

青井地区被災市街地復興土地区画整理事業の 都市計画（案）について

令和4年2月17日（木）、18日（金）、19日（土）

人 吉 市

～本日の説明内容～

- 1 本日の説明内容
- 2 これまでの経緯
- 3 事業方針（案）
- 4 土地区画整理事業の適用区域（案）
- 5 土地区画整理事業の仕組みと進め方
- 6 今後の予定

人吉市復興まちづくり計画を実現するために、被災市街地復興推進地域における整備手法の検討を行ってきた結果、青井地区の国道445号の周辺においては、土地区画整理事業による整備が最適と判断



本日の説明内容

青井地区土地区画整理事業の施行区域の都市計画（案）の説明



都市計画決定以降の予定

- ・ 区画道路、公園の配置・活用方法等の検討
- ・ まちづくり関連事業の検討
（まちづくりや賑わいづくりに必要な機能（施設）の配置や活用方法の検討）

2 これまでの経緯について

2

- 令和2年 7月 豪雨災害 発生
- 令和3年 3月 人吉市復興計画（第1期）策定
- 4月 地区別懇談会 スタート
- 7月 被災市街地復興推進地域 都市計画決定
- 8月 意向調査（被災者全員）
- 10月 人吉市復興まちづくり計画（令和3年10月版）策定

実現に向けて

- 令和3年10月 事業計画検討会（第1回）
⇒ 事業方針（案）の公開
- 11月 戸別訪問（第1クール）…被災市街地復興推進地域内
⇒ 事業説明と意向調査
⇒ 意向の集計 ⇒ 手法・区域の検討（土地区画整理事業の有効性）
- 12月 事業計画検討会（第2回）
⇒ 土地区画整理事業（素案）の公開
- 令和4年 1月 戸別訪問（第2クール）…土地区画整理事業検討区域内
⇒ 土地区画整理事業（素案）の説明と意向調査

意向調査を踏まえ

★ 説明会（本日）：青井地区被災市街地復興土地区画整理事業の施行区域の都市計画（案）の説明

3-1 まちなかグランドデザインのイメージ

人吉市まちなかグランドデザイン 歴史・文化・賑わい形成の方針

(凡例)

※提案事項



人吉の歴史を語り継ぎ明るい未来を創る3つの柱
※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)



賑わい・交流軸(3つの柱を連携し、賑わい・交流を促進する軸を形成する)



賑わい・交流連携軸(3つの柱周辺の拠点と連携し、賑わい・交流軸を形成する)



球磨川プロムナード軸(球磨川の魅力を活かした親水空間の形成を図る)



山田川親水軸(山田川の魅力を活かした親水空間の形成を図る)



回遊散策路(人吉の魅力を楽しく散策コースの形成を図る)

※賑わい・交流軸、賑わい・交流連携軸、球磨川プロムナード軸、山田川親水軸は機能として回遊散策路を兼ねる



賑わい・交流拠点(人が集い賑わう交流拠点を形成する)



歴史・文化拠点(歴史・文化資源を活かした拠点形成を図る)



潤い・憩い拠点(自然環境等を活かし潤いを感じ憩える拠点形成を図る)



まちなか居住・避難拠点(避難場所も兼ねたまちなか居住の拠点形成を図る)



創造・交流拠点(川沿いの環境を活かした創造・交流を促進する拠点形成を図る)



