

大津町都市計画マスタープラン

(素案)

目 次

1 はじめに.....	1
1.1 大津町の位置と沿革	1
1.2 都市計画マスタープラン策定の背景と目的	3
1.3 都市計画マスタープラン改定・立地適正化計画策定の背景と目的	3
1.4 計画の対象区域・期間	4
1.5 計画の位置づけ	4
2 上位計画等.....	5
2.1 上位計画	5
2.2 進行中のプロジェクト	8
3 大津町の現況.....	14
3.1 人口・世帯数	14
3.2 産業の動向	20
3.3 財政状況	24
3.4 土地利用	25
3.5 都市施設	40
3.6 観光動向	45
3.7 各種施設の立地状況	46
3.8 道路・交通	56
3.9 歴史・自然・景観資源	64
3.10 農林漁業施策	67
3.11 災害リスク	69
4 町民意向調査.....	70
4.1 総合的な暮らしやすさ	70
4.2 各施策の満足度・重要度	71
4.3 土地利用について	73
4.4 お住まいを決める条件	74
5 解決すべき課題.....	75
5.1 分野ごとの課題	75
5.2 都市計画マスタープラン見直し及び立地適正化計画策定で解決すべき課題	76

6 まちづくりの理念.....	78
6.1 基本理念とまちづくりの基本方針	78
6.2 将来フレーム	78
6.3 将来都市像	79
6.4 将来都市構造	80
7 全体構想.....	85
7.1 土地利用の方針	85
7.2 市街地整備の方針	88
7.3 都市施設の整備方針	91
7.4 自然環境保全の方針	97
7.5 景観形成の方針	97
7.6 安全・安心まちづくりの方針等	97
8 地域別構想.....	99
8.1 地域区分の設定	99
8.2 地域別構想 [北部地域] (護川小学校区、大津北小学校区)	100
8.3 地域別構想 [中部地域] (大津小学校区、室小学校区、美咲野小学校区)	104
8.4 地域別構想 [南部地域] (大津南小学校区、大津東小学校区)	108
9 実現化方策.....	112
9.1 今後のまちづくりの取り組み方針	112
9.2 実現に向けて取り組むべき重点施策	113
9.3 実現化に向けた施策一覧	114
参考資料 専門用語解説.....	118

1 はじめに

1.1 大津町の位置と沿革

(1) 位置・地勢

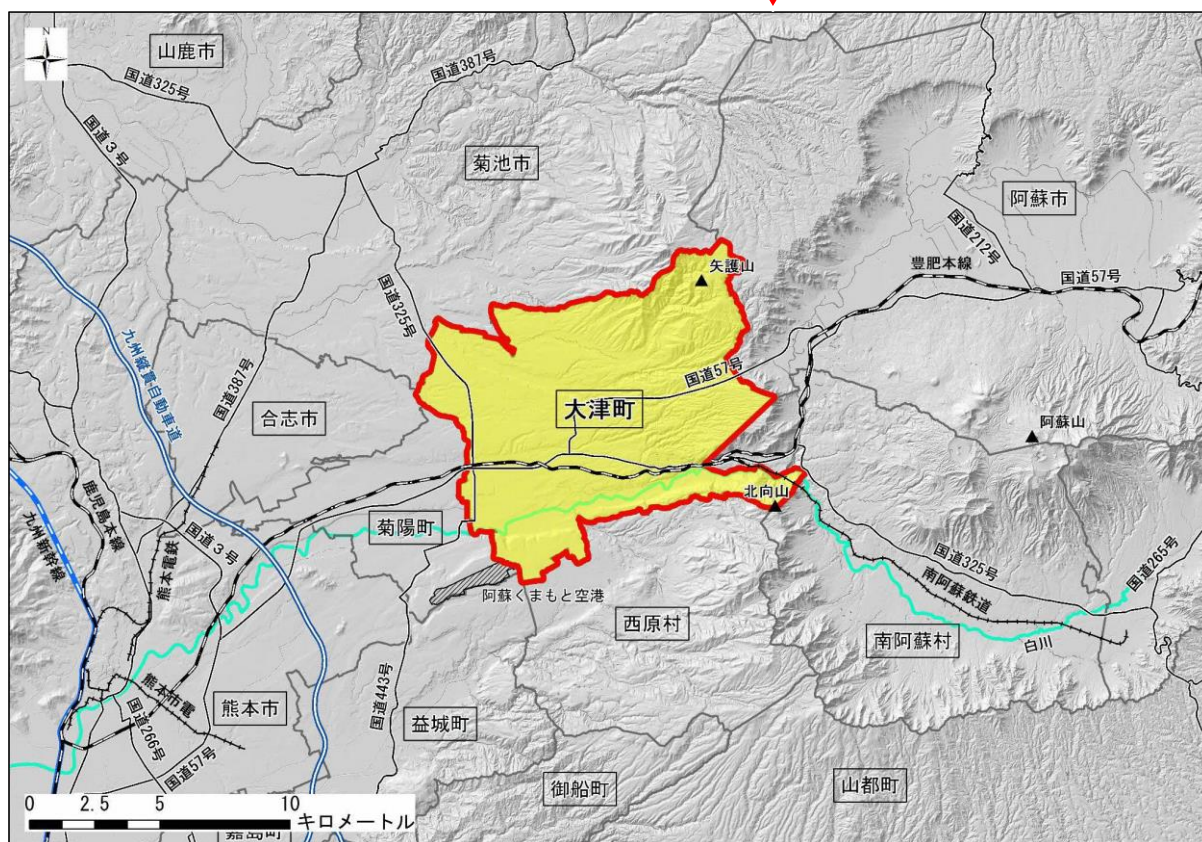
本町は熊本市の東方約 19km、熊本市と阿蘇山の中間に位置し東西 13km、南北 11km、周囲 54km の四角い形をなし、99.10 km²の面積を有しています。

矢護山や北向山などの阿蘇外輪山麓から西側へ緩やかな傾斜をなして広がる北部畑地帯、阿蘇山を源として東西に貫流する白川の豊かな流れによって南部平野は肥沃な水田地帯を形成しています。

人口は令和 7 年（2025 年）10 月末時点で 36,538 人であり、今後も増加することが予想されています。

四季折々の自然や人々の暮らしの風景、産業の進展、生活環境基盤の整備などがバランス良く調和し、発展を続けています。

■大津町の位置



[資料：基盤地図情報]

(2) 歴史

地域の郷土史である『合志川芥』という書物には、「此の所は「火児国大水（ヒゴノクニオオズ）」と呼ばれていた」とあります。

また、この一帯は古く肥後の豪族合志氏の支配下に属し、戦国の頃永正年間(1504 年～1520 年)に佐々木合志の支族十郎義廉(氏不明)が東嶽城(現日吉神社地)を築き、城主になるに当たり、「大水(おおづ)」と同じ読みの雅名を求めて「大津」と改名し、さらに自ら新しい領地名に則り「大津」を氏として、「大津十郎義廉」と名乗ったのではないかと考えられます。これが大津の地名の由来と推定されています。

天正 15 年(1588 年)、加藤清正が肥後の領主として入国、大津下井手、上井手の開さくに着手しました。その没後、井手は、細川氏により完成し、1,300 町歩に及ぶ一大穀倉地帯となりました。

江戸期に肥後と豊後を結ぶ豊後街道の要衝として細川藩主参勤交代の宿場町となり、さらに近隣 52 村余りを統轄する藩政の役所である大津手永会所が設けられ、政治・経済・文化の中心として栄え、今日の基礎が築かれました。

現在の大津町は、昭和 31 年(1956 年)に近隣 6 力町村が合併し誕生しました。



[資料：大津町史]

1.2 都市計画マスタープラン策定の背景と目的

大津町の都市計画マスタープランは、20年後の町の姿を見据え、その将来像の実現のための方策等を示した大津町における都市計画※行政の指針として、平成12年（2000年）3月に策定しました。その後、当計画に基づき美咲野団地やJR肥後大津駅（阿蘇くまもと空港駅）の駅前広場、各都市計画道路※の整備、空港ライナーの導入等を推進してきました。

平成28年（2016年）には、熊本地震が発生し、本町においても、5,000件以上の家屋被害に加え、農業用施設や道路、役場庁舎、学校施設などが、甚大な被害を受けました。

そのため、平成28年熊本地震からの創造的復興の推進と、変化する社会情勢に対応することを目的に、平成31年（2019年）3月に大津町都市計画マスタープランを改定し、新庁舎の建設や周辺整備、防災拠点整備などのまちづくりに取り組んできました。

1.3 都市計画マスタープラン改定・立地適正化計画策定の背景と目的

令和3年（2021年）10月の菊陽町へのTSMC（第1工場）進出決定や令和4年（2022年）12月の阿蘇くまもと空港アクセス鉄道（以下、「空港アクセス鉄道」という）の肥後大津ルート決定を契機とした企業進出や住宅開発需要の増加など、本町を取り巻く状況は大きく変化しています。

当面は総人口が増加する見込みであり、これに対応するためには市街地の拡大についても検討する必要があります。一方で、全国的に人口減少や少子高齢化が急速に進行している状況や、本町においても人口減少等が進行している集落があることを踏まえると、いずれは人口が減少に転じる可能性もあります。また、今後無秩序な開発が進めば、良好な居住環境や工場等の操業環境※、営農環境や自然環境が阻害される可能性もあります。

そのため、平成31年（2019年）3月に改定した大津町都市計画マスタープランの方向性を踏襲しつつ、現在の状況を踏まえて、「大津町都市計画マスタープラン」を改定するとともに、新たに大津町立地適正化計画※を策定し、暮らしやすさや安全性が確保される生活環境と農工商のさらなる推進による「持続可能なまちづくり」の実現に向けた取り組みを、戦略的に進めます。

■平成31年（2019年）3月以降の主なできごと

年月	計画・事業等
令和3年（2021年）10月	菊陽町へのTSMC（第1工場）進出決定
令和4年（2022年）12月	空港アクセス鉄道の肥後大津ルート決定
令和5年（2023年）3月	阿蘇くまもと空港新旅客ターミナルビル開業
令和5年（2023年）7月	南阿蘇鉄道の肥後大津駅乗り入れ開始
令和6年（2024年）7月	菊陽町へのTSMC第2工場建設決定 中九州横断道路（大津道路）の事業化決定
令和7年（2025年）12月	空港アクセス鉄道事業の都市計画素案（ルート案）の公表

※用語の解説は、巻末の「専門用語解説」を参照ください。

1.4 計画の対象区域・期間

計画の対象区域は、行政区域（都市計画区域※）全体とします。また、計画期間は、令和8年度（2026年度）からおおむね20年後の令和27年度（2045年度）までとします。

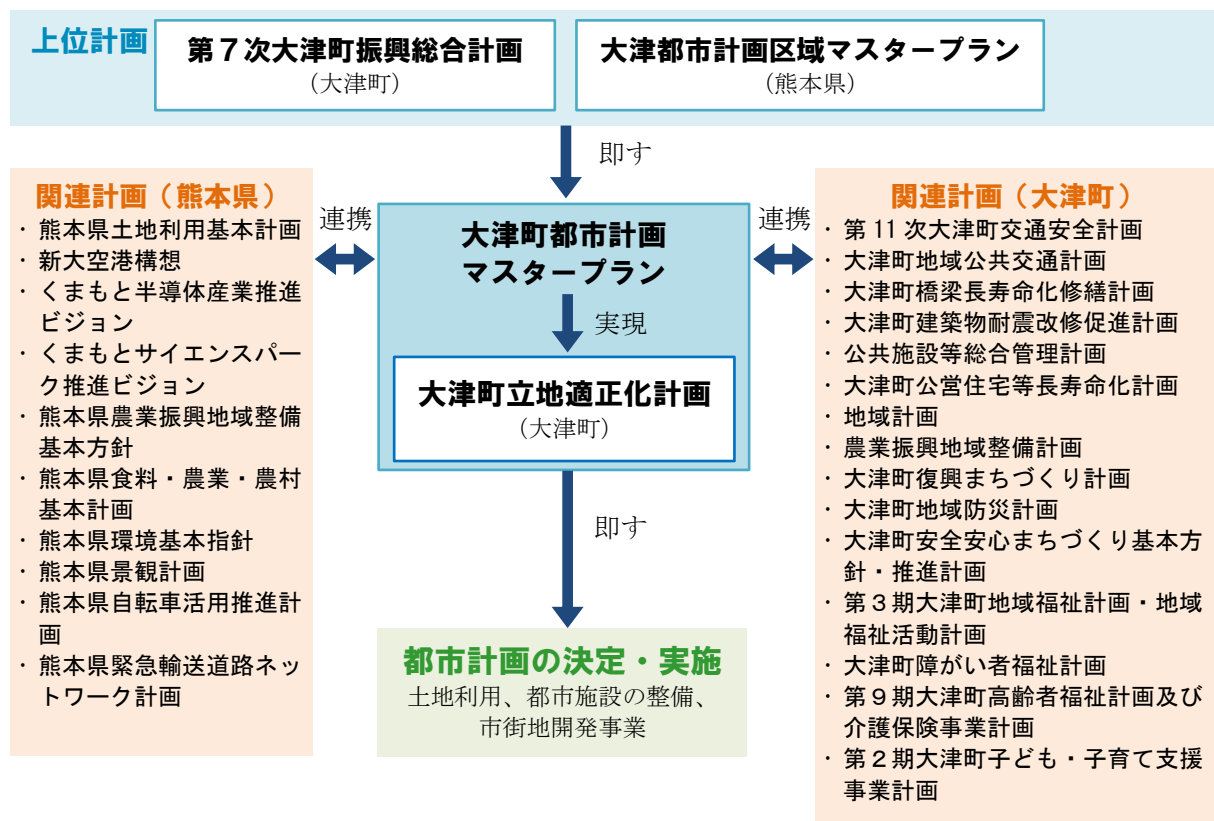
1.5 計画の位置づけ

都市計画マスタープランは、本町の最上位計画である「第7次大津町振興総合計画」や県が広域的な観点から定める「大津都市計画区域マスタープラン」に即して策定する「都市づくりの基本的な方向性」を示す計画です。本町が推進する土地利用、道路や公園・下水道等の都市施設の整備や土地区画整理事業※等の市街地開発事業※など、都市計画に関する取り組みは全て、都市計画マスタープランに即して行います。

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの実現を目指す計画であり、立地適正化計画の一部（法81条第2項第1号の「立地の適正化に関する基本的な方針」）については、都市計画マスタープランとしてみなされるものとなっています。

今後は、都市計画マスタープランや立地適正化計画に基づいて各種取り組みを推進し、将来都市構造の実現を図ります。

■本計画の位置づけ



※用語の解説は、巻末の「専門用語解説」を参照ください。

2 上位計画等

2.1 上位計画

検討中の内容であり、
変更になる場合があります

(1) 大津町振興総合計画 基本構想（令和8年3月策定予定）【大津町】

■構想期間：令和8年度（2026年度）から令和15年度（2033年度）までの8年間

■将来ビジョンと取組姿勢

今も未来も幸せであり続けられるまち 大津

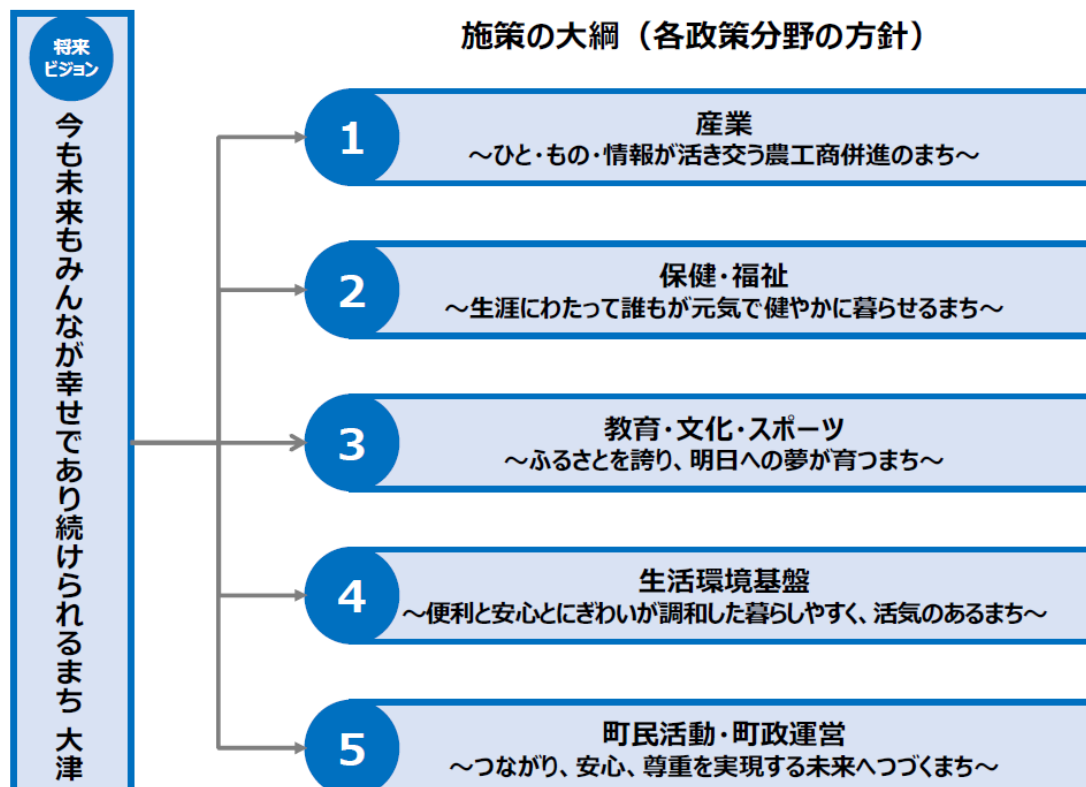
これまで、大津町は戦略的な企業誘致や産業創出、宅地開発等を着実に進め、町の発展の礎を築いてきました。今後は、半導体関連企業のさらなる集積、おおむね10年後に見込まれる阿蘇くまもと空港アクセス鉄道の開通や中九州横断道路の整備等により、本町を取り巻く環境は一層大きく変わっていきます。これらの動きは、経済や交流、暮らしの在り方等、町の可能性を広げる一方で、生活環境の変化や地域のつながりの希薄化等、新たな課題をもたらします。このような変化を前向きな力に変え、町の歩みを持続可能な未来へと導くためには、経済の安定を基盤としながら、自然や文化、人のつながりが調和した、町としての豊かさを着実に築いていくことが求められます。

その中で、多様な町民一人一人が日々の生活で安心と誇り、そしてつながりと希望を感じ、自分らしく生きることができ—その実感こそが「幸せ」であり、本町が目指していく姿の一つです。町の全ての地域で、その幸せを実感できるよう、地域の力と個性を生かしながら、発展と暮らしの調和を重ねていきます。

本計画では、「今」と「未来」を切り離すことなく、いまを生きる全ての町民の幸せを基盤とし、こどもたちをはじめとする次の世代の幸せへと確実につなげていく考え方を大切にします。

町民と行政がこのビジョンを共有し、それぞれの立場から協働してまちづくりを進めることで、町の成長と町民の幸せが調和し、その豊かさが未来へと受け継がれていくまちの実現を目指します。

■施策の大綱（政策分野別方針）



(2) 大津都市計画区域マスタープラン（令和8年3月改定予定）【熊本県】

■都市づくりの基本理念：人と自然と産業が調和した安全・安心で活力ある都市（まち）

■都市づくりの基本目標：

1. 人と豊かな自然とが調和するエコ・コンパクトな都市づくり※
2. 多様な産業の集積を活かした活力ある都市づくり
3. 「人に優しく安全・安心で、災害に強い都市づくり
4. 住民や多様な地域団体と行政が共創により取り組むまちづくり

※エコ・コンパクトな都市づくりとは

今後の人口動向の変化に対応しつつ、住民が豊かで安心して暮らせる都市環境を維持・向上させるため、都市構造の再編を目指す、本県が推進する理念である。市街地の無秩序な拡大を抑制し、公共交通を重視した都市づくりや中心市街地の再生といった従来の「コンパクト」な都市づくりに加えて、低炭素で環境に配慮した都市づくり（エコロジー）や効率的で持続可能な都市経営（エコノミー）の視点を取り入れている。

この理念を具体的に実現する手法として、都市機能等を拠点に誘導・集約し、それらを公共交通などのネットワークで結ぶことで、利便性が高く、環境負荷を抑え、将来の人口変化にも対応できる「コンパクト・プラス・ネットワーク」を活用し、持続可能な都市構造の形成を図るものである。

■社会的課題への対応：

- ① 少子・高齢社会への対応
- ② 恵まれた自然環境の維持・保全
- ③ 活力ある都市づくり
- ④ 広域的な交流・連携の活性化
- ⑤ 安全・安心に暮らせる地域づくりへの対応
- ⑥ 厳しい都市経営の現状
- ⑦ 景観・歴史的資源の保全・活用
- ⑧ 「くまもとサイエンスパーク」の形成に向けた対応

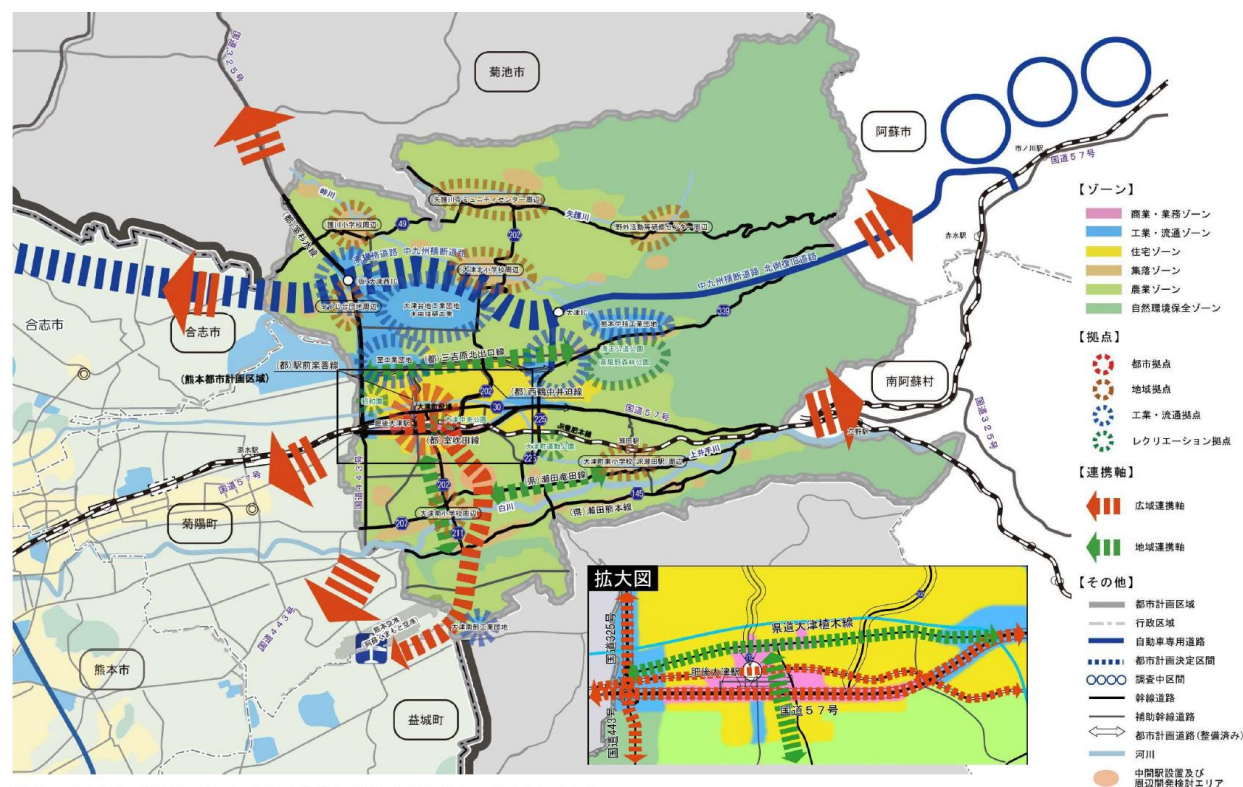
■都市計画区域の広域的な位置づけ：

本区域は、工業系土地利用の割合が県内でも高く、工業を基盤とした土地利用構造が形成されている。近年では半導体関連企業の進出を契機に産業集積が進展し、工業・流通拠点としての役割を強めている。

また、広域交通ネットワークの結節点として、熊本都市計画区域をはじめとする周辺都市計画区域との結びつきを深め、県内産業の広域展開を支える位置づけとなっている。

今後は、中九州横断道路や空港アクセス鉄道の整備、ＪＲ肥後大津駅周辺のまちづくりを契機として、広域交通拠点機能の強化と都市拠点・地域拠点機能の充実を図り、隣接する都市計画区域や西原村、南阿蘇村との連携をさらに強化しながら、県北東部における産業・交通の中核拠点として持続的な発展を牽引していく。

■都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 参考附图：



※配置の構成を示す概念図であり、縮尺や位置を正確に反映したものではありません。

※計画は現在検討中のものであり、確定事項ではない点にご留意ください。

2.2 進行中のプロジェクト

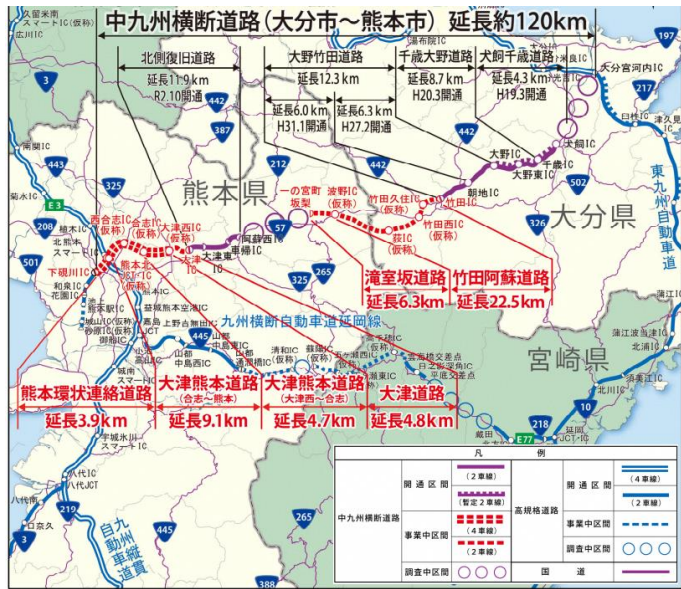
本町に関連する大きなプロジェクトとして、熊本市と大分市を結ぶ高規格道路である中九州横断道路や、肥後大津駅と阿蘇くまもと空港を結ぶ空港アクセス鉄道の整備が予定されています。これらが完成することで、交通利便性の向上や、人の流れの活性化が見込まれることから、本町はこの機会を町のさらなる発展につなげるため、肥後大津駅周辺のまちづくりや（仮称）中間駅の設置及びその周辺における市街地の創出に向けた検討を進めています。

(1) 中九州横断道路の整備【国】

- 大分市～熊本市間の広域交通ネットワークを形成するとともに、沿線地域の産業発展や防災機能の向上等を目的とした事業。
- 町内では、既に北側復旧道路が完成しているほか、大津熊本道路（大津西～合志）が令和4年度（2022年度）、大津道路が令和6年度（2024年度）に事業化し、事業が進められている。

■路線概要

事業名	車線数	事業状況	計画延長	開通済延長
国道57号 中九州横断道路				
犬飼千歳道路	暫定2車線	完成	4.3km	4.3km
千歳大野道路	暫定2車線	完成	8.7km	8.7km
大野竹田道路	完成2車線	完成	12.3km	12.3km
竹田阿蘇道路	完成2車線	事業中	22.5km	-
滝室坂道路	完成2車線	事業中	6.3km	-
北側復旧道路	完成2車線	完成	11.9km	11.9km
大津道路	完成2車線	事業中	4.8km	-
大津熊本道路 (大津西～合志)	完成4車線	事業中	4.7km	-
大津熊本道路 (合志～熊本)	完成4車線	事業中	9.1km	-
熊本環状連絡道路	完成4車線	事業中	3.9km	-
合計			88.5km	37.2km

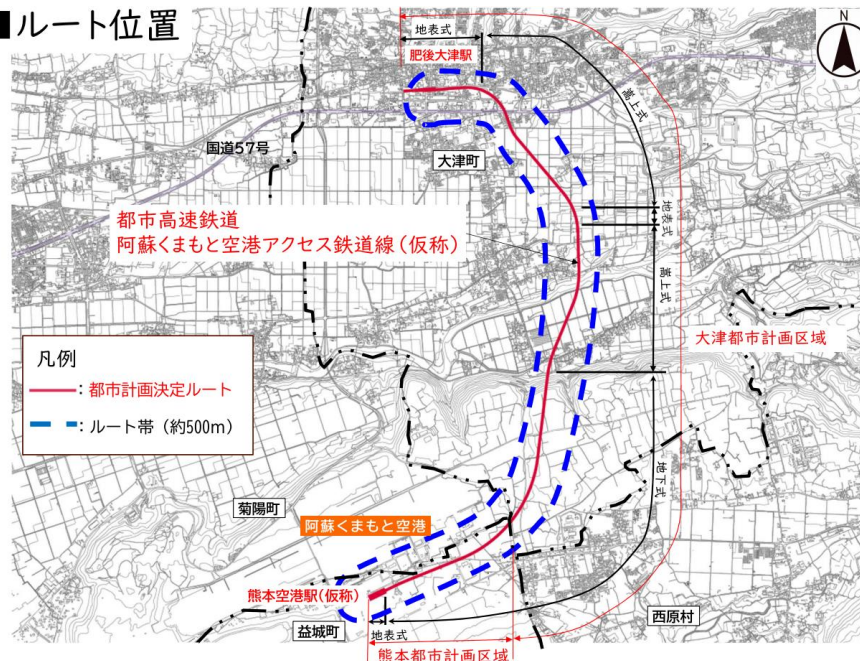


[資料：令和7年度 第3回九州地方整備局 事業評価監視委員会資料より抜粋]

(2) 空港アクセス鉄道の整備【熊本県】

- 県では、熊本市中心部と阿蘇くまもと空港間のアクセス改善に向けて、空港アクセス鉄道の整備に向けた取り組みを進めている。
- 令和4年（2022年）12月に肥後大津ルートに決定し、令和9年度（2027年度）から整備着手、令和16年度（2034年度）末の開業を目指している。
- 令和7年（2025年）12月には、都市高速鉄道阿蘇くまもと空港アクセス線（仮称）の都市計画素案（ルート案）が公表され、都市計画決定手続きを進めている。

■ ルート位置



〔資料：空港アクセス鉄道整備における都市計画素案説明会資料（熊本県、令和7年12月）〕

空港アクセス鉄道の整備を踏まえた本町の取り組み【大津町】

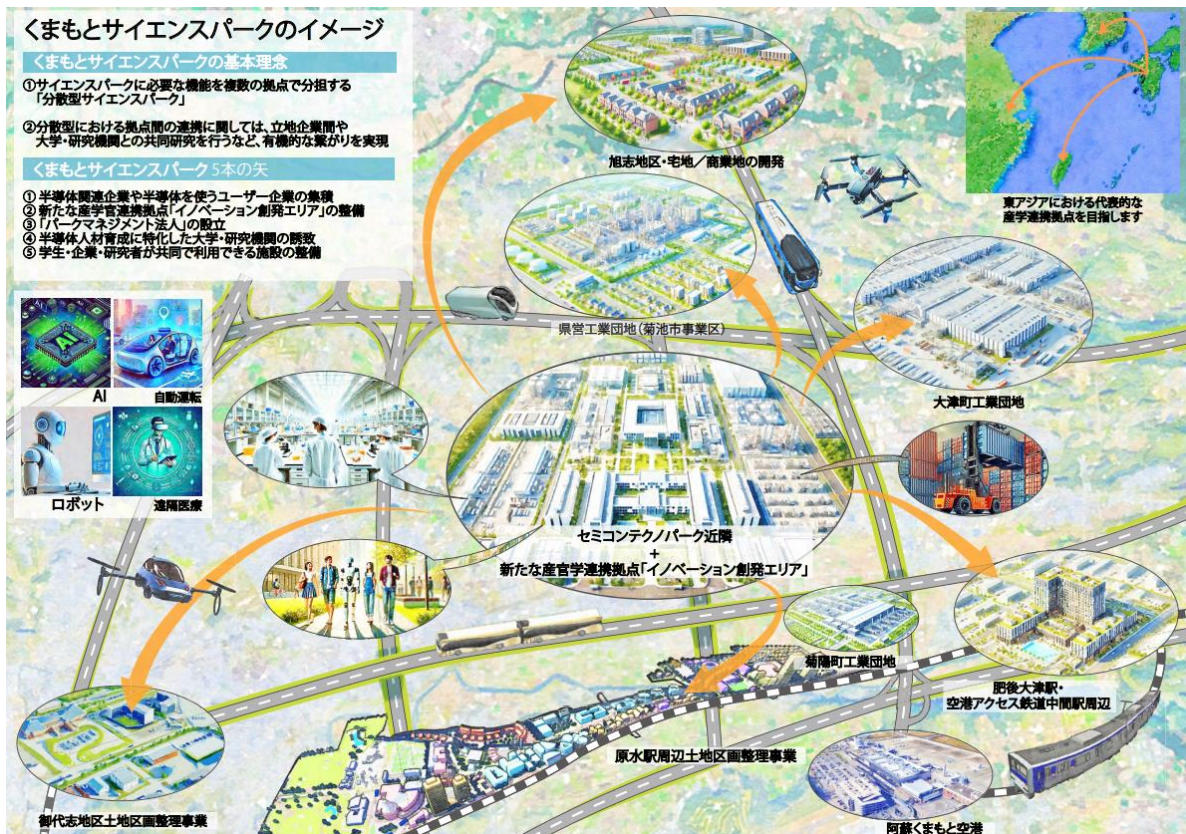
- 本町では、空港アクセス鉄道肥後大津ルートの決定を受け、鉄道開通というまたとない好機を町の発展に結び付けるとともに、直面している課題にも対応するため、新たなまちづくりの検討や、都市計画の見直し等を進めてきた。
- 町の中心市街地でもある肥後大津駅周辺は、「肥後大津駅周辺まちづくり基本構想（令和6年3月）」や「肥後大津駅周辺まちづくり基本計画（令和7年8月）」に基づいて、交通結節機能※の強化、利便性の向上、賑わいの創出等の観点からまちづくりを推進していく。
- また、空港アクセス鉄道の信号場*を活用して、（仮称）中間駅の設置と、周辺エリアにおける利便性の高い市街地の創出に向けた検討を進めている。
- 今回の都市計画マスタープラン改定時点（令和8年3月）では、空港アクセス鉄道の都市計画素案（ルート案）が公表された段階であり、今後県により、都市計画決定や鉄道事業認可の手続き、詳細な設計等が進められていくことになる。それらの内容や進捗状況等を踏まえつつ、関係機関との協議・調整や、地域住民との意見交換等を行いながら、より具体的に検討を進めていく。

* 鉄道の単線区間において、列車の行き違いを行う停車場

※用語の解説は、巻末の「専門用語解説」を参照ください。

(3) くまもとサイエンスパークの実現【熊本県】

- 熊本県では、台湾のサイエンスパークを参考に、さらに自然環境とも調和した「くまもとサイエンスパーク」の実現を目指し、くまもとサイエンスパーク推進ビジョンを令和7年（2025年）3月に策定。サイエンスパークに必要な機能を複数の拠点で分担する「分散型サイエンスパーク」を目指している。
- 肥後大津駅に加え、本町で今後整備予定の（仮称）大津北部工業団地や、（仮称）中間駅周辺もその一部として位置づけられている。



[資料：くまもとサイエンスパーク推進ビジョン（熊本県）]

(4) 肥後大津駅周辺まちづくり基本構想の策定（令和6年3月）【大津町】

- ・ 駅周辺まちづくりの将来ビジョン（方向性）を示す構想。
- ・ 現況や課題を踏まえ、駅周辺まちづくりの将来像や、将来像を実現するための要点等を整理。

■基本構想の方向性

広域レベル：広域交流結節拠点としての機能強化

町域レベル：まちなぎわいを創出する“顔（中心拠点）”の強化

地区レベル：人・もの・こと・交通を“つなぐ”新たな駅周辺の創出

■まちづくりの将来像（ゴール）：“ひと”と“まち”がつながる「おおづ街道駅」

～“ひと”と“まち”がつながる～

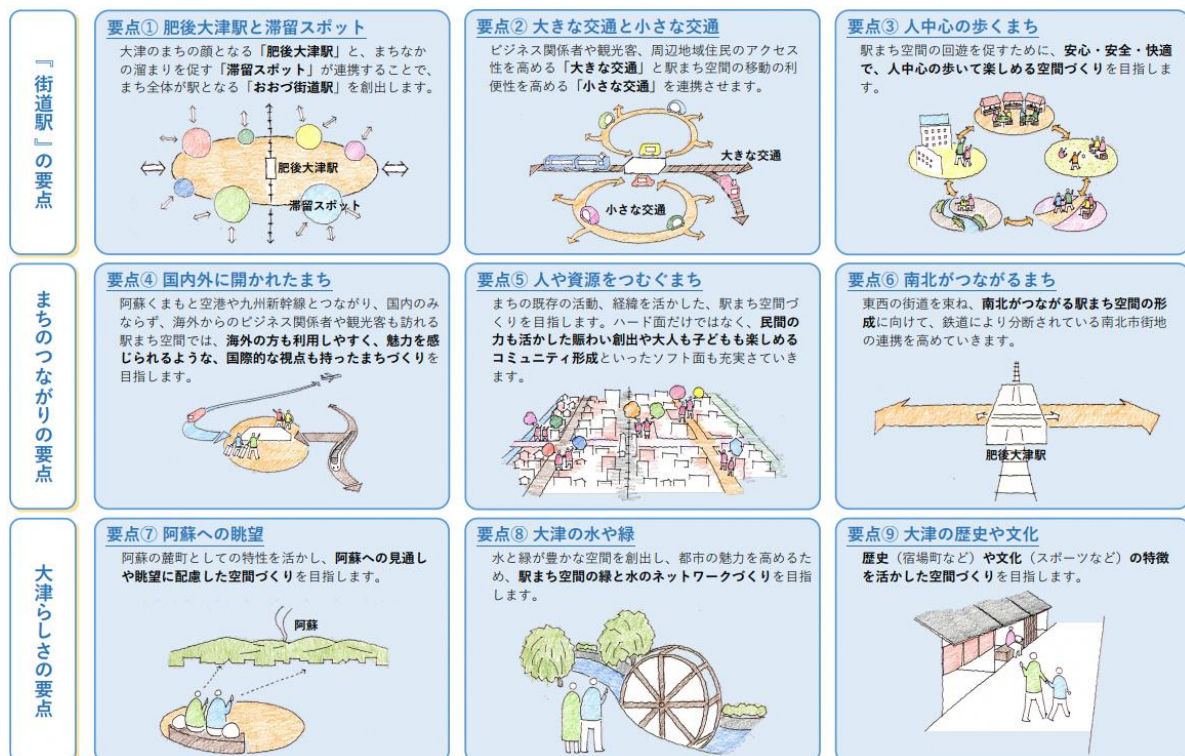
広域の視点：新たなターゲットをまちへ着実に誘導する

町域の視点：駅周辺と周辺市街地のつながりを高める

⇒これらの“つながり”の中で、駅周辺を行き来する町民や学生、ビジネスマン、観光客などの様々な人々が、駅周辺を回遊し、滞留する空間や仕掛けを創出することで、“ひと”と“まち”をつなげ、駅周辺の活性化を図りながら、町全体の発展につなげていく

～おおづ街道駅～：まち全体が駅（＝『街道駅』）となるようなまちづくりを進める

■将来像実現のためのまちづくりの要点



(5) 肥後大津駅周辺まちづくり基本計画の策定（令和7年8月）【大津町】

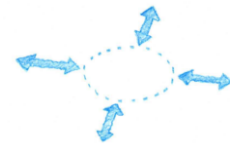
- 基本構想で定めた将来像の実現に向けて、取り組んでいく施策の方向性を示す計画。
- 将来像の実現に向けて、まちづくりの骨格となる空間像や、必要な施設のおおむねの機能、配置、規模、官民連携の考え方等を整理。
- 基本計画をもとに、関係者や関係機関、民間事業者等との協議、交渉、調整等を進めることで、実現できるまちの姿を具体化するとともに、個別施策の詳細な検討を進める。

■まちづくりの基本方針

基本方針 1

街道駅の玄関口であり、新たな「大津の顔」となる駅前空間の創出

- 町民や通勤・通学者に加え、国内外のビジネス 関係者や観光客など、幅広い来訪者にとって利便性が高く、駅周辺での滞在や回遊を促す空間として、新たな「大津の顔」となる駅前空間を創出する。

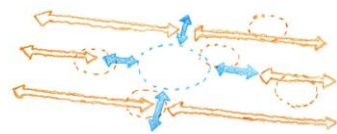


駅まち空間へひとが回遊する
起点（玄関口）

基本方針 2

街道をつなぎ、歩きやすく、楽しめる「東西軸」と「南北軸」の創出

- くつろぎや憩い、交流等の空間となる滞留スポットを創出する。
- 滞留スポットへの誘導を図る東西の街道軸に加え、それらを結び、まちのシンボルロードとしての役割を担う南北軸の形成を目指す。
- まちへのアクセス性や歩行者の安全、交通の円滑化を支える基盤として、駐車場・駐輪場の整備や道路機能の強化を推進する。

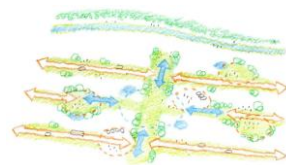


歩きやすく、滞留スポットが配置され、人が回遊する東西街道軸と南北軸（シンボルロード）

基本方針 3

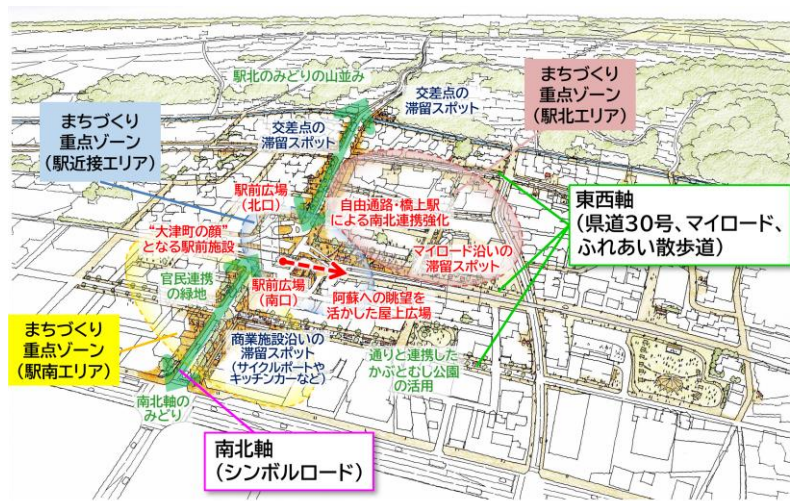
街道の歴史・文化や水とみどりを活かし、“ひと”と“まち”をつなぐ仕組みの創出

- 宿場町の歴史・文化、水とみどりといった地域資源を活かし、空間や景観における連続性と一体感の向上を図る。
- 将来像の実現や空間の有効活用に向け、“ひと”と“まち”をつなぐ官民連携の取り組みを推進する。



街道駅の一体性を創出する歴史・文化や、水とみどり、ひと（官民連携）

■空間別整備方針イメージパース



※整備イメージであり、今後の検討や関係者等との調整状況、社会情勢の変化等に応じて具体的な施設の配置や機能、デザイン等を決定していきます。



■おおづ街道駅を実現する10の目標

目標1：おおづの玄関口にふさわしい、顔となる駅前空間の創出

▶町の第一印象となる駅前において、町民や来訪者にとって快適で魅力的な空間を形成します

目標2：安全で快適に南北がつながる動線と駅機能の確保

▶駅を中心とした南北の往来を円滑にし、誰もが安全かつ快適に移動できる動線と駅機能を確保します

目標3：誰もが使いやすく、過ごしたくなる駅前広場の再編

▶交通機能と滞在機能を兼ね備えた、使いやすく過ごしやすい駅前広場を再構築します

目標4：回遊性と滞留性を高める拠点の形成

▶まちなかにおける人の流れと滞留の場をデザインし、各街道の特性や地域全体のにぎわいを高めます

目標5：官民連携による街道空間の機能と魅力の向上

▶歴史ある街道の価値を活かしつつ、暮らしやすく、まちづくりや商業、観光等の活動が盛んな街道を地域で一体となって創り出します

目標6：歩行者を中心とした、安全で快適な交通環境の構築

▶誰もが安心・快適に楽しく歩ける空間の創出を目指し、道路空間の再編や交通環境の見直しについて検討します

目標7：目的地へのアクセスを円滑にする交通・駐車スペースの確保

▶駅前・まちなかへの円滑なアクセスを確保するため、公共交通の機能を強化するとともに、利便性の高い駐車場やスペースを整備します

目標8：おおづらしさを表現する景観ルール、デザインの創出

▶大津の魅力を継承し発展させるため、全体性と一貫性を持ったルールやデザインを検討します

目標9：歴史・文化、水とみどりを活かしたまちなみの形成

▶文化資源や自然を空間的につなぎ、一体感のあるまちなみ景観を形成します

目標10：“ひと”と“まち”をつなぐ複合施設の整備

▶多世代が利用し、交流が生まれる拠点として、地域に根ざした複合施設を整備します

3 大津町の現況

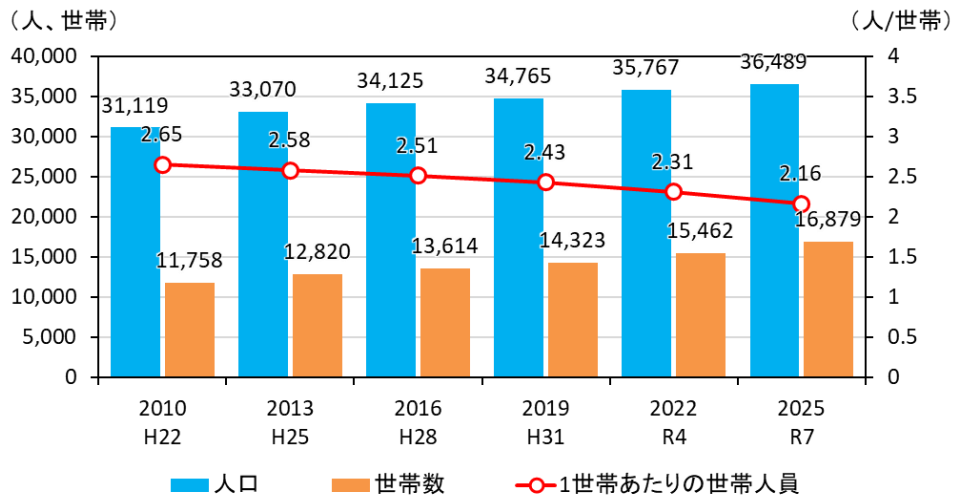
3.1 人口・世帯数

(1) 人口・世帯数の推移と将来推計人口

○本町独自の推計では、本計画の目標年次である令和 27 年（2045 年）には約 41,365 人まで増加し、その後減少に転じる見込みで、令和 7 年（2025 年）の 36,550 人（9 月末時点）に対して 4,815 人（対令和 7 年で 13%）増加が想定される。

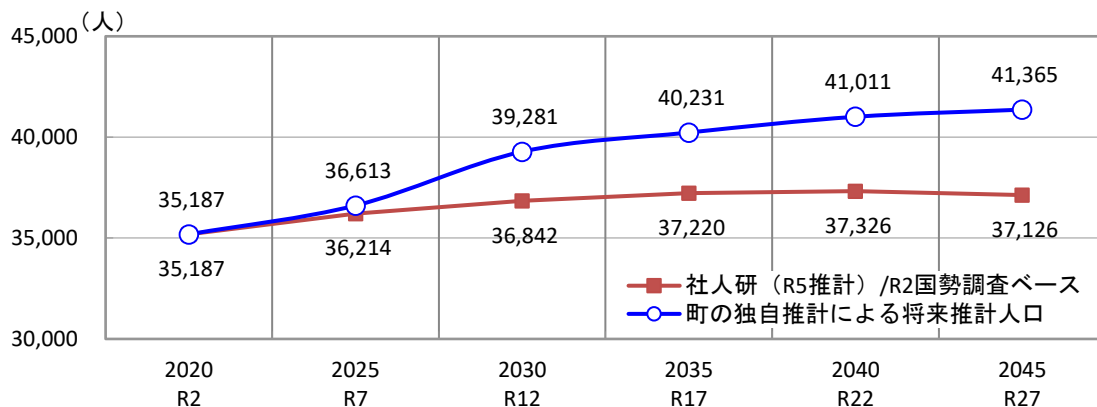
○外国人人口は令和 3 年以降に急激に増加し、令和 5 年には本町の総人口の 2 % 以上を占め、今後も増加が予想される。

■人口・世帯数の推移



[資料：住民基本台帳（各年 4 月 1 日時点）]

■国立社会保障・人口問題研究所（社人研）と町の独自推計による将来推計人口



[資料：社人研は、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口 令和 5 年推計」、町の独自推計は第 7 次大津町振興総合計画（令和 8 年 3 月策定予定）]

(2) 人口動態（自然増減、社会増減）

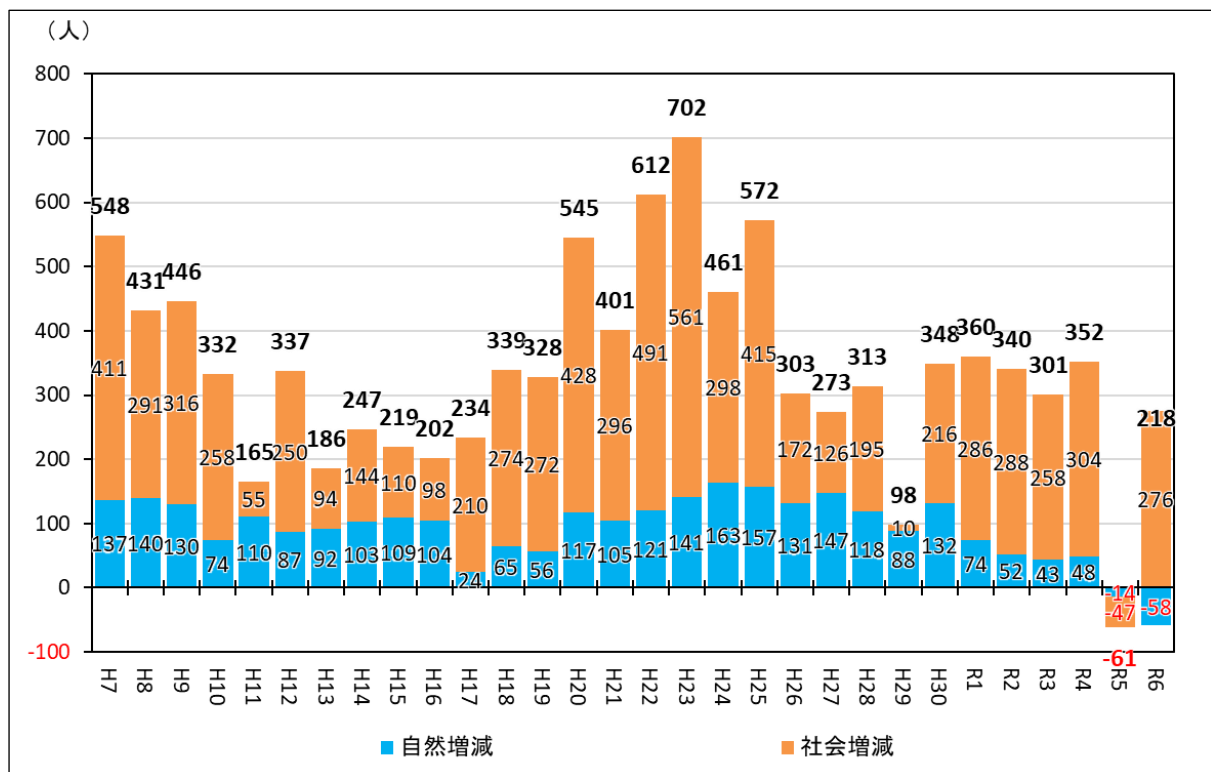
○近年は自然減

○社会増減は、令和5年（2023年）は減に転じたものの、令和6年（2024年）は社会増

平成7年（1995年）から令和6年（2024年）における人口動態をみると、全体的に自然増加より社会増加のほうが多くなっています。

近年は自然増加数が減少傾向にあり、令和5年（2023年）以降は自然減になっています。また、社会増減については、令和5年（2023年）に社会減となったものの、令和6年（2024年）は再び社会増となっています。

