

事例発表3

尾道市のまちづくり
「尾道地区」

平成27年6月4日

尾道市都市部まちづくり推進課

課長補佐 山 本 淳

平成27年度 住宅市街地整備推進協議会

全国会議 事例発表

尾道市のまちづくり

平成27年6月4日

尾道市都市部 まちづくり推進課

C O C O R  N O M I C H I



1

尾道市のまちづくり

はじめに (日本遺産の認定)

- 1 尾道市の概要
- 2 尾道駅前市街地再開発事業
- 3 都市計画道路の整備
- 4 尾道市の景観
- 5 歴史的風致維持向上計画
 - ① 計画策定
 - ② 重点区域
 - ③ 事業概要
 - ④ 事業箇所
 - ⑤ 整備事例
 - ⑥ 助成制度
 - ⑦ 助成事例
 - ⑧ 助成実績
- 6 今後のまちづくり

2

はじめに

平成27年度「日本遺産（Japan Heritage）」認定

尾道水道が紡いだ中世からの箱庭的都市



尾道
日本遺産

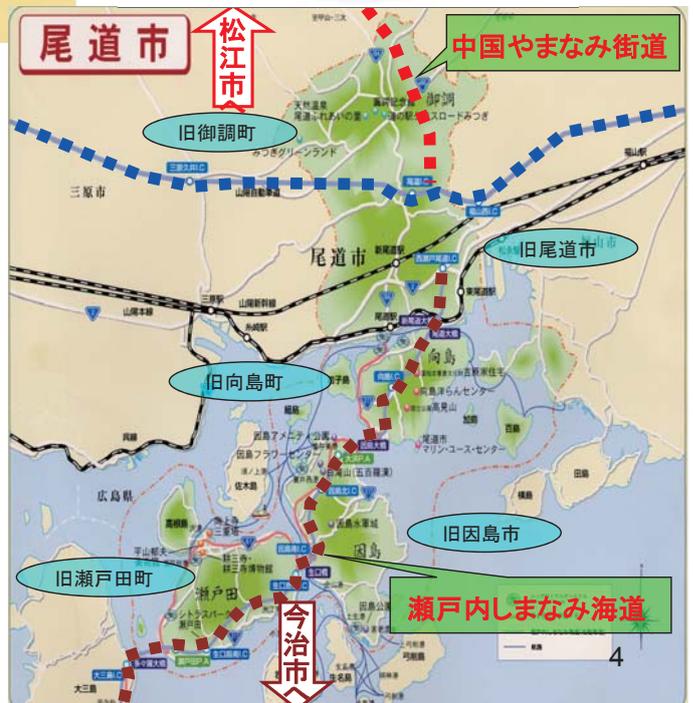


1 尾道市の概要

尾道市は、広島県の南東部、瀬戸内海のほぼ中央に位置し、山陽自動車道、瀬戸内しまなみ海道に加え、平成26年3月に全線開通した中国横断自動車道尾道松江線を含め、「瀬戸内の十字路」としての発展が大いに期待されています。



- 人口 142,896人 (H27.4.30現在)
- 面積 285.09km²
- 高齢化率 33.4%
- 変遷
 - 明治22年 尾道町制施行
 - 明治31年 尾道市制施行
 - 平成17年～平成18年
〔平成の大合併(2市3町)〕
 - 平成17年8月1日～
【景観行政団体】
 - 平成19年4月1日～
【景観条例、屋外広告物条例施行】
 - 平成22年4月1日～
【景観計画を全市に施行】
 - 平成24年6月6日
歴史的風致維持向上計画認定
 - 平成27年4月21日
日本遺産認定



尾道市のあゆみ〔主な実施事業及び景観施策関連事項〕

西 暦	元 号	事 項	尾道市のおもな実施事業及び景観施策関連事項	
1988年	昭和63年	JR新尾道駅開業		
1989年	平成元年		尾道駅前地区再開発事業開始	
1990年	平成2年		☆マンション計画	尾道市景観形成検討委員会設置
1991年	平成3年	広島県景観条例の公布		
1992年	平成4年	広島県景観条例施行規則の公布		「尾道市景観形成基本計画」策定 「尾道市重点地区景観形成基本計画」策定 尾道市景観形成推進協議会設置
1993年	平成5年			「尾道市景観形成の手引き」作成 「尾道市景観形成指導要綱」制定
1994年	平成6年			
1995年	平成7年	西瀬戸自動車道景観指定地域に指定		尾道市景観形成推進委員会設置 「(仮称)福祉むら景観形成基準」制定
1996年	平成8年	JR東尾道駅開業		
1997年	平成9年			
1998年	平成10年			
1999年	平成11年	しまなみ海道全面開通	尾道駅前地区再開発ビル竣工 尾道文学記念室 OPEN	
2000年	平成12年		尾道駅前地区再開発事業完了 尾道映画資料館 OPEN	
2001年	平成13年			
2002年	平成14年			
2003年	平成15年			「尾道市まちなみ形成事業補助金交付要綱」
2004年	平成16年			

