

## 第5回 地区別懇談会【①青井地区】

日時：令和3年7月27日（火）18:30～

場所：人吉東小学校体育館

### 次第

1. 開会挨拶
2. 地区の復興まちづくりに向けての参考資料の説明
  - (1) 地区別懇談会の振り返りと情報提供 【資料1】
  - (2) 懇談会意見を踏まえた復興まちづくりの方向（更新案）について
    - ①復興まちづくりの方向とイメージ（更新案） 【資料2】
    - ②参考事業手法 【資料3】
3. 地区ごとの話し合い
  - (1) 復興まちづくりの具体的な取組み方向・イメージや手法案について

○具体的な取組み方向・イメージ案について、問題はないか？ 地区の将来像は？

○有効と考える事業手法は？
  - (2) 今後の進め方、次回日程の調整、連絡体制の確認について
4. 全体共有
5. その他
6. 閉会挨拶

#### 【資料】

- ・資料1：第4回地区別懇談会の主な意見のまとめ
- ・資料2：復興まちづくりの方向とイメージ（更新案）
- ・資料3：参考事業手法

青井地区 復興まちづくりの方向(更新案) ~これまでの地区別懇談会意見を踏まえた方向(たたき台案)の整理

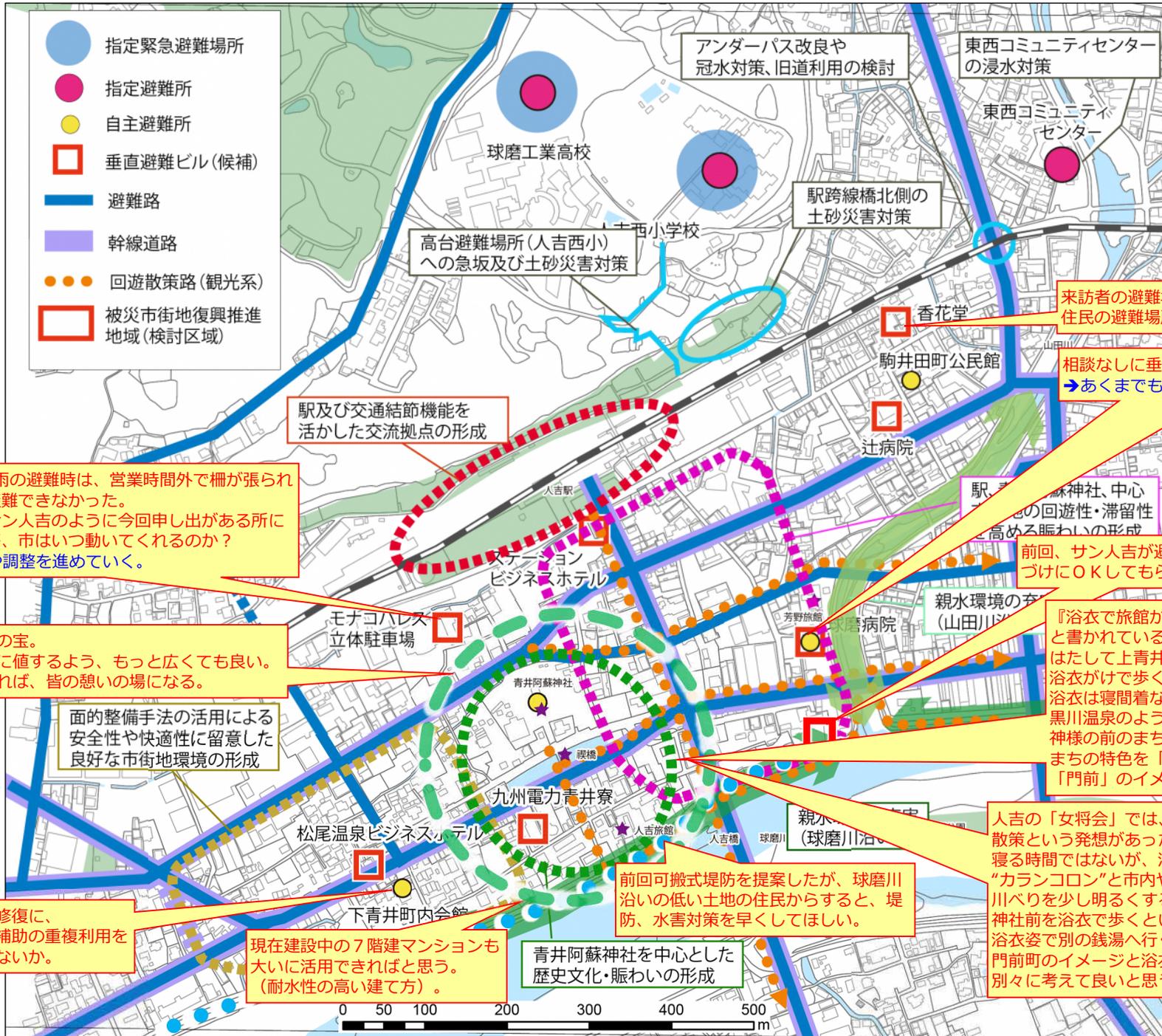
7月20日第4回懇談会記録【上・中・下青井町】

資料1

意見集約のキーワード	地区の主な課題	取組み方針	具体の取組み(案)
①被災者のくらし再建とコミュニティの再生 【住まい再建】 【コミュニティ再生】	<input type="checkbox"/> 住まいの再建と安全性の向上 <input type="checkbox"/> 地域コミュニティの再生	<input type="checkbox"/> 安全な住まいの確保 <input type="checkbox"/> コミュニティの拠点の再生	<input type="checkbox"/> 安全性を高める建て方の誘導 <input type="checkbox"/> 災害公営住宅の導入検討 <input type="checkbox"/> 地域の集会所等の再建 ・再建の見積額は1,100万円で町内会には余裕がなく市の補助(375万円)だけでは足りない。県の補助と市の補助の重複ができないところを何とかならないか?【下青井町】 ・町内会館は現状では避難所にするのは難しい。【下青井町】
②力強い地域経済の再生 【生業再建】	<input type="checkbox"/> 生業の再建と賑わいの再生 <input type="checkbox"/> 観光資源の活用促進	<input type="checkbox"/> 生業の再生に向けた環境づくり	<input type="checkbox"/> 個々の事業所の再建支援 <input type="checkbox"/> 継続的な賑わい創出の取組 <input type="checkbox"/> 公共交通を活かした人の滞留の促進
③災害に負けないまちづくり 【避難対策】	<input type="checkbox"/> 安全な避難ルートの確保 <input type="checkbox"/> 避難施設の確保・改善 <input type="checkbox"/> 安全な避難の仕組みと体制の強化	<input type="checkbox"/> 安全な避難路の整備 <input type="checkbox"/> 複数の避難場所の確保 <input type="checkbox"/> 適切な情報発信の実施 <input type="checkbox"/> 自助共助の避難体制の構築	<input type="checkbox"/> 地域の安全性の向上に資する道路の整備 <input type="checkbox"/> 垂直避難や車移動に留意した避難場所の確保 ・(相談なしに)避難ビルとして記されているが、住民避難に必要なスペースはどれくらいか? 避難ビルの要件として何が必要なのか? 現状では被災した系列病院の50床を統合したのでスペースがない。低未利用地とされている所は100名以上の職員用駐車場として使っている。【球磨病院】 →高齢者には前日夕方から避難を呼びかけているが、逃げ遅れた場合垂直避難ができる高い建物の候補地として記載している。正式にお願いする場合は、協定の取り交わし等を行う。低未利用地についても、特定の土地を指しているのではなく、今後の方向性を見定めていきたい。 ・上青井町には会館がないため、田中香花堂へ避難することになっている。青井阿蘇神社等への来訪者の避難場所をどうするのか? 住民と分ける必要があるのでは? 来街者を求める以上、水害に遭ったところへ避難させるわけにはいかない。【上青井町】 ・前回、サン人吉から使ってもらって構わないという申し出があったが、その後、市から何か連絡があった訳でもない。立体駐車場の避難場所利用は、いつ話がつくのか? <input type="checkbox"/> 防災情報の伝達機能強化 <input type="checkbox"/> 自助共助の避難体制の構築 <input type="checkbox"/> 地域特性を踏まえたマイ・タイムライン、地区防災計画の作成 <input type="checkbox"/> 災害ゴミへの対応
【復興まちづくり】	<input type="checkbox"/> 留意すべき復興まちづくり上の課題 <input type="checkbox"/> 地域特性を活かした復興まちづくり	<input type="checkbox"/> 地区が一体となった復興まちづくり方針の共有化 <input type="checkbox"/> 地域特性を活かした魅力ある復興まちづくりの推進	<input type="checkbox"/> 青井地区のランドデザインの作成 <input type="checkbox"/> 面的まちづくり手法を活用した安全で快適な市街地環境形成 <input type="checkbox"/> 賑わいや交流・コミュニティの活性化につながる拠点機能の強化 ・複合利用ゾーンは民間と公共の共同利用は考えられるのか? 1階を病院駐車場、2階を公共駐車場、3階以上を水害に強い建物として、協定により避難ビルとするなど。 ・経済産業省が進めた複合ビルは全国どこでも成功せず、最終的に廃墟になる。経済的に成り立って行かないと意味がない。 <input type="checkbox"/> 球磨川を活かしたまちづくり
【治水・土砂災害対策】	<input type="checkbox"/> 河川氾濫	<input type="checkbox"/> 本川・支川の水位の低下 <input type="checkbox"/> 小河川の氾濫の抑制 <input type="checkbox"/> 急傾斜地周辺の安全確保	<input type="checkbox"/> 流域治水プロジェクトの推進 <input type="checkbox"/> 小河川の氾濫対策の推進・促進 ・去年の水害で蓋掛け側溝に大量の土砂が堆積しており、点検、土砂撤去を早くしてほしい。【下青井町】(【上青井町】も前回要望している。) <input type="checkbox"/> 急傾斜地対策

