

小幡・清住地区の持続的再生プラン

土地区画整理事業を通して、都市施設だけでなく、生活空間や地域資産の整備やそれらを維持・管理・運営する住民の活動基盤を整備し、住民の手による地区の持続的再生を目指します。



若い家族と元気なお年よりに選ばれる 都市空間の創出

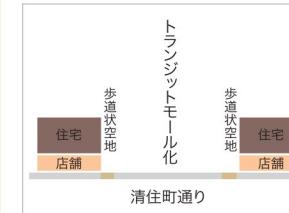


清住町通りを歩行者専用道路とし安全に歩ける空間と共に、ミニバスを運行させて駅へのアクセスや域内移動の利便性を向上する。

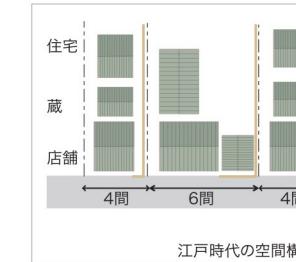


区画整理事業による基盤整備と連動して、子育て世帯や高齢者向けの「戦略的住宅」及び生活支援施設を供給し、地域の競争力を確保する。

歴史的ストックの保全による誇れる景観づくり



清住町通りを地区の賑わいの軸として再定義する。かつて旅人のための場所だったこの地を、生活者の為の空間に再構成する。



清住町通り及び新しく整備される幹線道路沿道では景観協定を締結し、素材や空間構成等により、町の記憶を受け継いだ空間整備を行う。

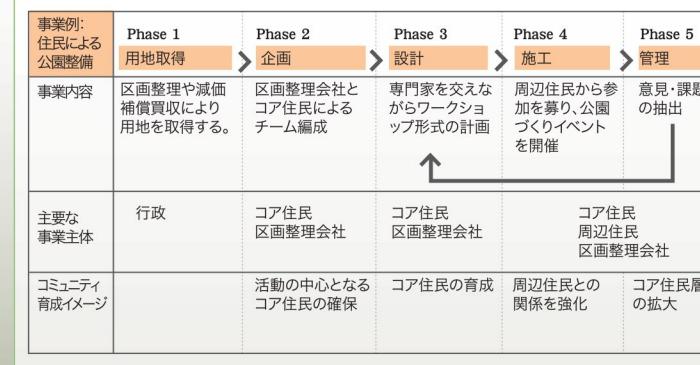
戦略

自立的な地域経営のための 組織づくりと財源の獲得

区画整理事業を通して自立的な地域経営基盤を確立するため、当地区は区画整理事業会社施行とする。区画整理事業会社は、地権者である地区内住民、宇都宮市、地権者でありノウハウを持つディベロッパー株主となっている。



住民による都市空間整備・運営を通したコミュニティの育成



まちを耕す - 選ばれる空間と地域独自の財源を生み出す「地産」の事業-

001 都市再生区画整理事業による基盤整備

- 担当手
区画整理事業会社
財源
保留地売却費
各種補助金
- ① 道路整備や先行買収と合わせて戦略的住宅の建設が進むよう、清住町通り沿道と幹線道路沿道に高度利用推進区を設定し、立ち退きの住宅ができる限り立体換地として、地域の核への賑わいの集積を図ります。
- ② 新設幹線道路沿道に駐車場を整備し、街区への車の進入を防ぎます。また、通過交通がなくなる清住町通りは、トランジットモールとして整備します。
- ③ 保留地を売却益の最大化が見込める幹線道路沿道やコミュニティの核となる場所にとり、収入源を確保します。また一部を行政やまちづくり会社が取得することで、地域の自決権を保持します。

002 区画整理事業による立体換地供給

- 担当手
区画整理事業会社
地権者
財源
保留地売却費
補助金
自己資金
- ① 区画整理事業会社は、現在低未利用な土地をや高度利用推進区域内を先行買収の対象とし、立退き者の立体換地先とし、賑わいの核の形成をはかります。
- ② 一部には、地権者との協議の上合意が得られた場合には低層部に店舗を設け、生活サービス店舗を誘致します。