5

2005年	平成17年	景観法施行	☆マンション建設計画 御調郡御調町・向島町と合併 尾道歴史博物館 OPEN	☆尾道市が景観行政団体となる 尾道市景観計画策定委員会設置
2006年	平成18年		因島市・豊田郡瀬戸田町と合併 尾道商業会議所記念館 OPEN	「尾道市景観条例」制定（一部施行） 「尾道市景観計画」策定 「尾道市屋外広告物条例」制定 尾道市歴史的建造物及び町並み調査（3年間）
2007年	平成19年		爽籟軒庭園・茶室「明喜庵」OPEN 浄土寺保存修理事業（～7年間）	☆「尾道市景観条例」全部施行 ☆「尾道市景観計画」効力発生 ☆尾道市景観地区都市計画決定 ☆「尾道市屋外広告物条例」施行
2008年	平成20年	歴史まちづくり法制定 NPO 法人空き家再生プロジェクト設立		☆「尾道市屋上広告物撤去に係る補助金交付要綱」
2009年	平成21年			
2010年	平成22年	連続テレビ小説 「てっぺん」放送	尾道自動車道（尾道JCT～世羅IC間）開通	☆「尾道市景観計画」区域拡大（市内全域） 「尾道市歴史文化基本構想及び尾道市文化財保存活用計画」策定
2011年	平成23年			★尾道市歴史的風致維持向上計画策定委員会設置
2012年	平成24年			★尾道市歴史的風致維持向上計画認定申請 ★尾道市歴史的風致維持向上計画認定 「尾道市沿道建造物等修景事業補助金交付要綱」 「尾道市老朽危険建物除却促進事業補助金交付要綱」 「尾道市空き家再生促進事業補助金交付要綱」

6

2 尾道駅前地区 第一種市街地再開発事業

- 平成 8年(1996年)・・・都市計画決定
- 平成 9年(1997年)・・・事業計画認可、事業着工
- 平成12年(2000年)・・・事業完了

【事業の概要】 地区面積 2.6ha 総事業費 約126億円

再開発ビル 地下1階～地上11階
店舗 (地下1階・1～2階)
住宅・駐車場(3階～11階)

しまなみ交流館 (ホール・大会議室等)
ホール客室690席

7

before

従前の状況 (1993年)



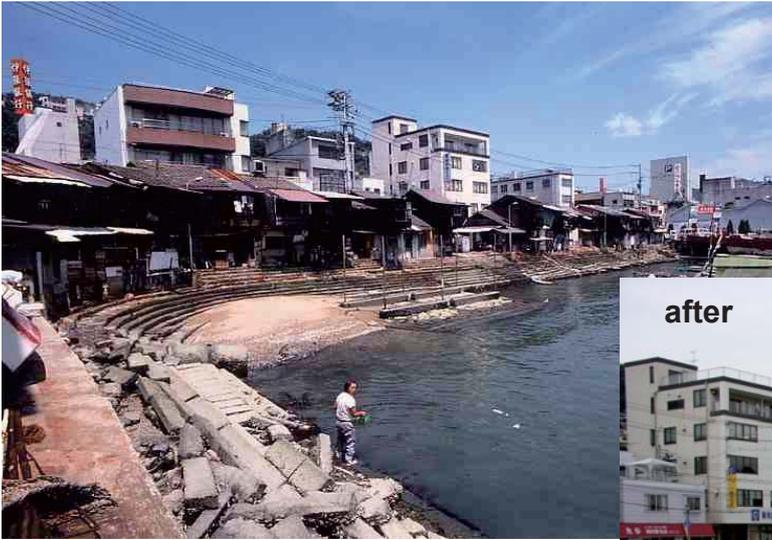
after

施行後の状況 (2000年5月)



