

# 宇陽再興

## ～新旧双発型のまちづくり～

### コンセプト

#### ■小幡・清住地区らしさを實現する新旧双発型のまちづくり

かつての賑わいの中心地、現在でも歴史的資源が集積する小幡・清住地区において、まちの個性を活かしながら活力を回復・持続させていくためには、これまで培われてきたヒューマンスケールの街並みというコンテクストを活かすことと将来を見据えた都市機能を導入することを両立して実現していくことが必要である。そのための手法として両者をセットで行う「新旧双発型」のまちづくりを導入し、小幡・清住地区が本来持っていた「暮らし」、「なりわい」、「遊び」というポテンシャルを回復させることにより宇陽（宇都宮の中心地の賑わい）を再興する。

#### ■新旧双発型の暮らしの実現

旧	新
●代々地域に住み続ける	●まちの魅力に惹かれて新たに入居する
●歴史的な町屋で暮らす	●見世蔵と調和する新町屋「クラージュ」で暮らす
●武家・足軽屋敷で暮らす	●屋敷型環境共生住宅「エコジョー」で暮らす
●自治会活動により地縁を結びつける	●住民主体でエリアマネジメントを行う

#### ■新旧双発型のなりわいの実現

旧	新
●老舗の伝統を守る	●新しいサービスを提供する
●地域住民の暮らしを支える施設を確保する	●他所からの人が集まる名所をつくる
●お年寄りの拠りどころとなる場を設ける	●若者を惹きつけるスポットを設ける

#### ■新旧双発型の遊びの実現

旧	新
●旧街道の歴史を体験する	●街中に現れた公園や路地を楽しむ
●回遊ルート歩いて廻る	●LRTを利用して遠分スクエアに立ち寄る
●山車祭りに参加する	●もったいないフェアに出店する
●地産の銘品を楽しむ	●ジャズやカクテルを楽しむ

#### ■小幡・清住地区のまちづくり整備計画提案書 「懐かしき未来のまち小幡・清住」の実現

### 空間の整備方針

#### 幹線道路 旧日光街道 × 都市計画道路

##### ●旧奥州街道と旧日光街道の分岐点

旧奥州街道と旧日光街道の分岐点に位置し、現在でも交通の要衝となっている。清住町通り（旧日光街道）が湾曲しており、歩行者に奥へと進みやすくも歩行者にとっては歩行者にとって通行しづらい。

**●慢性的な交通渋滞**  
既存の道路が都心環境の役割を果たしているが、清住町通りへ接している交差点がT字路となっており、慢性的な交通渋滞を引き起こしている。また、十分な歩道が確保されておらず、歩行者にとって通行しづらい。

##### ④ 通過交通を排除した清住町通り（旧日光街道）

都市計画道路地下化により、清住町通り（旧日光街道）や住宅地を分断することもなく、地区全体の連続性を確保できる。

##### ⑤ 環境と景観に配慮した都市計画道路整備

④による道路整備による道路整備による景観の悪化を防ぐため、右図のような様々な選択肢の比較検証を行い、総合的に最もよい整備手法を選択する。



#### 都市基盤 町割り特性に応じた区画整理と地区計画 × 駅前ポテンシャルを活かした再開発

##### ●「武家、商家、社寺」に町割りされた城下町基盤

足軽、商家、社寺と3区分された町割りには、現在も住宅街、商店街、社寺街として街並みに特徴を持ち、清曲した清住町通り（旧日光街道）と縦型路地が城下町らしい風景をつくり出している。

**●未接道敷地と狭隘道路**  
土地区画整理事業が未着手であり、町割りとして形成された街区では、敷地の細分化により敷地の敷地や無接道の敷地が生まれ、建物の更新が難しく、また、防犯性や居住性についても改善が必要である。

##### ④ 町割り特性に応じた区画整理と地区計画の使い分け

●清住町通り沿道地区一街並みを活かした地区計画  
江戸期から続く街並みを保全するために、清住町通り（旧日光街道）にぶら下がる町割りを活用した地区計画を行う。

●小幡地区一街並みを活かした区画整理事業  
地域の特徴である路地空間を保全するために、クラック改善による区画整理事業や空地を活用した通り抜け路地の整備を行い、住環境を改善していく。

