

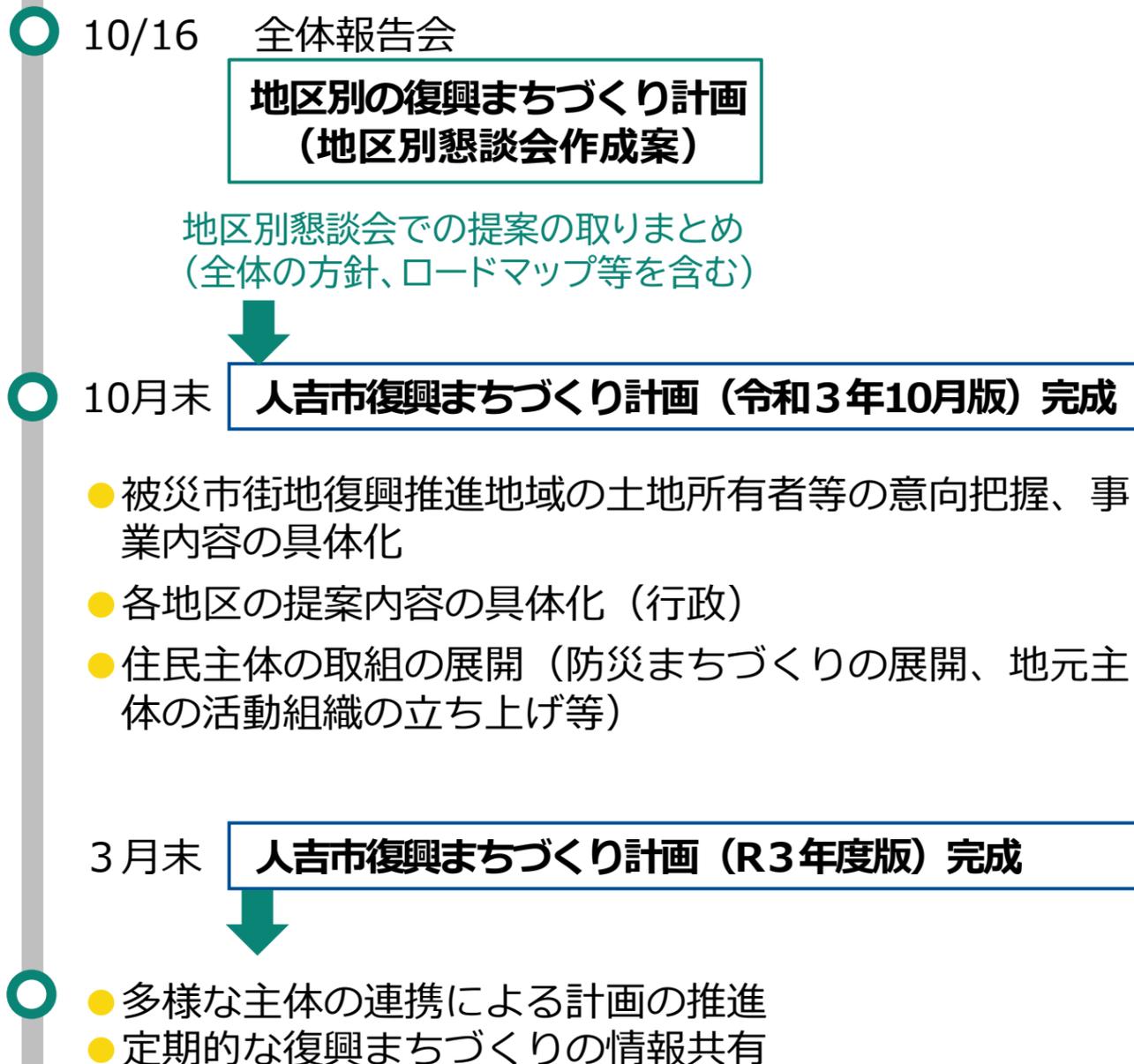
# 人吉市復興まちづくり 事業計画検討会（中心市街地地区） 資料

令和3年10月19日（火）

- 【資料1】事業計画検討会の趣旨と進め方
- 【資料2】中心市街地地区の復興まちづくり計画（目指す方向）
- 【資料3】中心市街地地区（被災市街地復興推進地域）の整備方針（案）
- 【資料4】事業手法適用の考え方（案）

～ 人吉市復興まちづくり計画の策定及び推進について ～

復興まちづくり計画の策定及び推進



事業計画検討会の趣旨

【趣旨・内容】

- 被災市街地復興推進地域 (中心市街地地区、青井地区) において、地区別懇談会で検討した「復興まちづくり計画」の実現に向けて、具体的な事業化の検討を行う。
- 土地をお持ちの皆様への土地の将来的な利活用の意向を伺いながら検討し、復興まちづくり計画の実現化を図る。

【対象】

- 地域住民・事業者の方々ならびに対象地区内に土地をお持ちの方

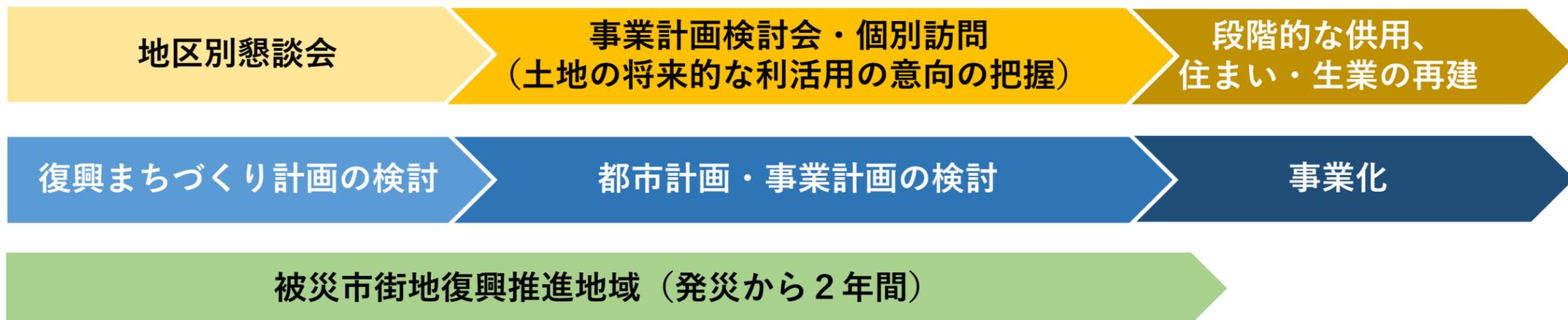
【スケジュール】

- 事業計画検討会および個別訪問を行い、事業内容の説明や皆様の意向確認を進め、今年中を目途に、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る。
- その後、今年度末を目途に、都市計画の決定を目指す。
- 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す。

