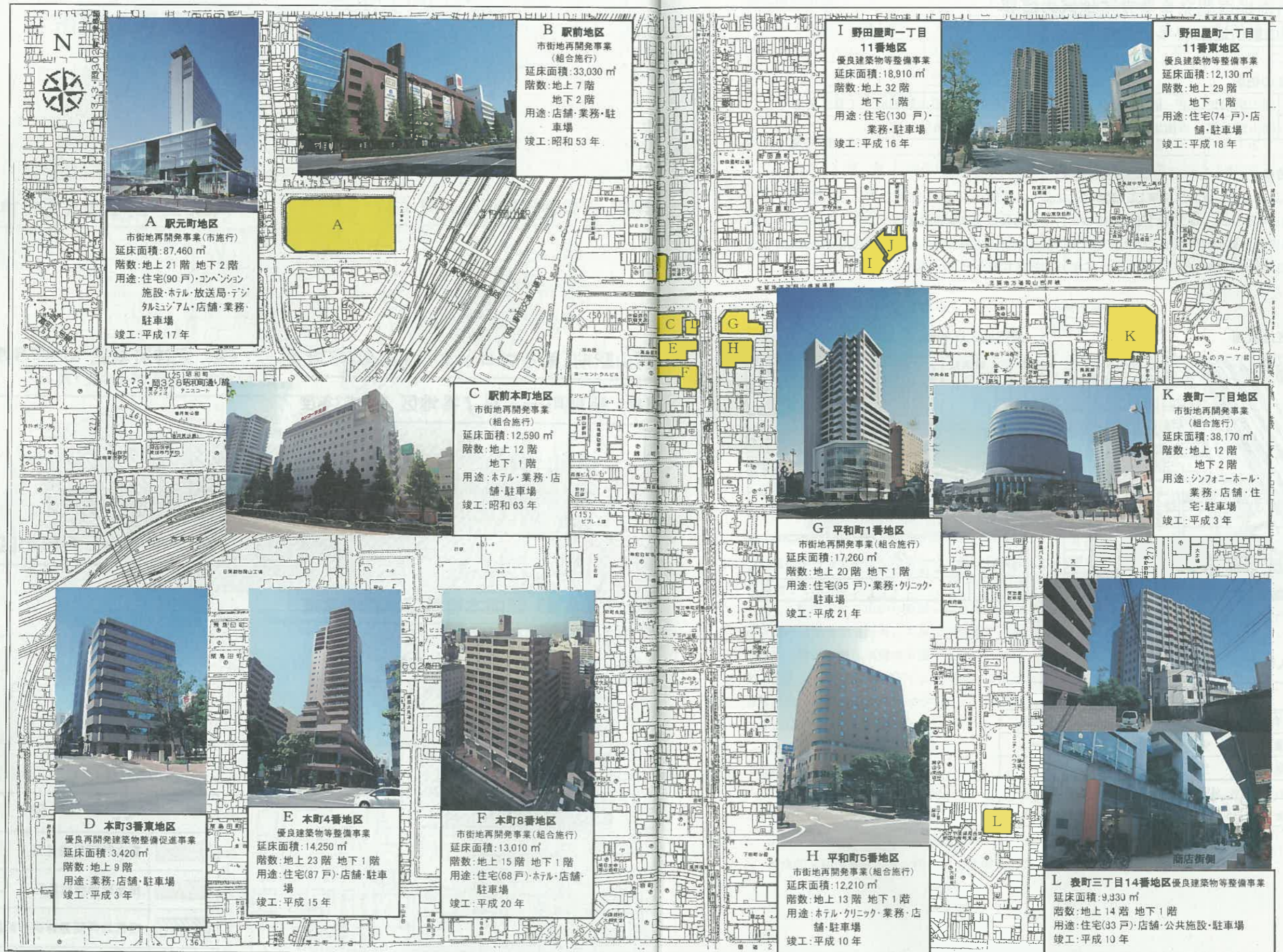


### 3. 市街地再開発事業完了地区概要及び位置図



#### 4. 市街地再開発事業完了地区の概要

##### (1) 岡山駅前地区(ドレミの街)

###### ① 地区の概要

事業名	岡山駅前地区第一種市街地再開発事業	所在地	岡山市駅前町1丁目8番5号
施行者	岡山駅前第一市街地再開発組合	地区面積	約0.75ha

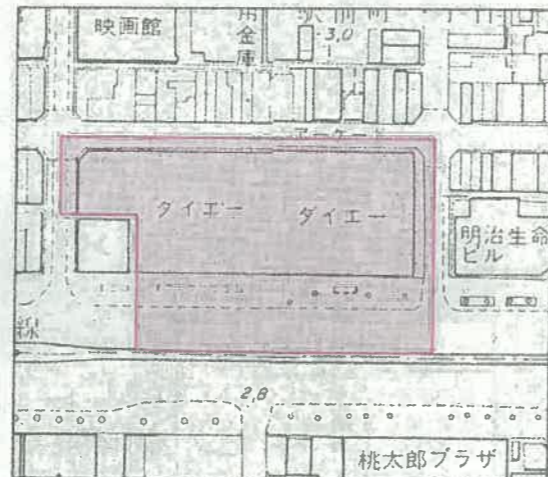
###### 地区の特徴

山陽本線岡山駅の東方に位置し、電車通りに面した区域で、戦後駅前商店街として発展してきたが、駅周辺において、地下街の建設、南地区の商業施設の充実等の整備がなされ、当該地区の商業経営は停滞状況を示すに至っていた。地区内は、住居併用店舗が大半を占め、利用効率が悪く、建物も総体に低層木造で密集し、老朽化しており、宅地も細分化されていた。

施行地区位置図



施行地区区域図



###### 権利者人数等

区分	事業着手時人数	うち残留	うち転出
土地所有者	35人	17人	18人
借地権者	9	3	6
借家権者	5	2	3
合計	49	22	27
地区内居住世帯	35世帯	居住人口	140人

###### 建物構造別割合

区分	建築面積	割合	延面積	割合
耐火造	522 m <sup>2</sup>	23%	2,055 m <sup>2</sup>	32%
非耐火造	1,792 m <sup>2</sup>	77%	4,274 m <sup>2</sup>	68%
合計	2,314 m <sup>2</sup>	100%	6,329 m <sup>2</sup>	100%

###### 建物用途別割合

区分	棟数	延面積	割合
店舗併用住宅	33棟	6,172 m <sup>2</sup>	98%
専用住宅	4棟	129 m <sup>2</sup>	2%
倉庫	1棟	28 m <sup>2</sup>	0%
合計	38棟	6,329 m <sup>2</sup>	100%

###### 従前地価 昭和51年12月現在

最高	1,091千円/m <sup>2</sup>
最低	636千円/m <sup>2</sup>
平均	864千円/m <sup>2</sup>

###### ② 事業の経緯

###### 事業の契機

駅前商店街は市内の主要な商店街の一つとして発展してきたが、基幹交通網の整備等の状況の変化に伴い、旧態依然とした商店街では周辺の近代化に対抗できなくなるという強い危機意識があった。

また、戦後のヤミ市から発展した駅前商店街を含む周辺地域で道路等公共施設の整備をはかるため、戦災復興区画整理事業が進められた結果、狭小な宅地に店舗と住宅とを併用した木造低層家屋が密集する地区となっており、防災上も非常に危険な地区であった。

###### 事業の目的

1. 立地にめぐまれた駅前地区であり、土地の高度利用により県都の表玄関にふさわしい街づくりを行う必要がある。
2. 近隣商店街と共存しつつ、商業施設の拡充・整備・近代化を図る。
3. 計画的共同建築により、防災上の整備を図る。

###### 従前の土地利用

地区面積		7,479 m <sup>2</sup>	100%	
公共用地	道路	3,108 m <sup>2</sup>	42%	
	公園	—	—	
	広場	—	—	
	水路	—	—	
	公共用通路	194 m <sup>2</sup>	2%	
(小計)		3,302 m <sup>2</sup>	44%	
宅地	公有地	—	—	
	私有地	建築敷地	4,177 m <sup>2</sup>	56%
		私道	—	—
(小計)		4,177 m <sup>2</sup>	56%	

###### 従前の建物利用

建築敷地面積	4,177 m <sup>2</sup>
建築面積	2,314 m <sup>2</sup>
建築延面積	6,329 m <sup>2</sup>
建ぺい率	55%
容積率	152%

###### 土地利用計画

地区面積		7,479 m <sup>2</sup>	100%
建築敷地		4,371 m <sup>2</sup>	58%
公共施設	道路	3,108 m <sup>2</sup>	42%
	駅前広場	—	—
	公園	—	—
	水路	—	—
	公共地下通路	延長×幅員 約127m3.3m	
有効空地率		47%	
駐車台数		195台	
附置義務台数		145台	

