

共同建替えを柱にすえた 密集市街地の総合的再生（その二）

丸山豊

まるやま・ゆたか
まちづくり研究所
東京支部

中野健司

なかの・けんじ
新建設計事務所
富山支部

社会に出て「まちづくり研究所」に入所し、いくつかの地域のまちづくりに関わってきたが、私自身が担当責任者として関わった中で、初めて建築としての具体的な姿が世に現れた富山県射水市放生津地区（約8ha）の取り組みが新建賞正賞を受賞できたことに喜びを感じています。まずは、地元住民、行政、技術者のみなさんと喜びを分かち合い、さまざまに教えたいただいた事務所の先輩方、新建の仲間のみなさんにお礼を申し上げます。

評価に関連して

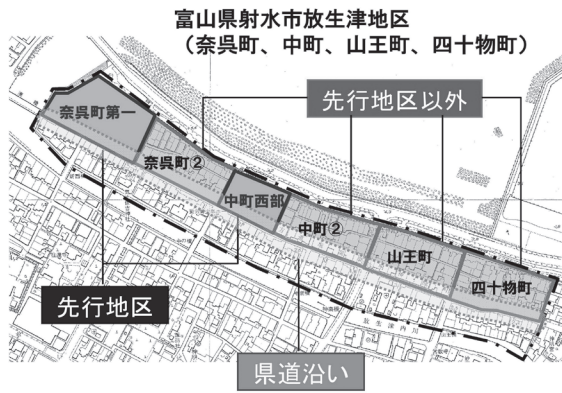
さて、受賞にあたり何を評価していただけなのか気になるところです。新建賞結果報告の評では「市街地再生への、経験者と地元の方による取り組みで、期待できる」とのみあります。私自身は建築士ではなく、コーディネーターとして、建築とまちづくりの分野から人々の暮らしの改善に関わってきました。地元自治体によるまちの改善を具体的に進めるには、地域をよく知る、多岐にわたる分野の専門家のみなさんの協力を得る以



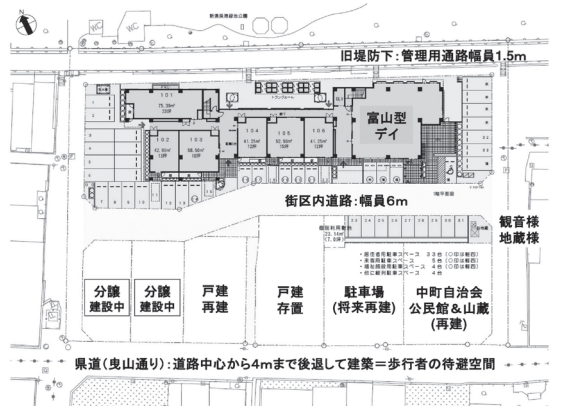
放生津町上空写真
(富山新聞2012年9月8日朝刊1面より)

中町西部地区の展開

平成24年11月の研究会で当該地区の取り組みを報告したのち、直後の本誌415号（2013.1）にその内容を紹介しました。当時は先行整備地区である中町西部地区（約〇・四ha）の工事段階でしたが、同年3月に戸建再建住宅一戸が竣工し、4月末には富山型サービス併設の共同住宅「リアン放生津」二八戸が竣工して、新しい暮らしが始まっています。その後、9月に中町公民館と山蔵が竣工し、10



放生津地区 区域分け



中町西部地区 土地利用計画

月の曳山祭りを祝いました。また、二区画あった分譲宅地も年内に成約し、平成26年1月現在、二棟の建設工事が行われているところです。

建設された共同住宅は、みなさんからのおおむね好評に受け止められているようです。地元NPO法人が運営する富山型サービスも順調に利用者数を延ばし、地域の安心を支えています。実物が身近にできたことで、隣接する奈呉第一街区に計画中の二棟目の共同住宅への入居希

外に手だてはありません。

今回は、共同受賞者である富山支部の中野さんが代表を務めている「新建設計事務所」に協力をいただき、富山湾に面した雪国新湊における、各世帯の暮らしに合わせた、個別対応による建築設計を進めていただきました。また、さまざまな課題に対応した地元専門家の紹介と、細やかな調整に助けられました。中野さんの存在なくして、まちづくりの進捗はなかったと実感しています。

