

総社市都市計画マスタープラン

SOJA City Urban Master Plan



総社市

あいさつ

本市は、高梁川をはじめとする水と緑に恵まれ、山々に囲まれた自然環境と利便性の高い居住空間が共存する、全国的に見ても大変恵まれた立地環境をいかしたまちづくりを推進してきました。

「総社ブランド」とも言える評価が定着し多くの住宅供給が進んできましたが、近年ではこれまで続いてきた人口増加の動きが横ばいとなり、市街化区域における未利用地の減少や、市街化調整区域における災害ハザードエリア内の開発許可等厳格化など、まちづくりの大きな転換期を迎えています。

本市のまちづくりを取り巻くこのような潮流を踏まえ、第3次総社市総合計画に示す都市像「挑戦 岡山の新都心 総社～全国屈指の福祉文化先駆都市～」と、基本理念「日本一市民にやさしいまち総社を創る」の実現に向けて、市民一人ひとりが快適に、安心して暮らせる居住空間や、住みやすさを高めるための指針として、次の10年間におけるまちづくりの方向性を示す、総社市都市計画マスタープランを改定しました。

この10年間は、都市としての質を高め、市民生活の充実度や幸福感、そして、「住んでいて良かった」と心から感じていただける内実を磨き上げる期間として、これまで以上に生活の質を追求し、総社市の政策を「シンカ（進化・深化・芯化）」させ、しあわせを実感し総社市に住みたい、住み続けたいという人が増える総社市の姿を追求していきたいと考えています。

本マスタープランは、市民の皆さまとともに描く総社市の未来像です。本計画に基づき、ふるさとの景色と都市の利便性が調和した「日本一市民にやさしいまち総社」を次世代へ引き継いでいけるよう、全力で取り組んでまいります。

結びに、本マスタープランの改定にあたり貴重なご意見をお寄せくださいました市民の皆様をはじめ、熱心にご審議くださった総社市都市計画審議会委員並びに関係者の皆さまに、心から感謝申し上げます。

令和8年3月

総社市矢
張屋龍一

目 次

序章 計画の概要と目的	1
1. 計画の役割と位置づけ	1
2. 計画の基本的事項	3
第1章 総社市の概要	5
1. 総社市の現況特性	5
2. まちづくりを取り巻く全国的・広域的な潮流	33
3. 総社市のまちづくりの主要課題	40
第2章 まちづくりの目標	45
1. 見直しの背景とポイント	45
2. 将来都市像と人口展望	47
3. まちづくりの目標	48
4. 基本目標	49
5. 将来都市構造	51
第3章 分野別のまちづくり方針	56
1. 土地利用・市街地整備の方針	56
2. 都市施設整備の方針	61
2-1. 交通体系	61
2-2. 公園・緑地	66
2-3. その他の都市施設	69
3. 都市環境形成の方針	72
3-1. 景観形成	72
3-2. 環境負荷軽減	76
4. 安全・安心なまちづくりの方針	77
第4章 地域別構想	79
1. 地域別構想の役割と地域区分	79
2. 地域別の整備方針	80
2-1. 北部地域の整備方針	80
2-2. 西部地域の整備方針	88
2-3. 南部地域の整備方針	95
2-4. 東部地域の整備方針	106
第5章 計画の推進と実現化方策	114
1. 計画推進の役割分担	114
2. 実現化のための方策	116
3. 進行管理と評価	118
巻末 参考資料	119
1. 市民アンケート調査	119
2. 改定の経緯	132

序章

計画の概要と目的

1. 計画の役割と位置づけ

(1) 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランは、中長期的な視点で都市の将来像を明確にし、その実現に向けて、土地利用の方針、市街地整備や都市施設整備などの方針を定めるもので、都市計画に関する総合的かつ体系的な計画であり、次のような役割があります。

◆ 実現すべき具体的な都市の将来像を明らかにする

- 本市が目指すまちづくりについて、将来のあるべき姿や都市計画関連分野の方針、各地区におけるまちづくりの方針などを分かりやすい表現で示すとともに、それらの実現に向けた道筋を明らかにします。

◆ 市民、事業者、行政の共通の目標となる

- 都市計画マスタープランに掲げた方針は、道路や河川等の基盤整備のように行政が主体となって推進するもの、身近な地区の住環境整備など市民参画のもとに推進するもの、住宅地開発や商業・業務施設、工業施設の整備のように事業者と連携しながら推進するものがあります。都市のあるべき姿や各地区のまちづくりの将来像などについて、市民意見を反映させながら計画づくりを進め、共通の目標とすることにより、まちづくりに対する市民や事業者の理解が深まり、協働によるまちづくりや地域づくりを進めることが可能となります。

◆ 具体的な都市計画の決定・変更の指針となる

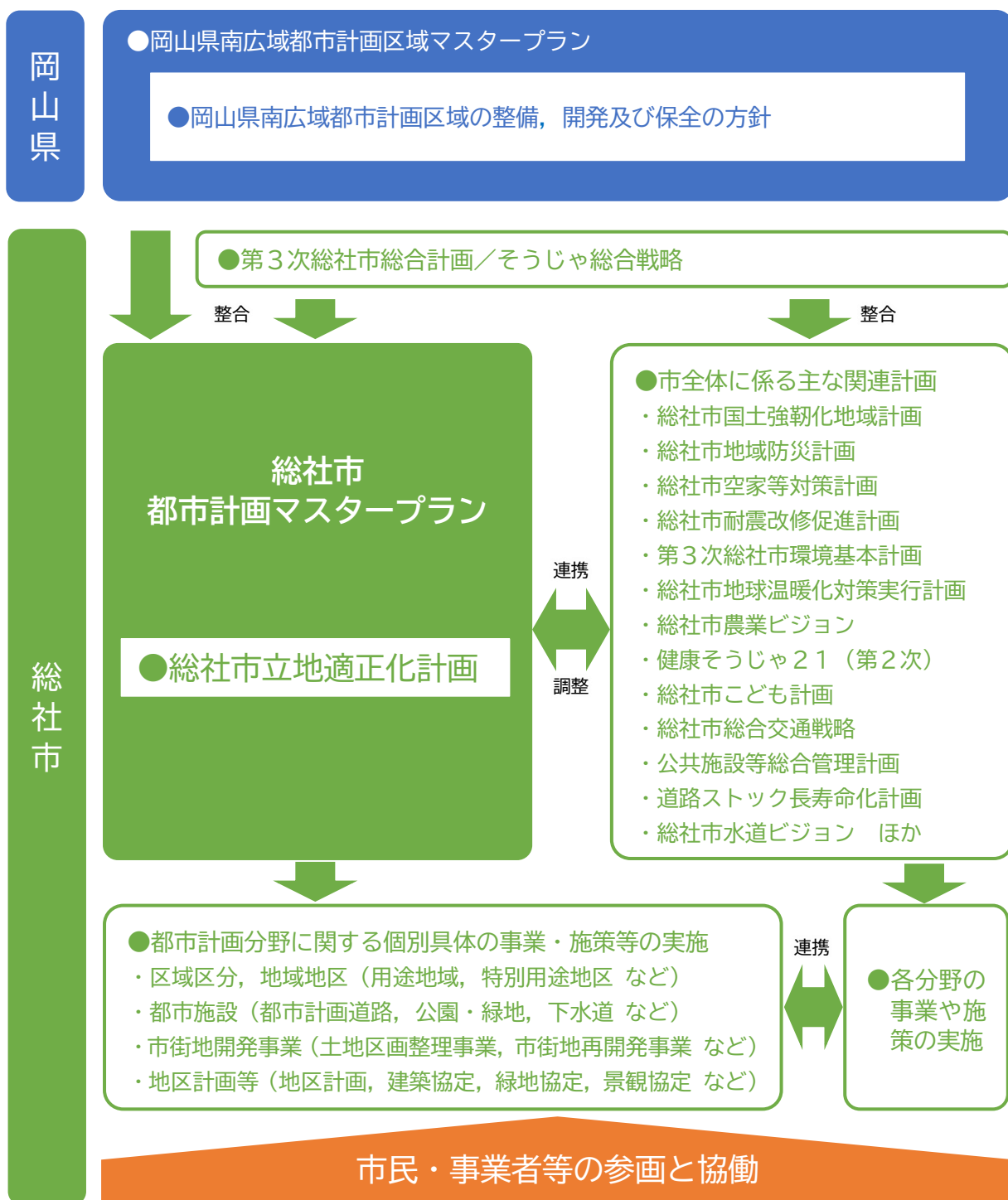
- 用途地域や地区計画などの土地利用の規制・誘導策、道路や公園などの都市施設の計画など、本市が主体となっていく都市計画の決定・変更の際の指針となります。

◆ 個別の都市計画や岡山県南広域都市計画区域マスタープラン、総合計画との整合・相互調整を図る

- 都市計画マスタープランの策定過程において、土地利用や市街地開発事業、都市施設などの個別の都市計画や、岡山県南広域都市計画区域マスタープラン、総合計画などの上位関連計画との整合・相互調整を図ります。

(2) 上位・関連計画との位置づけ

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、上位計画となる「岡山県南広域都市計画区域マスタープラン（岡山県策定）」や「総社市総合計画」をはじめ、その他の関連計画との整合や連携、調整を図り定めています。



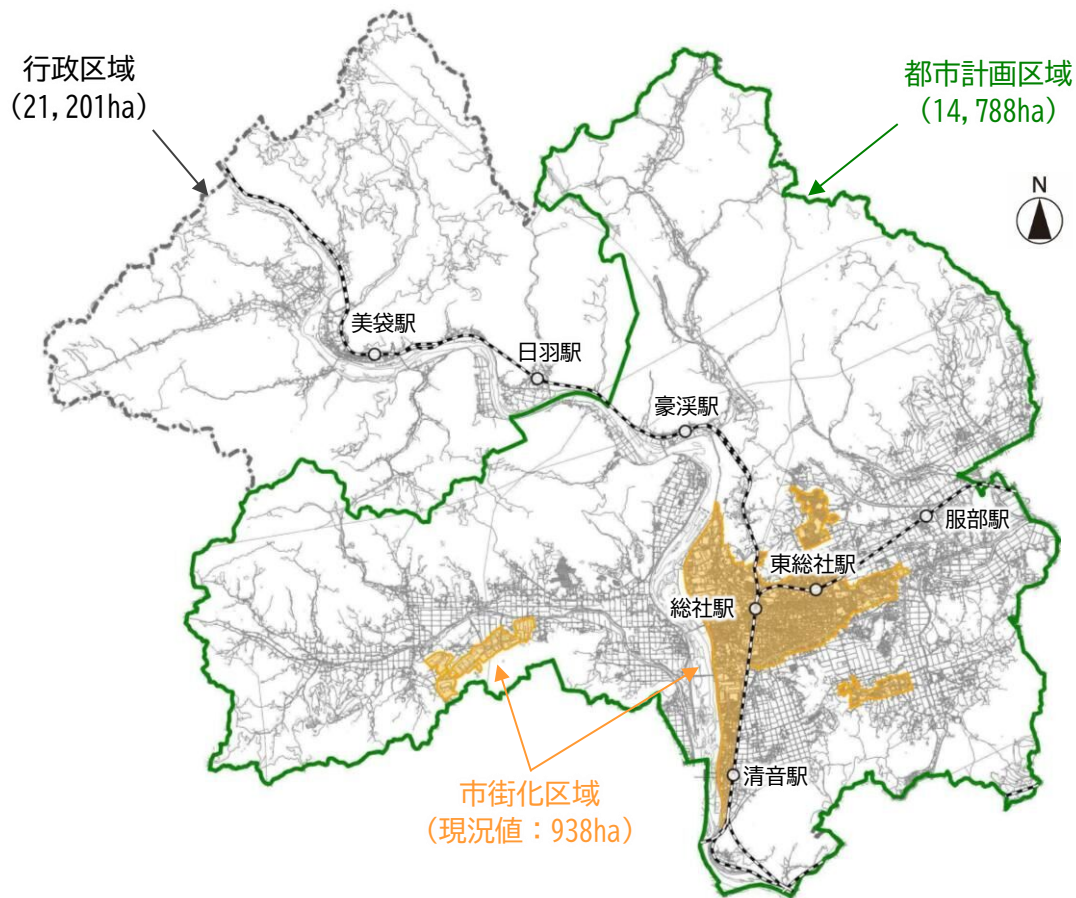
2. 計画の基本的事項

(1) 対象区域

本市は、岡山市、倉敷市、玉野市、赤磐市、早島町とともに、岡山県南広域都市計画区域に属しています。

都市計画マスタープランは、都市計画区域を対象とすることが基本とされていますが、市民が主体となったまちづくり、持続可能で魅力ある地域づくりを総合的に推進する観点から、本市の全域（行政区）を計画の対象とします。

なお、土地利用の規制・誘導や都市機能の配置、都市施設の整備など、主に都市計画分野に関する事項については、都市計画区域を対象とします。

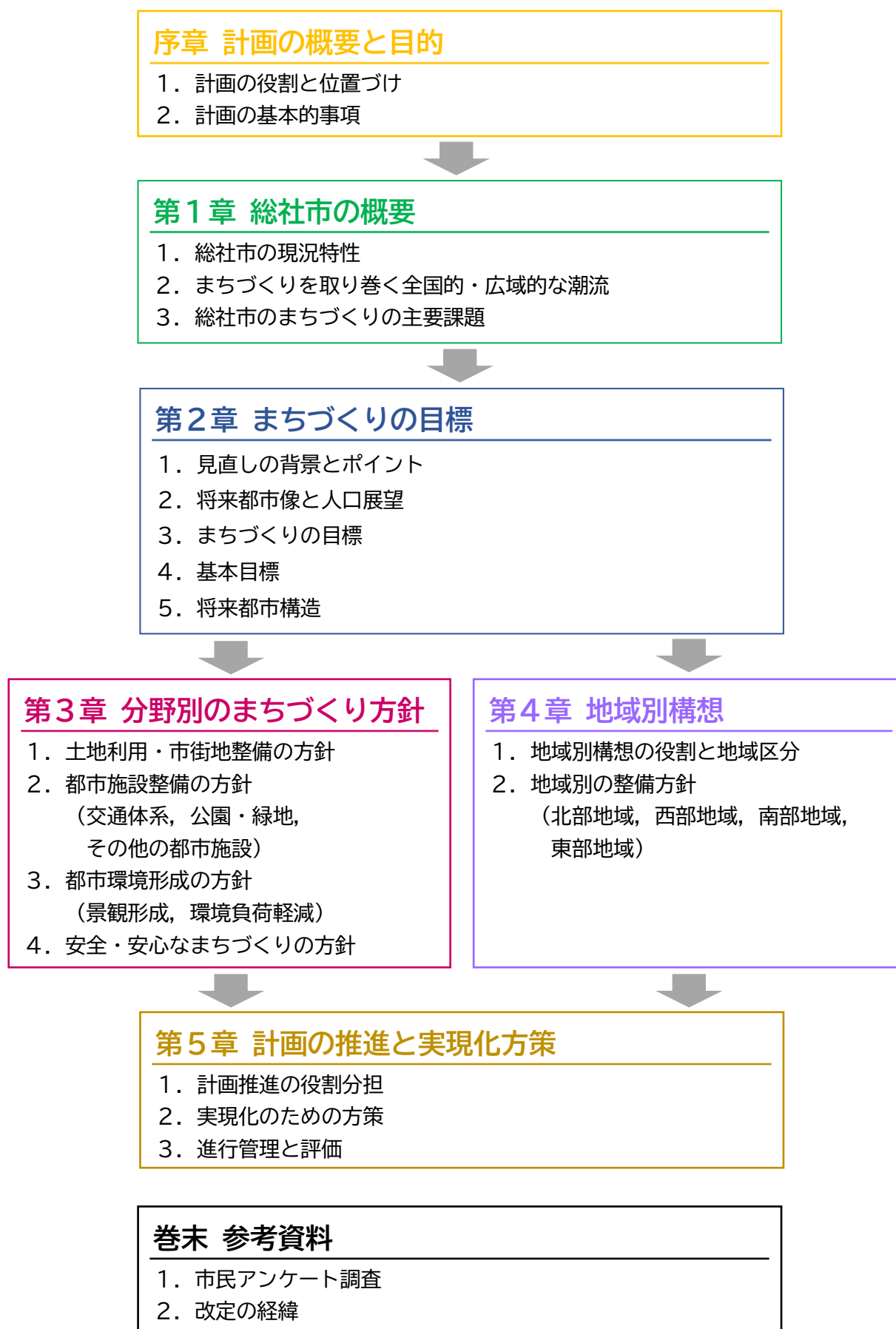


(2) 目標年次

都市計画マスタープランは、長期的な展望を見据えて都市のあるべき姿を定めるもので、本計画は、第3次総社市総合計画との整合を図り、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの、10年間の計画として定めます。

なお、目標年次までの間に、社会情勢や本市の都市構造に大きな変化等がある場合には、適宜、計画の見直しを行います。

(3) 計画の構成



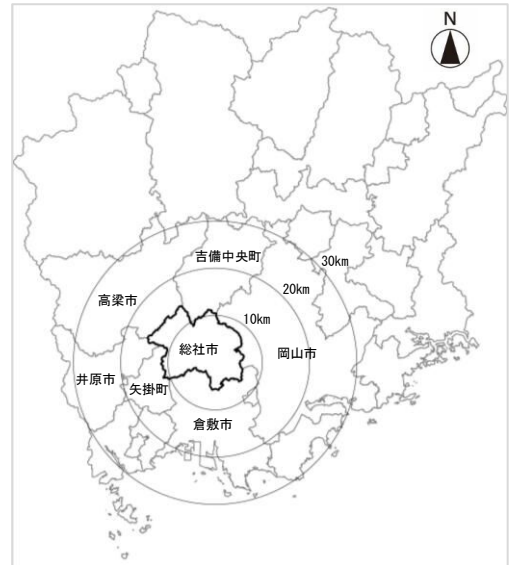
第1章 総社市の概要

1. 総社市の現況特性

(1) 自然・歴史的条件

①総社市の位置

- ・本市は岡山県の中南部に位置し、東に岡山市、南に倉敷市、西に井原市、矢掛町、北に高梁市、吉備中央町の6市町と接する、総面積21,201haの都市です。
- ・本市中心部から岡山市中心部まで直線距離で約16km、倉敷市中心部までは約9kmと近接しており、県南部における中心都市である両市と連携した中核都市として位置づけられます。



②自然的条件

- ・本市は、北部や西部を山地や丘陵に囲まれ、南部には吉備平野が東西に広がっています。市の中央部を中国山地に源を発する県下三大河川の一つである高梁川が南北に貫流しているほか、東部には足守川が南流しています。
- ・年平均気温は16.5℃前後、年間降水量は平均的に1,000mm前後であり、瀬戸内海特有の温暖で少雨の気候となっています。

③歴史的条件

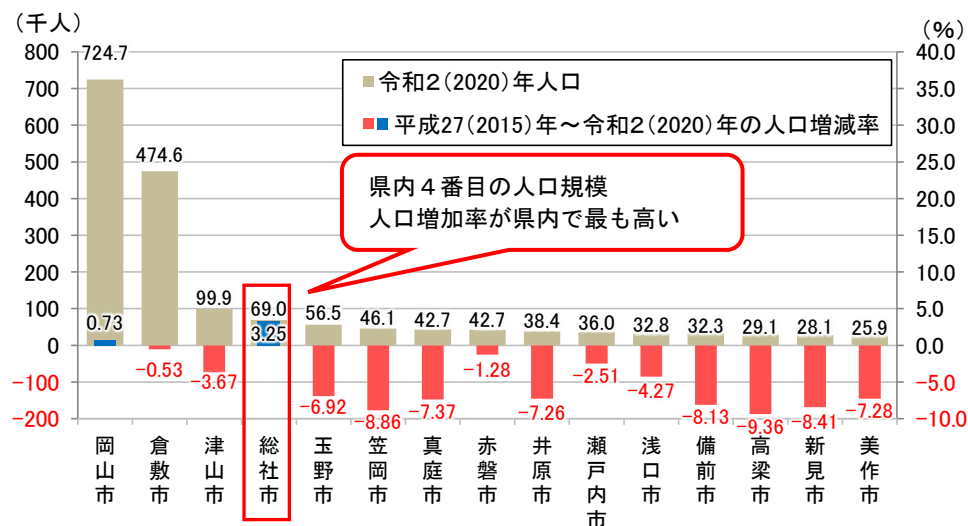
- ・本市は、古代吉備の国の中心として栄えた地域です。5世紀中頃には、岡山県下第2位の規模を誇る前方後円墳である作山古墳が築造されており、飛鳥・奈良時代には備中国府が置かれ、国分寺や国分尼寺も配置されるなど、備中国の政治・文化・経済の中心地でした。平安時代には、備中国内の神々を合祀した総社宮が建てられ、これが本市の名称の由来となっています。市内には、こうした歴史的背景に由来する多くの文化財が点在しています。その後は、山陽道や高梁川の水運をいかした交通の要衝として、また、広大な吉備平野を背景に、豊かな農村地域として発展してきました。
- ・高度経済成長期以降、県南工業地帯の発展に伴い、その後背地として宅地化が進むとともに自動車関連や食品関連の工業の立地が進み、住宅都市、工業都市として発展を続けています。
- ・平成17(2005)年3月に、総社市、山手村、清音村の1市2村が合併し、現在の総社市が誕生しました。

(2) 人口・世帯の動向

①人口

ア) 人口の推移

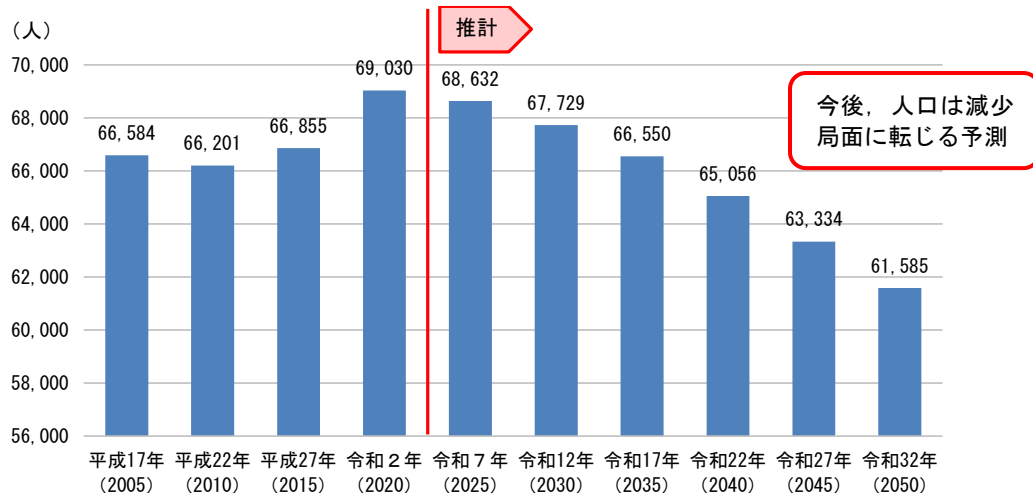
- ・令和2（2020）年の国勢調査によると、本市の人口は69,030人で、県内4番目の規模となっており、直近では県内で最も人口が増加しています。



【県内各市の人口】

資料：令和2年国勢調査

- ・人口推移をみると、平成22（2010）年以降、増加を続けていますが、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計では、今後、人口は減少に転じ、25年後の令和32（2050）年には、61,585人になると予測されます。



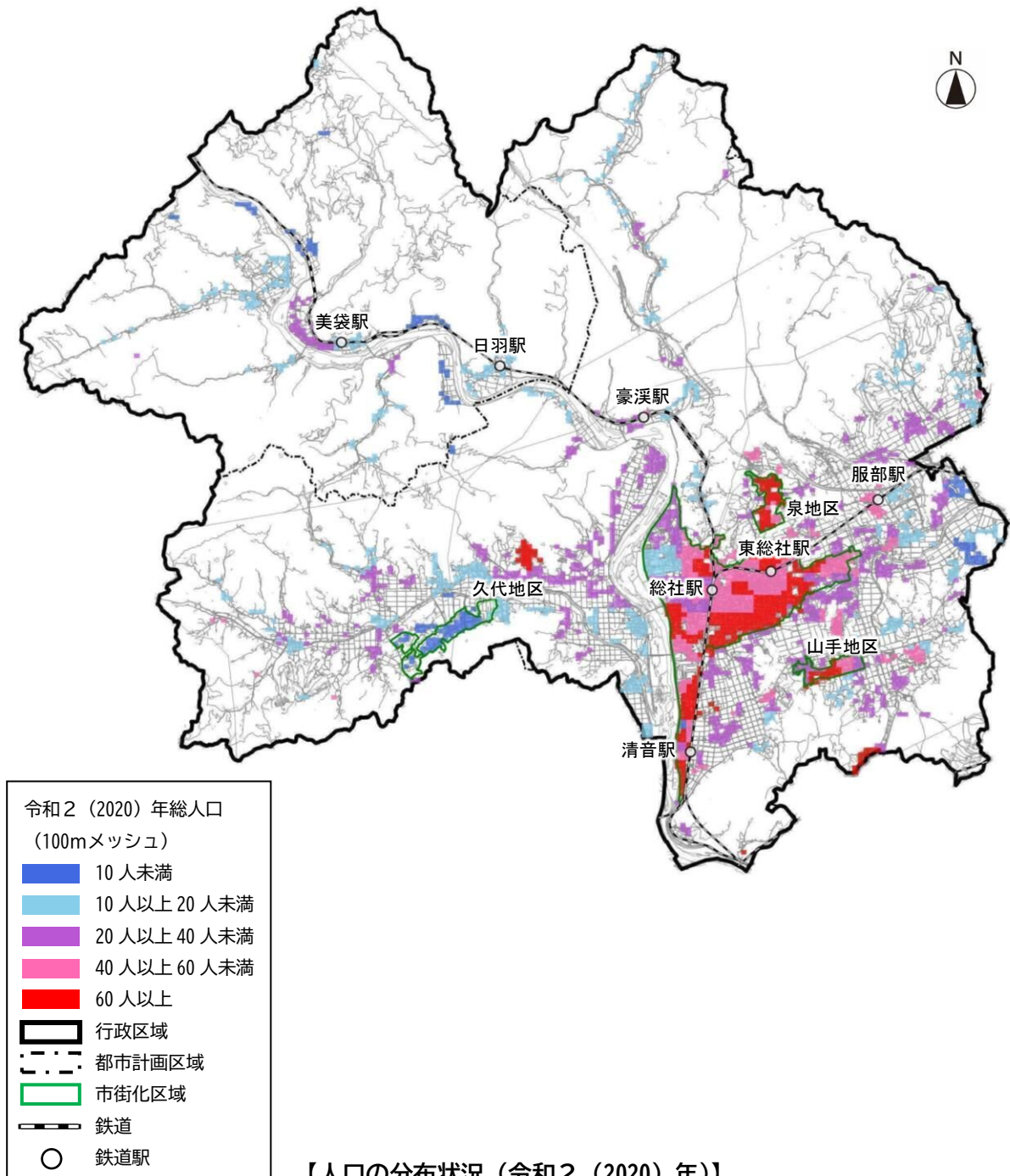
【人口の推移と将来予測】

資料：令和2（2020）年までは国勢調査の実績値

令和7（2025）年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

イ) 人口分布

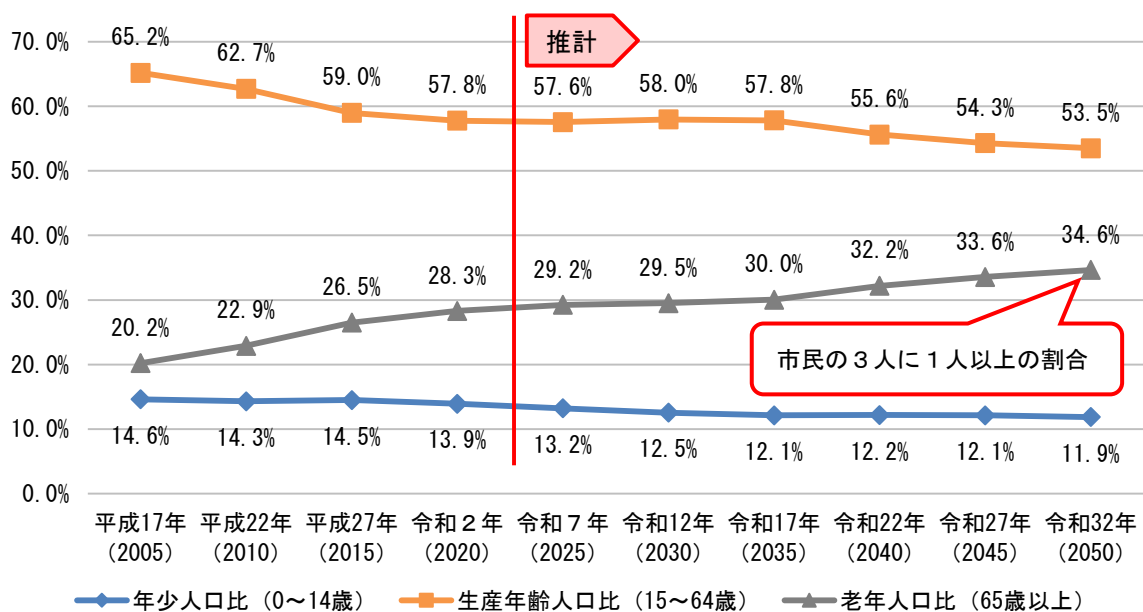
- ・令和2（2020）年における100mメッシュごとの人口分布をみると、40人/ha以上のエリアは市街化区域内に集積しています。
- ・特にJR総社駅～JR東総社駅周辺やJR清音駅周辺、泉地区周辺、山手地区周辺では、60人/ha以上の人口集積がみられます。
- ・市街化調整区域では、久代地区において60人/ha以上の人口集積がみられます。



資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3」を用いて作図

ウ) 年齢別人口の推移

- ・令和2（2020）年の年齢階層別人口比をみると、年少人口比（0～14 歳）の 13.9%に対して、老年人口比（65 歳以上）は 28.3%と大きく上回っています。
- ・国立社会保障・人口問題研究所による将来推計では、年少人口比の減少及び老年人口比の増加傾向は一層強まり、令和 32（2050）年には、市民の 3 人に 1 人以上が 65 歳以上の高齢者になると予測されます。



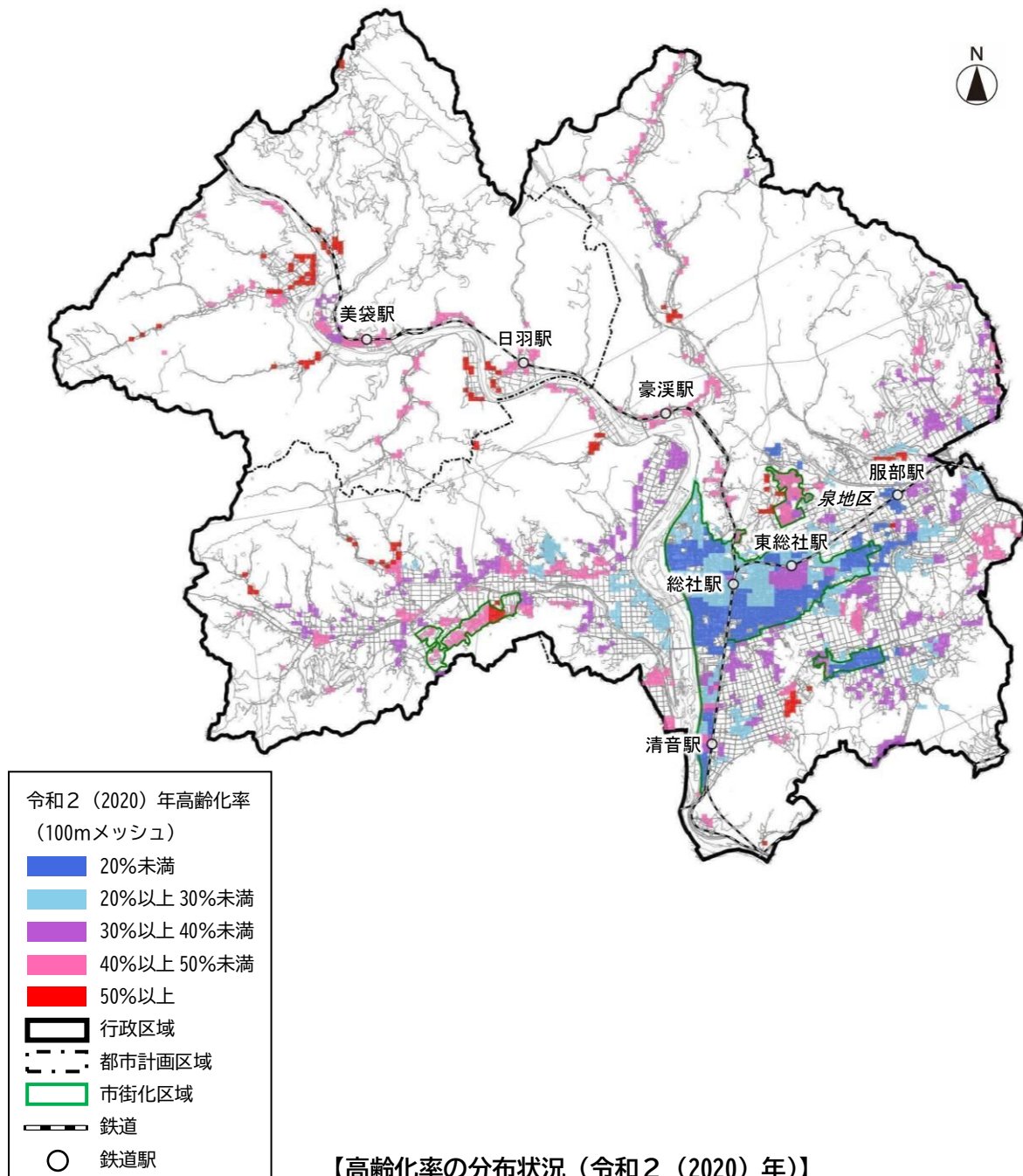
【年齢階層別人口比の推移と将来予測】

資料：令和2（2020）年までは国勢調査の実績値

令和7（2025）年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

工) 高齢化率の分布

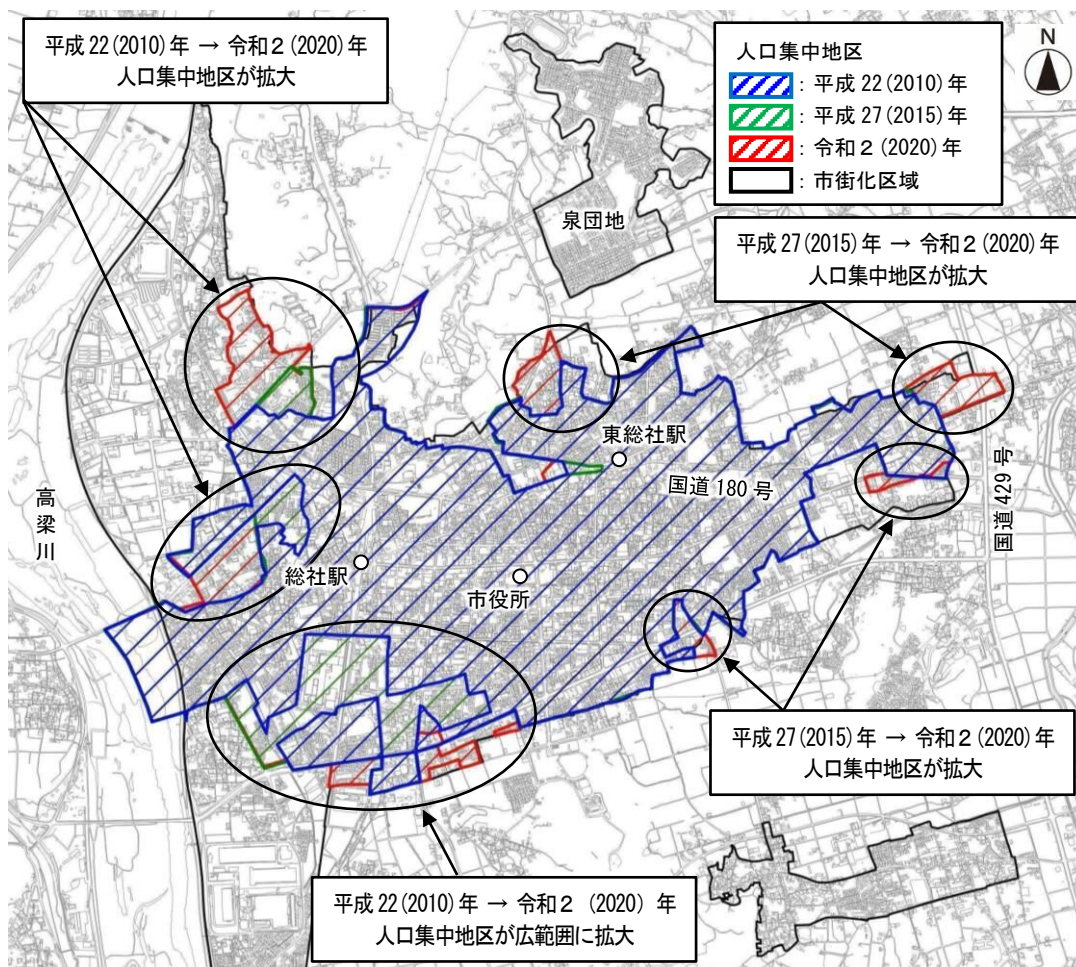
- ・令和2（2020）年における100mメッシュごとの高齢化率の分布をみると、市街化区域内は概ね30%未満のエリアが集積しています。その中で、JR 東総社駅周辺や JR 清音駅周辺、泉地区周辺は高齢化率が30%以上と比較的高い状況となっています。
- ・市街化調整区域では、高齢化率が30%以上のエリアが多い状況となっています。



資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3」を用いて作図

オ) 人口集中地区 (DID) の動向

- ・令和2(2020)年の人口集中地区の人口は26,147人であり、平成22(2010)年からの推移をみると増加傾向となっています。
- ・人口集中地区の範囲は市街地外縁部に広がっており、市街化区域の面積に対する割合は、平成22(2010)年の約43.1%から令和2(2020)年の約52.0%に拡大しています。また、市街化区域の人口に対する人口集中地区の人口の割合が高まっており、コンパクトな市街地形成が進んでいることが伺えます。



項目	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
面積 (ha)	404 (43.1%)	445 (47.4%)	488 (52.0%)
人口 (人)	19,893 (59.6%)	22,245 (62.8%)	26,147 (70.5%)
人口密度 (人/ha)	49.2 (138.5%)	50.0 (132.5%)	53.6 (135.6%)

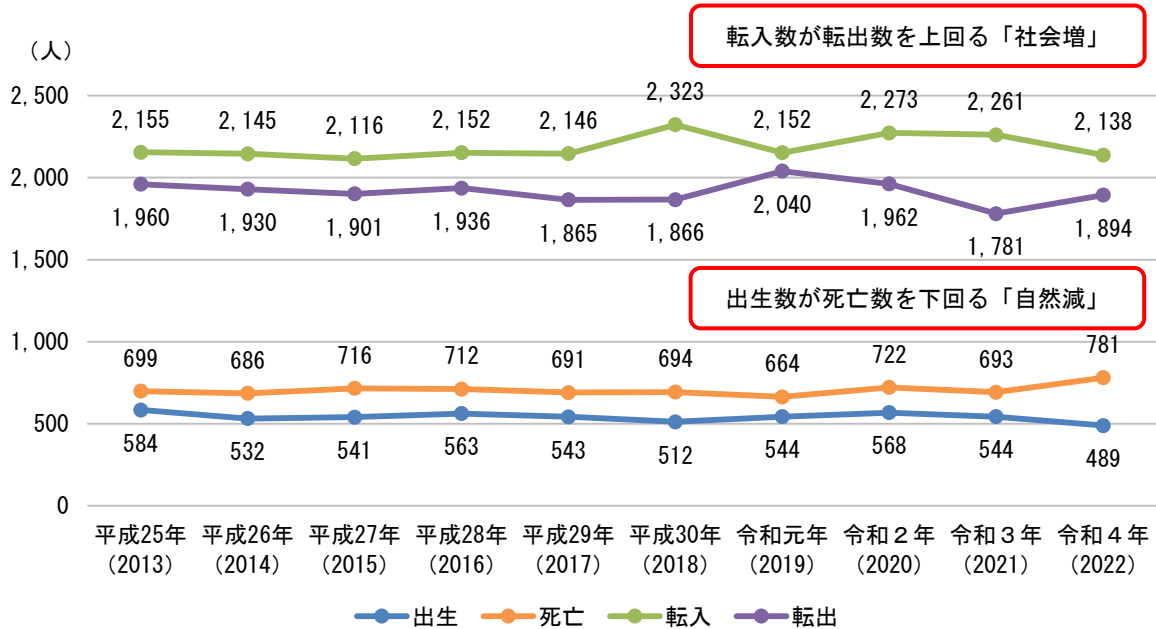
※ () 内は市街化区域の面積、人口、人口密度に対する割合

【人口集中地区 (DID) の面積、人口、人口密度の推移】

資料：各年国勢調査

カ) 人口動態

・総社市統計書による人口動態の推移をみると、出生数が死亡数を下回る「自然減」にありますが、転入数が転出数を上回る「社会増」が続いており、本市の人口増加につながっています。

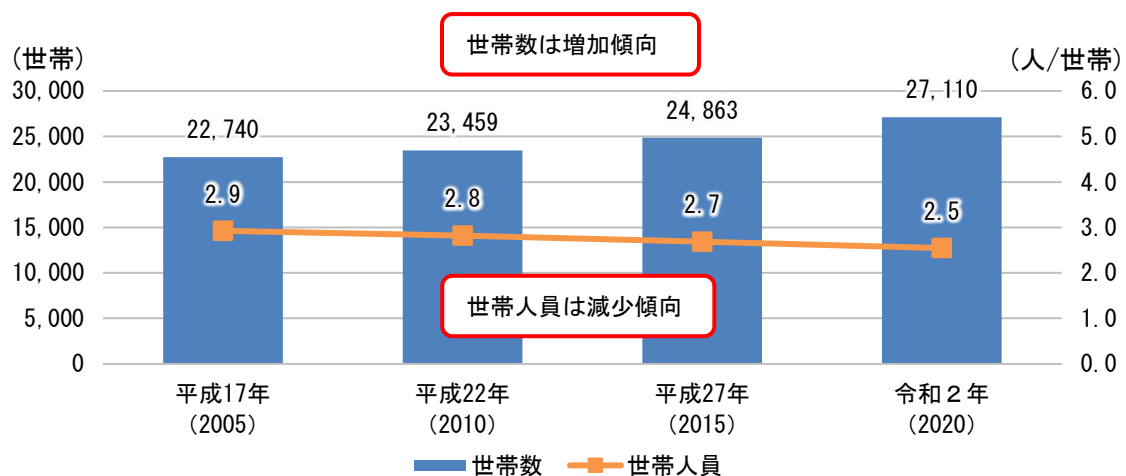


【人口動態の推移】

資料：各年総社市統計書（岡山県毎月流動人口調査）

②世帯数

・国勢調査による世帯数の推移をみると、一貫して増加しており、令和2（2020）年では27,110世帯となっています。一方、世帯人員は2.5人/世帯で、一貫して減少しています。

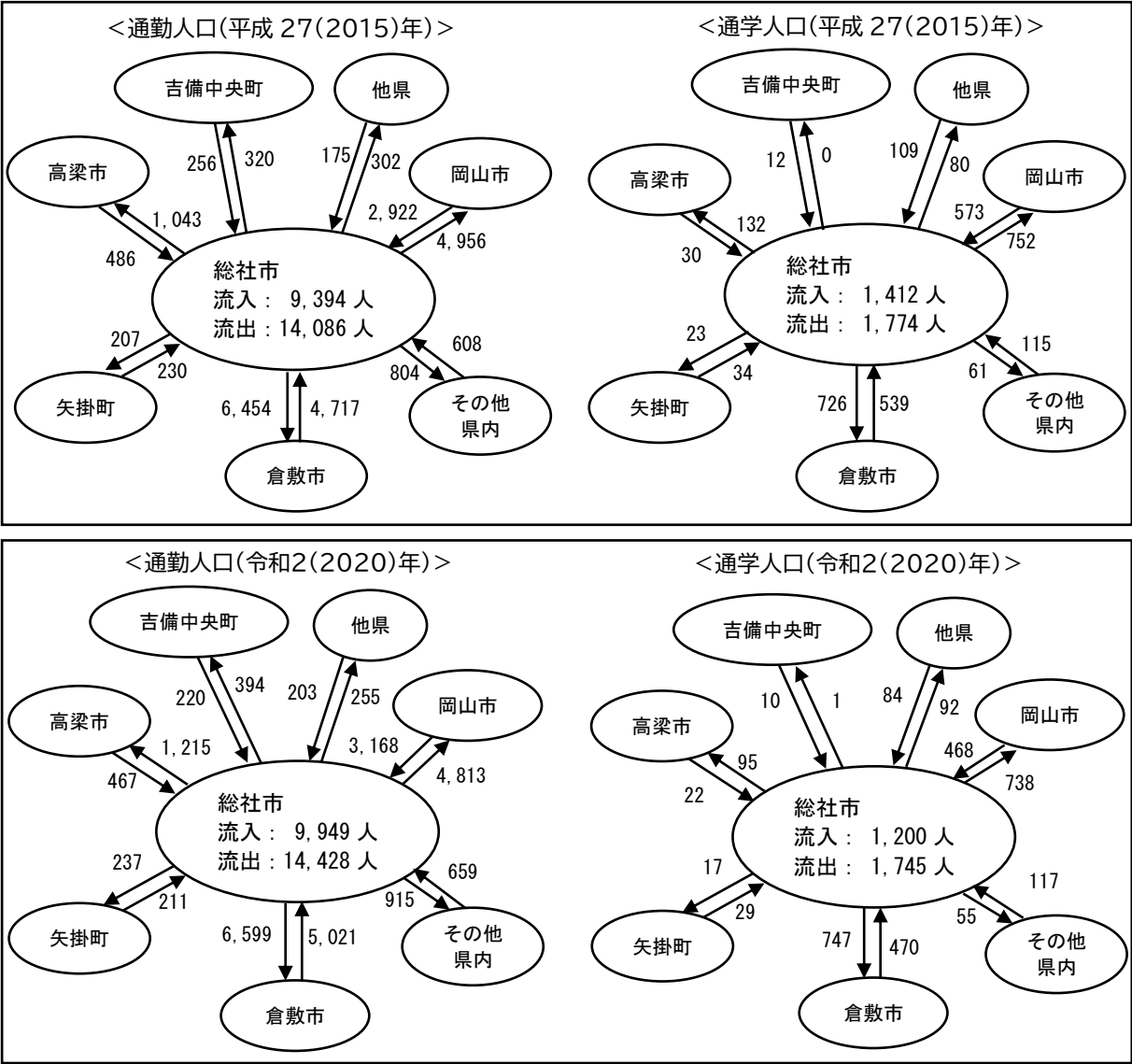


【世帯数、世帯人員の推移】

資料：各年国勢調査

③流出入人口

・令和2（2020）年の国勢調査における流出入（通勤通学）人口は、流入人口の合計11,149人に対して、流出人口の合計は16,173人で、流出超過となっています。その内訳をみると、倉敷市や岡山市間の流出入が全体の約8割を占めており、本市とのつながりが強いことが伺えます。



