

中央町三丁目地区まちなか再生事業

- 官民協働のまちづくり - *

Urban Renewal Project in Chuo-3 Choume District in Ube City

- Collaboration between Public and Private Sectors -*

石井 裕**

By Hiroshi Ishii**

1. はじめに

宇部市は山口県の南西部に位置し人口は約17万4千人で、ここ20年はほぼ横ばい状態にあるが全国の地方都市の例に漏れず中心市街地において商業の衰退とともに人口の減少が進み空洞化が顕著になっている。このような状況を改善するため、平成11年度に宇部市活性化基本計画を策定し「都市基盤の整備」、「高次都市機能の充実」、「人口定住の促進」、「市街地の整備と一体となった商業のにぎわいづくり」を目標に掲げ中心市街地の活性化に取り組んでいる。この目標達成に向け市街地の整備改善のため重点的に取り組む事業として7事業を掲げているが、今回このうち官、民が協働で推進している中央町三丁目のまちづくりについて紹介する。

2. 中央町三丁目地区の取り組み状況

中心市街地は、地域社会の核としての役割を果たしてきた地域であり、その再生は地域社会の健全な発展や地域の振興に寄与するとの考えのもと、行政主導によるまちづくりの計画を策定し地元へ提案してきたが、計画が活性化に向け具体化することはなかった。このような状況を踏まえ宇部市では地元と協働でまちづくりを推進したいとの提案を行い、中央町三丁目の一部の地区（以下、中央町三丁目地区）において、次のような経緯を経てまちなか再生事業が立ち上がり、平成16年度末完成に向け事業が急ピッチで進んでいる。

*キーワード：中心市街地，まちづくり，官民協働

** 非会員，宇部市都市開発部まちづくり推進課

（山口県宇部市常盤町1-7-1

TEL0836-34-8470，FAX0836-22-6050）

表 - 1 人口の推移

地域・地区	昭和45年 (1970)	昭和60年 (1985)	平成12年 (2000)	昭和45年から 平成12年の増減
宇部市	152,935	174,885	174,416	21,481 (14.0%)
中心市街地	12,843	8,165	5,881	△ 6,962 (△54.2%)
中央町三丁目	1,429	831	434	△ 995 (△69.6%)



図 - 1

平成9年度

- ・中心市街地を対象に今後は地元と行政が協働で計画作りを進め、合意形成が図れた地区を優先し、まちづくりに取り組む旨の説明会を開催

- ・中央町三丁目地区を含む中央町地区に地元まちづくり団体「中央地区再開発推進協議会」が発足

平成10年度

- ・中央町地区で4回のワークショップを開催した結果、中央町三丁目地区で建物の共同化を前提に商業を基本としたまちづくり計画を作成

平成11年度

- ・土地区画整理事業および優良建築物等整備事業や借上型市営住宅制度を活用した共同建替の勉強会を実施

- ・土地建物所有者を対象に土地区画整理事業への参加の可否および土地の共同利用、建物の用途についてのヒヤリングを実施
- ・中央町三丁目地区で3回のワークショップを重ね基盤整備を土地区画整理で、建物整備は、住商複合、適度な規模の共同化および協調建替を基本とする実現性の高いまちづくり計画を作成

平成12年度

- ・6回のワークショップを開催し、商業の再編計画や各共同建物の権利形態の調整を行うとともに協調建替の設計指針を策定
- ・中央町三丁目土地区画整理事業（宇部市施行）の都市計画決定（12月）

平成13年度

- ・中央町三丁目土地区画整理事業計画の決定（6月）
- ・商工会議所にTMO（タウンマネージメント機関）を設置
- ・建物の移転と建替の開始
- ・TMOが中央町三丁目地区のファサード整備とテナントミックス等を検討

平成16年度現在

- ・要移転建物58棟すべての移転完了
- ・建物は主に、共同建物と高層建物合わせて4棟完成し共同建物2棟が建築中

3. 中央町三丁目地区まちなか再生事業

宇部市中心市街地活性化基本計画の中で中央町三丁目地区（1.2ha）は、良好な居住環境とにぎわいの創出並びに防災面の向上を図るために、道路等の都市基盤整備とあわせて、共同、協調化による建物更新を一体的に行う計画としている。現在、「定住人口の回復及び商業機能の再編（基本として1階を店舗、2階以上を住宅とする）」を目標に、宇部市と地元が協働でまちなか再生のための事業を行っている。

