
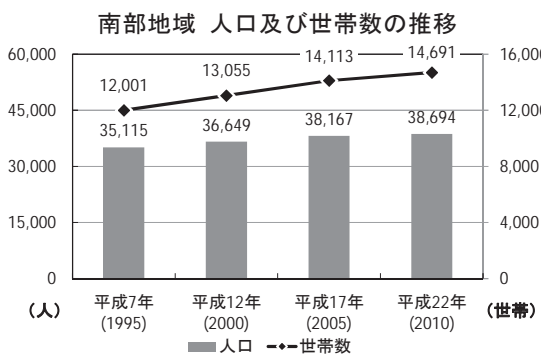


3. 南部地域

(1) 地域の概要

位置・地勢	<ul style="list-style-type: none"> 南部地域は、市の中央部から南部に位置する総社、常盤、清音地区の区域で、倉敷市に接しています。 地域の西部には、高梁川が南北方向に流れています。 地域の中央部は平野が広がり、北部と南部は丘陵地が連なる地形となっています。  <p>南部地域位置図は、倉敷市の行政区画を基に、北部地域、西部地域、南部地域、東部地域に区分けしています。南部地域は市の中央部から南部に位置する総社、常盤、清音地区の区域で、倉敷市に接しています。</p>															
人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> 南部地域の人口は一貫して増加傾向にあります。直近の平成17(1995)年から22(2010)年にかけては500人程度の増加に留まっており、増加幅は鈍化しています。 世帯数は一貫して増加傾向となります。 高齢化率※は23.0%と、市平均(26.4%)を下回っています。 年少率※は16.1%と、市平均(14.5%)を上回っています。 <p>※平成27(2015)年1月時点</p>  <p>南部地域人口及び世帯数の推移</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>人口 (人)</th> <th>世帯数 (世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成7年 (1995)</td> <td>35,115</td> <td>12,001</td> </tr> <tr> <td>平成12年 (2000)</td> <td>36,649</td> <td>13,055</td> </tr> <tr> <td>平成17年 (2005)</td> <td>38,167</td> <td>14,113</td> </tr> <tr> <td>平成22年 (2010)</td> <td>38,694</td> <td>14,691</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：総社市統計書</p>	年次	人口 (人)	世帯数 (世帯)	平成7年 (1995)	35,115	12,001	平成12年 (2000)	36,649	13,055	平成17年 (2005)	38,167	14,113	平成22年 (2010)	38,694	14,691
年次	人口 (人)	世帯数 (世帯)														
平成7年 (1995)	35,115	12,001														
平成12年 (2000)	36,649	13,055														
平成17年 (2005)	38,167	14,113														
平成22年 (2010)	38,694	14,691														
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 全域が都市計画区域で、地域の中央部は市街化区域に指定され、区域内にはJR総社駅前から東側一帯を中心とした商業地や鉄道沿線の住宅地が広がり、また中央部からJR清音駅にかけてのJR伯備線以西を中心に工業地が分布します。 地域の北部と南部は市街化調整区域に指定され、農地、丘陵地が広がります。 総社地区の国道180号総社バイパス北側には大規模な住宅地(泉団地)が立地します。 市街地中心部には、虫食い状に狭小な低未利用地が点在しています。 JR総社駅西側には、田畑や空地が多数存在するものの、不整形であるなど、まとまりのある低未利用地はほとんどない状態となっています。 地域南部の農地は、農用地区域に指定されています。 地域中央部の三輪山周辺は吉備路風土記の丘陵立自然公園に指定されています。 															
交通・都市施設	<ul style="list-style-type: none"> 地域を南北にJR伯備線が通り、総社駅、清音駅が立地しています。また総社駅を起点として東方にJR吉備線が通り、東総社駅が立地しています。 国道180号、国道180号総社バイパス、国道429号、国道486号等の主要な幹線道路が集積し、本市の市街地中心部を形成する交通の結節点が形成されています。 地域の公共交通機関として、JR総社駅を起点に路線バス総社市内循環線が運行されるほか、デマンド型の新生活交通(雪舟くん)が運行されています。 															
環境・景観	<ul style="list-style-type: none"> 地域西部には高梁川が流れ、また地域の北部及び南部には丘陵地が広がり、本市の市街地中心部の背景となる自然豊かな里山の景観が形成されています。 ヒイゴ池湿地は、市街地に近接しながら多様な動植物が生育・生息しており、貴重な自然環境として保護・保全が図られています。 総社市の名称の由来ともなる総社宮や、画聖雪舟が修行した寺として有名な井山宝福寺など、多くの歴史的文化的遺産が所在しています。 地域南部には農地が広がり、点在する集落とともに美しい田園景観が形成されています。 地域南部の吉備路風土記の丘陵立自然公園一帯を中心に、豊かな自然環境と宮山墳墓群等の歴史的文化的遺産が点在する歴史的景観が形成されています。 															

