

## 5. 5 因島地域

### 1. 地域の現状

#### 1) 都市計画の指定状況

本地域は、生口島地域との一体圏域として、用途地域と用途白地地域で構成される因島瀬戸田都市計画区域（非線引き都市計画区域）に属している地域です。

#### 2) 人口・世帯

人口は、令和2年（2020年）時点で20,462人となっており、5年前に比べ1,532人減少し、各地域の中で御調地域に次いで2番目に減少率が高く、人口減少の進んでいる地域となっています。老年人口比率は、令和2年（2020年）時点で44%となっています。

また、世帯数は、減少傾向となっており、令和2年（2020年）時点では9,653世帯となっています。世帯人員は、2.12人/世帯となっています。

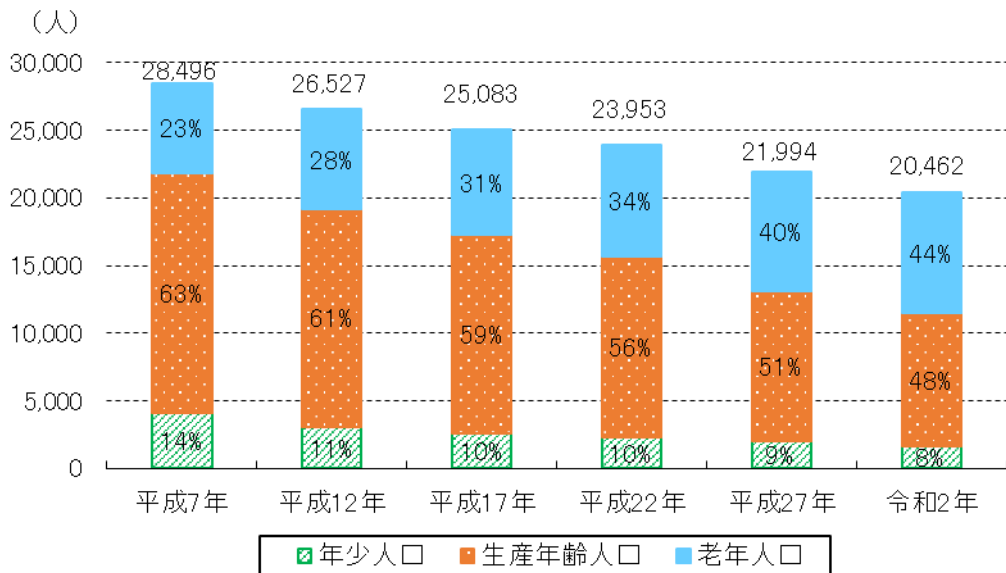


図 地域内人口の推移

資料：国勢調査

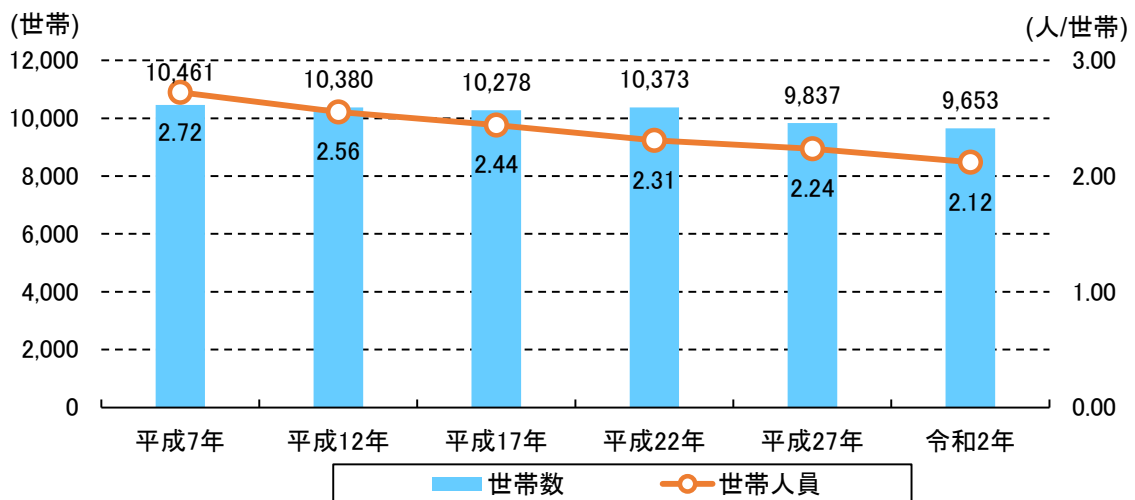


図 地域内世帯数の推移

資料：国勢調査

### 3) 地域の特性

本地域は、白滝山や青影山等の山や丘陵地が広がる地域であり、平地は非常に少ない状況となっています。そのため、比較的平地の広がっている沿岸部や山裾に住宅地や商業施設等が立地しています。

