

宇部市中心市街地街なか再生事業 中央三丁目地区

[応募者] 氏名：藤本 昌也 勤務先名：株式会社 現代計画研究所 勤務先住所：東京都練馬区豊玉6-4-4-201
 連絡先：TEL(03)3994-8601 FAX(03)3994-8603 Email:kaku@gkk-tokyo.com

【応募理由】
 本事業は、宇部市中心市街地の活性化の取り組みの中で、行政・地元・専門家の連携により、定住人口回復を主要コンセプトとして約1.2haの地区を事業化し、基盤整備と上物整備の連動したまちづくりを行った。その結果、地区の定住人口は約3倍強となり、建替え促進による防災性や居住環境の向上、協調的な景観形成、シャッター通りだった商店街の再編等が進み、周辺への波及効果も見せ始めている。このことは、宇部市のみならず全国の衰退の進む中心市街地における活性化の取り組みのひとつの可能性を提示していると言える。

【作品または活動の概要】
 ○基盤整備事業
 事業主体：宇部市、区域面積：約1.2ha、事業制度：都市再生区画整理事業(街なか再生型)、概要：土地区画整理事業による基盤再編(既存街路の整備と歩行者専用道路・街角広場の創出、上物計画に対する権利者意向の換地への反映による共同建替え用地への集約換地)、区画道路

整備452m、広場整備757㎡、電柱地中化2路線(198m)
 ○上物整備事業
 事業主体：各地権者、事業制度：宇部市借上型市営住宅制度・優良建築物等整備事業・21世紀年居住緊急促進事業、従前建物数：58棟、建替え棟数：19棟(うち共同建替え事業5棟)、供給借上住宅戸数：5棟72戸、人口：約200人(従前66人)

【作品または活動の特色】
 ○衰退した既成市街地の生活都市としての再生—定住人口の回復—老朽住宅の建替えと借上型市営住宅の供給
 ○基盤整備(区画整理)と上物整備(民間建替え)の効果的な連動
 ○協調的な景観形成誘導(街づくり協定、街づくり相談室、宇部設計連合)
 ○地域由来の素材(宇部の桃色レンガ・中国地方の石州瓦)を用いた、地域固有の魅力ある街並みづくり

1 事業の概要



《基盤整備》	
宇部市都市計画事業中央三丁目地区画整理事業	
事業制度	都市再生区画整理事業 街なか再生型
施行主体	宇部市
区域面積	約1.2ha
事業期間	平成13~16年度
総事業費	約21億円
公共用地率	従前:約8% 従後:約22% (うち約6%が街角広場)
《上物整備》	
個別地権者による民間建替え事業	
従前建物数	58棟
従前住戸数	33戸
建替え棟数	19棟
共同建替え事業数	5棟
借上住宅戸数	5棟72戸
計画人口	約200人強(従前:66人)

2 従前の街並みと整備課題

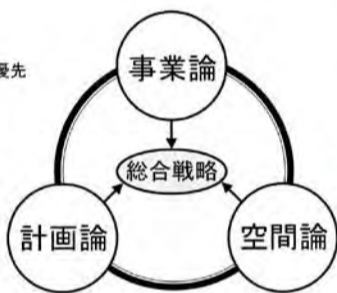


従前の商店街

- 狭小街路の拡幅による基盤の整備
- 公共の広場や公開空地による空間のゆとりづくり
- 狭小敷地の共同化、不整形敷地の整序による効率的な土地利用の実現
- 老朽建物の更新による防災性の向上
- 魅力的な都市住宅の供給による定住人口の確保
- 商業のネットワーク機能の向上と店舗のみに依らない街路空間づくり
- 空店舗対策によるチャレンジショップの積極的導入
- 生活支援施設の導入による居住環境の向上

3 事業の方法論

《計画論》
 「商業振興」よりも、まずは「定住人口回復」を優先
 ⇒都市住宅の供給
《空間論》
 街の望ましい「市街地将来像」の描き出し
 ⇒「日本型アーバンビレッジ」の開発
《事業論》
 事業の公共性の確保
 ⇒良質な社会ストックの形成

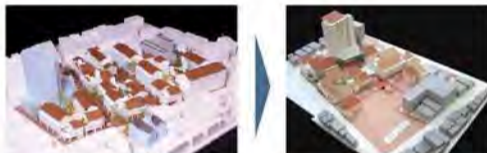


4 ワークショップ



ワークショップの様子 (H11年度)

- 地権者意向をベースとした実現可能性の高い構想の作成
- 1/200スケールの詳細な構想模型による空間及び事業イメージの共有
- ワークショップによる構想のブラッシュアップと迅速な合意形成



初期計画案

最終計画案

5 事業スケジュール



6 魅力的な公空間を実現するための「骨格形成手法」

《街なか再生土地区画整理事業》
 「都市再生区画整理事業 街なか再生型」
 (旧街なか再生土地区画整理事業)を用いた基盤整備
《公共施設整備手法》
 ○既存の街の骨格(線)を活かした整備
 ○蛇玉状道路の整備
 ○歩行者専用道路と街角広場の効果的整備
《換地設計手法》
 ○分節工区の設定
 ○適正規模の共同化用地の集約換地
 ○上物計画に対する地権者意向の換地への反映



7 街の活性化のための「定住人口回復手法」

《借上型市営住宅の供給》
 ・5棟72戸の借上住宅の供給
 ・内4棟は共同建替え事業との複合

《共同建替え事業促進》
 ・優良建築物等整備事業
 ・21世紀都市居住緊急促進事業

地区名	Q1	Q2	Q3	Q4	計
棟数	2	1	3	4	10
構造	RC造	RC造	RC造	RC造	RC造
階数	5階	4階	4階	4階	4.25階
延べ面積	4750㎡	31500㎡	4750㎡	4750㎡	55000㎡
床面積	2871	31100㎡	2871	2871	35000㎡
借上住宅	2戸	48戸	1戸	0戸	51戸
テナント住宅	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸



8 魅力ある街並みづくりのための「協調的な景観形成手法」

《街づくり協定》
 ・事業の迅速性を重視した紳士協定レベルのルール
 ・石州瓦と赤色レンガによる景観協調
《街づくり相談室》
 ・紳士協定である街づくり協定を担保するシステム
 ・キメ細かいデザイン協調、隣地との計画調整
《宇部設計連合》
 ・地元に着目し街づくりにも造詣が深い建築士事務所協会の有志メンバーによる組織が設計をサポート

中央町三丁目地区再生のための「街づくり協定」(要約抜粋)
●設計方針三原則
 (1)景観
 ・歴史ある街並みとして石州瓦と赤色レンガを用いる。
 ・軒高が90の3.5階建の尺取り屋を基本とする。
 (2)材質
 ・外壁は上乗色の色(アースカラー)を基本とする。
 (3)建築物高
 ・前面道路に面する建物は2m以上セットバックする。
 ・歩行者専用道路は0.5m以上セットバックする。
 ・セットバック空間の舗装材はレンガを基本とする。
●設計体制三原則
 (1)街づくり相談室
 ・権利者を対象とする街づくり相談室(アドバイザー)を設ける。
 (2)協議会での設計内容共有
 ・中央町内関係協議会の協議会場で継続的な設計内容に關して意見を交わす。
 (3)設計者の選定
 ・設計者は出来る限り宇部市内で建築士事務所を有している設計業者から選定する。



9 現在の街並み