3 都市計画道路の整備（街路事業）

before

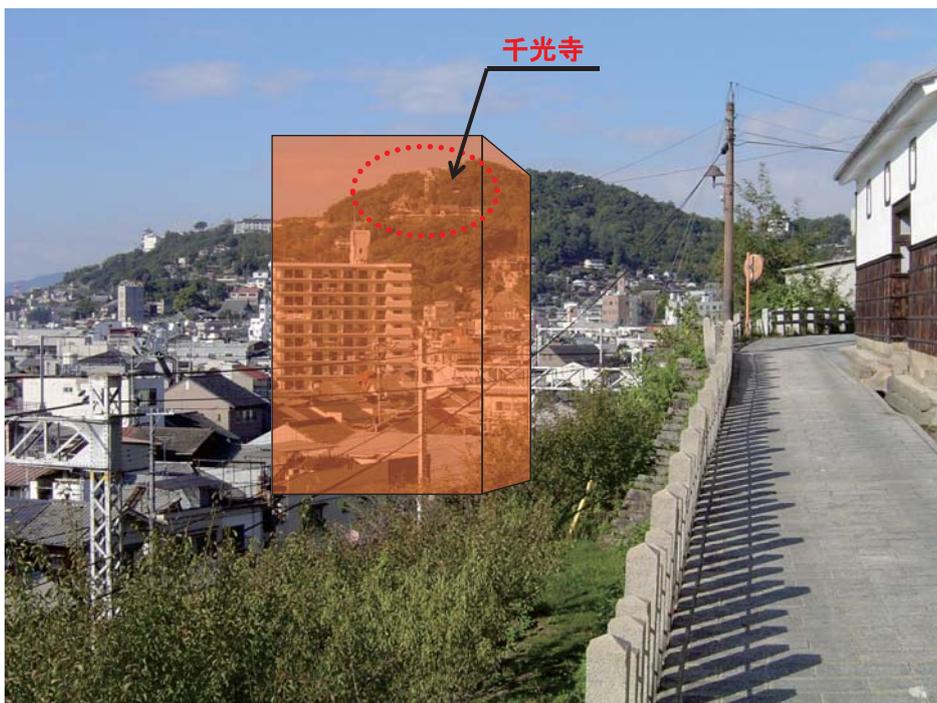


after



4 尾道市の景観

はじめに起こったマンション建設計画



平成 2年 マンション計画

— 市民による景観運動 —

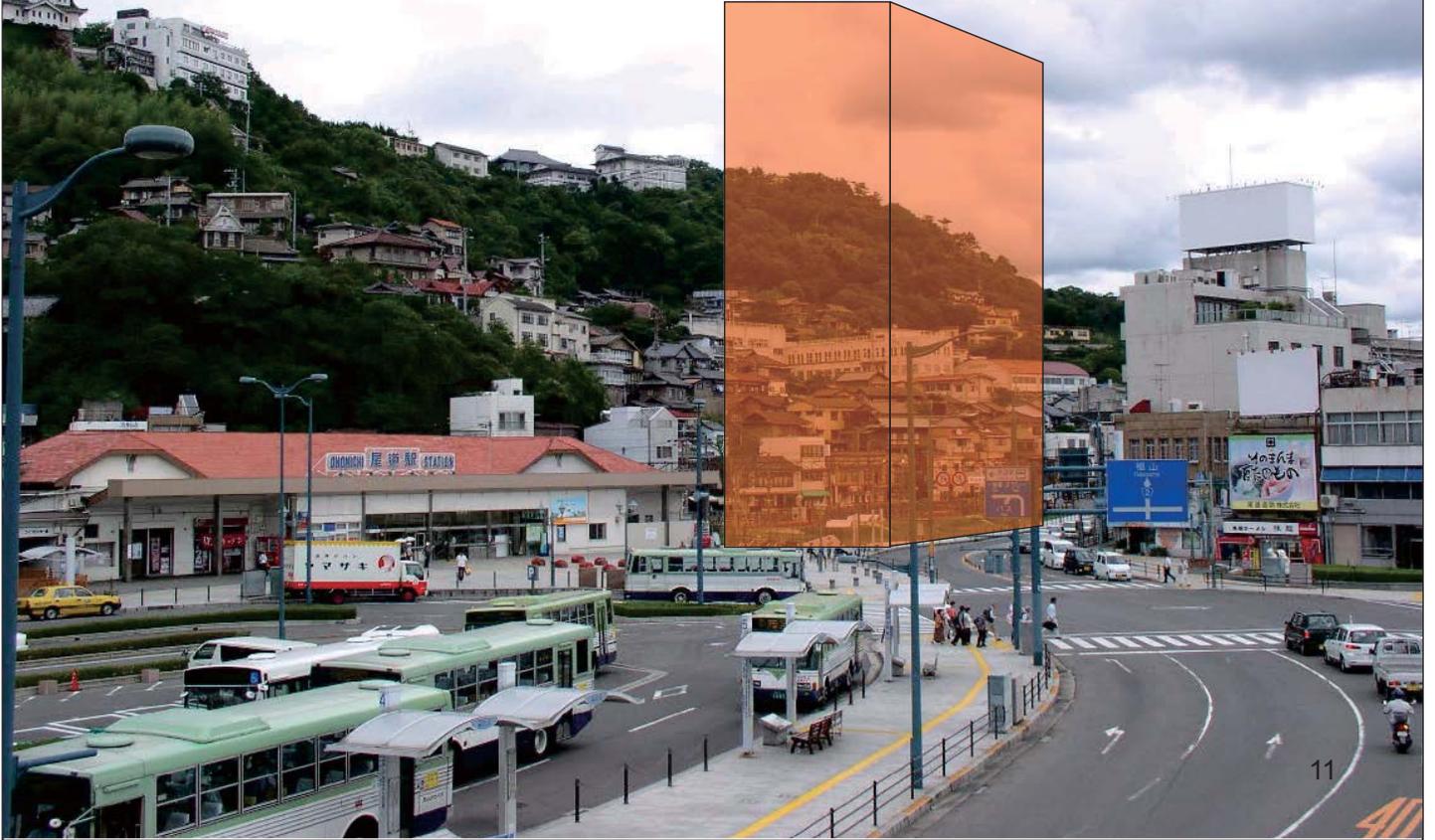
- ・尾道市の景観行政の原点
- ・浄土寺からの市街地の景観

平成11年 尾道白樺美術館開館

平成19年 MOU尾道白樺美術館
開館

平成24年 尾道市立大学美術館
に名称変更

平成17年
ふたたび起こったマンション
建設計画



マンション建設計画への取り組み

before



JRの空き地

マンション業者 → **尾道市が購入**