計画期間：～令和9年度

～令和3年9月

～令和4年3月

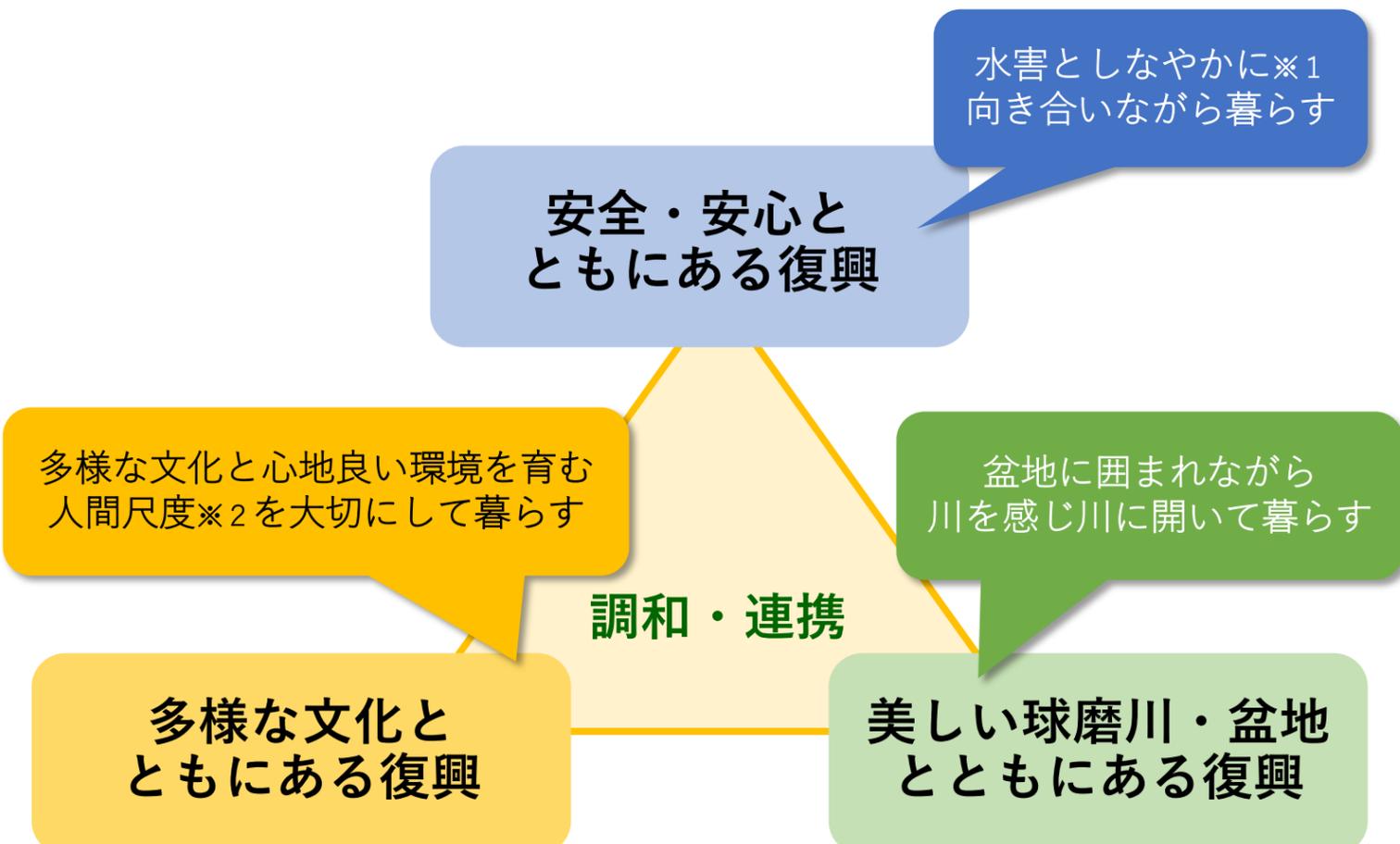


※以降、計画内容の具体化や実施を進める中で、進捗等を評価しながら計画の弾力的な見直しを想定

①人吉市まちなかグランドデザイン ～中心市街地地区、青井地区、麓・老神地区の3地区が連携したまちなかの将来ビジョン～

※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（案）です。具体的取り組み内容は、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。

3つの柱が調和・連携し復興まちづくりを推進



多様な文化とともに歩んできた相良700年の歴史ある人吉に最大限の敬意を払い、水害を乗り越え、美しい球磨川とともにある『持続可能な地域づくり』に取り組む

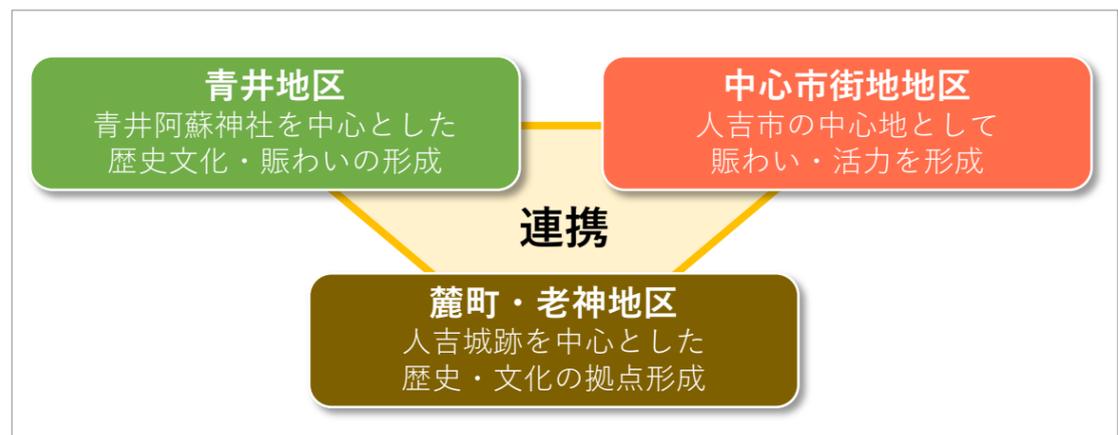
※1 将来の起こるかもしれない水害等の自然災害に対し、事前に備え柔軟に対応するという意味を含めて「しなやかに」という言葉を用いています。

※2 歩きやすい道幅や圧迫感のない建物の高さなどに配慮された町に、人は心地よさを感じます。城下町の歴史がある人吉市の中心部においてもこのような「人間が心地よさを感じる尺度」は大切にしたいと考えます。

○中心市街地地区、青井地区、麓・老神地区は、人吉市の中心地（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。



未来型復興を先導する3つの杜エリア

- 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）

## 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)
-  賑わい・交流軸(3つの杜を連携し、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つの杜周辺の重要な拠点と連携し、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(人吉の楽しみを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

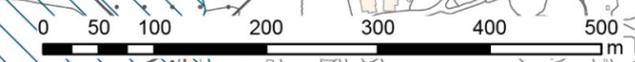
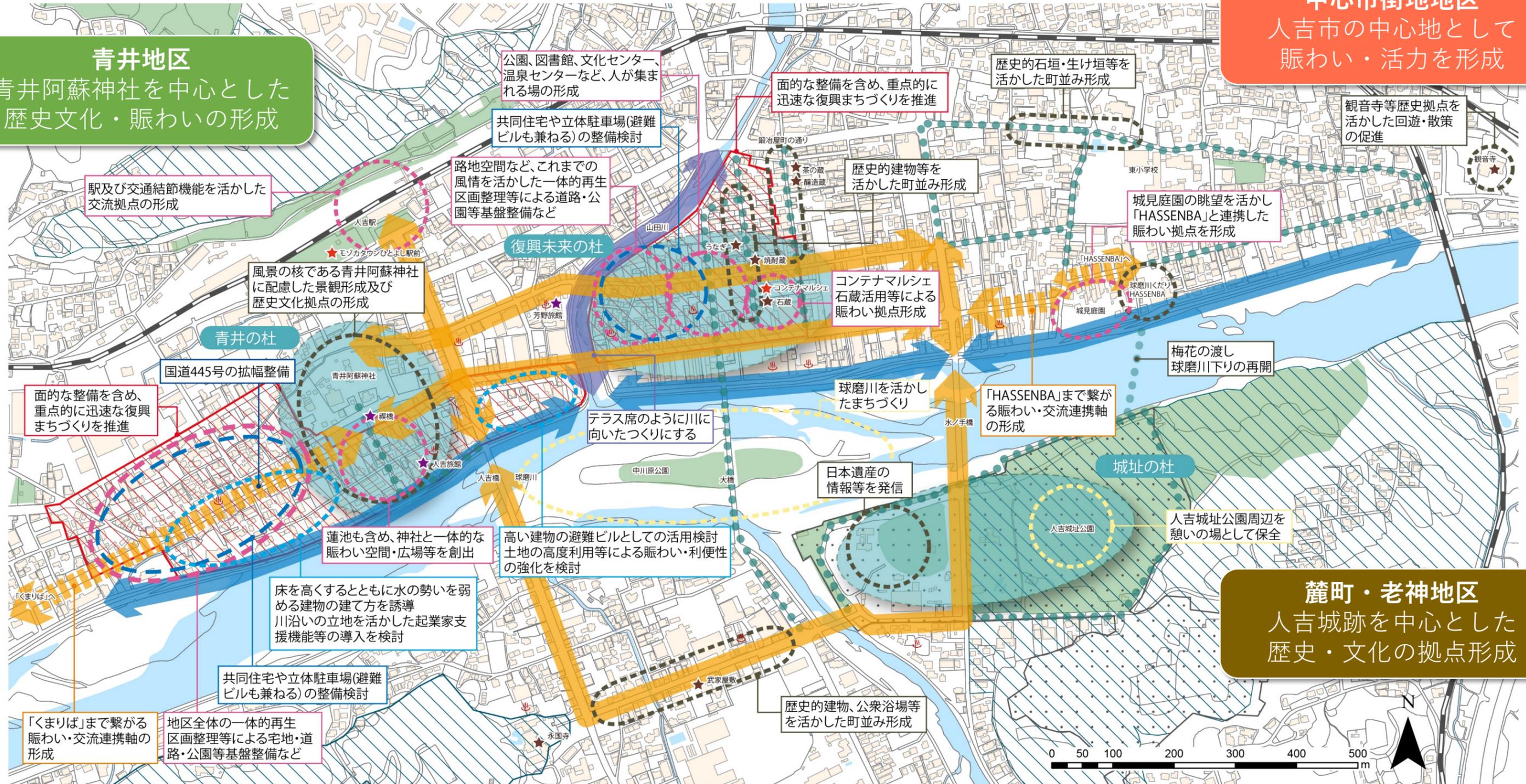
-  賑わい・交流拠点(人が集い賑わう交流拠点を形成する)
-  歴史・文化拠点(歴史・文化資源を活かした拠点形成を図る)
-  潤い・憩い拠点(自然環境等を活かし潤いを感じ憩える拠点形成を図る)
-  まちなか居住・避難拠点(避難場所も兼ねたまちなか居住の拠点形成を図る)
-  創造・交流拠点(川沿いの環境を活かした創造・交流を促進する拠点形成を図る)
-  被災市街地復興推進地域

