

街みち覽版

街に、ルネッサンス

UR 都市機構

第 29 号 令和 4 年 12 月発行



密集市街地情報ネットワーク

「街みち覽版（かわらばん）」は、官と民とが密集市街地の整備・改善等に関する情報を共有する場を提供するための情報ネットワーク（名称：「街みちネット」）の会報です。

「街みちネット」は、密集市街地での共同建替え、道路拡幅整備などの事業に携わり、地域に密着したまちづくり活動を行っている自治体等の担当部局、事業者、団体などの皆様に参加を呼びかける密集市街地整備情報ネットワークです。皆様の積極的な参加やご意見、事業情報等をお待ちしております。

第 29 回見学・交流会を開催しました（富山県射水市放生津地区）

今回の見学・交流会は、現地会場の番屋カフェとオンラインによる配信を組み合わせで開催しました。富山県内唯一の重点密集市街地である、射水市放生津（ほうじょうづ）地区の密集市街地整備の取組み、地域の共同による建替えと生活道路の整備について、事前に現地で撮影した動画を交えてご紹介しました。

■開催概要■ 日時：令和 4 年 10 月 13 日（木）13:30～15:30 参加人数：63 名
会場：番屋カフェ（射水市）からのオンライン開催（Zoom）

内容：①射水市放生津地区の密集市街地整備の取組みの概要

【射水市 都市整備部 建築住宅課 市街地整備班 班長 片境一文氏】

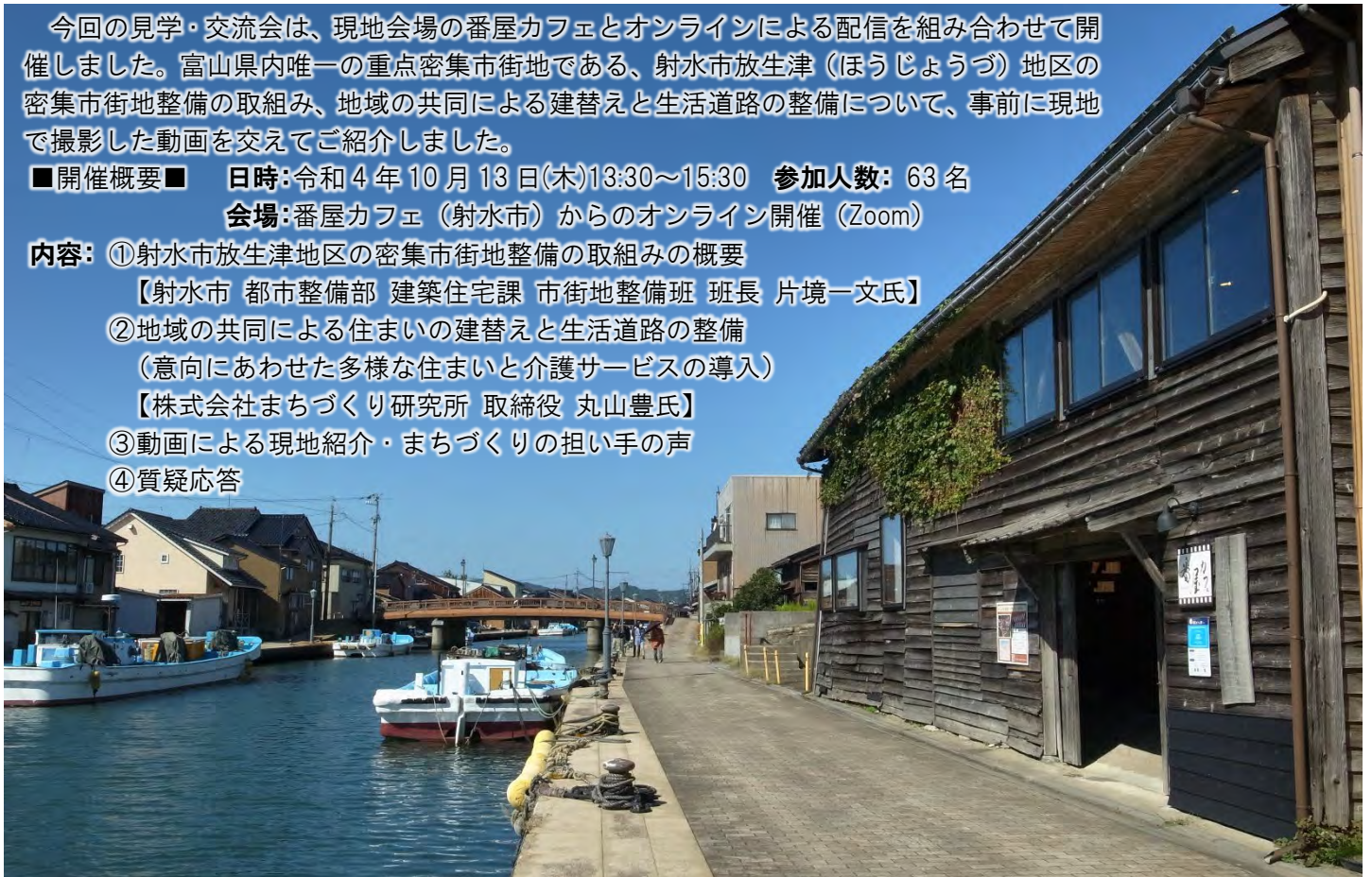
②地域の共同による住まいの建替えと生活道路の整備

（意向にあわせた多様な住まいと介護サービスの導入）

【株式会社まちづくり研究所 取締役 丸山豊氏】

③動画による現地紹介・まちづくりの担い手の声

④質疑応答



↓リアン放生津

↓事業中の地区の様子

↑内川と番屋カフェ



射水市放生津地区の密集市街地整備の取組みの概要

射水市 都市整備部 建築住宅課 市街地整備班 班長 片境 一文 氏

射水市放生津地区の概要

