

岡山城主要部跡地整備方針

令和5年3月
岡山市 政策局 政策部 事業政策課

- 令和4年11月、岡山市のシンボルであり都市形成のルーツである岡山城は「令和の大改修」が完了し、リニューアルオープンしました。また、令和5年9月には、文化・芸術の拠点となる岡山芸術創造劇場ハレノワが千日前にグランドオープンするなど、宇喜多氏による城下町整備の始まりから450年の時を経た旧城下町エリアのまちづくりは、新たな時代を迎えています。
- こうした中、暫定活用している旧内山下小学校跡地及び旧NHK岡山放送会館跡地、そして、令和6年3月に閉館となる岡山市民会館という、岡山城の城郭内に位置する3か所の市有地（岡山城主要部跡地）の活用について、令和4年3月に「岡山城主要部跡地整備の方向性」を公表し、市民等を対象としたワークショップや民間事業者へのサウンディング型市場調査を実施するなど、検討を進めてまいりました。
- この整備方針は、岡山城主要部跡地の、旧城下町エリア、ひいては、中心市街地のまちづくりに資する活用に向けて、「岡山城主要部跡地整備の方向性」を踏まえ、市民や事業者からのアイデア等も参考としながら、策定するものです。

岡山城主要部跡地整備方針 2. 中心市街地のまちづくりの方向性

- 中四国のゲートウェイとしての役割を担う岡山市の中心市街地は、**商業・業務・集客施設等が集積する「JR岡山駅周辺エリア」と歴史・文化資産が集積する「旧城下町エリア」の2つの核**で形成。
- それぞれのエリアが**固有の魅力を高める**とともに、**両エリアをつなぐ魅力ある都心空間づくり**の取り組みを面的に広げ、**まちなか全体の魅力と賑わい、回遊性の向上**を図っていく必要。

戦国～江戸：城下町の形成

南北軸（山陽道）中心の城下町の形成

明治～昭和：市街地の展開

岡山駅開設等による**東西軸の形成**に伴い市街地が展開

平成～令和：まちの再生

回遊性向上に向けた都心まちづくり（2020年代）

- ・ 県庁通りの一車線化
- ・ 路面電車の駅前広場乗入れ
- ・ 緑のボリュームアップ
- ・ 岡山城リニューアル
- ・ 旭川かわまちづくり
- ・ 岡山芸術創造劇場整備
- ・ 新庁舎整備
- ・ 岡山城主要部跡地整備(検討中) 等

魅力と賑わいのある中心市街地の創出により
市域全体の発展をけん引する原動力へ

2
つの核の形成

中四国の
ゲートウェイ

【整備検討中】
歴史・文化ゾーンの
ウェルカムゾーン

商業・業務・集客施設等が
集積する
岡山駅周辺エリア

歴史・文化資産が
集積する
旧城下町エリア



エリア固有の魅力を高める
まちなか全体の回遊性の向上



【R8から新庁舎供用予定】
新たなまちのシンボル

【R5.9グランドオープン】
新たな文化と賑わいの拠点

岡山芸術創造劇場ハレノワ、新庁舎、岡山城主要部跡地整備により、エリアのシンボルとなる新たな拠点が生まれる

- 旧城下町エリアは、岡山の都市形成のルーツである岡山城をはじめとした歴史・文化資源が集積し、市内外から様々な人が集う「本市の顔」といえるエリア。
- エリア固有の魅力を高めるためには、強みである「歴史・文化」をいかした取り組みが必要。
- まちなか全体の回遊性を向上させるためには、岡山駅周辺エリアからの東西の都市軸（桃太郎大通り、^{ハレまち通り}・県庁通り）や旧山陽道の南北の都市軸（表町商店街）、岡山固有の美しい景観を有した親水空間である旭川河畔を踏まえた取り組みが必要。

