まちの活性化・都市デザイン協議

環【：wa】

まち 動き出す

■ 歴史

宇都宮市は江戸より宇都宮城が築かれた城下町として栄えてきた。加えて、江戸から日光への日光社参経路となっているため、宿場町としても発展してきた。当地区は奥州街道・日光街道の追分地点として、清住通り（旧日光街道）にも町屋・旅宿が多く立ち並び賑わいを見せていた。現在においても、当時をしのばせる見世蔵形式の町屋がわずかに残っている。

近代になると、JR・東武両線の宇都宮駅出現により町の中心はその経路間に集中する。戦火の中心となったのも中心地区であり、当地区は戦火を免れたため、現代までも昔ながらの地割りや歴史的な建物が残る地区となった。

現代においては、江戸よりあった日光社参が行われなくなったこと、車社会に変化したことにより、旧日光街道は人に代わり車が優先された通りとなっている。当地区の周辺は商業地・公共施設等が集中しており、宇都宮における都心居住地としての立地・利便性はよい。

■ 広域ネットワーク

都心環状の周りには、栃木県庁・宇都宮市役所や宇都宮地裁といった公共施設のほか、餃子マップで紹介される餃子店や寺社といった観光名所があり、この都心環状を整備することは宇都宮にとって非常に有益であると考えられる。

対象地は都心環状線において、宇都宮駅の対角に位置する。「ひとの環」を JR 宇都宮駅と対を成す人々のよりどころとして整備する。「まちなか道の駅」などのこの地域内での整備に加え、自転車道整備等により、都市に新たな活動域を作り出し、宇都宮市全体に散在する資源を有効活用するネットワークが生まれ、この地域が、そして宇都宮が継続的に発展していく事が出来る。

■ 地域ネットワーク形成

現在の清住街道は歴史的な価値を持ちながら、地域を南北に貫く唯一の道路であるために通過交通が集中している。

計画道路により歩行優先となった歴史的街道と、地域内をつなぐ道を環状につなぎ、周辺を整備、このまちの持つポテンシャルを引き出す。

「ひとの環」を環状道路として整備する。地域内に集まる様々な人々・様々な時間は、環状道路を通し、衝突することなく緩やかにつながっていく。

暮らす

- 既存住居を残した整備
- コミュニティを生む路地
- 未接道住戸の解消

活かす

- 快適な歩行者空間
- 歴史を感じる街並
- 住人と来訪者の交流

支える

- 地域を支える都市拠点
- 公共施設の充実
- 移転住人の受け入れ

緑の島
未接道を解消し新たな生活の舞台となる路地
伝統的な菊水祭りのルートとなる清住通り
価値ある資源を生かした広場
フリーマーケット
清住通り周辺に点在する歴史的建物
桂林寺
街並のスケールを緩和する計画道路内の緑地帯
駐車場の適正配置と歩車分離
公園
釜川
デザインコードによって統一された街並
琴平神社
防災広場
宝勝寺
墓地の移設
サイクリングロードとして整備した都心環状線
清住通りをつなぎ眺望を確保する清住橋
サイクリングロードの基点施設
延命院
高齢者福祉施設
緑と光あふれる地下広場
保育所
エコカー充電スタンド
三峰神社
来訪者にも開かれたコレクティブハウス
「まちなか道の駅」
レンタサイクル
地域駐車場

