

# 都市計画「尾道市景観地区」の変更について

---

1. 景観施策の概要（景観計画、景観地区等）
2. 景観計画の変更について
3. 都市計画景観地区の変更について

【問い合わせ先】

尾道市建設部まちづくり推進課

電 話 0848-38-9223

メール [toshi@city.onomichi.hiroshima.jp](mailto:toshi@city.onomichi.hiroshima.jp)

# **1. 景観施策の概要**

## **(景観計画、景観地区等)**

## （1）景観施策の全体像

### 景観まちづくり

#### 4つの景観施策

《心に残る尾道の景観》良好な景観の形成に関する誘導・行為の制限

+

### 歴史まちづくり

固有の歴史的建造物や景観、伝統文化等の継承・保存・活用

# 1. 景観施策の概要（景観計画、景観地区等）

## （2）良好な景観形成のための施策

### 景観まちづくりの4つの施策



景観計画

景観計画区域（市全域）における景観形成の方針や行為の制限事項等を規定



都市計画の景観地区

景観地区における景観形成の方針や行為の制限事項等を規定

景観条例

良好な景観の保全・形成に必要な事項等を規定

屋外広告物条例

屋外広告物に関する制限事項等を規定

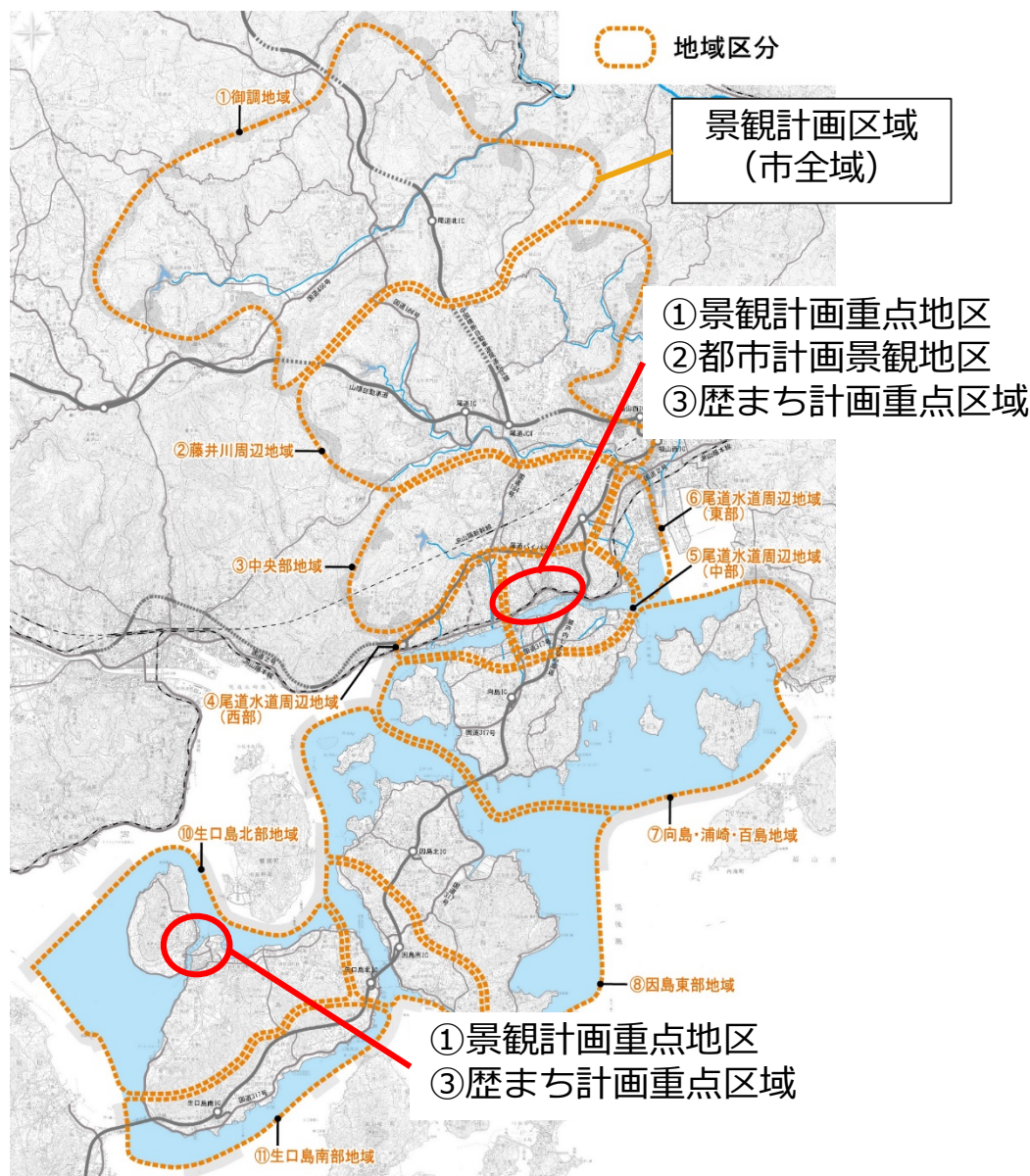
### 歴史まちづくりの施策

歴史的風致維持向上計画  
（歴まち計画）

歴史的風致の維持・向上及び文化財の保存・活用に関する事項等を規定

# 1. 景観施策の概要（景観計画、景観地区等）

## （3）景観関連施策の地区



### 景観計画区域（市全域）

- ・ 尾道市全域が対象（11の地域に分け景観形成の方針等を規定）
- ・ 建築物・工作物、開発行為等の形態意匠を制限

### ①景観計画重点地区

- ・ 景観形成を先導する地区
- ・ 建築物等の形態意匠をより詳細に制限

### ②都市計画景観地区

- ・ 都市計画で定めた良好な景観の形成を図るための地区
- ・ 建築物等の形態意匠をより詳細に制限
- ・ 建築物等の高さを制限（高さ制限は一部のエリア）

### ③歴史的風致維持向上計画（歴まち計画）重点区域

- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための施策を重点的・一体的に推進する区域