■人口動態の推移



[資料：熊本県推計人口調査（年報）]

【参考 熊本県推計人口調査について】

推計方法は、「令和2年国勢調査確定値による人口及び世帯数」を基準とし、住民基本台帳等により把握した出生者・死亡者・転入者・転出者等の数及び世帯の増減数を加減して算出しています。

(3) 年齢階層別人口

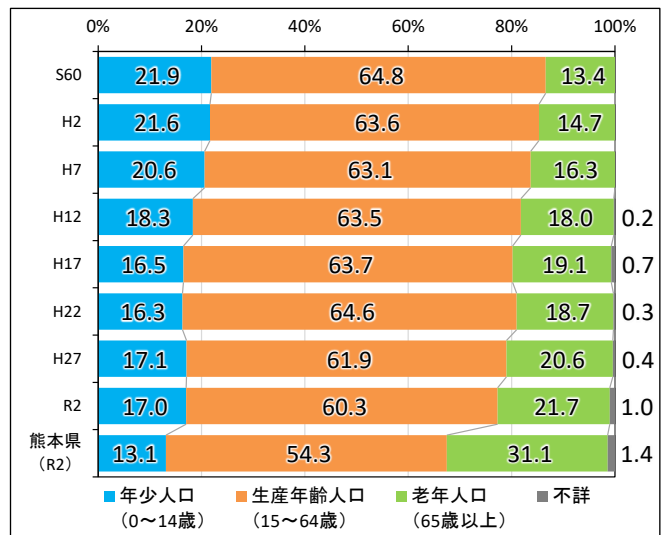
- 県平均と比べると少子高齢化の進行は遅い
- しかし、将来的には高齢化が進行する見込み

年齢階層別の人口割合は、令和2年(2020年)現在で年少人口が17.0%、生産年齢人口が60.3%、老年人口が21.7%となっています。

県平均と比べると、老年人口の比率は低く、年少人口と生産年齢人口の比率が高くなっていますが、経年変化をみると年少人口比率の減少と老年人口比率の増加がみられます。

人口ピラミッドは、令和2年(2020年)時点では「つりがね型」となっており、令和27年(2045年)も同様に推移しますが、高齢化が進行することが予測されます。

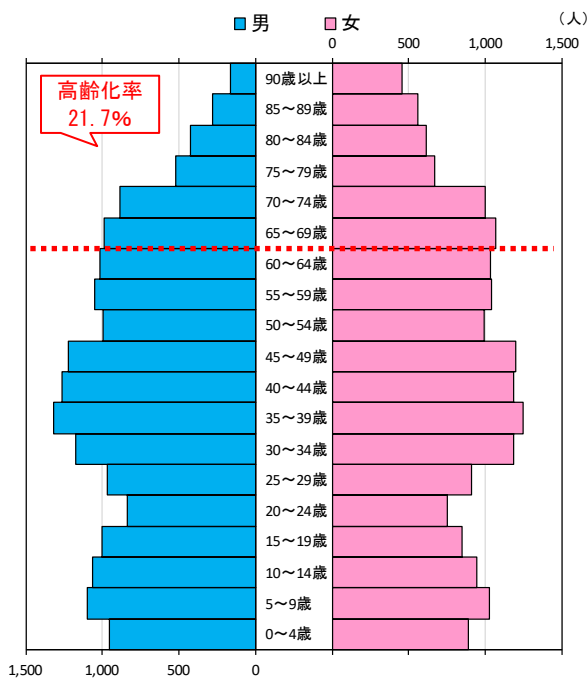
■年齢別人口の推移



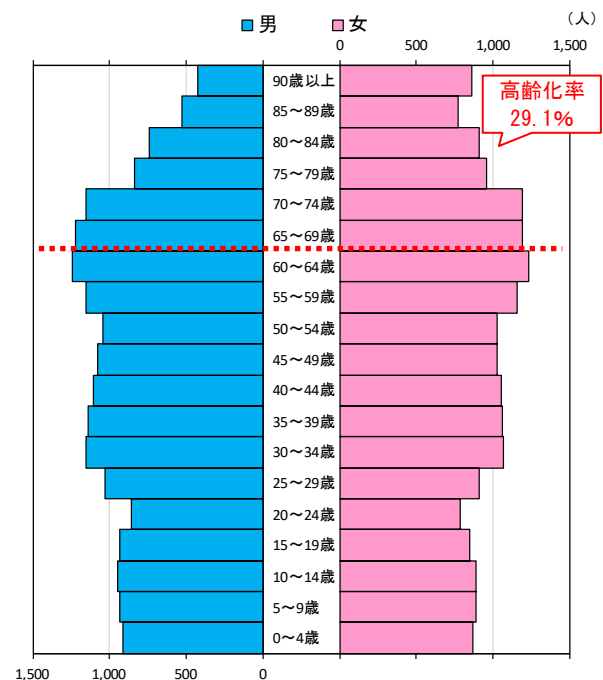
[資料：各年国勢調査]

■年齢別人口構成の推移

【令和2年(2020年)】



【令和27年(2045年)】



[資料：国勢調査(令和2年)、国立社会保障人口問題研究所(令和5年推計)]

(4) 区域別人口

- 人口集中地区（DID）*の人口・面積は増加傾向で推移
- 地域別では、用途地域※内（中部地域）に人口が多く集積しているほか、北部地域は各小学校周辺に、南部地域は主要地方道沿線に人口が分布
- 中部地域は規模が大きく高齢化率が低い行政区が多いが、北部・南部地域は規模が小さく、高齢化率が高い行政区が多数を占め、高齢化が進行
- 用途地域※内に人口の約7割が集積し、人口密度は用途地域内で22.8人/ha

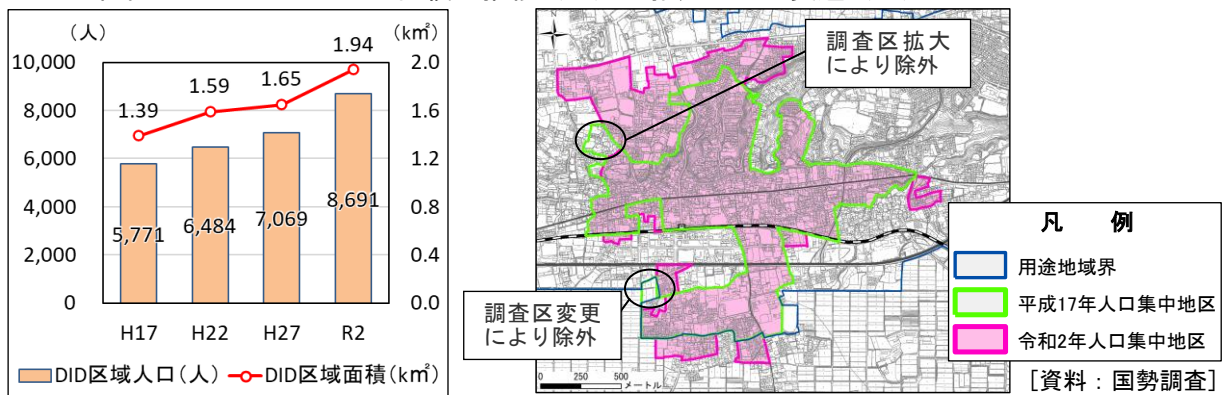
人口集中地区は平成17年（2005年）に設定され、区域人口・面積ともに増加傾向です。

100mメッシュ別の人口密度分布をみると、用途地域内（中部地域）に人口が多く集積しているほか、北部地域は各小学校周辺に、南部地域は一般県道（矢護川大津線・瀬田竜田線）沿線に分布しています。

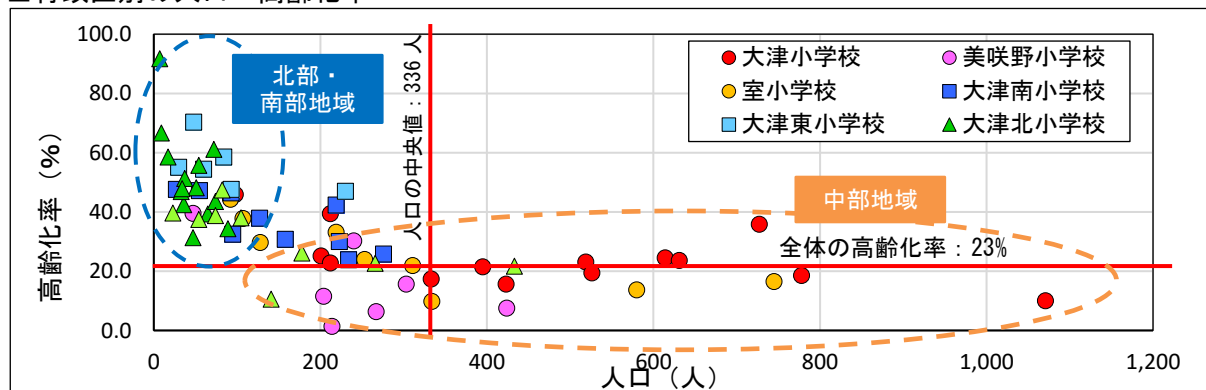
行政区別では、中部地域は人口が多く、高齢化率が低い行政区が多い一方で、北部・南部地域は、人口が少なく、高齢化率が高い行政区が多くなっており、高齢化が進行しています。

都市計画の区域別では、人口の69.1%が用途地域内に集積しており、人口密度は、用途地域内で22.8人/ha、用途白地地域※で1.3人/haとなっています。

■人口集中地区における人口・面積の推移（左）と指定地区の変遷（右）



■行政区別の人口・高齢化率

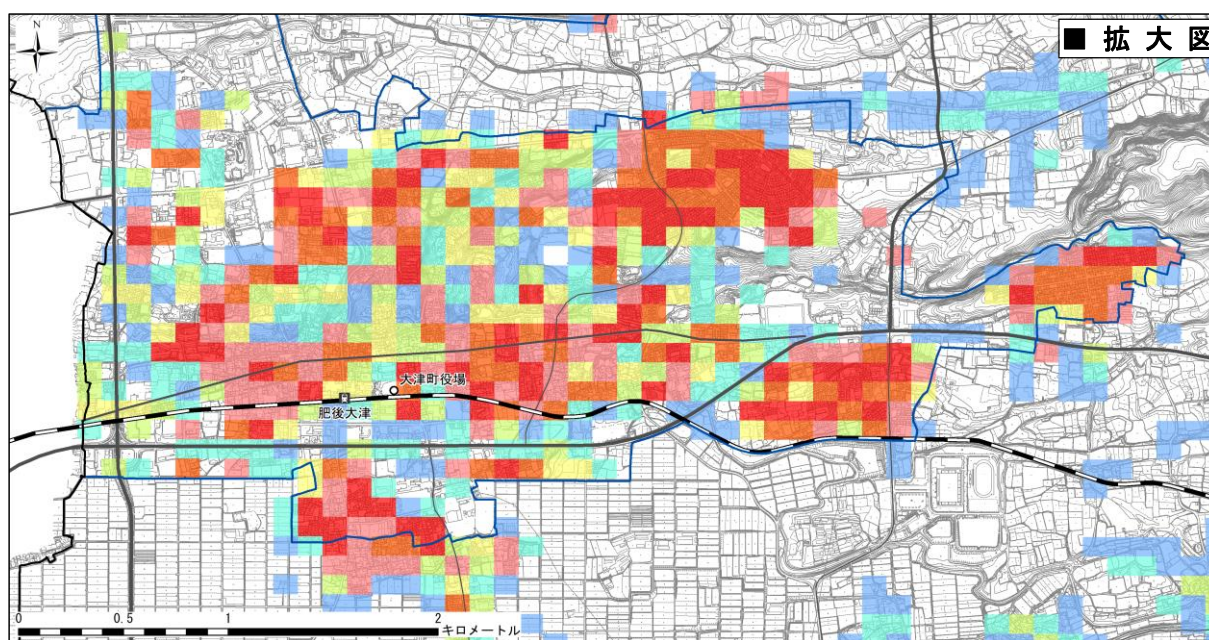
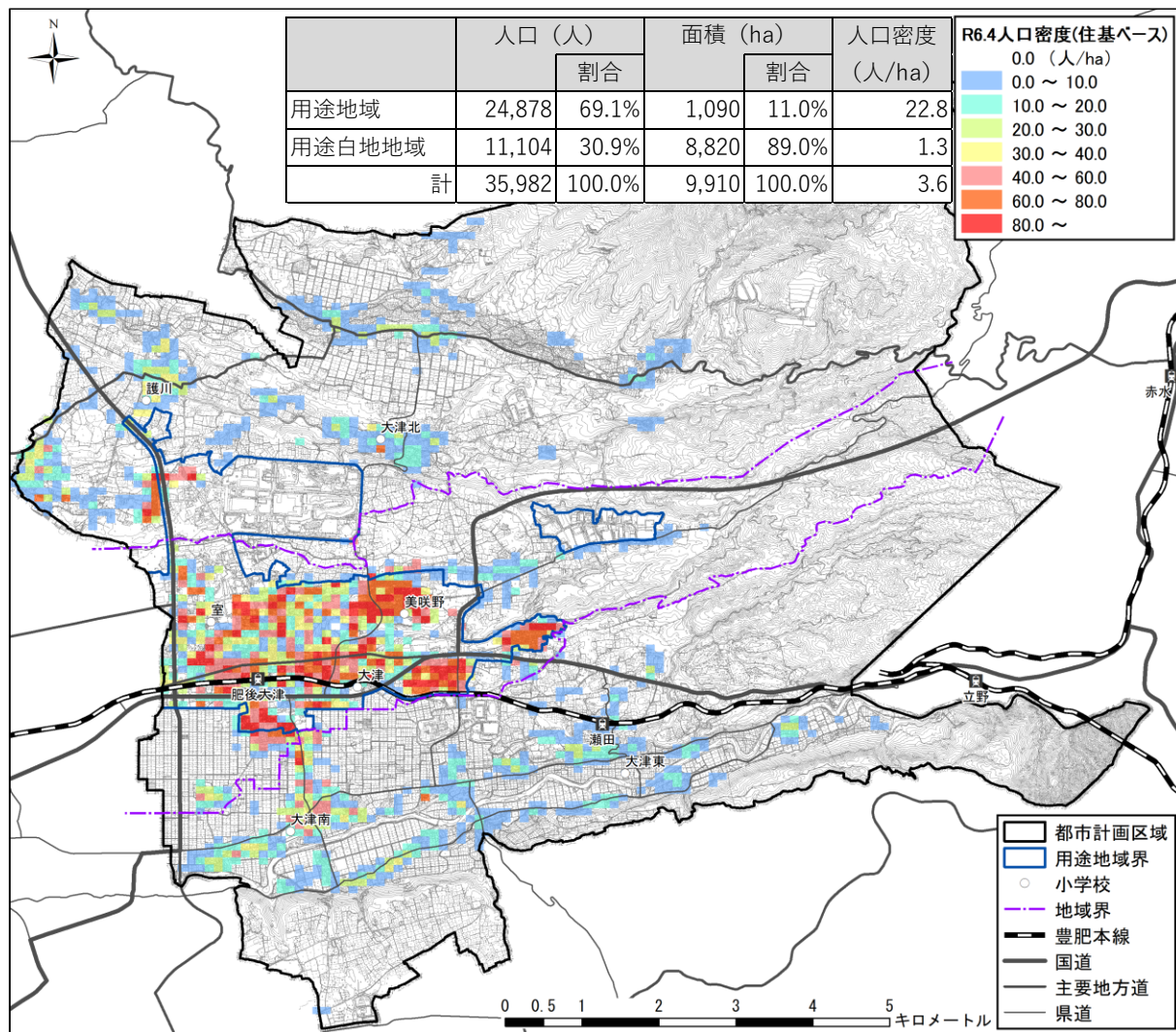


[資料：住民基本台帳（令和6年4月1日時点）をもとに作成]

* 人口集中地区（DID）とは、都市的地域を示す指標。市区町村の境域内で人口密度の高い基本単位区（原則として人口密度が1km²当たり4,000人以上）が隣接し、それらの地域の人口が5,000人以上を有する地域。

※用語の解説は、巻末の「専門用語解説」を参照ください。

■100mメッシュ別人口密度分布



[資料：都市計画基礎調査（令和5年）、住民基本台帳（令和6年4月1日時点）をもとに作成]

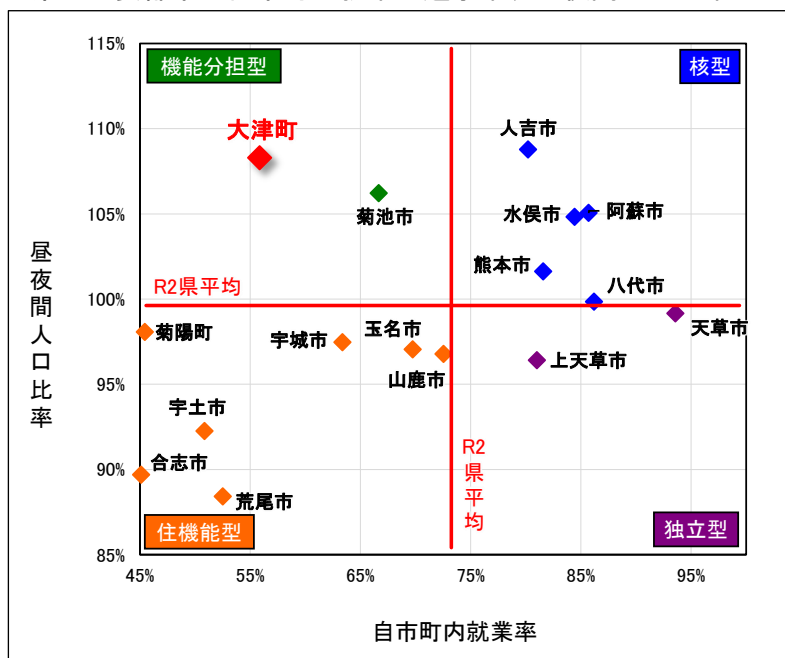
(5) 通勤・通学の状況

- 大津町は流入超過の都市
- 流出先・流入元の第1位の都市はいずれも熊本市
- 大津町は特出した機能分担型の都市

本町に住む就業者(自宅含む(以下同じ))・通学者は22,725人であり、このうち55.9%にあたる12,697人が本町内で就業・通学しています。町外で就業・通学する人(流出入口)は9,563人で、流出先として最も多い市区町村は熊本市の3,067人であり、菊陽町の1,677人、菊池市の1,211人、合志市の929人と続いています。一方、町外から本町内へ就業・通学する人(流入人口)は12,481人で、流入元として最も多い都市は熊本市の4,320人であり、菊陽町の2,334人、合志市の1,621人、菊池市の1,414人と続いています。

昼夜間人口比率^{*}は108.3%、自市町内通勤・通学率は55.9%であり、都市性格として、「機能分担型」に分類される都市となります。

■ 県内主要都市の自市町内就業・通学率、昼夜間人口比率による都市の性格分類



[資料：国勢調査（令和2年）]

各分類の概要

核型	比較的自市町内の通勤・通学率が高く、昼間の流入人口が多い都市であり、生活圏における中心都市として機能する都市
独立型	比較的自市町内の通勤・通学率が高いが、昼間の流入人口は多くない都市であり、1都市である程度独立した生活圏を形成する都市
住機能型	比較的自市町内の通勤・通学率が低く、夜間の人口が多い都市であり、周辺都市等の住宅地として機能する都市
機能分担型	比較的自市町内の通勤・通学率が低いが、昼間の流入人口が多い都市であり、職等の機能を有する都市（主要都市の周辺に位置し、自市町内に工業団地等の通勤地を形成している都市）

^{*} 昼夜間人口比率とは、夜間人口(常住人口)に対する昼間人口の割合。昼間人口とは、「夜間人口－町外へ流出する通勤・通学者数＋町外から流入する通勤・通学者数」であり、通勤者は国勢調査で示される就業者や従業者を示す。

3.2 産業の動向

(1) 産業別就業者数

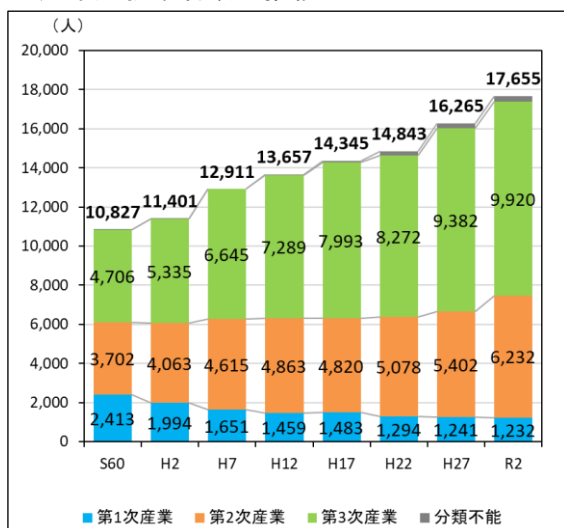
○令和2年（2020年）の第2次産業の就業者の比率は、県平均を上回る

15歳以上の就業者数は令和2年（2020年）現在、17,655人となっており増加傾向で推移しています。

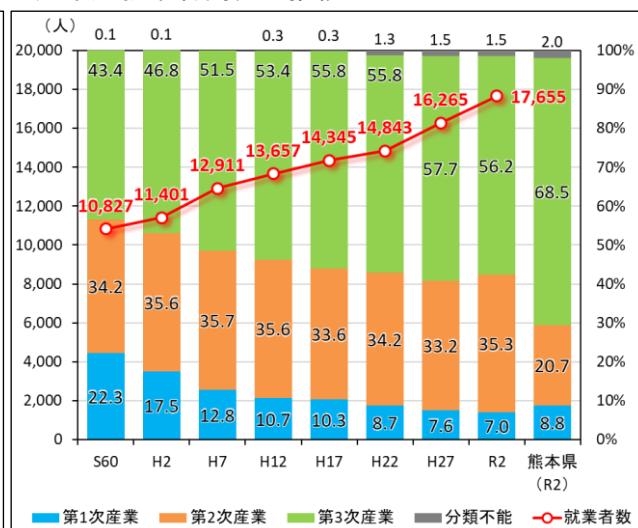
産業別の内訳は、第1次産業が1,232人（7.0%）、第2次産業が6,232人（35.3%）、第3次産業が9,920人（56.2%）で、県平均と比べると第2次産業の比率が高くなっています。

昭和60年（1985年）以降の産業別の就業者数の推移は、第1次産業は減少傾向、第2次産業及び第3次産業は増加傾向となっています。

■産業別就業者数の推移



■産業別就業者割合の推移



[資料：各年国勢調査]

(2) 商業

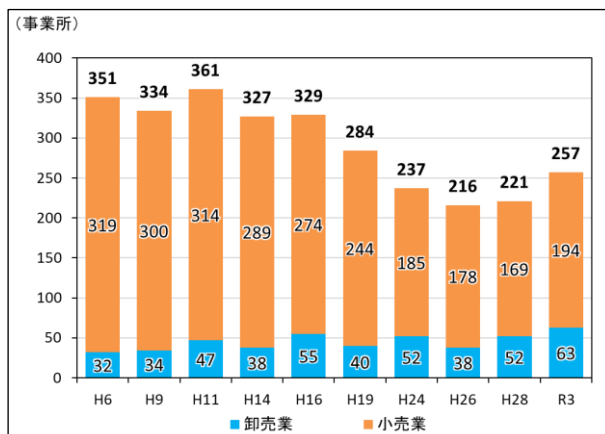
○年間商品販売額及び売り場面積は増加傾向

○事業所数及び従業者数は減少傾向であったが、令和3年（2021年）は平成28年（2016年）と比較してともに増加

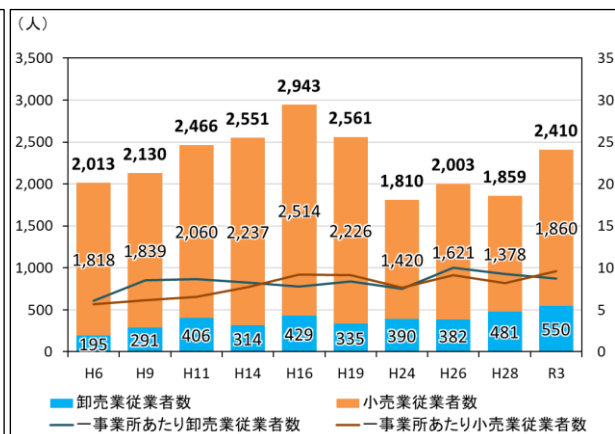
卸売業は、年間商品販売額、事業所数、従業者数ともに、平成6年（1994年）から増加傾向にあります。

一方、小売業は平成6年（1994年）と令和3年（2021年）を比較すると、事業所数は減少しているものの、従業者数は同程度となっており、一事業所あたりの従業者数は5～10人程度と横ばいで推移しています。しかし、一事業所あたりで、年間商品販売額は0.88億円から1.93億円と2倍程度、売場面積は90㎡から264㎡と3倍程度へ増加しており、一事業所あたりの事業規模が大きくなっています。

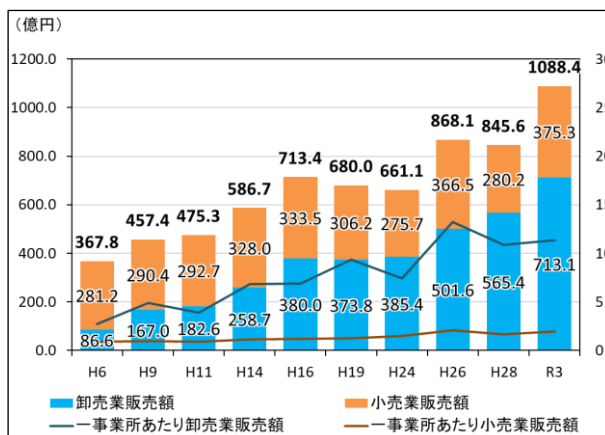
■事業所数の推移



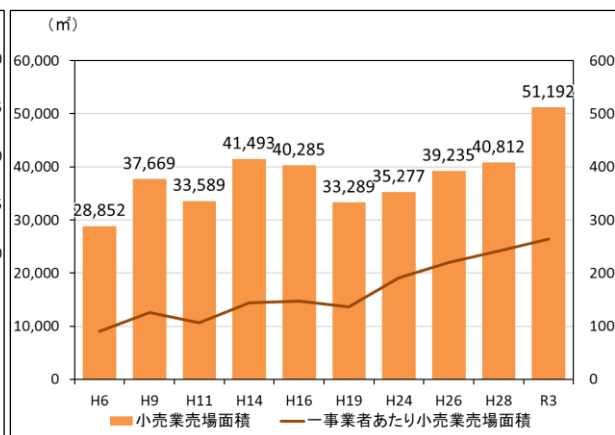
■従業者数の推移



■年間商品販売額の推移



■売場面積の推移



[資料：商業統計調査、経済センサス活動調査（平成24年、平成28年、令和3年）]

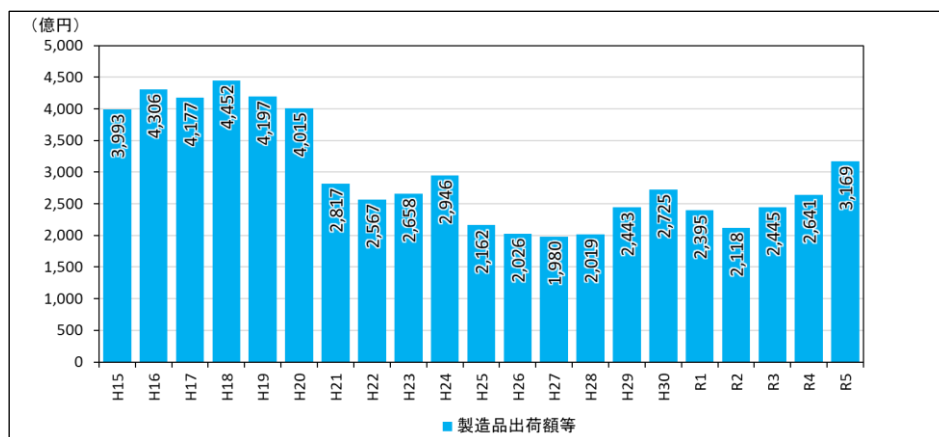
(3) 工業

- 平成20年（2008年）の世界的な景気後退の影響を受け、製造品出荷額等は大幅に減少したが、令和5年（2023年）は14年ぶりに3,000億円を上回る
- 近年は事業所数、従業者数ともに増加

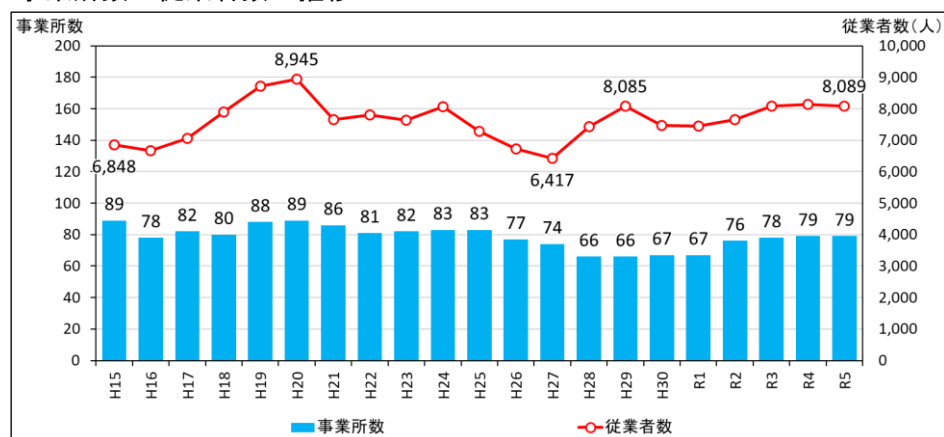
製造品出荷額等は、平成20年（2008年）までは安定して推移していましたが、世界的金融危機による景気後退の影響により、平成21年（2009年）に大幅に落ち込んでいます。その後、3,000億円を下回っていましたが、令和5年（2023年）は14年ぶりに3,000億円を上回っています。

事業所数、従業者数は平成20年（2008年）以降、減少傾向で推移していましたが、近年は増加してきており、令和5年（2023年）現在の事業所数は79箇所、従業者数は8,089人となっています。

■製造品出荷額等の推移



■事業所数・従業者数の推移



[資料：工業統計調査、経済センサス活動調査（平成23年、平成27年、令和2年）、経済構造実態調査]

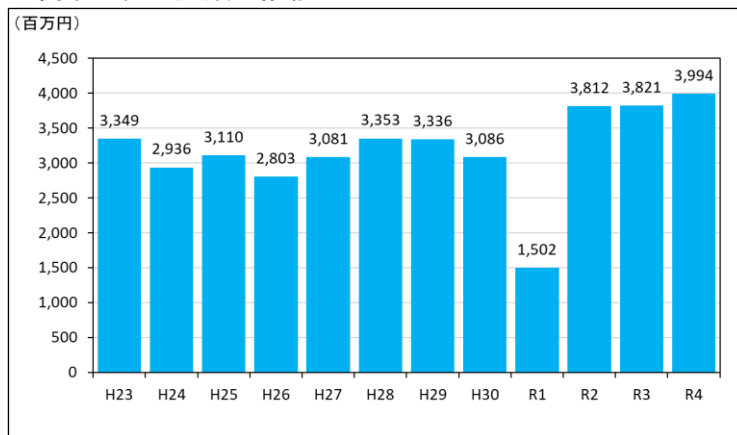
(4) 農業

- 令和4年（2022年）の農業総生産額は、平成23年（2011年）以降で最高
- 販売農家の経営耕地面積・農家数は減少傾向

農業総生産額は、令和元年（2019年）に大きく落ち込みましたが、回復傾向にあり、令和4年（2022年）は3,994百万円と、平成23年（2011年）以降で最も高くなっています。

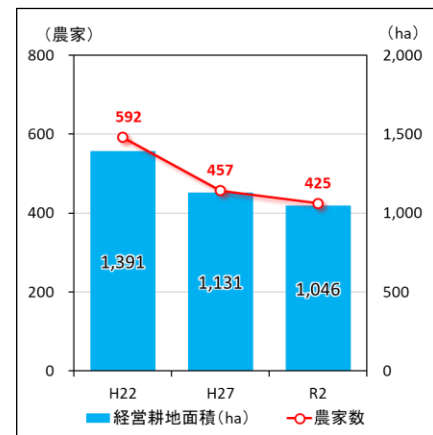
販売農家の経営耕地面積及び農家数は減少傾向となっています。

■農業の総生産額の推移



[資料：市町村民経済計算_年度別統計]

■販売農家の経営耕地面積・農家数



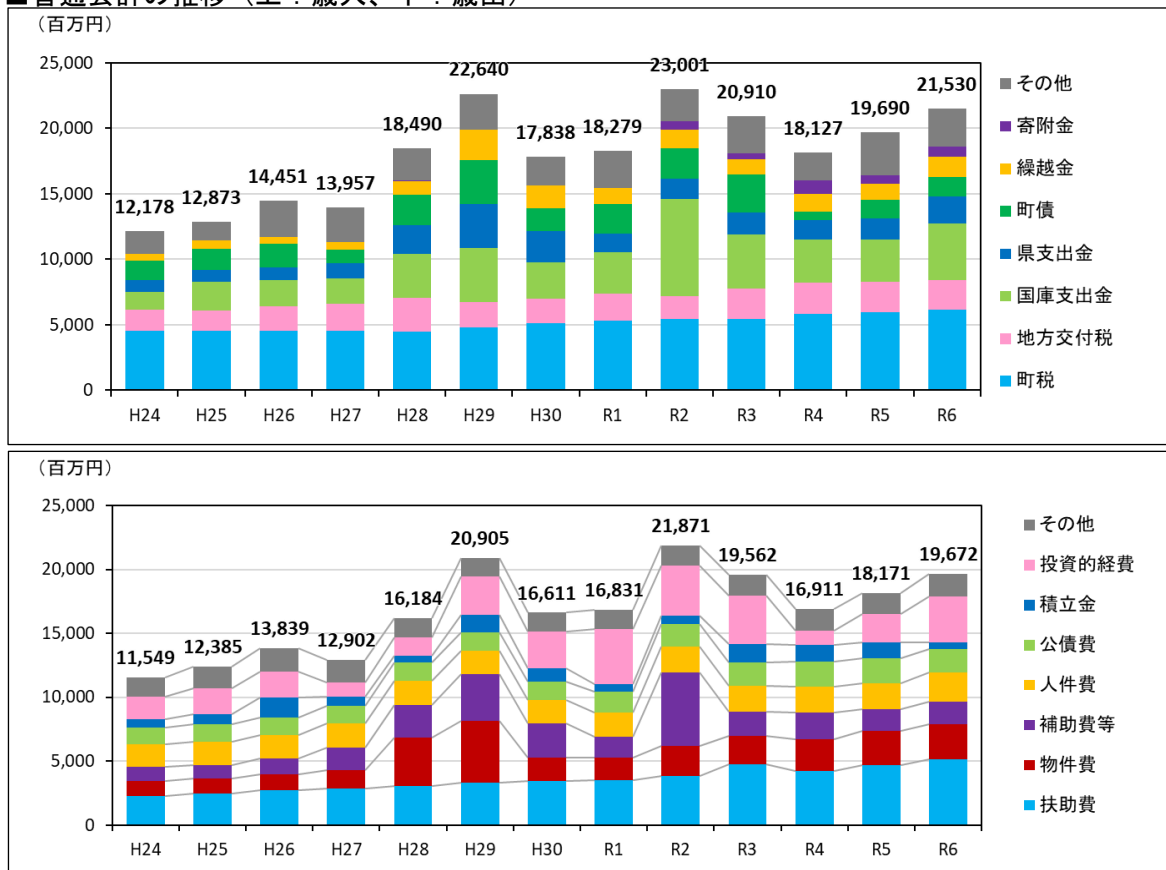
[資料：農林業センサス]

3.3 財政状況

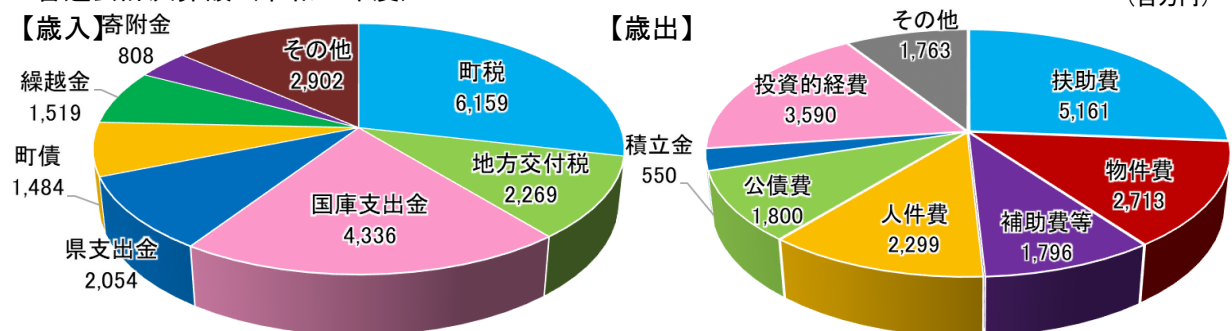
- 歳入・歳出は増加傾向
- 歳入のうち、町税は増加傾向だが、国庫支出金がそれ以上に増加
- 歳出は、扶助費が年々増加

平成24年（2012年）からの歳入・歳出の推移は、総額ではともに増加傾向にあり、平成28年（2016年）からは熊本地震の影響による一時的な増加が、令和2年（2020年）からは新型コロナウイルス感染症の影響による増加がみられます。歳入では、町税は年々増加しているものの、国庫支出金がそれ以上に増加しており、国への財源依存度が増加しています。また、歳出では扶助費が年々増加しています。

■普通会計の推移（上：歳入、下：歳出）



■普通会計決算額（令和6年度）



[資料：各年決算カードをもとに作成]

3.4 土地利用

(1) 土地利用状況

- 都市計画区域内の土地利用は自然的土地利用が 76.6%、都市的土地利用が 23.4%、地目別では山林の 44.5%が最も高い
- 用途地域では、76.9%が都市的土地利用で、工業用地が 23.6%と最も高く、特に町の北部に企業が多数立地する

本町の都市計画区域内の土地利用比率は、自然的土地利用が76.6%、都市的土地利用が23.4%と、自然的土地利用が約8割を占めています。また、個別でみると、山林が44.5%と最も高く、次いで畑の16.9%、田の7.5%、その他自然地の5.8%、住宅用地の4.9%となっています。

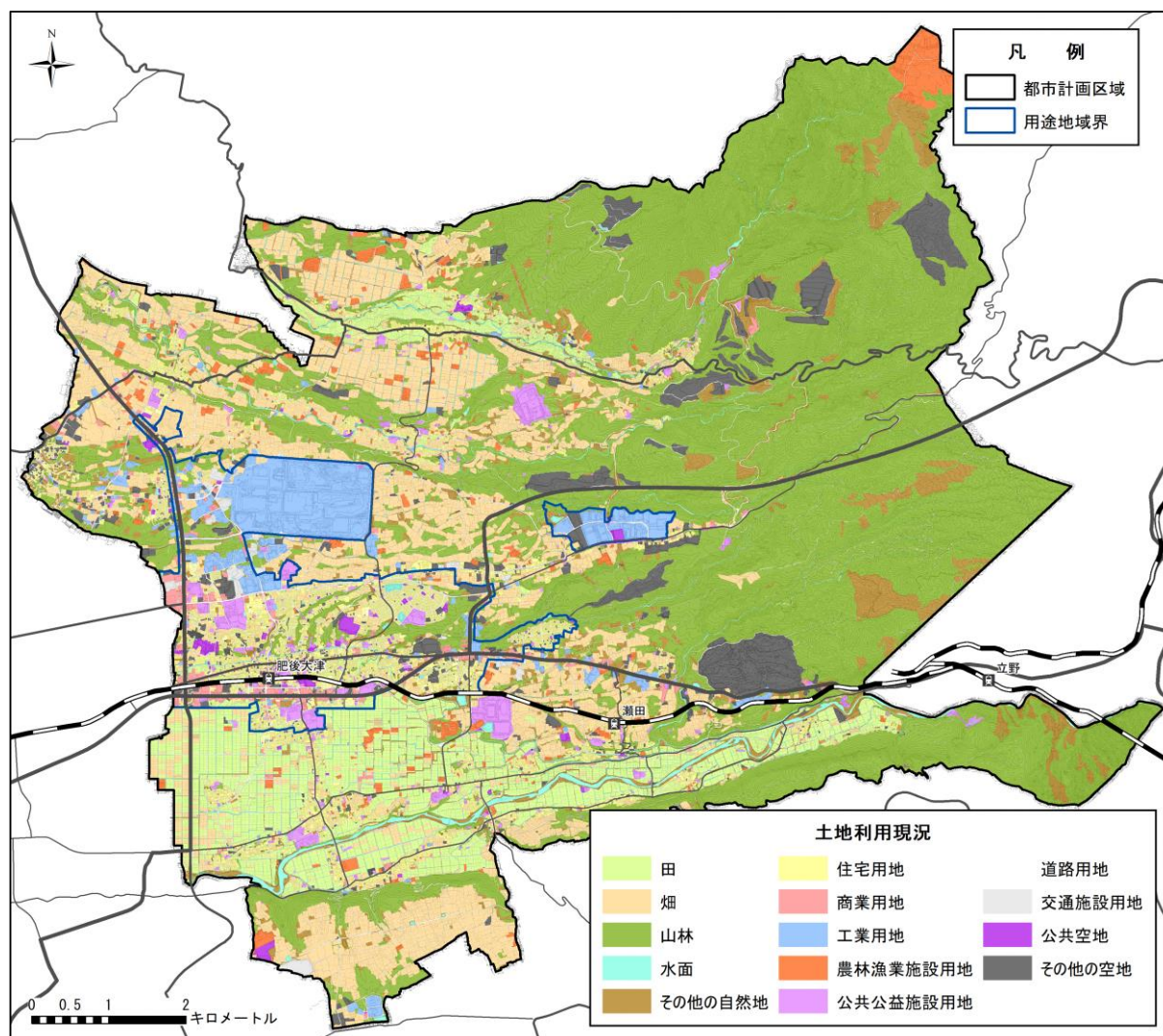
区域別にみると、用途地域では、工業用地が23.6%、住宅用地が19.9%を占めていますが、自然的土地利用も23.1%含まれています。一方、用途白地地域は、山林が48.9%、畑が18.0%、田が8.3%を占めており、都市的土地利用は16.7%となっています。

■土地利用別面積集計表

土地利用区分			都市計画区域		うち用途地域		うち用途白地地域	
			面積(ha)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)
自然的 土地 利用	農 地	田	741.6	7.5	12.8	1.2	728.8	8.3
		畑	1,673.0	16.9	84.7	7.8	1,588.3	18.0
		計	2,414.5	24.4	97.5	8.9	2,317.1	26.3
	山林		4,414.3	44.5	105.4	9.7	4,308.9	48.9
	水面		196.7	2.0	15.9	1.5	180.8	2.1
	その他自然地		570.1	5.8	32.5	3.0	537.6	6.1
	小計		7,595.6	76.6	251.3	23.1	7,344.4	83.3
都市的 土地 利用	宅 地	住宅用地	483.2	4.9	217.1	19.9	266.1	3.0
		商業用地	97.3	1.0	63.5	5.8	33.8	0.4
		工業用地	324.1	3.3	257.4	23.6	66.7	0.8
		計	904.6	9.1	538.0	49.4	366.6	4.2
	農林漁業施設用地		179.9	1.8	1.6	0.1	178.3	2.0
	公共公益施設用地		171.5	1.7	62.6	5.7	108.9	1.2
	道路用地		506.2	5.1	127.1	11.7	379.2	4.3
	交通施設用地		49.1	0.5	19.4	1.8	29.7	0.3
	公共空地		35.7	0.4	19.8	1.8	15.9	0.2
	その他公的施設用地		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他の空地		467.3	4.7	70.2	6.4	397.2	4.5
	小計		2,314.4	23.4	838.7	76.9	1,475.6	16.7
合計			9,910.0	100.0	1,090.0	100.0	8,820.0	100.0

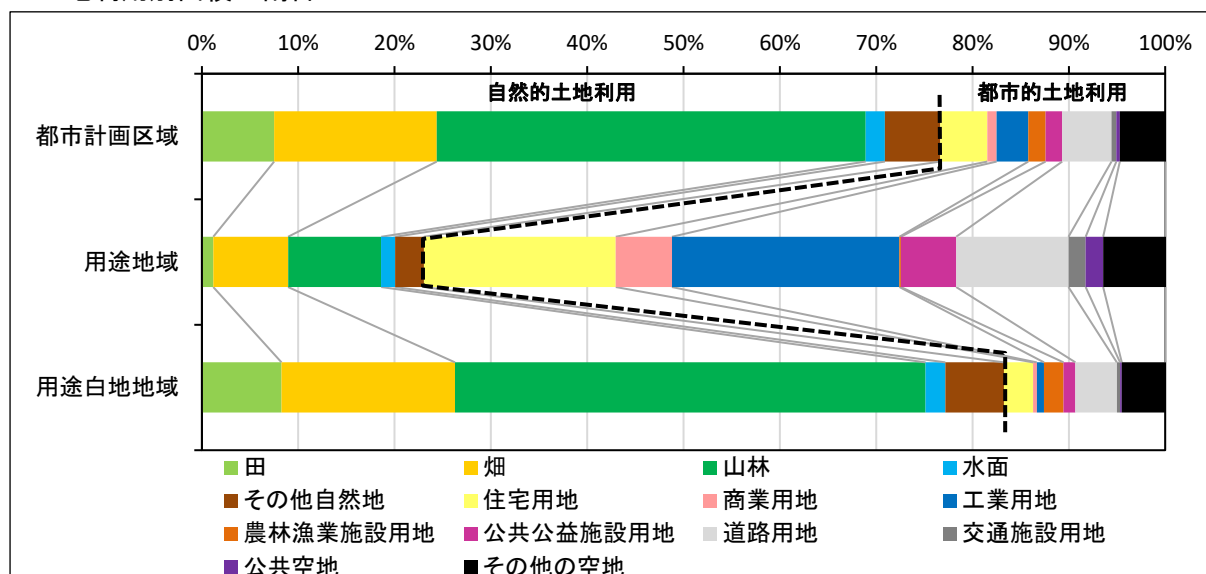
[資料：都市計画基礎調査（令和5年）における土地利用現況を、令和8年3月時点の用途地域にて集計]

■土地利用現況図



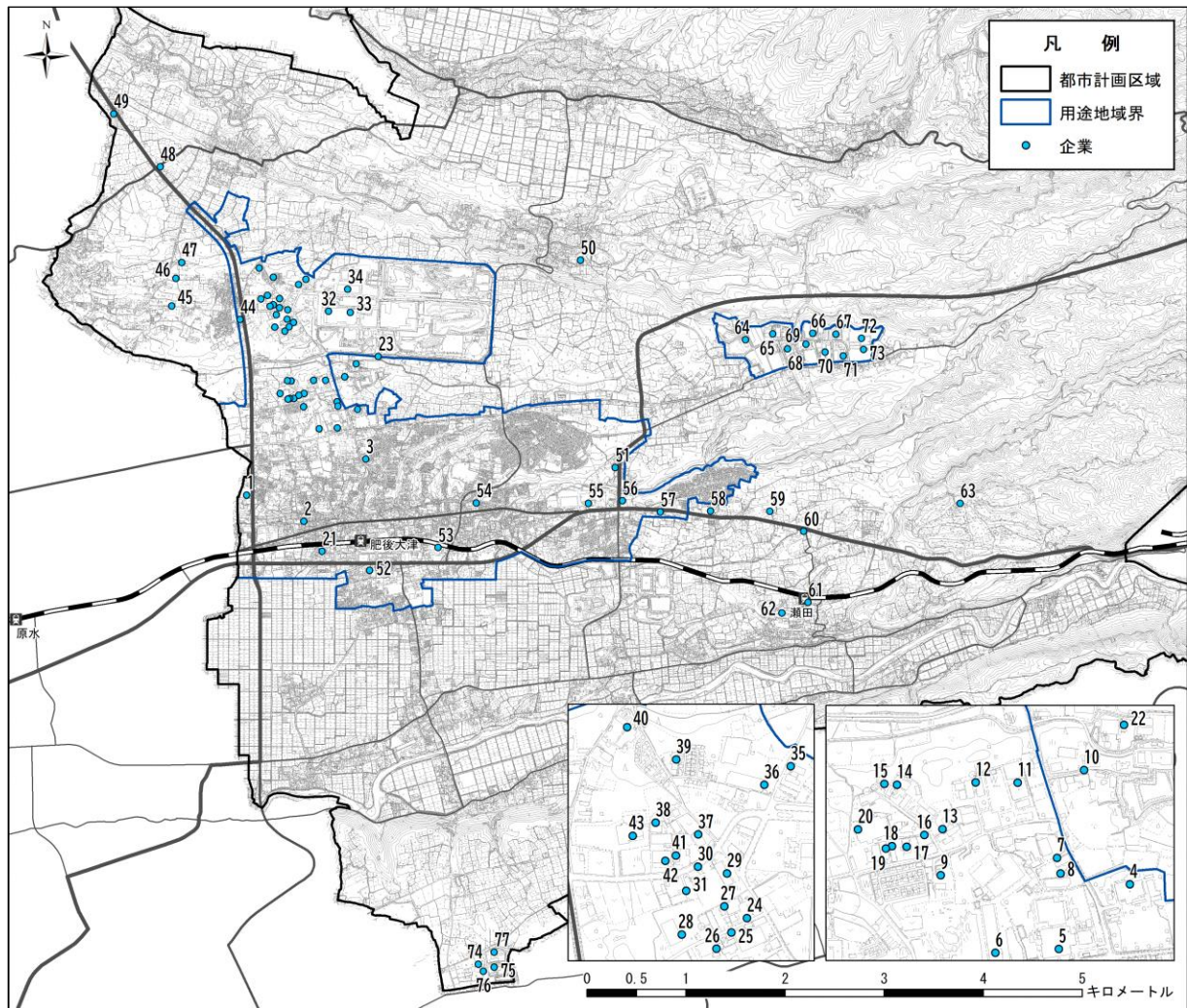
[資料：土地利用現況は都市計画基礎調査（令和５年）、用途地域は令和８年３月時点で作成]

■土地利用別面積の割合



[資料：都市計画基礎調査（令和５年）における土地利用現況を、令和８年３月時点の用途地域にて集計]

■企業立地状況



[資料：庁内資料（令和6年8月時点）]

番号	名称	番号	名称	番号	名称
1	株式会社構造計画研究所	27	小池産業株式会社	53	株式会社エヴォルト
2	肥後製油株式会社	28	フジテクノ株式会社熊本工場	54	株式会社九電 大津営業所
3	大津電子株式会社	29	株式会社豊田工業所	55	カダブラ株式会社
4	武山精造株式会社熊本工場	30	株式会社巴商會熊本営業所	56	株式会社九州クボタ
5	中央可鍛工業株式会社熊本工場	31	株式会社大津テック	57	城東運輸倉庫株式会社
6	日本梱包運輸倉庫株式会社大津営業所	32	本田技研工業株式会社熊本製作所	58	(有)三原工業 熊本工場
7	ホンダ運送株式会社熊本センター	33	ホンダ開発株式会社熊本事業部	59	株式会社大津技研
8	信越石英株式会社九州工場	34	株式会社ホンダロジスティクス熊本事業所	60	株式会社上村エンタープライズ
9	株式会社ニシイ 東熊本センター	35	株式会社レスター	61	株式会社EFFORT
10	南大塚倉庫運輸	36	名港海運株式会社熊本営業所	62	株式会社ワーク
11	富士精工株式会社熊本工場	37	株式会社ニチゾウテック九州事業部大津事業所	63	(株)アコーディア・ゴルフ 阿蘇大津ゴルフクラブ
12	栄光デザイン&クリエーション株式会社	38	(有)ツノダ	64	株式会社東洋新薬熊本工場
13	サンユー工業株式会社	39	株式会社くまさんメディクス大津工場	65	ハマダレックテック株式会社
14	ミドリ安全株式会社熊本	40	松島金属株式会社熊本工場	66	テラダイン株式会社熊本事業所
15	吉良食品株式会社	41	館金属工業株式会社熊本工場	67	小林クリエイト九州株式会社
16	株式会社SCREEN SPE プラスティックプレジジョン	42	鈴木与株式会社	68	東京エレクトロン九州株式会社大津事業所
17	株式会社城門工業	43	株式会社ベストロジ熊本	69	株式会社九州エナバーロイ熊本工場
18	株式会社エイ・エム・シー	44	石部運輸倉庫株式会社	70	株式会社アムコー・テクノロジー・ジャパン
19	ラインテック株式会社	45	トラストライブ株式会社	71	株式会社テクノフレックス
20	NX商事株式会社熊本サテライト	46	ハバ商店株式会社	72	ジャパンマテリアル株式会社 熊本事業所
21	Hermes-Epitek Japan株式会社	47	スィコー株式会社熊本工場	73	NRS株式会社 熊本支店
22	株式会社ホンダトレーディングアルミニウム	48	佐川急便株式会社阿蘇営業所	74	株式会社テラシステム
23	株式会社三ツ星熊本営業所	49	株式会社アヴェイル	75	株式会社イズミ車体製作所
24	株式会社サトウロジック	50	熊本森六化成株式会社	76	株式会社ネクストライン
25	有明技研株式会社熊本工場	51	株式会社池松機工	77	株式会社くまさんメディクス南工場
26	一宮運輸株式会社熊本支店	52	日総工業株式会社 日総テクノカルセンター熊本		

