



復興まちづくりに向けた説明会 ～被災市街地復興推進地域の制度～

<資 料>

令和3年5月14日（金）～16日（日）

令和3年5月

人吉市
復興局・建設部



本日の説明内容

0. 説明会の趣旨について
1. 令和2年7月豪雨の被害状況
2. 復興まちづくりの検討
3. 復興まちづくりの進め方
4. 被災市街地復興推進地域の検討
5. 今後の予定

0. 説明会の趣旨について

①早期の復興まちづくりへの着手に対する市民の期待と行政の決意



②今後、復興まちづくりに取り組んでいくためには、

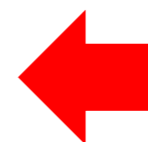
市民の皆さんと行政との間で以下の事項について共有が必要。

- ・復興まちづくりへ向けた現状と課題
- ・復興まちづくりの方向性
- ・治水対策を踏まえたまちづくりや避難の考え方

なお、特に緊急かつ健全な復興を
図るエリアについては、



③事業実施までの間、一定のルールを定めて、復興まちづくりの
取組を進めることが必要



本日の説明ポイント



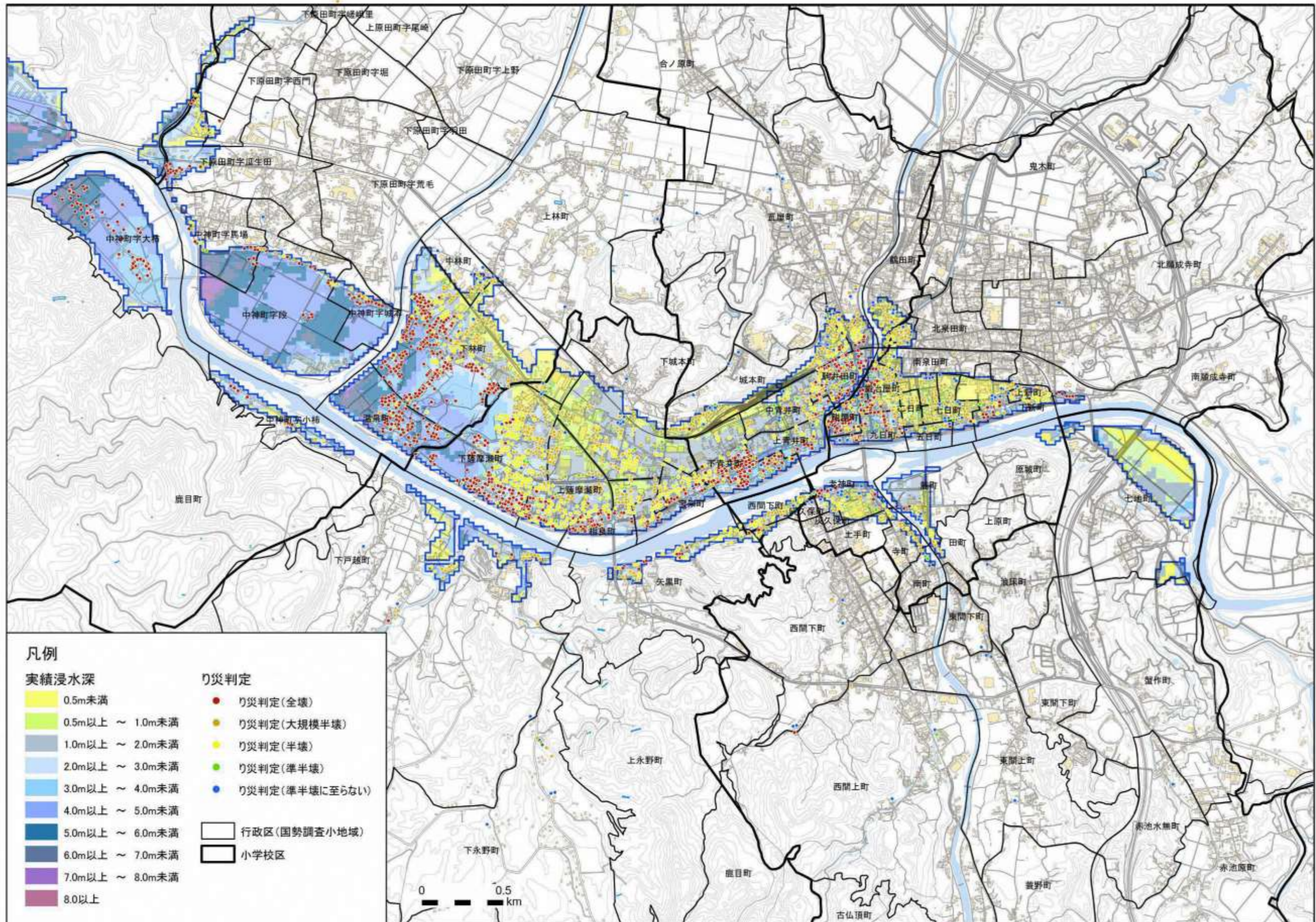
本日の説明内容

0. 説明会の趣旨について
- 1. 令和2年7月豪雨の被害状況**
2. 復興まちづくりの検討
3. 復興まちづくりの進め方
4. 被災市街地復興推進地域の検討
5. 今後の予定

