第５回　地区別懇談会【②中心市街地】

日時：令和3年7月26日（月）18:00～

場所：人吉東小学校体育館

次 第

１．開会挨拶

２．地区の復興まちづくりに向けての参考資料の説明

（１）地区別懇談会の主な確認・検討事項と参考事業手法の概要【資料１】

（２）懇談会意見を踏まえた復興まちづくりのイメージ（更新案）について

①中心市街地再生案（更新案）【資料２】

②第４回地区別懇談会の主な意見のまとめ【資料３】

③第５回九日町・紺屋町再生会議意見のまとめ【資料４】

④参考事業手法【資料５】

３．地区ごとの話し合い

（１）復興まちづくりの具体的イメージや手法案について

〇中心市街地再生案について、問題はないか？

〇有効と考える参考事例は？

（２）今後の進め方、次回日程の調整、連絡体制の確認について

４．全体共有

５．その他

６．閉会挨拶

【資料】

・資料１：地区別懇談会の主な確認・検討事項と参考事業手法の概要

・資料２：中心市街地再生案（更新案）

・資料３：第４回地区別懇談会の主な意見のまとめ

・資料４：第５回九日町・紺屋町再生会議意見のまとめ

・資料５：参考事業手法

第5回地区別懇談会　主な確認･検討事項と参考事業手法

資料１

確認・検討事項１：中心市街地再生案の補足・追加事項

全体として「人吉らしさ」「まちの独自性」をもっと盛り込むべしとの指摘があり、留意させていただき、補足･追加を行いました。

（西側再生案）

出された意見内容や参加メンバーに重複が多いことから、7月19日（月）の第４回地区別懇談会及び７月21日（水）の第５回九日町･紺屋町再生会議の意見をもとに内容を補足･追加。

●拠点の追加

・国道445号と球磨川に挟まれた区域への位置づけが示されていなかったことから、老舗ホテル・旅館を中心とした「癒やし・寛ぎ・宿泊拠点」と位置づけました。

●新しい要素の追加

・「賑わい・観光・交流拠点の形成」に「新温泉（歴史的建物）の在り方検討」を追加。
・「歴史的な町並みの形成」に「十軒町通りの歴史的建物を活かした町並み形成」を追加。
・「生業・生活支援拠点の形成」に「趣味、部活動をまちなかで」を追加。
・「球磨川プロムナード軸の形成」に「石垣等自然素材の検討」を追加。
・ソフト施策として「桜の植樹を検討」を追加。

（東側再生案）

7月19日（月）の第４回地区別懇談会の意見をもとに内容を補足･追加。

●新しい要素の追加

・「空き地のオーナー制度」を追加。
・「東小学校の人吉高校との役割分担明確化」を追加。
・「住宅地としての上新町・下新町の在り方」を追加。
・「プロムナード」のイメージを追加。

第４回地区別懇談会（中心市街地）

第５回九日町･紺屋町再生会議

確認・検討事項２：地区再生に向けた課題の共有

道に接する条件から建替えが困難な可能性が高い
（紺屋町：令和３年５月22日撮影）

再建の際に老舗の通りにふさわしい町並み景観に
（十軒通り：令和３年６月29日撮影）

建物の解体が進み、地権者の意向をふまえた土地利用が求められる
（九日町：令和３年６月29日撮影）

石蔵、地元スーパー、コンテナマルシェ等を中心に活性化が目に見える形に
（紺屋町、九日町：令和３年７月13日撮影）

参考事業手法：土地区画整理事業、地区計画等

上記の課題に対する解決策のひとつとして、土地区画整理事業、地区計画等の都市計画手法があります。

①土地区画整理事業

土地を入れ替えることで、地権者の意向に沿った土地利用が可能となります。道に接していない土地の位置を入れ替えて集約化することで、土地の利用価値を高めることができます。

②地区計画

まちなみの形成、安全な居住空間の確保など、その地区の魅力を高め、安全にするルールを定めることができます。

中心市街地再生案（更新版）

資料２

中心市街地西側再生案

復興未来の杜エリア
古代中世の杜（青井神社周辺）
中世近世の杜（城址公園周辺）
復興未来の杜（紺屋町、九日町等周辺）
３つの杜がグリーンインフラとなり回遊を
促し環境共生型都市として未来型復興を図る

