

本年6月の都市再開発法50周年記念事業の一環として、地方公共団体の方々よりそれぞれの都市における再開発50年の記録をご寄稿いただいております。

各地における再開発50年の貴重な経験を振り返り、それを関係者の方々と共有することは、人口減少に立ち向かう地域再生・まちづくりとしての今後の再開発事業の推進にも資するものと思われます。

富山市における市街地再開発事業のあゆみ

富山市 活力都市創造部 都市再生整備課

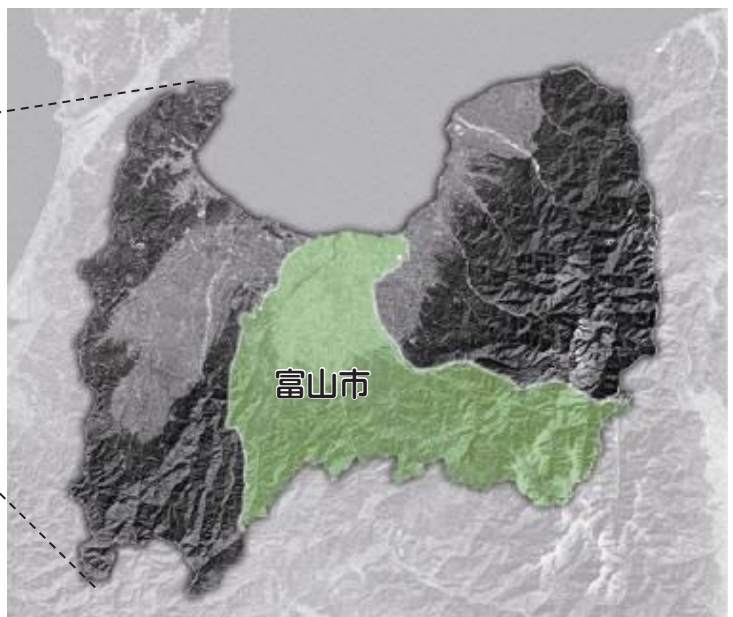
1. はじめに

富山市は、日本海側のほぼ中央に位置し、水深1,000mの富山湾から標高3,000m級の北アルプス立山連峰まで標高差4,000mの多様な地勢と雄大な自然を誇り、また、薬業をはじめとする様々な産業と高度な都市機能、そして多様な文化と歴史を併せ持つ中核都市です。

古くから豊かな農耕地帯として栄えていた本市の平野部は、江戸時代に富山藩が置かれ、薬業や和紙などの産業が奨励されたことにより、飛騨街道や北前船航路などの交通・物流網の整備や越中売薬の独特の商法も相まって「くすりのとやま」

として全国に知られるようになりました。また、明治以降は北陸初の水力発電所が建設されるなど、豊かな電力を基盤とした工業のまちとして順調な発展を遂げました。

現在本市では、今後さらに進行が予想される人口減少・超高齢社会に備え、持続可能なまちづくりの実現のため、鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に居住、商業、業務、文化等の都市の様々な機能を集積させることによる、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくりを進めています。



総面積 1,241.77 m²

人 口 418,686 人 (H27 国勢調査)

世帯数 163,862 世帯 (H27 国勢調査)

令和元年度予算 約 1,642 億円

(当初・一般会計)



