

岡山市天神町10番地区
第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和5年3月認可

令和6年1月変更認可申請

岡山市天神町10番地区市街地再開発組合

目 次

(ページ数)

1. 地区、事業及び施行者の名称	2
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	2
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	3
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	4
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計概要	
3) 供給処理施設の概要	
4) 施設建築敷地の設計概要	
5) 公共施設の設計概要	
6) 住宅の設計概要	
7) 個別利用区内の宅地の設計概要	
(2) 設計図	
5. 事業施行期間	8
(1) 事業の施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	8
7. 添付書類	
(1) 施行地区位置図	
(2) 施行地区区域図	
(3) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

- (1) 地区の名称
岡山市天神町10番地区
- (2) 事業の名称
岡山市天神町10番地区第一種市街地再開発事業
- (3) 施行者の名称
岡山市天神町10番地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、主要な観光資源が集積する城下交差点周辺ゾーンに位置し、幹線道路である桃太郎大通りと城下筋が交わる城下交差点に隣接、路面電車の城下電停にも近接しているにもかかわらず、老朽化した建物や平面駐車場等の低・未利用地が散在し、有効な土地利用が図れていない状況となっている。また、公共交通の利用促進や観光客の利便性向上の観点からは、城下電停乗降客の出迎え・待ち合い機能が不足している。

一方で、岡山市桃太郎大通り沿道地区地区更新計画において城下交差点周辺ゾーンに位置し、歴史、文化、商業機能の結節点として各機能の充実と有機的連携や文化的シンボルゾーンの要として格調と落ち着きのある街並みの形成が求められている。また、岡山駅周辺・表町地域都市再生緊急整備地域内にも位置し、商業、居住、業務等の機能の導入と併せて、防災機能を強化が求められている。

このように、本地区では、文化的シンボルゾーンとしての街並みの形成と併せて、城下電停や桃太郎大通りの魅力や利便性向上により中心市街地の回遊性を向上させる拠点としての整備が期待されている。

(2) 事業の目的

本事業は、岡山市の主要な観光資源が集積する岡山カルチャーゾーンの玄関口にふさわしい街並みの形成、都市機能の更新と健全な高度利用を進めることで、地域住民と来街者が集い賑わう交流拠点の創出と、公共交通の利用促進や観光客の利便性向上により中心市街地の回遊を生み出す拠点の形成を担うことを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本施行地区は、岡山駅の東側に位置し、南側は都市計画道路駅前後楽園線、東側は都市計画道路弓之町浦安南町線、北側は市道天神町8号線、西側は市道天神町4号線に囲まれた地区である。また、岡山市桃太郎大通り沿道地区地区更新計画（平成元年3月策定）における城下交差点周辺ゾーンに位置すると共に、岡山駅周辺・表町地域都市再生緊急整備地域内（約113ha、平成25年7月政令改正）にあり、かつ市街地再開発事業の都市計画決定区域内（令和4年3月決定）に位置する。

(2) 施行地区の位置図

別紙、添付図書(1)のとおり

(3) 施行地区の区域

都市再開発法第2条第5項に規定する宅地

岡山市北区天神町10番101、10番102、10番103、10番104、10番105、10番106、
10番107、10番108、10番109、10番110、10番111、10番112、10番113、10番114、
10番115、10番116、10番117、10番118、10番119、10番120、10番121、10番122、
10番123、10番124、10番125、10番126、10番127、10番128、10番129、10番130、
10番131、10番132、10番133、

宅地以外の土地

岡山市北区天神町1004番の一部、1006番の一部、1007番の一部、1009番の一部

(4) 施行地区の区域図

別紙、添付図書(2)のとおり

(5) 施行地区の面積

約0.6ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

城下電停を中心とした岡山カルチャーゾーンの玄関口に相応しい機能を果たすため、以下の4点を本地区の設計方針とする。

① 高度利用による都市整備

城下交差点周辺の活性化のため、城下電停との連携を軸に、定住人口・昼間人口の増加に資する複合用途による計画とする。

② 地域防災性の向上

防火耐震性能に優れた再開発ビルにおいて、災害時の避難場所の提供、防災備品倉庫の整備を行い、地域の防災性を向上させる。

③ 電停の機能強化と活用

電停から良く見える位置に広場を整備し、観光サービス拠点を整備することにより、電停を利用する観光客等の利便性を向上する。電停を利用した岡山駅への良好なアクセスを活かし、インターネットの活用等により観光客への周知を行う。

④ 休憩・交流スペースの創出

歩行者や観光客等の休憩スペースとなる広場、広場と相乗効果のある店舗を整備し、景観改善のため地区内の緑化を行うとともに、岡山カルチャーゾーンの玄関口である立地を活かし、周辺の観光拠点や周辺の商店街への回遊を促す取り組みを行う。また、地域の方が利用できる集会所を整備して、地区内住民と地域住民の交流を促進する。

このような設計方針に対応するために、周囲の道路と敷地の整序を図り、低層部には店舗・事務所に加え、広場・観光サービス拠点・子育て支援施設・集会所を配置、中高層部には、まちなか居住に寄与する住宅を配置した複合用途による整備を行う。

2) 施設建築物の設計概要

(1) 設計概要

施設建築物の低層部は、1階に広場空間を設置し、その周辺に観光サービス拠点、広場と親和性の高い店舗を導入することで観光客等の地域での滞留時間の延伸、地域の実生活利便性向上を図る。2階は子育て支援と事務所のミックスゾーンとして、子育て世代の利便性向上、昼間人口の増加を図る。また、中高層部には、定住人口の増加に寄与する住宅を整備しつつ、建物の最高高さを後楽園からの眺望に配慮した高さに抑え、地区に相応しい都市景観の形成を図る。

施設建築物は、耐震性・耐火性に優れ、かつメンテナンスがしやすく長寿命化及びライフサイクルコストの圧縮が期待できる耐震構造の鉄筋コンクリート造とする。また、用途ごとに区画及び共用部分を集約的に配置してアクセス経路を整理するとともに、経済合理性の高い設計とする。

主要構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上14階
高さ	約46m
主要用途	店舗、事務所、子育て支援施設、共同住宅、駐車場