建築士以外にも、建設事業の施行者を地元宅建業者に、土地の交換分合を土地区画整理事業のコンサルタント事務所に、電

線類の裏配線化をN T Tおよび北電に協力いただきました。

以上は建設分野の話ですが、今回の事業は、共同建替え住宅への地元運営による福祉施設の併設が特徴のひとつです。この分野では、共に暮らしてきた仲間の老いを地域で支えたいという地元住民の熱意が何よりですが、富山型サービスの先輩事業者のみなさんとの出会いが大きな意味を持ちました。富山県や射水市の担当者の親身な協力にも助けられました。

この場をお借りして、事業に関わった多くの専門家のみなさんにお礼を申し上げます。

望も順調です。

建設された共同住宅の住戸が従前居住者でほぼ一杯になったため、若い世帯の転入は分譲宅地に期待する状況になりましたが、二区画とも小さな子どもがいる世帯が購入されたとのこと、喜んでいるところです。

年に一度、十三本の曳山が通る県道沿いの景観を守り育てるため、地元防災まちづくり検討会のもとに景観部会を設け、建築士有志の協力も得て、住宅デザインのガイドライン案等を検討しました。実際の建築に際して計画案を協議する体制を整えるまでには至っていませんが、どのような景観が生まれるのか期待しています。

奈呉町第一街区の検討

現在は、中町西部地区に続く先行整備地区である奈呉町第一街区（約〇・九ha）での検討を進めています。

中町西部地区の事業準備のために中断していた「試しの検討」（検討の結果、現状維持もあり得る前提での、事業参加の検討）

を平成25年3月に再開し、関係権利者のおおむねの合意が得られた8月以降、各権利者による「参加合意の調印」（現状維持を含む各権利者の参加形態の確認）を進めています。また並行して、地権者に代わって建設事業を行う施行者を募集する準備を進めているところです。

奈呉町第一街区は、面積が約〇・九haと広いため、先行して共同住宅を建設する東側〇・三haと、共同住宅の竣工後に生活道路と宅地を整備して戸建再建を進める西側〇・五haとに工区を分ける予定です。

先行して建設する共同住宅は二五戸程度の規模を計画しています。うち二〇戸弱は射水市が二〇年間借り上げて市営住宅並みの家賃で従前居住者に転貸する都市再生住宅になります。この間、試しの検討を通して住棟配置などを検討してきましたが、昨年11月には入居希望者の住戸位置決めを行い、現在、各世帯の暮らしや希望を踏まえて、住戸の間取りを検討しているところです。二五戸のうち数戸は、



リアン放生津 祝いの獅子舞



リアン放生津 海岸道路より

今後、従前居住者以外の方に一般分譲される予定です。

今回も中町の共同住宅と同様に地域密着型の福祉施設の併設を検討しています。中町では用意できなかった「お泊まり」機能を持たせた施設が実現できないか検討しているところです。

参加合意の調印が進み、事業実施がよいよ現実となる中で、当然ですが、改めて参加形態に迷う世帯も出てきます。ご本人が納得して結論が出せるように、迷いの内容に即した検討材料を揃えながら、寄り添った検討を進めています。

再建の選択肢のひとつとして、市営住宅並みの家賃で入居できる都市再生住宅を用意することが有効です。密集市街地の再生を進める地方自治体が、自ら所望して提供する手法も、借り上げて転貸する方法も、制度としては用意されています。

一方、アフォーダブルな住まいの確保と合わせて、地域密着型の福祉施設の整備が望まれます。在宅での暮らしを支える小規模な拠点があれば、安心して地域に住み続けることができず、障がいの有無にかかわらず、高齢者から子どもまでもとに過ぎせる富山型デイサービスは、地域の小規模な拠点として有力な選択肢です。このことは地域みんなの関心事であり、地元で自ら運営するにせよ、既存の法人を誘致するにせよ、地域の協力のもとで運営される魅力ある施設運営が可能となり、小地域福祉活動の一助となります。まちづくりの中で、きっかけを提起したいものです。

③ 入居希望者との共同設計

共同住宅の必要戸数を数だけ

事業施行者の募集にあたり、建設工事費の高騰が気がかりです。床原価を抑え、事業リスクを減らすため、基幹補助事業となる「住宅市街地総合整備事業」以外にも、新たな補助事業が導入できないか検討を進めています。

先行地区以外の予定

中町と奈呉町の共同住宅に確保される都市再生住宅は、従前居住者用住宅として運用され、生活道路の整備と老朽住宅の除却のために射水市が住宅を買収する方が入居対象となります。

想定して、竣工してから入居者を募集するのではなく、共同建替えの検討段階から、共同住宅への入居希望者を顔の見える状況で把握することが有効です。面的に広がる密集市街地内の整備対象住戸を一戸一戸訪問して住まいの再建意向を把握し、入居を希望する世帯と一緒に共同住宅の計画検討を進めます。自身の暮らしぶりや希望が間取りに反映されることは入居を検討する世帯にとっては大きな魅力であり、設計段階から入居予定者の暮らしや希望が見えることは設計内容を豊かにすることに繋がります。