1. 令和2年7月豪雨の被害の状況



- ・ 今次豪雨により、広範囲にわたり数多くの家屋・事業所等が被災。



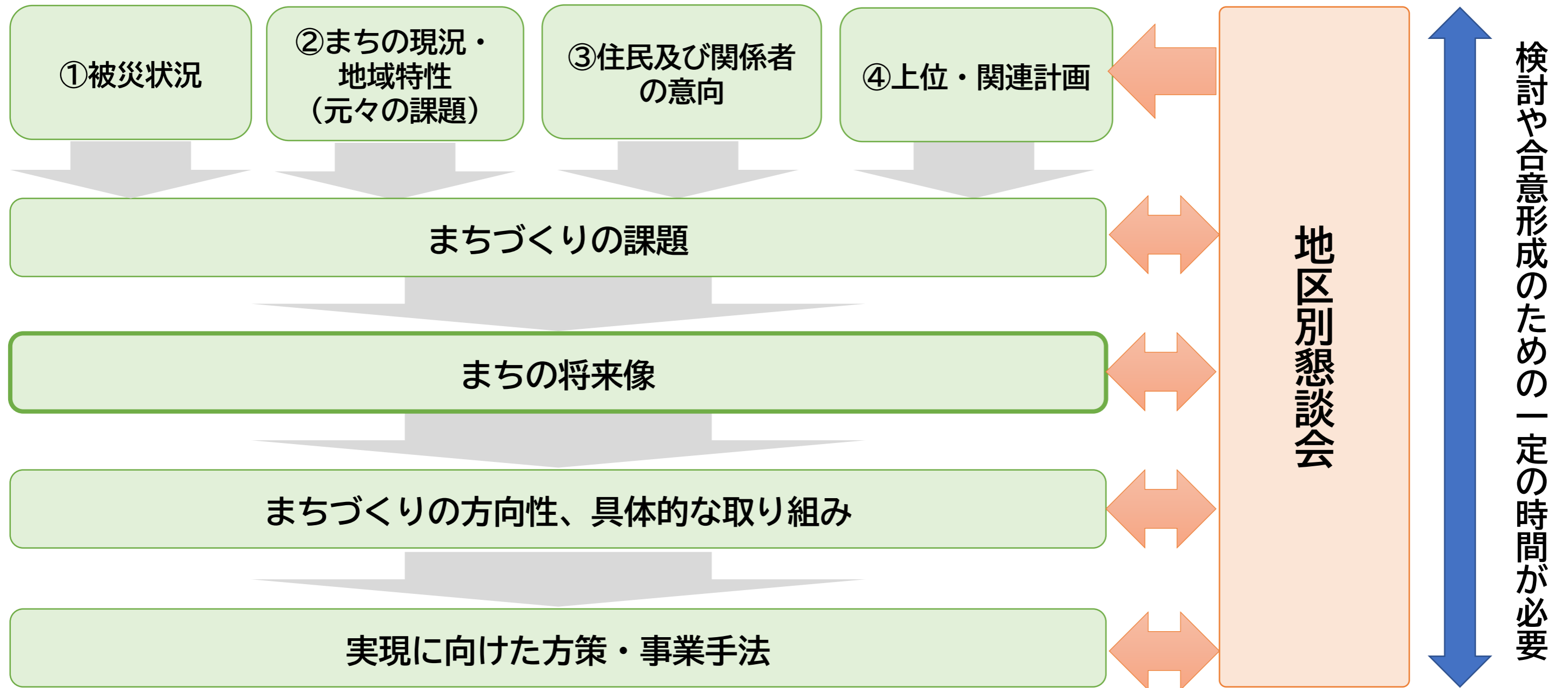


本日の説明内容

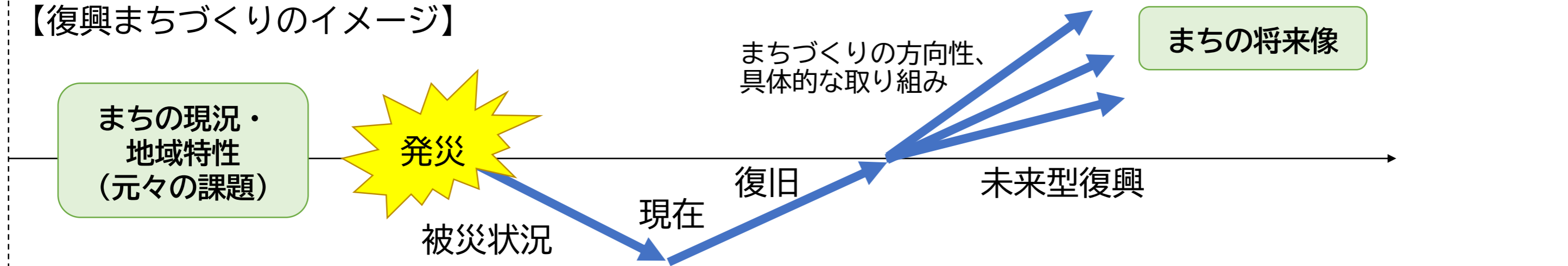
0. 説明会の趣旨について
1. 令和2年7月豪雨の被害状況
- 2. 復興まちづくりの検討**
3. 復興まちづくりの進め方
4. 被災市街地復興推進地域の検討
5. 今後の予定

2. 復興まちづくりの検討

- 課題を解決しつつ、人吉球磨の中心として未来型復興を遂げる必要がある。



【復興まちづくりのイメージ】



2. 復興まちづくりの検討

- ・まちなかについては、江戸時代からの町割りを活かしつつ、都市基盤、土地利用の課題を解消する必要。

<地域特性>

- ・江戸時代からの町割り、間口が狭い敷地割り、街並み
- ・利水を重視した低平地において市街地が形成

<都市基盤>

- ・避難路となる道路が不足（幅員4m未満道路が多い等）
- ・公園や公共空間が不足（半径250mの公園充足エリアとなっていない）

<土地利用>

- ・接道要件を満たさず建替えが困難
- ・建物の解体により、低未利用地（空き地）が増加
- ・都市機能の衰退とまちなかの人口減少が進行
- ・低平地に市街地が形成されたことによる浸水リスク

2. 復興まちづくりの検討

・住民・事業者・団体など、多様な立場の多様な想いを実現する復興を目指したい。それには、まちの将来像やまちづくりの方向性の検討のための話し合いや合意形成に一定の時間が必要。

・ 主な意見（第1、2回校區別座談会、第1、2回地区別懇談会より）①

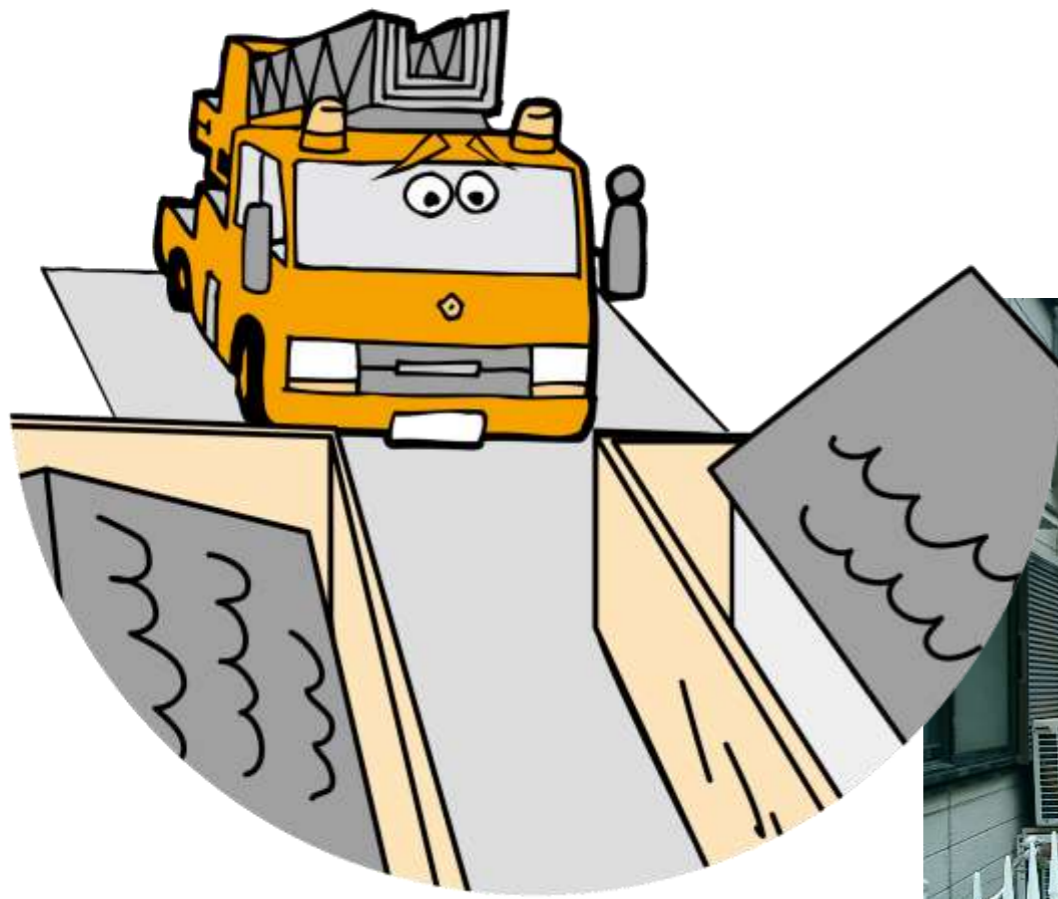
項目	主な意見
避難	<ul style="list-style-type: none">・ 非常階段を常備し、避難経路や方法を地域で作成。・ 共助が必要。・ まちなかに垂直避難できる場所、公園が必要。・ 土地が低く、2階の天井まで水が来た。・ 道路が狭いため、自動車で避難する人が集中し渋滞。・ 避難場所がなくなった。新たな避難路も必要。・ 民間建物を避難ビルとしての活用。・ 避難弱者を誰が誘導するか話し合う。
地域コミュニティ	<ul style="list-style-type: none">・ コミュニティが薄くなっていたが今回で少し回復。・ 良い所で長年住み慣れた土地。・ 家を建て直して帰ってきて、皆と一緒に住みたい。
住まいの再建	<ul style="list-style-type: none">・ 水害対策で住宅等を高床式にしたい。
まちの再生・活力	<ul style="list-style-type: none">・ 賑わいづくりのためまちなかに「災害公営住宅」をつくる。・ 九日町や紺屋町と一体的に中心市街地再生とまちづくり。

