

6.1 中心市街地のまちづくりの必要性

中心市街地は、本市の歴史的、文化的背景が相まった中心的役割を担う「まちの顔」として、極めて重要な場所となっているものの、様々な問題点・弱みを抱えている。これまで蓄積された都市施設などのポテンシャルを活かし、都市拠点としての中心市街地の整備を「総合的整備計画」として先導的に進め、にぎわい創出を図る。総合的整備計画では、都市機能の集約化や公共交通の強化により、利便性の高いまちなか居住による人口密度の増加を図るとともに、コミュニティ全体で電力を無駄なく効率よく使うスマートコミュニティなどの新たなまちづくりに取り組む。



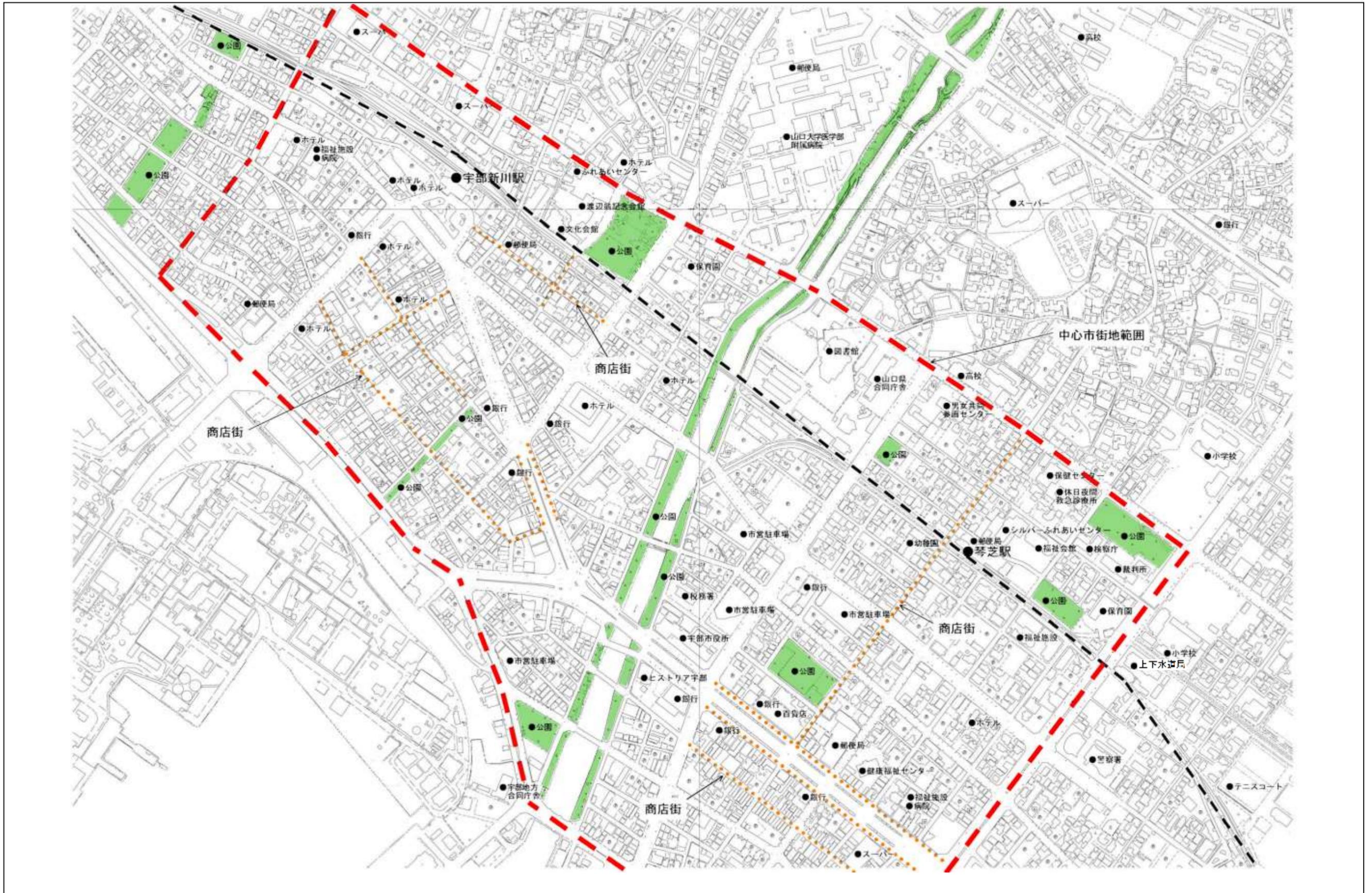


図 6-1 中心市街地の現況都市機能配置

6.2 「総合的整備計画」の基本方針と将来像

中心市街地は、これまで、中心市街地活性化基本計画に沿って、様々な事業に取り組んできたが、「にぎわいエコまち計画」では、「市役所周辺地区」「宇部新川駅周辺地区」「中央町三丁目地区」を重点整備地区と位置付け、3地区を連携させた総合的整備計画を盛り込み、にぎわいの創出と地域経済の活性化を図る。

表 6-1 各地区の課題と将来像等

	宇部新川駅周辺地区	市役所周辺地区	中央町三丁目地区
地区概要の課題	<p>まちの玄関口としての宇部新川駅や駅前広場を中心としたエリアであり、渡辺翁記念会館等の文化施設も集積している。</p> <p>ホテル等の宿泊機能も立地している事からも、市民のみならず市外からの来街者にも対応しながら、市民と来街者の交流を促し、にぎわいを創出していくことが求められる。</p>	<p>市役所を中心に行政機能や金融、商業、医療、福祉などの多様な都市機能が複合的に集積している。</p> <p>これらの機能を必要に応じて更新・維持・強化しながら、利便性を高め、利用者の増加に繋がる連鎖反応により、にぎわいを創出していくことが求められる。</p>	<p>第一地区は、土地画整理事業により、良好な住宅ストックが形成されている。</p> <p>第二地区は、住宅市街地総合整備事業により、良好な住環境を創出するとともに、職住がそろったまちづくりによって新しい居住ニーズを掘り起こすなど、まちの活力の基礎となる居住人口の増加を図り、にぎわいを創出していくことが求められる。</p>
地区名称	にぎわいエントランスゾーン	セントラルゾーン	宇部式まち・ひと・しごと創出ゾーン
将来像	<p>市の玄関口としての魅力ある機能や空間がまちに人を誘い、多くの交流や文化・経済活動が行われ、にぎわいが生まれている。</p> <p>スマートコミュニティ化により、エコなまちになっている。</p>	<p>複合的な機能、優れた環境性能を持つ新市庁舎の整備やスマートコミュニティ化によるエコなまちづくりが、周辺の業務・商業施設の再整備を促し、利用者が快適に過ごしている。</p> <p>水と緑豊かな市役所周辺において、多くの人が潤いを感じながら交流している。</p>	<p>宇部新川駅との近接性を活かし、多様な世代が利用する便利な職住や生活支援機能がそろうとともに、スマートコミュニティ化により、エコな宇部のまちなか居住のライフスタイルが確立している。</p>
想定されるターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 公共交通を利用する全市民 ✓ 通勤・通学・通院等の周辺機能利用者 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 市役所等を利用する全市民 ✓ 市外から市役所等を利用する来街者 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 中央町三丁目地区及びその周辺の住民 ✓ 若者 ✓ 子育て世帯
まちづくりの方向性	<p>宇部市の玄関口としてバス等のアクセス機能を強化するとともに、公共交通利用者をまちに誘う仕掛けを行う。</p> <p>既存文化機能との相乗効果に着目し、文化交流・経済交流が行われるような魅力的な空間を整備する。</p>	<p>都市機能の素地を活かしながら、それをより複合化・高度化する事により、利用者の利便性の一層の向上を図る。</p> <p>水と緑の軸の交点(中心市街地の中心)としてのシンボリックな交流空間を整備する。</p>	<p>中心市街地住民の日常生活を支える身近な福祉や子育て支援機能と一体的に居住機能の強化を行う。</p> <p>新しいまちなか居住のニーズを掘り起こす、ベンチャー企業等を支援する機能等を導入する。</p>
重点誘導機能	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 交流機能 ➢ 文化機能 ➢ 情報発信機能 ➢ 子育て支援機能 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 行政機能(機能更新) ➢ 交流機能 ➢ 業務機能 ➢ 商業機能 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 居住機能 ➢ 子育て支援機能 ➢ インキュベーション(カルチャー・創業)機能

「にぎわいエコまち計画」においては、中心市街地の再生に向けた整備として、「宇部新川駅周辺地区」「市役所周辺地区」「中央町三丁目地区」への都市機能誘導を核に、中心市街地の総合的な整備を行う。



図 6-2 3地区の役割分担と連携のイメージ

6.3 宇部新川駅周辺地区の整備

6.3.1 宇部新川駅周辺地区の現状・問題点・整備課題

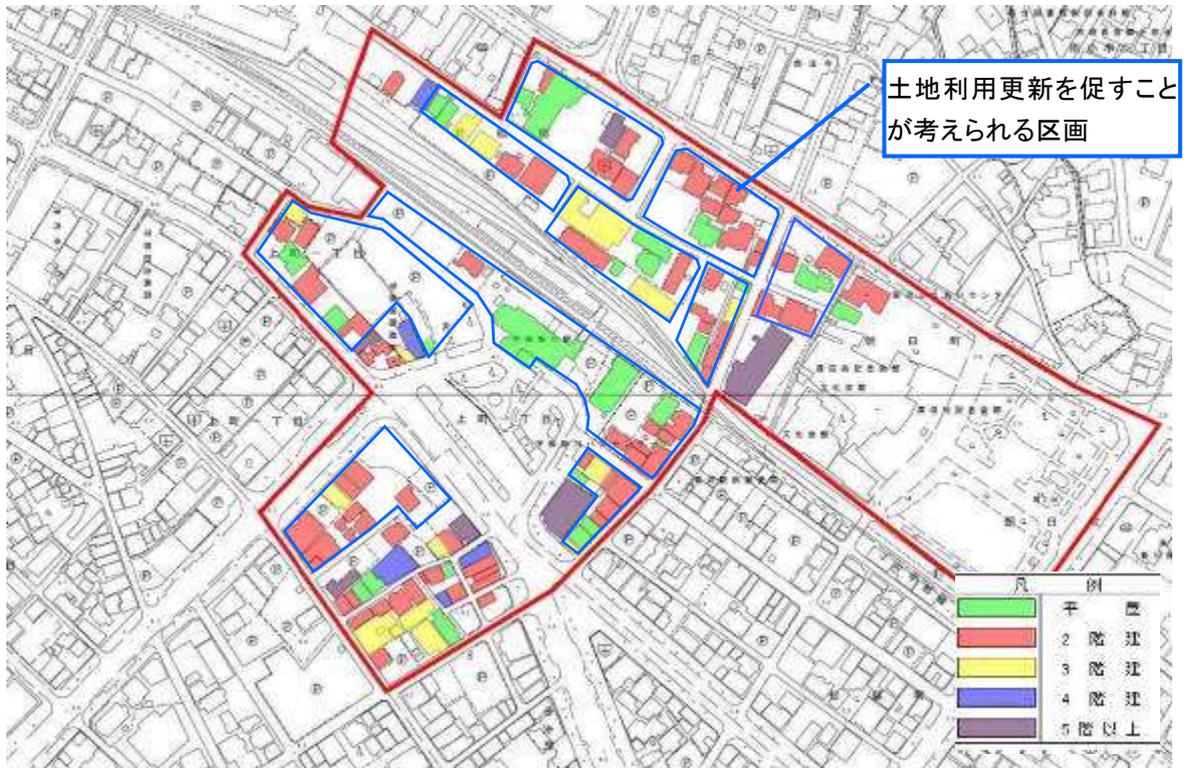
1) 宇部新川駅周辺地区の現状・問題点

宇部新川駅は、本市の玄関口となる場所であり、市民や市外からの来街者等多くの利用者が見込まれる場所である。一方で、以下のような多くの現状・問題点を抱えているために、都市の玄関口としての役割を十分に果たせていない状況となっている。

<p><シンボル性に欠ける駅舎> ・老朽化した駅舎(1948年築)など、宇部らしさやまちのシンボル性に欠ける</p> 	<p><コミュニティ施設の老朽化> ・公共施設(新川ふれあいセンター:1976年築)が老朽化している</p> 	<p><駅を中心とした歩行者ネットワークの不足> ・駅北側から新川ふれあいセンター、渡辺翁記念公園への道路幅員が狭く、駅と周辺施設を繋ぐ歩行者動線が不足している</p> 	
<p><駅周辺のポテンシャルを活かせない土地利用> ・駅南北ともに駅周辺の都市機能の集積が乏しく、土地の高度利用がなされていない</p> 			<p><駅南北間の動線の不足> ・駅南北間の移動の際、歩行者も踏切を経由する必要がある</p>
<p><利便性の低い東西駐輪場> ・東西で利用率が異なり、屋根も無いため利便性が低い</p> 			<p><駅周辺の交流機能の不足> ・駅周辺には交流スペースが少なく、にぎわいが生まれにくい (次頁参照)</p>
<p><安全性・利便性の低い駅前広場> ・バス、タクシー、一般車、歩行者の動線が交わり、安全性と利便性に問題がある ・乗降場付近で鉄道・バス間の乗り換え情報がなく、利便性が低い ・タクシー乗降場に屋根がなく、雨天時が不便である ・多くの利用が見込まれる山口大学医学部附属病院や県立宇部工業高等学校等の立地する北口方面の交通結節機能がない</p>  			<p><連続的な景観形成の不足> ・連続的な景観が形成されておらず、資源(彫刻など)も活かされていない</p>