事業の経緯

昭和42年	岡山駅前商店街、街づくりの研究開始
昭和43年	岡山市広域商業診断報告。岡山駅前商店街振興組合が発足、街ぐるみの再開発を立案
昭和44年	都市再開発法制定
昭和45年	岡山駅前地区(5.2ha)の再開発基本計画の作成
昭和46年3月	岡山駅前地区再開発基本計画作成報告
昭和46年5月	市、都市再開発課を設置
昭和46年8月	市、基本計画地元説明
昭和47年5月	岡山駅前第一市街地再開発準備組合結成
昭和47年6月	県・市・商工会議所推進協議会設置
昭和47年12月	百貨店出店希望の申出
昭和48年7月	権利者個別ヒアリング開始
昭和49年1月	入居予定者で協同組合設置
昭和49年5月	再開発に対する基本的同意書回収
昭和49年8月	再開発組合発起人会を開催、発起人10名、定款、事業計画等を決定
昭和49年9月	再開発組合設立同意の取りつけ開始
昭和49年11月	施行地区の公告、縦覧
昭和50年6月	都市計画案、高度利用地区指定案の縦覧
昭和50年8月	県、都市計画審議会開催、都市計画案、高度利用地区の変更について原案どおり答申
昭和50年10月	都市計画決定告示(県知事)(昭和50年10月24日) 再開発組合設立認可申請書提出。事業計画の縦覧
昭和50年12月	組合設立認可(昭和50年12月9日)
昭和51年1月	創立総会
昭和51年4月	百貨店出店断念の申出
昭和51年6月	権利変換開始の登記
昭和51年9月	㈱ダイエー出店決定、予約契約締結、大店法第3条届出
昭和51年11月	商調協審議・結審。 権利変換計画書認可(県知事)(昭和51年11月29日)
昭和51年12月	起工式。権利変換期日(昭和51年12月9日)
昭和52年1月	㈱ダイエー出店の本契約締結
昭和52年9月	地下道工事起工式
昭和52年10月	駅前再開発ビルの愛称を公募「ドレミの街」に決定
昭和53年6月	事業計画の変更認可
昭和53年10月	権利変換計画の一部変更公告。工事完了
昭和53年11月	工事完了の公告(昭和53年11月1日) 竣工式。「ドレミの街」オープン
昭和53年12月	施設建築物の登記完了
昭和63年4月	組合解散(昭和63年4月21日)

③ 計画の概要

都市計画  
地域地区

用途地域	指定	昭和4年7月12日	商業地域	建ぺい率 8/10	容積率 60/10
防火・準防火地域	指定	昭和27年10月18日	防火地域		
高度利用地区	指定	昭和50年10月24日	地区名称	岡山駅前地区	
			面積	約0.85ha	
			容積率	最高 70/10	～最低 30/10
			建ぺい率	最高 10/10	
			建築面積	最低 250㎡	
			壁面位置の制限	無	
その他の地域地区	—				

市街地再開発事業に関する都市計画

名称	岡山駅前地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積	約0.85ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路	駅前後楽園線	25m	約120m	都市計画決定済	
	区画街路を建築物の利用にあわせて配置し、都市計画道路駅前後楽園線の一部へ公共地下通路を設ける						
公共施設	下水道	岡山公共下水道	石井幹線	管径 1.2m	約30m	都市計画決定済	
	その他の公共施設						
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合		
	6	約4,300㎡	約35,800㎡	約10/10	約70/10	中層部(店舗) 低層部(店舗, 駐車場) 量販店 約74% 駐車場 約7% 専門店 約11% 事務所 約8%	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画			
	6	約4,740㎡		公共駐車場(駐車台数50台, 面積約1,900㎡)及び地上1階部分の壁面を後退させ広場(面積約260㎡)を設け、さらに壁面の一部を後退させる。			
	計	約4,740㎡					
住宅建設の目標	戸数	面積		備考			
	約戸	約㎡					
決定年月日	昭和50年10月24日		最終変更年月日	昭和53年3月10日			

施設建築物の計画

設計方針

施設建築物は、商業施設としての機能性を考慮して、フレキシビリティのある空間となるように平面や断面の構成を行う。

権利者等の専門店とテナントによる大型店が共存共栄し、有機的、効率的なショッピングセンターを形づくる用途構成、店舗配列とする。

これらの構成に応じた共用施設を配置し、管理保全の利便性に配慮する。

意匠においては、街並みとの調和をはかりながら、商業建築の独自性を表現する。不特定多数の顧客が利用する施設であるという特質から、安全性に対する最善の配慮のもとに、構造設計、防災設計を行う。

以上の商業建築の機能性と安全性を満足させるなかで、経済性を重視した設計につとめる。

また再開発ビルと駅前地下街とは延長127mの公共地下道で結んでいる。

建ぺい率等

棟名	建築敷地面積	建築面積	延面積	建ぺい率	容積率
ドレミの街	4,371 m <sup>2</sup>	3,966 m <sup>2</sup>	33,029.82 m <sup>2</sup>	90.7%	693%

規模・用途構成等

棟名		ドレミの街			
構造		SRC 及び RC 造			
規模		地下2階, 地上7階, 塔屋2階付			
高さ		約28m			
階	床面積 (m <sup>2</sup> )	用途			
		専門店	量販店	駐車場	共用及び機械室
B2	4,449.23		25.06	2,572.87	1,851.30
B1	3,970.18	723.36	2,197.78	42.91	1,006.13
1	3,683.19	801.04	1,871.83	62.37	947.95
2	3,858.22	675.53	2,086.77		1,095.92
3	3,965.66	689.00	2,218.52		1,058.14
4	3,257.96	17.87	2,739.95		500.14
5	3,201.76		2,777.67		424.09
6	3,201.76		2,777.67		424.09
7	3,201.76		2,513.62		688.14
R1	192.49		92.73		99.76
R2	47.61		26.58		21.03
合計	33,029.82	2,906.80	19,328.18	2,678.15	8,116.69

④ 資金計画

(単位: 百万円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	1,150	調査設計計画費	255
国	576	土地整備費	82
県	287	補償費	3,772
市	287	用地補償費	1,367
保留床処分金		建物補償費	603
参加組合員負担金	8,927	その他補償費	1,802
分担金賦課金	5	工事費	4,200
その他	65	建築施設本工事費	3,950
		公共施設本工事費	226
		その他付帯工事費等	24
		営繕費	68
		事務費等	86
		借入金利子	1,167
		その他	517
合計	10,147	合計	10,147

(2) 岡山駅前本町地区(桃太郎プラザ)

① 地区の概要

事業名	岡山駅前本町地区第一種市街地再開発事業	所在地	岡山市本町3番
施行者	岡山駅前本町地区市街地再開発組合	地区面積	約0.35ha

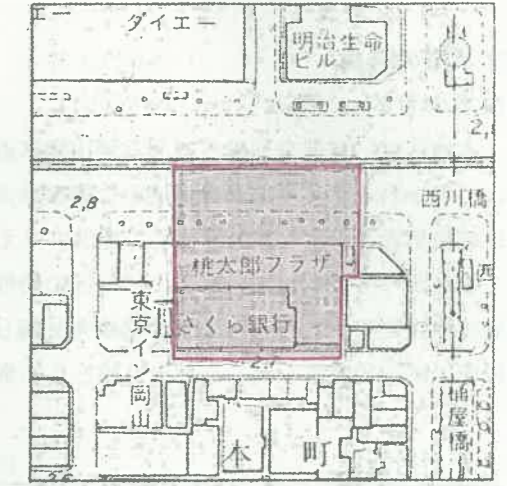
地区の特徴

本地区は、JR 岡山駅から東方にのびる 50m 道路(桃太郎大通り)と、中心市街地を南北にはしる西川緑道公園の交差する南西にあり、駅から約 300m と至近にあって業務及び商業地として恵まれた位置にありながら、地区内は商店・事務所・住宅の低層家屋が混在し、防災上の観点からも問題があり、土地の利用状況のみならず、都市機能上、また都市景観上からも周辺環境への対応の遅れが目立ち、その対策の急がれる地区であり、県都岡山市の玄関にふさわしい調和のとれた都市機能の更新が、特に望まれる地区であった。

施行地区位置図



施行地区区域図



権利者人数等

区分	事業着手時人数	うち残留	うち転出
土地所有者	9人	5人	4人
借地権者	4	4	0
借家権者	8	0	8
合計	21	9	12
地区内居住世帯	4世帯	居住人口	14人

従前の土地利用

公共用地	地区面積	3,461 m <sup>2</sup>	100 %
	道路	1,614	47
公園	—	—	
水路	—	—	
(小計)	1,614	47	
宅地	公有地		
民有地	建築敷地	1,847	53

従前地価

最高	1,066 千円/m <sup>2</sup>
最低	663 千円/m <sup>2</sup>
平均	865 千円/m <sup>2</sup>

建物用途別割合

区 分	棟 数	延面積	割 合
併用店舗	4 棟	599 m <sup>2</sup>	22 %
商業施設	1	508	18
業務施設	2	1,059	38
その他	3	613	22
計	10	2,779	100

従前の建物利用

建築敷地面積	1,847 m <sup>2</sup>
建築面積	1,353 m <sup>2</sup>
延床面積	2,779 m <sup>2</sup>
建 ぺ い 率	73 %
容 積 率	150.4 %

建物構造別割合

区 分	建築面積	割 合	延面積	割 合
耐火造	435 m <sup>2</sup>	32 %	960 m <sup>2</sup>	35 %
非耐火造	918	68	1,819	65
合 計	1,353	100	2,779	100

②事業の経緯

事業の目的

本地区は、広域交通拠点である岡山駅に近く、業務及び商業地として恵まれた立地条件を有するにもかかわらず、土地の合理的かつ健全な高度利用は図られていないが、瀬戸大橋完成後急増する広域来街者に対する都市的便益の提供のうえからも、ますます重要な役割を果たすべき地区である。

したがって、本地区において、地区の特性を生かした商業・業務及び都市型宿泊施設並びに地区周辺住民に対する公益性の高い施設を計画し、県都岡山市の玄関口にふさわしい都市景観及び都市機能の統一的整備を図ることを目的として事業を行ったものである。

土地利用計画

地区面積	3,461 m <sup>2</sup>	100 %	
建築敷地	1,847	53	
共施設	道 路	1,614	47
	公 園	—	—
	水 路	—	—
有効空地率	52 %		
駐 車 台 数	49 台		
付置義務台数	48 台		
駐 輪 台 数	18 台		
付置義務台数	12 台		