2. 復興まちづくりの検討

- 主な意見（第1、2回校區別座談会、第1、2回地区別懇談会より）②

項目	主な意見
温泉のまち、観光まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> • 人吉は温泉のまち。足湯、温泉センターをつくる。 • 駅や神社からの回遊性を考える。 • 門前町として整備してはどうか。 • 遊歩道の整備が必要。 • 観光客が夜でも回遊できるように。
商店街	<ul style="list-style-type: none"> • 道路幅を狭くして歩道を広げて“歩いて楽しいまち”に。 • 人が歩いて商店街につながる。 • 後継者問題で再建が厳しい。
町並み	<ul style="list-style-type: none"> • 道路付けを、区画整理などで良くしてほしい。 • 紺屋町などの込み入った路地裏は逆にそれが魅力。 • 城下町風の建物の誘導は大事。 • 高い建物はなるべく控え、古い街並みをつくる。
球磨川との共生	<ul style="list-style-type: none"> • 河川空間の創出、親水空間をつくることが大切。 • 川とは共存関係（全て浸らないところまでは求めない）。 • 中川原公園は、山田川の出口をふさいでしまう。

道が狭い・行き止まりなどのため
救急車・消防車などが入れない



道を広くする、行き止まりを解消するなどの
対策により安全に避難する



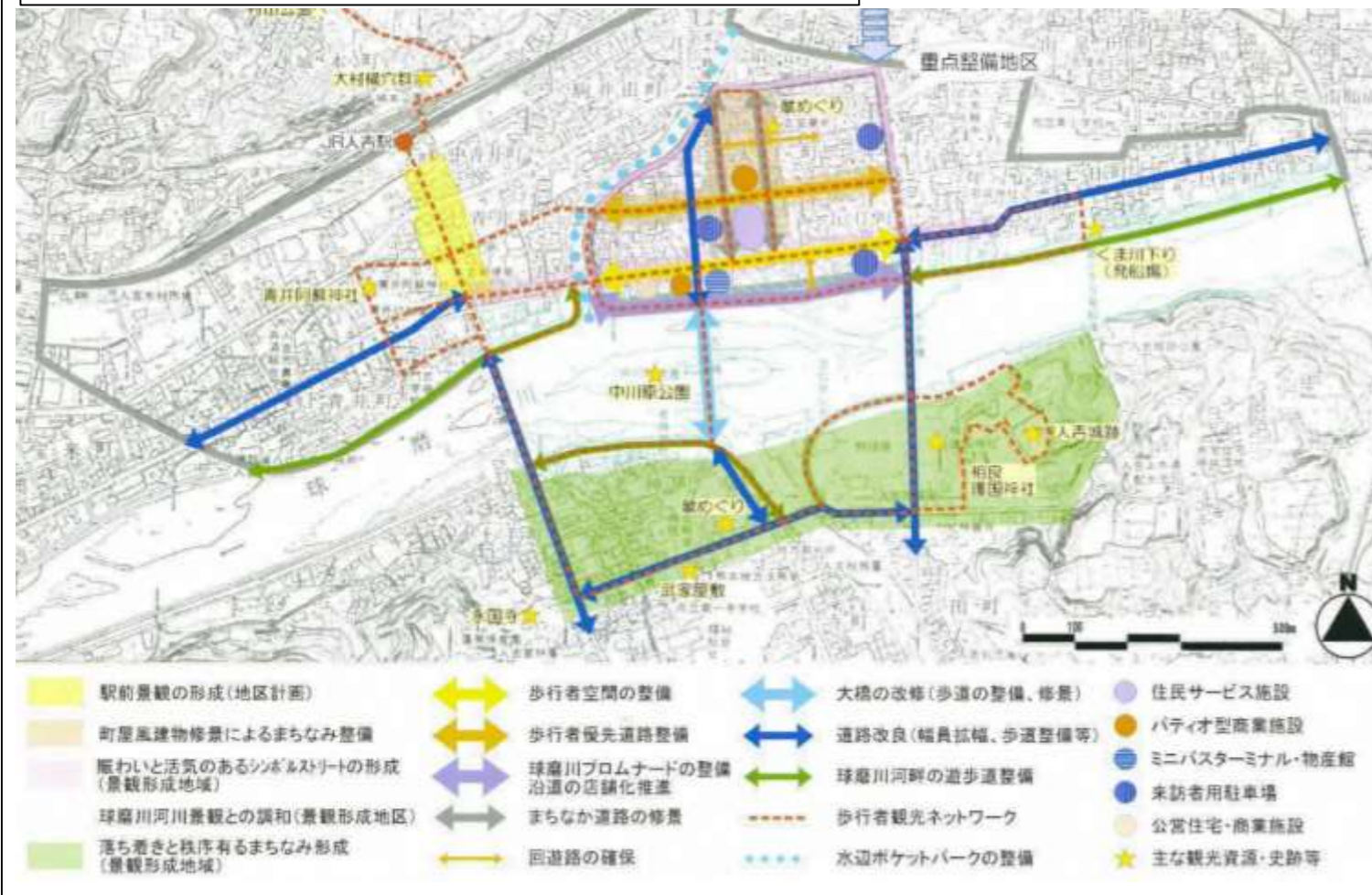
2. 復興まちづくりの検討



・上位・関連計画において、人吉市中心部（中心市街地、青井地区等）は、旧来からの課題を解決しつつ、人吉球磨の中心として未来型復興を目指す役割を担う。

都市計画マスタープランにおける位置づけ（2003年3月）

都市計画マスタープラン（中心市街地整備方針図）



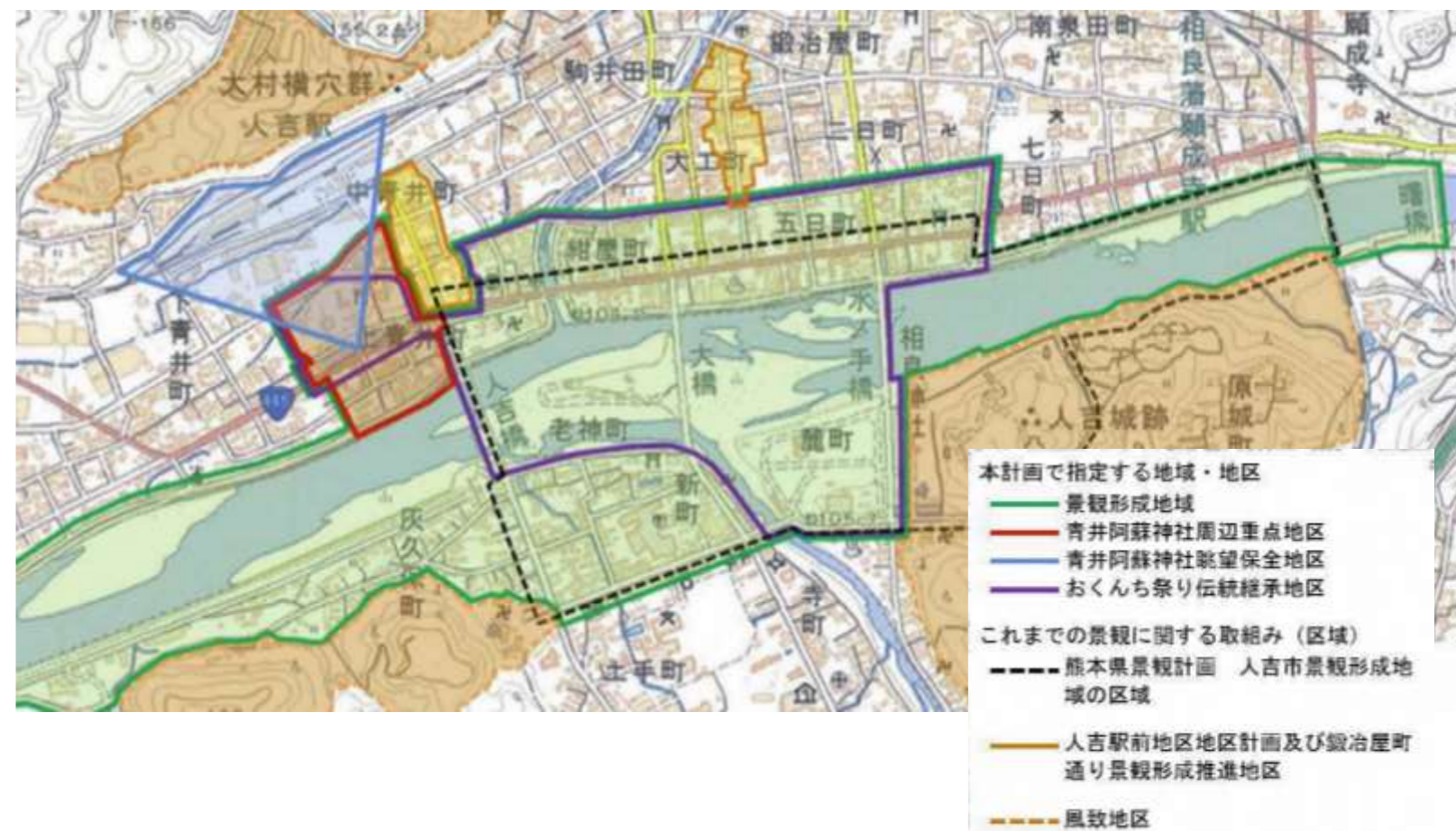
人吉市復興計画（第1期）における位置づけ（2021年3月）

<中心市街地>

- ・景観や経済活動にも配慮した都市基盤の整備
- ・中心市街地の新たな再生に向けた新たなまちづくりビジョン策定の支援
- ・特に甚大な被害を受けた地域及び中心市街地の街区などでの、地域特性や住民意向を踏まえ具体施策を盛り込んだ復興まちづくり計画の策定

(3)景観計画における位置づけ（2019年10月）

景観計画（重点的に早急に取り組む特定地域・地区の指定）



人吉市復興計画（第1期）における位置づけ（2021年3月）

<青井地区（青井阿蘇神社等）>

①人吉城跡・国宝青井阿蘇神社周辺

- ・人吉城跡や国宝青井阿蘇神社をはじめとする指定文化財等の早期再生
- ・国宝青井阿蘇神社や人吉城跡など観光拠点のルート化、回遊性を高める街並み整備
- ・「あかりを灯す」をコンセプトとした魅力ある夜間景観の整備
- ・夜のまちの回遊性を高め、昼も夜も安心して楽しく過ごせる宿泊型観光の振興

②国道445号の未改良区間周辺(青井地内)

- ・災害時の緊急輸送道路としての機能を十分に発揮できるような早期整備
- ・復興のシンボルとなる神社や球磨川と調和し民間参画による賑わいある空間づくり