(2) 法適用状況

○行政区域全域の9,910haが都市計画区域に指定

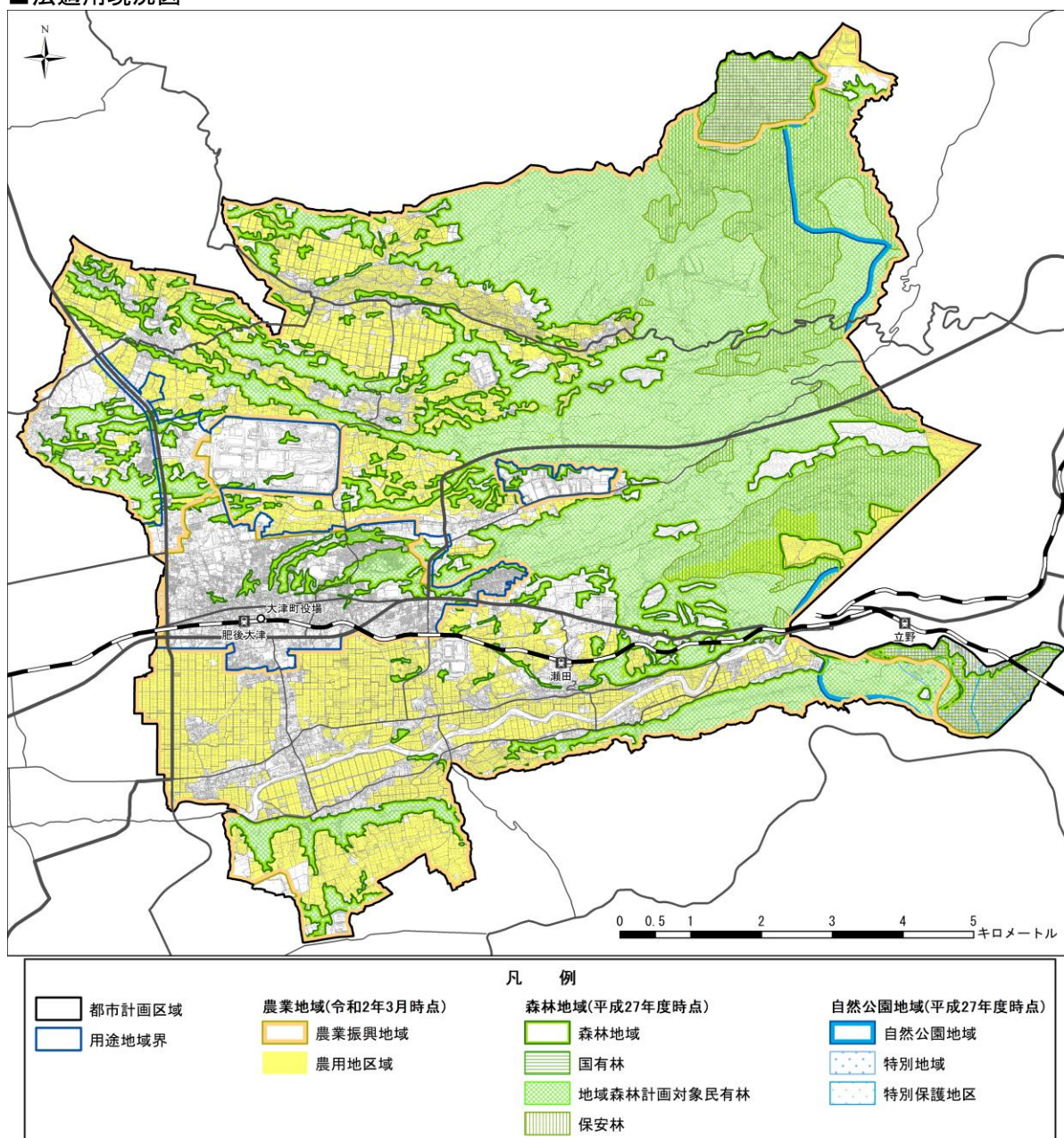
行政区域全域が都市計画区域に指定されています。そのうち、農用地区域が2,158.8ha（町域の21.8%）、保安林が1,160.35ha（町域の11.7%）指定されています。

■法適用状況

名称		指定年月日（当初）	面積（ha）
都市地域	都市計画区域	昭和50年 1月11日	9,910.00（令和5年）
農業地域	農業振興地域	昭和45年 12月25日	8,653.00（令和6年）
	農用地区域	昭和45年 12月25日	2,158.80（令和6年）
森林地域	保安林	明治30年 12月25日	1,160.35（平成24年）

[資料：都市計画基礎調査（平成24年、令和5年）、庁内資料]

■法適用現況図



[資料：庁内資料、国土数値情報をもとに作成]

(3) 地域地区

- 用途地域は1,090haで、用途地域の44.8%が住居系用途
- 商業系用途地域は、肥後大津駅周辺に指定
- 工業系用途地域の1/3を本田技研工業(株)熊本製作所が占める

本町では、住居系や商業系、工業系の用途地域を指定し、用途地域内への開発を誘導するとともに、各種開発の混在を防ぐことで、計画的な土地利用を推進してきました。

令和8年(2026年)3月には、産業等の集積を促し、無秩序な開発を抑制することで、その周辺の優良農地等の保全を図ることを目的として、新たに工業系の用途地域を112ha指定しました。

用途地域は、町内において計1,090haを指定しており、そのうち住居系が488ha(44.8%)、商業系が52ha(4.8%)、工業系が550ha(50.4%)となっています。

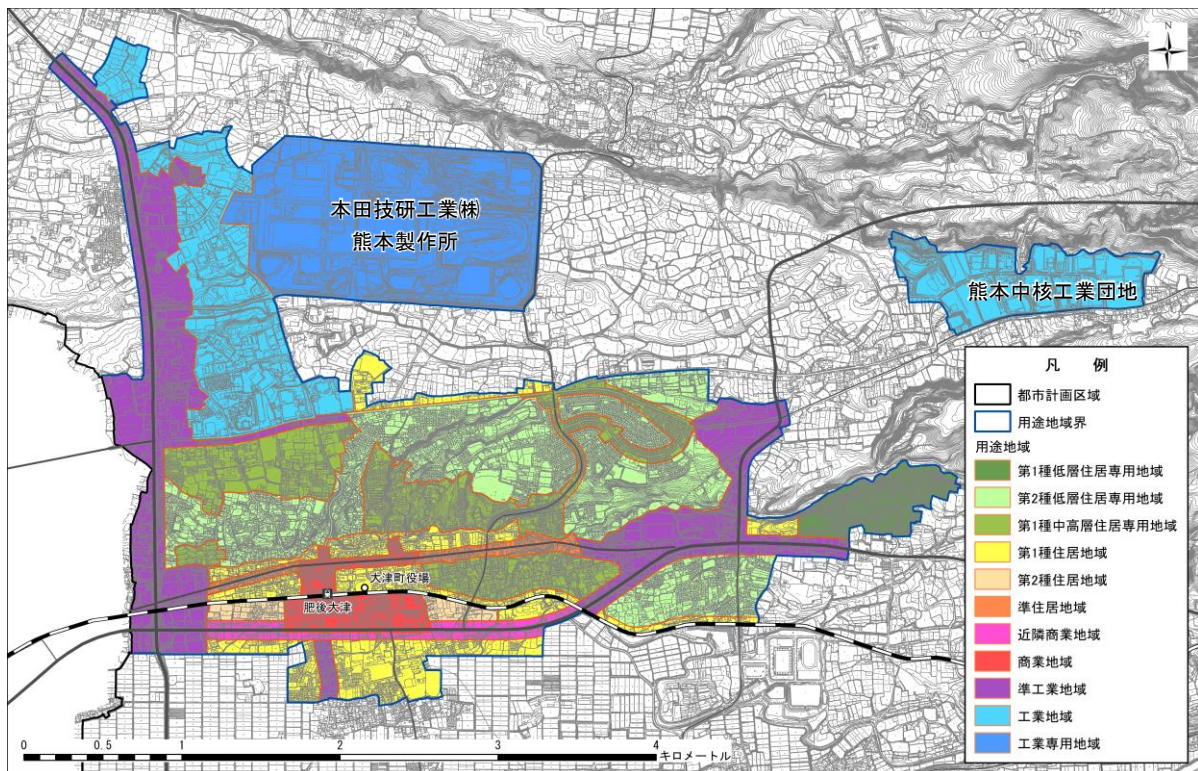
工業系用途地域の1/3は、本田技研工業(株)熊本製作所に指定する工業専用地域です。

■用途地域指定状況

用途地域	面積	
第一種低層住居専用地域	29 ha	2.7 %
第二種低層住居専用地域	200 ha	18.3 %
第一種中高層住居専用地域	125 ha	11.5 %
第二種中高層住居専用地域	0 ha	0.0 %
第一種住居地域	107 ha	9.8 %
第二種住居地域	12 ha	1.1 %
準住居地域	15 ha	1.4 %
田園居住地域	0 ha	0.0 %
近隣商業地域	21 ha	1.9 %
商業地域	31 ha	2.8 %
準工業地域	187 ha	17.2 %
工業地域	178 ha	16.3 %
工業専用地域	185 ha	17.0 %
計	1,090 ha	100.0 %

[資料：庁内資料(令和8年3月)]

■用途地域現況図



[資料：庁内資料(令和8年3月)]

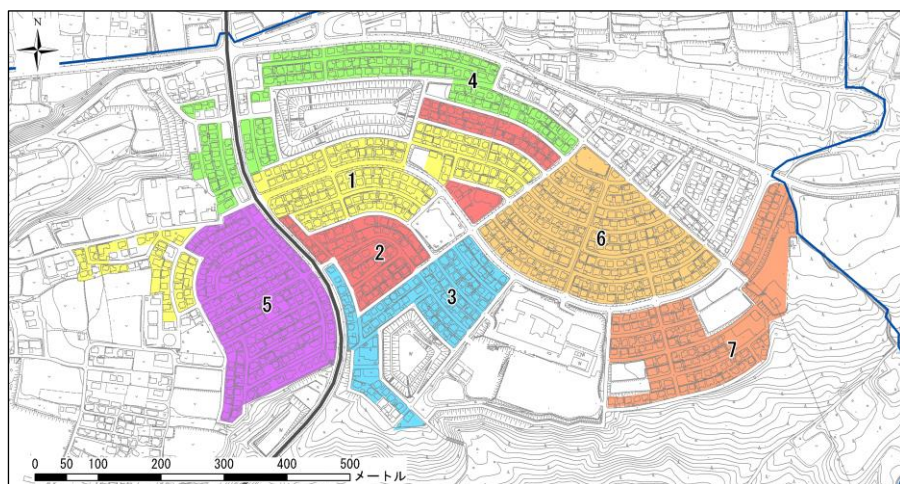
(4) 建築協定等

- 美咲野地区では建築協定※が締結
- 熊本中核工業団地では工場進出に関する協定が締結

美咲野地区で建築協定が締結されており、良好なまちなみが形成されています。

また、熊本中核工業団地では、工場進出に関する協定が締結され、公害の防止や緑化、建築物等の基準などが定められており、良好な環境・景観が形成されています。

■建築協定箇所図

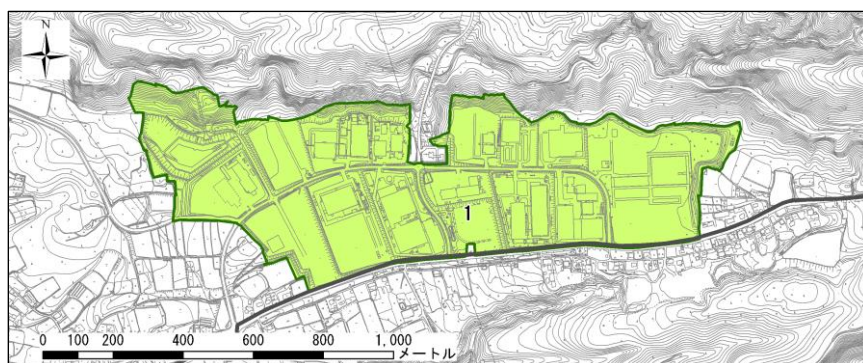


番号	名称	所在地	認可公示年月日	有効期限	区域面積(ha)	用途地域	建築協定の内容
1	大津美咲野第1期	大津町美咲野	平成9年3月21日	15年間	4.7	第二種低層、第一中高層	建築物の敷地、位置、用途、構造、形態、意匠に関する基準
2	大津美咲野第2期	大津町美咲野	平成10年2月13日	15年間	2.5	第二種低層、第一中高層	
3	大津美咲野第3期	大津町美咲野	平成11年7月1日	15年間	2.4	第二種低層、第一中高層	
4	大津美咲野第4期	大津町美咲野	平成13年11月2日	15年間	3.2	第二種低層、第一中高層	
5	大津美咲野第5期	大津町美咲野	平成17年4月25日	15年間	4.0	第二種低層、第一中高層	
6	大津美咲野第6期	大津町美咲野	平成21年11月13日	15年間	5.1	第二種低層、第一中高層	
7	大津美咲野第7期	大津町美咲野	平成23年6月13日	15年間	4.3	第二種低層、第一中高層	

有効期限は、区域内の土地の所有者等の過半数の者が廃止について申し出をしなかった場合は10年間延長となる。

[資料：庁内資料]

■工場進出に関する協定



協定の概要

工場の進出にあたっての
「地域開発に関する協力」
「公害の防止」「自然環境と
の調和」「地域との融和」等
について規定されている。

[資料：庁内資料]

※用語の解説は、巻末の「専門用語解説」を参照ください。

(5) 市街地開発事業

平成18年（2006年）に完了した大津土地区画整理事業以降、市街地開発事業は行われていません。

■市街地開発事業

事業名称	事業主体	事業面積 (ha)	事業期間	主な用途
大津土地区画整理事業	大津町	15.2	昭和 58 年から平成 18 年	住宅

[資料：都市計画基礎調査（令和 5 年）、完工誌（大津都市計画事業大津土地区画整理事業）]

(6) 宅地開発

○令和元年度（2019 年度）から令和 3 年度（2021 年度）と令和 4 年度（2022 年度）から令和 6 年度（2024 年度）を比較すると、件数・面積ともに用途地域が 2 倍以上、用途白地地域が 3 倍以上増加

○商業用地は町の北西部・中部地域において、工業用地は北西部において増加

宅地開発^{*1}は、令和元年度（2019年度）から令和 6 年度（2019年度）までの間で、367件、124.0haとなっています。区域別にみると、令和元年度（2019年度）から令和 3 年度（2021年度）で用途地域^{*2}が66件、19.1ha、用途白地地域が27件、11.1haに対し、令和 4 年度（2022年度）から令和 6 年度（2024年度）は、用途地域が155件、52.5ha、用途白地地域が119件、41.4haと、令和 3 年（2021年）10月に菊陽町へのTSMC進出が決定して以降、件数・面積ともに、用途地域が 2 倍以上、用途白地地域が 3 倍以上増加しています。

また、商業用地は北西部・中部地域において、工業用地は北西部において増加しています。

■宅地開発の件数・面積

（面積の単位：ha）

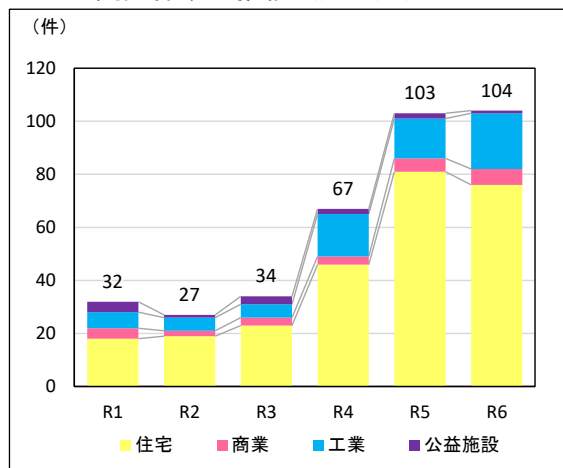
		用途地域					用途白地地域				
		住宅	商業	工業	公益施設	合計	住宅	商業	工業	公益施設	合計
R1-3 年度	件数	51	6	2	7	66	9	3	14	1	27
	割合	77.3	9.1	3.0	10.6	100.0	33.3	11.1	51.9	3.7	100.0
	面積	12.6	1.4	3.7	1.4	19.1	2.2	0.5	8.3	0.1	11.1
	割合	65.9	7.3	19.3	7.5	100.0	19.6	4.1	75.2	1.1	100.0
R4-6 年度	件数	121	13	18	3	155	82	1	34	2	119
	割合	78.1	8.4	11.6	1.9	100.0	68.9	0.8	28.6	1.7	100.0
	面積	20.3	4.6	26.8	0.8	52.5	15.0	0.5	24.6	1.3	41.4
	割合	38.7	8.8	51.0	1.5	100.0	36.2	1.2	59.5	3.1	100.0
合計	件数	172	19	20	10	221	91	4	48	3	146
	割合	77.8	8.6	9.0	4.5	100.0	62.3	2.7	32.9	2.1	100.0
	面積	32.9	6.0	30.5	2.2	71.6	17.1	1.0	33.0	1.4	52.4
	割合	45.9	8.4	42.6	3.1	100.0	32.7	1.8	62.8	2.7	100.0

[資料：庁内資料]

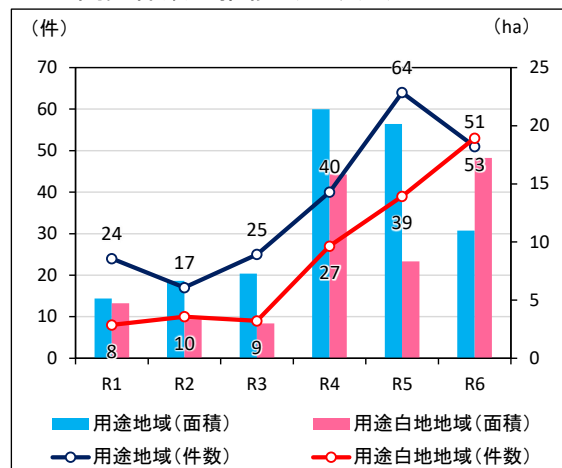
^{*1} 本町で開発行為を行う場合には、都市計画法に基づく開発許可申請と大津町開発事業等指導要綱に基づく開発申請申請が必要です。本項では、それらのうち、宅地を中心とした開発について整理しています。

^{*2} 本項では、令和 6 年度末時点の用途地域・用途白地地域の区分にて集計

■宅地開発件数の推移（用途別）

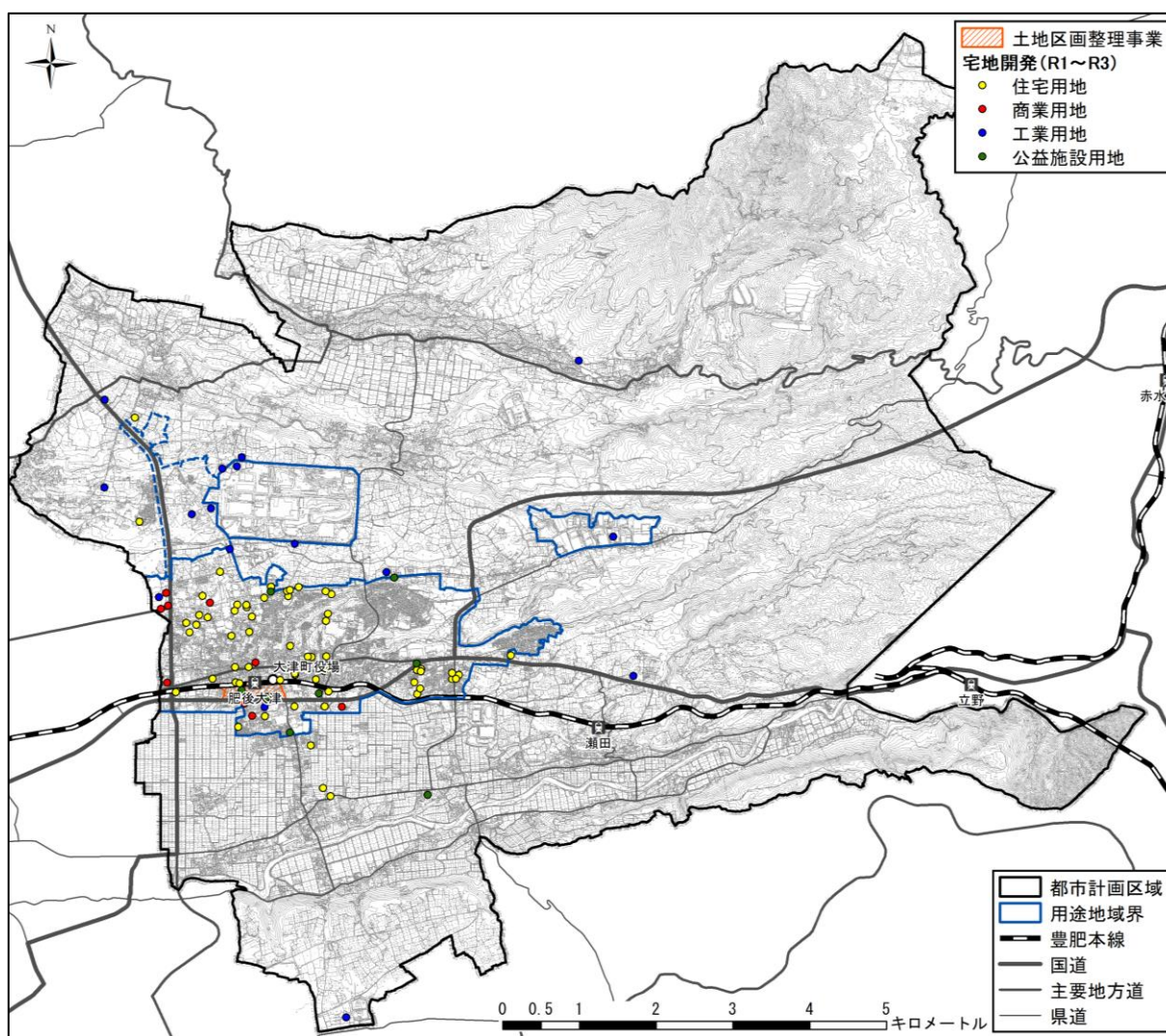


■宅地開発件数の推移（区域別）



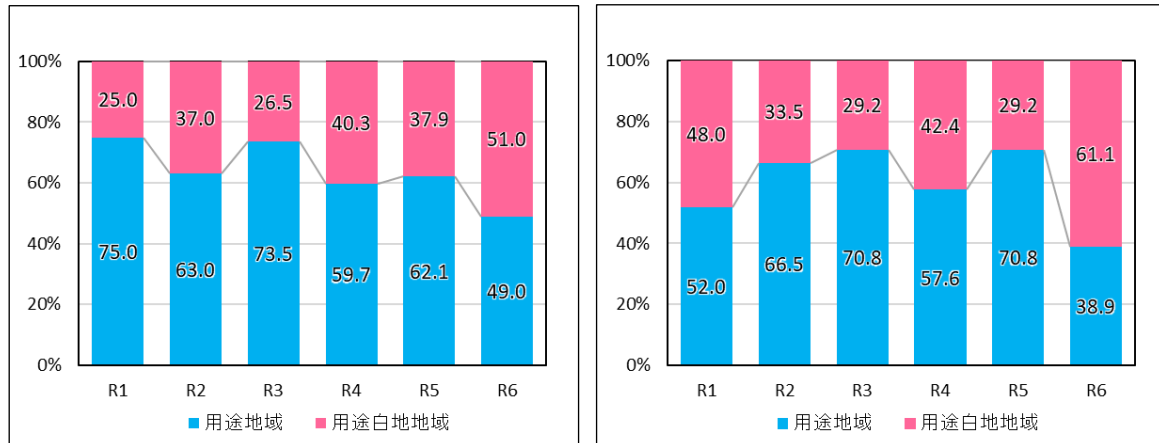
〔資料：庁内資料〕

■宅地開発動向（令和元年度から令和3年度）



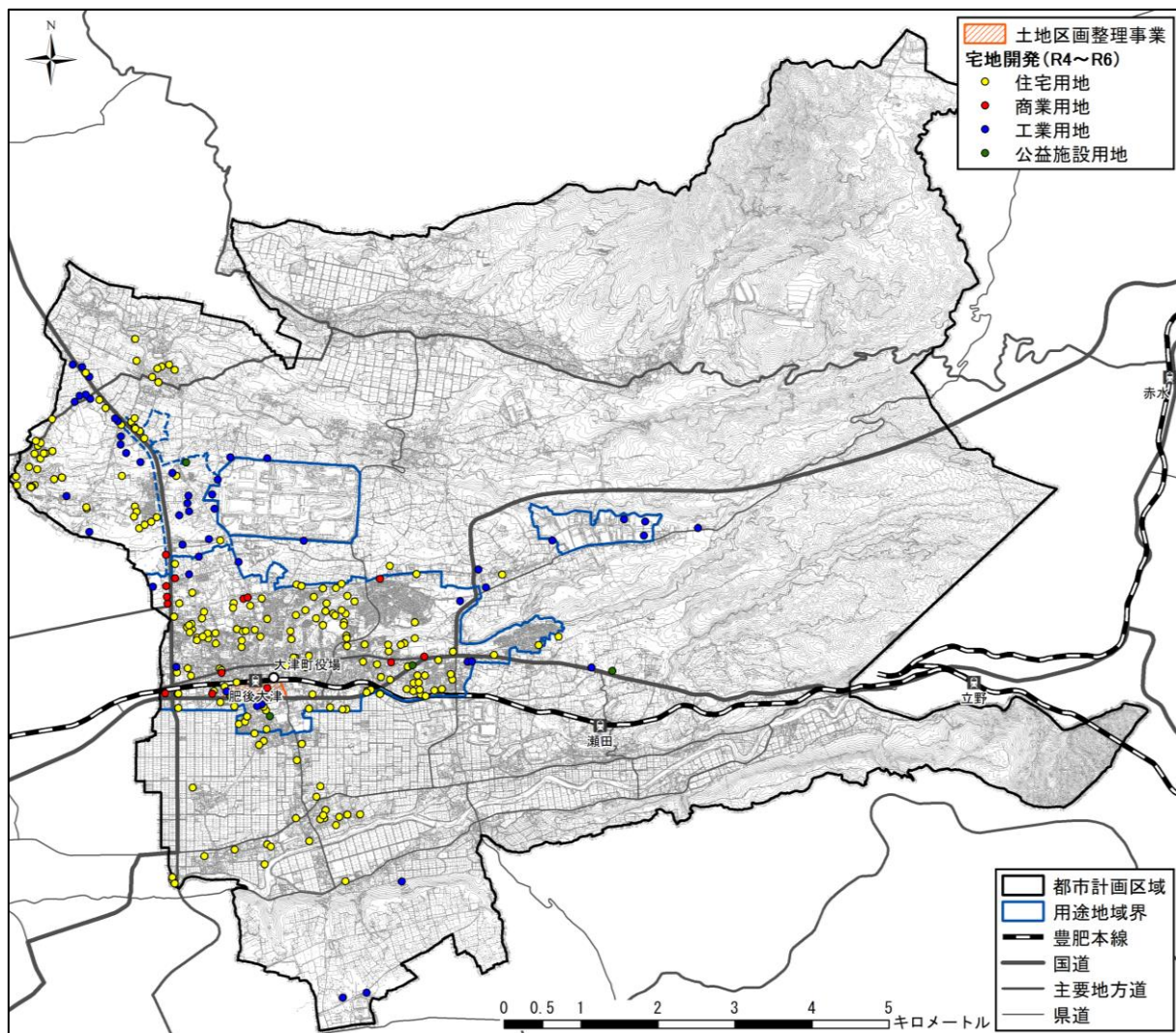
資料：庁内資料をもとに作成

■区域別の宅地開発推移（左：件数割合、右：面積割合）



[資料：庁内資料（開発許可申請データ（県、町））]

■宅地開発動向（令和4年度から令和6年度）



資料：庁内資料をもとに作成

(7) 新築着工

- 令和元年度（2019年度）から令和6年度（2024年度）までの新築着工件数は1,723件
- 令和元年度（2019年度）から令和3年度（2021年度）と令和4年度（2022年度）から令和6年度（2024年度）を比較すると、用途地域・用途白地地域ともに100件程度増加
- 用途別では、用途地域・用途白地地域ともに住宅が最も多いが、近年は住宅以外も増加

新築着工の状況は、令和元年度（2019年度）から令和6年度（2024年度）までの間で1,723件の建築が進んでいます。件数の推移をみると、令和5年度（2023年度）以降は令和4年度（2022年度）までと比較して件数が増えています。

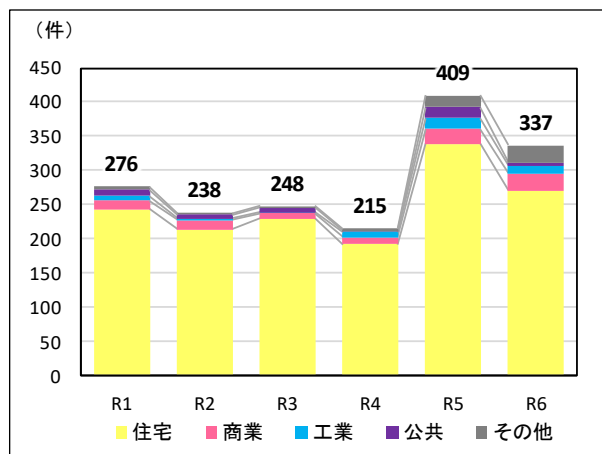
区域別では、令和元年度（2019年度）から令和3年度（2021年度）は用途地域*が516件、用途白地地域で246件に対し、令和4年度（2022年度）から令和6年度（2024年度）は用途地域が615件、用途白地地域が346件となっており、用途地域・用途白地地域ともに100件程度増加しています。また、令和4年度（2022年度）から令和6年度（2024年度）では、64.0%が用途地域内となっています。

用途の内訳をみると、用途地域・用途白地地域ともに住宅が最も多くなっていますが、令和4年度（2022年度）から令和6年度（2024年度）においては、令和元年度（2019年度）から令和3年度（2021年度）と比較して、住宅以外の用途の割合が増加しています。

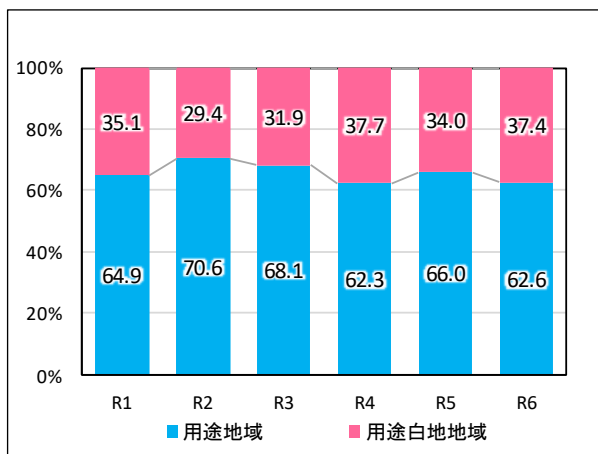
■新築着工状況（各年の上段が件数、下段が割合）

	用途地域						用途白地地域						合計
	住宅	商業	工業	公共	その他	合計	住宅	商業	工業	公共	その他	合計	
R1-3年度	482	21	4	9	0	516	205	12	7	12	10	246	762
	93.4	4.1	0.8	1.7	0	100.0	83.3	4.9	2.8	4.9	4.1	100.0	
R4-6年度	537	38	13	10	17	615	265	18	23	11	29	346	961
	87.3	6.2	2.1	1.6	2.8	100.0	76.6	5.2	6.6	3.2	8.4	100.0	
合計	1,019	59	17	19	17	1,131	470	30	30	23	39	592	1,723
	90.1	5.2	1.5	1.7	1.5	100.0	79.4	5.1	5.1	3.9	6.6	100.0	

■新築着工件数の推移



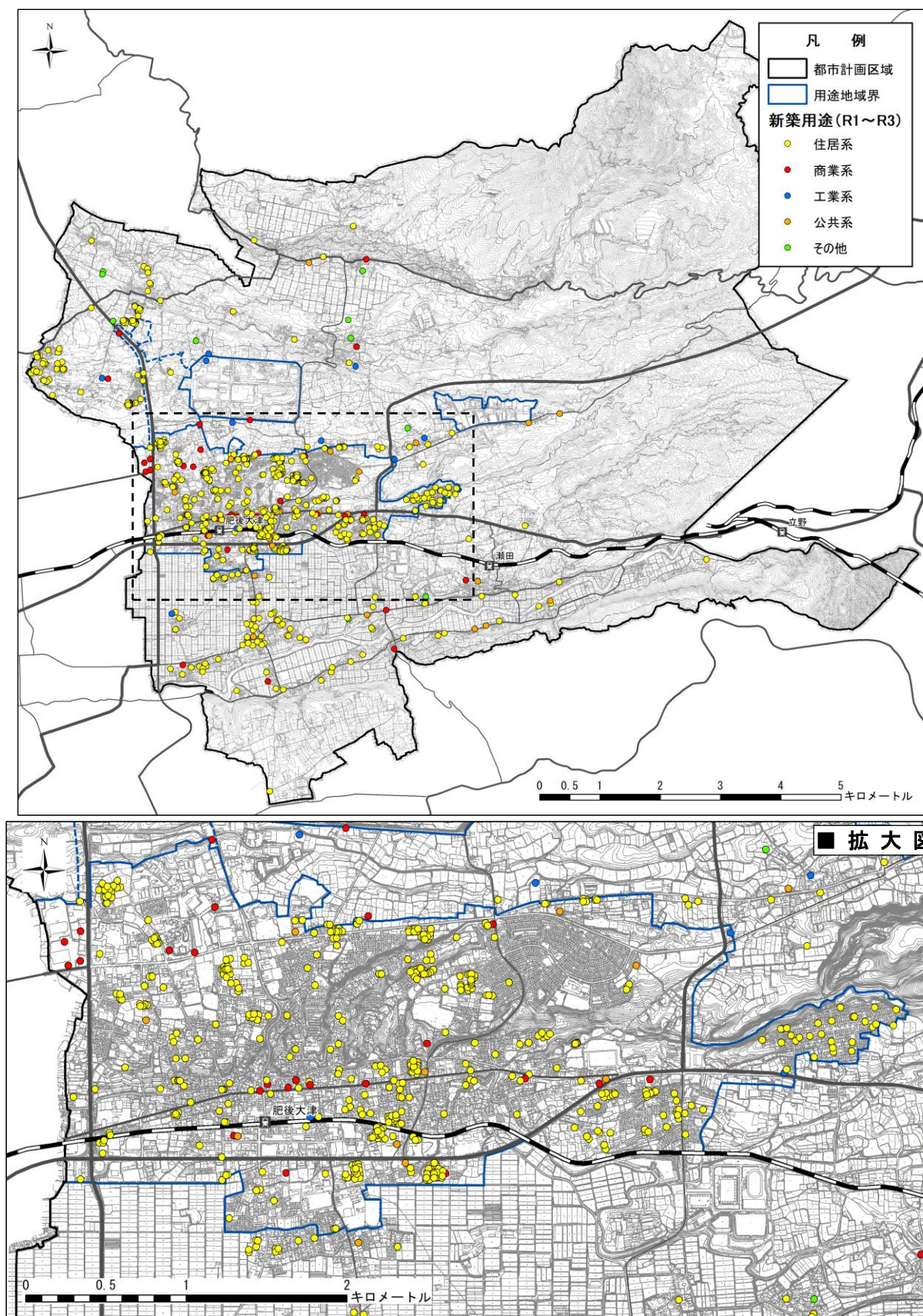
■区域別新築着工件数割合



[資料：令和元年度から令和4年度は都市計画基礎調査（令和5年）、令和5年度から令和6年度は庁内資料]

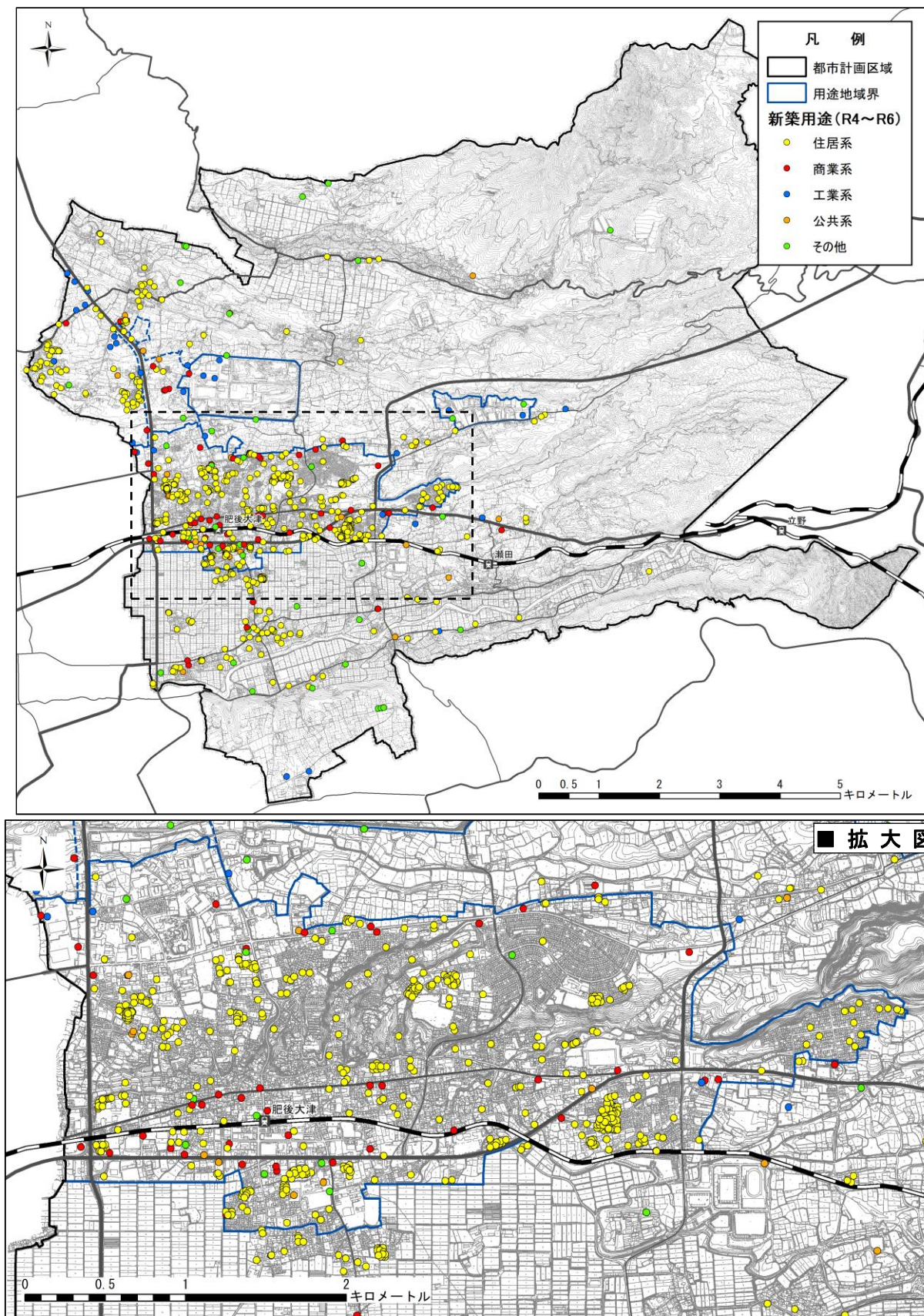
* 本項では、令和6年度末時点の用途地域・用途白地地域の区分にて集計

■新築建物分布図（令和元年度から令和3年度）



[資料：都市計画基礎調査（令和5年）]

■新築建物分布図（令和4年度から令和6年度）



[資料：令和4年度は都市計画基礎調査（令和5年）、令和5年度から令和6年度は庁内資料]

(8) 農地転用

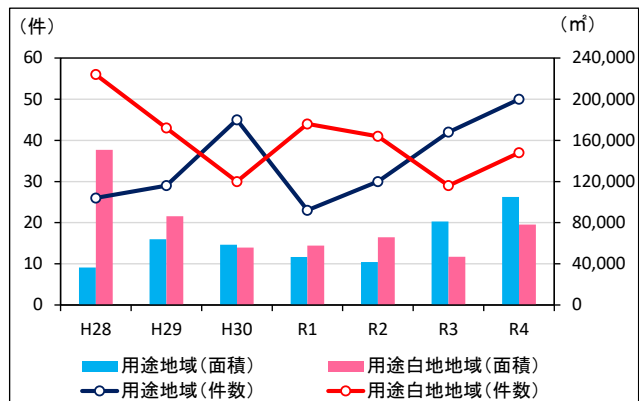
○平成28年(2016年)から令和4年(2022年)までに、525件、974,759㎡で農地転用が進行
 ○転用件数、転用面積ともに用途白地地域が多い

農地転用の状況は、平成28年(2016年)から令和4年(2022年)までの間で525件、974,759㎡の転用が進んでいます。また、件数、面積ともに用途地域*より用途白地地域での転用が多くなっています。

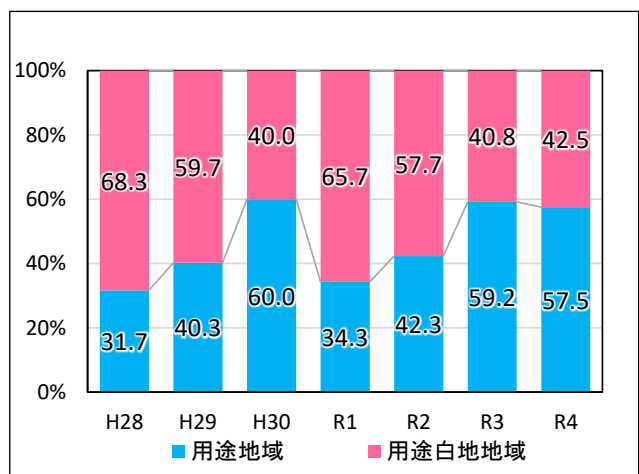
年ごとの変化をみると、用途地域では、転用件数は令和元年以降増加し、転用面積は令和2年(2020年)以降増加しています。用途白地地域では、件数・面積ともに、平成28年(2016年)が最も高くなっています。

同期間中における転用用途の内訳は、住宅用地が279件と最も多く、次いでその他が187件となっていますが、面積ではその他が最も多くなっています。

■農地転用の推移



■区域別農地転用件数割合



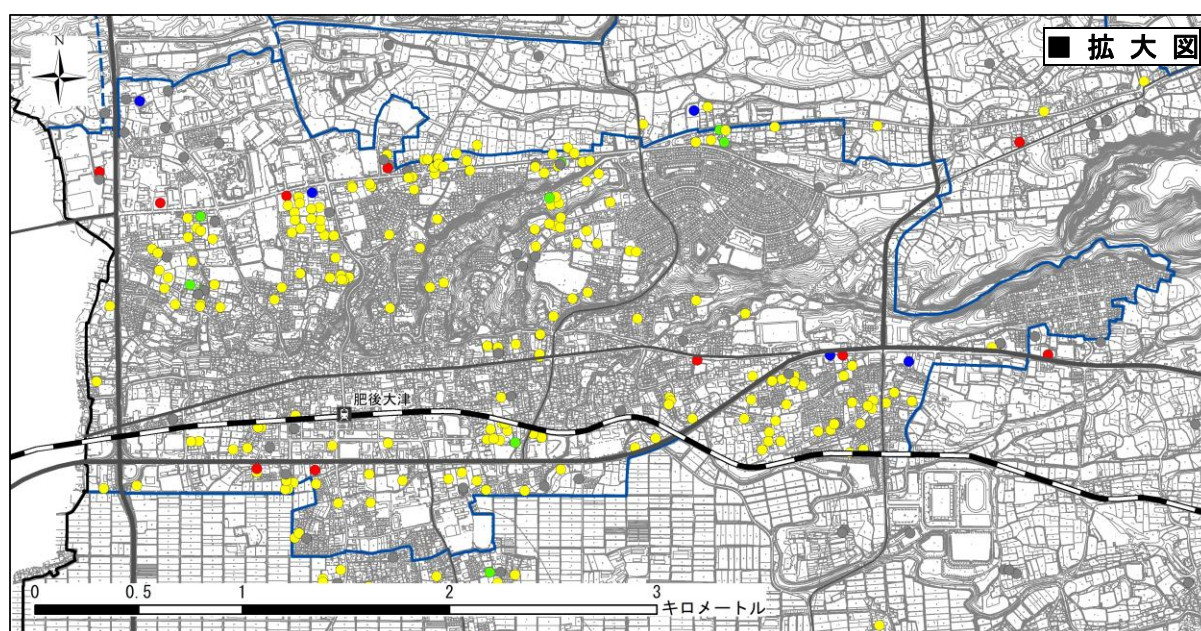
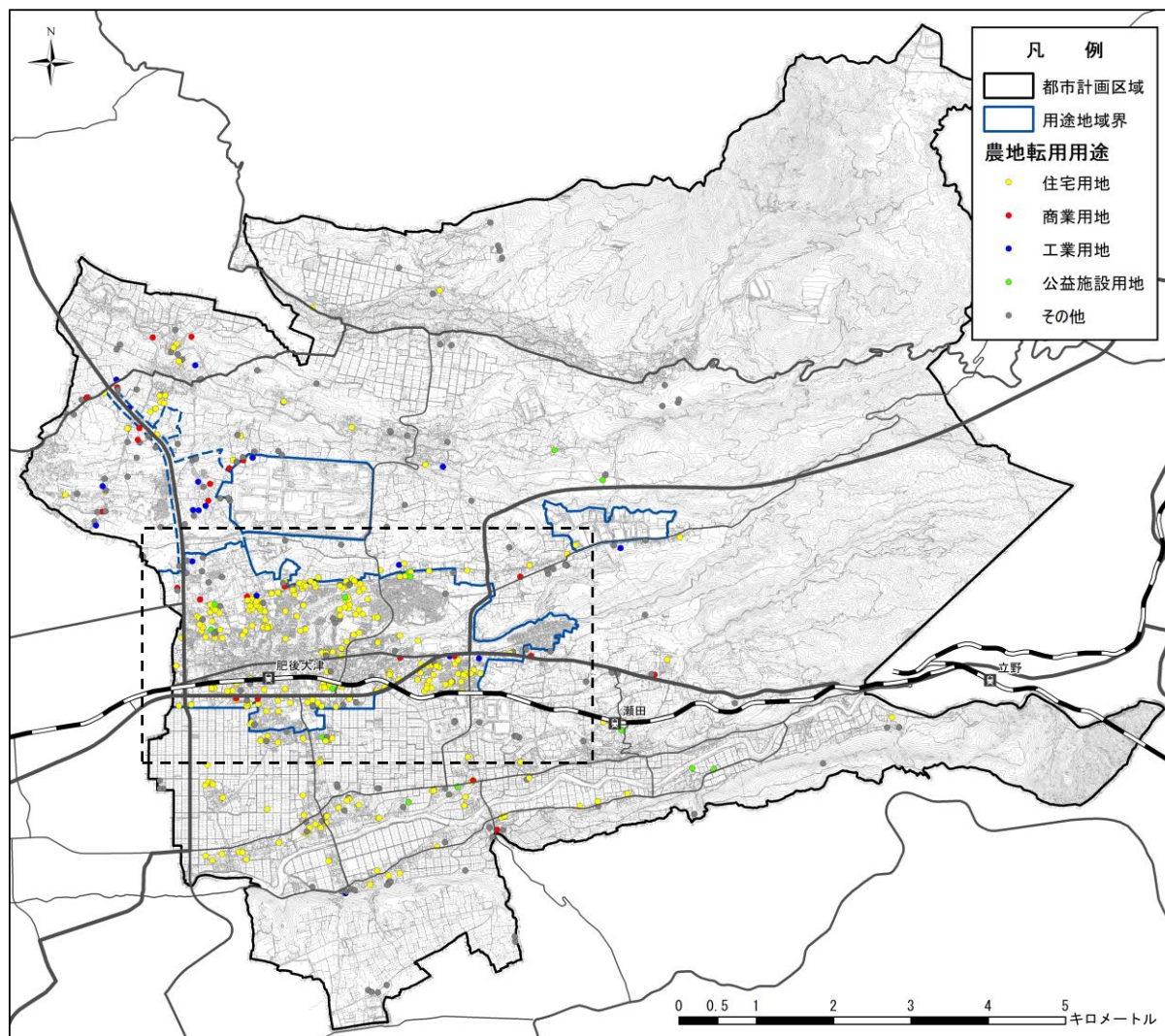
■農地転用状況 (平成28年から令和4年)

区域	住宅用地		商業用地		工業用地		公共施設用地		その他		合計	
	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)
用途地域	181	327,486	9	20,946	5	21,898	8	10,225	42	52,733	245	433,288
用途白地地域	98	78,825	16	57,899	13	36,262	8	5,691	145	362,794	280	541,471
合計	279	406,311	25	78,845	18	58,160	16	15,916	187	415,527	525	974,759

[資料：都市計画基礎調査(令和5年)農地法許可申請書]

* 本項では、令和6年度末時点の用途地域・用途白地地域の区分にて集計

■農地転用現況図（平成 28 年から令和 4 年）



[資料：都市計画基礎調査（令和 5 年）農地法許可申請書]

(9) 地価

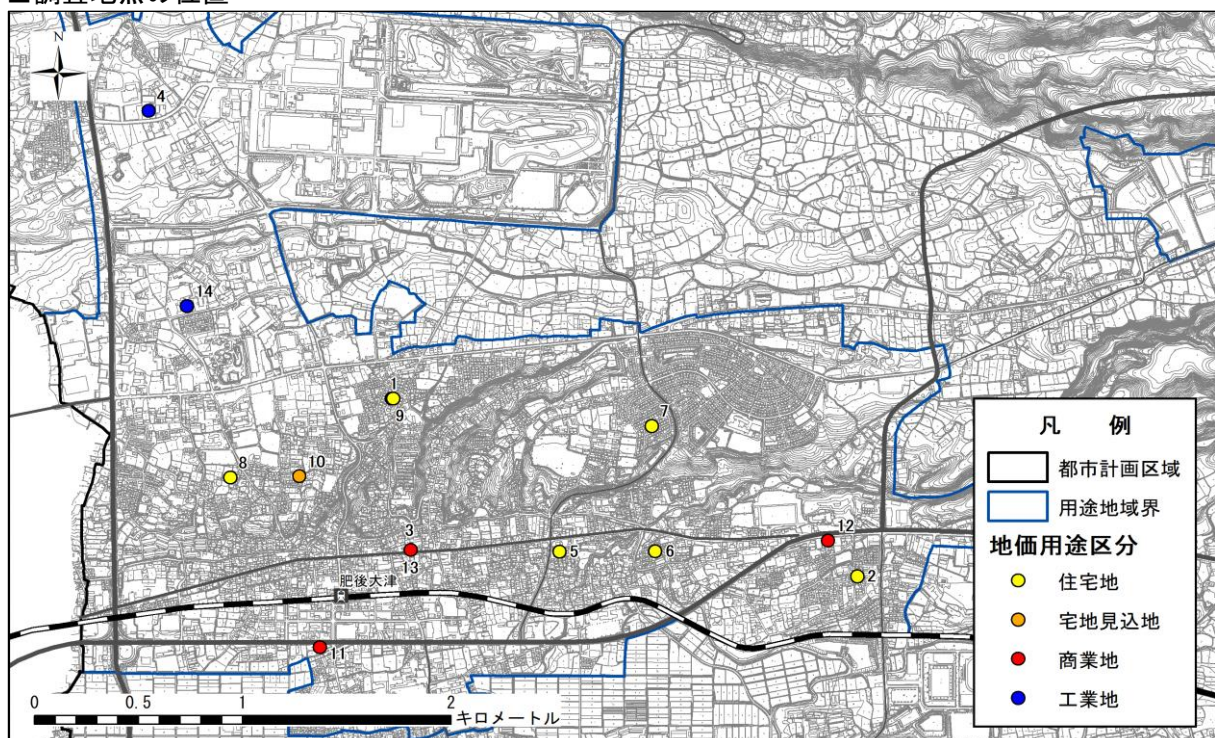
○地価は、令和2年（2020年）と比較して全地点で上昇しており、特に商業地・工業地が大きく上昇

