

中部東地域

3.2. 中部東地域

① 現況及び課題

地域の特性

《位置・沿革》

- 太田、木太、多肥、仏生山、林、三谷で構成
- 高松市の都心地域の南に位置する

《人口》

- 人口は、増加傾向にある（H27年：83,957人）
- 世帯数（H27年 35,050世帯）は増加している
- 高齢化は進行しているが、他地域に比べ65歳以上人口比率は低く、15歳未満人口比率の高い地域である

《土地利用》

- 地域北部は、太田第2土地区画整理事業などによるインフラ整備が完了し、宅地化が進行
- 地域中部は、香川インテリジェントパークが整備されているが、用途地域縁辺部で宅地化が進行
- 地域南西部は、仏生山など歴史的なまちなみを有する市街地が形成されている
- 地域南東部は丘陵地やため池など自然的土地利用が主体となっている

《都市施設》

- 東西に四国横断自動車道、国道11号、主要地方道三木国分寺線、一般県道太田上町志度線など、南北に主要地方道中徳三谷高松線、一般県道高松香川線などが走っている
- 鉄道が地域西部を南北に走っている
- 用途地域内の道路を中心にバス路線が設定されている
- 区画整理事業地内に街区公園が多い
- 現行の下水道計画区域の整備はほぼ終了している

《開発動向》

- 区画整理事業地内やインテリジェントパーク周辺の用途地域外にも開発、農地転用が多い

《産業》

- 地域中部の農地では米作を基幹に野菜、果樹などの生産が行われている

《地域資源》

- 花見の名所で地域のシンボルとなっている仏生山公園
- 歴史的まちなみが残る仏生山本通り沿道
- 法然寺などの歴史・文化資源、ため池や丘陵地、田園などの自然的環境

地域の役割と機能

① 生活利便性の高い都心近郊地域の拠点機能

- 鉄道や多くの道路、高松中央ICを有するなど都心地域との連携も含めた交通利便性の高い地域
- ことでも新駅整備や複線化により公共交通及びまちづくりの中央軸となる地域
- 仏生山では新病院を核としたまちづくりが進行
- 太田第2土地区画整理事業等のインフラ整備により宅地化が進行

② 自然、歴史・文化を活かした交流機能

- ため池や里山などの自然資源や仏生山周辺の歴史文化資源が豊富

③ 暮らしの支援、交流機能

- 米作を基幹として、野菜などの生産供給機能や自然環境の保全機能を担う
- 高松中央ICへの利便性を活用し、花き、果樹生産など農業の高付加価値化の促進
- 田園環境を活用した体験学習など交流機能の育成による広域的な住民との交流の活性化

まちづくりに関する社会・経済動向

- 少子・高齢化の急速な進行
- バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方の浸透
- 広域交通網の発展
- 価値観・生活様式の多様化、生活水準の向上
- 住民参加の高まり
- 環境保全意識の向上、循環型社会への転換
- 情報技術（IT）の進展
- 地方分権時代の到来
- 地域間競争の進展
- 安全・安心への関心の高まり

地域づくりの課題

1. 土地利用に関する課題

- 計画的な土地利用の誘導（拠点等への居住の誘導、用途地域外における農地と住宅の混在、利便性の高い交流基盤の形成）
- 生活サービス機能の集積
- 太田、仏生山など地域の拠点を中心とする居住環境に配慮した土地利用の推進
- 高松中央IC周辺への工業・流通業務施設の誘導
- 農村集落における地域コミュニティの維持・形成

2. 都市施設に関する課題

- 新駅整備と連携した公共交通体系の再編
- 都市計画道路の整備推進
- バスなどの公共交通サービスの向上
- 街区公園など身近な公園が不足する地域への適切な配置
- 公共下水道などの居住環境関連施設の整備

3. 都市環境・自然環境に関する課題

- 戸建住宅と農地が調和した田園環境の創出
- 農用地区域などの優良農地の保全
- ため池や丘陵地等の自然環境の保全・有効
- 仏生山公園、法然寺やちきり神社など歴史・文化的資源の保全と有効活用（景観形成重点地区）
- 地域南部の仏生山周辺の歴史的資源とため池、丘陵地等の自然資源のネットワーク化

4. 都市の安全に関する課題

- 防災拠点の整備、防災空間の確保など、南海トラフ巨大地震を含めた防災・減災への取組
- 大規模ため池等の耐震化、土砂災害対策など防災対策の推進
- ガードレールやカーブミラーなどの交通安全施設の整備
- 歩車分離など歩行者の安全の確保
- 少子・超高齢社会に対応した歩行空間の整備やバリアフリー化の促進

