

人吉市復興まちづくり懇談会 (中心市街地) 資料

令和4年3月25日(金)

目 次

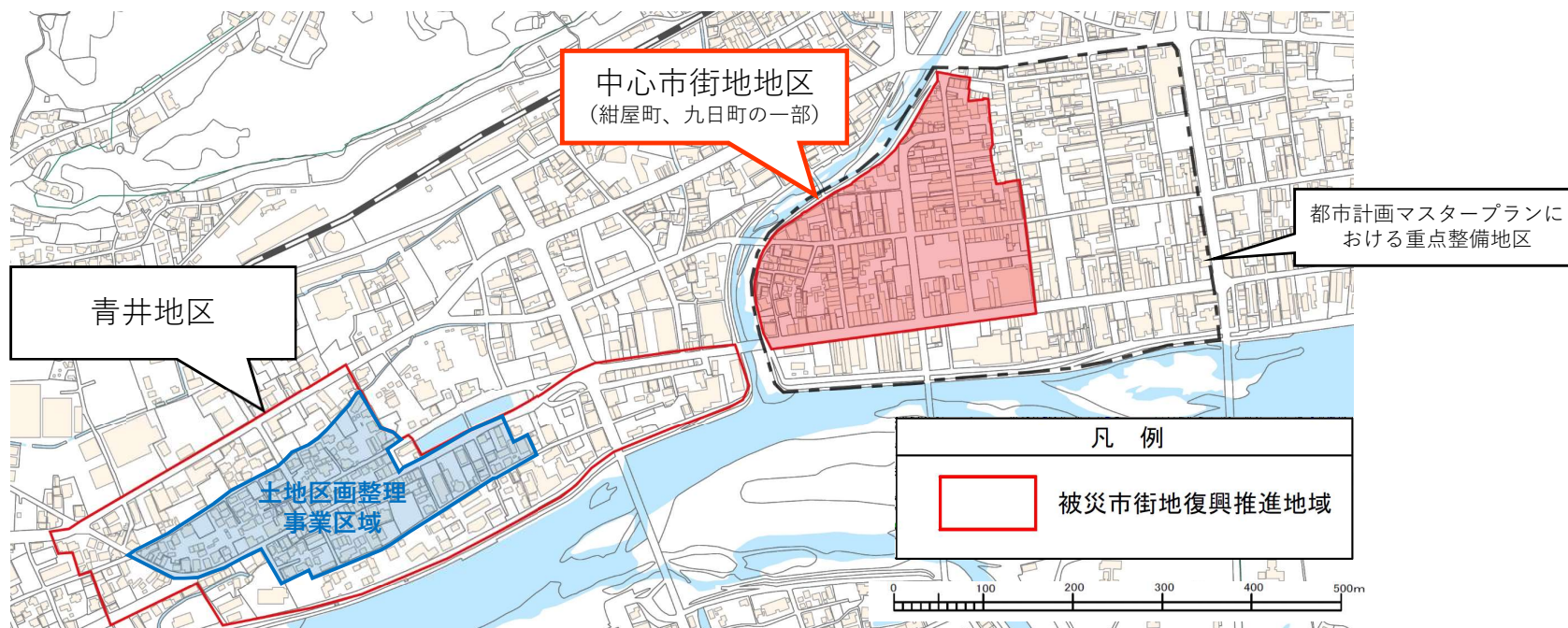
1. 本日の懇談会の趣旨 【P.2】
2. 中心市街地地区の現状・課題を踏まえた整備方針 【P.3】
3. 山田川と一体となった被災市街地復興推進地域の整備構想(案) 【P.6】
4. スケジュールと推進体制 【P.10】

■山田川と一体となった被災市街地復興推進地域の整備構想（案）

- ・ 山田川と一体となった被災市街地復興推進地域の整備構想（案）をご説明します。

■被災市街地復興推進地域を含む中心市街地地区のまちづくりイメージ

- ・ 被災市街地復興推進地域のまちづくりと一体的に推進する重点整備地区（都市計画マスタープラン）のまちづくり（以下「中心市街地地区のまちづくりイメージ」という。）をご説明します。