都市再生住宅の改善

都市再生住宅にも改善が必要点があります。公募によらない特定入居の条件が、自治体による住宅買収の対象世帯に限られていることです。整備予定の生活道路からわずかに外れているため買収対象にならない住宅に居住する人が、年をとって要支援になり、住み慣れた地域にある共同住宅への入居を希望し

この都市再生住宅に最も多くの世帯が入居する山王町を、中町西部地区、奈呉町第一街区に続く整備地区として位置づけ、奈呉町の共同住宅竣工に合わせて工事に着手できるように、奈呉町第一街区と並行して検討を進める予定です。その他地区は、山王町の進捗を見ながら事業時期を検討していきます。

山王町以降の事業では、新たな共同住宅の建設は行わず、以前からの空地空家と先行整備地区への転居跡地を活用して、生活道路と宅地を整備し、従前居住者の戸建再建と新規転入者向けの宅地分譲を行う予定です。

先行する中町西部地区の分譲宅地のように、若い世帯の転入が望まれます。地元自治会とも相談しながら、戦略を練っていく予定です。

事業推進のポイント

編集部から、各地で実践するにあたって参考になる手法や経験を書いてほしいとの要請がありました。思い当たることを記してみます。

たとしても、現状では一般公募で応募するしかありません。収入に合わせた家賃で入居できる都市再生住宅が地域ごとに整備され、年を重ねた高齢者が地域内で循環居住できるようにしたものが必要です。小規模な地域密着型福祉拠点と合わせて整備されれば、さらに安心が増します。高齢者が都市再生住宅に転居した後の跡地を再整備することで、若い世帯の転入をはかることも可能になります。

借上期間が二〇年とされている点も将来の課題を内包してい

①暮らしの関心から出発する
防災のために家を建て替えましょうと訴えても、多くの場合、家を建て替える結論には至りません。一方、日常の暮らしが無理のない負担で改善されるなら考えてみようかと思いが始まります。あわせて、防災性も高まるなら一石二鳥です。

密集市街地では高齢者のみの世帯が多く、思い出の詰まった家を大切にしたいと思う一方で、バリアのある住まいでの暮らしづらさが日に日に際だつてきます。家が狭い、車が入れないなど、子どもの同居・近居は見込めないため、残された高齢者はいずれ独居となり、住み慣れた地域を離れて施設へ入居することを覚悟している状況です。

② 住まいの再建の属意を示す

住み慣れた地域で、無理のない負担で、安全・安心・快適に住み続けられる展望が示されたとき、初めて住まいの再建が検討の俎板に上るのではないのでしょうか。

国民年金など、年金暮らしが多い密集市街地では、住まいの

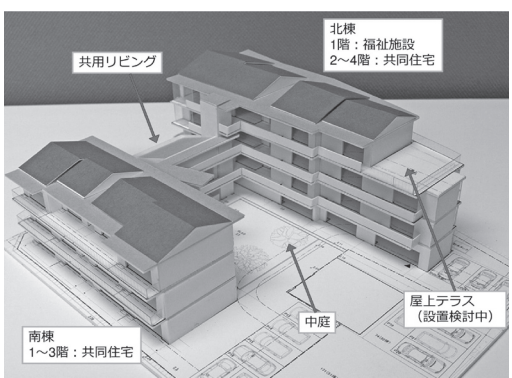
ます。すでに阪神淡路大震災における借り上げ復興公営住宅では、この二〇年間の借上期間の終了が課題を顕在化させています。機械的に契約を打ち切るのではなく、入居者の状況を見ながら、必要に応じて契約期間を延長するなり、他の市営住宅などへ斡旋するなり、柔軟な対応が求められます。

* * *

住み続けられるまちづくりを目標に仕事を続けてきましたが、解決すべき課題は日々新たに生まれています。各地で取り組まれている様々な経験に学びながら、歩みを止めることなく、相も変わらずこの課題に取り組みでいきたいと考えています。

新建築家技術者集団は、私にとって、二人三脚で歩みを進めるパートナーとも言える存在です。多くの仲間と共に、一歩一歩前に進めたいと思います。

掲載文献 Ⅱ 『社会派建築宣言』
第Ⅱ部 3章 4 『建築とまちづくり』 2013年1月号



標の構成
奈呉町共同住宅 模型写真検討中の模型