

大津町立地適正化計画（素案）

目 次

1はじめに	1
1.1 大津町立地適正化計画策定の目的	1
1.2 立地適正化計画の特徴と計画策定の意義	2
1.3 計画の位置づけ	3
1.4 計画の対象区域・期間	3
2大津町が目指すまちづくりと課題	4
2.1 大津町都市計画マスターplan	4
2.2 本町の概況	6
2.3 本計画で解決すべき課題	14
3まちづくりの基本方針	15
3.1 目指すべき都市の骨格構造	15
3.2 まちづくりの方針（ターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）	16
4居住誘導区域	18
4.1 設定方針	18
4.2 居住誘導区域の設定	19
5都市機能誘導区域	24
5.1 設定方針	24
5.2 都市機能誘導区域の設定	25
6誘導施設	30
6.1 設定方針	30
6.2 誘導施設の設定	33
7誘導施策	34
7.1 施策の方向性	34
7.2 居住誘導のための施策	34
7.3 誘導施設の誘導のための施策	35
7.4 低未利用土地の利用と管理のための指針	35
7.5 公共交通等ネットワークの確保に関する施策	36
7.6 継続的な誘導区域の検討	37
7.7 届出制度	38
7.8 勧告制度	39

8 防災指針	40
8. 1 防災指針の基本的な考え方	40
8. 2 災害リスクが高い地域と課題の整理	40
8. 3 取り組み方針・施策	42
9 評価指標の設定	44
9. 1 評価指標の設定方針	44
9. 2 評価指標の設定	45
9. 3 目標値の達成により期待される効果	49
9. 4 進行管理	51

1 はじめに

1.1 大津町立地適正化計画策定の目的

大津町（以下、「本町」という）では、令和3年（2021年）10月の菊陽町へのTSMC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等を契機とした企業進出や住宅開発が急増しており、これらの影響によって、当面は総人口が増加する見込みです。一方で、全国的には人口減少や少子高齢化が急速に進行するとともに、本町においても一部の集落では人口が減少傾向にあることから、いずれは総人口が減少に転じる可能性もあります。

本町では、このような状況を踏まえ、増加する人口に対応するための市街地の拡大について検討を進めながらも、無秩序な拡大の抑制に取り組んでいく必要があります。

そのためには、鉄道駅からの徒歩圏など公共交通利便性の高い区域に、医療・福祉・商業施設等の日常生活に必要な生活サービス施設を確保し、これらの周辺に居住を誘導することで、拠点となる市街地を形成することが重要です。さらに、この拠点市街地と各集落をつなぐ公共交通の維持・強化に取り組むことで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進し、暮らしやすく、安全性の高い生活環境が将来にわたって確保される持続可能な都市を構築していく必要があります。

この実現に向けた取り組みを戦略的に推進していくことを目的として、「大津町立地適正化計画」（以下、「本計画」という）を策定します。

■コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ



1.2 立地適正化計画の特徴と計画策定の意義

(1) 都市計画との融合

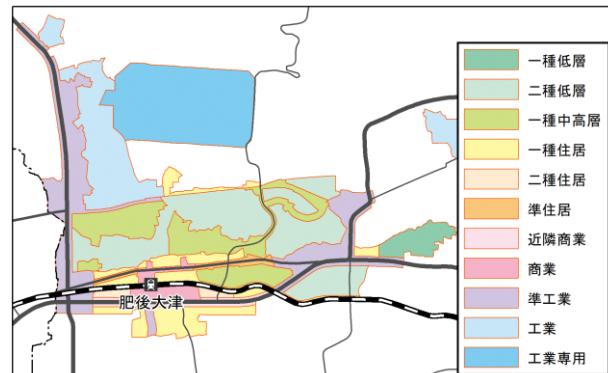
都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）（以下、「法」という）の改正により制度化された立地適正化計画は、従来の用途地域等の土地利用の計画に加え、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた取り組みを推進するための計画です。

医療・福祉・商業などの都市機能を都市計画の中に明確に位置付け、その役割を活かすことにより、居住を含めた都市の活動を「誘導」します。

<従来の都市計画と立地適正化計画のイメージ>

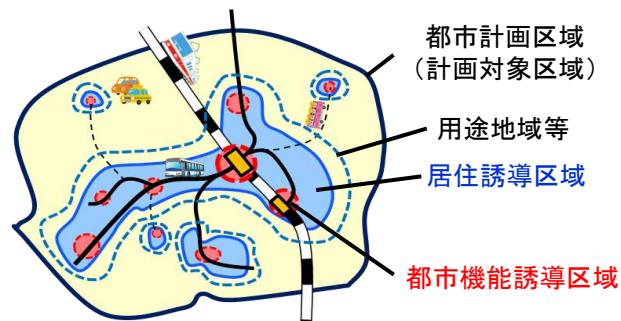
従来の都市計画

用途地域（建築物の用途制限）により
土地利用をコントロール



立地適正化計画のイメージ

従来の用途地域による規制に加え、
居住誘導区域及び都市機能誘導区域を
新たに設定し、届出制度により居住や
都市機能を誘導



■立地適正化計画の記載事項

1	計画対象区域	都市計画区域を対象
2	立地の適正化に関する 基本的な方針	計画により目指すべき将来の都市像
3	居住誘導区域	生活サービス施設や公共施設等が持続的に確保されるよう 居住を誘導し、人口密度を維持する区域
4	都市機能誘導区域	誘導施設の誘導を図る区域
5	誘導施設	都市機能誘導区域へ誘導したい生活サービス施設
6	誘導施策	居住や都市機能を誘導するために必要な施策
7	防災指針	誘導区域における災害リスクの整理とリスクの回避・低減に 必要な取り組み
8	目標値の設定・評価方法	施策等の達成状況を評価・分析するための目標値と方法

(2) 策定による国からの支援措置等の活用

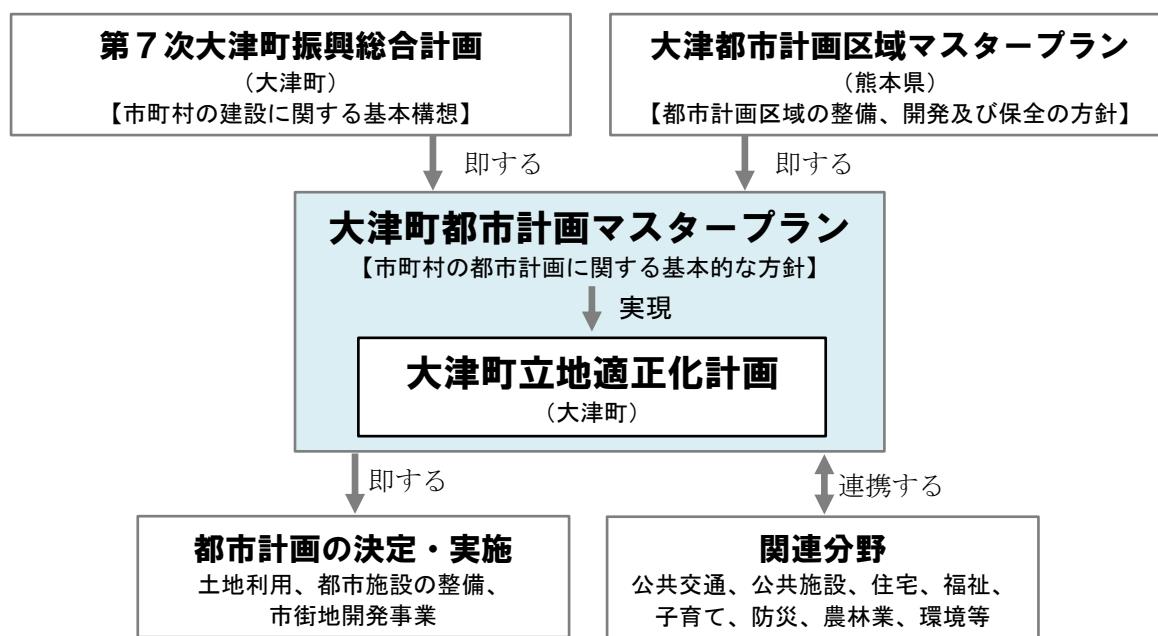
立地適正化計画を策定することで、居住及び都市機能の誘導に対する予算措置（補助）や金融措置（出資や融資等）、税制特例等を国から受けられるようになります。

国からの支援制度には、「都市構造再編集中支援事業」や「集約都市形成支援事業」といった国からの交付金制度のほか、民間事業者に対する直接的な支援などがあります。また、立地適正化計画に定める防災指針に即した居住誘導区域外の災害ハザードエリアから、居住誘導区域内への移転を促進するための調査への支援措置等があります。

1.3 計画の位置づけ

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能を誘導することで、持続可能な都市構造を目指すための計画であり、計画における「基本的な方針（法 81 条第 2 項第 1 号）」については、都市計画マスター プランの一部と見なされます。

今後は、大津町都市計画マスター プランや本計画に基づいて各種取り組みを推進し、大津町都市計画マスター プランに掲げる将来都市構造の実現を図ります。



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。

ただし、おおむね 5 年ごとに計画の効果の検証・評価を行い、都市計画の見直しや公共交通の再編、施策の進捗状況等を踏まえながら、必要に応じて見直しを行うこととします。

2 大津町が目指すまちづくりと課題

2.1 大津町都市計画マスターplan

大津町都市計画マスターplan（令和8年3月）における方針は以下の通りです。

■大津町都市計画マスターplanや本計画で解決すべき課題

- 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)
- ②公共交通と連携したまちづくりの推進
- 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）

■まちづくりの基本理念

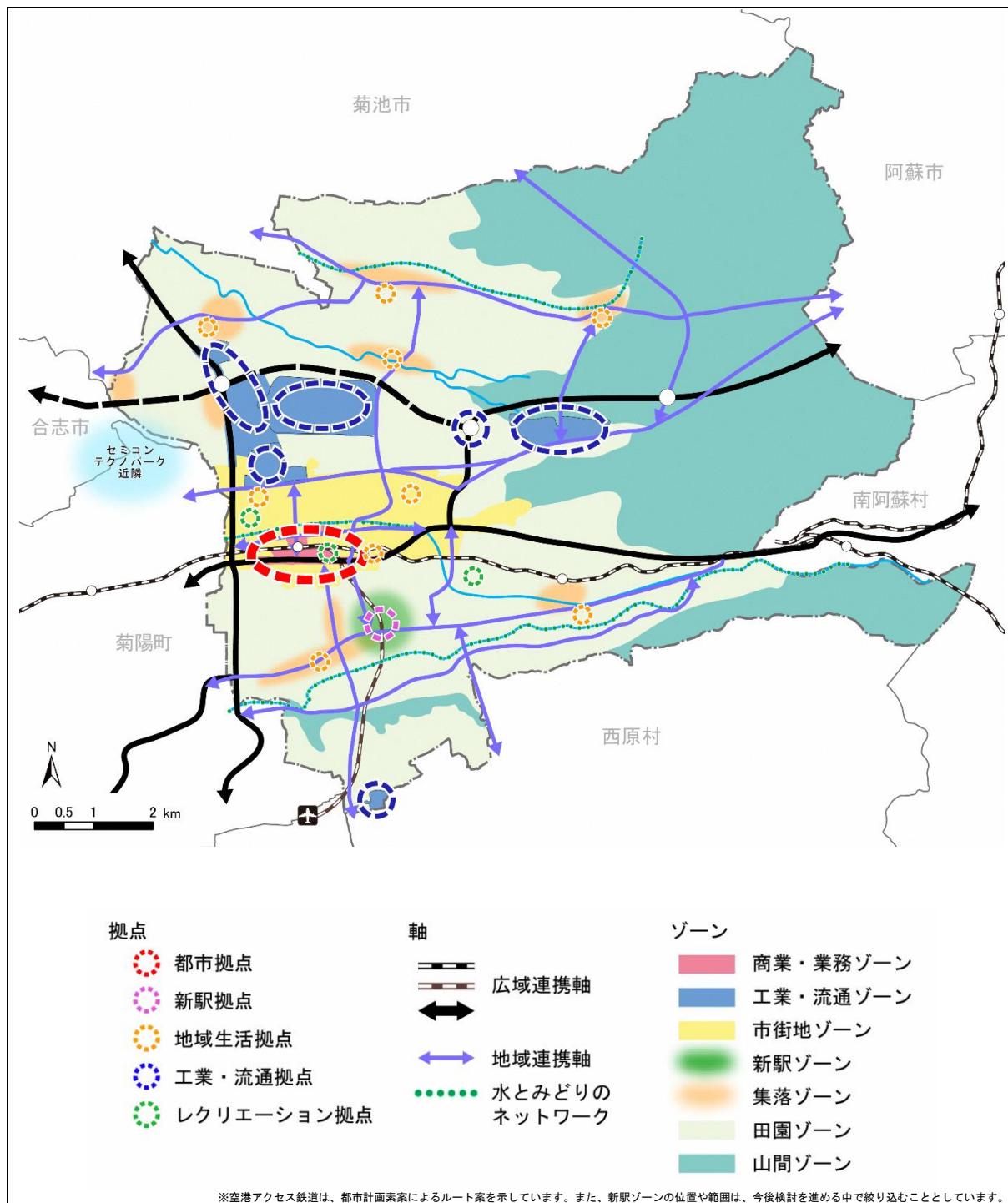
『人と自然と産業が調和した「誰もが住みよく誇りのもてる町 おおづ」』を基本理念に掲げ、本町が有する多様な住環境を活かしながら、子育て世帯、高齢者、外国人等の多様なライフスタイルへ対応し、誰もが住み続けられるまちづくりを推進する。

■将来都市構造

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、以下の取り組みに注力する。

- ・ 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とともに、これらの周辺に居住を誘導して拠点市街地を形成する。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する。
- ・ 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る。加えて、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・強化に取り組む。
- ・ これらの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する。

■将来都市構造図



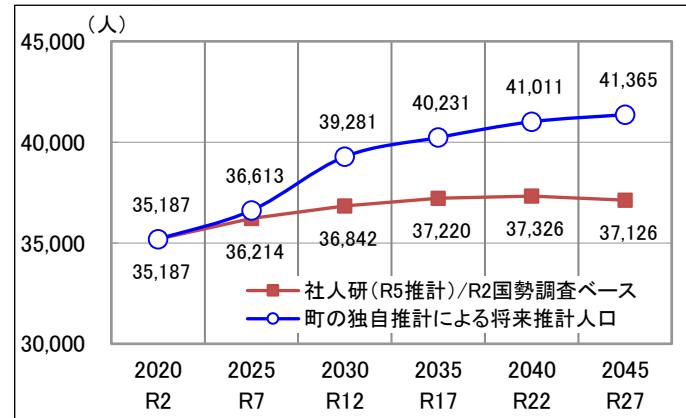
2.2 本町の概況

(1) 人口・高齢化率

本町の総人口は、今後も増加が見込まれています。

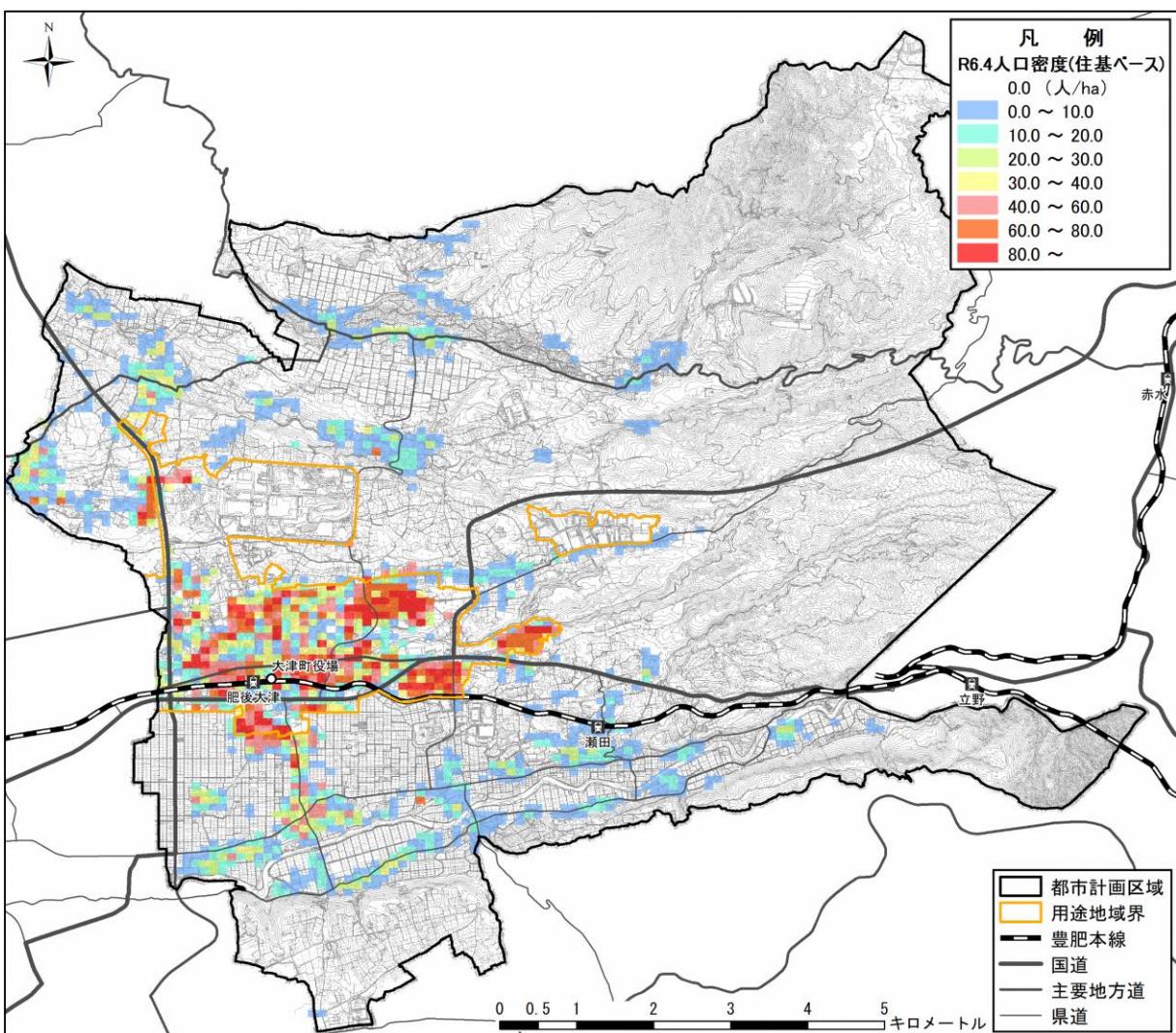
しかし、人口密度の分布をみると、用途地域内は、高密度な市街地が形成されている一方で、用途白地地域には、低密度な集落が点在しており、それらの中には既に人口減少や高齢化が進行している集落もあるなど、地域によって状況が異なっています。