まちの玄関口としての景観形成

道路、建物が一体となった沿道景観形成

歴史的な町並みの形成

十軒町通りの歴史的建物を活かした町並み形成

鍛冶屋町の町並み形成

ひかりの復興計画による夜間景観イメージ

生業・生活支援拠点の形成

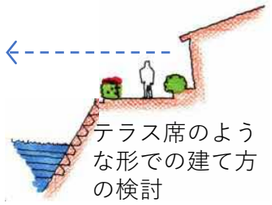
コンテナマルシェ

子育て世代支援＋生活広場

石蔵の活用イメージ

賑わい・観光・交流拠点の形成

川沿いの回遊を促す足湯のイメージ



テラス席のような形での建て方の検討

復興型商店街の再生

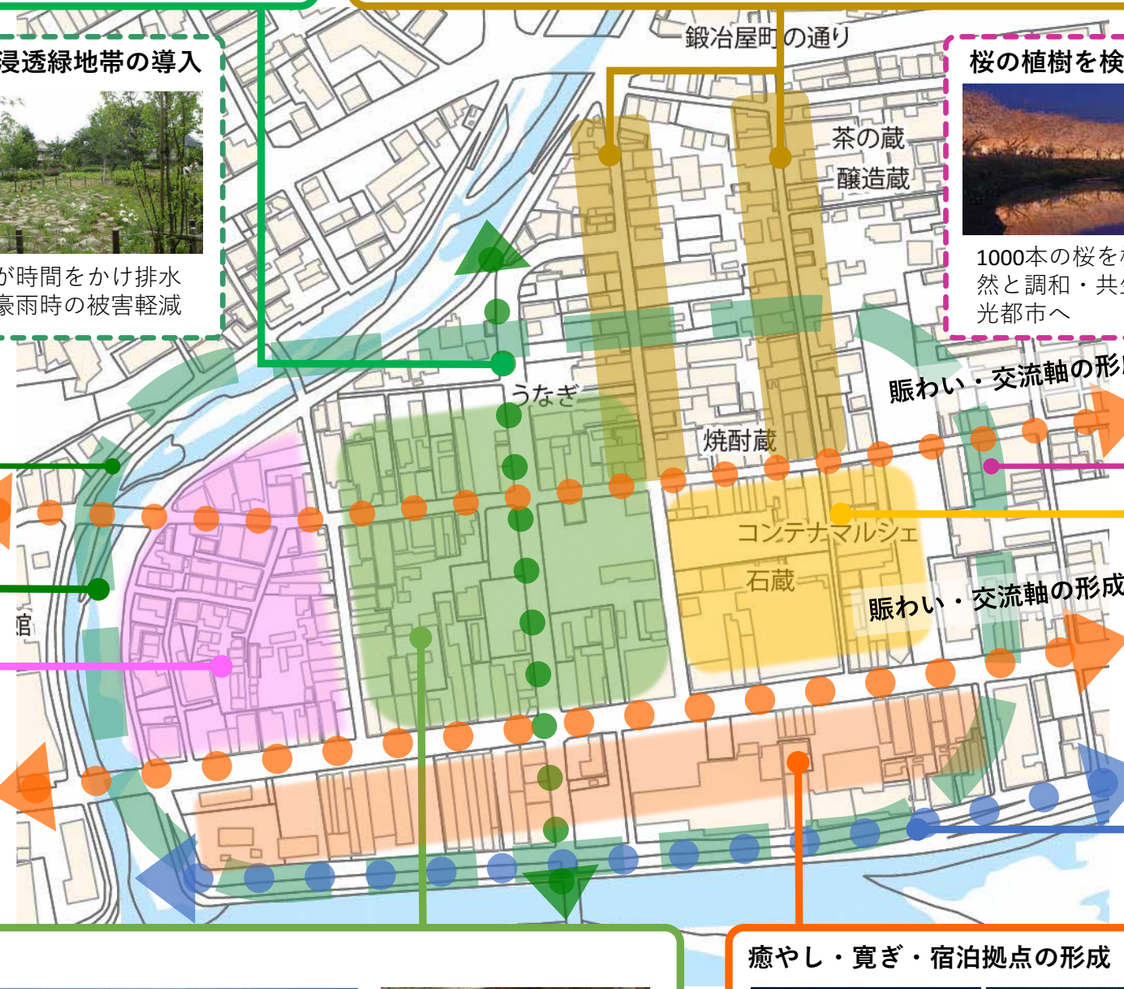
ひかりの復興計画による夜間景観イメージ

新温泉（歴史的建物）の在り方検討

１階に・Uターン、被災商店主向け店舗、２・３階に住居やシェアハウス

雨水浸透緑地帯の導入

雨水が時間をかけ排水され豪雨時の被害軽減



桜の植樹を検討

1000本の桜を植樹し自然と調和・共生した観光都市へ

球磨川プロムナード軸の形成

テラス型のオープンカフェ等を検討

石垣等自然素材の検討

交流・文化・まちなか居住拠点の形成

地場産材を使用した災害公営住宅

敷地内を通り抜けることができる分棟型文化交流施設のイメージ

中心市街地の新たな拠点となる緑豊かな図書館等のイメージ

親温泉ポケットパークのイメージ

癒やし・寛ぎ・宿泊拠点の形成

球磨川沿いの老舗ホテル・旅館を中心とした滞在型の癒やし・寛ぎ拠点を形成

温泉巡り、魅力的な商店などの湯上がり散策

中心市街地東側再生案

【空き地】
・空き家少なく、空き地が多い
・土地を買い取ってほしい方が多いのでは？
・緑地化、芝生化をする
・出身著名人に依頼し「・・・の森」というふうにオーナー制として管理すれば

石垣・生け垣を活かした町並み形成

防災拠点としての充実化
バリアフリー化の推進
歩行での早めの避難所としての整備（人吉高校との役割を明確化）

人吉の魅力を楽しむ散策コースの形成

観音寺（相良三十三観音めぐり）

戸建て中心の低密な「生活の場」としての環境整備

観音寺

東小学校

個人商店（肉屋、魚屋、駄菓子屋、喫茶店など）が出店したくなる環境づくり

青井阿蘇神社から発船場までの散策路の形成

球磨川くだり発船場

城見庭園

上新町か下新町に中心市街地の方々のため災害公営住宅確保の検討

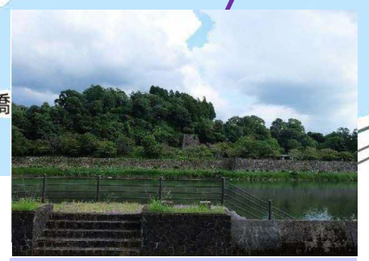
個人として嵩上げが困難なので地区として小規模な区画整理等を検討したい

趣ある建物を散策コースのポイントに

川下り、ラフティング、カヌーを始めとしたリバーアクティビティの拠点化

【住宅地としての上新町・下新町の在り方】
・若い世代が住めるように、住宅の近くに子どもを預けられる場を。夜でも安心して働くことができる環境の整備をする
・まちなかの方や市外の方も含めて移住の促進を図る
・ＵＩＪターンの方が住める住宅（店舗併用）
・高齢者が楽しめるまちづくり
⇒高齢者がくれば若者も仕事を求めて定住するのでは

【プロムナード】
・川沿いに休憩できる、遊べる場所を
・親水や様々なものに“触れる”場所を
・車の乗り入れを制限する。ただし隣接家庭には「通行許可書」を発行する



城見庭園の利活用

眺望を楽しみ回遊を促す足湯を配置

観光複合施設『ＨＡＳＳＥＮＢＡ』が拠点に

第4回地区別懇談会の主な意見のまとめ

資料３

中心市街地西側再生案

復興未来の杜エリア

古代中世の杜（青井神社周辺）
中世近世の杜（城址公園周辺）
復興未来の杜（紺屋町、九日町等周辺）
３つの杜がグリーンインフラとなり回遊を
促し環境共生型都市として未来型復興を図る

人吉らしさ、まちの独自性をもっと盛り込む

九日町、紺屋町、一体となって取り組むべき

被災市街地の事業が早く決まれば案も出しやすい

再生案については異論はない

これからのまちづくりは共通認識が必要

模型や立体的なCGなど、住民がイメージしやすい表現が必要

観光、非日常の空間

すでに店をオープンしている方達を盛り上げるような支援を

まちづくりと治水は同時進行　随時情報提供を

復興型商店街の再生

モゾカタウンのようなものを空き地に。店を持てるように支援、家賃が安く入れるようなテナントを用意できるとよい。

・回遊性
青井に広い駐車場を整備

神社～公園を集積～城跡

1階に I・Uターン、被災商店舗、２・３階に住居やシェア

【国道４４５線】（市道にしては）
・歩道を広くして歩けるように
・片側通行にして
・車の速度制限をする
・観光回遊性を高める
・自転車道、植樹帯
・道路拡幅は必要ない
・そぞろ歩きができる商店街

ひかりの復興計画による夜間景観イメージ

球磨川と山田川に挟まれた地域であり、逃げ方をどうするか。

まちなかに避難場所があった方が良い

川沿いを散策できるように。

昼のにぎわいと夜のにぎわいがある。

・まちなかに自宅を再建したいが、まちづくりの方針が分からないと再建できない。再建が決まらないと生業のことも考えられない。
・ここで再建したいと決まっている人は僅かで、まだ決められない人が多い。土地を手放しても良いという人もいるかもしれない。

紺屋町会館を避難ビルとして再建。３階建てで鉄筋コンクリート造にする。避難ビルとしてこの場所で良いか、まちなかに移せないか要検討。

上村うなぎ、白石うなぎしか店が残らないのではないか？

避難ルート

温泉を買い上げて地元の人が入れるような温泉センターにしてはどうか。観光客が入るにもマナーを守ってもらうことが必要。

中川原のことなど、球磨川の水をスムーズに流すことが必要。

・人が通れる橋を整備しては（吊り橋など）

安心して住みたい
以前の街並みは大切

地場産材を使用した災害公営住宅

・あゆの里下流部（大橋）ガードレールが同じ高さにあるので危ない

図書館の案はよい

敷地内を通り抜けることができる分棟型文化交流施設のイメージ

中心市街地の新たな拠点となる緑豊かな図書館等のイメージ

・市民みんなで応援
「旅館は地産地消」で

既存ビルを避難ビルに（協定）。

・コンテナマルシェと東側の土地、石蔵等を有効利用できないか
・まちづくり会社を準備中。

・ＵＩＪターンの方が住める住宅（店舗併用）
住人がそれぞれの特性を活かせる

【温泉施設を建設】
・第３セクターでつくる
・「新温泉」登録文化財に
・うぐいす温泉、あと１ｍくらい掘ればあつい湯が出る
・昔は銭湯が１００軒あった。そんな温泉文化を復活、発信
・温泉公園化