##### ⑤ 駅前ポテンシャルを活かした再開発

●大通り沿線地区-LRT駅前ポテンシャルを活かした再開発  
日光街道と奥州街道の分岐点として、かつての賑わいを再生するために、LRT駅前の賑わいを行う。宇都宮駅前から続く大通り沿線らしい高層利用を図り、小幡・清住地区版BIDを構築する。



#### 交通ネットワーク 車の流入抑制 × LRT

##### ●郊外化による車中心の交通網

モーターゼーションの進展とともに郊外化が進んだため、都心が空っぽ化し、地区内に駐車場が分布している。地区内の駐車場の利用率は高い。

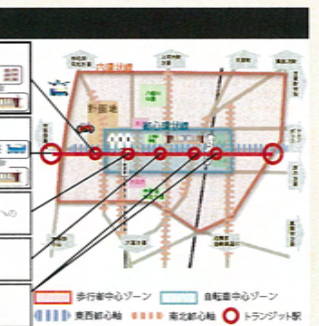
**●公共交通の衰退**  
車の利用頻度が増え、公共交通利用者の減少をもたらした。ネットワークに支えられていた。また、車の増加に伴う交通渋滞やバスの多路線化のため、円滑な運行が行われていない。

##### ④ 都心環境線完成による車の流入抑制

都心環境線が完成することで、まちなかへの車の流入を抑制する。

##### ⑤ 宇都宮の東西をつなぐLRT

宇都宮市の交通戦略に挙げられているLRTが大通りの東西を結ぶことで、都心の一体的な交通ネットワークを構築する。市街地の歩行者・自転車・自動車ネットワークの起点を明確にすることで、目的地へアクセスしやすい環境をつくる。



#### 街並み 大谷石や蔵の活用 × デザインコードを用いた街並み再生

##### ●「なりわい」の歴史集積地

旧日光街道に沿って、見世蔵や大谷石蔵が点在している。小幡地区には、武家屋敷や商家屋敷が点在している。また、秋には菊水祭で神輿や山車が練り歩き、この地区の風物詩となっている。

**●消失する街並み**  
空き駐車場の増加、街並みが崩壊している。また、都市計画道路整備・区画整理に伴い、武家屋敷や大谷石蔵など多くの歴史的資源が失われ、長年保たれてきた閑静な住宅街も一変する恐れがある。

##### ④ 既存大谷石や蔵の活用

都市計画道路整備・区画整理に伴い、失われる大谷石蔵や大谷石蔵を小幡・清住地区内で活用する。大谷石蔵材はサインやアートなどに活用する過程で地域住民が参加していく仕組みをつくる。

##### ⑤ デザインコードを用いた清住町通りの街並み再生

清住町通り沿いはデザインコードを用いて、既存の見世蔵や社寺街を引き立てる目的の整備を行い、通り歩く人がウィンドウショッピングや歴史散策を楽しめる空間を再生する。



#### 歩行者ネットワーク 清住町通りのモール化と歴史巡りの拠点整備 × ユニオン通りやジャズ・カクテル街との連続性

##### ●若者の往来と歴史巡りの散策

周辺には文教地区や専門学校、宇都宮の原宿と呼ばれるユニオン通りがあることから若者を引き込むポテンシャルがある。また、街道・歴史巡りなどの歴史散策を来街要素も持ち合わせている。

**●連続性の欠落**  
駅前から連続している商店街の流れがユニオン通りを境に途切れている印象を受ける。また、駅周辺に比べ歴史巡り、釜川プロムナードなどそれぞれのネットワークの結びつきが不十分であり、回遊性が乏しい。

##### ④ 清住町通りのモール化と歴史巡りの拠点整備

●歩行者の回遊ネットワーク形成  
都市計画道路上の公園、清住町通りのモール化により、安全な歩行者空間が整備され、回遊性が高まる。

●歴史巡りの街歩き拠点整備  
歴史巡り、街道巡りなど、街歩きで終始していた来街者に「遠分スクエア」、街角広場「宮カフェ」を拠点に「学び、楽しむ」場を提供することで、付加価値を与える。