（1）土地区画整理事業による都市基盤の整備

宇部市施行で、国土交通省の補助メニューである都市再生区画整理事業を導入し事業の進捗を図っている。

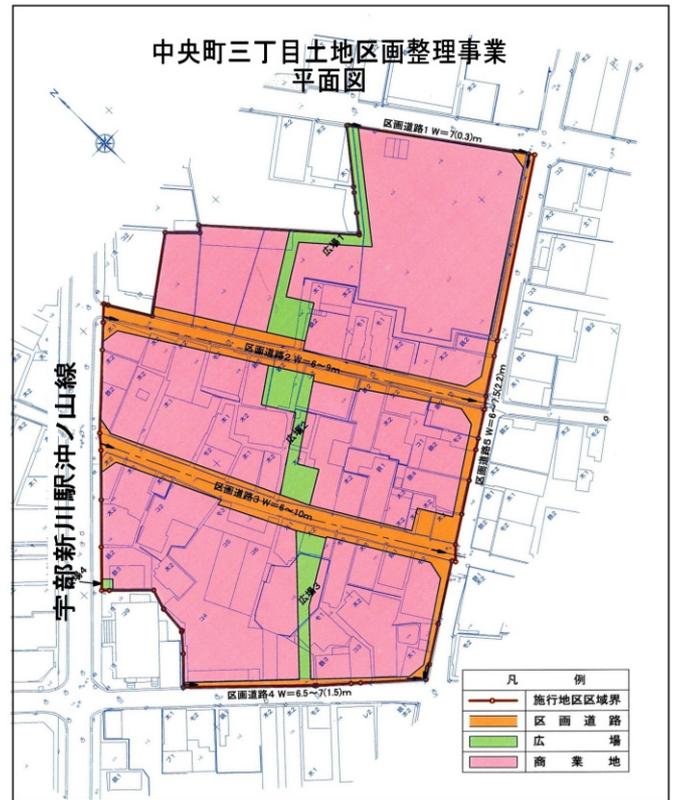


図 - 2

区画道路の整備

中心市街地にふさわしい魅力的で歩くことの楽しさを実感させる空間の創出と、併せて防災面の向上を図るため、基本幅員を6.0m以上とし、部分的に拡幅することで歩くことの安全性、快適性に配慮した歩車共存道路として整備

- ・一方通行等、歩行者の安全に配慮した交通規制
- ・舗装は主に、景観や環境および周囲の建物（アースカラーを基調）との調和に配慮したレンガ舗装（エコマーク製品で透水および保水性）
- ・電線類の地中化

広場の整備

区画道路の中央部に広場を設置し、にぎわいや憩いの場を創出するとともに通路でつなぎ、歩行者導線確保し広場の機能強化を図る。

- ・シンボルツリー、街灯等の設置
- ・区画道路と同じ景観や環境および周囲の建物との調和に配慮したレンガ舗装

（2）建築物等の整備

建物整備は地元主導で行われているが、一部の狭小宅地では土地の有効利用のため複数の宅地を一団

で使用し建物共同化を図る一方で、広い宅地では高層建物の建築を行っている。また、一定の要件を満たす建物について優良建築物等整備事業により建設費補助を行い、住宅の一部について宇部市が20年間市営住宅として借り上げ定住人口の回復を図る。以下、主な建物について紹介する。

共同建物

A棟

- ・施 工 平成14年度
- ・構 造 RC造 地上2階
- ・建物用途 店舗(1階)、住宅2戸(2階)
- ・そ の 他 3名による共同建替

B棟

- ・施 工 平成14年度～平成15年度
- ・構 造 RC造 地上5階
- ・建物用途 店舗(1階)、借上型市営住宅6戸(2、3階)、住宅2戸(4、5階)
- ・そ の 他 優良建築物等整備事業を活用した2名による共同建替

C棟

- ・施 工 平成15年度～平成16年度
- ・構 造 RC造 地上3階
- ・建物用途 店舗(1階)、借上型市営住宅6戸(2、3階)
- ・そ の 他 2名による共同建替

D棟

- ・施 工 平成15年度～平成16年度
- ・構 造 RC造 地上4階
- ・建物用途 店舗(1階)、借上型市営住宅6戸(2～4階)、住宅2戸(2～4階)
- ・そ の 他 優良建築物等整備事業を活用した3名による共同建替

E棟

- ・施 工 平成16年度
- ・構 造 RC造 地上4階
- ・建物用途 店舗(1階)、借上型市営住宅6戸(2、3階)、住宅1戸(3、4戸)
- ・そ の 他 優良建築物等整備事業を活用した4名による共同建替

