

富山市奥田賃貸住宅・店舗跡地活用懇話会 意見書

1 はじめに

富山市奥田賃貸住宅・店舗跡地活用懇話会では、跡地活用策について、当懇話会を構成する 6 名の委員で提案や意見交換を行いました、その結果について報告するものです。

2 望ましい跡地活用方法についての主な意見

- (1) 都市計画道路東岩瀬線（主要地方道富山港線）の拡幅事業を促進するため、土地区画整理事業を施行し、道路拡幅により従前地の面積が減少する地権者への換地（代替地）として活用。

[理 由]

奥田賃貸住宅・店舗の前面道路である東岩瀬線については、昭和 41 年に拡幅・4 車線化する都市計画決定をしているが、その後約 56 年経過しても完成に至っておらず、また、今後も完成までには長い年月を要すると予想される。一方で、道路の起点である永楽町交差点付近はボトルネック渋滞を起し、市内有数の渋滞ポイントになっており、この渋滞による社会的便益の喪失は大きい。

拡幅事業が進捗しない原因が用地買収にあるとすれば、今回、奥田賃貸住宅・店舗の廃止により大規模な余剰地が生じることは問題解決に向けての大きなチャンスとなると考える。

[手法、課題等]

- ・富山市と富山県の連携が必要になる。

- ・過去の事例を見ると、土地区画整理事業には準備委員会の設立から認可までに 8～9 年の期間を要しており、結果的に地権者の同意を得られず途中で凍結した事業もあるなど、事業の検討や交渉、調整のため、長期間にわたり跡地が未利用のまま放置されるリスクがある。そのため、事前に専門的かつ綿密な調査・検討を行うことにより、リスクの的確な把握とその低減を図ることが重要である。

- (2) 集合住宅を中心とした複合施設。併設施設として、商業施設(地元要望)、ケアハウス、医療・介護サービス、高齢者・子どもが集える地域交流施設などを民間主導で整備。

[理由]

J R 富山駅、富山地方鉄道富山港線に近く立地が好条件であり、集合住宅を中心とした複合施設の整備により、地域の人口増や活性化が見込まれる。

商業施設等を含む複合施設にすることで、集合住宅の入居者や地域住民の利便性が向上する。

[手法、課題等]

・跡地を処分(売却、賃貸借等)する場合には、単純に一般競争入札ではなく、市がまちづくりの観点から利用条件を提示した、事業者提案型公募を行うことが望ましい。

・跡地は敷地形状が細長く、商業地としてはかなり厳しい条件下にある。民間で商業施設を含めた集合住宅を検討する場合、定型化したポンプ式の仕様でできる部分は小さく、立地にカスタマイズした設計が必要となる。

・商業施設の誘致には駐車場の確保が課題となる。自動車昇降機を備えたタワーパーキングは利用者から敬遠される傾向が強く、平面駐車場か自走式の立体駐車場の設置が望ましい。

・地元の要望と事業者の収益性の折り合いが課題である。事業者を公募する前段として、事業者に対してサウンディング調査を行い、実現の可能性を探る必要がある。