取組の考え方

歴史をいかす

- 岡山城や岡山後楽園をはじめとする固有の歴史・文化資源を活用した魅力と賑わいづくりや歴史・文化に親しみ、楽しめる環境づくり

新たな文化をつくる

- 岡山芸術創造劇場ハレノワを拠点とし、文化芸術イベントや様々な交流等を通じて、新たなまちの魅力や文化を創造し、発信

回遊性を高める

- 岡山城や岡山芸術創造劇場ハレノワ、各種イベント等への誘客
- ハレまち通りや商店街等の道路空間や、旭川河畔を利活用した賑わいづくり
- 都心に憩いと潤いをもたらす水と緑の空間づくり

伝統文化と新たな文化が融合し、賑わいとゆとりの感じられる魅力的なエリアの創出により、

地域への誇りを高め、国内外から多くの人を訪れ、交流するまちへ

歴史・文化資源が集積する
旧城下町エリア
(歴史・文化ゾーン/旭川河畔)



新たな魅力や文化を創造し発信するとともに、賑わいを商店街等周囲へ波及

岡山城主要部跡地整備方針 4. 岡山城主要部跡地及び周辺の現状

- 対象地である「旧内山下小学校跡地、岡山市民会館、旧NHK岡山放送会館跡地」は岡山城の城郭内（西丸等）にあり、令和の大改修を経た岡山城や日本三名園の一つである岡山後楽園、美術館・博物館などの歴史・文化施設に囲まれた歴史・文化ゾーンに位置。
- 対象地は、都心に憩いと賑わいをもたらす水と緑の空間である旭川河畔や石山公園に隣接した貴重な土地。
- 対象地は、桃太郎大通りを中心とした東西軸と表町商店街一帯を中心とした南北軸のクロスポイントに位置しており、都心全体の回遊性を向上させるポテンシャルを有した空間。
- 旧内山下小学校は津波・洪水・土砂災害時の一時避難場所、烏城公園一帯は広域避難場所として指定。

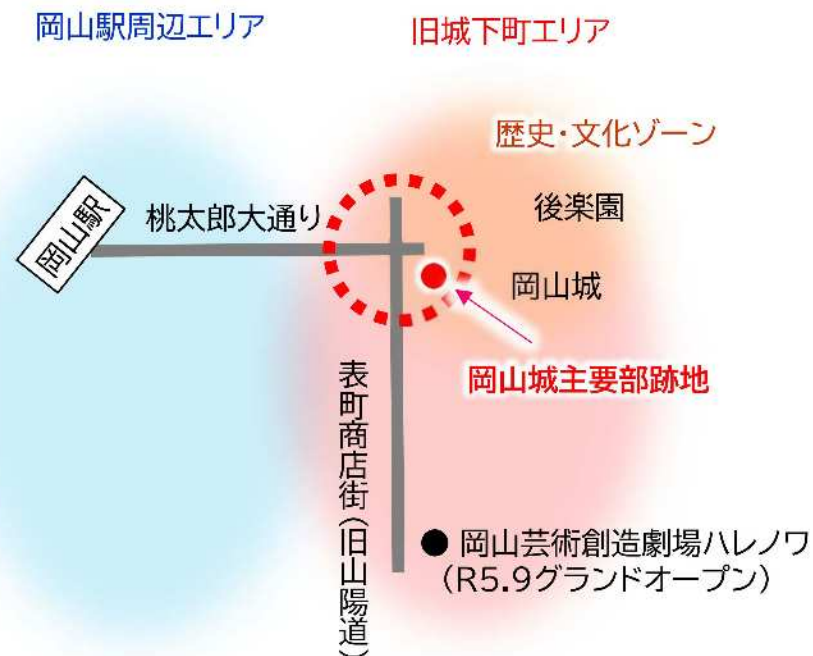
岡山城主要部跡地周辺図



【土地面積（実測値等）】

旧内山下小学校跡地	13,927.35㎡
岡山市民会館	5,015.00㎡
旧NHK岡山放送会館跡地	2,381.80㎡

都心の東西軸と南北軸のクロスポイント



現 状

課 題

歴史・文化

- 岡山城の城郭内かつ岡山城や岡山後樂園等に囲まれた歴史・文化ゾーンに位置
 - ・ 対象地には、国指定重要文化財である岡山城西丸西手櫓等の遺構が存在するが、認知度が十分ではない