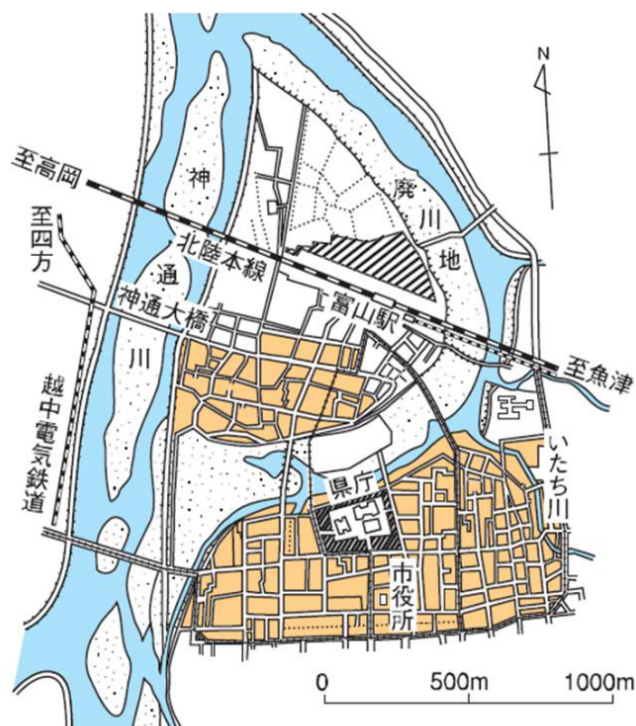
富山駅の上空から見た市街地

2. 富山市中心市街地の成り立ち

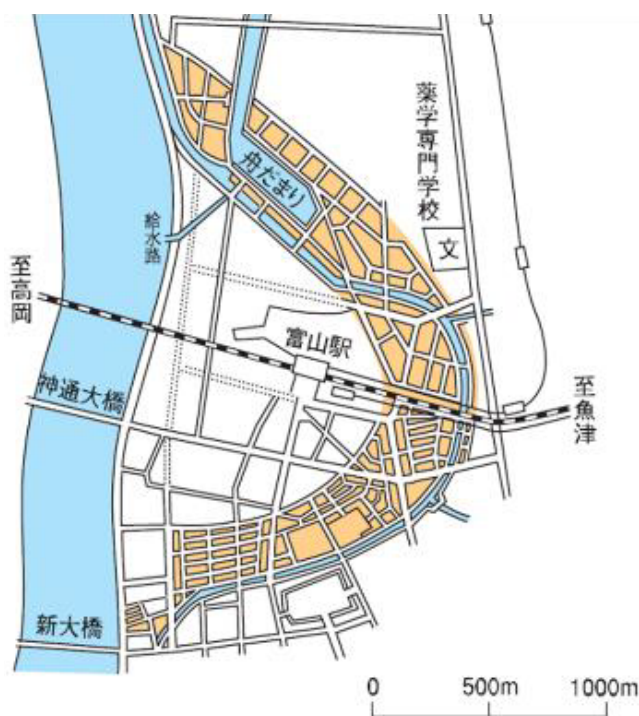
本市の中心市街地の西側を流れる神通川は、かつて大きく蛇行していたため、幾度も氾濫を繰り返し、市街地に甚大な被害を与えていました。

その治水対策として、神通川の蛇行部分のバイパスとなる馳越工事を行い、それが明治36年に完成したことにより水害は減少しましたが、廃川地が荒地となって市街地を南北に分断し、その処分や活用方法が新たな課題となりました。また、神通川の河口に位置する東岩瀬港は、馳越工事の影響で土砂が流れ込み、機能不全となりました。

こうした中、昭和6年に始まった富山駅北から東岩瀬港までの約5kmの富岩運河の開削工事と、その採掘土を利用し、廃川地約120haを埋め立てる工事によって、廃川地の問題が解消されました。埋め立て地には、県庁や現在登録有形文化財に指定されている電気ビルなどが建設され、市街地の整備が大きく進展しました。



明治初期の神通川



馳越工事後の神通川

出典：『神通川とその流域史』



富山ライトレールと市内電車環状化

その後、昭和20年8月の空襲によって、市街地の約99%が焼失し、地方都市としては人口比で最も多くの犠牲者が出ましたが、復興に向け同年12月に戦災復興都市計画の第1号の認可を受け、県庁線（城址大通り）と総曲輪線（平和通り）を富山市の骨格となる街路とし、富山駅前と総曲輪の二大拠点開発構想が採用されました。戦災復興事業は昭和41年に完了し、日本海側有数の中核都市として再生を果たしました。

本市は、平成15年3月に「公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり」に取り組むことを表明しました。平成18年4月には、JR富山港線を公設民営の考え方により日本初の本格的なLRTとして再生し、富山ライトレールを開業しました。また、平成21年には中心市街地の活性化とまちなかの回遊性を高めることを目的に、軌道事業では日本初の上下分離方式によって既存の市内電車の軌道を約1km延伸し、市内電車の環状化を実現しました。

そして令和2年3月には、「路面電車南北接続事業」が完成します。富山駅周辺は以前から東西に在来線があり、アンダーパスで駅南北の行き来を行うなど、分断された状態が富山駅南北の市街

地発展の障害となっていました。北陸新幹線の建設事業に併せて連続立体交差事業を行うことで、在来線が高架化し、駅北側の富山ライトレールから乗り換えなしで南側の中心商店街へアクセスが可能となります。駅南北の動線が飛躍的に向上することで、市民生活や経済活動に大きな効果がもたらされることが期待されます。

3. 再開発事業のあゆみ

本市の市街地再開発事業は、主に富山駅周辺と、そこから南に約1.4kmに位置する総曲輪通り商店街、中央通商店街、西町商店街からなる中心商店街周辺で実施されています。