事業の経緯

- 昭和 46 年 3 月 岡山駅前地区再開発基本計画作成 (5.2ha)
- 昭和 48 年 9 月 第 10 ブロック再開発研究会発足
- 昭和 52 年 11 月 岡山駅前本町地区 (第 10 ブロック) 市街地再開発準備組合設立
- 昭和 56 年 2 月 岡山駅前本町地区 (第 10 ブロック) 市街地再開発事業推進計画作成 (0.56ha)
- 昭和 57 年度 市街地再開発事業 (組合施行) の補助採択
- 昭和 58 年 3 月 岡山県都市計画地方審議会開催
- 昭和 58 年 3 月 都市計画決定告示 (高度利用地区の指定 (市) 及び市街地再開発事業の決定 (県知事)) (3 月 29 日)
- 昭和 58 年 9 月 岡山商工会議所にホテル等対策協議会設置
- 昭和 58 年 12 月 再開発準備組合とキーテナント (ワシントンホテル株) との出店の覚書締結
- 昭和 60 年 6 月 再開発組合設立認可申請
- 昭和 60 年 9 月 再開発組合設立認可公告 (県知事) (9 月 10 日)
- 昭和 60 年 9 月 再開発組合設立総会
- 昭和 60 年 10 月 権利変換手続開始の登記 (法第 70 条登記)
- 昭和 61 年 1 月 岡山市旅館協同組合とワシントンホテル株との覚書締結
- 昭和 61 年 5 月 仮設営業所設置工事着手
- 昭和 61 年 5 月 評価基準日 (5 月 10 日)
- 昭和 61 年 6 月 再開発組合と住友生命保険相互会社との基本協定締結
- 昭和 61 年 7 月 仮設営業所設置工事完了
- 昭和 61 年 11 月 権利変換計画認可申請
- 昭和 61 年 12 月 権利変換計画認可 (県知事) (12 月 2 日)
- 昭和 61 年 12 月 権利変換期日 (12 月 3 日)
- 昭和 61 年 12 月 既存建築物除却・整地工事着手
- 昭和 62 年 1 月 権利変換の登記 (法第 90 条登記)
- 昭和 62 年 2 月 除却・整地工事完了
- 昭和 62 年 2 月 再開発ビル起工式
- 昭和 62 年 8 月 再開発ビルの保留床分譲・テナント募集開始
- 昭和 62 年 9 月 総会にて再開発ビルの名称決定「桃太郎プラザ」
- 昭和 63 年 3 月 桃太郎プラザ管理規約認可申請
- 昭和 63 年 3 月 桃太郎プラザ管理規約許可 (県知事)
- 昭和 63 年 4 月 桃太郎プラザ管理組合設立総会
- 昭和 63 年 4 月 再開発ビルの建築工事完了
- 昭和 63 年 5 月 再開発ビルの竣工式・オープン
- 昭和 63 年 6 月 工事完了広告 (6 月 30 日)
- 平成 3 年 8 月 組合解散 (8 月 31 日)

③計画の概要

都市計画

地域地区

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最低限度
高度利用地区	約 0.65ha	60/10	30/10	8/10	180 m <sup>2</sup>

(注) ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては、1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は、第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

市街地再開発事業に関する都市計画

名称		岡山駅前本町地区（第10ブロック）第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約 0.4ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考		
		幹線街路	3.1.岡101 駅前後楽園線	25m (代表幅員 50m)	約 80m	都市計画決定 整備済		
	区画道路	岡山市道 第64号線	4m (代表幅員 8m)	約 50m	整備済			
公園及び緑地	種別	名称	面積	備考				
	—	—	—					
下水道	公共下水道で整備済であり、施設建築物から本管に接続する。							
その他の公共施設	なし							
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する 建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合	主要用途	(参考) 高度利用地区の 制限内容	備考
		建築面積	延べ面積					
10	約 1,700 m <sup>2</sup>	約 14,100 m <sup>2</sup>	約 9/10	約 60/10	低層部, (地下1階～4階) 店舗, 銀行, 駐車場, ホテル 高層部 (5階～11階) ホテル	容積率最低限度 30/10 容積率最高限度 60/10 建ぺい率最高限度 10/10 (8/10+2/10) 建築面積最低限度 180 m <sup>2</sup>	駐車場 約 65 台	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画				
	10	約 1,980 m <sup>2</sup>		区画道路沿いに、建築物の壁面を2m後退させ、公開空地とする。				
住宅建設の目標	計	約 1,980 m <sup>2</sup>						
	戸数	—		面積		備考		

施設建築物の計画

設計方針

施設建築物は、地区の特性を生かすべく、高層部に都市型宿泊施設を計画し、低層部には、商業・業務施設、駐車場施設を配置し、市の玄関口としてふさわしい都市機能の複合化、特に権利床となる低層部については、地区内権利者の生活再建について充分考慮した配置空間を行う。また、施設のオープンスペースにサンクンガーデン、植栽等を計画し歩行者空間と施設の一体化を図り、ゆとりある空間構成を行い、利便性の高い都市機能を十分に備えた施設とする。

建築敷地面積 / 1,847 m<sup>2</sup>

建築面積 / 1,661 m<sup>2</sup>

建築延床面積 / 12,588 m<sup>2</sup>

建ぺい率 / 90 %

容積率 / 599 %

構造 / 鉄骨鉄筋コンクリート造

階数 / 地下1階, 地上12階, 塔屋1階

用途 / ホテル, 銀行, 店舗, 事務所, 駐車場

階数	用途	面積 (m <sup>2</sup> )
塔屋1階	機械室	25 m <sup>2</sup>
12階	機械室	83 m <sup>2</sup>
11階	ホテルレストラン	752 m <sup>2</sup>
10階	ホテル客室	711 m <sup>2</sup>
9階	ホテル客室	711 m <sup>2</sup>
8階	ホテル客室	824 m <sup>2</sup>
7階	ホテル客室	824 m <sup>2</sup>
6階	ホテル客室	824 m <sup>2</sup>
5階	ホテル客室	824 m <sup>2</sup>
4階	事務所・駐車場	886 m <sup>2</sup>
3階	事務所・駐車場	1,527 m <sup>2</sup>
2階	ホテルフロント・銀行・飲食店舗	1,525 m <sup>2</sup>
1階	銀行・店舗・事務所	1,573 m <sup>2</sup>
地下1階	飲食店舗・防災センター	1,499 m <sup>2</sup>
合計		12,588 m <sup>2</sup>

④ 資金計画

(単位: 百万円)

収 入		支 出	
補助金	472	調査設計計画費	138
保留床処分金	834	土地整備費	29
参加組合員負担金	2,287	補償費	989
その他	2	工事費	2,193
		事務費	166
		借入金利子	80
合計	3,595	合計	3,595

(3) 岡山市表町一丁目地区(岡山シンフォニービル)

① 地区の概要

事業名	岡山市表町一丁目地区第一種市街地再開発事業	所在地	岡山市表町一丁目
施行者	岡山市表町一丁目地区市街地再開発組合	地区面積	約0.96ha

地区の特徴

施行地区は、広域交通拠点である岡山駅から東へ延びる桃太郎大通り(幅員50m)の東端、駅から1km離れた城下交差点の南西の街区に位置しています。

当地区は、古くから商業集積地である表町商店街の入口として市民に親しまれてきた地区であるとともに、その位置が文化的シンボルゾーン内にあって、後樂園・岡山城・天神山等の文化・歴史ゾーンと商業ゾーンとの結節点に当たるため、都市機能上からも極めて重要な地区となっています。

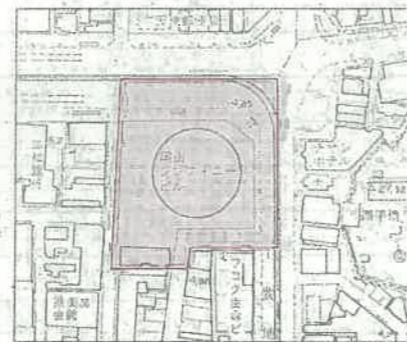
しかし、当地区では一部においては木造家屋が密集し防災対策上問題があること、地区内の一部が高度利用されていないこと、商業機能の低下がみられること等、立地条件に相応した土地利用がなされていませんでした。

こうしたことから、当地区には、表町商店街の北部拠点として、また、文化・歴史ゾーンの一翼を担う地区としての機能強化が必要とされてきました。

施行地区位置図



施行地区区域図



権利者人数等

区分	事業着手時人数	うち残留	うち転出
土地所有者	29人	24人	5人
借地権者	2	1	1
借家権者	24	2	22
合計	55	27	28
地区内居住世帯	16世帯	居住人口	50人

建物構造別割合

区分	建築面積	割合	延面積	割合
耐火造	1,025 m <sup>2</sup>	34%	4,273 m <sup>2</sup>	41%
非耐火造	2,030	66	6,222	59
合計	3,055	100	10,495	100

建物用途別割合

区分	棟数	延面積	割合
店舗施設	6棟	2,581.38 m <sup>2</sup>	25%
業務施設	3	2,903.91	28
住宅施設	2	142.45	1
併用住宅施設	16	3,966.84	38
店舗併用業務施設	1	795.04	7
その他	2	105.30	1
計	30	10,494.92	100

従前の土地利用

地区面積	9,584 m <sup>2</sup>	100%
公共用地		
道路	4,510	47
公園	—	—
水路	—	—
(小計)	4,510	47
宅地		
公有地	—	—
民有地	5,074	53
建築敷地		

従前の建物利用

建築敷地面積	5,074 m <sup>2</sup>
建築面積	3,055 m <sup>2</sup>
延床面積	10,495 m <sup>2</sup>
建ぺい率	60.21%
容積率	206.84%

従前地価 昭和61年10月現在

最高	895.5 千円/m <sup>2</sup>
最低	492.3 千円/m <sup>2</sup>
平均	692.9 千円/m <sup>2</sup>

② 事業の経緯

事業の目的

本事業は、当地区及び表町商店街の活性化につながる商業・業務施設の建設と県民・市民の文化活動の拠点としての音楽を主体としたホールの建設を行うことにより、商業環境及び文化施設の整備、防災性能の強化等をはかるとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新をめざしている。これにより、これからの時代に、ふさわしい総合的な街づくりに寄与することを目的としている。