緑とゆとりある空間

- 都心に憩いと賑わいをもたらす水と緑の空間である旭川河畔や石山公園に隣接した貴重な土地
 - ・ 都市の過密対策や働き方の多様化から、緑やオープンスペースなどのゆとりある空間への社会的なニーズが上昇（※1）している
 - ・ 旧内山下小学校跡地のオープンスペースは規模の大きな文化イベント等の会場としても活用されている

回遊性

- 都心の主要な東西・南北軸のクロスポイントに位置
 - ・ 東西軸の歩行者数は岡山駅から離れるにつれて減少（※2）しており、南北軸周辺の歩行者数は過去20年ほどで半減（※3）している
 - ・ 岡山城周辺には市内外から様々な年代の人が来訪（※2）しており、岡山城などの歴史・文化施設来訪者数は年間300万人（※4）を超える

防災

- 旧内山下小学校は津波・洪水・土砂災害時の一時避難場所、烏城公園一帯は広域避難場所

- 都市の風格を向上させ、市民の誇りを醸成するため、西手櫓などの遺構の視認性確保や適切な保存活用等による歴史・文化をいかした魅力づくりが必要

- 緑豊かでゆとりある都心の実現や賑わいの創出に向けて、居心地がよく、文化イベントの開催なども可能な緑のオープンスペースの確保が必要

- 歴史・文化ゾーンのウェルカムゾーンとして、岡山城のリニューアルや岡山芸術創造劇場ハレノワ整備などの施策との相乗効果をうみ、都心全体の回遊性を向上させる滞留・中継機能を有した拠点づくりが必要

- 市民の生命と生活を守るため、災害時の避難場所となるオープンスペースの確保が引き続き必要

整備の考え方

歴史・文化をいかした憩いと賑わいの拠点となるオープンスペース（公園）を整備
（防災機能を備えたスペース）

（※1）ニューノーマルに対応した新しいまちづくりに関する調査結果（R3.3国土交通省）

（※3）岡山市商店街通行量調査結果（旧城下町エリアの地点平均（H10～H30年度実績））

（※2）データ提供：KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」（R2年度実績）

（※4）岡山城など各施設調べ（H27～R1年実績）

- オープンスペースに求められる機能等を把握するため、市民等を対象としたワークショップを実施（R4.7~9）。
- 全4回開催、計102人が参加。

どんな人

- 市民や観光客など市内外から訪れる様々な年代の人

どんなこと

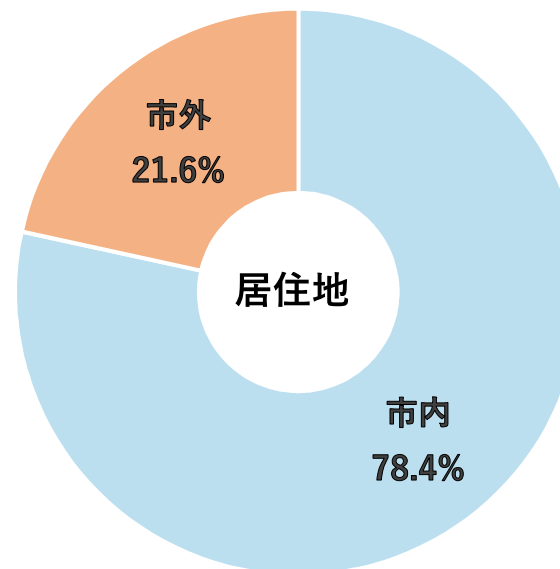
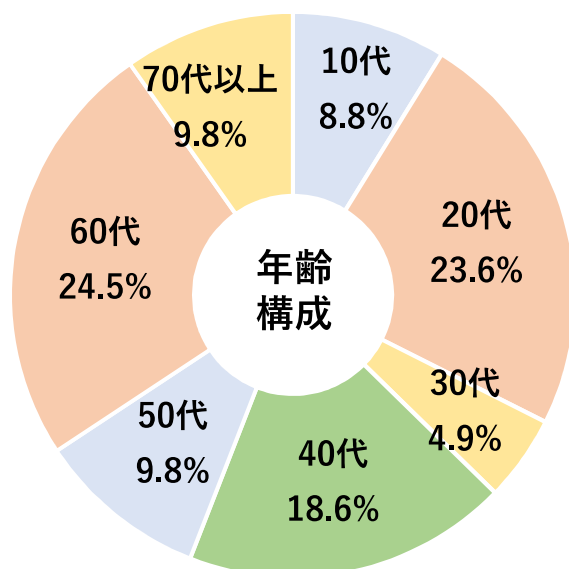
- 日常の憩い、観光・活動・交流などの賑わい、歴史・文化に触れる、防災 など

