

人吉市復興まちづくり 第2回事業計画検討会 (中心市街地地区) 資料

令和3年12月22日(水)

【資料1】被災市街地復興推進地域の概要と本日の説明会の趣旨

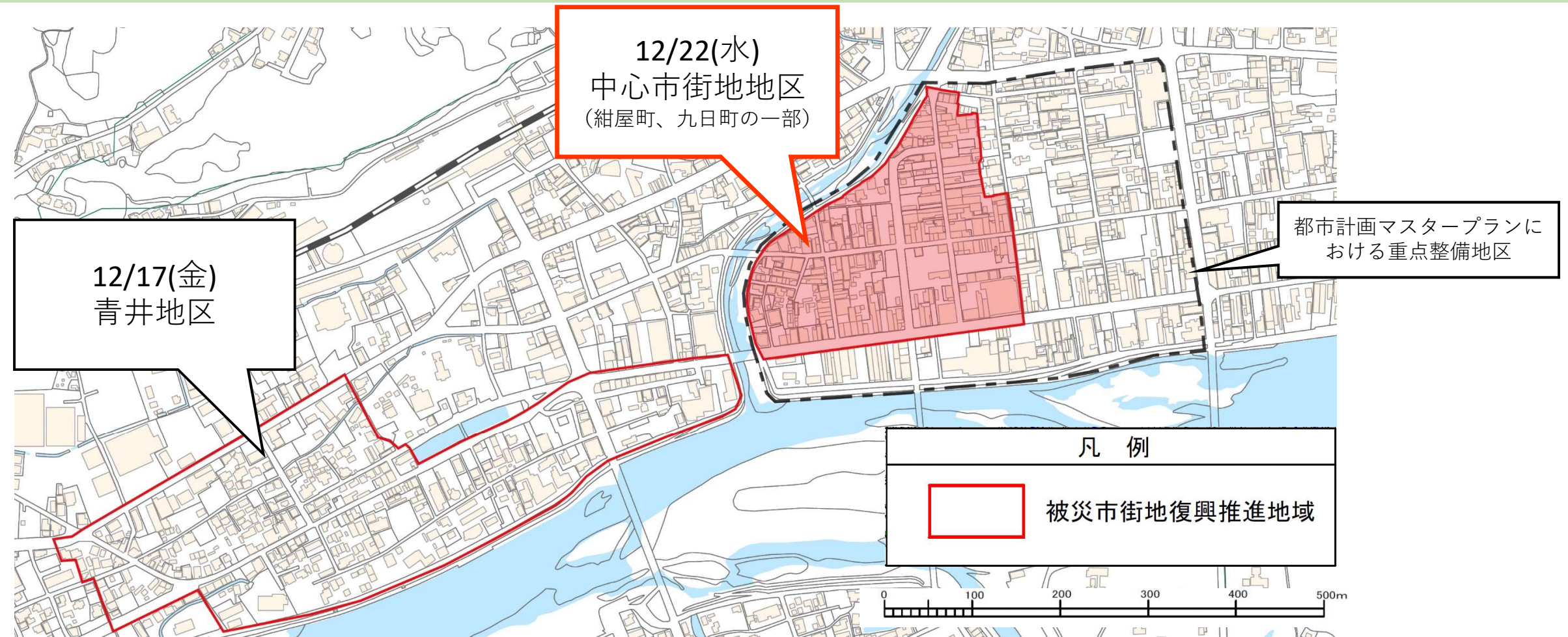
【資料2】中心市街地地区整備の基本的な考え方

【資料3】道路・公園等の整備方針(案) の検討

【資料4】土地利用計画(案)

【資料5】今後の進め方

■被災市街地復興推進地域の概要



- ・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)を都市計画決定しました。
- ・当該地域では、土地の形質の変更、建物の新築などを行おうとする場合、建築確認手続きなどとは別に、人吉市長の許可が必要となります。
- ・建築制限が**令和4年7月3日をもって解除**されます。

■本日の説明会の趣旨

復興まちづくり計画や戸別訪問の結果等を踏まえ、被災市街地復興推進地域の道路や公園等の基盤整備の方針（案）、周辺地域も含めたまちづくりの考え方及び今後の進め方について説明を行います。

① 中心市街地地区の復興まちづくり計画の概要

～地区全体の復興まちづくりの方向性～

中心市街地地区の将来像（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～

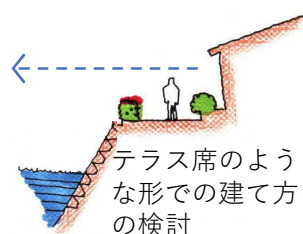
復興未来の杜エリア

- 青井の杜（古代中世/青井阿蘇神社周辺）
 - 城址の杜（中世近世/城址公園周辺）
 - 復興未来の杜（現在から未来/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

