

## 第2章 分野別の整備方針

### 2-1 土地利用

#### (1) 基本的な考え方

豊かな自然環境, 社会環境, 歴史的風土を保全しながら, 健全で秩序ある土地利用を図り, 将来の人口減少・超高齢社会に対応した都市づくり, 安全・安心な都市づくり, 地域資源の活用や景観に配慮した魅力的な都市づくり等を推進するため, 将来都市構造を踏まえた主要用途の配置方針を定めます。

将来都市構造における都市形成エリアについては, 都市的土地利用として, 土地の高度利用や低未利用地の有効活用を推進することにより, 計画的で良好な市街地の形成を図ります。

また, 工業, 住宅等用途の適正化を図りながら, 地域の実情を踏まえた住宅・商業等の複合的な土地利用を推進することにより, 暮らしやすい生活環境やにぎわいのある魅力的な市街地づくりを図ります。

田園環境保全エリア及び丘陵部のエリア, 山間部のエリアについては, 自然的土地利用として, 森林や優良農地の保全, 農林業の振興を図ることを基本とした土地利用を図ります。

また, 豊かな自然を残した農山村の景観と定住のための住宅地の維持・形成を図るとともに, 自然環境と調和した産業の導入など, 地域の実情に応じた土地の有効利用を図ります。

地域拠点等における地域活性化等を目指した土地利用については, 持続可能な将来都市像の実現に向けて, 市全体を見渡しその合理性等を整理した上で, 地区計画の活用等を通じ整合性の取れた土地利用を推進します。

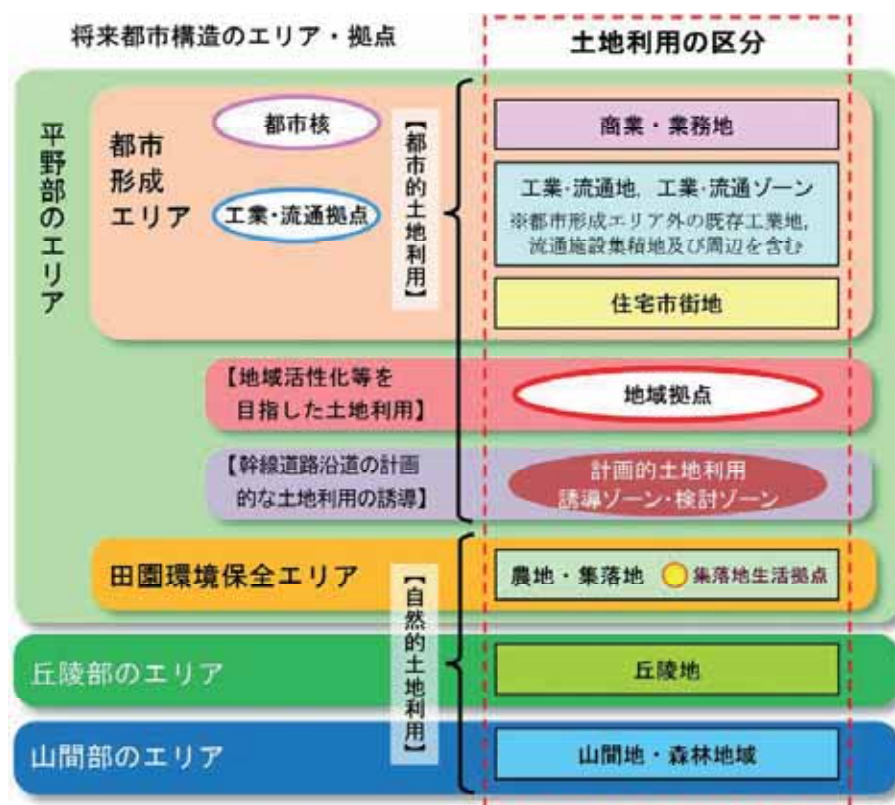
また, 土地利用区分に応じた土地利用への誘導を促進するため, 都市計画法をはじめとする関連法令や岡山県土保全条例, 総社市開発行為取扱要綱等の適切な運用を図ります。

#### (2) 土地利用の区分

本市における土地利用として, 将来都市構造のエリア・拠点等を踏まえながら, より具体的な土地利用の区分を設定します。

なお, 学術・文化・交流活動の促進や地域商業の発展及び地域住民の利便性の向上などを図るための機能を誘導する区域を, 将来都市構造に即して“地域拠点”として設定します。

