

岡山県南広域都市計画地区計画の変更（岡山市決定）  
〔岡山駅南地区〕

都市計画岡山駅南地区地区計画を次のように変更する。

名称	岡山駅南地区地区計画	
位置	岡山市北区駅元町及び下石井一丁目地内	
面積	約2.9ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、岡山駅に隣接した商業、業務地区にあり、従来、鉄道貨物施設跡地として遊休地や駐車場等の低度な土地利用がなされていたが、岡山駅南土地地区画整理事業の施行により、必要な道路等の都市基盤施設と宅地の整備が行われ、今後、大規模な土地利用の転換と高度化が見込まれる区域である。</p> <p>このため、地区計画を次に掲げる目的で導入し、岡山を代表する高次商業・業務機能の集積拠点として、賑わいと魅力、アーバニティとアメニティの高い都心空間の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 高次商業・業務機能の誘導</li> <li>2) 合理的で健全な高度利用化の促進</li> <li>3) 良好な都市景観の創出</li> </ol>
	土地利用の基本方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 当地区は、商業・業務地区内にあつてターミナル隣接地という中枢的位置にあり、その地区特性を活かしつつ以下のような機能集積を進め、活気に満ちた高機能複合集積拠点の育成を図る。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 本市に新たに導入される広域的・先端的な業務、情報機能</li> <li>2) 賑わいを生み出すハイセンス・ハイクオリティな商業空間</li> <li>3) 都市ライフを充実させる文化、サービス機能等</li> </ol> </li> <li>2 これらの機能集積を通じて、土地の高度利用を図ると共にオープンスペースの確保に努め、快適で質の高い都市空間を創造する。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 岡山駅南土地地区画整理事業により地区施設が整備されるので、地区施設の維持保全に努める。</li> <li>2 ターミナルから各街区への円滑な歩行者道線確保すると共に、各歩道においては特色のある舗装仕上げ、特色のある街路緑化、無電柱化、デザインの統一された街灯の設置、デザイン化された案内板の設置等に努め、安全で快適性の高い歩行者空間の創出を図る。</li> </ol>

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 良好な高次商業・業務機能の集積拠点としてふさわしい用途と規模を有する建築物を誘導し、機能的でかつ合理的な都心活動空間を創造する。 又、建築物のエントランスホールは、日常多くの人々が集い賑わうことができる利用形態とし、快適でやすらぎを与える魅力ある空間を創造する。</li> <li>2 合理的で健全な高度利用を促進し、快適で高度な都心空間を創造するため建築基準法の規定による総合設計制度、都市計画法の規定による特定街区又は高度利用地区を積極的に活用する。</li> <li>3 建築物等のデザイン又は壁面後退等、都市空間の総合的なコントロールを行い、快適な歩行者空間と魅力的な都市景観を備えた個性豊かな都市空間を演出する。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 建築物の壁面後退を行うことにより、公共空間である歩道と私的空間である建築物の敷地とが有機的に調和した快適な歩行者空間を確保すると共に、修景緑化を行い、都市的な賑わいと風格を備えたストリート空間を生み出す。</li> <li>2) 建築物等の形態及び意匠は、建築物相互の調和に配慮しつつ洗練度を加えることにより、全体的に統一感のある個性豊かな街並を創出する。</li> </ol> </li> </ol>

地 区 整 備 計 画	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 住宅、長屋建住宅、共同住宅（1階部分を商業業務系用途に供するものを除く。）、寄宿舎又は下宿 2) 学校（専修学校及び各種学校を除く。） 3) 病院 4) 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるものを除く。） 5) 倉庫業を営む倉庫 6) ダンスホール、ナイトクラブで1階部分で営業するもの 7) キャバレー、パチンコ屋、ゲームセンター等風俗営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に掲げるもの）で1階部分で営業するもの 8) ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ等店舗型性風俗関連特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第3号から第5号に掲げるもの）
	建築物の延べ床面積の敷地面積に対する最低限度	$\frac{30}{10}$
	建築物の建築面積の最低限度	400㎡ ただし、岡山駅南土地地区画整理事業の仮換地指定時の土地において、当該数値を満たすことができなく、かつその全部を一つの敷地として使用する場合は適用しない。
	建築物の高さの最低限度	18m
	壁面の位置の制限	市役所筋、岡山駅南1号線及び駅前広場の一部に面する建築物の壁面は道路境界から1階部分を5m以上、2階以上の部分を1m以上後退し、その他の道路に面する建築物の壁面は道路境界から1階部分を2.5m以上、2階以上の部分を1m以上後退するものとする。

