参考

岡山市都市再開発方針

令和８年 11 月

岡　　山　　市

目次

第１章　はじめに　…1

1-1　策定の背景と目的　…2
1-2　都市再開発方針の概要　…2
1-3　都市再開発方針の位置づけ　…3

第２章　都市再開発方針に定める地区と目標　…5

2-1　定める地区と目標　…6
2-2　計画的な再開発が必要な市街地　…6
2-3　再開発促進地区　…8

第３章　岡山県南広域都市計画都市再開発方針（岡山市）…11

3-1　都市再開発方針の都市計画決定　…12
（１）再開発促進地区
（２）再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

第４章　再開発促進地区の概要　…15

4-1　再開発促進地区の整備基本方針　…16
4-2　再開発促進地区の整備計画　…19

第１章　はじめに

１－１　策定の背景と目的
１－２　都市再開発方針の概要
１－３　都市再開発方針の位置づけ

1　はじめに

１―１　策定の背景と目的

これまで、岡山市中心部（以下、「都心」という。）では、長期的、総合的、計画的に市街地整備を行うための基本方針として「岡山市都市再開発基本構想」（昭和６０年）を策定し、桃太郎大通り沿道地区（平成元年）、西川緑道公園沿道地区（平成２年）、表町地区（平成６年）の３地区について、「岡山市市街地総合再生計画」（地区更新計画）を策定の上、市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業に取り組んできた。

これにより、高次都市機能の立地や市街地環境の改善、地価の上昇など、都心の状況は大きく変化してきたが、近年においては高度成長期に整備された建築物・インフラの老朽化や陳腐化、それに伴う駐車場等の低未利用地の発生などが課題となっており、持続可能な土地の高度利用と、時代に即した都市機能の誘導・更新が求められている。

また、都市計画の基本方針を定める「岡山県南広域都市計画区域マスタープラン」（令和８年改定）、「岡山市都市計画マスタープラン」（平成３１年改定）、「岡山市立地適正化計画」（令和３年策定）、本市の中長期的なまちづくりの指針となる「岡山市第七次総合計画」（令和８年策定）とも整合を図り、都心のまちづくりを進める必要がある。

こうしたことから、老朽化・陳腐化した施設の更新や、低未利用地の集約化を図りつつ、中四国のクロスポイントに位置する本市の特性や都市圏の中心的役割を踏まえた高次都市機能と、利便性の高い居住空間をバランス良く誘導し、エリアの価値と持続可能性を高める都市再開発※1 を促進するため、「岡山市都市再開発方針」を新たに策定することとした。