地価は、令和2年（2020年）に対して、住宅地は135.6～145.3%、商業地は205.4～224.8%、工業地は286.2%と、いずれも大きく上昇しています。

■地価（令和7年）

図面番号	位置	価格(円/㎡)	変化率(対令和2年)	用途	調査種別	調査地点番号
1	大津字南楽善	48,100	141.1%	住宅地	地価公示	熊本大津-1
2	引水字古荘谷	40,000	135.6%	住宅地		熊本大津-2
3	大津字拾六番町屋敷	95,500	205.4%	商業地		熊本大津 5-1
4	杉水字水口	40,000	-	工業地		熊本大津 9-1
5	大津字上鶴	53,100	141.6%	住宅地	熊本県 地価調査	大津-1
6	引水字東山	50,000	145.3%	住宅地		大津-2
7	美咲野 1 丁目	59,000	-	住宅地		大津-3
8	室字西道免	44,200	142.6%	住宅地		大津-4
9	大津字南楽善	49,000	-	住宅地		大津-301
10	室字東道免	15,600	156.0%	宅地見込地		大津 3-1
11	室字門出	136,000	224.8%	商業地		大津 5-1
12	引水字三吉原	80,500	206.4%	商業地		大津 5-2
13	大津字拾六番町屋敷	100,000	-	商業地		大津 5-301
14	室字狐平	41,500	286.2%	工業地		大津 9-1

■調査地点の位置



[資料：令和7年地価公示（国土交通省）、令和7年熊本県地価調査（熊本県）]

3.5 都市施設

(1) 都市計画道路

○3・3・12 三吉原北出口線を令和7年(2025年)12月に都市計画変更し、今後整備(多車線化)予定

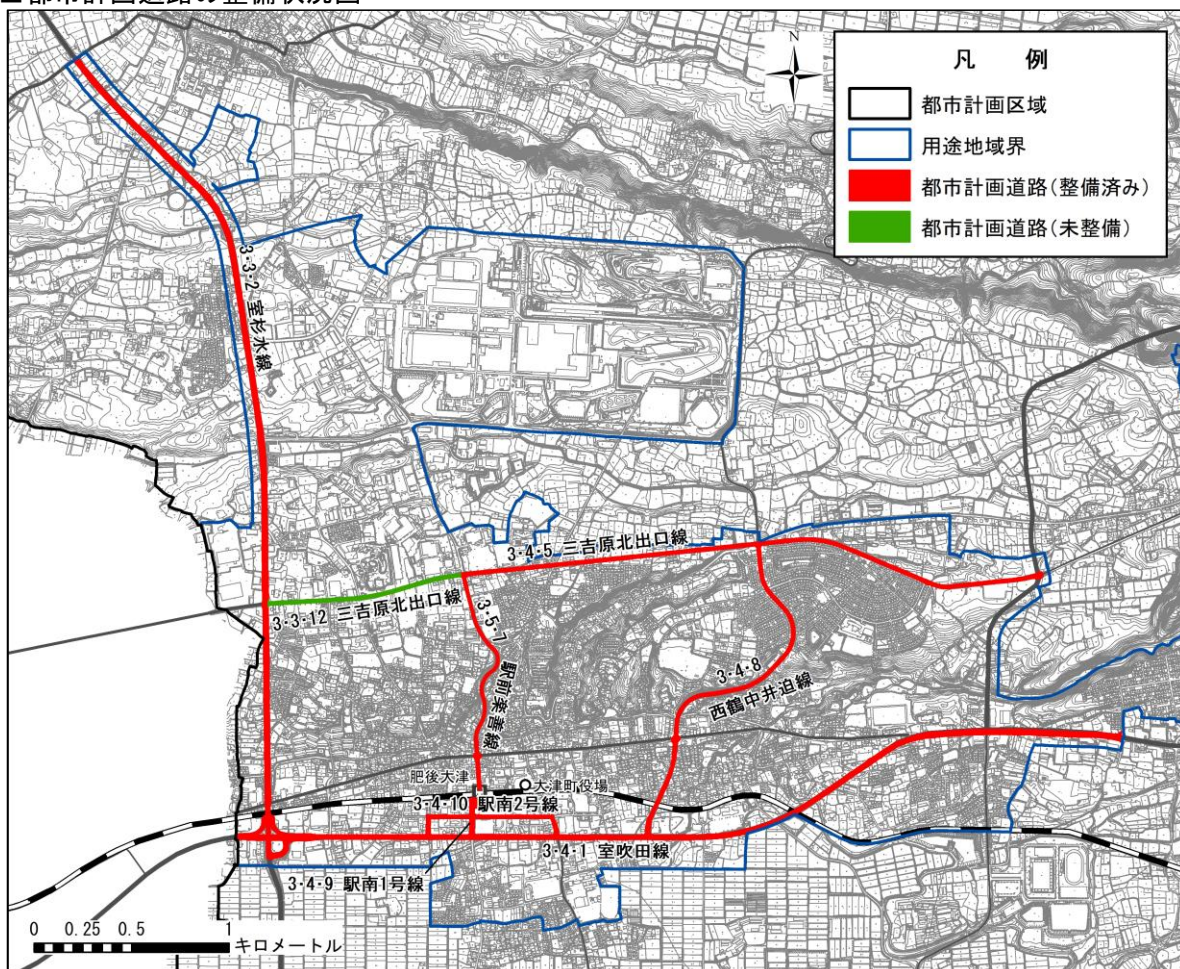
都市計画道路は、7路線(総延長17.11km)が計画決定されており、令和7年(2026年)12月に都市計画変更された3・3・12三吉原北出口線を除く路線は、整備済みとなっています。

■都市計画道路の整備状況

路線名	計画決定		整備済 (m)	未整備 (m)	整備率 (%)
	幅員 (m)	延長 (m)			
3・3・2 室杉水線	25	4,300	4,300	0	100.0%
3・3・12 三吉原北出口線	25	1,090	0	1,090	0.0%
3・4・1 室吹田線	21	4,650	4,650	0	100.0%
3・4・5 三吉原北出口線	16	2,990	2,990	0	100.0%
3・5・7 駅前楽善線	12	1,180	1,180	0	100.0%
3・4・8 西鶴中井迫線	16	1,940	1,940	0	100.0%
3・4・9 駅南1号線	20	140	140	0	100.0%
3・4・10 駅南2号線	16	820	820	0	100.0%
計	—	17,110	16,020	1,090	93.6%

[資料：庁内資料]

■都市計画道路の整備状況図



[資料：庁内資料]

(2) 都市計画公園

○すべての都市計画公園※が供用済み

都市計画公園は、5箇所（総面積33.58ha）が計画決定されており、全ての都市計画公園が供用済みとなっています。

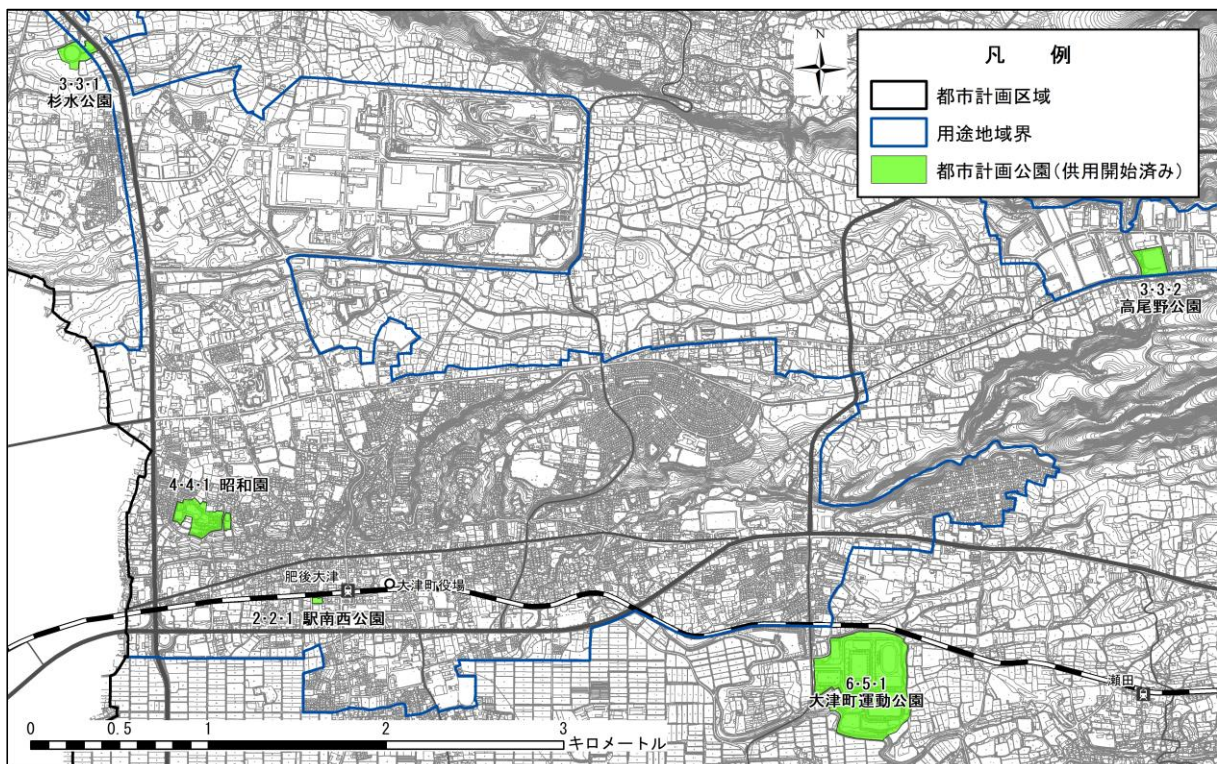
そのうち大津町運動公園が合計面積の3/4を占めています。

■都市計画公園の整備状況

名称	面積 (ha)	供用 (ha)	整備率 (%)	備考
2・2・1 駅南西公園	0.18	0.18	100.0%	児童公園
3・3・1 杉水公園	2.00	2.00	100.0%	近隣公園
3・3・2 高尾野公園	2.20	2.20	100.0%	近隣公園
4・4・1 昭和園	4.10	4.10	100.0%	地区公園
6・5・1 大津町運動公園	25.10	25.10	100.0%	運動公園
計	33.58	33.58	100.0%	

[資料：都市計画基礎調査（令和5年）庁内資料]

■都市計画公園の整備状況図



[資料：都市計画基礎調査（令和5年）庁内資料]

※用語の解説は、巻末の「専門用語解説」を参照ください。

(3) 上水道

○普及率は 100.0%

令和 4 年度（2022年度）の上水道、簡易水道及び専用水道をあわせた給水人口は35,685人で、普及率は100.0%となっています。

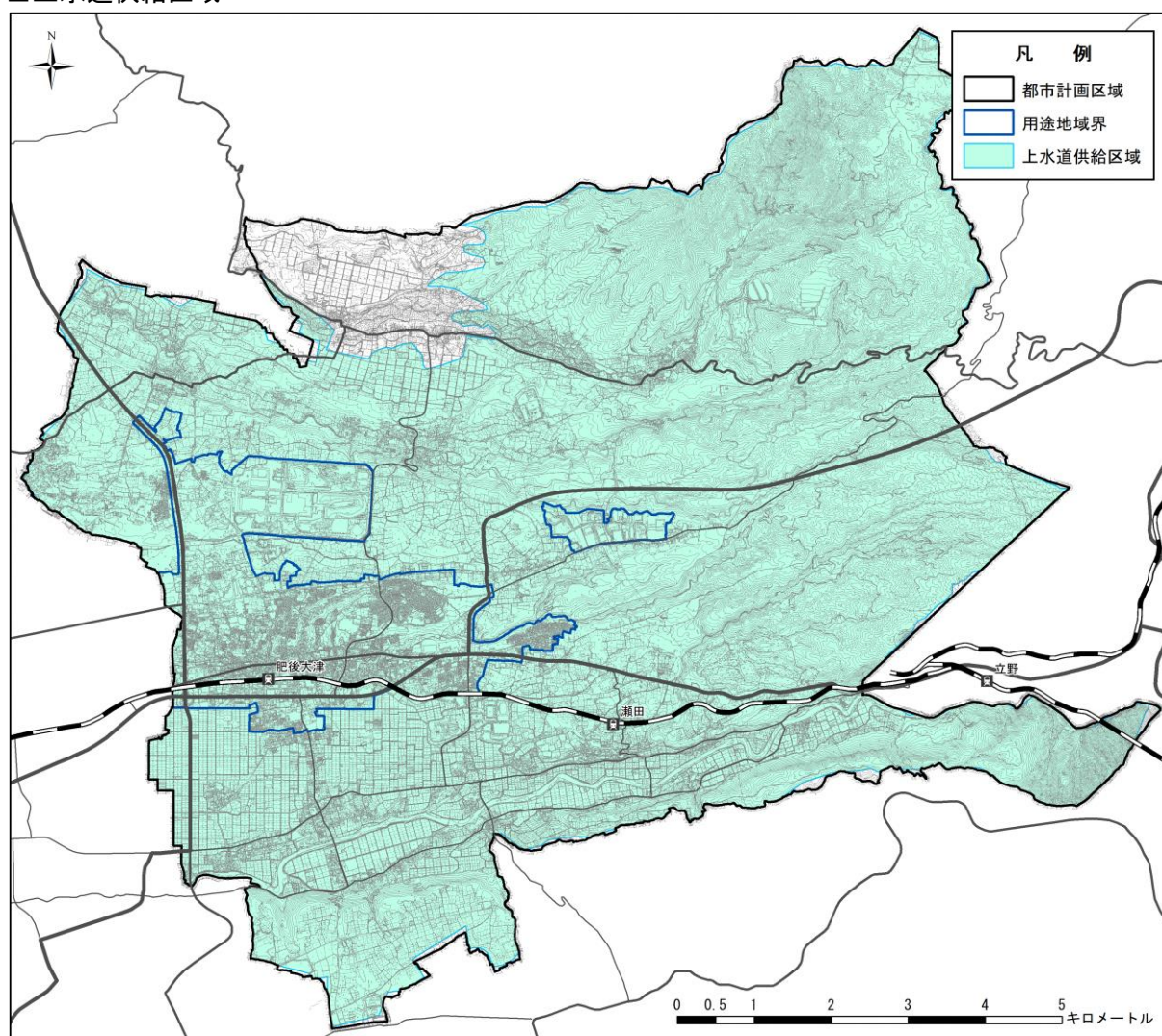
■水道施設状況

年度	行政区域 内人口 (人)	給水人口（人）				普及率 (%)	年間 給水量※ (千 m ³)	一日平均 給水量 (m ³)
		上水道	簡易水道	専用水道	合計			
平成 30 年度	34,325	34,480	130	110	34,720	100.0%	10,150	27,807
令和元年度	34,741	34,741	130	127	34,998	100.0%	9,953	27,268
令和 2 年度	35,020	34,813	130	127	35,070	100.0%	9,989	27,366
令和 3 年度	35,600	35,389	89	101	35,579	99.9%	9,854	26,996
令和 4 年度	35,685	35,484	89	101	35,685	100.0%	9,733	26,665

※年間給水量は上水道及び簡易水道の合計である（専用水道は含まない）。

[資料：熊本県統計年鑑（令和 2 年～令和 6 年）]

■上水道供給区域



[資料：都市計画基礎調査（平成 29 年）]

(4) 下水道

- 公共下水道は分流式で整備
- 整備率は、汚水が 74.6%

本町の公共下水道は、分流式で整備されています。

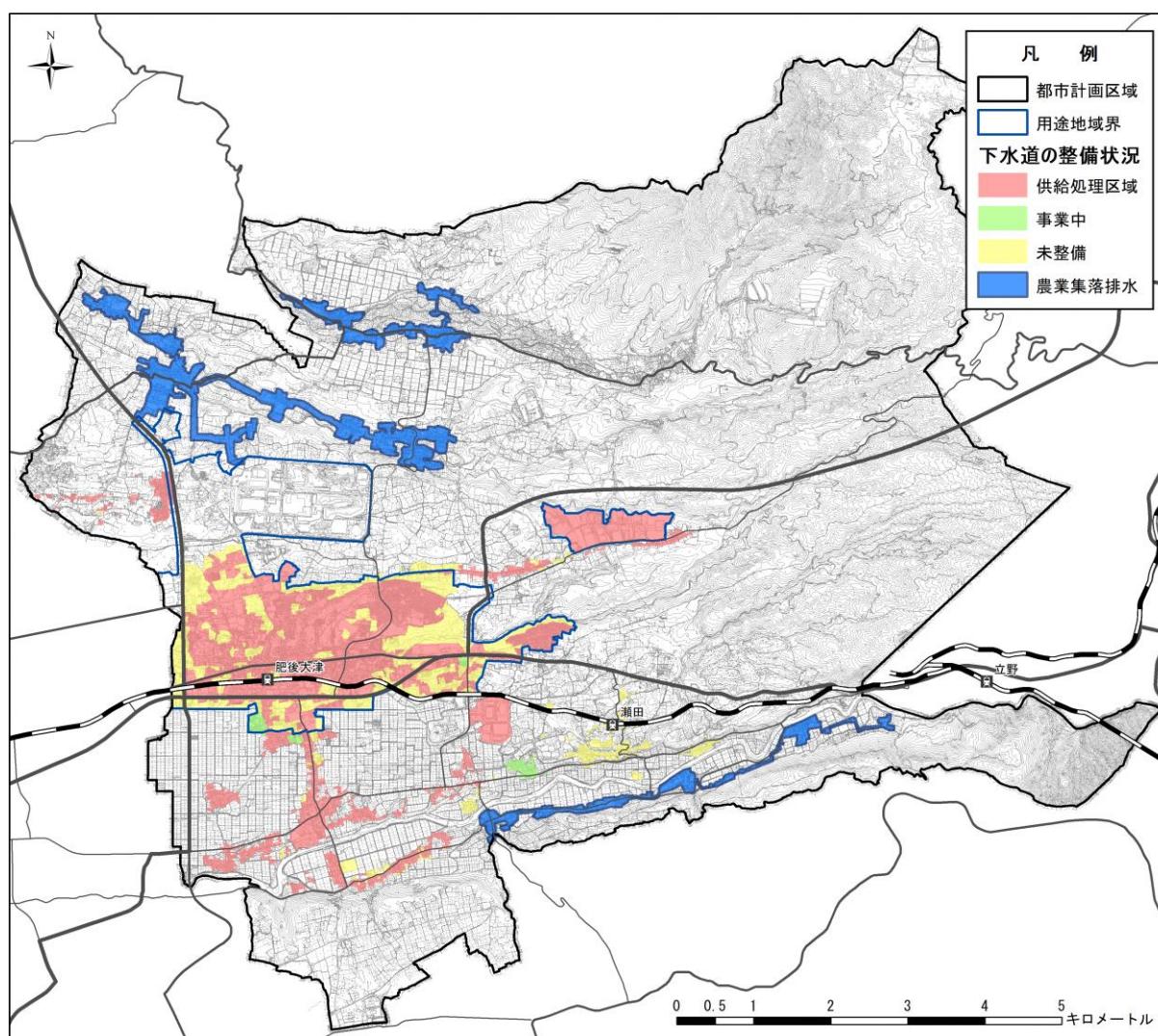
汚水処理は計画決定区域981haのうち、731.4haで供用を開始し、整備率は74.6%となっています。

■下水道の整備状況

	全体計画 (ha)	計画決定 (ha)	事業認可 (ha)	整備済 (ha)	供用開始 (ha)	整備率 (%)
汚水	1,084	981	981	731.4	731.4	74.6

[資料：庁内資料（令和7年3月31日現在）]

■下水道（汚水）の整備状況図

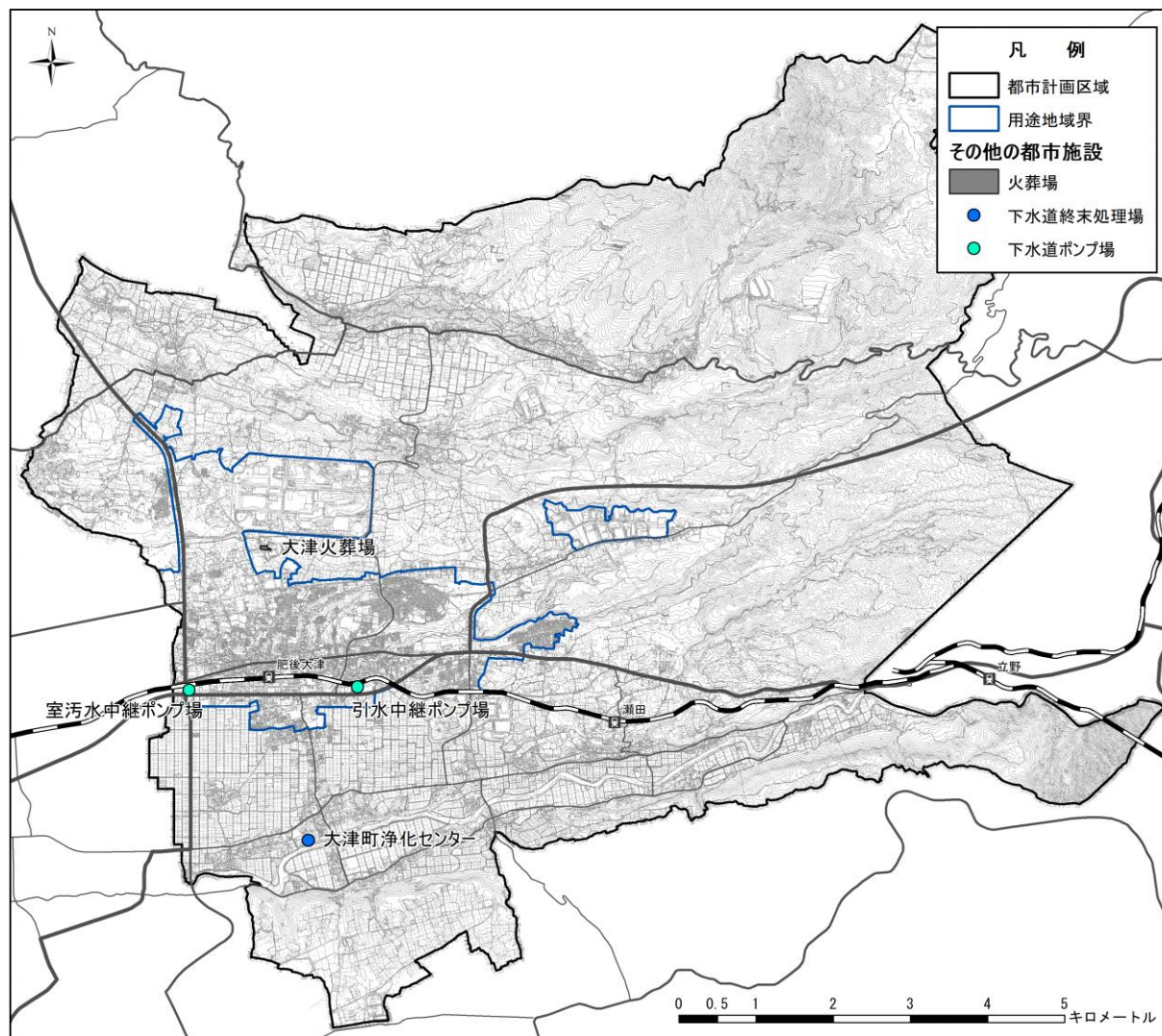


[資料：都市計画基礎調査（令和5年）庁内資料]

(5) その他都市施設

○下水道の終末処理場及びポンプ場（2箇所）、火葬場が計画決定されており、全て供用済み

■その他都市施設の整備状況図



[資料：都市計画基礎調査（令和5年）、庁内資料]

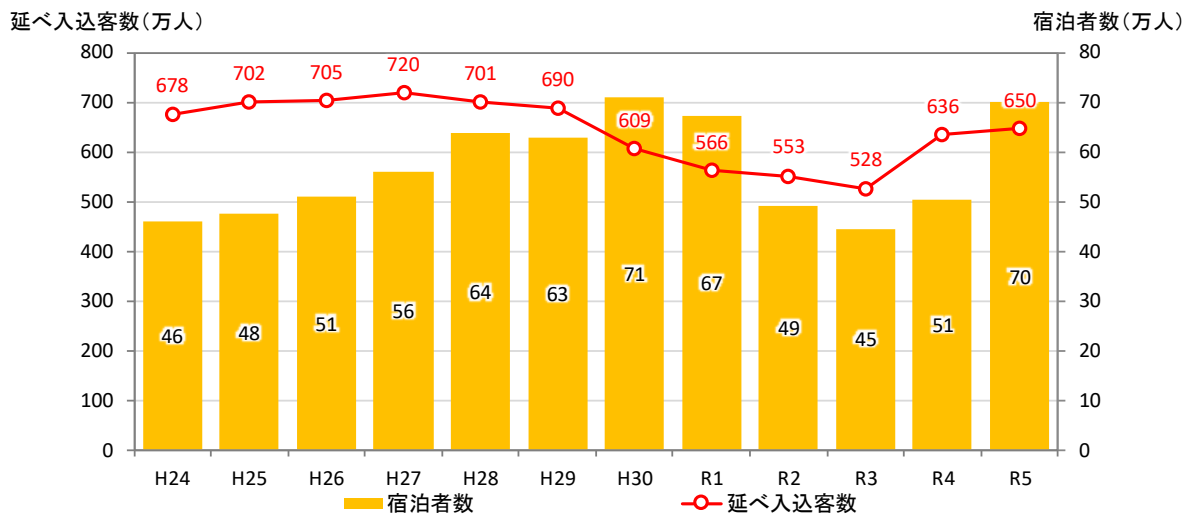
3.6 観光動向

- 菊池地域の延べ入込客数は減少していたが、令和4年（2022年）以降は回復傾向
 ○特に宿泊者数は令和5年（2023年）に大きく増加し、平成30年（2018年）と同程度に回復

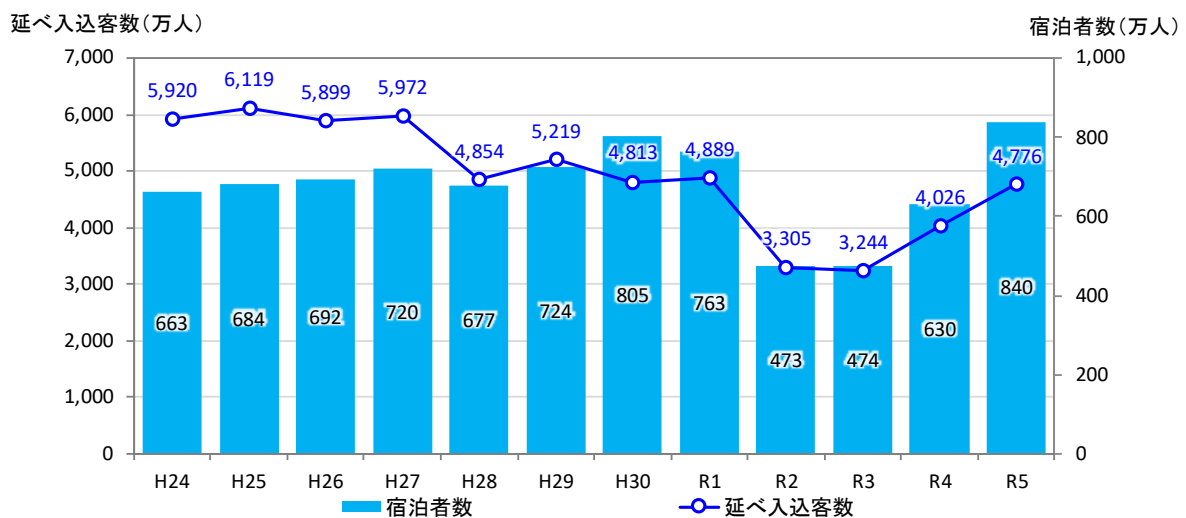
本町を含む菊池地域及び熊本県の延べ入込客数は、平成28年（2016年）の熊本地震や、令和2年（2020年）の新型コロナウイルス感染症の流行により減少傾向でしたが、令和5年（2023年）は菊池地域が約650万人、熊本県が約4,776万人と回復傾向にあります。

宿泊者数も、菊池地域・熊本県ともに令和4年（2022年）と比較して大きく増加し、平成24年（2012年）以降で最も多かった平成30年（2018年）と同程度、またはそれ以上となっています。

■菊池地域（菊池市、合志市、菊陽町、大津町） 宿泊者数・延べ入込客数



■熊本県 宿泊者数・延べ入込客数



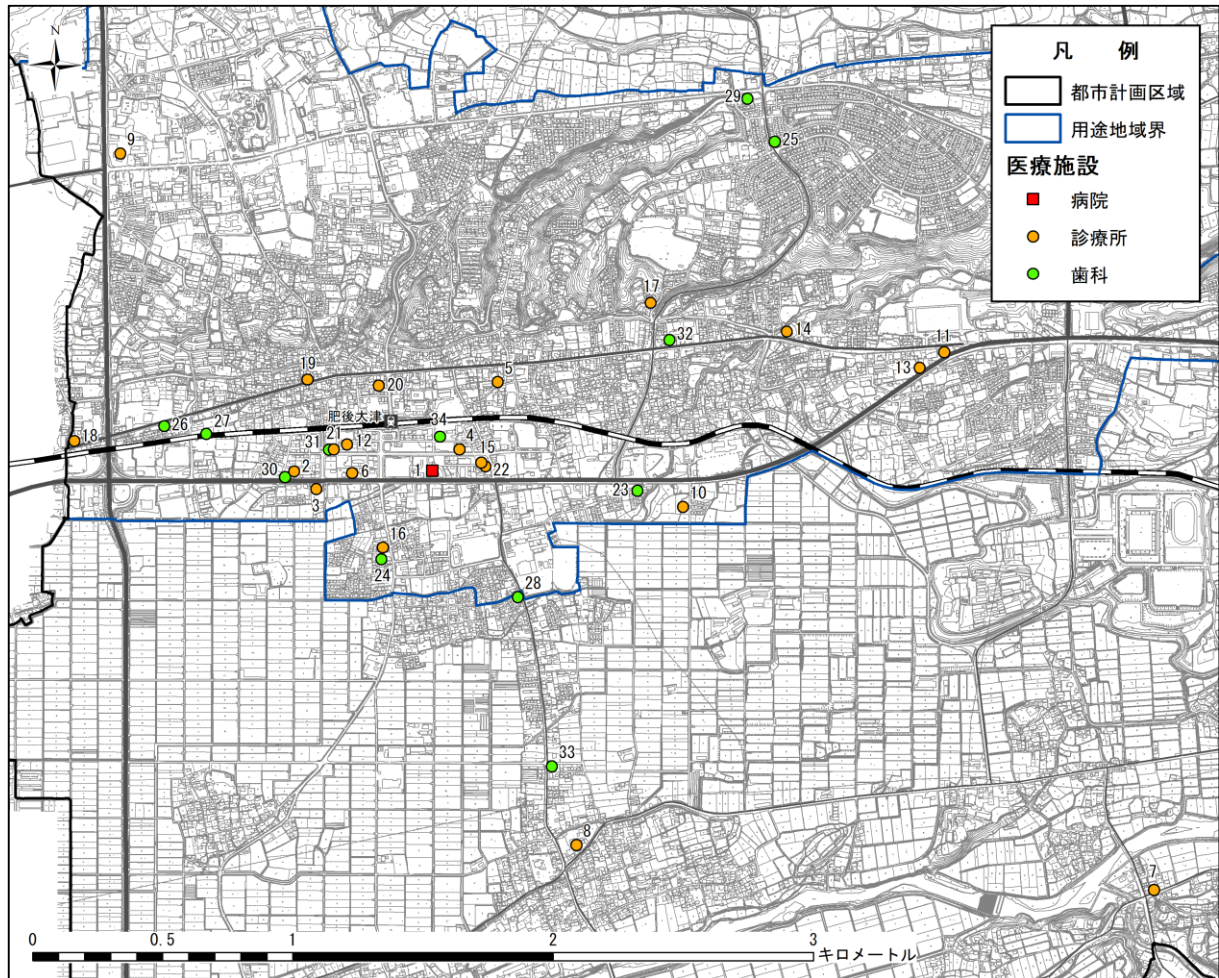
[資料：熊本県観光統計表]

3.7 各種施設の立地状況

(1) 医療施設

○医療施設は主に肥後大津駅周辺に集積

■医療施設の分布図



[資料：地域医療情報システム（令和6年8月時点）]

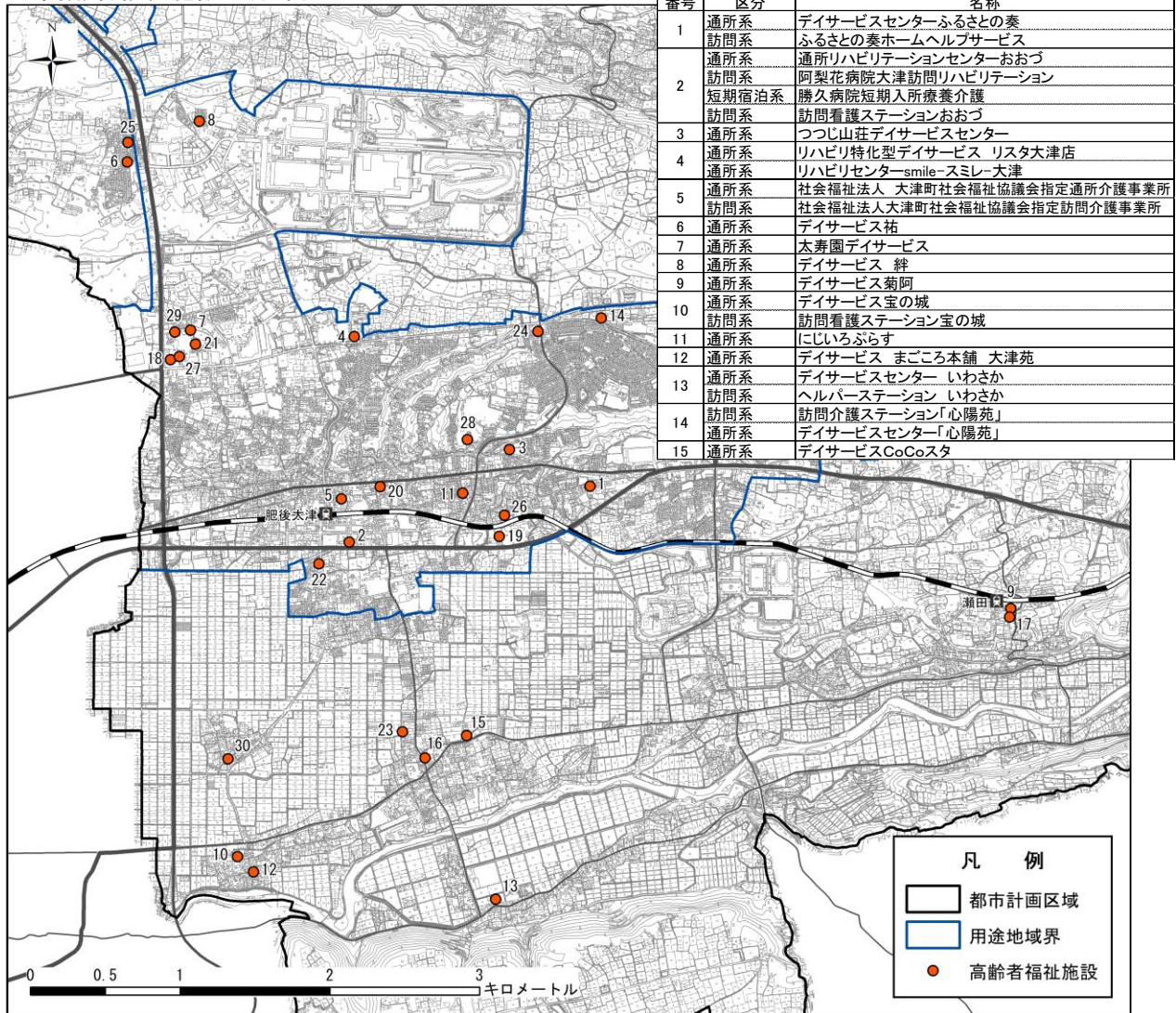
番号	区分	名称
1	病院	医療法人社団 坂梨会 阿梨花病院大津
2	診療所	医療法人社団 聖和会 宮本内科医院
3	診療所	医療法人社団 岩倉会 大津中村整形外科
4	診療所	医療法人 福田会 ふくだ医院
5	診療所	樽美外科整形外科医院
6	診療所	いしはら皮膚科クリニック
7	診療所	あらいクリニック
8	診療所	医療法人 田中会 大津じんないクリニック
9	診療所	医療法人社団 光進会 光進会クリニック
10	診療所	はなぶさクリニック
11	診療所	大津なかしま眼科
12	診療所	医療法人 岡本内科・呼吸器内科クリニック
13	診療所	大津なかしま皮膚科・美容皮膚科
14	診療所	のざわ医院
15	診療所	医療法人社団 静澄会 岩上眼科
16	診療所	さとう医院
17	診療所	医療法人社団 山縣会 山縣内科医院

番号	区分	名称
18	診療所	医療法人 仁童会 なみかわ小児科
19	診療所	しばた内科クリニック
20	診療所	医療法人社団 樹 竹田津医院
21	診療所	医療法人 正佑会 えうら耳鼻咽喉科クリニック
22	診療所	たしろクリニック
23	歯科	ハート歯科クリニック
24	歯科	たかやまデンタルクリニック
25	歯科	みさきの歯科医院
26	歯科	医療法人 よつば会 クローバー歯科・こども歯科
27	歯科	医療法人 仁昇会 わたなべ歯科
28	歯科	ハハ歯科医院
29	歯科	医療法人 樹香会 野田歯科口腔クリニック
30	歯科	永田歯科医院
31	歯科	医療法人 Y's歯科
32	歯科	片山歯科医院
33	歯科	医療法人社団 健優会 こんどう歯科医院
34	歯科	竹田津歯科医院

(2) 高齢者福祉施設

○高齢者福祉施設はおおむね用途地域内に集積

■高齢者福祉施設の分布図



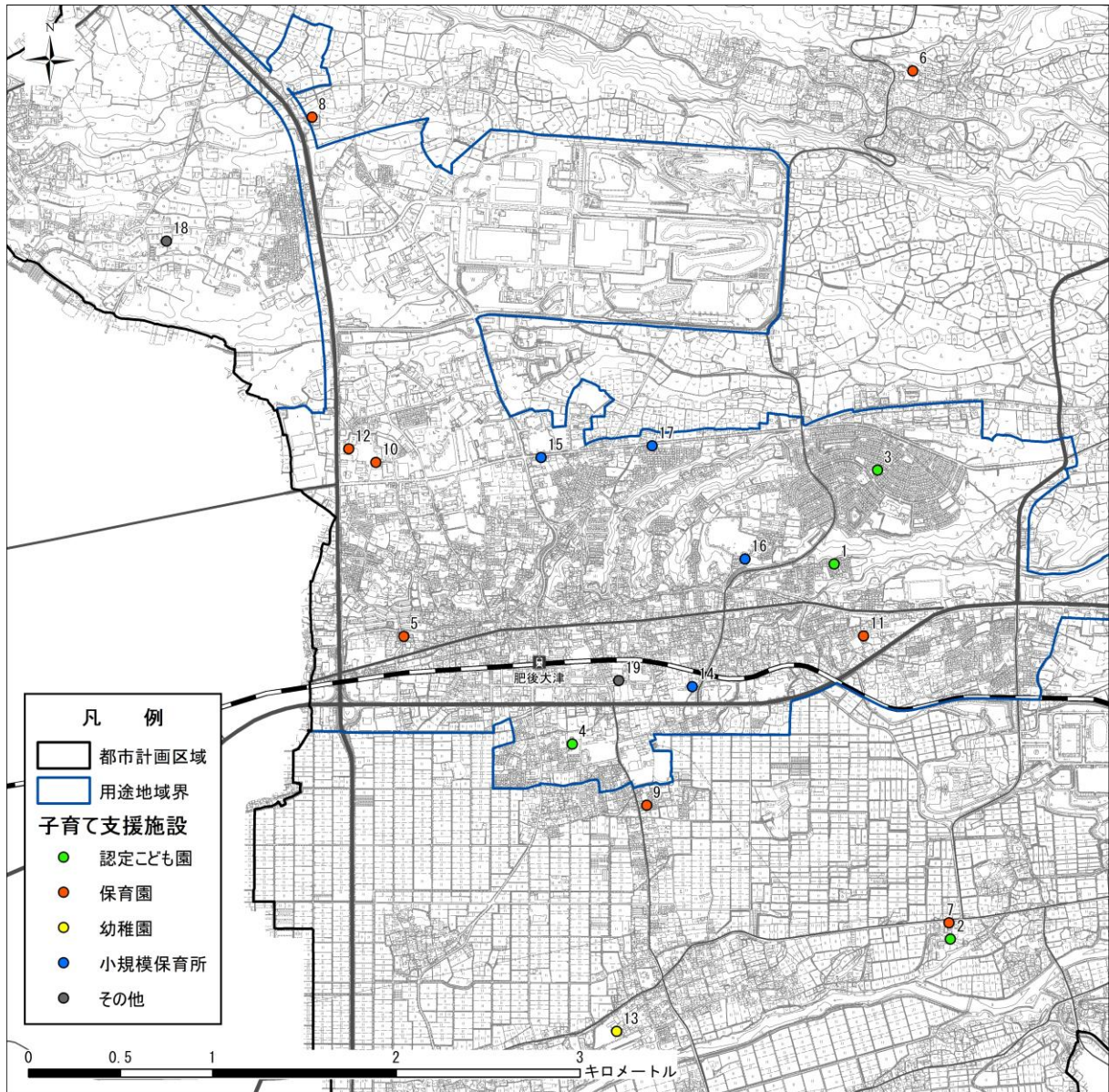
[資料：介護サービス情報公表システム（令和6年8月時点）]

番号	区分	名称	番号	区分	名称
16	通所系	介護老人保健施設 おおつかの郷	21	訪問系	太寿園訪問介護事業所
	入所系	介護老人保健施設 おおつかの郷	22	訪問系	株式会社アロール アロールケア訪問看護リハビリステーション
	短期宿泊系	介護老人保健施設 おおつかの郷	23	訪問系	あけぼの訪問介護事業所
	訪問系	おおつかの郷訪問リハビリテーション	24	訪問系	東部訪問介護ヘルパーステーション古閑
17	地域密着系	認知症対応型共同生活介護 グループホーム陣内	25	訪問系	訪問介護事業所Smile
	通所系	デイサービスおおばやし	26	訪問系	訪問看護ステーション ココナ
18	通所系	光進会クリニック通所リハビリテーション	27	訪問系	訪問看護ステーションしおん
	地域密着系	グループホーム第二光喜園	28	入所系	特別養護老人ホーム つつじ山荘
19	訪問系	ケアパートナーきらり	29	短期宿泊系	つつじ山荘短期入所生活介護
	訪問系	つつじ山荘ヘルパーステーション	30	短期宿泊系	社会福祉法人 光進会 ショートステイ 喜寿園
20	多機能系	おおづセンターホーム	29	地域密着系	社会福祉法人 光進会 グループホーム 光喜園
	地域密着系	グループホーム つつじのさと	30	地域密着系	地域密着型特別養護老人ホーム 喜寿園
				地域密着系	有限会社肥後いこいの家 グループホーム灰塚

(3) 子育て支援施設

○子育て支援施設はおおむね用途地域内に集積

■子育て支援施設の分布図



[資料：庁内資料（令和6年8月時点）]

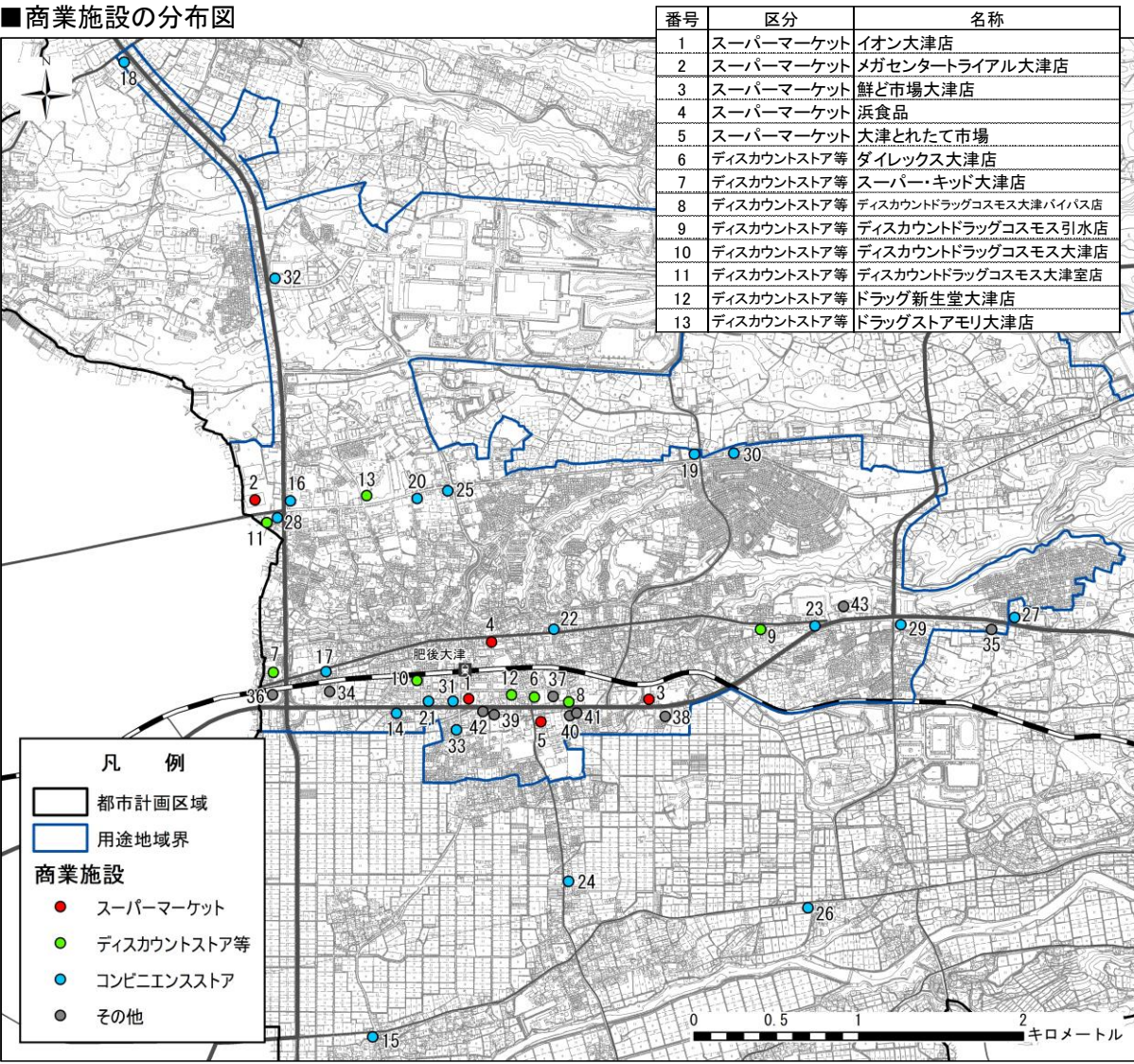
番号	区分	名称
1	認定こども園	大津音楽幼稚園
2	認定こども園	白川幼稚園
3	認定こども園	緑ヶ丘保育園
4	認定こども園	大津幼稚園
5	保育園	大津保育園
6	保育園	一字保育園
7	保育園	白川保育園
8	保育園	杉水保育園
9	保育園	大津いちご保育園
10	保育園	よろこび保育園

番号	区分	名称
11	保育園	風の子保育園
12	保育園	第二よろこび保育園
13	幼稚園	陣内幼稚園
14	小規模保育所	みんなのおうち保育室
15	小規模保育所	ぴちゅ保育園
16	小規模保育所	おひさま保育室
17	小規模保育所	ちゅうりっぷ保育園
18	その他	大津町人権啓発福祉センター児童館
19	その他	子育て・健診センター

(4) 商業施設

○商業施設は、肥後大津駅の南側や主要な幹線道路の沿道に分布

■商業施設の分布図



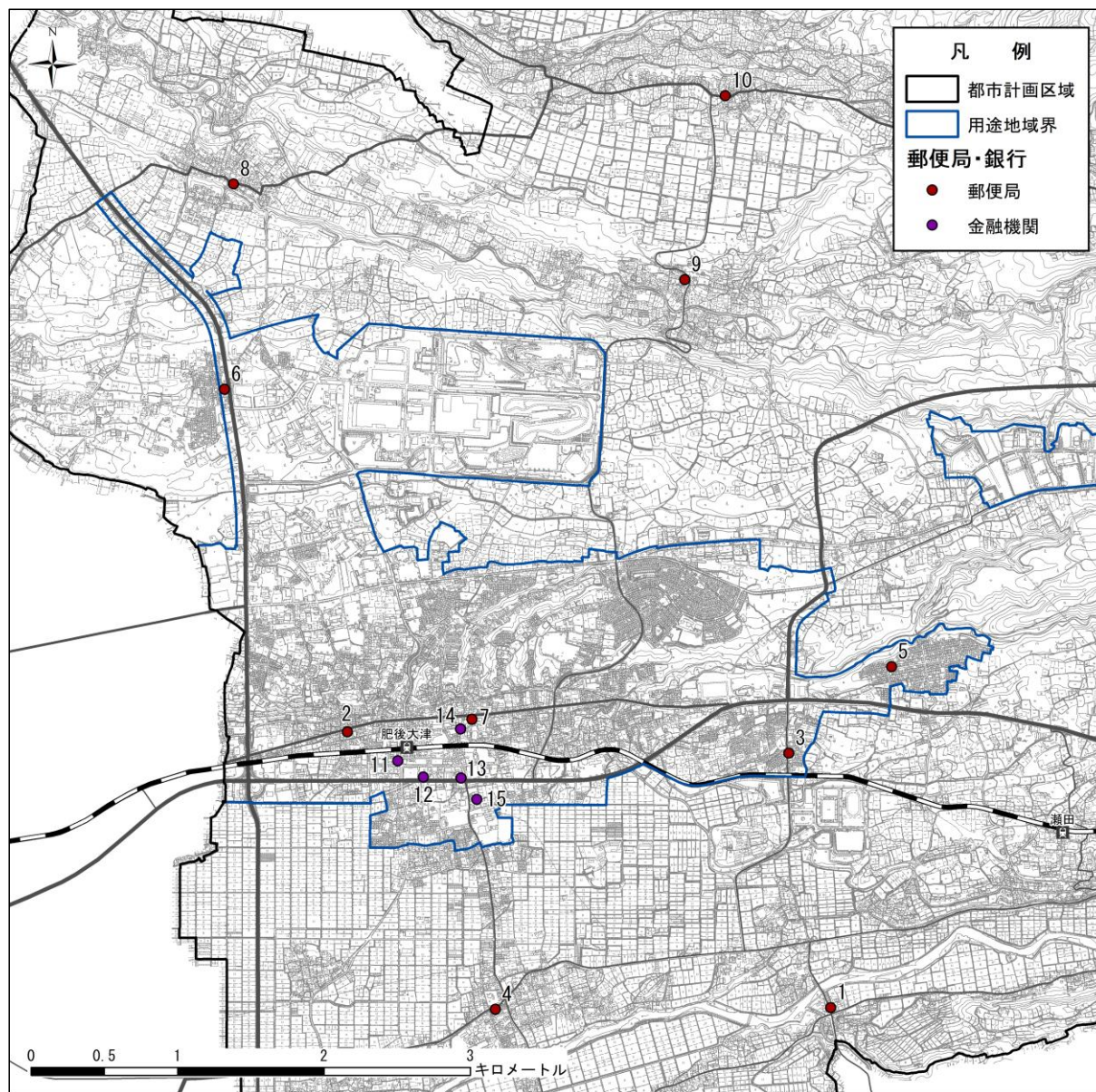
[資料：iタウンページ等（令和6年8月時点）]