土生港周辺及び県道西浦三庄田熊線沿道において、地域の中心となる商業施設が立地しているとともに、因島北 IC 周辺の土地利用ポテンシャルの高い地区において、用途白地地域への住宅・商業施設の立地が多くみられます。また、沿岸部に造船所をはじめとした工場が点在しています。

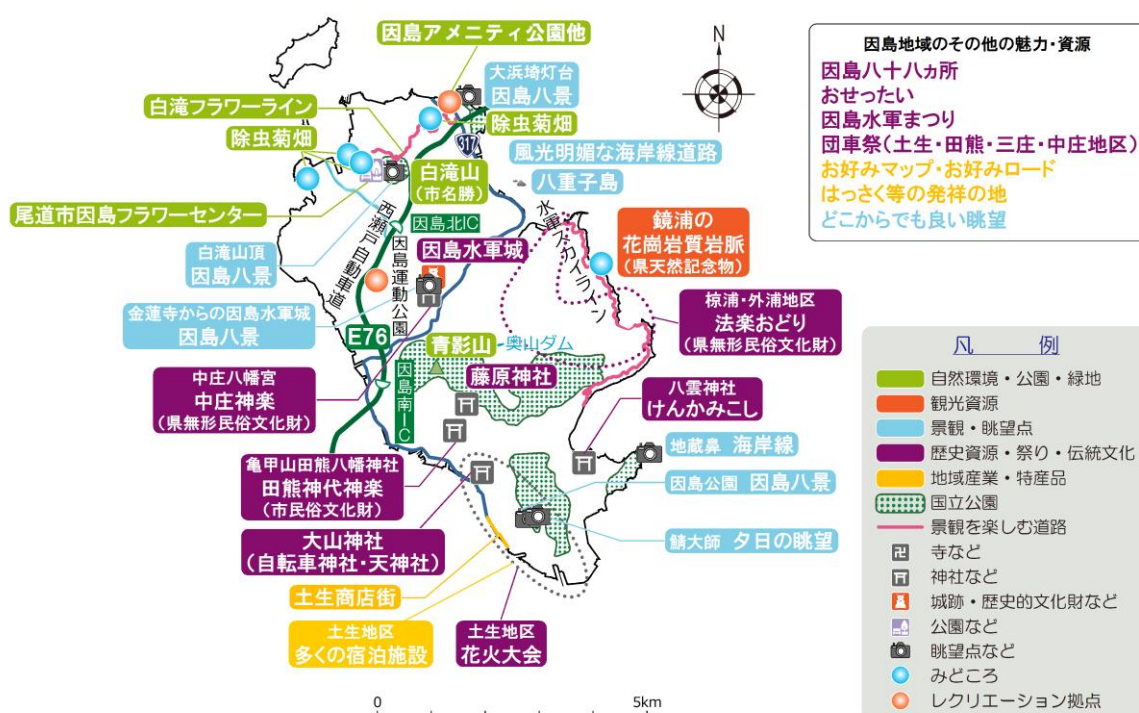
地域内には、広域交流の軸となる広域幹線道路として、西瀬戸自動車道が整備されています。また、地域の主要な幹線道路として、国道 317 号や県道西浦三庄田熊線、県道中庄重井線が整備されています。

白滝山や青影山、奥山周辺は、瀬戸内海国立公園に指定されているとともに、村上海賊にゆかりの史跡や文化が、平成 28 年度（2016 年度）に日本遺産に認定されました。

また、因島運動公園や因島アメニティ公園、因島フラワーセンター等の広域交流に資する大規模レクリエーション施設を有しています。

因島大橋は、地域の重要なランドマークとなっており、大浜崎や因島大橋記念公園等が良好な眺望点となっています。

#### 地域別会議等において意見のあった魅力ある地域資源図



## 2. 地域の課題

### ●地域特性に応じた都市機能を高める土地利用の誘導

中庄地区では、用途白地地域に商業施設等の集積が進んでいるなど、現状の土地利用と用途地域の指定が一致しておらず、不整合が生じています。一方で、用途地域を指定しているものの、施設の誘導が十分でない地区もあるため、地域の実情に応じた適切な土地利用の見直しが求められています。