■将来の人口推計



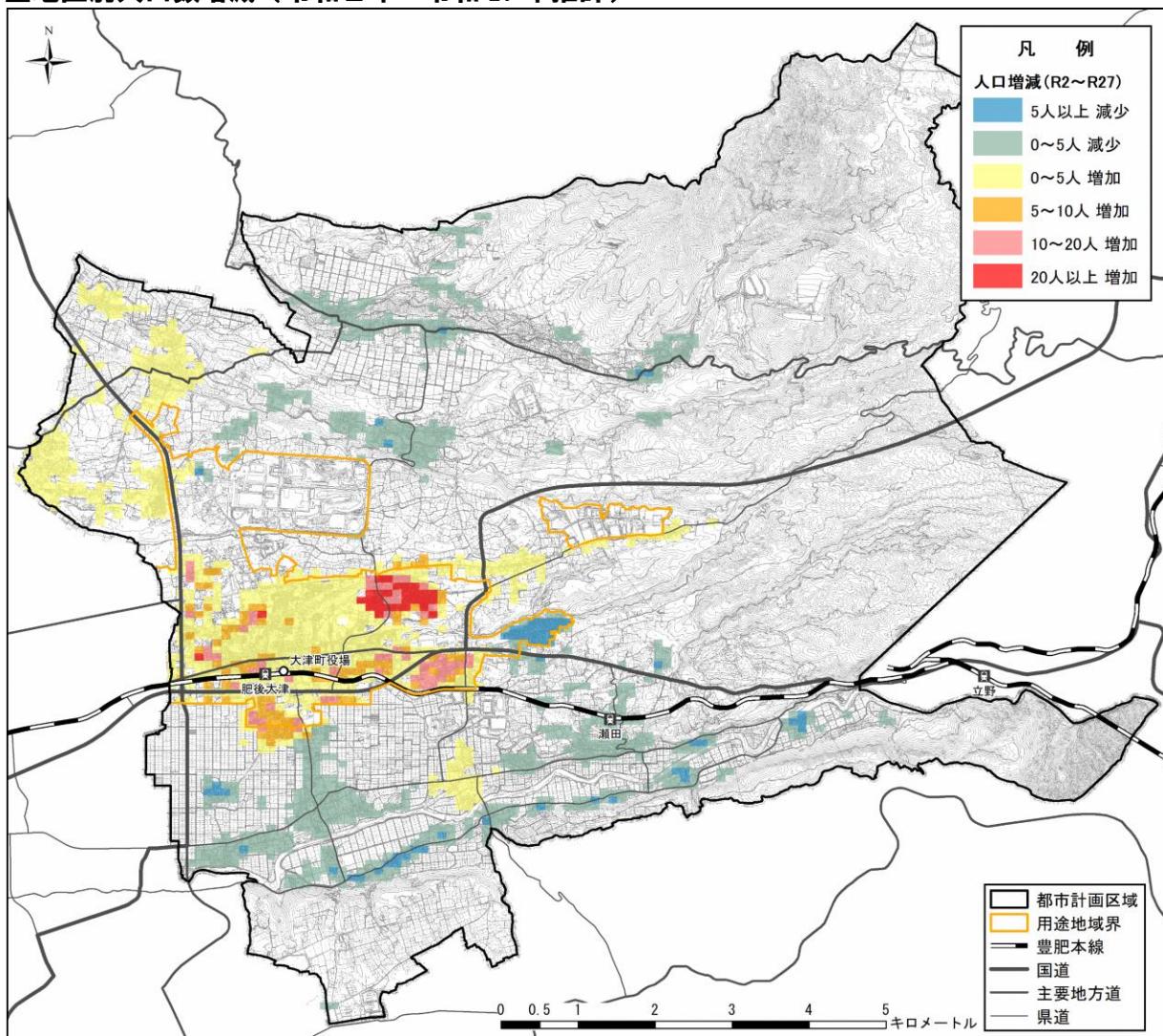
資料：大津町都市計画マスターplan（令和8年3月）

■100mメッシュ別人口密度分布

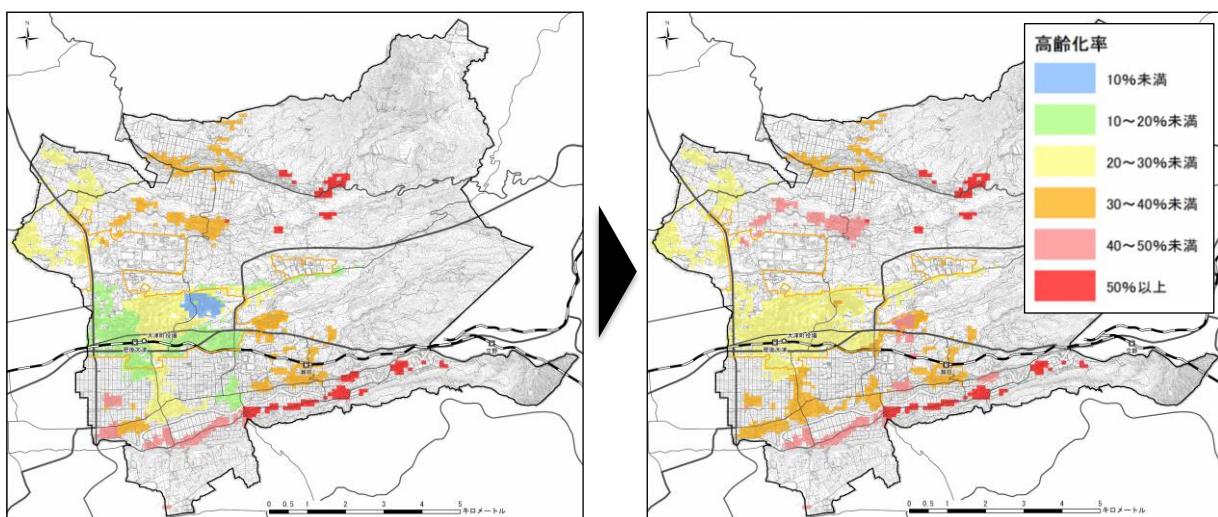


資料：都市計画基礎調査（令和5年）、住民基本台帳（令和6年4月1日時点）をもとに作成

■地区別人口数増減（令和2年～令和27年推計）



■地区別の高齢化率の比較（左：令和2年、右：令和27年推計）

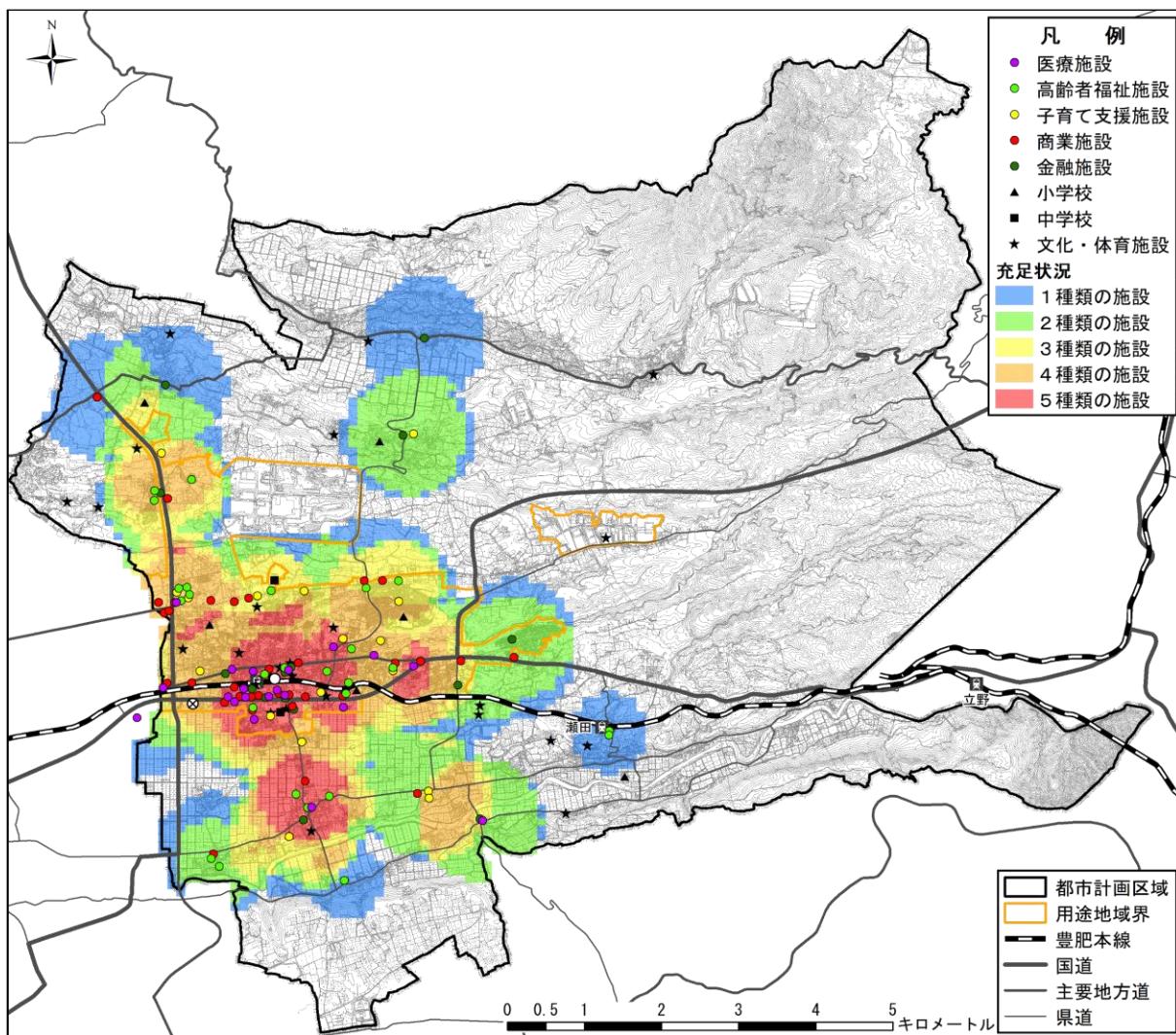


資料：国勢調査（令和2年）、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3(R2国調対応版)」をもとに作成

(2) 生活利便性

日常生活に必要な生活サービス施設の充足状況をみると、用途地域内はおおむね充足していますが、用途白地地域においては施設の立地が少ない集落も見られます。

■生活サービス施設の充足状況



注 1: 充足状況について、「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省、平成 26 年8月)」に基づき、下記5種類の施設(令和6年8月時点)を対象とし、徒歩圏は 800m(高齢者福祉施設のみ 500m)で設定。徒歩圏内に立地する施設の種類数で色分けした。

<医 療 施 設>内科・小児科・外科を有する病院・診療所(出典:地域医療情報システム)

<高齢者福祉施設>通所系・訪問系・小規模多機能施設(出典:介護サービス情報公表システム)

<子育て支援施設>認定こども園、保育園、幼稚園、小規模保育所(出典:府内資料)

<商 業 施 設>スーパー・マーケット、ディスカウントストア、コンビニエンスストア(出典: i タウンページ等)

<金 融 施 設>郵便局・銀行・信用金庫・信用組合・農協(出典:郵便局 HP、金融機関コード検索)

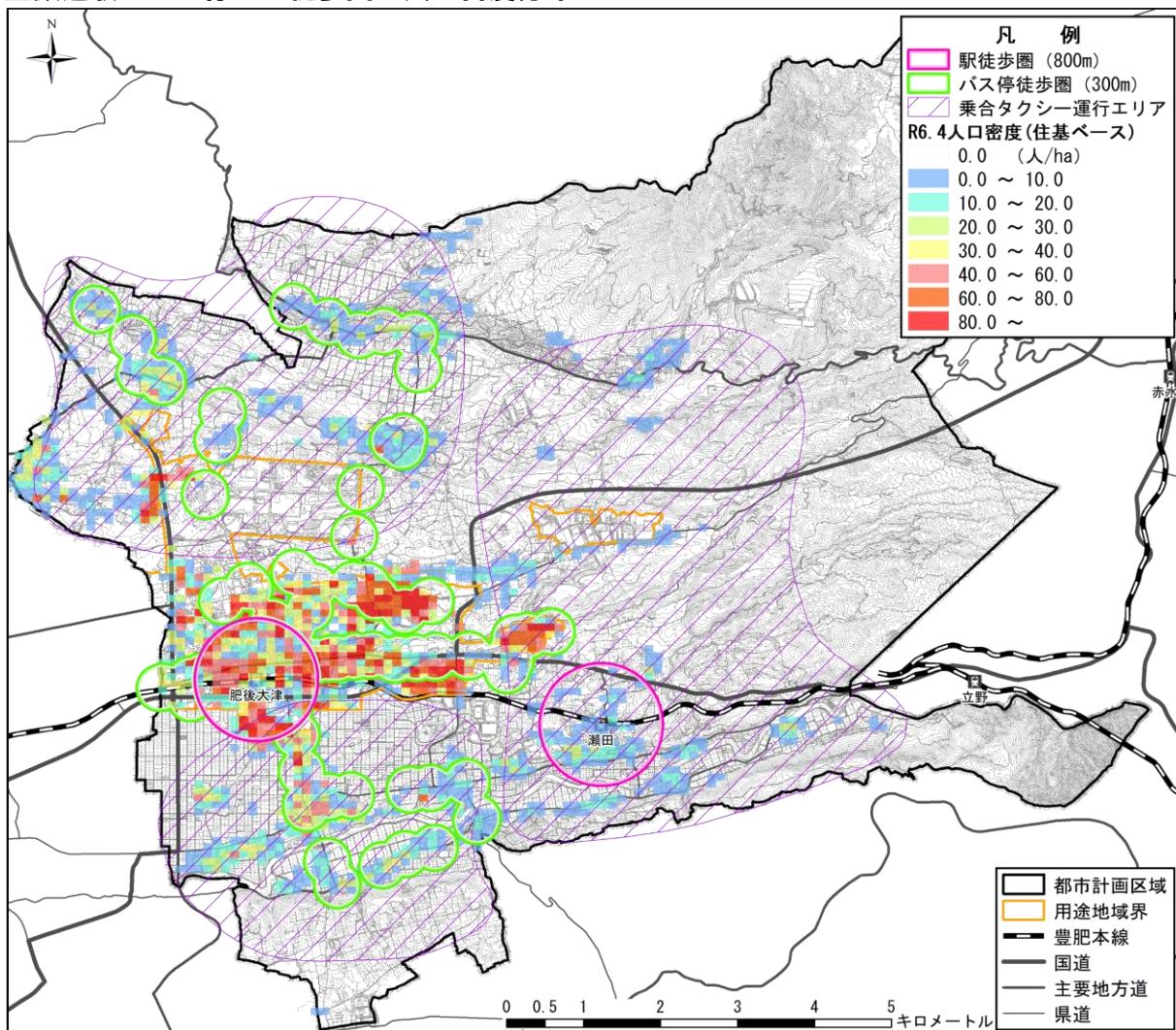
注 2: 文化・体育施設は、図書館、生涯学習センターや公民館等の集会施設、運動公園やグラウンド等の体育施設、歴史文化伝承館 等(出典:府内資料)

(3) 公共交通

町内で日常生活の移動に利用可能な公共交通として、町外への広域移動を支える鉄道や町内及び町外への移動を支える路線バスのほか、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。

これらにより、町内全域で公共交通が利用可能となっています。

■鉄道駅・バス停への徒歩圏と人口密度分布



注:「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省、平成 26 年8月)」に基づき、鉄道駅は 800m、バス停は 300m を徒歩圏として設定