・まちづくりに関して、国・県・市の事業手法、費用、補助制度等について、次回(来週)の地区別懇談会で提示してほしい。

# 青井地区における復興まちづくりのイメージ(案) <避難対策と再建・復興まちづくり>



今年7月9日10日の大雨の避難時は、営業時間外で柵が張られていたため、すぐに避難できなかった。  
去年利用できた所、サン人吉のように今回申し出がある所について、正式な依頼等、市はいつ動いてくれるのか？  
→実現に向けた精査や調整を進めていく。

青井阿蘇神社は人吉の宝。  
『青井の杜』は名前に値するよう、もっと広くても良い。  
文字どおり杜ができれば、皆の憩いの場になる。

面的整備手法の活用による  
安全性や快適性に留意した  
良好な市街地環境の形成

町内会館の修復に、  
市補助と県補助の重複利用を  
何とかできないか。

現在建設中の7階建マンションも  
大いに活用できればと思う。  
(耐水性の高い建て方)。

青井阿蘇神社を中心とした  
歴史文化・賑わいの形成

前回可搬式堤防を提案したが、球磨川  
沿いの低い土地の住民からすると、堤  
防、水害対策を早くしてほしい。

来訪者の避難場所をどうするか。  
住民の避難場所と分ける必要があるのでは？

相談なしに垂直避難ビルと記されている。  
→あくまでも候補地であり、今後ご相談する。

前回、サン人吉が避難所の位置  
づけにOKしてもらっている。

『浴衣で旅館からまちなかを歩ける雰囲気づくり』  
と書かれているが、住民として違和感を感じる。  
はたして上青井で、伊勢神宮のおかげ横丁のように、  
浴衣がけで歩く人がいるのかな？と思う。  
浴衣は寝間着なので、少し恥ずかしいかも…  
黒川温泉のように密集しているまちとは違い、  
神様の前のまち「門前」にあわないのでは？  
まちの特色を「歴史文化」とするなら、  
「門前」のイメージで統一してはどうか。

人吉の「女将会」では、10年以上前から浴衣がけでの  
散策という発想があった。宿泊客に夕飯後（まだ少し明るく  
寝る時間ではないが、浴衣姿になっている）下駄を貸出し、  
“カラコロン”と市内や川沿いを散策してもらう。ただし、  
川べりを少し明るくする照明は必要。  
神社前を浴衣で歩くというよりも、早めにチェックインして  
浴衣姿で別の銭湯へ行くような発想。  
門前町のイメージと浴衣がけでの散策は、  
別々に考えて良いと思う。

# 青井地区における復興まちづくりのイメージ(案) <面的整備手法の活用イメージ>

- 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、生業再建と賑わい強化)
- 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)
- 生業・居住共存ゾーン (国道整備と併せ、日常生活サービス店舗(低層階)と都市型住居(マンション)を立地誘導)
- 居住ゾーン (低地から高台へ換地により戸建て住宅等の安全性を向上)
- 複合利用ゾーン (公共施設、ビジネス+インキュベータ支援施設、都市型住居など低層住居以外の複合機能を導入)

人吉は『歴史回廊』。相良藩の歴史があるまち。神社を中心とした門前町。国宝の青井阿蘇神社～人吉城址を回遊できる。

経済的に成り立つような取り組みを

## 面的整備手法(区画整理等)の活用による良好な市街地形成

- ※区画整理可能な地区は、導入を検討していく
- ※区画整理困難な地区は、地区計画等の活用を検討していく

区画整理は、まちが広がる機会になる。

歴史を大切にするのであれば、駐車場にある2本の木(人吉が林業で栄えていた時の一番の女将さんが「一番美しいモミジの木だ」と言ってくれた)を切って拡幅することがないように。

下青井町はもともと193世帯あった。戻る意向があるのは80~90世帯。7階建マンションが完成すれば+36世帯。更地を区画整理や集約換地で有効活用してほしい。

下青井町は一気に解体が進んだ。まち全体を広げ九日町とも連携し青井地区全体が賑わうように。

100名以上の職員用駐車場として使用中。

避難路としては幅が必要だが、門前町として回遊、そぞろ歩きをするには、道幅は広すぎない方がよい。

民間と公共の共同利用は考えられるか?

国道445号は、以前からの都市計画決定のルートのまま良いのか? 避難路の為に拡幅するのか? 北側の下林柳瀬線が国道ではダメなのか?

### 国道の線形改良の検討

### 面的整備による公園等整備

- ・避難路・場所となる道路・公園整備
- ・高齢者の居場所づくり、多世代交流等に留意した公園づくり
- ・通り沿いの緑化や、空き地等の暫定的な憩いや緑化空間としての環境形成など、身近な空間でコミュニティが増進されるようなオープンスペースやパブリックスペースの充実

### 地区計画や景観計画を活かした魅力ある観光と暮らしの環境づくり

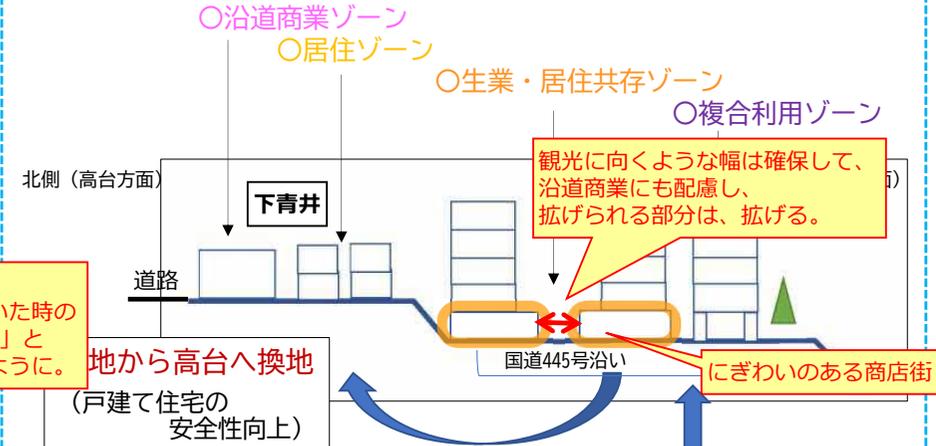
- ・個性ある景観形成の促進
- ・セットバック用地、民有敷地内、パブリックスペース等を活かした緑化推進