土地利用計画

地区面積	9,584 m <sup>2</sup>	100%
建築敷地	5,074	52
公共施設		
道路	4,510	48
公園	—	—
水路	—	—
有効空地率	47.7%	
駐車台数	154台(38+116)	
付置義務台数	154台	

事業の経緯

昭和 51 年 3 月 表町地区商業近代化実施計画により表町商店街北部開発拠点に指定される

昭和 55 年 10 月 表町一丁目（上之町）地区市街地再開発準備組合結成（8 人）

昭和 57 年 2 月 表町一丁目（上之町）地区市街地再開発事業推進計画作成

昭和 58 年 11 月 表町一丁目地区市街地再開発準備組合結成（旧組合を 30 人に改組）

昭和 59 年 11 月 （財）岡山文化施設整備センター設立

昭和 60 年 3 月 岡山芸術音楽ホール（仮称）基本構想策定

昭和 60 年 5 月 都市計画決定告示（高度利用地区の指定・市街地再開発事業の決定 県知事）  
（5 月 17 日）

昭和 60 年 6 月 施行区域の公告

昭和 61 年 7 月 再開発組合設立認可申請

昭和 61 年 9 月 岡山市表町一丁目地区市街地再開発組合設立認可・公告（県知事）（9 月 16 日）  
（財）岡山文化施設整備センター参加組合員となる。

昭和 61 年 10 月 再開発組合設立総会。定款変更認可・公告。評価基準日（10 月 16 日）。

昭和 61 年 11 月 権利変換手続開始の登記（法第 70 条登記）

昭和 62 年 9 月 事業計画変更認可・公告（9 月 12 日）

昭和 62 年 10 月 仮設店舗改修工事着工・完工

昭和 62 年 12 月 表町地下駐車場建設工事着工

昭和 63 年 4 月 定款及び事業計画変更認可・公告（4 月 25 日）。権利変換計画認可申請  
岡山市参加組合員となる

昭和 63 年 6 月 権利変換計画認可・公告（県知事）（6 月 8 日）  
権利変換期日（6 月 13 日）

昭和 63 年 10 月 既存建築物除却・整地工事着工

昭和 63 年 12 月 既存建築物除却・整地工事完工  
権利変換の登記（法第 90 条登記）

平成元年 1 月 施設建築物建築工事起工式

平成 2 年 3 月 表町一丁目第 2 開発ビル（B 棟）管理規約認可

平成 2 年 3 月 C 棟建築工事完工

平成 2 年 4 月 城下地下駐車場（C 棟）供用開始

平成 2 年 5 月 B 棟建築工事完工

平成 3 年 4 月 管理会社表町第一開発ビル(株)設立

平成 3 年 6 月 A 棟愛称決定「岡山シンフォニービル」

平成 3 年 8 月 表町一丁目第 1 開発ビル（A 棟）管理規約認可

平成 3 年 9 月 再開発ビル竣工式

平成 3 年 9 月 岡山シンフォニービルオープン

平成 3 年 9 月 岡山シンフォニーホールこけらおとし

平成 3 年 9 月 工事完了広告（9 月 11 日）

平成 6 年 4 月 再開発組合解散（4 月 5 日）

③ 計画の概要

都市計画

地域地区

用途地域	指定 昭和 61 年 4 月 1 日	商業地域	建ぺい率	8/10	容積率	60/10
防火・準防火地域	指定 昭和 61 年 4 月 1 日	防火地域				
高度利用地区	指定 昭和 60 年 5 月 17 日	地区名称	岡山市表町一丁目地区			
	面積 約 0.9ha	容積率最高 70/10~最低 30/10	建ぺい率最高 8/10			
	面積 約 0.1ha	容積率最高 50/10~最低 30/10	建ぺい率最高 8/10			
	建築面積最低 200 m <sup>2</sup>	壁面位置の制限 有				
その他の地域地区	-					

市街地再開発事業に関する都市計画

名称	岡山市表町一丁目地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積	約 1.0ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延長	備 考	
		幹線街路	3.1.岡 101 駅前後楽園線	25m (代表幅員 50m)	約 90m	都市計画決定	
			3.4.岡 401 津島飛行場線	13.5m (代表幅員 27m)	約 60m	整備済	
		区画道路	7.6.岡 603 表町 1 号線	10m	約 80m	都市計画決定	
		岡山市道 M 第 29 号	4m (代表幅員 8m)	約 90m	整備済		
公園及緑地	種 別	名 称	面 積	備 考			
	-	-	-	-			
下水道	公共下水道で整備済であり、施設建築物から本管に接続する。						
その他の公共施設	なし						
建築物の整備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		備 考	
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		主要用途
		約 4,100 m <sup>2</sup>	約 33,000 m <sup>2</sup> (31,000)	約 9/10	約 70/10		
1	約 330 m <sup>2</sup>	約 1,900 m <sup>2</sup>	約 9/10	約 50/10	低層部 店舗, 事務所 上層部 住宅	容積率最低限度 30/10 容積率最高限度 70/10 建ぺい率最高限度 10/10 (8/10+2/10) 建築面積最低限度 200 m <sup>2</sup> 容積率最低限度 30/10 容積率最高限度 50/10 建ぺい率最高限度 10/10 (8/10+2/10) 建築面積最低限度 200 m <sup>2</sup>	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画				
	1	約 4,600 m <sup>2</sup>	市道 M 第 29 号沿いに建築物の壁面を 2m 後退させ、公開空地とする。 7.6.岡 603 表町 1 号線沿いに建築物の 1, 2 階の部分壁面線を 1m 後退させ、公開空地とする。				
	2	約 380 m <sup>2</sup>	市道 M 第 29 号沿いに建築物の壁面を 2m 後退させ、公開空地とする。				
計	約 4,980 m <sup>2</sup>						
住宅建数の目標	戸 数	備 考					
	約 10 戸	一戸当たりの標準面積 約 80 m <sup>2</sup>					



施設建築物の計画

設計の概要

当地区の施設建築物は A・B・C 棟の 3 棟あり、A 棟は商業・ホール・業務の 3 種の用途の複合施設とし、B 棟は主として地区内の権利者の住宅を中心とした施設である。また、C 棟は駐車場施設として桃太郎大通り地下に整備しました。これにより、各棟の役割を明確にし、各々の機能を十分に発揮し得るとともに複合によるメリットも生かせるものとなりました。更に A 棟については 12 階建て、高層部は円筒形の斬新なデザインを採用し、岡山市の新しいランドマークとしての資質を備えたものとなりました。

建ぺい率等

棟名	建築敷地面積	建築面積	延面積	建ぺい率	容積率
A 棟	4,621 m <sup>2</sup>	4,239 m <sup>2</sup>	33,642 m <sup>2</sup>	92%	695%
B 棟	403 m <sup>2</sup>	317 m <sup>2</sup>	1,848 m <sup>2</sup>	79%	459%
C 棟	—	13 m <sup>2</sup>	2,676 m <sup>2</sup>	—	—

規模・用途構成等

(A 棟)

階	床面積 (m <sup>2</sup> )	主用途
塔屋	238	機械室
12	1,698	事務所
11	1,698	〃
10	1,698	〃
9	1,698	〃
8	289	
7	1,581	ホール客室
6	1,626	〃
5	1,287	〃
4	3,164	ホール舞台・客室・ホワイエ
3	3,714	ホール楽屋・リハーサル室・ロビー・ホール事務所
2	3,703	店舗
1	4,017	〃
B1	4,104	店舗・駐輪場
B2	3,127	駐車場・機械室
計	33,642	

(B 棟)

階	床面積 (m <sup>2</sup> )	主用途
塔屋	16	機械室
7	163	住宅
6	196	〃
5	199	〃
4	199	〃
3	196	〃
2	316	店舗
1	295	〃
B1	268	機械室・駐輪場
計	1,848	

(C 棟)

階	床面積 (m <sup>2</sup> )	主用途
1	13	階段
B1	2,663	駐車場・機械室
計	2,676	

④ 資金計画

(単位：百万円)

支 出			収 入		
項 目	金 額	構成比	項 目	金 額	構成比
調査設計計画費	695	4%	補助金	4,446	25%
土地整備費	304	2%	保留床処分金	13,317	73%
補償費	3,133	17%	賦課会・分担金	368	2%
工事費	13,219	72.5%			
事務費	694	4%			
借入金利子	86	0.5%			
計	18,131	100%	計	18,131	100%

(4) 岡山市平和町5番地区(アミティー・西川)

① 地区の概要

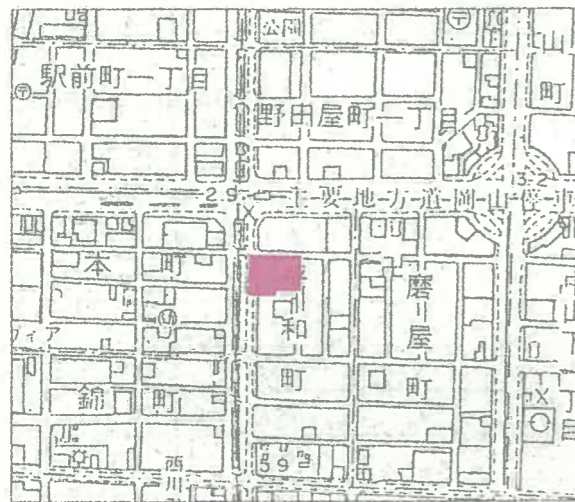
事業名	岡山市平和町5番地区第一種市街地再開発事業	所在地	平和町5番
施行者	岡山市平和町5番地区市街地再開発組合	地区面積	約0.2ha