賑わい・観光・交流拠点の形成



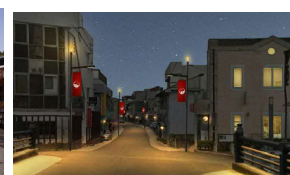
川沿いの回遊を促す足湯のイメージ



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のイメージ



ひかりの復興計画による夜間景観のイメージ



歴史的建物の在り方の検討



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のイメージ

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のイメージ



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



まちなかの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

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のイメージ

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

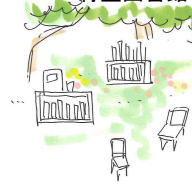


コンテナマルシェ

青空図書館



コーヒー屋台



小さい子が安心して遊べる環境



趣味、部活動をまちなかで

子育て世代支援＋生活広場



石蔵の活用イメージ

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のイメージ

桜の植樹を検討

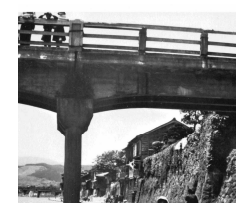


1000本の桜を植樹し自然と調和・共生した観光都市のイメージ

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

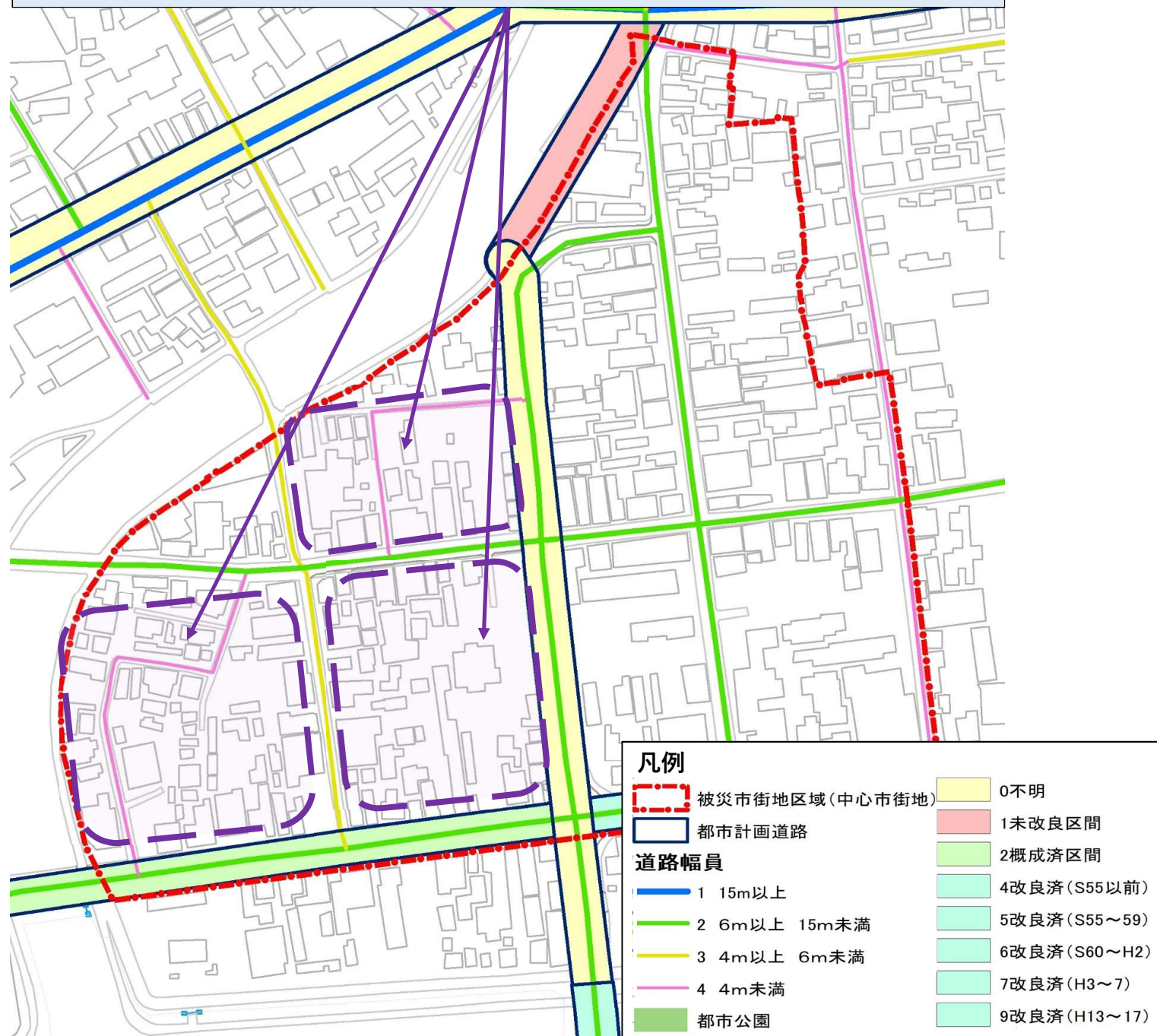


石垣等自然素材の検討

※これまでの地区別懇談会の意見を踏まえた、復興まちづくり計画です。 具体の取組み内容は、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。

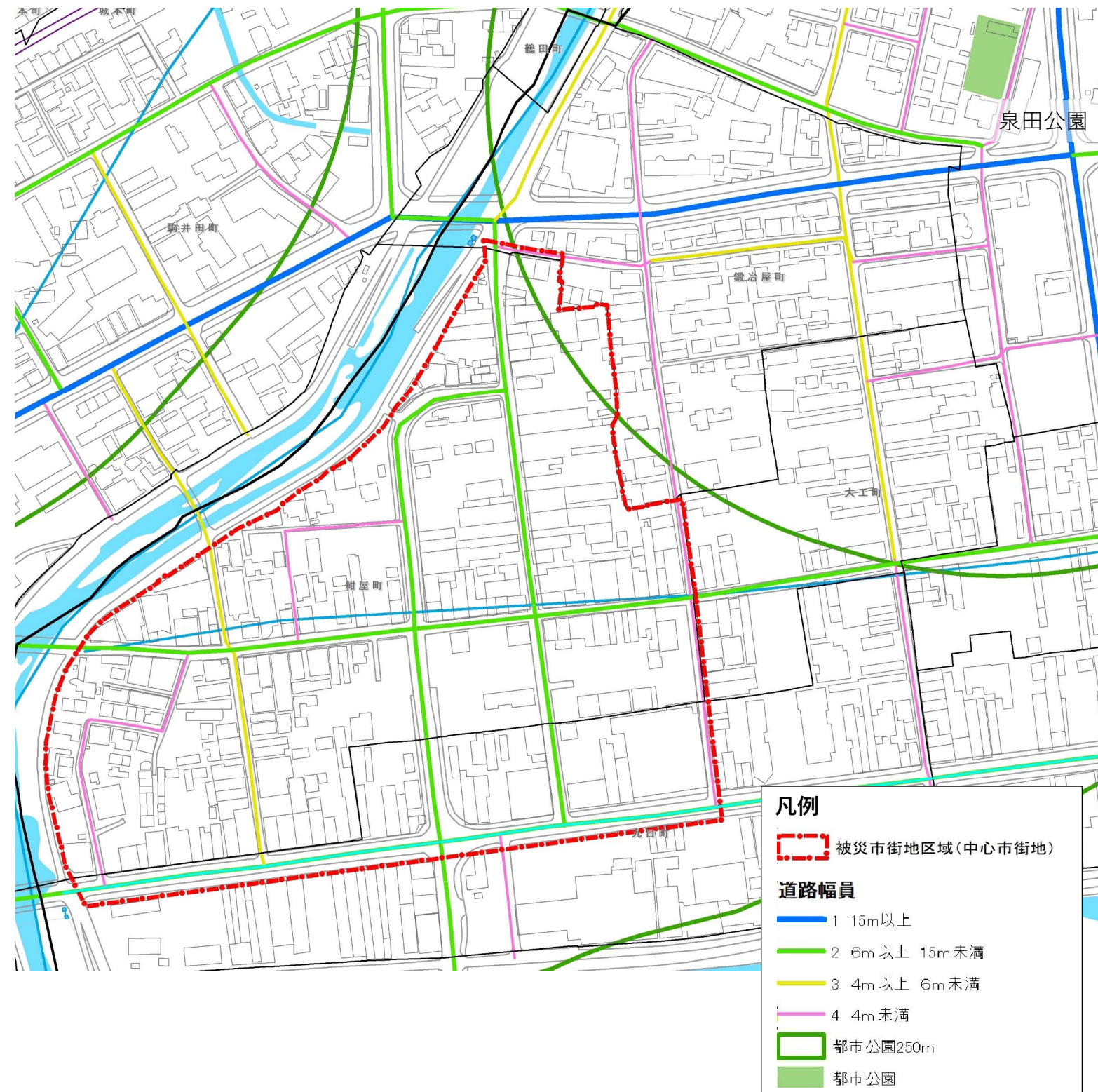
道路幅員別現況と接道現況

- 生活基盤や地区防災に寄与する幅員4 m以上の道路が少ない
 - ・骨格的な道路が整備されているものの、一部生活基盤（新築や建替えなど）や防災面（避難や消防活動など）に懸念がある。
- 敷地の未接道などにより、建替えが難しい建物がある
 - ・未接道敷地や4m未満の狭あいな道路に接する敷地があり、再建を行うにあたって建替えが難しくなっている。



公園等の配置現況

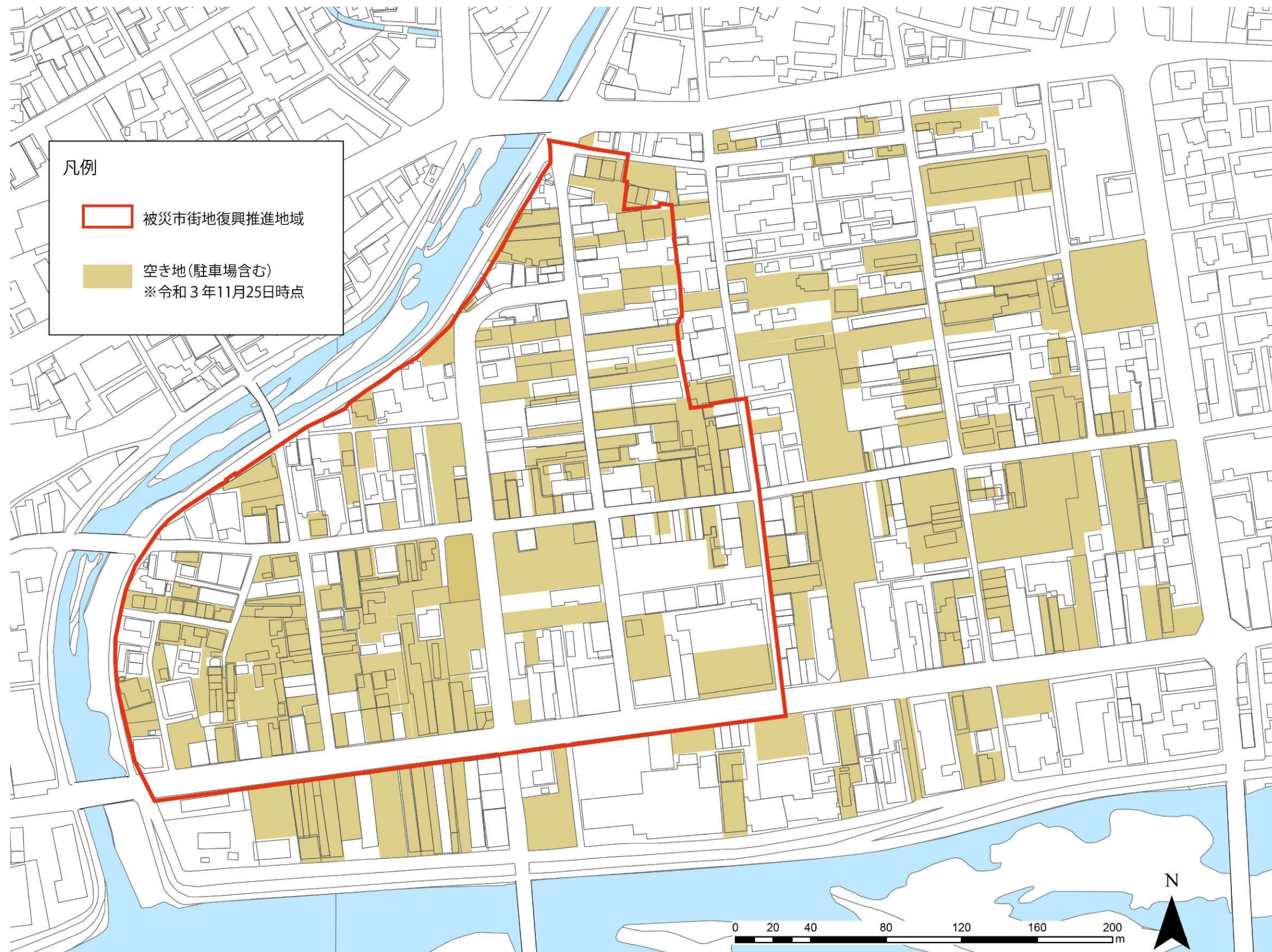
- 公園が地区内に整備されていない
 - ・大規模災害などの緊急時に一時避難となる防災機能や、まちなかに賑わいや憩いの場などのレクリエーション機能を持つ公園等が整備されていない。