- ・ 令和2年7月豪雨により被害を受けた中心市街地地区、青井地区では、安全で災害に強いまちづくりを推進するため、令和3年7月21日に被災市街地復興推進地域(約21ヘクタール)の指定（都市計画決定）を行いました。
- ・ これにより、令和4年7月3日までは一定の建築行為の制限等が発生し、この間に市街地の緊急かつ健全な復興のため必要な整備方針等について検討を進めています。

復興まちづくり計画におけるまちなかグランドデザイン

- 中心市街地、青井地区、麓・老神地区は、人吉市の中心地（まちなか）を形成しており、特色ある歴史文化資源等を有しています。
- 人吉の大きな魅力である相良700年の歴史とともに育んできた『多様な文化』や、『美しい球磨川・盆地』の豊かな自然を活かしつつ、来訪者を含めた賑わい形成や、水害を乗り越え『安全・安心』な暮らし方につなげていくような、『持続可能な地域づくり』に取り組んでいきます。
- 各地区の特性を最大限に活かしつつ、人吉らしさを賑わいを発信する集客拠点『3つの杜』の形成と回遊促進を図り、連携して中心地全体の活性化につながるような復興まちづくりを推進していきます。

3つの柱

- ①安全・安心とともにある復興
- ②多様な文化とともにある復興
- ③美しい球磨川・盆地とともにある復興

3つの杜

青井の杜（古代中世）、城址の杜（中世近世）、復興未来の杜（現在から未来）

中心市街地地区全体の将来像（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～

中心市街地地区の現状・課題

【防災】

①避難路、避難地の確保

- ・一部地区における避難路となる道路が不足
- ・地区全体における避難地となる公園が不足

②未接道敷地の解消

- ・一部地区において接道要件を満たさず建替えが困難

③住宅地の安全性向上

- ・浸水・地震・火災等に対する安全性が低い

【賑わい】

④中心市街地の活性化、産業の活性化

- ・空き店舗や未利用地等の増加、中心市街地としての魅力や求心力の低下

整備すべき主な機能

災害に強いまちづくりに向けて
（防災性の向上）

- 指定避難所への避難ルートとなる骨格道路の整備
（（都）紺屋町南町線の整備と歩行者空間の充実）
- 骨格道路への主な避難ルート、建替えを可能とする区画道路の整備
- 一時避難場所となる公園等の整備
 - ・水害・地震・火災等に対する一時避難場所・避難ルートとなる公園等を整備
 - ・垂直避難ビルの指定拡大
- 浸水に強い建物の立地誘導
 - ・垂直避難可能な建築物の立地誘導

復興まちづくりへの効果拡大に向けて
（賑わいの創出）

- 本地区及び隣接地区の主要産業の商業や宿泊業等が活力を取り戻し、地区内外が一体的に活性化していくよう、河川に向かって横断的に公園等を整備
- スピードある復興の実現のため未利用地等を活用し、地区内では商業・宿泊施設等と一体的に、隣接地区では居住の場と公園等を一体的に整備
- 地区の重要な環境・レクリエーション資源でもある球磨川や山田川の環境整備との連携を強化することで都市空間の更なる魅力向上が見込まれる

中心市街地地区の水害対策上の課題

- 流域治水プロジェクトの取組み効果が十分に発揮されるまでには一定の期間を要することを踏まえたうえで、早期再建・復興を図る必要性
- 災害に強いまちづくりの推進
 - ・命を守る避難方法の見直し
 - ・防災性の高い建て方の誘導
 - ・災害に負けないまちづくり（防災まちづくり）

まちづくりの3つの方向性

- (1) 防災、生活、観光機能の創出の軸となる道路・公園等の基盤の整備
- (2) 防災機能、生活利便性、観光機能の強化を実現する避難と回遊の歩行者ネットワークの整備
- (3) 中心市街地の活性化をけん引する、官民連携によるまちづくりの推進

■道路、公園の整備状況



中心市街地地区	道路幅員	公園
被災市街地復興推進地域 (中心市街地地区)	15m以上	都市公園
	6m以上15m未満	都市公園250m圏
	4m以上6m未満	
	4m未満	