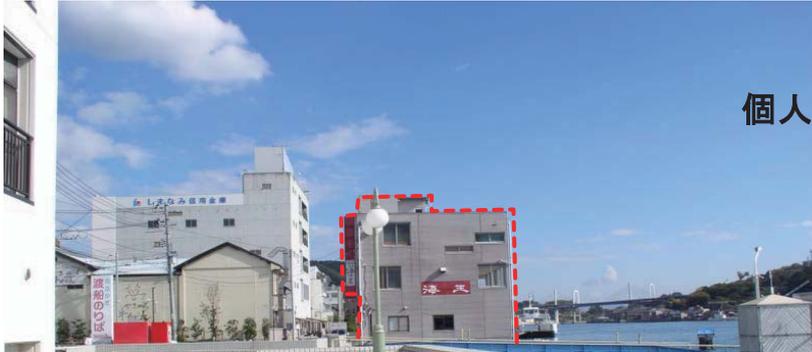
after



しまなみさくら公園へ

before

既存物件の買収撤去



個人の所有物件

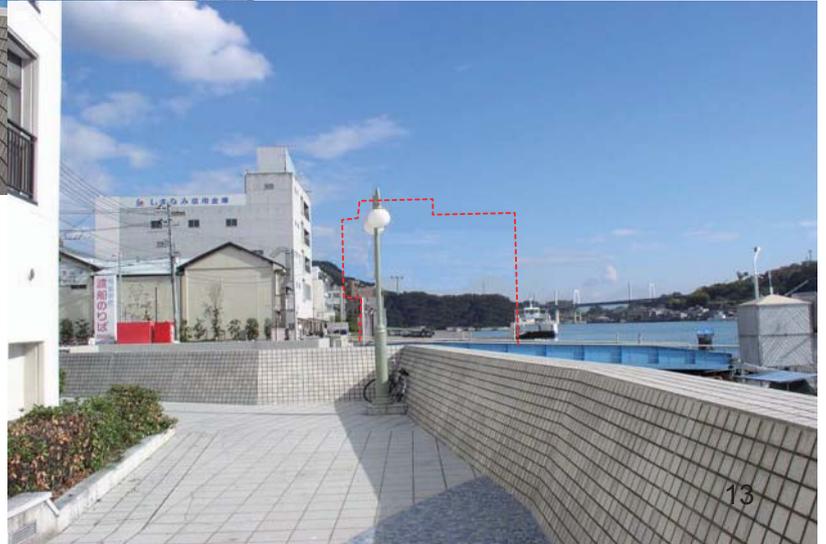


尾道市が購入



撤去

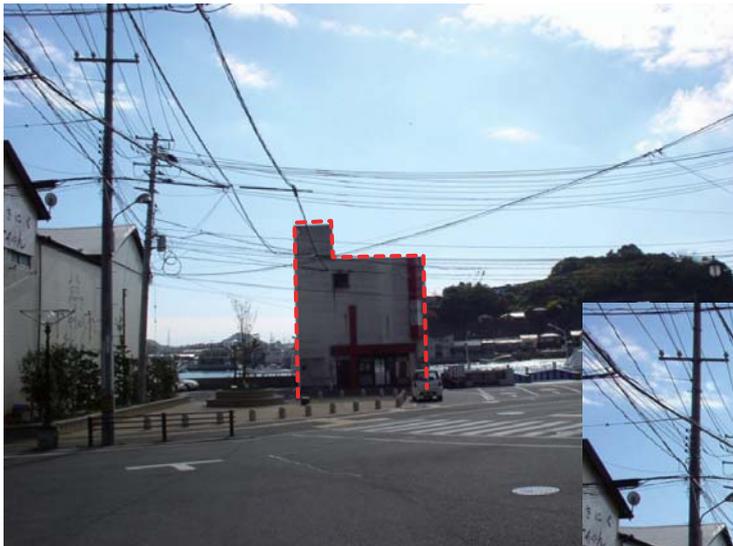
after



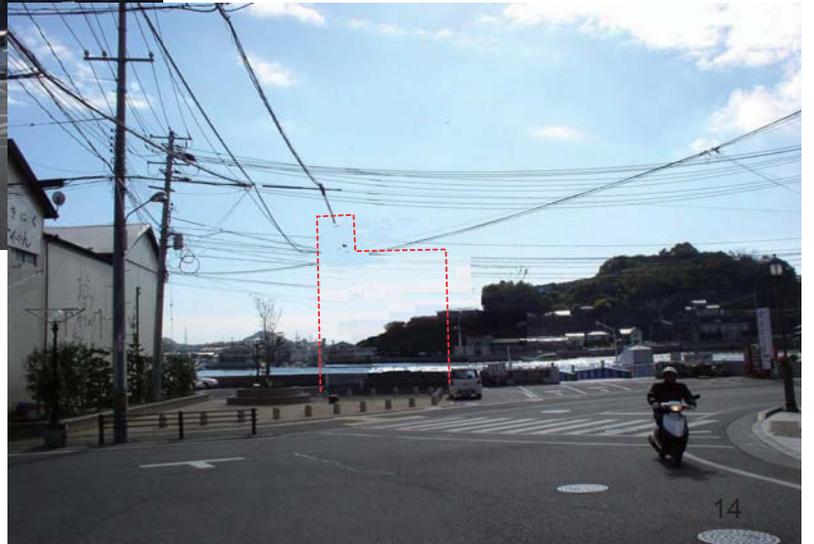
13

before

既存物件のある景観



after



14

倉庫からの用途転換

before



サイクリストの拠点として整備

サイクルショップ(ジャイアント)

サイクリスト専用ホテル

レストラン

after

平成25年秋 完成



屋上広告物撤去への取り組み(景観の市民との協働)