- ・門前町らしい歴史性を感じられる公園・広場整備
- ・観光物産・歴史文化発信・観光交流体験等の拠点機能強化
- ・文化財等を活かした門前町らしい環境づくり
- ・交通結節機能の整備 (高速バス停留所、観光バス停留所、駐車場、サイクリングや新たなモビリティ等の乗り継ぎ拠点)

### その他の安全対策 (面的整備区域内全体)

- ・緑地帯などへの導入
- ・雨水貯留施設、調整池、透水性舗装等の導入、など

## 区画整理を活用した整備の断面イメージ



### 複合利用ゾーン(例)

3F~	避難ビル
2F	公共用駐車場
1F	病院用駐車場

### 低地での安全対策

- ・高い階層の建物整備
- ・低層階への非住居立地
- ・公共施設・業務施設等の立地誘導
- ・水辺の樹林地整備 (緑の防波堤、森の防波堤)
- ・可搬式特殊堤防の導入、など

尊  
イ化、想定  
確保)  
宅地の盛  
七  
雨水浸透型

青井地区 復興まちづくりの方向(更新案)

～これまでの地区別懇談会意見を踏まえた方向(たたき台案)の整理

7月20日第4回懇談会記録【駒井田町・城本町】

意見集約のキーワード	地区の主な課題	取組み方針	具体的な取組み(案)
<p>③災害に負けないまちづくり 【避難対策】</p>	<p><b>□安全な避難ルートの確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人吉西小学校や球磨工業に上がる道を具体的にどう整備するか。現状のままでは、避難するのに不便。</li> </ul> <p><b>□避難施設の確保・改善</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>最寄りの垂直避難が可能な場所</b></li> <li>・お年寄りには避難所が遠く、避難を躊躇される。町内に避難できる場所があると良いが、現状では香花堂しかない。</li> <li>・コモードハタノ(掛井眼科医院の斜め前ビル)は空いているようだが、誰もいないため鍵が開いていないか。</li> <li>・九州技術教育専門学校は夜は誰もいないため入れない。</li> <li>・愛甲産婦人科は狭く、川のそばで昨年は入口が浸水した。浸水する前に避難するのであれば良いが。</li> <li>・辻病院は公費解体される。</li> <li>●<b>ペットの避難</b></li> <li>・昨年の水害時はペットを連れて行けなから避難しないという人がいた。</li> <li>・ペットを受け入れできる避難所はなかった。</li> <li>→第二中学校の武道場で一時期受け入れをしたが、長期間の協力は難しいとのことだった。</li> <li>→市内の動物病院に預かってもらえるよう連携を図ったが、飼い主にとってペットと一緒に過ごす家族のため、望ましい対応はできていない。</li> <li>・避難のルールを整理するべき。</li> <li>→防災安全課でも検討事項としている。</li> <li>□<b>安全な避難の仕組みと体制の強化</b></li> <li>・今年の出水期の避難はどうだったのか、共有が必要。訓練の参加者が多かった地区はなぜ多かったのか、水平展開できるように共有してほしい。</li> <li>→次回(7/27)共有する。</li> <li>●<b>実働的な訓練の実施</b></li> <li>・流域治水プロジェクトの成果が出てくるまで、今後何年かは危険と隣合わせのままである。</li> <li>・「被害者を一人も出さない」と銘打つのであれば、対応が必要。</li> </ul>	<p><b>□安全な避難路の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状は子どもたちの通学路としても危険。坂を上っていくときに真横を車が通る。避難所周辺から整備を進めてほしい。</li> </ul> <p><b>□複数の避難場所の確保</b></p> <p><b>□適切な情報発信の実施</b></p> <p><b>□自助共助の避難体制の構築</b></p>	<p><b>□地域の安全性の向上に資する道路の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>避難所への避難路</b></li> <li>・人吉西小学校に上がる東西のルートを整備してほしい。</li> <li>(東ルート)</li> <li>・御溝川周辺は浸水しやすい。</li> <li>・西小に上がるルートは、御溝川と交わるところは少し高いため、昨年の豪雨では浸水しなかったが、道の両側は浸水した。もし交差点も浸水した場合、このルートは使えない。</li> <li>・その先の道は、離合はできるが、それほど広くはない。土砂災害のレッドゾーンに指定されており、がけ崩れが心配。</li> <li>(西ルート)</li> <li>・東のルートに比べ安全だが、球磨工業の入口の先からが離合できない。墓地があり、カーブしており、見通しも悪い。</li> <li>・離合できない区間を拡幅してもらえると良い。(現状は幅員3m弱)</li> <li>・駒井田から線路を渡ってダイレクトに上られる道があると良いが、勾配的に無理か。徒歩でなら可能か?がけ地のため雨のときは近寄らない方が良いか。</li> <li>→避難所周辺の道路の改善について、具体的に検討していくための予算を要望中。可能であれば駅裏の階段も併せて検討したい。</li> <li>・避難所周辺の交通整理が必要。雨の中避難するには、学校の敷地内での昇降スペースも必要。</li> <li>●<b>交通安全</b></li> <li>・青井のセブンイレブンの前の交差点は交通量が多く、子どもたちが通るのに危ない。陸橋だと高齢者は上り下りが大変なため、信号機をつけてもらえると良い。</li> <li>□<b>垂直避難や車移動に留意した避難場所の確保</b></li> <li>●<b>最寄りの垂直避難が可能な場所の確保</b></li> <li>●<b>駐車場(観光兼避難)</b></li> <li>・駅周辺に、立体駐車場等を整備して、1階部分はかさ上げしてもらえると、車の最終避難場所になる。</li> <li>・観光客に徒歩で観光してもらえるように、公営の駐車場を整備してはどうか。水害時には住民も避難できると良い。</li> <li>・開発を考えておられるのであれば、それに見合うものでも良い。</li> <li>●<b>ペットの避難の受け入れ場所やルールの整理</b></li> <li>□<b>防災情報の伝達機能強化</b></li> <li>□<b>自助共助の避難体制の構築</b></li> <li>●<b>避難のための備え</b></li> <li>・事前に(普段から)避難の準備が必要。</li> <li>・城本町内会では、町会長が事前に助けが必要な方をリストアップしており、訪問して回った。</li> <li>・駒井田町内は2階建ての家が多く、お年寄りには普段から2階に食料や必要なものを置いておいてもらい、雨が降ったら垂直避難するよう話をしている(周知事項をまとめたチラシも配布)。</li> <li>・家の中は、前回浸水した高さより高い位置に物を置くようにしている。浸水前後には対応することが多いため、少しでも減らせるようにしている。</li> <li>●<b>実働的な訓練の実施</b></li> <li>・避難訓練は参加してもらえるような工夫が必要。夜の時間帯についても実働的な訓練が必要。</li> <li>→次回、10月に訓練予定。今回は自主避難訓練ではなく、消防団なども参加してもらうような訓練を検討中。</li> <li>・企業の人たちに参加してもらえるように呼びかけてほしい。働いている人たちは仕事を優先してしまうため、企業に直接呼びかけてほしい。</li> <li>□<b>地域特性を踏まえたマイ・タイムライン、地区防災計画の作成</b></li> <li>□<b>災害ゴミへの対応</b></li> </ul>