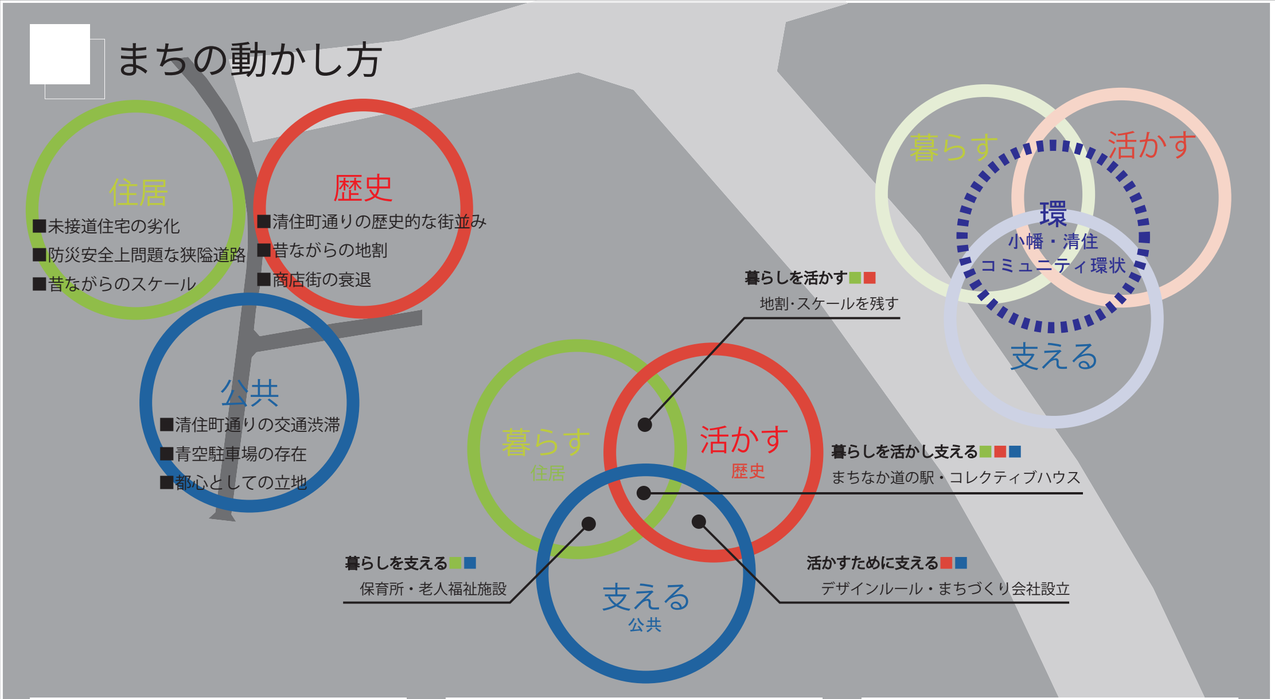
■ まちのアイコン

小幡・清住地区まちづくり会社企画運営広場
区画整理事業の先行買収用地、換地用地

地区施設 / 共同建替え / バス停 / 充電スタンド / サイクリング / フリーマーケット / 菊水祭り縁日
地下広場 / 緑の島 / 清住橋 / 避難上有効な空地 / ゴミステーション / 地域駐車場 / 公園

0 10 20 30 50(m)
N

まちの動かし方



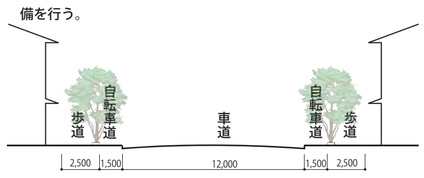
現状より読み取ることが出来る地区内のポテンシャルと問題点の抽出。良い面も悪い面も存在し、おのおの結びつきが弱いためまちとして止まっている状態。

それぞれの止まった要素を結び付ける施設や整備手法を与える。交通ネットワークを再構築することで問題をクリアにし、さらに『暮らす』『活かす』『支える』間のネットワークを強める。

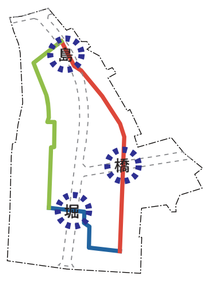
それらがつながることによりまちが動き出す。
歩行空間を整備し、それを結ぶ『小幡・清住コミュニティ環状』を創出することで、コンパクトにまちが動きつづける。

みちのつなげ方

計画道路は四車線で左右に歩道と自転車道を設ける。計画道路により分断された地域は、それぞれの環境に見合ったつなげ方により整備を行う。



計画道路横断面構成



『島』でつなぐ
住宅地区側からの計画道路の存在感を弱めるために、計画道路内に島を設ける。島内に樹木を植えることで、緑のパーティションとする。

『堀』でつなぐ
まちなかみちの駅からのひとの流入に対応するために、計画道路下を堀でつなぎ、地下広場を設ける。車道を分岐することで、明るい待合広場とする。

『橋』でつなぐ
清住町通りの連続性を保つために、地面がつながった太鼓橋を設ける。橋にレベルを与え、清住町通りの見晴台とする。

暮らす

スケール・地割を活かした
コミュニティ路地空間

▲人々の活動が溢れ出す生活道路

現在、この地区の多くは昔ながらの狭隘道路によって住居が構成されている。それは昔ながらの住まい方が持続されており貴重な歴史的価値を持つ反面、現代の車社会・防災性能に対応しきれていない。