必要なもの

- 憩い・イベント・運動など多目的に使える広場、歴史景観、緑化／芝生 など
- 飲食施設、物販施設、宿泊施設、屋内多目的スペース（勉強、会議、練習など）、美術館、歴史体験施設、水族館、オフィス／起業支援施設、避難場所・防災備蓄倉庫 など

※ 旧内山下小学校・岡山市民会館については、上記施設への転用など活用に関する声があった。一方で、除却した方がよいという声もあった。

<参加者の属性>



- 民間活力による便益施設の整備・運営の可能性、旧内山下小学校の市場性の有無などを把握するため、民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査を実施（R4.7~10）。
- 建設業、サービス業、不動産業、まちづくり団体など計8事業者が参加。

民間活力による
便益施設等の整備・運営

- 民間負担により新設する便益施設等として、飲食・物販施設、野外ステージ、宿泊施設、駐車場などの提案があった。なお、規模の大きな施設は採算性等に課題があり、当面は規模の小さな施設の整備が望ましいとの意見もあった。
- 施設の整備位置は、岡山城の遺構を考慮して、既存施設（岡山市民会館、旧内山下小学校校舎・体育館）のあるエリアとする提案が多かった。

旧内山下小学校
校舎の活用

- 民間負担により宿泊施設として活用できる可能性はあるが、耐震化に加えて用途変更に伴う改修をしなければならないため、採算性は改めて検討する必要があるとの提案が1者からあった。
- 活用しないとした事業者からは「建物が大き過ぎるため保存活用にはむかない」「改修費を賄えるような集客は見込みにくい」「新築の方が確実」などの意見があった。

事業方式

Park-PFI、PFI、指定管理者 など

その他

- 防災スペースや防災設備（かまどベンチ、防災パーゴラ・あずまやなど）を整備する。
- 民間又は行政整備施設内に、市民活動、交流などのための多目的スペースを設置する。
- キッチンカーやマルシェなどソフト事業の展開による集客から始めるのが良い。
- 官民のリスク分担・責任分担の明確化が必要。 など