### ●安全で、安心な都市の構築に資する防災対策の強化

本地域は、南海トラフ巨大地震が発生した際、地域の多くが震度6強以上となると想定されており、土砂災害等による甚大な被害が発生すると見込まれます。

市民アンケート調査によると、災害時に避難路となる道路の機能強化や電気やガス等のライフラインの強化が求められており、住民が安全で、安心して生活できるよう、土砂災害の防止や避難路の確保等による防災対策の充実が重要です。

#### 地域の課題に関する地域別会議における意見

##### ■まちづくりの障害となっている課題

- ・人口減少、高齢化で生活・行事が維持できなくなってきた
- ・マウントアップの歩道が多く困る
- ・道路側道に樹木が植えているが、管理が不十分
- ・公共交通が不便
- ・大雨時に浸水が多い
- 等

### 3. 地域の将来像

## 風光明媚な地域資源を活かした魅力あるまちづくり

### 【主旨】

白滝山や青影山をはじめとした豊かな自然資源だけでなく、日本遺産に認定された村上海賊の歴史遺産群等の数多くの歴史的資源を有しています。また、因島アメニティ公園や因島フラワーセンター等のレクリエーション施設やしまなみ海道サイクリングロード等は、地域内外から多くの人々が訪れており、多様な交流が生まれています。

本地域の有する自然と歴史が融合した地域資源をこれからも引き継いでいくとともに、さらなる交流拡大に向けて、“風光明媚な地域資源を活かした魅力あるまちづくり”を目指します。

### □ 地域別会議で意見のあった将来像イメージ

因島地域 1 班

#### ■ 地域全域のテーマ

○風光明媚な場所を活かした観光交流のまち

因島地域 2 班

#### ■ 地域全域のテーマ

○地域資源を活かした頑張るまち

## 4. 地域づくりの方針

### 1. 土地利用の方針

#### 1) 土地利用の基本方針

##### (1) 交流軸を活かした土地利用の方針

- 西瀬戸自動車道の活用により、地域振興に向けた都市拠点周辺の都市機能や交通機能等の機能強化を図る合理的かつ計画的な土地利用を進めます。

##### (2) ゾーン区分別の土地利用の方針

###### ①しまなみ交流ゾーン

- 因島瀬戸田都市計画区域における都市拠点として、因島地域及び生口島地域全体の発展を牽引する合理的かつ計画的な土地利用の誘導を図ります。
- 都市拠点周辺や中庄地区では、尾道市立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定、各種支援制度の活用により、日常生活に必要な都市機能や居住の維持・誘導を図ります。
- 都市拠点周辺等の既成市街地を中心とした市街地では、生活・文化・観光等の観点から多様で広域的な交流を促進するため、地域の歴史・文化的資源や自然・海洋資源を保全・活用する土地利用を図ります。
- 用途地域が指定されていない集落地では、山林や農地等が広がる豊かな自然環境の保全を基調としつつ、因島水軍城や因島フラワーセンター等の文化・観光資源を活用した多様な交流に向けた、地域の実情を踏まえた生活環境を形成するための土地利用の誘導を図ります。

#### 2) 用途別土地利用の方針

##### (1) 市街地内の方針

###### ①商業・業務地

- 魅力ある商業・業務地の形成に向けて、「第2期尾道市空家等対策計画」による空き家等の適正管理・活用等の対応を図るとともに、「尾道市景観計画」等による建築物の形態・意匠等の規制・誘導により、適正な土地利用を推進します。
- 国道317号や県道西浦三庄田熊線等の市街地部の沿道では、商業・業務機能等の土地利用ポテンシャルを活かした沿道サービス地区を形成するとともに、周辺の住宅地等と調和のとれた土地利用を図ります。
- 都市拠点周辺において、芸予諸島全体の生活拠点として、衣服や家電製品等の市民の買回り需要を中心とした各種生活機能及び都市機能の集積を図ります。
- 都市拠点周辺等の近隣サービス地区では、生活利便性の向上に向けて、地域の実情に応じた生活利便施設を誘導する土地利用を図ります。