##### ⑤ ユニオン通りやジャズ・カクテル街との連続性

●若者動線と「落ち着きある」夜間動線の誘導  
見世蔵のショップや、ガレージセール、アートイベントなどで、若者が賑わうユニオン通りからの流れを誘導する。また、周辺に分布するジャズやカクテルが楽しめる店舗と連続させるテナントを誘致し、「落ち着きある」夜間動線を引き込む。



#### 緑とオープンスペース 敷地内緑地の充実 × 新たな近隣公園

##### ●歴史と共に生長してきた地域の緑

桂林寺などの樹林、武家・足軽地の名残である屋敷林、路地園芸が残り、歴史と共に育まれた緑を大切に継承していく。

**●公園や緑地の不足**  
地域内において、公園など地域住民が憩いするオープンスペースが不足している。また、風致と一体となった緑地があるが、全体として連続性がなく、あまり感じられない。

##### ④ 敷地内緑地の充実

●敷地内緑地の保全  
屋敷林や社寺林などの敷地内緑地やシンボルツリーを保全し、歴史と共に育まれた緑を大切に継承していく。

●地域の手で育てる緑（路地園芸の延長）  
樹木の足元は「路地園芸制度」を用いて、地域住民と自治体が一気となって管理・運営を図り、親しみを持って緑の空間形成を行う。

##### ⑤ 新たな近隣公園

●広域緑地拠点をつなぐ緑のネットワーク形成  
都市計画道路整備・区画整理に伴い、釜川と新川の間隙地に新たな緑地をつくることで、都心緑地の創出と緑の広域ネットワーク形成を図る。



### 公共から地域住民に移行していくまちづくりのシナリオ

#### フェーズ1. まちづくりのきっかけとなる公共主体のインフラ整備

都心環境線を抱くコミュニティを維持できる都市計画道路、小幡地区の区画整理、大通り沿道地区の住宅整備、宇都宮市の東西軸をつくるLRT整備補助を行う。各事業は相互に関連させながら連続的に進めていき、大規模インフラ整備により地域コミュニティが新地しないようにする。



#### ●地域の骨組となるLRT整備

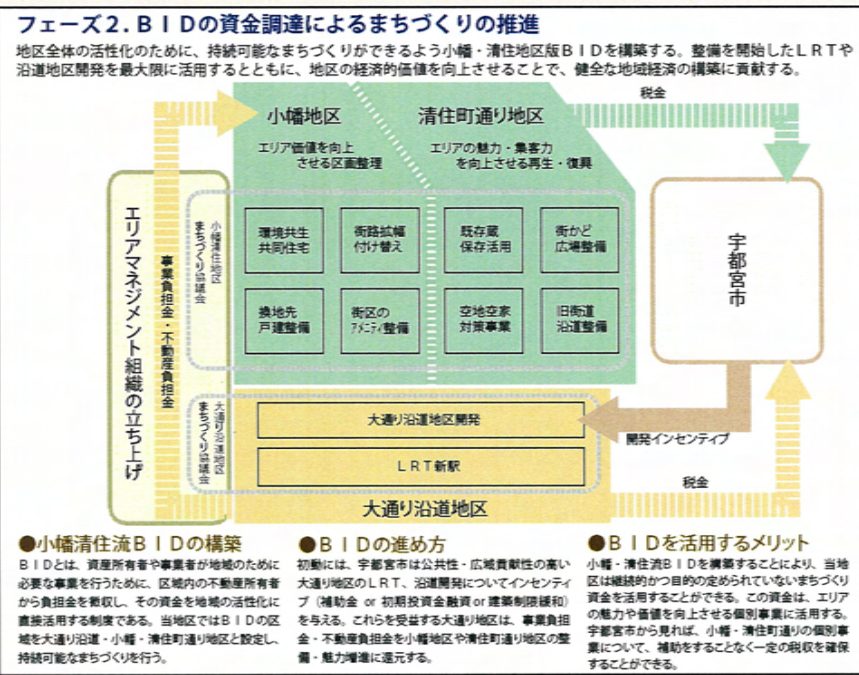
コンパクト型ネットワークシティの実現のために、現状の車中心のライフスタイルに変化を与えるLRTを整備する。宇都宮都心に新たな賑わいをもたらす。地下都市計画道路の地上には、公園が整備されるため、多数の移住者が出ることが予想される。