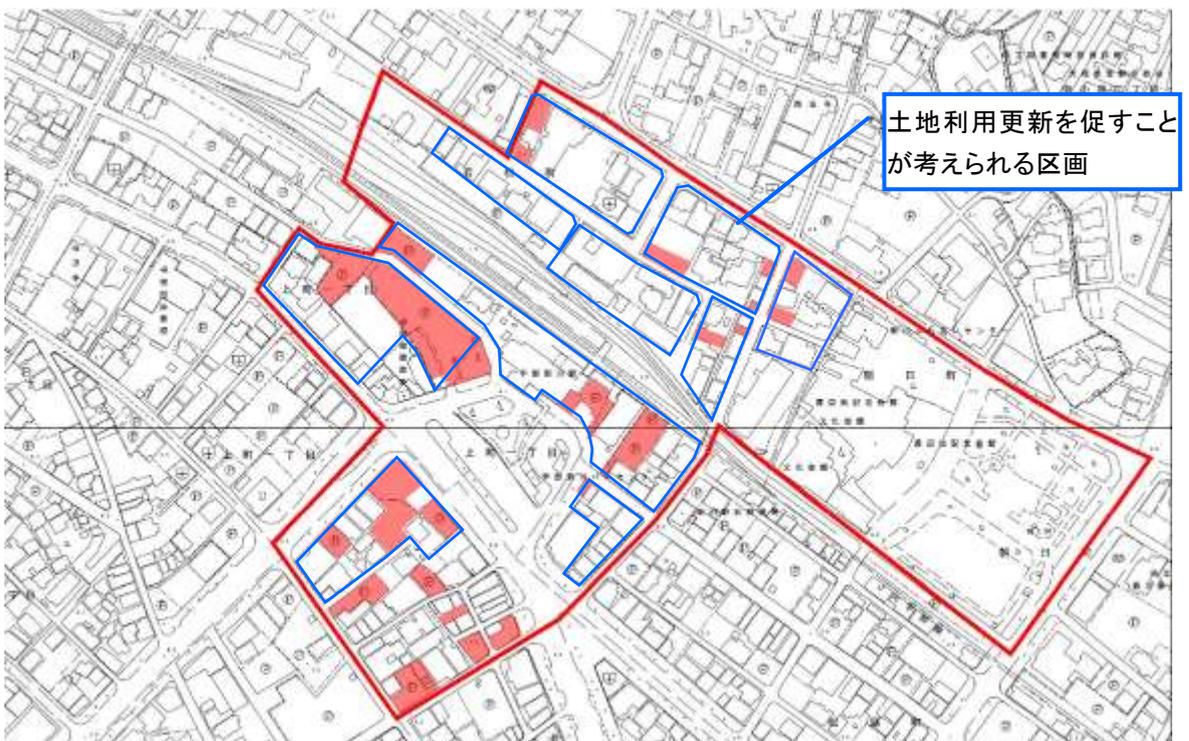
① 建物階層図

駅周辺には、低層（平屋～3階建て）の建物が多く、土地の高度利用がなされていない。低層建物が多い区画については、行政・民間の双方から土地利用の更新・高度化を促していく必要がある。



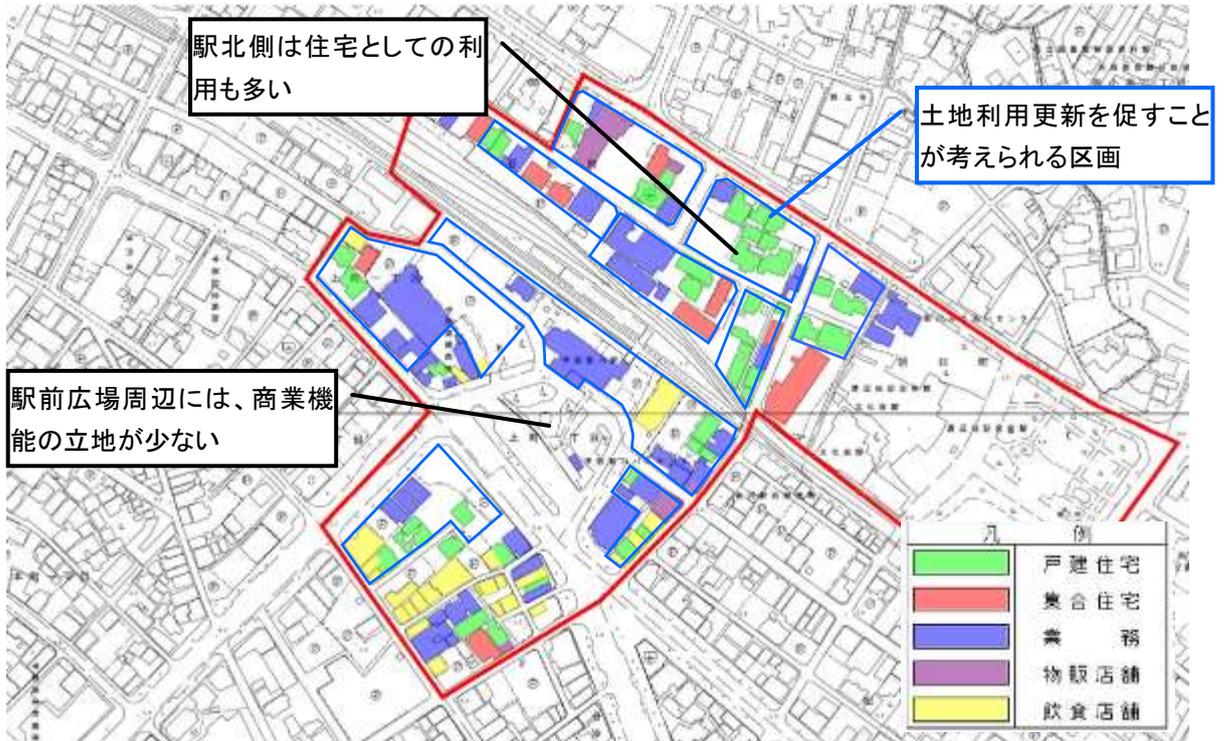
② 低・未利用地の状況

低・未利用地は、駅南側の駅前広場付近に多く分布している。



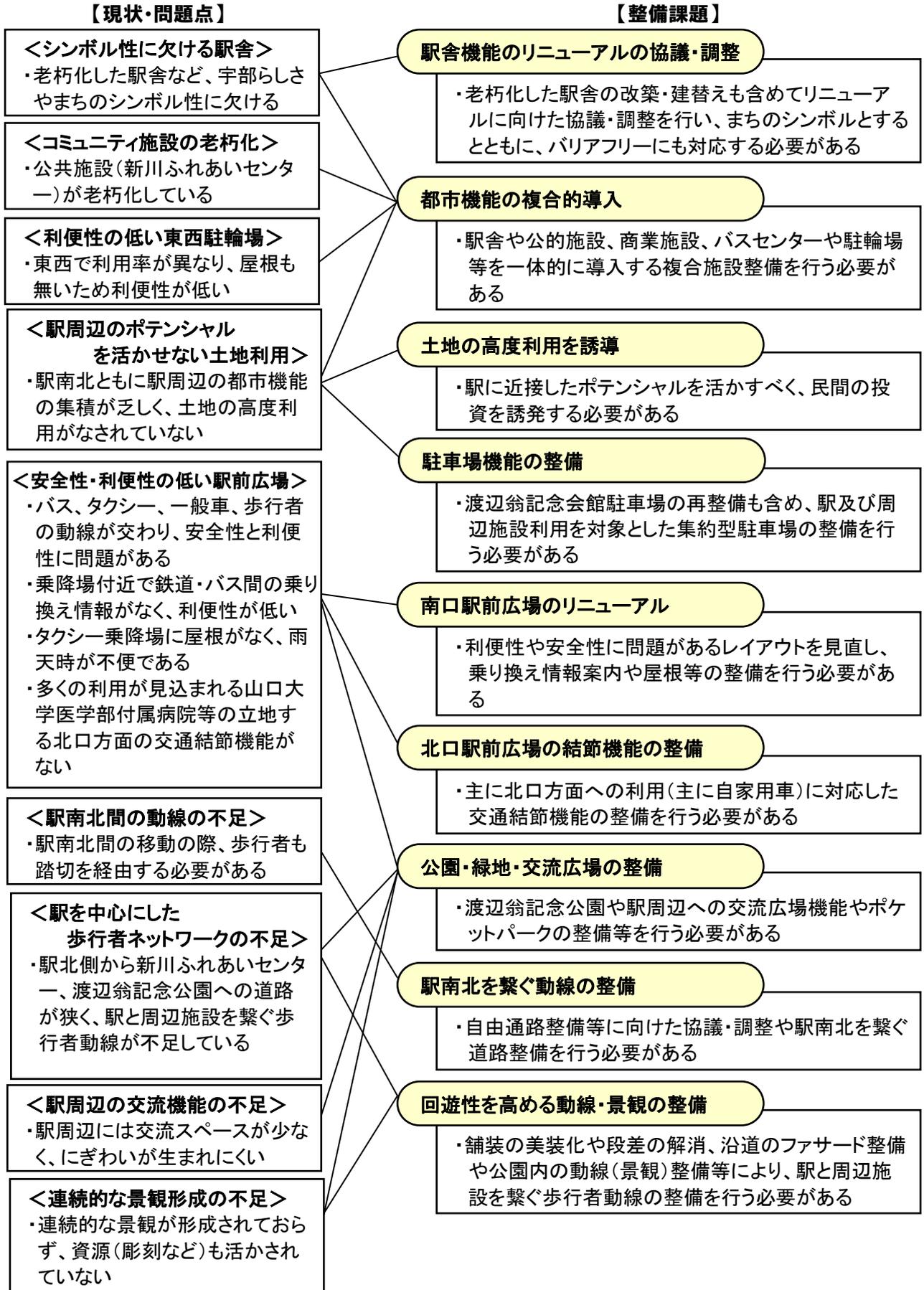
③ 建物用途図

駅周辺には業務機能が点在しており、特に駅北側については、駅直近に戸建住宅としての利用が見られるなど、住宅としての利用も多い状況にある。南北ともに駅や駅前広場に面した箇所に商業機能（物販店舗、飲食店舗）が少ない状況にある。



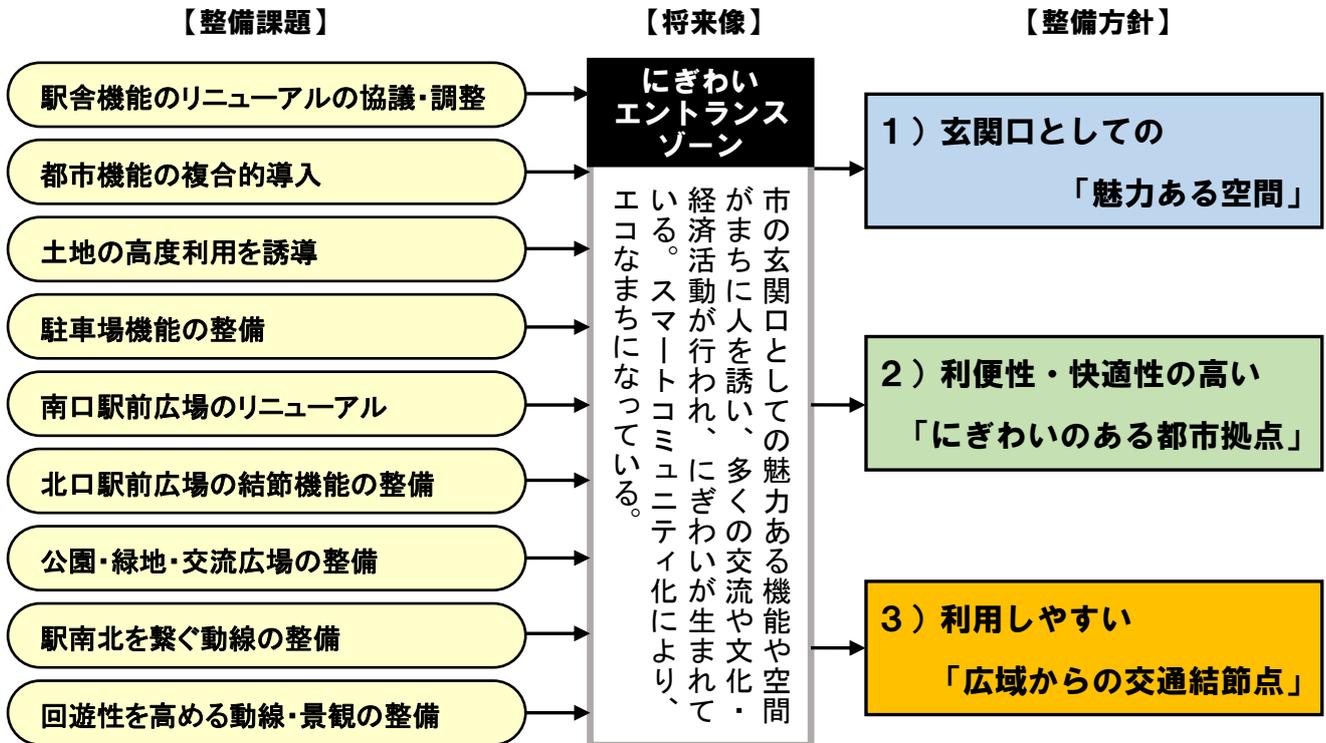
2) 宇部新川駅周辺地区の整備課題

先に示した宇部新川駅周辺の現状・問題点より、整備課題を以下のように掲げる。



6.3.2 宇部新川駅周辺地区の整備方針

中心市街地の3地区毎に掲げた将来像をもとに、先に挙げた整備課題を踏まえた駅周辺の整備方針を以下のように掲げる。



1) 玄関口としての「魅力ある空間」

① 宇部の顔としてのシンボリックな空間の創出

- ✓ 駅舎を建て替えることにより、新しいまちのシンボルとする
- ✓ 駅前広場を再整備し、広場内に交流・イベントスペースを設け、駅前ににぎわいを創出する
- ✓ 市の玄関口として、情報発信機能を持たせる
- ✓ 宇部を感じられるデザイン性の高い駅舎・駅前広場とする

② まちへ人を誘うための空間の創出

- ア. 駅を中心とした歩行者・自転車ネットワークの形成
- ✓ 周辺施設との位置関係にも配慮しながら、歩行者動線を明確にし、快適な歩行空間を創出する
 - ✓ 駅北側への新しい動線整備について検討する（自由通路など）
 - ✓ 案内サイン等により、人をまちなかに誘導する
 - ✓ ポケットパーク等、回遊中に休憩し、憩える空間を形成する
- イ. 宇部を感じられるまちなかの景観形成
- ✓ 地域資源である彫刻の再配置や緑の充実、道路と沿道の一体的な景観形成、連続的な景観形成を検討する

2) 利便性・快適性の高い「にぎわいのある都市拠点」

① 定住人口、交流人口、滞在時間の増加に繋がる都市機能の創出

- ✓ 駅南北を一体的にとらえた都市機能を集積する
- ✓ 住宅・商業の一体的導入等、複合的な都市機能の集積を検討する
- ✓ 駅前広場内の交流空間と連携した、利便性の高い交流空間・イベント空間を検討する
- ✓ 駅周辺への都市施設の導入により、来街者の利便性が向上する都市機能を検討する

② 小規模な土地利用をとりまとめ、利便性の高いまちづくりを推進

- ✓ 都市機能の導入（土地の高度利用）に向けて土地の集約化について検討する
- ✓ 集約駐車場（地区での駐車場の共同利用）施設について検討する

3) 利用しやすい「広域からの交通結節点」

① 各交通機関の乗り換え利便性の向上

- ✓ 駅前広場をリニューアルし、鉄道、バス、タクシー、一般車の安全性と利便性を両立した乗り換え空間・動線を整備する
- ✓ 駅改札口やバス乗降場等で乗り換えの情報を提供することにより、利便性を向上する

② 利便性の高い駐車場・駐輪場の整備

- ✓ 駅に隣接し、様々な利用形態に応じた駐車場・駐輪場の整備を検討するとともに、周辺施設との一体的な運用について検討する
- ✓ 回遊手段としてのレンタサイクルの強化についても検討する