【通勤通学による流出入人口】

資料：各年国勢調査

・令和2（2020）年の国勢調査による昼夜間人口比率は92.7%で、平成17（2005）年から概ね一定で推移しています。

【昼夜間人口比率の推移】

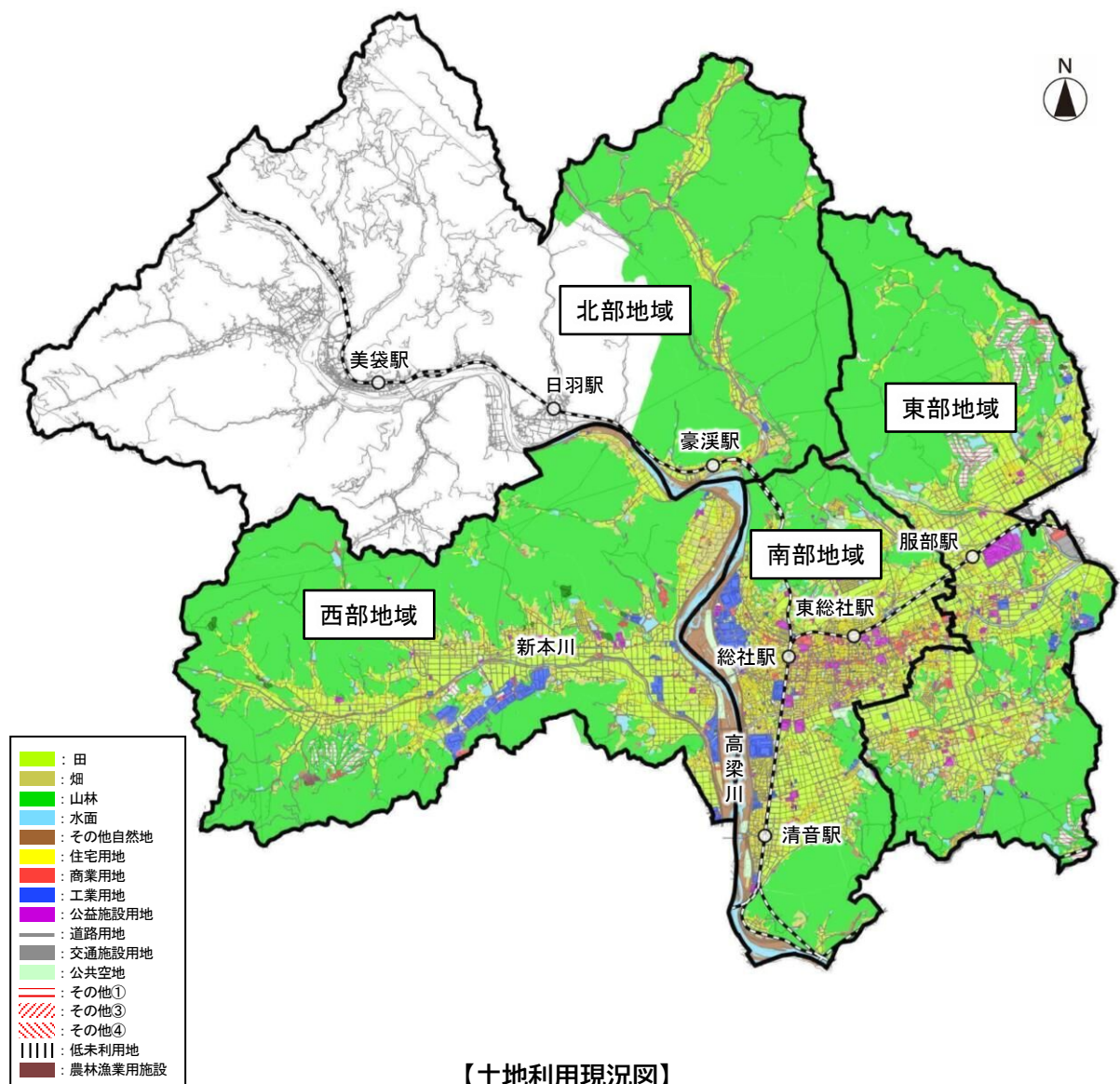
項 目	平成 17 年 (2005)	平成 22 年 (2010)	平成 27 年 (2015)	令和 2 年 (2020)
昼夜間人口比率 (%)	91.7	92.4	92.3	92.7

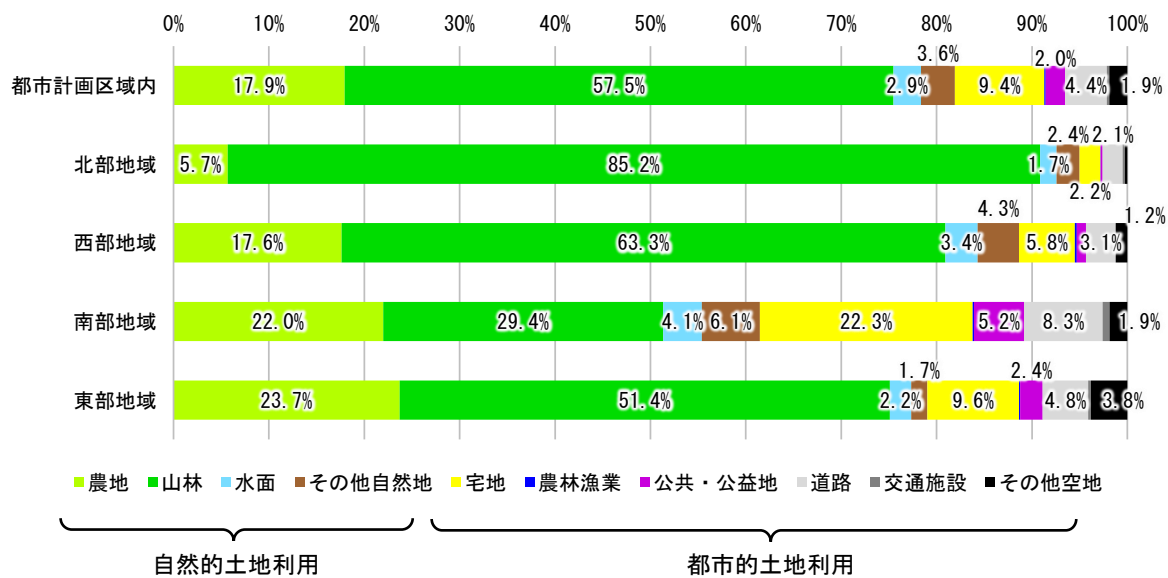
資料：各年国勢調査

(3) 土地利用・産業構造

①土地利用の状況

- ・令和5年都市計画基礎調査によると、都市計画区域内における土地利用別面積の構成比は、山林が57.5%で最も高く、次いで農地（田・畑）の17.9%であり、水面やその他自然地を含めた自然的土地利用が都市計画区域の81.9%を占めています（次頁を参照）。地域別にみると、北部地域は山林の割合が85.2%と大部分を占め、農地（田・畑）などを含めた自然的土地利用の割合が95.0%を占めています。
- ・西部地域は新本川流域に農地（田・畑など）が広がり、山林などを含めた自然的土地利用の割合が88.7%を占め、久代地区や富原地区周辺には工業用地の集積がみられます。
- ・南部地域と東部地域は、鉄道駅や幹線道路沿いを中心に市街化が進んでおり、宅地（住宅用地、商業用地、工業用地）や公共・公益地（公益施設、公共空地）、道路などの都市的土地利用の割合が他の地域と比べて高くなっています。



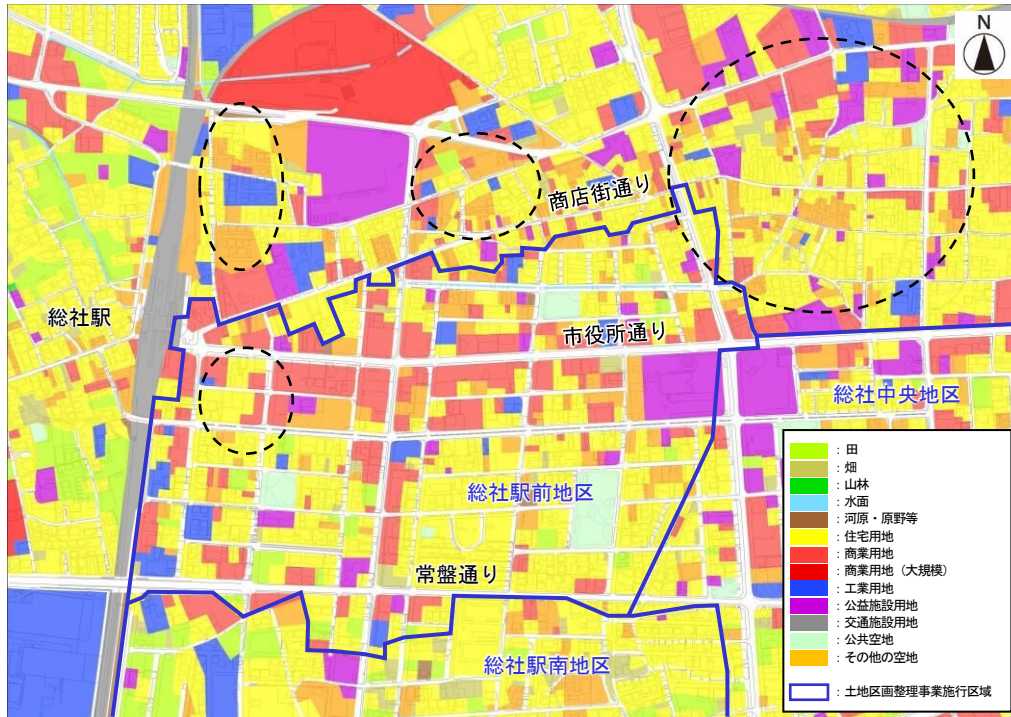


【都市計画区域内の土地利用別面積の構成比】

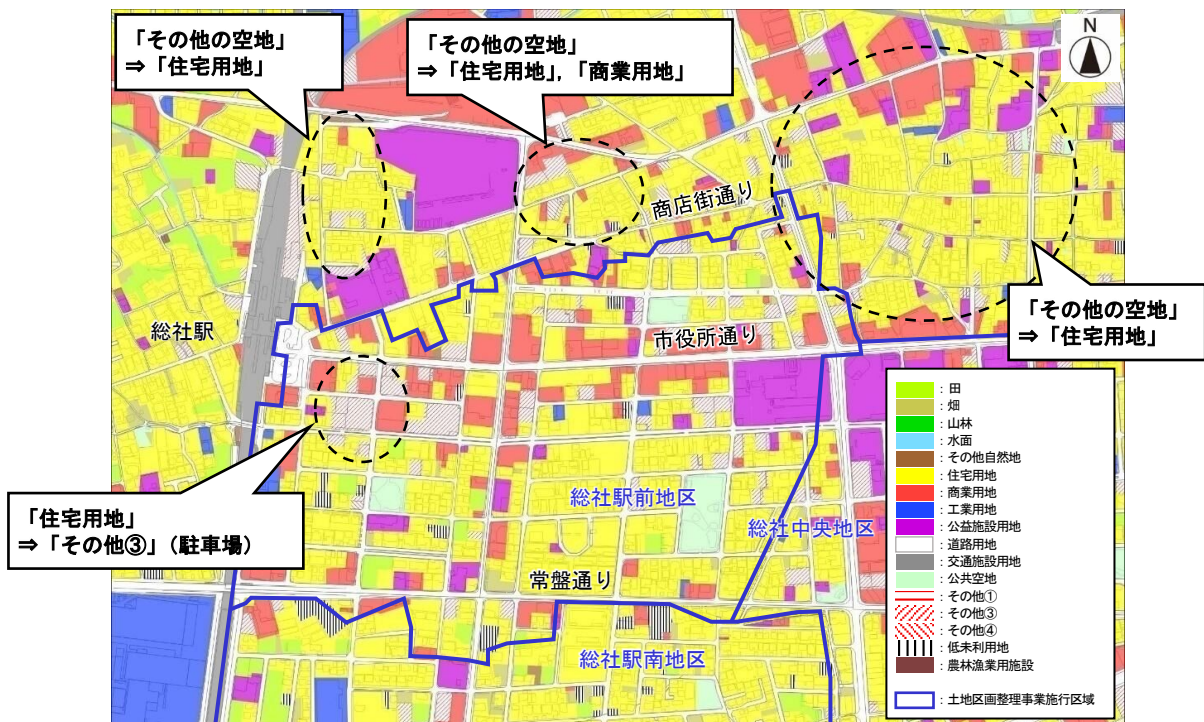
資料：令和5年都市計画基礎調査

【JR 総社駅周辺】

・ JR 総社駅周辺では、総社駅前地区土地区画整理事業等により計画的に市街地整備され、平成 24（2012）年から令和 5（2023）年にかけて、「その他の空地」から「住宅用地」、「商業用地」としての土地利用が進んでいる状況が伺えます。一方、市役所通りの背後地では「その他③」（駐車場）としての土地利用が多くみられ、JR 総社駅前では「その他③」（駐車場）の増加もみられます。



【平成 24（2012）年】



【令和 5（2023）年】

資料：都市計画基礎調査

主社 総社

②空き家の状況

・令和5（2023）年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率（その他の住宅）は岡山県平均を下回っていますが、JR 総社駅から JR 東総社駅にかけての市街地中心部、特に JR 東総社駅周辺には、空き家が多い状況です。

【全国、岡山県、総社市の空き家数及び空き家率】

地域	調査年	住宅総数 (戸)	空き家(戸)					空き家率 (総数)	空き家率 (その他の 住宅)
			総 数	内訳					
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	平成30(2018)年	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
	令和5(2023)年	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000	13.8%	5.9%
岡山県	平成30(2018)年	916,300	142,500	3,600	62,200	3,300	73,400	15.6%	8.0%
	令和5(2023)年	955,400	157,200	5,800	65,000	3,800	82,600	16.5%	8.6%
総社市	平成30(2018)年	28,770	3,220	90	1,140	20	1,970	11.2%	6.8%
	令和5(2023)年	30,990	3,810	60	1,320	450	1,990	12.3%	6.4%

※住宅・土地統計調査における空き家の定義

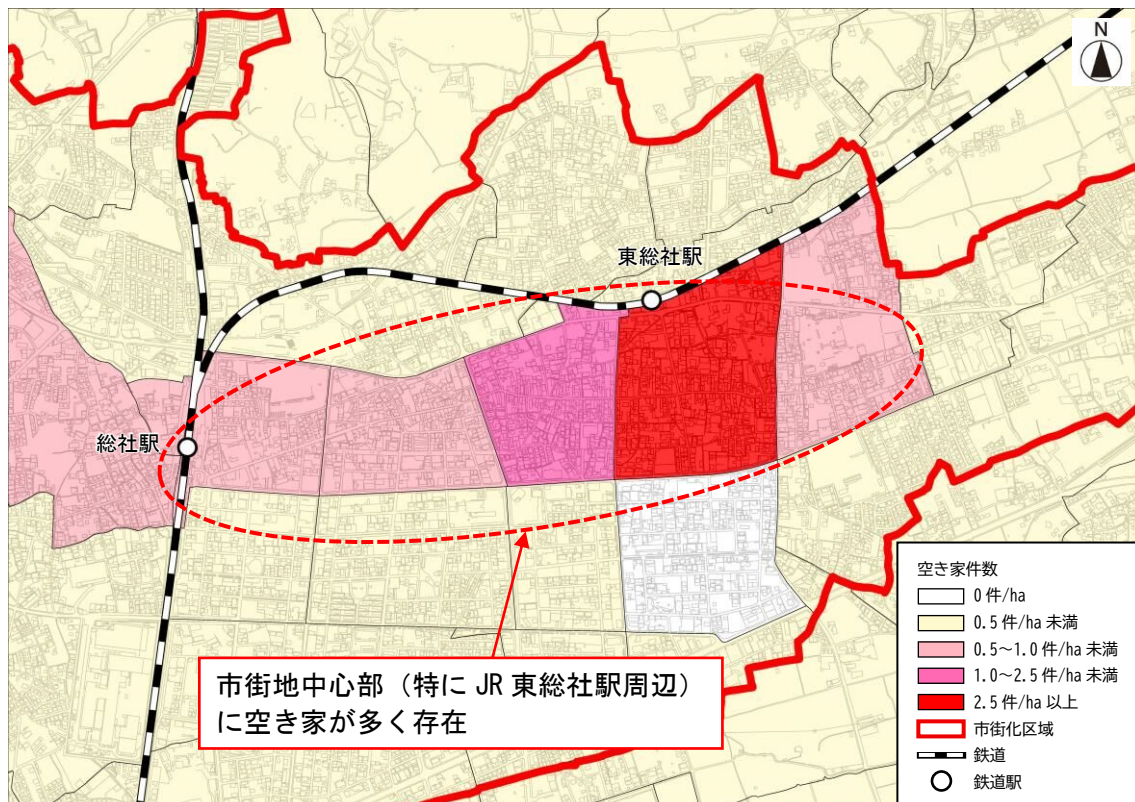
二次的住宅：別荘や一時的に寝泊まりする住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

資料：令和5年住宅・土地統計調査

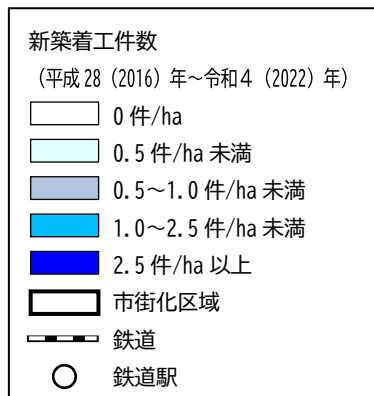
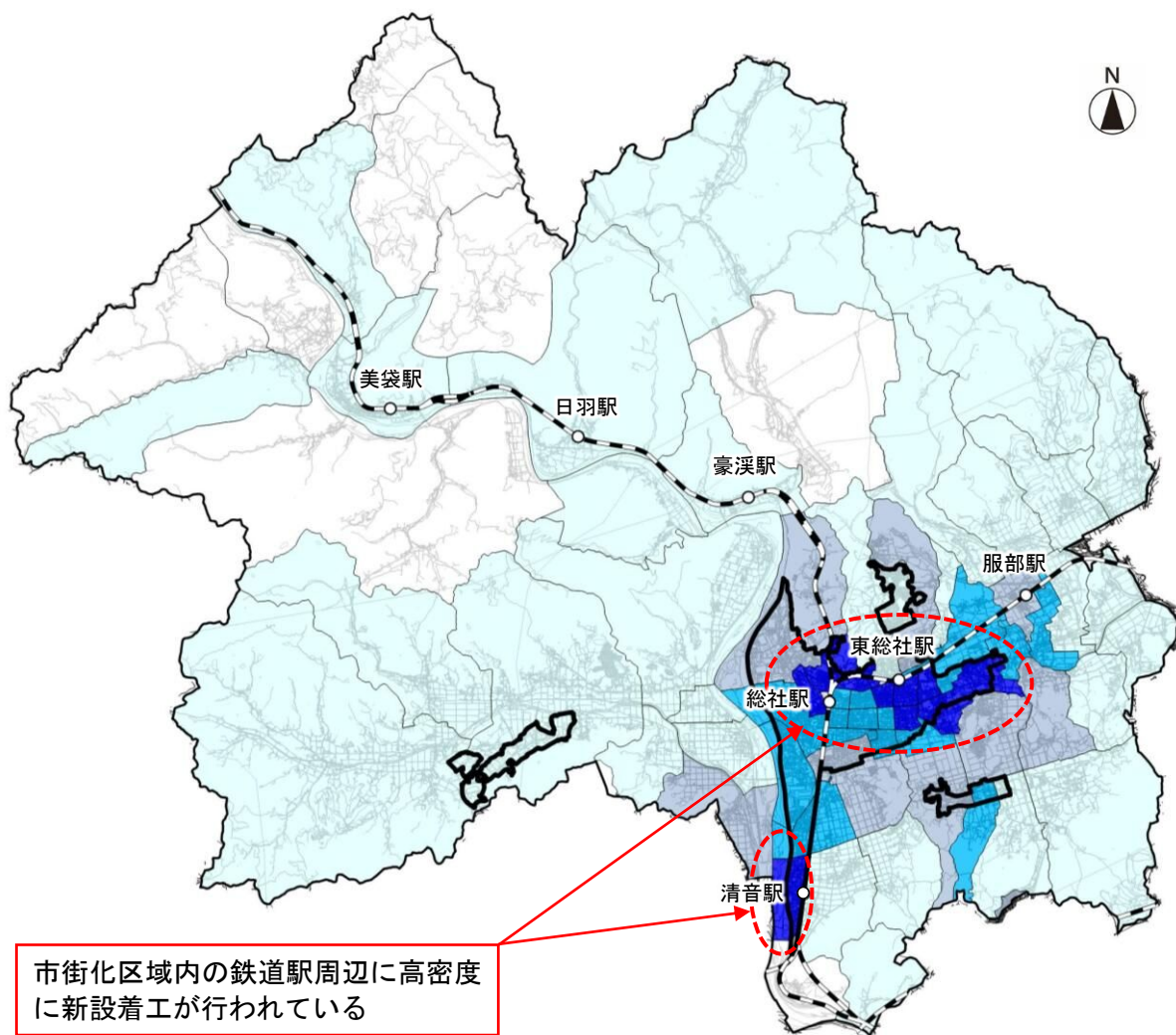


【大字別の面積あたり空き家件数】

資料：令和4年総社市空家等建築物実態調査、令和5年都市計画基礎調査

③新築着工と開発の状況

- ・近年の住宅及び商業施設（店舗等）、工業施設（工場等）の大字別面積あたり新設着工件数をみると、JR 総社駅や JR 東総社駅、JR 清音駅など、市街化区域内の鉄道駅周辺に集中しています。

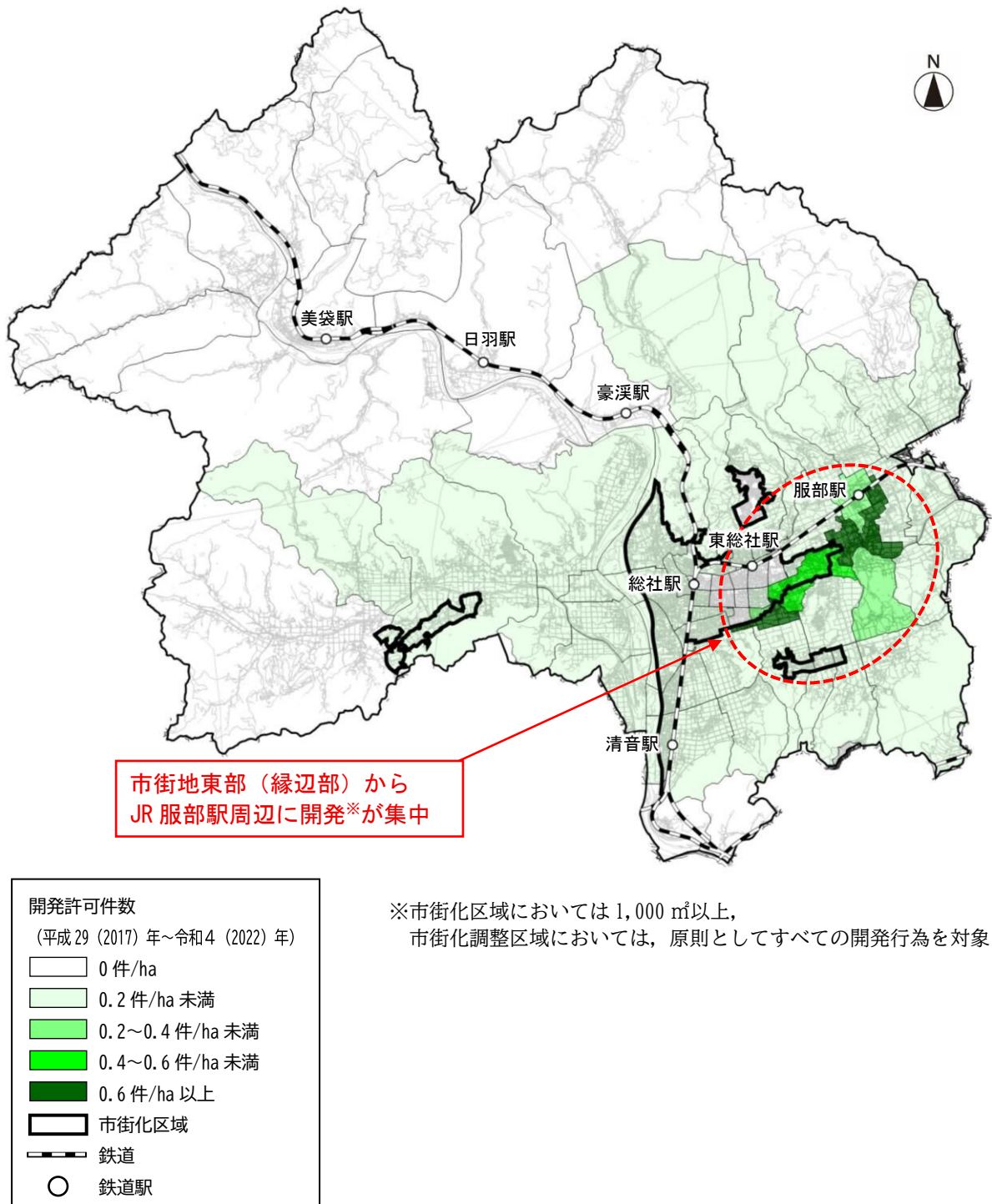


※各字の面積はGIS計測による

【大字別の面積あたり新築着工件数】

資料：令和5年都市計画基礎調査

- ・近年の大字別面積あたり開発許可件数をみると、市街地東部及びその縁辺部から JR 服部駅周辺に開発が集中している状況です。



【大字別の面積あたり開発許可件数】

資料：令和 5 年都市計画基礎調査

④50 戸連たん制度

- ・本市では、50 戸連たん制度の適用により、市街化調整区域においても戸建て住宅の立地が進み、市外からの転入や世帯分離等の受け皿となっていました。
- ・近年、頻発・激甚化する自然災害により、浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、令和2（2020）年に都市計画法が改正されました。これに伴い、岡山県の「都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例」が改正され、令和4（2022）年4月1日から、市街化調整区域内における50 戸連たんによる自己用住宅の開発許可の対象となる区域に、災害リスクの高いエリアを含まないこととすることが明確化され、2年間の経過措置により、段階的に施行されました。

【50 戸連たん制限区域内における開発許可・建築許可件数】（単位：件）

項 目	平成 31 年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)	令和5年 (2023)	令和6年 (2024)
開発許可	83	106	130	132	173	16
建築許可	12	13	11	10	13	6
計	95	119	141	142	186	22
内、50 戸連たん 制限区域	80	95	119	116	157	0

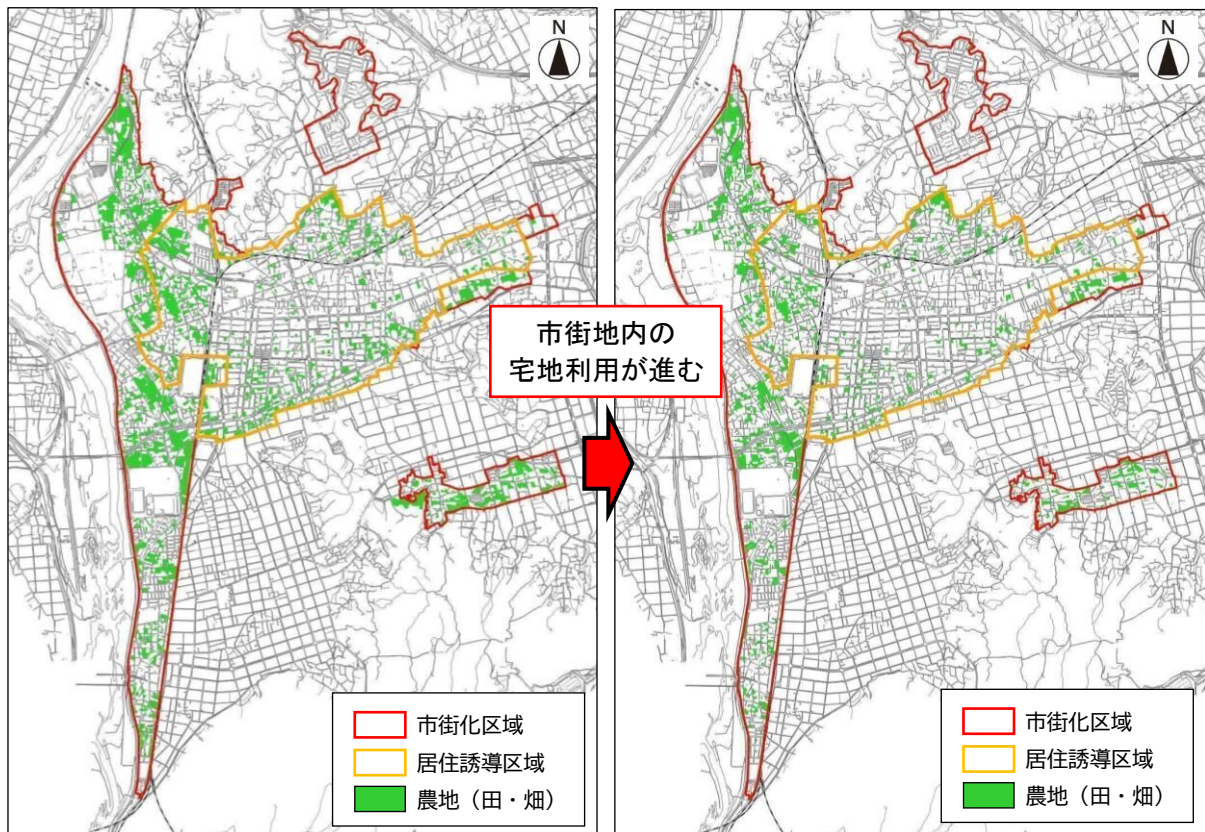
資料：庁内資料

⑤残存農地

- ・本市では、将来の人口減少社会を見据え、持続可能な都市の実現に向けたコンパクトなまちづくりを目指して、令和元（2019）年11月に立地適正化計画を策定し、緩やかに居住の誘導を図る区域（居住誘導区域）を定めて、誘導施策を実施してきました。
- ・市街化区域内・居住誘導区域内の農地（田・畑）は減少しており、市街地内の宅地利用が進んでいます。

[平成 24（2012）年]

[令和 5（2023）年]



農地（田・畑）の面積			
項 目	平成 24（2012）年	令和 5（2023）年	増 減
市街化区域内（ha）	134.2	83.9	▲50.3
居住誘導区域内（ha）	49.5	28.4	▲21.1

※面積は GIS 上で計測

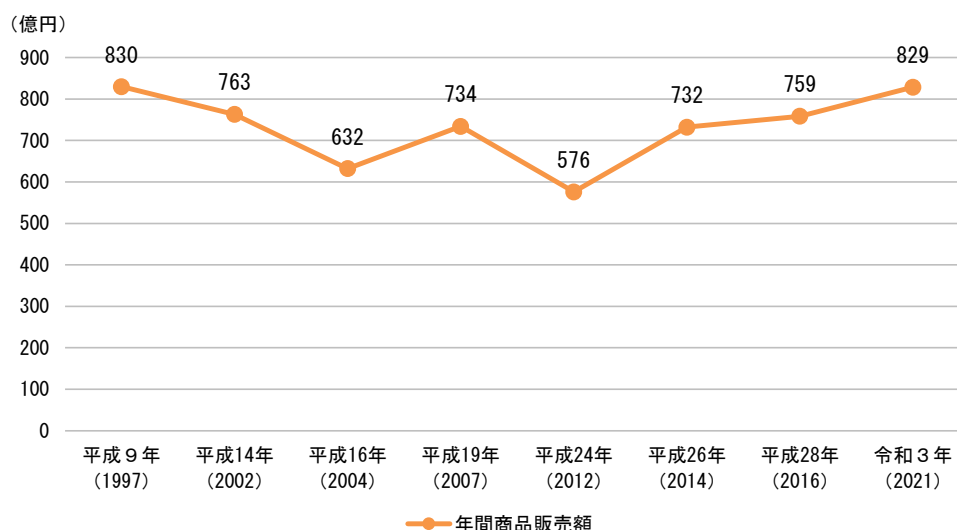
【市街化区域・居住誘導区域内の残存農地の状況】

資料：令和 5 年都市計画基礎調査

⑥商業・工業の動向

ア) 商業

- ・本市の商業は、総社宮の鳥居前町に形成された商店街等を中心に発展し、都市基盤の整備等に伴って、市役所通りや国道沿いに商業地が広がりました。
- ・岡山県統計年報によると、商品販売額は平成24（2012）年以降、増加傾向にあり、令和3（2021）年では829億円となっています。

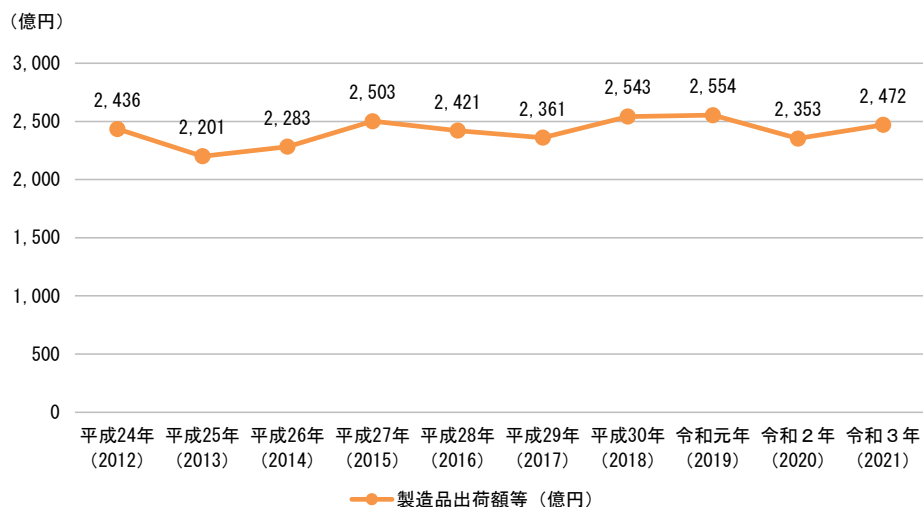


【年間商品販売額の推移】

資料：各年岡山県統計年報

イ) 工業

- ・本市の工業は、昭和40年代以降、輸送用機械器具製造業と食料品製造業を中心に発展し、主要な産業となっています。
- ・岡山県統計年報によると、近年の製造品出荷額等はほぼ横ばいで推移しており、令和3（2021）年では2,472億円となっています。

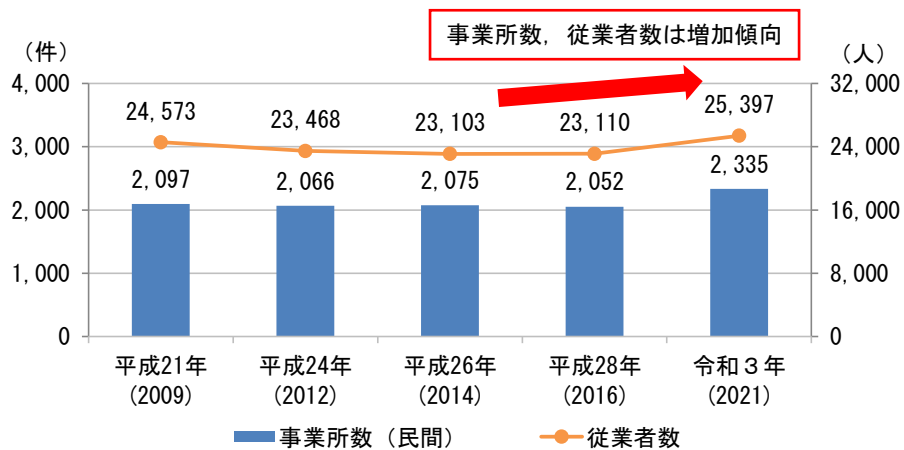


【製造品出荷額等の推移】

資料：各年岡山県統計年報

ウ) 事業所数, 従業者数

- ・経済センサスにおける本市の事業所数及び従業者数の推移をみると、平成28（2016）年まではいずれも減少傾向となっていました。令和3（2021）年では事業所数2,335件、従業者数25,397人と増加しました。
- ・なお、岡山総社インターチェンジ周辺は、中四国地方の広範囲をカバーする広域交通網のクロスポイントであるという立地優位性を持つことから、経済産業省が主導する「地域未来投資促進法」に基づく重点促進区域に設定されています。



【事業所数, 従業者数の推移】

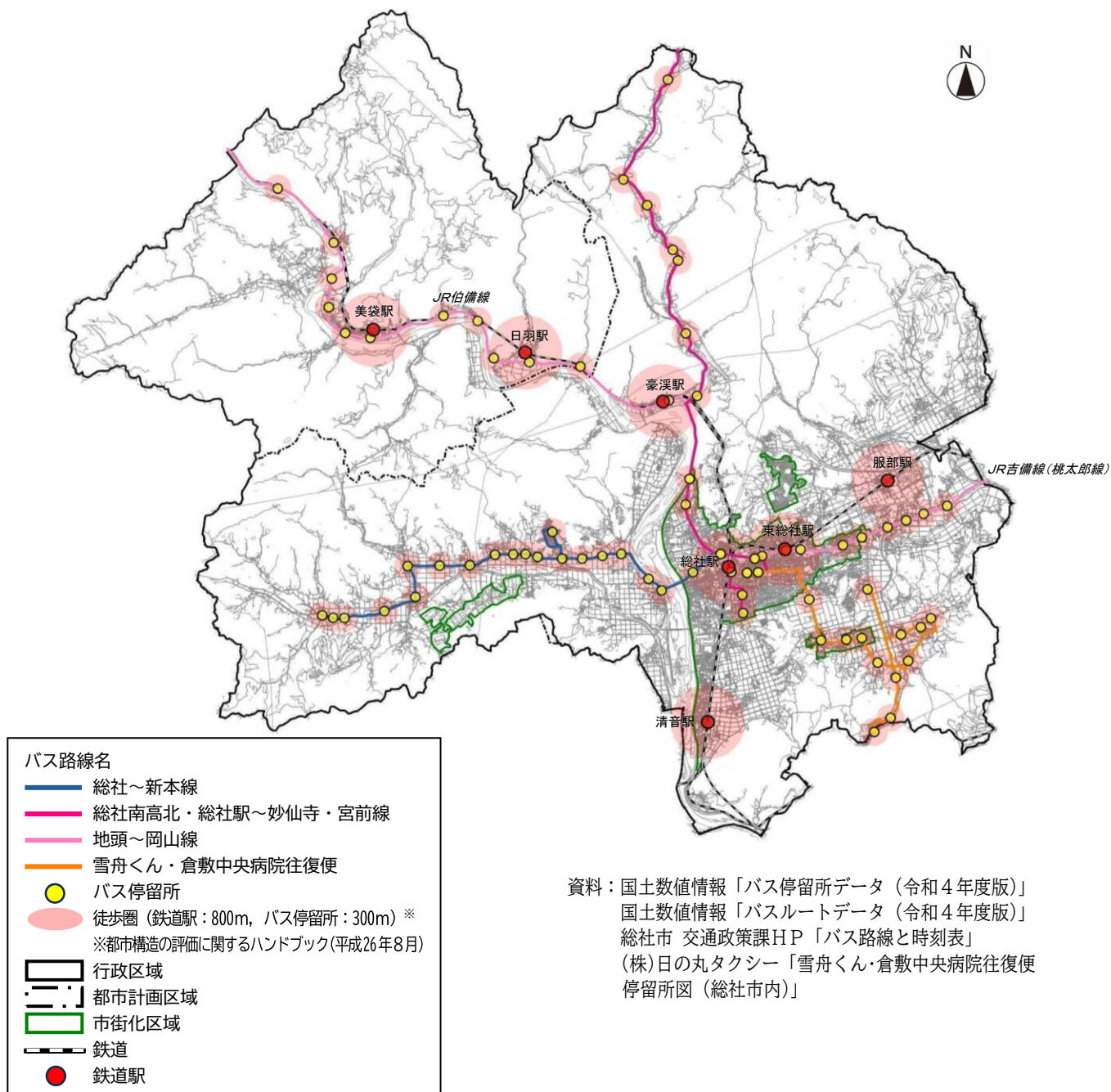
資料：令和5年度版 総社市統計書（経済センサス活動調査），経済センサス基礎調査

(4) 都市基盤の現況

①交通

ア) 公共交通の状況

- ・本市の公共交通は、鉄道及び路線バスが下図のネットワークで運行されているほか、市内全域を対応した生活密着型の交通手段として、デマンド交通（総社市新生活交通「雪舟くん」）を運行しています。



【公共交通網図】

イ) 鉄道の利用状況

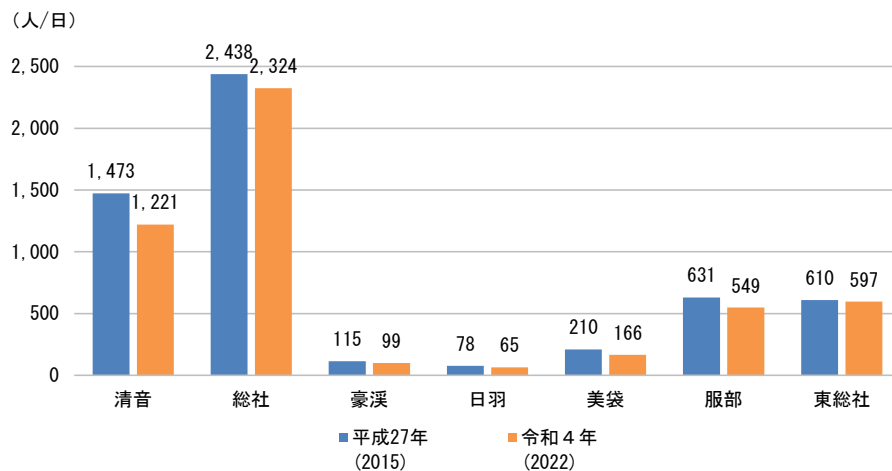
- ・鉄道は、JR 伯備線及び JR 吉備線（桃太郎線）、井原鉄道井原線の3路線が運行されています。
- ・JR 伯備線は、JR 倉敷駅（倉敷市）を起点として JR 伯耆大山駅（鳥取県米子市）に至る路線で、市内には JR 清音駅、JR 総社駅、JR 豪渓駅、JR 日羽駅、JR 美袋駅の5駅があります。
- ・JR 吉備線（桃太郎線）は、JR 岡山駅（岡山市）を起点として JR 総社駅に至る路線であり、市内には JR 服部駅、JR 東総社駅、JR 総社駅の3駅があります。
- ・井原鉄道井原線は、総社駅を起点に、清音駅を経て神辺駅（広島県福山市）に至る路線です。総社駅～清音駅間は JR 伯備線との共用区間となっています。
- ・JR 各駅の日あたり乗車人員（定期利用）は、JR 総社駅が最も多く、平成 27（2015）年～令和 4（2022）年の平均は 2,430 人/日で、次いで JR 清音駅が約 1,297 人/日となっています。
- ・平成 27（2015）年と令和 4（2022）年の一日あたりの平均乗車人員の増減率をみると、全ての駅で減少しています。主な要因として、令和 2（2020）年の新型コロナウイルス感染症拡大に伴う外出控えの影響などが考えられますが、令和 3（2021）年以降では、JR 美袋駅を除いて回復傾向がみられます。