被災市街地復興推進地域



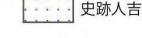
風致地区



公園・緑地



史跡人吉城跡



登録文化財



歴史的建物等



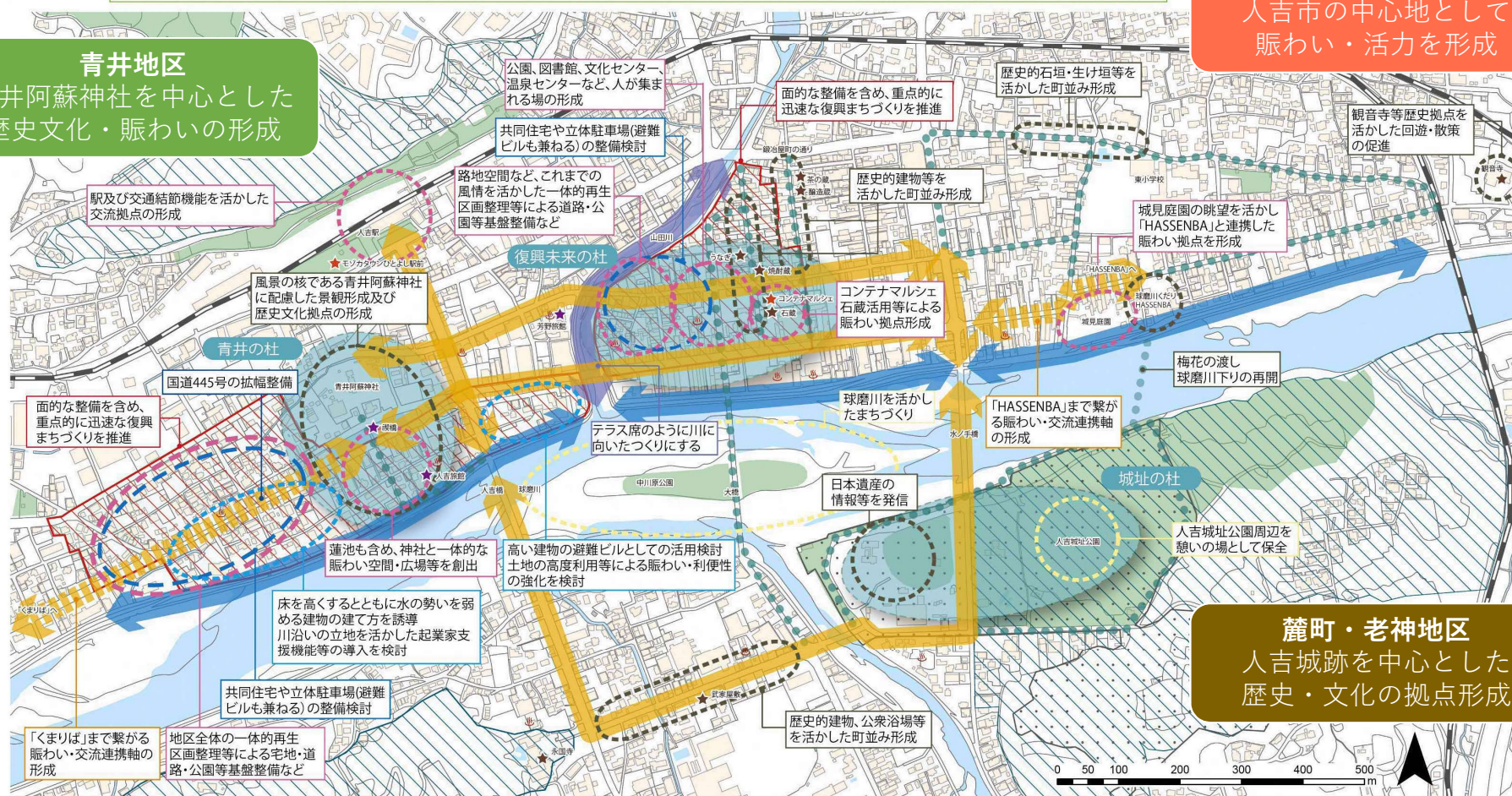
仮設店舗等



温泉・公衆浴場

中心市街地地区
人吉市の中心地として
賑わい・活力を形成

麓町・老神地区
人吉城跡を中心とした
歴史・文化の拠点形成



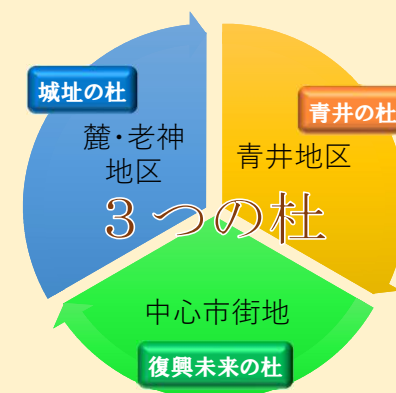
これまでの地区別懇談会の意見を踏まえた、人吉市まちなかグランドデザインです。
具体の取組みは決定事項ではなく今後の関係者調整含めた具体化への精査・検討が必要です。

復興まちづくり計画（令和3年10月策定）

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る、『**持続可能な地域づくり**』に取り組めます。

まちなかグランドデザイン

各地区の特性を最大限に活かしつつ、**人吉らしさや賑わい**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。



青井地区全体の将来像

青井阿蘇神社を中心とした歴史文化・賑わいの形成

青井地区の現状と課題

- 避難路・避難地の確保
- 緊急輸送道路の改良
- 未接道敷地の解消
- 住宅地の安全性向上

水害対策上の課題

- 流域治水プロジェクトの取組みと早期再建・復興との整合性
- 災害に強いまちづくりの推進

事業方針（整備すべき主な機能）

災害に強いまちづくりに向けて

- 指定避難所への避難ルートとなる骨格道路の整備
- 骨格道路への主な避難ルートとなる区画道路の整備
- 一時避難場所となる公園等の整備
- 浸水に強い建物の立地誘導（景観に配慮）

復興まちづくりへの効果拡大

- 3つの杜との連携軸の強化による賑わい・交流としての回遊性の向上
- 良好な市街地の形成による宅地利用の増進
- 賑わい環境の整備による観光拠点としての賑わい形成