地区の特徴

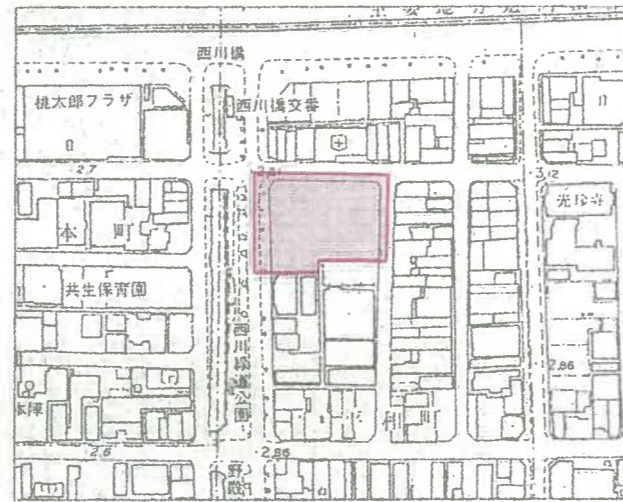
施行地区は、JR 岡山駅に近く西川緑道公園にも面するという好条件に恵まれながら、地区内の利用状況は、平面駐車場や古くからの住宅や事務所等の低層家屋が混在していました。

駅前地区を中心に激変している周辺環境への対応も遅れ、土地利用計画上有るいは景観上の問題、都市防災上の問題にも、対応の遅れが目立ちました。

施行地区位置図



施行地区区域図



権利者数

区分	事業着手時人数	うち残留	うち転出
土地所有者	5人	5人	
借地権者	2	2	
借家権者	4	3	1
合計	11	10	1
地区内居住世帯	4世帯	居住人口	7人

建物構造別割合

区分	建築面積	割合	延面積	割合
耐火造	327㎡	52%	990㎡	66%
非耐火造	297	48	510	34
合計	624	100	1,500	100

建物用途別割合

区分	棟数	延面積	割合
専用店舗	1戸	84㎡	6%
店舗併用住宅	5	1,209	80
専用住宅	1	165	11
その他	1	42	3
合計	8	1,500	100

従前の建物利用

建築敷地面積	1,827㎡
建築面積	624㎡
建築延面積	1,500㎡
建ぺい率	34%
容積率	82%

②事業の目的

岡山市西川緑道公園沿道地区地区更新計画に定められている「岡山の個性を創造する“まちの社交ゾーン”」としての位置付けに応じた商業、宿泊機能の集積を図るために、共同事業により土地の有効利用を図り、来街者の都市的ニーズに対応する都市型宿泊施設及び地区周辺住民に対する公益性の高い医療、商業施設を計画し、都市便益の提供と地区内住民の生活再建を図ることを目的としました。

従前の土地利用

地区	面積
地区面積	2,455㎡
道路	628
公園	
広場	
水路	
公共用通路	
(小計)	628
公有地	
建築敷地	1,827
私有地	
私道	
(小計)	1,827

土地利用計画

地区	面積
地区面積	2,455㎡
建築敷地	1,827㎡
道路	628㎡
公園	
公共施設	
水路	
有効空地率	55%
駐車台数	146台
附置義務台数	56台

事業の経緯

- 平成 2 年 3 月 西川緑道公園沿道地区地区更新計画策定
- 平成 2 年 10 月 西川緑道公園沿道地区建設大臣承認
- 平成 4 年 2 月 地区有志による共同化の機運起こる
- 平成 4 年 10 月 地区内権利者全員による会議の開催
- 平成 5 年 4 月 地権者会議で研究会設立を決定
- 平成 5 年 8 月 岡山市平和町 5 番地区市街地再開発研究会（全員参加）を設立
- 平成 5 年 9 月 再開発研究会の認定を受ける
- 平成 6 年 3 月 研究会において岡山市平和町再開発基本計画を作成，事業化を図る  
権利者全員にて再開発先進都市（金沢市）を視察
- 平成 6 年 6 月 キーテナントとなるホテル数社に出店と保留床取得の打診を行う
- 平成 6 年 9 月 出店希望表明のホテル数社と面談
- 平成 7 年 2 月 岡山市平和町 5 番地区市街地再開発準備組合設立
- 平成 7 年 4 月 権利者の一人である，みのる産業㈱がホテルを前提とした保留床取得を表明
- 平成 7 年 7 月 岡山市都市計画審議会
- 平成 7 年 9 月 基本設計着手
- 平成 7 年 12 月 借地権申告告示  
都市計画決定告示（12月22日）
- 平成 8 年 8 月 市街地再開発組合設立認可公告（県知事）（8月23日）
- 平成 9 年 3 月 権利変更計画認可（3月13日）  
権利変換期日（3月14日）  
建築確認通知
- 平成 9 年 7 月 起工式（7月18日）
- 平成 10 年 10 月 工事完了広告（10月26日）  
本体工事完了
- 平成 10 年 11 月 竣工式（11月18日）
- 平成 15 年 10 月 組合解散

③計画の概要

都市計画

地域地区

種類	面積	建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区	約 0.2ha	55/10	20/10	6/10	200 m <sup>2</sup>	

(注) ただし，建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は，建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては 1/10，同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は，第 4 項第 1 号に該当する建築物にあつては 2/10 を加えた数値とする。

市街地再開発事業に関する都市計画

名称		岡山市平和町 5 番地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約 0.2ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線道路	3・5・岡 508 西川線	5.3m (代表幅員 16.6m)	約 45m	都市計画決定 整備済	
		区画道路	市道平和町 1 号線	4m (代表幅員 8m)	約 58m	整備済	
	市道平和町 2 号線		3m (代表幅員 6m)	約 40m	整備済		
公園及び緑地	種別	名称	面積		備考		
	衛生道	-	-		-		
その他の公共施設	種別	名称	幅員	延長	面積	備考	
	衛生道	-	1.5m	約 40m	約 60 m <sup>2</sup>	等積にて付け替え	
建築物の整備	街区番号	建築物 建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	敷地面積に対する 建築面積の割合	建築物の延 面積の割合	主要用途 (参考) 高度利用地区 の制限の内容	備考
	1	約 1,100 m <sup>2</sup>	約 12,000 m <sup>2</sup> (約 10,000 m <sup>2</sup> )	約 6/10	約 55/10	ホテル 物販 飲食 駐車場 容積率の最高限度 55/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 5/10 (5/10+1/10=6/10) 建築面積の最低限度 200 m <sup>2</sup> 敷地面積の最低限度 500 m <sup>2</sup> 壁面の位置の制限	概ね 駐車台数 約 100 台
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	1	約 1,800 m <sup>2</sup>	3・5・岡 508 西川線沿いに建築物の壁面を 2m 後退させ，歩道状の空地を確保するとともに，市道平和町 1 号線及び市道平和町 2 号線沿いに，建築物の壁面を 4m 後退させ，公開空地とする。				
住宅建築の目標	戸数	面積	備考				
	-	-	-				

施設建築物の計画

設計の概要

地区の特性を活かして、高層部に都市型宿泊施設、低層部には商業・医療施設を配置し、敷地内に大型駐車施設を設置して、西川緑道公園のシンボルとしてふさわしい施設をめざしました。

特に権利床になる予定の低層部については、地区内権利者の生活再建について十分考慮した配置計画を行いました。また、施設のオープンスペースには植栽を施し、ベンチを設置する等して、歩行者空間と施設の一体化を図り、ゆとりのある空間構成を行い、利便性の高い都市機能を十分に備えた施設としました。

敷地面積 / 1,827.1 m<sup>2</sup>  
 建築面積 / 1,096.2 m<sup>2</sup>  
 延べ床面積 / 12,208.7 m<sup>2</sup>  
 容積対象床面積 / 10,048.7 m<sup>2</sup>  
 建ぺい率 / 60.0%  
 容積率 / 550%  
 構造 / 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 階数 / 地上 13 階地下 1 階  
 最高高さ / 44.6m (塔屋部分 51.9m)  
 主要用途 / ホテル・店舗・クリニック  
 駐車台数 / 146 台 (内平面 2 台)

資金計画 (単位：百万円)

収 入		支 出	
補助金	1,162.2	調査設計計画費	295.7
組合員増床負担金	3,080.0	土地整備費	131.8
その他	189.9	補償費	437.1
		工事費	3,203.7
		事務費	360.2
		借入金利子	3.6
合計	4,432.1	合計	4,432.1

P H	機械室	65.91
13 階	ホテル客室	642.81
12 階	ホテル客室	642.81
11 階	ホテル客室	642.81
10 階	ホテル客室	642.81
9 階	ホテル客室	642.81
8 階	ホテル客室	642.81
7 階	ホテル客室	642.81
6 階	ホテル客室	642.81
5 階	ホテル客室	642.81
4 階	ホテル客室	642.81
3 階	医院・事務所	895.70
2 階	店舗・医院	885.62
1 階	ホテル・店舗	876.87
地下 1 階	店舗・機械室	896.54
合計		10,048.74

(5) 岡山市駅元町地区 (フォーラムシティビル, リットシティビル)