空き地等の現況（令和3年11月25日現在）

■地区内の5割弱が空地（駐車場合む）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45.5%）※が空地（駐車場合む）となっている。
- ※道路面積を除く



②中心市街地地区における復興まちづくり計画と地区の現状・課題を踏まえた整備方針

復興まちづくり計画におけるまちなかランドデザイン

- 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。

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）

実現に向けた方針、事業手法の考え方

- ①地権者意向把握と調整（現地・近接地再建、地区内移転、土地売却ニーズ等の把握）
- ②基盤整備等に資する有効な整備手法（区画整理、地区計画等）の活用
- ③スピード感のある暮らし・生業再建支援と復興の実現
- ④官民連携によるまちづくりの推進

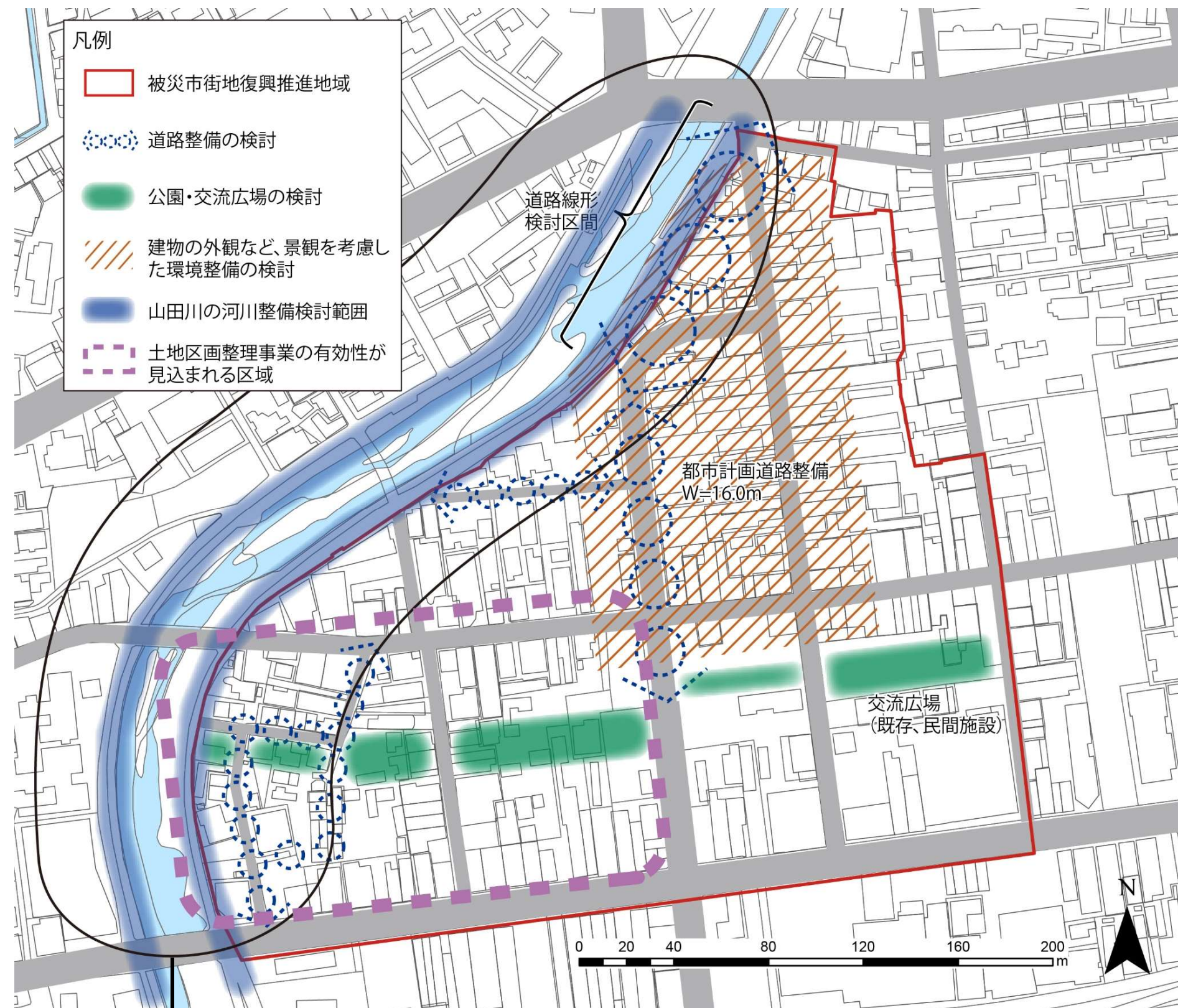
①道路・公園等の整備方針(案)

1. 道路の整備方針(案)

- ・ 中心市街地の防災の骨格道路となる都市計画道路（紺屋町南町線）を整備します。
- ・ 未接道敷地の解消を図るとともに骨格道路への避難を円滑に行うため、幅員6m以上の区画道路を整備します。