-  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

**青井地区**  
 青井阿蘇神社を中心とした  
 歴史文化・賑わいの形成

**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、復興まちづくりのイメージ（案）です。具体的取組み内容は、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。

## 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

## 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

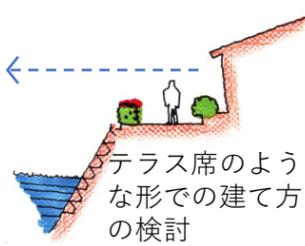


子育て世代支援+生活広場

## 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

## 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

## 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



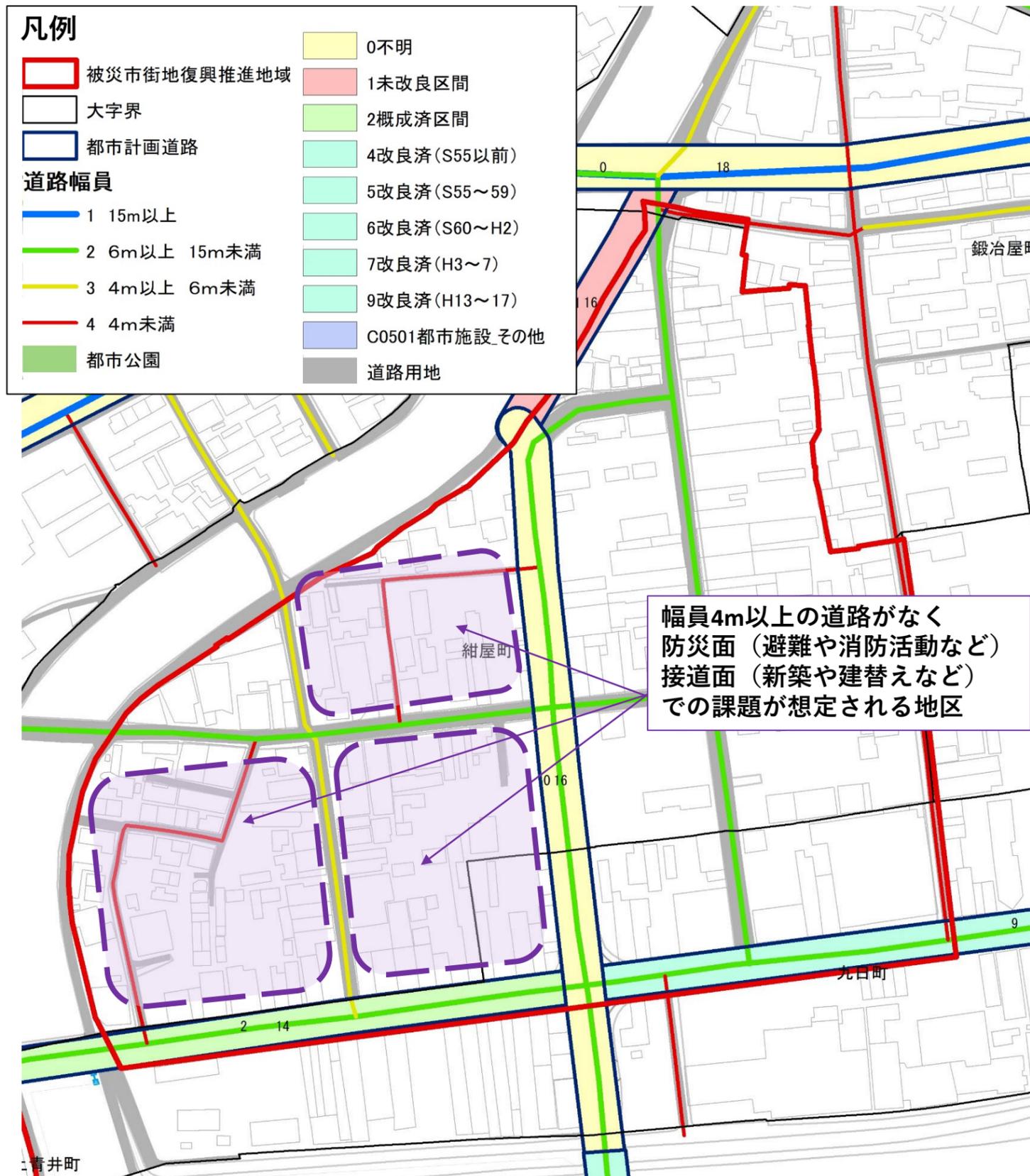
温泉巡り、魅力的な商店などの湯上がり散策



【現況・課題】 道路や公園が不足

広い幅の道路が少ない

公園が区内に少ない



被害の大きい建物が  
多い



建物の解体後の空地が  
多い



## 被災市街地復興推進地域(中心市街地地区)土地利用方針(案)

## 被災市街地復興推進地域(中心市街地地区)道路整備方針(案)

### 凡例

- |   |                    |   |                    |
|---|--------------------|---|--------------------|
|  | 歴史的町並み形成ゾーン        |  | 公園・交流広場整備          |
|  | まちなか居住ゾーン          |  | 辻広場整備<br>※整備箇所候補例  |
|  | 飲食・娯楽ゾーン           |  | 球磨川プロムナード          |
|  | 交流の杜ゾーン            |  | 山田川親水軸             |
|  | 職住共存ゾーン            |  | 民間活力による賑わい創出       |
|  | 観光宿泊ゾーン            |  | 交流・文化施設検討<br>候補エリア |
|  | 道路整備(現況通り)         |  | 歴史的建物の保存・活用        |
|  | 道路整備(要整備)          |  | 被災市街地復興推進地域        |
|  | 道路整備(要整備※道路線形検討区間) |   |                    |
|  | 道路整備(要整備※整備箇所検討区域) |   |                    |

・(都)紺屋町南町線は、拡幅整備(計画幅員16mでの整備)により、消防・避難等に資する2車線の車道と、安全で快適な両側歩道の確保を図る。また、市外から中心部への導入路(ゲート)として道路空間及び沿道景観の景観形成を検討する。  
 ・道路の要整備箇所(※整備箇所検討区域)については、区画整理、直接買収、地区計画等を比較検討した上で、スピード感のある手法選択を行う。