そこで、ここでは「まちのスケール・地割」を活かしつつ最小限の整備を施すことで安全・安心・快適なまちづくりを推進する。

■生活環境向上

・空地を利用した避難上有効な公園・緑地等のオープンスペースをつなぐことで未接道住宅を解消する。

・公園や緑地を設け、その場を地域コニュニティ形成の場とする他、車のすれ違い時の退避場所とする。

■防災性能向上

・エリア内部を結ぶ生活道路を新設、また可能な限り現存道路の塀の撤去・電柱の民地移設により道路幅員を確保することで、消防車や救急車などの緊急車両の進入を可能にする。

・オープンスペースを点在させることで、災害発生時の身近な一時避難場所と身近な防災活動の場を確保する。

・オープンスペースには消火栓・消火水槽を適切に配置し消火活動の効率性を上げる。

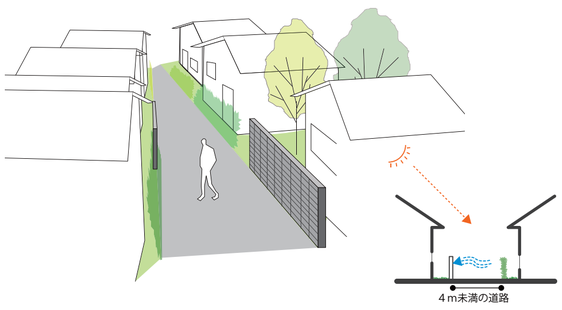
■快適性向上

・塀が取り除かれ 4m以上に拡張された道路により採光と通風を確保する。

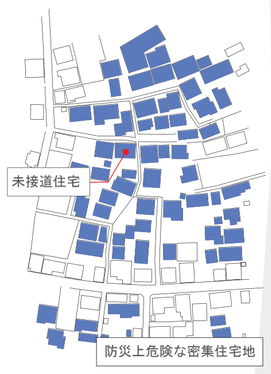
■地域コミニティの向上

・快適な環境が整備された庭や道、またゴミステーション、駐車スペース、公園等では井戸端会議等の日常的な人々の交流が生まれ、地域コミニティが醸成される。

Before

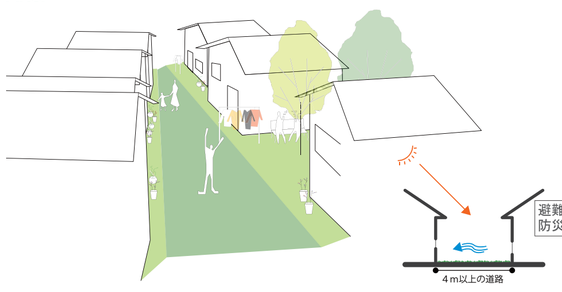


狭く閉ざされた道はコミュニティの低下を促すだけでなく通風や採光・防災性といった住環境に必要な要素も奪い取る。



現在の住宅地の多くは未接道又は４ｍ未満の道路に面している住宅が多い。

After

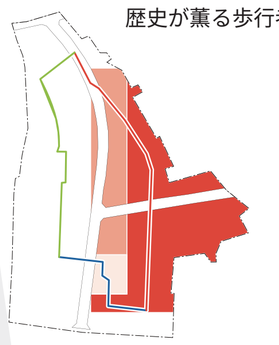


塀が取り除かれ４ｍ以上に拡張された道路は住宅に光と風を供給する。
そして住民達のコミュニティを促す庭の道に生まれ変わる。

塀の撤去等により、また既存の空地や青空駐車を利用することで住宅の未接道の問題を解消する。

活かす

歴史が薫る歩行者空間



▲菊水祭りで賑わう清住町通り

■街道再生へのアプローチ

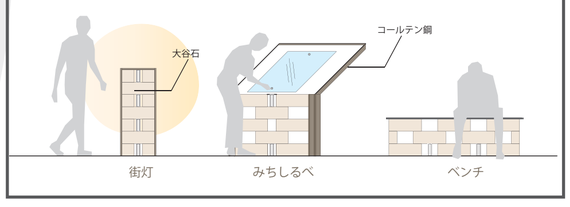
この地区を南北に縦断する清住町通りは、古くは街道として賑わいを形成してきた場所であった。しかし現在、閉店した店舗や青空駐車場が目立ち、まちなみの歯抜け化が進んでしまっている。