番号	区分	名称	番号	区分	名称
14	コンビニエンスストア	セブン-イレブン／熊本大津バイパス店	29	コンビニエンスストア	ローソン／大津運動公園入口店
15	コンビニエンスストア	セブン-イレブン／熊本大津下町店	30	コンビニエンスストア	ローソン／大津美咲野店
16	コンビニエンスストア	セブン-イレブン／熊本大津室店	31	コンビニエンスストア	ローソン／肥後大津駅南店
17	コンビニエンスストア	セブン-イレブン／熊本大津曙団地前店	32	コンビニエンスストア	ローソン菊池大津町杉水店
18	コンビニエンスストア	セブン-イレブン／熊本大津杉水店	33	コンビニエンスストア	デイリーヤマザキ熊本大津室店
19	コンビニエンスストア	セブン-イレブン／熊本大津美咲野店	34	その他	HIヒロセスーパーコンボ大津店
20	コンビニエンスストア	セブン-イレブン／熊本大津翔陽高校前店	35	その他	ホームプラザナフコ大津店
21	コンビニエンスストア	セブン-イレブン／大津桜町通り店	36	その他	ニトリ熊本大津店
22	コンビニエンスストア	セブン-イレブン／熊本大津郵便局前店	37	その他	ダイソー熊本大津店
23	コンビニエンスストア	セブン-イレブン／熊本大津店	38	その他	しまむら大津店
24	コンビニエンスストア	ファミリーマート／熊本大津店	39	その他	西松屋熊本大津店
25	コンビニエンスストア	ファミリーマート／大津室店	40	その他	ベスト電器大津店
26	コンビニエンスストア	ファミリーマート／大津陣内店	41	その他	TSUTAYA・AVクラブ大津店
27	コンビニエンスストア	ファミリーマート／大津吹田店	42	その他	リサイクルマート熊本大津店
28	コンビニエンスストア	ローソン／菊池大津町室店	43	その他	道の駅大津

(5) 金融機関

- 郵便局は各地域に分布
- 金融機関は肥後大津駅周辺に集積

■郵便局、銀行の分布図



[資料：郵便局 HP、金融機関コード検索（令和6年8月時点）]

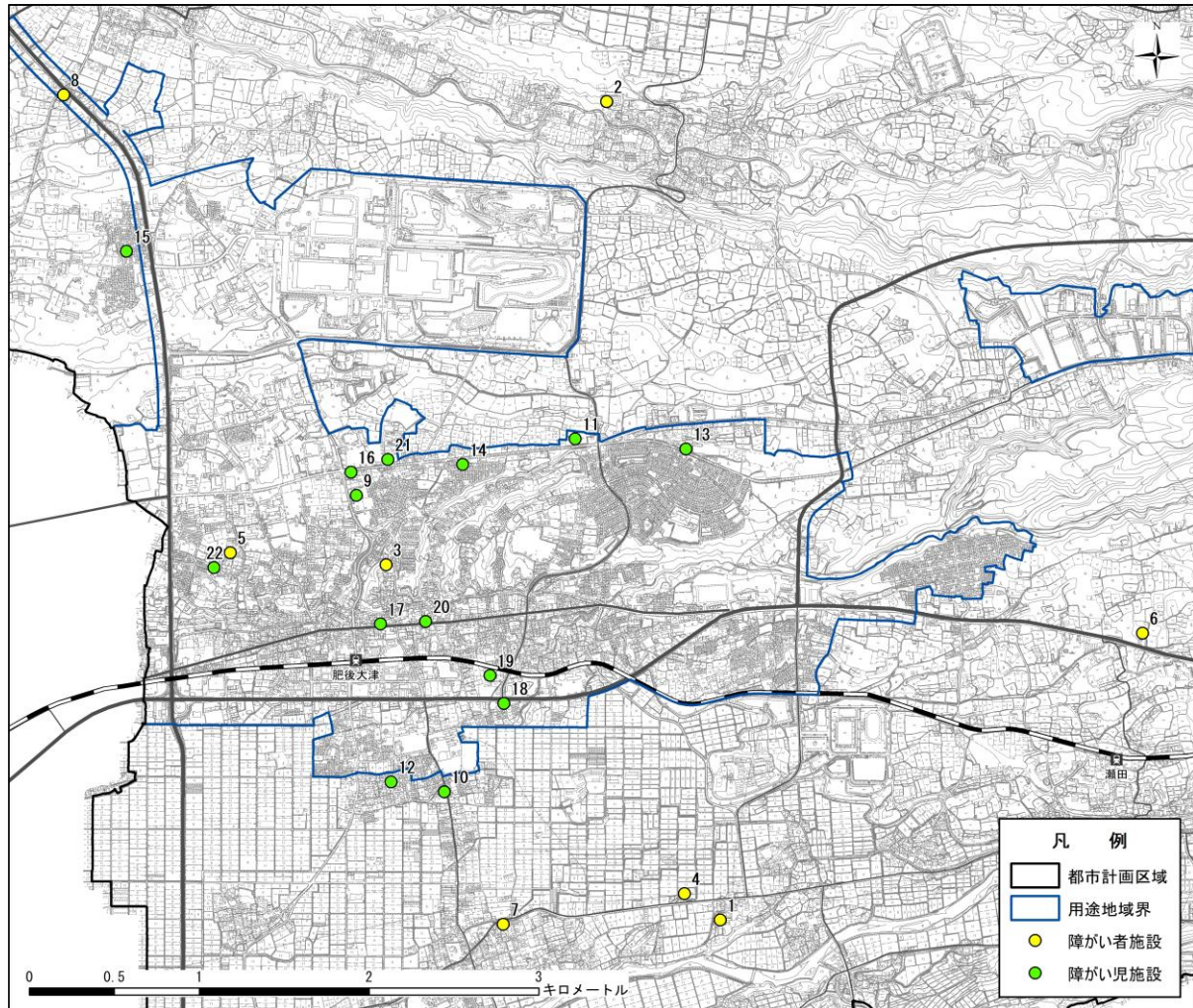
番号	区分	名称
1	郵便局	錦野郵便局
2	郵便局	室郵便局
3	郵便局	大津居島郵便局
4	郵便局	陣内郵便局
5	郵便局	吹田団地簡易郵便局
6	郵便局	大津つつじ台簡易郵便局
7	郵便局	大津郵便局
8	郵便局	護川簡易郵便局

番号	区分	名称
9	郵便局	大津平川簡易郵便局
10	郵便局	矢護川簡易郵便局
11	金融機関	肥後銀行大津支店
12	金融機関	熊本銀行大津支店
13	金融機関	熊本第一信用金庫大津支店
14	金融機関	熊本県信用組合大津支店
15	金融機関	菊池地域農業協同組合大津中央支所

(6) 障がい者・障がい児施設

○障がい者・障がい児施設は各地域に分布

■障がい者・障がい児施設の分布図



[資料：庁内資料（令和6年8月時点）]

障がい者施設

番号	区分	名称
1	入所	障害者支援施設 三気の里
2	入所	障害者支援施設 つくしの里
3	入所	わおん大津
4	通所	就労継続支援B型 BeTREE
5	通所	障がい福祉サービス事業所 大津あゆみ園
6	通所	ワークプレイス絆
7	通所	アユート
8	通所	ウエルテック

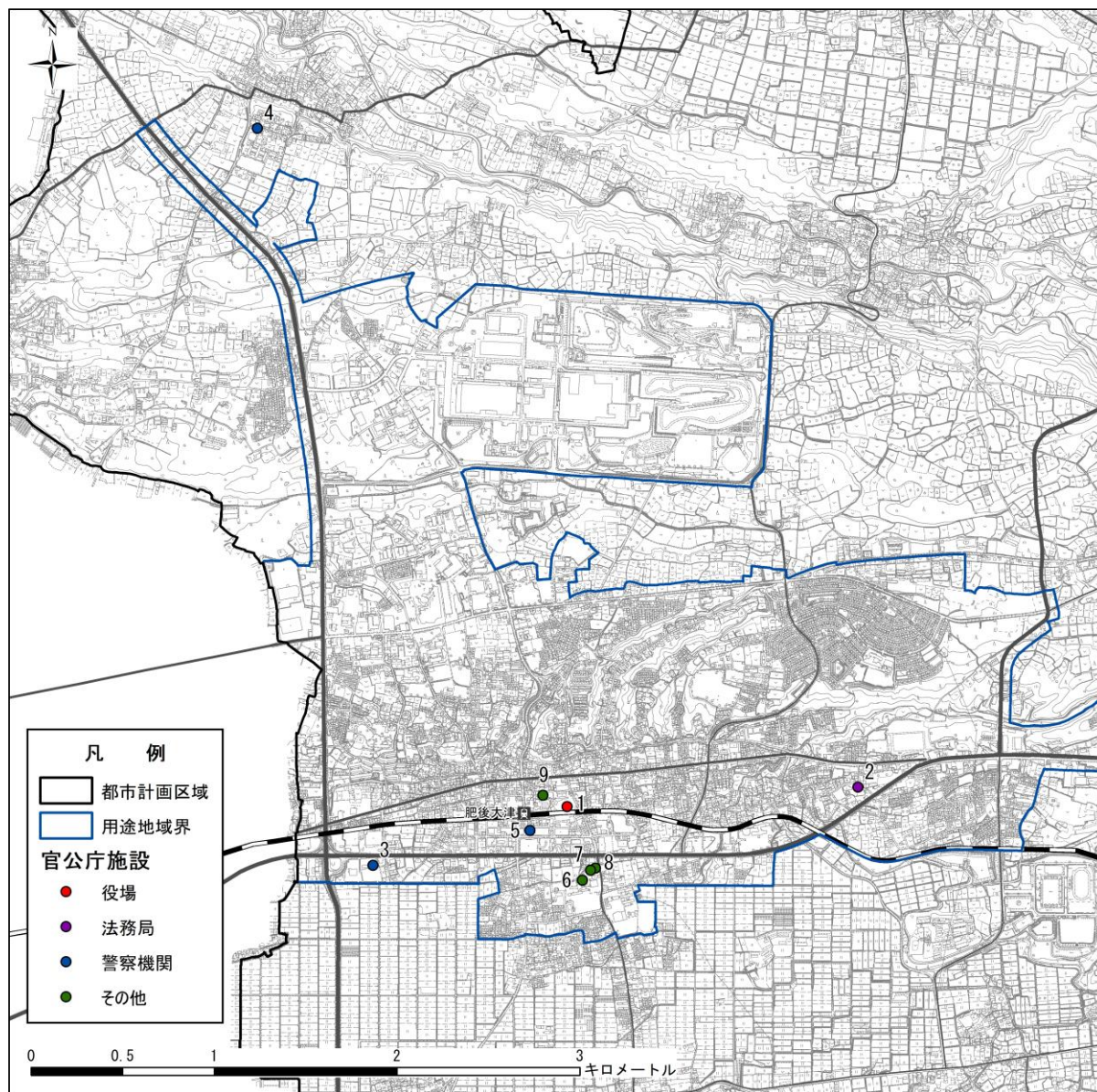
障がい児施設

番号	区分	名称
9	入所	福祉型障がい児入所施設 若草児童学園
9	通所	児童発達支援センター おひさま
	通所	放課後デイサービス おひさまぶらす
10	通所	ピッソリーノ
11	通所	コージーブリーズ
12	通所	放課後デイサービスにじいろくらぶ
13	通所	アンサンプル
14	通所	放課後デイサービス風
15	通所	GROWTH
16	通所	放課後デイサービス さくらんぼ
17	通所	こども療育研究室 Lulu大津
18	通所	子育て応援ステーション あそびいえいと
19	通所	にじのそら大津
20	通所	児童発達支援 放課後等デイサービス nico大津
21	通所	こども発達サポートセンター るーと
22	通所	果実の木 大津

(7) 官公庁施設

○官公庁施設は肥後大津駅周辺に集積

■官公庁施設の分布図



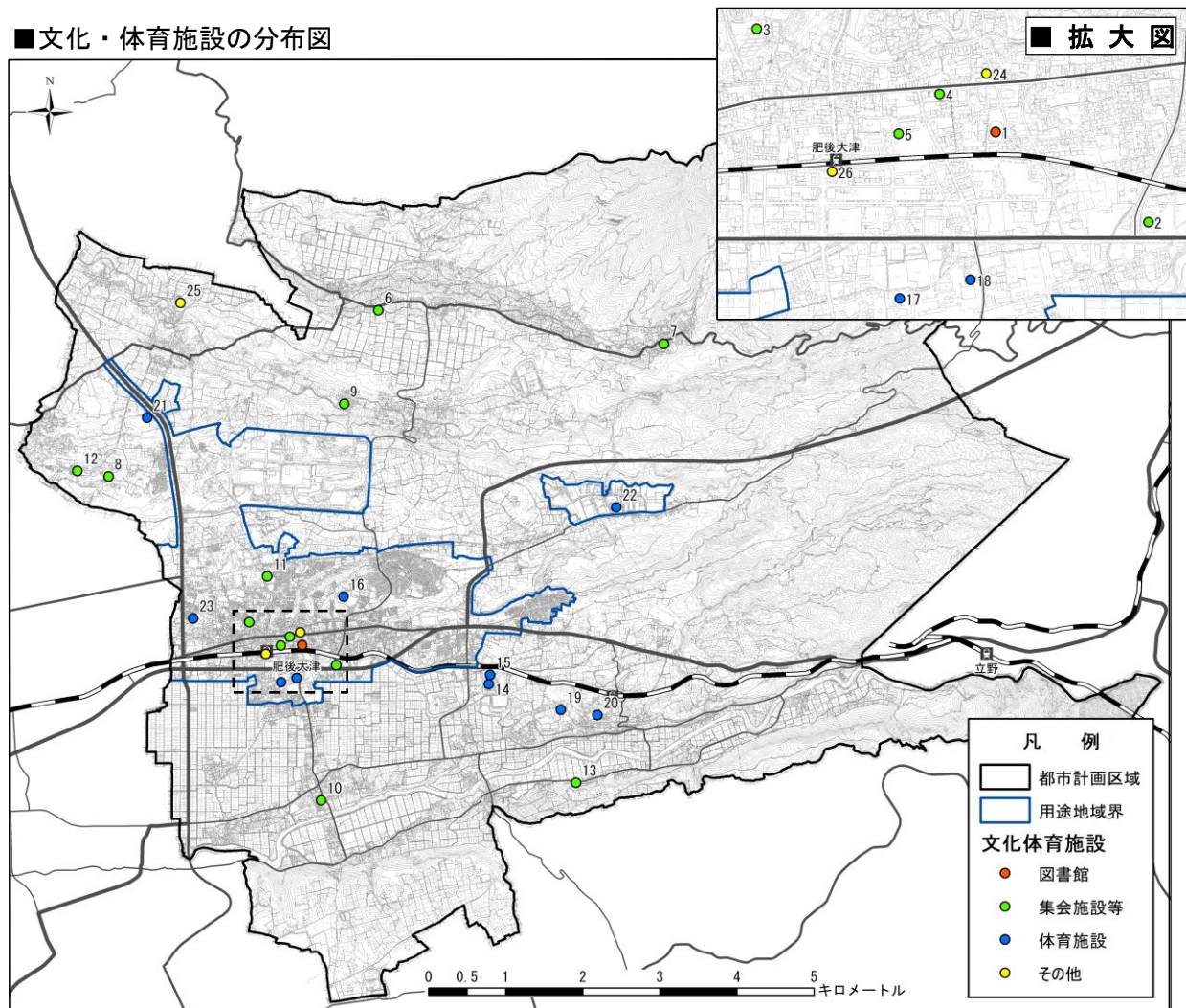
[資料：庁内資料]

番号	区分	名称
1	役場	大津町役場
2	法務局	熊本地方法務局阿蘇大津支局
3	警察機関	大津警察署
4	警察機関	大津警察署杉水駐在所
5	警察機関	大津駅前交番
6	その他	大津町学校給食センター
7	その他	大津町教育支援センター
8	その他	大津町シルバー人材センター
9	その他	大津町老人福祉センター

(8) 文化・体育施設

- 公民館等の集会施設は各地域に分布
○図書館等の主要な施設は肥後大津駅周辺に集積

■文化・体育施設の分布図



[資料：庁内資料]

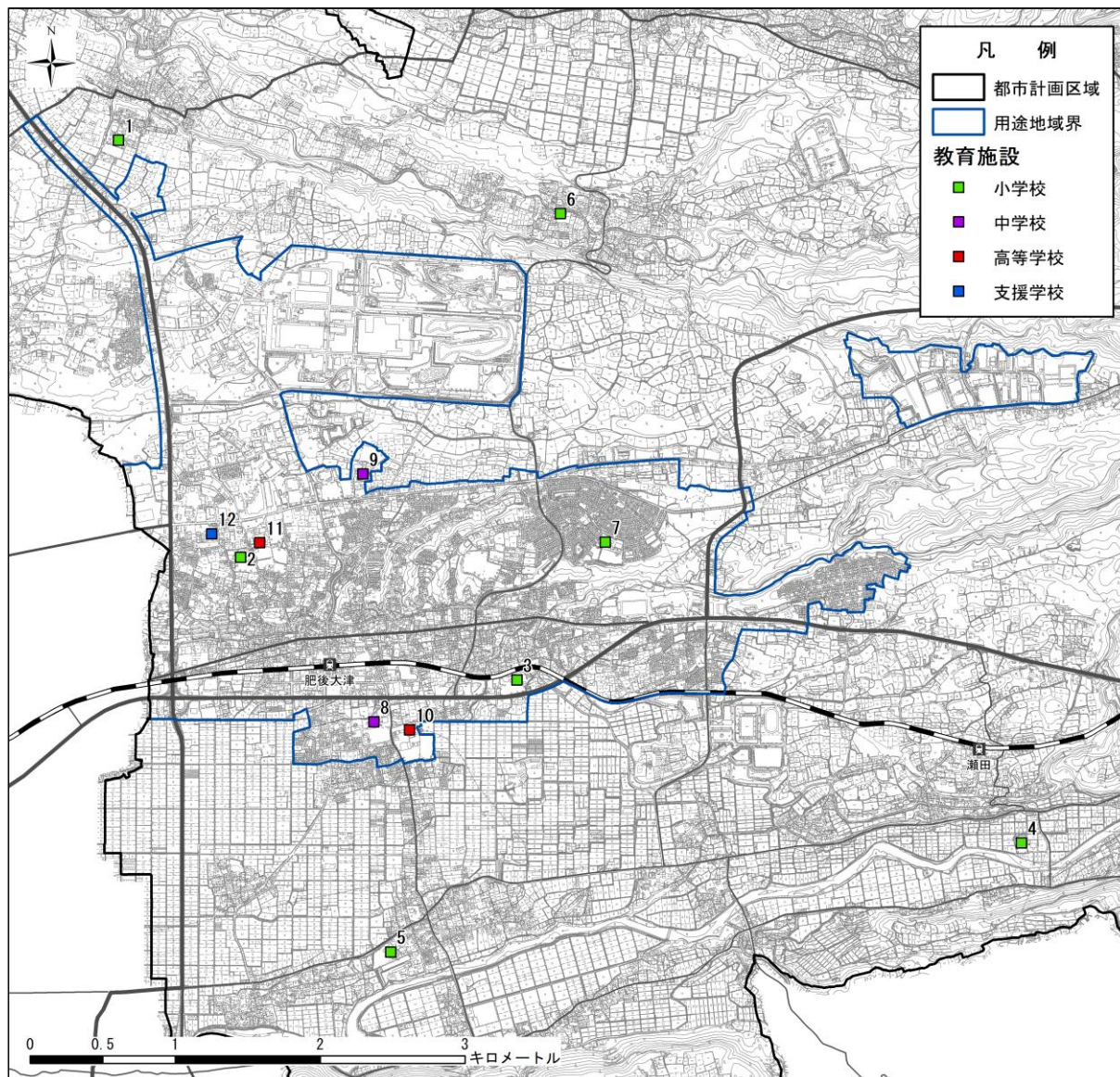
番号	区分	名称
1	図書館	おおつ図書館
2	集会施設等	生涯学習センター(中央公民館、文化ホール)
3	集会施設等	大津地区公民館分館
4	集会施設等	大津町交流会館(まちづくり交流センター)
5	集会施設等	町民交流施設(オークスプラザ)
6	集会施設等	矢護川コミュニティセンター(ふれあいセンター矢護川)
7	集会施設等	野外活動等研修センター(みどり館)
8	集会施設等	大津町人権啓発福祉センター隣保館
9	集会施設等	平川地区公民館分館
10	集会施設等	陣内地区公民館分館
11	集会施設等	楽善ふれあいプラザ
12	集会施設等	源場地区集会所
13	集会施設等	錦野地区公民館分館

番号	区分	名称
14	体育施設	大津町運動公園
15	体育施設	大津町総合体育館
16	体育施設	大津町町民グラウンド
17	体育施設	町民テニスコート
18	体育施設	大津町武道館
19	体育施設	大津町山村広場
20	体育施設	菊阿体育館
21	体育施設	杉水グラウンド
22	体育施設	高尾野公園グラウンド
23	体育施設	昭和園テニスコート
24	その他	歴史文化伝承館
25	その他	文化財学習センター
26	その他	大津町ビジターセンター

(9) 教育施設

- 小学校は各地域に分布
- 中学校、高等学校は用途地域内に集積

■教育施設の分布図



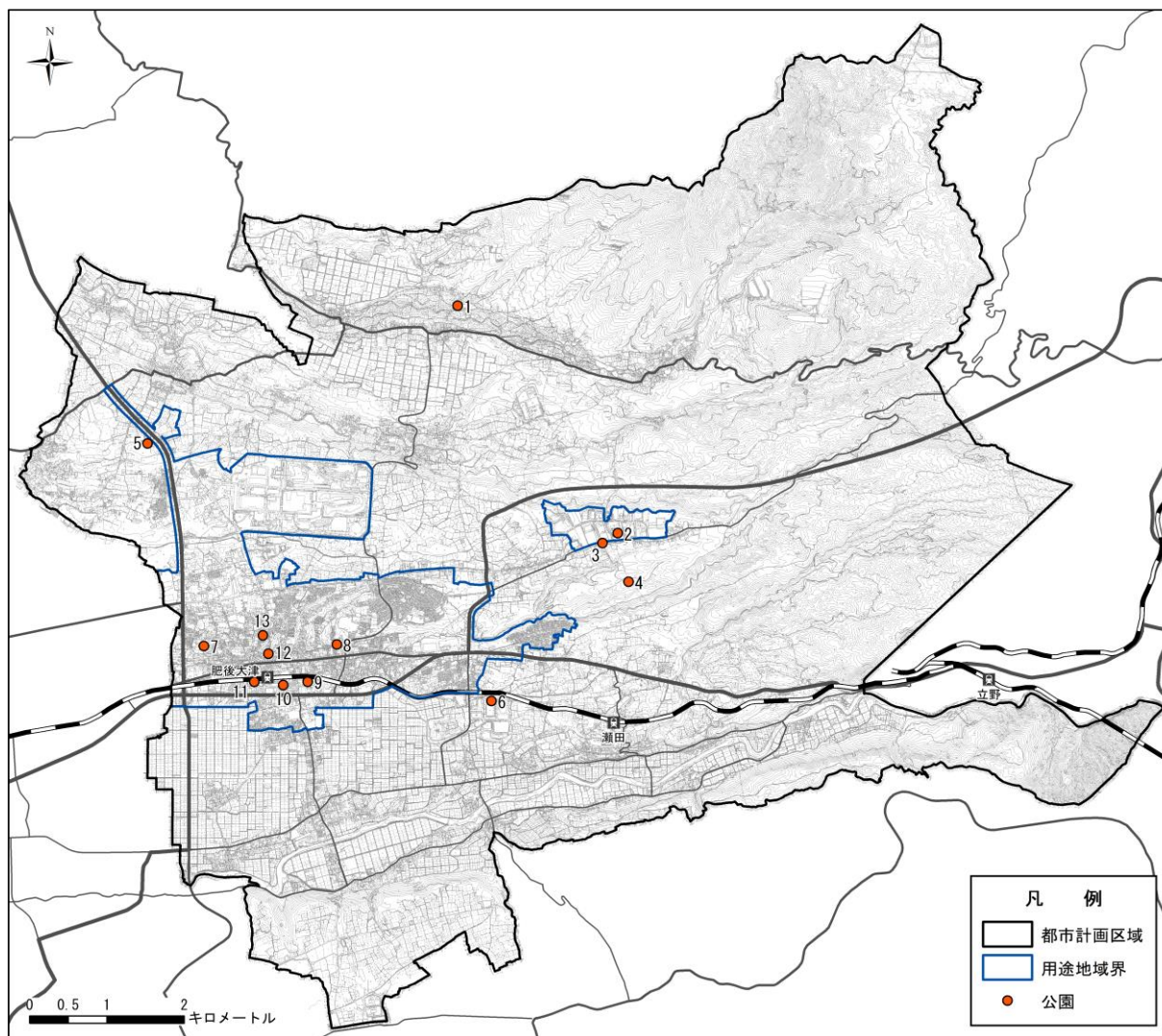
[資料：庁内資料]

番号	区分	名称
1	小学校	護川小学校
2	小学校	室小学校
3	小学校	大津小学校
4	小学校	大津東小学校
5	小学校	大津南小学校
6	小学校	大津北小学校
7	小学校	美咲野小学校
8	中学校	大津中学校
9	中学校	大津北中学校
10	高等学校	大津高等学校
11	高等学校	翔陽高等学校
12	支援学校	大津支援学校

(10) 公園

○用途地域内を中心に公園が整備されている

■公園の分布図



[資料：庁内資料]

番号	名称
1	矢護川公園
2	高尾野公園
3	清正公道公園
4	高尾野森林公園
5	杉水公園
6	大津町運動公園(スポーツの森・大津)
7	昭和園
8	大松山公園
9	大津中央公園
10	駅南東公園(かぶとむし公園)
11	駅南西公園
12	上井手公園
13	室児童公園

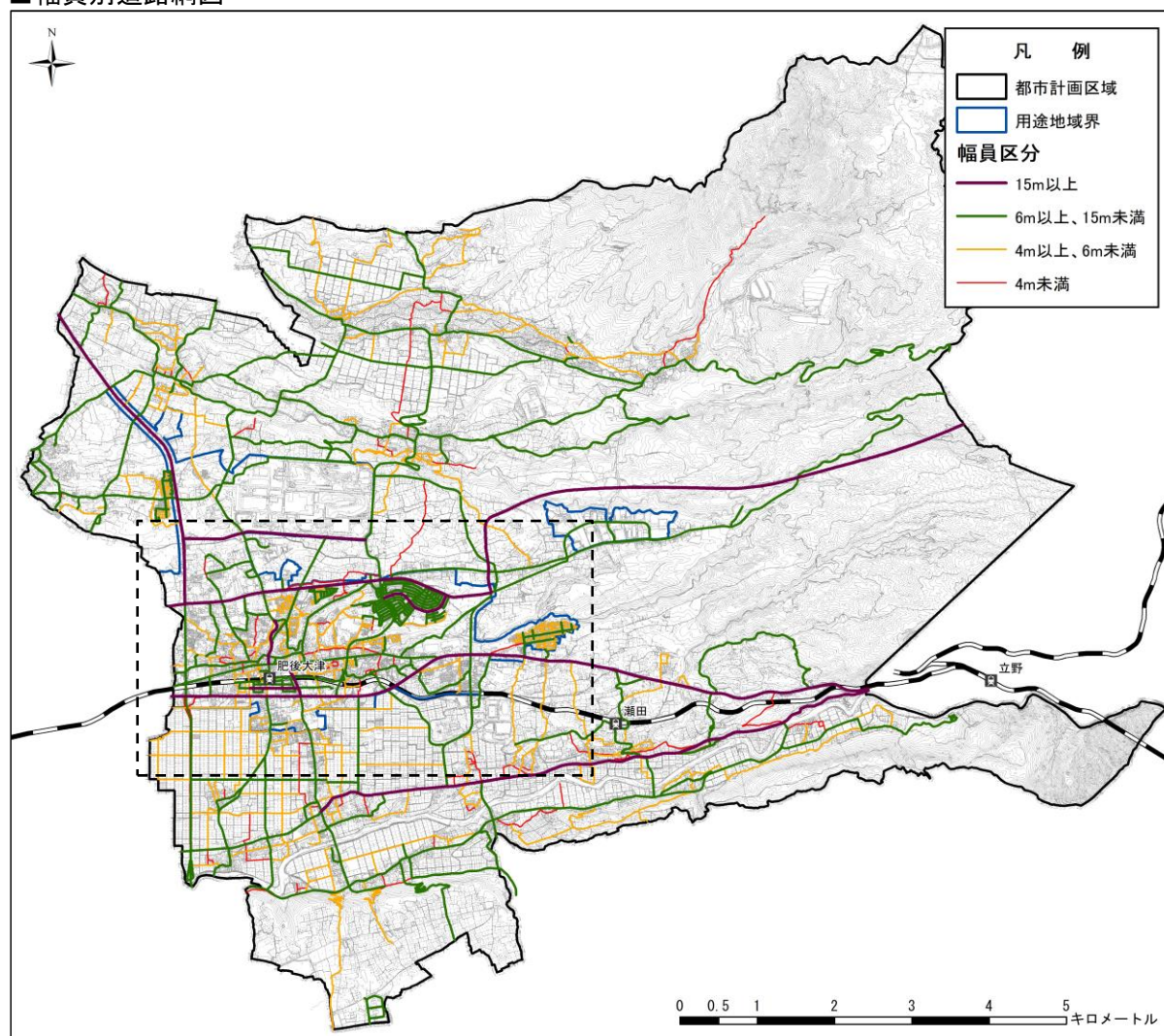
3.8 道路・交通

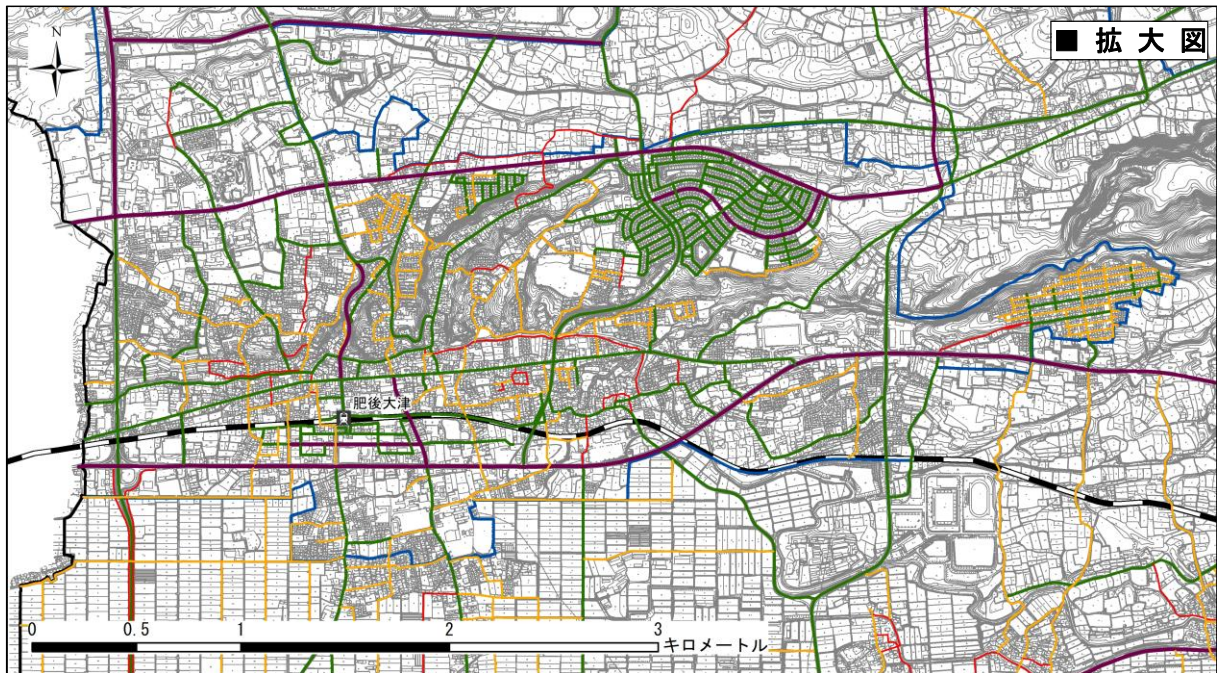
(1) 道路網

○一般国道3路線、主要地方道3路線、一般県道7路線を基軸としながら、その他道路により道路網が構成され、熊本市と大分市を結ぶ中九州横断道路が計画

道路網は、一般国道3路線、主要地方道3路線、一般県道7路線及び町道で構成されています。また、熊本市から本町を通り、大分市を結ぶ地域高規格道路である中九州横断道路が計画されています。

■幅員別道路網図





[資料：都市計画基礎調査（令和5年）庁内資料]

■道路網現況

区 分	幅員 15m以上 (km)	6m以上 15m未満 (km)	4m以上6m未満 (km)	4m未満 (km)	合計 (km)
国道	20.8	4.3	—	—	25.1
主要地方道・ 一般県道	7.6	51.4	0.2	0.0	59.2
市町村道	9.0	111.5	109.9	31.9	262.3
合計	37.4	167.2	110.1	31.9	346.6

[資料：都市計画基礎調査（令和5年）をもとに作成]

(2) 道路交通

- 国道3路線では、24時間自動車交通量が10,000台以上で、主要渋滞箇所も8箇所指定
- 国道は町内では、主要渋滞箇所が8箇所指定

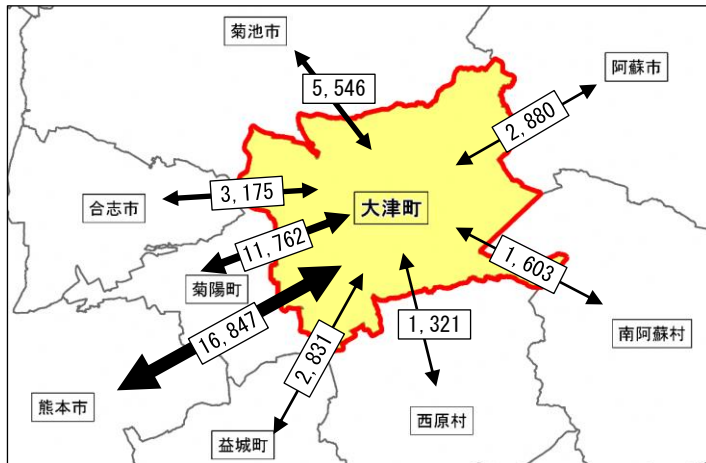
ゾーン間の自動車交通量をみると、熊本市や菊陽町との結びつきが強くなっています。

また、幹線道路の24時間交通量は、国道57号北側復旧ルートの一部を除く、国道3路線において、10,000台以上と多くなっています。さらに、国道443号、県道大津植木線、県道熊本益城大津線で混雑度*が1.20を超えているほか、国道の交差点8箇所が、主要渋滞箇所となっています。特に、セミコンテクノパークに向かう通勤交通が集中し、室（北）交差点で下町方面まで長い渋滞が発生するなど、渋滞が大きな課題となっています。

そのため、熊本県では渋滞解消に向けて熊本県渋滞解消推進本部を設置し、主な渋滞箇所を段階的に減らしていく取り組みを効率的に進めることとしています。

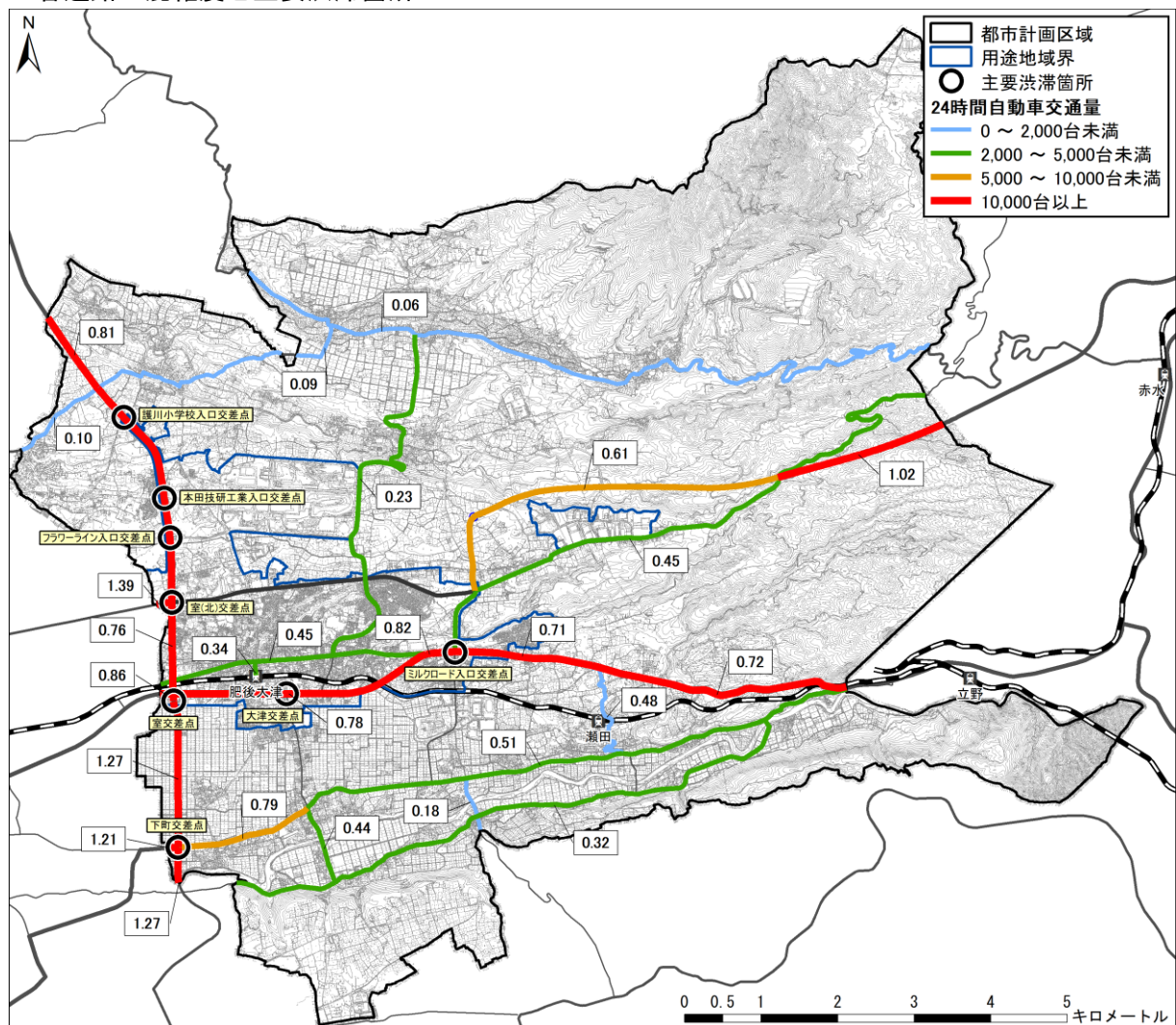
* 交通調査基本区間の交通容量に対する交通量の比で、交通量(台/12h)/交通容量(台/12h)で算出する。

■ゾーン間自動車交通量図（乗用車）



[資料：都市計画基礎調査（令和5年）]

■各道路の混雑度と主要渋滞箇所



注：各道路に記載の数字は「混雑度」を示す。

資料：24時間自動車交通量は令和3年交通センサス、主要渋滞箇所は県の渋滞解消推進本部資料（令和6年）をもとに作成

(3) 鉄道

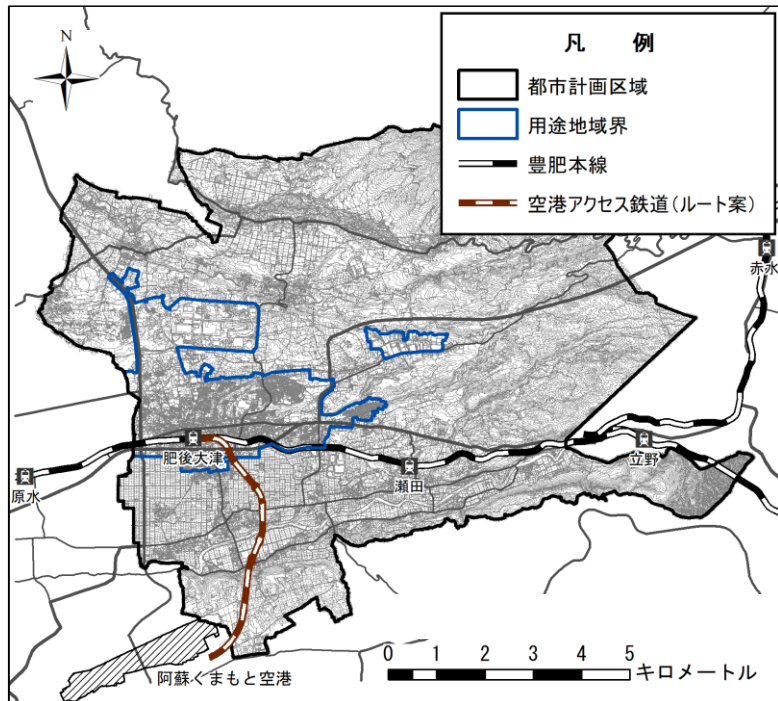
- 肥後大津駅の乗車人員は一日当たり 3,000 人以上（年間 100 万人以上）
- 阿蘇くまもと空港と肥後大津駅を結ぶ熊本空港アクセス鉄道が計画

本町は、熊本駅から大分駅間を結ぶJR豊肥本線が町中心部を東西に横断し、肥後大津駅と瀬田駅が立地しています。

肥後大津駅の乗車人員は、新型コロナウイルス感染症の影響で、令和2年（2020年）に一度減少したものの、その後徐々に回復し、令和6年（2024年）は3,229人/日と増加傾向です。

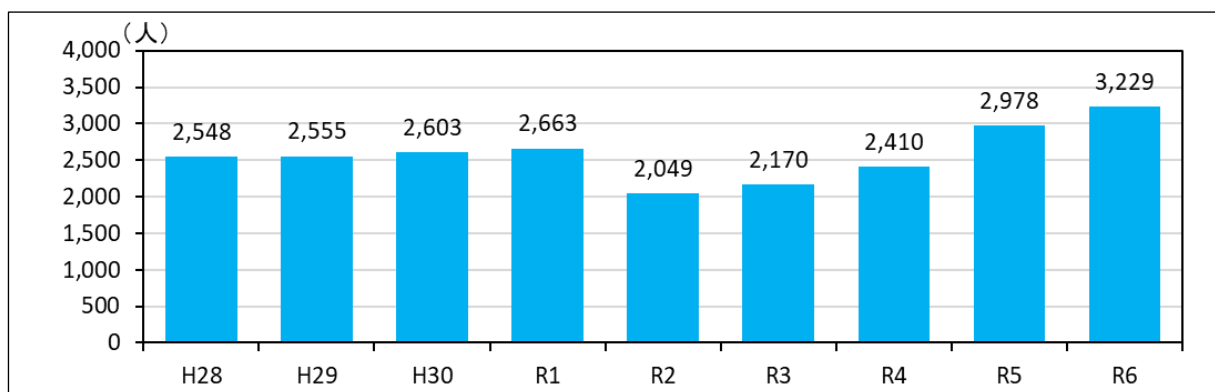
また、熊本県が、令和16年度末（2034年度末）の開業を想定して、肥後大津駅と阿蘇くまもと空港を結ぶ阿蘇くまもと空港アクセス鉄道の整備を計画しています。それを好機と捉え、本町では、（仮称）中間駅の設置に向けた検討を進めています。

■鉄道路線図



※空港アクセス鉄道は、都市計画素案によるルート案を示しています。
また、新駅ゾーンの位置や範囲は、今後検討を進める中で絞り込むこととしています。

■肥後大津駅における一日当たり乗車人員の推移



[資料：JR九州（駅別乗車人員）]

(4) バス路線等

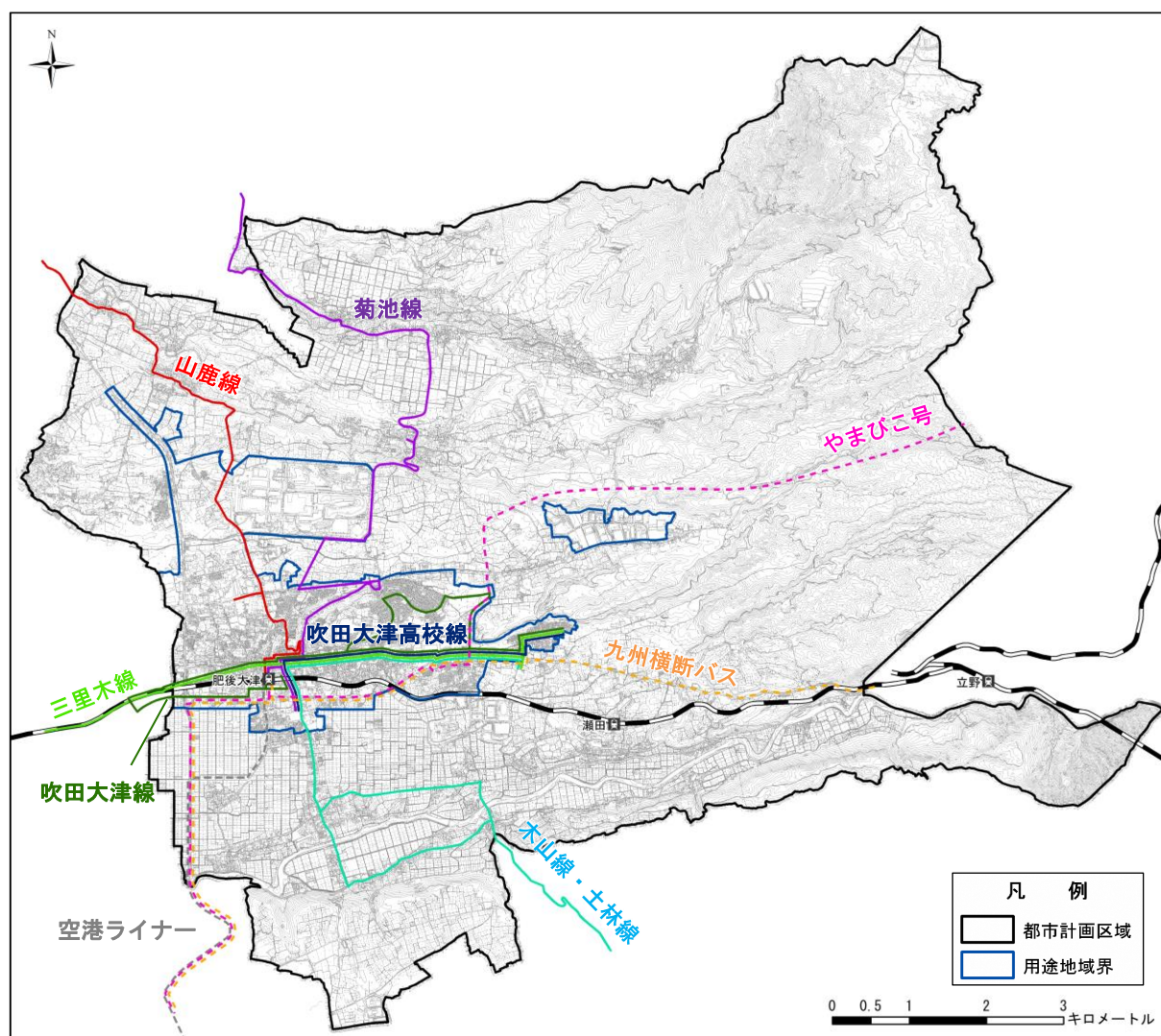
- 熊本市や周辺都市、町内への移動を支える幹線交通として、九州産交バスと産交バスが運行
- 肥後大津駅と阿蘇くまもと空港を約15分で結ぶ空港ライナーが運行

バスは、熊本市や県外への広域移動を支える高速/特急バスと、町内及び周辺都市への移動を支える路線バスがあり、九州産交バス(株)と産交バス(株)の2社が運行しています。

また、肥後大津駅からは阿蘇くまもと空港を約15分で結ぶ空港ライナー（空港利用者のみ利用可能）が運行されています。

また、通勤時の渋滞緩和や町内の施設間移動を充実させるため、通勤バスやまちなかバスの実証運行を実施しています。

■路線図



[資料：各運行会社の路線図等]

■各路線の概要

路線名	三里木線	菊池線	山鹿線
起終点	大津産交 → 熊本桜町 (吹田団地) ← バスターミナル	大津高校前 → 菊池産交 ←	肥後大津駅 → 山鹿バス ← センター
運行 本数	平日 熊本桜町バスターミナル行き 6本 大津産交(吹田団地)行き 7本	菊池産交行き 8本 大津高校前行き 8本	山鹿バスセンター行き 9本 肥後大津駅行き 9本
運行主体	九州産交バス(株)	産交バス(株)	産交バス(株)

路線名	木山線・土林線	吹田大津線	大津高校線
起終点	大津産交 → 木山産交 ← 土林	吹田団地 → 大津町役場 ←	吹田団地 → 大津高校前 ←
運行 本数	平日 木山産交行き 5本 土林行き 2本 大津産交行き 7本	大津町役場行き 4本 吹田団地行き 4本	大津高校前行き 1本
運行主体	産交バス(株)	産交バス(株)	産交バス(株)

路線名	やまびこ号(高速バス)	九州横断バス	空港ライナー
起終点	熊本 → 大分 ←	熊本県 → 大分(別府) ←	JR肥後大津駅 → 阿蘇くまもと空港 (南口) ←
運行 本数	平日 大分行き 4本 熊本行き 4本	大分(別府)行き 3本 熊本行き 3本	JR肥後大津駅行き 27本 阿蘇くまもと空港行き 27本
運行主体	産交バス(株)	九州産交バス(株)	熊本県

[資料：各運行会社のホームページ等]

■実証運行の概要

	通勤バス		大津まちなかバス
目的	菊池南部地域(合志市、大津町、菊陽町)の渋滞緩和		町の中心部での施設間移動 (横移動)の充実
運行日	原則平日・祝日 (土日除く)	平日	年末年始を除く毎日
ルート	肥後大津駅～ 本田技研工業(株)	大津支援学校前～JR肥後大津駅北口 ～JASM前～県立技術短期大学校前	大津町役場～大津町営住宅～吹田団地 大津町役場～美咲野～吹田団地
ダイヤ	朝8便、夕12便	朝3便、夕3便	平日5便、土日祝日3便
実証期間	令和6年10月1日 ～ 当面3年間継続	令和7年10月1日～ 当面運行継続検討中	令和5年10月1日～令和9年3月31日 ※変更となる可能性あり

[資料：庁内資料]