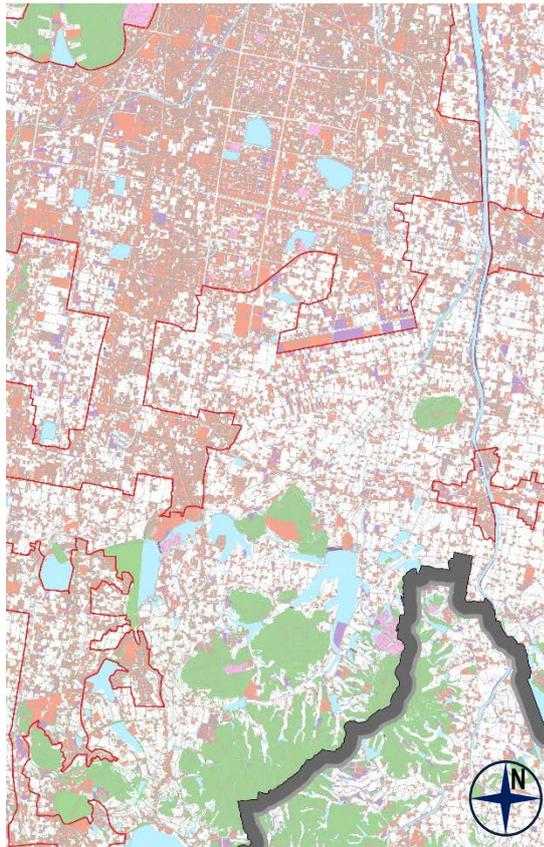
5. 産業振興に関する課題

- 香川インテリジェントパーク内の未利用地の活用と周辺機能の強化
- 高松中央IC周辺など産業立地を誘導する計画的な土地利用の推進
- 米や野菜をはじめとする農業生産環境の保全