尾道市屋上広告物撤去に係る補助金の活用

before



after



景観地区における屋上広告物への取り組み

before



after



17

禁止区域外屋上広告物への取り組み

before



after



18

5 歴史的風致維持向上計画



5-1 計画策定

■ 背景

歴史的なまちなみの保全等：既存の法律での限界
⇒まちづくり部門と文化財部門で一体的な対策

① 認定の看板を
背景としたまちづくり



① 尾道市総合計画
：まちづくりのテーマ
＜活力ある感性息づく
芸術文化のまち 尾道＞

② 認定を受けることで
可能な事業の実施



② 空き家対策、道路の美装化
などの事業
（街なみ環境整備事業）



③ 歴史的建造物や伝統行事の再発見・再確認

5-1 計画策定

■ 策定までの流れ

＜2006(平成18)年度～2008(平成20)年度＞
歴史的建造物及び町並み調査

＜2008(平成20)年度～2010(平成22)年度＞
文化財総合的把握モデル事業
 【尾道市歴史文化基本構想】
 【尾道市文化財保存活用計画】

＜2011(平成23)年度～＞
歴史的風致維持向上計画
 認定：平成24年6月6日

21

5-2 重点区域

法要件

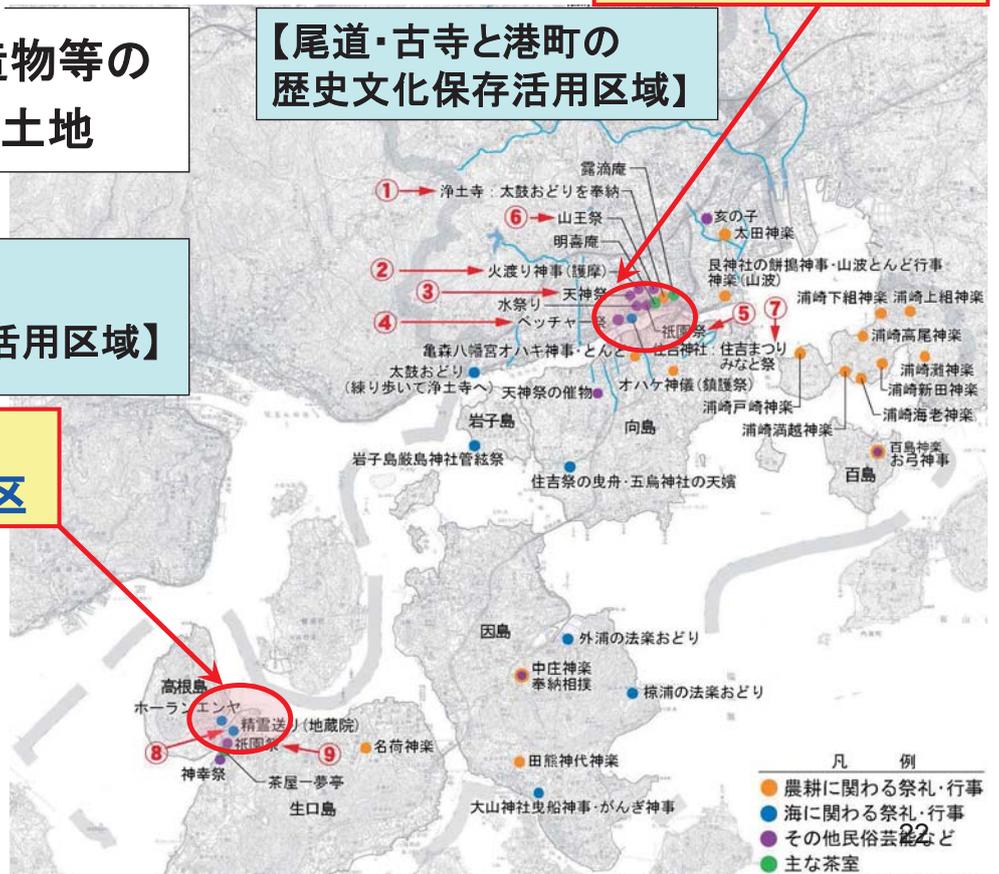
重要文化財建造物等の
 用に供される土地

【寺と町家と港町の
 歴史文化保存活用区域】

**瀬戸田
 歴史的風致地区**

**尾道・向島
 歴史的風致地区**

【尾道・古寺と港町の
 歴史文化保存活用区域】



歴まち計画
 文化財保存活用計画

5-3事業概要

1) 歴史的建造物の保存・修理

- 浄土寺方丈ほか5棟保存修理事業
- 常称寺建造物保存修理事業
- 浄土寺建造物防災設備整備事業



浄土寺の保存修理
(庫裏及び客殿)



常称寺大門
(保存修理を予定)

●まちなみ形成事業(補助制度)

- ・所有者等が行う歴史的建造物整備の支援



整備前



整備後

●歴史的風致形成建造物修景・修復事業

- ・歴史的風致形成建造物の (制度未制定) 整備の支援(補助金)
 <歴史的風致形成建造物の候補(一例)>



旧住友銀行尾道支店



瀬戸田歴史民俗資料館

●指定文化財管理事業

- ・重要文化財建造物の防災設備の点検や維持管理



防災訓練

●文化財 防災啓発事業

- ・文化財と防災に関する啓発及び定期的な防災訓練の実施

5-3事業概要

2) 良好な市街地の環境や景観の保全・形成

●道路美装化事業

<瀬戸田:しおまち商店街>

現状



美装化のイメージ



●電柱類等景観改善事業

●沿道建造物等修景事業(補助制度)

- ・美装化等を行う道路の沿道の建造物の修景

●老朽危険建物除却促進事業(補助制度)

- ・老朽危険建物の除却に要する経費への補助金

●空き家再生促進事業(補助制度)

- ・空き家の再生に要する経費への補助金

空き家再生の事例

(資料提供:

NPO法人尾道空き家再生プロジェクト)