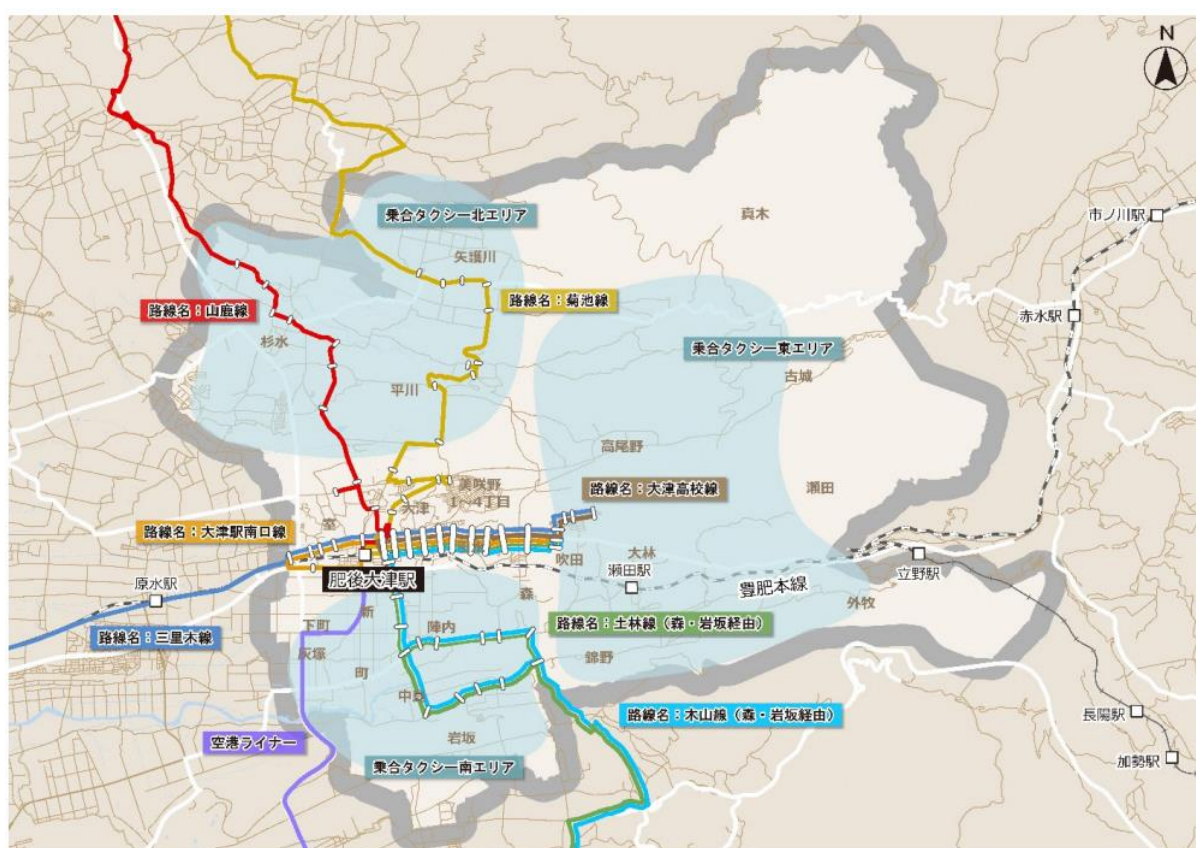
(5) 乗合タクシー

○町の郊外部から町中心部までの移動を支える地域内交通（45 の行政区で利用可能）で、路線バスを補完

町の郊外部から町中心部までの移動を支える地域内交通として、路線バスを補完する形で乗合タクシーが運行しています。

1 日往復 4 便の予約制で、令和 2 年（2020 年）に運行エリアが拡大され、45 の行政区で利用が可能です。

■町内公共交通の運行路線図と乗合タクシーの運行エリア



[資料：大津町地域公共交通計画（令和 4 年 9 月）]

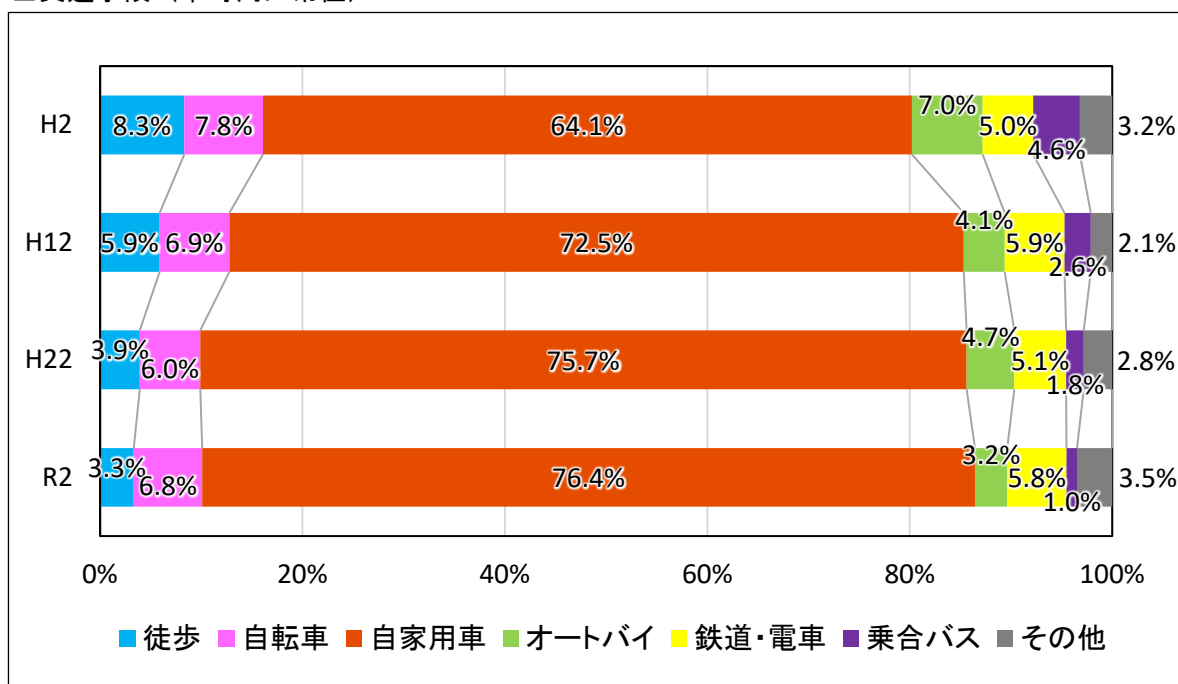
(6) 交通手段

- 自家用車への依存度が増加
- 乗合バスの利用率の低下

本町内に常住している人の移動交通手段は、令和2年（2020年）時点で約76%が自家用車となっており、平成2年（1990年）と比較して増加傾向で推移しています。

公共交通では鉄道・電車の割合が若干増加していますが、乗合バスは平成2年（1990年）の4.6%から減少し、令和2年（2020年）では1.0%となっています。

■交通手段（本町内に常住）



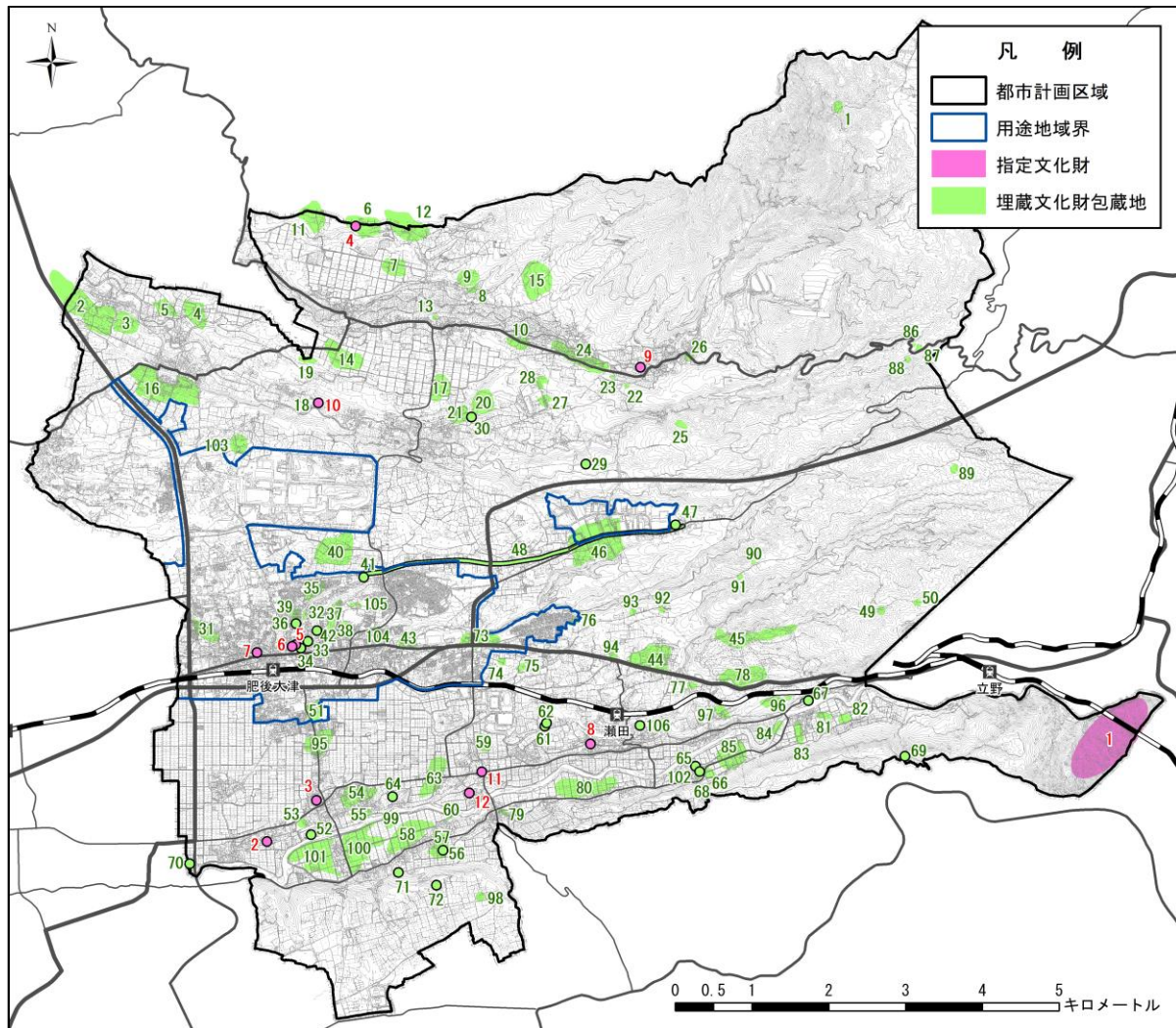
[資料：国勢調査]

3.9 歴史・自然・景観資源

(1) 文化財

○用途地域内も町指定の埋蔵文化財が存在

■文化財分布図



[資料：庁内資料]

■指定文化財

図面番号	指定区分	種別	名 称	指定年月日	種類・規模等	備 考
1	国	植物	阿蘇北向谷原始林	昭和44年8月22日	標高約200～800m	面積約84haの照葉樹林
2	県	植物	天神森の棕	昭和38年7月23日	樹齢500～600年	「棕殿様」
3	国	建造	江藤家住宅（江藤屋敷）	平成17年12月27日	江戸期：建・敷全域	文政13年（1830）豪農民家
4	県	史跡	無田原遺跡	昭和50年2月24日	縄文早・前期：配石	甕棺墓遺構
5	町	建造	光尊寺橋（石造眼鏡橋）	平成7年3月1日	江戸後期：文化12年	（1815）下内田村石工
6	町	建造	松古閑橋（石造眼鏡橋）	平成7年3月1日	江戸中期：安永8年	（1779）御巡検道
7	町	建造	井手上橋（石造眼鏡橋）	平成7年3月1日	江戸後期：文化14年	（1817）〔別名：塔の迫橋〕
8	町	建造	地藏橋（石造眼鏡橋）	平成7年3月1日	江戸後期：文政11年	（1828）上井手上流
9	町	建造	弘化橋（石造眼鏡橋）	平成7年3月1日	江戸後期：弘化4年	（1847）矢護川上流
10	町	建造	御所原・下猿渡六地藏（重制石幢）	平成7年3月1日	江戸中期：安永3年	（1774）宇野源兵衛再建
11	町	建造	森駅記念碑	平成7年3月1日	明治中期：陣内往還	盛衰の記録
12	国登録	建造	岡本家住宅	平成11年8月23日	江戸後期：天保11年	在御家人屋敷

[資料：庁内資料]

■埋蔵文化財包蔵地

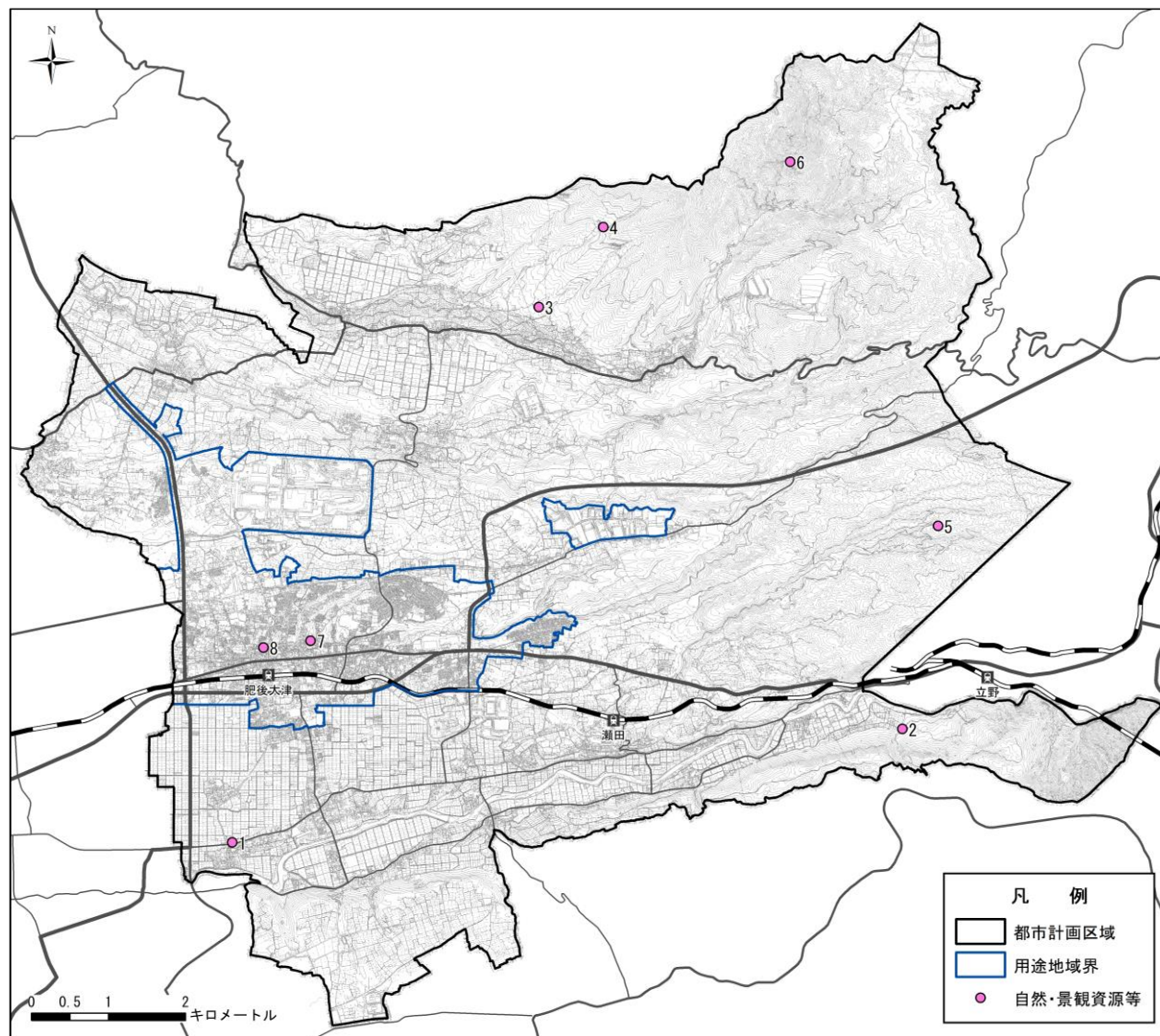
図面 番号	種別	名 称	備 考	図面 番号	種別	名 称	備 考
1	寺社	弥護山無動寺跡	平安	54	包蔵地	上園	弥生～古代
2	集落・包蔵地	ワクド石	縄文	55	包蔵地	中陣内	古墳
3	包蔵地	塔の本	縄文	56	寺社	西念寺跡	中世
4	包蔵地	今村	縄文～古墳	57	包蔵地	岩坂	縄文
5	包蔵地	尾鶴	縄文～古墳	58	包蔵地	岩坂樋ノ口	弥生
6	包蔵地・埋葬	無田原	縄文・弥生	59	包蔵地	森	縄文
7	包蔵地	御領原	縄文	60	古墳	岩坂横穴	古墳
8	古墳	馬糞塚古墳群	古墳	61	城	城の本城跡	中世
9	包蔵地	七野尾	縄文・弥生	62	城	池上城跡	中世
10	包蔵地	祝屋敷	弥生	63	包蔵地	田尾	古代・中世
11	埋葬	立石	縄文・弥生	64	城	玉岡城跡	中世
12	包蔵地	馬糞塚	縄文	65	城	外牧代官所跡	中世
13	城	九万石城跡	中世	66	建造物	南郷往還跡	近世
14	包蔵地	一尾刈 2 地点	古墳	67	建造物	上井手取入口	近世
15	包蔵地	向原	縄文・弥生	68	城	葉山城跡	中世
16	埋葬・包蔵地	杉水上ノ原矢鉾	縄文・弥生	69	包蔵地	岩戸神社岩かげ	縄文
17	包蔵地	ナギナタ	縄文	70	包蔵地	下町銅戈出土地	弥生
18	石造物	猿渡六地藏	中世	71	石造物	岩坂カンカン塔	中世
19	包蔵地	一尾刈 1 地点	縄文	72	経塚	岩坂経塔	中世
20	包蔵地	水の山	縄文	73	包蔵地	吹田A	縄文
21	包蔵地	平川仮宿	弥生・古代	74	包蔵地	吹田B	縄文
22	古墳	真木古墳	古墳	75	包蔵地	吹田C	縄文
23	城	今城跡（真木城）	中世	76	包蔵地	吹田D	縄文
24	包蔵地	真木	縄文	77	包蔵地	瀬田裏A	縄文
25	城	古城村城跡	中世	78	包蔵地	瀬田裏B	縄文
26	墓	合志一族墓	中世	79	包蔵地	鳥子川	弥生・古墳
27	包蔵地	中後迫	縄文	80	集落	錦野	縄文～古墳
28	包蔵地	日向	弥生	81	集落	大鶴A	縄文
29	城	萩野尾城跡	中世	82	集落	大鶴B	縄文
30	城	陰嶽城跡	中世	83	包蔵地	前畑	縄文
31	包蔵地	南出口	弥生	84	包蔵地	内牧B	縄文
32	古墳	中町横穴群	古墳	85	集落	外牧	縄文・弥生
33	包蔵地	大津手永会所跡	近世	86	包蔵地	瀬田裏K	縄文
34	包蔵地	大津大矢野塾跡	近世	87	包蔵地	瀬田裏J	縄文
35	包蔵地	西弥護免	弥生～古墳	88	包蔵地	瀬田裏I	縄文
36	城	西嶽城跡	中世	89	包蔵地	瀬田裏H	縄文
37	古墳	後迫横穴群	古墳	90	包蔵地	瀬田裏G	縄文～古代
38	包蔵地	大松山	弥生	91	包蔵地	瀬田裏F	縄文～古代
39	包蔵地	西嶽	古墳	92	包蔵地	瀬田裏D	縄文
40	包蔵地	八窪	縄文～古代	93	包蔵地	瀬田裏C	縄文
41	交通	五里木跡	近世	94	包蔵地	吹田E	縄文
42	城	東嶽城跡	中世	95	包蔵地	中井手	古代
43	包蔵地	引水	弥生	96	包蔵地	瀬田池ノ原	旧石器～中世
44	包蔵地	瀬田雨留尾	縄文・弥生・古墳	97	包蔵地	瀬田狐塚	縄文
45	包蔵地	瀬田裏	縄文・古墳	98	-	岩坂岩の上	-
46	包蔵地	高尾野	古墳	99	包蔵地	中島宝満鶴	平安～中世
47	交通	六里木跡	近世	100	包蔵地	岩坂葉柳	弥生～平安
48	交通	清正公道	近世	101	包蔵地	中島西鶴	縄文～平安
49	古墳	瀬田裏古墳群	古墳	102	包蔵地	外牧霞鶴	縄文
50	包蔵地	瀬田裏E地点	縄文	103	包蔵地	上猿渡	弥生
51	包蔵地	大津	縄文	104	古墳	西大山内横穴群	古墳
52	石造物	陣内の五輪塔	中世	105	包蔵地	グランド北	平安
53	包蔵地	下陣内	弥生～古代	106	古墳	大林古墳	古墳

[資料：庁内資料]

(2) 自然・景観資源

○自然・景観資源として用途地域外にも分布

■自然・景観資源分布図



番号	区分	名称
1	自然・景観資源等	不知火光右衛門の立像
2	自然・景観資源等	岩戸溪谷の滝
3	自然・景観資源等	諏訪水源
4	自然・景観資源等	環境の森(矢護川)
5	自然・景観資源等	環境の森(瀬田裏)
6	自然・景観資源等	アセビの原生林
7	自然・景観資源等	日吉神社
8	自然・景観資源等	大願寺

[資料：庁内資料]

3.10 農林漁業施策

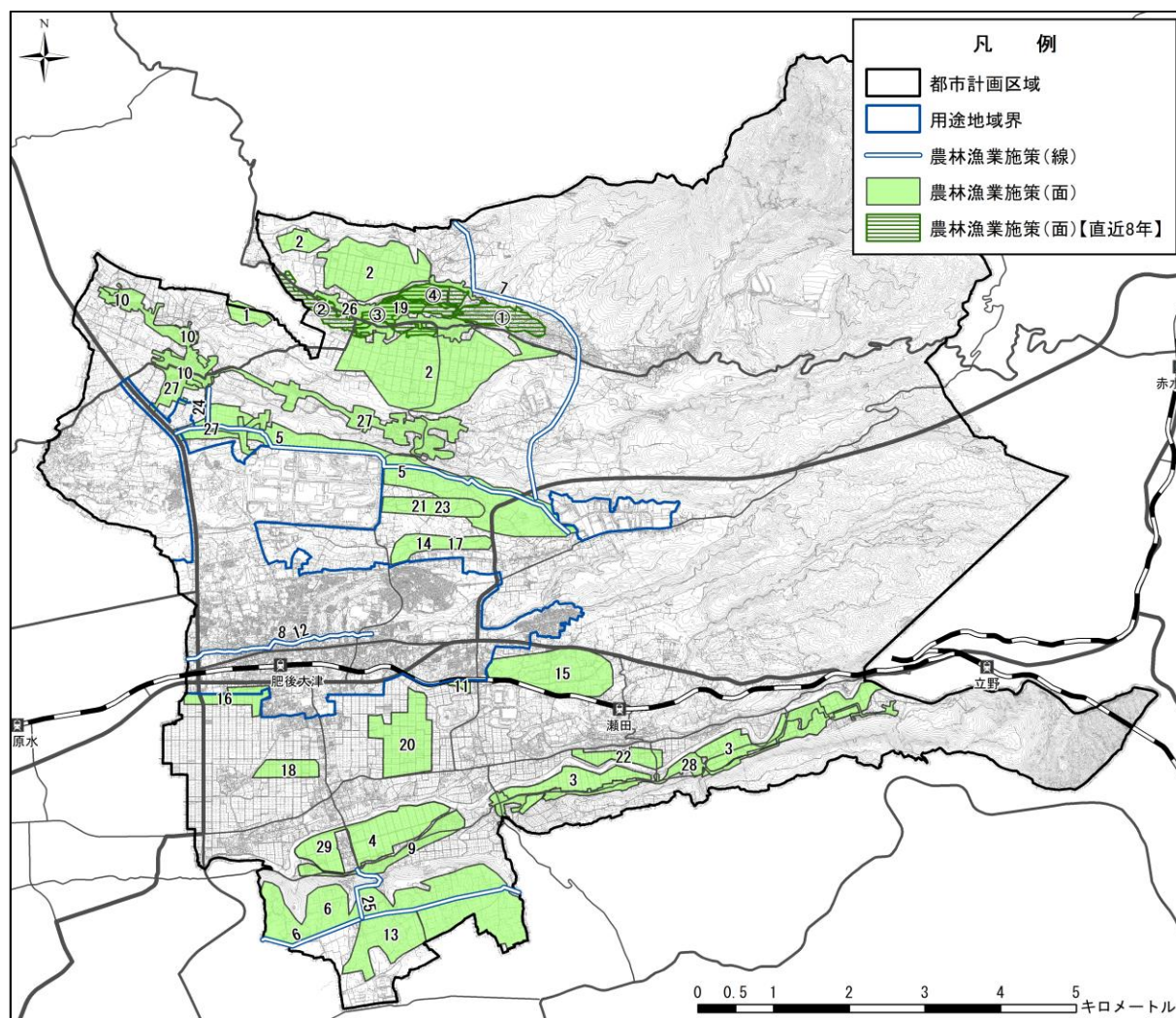
○近年、北部の菊池赤水線周辺で農業関係の整備が実施されている

■農林漁業関係施策

番号	事業名称	事業量	事業主体	整備状況
1	県営畑地帯総合土地改良事業	区画整理	熊本県	完了
2	県営畑地帯総合土地改良事業	区画整理	熊本県	完了
3	県営担い手育成基盤整備事業	区画整理	熊本県	完了
4	土地総合整備事業	水路L=6,700m、農道3,500m	熊本県	完了
5	農免・農道整備事業	道路L=5,292m	熊本県	完了
6	農免・農道整備事業	道路L=4,870m	熊本県	完了
7	農免・農道整備事業	道路L=5,100m	熊本県	完了
8	水環境整備事業	用水1,000m	熊本県	完了
9	農業集落排水事業	管路3,000m	熊本県	完了
10	農業集落排水事業	管路4,000m	熊本県	完了
11	県営ため池一般整備事業	ダム工一式	熊本県	完了
12	県営ため池一般整備事業	用排1,500m	熊本県	完了
13	特殊農地保全整備事業	排水6,520m	熊本県	完了
14	基盤整備促進事業	排水1,200m	熊本県	完了
15	基盤整備促進事業	排水2,000m	熊本県	完了
16	基盤整備促進事業	路面1,300m	熊本県	完了
17	基盤整備促進事業	農道1,400m	熊本県	完了
18	基盤整備促進事業	路面1,000m	熊本県	完了
19	基盤整備促進事業	農道500m	熊本県	完了
20	基盤整備促進事業	路面2,000m	熊本県	完了
21	基盤整備促進事業	農道1,200m	熊本県	完了
22	基盤整備促進事業	路面1,000m	熊本県	完了
23	基盤整備促進事業	排水1,800m	熊本県	完了
24	ふるさと農道緊急整備事業	農道500m	熊本県	完了
25	ふるさと農道緊急整備事業	農道1,600m	熊本県	完了
26	農業集落排水事業	管路8,626m	大津町	完了
27	農業集落排水事業	管路21,100m	大津町	完了
28	農業集落排水事業	管路10,357m	大津町	完了
29	県営農業生産法人等育成緊急基盤整備事業	区画整理	熊本県	完了
①	農地中間管理機構関連農地整備事業	35.0ha	熊本県	事業中
②	農地中間管理機構関連農地整備事業	21.0ha	熊本県	事業中
③	農地中間管理機構関連農地整備事業	20.0ha	熊本県	事業中
④	農地中間管理機構関連農地整備事業	20.0ha	熊本県	事業中

[資料：都市計画基礎調査（平成29年、令和5年）]

■農林漁業関係施策位置図

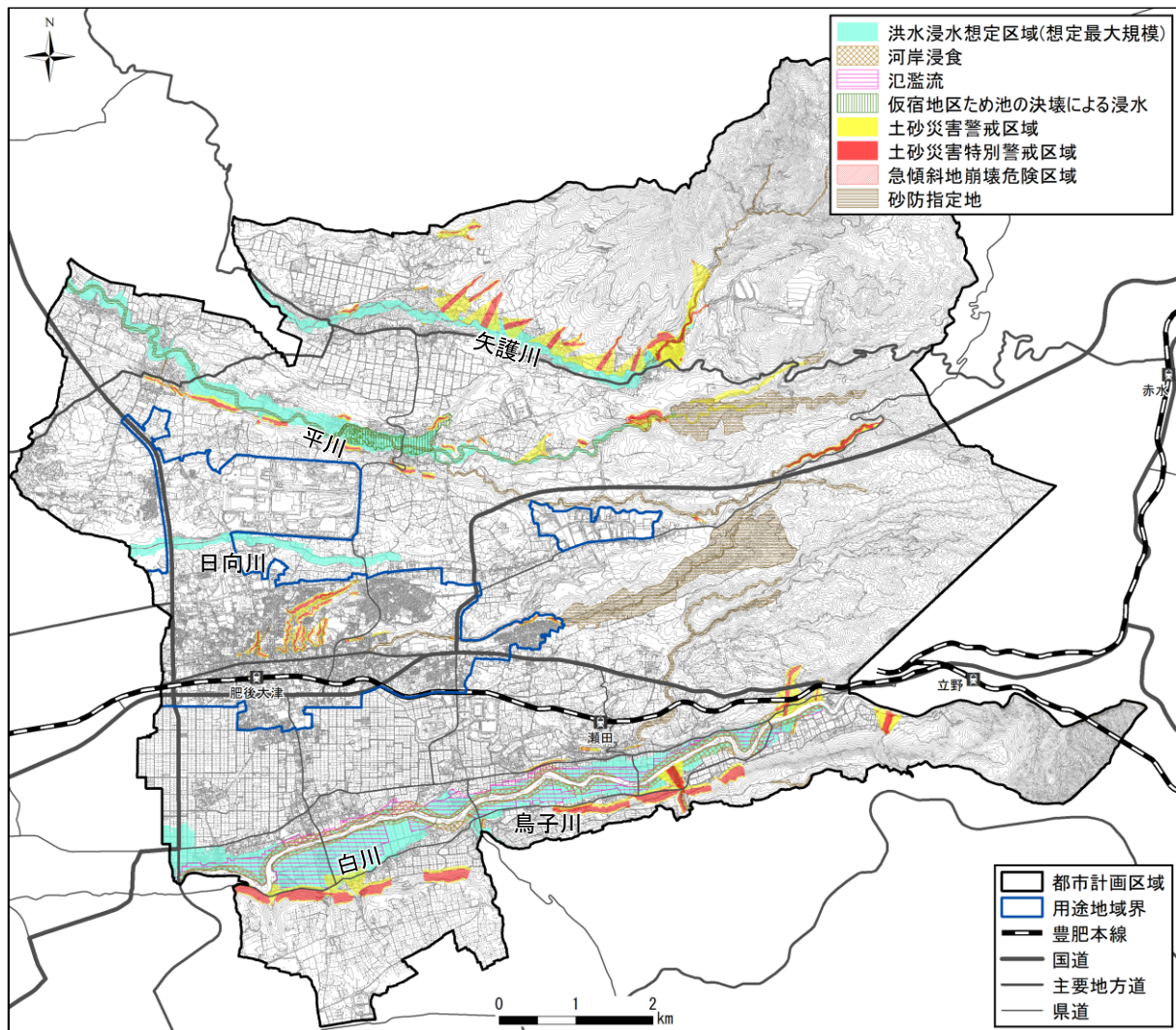


[資料：都市計画基礎調査（平成 29 年、令和 5 年）]

3.1.1 災害リスク

- 中心市街地周辺をはじめ、土砂災害（特別）警戒区域の指定箇所が町内に点在
- 白川に加え、鳥子川、日向川、平川、矢護川の沿川に洪水浸水想定区域が指定
- その他、急傾斜地崩壊危険区域・砂防指定地が指定

■災害リスクの分布状況



資料：使用したデータ及び時点は以下の通り

大津町ため池ガードマップ

白川水系白川洪水浸水想定区域図(阿蘇立野ダム下流区間)：熊本県、令和6年12月24日

白川水系鳥子川・菊池川水系日向川・矢護川・峠川洪水浸水想定区域図：熊本県、令和4年3月29日
 大津町、令和5年4月21日

土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域：国土数値情報、令和6年時点

急傾斜地崩壊危険区域：国土数値情報、令和3年時点

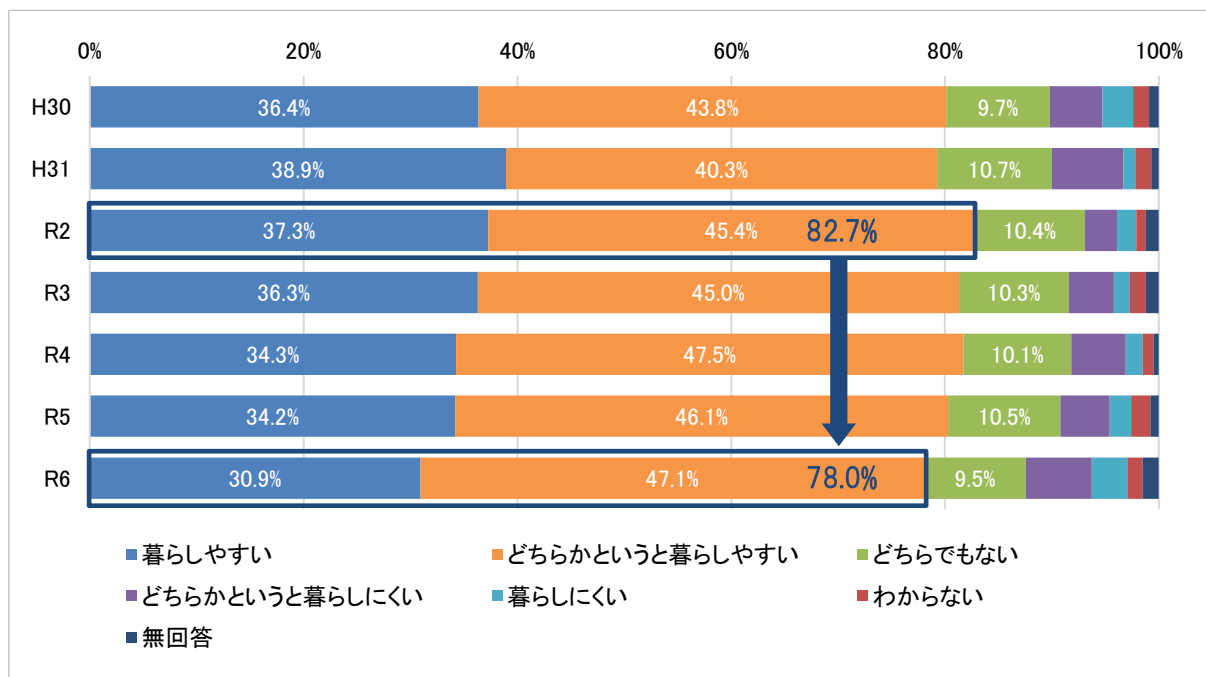
砂防指定地：国土数値情報、令和5年時点

4 町民意向調査

4.1 総合的な暮らしやすさ

○総合的な暮らしやすさは「暮らしやすい」「どちらかという暮らしやすい」が約8割と高いが、過去7年間で最も高かった令和2年（2020年）と比較すると4.7ポイント低下

■「総合的な暮らしやすさ」の経年比較

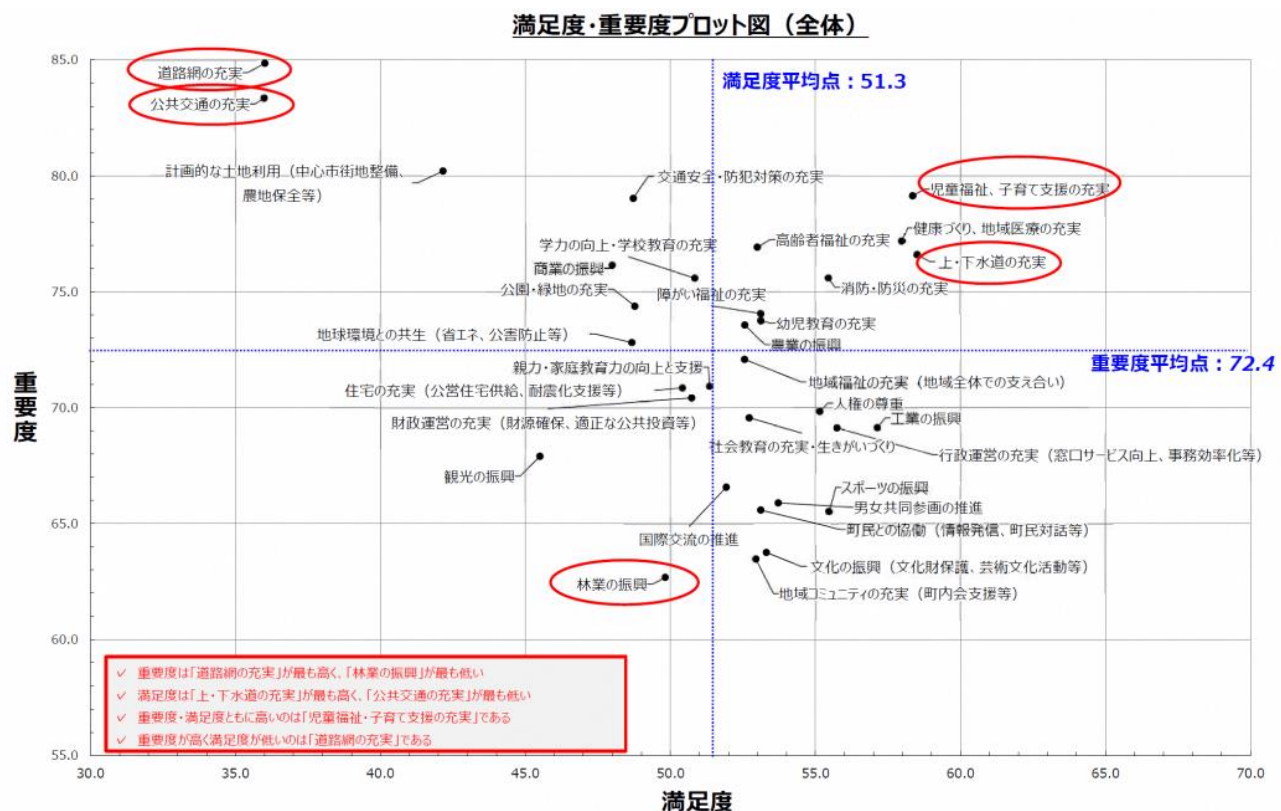


資料：各年度の「大津町まちづくりアンケート」の集計結果

4.2 各施策の満足度・重要度

○町全体としては、「道路網の充実」、「公共交通の充実」の満足度が低く、重要度が高い。

○小学校区別の期待度について、過去2年間の結果を比較すると、令和5年度（2023年度）は全小学校区で「公共交通の充実」に関する期待度が最も高く、次いで「計画的な土地利用*」、「道路網の充実」等への期待度が高い。令和6年度（2024年度）では、中部地域・南部地域において「道路網の充実」が最も期待度が高い結果となり、全体的に期待度も上昇。その他、「公共交通の充実」、「計画的な土地利用」も各地域で期待度が高い。



資料：「令和6年度大津町まちづくりアンケート」の集計結果

* 中心市街地整備や農地保全等

■令和5年度・小学校区別

		中部地域			北部地域		南部地域		全地域
		大津	美咲野	室	大津北	護川	大津東	大津南	
1位	施策名	公共交通の充実							
	期待度	33.8	39.5	32.0	36.5	39.9	35.9	36.1	35.4
2位	施策名	観光の振興	商業の振興	計画的な土地利用	道路網の充実		計画的な土地利用	道路網の充実	計画的な土地利用
	期待度	29.1	33.1	30.8	31.2	30.7	27.8	25.9	26.6
3位	施策名	商業の振興	観光の振興	道路網の充実	商業の振興		地球環境との共生	商業の振興	道路網の充実
	期待度	27.5	30.0	27.8	29.7	28.1	26.2	22.8	26.6
4位	施策名	道路網の充実	学力の向上・学校教育の充実	観光の振興	計画的な土地利用	学力の向上・学校教育の充実		高齢者福祉の充実	観光の振興
	期待度	26.5	29.7	25.9	28.4	27.4	25.6	22.8	26.6
5位	施策名	計画的な土地利用		高齢者福祉の充実	地球環境との共生	観光の振興	道路網の充実	観光の振興	商業の振興
	期待度	25.7	27.3	24.5	28.2	26.9	25.1	22.4	26.6

資料：令和5年度大津町まちづくりアンケートの集計結果

■令和6年度・小学校区別

		中部地域			北部地域		南部地域		全地域
		大津	美咲野	室	大津北	護川	大津東	大津南	
1位	施策名	道路網の充実			公共交通の充実		道路網の充実		
	期待度	48.4	50.3	48.7	52.2	56.0	39.9	49.5	48.8
2位	施策名	公共交通の充実			道路網の充実		公共交通の充実		
	期待度	46.3	49.9	44.4	46.6	54.6	36.3	47.9	47.4
3位	施策名	計画的な土地利用				交通安全・防犯対策の充実	計画的な土地利用		
	期待度	39.3	37.6	38.9	41.4	38.0	32.7	38.6	38.0
4位	施策名	商業の振興		交通安全・防犯対策の充実		計画的な土地利用	農業の振興	交通安全・防犯対策の充実	
	期待度	32.0	31.4	30.8	32.7	36.4	26.8	33.0	30.3
5位	施策名	交通安全・防犯対策の充実		公園・緑地の充実	高齢者福祉の充実	公園・緑地の充実	交通安全・防犯対策の充実	商業の振興	
	期待度	28.9	30.1	25.8	30.8	32.1	23.9	28.6	28.2

資料：令和6年度大津町まちづくりアンケートの集計結果

注：「期待度」は、「重要度－満足度」で算出した。

4.3 土地利用について

- 「無秩序な開発を防止する」が35.2%と最も多く、次いで、「中心市街地以外の市街地において機能充実を図る」、「中心市街地の機能充実を図る」がそれぞれ28.9%、27.7%と同程度となっている。
- 「国道57号の幹線道路沿道に、商業・業務機能を誘導する」が31.1%と最も多いが、「上記以外の地域（中心市街地や国道57号等の幹線道路沿道以外の地域）に商業業務機能を有する新たな拠点を創出する」が30.0%と同程度となっている。

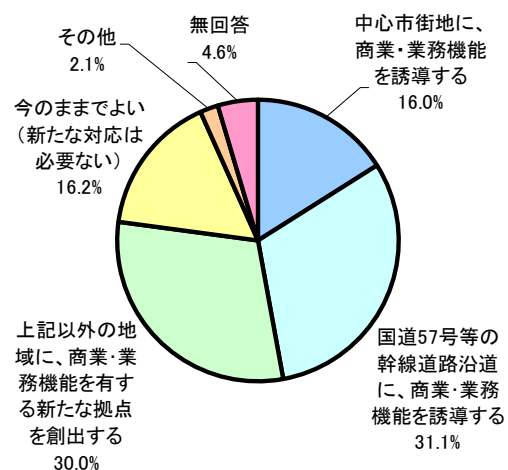
■土地利用についてどんな取り組みが重要だと思うか。（複数回答可）

件数	比率	選択肢	グラフ
385	27.7%	1 中心市街地の機能充実を図る	
402	28.9%	2 中心市街地以外の市街地において機能充実を図る	
346	24.9%	3 市街地の周辺の機能充実を図る	
377	27.1%	4 田畑などの農地を計画的に保全し、営農環境の整備を進める	
266	19.1%	5 山林や河川などの自然環境を保全する	
489	35.2%	6 無秩序な開発を防止する	
23	1.7%	7 その他	
72	5.2%	無回答	
2,360	—	計	

回答者数・・・1,390人

■これからの商業・業務地（店舗や事業所等の土地利用）の整備についてどう思うか。

件数	比率	選択肢
223	16.0%	1 中心市街地に、商業・業務機能を誘導する
432	31.1%	2 国道57号等の幹線道路沿道に、商業・業務機能を誘導する
417	30.0%	3 上記以外の地域に、商業・業務機能を有する新たな拠点を創出する
225	16.2%	4 今のままでよい（新たな対応は必要ない）
29	2.1%	5 その他
64	4.6%	無回答
1390	100.0%	計










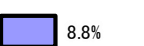





資料：「令和6年度大津町まちづくりアンケート」の集計結果

4.4 お住まいを決める条件

○「スーパーなど日常利用する店舗などへの行きやすさ」が57.8%と最も多く、次いで、「職場からの距離・職場への通勤利便性」、「病院、福祉施設などへの行きやすさ」が多い。

■お住まいを決める条件として重要なことは何か。（3つまで選択可）

件数	比率	選択肢	グラフ
562	40.4%	1. 職場からの距離・職場への通勤利便性	 40.4%
375	27.0%	2. 土地、建物の価格や家賃	 27.0%
803	57.8%	3. スーパーなど日常利用する店舗などへの行きやすさ	 57.8%
530	38.1%	4. 病院、福祉施設などへの行きやすさ	 38.1%
214	15.4%	5. 幼稚園、保育所、学校などの環境や行きやすさ	 15.4%
162	11.7%	6. 道路や公園などの都市基盤、まちなみがきれいに整備されている	 11.7%
345	24.8%	7. バス、鉄道などの公共交通の利便性	 24.8%
249	17.9%	8. 防犯、防災上の安全性	 17.9%
174	12.5%	9. 地域の雰囲気（近所づきあいのよさ、地域活動の充実等）	 12.5%
186	13.4%	10. 自然環境の豊かさ	 13.4%
122	8.8%	11. 実家の継承や実家からの近さ	 8.8%
13	0.9%	12. その他	 0.9%
40	2.9%	無回答	 2.9%
3,775	－	計	

回答者数・・・1,390人

資料：「令和6年度大津町まちづくりアンケート」の集計結果

5 解決すべき課題

5.1 分野ごとの課題

前項で整理した本町を取り巻く状況を踏まえ、本計画や大津町立地適正化計画において新たに解決すべき課題を分野ごとに整理すると以下の通りです。

人口構造	増加する人口の適切な配置・誘導により、地価が高騰する中でも、ゆとりある良好な居住環境や「暮らしやすさ」を維持し、将来にわたって持続可能な都市構造を形成
	効率的・効果的な行政運営を考慮した人口増加への対応
都市構造・都市機能	空港アクセス鉄道の整備を契機とした、中心市街地の賑わい形成や活力向上（肥後大津駅周辺の拠点機能強化）、暮らしたくなる、訪れたくなる魅力的なまちづくりの推進
	多様なニーズを踏まえた、公共施設の複合化等による利便性の向上や維持管理費の抑制
公共交通	公共交通と連携したまちづくりの推進（高齢化への対応、企業バス等による交通渋滞緩和等）
土地利用・市街地整備	道路や上下水道、公園などの整備状況等を踏まえた開発誘導による良好な居住環境や操業環境、営農環境の維持
	空港アクセス鉄道の整備と合わせて検討を進める（仮称）中間駅の設置や新たな市街地の整備等により、職住近接や公共交通と連携した生活利便性の高いまちづくりを推進
	豊かな自然環境など、町の特性を活かし、居住地として選ばれるための魅力向上
都市施設	新たな施設整備は、居住や企業の誘導と合わせて、将来の維持管理コストも踏まえながら計画的に実施
	既存施設は、ニーズを踏まえた再整備や適切な維持管理を実施
安全安心	町民の暮らしや町内に立地する企業の産業活動を守るため、災害リスクが低いエリアへの誘導や災害リスクの低減を推進
自然環境・景観形成	適切な維持管理や保全を推進するとともに、観光資源としての有効活用

さらに、上記の課題を踏まえて、本計画及び大津町立地適正化計画において解決すべき課題を次項において、3つに整理します。

5.2 都市計画マスタープラン見直し及び立地適正化計画策定で解決すべき課題

(1) 今後想定される公共施設整備や民間開発の適切な誘導による持続可能な都市構造の構築（都市のマネジメント）

今後も人口の増加が想定され、多くの民間開発が進行している中で、渋滞や開発等の状況に合わせた道路や公立認定こども園の整備、老朽化に伴う学校の改修等が予定されています。一方で、北部地域や南部地域では、人口減少、高齢化が進行している集落もあるなど、地域によって状況が異なります。

人口増加や企業立地が進むことによるより、日常生活に必要な生活サービス施設が不足する可能性があるため、民間投資を促進する必要があります。ただし、無秩序に開発が進行すると、土地利用の混在による居住環境の悪化や、交通渋滞の悪化、それらに伴う産業活動の効率低下、農地の減少による地下水の保全機能の低下、災害リスクの向上、市街地の低密度化による維持管理費用の増大など、将来的に多くの課題が生じるおそれがあります。

そのため、今後想定される公共施設等の整備や増加する開発をバランスよく、適切に誘導（マネジメント）することによって、安定的な都市経営や質の高い生活を今後も確保していく必要があります。

(2) 公共交通と連携したまちづくりの推進

現状では、日常生活における自動車の依存率が高くなっていますが、今後、高齢化が進行することを踏まえると、公共交通と連携したまちづくりを進めて行く必要があります。

企業の立地状況と合わせた公共交通の整備により、交通渋滞の改善や環境への負荷軽減も期待できます。また、空港アクセス鉄道の整備を契機として、肥後大津駅周辺のまちづくりを進めており、駅周辺の魅力や拠点機能が高まることで、公共交通利用者の増加、新たな来訪者・居住者の誘導等が見込まれます。

さらに、空港アクセス鉄道の中間駅を設置した場合、公共交通の利便性が高まることから、その周辺に新たな住宅地を整備することで、増加する人口の受け入れや新たな生活ニーズへの対応が可能となり、公共交通の利用促進にも寄与します。

(3) 地域特性を活かした多様なニーズへの対応による住み続けられる居住地の創出 (地価が高騰する中でも選ばれる魅力的な居住地づくり)

本町には、鉄道駅周辺にある利便性が高い住宅地に加えて、良好な居住環境が形成された住宅団地や、豊かな自然資源に囲まれた既存集落など、多様な住環境があります。

TSMC 等の企業進出や空港アクセス鉄道の整備、インバウンド需要の増加等により、外国人居住者が近年急増しているほか、来訪者の増加も期待されています。一方、近年は子育て世帯が転出する傾向も見られます。

社会動向としては、新型コロナウイルス感染症の流行を経て人々のライフスタイルが変化し、職・住・遊が融合した身近な拠点や Well-being*の向上が求められるなど、ニーズが多様化しています。また、職住近接を望む町民も多いことから、働く場の誘致と合わせた住宅開発の誘導も効果的です。

そのため、今後想定される公共施設の整備や民間開発を効果的に活用し、多様なニーズへ対応することで、地価が高騰する中でも、町民がこれまで通り「住みたい」と感じ、「住み続けられる」まちづくりを推進する必要があります。

* Well-being (ウェルビーイング) とは、身体的・精神的に健康で社会的に良好な状態であり、個人として「幸福」な状態
身体的・精神的に健康で社会的に良好な状態であり、個人として「幸福」な状態

6 まちづくりの理念

6.1 基本理念とまちづくりの基本方針

本町では、自治の基本となる事項を定めた「大津町まちづくり基本条例（平成 20 年（2008 年）施行）」に基づいて、まちづくりを推進しており、本町の最上位計画である第 7 次大津町振興総合計画においても、当条例に基づく理念の実現を掲げています。そのため、都市計画マスタープランにおいても、これを基本理念として踏襲するものとし、本町が有する多様な住環境を活かしながら、子育て世帯、高齢者、外国人等の多様なライフスタイルへ対応することで、誰もが住み続けられるまちづくりを目指します。

基本理念

人と自然と産業が調和した「誰もが住みよく誇りのもてる町 おおづ」

■大津町まちづくり基本条例（平成 20 年（2008 年）9 月）抜粋

大津町は、江戸時代から宿場町として栄え、先人たちの努力と、町を愛する多くの人々の英知により発展してきました。

私たちは、いにしえより先人たちが守り続けてきた、この美しく豊かな自然、培われてきた文化、起こし育ててきた産業や伝統、助け合いの精神を守り育て、将来へ引き継いでいかなければなりません。

これらを礎としながら、次代を担う子どもたちを育み、すべての人権が尊重され、安心して暮らせる豊かなまちづくりに取り組んでいきます。

私たちは、町民と町が一体となつてともに考え、役割を分担し、責任をもってまちづくりを進めることにより、人と自然と産業が調和した「誰もが住みよく誇りのもてる町 おおづ」の実現を目指します。

今、ここに、まちづくりの全般にわたる指針として、基本となる理念や原則を定めた、すべての大津町民に共有され遵守される最高規範として、この条例を制定します。

6.2 将来フレーム

本計画の前提となる将来人口は、本計画の最上位計画である第 7 次大津町振興総合計画基本構想における独自推計を踏襲し、以下を設定します。

令和 7 年（2025 年）* 36,550 人

⇒ 令和 27 年（2045 年） 約 41,365 人（4,815 人増加）

将来の人口増加に対応するためには、新たな住宅地の確保が必要です。用途地域内の低未利用地を活用するなど、用途地域内への誘導を第一としますが、用途地域内でまかなえない住宅地については、用途地域外における新市街地の創出を検討します。

* 9 月末時点

6.3 将来都市像

本町は、阿蘇の外輪山の麓から西側へ緩やかな傾斜をなし、阿蘇を源とする白川の流れによって形成された田園地帯へと広がる豊かな自然が町域の大半を占めています。住宅や事業所が増加する中でも、市街地は自然に包まれるように形成され、どこにいても自然を身近に感じながら暮らし・働くことができるとともに、世代や国籍に関わらず多様なライフスタイルに対応することができる大津らしい都市像を今後も“守り”“磨き”続けていきます。