【JR 各駅の日あたりの平均乗車人員（定期利用）の推移】

線名	駅名	駅別乗車人員（定期利用）[人/日]										一日あたり 運行本数 （上下平均）
		平成27年 (2015)	平成28年 (2016)	平成29年 (2017)	平成30年 (2018)	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)	H27-R4 平均	H27-R4 増減率	
伯備線	清音	1,473	1,465	1,448	1,213	1,184	1,188	1,186	1,221	1,297	0.83	30
	総社	2,438	2,454	2,482	2,566	2,535	2,323	2,316	2,324	2,430	0.95	伯備線32 吉備線28 (桃太郎線)
	豪渓	115	116	118	109	106	97	91	99	106	0.86	27
	日羽	78	78	78	75	70	63	59	65	71	0.83	27
	美袋	210	222	226	225	209	187	173	166	202	0.79	27
吉備線	服部	631	642	632	644	662	378	441	549	572	0.87	29
(桃太郎線)	東総社	610	590	616	640	644	618	596	597	614	0.98	29

※総社駅の乗車人員は、伯備線及び吉備線（桃太郎線）での区別は行われていない。

資料：総社市交通政策課



【JR 各駅の日あたりの平均乗車人員の変化】

資料：総社市交通政策課

ウ) 路線バスの運行状況

- ・路線バスは、JR 総社駅を起点とした路線が3系統（総社～新本線，総社南高北・総社駅～妙仙寺・宮前線，雪舟くん・倉敷中央病院往復便）と国道 180 号を運行する路線が1系統（地頭～岡山線）運行されています。
- ・各路線バスの運行本数は1～5本/日であり，土日祝運行の路線は2系統となるなど，利用が限られる運行状況となっています。なお，矢掛～倉敷線，吉備津神社参道口・大井線，美袋～木戸線，美袋～槁線を運行する路線バスは廃止となっています。



【バス路線の状況】

資料：総社市交通政策課ホームページ「バス路線と時刻表（総社市内）」

エ) デマンド交通（総社市新生活交通「雪舟くん」）の利用状況

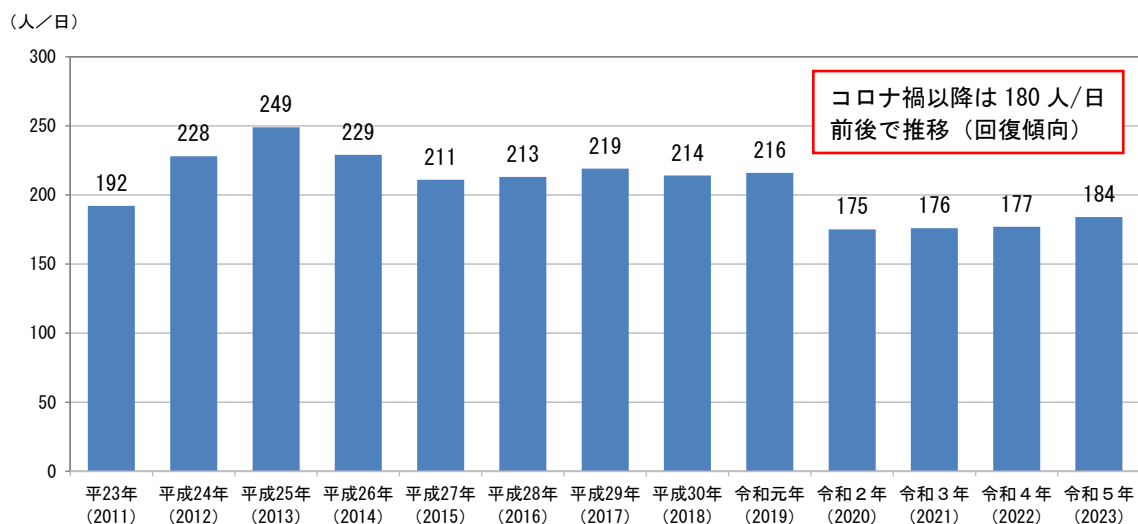
- ・総社市新生活交通「雪舟くん」は、公共交通空白地域の解消及び公共交通網の補完を目的に、平成 23（2011）年 4 月より運行されています。
- ・運行エリアは、東部エリア、西部エリア、池田エリア、昭和エリアと共通エリアの 5 つのエリアで運行されており、運行時間は平日の 8 時台～16 時台まで（土日祝日、お盆（8/13～8/15）、年末年始は運休）となっています。



【総社市新生活交通「雪舟くん」の運行エリア】

資料：総社市交通政策課ホームページ「総社市新生活交通「雪舟くん」利用方法」

- ・雪舟くんの一日の平均利用者数の推移をみると、令和元（2019）年までは220人/日前後で推移していました。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大に伴う外出控え等の影響により、令和2（2020）年に利用者は大きく減少しましたが、近年は回復傾向がみられます。

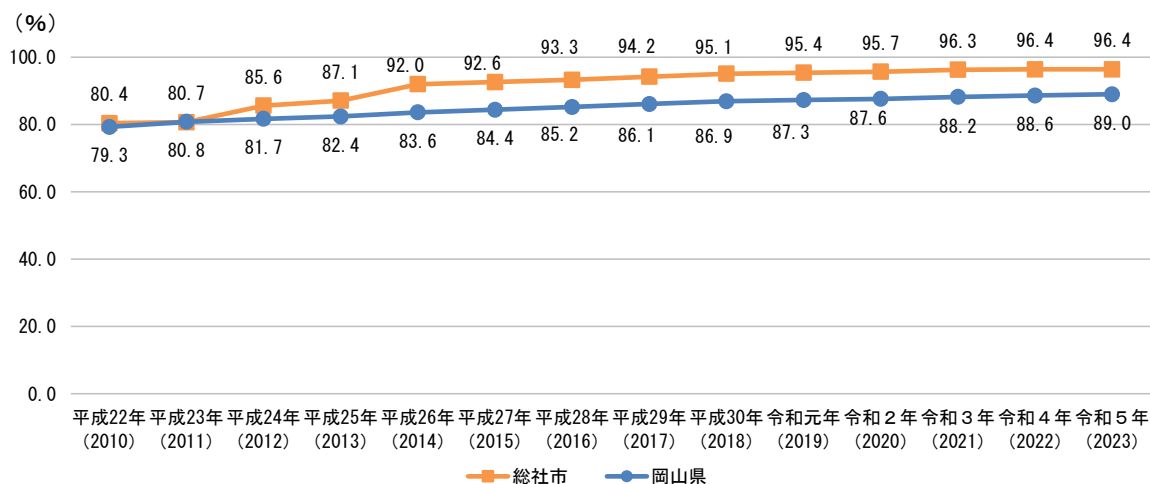


【雪舟くんの一日常利用者数の推移】

資料：総社市交通政策課ホームページ「雪舟くんデータ（令和7（2025）年度）」

②下水道

- ・令和5年度末における本市の下水道普及率は96.4%となっており、岡山県内の平均89.0%、全国平均の93.3%比べて下水道の普及が進んでいます。



【下水道普及率の推移】

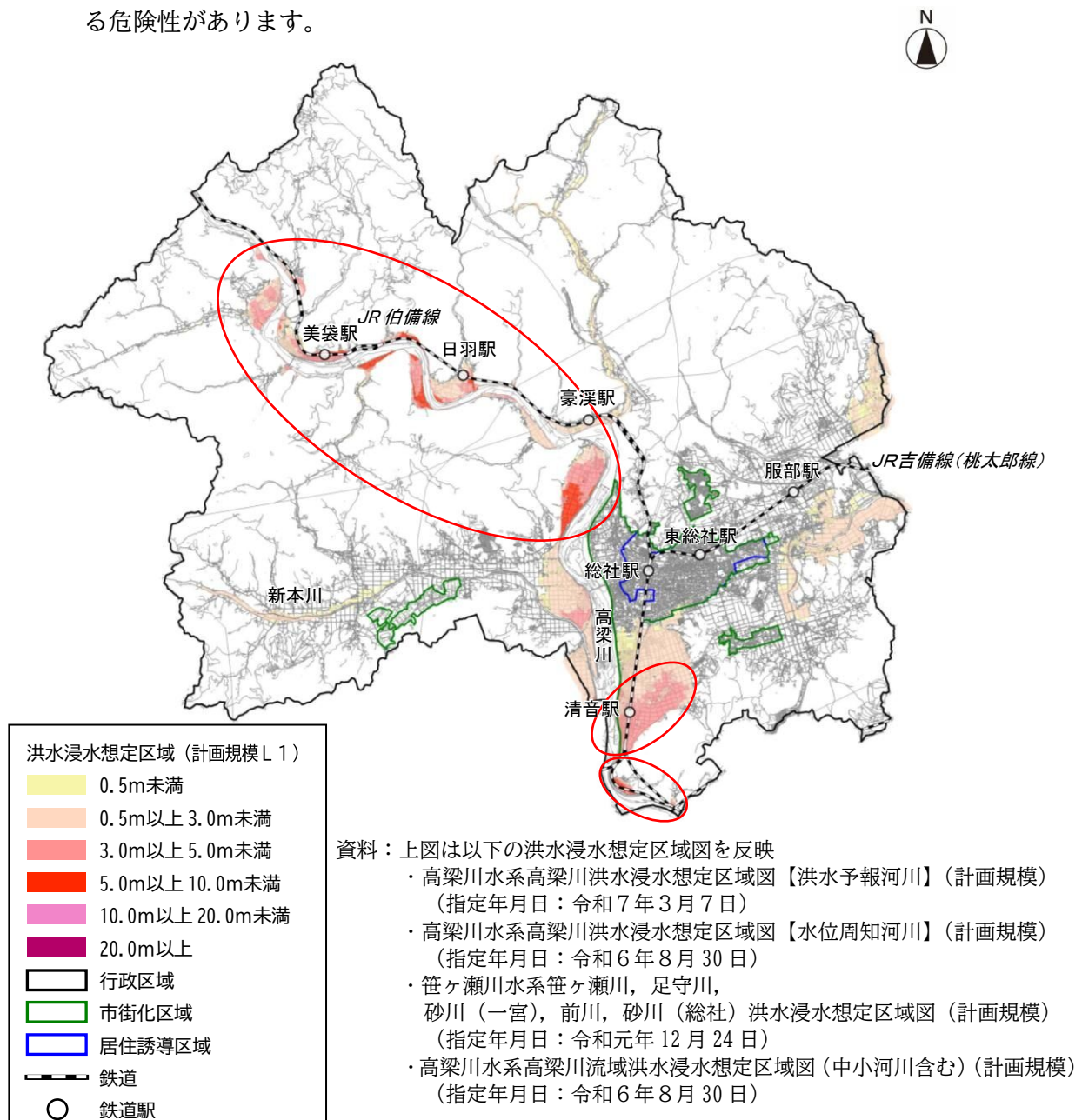
資料：岡山県 都市計画課ホームページ「公共下水道整備状況」

(5) 災害リスク

①ハザードエリアの分布

ア) 洪水浸水想定区域（計画規模 L 1）

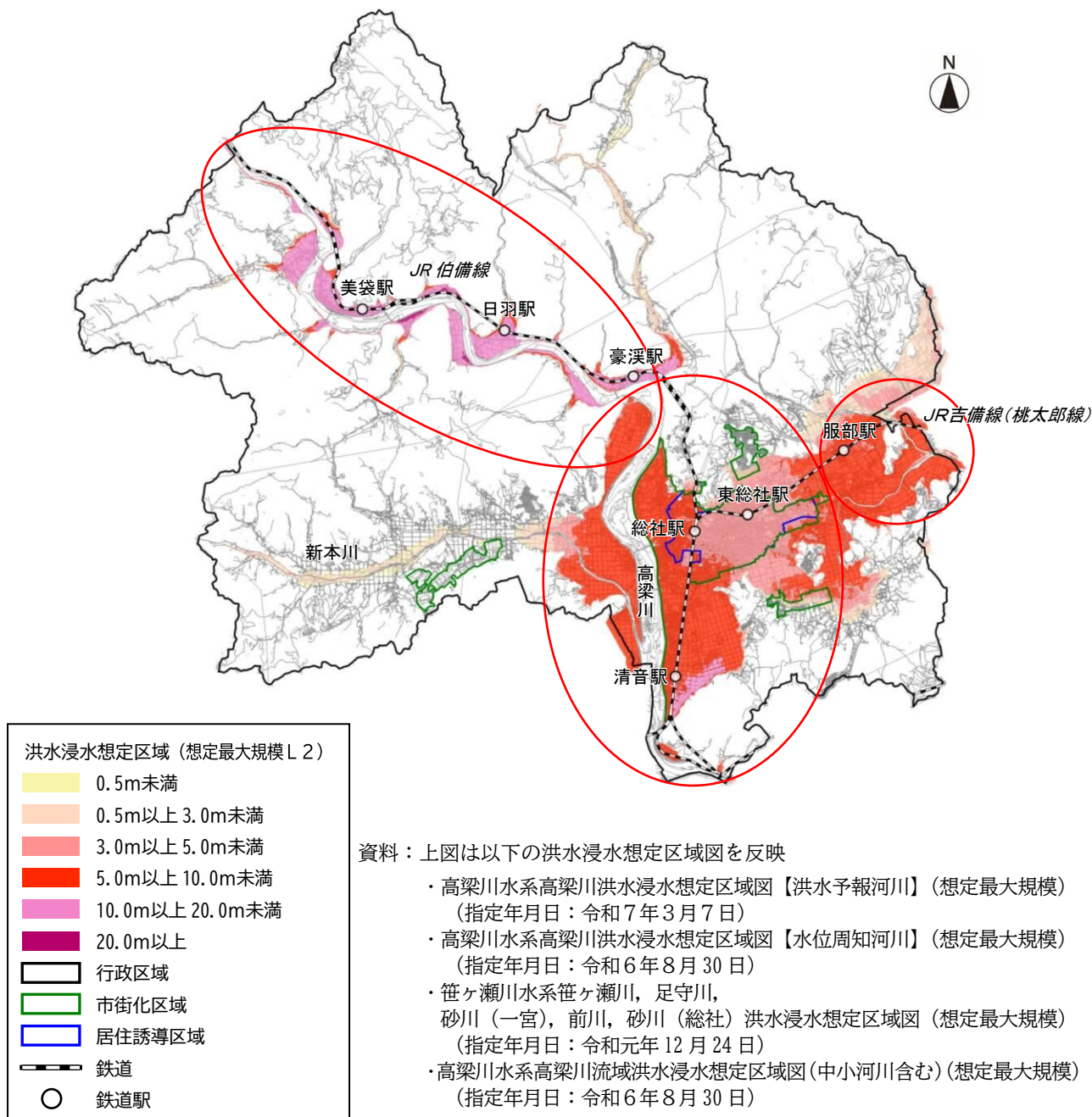
- ・近年、高梁川（国管理区間）の流域治水対策が加速的に進められたことにより、市街化区域内では、JR 総社駅～JR 東総社駅周辺で想定されていた浸水区域が解消されましたが、JR 清音駅周辺では依然として 3.0m 以上の浸水が想定されています。
- ・市街化区域外では、特に市北部の高梁川沿い（県管理区間）の沿岸部において、3.0m 以上（深いところで 5.0m 以上）の浸水が想定されています。これらの地域は、大雨等により洪水が発生した場合に、住宅の 2 階床面以上の高さまで浸水するおそれがあるため、屋内で安全を確保すること（垂直避難）が難しく、避難が遅れた場合などには市民の生命に関わる危険性があります。



【計画規模 L 1 における洪水浸水想定区域】

イ) 洪水浸水想定区域（想定最大規模L2）

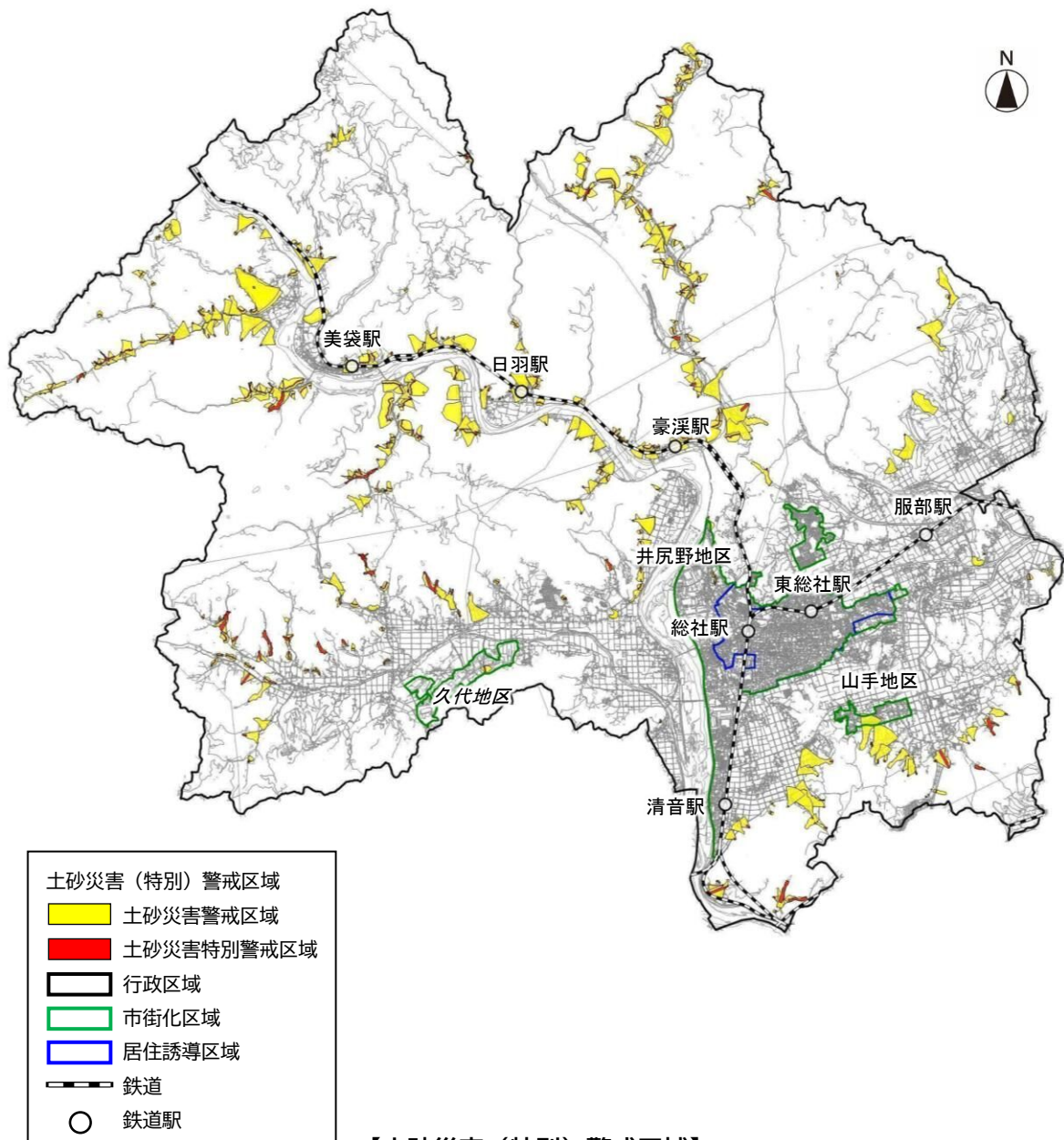
- ・ 想定最大規模L2（概ね1000年に1度程度の降雨）の場合では、高梁川（国管理区間）左岸の市街化区域内のほぼ全域で3.0m以上の浸水が想定されています。
- ・ 市街化区域外では、JR清音駅東側の山沿いで10.0m以上、JR服部駅周辺一帯で5.0m以上、高梁川の県管理区間沿いに位置する北部地域で10.0m以上の浸水が想定されています。
- ・ 想定最大規模L2では、本市の大部分で浸水被害を受けると予測されることから、迅速な避難誘導体制の構築が重要となります。



【想定最大規模L2における浸水想定区域】

ウ) 土砂災害（特別）警戒区域

- ・市街化区域内では、井尻野、山手、久代（工業地）地区の一部地域で、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が指定されています。
- ・市街化区域外では、特に市北部の山際の斜面地で土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が指定されており、これらの地域では、集中豪雨や地震等に伴い土石流などが発生するおそれがあります。



【土砂災害（特別）警戒区域】

資料：国土数値情報「土砂災害警戒区域データ（令和5年度版）」

②平成 30 年 7 月豪雨災害

- ・平成 30（2018）年 7 月の豪雨では、線状降水帯による大雨の影響で高梁川が氾濫し、市内の広い範囲で浸水被害が発生し、山間部では土砂流出や崖崩れが多発するなど、甚大な被害に見舞われました。



【平成 30 年 7 月豪雨災害時の浸水状況】

資料：平成 30 年 7 月豪雨 災害対応 記憶誌（令和元年 7 月）
総社市国土強靱化地域計画（令和 4 年 3 月）

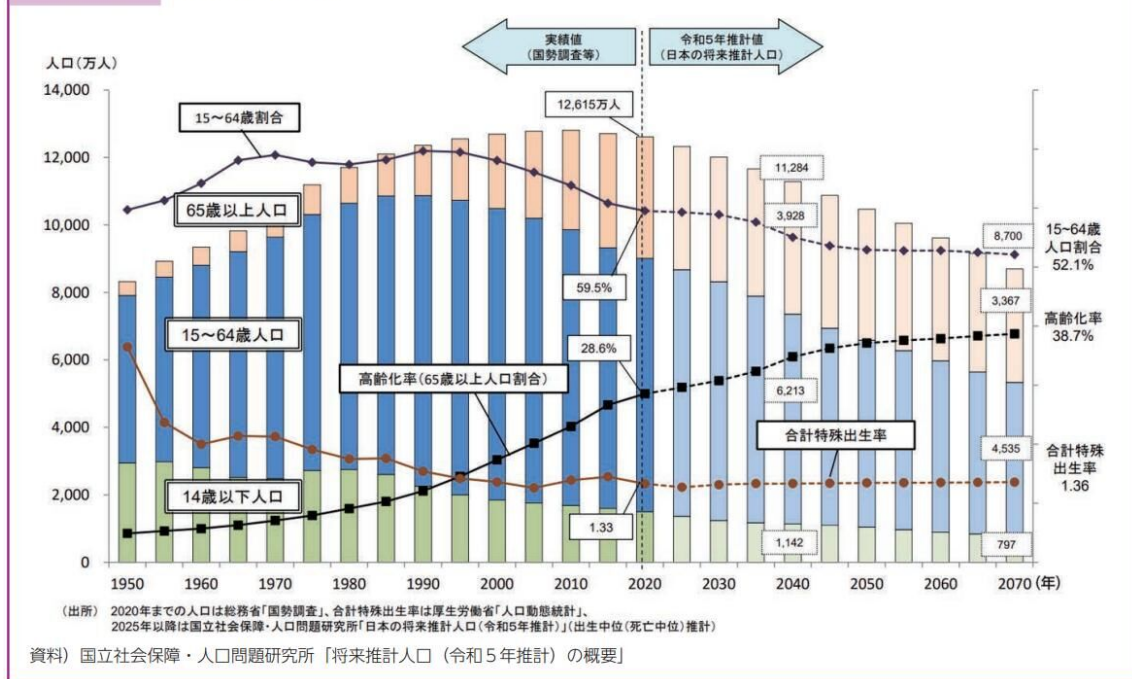
2. まちづくりを取り巻く全国的・広域的な潮流

(1) 社会情勢への対応

①人口減少・少子高齢化

- ・人口減少は全国共通の課題であり、住民基本台帳を基に総務省がまとめた日本人の人口は14年連続で減少し、令和5（2023）年には初めて47都道府県全てで人口が減少しました。
- ・令和2（2020）年の国勢調査に基づいて国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の将来推計人口」によると、日本の総人口は長期の人口減少過程に入り、令和38（2056）年に1億人を割り込み、令和52（2070）年には8,700万人にまで減少すると推計されています。
- ・死亡数が出生数を上回る「自然減」も15年連続で拡大し続けており、0～14歳の年少人口は令和35（2053）年に1,000万人を割り込み、令和52（2070）年には797万人にまで減少する一方、65歳以上の高齢者の割合は増加を続け、令和2（2020）年の3.5人に1人から、令和52（2070）年には2.6人に1人が65歳以上となると推計されています。
- ・人口減少や少子高齢化の進行は、消費の低下や労働力不足による経済活動の縮小、国や自治体の財政の悪化など、多方面に影響が及ぶことが懸念されますが、人口減少は避けられないという認識の下で、いかに社会・地域活力を維持していくかが求められています。

図表 I-1-1-1 日本の人口の推移



【我が国の将来人口の推計】

資料：令和6年版 国土交通白書 2024

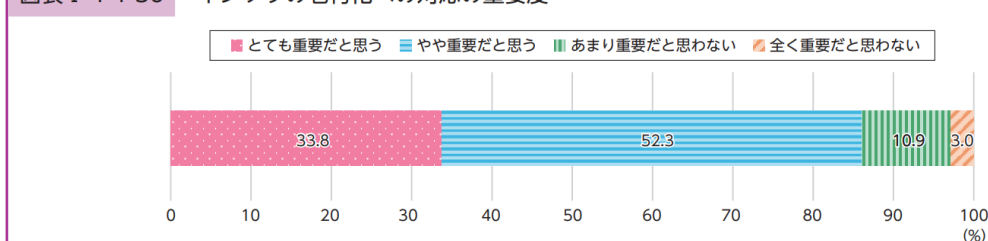
②安全・安心なまちづくりへの意識の高まり

- ・日本は、地形的条件から各種の災害が発生しやすい特性があり、地球温暖化等を背景とする気候変動と相まって、大規模自然災害の発生リスクが高まっています。
- ・国では、甚大な被害が生じた東日本大震災などを踏まえ、平成 25（2013）年に国土強靱化基本法を制定し、平成 26（2014）年に国土強靱化基本計画を策定しました。また、これから必要な災害リスクへの備えとして、行政だけでなく一人一人が災害のリスクとどう向き合うかを考え、社会全体で災害リスクに備える「防災 4.0」未来構想プロジェクトを推進しています。
- ・いつ訪れるか分からない大規模災害に備え、必要な社会基盤の整備や適切な維持管理による防災・減災、市民や地域の連携による自助・共助の取組等により、安全・安心なまちづくりを進めていくことが求められています。

③社会資本の老朽化とストック再編

- ・都市機能を支えている社会資本の多くは、高度成長期以降の 1970 年代から 1980 年代にかけて整備されており、今後一斉に老朽化することが見込まれています。
- ・特に近年では、老朽化した水道管等の破損により、市民生活に多大な影響を及ぼす事故が発生しています。
- ・限られた財源で安全・安心な都市基盤を維持していくためには、これらの社会資本に対する計画的かつ効率的な維持管理が求められています。

図表 I-1-1-36 インフラの老朽化への対応の重要度



(注) 回答者総数 4,320 人。グラフは選択した回答者数の比率を示している。
資料) 国土交通省「国民意識調査」

【インフラ老朽化への対応の重要度】

資料：令和 6 年版国土交通白書

④地球規模の環境・エネルギー問題の深刻化

- ・「国連世界人口推計（2024 年版）」によると、世界の人口は令和 6（2024）年半ばまでに約 82 億人に到達し、令和 62（2080）年半ばに 103 億人でピークを迎えると予測されており、人間活動に伴う地球環境への負荷は一層増大していきます。
- ・国では、パリ協定等の国際的な取り決め等を背景として、地球温暖化や生物多様性の喪失などの地球規模の環境問題に対応するため、温室効果ガス排出の新たな削減目標を定めた「2050 年カーボンニュートラル」や、複数の発電方法を効率的に組み合わせて社会に必要な電力を供給する「2030 年エネルギーミックス」等の取組を進めています。

- ・まちづくりの分野においては、脱炭素型まちづくりの実現やグリーンインフラの推進による自然との共生など、地球環境の負荷軽減につながる取組が求められています。

⑤SDGs（持続可能な開発目標）の推進

- ・SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）は、平成 27（2015）年の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、令和 12（2030）年までに達成すべき国際社会の共通目標です。
- ・「地球上の誰一人として取り残さない」を基本理念として、持続可能な世界を実現するための 17 のゴールと 169 のターゲットが掲げられ、日本では「SDGs 実施指針」や「SDGs アクションプラン」を策定し、各自治体において SDGs を意識した持続可能なまちづくりが進められています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



【SDGs が目指す 17 のゴール】

⑥AI・ICT・ビッグデータ等の技術革新

- ・国では、「暮らし」や「産業」などの領域で、デジタルの力で新たなサービスや共助のビジネスモデルを生み出しながら、デジタルの恩恵を地域に生み出す「デジタル田園都市国家構想」を目指しており、AI（人工知能）、ICT（情報通信技術）、ビッグデータ（様々な種類のデータ）等を活用し、様々な社会課題の解決に向けた取組が全国的に進められています（地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、日本経済成長の起爆剤としての大規模な地方創生策を講ずるため、令和 6（2024）年 10 月 11 日に「デジタル田園都市国家構想実現会議」を発展させ、「新しい地方経済・生活環境創生本部」が設置されました）。
- ・まちづくりの分野においても、AI・ICT・ビッグデータ等の活用を視野に入れた都市の分析や取組の検討が進められています。

⑦ウェルビーイング社会の推進

- ・ウェルビーイングとは、「well（良い）」と「being（状態）」からなる言葉で、精神・肉体の健康と社会的な健康を意味し、短期的な幸福のみならず、生きがいや人生の意義などの将来にわたる持続的な幸福を含む概念であり、「地域幸福度」とも訳されます。
- ・地域の幸福度を表す指標には、住環境や子育て、医療・福祉、移動・交通、都市景観、自然災害、雇用など様々あり、国では、このウェルビーイングをデータ化・可視化し、まちづくりにいかす取組を進めています。

⑧新型コロナウイルス感染症がもたらした社会変化への対応

- ・令和2（2020）年から感染が広まった新型コロナウイルスにより、人と人との接触が制限される中で、情報通信技術の発展と相まって、場所にとらわれないリモートワークや地方での起業などといった働き方の変化が加速したほか、地方への移住など、人々の価値観やライフスタイルも大きく変化しました。
- ・まちづくりの分野では、街路空間や公園、民間地などの様々なオープンスペースの柔軟な活用、まちづくりと一体となった総合的な交通戦略の推進、自転車を利用しやすい環境整備などが求められています。

(2) 関連法・制度改正の概要

①災害危険区域等における開発規制（都市計画法改正）

・近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するためには、河川堤防の整備等のハード対策とともに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要であり、開発規制について、災害リスクを重視する観点から見直すことが急務となっていました。そこで、令和2（2020）年6月に都市計画法が一部改正され、令和4（2022）年4月1日以降は、災害リスクが高いエリアにおいて行う開発行為の許可を、原則認めないこととなりました。

（法第33条第8号関係）

⇒災害危険区域等に立地する自己業務用の施設が被災して大きな被害が発生していることや、自己業務用の施設の開発が周辺の市街化を誘発し、被害を拡大させるおそれがあること等を踏まえ、従来の規制対象に「自己の業務用の供する建築物」を追加（自己居住用の住宅は規制の対象外）

（法第34条第11号及び第12号関係）

⇒市街化調整区域において特例的に開発及び建築を認める条例区域に、開発不適地である災害危険区域等が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、条例区域に災害リスクの高い次のエリアを含まないことを法令上明確化

- イ 災害危険区域
- ロ 地すべり防止区域
- ハ 急傾斜地崩壊危険区域
- ニ 土砂災害防止法第7条第1項の土砂災害警戒区域
- ホ 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

（法第34条第8号の2関係）

⇒市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合については、従前と同一用途・同規模等の条件の下で特例的に開発を許可

②危険な開発の規制（宅地造成及び特定盛土等規制法）

（令和5（2023）年5月26日施行）

- ・大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して「宅地造成及び特定盛土等規制法」とし、土地の用途に関わらず、危険な盛土等を包括的に規制することとなりました。
- ・新たな法律の概要は次のとおりです。

- ・盛土等の崩落により、人家等に被害を及ぼし得るエリアを規制区域として指定
- ・規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ許可等が必要
- ・規制区域内で盛土等が行われた土地の所有者等に対して、盛土等を安全に保つ責務

- ・令和7（2025）年4月1日に市内全域が規制区域に指定され、同日、盛土等に関する許可等の規制が開始されています。

③立地適正化計画の強化（都市再生特別措置法）

- ・人口減少と高齢者の増加を背景として、市町村による持続可能なまちづくりを支援するため、都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました（平成26（2014）年8月1日施行）。
- ・近年、激甚な水災害が全国各地で発生し、立地適正化計画で定めた居住誘導区域が浸水被害に遭う事例が生じています。今後、気候変動の影響による降雨量の増加等により、水災害がさらに頻発化・激甚化することが懸念されることから、河川整備等と防災まちづくりの総合的・重層的な取組により、水災害に強いまちづくりを目指すことが必要です。そのため、国では「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会を設置し、令和2（2020）年8月に提言をとりまとめ、令和3（2021）年5月には、提言を踏まえ、水災害ハザード情報の充実や防災まちづくりを進める考え方・手法を示す「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」を作成しました。

「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」の提言の概要

- ・まちづくりに活用するための水災害に関するハザード情報を充実させるべき
- ・地域ごとに水災害リスク評価を行い、まちづくりの方向性を決定するべき
- ・水災害リスクの評価内容に応じた防災・減災対策によりリスク軽減を図るべき
- ・関係部局間の連携体制の構築や流域・広域の視点からの検討・調整を行うべき

- ・立地適正化計画においては、令和2（2020）年6月に都市再生特別措置法が改正され、居住誘導区域に含めてはならない区域として、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域を法令上明確化するとともに、防災の視点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、新たに「防災指針」を定めることとしました。
- ・国は令和6（2024）年12月にコンパクト・プラス・ネットワークの取組をさらに実効的なものとするため、立地適正化計画制度に求められる取組についての方向性（『立適+（プラス）』）を示し、これを受けて自治体では、「まちづくりの健康診断」による適切な計画の見直しや、近隣自治体との連携による、広域的な視点に基づいたまちづくりの推進等が求められています。

④空家等の適正管理・活用の推進（空家等対策の推進に関する特別措置法）

- ・人口減少に伴い、全国で空き家・空き地が増加傾向にあり、使用目的のない空き家はこの20年間で約1.9倍に増加し、今後さらに増加する見込みです。
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）は、周辺に著しい悪影響を及ぼす空家等（特定空家等）への対応を中心に制度的措置を定めていましたが、特定空家等になってからでの対応には限界がありました。そこで、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家等対策を総合的に強化するため、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を3本柱とする法改正が行われました（令和5（2023）年12月施行）。

⑤建築分野における環境負荷の低減（建築基準法、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律）

- ・2050年カーボンニュートラル、令和12（2030）年における温室効果ガス46%削減（平成25（2013）年度比）の実現に向けて、建築分野における省エネ対策が加速化しています。
- ・令和4（2022）年に建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の改正法が公布され、建築基準法の改正と合せて、令和7（2025）年4月1日以降は、原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準への適合が義務づけられ、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を図っています。

3. 総社市のまちづくりの主要課題

本市の現況や社会情勢の変化，市民アンケート調査の結果等を踏まえ，今後のまちづくりにおける課題を整理しました。

(1) まちの持続性に関する課題

①人口減少や少子高齢化への対応

- ・今後，人口減少や少子高齢化の進行が見通される中で，「子育て王国そうじゃ」として，引き続き，子育てしやすいまちづくりを推進するとともに，単身世帯や高齢世帯など多様な世帯が暮らしたいと思える環境づくりが必要です。
- ・超高齢社会の到来に対応するため，住み慣れた地域で暮らし続けることのできる環境づくりや，健康志向の増大などに対応したユニバーサルデザインのまちづくりが必要です。

②市民の移動手段の確保

- ・今後，本市の3人に1人が65歳以上の高齢者になると予測されており，高齢化や免許返納等に伴い，移動に制約を受ける人の増加が危惧されます。
- ・本市の公共交通は鉄道，路線バス，デマンド交通（雪舟くん）が運行していますが，市民アンケート調査の結果では，路線バスやデマンド交通に対する満足度が低くなっています。
- ・都市基盤施設である道路整備を進めるとともに，高齢者等の日常的な移動手段の確保のため，また，環境負荷を軽減するまちづくりやライフスタイルへの転換を図るため，公共交通の利便性を向上することが必要です。

③既存ストックの適正管理と有効活用

【都市基盤施設】

- ・高度成長期に大量に整備された道路・上下水道などの都市基盤施設が老朽化の時期を迎えており，全国各地で，水道管等の破損により市民生活に多大な影響を及ぼす事故が発生しています。
- ・都市基盤施設は，安全・安心な市民生活や円滑な都市活動を行う上で最も基本となるものであり，適切に維持管理していくことが必要です。

【住宅ストック】

- ・高齢化の進行等に伴い，空き家が増加する傾向にあります。建替えや更新が進んでいる空き家もありますが，空き家が放置されると，生活環境や景観の悪化，地域の魅力低下等につながります。
- ・市民アンケート調査の結果からも，「市街地内の空き家やその跡地の活用」，「集落維持に向けた空き家・農地の活用」に対する回答が多くなっています。
- ・空き家を適正に管理するとともに，住宅や店舗，コミュニティの場など，地域特性を踏まえた有効活用を図ることが必要です。

(2) 安全・安心に関する課題

- ・近年、地球温暖化に起因するとされる自然災害が多発しており、その被害も甚大化する傾向にあります。本市では、平成30(2018)年7月の西日本豪雨により、高梁川沿いの清音地区、神在地区、昭和地区にかけての広い範囲で、浸水被害や土砂災害等が発生しました。
- ・JR 東総社駅周辺は幅員の狭い道が多く、木造家屋が密集する市街地が形成されていることから、一度災害が起きれば、被害が拡大するおそれがあります。
- ・市民アンケート調査の結果では、「地震、火災、水害などの安全性」に対する重要度が高く、災害に強いまちづくりに対する具体的な取組として、「安全な避難場所や避難施設の整備・充実、バリアフリー整備」や「河川改修や排水路整備など水害対策の強化」に対する回答が多くなっています。
- ・災害に強いまちをつくることは、住み続けられるまちの重要な要素となっています。特に、本市の市街地は高梁川沿いに形成され、山林が近接する市街地もあることから、ハードとソフト両面の取組を進めていくことが必要です。

(3) 魅力・活力に関する課題

①計画的な市街地整備等の誘導

- ・本市は、積極的な子育て支援策などにより、転入超過による人口増加を続けてきましたが、市街化区域内の低未利用地の減少などにより、転入人口の減少が予測され、また、出生数の低下等と相まって、今後は人口減少に転じることが予測されます。
- ・都市活力を維持していくためにも、移住定住の受け皿となる新たな住宅市街地の整備を検討していくことが必要です。
- ・市街化調整区域では、住宅の開発や建築が厳しく制限されるため、集落のコミュニティを維持していくための住宅用地の確保を検討していくことが必要です。

②中心市街地の機能強化

- ・本市の中心市街地は、東西に約1.9km 続く商店街筋を中心に、コンパクトに形成されています。JR 総社駅周辺では土地区画整理事業が施行され、住宅や店舗・事務所等の立地が進行していますが、駐車場も多くみられます。JR 東総社駅周辺は、伝統的な古民家も残り、総社宮を中心とした歴史的な雰囲気を感じられる一方で、都市基盤が未整備で幅員の狭い道が多く、空き家が増加しています。
- ・市民アンケート調査の結果では、「商店街の活性化」に対する回答が多くなっており、都市機能の強化・集積や都市基盤の改善、空き家の利活用等を図りながら、官民が連携して中心市街地のにぎわいづくりに取り組んでいくことが必要です。

（４）分野別の課題の整理

①土地利用・市街地整備

- ・人口減少や高齢化の進行等が予測される中で、持続可能な都市を形成するためには、宅地開発や商業等の都市機能の立地を適切にコントロールしていく必要があります。
- ・市街化区域内の低未利用地が減少し、50戸連たん制度が厳格化された中で、今後も人口の維持・増加を図るためには、民間活力も導入した計画的な市街地整備により、宅地開発の受け皿を確保していく必要があります。
- ・既存の市街地においては、JR 東総社駅周辺など基盤未整備地区の市街地環境を改善するとともに、空き家などの既存ストックを有効活用していく必要があります。
- ・市街化調整区域では、特に人口減少や空き家の増加が顕著になると予想されることから、既存集落の活力を維持するため、地区計画や空き家対策等の法制度を活用していく必要があります。
- ・市民アンケート調査の結果から、商店街の活性化や身近な買い物の利便性を求める意見が多くみられることから、商店街とも連携しながら取り組んでいく必要があります。
- ・市街地内の工業用地は概ね埋まっている状況であり、都市活力の増進や市内定住を促進するためにも、周辺環境との調和に配慮しながら企業用地を確保していく必要があります。

②都市施設

【交通体系】

- ・市民の多くが移動手段を自動車に依存している中で、都市計画道路の未整備区間をはじめとする幹線道路の整備を促進していく必要があります。
- ・JR 東総社駅周辺には、幅員の狭い道路が多く存在し、災害時の被害拡大や空き家の増加等につながることも懸念されることから、道路環境を改善していく必要があります。
- ・道路の老朽化が進んでいく中で、市民アンケート調査の結果では、歩道環境や生活道路の安全性に対する市民の評価が低くなっており、引き続き適切に維持管理していく必要があります。
- ・高齢化の進行や脱炭素型まちづくり等の社会課題に対応するためには、自動車依存からの転換が必要であり、公共交通の利便性の向上と利用促進を図り、市民の移動しやすさを高める必要があります。
- ・自転車の利用は、市民の健康増進や観光・レクリエーションとしてだけでなく、地球温暖化対策としての環境負荷軽減の観点からも注目されており、安全に利用できる環境を整えながら、利用促進を図る必要があります。

【公園・緑地】

- ・公園・緑地は、子供からお年寄りまでの幅広い年齢層が自然とふれあう、あるいはレクリエーション活動、健康運動、文化活動などの多様な活動を行う場であり、近年では、生物多様性保全機能や災害時の避難所等としての防災機能などが重要視されています。
- ・今後の人口動態や市街地整備の動向等を見据えながら、公園・緑地を機能や役割に応じて整備していく必要があります。
- ・老朽化した公園施設は、ユニバーサルデザインやインクルーシブ等の考えを取り入れながら、適切に維持管理していく必要があります。
- ・公園・緑地の整備、維持管理や活用に当たっては、市民参画や民間活力の導入など、様々な実施主体と連携していく必要があります。

【その他都市施設】

- ・上下水道は、快適な生活環境を形成する上で重要な都市施設であり、引き続き整備促進を図っていく必要があります。
- ・老朽化した上下水道管の破損による事故が全国各地で発生しており、耐用年数を超えた水道施設について、計画的な更新や耐震化、適切な維持管理等に加え、水道事業を健全かつ安定的に行っていくため、水道施設の更新と合わせ、将来の水需要を見据えた効率的な施設の再配置等を行っていく必要があります。
- ・廃棄物処理場等の処理施設については、引き続き、管理体制の強化や適切な維持管理を行っていく必要があります。

③都市環境

【都市景観】

- ・美しい景観は、まちの魅力を高めるとともに、市民の誇りや愛着につながることから、住宅地や商業地、工業地等の地域特性に応じて、市民や事業者との協働により、美しい景観づくりに取り組んでいくことが必要です。
- ・古民家等は、往時の街並みを残す地域固有の景観資源であり、また、まちなか観光の資源でもあるため、適切に保存・活用していくことが必要です。

【自然環境】

- ・本市は、山地や丘陵地に囲まれ、市の中央を県下三大河川の一つである高梁川が南北に貫流し、南部には吉備平野が広がる自然豊かなまちであり、適切な維持管理の下でこれらの自然環境を良好に保全していくことが必要です。また、全国的に健康志向が高まる中で、これらの自然環境とのふれあいや体験ができる環境を整備・充実していくことが必要です。
- ・河川については、引き続き改修等を推進し、安全性の確保を図るとともに、市民が憩える水辺空間として整備・活用していくことが必要です。

【都市環境】

- ・二酸化炭素の増加に起因するとされる地球温暖化は世界共通の課題であり、行政、企業、市民等が、それぞれ意識的に二酸化炭素の排出削減に取り組んでいくことが必要です。
- ・市民アンケート調査の結果では、水辺空間の美しさに対する不満足度がやや高くなっており、下水道等の普及による水質汚濁の防止や、多自然川づくり等に取り組んでいくことが必要です。

④安全・安心なまちづくり

【災害に強いまちづくり】

- ・本市は、地形的条件から自然災害を受けやすい状況にあり、特に、市の中央を貫流する高梁川沿いの広範な地域で、洪水による浸水が予測されています。
- ・古い木造家屋が多い地域や住宅密集地等では、地震による家屋の倒壊や火災時の延焼などが危惧されます。
- ・道路や上下水道は、市民生活や都市活動における重要なライフラインですが、施設の老朽化等に伴う事故が全国で発生しています。
- ・安全・安心に暮らすには、災害対策の強化が重要ですが、災害を完全に防ぐことは困難なため、災害の発生を未然に防ぐ「防災」と、災害発生時の被害を軽減する「減災」の視点での取組が必要であり、そのためには、地域ごとの災害リスクを考慮するとともに、市民や事業者の主体的な参画の下で、自助・共助・公助の視点で取り組んでいくことが必要です。

第2章 まちづくりの目標

1. 見直しの背景とポイント

(1) 社会情勢の変化

本市は、積極的な子育て支援策などを実施した結果、全国的に人口減少傾向にある中でも転入超過による人口増加を続けてきましたが、市街化区域内の低未利用地の減少などにより、転入人口の減少が予測され、また、出生数の低下等と相まって、今後は人口減少に転じることが予測されます。

一方、高齢化率は上昇し、今後は市民の3人に1人以上が65歳以上の高齢者になると予測されており、社会保障費の増大とともに、免許返納等により日常的な移動が困難になる高齢者の増加も懸念されます。

近年多発する異常気象や甚大な自然災害は地球温暖化に起因するとされ、地球温暖化対策の取組は不可欠となっています。本市でも「2050年二酸化炭素排出実質ゼロ宣言」を行っており、都市計画やまちづくりの分野においても脱炭素に向けた取組が必要です。

