

人吉市復興まちづくり 事業計画検討会（青井地区） 資料

令和3年10月14日（木）

- 【資料1】事業計画検討会の趣旨と進め方
- 【資料2】青井地区全体の復興まちづくり計画（目指す方向）
- 【資料3】青井地区（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）

【資料1】 事業計画検討会の趣旨と進め方について

～ 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

10/16 全体報告会

地区別の復興まちづくり計画
(地区別懇談会作成案)

地区別懇談会での提案の取りまとめ
(全体の方針、ロードマップ等を含む)

10月末 人吉市復興まちづくり計画（暫定版）完成

- 被災市街地復興推進地域の地権者の意向把握、事業内容の具体化
- 各地区の提案内容の具体化（行政）
- 住民主体の取組の展開（防災まちづくりの展開、地元主体の活動組織の立ち上げ等）

3月末 人吉市復興まちづくり計画（R3年度版）完成

- 多様な主体の連携による計画の推進
- 定期的な復興まちづくりの情報共有

計画期間：～令和9年度

※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

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。

～令和3年9月

～令和4年3月

地区別懇談会

事業計画検討会・個別訪問
(土地の将来的な利活用の意向の把握)

段階的な供用、
住まい・生業の再建

復興まちづくり計画の検討

都市計画・事業計画の検討

事業化

被災市街地復興推進地域（発災から2年間）

【資料2】青井地区全体の復興まちづくり計画(目指す方向)について

これまでの地区別懇談会の意見を踏まえた、青井地区全体の復興まちづくり計画(案)です。
具体的取組みは決定事項ではなく今後の関係者調整を含めた具体化への精査・検討が必要です。

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

3つの柱が調和・連携し復興まちづくりを推進

安全・安心と
ともにある復興

水害としなやかに※1
向き合いながら暮らす

多様な文化と心地良い環境を育む
人間尺度※2を大切に暮らす

盆地に囲まれながら
川を感じ川に開いて暮らす

調和・連携

多様な文化と
ともにある復興

美しい球磨川・盆地
ともにある復興

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

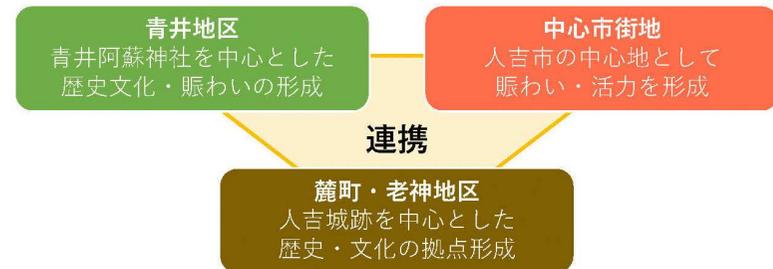
※1 将来の起こるかもしれない水害等の自然災害に対し、事前に備え柔軟に対応するという意味を含めて「しなやかに」という言葉を用いています。

※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、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)

まちなかグランドデザインのイメージ

～ まちなかの歴史・文化・賑わい形成のイメージ ～

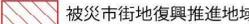
人吉市まちなかグランドデザイン 歴史・文化・賑わい形成の方針

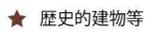
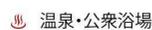
これまでの地区別懇談会の意見を踏まえた、青井地区全体の復興まちづくり計画（案）です。具体的な取組みは決定事項ではなく今後の関係者調整を含めた具体化への精査・検討が必要です。

(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(人吉の魅力を楽しめる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

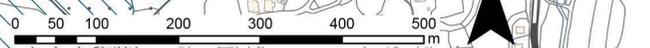
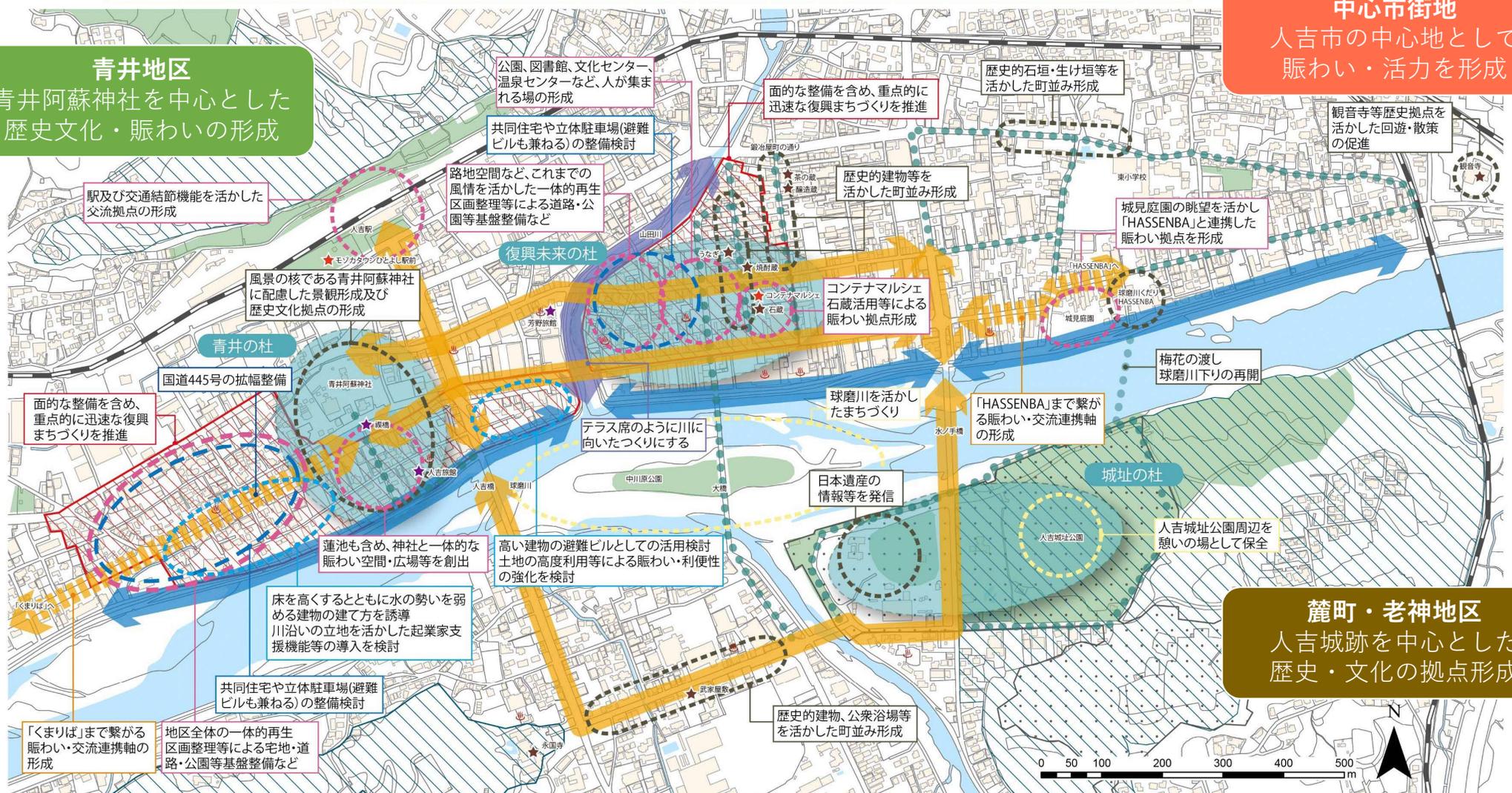
-  賑わい・交流拠点(人が集い賑わう交流拠点を形成する)
-  歴史・文化拠点(歴史・文化資源を活かした拠点形成を図る)
-  潤い・憩い拠点(自然環境等を活かし潤いを感じ憩える拠点形成を図る)
-  まちなか居住・避難拠点(避難場所も兼ねたまちなか居住の拠点形成を図る)
-  創造・交流拠点(川沿いの環境を活かした創造・交流を促進する拠点形成を図る)
-  被災市街地復興推進地域