# 1. 景観施策の概要（景観計画、景観地区等）

## 景観計画区域（市全域）

- 建築物・工作物の新築・増築等や、開発行為、土石の採取、屋外における土石・廃棄物又は再生資源の堆積の行為をしようとする場合、あらかじめ届出が必要（届出制）

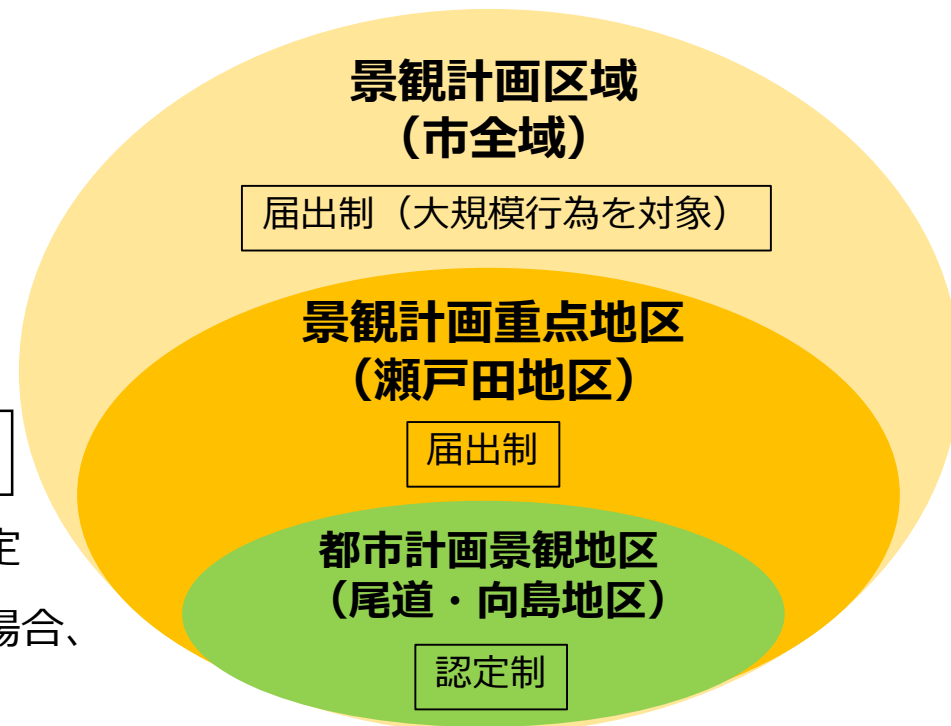
※大規模行為が対象（例 高さ13m又は建築面積1,000㎡超の建築物の新築 など）

## 景観計画重点地区

- 景観形成を先導する地区（2地区）  
「尾道・向島地区」及び「瀬戸田地区」
- 建築物の新築・増築等の行為をしようとする場合、あらかじめ届出が必要（届出制）  
※行為の規模の限定無し

## 都市計画景観地区（尾道・向島地区）

- 重点地区「尾道・向島地区」を景観地区に指定
- 建築物の新築・増築等の行為をしようとする場合、あらかじめ認定申請が必要（認定制）  
※行為の規模の限定無し
- 尾道地区の一定の区域で建築物等の高さ制限あり



## （4）現状と課題

### ■景観施策を取り巻く社会環境の変化

⇒環境エネルギーの推進によるソーラーパネルの増加、空き家対策、技術革新による新たな素材の誕生などに対応する

### ■景観まちづくりと歴史まちづくりの一体的な推進

⇒「景観計画重点地区（尾道・向島地区）」、「都市計画景観地区」及び「歴まち計画重点区域（尾道・向島歴史的風致地区）」の整合を図り、良好なまちなみの景観の保全・形成を推進する

#### <参考>

- 景観計画（平成18年(2006年)策定、平成22年(2010年)景観計画区域を市内全域に拡大
- 景観地区：平成19年(2007年)に都市計画決定
- 歴史的風致維持向上計画（歴まち計画）：平成24年(2012年)第1期計画を策定、令和4年(2022年)第2期計画を策定

## **2. 景観計画の変更について**



### (1) 景観計画とは

**景観法に基づき景観行政団体が定める良好な景観の形成に関する計画**

- 市全域を対象とし、地域ごとの景観資源の特徴を活かした景観形成を方針化（11の地域に分け、景観形成の方針を整理）

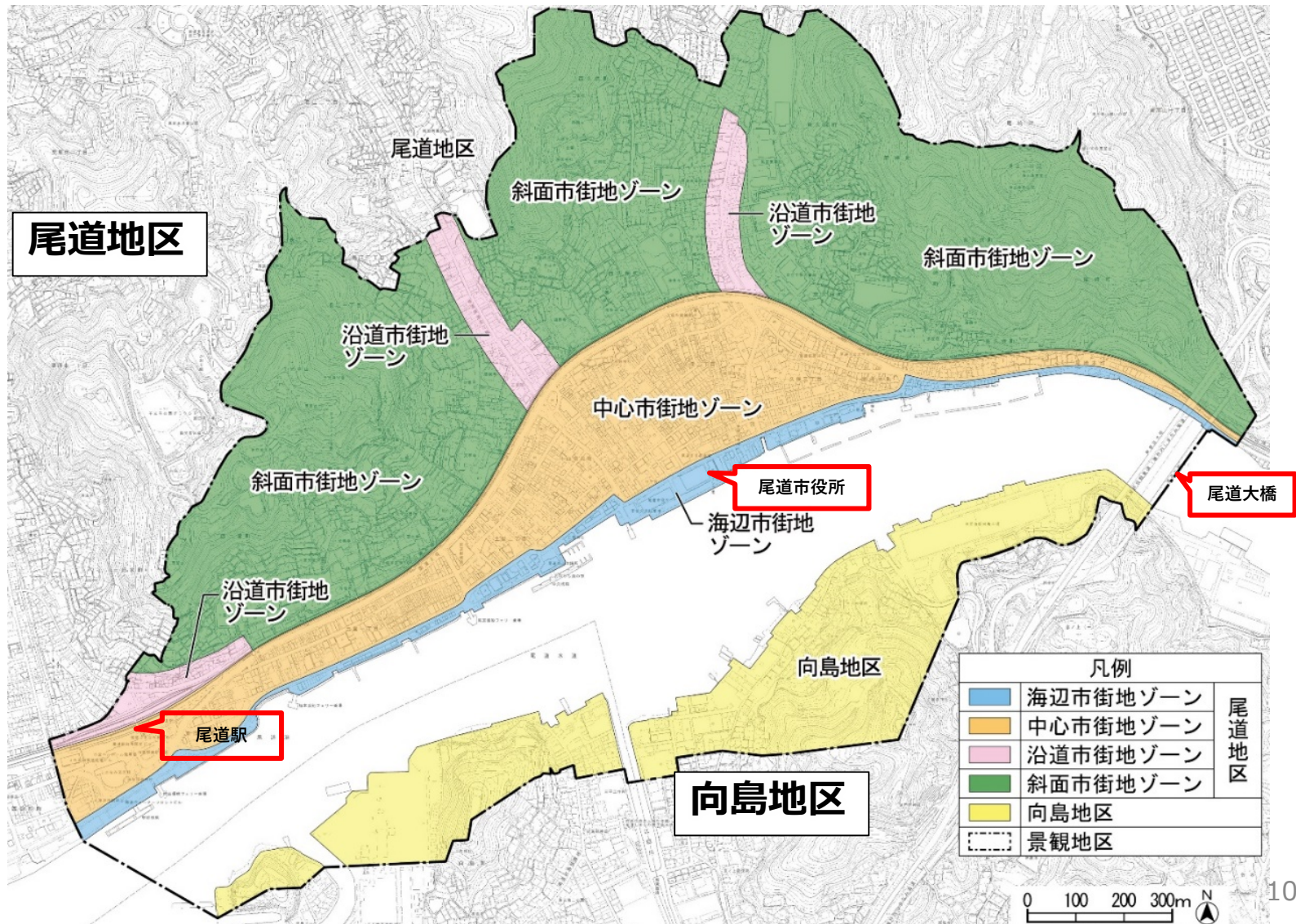


- 建築物・工作物の新築・増築等や、開発行為、土石の採取、屋外における土石・廃棄物又は再生資源の堆積における形態意匠の制限
- 景観形成を先導するエリアを「重点地区」として定め、建築物等の色彩やデザインについて詳細な制限を規定
- 屋外広告物の表示・掲出についても制限を規定      など