意見集約のキーワード	地区の主な課題	取組み方針	具体的取組み(案)
①被災者のくらし再建とコミュニティの再生 【住まい再建】 【コミュニティ再生】	<input type="checkbox"/> 住まいの再建と安全性の向上 <input type="checkbox"/> 地域コミュニティの再生	<input type="checkbox"/> 安全な住まいの確保 <input type="checkbox"/> コミュニティの拠点の再生	<input type="checkbox"/> 安全性を高める建て方の誘導 <input type="checkbox"/> 災害公営住宅の導入検討 <input type="checkbox"/> 地域の集会所等の再建
②力強い地域経済の再生 【生業再建】	<input type="checkbox"/> 生業の再建と賑わいの再生 <input type="checkbox"/> 観光資源の活用促進	<input type="checkbox"/> 生業の再生に向けた環境づくり	<input type="checkbox"/> 個々の事業所の再建支援 <input type="checkbox"/> 継続的な賑わい創出の取組 <input type="checkbox"/> 公共交通を活かした人の滞留の促進
③災害に負けないまちづくり 【復興まちづくり】	<input type="checkbox"/> 留意すべき復興まちづくり上の課題 <input type="checkbox"/> 地域特性を活かした復興まちづくり	<input type="checkbox"/> 地区が一体となった復興まちづくり方針の共有化 <input type="checkbox"/> 地域特性を活かした魅力ある復興まちづくりの推進	<input type="checkbox"/> 青井地区のグランドデザインの作成 <input type="checkbox"/> 面的まちづくり手法を活用した安全で快適な市街地環境形成 <input type="checkbox"/> 賑わいや交流・コミュニティの活性化につながる拠点機能の強化 <input type="checkbox"/> 球磨川を活かしたまちづくり
【治水・土砂災害対策】	<input type="checkbox"/> 河川氾濫	<input type="checkbox"/> 本川・支川の水位の低下 <input type="checkbox"/> 小河川の氾濫の抑制 <input type="checkbox"/> 急傾斜地周辺の安全確保	<input type="checkbox"/> 流域治水プロジェクトの推進 ● <b>支流の堤防の強化</b> ・山田川、鬼木川は堤防の決壊が懸念される。(球磨工業の河川の先生が2～3年前に指摘していると発表されていた?)今回もカーブのところがあちこち削られている。堤防の強靱化が必要。対応しておかないと、瓦屋と鶴田辺りは全滅するのでは。 <input type="checkbox"/> 小河川の氾濫対策の推進・促進 <input type="checkbox"/> 急傾斜地対策

(その他のご意見)

●現状の困りごと

- ・解体後の空き地に雑草がはびこっている。
  - ・遠方にいる所有者に、現在の状況を周知し、対応してもらえるように促せないか。(市が除草するのでなく、所有者に促すまでの対応)
  - ・夏休みに入るため、子どもたちががれきでケガをするなど危険性があるのでは。
  - ・繁華街は残った建物へネズミやゴキブリが集まっている。ネズミは配線をかじったりする。
  - ・JRの線路や法面も雑草だらけになっている。下の方は町内で対応したりもするが、上の方は危ないため。JRで対応されると思うが、今はされていない。城本会長の家の前あたりは6月に除草作業に来た。100mくらい。
  - ・幹線道路沿いの街路樹が伸びきっている(ローソンの両サイド)。
- 発注の準備を進めており、来月くらいには改善できる予定。今年度は発注のバランスを調整した。
- ・このままでは汚いまちだと思われる。
  - ・雨が降ると解体後の敷地から土が道路や側溝に流れてしまう。道沿いは土留め等ケアが必要では。
  - ・水害や工事車両の通行の影響で道路が傷んでいる。

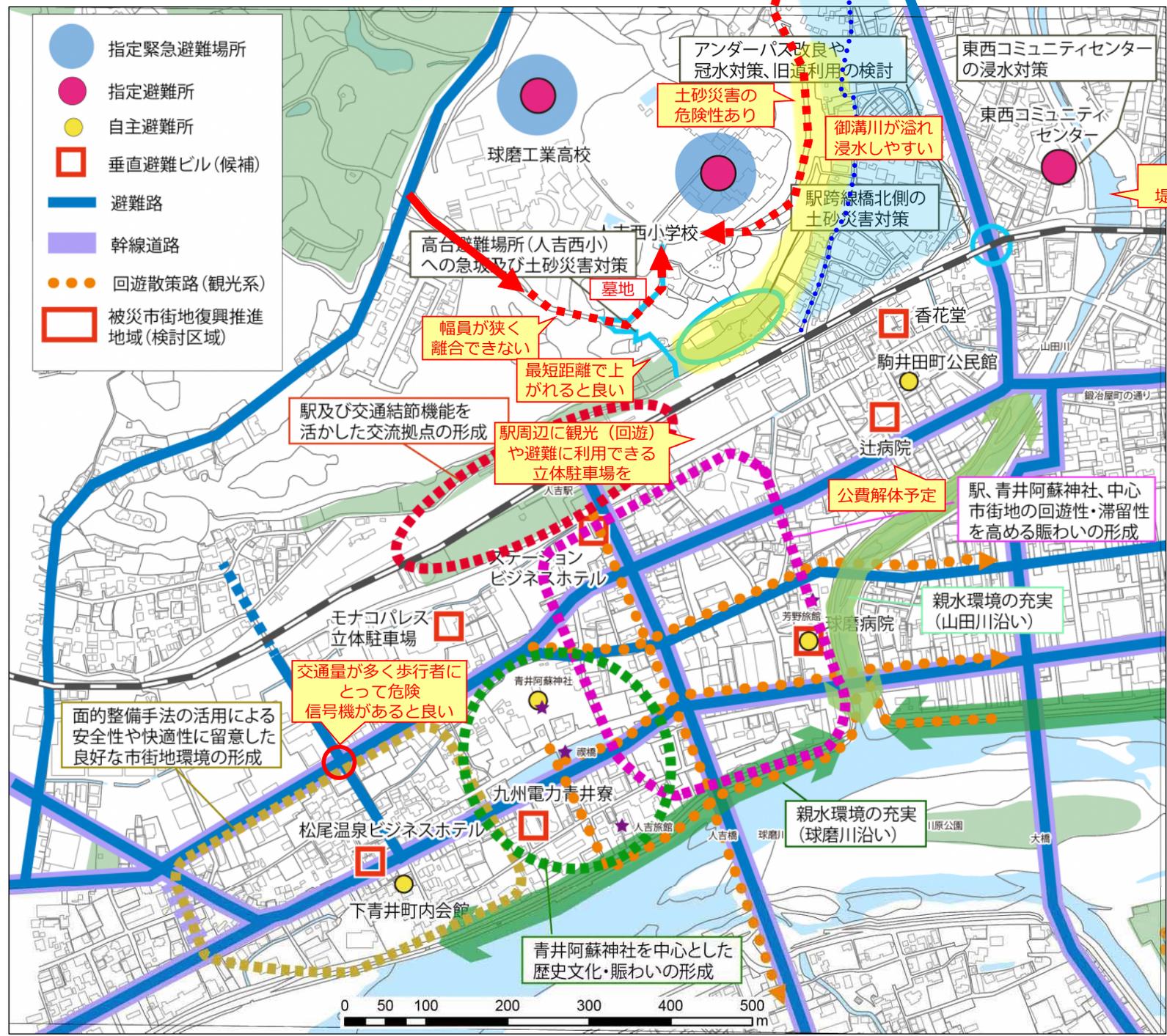
●これまで出した意見について、努力してもらいたい。

●被災市街地復興推進地域について

- Q水害から避難しようと思えば3F以上の建物が必要だが、「3F以上」の建築を制限するのは、矛盾しているのでは?被害が大きい地域でもある。
- 被害が必要などところについては避難所として高い建物も必要になってくるが、紺屋町九日町、青井地区は、道が狭くて家が建て枯れないとか、避難する場所がないなど、面的な整備が必要だと考えている。駒井田地区でも面整備の可能性がないわけではないが、今回指定する地区については、固い建物、高い建物がすぐに建ってしまうと、今後も面整備に支障が出るため、来年の7月3日まで建築をお待ちいただくという制度である。1年の間にまちづくりをどうするか、検討を行いながら考えていく。将来にわたって高い建物が建てられないというわけではない。区画整理などの面整備が必要でないとか、道路を拡げるだけであれば用地買収でできますよねとか、景観を統一しましょうとか、まちづくりの形がある程度決まってくれば、7月3日を待たずに解除することもできる。最長で来年の7月3日までの制限になる。

Q建物の修繕や補修はできるのか?