また渋滞により、人々の行き交いが減り、地域のにぎわいの喪失だけでなく、利便性の低下に起因する購買活動の流出、地域活力の低下が見られ、悪循環が生まれている。

この状況に対して、計画道路を整備することで清住町通りが歩行者に優しい通りとなるととらえ、段階的なアプローチを提案する。

■みちを彩る

外構計画として、街灯・みちしるべ・ベンチをデザインする。これらを配置することで、整えられたまちなみの中にリズムを与える。
全て同じ素材を使用することで統一感を持たせ、またデザインは蔵の大谷石石積をモチーフとしており、コールテン鋼を合わせることで、錆による風合いが時間と共に増し、歴史的まちなみに溶け込む。

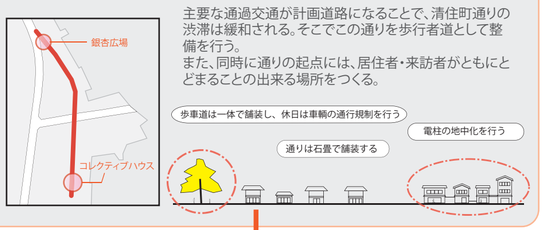


■まちに賑わい取り戻すための制度

このまちなみを再生すさせるために『歴みち事業（歴史的地区環境整備街路事業）』で整備を行う。

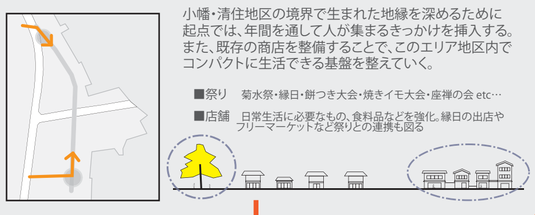
エリア内の住宅・みせ蔵の新築・更新にあたって、建替えやリフォームなどの助成支援をすることで、歴史的・文化的まちなみを長期的に保全していく。

その１　道・場所の整備



主要な通過交通が計画道路になることで、清住町通りの渋滞は緩和される。そこでこの通りを歩行者道として整備を行う。
また、同時に通りの起点には、居住者・来訪者がともにとどまることの出来る場所をつくる。

その２　人・賑わいの創出

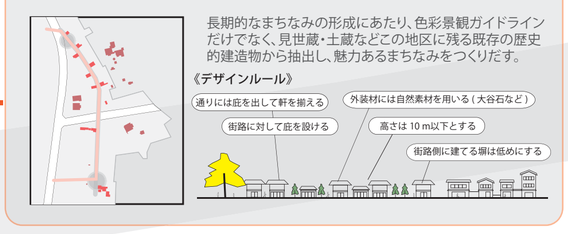


小幡・清住地区の境界で生まれた地縁を深めるために起点では、年間を通して人が集まるきっかけを挿入する。
また、既存の商店を整備することで、このエリア地区内でコンパクトに生活できる基盤を整えていく。