※ ■ : 重点課題



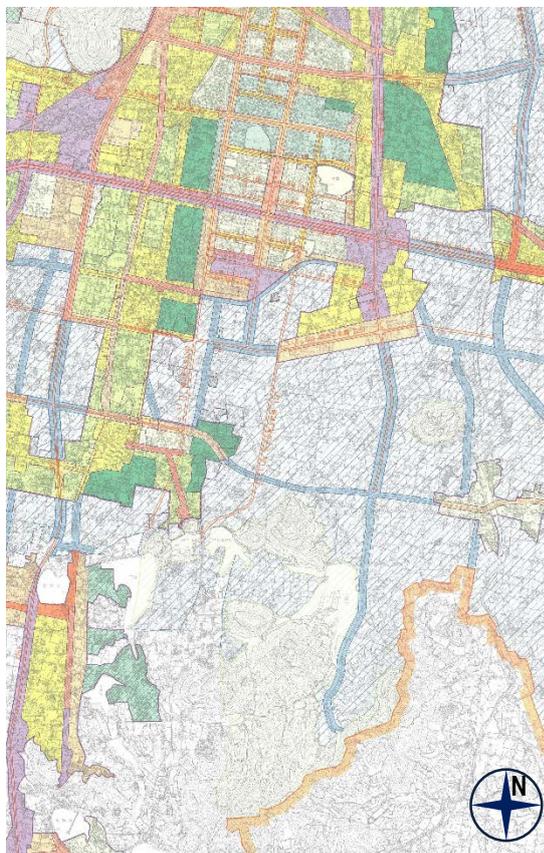
土地利用現況図



凡 例	
宅地	
公共空地	
その他の空地	
農地	
山林	
水面	
ゴルフ場,その他	
交通用地	
用途地域界	

資料：平成 25 年度都市計画基礎調査

都市計画図

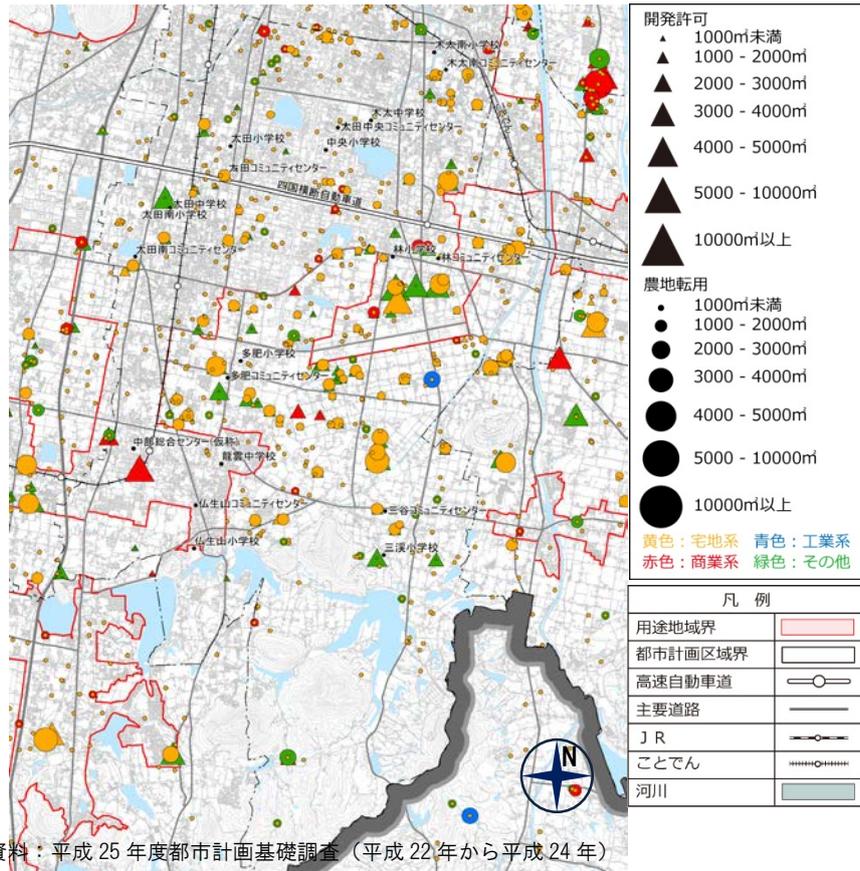


種 類	記 号	幅員等 幅員(米)	高さ 制限(米)
都市計画区域境界		—	—
第一種居住用途地域		10m	10m
第二種居住用途地域		10m	10m
第一種中高層住居専用地域		—	—
第二種中高層住居専用地域		—	—
第一種住居地域		—	—
第二種住居地域		—	—
準住居地域		—	—
近隣商業地域		—	—
商業地域		—	—
準工業地域および特別用途地区(大規模商業施設等施設地区)		—	—
工業地域		—	—
工業専用地域		—	—
幹線道路型		幅50m	—
幹線道路型		幅30m	—
幹線道路型以外		幅幅不定	15m
幹線道路型以外		幅幅不定	10m
都市計画区域内の上記以外		—	—
人口集中地区(平成17年度)		—	—
防火地域		—	—
準防火地域		—	—
経路調整地区		—	—
都市計画道路		—	—
土地区画整理地区		—	—
風致地区		—	—
地区計画		—	—
臨海地区		—	—

