人吉市災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業（東校区地区）

近隣住民説明会（第３回）

日時：令和５年７月８日（土）　①１０：００～、②１４：００～
場所：人吉市保健センター２階　多目的室

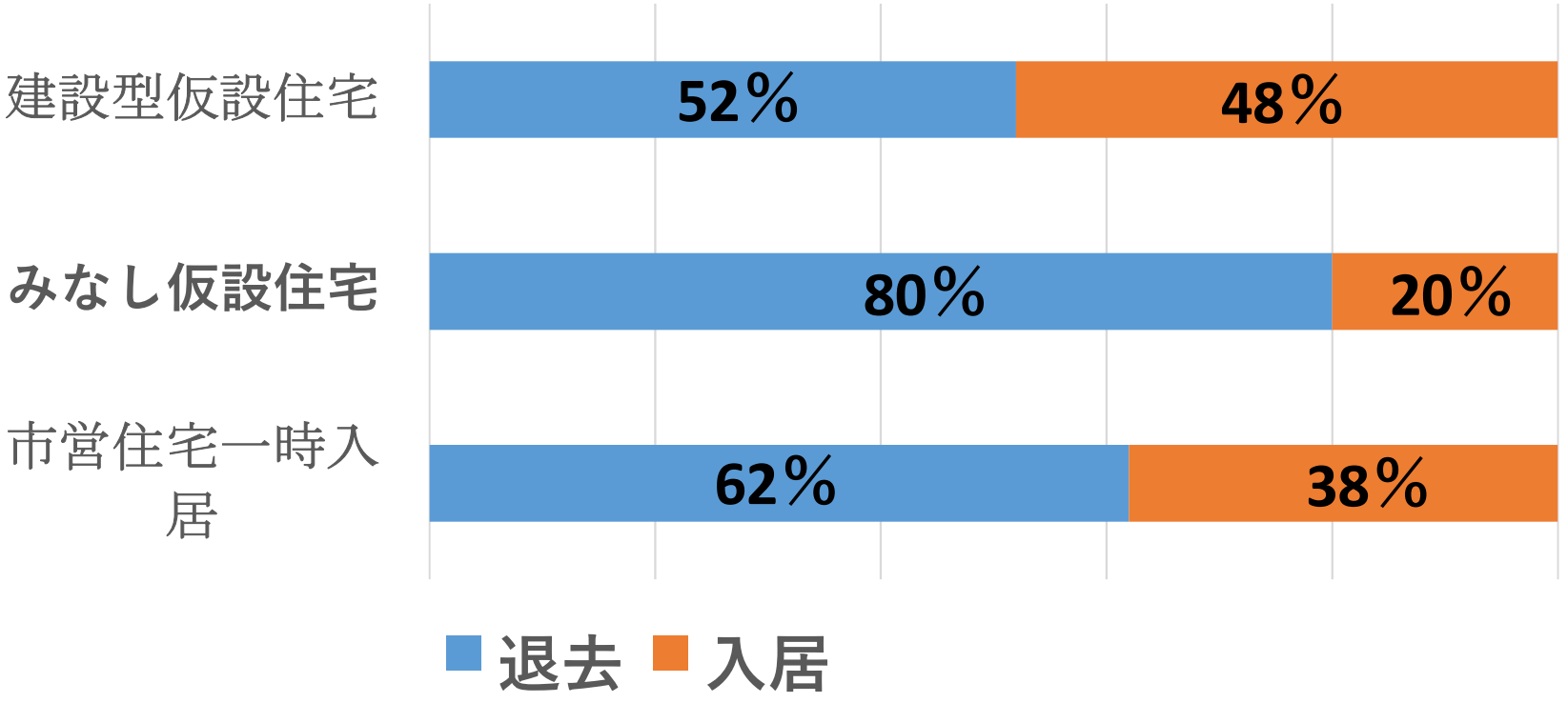
１．災害公営住宅整備事業（東校区地区）の経緯と概要
２．中心市街地への災害公営住宅の必要性
３．市議会における陳情書に対する審議（報告）
４．第２回住民説明会（５／３０）におけるアンケート集計結果
５．入居者対象説明会（６／２４）におけるアンケート集計結果
６．住民説明会の参加状況
７．復興計画・復興まちづくり計画について
８．戸別訪問説明実施について
９．今後のスケジュールについて
１０．質疑応答

人吉市復興建設部　住宅政策課

１．災害公営住宅整備事業（東校区地区）の経緯と概要

・応急仮設住宅等入居状況　R5.６月末

	対象	退去	入居
建設型仮設住宅	368	194	174
みなし仮設住宅	535	431	104
市営住宅一時入居	155	97	58



・災害公営住宅等整備計画

災害公営住宅（相良町）	120
災害公営住宅（東校区）	45
村山あやめ広場仮設	16
下原田第1仮設	31

下原田第2仮設	9
西間上第1仮設	55
西間上第2仮設	27
西間上第3仮設	12

災害公営住宅（相良地区）

・災害公営住宅について

●災害公営住宅とは

　災害公営住宅は、災害により持家を失い、自ら住宅を再建することが困難な方に対して、安定した生活を確保してもらうために、地方公共団体が国の補助を受けて建設し、家賃低廉化補助を受けて運営する公営住宅です。

入居要件
（１）豪雨災害により、住宅を失った方
（２）仮設住宅や避難先に居住するなど、住宅に困窮していることが明らかな方
（３）暴力団員でない方
（４）被災者生活再建支援制度の加算支援金等、自宅再建に係る支援金や助成金を受給していないこと。
（５）地方税等の滞納がないこと。

・これまでの経緯について

令和３年１１月１５日・１８日　被災者説明会（スポーツパレス）
第１候補地をシルバー人材センター・能力開発センター
第２候補地を被災世帯の意向調査の結果を基に検討する。

令和４年１月１４日　【全員協議会】被災世帯の意向調査、復興まちづくり計画（被災市街地復興推進地域の議論）及び地域住民の意見をもとに第２候補地を東校区とする。
また、土地建物提案型買取り方式を検討。

令和４年６月　７日　【全員協議会】東校区における土地建物提案型について、民間事業者へのサウンディング調査を実施したが、土地取得が厳しいとの意見。また、中心市街地のまとまった土地３ヵ所について、現地踏査及び地権者への意向調査を実施したが、現在、「駐車場として貸している。」「入居中の借家がある。」「家屋、井戸など支障物がある。」「地権者が１３～１４人いる。」の理由から、用地取得に時間を要することが判明。土地建物提案型、建物買取型いずれも用地取得が課題。（用地費の議会承認）

令和４年８月３０日　【全員協議会】第２候補地について、土地所有者との協議に日数を要すること。また、令和５年度末の完成が厳しい状況にあることから、土地建物提案型買取方式にて事業者の募集を行う方針を報告。
（継続費補正：建物買取費の議会承認）

令和４年９月７日　事業者説明会・参加申し込み受付開始。

令和４年１０月１１日　参加資格審査

令和４年１２月１３日　供給計画認定書受付締切り。審査の結果、それぞれの理由から３者とも失格。

令和５年１月１３日　【全員協議会】被災世帯への意向調査の結果、災害公営住宅の供給戸数１７５戸から１６５戸に再設定。東校区地区については４５戸の整備計画。

令和５年１月１６日　募集要領を公表。
令和５年２月１３日　参加資格審査
令和５年３月１６日　供給計画認定書受付締切り。第一段階審査を３者が合格。
令和５年３月２４日　事業者選定委員会による審査。
令和５年３月２９日　選定事業者の決定、公表。