① 地区の概要

事業名	岡山市駅元町地区第二種市街地再開発事業	所在地	岡山市駅元町
施行名	岡山市	地区面積	約2.4ha

地区の特徴

岡山市の中心市街地はJR岡山駅を境にして、都市基盤の整備が進んでいる駅東地区と、本格的な整備が行われてこなかった駅西地区とに二分されています。

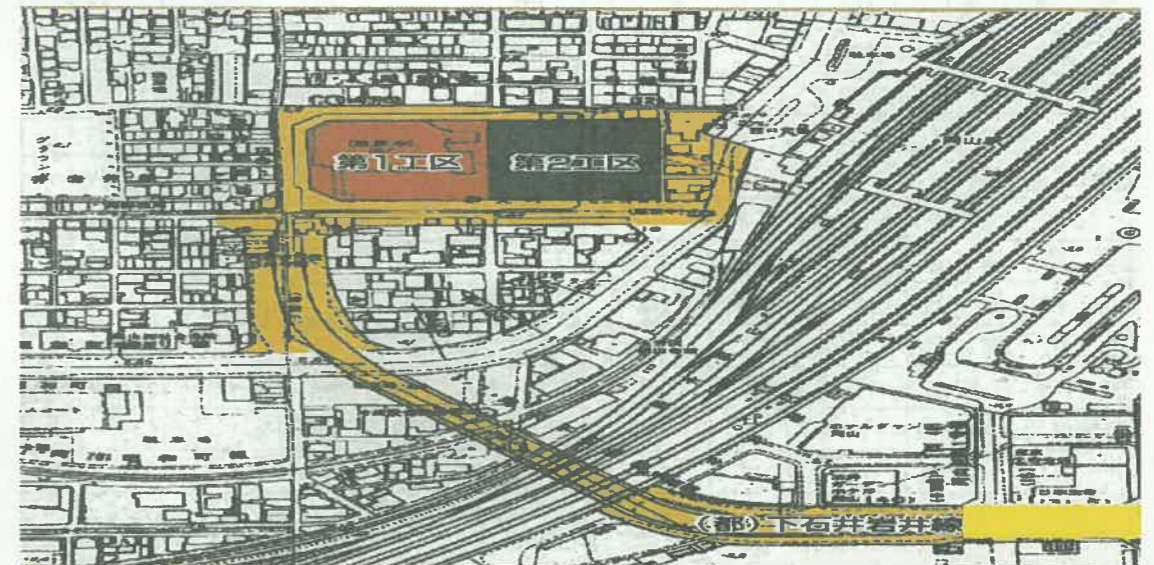
これは、第二次世界大戦の空襲により壊滅的な打撃を受けた駅東地区が、その復興のため戦災復興土地区画整理事業や基幹道路交通網の整備に積極的に取り組んだのに比べ、駅西地区は空襲による火災はあったものの駅東地区ほどの打撃的な被害とはならなかったため、駅東地区の被災者を大量に受け入れながらも戦後の開発からは取り残されるという結果になり、旧態依然とした市街地の状況が続いたまま今日を迎え、地区全体の地盤沈下を招いています。

その一方で、駅西地区は広範囲に大学や専門学校を擁することから多数の学生が通学し、また、下宿等により居住する地区でもあり、都市基盤の整備が進めば飛躍的に発展する可能性を秘めた地区でもあります。

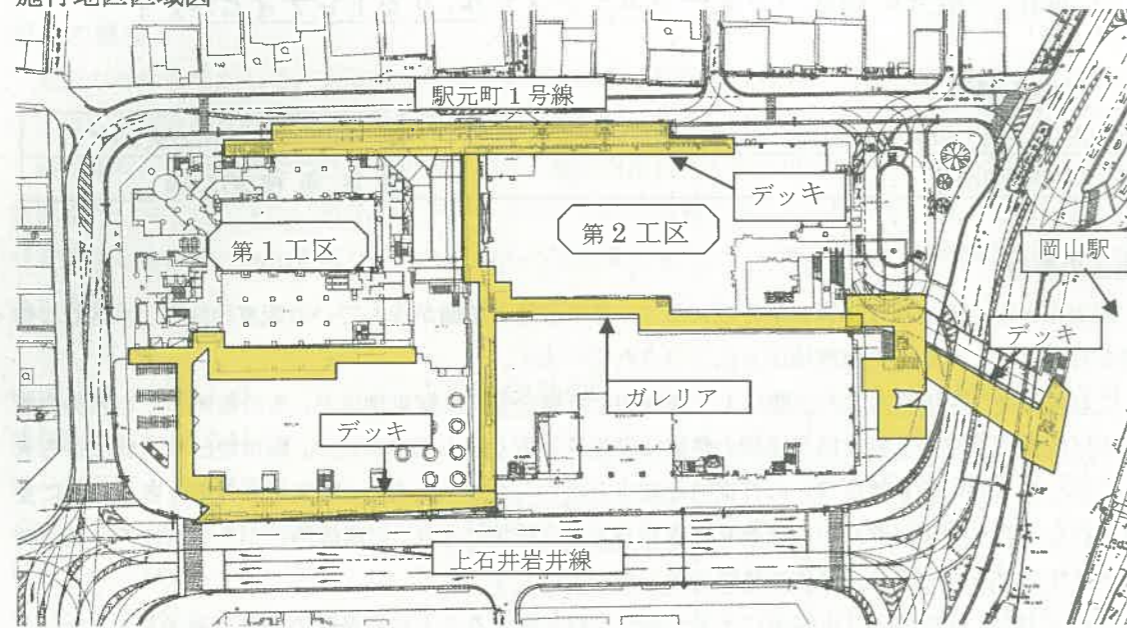
事業区域は、こうした駅西地区の中でもJR岡山駅西口の至近に位置しているという比較的条件のよい区域でありながら、駅前広場を含む公共交通サービス網や商業施設、文化施設等に代表される近代的都市施設、そして地域の居住環境を向上させる公共施設及び市民の利便性に貢献する公益施設等々の整備、充実が非常に遅れています。そのためか、事業区域の住民の年齢別比率では高年齢層が圧倒的に多いというのも区域の特性です。

また、事業区域は、駅東地区と駅西地区とを結ぶ都市計画道路下石井岩井線につながる都市計画道路上石井岩井線の事業区域にも含まれており、このことから総合的な開発・整備が必要な区域でもあります。

施行地区位置図



施行地区区域図



権利者人数等

区分	事業着手時人数	うち 残留	うち 転出
土地所有者	53人	10人	43人
借地権者	26人	1人	25人
借家権者	31人	1人	30人
合計	110人	12人	98人
地域内居住世帯	71世帯	居住人口	149人

建物構造別割合

区分	建築面積	割合
耐火造	590 m <sup>2</sup>	9%
非耐火造	6,130	91
合計	6,720	100

建物用途別割合

区分	棟数	延面積	割合
店舗施設	2戸	100 m <sup>2</sup>	0.7%
業務施設	4	540	3.8
住宅施設	73	4,597	32.1
併用住宅施設	14	1,140	8.0
店舗併用業務施設			
その他	19	7,930	55.4
合計	112	14,307	100

従前の土地利用

地区	面積	24,040 m <sup>2</sup>	100%
公道	路	3,240	13.5
公共	園	—	—
用地	水路	—	—
	(小計)	3,240	13.5
宅公	有地	9,430	39.2
地民	有地 建築敷地	11,370	47.3

従前の建物利用

建築敷地面積	20,800 m <sup>2</sup>
建築面積	6,720 m <sup>2</sup>
延床面積	14,307 m <sup>2</sup>
平均建ぺい率	59%
平均容積率	126%

従前地価 平成5年4月現在

最高	1,940 千円/m <sup>2</sup>
最低	283 千円/m <sup>2</sup>
平均	746 千円/m <sup>2</sup>

## ②事業の経過

### 事業の目的

本事業は、都市計画道路下石井岩井線につながる都市計画道路上石井岩井線を早急に整備すると同時に、都市基盤の確立、居住環境の整備、都市機能の育成を一体的・総合的に図り、駅東地区と連携した複合都市地区として整備することを目的としており、駅西再開発のパイロット事業として、駅西地区全体の活力向上の起爆剤となるような再開発を目指し、第二種市街地再開発事業として行うものである。

### 事業の経緯

- 昭和 58 年 岡山市駅元町地区市街地再開発等調査
- 昭和 60 年 岡山市都市再開発基本構想策定  
特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区に指定
- 昭和 61 年 地元の権利者組織として「駅元町合同世話人会」設置
- 昭和 62 年 地元の権利者組織として「駅元町地区再開発検討協議会」設置
- 昭和 63 年 「駅元町地区再開発検討協議会」を「駅元町地区再開発推進協議会」に改組
- 平成 元年 地区推進協議会より「駅元町地区再開発事業に関する要望書」が提出される  
市施行による早期事業化等の要望
- 平成 2 年 第二種市施行決定・特定建築者制度の導入決定
- 平成 6 年 都市計画認可(3月4日)  
国庫補助事業として事業採択
- 平成 7 年 事業計画決定(11月29日)
- 平成 9 年 第1工区 管理処分計画認可(11月5日)
- 平成 10 年 第1工区 建築工事着工
- 平成 13 年 第1工区 建築工事完了
- 平成 14 年 第2工区 管理処分計画認可(3月15日)  
特定建築者大成建設株式会社に決定(5月)  
建築工事着工(12月)
- 平成 17 年 第2工区 建築工事完工

③計画の概要

都市計画

地域地区

用途地域	指定 平成6年3月4日	商業地域	建ぺい率	8/10	容積率	60/10
防火・準防火地域	指定 平成6年3月4日	防火地域				
高度利用地区	指定 平成6年3月4日	地区名称	岡山市駅元町地区			
	面積 約2.4ha	容積率最高 60/10～最低 20/10	建ぺい率最高 7/10 (9/10)			
	建築面積最低 200㎡	壁面位置の制限 有				
その他の地域地区	—					