・道路整備に合わせたまちなか居住の誘導を検討。  
 ・コンテナマルシェ等でのチャレンジショップ経営者等も居住者に想定。

・鍛冶屋町通りのまちなみ基準に則した小京都の風情を感じる景観形成を図る。

・かつての十軒町通りの性格をふまえ老舗、専門店等が並ぶ通りへ店舗等を誘導し、小京都の風情を感じる景観形成を図る。

・このエリアが官民連携による中心市街地の核となり、異なる性格の通りや拠点を結び付け、賑わい、交流を生み出していく。

・既存の建物をリノベーションし、地元の食材を活かした飲食店、手仕事セレクトショップ、地元の味日替わりママキッチン、スナック文化の継承等様々な交流を促す。

・現在の賑わいの中心であるコンテナマルシェがある。  
 ・隣接する空き地、空き家を活用し、民間主体で活性化に取り組むことを検討。

・国道445号沿いは、歩いて楽しい賑わいづくりを図る。  
 ・イスマが再建中。

・あゆの里、鍋屋旅館を中心に宿泊して観光する取り組みを検討。  
 ・球磨川へのアプローチ路確保を検討。

・散策路の検討、緑化の推進、桜並木等の検討、川沿いの足湯等を検討。  
 ・石垣等の自然素材活用を検討。

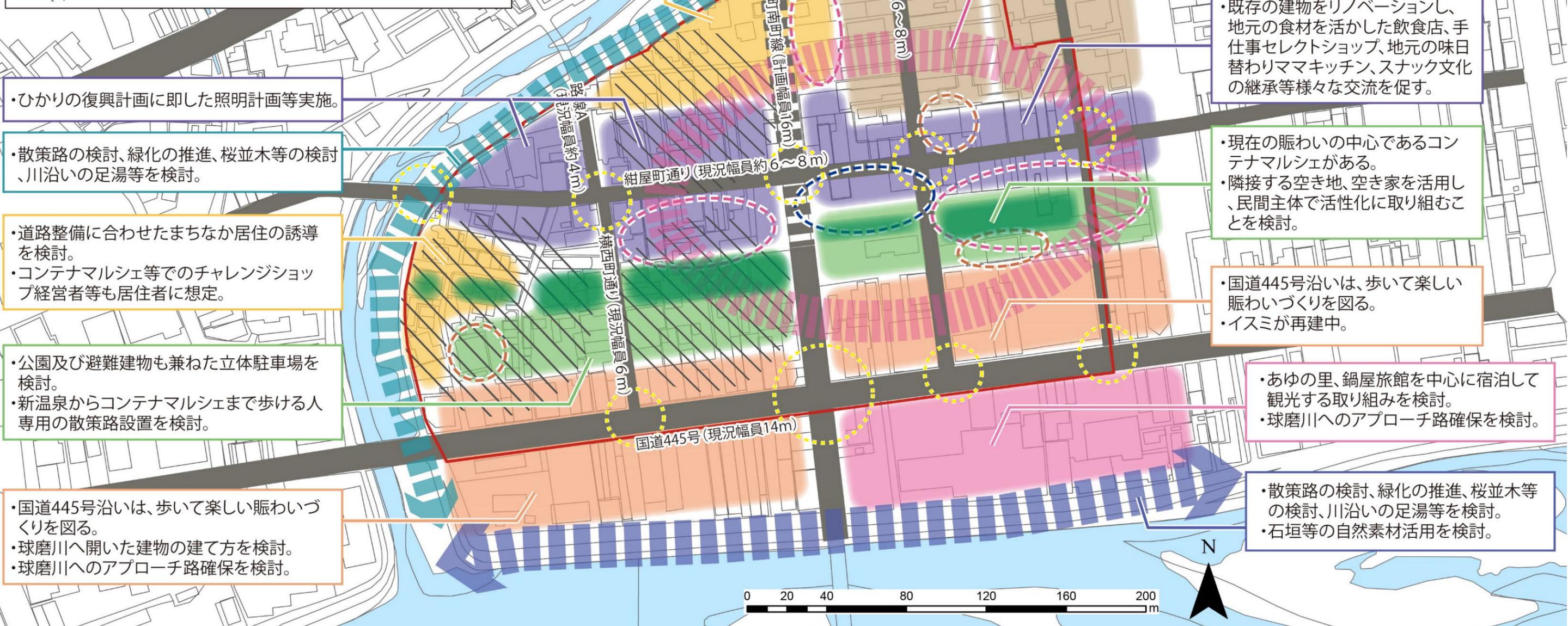
・ひかりの復興計画に即した照明計画等実施。

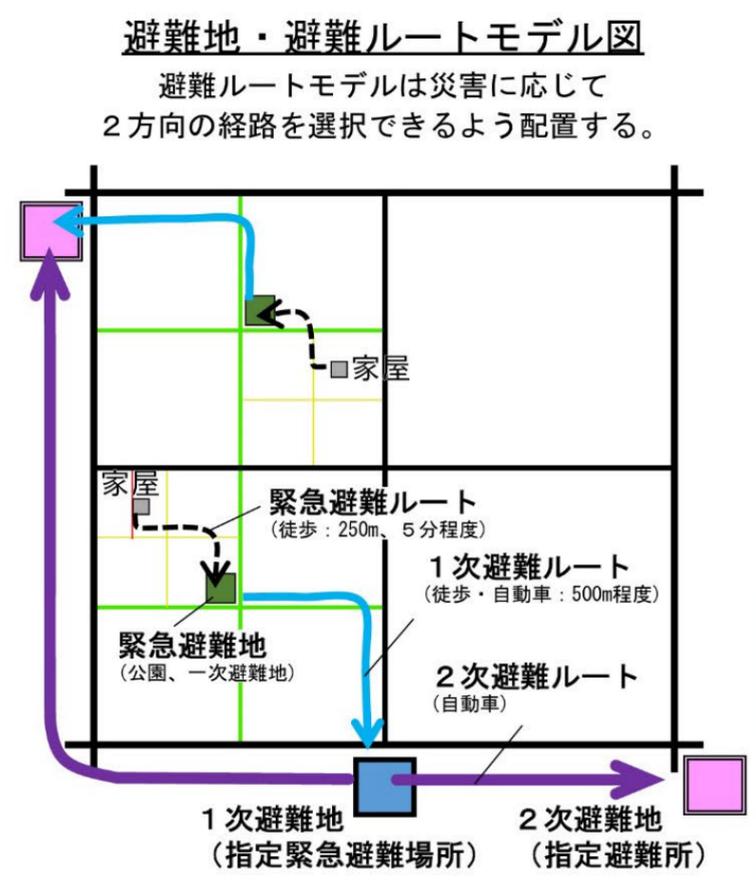
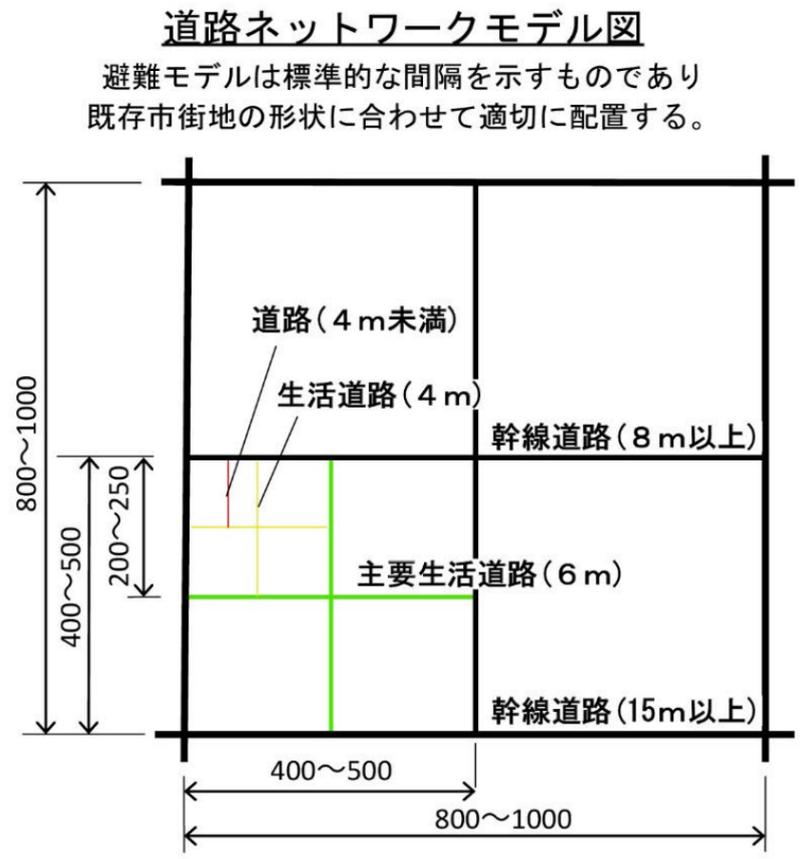
・散策路の検討、緑化の推進、桜並木等の検討、川沿いの足湯等を検討。