令和５年４月１１日　基本協定の締結

令和５年４月１２日　市議会　全員協議会「選定事業者」「場所」を報告

令和５年４月１４日　事業者による近隣住民説明の開始

令和５年５月１１日　第１回　近隣住民説明会
令和５年５月１７日　人吉市災害公営住宅整備事業（東校区）についての要望書
（災害公営住宅建設反対の会）

令和５年５月３０日　第２回　近隣住民説明会

令和５年６月１４日　災害公営住宅建設に関する陳情書
（災害公営住宅建設反対の会）

令和５年６月２８日　市議会　陳情書の不採択

令和５年７月８日　　第３回　近隣住民説明会

・土地買取価格の算定方法について

市の予算（令和４年６月７日議会承認）

　土地買取価格については、事業者からの提案を募集する前に予算を確保する必要があるため、令和４年６月７日に予算額１億９千３百万円が承認されています。提案される土地の場所・面積が分らない状況で試算を行うため、面積と土地単価を想定で試算します。

（試算方法）

想定面積７，０００㎡、土地単価２７，６００円

７，０００（㎡）×２７，６００（円／㎡）＝１９３，２００，０００円

※予算額が少ない場合、買取ができないため面積を広めに想定します。

土地の単価は、標準地価格を補正して想定します。

実際の土地の買取価格は、提案があった土地の面積の合計に土地の鑑定額（公示価格や売買実績をもとに鑑定士が鑑定した金額）をかけて算出します。

【東校区地区の場合】

　約２，１４８（㎡）×鑑定額（円／㎡）＝「土地の買取価格」

予算額は、１億９千３百万円ですが、この金額で土地を買い取るわけではありません。

・建物買取価格の算定方法について

市の予算（令和４年８月３０日議会承認）

　建物買取価格についても土地買取価格と同じように、事業者からの提案を募集する前に予算を確保する必要があるため、令和４年８月３０日に予算額１８億１千３百万円が承認されています。提案される建物の規模・棟数・階数・設備等が分らない状況で試算を行うため、国が定めている公営住宅を整備する際の構造や用途、設備ごとに決められた「補助金限度額」を用いて試算します。

（試算方法）

想定戸数　３棟、５５戸

鉄筋コンクリート造・階数（３～５）の場合、１７，３４０，０００円／戸

その他、（基礎工事、エレベーター３基、発電設備３基、蓄電設備３基、測量費、設計費、各種申請費用、集会所建設費、駐車場整備費）など、それぞれに決められた「補助金限度額」を合計して算出します。

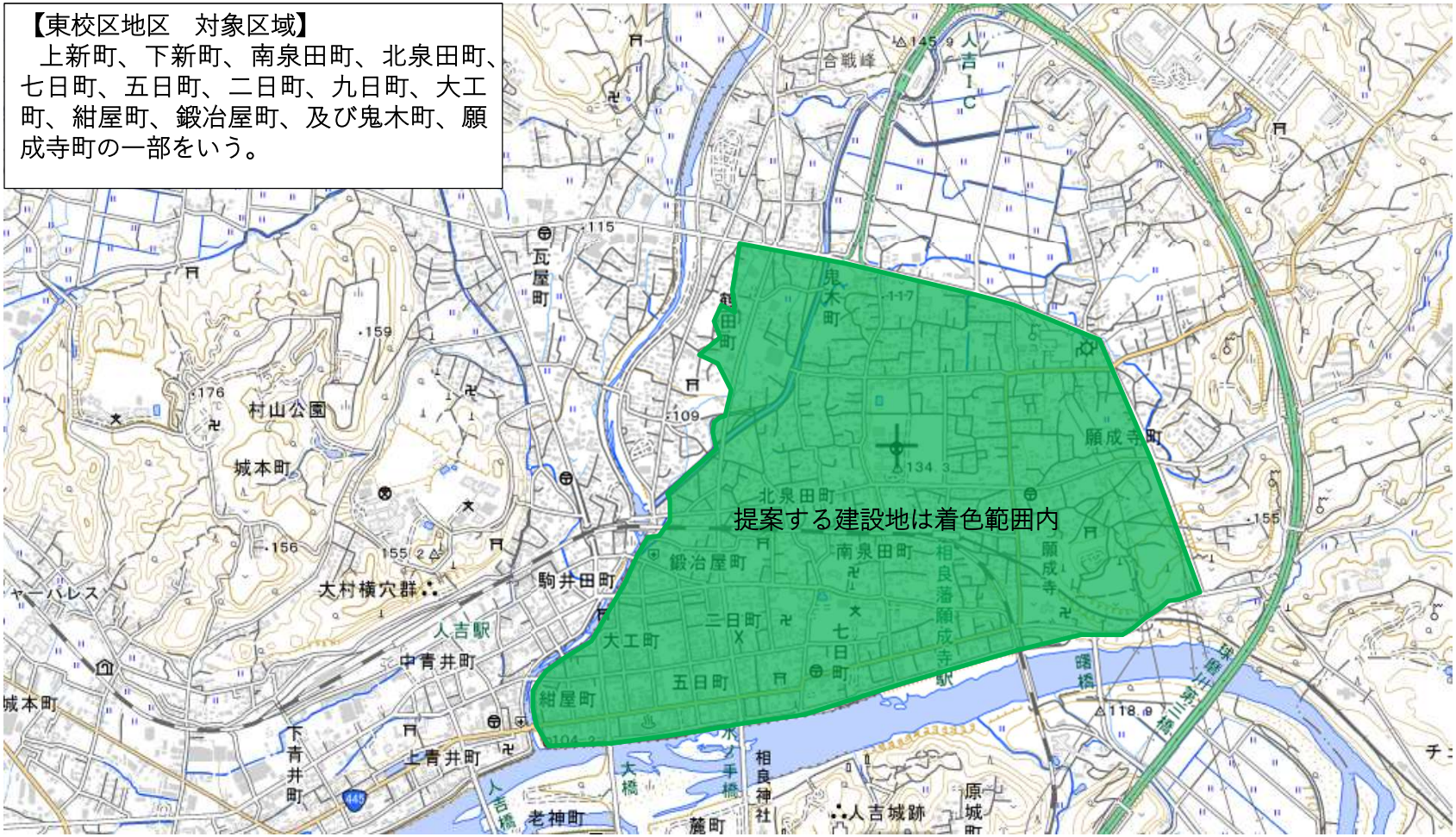
※予算額が少ない場合、買取ができないため、戸数やエレベーターの数、設備機器の数を多めに想定します。また、提案内容によっては、それぞれの「補助金限度額」より安く工事ができることもあります。

　実際の建物の買取価格は、提案があった建物について、市と設計者で必要なもの、不要なものなどを協議しながら詳細設計（詳しい設計）を行い、建設工事費を算出して、買取金額を決定します。