-  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
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



② 青井地区全体の復興まちづくり計画(案)の概要 ~ 目指す目標や将来方向 ~

これまでの地区別懇談会の意見を踏まえた、青井地区全体の復興まちづくり計画(案)です。具体的取組みは決定事項ではなく今後の関係者調整を含めた具体化への精査・検討が必要です。

青井地区の将来像 (復興まちづくりの目標)

青井阿蘇神社を中心とした 歴史文化・賑わいの形成

- 青井阿蘇神社を核として、多彩な歴史文化・自然を楽しめる賑わいあるまちづくり
- 暮らしの安心やコミュニティを協働で育むまちづくり
- まちなかの利便性を活かし、快適な市街地環境を育むまちづくり

<青井地区の将来イメージ例>



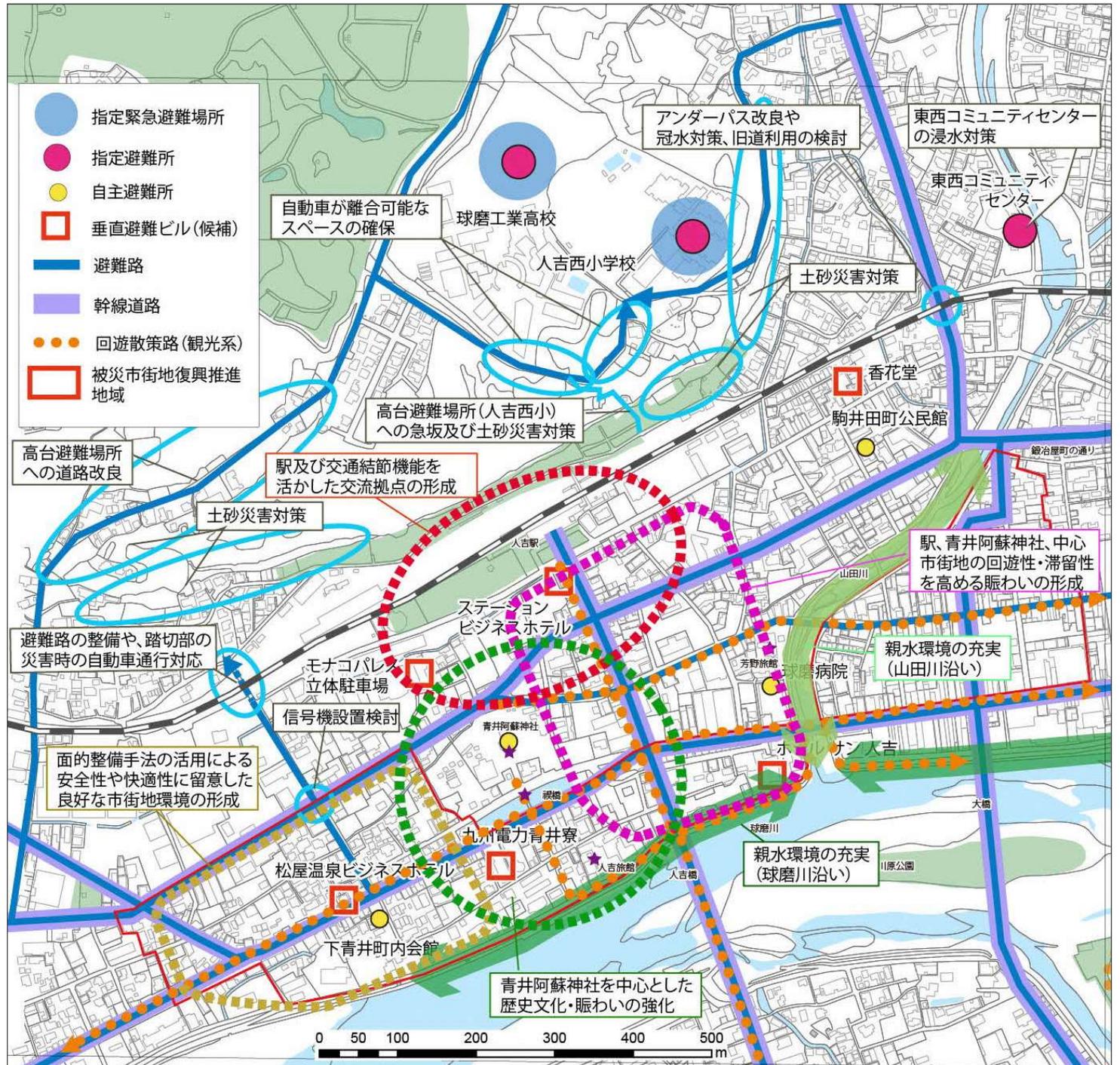
歴史文化を楽しめる賑わいあるまちづくり