また、人口減少や高齢化に伴う人手不足、市民ニーズの多様化・高度化、都市基盤や公共施設の老朽化に伴う維持管理など、複雑な社会情勢の変化に対して地域社会の持続可能性や市民の幸福度を高めるためには、AIやDX（デジタルトランスフォーメーション）を活用したまちづくりが必要です。

(2) 法制度の改正

人口減少・高齢化社会に対応した持続可能な都市構造の形成を目的に、平成26（2014）年に立地適正化計画制度が創設され、本市でも令和元（2019）年11月に立地適正化計画を策定し、都市計画マスタープランと両輪となってまちづくりを推進してきました。

令和2（2020）年6月に都市再生特別措置法等が改正され、災害ハザードエリアにおける開発規制や移転の促進、立地適正化計画の強化（防災指針の作成）などが位置づけられるなど、頻発・激甚化する自然災害への対応が急務となっています。本市においては、岡山県「都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例」の改正により、50戸連たんの適用区域が大幅に縮小され、土地利用政策に大きな変化が生じました。

また、人口減少等を背景に空き家が急増しており、倒壊の危険が生じるだけでなく、景観の悪化や地域活力を低下させるなど、まちづくりにも深刻な影響を与える可能性があることから、令和5（2023）年に空家等対策の推進に関する特別措置法が改正され、空き家等の活用、管理、除却等に対してより実効性の高い対策が可能となりました。

このほか、建築基準法や都市緑地法等においても、地球温暖化対策・脱炭素社会の実現に向けた法改正が行われており、社会的ニーズに的確に対応した都市計画やまちづくりの推進が求められています。

(3) 見直しのポイント

ポイント① 持続可能な まちへ

- ・将来的に人口減少が予測される中で、産業や地域活力の衰退、空き家等の増加、地域コミュニティの希薄化など、まちの持続可能性に大きな影響を与えることが懸念されることから、まちづくりの基本となる「人」を維持・増加する事業や施策に着目して見直しを行います。
- ・まちを計画的に整備し、適切に維持管理していくとともに、複雑化・多様化する地域課題にきめ細かく対応するため、行政と市民・事業者の協働・連携の視点に着目して見直しを行います。

ポイント② 人が中心の まちへ

- ・立地適正化計画が目指すコンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、交通結節機能や都市の中核的機能、市民生活に必要なサービス機能が集積する市街地中心部の重要性が増しており、各機能の維持・増進や市街地環境の充実など、誰もが安心して歩いて暮らせるまちなかの創出に着目して見直しを行います。
- ・高齢者や子育て世代にやさしいまちづくりはもちろんのこと、ウェルビーイング社会の推進や多様性の享受など、市民ニーズの多様化に柔軟に対応するまちづくりの視点に着目して見直しを行います。
- ・地球温暖化等を背景とする気候変動と相まって、大規模自然災害の発生リスクが高まっており、防災・減災や自助・共助など、防災まちづくりの視点に着目して見直しを行います。

ポイント③ 変化・進化 に適應する まちへ

- ・脱炭素社会や SDGs など、地球規模で取り組むべき社会課題の解決に向けて、都市計画やまちづくりの面から貢献できる取組に着目して見直しを行います。
- ・老朽化した上下水道管の破損等により、市民生活に多大な影響を及ぼす事故が発生しており、都市基盤の老朽化への対応が重要課題になっていることから、都市基盤を適切に維持管理する視点に着目して見直しを行います。
- ・AI や ICT の発展は目覚ましく、都市基盤の整備や維持管理、産業の活性化、安全・安心の確保、地域のマネジメントなど、まちづくりの様々な場面での活用が期待されており、新しい技術の導入に着目して見直しを行います。

2. 将来都市像と人口展望

(1) 将来都市像と基本理念

「第3次総社市総合計画」で定める本市の将来都市像と基本理念は、次のとおりです。

○将来都市像

「挑戦 岡山の新都心 総社」 ～全国屈指の福祉文化先駆都市～

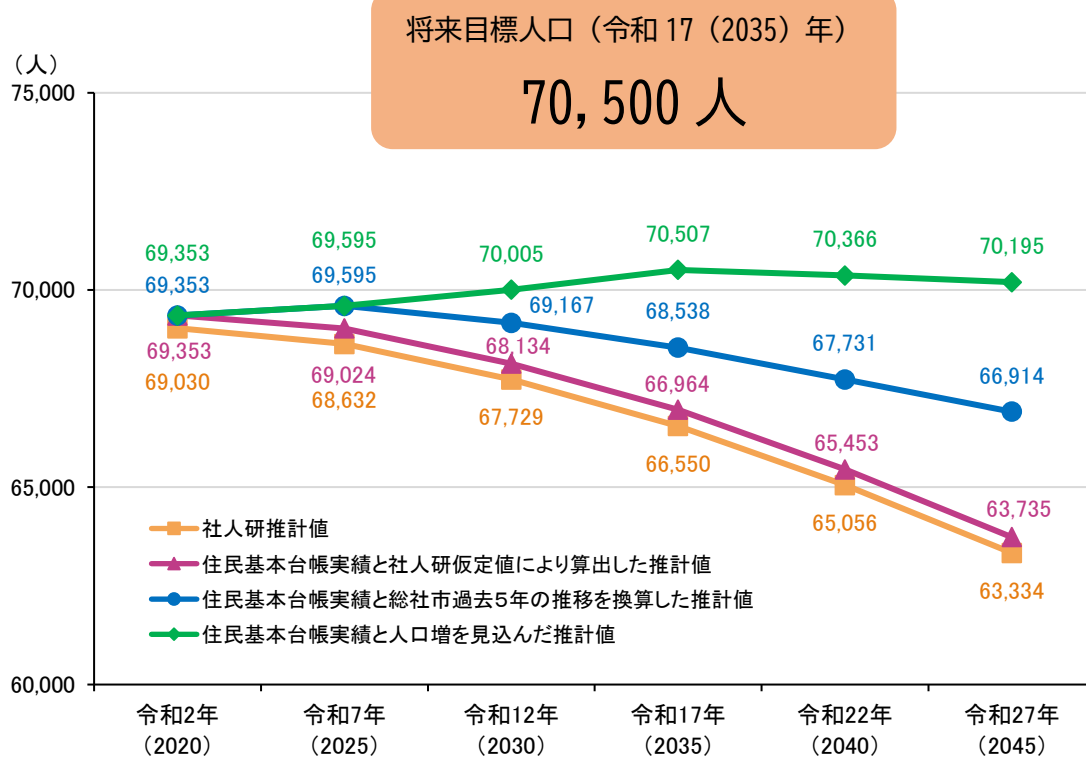
○基本理念

日本一市民にやさしいまち総社を創る

(2) 人口展望

本市は、「挑戦 岡山の新都心 総社」～全国屈指の福祉文化先駆都市～という将来都市像を掲げ、今後10年間のまちづくりを進めていきます。

まちづくりを実施していく中では、基本計画の各分野の数値目標をPDCAサイクルにより見直しを行いながら目標を達成していきます。そして、10年後に推移が予測されている68,538人に対して、総社市流施策を実施する効果により、1,962人を増加した70,500人を将来の人口展望として、事業を実施していきます。



【将来人口の設定】

資料：第3次総社市総合計画

3. まちづくりの目標

本計画では、第3次総社市総合計画が目指す将来都市像や基本理念の考え方と整合を図るとともに、都市の現況や将来予測、市民ニーズ、社会情勢の変化等を踏まえ、まちづくりの目標を次のように定めます。

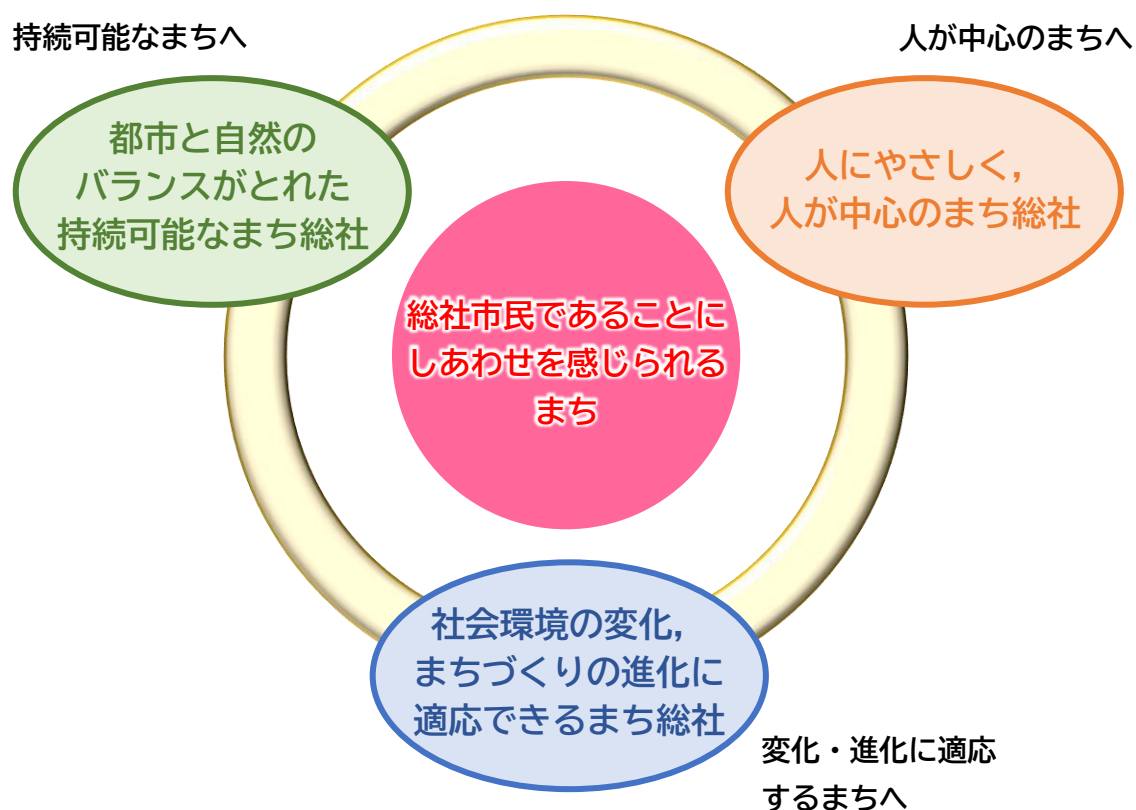
総社市民であることにしあわせを感じられるまち

人口減少や様々な社会環境の変化が予測される中で、総社市に住みたい・住み続けたいと思っていただくためには、総社市で暮らすことに満足感（幸福）を感じていただくことが重要です。

市民が「しあわせ」を感じる場面は様々で、心身の健康や日々の生活等の「個人（人）」に関する部分や、趣味や仕事、地域行事や社会的つながり等の「社会」に関する部分など多岐にわたりますが、「しあわせ」の実感は、安全で安心なまちの上に形成されるものです。

都市計画マスタープランでは、自然や地域資源、都市基盤、都市機能、居住など、「人」や「社会」が活動する上で土台となる「まち」を対象として、美しさや快適さ、利便性、にぎわい、防災などの視点から、まちを豊かにしていくことを目指します。

また、本計画の見直しのポイントを踏まえ、「持続可能」、「人が中心」、「変化・進化への適応」の3つの視点で基本目標を設定します。



4. 基本目標

都市と自然のバランスがとれた持続可能なまち総社

集約都市	● 人口減少や高齢化の進行，環境問題の深刻化，災害リスクの増大，都市基盤の老朽化等の社会課題に対応した持続可能なまちをつくるため，適正な土地利用計画に基づく各拠点への都市機能の適正配置と，各地域や拠点が便利につながるコンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを目指します。
市街地整備	● 土地利用条件や交通アクセス等を考慮しながら，都市活力の増進や雇用の創出に向けた産業用地の確保，移住定住の受け皿となる住宅地の整備などを図り，総社市に住みたい・住み続けたいという思いを実現できるまちを目指します。
自然保全	● 農林業生産，環境保全，生物多様性，景観形成，防災・減災など，農地や森林が有する多面的機能の保全を図り，豊かな自然と共生するまちを目指します。
集落維持	● 市街化調整区域の既存集落を維持するため，空き家等の利活用や地区計画制度の活用を図り，市民のニーズやライフスタイルなどに応じた多様性のある暮らしができるまちを目指します。
協働・連携	● 市民ニーズの多様化に対応するため，市民等がまちづくりに積極的に関わることのできる環境や機会を整え，市民協働・公民連携のまちを目指します。

人にやさしく，人が中心のまち総社

中心市街地	● JR 総社駅から JR 東総社駅周辺にかけての市街地中心部は，徒歩圏内に都市機能の更なる集積を図るとともに，歩行者空間（ウォークアブルな空間）や公園・緑地の整備・充実，鉄道やバスの公共交通の利便増進などを図り，居心地が良く，歩いて暮らせる便利なまちを目指します。
居住誘導	● 市街地中心部の高い利便性をいかして，空き家等の既存ストックの有効活用や，各種支援制度の充実などによりまちなか居住の推進を図り，人口減少が予測される中でも一定の人口密度が維持されるまちを目指します。
地域拠点・コミュニティ拠点	● 中心市街地外の鉄道駅周辺や各地区の公民館周辺などでは，それぞれの地域特性をいかした拠点としての充実を図り，住み慣れた地域で生活や活動がしやすいまちを目指します。
地域交流	● 高齢化の進行や健康志向の増大などに対応したユニバーサルデザインの都市空間の創出や，市民が気軽に集まり，交流することができる居場所づくりなどを図り，人にやさしいまちを目指します。
防災減災	● いつまでも住み続けられるまちを目指す上で，防災性の確保は必須要件であり，災害リスクの回避・低減に向けて，ハードとソフト両面の視点から取り組み，安全で強靱なまちを目指します。

社会環境の変化，まちづくりの進化に適応できるまち総社

維持管理	● 道路・橋梁や公園・緑地，上下水道などの都市基盤，市民の活動や交流の場となる公共施設等の老朽化に対応して，適切な維持管理や長寿命化対策などを図り，安全で快適な市民生活や円滑な都市活動が行われるまちを目指します。
環境負荷	● 地球温暖化等の気候変動や環境劣化などの社会課題に対して，都市構造，産業，建設，交通，市民行動など，まちづくりの分野が与える影響も大きいことから，行政・市民・企業が一丸となって，環境負荷の小さいまちを目指します。
新技術	● 人口減少に伴う担い手不足，市民や来訪者の行動の変容・多様化，都市基盤の老朽化，自然災害の甚大化など，複雑化する社会課題に対応するとともに，まちの新たな価値を創出するため，AI や ICT などのデジタル技術を取り入れたまちを目指します。

5. 将来都市構造

将来都市構造は、将来都市像やまちづくりの目標を実現するため、まちづくりの基本となる「将来のまちの骨格のイメージ」を概念的に示したものです。

本市の将来都市構造は、土地の状態や用途により面的な広がりを持つ「エリア」、都市活動や市民生活の中心となる点的な場所や地区である「拠点」、道路や鉄道、河川など線的なつながりを形成する「軸」によって構成されます。

■エリア

エリアの分類	位置づけ・基本方針
都市形成エリア	・市街化区域に指定している区域、及び交通利便性などをいかし、計画的に都市的土地利用を形成していく区域を都市形成エリアに位置づけ、地域特性に応じた適正な土地利用の規制・誘導を図ります。 ・本市の市街地中心部は、岡山県南広域都市計画区域において地域都市拠点としての役割を担っていることを踏まえ、多様な都市機能のより一層の充実・強化を図ります。 ・商業・業務地の活性化、JR 東総社駅周辺における都市基盤の改善、低未利用地や空き家等の有効活用、移住定住の受け皿となる計画的な市街地整備など、まちなか居住を推進するための居住環境の向上を図ります。 ・工業・流通地は、インターチェンジ周辺や幹線道路沿いなどの交通利便性の高い地区や、川沿いなどの操業に適した地区に配置し、周辺環境への影響に配慮しながら、適正な土地利用を図ります。
田園環境保全エリア	・都市形成エリアを取り囲む吉備平野に広がる農地及び既存集落の区域を田園環境保全エリアに位置づけます。 ・優良農地を保全し、農業振興のほか、生物多様性、環境保全、水源涵養^{かんよう}など、農地が有する多面的機能の保全を図ります。 ・集落地においては、生活道路や上下水道などの整備を進め、生活環境の改善を図るとともに、既存集落のコミュニティや地域活力を維持するため、地区計画制度の活用や空き家等の利活用を図ります。
丘陵エリア	・吉備平野を取り囲む比較的標高の低い区域を丘陵エリアに位置づけます。 ・県立自然公園に指定され、吉備平野の背景となる良好な自然環境の保全を図るとともに、丘陵地に点在する備中国分寺や作山古墳などの歴史的文化的遺産は、観光・レクリエーションの場として活用を図ります。
山間エリア	・丘陵エリアの北に広がる山間部を山間エリアに位置づけます。 ・森林資源を保全し、林業振興のほか、生物多様性、環境保全、水源涵養^{かんよう}、レクリエーションなど、森林が有する多面的機能の保全を図ります。 ・山間地を流れる高梁川、槇谷川などの河川沿いに形成された集落環境の維持・改善、及び JR 美袋駅周辺などの拠点性向上を図ります。

■拠点

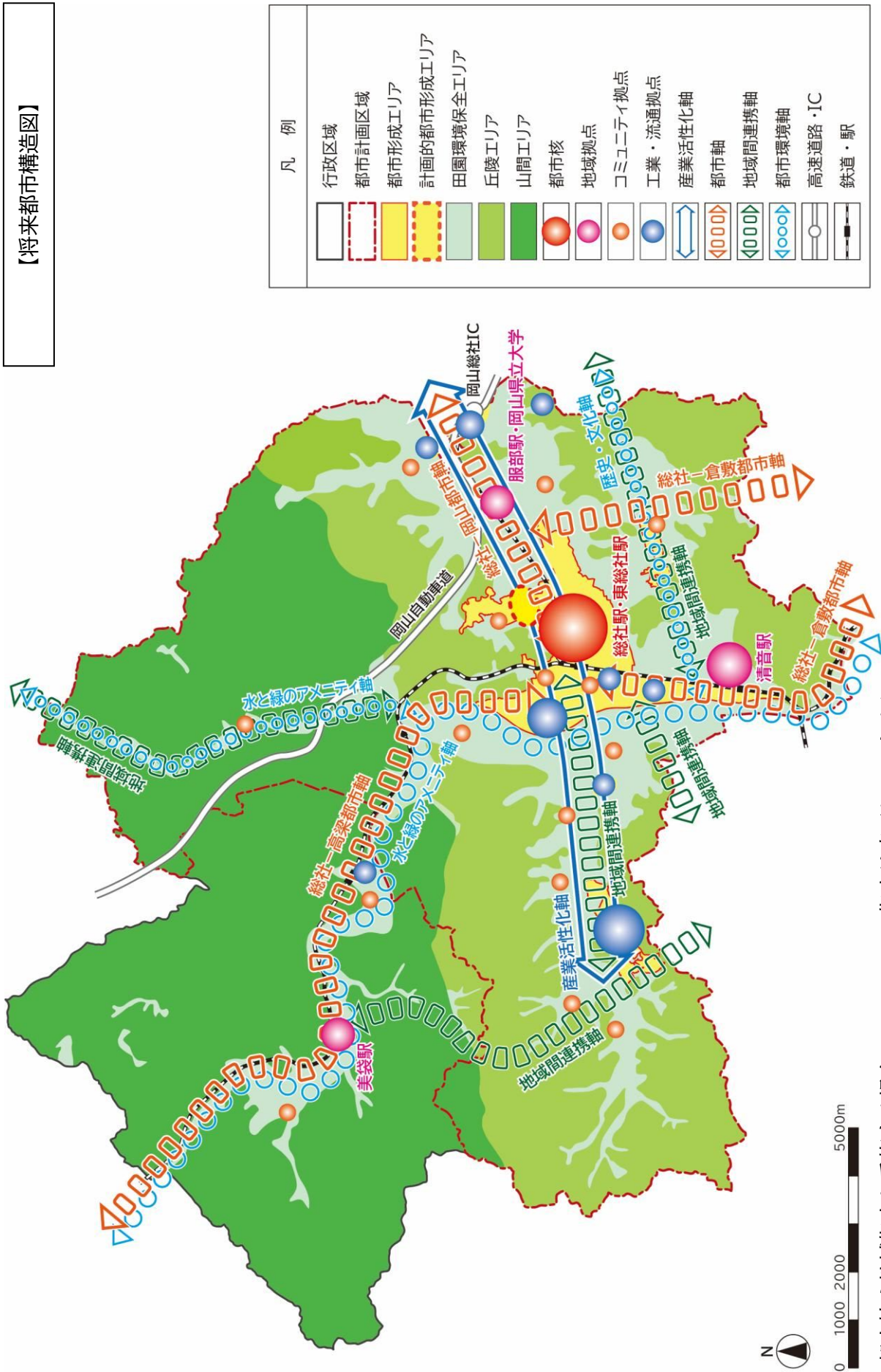
拠点の分類	位置づけ・基本方針
都市核	・ JR 総社駅から東へ向けての市街地中心部を，商業・業務を核に据えた都市機能の集積・強化を図る都市核に位置づけます。 ・ 都市基盤の整備・改善を効率的かつ効果的に進めるとともに，都市機能の立地誘導，空き家等の積極的な利活用などにより，まちなか居住を推進し，まちの玄関口にふさわしい，活気とにぎわいのある拠点づくりを図ります。
地域拠点	・ 鉄道の利便性が高く，地域における玄関口としての拠点性が高い場所として，JR 清音駅周辺地域，JR 服部駅・岡山県立大学周辺地域，JR 美袋駅周辺地域を地域拠点に位置づけます。 ・ 既存の都市機能や生活サービス機能を有効活用し，地域特性を踏まえた機能充実を図りながら拠点性を高めるとともに，公共交通でつながる利点をいかした拠点間の連携を図ります。
コミュニティ拠点	・ 各地区において，公民館や小学校をはじめ，市民が集い交流できる施設をコミュニティ拠点に位置づけます。 ・ それぞれの施設を適切に維持管理するとともに，生活利便性を維持するために必要なサービス機能の導入を図ります。
工業・流通拠点	・ 現に工業系市街地（用途地域）に指定されている地区のほか，大規模な工場や物流施設が立地している場所を，工業・流通拠点に位置づけます。 ・ 周辺の住環境や自然環境との調和に配慮しながら，拠点としての機能の維持・強化を図るとともに，更なる地域活力や雇用を生み出すため，交通アクセスをいかした計画的な基盤整備を図ります。

■軸

軸の分類	位置づけ・基本方針
産業活性化軸	・本市を横断し、岡山総社インターチェンジー市街地中心部－ウイングバレイ西工業団地を結ぶ交通ネットワークを、産業活性化軸に位置づけます。 ・産業活動や生活利便施設の誘導を図る軸として、特に国道180号総社・一宮バイパスの整備を促進し、交通機能の維持・向上を図ります。 国道180号、国道180号総社・一宮バイパス、国道429号、国道486号、都市計画道路東総社中原線、県道上高末総社線
都市軸	・岡山市や倉敷市、高梁市に通じる主要幹線道路及びJR線を、本市と周辺都市との広域的な連携を形成・強化する都市軸に位置づけます。 ●総社－岡山都市軸 ・本市と岡山市を結ぶ東西方向の主要な都市軸として、交通や交流を支える機能の維持・向上を図るとともに、都市軸沿いの計画的な市街地整備及び適正な土地利用誘導を図ります。 国道180号、国道180号総社・一宮バイパス、県道総社足守線、JR吉備線（桃太郎線） ●総社－倉敷都市軸 ・本市と倉敷市を結ぶ南北方向の主要な都市軸として、産業や観光などを通じて交流を生み出す機能の維持・向上を図ります。 国道429号、国道486号、都市計画道路総社真備船穂線、県道倉敷清音線、JR伯備線 ●総社－高梁都市軸 ・本市と高梁市を結ぶ西北方向の主要な都市軸として、丘陵・山間エリアを通る特性を踏まえ、防災性の強化を図ります。 国道180号、国道180号総社・一宮バイパス、JR伯備線
地域間連携軸	・各エリアや地域拠点、隣接市町を結ぶ路線を地域間連携軸に位置づけます。 ・市内各地域・地区の連携の強化、都市軸へのアクセス強化に向けて、交通機能の維持・向上を図ります。 県道清音真金線、県道上高末総社線、県道倉敷美袋線、県道総社賀陽線等
都市環境軸	・本市の豊かな自然環境を形成する河川や、歴史的文化的遺産をつなぐ道路を都市環境軸に位置づけます。 ●水と緑のアメニティ軸 ・岡山県下3大河川の一つであり、本市の自然環境を代表する高梁川、その支流で名勝豪溪を有する槇谷川等の河川は、人々が自然とふれあい、共生するシンボルとして、良好な水辺空間の保全を図ります。

軸の分類	位置づけ・基本方針
都市環境軸	●歴史・文化軸 ・吉備路風土記の丘県立自然公園を通る県道清音真金線，吉備路自転車道は，岡山市の造山古墳，吉備津神社，吉備津彦神社との連携も視野に入れながら，趣のある通り景観の形成を図ります。

【将来都市構造図】



都市核や地域拠点と重複する場合、コミュニティ拠点は表示していません。

第3章

分野別のまちづくり方針

1. 土地利用・市街地整備の方針

(1) 基本方針

基本方針	集約型都市構造の推進と低未利用地の活用 ● 豊かな自然環境や歴史的風土を保全しながら、人口減少や高齢社会に対応したコンパクトで歩いて暮らせるまちづくり，災害リスクに対応した安全・安心なまちづくり，地域資源の活用や景観に配慮した魅力的なまちづくりなどを推進するため，将来都市構造を踏まえた健全で秩序ある土地利用の保全・形成を図ります。 ● 市街地においては，用途地域等を適切に指定するとともに，都市機能の集積，空き家や空き地等の低未利用地の有効活用，民間活力の導入も含めた住宅地の整備などにより，計画的で良好な市街地の形成を図ります。 ● 市街地を取り囲む田園や丘陵・山間エリアにおいては，空き家の利活用等を図りながら，官民が連携して中心市街地のにぎわいづくりに取り組み，また，無秩序な市街化を抑制し，緑豊かな環境を保全しつつ，既存集落のコミュニティ維持や交通アクセスの利便性等をいかした計画的な土地利用の誘導に向けて，各種法制度の適切な活用を図ります。
------	--

(2) 土地利用・市街地整備の方針

①商業・業務地

- ・ JR 総社駅から JR 東総社駅にかけての市街地中心部は，本市の玄関口であり交通結節点となる駅，市役所，医療施設，店舗・飲食店，総社宮など，数多くの都市機能や歴史・文化資源が集積するメリットをいかして，更なる機能の集積や充実を図り，利便性が高く，回遊性のある市街地環境を形成します。
- ・ JR 東総社駅周辺など道路が狭あいでの防災上の課題を有する地区は，老朽建築物の建て替えや不燃化の推進，オープンスペースの確保，空き地等を利用した道路の拡幅など，住環境の改善と防災性の向上に向けて，段階的な市街地整備を図ります。
- ・ JR 総社駅から総社宮に至る商店街通りは，落ち着いた街並みを維持するとともに，空き家・空き店舗や既存公共施設の利活用，駐車場やポケットパークの整備など，商店街通りが抱える課題解決に向けて，地域と行政が連携して取り組んでいきます。
- ・ 泉団地に指定されている商業系用途地域は，近隣住民に対して身近な生活サービスを提供する場として，引き続き生活サービス機能の維持を図ります。

②工業・流通地

- ・市街地内の工業用地及び田園や山間地に立地する工業・流通地は、周辺環境との調和や交通の円滑性・安全性に配慮しつつ、産業の高度化や更なる企業立地支援を図るとともに、立地ニーズに対応しながら、工業・流通地としての拡充を図ります。
- ・岡山総社インターチェンジに近接する地域には、広域・高速交通の利便性をいかして、高い付加価値を創出する工業・流通地を新たに配置し、地域経済の牽引を図ります。

③住宅市街地

- ・泉州地や小寺、中原などの低層・戸建ての専用住宅地では、引き続き良好な住環境の保全を図ります。
- ・低未利用地を有効活用するとともに、道路や公園等の都市基盤の整備・改善、地区計画や建築協定等の制度活用、民間活力の導入を図りながら、まちなか居住を推進します。
- ・空き家等は、倒壊の危険が生じるだけでなく、地域の活力を低下させ、まちづくりにも影響を与える可能性があることから、空き家等の適正管理や除却とともに、積極的な利活用を促進します。
- ・市営住宅については、各種改修や適切な維持管理、老朽化した住宅の廃止や解体、集約化を図り、良質な住宅ストックの維持に努めます。
- ・市街地内に残る農地は宅地利用への転換を基本としますが、住宅地の防災対策や環境保全、景観形成など、都市における農地の役割を考慮し、地域の実情を踏まえた土地利用を図ります。
- ・整備が進められている国道 180 号総社・一宮バイパス及び市道東総社駅前泉本線の沿道地域は、交通ネットワークや JR 東総社駅の徒歩圏に位置する利便性をいかして、新たな住宅市街地の整備を検討します。
- ・道路が狭あいでの防災上の課題を持つ地域については、老朽建築物の建て替え・不燃化、オープンスペースの確保など、地域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。

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、各地域における生活の中心的な役割を担う場所として、地域特性を踏まえた機能充実を図りながら拠点性を高めます。

ア) JR 清音駅周辺地域

- ・JR 清音駅周辺地域は、本市の南の玄関口にふさわしい活力ある地域として、地域特性を踏まえた機能充実などにより、人口密度の維持を図ります。

イ) JR 服部駅・岡山県立大学周辺地域

- ・岡山県立大学や国道 180 号総社・一宮バイパス及び県道服部停車場線に隣接する立地条件の良い地域であり、将来の宅地需要の予測等を踏まえた土地利用を検討します。

ウ) JR 美袋駅周辺地域

- ・本市北部地域の中で最も大きな集落地を形成している美袋地域の中心となる場所であり、「小さな拠点」づくりの考えを参考に、地域における生活サービス機能を維持する土地利用を図ります。

⑤農地・集落地

- ・高梁川や新本川の流域等に広がる農地は、農業生産の場、良好な田園集落風景の形成、大雨時の雨水貯留、生物多様性の確保など、農地の持つ多面的機能を発揮するため、市街化を抑制します。
- ・地域での話し合いにより策定した地域計画をもとに、農地の集積・集約化を推進し、生産の効率性を高めます。
- ・集落地においては、生活道路等の生活基盤の維持を図るとともに、地区計画制度の活用や空き家等の利活用を促進し、既存コミュニティの維持を図ります。
- ・集落地での生活を支えるため、各地区のコミュニティ活動の拠点となる公民館・小学校等の徒歩圏内を中心に、行政窓口や商店、診療所などの日常生活に必要な機能の維持と機能強化を図ります。

⑥丘陵地

- ・市街地や田園・集落地を取り囲み、その背景となる丘陵地は、土砂災害を防止するため、里山環境を適切に保全・維持管理するとともに、市民の憩いの場として活用を図ります。
- ・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。

⑦山間地・森林

- ・森林の整備や荒廃山林の復旧等により、生物多様性、地球環境保全、土砂災害防止、水源^{かんよう}涵養、快適環境形成、保健・レクリエーション、文化機能、物質生産など、森林が有する多面的機能の保全を図り、森林の総合的な利用を促進します。

⑧幹線道路沿道

- ・国道 429 号沿道、都市計画道路東総社中原線沿道及び国道 180 号総社・一宮バイパス沿道については、無秩序な開発を抑制し、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。

（３）用途地域等の見直しの考え方

用途地域等は，将来都市構造の実現に向けて，地域における住居環境の保護や業務の利便増進等を図るために建築規制を行うものであるため，土地利用の動向や都市計画における課題の変化等に応じて，適宜見直しを図ります。

【土地利用・市街地整備の方針図】



2. 都市施設整備の方針

2-1. 交通体系

(1) 基本方針

基本方針	都市の活動や市民の暮らしを支える多様な交通ネットワークの形成
	● 各拠点間やエリアが相互につながる「コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくり」の実現に向けて、鉄道、バス、自家用車、徒歩、自転車など、多様な移動手段を選択できる交通ネットワークの形成を図ります。 ● 交通結節点となる鉄道駅周辺の機能強化、バスの利便性向上、幹線道路や生活道路等の計画的な整備及び維持管理、安全で快適な歩行者空間の整備、景観形成や環境への配慮、さらには、ICT 技術の活用や新たな地域公共交通の導入検討など、総合的な観点で移動しやすいまちを目指します。

(2) 道路整備の方針

道路や橋梁は、円滑な都市活動や安全で快適な市民生活を送る上で、最も重要な都市基盤ですが、高度経済成長期に大量に整備された道路・橋梁が一斉に老朽化を迎えているため、引き続き必要な道路整備を進めるとともに、新技術も導入しながら適切な維持管理及び強靱化・長寿命化を図ります。

①広域幹線道路

- ・本市と県内外の都市とを広域的につなぐ以下の路線を広域幹線道路に位置づけます。
- ・岡山自動車道や国道を中心に、産業や観光をはじめ市民の生活を支える道路として、関係機関と連携しながら整備及び適切な維持管理を行い、広域的なネットワークの強化・充実を図ります。

路線名	整備方針
● 岡山自動車道 ● 国道 180 号 ● 国道 180 号総社・一宮バイパス ● 国道 429 号 ● 国道 486 号 ● (都)総社真備船穂線	・ 国道 180 号総社・一宮バイパスは、小寺から井尻野までのバイパス整備及び4車線化供用に向けて、国に働き掛けていきます。 ・ 高梁川に並行する国道 180 号は、洪水時の路面冠水対策について、国に働き掛けていきます。 ・ 都市計画道路総社真備船穂線は、新総社大橋以西の未整備区間について、関係機関と連携して広域的なネットワークの形成に向けた整備を検討していきます。

表中の(都)は都市計画道路の略

②幹線道路

- ・まちの骨格を形成する以下の路線を幹線道路に位置づけます。
- ・広域幹線道路を補完するとともに、市内の連携強化及び交通混雑を解消し、円滑な交通を確保するため、関係機関とも連携しながら整備を促進し、東西南北に移動しやすい交通ネットワークの形成を図ります。

路線名		整備方針
東 西 方 向	①（主）上高末総社線	・県道美袋井原線（新水内橋の架橋）や県道穴栗真備線は、幹線道路としての利便性及び安全性の向上を図るため、関係機関と連携してバイパス整備を促進します。 ・JR 東総社駅と泉団地を結び、国道 180 号総社・一宮バイパスと交差する市道東総社駅前泉本線は、交通の利便性や安全性を向上するとともに、生活交流を強化する路線として整備を推進します。 ・その他の幹線道路については、狭あいな区間の解消など交通の安全性の向上を図るため、関係機関と連携して整備を推進します。
	②（一）清音真金線	
	③（一）総社足守線	
	④（一）清音停車場線	
	⑤（一）美袋井原線	
	⑥（市）井尻野福井本線	
	⑦（都）東総社中原線	
南 北 方 向	⑧（一）倉敷総社線	
	⑨（主）倉敷清音線	
	⑩（一）水別総社線	
	⑪（一）服部停車場線	
	⑫（主）総社賀陽線	
	⑬（一）穴栗真備線	
	⑭（一）下原船穂線	
	⑮（主）倉敷美袋線	
	⑯（一）市場青木線	
	⑰（一）賀陽種井線	
	⑱（主）総社三和線	
	⑲（一）吉川槇谷線	
	⑳（一）槇谷北線	
	㉑（一）美袋停車場線	
	㉒（市）東総社駅前泉本線	
	㉓（市）宿赤浜本線	
	㉔（市）清音神在本線	

※表中の(主)は主要地方道，(一)は一般県道，(市)は市道，(都)は都市計画道路の略

※各路線の番号は方針図に対応

③補助幹線道路

- ・広域幹線道路、幹線道路を補完する道路網として、都市計画道路及び主要な市道を中心に補助幹線道路に位置づけます。
- ・都市計画道路総社中央線（㉔）は、歩行者・自転車の安全性と快適性の確保を図るため、歩道整備を推進します。
- ・都市計画道路刑部三須線（㉕）は、市街地東部における南北交通の強化を図るため、国道180号総社・一宮バイパスと都市計画道路東総社中原線を南北に結ぶ路線として、整備を促進します。
- ・幅員が狭い市道秦中央本線（㉖）は、地区における日常生活の重要な幹線道路として、利便性及び安全性の向上を図るため、拡幅整備を推進します。

④生活道路

- ・地域における暮らしやすさを高めるため、現道の利用状況を踏まえ、引き続き舗装補修、改良、交通安全対策などに取り組みます。
- ・幅員が狭い道が多く残る JR 東総社駅周辺では、空き家や空き地等の活用による市街地環境の改善と合わせた道路整備を検討します。
- ・旧山陽道沿いの山手地区など、歴史的な街並みの保存が望まれる地区においては、地区の特徴に適した整備手法や道路空間の高質化等を検討します。

⑤強靱で持続可能な道路施設の実現

- ・道路施設の老朽化対策として、「橋梁・道路付属物等長寿命化修繕計画」等に基づき計画的かつ効率的な維持管理を図るとともに、事後保全から予防保全への転換により、持続可能な道づくりに取り組みます。
- ・道路施設の日常点検や災害時の対応などにおける効率性や即応性の向上を図るため、3次元データの作成や ICT 技術を活用した道路管理システムの導入などを検討します。
- ・安全で快適な通行空間の確保、景観の向上、台風や地震等における都市災害の防止、情報通信ネットワークの信頼性向上などを図るため、幹線道路を中心に無電柱化を検討します。

⑥歩行者・自転車空間の充実

- ・市民の健康増進に寄与し、また、家計や地球環境にやさしい自転車の活用を促進するため、道路の状況等を踏まえた、安全な自転車走行空間の確保を図ります。
- ・吉備路自転車道については、安全性の向上に向けた改善を検討するとともに、これらを活用して、市内に点在する観光・レクリエーション施設等を結ぶ自転車・歩行者ネットワークの形成を図ります。

（３）公共交通ネットワーク形成の方針

車を運転できない高齢者や中高生などの日々の交通手段として、また、地球温暖化に対応した脱炭素社会の実現に向けて、公共交通の重要性は一層高まっており、既存の公共交通の有効活用や利便性向上、新たな地域交通の導入などにより、全ての人が利用しやすい交通手段として公共交通ネットワークの充実を図ります。

①鉄道

- ・鉄道駅は、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを目指す上で、重要な交通ネットワークの結節点であり、関係機関と連携して駅施設のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を促進するとともに、パークアンドライドやサイクルアンドライドに対応した機能充実など、利用客の利便性と利用向上に向けた取組を推進します。
- ・JR 総社駅は、今後の JR 吉備線（桃太郎線）LRT 化構想協議の再開も視野に入れた中で、交通結節拠点としての駅機能の強化や駅前広場の再整備等を検討します。
- ・井原鉄道井原線の利便性向上を図るため、関係機関と連携し、マイレール意識の高揚を図る取組を推進します。

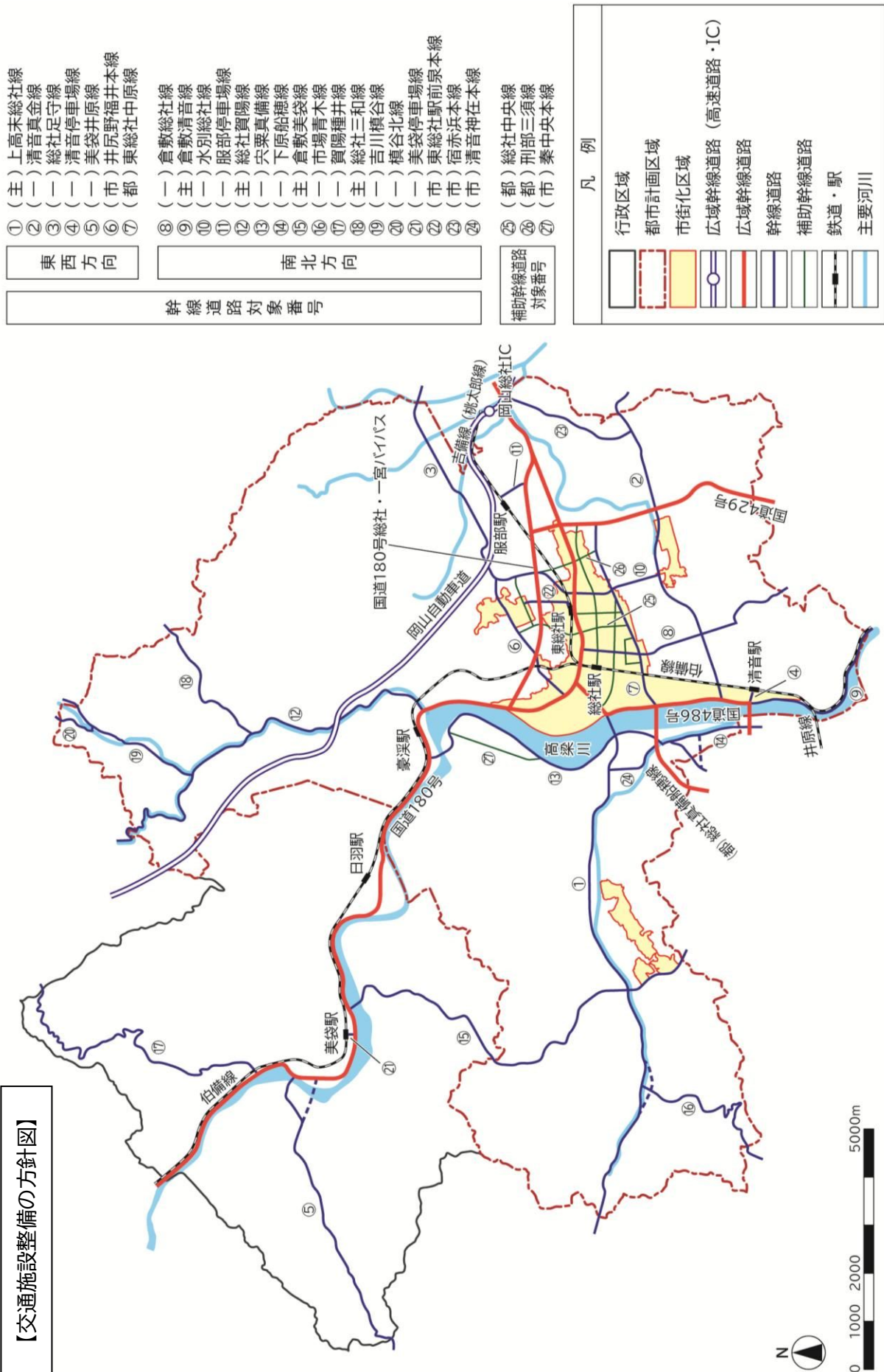
②バス・デマンド交通

- ・鉄道駅と市内各地をつなぐ基幹交通として、関係機関と連携して、既存のバス路線を維持するとともに利用促進を図ります。
- ・バス交通を補完し、公共交通空白地域の解消を目的とする総社市新生活交通「雪舟くん」は、DX の推進等を図りながら、利便性を高めます。

③その他の地域交通

- ・人口減少や高齢化の進行等に加えて公共交通の運転手が不足する中で、地域における生活交通の確保を図るため、関係機関と連携し、自家用有償旅客運送や地域を主体とした総社市版ライドシェア等の導入を検討します。

【交通施設整備の方針図】



2-2. 公園・緑地

(1) 基本方針

基本方針	市民の生活を安全・快適・豊かにする緑の創出・機能更新とネットワークの形成 ● 地域の実情を踏まえて公園や広場を計画的に整備するとともに、公共施設や道路等の公共空間、河川や水路等の水辺空間を活用した特色ある公園・緑地の整備を進め、これらを結びつけながら、緑あふれるまちの形成を図ります。 ● 市民の緑化意識の高揚を図り、身近な緑化を推進します。 ● 自治組織等の地域住民による維持管理を基本とし、維持管理の効率化に努めます。
------	---

(2) 公園・緑地整備の方針

公園・緑地は、市民の憩いや地域交流の場、環境改善、防災機能、生物多様性の保全など様々な役割を有しており、人口集積や利用圏域、土地利用動態等を踏まえた適切な配置、各地区のコミュニティ施設等と一体となった効果的な整備を図ります。

①都市公園等

- ・都市公園等は、市民の憩いや地域交流の場、環境改善、防災機能、生物多様性の保全など様々な役割を有しており、人口集積や利用圏域、市街地整備や土地利用動態等を踏まえた計画的な整備を図ります。
- ・市街地中心部においては、地域と行政が連携して、空き家・空き店舗の利活用や市街地環境の改善と合わせたポケットパーク等の整備を図ります。
- ・画聖雪舟の生誕 600 年を記念して整備した雪舟生誕地公園は、雪舟の功績を顕彰するとともに、訪れる方の憩いと交流の場になるよう積極的な活用を図ります。
- ・都市計画区域外においては、公民館や小学校、寺社など、地域住民のコミュニティの場となる施設を利用しながら、全市的な配置バランスを考慮して、公園・広場の整備を図ります。

②公共空間の緑

- ・市役所や市民会館、各地区の小学校や公民館など、多くの市民が集まる公共施設を中心に質の高い緑化スペースを設け、訪れる人に安らぎを与えると同時に、都市緑化に対する市民意識の高揚を図ります。
- ・幹線道路を中心に、緑豊かな街並み景観の形成及び緑のネットワーク形成を図ります。