## 2. 景観計画の変更について

### ■ 景観計画重点地区（尾道・向島地区）※2つの地区と4つのゾーン

尾道駅西側から尾道大橋までの間の斜面市街地を含む中心市街地及び対岸の向島の沿岸部

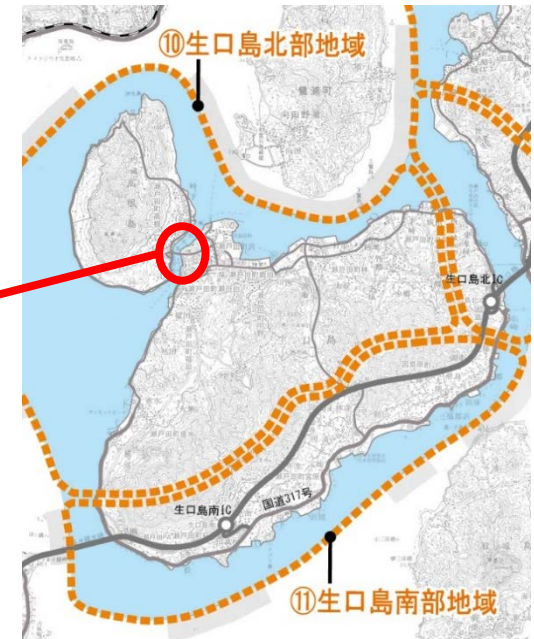
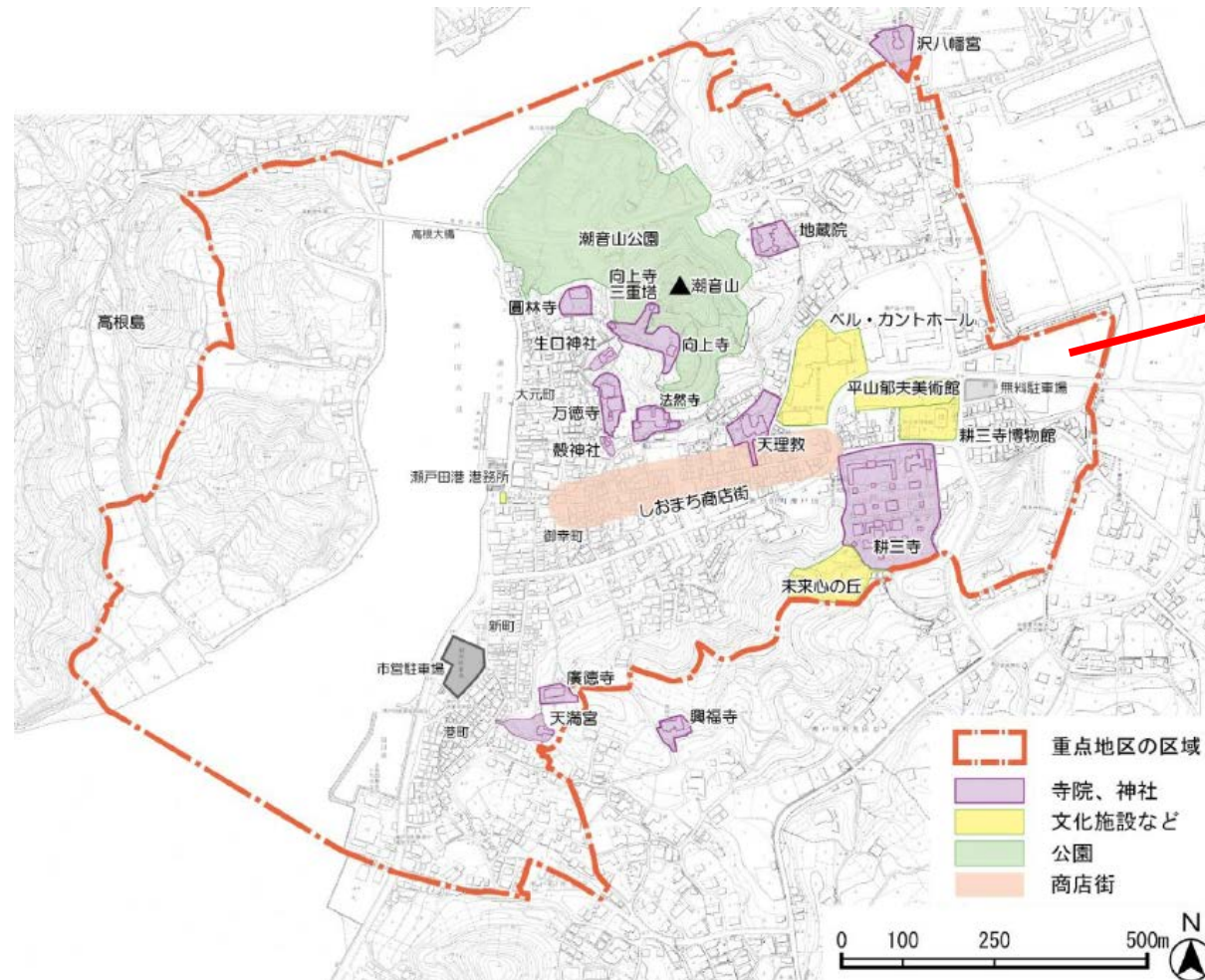




## 2. 景観計画の変更について

### ■ 景観計画重点地区（瀬戸田地区）

生口島北西部のしおまち商店街と潮音山公園、高根島の瀬戸田水道に面する海岸部



### (2) 現行計画からの主な変更内容

#### ■ 景観形成の方針

##### ● 太陽光発電施設を位置づけ

⇒太陽光発電施設を設置する場合には、その配置や色彩、修景等に留意し、周辺の眺望点や周囲からの見え方への配慮と景観との調和に努める

##### ● 空き家の管理と利活用の推進を位置づけ

⇒管理不全な空き家が地域の景観に影響を及ぼすことがないように、所有者等の管理意識の向上を図るとともに、空き家バンク制度等による利活用を促進し、良好な住環境の形成に取り組むほか、所有者等が改修を行う場合には、周囲の景観との調和に努める

### (2) 現行計画からの主な変更内容

#### ●夜間景観の整備・充実の考えを明記（重点地区）

⇒照明やライトアップによる夜間景観については、観光や生活（都市活動）の観点を踏まえて、整備・充実に取り組む

#### ●デジタル表示の屋外広告物の設置基準を整理（重点地区）

⇒デジタルサイネージを含むLED付き屋外広告物が見られるようになり、その活用の可能性を考慮しつつ、明るさ・動き・音量の適切な規制を行う（輝度、彩度、周囲への環境への具体的配慮を記載）



