

生まれかわる街  
URBAN RENEWAL OF OKAYAMA

生まれ

かわる

街

岡山市の都市再開発  
平成22年3月

URBAN RENEWAL OF OKAYAMA

発行  
岡山市都市整備局都市計画課都市再開発室  
岡山市北区大供一丁目1番1号  
TEL086-803-1000(代)

# 目 次

1. 岡山市における再開発の基本方針	
(1) 岡山市都市再開発基本構想の概要	1
(2) 市街地総合再生計画(地区更新計画)の概要	7
(A) 岡山市桃太郎大通り沿道地区地区更新計画	8
(B) 岡山市西川緑道公園沿道地区地区更新計画	13
(C) 岡山市表町地区市街地総合再生基本計画	17
2. 市街地再開発事業調査の概要	
(1) 基本計画作成地区	22
(2) 推進計画作成地区	22
(3) 市街地再開発等調査地区	23
3. 市街地再開発事業等完了地区概要及び位置図	27
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)	29
(2) 岡山駅前本町地区(桃太郎プラザ)	34
(3) 岡山市表町一丁目地区(岡山シンフォニービル)	39
(4) 岡山市平和町5番地区(アミティー・西川)	45
(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)	50
(6) 岡山市本町8番地区(本町プラザ)	57
(7) 岡山市平和町1番地区(ルミノ平和町)	60
5. 優良建築物等整備事業(優良再開発建築物整備促進事業)完了地区の概要	
(1) 岡山本町3番東地区(イトーピア岡山本町ビル)	63
(2) 岡山市表町三丁目14番地区(アークスクエア表町)	66
(3) 岡山市本町4番地区(コア本町)	69
(4) 岡山市野田屋町一丁目11番地区(グレースタワー)	71
(5) 岡山市野田屋町一丁目11番東地区(グレースタワーⅡ)	73
6. 旧耐火建築促進法による事業	75
7. 旧防災建築街区造成法による事業	77

# 1. 岡山市における再開発の基本方針

## (1) 岡山市都市再開発基本構想の概要（昭和60年3月策定）

### ・構想策定の目的

「岡山市都市再開発基本構想」は、岡山市における都市構造の再編、土地の有効利用、居住環境の改善、都市の防災化、また、環境・景観の保全等の包括的な観点からの“広義”再開発の目標・方針を示し、もって長期的・総合的に、かつ計画的、効率的に市街地整備を進めていき、さらに民間の都市更新活動をも適切に誘導していくための指針としての意義・役割を担うものとして策定された。

即ち、「岡山市都市再開発基本構想」は、“広義”再開発を検討すべき既成市街地の「街づくりのマスタープラン」であり、将来都市再開発法第2条の3に定められる「都市再開発方針」へのステップともなるものである。

### ・都市整備の基本方針

本基本構想において、都市整備の基本方針（主要機能配置及び整備の目標）は、以下のよう

- ① 都心 —— 内環状で囲まれる部分及び文化核を含む区域を都心として位置づけ、中枢管理機能の充実を図る。（機能の集積，高次化，機能の分担，明確化，各機能間の連携強化）
- ② ターミナル機能 —— 岡山駅（東西駅前広場のバスターミナル）及び表町バスターミナルを拠点ターミナルと位置づけ、その機能拡充を図る。
- ③ 商業機能 —— 岡山駅周辺地区と表町地区を商業核として位置づける。岡山駅周辺地区にあつては商業機能の高次化を図る。
- ④ 業務機能 —— 桃太郎大通りと市役所筋を主要業務軸として位置づける。この軸を中心に業務機能の高次化を図り、幹線道路に沿って線的拡充を図る。また、駅南地区については面的拡充を図る。以上業務高次集積ゾーンとして位置づける。
- ⑤ 文化機能 —— 天神山，岡山城，後樂園を中心とする一帯を文化核（及び歴史核）として位置づけ、さらに文化機能の充実を図ると共に各施設の有機的連携を図る。
- ⑥ 都心軸 —— 桃太郎大通りと市役所筋を都心軸として位置づけ各都心機能を結ぶ主軸として強化する。（魅力的歩行者空間として機能，景観の向上を図る。）
- ⑦ 都心住機能 —— 都心周辺部にまとまりをもった住宅ゾーンの形成を図ることを主とする（都市型中低層住宅ゾーン）。都心区域内にあつては商業業務機能との混在となるため、ある程度のまとまりをもった開発を中心に、立体的分離を主とした住環境の改善維持が図りうる整備の誘導を図る（都市型中高層住宅ゾーン）。
- ⑧ 拠点緑地の活用 —— 拠点緑地の保全，強化と連携，及びこれらと調和した周辺土地利用により，魅力的都市空間の拡大，特色ある景観の形成を目指す。

- ・岡山城，後樂園，旭川河畔＝オープンスペースの連なりと広々とした空間に立地する文化施設群としてのイメージ
- ・西川緑道公園＝商業，業務ゾーンにあつては，しゃれた専門店，飲食店等と一体化した都心型オープンモールのイメージ，住宅ゾーンにあつては，公園と調和したしゃれたマンションのイメージ（新しい文化も生まれそうな環境づくり）
- ・津島運動公園＝緑豊かな中低層住宅地のイメージ

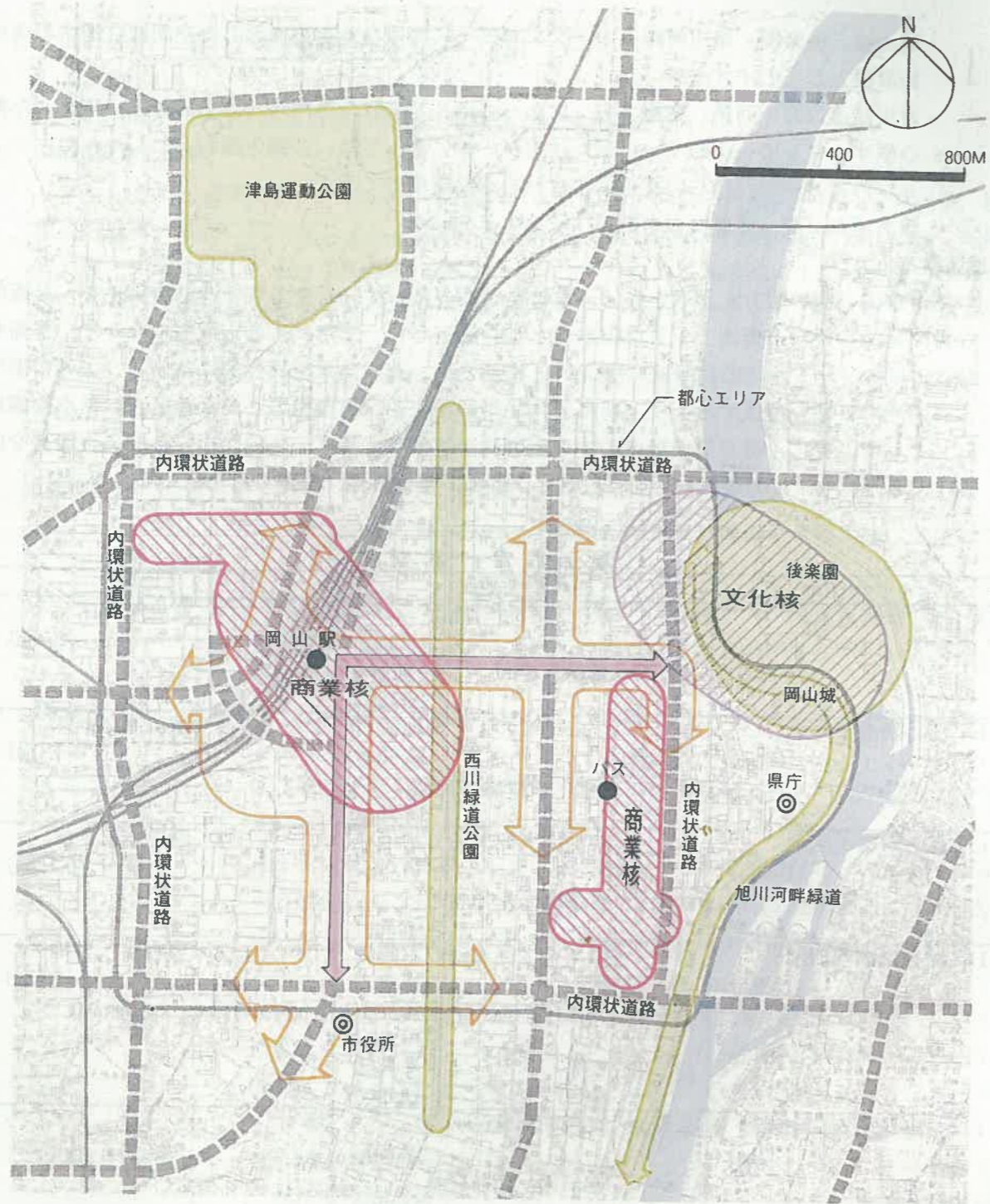
### ・地区設定

都市整備の基本的方向づけを受け、整備要請度の高いゾーンを含む一連の市街地を、計画的な再開発が必要な市街地「1号市街地」として設定した。また、1号市街地のなかで、整備要請度の高いゾーンを中心に整備の緊急性と整備効果、波及効果を総合的に評価し、1号市街地の再開発の目標を達成する上で、特に一体的かつ総合的な再開発の必要な地区を「拠点整備地区」として、更に、拠点整備地区の中で実現性を評価し、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区を「2号地区」として設定し、各々、整備目標、整備方針を定めている。