2. 復興まちづくりの検討

まちづくりの課題（例）

①被災状況

- ・ 今次豪雨により、数多くの家屋・事業所等が被災

②まちの現況・地域特性（元々の課題）

- ・ 避難路となる道路が不足（幅員4m未満道路が多い等）
- ・ 公園や公共空間が不足（半径250mの公園充足エリアとなっていない）
- ・ 接道要件を満たさず建替えが困難
- ・ 建物の解体により、低未利用地（空き地）が増加
- ・ 都市機能の衰退とまちなかの人口減少が進み、都市のスポンジ化が進行
- ・ 低平地に市街地が形成されたことによる浸水リスク

③住民及び関係者の意向

- ・ 家を建て直して帰ってきて、皆と一緒に住みたい
- ・ 歩いて楽しいまちにしたい

④上位・関連計画

- ・ 景観や経済活動にも配慮した都市基盤の整備
- ・ 観光客の回遊性を高めるような街並み整備

まちづくりの課題

- ・ 住まいの再建、生業の再建の早期実現
- ・ まちなか居住の促進と賑わいの創出、回遊性の向上
- ・ 浸水リスクに対する安全性の向上、防災・減災の推進
- ・ 平常時はウォーカブルで賑わい創出に資するまちなかの公共空間の創出
- ・ 非常時は安全に避難ができる避難路・避難場所の確保
- ・ 建替え要件を満たさない未接道敷地の解消
- ・ まちの将来像、まちづくりの方向性を踏まえた適切な事業手法の選択
- ・ まちづくりの推進のための体制や仕組みづくり

まちづくりの方向性

【人吉の暮らしの基盤（事実）】

数々の水害にしなやかに向き合ってきた暮らし

城下町の町割りを下地とし泉都と水郷として発展してきた暮らし

盆地の山々に囲まれ美しい球磨川とともにある暮らし



相良700年の歴史ある「人吉の暮らしの基盤」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

【これからの復興まちづくりの方向性】

安全・安心とともにある復興

多様な文化とともにある復興

美しい球磨川・盆地とともにある復興



本日の説明内容

0. 説明会の趣旨について
1. 令和2年7月豪雨の被害状況
2. 復興まちづくりの検討
- 3. 復興まちづくりの進め方**
4. 被災市街地復興推進地域の検討
5. 今後の予定

3. 復興まちづくりの進め方



- ・重点地区において、地区毎に復興まちづくり計画を検討し、その中で、安全・安心なまちづくりに必要な施設整備手法の検討を行う。

被害状況の大きさ

<各区域のイメージ>

【今次豪雨浸水区域】

【重点地区】

- ・町丁・集落単位で同じような被害状況や課題を抱える行政区をひとまとまりの地区

【被災市街地復興推進地域を検討する地区】

<対応方策のイメージ>

【被災市街地復興推進地域に指定】

安全度の低い市街地が再びつくられてしまうことを防ぎ、その間に市街地復興の方針を検討

【復興まちづくり計画】

- ・避難のあり方や必要施設を見直し
- ・住まいの再建方法を検討
- ・流域治水対策と連携・調整

【個別の復旧事業】

- ・災害査定
- ・道路の復旧 等

- ・必要な都市基盤整備手法の検討
(土地区画整理事業、市街地再開発事業等)