空港アクセス鉄道や中九州自動車道の整備等の新規ネットワークの創出と合わせて、阿蘇や空港、熊本市等の周辺市町村とを結ぶ既存ネットワークを強化することで、九州の中央に位置する地理的優位性を活かしながら、人や物、文化などの円滑な移動を支える広域連携軸を構築します。

白川や矢護川、上井手沿いは、潤いを感じる水と緑のネットワークとして“守り”続けます。

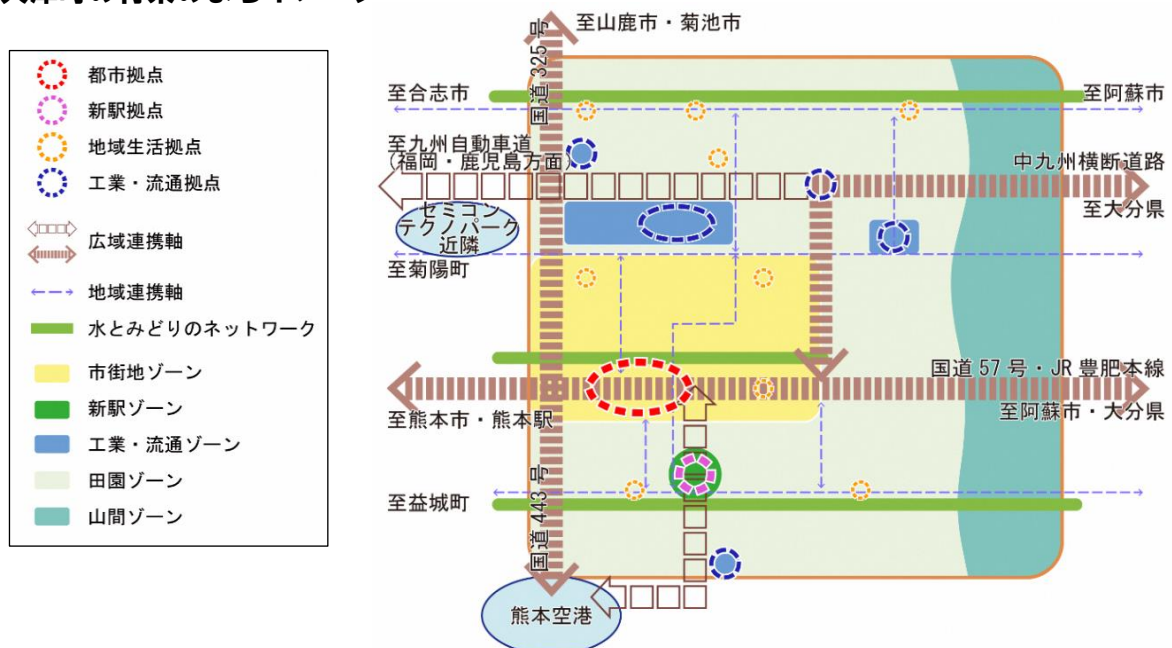
豊かな自然に包まれ、広域交通ネットワークで結ばれた利便性の高い市街地ゾーンにおいては、上井手などの歴史的資源を“守り”、都市機能や居住地、都市基盤を“磨き”、新たなライフスタイルに対応した各種機能の誘導等により、魅力的な市街地を“創出”します。

また、空港アクセス鉄道の（仮称）中間駅の設置やその周辺の新たな拠点づくりに向けた検討を進めることで、増加する開発需要と新たなライフスタイルへ対応するとともに、公共交通や生活の利便性が高い新たな市街地を“創出”します。

工業ゾーンは、産業の発展や雇用の受け皿の場として充実を図りながら、周辺の集落や田園ゾーンと調和が図られた操業環境の構築に取り組みます。

さらに、町内各地の集落や住宅団地ではそれぞれの特性に応じた良好な住環境の構築と公共交通に“磨き”をかけることにより、誰もが住みたくなる、住み続けたくなるまちづくり、環境負荷の軽減にも配慮した、人と自然と産業が調和した「誰もが住みよく誇りのもてる町 おおづ」を実現します。

■大津町の将来のまちイメージ



6.4 将来都市構造

前項で整理した本町の将来都市像の実現に加え、開発の適切な誘導や、人口減少・高齢化が進行する集落への対応、健全な財政運営等を見据えながら、まちの活力向上に向けた取り組みに注力することとします。

本町では、当面は人口が増加することが予測されており、このまま何もしなければ居住地が拡散的に増加し、道路や下水道等の公共施設の整備区域の拡大により維持管理費が増加し、財政をさらに圧迫することが懸念されます。その一方で、将来的には人口が減少することも予測されており、施設利用者の減少による商業等の生活サービス施設や公共交通の撤退による利便性の低下等が懸念されます。また、高齢化により、運転免許証を返納される方が増加することも想定されます。

こうした諸問題に対応するため、市街地の鉄道駅からの徒歩圏など公共交通利便性の高い区域に生活サービス施設を確保することとも、これらの周辺に居住を誘導して拠点市街地を形成します。加えて、拠点市街地や各集落における地域公共交通によるアクセス機能を強化し、将来にわたって利用者を確保することにより、生活サービス施設や公共交通が維持され、町民にとって生活しやすく、財政負担も抑制できる、持続可能なまちづくりを推進します。

さらに、まちの活力向上に向け、空港アクセス鉄道の整備に合わせて肥後大津駅周辺のまちづくりを推進するとともに、(仮称)中間駅の設置や、その周辺エリアにおける利便性の高い市街地創出に向けた検討を進めます。また、まちの経済発展、雇用の創出に向けて、工業・流通業務地における機能の維持、強化に取り組みます。これらにより、多様な機能を有する拠点市街地と集落が地域公共交通等により連携した、コンパクト・プラス・ネットワークによる機能連携型コンパクトシティを構築します。

■コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりのイメージと必要性

コンパクト・プラス・ネットワーク によるまちづくりのイメージ

多様な機能を有する拠点市街地と集落が地域公共交通等により連携することで、町内全域の暮らしやすさが向上し、持続可能な都市を実現

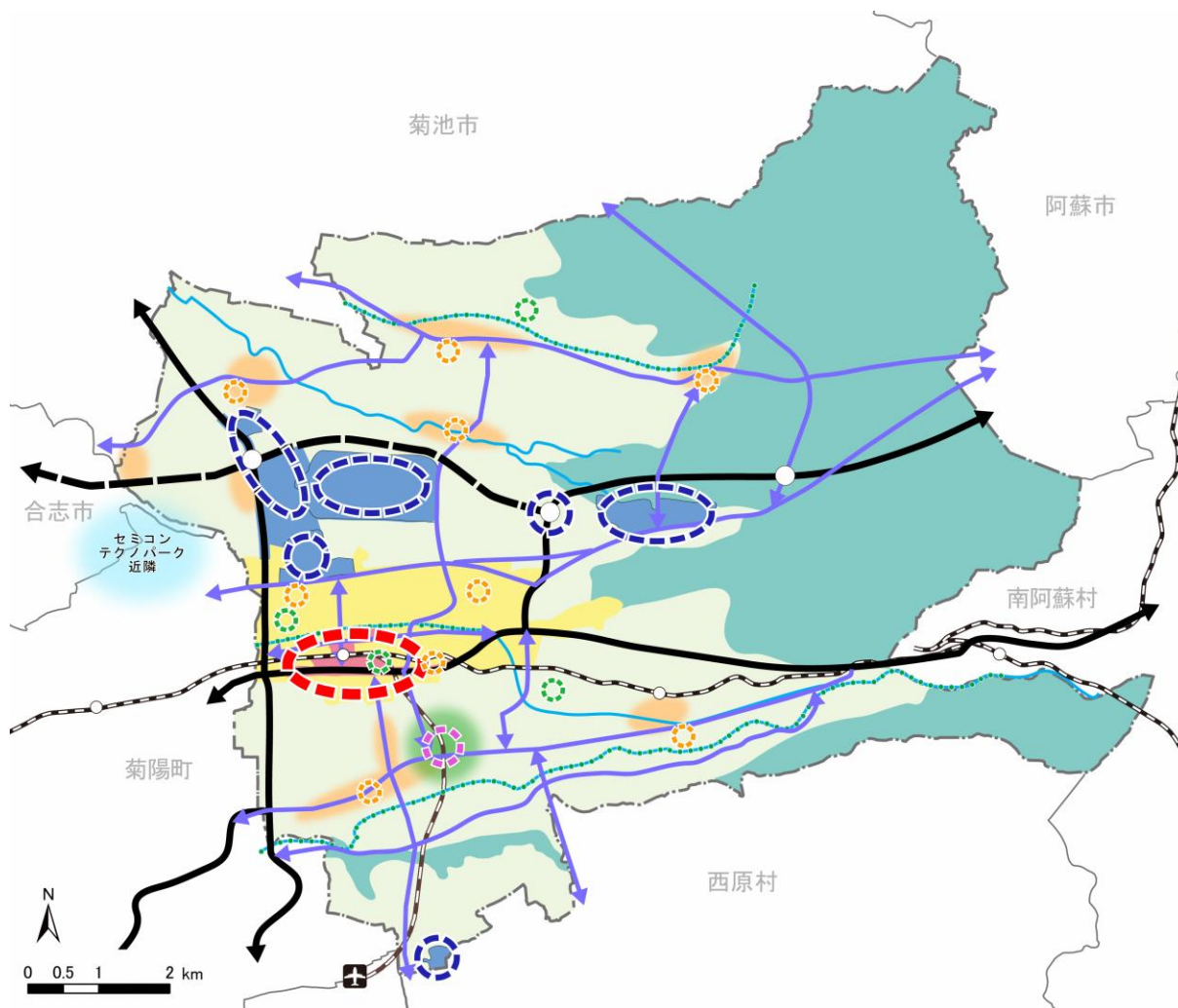


コンパクト・プラス・ネットワーク によるまちづくりを進めなかった場合

- 日常生活に必要な施設が分散し、車への依存が増加。渋滞の激化や高齢者など車を運転できない人の買い物や通院が困難になるといった課題が生じる。
- 道路や上下水道、公園などを広い範囲で維持する必要が生じ、町の財政負担が増加するといった課題が生じる。



将来都市構造図

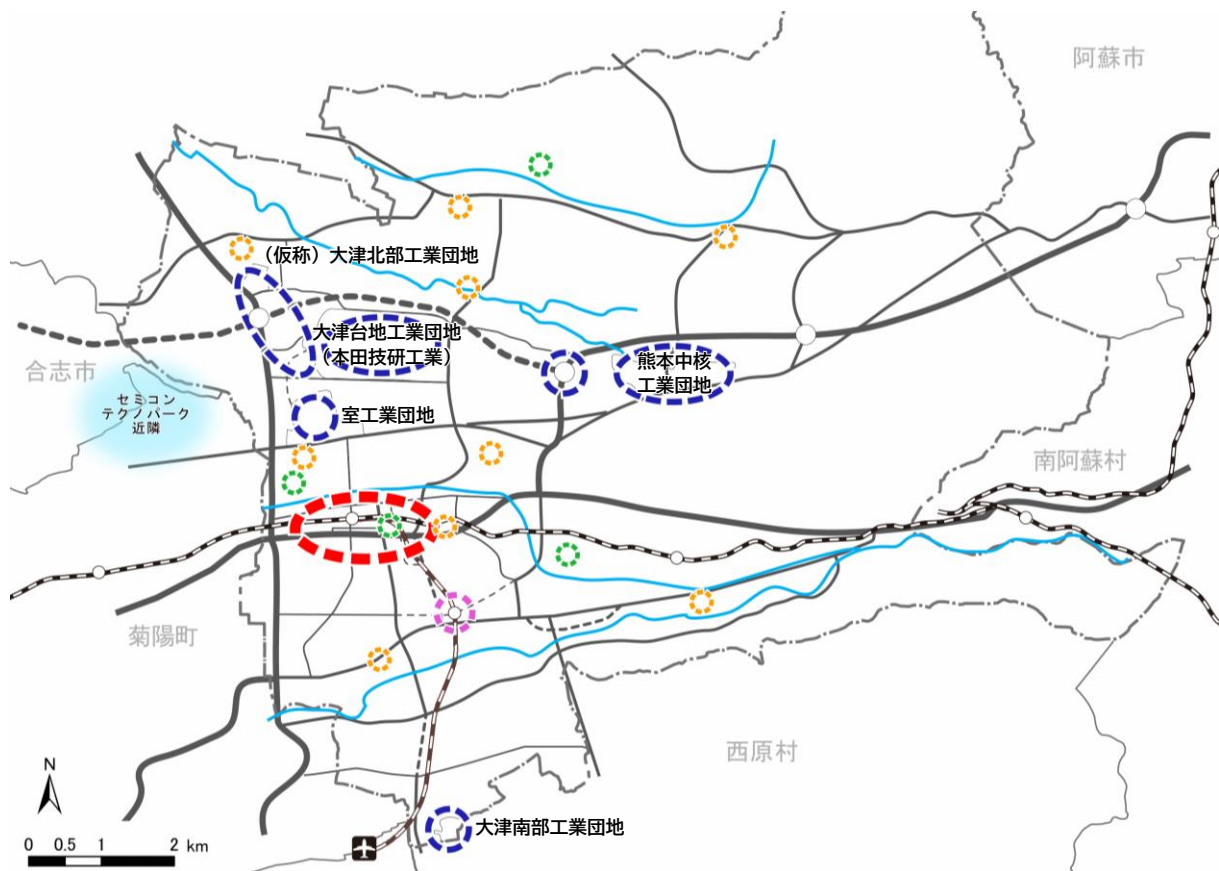


※空港アクセス鉄道は、都市計画素案によるルート案を示しています。また、新駅ゾーンの位置や範囲は、今後検討を進める中で絞り込むこととしています。

拠点	軸	ゾーン
<div style="display: inline-block; border: 2px dashed red; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> 都市拠点	<div style="display: inline-block; border-bottom: 3px solid black; width: 20px; margin-right: 5px;"></div> 広域連携軸	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 商業・業務ゾーン
<div style="display: inline-block; border: 2px dashed pink; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> 新駅拠点	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></div>	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #6495ed; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 工業・流通ゾーン
<div style="display: inline-block; border: 2px dashed orange; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> 地域生活拠点	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></div>	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 市街地ゾーン
<div style="display: inline-block; border: 2px dashed blue; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> 工業・流通拠点	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></div>	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 新駅ゾーン
<div style="display: inline-block; border: 2px dashed green; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> レクリエーション拠点	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></div>	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 集落ゾーン
	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 水とみどりのネットワーク	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 田園ゾーン
		<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4682b4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 山間ゾーン

(1) 拠点

人と自然と産業に関する5つの拠点を設定し、それぞれが連携した一体的なまちづくりを進めます。



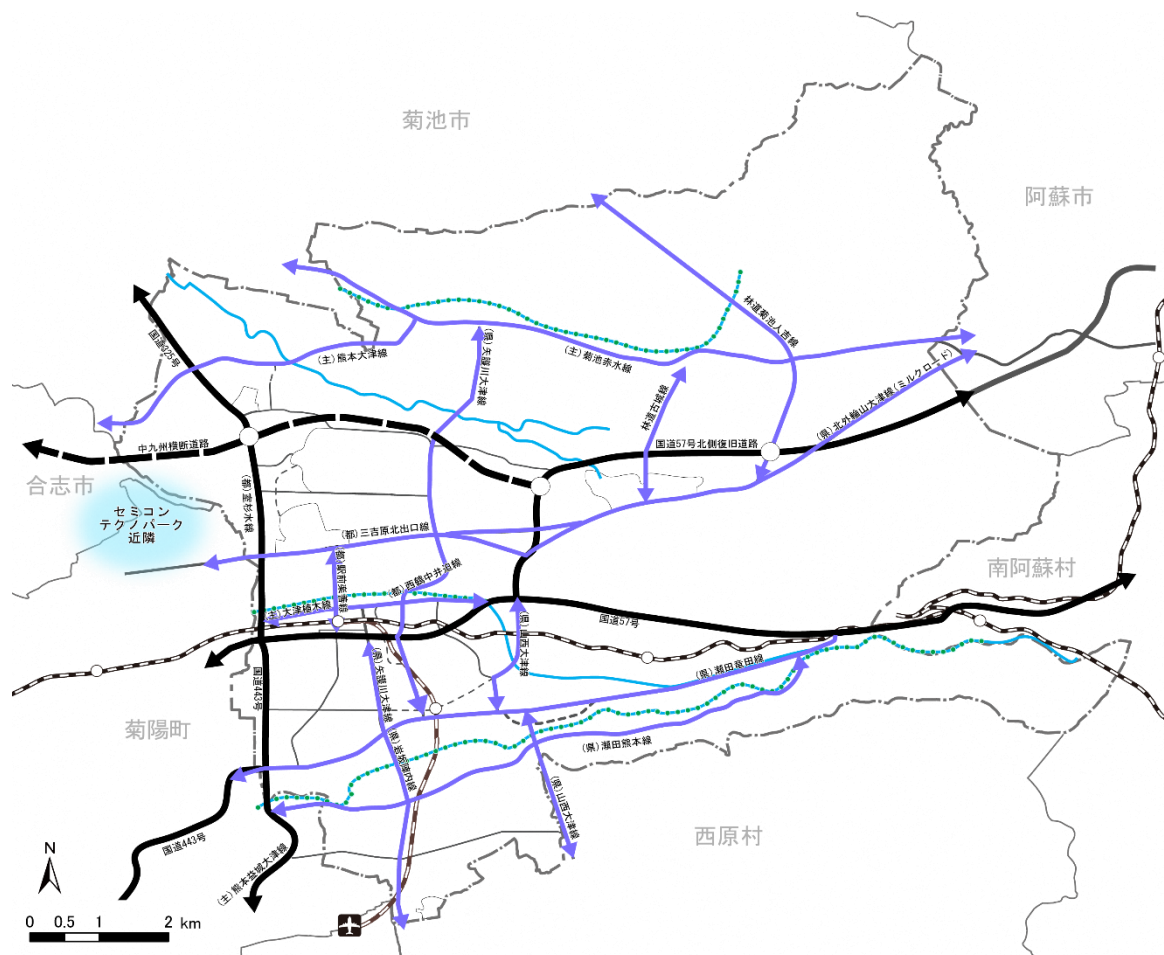
※空港アクセス鉄道は、都市計画素案によるルート案を示しています。

都市拠点		本町の中心市街地であり、広域公共交通網の結節点。 市民の日常生活の利便性向上や交流の促進を支えるだけでなく、町外（国内外）から多くの人が訪れる玄関口として、多様な都市機能の集積を目指す。
新駅拠点		（仮称）中間駅の設置に合わせ、南部地域の拠点として、公共交通や生活利便性が高い新たな市街地を創出。増加する開発需要と新たなライフスタイルへ対応するとともに、阿蘇くまもと空港へ近接する地域性も活かしながら、職住遊が近接したまちづくりに向けた検討を進める。
地域生活拠点		日常生活や地域交流の拠点。 ※各小学校周辺、矢護川コミュニティセンター、野外活動等研修センター
工業・流通拠点		産業集積地として工業・物流施設等の立地を誘導しながら、周辺の自然や農地、住環境との調和に配慮することで、適正な土地利用を図る。交通渋滞にも配慮し、今後整備が進む中九州横断道路のインターチェンジ周辺への誘導を促進。
レクリエーション拠点		地域の余暇活動や、住民と県内外からの観光客との交流の場として維持・保全を図る。 災害時の防災資機材備蓄拠点・避難場所として安全安心な空間を確保。 ※昭和園、大津中央公園、大津町運動公園、矢護川公園

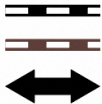


(2) 軸

隣接する自治体や各拠点を結び、人の移動や産業の連携を促進するための広域連携軸・地域連携軸を設定します。また、町内を流れる白川や矢護川、上井手沿いは、暮らしに安らぎと潤いを与える水とみどりのネットワークの中心として位置づけます。

これらにより、地理的優位性と豊かな自然に包まれた本町の特徴を活かしたまちづくりを進めます。



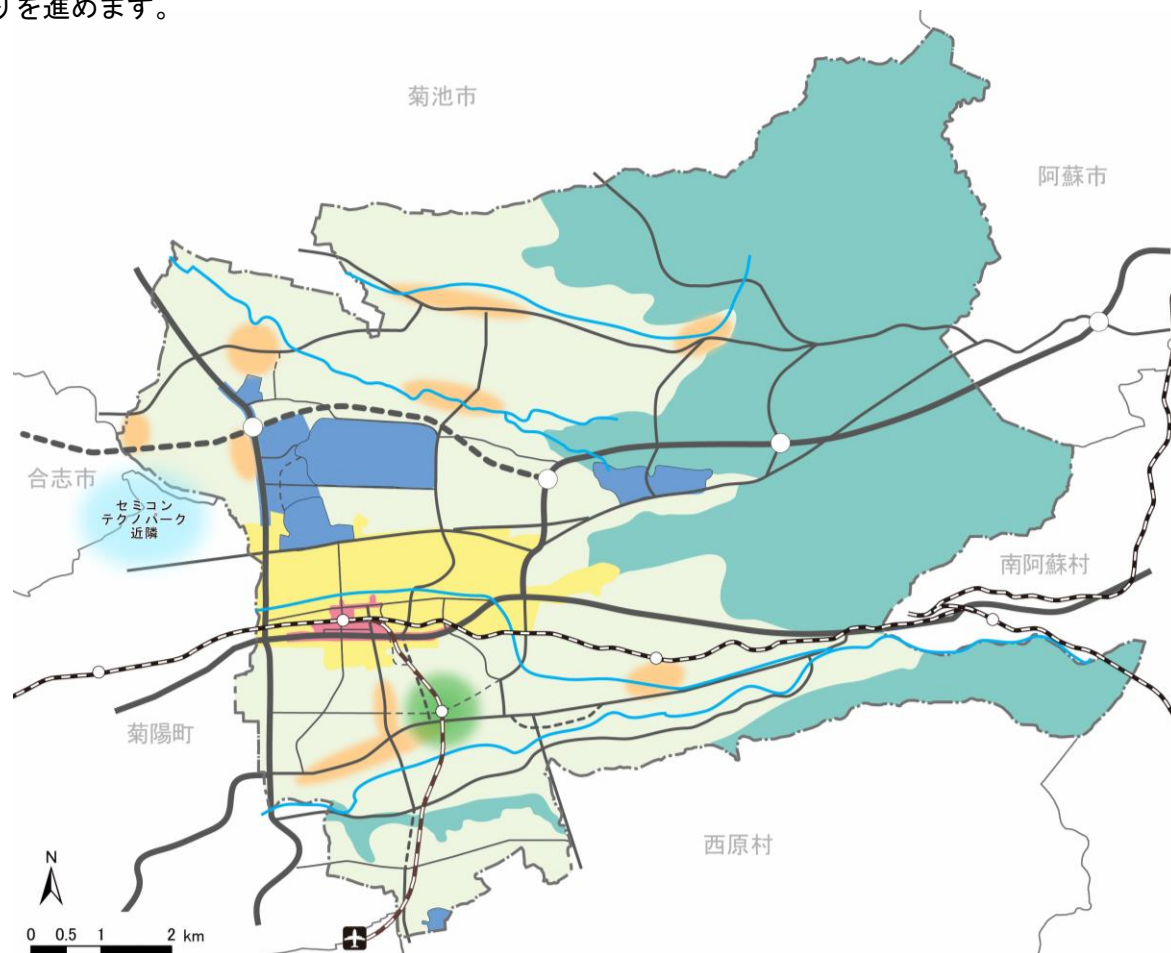
※空港アクセス鉄道は、都市計画素案によるルート案を示しています。

広域連携軸 	本町と周辺自治体の広域的な連携や交流促進を図る主要な軸。 近隣市町村と連携しながら、人と経済、文化の交流促進を図る。 ※中九州横断道路、国道 57 号、国道 57 号北側復旧道路、 国道 325 号、国道 443 号、豊肥本線、空港アクセス鉄道
地域連携軸 	地域内の主要拠点へのアクセス性を高める軸。 ※(主)熊本大津線、(主)菊池赤水線、(主)大津植木線、 (県)矢護川大津線、(県)北外輪山大津線(ミルクロード)、 (県)山西大津線、(県)瀬田竜田線、(県)岩坂陣内線、 (都)三吉原北出口線、(都)駅前楽善線、(都)西鶴中井迫線、 南北道路、町道古城中核工業団地線、町道中核工業団地線、 林道菊池人吉線
水とみどりのネットワーク 	河川空間を活用して水とみどりのネットワークを形成。

(3) ゾーン

地域ごとの特性を踏まえて7つのゾーンに区分します。

無秩序な市街地の拡大や土地利用の混在を防ぎ、人と自然と産業の調和や、住みよいまちづくりを進めます。



※空港アクセス鉄道は、都市計画素案によるルート案を示しています。また、新駅ゾーンの位置や範囲は、今後検討を進める中で絞り込むこととしています。

商業・業務ゾーン	本町の顔として、新たなライフスタイルに対応した各種機能の誘導や都市空間の整備により、魅力的な市街地を創出。回遊性を高め、賑わいと魅力ある市街地を形成。
工業・流通ゾーン	既存の工業団地や町が整備を進める新たな工業団地など、空港やインターといった交通結節点へのアクセス性の高さを活用。周辺の集落や田園ゾーンと調和が図られた操業環境を構築。
市街地ゾーン	市街地の特性に応じた良好な住環境を整備。
新駅ゾーン	増加する人口増加へ対応するため、(仮称)中間駅の設置と併せて、住宅地の確保や日常生活に必要な商業施設等の利便施設を誘致するなど、計画的に新しい市街地の創出に向けた検討を進める。
集落ゾーン	道路や排水施設など、既存の都市基盤を活用しつつ、無秩序な拡大を抑制し、周辺の田園環境と調和した良好な住環境として保全。
田園ゾーン	農業生産基盤であり、美しい景観を有するとともに、地下水の涵養域としての役割も担う地域として保全。
山間ゾーン	豊かな自然環境、雄大な景観を有する地域として保全。

7 全体構想

7.1 土地利用の方針

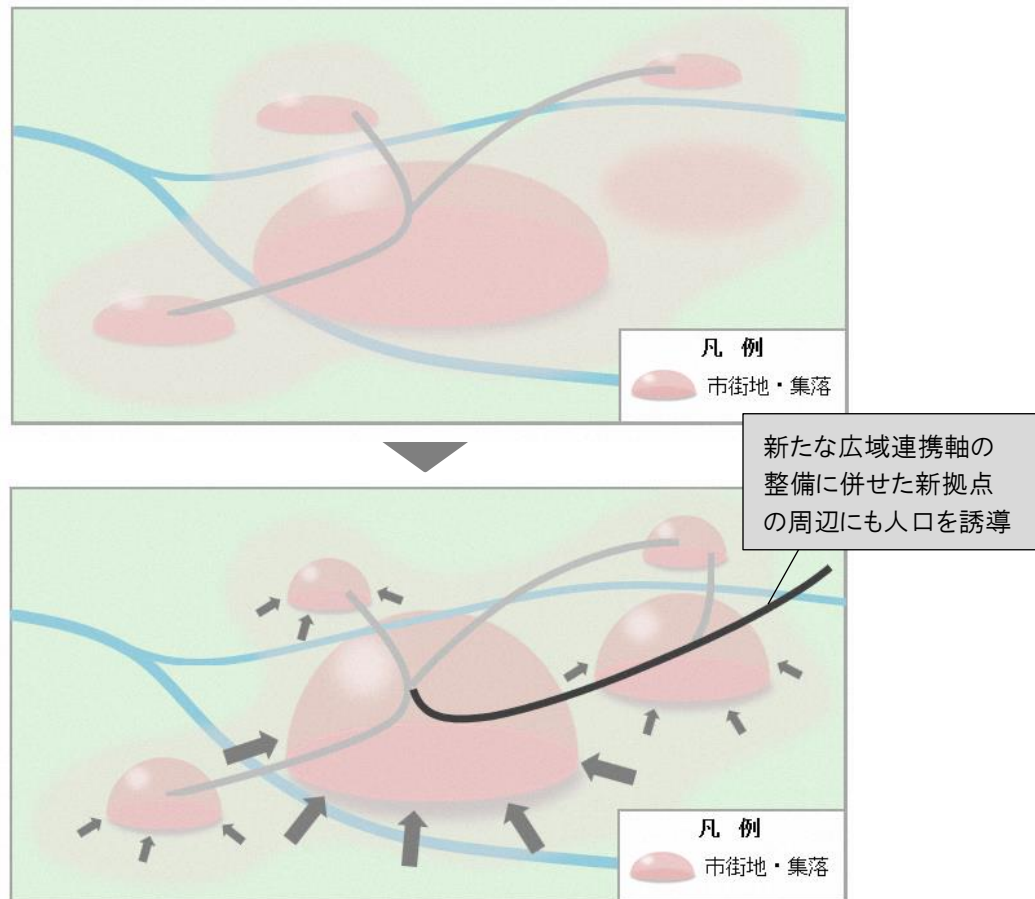
(1) 土地利用の基本的な考え方

本町は、企業進出や住宅開発が増加傾向にあり、当面は人口の増加が見込まれます。一方で、全国的な傾向から、将来的には人口推移が減少に転じるとともに、開発需要の低下や財政規模が縮小する可能性があります。そのため、増加する人口へ対応するための市街地の拡大に向けた土地利用の検討を進めながらも、無秩序な拡大の抑制に向け、交通利便性の高い区域を中心に都市機能の集積を図ることで、徒歩や公共交通を利用して生活することができる持続可能な市街地を形成します。また、町北西部や既存の工業団地周辺に産業集積を促進することで、高い開発ニーズを誘導し、職住が近接した都市構造を維持しながら、豊かな自然と調和したコンパクト・プラス・ネットワークによるメリハリある土地利用の誘導を図ります。

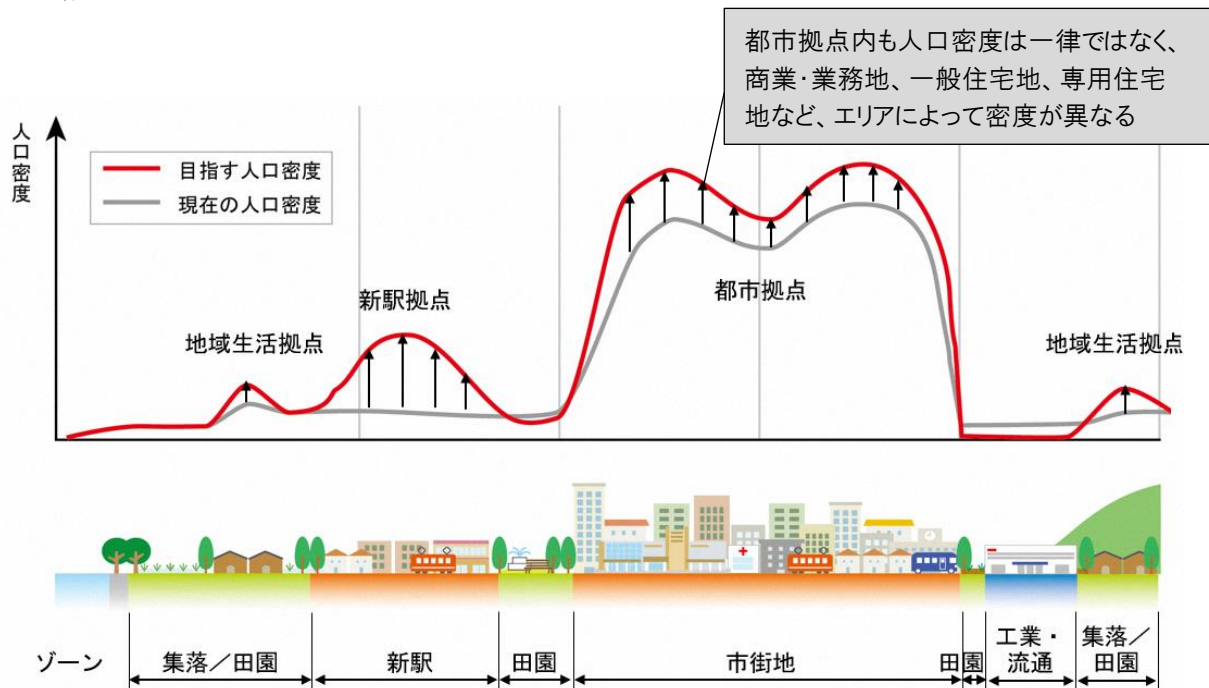
【具体的な方策】

- 高度利用のための地域地区の指定・見直し
- 大津町立地適正化計画に基づく居住や都市機能の誘導
- 特定用途制限地域や特別用途地区による適正な土地利用の誘導
- 良好な市街地形成のための開発事業等指導要綱に基づく指導の徹底 等

■コンパクト・プラス・ネットワークによるメリハリある土地利用の誘導イメージ



■地域特性に応じた土地利用誘導や高度利用のイメージ



(2) 土地利用構想

① 商業・業務地、商工業地

肥後大津駅を中心に、主要地方道大津植木線沿線から国道 57 号にかけての一带については、旧来から集積している商業・業務機能や幹線道路沿道という優位性、土地区画整理事業において整備された基盤、歴史的な景観等を活かしながら、立地適正化計画と連携して都市拠点にふさわしい商業・業務機能とまちなか居住を誘導することで、利便性の高い市街地を形成します。

また、令和 7 年（2025 年）8 月に策定した肥後大津駅周辺まちづくり基本計画の基本方針（P12 参照）等に基づき、官民連携のもと、駅から各施設への歩きやすい歩行空間や交流、賑わいの空間等を創出するとともに、長期的な維持管理・運営コスト縮減等の観点から、公共施設の集約等を進めることで、賑わいがあり、快適に利用できる環境を構築します。

国道 57 号と国道 325 号が交差する北東部一帯、肥後大津駅付近の国道 57 号より南側へ延びる道路沿道及び国道 57 号沿道の用途地域東側一帯については、幹線道路沿道という優位性を活かし、商工業地として商業と工業の集積を図ります。

用途地域に接し、国道 57 号と国道 443 号に近接する用途地域が未指定の区域一帯については、空港や肥後大津駅に近いという優位性がある一方で、周辺道路の渋滞が課題となっています。このため、国や県による道路整備の進捗状況や渋滞の解消状況に応じて、農業との調整にも十分に配慮しながら、町民の雇用創出、町の発展に寄与する拠点整備について検討します。

② 工業・流通業務地

北西部の本田技研工業(株)熊本製作所、(仮称)大津北部工業団地、室工業団地の一帯や、熊本中核工業団地及び大津南部工業団地は、工業・流通業務地として、工業施設や物流施設等の集積を図るとともに、協定等による周辺への影響に配慮した施設立地を誘導します。また、特に北西部において工場等の開発が増加していることから、用途の混在の抑制に向け、用途地域等による土地利用規制方策の導入について継続的に検討します。

国道 57 号北側復旧道路大津インターチェンジ周辺については、中九州横断道路の整備も予定されていることから、インターチェンジへの近接性を活かして土地利用を促進し、工業の集積を図ります。

また、用途地域等の企業を誘導すべき区域に新たに立地する企業等への支援を行うなど、企業の立地誘導方策についても検討します。

瀬田駅周辺から国道 57 号にかけての一帯については、駅周辺という特性を活かした土地利用について検討します。

③ 一般住宅地

商業・業務地の周辺一帯については、一般住宅地として、地域の生活利便性を向上させるために必要な小規模施設による用途の混在を許容する住宅地としての誘導を行います。

④ 専用住宅地

商業・業務地や工業・流通業務地、幹線道路から一定の距離を隔てた区域で、住居を主とした土地利用がなされる区域は、専用住宅地として、良好な環境を有する住宅地の形成を推進します。居住者の推移や年齢構成の変化等に対応できるよう、必要に応じて、都市計画の見直しなどを検討します。

⑤ 樹林・草原地

国立公園の特別保護地区及び樹林・草原地などの豊かな自然が広がる地域については、貴重な生態系や原風景の保全を図るとともに、自然環境と調和した土地利用を推進します。また、水源涵養などの環境保全機能を高めるため、森林整備計画に基づき、樹林の適正な維持管理の促進等、持続可能な自然環境の形成を目指します。

⑥ 河川等

白川や矢護川などの河川空間や歴史的資産でもある上井手用水は、「水とみどりのネットワーク」として、暮らしに安らぎと豊かさを提供するとともに、景観資源や観光資源として活用し、本町の特性を活かした魅力的な空間を創出します。

⑦ その他の地域

現在用途地域が指定されていない区域で、建物が集積する区域については、地域の実情を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域等による土地利用規制方策の導入について検討します。また、樹林・草原地以外の農地や集落が広がる区域は、優良な農地の保全及び良好な環境を形成するため、地域計画（農業形成基盤の強化の促進に関する計画）及び農業振興地域整備計画に基づき優良農地の保全や農地の集積・集約化に努めるとともに、用途地域等の土地利用誘導方策の導入について検討します。

⑧ 新駅ゾーン

本町は今後も人口が増加する見込みですが、用途地域内は人口密度が高く、開発余地やまとまった低未利用土地が減少しています。

そのため、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基づき、都市拠点へのアクセス性を考慮し、空港アクセス鉄道の信号場の整備に合わせて（仮称）中間駅の設置や、その周辺エリアにおいて、利便性の高い市街地の創出に向けた検討を進めます。

市街地の創出に当たっては、農業との調整に十分に配慮したうえで、地域地区（用途地域や特定用途制限地域）の指定や土地区画整理事業等の市街地開発事業により、公共交通の利便性を活かした住環境の整備と、日常生活に必要な利便施設や業務施設の立地を誘導します。

7.2 市街地整備の方針

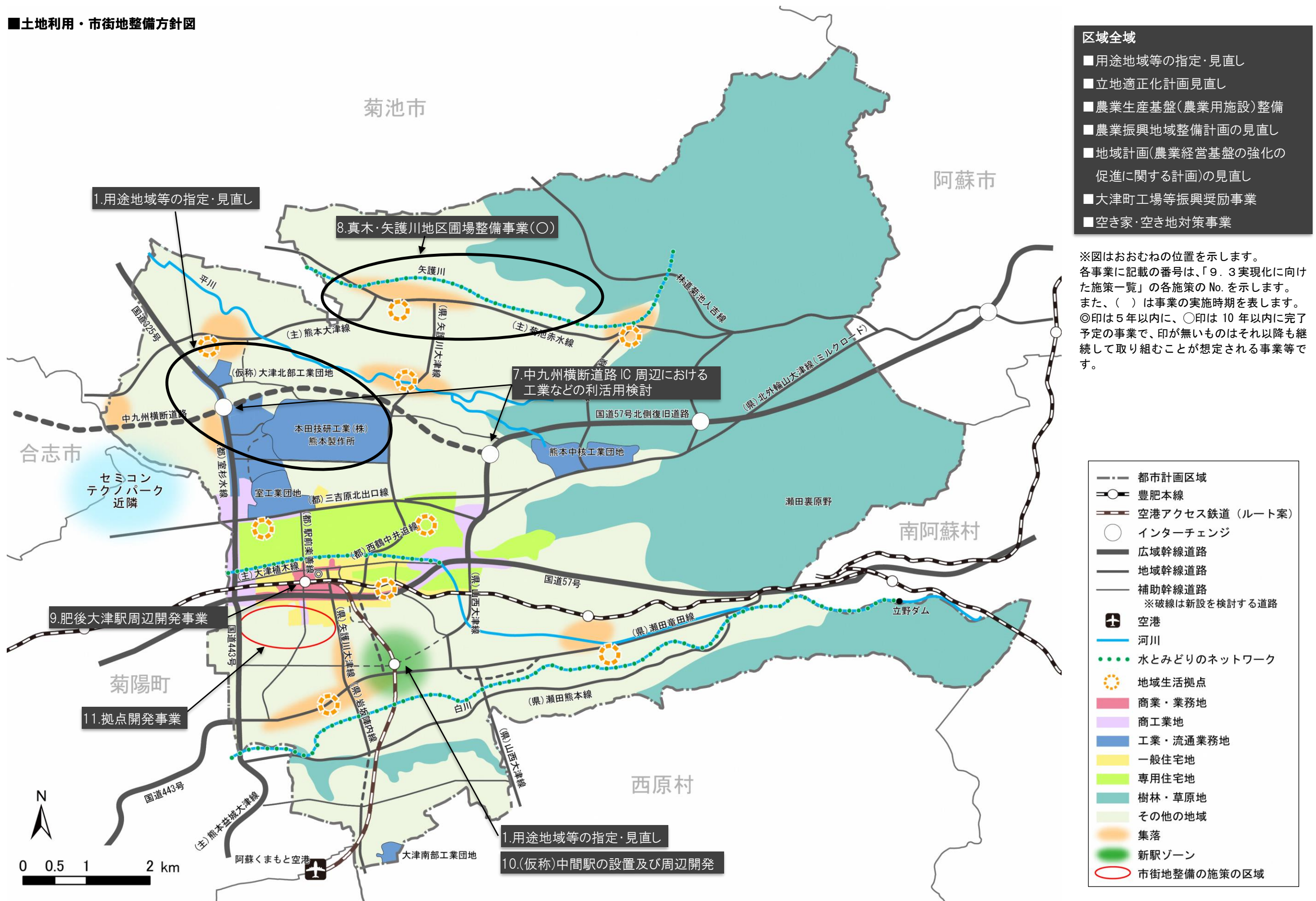
肥後大津駅周辺については、令和7年（2025年）8月に策定した肥後大津駅周辺まちづくり基本計画に基づき、各種基盤整備や、生活サービス施設、居住の誘導等を推進し、魅力ある拠点市街地を形成します。

用途地域内で都市的土地利用が図られていない区域において、都市基盤の整備された良好な市街地の形成に向け、市街地整備を推進します。

用途地域に接し、国道57号と国道443号に近接する用途地域が未指定の区域一帯については、町民の雇用創出、町の発展に寄与する拠点市街地の形成に向けた市街地整備について、国や県による道路整備の進捗状況や渋滞の解消状況に応じて、農業との調整にも十分に配慮しながら、検討します。

新駅ゾーンについては、農業との調整に十分配慮したうえで、土地区画整理事業等の市街地開発事業により、公共交通利便性の高い新市街地の創出に向けた検討を進めます。

■土地利用・市街地整備方針図



※空港アクセス鉄道は、都市計画素案によるルート案を示しています。また、新駅ゾーンの位置や範囲は、今後検討を進める中で絞り込むこととしています。

印刷調整用白紙

7.3 都市施設の整備方針

(1) 道路

① 道路ネットワークの基本的な考え方

広域を連絡する骨格道路を基軸に、町内各地域を結ぶ段階的に機能分担された体系的な道路ネットワークを確立し、公共交通とも連携しながら、熊本市や阿蘇への通過交通、工業団地や各居住地へのアクセスなど、多様な交通を円滑に処理するためのネットワークの形成を目指します。

広く分布する町道については、費用を抑制しつつ快適に利用できるように、舗装維持管理計画や橋梁長寿命化計画に基づき、適切な維持管理を行います。

② 道路整備方針

a) 広域幹線道路

阿蘇や阿蘇くまもと空港、周辺市町村を結び、町の骨格を形成する道路である中九州横断道路、国道 57 号、国道 325 号、国道 443 号を広域幹線道路に位置づけ、未整備箇所の整備に向け事業を促進します。

特に、国道 57 号の交通負荷軽減などが期待される地域高規格道路「中九州横断道路」の早期整備や国道 443 号の 4 車線化について、国や県へ働きかけます。

b) 地域幹線道路・補助幹線道路

広域幹線道路を補完し、町内各地点を広域的に結ぶ骨格道路を地域幹線道路に、地域幹線道路を補完し、町内各地点を結ぶ道路を補助幹線道路に位置づけ、町内交通の円滑な通行と利便性向上、定時制の確保等に向け、未整備箇所の整備を推進します。

特に、町に近接するセミコンテクノパーク近隣エリアへのアクセス性を向上させるため、(都)三吉原北出口線の多車線化を進めます。

また、空港アクセス鉄道や新駅ゾーンの整備に向けた検討状況等を踏まえながら南北道路を整備し、北部地域と南部地域のアクセス性を向上させます。

(2) 交通

本町には、熊本駅から大分駅を結ぶＪＲ豊肥本線が東西に通り、肥後大津駅と瀬田駅が立地しています。また、肥後大津駅においては、県が運用し、阿蘇くまもと空港とつながる空港ライナーや、山鹿市、菊池市とつながる路線バスが発着しています。

これらの結節点であり、本町の玄関口でもある肥後大津駅の周辺については、駅利用者が増加傾向にあり、将来的には空港アクセス鉄道が開通することから、これまで以上に九州の中心拠点としての役割が高まる見込みです。そのため、肥後大津駅周辺まちづくり基本計画に基づき、民間事業者を含む関係者と連携しながら、南北の連携を高め、歩行者の移動を円滑化する自由通路及び橋上駅の整備や、バス停やタクシー乗場等の機能を有する駅前広場（北口及び南口）の再編に取り組むことで、交通結節機能を強化します。

肥後大津駅から、各集落を結ぶ交通手段としては、バス路線を補完する乗り合いタクシーを運行しており、町内全域において公共交通を利用できる体制を整えています。また、通勤の利便性向上や渋滞緩和を目的として、本田技研工業(株)やセミコンテックパーク方面までの区間については、誰でも利用可能な通勤バスを実証運行しており、将来的な正式運行に向けた検討を進めます。加えて、南部地域の公共交通利便性を向上させるため、空港アクセス鉄道の整備と合わせて（仮称）中間駅の設置に向けた検討も進めます。

これらの取り組みの検証等を行いながら、効果的かつ効率的なサービスを提供する交通体系の維持、強化を図るとともに、公共交通の利用を促進します。

(3) 公園、レクリエーション施設

本町の都市計画公園は全て整備済みであり、既存公園については、公園施設長寿命化計画に基づき、機能の充実を図るとともに、誰もが快適に利用できるようにインクルーシブな公園*の整備を推進します。また、新たな市街地創出や土地利用の状況に合わせた公園整備についても検討します。

中心市街地に位置する大津中央公園については、空港アクセス鉄道整備事業と連携してより魅力的で利用しやすい公園となるような機能強化に取り組み、利用促進を図ります。

昭和園については、認定こども園等の整備に合わせて再編することで、子どもから高齢者まで利用しやすい環境を整えます。

岩戸溪谷については、遊歩道等を整備し、自然と親しむことができる環境整備を実施します。

(4) 河川・下水・水資源

白川や矢護川においては、浸水などの災害に備え、適切な治水対策を進めるとともに、親水性が高く、生態系にも配慮した整備や町民の散策ルートの構築を進めます。上井手についても、歴史的な景観や水車、寺社等を活かした水とみどりのネットワークを形成します。

健全な水循環、快適で衛生的な生活環境を実現するため、公共下水道計画に基づき、下水道の整備を推進します。また、農業集落排水施設においては、経費削減や効率化を目指し、状況を注視しながら、施設の統廃合を推進します。

本町の市街地内の道路の冠水や上井手の溢水を防止するため、適切な雨水排水施設や調整池整備を推進します。

また、本町の主要産業である工業が安定的に操業できるよう、工業用水の安定供給を行うとともに、今後の供給量増加に向けた対応を検討します。農業についても、農地の保全、防災のためにも農業用水路の維持管理を実施します。

* インクルーシブとは、「すべてを包み込む」という意味で、インクルーシブな公園とは、障がいの有無や年齢、性別、国籍などに関係なく、みんなが楽しく遊べる公園のこと

(5) その他都市施設

本町が保有する建物系公共施設については、将来的に財政規模が縮小する可能性を踏まえ、大津町公共施設等総合管理計画（令和6年3月）や大津町個別施設計画（令和6年3月）のとおりに、「①新規整備は原則として行わない。②施設を更新（建替）する場合は複合施設を検討する。③施設総量（総床面積）を縮減する。④施設コストの維持管理、運営コストを縮減する。」ことを推進するとともに、予防保全的に長寿命化対策に取り組みます。また、既存施設の統合や改修に当たっては、誰もが快適に利用できるように、ユニバーサルデザイン*による整備を推進します。

周辺集落においては、小学校を中心として地域住民の交流の場を形成します。また、矢護川コミュニティセンターや野外活動等研修センターについても、地域住民の交流の場として利活用の促進を図ります。

さらに、個別施設計画に基づき学校の長寿命化等を推進するとともに、給食センターの整備を実施します。

菊池広域連合大津火葬場など、菊池広域連合において管理する施設については、構成市町の菊池市、合志市、菊陽町と共同で施設の適正な維持管理や更新を行います。また、菊池環境保全組合東部清掃工場については、機能移転に伴い跡地利用の検討を進めます。

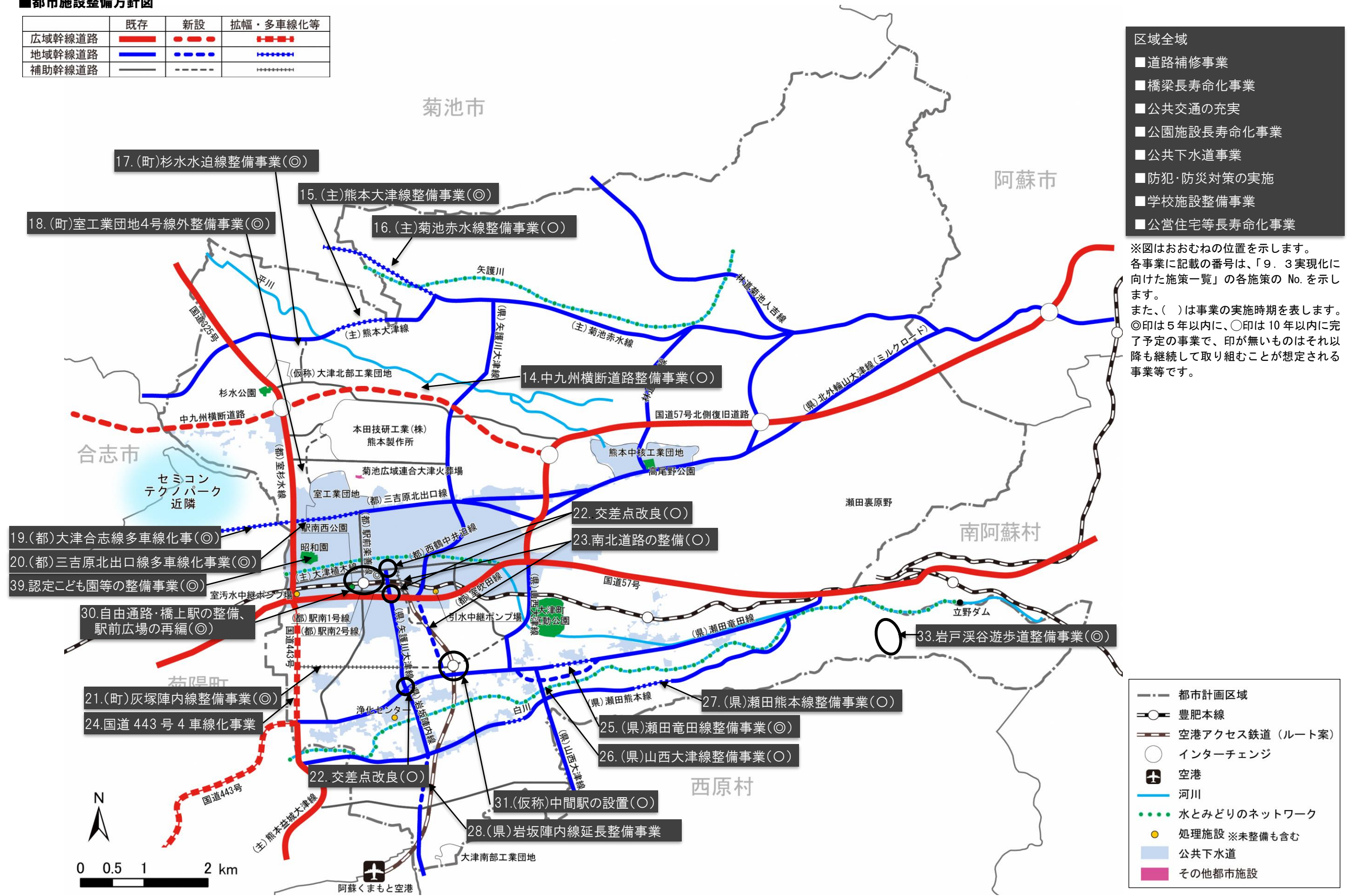
■大津町公共施設等総合管理計画 建物系公共施設の基本方針

- 1 新規整備は原則として行わない
 - ・ 長寿命化、維持補修計画などを適正に行い、既存施設の有効活用を図り、新規整備は原則として行わない。
 - ・ 新設が必要な場合は、中長期的な総量規制の範囲内で、費用対効果を考慮して行う。
 - ・ 年少人口、老年人口比率の変化に対応した持続可能なまちづくりを推進する。
- 2 施設を更新（建替）する場合は複合施設を検討する
 - ・ 施設の統合・整理や遊休施設の活用、学校を含めた施設の複合化等によって、機能を維持しつつ、施設総量を縮減する。
 - ・ 複合施設においては、管理・運営についても一元化・効率化する。施設の複合化により空いた土地は、活用・処分を促進する。
- 3 施設総量（総床面積）を縮減する
 - ・ 用途が重複している施設、分野（小分類）を超えて重複している機能（会議室、ホール等）については、統合・整理を検討する。
 - ・ 稼働率の低い施設は運営改善を徹底し、なお稼働率が低い場合は、統合・整理を検討する。
- 4 施設コストの維持管理、運営コストを縮減する
 - ・ PPP／PFIなど、民間活力を活用し、機能を維持・向上させつつ、改修・更新コスト及び管理運営コストを縮減する。