本市の最初の市街地再開発事業は、昭和51年に完成した総曲輪地区です。当地区が立地する総曲輪通り商店街は、中央通商店街と西町商店街とともに県内最大の商業集積地として、古くから商業・経済活動の中核的役割を果たしてきました。木造の商業施設が密集した敷地であり、火災によりその大半が焼失したことが再開発事業の発端となりました。再開発ビルには西武百貨店がキーテナン

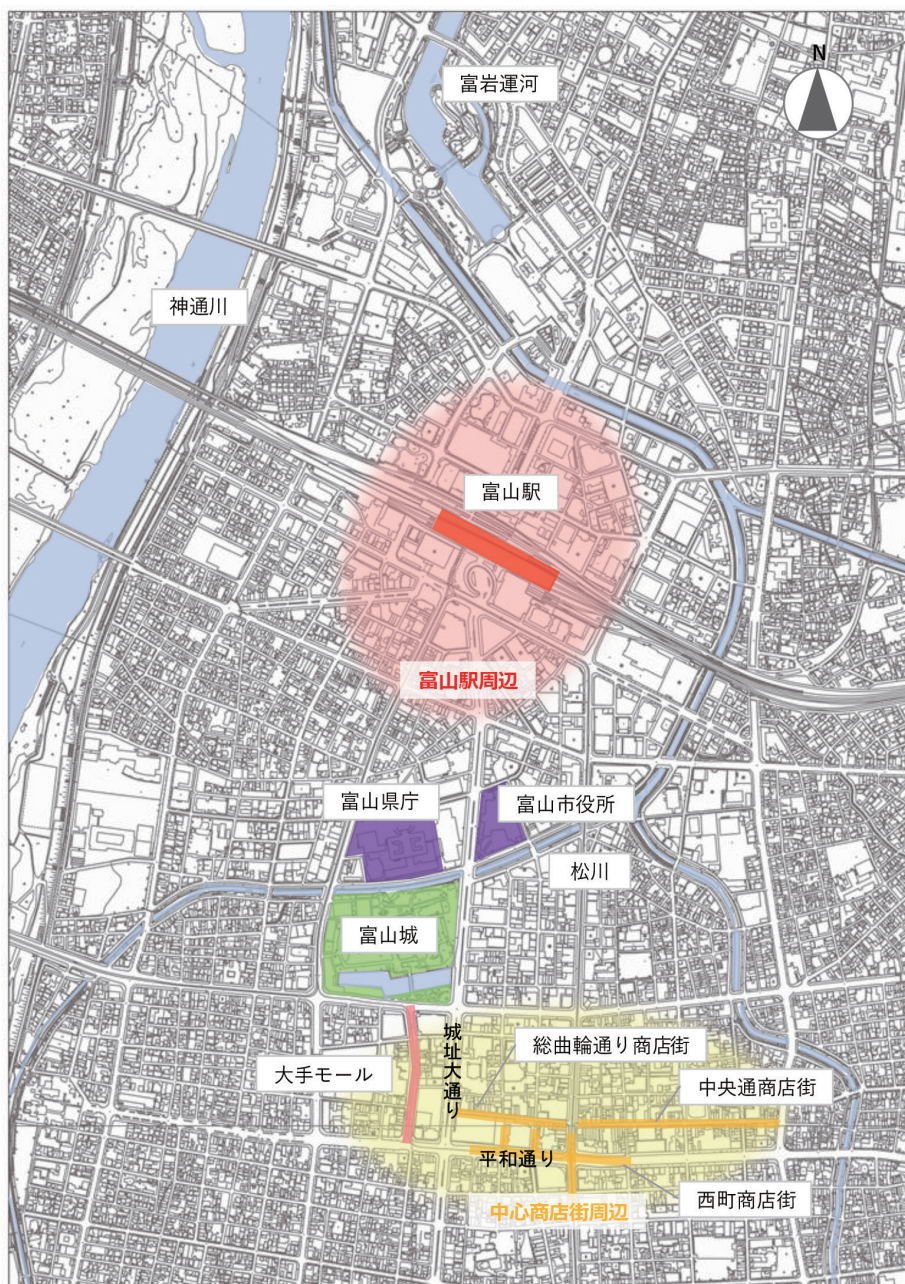
トとして入居し、平成18年の閉店まで商店街を代表する商業施設でした。

一方、富山市の玄関口である富山駅の南側は、広域交通の結節点としても重要な位置にあり、恵まれた立地条件にもかかわらず、急激な都市環境の変化への対応が遅れ、老朽化した低層木造建築物が密集するなど、都市機能の更新が望まれる地区でした。