- ・避難路・避難場所の整備
- ・防災性の高い建て方を誘導
- ・流域治水における対策

3. 復興まちづくりの進め方



・町丁、集落単位で同じような被害状況や課題を抱える行政区をひとまとまりの地区とし、8つの重点地区ごとに、復興まちづくり計画を検討。

1. 重点地区

町丁・集落単位で同じような被害状況や課題を抱える行政区をひとまとまりの地区とし、復興まちづくりに向けた「重点地区」とします。

2. 重点地区設定の考え方

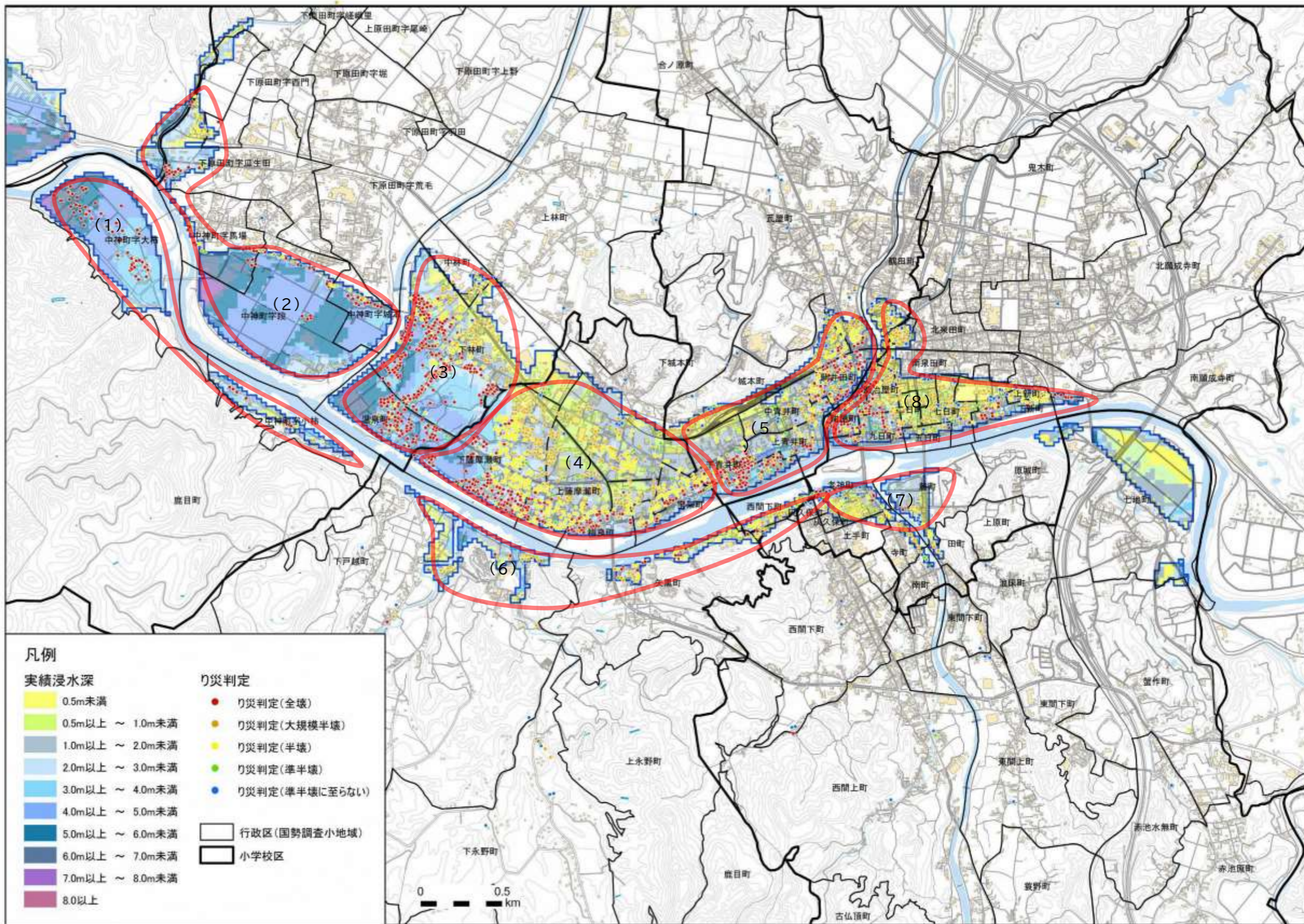
視点1
住宅被害が甚大で、現在地での住宅再建または移転の方向付けが必要な地区。

視点2
避難のありかたを見直すことが必要な地区

視点3
国・県の流域治水対策が示され、市の相談・支援が必要な地区

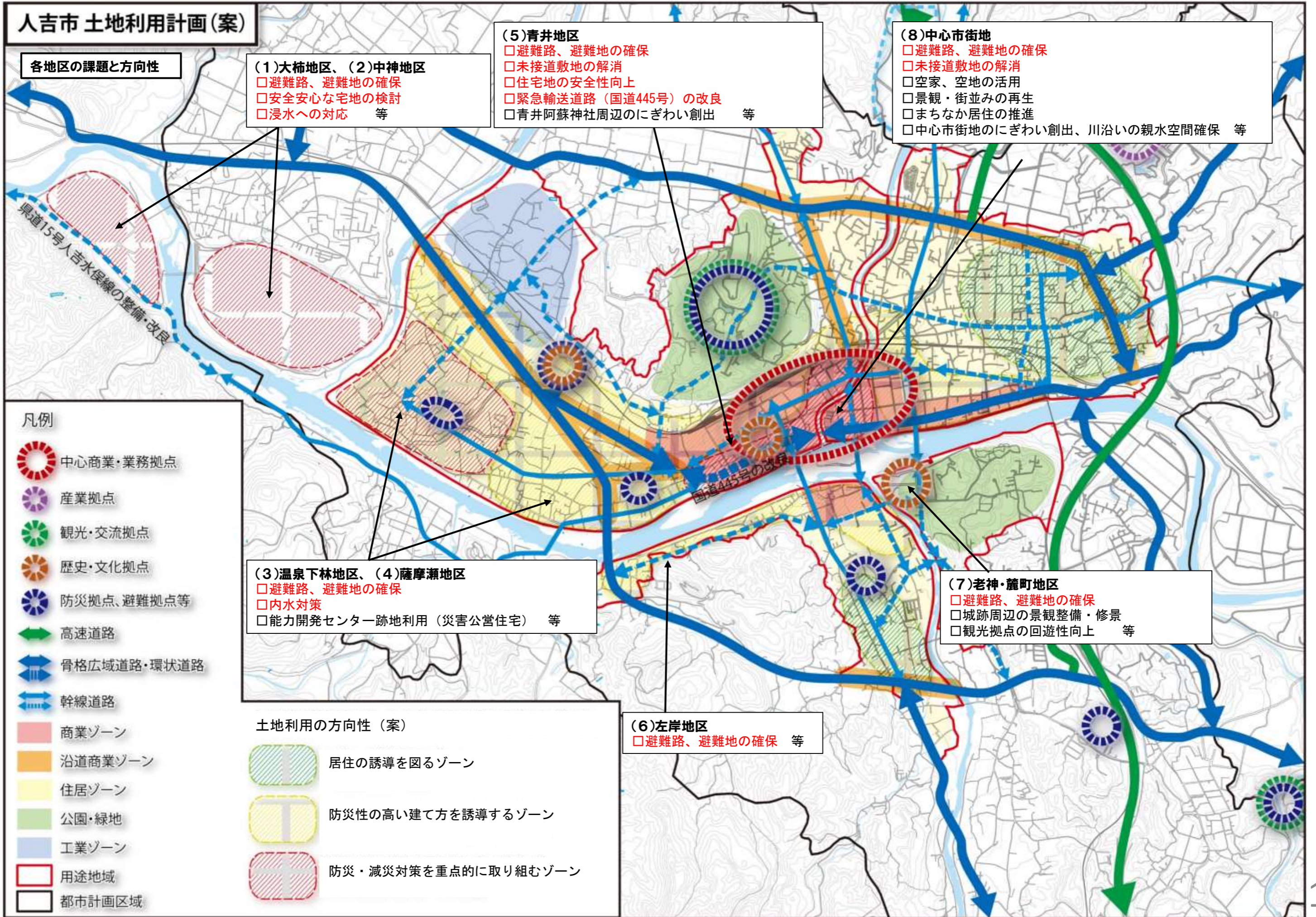
3. 重点地区

重点地区名	校区
(1) 大柿地区	中原校区
(2) 中神地区	中原校区
(3) 温泉下林地区	中原校区
(4) 薩摩瀬地区	西瀬校区
(5) 青井地区	西校区
(6) 左岸地区	東間校区、西瀬校区
(7) 麓町・老神地区	東校区
(8) 中心市街地	東校区、西校区



3. 復興まちづくりの進め方(今後の復興まちづくりの方向性)

※現時点の想定案であり、決まったものではありません。





本日の説明内容

0. 説明会の趣旨について
1. 令和2年7月豪雨の被害状況
2. 復興まちづくりの検討
3. 復興まちづくりの進め方
- 4. 被災市街地復興推進地域の検討**
5. 今後の予定



【復興事業の実施までの課題】

「各種復興事業が決定されるまでの期間において、安全性の低い市街地が再びつくられてしまうことを防ぎ」

かつ、

「その間に行政と市民等が協力・連携し、『復興まちづくり計画※』に基づく各種復興事業の円滑な実施へ移行することが必要」

※復興まちづくり計画＝住民と行政が協働で作成したまちの将来像や実現手法を具体的に示した計画

そのためにも

事業計画を決定するまでの期間、一定の開発・建築のルールが必要


「被災市街地復興推進地域」制度の活用を検討



目的・経緯

法律： 被災市街地復興特別措置法

目的： 大規模な火災、震災その他の災害を受けた市街地について
緊急かつ健全な復興を図るため、被災市街地復興推進地域等
により、迅速に良好な市街地の形成と都市機能の更新を図る