* ユニバーサルデザインとは、年齢、性別、文化、身体の状態など、人々が持つさまざまな個性や違いに関わらず利用することができる施設や情報などのデザイン（設計）。

■都市施設整備方針図

	既存	新設	拡幅・多車線化等
広域幹線道路			
地域幹線道路			
補助幹線道路			



※空港アクセス鉄道は、都市計画素案によるルート案を示しています。

印刷調整用白紙

7.4 自然環境保全の方針

矢護山から瀬田裏原野、阿蘇北向谷原始林にかけての阿蘇外輪山の一部を構成する樹林地、原野や市街地内の斜面地などに存する一定のまとまりのある緑地については、豊かな自然環境を有し、水源涵養の機能を有するとともに、都市の背景となる景観を形成しており、今後も保全に努めます。

7.5 景観形成の方針

平成 20 年（2008 年）に策定された熊本県景観計画*に基づき、町全体を対象とした一定の大規模行為や「特定施設届出地区」として国道 57 号、国道 325 号及び国道 443 号の沿道に立地する特定施設の建築等の行為、「熊本空港周辺景観形成地域」の建築等の行為について、良好な景観づくりへの誘導を行います。

本町は、豊後街道、集落等に歴史的風情を醸し出す建築物が残ることから、これらの建造物の保全を図るとともに、上井手などの歴史的な資源を活かしたまちづくりを進めます。

美咲野地区における建築協定、熊本中核工業団地における工場進出に関する協定により良好な景観が形成されていることから、これらを維持するとともに、新たな大規模開発等がある場合は、新規地区の指定についても検討します。

7.6 安全・安心まちづくりの方針等

避難路や避難地の確保、建築物の耐震化・不燃化、防災機能、防災組織の強化等により、地震や火災などの災害に強いまちづくりを推進します。

（１）避難地の確保・周知

災害時の避難予定場所について、避難時の使用を想定した機能維持、物資の備蓄等を行うとともに、災害時に円滑に避難が実施されるよう、「避難行動要支援者」を含めた避難訓練を実施します。

また、地域避難体制の構築、避難場所や防火水槽等の防災施設の適切な管理などを推進します。

（２）耐震化の促進

令和3年(2021年)2月に策定された建築物耐震改修促進計画に基づき、耐震化を促進します。

また、災害時などにおいて、円滑な避難や救援活動、復旧活動が行えるように、道路整備や橋梁耐震化、上下水道施設の耐震化を推進します。

* 景観計画とは、景観法に基づき、景観行政団体となった自治体が対象となる区域、良好な景観の形成のための行為の制限などを定めた景観行政を進めるための基本的な計画。

(3) 地域の防災性の向上

地域防災計画に基づき、山地災害の危険性が高い区域については、山脚固定のための谷止工や溪床勾配安定のための堰堤工事を実施するとともに、災害に強い森林を造成し、山地崩壊の未然防止に努めます。農地地すべりの危険箇所については、重点的に地すべり防止対策を推進します。また、急傾斜地崩壊による災害危険区域については、防止対策を進めるとともに、警戒避難体制を整備します。特に「水防計画書」に示す土砂災害警戒区域ごとに、具体的な避難場所及び避難経路を地域防災マップ等に明記します。

市街地や密集地のうち、特に火災の危険性が高い区域については、建築・都市計画・消防の各面から総合的に検討のうえ火災危険区域を指定し、防火対策を推進します。また、住環境の安全性確保に向けて、防犯灯や交通安全施設の設置を進めるとともに、狭あい道路の解消や空き家・空き地対策を実施します。特に、周辺環境の悪化を招くおそれのある空き家・廃屋については、解体等の措置を講じ、防犯性の向上を図ります。

さらに、地域ごとに防災拠点を設置し、その機能強化を図ります。また、職員の防災に関する知識や能力の向上を推進するとともに、ハザードマップ*を活用した災害危険箇所の周知や、地域コミュニティにおける防災教育・防災訓練の実施を支援し、自主防災活動を促進するなど、人材育成を進めます。

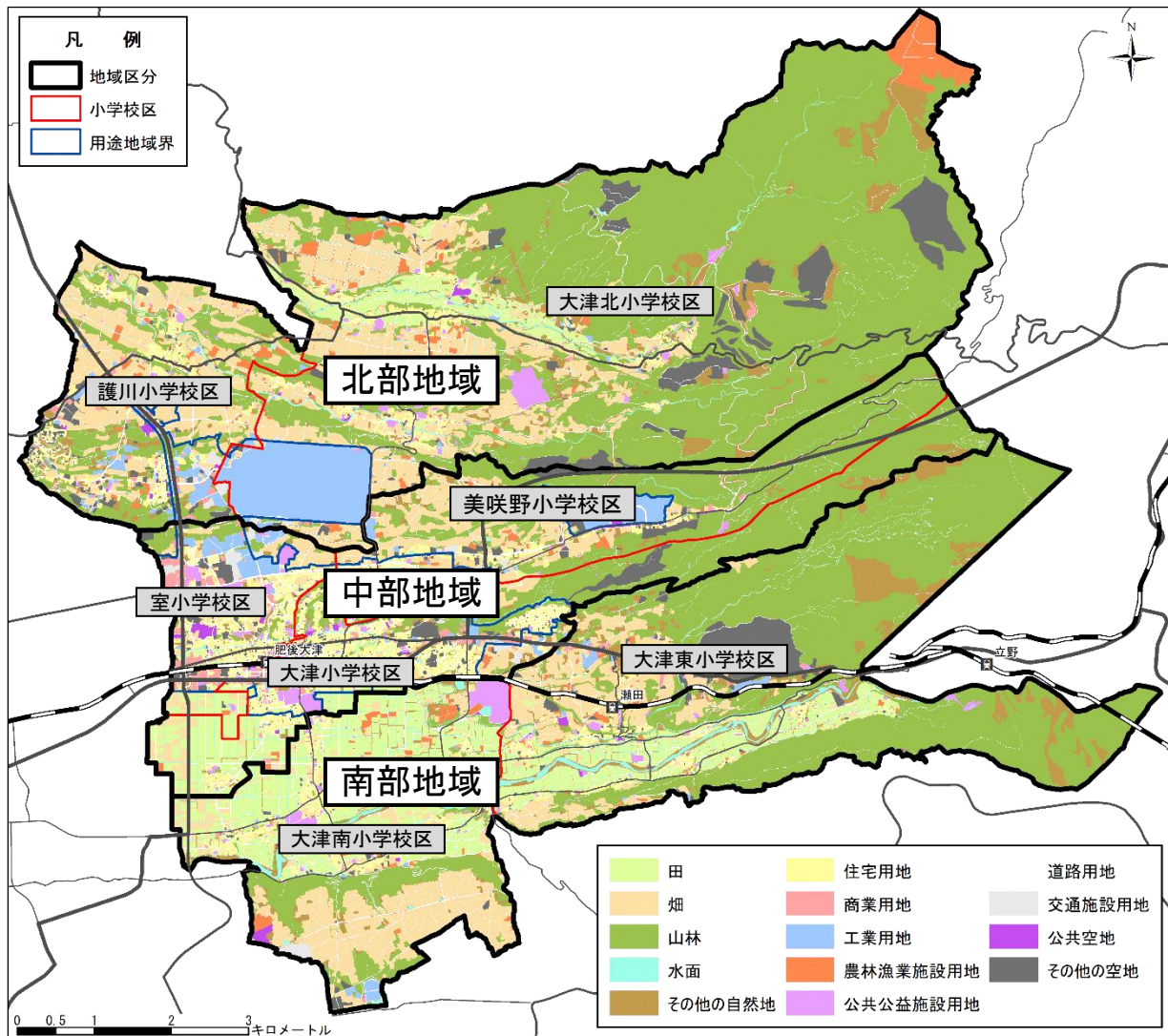
* ハザードマップとは、大雨や地震発生時にがけ崩れなどの土石流が発生するおそれのある区域や、河川の氾濫により浸水が想定される区域などの危険箇所や避難場所などを示した地図。

8 地域別構想

8.1 地域区分の設定

本町の地形的特性や市街地形成の過程などを考慮し、7つの小学校区をもとに町内を北部、中部、南部の3つの地域に区分し、これらの地域ごとに地域別構想を設定します。

■地域区分図



地域別構想は、平成 30 年（2018 年）7 月に北部、中部、南部の地域ごとに開催した「住民まちづくりワークショップ」においていただいた御意見や令和 6 年度（2024 年度）に実施した町民アンケート調査、令和 7 年（2025 年）10～11 月に小学校区ごとに開催した「まちづくり町民懇談会」のご意見等を参考に作成しました。

8.2 地域別構想 [北部地域]（大津北小学校区、護川小学校区）

（１）北部地域の現況

■ 地理的条件、土地利用状況

- ・阿蘇外輪山を形成する鞍岳、矢護山の麓に位置し、山麓部の大半は山林となっています。また、これを源とした矢護川や平川沿いに、主に農地が広がっています。
- ・地域南部の用途地域に、本田技研工業(株)熊本製作所が立地しています。

小学校区	自然的土地利用					都市的土地利用									計
	田	畑	山林	水面	その他の自然	住宅用地	商業用地	工業用地	農林漁業施設用地	公共施設用地	道路用地	交通施設用地	公共空地	その他の空地	
大津北	100	518	2,116	44	198	57	5	179	101	39	113	3	3	199	3,674
護川	2	317	210	9	42	59	15	37	23	11	62	8	4	33	832
地域(計)	102	835	2,325	53	240	116	20	217	124	50	175	11	7	233	4,506
地域(割合)	2.3%	18.5%	51.6%	1.2%	5.3%	2.6%	0.4%	4.8%	2.8%	1.1%	3.9%	0.2%	0.2%	5.2%	100.0%
	78.9%					21.1%									100.0%

注：端数処理の関係で表中の計算が合わないことがあります。

資料：都市計画基礎調査（令和５年）

■ 人口

- ・大津北小学校区は小規模かつ高齢化率が高い行政区が多く、人口減少・高齢化が全町と比較して進行しています。
- ・護川小学校区は小規模かつ高齢化率が高い行政区もある一方で、住宅開発の増加等により、高齢化率が比較的に低い行政区もみられます。

		小学校区		地域 (計)	地域 (割合)	全町 (割合)
		大津北	護川			
R7	計	1,426	3,105	4,531		
	年少人口（0～14歳）	108	446	554	12.2%	15.4%
	生産年齢人口(15～64歳)	677	1,883	2,560	56.5%	61.3%
	老年人口（65歳以上）	641	776	1,417	31.3%	23.2%

資料：庁内資料（行政区ごとの人口と世帯数、高齢化率等（令和７年３月３１日現在）をもとに作成

■ 交通

- ・地域内には、南北軸として国道 325 号及び(県)矢護川大津線、東西軸として(主)熊本大津線及び(主)菊池赤水線が通るほか、中九州横断道路の整備が予定されています。
- ・バス路線は、産交バスの菊池線が菊池方面と大津高校を片道 8 本/日、山鹿線が山鹿方面と肥後大津駅を片道 9 本/日運行しています。

■ 主な施設（学校や公共施設、公園等）

- ・大津北小学校、護川小学校、矢護川コミュニティセンター、野外活動等研修センター
- ・大津町人権啓発福祉センター
- ・矢護川公園、杉水公園

■ 主な取り組み

- ・用途地域の拡大による産業集積及び無秩序な開発の抑制
- ・中九州横断道路の整備（国）
- ・（仮称）大津北部工業団地の整備及び周辺道路、排水路の整備
- ・（町）杉水水迫線の整備（延伸）、室工業団地4号線外の整備

■ 住民意向

各施策の満足度及び重要度からみる各施策の期待度

- ・両小学校区ともに、1位「公共交通の充実」、2位「道路網の充実」となっており、公共交通の充実は、他の地域と比較しても高い期待度となっています。

暮らしやすさ・住み続けたい度

- ・暮らしやすさについて、「暮らしやすい」と回答した割合は他の小学校区と比べて低くなっています。
- ・住み続けたい度について、「ずっと住み続けたい」と回答した人は大津北小学校区で54.8%、護川小学校区で44.0%となっています。

（2）北部地域におけるまちづくりの主要な課題

北部地域は、つつじ台団地に人口がまとまって分布しているほかは、低密度な集落が広がっています。将来人口は、ほぼ現状を維持するものの、高齢化の進行が予測され、特に大津北小学校区を中心に、既に高齢化率が30%を超えている小規模な行政区も多く、各種都市機能が集積する都市拠点へのアクセス性の強化（公共交通の確保）等により高齢者をはじめ、誰もが暮らし続けることができる環境を維持する必要があります。

地域西部は、本田技研工業(株)熊本製作所など工業団地が立地し、セミコンテックパーク周辺エリアにも近接しており、工場等の開発が増加するとともに、（仮称）大津北部工業団地や中九州横断道路の整備も予定されていることから、適正な土地利用の誘導が求められます。

また、当地域の大半は、山林や農地、集落が占め、豊かな自然環境を有していることから、地域特性を活かした地域活力の維持や、これら自然による災害に強いまちづくりが求められます。

(3) 北部地域のまちづくり構想

① まちづくりのテーマ

豊かな緑に包まれ、明るい声がひびきながら、安全・安心に暮らし、働く北部地域

② まちづくり構想 （北部）

a) 快適に暮らせるまちづくり

集落や開発住宅地の良好な住環境を保全します。また、高齢化の進行を踏まえ、地域公共交通でのアクセス機能を強化し、生活利便性を高めます。

定住人口の増加、良好なコミュニティの形成に向けて、空き家・空き地対策や良好な住環境を維持するため用途地域等の指定を推進します。

b) 移動しやすいまちづくり

都市機能が集積する中部地域を結ぶ南北の道路は生活を支える重要な経路となるため、災害時においても安全に利用することができるようにネットワークの強化を図るものとし、南北道路の整備強化について検討します。また、菊池方面を結ぶ(主)菊池赤水線等の幹線道路の機能強化、集落内の道路や施設をつなぐ道路の拡幅等を推進します。

地域公共交通については、高齢化が進行する中で重要な移動手段となることから、利便性が高く、持続的なサービス提供ができるよう、公共交通体系を維持、強化します。

c) 活力あるまちづくり

本田技研工業(株)熊本製作所及びその周辺については、良好な操業環境を確保するとともに、地域住民の雇用の場、賑わい形成のため企業誘致を進め、用途地域等の指定や見直しを推進します。

地域の大半を農地が占めていることから、農業の振興に向けて、農業振興地域整備計画における取り組みのほか、害獣による被害対策を推進します。

中九州横断道路のインターチェンジ周辺についても、立地のポテンシャルを活かした工業などの利活用について検討します。

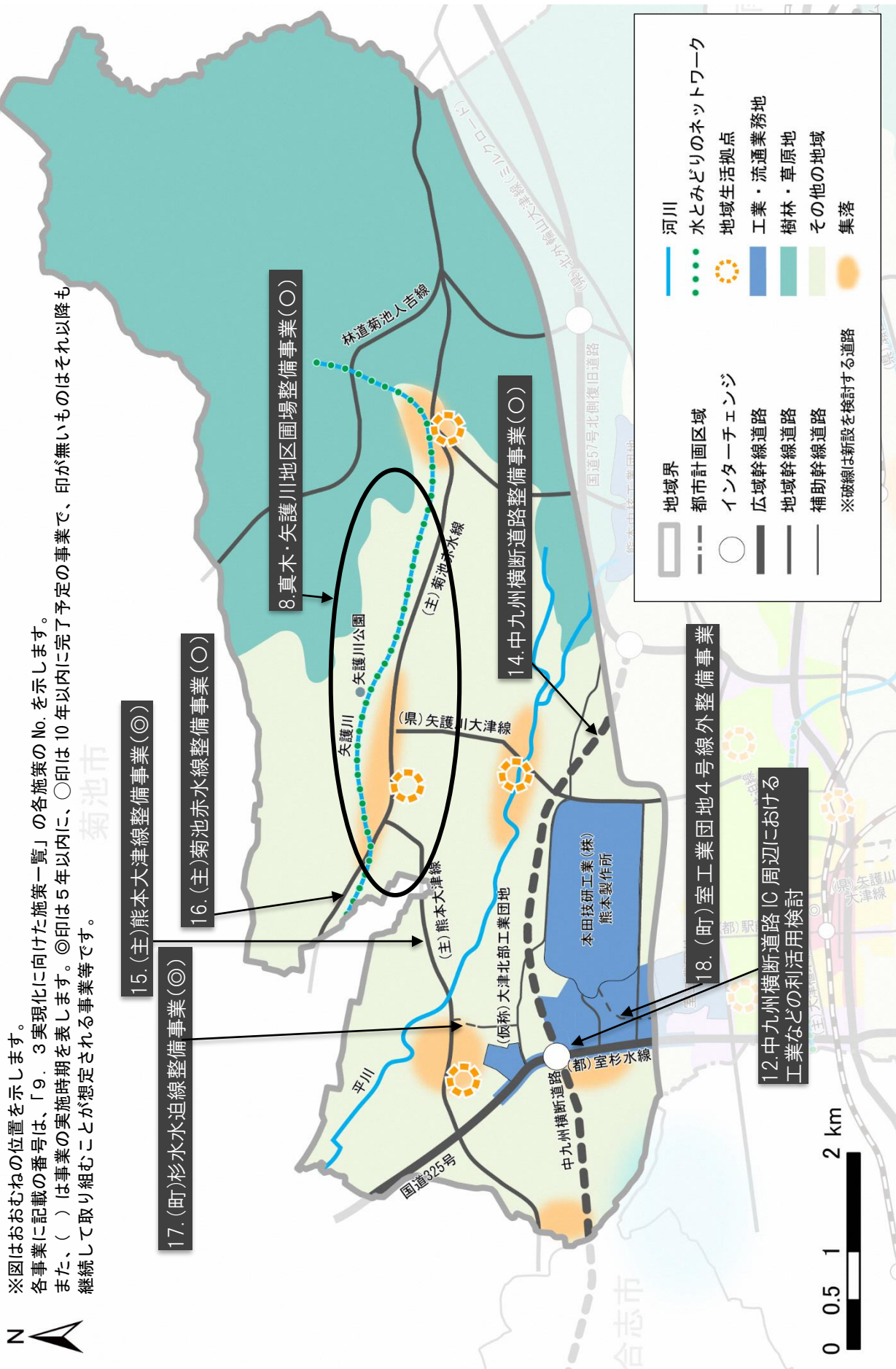
d) うるおいのあるまちづくり

矢護川等の河川空間や地域東側に広がる豊かな森林は、積極的に保全することで、地域住民や来訪者が豊かな地域資源を感じ、堪能できる環境整備を推進します。

※図はおおむねの位置を示します。

各事業に記載の番号は、「9. 3 実現化に向けた施策一覧」の各施策のNo. を示します。

また、() は事業の実施時期を表します。◎印は5年以内に、○印は10年以内に完了予定の事業で、印が無いものはそれ以降も継続して取り組むことが想定される事業等です。



8.3 地域別構想 【中部地域】（大津小学校区、室小学校区、美咲野小学校区）

（１）中部地域の現況

■ 地理的条件、土地利用状況

- ・ 地域の東部は山林で、北部は畑、南部は田園が主となっています。中央部は、用途地域が指定される地域を中心に都市的土地利用が図られており、国道 57 号沿道や県道大津植木線の沿道、肥後大津駅の南側に店舗が集積しています。
- ・ 地域北東部の熊本中核工業団地や北西部の室工業団地に工業が集積しており、用途地域内の美咲野団地や吹田団地などでは良好な住宅団地が形成されています。

小学校区	自然的土地利用					都市的土地利用										計
	田	畑	山林	水面	その他の 自然地	住宅 用地	商業 用地	工業 用地	農林 漁業 施設 用地	公共 公益 施設 用地	道路 用地	交通 施設 用地	公共 空地	その他 の 空地		
大津	110	82	341	17	37	122	27	10	6	26	69	8	6	49	911	
室	26	61	31	6	14	77	35	31	1	32	51	12	6	27	411	
美咲野	1	166	430	11	41	54	3	47	8	10	63	3	9	37	886	
地域(計)	137	309	802	35	92	254	66	88	15	69	183	23	21	113	2,208	
地域(割合)	6.2%	14.0%	36.3%	1.6%	4.2%	11.5%	3.0%	4.0%	0.7%	3.1%	8.3%	1.0%	1.0%	5.1%	100.0%	
	62.3%					37.7%										100.0%

注：端数処理の関係で表中の計算が合わないことがあります。

資料：都市計画基礎調査（令和 5 年）

■ 人口

- ・ 少子高齢化の進行は、全町と比較すると緩やかですが、将来的には全町と同様の傾向になる可能性があります。

		小学校区			地域 (計)	地域 (割合)	全町 (割合)
		大津	室	美咲野			
R7	計	11,833	6,127	5,278	23,238		
	年少人口（0～14 歳）	1,914	1,071	1,096	4,081	17.6%	15.4%
	生産年齢人口（15～64 歳）	7,278	3,779	3,605	14,662	63.1%	61.3%
	老年人口（65 歳以上）	2,641	1,277	577	4,495	19.3%	23.2%

資料：庁内資料（行政区ごとの人口と世帯数、高齢化率等（令和 7 年 3 月 31 日現在）をもとに作成

■ 交通

- ・ 地域内には、東西軸として国道 57 号や(主)大津植木線、(都)三吉原北出口線等が、南北軸として国道 325 号や国道 443 号、(県)山西大津線等が通っています。鉄道は、国道 57 号に併走する JR 豊肥本線が熊本市や阿蘇方面を結びます。
- ・ バス路線は、吹田団地から、肥後大津駅や熊本市内の桜町バスターミナルを結ぶ東西の路線（吹田大津線、三里木線）と、南北の各方面を通り周辺市町を結ぶ路線（山鹿線、菊池線、木山線・土林線）が運行されています。また、肥後大津駅からは阿蘇くまもと空港を結ぶ空港ライナーが片道 27 本/日運行されています。

■ 主な施設（学校や公共施設、公園等）

- ・ 大津小学校、室小学校、美咲野小学校、大津中学校、大津北中学校、大津高等学校、翔陽高等学校、大津支援学校
- ・ 老人福祉センター、子育て・健診センター、おおづ図書館、生涯学習センター、大津町交流会館、大津町町民交流施設（オークスプラザ）
- ・ 高尾野公園、清正公道公園、高尾野森林公園、昭和園、大松山公園、大津中央公園、駅南東公園、駅南西公園、上井手公園

■ 主な取り組み

- ・ 都市機能誘導区域の設定（立地適正化計画）による都市機能強化
- ・ 肥後大津駅周辺まちづくりの推進（自由通路整備、駅前広場機能強化、駅前施設誘致等）
- ・ （都）三吉原北出口線の多車線化
- ・ 公立認定こども園整備（昭和園）

■ 住民意向

各施策の満足度及び重要度からみる各施策の期待度

- ・ いずれの小学校区でも、1位「道路網の充実」、2位「公共交通の充実」となっています。

暮らしやすさ・住み続けたい度

- ・ 暮らしやすさについて、「暮らしやすい」と回答した人は大津小学校区で 33.3%、室小学校区で 37.0%、美咲野小学校区で 30.1%となっています。
- ・ 住み続けたい度について、「ずっと住み続けたい」と回答した人は大津小学校区で 33.3%、室小学校区で 44.9%、美咲野小学校区で 44.8%となっています。

（２）中部地域におけるまちづくりの主要な課題

中部地域は、ＪＲ豊肥本線や国道 57 号が通り、肥後大津駅周辺に形成される多様な都市機能が集積する中心市街地一帯に市街地が広がるなど、豊後街道の宿場町の名残ある地域です。

今後も人口増加が見込まれており、民間開発が進んでいることから、適正な土地利用の誘導や、町の発展に寄与する拠点形成などが求められます。

特に肥後大津駅は空港アクセス鉄道の整備により、広域的な拠点性が向上することから、これを好機として、民間開発を誘導しながら、官民連携で町の顔となる魅力的な駅周辺整備に取り組む必要があります。

一方、高齢化の進行に備え、商業施設や医療施設などの生活サービス施設が少ないエリアにおいては、各種都市機能が集積する都市拠点へのアクセス性の強化（公共交通の確保）等により高齢者をはじめ、誰もが暮らし続けることができる環境を維持する必要があります。

(3) 中部地域のまちづくり構想

① まちづくりのテーマ

町の発展を支える都市機能が充実し、多様な人々が繋がり、活力があふれる中部地域

② まちづくり構想 （中部）

a) 中心市街地を有する地域にふさわしい活力あるまちづくり

町の活気とにぎわいの中心であり、中心市街地でもある肥後大津駅周辺エリアの活性化に向けて、「肥後大津駅周辺まちづくり基本計画」で示す方向性に基づき、官民連携によるまちづくりを進め、賑わいのある魅力的な市街地の形成を図ります。

b) 快適に暮らせるまちづくり

美咲野団地や吹田団地などの既存住宅地の多くは、まとまった良好な住環境を形成しているものの、商業施設などの生活サービス施設が不足していることから、高齢化が進行する可能性を踏まえると、これらの機能を確保し利便性・快適性を高めることや地域コミュニティの活性化が重要となります。そのため、運転免許証を返納された高齢者等が徒歩や地域公共交通を使って生活できるよう、生活関連施設の適正配置や地域公共交通の充実について検討します。

また、住宅地等への街灯の設置や空き家・空き地の利活用を推進し、良好な住環境を構築します。

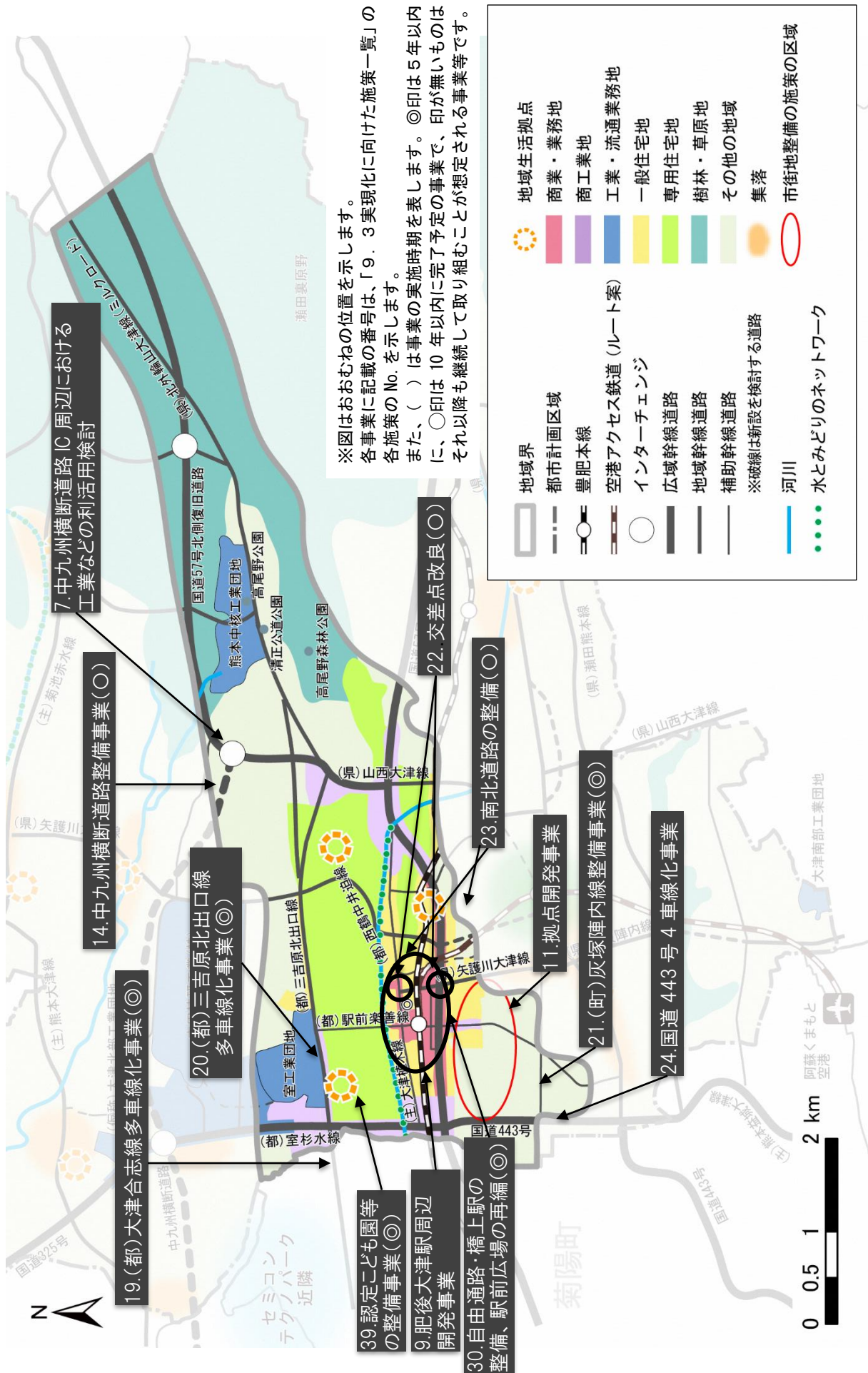
c) 移動しやすいまちづくり

高齢化が進行する中で移動手段を確保していく必要があることから、効果的なサービスを提供する交通体系の維持、強化に取り組むとともに、持続可能な交通体系に向けて公共交通の利用を促進します。

d) うるおいのあるまちづくり

本地域は、豊後街道の宿場町の名残や上井手などの地域資源を有していることから、これらの歴史的な資源を活かしたまちづくりを進めます。

美咲野地区における建築協定や熊本中核工業団地における工場進出に関する協定によって、良好な景観が形成されており、これらを維持していきます。



8.4 地域別構想 [南部地域] (大津南小学校区、大津東小学校区)

(1) 南部地域の現況

■ 地理的条件、土地利用状況

- ・地域の東側は山林で、白川沿いに田園が広がり、その中に点在する集落を幹線道路が結んでいます。
- ・地域南部や瀬田駅周辺の丘陵地には畑が広がっています。

小学校区	自然的土地利用					都市的土地利用									計
	田	畑	山林	水面	その他の自然 地	住宅 用地	商業 用地	工業 用地	農林 漁業 施設 用地	公共 公益 施設 用地	道路 用地	交通 施設 用地	公共 空地	その他 の 空地	
大津東	156	215	1,123	56	186	42	8	16	10	14	73	8	2	108	2,017
大津南	345	312	156	54	52	76	5	8	30	40	77	7	6	14	1,182
地域(計)	501	527	1,279	109	238	118	13	24	40	54	150	16	8	122	3,199
地域(割合)	15.7%	16.5%	40.0%	3.4%	7.4%	3.7%	0.4%	0.8%	1.3%	1.7%	4.7%	0.5%	0.2%	3.8%	100.0%
	83.0%					17.0%									100.0%

注：端数処理の関係で表中の計算が合わないことがあります。

資料：都市計画基礎調査（令和5年）

■ 人口

- ・高齢化は、全町に比べて進行しています。

		小学校区		地域 (計)	地域 (割合)	全町 (割合)
		大津東	大津南			
R7	計	1,181	3,582	4,763		
	年少人口（0～14歳）	84	445	529	11.1%	15.4%
	生産年齢人口（15～64歳）	476	1,969	2,445	51.3%	61.3%
	老年人口（65歳以上）	621	1,168	1,789	37.6%	23.2%

資料：庁内資料（行政区ごとの人口と世帯数、高齢化率等 令和7年3月31日現在）をもとに作成

■ 交通

- ・地域内には、東西軸として国道57号や(県)瀬田竜田線、(県)瀬田熊本線等が、南北軸として国道443号や(県)矢護川大津線等が通っています。また、鉄道はJR豊肥本線が通り、瀬田駅が立地しています。
- ・バス路線は、産交バスの木山線が片道5本、土林線が片道2本運行しています。

■ 主な施設（学校や公共施設、公園等）

- ・大津南小学校、大津東小学校
- ・大津町運動公園

■ 主な取り組み

- ・（仮称）中間駅の設置及び駅周辺エリアにおける利便性の高い市街地創出に向けた検討
- ・南北道路の整備
- ・（県）瀬田竜田線、（県）瀬田熊本線、（県）山西大津線の整備

■ 住民意向

各施策の満足度及び重要度からみる各施策の期待度

- ・両小学校区とも、1位「道路網の充実」、2位「公共交通の充実」となっています。

暮らしやすさ・住み続けたい度

- ・暮らしやすさについて、「暮らしやすい」と回答した人は大津南で27.0%、大津東で37.3%となっています。
- ・住み続けたい度について、「ずっと住み続けたい」と回答した人は大津南で58.1%、大津東で61.4%で、他の地域と比べて高くなっています。

(2) 南部地域におけるまちづくりの主要な課題

南部地域は、陣内地区に人口がまとまって分布しているほかは、低密度な集落が広がっています。将来的には人口の減少と高齢化が予測され、特に大津東小学校区は全ての行政区で高齢化率が40%を超えており、各種都市機能が集積する都市拠点へのアクセス性の強化（公共交通の確保）等により高齢者をはじめ、誰もが暮らし続けることができる環境を維持する必要があります。

空港アクセス鉄道の整備が予定される大津南小学校区では、（仮称）中間駅の設置に向けた検討を進めます。さらに、（仮称）中間駅の設置により公共交通の利便性向上が見込まれることから、公共交通の利便性を活かした住環境の整備と、日常生活に必要な利便施設や業務施設の立地誘導が想定されます。一方で、県道瀬田竜田線沿線を中心に開発が進みつつあることから、適正な土地利用の誘導が必要です。

当地域の大半は、山林や農地・集落が占め、白川をはじめとした豊かな自然環境や、国指定重要文化財江藤家住宅等を有することから、これらの地域特性を活かした観光振興を行うとともに、災害に強いまちづくりが求められます。

(3) 南部地域のまちづくり構想

① まちづくりのテーマ

白川をはじめとする豊かな自然と利便性の高い暮らしの拠点が調和する、安全・安心な南部地域

② まちづくり構想 （南部）

a) 快適に暮らせるまちづくり

地域内の各集落の良好な住環境を保全します。特に、高齢化の進行を踏まえ、地域公共交通でのアクセス機能を強化し、生活利便性を高めます。

また、定住人口の増加、良好なコミュニティの形成に向けて、空き家・空き地対策等を推進します。

町の中核的な公園である大津町運動公園については、利活用促進のための環境整備を推進します。

b) 移動しやすいまちづくり

空港アクセス鉄道の整備を好機とし、地域の公共交通利便性と生活利便性を向上させるため、（仮称）中間駅の設置に向けた検討を進めます。

特に、本地域においては、各集落や周辺施設等を結ぶ骨格となる幹線道路ネットワークを構築することとし、南北道路、（県）瀬田竜田線、（県）瀬田熊本線、（県）岩坂陣内線等の整備を推進するほか、（県）山西大津線の白川横断部の拡幅、（県）矢護川大津線から国道443号をつなぐ（町）灰塚陣内線の拡幅について検討します。近年、集落内への通過交通が増加しているため通過交通の抑制を図るとともに、歩道の設置等による安全な通学路の形成、緊急車両が通行可能な幅員確保に向けて取り組みます。

地域公共交通については、高齢化が進行する中で重要な移動手段となることから、利便性が高く、持続的なサービス提供ができるよう、公共交通体系を維持、強化します。

c) 活力あるまちづくり

地域南部に位置する大津南部工業団地一帯については、良好な操業環境の確保に向けた取り組みを進めます。

瀬田駅周辺から国道 57 号にかけての一帯については、駅周辺という特性を活かした土地利用について検討します。

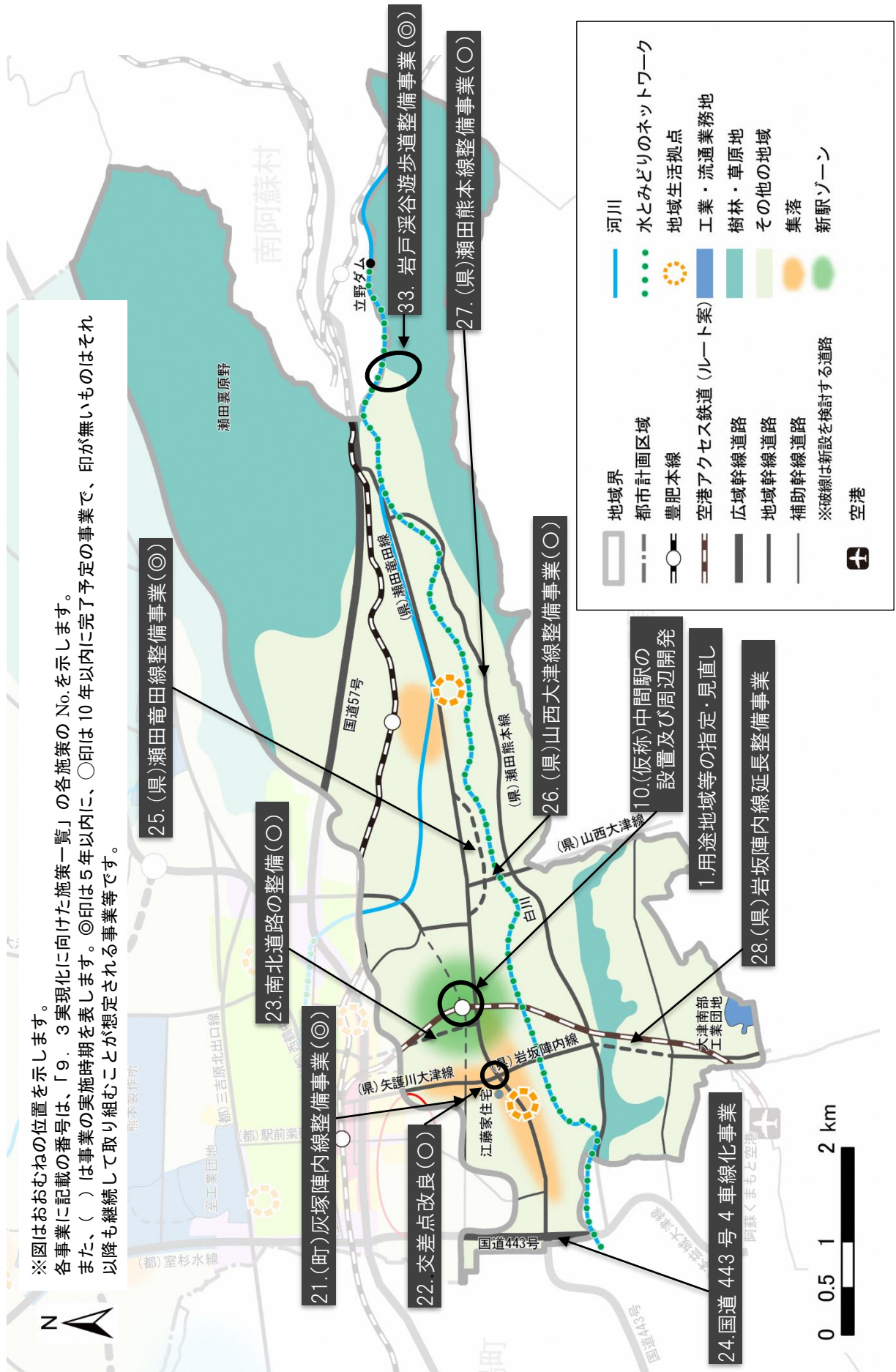
地域の大半を農地が占めていることから、農業の振興に向けて、地域計画（農業形成基盤の強化の促進に関する計画）や農業振興地域整備計画における取り組みのほか、休耕地の活用を推進します。

また、岩戸神社や江藤家住宅（国指定重要文化財）等を経由する自転車ネットワーク路線（大津・菊陽ルート）沿線について、観光資源として活用します。

d) うるおいのあるまちづくり

地域東側に広がる豊かな森林は、積極的に保全するとともに岩戸溪谷や岩戸神社を結ぶ遊歩道を設置することで、地域住民や来訪者が豊かな地域資源を感じ、堪能できる環境整備を推進します。

本町の象徴である白川を活かした親水空間の整備や「大津温泉岩戸の里跡地」の効果的な利活用について検討します。



※空港アクセス鉄道は、都市計画案によるルート案を示しています。また、新駅ゾーンの位置や範囲は、今後検討を進める中で絞り込むこととしています。

9 実現化方策

9.1 今後のまちづくりの取り組み方針

本計画の基本理念である人と自然と産業が調和した「誰もが住みよく誇りのもてる町 おおづ」の実現に向け、以下の方針に基づき、都市計画マスタープランによるまちづくりに取り組むものとします。

(1) 町民と町が一体となったまちづくりの推進

都市計画マスタープランの基本理念の基となる「大津町まちづくり基本条例」においては“町民と町が一体となってともに考え、役割を分担し、責任を持ってまちづくりを進めること”と位置づけているため、これを基本に、町民、事業者、行政がそれぞれの役割と責任を果たしながら、協働・連携していくまちづくりを進めます。

都市計画マスタープランの改訂に当たっては、町民や学識経験者などによって構成される都市計画審議会、町民を対象としたまちづくり町民懇談会や住民アンケートなどを通して、多くの町民の方々に御意見をいただきました。今後、まちづくりを進めていくに当たっても、施策の特性を考慮し、各種施策を計画する段階から町民に参加していただく機会を設定するなど、町民と共にまちづくりを進めます。

(2) 民間活力の積極的な導入

肥後大津駅周辺や(仮称)中間駅の設置及び駅周辺エリアにおける市街地創出に向けた検討、立地適正化計画に基づく誘導施設の誘導など、まちづくりの実現に当たってはPPP/PFIといった手法を活用し、民間活力の導入に積極的に取り組みます。これにより、早期の実現や持続可能なまちづくり、都市経営と質の高い公共サービスの提供に努めます。

(3) まちづくり情報の共有

今後のまちづくりの実現に向けては、まちづくりの主役となる町民や行政が共に、都市計画マスタープランや、まちづくりに関する情報を把握することが大切です。そのため、町ホームページや広報誌等をはじめとした広報媒体、説明会などを通じて情報を発信し、まちづくりに関する情報の共有を図っていきます。


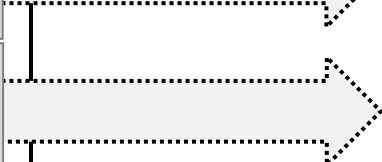
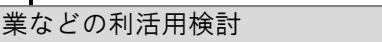
(4) 計画の進行管理と見直し

都市計画マスタープランは、おおむね20年後を見据えた計画であり、この間に、経済・社会状況や地域の状況の変化が予想されます。また、上位計画の見直しも想定されます。さらに、本計画と同時に策定した「大津町立地適正化計画」は、国勢調査や都市計画基礎調査の結果を踏まえ、おおむね5年ごとに進捗管理を行い、必要に応じて誘導施策等の見直しを行っていくこととしています。そのため、本計画においては、大津町立地適正化計画の見直しとも連動しながら、適宜、内容を見直していきます。

9.2 実現に向けて取り組むべき重点施策

本計画に基づく施策の実現に当たっては、重点施策を設定し、優先的・段階的に実施します。








▼空港アクセス鉄道完成
(令和 17 年度 (2035 年度) 予定)

	短期	中期	長期	
本計画・大津町立地適正化計画との連携による機能連携型コンパクトシティの構築				
	5 年ごとの計画評価・改善による適正な土地利用誘導			
	拠点と集落の連携強化			
	地域公共交通計画との連携・公共交通の充実			
	南北道路の整備			
広域交通網の整備を契機とした拠点性の向上				
空港 アクセス 鉄道の整備	肥後大津駅周辺の拠点機能向上			
	駅周辺まちづくり基本計画に基づくまちづくり			
	自由通路・橋上駅の整備、駅前広場の再編			
	(仮称) 中間駅の設置及び市街地創出に向けた検討			
	新市街地の創出検討			
	用途地域・誘導区域等の指定			
中九州 横断道路の 整備	新工業団地の整備 による工業・流通 拠点の強化			
	I C 周辺における工業などの利活用検討			





9.3 実現化に向けた施策一覧

大津町都市計画マスタープランに掲げるまちづくり施策について、地域、実施時期、想定される事業主体について示します。なお、実施時期については、5年以内に実施するものを短期、10年以内を目途に実施するものを中期、それ以降も継続して取り組むことが想定されるものを長期とします。





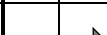






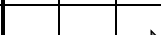


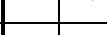
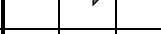
(1) 土地利用誘導

No	施策名称	施策イメージ	地域			実施時期		
			北部	中部	南部	短期	中期	長期
1	用途地域等の指定・見直し	町内全域の用途地域等を見直す。	○	○	○			
2	立地適正化計画見直し	都市機能や居住を誘導する区域等を示す立地適正化計画を必要に応じて見直す。	○	○	○			
3	農業生産基盤（農業用施設）整備	農地保全や防災・減災のために、適切な施設の維持管理を実施する。	○	○	○			
4	農業振興地域整備計画の見直し	おおむね5年ごとに町内全域の計画を見直す。	○	○	○			
5	地域計画（農業経営基盤の強化の促進に関する計画）の見直し	地域農業の担い手及び農地の集約方針等を示す地域計画を必要に応じて見直す。	○	○	○			
6	大津町工場等振興奨励事業	大津町工場等振興奨励事業を継続し、必要に応じ見直しを検討する。	○	○	○			
7	中九州横断道路 I C 周辺における工業などの利活用検討	立地ポテンシャルを活かした工業などの利活用を検討する。	○	○				




(2) 面的整備事業

No	施策名称	施策イメージ	地域			実施時期		
			北部	中部	南部	短期	中期	長期
8	真木・矢護川地区圃場整備事業	圃場整備を実施する。	○					
9	肥後大津駅周辺開発事業	肥後大津駅周辺まちづくり基本計画に基づいて、賑わいがあり、利便性の高い空間を創出する。		○				
10	（仮称）中間駅の設置及び周辺開発	（仮称）中間駅の設置や、駅周辺エリアにおける利便性の高い市街地創出について検討を進める。			○			
11	拠点開発事業	町民の雇用創出、町の発展に寄与する拠点整備について検討する。		○				



(3) 道路整備事業

	施策名称	施策イメージ	地域			実施時期		
			北 部	中 部	南 部	短 期	中 期	長 期
12	道路補修事業	舗装維持管理計画に基づき、道路の適切な維持管理を行う。	○	○	○			
13	橋梁長寿命化事業	橋梁長寿命化修繕計画に基づき、適切な維持管理を行う。	○	○	○			
14	中九州横断道路整備事業	整備を促進する。	○	○				
15	(主)熊本大津線整備事業	路線の拡幅を促進する。	○					
16	(主)菊池赤水線整備事業	未整備箇所の事業を促進する。	○					
17	(町)杉水水迫線整備事業	整備を実施する。	○					
18	(町)室工業団地4号線外整備事業	整備を実施する。	○	○				
19	(都)大津合志線多車線化事業	路線の多車線化を促進する。		○				
20	(都)三吉原北出口線多車線化事業	路線を多車線化する。		○				
21	(町)灰塚陣内線整備事業	路線を拡幅する。		○	○			
22	交差点改良	交差点改良を促進する。		○	○			
23	南北道路の整備	ネットワークを強化し、移動しやすいまちづくりを推進する。	○	○	○			
24	国道443号4車線化事業	路線の多車線化を促進する。			○			
25	(県)瀬田竜田線整備事業	未整備箇所の事業を促進する。			○			
26	(県)山西大津線整備事業	路線の拡幅を促進する。			○			
27	(県)瀬田熊本線整備事業	未整備箇所の事業を促進する。			○			
28	(県)岩坂陣内線延伸事業	事業を促進する。			○			


(4) 公共交通整備事業

No	施策名称	施策イメージ	地域			実施時期		
			北部	中部	南部	短期	中期	長期
29	公共交通の充実	アクセス機能を強化し、移動しやすいまちづくりを推進する。公共交通の見直しや新たな導入について検討し、地域公共交通の充実を図る。阿蘇くまもと空港へのアクセス経路の維持・機能強化を行う。	○	○	○			
30	自由通路・橋上駅の整備、駅前広場の再編	空港アクセス鉄道の整備と合わせて、肥後大津駅の交通結節機能の強化や再整備を行う。		○				
31	(仮称) 中間駅の設置	空港アクセス鉄道の整備と合わせて設置の検討を進める。			○			



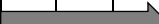


(5) 公園整備事業

No	施策名称	施策イメージ	地域			実施時期		
			北部	中部	南部	短期	中期	長期
32	公園施設長寿命化事業	公園施設長寿命化計画に基づき実施する。	○	○	○			
33	岩戸溪谷遊歩道整備事業	遊歩道を整備する。			○			

(6) 下水道整備事業

No	施策名称	施策イメージ	地域			実施時期		
			北部	中部	南部	短期	中期	長期
34	公共下水道事業	全体計画及び事業計画区域を必要に応じて見直し、生活環境の改善及び公共用水域の水質保全を図る。 また、農業集落排水の経費節減及び効率化を図るため、施設の統廃合について検討する。	○	○	○			

(7) その他施設

No	施策名称	施策イメージ	地域			実施時期		
			北部	中部	南部	短期	中期	長期
35	空き家・空き地対策事業	空き家バンク制度等による空き家の利活用等を推進する。	○	○	○			
36	防犯・防災対策の実施	防犯灯・街灯の整備等を推進する。防災拠点の設置・機能強化や防災情報伝達の機能強化等を実施する。	○	○	○			
37	学校施設整備事業	教室不足や老朽化による不具合などが学校教育に支障をきたさないよう、学校施設の長寿命化計画並びに施設整備計画を策定し、施設の改築や改修を計画的に行う。	○	○	○			
38	公営住宅等長寿命化事業	公営住宅等長寿命化計画に基づき事業を実施する。	○	○	○			
39	公立認定こども園等の整備事業	保育園・幼稚園の統廃合により、認定こども園や子育て支援施設を整備する。		○				

参考資料 専門用語解説

建築協定 (P30)

住宅地としての環境を維持増進するなど建築物の利用を増進し、土地の環境を改善するために必要と認める場合において、土地の所有者等が一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定を締結する制度。

交通結節機能 (P9)

交通手段の接続が行われる場所において乗り継ぎなどを行う際に使用するもの。

市街地開発事業 (P4)

都市計画法に基づき、一定のエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的、一体的に行う事業。土地区画整理事業や市街地再開発事業などがある。

操業環境 (P3)

機械などを動かして作業する周囲の状態。

都市計画 (P3)

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための「土地利用」、「都市施設の整備」及び「市街地開発事業」などに関する計画。

都市計画区域 (P4)

一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域で、県が指定する。

都市計画公園 (P41)

都市の基盤的施設として都市計画で決定された公園。

都市計画道路 (P3)

都市の基盤的施設として都市計画で決定された道路。

土地区画整理事業 (P4)

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内において、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために、土地の区画形質の変更や道路、公園、広場などの公共施設の新設又は変更を図る事業。

用途白地地域 (P17)

都市計画区域内の用途地域を定めていない区域。

用途地域 (P17)

都市計画法で定めることのできる地域地区の一つ。市街地のそれぞれの地域の土地利用誘導の方針に応じて、建物の種類や大きさ、高さなどを定める。

立地適正化計画 (P3)

市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランで、都市計画マスタープランの高度化版ともいわれる。