現状



整備後



5-3事業概要

3) まちなか回遊性の向上

● 軽車両等道路事業

- ・ 階段部等における道路のスロープ化や隅切り確保

● 夜間景観形成事業

- ・ 歴史的な背景を持つ街並みにふさわしいデザインの街灯等の設置

● 多国語音声設備設置事業

- ・ 海外からの観光客への対応

● 歩行者安全対策事業

- ・ 手すりの設置

● 道路水路修繕事業

- ・ 老朽化した道路水路の補修

● 駐輪場整備事業

- ・ 小路への不法駐輪を削減

手すりの整備例
(千光寺新道)



27

5-3事業概要

4) 歴史的風致の調査と活動支援及び普及・啓発

● 文化財調査・研究事業

- ・ 尾道旧市街地の和洋折衷住宅（群）、瀬戸田の街並みの調査等

● 郷土芸能祭開催事業

● 史跡等及び埋蔵文化財公開活用事業

- ・ 文化財等のデータ整理・情報公開、出張展示会・講演会の開催、啓発

● 文化財愛護少年団事業

● 文化財講座開催事業

● 民俗芸能等支援事業

● 尾道歴史読本作成事業

● 文化財めぐり事業

● 近代化遺産活用事業

● 文化施設ネットワーク事業

- ・ 施設間の連携と情報の共有化及び公開・活用

おたからマップづくり



近代化遺産めぐり



28

5-6助成制度

重点区域内

まちなみ形成事業補助

※平成15年度からの継続事業

- 目的＝個性的で風格のあるまちなみを創出する。
- 事業内容＝建造物等の外観修理、外観変更等
- 補助対象者＝歴史的建造物・工作物の所有者又は管理者
- 補助金の額＝補助対象事業費の2/3<限度額200万円>

○歴史的建造物等

建築後長期間年数が経過し、歴史的資料又は学識経験者等による評価資料などのある建造物・工作物

○補助対象者の要件

- ①尾道市税等を滞納していないこと
- ②この補助事業に関して国・県・市の制度による他の補助金を受けていないこと

○補助対象事業

・建築当時の形態意匠を再現するもの、又は維持するための整備
<根拠資料・説明資料が必要です>

33

5-6助成制度

重点区域内

沿道建造物等修景事業補助

- 目的＝歴史的風致の維持及び向上に寄与する修景整備の促進
- 事業内容＝沿道建造物等の修景整備
- 補助対象者＝所有者又は管理者
- 補助金の額＝補助対象事業費の2/3<限度額20万円>

○沿道建造物等

道路美装化対象路線に面している建築物・工作物など

○修景整備

沿道建造物等の外観の整備、設備などの遮蔽物設置による整備など

- ・建築物の外観の修景整備 ・門、塀、日除けなどの外観の修景整備
- ・空調、給排水などの設備に対する遮蔽物の設置など

○補助対象者の要件

- ①尾道市税等を滞納していないこと
- ②この補助事業に関して国・県・市の制度による他の補助金を受けていないこと

○注意事項

- ・補助金の交付は、同じ沿道建造物などにおいて1回限り
- ・尾道市の景観形成の方針（色彩などの基準）に沿うこと
- ・美装化対象路線から容易に見ることが出来ない部分は対象外