県道西浦三庄田熊線の  
沿道サービス地区

- 中庄地区では、商業施設等の集積が進んでおり、魅力ある商業地の形成を図るため、社会・経済情勢の変化や土地利用の動向等を踏まえ、合理的で秩序ある土地利用のための用途地域の指定を検討するなど、地域の実情に応じた土地利用を推進します。

## ②住宅地

- 中庄地区等の戸建て住宅を中心とした中・低層住宅が共存する住宅地や住宅団地では、用途地域の変更・指定によって、落ち着きのある良好な居住環境の維持・形成を図ります。また、必要に応じて地区計画の指定を検討するなど、地域住民が主体となるまちづくりルールの支援を検討します。
- その他の一般住宅地区では、便利で快適な生活環境の形成に向けて、都市施設の整備・改善や緑地の創出を図るなど、日常生活に必要な利便施設の維持を図ります。
- 国道 317 号や県道西浦三庄田熊線等の市街地部の後背地では、住宅と沿道の商業施設・サービス施設が共存する地区を形成する土地利用の誘導を図ります。
- 市街地内及び市街地周辺の住宅地内に存する農地は、ゆとりと安らぎを感じるオープンスペースとなることも考慮し、開発と保全のバランスを取りながら、住宅地と農地の共生を図ります。
- 快適で住みよい環境づくりを行うため、「第 2 期尾道市空家等対策計画」に基づき、空き家等の発生抑制や適正管理・活用等を促進します。
- 住宅地の中に工場が点在するなど、住宅と工場等が近接する地域では、周辺の住環境への影響を考慮しながら、良好な市街地環境の誘導を図ります。
- 住環境の保護・改善に向けて、社会・経済情勢の変化や土地利用の動向等を踏まえ、必要に応じて用途地域の見直しを検討するなど、地域の実情に応じた土地利用の誘導を図ります。



商業施設等の集積が進む  
中庄地区周辺

## ③工業・流通団地等

- 地域北部から西部の沿岸と地域南部の沿岸に集積する造船所等の工業系用途地域における一層の機能強化に向けて、適正な土地利用の誘導を図ります。
- 住宅地の中に工場が点在するなど、住宅と工場等が近接する地域では、周辺の住環境への影響を考慮しながら、良好な市街地環境の誘導を図ります。
- 本市の「ものづくり産業」を活かした地域産業の発展に向けて、因島北 IC や因島南 IC 周辺等の土地利用ポテンシャルの高まりが想定される地区等では、用途地域の指定等により、工業・流通機能の集積を図ります。
- 工業・流通拠点である中庄地区周辺等において、操業環境の保護・改善に向けて、社会・経済情勢の変化や土地利用の動向等を踏まえ、必要に応じて用途地域の指定等により、地域の実情に応じた土地利用の誘導を図ります。

## (2) 市街地外の方針

### ①用途白地地域

- 市街地の無秩序な拡大を抑制することを基本とし、自然環境や営農環境と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の実情に応じた合理的かつ計画的な土地利用の誘導・規制を継続します。
- 中庄地区等の住宅地や商業機能が集積されつつある、土地利用に対する需要の高まりが想定される地区では、必要に応じて地域の実情に応じた基盤整備を検討します。
- 未利用地となっている公有地の活用を図るとともに、公共施設等の更新時期に合わせて公有地の再活用を検討します。
- 用途白地地域の住宅地におけるゆとりある居住環境の形成を図るため、地区計画制度の活用等による建築物の適正な用途・形態の誘導等を検討します。

## 3) 市街地の整備・改善の方針

### ①既成市街地における住環境の改善

- 既成市街地は、生活環境の向上を図るため、地域の実情に応じた市街地環境の改善を検討します。
- 都市拠点等の既成市街地の環境改善を図るため、地域の実情に応じた、建物の更新、空き家の活用や除却後の跡地の利活用を検討するなど、地域特性に応じた居住環境の形成に向けた土地利用を促進します。
- 既成市街地等の中で基盤整備が十分ではない地区においては、地域の実情に応じて、公共空間の確保や建築物の良好な形態・意匠の維持・誘導を図ります。
- 都市拠点周辺等の既成市街地は、良好な生活環境を維持するため、低未利用地の有効活用を検討します。

### ②新たな住宅市街地の整備

- 都市拠点周辺等の都市基盤が整備された利便性や開発ポテンシャルの高い地区では、地区の特性にあわせて、商業・業務機能等の計画的な都市機能の誘導や宅地整備の誘導を図り、新たな住宅市街地を整備するための土地利用を促進します。
- 新たな住宅市街地については、計画的で秩序ある整備に向け、都市計画制度の活用により、建築物の良好な形態・意匠の誘導方針等を検討するなど、計画的なまちづくりを推進します。