地区設定一覧表

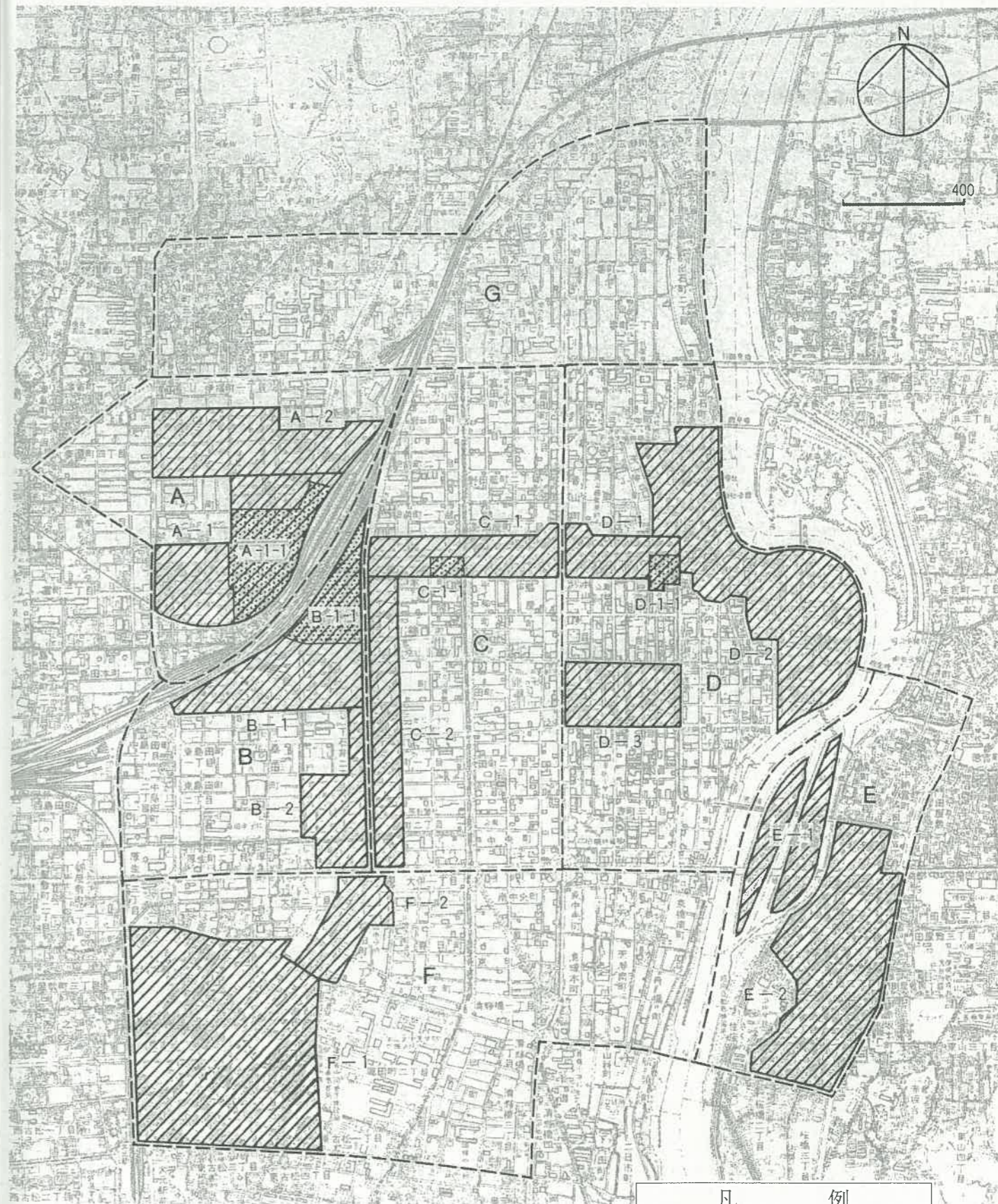
1号市街地	拠点整備地区	2号地区
A 都心駅西市街地 (74ha)	A-1 駅元町昭和町地区 (18.5ha) A-2 奉還町地区 (13.3ha)	A-1-1 駅元町地区 (8.0ha)
B 都心駅南市街地 (67ha)	B-1 駅広下石井1丁目地区 (16.5ha) B-2 市役所筋西沿道地区 (8.2ha)	B-1-1 駅広周辺地区 (6.1ha)
C 都心駅東市街地 (104ha)	C-1 駅前桃太郎大通り沿道地区 (9.0ha) C-2 市役所筋東沿道地区 (10.3ha)	C-1-1 駅前本町地区 (0.75ha)
D 都心東部市街地 (122ha)	D-1 城下桃太郎大通り沿道地区 (5.9ha) D-2 天神山，丸の内地区 (29.4ha) D-3 表町バスターミナル周辺地区 (8.0ha)	D-1-1 表町1丁目地区 (1.0ha)
E 中島旭川東部市街地 (72ha)	E-1 東西中島地区 (8.5ha) E-2 新京橋，旭東地区 (25.7ha)	
F 内環状南部市街地 (164ha)	F-1 大元駅北部地区 (43.3ha) F-2 市役所筋南部地区 (6.0ha)	
G 内環状北部市街地 (101ha)		
計 704ha	計 202.6ha	計 15.85ha

(面積は 1/5,000 図上計測による。)



凡例		都市軸		拠点ターミナル
		商業核		主要幹線道路
		業務高次集積ゾーン		鉄道
		文化核		拠点緑地

整備の基本的報告づけ(主要機能配置)



