

第Ⅱ編 中心市街地及び周辺区域景観計画

～景観法第8条に基づく景観計画～

1. 景観計画区域

(1) 区域の考え方

「宇部の顔」である中心市街地の景観形成の実現

中心市街地は、都市の核として各種の機能を培ってきた「宇部の顔」ですが、まちなみの景観に対する取り組みへの遅れが見られ、建築形態・色彩などにおいて調和がなく、地域特性の見られないまちなみとなっています。

また、中心市街地では、近年都心居住への傾向が見られ、土地利用の更新が図られつつあることから、景観形成に向けた早急な対応が必要とされています。

このような状況において、中心市街地では、中心市街地活性化施策としてシンボルロードである通りの景観整備や彫刻を活用した地域性の創出、緑化事業計画による街路樹の再整備などが取り上げられ、景観形成に向けた意識が高まりつつあり、景観計画との連携による中心市街地の景観誘導を図る機会となっています。

宇部市が、今後とも広域の中心都市としてふさわしい求心力を備え発展を遂げるためにも、本市の顔といえる中心市街地の景観形成の実現を図ることが必要です。

市民の景観形成意識の啓発

まちの景観は、地域の特性や課題に応じて形成されるものであるため、地域住民との十分な協議を踏まえ、地域特性に適した景観形成を図ることが好ましいと考えます。このため、景観計画を市民への景観に対する意識向上を図るための手段と捉え、市民の景観形成に向けた自発的な取り組みへのきっかけづくりに役立てたいと考えます。

中心市街地の衰退は、まちのアイデンティティの喪失の危機ともいえ、行政はもちろん、市民一人ひとりが真剣に考えなければならない重要なテーマであることから、「宇部の顔」である中心市街地の景観形成を図ることにより、景観に対する意識を市民に広め、高めることが可能と考えられます。

【本市における景観計画の効果的活用】

本市のまちづくりは、これまで市民・企業・行政が一体となった取り組みを実施してきた歴史があり、住民との関わりが非常に重要となる景観形成という観点においては市民の意識啓発を行いつつ、市民の自発的な取り組みを誘導するような活用を図ることが必要です。

将来的には、全市を景観計画区域として景観誘導を図っていく必要があると考えますが、上記2点の理由から中心市街地における景観形成を先行的に実施し、市のモデル的事業とすることが望ましいと考えます。