また、北陸新幹線の整備により駅周辺の拠点性の向上がさらに強化されるとの期待感が高まり、それに対応した総合的な開発整備の必要性が生じたことから、昭和50年代後半から再開発事業の検

討が始まり、富山駅周辺の再開発事業が進められることになりました。

富山駅周辺での再開発等の整備が進むにつれ、駅周辺へにぎわいが移りつつある危機感から、中心商店街周辺においても地元商業者を中心としたまちづくり勉強会が行われ、複数の地区で再開発の計画が検討されるようになりました。その結果、中心商店街周辺では、商店街の新たな核となる百貨店やシネマコンプレックスをはじめとする商業施設、まちなか居住を可能とするマンション、業務施設や美術館など、都市の生活の利便性と魅力を高める施設が多数整備されました。



富山市の市街地図

4. 再開発事業の事例紹介

①富山駅前街区

(1) 地区の紹介

当地区は戦後から駅前商店街の賑わいの中心的位置を保ってきましたが、郊外への大型店舗の進出やモータリゼーションの進展等による商業環境の変化への対応が困難になっていました。加えて、老朽化した低層木造建築物が密集しており、防災上も危険な状況にありました。

このような地区の商業環境や防災上の不安から、土地の高度利用と都市機能の更新を図る必要性が指摘されており、本市の玄関口としての都市機能を備えたまちづくりが特に望まれる地区でした。

(2) 概要

施設建築物は地下1階、地上15階であり、富山駅前という立地条件を活かした、商業、ホテルそして公益施設からなる複合施設となっています。

各階の構成としては、地下1階から6階は物販・飲食からなる商業施設と、富山市の子育て支援センターや市民サービスのサテライト機能等公益施設があります。そして、8階から15階はホテルが入居し、富山駅周辺という立地条件を生かした利便性の高い施設となっています。



事業名称	富山駅前街区第一種市街地再開発事業
施行者	富山駅前街区市街地再開発組合
地区面積	約0.8ha
敷地面積	4,910m ²
建築面積	4,312m ²
延床面積	31,918m ²
建蔽率	87%
容積率	649%
主要用途	商業、公益、ホテル
施設名称	CiC

(3) 主な経緯

昭和57年7月	準備組合設立
昭和59年6月	都市計画決定
平成元年5月	組合設立認可
平成元年12月	権利変換計画認可
平成2年2月	着工
平成4年2月	竣工

②桜町一丁目4番地区

(1) 地区の紹介

当地区は、鉄軌道やバス、タクシーなどの多様な公共交通が結節する本市の玄関口である富山駅に面しています。

昭和30年代には、映画館を中心に飲食店が路地裏に立ち並ぶ「シネマ食堂街」が誕生し、多くの市民に親しまれていましたが、高度経済成長によるモータリゼーションの進展や娯楽の多様化によって徐々に客足が遠のき、平成20年に映画館が営業を終了しました。昭和の雰囲気が残る貴重な一角でしたが、次第に空き店舗が増加し活気も失われ、加えて、細分化された敷地に老朽化した建物が立ち並んでいたことから防災・防犯機能の改善も望まれていました。

(2) 概要

施設建築物は地上18階であり、商業、ホテル、住宅、学校施設からなる複合施設です。

施設建築物の構成としては、学校棟、マンション棟及びホテル棟の3棟が三辺の道路にそれぞれ面するように配置しており、飲食店などの店舗が入居する1、2階の低層部でそれらを繋いでいます。

2階部分の半屋内広場は大屋根に覆われており、雨天時においても滞留を可能とし、マンション住民によるイベントや商業的な利用などの多目的な使用を想定した空間となっています。さらに、半屋内広場を軸として路面型の店舗空間が展開しており、特に1階部分の路地のような回遊動線は、従前の路地裏食堂街を髣髴とさせる界限性の高い個性的なものとなっています。

事業名称	桜町一丁目4番地区第一種市街地再開発事業
施行者	桜町一丁目4番地区市街地再開発組合
地区面積	約0.7ha
敷地面積	3,351m ²
建築面積	2,594m ²
延床面積	23,130m ²
建蔽率	77%
容積率	566%
主要用途	商業、ホテル、住宅、専門学校
施設名称	パティオさくら