③河川・水辺空間の緑

- ・高梁川の広大な河川敷を利用した既存のグラウンドや水辺の楽校等の環境を維持し、市民のスポーツ・レクリエーション、環境学習・自然体験活動の場として積極的な活用を図るとともに、「かわまちづくり支援制度（国土交通省）」も活用しながら、河川空間とまち空間がネットワークされた、にぎわいのある良好な空間形成を目指します。
- ・中小河川においては、河川改修等に合わせた親水護岸や並木の整備、遊歩道や自転車道の整備などにより、多自然川づくりを目指します。

④身近な緑

- ・市民の緑化意識を高揚するための啓発を行うとともに、花いっぱい運動の拡充、緑の募金運動の交付金による学校や公園等への苗木の配布等により、地域の緑化を推進します。
- ・住宅地を中心に、地区計画や緑地協定等の制度を活用してまちなかの緑の創出を図り、緑のネットワークをきめ細かくつないでいきます。

（３）維持管理の方針

市民がより安全・快適に公園を利用できるよう、新技術を活用しながら遊具等の適切な維持管理を図るとともに、利用者のニーズ等に対応した公園施設のリニューアルを図ります。

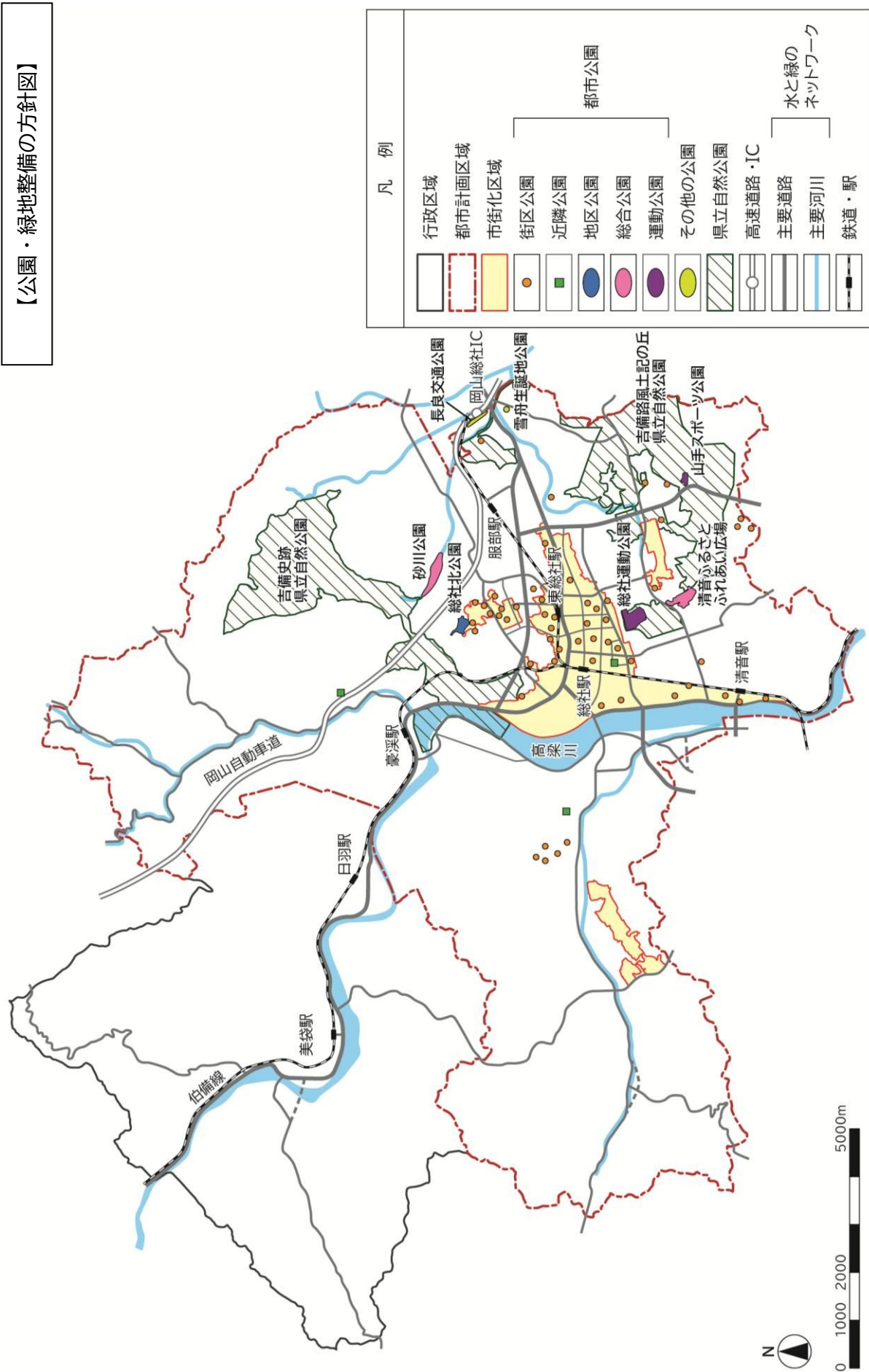
①維持管理

- ・身近な公園に対する地域の愛着を醸成しながら、自治組織等の地域住民による維持管理を基本に、維持管理の効率化に努めます。

②機能更新

- ・「都市公園移動等円滑化基準」に基づく公園のバリアフリー化、「公園施設長寿命化計画」に基づく遊具等の公園施設の定期的な点検・補修を推進するとともに、避難所等としての防災機能の付加やインクルーシブ遊具の設置など、社会情勢や市民ニーズに対応したリニューアルを図ります。

【公園・緑地整備の方針図】



2-3. その他の都市施設

(1) 基本方針

基本方針	安全・快適な市民生活に欠かせないライフラインの整備及び維持管理・更新 ● 重要なライフラインである上下水道やごみ焼却場、斎場などの供給処理施設は、将来の人口予測、市街地整備や土地利用動態等を踏まえ、計画的・効率的な整備を図ります。 ● ライフラインの老朽化に伴う事故を防止するため、AI や ICT 技術も活用しながら適切な維持管理を図ります。
------	---

(2) 下水道整備の方針

公共用水域の水質保全と浸水の防除及び生活環境の改善を図るため、地域特性に応じた下水道の計画的・効率的な整備と適切な維持管理を進めます。

①公共下水道

- ・ 公共下水道事業（総社、山手、清音）、特定環境保全公共下水道事業（美袋）のうち、市街化が進んでいる総社処理区の整備を計画的に進めます。
- ・ 市街地開発や工業エリアの拡大など、地域の特性・土地利用形態の変化等に応じた整備を図ります。
- ・ 処理場等の施設については、ストックマネジメント計画に基づき施設の改築更新を実施するとともに、今後は管路施設の老朽化により修繕費・維持管理費の増加が見込まれることから、AI や ICT 技術も導入しながら、公共下水道事業の効率化を図ります。
- ・ 生活環境の改善、公共用水域の水質保全に対する市民の意識啓発を進め、水洗化の普及を促進します。

②農業集落排水

- ・ 農業集落排水事業は 12 か所で整備が完了しており、今後は、最適整備構想に基づき老朽化した施設の改築・更新を行い、施設の長寿命化を図ります。

③浄化槽

- ・ 公共下水道等の整備が見込めない区域では、個人住宅の浄化槽設置に対して補助を行い、生活排水による公共用水域の水質汚濁防止を図ります。

④下水道・雨水対策

- ・ 下水道への危険物や異物等の混入を防止するため、下水道の正しい使い方について市民への啓発を図るとともに、内水による浸水頻度の高い地区など、緊急性や投資効果等を踏まえた上で雨水幹線の整備を行い、道路冠水や建物浸水等の防止を図ります。

（３）上水道整備の方針

総社市水道ビジョン・経営戦略に基づき、清浄にして豊富低廉な水の供給を図ることを目指し、「安全」「強靱」「持続」を柱に、安全で安心な水の安定供給に取り組みます。施設・管路の維持管理や重要供給施設の耐震化、市街化の動向等を踏まえた水道管の敷設を図ります。

①安全（おいしいそうじの水の供給）

- ・水道原水の水質管理、適切な浄水処理、管路内及び給水装置における水質保持等衛生対策の徹底により、全ての利用者においしい水道水を供給します。

②強靱（いつでも安定した水の確保）

- ・老朽化した施設の計画的な更新により、基幹施設、管路の耐震化することで、自然災害等による被災を最小限にとどめる強くしなやかな水道の実現を目指します。

③持続（いつまでも持続できるそうじの水の安定供給）

- ・社会情勢に沿った健全かつ安定的な事業運営を行い、水道施設の統廃合、水道料金の適正化等により、いつでも安全な水道水を安定的に供給します。

（４）処理施設と墓地・斎場整備の方針

施設の老朽化や健全度等に応じて計画的な維持管理を図り、良好な都市環境を維持します。

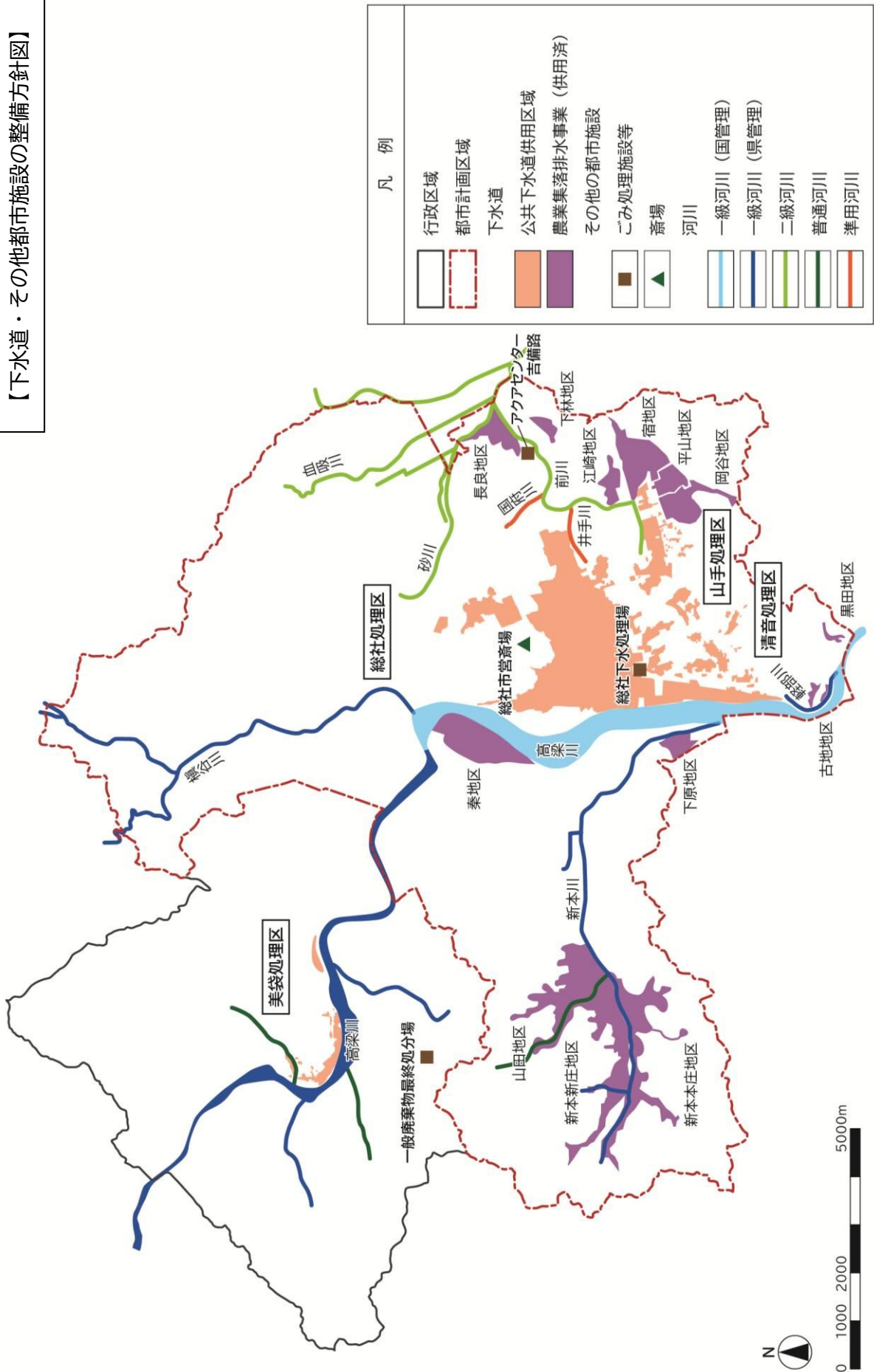
①ごみ処理施設等

- ・ごみ処理は、持続可能な循環型社会の形成に向けて、行政、市民、事業者が協働して、「Refuse(リフューズ)」「Reduce(リデュース)」「Reuse(リユース)」「Recycle(リサイクル)」の、4Rの実践を着実に進めるとともに、最終処分場の適切な維持管理を図ります。
- ・し尿・汚泥処理は、一般廃棄物処理基本計画（生活排水処理基本計画）を踏まえ、中間処理施設（アクアセンター吉備路）の適切な運転管理及び維持管理を図るとともに、し尿処理に伴って発生する汚泥（最終処分）のうち約半分は、吉備路クリーンセンターで焼却処分をするとともに、残り半分は民間に委託し、堆肥化して資源としての有効活用を図ります。

②墓地・斎場

- ・市営墓地は、引き続き適切な維持管理に努めるとともに、市民の需要に対応するため、貸出区画の適切な運営を図ります。
- ・斎場は、長寿命化計画（個別施設計画）に基づき、施設の改修とともに、適切な維持管理に努めます。

【下水道・その他都市施設の整備方針図】



3. 都市環境形成の方針

3-1. 景観形成

(1) 基本方針

基本方針	自然景観や歴史的景観の保全・継承と風格ある市街地景観の形成
	● 丘陵地・山間地や河川，田園，里山などの美しい自然景観及び良好な自然環境，総社市固有の歴史的景観を良好に保全するとともに，自然景観と調和した風格ある景観形成を図ります。 ● これらの景観を市民共有の財産として，市民等の景観に対する関心や意識を高めながら，行政と地域が連携して美しい景観づくりを進めます。

(2) 自然景観の方針

丘陵地・山間地，河川・水辺，田園，里山等の美しい自然景観を保全し，生物多様性の維持に努めるとともに，無秩序な開発を抑制し，自然とのふれあいやツーリズム，環境学習の場などとしての活用を図ります。

また，宅地開発や建築等を適正に誘導し，自然景観と調和した街並み景観の形成を図ります。

①丘陵地・山間地景観

- ・ 吉備路風土記の丘県立自然公園や吉備路史跡県立自然公園，保安林に指定される丘陵地・山間地は，森林の公益的機能を高める森づくりを進め，緑豊かな自然景観の保全を図ります。
- ・ 鬼ノ城，備中国分寺，作山古墳，福山城跡等の歴史的資源と，砂川公園や井風呂谷川砂防公園，国指定名勝の豪溪や高間キャンプ場など，美しい自然景観と一体となった地域資源は，自然観察や地域学習及び観光・レクリエーションの場などとしての活用を図ります。
- ・ 丘陵地景観と田園集落景観をつなぐ里山は，市民参加による保全活動を実施し，里山景観の継承及び多面的機能の持続的な発揮を図ります。

②河川・水辺景観

- ・ 高梁川をはじめとする河川やため池等の水辺は，水質汚濁の防止や水質浄化などの環境保全活動と連携して，良好な景観の保全・創出を図るとともに，水辺の楽校など自然とのふれあいの場としての活用を図ります。
- ・ 槇谷川や新本川等の河川や十二ヶ郷用水等の水路においては，洪水対策と連携しながら親水護岸の整備や多自然川づくりを進め，河川景観を身近に楽しめる親水空間としての活用を図ります。

③田園集落景観

- ・無秩序な宅地開発を規制し、良好な田園集落景観の保全を図ります。
- ・格子戸や白壁等の町家風建物が残る旧山陽道沿いの山手宿の街並み、五重塔がランドマークの備中国分寺周辺の歴史的景観、市の特産であるブドウ・モモを栽培する農家集落など、地域固有の田園集落景観を保全・継承するとともに、散策空間や観光資源としての活用を図ります。

(3) 市街地景観の方針

住宅地、商業・業務地、工業・流通地それぞれの土地利用特性に応じた市街地景観の形成を図るとともに、寺社や伝統的建造物等の歴史的資源の周辺などでは、地域特性と調和する街並み景観の形成を図ります。

建築物・工作物、屋外広告物、電柱や照明・標識等の人工物は、地域の景観特性との調和に配慮しつつ、統一感のある街並み形成を図ります。

①歴史的街並み景観

- ・本市経済の中心地であり、総社宮の門前町や宿場町、浅尾藩の陣屋町等の顔を持つ商店街通り界限は、空き家や空き店舗の有効活用を含め、カルチャーセンターや旧堀和平邸等の既存資源や道路・公園等の公共空間と一体となった歴史的街並み景観の保全・形成に、地域と行政が連携して取り組みます。
- ・山手地区を通る旧山陽道沿いには、伝統的様式の民家も残っており、地域固有の景観に対する所有者や住民の理解を促しながら、街並みの保全・継承に努めます。

②住宅地景観

- ・住宅地を中心に、地区計画、緑化協定、建築協定の導入等により、快適でうるおいのある都市景観の創出を図ります。
- ・新たな住宅市街地の整備を検討する国道180号総社・一宮バイパスの沿道地域においては、広域的な交通の動線上に位置することも意識し、特に良好な住宅地景観の形成を図ります。

③工業地景観

- ・工業地においては、工場敷地内の緑地面積率等を遵守しながら、周辺の住宅地景観や田園集落景観と調和の取れた、うるおいのある工業地景観の形成を図ります。

④市の顔となる景観づくり

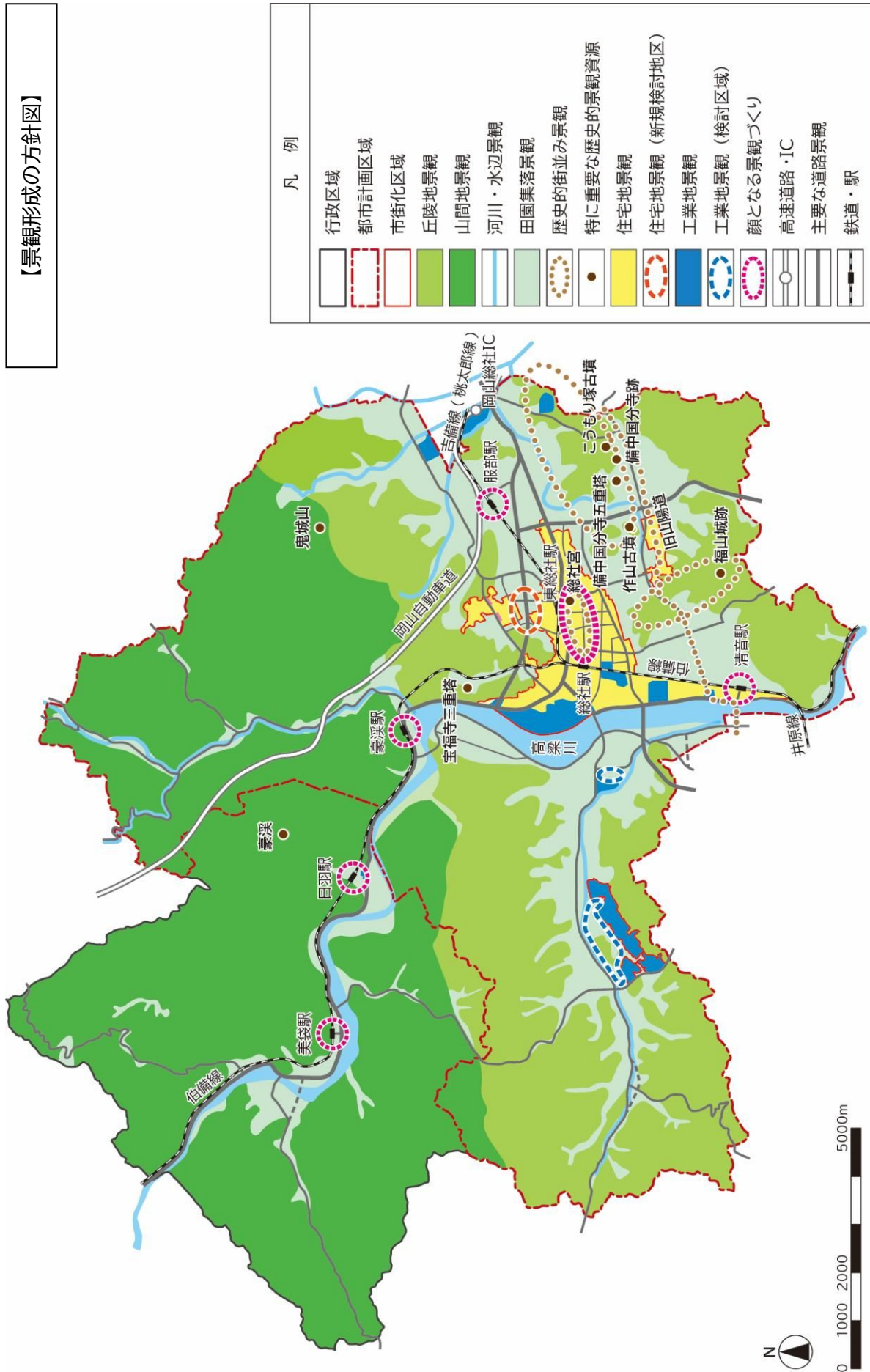
- ・ JR 総社駅周辺は、交通結節点としての機能強化や利便性、快適性向上の検討と合わせて、本市の玄関口にふさわしい魅力的な景観の形成を図ります。
- ・ JR 東総社駅やその他の鉄道駅周辺においても、街並みや背景となる自然環境との調和に配慮するなど、地域の玄関口にふさわしい景観の形成を図ります。
- ・ 本市を訪れる人々に美しく魅力ある都市を印象づけるため、本市と周辺都市とをつなぐ広域幹線道路・幹線道路を中心に、無電柱化や街路灯などのデザインの統一化、沿道建築物や屋外広告物の規制・誘導を図ります。
- ・ 総社市役所本庁舎は、本市の歴史・文化・風土を踏まえた「和」の要素を取り入れてシンボリックにデザインされており、景観に対する市民の意識啓発につなげるとともに、周辺施設の再整備等においても景観的な調和を図ります。

（４）景観行政の推進

本市の地域特性をいかしたきめ細かな景観形成を図っていくため、岡山県景観計画（晴れの国おかやま景観計画）により、建築物等の適切な規制・誘導を行います。

また、良好な景観の保全・形成には、行政・市民・事業者等の協働による取組が不可欠であるため、公共事業等における行政内部での相互調整、市民や事業者等に対する景観への意識啓発、景観関連制度の周知・活用や主体的な取組への支援などを図ります。

【景観形成の方針図】



3-2. 環境負荷軽減

(1) 基本方針

基本方針	人と環境にやさしい脱炭素まちづくりの実現 ● 深刻化する地球温暖化問題に対応するため、温室効果ガスの吸収機能を有する緑豊かな自然を保全するとともに、土地利用や都市基盤、産業、交通など様々な分野における脱炭素まちづくりの取組を進め、環境への負荷が少なく、自然環境と共生するまちを目指します。
-------------	---

(2) 環境負荷軽減の方針

本市は、「2050年二酸化炭素排出実質ゼロ宣言」を行う、岡山連携中枢都市圏を構成する13市町の一つであり、グリーンインフラの考え方や新しい技術等も取り入れながら、都市圏全体で二酸化炭素排出実質ゼロを目指し、環境負荷の少ない都市の形成を図ります。

①土地利用

- ・無秩序な開発や都市の拡散を抑制し、都市の集約化及び市街地の人口密度の維持、歩いて暮らせるまちの形成を目指します。これにより、公共交通の利用を促進し自家用車への依存を軽減するとともに、都市基盤の維持管理の効率化を図ります。
- ・新たな市街地整備等に際しては、スマートシティの概念を取り入れるなど、新たな価値の創出を図りながら、環境負荷が小さく持続可能な地域づくりを目指します。

②都市基盤・交通

- ・道路や公園等の都市基盤は、環境性能の高い設備や製品の導入、太陽光等の再生可能エネルギーの導入、廃棄物の再利用など、環境負荷を考慮した整備及び維持管理に努めます。
- ・二酸化炭素排出量の約2割を占める運輸部門のうち、8割以上を占める自動車は、エネルギー効率に優れた電気自動車や燃料電池自動車等の次世代自動車の普及啓発を図ります。
- ・市民生活においては、環境負荷の少ない公共交通機関や自転車等の利用促進を図ります。

③自然環境

- ・環境保全型農業の推進や農業副産物の堆肥利用による温室効果ガス排出削減、間伐材の再資源化など、自然環境の分野においても脱炭素に向けた取組を進めます。
- ・環境保全活動に関する市民や団体等の自主的な活動を支援するとともに、学校教育や社会教育の場での環境教育を推進するなど、市民意識の向上に向けた啓発に努めます。

4. 安全・安心なまちづくりの方針

(1) 基本方針

基本方針	誰もが安全・安心に暮らせる災害に強いまちづくり
	● 災害の発生を未然に防止する「防災」、災害発生時の被害や影響を最小限に抑える「減災」の考えや、災害リスクの「回避」と「低減」の考えに基づき、災害に強い都市構造の確立や居住の立地誘導、都市基盤施設の強靱化や防災施設・設備の充実、避難地や避難経路の整備、地域防災システムの整備、避難体制の強化など、ハード・ソフト両面の対策により、誰もが安全・安心に暮らせるまちの形成を図ります。 ● 災害発生時に地域住民の生命を守るとともに、地域の実情を踏まえた復旧・復興を円滑に進めるため、地域による自助・共助の取組を推進します。

(2) 安全・安心なまちづくりの方針

自然が本来持つ災害防止機能の保全・強化とともに、災害に強い都市基盤の整備や防災体制を構築し、強くしなやかなまちを目指します。

また、過去の災害からの復興まちづくりにおける課題や教訓等を語り継ぎ、これから起きる災害に対応できるよう、備えを進めていきます。

①水害

- ・洪水の発生を防止するため、関係機関と連携し、高梁川や新本川、前川、国府川、ため池等において、築堤や堤防の強化、堆積土砂の撤去、雑木の伐採等の河川改修や維持管理を促進します。
- ・高梁川に並行する国道 180 号は、洪水時の路面冠水対策について、国に働き掛けていきます。
- ・雨水流出を抑制する田園の貯水機能を保全するため、無秩序な宅地開発を抑制するとともに、開発に対しては調整池の設置等の適切な指導を行います。

②土砂災害

- ・森林が持つ土砂災害防止機能や水源涵養機能^{かんよう}の保全を図るため、森林の適正管理による健全な森づくりを推進します。
- ・土砂災害警戒区域等（土石流）における砂防堰堤の設置、土砂災害警戒区域等（急傾斜地）における急傾斜地崩壊対策事業、山腹崩壊危険箇所における林地災害復旧事業・林地災害防止事業、大規模盛土造成地への適切な対応などの砂防・治山事業を、関係機関と連携して積極的に推進します。

③住宅地等災害

ア) 市街地環境の整備・改善

- ・より安全な地域への居住等の立地誘導，避難地となる公園・緑地等の確保，延焼遮断帯や避難経路，緊急輸送道路となる幹線道路の整備・機能強化などに努め，災害に強い市街地の形成を目指します。
- ・道路が狭あいでの防災上の課題を持つ地区については，老朽建築物の建て替えや不燃化，空き家・空き地対策と連携した狭あい道路の拡幅，ポケットパークの整備，避難施設の確保など，地域住民の参画と協働のもと，中長期的な視点で再整備を進めます。
- ・空き家等は，倒壊の危険等が生じるだけでなく，地域の活力を低下させ，まちづくりにも影響を与える可能性があることから，空き家等の適正管理や除却とともに，積極的な利活用を促進します。

イ) 建築物の耐震化・不燃化

- ・学校や公民館など災害時に避難所となる施設，その他人々が多く集まる公共的施設，避難路周辺の建築物等について，計画的な耐震化を図ります。
- ・地震に対する建築物の安全性の向上を図るため，古い基準で建てられた木造住宅等の民間建築物の耐震診断や改修に対する補助事業の周知・活用を行いながら，耐震化の促進を図ります。

ウ) ライフラインの強靱化

- ・災害発生時における安全な避難や迅速かつ円滑な緊急輸送等が確保できるよう，道路や橋梁の定期点検や計画的な維持管理を実施し，避難路や緊急輸送路の安全確保を図ります。
- ・上下水道施設については，老朽化した施設の計画的な更新を図り，自然災害等による被災を最小限に留めます。

④地域防災力の強化

- ・大規模災害に備え，平時は地区のコミュニティ拠点として，災害時は地区住民が避難するための，防災拠点施設を日羽地区に整備します。
- ・洪水・土砂災害ハザードマップ等を活用した防災情報の提供と意識啓発を行うとともに，自主防災組織の役割や機能の強化を図ります。併せて，全小学校区を対象に，住民や学校と連携した実践的な防災訓練を継続し，地域全体での災害対応能力の向上を目指します。
- ・総社市防災ポータルや市公式 LINE の周知を図るとともに，防災拠点となる新庁舎に導入した防災システムを活用し，災害時の避難や被害等に関する情報の迅速な伝達を図ります。
- ・全国の自治体や各種団体・企業等と災害時応援協定の締結を推進し，食料や飲料水等の供給，復旧活動に必要な物資や機材，人材の提供など，災害発生時の体制強化を図ります。

第4章 地域別構想

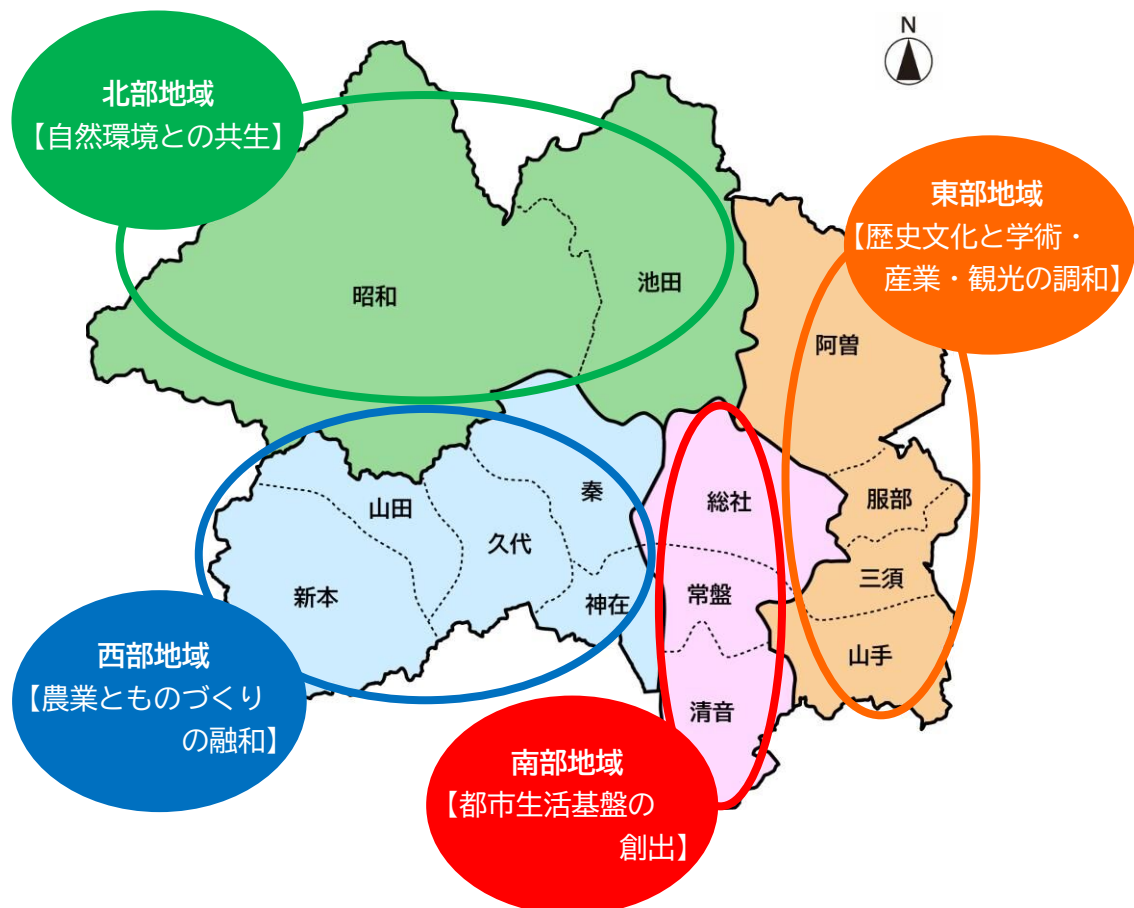
1. 地域別構想の役割と地域区分

(1) 地域別構想の役割

地域別構想は、本市の全域を地域の特性等に応じて区分し、全体構想による市域全体のまちづくりの方向性を踏まえながら、目指すべき地域づくりの目標と方針を示すものです。

(2) 地域区分と地域づくりの目標

本市を4つの地域に区分し、それぞれの地域特性を踏まえた目標を設定します。



北部地域	身近な生活環境の向上や教育特区等の特色ある取組により、人口減少を抑えるとともに、人と自然との共生により豊かなコミュニティが維持される地域
西部地域	豊かな田園環境を基盤に農業と工業地、住宅地が連携、調和しながら定住を実現する地域
南部地域	都市核となる公的機関、商業施設、商店街、文化施設、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
東部地域	歴史的文化的遺産を守り、大学、産業、観光と共存する広域交通の結節点として、市外の来訪者を迎え、新しい吉備文化を発信していく交流地域

2. 地域別の整備方針

2-1. 北部地域の整備方針

(1) 地域の概要

①位置・地勢

- ・北部地域は、池田地区、昭和地区からなり、岡山市、吉備中央町、高梁市、井原市、矢掛町に接しています。
- ・地域全体が山間部で、谷あいには県下三大河川の一つである高梁川のほか、落合川や槇谷川等が流れています。

②人口・世帯

- ・人口・世帯数は、ともに減少傾向が続いています。
- ・住民基本台帳による令和7（2025）年1月時点の高齢化率は47.7%で、市平均の28.5%を大きく上回っています。また、年少人口比は7.2%で、市平均の14.1%を大きく下回っています。



③土地利用

- ・地域東部の池田地区は都市計画区域（市街化調整区域）で、地域西部の昭和地区は都市計画区域外となっています。
- ・地域の大部分は山間部ですが、川沿いや JR 伯備線の駅周辺を中心に田畑が広がっており、集落が形成されています。

④交通・都市施設等

- ・高梁川沿いに JR 伯備線が通り、JR 豪渓駅、JR 日羽駅、JR 美袋駅が設置されています。
- ・高梁川に沿って国道 180 号が地域を縦貫し、これに接続する形で県道総社賀陽線及び県道倉敷美袋線、県道美袋井原線等の幹線道路が通っています。
- ・JR 美袋駅を経由する路線バスのほか、デマンド型の総社市新生活交通「雪舟くん」が運行されています。
- ・都市施設は、美袋浄化センターと一般廃棄物最終処分場が立地しています。

⑤環境・景観

- ・北部地域は森林が広がり、高梁川、槇谷川及びそれらの支流などの清流や、国の名勝に指定された豪渓など、自然と景勝に恵まれた地域となっています。
- ・北西部に位置する高間キャンプ場は、アカマツ林に囲まれ、晴天時には瀬戸内海や大山を望むなど、自然とふれあえるレクリエーション空間となっています。

⑥自然災害

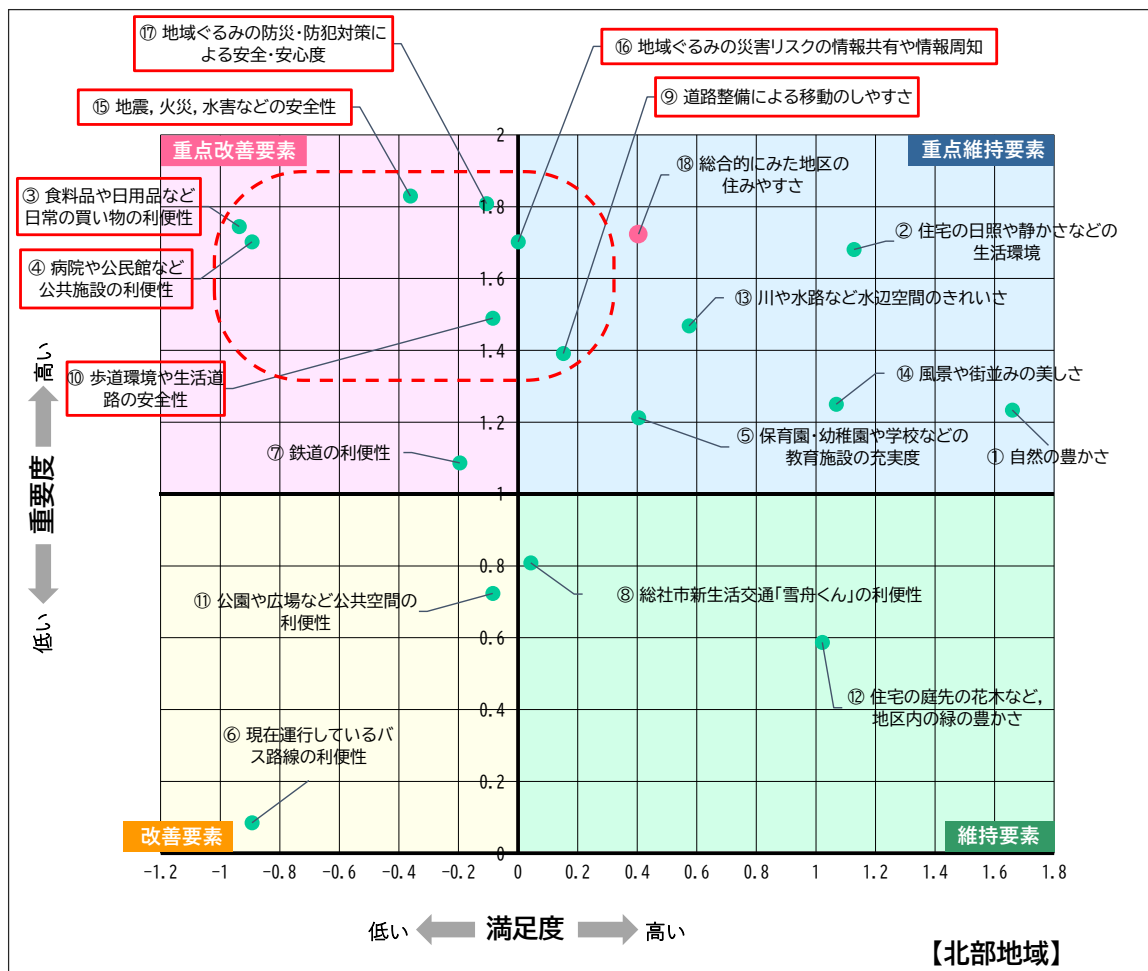
- ・森林地域に位置することから、谷筋の広い範囲で土砂災害警戒区域に指定されています。
- ・平成 30 年 7 月豪雨では、昭和地区を中心とする広い範囲で、高梁川の越水による浸水被害や土砂崩れによる被害が発生しました。

(2) 市民アンケート調査からみた住民意識

①満足度・重要度による住民意識

- ・北部地域の現状に対する満足度と重要度の関係から、北部地域では次のような取組が求められます。

- 災害に対する安全性，地域ぐるみによる安全対策
- 日常の買い物や通院等に対する利便性の向上
- 道路の安全性向上，移動しやすさの向上



【北部地域の現状に対する満足度と重要度の相関図】

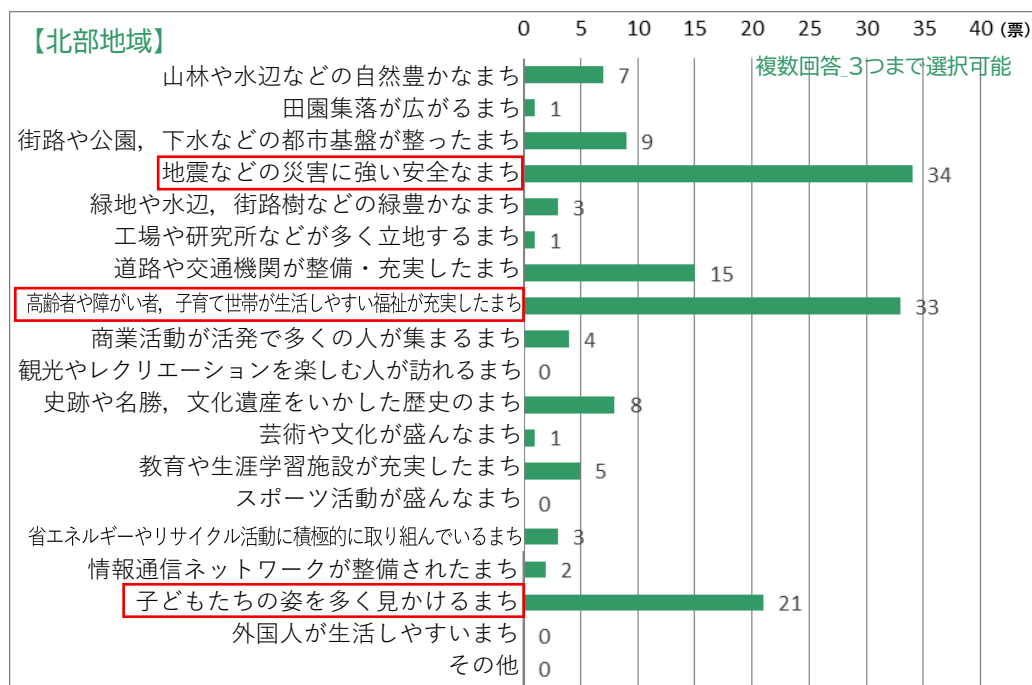
資料：総社市都市計画マスタープラン等の改定のためのアンケート調査（令和6年12月実施）

『グラフ分析の読み取り方』

- 重点改善要素：重要度が高いにも関わらず満足度が低い要素で、改善の優先順位が最も高い項目
- 重点維持要素：満足度と重要度の両方が高い要素で、各施策の強化を続けながら満足度が下がらないよう維持が求められる項目
- ◇維持要素：重要度は低いものの満足度が高い要素で、現状維持が求められる項目
- ◇改善要素：満足度と重要度の両方が低い要素で、改善の優先順位は低い項目

②将来都市像に関する住民意識

- ・ 今後に望むまちの姿として、「地震などの災害に強い安全なまち」、「高齢者や障がい者、子育て世帯が生活しやすい福祉が充実したまち」、「子どもたちの姿を多く見かけるまち」と答えた人が多くなっています。



【北部地域で望まれる将来都市像】

資料：総社市都市計画マスタープラン等の改定のためのアンケート調査（令和6年12月実施）

(3) 地域の課題と方向性

- ・ 地域の人口・世帯数は減少傾向が続く、また、高い高齢化率となっており、高齢者をはじめ地域住民の生活サービス水準の維持や移動手段の確保など、生活しやすい環境づくりが必要です。
- ・ 年少人口比は市平均を大きく下回っており、安心して子どもを産み、育てられる環境づくりが必要です。
- ・ 谷筋に沿って形成された集落の周辺では、集中豪雨等による土砂災害や水害の危険性が高いことから、安全な生活ができるよう、防災・減災に向けた取組が必要です。
- ・ 生活道路や公園・広場などの生活環境施設の整備を進めるとともに、人口やコミュニティを維持するための施策が必要です。
- ・ 高梁川や豪溪、高間キャンプ場など、自然とふれあうことができる場所が多くあり、自然環境の保全を図りながら、これらの地域資源を活用した魅力的な地域づくりが必要です。
- ・ 産業の中心である農林業の振興を図るため、生産基盤の整備を進めるとともに、地元企業をはじめとする企業誘致等により、雇用の確保と地域活性化を図る必要があります。

（４）地域づくりの目標

地域づくりの目標

森林と川が織りなす自然環境とふれあう共生のまち

～身近な生活環境の向上や教育特区等の特色ある取組により、人口減少を抑えるとともに
人と自然との共生により豊かなコミュニティが維持される地域～

基本目標

- 森林や高梁川、槇谷川などの豊かな自然資源や田園景観を守り育て、これらをいかした特色ある田園居住環境や自然観察・レクリエーションの場の創出を目指します。
- 農林業の振興や身近な生活環境の向上を図りつつ、コミュニティの維持と定住の促進に配慮した地域づくりを目指します。
- 地元企業をはじめとする企業の誘致や、幼小中一貫で英語教育を行う「英語特区」、健やかな体づくりを目的とした「体育特区」等の施策により、少子高齢化や過疎化の進行を抑制し、持続可能な地域づくりを推進します。
- 自然災害に備え、関係機関と連携して、治山治水事業や幹線道路の機能強化、防災拠点の整備などを推進します。

（５）地域づくりの方針

①土地利用・市街地整備の方針

《工業・流通地》

- ・ JR 日羽駅南側の工業・流通地は、周辺環境との調和や交通の円滑性・安全性に配慮しつつ、産業の高度化や更なる企業立地支援を図ります。

《地域拠点》

- ・ JR 美袋駅周辺は、本市北西部地域の中で最も大きな集落地を形成している美袋地域の中心となる場所であり、「小さな拠点」づくりの考えを参考に、地域における生活サービス機能を維持する土地利用を図ります。