- 現在建っている建物の補修であれば、届出も必要ない。新築する場合も、木造の2階建てまでや地下がない場合等であれば、市へ届出を出せば建築することができる。3階建て以上やアパートなどについては制限の対象となる。



# 青井地区の復興まちづくりにかかる主な事業手法メニュー(案)

○ まちの元気を支える様々な関係者（住民、事業者、観光客、行政）が連携・協働して、復興まちづくりの実現を目指していきます

キーワード	主な取り組みメニュー（案） ※まちなか再生への発展的な取り組みも含む	想定される事業手法・制度（メニュー候補例）
①住まい・生業再建と防災対策	生業（商業・事業）が継続でき、人吉球磨の <b>中心都市としての拠点性、生活の利便性向上に資する多様な都市機能の集積・誘導</b>	なりわい補助金、その他経済部局施策との連携 立地適正化計画、都市構造再編集中支援事業（将来的に） 用途地域の変更、特別用途地区、街並み誘導型地区計画 優良建築物整備事業、市街地再開発事業
	<b>観光地としての観光・集客・宿泊機能の集積</b> （食・宿泊・娯楽・体験・交通等）	なりわい補助金
	<b>まちなか居住の推進に資する居住機能の誘導</b> ～被災者のくらし再建と併せた、災害公営住宅の導入や新たな居住層の誘導検討など～	災害公営住宅整備 民間居住機能・サ高住等の誘導
	面的整備手法の活用による、 <b>くらしの安心に資する市街地環境の整備・誘導</b> ～未接道宅地の解消、避難路・避難地となる公共施設（道路・公園等）の整備、低地からの集約換地による浸水リスクの低減など～	被災市街地復興土地区画整理事業
	<b>垂直避難可能な避難ビルの確保</b> （協定締結による避難ビル指定、避難ビルの新規整備）	地域防災計画、協定、都市防災総合推進事業
②賑わい強化と魅力あるまちづくり	面的整備手法の活用による、 <b>快適な暮らしに資する市街地環境の整備・誘導</b> ～公共施設（歩行空間、公園・緑地等）の整備や、商業・公共施設の最適配置による賑わい強化など～	被災市街地復興土地区画整理事業
	面的整備手法の活用による、 <b>賑わい強化を加速化する拠点施設の整備・誘導</b> ～区画整理で先行用地買収した土地を集約換地し、そこに公共施設・公園や民間拠点施設等を配置・誘導するなど～	被災市街地復興土地区画整理事業
	<b>地区全体の魅力を高める街並み景観の向上</b> ～景観計画、地区計画、街並み環境整備事業等の活用による、良質な景観創出、修景整備など～	地区計画 景観計画に基づく良好な街並み景観形成の規制・誘導 街なみ環境整備事業
	<b>夜の景観形成による回遊性や滞在時間の向上</b> ～ひかりの復興計画からの展開（青井阿蘇神社周辺への取り組み拡大）～	都市防災総合推進事業
	まちなかの <b>公共空間や低未利用地等を活用した賑わい創出</b> ～景観演出・コミュニティ形成・交流等のスペースとしての活用や、既存施設のリノベーション、歩きたくなる環境づくりなど～	滞在快適性等向上区域、まちなかウォークアブル推進事業、歩行者利便増進道路、道路占用許可の特例制度、都市公園占用許可 低未利用土地利用促進協定、都市再生整備計画、リノベーション補助金
	<b>川沿いの回遊軸の整備</b> ～親水景観の形成、公共空間の創出、川沿いを賑わいスペースとして活用するかわまちづくり～	かわまちづくり支援制度
	<b>交通拠点性を活かした、人が集まる環境づくり</b> ～交通結節点機能の強化（駐車場、乗継機能、様々な移動や回遊を支援する新たな乗り物の導入など）～	都市・地域交通戦略推進事業、地方創生拠点整備交付金
	地区全体の元気を持続・発展させていくための、 <b>官民連携による仕組みと組織体づくり</b> ～エリア全体の維持・管理・運営、広告、集客、サイン等のマネジメントなど～	官民連携まちなか再生推進事業、都市再生推進法人 都市利便増進協定（エリマネ負担金）

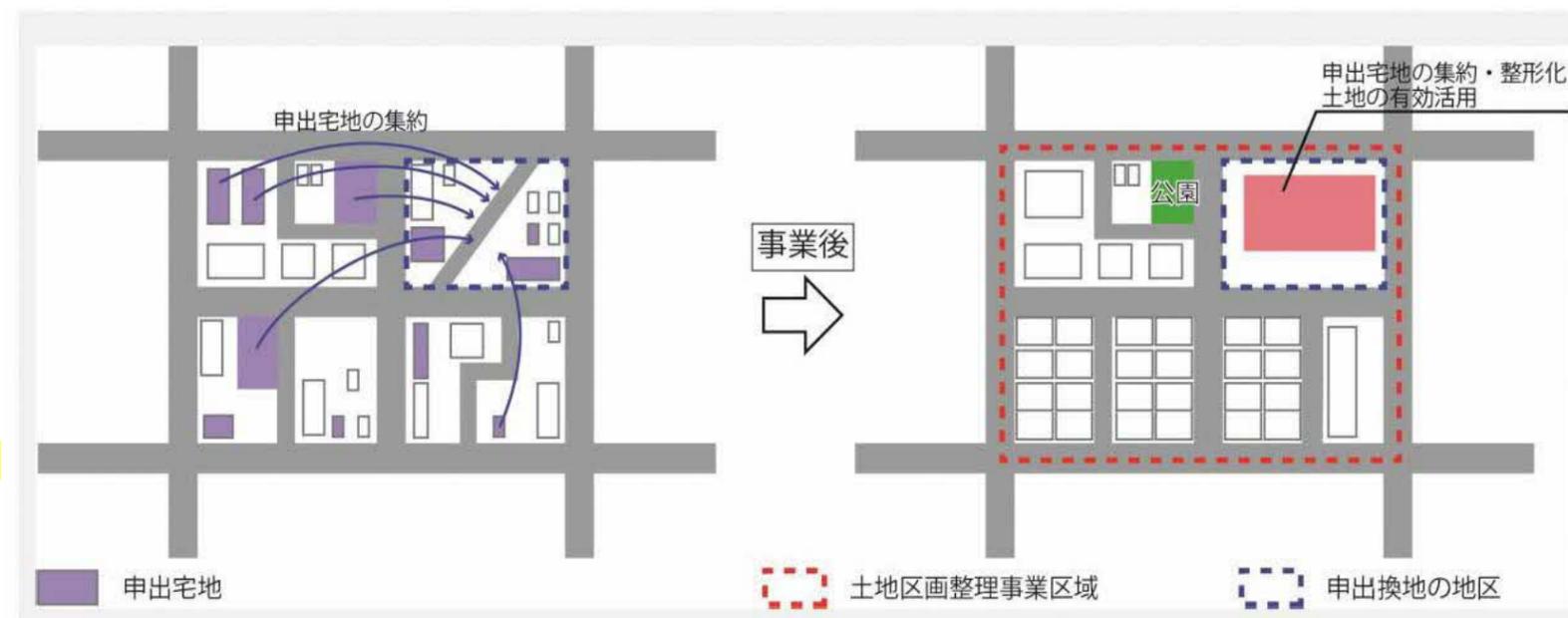
# 活用が想定される事業手法①：土地区画整理事業

## 土地区画整理事業のしくみ

- 土地区画整理事業は、道路、公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
- それにより、地権者にとって、利用価値の高い宅地が得られる。（従前・従後の土地の価値は基本的に変わらない。）

## 原位置換地と申出換地（集約換地）

- 従前の宅地は、公共施設にあわせた位置・地積・形状で、従前の位置等を総合的に勘案した適正な位置に再配置（換地）される。
- 地権者の土地利用の意向に応じて、申出換地（集約換地）により、土地を集約して大街区化し、売却街区・賃貸街区として売却・賃貸をすることもできる。