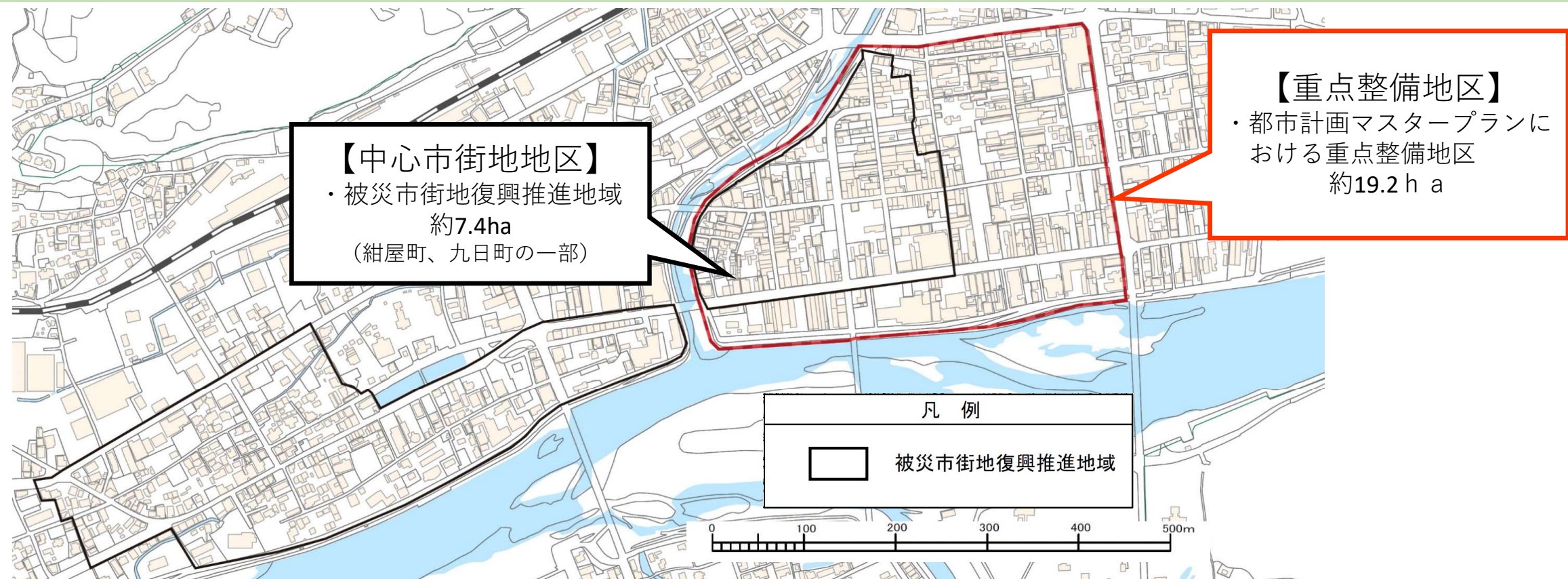
2. 公園の整備方針(案)

- ・ 災害時（地震など）の避難や、地区内の産業の柱である商業及び宿泊業等の賑わい創出に寄与する公園・交流広場等を整備します。
- ・ また公園・緑地等の4つの機能である、環境や防災、レクリエーションや景観構成機能等が最大限に発揮され、賑わい等の復興まちづくりの効果が拡大していくよう、地区内に河川へ向かって横断するような公園等を配置します。



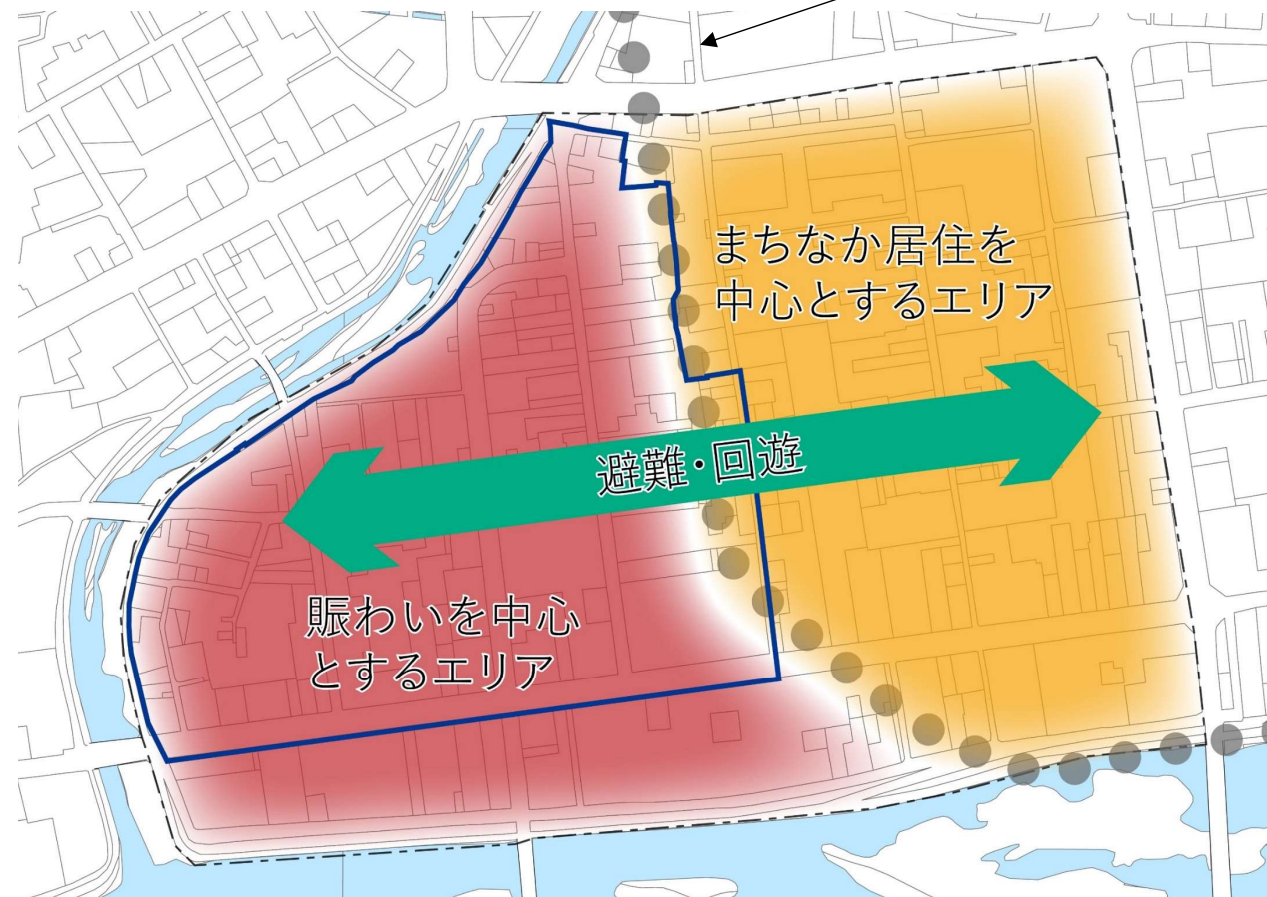
※この範囲の整備方針(案)は、熊本県が検討中の山田川の河川整備計画と整合を図りつつ、地区内の皆様のご意見を踏まえて、見直しを図りながら進めて参ります。

①重点整備地区の概要



②重点整備地区のゾーニング ～住まいと賑わいの区分～

紺屋町と鍛冶屋町、大工町との境界にある高低差を地元では「段」と呼んでいる



- ・流域治水プロジェクトが完了するまでの間、命が守られる計画となるよう、中心市街地内の過去の水害や地形の高低差等を勘案し、「段」を境として、「**まちなか居住を中心とするエリア**」と「**賑わいを中心とするエリア**」に区分します。

③土地利用計画(案) ～暮らしの復興から、なりわいの再興を導くまちづくり～

1) 暮らしの復興＝小さな生活の営みをつなげる

(1) まちなか居住を中心とするエリア

- ・ まちなかに安心して住まうことができるよう、共同住宅（災害公営住宅、民間による住宅等）を重点的に整備・誘導します。
- ・ 住宅整備に当たっては、賑わいやコミュニティの活動の場として機能する広場等をあわせて整備します。

(2) 賑わいを中心とするエリア

- ・ 現在、計画等されている商業・宿泊施設等の整備による賑わいの再生を目指し、その隣接地に重点的に公園・広場等を整備・誘導します。
- ・ 地形が低い地域において、水害時に円滑に避難ができるよう、避難路の整備や避難ビルの指定を行います。

- ・ 球磨川、山田川の整備計画を注視しながら、一時避難場所、避難路等を確保します。

(3) 2つのエリアをつなぎ、回遊性を創出する「ラダー広場」

- ・ いつでも車を気にすることなく挨拶を交わしながら、各ゾーンを行き来でき、かつ回遊できるよう、ラダー（はしご）型に公園・広場等を整備・誘導します。
- ・ 公園・広場等は、道路に向かって顔をつくるように整備を誘導します。