自然景観と調和した JR 美袋駅駅舎

《農地・集落地》

- ・高梁川の流域等に広がる農地は、農業生産の場、良好な田園集落風景の形成、大雨時の雨水貯留、生物多様性の確保など、農地の持つ多面的機能を発揮するため、市街化を抑制します。
- ・地域での話し合いにより策定した地域計画をもとに、農地の集積・集約化を推進し、生産の効率性を高めます。
- ・集落地においては、生活道路等の生活基盤の維持を図るとともに、地区計画制度の活用や空き家等の利活用を促進し、既存コミュニティの維持を図ります。
- ・集落地での生活を支えるため、各地区のコミュニティ活動の拠点となる公民館・小学校等の徒歩圏内を中心に、行政窓口や商店、診療所などの日常生活に必要な機能の維持と機能強化を図ります。



池田地区の集落地

《丘陵地》

- ・田園・集落地を取り囲み、その背景となる丘陵地は、土砂災害を防止するため里山環境を適切に保全・維持管理するとともに、市民の憩いの場として活用を図ります。

《山間地・森林》

- ・森林の整備や荒廃山林の復旧等により、生物多様性、地球環境保全、土砂災害防止、水源涵養^{かんよう}、快適環境形成、保健・レクリエーション、文化機能、物質生産など、森林が有する多面的機能の保全を図り、森林の総合的な利用を促進します。

②都市施設整備の方針

ア) 交通体系

《道路整備》

- ・県道美袋井原線は、幹線道路としての利便性及び安全性の向上を図るため、関係機関と連携してバイパス整備（新水内橋の架橋）を促進します。
- ・生活道路については、地域における暮らしやすさを高めるため、現道の利用状況を踏まえ、引き続き舗装補修、改良、交通安全対策などに取り組みます。

《公共交通ネットワーク》

- ・鉄道駅は、関係機関と連携して駅施設のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を促進するとともに、パークアンドライドやサイクルアンドライドに対応した機能充実など、利用客の利便性と利用向上に向けた取組を推進します。
- ・鉄道駅と市内各地をつなぐ基幹交通として、関係機関と連携して、既存のバス路線を維持するとともに利用促進を図ります。
- ・バス交通を補完し、公共交通空白地域の解消を目的とする総社市新生活交通「雪舟くん」は、DXの推進等を図りながら、利便性を高めます。

- ・人口減少や高齢化の進行等に加えて公共交通の運転手が不足する中で、地域における生活交通の確保を図るため、関係機関と連携し、自家用有償旅客運送や地域を主体とした総社市版ライドシェア等の導入を検討します。

イ) 公園・緑地

- ・都市計画区域外に位置する昭和地区では、公民館や小学校、寺社など、地域住民のコミュニティの場となる施設を利用しながら、公園・広場の整備を図ります。
- ・中小河川においては、河川改修等に合わせた親水護岸や遊歩道の整備などにより、多自然川づくりを目指します。

ウ) ライフライン

- ・特定環境保全公共下水道処理施設である美袋浄化センターの適切な維持管理を進めます。
- ・公共下水道等の整備が見込めない区域は、個人住宅の浄化槽設置に対して補助を行い、生活排水による公共用水域の水質汚濁の防止を図ります。
- ・ごみ処理は、持続可能な循環型社会の形成に向けて、行政、市民、事業者が協働して、「Refuse(リフューズ)」「Reduce(リデュース)」「Reuse(リユーズ)」「Recycle(リサイクル)」の、4Rの実践を着実に進めるとともに、最終処分場の適切な維持管理を図ります。

③景観形成の方針

- ・井風呂谷川砂防公園や国の名勝に指定された豪溪、高間キャンプ場など、美しい自然景観と一体となった地域資源は、自然観察や地域学習及び観光・レクリエーションの場などとしての活用を図ります。
- ・JR 日羽駅南側の工業地においては、工場敷地内の緑地面積率等を遵守しながら、周辺の住宅地景観や田園集落景観と調和の取れた、うるおいのある工業地景観の形成を図ります。



国の名勝に指定されている豪溪

④安全・安心なまちづくり方針

- ・洪水の発生を防止するため、関係機関と連携して、高梁川、ため池等において、築堤や堤防の強化、堆積土砂の撤去、雑木の伐採等の河川改修や維持管理を促進します。
- ・高梁川に並行する国道 180 号は、洪水時の路面冠水対策について、国に働き掛けていきます。
- ・雨水流出を抑制する田園の貯水機能を保全するため、無秩序な宅地開発を抑制するとともに、開発に対しては調整池の設置等の適切な指導を行います。
- ・森林が持つ土砂災害防止機能や水源涵養機能^{かんよう}の保全を図るため、森林の適正管理による健全な森づくりを推進します。



高梁川の堤防整備

- ・土砂災害警戒区域等（土石流）における砂防堰堤の設置，土砂災害警戒区域等（急傾斜地）における急傾斜地崩壊対策事業，山腹崩壊危険箇所における林地災害復旧事業・林地災害防止事業，大規模盛土造成地への適切な対応などの砂防・治山事業を，関係機関と連携して積極的に推進します。
- ・平成30年7月豪雨で被害を受けた日羽地区において，関係機関と連携して国道180号の冠水対策を促進するとともに，大規模災害に備え，平時は地区のコミュニティ拠点として，災害時は地区住民が避難するための，防災拠点施設を整備します。

【北部地域まちづくり方針図】



2-2. 西部地域の整備方針

(1) 地域の概要

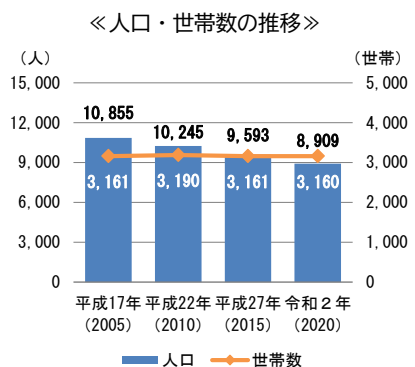
①位置・地勢

- ・西部地域は、高梁川の西に位置し、秦地区、神在地区、久代地区、山田地区、新本地区からなり、倉敷市、矢掛町に接しています。
- ・地域中央を新本川が東西に流れ、その流域に平野が広がり、平野部の北側と南側には丘陵地が広がっています。



②人口・世帯

- ・人口は減少傾向にありますが、世帯数は概ね横ばいで推移しています。
- ・住民基本台帳による令和7（2025）年1月時点の高齢化率は35.8%で、市平均の28.5%を上回っています。また、年少人口比は10.2%で、市平均の14.1%を下回っています。



③土地利用

- ・全域が都市計画区域で、工業団地として整備されたウイングバレイ西工業団地は市街化区域（工業専用地域）に指定され、その他は市街化調整区域となっています。
- ・高梁川の西側や新本川流域に農地が広がり、その多くは農用地区域に指定されています。
- ・平野部（農地部）に集落が広く点在しており、丘陵地では住宅団地も整備されています。
- ・富原地区や下原地区にも、一団の工業集積がみられます。

④交通・都市施設等

- ・東西方向を走る県道上高末総社線を中心に、県道倉敷美袋線、県道宍粟真備線、県道市場青木線等によって幹線道路網が形成されています。
- ・路線バスのほか、デマンド型の総社市新生活交通「雪舟くん」が運行されています。

⑤環境・景観

- ・正木山をはじめ、地域の北側及び南側に丘陵地が広がり、新本川流域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。
- ・一丁ぐろ古墳群など、地域の貴重な歴史的文化的遺産が残されています。
- ・地域東部を流れる高梁川河川敷には、水辺の遊びや自然体験ができる、そうじゃ水辺の楽校が整備されています。

⑥自然災害

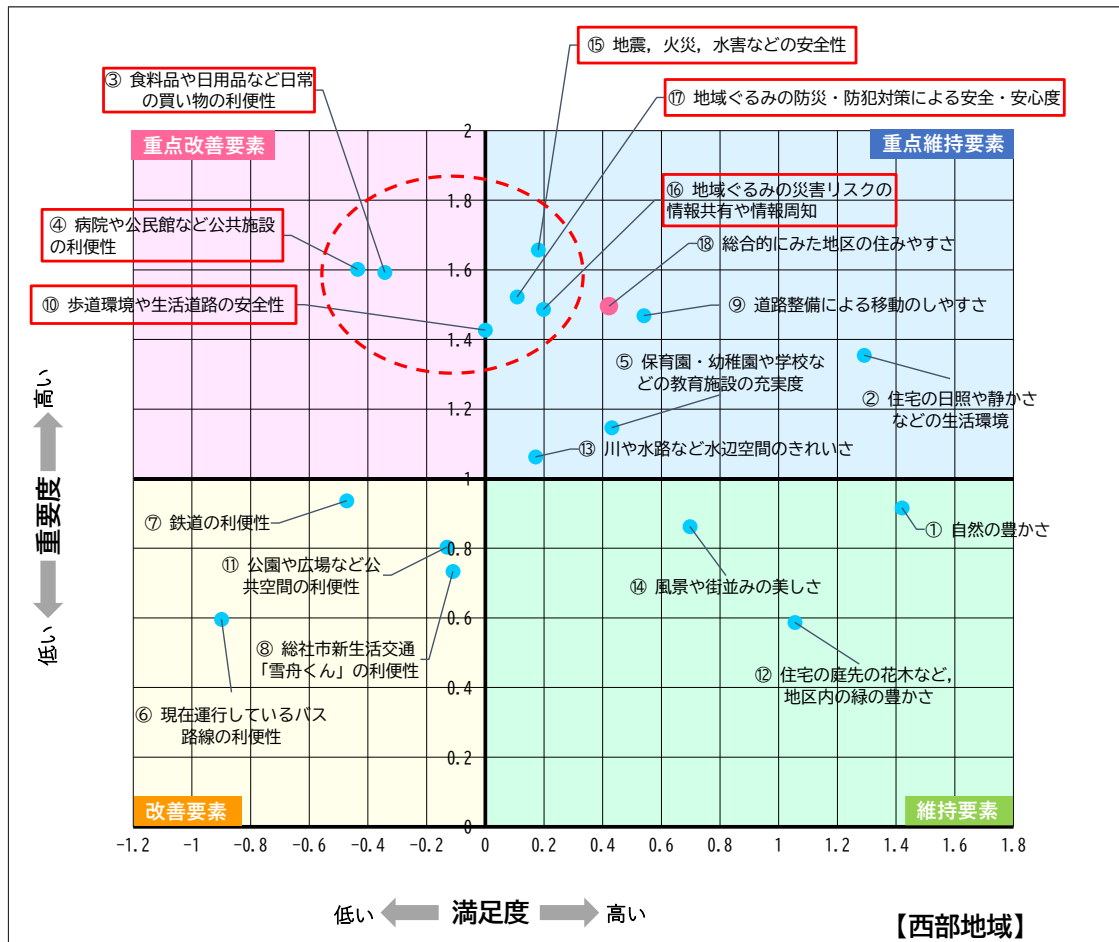
- ・丘陵地の裾野の一部は土砂災害警戒区域に指定されています。
- ・平成30年7月豪雨では、神在地区の広い範囲で浸水被害等が発生しました。

(2) 市民アンケート調査からみた住民意識

①満足度・重要度による住民意識

- ・西部地域の現状に対する満足度と重要度の関係から、西部地域では次のような取組が求められます。

- 日常の買い物や通院等に対する利便性の向上
- 災害に対する安全性、地域ぐるみによる安全対策
- 道路の安全性向上

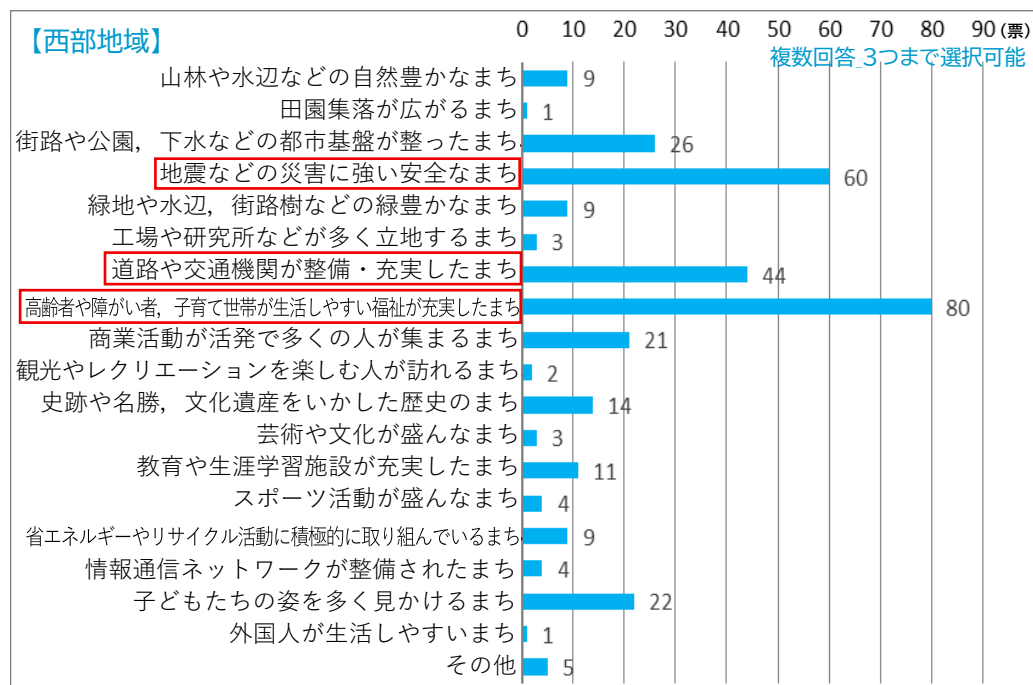


『グラフ分析の読み取り方』

- 重点改善要素：重要度が高いにも関わらず満足度が低い要素で、改善の優先順位が最も高い項目
- 重点維持要素：満足度と重要度の両方が高い要素で、各施策の強化を続けながら満足度が下がらないよう維持が求められる項目
- ◇ 維持要素：重要度は低いものの満足度が高い要素で、現状維持が求められる項目
- ◇ 改善要素：満足度と重要度の両方が低い要素で、改善の優先順位は低い項目

②将来都市像に関する住民意識

- ・ 今後に望むまちの姿として、「高齢者や障がい者、子育て世帯が生活しやすい福祉が充実したまち」、「地震などの災害に強い安全なまち」、「道路や交通機関が整備・充実したまち」と答えた人が多くなっています。



【西部地域で望まれる将来都市像】

資料：総社市都市計画マスタープラン等の改定のためのアンケート調査（令和6年12月実施）

(3) 地域の課題と方向性

- ・ 地域の人口は減少傾向が続き、また、高い高齢化率となっており、高齢者をはじめ地域住民の生活サービス水準の維持や移動手段の確保など、生活しやすい環境づくりが必要です。
- ・ 年少人口比は市平均を下回っており、安心して子どもを産み・育てられる環境づくりが必要です。
- ・ 平野部では、まとまりのある良好な農地が広がっていますが、高齢化が進む中で、農業基盤の整備とともに、生産体制の強化が必要です。特に、特産であるブドウ・モモをいかした地域活性化に向けて、担い手となる住民の居住の場の確保が必要です。
- ・ 既存の工業地は、周辺の良い田園環境の保全を図りながら、農業と工業、住宅が共存する地域づくりを進めていく必要があります。
- ・ 新本川及びその周辺に広がる丘陵地等の豊かな自然や、一丁ぐろ古墳群等の歴史的文化的遺産等の地域の特徴をいかした、魅力的な地域づくりが必要です。
- ・ 丘陵地の裾野では土砂災害のおそれがあるほか、下原地内では浸水被害の実績もあることから、安全な生活ができるよう、防災・減災に向けた取組が必要です。

（４）地域づくりの目標

地域づくりの目標

緑の田園が広がる 農業とものづくりに支えられた定住のまち

～豊かな田園環境を基盤に農業と工業地，住宅地が
連携・調和しながら定住を実現する地域～

基本目標

- 丘陵部の緑や高梁川，新本川などの自然資源と農地の広がる田園風景を守り育て，環境と共生した魅力ある地域づくりを目指します。
- 工業地が集積していることをいかし，変化する社会ニーズに対応できるものづくりにより，地域活力の向上を目指します。
- 地域の雇用・交流を推進し，農業と工業地，住宅地が連携，調和する定住性の高い地域づくりを目指します。

（５）地域づくりの方針

①土地利用・市街地整備の方針

《工業・流通地》

- ・ 久代地区及び神在地区に立地する工業・流通地は，周辺環境との調和や交通の円滑性・安全性に配慮しつつ，産業の高度化や更なる企業立地支援を図るとともに，立地ニーズに対応しながら工業・流通地としての拡充を図ります。



久代地区の工業団地

《農地・集落地》

- ・ 高梁川や新本川の流域等に広がる農地は，農業生産の場，良好な田園集落風景の形成，大雨時の雨水貯留，生物多様性の確保など，農地の持つ多面的機能を発揮するため，市街化を抑制します。
- ・ 地域での話し合いにより策定した地域計画をもとに，農地の集積・集約化を推進し，生産の効率性を高めるとともに，特産であるブドウ・モモをいかした地域活性化を図ります。



山田地区周辺に広がる一団農地

- ・集落地においては、生活道路や下水道等の生活基盤の維持管理を図るとともに、地区計画制度の活用や空き家等の利活用を促進し、既存コミュニティの維持を図ります。
- ・集落地での生活を支えるため、各地区のコミュニティ活動の拠点となる公民館・小学校等の徒歩圏内を中心に、行政窓口や商店、診療所などの日常生活に必要な機能の維持と機能強化を図ります。

《丘陵地》

- ・田園・集落を取り囲み、その背景となる丘陵地は、土砂災害を防止するため里山環境を適切に保全・維持管理するとともに、市民の憩いの場としての活用を図ります。

《山間地・森林》

- ・森林の整備や荒廃山林の復旧等により、生物多様性、地球環境保全、土砂災害防止、水源涵養^{かんよう}、快適環境形成、保健・レクリエーション、文化機能、物質生産など、森林が有する多面的機能の保全を図り、森林の総合的な利用を促進します

②都市施設整備の方針

ア) 交通体系

《道路整備》

- ・本市と倉敷市をつなぐ県道宍粟真備線及び都市計画道路総社真備船穂線は、幹線道路としての利便性及び安全性の向上を図るため、関係機関と連携して、バイパス整備や未整備区間の整備を促進します。
- ・生活道路については、地域における暮らしやすさを高めるため、現道の利用状況を踏まえ、引き続き舗装補修、改良、交通安全対策などに取り組みます。



秦中央本線拡幅工事

《公共交通ネットワーク》

- ・関係機関と連携して既存のバス路線を維持し、利用促進を図るとともに、バス交通を補完し、公共交通空白地域の解消を目的とする総社市新生活交通「雪舟くん」は、DXの推進等を図りながら、利便性を高めます。
- ・人口減少や高齢化の進行等に伴い、公共交通の運転手が不足する中で、地域における生活交通の確保を図るため、関係機関と連携し、自家用有償旅客運送や地域を主体とした総社市版ライドシェア等の導入を検討します。

イ) 公園・緑地

- ・都市公園等は、市民の憩いや地域交流の場、環境改善、防災機能、生物多様性の保全など様々な役割を有しており、人口集積や利用圏域、市街地整備や土地利用動態等を踏まえた計画的な整備を図ります。
- ・高梁川の広大な河川敷を利用した既存のグラウンドや水辺の楽校等の環境を維持し、市民のスポーツ・レクリエーション、環境学習・自然体験活動の場として積極的な活用を図るとともに、「かわまちづくり支援制度（国土交通省）」も活用しながら、河川空間とまち空間がネットワークされた、にぎわいのある良好な空間形成を目指します。



広さ約 35ha に及ぶ そうじゃ水辺の楽校

ウ) ライフライン

- ・農業集落排水施設は、老朽化した施設の改築・更新を行い、施設の長寿命化を図ります。
- ・公共下水道等の整備が見込めない区域は、個人住宅の浄化槽設置に対して補助を行い、生活排水による公共用水域の水質汚濁の防止を図ります。

③景観形成の方針

- ・丘陵地景観と田園集落景観をつなぐ里山は、市民参加による保全活動を実施し、里山の有する多面的機能の持続的な発揮を図ります。
- ・高梁川や新本川をはじめとする河川やため池等の水辺は、水質汚濁の防止や水質浄化などの環境保全活動と連携して、良好な景観の保全・創出を図るとともに、水辺の楽校など自然とのふれあいの場としての活用を図ります。
- ・その他の河川においても、洪水対策と連携しながら親水護岸の整備や多自然川づくりを進め、河川景観を身近に楽しめる親水空間としての活用を図ります。
- ・工業地においては、工場敷地内の緑地面積率等を遵守しながら、周辺の住宅地景観や田園集落景観と調和の取れた、うるおいのある工業地景観の形成を図ります。

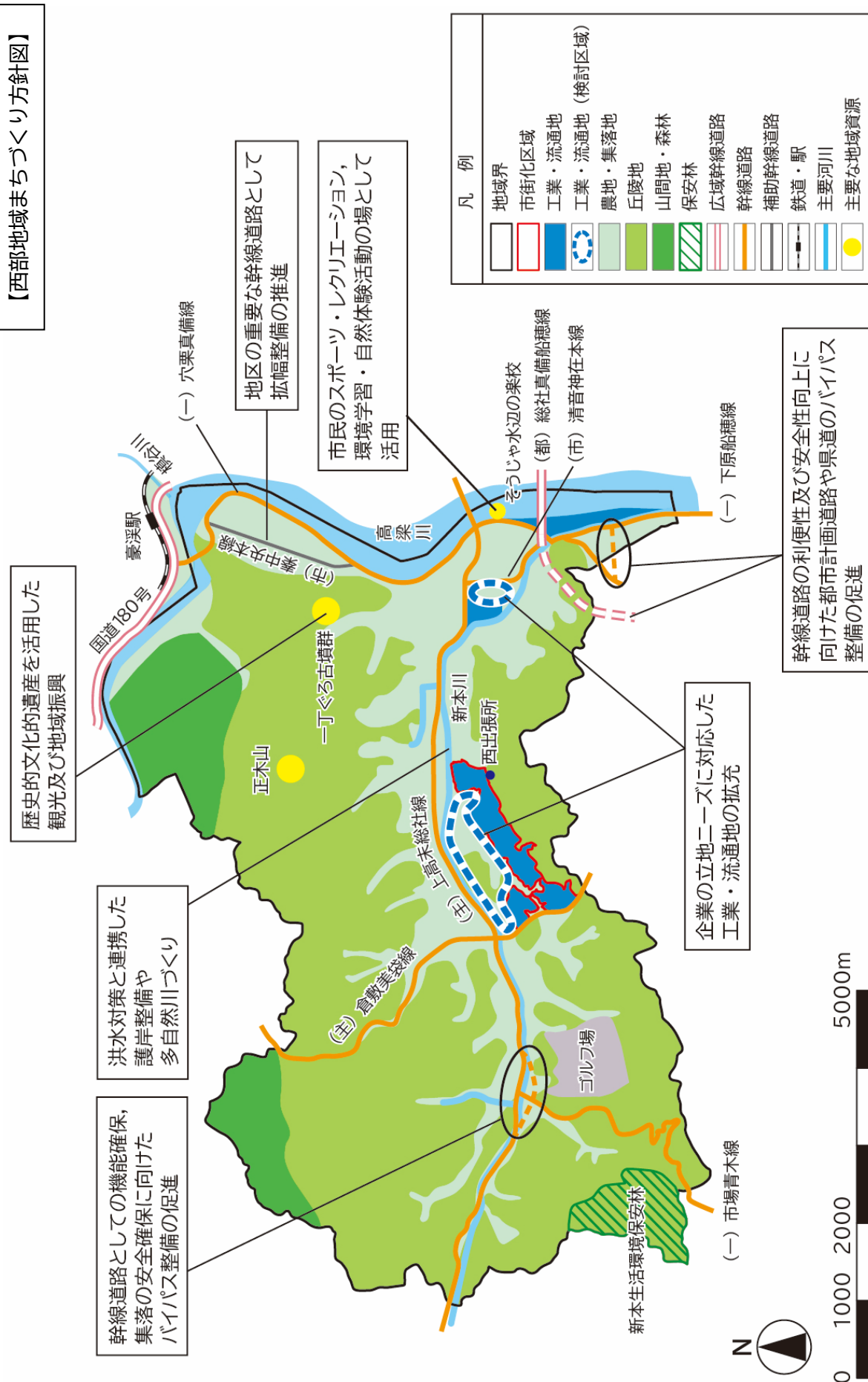
④安全・安心なまちづくりの方針

- ・洪水の発生を防止するため、関係機関と連携し、高梁川や新本川、ため池の築堤や堤防の強化、堆積土砂の撤去、雑木の伐採等の河川改修や維持管理を促進します。
- ・雨水流出を抑制する田園の貯水機能を保全するため、無秩序な宅地開発を抑制するとともに、開発に対しては調整池設置等の適切な指導を行います。
- ・土砂災害警戒区域等（土石流）における砂防堰堤の設置、土砂災害警戒区域等（急傾斜地）における急傾斜地崩壊対策事業、山腹崩壊危険箇所における林地災害復旧事業・林地災害防止事業、大規模盛土造成地への適切な対応などの砂防・治山事業を、関係機関と連携して積極的に推進します。



福谷地区における高梁川の維持管理

【西部地域まちづくり方針図】



2-3. 南部地域の整備方針

(1) 地域の概要

①位置・地勢

- ・南部地域は、高梁川の東に位置し、総社地区、常盤地区、清音地区からなり、倉敷市に接しています。
- ・地域の西側を県下三大河川の一つである高梁川が流れ、地域の中央に平野が広がり、北側と南側は丘陵地が連なる地形となっています。

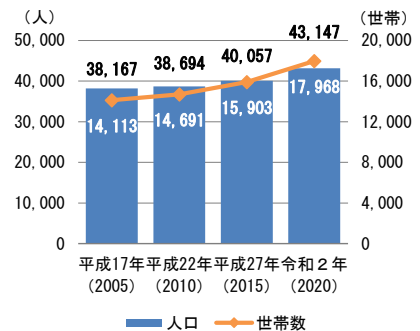
《南部地域の位置》



②人口・世帯

- ・人口・世帯数とも増加傾向にあり、特に平成 27 (2015) 年から令和 2 (2020) 年にかけては、約 2,000 人、約 3,000 世帯の増加となっています。
- ・住民基本台帳による令和 7 (2025) 年 1 月時点の高齢化率は 24.5%で、市平均の 28.5%を下回っています。また、年少人口比は 14.0%で、市平均 (14.1%) と同じになっています。

《人口・世帯数の推移》



資料：国勢調査

③土地利用

- ・全域が都市計画区域で、JR 伯備線、JR 吉備線（桃太郎線）及び国道 180 号の沿線を中心に、市街化区域に指定されています。
- ・JR 総社駅前から JR 東総社駅周辺にかけての市街地中心部には商業地が形成されていますが、商店街通りに沿って空き家や空き店舗が点在しています。
- ・市街地中心部の周りには住宅地が形成され、土地区画整理事業等による居住基盤の整備が行われており、人口・世帯数の増加に伴い、市街地内にはまとまりのある低未利用地はほとんど残っていない状態です。
- ・JR 伯備線や高梁川沿いには工業地が形成されています。
- ・市街地を南北に挟むように農地と丘陵地が広がっており、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。

④交通・都市施設等

- ・国道 180 号、国道 180 号総社・一宮バイパス、国道 429 号、国道 486 号等の主要な幹線道路が集積し、本市における交通の要衝となっています。
- ・JR 伯備線、JR 吉備線（桃太郎線）、井原鉄道井原線が通り、総社駅、清音駅、東総社駅が設置されています。
- ・路線バス 4 系統が走るほか、デマンド型の総社市新生活交通「雪舟くん」が運行されています。
- ・市街地中心部には、市役所や市民会館、商業・業務、病院、学校など、数多くの都市機能が集積しています。

⑤環境・景観

- ・地域の西側を高梁川が流れ、また、北側と南側には丘陵地が広がるなど、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。
- ・市街地の南北には農地が広がり、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。
- ・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、吉備路風土記の丘県立自然公園に残る宮山墳墓群など、数多くの歴史的文化的遺産を有しています。

⑥自然災害

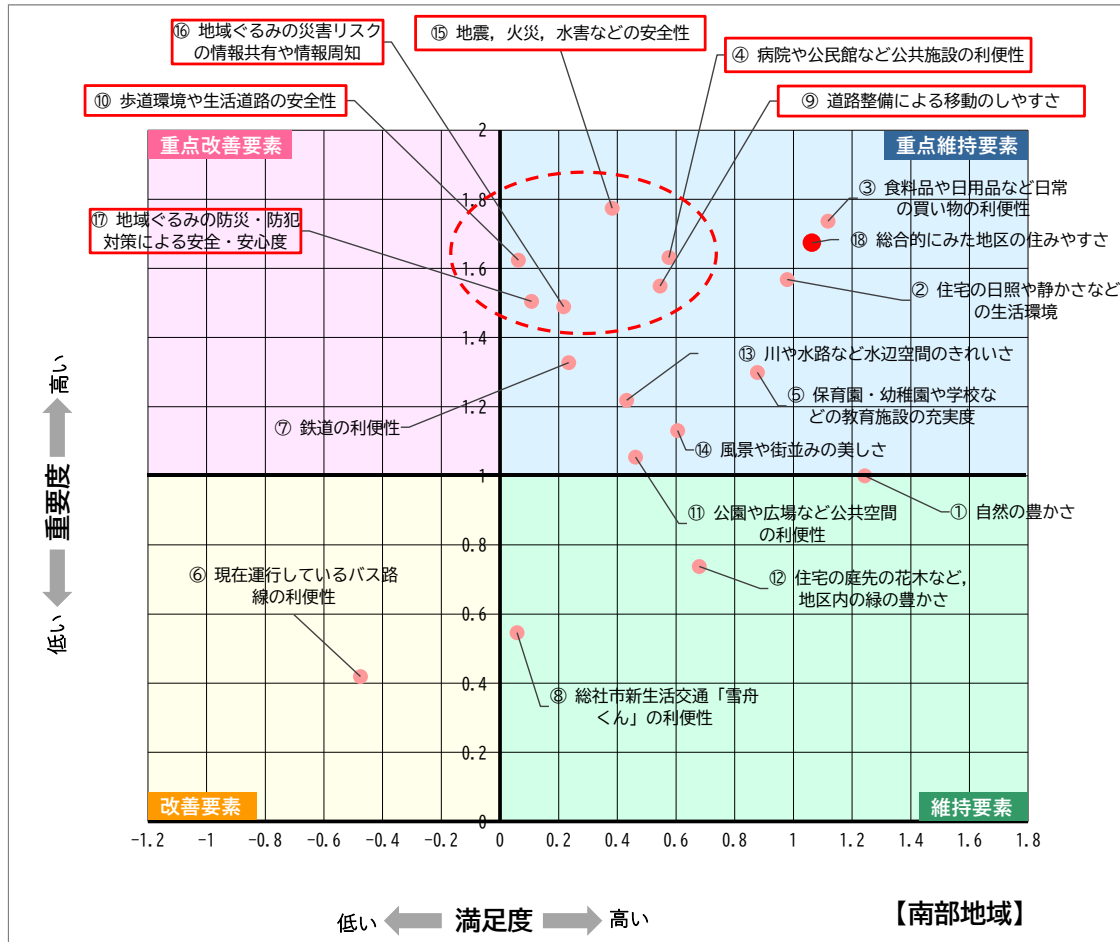
- ・地域南部の丘陵地の裾野の一部は、土砂災害警戒区域に指定されています。
- ・平成30年7月豪雨では、清音地区の広い範囲で浸水被害が発生しました。

(2) 市民アンケート調査からみた住民意識

①満足度・重要度による住民意識

- ・南部地域の現状に対する満足度と重要度の関係から、南部地域では次のような取組が求められます。

- 災害に対する安全性，地域ぐるみによる安全対策
- 病院や公民館等の施設利便性の向上
- 道路の安全性向上，移動しやすさの向上



【南部地域の現状に対する満足度と重要度の相関性】

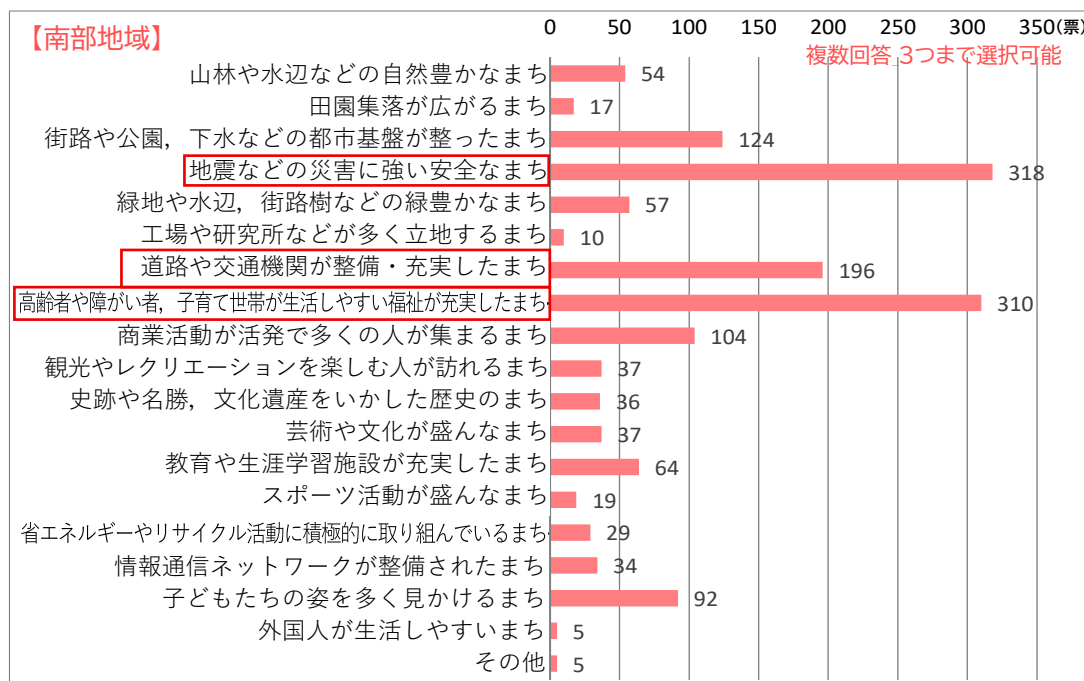
資料：総社市都市計画マスタープラン等の改定のためのアンケート調査（令和6年12月実施）

『グラフ分析の読み取り方』

- 重点改善要素：重要度が高いにも関わらず満足度が低い要素で、改善の優先順位が最も高い項目
- 重点維持要素：満足度と重要度の両方が高い要素で、各施策の強化を続けながら満足度が下がらないよう維持が求められる項目
- ◇維持要素：重要度は低いものの満足度が高い要素で、現状維持が求められる項目
- ◇改善要素：満足度と重要度の両方が低い要素で、改善の優先順位は低い項目

②将来都市像に関する住民意識

- ・ 今後に望むまちの姿として、特に「地震などの災害に強い安全なまち」、「高齢者や障がい者、子育て世帯が生活しやすい福祉が充実したまち」、「道路や交通機関が整備・充実したまち」と答えた人が多くなっています。



【南部地域で望まれる将来都市像】

資料：総社市都市計画マスタープラン等の改定のためのアンケート調査（令和6年12月実施）

(3) 地域の課題と方向性

- ・ 本市の中心地として、今後も都市的サービスとまちなのにぎわいを提供する場を形成していく必要があり、引き続き、都市基盤となる幹線道路や公園、公共下水道等の整備を進めていくことが必要です。
- ・ 地域の人口・世帯数は増加傾向にある一方、JR 総社駅から JR 東総社駅にかけての市街地中心部には空き家や空き店舗が点在しており、交通利便性や生活利便性等の良さをいかして、まちなか居住を誘導することが必要です。
- ・ 市街地周辺に広がる農地の無秩序な開発を抑制する一方で、幹線道路沿道などの利便性をいかした移住定住の受け皿となる新たな住宅市街地の整備や、空き家等を活用した集落コミュニティの維持に向けた取組が必要です。
- ・ 高梁川や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・活用を図っていくことが必要です。
- ・ 高梁川の左岸に位置する南部地域の広い範囲で、洪水時に深い浸水が想定されており、地域による自助・共助のもとで迅速な避難体制の確立が必要です。

（４）地域づくりの目標

地域づくりの目標

魅力ある交流機能を持つにぎわいがあふれるまち

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

基本目標

- 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。
- 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，防災拠点，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。
- 市街地においては空洞化を抑制すべく，空き家・空き店舗を活用する施策等を行うとともに，土地の有効活用を図ります。

（５）地域づくりの方針

①土地利用・市街地整備の方針

《商業・業務地》

- ・ JR 総社駅から JR 東総社駅にかけての市街地中心部は，本市の玄関口であり交通結節点となる鉄道駅，市役所，医療施設，店舗・飲食店，総社宮など，数多くの都市機能や歴史・文化資源が集積するメリットをいかして，更なる機能の集積や充実を図り，利便性が高く，回遊性のある市街地環境を形成します。
- ・ JR 東総社駅周辺など道路が狭あいでの防災上の課題を有する地区は，老朽建築物の建て替えや不燃化の推進，オープンスペースの確保，空き地等を利用した道路の拡幅など，住環境の改善と防災性の向上に向けて，段階的な市街地整備を図ります。
- ・ JR 総社駅から総社宮に至る商店街通りは，落ち着いたある街並みを維持するとともに，空き家・空き店舗や既存公共施設の利活用，駐車場やポケットパークの整備など，商店街通りが抱える課題解決に向けて，地域と行政が連携して取り組んでいきます。



都市機能のひとつである総社市役所



商店街通りに残る歴史的な街並み

- ・泉団地に指定されている商業系用途地域は、近隣住民に対して身近な生活サービスを提供する場として、引き続き生活サービス機能の維持を図ります。

《工業・流通地》

- ・市街地内の工業地は、周辺環境との調和や交通の円滑性・安全性に配慮しつつ、産業の高度化や更なる企業立地支援を図ります。

《住宅市街地》

- ・泉団地や小寺地区、中原地区などの低層・戸建ての専用住宅地では、引き続き良好な住環境の保全を図ります。
- ・低未利用地を有効活用するとともに、道路や公園等の都市基盤の整備・改善，地区計画や建築協定等の制度活用，民間活力の導入を図りながら，まちなか居住を推進します。
- ・空き家等は，倒壊の危険が生じるだけでなく，地域の活力低下や，まちづくりにも影響を与える可能性があることから，空き家等の適正管理や除却とともに，積極的な利活用を促進します。
- ・市街地内に残る農地は，宅地利用への転換を基本としますが，住宅地の防災対策や環境保全，景観形成など，都市における農地の役割を考慮し，地域の実情を踏まえた土地利用を図ります。
- ・整備が進められている国道 180 号総社・一宮バイパス及び市道東総社駅前泉本線の沿道地域は，交通ネットワークや JR 東総社駅の徒歩圏に位置する利便性をいかして，新たな住宅市街地の整備を検討します。

《地域拠点》

- ・JR 清音駅周辺は，本市の南の玄関口にふさわしい活力ある地域として，地域特性を踏まえた機能充実により，人口密度の維持を図ります。



南の玄関口となる JR 清音駅

《農地・集落地》

- ・地域での話し合いにより策定した地域計画をもとに，農地の集積・集約化を推進し，生産の効率性を高めます。
- ・集落地においては，生活道路等の生活基盤の維持を図るとともに，地区計画制度の活用や空き家等の利活用を促進し，既存コミュニティの維持を図ります。
- ・集落地での生活を支えるため，各地区のコミュニティ活動の拠点となる公民館・小学校等の徒歩圏内を中心に，行政窓口や商店，診療所などの日常生活に必要な機能の維持と機能強化を図ります。

《丘陵地》

- ・市街地や田園・集落地を取り囲み、その背景となる丘陵地は、土砂災害を防止するため、里山環境を適切に保全・維持管理するとともに、市民の憩いの場として活用を図ります。
- ・吉備路風土記の丘県立自然公園や宮山墳墓群周辺など、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の創出を図ります。

《幹線道路沿道》

- ・国道 429 号沿道、都市計画道路東総社中原線沿道及び国道 180 号総社・一宮バイパス沿道については、無秩序な開発を抑制し、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。



整備が進む国道180号
総社・一宮バイパスと周辺農地

②都市施設整備の方針

ア) 交通体系

《道路整備》

- ・国道 180 号総社・一宮バイパスは、小寺から井尻野までのバイパス整備及び4車線化供用に向けて、国に働き掛けていきます。
- ・JR 東総社駅と泉団地を結び、国道 180 号総社・一宮バイパスと交差する市道東総社駅前泉本線は、交通の利便性や安全性の向上、生活交流を強化する路線として整備を推進します。
- ・その他の幹線道路については、関係機関と連携し、道路整備の促進を図ります。
- ・生活道路については、地域における暮らしやすさを高めるため、現道の利用状況を踏まえ、引き続き舗装補修、改良、交通安全対策などに取り組みます。
- ・幅員が狭い道が多く残る JR 東総社駅周辺では、空き家や空き地等の活用による市街地環境の改善と合わせた道路整備を検討します。
- ・吉備路自転車道は、安全性の向上に向けた改善を検討するとともに、市内に点在する観光・レクリエーション施設等を結ぶ自転車・歩行者ネットワークの形成を図ります。

《公共交通ネットワーク》

- ・鉄道駅は、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを目指す上での重要な交通ネットワークの結節点であり、関係機関と連携して駅施設のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を推進するとともに、パークアンドライドやサイクルアンドライドに対応した機能充実など、利用客の利便性と利用向上に向けた取組を推進します。
- ・JR 総社駅は、今後の JR 吉備線（桃太郎線）LRT 化構想協議の再開も視野に入れた中で、交通結節拠点としての駅機能の強化や駅前広場の再整備等を検討します。



本市の玄関口である JR 総社駅

- ・鉄道駅と市内各地をつなぐ基幹交通として、関係機関と連携して、既存のバス路線を維持するとともに利用促進を図ります。
- ・バス交通を補完し、公共交通空白地域の解消を目的とする総社市新生活交通「雪舟くん」は、DXの推進等を図りながら、利便性を高めます。
- ・人口減少や高齢化の進行等に加え公共交通の運転手が不足する中で、地域における生活交通の確保を図るため、関係機関と連携し、自家用有償旅客運送や地域を主体とした総社市版ライドシェア等の導入を検討します。

イ) 公園・緑地

- ・都市公園等は、市民の憩いや地域交流の場、環境改善、防災機能、生物多様性の保全など様々な役割を有しており、人口集積や利用圏域、市街地整備や土地利用動態等を踏まえた計画的な整備を図ります。
- ・市街地中心部においては、地域と行政が連携して、空き家・空き店舗の利活用や市街地環境の改善と合わせたポケットパーク等の整備を図ります。
- ・市役所や市民会館、各地区の小学校や公民館など、多くの市民が集まる公共施設を中心に、質の高い緑化スペースを設け、訪れる人に安らぎを与えると同時に、都市緑化に対する市民意識の高揚を図ります
- ・高梁川の広大な河川敷を利用した既存のグラウンドや水辺の楽校等の環境を維持し、市民のスポーツ・レクリエーション、環境学習・自然体験活動の場として積極的な活用を図るとともに、「かわまちづくり支援制度（国土交通省）」も活用しながら、河川空間とまち空間がネットワークされた、にぎわいのある良好な空間形成を目指します。
- ・中小河川や水路においては、河川改修等に合わせた親水護岸や遊歩道の整備などにより、多自然川づくりを目指します。
- ・住宅地を中心に、地区計画や緑地協定等の制度を活用してまちなかの緑の創出を図り、緑のネットワークをきめ細かくつないでいきます。

ウ) ライフライン

- ・公共下水道事業は、事業計画区域内の整備を計画的に進めます。
- ・宅地化に伴う冠水を防ぐため、雨水渠の整備を進めます。
- ・市営墓地は、引き続き適切な維持管理に努めるとともに、市民の需要に対応するため、貸出区画の適切な運営を図ります。
- ・斎場は、長寿命化計画（個別施設計画）に基づき、施設の改修とともに、適切な維持管理に努めます。

③景観形成の方針

- ・吉備路風土記の丘県立自然公園や吉備路史跡県立自然公園，保安林に指定される丘陵地・山間地は，森林の公益的機能を高める森づくりを進め，緑豊かな自然景観の保全を図ります。
- ・福山城跡等の歴史的資源は，自然観察や地域学習及びレクリエーションの場などとしての活用を図ります。
- ・丘陵地景観と田園集落景観をつなぐ里山は，市民参加による保全活動を実施し，里山の有する多面的機能の持続的な発揮を図ります。
- ・高梁川をはじめとする河川やため池等の水辺は，水質汚濁の防止や水質浄化などの環境保全活動と連携して，多自然川づくりなど良好な景観の保全・創出を図るとともに，水辺の楽校など自然とのふれあいの場としての活用を図ります。
- ・本市経済の中心地であり，総社宮の門前町や宿場町，浅尾藩の陣屋町等の顔を持つ商店街通り界限は，空き家や空き店舗の有効活用とともに，カルチャーセンターや旧堀和平邸等の既存資源や道路・公園等の，公共空間の魅力向上と地域活性化に，地域と行政が連携して取り組みます。
- ・JR 総社駅周辺は，交通結節点としての機能強化や利便性，快適性向上の検討と合わせて，本市の玄関口にふさわしい魅力的な景観の形成を図ります。
- ・JR 東総社駅やその他の鉄道駅周辺においても，街並みや背景となる自然環境との調和に配慮するなど，地域の玄関口にふさわしい景観の形成を図ります。
- ・工業地においては，工場敷地内の緑地面積率等を遵守しながら，周辺の住宅地景観や田園集落景観と調和の取れた，うるおいのある工業地景観の形成を図ります。
- ・本市を訪れる人々に美しく魅力ある都市を印象づけるため，本市と周辺都市とをつなぐ広域幹線道路・幹線道路を中心に，無電柱化や街路灯などのデザインの統一化，沿道建築物や屋外広告物の規制・誘導を図ります。
- ・総社市役所本庁舎は，本市の歴史・文化・風土を踏まえた「和」の要素を取り入れてシンボリックにデザインされており，景観に対する市民の意識啓発につなげるとともに，周辺施設の再整備等においても景観的な調和を図ります。