#### ●区画整理と都市計画道路

小幡地区の区画整理は、既存の路地網を活かすことにより、アンコボはいじらず、大型更新に伴わない修復型とする。地下都市計画道路の地上には、公園が整備されるため、多数の移住者が出ることが予想される。

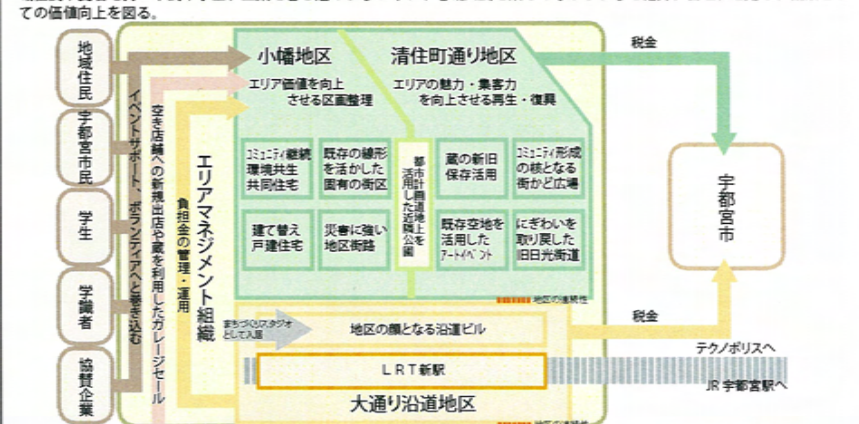
#### ●コミュニティを継続させる多様な受け皿

大通り沿道地区開発に伴う住宅整備や地区内の住戸供給により、移住者の地区内滞在を実現する。地区内にある空き地や、早期集合した集約希望者の土地に先行整備した共同住宅等により、現住者以外に新たなコミュニティを創出することで、まちの個性を維持する。



#### フェーズ2. BIDの資金調達によるまちづくりの推進

地区全体の活性化のために、持続可能なまちづくりができるよう小幡・清住地区版BIDを構築する。整備を開始したLRTや沿道地区開発を最大限に活用するとともに、地区の経済的価値を向上させることで、健全な地域経済の構築に貢献する。



#### ●小幡清住BIDの構築

BIDとは、資産所有者や事業者が地域のために必要となる事業を行うために、区域内の不動産所有者から負担金を徴収し、その資金を地域の活性化に直接活用する制度である。当地区ではBIDの区域を宇都宮市から見れば、小幡・清住町通りの集約集積地を大通り沿道・小幡・清住町通り地区と設定し、持続可能なまちづくりを行う。

#### ●BIDの進め方

初期には、宇都宮市が公共性・広域貢献性の高い大通り沿道地区のLRT、沿道開発についてインセンティブ（補助金 or 初期投資資金融資 or 建築制限緩和）を与える。これらを受賞する大通り沿道地区は、事業負担金・不動産負担金を小幡・清住町通り地区の整備・魅力増進に還元する。