※出典：国土交通省資料「小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン」

### 【地権者の意向】

### 【事業前】

### 【事業後】

#### 原位置換地

原則として、従前地に照応する場所に換地を定める（照応の原則）



#### 申出換地（集約換地）

土地利用の意向の申出に基づいて換地を集約することができる



### 【事業後の土地活用・建て方のイメージ】

#### 【個別換地】

- 個別に換地し、宅地（住宅用地、店舗・事業用地等）として使い続ける



#### 【共同化街区】

- 申出換地により換地を集約した後、住宅・店舗・事業所・駐車場等を共同化



#### 【共同売却街区】

- 基盤整備工事完了後、当該街区の地権者が共同で売却
- 個々の換地が小さいが、まとめて売却することにより、条件が向上する可能性がある

#### 【共同借地街区】

- 基盤整備工事完了後、当該街区の地権者を組織化
- 地権者組織と事業者との間で賃貸借契約を締結し、賃料収入を得る

#### 【公共用地】

- 道路、公園、公共施設用地等として活用

引き続き宅地（住宅用地、店舗・事業用地、駐車場等）として使い続けたい

土地を売却したい

土地を貸したい

宅地を先行買収し、公共用地に充てる

◆工夫を凝らした中心市街地の活性化

事例①：集約換地を活用した区画整理～商店街の活性化～

□ 中心市街地等において、地域の状況を踏まえ、区域を柔軟に設定するとともに、地権者の土地利用意向等を踏まえ、現位置換地にこだわらず集約換地

彦根本町地区の概要

【滋賀県彦根市】

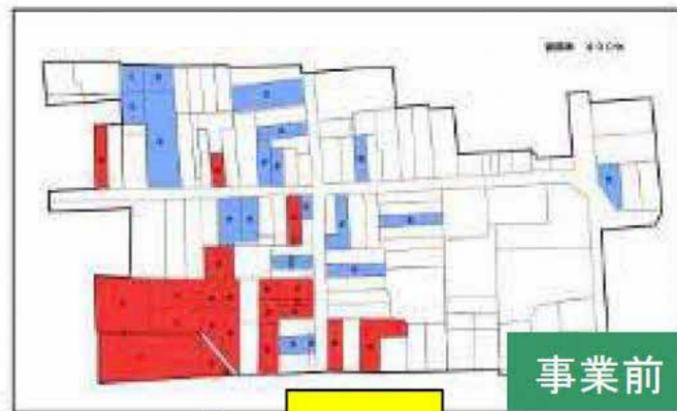
- ✓ 施行面積：約1.3ha
- ✓ 施行期間：平成11～17年度
- ✓ 施行者：本町土地区画整理組合
- ✓ 事業費：約28億円

事業の特徴

- ✓ 土地区画整理事業の換地手法により、散在する商店や共同利用希望者の土地を集約し、商店街街区、集約施設街区等を形成

整備状況

共同利用希望者を集約し、集客施設・来街者駐車場用地を創出

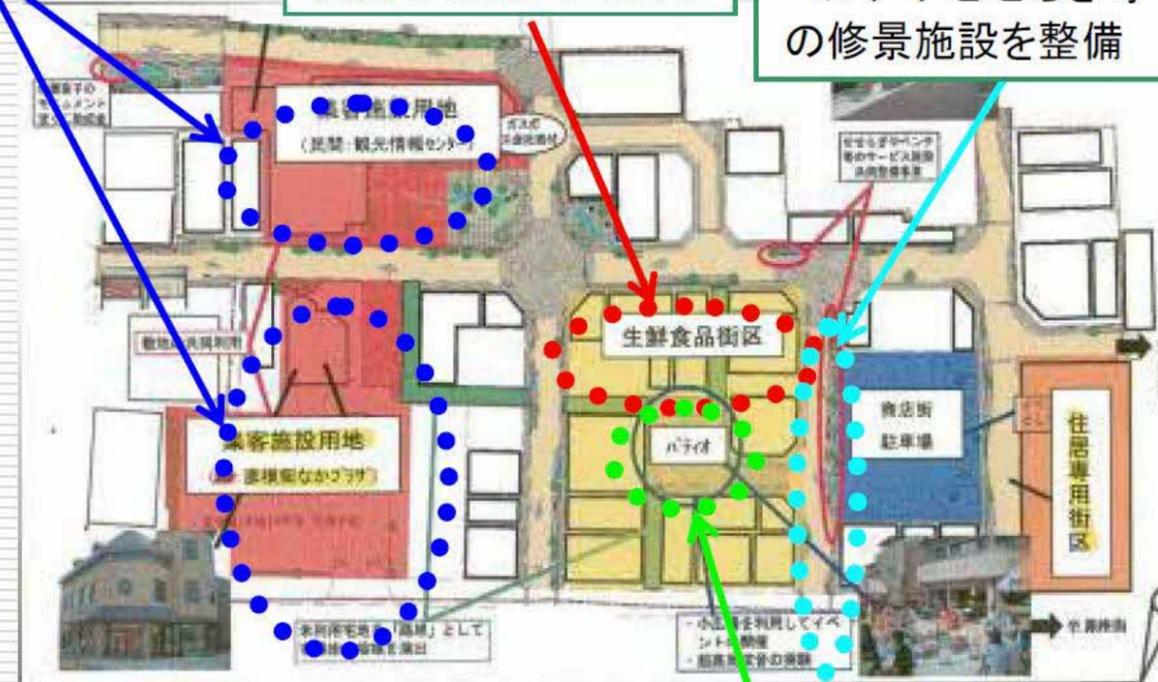


事業前



事業後

換地により散在する商店を各街区に集約



任意の事業組合が、ベンチやせせらぎ等の修景施設を整備

パティオや区画道路等、高質な空間の整備



事業前



事業後

## 事例②土地区画整理事業を活用した中心市街地の活性化

～共同建替えを利用した定住人口の回復及び商業機能の再編～

### 中央町三丁目土地区画整理事業の概要

- ✓ 施行面積：約1.2ha
- ✓ 施行期間：平成13年度～17年度
- ✓ 施行者：宇部市
- ✓ 事業費：約22億円  
(うち補助事業費：約20億円)
- ✓ 減歩率：約15%

### 本地区のまちづくりの特徴

- ✓ 主な区画道路について、中心市街地にふさわしい魅力的な空間とするため、歩車共存型道路とする。
- ✓ 敷地の共同利用及び優良建築物等整備事業を活用し、地区内の老朽化した建物の建て替えを実施。また、住戸の一部を市営住宅として借り上げることにより定住人口の回復を図る。
- ✓ 街づくり協定の締結により、屋根の形状や外壁の色等について協調化を図り、良好な都市空間の形成を実現。

### 整備状況

#### 事業前



暗い雰囲気のある商店街



狭隘な区画道路

#### 事業後



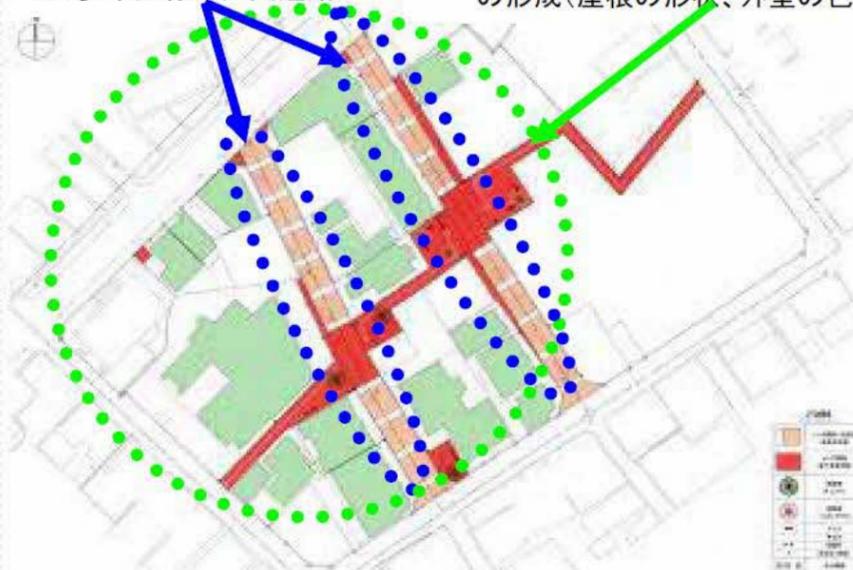
安全性、利便性、快適性に配慮した歩車共存の区画道路



街づくり協定による統一感ある街並みの形成(屋根の形状、外壁の色等)