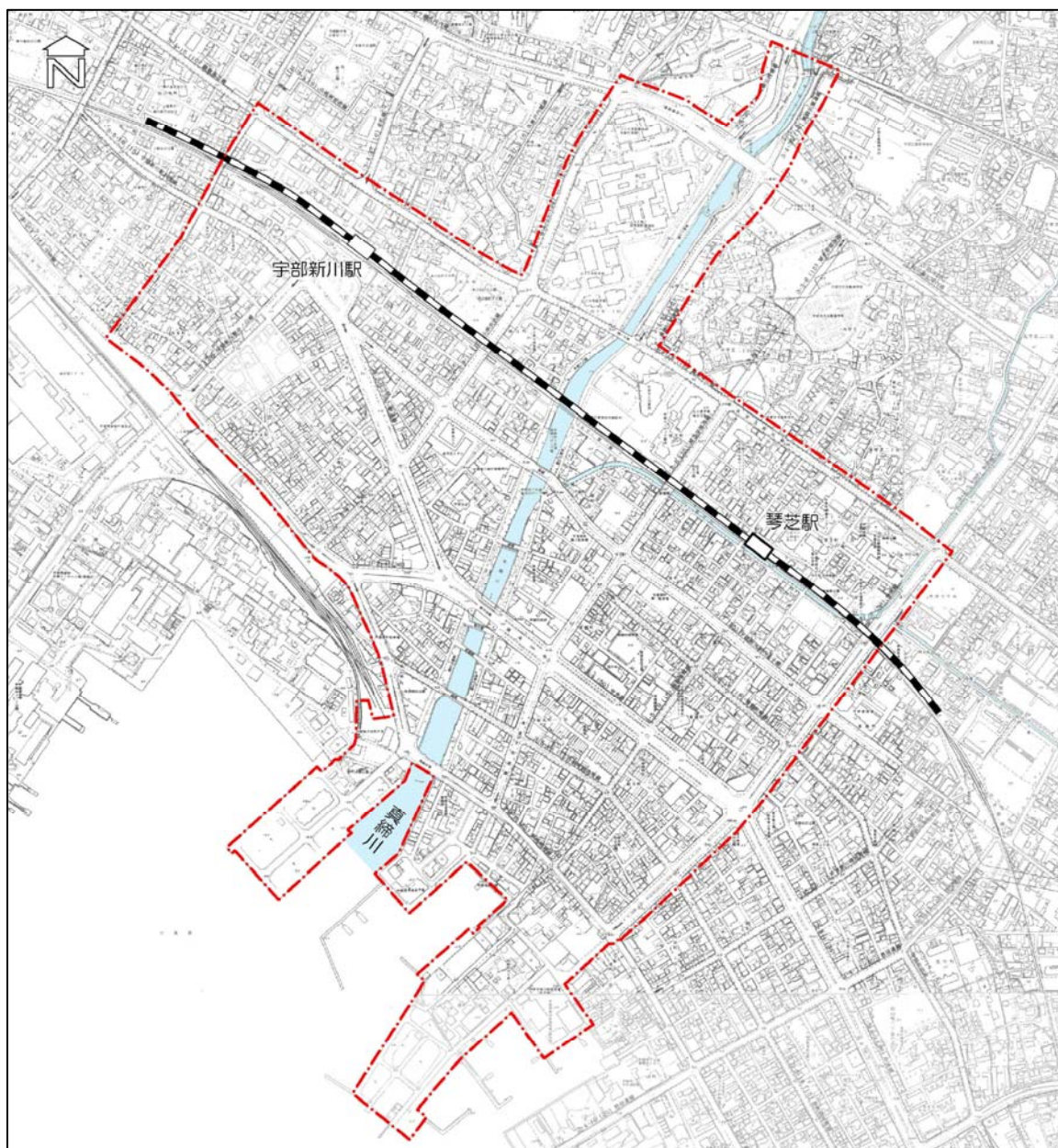
中心市街地を基本とした景観計画区域の設定

(2) 区域の設定

宇部の顔である中心市街地の景観形成を図ることを第一の目的としつつも、中心部をほぼ南北に流れる景観上重要な河川である真締川の景観形成や、海に隣接した市街地である特性をふまえ、海からの景観に影響を与えられとされる港湾地区周辺までを含めて、一体的に景観形成を図ることが重要であると考えます。

そこで、中心市街地活性化基本計画における中心市街地の区域に加え、真締川ふるさとの川整備事業区域を含む真締川周辺地域、また真締川との一体的な整備が図られている山口大学医学部周辺を含むとともに、市街地が隣接する海からの景観を考慮し、真締川河口部周辺と港湾地区を含んだ範囲を中心市街地及び周辺区域として景観計画区域に設定します。

■景観計画の区域図



区域面積：約 233 ha

■参考：景観法および景観法運用指針

【景観法における区域の設定要件】

景観法では、景観計画区域の設定要件として以下の5つの区域としています。

宇部市において、中心市街地及び周辺区域を基本に景観計画区域を設定する場合には、景観法第8条第1項3号及び5号による区域設定が適用できます。

景観計画区域の設定要件（景観法第8条第1項）

1. 現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域
2. 地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域
- ③. 地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められる区域
4. 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であって、新たに良好な景観を創出する必要があると認められるもの
- ⑤. 地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる区域

【景観法運用指針による区域要件】

景観法第8条第1項第3号

○地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められる区域

景観法第8条第1項第3号に掲げる「地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められる区域」とは、例えば、駅、空港等の交通結節点、庁舎等の公共施設、観光施設又は観光案内・支援施設、拠点的なスポーツ施設、公園、緑地その他の公共施設、劇場等の文化施設、地域交流施設等の周辺において、その地域の特性を活かした良好な景観形成が、観光その他の交流の促進に資する場合などが考えられる。

景観法第8条第1項第5号

○地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる区域

景観法第8条第1項第5号に掲げる「地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる区域」とは、建築物又は工作物の立地動向、土地の形質の変更又は屋外における土石の堆積等の土地利用動向、農業又は林業の施業動向等からみて、今後景観を阻害する要因が増え、不良な景観となるおそれがある場合を指すものであり、例えば、沿道サービス施設の立地が進むバイパス道路の沿道の土地の区域等が考えられる。

(3) 区域内の景観の現況と課題

■ 宇部市の中心市街地を特徴づけるシンボル景観の創出

JR宇部新川駅や宇部港は都市の玄関口であり、中心部へとつながる幹線道路の景観は、中心市街地の景観を印象づける大事な骨格となる景観です。

また、市街地内を縦断する真締川の景観は、中心市街地にゆとりと潤いを与える資源であり、幹線道路と同様に骨格となる景観です。

しかし、現状としてはメインの通り等において、道路や河川等の公共施設と沿道の建物が一体的となったまとまりあるシンボリックな公共空間としての景観を形成しているとは言いがたく、今後は、中心市街地の骨格となる景観を軸に、宇部の顔となる景観を積極的に創出していくことが課題だと考えます。