③ バリアフリーに対応し、快適な公共交通利用を促進

- ✓ バリアフリー化を含め、駅舎や駅前広場のリニューアルと一体的に待合いスペース（室）やトイレ等の整備について検討する

6.3.3 宇部新川駅周辺地区におけるゾーン別の整備方針

宇部新川駅周辺の整備を検討するにあたって、既存の施設の立地状況等から以下の3つのゾーンを設定し、検討を進めるものとした。

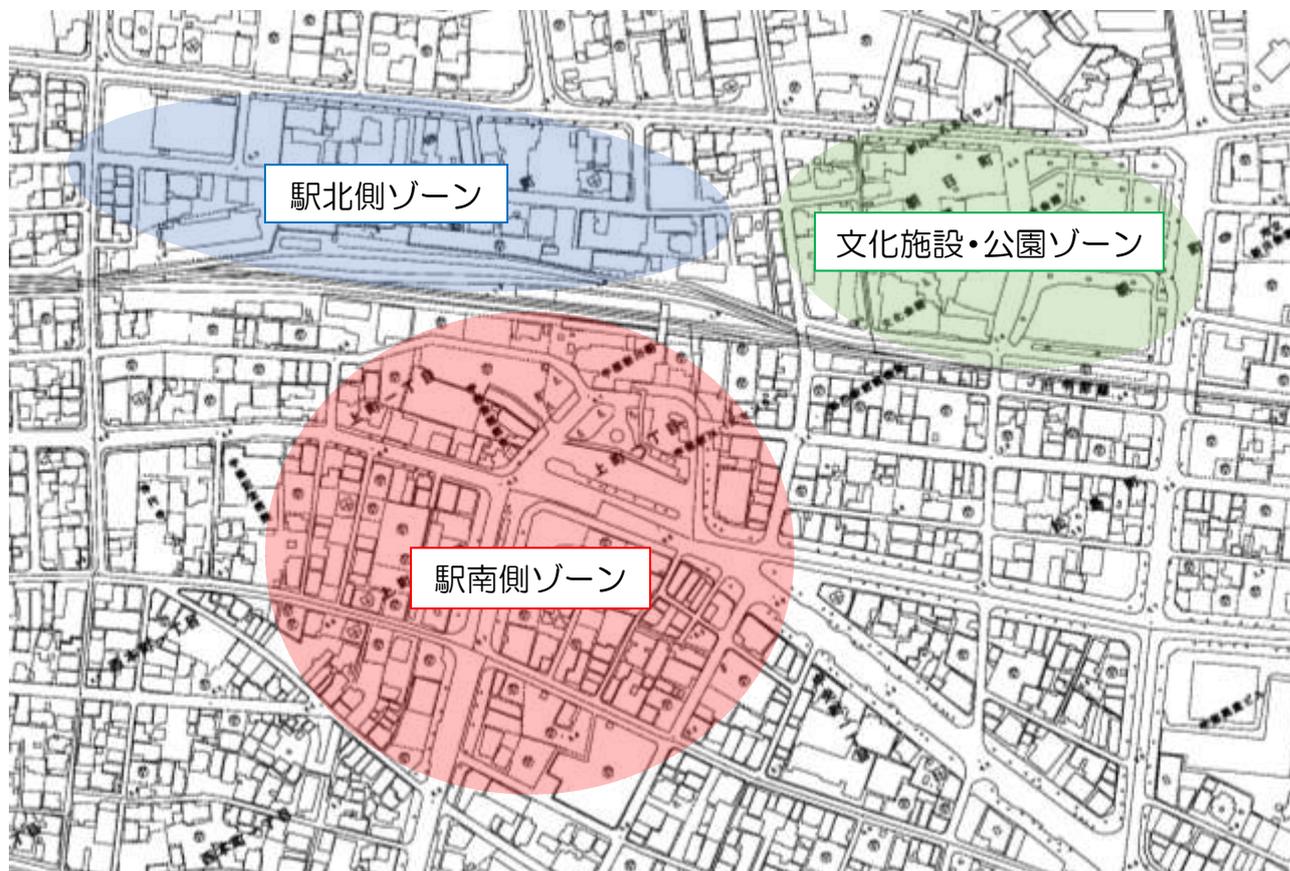


図 6-3 駅周辺のゾーニング

1) ゾーン別の将来像及び整備方針

先に示した3つのゾーンが相互に連携し、駅周辺全体が「にぎわいエントランスゾーン」として機能するためにめざしていくべきゾーン毎の将来像や整備方針を具体化するための関連施策等を以下のように位置付ける。

表 6-2 ゾーン別の将来像と関連施策

	将来像	整備方針	関連施策等
駅南側ゾーン	<p>本市の玄関口として、シンボル性のある駅舎・駅前広場を行政が整備することにより、交流機能、情報発信機能が強化されている。</p> <p>将来的には、交通結節点の利便性や民間活力が高まるような、エコなまちづくりが進んでいる。</p>	玄関口としての「魅力ある空間」	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅舎の建替え(バリアフリー化、スマートコミュニティ化) ● 南側駅前広場への交流機能の付与 ● 駅北側への動線(自由通路等)の整備 ● ■ 緑・彫刻を活かした一体的景観形成 ● 魅力的な街路空間の整備
		利便性・快適性の高い「にぎわいのある都市拠点」	<ul style="list-style-type: none"> ● ■ 複合施設整備(スマートコミュニティの導入) ■ 土地の高度利用の誘導(民間再開発)
		利用しやすい「広域からの交通結節点」	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅前広場のリニューアル ● 利便性の高い駐車場・駐輪場の整備 ● 各公共交通機関の乗り換え情報の提供
駅北側ゾーン	<p>北側駅前広場、自由通路を行政が整備することにより、南北の分断が解消され、生活利便性が向上している。</p> <p>将来的には、民間による複合施設の整備が進み、居住人口の増加によりにぎわいが増加している。</p>	玄関口としての「魅力ある空間」	<ul style="list-style-type: none"> ● 文化施設・公園ゾーンへの一体的な景観整備と案内サインの整備 ● 回遊性を高める歩行者動線の整備
		利便性・快適性の高い「にぎわいのある都市拠点」	<ul style="list-style-type: none"> ● ■ 土地の高度利用の誘導(民間再開発)
		利用しやすい「広域からの交通結節点」	<ul style="list-style-type: none"> ● 利便性の高い駐車場・駐輪場の整備 ● 北側駅前広場の整備(送迎者に対応した結節機能)
文化施設・公園ゾーン	<p>渡辺翁記念公園がセントラルパーク化され、市民の憩いの場となるとともに、市民イベント等開催によりにぎわいが創出される。</p> <p>また、野外美術館として野外彫刻の展示が行われ、新たな観光資源として機能している。</p>	玄関口としての「魅力ある空間」	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園の修景整備、園内の動線整備 ● 温室効果ガスの吸収源対策等に資する公園・緑地の整備 ● 一体的な景観整備と案内サインの整備 ● 回遊性を高める歩行者動線の整備

● 行政中心 ■ 民間投資

2) ゾーン別の機能配置の考え方

宇部新川駅周辺地区は、市の玄関口としての交通結節点であり、また、文化交流拠点である渡辺翁記念会館（重要文化財）が立地するなど、中心市街地の中でもポテンシャルの高い地区である。そのポテンシャルをより発揮し、まちの顔としての役割を果たすため、駅周辺の3つのゾーン毎に都市機能の維持・誘導を図る。他の2地区（市役所周辺・中央町三丁目周辺）との機能分担を見据えて重点誘導機能として位置付けた都市機能や市外からの利用が見込まれる機能については、戦略的にシンボルロードとの繋がりなどから玄関口としての性格が強い南側ゾーンに配置するものとする。

表 6-3 都市機能配置の考え方（一部既存機能を含む）

		機能	検討可能な具体的な例
駅南側ゾーン	重点誘導機能	交流機能	・ 市民や来街者の交流による文化活動の活性化、新しい経済（産業）活動への波及に繋げるなど、まちのにぎわいを創出する駅前の交流スペース 等
		文化機能	・ 駅周辺の新たな利用に繋げる、市民や来街者が利用する渡辺翁記念会館や文化会館と一体的に利用される図書館サテライトや学習室、貸しスタジオ 等
		情報発信機能	・ 駅を利用する来街者が市の情報や文化に触れ、宇部のおもてなしを感じる観光案内所 等
		子育て支援機能	・ 中心市街地住民や中心市街地従業者・来街者が利用する保育施設・子どもプラザ 等
	誘導機能	行政機能	・ 駅周辺利用者の利便性向上のため、証明書自動交付機の設置検討 等
		商業機能	・ 近隣住民の生活を支え、公共交通利用者が利用するような小売店や飲食店がそろったモール 等
		娯楽機能	・ 駅周辺の新しい利用を掘り起こす展示会場やカルチャースクール、フィットネスクラブ 等
		宿泊機能	・ 市外から訪れたビジネス・観光客が利用するホテル 等
		医療福祉機能	・ 中心市街地住民や公共交通利用者が利用する総合病院・介護保険施設 等
		業務機能	・ 国内有数の企業が立地するまちの玄関口として利用が見込まれる駅前のオフィス ・ 鉄道を日常的に利用する学生が学ぶ学習塾 ・ セントラルゾーンに多く立地する金融機関を駅前でも利用できる出張所（ATM） 等
	ゾーン北側	誘導機能	居住機能
医療福祉機能			・ 近隣住民が利用する診療所・薬局 等
商業機能			・ 近隣住民の生活を支える小売店や飲食店 等
公園ゾーン 文化施設・	重点誘導機能	交流機能	・ 渡辺翁記念会館や文化会館を訪れる人達が憩うことのできる広場 等

先に示した都市機能配置の考え方を機能配置図として表すと以下のとおりとなる。ゾーン間の回遊動線を合わせて整備することにより、これらの機能を相互に利用しやすくすることで相乗効果の発揮や駅周辺のにぎわいの増加に繋げていく。