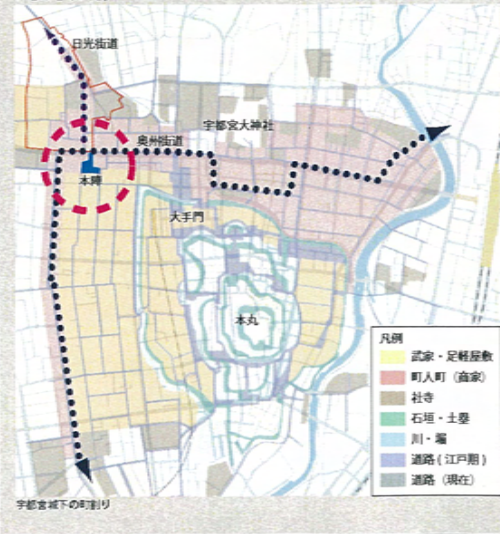
#### ●BIDを活用するメリット

小幡・清住町通り地区版BIDを構築することにより、当地区は継続的かつ目的の定められていないまちづくりの資金を活用することができ、その資金は、エリア全体の価値を向上させる個別事業に活用する。宇都宮市から見れば、小幡・清住町通りの集約集積地を大通り沿道・小幡・清住町通り地区と設定し、持続可能なまちづくりを行う。

### 宇都宮城下の都市構造

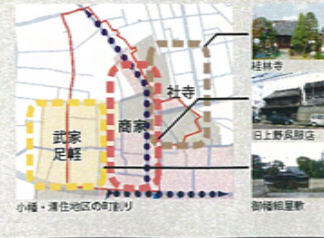
#### ●かつての城下町・宿場町の中心地

小幡・清住地区南側は奥州街道と日光街道の分岐点となっていたため、日光社参で宇都宮城下へ出入りする際の玄関口となっており、伝馬町には本陣が置かれ、宿場の機能を果たしていた。このことから、この地区は宇都宮城として、宇都宮城下の中でも一際賑わいをみせていた。



#### ●東西三列に並んだ町割り

小幡・清住地区は、日光街道沿いに「見世蔵」の商家街、西側に「御幡組」の武家・足軽居住区、東側に「桂林寺」や「延命院」などの社寺街といった町割りが行われていた。この東西三列の町割り特性は、現在の街並みにも顕著にみられ、宇都宮市の中でも特色のある景観をつくり出している。



# 地域のコンテクストを活かした ヒューマンスケールの街づくり

## かき型路地のある環境共生住宅地

### ●区画整理事業の課題

種のある細路地が残り、路地園芸等のしつらえに  
雰囲気がある。だが通常の区画整理事業では、  
既存のまちなみの特性を活かすことは難しい。



●クランク道路による区画整理事業  
種のある細路地の雰囲気を残し、一方で自動車の  
通行経路を確保する。少ない変化で安全性を高める  
ため、既存の路地の線形を活かし、クランク道  
路を多用した区画整理事業を行う。

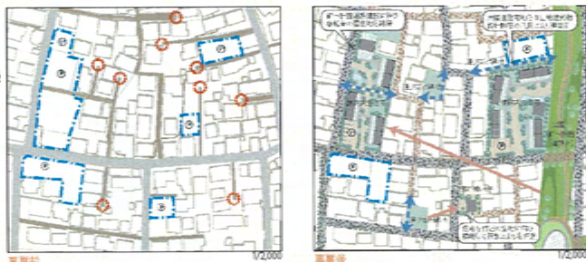
- メリット
- 自動車のスピードを抑制
  - 交通量の減少
  - 消防車の到着経路を確保
  - 既存住宅の残存が可成り
  - 道路のような路地を多くクランク道
  - 都市計画道路上の公園を分割しない道路計画



エコジュー  
緑豊かな小規模住宅地の環境共生

### ●区画整理事業の手法

- 通り抜け緑地  
空地の活用・突き当たり住宅の飛び換地により、緑  
地を確保し、路地の行き止まりを解消する。
- 住宅ニーズによる居住地の入れ替え  
駐車場や空地に環境共生住宅を建設し、地区  
内のニーズに合わせて居住地を入れ替える。