・この地区はどのような位置付けか？
・青井・阿蘇神社、願成寺をつなぐプロムナードを活かす地区

【空き地】
・緑地化、芝生化をする
・出身著名人に依頼し「・・・の森」というふうにオーナー制として管理すれば

・石蔵は、キャンドルナイト、絵を描いている人が見える、吹奏楽、住んでいる人がより使うもっていきかたプラスアルファ観光

石蔵の活用イメージ

統一した街頭、提灯、ゴミ箱を整備する

土地をどうするか、財源をどうするか

実現可能性、実現に向けた予算の確保が不安（国、県の補助）

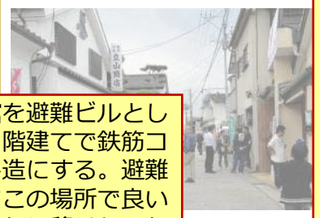
地権者の話し合いを同時進行しなといけないのでは

住んでいる方にしっかり聞いて実現してほしい

まちの玄関口としての景観形成

道路、建物が一体となった沿道

歴史的な町並みの形成



ひかりの復興計画による夜間景観

生業・生活支援拠点の形成

コンテナマルシェ

子育て世代支援機能＋広場

中心市街地東側再生案

石垣・生け垣を活かした町並み形成

・浸水被害が想定される中で防災拠点の充実化が必要か
⇒歩行での早めの避難所としての整備（人吉高校との役割を明確化）

防災拠点としての充実化
バリアフリー化の推進

人吉の魅力を楽しむ散策コースの形成

観音寺（相良三十三観音めぐり）

戸建て中心の低密な「生活の場」
としての環境整備

個人商店（肉屋、魚屋、駄菓子屋、喫茶店など）が出店したくなる環境づくり

【空き地】
・緑地化、芝生化をする
・出身著名人に依頼し「・・・の森」というふうにオーナー制として管理すれば

・城見庭園からの眺めは素晴らしいが、カヌーの部室は景観を妨げる
・艇庫を常設するという話を聞いたが、地元は反対

・ＵＩＪターンの方が住める住宅（店舗併用）
・住人がそれぞれの特性を活かせる

・空き家少なく、空き地が多い
・土地を買い取ってほしい方が多いのでは？

・住宅地としての上新町・下新町の在り方を考えるべき
・まちなかの方や市外の方も含めて移住の促進を図るべき
・高齢者が楽しめるまちづくりを行うべき
⇒高齢者がくれば若者も仕事を求めて定住するのでは

東小学校

観音寺

青井阿蘇神社から発船場までの散策路の形成

球磨川くだり発船場

城見庭園

・被災者住民の７５％は町外にいま住んでいる
・高齢者が多く、自力で受託再建ができない（行政主導で）
・災害公営住宅をまちなかに（鉄骨造で１階店舗、２～３階を住宅）
若い世代が住めるように、住宅の近くに子どもを預けられる場を。夜でも安心して働くことができる環境の整備をする

個人として嵩上げが困難なので地区として小規模な区画整理等を検討したい

・市主導の区画整理を（組合施行は難しい）
・道路含む嵩上げ必要
・集約換地が利用できるように大きなグランドデザインが必要

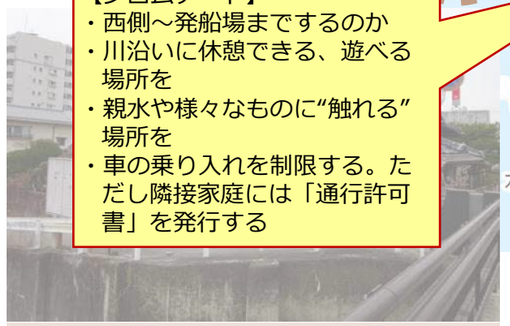
【プロムナード】
・西側～発船場までするのか
・川沿いに休憩できる、遊べる場所を
・親水や様々なものに“触れる”場所を
・車の乗り入れを制限する。ただし隣接家庭には「通行許可書」を発行する

・城見庭園からの景観
夜堤防に明かりを

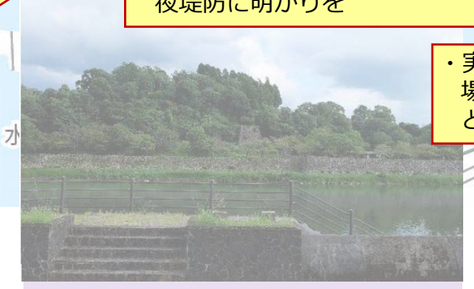
・実際の工事では、ここに駐車場があり、時間帯で区切るなど安全対策

・高校生のカヌーが上達していくのを見るのも一つの観光資源

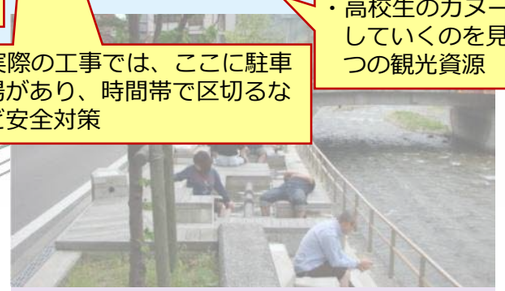
川下り、ラフティング、カヌーを始めとしたリバーアクティビティの拠点化



趣ある建物を散策コースのポイントに



城見庭園の利活用

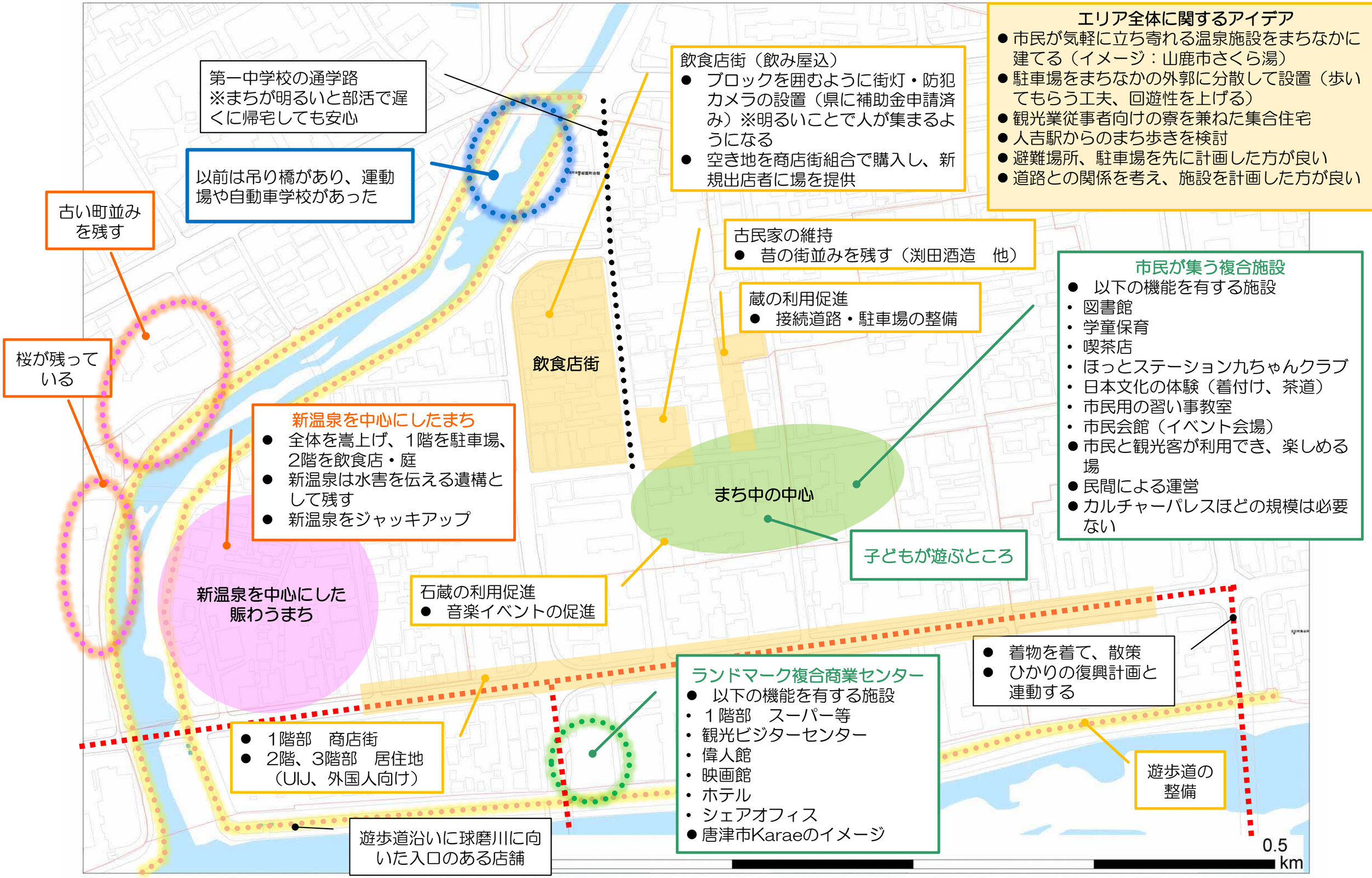


眺望を楽しみ回遊を促す足湯を配置

観光複合施設『ＨＡＳＳＥＮＢＡ』が拠点に

令和3年7月21日(水) 九日町・紺屋町再生会議　意見まとめ(グループA)