安心・コミュニティや元気を育むまちづくり

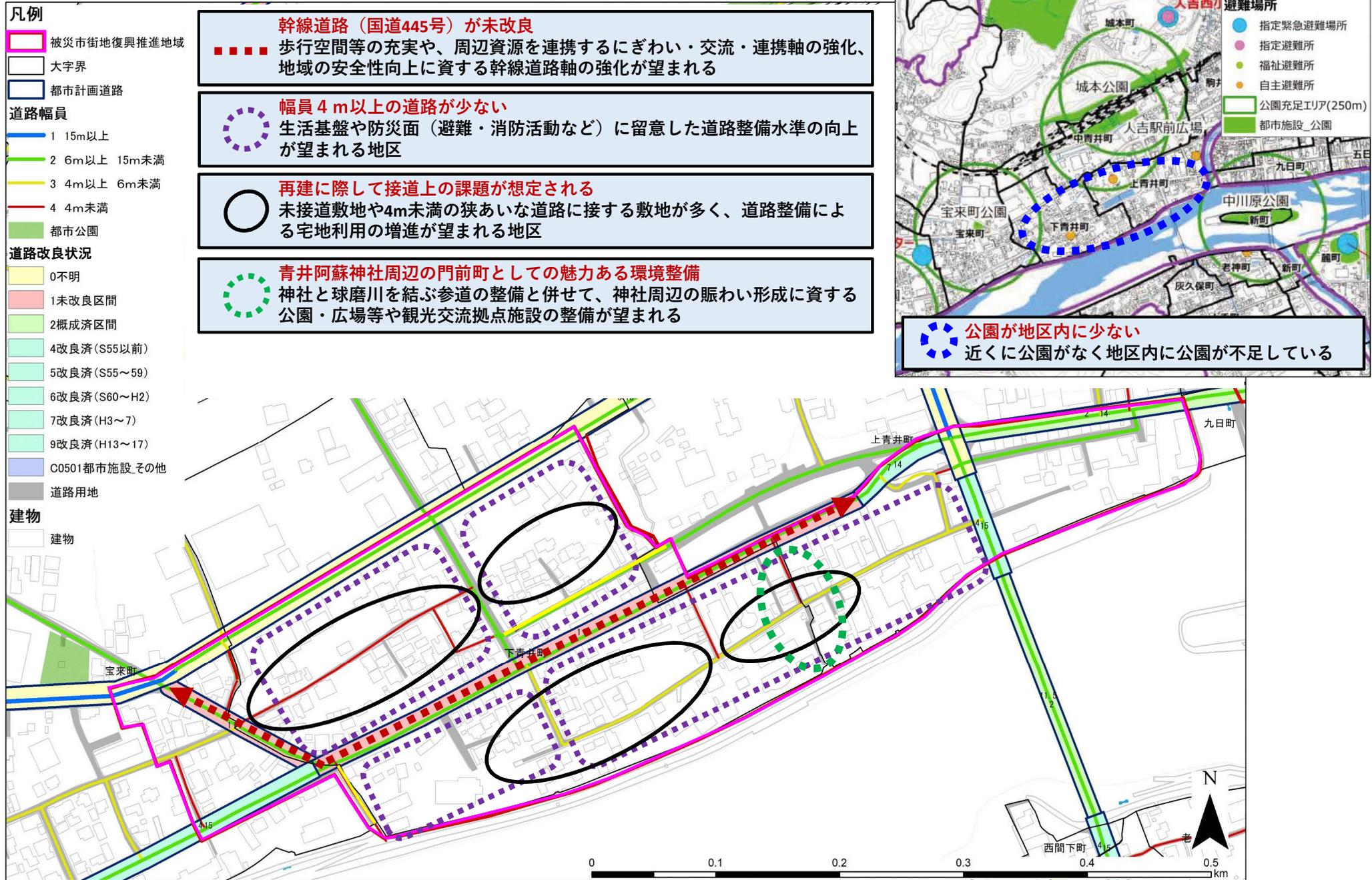


快適な市街地環境を育むまちづくり



【資料3】青井地区(被災市街地復興推進地域)の整備方針(案)について

① 地区整備に係る現状・課題 ～再建に際して課題が想定される地区～



※上記課題図は、道路幅員(区間毎の平均幅員)、都市計画道路の整備状況、接道状況等を踏まえ検討・整理したものです。

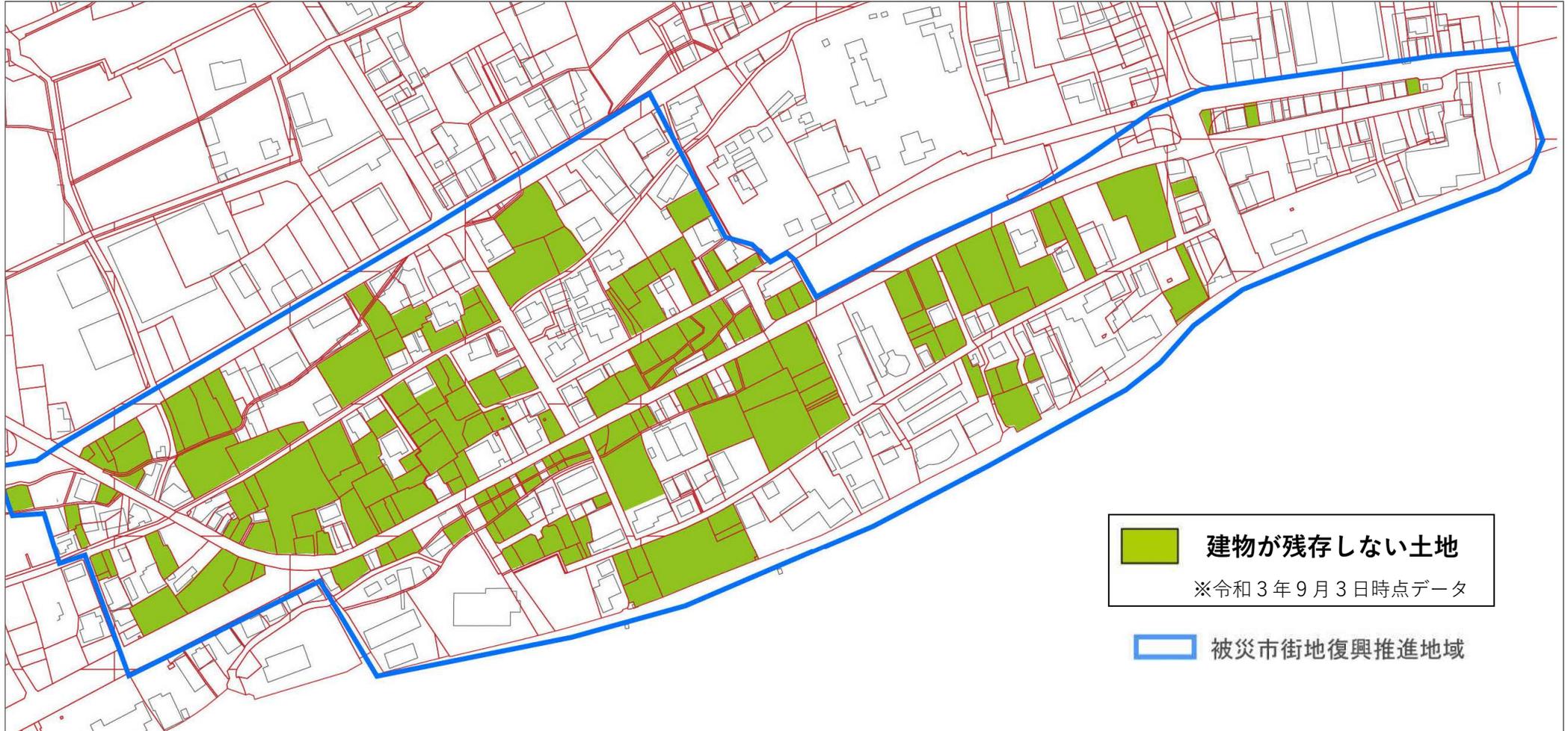
地区の現状・課題 ～ 空地等(建物が残存しない土地)の分布状況 ～

◆空地等(建物が残存しない土地)の状況

解体等が進み
空地等(建物が残存しない土地)が多い



- 良好な市街地環境形成に向けて、適切な土地利用を進めていくことが必要
- 売却意向のある土地については、道路・公園・緑地への活用を検討していく



② 青井地区(被災市街地復興推進地域)の整備方針(案) ～ 土地利用方針(案) ～

これまでの地区別懇談会の意見を踏まえた、整備方針(案)です。