■祭り　菊水祭・緑日・餅つき大会・焼きイモ大会・座禅の会 etc…

■店舗　日常生活に必要なもの、食料品などを強化。緑日の出店やフリーマーケットなど祭りとの連携も図る

その３　まち・歴史の保存

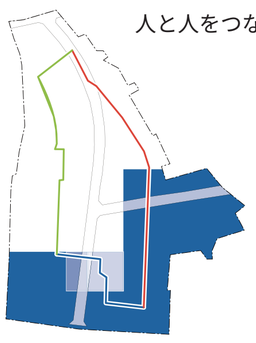


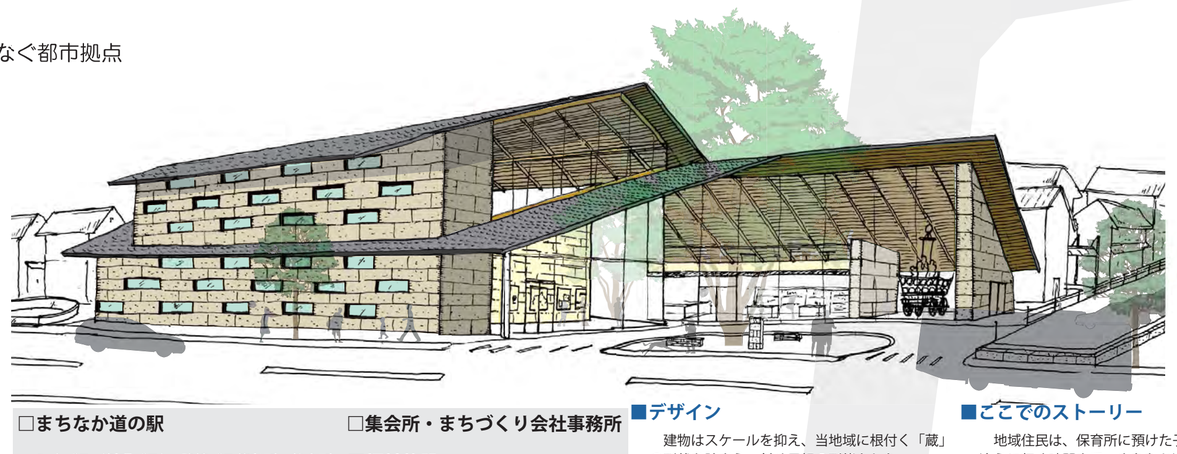
長期的なまちなみの形成にあたり、色彩景観ガイドラインだけでなく、見世蔵・土蔵などこの地区に残る既存の歴史的建造物から抽出し、魅力あるまちなみをつくりだす。

《デザインルール》

支える

人と人をつなぐ都市拠点





■「地域を支える都市拠点」

都市計画道路による新たな通過交通・来訪者を受け止め、かつ、地域住民の憩いの場、集いの場としての施設整備を行なう。

まちなか道の駅を中心に、（来訪者・地域住民等）が集い、流れることで交流が生まれ、当地区に原動力を与えるコアスポットとなる。

□まちなか道の駅

・みやバス（循環バス）、路線バス停留所、待合所
・ギョウザレストラン
・宇都宮観光インフォメーション、展示コーナー
・おしゃべりスパ
・宇都宮物産市
・地域駐車場（フリンジパーキング）

□集会所・まちづくり会社事務所

□福祉施設

・保育所
・高齢者福祉施設

□サイクルスポット

・レンタサイクル
・サイクルカフェ（休憩所）

■デザイン

建物はスケールを抑え、当地域に根付く「蔵」の形状を踏まえ、斜め屋根の形態とした。

外観はガラスカーテンウォールで透明感を持たせ、道路拡幅に伴い撤去される塀に使われていた「大谷石」を再利用することで、この地域に溶け込ませる。いくつかのボリュームに分け雁行させることで、「人々を招き入れる懐の大きい配棟計画」としている。

■ここでのストーリー

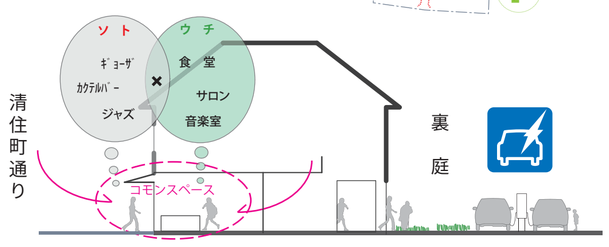
地域住民は、保育所に預けた子供達を迎えに行く時間まで、まちなか道の駅のカフェで一休み。子供を向かえに行き、地下通路広場で子供と遊ぶ。

来訪者は、まちなか道の駅に立ち寄り、レストランで休憩。その後、裏の資料館に立ち寄り、清住町通りを散策。

□コレクティブハウス　～風情を残し、新たに創り出す～

■ 計画道路整備にともなう仮住まいとして、コレクティブハウスという住まい方を提案する。
この地区に昔からある二十三夜などのコミュニティの再生・復活及び高齢化社会への配慮から、共に住むことで生まれる利便性・安全性の向上を目論む。

■ また、清住町通りの現青空駐車場に配し、デザインルールに即した建物とする事で、この通りのモデルと位置付け、これから出来上がるまちなみの礎になる。



□ソト × ウチ で生まれる人の流れ

通りには居住者と来訪者が行き交うため、コレクティブハウスのコモンスペースをそれぞれ一個所通りに開くこととした。それにより、隣り合った棟の住民間でも行き来が出来るようになる。

整備手法

■整備の進めかた

①土地区画整理事業
②密集市街地整備促進事業
③共同建替え促進事業

▷ バリエーションのある整備

①土地区画整理事業

A　沿道土地区画整理事業
・都心環状線道路整備、放射状線道路、新設生活道路整備、公園等、地区施設整備に関わる範囲を区画整理事業の施行地区とする。

B　空地などを施行地区として含める
・この区画整理事業は、減価補償地区となることが考えられるため、合意が得られた空地、共同建替え事業により生まれた宅地、空家、駐車場、公共施設用地を施行地区に含め、先行買収用地、換地用地として利用する。