また, 幹線道路沿道の無秩序な土地利用が見込まれる区域については, 集約型都市構造を十分に勘案し, 都市核の縁辺への無秩序な市街地の拡大を抑制することを念頭に, 計画的な土地利用を誘導すべき区域として, 計画的土地利用誘導ゾーン及び検討ゾーンを設定します。



【土地利用の区分】

### (3) 区分別の方針

#### ① 商業・業務地

- ・ JR総社駅東側の総社駅前線沿道周辺や泉団地の商業系用途地域は、全市及び地域の中心となる商業・業務地として位置付け、商業・業務機能の集積を図るとともに、行政、文化、福祉など高次都市機能の充実を図ります。
- ・ 総社宮の門前町、松山街道筋等の落ち着いたある商店街通りの街並みを維持するとともに、都市核としてにぎわいのある市街地中心部の形成に努めます。

#### ②-1 工業・流通地

- ・ 真壁、井尻野等の既存の工業地は、工業・流通地と位置付け、周辺環境との調和に配慮しつつ、産業の高度化や工業地としての機能の強化に努めます。

#### ②-2 工業・流通ゾーン

- ・ 既存の工業地周辺の工業適地として開発が見込まれる地域等は、将来都市構造において工業・流通拠点を形成する区域とし、工業・流通ゾーンと位置付けます。
- ・ 久代、富原、赤浜等の既存の工業地周辺の工業適地として開発が見込まれる地域は、周辺環境との調和に配慮しつつ、既存の工業地と一体となった産業の高度化や工業地としての機能の強化に努めます。

- ・ 岡山総社インターチェンジに隣接する既存流通施設等の周辺は、交通結節点という立地条件の良さから、多様な物流機能を担う流通産業や先端的産業の集積、地域産業の活性化につながる産業支援施設の立地を誘導します。

### ②-3 工業・流通ゾーン（検討区域）

- ・ 一般県道総社足守線沿道の工業適地は工業・流通ゾーン（検討区域）と位置付け、地域社会との調和や環境保全等に配慮した工業・流通施設の配置を検討します。

### ③ 住宅市街地

- ・ 商業・業務地の周辺及び清音地区、山手地区、泉団地等の住居系用途地域は住宅市街地と位置づけ、利便性、安全性に配慮した、暮らしやすい居住地の形成を進めます。
- ・ 土地区画整理事業や低未利用地の活用を促進し、住宅地の確保に努めるとともに、地区計画等の活用による良好な居住環境の整備を図ります。
- ・ 泉団地等の計画的に開発された戸建住宅地や都市基盤の整った中低層住宅地、及びその形成を図るべき地区については、良好な住宅地としての環境の保全・創出を図ります。
- ・ 住宅市街地の空き家や低未利用地については有効活用を図り、適切な情報提供により住み替えを誘導するなど、良好な住環境の形成を促進します。
- ・ 市内で働く人が職場である商業・業務地の周辺に居住し、ゆとりのある生活が送れる職住近接のまちづくりを促進します。
- ・ 住宅市街地内の農地については、住宅地確保のため宅地化を推進するとともに、都市農業の有する都市における防災や良好な景観形成並びに環境保全等の機能についても十分に検討していきます。
- ・ 幹線道路の沿道等においては、住宅と商業の複合的な土地利用を図り、利便性の高い住宅市街地を形成します。
- ・ （都）門田小寺線沿道は、国道 180 号総社バイパスの整備による交通アクセスの改善に伴い、生活利便施設等の立地増加が予見されることから、周辺環境との調和に配慮した土地利用の誘導について検討します。

### ④ 地域拠点

- ・ JR 清音駅周辺地域、JR 服部駅・岡山県立大学周辺地域、JR 美袋駅周辺地域は、都市核と各地が連携する多極ネットワークの結節点として、地域の生活の中心となる都市機能の集積や公共交通サービス等の充実による交通利便性の向上を図ります。

#### ア. JR 清音駅周辺地域

JR 清音駅周辺地域は、JR 伯備線と井原鉄道井原線との分岐点にあたり、市域南部の住宅地や産業施設等が近接しています。また、伯備線の西側には住宅地が広がり、東側には清音出張所や小学校など公共施設が建ち並んでおり、潜在的ポテンシャルが高い地域であるといえます。