## 2. 景観計画の変更について

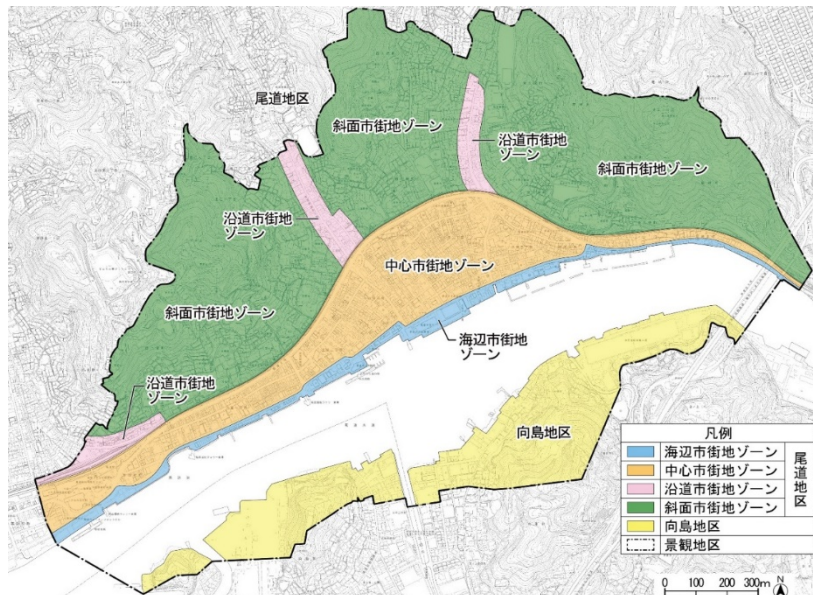
### (2) 現行計画からの主な変更内容

#### ■ 景観計画重点地区の拡大（尾道・向島地区）

歴史的風致維持向上計画（歴まち計画）の重点区域との整合を図り、三軒家町の一部※を景観計画重点地区とし、歴史まちづくりと景観まちづくりの一体的な取組を推進

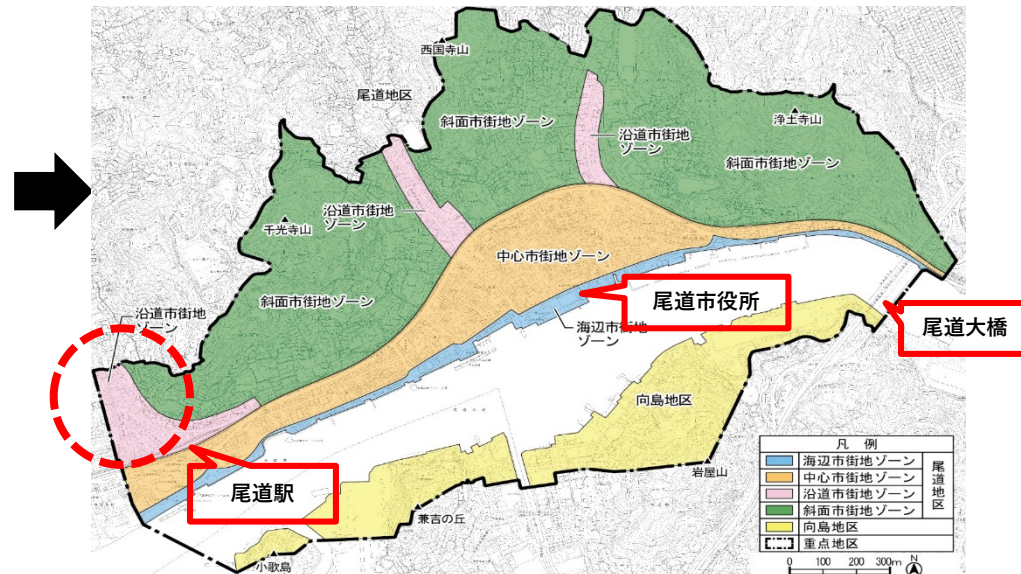
※登録文化財の「通称：ガウディハウス」をはじめとした歴史的な建物や、それらと一体となった通りや路地等による古い市街地のまちなみ景観が残る地域

