

岡山市表町三丁目 10 番 11 番 23 番 24 番地区  
第一種市街地再開発事業  
事業計画書  
(第 3 回変更)

令和 5 年 3 月

岡山市表町三丁目 10 番 11 番 23 番 24 番地区市街地再開発組合

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

岡山市表町三丁目 10 番 11 番 23 番 24 番地区

### (2) 事業の名称

岡山市表町三丁目 10 番 11 番 23 番 24 番地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

岡山市表町三丁目 10 番 11 番 23 番 24 番地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概要及び事業の目的

### (1) 施行地区の概要

本施行地区は、岡山市の中心市街地である都心 1km スクエアの南東角に位置し、江戸時代から続く表町商店街の南端東側の複数街区にあたる。中心市街地の核となる立地にあるものの、現況は老朽化した建築物や平面駐車場、未利用地等の土地利用となっている。また、空き店舗や空き事務所の増加も伴い、歩行者通行量も少なくなっているため、都市機能の更新及び街の賑わいづくりが課題となっている。

### (2) 事業の目的

本施行地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、都市機能及び都市景観の改善を図るため、文化芸術施設を核とし、店舗、事務所、住宅を整備し、都市の賑わい機能の拡充と健康で安心・安全な都心内居住の回復を図り、未来へ躍動する住んで楽しい都心づくりに寄与することを目的とする。

## 3. 施行地区

### (1) 施行地区の位置

本施行地区は、岡山市表町地区市街地総合再生基本計画（平成 6 年策定・37.61ha）の策定区域内にあり、施行地区の面積は 1.3ha である。岡山市の中心市街地である都心 1km スクエアの南東角に位置し、南側の都市計画道路 3・3・岡 301 号久米東岡山線と東側の都市計画道路 3・4・岡 431 号弓之町浦安南町線の交差部にあたる。

### (2) 施行地区位置図

図面番号 1 のとおり

### (3) 施行地区の区域

岡山市北区表町三丁目 10 番 120、121、122、123、124、125、126、127、128  
岡山市北区表町三丁目 11 番 120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、144、155、159、160、161、163  
岡山市北区表町三丁目 23 番 101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116  
岡山市北区表町三丁目 24 番 101、102、103、104、105、106  
岡山市北区表町三丁目 1050 番  
岡山市北区表町三丁目 1011 番の一部、1013 番の一部、1014 番、1029 番、1043 番、1044 番、1049 番  
岡山市北区天瀬 1001 番の一部、岡山市北区京橋町 1001 番の一部、岡山市北区京橋南町 1001 番の一部

### (4) 施行地区区域図

図面番号 2 のとおり

### (5) 施行地区の面積

約 1.3ha

## 4. 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### 1) 設計方針

本施行地区は、繁華街である表町商店街の南端に位置し、平面駐車場や未利用地が多く残る土地利用となっている。壁面の位置制限により敷地内に有効な歩行者空間の確保、土地の合理的かつ健全な高度利用の促進、都市機能及び都市景観の改善、及び都市の防災性の向上を図ることを目的として設計を進める。

#### 2) 施設建築物の設計概要

##### (イ) 設計方針

施設建築物は、文化芸術施設を核とし、店舗、事務所及び住宅を整備することで、都市の賑わい機能の拡充と安心・安全に暮らせる都心居住を促進し、表町地区の日常的な賑わいづくりに寄与することを目的に設計するものである。

また、施設建築物は、環境負荷の低減に配慮し、ファサードの工夫による岡山のシンボル性を創出するとともに、屋内及び屋外空間共に、ユニバーサルデザインの理念に基づいた施設整備を行う。

##### (ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	法定延床面積	建ぺい率	容積率
8,858.44 m <sup>2</sup>	7,084.45 m <sup>2</sup>	(注 1) 39,406.25 m <sup>2</sup>	79.98%	(注 2) 357.96%

(注 1) 駐車場面積を含む

(注 2) 容積対象床面積：31,709.26 m<sup>2</sup>

(ハ)各階床面積等

階	用途	床面積	備考
PF	搭屋	110.51 m <sup>2</sup>	〈本体〉
20	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	構造：鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造、 鉄骨造 規模：地下2階地上20階 搭屋1階建 高さ：78.726m (搭屋部84.356m)
19	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	
18	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	
17	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	
16	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	
15	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	
14	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	
13	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	
12	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	
11	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	
10	住宅	679.91 m <sup>2</sup>	その他施設： (1) 駐車場 154台 (2) 自転車置場 234台
9	住宅	691.91 m <sup>2</sup>	
8		680.93 m <sup>2</sup>	
7	業務	700.52 m <sup>2</sup>	
6	文化芸術施設、業務	770.55 m <sup>2</sup>	
5	文化芸術施設、業務	1,158.86 m <sup>2</sup>	
4	文化芸術施設	2,947.01 m <sup>2</sup>	
3	文化芸術施設	3,383.08 m <sup>2</sup>	
2	文化芸術施設等	4,443.14 m <sup>2</sup>	
1	文化芸術施設、店舗等	6,091.70 m <sup>2</sup>	
B1	文化芸術施設、駐車場	5,863.34 m <sup>2</sup>	
B2	文化芸術施設、駐車場	5,085.69 m <sup>2</sup>	
計	—	39,406.25 m <sup>2</sup>	

3) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 設計方針

施設建築敷地内に、高度利用地区指定において定められた壁面の位置の制限（道路境界線から2m、2.5mの壁面後退）により創出された外部空間に歩道状空地、緑地等を整備して、歩行者・交流空間の充実を図る。

(ロ) 通路

施設建築物敷地内の周囲に幅員2m、2.5m以上の敷地内通路を整備し、歩行者通行の便に供する。

(ハ) 公共道路

本施行地区は、施行地区内を南北に通るオランダ通り（市道表町1号線）、東西に通る市道（市道表町22号線、市道表町27号線）等の区画道路の一部を廃止し、新設道路を整備するとともに、施設建築物敷地内の周囲に歩道状空地を整備し、公共空間の質の向上を図る。

(ニ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約44%（(3,751+1,774) / 12,609 m<sup>2</sup>）である。  
 （施行地区面積－敷地面積＝3,751 m<sup>2</sup> 敷地面積－建築面積＝1,774 m<sup>2</sup>）

#### 4) 公共施設の設計の概要

##### (イ) 公共施設調書

道路	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線街路	3・3・岡 301 久米東岡山線	18m (36m)	約 115m	都市計画決定済
	幹線街路	3・4・岡 431 弓之町浦安南町線	13.5m (27m)	約 76m	都市計画決定 整備済
	区画道路	市道表町 1 号線	4m (8m)	約 95m	一部付替
	区画道路	市道表町 21 号線	4m (8m)	約 123m	整備済

#### 5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当たり平均 専有床面積 m <sup>2</sup>	所有形態
型	戸数		
2LDK	24 戸	約 71 m <sup>2</sup>	(分譲住宅) 区分所有
3LDK	48 戸		
4LDK	12 戸		
合 計	84 戸	約 71 m <sup>2</sup>	

#### (2) 設計図

図面の種類		縮尺	明示内容
施設建築物	各階平面図	500 分の 1	方位並びに柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置
	断面図 (2 面)	500 分の 1	施設建築物、床及び各階の天井の高さ
施設建築敷地	平面図	500 分の 1	方位、施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路の位置
公共施設	平面図	500 分の 1	方位並びに公共施設の位置及び形状
	断面図 (2 面)	100 分の 1	公共施設の構造及び現在の地盤面

図面番号 3～18 のとおり



## 5. 事業施行期間

### (1) 事業施行期間(予定)

自平成 30 年 1 月～至令和 5 年 12 月

### (2) 建築工事期間(予定)

着令和元年 12 月

竣令和 5 年 3 月

## 6. 資金計画

### (1) 資金計画

(百万円)

収 入 金	補 助 金	7,727.9	支 出 金	調査設計計画費	1,332.4
	保留床処分金	26,662.0		土地整備費	990.2
	そ の 他	870.5		補 償 費	3,627.2
				建 築 工 事 費	27,321.6
				公共施設整備費	463.1
				事務費・その他	1,525.9
	合計	35,260.4		合計	35,260.4