土地利用ゾーニングや具体的取組み内容は決定事項ではなく、今後の関係者調整を含めた具体化への精査・検討が必要です。

◆観光交流拠点+広場等の整備

○門前町としての地元・民間主導の賑わい環境整備(観光交流拠点施設など)と連携しつつ、一体的利用が可能な公園・広場等を参道沿いに整備していく。

【公園・広場+参道等の整備イメージ例】

- 『球磨絵図』を活かした魅力ある環境づくり
- 交流・イベント広場
(観光客の賑わい、地域住民等の交流の場)
- やすらぎを感じる憩いの空間
(芝生広場など)
- 周辺資源と連絡する散策路
- まちなみ景観整備、など

【歴史文化等に配慮した観光交流拠点施設のイメージ例】 ～民活による観光交流施設整備事例(熊本城桜の馬場)～

- 歴史文化体験施設
- 多目的交流施設
- 総合観光案内所
- 城下町風の環境
- 飲食・土産物店舗

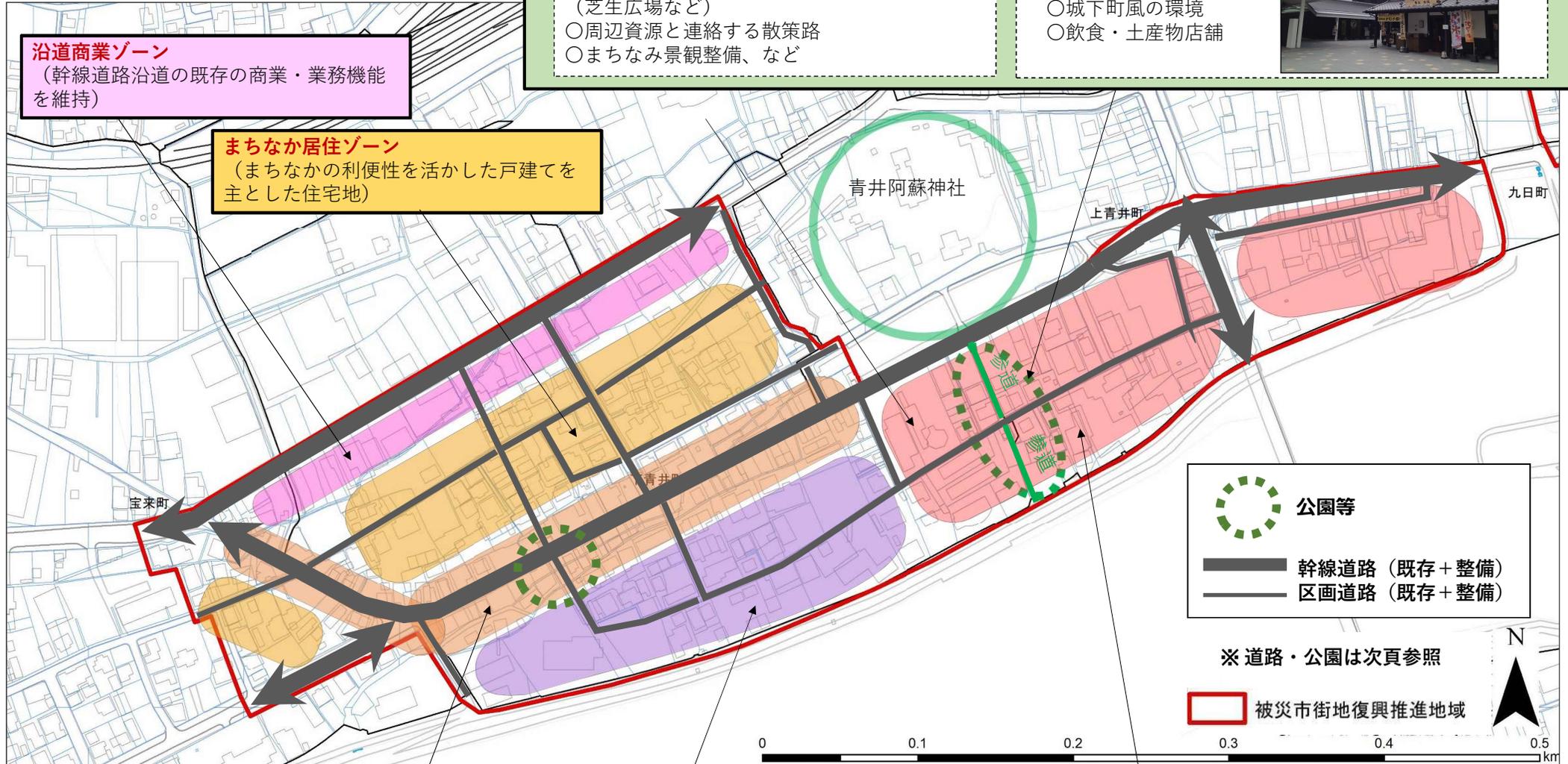


沿道商業ゾーン

(幹線道路沿道の既存の商業・業務機能を維持)