凡例	
	1号市街地区境界
	拠点整備地区
	2号地区

地区設定集約図

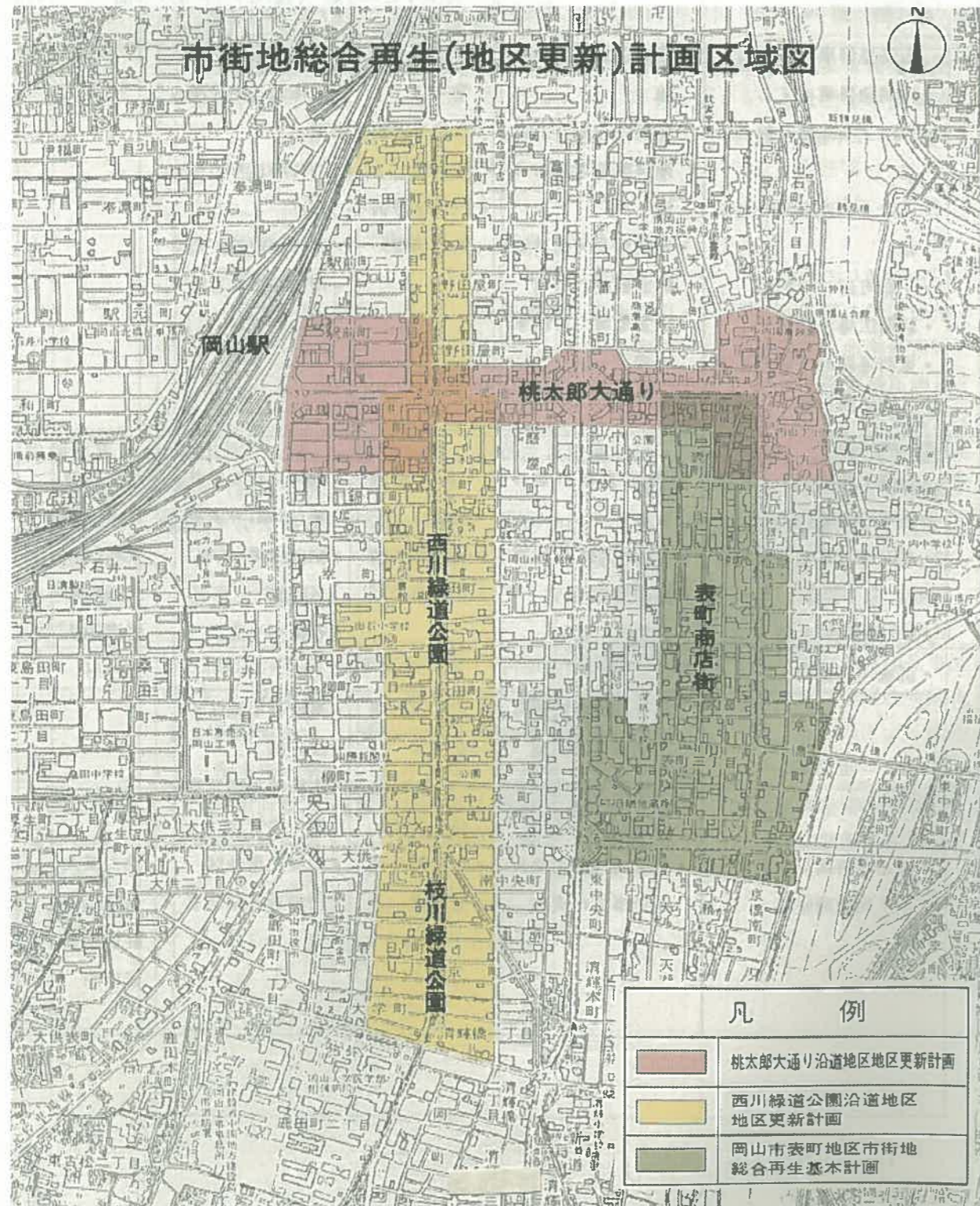
2号地区整備計画の概要

番号	地区名 (面積)	地区整備の 主たる目標	整備又は開発	
			土地利用計画	建築物の更新の方針
A-1-1	駅元町地区 (8.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要幹線道路, 駅前広場等, 駅西交通ネットワーク, 都市基盤の確立</li> <li>・住環境整備と都心機能の育成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業, 業務, 公共公益施設, 都市型中高層住宅</li> <li>・公共駐車場</li> <li>・公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業及び建築物共同化事業等による建築物整備</li> </ul>
B-1-1	駅広周辺地区 (6.1ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ターミナル機能の拡充</li> <li>・幹線道路等, 都市基盤の確立と都心機能の育成充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業, 業務施設</li> <li>・公共駐車場, バスターミナル</li> <li>・駅前広場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間主体の大規模開発等による建築物整備</li> </ul>
C-1-1	駅前本町地区 (0.75ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務軸, 都市軸として都心機能の充実と景観形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業, 業務施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業及び建築物共同化事業等による建築物整備</li> </ul>
D-1-1	表町1丁目地区 (1.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務軸, 都心軸として都心機能の充実と景観形成</li> <li>・文化シンボルゾーン各機能の結節点としてのシンボル性の創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業, 業務, 公共公益施設, 都市型中高層住宅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業による建築物整備</li> </ul>

の計画の概要		概ね5年以内 の実施予定の 主たる事業	概ね5年以内に決 定(変更)予定の 主たる都市計画	備 考
施設整備の方針	再開発促進の措置			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路整備事業, 市街地再開発事業による</li> <li>・(都) 下石井巖井線の新設</li> <li>・(都) 上石井巖井線の拡幅</li> <li>・昭和町通りの拡幅</li> <li>・駅前広場の整備</li> <li>・東西連絡地下道の新設</li> <li>・区画道路整備</li> <li>・公園整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路整備事業の実施</li> <li>・公共団体施行市街地再開発事業の実施</li> <li>・建築物共同化事業助成制度の活用</li> <li>・用途地域, 容積率の変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路整備事業</li> <li>・市街地再開発事業 (・建築物共同化事業)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高度利用地区</li> <li>・市街地再開発事業</li> <li>・昭和町通り(拡幅)</li> <li>・東西連絡地下道</li> <li>・用途地域, 容積率=変更</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路整備事業, 土地区画整理事業等による</li> <li>・(都) 下石井巖井線の新設</li> <li>・駅前広場の整備</li> <li>・区画道路整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(・街路整備事業の実施)</li> <li>・(・土地区画整理事業の実施)</li> <li>・容積率の変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(・街路整備事業)</li> <li>・(・土地区画整理事業)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(都) 下石井巖井線(拡幅)=変更</li> <li>・駅前広場(拡幅)=変更</li> <li>・容積率=変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基盤整備事業手法要検討</li> <li>・上物整備誘導手法要検討</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合施行市街地再開発事業の実施</li> <li>・建築物共同化事業助成制度の活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業 (・建築物共同化事業)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高度利用地区=決定済</li> <li>・市街地再開発事業=決定済</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業による区画道路整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合施行市街地再開発事業の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高度利用地区</li> <li>・市街地再開発事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・桃太郎大通り公共駐車場整備構想</li> </ul>

(2) 市街地総合再生計画（地区更新計画）の概要

市街地総合再生計画（地区更新計画）は、地区の実情にあわせて、各種の再開発事業や誘導手法を一体的に活用し、総合的、段階的な整備を進めるために、地区整備の目標・方針と建築物や地区施設（道路、駐車場等）の整備方針を示した「街づくりのガイドプラン」です。



(A) 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）

・計画策定の背景と目的

桃太郎大通りの西端にあたる駅前地区と、東端の城下交差点を北端とする表町地区は、岡山を代表する商業地である。駅前地区は、岡山の玄関口である岡山駅という大量集客施設を有し、山陽新幹線の開業を契機に、地下街をはじめとする駅周辺の大規模商業施設等の更新が次々に進められている。一方、表町地区は、岡山市旧来の中心商業地であり、多くの県民、市民の、買物、娯楽等の場として親しまれているが、駅前地区に比べて、相対的に商業活力が停滞気味の状況にある。

駅前地区では、昭和53年にオープンした再開発ビル「ドレミの街」（キーテナントは大規模小売店舗）に引き続き、昭和63年5月に再開発ビル「桃太郎プラザ」（キーテナントはホテル）がオープンした。両施設とも駅前の地下街とあいまって活況を呈している。

更に、現在「ドレミの街」の西側と北側の街区、「桃太郎プラザ」の東側等で再開発事業等が準備中である。

戦災復興によって整備された建築物も40年を経て、駅前の中心地区という立地条件から、今後さらなる更新が予測される。

城下交差点周辺部では、昭和54年に市立オリエント美術館が、昭和63年に県立美術館がオープンするとともに、現在、表町一丁目地区再開発、表町地下駐車場建設、城下地下交通広場整備等が進められている。

更に、交差点の南北街路ではCAB化による無電柱化事業が進められており、昭和63年度末には一部を除いてほぼ完成する。

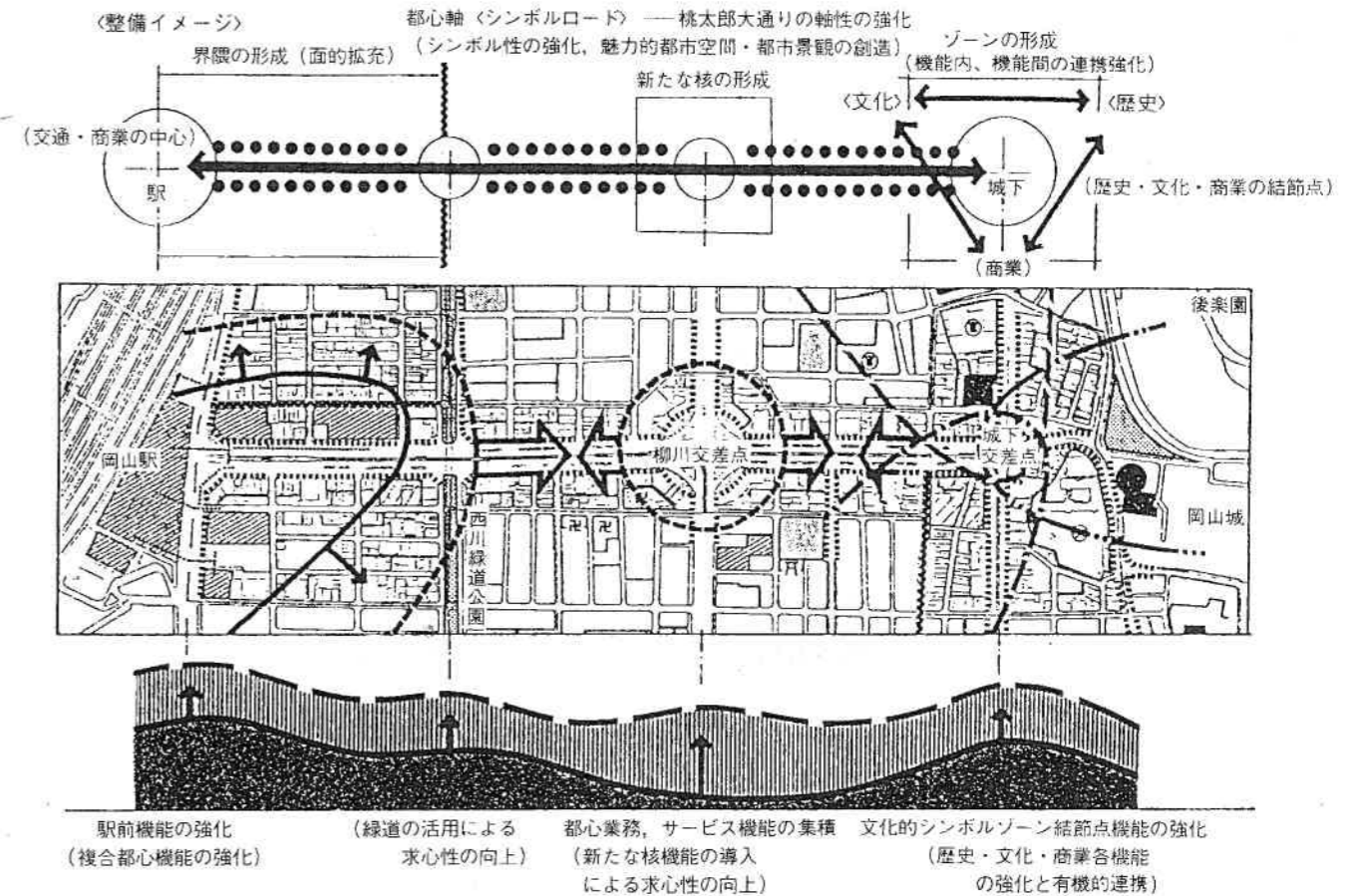
両端に位置する駅前地区と城下交差点周辺地区とは、その地区間をとってみればわずか500～600mにすぎない。

