

都市再生整備計画

ひとよししちゆうしんしがいちちく
人吉市中心市街地地区

くもとけん ひとよしし
熊本県 人吉市

令和6年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	熊本県	市町村名	ひとよし 人吉市	地区名	ひとよしちゆうしんしがいちちく 人吉市中心市街地地区	面積	10.8 ha
計画期間	令和 6 年度	～	令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度	～	令和 10 年度

目標
 大目標：人吉市の中心市街地として、安全で賑わいのあるまちへの再生

目標1：安全で快適な市街地の形成による宅地利用の増進・地域コミュニティの活性化
 目標2：多様な交流・文化・コミュニティを育む賑わいの創出
 目標3：地域の歴史文化等資源を楽しめる歩きたくなる居心地の良い環境の形成

目標設定の根拠
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)
 本市は、総合計画等において、今後も人口減少が続くと予想されており、令和4年4月には市全域が過疎地域に指定されたところである。このような状況における、これ以上の市街地の拡散は、市街地の空洞化、都市基盤施設整備の効率低下、周辺農地環境の悪化等を招きかねない状態である。
 こうした事態の改善を図るべく、人吉市都市計画マスタープラン(案)(目標年次は令和24年まで)では、目指すべき都市構造として「誰もが安全・快適に暮らせる定住環境都市」を掲げ、市街地をできるだけコンパクトにまとめ、令和2年7月豪雨で被災した基盤施設の復旧整備を行うとともに、今後さらに進展が予想される少子高齢化や未来を担う子供たちを主体に行うべく「中心市街地を核としてコンパクトでスマートな市街地の形成」「安全で居心地がよく利便性の高い生活圏の形成」を目指すこととしている。
 また、人吉市立地適正化計画においては、「日常生活を支える拠点の形成に向けた都市機能の誘導」を図るため、「中心市街地地区、青井地区、龍町・老神地区からなる本市のまちなかを、その周辺だけでなく市域全体に対して生活サービスを提供する中心として機能する本市の中心拠点」と位置づけ、「中心拠点における高次の都市機能を含めた生活サービスを維持・集積し、中心拠点を核としたコンパクトでスマートなまちを形成」するとともに、「中心拠点周辺への居住の誘導」を図り、「自家用車に頼らず徒歩と公共交通による移動により日常生活に必要な生活サービスに効率的にアクセスできる居住環境の確保」と「安全で居心地の良い歩きたくなるまちづくり」を図ることとしている。