経緯： H7.1.17 阪神淡路大震災  契機

H7.2.26 被災市街地復興特別措置法 制定

H7.3.17 神戸市御菅地区等で初の適用
みすが

※熊本県では、熊本地震時に益城町で適用



都市計画制度との関係

(第五条)

都市計画区域において、3つの要件に該当するものについては、都市計画に被災市街地復興推進地域を定めることができる。



被災市街地復興推進地域は、法律で定める都市計画の1つである。



被災市街地復興推進地域の指定には、3つの要件を満足する必要がある。



地域指定に必要な3つの要件

- a 大規模な火災、震災その他の災害により当該区域内において相当数の建築物が滅失したこと
- b 公共の用に供する施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあること
- c 当該区域の緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他建築物若しくは建築敷地の整備又はこれらと併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備に関する事業を実施する必要があること

4. 被災市街地復興推進地域の検討

指定エリアの考え方

①大規模な災害で相当数の建築物が滅失した地区

- ・被害が大きい建物（大規模半壊以上）が多い地区

②公共施設の不足等で、そのまま再建しても不良な街区が形成されるおそれ（課題）がある地区

- ・道路の整備状況（幅員4m未満道路の割合が高い）
- ・公園の整備状況

③土地区画整理事業や公共施設整備事業といった事業を実施する必要がある地区（上位・関連計画における位置づけ）

- ・面的な市街地整備の必要があるエリア
- ・その他公共施設の整備を検討するエリア
- ・上位計画における拠点の位置づけ
（人吉市復興計画、人吉市都市計画マスタープラン など）