資料４



令和3年7月21日(水) 九日町・紺屋町再生会議　意見まとめ(グループB)

（まちのコンセプト）
人よし、川よし、人情よし、ひとよし　酒よし　温泉よし
「あすこは人のよかでなァと、言われるまち」

（公営住宅）
町ごとに、地域の人口増、活性化のため空き地などを活用して確保
あるいは、既存の建物（アパートやマンション等）をおしゃれにリノベーションし、行政が借り上げ、若い人、アート志向の人等に賃貸しおもしろい人をまちに呼び込む

（まちなか居住）
幼稚園、学校が近いので若者の居住希望者が多いのでは
子育てしやすいまちなかとしまちなかで子育て世代を支える
人吉のまちなかなら、商売や事業がしやすいと若い移住者が増えるのでは

（商店街・生業）
昔の雰囲気があるがセンスが良い、おしゃれ
個人の小さな商店を集める
日常生活が溶け込んだ街並み
すきますきまにお店を埋める横町
外部の人も異業種の人も溶け込める

（街並み）
城下町として外観を統一（白、ベージュ、アースカラー等）

（ソフト対策）
桜の杜　リゾートシティ人吉
1000本の桜を植樹
テーマ　自然との調和　共生
癒し/安らぎ/贅沢な非日常空間/健康/文化/歴史

歴史的な街並みがある
鍛冶屋町通り

十軒町（じっけんまち）の
通りとして老舗が建ち並ぶ

図書館、偉人記念館等の候補地
（理由）地盤が高く空地があり鍛冶屋町通り沿いにある

賑わいの通り

通りの先にランドマークとして歴史的建物の㈱山徳がある

青井阿蘇神社の前に九日町の来訪者も使える広い駐車場を

山田川沿いの道路は
歩行者専用の道路に
できないか

コンテナマルシェは青空イートイン
通常の民間事業へ
若者がスタートアップできる場所へ

コート93の裏側
緑地で事業
子供が走り回れる場づくり
部活動の受け皿をまちにつくる
昔の中央市場という場所の物語性もある

賑わいの通り

山田川の両岸を京都の鴨川の納涼床のようにお酒を楽しめる空間に

山田川が下流ほど狭いため、浸ることを前提とした整備（非住居、商業など）を検討

図書館、偉人記念館等の候補地
（理由）「動」の東九日町、
「静」の西九日町との性格付け、
空地が多い

石蔵はコンサート、絵、文化、芸術教養を高める場

通りの先にランドマークとしてホテルがある

城見庭園の活用
利益を生む施設に

旅館から西側はそぞろ歩きしやすいように車道を狭く歩道を広くする

ホテル

ホテル

代官山ヒルサイドテラス、蔦屋を中心とした空間のイメージ。小さな店が多い方が歩いて楽しい

魚座は上村占魚ゆかりの店
昆虫の標本等、寄贈してもよい

（球磨川沿い）
自然に近いつくりにする（緑、自然素材、石垣等）
子供が泳げる川（安全性を確保するルールを地域でつくる

0　0.5 km

令和3年7月21日(水) 九日町・紺屋町再生会議　意見まとめ(グループC)

空き地・土地

- 空き地をどうするか、買い上げるか。
- 細長い土地であり、４つの土地を別の分け方で区切り分けて区切り直してはどうか。

まちなみの統一

- 観光客にとっては、まちなみもある程度の統一が必要。小京都をそのまま活かせると良い。

人がいきかうまち、商いのなりたつまち

- 帰ってきてやっていこうという時に、ここが人吉の中心地になる。
- イベント時のにぎわいだけでなく、平常時の賑わいが重要。ハード整備はアドホックなにぎわいになる。持続可能なにぎわいがあり、日頃から人がいないと商売は成り立たない。
- 平日に人がいないと、商売は成り立たない。昔は結構人がいた。人が住む、商業のまち。
- 十軒町はあきないのまち。商業ベースでも成り立つまち。イスミを拠点にした商いのまち。
- まちなかで何でもそろう。そこで生活できると良い。
- 暮らしのベースをつくり、住宅をつくり、夜間人口もいて、何度も来たくなるような、ハードソフトでお金がまわるまちが必要。
- まちなかに店舗がポツポツ点在すると、人の行き来が途切れないのではないか。
- 集約して職人のまちがあると良い。
- 紺屋町商店街は、１歩外に出れば何でもそろうまちだった。そこでお話ができるコミュニティがあった。
- どのように商店ができる場所をつくるか。
- チャレンジショップのように、人吉に帰ってきた時に足がかりになる場所があると良い。人吉にもう一度と思える場所が必要。
- 若い人が商売できるような場所があり、３年間は家賃を低廉化して支援してもらえると良い。
- オーナーがテナント貸しして、家賃を支払できると良い。

複合的な場所

- 図書館、避難所、ショッピングできる場があり、そのまわりに公園があると良い。
- 今までの図書館では人が集まらない。武雄図書館のようにスタバ＋図書館など、写真映えするスポットがあると良い。
- 図書館、会議室、物販、飲食など複合的な施設を。
- ホルモンキングの場所に偉人館を作るなど、観光と水害に強いまちづくりを。
- コインランドリーの間に本を読んだり、人が集まる拠点を。
- コンテナマルシェの上に図書館があり、温泉を引いて足湯があり、夏は球磨川を利用した冷たい足湯があるとよい。

災害公営住宅

- 災害公営住宅を、地権者が土地を供出するかわりに入れるようにしたり、住宅の共同化をできないか。
- 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つくり、商店にも近いと良い。

避難ビル

- 昔の市民ホール、市民会館はにぎわっていた。色々な催しものをする場があり、３、４階を避難所にすると良い。
- その周辺に公園があり、お客が寄れる場があると良い。緊急時に避難できる場があると良い。
- 広い場所がまちなかにあると災害時にも使いやすい。
- 水害時にも上がれるエレベーターがあると良い。
- 今ある旅館を垂直避難の場所として、食糧を備えておくと良い。避難場所は既存の建物を使えば良い。

写真の引用先一覧

（2ｐ）
まちの玄関口として沿道景観形成：https://www.midorimachi.jp/roadside-tree/
雨水浸透緑地帯：https://green-infra-pdf.s3-ap-northeast-1.amazonaws.com/%E4%BA%8B%E4%BE%8B%E9%9B%86.pdf
十軒町通りの歴史的建物：コンサルタント撮影
鍛冶屋町の町並み形成：https://www.city.hitoyoshi.lg.jp/q/aview/120/551.html
光の復興計画による夜間景観イメージ：人吉市資料
桜の植樹を検討：https://www.photo-ac.com/
コンテナマルシェ：コンサルタント撮影
子育て世代支援機能＋広場：コンサルタント作成
石蔵の活用イメージ：http://www.coara.or.jp/~mieko/20100920take/0920takej.htm
テラス型のオープンカフェ：https://red.ap.teacup.com/hiroshimusica/832.html
石垣等自然素材の検討：写真アルバム　球磨・人吉の昭和
癒やし・寛ぎ・宿泊拠点の形成、ホテルの写真：人吉温泉旅館組合HP（https://www.hitoyoshionsen-ryokankumiai.jp）
癒やし・寛ぎ・宿泊拠点の形成、イラスト：人吉市景観計画
地場産材を使用した災害公営住宅：https://www.timberize.com/index.html?target=446
敷地内を通り抜けられる分棟型文化交流施設のイメージ：隈研吾建築都市設計事務所（https://kkaa.co.jp/news/tomioka-city-hall-proposal/）
中心市街地の新たな拠点となる緑豊かな図書館等のイメージ：https://www.artmuseumlibraryota.jp/　　https://www.onestory-media.jp/post/?id=1294
親温泉ポケットパークのイメージ：https://haveagood.holiday/spots/270571
川沿いに回遊を促す足湯を配置：https://www.mlit.go.jp/road/sisaku/dorokeikan/pdf/010.pdf
復興型商店街の再生：https://www.tohokukanko.jp/sozaishu/detail_1004580.html
１階にI・Uターン、被災商店主向け店舗、２・３階に住居やシェアハウス：http://www.smdw.co.jp/comichi/
光の復興計画による夜間景観イメージ：人吉市資料