市街地再開発事業に関する都市計画

名称		岡山市駅元町地区第二種市街地再開発事業					
施行区域面積		約2.4ha					
公共施設の 配置及び 規模	道 路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路	3.3.岡309上石井岩井線	13.5m (代表幅員27m)	約280m	都市計画決定 デッキを整備する	
		区画街路	7.4.岡402駅西南北線	16m	約100m	都市計画決定	
	7.5.岡501駅元町1号線		12m	約210m	都市計画決定		
公園及び緑地	種別	名称	面積				
		—	—				
下水道	公共下水道処理区域内						
その他の公共施設	—						
建築物の 整備	街区 番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		高度利用地区の制限の内容
	1	約10,000㎡	約89,000㎡ (約72,000)	約7/10	約51/10	事務所・店舗 ホテル・住宅 公共施設 駐車場 自転車駐車場	容積率最低限度 20/10 容積率最高限度 60/10 建ぺい率最高限度 7(9)/10 建築面積最低限度 200㎡ 壁面の位置の制限
建築敷地の 整備	街区 番号	整備計画					
	1	約14,000㎡	敷地の周囲に壁面線の位置の制限を行い、周辺道路と一体化した敷地内空地を整備することにより、利用者の利便を考慮した歩行者空間を生成する。 地下駐車場上部を公開空地として一般市民に開放する。 敷地内に南北に結ぶ自由道路を設ける。				
住宅建設 の目標	戸数	備考					
	約90戸	一戸当たりの標準面積 約70㎡					

施設建築物の計画

計画の概要

当事業のより具体的な目標は、一言で言えば、コンベンション・タウンを当地区に出現させようということである。

コンベンション・タウンの核となる、各種会議やシンポジウム、見本市、展示会などを開くことのできる会議場・展示場・ホールと、これらと一体となって屋外展示場としても活用できる市民の憩いの広場を整備します。それだけでなく、それらの後で、食事を楽しむことができるよう、また、宿泊もできるよう、飲食店とホテル・宴会場を整備します。さらに、ここに住んだりここで働いたりすることができるよう、マンションと事務所を整備します。もちろん、都市には不可欠の駐車場も整備します。

具体的には、都会的でコンパクトな会議場・展示場・高層階にマンションと地階に駐車場を整備します。

このような新しい街ができることによって、ここに住む人、働く人、そして、外からやって来る人たちの交流が生まれ、ここに様々な情報が集まり、ここから様々な情報が発信されるようになります。

これこそが、ひと・もの・情報が集まるコンベンション・タウンなのです。コンベンション・タウンは、岡山市の経済や文化の活性化に広く貢献し、岡山市の未来を変えていくことができるものと考えています。

○第1工区

- |           |   |
|-----------|---|
| (1) 建物の名称 | フォーラムシティビル  |
| (2) 敷地面積  | 約6,554㎡   |
| (3) 建築面積  | 約3,760㎡   |
| (4) 延床面積  | 約32,696㎡  |
| (5) 構造規模  | 鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、<br>地下2階、地上21階、塔屋1階   |
| (6) 主要用途  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅 住宅総数 90戸 (うち分譲 70戸, 権利者 20戸)</li> <li>・公益施設 コンベンション施設</li> <li>・駐車場 地下駐車場 256台 (自走式)<br/>住宅用駐車場 93台 (機械式)</li> </ul> |
| (7) 建ぺい率  | 約57%  |
| (8) 容積率   | 約339%   |

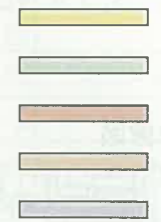
規模・用途構成等

階	床面積 (㎡)	主 要 途	備 考
塔屋	67.38		
21	300.08	住宅	権利床住宅 20 戸
20	556.90	住宅	
19	558.48	住宅	
18	558.48	住宅	
17	559.82	住宅	
16	559.82	住宅	
15	559.82	住宅	
14	585.13	住宅	
13	592.89	住宅	
12	592.89	住宅	
11	592.89	住宅	
10	592.89	住宅	
9	592.89	住宅	
8	592.89	住宅	
7	592.93	住宅	一般分譲住宅 70 戸
6	592.93	住宅	
5	1,072.04	住宅	
4	1,939.08	公益施設	
3	2,739.14	公益施設	コンベンション施設 市民サービスコーナー
2	2,255.91	公益施設	
1	3,225.41	公益施設	
B1	5,640.28	公共駐車場, 公益施設駐車場	市営駐車場 256 台
B2	6,775.32	公共駐車場, 公益施設駐車場, 住宅駐車場	住宅駐車場 93 台
計	32,696.29		

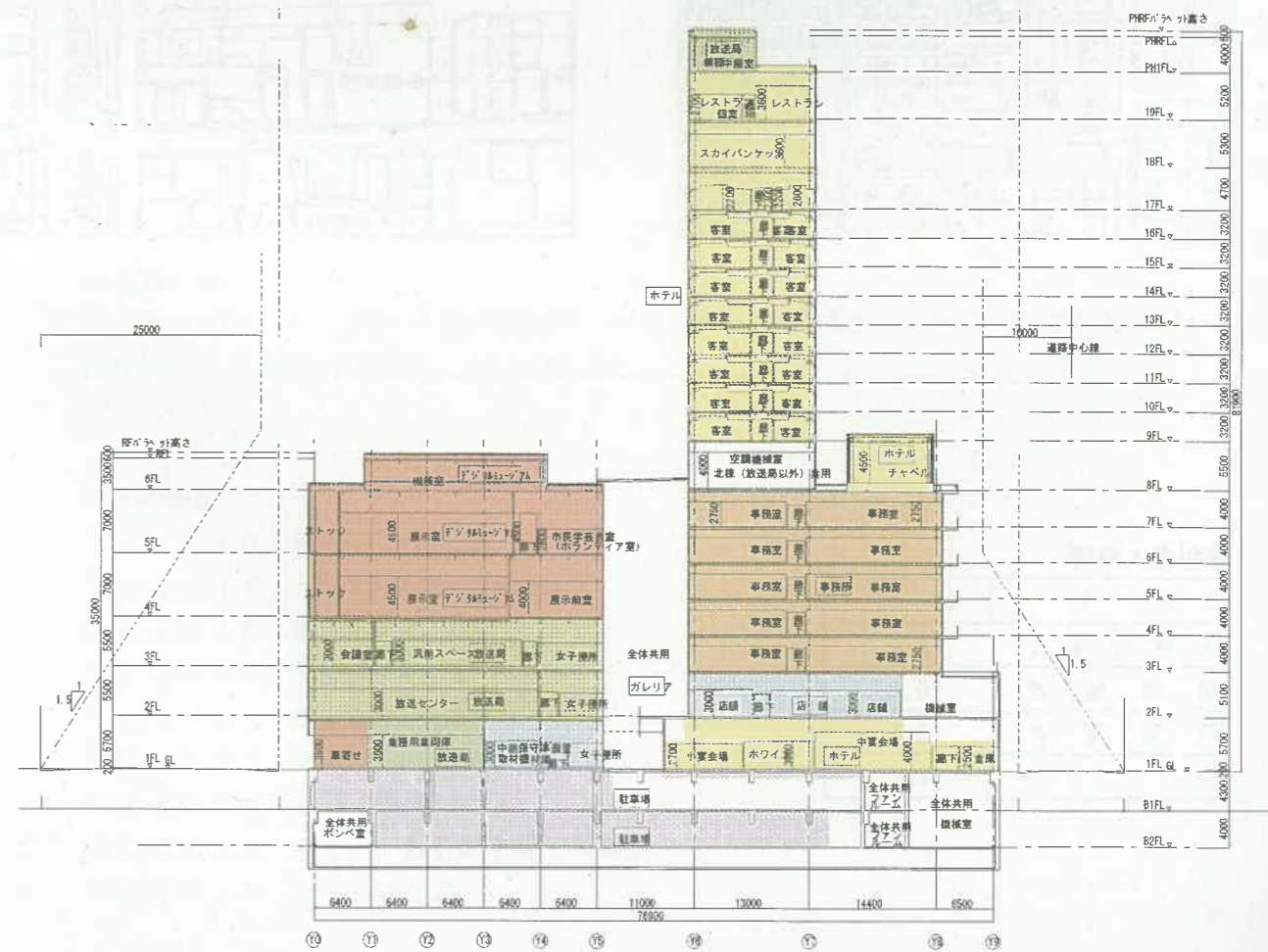
○第2工区

- (1) 建物の名称 リットシティビル
- (2) 敷地面積 約7,596㎡
- (3) 建築面積 約6,784㎡
- (4) 延床面積 約54,767㎡
- (5) 構造規模 鉄骨造, 一部鉄骨鉄筋コンクリート造  
・高層塔 地下2階, 地上19階, 塔屋1階  
・低層塔 地下2階, 地上6階
- (6) 主要用途  
・ホテル 1階, 8~19階 客室数222室  
・放送局 1~3階  
・公益施設 1, 4, 5階 岡山市デジタルミュージアム  
・業務, 商業施設 3~7階  
・駐車場 地下駐車場 270台 (自走式)
- (7) 建ぺい率 約89%
- (8) 容積率 約591%

下記の断面図参照



第2工区施設建築物断面図



(6) 岡山市本町8番地区(本町プラザ)

① 地区の概要

事業名	岡山市本町8番地区第一種市街地再開発事業	所在地	岡山市本町8番
施行名	岡山市本町8番地区市街地再開発組合	地区面積	約0.3ha

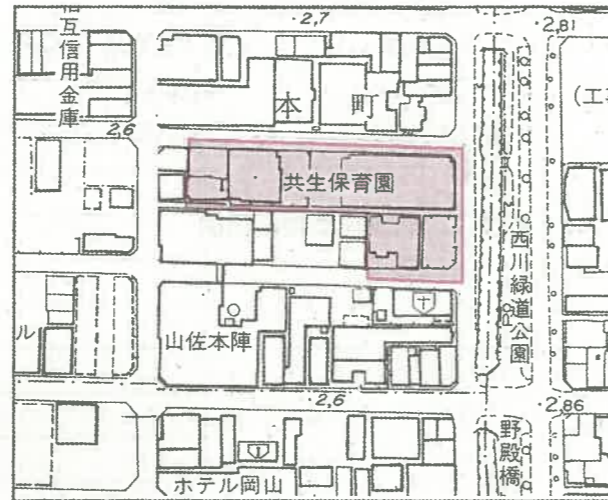
地区の特徴

当地区は、低層の店舗・住宅・駐車場等が混在しており、立地特性を活かした都市空間形成が十分と言えず対応が遅れている。

施行地区位置図



施行地区区域図



権利者人数等

区分	
土地所有者	8人
借地権者	0人
借家権者	3人
合計	14人

建物構造別割合

区分	建築面積	割合	延面積	割合
耐火造	295.22 m <sup>2</sup>	22%	560.26 m <sup>2</sup>	27%
非耐火造	1,026.09 m <sup>2</sup>	78%	1,481.63 m <sup>2</sup>	73%
合計	1,321.31 m <sup>2</sup>	100%	2,041.89 m <sup>2</sup>	100%