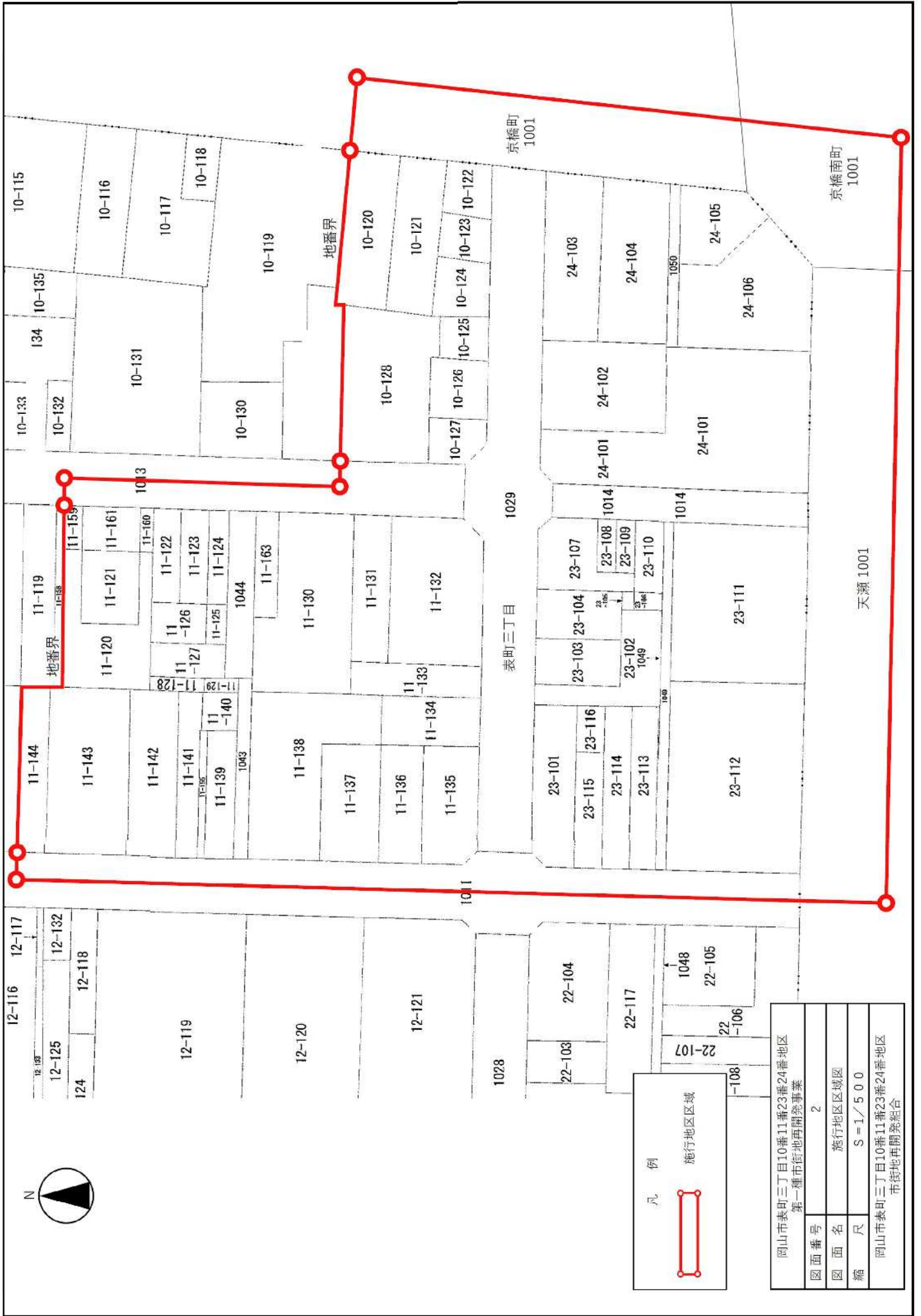
施行地区位置図


岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区第一種市街地再開発事業

図面番号	1
図面名	施行地区位置図
縮尺	S = 1 / 2,500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区市街地再開発組合	