（３ｐ）
石垣・生け垣を活かした町並み形成：コンサルタント撮影
人吉の魅力を楽しむ散策コースの形成：コンサルタント作成
観音寺（相良三十三観音めぐり）：https://hitoyoshikuma-guide.com/2019/02/13/33kannon-13/
上新町か下新町に中心市街地の方々のため災害公営住宅確保の検討：https://www.timberize.com/index.html?target=446
観光複合施設『ＨＡＳＳＥＮＢＡ』が拠点に：コンサルタント撮影
眺望を楽しみ回遊を促す足湯を配置：https://www.mlit.go.jp/road/sisaku/dorokeikan/pdf/010.pdf
城見庭園からの眺望を活かす：https://www.city.hitoyoshi.lg.jp/q/aview/255/12825.html
趣ある建物を散策コースのポイントに：コンサルタント撮影
個人商店（肉屋、魚屋、駄菓子屋、喫茶店など）が出店したくなる環境づくり：コンサルタント作成

活用が想定される事業手法①：土地区画整理事業

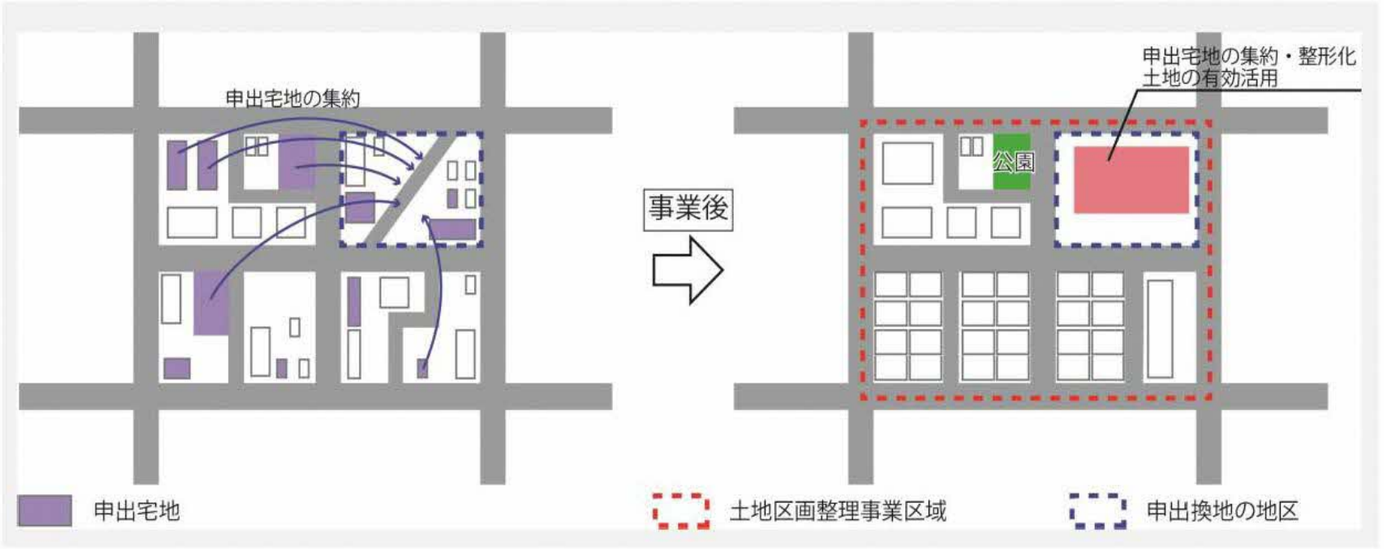
資料５

土地区画整理事業のしくみ

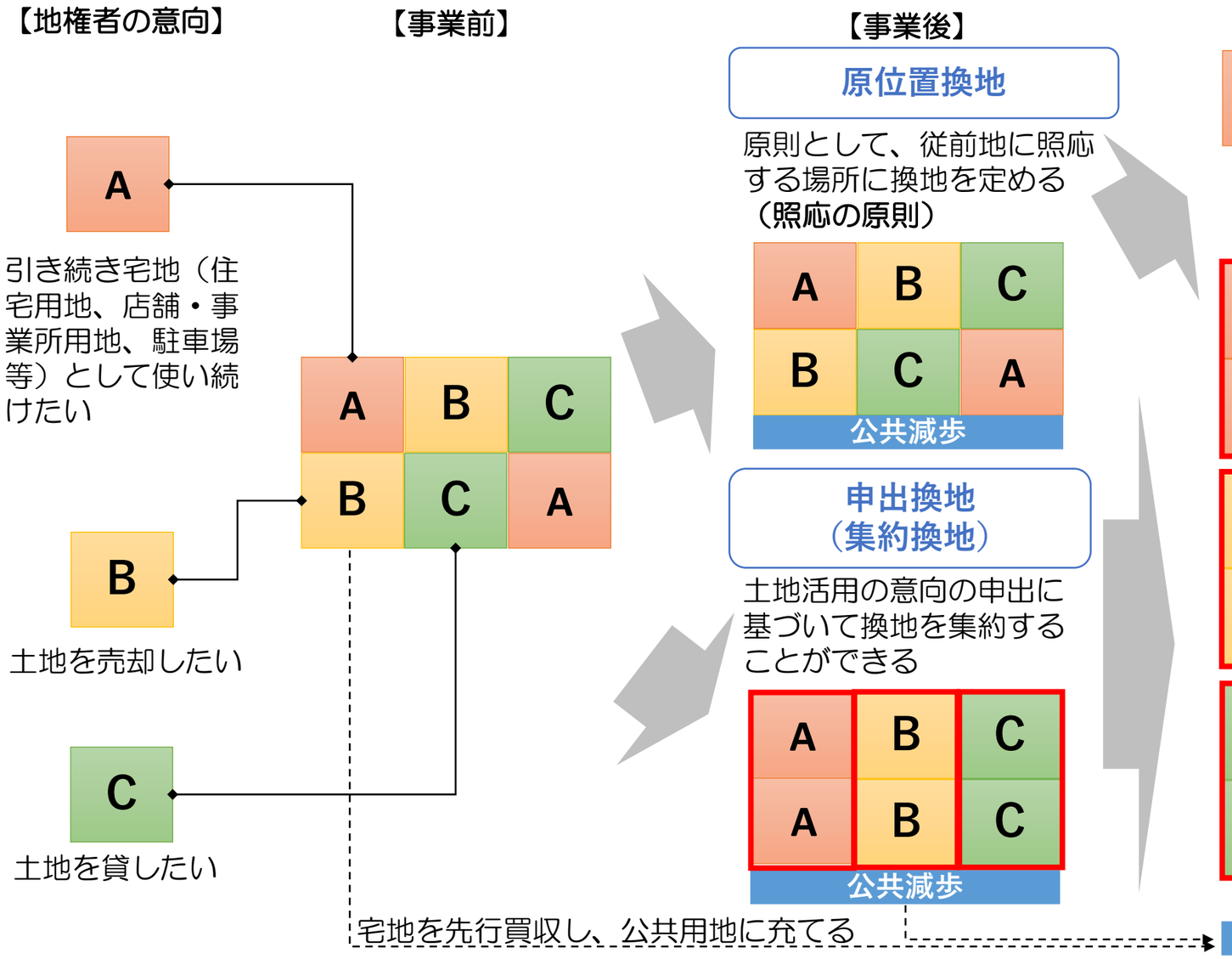
- 土地区画整理事業は、道路、公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
- それにより、地権者にとって、利用価値の高い宅地が得られる。（従前・従後の土地の価値は基本的に変わらない。）