まちづくりの経緯及び現況
 ①本市のまちの形成経緯
 本市は、鎌倉武士の系譜を引く相良700年の歴史を引き継ぐ古都として、中世以来の風土や文化を脈々と受け継ぎ今日に至っている。
 市内には、県内で唯一の国宝である青井阿蘇神社や国指定史跡の人吉城跡をはじめ、数多くの文化財が存在し、神社・仏閣・古い街並みなどが点在しており、今もなお落ち着いた山紫水明の城下町のたたずまいを残している。
 また、温泉旅館や公衆浴場が点在し、温泉文化が継承されており、これら人吉固有の歴史と文化を活かした観光業が本市における主要産業として位置づけられている。
 本市における市街地は、人吉城跡に隣接する城下町を中心に発展してきた経緯があり、現在、市街地を中心に約815haの用途地域が指定され、計画的なまちづくりが進んでいる。
 また、熊本県・宮崎県・鹿児島県の3県を縦貫する唯一の路線である肥薩線や九州自動車道といった地域公共交通の整備が図られており、交易・交通の拠点として基盤整備が進む中、生活、文化、産業など、あらゆる面で人吉・球磨圏域をはじめ、宮崎県、鹿児島県との県境を越えた南九州の交流拠点都市としての役割がますます高くなっている。
 しかしながら、本市の人口は平成2年(1990年)から平成7年(1995年)にかけ初めて4万人を割り込み、その後も一貫して減少傾向にある。特に、進学・就職が理由と思われる若い年齢層の転出による社会減や、死亡数が出生数を上回る自然減が主な原因とされている。
 ②中心市街地地区のまちの形成経緯
 中心市街地地区は、人吉市の中心部に位置し、都市計画道路3・5・13相良鬼木線(国道445号)が地区を東西に、都市計画道路3・4・5紺屋町南町線が南北に貫通し、地区の南側に球磨川、地区の西側に山田川が流れ、人吉市の商業と業務の中心地として市街地を形成してきた。
 本地区は、江戸時代の相良藩における城下町の町人地として栄え、高度経済成長期においては、商店、映画館、デパート、遊技場等が建ち並び、通りには人が行き交い大いに賑わっていた。今なお短冊状の敷地が並ぶ割町(鍛冶屋町、紺屋町等)が引き継がれており、歴史的な建物や鍛冶屋町通りなど歴史的な街並みが残されている。
 ③令和2年7月豪雨からの復興の動き
 令和2年7月豪雨において、球磨川本流や支流各所の堤防決壊、越水、排水路・用水路等からの内水氾濫等により約518haが浸水する甚大な被害を受けた。これにより、住宅や店舗・事業所、観光業等に多大な被害を受け、商業・観光産業等のなりわいへの影響、住民の長期避難や移転による人口の減少やコミュニティの縮小等をもたらした。
 本市は、この豪雨災害からの復興を果たすため、令和3年3月に人吉市復興計画を策定し、「球磨川と共に創る みんなが安心して住み続けられるまち」を復興の将来像として掲げ、市民・事業者・行政等が一丸となり、一日も早い復旧・復興に向けた取組を進めていくこととしている。
 同年4月から、被害の大きかった地区毎に地区別懇談会を開催し、各地区の提案を受けて、その内容をとりまとめた人吉市復興まちづくり計画を令和3年10月に策定(令和4年3月に改定)した。
 当復興まちづくり計画においては、災害に強く、未来への希望につながる復興まちづくりを推進するため、6つの視点に沿って取組を推進することとしている。
 視点1：暮らしを支える住まいの再建、視点2：地域を支えるコミュニティの再生、視点3：持続可能な地域経済の再生、視点4：都市活動を支える土地利用の実現、視点5：防災性の高い建て方の誘導、視点6：命を守る避難方法の見直し
 また、同年7月には被災市街地の緊急、かつ、健全な復興を図るため、当地区を含んだ範囲を被災市街地復興推進地域に指定し、令和4年6月には紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業の都市計画決定、令和5年3月には当該区画整理事業の事業計画が認可されたところである。

課題
 ①都市基盤の整備の遅れと快適な市街地環境の衰退
 ・2020年人口は、2005年の人口数を100とすると、熊本県94.4(5.6%減少)、人吉市82.8(17.2%減少)、中心市街地地区51.6(48.4%減少)となっており、特に令和2年7月豪雨の影響で、熊本県や人吉市全体に比べ中心市街地地区の減少傾向が著しい。
 ・令和2年7月豪雨以降、人口減少・高齢化が進む中、地域の自治活動等の維持の困難化や、様々なコミュニティ・交流活動が停滞している。
 ・災害に備えた安全に避難できる避難路、避難地(公園等)が不足している。
 ・地区内には狭い道路や行き止まり道路等があり、災害に備え安全に避難できる避難路の整備が必要。また、災害時には一時避難地となる公園がない。
 ②交流・文化・コミュニティの減少、賑わいの衰退
 ・令和2年7月豪雨や新型コロナウイルス感染拡大等を背景とし、新たな交流・文化・コミュニティを育む場の不足、地元や観光客、関係人口等の多様な交流機会の減少による協働の取組の形骸化、温泉文化の継承等の機会減少がみられる。
 ・住民懇談会等では、城下町らしさや温泉町の風情を感じられるまちづくりが必要、賑わい・集まれる場所がない等との意見が多い。
 ③自然、歴史、文化等の人吉固有の地域資源の魅力を体感できる回遊ネットワークの未整備
 ・自然、歴史、文化を体感できるまち歩きルートの未設定、まち歩きルートの魅力不足、球磨川人吉地区かわまちづくり事業と連携した球磨川沿いの親水空間の活用不足がみられる。
 ・住民懇談会等では、回遊性を生み、拡大することで賑わいが生まれ、店舗も増え、住民にとっても買い物しやすいまちにしてほしいとの意見が多い。

将来ビジョン(中長期)

①第6次人吉市総合計画(令和2年度～令和9年度)