●**放生津地区の状況** 射水市は富山県中央に位置する人口約9万人の県内3番目の市。富山湾と内川に囲まれた放生津地区は、古くから漁師町として栄え、現在も漁業が盛んな住宅地。間口が2,3間と狭く奥行きが長い短冊上の敷地に町屋建ての住宅が建ち並び、情緒豊かな景観が資源でもある。一方、道路が狭隘で家の建替えが困難であることから、若い世代が郊外へ転出し若年者が減少。その結果、高齢者のみの世帯が増加し、まちの活力が低下する悪循環に陥っていた。



●**重点密集市街地** 平成15年、国は防災上危険な密集市街地として位置付けた地域の中で特に改善する必要がある地域を重点密集市街地として公表した。富山県では唯一、放生津地区4haが位置付けられた。

住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業による地区の整備

●**事業の背景と内容** 老朽木造建築物は一度空き家になると風雪による傷みが加速し、倒壊や火災の危険もあった。重点密集市街地の公表を機に、平成18年に防災まちづくり勉強会が設立、平成21年までの4年間で将来の方向性を検討する勉強会や住民意向調査などを行った。地区の整備目標の基本方針を「多世代が住み続けるまち放生津」と定め、安全で安心なまちづくりの推進と共に、多様な世代が住み続けられ、地区の活力を取り戻すことを志願として、老朽建築物の除却、道路整備、共同住宅の建設、敷地整序などによって地区に人を呼び戻す方策として住市総と区画整理を組合わせて事業を実施している。



事業実施前の老朽家屋

●**事業箇所の位置** 重点密集市街地である奈呉町、中町、山王町、四十物町の4つの自治会を6ブロックに分け、中町西部(H22)より奈呉町第一、山王町、四十物町と順次整備を完了。現在中町東部地区に取り掛かっている。

●**事業を進めるにあたっての役割分担** **射水市**：道路や水道などの公共施設の整備、老朽建築物の買収・除却

区画整理事業施行者：区画整理事業の推進、宅地の整備

まちづくりコンサルタント：コーディネート、権利者への意向調査から区画整理後の土地利用計画の作成

地元関係者・権利者：事業への参加、公共用地の提供

事業の効果と課題

●**整備効果** 区域内の道路整備や共同住宅の実現により、**不燃領域率**が平成21年度3.6%から令和3年度21.2%と大きく増加した。道路整備により**細街路率**は平成21年度56.0%から令和3年度9.8%に低下した。