34

5-6助成制度

重点区域内

空き家再生促進事業補助

目的＝空き家の有効利用を通して、良好な景観の形成の促進及び地域の活性化を図る。

事業内容＝空き家を改修し居住する場合の改修

補助対象者＝所有者など

補助金の額＝補助対象事業費の2/3 <限度額30万円>

○空き家

おおむね1年以上継続して使用しない状態におかれた建築後30年以上の建築物

○補助対象事業

①台所、浴室、便所、洗面所などの改修 ②内装、屋根、外壁などの改修

○補助対象者の要件

- ①20歳以上の方
- ②空き家の所有者、又は空き家を賃借した人
- ③この補助事業に関して国・県・市の制度による他の補助金を受けていないこと
- ④自らの負担で空き家の改修をしようとする方
- ⑤補助金の交付を受けた日から2年以上定住する意思のある方
- ⑥市税などの滞納その他市に対する債務の不履行がない方

○注意事項

- ・空き家バンク制度の特別区域については、空き家バンクに登録した物件
- ・共同住宅の一部が空き家でも、他の部屋に人が居住し使用状態では該当しません
- ・施工業者は市内に本店、支店、営業所などがある法人及び個人事業者

5-6助成制度

重点区域内

老朽危険建物除却促進事業補助

目的＝良好な景観の形成の促進及び住環境の改善を図る。

事業内容＝使用されずに適正に管理されていない老朽危険建物の除却

補助対象者＝所有者、所有者の相続人など

補助金の額＝補助対象事業費の2/3 <限度額60万円>

○老朽危険建物

周辺の景観及び住環境を悪化させ放置されている建造物で、住宅の不良度判定基準に掲げる評点項目の評点合計が100以上で認定され建物

○補助対象事業

補助金の交付対象者が実施する事業で解体業者が施工するもの

○補助対象者の要件

- ①尾道市税等を滞納していないこと
- ②この補助事業に関して国・県・市の制度による他の補助金を受けていないこと

○注意事項

- ・同一敷地内における複数の建物については制限があります
- ・解体業者は、建設工事業、土木工事業若しくはとび・土木工事業の許可を受けている者、又は解体工事業の届出をしている者で市内に本店、支店、営業所などの施設を有する者