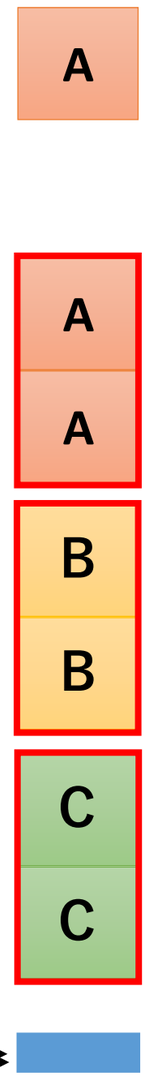
原位置換地と申出換地（集約換地）

- 従前の宅地は、公共施設にあわせた位置・地積・形状で、従前の位置等を総合的に勘案した適正な位置に再配置（**換地**）される。
- 地権者の土地利用の意向に応じて、**申出換地（集約換地）**により、土地を集約して大街区化し、売却街区・賃貸街区として売却・賃貸をすることもできる。



※出典：国土交通省資料「小規模で柔軟な区画整理　活用ガイドライン」



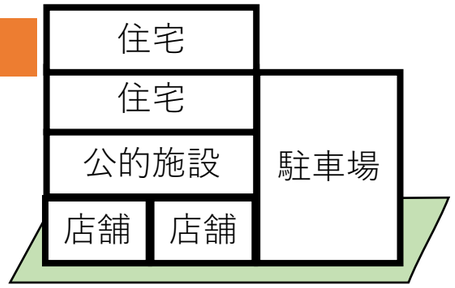


【個別換地】

- 個別に換地し、宅地（住宅用地、店舗・事業所用地等）として使い続ける

【共同化街区】

- 申出換地により換地を集約した後、住宅・店舗・事業所・駐車場等を共同化



【共同売却街区】

- 基盤整備工事完了後、当該街区の地権者が共同で売却
- 個々の換地が小さいが、まとめて売却することにより、条件が向上する可能性がある

【共同借地街区】

- 基盤整備工事完了後、当該街区の地権者を組織化
- 地権者組織と事業者との間で賃貸借契約を締結し、賃料収入を得る

【公共用地】

- 道路、公園、公共施設用地等として活用

◆工夫を凝らした中心市街地の活性化

事例①：集約換地を活用した区画整理～商店街の活性化～

□ 中心市街地等において、地域の状況を踏まえ、区域を柔軟に設定するとともに、地権者の土地利用意向等を踏まえ、現位置換地にこだわらず集約換地

彦根本町地区の概要

【滋賀県彦根市】
- ✓ 施行面積：約１．３ha
- ✓ 施行期間：平成１１～１７年度
- ✓ 施 行 者：本町土地区画整理組合
- ✓ 事 業 費：約２８億円

事業の特徴

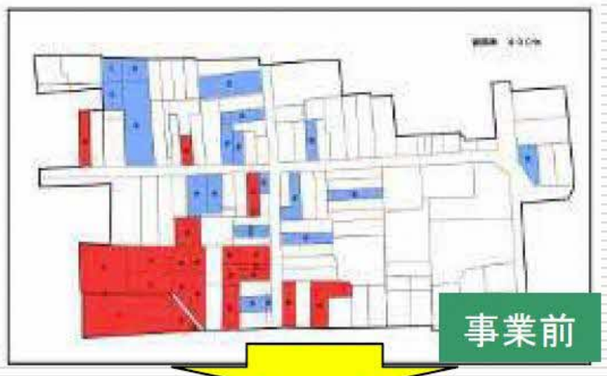
- ✓ 土地区画整理事業の換地手法により、散在する商店や共同利用希望者の土地を集約し、商店街街区、集約施設街区等を形成

整備状況

共同利用希望者を集約し、集客施設・来街者駐車場用地を創出

換地により散在する商店を各街区に集約

任意の事業組合が、ベンチやせせらぎ等の修景施設を整備



パティオや区画道路等、高質な空間の整備

※出典：国土交通省

◆工夫を凝らした中心市街地の活性化

事例②土地区画整理事業を活用した中心市街地の活性化

～共同建替えを利用した定住人口の回復及び商業機能の再編～

中央町三丁目土地区画整理事業の概要

- ✓ 施行面積：約１．２ha
- ✓ 施行期間：平成１３年度～１７年度
- ✓ 施 行 者：宇部市
- ✓ 事 業 費：約２２億円
  （うち補助事業費：約２０億円）
- ✓ 減 歩 率：約１５％

本地区のまちづくりの特徴

- ✓ 主な区画道路について、中心市街地にふさわしい魅力的な空間とするため、歩車共存型道路とする。
- ✓ 敷地の共同利用及び優良建築物等整備事業を活用し、地区内の老朽化した建物の建て替えを実施。また、住戸の一部を市営住宅として借り上げることにより定住人口の回復を図る。
- ✓ 街づくり協定の締結により、屋根の形状や外壁の色等について協調化を図り、良好な都市空間の形成を実現。