予算額は、１８億１千３百万円ですが、この金額で建物を買い取るわけではありません。なお、契約の際は、議会の議決を経て契約します。

・整備手法について

【東校区地区　対象区域】
　上新町、下新町、南泉田町、北泉田町、七日町、五日町、二日町、九日町、大工町、紺屋町、鍛冶屋町、及び鬼木町、願成寺町の一部をいう。



対象区域図

選定事業者の決定までの経緯について

＜災害公営住宅　土地建物提案型フロー＞

事業者募集要領等公表　**R5.1.16**

参加事業者（施工業者）

建設用地をさがす

災害公営住宅建設に協力していただく土地の地権者（建設用地）

設計会社をさがす

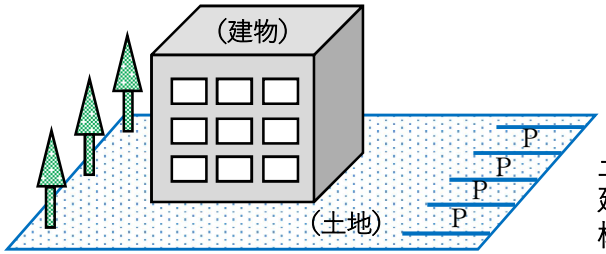
災害公営住宅を計画・設計する設計会社（デザイン設計）

不動産会社をさがす

完成した災害公営住宅を販売する不動産会社（建物売買）

連合体（**JV**）

全体計画提案書



土地に建設予定（**45**戸）の建物の配置図、概略平面図・住戸タイプ、構造計画、概算事業費等を提案。

供給計画認定申請書提出

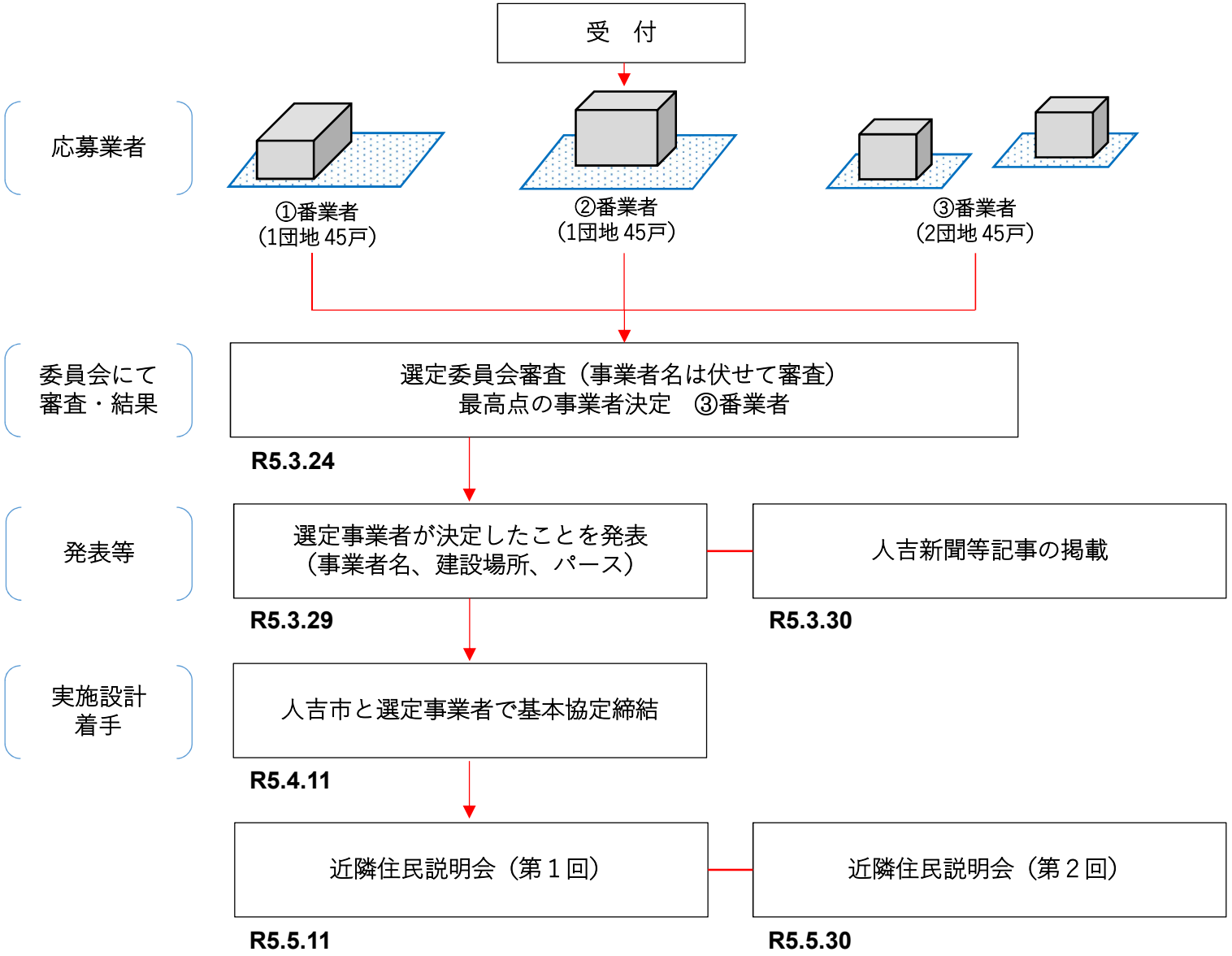
人吉市へ必要書類、提案図面を提出

受　付

R5.3.16

（次頁へ）

選定事業者の決定までの経緯について



・人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業（東校区地区）評価点集計表

令和５年３月２４日（金）１０時～　人吉市役所　４階　委員会室１

	評価項目	評価の視点	1者	2者	丸昭建設・セルアーキテクト ONS・京成不動産連合体
			平均	平均	平均
定性的事項	1　住宅等の供給体制	①県内の住宅生産者が連携した住宅等の供給体制（設計事務所、施工者、木材供給事業者、宅地建物取引業、開発行為の設計施工・建材業等の連携・協力）	8.67 /10	6.67 /10	5.33 /10
		②事業用地確保の確実性及び住宅等供給体制の確実性（人員及び資材確保等を含めた具体的な施工体制）	7.33 /10	7.33 /10	7.33 /10
	2　住まい・まちづくりへの提案	①団地全体の配置計画などに関する配慮	6.00 /10	5.33 /10	8.67 /10
		②住戸計画のコンセプト（住戸の住まい方など高齢者を含む多様な世代の入居に関する配慮など）	6.00 /10	8.67 /10	6.67 /10
		③入居者間や周辺住民とのコミュニティに関する配慮	6.00 /10	6.67 /10	10.00 /10
		④県及び人吉球磨産材（木材など）の積極的な活用	6.00 /10	6.00 /10	8.00 /10
		⑤環境負荷やライフサイクルコストの低減、維持保全の容易さについて	7.33 /10	5.33 /10	7.33 /10
		⑥景観や周辺環境との調和（屋根素材や色彩など）について	6.67 /10	6.00 /10	8.00 /10
	定性的事項合計評価点（A）		54.00 /80	52.00 /80	61.33 /80
定量的事項	1　住宅等の建設工期	工程の短縮など住宅等の早期整備に対する提案（B）	9.78 /10	10.00 /10	9.78 /10
	2　住宅等の売買価格	廉価で要求水準を備えた売買価格（C）	10.00 /10	8.64 /10	8.13 /10
	定量的事項合計評価点（D）＝（B）＋（C）		19.78 /20	18.64 /20	17.91 /20
事業者評価点（E）=（A）＋（D）			73.78 /100	70.64 /100	79.24 /100
順位			2	3	1