■生活基盤や地区防災に寄与する幅員4m以上の道路が少ない

- 骨格的な道路で構成される街区内で、生活基盤（新築や建替え等）や防災面（避難や消防活動等）の基盤が不十分なエリアの解消が望まれる

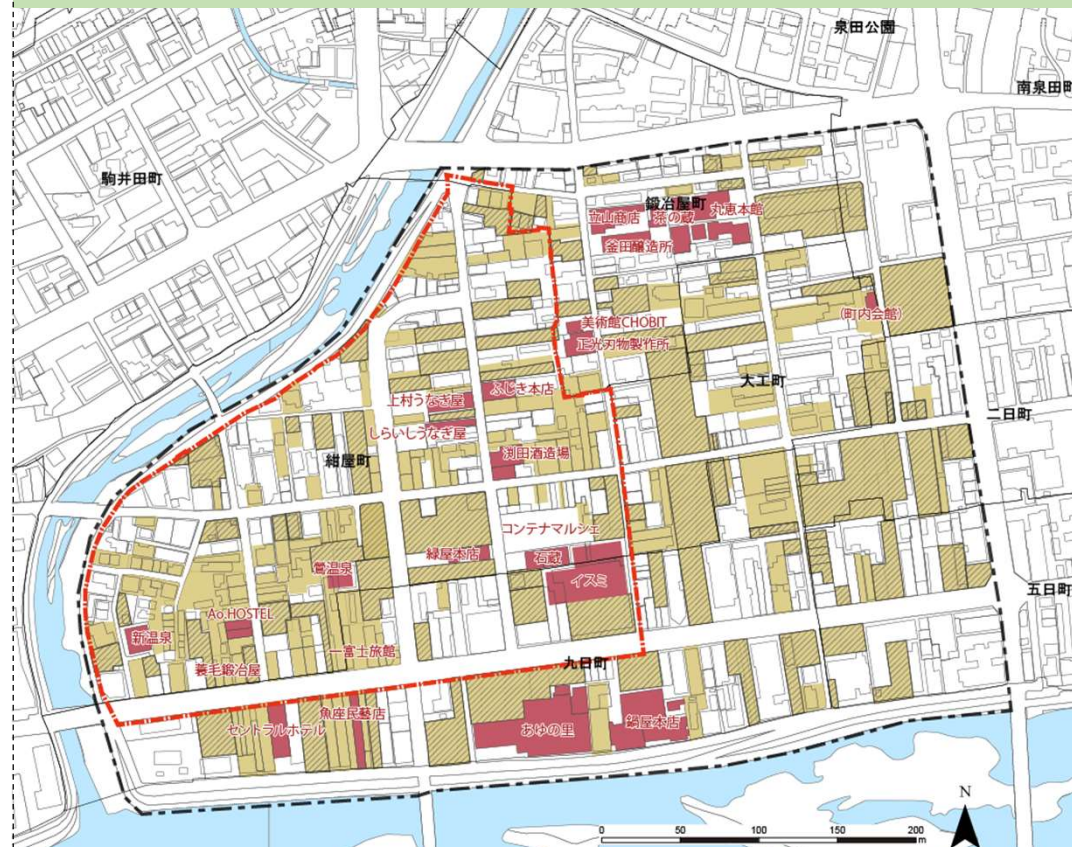
■再建に際して接道上の課題が想定される

- 未接道敷地や幅員4m未満の狭い道路に接する敷地が存在し、再建にあたっては接道条件等を整える必要がある

■公園が地区内に整備されていない

- 大規模災害などの緊急時に一時避難地となる防災機能や、まちなかに賑わいや憩いの場などのレクリエーション機能を持つ公園等が整備されていない

■まちのにぎわいづくり資源と空き地の分布



中心市街地地区	空き地等	にぎわいづくり資源
被災市街地復興推進地域 (中心市街地地区)	空き地	まちのにぎわいづくり
	駐車場	
	※令和4年1月8日時点	