重ね合わせ

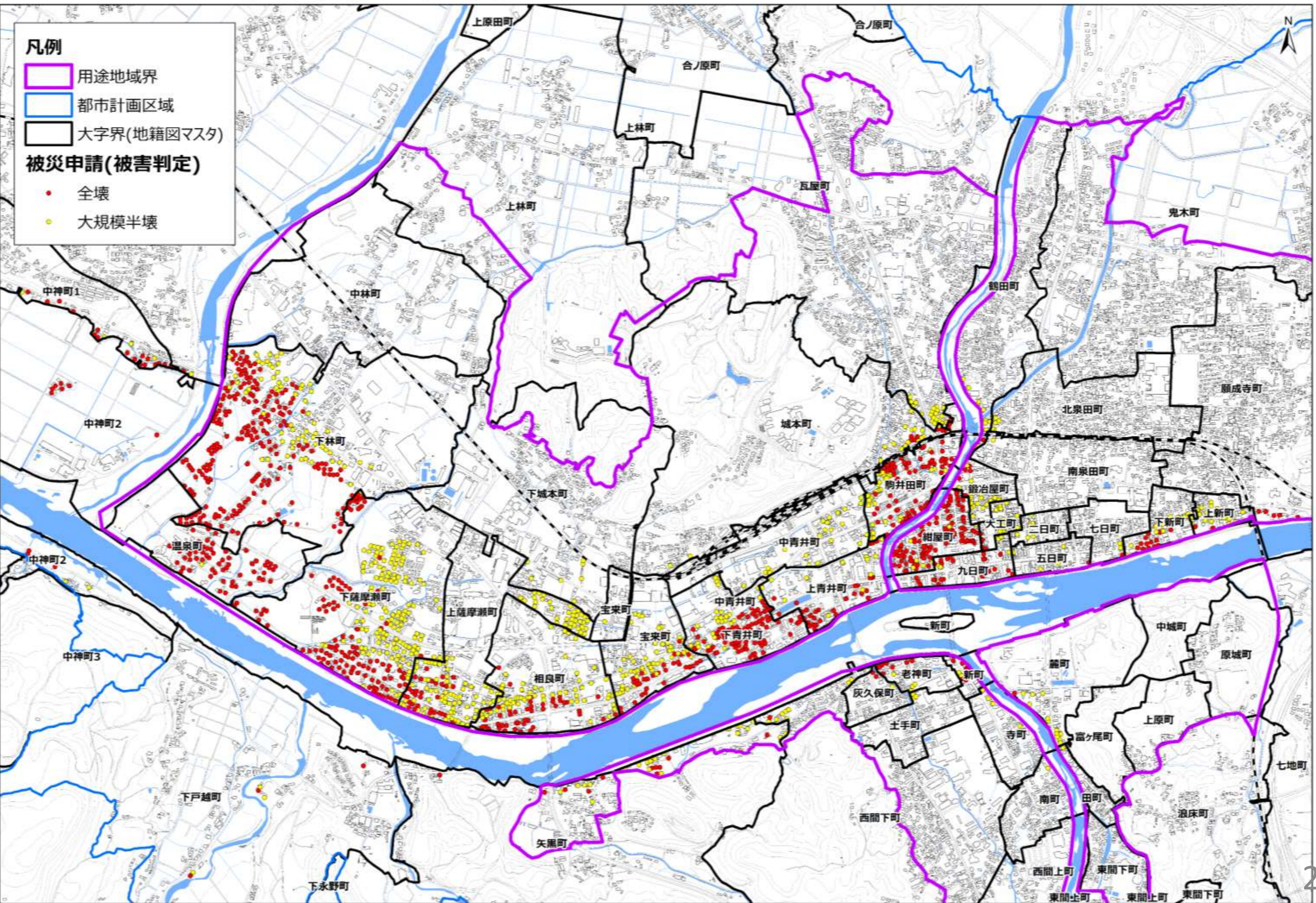
○被害が大きく

○道路、公園など公共施設が不足しており

○土地区画整理事業などによる面的な整備等が有効な地区を

被災市街地復興推進区域の候補とする

※重ね合わせの検討は次頁以降を参照

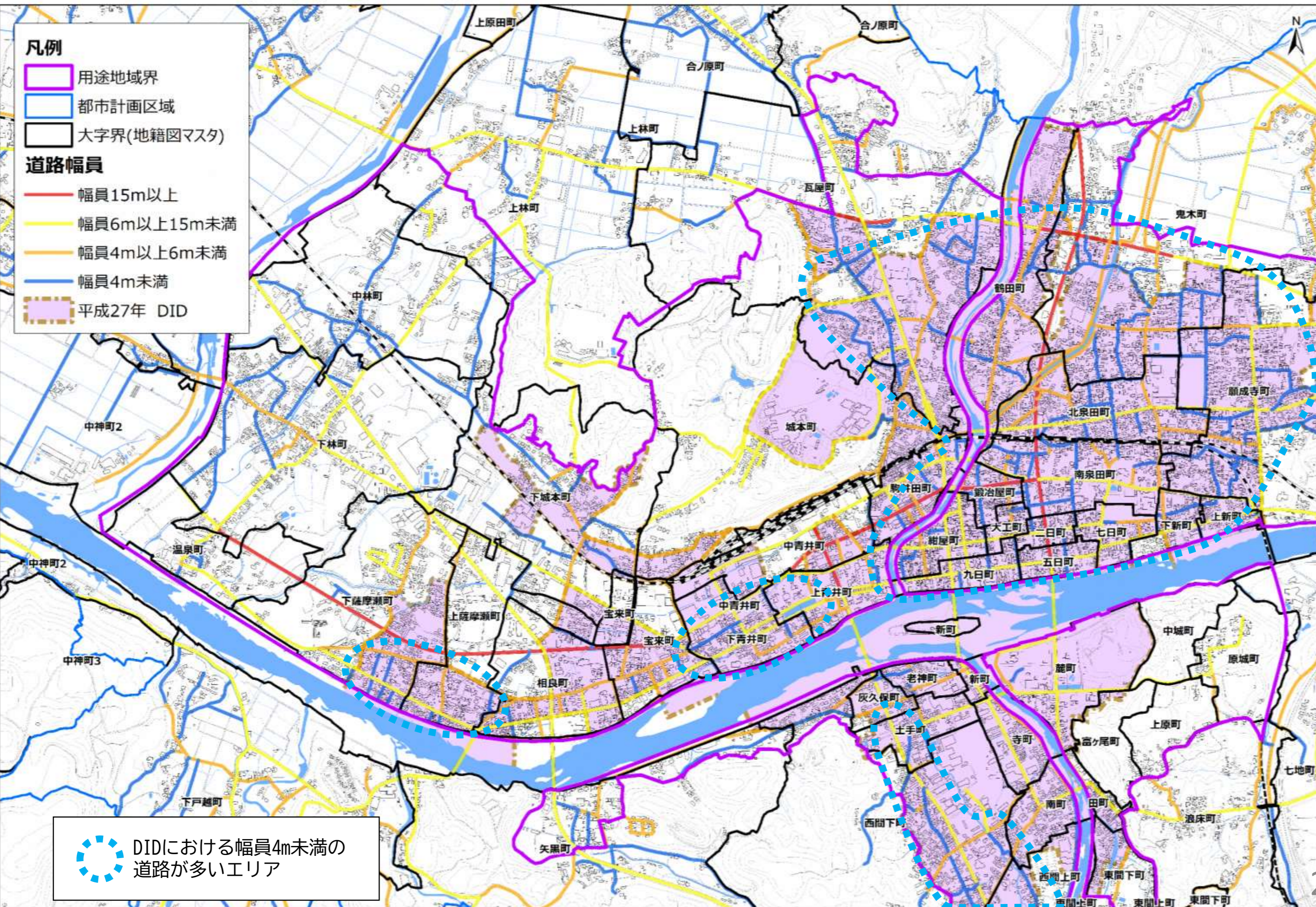


凡例

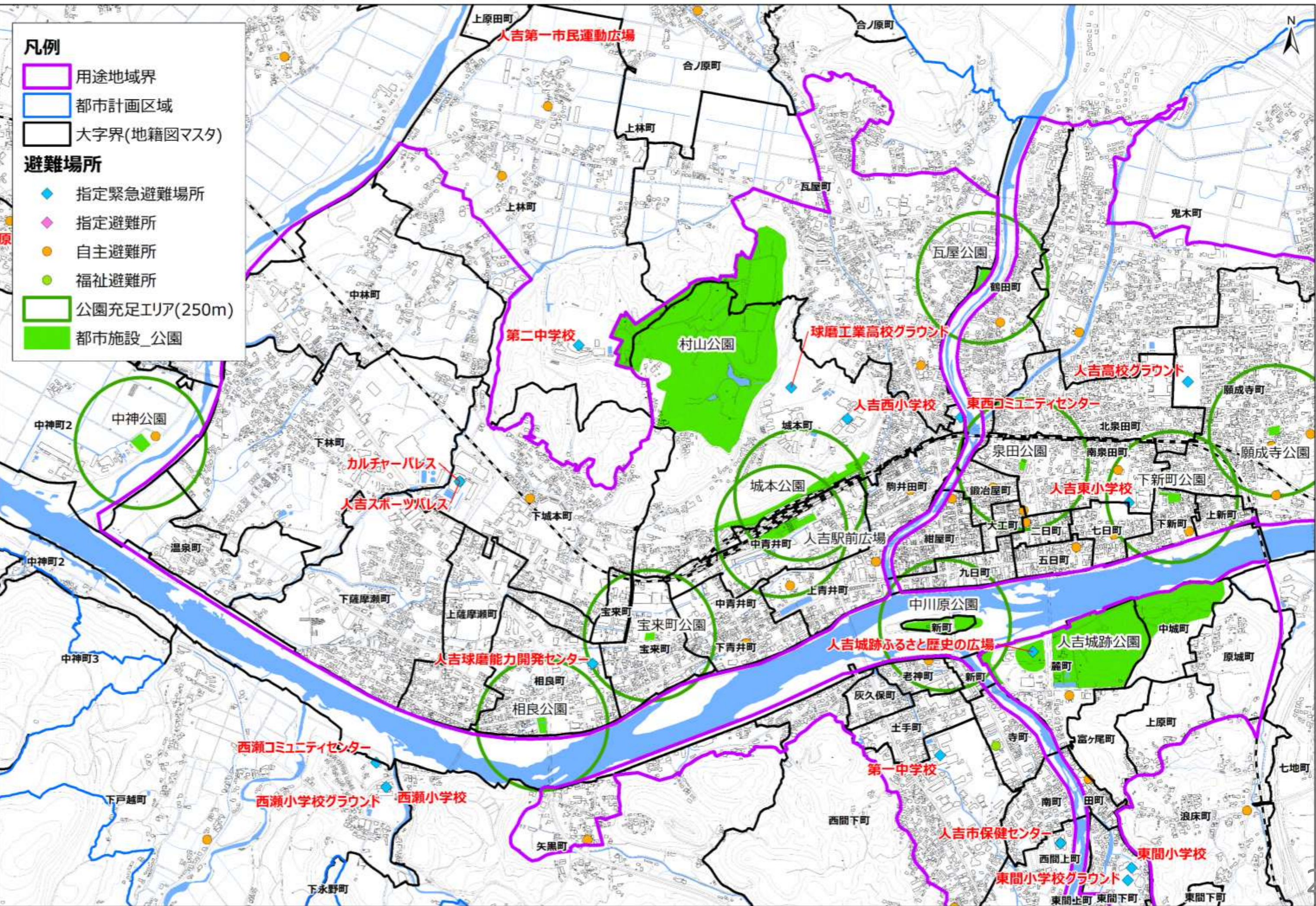
- 用途地域界
- 都市計画区域
- 大字界(地籍図マスタ)