景観地区の面積：約200ha



【変更前】

景観地区の面積：約207ha



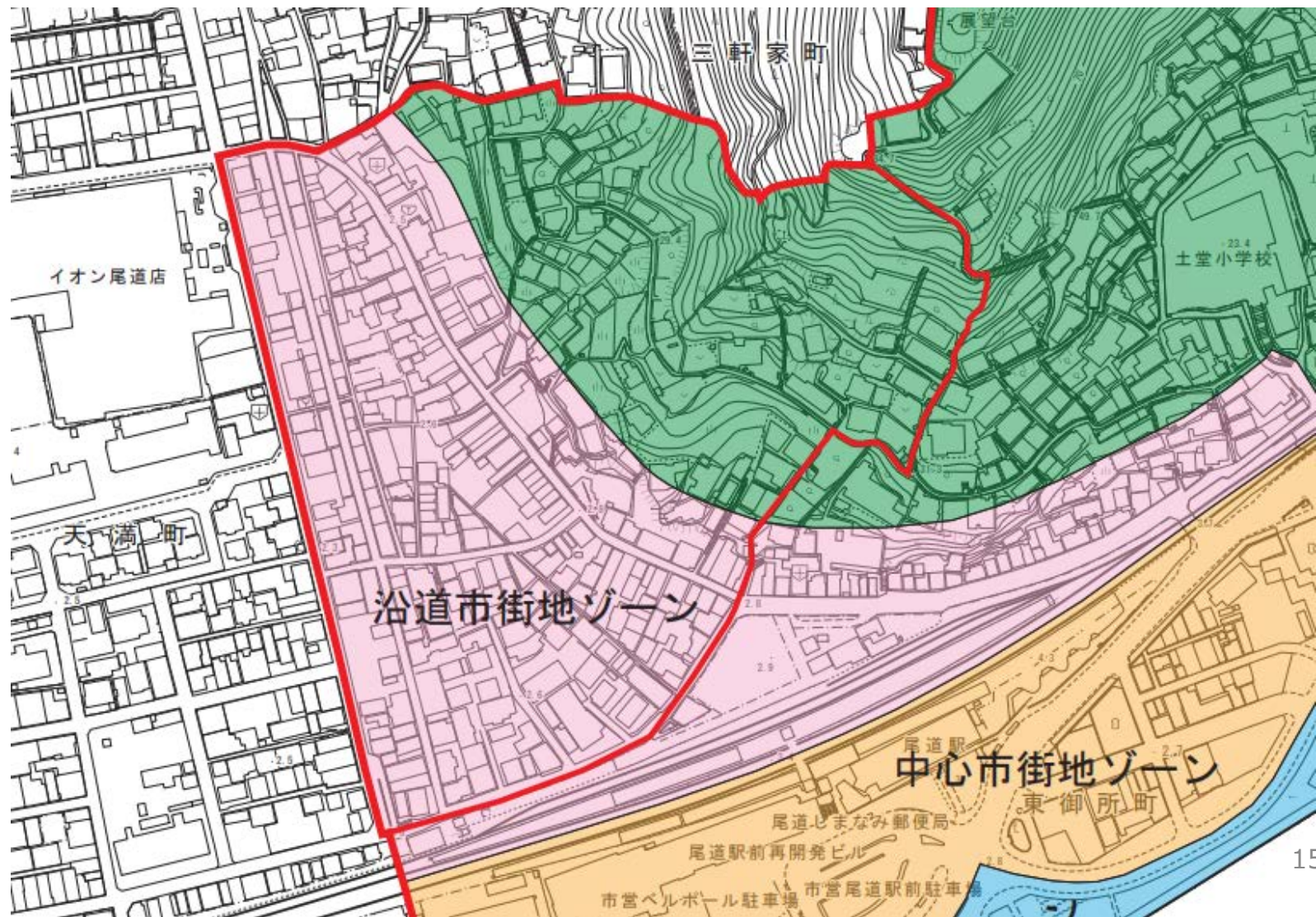
【変更後】



## 2. 景観計画の変更について

### (2) 現行計画からの主な変更内容

#### ■ 景観計画重点地区の拡大（尾道・向島地区）



### (2) 現行計画からの主な変更内容

#### ■ 行為の制限事項の見直し

- 屋根上の太陽光発電設備の基準の明確化
- 垣・柵・塀の制限の見直し
- 地上設置型の太陽光発電施設（工作物）の位置づけ



### **3. 都市計画景観地区の変更について**

### (1) 景観地区とは

景観法に規定され、市街地の良好な景観形成を図るために、都市計画に定められた地域地区の一つ

建築物等のデザイン・色彩、高さ等に制限を設け、良好な景観形成を行う

#### ■ 景観地区の区域

- 景観計画重点地区（尾道・向島地区）の区域（10ページ参照）

#### ■ 制限の内容

- 地区及びゾーンごとの特徴に応じて、外壁・屋根等のデザインと色彩を制限
- 景観眺望を守るため、尾道地区の一定の区域で建築物の高さを制限 等

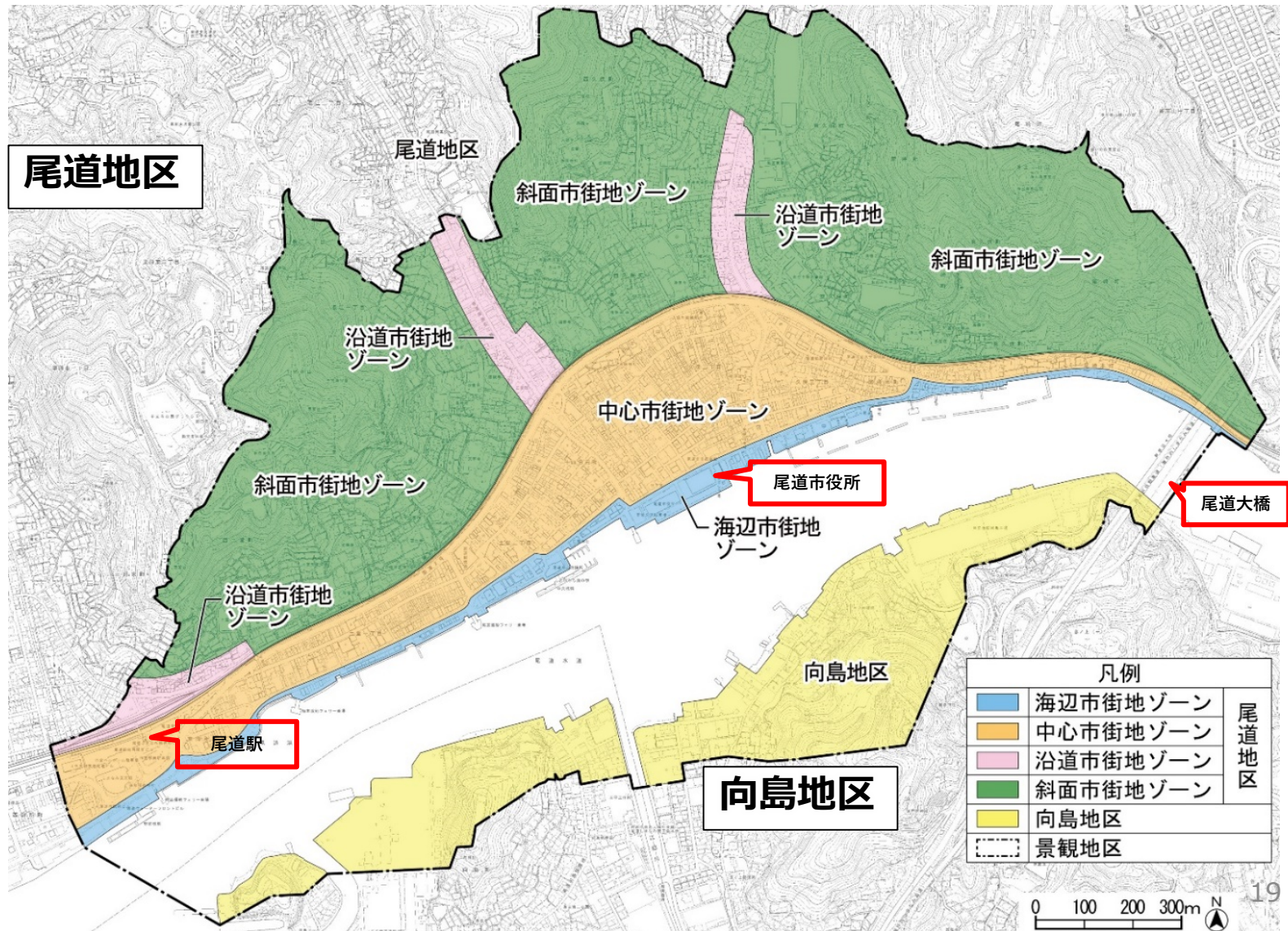
#### ■ 計画の認定

- 建築計画内容の制限事項の適合の判断を行うため認定制としている

### 3. 景観地区の変更について

#### ■ 景観地区（尾道・向島地区） ※2つの地区と4つのゾーン

尾道駅西側から尾道大橋までの間の斜面市街地を含む中心市街地及び対岸の向島の沿岸部





### 3. 景観地区の変更について

#### ■ 建築物の形態意匠（デザイン・色彩）の制限例

- 屋根上の建築設備の制限（尾道地区 スカイライン※）
- 屋根の形状・素材の制限（尾道地区 斜面市街地ゾーン）
- 屋根、外壁の色彩の制限
- 垣・柵・塀等の素材・色彩等の制限 など

※スカイライン・・・空を背景とした建築物の輪郭線



##### 【制限例：斜面市街地ゾーン】

- ・ 屋根素材は瓦屋根が基本
- ・ 神社仏閣と調和する外壁の色彩（暗い色も可）



##### 【制限例：海辺市街地ゾーン】

- ・ 既存のまちなみと調和する穏やかな色彩(明るい色)

### 3. 景観地区の変更について

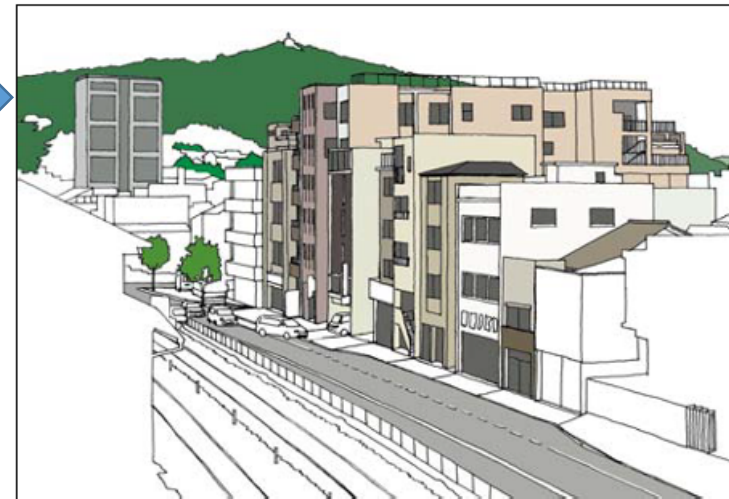
#### ■ 建築物の形態意匠（デザイン・色彩）の制限例

##### ● 屋根上の建築設備の制限（尾道地区 スカイライン）

屋上、屋根、階段室などには建築設備（避雷用の設備は除く）及び建築物の機能・構造若しくは外観の修景上必要としない飾りは、原則として設置しない（※やむを得ず設置する場合の基準あり）