(d) 面積等

敷地面積	2,144 m ²
建築面積	1,635.27 m ²
延床面積	16,581.15 m ²
建ぺい率	76.28%
容積率	633.41%

(参考) 7) 個別利用区内の宅地及び予定建築物を含む面積等

敷地面積	2,285 m ²
建築面積	1,730.35 m ²
延床面積	16,752.37 m ²
建ぺい率	75.72%
容積率	601.67%

(h) 各階床面積

階	用途	面積 m ²
14	共同住宅	898.53
13	共同住宅	1,029.66
12	共同住宅	1,029.66
11	共同住宅	1,029.66
10	共同住宅	1,029.66
9	共同住宅	1,029.66
8	共同住宅	1,029.66
7	共同住宅	1,029.66
6	共同住宅	1,029.66
5	共同住宅	1,029.66
4	共同住宅	1,124.71
3	共同住宅	1,112.92
2	店舗	1,211.58
1	店舗	1,484.17
B1	受水槽	222.30
	立体駐車場	1,260.00
合計		16,581.15

3) 供給処理施設の概要

電気設備、給水設備、排水設備、都市ガス設備、電話設備、TV共聴設備

4) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 設計方針

施設建築敷地の整備において、道路境界より壁面位置を後退する事によりオープンスペースを確保し、周囲の道路と一体となった安全で快適な歩行者空間を整備することで回遊性を高める。

また、必要な駐車施設を確保し、施設建築物への自動車の出入は、北側の市道天神町8号線を利用する。その際、歩行者と交錯しないようガレージミラーの設置等の安全対策を行う。

(D) 通路

壁面位置の後退(北側・西側・南側は1m、東側は3m)により生まれるオープンスペースについては、周辺道路と一体的な活用を図り、南側と東側は積極的に緑化し、北側と西側は安全で歩きやすく景観に配慮した歩道状空地とする。

(H) 有効空地率

敷地面積 (施行地区面積)	2,144 m ² (5,791 m ²)
建築面積	1,635.27 m ²
空地面積 (施行地区面積に対する空地面積)	508.27 m ² (4,155.73 m ²)
空地率 (施行地区面積に対する空地率)	23.7% (71.8%)

5) 公共施設の設計概要

(I) 道路 (整備済)

種別	細別	名称	概要		備考
			幅員 (全幅員)	延長	
道路	幹線街路	3・1・岡 101 駅前後楽園線	25m (50m)	約 100m	都市計画決定 整備済
	幹線街路	3・4・岡 431 弓之町浦安南町線	13.5m (27m)	約 58m	都市計画決定 整備済
	区画道路	市道天神町 8 号線	4m (8m)	約 100m	整備済
	区画道路	市道天神町 4 号線	3.9m (7.8m)	約 58m	整備済

6) 住宅の設計概要

(I) 設計方針

住宅は、低層部を中心に従前居住者等が入居する権利床とし、権利床を除く部分を保留床とし、全体では145戸を供給する。当該地区の特性を考慮し、都市型住宅を求める多様なニーズに応えられるように、住戸タイプのバリエーションを適正に配置した計画とする。

法律に基づく安全性や居住性を満足することはもちろん、適正な維持管理が行いやすい独立棟形式とし、定住に資する良質な都市型住宅の建設を目指す。

(D) 住戸種類等

住宅の種類	共同住宅
戸数	145戸
所有形態	区分所有

(ハ) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当り平均 専有面積 m ²	所有形態
型	戸数		
1LDK	21 戸	約 72.5 m ²	(分譲住宅) 区分所有
2LDK	33 戸		
3LDK	90 戸		
4LDK	1 戸		
合計	145 戸		

7) 個別利用区内の宅地の設計概要

(イ) 設計方針

個別利用区内の宅地は、施設建築物の建築に支障のない施行地区の東端付近とする事により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る上で支障のない位置とする。個別利用区内の宅地への出入りは、南側の駅前後楽園線を利用する。

(ロ) 通路

壁面位置の後退(1 m)により生まれるオープンスペースについては、周辺道路と一体的な活用を図り、安全で歩きやすく、景観に配慮した歩道状空地とする。

(ハ) 面積

141 m²

(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	300 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)	300 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 (1 面)	300 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、通路及び消防用水利施設の位置
個別利用区内の宅地	平面図 (1 面)	300 分の 1	方位並びに個別利用区内の宅地の位置及び形状
公共施設	平面図	300 分の 1	方位並びに公共施設の位置及び形状
	断面図 (4 面)	100 分の 1	公共施設の構造及び現在の地盤面

5. 事業施行期間

(1) 事業の施行期間 (予定)

