

# 都市再生整備計画(第4回変更)

さいだいじれきし みやこ げんふうけいそうせい  
西大寺歴史と都の原風景創生地区

おかやま おかやまし  
岡山県 岡山市

平成21年 3月

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	岡山県	市町村名	おokayま 岡山市	地区名	さいだいじ ねんし みやこ げんふうけいぞうかい ちく 西大寺歴史と都の原風景創生地区	面積	406 ha
計画期間	平成	16	年度	～	平成	20	年度
交付期間	平成	16	年度	～	平成	20	年度

### 目標

大目標：いつまでも心に残る「おokayまの原風景」を守り育てる中で、本地区では「歴史と都の原風景」を創出し、中心市街地の活性化を図る。

目標1 歴史的な町並の保全を柱とするまちづくりにより、往事賑わった門前町の再興を図る。

目標2 豊かな緑に包まれた新拠点の整備により、良好な住空間と産業空間の形成を図る。

### 目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- ・西大寺地域は古来より舟運を中心に高瀬舟の集う物資集積の港町として栄え、特に西大寺観音院前の商店街は、14世紀頃から境内に市ができ、参詣者の増加とともに門前町として栄えた。また、西大寺観音院の境内で行われる「西大寺の会陽くはだか祭り」は日本三大奇祭として全国的に有名で、かつては「西大寺のまちは会陽一日で一年間の収入をかせぐ」ほどの賑わいであったといわれる。
- ・中心市街地は、西大寺会陽という伝統行事を中心に西大寺観音院の門前町として歴史的に発展してきた地域であり、交通条件にも恵まれ、住居・商業・業務等の各種都市機能が集積していた。しかしながら、モータリゼーションの進展にともなう市街地の外延化や商業構造の変化により、都市機能の停滞・衰退が著しく進行している。
- ・現在でも歴史的な町並みが比較的多く残されており、門前町・港町として栄えた往事の面影を偲ぶことができる。しかし、近年町家の傷みが激しく、徐々にその姿が消えており、維持が難しくなっている。
- ・当地区南東部にある新産業ゾーンでは、西大寺地区の新たな雇用の場として企業団地を中心に、ゴミ焼却場、下水道処理場、余熱利用施設、公園等の公共施設を含めた約62ヘクタールの総合的な開発を進めている。
- ・当地区南西部では、東部新拠点に全国都市緑化フェアを誘致することとしており、全国的な知名度の向上を図るとともに、開催後の公園整備にあわせて中心市街地活性化を目的に商業・業務施設・公共施設等の複合開発が進められている。
- ・西大寺地域では西大寺観音院の会陽くはだか祭りをはじめとして、地域の歴史・文化・風土に深く根ざした多彩なイベントが数多く開催され、多くの人々を惹きつけている。また、商店街ではアーケードの撤去を行ったり、空店舗利用により五福座というイベントスペースを生み出すなど様々な振興策が講じられており、中心市街地の活性化や町並みの保全など地域の主体的なまちづくりの気運が盛上っているところである。

### 課題

- ・中心市街地のキーワードである「住む」「働く」「憩う」を充実させるため、既存市街地、東部新拠点及び新産業ゾーンが連携した取り組みが必要である。
- ・門前町、港町として栄えたことを偲ばせる歴史的資源の他、豊かな流れを持つ吉井川、市街地を貫流する西川(鴨川用水)等豊富な景観資源も有しており、水・緑・歴史という景観資源を活かしたまちづくりが必要である。
- ・緑に包まれた魅力的な雇用の場を創出する必要がある。

### 将来ビジョン(中長期)

- ・総合計画及び市政の中期的な方針では、「国際福祉都市」(世界の中で輝く住みよい・住みたいまち)を実現するため、岡山の特色を活かして自然・公園・都市景観の整備及び保全を図ることを掲げている。特に都市景観について、環境調和の象徴と捉え、景観を柱として市民協働で全市民的なまちづくりを進める方針が示されている。
- ・都市計画マスタープランでは、本市が有している景観資源の多様性を活かして、緑の原風景、水の原風景、農の原風景、歴史の原風景、都の原風景から成る「おokayまの原風景」ともいべき地域固有の美しい都市景観を創出し、豊かな市民生活の基盤とするともに都市イメージの向上を図ることが方針とされている。当地区は水・緑・歴史の拠点と位置づけられている。
- ・西大寺地域中心市街地活性化基本計画では「明治・大正の面影を21世紀に伝えながら、確かな未来に向け国際・福祉都市の息吹を感じる東備地域の拠点づくり」を基本理念に、「五福を誘う元気な街」を活性化の目標としており、東部新拠点を「元気の新拠点」と位置づけている。
- ・岡山市緑の基本計画では、西大寺地域の中心市街地を緑化重点地区と位置づけ、東部新拠点を中心とした公共施設用地の20%以上を緑化目標とし、地区全体の緑のボリュームアップを推進している。