## 4) 都市計画の見直し・検討の方針

### ①用途地域

- 社会・経済情勢の変化や土地利用の動向等により、都市の環境保全や利便の増進が必要となる地域は、地域の実情に応じた合理的かつ計画的な土地利用を図るため、必要に応じて用途地域の見直しや指定、指定解除等を検討します。

## ②立地適正化計画にかかる誘導区域

- 今後の人口動態や都市施設の立地状況等により、尾道市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域や居住誘導区域の柔軟な見直しを行い、実効性のある区域設定を検討します。

## ③地区計画等

- 一体感を高める必要性のある地区は、商業・業務地や住宅地等のそれぞれの用途に合ったきめ細やかなまちづくりを誘導するため、地区計画制度の活用等による秩序ある土地利用の誘導や建築物の適正な用途・形態の誘導について検討します。

## 2. 道路・交通体系の整備方針

### 1) 道路交通網の構築

#### ①広域幹線道路網の強化・活用

- 広域連携の骨格を形成する、西瀬戸自動車道等の南北軸となる広域幹線道路の活用を促進します。
- 広域連携の骨格の形成や新たな土地利用の需要に対応するため、因島北 IC や因島南 IC と地域内の各拠点とのアクセス性の強化を図ります。
- 快適な走行空間を確保するため、長期的な視点による維持管理を促進します。

#### ②幹線道路網の構築・充実

- 地域間の一体性確保や円滑な交通体系確保のため、島内及び周辺諸島との連携強化に資する、国道 317 号の安全対策と適切な維持管理の促進や、円滑な移動を図る、青影バイパスの整備を促進します。
- 円滑な交通流動の確保や安全で利便性の高い市街地環境を形成するため、都市計画道路の整備を進めます。
- 快適な走行空間を確保するため、長期的な視点による維持管理を促進します。

#### ③暮らしと地域に身近な道路の整備・改善

- 各地域の拠点を連絡する、以下に示す暮らしと地域に身近な道路の整備を進めます。特に広域幹線道路や幹線道路、交通拠点等へ連絡する市民に身近な道路のアクセス性の強化や維持管理を図るとともに、進捗が遅れている路線の整備・改良に取り組みます。

- |             |               |
|-------------|---------------|
| ●県道西浦三庄田熊線  | ●都市計画道路浜畑家老渡線 |
| ●都市計画道路湊土井線 |               |

- 地域の防災性や良好な居住環境の確保等の観点から、地域住民との連携のもと、狭あいな道路の改善に努めます。土地条件等から拡幅が困難な箇所では、地域の実情に応じた対応を図ります。

#### ④人にやさしい道路・交通環境の確保

- 高齢者や障害のある人をはじめ、通勤・通学者や観光客等が安全で、安心して利用できる快適でゆとりある歩行者・自転車利用空間を形成するため、国道 317 号及び県道西浦三庄田熊線の整備を促進するとともに、生活道路に歩行者空間の整備を進めます。
- 玄関口である土生港等の交通拠点周辺等では、快適な歩行者空間の維持管理・整備を図ります。
- 地域内の道路で発生している交通混雑を緩和するため、道路の整備や交差点の改良を進めます。整備が困難な箇所では、地域の実情に応じた手法による改善を図ります。
- 広域交流の拡大に向けて、しまなみ海道サイクリングロードは、市内に点在するレクリエー

ション施設等を結ぶネットワークとして、積極的に活用するとともに、継続的に維持・強化を図ります。

- 安全で、安心な自転車走行に向けて、しまなみ海道サイクリングロードへのサイン整備を進めます。

## 2) 地域公共交通の活性化

地域公共交通は、将来のまちづくりに欠かせない基盤であり、「尾道市地域公共交通計画」において定める、「持続可能なまちづくりを支え、将来にわたって親しまれる地域公共交通」の実現に向けて取り組めます。

- 土生港・重井港を交通拠点として、高速バス・路線バス・航路・タクシーの連携を今まで以上に深め、利便性の向上を図ることで、市民の移動を支え、持続可能な公共交通ネットワークを構築します。
- 公共交通について理解を深めてもらうとともに、交通以外の分野とも連携して、利用する機会を提供します。公共交通の利便性やメリットを周知し、利用促進に繋げていきます。
- IoT 技術の進展に伴い、行政や交通事業者のみならず、利用者にもメリットのある公共交通のデジタル化の取組を進めます。