建物用途別割合

区分	棟数	延面積	割合
専用店舗	0戸	0 m <sup>2</sup>	0%
店舗併用住宅	2	521.45	26
専用住宅	2	378.06	18
その他	2	1,142.38	56
合計	6	2,041.89	100

従前の建物利用

建築敷地面積	2,161.42 m <sup>2</sup>
建築面積	1,321.31 m <sup>2</sup>
建築延面積	2,041.89 m <sup>2</sup>
建ぺい率	61.13%
容積率	94.47%

従前の土地利用

地区面積	2,800.00 m <sup>2</sup>
公道	638.58
公園	
広場	
水路	
公衆用通路	
(小計)	638.58
宅公有地	
建築敷地	2,161.42
私道	
(小計)	2,161.42

土地利用計画

地区面積	2,800.00 m <sup>2</sup>
建築敷地	2,118.60 m <sup>2</sup>
公道	681.40 m <sup>2</sup>
公園	
水路	
有効空地率	51.03%
駐車台数	106台
附置義務台数	40台

②事業の目的

土地の共同化により土地の有効利用を図り、都市景観及び都市機能の更新を図り、住宅及びホテルを中心とした施設を整備することとしました。

事業の経緯

- 平成11年9月 再開発研究会設立
- 平成14年1月 市街地再開発準備組合設立
- 平成16年1月 都市計画決定告示(1月7日)
- 平成16年3月 市街地再開発組合設立認可(3月5日)
- 平成18年2月 事業計画変更認可
- 平成18年5月 権利変換計画認可
- 平成18年7月 除却・整地
- 平成18年9月 起工式 施設建築物工事着工
- 平成20年3月 完工 竣工式



③計画の概要

都市計画

地域地区

種類	面積	建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区	約0.3ha	50/10	20/10	5/10	200㎡	

(注)ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は、第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

市街地再開発事業に関する都市計画

名称		岡山市本町8番地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約0.3ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路	3・5・岡508西川線	3.3m (代表幅員 16.6m)	約44m	都市計画決定整備済	
			市道岩田町・大学町線	(代表幅員 8.0m)		拡張予定1.4m	
		区画道路	市道本町3号線	3.0m (代表幅員 6.0m)	約91m	整備済	
	区画道路	市道本町4号線	3.0m (代表幅員 6.0m)	約33m	整備済		
公園及び緑地	種別	名称	面積	備考			
下水 道	公共下水道処理区域内						
その他の公共施設	種別	名称	幅員	延長	面積	備考	
	市 道	市道本町5号線	約1.5～2.2m	約82m	約135㎡	一部等積にて付け替え	
建築物の整備に関する計画	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	(参考) 高度利用地区の制限の内容	備考
	建築面積	延べ床面積(容積対象面積)	建築面積の割合	建築物の延面積の割合			
	約1,400㎡	約12,600㎡ (約10,600㎡)	約7/10	約50/10	ホテル 店舗 住宅	容積率の最高限度 50/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 5/10 建築面積の最低限度 200㎡ 壁面の位置の制限	概ねの 駐車台数 約110台
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備 計 画					
	約2,120㎡	西川線(市道岩田町・大学町線)を拡張し全幅員を8mとし、西川線沿いに1階2.5m、2階以上2m以上、市道本町3号線及び市道本町4号線沿いに2m、建築物の壁面を後退させ、公開空地として利用する。					
住宅建設の目標	戸 数	備 考					
	約80戸						

(7) 岡山市平和町1番地区(ルミノ平和町)

① 地区の概要

事業名	岡山市平和町1番地区第一種市街地再開発事業	所在地	岡山市平和町1番
施行名	岡山市平和町1番地区市街地再開発組合(予定)	地区面積	約0.4ha

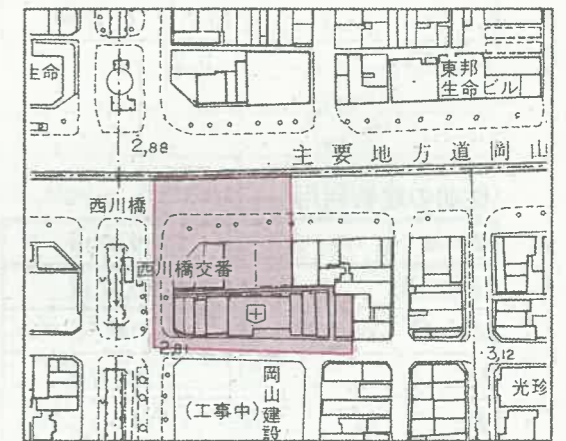
地区の特徴

広域交通拠点である岡山駅に近く、業務及び商業地として恵まれた立地条件を有するにもかかわらず、平面駐車場や古くからの住宅・病院などが混在し、土地の合理的かつ健全な高度利用が図られておらず、県都岡山市の玄関口としての開発ができていませんでした。

施行地区位置図



施行地区区域図



権利者人数等

区 分	人数
土地所有者	11人
借地権者	3人
借家権者	0人
合 計	14人

建物構造別割合

区分	建築面積	割合	延面積	割合
耐火造	320.50 m <sup>2</sup>	30%	1,254.99 m <sup>2</sup>	41%
非耐火造	759.87 m <sup>2</sup>	70%	1,838.00 m <sup>2</sup>	59%
合計	1,080.37 m <sup>2</sup>	100%	3,092.99 m <sup>2</sup>	100%

建物用途別割合

区分	棟数	延面積	割合
専用店舗	4戸	649.38 m <sup>2</sup>	21%
店舗併用住宅	8	1,096.60	35
専用住宅	3	92.02	3
その他	1	1,254.99	41
合計	16	3,092.99	100

従前の建物利用

建築敷地面積	1,889.87 m <sup>2</sup>
建築面積	1,080.37 m <sup>2</sup>
建築延面積	3,092.99 m <sup>2</sup>
建ぺい率	57.17%
容積率	163.66%

②事業の目的

土地の共同化により土地の有効利用を図り、都市景観及び都市機能の更新を図り、同時に都心居住の推進を図る必要から、住宅を中心とした施設を整備することとしました。

事業の経緯

- 平成14年2月 再開発準備組合設立
- 平成16年1月 都市計画決定告示(1月7日)
- 平成17年7月 市街地再開発組合発足
- 平成18年2月 定款の変更認可
- 平成18年9月 権利変換計画認可
- 平成18年11月 除却・整地
- 平成19年3月 起工式 施設建築物工事着工
- 平成21年2月 完工 竣工式

従前の土地利用

地区	面積	3,800.00 m <sup>2</sup>	
公共用地	道路	1,790.13	
	公園		
	広場		
	水路		
	公衆用通路	120	
	(小計)	120	
宅地	公有地		
	私有地	建築敷地	1,889.87
		私道	
	(小計)	1,889.87	

土地利用計画

地区	面積	3,800.00 m <sup>2</sup>
建築敷地		1,889.87 m <sup>2</sup>
公共施設	道路	1,910.13 m <sup>2</sup>
	公園	
	水路	
有効空地率		70.31%
駐車台数		104台
附置義務台数		62台

③計画の概要

都市計画

地域地区

種類	面積	建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最低限度	備考
高度利用地区	約0.4ha	70/10	30/10	5/10	200 m <sup>2</sup>	

(注)ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は、第5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。

市街地再開発事業に関する都市計画

名称		岡山市平和町1番地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約0.4ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路	3・1・岡101 駅前後楽園線	25.0m (全幅員 50.0m)	約50m	都市計画決定 整備済	
		幹線街路	3・5・岡508* 西川線	5.0m (全幅員 16.6m)	約39m	都市計画決定 整備済	
		区画道路	市道平和町1号線	4.0m (全幅員 8.0m)	約67m	整備済	
公園及び緑地	種別	名称	面積	備考			
	—	—	—	—			
下水道	公共下水道処理区域内						
	種別	名称	幅員	延長	面積	備考	
その他の公共施設	市管理道	—	約2m	約60m	約120 m <sup>2</sup>	等積にて付け替え	
	建築物の整備に関する計画	建築面積	延べ床面積 (容積対象面積)	建築面積の割合	建築物の延面積の割合	主要用途	(参考) 高度利用地区の制限の内容 備考
	約1,300 m <sup>2</sup>	約17,400 m <sup>2</sup> (約13,000 m <sup>2</sup> )	約7/10	約70/10	店舗業務住宅	容積率の最高限度 70/10 容積率の最低限度 30/10 建ぺい率の最高限度 5/10 建築面積の最低限度 200 m <sup>2</sup> 壁面の位置の制限	概ねの 駐車台数 約60台
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画					
	約1,900 m <sup>2</sup>	駅前後楽園線沿いに、建築物の壁面を1m、西川線沿い及び市道平和町1号線沿いに建築物の壁面を2m後退させるとともに、西川線沿いに1階部分を6m壁面後退して、開放部を設け公開広場として利用する。					
住宅建設の目標	戸数	備考					
	約80戸	—					