自 令和5年5月
至 令和10年3月

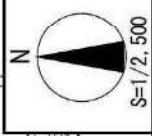
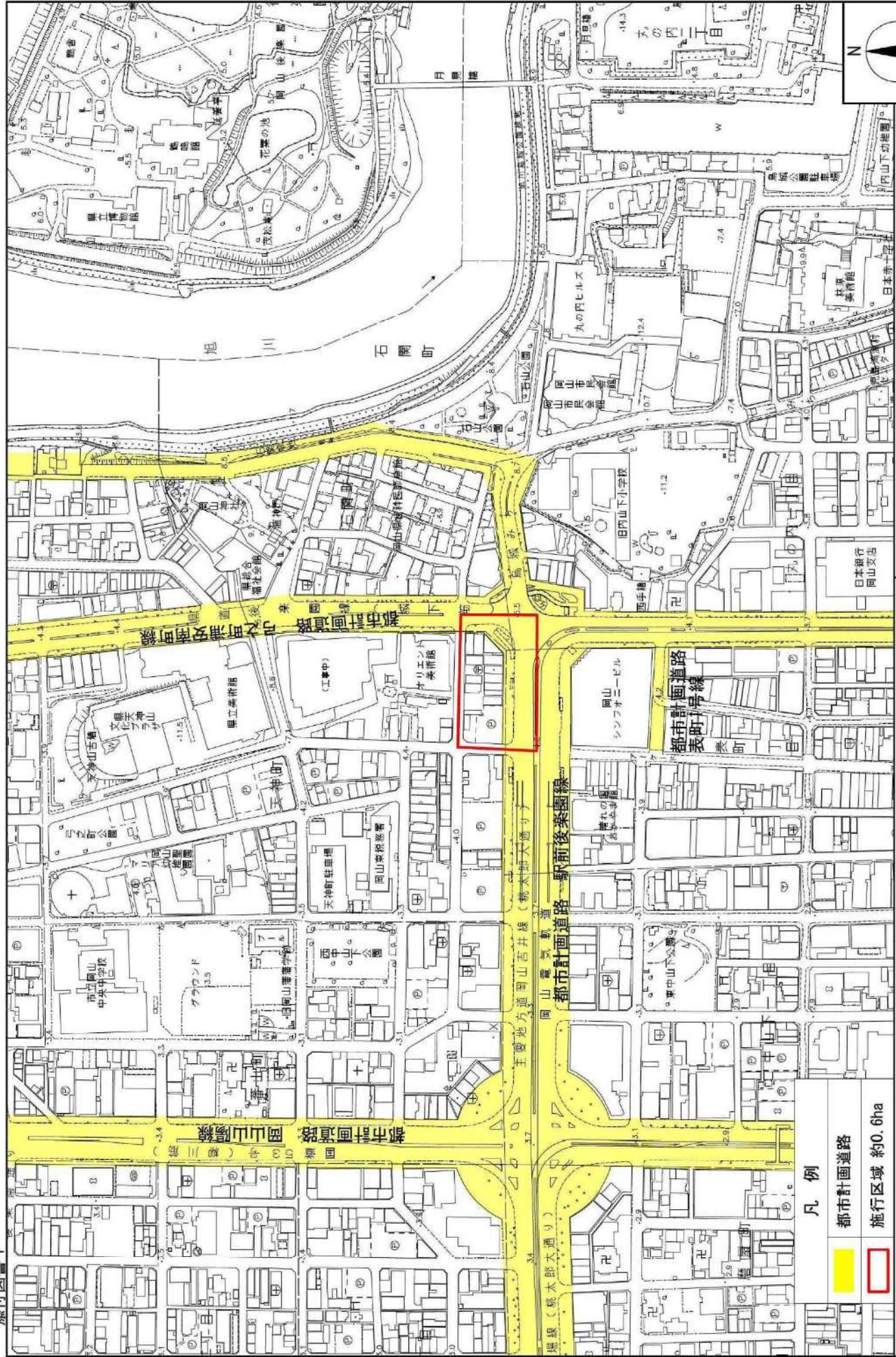
(2) 建築工事期間 (予定)

自 令和7年4月
至 令和9年5月

6. 資金計画

(単位：百万円)

収入金	交付金等	1, 8 7 0	支出金	調査設計計画費	4 0 8
	保留床処分金等	4, 8 7 2		土地整備費	7 6 0
				工事費	5, 4 2 1
				事務費	1 4 4
				借入金利息	9
	合 計	6, 7 4 2		合 計	6, 7 4 2



周辺現況図(位置図)