### 3. 緑地・景観・環境の保全・形成の方針

#### 1) 緑地の保全と緑化の推進

##### ①公園の整備・維持管理

- レクリエーション拠点である因島運動公園や因島アムニティ公園等では、長期的な視点に基づき、適正な維持管理と活用を進めます。
- 都市公園は、身近なみどり空間であり、市民の憩いの場として重要であるため、市民との協働による、長期的な視点に基づく適正な維持管理の推進と、地域の実情に応じた再配置を検討します。
- 既成市街地における空き家除却後の跡地は、「第2期尾道市空家等対策計画」に基づき、オープンスペース等としての利活用を検討します。



レクリエーション拠点である  
因島運動公園

##### ②都市緑化の推進

- 市庁舎や集会施設等の公共施設等の整備・更新時に、緑とゆとりある空間の確保のための緑化を推進するとともに、適正な維持管理を図ります。
- 工業系用途地域が連担する地域等における、環境の保全に配慮した潤いあるみどり空間の形成を促進します。
- 新たな住宅団地や工業・流通団地を整備する際には、団地内の緑化の推進や地区計画等により、周囲の景観と調和した緑化を促進します。

#### 2) 尾道特有の景観の保全・形成

##### ①自然景観の保全・形成

- 瀬戸内海国立公園をはじめ、市街地や集落を取り巻く豊かな山々と海や島が調和した瀬戸内特有の景観の保全・育成を図ります。
- 白滝山等の地域の魅力を代表する良好な眺望を保全するとともに、これらの眺望点の保全・活用を図ります。
- 用途白地地域等に広がる農地や河川・水路等の維持を継続し、集落と農地等が調和した地域固有の景観の保全を図ります。



白滝山からの眺望

##### ②市街地・歴史的景観の保全・形成

- 土生港等の交通拠点や因島北 IC や因島南 IC 周辺等では、市内外から多くの人々が訪れる玄関口としてふさわしい景観・環境形成の誘導を図ります。
- 「尾道市屋外広告物条例」等に基づき、景観形成に影響を与える屋外広告物等に対して、適切な指導・対策に取り組みます。

### 3) 環境の保全・再生

#### ①自然環境の保全・再生・活用

- 因島アメニティ公園等の周辺や地域東部における天然の海岸等の海岸線では、環境に配慮した親水空間の確保を検討します。
- 青影山や白滝山を含む瀬戸内海国立公園やランドマークとなっている山林や海浜等の積極的な保全・育成を図ります。また、新たな交流環境づくりを進めるため、大浜崎や白滝山地区等の豊かな自然環境を活かすとともに、レクリエーションの拠点としての整備・活用を検討します。
- 市民に潤いと安らぎを与える身近な河川や海浜は、市民と行政の協働による美化活動等に取り組み、良好な環境の保全・創出を図ります。
- 中山間地域の田畑や果樹園等の優良な農地は、本市の農業を支えているだけでなく、治水や防災においても重要な役割を担っているため、自然環境と調和した農地の保全を図ります。

#### ②生活環境の保全

- 「第2次尾道市環境基本計画」等に基づき、公共施設の整備や更新時には、省エネルギーに配慮した設計や再生可能エネルギーを導入するなど、地球温暖化に対する施策を推進します。
- 生活環境の向上と地域が誇れる河川の環境を守るため、合併処理浄化槽の普及など、地域の実情に応じた生活排水処理対策を推進します。

## 4. 都市防災の方針

### 1) 土砂災害・水害対策の推進

#### ①土砂災害対策の推進

- 土砂災害の危険性が高い地区における、急傾斜地崩壊対策事業や砂防事業等の促進により、土砂災害の防止や被害の抑制を図ります。
- 土砂災害防止法に基づき、土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域では、地域住民に対し、土砂災害情報の周知徹底や警戒避難体制を強化するとともに、土砂災害特別警戒区域では、新たな開発・建築行為の抑制を図ります。

#### ②流域全体での水害対策の推進

- 台風や大雨による洪水や高潮等の被害を防止するため、国や県等の関係機関と連携し、河川改修等を促進します。
- 都市防災の視点から、山林が有する水源涵養機能<sup>かんよう</sup>や農地の洪水調整機能を保持するため、保安林や農地等の維持・保全を図ります。
- 近年の集中豪雨による市街地の浸水被害の軽減に向けた、排水施設の整備の検討や施設規模に応じた維持管理を図ります。