資料:バス停徒歩圏及び乗合タクシー運行エリアは、各運行会社の路線図及び府内資料をもとに作成

人口密度は、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

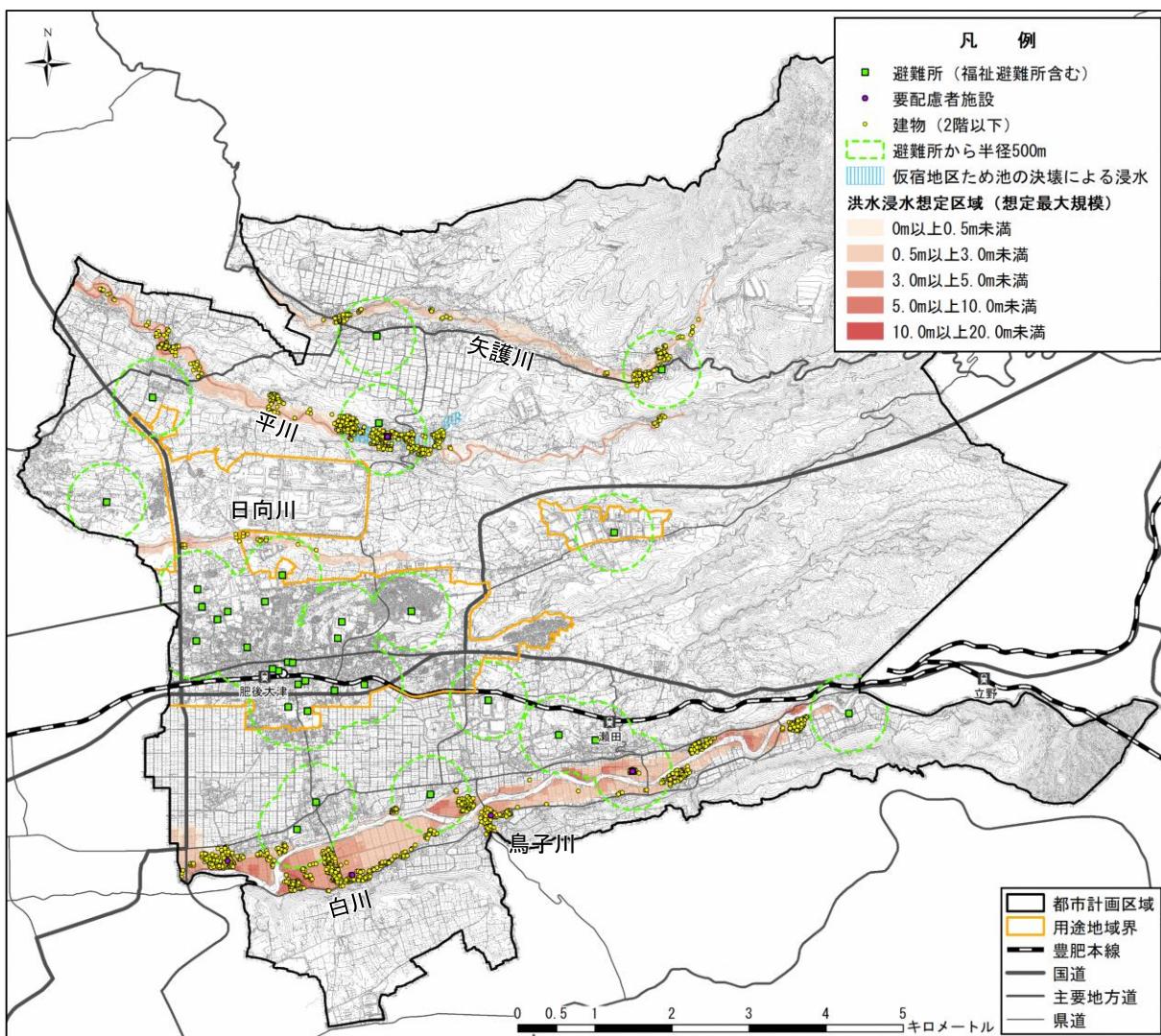
(4) 災害リスク

町内で想定される災害リスクとしては、地震や大雨による洪水、土砂災害等があります。

洪水については、用途地域内における災害リスクは低くなっていますが、白川や矢護川、平川、日向川の浸水想定区域において、建物内での垂直避難が困難な建物が多く立地しています。

また、用途地域内にも分布している土砂災害（特別）警戒区域にも多くの建物が立地しています。

■洪水浸水想定区域（想定最大規模）、ため池の決壊による浸水想定区域



資料: 使用したデータ及び時点は以下の通り

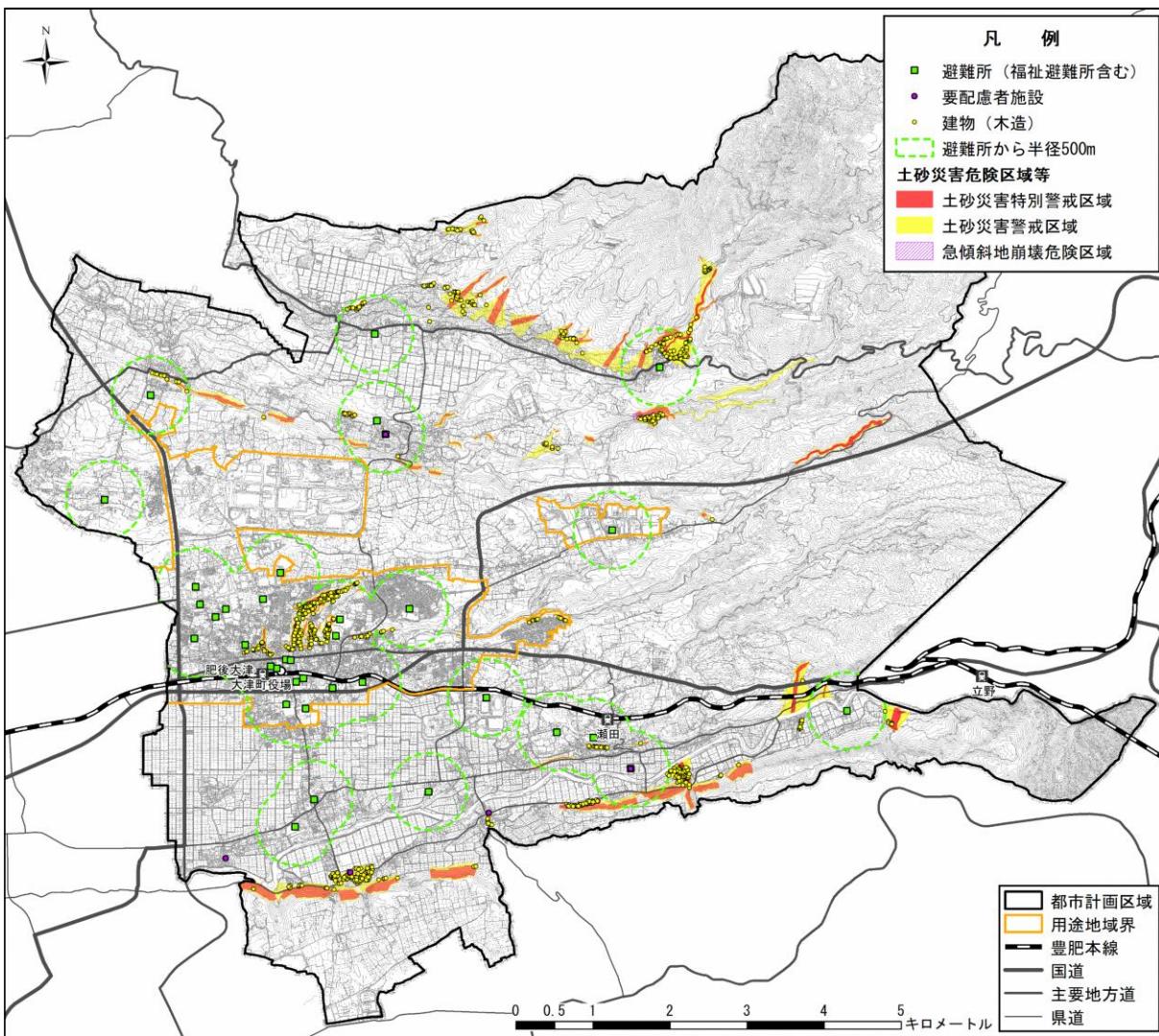
大津町ため池ザードマップ

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・矢後川・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・急傾斜地崩壊危険区域



資料:国土数値情報（土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は令和6年度時点、急傾斜崩壊危険区域は令和3年度時点）をもとに作成

(5) 町民ニーズ（町民アンケート結果）

本計画策定にあたって、町民を対象にアンケートを実施しました。

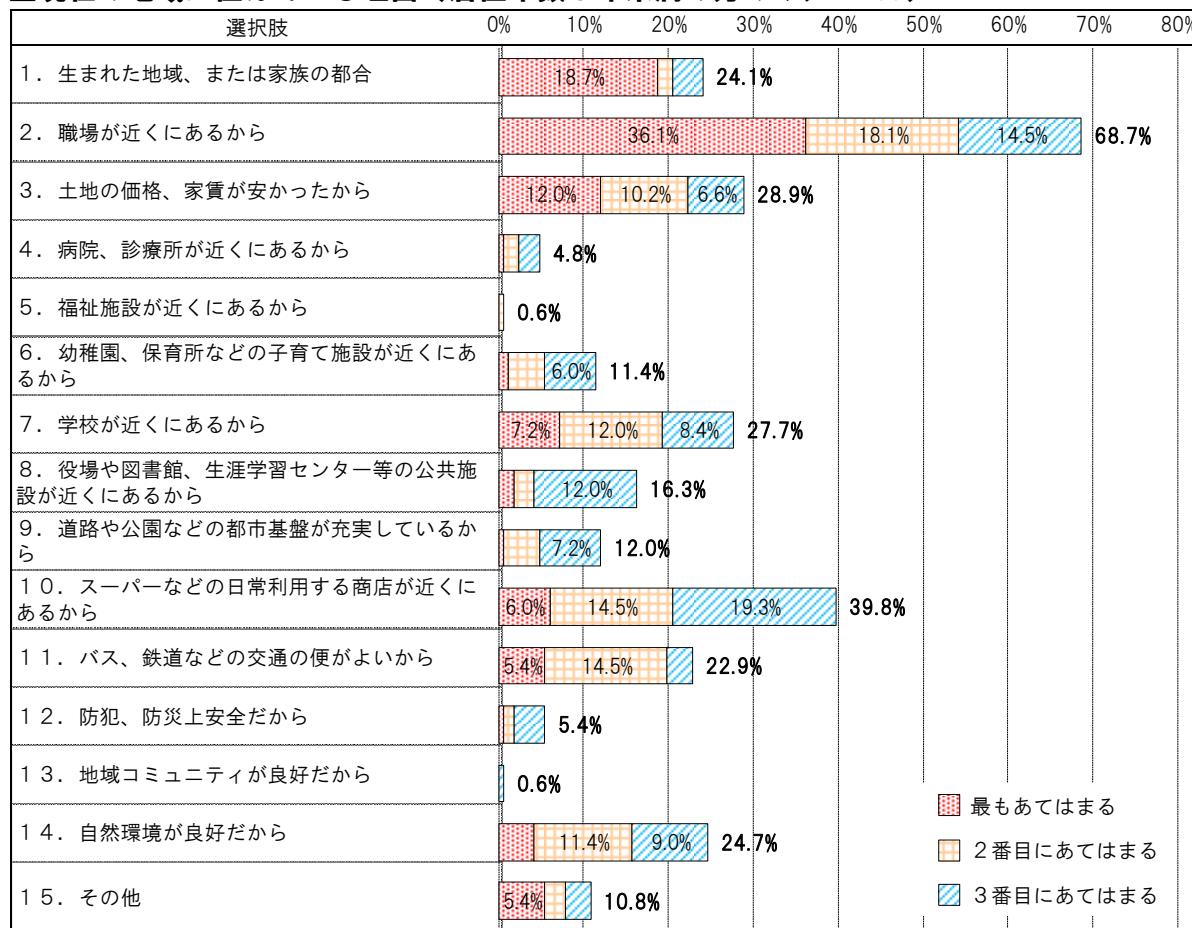
近年転入してきた方（居住年数5年未満の方）が現在の地域に住んでいる理由としては、職場への近接性（「職場が近くにあるから」）が最も多く、次いで生活利便性（「スーパーなどの日常利用する商店が近くにあるから」）やコスト（「土地の価格、家賃が安かったから」）が重視されています。

各種生活サービス施設等の利用頻度は、ほとんどの町民がスーパーは週に1回以上、郵便局・銀行等は月に1回以上利用しており、これらの施設への移動手段は、ともに「車・バイクの運転」が85%以上を占めている状況です。

■アンケート調査の実施概要

実施期間	令和7年5月
対象者	18歳以上の町民
実施方法	WEB（町ホームページや公式LINE、回覧板での呼びかけ） 主要公共施設への調査票の配布
回答者数	1,058人

■現在の地域に住んでいる理由（居住年数5年未満の方のみ、N=166）



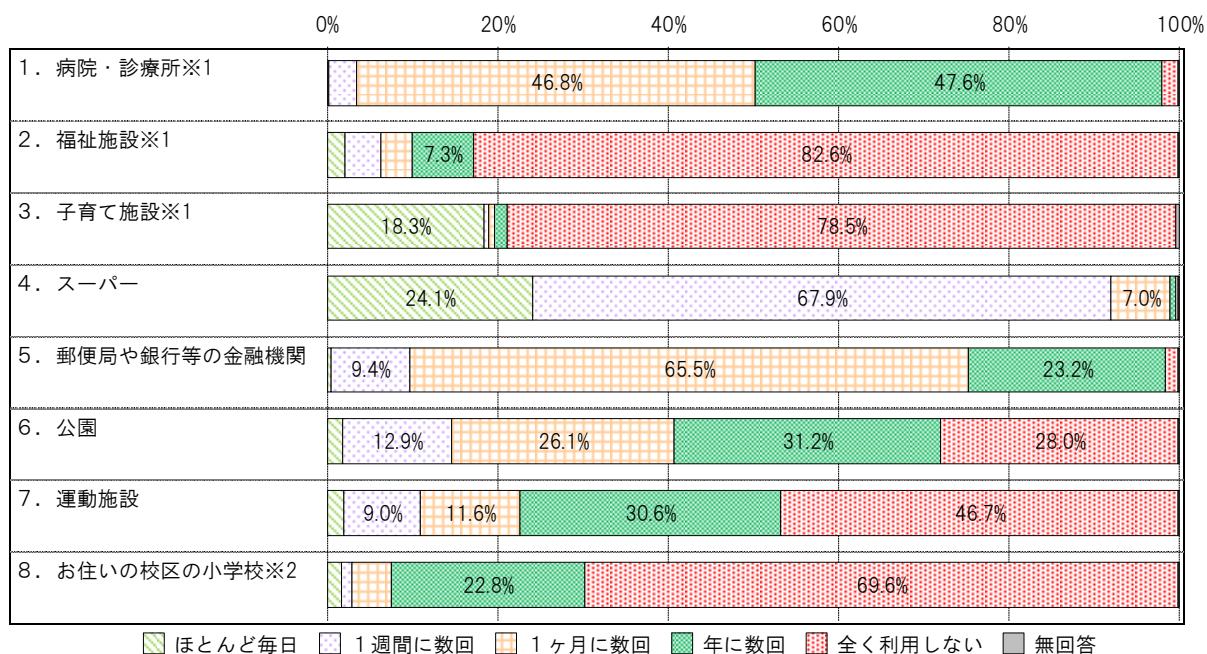
※1：無回答を除く

※2：数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、個々の集計の合計は必ずしも一致しない。

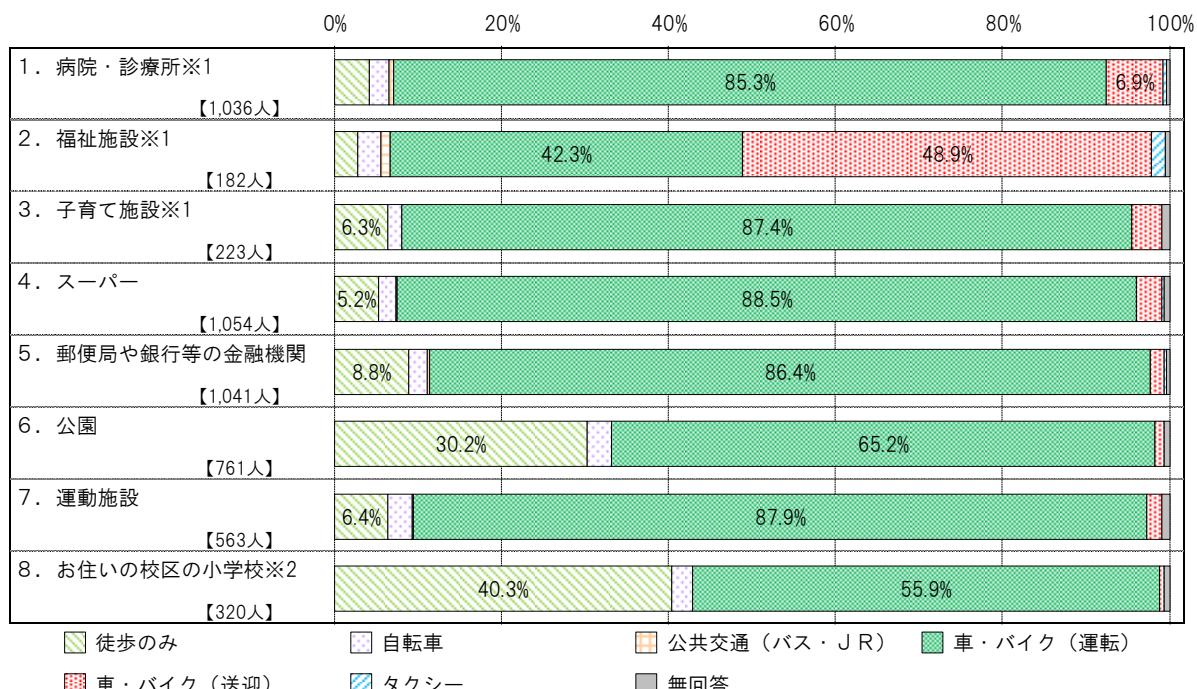
※3：5%未満の比率は非表示とした。

■生活サービス施設の利用頻度と移動手段

①利用される頻度（職場としての通勤や子どもの通学は除く）（N=1,058）



②そこに行くときの主な移動手段（①利用頻度「全く利用しない」「無回答」を除く）



※1：あなたの世帯の方の利用も含む

※2：矢護川コミュニティセンター、野外活動等研修センターを含む

* : 5%未満の比率は非表示とした。

2.3 本計画で解決すべき課題

大津町都市計画マスターplan及び本計画で解決すべき課題を以下に整理します。

大津町都市計画マスターplan で解決すべき課題

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（町のマネジメント）

公共交通と連携したまちづくりの推進

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）

本計画で解決すべき課題

- ・増加する人口と開発への対応
- ・魅力的な中心市街地の創出
- ・公的不動産を活用した持続可能な都市経営の推進
- ・災害リスクへの対応

- ・公共交通の維持、強化（自動車依存の軽減）
- ・（仮称）中間駅周辺への新市街地創出

- ・地域ごとの人口特性や変化する居住ニーズへの対応
- ・子育て世帯に魅力ある居住環境
- ・今後想定される高齢社会への対応

3 まちづくりの基本方針

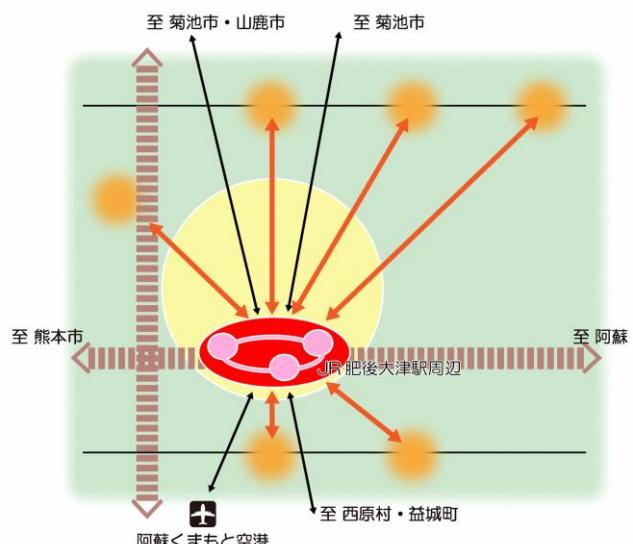
3.1 目指すべき都市の骨格構造

上位計画である「大津町都市計画マスター プラン」で目指す将来都市構造や本町の生活サービス施設の分布、公共交通の利便性の現状を踏まえ、本計画で目指すべき都市の骨格構造を整理します。