両端の2つの地区に顕著な都市更新のムーブメントと更新後に現れるであろう集客力を面的に波及させつつ、両地区間においても沿道建築物等の更新を順次推進し、桃太郎大通り沿道地区を新しい岡山のシンボルとなる都心としてより一層整備充実していく必要がある。多様なムーブメントを適切に誘導、活用し、地区の実情に応じた、きめ細やかでより広範な整備を誘導するため、当地区の計画的、一体的かつ段階的な整備推進の指針として〈地区更新計画〉を策定する。

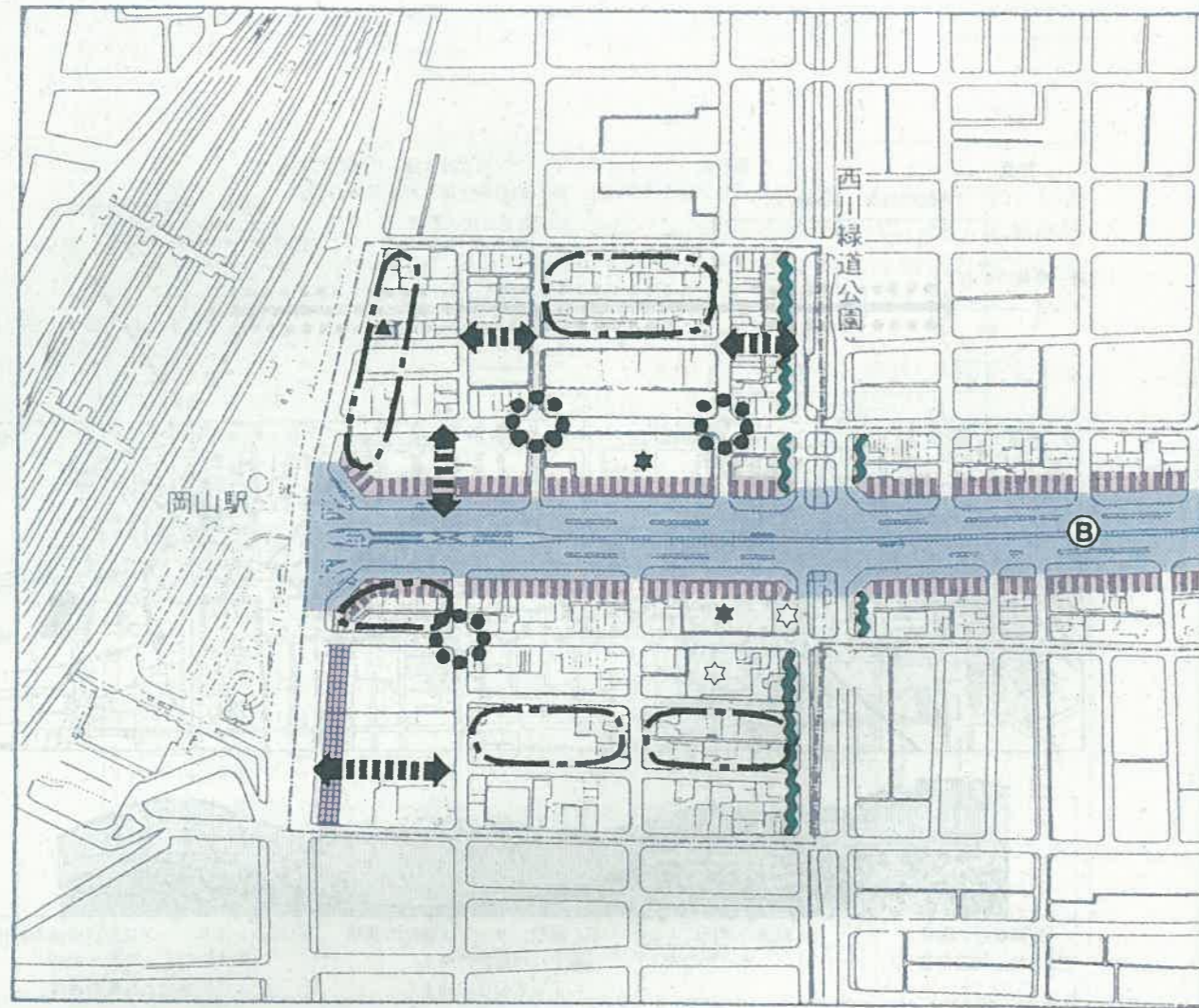
岡山市桃太郎大通り沿道地区地区更新計画（平成元年5月24日建設大臣承認）

①地区名称	岡山市桃太郎大通り沿道地区
地区面積	30.66ha
区域	区域図参照
②地区整備の基本方針	<p>3つのゾーンと都心軸（シンボルロード）</p> <p>岡山市の玄関口である岡山駅と文化的シンボルゾーンの要に位置する城下交差点を結ぶ、幅員 50m、延長 1 km の桃太郎大通りは、岡山市の都心軸、主要業務軸として重要な位置付けにある。この桃太郎大通りのシンボル性強化と魅力的都市空間、都市景観の創造をめざし、「シンボルロード」として「誰もが歩きたくなる明るく楽しい広場通り」を形成していく。</p> <p>桃太郎大通り沿道地区は、駅前周辺ゾーン（交通・商業の中心地区）、城下交差点周辺ゾーン（歴史・文化・商業の結節点地区）、及びその中間領域の3つのゾーンに性格づけられており、地区整備のあり方は、各ゾーンそれぞれの特質を生かしながら機能強化を進め、桃太郎大通りを軸として、相乗的に機能向上を図るものとする。</p> <p><b>A 駅前周辺ゾーン：</b> 駅前機能強化（複合都心機能の強化） 交通、商業の中心として、ターミナル機能の拡充と岡山の玄関口にふさわしい景観の創造を図るとともに、親しみと賑わいのある回遊性の高い高次商業地区、複合都心地区の形成を図る。</p> <p><b>B 中間領域ゾーン：</b> 都心業務、サービス機能の集積（新たな機能の導入による求心性の向上） 21世紀を先取りした多様な機能の集積とメリハリある都市空間を舞台に、様々な人々の交流による新しい、いわば「岡山・ライフスタイルを発信する地区」として形成する。</p> <p><b>C 城下交差点周辺ゾーン：</b> 文化的シンボルゾーン結節点機能の強化（歴史・文化・商業、各機能の強化と有機的連携） 歴史（自然）、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を図る。また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を図る。</p>
③建築物の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市の防災化、環境の向上、土地の有効利用等を促進するため、都市機能の更新、都市景観の向上を図るうえで重要な位置を占める地区、耐火率、容積充足率が低く更新が進んでいない地区等を中心に、建築物の共同化、協調建替を誘導する。</li> <li>共同化、協調建替への誘導にあたっては、再開発手法（補助制度）の積極的な適用を進める他、高度利用地区、総合設計制度等（ボーナス制度）の活用を積極的に行う。</li> <li>魅力的都市空間、都市景観の創造を図るため、街並み整備誘導指針等に基づき、建築物のファサード整備、壁面後退（セットバック）、敷地内緑化等を誘導する。</li> <li>歩行者空間の拡大、回遊性の向上を図るため、セットバックによる歩道状空地、角地の広場状空地（光り庭）、敷地（ビル）内通路等の確保を誘導する。</li> </ul>