・道路整備に合わせたまちなか居住の誘導を検討。  
 ・コンテナマルシェ等でのチャレンジショップ経営者等も居住者に想定。

・公園及び避難建物も兼ねた立体駐車場を検討。  
 ・新温泉からコンテナマルシェまで歩ける人専用の散策路設置を検討。

・国道445号沿いは、歩いて楽しい賑わいづくりを図る。  
 ・球磨川へ開いた建物の建て方を検討。  
 ・球磨川へのアプローチ路確保を検討。

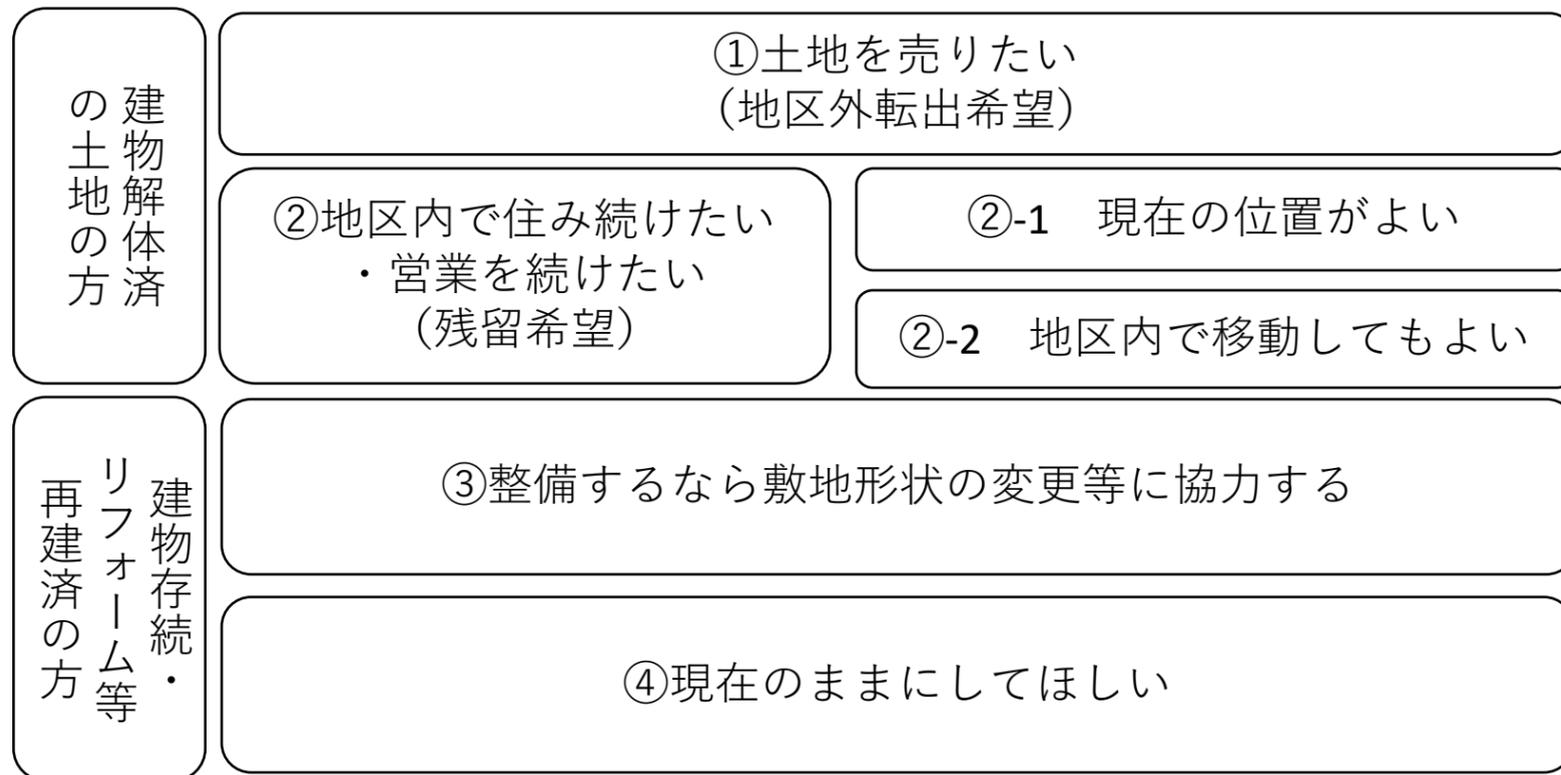




① 事業手法の適用の基本的な考え方

- 災害時の避難に備えた都市基盤（道路・公園等）を整備します。
- 加えて復興後の賑わいを創出できるよう工夫します。
- 皆様のご意向に合わせた再建や土地活用ができるように整備手法を組み合わせて適用します。
- 売却希望の方について、条件に合致した土地は用地買収して良好な市街地環境形成への活用を図ります。

皆様のご意向



皆様のご意向に合わせた再建や土地活用ができるように事業手法の組み合わせや区域を検討していきます。

また、良好な市街地形成や街なみ形成のため、地区のルールについても検討していきます。

必要な公共施設（道路・公園等）の整備を行う手法は、主に①**地区計画を活用した施設整備**、②**用地買収方式による施設整備**、③**土地区画整理事業**の3種類があります。

事業手法	地区計画	用地買収方式	区画整理方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内の建物の用途・高さ・色などの<b>建て方のルールを決めるとともに、地区の道路・公園などを地区施設として定め、今後の建て替え等のタイミングで徐々に適合させ中長期的に実現</b>する方法。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路・公園等の整備に掛かる部分を、<b>土地所有者等から買収して用地取得し</b>、道路・公園等の整備を行う方式。</li> <li>地区計画との併用も可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちの基盤となる<b>道路や公園の整備に合わせて、権利者の土地を使いやすく整形化や再配置（換地）</b>を行う事業。</li> <li>整備前と整備後と比較して、<b>整備によって生じた利益（宅地価格の上昇）の範囲中で、権利者の方にも応分の事業負担（整備に必要な用地：減歩）</b>をしていただくのが一般的。</li> <li>既成市街地においては、既に道路が概ね整備されているため、新たな道路や公園の整備で生じる利益（宅地価格の上昇）はあまり大きなものではないので、整備に必要な用地の多くは、<b>施行者（市）が権利者の方に土地売却の協力をお願いし、用地買収で確保</b>する。（減歩を極力発生しないようにする。）</li> </ul>
長所	<ul style="list-style-type: none"> <li>それぞれの建て替え等のタイミングに合わせて、道路・公園用地が確保されるため、<b>今の生活への影響は少ない</b>。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路・公園等に直接掛かる部分だけを用地買収するため、<b>影響する範囲が広範囲に渡らない</b>。</li> <li>その部分の土地の価値に応じて用地買収費が支払われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな道路の整備に応じて、権利者の土地を使いやすく整形化や再配置（換地）を行うため、<b>土地活用の方法が向上</b>します。</li> <li>権利者の将来の土地活用の希望に応じて、土地を集約する事も権利者の皆様の話し合いでできるため、<b>自分の土地を集約したり、共同で土地を利用</b>することもできます。</li> </ul>
短所	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路・公園の整備ができるまで<b>時間が掛かる</b>。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用地買収後の<b>残った土地が不整形・狭小</b>になり、残地では再建ができず生活の継続ができないことがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の再配置（換地）の利用は、道路等の整備後となるため、<b>利用に時間を要する</b>場合があります。</li> <li>狭い道路に面していた土地が、広い道路に面する場合は、<b>土地の面積が少なくなる場合（減歩）</b>があります。</li> </ul>