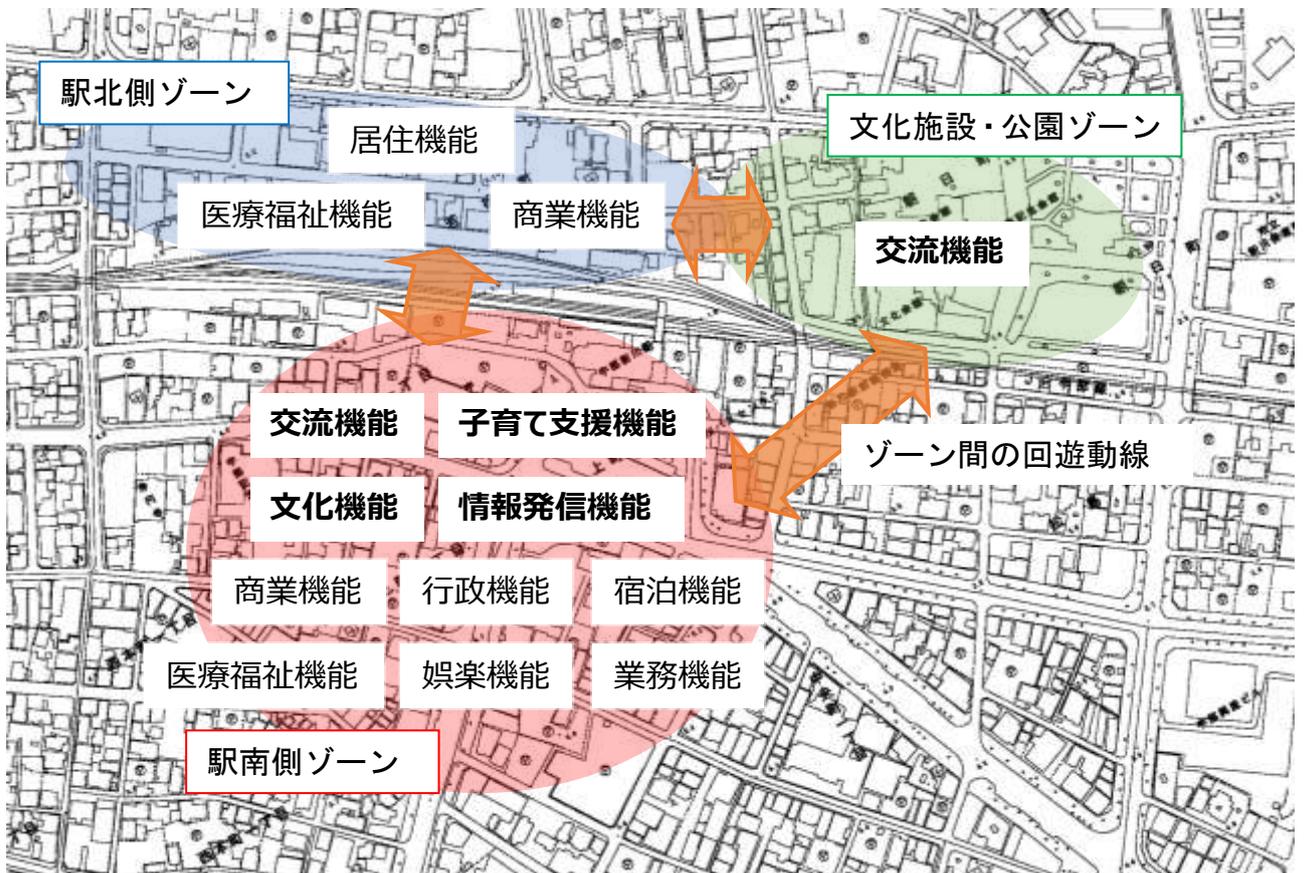


図 6-4 宇部新川駅周辺地区の機能配置図

6.3.4 宇部新川駅周辺地区の整備素案

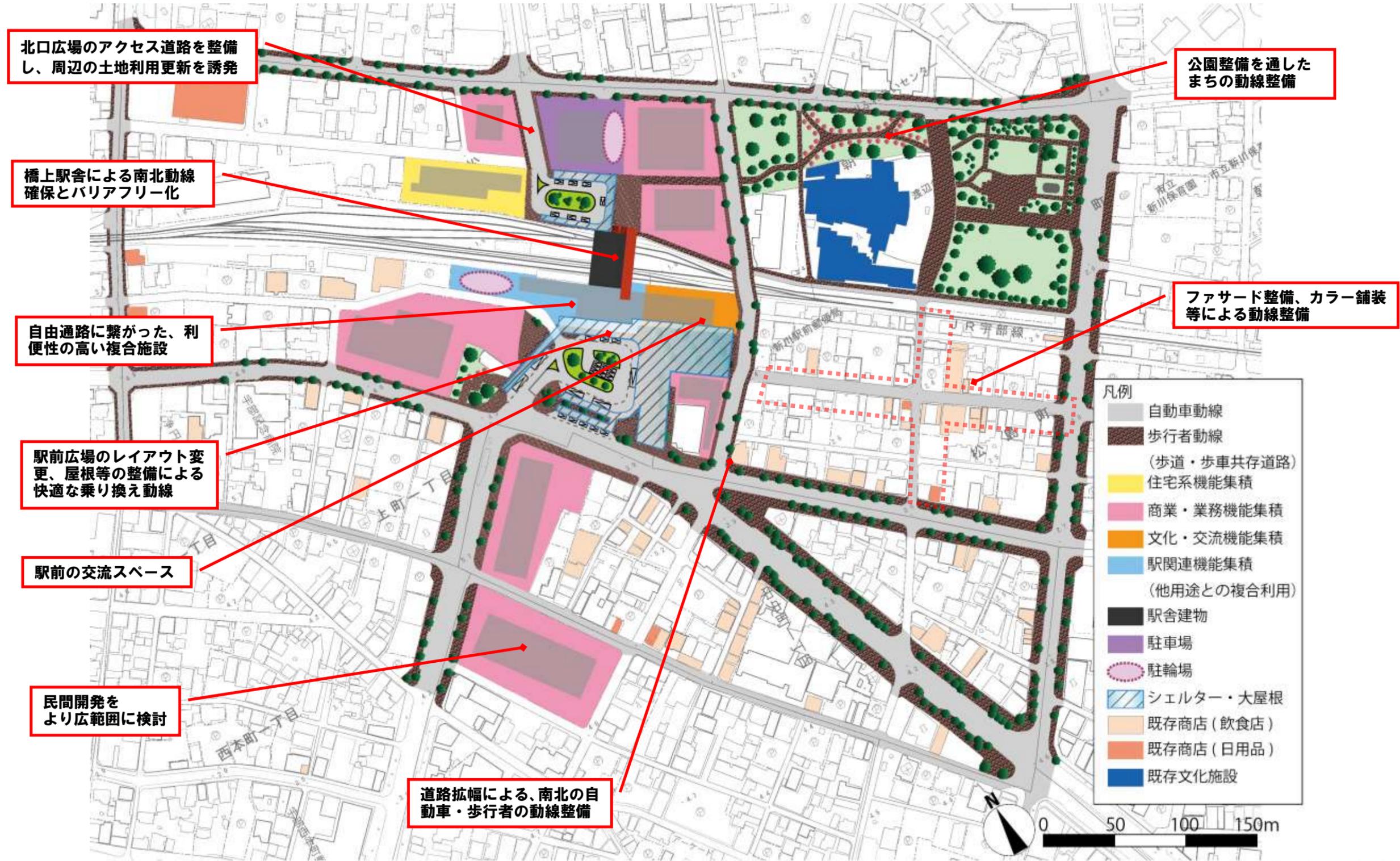
以上の整備の考え方等に基づき、整備計画素案を2パターンとりまとめた。ただし、駅周辺のまちづくりにおいては、民間事業者や権利者、住民等の多様なまちづくり主体との協議・調整が必要となる。本整備計画を基にまちづくり主体の意向等を調査し、施策の具体化・段階的な整備へと進んでいく。

表 6-4 整備計画素案

素案	整備方針	整備内容の特徴
共通	<p>駅北側について駅前広場の整備や公園の景観整備を実施し、駅周辺の生活利便性を高める</p> <p>地区内を縦断する道路を拡幅し、南北の自動車交通を円滑化する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駅南側への複合施設整備 ・南側駅前広場リニューアル(乗換え機能、交流機能の増加) ・北側駅前広場の整備 ・公園の景観整備 ・駐輪場の整備 ・立体駐車場の整備 ・地区内を縦断する道路の拡幅
素案 1	<p>駅前広場周辺地域について、行政が主導して民間開発を促進し、商業機能や居住機能の強化を図る案</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・橋上駅舎及び自由通路の整備 ・都市計画道路の整備(北側広場接続) ・駅前広場周辺地域について、民間開発を促進
素案 2	<p>公共施設整備主導により民間開発を促進する案</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駅舎リニューアル(地上駅) ・北口からの駅利用動線の検討 ・北側広場の接続は、既存の道路を活用 ・北側広場利用者の利便性確保のため、広場位置を調整、交流空間の付与 ・民間開発を促進する地域を駅前広場に隣接する土地に限定

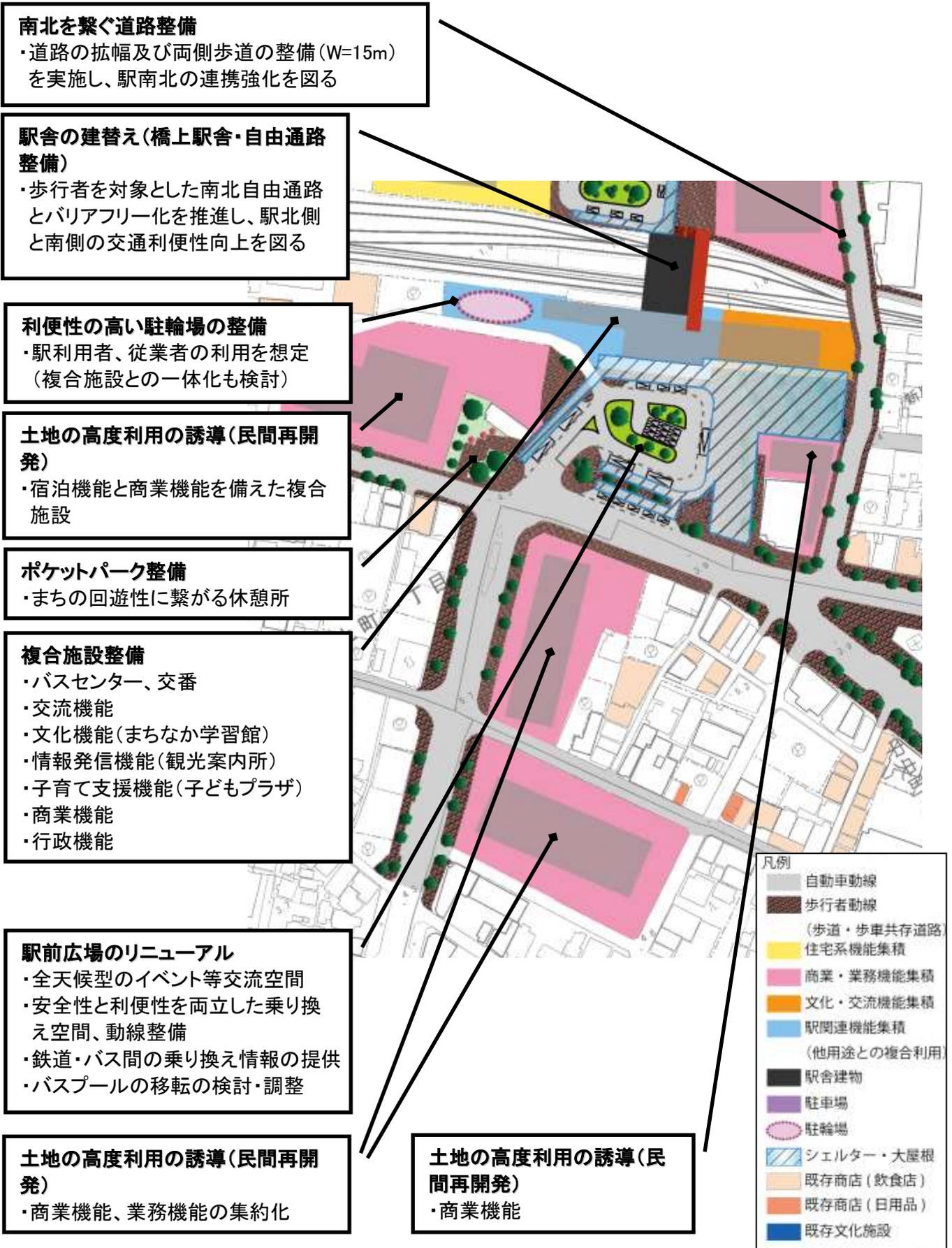
1) 素案①

素案①については、以下のようにとりまとめた。なお、特徴的な整備メニューは図中に示すとおりであり、より詳細なものは次ページ以降、ゾーン別に示す。



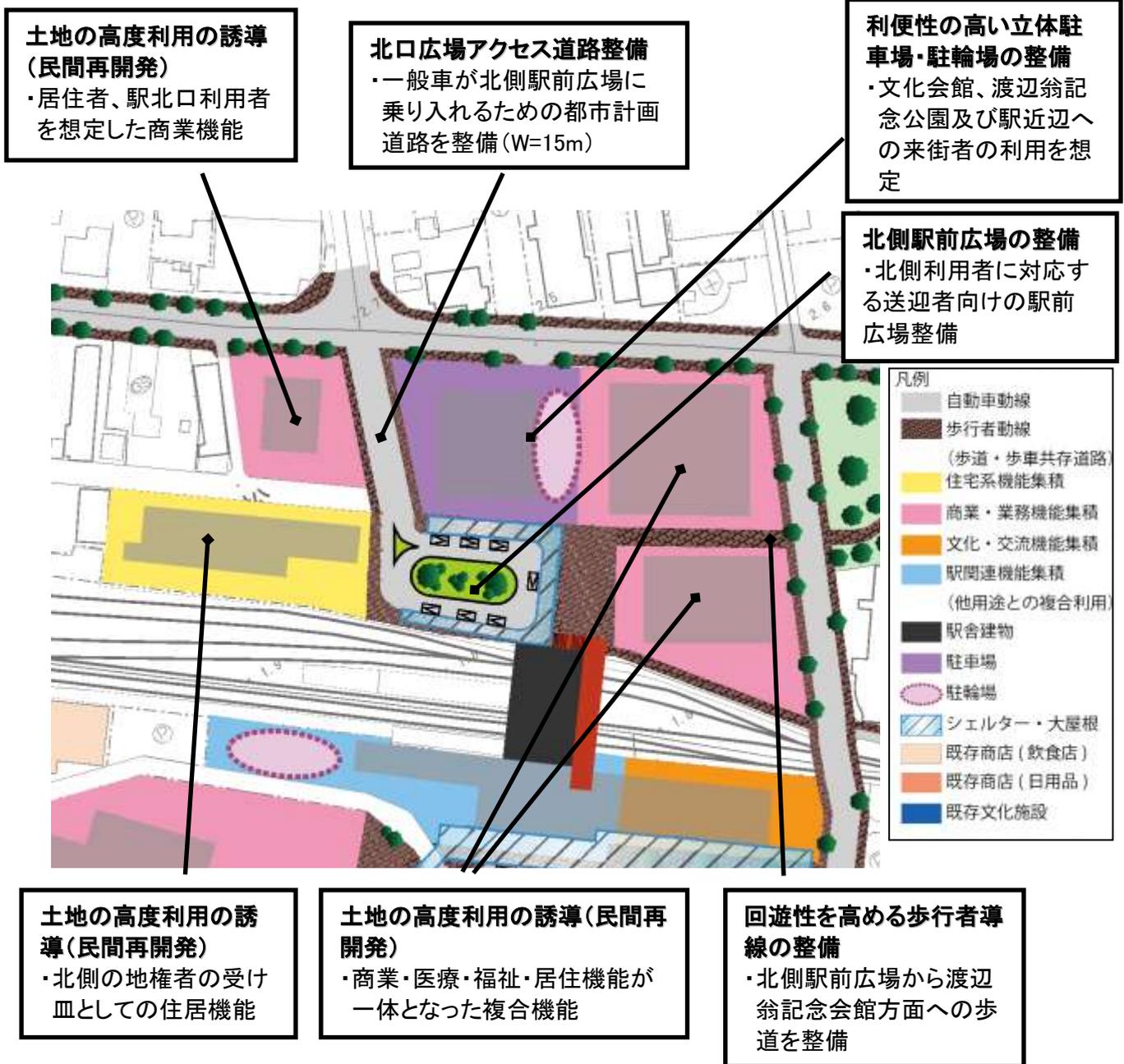
※この素案は、市が作成したもので、鉄道事業者を含む地権者と調整したものではありません

素案① [駅南側ゾーン]



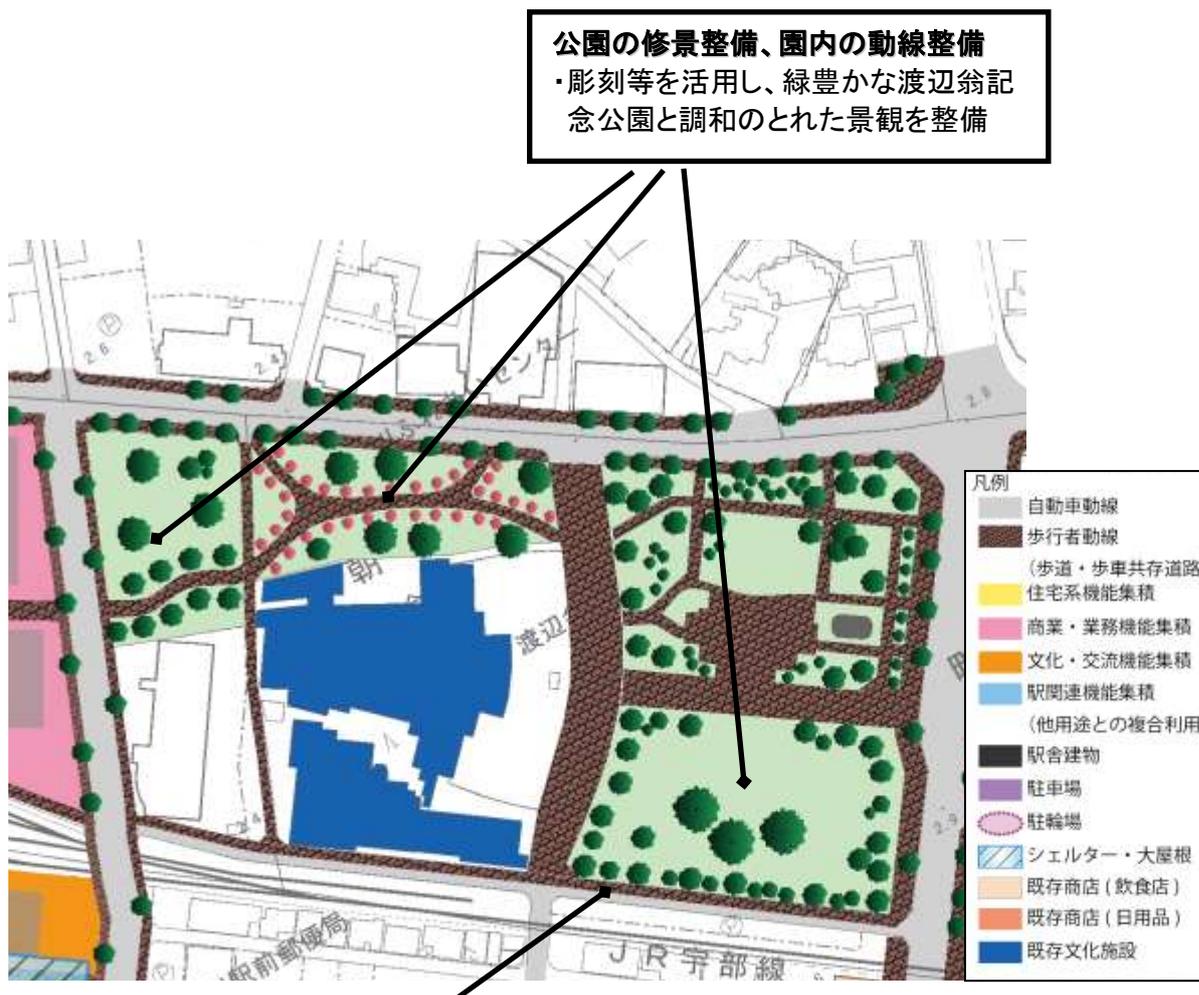
※この素案は、市が作成したもので、鉄道事業者を含む地権者と調整したものではありません

