

ちゅうおうちょう ちょうめ ちく
中央町3丁目地区

土地区画整理と共同・協調建て替えによる中心市街地活性化

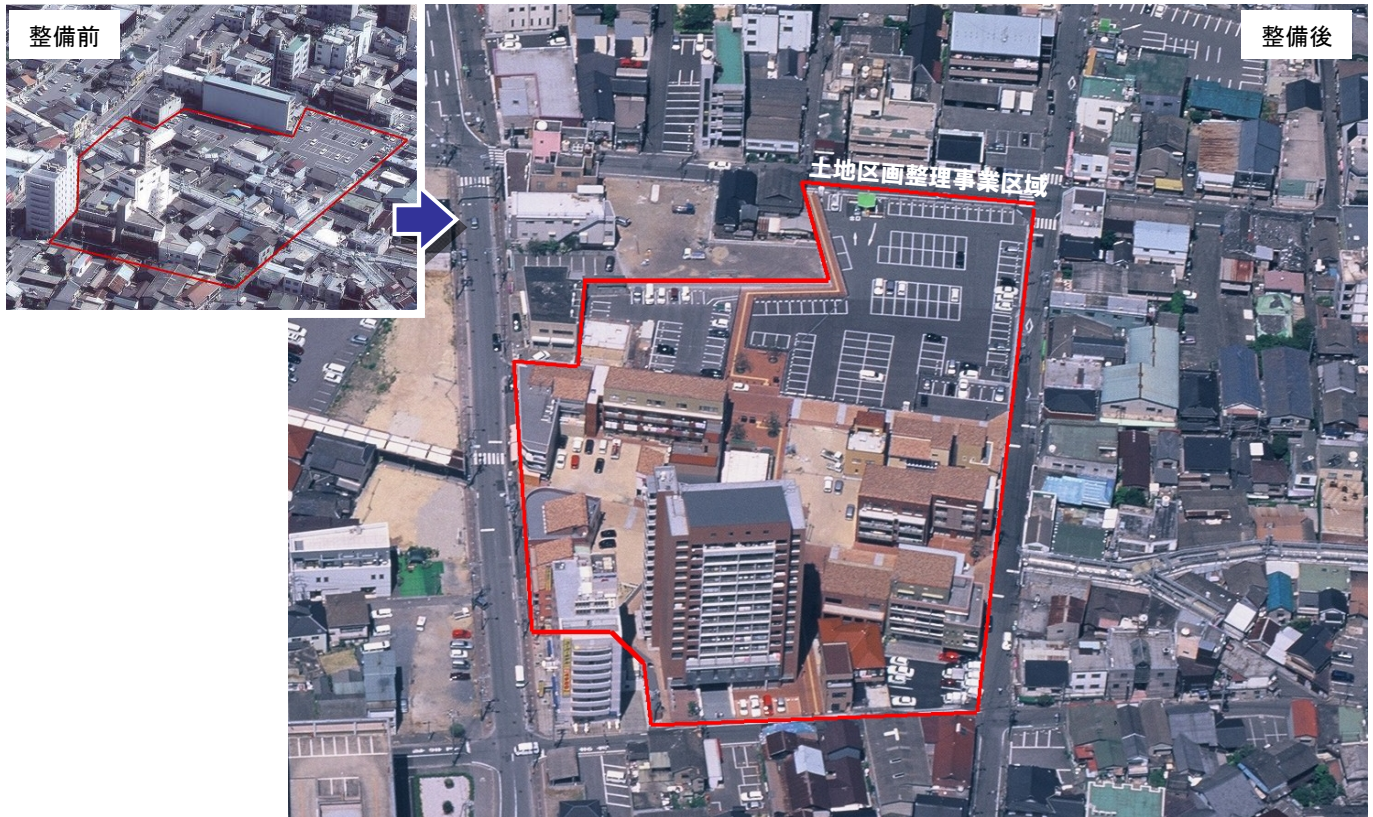


写真 土地区画整備事業区域全景

事業の各段階のポイント**計画策定時のポイント****～協調建て替えに向けた「街づくり協定」の検討～**

商店街の衰退、大型小売店舗の撤退といった状況のなか、集客力の低下、定住人口の減少といった問題が顕著であったため、商業の復興と定住人口の回復による賑わいの創出を目的に、土地区画整理事業を計画した。土地区画整理事業参加に関する関係権利者の合意形成および調整に苦勞した。具体的には、市民の参画によるまちづくりを目指す方針として、中心市街地活性化に向けた地元住民との話し合いを行った。地元が発足されたまちづくり団体を中心に、平成10年度～12年度にかけてワークショップを13回実施、また、統一感ある街並み形成のための「街づくり協定」の勉強も実施した。

事業実施期間中のポイント

事業実施段階では、事業地区に商店街を含んでいることから、商業への影響が懸念された。移転計画の周知に努め、事業期間を短期間（約5年）とするなどの配慮を行った。そのことにより、事業がまちづくりのためのものであることを認識してもらえ、住民や商業者の理解と協力を得ることにつながった。

事業完了後のポイント**～優良建築物等整備事業等の活用による共同・協調建て替えの実施～**

優良建築物等整備事業による建築費の補助や借上げ型市営住宅制度の活用により、民間事業者の負担を軽減する方針としたことから、共同による中層の集合住宅が建設され、定住人口が回復した。しかし、相続により、権利者が複数となったため、一部、土地活用が図られないケースがあり、商業によるにぎわいづくりの途中にある。（地区の人口 施行前66人→施行後 約200人）