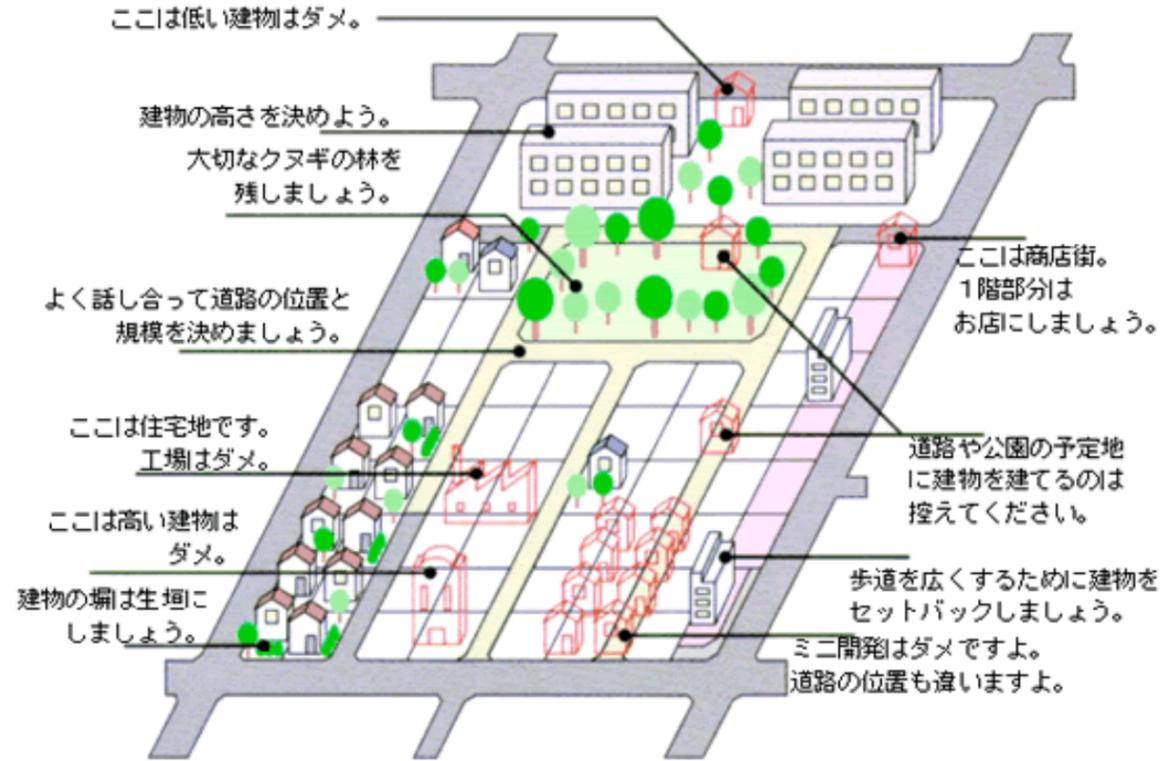
# ■地区計画制度

## 【地区計画制度の概要】

### ●地区計画で定められるまちづくりのルール

1. 地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道など）の配置
2. 建物の建て方や街並みのルール  
(用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、など)
3. 保全すべき樹林地

地区計画では、  
いろんなことを決  
めているんだね。



地区計画は、地域  
住民が主役となる、  
身近なまちづくりの  
手段なんだよ。



※出典：国土交通省HP

## 【参考事例】人吉駅前地区 地区計画の概要

### 地区計画の目的等

- 人吉市の玄関口として  
ふさわしい街づくり
- 個性豊かな魅力ある商業地形成
- 快適な歩行者空間の創出

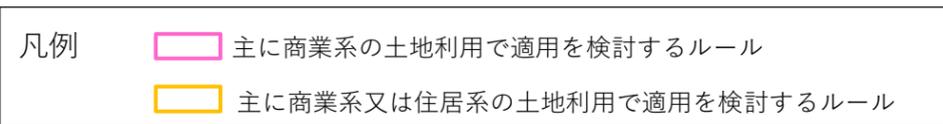


駅前通りの街なみ

### 地区計画の区域



※壁面線：都市計画道路人吉駅裏野線の道路境界線から1メートル後退した線



- ・屋外広告物を人吉駅裏野線に面して設置する場合は、セットバック空間に突出しないよう、看板厚を考慮して壁面位置を計画します。
- ・地上3m以上についても、通りの官民境界線に突き出すことのないようにしましょう。

- ・屋根の色彩は、黒、緑、茶を基調としたものとし、緑については、強い彩度のものはひかえましょう。



- ・屋根部分のデザインは傾斜屋根とし街なみの統一感を創出しましょう。
- ・努めて妻側を人吉駅裏野線サイドに向けるようにしましょう。

- ・屋根の材料は、瓦ないしそれに近い物、又はスレート材としましょう。

- ・外壁面の色彩は、茶、緑、黒、白を基調としたものとし、トーンは、ポイント的に使用する以外、強い彩度のものはひかえましょう。

- ・建築物の軒、庇及び出窓等の突出する部分は、壁面線を越えて設置してはいけません。
- ・壁面線に面する一階部分を店舗として利用する部分にかかる庇及び日よけは、地盤面から高さ3m以上で、突出距離を1m以内とします。

- ・通りの調和を持たせるために、軒高の統一に努めましょう。

- ・看板は、統一看板とし、著しく街なみの景観を損なうような看板は設置しないようにしましょう。

- ・一階部分のシャッターについては、シールドシャッターなどの透過可能なものとし、街の賑わいを喪失ないようにしましょう。

※出典：人吉市HP

# 街なみ環境整備事業

## 【街なみ環境整備事業の概要】

### 制度の概要

#### 1 | 事業地区要件

##### 1——街なみ環境整備促進区域

面積1ha以上かつ、次の要件に該当する区域等。

イ——接道不良住宅率70%以上かつ、住宅密度30戸/ha以上。

ロ——幅員6m以上の道路の延長が道路総延長の1/4未満かつ、公園等の面積の合計が、面積の3%未満。

ハ——景観計画区域または景観地区を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域を含む区域、及び条例等により景観形成を図るべきこととされている区域。

##### 2——街なみ環境整備事業地区

1の区域内において、地区面積0.2ha以上かつ、土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている地区。

(ただし、景観計画区域または景観地区、歴史的風致維持向上計画の重点区域においては「街づくり協定」は不要)

#### 2 | 事業主体

地方公共団体等

#### 3 | 助成対象 [ ]内は補助率

1——協議会活動助成[事業費の1/2]

2——整備方針策定事業[事業費の1/2]

3——街なみ整備事業[事業費の1/2]

4——街なみ整備助成事業[事業費の1/3]

## 制度の活用イメージ

※制度の詳細な内容は住宅市街地整備ハンドブックでご確認ください。

### 協議会の活動の助成

[補助率:事業費の1/2]