素案① [駅北側ゾーン]



※この素案は、市が作成したもので、鉄道事業者を含む地権者と調整したものではありません

素案① [文化施設・公園ゾーン]

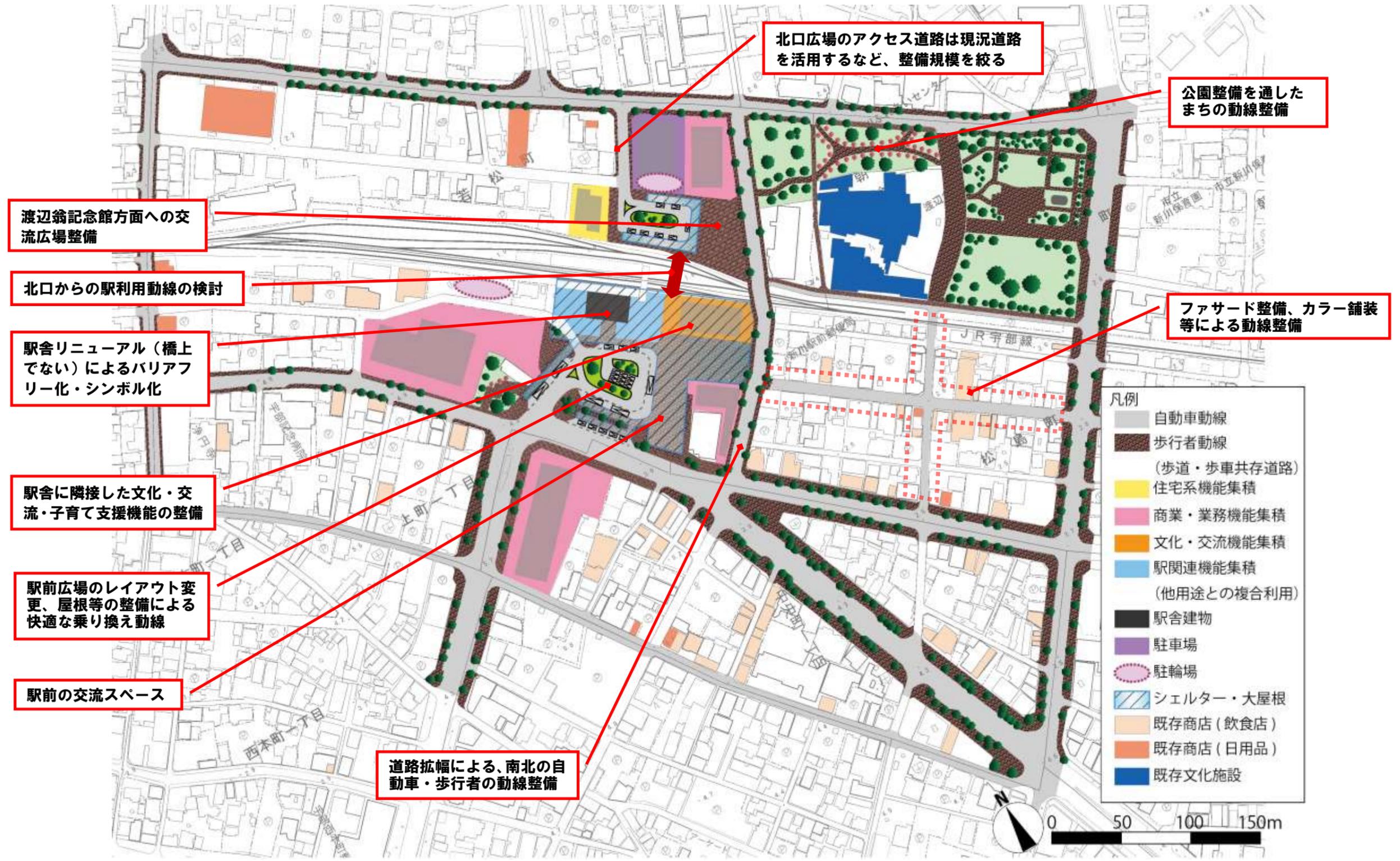


歩道・一方通行
 ・歩行者動線の安全性向上のため歩道を確保し、渡辺翁記念公園方面への一方通行とする

※この素案は、市が作成したもので、鉄道事業者を含む地権者と調整したものではありません

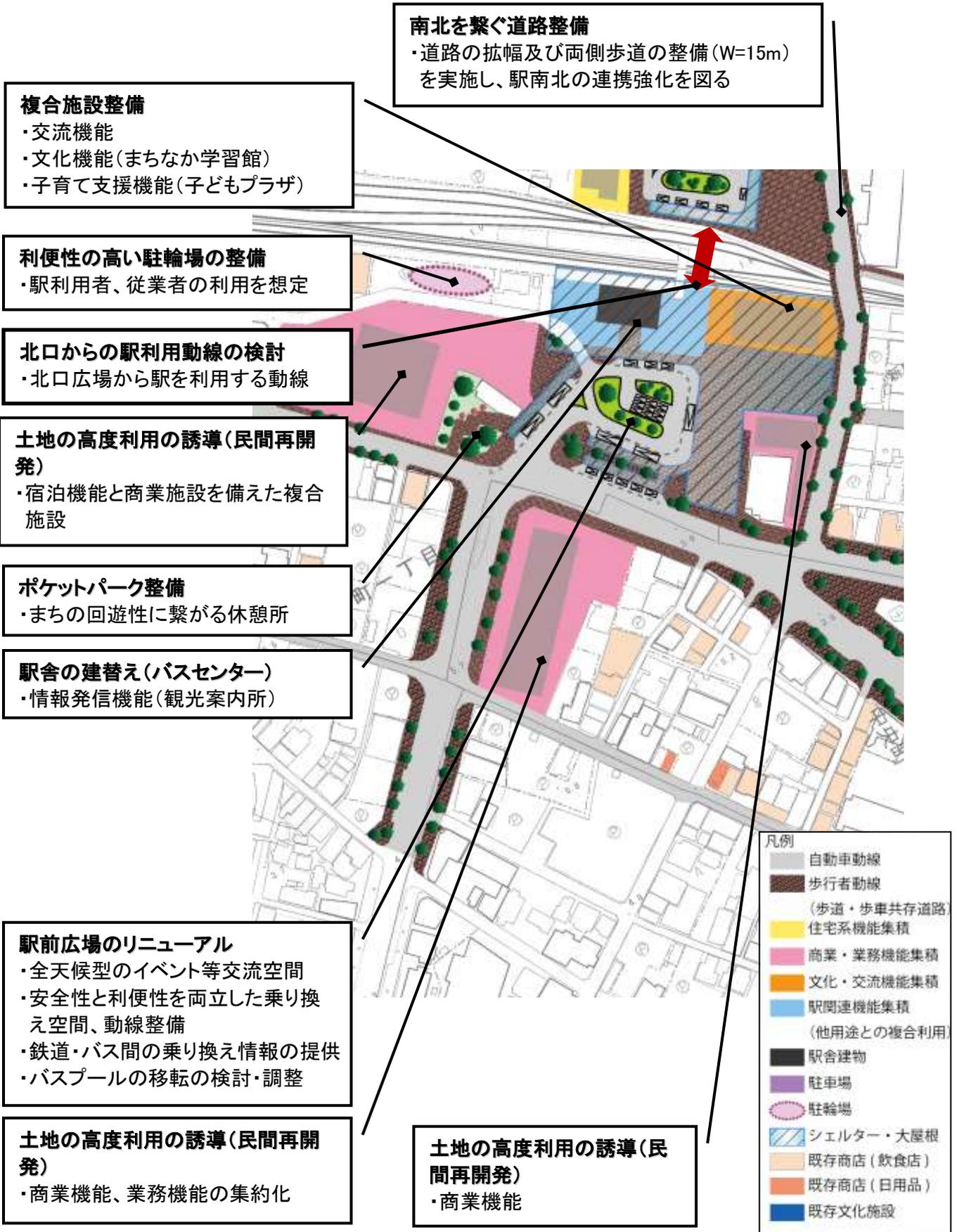
2) 素案②

素案②については、以下のようにとりまとめた。なお、特徴的な整備メニューは図中に示すとおりであり、より詳細なものは次ページ以降、ゾーン別に示す。



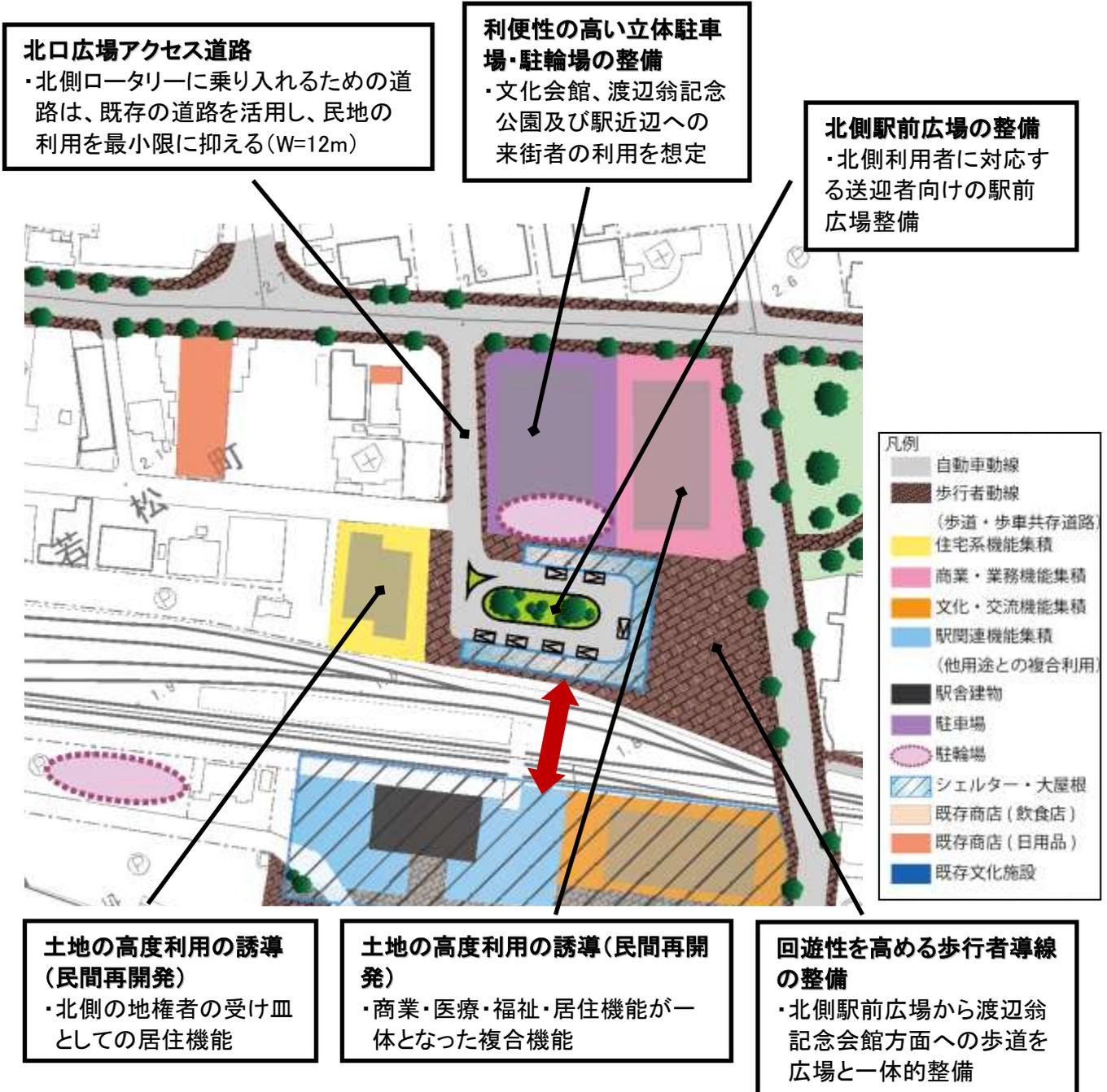
※この素案は、市が作成したもので、鉄道事業者を含む地権者と調整したものではありません

素案② [駅南側ゾーン]



※この素案は、市が作成したもので、鉄道事業者を含む地権者と調整したものではありません

素案② [駅北側ゾーン]



※この素案は、市が作成したもので、鉄道事業者を含む地権者と調整したものではありません

素案② [文化施設・公園ゾーン]

公園の修景整備、園内の動線整備
 ・彫刻等を活用し、緑豊かな渡辺翁記念公園と調和のとれた景観を整備



歩道・一方通行
 ・歩行者動線の安全性向上のため歩道
 を確保し、渡辺翁記念公園方面
 への一方通行とする

※この素案は、市が作成したもので、鉄道事業者を含む地権者と調整したものではありません

6.4 市役所周辺地区の整備

6.4.1 市役所周辺地区の現状・問題点・整備課題

1) 市役所周辺地区の現状・問題点

市役所周辺地区は、市役所を中心に行政・医療・商業・金融等の多様な機能がそろい、全市の市民生活を支えている地区である。一方、市役所に代表されるように老朽化が進んでいる施設や低未利用地が存在するなど、その施設更新や維持・向上に関する問題等を抱えている。