・災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要

【大工町】（２６戸）

構造：鉄筋コンクリート造　５階建
１階：ピロティ、駐車場、ＥＶホール
　　ふれあい広場
２階：住戸、ふれあいテラス
３階：住戸、ふれあい集会所（≒６０㎡）
　　蓄電池
４～５階：住戸
屋上：太陽光設備
ピロティの柱は、仕上げ材に人吉球磨産材の木材を使用する。温かみを演出し景観へ配慮する。

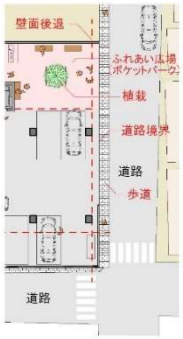
ふれあいテラス
道路側にある２階のふれあいテラスは、１階のふれあい広場から、アクセスしやすい入居者と地域住民との交流スペースになります。道路からもアクセスしやすいので緊急時の一時避難場所としての活用ができます。

ふれあい集会所
３階のふれあい集会所は、人々の交流の場となり、災害時には一時避難場所、防災拠点としての活用ができます。
蓄電池で非常時の電源確保ができます。

・災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要

【九日町】（１９戸）

構造：鉄筋コンクリート造　５階建
１階：ピロティ、駐車場、ＥＶホール
　　ふれあい広場
２階：住戸
３階：住戸、ふれあい集会所（≒６０㎡）
　　蓄電池
４～５階：住戸
屋上：太陽光設備
ピロティの柱は、仕上げ材に人吉球磨産材の木材を使用する。温かみを演出し景観へ配慮する。



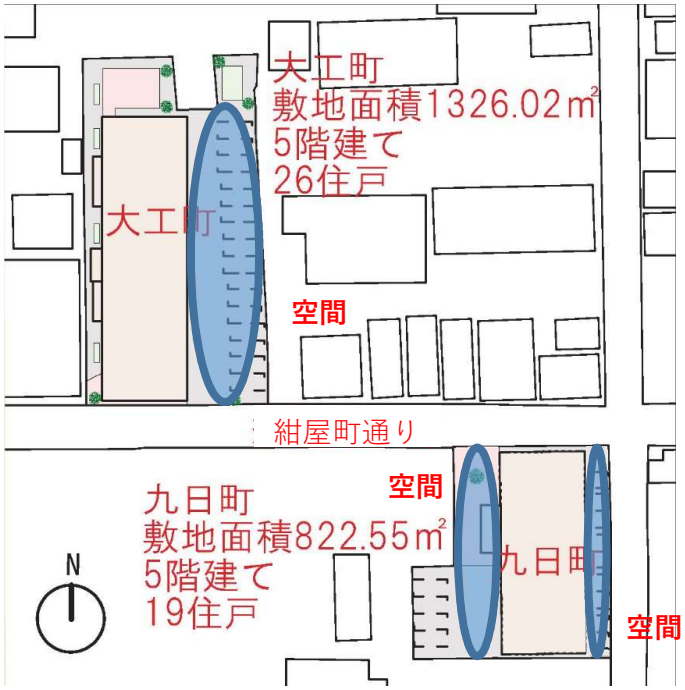
ふれあい広場

通りに面したふれあい広場は、団地内や地域住民との交流を図り、コミュニティを形成します。

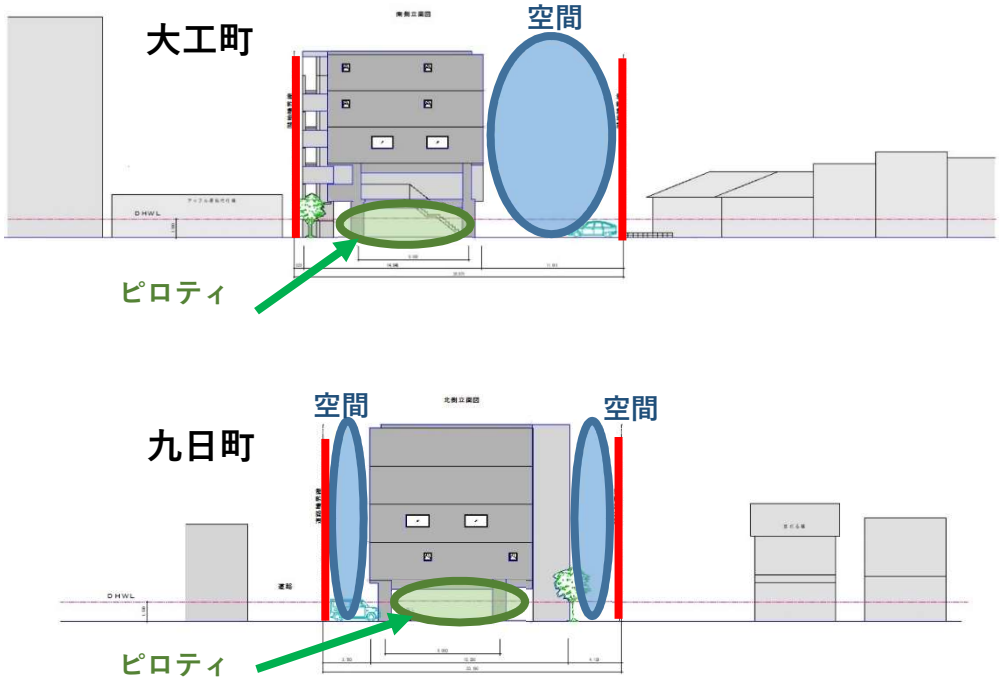
ふれあい集会所

３階のふれあい集会所は、人々の交流の場となり、災害時には一時避難場所、防災拠点としての活用ができ、蓄電池で非常時の電源確保もできます。
地域住民の方々にもアクセスしやすく気軽に利用しやすい環境とすることで地域のコミュニティを形成します。

・災害公営住宅整備事業（東校区地区）の概要



※通りの正面から見た立面図



・境界から建物まで一定の距離を取り、空間を確保することで、圧迫感や日陰の範囲を軽減。
・１階をピロティにすることで、水害に対する安全性とコミュニティスペースを確保し、開放感を演出。

２．中心市街地への災害公営住宅の必要性

人吉市が目指している中心市街地地区（２つの視点）

１　そこに住まれる皆様の安全･安心な生活

治水対策の完了後までの浸水リスクを正しく認識した上で、復興まちづくりの計画や実施に取り組む必要があります。

市の考え

○　令和2年7月豪雨と同規模の洪水に対して越水による氾濫を防止など、国･県･流域市町村が連携して取り組む流域治水プロジェクトに基づく取り組みを集中的に実施し、浸水被害の軽減を図ります。