天神町10番地区第一種市街地再開発事業

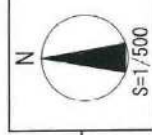
凡例

	都市計画道路
	施行区域 約0.6ha

別添
施行地区となるべき区域
区域図

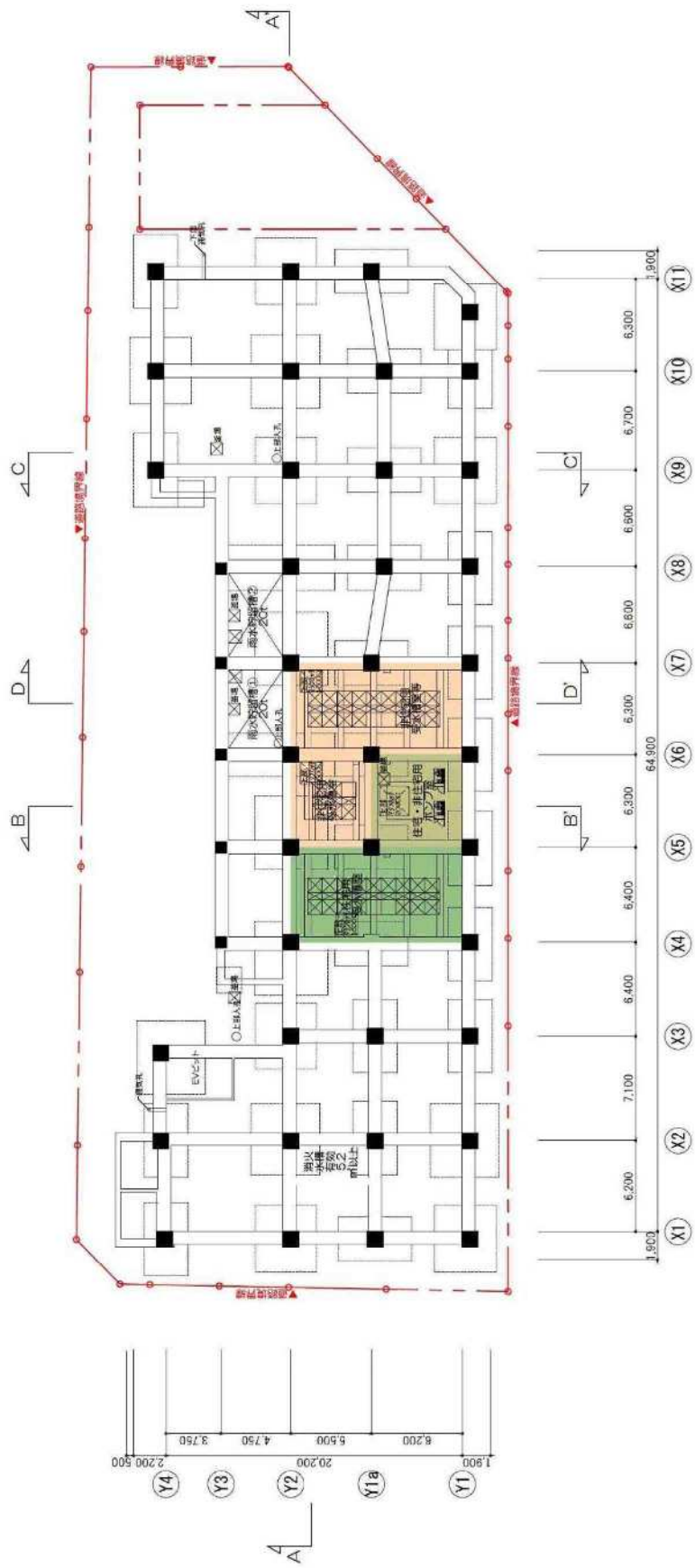


凡例
施行区域

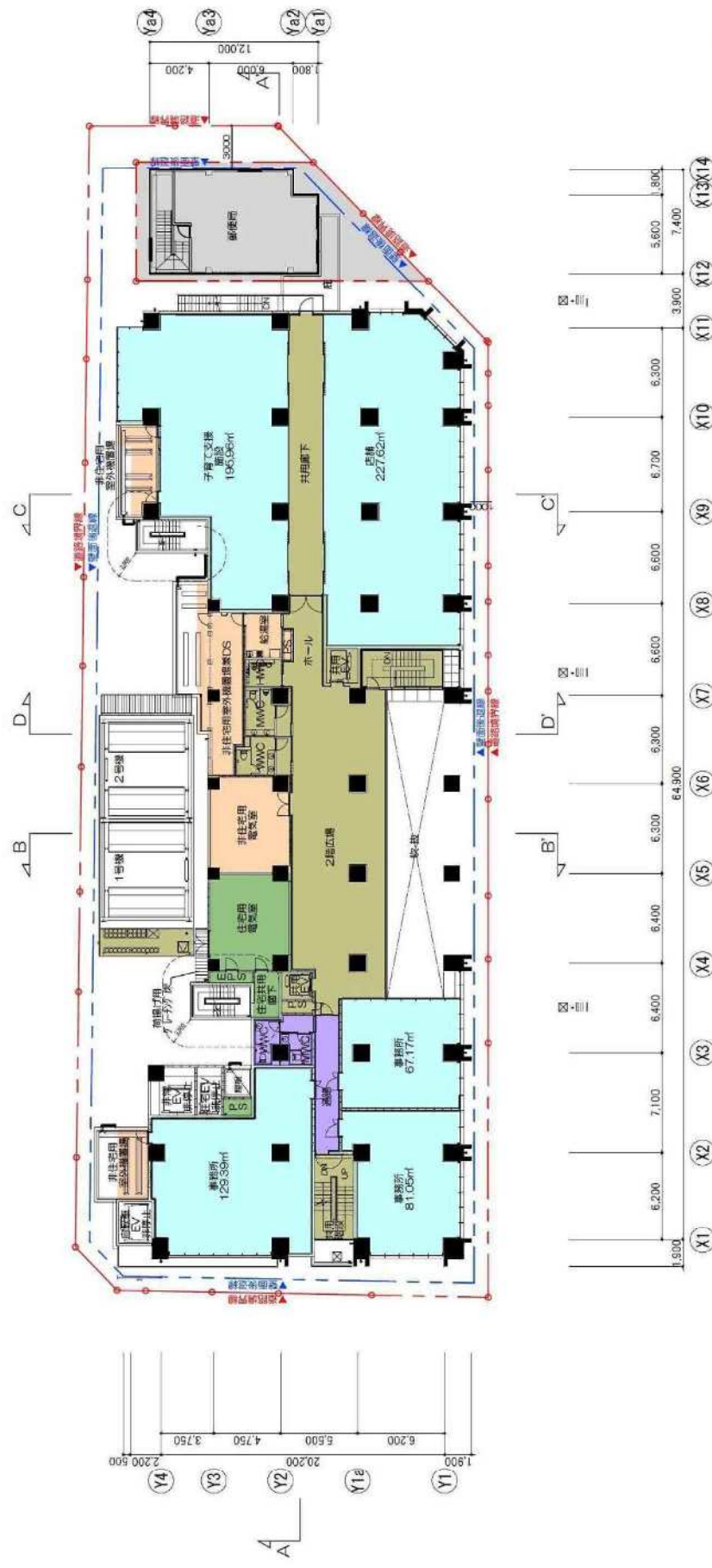


区域図

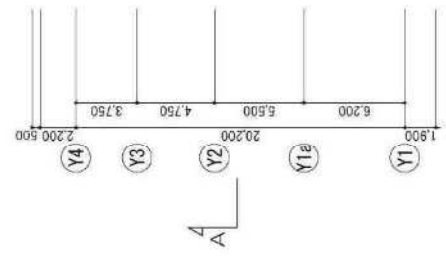
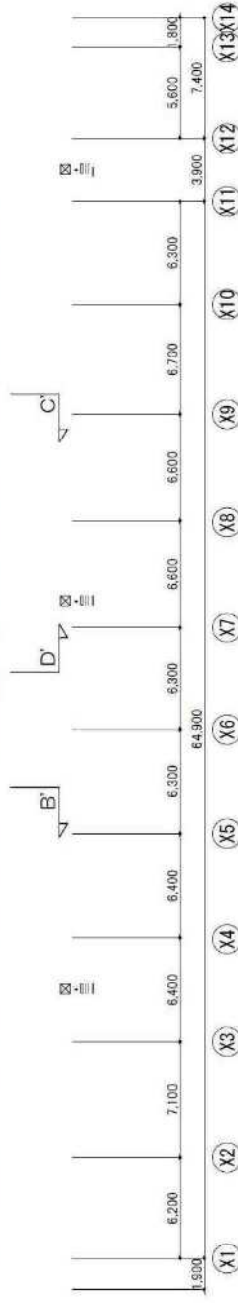
天神町10番地区第一種市街地再開発事業