凡例	
	都市計画道路
	施行区域 約1.3ha

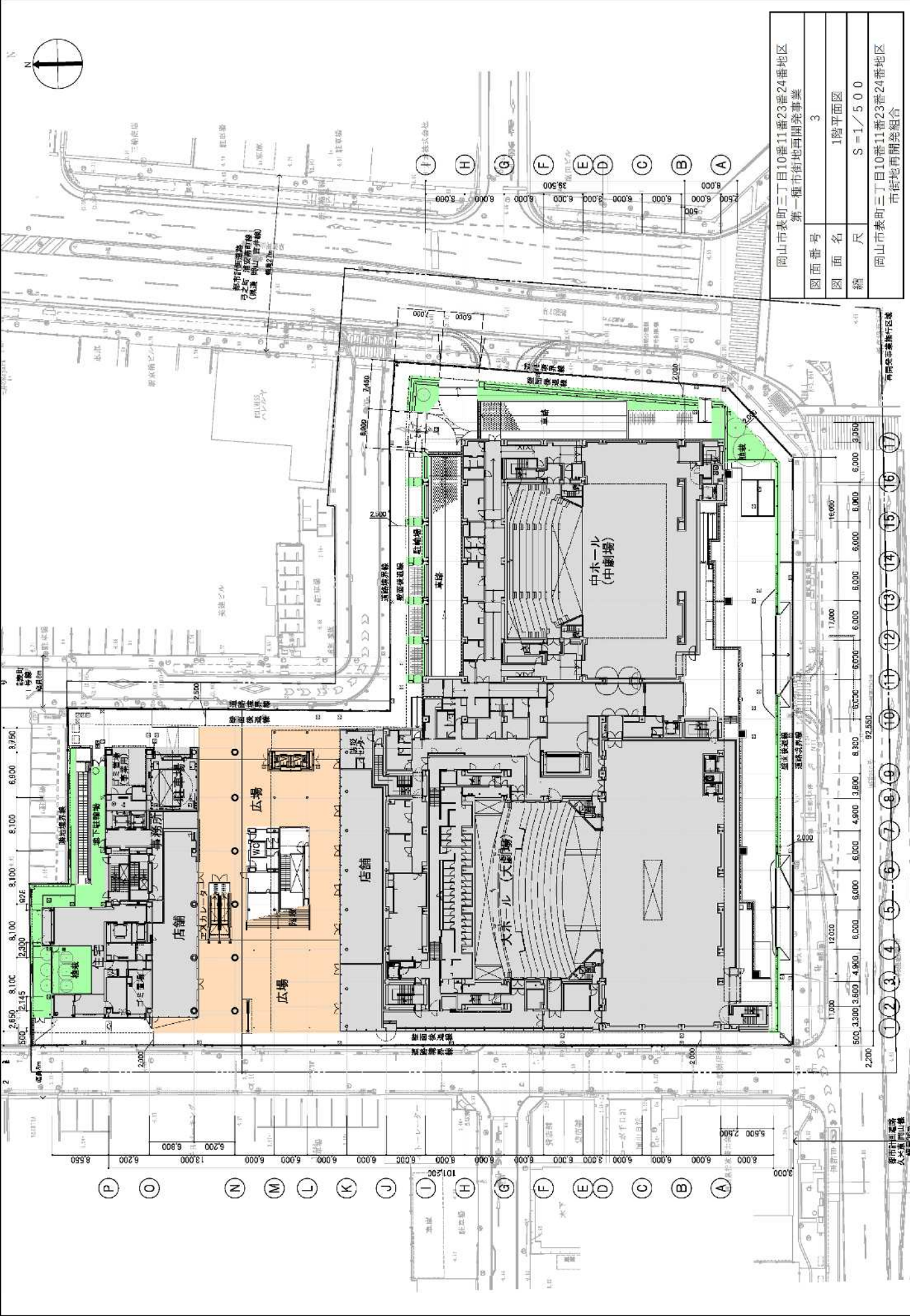




凡例  
 施行地区区域

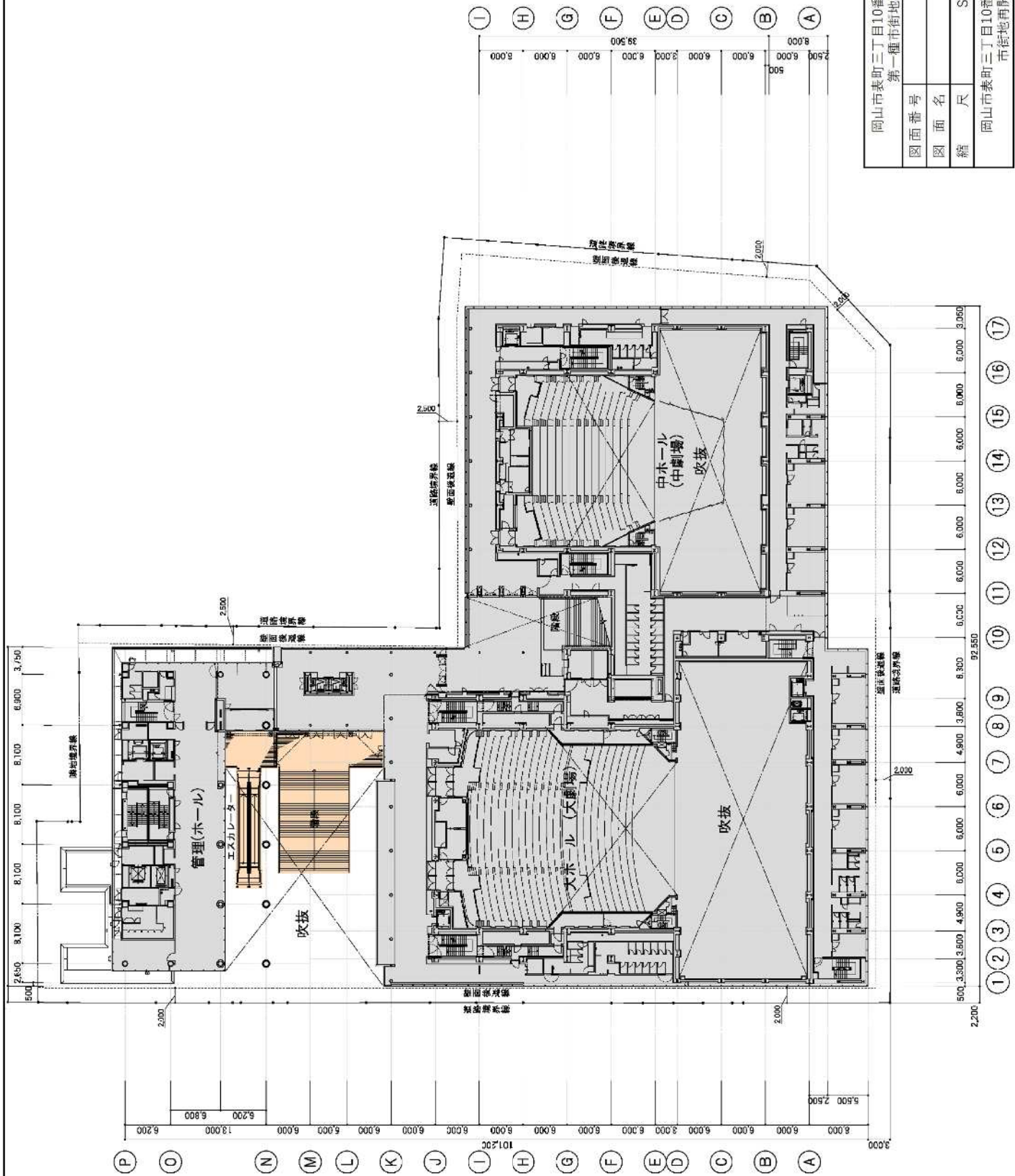
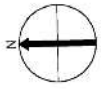
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	2
図面名	施行地区区域図
縮尺	S = 1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発総合	





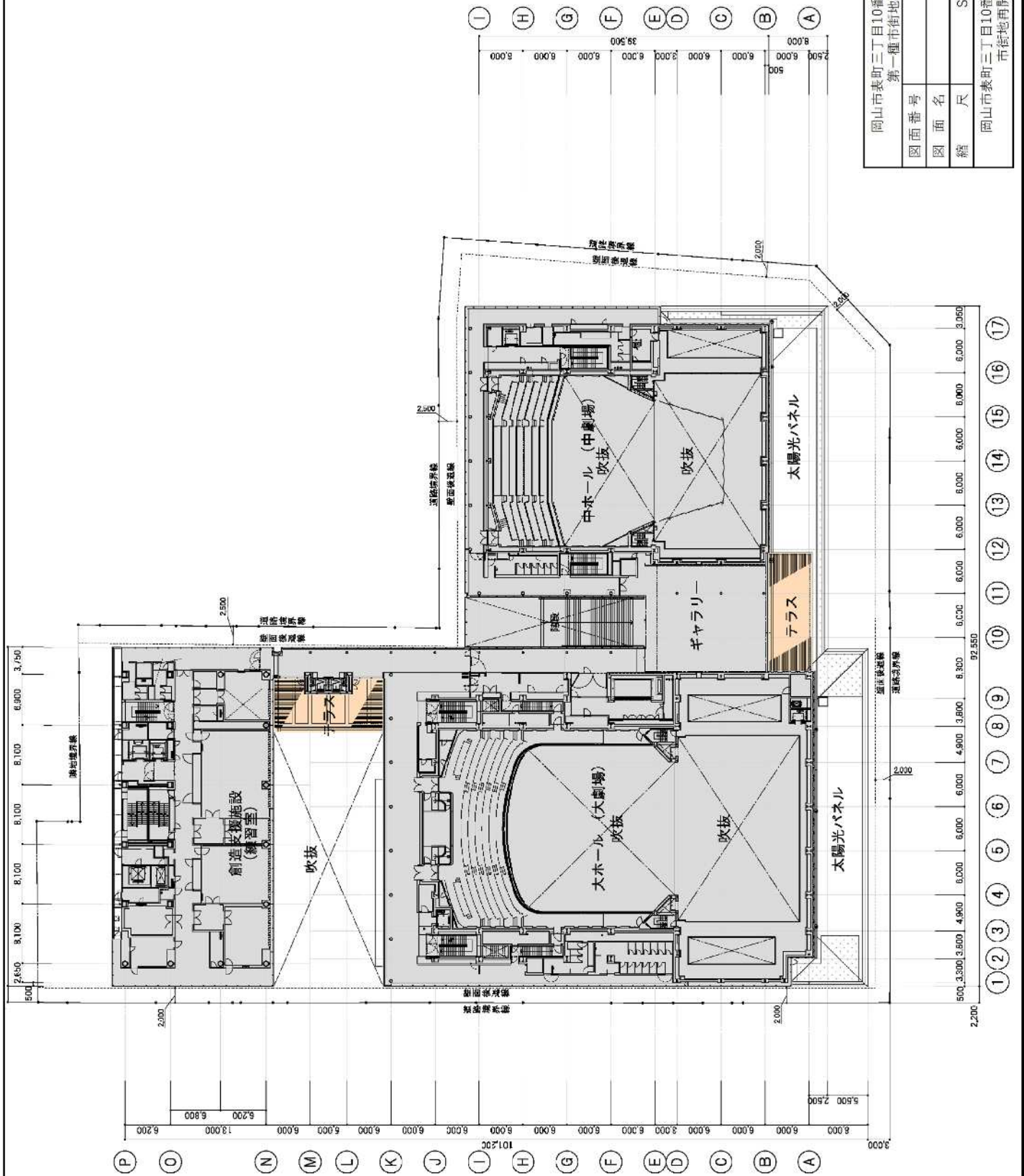
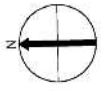
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業		
図面番号	3	
図面名	1階平面図	
縮尺	S=1/500	
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合		

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)
- (7)
- (8)
- (9)
- (10)
- (11)
- (12)
- (13)
- (14)
- (15)
- (16)
- (17)



岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	4
図面名	2階平面図
縮尺	S = 1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	