資料：平成 28 年度都市計画図



開発動向状況図

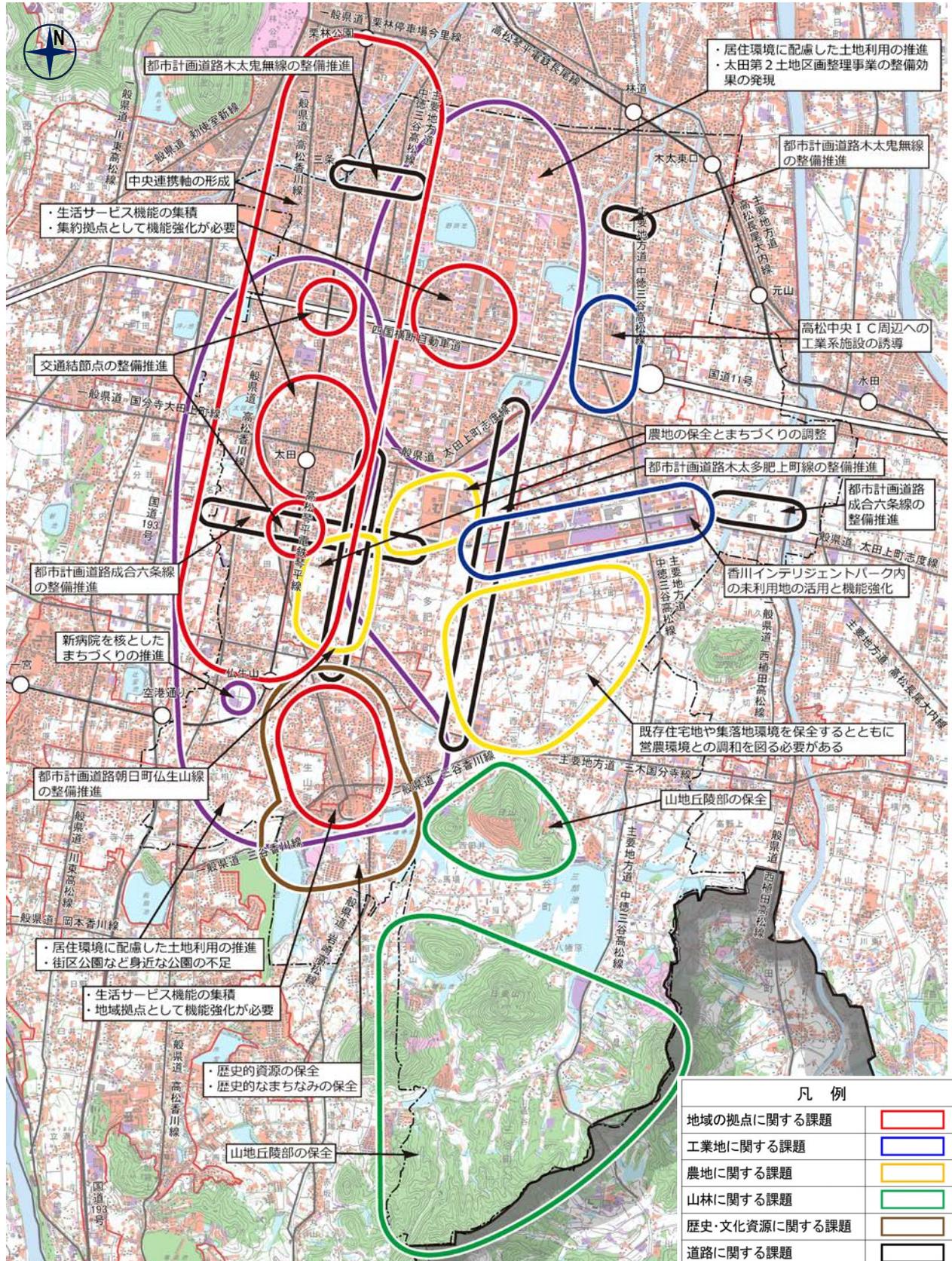


土地利用規制図





課題図





②まちづくりの方針

まちづくりの基本目標		
地域づくりの理念 <h3>にぎわいわきあがるインテリジェントパークタウン</h3>		
①計画的な土地利用の推進による住みよいまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■地域交流拠点である、ことでん三条駅付近からレインボーロード周辺、ことでん太田駅、ことでん仏生山駅周辺や、新駅を中心とした良好な市街地の形成により、地域における居住、医療、業務等の機能的な都市活動を確保 ■香川インテリジェントパークや高松中央インターチェンジ周辺においては、工業・流通業務施設等の誘導 ■一団の優良農地の保全、農地と住宅地の共生、コミュニティの維持により、田園環境の維持と地域産業の育成 	
②日常生活における利便性の高いまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■香川インテリジェントパーク周辺などの幹線道路、地域基幹道路など道路交通基盤の整備・充実により、快適な住環境と産業の振興 ■新駅整備を始めとした公共交通サービスの利便性の向上と安全で快適な歩行者空間の整備により、便利で安全な居住環境の形成 ■地域南部においては、生活排水処理施設の整備を進めることにより、居住環境の充実 	
③自然や歴史を活かしたうおいのあるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■仏生山本通り、仏生山公園、法然寺やちきり神社などの歴史文化資源の保全や有効活用 ■三郎池などのため池、日山などの丘陵地、田園などの自然的環境の保全活用 ■観光・レクリエーション施設の機能充実と、各施設・地域の連携強化による魅力の向上 	
まちづくりの方針		
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域制度等による適正な土地利用への誘導や居住誘導区域外への市街地拡散の抑制 ●集約拠点周辺における生活サービス機能の集積 ●仏生山における新病院を核とした居住機能・交流機能・防災機能の充実 ●高松中央インターチェンジ周辺においては、工業・流通業務施設の誘導を推進 ●住工混在地区の居住環境の改善など、土地利用動向にあわせた適正な土地利用の誘導 ●用途地域内に残存する農地の良質な宅地への転換促進 ●特定用途制限地域(幹線沿道型)は、道路利用者及び周辺居住者へのサービス程度の立地を許容 ●特定用途制限地域(一般・環境保全型)は、優良農地の保全など農業生産環境の維持・保全と農村集落における居住環境の維持・保全及び市街地の背景となる前池、住蓮寺池、日山、日妻山周辺の保全 ●地区計画等を活用したきめ細かい土地利用の誘導による良好な居住環境の形成や維持 	
