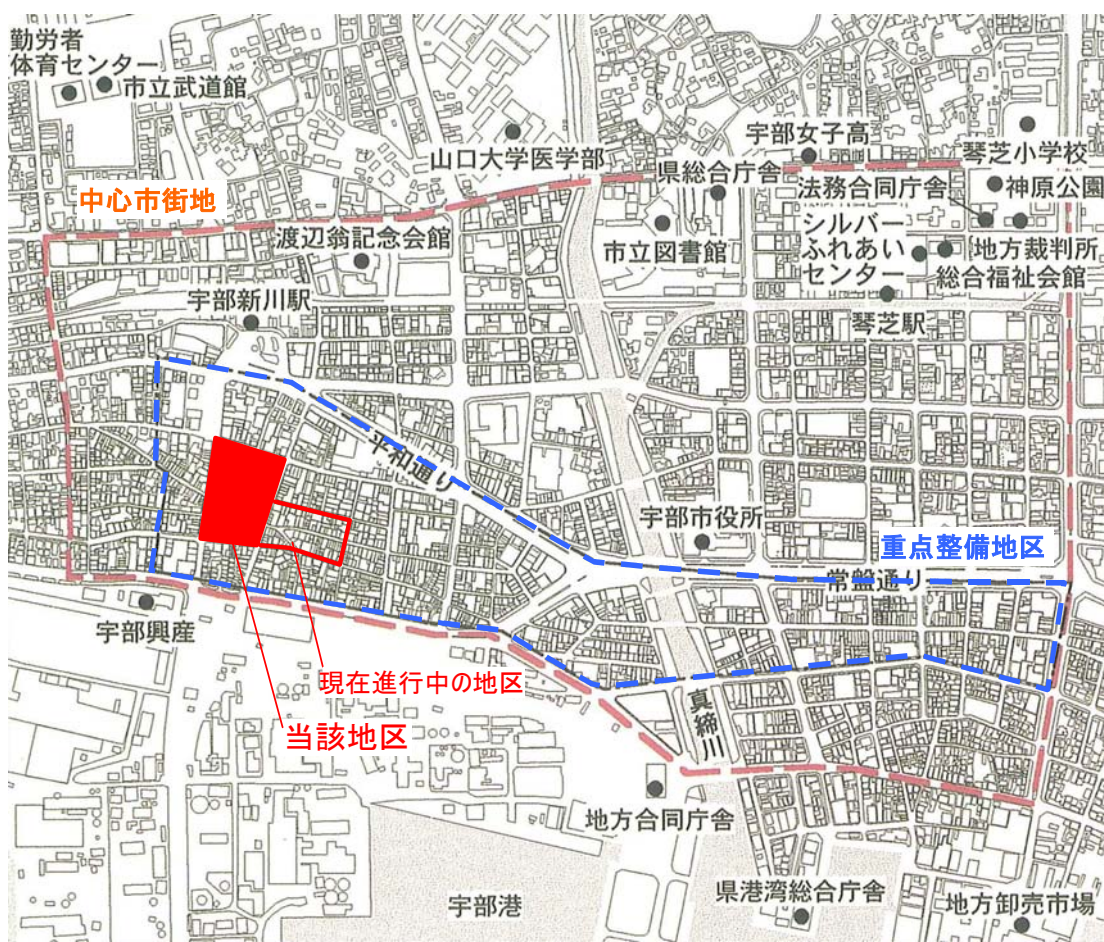


宇部市中心市街地街なか再生事業 ～生活都市としての再建～

1 事業の概要



宇部市都市計画事業 中央町三丁目土地区画整理事業	
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12ha
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)
民間建替え事業(平成16年8月現在)	
従前建物数	58棟
従前店舗数	46軒
従前住戸数	33戸
整備後建物予定数	27棟
共同建替え事業数	4棟
借上住宅戸数	5棟72戸
計画人口	約300人(従前:66人)