(4) 球磨川と山田川とともに歩む「プロムナード」

- ・ 球磨川と山田川をいつでも感じられるよう散策路等の再整備を目指します。

2) なりわいの再興＝地域の文化体験と一体となったまちづくり

- ・ 観光客の回遊性の創出に向けて、「食」、「温泉」、「工芸」、「伝統文化」、「街並み」等の地域の環境資源を活用し、地域の文化体験の場と一体的に公園・広場等を整備・誘導します。
- ・ 球磨川と山田川と城址を一体的に回遊でき、かつHASSENBAとも連携できるよう、球磨川・山田川沿いに河川整備計画と連動したプロムナード等の整備を目指します。
- ・ また対岸の城址とのつながり、球磨川とのつながりを強化するため、球磨川沿いに公園・広場等の整備と一体となった商業等（カフェ・レストラン機能や宿泊機能）の誘致を推進します。

3) 流域治水とリンクした柔軟な居住選択余地としての広場整備

- ・ 賑わいを中心とするエリアからまちなか居住を中心とするエリアに移転した所有者等が、流域治水完了後に再度戻れるような敷地活用の仕組み（一時的に別活用の後、現地再建など）づくりができないかあわせて検討します。

図 まちなか居住を中心とするエリアで住宅と広場をセットで整備するイメージ

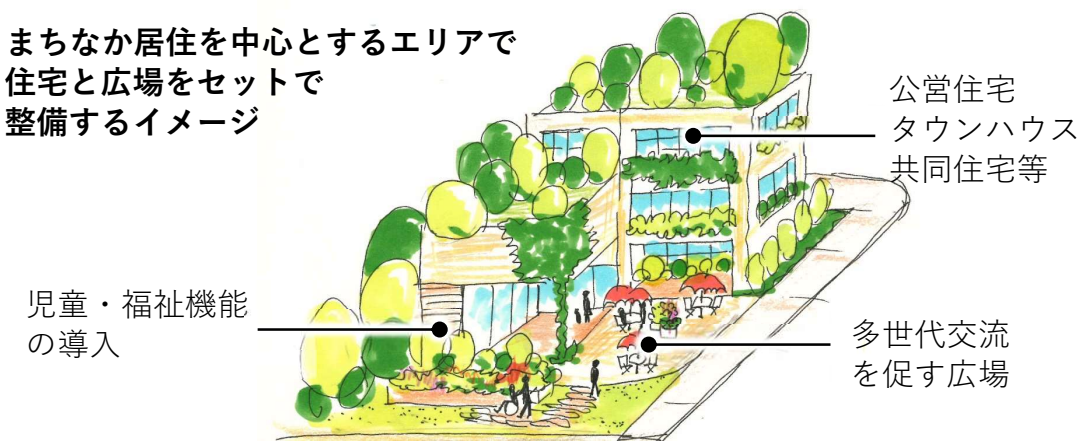


図 賑わいを中心とするエリアで商業施設等と広場をセットで整備するイメージ

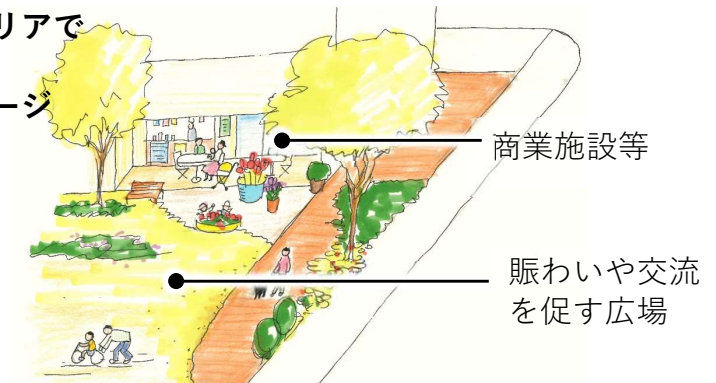
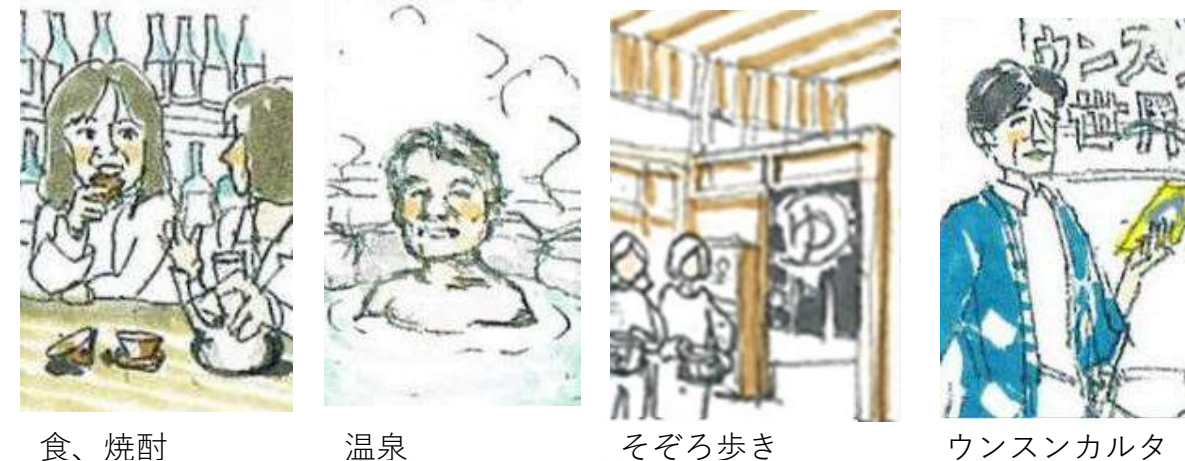