### 目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
歩行者等交通量	人/12時間	市道西大寺中63号線(西大寺観音院周辺)の交通量(歩行者・自転車)	来訪者数を測る指標として地区内の主要な通りの歩行者等交通量を用いる。景観整備により来訪者の2割増加を見込んで、交通量を1.2倍に増加させる。	170	16年度	204	20年度
人口	人	住民基本台帳人口	人口の増減は都市の魅力度を測る指標である。景観の向上、公園整備を通して住みよい都市として魅力を高める。地区内人口の減少傾向に歯止めをかけ、増加基調への転向を目指す。	10,975	15年度	11,000	20年度
ダルマガエル岡山種族生息数	匹	岡山県レッドデータで絶滅危惧類に指定されているダルマガエル岡山種族の新産業ゾーン区域内における生息数	ダルマガエルの生息数は生態系(人間を含む)への優しさを示す指標である。新産業拠点の開発にともない減少が続いているダルマガエル岡山種族を緑地整備により開発以前の生息数まで回復させ、魅力ある雇用の場を創出する。	6	14年度	150	20年度
景観満足度	%	西大寺地区の景観に対して良好だと評価している人数/全回答者数(来庁者を対象にアンケートを実施する)	西大寺地区の景観の満足度を調査し、満足していると回答した人数の割合を1.2倍に増加させて西大寺地区の対外イメージを高める。	31	16年度	38	20年度