(3) 主な経緯

平成23年3月	準備組合設立
平成25年3月	都市計画決定
平成26年6月	組合設立認可
平成27年9月	権利変換計画認可
平成28年3月	着工
平成30年4月	竣工



③総曲輪通り南地区

(1) 地区の紹介

当地区は、県内有数の繁華街である総曲輪通り商店街に面していますが、モータリゼーションの進展や郊外への大型店舗の進出、人口減少による買い回り客の減少などから徐々に通りから活力が失われており、施設の老朽化も進んでいることから再整備の機運が高まっている地区でした。

同じ頃、近隣に立地する老舗百貨店である大和富山店では、築60年が経過し、老朽化が激しく建

て替えが検討されていたことから、当地区に誘致し、百貨店を核とした商業施設を整備する再開発事業を行うこととしました。

(2) 概要

施設建築物は地下1階、地上7階であり、大和富山店をはじめ、多くの専門店が入る商業施設です。

各階の構成としては、地下1階は百貨店及び駐輪場、地上1階から6階は百貨店と専門店街、7階は書店が入居しています。

施設は、後述するまちなかの広場として本市が整備したグランドプラザ側を施設全体の主要な出入口として専門店街を広場側に配置し、その奥に百貨店を置くことにより来客を広場側から誘引して回遊性を高めるとともに、百貨店の主要な出入口は総曲輪通り商店街に面して配置し、商店街の連続性に配慮した計画としました。

事業名称	総曲輪通り南地区 第一種市街地再開発事業
施行者	総曲輪通り南地区市街地再開発組合
地区面積	約1.1ha
敷地面積	6,796㎡
建築面積	6,333㎡
延床面積	44,429㎡
建蔽率	93%
容積率	649%
主要用途	商業
施設名称	総曲輪FERIO

(3) 主な経緯

平成4年4月	準備組合設立
平成12年3月	都市計画決定
平成16年1月	組合設立認可
平成17年6月	権利変換計画認可
平成17年9月	着工
平成19年8月	竣工



平面図

④グランドプラザ

グランドプラザは市街地再開発事業に合わせ、まちなかの憩いの場所として、また人々の交流やにぎわいを創出することを目的に、まちなかににぎわい広場として整備しました。

(1) 地区の紹介

施設は、平成17年3月に完成した西町・総曲輪地区第一種市街地再開発事業と平成19年9月に完成した総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業の間に位置します。

敷地は、西町・総曲輪地区と総曲輪通り南地区の敷地内にある市道を廃止し、権利変換によって両地区の間に存在する区画街路に集約し、さらに両再開発地区のセットバック部分をあわせて幅21m長さ65mの広場を整備しました。

広場には条例を制定していますが、使用の自由度を維持するため禁止事項がほとんどありません。また、各種イベントに対応できるよう277インチの大型ビジョンのほかにステージとしても利用できる床下収納庫（6m×6m、高さ3.5m）・電気・通信・音響・給排水設備を備え付けています。モバイルグリーン（可動式樹木）を設置し、季節

感のある生き生きとした空間を演出しています。

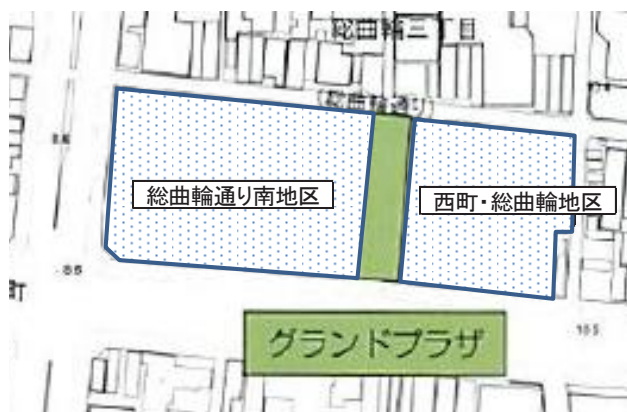
当施設は、天候が不安定な富山市において、ガラス屋根に覆われた全天候型イベント施設であるためことから非常に使い勝手が良く、年間稼働率約92%、休日は100%となっております。市民の憩いの場として、またその集客力から中心商店街に賑わいをもたらす施設として多くの方が利用しています。

(2) 概要

事業名称 グランドプラザ整備事業
施行者 富山市
敷地面積 1,400m²

(3) 主な経緯

平成16年 8月 (仮称) グランドプラザ
活用委員会発足
平成18年 5月 着工
平成19年 8月 竣工
平成19年 9月 オープン



位置図



⑤西町南地区

(1) 地区の紹介

当地区は、西町商店街の一角にあり、百貨店の大和富山店が総曲輪通り南地区に移転した跡地のほか、老朽化した小規模な店舗が立地していた地区であったことから、百貨店移転後の跡地利用や景観上・防災上の改善も望まれていました。