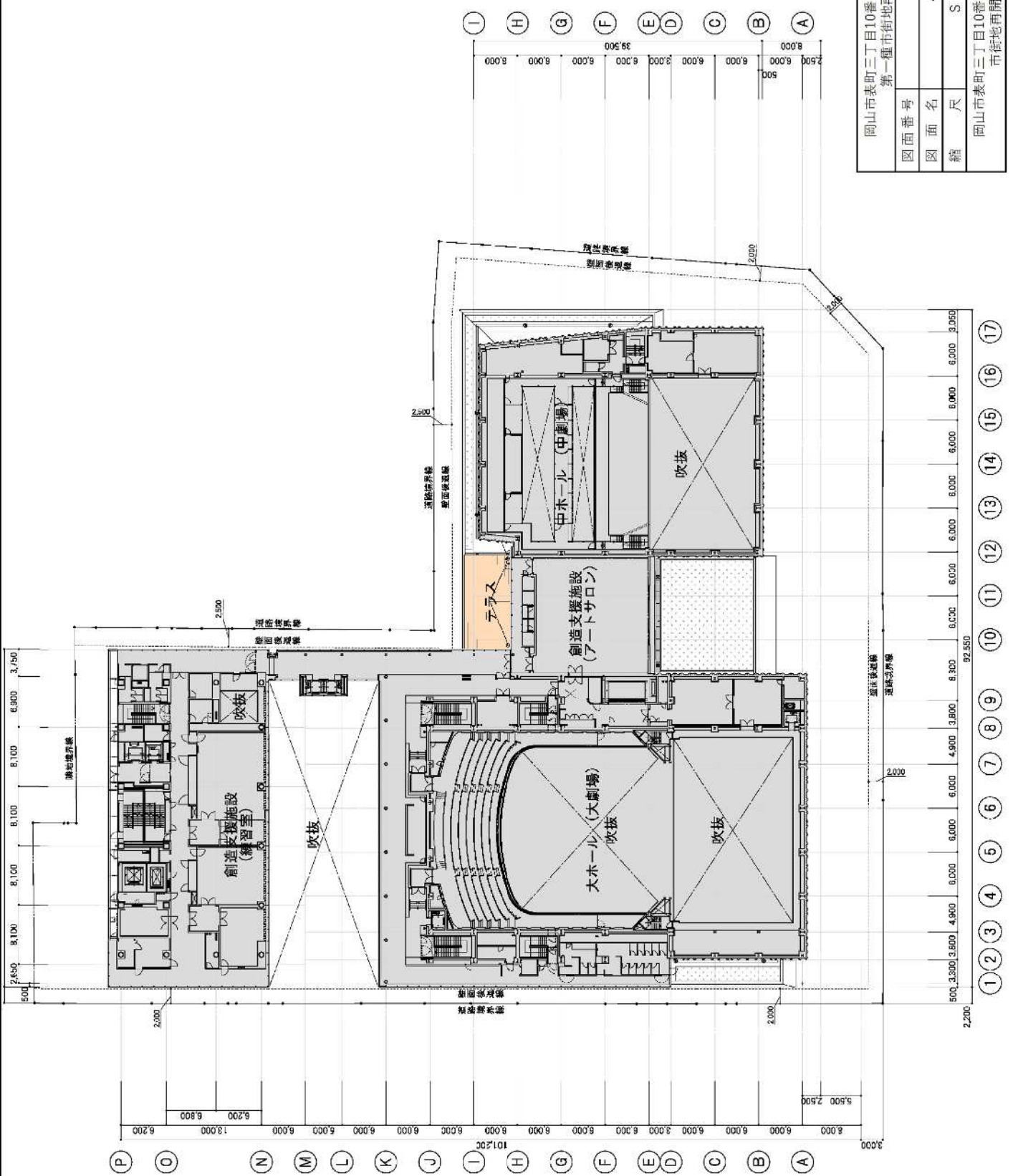
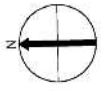




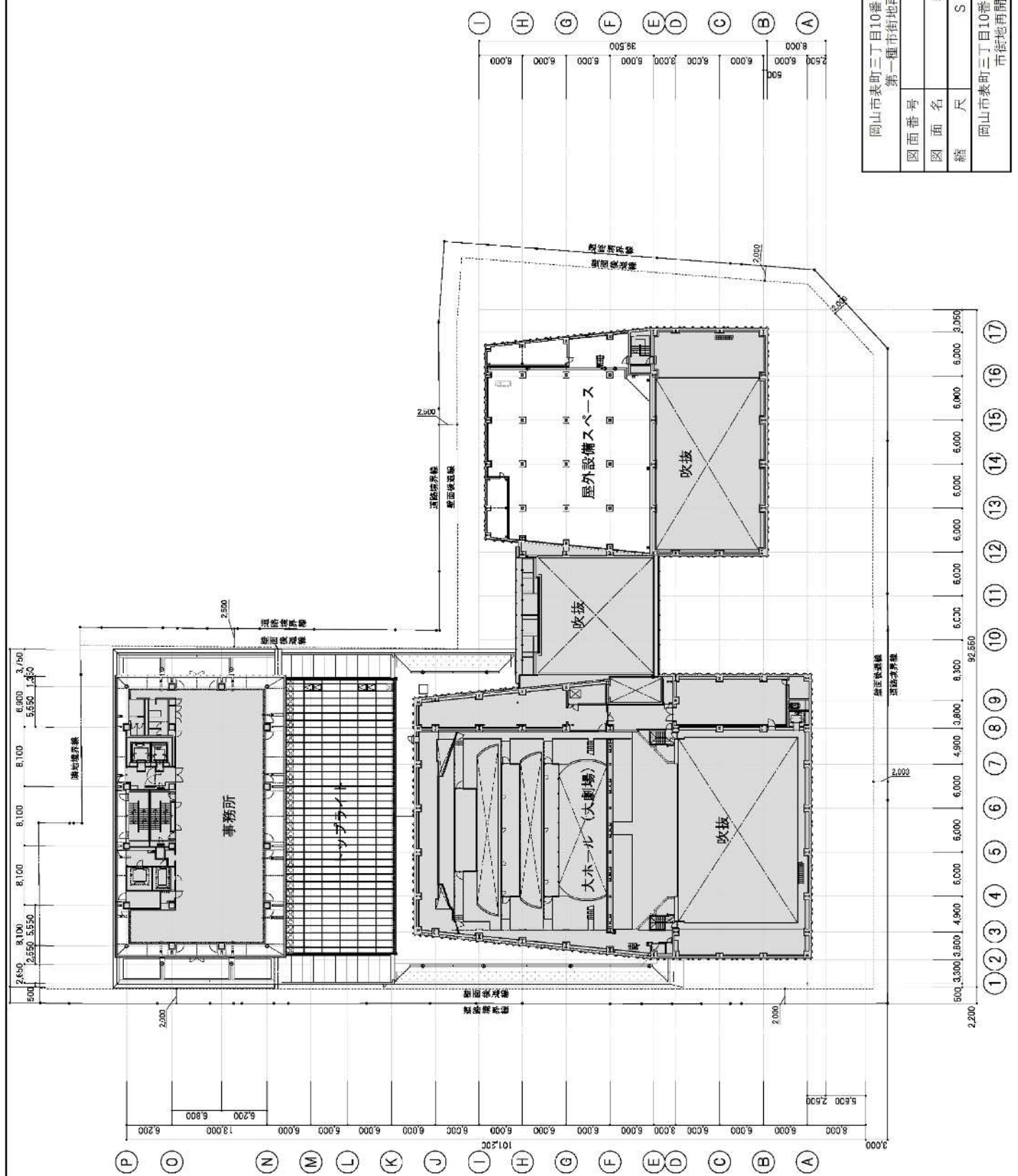
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	5
図面名	3階平面図
縮尺	S = 1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	

- (17)
- (16)
- (15)
- (14)
- (13)
- (12)
- (11)
- (10)
- (9)
- (8)
- (7)
- (6)
- (5)
- (4)
- (3)
- (2)
- (1)

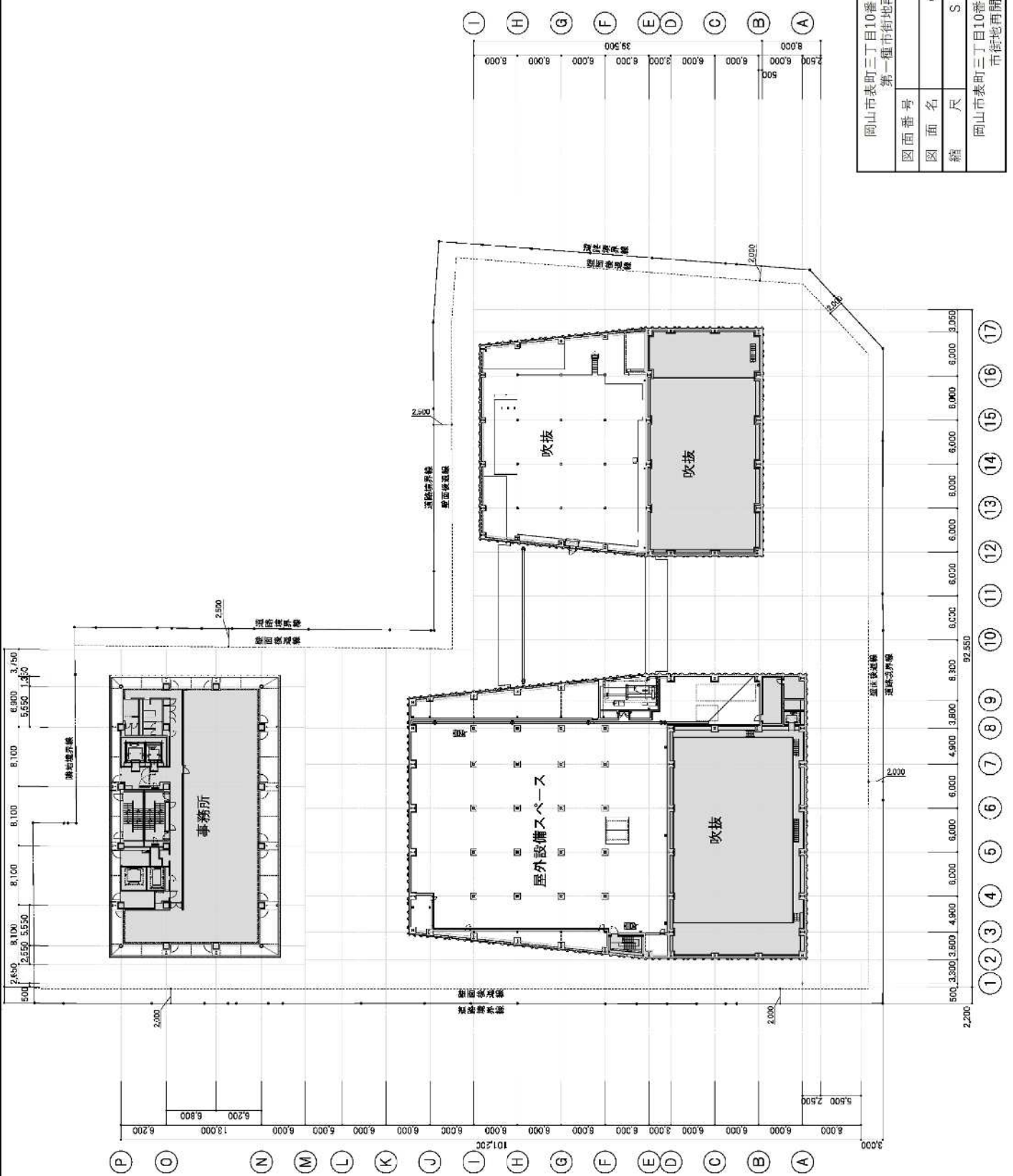
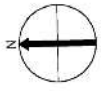




岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	6
図面名	4階平面図
縮尺	S=1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	

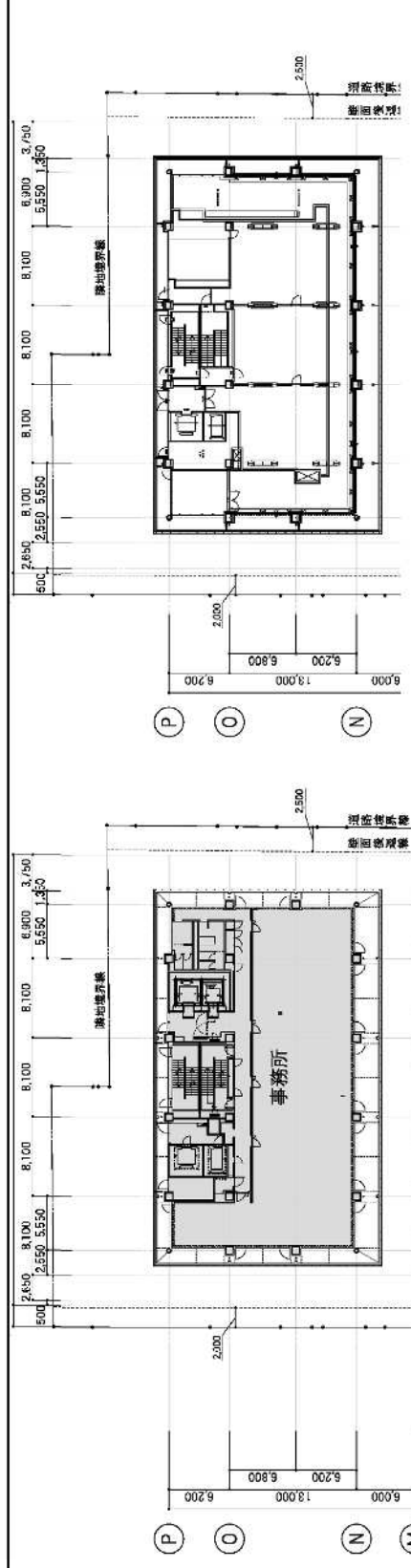


岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	7
図面名	5階平面図
縮尺	S = 1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	

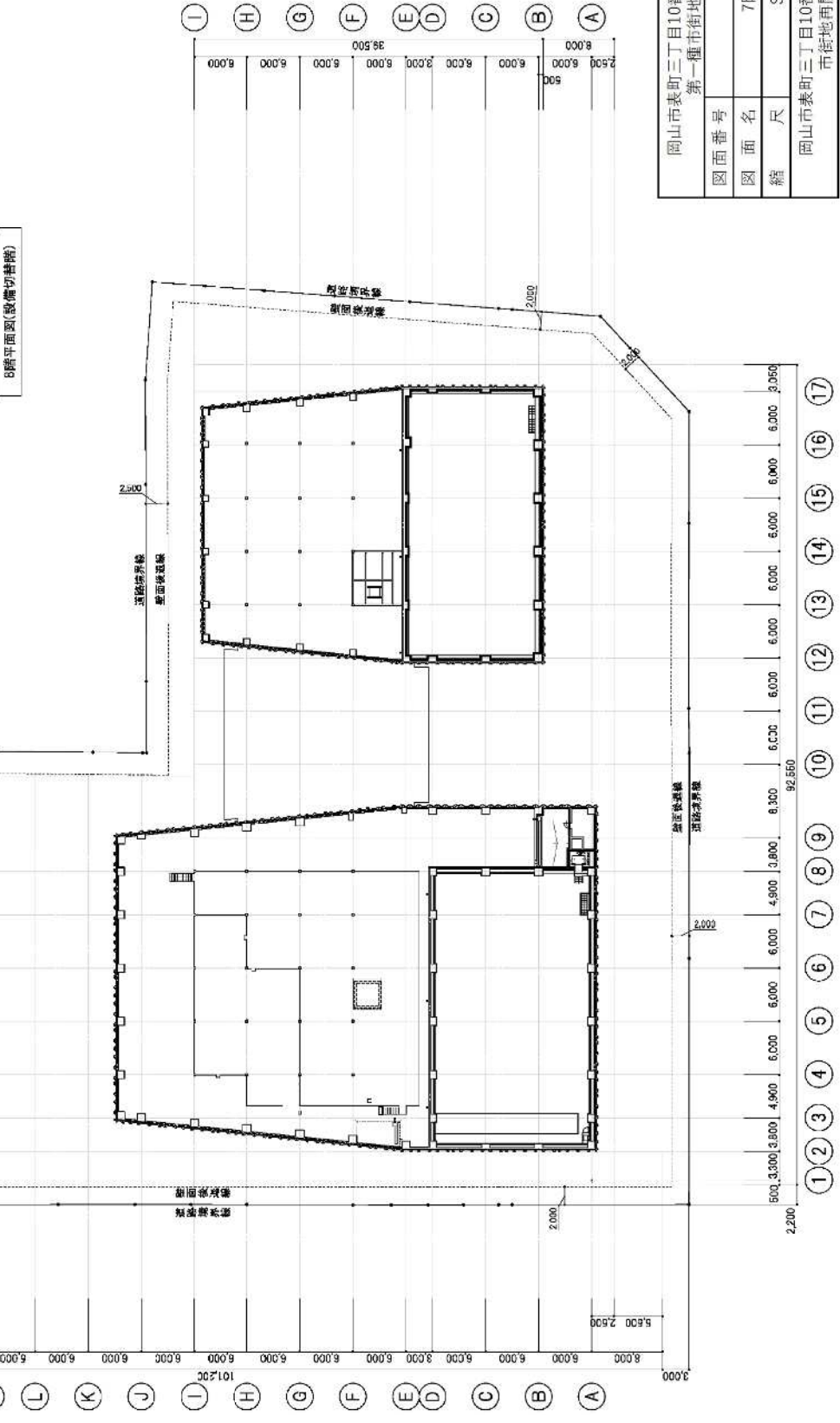


岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	8
図面名	6階平面図
縮尺	S = 1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	