○　安全な住まいの確保
- ･建物1階のピロティ化、想定浸水深以上の居室確保。建物構造の耐水化。
- ･垂直避難ができる避難場所の確保。

２　中心市街地を核とした力強い地域経済の再生

少子高齢化の進展が予想されるなか、10年、20年後を見据え、居住機能や都市機能の誘導を行うことにより市街地の空洞化を防ぐことで、中心市街地が核となり経済活性化の求心力を発揮できるよう環境づくりを進めてまいります。

○　中心市街地地区、青井地区、麓･老神地区は、人吉市の中心地であり特色ある歴史文化資源等を有しています。この3地区（まちなか）の特性を生かし、まちなか全体の活性化につながるよう、復興まちづくりを推進します。

○　中心市街地の再生に向けた環境づくり
- ･空洞化が進む街中への居住誘導を行い、人吉市の中心地としての賑わいの創出を行います。
- ･地域コミュニティのための拠点となる場所の確保も重要。

○　災害公営住宅に入居される皆様にとっては、免許を返納するときがきても、歩いて行けるところにスーパー、病院、福祉施設、銀行等が立地することで、不自由なく暮らせる生活圏を形成することができます。

２．中心市街地への災害公営住宅の必要性

① 被災された皆様の早期の生活再建が必要です。

② 入居者の被災時の住まい場所
大工町（１）紺屋町（５）二日町（２）
五日町（１）鍛冶屋町（２）上・下新町（２）
老神町（２）上・中・下青井町（９）
駒井田町（７）瓦屋町（１）城本町（１）
宝来町（２）上・下薩摩瀬町（４）鶴田町（１）
西間下町（２）温泉町（１）中林町（１）

③ 被災者を対象とした意向調査によると災害公営住宅を選ぶ場合、重視する項目で、店舗等（１３．２％）、医療・福祉施設（８．４％）が近くにあることが上位でありました。

④ 地区別懇談会、地区座談会等で多くの住民から中心市街地への災害公営住宅や公共施設の誘致要望がありました。

⑤ 人口減少などの課題を抱えつつ復興を目指している中心市街地において、災害公営住宅によって居住人口を確保できることの意義は大きいなどの理由により、買取型災害公営住宅整備事業選定委員会で選定されました。

⑥ 課題
少子高齢化の進展、被災後の中心市街地の人口減少、空き地の増加、にぎわいの消失、再建の遅れ。

⑦ 連携
国・県・流域市町村が連携して取り組む流域治水プロジェクトに基づく取組みの実施。

⑧ 将来のビジョン
都市計画マスタープラン、立地適正化計画において、人口減少、市街地の空洞化が進む中、コンパクトシティの推進、市中心部への居住誘導を行い、まちなかの賑わい創出。

⑨ 建設のメリット
中心市街地における一時避難所の確保。集会所や広場など、地域コミュニティのための拠点の確保。

中心市街地への災害公営住宅建設は必要

３．市議会における陳情書に対する審議（報告）

【陳情書の内容】
・豪雨災害を受け公共施設は「非浸水地域」に建設をすべきという思いから、建設地にふさわしい場所での建設を求めるもの。

・建設予定地は商業地域であり、新たな入居者と現在の住民、来街者とのトラブルが発生することが懸念され、商業地域としての経済的発展を阻害することになることから、計画の見直しを求めるものです。

【市議会　経済建設委員会の審議】（抜粋）
・この件は地域住民を置き去りにしていることを感じた。入居者も被災者だが九日町・大工町の方たちも被災されている。入居される方を中心に考えられていて地域に説明が行き届いていなかった。説明会を何度かすることになったのは地域の方が納得されていないからである。（以下、資料）

⇨　賛成多数（採択）

【市議会　本会議の審議】（抜粋）
・今、私たちが最優先に考えなければならないことは、令和２年７月豪雨災害から、未だ生活の再建ができず、建設予定である災害公営住宅への入居を待っておられる４５世帯の被災者の皆様のことではないでしょうか。

⇨　経済建設委員会の採択に対して、反対多数（不採択）

４．第2回住民説明会（5／30）アンケート集計結果

※（　）内実数（①との重複を除く）

	① 14:00～	② 19:00～	合　計	(%)
参加者数	58	32(23)	90(81)	
アンケート回収数	30	10	40	
設問１　本日の説明会の内容について理解できましたか。				
1　よく理解できた	3	1	4	22.50%
2　まあまあ理解できた	1	4	5	
3　あまり理解できなかった	4	1	5	47.50%
4　まったく理解できなかった	12	2	14	
記入なし	10	2	12	30.00%

５．入居者対象説明会（6／24）アンケート集計結果

	① 10:00～	② 14:00～	合　計	(%)
参加者数	21	11	32	
設問１　本日の説明会の内容について理解できましたか。				
1　よく理解できた	6	3	9	87.50%
2　まあまあ理解できた	11	8	19	
3　あまり理解できなかった	1	0	1	6.25%
4　まったく理解できなかった	1	0	1	
記入なし	2	0	2	6.25%
設問２　大工町・九日町に建設予定の災害公営住宅に住みたいですか。				
1　住みたい	13	10	23	71.87%
2　住みたくない	2	0	2	6.25%
3　分からない	6	1	7	21.88%

６．住民説明会の参加状況

	世帯数　A （令和5年3月末）	5／30説明会 参加者数　B	説明率　B／A （%）
五日町	**５９**	８	１３．６％
二日町	**３７**	５	１３．５％
九日町	**８０**	１３	１６．３％
大工町	**４０**	１２	３０．０％
紺屋町	**９５**	９	９．５％
鍛冶屋町	**７１**	６	８．５％
計	**３８２**	５３	（１３．９％）
その他		２９	

災害公営住宅建設計画により、直接利害が発生する６町内、３８２世帯を対象に市職員による戸別訪問・事業説明を実施し、皆様に事業計画等を知っていただくことが重要。

7．復興計画・復興まちづくり計画について

人吉市復興計画 【概要版】

1

復興の将来像 （復興ビジョン）	～希望ある復興を目指して～ 球磨川と共に創る　みんなが安心して住み続けられるまち		
復興の基本方針	（1）安全・安心な地域づくりに向けた復興	（2）未来への希望につながる復興	（3）市民一丸となって取り組む復興
復興施策の 3つの柱	（1）被災者のくらし再建とコミュニティの再生	（2）力強い地域経済の再生	（3）災害に負けないまちづくり

早急に取り組むべき施策

- ●「地域支え合いセンター」の巡回訪問等を通じて、被災者へのきめ細やかな支援を行います。
- ●転居費用の助成や住宅融資に係る利子助成等住まいの再建支援を行います。
- ●仮設商店街を設置し、事業者の再建を支援します。
- ●球磨川や支流に流れ込んだ流木や堆積土砂の撤去、護岸等の早期復旧に取り組みます。
- ●想定最大規模の降雨（L2）を対象とした浸水想定区域図を全世帯に配布します。
- ●防災行政無線戸別受信機を今回浸水した世帯等へ設置します。（R3年中に全世帯設置）

※次の出水期前までに実施。

- ●避難ルートや安全な避難場所の確保に加え、実践的な避難訓練により「逃げ遅れゼロ」を目指します。
- ●住まいの再建に向け、地域の状況や課題に応じた「復興まちづくり計画」を策定します。