▲玄関口である宇部新川駅から中心部への幹線



▲海からの玄関口である宇部港周辺



▲宇部の顔となるメインストリート



▲市街地にゆとりと潤いをもたらす真締川

■ 市街地更新が進み、高層建築物や大規模建築物が増加

景観計画区域内では、大規模な土地を中心に市街地更新が進んでおり、高層マンションを中心とした高層建築物の建築が多くみられ、これまでの中低層建築物を中心とした市街地景観とどのように調和を図っていくのかということが今後の課題と考えます。

これらの大規模な建築物はこれまでの市街地景観への影響も大きいとともに、新しい市街地景観を創出する役割も果たしています。また、大規模な開発も同様であり、市街地内に新たな景観を創出しています。

今後、良好な中心市街地の景観や地域環境の向上のためには、これら大規模建築物や大規模開発に対して、景観形成に貢献するための一定のルールによるコントロールが早急に必要であると考えます。



▲市街地景観への影響が大きい高層建築物



▲派手な壁面で景観への影響が大きい大規模建築物



▲大規模な開発による新たな景観の出現



▲市街地更新が進み、増える高層マンション

■ 屋外広告物や沿道型の商業施設等での景観

本区域は商業地域であり、屋外広告物は活発な商業活動を進めるために必要なものの1つであり、商業施設と切り離せない側面をもっています。つまり、屋外広告物は商業地としての魅力や賑わい創出につながる景観形成の1つの要素であると考えます。しかし一方で、その規模や掲出位置、形態によっては、逆に中心市街地の景観を阻害してしまう要因にもなっています。

近年、交通量の多い幹線道路沿道を中心に、建築物の意匠自体が広告物であるような商業施設も多く見られるようになり、周辺施設との景観の不調和による景観阻害を引き起こす場合もあります。

現在、宇部市には屋外広告物条例はなく、本区域内においても屋外広告物に関して一定のルールが必要であるとともに、魅力ある中心商業地の形成につながる景観のあり方の方向性を示す必要があると考えます。



▲広告看板で埋められた店舗の景観(例)



▲建物よりも大きな規模の幹線沿いの屋上看板(例)



▲建物自体が広告化した商業施設(例)



▲幹線道路沿いで主張する巨大な広告塔(例)

■ 空き店舗や遊休地、駐車場の増加による賑わい景観の減少

市街化の変遷にともなって、東西方向に帯状に長く商店街等が形成されてきたことは、宇部市の中心市街地の特徴の1つです。しかし、産業転換やモータリゼーションの進展等を背景とした中心部の吸引力の低下に伴い、老朽化したアーケードやシャッターが閉まったままの空き店舗からなる遊休施設が多く見られます。このような景観は、地域の活力や生活感等を感じさせないことから、実際の見たい以上に訪れる人に閑散とした印象を与えてしまいます。

また土地利用としても、駐車場や駐車スペース等として暫定利用される空き地が増加しています。このようなオープンスペースは、通りからの視界が急に広がることにより、その景観の印象を全く変えるとともに、閑散とした印象も与えてしまうこともあります。

このような遊休施設やオープンスペースの景観は通りの賑わい景観へ与える影響が大きなことをふまえ、閑散とした印象を与えない通りの景観への配慮や一定の市街地更新が必要であると考えます。



▲シャッターが閉まったままの空き店舗



▲老朽化したアーケード



▲閑散とした印象を受ける駐車場利用



▲駐車スペースとして暫定利用される空き地

■ 中心市街地における水と緑と花と彫刻による潤いある景観形成の継続

公害克服にあわせ潤いある市街地の形成を目的に、全市レベルで緑化を推進してきた結果として、中心市街地において水と緑と花と彫刻による潤いある景観が形成されています。

また、中心部を流れる真締川の周辺や平和通り、宇部新川駅前広場等において、街路樹や植栽による緑の景観が見られると共に、住宅地における庭木や共同住宅の敷地内での植栽による身近な緑の景観も見られます。

これら緑や彫刻は、中心市街地に潤いある空間の形成に寄与しているものの、中心市街地全体における緑の量は、他の地区に比べるとまだまだ少ないのが実態です。これらをふまえ、緑化事業計画（平成18年3月）において、国道190号での花壇の整備や緑化の推進が示されています。