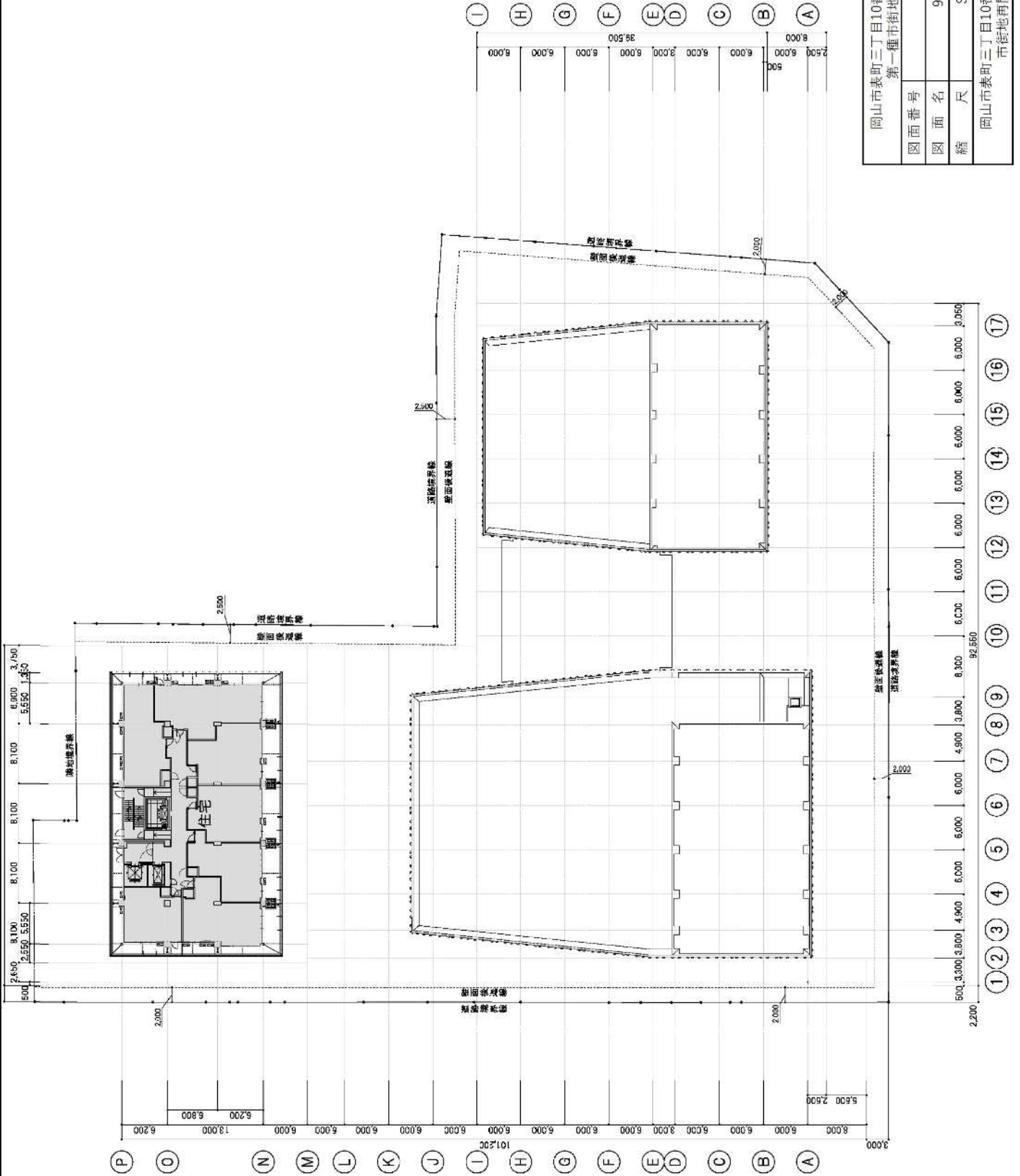




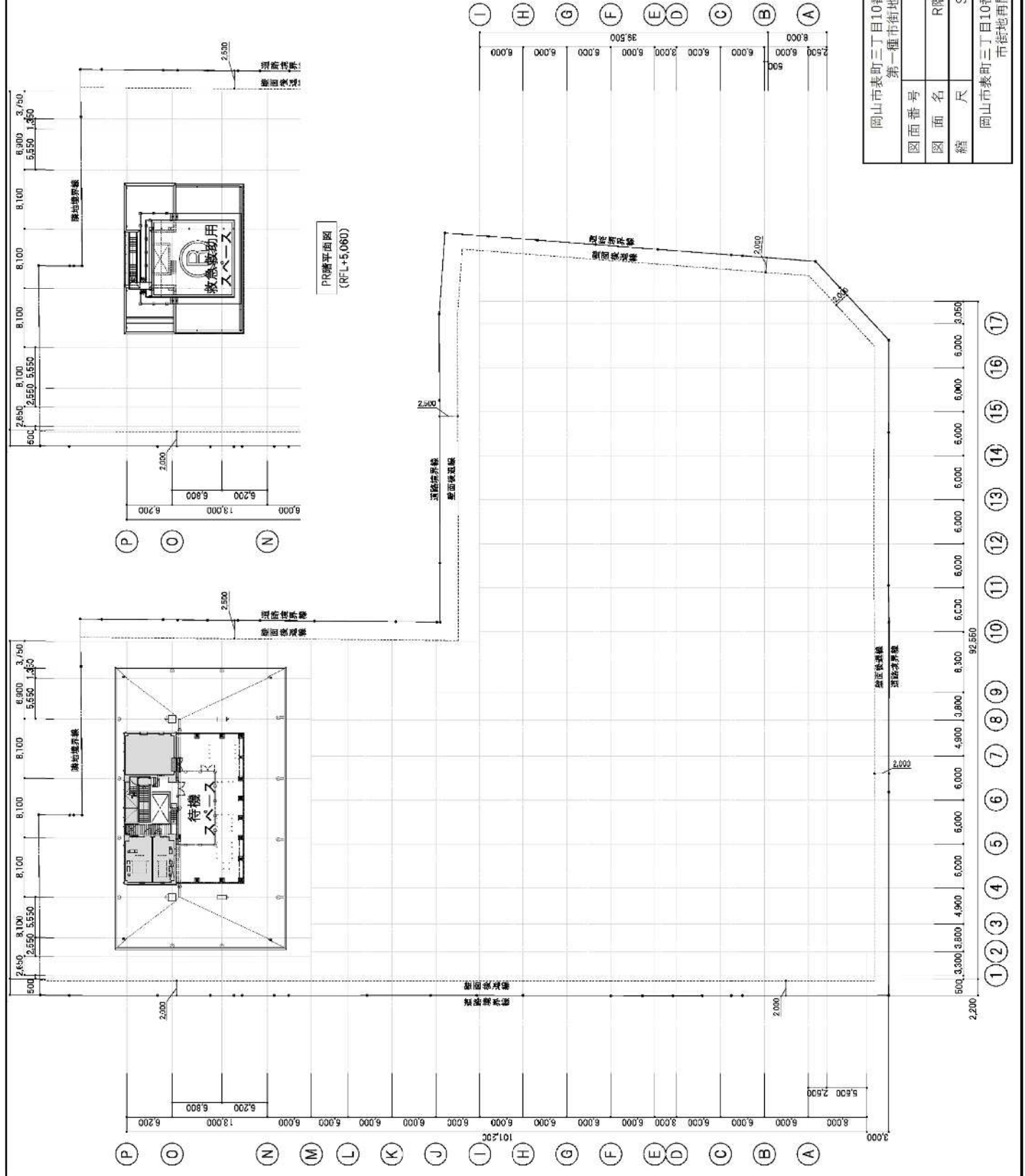
8階平面図(設備切替時)



岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	9
図面名	7階・8階平面図
縮尺	S = 1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	