- 勉強会、見学会、資料収集等

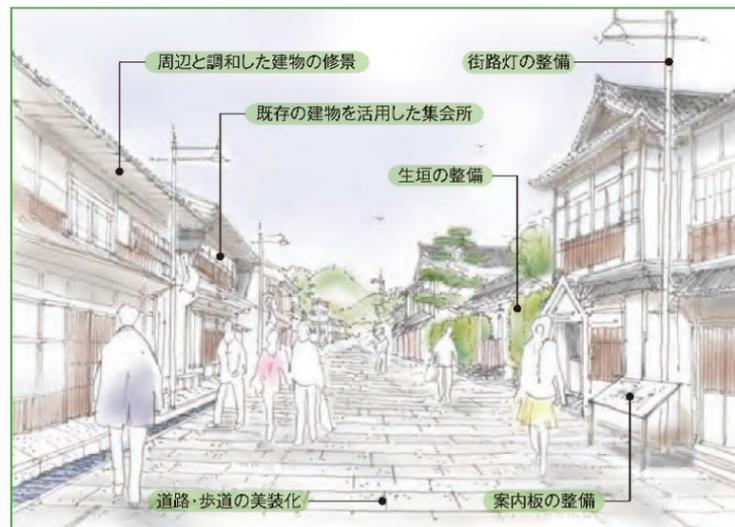
### 空家住宅等の除却

[補助率:事業費の1/2]

### 街なみ景観整備の助成

[補助率:事業費の1/2、1/3]

- 住宅等の修景  
(外観の修景の整備)
- 景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の活用  
(修理、移設、買取等)



### 地区内の公共施設の整備

[補助率:事業費の1/2]

- 道路・公園等の整備
- 生活環境施設の整備  
(集会所、地区の景観形成のために設置する非常利的施設等)
- 公共施設の修景  
(道路の美装化、街路灯整備等)
- 電線地中化等

## 【参考】人吉市 鍛冶屋町通り



## 【参考】人吉市 街なみ環境整備事業 鍛冶屋町通り 民間家屋の修景事例



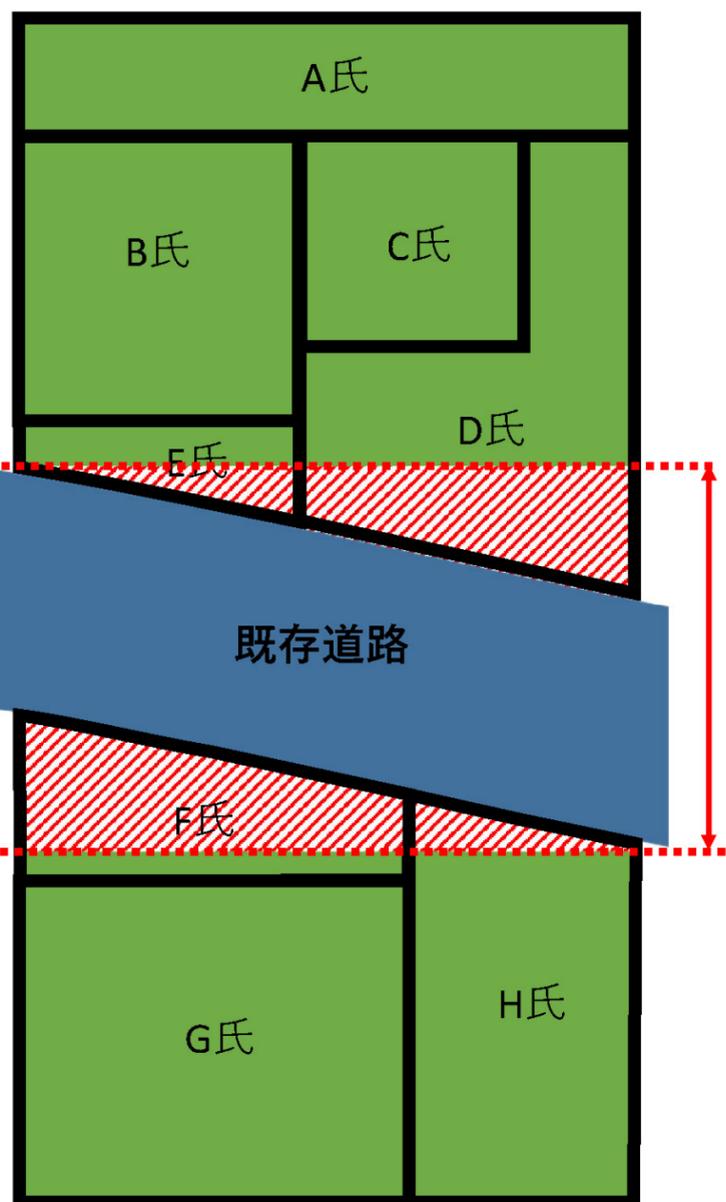
●修景前



●修景後

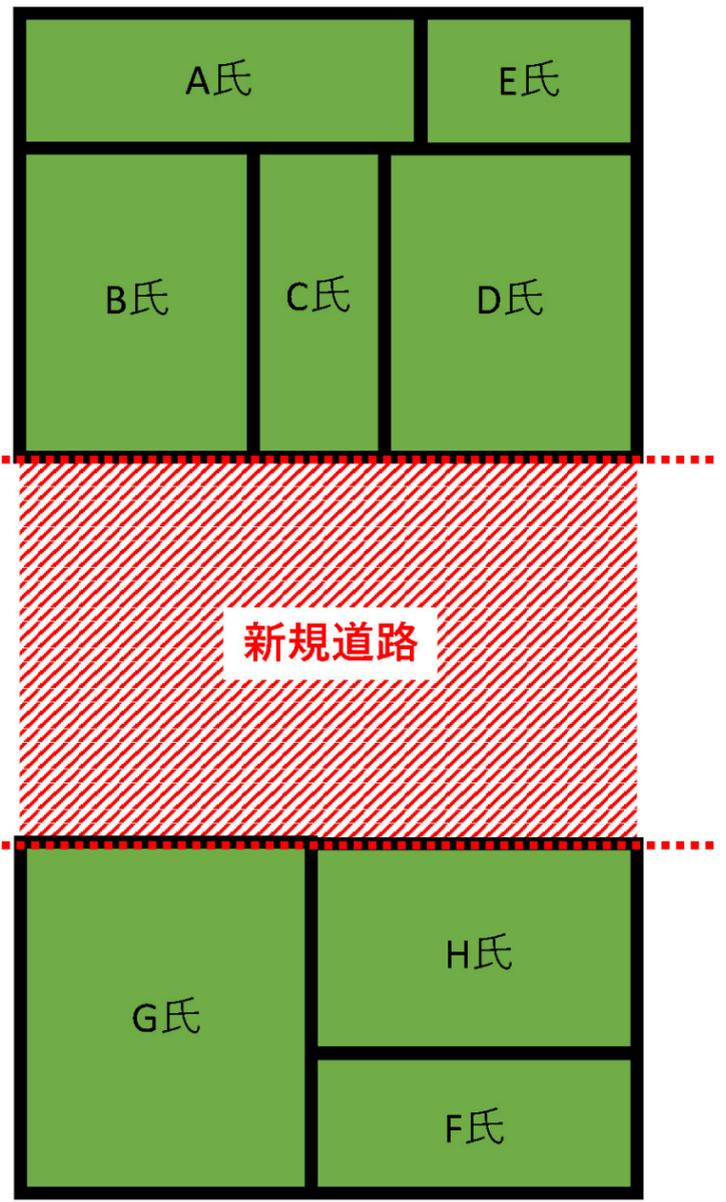


用地買収方式による整備



道路用地のみを買収  
(拡幅後の残地は残る)