平成22年に富山第一銀行が当地区に本店機能の移転を表明し、本市もまちなかの賑わい交流拠点として富山市立図書館本館の移転とガラス美術館の整備を表明したことにより市街地再開発事業が実現しました。

(2) 概要

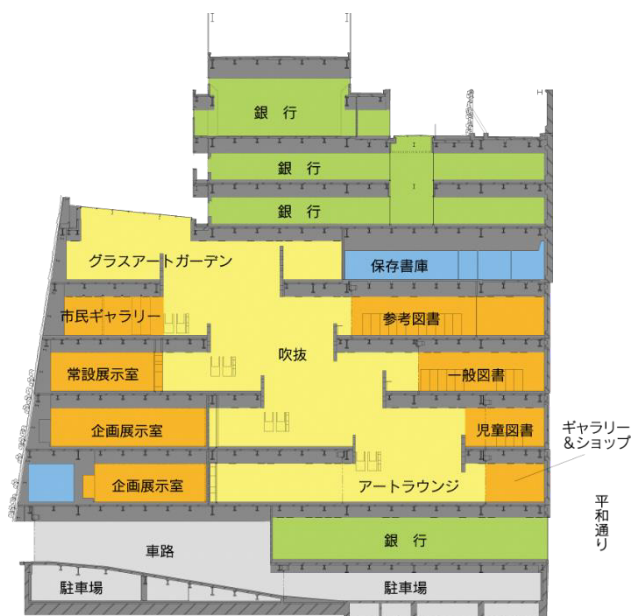
施設建築物は地下1階、地上10階であり、銀行や商業施設のほか、市立図書館や「ガラスの街とやま」を象徴するガラス美術館など公益施設が入居しています。外観はかつての大和富山店のデザインを踏襲した縦ラインを強調したデザインとすることで、市民にとって思い出の地であることを想起させるものになっています。内部は、2階から最上階の天窓まで斜めの吹き抜けになっているため、天窓から明るい光が差し込込み、県産材の杉板のルーバーで包み込まれた室内は、開放的で温かみのある空間になっています。また同一階にガラス美術館と図書館が共有空間を介して位置しており、両者の空間を行き来できる、「街のような建物」となる計画としました。

そのほか、事業の特徴の一つとしては、敷地内にガラス美術館と市立図書館の外来者駐車スペースを設けていないことが挙げられます。このことは、公共交通の利用促進を図るとともに、中心市街地の回遊性を高める本市のコンセプトに即したものです。平成27年8月のオープンより市内外から多くの来館者が訪れており、令和元年5月には来館者数300万人を達成しました。

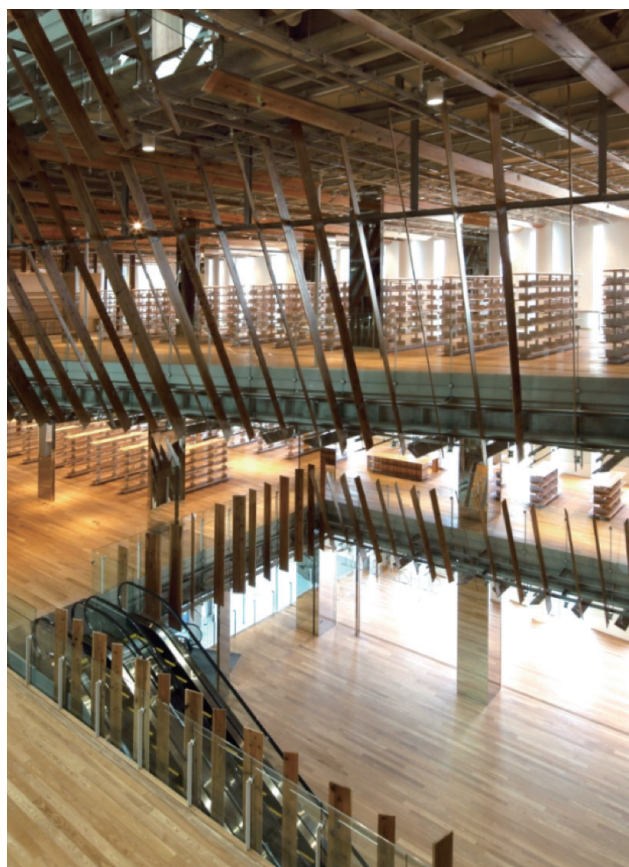
事業名称	西町南地区第一種市街地再開発事業
施行者	西町南地区市街地再開発組合
地区面積	約0.7ha
敷地面積	4,145m ²
建築面積	3,423m ²
延床面積	26,793m ²
建蔽率	83%
容積率	598%
主要用途	業務、公益、商業
施設名称	TOYAMAキラリ