人吉市全体のまちづくりの理念を、「みんなが幸せを感じるまち。ずっと住み続けたいまち。ひとよし」とし、「～新たな価値の創造 次なる挑戦へ～ 未来協創都市ひとよし」を目指す将来都市像としている。
また、中心市街地地区は、青井地区とともに、土地利用構想において「中心商業・業務ゾーン(中心市街地)として、人吉駅に隣接し、古くから人吉城下の町人まちとして栄えてきた中心的商業・業務機能集積地の中心地となる核的都市ゾーン」と位置づけられている。

②人吉市都市計画マスタープラン(案)(目標年次:令和24年まで)

土地利用方針において中心市街地地区は青井地区とともに商業地として、以下の方向が位置づけられている。
・商業・業務・文化等、活動的な都市機能の積極的な誘導を図るとともに、歴史・文化や自然といった人吉の特性を色濃く反映した賑わいのある魅力的な商業・業務空間の形成を促進する。
・温泉施設や球磨川、人吉城跡等、付近の観光資源の復興を官民連携で図りつつ、これらの資源との連携を強めることにより観光機能を強化し、人吉市内外から人を集める交流拠点として魅力の向上を図る。
・公共空間を柔軟に利活用することで、居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを行う。
・地域の安全性と利便性に配慮した道路網の構築、避難場所等の適正な配置を行い、災害に強い健全で良好な市街地形成を図る。
また、観光関連の整備方針として、人吉の特性をまちづくりに反映し、観光資源の魅力を十分に楽しめるようなまちづくりを行い、重要産業である観光業の振興と、観光客増加による交流人口の確保を図ることとしている。

③人吉市復興まちづくり計画(令和4年3月改定)(目標年次:令和9年度まで)

人吉市の中心地(まちなか)を形成している中心市街地地区、青井地区、麓・老神地区は、人吉市まちなかランドデザインとして、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ながら、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る。「持続可能な地域づくり」に取り組む方向が位置づけられている。また、各地区の特性を最大限に活かし、人吉らしさや賑わいを発信する集客拠点「3つの柱」の形成と回遊促進を図り、それぞれの拠点が連携してまちなか全体の活性化につなげていく方向が位置づけられている。
中心市街地地区全体の復興まちづくりの目標として、将来像「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」が位置づけられている。
被災市街地復興推進地域(中心市街地地区)における復興まちづくりの整備方針として、災害に強いまちづくり(避難路や一時避難場所の確保、河川堤防の強化等)とともに、以下の復興まちづくりの効果拡大に向けた方針が位置づけられている。
○沿道建築物と連携した良好な道路空間の整備等による地区内のにぎわい創出と、他地区とをつなぐ高い回遊性の確保
○公園・広場の整備による良好な住環境の確保と既存施設(コンテナマルシェ等)とのイベント実施等によるにぎわい創設
○山田川との連携強化による親水性の向上、良好な河川空間の確保を図る

④人吉市立地適正化計画

都市機能誘導区域については、「人吉市中心市街地活性化基本計画」における中心市街地や都市機能が集積している市役所周辺等において、将来にわたり都市機能の集積を図るべき地域を選定することとしている。
居住誘導区域については、都市機能や人口の集積性が高く公共交通の利便性も高い地域を居住誘導区域に指定する方向を位置づけている
また、居住誘導施策として、居住誘導区域内への居住促進の支援、居住環境の改善、空き家の有効活用、治水対策や安全性を高める建て方の誘導、公民館の再生とコミュニティの再生等により、居住の誘導を図る方向を位置づけている。

都市構造再編集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

人吉市立地適正化計画においては、「人吉市中心市街地活性化基本計画」における中心市街地や都市機能が集積している市役所周辺等において、将来にわたり都市機能の集積を図るべき地域として都市機能誘導区域に定め、都市機能誘導施設の立地誘導と維持増進を図るものとしている。

立地適正化計画では、都市機能誘導区域に求められる誘導施設として、市役所本庁舎、社会福祉施設等、病院、子ども家庭センター、銀行・信用組合・信用金庫・労働金庫、図書館・文化ホール、体育館・武道場を位置づけている。
また都市機能誘導施策として、安全で快適な都市基盤や交流・文化の場の整備と機会創出、回遊を促し、歩いて楽しい歩行空間の創出や親水空間の確保等により、都市機能の維持・集約、安全でにぎわいのあるまちへの再生、歴史文化・賑わいの形成を図る方向を位置づけている。