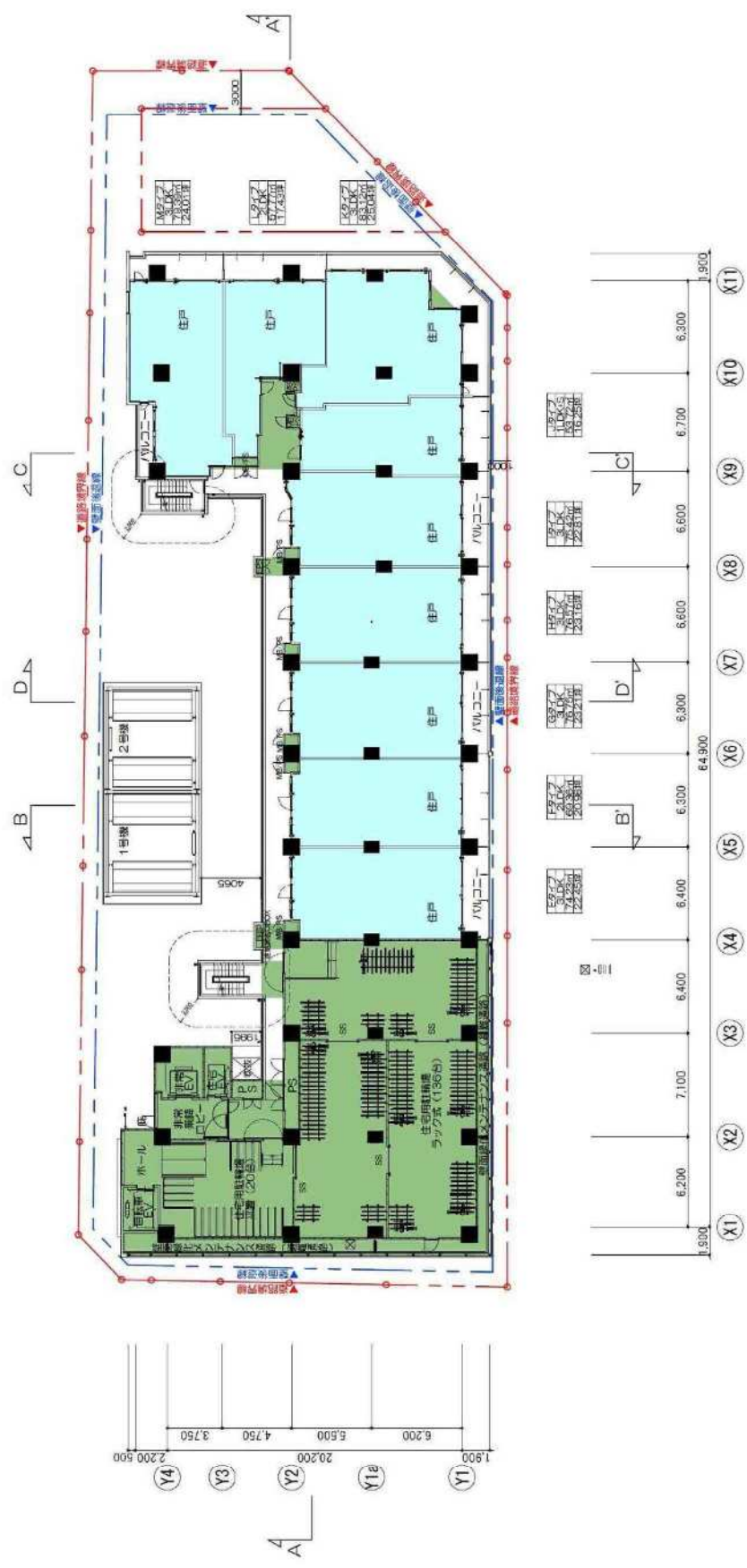


■	柱
■	梁
■	樓板
■	樓梯
■	其他

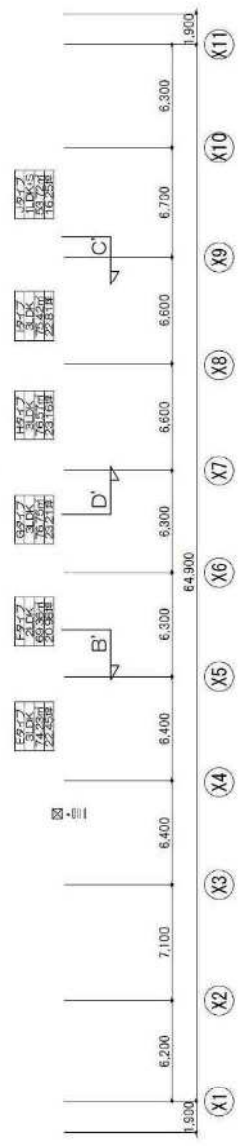
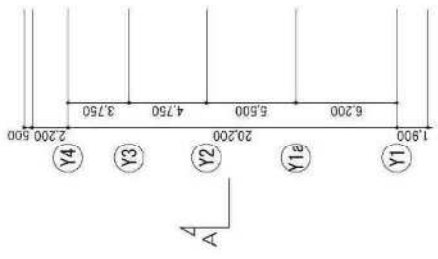