岡山城主要部跡地整備の方向性

岡山城主要部跡地整備の考え方

歴史・文化をいかした
憩いと賑わいの拠点となるオープンスペース（公園）
（防災機能を備えたスペース）

市民等のアイデア
（ワークショップ結果）

事業者のアイデア
（サウンディング型市場調査結果）

（1）機能と主な整備内容

機能

歴史・文化

憩い

賑わい
（活動・交流・観光）

防災

主な整備内容

オープンスペース （公園）

- ・ 様々な人が憩い、思い思いに活動・交流できる緑の広場
- ・ 規模の大きなイベントも可能な賑わいのスペース
- ・ 旭川河畔や石山公園との連続性を考慮

歴史修景

- ・ 西手櫓等の遺構の視認性確保と保存活用
- ・ 整備施設は歴史景観に配慮

便益施設

- ・ オープンスペースの憩いや賑わいを向上させる飲食・物販等の施設
- ・ 駐車場

多目的施設

- ・ 集会やイベントなど多様な活動・交流が可能な屋内スペース

防災施設

- ・ 防災備蓄倉庫（多目的施設内）
- ・ 避難場所（オープンスペース、多目的施設等を活用）

(2) 既存施設の取扱い

① 旧内山下小学校について

- サウンディング型市場調査結果において、現状では、校舎及び体育館（以下、「校舎等」）の市場性は高いとは言えない結果。
- 一方で、地域住民やワークショップ参加者等から校舎等の活用を求める声がある。

- 当面、岡山市民会館、旧NHK岡山放送会館跡地、校舎等を除く旧内山下小学校跡地をオープンスペースとして整備する。
- 校舎等は暫定活用を継続し、オープンスペースの利用状況等を勘案しながら、改めて取扱いを検討する。