商店街通りに残る古民家の活用
(旧堀和平邸)

④安全・安心なまちづくりの方針

- ・洪水の発生を防止するため，関係機関と連携し，高梁川，ため池等の築堤や堤防の強化，堆積土砂の撤去，雑木の伐採等の河川改修や維持管理を促進します。
- ・雨水流出を抑制する田園の貯水機能を保全するため，無秩序な宅地開発を抑制するとともに，開発に対しては調整池の設置等，適切な指導を行います。



防災公園の機能を有する常盤公園

- ・より安全な地域への居住等の立地誘導，避難地となる公園・緑地等の確保，延焼遮断帯や避難経路，緊急輸送道路となる幹線道路の整備・機能強化などに努め，災害に強い市街地の形成を目指します。
- ・道路が狭あいでの防災上の課題を持つ地区については，老朽建築物の建て替えや不燃化，空き家・空き地対策と連携した狭あい道路の拡幅，ポケットパークの整備，避難施設の確保など，地域住民の参画と協働のもと，中長期的な視点で再整備を進めます。

【南部地域まちづくり方針図】



凡 例	
	地域界
	市街化区域
	商業・業務地
	工業・流通地
	住宅市街地
	住宅市街地(新規検討区域)
	農地・集落地
	丘陵地
	山間地・森林
	県立自然公園
	都市核
	地域拠点
	高速道路・IC
	広域幹線道路
	幹線道路
	補助幹線道路
	鉄道・駅
	主要河川
	主要な地域資源
	歴史的景観の集積地

2-4. 東部地域の整備方針

(1) 地域の概要

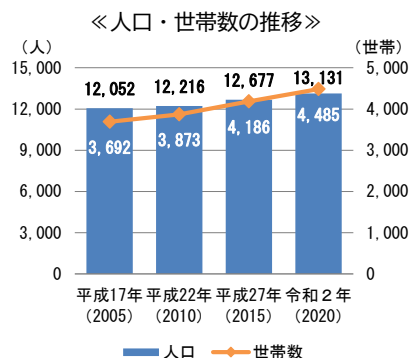
①位置・地勢

- ・東部地域は、三須地区、服部地区、阿曾地区、山手地区からなり、岡山市、倉敷市に接しています。
- ・地域の中央に平野部の農地が広がり、平地を挟むように丘陵地と山間地が広がり、血吸川や砂川の源流域となっています。



②人口・世帯

- ・人口・世帯数とも増加傾向にあります。
- ・住民基本台帳による令和7（2025）年1月時点の高齢化率は30.8%で、市平均の28.5%をやや上回っています。また、年少人口比は15.7%で、市平均の14.1%をやや上回っています。



③土地利用

- ・全域が都市計画区域で、山手出張所の周辺が市街化区域（第一種住居地域）に指定されている以外は市街化調整区域で、多くは農用地区域に指定されています。
- ・北側の山間部は吉備史跡県立自然公園に、また、南部の丘陵地は吉備路風土記の丘陵県立自然公園に指定されています。
- ・岡山自動車道岡山総社インターチェンジ周辺では、広域交通の結節点としての利便性の良さから、工業・流通施設の立地が相次いで行われています。

④交通・都市施設等

- ・岡山自動車道岡山総社インターチェンジを有するほか、広域幹線道路である国道180号、国道180号総社・一宮バイパス、国道429号によって骨格的な道路網が形成されており、本市の東の玄関口としての役割を担っています。
- ・JR吉備線（桃太郎線）のJR服部駅があり、近接して岡山県立大学が立地しています。
- ・地域の公共交通機関として、路線バスのほか、デマンド型の総社市新生活交通「雪舟くん」が運行されています。
- ・国道429号沿いに国民宿舎サンロード吉備路が、前川沿いに、し尿処理施設（アクアセンター吉備路）が立地しています。

⑤環境・景観

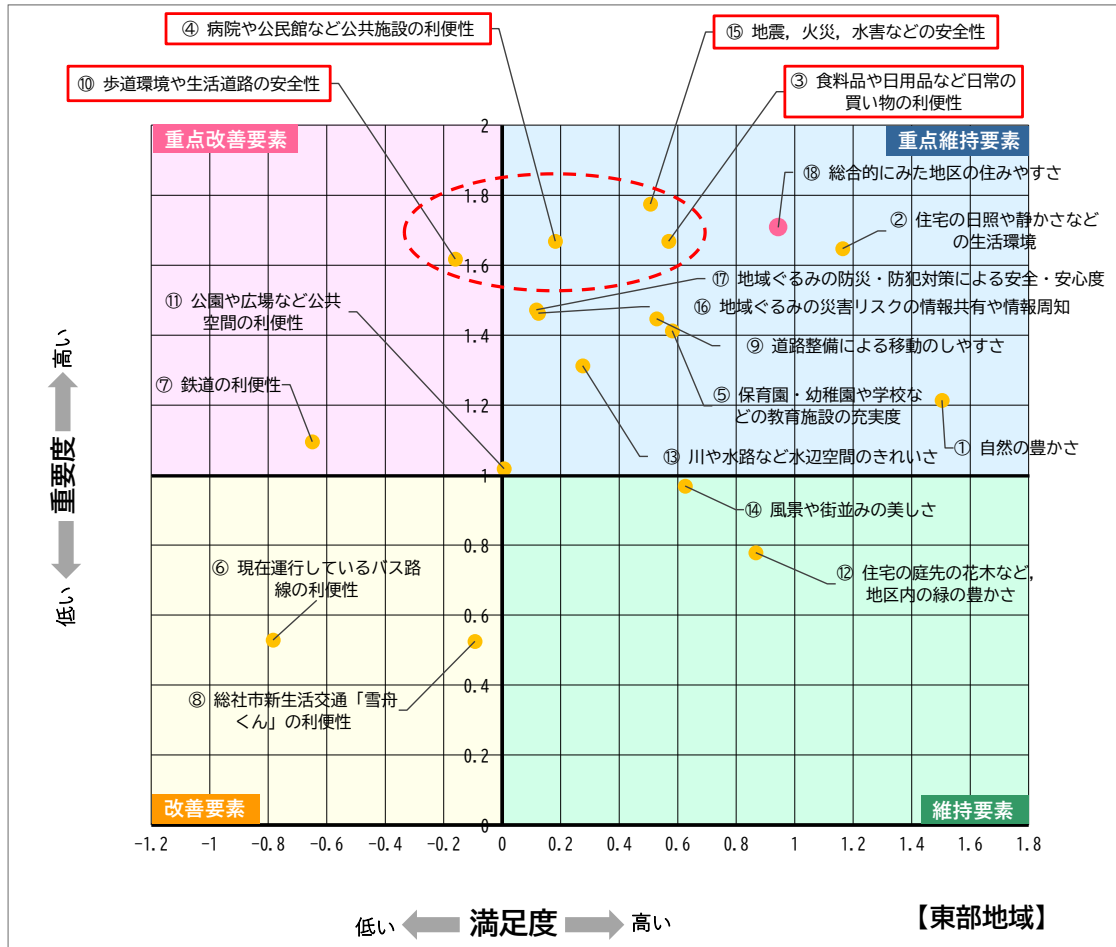
- ・山間部や丘陵地は県立自然公園に指定され、自然豊かな里山の景観を形成しているとともに、鬼ノ城や備中国分寺など、古代吉備の国の歴史的文化的景観を有し、観光地としてにぎわいをみせています。
- ・平地部に広がる農地には集落が点在し、美しい田園景観が形成されています。

(2) 市民アンケート調査からみた住民意識

①満足度・重要度による住民意識

- ・東部地域の現状に対する満足度と重要度の関係から、東部地域では次のような取組が求められます。

- 道路の安全性向上
- 災害に対する安全性
- 日常的な買い物や病院等に対する利便性の向上



【東部地域の現状に対する満足度と重要度の相関性】

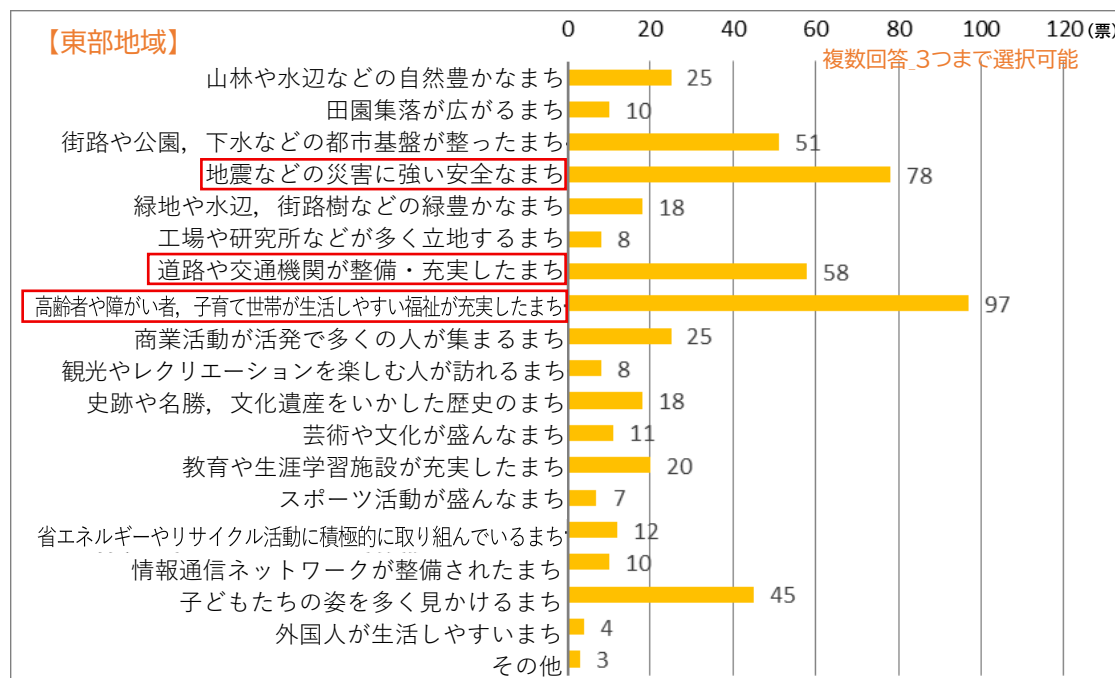
資料：総社市都市計画マスタープラン等の改定のためのアンケート調査（令和6年12月実施）

『グラフ分析の読み取り方』

- 重点改善要素：重要度が高いにも関わらず満足度が低い要素で、改善の優先順位が最も高い項目
- 重点維持要素：満足度と重要度の両方が高い要素で、各施策の強化を続けながら満足度が下がらないよう維持が求められる項目
- ◇維持要素：重要度は低いものの満足度が高い要素で、現状維持が求められる項目
- ◇改善要素：満足度と重要度の両方が低い要素で、改善の優先順位は低い項目

②将来都市像に関する住民意識

- ・ 今後に望むまちの姿として、特に「高齢者や障がい者、子育て世帯が生活しやすい福祉が充実したまち」や「地震などの災害に強い安全なまち」、「道路や交通機関が整備・充実したまち」と答えた人が多くなっています。



【東部地域で望まれる将来都市像】

資料：総社市都市計画マスタープラン等の改定のためのアンケート調査（令和6年12月実施）

(3) 地域の課題と方向性

- ・ 岡山総社インターチェンジ周辺は、広域交通の結節点としての利便性の良さから、工業・流通施設の立地需要が高まっており、産業振興や雇用創出に向けた計画的な土地利用の誘導が必要です。
- ・ JR 服部駅周辺も、交通アクセスに優れ、岡山県立大学が近接するなど高いポテンシャルを有しており、本市全体のまちづくりの動向を見据えながら、東の玄関口としての拠点づくりを検討していく必要があります。
- ・ 県立自然公園を中心とする豊かな自然環境及び吉備路の歴史的景観の保全のもと、多様な歴史的・文化的遺産等をいかした観光振興など、東部地域の魅力向上につなげる必要があります。
- ・ 広域的な幹線道路は充実していますが、公共交通サービスの充実や、安心して通行できる生活道路環境など、生活利便性の向上に向けた更なる取組が必要です。

（４）地域づくりの目標

地域づくりの目標

吉備の歴史文化と学術・産業・観光が調和し、 新しさに出会う交流のまち

～歴史的文化的遺産を守り，大学，産業，観光と共存する広域交通の結節点として，
市外の来訪者を迎え，新しい吉備文化を発信していく交流地域～

基本目標

- 吉備路風土記の丘県立自然公園周辺を中心に，豊かな自然環境と歴史文化，人々の営みが育んだ吉備文化の香る特色ある風土を守り育て，観光と暮らしが両立する，魅力的な地域づくりを目指します。
- 恵まれた広域交通条件や岡山県立大学を中心とした学術・文化施設の立地をいかし，交流の推進と産業の振興を目指すとともに，総社市の東の玄関口として，中・長期的な整備を検討し，公共交通機関との連携による，交流とにぎわいのある地域づくりを目指します。
- 岡山自動車道の岡山総社インターチェンジ近傍においては，「地域未来投資促進法」に基づく重点促進区域として，工業流通拠点の整備を促進します。

（５）地域づくりの方針

①土地利用・市街地整備の方針

《工業・流通地》

- ・岡山総社インターチェンジに近接する地域には，広域・高速交通の利便性をいかして，高い付加価値を創出する工業・流通地を新たに配置し，地域経済の牽引を図ります。



岡山総社 IC 周辺に集積する物流施設

《地域拠点》

- ・JR 服部駅・岡山県立大学周辺地域は，岡山県立大学や国道 180 号総社・一宮バイパス及び県道服部停車場線に隣接する立地条件の良い地域であり，将来の宅地需要の予測等を踏まえた土地利用を検討します。



JR 服部駅と岡山県立大学周辺

《農地・集落地》

- ・地域での話し合いにより策定した地域計画をもとに、農地の集積・集約化を推進し、生産の効率性を高めます。
- ・集落地においては、生活道路等の生活基盤の維持を図るとともに、地区計画制度の活用や空き家等の利活用を促進し、既存コミュニティの維持を図ります。
- ・集落地での生活を支えるため、各地区のコミュニティ活動の拠点となる公民館・小学校等の徒歩圏内を中心に、行政窓口や商店、診療所などの日常生活に必要な機能の維持と機能強化を図ります。

《丘陵地》

- ・市街地や田園・集落地を取り囲み、その背景となる丘陵地は、土砂災害を防止するため、里山環境を適切に保全・維持管理するとともに、市民の憩いの場として活用を図ります。
- ・吉備路風土記の丘県立自然公園や吉備路史跡県立自然公園は、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。



岡山県下第2位の規模を誇る
前方後円墳の作山古墳

《山間地・森林》

- ・森林の整備や荒廃山林の復旧等により、生物多様性、地球環境保全、土砂災害防止、水源涵養^{かんよう}、快適環境形成、保健・レクリエーション、文化機能、物質生産など、森林が有する多面的機能の保全を図り、森林の総合的な利用を促進します。

②都市施設整備の方針

ア) 交通体系

《道路整備》

- ・生活道路については、地域における暮らしやすさを高めるため、現道の利用状況を踏まえ、引き続き舗装補修、改良、交通安全対策などに取り組みます。
- ・旧山陽道沿いの山手地区など、歴史的な街並みの保存が望まれる地区においては、地区の特徴に適した整備手法や道路空間の高質化等を検討します。
- ・吉備路自転車道は、安全性等の向上に向けた改善を検討するとともに、これらを活用して、市内に点在する観光・レクリエーション施設等を結ぶ自転車・歩行者ネットワークの形成を図ります。
- ・県道総社足守線は、幹線道路としての機能確保及び集落の安全確保を図るため、関係機関と連携して歩道の整備を促進します。

《公共交通ネットワーク》

- ・鉄道駅は、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを目指す上で、重要な交通ネットワークの結節点であり、関係機関と連携して駅施設のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を推進するとともに、パークアンドライドやサイクルアンドライドに対応した機能充実など、利用客の利便性と利用向上に向けた取組を推進します。
- ・鉄道駅と市内各地をつなぐ基幹交通として、関係機関と連携して、既存のバス路線を維持するとともに利用促進を図ります。
- ・バス交通を補完し、公共交通空白地域の解消を目的とする総社市新生活交通「雪舟くん」は、DXの推進等を図りながら、利便性を高めます。
- ・人口減少や高齢化の進行等に加え公共交通の運転手が不足する中で、地域における生活交通の確保を図るため、関係機関と連携し、自家用有償旅客運送や地域を主体とした総社市版ライドシェア等の導入を検討します。

イ) 公園・緑地

- ・都市公園等は、市民の憩いや地域交流の場、環境改善、防災機能、生物多様性の保全など様々な役割を有しており、人口集積や利用圏域、市街地整備や土地利用動態等を踏まえた計画的な整備を図ります。
- ・画聖雪舟の生誕600年を記念して整備した雪舟生誕地公園は、雪舟の功績を顕彰するとともに、訪れる方の憩いと交流の場になるよう積極的な活用を図ります。
- ・中小河川においては、河川改修等に合わせた親水護岸や遊歩道の整備などにより、多自然川づくりを目指します。

ウ) ライフライン

- ・公共下水道事業は、事業計画区域内の整備を計画的に進めるとともに、農業集落排水事業とともに、老朽化した施設の改築・更新を行い、施設の長寿命化を図ります。
- ・公共下水道等の整備が見込めない区域では、個人住宅の浄化槽設置に対して補助を行い、生活排水による公共用水域の水質汚濁防止を図ります。
- ・下水道への危険物や異物等の混入を防止するため、下水道の正しい使い方について市民への啓発を図るとともに、内水による浸水頻度の高い地区など、緊急性や投資効果等を踏まえた上で雨水幹線の整備を行い、道路冠水や建物浸水等の防止を図ります。
- ・し尿・汚泥処理は、アクアセンター吉備路（中間処理施設）の適切な運転管理及び維持管理を図るとともに、堆肥化により資源としての有効活用を図ります。

③景観形成の方針

- ・吉備路風土記の丘県立自然公園や吉備路史跡県立自然公園、保安林に指定される丘陵地・山間地は、森林の公益的機能を高める森づくりを進め、緑豊かな自然景観の保全を図ります。

- ・ 鬼ノ城、備中国分寺、作山古墳等の歴史的資源と、砂川公園などの美しい自然景観と一体となった地域資源は、自然観察や地域学習及び観光・レクリエーションの場などとしての活用を図ります。
- ・ 丘陵地景観と田園集落景観をつなぐ里山は、市民参加による保全活動を実施し、里山景観の継承及び多面的機能の持続的な発揮を図ります。
- ・ 無秩序な宅地開発を規制し、良好な田園集落景観の保全を図ります。
- ・ 五重塔がランドマークの備中国分寺周辺の歴史的景観など、地域固有の田園集落景観を保全・継承するとともに、散策空間や観光資源としての活用を図ります。
- ・ 格子戸や白壁等の町家風建物が残る旧山陽道沿いの山手宿では、地域固有の景観に対する所有者や住民の理解を促しながら、街並みの保全・継承に努めます。
- ・ 工業地においては、工場敷地内の緑地面積率等を遵守しながら、周辺の住宅地景観や田園集落景観と調和の取れた、うるおいのある工業地景観の形成を図ります。



日本 100 名城のひとつ
古代山城の鬼ノ城

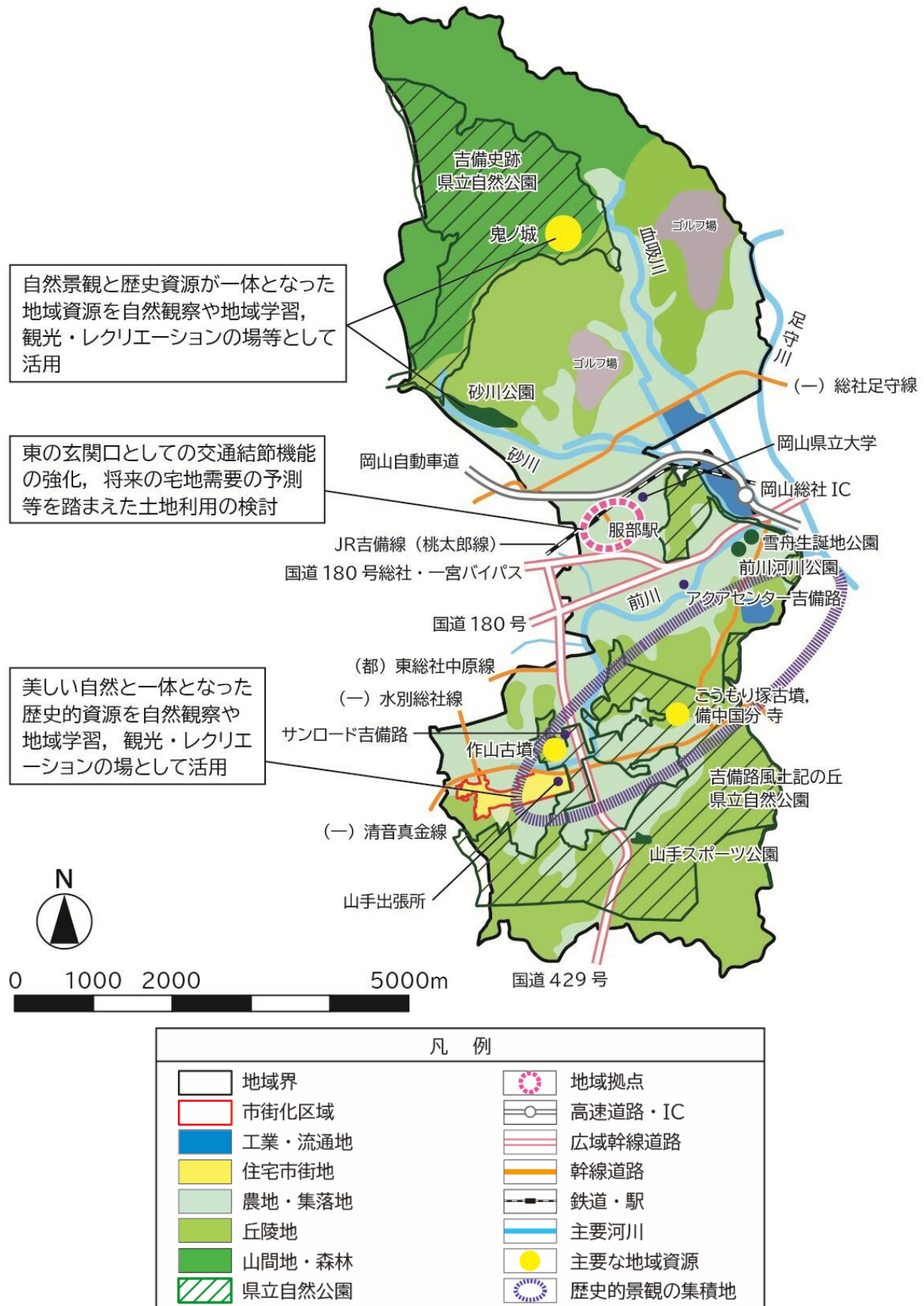


観光スポットでもある
備中国分寺(五重塔)

④安全・安心なまちづくりの方針

- ・ 洪水の発生を防止するため、関係機関と連携し、前川や国府川、ため池等において、築堤や堤防の強化、堆積土砂の撤去、雑木の伐採等の河川改修や維持管理を促進します。
- ・ 雨水流出を抑制する田園の貯水機能を保全するため、無秩序な宅地開発を抑制するとともに、開発に対して調整池の設置等の適切な指導を行います。
- ・ 森林が持つ土砂災害防止機能や水源涵養機能^{かんよう}の保全を図るため、森林の適正管理による健全な森づくりを推進します。
- ・ 土砂災害警戒区域等（土石流）における砂防堰堤の設置、土砂災害警戒区域等（急傾斜地）における急傾斜地崩壊対策事業、山腹崩壊危険箇所における林地災害復旧事業・林地災害防止事業、大規模盛土造成地への適切な対応などの砂防・治山事業を、関係機関と連携して積極的に推進します。

【東部地域まちづくり方針図】



第5章 計画の推進と実現化方策

1. 計画推進の役割分担

(1) 市民、事業者、大学、行政の役割分担

都市計画マスタープランに掲げたまちづくりの目標の実現に向けては、道路や河川の整備など行政主体で推進するもの、身近な地区の住環境整備など市民参画のもとに推進するもの、住宅地開発や商業・工業施設の立地など民間活力により推進するものがあります。

今後のまちづくりは、市民や事業者、大学等の参画のもと、行政とともに、各主体が役割を認識・共有しながら進めます。

【マスタープランの実現に向けた市民、事業者、大学、行政の役割と主な取組】

主体	役割	主な取組
市民	個々の取組	・都市計画マスタープランが目指す目標や方針等への理解 ・各分野別の方針に基づいた行動や取組の実践（土地利用，建築，緑化・美化，防災等） ・説明会やアンケート，パブリックコメント等への参加・提案 ・地区・地域のまちづくり活動への参加
	地区・地域単位の取組	・日常的な会話や交流の場・機会の創出 ・身近なまちづくりビジョンの作成と実践 ・災害に備えた地区防災計画の作成 ・身近な生活道路や河川・用水，公共施設等の維持管理
事業者	企業活動を通じた取組	・イベントや美化活動など企業活動を通じたまちづくり活動 ・企業の独自性や専門性をいかしたまちづくり活動 ・災害時応援協定等の災害対策への貢献
大学	知識や技術・人材等をいかした取組	・岡山県立大学との連携協力に関する協定書に基づく取組 ①人的交流の促進 ②知的・物的資源の相互活用 ③地域産業振興のための事業の実施 ④まちづくりのための事業の実施
行政	意識啓発	・都市計画マスタープランの効果的な周知 ・都市計画やまちづくりに関する情報や知識の発信・提供
	人材育成，活動支援等	・地域や市民団体等によるまちづくり活動への支援 ・地域や学校等でのまちづくりに関する出前講座の実施 ・まちづくり団体等へのリーダー研修プログラムの実施 ・地域やまちづくり団体等の相互連携のコーディネート
	市民意向の反映	・アンケート調査や地区・地域別懇談会の実施 ・構想・計画策定や事業計画への市民意見の反映と合意形成

(2) 協働のまちづくりの進め方

本市では、市民活動団体等が地域課題の解決等に向けて自主的・主体的に企画立案・実施する事業に対する支援制度を定めているほか、各種法においても、市民等がまちづくりに対して提案したり、地域独自のルールを定めたりすることができる制度が定められています。

市民との協働による地域の個性をいかしたまちづくりを進めるため、地域の特性や課題、まちづくりの段階等に応じて、次のような制度の周知を図りながら、きめ細かな地域づくりを推進します。

制度（根拠法令）	制度の概要
総社市市民提案型事業	・効果的な地域課題の解決や市民活動の活性化を目的に、市民活動団体等が地域課題の解決等に向けて自主的・主体的に企画立案・実施する公益性のある事業について補助金を交付する制度。
都市計画提案制度 （都市計画法）	・土地所有者や NP0 等が一定の要件を満たした場合、土地利用や都市施設等に係る都市計画の決定・変更を提案できる制度。
地区計画 （都市計画法）	・地区住民の合意により、地区の将来像とそれを実現するための道路や公園等の位置、建築物等に関するルールをつくり、市の都市計画として定めて良好な環境の保全や改善を図る制度。 ・住民または利害関係人は、地区計画の案となる事項を市に申出することもできる。（※総社市では、都市計画の提案制度として対応）
建築協定 （建築基準法）	・住宅地としての環境や商店街としての利便性等を高めることを目的として、一定の区域を定め、その区域内の土地所有者等がお互いに建築物の基準に関する協定を結ぶ制度。
緑地協定 （都市緑地法）	・市街地の良好な環境を確保するため、一団の土地の所有者等の全員の合意により、その区域内の樹木等の種類、垣または柵の構造など緑化に関する基準等を定めて協定を結ぶ制度。
景観協定 （景観法）	・一定区域内の土地所有者、借地権者の全員の合意により締結される協定で、地域のより良い景観の維持・増進を図るため、景観を構成する多様な要素について、地域住民自らが地域の実情に応じたきめ細やかなルールを取り決めることができる制度。

2. 実現化のための方策

(1) 重点的な取組

①立地適正化計画

- ・立地適正化計画は、都市計画マスタープランと両輪となって、多極ネットワーク型都市構造を目指すための重要な計画です。
- ・令和2（2020）年6月の都市再生特別措置法の改正により、災害の危険性の高い区域を居住誘導区域に定めないとされたことや、新たに防災指針を定めることとされたこと、また、令和6（2024）年12月には、立地適正化計画の実効性向上を目指すための方向性（立適^{プラス}）が示されました。

②計画的な市街地整備

- ・市役所から東総社駅周辺にかけての市街地において、多様な都市機能や地域資源の集積をいかした交流による地域活性化を目指すため、都市機能や地域資源、市街地環境の機能強化及び魅力向上を図ります。
- ・今後、人口減少が予測される中で、定住人口の維持・増加を図るため、国道180号総社・一宮バイパスや市道東総社駅前泉本線などの交通インフラの整備効果をいかした市街地整備の検討を進めます。
- ・既存の工業用地が概ね飽和状態にある中で、既存工業地の拡張や地域未来投資促進法を活用した新たな産業用地の確保を図ります。

③関連計画との連携

- ・関連計画に基づく事業・施策のうち、空き家対策、インフラの維持管理、地域公共交通の確保、景観形成など、都市計画・まちづくりに深く関わるものについて、特に重点的に連携を図ります。

(2) 効率的な事業執行

①効率的かつ効果的な事業の推進

- ・事業を進めるにあたっては、既存の都市基盤等の適切な維持管理を行い、長寿命化を図るとともに、新規事業においては、費用対効果の分析、市民生活に与える影響や効果、事業に対する市民等の合意形成や協力体制に対する評価を十分に行った上で優先順位を定めるなど、効率的かつ効果的な事業の推進を図ります。

②広域連携の強化

- ・岡山県南広域都市計画区域において地域都市拠点に位置づけられる市街地中心部の役割や機能を発揮するため、岡山県や関係市町との広域的な連携強化を図ります。

- ・高梁川流域連携中枢都市圏や流域治水の取組をはじめとする周辺都市との連携により、地域活性化及び安全で持続可能なまちづくりを目指します。
- ・インフラ資産である公共施設の長寿命化について、効果的・効率的な維持管理手法や広域化等の新たな制度創出の動きに対応し、関係機関と連携しながら、積極的に取り組んでいきます。

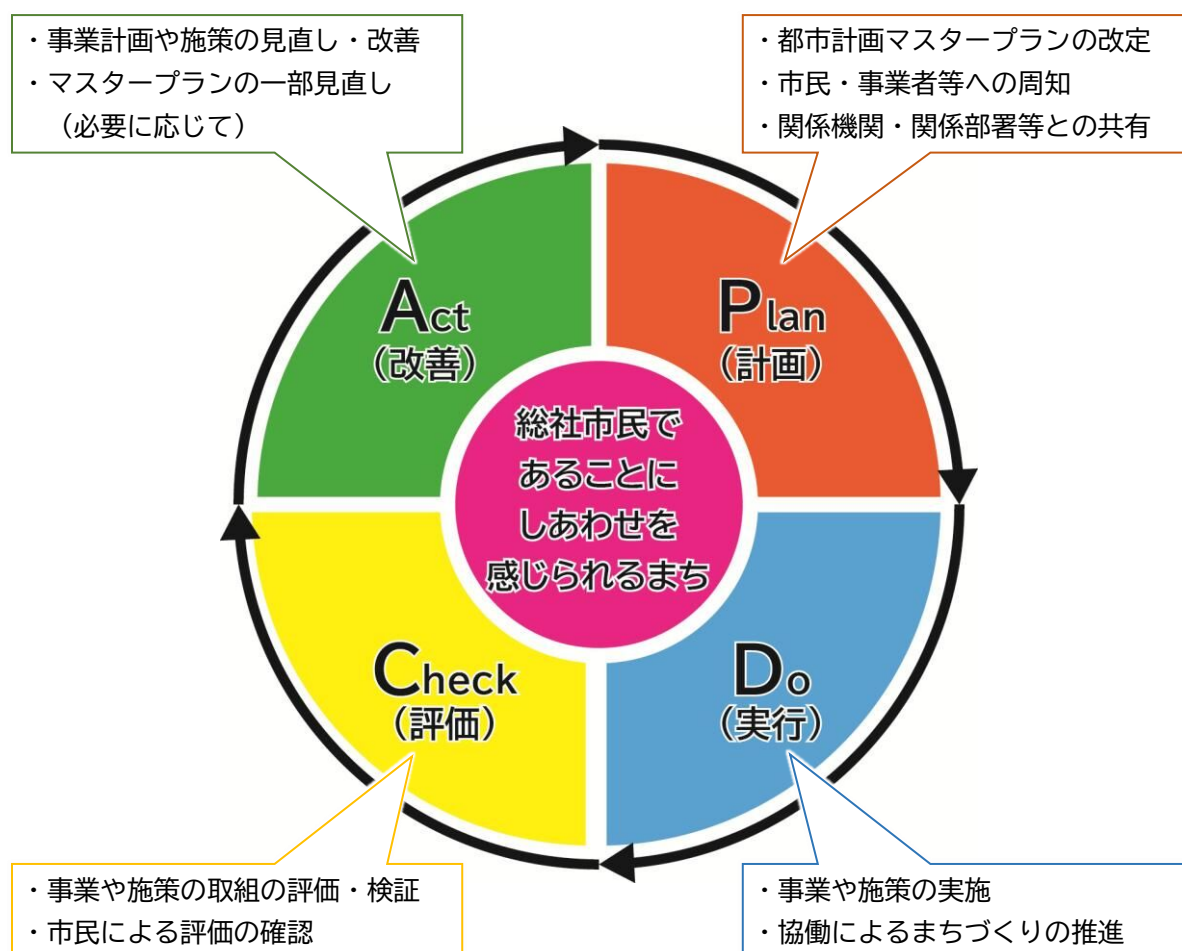
③庁内連携体制の強化

- ・都市計画マスタープランに掲げたまちづくりの目標は、都市計画分野だけでなく、建築や空き家対策、上下水道、農業、商工業、観光、環境、防災など、多岐にわたる分野が関係しています。
- ・都市計画マスタープランの内容を庁内で共有し、各課との連携を密にするとともに、「そうじャグランドデザイン改革本部」など、庁内横断的な体制を活用し、目標実現に向けて、全庁的に取り組みます。

3. 進行管理と評価

都市計画マスタープランは、10年後を目標年次として定めたものであり、社会経済情勢の変化や財政的制約等を踏まえるとともに、市内の関係各課と調整・連携し、関連する個別計画や施策・事業と整合を図りながら、各種施策や事業に段階的に取り組みます。

都市計画マスタープランの推進にあたっては、適切な時期に各種施策や事業等を評価・検証し、内容を見直すなど、PDCA サイクルによる進行管理を行います。



【PDCA サイクルによる都市計画マスタープランの進行管理のイメージ】

また、「岡山県南広域都市計画区域マスタープラン」や「総社市総合計画」等の上位計画が改定された際や、都市構造やまちづくりの方向性に大きな影響を及ぼすような社会情勢の変化等が生じた場合には、適宜、計画の見直しや内容の充実を図ります。

巻末 参考資料

1. 市民アンケート調査

(1) 調査目的

総社市都市計画マスタープラン改定の検討にあたり、市民の皆さまに現状評価や今後のまちづくりに対するご意見・お考えなどをお聞きし、改定に関する基礎資料・参考資料とするために、アンケート調査を実施しました。

(2) 調査手法

- ・調査対象者： 総社市内在住の満 18 歳以上の市民を対象
- ・対象者数： 2,000 人
- ・抽出方法： 住民基本台帳から無作為抽出
- ・配布方法： 郵送
- ・回収方法： 郵送及びWEB
- ・回答方法： 選択式（一部記述式）・無記名
- ・調査期間： 令和 6（2024）年 12 月 13 日（金曜日）～12 月 23 日（月曜日）

(3) 設問内容

- ・回答者の属性について（問 1）
- ・居住地区の現状について（問 2）
- ・定住意向について（問 3～問 5）
- ・総社市の今後のまちづくりの方向性について（問 6～問 13）
- ・まちづくりへの参加・協働について（問 14～問 15）
- ・自由意見

(4) 回収結果

- ・配布数：1,993 票
- ・回収数：895 票
- ・有効票数：891 票（郵送：613 票，WEB：278 票）
- ・回収率：44.7%（891/1,993）

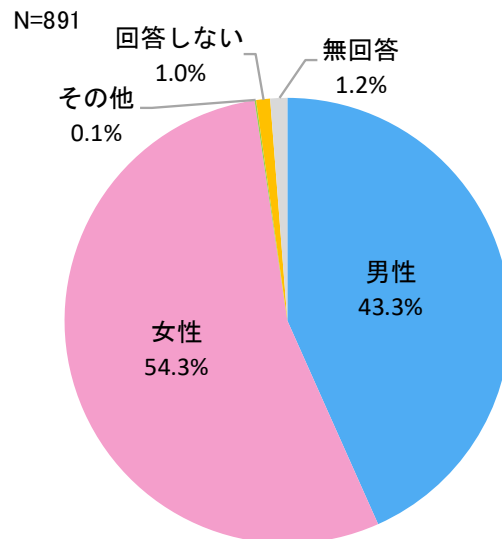
(5) アンケート集計結果

問1 あなた自身のことについて

①性別

「女性」が54.3%、「男性」が43.3%となり、「女性」が「男性」を上回っています。

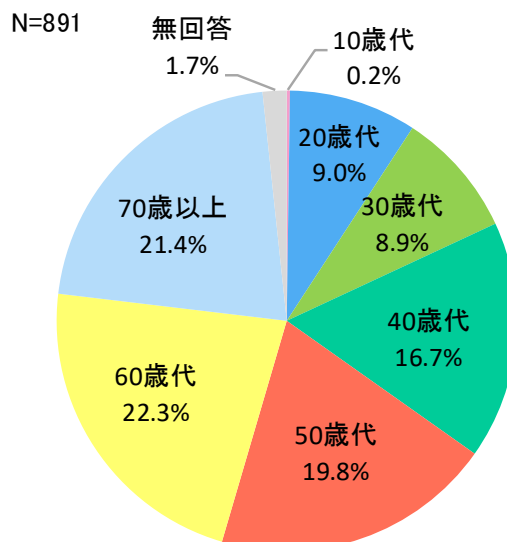
	区分	回答数	構成比
1	男性	386	43.3%
2	女性	484	54.3%
3	その他	1	0.1%
4	回答しない	9	1.0%
999	無回答	11	1.2%
	合計	891	100.0%



②年齢

回答割合が高い順に、「60歳代」が22.3%、「70歳以上」21.4%、「50歳代」19.8%、「40歳代」16.7%と続きます。

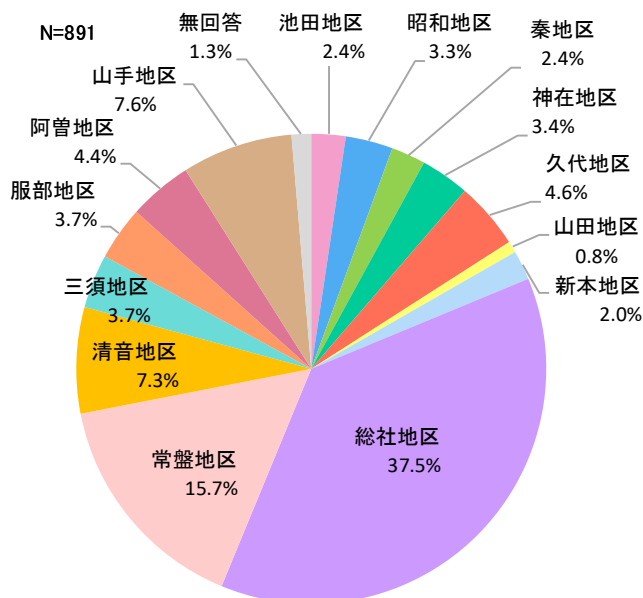
	区分	回答数	構成比
1	10歳代	2	0.2%
2	20歳代	80	9.0%
3	30歳代	79	8.9%
4	40歳代	149	16.7%
5	50歳代	176	19.8%
6	60歳代	199	22.3%
7	70歳以上	191	21.4%
999	無回答	15	1.7%
	合計	891	100.0%



③居住地区

居住地区をみると、「総社地区」が37.5%と最も多く、次いで「常盤地区」15.7%、「山手地区」7.6%と続きます。

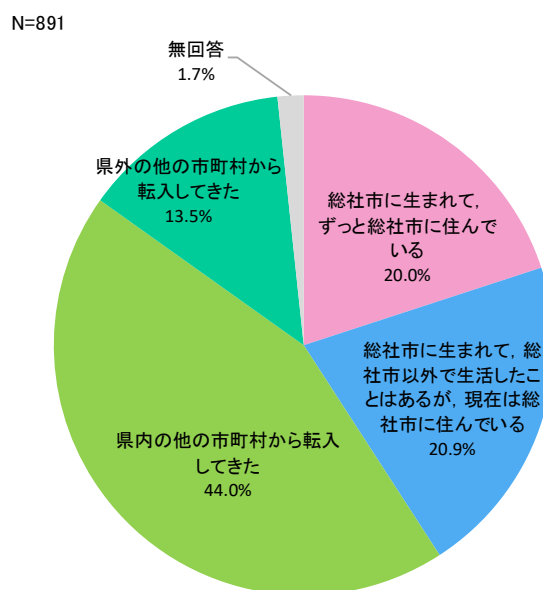
	区分	回答数	構成比
1	池田地区	21	2.4%
2	昭和地区	29	3.3%
3	秦地区	21	2.4%
4	神在地区	30	3.4%
5	久代地区	41	4.6%
6	山田地区	7	0.8%
7	新本地区	18	2.0%
8	総社地区	334	37.5%
9	常盤地区	140	15.7%
10	清音地区	65	7.3%
11	三須地区	33	3.7%
12	服部地区	33	3.7%
13	阿曾地区	39	4.4%
14	山手地区	68	7.6%
999	無回答	12	1.3%
	合計	891	100.0%



④居住歴

居住歴をみると、「県内の他の市町村から転入してきた」が44.0%と最も多く、次いで「総社市に生まれて、総社市以外で生活したことはあるが、現在は総社市に住んでいる」20.9%、「総社市に生まれて、ずっと総社市に住んでいる」20.0%と続きます。

	区分	回答数	構成比
1	総社市に生まれて、ずっと総社市に住んでいる	178	20.0%
2	総社市に生まれて、総社市以外で生活したことはあるが、現在は総社市に住んでいる	186	20.9%
3	県内の他の市町村から転入してきた	392	44.0%
4	県外の他の市町村から転入してきた	120	13.5%
999	無回答	15	1.7%
	合計	891	100.0%

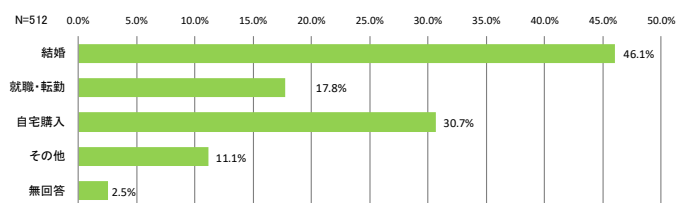


⑤転入理由

転入の理由として、「結婚」が46.1%と最も多く、次いで「自宅購入」の30.7%となっています。

	区分	回答数	構成比
1	結婚	236	46.1%
2	就職・転勤	91	17.8%
3	自宅購入	157	30.7%
4	その他	57	11.1%
999	無回答	13	2.5%
	合計	554	

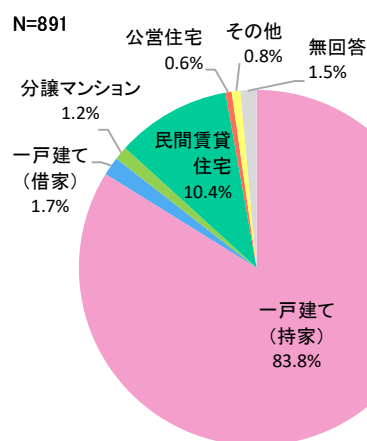
該当者数 512



⑥居住形態

居住の形態をみると、「一戸建て（持家）」が83.8%と非常に多くなっており、次いで「民間賃貸住宅」の10.4%となっています。

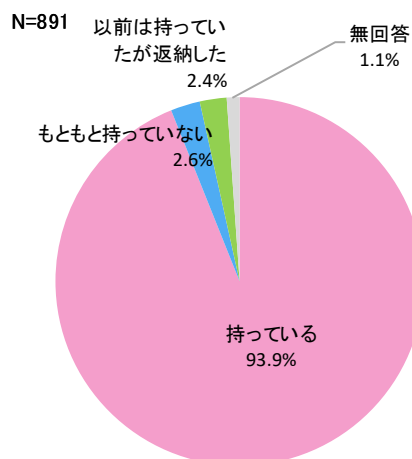
	区分	回答数	構成比
1	一戸建て（持家）	747	83.8%
2	一戸建て（借家）	15	1.7%
3	分譲マンション	11	1.2%
4	民間賃貸住宅	93	10.4%
5	公営住宅	5	0.6%
6	その他	7	0.8%
999	無回答	13	1.5%
	合計	891	100.0%