（２）地域の課題と方向性

- ・本市の中心部として、今後も都市的サービスとまちのにぎわいを提供する場の形成を図っていく必要があります。幹線道路、公園、公共下水道等の都市施設の整備が求められます。
- ・地域の人口は一貫して増加傾向で推移していますが、近年は増加幅も鈍化傾向にあり、ＪＲ総社駅周辺等では人口密度が低下する地区や高齢化の進行が見られます。このため、生活利便性の良さを活かし、まちなかへ居住を誘導するなど、市街地中心部の空洞化の抑制が求められます。
- ・郊外への移転や店舗の撤退など産業構造や人口の変化等に伴い、市街地中心部には狭小な低未利用地が多く点在していることから、地域の魅力を高め、土地の有効利用を図ることが求められます。
- ・地域の活性化に向けた工業・流通施設や商業・業務施設等の誘致に際して、市街地中心部にはまとまりのある低未利用地はほとんどなく、一定の敷地規模を要するこれら施設の中心部への誘導は困難な状況にあります。そのため、市街地の無秩序な拡大を抑制することを念頭に、既存の工業地の活用や幹線道路沿道における計画的な土地利用の誘導が求められます。
- ・地域西部を流れる高梁川、また地域の北部及び南部の丘陵地等の豊かな自然環境、県立自然公園一帯の歴史的景観の保全・活用を図っていく必要があります。
- ・市民アンケート調査結果からは、駅や駅周辺の商業・業務地の活性化を望む意見や、公共交通の便数が少ない等の意見があげられました。このため、都市核、地域拠点等を中心として、公共交通の充実や生活利便性の向上が求められます。



総社駅前



地域拠点（ＪＲ清音駅周辺）



東総社中原線



常盤公園

（３）地域づくりの目標

地域づくりのテーマ

魅力ある交流機能を持つ
にぎわいと自然が調和するまち

～都市核となる公的機関，商業施設，文化施設や住宅地，工業地が，
自然と共存しながら，活力とにぎわいとやすらぎを生み出していく地域～

地域づくりの目標

- JR総社駅から東に向けての市街地中心部においては，本市の都市核として土地の高度利用や有効活用，都市機能の集積を図り，まちなか居住を進め，本市の顔となる魅力的で活力あるまちづくりを目指します。
- 落ち着いた居住環境や創業しやすい生産環境，豊かな自然環境や歴史的景観が共存する地域づくりを目指します。

（４）地域づくりの方針

方針・項目		主な取り組み
地域の特性を活かした土地利用	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR総社駅から東へ向けて商業系用途地域が指定されている区域については，都市施設の整備や交通施設，建築物のバリアフリー化等を推進し，都市機能の充実とにぎわいの創出を図っていきます。 ・ 泉団地（総社地区）の既存の商業地については，住民の日常の利便性を支える近隣商業地としての維持向上を図ります。
	工業・流通地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 真壁，井尻野等の既存の工業地については，周辺環境との調和に配慮しつつ，企業誘致や既存企業の規模拡大など未利用地の有効活用を推進し，産業の高度化や機能の強化に努めます。
	住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地中心部の周辺については，まちなか居住の推進を目指して住宅市街地を配置し，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。居住地の形成にあたっては，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。 ・ 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。 ・ U J I ターンによって本市に転入してくる人々の受け入れ促進や子育てしやすいまちづくり，生活利便性の高いまちづくりの促進による人口の増加・定着を図ります。