本地区は、幹線道路沿い及び地区内主要道路(青井二日町線、九日町鍛冶屋町線)において商業・業務施設が多く立地しており、既存施設の維持・増進を図るとともに、交流・文化の場における賑わい拠点整備と合せて、山田川沿い、球磨川沿い、青井地区等との回遊環境の向上を図ることで、歩きたくなる集客力のある環境形成と、周辺への商業・生活サービス施設や・観光関連施設等の立地誘導を図る。

- 本地区における立地適正化計画に対応した施策としては、以下のようなものがあげられる。
- ・安全で快適な都市基盤や交流・文化の場の整備と機会創出・・・・・・防災性の向上に資する公園の整備、にぎわい形成や交流を促進する広場、緑地の整備
 - ・回遊を促し、歩いて楽しい歩行空間の創出や親水空間の確保・・・・・・にぎわいを創出する道路空間の整備、地区の回遊性を高める情報版の整備
 - ・官民連携によるまちづくり・・・・・・広場等の公共空間を活かした賑わい創出のための社会実験の検討・実施による、地元・民間等の協働によるまちづくりの推進

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等 (※都市再生土地地区画整理事業や都市・地域交通戦略推進事業の特例を受ける場合は当該事業の概要、位置づけを記載。)

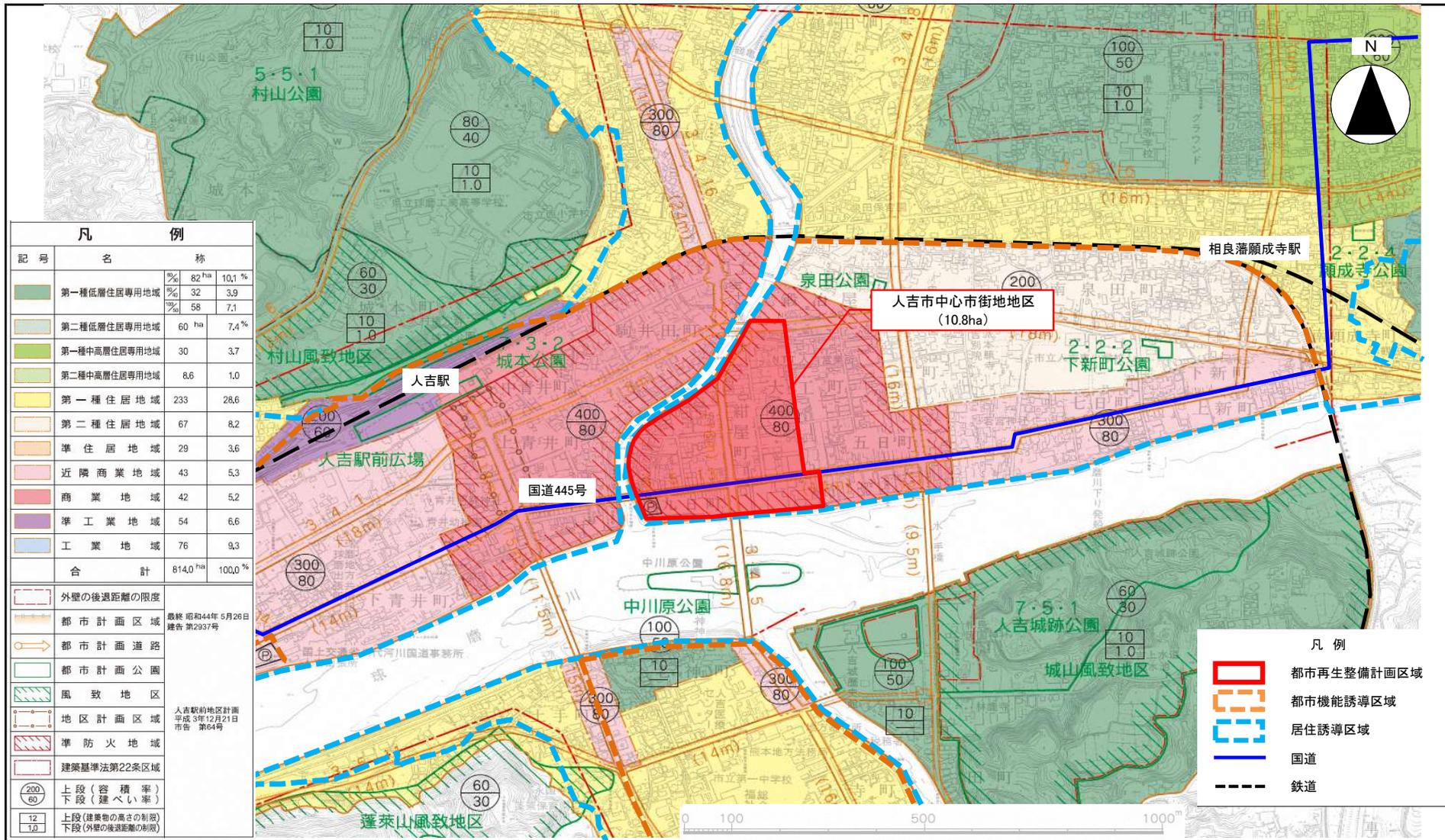
人吉市では、令和2年7月豪雨に伴い、本地区を含む市街地の広範囲が浸水して甚大な被害を受けた。
この水害被害から復興を進めるため、令和3年7月に本地区を含む約21haの区域を被災市街地復興推進地域として都市計画決定を行い、令和4年6月に、本地区約1.2haの被災市街地復興土地地区画整理事業の施行区域の都市計画決定を行った。
本地区は、土地地区画整理事業により、既存生活道路を避難路として改善し、また、新たな区画道路の整備を図り未接道宅地の解消を行うとともに、一時避難場所となる公園の整備を行う。
加えて、山田川広域河川改修事業に併せて沿川の土地活用向上を目指し、まちの防災性・安全性の向上を図りながら、温泉街周辺にふさわしい賑わいを創出して、被災市街地の復興を図ることを事業の目的とする。
紺屋町被災市街地復興土地地区画整理事業(施行者:人吉市 施行面積:1.2ha 施行期間:令和5年3月22日～令和11年3月31日)