なお、都市計画マスター プランや立地適正化計画は、20年後の長期的な視点を考慮して策定しますが、特に立地適正化計画では実効性を確保するため、5年ごとに評価・検証を行うことを想定しています。加えて、空港アクセス鉄道の整備により本町の都市構造が大きく変わることが想定されることから、空港アクセス鉄道の整備が完了するおおむね10年後を一つの区切りとし、10年ごとの段階的な目標像として設定します。

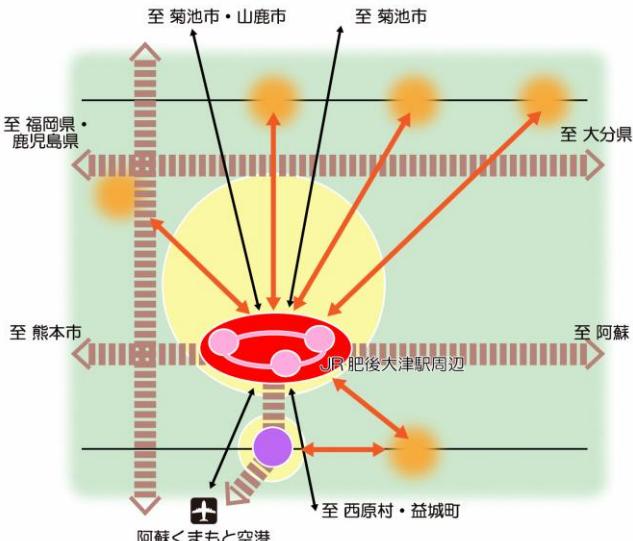
■フェーズ1（現在）

- ・肥後大津駅周辺を中心拠点として設定
- ・市街地（用途地域内）へ居住を誘導するとともに、周辺集落は乗合タクシー等の公共交通により中心拠点へのアクセス性を確保



■フェーズ2（おおむね10年後以降）

- ・空港アクセス鉄道の整備に伴い（仮称）中間駅を設置した場合、駅周辺の交通利便性が向上
- ・さらに、その周辺に新市街地を創出し、都市機能や居住の誘導を進めることで、将来的な人口増加に対応するとともに、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を推進



市街地	主要施設	広域連携軸
都市拠点	集落	広域公共交通軸
新駅拠点		公共交通ネットワーク (乗合タクシー等)

3.2 まちづくりの方針（ターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）

前章で整理した「本計画で解決すべき課題」の解決に向けて、本計画における基本方針を以下の通りとします。

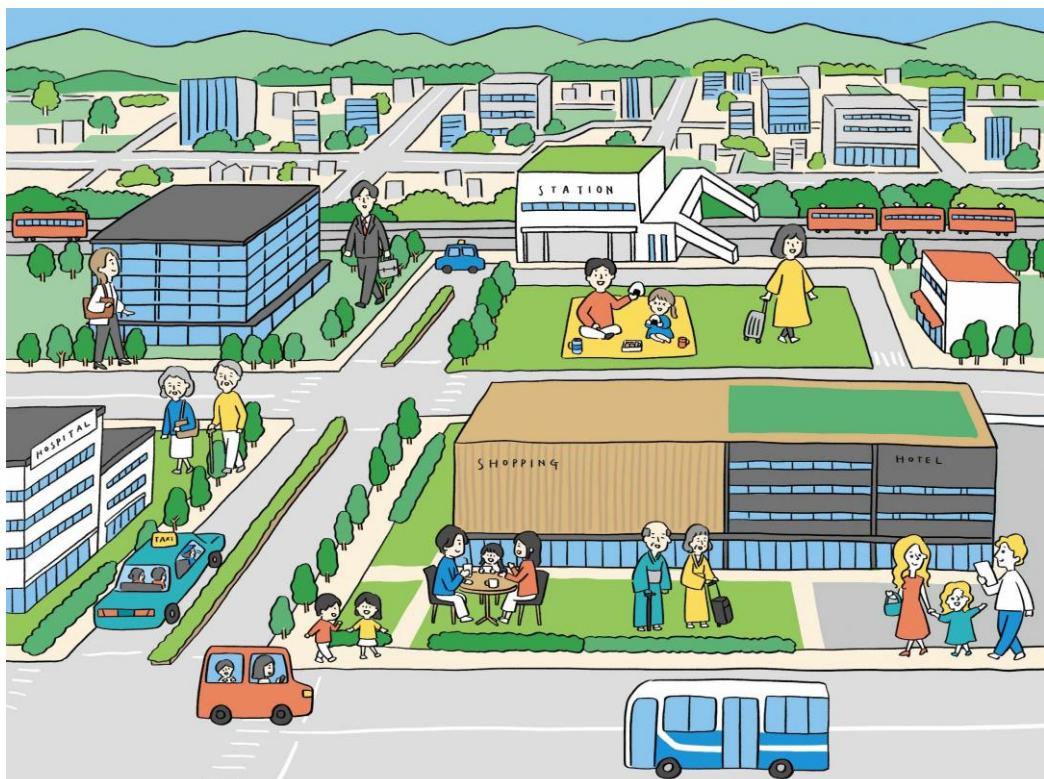
（1）全体像

まちづくりの方針	「利便性の高い都市機能」と「自然につつまれた居住環境」が両立し、多彩な暮らしのスタイルに寄り添うまちづくり
課題解決に向けた 施策・誘導方針	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性が高く、魅力的な拠点の形成 ・都市構造と連携した公共交通の充実 ・多様な地域資源を活かした居住地の創出

（2）拠点ごとの誘導方針～魅力ある拠点や多様な居住環境のイメージ～

都市拠点（肥後大津駅周辺）

- ・日常生活の利便性向上や交流促進に資する都市機能が徒歩でアクセスできる範囲に集積
- ・子育て支援施設や公園も充実し、子どもや子育て世代にとっても利便性が高い



市街地の住宅地

- 道路や下水道、公園等の都市基盤が整備された住環境を形成
- 日常生活に必要な生活サービス施設へは車やバスでアクセスが可能



地域生活拠点

- 豊かな自然環境や周辺の田園環境と調和した集落が形成され、地域の小学校等において住民が交流
- 各拠点を結ぶ道路は整備され、生活サービス施設へは車や乗合タクシー等でアクセスが可能
- ゆとりある住環境を活用して、町外からの移住者の受け入れも想定



新駅拠点 ((仮称) 中間駅周辺)

- 日常生活に必要な生活サービス施設に歩いてアクセス可能
- 肥後大津駅や周辺自治体へも公共交通（鉄道）を利用してアクセス可能で、通勤・通学の利便性も高い

4 居住誘導区域

4.1 設定方針

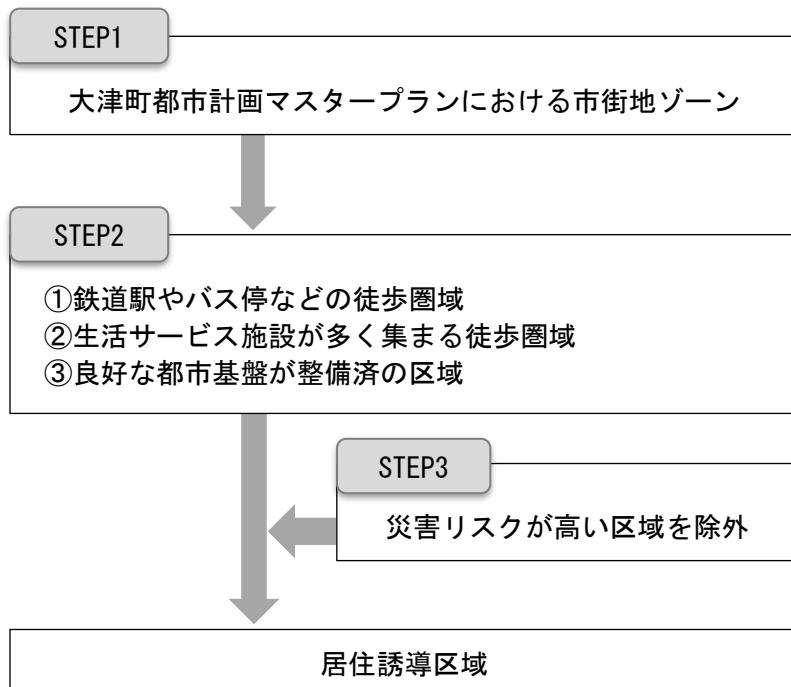
居住誘導区域とは、都市機能や公共施設等が持続的に確保されるよう居住を誘導し、人口密度を維持する区域です。居住誘導区域を設定するに当たり、第13版都市計画運用指針（国土交通省、令和7年3月31日一部改正）（以下、「都市計画運用指針」という）では、以下のポイントが示されています。

■居住誘導区域設定のポイント

- ・人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通との関係等を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべきである。
- ・都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。

本町においては、第3章で設定した「まちづくりの基本方針」と上記のポイントを踏まえ、次の考え方により居住誘導区域を設定します。

■居住誘導区域設定フロー



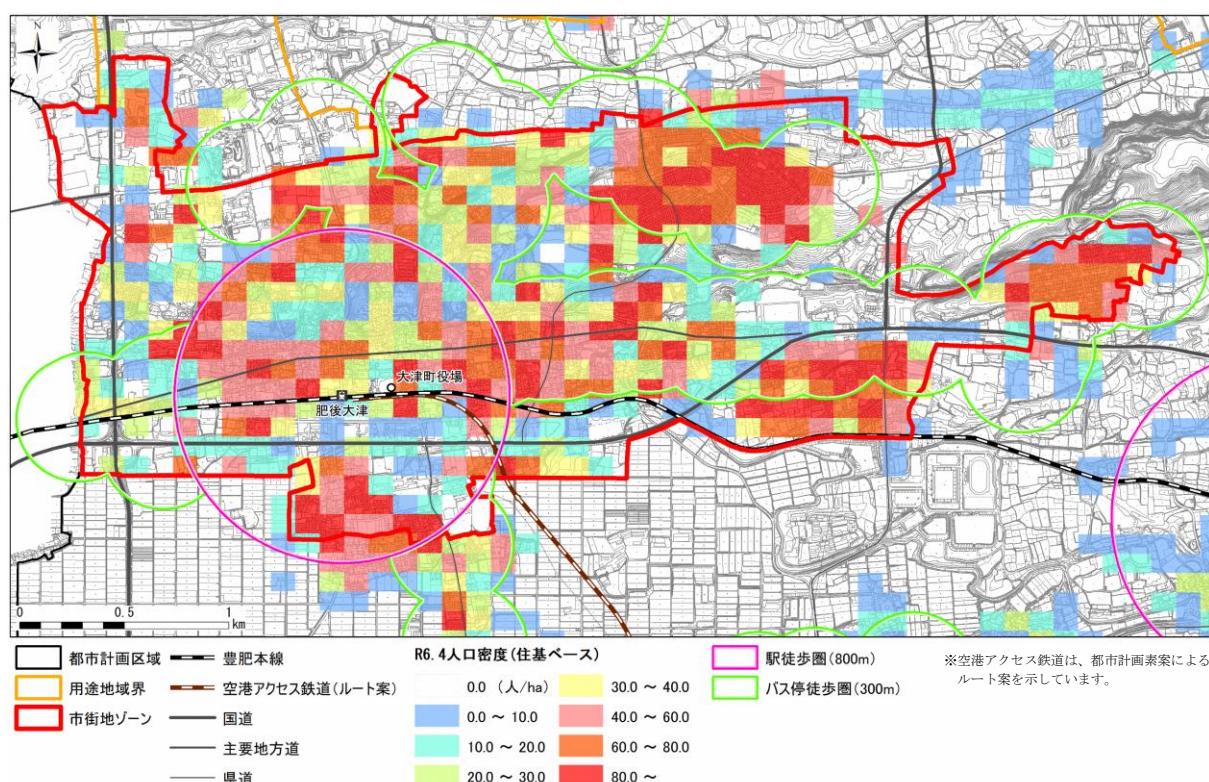
4.2 居住誘導区域の設定

設定フローSTEP1に記載の通り、大津町都市計画マスターplanにおける市街地ゾーン（「2.1 大津町都市計画マスターplan」を参照）内を対象として、STEP2以降について確認します。

（1）鉄道駅やバス停などの徒歩圏域

公共交通の沿線に居住を誘導することが、将来にわたって公共交通の利用者を確保することや、公共交通路線を維持していくことに寄与するため、鉄道駅及び路線バスのバス停からの徒歩圏¹⁾を抽出します。

■公共交通利便性

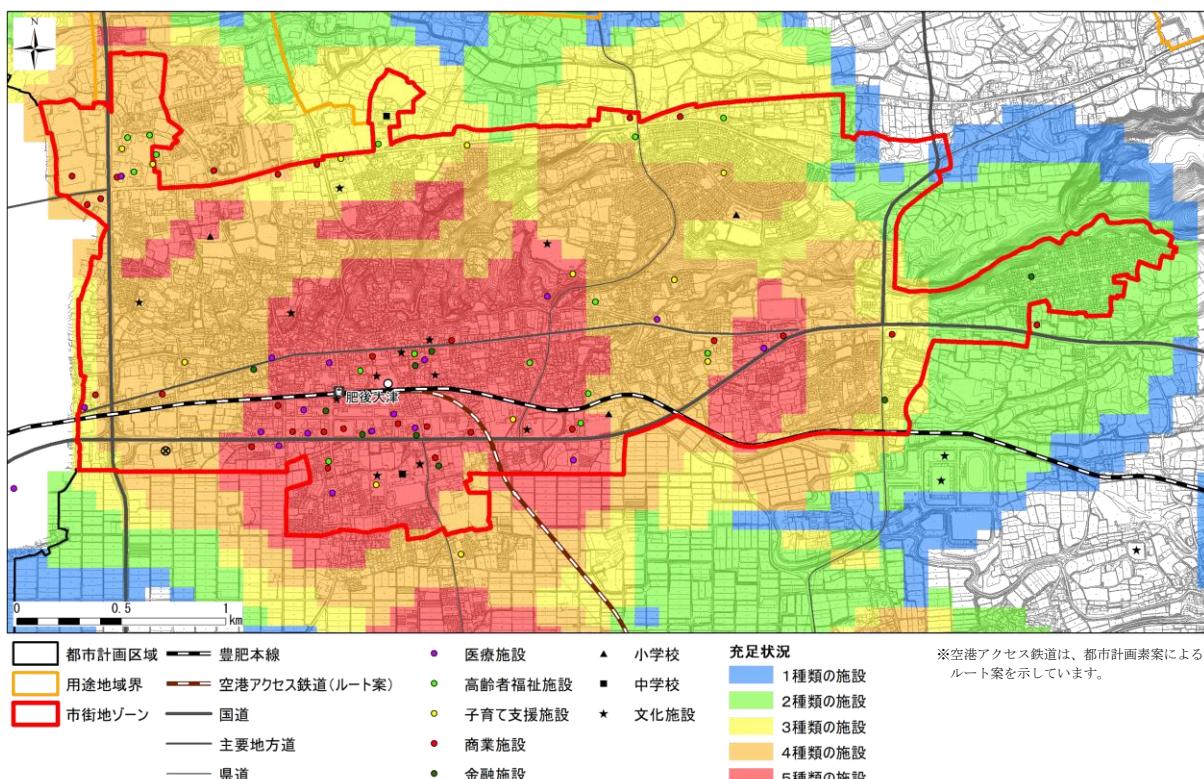


¹⁾ 徒歩圏は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省、平成26年8月）」をもとに設定。

(2) 生活サービス施設が多く集まる徒步圏域

今後も生活利便性が確保される区域を抽出するに当たって、日常生活において必要な主要な公共施設や生活サービス施設のうち、①医療施設、②高齢者福祉施設、③子育て支援施設、④商業施設、⑤金融施設の立地状況と高次な都市機能である文化施設の立地状況を確認します。