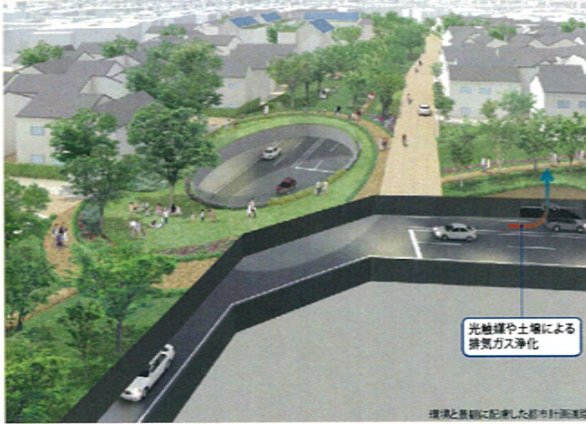
## 市民の憩いの場となる緑豊かな公園

### ●都市計画道路の地下化

都市計画道路は地下化することにより、上部を  
公園として立体的に有効活用でき、区画整理に  
よる減少率も小さくできる。

### ●約1haの近隣公園

オープンスペースの少ない地区内を中心に、約  
1haの近隣公園を確保できる。また周辺緑地や  
街路樹との緑の連続性も生まれる。災害時に避難  
場所となり、市街地の防災機能が大幅に向上  
する。