方針・項目		主な取り組み
地域の特性を活かした土地利用	住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・泉団地について、良好な住宅地としての環境の保全・創出を図ります。 ・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の形成を図るとともに、環境と調和した景観の形成・誘導を図ります。
	地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・J R 清音駅周辺は、多極ネットワークの結節点として、公共交通サービスの充実等による交通利便性の向上を図ります。 ・日常の生活利便施設の集積等地域の玄関口にふさわしい環境整備を進めます。
	幹線道路沿道計画的土地利用誘導ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・国道 429 号及び(都)東総社中原線沿道は、無秩序な立地を抑制する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、交通利便性の高さを活用した沿道型商業施設の立地誘導など、地域振興への寄与や周辺環境との調和に配慮しつつ、秩序ある土地利用を誘導します。
	幹線道路沿道計画的土地利用検討ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・国道 180 号総社バイパス沿道は、整備の進捗により無秩序な立地が見込まれることから、計画的土地利用検討ゾーンと位置付け、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、沿道型商業・業務など、適正な土地利用について検討していきます。
	農地・集落地	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の集落地においては、生活道路、下水道、公園等の整備や地区計画、建築協定等を活用した居住環境と防災性の向上に努めるなど、生活環境の改善を図ります。
	丘陵地	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地周辺の里山は、貴重な緑地空間として積極的に保護・保全しながら、市民のコミュニケーションの場、憩いの場として活用します。 ・吉備路風土記の丘陵立自然公園や宮山墳墓群周辺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の創出を図ります。
	その他土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・総社駅南地区土地区画整理事業区域の土地利用の増進に努めます。 ・市街地中心部の空洞化を抑制するため、空き家・空き店舗の活用を進めるとともに、土地の高度利用等による市街地の活性化を図ります。 ・市街地周辺部で宅地化の進行が予想される区域については、無秩序な市街化を防止するため、地区計画等の活用を努め、道路、下水道、公園等都市基盤の整った良好な居住環境の整備を進めます。 ・駅周辺や市街地中心部の道路が狭小で防災上の課題を持つ地区については、地域住民と協働しながら老朽建築物の建て替え・不燃化、オープンスペースの確保等地区の実情に応じた施策を検討し、住環境の改善と防災性の向上に向け、長期的な再整備を進めます。 ・J R 清音駅西側の市街化区域（第一種住居地域）周辺については、宅地と農地、また宅地と工業地の混在解消を図り、居住環境と操業環境の向上に努めます。

方針・項目	主な取り組み	
<p>本市の顔となる魅力ある都市核づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地については、本市の中心として、緑化の推進、水辺環境の整備などのおいのある環境に配慮しながら、幹線道路、公園、公共下水道等の都市施設の整備を引き続き実施していきます。 ・JR総社駅周辺においては、交通結節点として機能強化や利便性、快適性の向上を図るとともに、駅前から市役所にかけて総社流デザインに統一した街路照明の整備や電線類の地中化、屋外広告物等の規制・誘導を進め、本市の玄関口にふさわしい都市景観の創出に努めます。 ・JR総社駅から東へ向けての市街地中心部については、本市の都市核として、市街地や店舗の再整備による中高層建築物への建替えなど土地の高度利用や低未利用地の有効活用、都市計画道路の整備等を計画的に進め、商業、業務、行政、文化、福祉等多様な都市機能の集積強化を図り、快適で利便性の高いまちなか居住を推進します。 ・JR総社駅南地区については、都市再生整備計画に基づき、公園、道路等の公共施設の整備を図り、快適で災害に強い市街地環境の整備を推進します。また、住民の参加により、よりよい住環境と美しい街なみ景観の創出に努めます。 ・商店街通りについては、歴史的文化的遺産や落ち着きのある環境を活かし、商店と住宅が調和したうのおいのあるまちづくりを進めます。 	
<p>快適で利便性の高い交通環境づくり</p>	<p>道路</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市軸（総社－岡山都市軸、総社－倉敷都市軸、総社－高梁都市軸）と地域間連携軸による幹線道路網を形成するとともに、市街地の骨格を形成する都市計画道路網や生活道路網の整備を進め、広域との連携強化や地域内交通の円滑化を図ります。 ・関係機関と連携し国道180号総社バイパスや（都）刑部三須線等の整備を推進していきます。 ・岡山総社自転車道（吉備路自転車道）については、安全性等の向上に向けた改善や新規路線の整備を検討します。 ・生活道路の整備については、安全性、防災性、景観・環境等に配慮し、行政と沿道地域住民との協働により、地域の実情に応じた愛着の持てる道づくりを進めるとともに、地域住民による維持管理活動の充実に努めます。
	<p>その他交通施設等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域拠点に位置するJR清音駅は、東口駅前広場におけるサイクルアンドライドに対応する交通結節機能の充実に努めます。 ・JR吉備線のLRT化について、沿線住民等市民や利用者のニーズを把握し、事業のあり方について検討します。 ・路線バスの増発、福祉や環境に配慮した車両の導入等を関係機関に要望していきます。 ・自動車交通の混雑する市街地中心部においては、駐車需要に応じた民間駐車場の整備促進と公的駐車場の適切な配置を検討します。