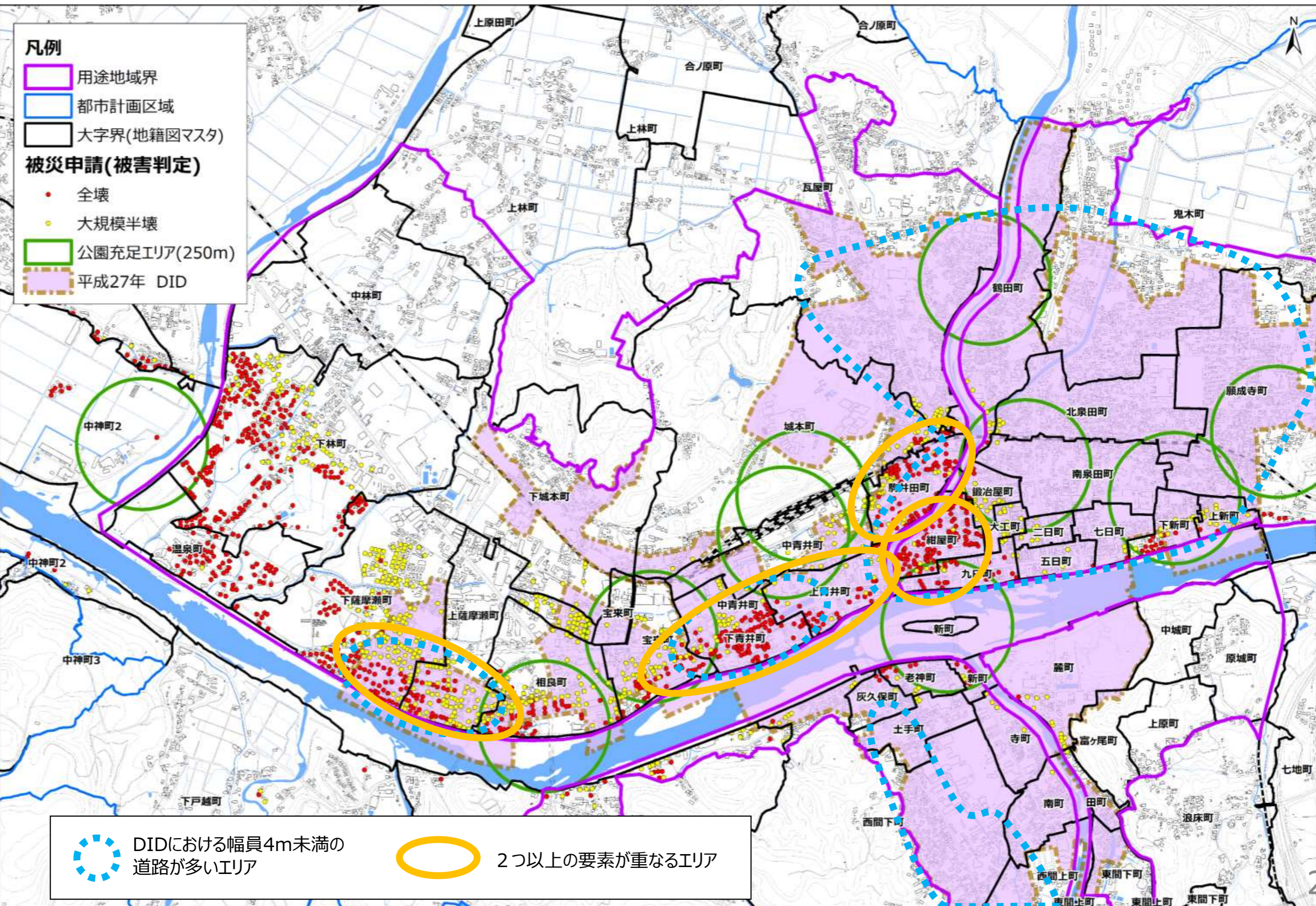
道路幅員

- 幅員15m以上
- 幅員6m以上15m未満
- 幅員4m以上6m未満
- 幅員4m未満
- 平成27年 DID



⊙ DIDにおける幅員4m未満の道路が多いエリア



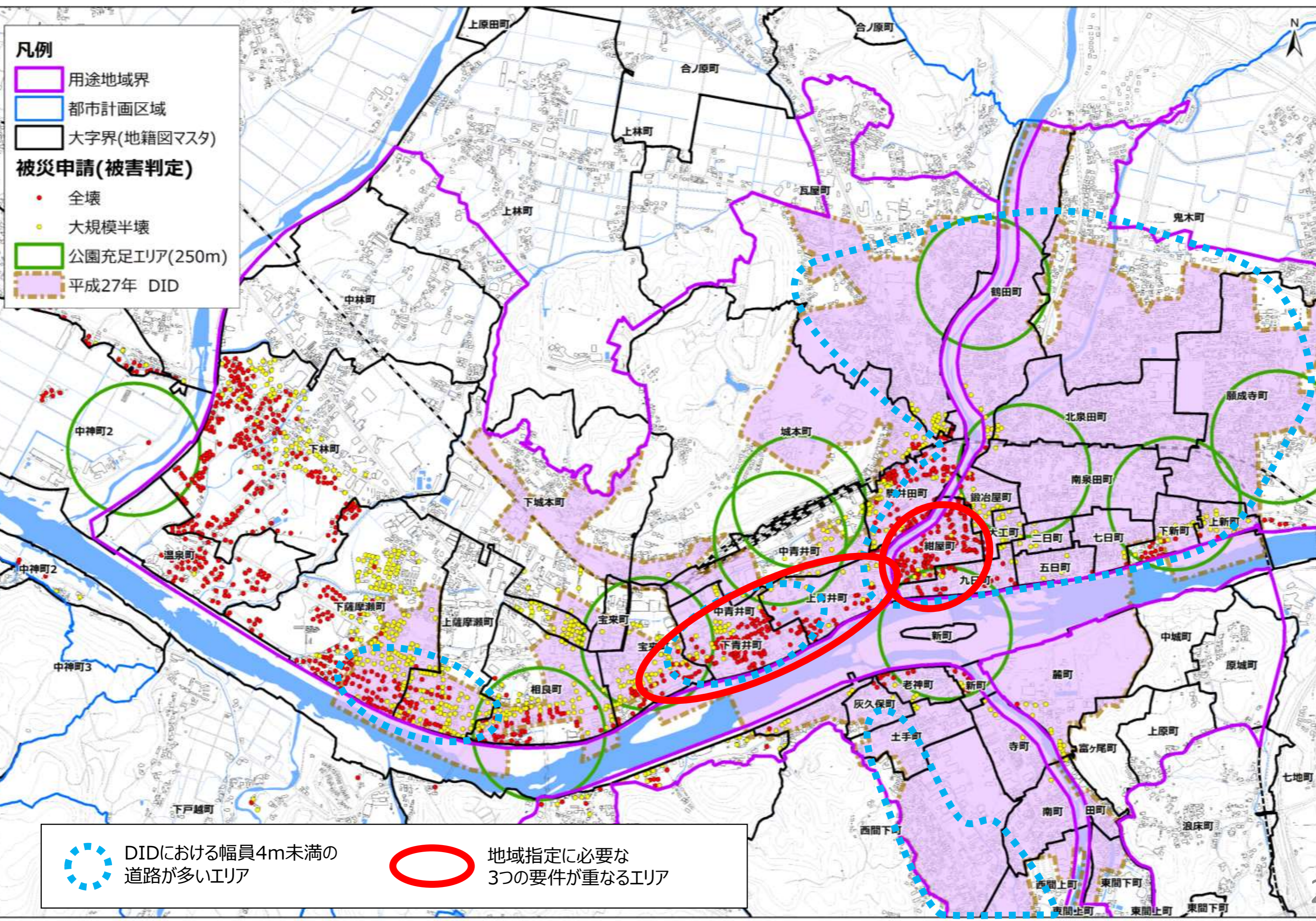


凡例

- 用途地域界
- 都市計画区域
- 大字界(地籍図マスタ)

被災申請(被害判定)

- 全壊
- 大規模半壊
- 公園充足エリア(250m)
- 平成27年 DID



- DIDにおける幅員4m未満の道路が多いエリア
- 地域指定に必要な3つの要件が重なるエリア



4. 被災市街地復興推進地域の検討

<被災市街地復興推進地域の概要>

■被災市街地復興推進地域が指定されたら

- ・地域内の土地において、建築行為等が制限され、土地の造成・建築物の建築（新築、改築、増築（応急修繕は含まない））には市長の許可が必要となる。（2階建て以下の木造等簡易な建築物は許可される）
- ・また、この市長の許可が得られないために土地所有者に著しい支障が生ずる場合には、市または土地開発公社等は当該土地を時価で買い取るべきものとされている。
- ・制限の期間は、災害発生後最大限2年間
（被災市街地復興特別措置法第7条、第8条）

■許可が可能な建築行為等の内容

期間： 発災より最長で2年間（最長で令和4年7月3日まで）

建築が可能な内容

- ・自己の住宅
- ・自己の業務の建築物（住宅を除く）
- ・2階建て、平屋
- ・地下なし
- ・木造、鉄骨造、コンクリートブロック造
- ・容易に移転または除却ができる
- ・敷地の規模が300㎡未満

ただし、市長の判断が必要な内容は以下のとおり。

- ・3階建て以上
- ・地下あり
- ・鉄筋コンクリート造
- ・貸事務所、貸店舗
- ・アパート
- ・敷地の規模が300㎡以上

本日の説明内容

0. 説明会の趣旨について
1. 令和2年7月豪雨の被害状況
2. 復興まちづくりの検討
3. 復興まちづくりの進め方
4. 被災市街地復興推進地域の検討
- 5. 今後の予定**

5. 今後の予定



- 今後、地区別懇談会において、復興まちづくり計画を検討し、関係者が一体となって、まちの将来像や方向性を検討する。
- 並行して、被災市街地復興推進地域の指定に向けて検討し、都市計画決定手続きを進める。
- 被災市街地に指定した区域では、具体的な復興まちづくりの計画づくりを迅速に推進する。