### 2) 地域防災体制の充実・強化

- 災害の激甚化・頻発化に伴い、ハード対策だけでは市民の生命や財産を守ることが困難となっていることから、総合防災マップ等による災害危険箇所の周知徹底や防災訓練の実施等により、さらなる市民の防災意識の向上を図ります。
- 災害時に、地域住民や事業所等が互いに助け合える環境づくりを進めるため、自主防災組織の設立促進・活性化等に取り組むとともに、地域の防災活動を積極的に支援し、防災体制の充実・強化を図ります。
- 災害への対応のため官民の関係機関・団体との連携強化に努めるとともに、大規模災害発生時の円滑な救援・救護活動に備えた災害協定の締結を推進します。
- 地震等により甚大な被害が発生した地区における無秩序な開発等を防止するため、「広島県災害復興都市計画マニュアル」に基づき、復興都市づくりの妨げとなる建築活動の制限等を行うとともに、市街地開発事業、都市施設等の整備により、計画的かつ迅速に復興まちづくりを推進します。
- 土砂災害等の災害リスクが高い地域については、災害ハザード情報等を踏まえつつ、新たな住宅の立地を抑制し、災害リスクが低い地域への緩やかな居住の誘導を図ります。
- 大規模な火災を防止し、または発生した場合における被害の拡大を防ぐため、火災予防の啓発に努めるとともに消防団をはじめとする防災関係機関との連携・強化を図ります。

### 3) 地震・火災対策の推進

#### ①防災基盤の整備

- 震災時等における救援・避難活動等を安全かつ円滑に行うため、日常的な点検・補修の取組により、国道317号や県道中庄重井線等の緊急輸送道路や避難路を確保します。
- 災害による被害を最小限に抑えるため、「第2期尾道市空家等対策計画」と連携し、市街地等では、老朽空き家等の除却後の跡地の利活用を検討します。
- 災害時における広域的な救援・復旧活動を円滑にするため、地域の防災拠点と避難場所等を相互につなぐ道路の整備や維持管理を強化します。
- 津波時の被害緩和に向けた、海岸護岸の整備を促進します。
- 大地震等発生時には、水道管の破損による長期間の給水停止が想定されるため、耐震性防火水槽の設置等を推進します。

#### ②建築物の耐震化・不燃化等の促進

- 火災に強い市街地の形成に向けて、地区の実情に応じて、都市拠点周辺や都市防災上危険性の高い地域における、防火地域・準防火地域の規制の継続や指定を検討するとともに、個別の実情に応じて、新築や改修に合わせた建築物の不燃化・難燃化を促進します。
- 旧耐震基準で建築された木造住宅の耐震診断・耐震改修を促進し、災害に強い都市づくりを進めます。建替え等が困難な地区については、地区の実情に応じて、防災性の向上を図ります。