方針・項目		主な取り組み
安全・安心・快適な生活環境づくり	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 公園・広場については、健康増進や憩いの場とともに、避難場所としての機能も踏まえ、全市的な配置バランスを考慮して整備を進めるとともに、地元管理を基本に、維持管理の効率化に努めます。 身近な公園の整備、管理については、地域住民との協働を進めます。
	下水道・河川	<ul style="list-style-type: none"> 公共下水道事業については、事業費の効果的な運用のもと、事業計画区域内の整備を計画的に進めます。 公共下水道事業、農業集落排水事業の対象外の地域については、合併処理浄化槽の設置を推奨します。 総社下水処理場、清音浄化センター、古地浄化センター、黒田浄化センターについては適切な維持管理に努めます。
	その他都市施設等	<ul style="list-style-type: none"> 既存の集落地については、必要に応じて生活基盤や情報基盤の整備等を進め、生活環境の改善・向上を図っていきます。 市街地における宅地化に伴う冠水を防ぐため、雨水渠の整備を進めます。 既設の市営墓地の適切な維持管理に努めます。 斎場施設については、施設の改修とともに、適切な維持管理に努めます。
水と緑の環境づくり		<ul style="list-style-type: none"> 三輪山・福山周辺においては、東部地域の吉備路風土記の丘県立自然公園周辺と連携した歴史・文化軸を構成する歴史的景観として、県立自然公園内での一定規模以上の開発指導など、地域の実情に応じた適切な手法により、歴史的遺産及び背景となる丘陵地一帯の景観の保全を図ります。 水と緑のアメニティ軸を形成する高梁川をはじめとする河川については、親水空間の創出や河川緑化に努め、水と緑のネットワーク化を図ります。 地域の北部、南部に広がる丘陵地の里山や丘陵山麓に広がる農地、及び社寺林等については、住民が身近に自然と接することのできる空間として、適切な保全・活用策を検討します。 自然観察・レクリエーションの場として、地域北部のヒイゴ池湿地や高梁川沿川のきよね水辺の楽校、里山等の活用を図っていきます。

【南部地域まちづくり方針】



凡 例		凡 例	
区分	項目	区分	項目
—	総社市行政界	■	都市軸
- - -	地域区分界	■	地域間連携軸
■	商業・業務地	◆◆◆◆	水と緑のアメニティ軸
■	工業・流通地	■	歴史・文化軸
■	住宅市街地	■	総社駅南地区(都市再生整備計画区域)
■	農地・集落地	■	県立自然公園
■	丘陵地	■	河川
■	幹線道路沿道 計画的土地利用誘導ゾーン	■	公共下水道事業(未整備)
■	〃 計画的土地利用検討ゾーン	■	高速自動車道
■	都市核(総社駅・東総社駅周辺)	■	広域幹線道路
■	地域拠点(清音駅周辺)	■	幹線道路
■	歴史的景観	■	都市計画道路
●	自然観察・レクリエーションの場	■	都市計画道路(未整備)
		■	岡山総社自転車道(吉備路自転車道)
		■	鉄道