都市施設の整備方針	交通関連施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> ■日常生活や産業活動を支える道路網の整備 ●都市計画道路成合六条線、朝日町仏生山線、木太鬼無線、木太多肥上町線等の整備推進 ●広い歩道の確保や見通しの確保など歩行者と車両が安全に通行できる道路環境の整備 ●高齢者や障害者などに配慮した歩道の改善、交通安全施設の整備、交差点改良、防災対応の強化などによる安全・安心な道路環境の整備 ■快適で利用しやすい公共交通機関の充実 ●新駅など交通結節点の整備等を通じた中央連携軸の強化、公共交通網の形成 ●主要な公共交通機関となっている鉄道、路線バス等の維持に向けた利用環境の充実と鉄道利用及びバス利用の促進 ●通勤時間や渋滞解消、環境対策などの効果が高いパーク・アンド(バス)ライドの導入の検討 	
	公園・緑地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ●仏生山公園においては、今後、安全・安心して利用できる施設整備の充実 ●仏生山周辺の歴史・文化資源とため池や丘陵地などの里山の環境を保全 ●仏生山周辺の地域資源を連携し、緑の回廊やネットワークの形成 ●用途地域内等における市民の日常の憩い、ふれあいの場となる公園、緑地の計画的な配置 ●愛護会制度などを活用した花壇の設置など地域住民との協働による地域の魅力向上
	下水道・河川関連施設等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ■計画的な生活排水対策の推進 ●公共下水道の整備及び合併処理浄化槽の設置など効率、効果的な手法による生活排水対策の推進 ●大雨による浸水対策としての雨水排水施設整備の推進 ■親しみと潤いのある川づくり ●古川、小作川などの河川、三郎池、住蓮寺池などのため池における潤いと安らぎを提供する親水空間の整備 ●住民との協働による河川の水質浄化や美化活動の推進など優れた水環境の保全
	都市安全形成に関する整備	<ul style="list-style-type: none"> ■自然災害対策の推進 ●低地帯をはじめとする災害危険箇所などの点検強化と必要に応じた改修等の推進 ■消防・防災体制の強化 ●公共施設等の耐震化・不燃化の促進など災害に強い市街地づくりの推進 ●地域の自主防災組織の育成・強化など災害時における速やかな体制の確保 ■日常生活における安全性の確保 ●公共施設のバリアフリー化など高齢者や障害者が、地域で安全・安心に暮らし、活動できる環境の整備
地域環境に関する整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ●地域北部の野田池や大池、地域南部の三郎池などのため池、日山、日妻山などの丘陵地の保全 ●仏生山本通りの歴史的なまちなみ、仏生山公園、法然寺やちきり神社などの歴史文化資源について、景観計画における景観形成重点地区としての保全や有効活用 ●都心地域内の紫雲山から太田第2地区を通り地域南部に位置する日山、三郎池までに点在する街区公園を幹線道路の街路樹でネットワーク化することにより、環境保全機能の向上を推進 	