都心軸  
（シンボル  
ロード）  
：桃太郎大  
通りの軸  
性強化

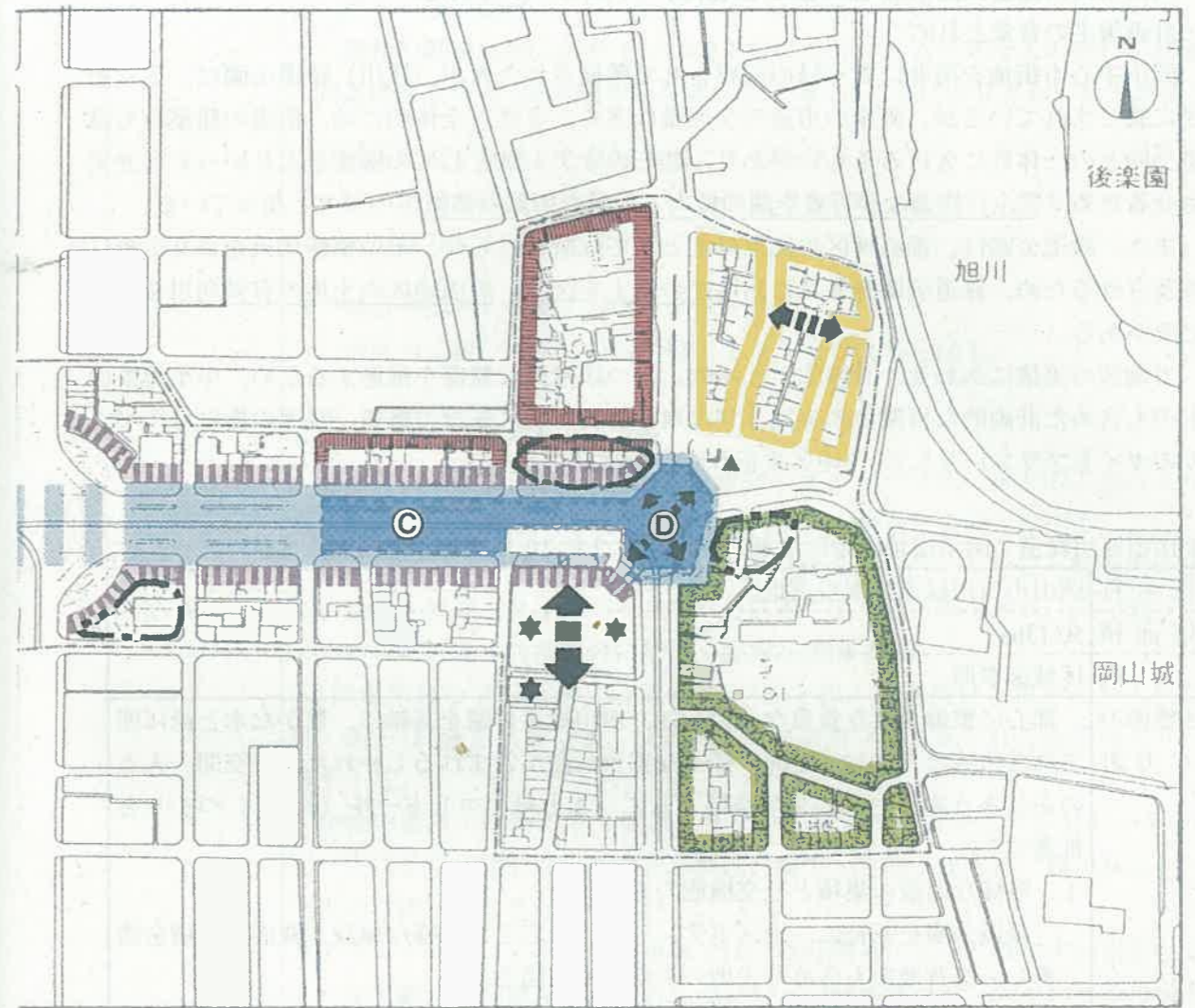










地区更新計画図



- 凡 例 -

	単独建替計画		建築物の誘導 「シンボルロード（桃太郎大通り） 沿道建築物の整備誘導方針」
	地区施設の整備計画 ② シンボルロード整備		「岡山市都市美創造に関する誘導基準」
	③ 表町地下駐車場整備 ④ 城下地下交通広場整備		「西川・枝川緑道公園沿いの街並整備誘導方針」



	建築物誘導指針 A		敷地内通路, 通路状空地の誘導
	建築物誘導指針 B		“光り庭”の誘導
	建築物誘導指針 C		市街地再開発事業による既存建築物
	整備誘導地区		優良建築物等整備事業による既存建築物



(B) 岡山市西川緑道公園沿道地区地区更新計画（平成2年3月策定）

・計画策定の背景と目的

岡山中心市街地を南北に貫く緑の回廊として整備された西川（枝川）緑道公園は、広く市民に親しまれているが、兩岸の市道の交通量は多く、また、全体的には、沿道の建築物も緑道公園との一体性に欠けるきらいがあり、都心のオアシスとしての機能をよりいっそう充実させるため、安全、快適な歩行者空間の拡大と沿道の街並み整備が不可欠となっている。

また、緑道公園は、都心地区の拠点緑地として位置付けられ、その整備効果をより広範に波及させるため、緑道公園を基点に回遊性の向上を図り、周辺地区の土地の有効利用を図る必要がある。

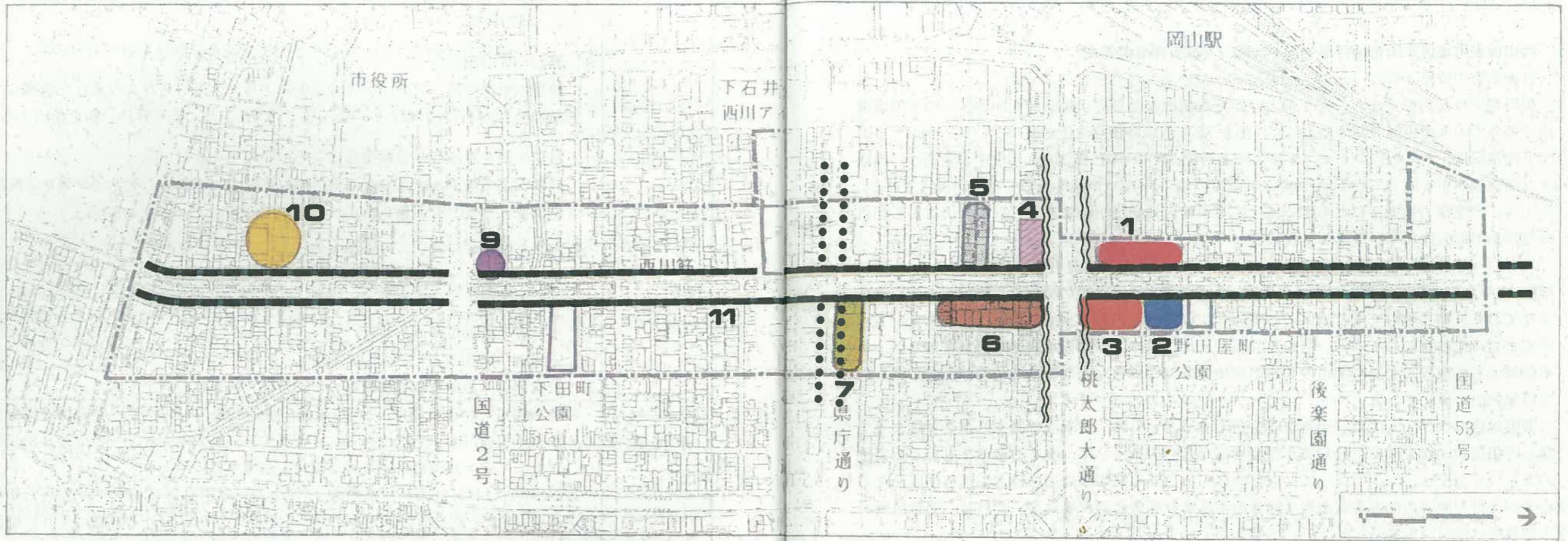
当地区の実情にあわせ、計画的、一体的、かつ段階的な整備を推進するため、中小規模のものも含めた計画的な再開発の実施並びに建築物及び地区施設の整備、誘導の指針（街づくりのガイドプラン）として、〈地区更新計画〉を策定する。