<市役所の老朽化>

・市行政の中核的な施設であるが、老朽化(1958年築)し快適性が低下するとともに、防災上の懸念が残る



<駐車枠も設定されている緩速車線>

・国道190号に設けられた緩速車線はタクシー乗り場等として運用されているが、長時間駐車も見受けられる



<虫食いな駐車場の立地>

・平面駐車場が地区内に多く立地しており、土地の有効利用がなされていない



<真締川公園のにぎわい不足>

・緑化や彫刻設置がされているものの、にぎわいが感じられにくい



<回遊・交流空間の不足>

・ヒストリア宇部や市役所の周辺に交流スペースが少なく、まちなぎわいに繋がりにくい



<商店街機能の低下>

・地区南側の商店街でも空き店舗が目立ち、人通りも少ない



① 建物階層図

特に南側商店街の周辺においては、2階建の建物が多い。また、国道190号北側においては、中高層建物も見られるが、商店街と同様に2階建の建物が多い。



② 低・未利用地の状況

低・未利用地の多くが駐車場であり、小規模な駐車場が地区内に分散している。



③ 建物用途図

国道190号を中心に業務・物販施設が集積し、商店街の多くが物販と住宅の共用建物となっている。地区北側においては、戸建住宅も多く立地している。



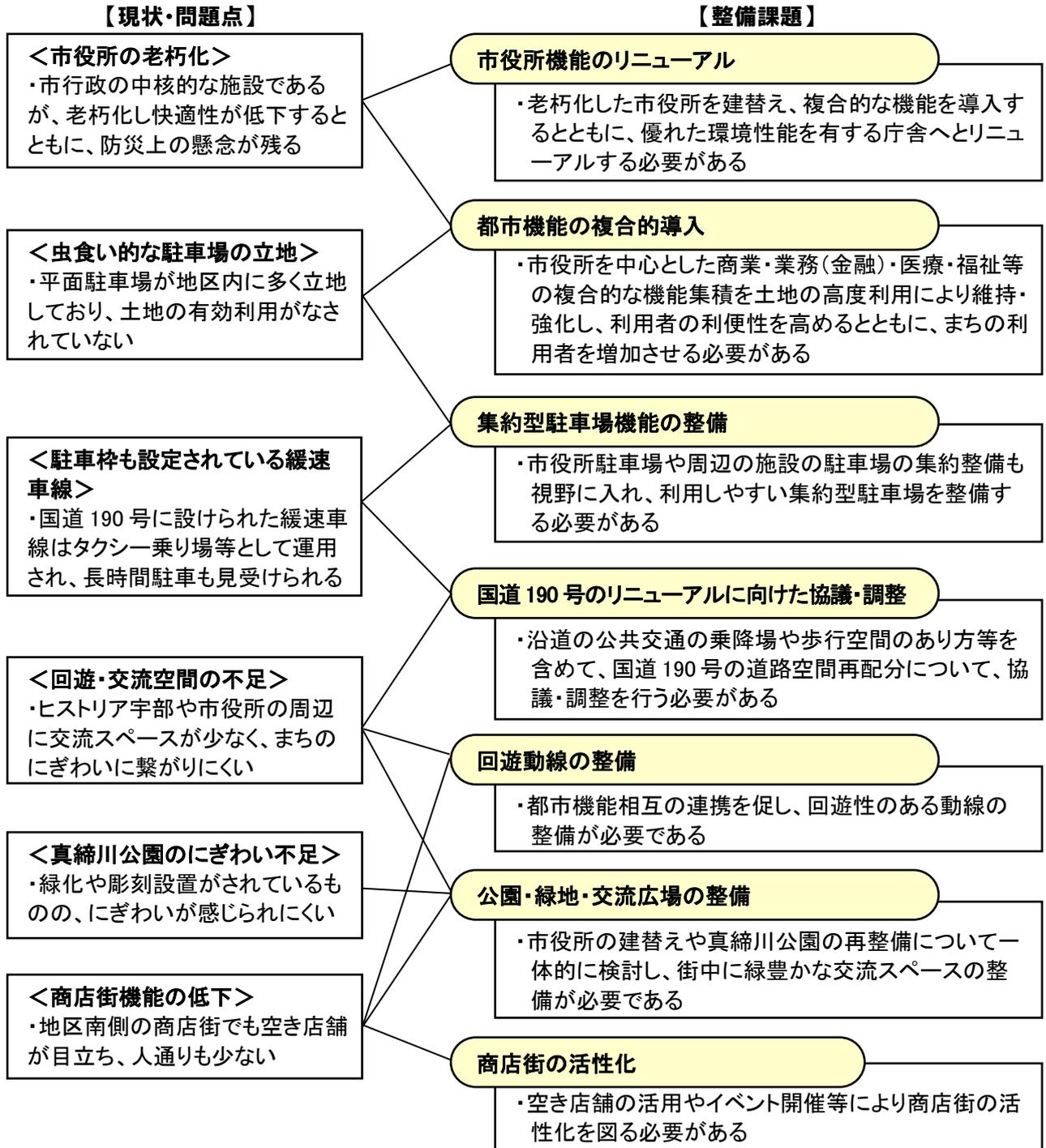
④ 建物構造図

RC・鉄筋建物も存在するが、特に南側商店街においては木造建物が多く残っている。



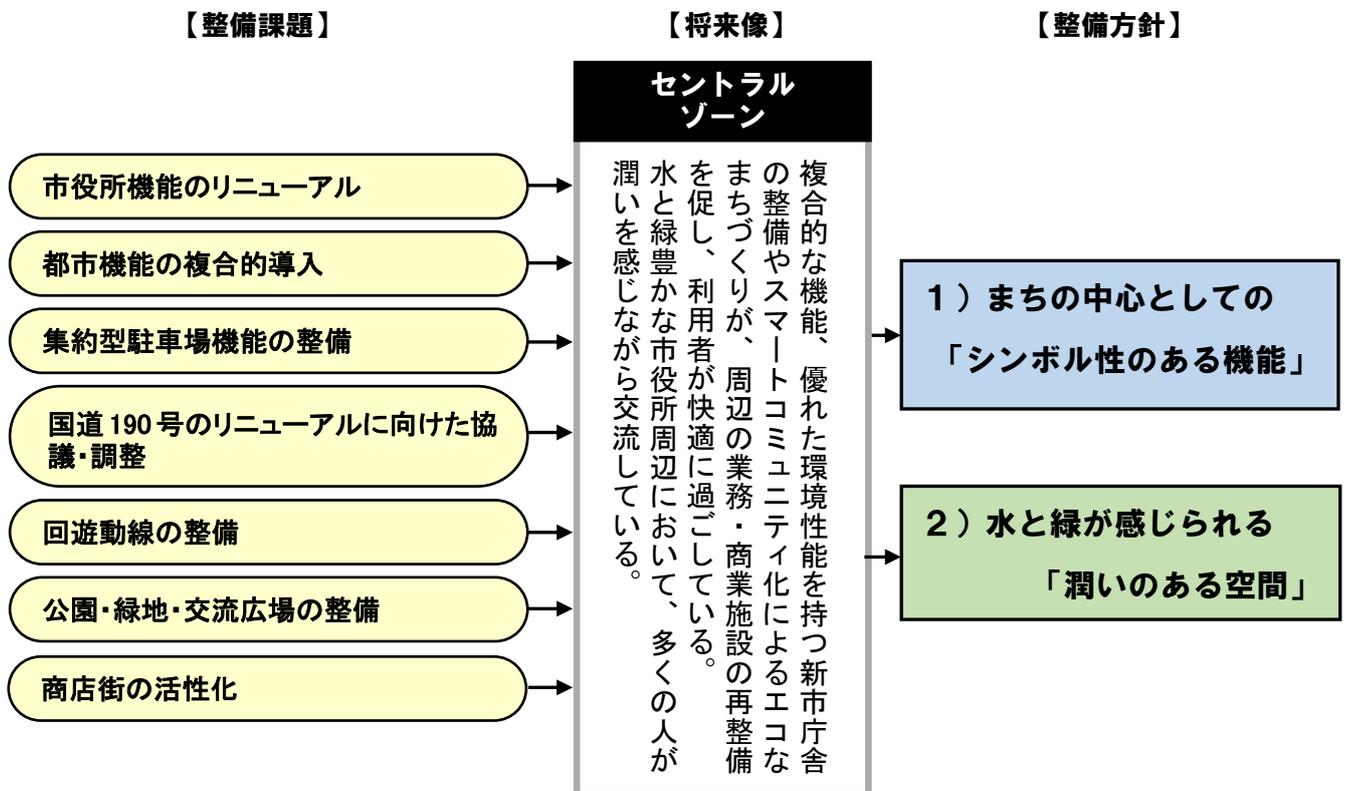
2) 市役所周辺地区の整備課題

先に示した市役所周辺地区の現状・問題点より、整備課題を以下のように掲げる。



6.4.2 市役所周辺地区の整備方針

中心市街地の3地区毎に掲げた将来像をもとに、先に挙げた整備課題を踏まえた市役所周辺地区の整備方針を以下のように掲げる。



1) まちの中心としての「シンボル性のある機能」

- ✓ 複合的な機能と優れた環境性能を有した市役所へと再整備し、宇部市エコまちづくりのシンボルとする
- ✓ 市街地再開発事業や共同建替え等、土地の有効利用により都市機能を誘導する
- ✓ 空き店舗の活用、まちなかイベント広場の開設、イベント開催等、商店街の活性化によりにぎわいを創出する
- ✓ 国道190号沿道において、アクセスしやすい集約型駐車場や公共交通拠点を整備する

2) 水と緑が感じられる「潤いのある空間」

- ✓ 真締川公園を水が感じられる公園へとリニューアルし、市役所と一体的に交流機能を整備する
- ✓ その他の公園の再整備や、壁面緑化、歩道緑化により、緑が感じられる空間を整備する
- ✓ シンボルロード（国道190号）のリニューアルに向けた協議・調整を行い、緑と花と彫刻を身近に感じられる回遊動線を整備する
- ✓ 市役所や商店街等を繋ぐ動線を緑陰歩道化等により強化し、潤いが感じられ、にぎわいに繋がる回遊動線を整備する

6.4.3 市役所周辺地区におけるゾーン別の整備方針

市役所周辺の整備を検討するにあたって、既存の施設の立地状況等から以下の 4 つのゾーンを設定し、検討を進めることとした。

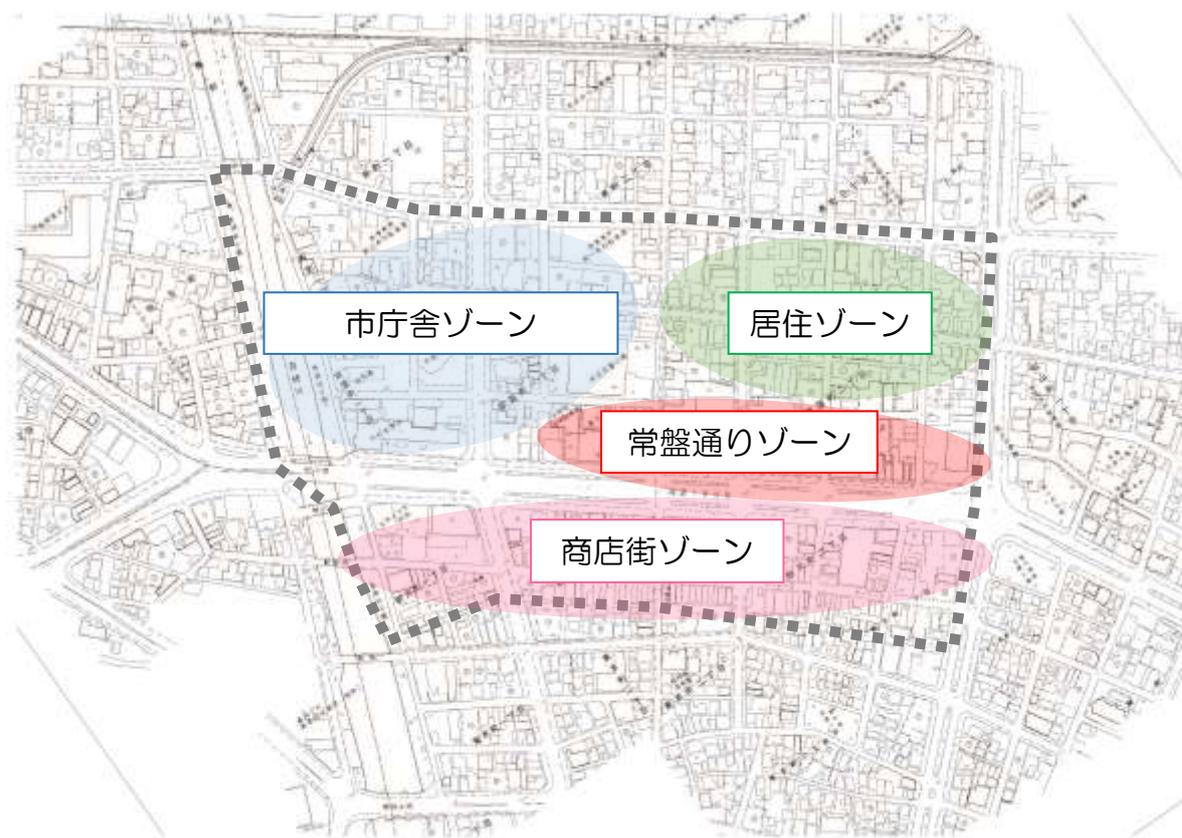


図 6-5 市役所周辺地区のゾーニング

1) ゾーン別の将来像及び整備方針

先に示した4つのゾーンが相互に連携し、市役所周辺全体として「セントラルゾーン」として機能するためにめざしていくべきゾーン毎の将来像や駅周辺の整備方針を具体化するための関連施策等を以下のように位置付ける。

表 6-5 ゾーン別の将来像と関連施策

	将来像	整備方針	関連施策等
市庁舎ゾーン	環境性能に優れた市庁舎を核に複合的な機能集積が進み市民の利便性が向上している。 シンボルロードと真締川が交差するまちの中心において潤いのある空間で多くの交流が生まれ、にぎわいが生まれている。	まちの中心としての「シンボル性のある機能」	<ul style="list-style-type: none"> ●市庁舎の建替え(スマートコミュニティの導入) ●公共交通拠点(路線バス等)の整備 ●■集約型駐車場の整備 ■住宅・業務等の土地の高度利用化(スマートコミュニティの導入)
		水と緑が感じられる「潤いのある空間」	<ul style="list-style-type: none"> ●市民の憩いの場の整備 ●■緑化等の推進(土地の高度利用に伴う緑化) ●真締川公園の再整備 ●琴芝街区公園の再整備 ●歩きやすい歩道整備
常盤通りゾーン	シンボルロード沿道として高度の土地利用が行われるとともに、沿道の歩行空間が緑豊かなものになるなど、回遊性も向上している。	まちの中心としての「シンボル性のある機能」	<ul style="list-style-type: none"> ■土地の高度利用の誘導(スマートコミュニティの導入)
		水と緑が感じられる「潤いのある空間」	<ul style="list-style-type: none"> ●国道190号の道路空間再編に向けた協議・調整 ●■街路樹・花・テーマ性のある彫刻などによる修景整備 ■ファサード整備
商店街ゾーン	市役所等を訪れた人が商店街に繰り出すなど、商店街の利用者が増加し、にぎわいが生まれている。	まちの中心としての「シンボル性のある機能」	<ul style="list-style-type: none"> ■商店街の活性化 ■土地の高度利用の誘導(スマートコミュニティの導入)
		水と緑が感じられる「潤いのある空間」	<ul style="list-style-type: none"> ●■歩きやすい歩道整備 ●■緑化等の推進(土地の高度利用に伴う緑化) ■ファサード整備
ゾーン居住	市役所や商店街、医療機関と隣接した利便性が高く、ゆとりのあるまちなか居住が実現している。	水と緑が感じられる「潤いのある空間」	<ul style="list-style-type: none"> ■宅地内の緑化 ■壁面・屋上緑化 ●幹線道路の緑化

●行政中心 ■民間投資

2) ゾーン別の機能配置の考え方

市役所周辺の4つのゾーン毎に都市機能の維持・誘導を図る。特に市役所との位置関係、シンボルロードと真締川の交差するまちの中心との位置関係に配慮しながら、機能を以下のように配置する。これら機能の誘導とともに、回遊動線を整備することにより、これらの機能の相互利用を促し、市役所周辺のにぎわいの増加に繋げていく。