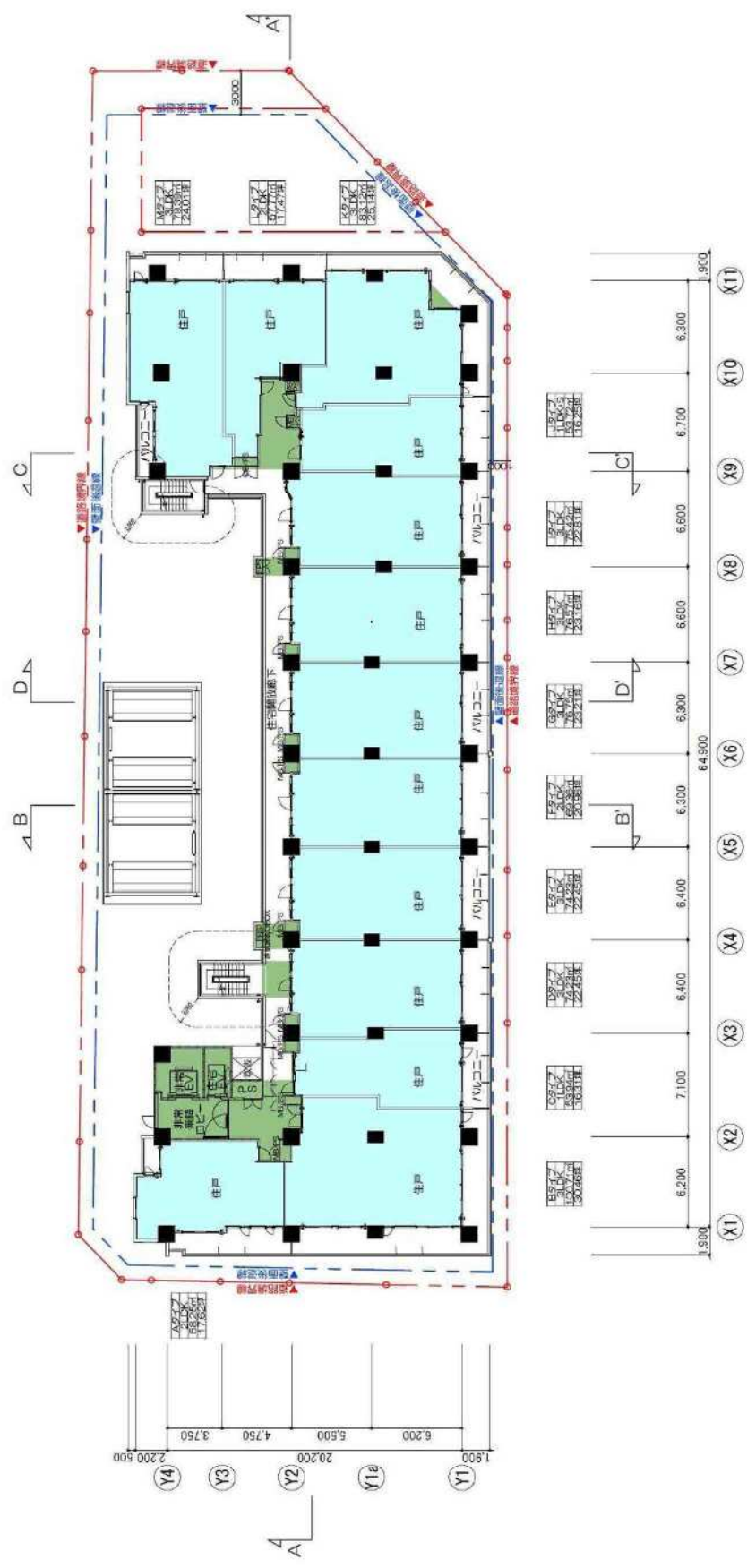
凡例	
	事務所
	住宅共用部
	非住宅共用部
	事務所共用部
	全体共用部



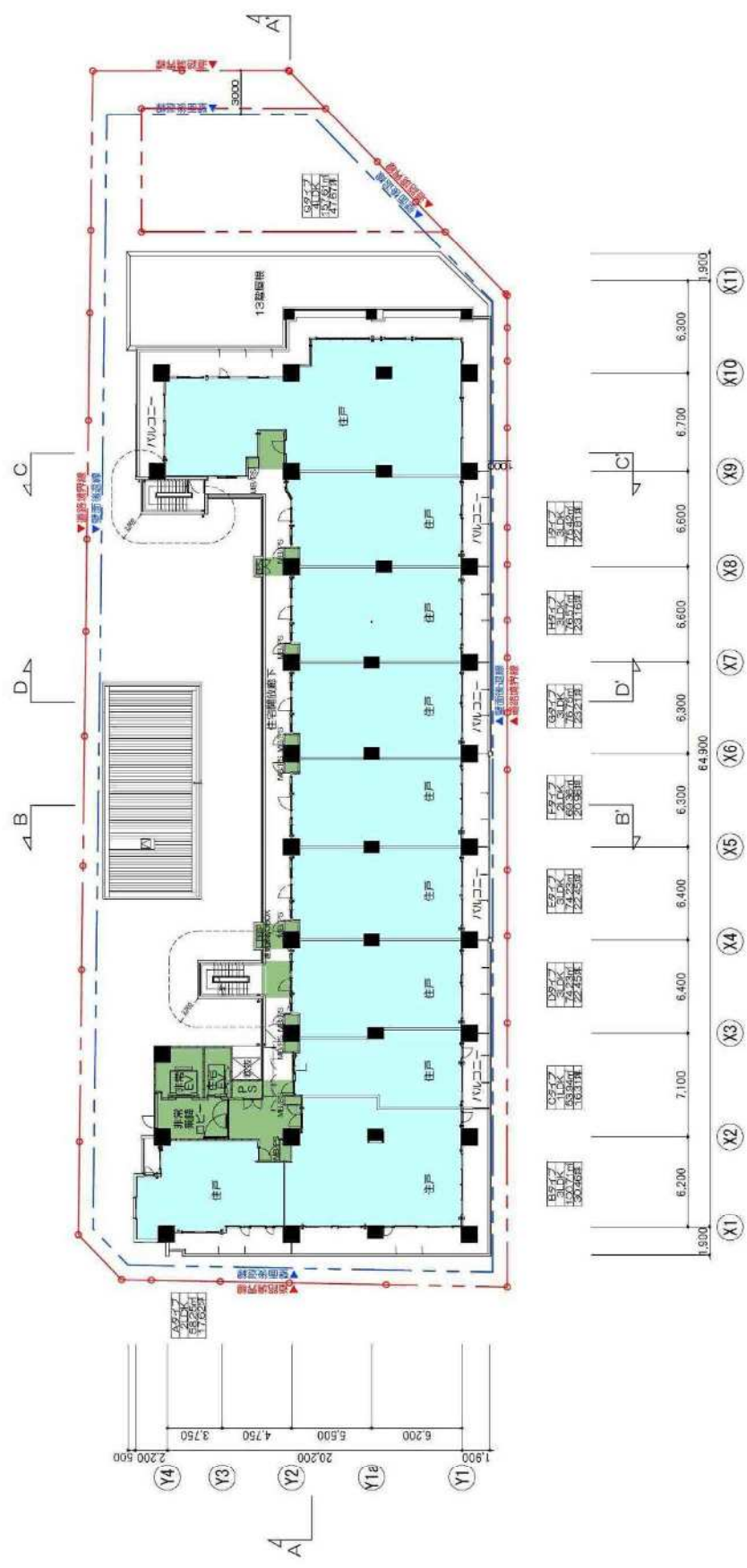