⑦運転免許の有無

運転免許の有無は、「持っている」が93.9%と非常に多くなっています。

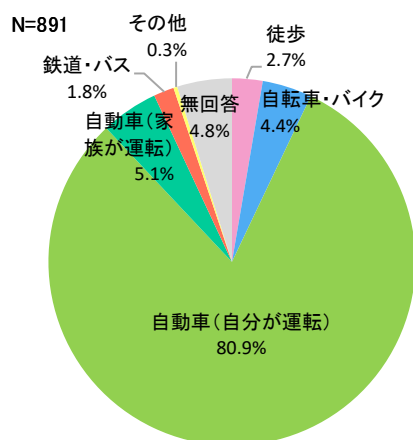
	区分	回答数	構成比
1	持っている	837	93.9%
2	もともと持っていない	23	2.6%
3	以前は持っていたが返納した	21	2.4%
999	無回答	10	1.1%
	合計	891	100.0%



⑧普段の主な移動手段

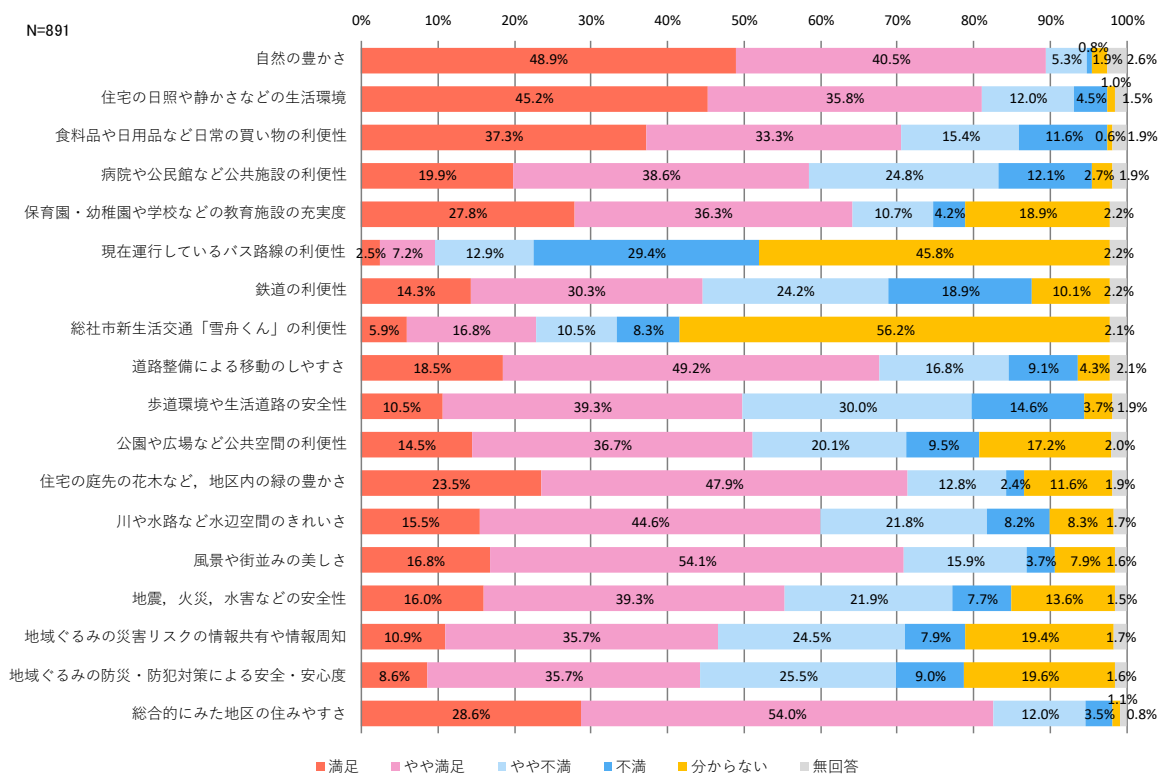
普段の主な移動手段として、「自動車（自分が運転）」が80.9%と最も多く、次いで「自動車（家族が運転）」の5.1%となっています。

	区分	回答数	構成比
1	徒歩	24	2.7%
2	自転車・バイク	39	4.4%
3	自動車（自分が運転）	721	80.9%
4	自動車（家族が運転）	45	5.1%
5	鉄道・バス	16	1.8%
6	その他	3	0.3%
999	無回答	43	4.8%
	合計	891	100.0%



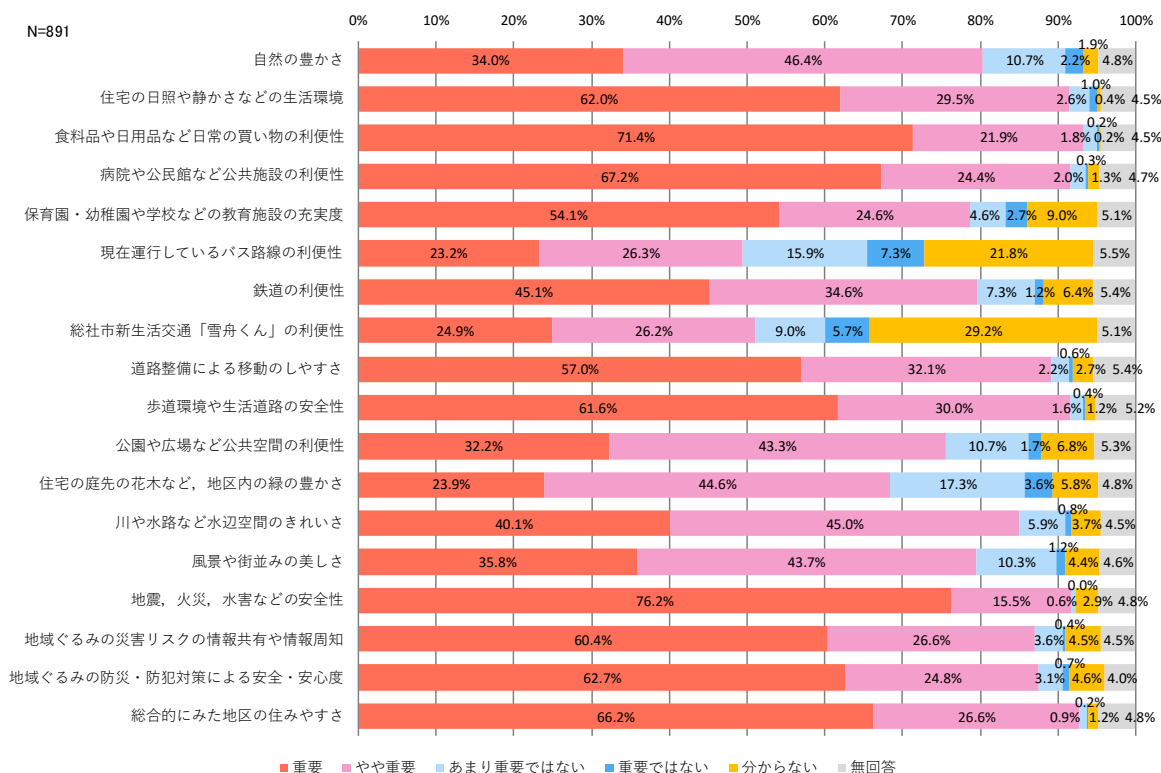
問 2-1 居住地区の現状について【満足度】

- 満足度（「満足」と「やや満足」の合計）
「自然の豊かさ」が89.4%と最も多く、次いで「住宅の日照や静かさなどの生活環境」81.0%、「住宅の庭先の花木など、地区内の緑の豊かさ」71.4%と続きます。
- 不満足度（「やや不満」と「不満」の合計）
「歩道環境や生活道路の安全性」が44.6%、次いで「鉄道の利便性」43.1%、「現在運行しているバス路線の利便性」42.3%と続きます。



問 2-2 居住地区の現状について【重要度】

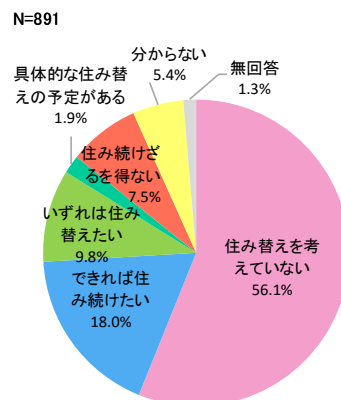
- 重要度（「重要」と「やや重要」の合計）
「食料品や日用品など日常の買い物の利便性」が 93.3%で最も多く、次いで「地震、火災、水害などの安全性」91.7%、「歩道環境や生活道路の安全性」91.6%と続きます。
- 非重要度（「あまり重要ではない」と「重要ではない」の合計）
「現在運行しているバス路線の利便性」が 23.2%、次いで「住宅の庭先の花木など、地区内の緑の豊かさ」20.9%、「総社市新生活交通「雪舟くん」の利便性」14.7%と続きます。



問 3 現在の住まいからの住み替えの意向

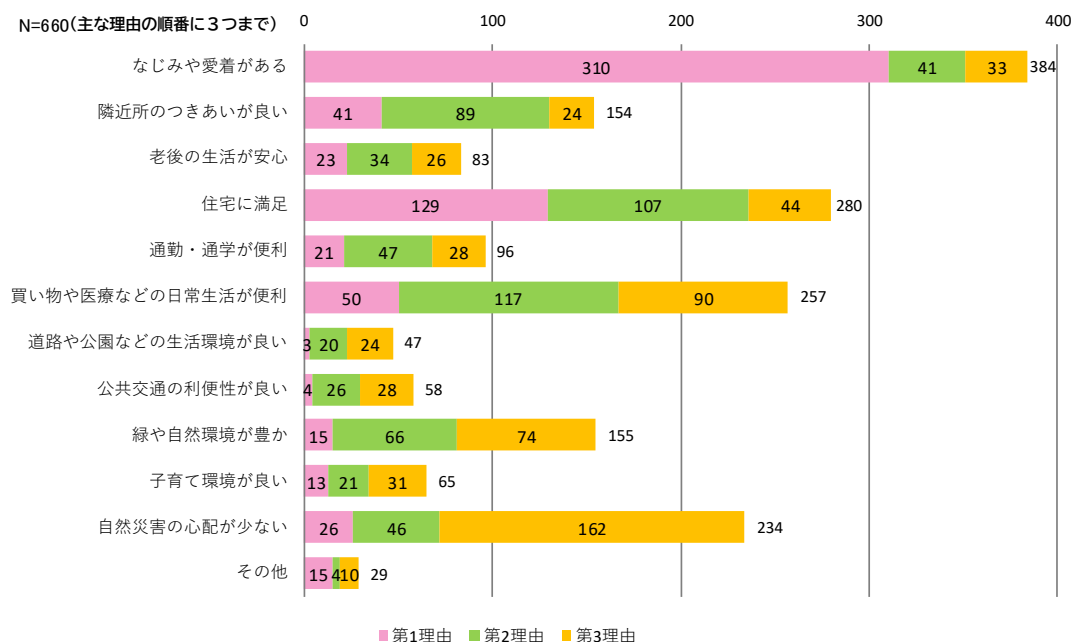
住み替えに関して、「住み替えを考えていない」が 56.1%と最も多く、次いで「できれば住み続けたい」の 18.0%となっています。

	区分	回答数	構成比
1	住み替えを考えていない	500	56.1%
2	できれば住み続けたい	160	18.0%
3	いずれは住み替えたい	87	9.8%
4	具体的な住み替えの予定がある	17	1.9%
5	住み続けざるを得ない	67	7.5%
6	分からない	48	5.4%
999	無回答	12	1.3%
	合計	891	100.0%



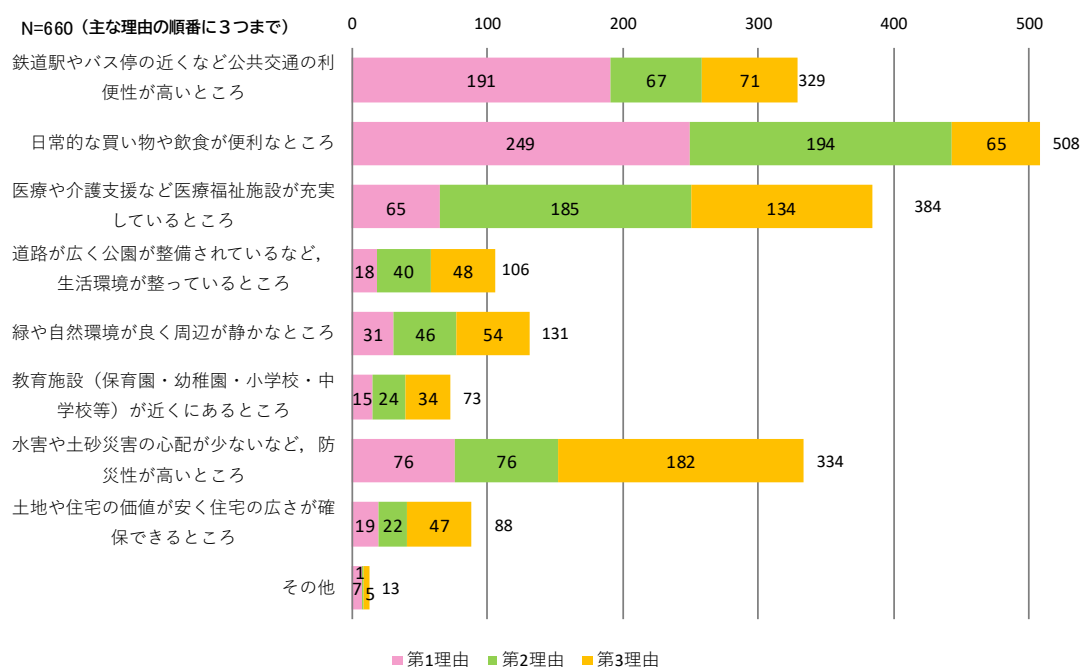
問4 住み続けたい理由

住み続けたい理由を全体的にみると、「なじみや愛着がある」が最も多く、次いで「住宅に満足」、「買い物や医療などの日常生活が便利」と続きます。



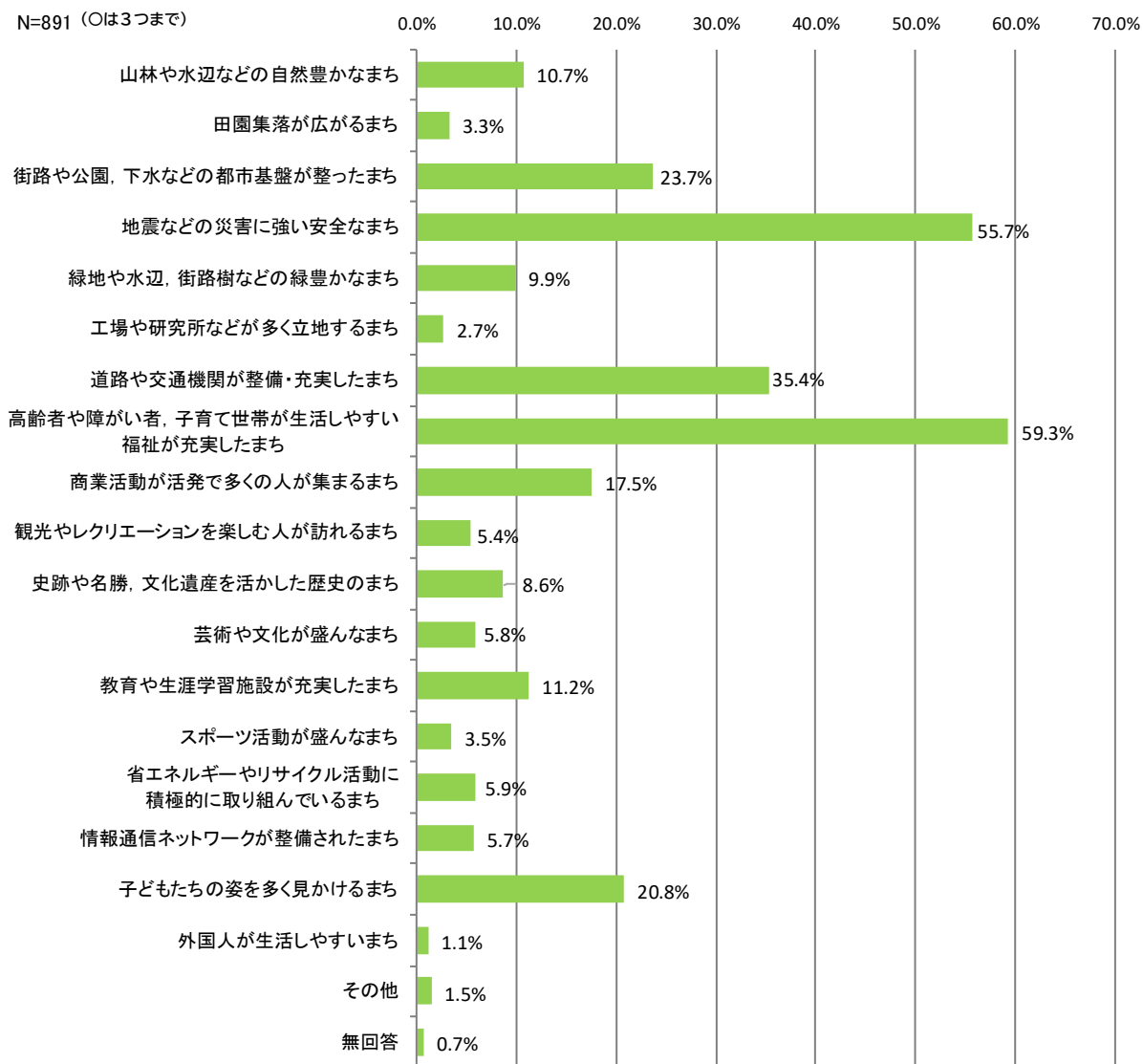
問5 住み替えを仮定した際の居住地条件

住み替えると仮定した場合の住む場所について全体的にみると、「日常的な買い物や飲食が便利なところ」が最も多く、次いで「医療や介護支援など医療福祉施設が充実しているところ」、「水害や土砂災害の心配が少ないなど、防災性が高いところ」と続きます。



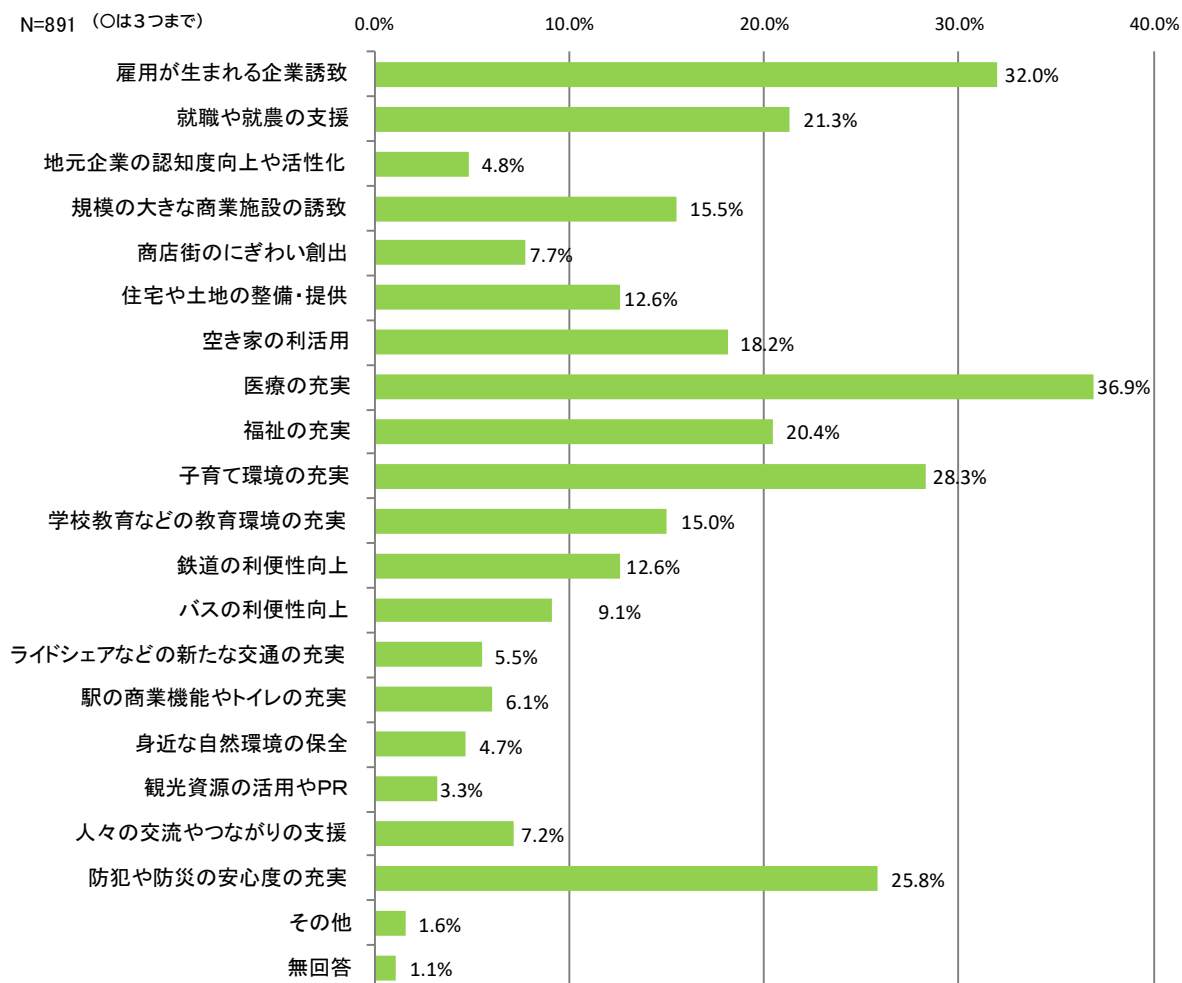
問 6 総社市の将来都市像として、どのようなまちになるとよいか

今後のまちづくりとして、「高齢者や障がい者、子育て世帯が生活しやすい福祉が充実したまち」が59.3%と最も多く、次いで「地震などの災害に強い安全なまち」55.7%、「道路や交通機関が整備・充実したまち」35.4%と続きます。



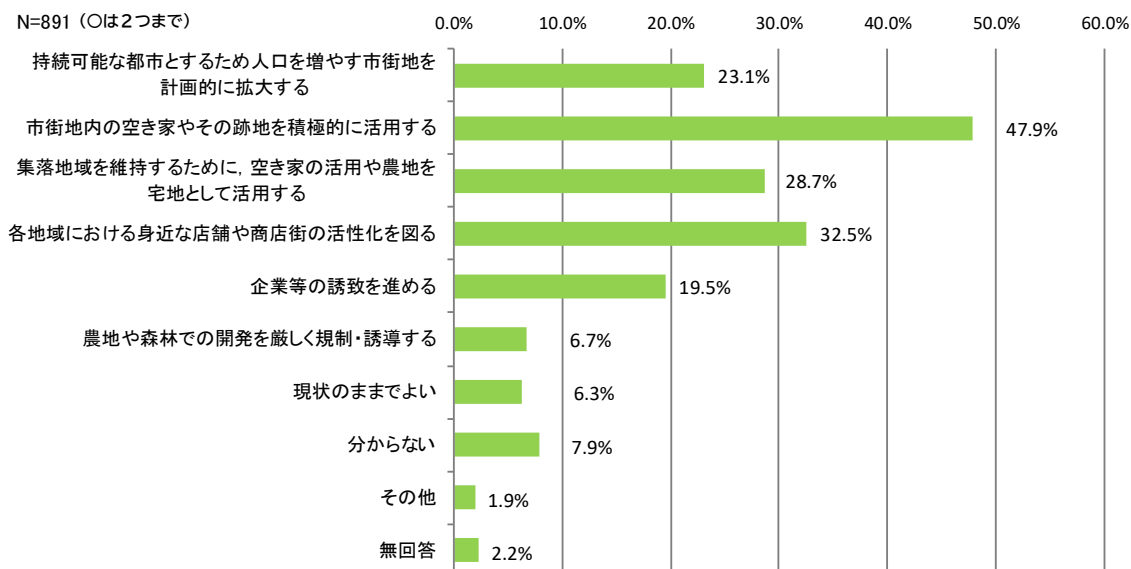
問7 定住を促進するために取り組むこと

定住促進に向けた取組として、「医療の充実」が36.9%と最も多く、次いで「雇用が生まれる企業誘致」32.0%、「子育て環境の充実」28.3%と続きます。



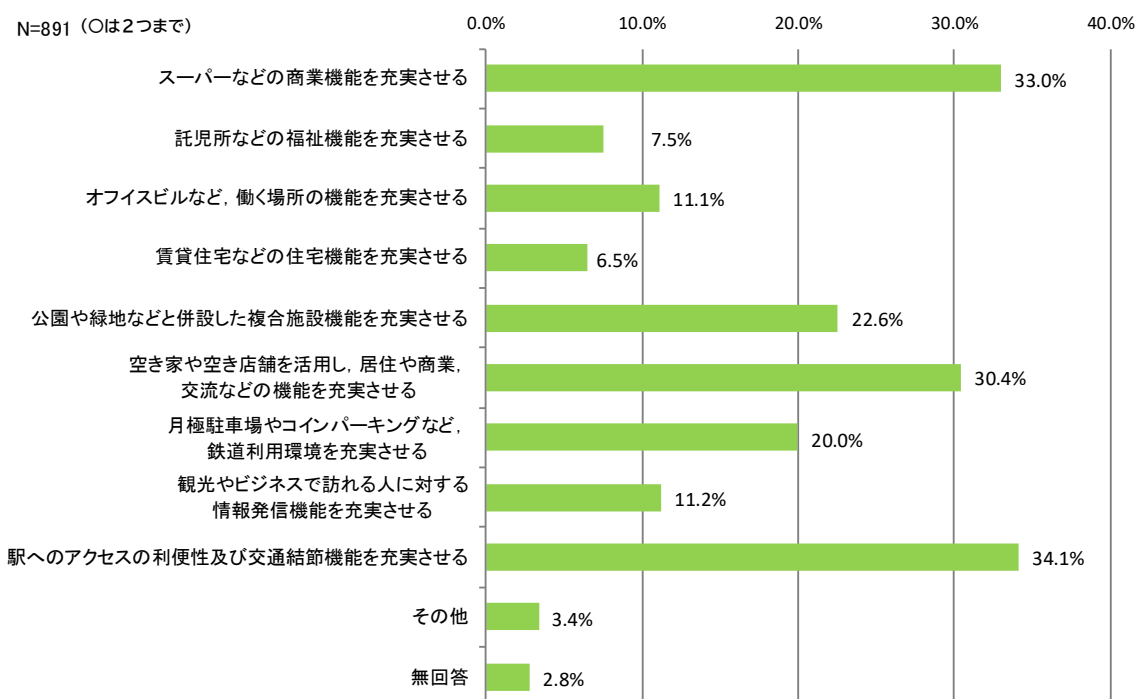
問 8 今後の土地利用にあり方について

今後の土地利用については、「市街地内の空き家やその跡地を積極的に活用する」が47.9%と最も多く、次いで「各地域における身近な店舗や商店街の活性化を図る」32.5%、「集落地域を維持するために、空き家の活用や農地を宅地として活用する」28.7%と続きます。



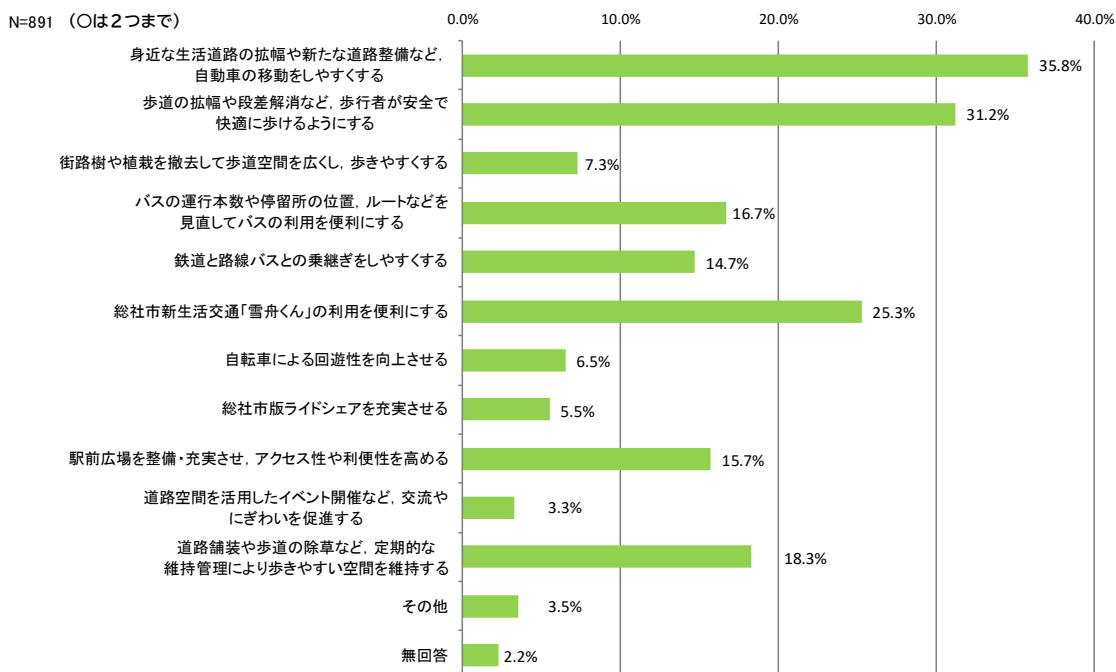
問 9 総社駅周辺及び東総社駅周辺のまちづくりに向けて取り組むこと

駅周辺のまちづくりにについては、「駅へのアクセスの利便性及び交通結節機能を充実させる」が34.1%と最も多く、次いで「スーパーなどの商業機能を充実させる」33.0%、「空き家や空き店舗を活用し、居住や商業、交流などの機能を充実させる」30.4%と続きます。



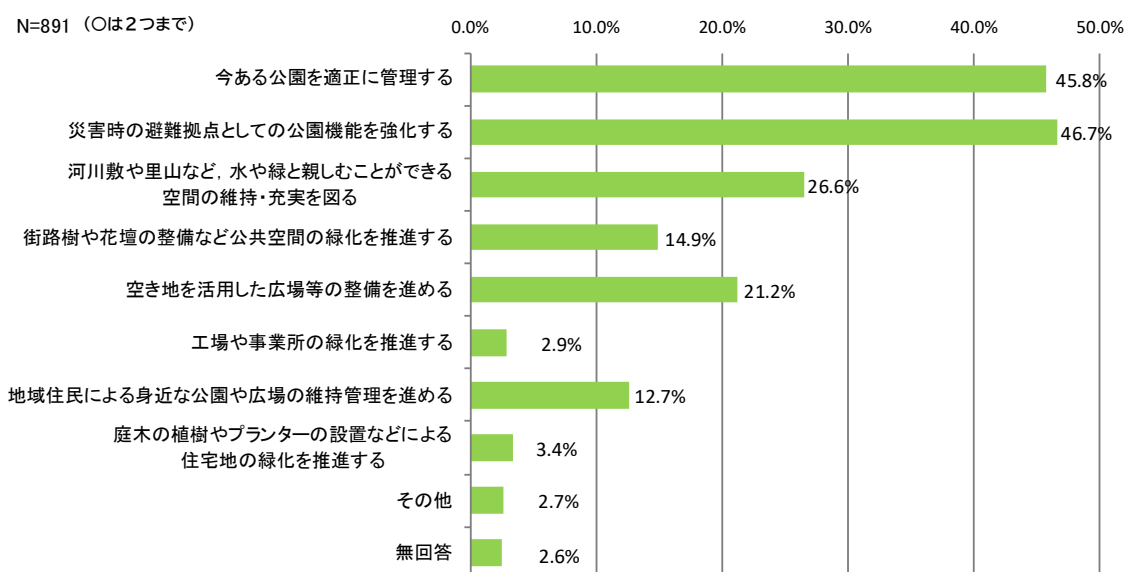
問 10 利便性の高い交通環境づくりに向けて取り組むこと

利便性の高い交通環境については、「身近な生活道路の拡幅や新たな道路整備など、自動車の移動をやすくする」が35.8%と最も高く、次いで「歩道の拡幅や段差解消など、歩行者が安全で快適に歩けるようにする」31.2%、「総社市新生活交通「雪舟くん」の利用を便利にする」25.3%と続きます。



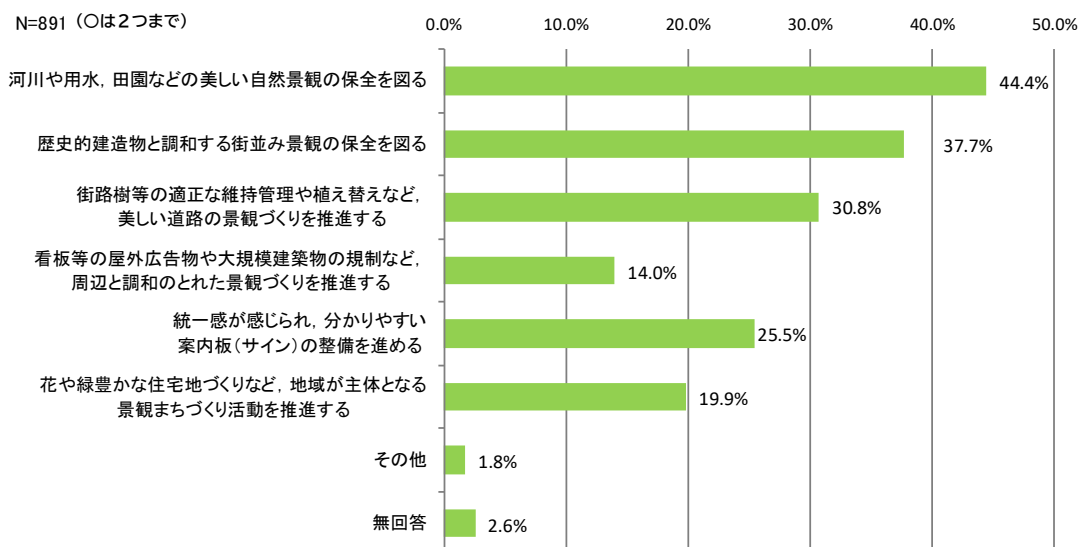
問 11 公園や緑地の維持、充実及び緑豊かなまちづくりに向けて取り組むこと

公園緑地については、「災害時の避難拠点としての公園機能を強化する」が46.7%と最も多く、次いで「今ある公園を適正に管理する」45.8%、「河川敷や里山など、水や緑と親しむことができる空間の維持・充実を図る」26.6%と続きます。



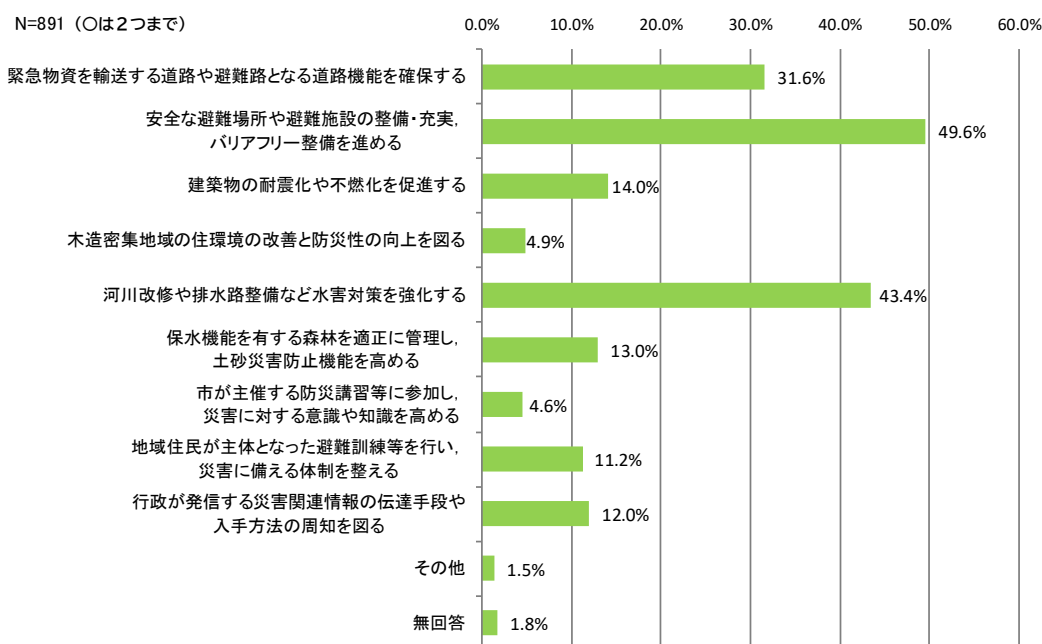
問 12 個性的で魅力ある景観づくりに向けて取り組むこと

個性的で魅力ある景観づくりについては、「河川や用水、田園などの美しい自然景観の保全を図る」が 44.4%と最も多く、次いで「歴史的建造物と調和する街並み景観の保全を図る」37.7%、「街路樹等の適正な維持管理や植え替えなど、美しい道路の景観づくりを推進する」30.8%と続きます。



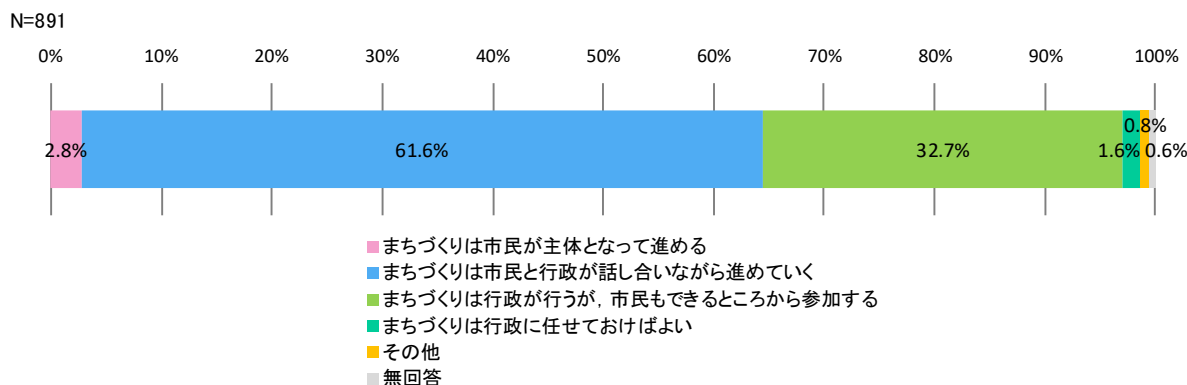
問 13 災害に強いまちづくりに向けて取り組むこと

災害に強いまちづくりに向けて、「安全な避難場所や避難施設の整備・充実、バリアフリー整備を進める」が 49.6%と最も多く、次いで「河川改修や排水路整備など水害対策を強化する」43.4%、「緊急物資を輸送する道路や避難路となる道路機能を確保する」31.6%と続きます。



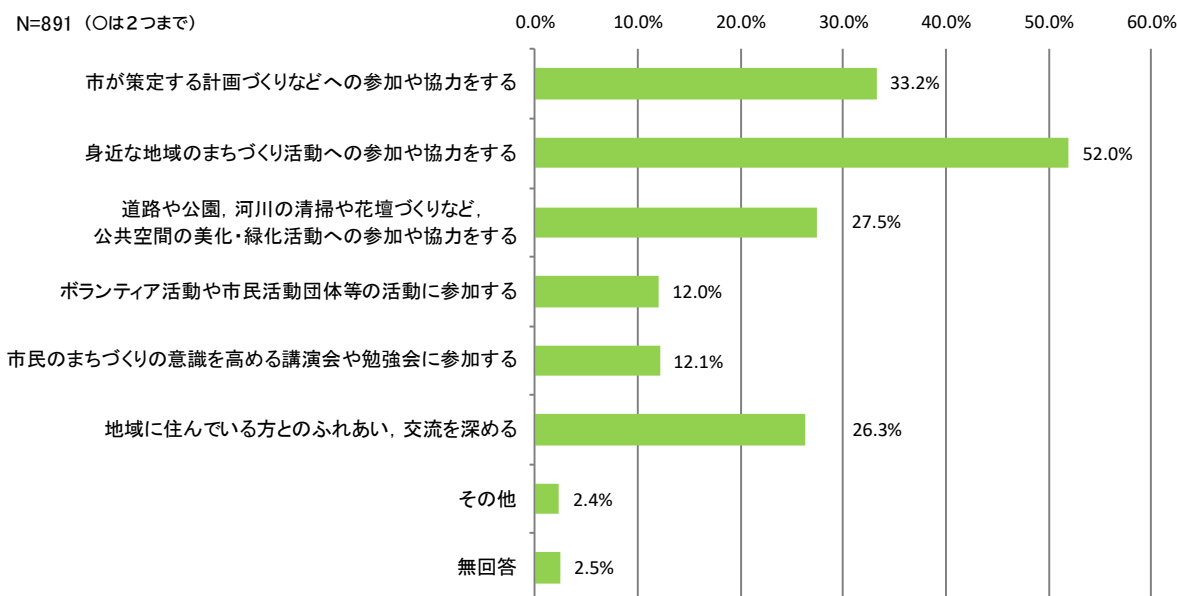
問 14 今後のまちづくりにおける市民と行政の関係について

今後のまちづくりにおける市民と行政の関係性については、「まちづくりは市民と行政が話し合いながら進めていく」が61.6%と多く、次いで「まちづくりは行政が行うが、市民もできるところから参加する」32.7%で、その他の回答は少なくなっています。



問 15 市民と行政の協働のまちづくりを進めていく上での取組

市民と行政との協働については、「身近な地域のまちづくり活動への参加や協力をする」が52.0%と最も多く、次いで「市が策定する計画づくりなどへの参加や協力をする」33.2%、「公共空間の美化・緑化活動への参加や協力をする」27.5%と続きます。



2. 改定の経緯

(1) 都市計画審議会等の開催経過

総社市都市計画マスタープランは、市民アンケート調査やパブリックコメントにより市民意見を反映しつつ、都市計画審議会及び市議会の議を経て改定しました。

時 期	内 容
令和6（2024）年12月	■市民アンケート調査
令和6（2024）年12月	■総社市都市計画審議会 ・都市計画マスタープランの改定実施報告
令和7（2025）年3月	■各課意見照会 ・現行マスタープランの進捗評価
令和7（2025）年6月	■各課意見照会 ・当面予定している事業のヒアリング
令和7（2025）年6月	■総社市都市計画審議会 ・都市計画マスタープランの改定進捗報告
令和7（2025）年10月	■総社市都市計画審議会 ・都市計画マスタープラン改定素案の審議
令和7（2025）年12月	■パブリックコメント
令和8（2026）年1月	■総社市都市計画審議会 ・都市計画マスタープラン原案の審議
令和8（2026）年2月	■総社市市議会 ・都市計画マスタープラン原案の審議
令和8（2026）年3月	■改定都市計画マスタープランの公表

(2) 総社市都市計画審議会 委員名簿

氏 名	役 職 等	備 考
中村 安行	総社市農業委員	条例第3条 第1項第1号 (学識経験を有する者)
定井 正雄	総社市土地改良区 理事長	
岡田 孝文	弁護士 (～令和7年5月)	
岩本 崇央		
◎西川 博美	岡山県立大学 教授	
○穂苅 耕介	岡山県立大学 准教授	
堀 弘実	一級建築士	
小松 恵美子	一級建築士	
井田 真理子	宅地建物取引士	
石原 和則	総社商工会議所 専務理事	
内藤 隆志	S－スタ マネージャー	
村木 理英	総社市議会 議長 (～令和7年10月)	条例第3条 第1項第2号 (市議会の議員)
三上 周治	総社市議会産業建設委員会 委員長 (～令和7年10月)	
三宅 啓介	総社市議会 議長 (令和7年10月～)	
加藤 保博	総社市議会産業建設委員会 委員長 (令和7年10月～)	
松浦 茂晴	総社警察署 署長	条例第3条 第1項第3号 (関係行政機関の職員)
光畑 一良	備中県民局建設部 部長 (～令和7年3月)	
清水 一仁		
金丸 由記子	市民	条例第3条 第1項第4号 (市民)
栢原 優子	市民	
板野 敬二	市民	
高谷 啓道	市民	
福元 紳之介	市民	

◎：審議会会長

○：会長職務代理

総社市都市計画審議会条例

平成 17 年 3 月 22 日 条例第 192 号

(設置)

第 1 条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2 第 1 項の規定に基づき、総社市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 審議会は、都市計画に関する事項について市長の諮問に応じ、必要な調査及び審議を行う。

(組織)

第 3 条 審議会は、委員 19 人以内で組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 市議会の議員
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 市民

2 委員の任期は、2 年とする。ただし、その身分により委員に委嘱された者については、その身分に変更があったときは、当然退職するものとする。

3 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(会長)

第 4 条 審議会に会長を置き、前条第 1 項第 1 号に掲げる者として委嘱された委員のうちから、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名した委員がその職務を代理する。

(会議)

第 5 条 審議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 審議会は、委員の総数の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は出席委員の過半数で決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

(庶務)

第 6 条 審議会の庶務は、建設部において所掌する。

(その他)

第 7 条 この条例の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 17 年 3 月 22 日から施行する。

附 則(平成 18 年 12 月 27 日条例第 40 号)抄

(施行期日)

1 この条例は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 21 年 3 月 27 日条例第 1 号)抄

(施行期日)

1 この条例は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。



総社市

総社市都市計画マスタープラン

SOJA City Urban Master Plan

改定年月	令和 8 年 3 月
編集・発行	総社市 建設部 都市計画課
住所	〒719-1192 総社市中央一丁目 1 番 1 号
電話番号	0866-92-8302
FAX 番号	0866-92-8383
HP アドレス	https://www.city.soja.okayama.jp/