## 5. その他都市施設の整備・維持管理の方針

### 1) 上水道の安定供給

- 将来にわたり、安全で良質な水道水の安定供給を図るため、管路や水道施設等の維持管理、老朽管の更新及び耐震化を計画的に推進します。

### 2) 効率的な汚水処理の推進

- 市民の快適な生活環境を確保するため、合併処理浄化槽の普及による汚水処理を推進します。

### 3) その他生活関連施設の整備・維持管理

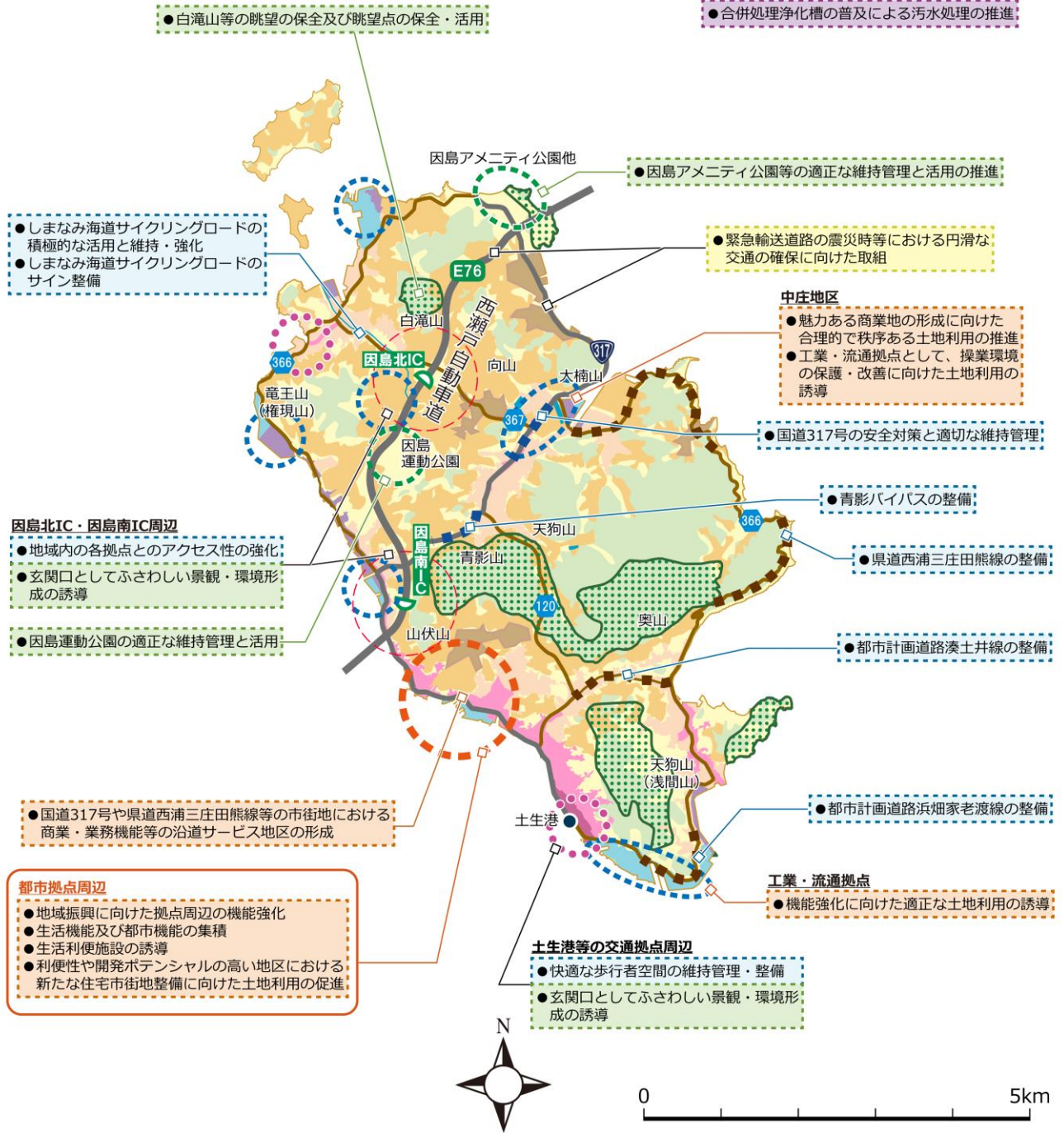
- 都市拠点を核としたまちづくりを進めるため、因島総合支所の庁舎整備や施設の充実を図ります。
- 環境負荷の小さい都市づくりを目指して、因瀬クリーンセンター及び因島クリーンセンター、因島リサイクルセンター、因島一般廃棄物最終処分場は、長期的な視点に基づく計画的な維持管理を図ります。
- 因島斎場は、長期的な視点に基づく計画的な維持管理を図ります。
- 既存の公共駐車場は、継続的な維持管理を図るとともに、今後の駐車場需要等を踏まえ、既存施設を効率的に活用します。
- 地域交流や観光振興のための施設は、地域活性化の拠点として、継続的な維持管理を図るとともに、地域振興イベント等によるにぎわい創出の場として活用します。



因瀬クリーンセンター

# 地域づくりの方針図

## 因島地域



### 方針内容凡例

	土地利用
	道路・交通
	緑地・景観・環境
	都市防災
	その他都市施設

### 凡例

	専用住宅地区		集落地		高速道路		都市拠点
	一般住宅地区		山林		一般国道		工業・流通拠点
	近隣サービス地区		農用地		一般県道		交通拠点
	商業・業務地区		その他自然地等				レクリエーション拠点
	準工業地区		河川・水面				ランドマークとなる山
	工業・工業専用地区		国立公園				
					<b>〔整備促進（推進）区間〕</b>		