●**事業の課題** 未相続の物件や相続人が不存在などといった物件は、整理に多大な時間が必要になる。また、地元関係者や権利者に対して、個別訪問を繰り返し、土地利用計画を定めるが、地区全員の同意や合意を得るにはかなりの時間と労力を要する。事業によって老朽建築物の除却が進み、道路が拡幅されれば完了ではなく、その後のまちづくりが進展しなければ本来の事業の目的から逸脱することとなり、地道に地域の方々との話し合いを繰り返し、同意を得られるような土地利用計画を決めていく必要がある。

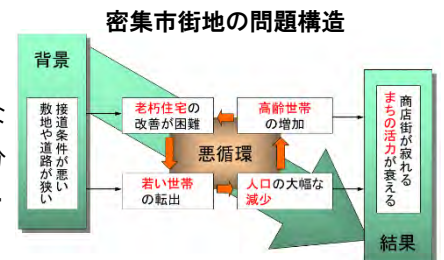
地域の共同による住まいの建替えと生活道路の整備

株式会社まちづくり研究所 取締役 丸山 豊 氏

放生津地区の密集市街地整備

●**共同建替えの組み立て** 住民の意向と条件に合わせた多様な住まいの選択肢を用意。共同住宅には所有部分と借上賃貸部分（都市再生住宅）があり、戸建による再建、転出、現状維持・一部改修のほか、空き家活用も行っている。

●**事業区域ごとの検討の流れ** ①各世帯と事業区域の課題を把握し、試しの検討を開始 ②土地建物の評価額概算と住まいの再建手法に応じた費用を比べながら各世帯の再建手法を検討。同時に、各世帯が選択する再建手法を包含できる全体の土地利用計画も検討 ③以上の確認後、権利者全員で参加合意の調印を行い、建設協議会を設立して事業施行者を募集 ④地元、施行者、射水市による三者協定を締結し、合意した内容を担保・推進 ⑤詳細な計画検討の後、事業協定を結び事業内容を確定、工事実施



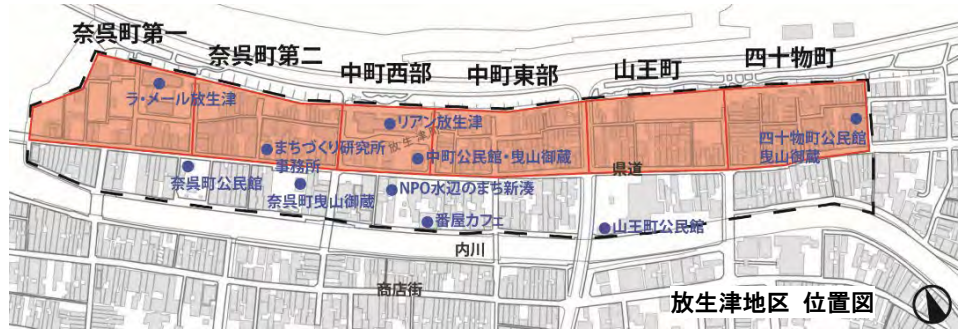
● **事業費と事業費補助** 住市総による補助を示す右表のうち、市の支出が全額とあるものは市の事業として実施し、2/3 補助とあるものは民間事業への補助を行っている。土地区画整理事業と自治会公民館・曳山収蔵庫整備には住市総からの補助は行わず、公民館と収蔵庫には市の独自補助を行っている。

		市の支出	国	県	備考
合意形成	測量等	全額	1/2		
推進事業	計画検討	全額	1/2		参加合意・施行者募集まで
家屋除却	買収除却	全額	1/2		面整備による跡地公共利用
	補償費等	全額	1/2		面整備による跡地公共利用
地区公共施設	設計工事	全額	1/2		道路等
まちづくり	建築設計	2/3補助	1/2	有	
	建替え	共同施設	2/3補助	1/2	有
	一体整備	2/3補助	1/2		
都市再生住宅	家賃差額	全額	1/2		借上家賃と転賃家賃の差額
自治会公民館・曳山収蔵庫	建設費等	補助なし	-	-	市の独自補助500万円