(3) 主な経緯

平成18年7月 準備組合設立
 平成22年9月 都市計画決定
 平成24年2月 組合設立認可
 平成24年11月 権利変換計画認可
 平成25年3月 着工
 平成27年4月 竣工



断面図



⑥総曲輪三丁目地区

(1) 地区の紹介

当地区は総曲輪通り商店街の東端に位置し、その敷地の一部は西武百貨店をキータナントとした本市で最初の市街地再開発事業が施行された地区を含んでいます。しかし平成18年の西武百貨店の閉店に伴い、長期にわたって空き店舗になっていたため、建物が健全に維持管理されているとは言いがたい状況になり、建物の老朽化も進んでいました。また周囲の建物も、老朽化した低層の建築物が連なっていたことから、街区全体の安全面や防災面において早急な対応が必要になっていました。

(2) 概要

施設建築物は地下1階、地上23階であり、令和元年5月に工事が竣工し、既にマンションの入居が始まっています。

各階の構成は、1階から5階までは商業や業務施設、7階から23階は206戸のマンションとなっています。

1階の商業施設は、富山の様々な食を楽しむことができるフードマーケットが出店する予定となっています。

事業名称	総曲輪三丁目地区第一種市街地再開発事業
施行者	総曲輪三丁目地区市街地再開発組合
地区面積	約0.5ha
敷地面積	3,869m ²
建築面積	3,150m ²
延床面積	33,960m ²
建蔽率	83%
容積率	682%
主要用途	商業、業務、住宅

(3) 主な経緯

平成25年2月	準備組合設立
平成25年7月	都市計画決定
平成27年3月	組合設立認可
平成27年10月	権利変換計画認可
平成28年3月	着工
令和元年5月	竣工



(photo by (株)SS北陸支店：成伯淳一)

5. 今後の展望

本市では、平成19年2月に中心市街地活性化基本計画の第1号認定を受け、現在3期目の計画期間に入っています。その中で、中心市街地全体の回遊性の向上やまちなかの関係者の連携強化によるさらなる賑わいの創出など、多くの市民がまちなかに集い賑わいが中心市街地全体に広がるような取り組みを行うこととし、市街地再開発事業は本市の住民主体のまちづくりである中核的な事業と位置付けています。本稿で紹介した市街地再開発事業のほかにも、現在構想中の地区が数カ所あり、本市では今後も市街地再開発事業が継続的に行われる予定です。

都市の活力を高め、コンパクトなまちづくりを進めるためには、限られた財源の中で、都市基盤の適切な更新と土地の高度利用、魅力的な施設の整備による都市機能の集約を行うことが重要です。そのため本市では、地区の特性を熟知する市民の知恵を活かし、地域の資産を十分に活用した市街地再開発事業となるよう引き続き支援していきます。

6. おわりに

今後も、持続可能な都市経営やコンパクトなまちづくりなど様々な取り組みを通して、人とまちが調和しながら、災害などの変化に強く回復力のあるレジリエントな都市を推進するとともに、誰からも選ばれる魅力ある富山市を築いていきたいと考えています。

最後になりましたが、市街地再開発事業をはじめとする本市のまちづくりにご理解ご協力いただいた方々には感謝申し上げますとともに、今後ともご指導ご鞭撻を賜りますようよろしくお願いします。