実現に向けた方針、事業手法の考え方

- ① 地権者意向の把握と反映
- ② 基盤整備等に有効な整備手法の活用
- ③ スピード感のある暮らし・生業再建と復興の実現

国道445号

漂流物等の応急的な処理ができず、
緊急輸送道路等として機能できなかった



交通量が多く、道路幅が狭いため、
日常的に歩行者等が危険な状況



区画道路

狭い道路により、
生活基盤や防災面に課題がある



道路整備により、生活基盤や
防災面が向上する



益城町区画道路の例

青井阿蘇神社を中心とした 歴史文化・賑わいの形成

門前町としての賑わいを創出する
商業・観光・交流拠点施設



事例イメージ：熊本城 城彩苑桜の馬場

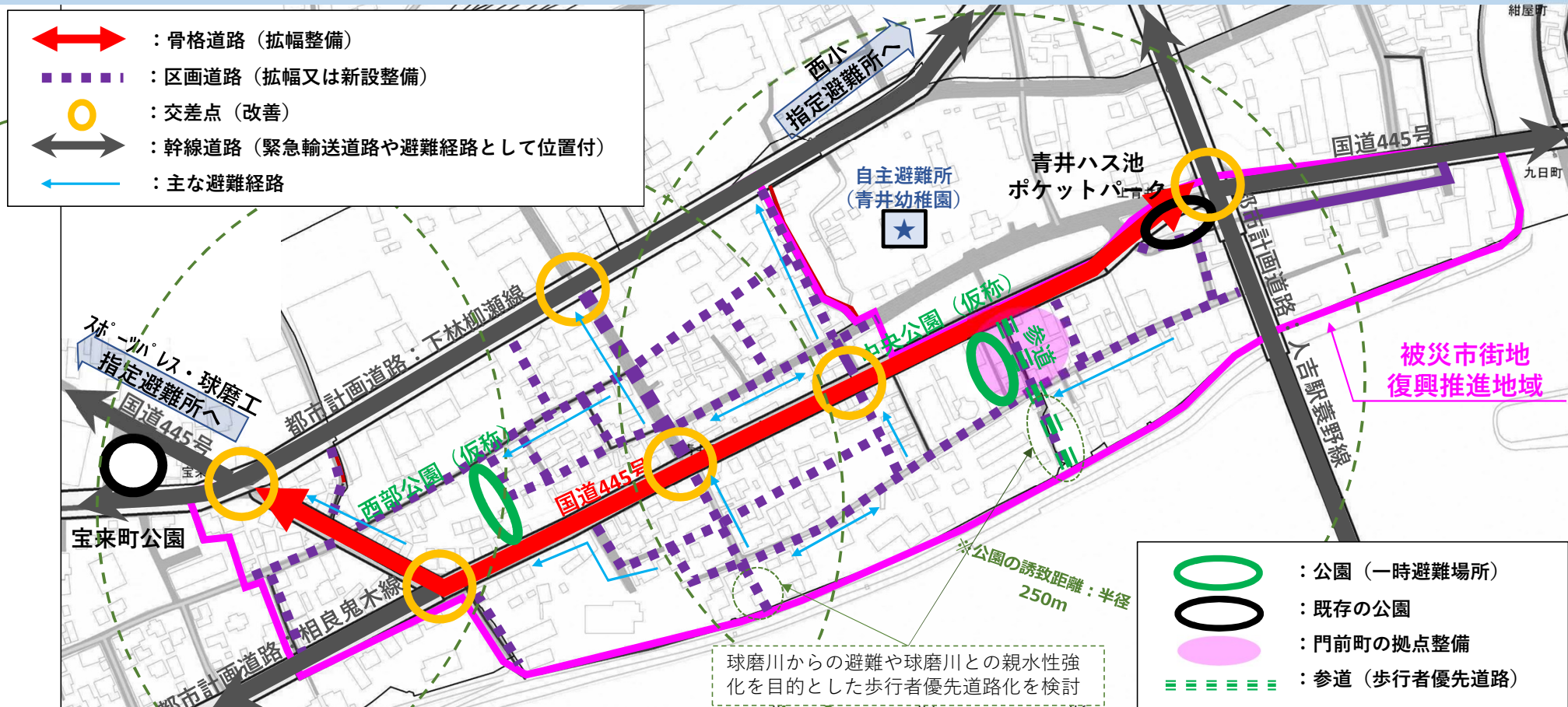
おくんち祭りをはじめとする
祝祭空間としての多目的なイベント広場



事例イメージ：大阪天王寺公園 てんしば

3-3 道路・公園の整備方針（案）

6



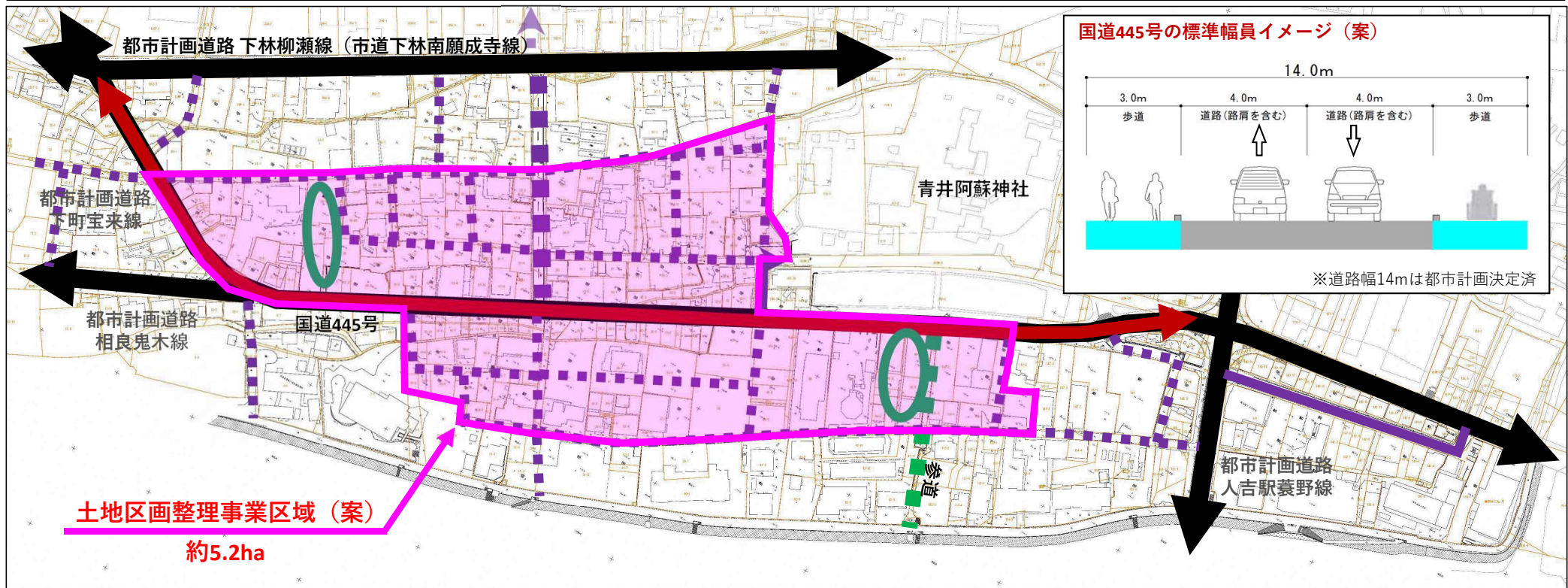
道路	国道445号		区画道路
整備方針	- 骨格道路（緊急輸送道路、避難経路）としての拡幅整備 - 幹線道路等との連携による防災や救急活動等の機能性の向上		- 主な避難経路と円滑にアクセスできる避難路 - 未接道敷地への道路配置による建築問題の解消 - 交差点整備による円滑な交通 - 回遊環境の充実を図る歩行者優先道路の検討