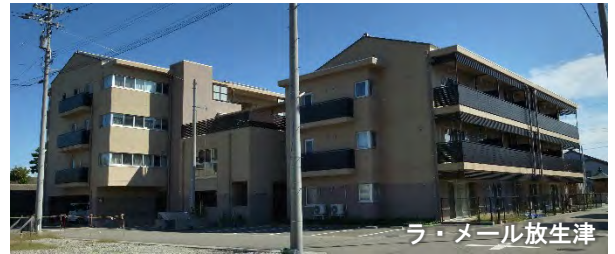
各地区の整備内容（時系列）

● **中町西部（完了）** 海側を共同住宅（所有 10 戸、都市再生住宅 18 戸）、南側を戸建区画として整備した。公民館も敷地を大きくして再建し、曳山の収蔵庫も併設した。

共同住宅「リアン放生津」には、富山型デイサービスを併設、各戸自由設計（12～16 坪）、災害時の避難ビル指定、共用廊下の屋内化（豪雪対策）などが特徴。富山型デイサービスは地元の方が事業を機に NPO 法人を立ち上げ、運営を行っている。



● **奈呉町第一東部（完了）** 共同住宅「ラ・メール放生津」は、所有が 1 戸で、22 戸は都市再生住宅として市が借上げ従前居住者に転賃している。1 階には小規模多機能型居宅介護「いつでも来られま放生津」が併設されている。



● **奈呉町第一西部（完了）** 敷地整序による戸建区画での再建と宅地分譲を計画し、街区内の道路も整備した。

● **山王町（完了）** 沢山の人が中町と奈呉町の共同住宅へ転居したため、敷地整序による戸建区画では、戸建再建よりも宅地分譲が多くなり、転入世帯を迎えている。街区内の道路と堤防下の管理用通路も整備した。

● **四十物町（完了）** 既存の消雪パイプは水の出が悪く、雪のため通行が困難になる場合もあった。道も雁行していたので、東西に通り良く整備を行い、消雪パイプをやめて除雪車による除雪に切り替えた。山王町に比べ転居した方は少なく、地区内での戸建再建が多い。空き家バンクを活用して入居者を募集した存置の物件もある。

● **中町東部** 令和 2 年より検討を開始。現在計画がまとまる段階にあり、今後三者協定を結び事業施行者を募集する予定。今年度中の工事着手を目標に進めている。空き家バンクも活用している。

事業地区周辺における取組み

● **まちの魅力を高める取組み** 事業地区周辺では、NPO や民間事業者による民家や空き家を活用したまちの魅力を高める取組みが行われている。

NPO 法人水辺のまち新湊：内川の魅力発信イベント開催、リノベーションによる民泊施設・カフェ（番屋カフェ）の取組み、空き家バンク・おくりいえ等の取組み
グリーンノートレーベル株式会社：リノベーションによるカフェ（uchikawa 六角堂）や宿泊施設の整備・運営、店舗としての再生など地域の場づくり支援



移住体験施設ほうじょうづ



カフェ uchikawa 六角堂

事業推進のポイント

地域の再生を目標に/結果として防災も <ul style="list-style-type: none"> 日々の暮らしの改善を出発点に 高齢者が住み続けられる住まいと住環境 若い世代が転入してくてくれる住まいと住環境 	リノベーションと建替えのミックスで <ul style="list-style-type: none"> 地域の歴史と魅力を活かす取組みが前提 建替え困難区域では、生活道路など住環境整備とあわせた建替え支援も必要
地域内循環のしくみづくり <ul style="list-style-type: none"> 高齢者が地域に住み続けられる住まいの確保 高齢者や子育てを支援するサービスの埋め込み 子育て世帯が転入できる住まいの提供 	行政による支援 <ul style="list-style-type: none"> 課題把握、計画検討、合意調整 老朽住宅の買収、除却、地区施設の整備 共同建替え等補助、借上型都市再生住宅の確保 介護事業所など生活支援サービス整備への補助

● 都市再生住宅の整備には大規模な種地が必要とよく言われるが、当地区の場合は個別での建替えが困難な区域で共同建替えを行う事で用地を生み出しており、大規模な種地が必ずしも必要でないことを示している。

<質疑応答>

○事業施行者の属性について教えてください。

⇒丸山氏: 宅建の免許を前提に事業者を公募し、当初、不動産会社と建設会社の2社から応募があった。話し合いの結果、2社合同で新会社を設立し事業を進めていくことになった。その後も継続して募集に応じてもらっている。