現状



改善イメージ



### 3. 景観地区の変更について

#### ■ 建築物の形態意匠（デザイン・色彩）の制限例

- 屋根の形状・素材の制限（尾道地区 斜面市街地ゾーン）

勾配屋根（1/10勾配以上）とし、原則として瓦葺きとする（屋上を緑化等有効利用する場合は除く）



### 3. 景観地区の変更について

## ■ 建築物の形態意匠（デザイン・色彩）の制限例

### ● 屋根の色彩の制限

屋根（陸屋根は除く）及び外観が勾配屋根に類似する構造物の色彩は、彩度、明度を低くする

〔全地区共通〕

	無彩色	5R(赤)	10R	5YR(黄赤)	10YR	5Y(黄)	10Y		5GY(黄緑)	10GY	5G(緑)	10G	5BG(青緑)	10BG	5B(青)	10B	5PB(青紫)	10PB	5P(紫)	10P	5RP(赤紫)	10RP
6																						
5																						
4																						
3																						
2																						
1																						
	彩度1		彩度1 2 3 4	彩度1 2 3 4	彩度1 2 3 4	彩度1 2 3 4	彩度1		彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1

### 3. 景観地区の変更について

#### ■ 建築物の形態意匠（デザイン・色彩）の制限例

- 外壁の色彩の制限（斜面市街地ゾーン、沿道市街地ゾーン）  
尾道三山の自然と調和したまちなみを形成する穏やかな色彩とする

【斜面市街地ゾーン、沿道市街地ゾーン】

	無彩色	5R(赤)	10R	5YR(黄赤)	10YR	5Y(黄)	10Y
明度9							
8							
7							
6							
5							
4							
3							
2							
1							
	彩度1	彩度1	彩度1 2 3 4	彩度1 2 3 4	彩度1 2 3 4	彩度1	彩度1

	5GY(黄緑)	10GY	5G(緑)	10G	5BG(青緑)	10BG	5B(青)	10B	5PB(青紫)	10PB	5P(紫)	10P	5RP(赤紫)	10RP
明度9														
8														
7														
6														
5														
4														
3														
2														
1														
	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1





### 3. 景観地区の変更について

#### ■ 建築物の形態意匠（デザイン・色彩）の制限例

##### ● 外壁の色彩の制限（中心市街地ゾーン、海辺市街地ゾーン、向島地区）

（中心市街地ゾーン、海辺市街地ゾーン）

- ・ 既成のまちなみと調和する穏やかな色彩とする

（向島地区）

- ・ 温かみのある尾道水道と調和する穏やかな色彩とする

〔中心市街地ゾーン、海辺市街地ゾーン、向島地区〕

	無彩色	5R(赤)	10R	5YR(黄赤)				10YR				5Y(黄)				10Y
明度9																
8																
7																
6																
5																
		彩度1	彩度1	彩度1	2	3	4	彩度1	2	3	4	彩度1	2	3	4	彩度1

	5GY(黄緑)	10GY	5G(緑)	10G	5BG(青緑)	10BG	5B(青)	10B	5PB(青紫)	10PB	5P(紫)	10P	5RP(赤紫)	10RP
明度9														
8														
7														
6														
5														
	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1	彩度1



### 3. 景観地区の変更について

#### ■ 建築物の形態意匠（デザイン・色彩）の制限例

##### ● 垣・柵・塀等の素材・色彩等の制限

（尾道地区）

- ・ 建築物に附属する塀や柵の素材は、原則として自然素材（木、竹、石など）又は伝統的な素材を用いることとする
- ・ 化粧性のあるコンクリート塀又はコンクリートブロック塀などとし、着色する場合は、彩度を低くする
- ・ 金属製のフェンスなどを用いる場合は、透視性があるものとし、褐色系を使用する

