

石動町第1ほか

合歓の街、ショッピングプラザすずらん、駅前専門店街、ひまわりビル

富山県
小矢部市

石動町第1：個人施行（0.20ha）昭和56年7月工事完了
石動町第4：個人施行（0.11ha）昭和57年1月工事完了
石動町第5：個人施行（0.14ha）昭和57年12月工事完了
石動町第8：個人施行（0.10ha）昭和59年1月工事完了

小規模な再開発事業を連鎖的に実施することで老朽化した店舗住宅の不燃共同化と道路整備を進め、商店街の近代化を図った事業

地区選定の主旨

共同建設により分有型の土地に各戸を連棟型に配した本事業は、1階店舗、2階倉庫、3階住宅の施設構成を基本とし、街区全体の調和を図った点が特徴的である。昭和50年代に完了した初期の事例でありながら、身の丈にあった再開発を連鎖的に実施することで商店街を再生した本事業は、今後における地方都市の中心市街地活性化を図る手法としても参考となる。

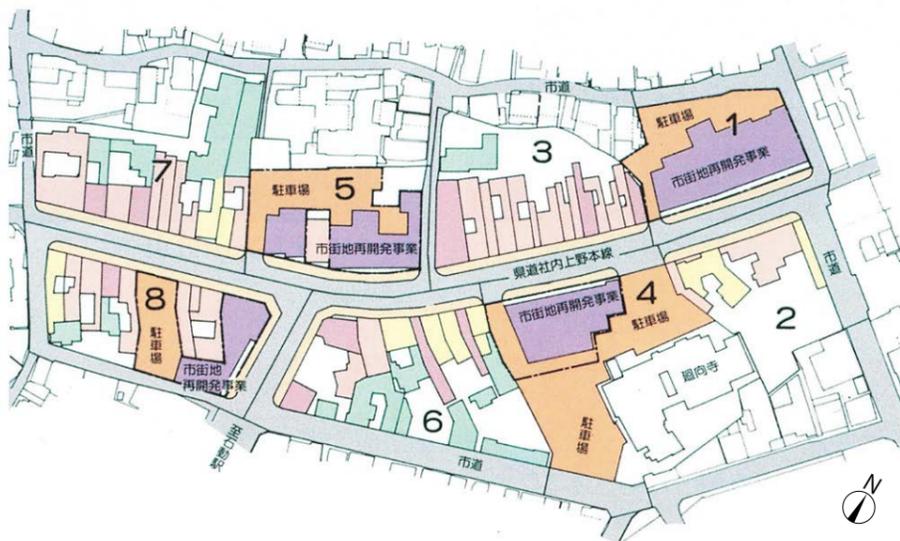
再開発の目的と概要

小矢部（おやべ）市の中心市街地である旧石動（いすぎ）町は、富山県西部に位置し、旧北陸道の宿場町を中心に発展した市街地で、商店街を南北に通過している県道社内上野本線沿いに带状に発展した路線型商店街である。従前の地区内には、戦前に建てられ老朽化した木造店舗が密集しており、地区内道路は狭く、防災・交通・衛生等の環境と土地利用状況は極めて劣悪であり、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、当時の中心商業地区としての再生が特に望まれていた。また、昭和46年及び昭和50年と引続き大型商業店舗の進出があり、当該商店街は危機感を強め、商業活動の活性化を図るとともに、街路の危

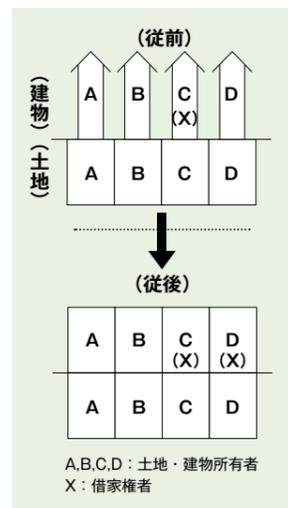
険性・不便性を解消するため、街路拡幅事業と一体的に再開発事業に取り組むこととなった。

事業実施にあたっては、街区を小規模な8ブロックに区割りし、それぞれ都市計画道路社内上野本線改良事業、市街地再開発事業、商店街近代化事業の3事業を取り入れることとし、1、4、5、8の4ブロックは、個人施行の第一種市街地再開発事業として整備した。施設建築物については、街区全体の調和が図られるよう共同建設によって各戸を連棟型に建築し、1階店舗、2階倉庫、3階住宅を基本に配置設計を行った。

区域図



権利変換モデル図
(第4ブロック)



事業の評価

権利面においては、土地境界線上に建物区分界壁を設ける縦割り権利変換を行い、地上権・借地権の設定がない区分所有とすることで地方都市特有の所有権意識の根深さに対応しつつ、一部の界壁を取り除くことで店舗としての施設建築物全体の回遊性も確保した。なお、当時必要とされた界壁に代わる処置として防火戸を設置することで区分所有法に適應した。

資金面においては、街路事業及び商店街近代化事業を組み合わせることで、用地・物件補償費を自己資金にあて、かつ施設建築物を全て保留床として扱い、従前権利者が低利融資の高度化資金を導入して保留床を取得することで、施行者の負担を軽減した。

商店街の環境面では、敷地全体に配置されていた従前建物を再開発事業によって階数を重ねることで土地に余剰空間が生まれ、これを駐車場として利用することで買い物客の利便性が向上した。また、拡幅・改良された街路に街路樹の植栽や時計塔・案内看板等を設置し、景観面においても魅力的な歩行者空間が実現した。

再開発後から現在までの状況

現在でも良好な住環境が維持されており、本事業によって整備された街路は、当地区を中心として延伸・整備されている。一方、少子高齢化社会の進展や市街地のスポンジ化等に伴って空き店舗が発生してきている。今後、コンパクトなまちづくりの中心として都市機能の集積を図りつつ、空き店舗の活用や賑わい・利便性の向上など商業環境の再活性化を図っていくことが求められている。

各地区の従前・従後