まちなか居住ゾーン

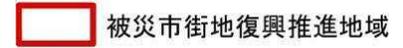
(まちなかの利便性を活かした戸建てを主とした住宅地)



公園等

- 幹線道路 (既存+整備)
- 区画道路 (既存+整備)

※ 道路・公園は次頁参照



被災市街地復興推進地域

職住共存ゾーン

(国道整備を活かし日常生活サービス店舗やマンション等を導入強化)

複合利用ゾーン

(ビジネス支援機能やマンションなど、低層住居以外の複合機能を導入)

商業・観光ゾーン

(歴史文化・観光拠点に隣接する商業地として、生活再建と賑わいを強化)

基盤整備方針(案)

< 道路整備方針 >

- 国道445号は、拡幅整備により、安全で快適な両側歩道の確保と、消防・避難等に資する2車線の車道整備を図る。
- 幅員4m以上の道路が乏しく生活基盤や宅地利用面、防災面での課題が想定される地区や参道については、現道の拡幅や新規道路整備を行う。
- 新規道路整備に際しては、地権者意向や面的整備手法の適用可能性等を踏まつつ、ルートを検討していく。また、今後の地権者意向等も踏まえ幅員6m以上の道路整備が可能な地区では、整備を検討していく。

公園等

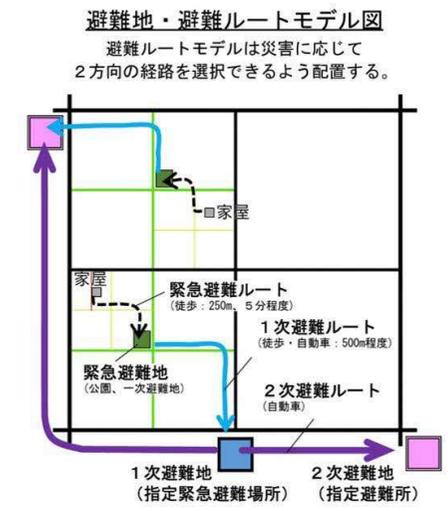
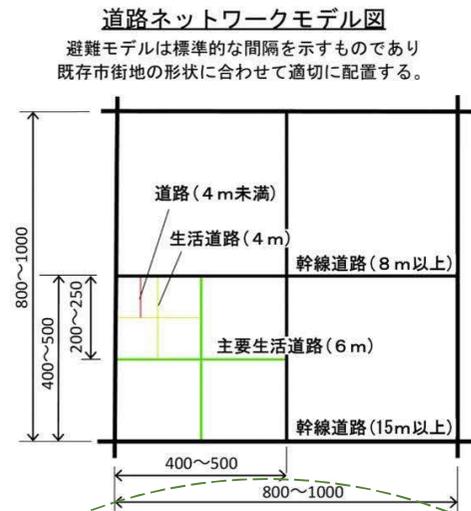
●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●●

●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●●

●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●●

●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●● ●●●●●●●●●●

※これまでの地区別懇談会の意見を踏まえた、方針(案)です。具体的取組みは、決定事項ではなく今後の関係者調整を含めた具体化への精査・検討が必要です。



被災市街地復興推進地域

◆公園の整備

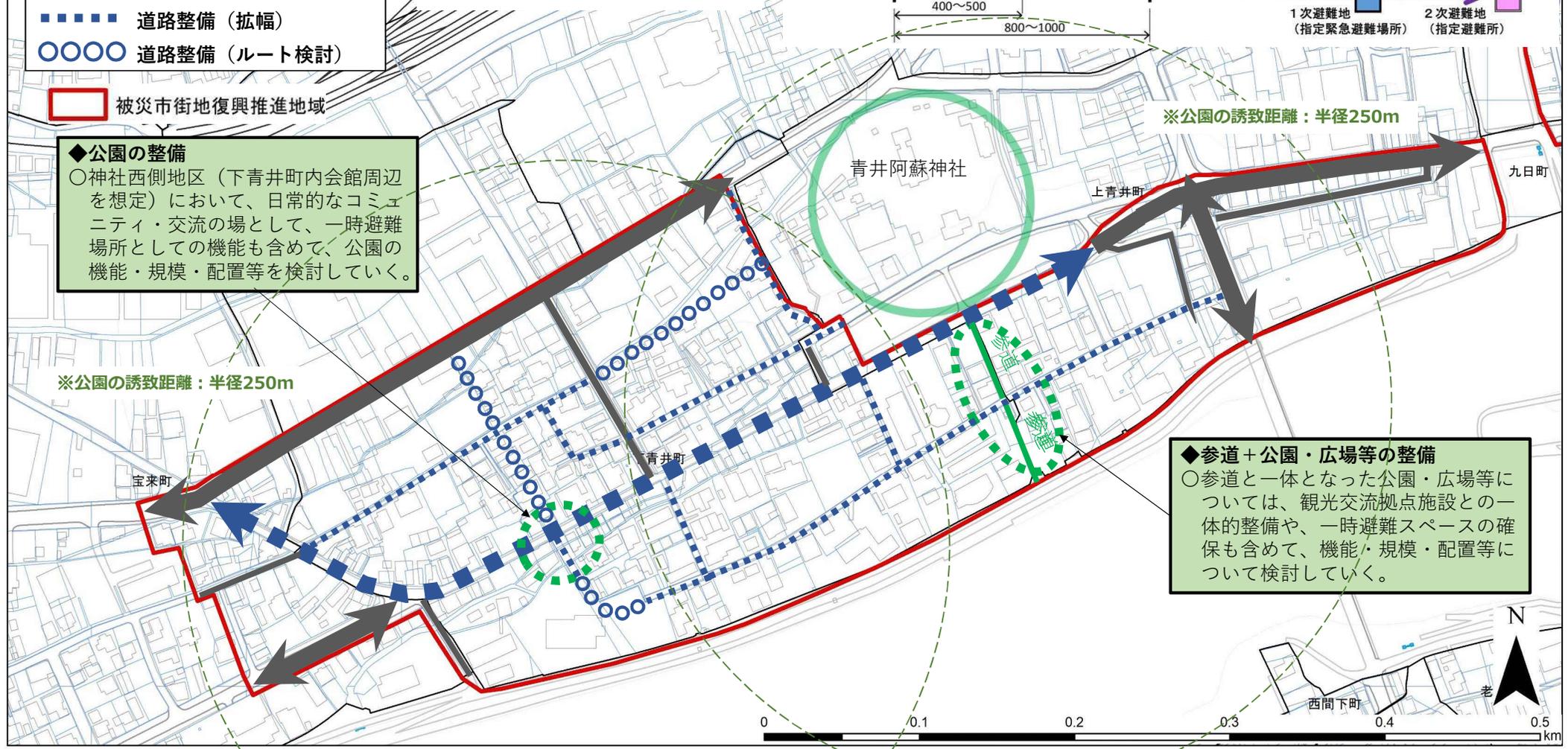
○神社西側地区(下青井町内会館周辺を想定)において、日常的なコミュニティ・交流の場として、一時避難場所としての機能も含めて、公園の機能・規模・配置等を検討していく。