図 ラダー（はしご型）広場のイメージ



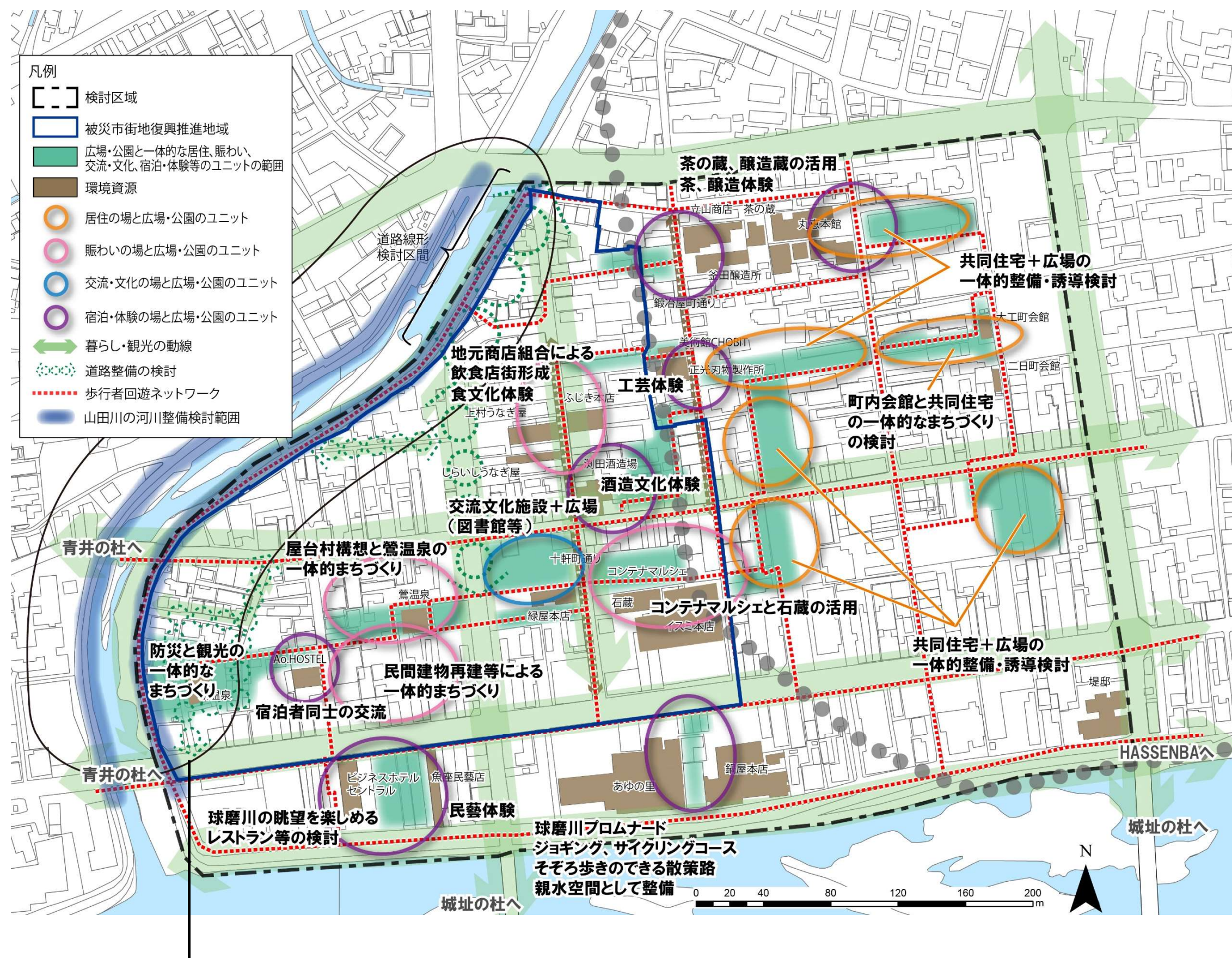
図 地域の文化体験のイメージ



地域の環境資源等を中心に回遊、散策

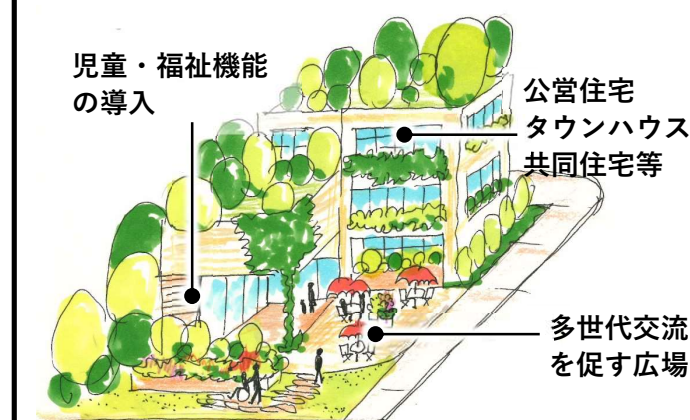
※これまでの地区別懇談会、九日町・紺屋町再生会議、戸別訪問等の意見を踏まえた、土地利用計画（案）です。
上に示した取り組みや事業は、公共が行う事業、民間が行う事業、協働で行う事業を含むものです。今後、関係者の理解と協力を得ていくものです。

図 土地利用計画イメージ（案）

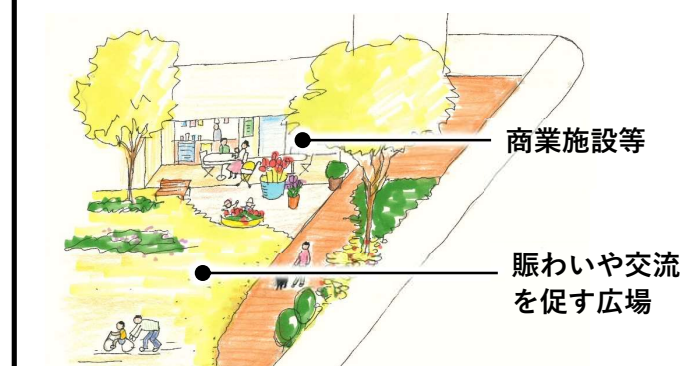


被災後に生み出された点在する更地、元々あった未利用地などの課題を解決した上で、まちなか居住の促進、まちなかの賑わいを創出するイメージ。

【居住のユニット】
災害公営住宅+公開空地、民間共同住宅+公開空地又は広場(公共)とセットで整備



【賑わいのユニット】
商業施設等+公園又は公開空地のセットなど広場・公園を施設等とワンセットで整備



※交流・文化、宿泊・体験も上記と同様の考え方

※この範囲の整備方針(案)は、熊本県が検討中の山田川の河川整備計画と整合を図りつつ、地区内の皆様のご意見を踏まえて、見直しを図りながら進めて参ります。

※2 これまでの地区別懇談会、九日町・紺屋町再生会議、戸別訪問等の意見を踏まえた、土地利用計画（案）です。
上に示した取り組みや事業は、公共が行う事業、民間が行う事業、協働で行う事業を含むものです。今後、関係者の理解と協力を得ていくものです。

公園の可能性（東遊園地HP抜粋）

■市民がシェアするアウトドアリビング

- ・東遊園地を、市民が所有意識をもって、日常生活のなかで使う、アウトドアリビングとすることで神戸のライフスタイル発信の場となります。

■都心の価値を高めることができる

- ・ゆったりと過ごすことのできる公園の存在は、働くひと、住むひと、訪れるひとにとって、まちの使いかたの奥行きをふかめ、都心の価値を高めることができます。

■コンパクトシティ神戸の核となる

- ・都心の各エリアを結ぶ地理的な結節点「東遊園地」の魅力を増すことで、コンパクトシティ神戸に核（ハート）が生まれ、都心を歩いて巡る楽しみが生まれます。

賑わい創出の取り組み

- ・公園の魅力を高めるためにぎわい創出事業（カフェやアウトドアライブラリ等、名称：アーバンピクニック）などの社会実験の実施、神戸産農産物の購入や朝食が楽しめるファーマーズマーケット（土曜日の朝）を開催し、多くの人を訪れ、楽しむことが出来る取り組みを進めている。



出典：神戸市HP



出典：東遊園地HP（一般社団法人リバブルシティイニシアティブ提供）



概要

(1) 歴史的街区の文脈が継承された

大規模な再開発は歴史的街区の文脈を破壊してしまうが、この整備は修復や公共空間の整備等多様な事業を組み合わせることで段階的に行われたため、地域固有の文脈や景観を維持し、これを活用することができた。

(2) 街区内部でコミュニティ広場が形成された

歴史的市街地では伝統的建造物の「蔵」が街区内部に残されている場合が多い。これらの蔵を活用し街区内部にコミュニティ空間を創出することは、中心市街地の回遊性の向上に有効である。しかし街区内部はもともと私的な空間であり、日本は土地が狭小であり土地に対する所有意識がきわめて強く、民間地権者の合意形成が難しく実現化が困難であるとされていた。

(3) 街路整備・建物修景・店舗誘致・広場の活用を一体的に行った

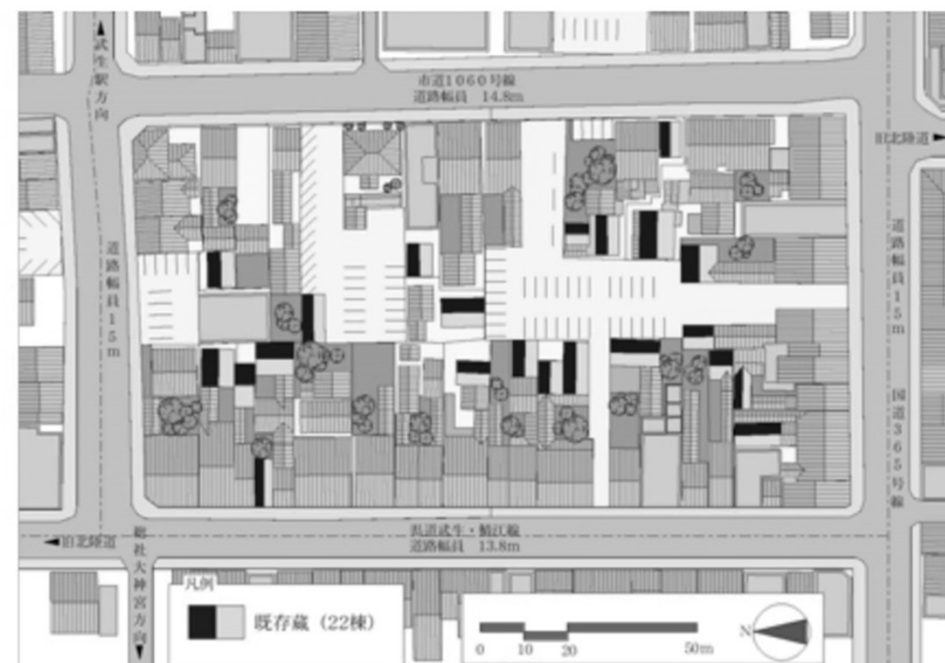
日本の地方都市では、地権者の合意形成が難しく、多くの場合は街路整備だけに止まり、建物の修景や新規店舗の展開と一体となった街路空間整備を行っていない。しかし、今回これが実現し、きめの細かいアーバンデザインを行うことが出来た。