計画期間

復旧・復興に向けた基本施策 【第４章】

１ 被災者のくらし再建とコミュニティの再生

（１）被災者に寄り添った生活支援

① **被災者に対する支援体制の強化**
被災者の生活再建支援・心身のケア、被災者に寄り添ったきめ細やかな支援
② **生活再建支援に向けた環境整備**
相談体制の充実、きめ細やかな情報発信

（２）住まいの再建・確保

① **当面の住まいの確保、被災住宅の応急復旧支援**
住居の確保が困難な被災者等に対する住まいの再建支援
② **被災住宅等の解体・撤去支援**
公費による解体・撤去支援、自費で解体・撤去した場合の費用支援／住宅等に流入した災害廃棄物・土砂の撤去支援
③ **長期的な住まい確保の支援**
住宅融資等にかかる利子助成／地盤のかさ上げや高台移転の検討／災害公営住宅の整備による長期的な住まいの確保

（３）暮らしを支える生活基盤等の復旧

① **生活基盤等の復旧**
市民生活に直結するインフラやライフラインの応急復旧及び早期の本格復旧
② **公共交通機関の復旧**
被災した交通インフラの代替手段の確保、くま川鉄道やJR肥薩線の早期復旧
③ **文化財の復旧**
地域の宝である国宝、国や県の指定文化財等の早期復旧に向けた支援

（４）地域コミュニティの再生

① **地域コミュニティの活動拠点の再生支援**
地域コミュニティの活動拠点となる自治公民館等の早期再建支援／地域の神社、お堂、祠等の未指定文化財等の早期復旧に向けた支援
② **地域コミュニティの再構築に向けた支援**
地域コミュニティの再構築に向けた、地域ごとの「復興まちづくり計画」策定／新たなコミュニティの構築支援

（５）子ども達に向けた支援

① **子ども達に向けた支援**
子ども達の心身のケアと継続的な見守り／仮設住宅から通学する児童生徒の通学支援／ICT機器等の環境整備の充実と利活用

２ 力強い地域経済の再生

（１）商工業の再生・復興

① **事業再開に向けた支援**
被災した事業者の事業継続や雇用の維持、早期の事業再開支援／離職者へのきめ細やかな支援／事業者の防災体制強化
② **賑わいの創出**
仮設商店街や復興イベントによる賑わいの創出／中心市街地の再生・賑わい創出に向けた支援／回遊性を高めて消費を取り込む新たなまちづくりへの取組
③ **競争力の強化**
地域特産品の国内販路活性化及び海外展開支援／「焼酎」を活かした研究開発等

（２）観光の再生・復興

① **観光資源・観光拠点の早期復旧**
事業再開に向けた支援／鮎ブランドの定着推進
② **観光業の再興と新観光戦略の構築**
災害の経験を活かした教育旅行の誘致／回遊性を高めるような街並み整備／人吉球磨に点在する観光素材を活用した長期滞在型観光商品の造成

（３）農業の再生・復興

① **農地、農業用施設等の早期復旧と営農再開に向けた支援**
農地や農業用施設等の早期復旧、早期の営農再開に向けた支援
② **競争力の強化**
スマート農業の導入による生産性向上と高収益作物への転換／6次産業化・高付加価値化に向けた支援／農業団体等と連携したブランド化の推進

（４）林業の再生・復興

① **林道等の早期復旧**
林道や森林作業道等の路網の早期復旧・災害に強い路網整備
② **競争力の強化**
豊富な森林資源を活かした循環型林業の推進／担い手の確保・育成／地球温暖化への関心を高める取組の推進／スマート林業、球磨ヒノキの産地ブランド化等

（５）新たな産業や人材・雇用の創出

① **新たなしごとの創出**
持続可能な地域経済を見据えた新たなビジネス創出へのサポート／ＩＴ企業など様々な企業等への誘致活動や人材の育成／ＵＩＪターンの促進
② **工業用地や市の遊休資産等を活用した企業誘致の積極的展開**
食品関連産業、森林資源を活用した産業等を中心とした誘致活動の展開
③ **新産業・雇用創出を生みだす「地域づくり」**
地域内外をつなぐコーディネート機能を担う地域商社設立検討／空き家を活用した移住定住の促進／農泊等滞在型観光ビジネス推進による雇用の創出

３ 災害に負けないまちづくり

（１）災害に強い都市基盤づくり

災害に強い社会基盤の整備

① 道路・橋りょうの早期復旧・強靭化 ② ライフラインの強化 ③ 情報基盤の強化
④ 公共施設の復旧 ⑤ 防災拠点の強化

被害が甚大な地域の土地利用

大規模災害により社会基盤やライフラインが寸断された場合等に備えた代替措置の確保・多重化／今後も浸水が想定される区域における居住誘導を含めた土地利用の検討

（２）確実な避難を実現する仕組みづくり

避難計画等の見直し

緊急避難場所及び避難ルートの確保

① 身近で安全に避難できる緊急避難場所の確保 ② 避難ルートの確保

避難所の見直し・機能強化

情報伝達・避難誘導対策

① 伝達手段の多重化とわかりやすい情報発信
② 被災地の災害リスクの「見える化」による避難誘導

市の防災体制強化

① 地域防災計画等の見直し
② 防災・危機管理専門職の配置及び職員の防災対応能力向上
③ 災害応援協定のさらなる推進

地域防災計画、災害対応マニュアルや業務継続計画、球磨川タイムライン等の見直し・改善による防災体制の強化／身近で安全に避難できる緊急避難場所の確保、避難ルートの多重化による「逃げ遅れゼロ」／緊急時の防災・避難情報を伝える情報伝達機能の多重化／災害リスクの「見える化」に向けた環境整備の推進／防災・危機管理専門職の配置等による市の防災対応力強化

（３）地域全体で災害に備える体制づくり

共助の仕組みづくり

① 地区防災計画の策定 ② 避難行動要支援者の避難支援体制強化
③ 地域の防災体制強化

共助を支える人づくり～自主防災組織や消防団の体制強化～

防災意識の醸成

① 避難意識の定着化 ② 災害の記憶の伝承

各家庭等における災害への備え

自主防災組織の活性化、地域防災力の向上、一人ひとりの防災意識の向上に向けた取組／避難行動要支援者の確実な避難につなげる支援体制の再構築／災害時に活きる実践的な研修、地域防災リーダーの育成、資機材の配備等の支援

「緑の流域治水」に関する本市の基本的な考え方

- 流域全体で水害を軽減させる治水対策である「緑の流域治水」については、国・県及び流域市町村などあらゆる関係者が一体となって、しっかりと取り組みます。
- 国、県及び流域市町村において策定する「球磨川水系緊急治水対策プロジェクト」と歩調を合わせて、治水安全度の向上を目指します。
- これらの対策については、下流域にも配慮しながら取り組むとともに、治水対策、治山対策いずれについても、国や県、関係機関と十分に連携を取りながら、防災・減災対策に取り組みます。
- 集水域と河川区域のみならず、氾濫域も含めて一つの流域として捉え、雨水浸透桝の設置等、地域の特性に応じた対策に総合的に取り組みます。
- 新たな治水の方向性を踏まえた治水・防災対策として、地域と連携した水田貯留機能のフル活用による「田んぼダム」の推進を行います。