■生活サービス施設の充足状況

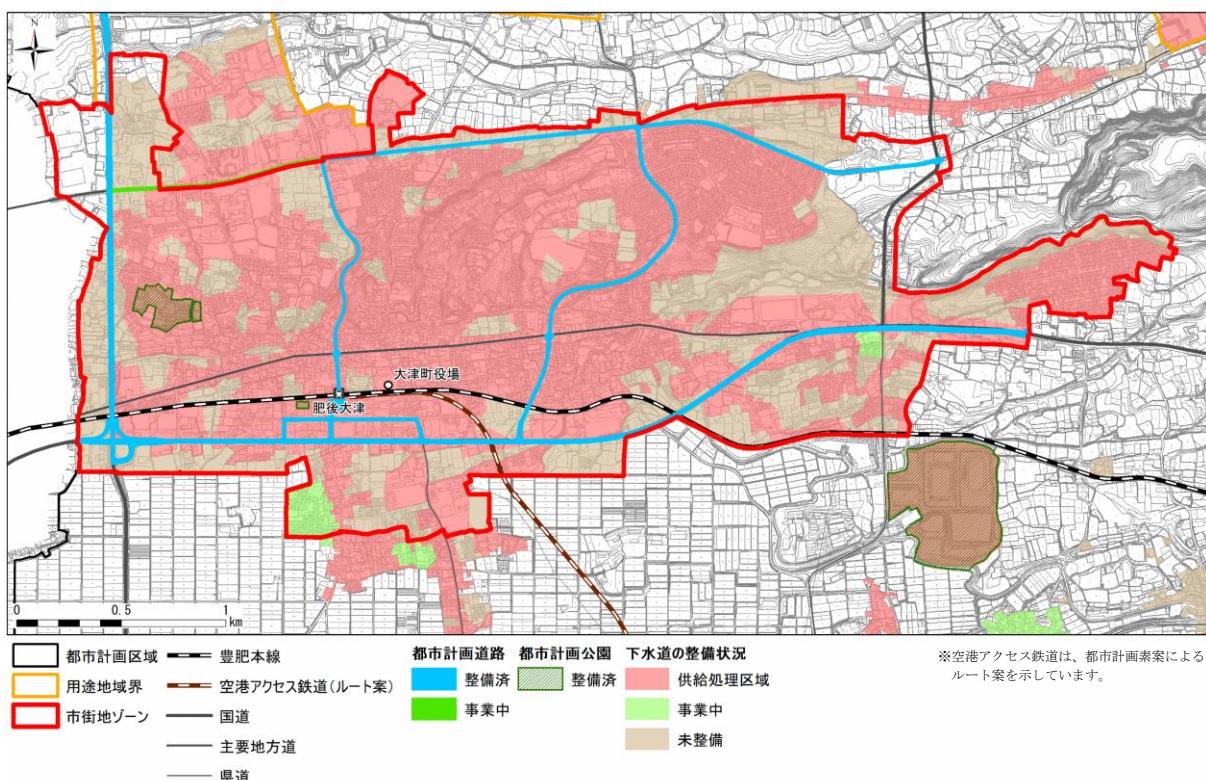


注:各種施設の定義や出典は 2.2(2)生活利便性に記載の通り

(3) 良好的な都市基盤が整備済の区域

良好な都市基盤が整備済の区域に、将来にわたって居住を維持していくため、都市基盤の整備状況を確認します。

■都市基盤の整備状況



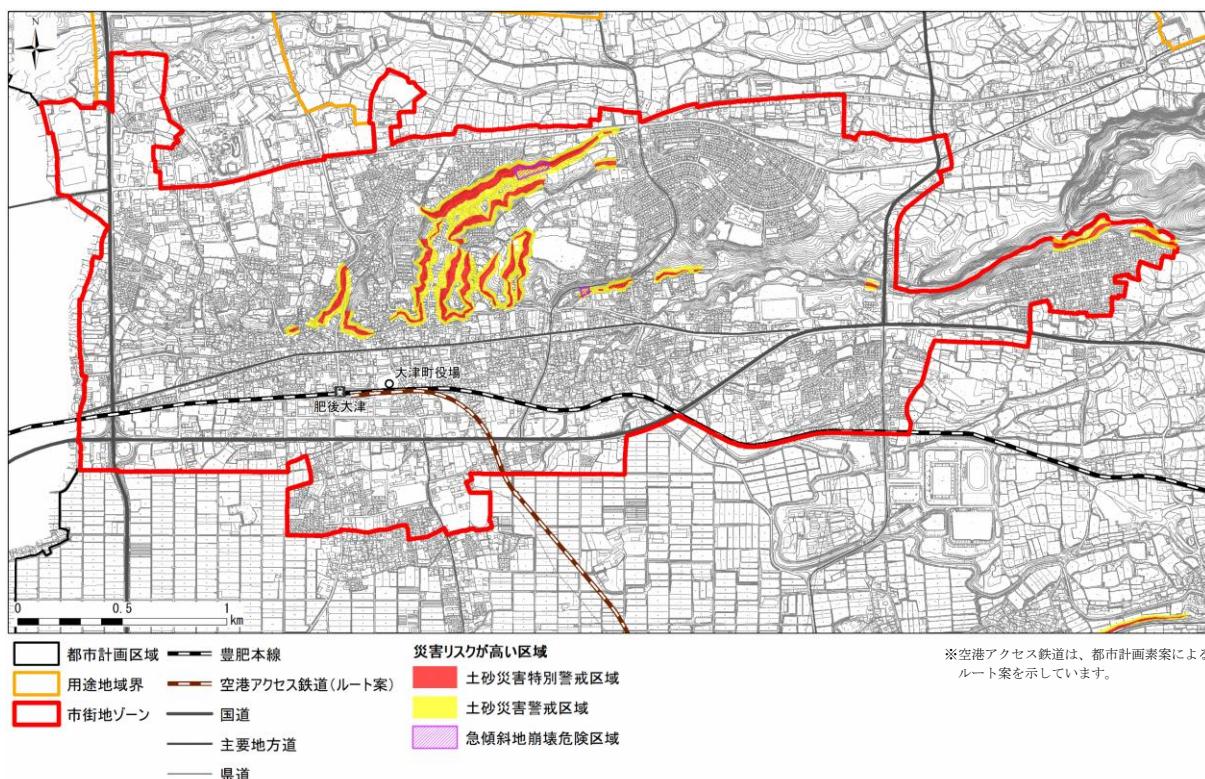
(4) 災害リスクが高い区域（除外すべき区域）

法及び都市計画運用指針において、「居住誘導区域に含まないこととされている区域」が明示されており、本町においては急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域が該当します。

また、「原則として居住誘導区域に含まないが、地域の状況に応じて判断する区域」として、土砂災害警戒区域が該当します。

そのため、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域について居住誘導区域から除外します。

■居住誘導区域から除外する区域

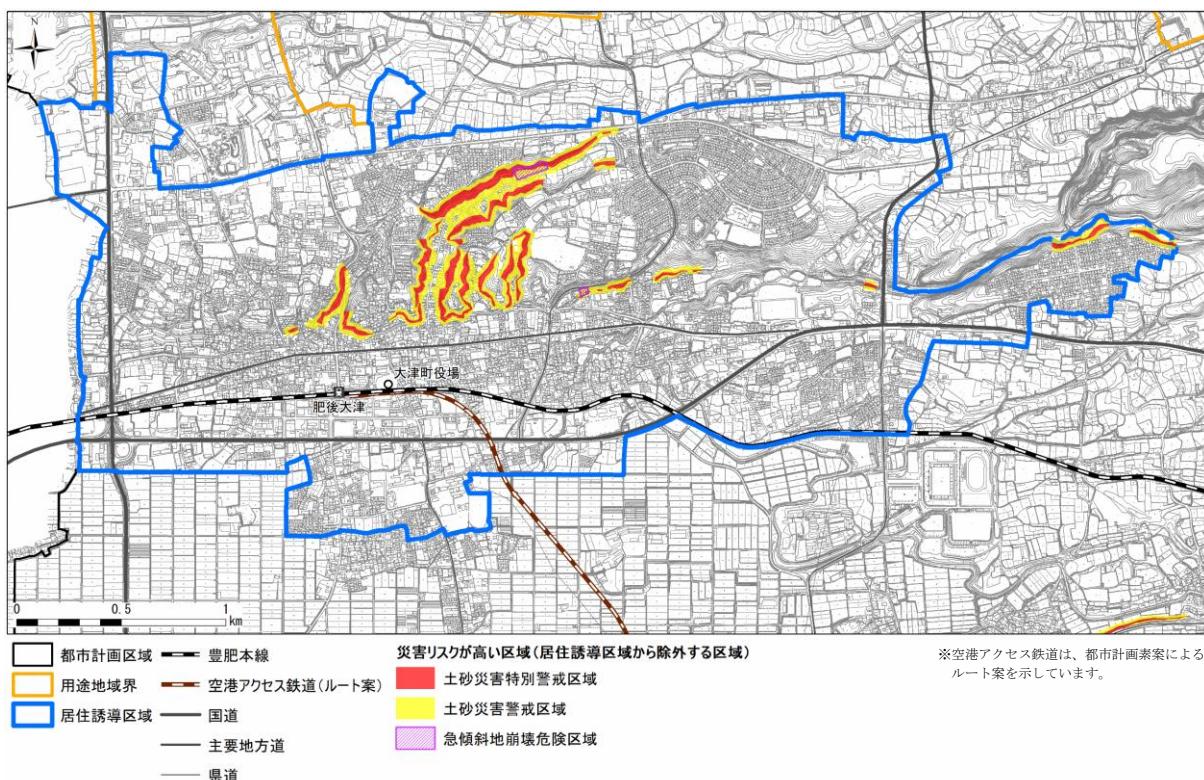


注: 災害リスクが高い区域の出典は 2.2(4)災害リスクに記載の通り

(5) 居住誘導区域

以上を踏まえて、本町における居住誘導区域（671ha）を設定します。

■居住誘導区域図



5 都市機能誘導区域

5.1 設定方針

都市機能誘導区域とは、生活サービス施設等の都市機能の誘導を図る区域で、基本的に居住誘導区域内に定めることとされています。また、誘導したい都市機能を「誘導施設」として定めます。

都市機能誘導区域の設定により、都市機能誘導区域外に誘導施設を整備する場合は、届出が必要となるため、誘導施設の整備等の動きを把握することが可能となります。

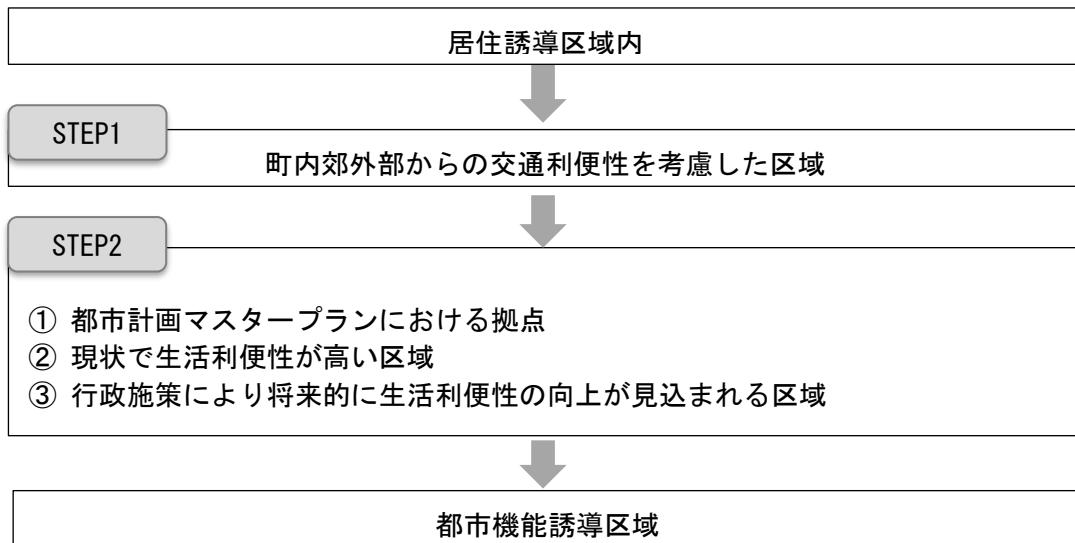
都市機能誘導区域について、都市計画運用指針では、以下のイメージが示されています。

■都市機能誘導区域設定のイメージ

- ・「鉄道駅に近く、商業・業務機能が集積する地域など、都市機能が一定程度充実している区域」や「周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域」など
- ・規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲など

本町においては、第3章で設定した「まちづくりの基本方針」と上記のポイントを踏まえ、次の考え方により都市機能誘導区域を設定します。

■都市機能誘導区域設定フロー



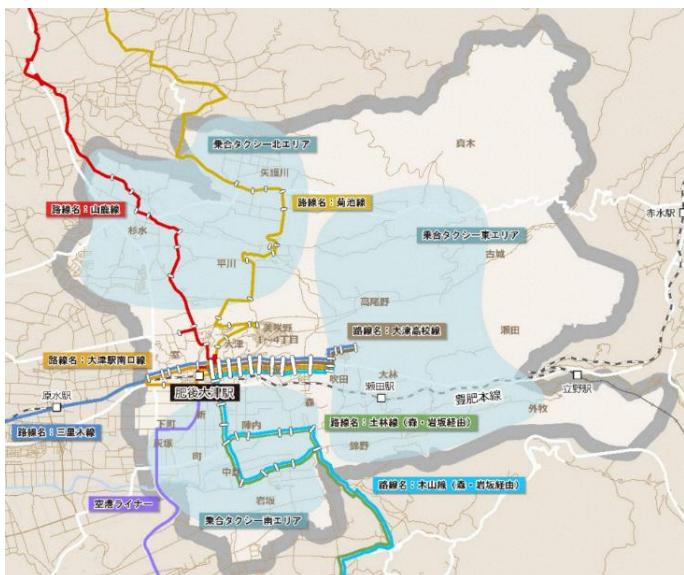
5.2 都市機能誘導区域の設定

(1) 町内全域からの交通利便性を考慮した区域

町中心部以外に居住する町民も利用しやすい都市機能誘導区域とするため、町内の公共交通拠点である肥後大津駅からの徒歩圏を抽出します。

徒歩圏について、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省、平成26年8月）」では、一般的な徒歩圏である半径800mが採用されています。そのため肥後大津駅から半径800mの範囲を「郊外に居住する町民も公共交通で利用可能な範囲」とします。

■町内で利用可能な公共交通



資料：大津町地域公共交通計画（令和4年9月）

(2) 都市計画マスタープランにおける拠点

都市計画マスタープランにおける拠点の中から、本町の中心市街地であり、広域公共交通網の結節点でもある「都市拠点」を抽出することで、周辺部に居住する町民も利用可能な都市機能誘導区域とします。

■大津町都市計画マスタープラン（令和8年3月）における拠点の設定

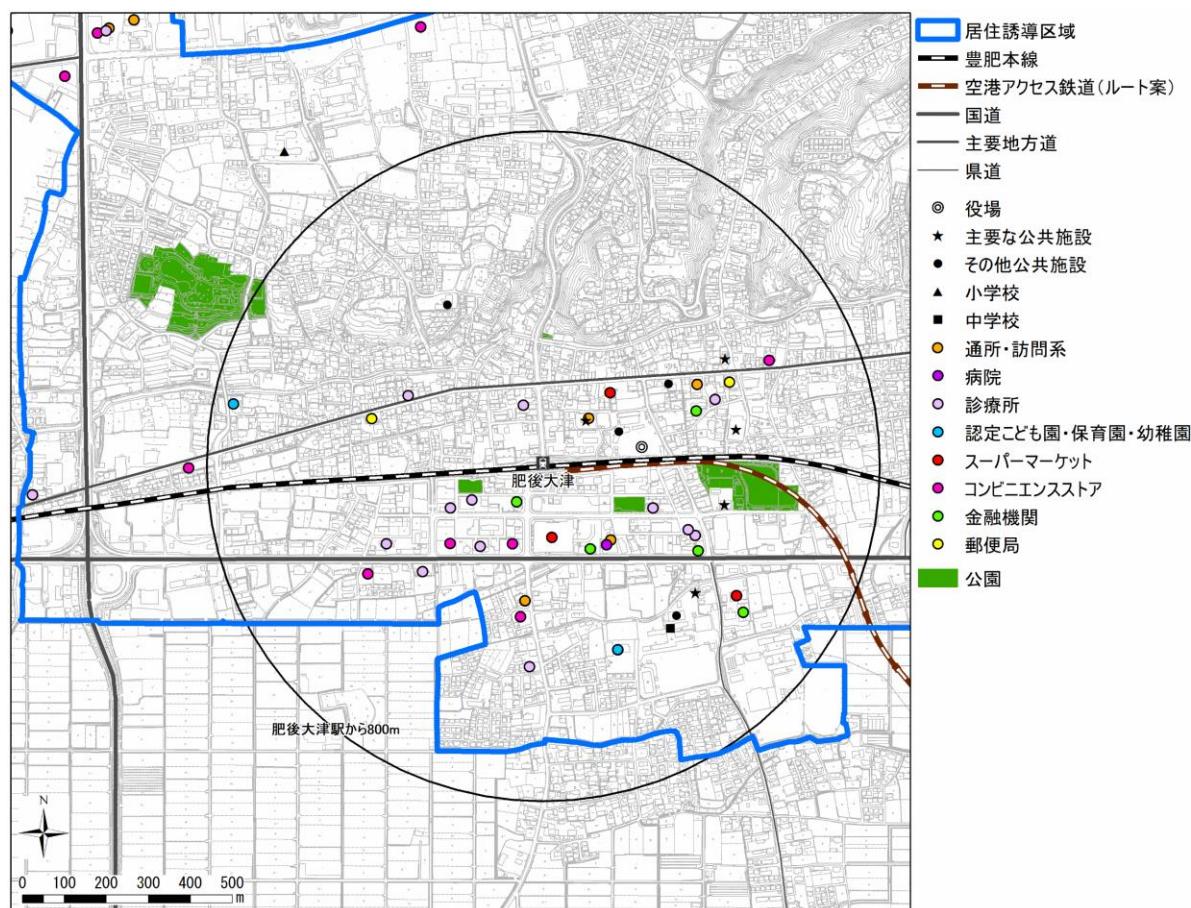
都市拠点	本町の中心市街地であり、広域公共交通網の結節点。 町民の日常生活の利便性向上や交流の促進を支えるだけでなく、町外（国内外）から多くの人が訪れる玄関口として、多様な都市機能の集積を目指す。
新駅拠点	南部地域の拠点として、公共交通や生活利便性が高い新たな市街地を創出。 増加する開発需要と新たなライフスタイルへ対応するとともに、阿蘇くまもと空港へ近接する地域性も活かしながら、職住遊が近接したまちづくりを進める。
地域生活拠点	日常生活や地域交流の拠点。
工業・流通拠点	産業集積地として工業・物流施設等の立地を誘導しながら、周辺の自然や農地、住環境との調和に配慮することで、適正な土地利用を図る。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。