凡例	
	共有部
	住宅共用部
	非住宅共用部
	事務所共用部
	全体共用部

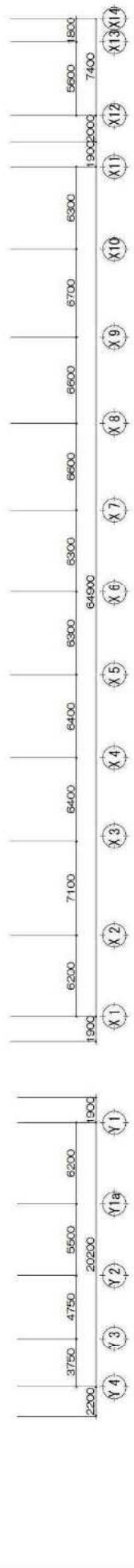
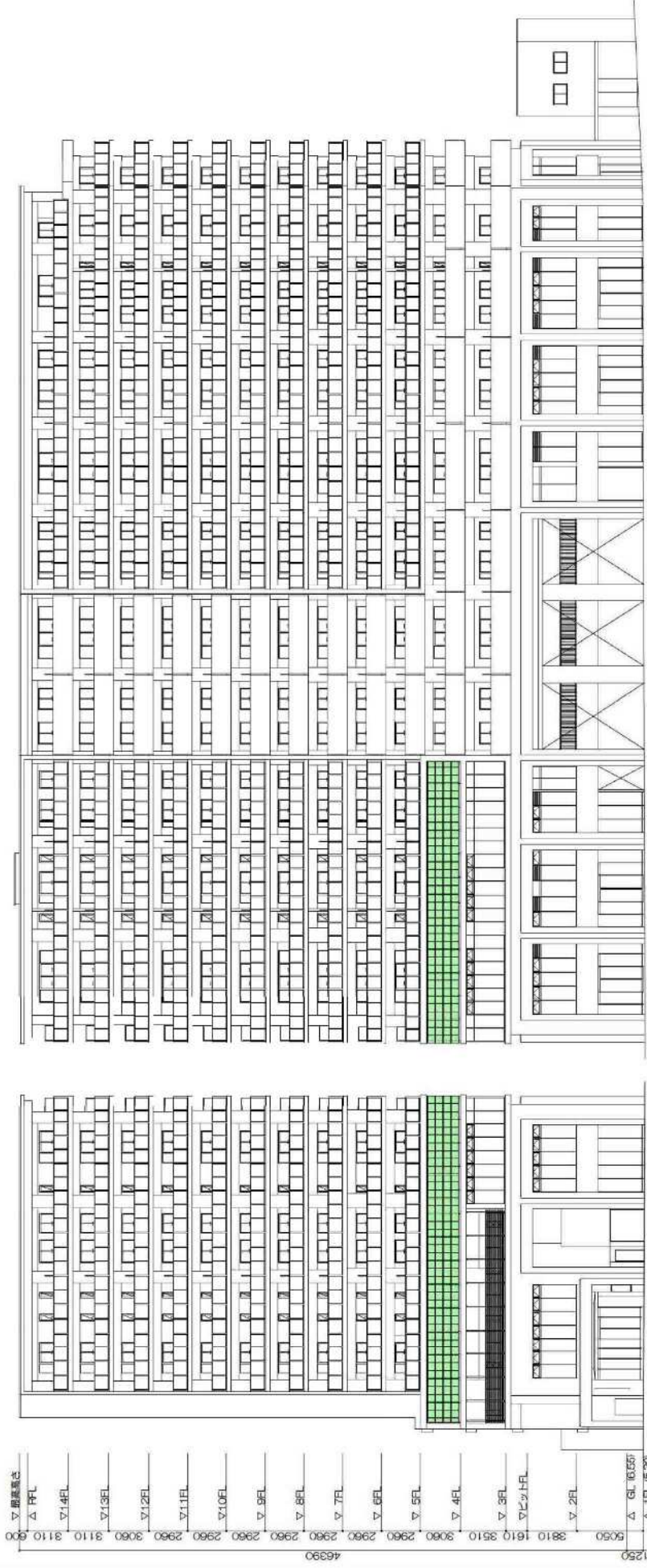