(4) 組織体制が構築されその後のまちづくり活動が展開した

整備事業をきっかけに、イベントなどまちづくりを展開する組織が形成され、コミュニティ広場は賑わい活動の広場となった。

このように「蔵の辻」は完成し、賑わいの場所ができた。今後はこの広場を市民にとって交流拠点として定着することが必要である。また歴史的市街地全体の回遊性という視点から見れば、様々な場所の資源を活用した小さな整備を今後継続して行い、これをネットワーク化していくことが重要である。

【整備前】



プロジェクト以前の街区の状況

【整備後】



プロジェクト以後の街区の状況



公共空間の創出
(駐車場を元に作られた街区内部広場)



建物の連続性の創出
(曳家して作った茶室)



外観修景と内観の修景 (蔵を活用した喫茶店)



外観修景と内観の修景 (蔵を活用した花屋)



音楽イベント



着物で参加の市民祭り

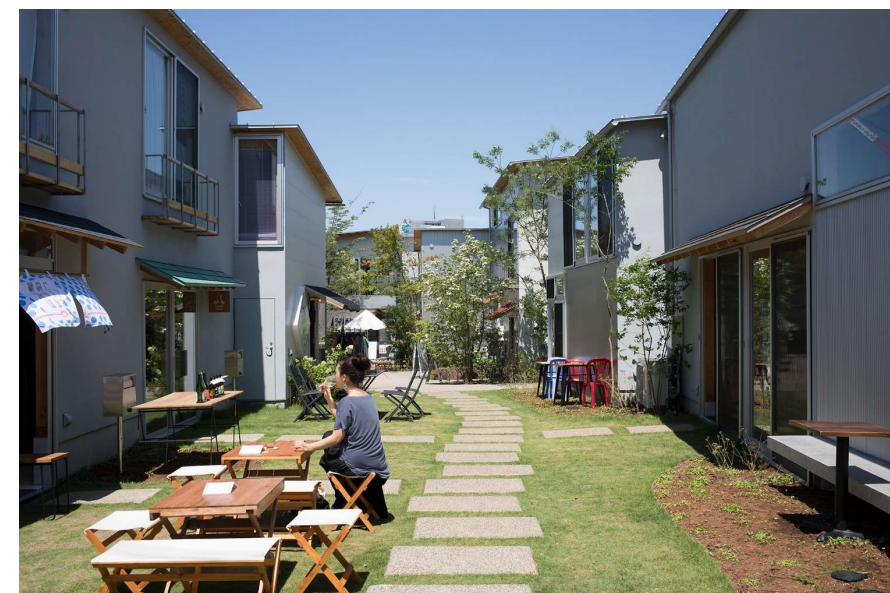
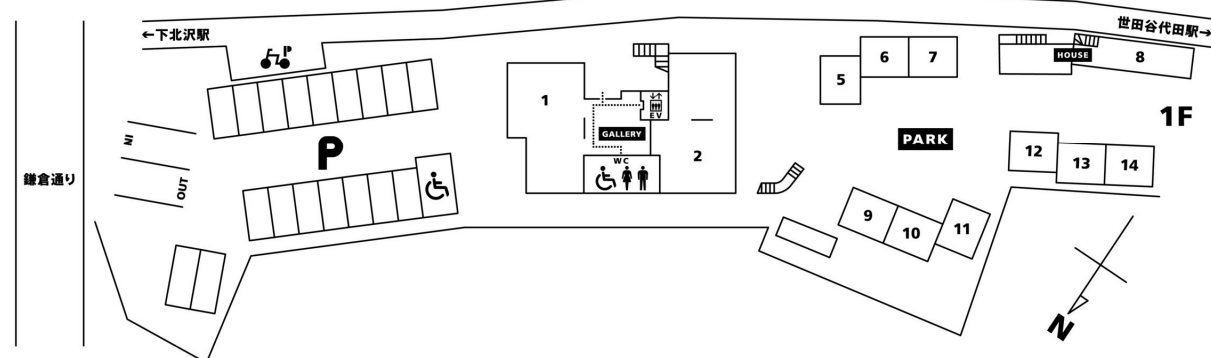
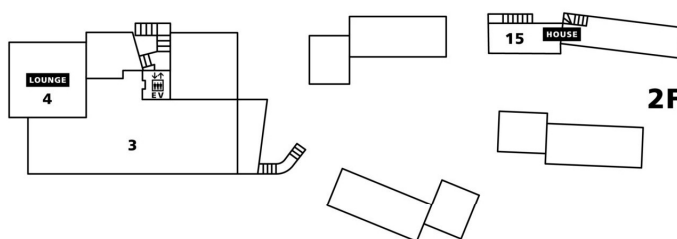


骨董市

概要

- ・ボーナストラックは2020年4月に下北沢に誕生した、みんなで使い、みんなで育てていく新しいスペース、新しい“まち”です。下北沢駅と世田谷代田駅のちょうど中ほど、「下北線路街」のエリアの一つとして産声をあげました。
- ・ボーナストラックには、飲食店や物販店に加えコワーキングスペースやシェアキッチン、広場といった、この場所を訪れる人自身が、この場所のカルチャーを新たに作っていくひとりになるような、そんな仕掛けをたくさん用意しています。

1. 恋する豚研究所 コロケカフェ
2. 発酵デパートメント
3. 本屋B&B
4. BONUS TRACK LOUNGE
5. Why___?
6. お粥とお酒 ANDON
7. 日記屋 月日
8. BONUS TRACK HOUSE
9. ADDA(アッダ)
10. 大浪漫商店 BIG ROMANTIC STORE
11. 本の読める店 fuzkue
12. TENTのTEMPO(テントの店舗)
13. pianola records
14. 青袋にズキュン はなれ
15. omusubi不動産



◆戸別訪問（1 1 月以降実施中）に基づく中心市街地地区内の土地所有者等の意向（所有者数ベースの集計結果）について

1）訪問状況（12/7時点）

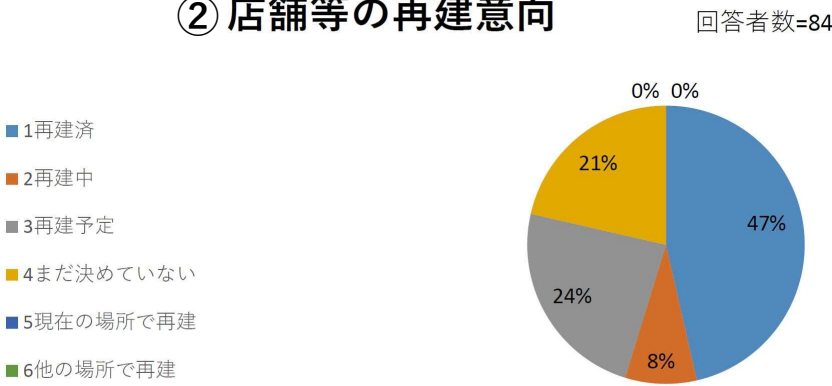
2）土地の活用意向（12/7時点）

- ①住まいの再建意向について
 - ・現地での住まいの再建意向は、回答者の66%
(1 被害が小さく再建不要 + 2 再建済または再建中+ 4 被災した元の場所で建替したい)
- ②店舗等の再建意向について
 - ・現地での店舗等の再建意向は、回答者の79%
(1 再建済 + 2 再建中+ 3 再建予定)
- ③土地活用意向について
 - ・現地で再建したいは、回答者の67%
 - ・土地の売却意向は、回答者の18%

