

東 部 南 地 域

3.5. 東部南地域

① 現況及び課題

地域の特性

《位置・沿革》

- 川添、前田、川島、十河で構成
- 高松市の南東部に位置する

《人口》

- 人口は、横ばい状況にある（平成 27 年：32,539 人）
- 世帯数（H27 年 13,577 世帯）は増加している
- 少子高齢化が進行している

《土地利用》

- 地域の大部分を平野部が占め、田園地帯が広がっている
- 農地の大部分に農用地区域が指定されている
- 高松市街地のベッドタウンとしての機能を持つ（住宅団地が点在）
- 地域北部と南部に山林が分布、地域西部に由良山がある

《都市施設》

- 地域の主要な幹線道路として東西に走る主要地方道三木国分寺線、南北に県道塩江屋島西線、西植田高松線などがある
- 主要な幹線道路はバス路線に設定されている
- 街区公園など身近な公園が不足
- 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》

- 用途地域外の幹線道路沿道を中心に開発許可、農地転用が見られる

《産業》

- 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》

- 地域のシンボルである由良山や清水神社、久米石清水八幡宮や諏訪神社の神社林
- 春日川、新川などの水辺の景観、田園の緑など豊かな自然環境を有する

地域の役割と機能

① 生活利便性の高い南東部の拠点機能

- 幹線道路沿道を中心として生活利便施設が立地
- 高松市街地のベッドタウンとしての機能を持つ
- 田園地域が広がり、身近にふれあうことができる豊かな自然を有する

② 質の高い生活文化の創造

- ため池や春日川など豊かな自然環境、由良山ふもとの清水神社の「雨乞い行事」をはじめとする個性豊かな地域文化など、特色ある郷土の文化資産を有する

③ 暮らしの支援、交流機能

- 米作を基幹として、野菜・果樹などの生産供給機能や自然環境の保全機能を担う
- 高松東 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）
- 生活サービス機能の集積
- 幹線道路沿線において多種の建築用途の混在
- ことでん水田駅、東部南総合センター（仮称）を中心とする居住環境に配慮した土地利用の推進
- 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

- バスなどの公共交通サービスの向上
- 地形・土地利用によって利用しにくい地域基幹道路の整備
- 都市計画公園の適切な配置
- 春日川、新川等の河川及び水路の整備促進

3. 都市環境・自然環境に関する課題

- 低地部を中心に広がる農用地区域などの優良農地の保全
- 春日川、新川等の水辺景観、ため池等の自然環境の保全・有効活用
- 由良山や清水神社など歴史的資源の保全と有効活用