(3) 現状で生活利便性が高い区域

日常生活において必要となる主要な公共施設や都市機能が立地している区域を抽出します。

■日常生活において必要な、主要な公共施設や都市機能の一覧と立地状況

機能分類	公共が整備する施設（居住誘導区域内）	主に民間が整備する施設
医療		・病院（内科・外科ほか） 診療所（内科・外科・小児科）
介護福祉	・大津町老人福祉センター ・大津町地域包括支援センター ・大津町障がい者基幹相談支援センター	・在宅系介護施設（通所系・訪問系）
子育て	・大津町子育て・健診センター ・大津町教育支援センター	・認定こども園、保育園、幼稚園
教育・文化	・大津町生涯学習センター、おおづ図書館 ・大津町歴史文化伝承館	
行政	・役場	
交流	・オーパスプラザ ・大津町まちづくり交流センター	
金融		・金融機関、郵便局・簡易郵便局
商業		・スーパーマーケット ・コンビニエンスストア



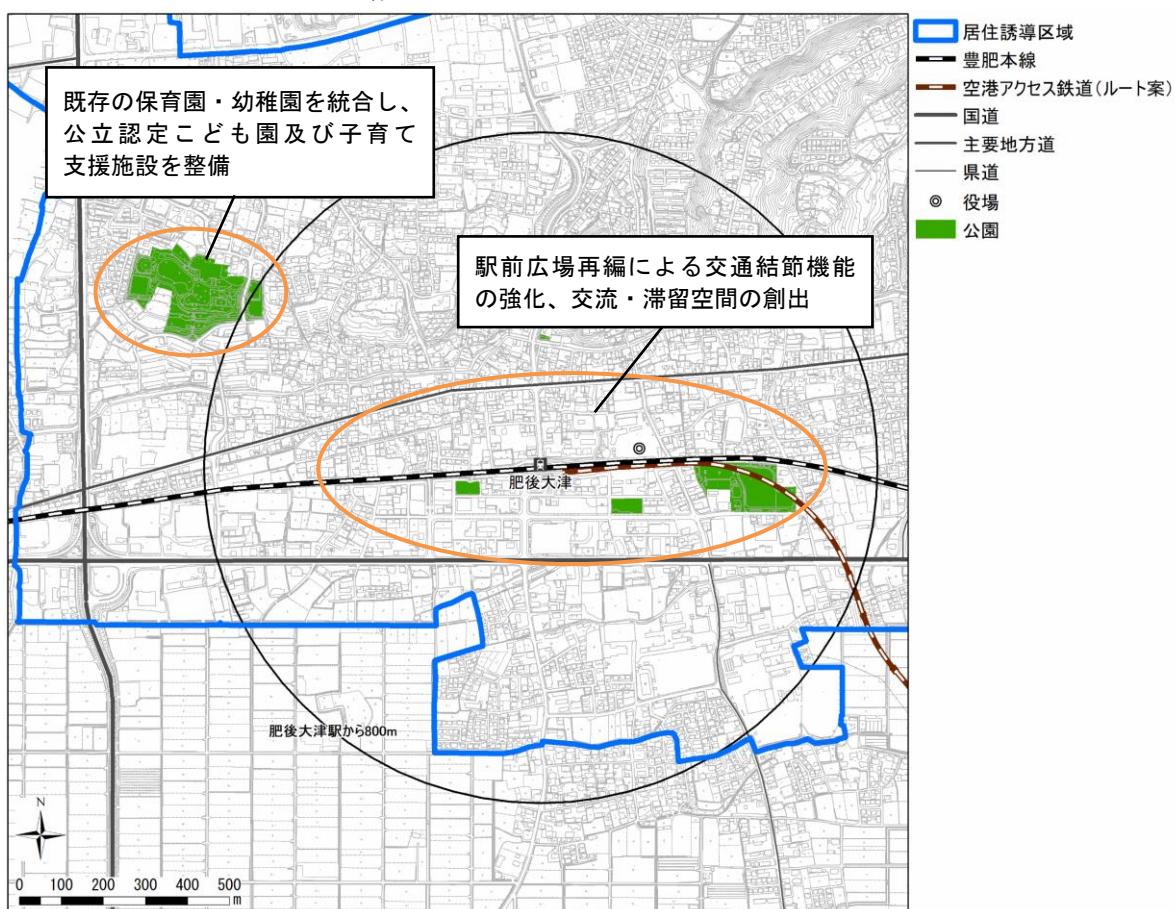
(4) 行政施策により将来的に生活利便性の向上が見込まれる区域

本町では、町の中心拠点である肥後大津駅周辺において、交通結節機能の強化や利便性の向上に向けた都市基盤整備を進めるとともに、交流機能の強化に向けた滞留空間の創出等に取り組むこととしています。

加えて、子育て支援機能の強化に向けた公立認定こども園及び子育て支援施設の整備を、昭和園（都市公園）において進めています。

これらが進むことにより、その周辺区域では生活利便性の向上が見込まれます。

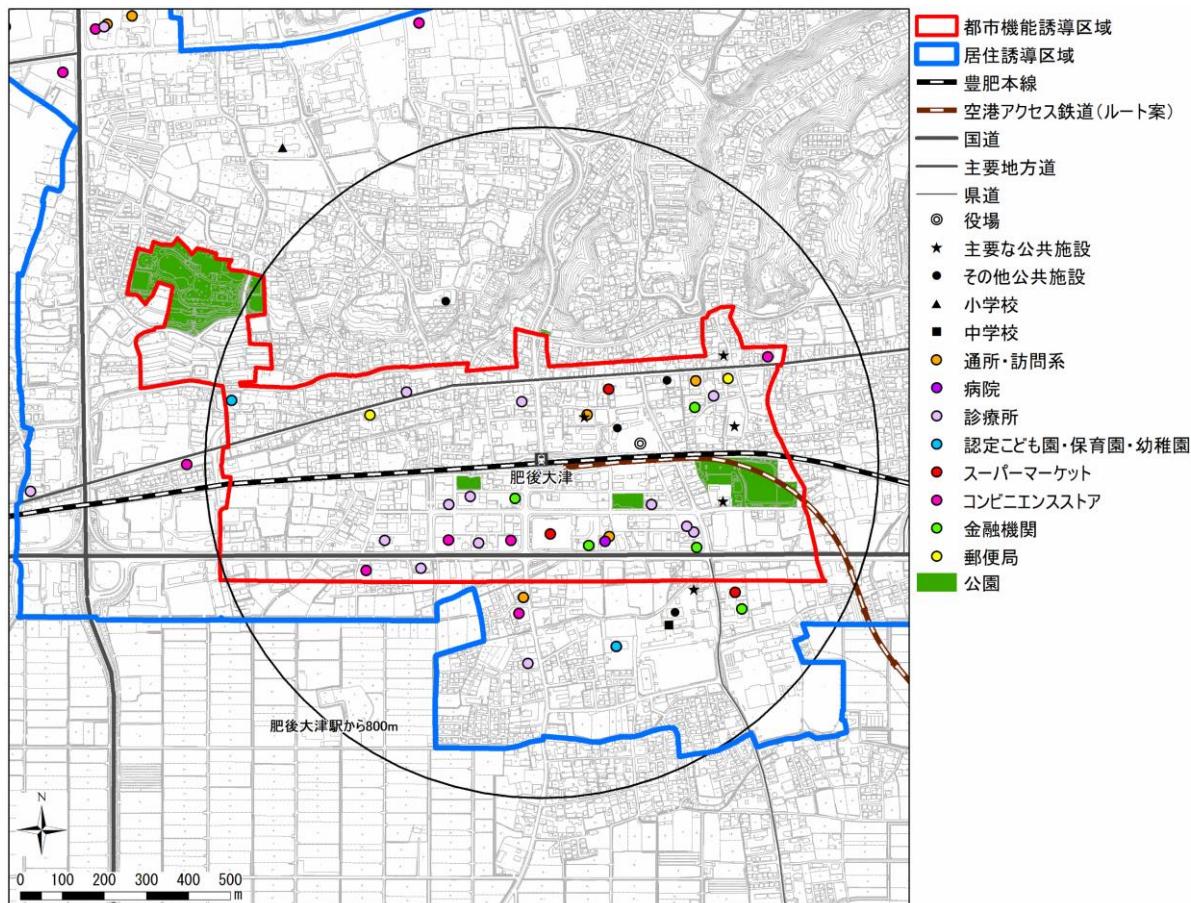
■各種事業が見込まれる区域



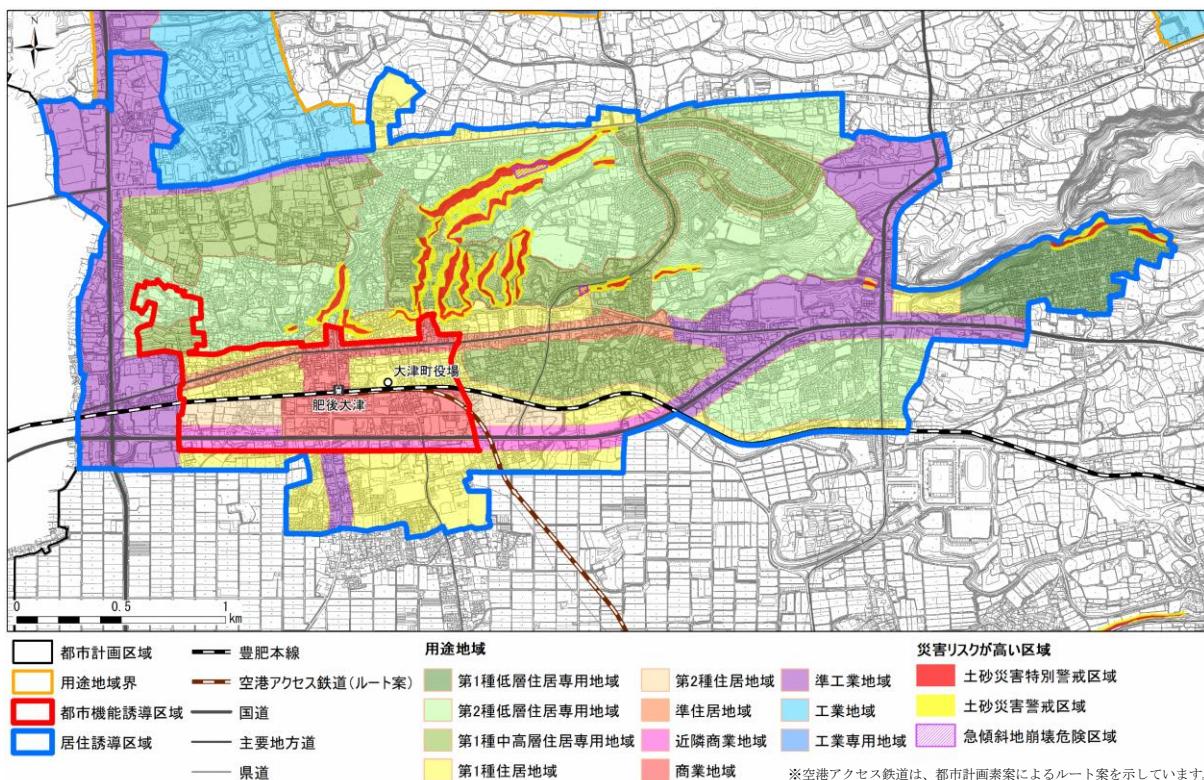
(5) 都市機能誘導区域

以上を踏まえて、本町における都市機能誘導区域（79ha）を設定します。

■都市機能誘導区域図



■居住誘導区域・都市機能誘導区域図



注:災害リスクが高い区域（土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域）は居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外

6 誘導施設

6.1 設定方針

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設」です。誘導施設に設定されると、都市機能誘導区域外に当該誘導施設の建築等を行う場合、あるいは都市機能誘導区域内で当該誘導施設を休廃止する場合に、町への届出が必要となります。そのため、町が誘導施設の整備の動きを把握し、必要に応じて勧告することが可能となります。

誘導施設について、都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引き【基本編】(国土交通省、令和7年4月改訂)では、以下のイメージが示されています。

■誘導施設のイメージ

① 基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体的な整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人団構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

② 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下のような施設を定めることが考えられる。

- ・病院や診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・まちの賑わいを生み出す図書館や博物館等の文化施設、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

資料:都市計画運用指針

■地方中核都市クラスの都市において拠点類型ごとに想定される誘導施設のイメージ

機能	中心拠点	地域・生活拠点
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例：病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例：延床面積〇〇m ² 以上の診療所
介護福祉機能	■市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
教育・文化機能	■住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター
行政機能	■中枢的な行政機能 例：本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例：支所、福祉事務所等の各地域事務所
金融機能	■決済や融資等の金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例：郵便局
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例：延床面積〇〇m ² 以上の食品スーパー

資料：立地適正化計画の手引き【基本編】をもとに作成

（2）誘導施設設定の考え方

前項における誘導施設のイメージを踏まえ、以下の①、②に基づき、誘導施設を設定します。

① 「まちづくりの基本方針」に基づき誘導する施設

本計画が目指す「まちづくりの基本方針」や現状の各種都市機能の立地状況を踏まえ、本町の都市拠点として果たすべき役割を基に施設を設定します。

本計画では、周辺部に居住する町民にとっても利用しやすい都市機能誘導区域とするため、町内の公共交通拠点である肥後大津駅からの徒歩圏を基本として都市機能誘導区域を設定しています。そのため、居住誘導区域外も含めた町内全域からの利用が想定される高次の都市機能を有する施設を誘導施設として位置づけ、都市機能誘導区域内への維持・誘導を図ります。

特に、重点課題である子育て世帯の誘導や今後も進行が見込まれる高齢化への対応等を考慮して、誘導施設を設定します。

② 町民の利用状況や施設に対する考え方

町民アンケート調査（令和7年5月実施）の結果を参考に、都市拠点に求められる機能を整理することで、町民ニーズを考慮します。

中心市街地では、飲食店や大型ショッピングセンター、スーパーマーケット等の商業施設、病院・診療所等が必要な施設として上位になっています。一方で、自宅から歩いて行ける範囲についても、スーパーマーケット等の商業施設や病院・診療所が上位となっています。

現状の施設の立地状況をみると、スーパーマーケットや診療所は居住誘導区域外にも立地し、町民の日常生活を支えていることから、町内全域で維持することとし、病院や子育て支援施設、銀行など、施設数が少なく、今後も町として都市機能誘導区域内に維持すべき施設を誘導施設として設定します。

■町民アンケート結果（抜粋）

1. 中心市街地（肥後大津駅周辺等）について、どんな施設があれば良いか
 - カフェ・飲食店
 - 大型ショッピングセンター
 - 日常の交通手段（路線バスや乗合タクシーなど）
 - スーパーマーケット、ディスカウントストア、ドラッグストア
 - 病院・診療所
 - 身近に利用できる公園や広場
 - 一時預かり施設・キッズプレイルームや子育て支援センター等の子育て支援施設
 - 銀行・郵便局等

2. 自宅から歩いて行ける範囲について、どんな施設があれば良いか
 - 日常の交通手段（路線バスや乗合タクシーなど）
 - スーパーマーケット、ディスカウントストア、ドラッグストア
 - 病院・診療所
 - 身近に利用できる公園や広場

6.2 誘導施設の設定

以上を踏まえ、下表の施設を誘導施設へ位置づけます。

■誘導施設の一覧と定義

分類	No	施設	定義	都市機能誘導区域内における立地状況
医療	1	病院	◆医療法(昭和 23 年法律第 205 号)第 1 条の 5 第 1 項に規定する施設	・阿梨花病院大津
社会福祉	2	地域包括支援センター	◆介護保険法(平成 9 年法律第 123 号)第 115 条の 46 第 1 項及び第 2 項に規定する施設	・大津町地域包括支援センター
	3	老人に対し各種の相談に応じる施設	◆老人に対し各種の相談に応じる施設 ・大津町老人福祉センタ一条例(平成 18 年条例第 7 号)に規定する施設	・大津町老人福祉センター
	4	障がい者に関する各種相談に応じる施設	◆障がい者に関する各種の相談に応じる施設 ・障害者総合支援法(平成 17 年法律第 123 号)第 77 条の 2 第 1 項に規定する事業を行う施設	・大津町障がい者基幹相談支援センター
	5	地域子育て支援拠点事業を行う施設	◆地域子育て支援拠点事業を行う施設 ・児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)第 6 条の 3 第 6 項に規定する事業を行う施設	・子育て支援センター(大津町子育て・健診センター内)
	6	病児・病後児保育事業を行う施設	◆病児・病後児保育事業を行う施設 ・児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)第 6 条の 3 第 13 項に規定する事業を行う施設	・ひだまり(大津町子育て・健診センター内)
	7	母子の健診や相談を行う施設	◆子育て世帯に対し各種の相談に応じる施設 ◆母子の健診や相談を行う施設 ・母子保健法(昭和 48 年法律第 141 号)に規定する事業を行う施設	・大津町子育て・健診センター
	8	公立認定こども園	◆認定こども園法(就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成 18 年法律第 77 号))第 2 条第 6 項に規定する施設のうち町が設置するもの	—
教育文化	9	図書館	◆図書館法(昭和 25 年法律第 108 号)第 2 条に規定する施設	・大津町立おおづ図書館
行政	10	役場	◆地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 4 条で規定する施設	・大津町役場
交流	11	交流施設	◆町民及び各種団体等の活動を支援するため設置する施設で、以下のいずれかに規定する施設 ・大津町町民交流施設条例(平成 5 年条例第 1 号) ・大津町まちづくり交流センタ一条例(平成 24 年条例第 1 号) ・大津町歴史文化伝承館条例(平成 24 年条例第 2 号)	・大津町町民交流施設(オーラスプラザ) ・大津町まちづくり交流センター ・大津町歴史文化伝承館
金融	12	銀行・信用金庫	◆銀行法(昭和 56 年法律第 59 号)第 4 条に基づく免許を受けて銀行業を営む施設 ◆信用金庫法(昭和 26 年法律第 238 号)第 4 条に基づく免許を受けて金庫事業を行う施設	・肥後銀行大津支店 ・熊本銀行大津支店 ・熊本第一信用金庫大津支店