未来につながるまちづくり 【第５章】

○「ここに残りたい、ここに住み続けたい」と市民の誰もが感じることができ、国内外の多くの方が「訪れたい、住みたい」と思えるような未来型復興

○人吉球磨地域全体の発展、地方都市の再生モデル化

1 豊かな自然と歴史、文化が融合した住みたくなるまちづくり
①球磨川への愛着を育み、高める景観づくり
②回遊性を高めるウォーカブルシティの形成
③公共施設の集約化を始めとしたコンパクトシティの形成
④自動運転車やスマート公共交通の導入といった暮らしやすいまちづくり
⑤すまいの創造に向けた仕組みづくり
⑥災害に強いゼロエネルギー住宅の推進

2 災害に強く生活の利便性を向上させる安全安心なまちづくり
①ＤＸの推進による災害に強いスマートシティの形成
②デジタルを最大限に活用したコミュニティづくり
③スーパーシティ制度等を活用した開かれたまちの形成
④大災害に備えた広域避難・支援拠点等の形成

3 人吉らしさに溢れ、「ここに残りたい」が実現できるしごとづくり
①スマート林業のトップモデル形成
②地域資源をフル活用したゼロカーボンシティの形成
③特色を生かした手しごと町屋集積等による観光地の面的魅力向上
④起業・創業を生み出す仕組みづくり
⑤未来型復興による持続可能な地域づくり

4 地域全体で人を呼び込むしごとづくり
①地域特性を活用した知の集積拠点づくり
②サテライトオフィスの確保や空き家活用による移住・定住環境づくり
③インバウンドを重視した観光コンテンツの構築
④「おひとよし」ファンクラブ形成による積極的な情報発信
⑤地域総ぐるみで故郷出身者を支えるネットワークづくり

～被害状況や地域特性を踏まえた復興施策パッケージ～

ハード対策

安定した住まいの再建･確保
○災害の危険性がある区域内の住宅について、かさ上げ等による宅地再生や高台等の安全な場所への移転
○自力での住宅再建が困難な被災者に向けた災害公営住宅の建設　等

地域コミュニティの再生
○地域コミュニティの活動拠点となる自治公民館の再建支援
○消防団詰所や防火水槽の復旧など地域防災力の機能回復　　等

確実な避難を実現する仕組みづくり
○身近で安全に避難できる緊急避難場所の確保や避難ルートの確保
○指定避難所等の強化や備蓄倉庫の整備
○標識等の設置によるまちなかへの災害リスクの見える化　　等

農地、農業用施設や林道等の復旧
○早期の営農再開にむけた農地や農業用施設の機能回復
○災害に強い林道・森林作業道への復旧　等

暮らしを支える生活基盤等の復旧
○梅雨時期や台風時期に備えたインフラの緊急復旧
○JR肥薩線、くま川鉄道の早期復旧と復旧までの代替手段確保
○人吉城跡や国宝青井阿蘇神社、地域のお堂といった文化財等の復旧　等

災害に強い都市基盤づくり
○道路・橋りょう、上下水道等ライフラインや市庁舎といった防災拠点の強靭化
○避難路の整備や緊急輸送道路の多重化
○防災行政無線の戸別受信機配布など通信基盤強化
○被害が甚大な地域の居住誘導等の取組を含めた土地利用　　等

○ 災害に負けない安全・ 安心な地域
○ 地域の歴史や景観等に配慮
○ 市民一丸となった未来型復興

河川沿いの住宅地
河川沿いの住宅地では、安全な住まいの確保に取り組みます。
また、今後の災害時に確実な避難を実現するため、避難場所の確保や避難ルートの整備を進めます。

市街地中心部
被害が甚大な市街地中心部では、基盤整備や共同での再建事業等により、市街地の復興に取り組みます。
ハードの再建に併せて、人吉球磨地域の復興を支える力強い地域経済の再生を進めます。

浸水被害の大きい地域
被害が甚大で今後も浸水が想定される区域については、安全な場所への移転も含め、恒久的な住まいの確保に取り組みます。
住まいの再建に併せて、被災者のくらし再建やコミュニティの再生を図ります。

ソフト対策

被災者に寄り添った生活支援
○被災者の状況に配慮した総合的な被災者支援
○被災した子ども達の校区外就学等柔軟な対応　等

安定した住まいの再建･確保
○被災者に対する住まいの再建支援
○住宅融資等に係る利子助成　　等

地域コミュニティの再生
○地域コミュニティの再構築等支援
○災害に強いまちづくりに向けた取組　　等

確実な避難を実現する仕組みづくり
○ハザードマップやタイムラインの見直し
○情報伝達手段の多重化と災害リスクの「見える化」による避難誘導
○災害応援協定の推進　　等

地域経済の再生･復興
○被災した事業者の事業継続や雇用維持等支援
○観光を含めた賑わい創出支援
○販路拡大やスマート化による競争力強化
○地域活性化に繋がる企業等誘致　　等

地域全体で災害に備える体制づくり
○避難行動要支援者の避難支援体制強化
○マイタイムラインの普及促進
○自主防災組織や消防団の体制強化　　等

地区懇談会等での災害公営住宅への住民の期待について

○地区別懇談会（中心市街地地区）　令和３年４月１７日

（九日町）
- 賑わいづくりのためにまちなかに災害公営住宅を建設してほしい。（意見多数）
- 市営住宅や店舗などを建てれば良いと思う。
- 山田川の氾濫がすごいスピードであったため、高齢者は町の高層ビルに避難させるしかない。

（大工町・鍛冶屋町）
- 町内に垂直避難できる高い建物がない。
- 空き地が増えているため、災害公営住宅はまちなかに建設してはどうか。

（紺屋町）
- まちなかなのに限界集落のようだ。これで紺屋町はいいのか。
- 集合住宅を建設して子育て世代を呼びたい。
- 災害公営住宅でまちなかに住む人を呼んでほしい。
- 災害公営住宅の下が店舗で、６階建てにしてほしい。

※引用元：地区別懇談会での参加者からの意見

⇒災害公営住宅に大きな期待をいただいていた。

地区懇談会等での災害公営住宅への住民の期待について

○九日町紺屋町再生会議　令和３年５月～１０月

・免許返納した高齢者は郊外には住めない。公営住宅を建設し、高齢者はまちなかに住むようにしないといけない。
・住むところがなく、公営住宅があると良い。人は人がいるところに集まる。公営住宅をまちなかに建設し、商店にも近いと良い。
・今度の都市計画で、人が増えるような施策をしてもらえれば。災害公営住宅、市営住宅をここに持ってこないと、人が増えず、子どもも増えない。
・九日町に戻ってきて住もうと思うと、災害公営住宅など、水害に強いものをつくり、住むところ、商いをするところを近くで分けて、水害に強く、水害がきても、皆で力を合わせて復興できるような、自然のある、やさしい美しいまちづくりが理想だと思う。