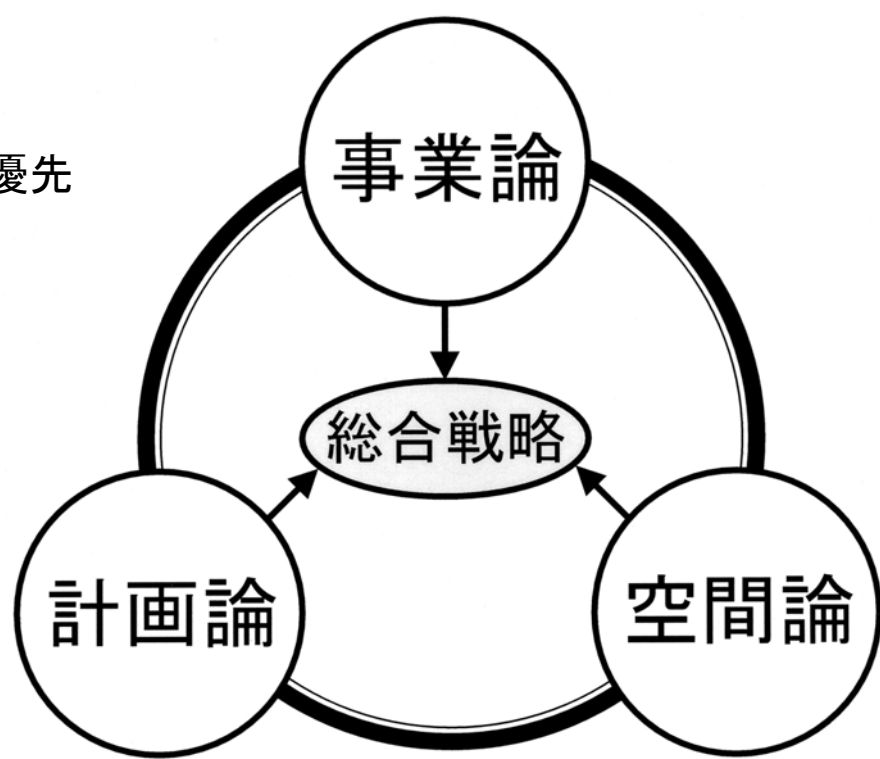
2 従前の街並みと整備課題



- 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



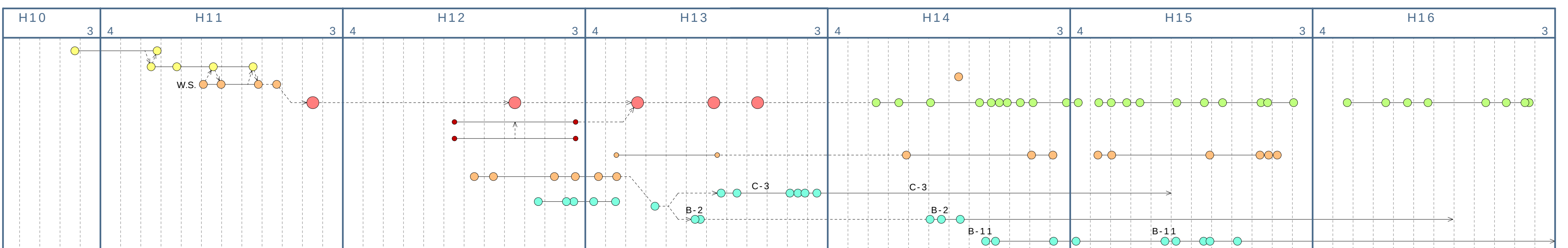
4 ワークショップ



- 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

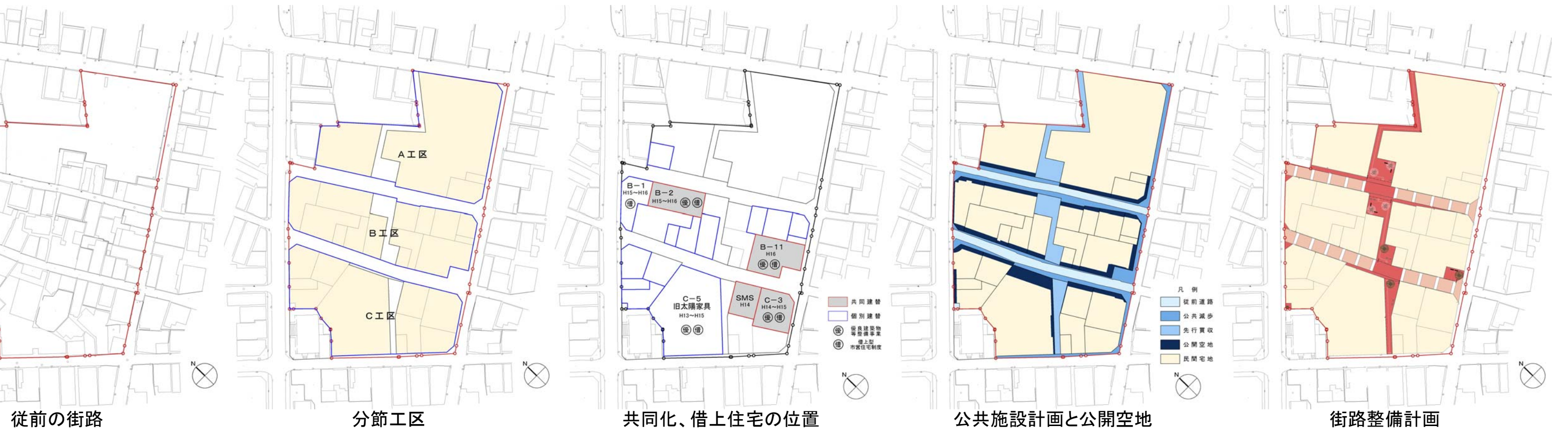


5 事業スケジュール



6 魅力的な<公空間>実現のための「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(癖)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	C-3	C-5	B-2	B-11
権利者数	2	1	3	4
構造	RC造	RC造	RC造	RC造
階数	5階	14階	4階	4階
述べ床面積	約860㎡	約6000㎡	約850㎡	約850㎡
用途	店舗 3軒	約1000㎡ 5軒	約850㎡ 2軒	約850㎡ 2軒
借上住宅	6戸	48戸	6戸	6戸
オーナー住宅	2戸	-	2戸	1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
・石洲瓦と赤色系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)
- 設計指針三カ条
- (1) 屋根
・街並み共通素材として石州の腐葉瓦を用いる。
・形北下りの3.5寸勾配の片流れ屋根を基本とする。
 - (2) 外壁
・外壁色は土系の色(アースカラー)を基調とする。
 - (3) 1階建物周り
・前面道路に面する部分を2m以上セットバックする。
・歩行者専用道路沿いは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。
- 設計体制三カ条
- (1) 街づくり相談室
・建替えを計画するに当たっては「街づくり相談室」でアドバイスを受ける。
 - (2) 建設部会での設計内容報告
・中央町再開発協議会の建設部会で最終的な設計内容に関して承認を受ける。
 - (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登録をしている設計業者から選定する。



9 現在の街並み