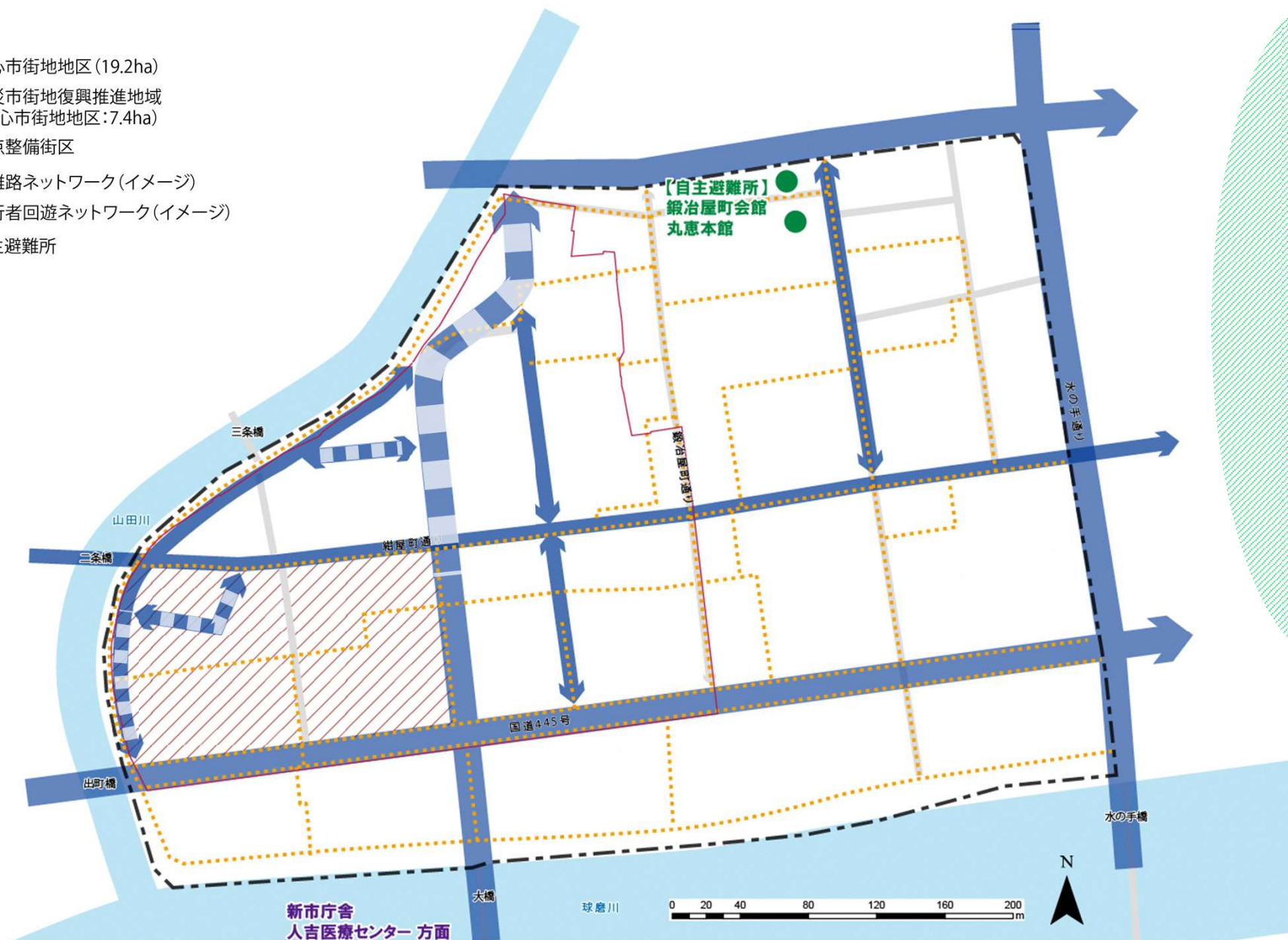
■地区内の5割弱が空地（駐車場含む）となっている

- 水害前より地区内の空洞化は問題となっていたが、令和2年7月の大規模な水害による公費解体等により、空洞化が加速。被災市街地復興推進地域の5割弱（約47%）※が空地（駐車場含む）となっている
※道路面積を除く

避難と回遊のネットワーク

凡例

- 中心市街地地区 (19.2ha)
- 被災市街地復興推進地域
(中心市街地地区: 7.4ha)
- 重点整備街区
- 避難路ネットワーク(イメージ)
- 歩行者回遊ネットワーク(イメージ)
- 自主避難所



指定避難所 ● 人吉東小学校へ

（1）構想策定の条件の整理

<まちづくり>

- ・未接道敷地の解消
- ・既存道路と河川管理道路の円滑な接続を検討
- ・都市計画道路である紺屋町南町線の線形見直し
- ・にぎわいに繋がる堤防背後地の利活用検討