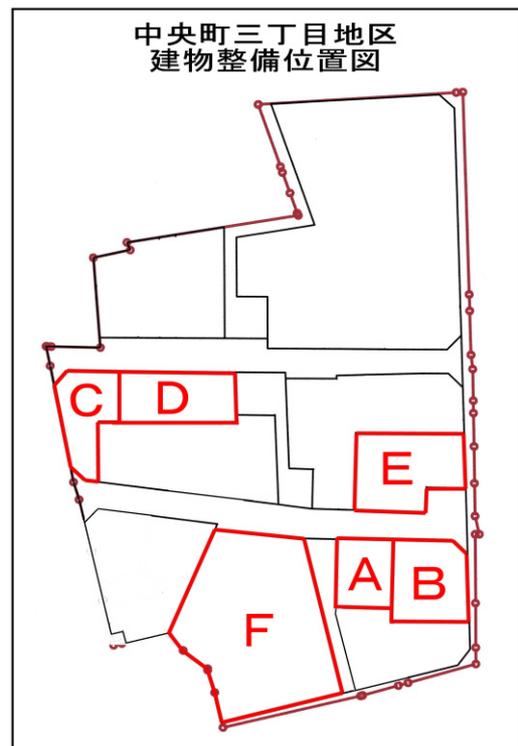


図 - 3

高層建物

F棟

- ・施 工 平成13年度～平成15年度
- ・構 造 SRC造 地下1階、地上14階
- ・建物用途 駐車場(地下1階)、店舗(1、2階)、借上型市営住宅48戸(3～14階)
- ・そ の 他 優良建築物等整備事業を活用した法人による建替

以上が主な建物更新の状況であるが、当地区において統一した街並み形成のために、屋根の形、外壁の色(アースカラーを基調)、1階部分の壁面後退など協調化のための設計指針を作成するとともに、「まちづくり相談室」を開催し、地元主導で施主とまちづくりコーディネーターが設計協議を行うなかで、まち全体が調和のとれた協調建替を実現している。

(3) 商業の再編等について

中央町三丁目地区ではTMOがコンサルタントを派遣しファサード計画、個店の経営強化等についてソフト面での支援を行っている。

当地区は鉱工業の発展とともに自然発生的に商



図 - 4 現況写真 (H16.5月現在)

店街が形成されたため、様々な業種の店舗が混在しているが、土地区画整理事業は施行前の位置関係を基本とする照応の原則により換地および移転を行うので商店の根本的配置換えは困難な状況である。このため、既存の店舗を活かしつつ新規参入するテナント業種を効果的に選定することにより、地域の商業として充実を図ることとしている。

以上が中央町三丁目地区のまちなか再生事業であるが、現在、当地区に隣接した宇部新川駅沖ノ山線の整備を沿道整備街路事業により進めている。用地買収方式による道路拡幅と沿道敷地の組み換えを行うこの事業は、沿道に商店街が形成されている当該路線の拡幅整備としては、アクセス機能の強化と沿道商業地の再編を同時に図る、まちづくりのためには非常に効果的な整備手法である。

現在、平成18年度完成に向け道路景観向上のためのワークショップを地元と行いながら整備を進め

ている。

4. おわりに

宇部市は鉱工業の発展とともに中心市街地への人口集中と商業、業務施設等の集積が進み、中心市街地は市民にとって機能的にも精神的にも宇部市の核として発展してきたが、その過程で、商店街については商業の発展を重視し住環境の整備は進まずにきた。

その後、自動車の普及と道路整備の充実により住宅地の郊外開発が進み人口の郊外流出が進むとともに、大規模店の郊外進出等、商業を取り巻く環境の変化により商店街は空き店舗も目立ち中心市街地の空洞化が進行していった。

しかしながら、中心市街地は形成される過程で公共交通機関、公共施設等のインフラや各種の機能が整備、集積されてきた地域であり多くのサービスが身近に受けられ、暮らしやすい場所でもある。このことから、良好な居住空間を確保できれば、都市の魅力を享受できる都市型居住の需要は今後増加すると考えられる。

このような状況を踏まえ、三丁目地区は前述のように建築について、グレードの高い公共施設の整備に合わせた設計指針を作成し地区全体が調和の取れた協調建替を実現し、居住者や来街者が良好で魅力的な空間を享受できるようにするとともに各種イベントを開催し交流人口の回復を図り、健全でにぎわいのあるまちを目指す。

最後に、中央町三丁目地区のまちなか再生事業と宇部新川駅沖ノ山線沿道整備街路事業をきっかけにして両事業に関係する商店街、自治会およびまちづくり団体が連携を図り、景観整備のルール作りやイベントの開催を積極的に行い、この地区を中心にまちづくりが展開して行くよう宇部市も地元と協働で今後とも取り組んでいく方針である。