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
【目標1】 居住人口の市全体に対する割合	%	都市再生整備計画区域内の居住人口(住民基本台帳、行政区域別人口)の全市人口に対する割合	「目標1:安全で快適な市街地の形成による宅地利用の増進・地域コミュニティの活性化」に対応し、安全で安心して暮らせるまちへの再生の取組の効果として、居住人口減少の歯止めにつながることから設定	1.5%	令和5年度	1.8% (災害前の値並みに回復)	令和10年度
【目標2】 交流・文化の場等でのイベント等開催状況	回/年	本事業で整備した広場等を活用したイベントの開催回数	「目標2:多様な交流・文化・コミュニティを育む賑わいの創出」に対応し、広場等の活用によりイベント開催、利用者数の増加につながるから設定	0回/年	令和5年度	2回/年以上	令和10年度
【目標3】 歩行者通行量	人	主な地域資源周辺の歩行者通行量の合計値(日中8時間、概ね3地点を想定)	「目標3:地域の歴史文化等資源を楽しめる歩きたくなる居心地の良い環境の形成」の取組の効果として、主な地域資源(集客拠点施設等)周辺における地域住民、市民、観光客等の歩行者の増加につながるから設定	918人	令和5年度	1,010人 (約10%増加)	令和10年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業(凡例、■:【基幹事業】、□:【提案事業】、○【関連事業】)
<p>目標1 安全で快適な市街地の形成による宅地利用の増進・地域コミュニティの活性化</p>	<p>【整備方針1】安全で快適な都市基盤の整備と市街地環境の形成 ・災害に備え安全に避難できる避難路、避難地の確保 ・河川整備と連携した基盤整備の推進</p>	<p>■【基幹事業】公園((仮称)公園-1) ■【基幹事業】公園((仮称)公園-2) ■【基幹事業】地域生活基盤施設(広場、緑地(交流・文化の場区域内及び周辺街区)) □【提案事業】事業活用調査(事後評価分析調査) □【提案事業】まちづくり活動推進事業・コミュニティ花壇活動支援(主要回遊ポイント) ○【関連事業】紺屋町被災市街地復興土地区画整理事業 ○【関連事業】都市防災総合推進事業・避難路(紺屋町地内第1号線) ○【関連事業】街路事業(紺屋町南町線) ○【関連事業】山田川広域河川改修事業</p>
<p>目標2 多様な交流・文化・コミュニティを育む賑わいの創出</p>	<p>【整備方針2】賑わい創出に向けた交流・文化の場の整備と機会創出 ・新たな交流と文化を育む場の整備 ・地元(地域住民、市民、企業、関係団体等)や観光客、関係人口等の多様な交流機会の拡大による、協働の取組の活性化 ・温泉文化の継承・発展の機会の創出</p>	<p>■【基幹事業】地域生活基盤施設・広場、緑地(交流・文化の場区域内及び周辺街区)(再掲) □【提案事業】事業活用調査(地元主体の公共空間活用事業を推進するための検討・社会実験) □【提案事業】まちづくり活動推進事業・人吉温泉まつり □【提案事業】まちづくり活動推進事業・HITONOWAマーケット</p>