敷地の共同利用及び優良建築物等整備事業による建替え



- 共同建替え敷地
- 優良建築物等整備事業

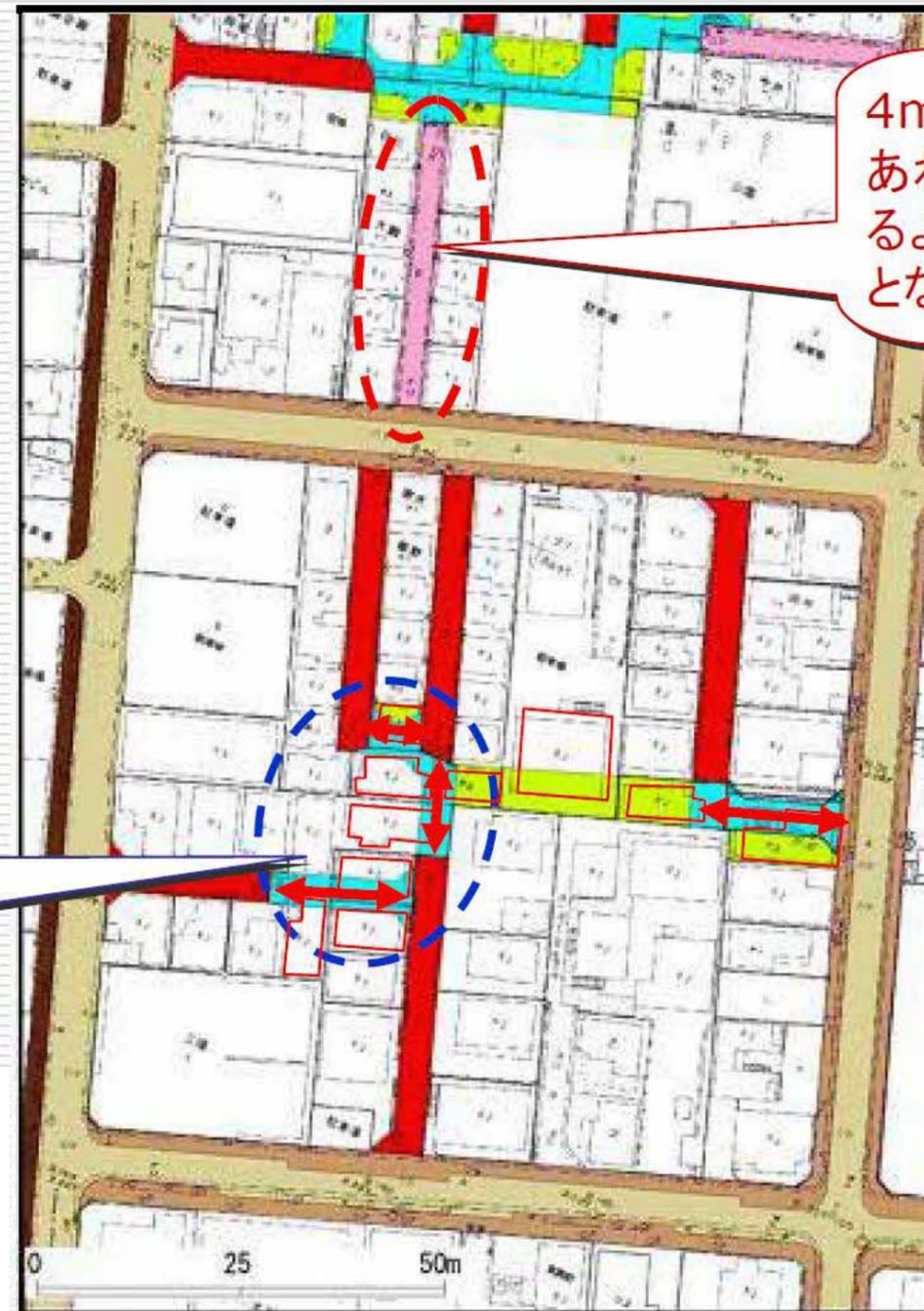
## 事例⑥：修復型の区画整理

- 幹線道路が整備された「アンコ」※の市街地などの整備にあたっては、全面更新型の区画整理ではなく必要最低限の基盤整備と土地利用の整序を行う「修復型の区画整理」も有効
- 比較的緊急性が低い道路は、地区計画等で整備計画を担保し、建物の建替にあわせて段階的に整備

### 地区概要＞

篠崎駅西部地区（七丁目先行街区）  
〔東京都江戸川区〕

地区面積：約3.5ha  
 総事業費：約17億円  
 権利者数：220名  
 建物棟数：218棟  
 移転棟数：31棟（移転率14%）



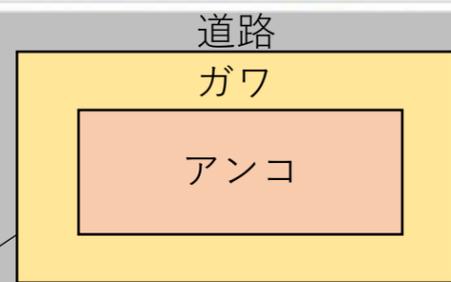
4m未満の私道は、建替にあわせて段階的に整備されるよう、分筆した上で、担保となる地区計画等を設定

移転家屋は施行地区内の別街区に換地

行き止まり私道を通り抜け道路に整備

凡 例	
	既存4m以上私道
	既存4m未満私道
	行き止まり私道
	新設4m道路
	辻公園(新設)
	移転対象建物

※アンコ：道路で囲われた街区の内側の部分



※ガワ：道路に面した街区の外側の部分

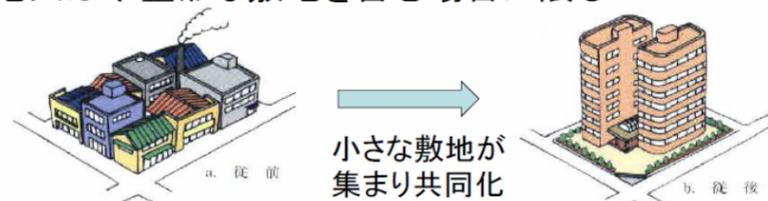
# 優良建築物等整備事業(共同化タイプ)

## 事業概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等を整備する。

## 主な事業要件

2以上の敷地等の所有権等を有する2人以上の者が当該敷地等において1つの構えをなす建築物及び敷地等の整備を行うこと  
 ※;ただし、所有権等を有する者が2人の場合は、200㎡未満の敷地又は不整形な敷地を含む場合に限る



## 施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

## 補助対象費用

- ①調査設計計画  
(基本構想作成、事業計画作成、地盤調査、建築設計)
- ②土地整備  
(建築物除却等費、補償費)
- ③共同施設整備  
(空地等の整備、供給処理施設、共用通行部分整備費等)

## 【参考事例】 同事業を活用して店舗・住宅・災害公営住宅を整備した例(宮城県気仙沼市)

### ①官民連携による災害公営住宅供給の事業化支援

#### (1) 官民連携の共同建て替え事業スキーム

- ・複数の地権者及び事業参加者が、それぞれ所有する土地・建物を共同で利用して、商業店舗と住宅を複合した施設を建設(建替え)する。施設建設後、住宅と区分床を災害公営住宅として気仙沼市が買い取る。優良建築物等整備事業による交付金を活用する。
- ・店舗施設は個々の区分所有又はまちづくり会社による所有、住宅は気仙沼市による災害公営住宅としての買取りを基本とし、併せて地権者や従前の居住者の住まいの再建も目指す。
- ・災害危険区域の指定が想定されているため、1階は店舗とし、2階以上を住宅とする。