③まちづくりの施策

	まちづくりの方向性	施策の概要	施策の方向性	施策の実現に向けて	
				事業手法	規制誘導手法
拠点	地域交流拠点の形成	●商業・業務施設が多く立地するレインボーロード周辺の地域交流拠点は、商業・業務施設などの生活利便施設の集積を活かし、バリアフリーに配慮した拠点づくりに努めます。 ●また、中心市街地との連携強化による拠点の魅力向上に努めます。	●中心市街地との連携強化による魅力の向上 ●鉄道駅との連携強化 ●居住機能、公共公益機能、商業・業務機能の充実	●土地利用の実態に応じた用途地域の見直しや地区計画等の指定による適正な土地利用の誘導	●用途地域 ●地区計画 ●都市機能誘導区域 ●居住誘導区域
		●ことでん太田駅周辺の地域交流拠点は、医療・福祉機能の向上、商業・業務機能が充実し、バリアフリーに配慮した拠点づくりに努めます。	●居住機能、公共公益機能、商業・業務機能の充実		
		●ことでん仏生山駅周辺から仏生山コミュニティセンター周辺の地域交流拠点は、中部総合センター(仮称)を核として、農地等の未利用地の有効活用を図るとともに、歴史的なまちなみなど歴史・文化を活かしバリアフリーに配慮した拠点づくりに努めます。	●歴史的景観に配慮したまちなみの形成 ●居住機能、公共公益機能、商業・業務機能の充実		
	産業拠点の形成	●高松中央インターチェンジ周辺は、交通利便性に優れているとともに工業施設が多く立地していることから、周辺の居住環境や営農環境へ配慮した企業の誘導に努めます。	●交通利便性を活かした流通業務施設の適正な立地を誘導	●地区計画等の指定による適正な土地利用の誘導	●地区計画
連携軸	歴史・文化・自然拠点の形成	●仏生山地区の歴史的まちなみの保全及び周辺の法然寺などの歴史・文化資源の保全・有効活用に努めます。	●歴史的まちなみ、法然寺やちきり神社など歴史的な資源の保全、有効利用 ●周辺のため池や丘陵地などの里山の環境保全	●景観計画による規制・誘導の検討	●景観計画
	学術研究拠点の形成	●香川インテリジェントパーク周辺は、研究施設や流通業務施設等の誘導を図り、研究開発や新規産業創出の拠点形成に努めます。	●地域の資源、良好な環境を詳細に調査し、その資源の保全・活用 ●研究施設や流通業務施設等の誘導 ●周辺住宅地の良好な環境の維持	●地区計画の指定、用途地域の見直しによる規制・誘導	●地区計画 ●用途地域
	歩行者ネットワークの形成	●仏生山周辺と紫雲山をネットワークする路線の整備を図ります。 ●遍路古道の保全に努めます。	●歴史的資源と自然資源のネットワーク化による各地区の魅力向上 ●一宮寺と屋島寺を結ぶ遍路古道の保全	●(都)朝日町仏生山線等の整備推進 ●重要文化的景観及び、景観計画区域の指定	●(都)朝日町仏生山線等の整備
ゾーン	商業・業務施設の立地促進(商業・業務地区)	●レインボーロード沿道、ことでん太田駅北の一般県道太田上町志度線沿道等は、日常に関する利便施設や業務施設の立地を誘導します。	●中心市街地との連携強化による都心に近く利便性の高い土地利用の促進 ●商業・業務機能、居住機能、公共公益機能の充実	●土地利用の実態に応じた用途地域の見直しや地区計画等の指定による適正な土地利用の誘導	●用途地域 ●景観計画 ●地区計画
		●仏生山本通り沿道周辺は、歴史的なまちなみと調和した日常施設に関する利便施設や業務施設の立地を誘導します。	●歴史的景観に配慮したまちなみの形成 ●商業・業務、公共公益機能、居住機能の充実	●景観計画による規制・誘導の検討	
	利便性の高い住宅地の形成(一般住宅地区)	●人口増加が顕著な多肥・林地区の一部区域は、高い公共交通の利便性を生かし、適切に居住を誘導します。	●農地等の未利用地は都市的土地利用への転換を適切に促進	●土地利用の実態に応じた用途地域の見直しや地区計画等の指定による適正な土地利用の誘導	●用途地域 ●地区計画
ゾーン	学術研究、技術交流の促進及び良好な住宅地の形成(住宅・研究開発地区)	●香川インテリジェントパーク周辺は、研究開発施設などを中心とした学術研究、技術交流を促進するため、適切な土地利用を誘導します。 ●研究開発施設などと調和した良好な住宅地の形成を図ります。	●現在の住環境の維持及び魅力向上	●地区のルールづくり(地区計画)による地区の魅力づくり	●地区計画
	田園環境の保全(農村環境保全地区)	●農地と住宅が混在する地域では、農地との調和による秩序ある土地利用を誘導します。	●小規模な敷地での宅地化の進行による田園環境の悪化の防止	●特定用途制限地域による建物用途・形態規制及び開発許可基準の見直し	●特定用途制限地域 ●開発許可 ●形態規制
	緑地環境の保全(自然環境保全地区)	●日山、日妻山などの丘陵地・山地部は、自然環境や自然景観の保全や森林の育成を図ります。	●良好な自然環境を有する山林への宅地化の防止	●特定用途制限地域による特定の用途の建築物等の規制と高さ制限	