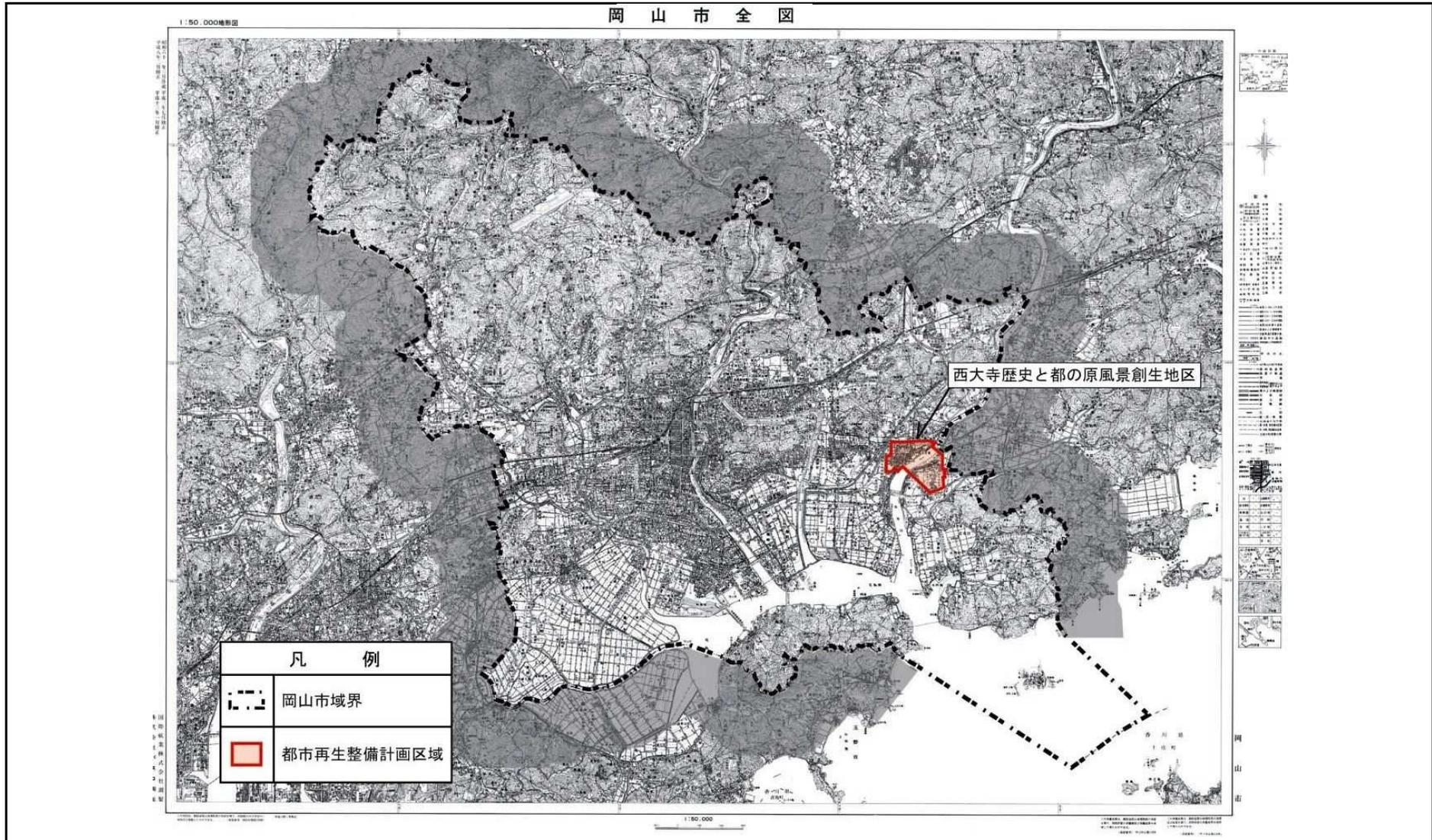
## 都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>・整備方針1(歴史的街並みの再生)</p> <p>西大寺観音院周辺では吉井川の舟運で栄えた港町、そして西大寺観音院の門前町として賑わった往事の面影を色濃く残し、連続して歴史的な街並みが保存されている。</p> <p>なまこ壁、虫籠窓、格子を持つ伝統的な町家や洋風建物に見せかけた看板建築など明治から昭和初期の時代を彷彿させるレトロな風情が漂っている。このレトロな時代感覚を活かした町屋の保存修復、空店舗のリユース、道路の景観整備を一体的に進め、西大寺観音院を中心とする往時のにぎわいと門前町の再興を図る。</p> <p>豊かな水量をほこる吉井川を利用した舟運により港町として栄えた当時の面影を再生するため吉井川の常夜灯を復元する。</p> <p>景観計画区域(景観地区)を指定し、歴史的街並みを中心に市民協働で景観の規制誘導を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街なみ環境整備事業(基幹事業/道路の美装化、修景施設整備)</li> <li>・吉井川常夜灯復元事業(提案事業)</li> <li>・街なみ整備計画策定事業(提案事業)</li> <li>・空店舗対策事業(関連事業)</li> </ul>
<p>・整備方針2(緑豊かな街並みの形成)</p> <p>新産業ゾーンでは、高付加価値型製造業・流通サービス業が立地する企業団地の他、下水道処理場・最新設備を備えたゴミ焼却場の都市計画施設及び福祉関連教育施設といった複合産業が集積しており、西大寺地域の新たな雇用の場として整備が進められている。</p> <p>当地区においては魅力的な産業拠点として緑に包まれた環境調和型インダストリーパークを形成するため、機能用地内の緑化やデザイン的に洗練された建物を誘導するほか、外周部及び地区内に緩衝機能及び生態保全機能を備えた自然性の高い緑地を設け、良好な就業環境の創出と周辺土地利用との調和を図る。</p> <p>東部新拠点では、全国都市緑化フェア主会場への主要な出入口として、またフェア開催後は広大な敷地をより有効利用するための基盤施設、及び公園への北、東の2方向からの主要な動線として道路を整備し、地域の活性化及び地域住民への憩いの場の提供を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路(基幹事業)</li> <li>・地域生活基盤施設(基幹事業/緑地)</li> <li>・高質空間形成施設(基幹事業)</li> <li>・産業ゾーン造成事業(関連事業、市)</li> <li>・企業誘致活動(関連事業、市)</li> <li>・温浴施設(関連事業、PFI)</li> </ul>
<p>・</p>	
<p>その他</p>	



都市再生整備計画の区域

西大寺歴史と都の原風景創生地区	面積	406 ha	区域	西大寺中三丁目 他
-----------------	----	--------	----	-----------



## 西大寺歴史と都の原風景創生地区（岡山県岡山市） 整備方針概要図

目標	大目標:いつまでも心に残る「おかやまの原風景」を守り育てる中で、本地区では「歴史と都の原風景」を創出し、中心市街地の活性化を図る。	代表的な指標	歩行者等交通量（人/12時間）	170（H15年度）	→	204（H20年度）
			人口（人）	10,975（H16年度）	→	11,000（H20年度）
			景観満足度（%）	31（H16年度）	→	38（H20年度）