② 岡山市民会館について

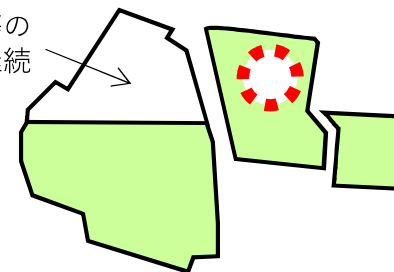
- 除却後のメモリアル設置について別途検討する。

(3) 施設の位置

- 便益施設、多目的施設・防災施設の整備位置は、岡山城の遺構を考慮し、岡山市民会館のエリアを基本とする。

※ 旧内山下小学校校舎等のエリアについては暫定活用を継続し、オープンスペースの利用状況等を勘案しながら、改めて取扱いを検討する。

当面、校舎等の
暫定活用を継続

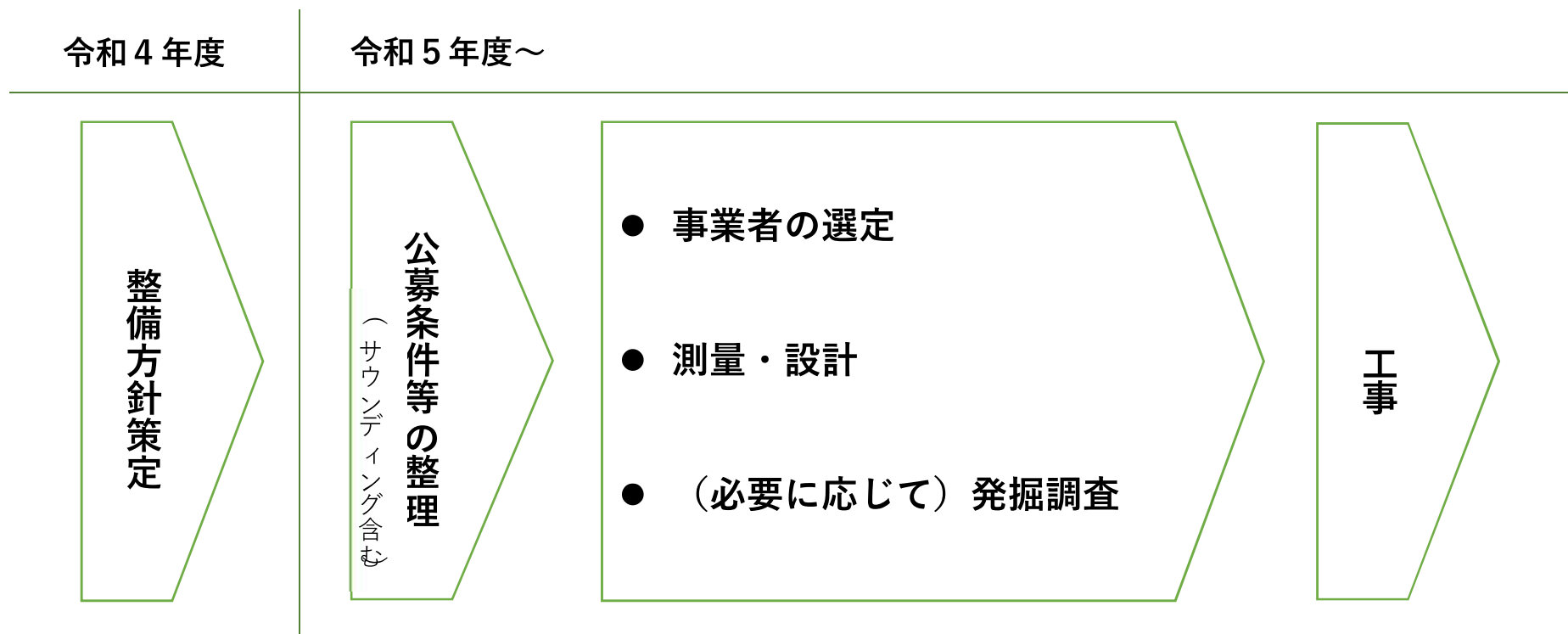


基本となる整備位置

(4) 事業手法等

- オープンスペース（公園）整備は公共事業、便益施設（飲食・物販等）の整備・運営はPark-PFI等による民間活力の活用を基本とする。
- オープンスペース全体の管理運営については指定管理者制度を基本とする。
- 令和5年度以降、便益施設（飲食・物販等）の整備・運営に係る事業者の公募に向けた条件等の整理を行いながら、具体的な整備内容を検討していく。

<工程イメージ>



オープンスペース

- 様々な人が憩い、思い思いに活動・交流できる緑の広場
- 規模の大きなイベントも可能な賑わいのスペース
- 災害時の避難場所
- 旭川河畔や石山公園との連続性を考慮

憩いの広場（天守閣眺望）



（熊本城二の丸広場／熊本市）

イベントによる賑わい



避難場所になるスペース



（イケ・サンパーク／豊島区）

防災

歴史修景

- 西手櫓等の遺構の視認性確保と保存活用（庭園復元検討）

庭園



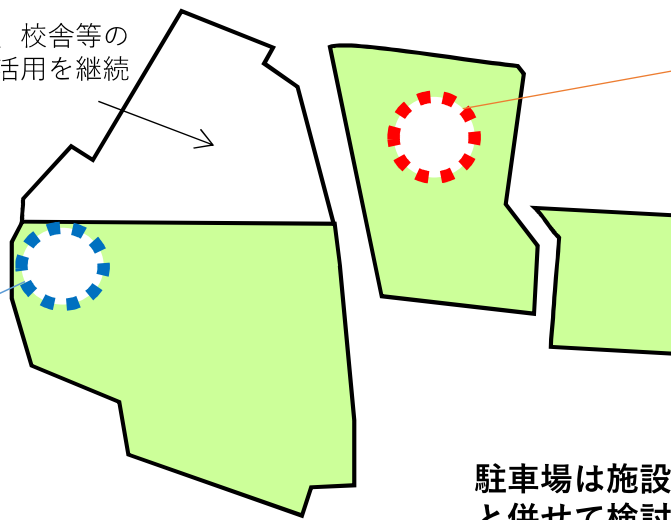
（小倉城／北九州市）

- 整備施設は歴史景観に配慮



（浜松城公園／浜松市）

当面、校舎等の暫定活用を継続



駐車場は施設整備と併せて検討

便益施設／多目的施設・防災施設

- 便益施設
オープンスペースの憩いや賑わいを向上させる飲食・物販等の施設
- 多目的施設
集会やイベントなど多様な活動・交流が可能な屋内スペース。災害時の避難場所
- 防災施設
防災備蓄倉庫を多目的施設内に整備

便益施設（飲食施設）



（福山市中央公園／福山市）

多目的施設での活動



防災備蓄倉庫のある便益施設等



防災

防災備蓄倉庫

（南池袋公園／豊島区）