C　買収による道路事業
・区画整理へ参加せず、買収に応じる権利者がある場合、買収による道路事業を行う。

D　施行範囲地区住民への仮住まい斡旋事業
・既存空地にコレクティブハウスを用意し、整備期間中の住民の地区外への転居を少なくし、住人の負担を軽減する。
・地区内の空き物件の仲介等を行う。

②密集市街地整備促進事業

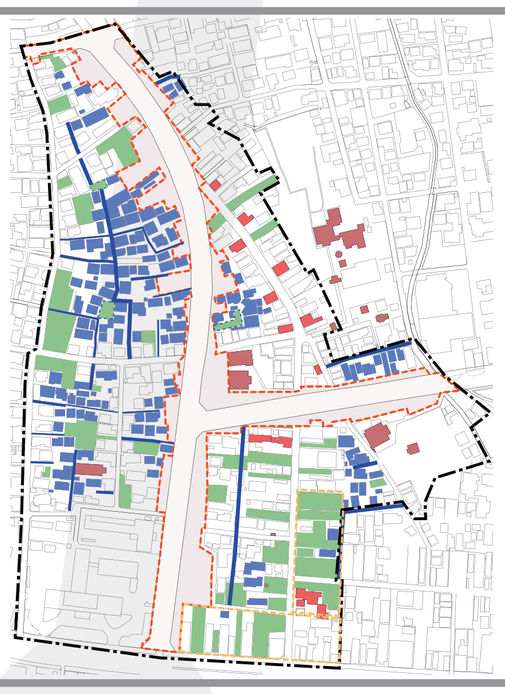
建替える際の助成金を設けることにより事業を推進する。

A　道路位置指定（建築基準法 42 条）
・奥まった敷地の接道条件を満たすため、空地や敷地延長部分、建替えの際の壁面セットバックを集合し幅員 4mの道路とし位置指定をうけ建築基準法上の道路とし、関係権利者の共有とする方法で、行政が引き取らない小規模ミニ開発等の道路とする。

B　避難上有効な空地（建築基準法 43 条ただし書き）
・特定行政庁が交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認める建築物とし、避難上有効な公園、緑地、広場等を設けて接道条件を満たす。

③共同建替え促進事業

①、②と組み合わせて事業推進することで、施行地区住人の選択肢を増やす。
・区画整理により、住みづらくなってしまった住民、未接道宅地で建替えが難しい住民、単に共同建替えに参加を希望する住民の間での共同建替え(コーポラティブハウス)を推進する。



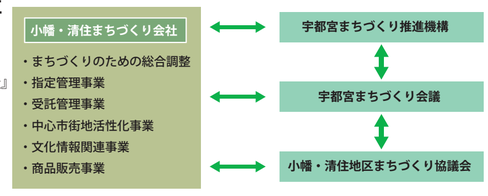
凡　例

- 未接道建築物
- 既存の駐車場・空き地
- 沿道区画整理事業範囲
- 密集住宅地整備事業による道路整備
- 新設する避難上有効な空地
- 新規居住に対応するエリア
- 歴史的建造物
- 寺社・仏閣

事業スキーム

■小幡・清住まちづくり会社の設立

小幡・清住地区のまちづくりにおける総合調整、ソフト、ハード面の事業の企画・運営を行う組織として『小幡・清住まちづくり会社』を設立する。地域の住民、NPO、行政、商店街の連携により住民参画のまちづくりを行いこの地域にふさわしい整備を進めていく。



■小幡・清住まちづくり会社の役割

・まちづくりのための総合調整
　まちづくりにかかわる行政・商店街・事業者とのコンセンサスを形成する
・指定管理事業
　まちなか道の駅、集会・生涯学習施設、レンタサイクルステーション、コレクティブハウス、駐車場の運営および管理
・受託管理事業
　公園・街路樹管理運営、バスターミナル管理運営
・中心市街地活性化事業
　フリーマーケット企画運営、宇都宮サイクリングデー企画運営、まちあるき会企画運営
・文化情報関連事業
　文化事業開催、ホームページによる情報の発信 、観光案内事業
・商品販売事業
　まちなか道の駅内売店事業、ご当地グッズ等商品企画・販売事業