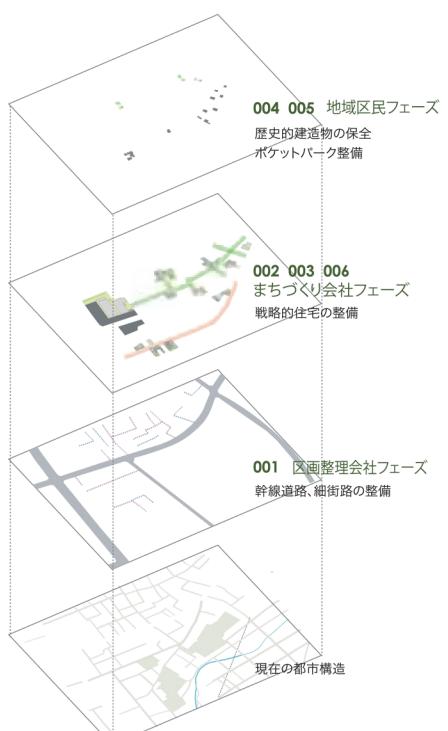
003 まちづくり会社による戦略的住宅供給

- 担当手
まちづくり会社
財源
自己資金
コミュニティファンド
補助金
資料
権利金
- ① まちづくり会社は、取得した保留地や市有地（先行買収地）の借地・民間地主からの借地に、呼び込みたいターゲット層に合わせた企画の住宅（戦略的住宅）や店舗を供給します。
- ② 高齢者を中心として賃貸住宅を供給するほか、一部は定期借地権付き分譲住宅とし、投資の早期回収を図しながら土地の所有権を維持して町の自決権を保持します。
- ③ 建物低層部には店舗を設け、生活サービスを提供するテナントの誘致や管理を通して街の競争力を高めます。一部はコミュニティスペースとして地域住民に貸し出します。



耕し育む事業フェーズ

当事業は、単一の主体がマスタープランを描き実現する直線的な事業ではなく、区画整理事業・まちづくり会社そして地域住民それぞれの活動が重層的に重なり合い、対話と試行錯誤を重ねながら、漸進的に進んでいきます。



004 住民によるコミュニティパークの整備・管理

- 担当手
近隣住民
区画整理事業会社
まちづくり会社
財源
まちづくり会社収益
補助金
コミュニティファンド
- ① 区画整理事業会社は、先行買収や区画整理によって、防災の上重要な細街路の角や住宅密集地の一角等にコミュニティパーク用地を確保します。
- ② また、共同化住宅によつて設置された公園空地もコミュニティパークとして整備することを推奨します。
- ③ コミュニティパークの整備・管理は近隣住民が主体となって行います。まちづくり会社によるノウハウ・資金の提供により、住民自身の手で都市空間を整備・管理する力を養います。
- ④ このような協働を通して居住者のまちづくりへの参加意識を高め、区画整理事業等の円滑な遂行につなげます。

005 歴史的建造物の保全活動

- 担当手
近隣住民
まちづくり会社
建物所有者
財源
まちづくり会社収益
補助金
コミュニティファンド
- ① 区域内の歴史的建造物が使い続けられるよう、修繕や新規用途の導入などにより、保全が図ります。
- ② 区域内の歴史的建造物の実態把握調査を行うと共に、区画整理により撤去されるものに関しては、曳家による保護を検討します。
- ③ 所有者の利用・所有の意図が無くなった場合には、まちづくり会社が借り上げて修繕し、コミュニティ施設や保育園等への転用を図ります。
- ④ 保全活動に当たっては、歴史的建造物に間違のある市民・学生・伝統工法の継承者等幅広い参加を得ながら、まちづくり会社・所有者・近隣住民が主体となって整備を行います。

006 景観協定の運用

- 担当手
まちづくり会社
地元団体
財源
まちづくり会社収益
補助金
コミュニティファンド
- ① 清住町通り沿道や新設幹線道路沿道で景観協定を締結し、新規に建設される建物が色彩・規模・素材・配置等の面で落ち着いた歴史的景観との調和するものとなるよう誘導します。
- ② 景観協定の運用に当たっては、まず景観ガイドラインにより望ましい景観のありかたを示します。また、まちづくり会社及び地元団体が事務局となり、地元住民と新築事業者が外部の景観アドバイザーを交えてデザインを協議する場を設けます。

まちを育む - 豊かな空間を守り育てる「地消」の事業-