道路構造	- 道路全幅員：14m - 車道（2車線）	歩道（両側）	標準幅員6m ※ただし、復興のスピードや既存建物への影響等に配慮した計画を検討します。
公園	西部公園（仮称）		中央公園（仮称）
整備方針	- 地区内の一時避難場所の強化、住民等の交流・コミュニティの増進に資する公園として整備 - 地区内の避難場所や既存の公園等の配置状況を踏まえ公園を2か所配置 - 周辺住民が利用する街区公園として、子ども遊び場、多世代の憩いとコミュニティの空間として整備		- 観光客への回遊拠点となる公園等として整備 - 青井阿蘇神社と連携した賑わい・観光交流拠点としての機能強化 - 門前町としての賑わい形成軸となるような参道(最大10m)を整備

3-4 土地区画整理事業の適用区域（案）

7

適用区域選定(土地区画整理事業で基盤整備することが有効な地区)の考え方

- ① 道路整備後に活用しにくい狭小な残地が多く発生する地区、特に現地再建意向が高い地区は、継続的な再建支援のため区画整理区域に極力含めます。
- ② 早期住宅再建用地や公共施設用地としての活用の可能性がある売却希望地が多い地区を区画整理区域に極力含めます。
- ③ 青井阿蘇神社に近接し国道整備と一体となった門前町の観光交流拠点街区の形成に有効な地区（特に参道周辺）は、賑わいを形成する施設や公園等の集約化に有効な区画整理の区域に含めます。
- ④ 事業区域の区域界を極力地形・地物等の境界線により設定します。