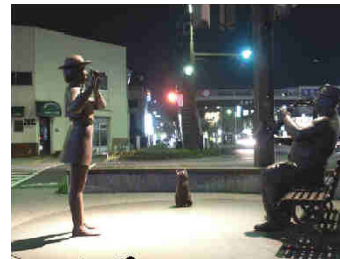
今後は、緑化事業計画と連携しつつ、公共施設を中心とした既存の緑と彫刻による潤いある空間を増やし、育てるとともに、個々の民地レベルにおける身近な緑を増やし、官民一体となった美しく潤いのある市街地景観の創出が求められています。



▲親水護岸が整備された真締川の景観



▲宇部新川駅前における植栽による緑の景観



▲公共施設に設置された彫刻



▲共同住宅の敷地内での植栽による緑化

■ 地区レベルでの個性と魅力を活かした住民主体の継続的なまちづくりの展開

本区域は宇部市の中心市街地であり、商業施設や業務施設がみられる一方で、中・低層を中心とした住宅が混在する住商混在の市街地を形成しています。

商店街においては空き店舗等の遊休地や遊休施設も多く見られ、またそれらの周辺では仮設的な利用としての駐車場も多く分布しています。中心市街地全体として、これらの遊休施設等の積極的な利活用や再生によるにぎわいのある景観を創出し、中心市街地としての活力回復と地域の活性化を図ることが大きな課題です。

また、住宅を中心とする地区では、歴史的な趣を感じさせる低層な住宅や塀、庭木の緑などが残る地区や日常生活を支える商店街や商店と混在する地区などがある一方で、中心部の生活利便の高さを背景に中高層の共同住宅の建設が進む地区などもみられ、多様な景観を見せています。

各地区の個性と魅力を守り、育みながら、市民一人一人が「景観」を糸口に各地区の住商混在の地域環境のあり方を考え、継続的な住民主体の魅力ある生活都心づくりの展開が必要であると考えます。