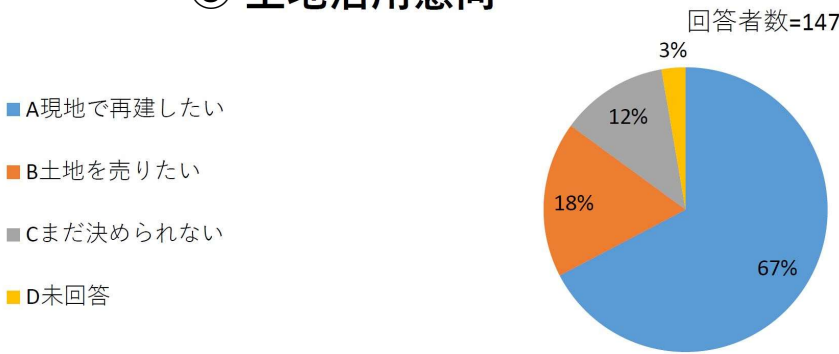
・戸別訪問対象件数・全214件に対する
訪問済みの割合は70.1%（未訪問は64件）

■ 中心市街地地区 (令和3年12月7日時点)				
戸別訪問対象		戸別訪問済数		割合
全数	214件	全数	150件	70.1%
うち県内	184件	うち県内	148件	80.4%
うち県外	30件	うち県外	2件	6.7%

② 店舗等の再建意向



③ 土地活用意向



○現地での住まい、店舗等の再建意向に十分留意した事業の方向が望まれます。特に、**公共施設（道路、公園・広場等）整備後の残地における再建や、継続的な店舗等での再建意向について十分に留意すべきと考えます。**

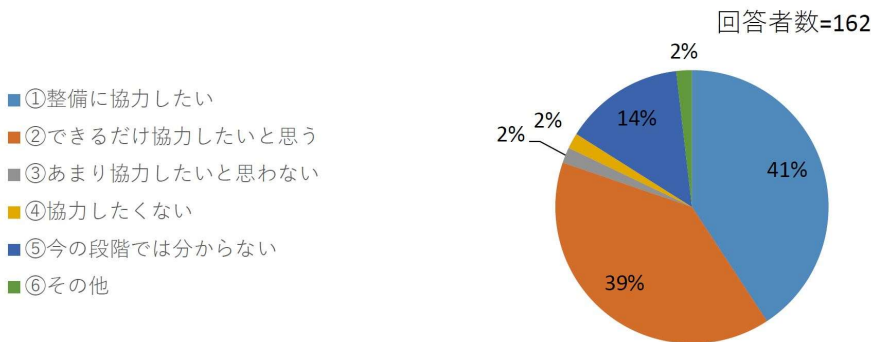
○土地の活用意向については、**公共施設用地（道路、公園・広場等）や早期生活再建用地としての活用**が望まれます。

3）土地区画整理事業や地区計画に対する意向（12/8時点）

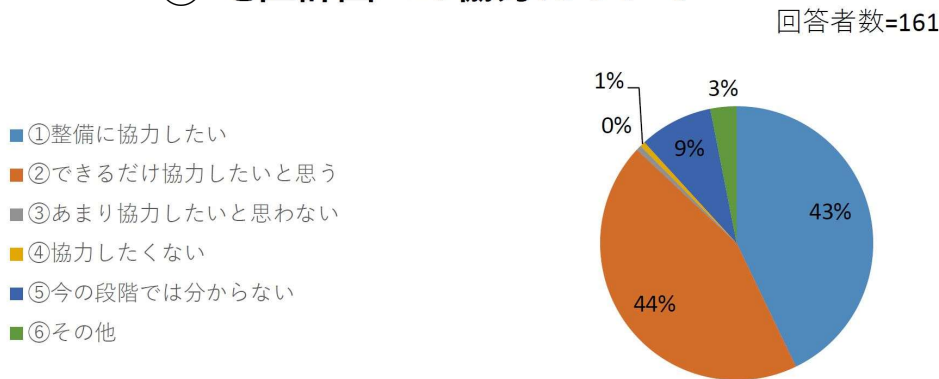
- ①土地区画整理事業について
 - ・「協力したくない」は2%。
 - ・「整備に協力したい」「できるだけ協力したいと思う」は80%

- ②地区計画について
 - ・「協力したくない」は1%。
 - ・「整備に協力したい」「できるだけ協力したいと思う」は87%。

① 土地区画整理事業への協力について



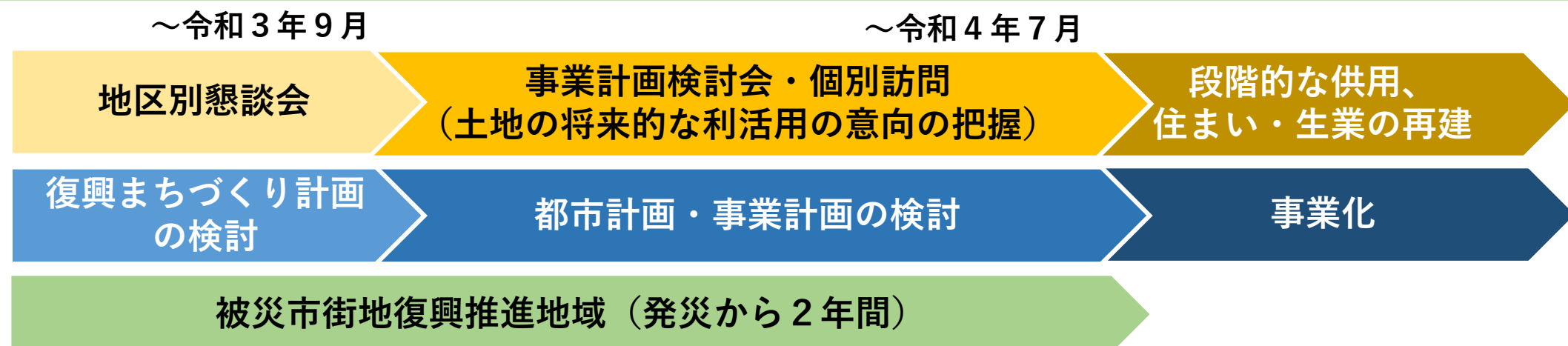
② 地区計画への協力について



○土地区画整理事業や地区計画への協力意向が高く、多くの方が両方の手法について肯定的に捉えられているものと考えます。

1. 中心市街地地区(被災市街地復興推進地域)の進め方

- 事業計画検討会および戸別訪問を行い、事業内容の説明や皆様の意向確認を進め、土地利用や基盤整備の計画、事業手法・事業区域の方針を決め、令和4年7月を目途に、都市計画の決定を目指します。
- 並行して事業化を進め、段階的な供用（住まい・生業の再建）を図りつつ、できる限り速やかな事業完了を目指します。



2. 官民の役割とパートナーシップ

- 本計画（案）の実現に向けては、地域住民、地域事業者、行政が連携・協働し、それぞれの役割を果たしていく中で、波及効果の高い復興まちづくりに取り組んでいきます。
- 特に、未来につながる持続可能な地域づくりを進めていくためには、道路・公園等の公共施設が整備されるだけでなく、まちを構成する民有地も含めて、もっと、住みたい、働きたい、訪れて楽しみたいと思えるような、魅力ある環境形成をハード・ソフト両面から一層進めていくことが重要と考えます。
- このため、地区の特性や住民等のアイデアを活かしつつ、良好なまちづくりのためのルールづくりや、住民が主体となった具体的なまちづくり事業や活動を進めていくような、各地区単位での協議組織の強化と具体的なアクションづくりを目指します。

3. 計画実現に向けたヒアリング等への協力をお願い

令和4年7月での被災市街地復興推進地域における建築制限解除後にスムーズかつスピードのあるまちづくりを実現するため、令和4年1～3月に重点的にヒアリングを実施する予定ですので、ご協力をお願いいたします。

- ①土地建物所有者へ（居住、商業の継続等に係る意向、土地建物活用意向、売却意向）
- ②旅館業・商業者、建設・不動産関連事業者へ（商業の継続等に係る意向、建設・不動産活用に係る意向、建設・不動産マーケットに関する情報等）
- ③病院及び福祉施設事業者へ（病院及び福祉施設の継続等に係る意向、従業者への住宅整備等に係る意向等）

まちづくりの担い手・プレイヤー ～誰が主体となって取り組むか？～