### イ. JR服部駅・岡山県立大学周辺地域

JR服部駅・岡山県立大学周辺地域は、岡山総社インターチェンジに近接するという広域交通や国道180号線と国道180号総社バイパスの分岐点という交通利便性の良さ、JR吉備線のLRT化構想などにより人口の増加が見られる地域であります。また、岡山県立大学の立地により、多様な人々の交流や活動が期待される地域であるといえます。

この高いポテンシャルを活かし、当地域を本市東部の玄関口として、都市機能の集積・増進を図るとともに、大学との融合による産官学連携を推進し、にぎわいと学術文化の香りを兼ね備えた地域の形成を図ります。

### ウ. JR美袋駅周辺地域

JR美袋駅周辺地域は、都市計画区域外にあり、本市北西部の中で最も大きな山間集落地を形成しています。当地域の既存の機能を活かし、利便性や住環境の向上に努めることで本市北部の玄関口として、水と緑に囲まれ環境と共生したうるおいのある地域の形成を図ります。

#### ⑤-1 幹線道路沿道計画的土地利用誘導ゾーン

- 市街化区域の東部に隣接する国道429号沿道及び（都）東総社中原線沿道は、無秩序な立地を抑制する区域として、計画的土地利用誘導ゾーンと位置付け、まちなかの人口密度の状況や商業・業務施設等の立地動向を見極めながら、地域振興への寄与や周辺環境との調和に配慮しつつ、秩序ある土地利用の誘導を行います。

#### ⑤-2 幹線道路沿道計画的土地利用検討ゾーン

- 国道180号総社バイパス沿道については、整備の進捗により無秩序な立地が見込まれることから、計画的土地利用誘導ゾーンの考え方を前提としつつ、今後の通行量や沿道の立地状況を十分に見極めながら、適正な土地利用について検討していく区域として、計画的土地利用検討ゾーンと位置付けます。

#### ⑥ 農地・集落地

- 高梁川、新本川流域等に広がる農地については、開発を防止し、「農業振興地域整備計画」との整合を図りながら、農業基盤の整備等による農業の振興と優良農地の保全を図ります。また、既存の集落地においては、田園環境と調和した快適で安全な生活環境の維持・形成を図ります。
- 地域の特性や生活圏に応じた拠点的功能を有する地域として、JR豪渓駅周辺など一部の生活利便施設等の集積が見られる地域の徒歩圏内に、行政窓口や商店、診療所等の日常生活に必要な機能を誘導し、拠点機能を高めることで、集落地の生活を支える「集落地生活拠点」の形成を目指します。