整備状況

事業前

暗い雰囲気の商店街

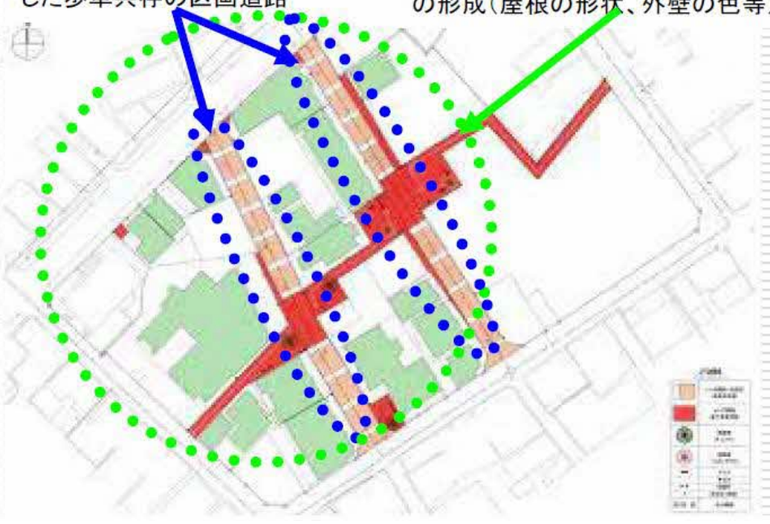
狭隘な区画道路

事業後

安全性、利便性、快適性に配慮した歩車共存の区画道路

街づくり協定による統一感ある街並みの形成（屋根の形状、外壁の色等）

敷地の共同利用及び優良建築物等整備事業による建替え



※出典：国土交通省

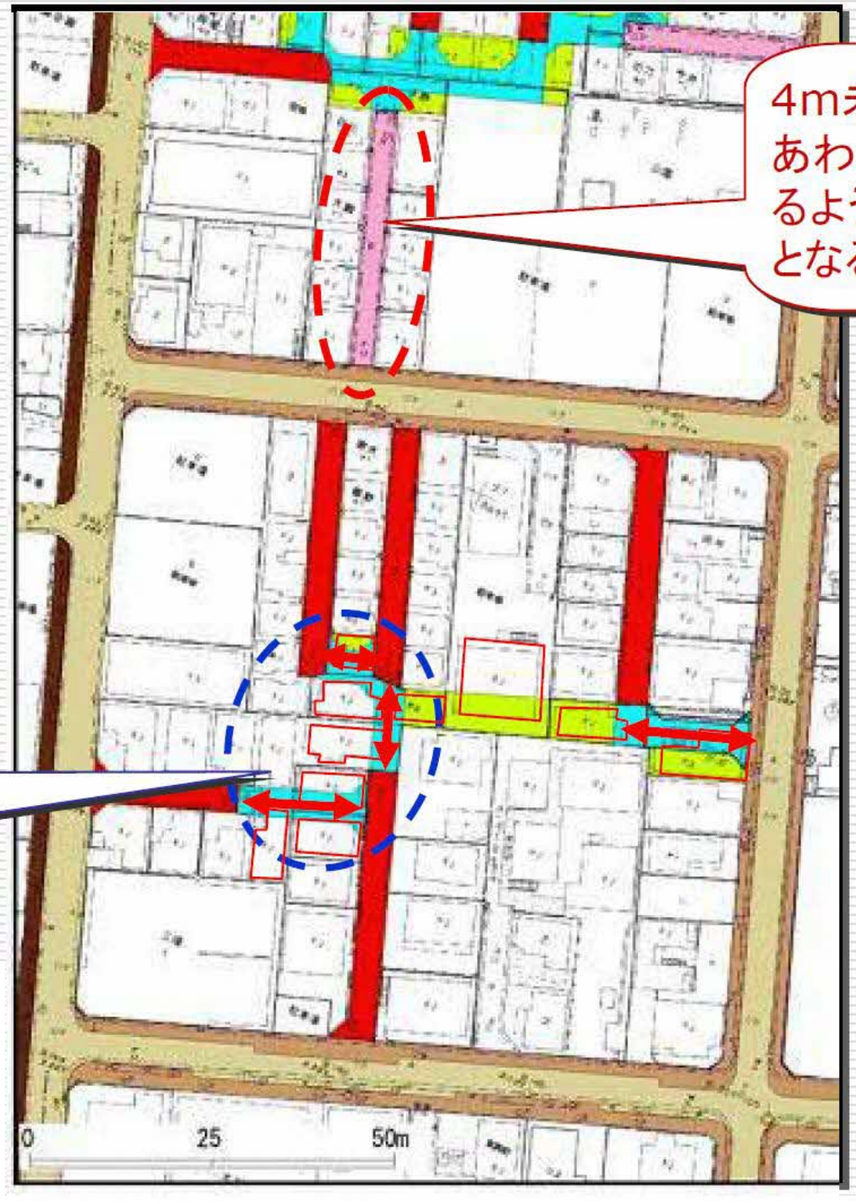
◆大幅な更新を伴わない既成市街地の修復

事例⑥：修復型の区画整理

- 幹線道路が整備された「アンコ」※の市街地などの整備にあたっては、全面更新型の区画整理ではなく必要最低限の基盤整備と土地利用の整序を行う「修復型の区画整理」も有効
- 比較的緊急性が低い道路は、地区計画等で整備計画を担保し、建物の建替にあわせて段階的に整備

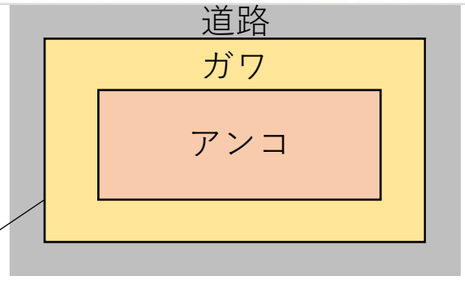
地区概要＞

篠崎駅西部地区（七丁目先行街区）
〔東京都江戸川区〕
地区面積：約3.5ha
総事業費：約17億円
権利者数：220名
建物棟数：218棟
移転棟数：31棟（移転率14%）



※アンコ：道路で囲われた街区の内側の部分

※ガワ：道路に面した街区の外側の部分



※出典：国土交通省（一部注釈を追加）

優良建築物等整備事業(共同化タイプ)

国土交通省

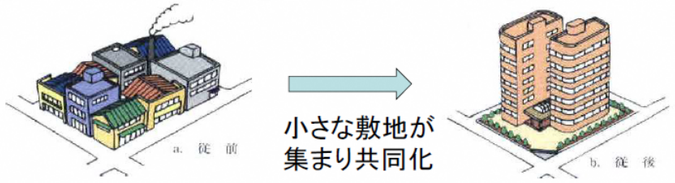
事業概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等を整備する。

主な事業要件

2以上の敷地等の所有権等を有する2人以上の者が当該敷地等において1つの構えをなす建築物及び敷地等の整備を行うこと

※;ただし、所有権等を有する者が2人の場合は、200㎡未満の敷地又は不整形な敷地を含む場合に限る



施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

補助対象費用

①調査設計計画
（基本構想作成、事業計画作成、地盤調査、建築設計）
②土地整備
（建築物除却等費、補償費）
③共同施設整備
（空地等の整備、供給処理施設、共用通行部分整備費等）

【参考事例】 同事業を活用して店舗・住宅・災害公営住宅を整備した例（宮城県気仙沼市）

①官民連携による災害公営住宅供給の事業化支援

（1）官民連携の共同建て替え事業スキーム

・複数の地権者及び事業参加者が、それぞれ所有する土地・建物を共同で利用して、商業店舗と住宅を複合した施設を建設（建替え）する。施設建設後、住宅と区分床を災害公営住宅として気仙沼市が買い取る。優良建築物等整備事業による交付金を活用する。

・店舗施設は個々の区分所有又はまちづくり会社による所有、住宅は気仙沼市による災害公営住宅としての買取りを基本とし、併せて地権者や従前の居住者の住まいの再建も目指す。

・災害危険区域の指定が想定されているため、1階は店舗とし、2階以上を住宅とする。

（2）官民連携の共同建て替えによる効果・メリット

市	土地等の取得が難しい中心市街地への公営住宅の整備を早期に実現できる。
地域住民（地権者）	交付金および市による公営住宅買取資金により、自身の店舗再建のための負担を抑えることができる。

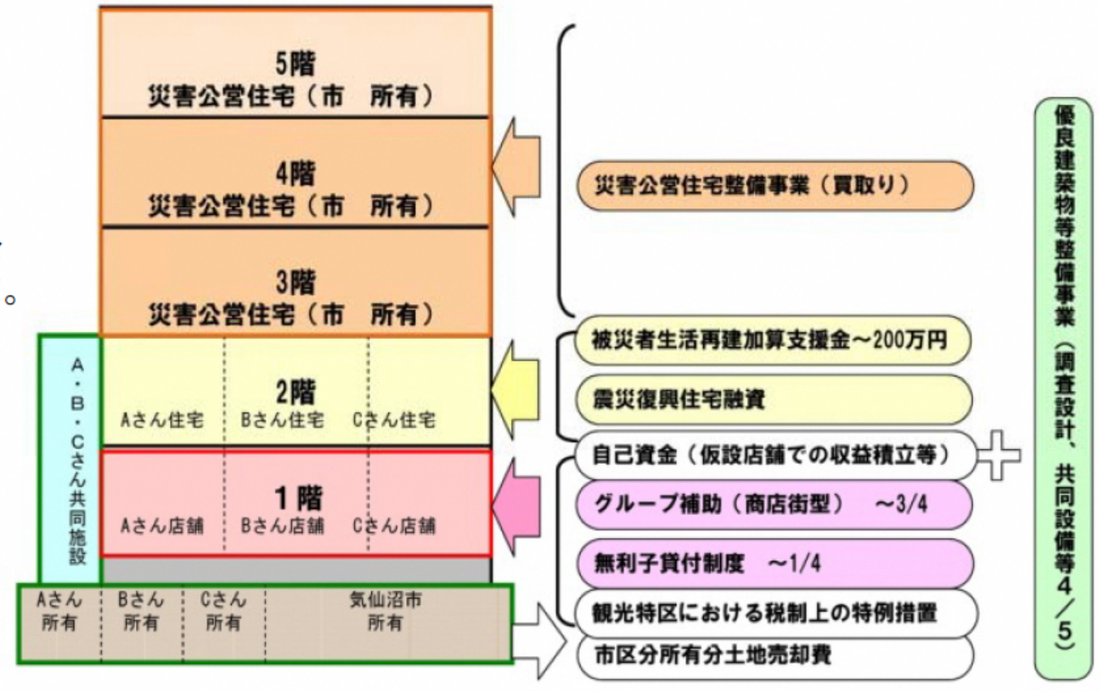
（3）事業主体の段階的形成と資金調達方策の検討

・共同建て替え事業を進める事業主体について、まちづくり会社のほか数種類について検討し、事業進行に伴う段階的な形成について整理し、地域住民を交えて協議検討を行った。

・事業を進めるにあたっての資金調達の方法について、各種方策を整理・検討した。

（4）検討の結果

・本調査での検討を踏まえ、平成26年3月に優良建築物等整備事業の補助金交付申請を行い、平成26年度の交付が認められた。



〔官民連携の共同建て替え事業イメージ〕

※出典：国土交通省

都市防災総合推進事業の概要

国土交通省

避難地・避難路等の公共施設整備や、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取組を「都市防災総合推進事業」（防災・安全交付金の基幹事業）により支援