１―２　都市再開発方針の概要

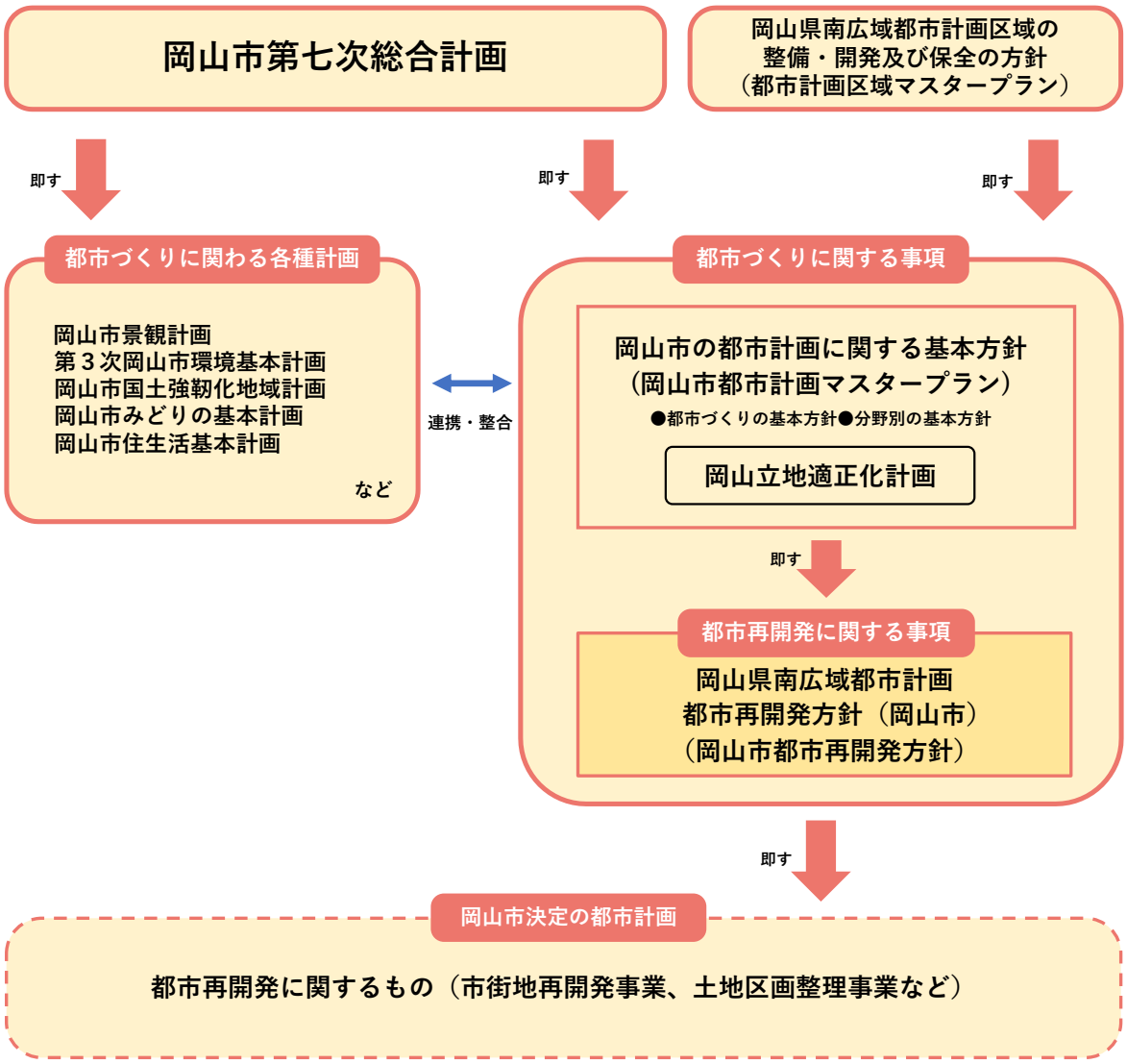
都市再開発方針とは、都市計画法第７条の２及び都市再開発法第２条の３に基づき、本市の市街化区域における計画的な再開発の促進を図ることを目的とした、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランを指す。

本方針では、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区である再開発促進地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める。

※１　都市再開発を推進する手法としては、都市再開発法による市街地再開発事業のほか、土地区画整理法による土地区画整理事業、建築基準法による総合設計などの手法がある。