7 誘導施策

7.1 施策の方向性

本章では、第3章で設定した「まちづくりの基本方針」の実現に向け、居住や誘導施設の誘導と公共交通等のネットワークを確保するための施策を整理します。

施策は、国等の支援を受けて本町が行う施策や本町独自で取り組む施策、国等が直接行う財政上・金融上・税制上の支援措置があります。また、民間開発と連携した誘導を進めるため、民間事業者が活用可能な施策について情報提供に努めるほか、届出に対して、必要に応じて勧告を行います。

7.2 居住誘導のための施策

- 肥後大津駅周辺など都市機能が集中しており、公共交通の利便性が高い地区については、公共公益施設や生活に必要な民間施設を誘導・整備することで、都市機能を強化し、居住誘導区域内の生活利便性の向上を図ります。
- 良好な住宅地が形成されているものの、高齢化の進行や空き家の発生等が確認される地区については、公共交通の充実を図るとともに、大津町空家等対策計画（令和4年2月）と連携した空き家の発生抑制や利活用の促進等により、良好な住環境の維持を目指します。
- 本町の魅力を活かした本町らしい居住環境の形成に向け、都市公園の維持・充実や低未利用地を活用した公園や緑地等の整備や地域資源を活かしたまちづくりなど、高密度な住宅地の中でもゆとりある居住環境の形成を図ります。
- 大津町公営住宅等長寿命化計画（令和4年9月）の着実な実行により、既存ストックの長期活用と、良好な住環境の維持に努めます。
- 居住誘導区域内において活用可能となる制度について、必要に応じて導入を検討します。

■立地適正化計画の作成により法に基づき活用可能な制度

制 度	概 要
居住環境向上用途誘導地区 【法第94条の2】	病院、店舗等の日常生活に必要な施設について容積率、用途制限の緩和を可能とする地域地区

■活用可能な国の支援措置の例

都市構造再編集中支援事業
<p>「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、居住誘導の取り組み等に対し集中的な支援を行い、持続可能で強靭な都市構造へ再編を図る</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業主体：市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等 対象事業：居住誘導促進事業、誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)の整備 等

7.3 誘導施設の誘導のための施策

- 肥後大津駅周辺まちづくり基本計画（令和7年8月）に基づき、肥後大津駅周辺の利便性向上や賑わい創出に向けて、官民連携によるまちづくりを進めます。
- 都市機能誘導区域内において、多様な機能の維持・充実を図るため、国等による支援策（都市構造再編集中支援事業等）を積極的に活用します。また、本町が実施する企業誘致施策等との連携を図ります。
- 大津町公共施設等総合管理計画及び個別施設計画（令和6年3月）等と連携し、公共施設等を建替える際は、誘導区域内における移転・集約や建替えを検討します。
- 施設の整備や運営にあたっては、民間事業者等の活力を積極的に活用します。
- 区域全体の魅力を向上し、民間事業者の投資を促進するため、公共空間等を活用したイベントの開催など、町民や新たな転入者、子育て世代、高齢者、外国人、通勤者といった多種多様な方の交流や賑わいの創出につながる取り組みを積極的に行います。
- 誘導区域内の高度利用を促進するため、都市機能誘導区域内において活用可能となる制度について、必要に応じて導入を検討します。

■都市機能誘導区域内で法に基づき活用可能な制度

制 度	概 要
駐車場配置適正化区域 【法第81条第6項】	都市機能の誘導・集積に伴う自動車流入の集中に対して、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図る区域
特定用途誘導地区 【法第109条】	用途地域による用途や容積率等の制限に関わらず、誘導施設を有する建築物について要件を緩和する地域地区

7.4 低未利用土地の利用と管理のための指針

本町全体としては、当面は人口の増加が継続する見込みであり、これに対応するためには、用途地域内に点在する低未利用土地を活用し、居住や誘導施設を誘導することも重要です。

そのため、低未利用土地の利用等に関する指針を定め、所有者や周辺住民等による有効利用及び適正な管理を促します。この指針に基づき、低未利用土地の所有者等に対して、利用及び管理に関する必要な情報の提供、指導、助言等を行う場合があります。

また、住宅や誘導施設、それらの誘導を図るための施設（駐車場等）の整備による高度利用の促進に向け、低未利用土地権利設定等促進計画及び立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）といった制度を必要に応じて活用します。

■低未利用土地の利用等に関する指針

- ・都市機能誘導区域内における小さな低未利用土地は、集約などにより誘導施設等としての利用を推奨すること
- ・居住誘導区域内の高密度な住宅地においては、空き地を地域住民の交流や憩いの広場にするなど、地域コミュニティの形成に寄与する利用を推奨すること
- ・空き家は、定期的な空気の入れ替え等の適切な清掃を行うこと
- ・空き地は、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

■低未利用土地を活用するにあたって活用可能な法に基づく制度

制 度	概 要
低未利用土地権利設定等促進計画 【法第 81 条第 15 項、第 109 条の 15~21】	利用動機が乏しく、「小さく」「散在する」するため勝手が悪い空き地や空き家等の低未利用地について、地権者等と利用希望者を行政がコーディネートし、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画。
立地誘導促進施設協定 (コモンズ協定) 【第 109 条の 4 ~ 6】	空き地や空き家を活用した交流広場やコミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）に関する協定

7.5 公共交通等ネットワークの確保に関する施策

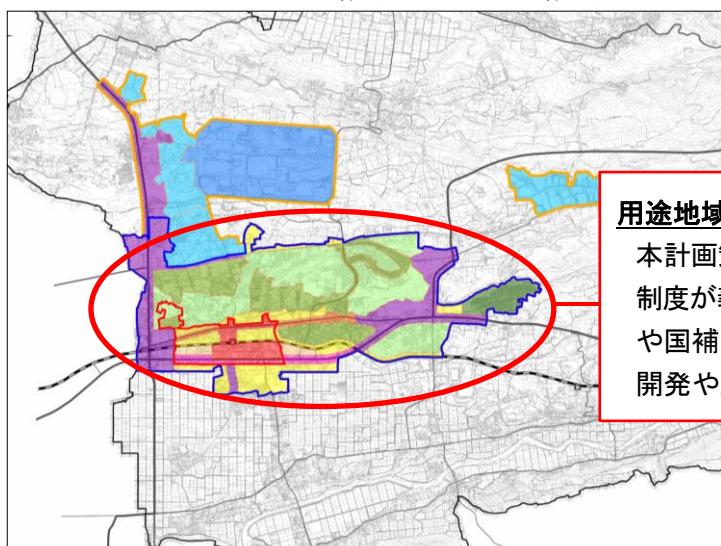
- ・大津町地域公共交通計画（令和4年9月）と連携し、町内外（地域間）の移動を支える広域幹線交通機能の水準を維持・活性化するとともに、集落からまちなかエリアへのアクセス強化やまちなかを周遊する機能の提供に向け、生活行動に応じた運行の最適化や、輸送資源の連携強化等を図ります。
- ・公共交通の利便性が特に高い肥後大津駅周辺への居住誘導や、徒歩・自転車交通の環境改善を図り、自家用車に過度に依存しない暮らしができるまちづくりと交通渋滞の低減に取り組みます。
- ・空港アクセス鉄道の整備と合わせた（仮称）中間駅の設置によるアクセス利便性の向上や、（仮称）中間駅周辺の新市街地整備と合わせた鉄道の利用促進について、検討を進めます。

7.6 繼続的な誘導区域の検討

- 本町は、当面は総人口が増加する見込みであるとともに、既存の用途地域内における低未利用地が減少していることから、一定の都市機能や居住環境を有する新市街地の形成に向け、用途地域の指定と合わせて、本計画における誘導区域の追加設定について継続的に検討していく必要があります。
- 特に、空港アクセス鉄道の（仮称）中間駅周辺の新駅ゾーンでは、鉄道の整備と合わせた駅の設置と新たな市街地の創出について検討を進めます。

<実現に向けた誘導区域設定等のイメージ>

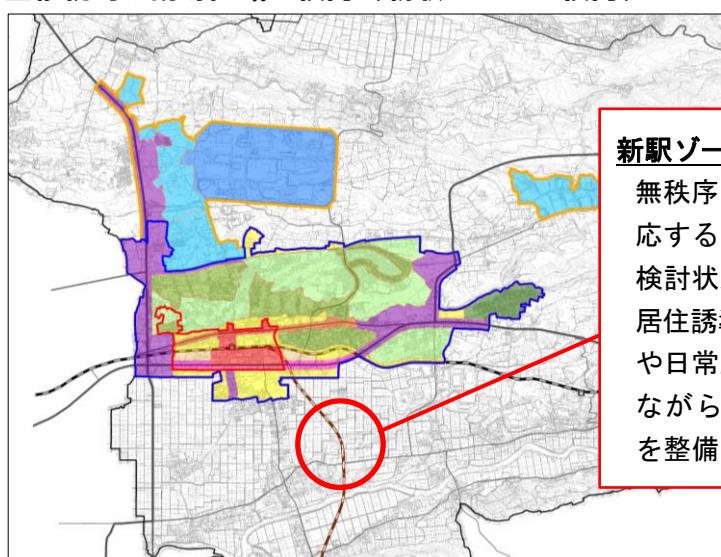
■本計画における誘導区域（既存用途地域内）



用途地域内への開発・居住誘導

本計画策定により、法に基づく届出・勧告制度が義務化されるほか、誘導施策の設定や国補助制度の活用等により、緩やかに開発や居住を誘導

■継続的な誘導区域の検討（新駅ゾーンの検討）



新駅ゾーンにおける新市街地の整備・誘導

無秩序な開発を抑制し、増加する人口へ対応するため、（仮称）中間駅の設置に向けた検討状況に合わせて、都市機能誘導区域や居住誘導区域の追加指定を検討し、住宅地や日常生活に必要な商業施設等を誘導しながら、公共交通利便性の高い新市街地を整備

※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。

7.7 届出制度

(1) 届出制度の概要

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きや都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動き等を把握するための制度です。

本計画の策定に伴い、都市計画区域内（町全域）において、誘導区域外における誘導施設の整備や一定規模以上の開発行為等を行う場合は、法に基づき、町長への届出が必要（義務）となります。

なお、届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 35 条「重要事項の説明等」の対象です。

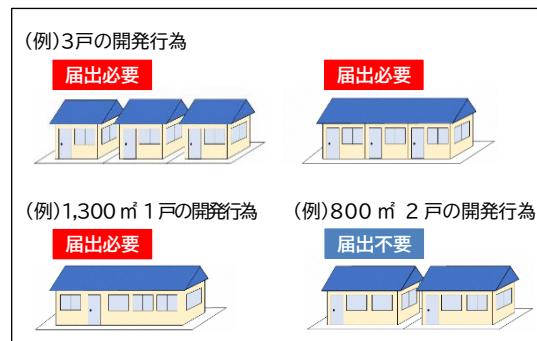
届出をせずに、又は虚偽の届出をして開発・建築等行為を行った場合は法第 130 条に基づき、30 万円以下の罰金に処することとされています。

(2) 居住誘導区域外における届出の対象となる行為

居住誘導区域外で下記に記載する一定規模以上の開発行為や建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、町長への届出が必要です。（法第 88 条）

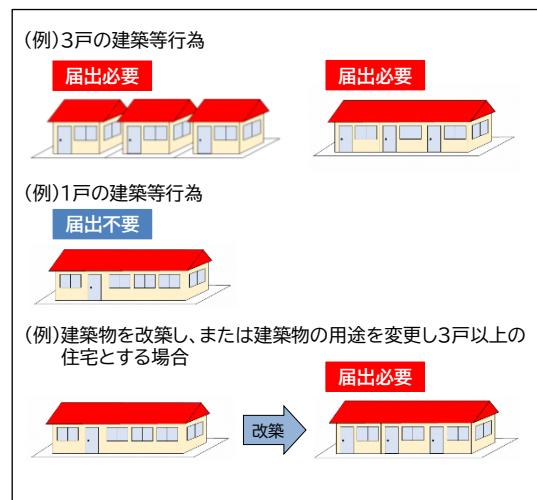
① 開発行為

- ・ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・ 1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの



② 建築等行為

- ・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

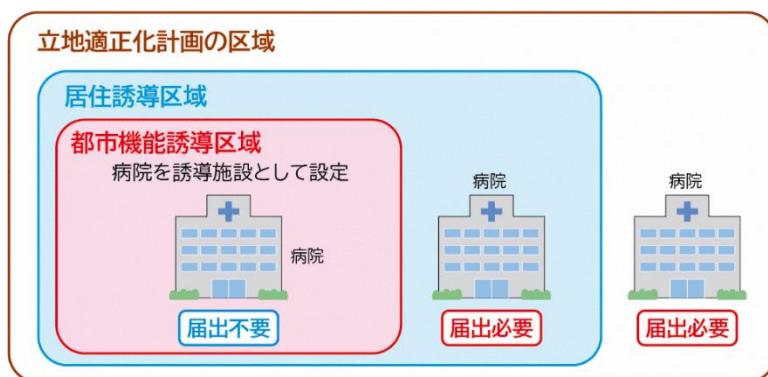


(3) 都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発・建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、町長への届出が必要です。

(法第108条)

■届出が必要となる場合の例示



① 開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

② 建築等行為

- 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

(4) 都市機能誘導区域内における届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする者は、その30日前までに、その旨を町長に届け出る必要があります。(法第108条の2第1項)

7.8 励告制度

町長は、前項に関する届出があった場合に、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設や住宅の立地の誘導を図るうえで支障があると認めると認めるときは、立地を適正なものとするために、必要な勧告や土地の取得についてのあっせん等を行うことがあります。(法第88条第3項、第4項、第108条第3項、第4項)

■勧告基準の例

居住誘導区域	都市機能誘導区域	その他（勧告をしない場合）
<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内への立地誘導を図る上で支障があると認められる場合（開発規模、誘導区域からの距離等で判断） 洪水・津波浸水想定区域内で、地下階に住宅を設ける建築行為等 	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合（開発規模、誘導区域からの距離等で判断） 	<ul style="list-style-type: none"> 誘導区域内の土地の取得について、あっせんができない

資料：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（国土交通省、令和7年4月改訂）

8 防災指針

8.1 防災指針の基本的な考え方

防災指針は、都市計画運用指針において「居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取り組みと合わせて立地適正化計画に定めるものである」とされています。

本町の居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、浸水が想定される区域や土砂災害のリスクがある区域は含まれていません。しかしながら、近年、気候変動により全国的に水害が激甚化・頻発化している状況等を踏まえると、町内全域において災害への備えは必要です。

居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避または低減させるための防災・減災対策を防災指針として位置付け、災害に強いまちづくりを推進します。

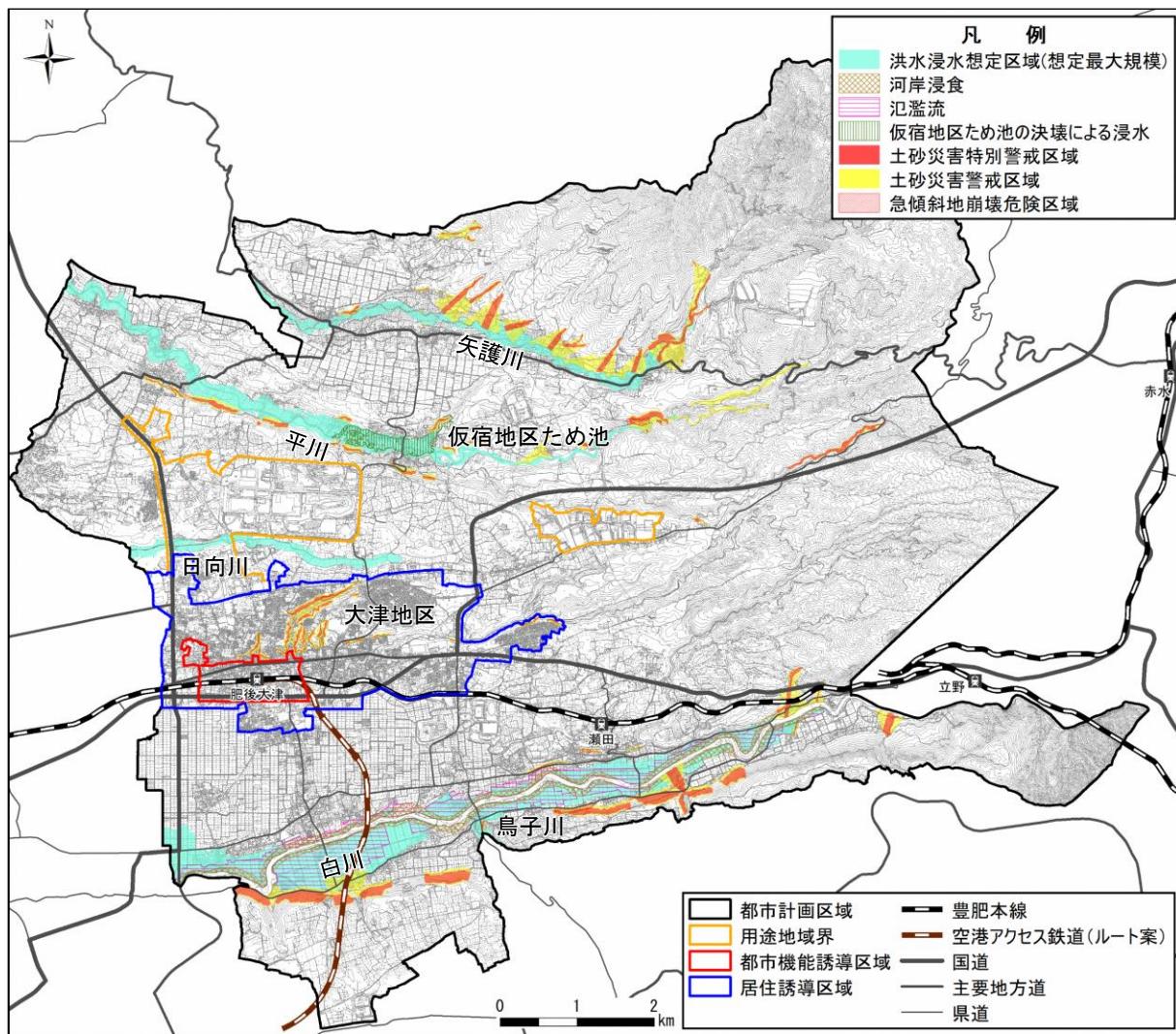
8.2 災害リスクが高い地域と課題の整理

本町で想定される災害リスクと災害ごとに想定される課題は以下の通りです。

■災害ごとの課題

場所	災害種別	課題
仮宿地区	ため池の決壊による浸水	<ul style="list-style-type: none"> 地震や豪雨等によるため池の決壊・氾濫により集落地が浸水するおそれ
大津地区ほか	土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地周辺に土砂災害(特別)警戒区域が指定されており、建物被害や人的被害が発生するおそれ
矢護川沿川 平川沿川 日向川沿川	洪水浸水	<ul style="list-style-type: none"> 洪水浸水想定区域に集落地が立地し、一部では、土砂災害(特別)警戒区域も分布するなど、浸水被害や人的被害が発生するおそれ
白川沿川 鳥子川沿川	洪水浸水 家屋倒壊 土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> 洪水浸水想定区域に集落地が立地し、家屋倒壊等氾濫想定区域が広範囲に広がるなど、家屋流出や倒壊等のおそれ 土砂災害(特別)警戒区域内に建物が立地し、建物被害や人的被害が発生するおそれ 指定避難所は白川の北部に多く、洪水時に南部からの避難が困難になるおそれ