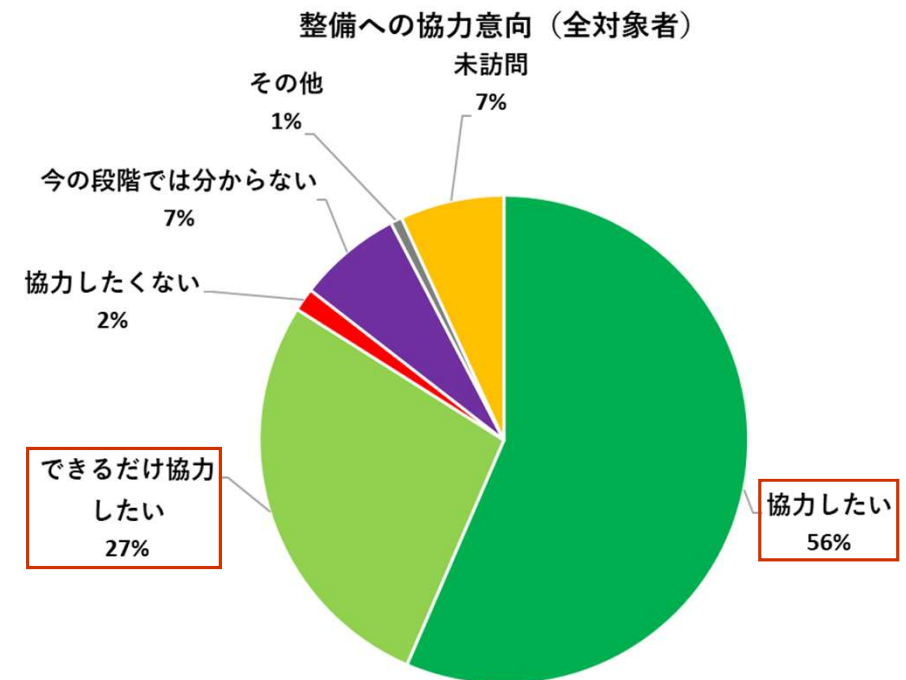
- ↔ : 幹線道路 (国道445号 幅員14m)
- : 区画道路 (標準幅員6m ※太線は幅員9mとして検討)
- ... : 参道 (歩行者優先道路 幅員10m)
- : 公園 (一時避難地)