凡例	
	構造部
	住宅共用部
	非住宅共用部
	事務所共用部
	全体共用部



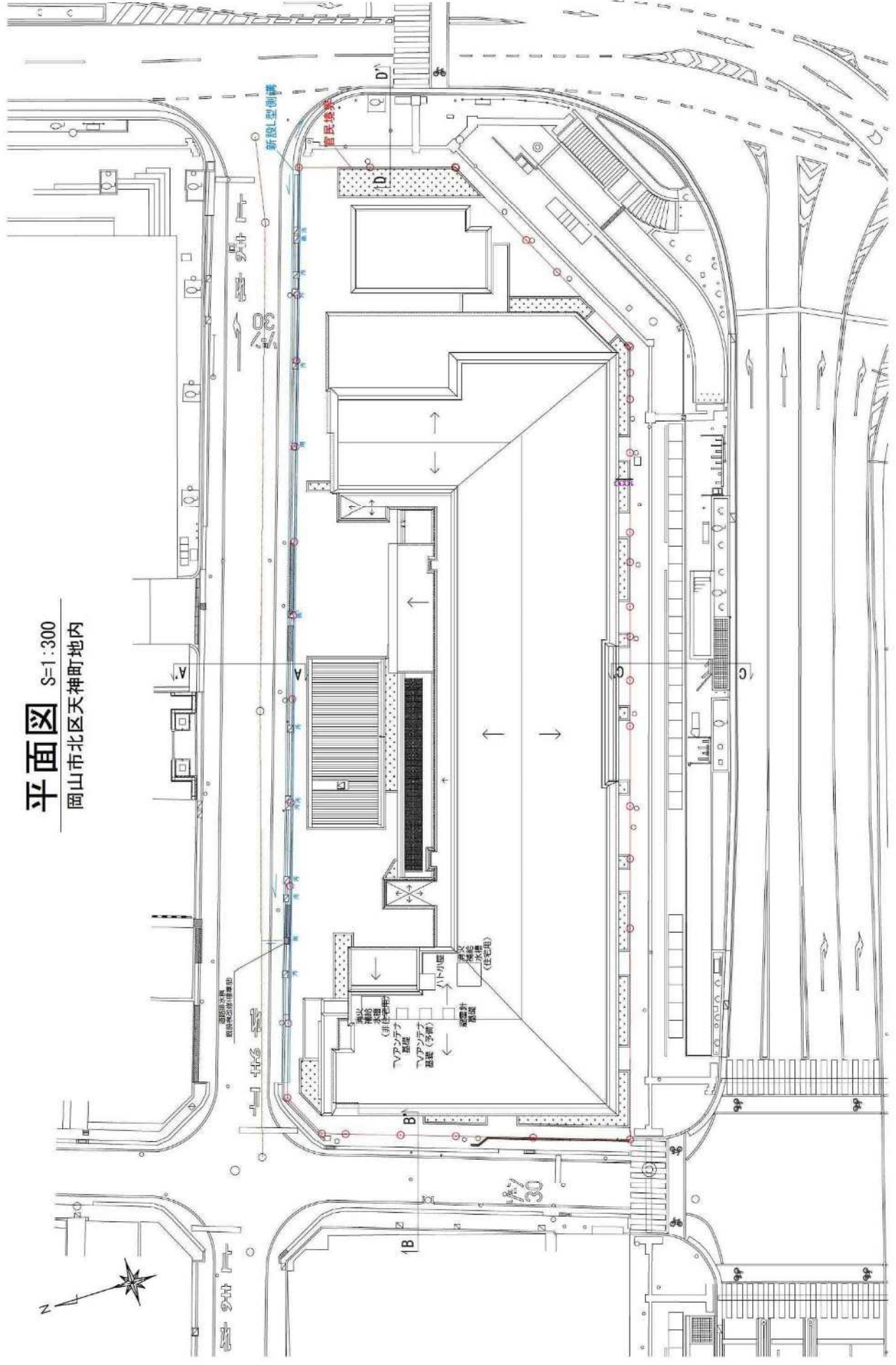
凡例	
■	共有部
■	住宅共用部
■	非住宅共用部
■	事務所共用部
■	全体共用部



西立面図

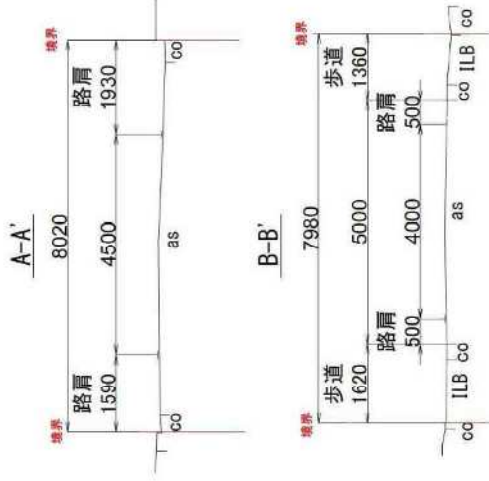
南立面図

平面図 S=1:300
岡山市北区天神町地内



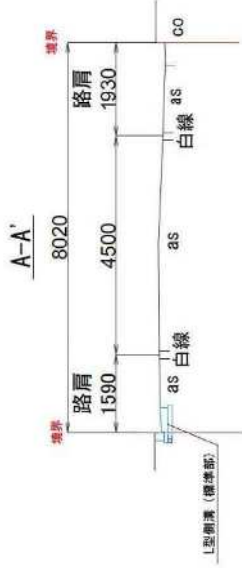
現況断面図

S=1:100



計画断面図

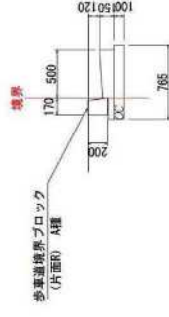
S=1:100



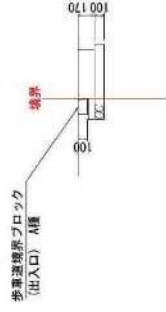
構造図

S=1:50

L型側溝 (標準部)



L型側溝 (出入口部)

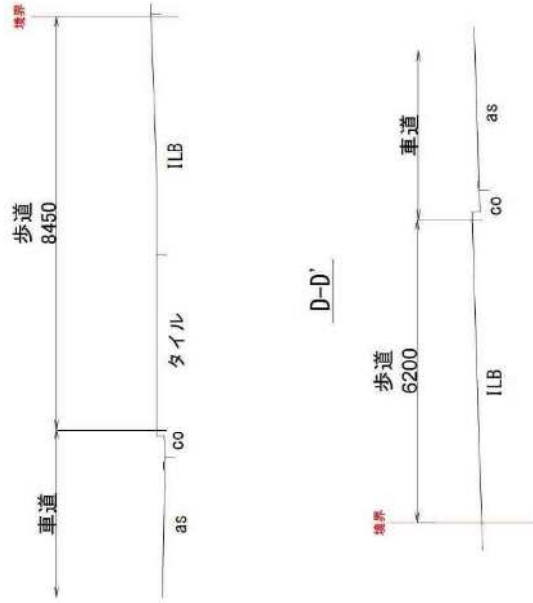
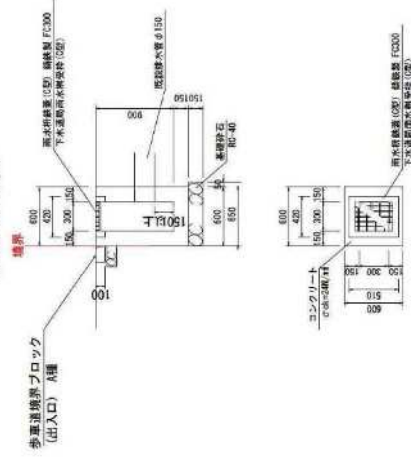


既設樹改修

(標準部)



(出入口部)



PROJECT

岡山市天神町10番地区第一種市街地再開発事業

TITLE 1 公共施設

TITLE 2

断面図

SCALE A3 - 1 : 100