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

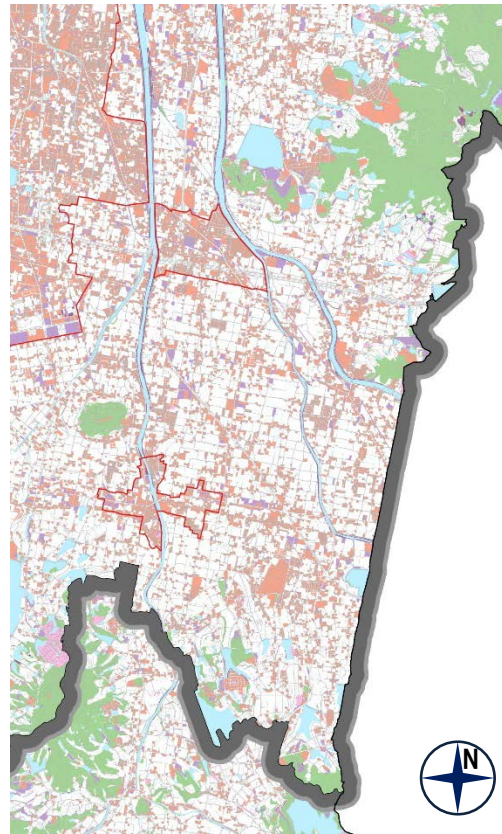
5. 産業振興に関する課題

- 米や野菜をはじめとする農業生産環境の保全
- 産業立地を誘導する計画的な土地利用の推進

※ ■ : 重点課題



土地利用現況図

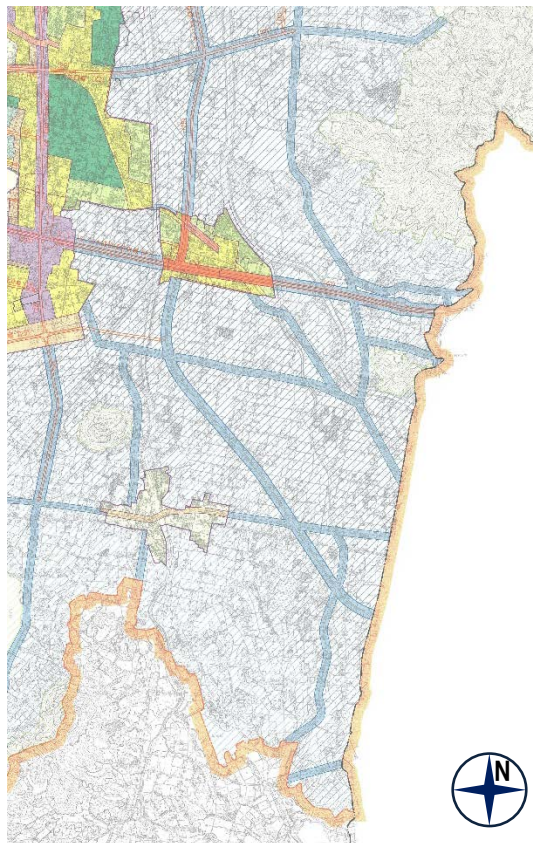


凡 例	
宅地	
公共空地	
その他の空地	
農地	
山林	
水面	
ゴルフ場, その他	
交通用地	
用途地域界	



資料：平成 25 年度都市計画基礎調査

都市計画図



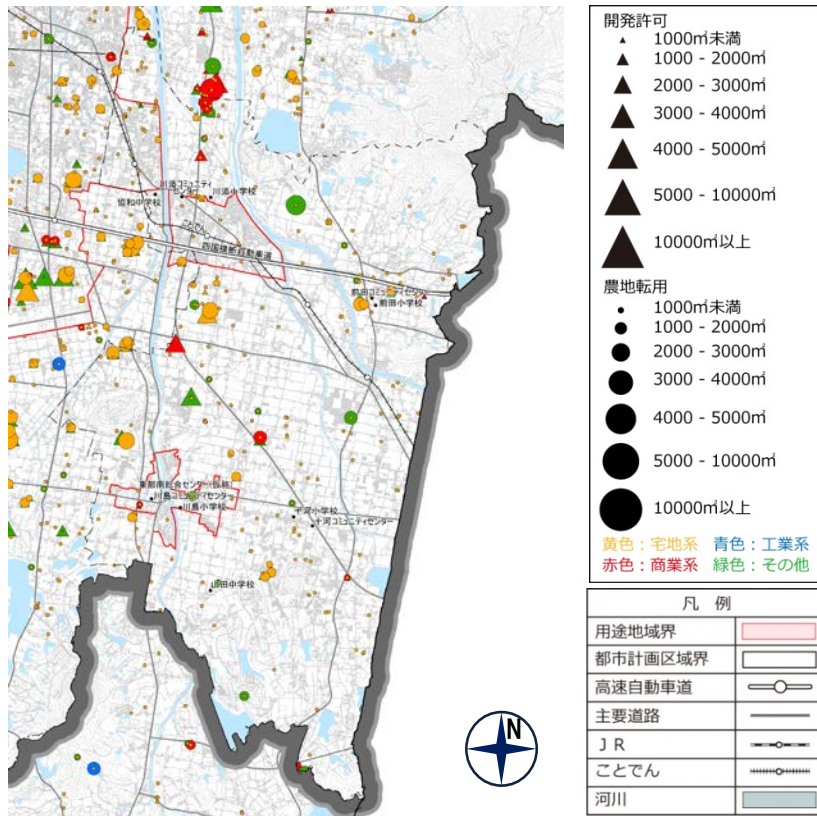
種 類	記 号	幅員等	高さ制限
都市計画区域界		—	—
第一種低層住居専用地域		10m	—
第二種低層住居専用地域		10m	—
第一種中高層住居専用地域		10m	—
第二種中高層住居専用地域		10m	—
第一種住居地域		—	—
第二種住居地域		—	—
準住居地域		—	—
近隣商業地域		—	—
商業地域		—	—
準工業地域および特別用途地区(大規模商業施設利用地区)		—	—
工業地域		—	—
工業専用地域		—	—
特種用途型		幅50m	—
特種用途型		幅30m	—
特種用途型		幅10m	—
特種用途型以外		上記以外	—
都市計画区域内の上記以外		—	—
人口集中地区(平成17年度)		—	—
防火地域		—	—
準防火地域		—	—
駐車場整備地区		—	—
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