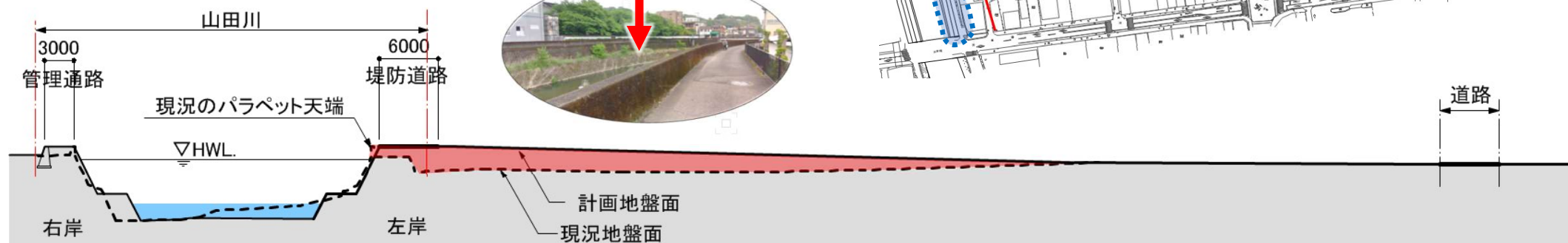
<河川>

- ・堤防の強化（崩壊しないよう強化、天端幅3m以上の確保）
- ・土砂撤去などの維持管理として活用（人の散策できる高水敷の設置）
- ・街並みや景観に配慮した石積み
- ・土砂堆積を軽減させるため、横断形状を変更する必要がある

●河川管理道路（堤防道路）検討の方向性

- ・河川管理道路沿いでの、新築及び増改築が可能となるよう、幅員4～6mでの整備
- ・河川管理道路と河川背後宅地とのすり付けの検討
- ・河川管理道路とまちづくりが連携した、にぎわいに繋がる背後地利活用の検討

整備イメージ



新温泉周辺の整備構想 (案)

- ・防災性の向上のための狭あい道路整備、未接道敷地の解消、にぎわい拠点施設整備と宅地の再配置、内水の排水対策
 - ・地区内外との交流を促進し「復興未来の杜」を創出する公園やオープンスペースの整備
- 歴史的建造物の利活用と連携
- ・山田川河川整備との連携（管理堤防道路と連携した道路の整備、にぎわいに繋がる背後地利活用の検討）

鶯温泉周辺の整備構想 (案)

- ・一時避難やにぎわいに繋がる公園やオープンスペース等の整備
- ・回遊性を持たせる歩行者の東西方向の通り抜け空間の確保
- ・土地の利活用を向上させる土地交換による敷地の整形化
- ・にぎわい創出に繋がるよう鶯温泉を活用した地区内外との交流を促進する拠点施設の整備



■防災、生活、観光機能の創出の軸となる道路・公園等の基盤の整備

( 重点整備街区：被災市街地復興推進地域内の市街地整備)

取組
イメージ

- ・山田川整備と連携した道路・公園等の整備 (かぎ型道路と堤防連携、新温泉活用連携・民間投資と連携した道路・公園等の整備 (鶯温泉と屋台村構想との連携))