※公園の誘致距離：半径250m

※公園の誘致距離：半径250m

◆参道+公園・広場等の整備

○参道と一体となった公園・広場等については、観光交流拠点施設との一体的整備や、一時避難スペースの確保も含めて、機能・規模・配置等について検討していく。

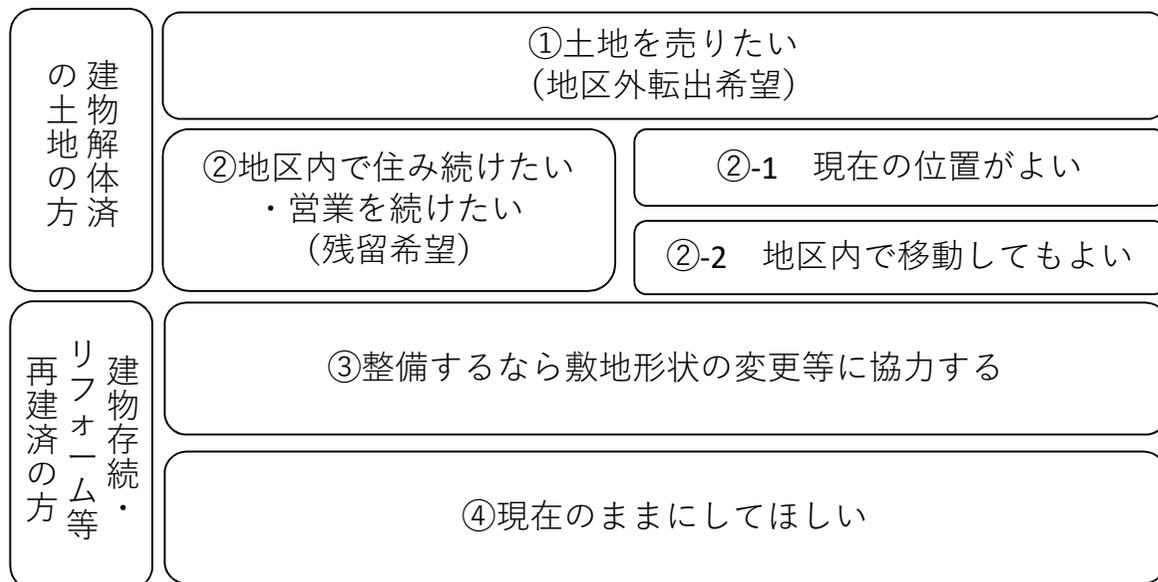


【資料4】 事業手法適用の考え方(案)について

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る適用します。
- 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。

② 主な事業手法の概要

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"> 地区内の建物の用途・高さ・色などの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する方法。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路・公園等の整備に掛かる部分を、土地の地権者から買収して用地取得し、道路・公園等の整備を行う方式。 地区計画との併用も可能。 	<ul style="list-style-type: none"> まちの基盤となる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）を行う事業。 整備前と整備後を比較して、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）をしていただくのが一般的。 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、施行者（市）が権利者の方に土地売却の協力をお願いし、用地買収で確保する。（減歩を極力発生しないようにする。）
長所	<ul style="list-style-type: none"> 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、今の生活への影響は少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路・公園等に直接掛かる部分だけを用地買収するため、影響する範囲が広範囲に渡らない。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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、土地活用の方法が向上します。 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のできるため、自分の土地を集約したり、共同で土地を利用することもできます。
短所	<ul style="list-style-type: none"> 道路・公園の整備ができるまで時間が掛かる。 	<ul style="list-style-type: none"> 用地買収後の残った土地が不整形・狭小になり、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。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の再配置（換地）の利用は、道路等の整備後となるため、利用に時間を要する場合があります。 狭い道路に面していた土地が、広い道路に面する場合は、土地の面積が少なくなる場合（減歩）があります。

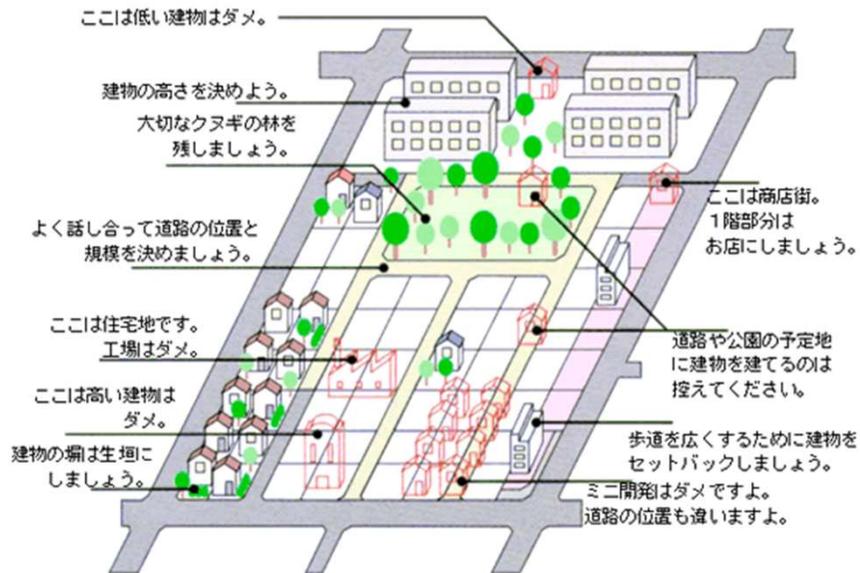
地区計画制度

【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

凡例
主に商業系の土地利用で適用を検討するルール
主に商業系又は住居系の土地利用で適用を検討するルール



- ・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、互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、街の賑わいを喪失し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]