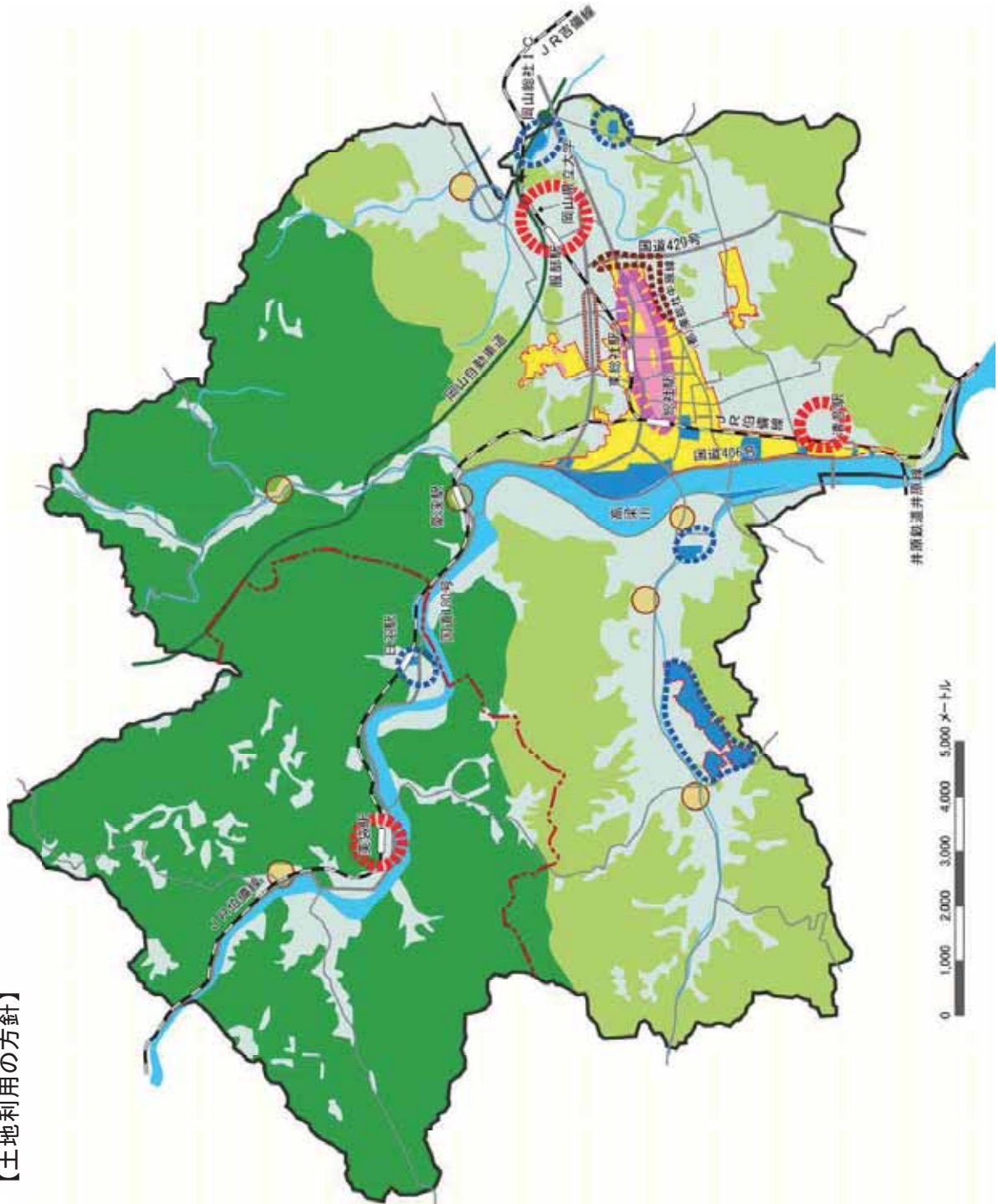
⑦ 丘陵地

- ・ 住宅市街地周辺の里山は、市街地に近接する貴重な緑地空間として積極的に保全するとともに、市民のコミュニケーションの場、憩いの場として活用を図っていきます。
- ・ 農地・集落地周辺の丘陵地について、平野部に広がる田園景観の背景となる里山環境の保全を図っていきます。
- ・ 歴史文化に彩られた丘陵地の特色ある緑と景観，歴史的文化的遺産を保全し，観光・レクリエーションの場として活用を図ります。

⑧ 山間地・森林地域

- ・ 山間地・森林地域においては、森林整備や荒廃山林の復旧等により生産機能の他，水源かん養，大気の浄化等多くの公益的な機能を持つ森林の保全を図るとともに，自然環境と調和した文化・教育活動，レクリエーションの場として総合的な利用を促進します。

【土地利用の方針】



区分	凡例	項目
[Black outline]	[Black outline]	総社市行政界
[Red dashed line]	[Red dashed line]	都市計画区域境界
[Red solid line]	[Red solid line]	市街化区域
[Purple dashed line]	[Purple dashed line]	都市核
[Pink solid line]	[Pink solid line]	商業・業務地
[Blue solid line]	[Blue solid line]	工業・流通地
[Blue dashed line]	[Blue dashed line]	工業・流通ゾーン
[Yellow solid line]	[Yellow solid line]	工業・流通ゾーン(集約区域)
[Yellow dashed line]	[Yellow dashed line]	住宅市街地
[Red starburst]	[Red starburst]	地域拠点
[Red dashed circle]	[Red dashed circle]	計画道路沿道計画的土地利用集約ゾーン
[Red solid circle]	[Red solid circle]	〃 計画的土地利用集約ゾーン
[Green solid line]	[Green solid line]	農地・灌漑地
[Light green solid line]	[Light green solid line]	丘陵地
[Light green dashed line]	[Light green dashed line]	山間地・森林地域
[Green solid line]	[Green solid line]	集約地生活拠点
[Green dashed line]	[Green dashed line]	高速自動車道
[Black dashed line]	[Black dashed line]	主要道路
[Black solid line]	[Black solid line]	鉄道
[Blue solid line]	[Blue solid line]	河川