■官民連携による観光・交流拠点づくり

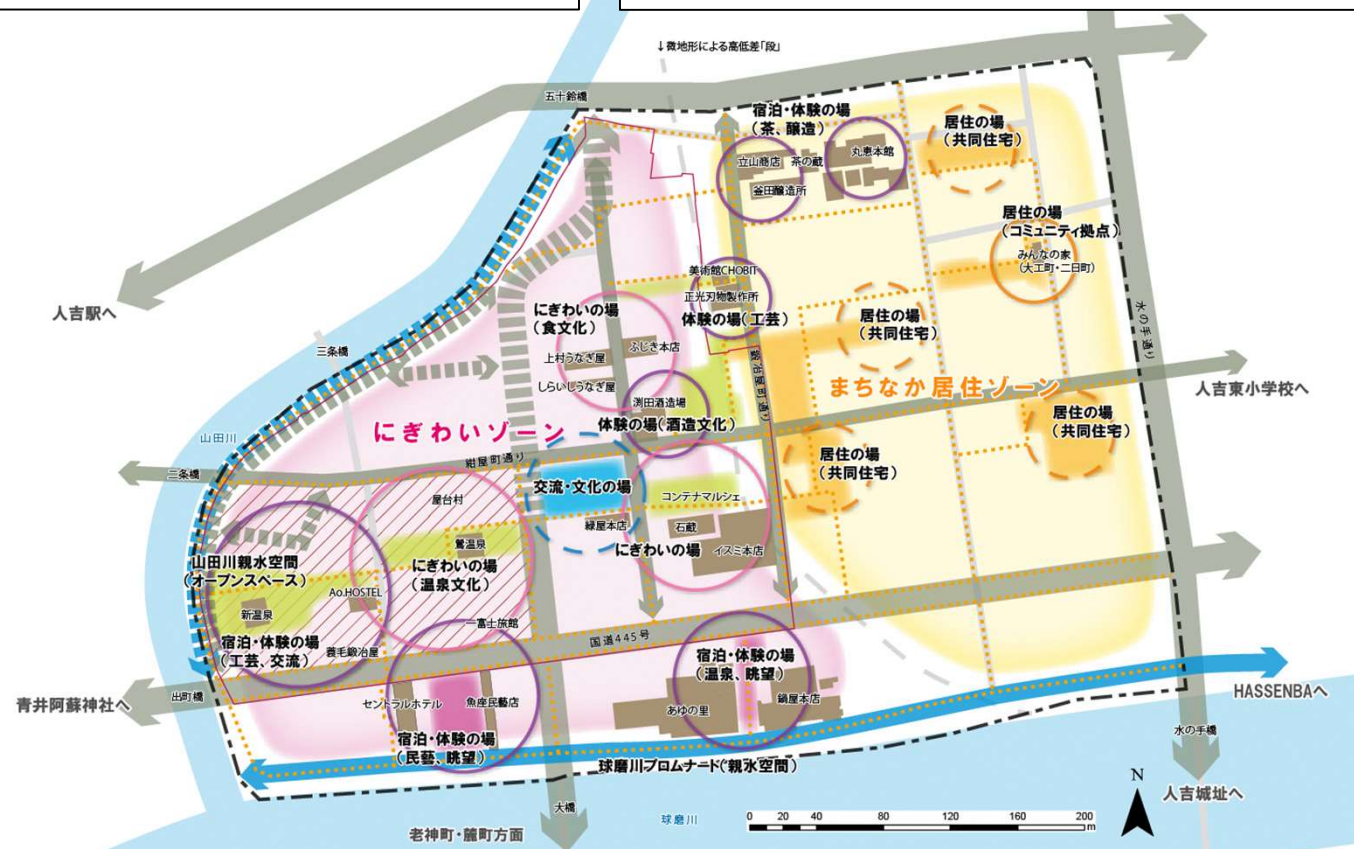
(   にぎわい、交流・文化、宿泊・体験の拠点)

取組
イメージ

- ・人吉の観光をリードする拠点施設の整備 (温泉等の観光資源を活用した観光・交流拠点の整備)
- ・復興をリードし、市及び地区全体の利便性や教育文化機能を向上するまちづくり拠点の整備 (ミニ図書館・小ホール等、教育・文化機能を兼ねた交流施設等)

凡例

-  中心市街地地区 (19.2ha)
-  被災市街地復興推進地域 (中心市街地地区: 7.4ha)
-  重点整備街区 (面的整備)
-  まちの環境資源
-  居住の場と広場のユニット
-  賑わいの場と広場のユニット
-  交流・文化の場と広場のユニット
-  宿泊・体験の場と広場のユニット (破線は場所未定)
-  ラダー (はしご) 状広場空間 (イメージ) ※各ユニットの形成に合わせて空間の確保や整備を検討
-  暮らし・観光の動線 (破線は未整備区間)
-  河川沿いの動線 (破線は未整備区間)
-  歩行者回遊ネットワーク (イメージ)



■防災機能、生活利便性、観光機能の強化を実現する歩行者ネットワークの整備

(   動線、ネットワーク)

取組
イメージ

- ・公園・公共施設緑地・民間施設緑地の官民の緑地等や既存の道路等を整備・活用し、避難と回遊の歩行者ネットワークを整備する

■官民連携によるまちなか居住の推進

( 居住の拠点)