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	<p>1 建築物の外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の建築物との調和に配慮した落ち着いた色調とし、また、その材料は耐久性に富み退色の少ないものとする。</p> <p>2 建築物の1階の歩道に面する部分にはシャッターを設けないものとする。ただし、パイプ製のシャッター等で開放性のあるものは除く。</p> <p>3 建築物に設ける屋上工作物は、直接目に触れない位置に設けるか若しくはやむを得ない場合外壁と同等又は調和のとれたもので遮断する。</p> <p>4 広告・看板類は、すべて敷地内に納め、建築物と一体的なデザインで周囲の景観と調和のとれたものとする。</p>
----------------------------	------------	---

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

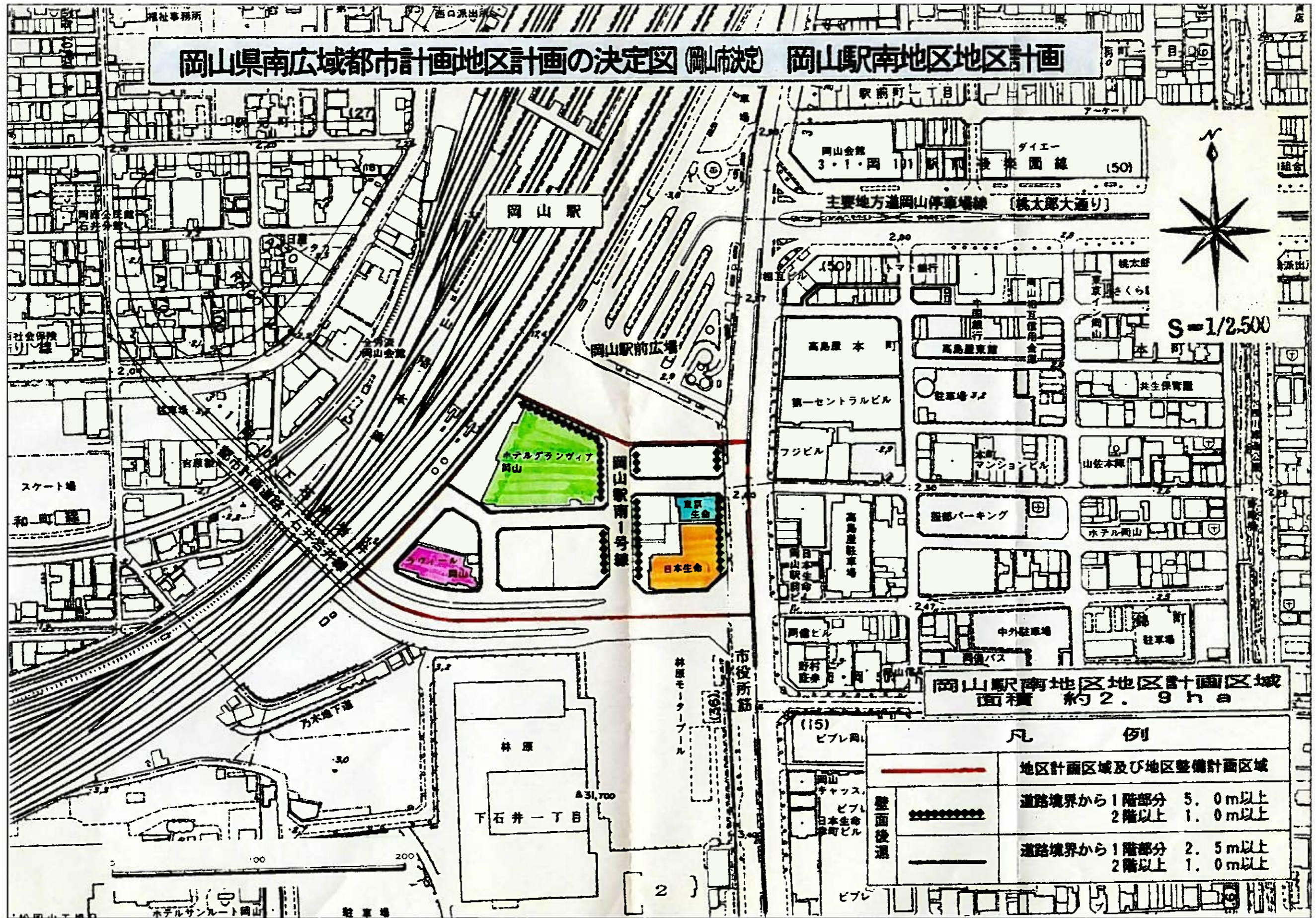
理由

岡山駅に隣接する岡山市の都心核にふさわしい商業業務機能の誘導、合理的で健全な高度利用化の促進及び良好な都市景観の創出を図るため、本案のように決定するものである。

変更理由

別紙のとおり。

# 岡山県南広域都市計画地区計画の決定図(岡山市決定) 岡山駅南地区地区計画



岡山駅南地区地区計画区域  
面積 約 2.9 ha

凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	道路境界から1階部分 5.0m以上 2階以上 1.0m以上
	道路境界から1階部分 2.5m以上 2階以上 1.0m以上

林原  
下石井一丁目  
△31,700