戸別訪問（第2クール）による意向について

< 意向（土地所有者又は主な管理者） >

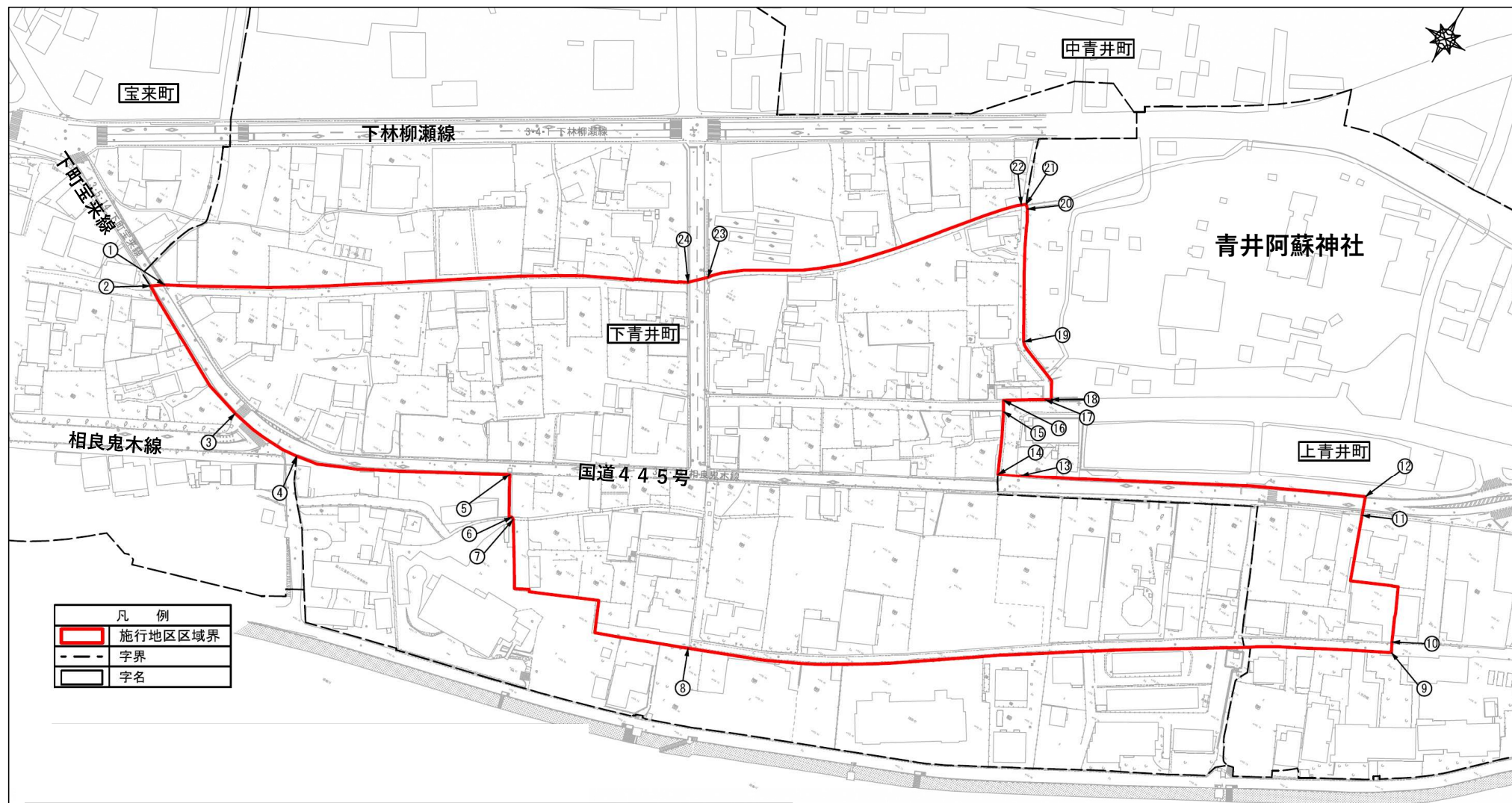
○土地区画整理事業の仕組みや流れについては、概ね理解された。

○土地区画整理事業への協力意向は、
➤ 「整備に協力したい」
➤ 「できるだけ協力したい」
を合わせると約8割に及ぶ。



土地区画整理事業の仕組み等への理解と、事業への協力意向が高いことから、土地区画整理事業による整備が最適と判断されます。

被災市街地復興土地区画整理事業の施行区域の設定



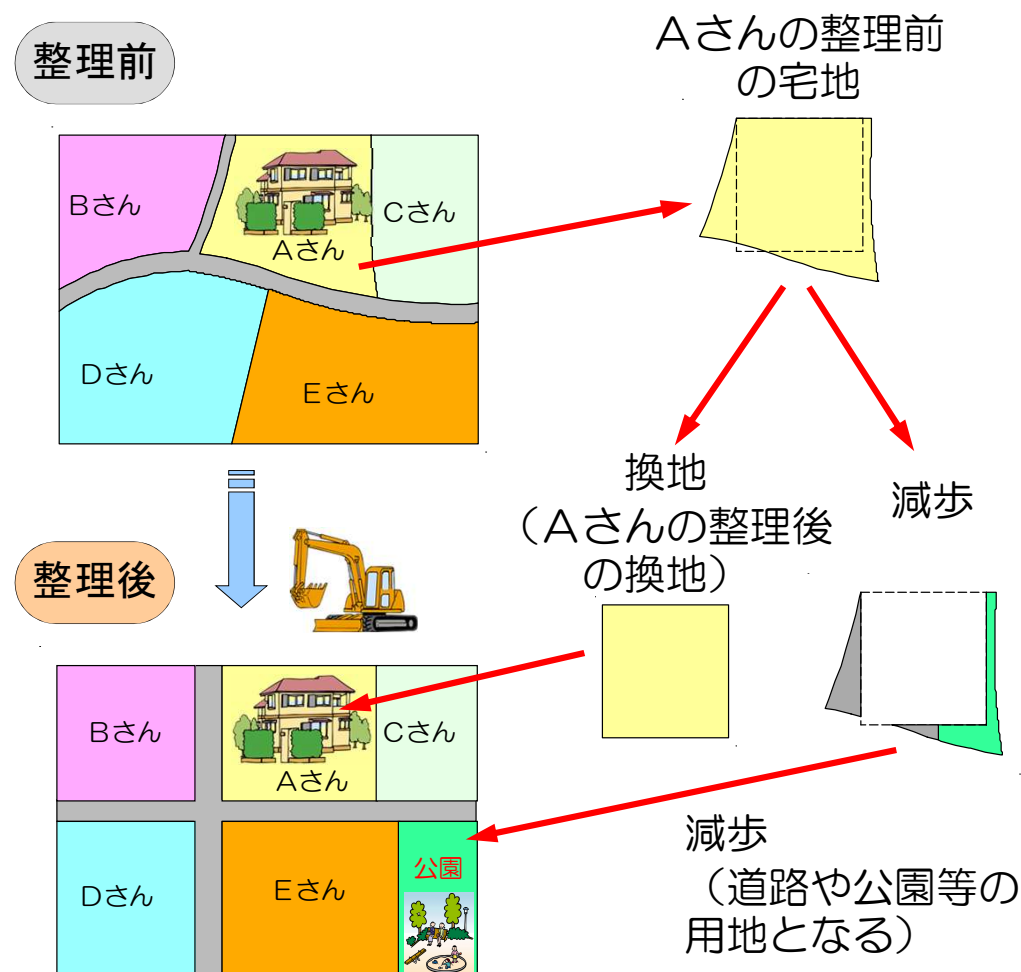
- 名称：青井被災市街地復興土地区画整理事業
- 施行区域：上図参照
- 施行区域の面積：約5.2ha