光触媒や土壌による  
排気ガス浄化

### ●街並み分断の回避

地下化により、旧日光街道の街並みや住宅地の街  
並みの分断を回避できる。

### ●環境に配慮した道路

換気設備には、光触媒や土壌による排気ガスの浄  
化装置を導入し、排気ガスの拡散を防止して沿道  
環境に配慮する。

## 街の顔となる追分スクエア

### ●かつての追分の街角を再生

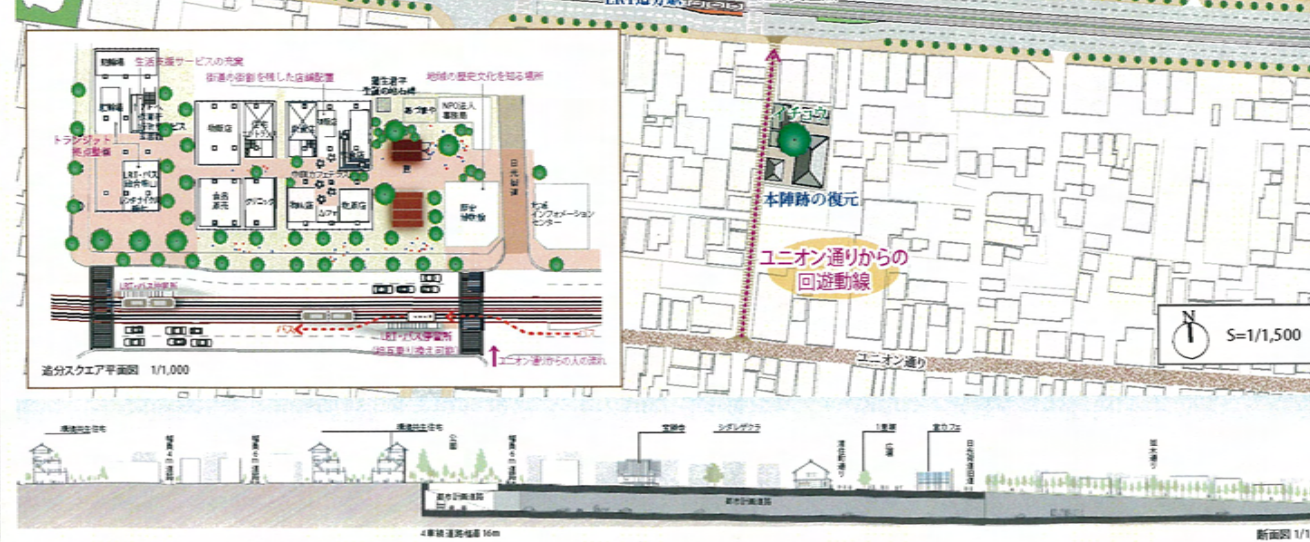
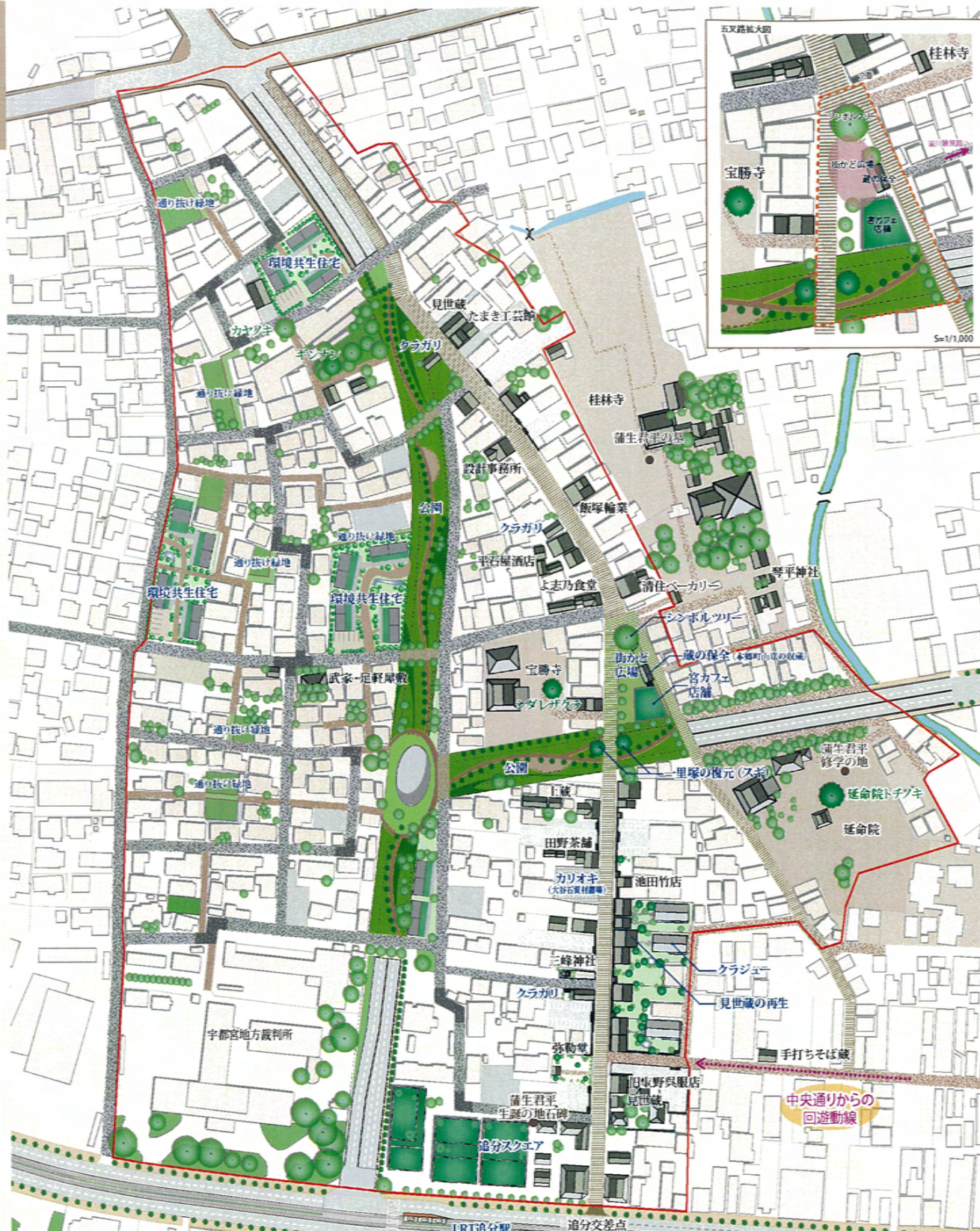
日光街道と奥州街道の分かれ道「追分」の歴史的風景を再生し、街の顔とし  
ての賑わいを取り戻す。