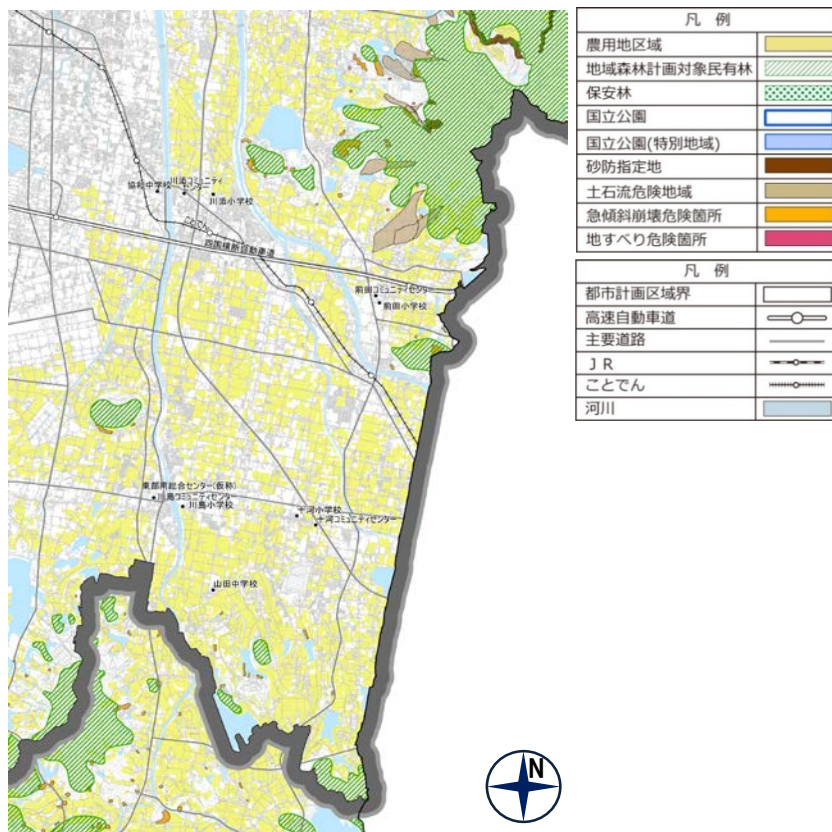


開発動向状況図



資料：平成 25 年度都市計画基礎調査（平成 22 年から平成 24 年）

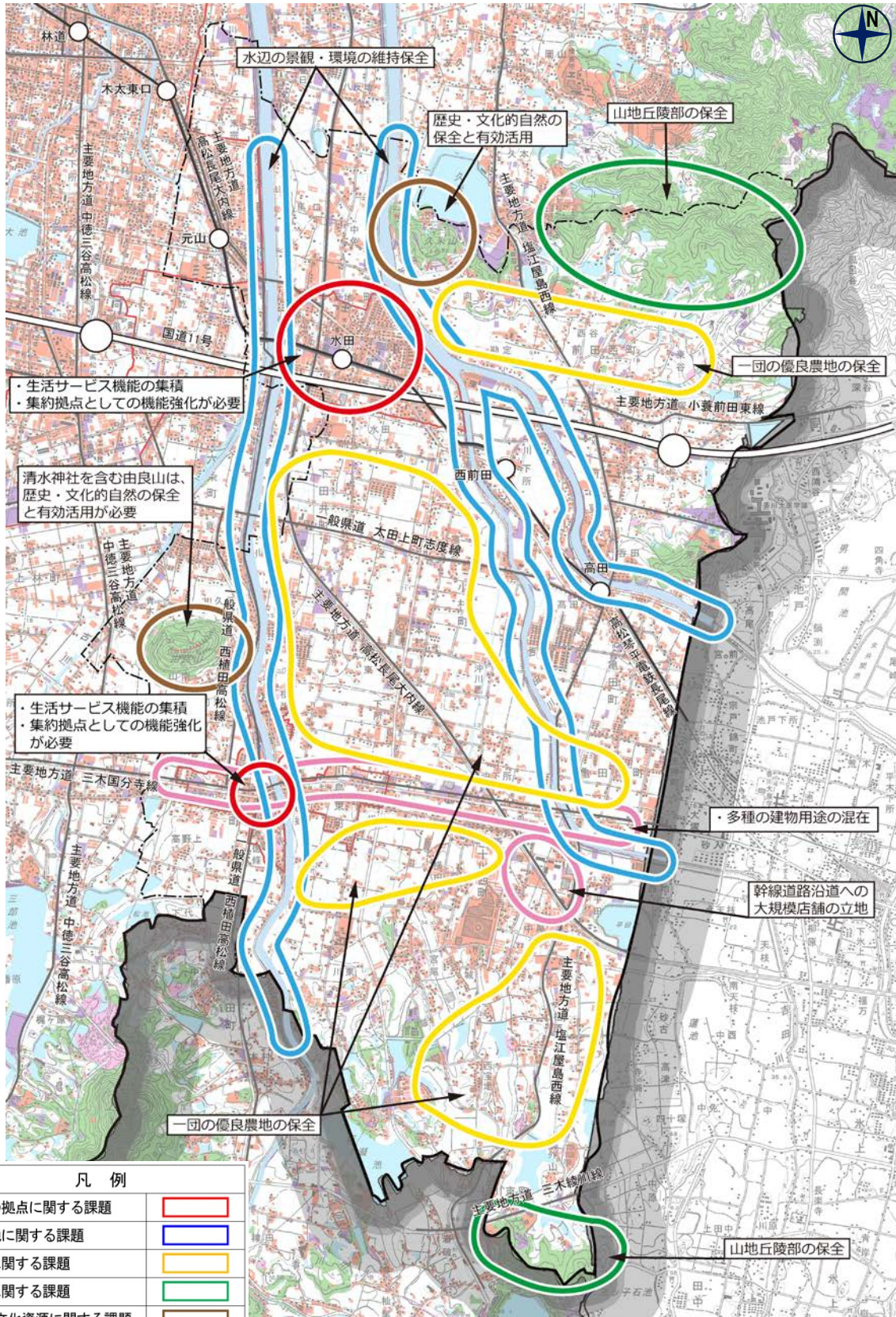
土地利用規制図



資料：平成 25 年度都市計画基礎調査



課題④



凡例	
地域の拠点に関する課題	
工業地に関する課題	
農地に関する課題	
山林に関する課題	
歴史・文化資源に関する課題	
道路に関する課題	
海岸・河川に関する課題	
商業施設等の立地による課題	
その他の課題	