3——街なみ整備事業[事業費の1/2]

2——整備方針策定事業[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]

地区内の公共施設の整備

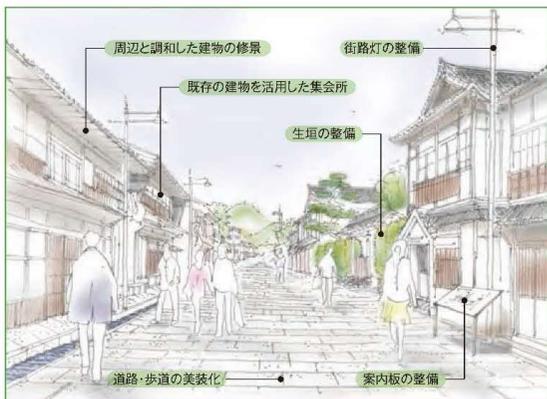
[補助率:事業費の1/2]

- 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営利的施設等)
- 公共施設の修景
(道路の美化、街路灯整備等)
- 電線地中化等

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)



【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

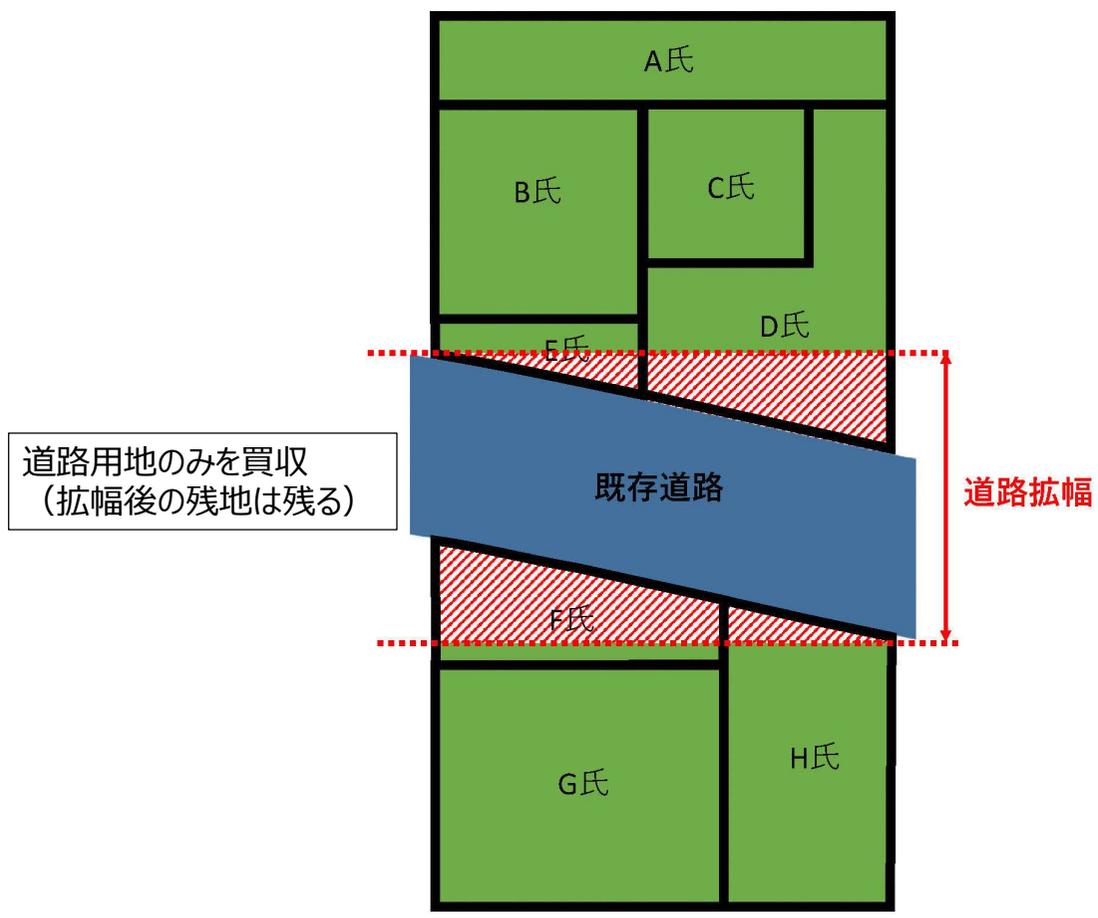


●修景後

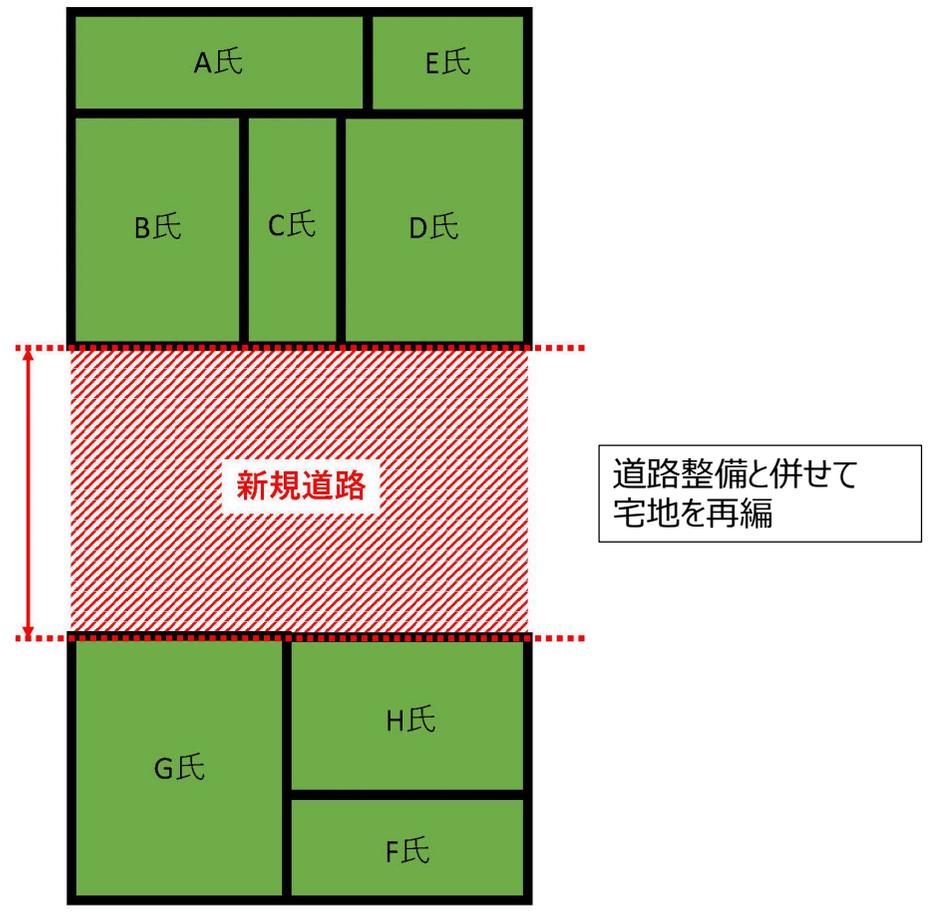


■用地買収方式と区画整理方式の比較

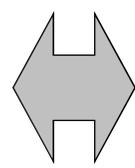