区画整理方式による整備



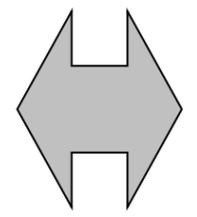
道路整備と併せて  
宅地を再編

長所

・用地買収に賛同する人が多ければ早い

短所

・利用しづらい残地が残る場合がある  
・未同意者が多いとなかなか進まない



長所

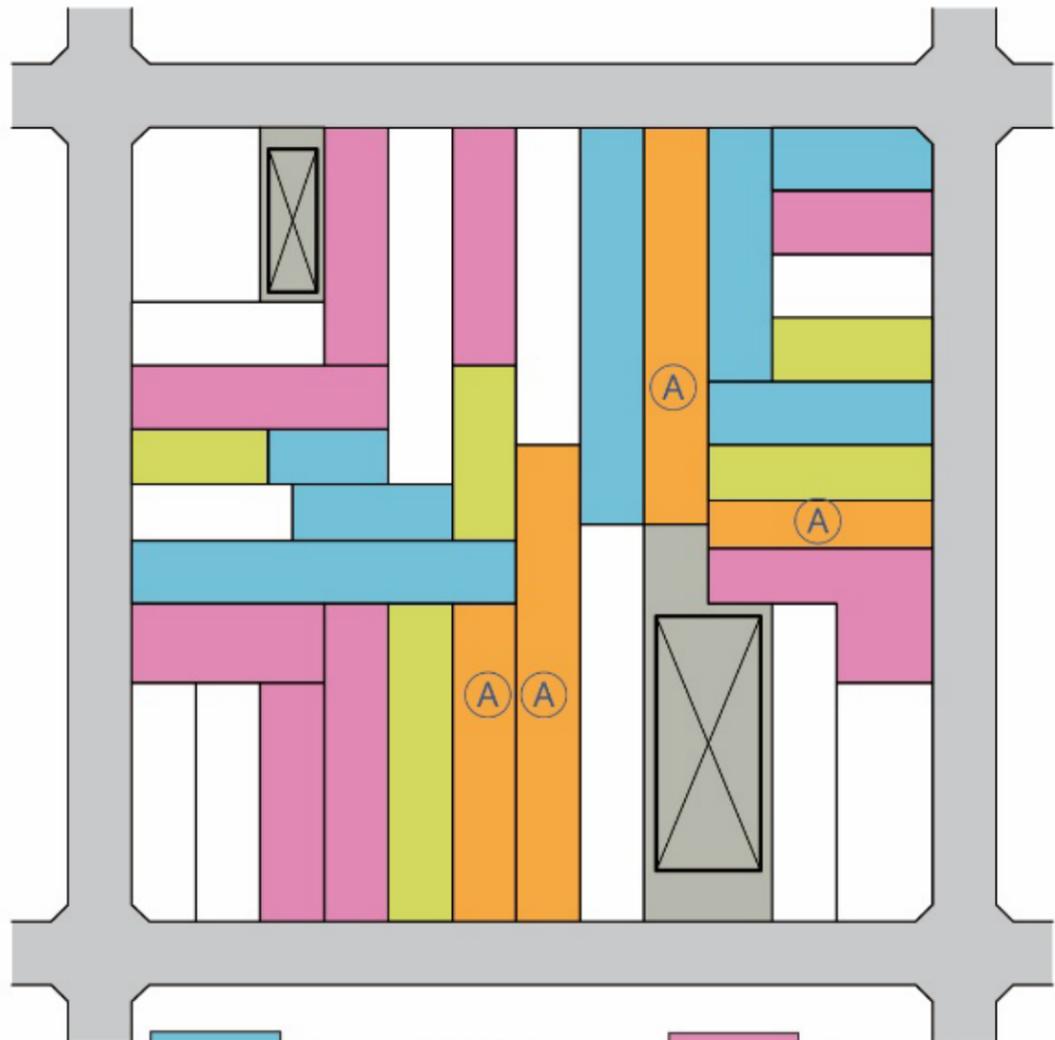
・沿道に残りたい人への対応ができる  
・残地を解消できる  
・利用しやすい宅地の形状にできる

短所

・街区ごとの合意形成に時間を要する

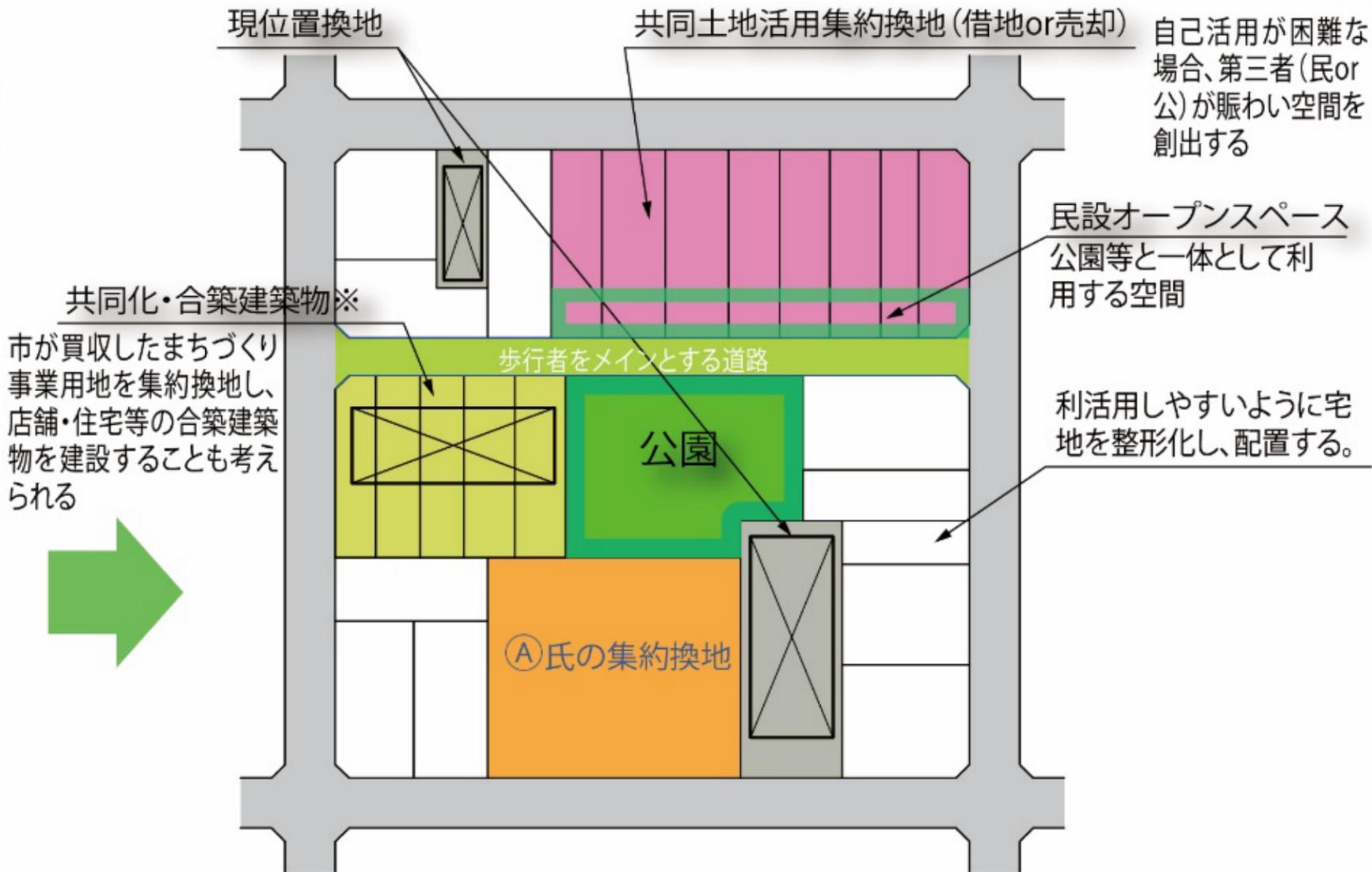
# ■ 中心市街地地区における土地区画整理事業の活用イメージ（例）

## ■ 意向状況



- 土地売却希望者
- 共同化希望者
- 共同土地活用希望者
- すでに活用している権利者

## ■ 事業手法の活用イメージ（例）



市が買収したまちづくり事業用地を集約換地し、店舗・住宅等の合築建築物を建設することも考えられる

※店舗・住宅等の共同化・合築建築物（立体換地）を図ることも考えられる。

※あくまでイメージであり、決まったものではありません。

## 【それぞれの長所】

- 土地売却希望者
- 共同化希望者
- 共同土地活用希望者

⇒ 売却資金で早期の生活再建等が可能（※道路や公園の用地として活用）

⇒ まとまった土地で建物を建設できる

⇒ まとまった土地で土地活用ができる