

大津町都市計画マスタープラン改定
及び
大津町立地適正化計画策定
に関する答申書

令和8年3月6日
大津町都市計画審議会

令和7年3月10日付け大都第1475号で諮問された「大津町都市計画マスタープラン（改定案）」及び「大津町立地適正化計画（案）」について慎重に審議した結果、本審議会として原案を適当と認めた上で、今後、両計画に基づいて大津町が取り組まれるまちづくりに関して、下記とおり返申します。

1. 大津町の将来都市像について

大津町では、TSMC 進出決定や阿蘇くまもと空港アクセス鉄道肥後大津ルート決定を契機として、企業進出や住宅開発が急増するなど、町を取り巻く環境が大きく変化しており、住民は期待と不安の中で暮らしている。

そのような中でも、大津町まちづくり基本条例（平成20年9月）に基づいて、安心して暮らせる豊かなまちづくりに取り組んでいかなければならない。

そのため、大津町都市計画マスタープランや大津町立地適正化計画に基づく取組を確実に実行し、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」』の実現に努められたい。

2. 「大津町都市計画マスタープラン（改定案）」について

① 土地利用について

- 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の形成に努められたい。
- 無秩序な市街地の拡大を抑制しつつ、増加する人口へ対応するため、市街地の拡大に向けた土地利用の検討と合わせて、田園ゾーンに広がる優良な農地の保全に努められたい。
- 地域特性に応じた土地利用誘導や高度利用を推進し、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に努められたい。

② 市街地整備について

- 大津町の玄関口である肥後大津駅周辺は、肥後大津駅周辺まちづくり基本計画に基づき、利便性が高く、魅力的な拠点市街地の形成に努められたい。
- 用途地域内の土地利用を推進するとともに、コンパクト・プラス・ネットワークによる都市構造の強化に向け、農業との調整に十分に配慮した上で、（仮称）中間駅の設置及びその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られたい。

③ 都市施設の整備について

- 企業進出等に伴い交通量が増加していることから、渋滞解消に向けた道路整備や公共交通の機能強化及び利用促進を迅速に進められたい。
- 誰もが快適に利用できるインクルーシブな公園整備を推進するとともに、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されたい。
- 今後新たに整備する施設については、可能な限り費用を抑制しつつも快適に利用できるよう、複合化も含め計画的な整備を図られたい。また、既存施設も含め、維持管理費の縮減に努められたい。

④ 自然環境の保全・景観形成について

- ・ 樹林地や緑地、良好な景観を保全するとともに、水源の涵養に努められたい。
- ・ 歴史的風情を醸し出す建築物や上井手などの歴史的な資源を積極的に活かしたまちづくりを進められたい。

⑤ 安全・安心まちづくりについて

- ・ 新しく転入する住民も多い中で、地域コミュニティと連携した地域の防災性の向上に努められたい。
- ・ 防犯灯の設置や空き家の解体措置等により、防犯性の向上に努められたい。

3. 「大津町立地適正化計画（案）」について

① 誘導区域及び誘導施策について

- ・ 居住や都市機能の誘導を促進し、無秩序な市街地の拡大を抑制するため、中心市街地であり、公共交通拠点でもある肥後大津駅周辺の都市機能の強化を積極的に進められたい。
- ・ 公共交通利用のニーズは町内全域で高く、交通渋滞も悪化していることから、居住や都市機能の誘導と合わせて、公共交通の充実に努められたい。
- ・ 鉄道駅周辺の利便性の高い市街地や良好に整備された住宅団地、自然に包まれた集落といった様々な住環境があることから、誘導施策を確実に実施することで、子育て世帯をはじめとする多様なニーズに対応した居住地づくりに努められたい。

② 届出・勧告制度の適切な運用について

- ・ 届出があった場合、その内容を確認し、開発動向等を注視することで、メリハリのある土地利用の誘導に努めるとともに、必要に応じて勧告を行うなど、制度の効果的な運用に努められたい。

4. 大津町都市計画マスタープラン及び大津町立地適正化計画の実現に向けて

① 町民、事業者、行政が一体となったまちづくりの推進

- ・ 確実にまちづくりを推進するため、「大津町まちづくり基本条例」を基本とし、町民、事業者、行政の協働・連携の強化に努められたい。
- ・ 特に、事業者による民間活力の導入に積極的に取り組むことで、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られたい。

② 上位・関連計画との連携によるまちづくりの推進

- ・ 両計画の上位計画である「第7次大津町振興総合計画」や「大津都市計画区域マスタープラン」、関連計画である「肥後大津駅周辺まちづくり基本計画」等と連携し、計画の実現に向けて努められたい。

③ まちづくりと健全な財政運営の両立

- ・ 両計画に基づく取組を確実に推進しつつも、財政負担が過剰となることがないように、まちづくりと健全な財政運営の両立に努められたい。

④ 計画の進行管理と見直し

- ・ 今後も、大津町を取り巻く環境は大きく変化することが予想されることから、5年ごとの計画評価・改善による適正な土地利用誘導、持続可能な都市構造の構築に努められたい。

令和8年3月6日

大津町都市計画審議会

会 長	田中 智之	委 員	藤本 猪智郎
委 員	三宮 美香	委 員	佐藤 真二
委 員	時松 智弘	委 員	大村 裕一郎
委 員	山本 富二夫	委 員	中園 貴博
委 員	坂口 誠	委 員	松本 幸祐
専門委員	津田 恵美	専門委員	鳥栖 彰孝
専門委員	本田 純一	専門委員	松木 雄一郎
専門委員	備海 伸隆		