表 6-6 都市機能配置の考え方(一部既存機能を含む)

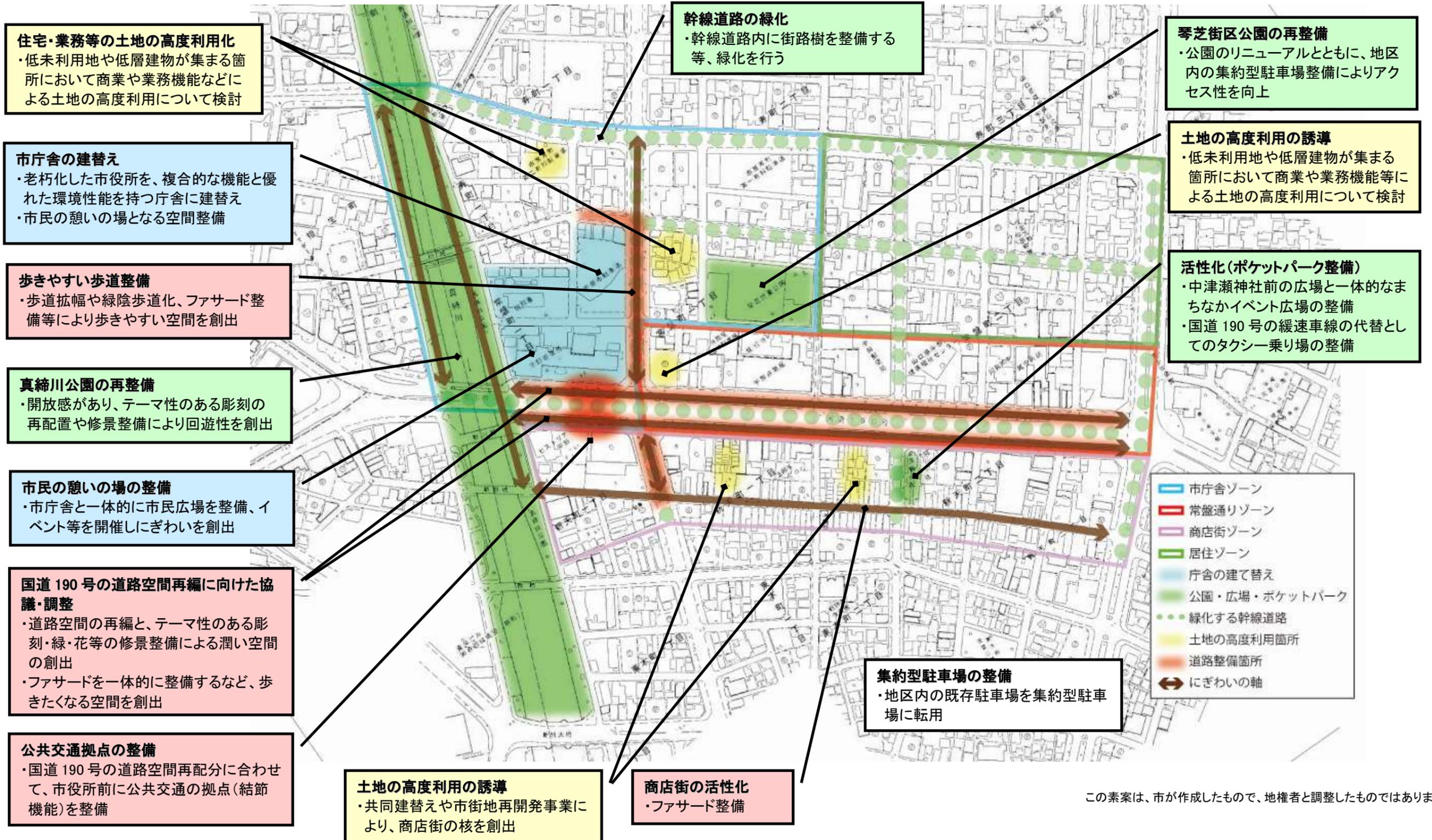
		機能	検討可能な具体的な例
市庁舎ゾーン	重点誘導機能	行政機能	・ 環境性能に優れ、ユニバーサルデザインにも適応した新しい市役所庁舎 等
		交流機能	・ 新しい庁舎と一体的にシンボルロードと真締川が交わるまちの中心にある交流空間 等
		業務機能	・ 市庁舎との隣接性を活かしたオフィス機能や金融機関 等
	誘導機能	居住機能	・ 多様な機能が立地する市役所周辺地区の利便性を享受できる中高層住宅 等
		医療福祉機能	・ 総合病院や近隣住民が利用できる診療所 等
常盤通りゾーン	重点誘導機能	業務機能	・ 市庁舎との隣接性を活かしたオフィス機能や金融機関 等
		商業機能	・ 市民が快適に利用できる大規模商業施設 等
	機能誘導	医療福祉機能	・ 総合病院や近隣住民が利用する診療所 ・ 介護保険施設もしくは特定入居者生活介護の指定を受けた有料老人ホーム 等
ゾーン 商店街	重点誘導機能	商業機能	・ 近隣住民や市役所利用者等の来街者が買いまわりを楽しむ商店街 等
ゾーン 居住	誘導機能	居住機能	・ 中低層住宅 等
		医療福祉機能	・ 地区内の診療所と、近隣住民も利用できる地区内の病院



図 6-6 市役所周辺地区の機能配置図

6.4.4 市役所周辺地区の整備素案

市役所周辺地区の整備素案については、以下のようにとりまとめた。なお、特徴的な整備メニューは図中に示すとおりである。



この素案は、市が作成したもので、地権者と調整したものではありません

6.5 中央町三丁目地区の整備

6.5.1 中央町三丁目地区の現状・問題点・整備課題

1) 中央町三丁目地区の現状・問題点

中央町三丁目地区は、既に一部土地区画整理事業が実施されるなど、居住機能を核としながら機能集積を進めている地区である。一方、整備に着手していない箇所は、道路幅員が狭く、建物の密集が見られ、防災面の問題等も抱えている。

<防災上の問題>

- ・戦災を免れたために、面的整備が行われず、道路幅員が狭いうえに、老朽化した建物が密集しており、防災面で問題がある



<小規模平面駐車場の立地>

- ・幅員の狭い道路に小規模な平面駐車場が多く立地している



<整備済建物の空室>

- ・整備済の第一地区においても、空室が見受けられる



<商店街の機能低下>

- ・老朽化した空き店舗の増加により、商店街の機能が低下している



<交流広場・緑地の不足>

- ・地区内に街区公園が設けられているものの、公園以外のオープンスペースが少なく、潤いを感じられない



① 建物階層図

中央町三丁目地区は、一部中高層の建物が建築されているものの、2階建の建物が多くを占めている。



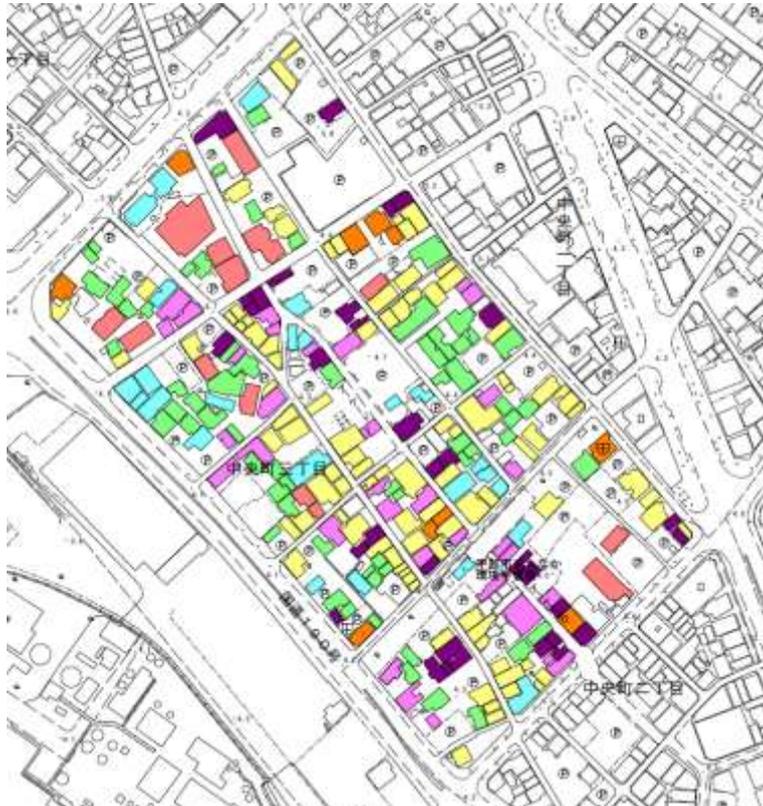
② 低・未利用地の状況

低・未利用地の多くが駐車場であり、小規模な駐車場が地区内に分散している。



③ 建物用途図

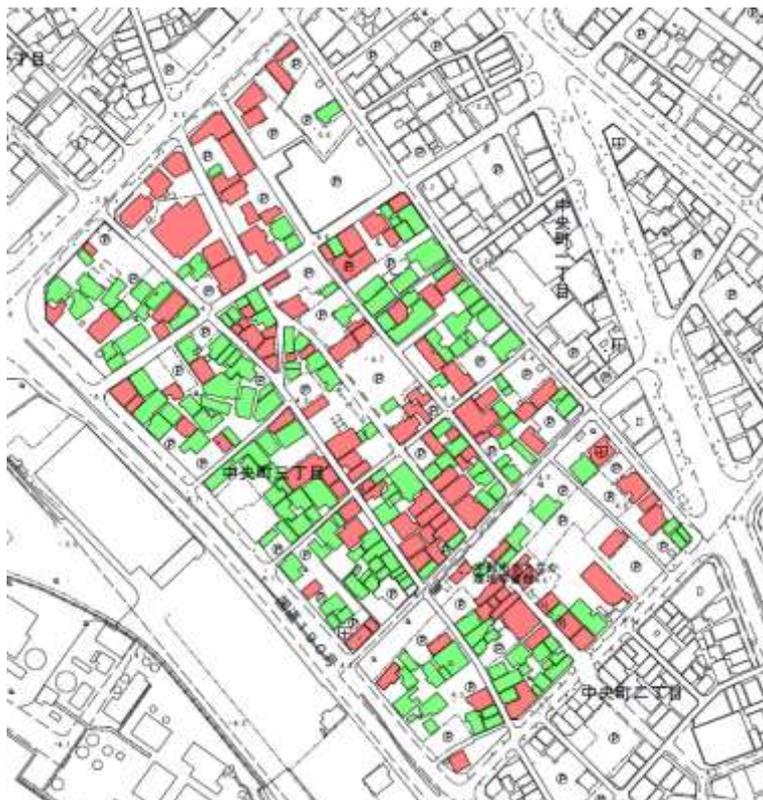
飲食店舗や物販店舗・戸建住宅等が混在した用途となっている。また、地区内には空き家・空き店舗も多く見受けられる。



建物用途図 凡例	
	戸建住宅
	集合住宅
	業務
	医療・福祉施設
	物販店舗
	飲食店舗
	空き家・空き店舗

④ 建物構造図

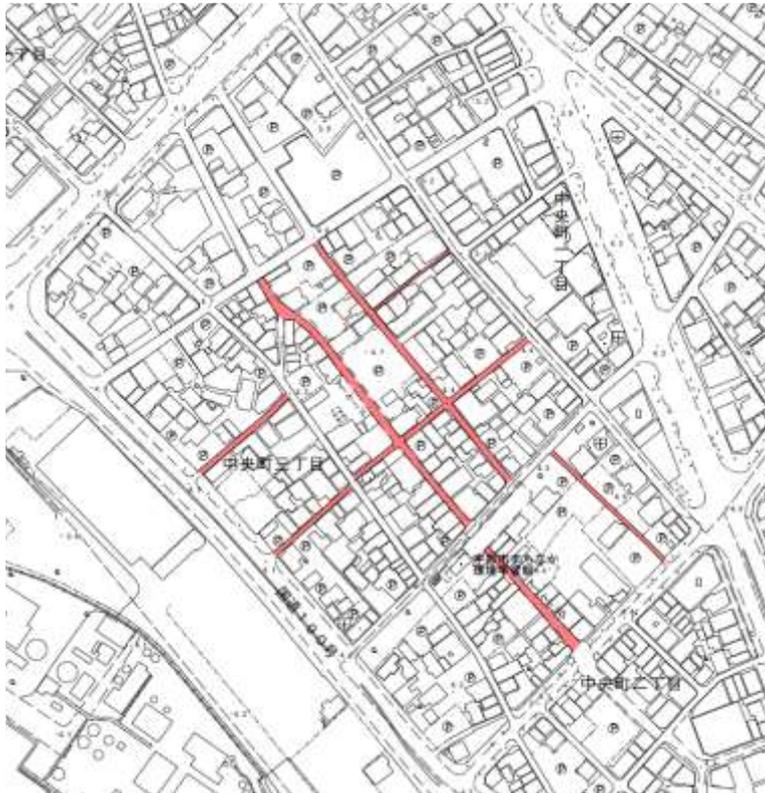
RC・鉄筋建物も存在するが、未だ多くの木造建物が残っており、その多くが小規模な建物となっている。