5-7助成事例

●老朽危険建物除却促進事業

- 老朽危険建物の除却に要する経費への補助金

before



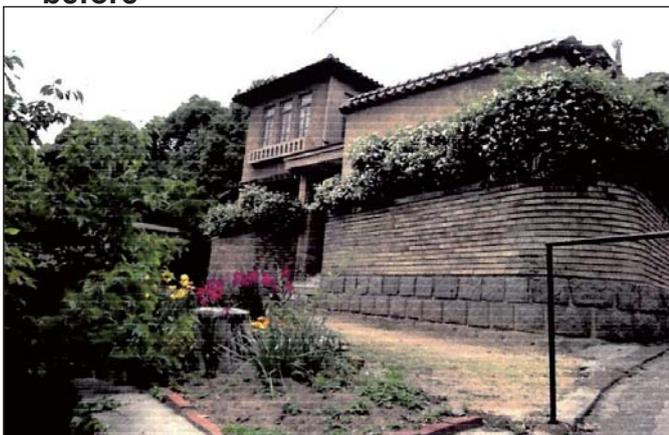
after



37

5-7助成事例

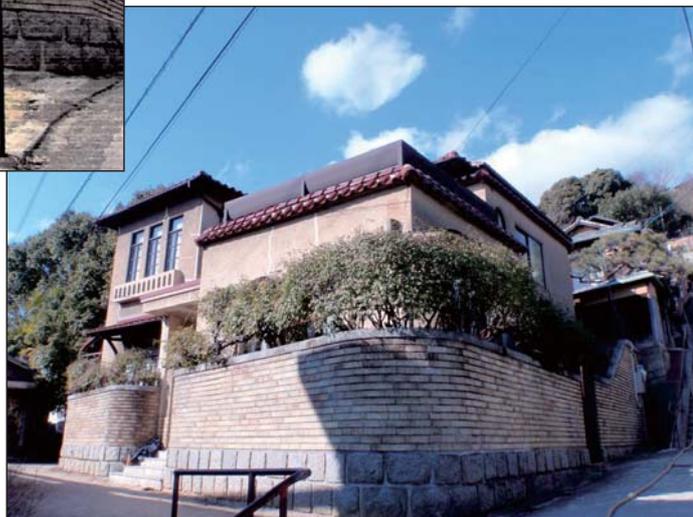
before



●まちなみ形成事業補助金

- 建造物等の外観修理、外観変更等の経費への補助金

after



38

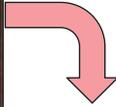
5-7助成事例

before



●空き家再生促進事業

- ・空き家の再生に要する経費への補助金



after



39

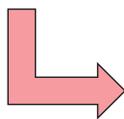
5-7助成事例

before



●沿道建造物等修景事業

- ・美装化等を行う道路の沿道の建造物の修景



after



40

5-8助成実績

■補助決定推移

単位：件

	H25年度	H26年度	H27年度予定
老朽危険建物除却	8	11	10
空き家再生	5	6	5
沿道修景	9	11	10
まちなみ形成	2	3	2

意見

- ・補助額が少ない
- ・住んでいる人への助成が必要である
- ・町内会での申請も認めてほしい

41

6 今後のまちづくり



サイクリストの拠点 〈倉庫からの用途転換〉

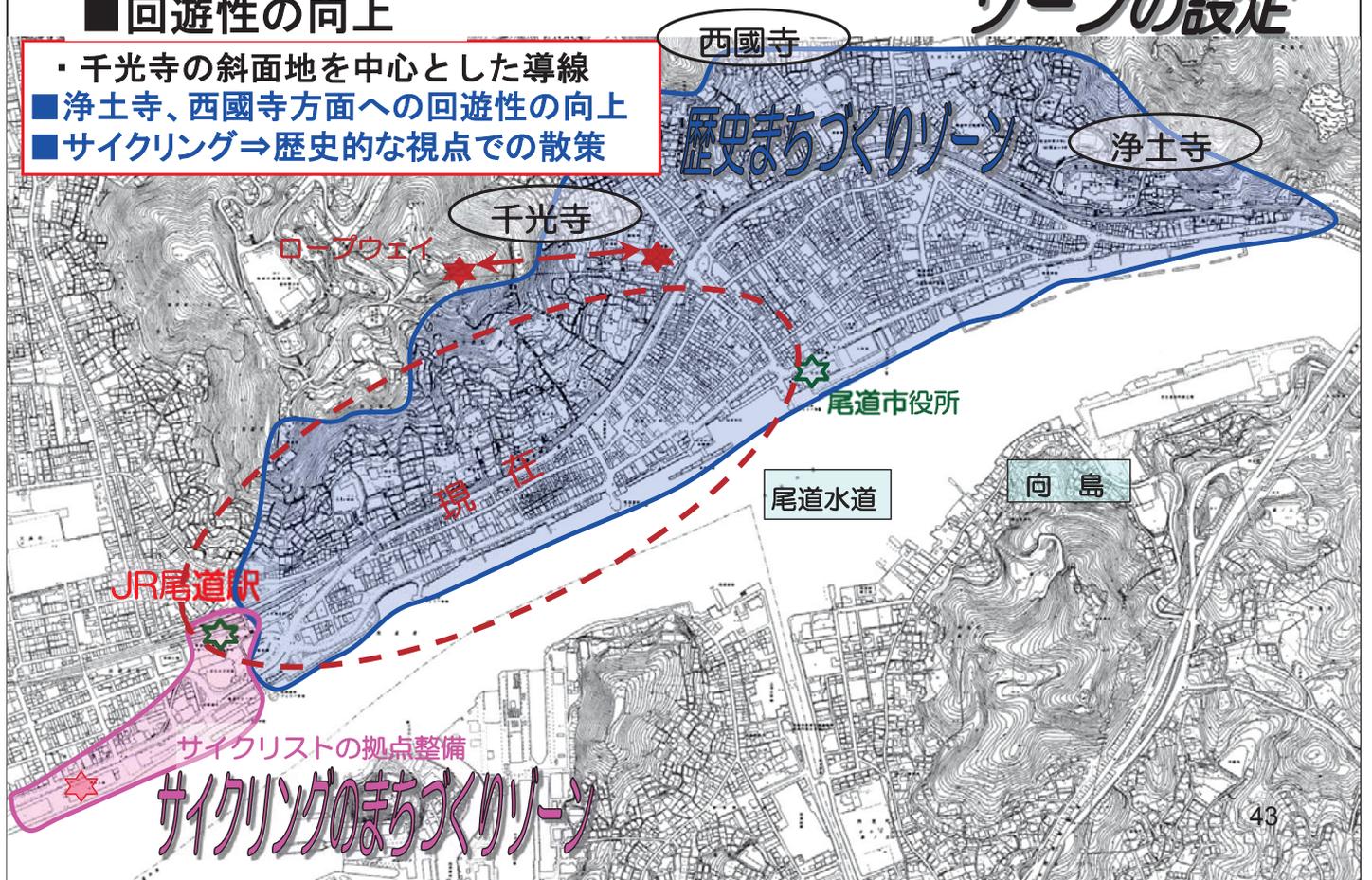


42

異なるまちづくり ゾーンの設定

■回遊性の向上

- ・千光寺の斜面地を中心とした導線
- 浄土寺、西國寺方面への回遊性の向上
- サイクリング⇒歴史的な視点での散策



ご清聴ありがとうございました。