（向島地区）

- ・ ネットフェンスなど金属製の柵を設ける場合は、透視性があるものとし、褐色系を使用する



木製の柵



褐色系を用いた金属製の柵



# 3. 景観地区の変更について

## ■ 建築物・工作物の高さの最高限度

向島や尾道三山からの良好な眺望景観を保つため、尾道地区の一定の区域において「15m、21m、24m、27m」の建築物・工作物の高さを制限

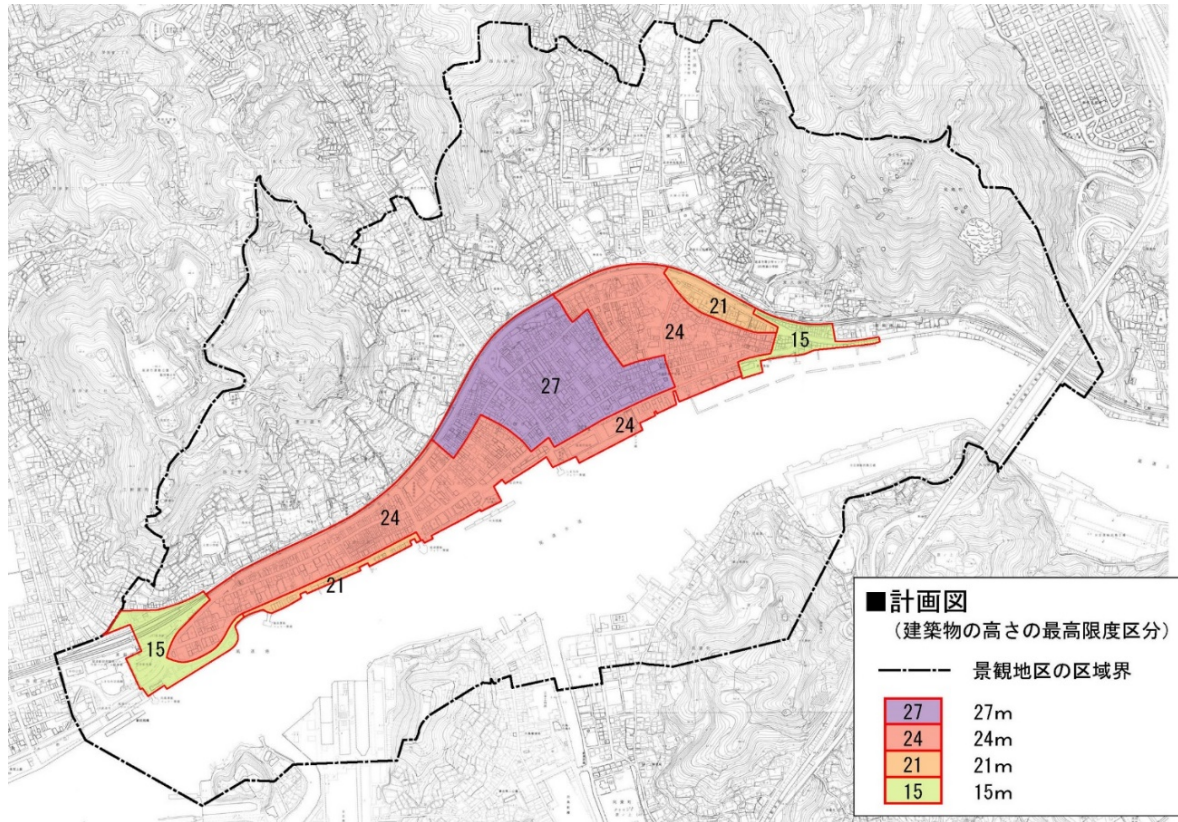


天寧寺三重塔上から見た尾道水道の水際線の  
保全ライン



標高40mの保全ライン

向島から見た尾道地区の保全ライン（標高40m）



### 3. 景観地区の変更について

#### ■ 屋外広告物の制限

- 屋上広告の禁止
- 広告物の基調色は彩度(※)の高い色は不可 ※彩度…色の鮮やかさ
- 景観計画区域の半分程度の面積基準

例) ・平看板

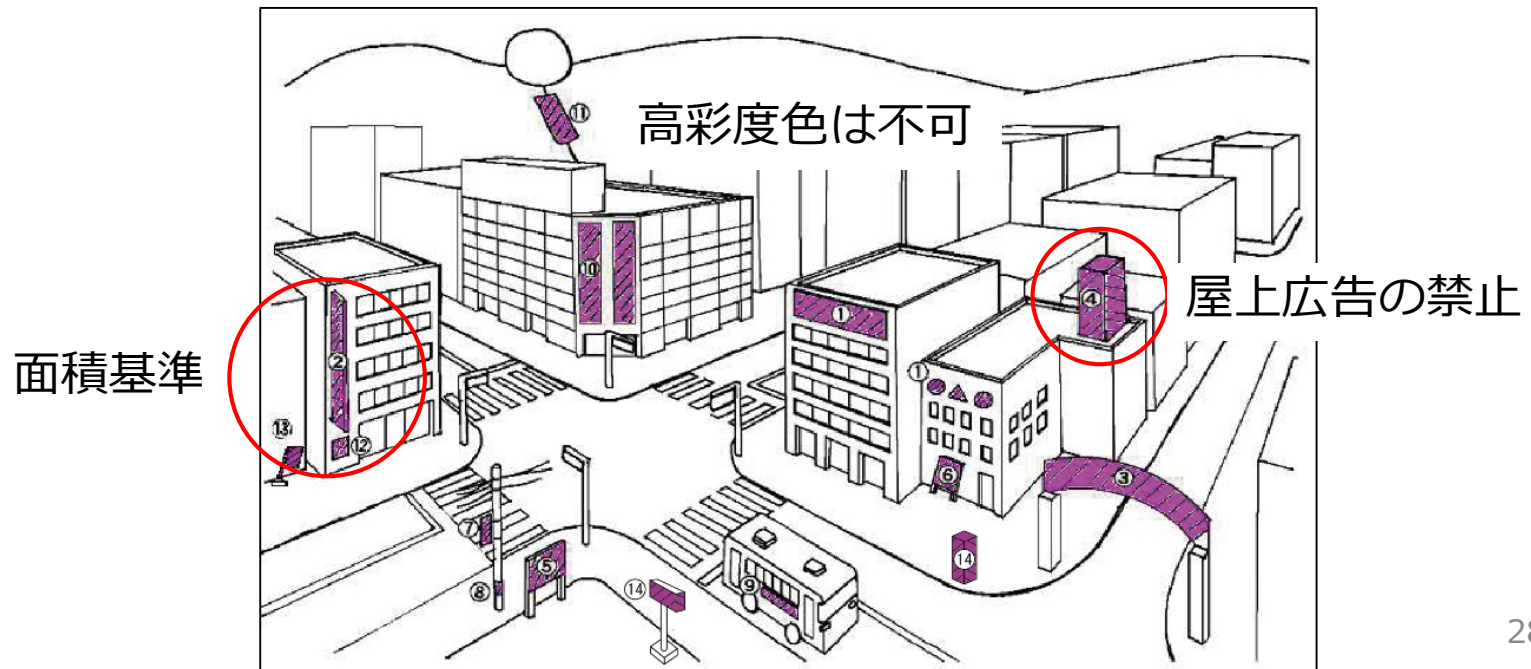
景観計画区域：高さ6m以下、表示面積30㎡以内

**景観地区：高さ3m以下、表示面積15㎡以内**

・突き出し看板

景観計画区域：看板上端までの高さ15m以下、表示面積20㎡以下

**景観地区：看板上端までの高さ10m以下、表示面積10㎡以下**



### 3. 景観地区の変更について

## (2) 現行計画からの主な変更内容

### ■ 制限内容の見直し

#### ■ 建築物

※下線箇所を変更

※下線箇所を変更

		尾道地区	向島地区	
建築物の形態意匠	屋根	<u>建築物のスカイライン</u> (全ゾーン)	○	—
		<u>形状、素材</u> (斜面地市街地ゾーン)	○	—
		色彩 (全ゾーン)	○	○
	外壁	外壁の形態 (全ゾーン)	○	○
		ファサード (海辺市街地ゾーンのみ)	○	—
		色彩 (全ゾーン)	○	○
	低層部の形態 (海辺市街地ゾーンのみ)		○	—
	建築設備等 (全ゾーン)		○	○
	<u>建築物の塀や柵などの意匠</u> (全ゾーン)		○	○

屋根上に設置する太陽光発電設備の基準の明確化

斜面市街地ゾーンの屋根素材の制限の見直し

垣・柵等の素材や色彩の制限の見直し

#### ■ 工作物

	尾道地区	向島地区
垣・柵・塀の意匠 (全ゾーン)	○	○

(屋外広告物)  
デジタルサイネージを一体的に設置する際の周辺環境への配慮について記載

### ■ 景観地区の拡大 (尾道地区)

- 景観計画重点地区に合わせたエリアへ拡大



## (2) 現行計画からの主な変更内容

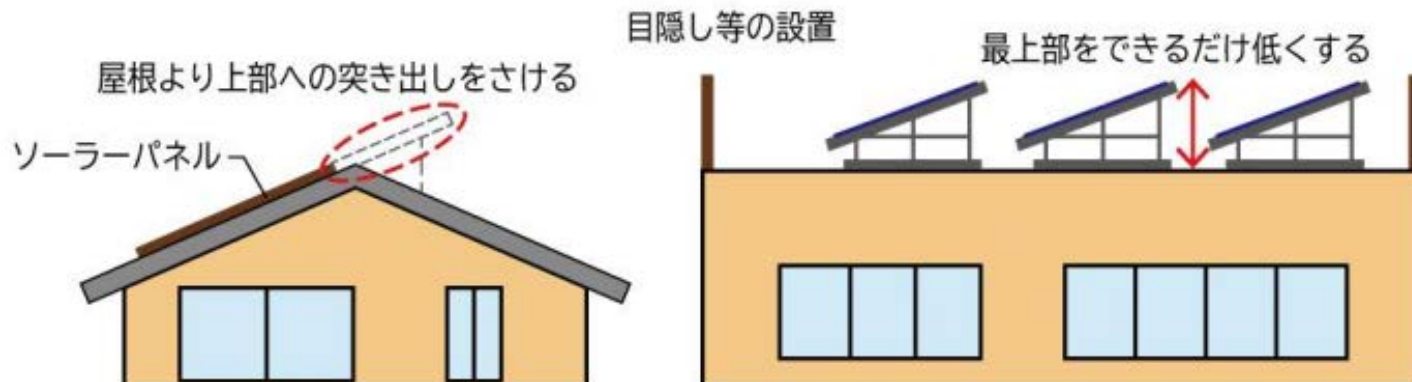
### ■ 制限内容の見直し

- 屋根上の建築設備の制限（尾道地区 スカイライン）

屋根上の太陽光発電設備の基準の明確化  
(計画策定時にはなかった基準を位置付ける内容)