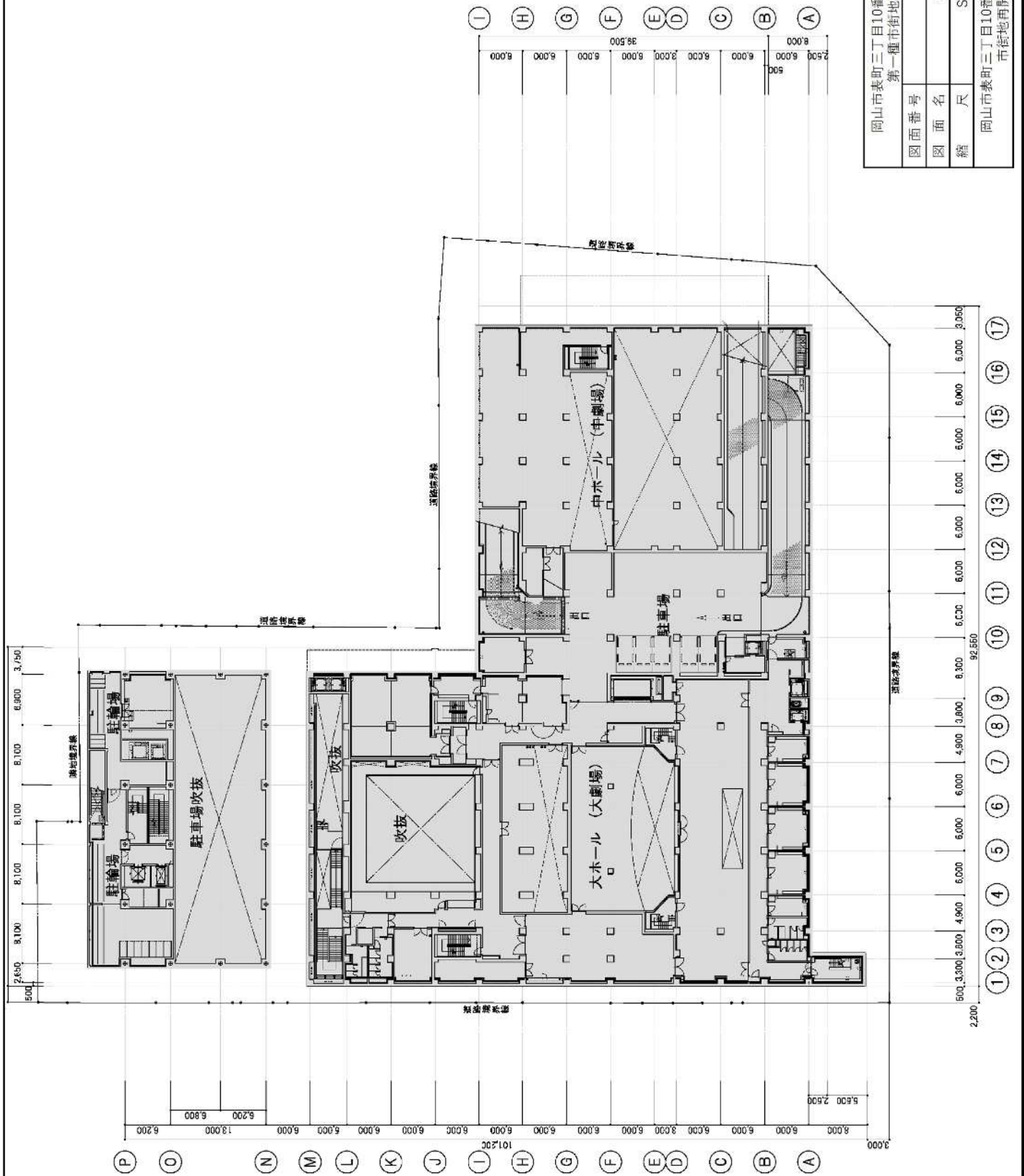
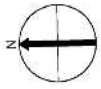
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	10
図面名	9~20階平面図
縮尺	S=1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	



PR階平面図  
(RFL+5.060)

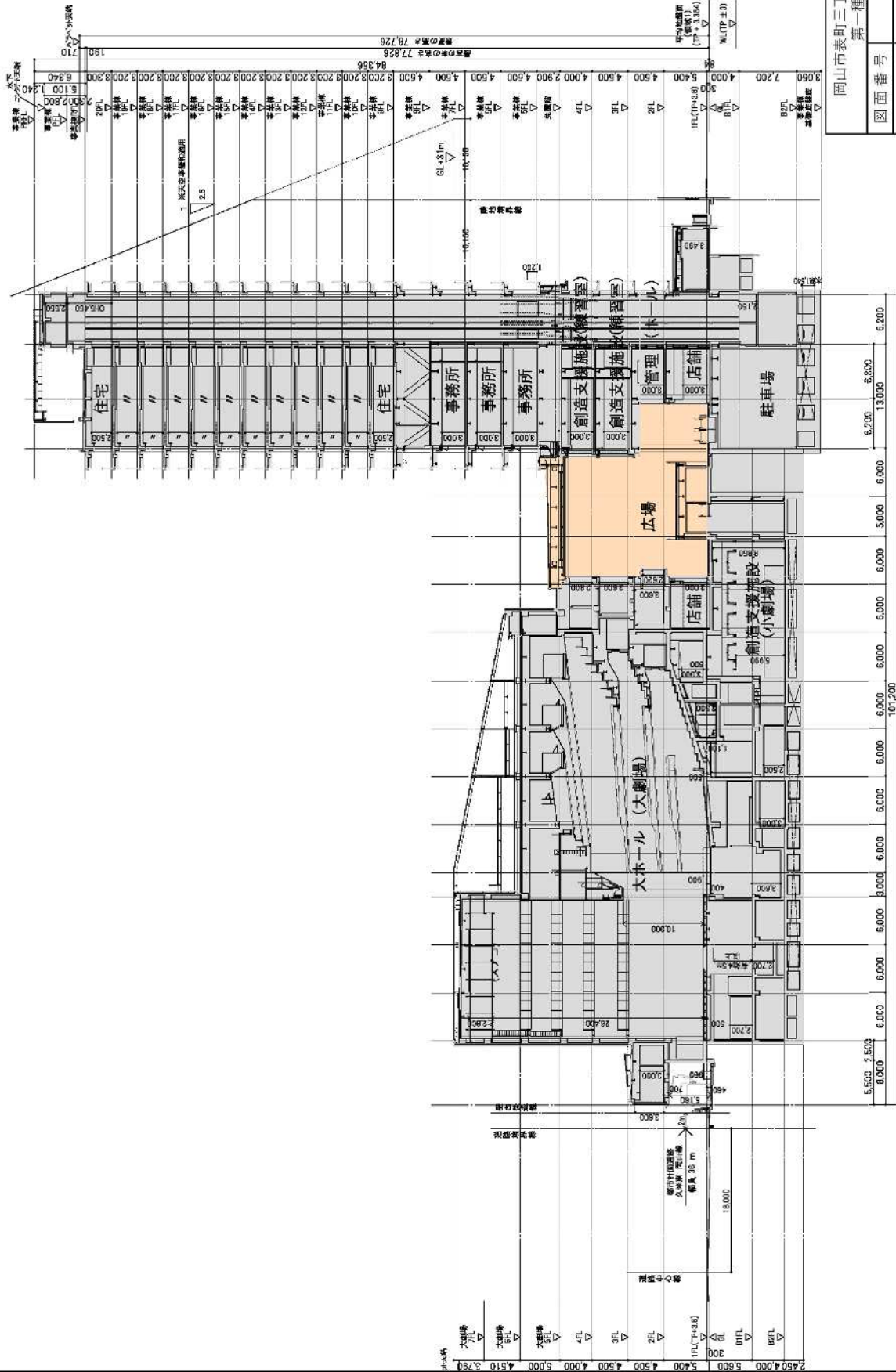
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	11
図面名	R階・PR階平面図
縮尺	S = 1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	





岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	12
図面名	B1階平面図
縮尺	S = 1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	





岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	14
図面名	新図面 1
縮尺	S = 1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	

A B C D E F G H I J K L M N O P

10' 20"