岡山市西川緑道公園沿道地区地区更新計画（平成2年10月3日 建設大臣承認）

①地区名称	岡山市西川緑道公園沿道地区
地区面積	50.13ha
区域	区域図参照
②地区整備の基本方針	<p>都心に整備された貴重なオアシス、西川緑道公園を基軸に、豊かな水と緑に囲まれた快適なうるおい空間、様々な都市活動が営まれるしゃれた商業空間、人々のふれあうぬくもりの生活空間として「水と緑のコリドール（回廊）」づくりを推進する。</p> <p>1. 多様な施設の集積と社交機能の充足</p> <p>緑道公園を基軸に、地区ポテンシャルに応じた多様な施設・機能の集積を誘導し、後背地をも含めた土地の有効利用を図る。</p> <p>地区中央部……「岡山の個性を創造する“まちの社交ゾーン”」 地区北部・南部……「快適“都市生活ゾーン”」と位置づけ、それぞれのゾーン特性に応じた機能の充実を図る。</p> <p>施設配置の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑道公園沿いに街並みとしての面白さ、楽しさを創り出す個々の魅力ある施設の連続を図る。</li> <li>・緑道公園と交わる東西方向軸との交差点（特に“社交ゾーン”内）に吸引力のある、地区を個性づける核的施設整備を誘導する。</li> </ul> <p>2. 公共施設の再整備による都市基盤の充実</p> <p>宅地側の整備を促進するためにも、都市の基盤となる公共施設のより一層の魅力づけを推進する。</p>

	<p>3. 界わい性の創出</p> <p>建物の動線計画、デザイン等の工夫により、スムーズな人の流れを誘導し、回遊性を高める（表の賑わいを背後まで導く）ことにより界わい性を創出する。</p> <p>4. 緑道公園を意識した景観整備による街並みづくり</p> <p>緑の充実と緑道を意識した建築形態（空間のつくり方、デザイン等）に配慮した街並みづくりを促進する。</p> <p>5. 緑道公園のレベルアップと多面的活用</p> <p>地区の“顔”である緑道公園のより一層の充実を図る。</p> <p>6. 歩行者と自動車共道の共存</p> <p>道路側（断面改良）、宅地側（建物のセットバック）双方の工夫により、緑道公園利用、沿道施設利用のための安全性、快適性の向上を図る。</p>
③建築物の整備計画	<p>・緑道公園沿いの建築物は、「西川・枝川緑道公園沿いの街並み整備誘導指針」に基づく整備（セットバック等）を誘導する。桃太郎大通り、県庁通り沿いについても、各々誘導指針に基づく整備を誘導する。</p> <p>・「岡山市HOPE計画」に基づき、「水と緑、吹き抜ける風をとり入れた建物計画」（緑道を見る空間、反対に“みち空間”から見られる空間づくり）を誘導する。</p> <p>・建物の表情（建物の形、要素〈サイン、モニュメント、ランドマーク等〉）の工夫により、親しみ、面白さ、個性、賑やかさ等が集まる“西川らしい”雰囲気空間づくりを促進する。</p> <p>・アミューズメント系施設低層部では、昼時間帯にもなじみやすい施設との複合化や景観上の配慮を誘導する。マンション低層部では、人々の交流の場となる商業・サービス・コミュニティ系施設との複合化や、景観上の配慮を誘導する。</p>
④その他の必要な事項	<p>宅地の整備は、地区の実情に応じて市街地再開発事業、優良再開発建築物整備促進事業、及び総合設計制度等の補助、ボーナス制度に加え、HOPE計画外構整備費補助（岡山市）、緑の助成金（岡山市公園協会）制度を活用し、段階的な整備促進を図る。</p>

建築物（宅地）の整備計画図



- ① 桃太郎大通りとの交差部に近接し、駅前商店街の東ゲートに位置するが、狭小宅地が多く、建物の老朽化が進行し耐火率も低い地区 → 共同化等による建物更新を誘導し、高度利用を図るとともに歩行者空間を確保し、界わいの面的拡充を図る。
- ② 野田屋町公園に隣接し、建物の老朽化が進行している街区 → 公園再整備の波及効果を活用した建物更新景観整備を誘導
- ③ 桃太郎大通りとの交差部に隣接しながら容積充足率の低い地区。狭小宅地が多く、低層、建てづまり、建物の老朽化が進行 → 共同化等による高度利用、景観整備を誘導
- ④ 優良再開発ビル「イトーピア岡山本町ビル」(整備済) 再開発ビル「桃太郎プラザ」(整備済)
- ⑤ 桃太郎大通りとの交差部に近接するが、駐車場利用が多く、容積充足率の低い街区。耐火率が低く建物の老朽化も進行 → 共同化等を誘導し、機能更新と高度利用を図るとともに、歩行者空間を確保し、界わいの面的拡充を図る
- ⑥ 桃太郎大通りとの交差部に隣接しながら駐車場利用が多く、容積充足率の低い地区。老朽化が比較的進行 → 共同化又は協調建替等により高度利用と歩行者空間、景観の整備を誘導  
再開発ビル「アミティー・西川」(整備済)

\* 特に、緑道公園に面する敷地では、共同化、協調化を誘導し、優良建築物等整備事業等の補助制度を、幹線道路沿いの地区においては、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、あるいは総合設計制度等を活用して整備の促進を図る。

- ⑦ 県庁通りとの交差部に位置しながら大規模空地を有するなど容積充足率が極めて低く、潜在的開発ポテンシャルの高い街区 → “社交ゾーン”の核として共同化等による機能更新と高度利用を誘導
- ⑧ 下石井公園に隣接し耐火率、容積充足率が低く老朽化が進行している街区 → 西川アイプラザ整備の波及効果を活用し、共同化または協調建替による建物更新、景観整備を誘導
- ⑨ 国道2号との交差部に隣接する一団の老朽建物 → 建物の機能更新、高度利用を検討
- ⑩ 勤労者福祉センター更新時、隣接する春日町公園と一体となった市民の憩いの場としての再生を検討
- ⑪ 緑道公園に面する敷地 → 各地区のポテンシャルに応じて、共同化又は協調建替を誘導し、多様な機能の充実を図るとともに、歩行者空間の確保と景観整備を促進し、“西川らしい”街並みの形成を図る。

(誘導指針による建物のセットバック等の誘導区域)

- ■ ■ 「西川・枝川緑道公園沿いの街並み整備誘導指針」
- 〰〰〰 「文化的シンボルゾーン内の街並み整備誘導指針」
- ● ● ● 「岡山市都市美創造に関する誘導基準」

(C) 岡山市表町地区市街地総合再生基本計画（平成6年3月策定）

・計画策定の背景と目的

表町地区は長い歴史をもつ県下最大の商業集積地ながら、JR岡山駅前地区への大型店進出や郊外での大型店舗展開等によって、昭和50年代以降地盤沈下が進んでいる。商工サイドでも商業活性化のためにコミュニティマート構想モデル事業（昭和60年度中小企業庁）等様々な商業振興策を施しているが、地区の商業ポテンシャルは年々落ちているのが現状である。そして、商業活力の低下にともなって、住宅の地区外転出が相続き、人口の流出による都市の空洞化が最も進んでいる地区でもある。

表町の一部では、昭和35年～36年にかけて耐火建築促進法適用による事業により11棟、昭和41年からは防災建築街区造成法適用による事業により5棟の共同化、防災化事業を成立させており、特に表町一丁目地区では平成3年に市街地再開発事業を完成させ地区を一変させるまでの成功を収めている。しかしながら、地区全体では老朽木造建築物が密集した、都市防災上も危険で、しかも都市の中心市街地でありながら、土地の高度利用が十分に図られていないのが現状である。

表町地区に再び活力溢れる商業空間を創出するとともに、住環境整備を行うことによって都心内居住の回復を図る。そして、京橋地区などを中心として、歴史的遺産を生かした文化的まちづくりを行うことによって、表町地区を特色ある集客性の高い魅力溢れる地区とするための方針を岡山市表町地区市街地総合再生基本計画策定調査委員会（委員長 明神証岡山大学教授）において策定した。

岡山市表町地区市街地総合再生基本計画（平成6年9月21日建設大臣承認）

①地区名称	岡山市表町地区
地区面積	37.61ha
区 域	区域図参照
②地区整備の基本方針	<p>〈地区の課題と整備方針〉</p> <p>当地区は、都心機能として商業、業務、情報、文化、芸術、アメニティ、交通、等の諸機能が集積し、県下最大の商店街地区として発展してきた。</p> <p>しかし、岡山駅周辺部に新たに形成された商業集積に加え、モータリゼーションの進展に伴う都市機能の郊外化、商業活力の低下や地区内定住人口の空洞化等の問題が発生している。</p> <p>このため、表町地区の活力・賑わいを取り戻し、多様な魅力をつくり出すため「人が集い生活をともにする人のぬくもりのある生きた町」をテーマに以下の基本方針により地区の再整備を図る。</p>