■災害リスクの分布状況



※上図のほか、町内全域において地震や台風による建物被害や人的被害が発生するリスクあり

8.3 取り組み方針・施策

前項で整理した課題を踏まえ、規制や移転等による災害リスクを回避する施策と、防災・減災対策（ハード整備やソフト施策）による災害リスクを低減する施策に取り組みます。

本町では、災害ハザードエリアを居住誘導区域から除外し、災害リスクを回避していますが、町全域の町民の安全を確保するため、災害ハザードエリアも含む町全域を対象に施策を進めます。

なお、各施策は、白川水系流域治水プロジェクト（国土交通省）や令和7年度大津町地域防災計画、大津町国土強靭化地域計画（令和5年3月策定）、大津町都市計画マスターplan等と整合を図ります。

■具体的な施策

対応区分	施策	特に重点的に実施する地域等	実施主体
回避	災害ハザードエリアにおける開発の抑制	土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高い地域	国・県・町
	土砂災害特別警戒区域からの住宅移転促進	土砂災害特別警戒区域	国・県・町
低減	土砂災害対策の推進	町全域	県・町
	流域治水の取り組み	白川水系流域・河川沿川地域	国・県・町
	浸水被害防止に向けた河道改修や河川の掘削	白川、平川、矢護川、東山川、大谷川、桜川、堀ヶ谷川	国・県・町
	雨水貯留機能の向上（開発時の適切な指導等）	開発箇所	県・町
	森林の整備・保全、治山施設の整備	山間部	県・町
	汚水処理施設等の機能維持	下水道処理施設の耐震化・耐水化、下水道幹線管渠等の耐震化	町
	住宅や公共施設等の耐震化	緊急輸送道路沿道・居住誘導区域内	町
	ハザードマップ等の継続的な整備・情報提供	町全域	町
	地域防災力の強化（避難体制等の強化）	町全域	町

<参考>住宅等の移転促進にあたって活用可能な制度

国「防災移転支援事業（居住誘導区域等権利設定等促進事業）」

- ・法に基づく事業（第81条、第109条の7～第109条の13）で、住居や施設の移転について、登記手続きや税制面で支援するもの
- ・災害の発生するおそれのある区域から、移転者が居住誘導区域又は都市機能誘導区域へ、住居又は施設を移転する場合に、市町村が登記手続きを代行し、不動産取得税等の減免を得られるもの
- ・住宅のみならず様々な施設について、また、個々の申請に応じて事業を適用することが可能であるなど、比較的、移転者のニーズに機動的に対応して活用することが可能な仕組み

◆災害ハザードエリアからの移転促進のための税制上の特例措置（登録免許税・不動産取得税）

施策概要

災害ハザードエリア（災害レッドゾーン、浸水ハザードエリア等）から安全な区域への移転を促進するため、市町村がコーディネートして策定した防災移転支援計画に基づき施設又は住宅を移転する場合、移転先として取得する土地建物に係る税制上の特例措置

特例措置

【登録免許税】～令和8年3月31日まで 本則の1／2軽減（所有権移転登記、地上権・賃借権設定登記）

【不動産取得税】～令和9年3月31日まで 課税標準から1／5控除

資料：国土交通省ホームページ、防災移転まちづくりガイド（令和7年4月）

国、県「がけ地近接等危険住宅移転事業」

- ・がけ崩れ等の危険がある区域（危険区域）内にある既存の住宅（危険住宅）を除却し、安全な場所へ移転（新築、購入等）する人に、国、県及び市町村が一体となって移転費用の補助を行う事業
- ・補助対象となる「危険区域」及び「危険住宅」は以下の通り

	危険区域	危険住宅 (既存不適格住宅等)	危険住宅 (その他の住宅)
1	急傾斜地崩壊危険区域	左記の区域が指定された際に、その区域に存する住宅、又は建築工事中であった住宅	建築後の大規模地震、台風等により安全上又は生活上の支障が生じたものであって、地方公共団体が移転勧告、是正勧告、避難指示等を行った住宅。
2	土砂災害特別警戒区域		ただし、避難指示については、当該指示が公示された日から六月を経過している住宅に限る。
3	過去3年間に災害救助法の適用を受けた区域		

資料：熊本県ホームページ（熊本県がけ地近接等危険住宅移転事業）を抜粋

熊本県「土砂災害危険住宅移転促進事業」

- ・頻発する豪雨等による土砂災害から県民の生命を守り、県民の安心を実現するため、土砂災害特別警戒区域内に居住する方の安全な地域への移転を促進

対象

- ・土砂災害特別警戒区域内にある建築物で、自己用住宅（賃貸住宅除く）として使用しているもの

主な交付要件

- ・これまで住んでいた住宅の除却、土砂災害警戒区域外への移転、熊本県内への移転
- ・土砂災害特別警戒区域内に、区域指定日前から居住していること

補助金額

上限額 300万円／戸

住宅除却費、移転経費、住宅建設・購入費、移転先住宅のリフォーム代、賃貸住宅の賃料（1年分）等
※一定の条件を満たせば、既存制度の「がけ地近接等危険住宅移転事業」と併用可能

資料：熊本県ホームページ、熊本県土砂災害危険住宅移転促進事業補助金交付要項

9 評価指標の設定

9.1 評価指標の設定方針

本計画は、おおむね20年後の都市の姿を想定して策定していますが、社会情勢の変化が激しい中においても実効性や有効性のある計画とするため、都市再生特別措置法においては、おおむね5年ごとに施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めることとされています。

本計画に基づく取り組みを通じて期待される効果としては、居住及び都市機能の誘導状況といった直接的なもの（直接指標）と、公共交通の利便性向上や防災力の向上、財政の健全化、土地利用の適正化など、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを通じて効果が発現する間接的なもの（間接指標）があります。

本町が抱える課題や目指す将来像を踏まえて、双方の観点から指標を設定します。

■評価指標

分類	No.	指標名	備考
直接指標	1	居住誘導区域内人口の割合	居住誘導に関する目標値
	2	都市機能誘導区域内の誘導施設数	都市機能誘導に関する目標値
間接指標	3	地域公共交通の年間利用者数	公共交通に関する目標値
	4	プライマリーバランス	財政に関する目標値
	5	防災上危険性が懸念される地域に立地する住宅棟数	防災に関する目標値



■目標値の達成により期待される効果

町民の暮らしの満足度の上昇

9.2 評価指標の設定

(1) 居住誘導区域内人口の割合

今後も人口の増加が見込まれるなかで、居住誘導区域内における居住の維持、誘導が推進されていることを検証します。

目標値の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 令和4年以降、用途白地地域における住宅開発の割合が増加していることから、本計画による開発誘導により、居住誘導区域内人口の割合の増加を図る
---------	--



現況値	目標値
令和6年度	令和27年度
71.1%	72.8%

<算定方法>

区域	現況値	目標値
町全域	36,470人 (令和7年3月31日時点の住基人口)	+4,895人 → 41,365人 (第7次振興総合計画における推計値)
居住誘導区域	25,924人 上記の71.1%	+4,196人 → 30,120人 上記の72.8%

(2) 都市機能誘導区域内の誘導施設数

都市機能誘導区域内の誘導施設の維持・整備の進捗状況を検証します。

現況値	目標値
令和 7 年度	令和 27 年度
13	15

■誘導施設の立地状況

分類	施設	都市機能 誘導区域内		(参考) 町全域	
		現況値	目標値	現況値	目標値
医療	病院	1	1	1	1
社会福祉	地域包括支援センター	1	1	1	1
	老人福祉センター	1	1	1	1
	障がい者基幹相談支援センター	1	1	1	1
	子育て支援施設	1	2 (+ 1)	3	4 (+ 1)
教育文化	公立認定こども園	0	1 (+ 1)	0	1 (+ 1)
	図書館	1	1	1	1
行政	役場	1	1	1	1
交流	交流施設	3	3	3	3
金融	銀行・信用金庫	3	3	3	3
計		13	15	15	17

(3) 地域公共交通の年間利用者数

コンパクト・プラス・ネットワークが推進されていることを検証します。

目標値の考え方	町内全域から都市機能誘導区域へアクセスするための地域公共交通について、人口が増加する状況も踏まえながら、利用者数を増加させる
---------	--



現況値	目標値
令和 6 年度	令和 27 年度
延べ 299, 815 人	延べ 339, 193 人以上

<算定方法>

区域	現況値	目標値
人口	36, 470 人 (令和 7 年 3 月 31 日時点の住基人口)	41, 365 人 (第 7 次振興総合計画における推計値)
地域公共交通の年間利用者数	299, 815 人 (8. 2 回/人)	339, 193 人 (8. 2 回/人)

■各路線等の年間利用者数推移

路線名等	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年	令和 6 年
路線バス	山鹿線	77, 234	79, 158	92, 092
	三里木線	116, 953	120, 980	137, 185
	菊池線	19, 144	17, 426	18, 538
	木山線・土林線	10, 095	10, 074	12, 599
	大津・吹田線（まちなかバス）	8, 514	8, 487	10, 897
	吹田・大津高校線	3, 320	4, 731	4, 034
乗合タクシー	10, 526	10, 897	10, 045	9, 620
合計	245, 786	251, 753	285, 390	299, 815

資料：令和 3 年は令和 2 年 10 月から令和 3 年 9 月（大津町地域公共交通計画（令和 4 年 9 月より）、令和 4 年以降は府内資料

(4) プライマリーバランス²⁾

公共施設整備や民間開発の適切な誘導により、持続可能な都市経営が行われていることを検証します。

基準値	目標値
令和 6 年度	令和 27 年度
677,536 千円	黒字

(5) 防災上危険性が懸念される地域に立地する住宅棟数

防災指針に基づく防災・減災対策により、災害時における人的被害や建物被害を低減できる都市づくりが推進されていることを検証します。

目標値の考え方	災害ハザードエリアにおいて、新たな開発の抑制や空き家等の除却を推進することで、建物棟数の減少を図る。
---------	--

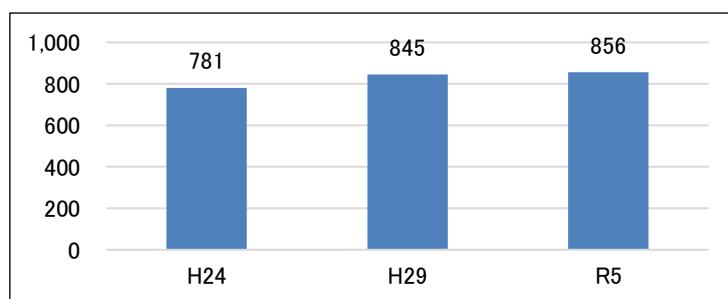


現況値	目標値
令和 5 年度	令和 27 年度
856 棟	856 棟以下

<算定方法>

- ・都市計画基礎調査における建物利用現況のうち、災害ハザードエリア内の住宅（住宅・共同住宅・店舗等併用住宅・店舗等併用共同住宅・作業所併用住宅）棟数を集計。
- ・災害ハザードエリアは、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域のいずれかに該当する区域とする。

■災害ハザードエリア内における住宅棟数の推移



資料：各年都市計画基礎調査

²⁾ プライマリーバランスとは、財政健全化の指標となる「基礎的財政収支（プライマリーバランス＝P B）」で、公共事業や社会保障といった行政サービスの経費を主に税収等で補えているかどうかを示す指標

9.3 目標値の達成により期待される効果

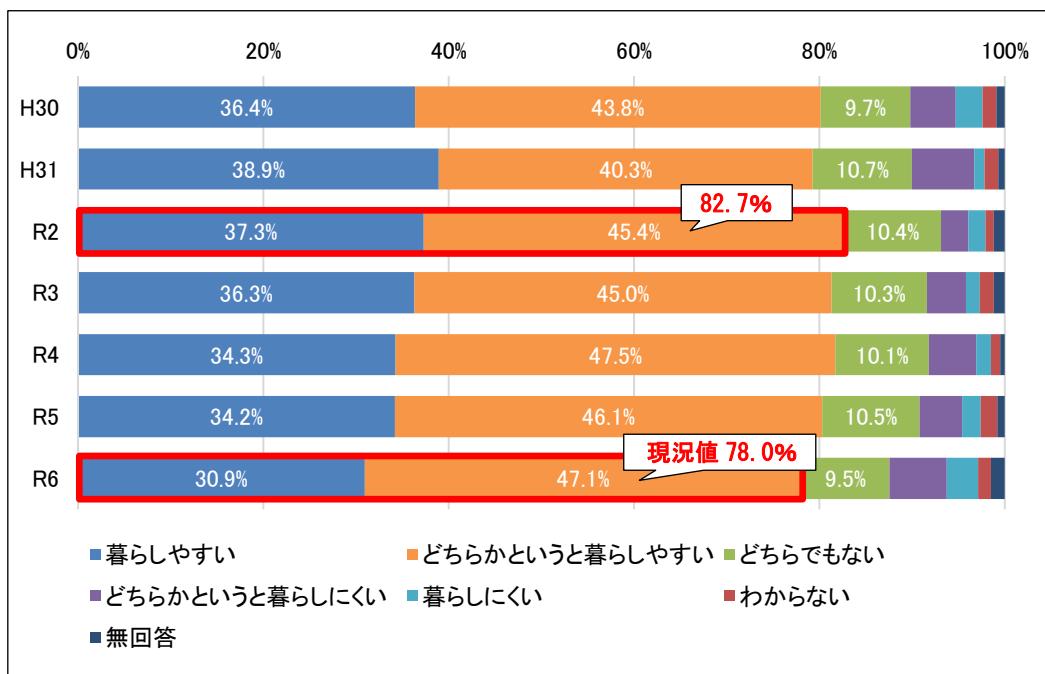
各目標値を達成することにより、「町民の暮らしの満足度」の上昇が期待されます。

目標値の考え方	令和2年の新型コロナウィルス感染症の流行以降、「暮らしやすい」及び「どちらかというと暮らしやすい」と回答する方の割合は減少。TSMCの菊陽町進出発表（令和3年10月）を経て、さらに減少している。この割合を、新型コロナウィルス感染症の流行以前と同程度まで回復させる。
---------	--



現況値	目標値
令和6年度	令和27年度
78.0%	82.7%

■暮らしの満足度の推移



資料：各年まちづくりアンケート集計結果

■評価指標の一覧

分類	No.	指標名	現況値		目標値	
			年度	値	年度	値
直接指標	1	居住誘導区域内人口の割合	令和6年度	71.1%	令和27年度	72.8%
	2	都市機能誘導区域内の誘導施設数	令和7年度	13	令和27年度	15
間接指標	3	地域公共交通の年間利用者数	令和6年度	延べ 299,815人	令和27年度	延べ 339,193人 以上
	4	プライマリーバランス	令和6年度	677,536 千円	令和27年度	黒字
	5	防災上危険性が懸念される地域に立地する住宅棟数	令和5年度	856棟	令和27年度	856棟 以下

■目標値の達成により期待される効果

指標名	現況値		目標値	
	年度	値	年度	値
町民の暮らしの満足度 (町民アンケート結果)	令和6年度	78.0%	令和27年度	82.7%

9.4 進行管理

本計画は長期的な計画であり、計画期間中に社会的な動向が変化する可能性も想定されます。そのため、上位・関連計画との整合を図りつつ、おおむね5年ごとに前項で設定した目標値の達成状況や、第7章で設定した誘導施策の進行状況の分析・評価を行い、本計画の進捗状況や妥当性を検証します。

また、おおむね5年に一度実施される都市計画基礎調査の結果や都市計画審議会における意見も踏まえ、誘導施策の充実や強化、必要に応じて、本計画や関連する都市計画の見直しを検討します。

■PDCAサイクルによる計画推進のイメージ