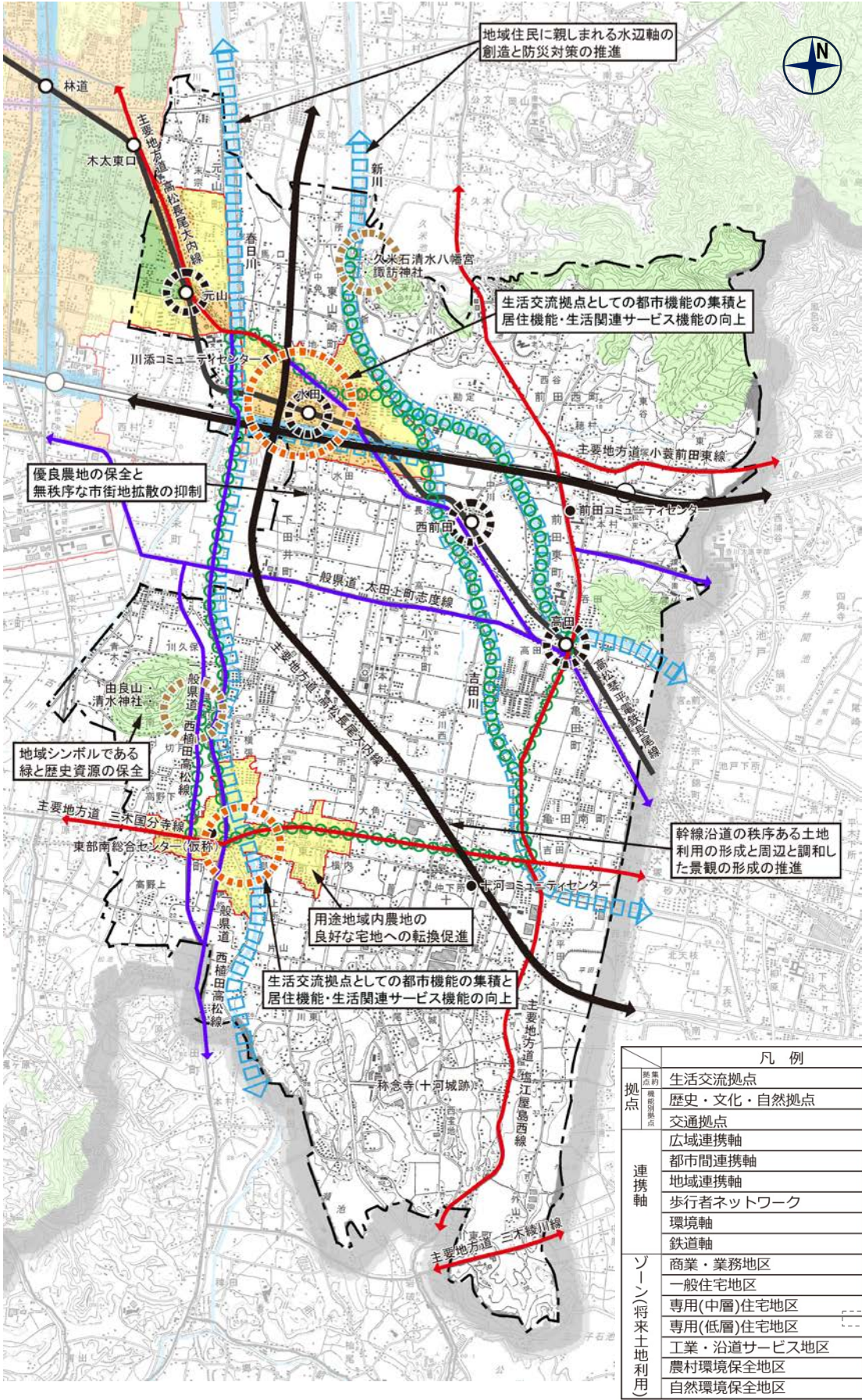


















②まちづくりの方針

まちづくりの基本目標		
地域づくりの理念 <h3>新川水系にいだかれたグリーンタウン</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"> ■生活交流拠点であることでん水田駅、東部南総合センター(仮称)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、業務等の機能的な都市活動を確保 ■優良農地の保全と農村集落の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"> ■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 ■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、便利で安全な住環境の形成 ■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らおいのあるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■春日川、新川や田園など豊かな自然環境の保全 ■由良山、清水神社、久米石清水八幡宮、諏訪神社の社寺林など歴史的資源の保全や有効活用 ■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 ●集約拠点における生活サービス機能の集積 ●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施設程度の立地を許容 ●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 ●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 ●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 ●主要な公共交通機関となっている路線バスやコミュニティバス、乗り合いタクシーの利用環境の充実と鉄道利用、バス利用等の促進
	公園・緑地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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 ●新川水系河川整備計画の推進による防災性能や安全性の向上 ●春日川、新川、吉田川などの河川や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"> ●地域のシンボルである由良山周辺の自然環境の保全 ●清水神社、久米石清水八幡宮、諏訪神社などの文化・歴史資源及び伝統文化・行事などの保全、継承 ●春日川、新川、吉田川などの河川・ため池などの水辺空間の保全 ●良好な田園景観の形成 	