<p>目標3 地域の歴史文化等資源を楽しめる歩きたくなる居心地の良い環境の形成</p>	<p>【整備方針3】回遊を促し歩いて楽しい歩行空間の創出 ・自然、歴史、文化を体感できるまち歩きルート設定 ・まち歩きルートの高質化、美化活動等の場の形成、サイン計画の実施</p>	<p>■【基幹事業】高質空間形成施設・緑化施設等((仮称)区6.0-1号線) ■【基幹事業】高質空間形成施設・緑化施設等((仮称)区6.0-2号線) ■【基幹事業】高質空間形成施設・緑化施設等((仮称)特4.0-1号線) ■【基幹事業】高質空間形成施設・緑化施設等((仮称)特4.0-2号線) ■【基幹事業】地域生活基盤施設・情報板(主要回遊ポイント) □【提案事業】事業活用調査(地元主体の公共空間活用事業を推進するための検討・社会実験)(再掲) □【提案事業】まちづくり活動推進事業・コミュニティ花壇活動支援(主要回遊ポイント)(再掲) □【提案事業】まちづくり活動推進事業・(仮称)人吉ライトアップ巡り ○【関連事業】街なみ環境整備事業(九日町鍛冶屋町線(鍛冶屋町通り)沿道)</p>
	<p>【整備方針4】球磨川、山田川沿いの親水空間の確保 ・山田川広域河川改修事業と連携した道路整備 ・球磨川・人吉地区かわまちづくりと連携した球磨川沿いの親水空間の活用</p>	<p>■【基幹事業】高質空間形成施設・緑化施設等((仮称)区6.0-4号線) ■【基幹事業】高質空間形成施設・緑化施設等((仮称)市道堤防道路線) ○【関連事業】山田川広域河川改修事業(再掲) ○【関連事業】球磨川・人吉地区かわまちづくり</p>
<p>その他</p> <p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地復興まちづくり推進協議会(令和4年8月～) ・地区別懇談会による中心市街地地区の復興まちづくり計画の作成(令和3年4月～9月) ・九日町・紺屋町再生会議による地元事業者等による復興まちづくりの検討(令和3年度～) ・コンテナマルシェの開設(令和3年1月30日～令和5年1月30日) ・人吉紺屋小町(広場や休憩所を備えた飲食店街)の整備(令和4年12月開業) ・公衆温泉新温泉、街蔵石倉(旧緑屋石倉)、街蔵麴室(旧緑屋麴室棟)の登録有形文化財への登録(令和4年11月) ・球磨川・人吉地区かわまちづくりの変更申請に向けた実行委員会の設立、協議会の設立・開催(令和4年～) 		

人吉市中心市街地地区(熊本県人吉市)	面積	10.8 ha	区域	人吉市紺屋町、九日町、鍛冶屋町、大工町の一部
--------------------	----	---------	----	------------------------



人吉市中心市街地地区(熊本県人吉市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: 人吉市の中心市街地として、安全で賑わいのあるまちへの再生	代表的な指標	居住人口の市全体に対する割合 (%)	1.5%	(令和5年度)	→	1.8%	(令和10年度)
	目標1: 安全で快適な市街地の形成による宅地利用の増進・地域コミュニティの活性化		交流・文化の場等でのイベント等開催状況 (回/年)	0回/年	(令和5年度)	→	2回/年	(令和10年度)
	目標2: 多様な交流・文化・コミュニティを育む賑わいの創出		歩行者通行量 (人)	918人	(令和5年度)	→	1,010人	(令和10年度)
	目標3: 地域の歴史文化等資源を楽しめる歩きたくなる居心地の良い環境の形成							