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

6,000

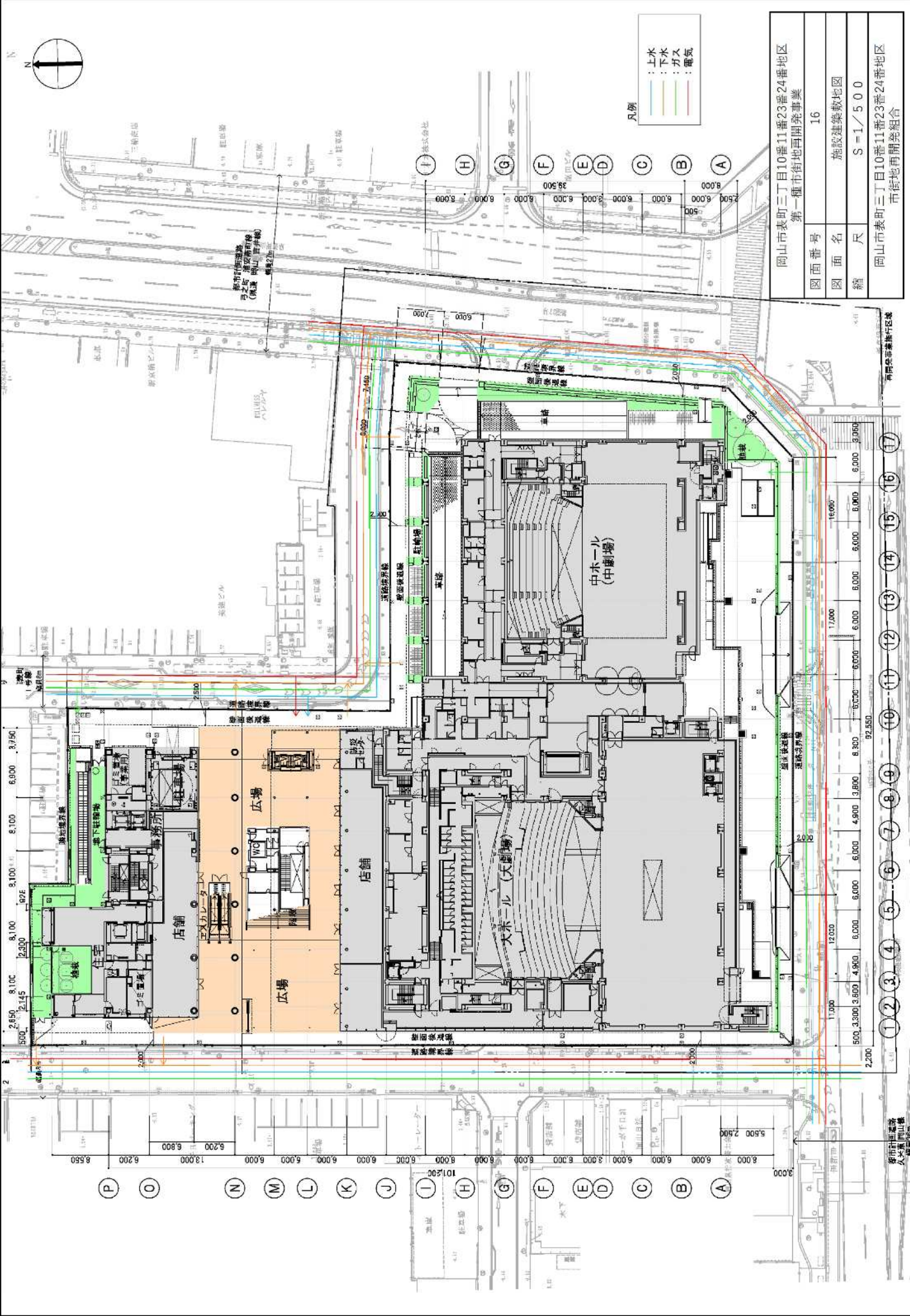
6,000

6,000

6,000



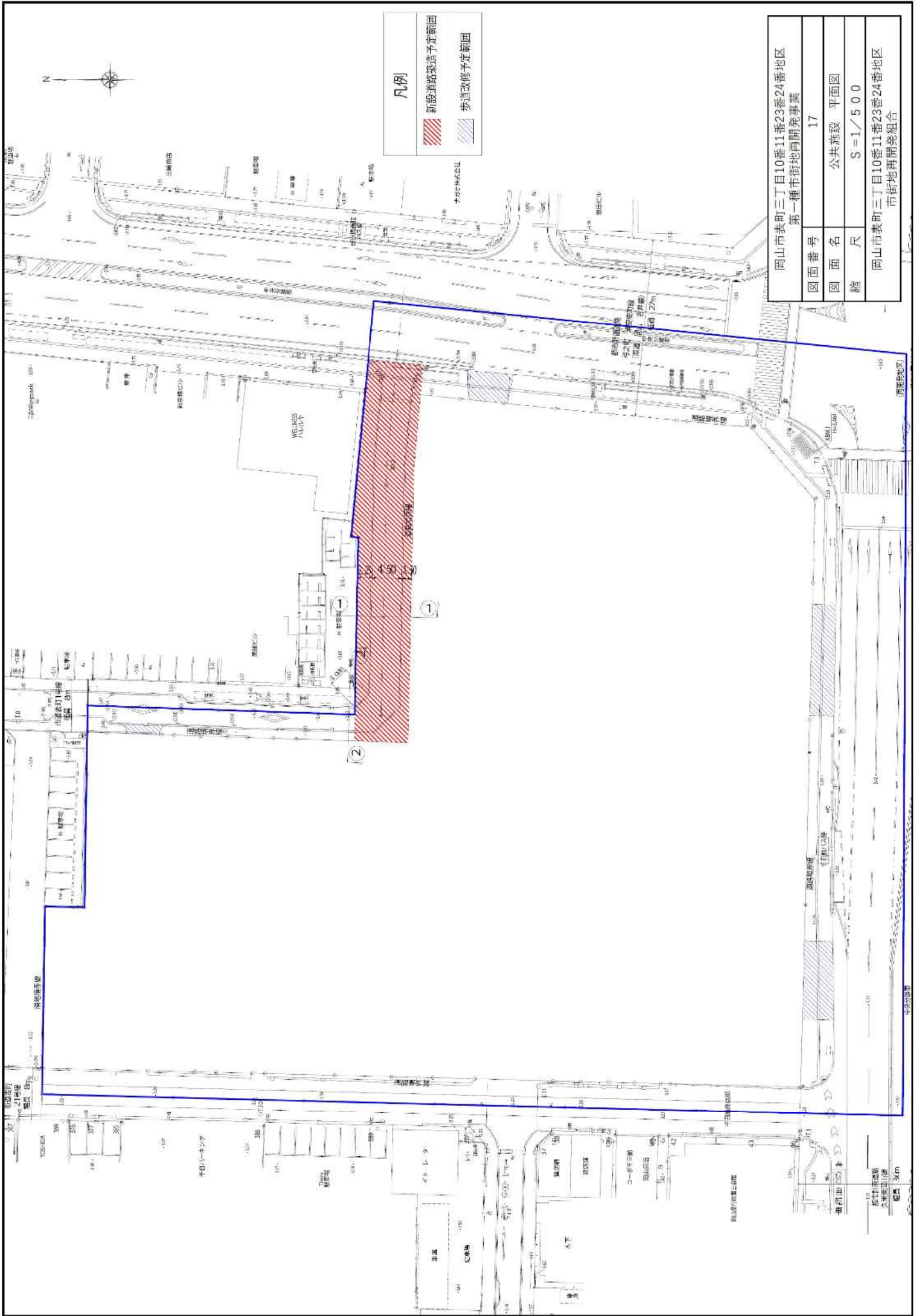




岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	16
図面名	施設建築敷地図
縮尺	S=1/500

岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区  
市街地再開発組合



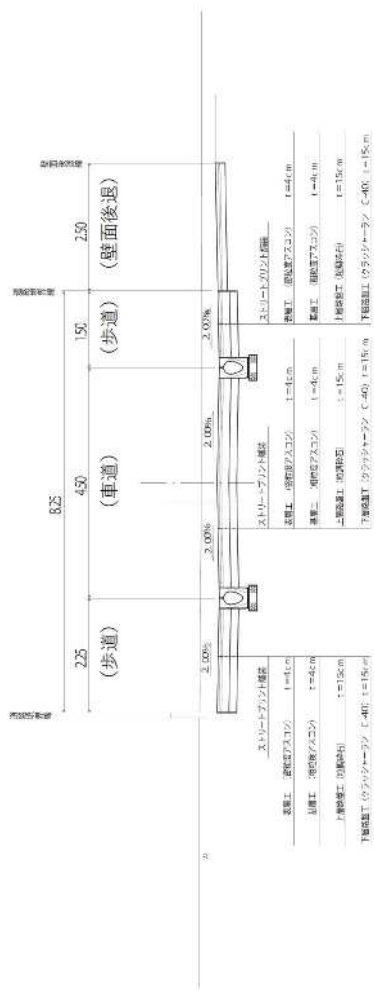


凡例

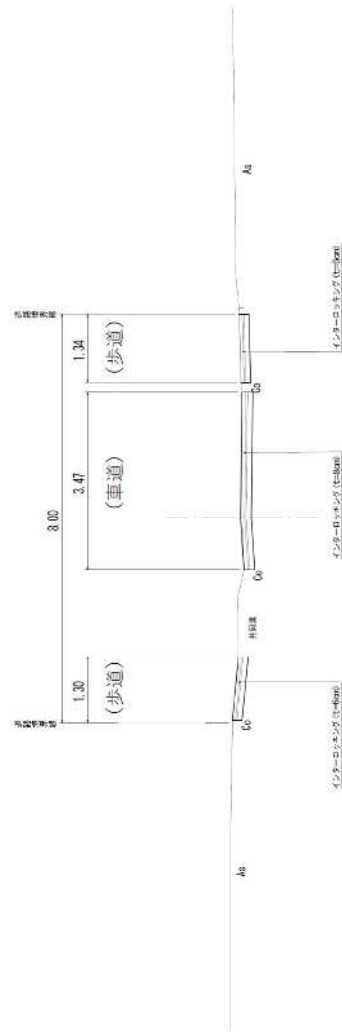
	新設道路築造予定範囲
	歩道改修予定範囲

岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	17
図面名	公共施設 平面図
縮尺	S=1/500
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	





①-① 断面図



②-② 断面図

岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 第一種市街地再開発事業	
図面番号	18
図面名	公共施設 断面図
縮尺	S=1/100
岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区 市街地再開発組合	