○ 都市防災総合推進事業の概要

事業主体：　市町村、都道府県 等

事業メニュー	主な交付対象施設等	国費率
①災害危険度判定調査	・各種災害に対する危険度判定調査	1／3
②住民等のまちづくり活動支援	・住民等に対する啓発活動 ・まちづくり協議会活動助成	1／3
③地区公共施設等整備	・地区公共施設（避難路、避難地（避難地に設置する防災施設を含む）） ・地区緊急避難施設（指定緊急避難場所（津波避難タワー等）、避難場所の機能強化（防災備蓄倉庫、非常用発電等））	用地：1／3 工事：1／2 ※1
④都市防災不燃化促進	・耐火建築物等の建築への助成	調査 1／3 工事 1／2
⑤木造老朽建築物除却事業	・密集市街地における木造老朽建築物の除却への助成	1／3
⑥被災地における復興まちづくり総合支援事業 ※激甚災害被災地	・復興まちづくり計画策定 ・地区公共施設 ・地区緊急避難施設	1／2
	・高質空間形成施設 ・復興まちづくり支援施設	1／3

※１：南海トラフ特措法に基づく津波避難対策緊急事業計画に位置づけられ、一定の要件を満たす避難場所、避難路の整備については国費率２／３

○ 地区要件

施行地区	＜事業メニュー①～③＞ 災害の危険性が高い区域（浸水想定区域、土砂/津波/火山災害警戒区域（地域）等）を含む市街地、 大規模地震発生の可能性の高い地域※２、重点密集市街地を含む市、DID地区 ＜事業メニュー④＞ 大規模地震発生の可能性の高い地域※２、重点密集市街地を含む市、DID地区、三大都市圏既成市街地、政令市、道府県庁所在市 ＜事業メニュー⑤＞　重点密集市街地 ＜事業メニュー⑥＞　激甚災害による被災地

※２：地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域

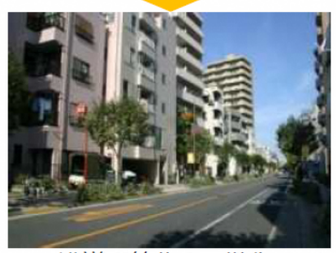
津波避難タワー

備蓄倉庫

整備前

避難場所に向かう避難通路(階段)

避難場所となる公園


沿道建築物の不燃化 整備後

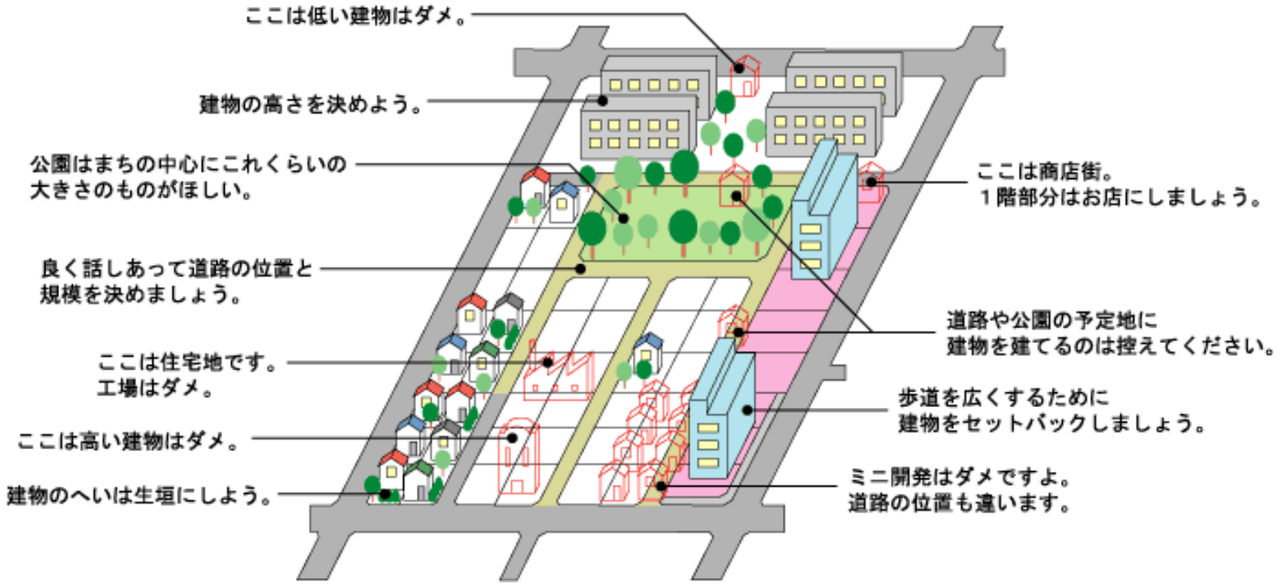
※出典：国土交通省

活用が想定される事業手法④：地区計画

地区計画とは・・・

- 地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

- 身近な生活空間について、地区のみなさんで話し合って、建物の用途、高さ、色などの建て方のルールや、地区道路、公園などの地区施設について、「地区計画」としてきめ細かく定め、景観のすぐれた良いまちづくりをすすめることができます。



【参考事例】 安全性の高い建て方を誘導している地区計画の例（広島県広島市）

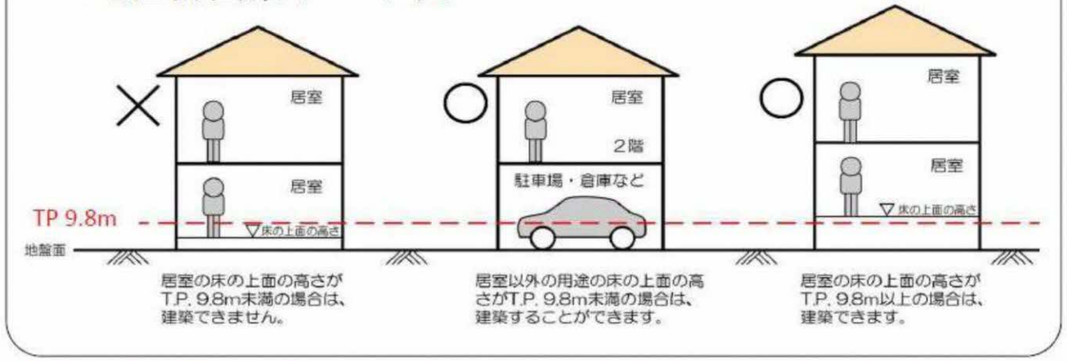
地区計画（広島県広島市　矢口川下流部周辺地区　地区計画）

地区計画により、土地利用に関する規制を実施

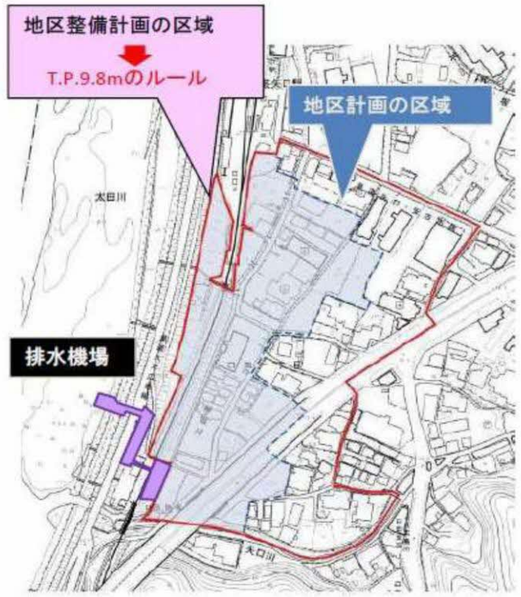
計画規模1/10洪水の場合、内水対策（ハード対策）実施後も低い土地等で浸水が生じる想定

高さの低い土地等において、「地区計画」による土地利用に関するルールづくりを行い、浸水被害を受けにくい家屋の建築を誘導

≪地区計画案イメージ図≫



土地利用に関するルール
地区計画により「居室の床の高さ」に関するルールを定め、浸水被害を受けにくい家屋の建築を誘導する。
地区計画にT.P.9.8mより低い床の高さの家屋の建築を防止を定める。
（※当地区で床の高さの最も低い家屋が約T.P.9.8mであることより）



「土地利用に関するルールづくり勉強会」の様子

嵩上げ・ピロティ化した住宅

出典：国土交通省、国土技術政策総合研究所資料