1. 街のこれまでの集積を改善、活用する。
  - ・豊かな日常を創造できる買い物空間を充実させる。
  - ・便利な生活空間を充実させる。
  - ・日常からかい離できる“遊”空間を充実させる。
  - ・表と裏とをひとつにする。（線から面へ）
2. 街のなつかしい顔（下町的な空間）を再生する。
  - ・開放的な賑わいのある“市場”空間をつくる。
  - ・寺社の境内的な“舞台”空間をつくる。
  - ・界限をつくる。
  - ・なつかしさのある“横丁”（通りぬけ）をつくる。
  - ・人をホッとさせる“囲まれた”空間をつくる。
  - ・歴史を伝承する空間をつくりだす。
3. 街の新しい顔をつくりだす。
  - ・人のエネルギーが集まる空間をつくる。
  - ・文化と芸術のホットな情報発信空間をつくる。
  - ・独自のロケーションの魅力をつくりだす。

〈土地利用の方針〉

旧山陽道の岡山の玄関口であることや、県下最大の商店街地区であることを踏まえ、商業・業務を誘導するものと地区内居住人口の減少に対処し、住宅の整備を誘導するものとを定める。

③建築物の整備に関する計画

- 多様な都心居住形態の提供
- ・地区の活力の根源は定住人口であり、その増大のためには今後のまちづくりの中で街の特性を活かした多様な都心居住形態を提供していき、建物の建て替え、更新を行う際に指定容積率を有効に活用しながら快適な居住を確保し、都心に住まう魅力を高めていくことが重要である。
  - ・地区の特性を活かした都心居住形態としては次のようなものが考えられる。
- 〈Aブロック 商店街に面する街区では〉
- 低層階を店舗、業務、サービス施設、上層部を住宅とした店舗併用住宅で、商業経営者が地区内に居住できる形態を継続できるような居住環境の創出を図り、商店街の生活空間化を図る。
- 〈BCブロック 幹線道路に面する街区では〉
- 幹線道路からのアクセスの利便があり、同時に地域の人々のコミュニティも維持されている都市型集合住宅で、低層階を店舗、業務、サービス施設、上層部を住宅とし幹線道路沿道のポテンシャルにあった高度利用を図る。

〈Dブロック 旭川の堤防附近の街区では〉

都心の便利さがあり、同時に水辺の自然環境や地域の歴史性をとりこんだ良好な眺望のある都市型集合住宅で、賑わい、くつろぎが複合した居住環境の整備を図る。

○ 共同化・協調化による商店街の整備

- ・現在地区内は既に建てづまり状態にあり、とりわけ南部には低層木造の老朽化した建物が多く、指定容積率の充足率も低い街区が多い。また商店街に面する街区においてはタンザク型の敷地が多くみられ単独では建替えや更新が困難となっている。
- ・商店街については今後商業地区としての活力を維持増進するため、街のこれまでの集積を改善、活用し建物の建替えや更新に合わせて積極的に共同化・協調化による整備を進め、街路単位、あるいは通りを挟んだ両側の背割りによる小規模な再開発をゆるやかに進める必要がある。

a 快適な買物空間の創出のために

- ・人々の憩いやコミュニティの場となる界限的な人溜り空間の整備
- ・壁面後退による商店街エントランス整備
- ・コーナー型の公開空地の整備による街角の演出
- ・イベントや発表ができる舞台となるポケットパークや広場の整備
- ・緑の提供
- ・統一されたテーマによりデザインが工夫されたストリートファニチャーの整備

b 商業軸の線から面への拡大を図るために

- ・表通りと裏通りへ人を引き込む横丁的な通りぬけの整備による界限性のある回遊空間の創出

c 個性ある街並みの創出のために

- ・統一性のある個性的なファサードの形成
- ・通路型の公開空地の整備により、全体として統一感をもちつつ少しずつ変化する街並み景観の整備

再開発事業の実施に関する計画モデル

Aブロック

(商店街におけるゆるやかな再開発のモデルとして、普遍性、普及性があるタイプ)

- ・間口が狭く細長いタンザク型の敷地が集中しているといった商店街の多くの街区に共通してみられる特徴を有しており、モデルとしての普遍性がある。
- ・民間サイドで既に小規模再開発ビルを建設しており、さらに歴史性のある建築物の復元にあわせたポケットパーク整備計画もある等、地元のまちづくりの意欲が高い。
- ・共同建替による人の溜り空間の創出や街角の演出、表通りと裏通りを結ぶ通り抜けの整備、及び既存再開発ビルと調和した魅力ある街並み形成等、ゆるやかな再開発のモデルとしての普及性がある。

Dブロック

(地域資源を活用し、広域対応のシンボル拠点を検討するタイプ)

- ・岡山市の財産である水辺の自然環境や歴史性のある風景、風物を有している。
- ・中心市街地の東端に位置していることから中心市街地全体の来街者の回遊性強化に必要な広域対応の強力な集客マグネットを配置するに適した立地といえる。
- ・付近の旭川堤防では民間サイドの動きにより「京橋朝市」が復活しており地元のまちづくりの意識が高い。
- ・土地、建物の現況からみて、再生、更新の必要性が高い。



Bブロック

(核的施設の導入を検討するタイプ①)

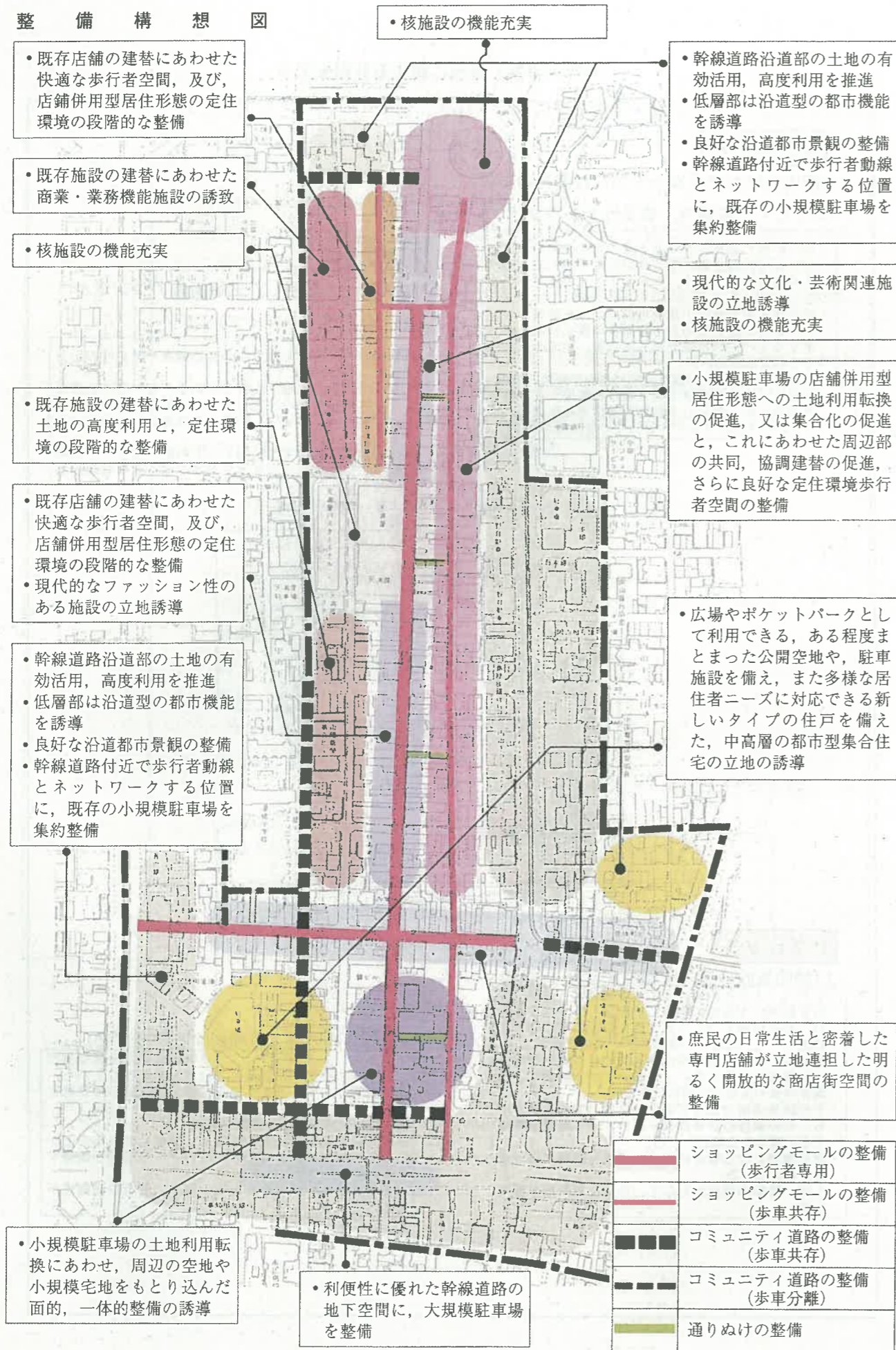
- ・人と人、人と物がクロスする幹線道路と主要な歩行者動線の交差点部に隣接して位置していることから、回遊動線をつくりだす核を整備するに適した立地といえ、周辺への波及効果が期待できる。
- ・緊急性が高く具体計画が見とおせる公共施設整備(大規模地下駐車場)とのジョイント整備による集客効果や実現性が期待できる。
- ・千日前商店街の南の玄関口に位置していることから、街の個性のPR効果が高いゲート空間を整備するに適した立地といえる。
- ・開発種地となる暫定利用の小規模平面駐車場が複数分布している。
- ・土地、建物の現況からみて、再生、更新の必要性が高い。