屋根上に太陽光発電設備を設置する場合は、屋根等と調和  
するよう明度、彩度を低くし、次のとおりとする

- ・ 勾配屋根及び外観が勾配屋根に類似する構造物に設置する  
場合は、屋根等からの突き出しのないように設置する
- ・ 陸屋根に設置する場合は、ソーラーパネルの最上部をできる  
だけ低くし、目隠し等の修景に努める



## (2) 現行計画からの主な変更内容

- 屋根の形状・素材の制限（尾道地区 斜面市街地ゾーン）

### 使用できる素材を拡大

（基本的な基準は策定時のまま一部の基準を見直し）

伝統的な素材の使用や、瓦葺き又は瓦風の雰囲気を持つその他の屋根材で葺いたものを基本とする



JR尾道駅の瓦風鋼板屋根

## (2) 現行計画からの主な変更内容

### ●垣・柵・塀等の素材・色彩等の制限

使用できる素材・色彩の範囲を拡大  
(基本的な基準は策定時のまま一部の基準を見直し)

金属製の柵を設ける場合は、自然素材を模したもの、又は防犯若しくは目隠しの機能が必要な場合を除いて、透視性があるものとする

また、色彩は褐色系を基本としつつ、地域の特性に応じて、無彩色※1や低彩度※2の落ち着いた色彩を選定する

※1 無彩色…黒、グレー等のモノトーン

※2 低彩度…色の鮮やかさを抑えた色彩



# 3. 景観地区の変更について

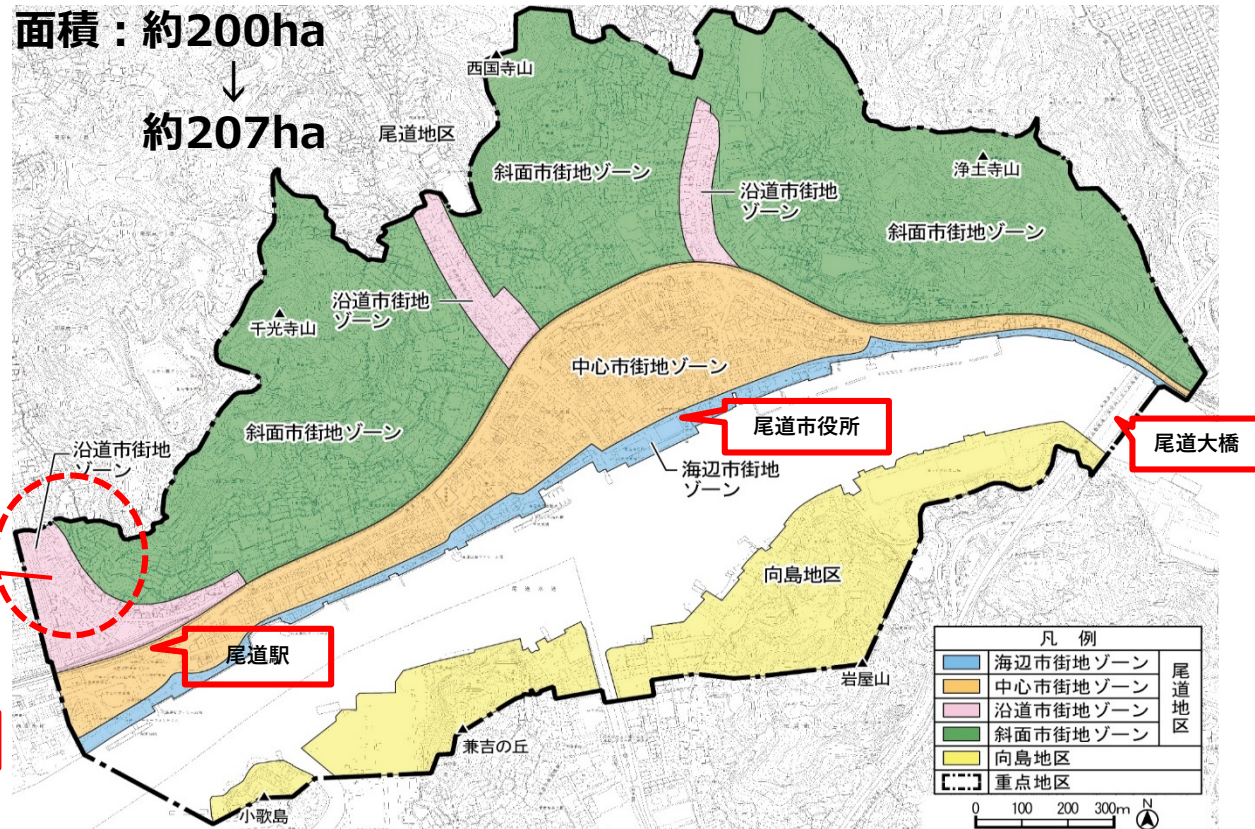
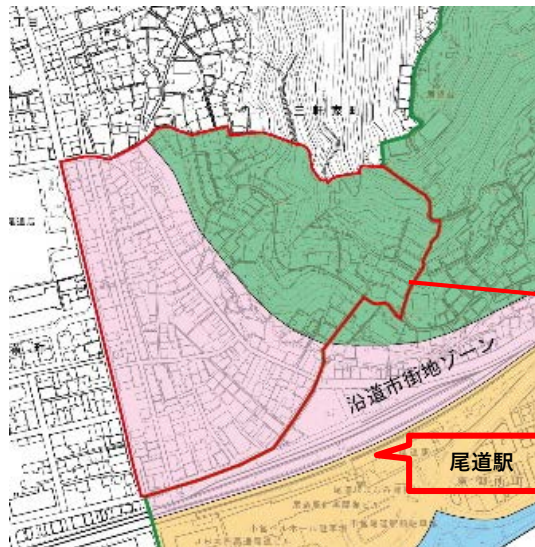
## (2) 現行計画からの主な変更内容

### ■ 景観地区の拡大（尾道地区）

景観計画重点地区の拡大と合わせて、三軒家町の一部を景観地区とする（景観まちづくりと歴史まちづくりの一体的な取組を推進）

<拡大エリア>

- ・ 斜面市街地ゾーン  
沿道市街地ゾーン に設定
- ・ 高さの最高限度なし



### (3) 歴史的風致維持向上計画（歴まち計画）との一体的な取組

歴史的風致維持向上計画（歴まち計画）の補助金事業の活用による  
地域特有のまちなみ景観の維持・向上を図る

#### まちなみ形成事業補助金

歴史的建造物※1に対し、建築当時の形態意匠の再現、維持を目的とした外観の整備を行う場合、経費の3分の2（最大200万円）を助成

※1 歴史的建造物・・・建築後長期年数が経過し、歴史的資料等のある建造物・工作物

#### 空き家再生促進事業補助金

空き家※2に対し、水回りや内装、外装等を改修して居住する場合、経費の3分の2（最大30万円）を助成

※2 空き家・・・1年以上継続して使用されていない、建築後30年以上の建築物

#### 沿道建造物等修景事業補助金

建築物・工作物等（沿道建造物等）に対し、歴史的なまちなみの維持・向上に寄与する外観の整備等※3を行う場合、経費の3分の2（最大20万円）を助成

※3 経年劣化や雨漏り等の一般的な修繕は対象外