まちづくり方針図



凡 例	
拠点	生活交流拠点 
	歴史・文化・自然拠点 
	交通拠点 
連携軸	広域連携軸 
	都市間連携軸 
	地域連携軸 
	歩行者ネットワーク 
	環境軸 
ゾーン(将来土地利用)	鉄道軸 
	商業・業務地区 
	一般住宅地区 
	専用(中層)住宅地区 
	専用(低層)住宅地区 
	工業・沿道サービス地区 
	農村環境保全地区 
自然環境保全地区 	

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	生活交流拠点の形成	●商業・業務施設が多く見られることでん水田駅周辺の生活交流拠点は、農地等の未利用地の有効活用を図り、公共交通機関を活かした生活利便性が高くバリアフリーに配慮した拠点づくりに努めます。	●農地等の未利用地は都市的土地利用への転換を促進 ●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
		●東部南総合センター(仮称)周辺の生活交流拠点は、農地等の未利用地の有効活用を図り、商業・業務施設などの生活利便施設が立地する利便性が高くバリアフリーに配慮した拠点づくりに努めます。	●鉄道駅との連携強化 ●農地等の未利用地は都市的土地利用への転換を促進 ●居住機能、公共公益機能、商業・業務機能の充実			
	歴史・文化・自然拠点の形成	●地域のシンボルである由良山周辺の自然環境の保全に努めます。	●由良山における開発の防止	●風致地区(土石の類の採取、木竹の伐採等の規制)の指定に向けた検討		●風致地区
		●由良山、清水神社、久米石清水八幡宮、諏訪神社の社寺林など歴史的資源の保全や有効活用を努めます。	●由良山、久米石清水八幡宮周辺の良好な景観の維持 ●周辺の環境にそぐわない建築物等の立地の防止	●景観計画による規制・誘導の検討 ●風致地区(建築物等への規制)の指定に向けた検討		●景観計画 ●風致地区
連携軸	歩行者ネットワークの形成	●地域住民に親しまれる環境軸の創造として、春日川、新川、吉田川等における潤いと安らぎを提供する親水空間及び散策路の形成を図ります。	●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 ●生活交流拠点(ことでん水田駅、東部南総合センター(仮称))と歴史・文化・自然拠点(由良山、久米石清水八幡宮周辺)をつなぐ親水空間、散策路の形成			
	連携軸の強化	●バリアフリーに配慮した公共交通機関の利用環境の充実と鉄道利用、バス利用の促進を図ります。 ●都市間や地域間をつなぐ路線や地域住民の利用が多い幹線道路は利便性向上を目指します。	●コミュニティバス路線の確保・便数の維持 ●鉄道との接続のための新規路線の整備検討 ●都市間連携軸の強化	●関係機関との協働による環境整備	●バス路線の検討	
ゾーン	商業・業務施設の立地促進(商業・業務地区)	●ことでん水田駅北の長尾街道沿道は、日常に関する便利施設や業務施設の立地を誘導します。	●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 ●地区計画
	利便性の高い住宅地の形成(一般住宅地区)	●ことでん水田駅周辺や東部南総合センター(仮称)周辺の主要地方道三木国分寺線沿道などは、公共施設や小規模な店舗や事務所などの立地を許容する住宅地として、住環境を保全します。	●公共施設や小規模な店舗や事務所などの立地した住宅地の維持・保全	●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
	道路利用者及び周辺地域の生活利便性の向上(工業・沿道サービス地区)	●国道11号沿道は、工業やサービス業施設を誘導し、道路利用者の利便性を向上させるとともに周辺地域の生活利便性の向上を図ります。	●国道11号等の幹線道路沿道は、周辺の田園景観に配慮しながら沿道サービス施設の適切な誘導	●地区のルールづくり(地区計画)による良好な沿道環境の確保 ●周辺環境を阻害する屋外広告物の規制(色彩、形態等の制限)		●地区計画 ●景観計画
	田園環境の保全(農村環境保全地区)	●一団の優良農地やほ場整備などの基盤整備を実施した農地、営農意欲の高い農地では、農業生産環境の保全及び農業の振興を図ります。 ●農村集落は、生活環境の維持・保全を図ります。	●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