Cブロック

(核的施設の導入を検討するタイプ②)

- ・人と人、人と物がクロスする幹線道路と主要な歩行者動線の交差点部に隣接して位置していることから、回遊動線をつくりだす核を整備するに適した立地といえ、周辺への波及効果が期待できる。
- ・地元のまちづくりの意識が高い。
- ・西大寺町商店街の東の玄関口に位置していることから、街の個性のPR効果が高いゲート空間を整備するに適した立地といえる。
- ・土地、建物の現況からみて、再生、更新の必要性が高い。

整備構想図



2. 市街地再開発事業調査の概要

(1) 基本計画作成地区

市街地再開発組合による市街地再開発事業に関する基本計画の作成は市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、市街地再開発組合による市街地再開発事業を促進することが望ましく、また、期待される区域については、地方公共団体がこれを行なうことにより市街地再開発組合による市街地再開発事業の指導、促進を図ることを目的とする。

地区名	面積 (ha)	調査年度	備考
岡山駅前	5.2	昭和45年度	岡山駅前地区第一種市街地再開発事業(ドレミの街) 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(桃太郎プラザ)
岡山駅西奉還町	6.5	昭和54年度	
天神町	6.1	昭和56年度	

(2) 推進計画作成地区

事業計画段階における関係権利者相互の調整、協議を円滑に行ない、組合設立と事業化を促進するためには、事業計画段階において市街地再開発準備組合等は事業準備活動を積極的、かつ、効率的に行なうことが必要である。

推進計画は、このような組合施行事業の特殊性を考慮して設けられたものであるが、事業施行予定地区の関係権利者が加入している市街地再開発準備組合等の行なう事業準備活動を援助するため、当該地区の市街地再開発準備組合等を指導する立場にある地方公共団体が国の援助をうけて本計画を作成することにより正式組合の設立を促進するとともに事業化を早期に実現することをねらいとする。

地区名	面積 (ha)	調査年度	備考
駅前本町	0.6	昭和55年度	岡山駅前本町地区第一種市街地再開発事業(桃太郎プラザ)
表町	0.6	昭和56年度	岡山市表町一丁目地区第一種市街地再開発事業
駅前町一丁目7番	0.6	昭和63年度	岡山駅前7番地区市街地再開発準備組合
岡山駅前(第5ブロック)	0.3	昭和63年度	岡山駅前第5ブロック市街地再開発準備組合

(3) 市街地再開発等調査地区

木造老朽家屋の低層建築物が密集し、かつ、整備を要する幹線街路（広場を含む）の存する市街地の区域について現況調査を行い、当該地区を整備するために必要な市街地再開発事業、土地区画整理事業等の事業手法の判定を行なうとともに、事業計画の検討及び事業実施上の問題点の究明を行なうことにより、市街地の再開発の促進を図ることを目的とする。

調査A

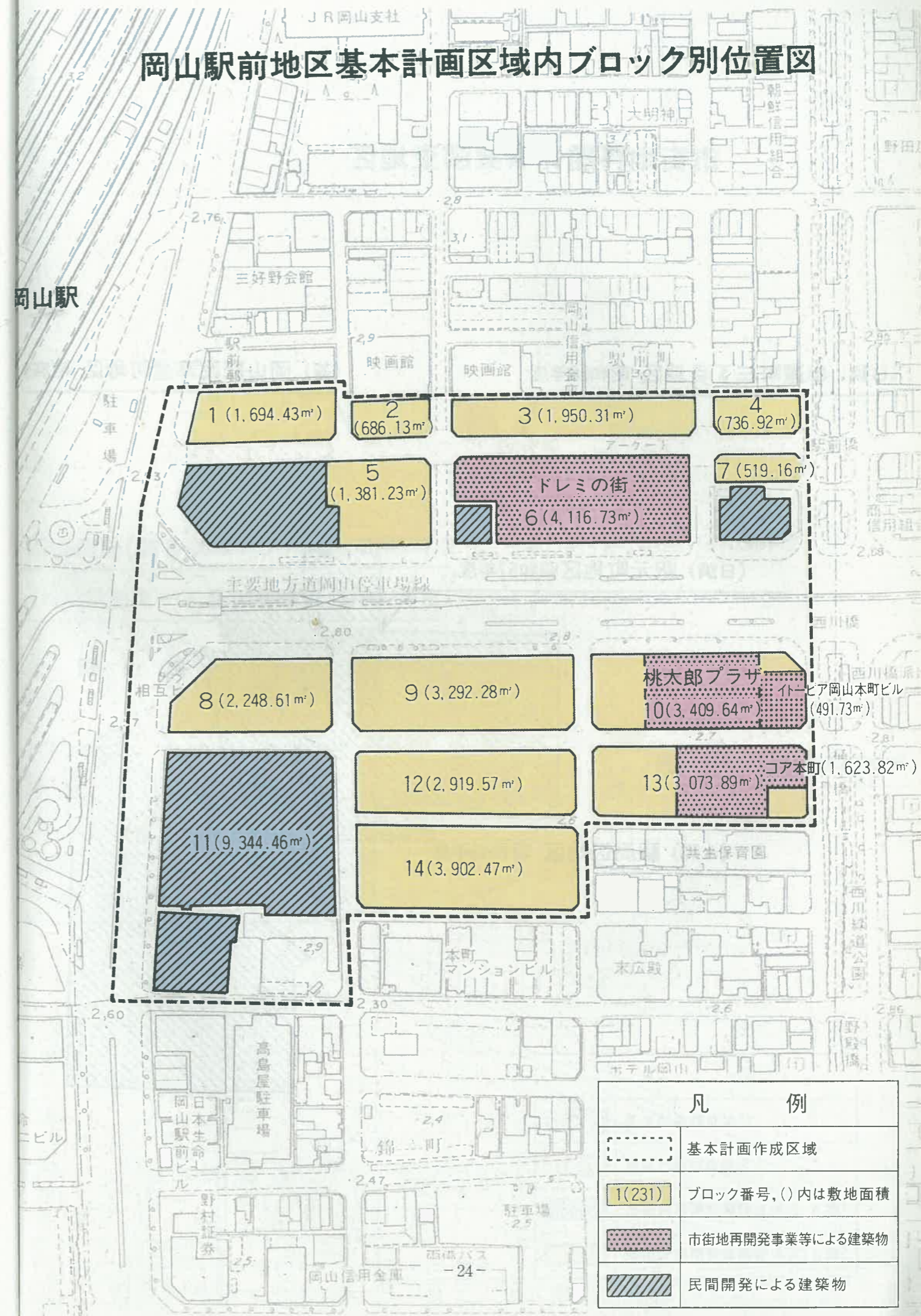
おおむね5 ha以上の面積規模の区域を抽出して、現況調査を実施し、その調査結果に基づき整備手法及び事業区域の検討を行なうとともに、公共施設及び施設建築物の設計、資金計画の作成並びに権利変換計画の作成等を含めた事業計画をモデル的に検討する。

調査B

調査A又は調査Aに準ずる調査を既に実施した地区で、市街地再開発事業を実施することが適当かつ必要で、市街地再開発事業の事業化に関して更に詳細な検討を行なう必要があるおおむね0.5ha以上の面積規模の区域において、住民意向調査及び広報活動を行なうとともに、事業計画の検討及び修正を行なう。

地区名	種別	面積 (ha)	調査年度	備考
駅周辺	調査A	27.5	昭和43年度	
奉還町3丁目	調査B	0.7	昭和56年度	
駅元町	調査B	2.4	昭和57年度	駅元町地区再開発推進協議会

岡山駅前地区基本計画区域内ブロック別位置図



凡 例	
	基本計画作成区域
	ブロック番号、()内は敷地面積
	市街地再開発事業等による建築物
	民間開発による建築物

市街地再開発事業調査地区

(B調) 奉還町三丁目地区 昭和56年度

(基) 岡山駅西奉還町地区 昭和55年度

(B調) 駅元町地区 昭和57年度

(A調) 駅周辺地区 昭和43年度

岡山駅前(第5ブロック)地区 昭和63年度





(基) 天神町地区 昭和56年度

(推) 駅前町一丁目7番地区 昭和63年度

(推) 表町地区 昭和56年度

(推) 駅前本町地区 昭和55年度

(基) 岡山駅前地区 昭和45年度

凡 例	
	基本計画作成地区
	推進計画作成地区
	市街地再開発等調査地区(A調)
	市街地再開発等調査地区(B調)