※引用元：九日町紺屋町再生会議での参加者からの意見

【九日町・紺屋町再生会議からの提案（抜粋）】

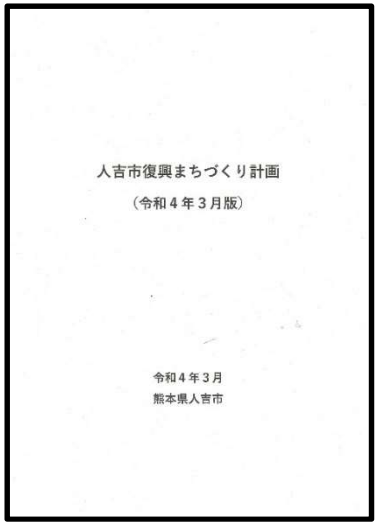
「目指すまちの５つの柱」（安全にくらせるまち）
・災害時に避難が出来るまち（避難ビルの確保等）
・安全な住まいがあるまち（災害公営住宅の確保等）
・浸水リスクに対応したまち（１階は非住居用途等）

「エリア全体に関するアイデア」
・災害公営住宅や民間住宅によるまちなか居住の誘導。
・災害公営住宅もあまり箱物の大きなものは必要ない。低層のメゾネット方式などが良い。

⇒上記意見や各団体等からの要望を踏まえ、人吉市復興まちづくり計画に取りまとめられた。

人吉市復興まちづくり計画について

第４章「２　各地区の復興まちづくり計画」
①中心市街地地区



人吉市復興まちづくり計画
（令和３年１０月策定）
（令和４年３月改定）

・取組方針　１：安全な住まいの確保

■災害公営住宅等の導入検討

・中心市街地内外から移り住める災害公営住宅等の整備の検討。

・取組方針　６：地域性を踏まえた避難体制の構築

■来街者・観光客の避難誘導対策

■自助共助の避難体制の構築

・取組方針　７：複数の避難場所の確保

■垂直避難ができる避難場所の確保

・高層建築物等への協力依頼、一時避難所協定等。

・取組方針１１：まちなか居住の推進

■災害公営住宅等の導入検討（再掲）

・まちなか居住を実現する災害公営住宅等の整備を検討。

●課題解決のための取り組み●

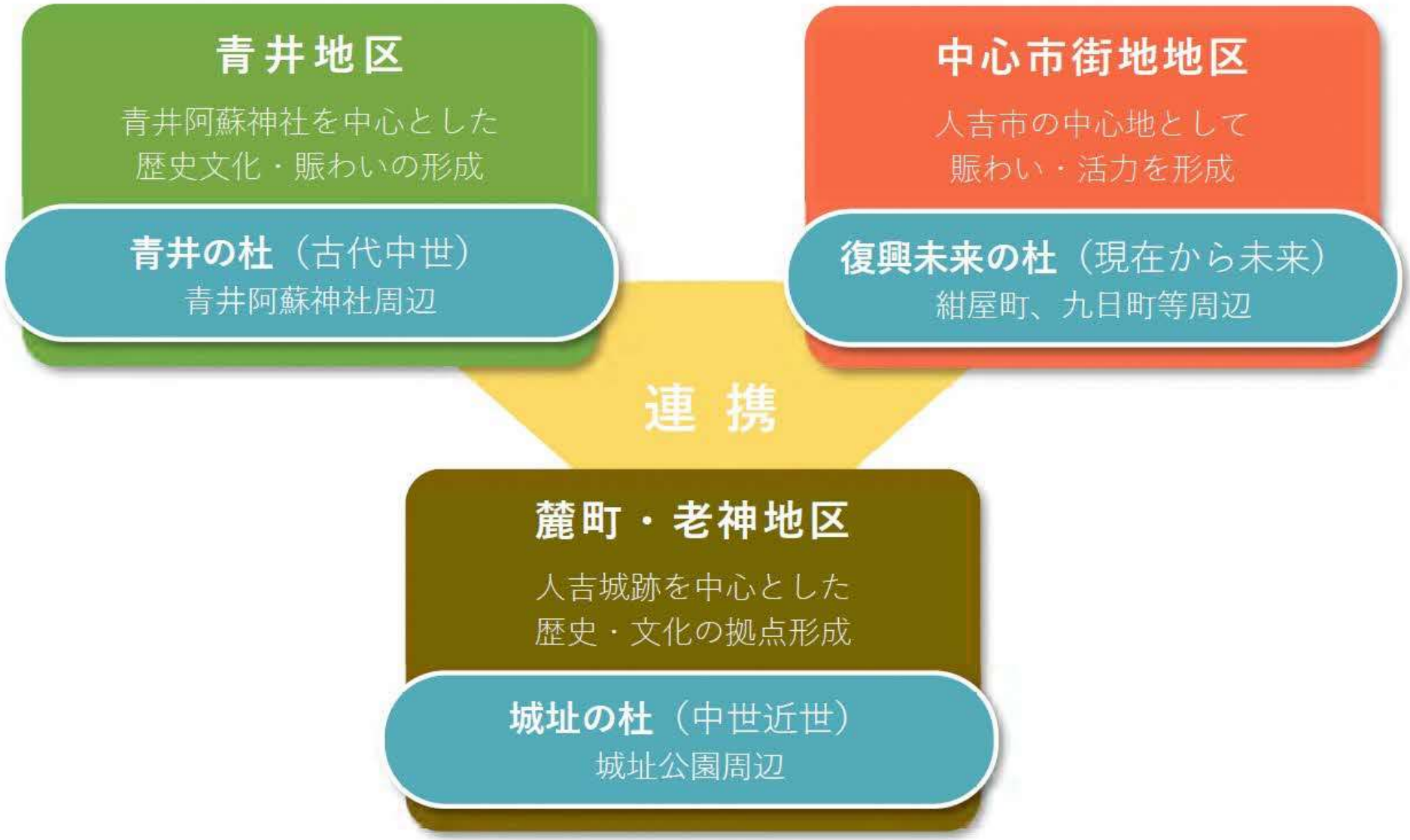
復興まちづくりの目標

清流球磨川と人吉らしい歴史・文化とともに、
若い力と賑わいに満ち、お年寄りから子どもまで
安心して暮らせるまちなか

●まちなかグランドデザイン（中心市街地、青井、麓・老神）●

３つの柱が調和・連携し復興まちづくりを推進

■ ３地区の連携と未来型復興を先導する「３つの杜」



８．戸別訪問説明の実施について

目　　的：これまで、近隣住民説明会を２回開催しましたが、この説明会に出席されていない近隣住民の方など、現時点では多くの皆様に説明が足りていない状況であるため、近隣６町の全世帯へ戸別訪問し、事業内容についてご理解を得ることを目的とします。

訪問期間：令和５年７月１０日（月）～８月２１日（月）

対象町内：大工町、九日町、二日町、五日町、鍛冶屋町、紺屋町
（計３８２世帯）

説明内容：①人吉市復興まちづくり計画
②整備手法、選定事業者決定までの経緯
③災害公営住宅整備事業の概要
④地区懇談会、入居予定者説明会、近隣住民説明会等でのご意見等
※上述の説明後、災害公営住宅建設に関するご意見・ご意向を伺います。

そ の 他：入居者対象説明会に欠席された方への説明も併せて実施。

９．今後のスケジュールについて

７月　８日（土）　第３回近隣住民説明会　※本説明会

７月１０日（月）
　～
８月２１日（月）　戸別訪問説明

８月２８日（月）　第４回近隣住民説明会
人吉市役所　２階　２０１、２０２会議室
①午後２時～　②午後６時～

【説明会内容（予定）】
・戸別訪問結果の報告
・市の方針の表明
・今後のスケジュール