土地区画整理事業の特徴

● **道路や公園等の公共施設を整備・改善し、土地を使いやすく整形化や再配置することで、宅地の利用増進**を一体的かつ効率的に行うことができます。

● 土地の再配置『**換地（かんち）**』に伴い、土地所有者から公共施設にかかる用地の一部を少しずつ提供『**減歩（げんぷ）**』いただくことで、適切な公共施設が整備され、利用価値の高い宅地が得られます。

◎土地区画整理事業の概念図

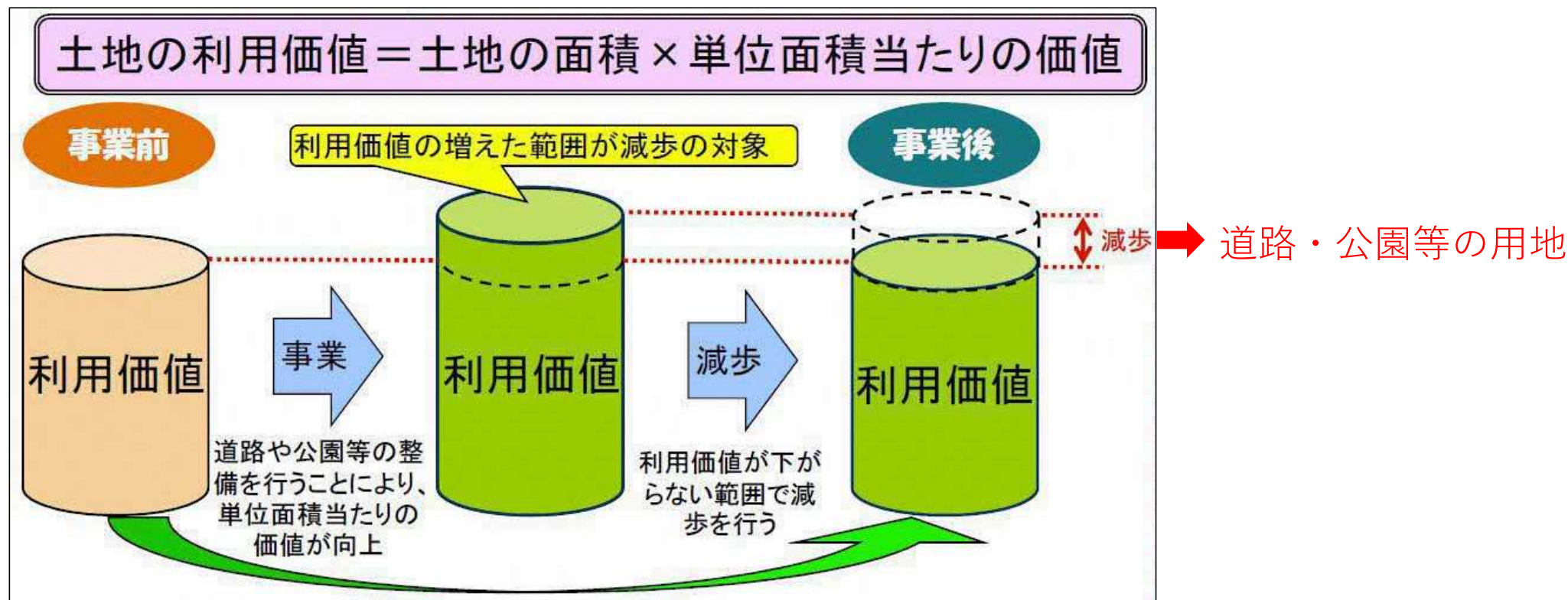


土地区画整理事業の仕組み

◎土地の利用価値の増進と、減歩の関係

区画整理では、一定の区域内で基盤整備と宅地の再配置を一体的に行うことで、土地の利用価値が増進します。一般的には、この**土地の価値が上昇した分から減歩をいただく仕組み**となります。