▲アーケードのある商店街としての景観



▲歩車共存の商店街としての景観



▲レンガ塀と住宅と庭木による歴史を感じる景観



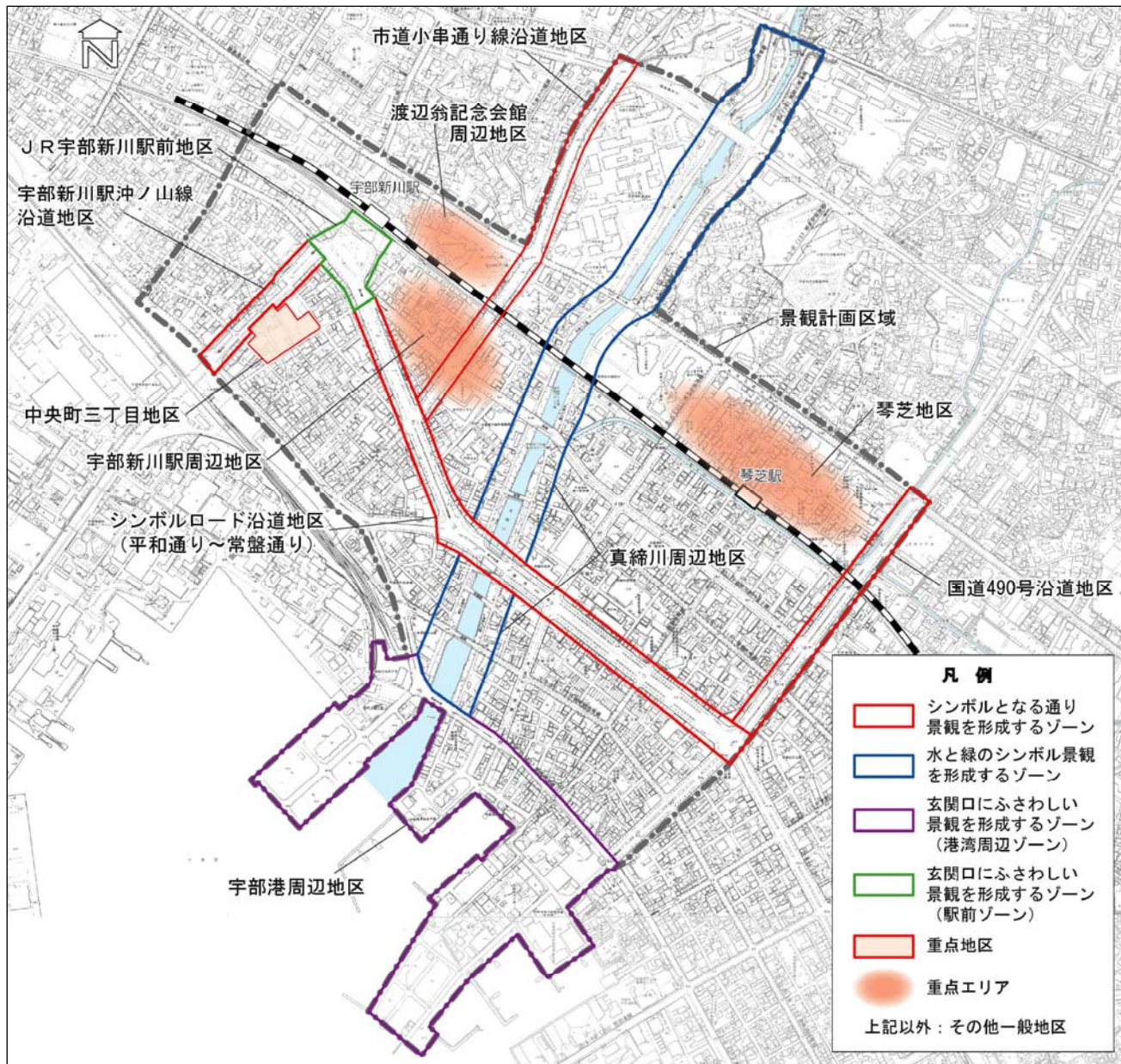
▲古い蔵や立派な庭木からなる趣のある景観

(4) ゾーン区分

景観形成の緊急度や熟度に応じた段階的な景観形成を図るため、ゾーン区分を行い、その特性や役割に基づいた景観形成を進めていきます。

区分	景観形成の方向	対象地
シンボルゾーン	<p>中心部の景観の骨格となるシンボル景観を形成するための地区と位置づけ、道路や河川等の公共施設と建築物等が一体となった魅力ある公共空間の景観の創出を図るために、積極的な景観の規制・誘導を行います。</p>	<p>▼シンボルとなる通り景観を形成するゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シンボルロード（常盤通り、平和通り）沿道地区 ・宇部新川駅沖ノ山線沿道地区 ・市道小串通り線沿道地区 ・国道 490 号沿道地区 <p>▼水と緑のシンボル景観を形成するゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真締川周辺地区 <p>▼玄関口にふさわしい景観を形成するゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR宇部新川駅前地区 ・宇部港周辺地区
一般ゾーン	<p>住民との協議を重ね、地区の特性を活かしたきめ細やかな規制・誘導を行うことにより、地区の個性に応じた継続的な景観まちづくりの推進を目指します。</p>	<p>▼重点地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中央町三丁目地区
	<p>「調和とまとまりある市街地の景観の形成」や、「緑と花と彫刻による潤いある市街地の景観の形成」を図るため、景観阻害要素を排除するための緩やかな規制・誘導を行います。</p> <p>また、市街地景観に影響が大きな大規模開発等に対しては、市街地環境の向上につながる一定の規制・誘導を行います。</p>	<p>▼その他一般地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シンボルゾーン及び重点地区を除く、景観計画区域全域 <p>(重点エリア)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇部新川駅周辺地区 ・琴芝地区 ・渡辺翁記念会館周辺地区 <p>※重点エリアとは、地区レベルでの景観形成の方針および規制・誘導方策が定まった時点において、重点地区として景観計画への反映を行うか、その他の手法（景観地区や地区計画等の指定）を適用することにより、きめ細やかな景観形成を図ることを目的とした地区で、継続的な協議を行っている地区です。</p>

■ゾーン区分



[ゾーン区分の範囲]

▼シンボルとなる通り景観を形成するゾーン、玄関口にふさわしい景観を形成するゾーン(駅前ゾーン)

区域内における景観上重要な道路および駅前広場の沿道景観の形成を図ることを目的に、道路端より10mの範囲を対象とします。

▼水と緑のシンボル景観を形成するゾーン

河川からの眺望景観や水辺と緑によるまとまりある景観の形成を図ることを目的に、河川沿いの道路端(道路がない場合は河川境界)より30mの範囲を対象とします。

▼玄関口にふさわしい景観を形成するゾーン(港湾周辺ゾーン)

港湾施設を中心に、海辺と真綿川河口部の景観形成を図ることを目的に、市道東海岸通り線以南の範囲を対象とします。