用地買収方式による整備



区画整理方式による整備



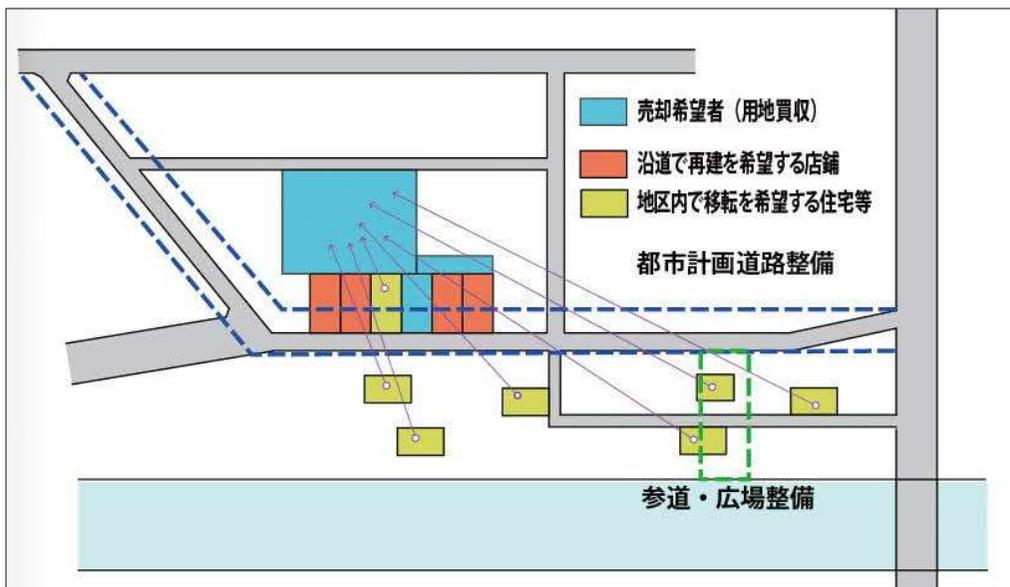
- 長所** (Pros)
 - ・用地買収に賛同する人が多ければ早い
- 短所** (Cons)
 - ・利用しづらい残地が残る場合がある
 - ・未同意者が多いとなかなか進まない



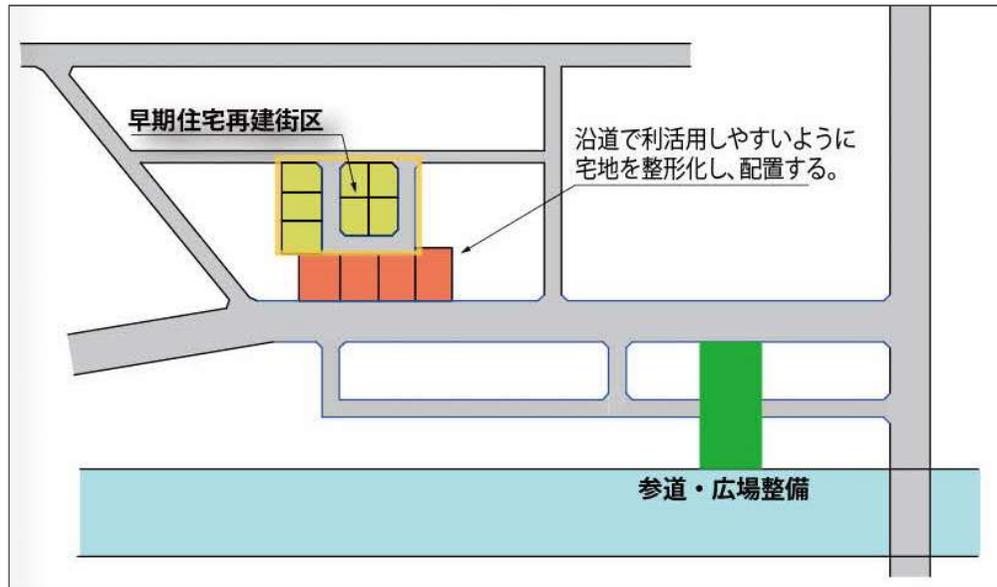
- 長所** (Pros)
 - ・沿道に残りたい人への対応ができる
 - ・残地を解消できる
 - ・利用しやすい宅地の形状にできる
- 短所** (Cons)
 - ・街区ごとの合意形成に時間を要する

■青井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



■ 事業手法の活用イメージ(例)



※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】

 沿道で再建を希望する店舗

引き続き沿道で店舗を営むことができる

 地区内で移転を希望する住宅等

住環境が整った整形の宅地で住宅再建でき、地区内に住み続けることができる