事業の反映に関するポイント

本事業では、一部地域のみを開発であり、周辺地域においても再開発を望まれていることから、現在、隣接地区（約1.0ha）において、住宅市街地総合整備事業に着手したところである。再開発を行った地区には、駐車場を含む未利用地が点在することから、今後の建設にあたり、「街づくり協定」による協調性が確保されることを目的とし、景観計画区域の重点地区に指定しており、景観に配慮したまちなみが形成されるよう努める。また、住民の意向を踏まえ、ハードのみならずソフト面も含めて、中心市街地の活性化を目標としてまちづくりに取り組んでいく。

（注）事業の各段階のポイントは、各事業関係者より情報提供いただいた内容を取りまとめたものです。

事業の位置づけや背景

本市では、空洞化が顕著な中心市街地の改善に向け、平成12年3月に「宇部市中心市街地活性化基本計画」が策定された。

本地区の整備目標である「定住人口の回復」「商業機能の再編」に向け、民間（地元）主導で行う建物の共同化及び協調化による上物整備と併せて、道路の拡幅、広場の整備、宅地の整形化等の基盤整備を土地区画整理事業により行うこととなった。

地区等の問題点・課題

本地区は、宇部市の中心市街地の西側、JR宇部新川駅の南約300mに位置する東西約100m、南北約150m、面積約1.2haの地区である。地区の西側に接して都市計画道路「宇部新川駅沖ノ山線（計画幅約27m）」が整備されており、北側約200mには平和通り（シンボルロード）、南側約200mには国道190号が通っている。

本地区は、基盤整備が不十分で建物が老朽化しており、効率的な土地利用により、良好な居住環境と賑わいの創出並びに防災面の向上を図ることが求められていた。

事業の目標・整備方針

- ・ 主な区画道路について、中心市街地にふさわしい魅力的な空間とするため、歩車共存型道路とする。
- ・ 敷地の共同利用及び優良建築物等整備事業を活用し、地区内の老朽化した建物の建て替えを実施。また、住戸の一部を市営住宅として借り上げるにより定住人口の回復を図る。
- ・ 街づくり協定を基に、屋根の形状や外壁の色等について協調化を図り、良好な都市空間の形成を実現する。

事業内容

土地区画整理事業（道路の拡幅、広場の整備、電線類の地中化、宅地の整形化等）の実施

■事業計画諸元

- 事業名：土地区画整理事業
【宇部都市計画事業
中央町3丁目土地区画整理事業】
- 事業主体：宇部市
- 位置：宇部市宇部中央町3丁目
- 総事業費：約22億円
- 事業概要：
 - ・ 施行面積：1.2ha
 - ・ 減歩率：約15%
 [その他活用した事業]
 - ・ 優良建築物等整備事業
 - ・ 借上げ型市営住宅制度



図 事業位置図



図 土地区画整理事業等計画図

■事業経緯

平成8～9年度	中心市街地重点整備地区を対象に説明会の開催 中央町地区に「宇部中央地区再開発推進協議会」が発足
平成10年度	中央町3丁目地区でワークショップの開催（4回） 地区整備モデル案の作成
平成11年度	活用できる制度の勉強会の開催 ワークショップを開催（3回）し、土地区画整理事業を念頭に置いた実現性の高い計画案の作成
平成12年度	中央町3丁目土地区画整理事業の都市計画決定（平成12年12月） 「街づくり協定」の検討の為のワークショップの開催
平成13～16年度	事業計画決定の公告（平成13年6月） 建物移転 「宇部中央町地区再開発推進協議会」による起工式（平成14年8月） 協調化のための「街づくり協定」を作成し、協調建替を行う
平成17年度	道路、広場等、公共施設の整備 「宇部中央町地区再開発推進協議会」による竣工式の開催（平成17年4月） 第23回まちづくり月間国土交通大臣表彰受賞（平成17年6月） 地元主催によるイベントの開催（平成17年7月） 換地処分公告（平成17年9月2日） 国土交通省「手づくり郷土（ふるさと）賞」（地域整備部門）に選定（平成17年11月）
平成19年度	平成19年度都市景観大賞「美しいまちなみ優秀賞」受賞（平成19年6月）

事業効果

- 土地区画整理事業により区画の整備が完了し、また、協調建て替えにより建物の更新・高度化を進めることができ、地区人口が施行前の66人から施工後は約200人に増加した。

■生まれ変わった街並み

【高層建築の例（法人による優良建築物等整備事業を利用した建て替え）】

※建物用途：地下駐車場（地下1階）、店舗（1、2階）、借上型市営住宅48戸（3～14階）



【共同建物の例（優良建築物等整備事業を利用した2名による共同建て替え）】

※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）



【個別協調建て替えの例】



写真 街並みの変化

事業実施段階における工夫

■事業説明会の実施と合意形成

平成8年度から、中心市街地内を数ブロックに分けて説明会を行った中から、今回事業化した地区周辺において、「宇部中央地区再開発推進協議会」が設立され、活性化に向けた計画の検討、勉強会を実施。

■優良建築物等整備事業の活用した共同・協調建て替え

共同化については、隣接した土地の権利者で、話し合いが行われ、枠組みが形成された。

共同化の枠組みに当たっては、照応の原則により従来の隣接者同士の組み合わせに限られた。なお、区分所有に対して強く抵抗感を感じる方も少なくなかった。

協調化については、地区全体のワークショップの中で「街づくり協定」を作成し、協調建て替えが実施されることとなった。



写真 説明会と模型による街並みデザインの検討