取組
イメージ

- ・災害公営住宅等の整備や民間共同住宅 (サービス付き高齢者向け住宅) 等の整備促進
- ・共同駐車場の整備促進

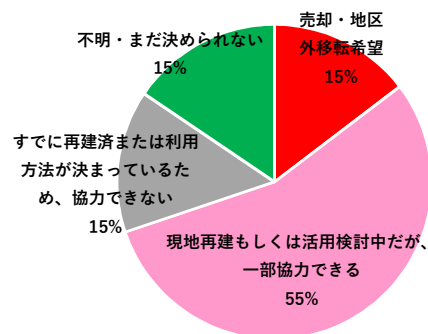
■再建意向等

戸別訪問に基づく土地所有者等の意向
（新温泉街区＋鶯温泉街区）

戸別訪問対象件数	120件
①11月以降実施	107件
②2～3月追加実施	46件

※活用意向は、同じ地権者でも土地ごとに異なるため、土地数で集計

※②は整備構想(案)の影響が大きい区画を対象に実施



上記の訪問結果をもとに時点の意向を分類

1. 売却・地区外移転希望	計17件
1 売却したい（空き地・駐車場）	10件
2 売却・移転したい（住宅・店舗）	7件
2. 現地再建もしくは活用検討中だが、一部協力できる	計64件
3 一部売却可	35件
4 借地は可	2件
5 敷地形状を変更したい	7件
6 できるだけ協力したい	20件
3. すでに再建済または利用方法が決まっているため、協力できない	計17件
7 住宅	3件
8 店舗・事業所	13件
9 駐車場利用	1件
4. 不明・まだ決められない	計18件
10 不明・まだ決められない	18件

■整備構想（案）に対するご意見

※訪問時点の案を個別に説明

公園・広場等の整備について

- ・人を集める方法として、防災上、あった方がよい。若い人がまちなかに住みつくのでは。子どもが遊べる広場があるとよい。隣地が広場になるのはありがたい、環境が良くなる、ワクワクする。
- ・水害前に戻すのではなく、違う視点からのまちづくりの発想としてラダー状広場の発想はありなのでは
- ・公園よりも利益が生まれる環境をつくっては。公園が広すぎるのでは。にぎわいの効果があるのか疑問
- ・夜の溜まり場になるなど治安が悪くなり、管理が大変では
- ・防犯面は工夫次第では

道路整備について

- ・以前は裏路地が魅力であった。広い道路に刷新すると魅力がなくなる
- ・東西方向に道路を通すと車も入ってきてしまうのでは
- ・道路幅員は歩行者中心となるよう検討してほしい

山田川の河川整備について

- ・山田川の河川整備には力を入れてほしい
- ・堤防側から出入りができなくなると困る
- ・川沿いに光が並ぶ街並みをつくりたい
- ・堤防整備に合わせて窪地が解消されるとよい
- ・嵩上げには時間と費用がかかるため、他の対策に力を入れては
- ・泉田川の改良（排水対策）にも併せて取り組んでほしい

資源活用について

- ・既存の観光産業にとらわれすぎない新たなソフトを見出したい
- ・温泉（復活した場合）の集客効果はどれほどか。若者をターゲットにしたまちづくりをするべき

全体

- ・現実的なプランと費用をかけるべきところを検討してほしい
- ・車より歩行者を優先する案がよい。まとまった駐車場を確保できると回遊性向上につながるのでは
- ・不整形な残地や接道できない土地が残らないようにしてほしい
- ・不確定要素が多いので、段階的に整備をするのが良いのでは
- ・事業に時間がかると人が戻ってこないことが気掛かり。一方で、スピードも大事だが、いかに安全に住めるかを考えてほしい

1) スケジュール

- 被災市街地復興推進地域の整備計画策定に向けて、4月に事業計画検討会の開催、その後、5月にかけて重点的に権利者等の皆さまの意向把握、協議・調整を実施。（並行して中心市街地全体のまちづくりの意向把握は引き続き実施）
- その後、5月から6月にかけて道路・公園等の整備方針や整備を実現するための事業手法、適用する区域の決定を予定。（権利者等の意向により決定時期が前後する可能性あり）

2) 推進体制のイメージ（案）

● 今後の取組推進に必要な推進体制を構築

- ・ 権利者等のみなさまとの個別協議を実施しつつ、街区内のまちづくりを考えるブロック別の会議を設置
 - ・ 地区全体のまちづくりを検討するための全体会議を設置
- ⇒ 新温泉や鶯温泉にかかるブロック別会議の開催は、4月開催を予定

【推進体制のイメージ（案）】