富山市の再開発事業一覧と再開発事業の位置

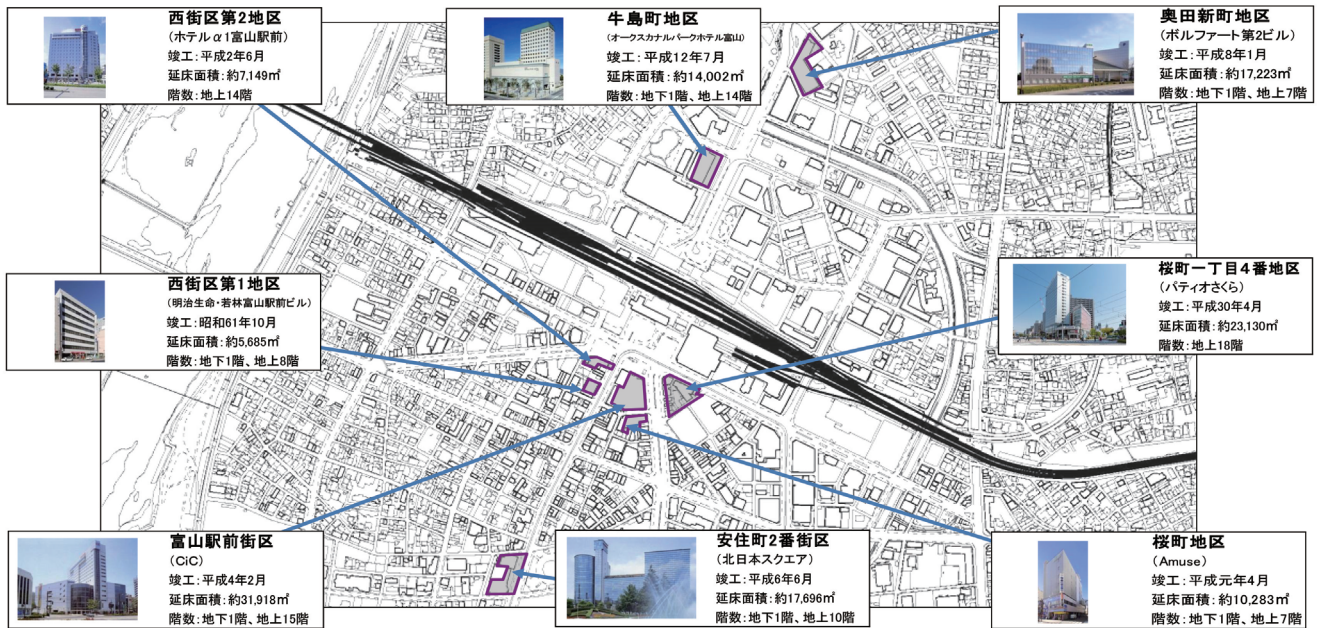
第一種市街地再開発事業

地 区 名	施行面積 (㎡)	階 数	工事完了	建 物 名 称
総曲輪地区	約3,519	地下1階、地上9階	S51.6	富山西武
西街区第1地区	約768	地下1階、地上8階	S61.10	明治生命・若林富山駅前ビル
総曲輪2丁目地区	約2,385	地上6階	H1.4	富山市営総曲輪駐車場
桜町地区	約1,653	地下1階、地上7階	H1.4	Amuse
西街区第2地区	約1,010	地上14階	H2.6	ホテルα1富山駅前
富山駅前街区	約4,910	地下1階、地上15階	H4.2	CiC
奥田新町地区	約3,964	地下1階、地上7階	H8.1	ボルファート第2ビル
大手町地区	約7,264	地下2階、地上19階	H11.8	富山全日空ホテル・富山国際会議場
牛島町地区	約2,885	地下1階、地上14階	H12.7	オークスカナルパークホテル富山
中教院東地区	約1,269	地上10階	H14.7	中教院モルティ
西町・総曲輪地区	約4,497	地上8階	H17.3	西町・総曲輪CUBY
総曲輪通り南地区	約6,796	地下1階、地上7階	H19.9	総曲輪FERIO
中央通りf地区	約3,185	地上18階	H24.3	ルシーダタワー
西町東南地区	約1,982	地上10階（北棟）、 地上14階（南棟）	H24.9	西町プレミアム（北棟）／ プレミスト西町（南棟）
西町南地区	約4,145	地下1階、地上10階	H27.4	TOYAMAキラリ
総曲輪西地区	約5,686	地下1階、地上9階	H28.6	ユウタウン総曲輪
桜町一丁目4番地区	約3,351	地上18階	H30.4	パティオさくら

優良建築物等整備事業

地 区 名	施行面積 (㎡)	階 数	工事完了	建 物 名 称
大手町6番地区	約6,002	地下2階、地上7階	H1.12	富山市民プラザ
安住町2番街区	約3,386	地下1階、地上10階	H6.6	北日本スクエア
堤町通り一丁目地区	約1,462	地下1階、地上14階	H19.2	シティハウス富山西町
総曲輪四丁目・旅籠町地区	約1,680	地上7階	H22.2	プレミスト総曲輪

□再開発事業位置図（富山駅周辺）



□再開発事業位置図（中心商店街周辺）