#### (2) 官民連携の共同建て替えによる効果・メリット

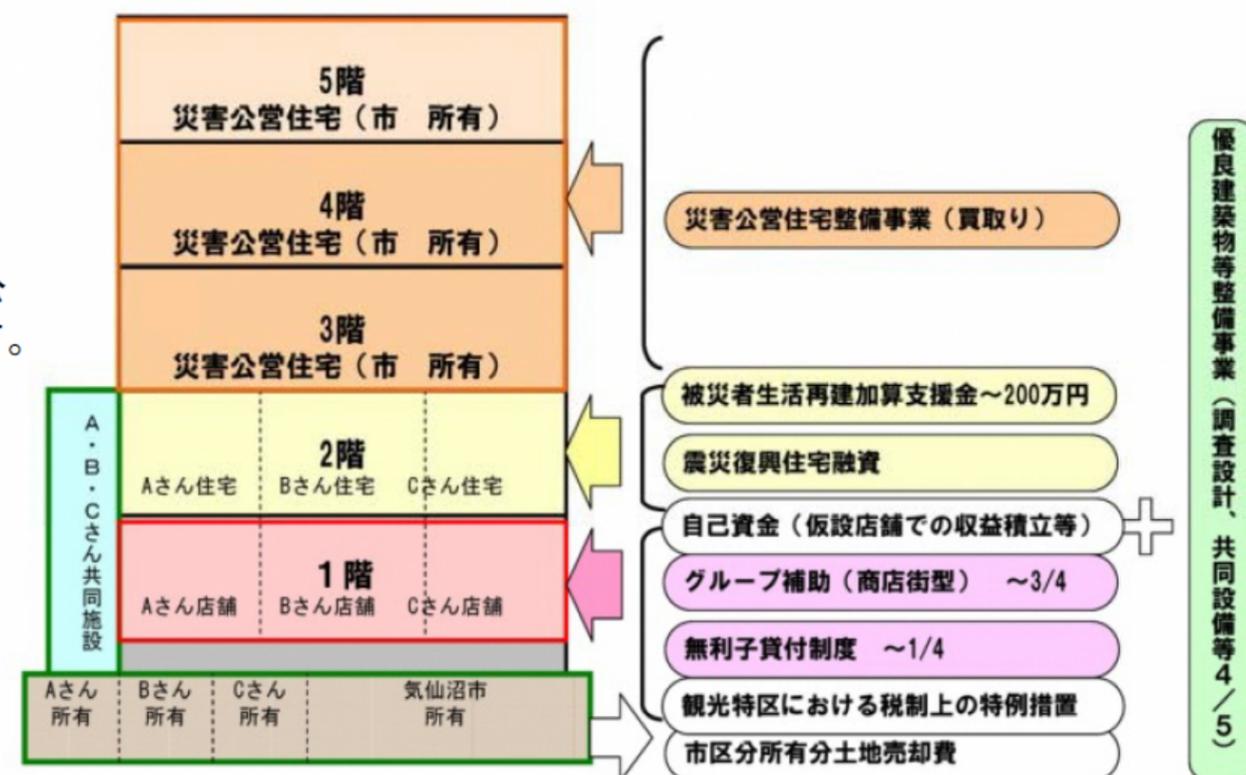
市	土地等の取得が難しい中心市街地への公営住宅の整備を早期に実現できる。
地域住民(地権者)	交付金および市による公営住宅買取資金により、自身の店舗再建のための負担を抑えることができる。

#### (3) 事業主体の段階的形成と資金調達方策の検討

- ・共同建て替え事業を進める事業主体について、まちづくり会社のほか数種類について検討し、事業進行に伴う段階的な形成について整理し、地域住民を交えて協議検討を行った。
- ・事業を進めるにあたっての資金調達の方法について、各種方策を整理・検討した。

#### (4) 検討の結果

- ・本調査での検討を踏まえ、平成26年3月に優良建築物等整備事業の補助金交付申請を行い、平成26年度の交付が認められた。



〔官民連携の共同建て替え事業イメージ〕

# 都市防災総合推進事業の概要

避難地・避難路等の公共施設整備や、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取組を「都市防災総合推進事業」（防災・安全交付金の基幹事業）により支援

## ○ 都市防災総合推進事業の概要

事業主体：市町村、都道府県等

事業メニュー	主な交付対象施設等	国費率
①災害危険度判定調査	・各種災害に対する危険度判定調査	1 / 3
②住民等のまちづくり活動支援	・住民等に対する啓発活動 ・まちづくり協議会活動助成	1 / 3
③地区公共施設等整備	・地区公共施設（避難路、避難地（避難地に設置する防災施設を含む）） ・地区緊急避難施設（指定緊急避難場所（津波避難タワー等）、避難場所の機能強化（防災備蓄倉庫、非常用発電等））	用地：1 / 3 工事：1 / 2 ※1
④都市防災不燃化促進	・耐火建築物等の建築への助成	調査 1 / 3 工事 1 / 2
⑤木造老朽建築物除却事業	・密集市街地における木造老朽建築物の除却への助成	1 / 3
⑥被災地における復興まちづくり総合支援事業	・復興まちづくり計画策定 ・地区公共施設 ・地区緊急避難施設	1 / 2
※激甚災害被災地	・高質空間形成施設 ・復興まちづくり支援施設	1 / 3

※1：南海トラフ特措法に基づく津波避難対策緊急事業計画に位置づけられ、一定の要件を満たす避難場所、避難路の整備については国費率2 / 3

## ○ 地区要件

施行地区	＜事業メニュー①～③＞	
	災害の危険性が高い区域（浸水想定区域、土砂/津波/火山災害警戒区域（地域）等）を含む市街地、大規模地震発生の可能性の高い地域※2、重点密集市街地を含む市、DID地区	
	＜事業メニュー④＞	
	大規模地震発生の可能性の高い地域※2、重点密集市街地を含む市、DID地区、三大都市圏既成市街地、政令市、道府県庁所在市	
	＜事業メニュー⑤＞	＜事業メニュー⑥＞
	重点密集市街地	激甚災害による被災地

※2：地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域



津波避難タワー



備蓄倉庫



整備前



避難場所に向かう避難通路(階段)



避難場所となる公園



沿道建築物の不燃化 整備後

※出典：国土交通省

## 地区計画とは・・・

- 地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。
- 身近な生活空間について、地区のみなさんで話し合っ、**建物の用途、高さ、色などの建て方のルールや、地区道路、公園などの地区施設について、「地区計画」としてきめ細かく定め、景観のすぐれた良いまちづくりをすすめることができます。**



## 【参考事例】 安全性の高い建て方を誘導している地区計画の例（広島県広島市）

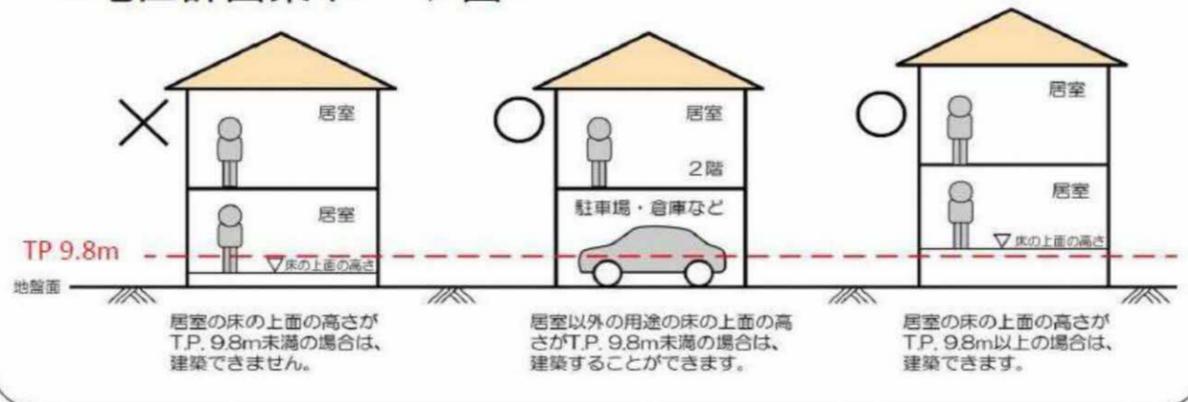
### 地区計画（広島県広島市 矢口川下流部周辺地区 地区計画）

#### 地区計画により、土地利用に関する規制を実施

計画規模1/10洪水の場合、内水対策（ハード対策）実施後も低い土地等で浸水が生じる想定

高さの低い土地等において、「地区計画」による土地利用に関するルールづくりを行い、浸水被害を受けにくい家屋の建築を誘導

#### 《地区計画案イメージ図》



#### 土地利用に関するルール

地区計画により「居室の床の高さ」に関するルールを定め、浸水被害を受けにくい家屋の建築を誘導する。

地区計画にT.P.9.8mより低い床の高さの家屋の建築を防止を定める。

(※当地区で床の高さの最も低い家屋が約T.P.9.8mであることより)



嵩上げ・ピロティ化した住宅



「土地利用に関するルールづくり勉強会」の様子