○若い世帯を呼び込むことを想定していますが、射水市に縁のない方も事業のターゲットですか？ その場合、呼び込むための特別な仕掛けはありますか。

⇒射水市: ターゲットは射水市出身に拘らず縁のない方も想定している。特別な仕掛けは用意していないが、年に1回開催される曳山祭りの際には自治会の方に声掛けをしていただき呼び込みをしている。

○高齢化する積雪地の地方都市では共同住宅の需要があることが分った。自己資金が十分でない場合は低家賃の公営住宅に頼らざるを得なくなりますが、放生津地区の50㎡程度の分譲住宅の価格を教えてください。

⇒丸山氏: 一般分譲は50㎡よりも広いものとなったが、床単価は坪75~85万円程度だった。土地の価格が比較的安価であり、共同住宅建設費の方が大きいので、同じ床面積の場合、共同住宅より戸建の方が安いのではないかという相場感となった。当初、共同住宅の分譲住戸への地区外からの転入も想定したが、実際には従前居住者でほぼ埋まったことと、この相場感から、転入される方の多くは土地を購入し戸建を建てる流れになっている。一方、従前居住者は、積雪時や暮らしの安心といった観点から共同住宅を選択される世帯が多くなっている。

○射水市では空き家バンクをどのような組織が運営していますか。

⇒射水市: 本市では観光・定住課という課で運営を行っている。老朽化した低価格の空き家でも、建っている土地に魅力を感じて買っていた例がある。不動産会社が仲介をし、所有者の代理人ということで情報提供をいただいている。

⇒横田氏(NPO 水辺のまち新湊): 不動産会社は仲介手数料の事や、売買した際の責任が伴う事もあり、500万円以下の物件は取扱いたがらないと聞いたことがある。当NPOで最近紹介(仲介ではなく)した物件は最低で70万円、次いで100万円、120万円程度。それぞれ富山市や東京都からお移り頂いた。コロナ禍中の成約額150万円の物件は、空き家バンクを見たオーストラリア在住の日本人が最近になって転居された。当NPOで扱う物件は200万円以下が殆ど。空き家バンクを最大限利用させていただいている。

○所有者不明土地がありました、どの様な苦労がありましたか？

⇒射水市: 所有者不明・未相続の土地に対して抵当権が設定してあるなど、権利関係が複雑な案件が多かった。所有者不明の場合、まず相続関係図の作成を行う。全国の地方自治体に請求を行い、それを元に今存在している方々の現住所を探して作成するため時間を要する。さらに現住所特定後も事業を一から説明する必要があり、不審がられないよう丁寧に説明し、信頼関係を築くためにコミュニケーションが大事になる。

⇒射水市: 調べていくと相続関係が十数人に渡ることもある。東京や京都にハンコをもらいに行った事もある。スペインやスイスに住む方もいて、海外は時差があるため大使館を通じてメールでやり取りをして同意を求めたという例もある。

<まちづくり専門家からのコメント (首都大学東京(現 東京都立大学) 名誉教授: 高見澤 邦郎氏) >

放生津地区という歴史あるまちを訪問し、港町の密集事業地区での15年にわたる取組みを見せていただきました。このような事業は手法が先にあるのではなく、住んでいる方やまちが将来どうなっていくといいか、何に困っているか、各々がどう考えているかといったやり取りの中で皆さんの気持ちがかんたん解れて意見がでてくる。それに対してどのような手段がいいのか考えながら対応されているように感じました。その間に地元の方、役所の方、専門家やコンサルが大変時間をかけながら熱意をもって進められてきたことは言うまでもないと思います。

歴史ある街並みの優れた、しかし老朽化という問題も抱えているまちで、この事業で町内会や自治会の方、外から来たNPO事業者、福祉関係の方、さらに空き家を活用しようとする新しい事業者が協働してまちの良さを活かそうとしていることに、大変感銘を受けました。

意見・お問い合わせはこちらまで

- 街みちネット事務局 ● UR 都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 密集市街地整備第1課
株式会社 UR リンケージ 都市・居住本部 基盤整備部
TEL: 03-5323-0312 FAX: 03-5323-0354 Mail: machimichi-net@ur-net.go.jp
- 街みちネットホームページ ● <http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>