### ●トランジット拠点の充実

LRT・バス総合案内所・駐輪場の整備により、乗り換え拠点の機能を強化する。

### ●生活サービス機能の充実

地区内に不足しているクリニック・子育て支援・行政サービス等の生活  
サービス機能を駅前立地させて、公共交通とリンクした利便性の高い  
拠点とする。



## 街のへそとなる街かど広場と宮カフェ



### ●シンボル景観の創出

街区内の既存の蔵とともに、シンボルツリー  
を植えることで、新たなシンボル景観を生み  
出す。

### ●地域のサロンとなる 「宮カフェ 清住町通り店」

地下階、1階部分には街区内の既存店舗、2  
階部分に宮カフェを設ける。宮カフェ内には、  
地区内の建築士相談の拠点を設ける。

### ●共同建替による街かど広場の整備

既存の蔵の保全と、街区内の店舗との共同建  
替により、新たな街角広場を創出。自治会の  
イベントや祭りの際に活用する。(例:もった  
いないフェアなど)

### ●歩行者回遊動線の要

周辺に公園、都市計画道路上の公園、釜川  
の敷設路と清住通りを結び、歩行者回遊路  
を要とする。



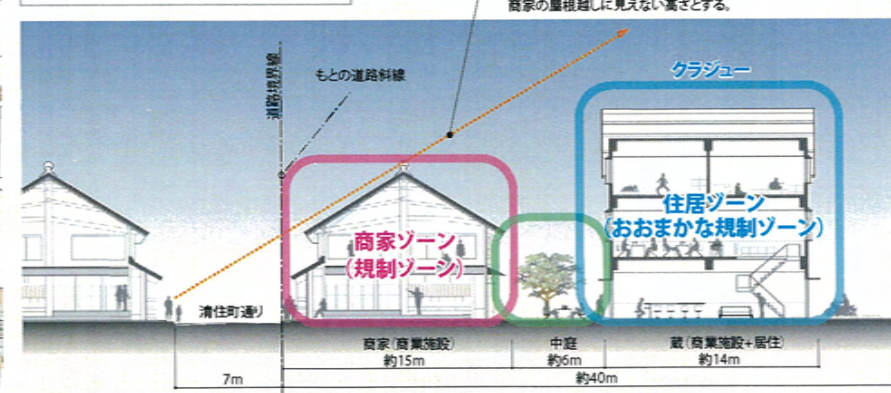
## 賑わいを織り成す新旧の店舗



### ●高さ規制による小幡・清住地区らしい街並み景観形成

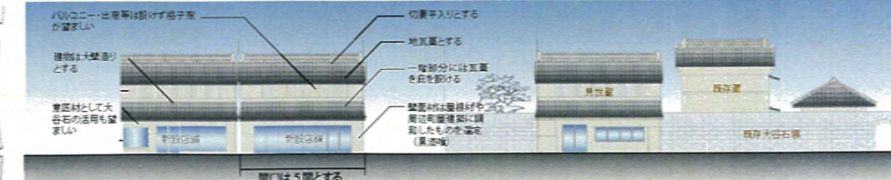
清住通りに接する細長い敷地は、2つのゾーンに分け、ゆるやかな高さ規制を行うことで、既存の商家や寺を引き立てる景観形成を行う。

- 商家ゾーン  
→ 2階建て(既存商家を越えない程度)+高さ規制
- 住居ゾーン(クラージュ)  
→ 4階建て(清住通りから見えない程度)



### ●見世蔵を活かす清住町通りの意匠規制

江戸・明治期の町割りを活かし、間口5間のモジュールを用いて街並みを構成する。  
また、屋根形状や庇、壁面等は既存する商家をもとにデザインコードを用いて街並みの連続性を再生する。



### ●清住通りに面した店舗ファサードの形態コントロール