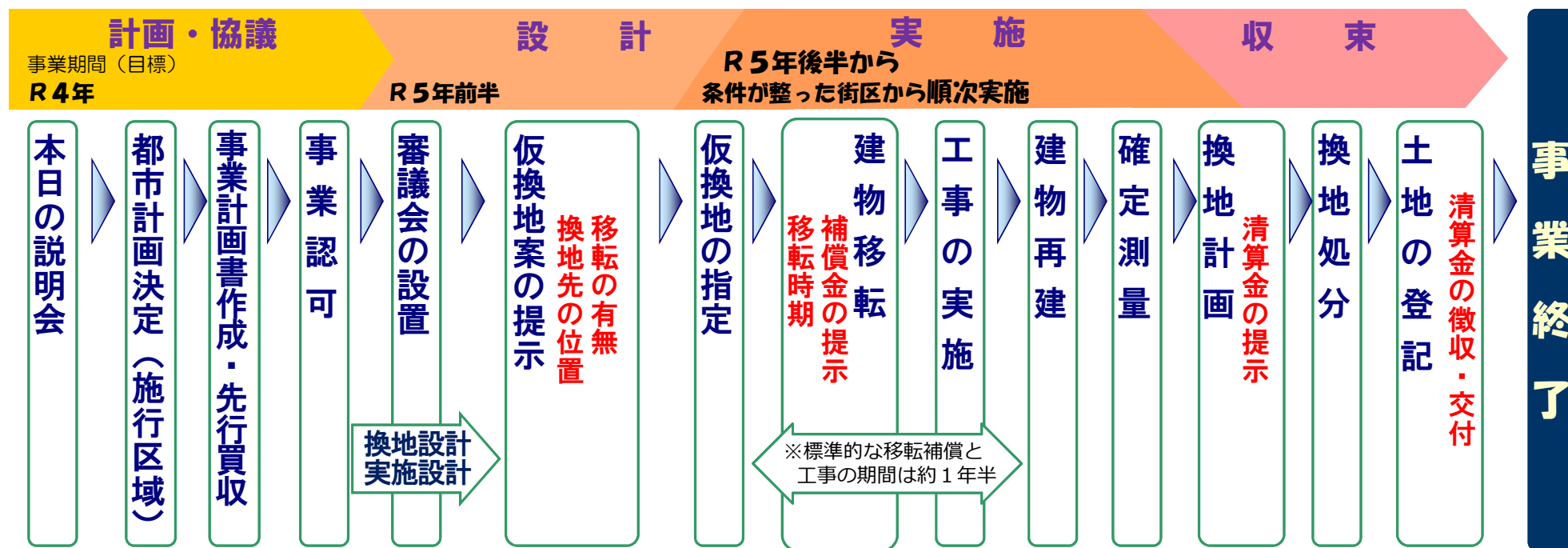
※土地所有者など地権者は公平に負担し、利益を受けることができます。



土地区画整理事業の進め方

※ 下記の工程（案）は現時点での予定・方針（案）であり決定事項ではありません。

街区毎に換地や補償などの合意形成や工事等が順調に進んだと仮定した場合のものです



都市計画決定に向けたスケジュール（案）について

令和4年 2月17日（木）：青井地区被災市街地復興土地区画整理事業の
～2月19日（土） 都市計画（案）に関する説明会（本日）

2月22日（火）：都市計画案の縦覧、意見書の提出（2週間）

～3月 7日（月） 場所 人吉市復興局復興支援課

※土・日曜、祝日を除く （カルチャーパレス 仮本庁舎 2F）

時間 午前8時30分～午後5時15分

※縦覧期間は、現時点案のため、詳細は電話等でご確認ください。

3月中旬：人吉市都市計画審議会

3月中旬：熊本県知事協議

3月下旬：都市計画決定・告示

意見書の提出について

1 意見書を提出できる方：人吉市民（人吉市に事業所等を有する法人を含む）、利害関係者

2 あて先：人吉市復興局復興支援課

住 所 〒868-0015 人吉市下城本町1566-1
人吉市役所仮本庁舎（人吉カルチャーパレス内）

電 話 0966-22-2111 F A X 0966-24-7869
（内線8894）

メー ル fukkousien@hitoyoshi.kumamoto.jp

3 提出方法及び提出期限

直接提出、F A X、メール送信：令和4年3月7日（月）午後5時15分まで

郵送：令和4年3月7日（月）必着

F A X、メールの際は、その旨を電話でご連絡ください

※縦覧期間は、現時点案のため、詳細は電話等でご確認ください

4 意見書の記載事項

様式の定めはありませんが、以下の事項を記載ください

ア 提出者の住所、氏名及び連絡先

イ 提出の対象となる都市計画案の名称

（例）「青井被災市街地復興土地区画整理事業の案に対する意見書」