建物構造図 凡例	
	木造
	RC・鉄筋

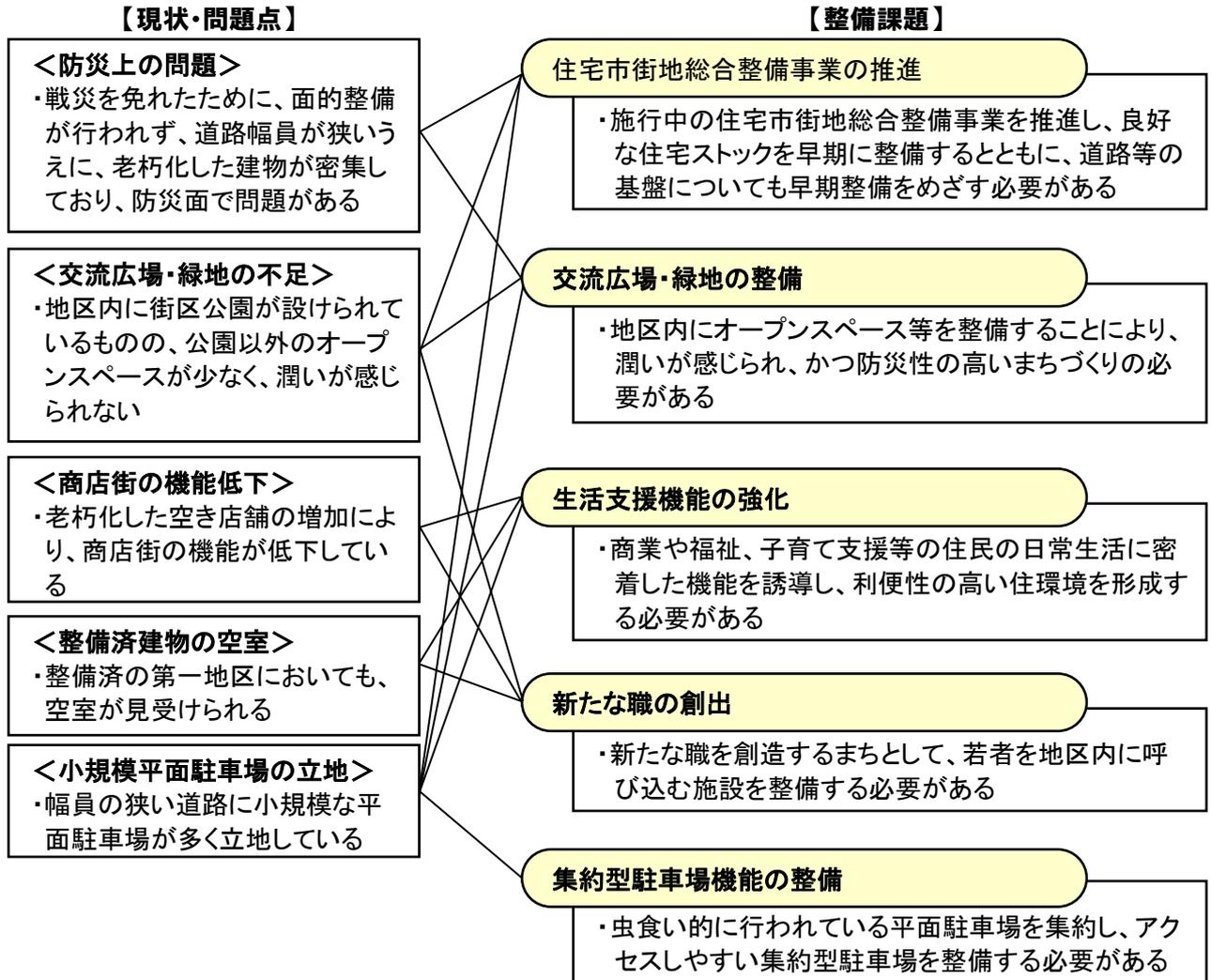
⑤ 狭幅員道路図

幅員 4m に満たない道路が多く残っている。



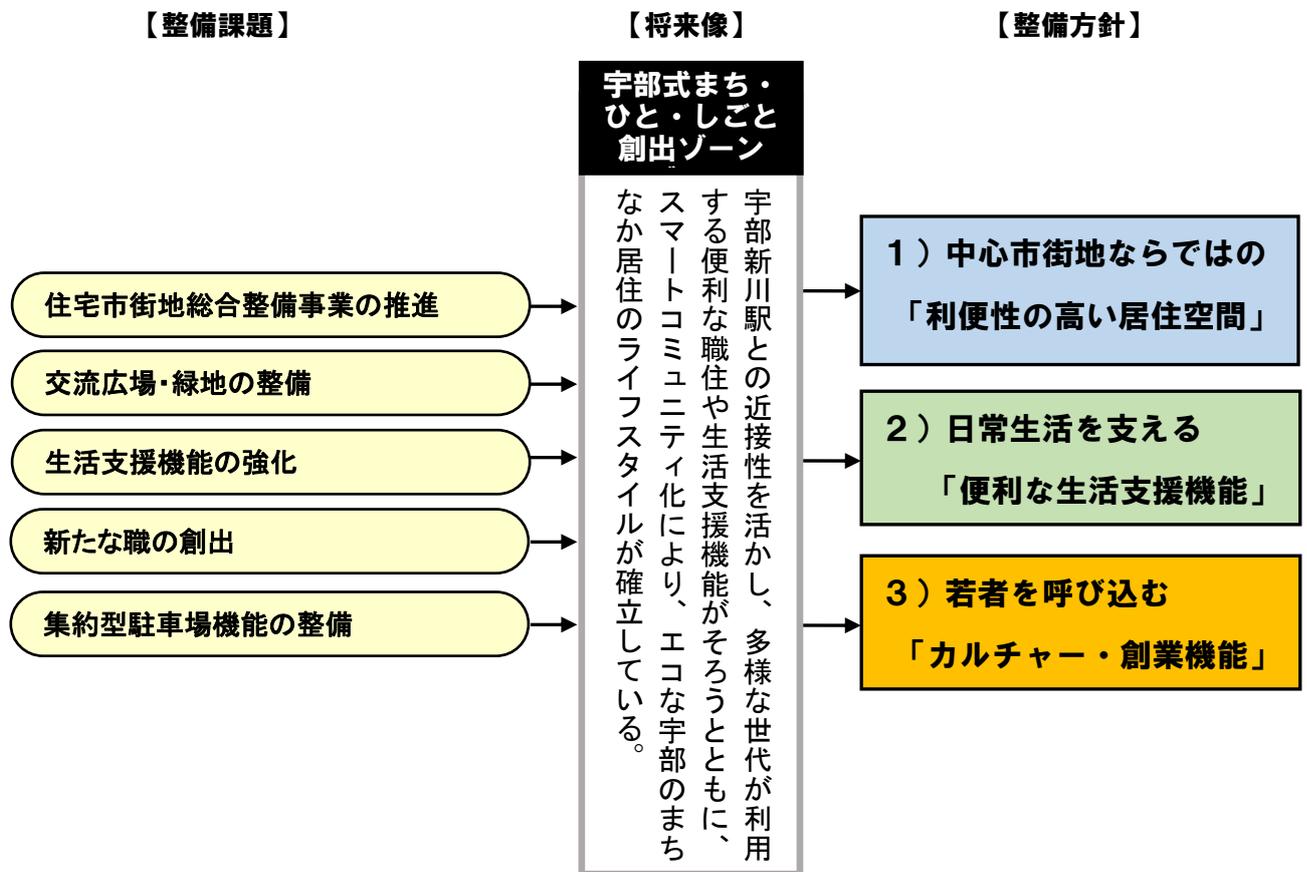
2) 中央町三丁目地区の整備課題

先に示した中央町三丁目地区の現状・問題点より、整備課題を以下のように掲げる。



6.5.2 中央町三丁目地区の整備方針

中心市街地の3地区毎に掲げた将来像をもとに、先に挙げた整備課題を踏まえた中央町三丁目地区の整備方針を以下のように掲げる。



1) 中心市街地ならではの「利便性の高い居住空間」

- ✓ 中心市街地に集積している各種機能や、公共交通との近接性を活かしたまちなか居住を実現する住宅ストックを整備する

2) 日常生活を支える「便利な生活支援機能」

- ✓ 近隣住民の日常生活を支える身近な商業・医療・福祉・子育て支援等の生活支援機能を誘導し、利便性の高い居住環境を構築する

3) 若者を呼び込む「カルチャー・創業機能」

- ✓ 工学・医学系大学の市内への立地や全国有数の企業が立地しているポテンシャルを活かし、インキュベーション（カルチャー・創業）機能等、ベンチャー企業を支援する機能を誘導し、本市のまちなか居住に対する新しい需要を喚起する

表 6-7 将来像と関連施策

将来像	整備方針	関連施策等
宇部新川駅との近接性を活かし、多様な世代が利用する便利な職住や生活支援機能がそろうとともに、スマートコミュニティ化により、エコな宇部のまちなか居住のライフスタイルが確立している。	中心市街地ならではの「利便性の高い居住空間」	●■共同建替えの推進(スマートコミュニティの導入)
		●生活道路・歩行者回遊動線の整備
		●交流広場・緑地・ポケットパークの整備
		●■中央町三丁目地区土地区画整理事業
	日常生活を支える「便利な生活支援機能」	●■集約型駐車場の整備
		■住宅と一体的な商店街の再建(スマートコミュニティの導入)
若者を呼び込む「カルチャー・創業機能」	■福祉・子育て支援施設等の誘導	
	●■新たな職の創造に繋がる施設等の導入	
	■インキュベーションオフィス(創業支援施設)やラボ施設の誘導	
		●交流広場のリニューアル

●行政中心 ■民間投資

6.5.3 中央町三丁目地区への機能配置の考え方

中央町三丁目地区においては、主にまちなか居住の実現に必要な居住機能や生活支援機能の維持・誘導をめざし、以下の機能の導入を想定する。

表 6-8 都市機能配置の考え方(一部既存機能を含む)

機能		具体的な例
重点誘導機能	居住機能	・ 利便性の高い「まちなか居住」を実現するための中低層住宅・コーポラティブハウス 等
	子育て支援機能	・ 近隣住民が日常的に利用できる保育施設の検討 等
	インキュベーション(カルチャー・創業)機能	・ 本市の産業を活性化するとともに、新しいまちなか居住の需要を掘り起こすためのベンチャー企業を支援する、インキュベーションオフィス(創業支援施設)や学生向けラボ(研究所) 等
誘導機能	商業機能	・ 近隣住民が食料品や日用品等の日常生活に必要なものを買えられる商店 等
	医療福祉機能	・ 近隣住民が日常的に利用できる診療所、通所型の介護施設 等

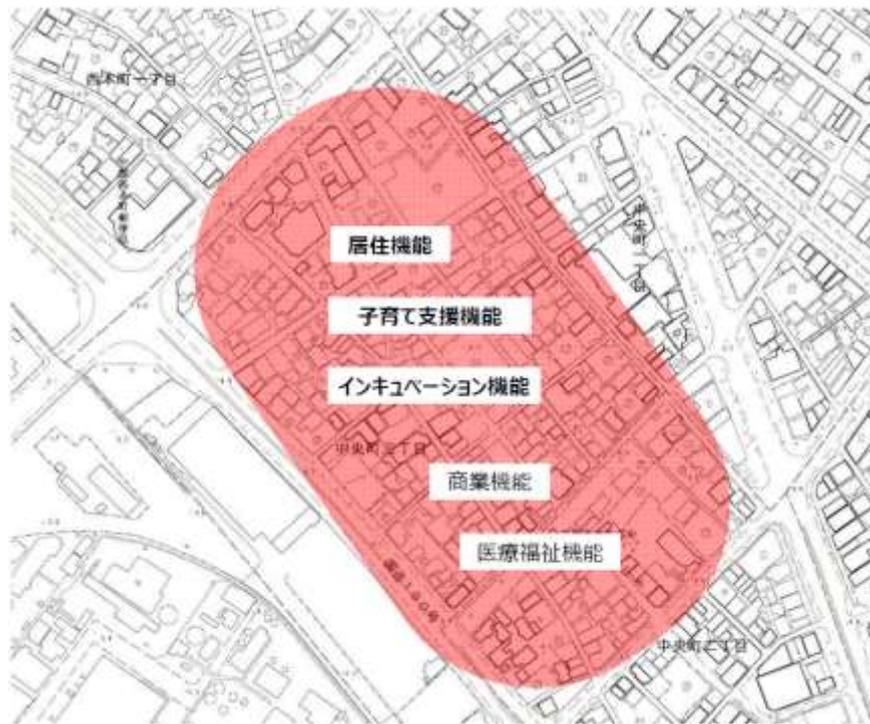
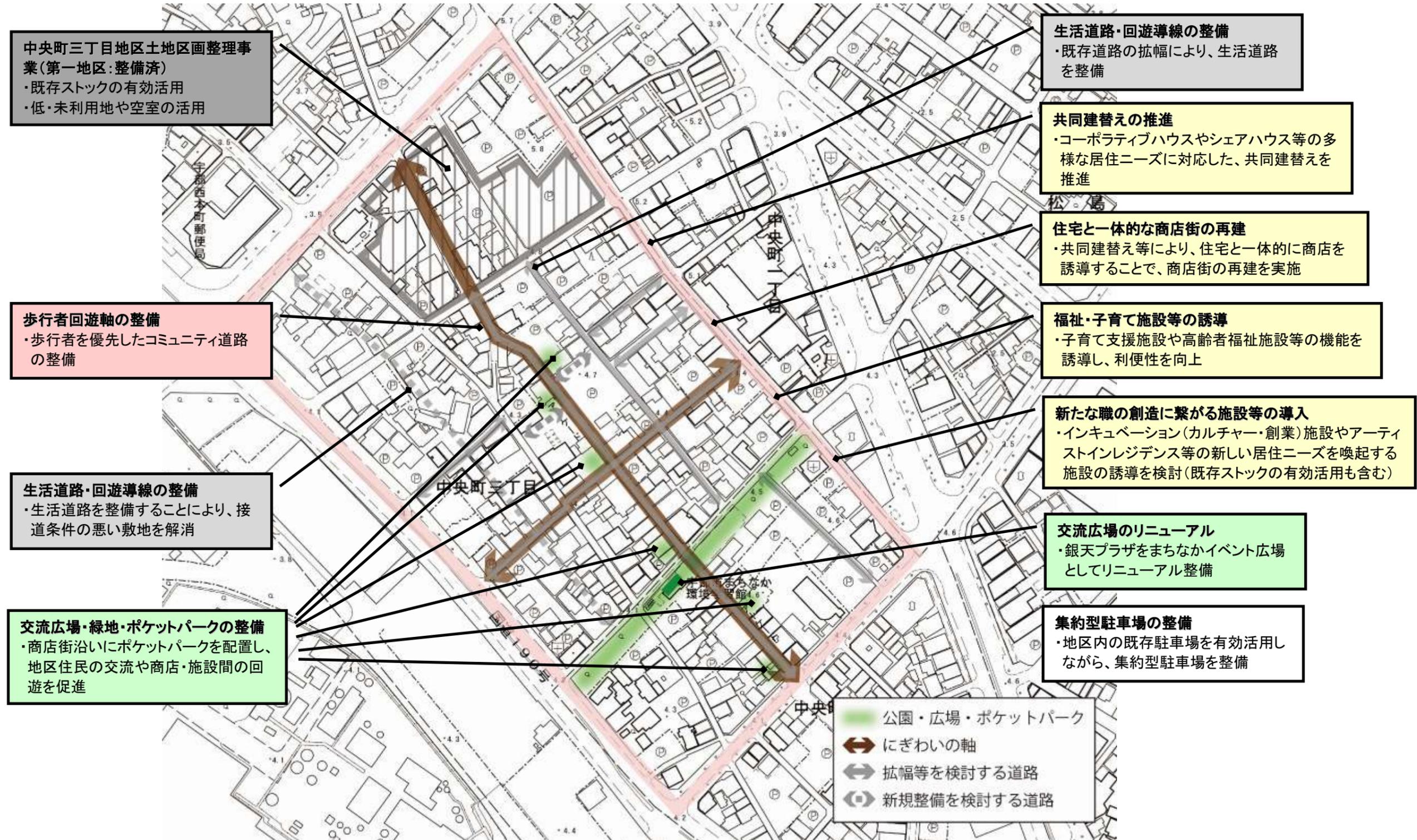


図 6-7 中央町三丁目地区の機能配置図

6.5.4 中央町三丁目地区の整備素案

中央町三丁目地区の整備素案については、以下のようにとりまとめた。なお、特徴的な整備メニューは図中に示すとおりである。



※この素案は、市が作成したもので、地権者と調整したものではありません