１―３　都市再開発方針の位置づけ

策定にあたっては、岡山市第七次総合計画や、都市計画区域マスタープランなどの上位計画に即し、本市の都市づくりに関わる各種の関連計画と連携して定める。



■岡山市都市再開発方針体系図

第２章　都市再開発方針に定める地区と目標

２－１　定める地区と目標
２－２　計画的な再開発が必要な市街地
２－３　再開発促進地区

2　都市再開発方針に定める地区と目標

2－1　定める地区と目標

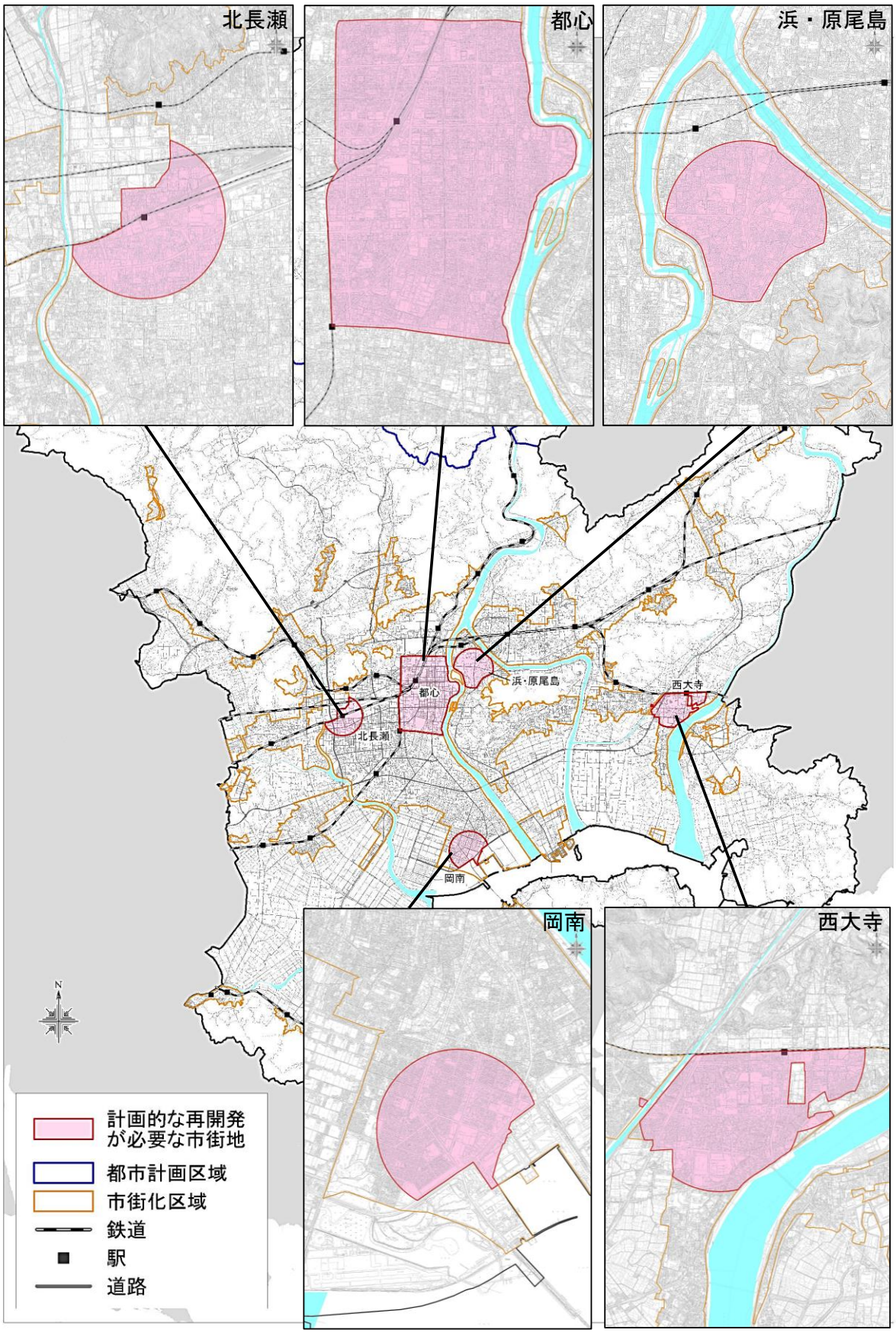
本方針では、まちのポテンシャルや課題を再認識し、効果的で計画的な都市再開発を促進させることで、高次都市機能や生活機能の充実強化を図り、『様々な人が住み、交流する賑わいの空間があるまち』の創出を目指した「計画的な再開発が必要な市街地」を定める。

また、その中でも、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を「再開発促進地区」として定める。

2－2　計画的な再開発が必要な市街地

本市の立地適正化計画では、都市計画マスタープランで将来都市構造に位置付けた都心（中心市街地）と都市拠点、地域拠点の徒歩圏域を都市機能誘導区域に定め、都市機能の誘導と魅力ある都市空間の創出に取り組んでいる。

本方針では、都市の成長をけん引する高次都市機能や賑わい・交流機能、市民生活を支える都市的サービス機能や地域の賑わい・交流機能の集積を図るため、都心・都市拠点に係る都市機能誘導区域に準じて「計画的な再開発が必要な市街地」を定める。



■　計画的な再開発が必要な市街地

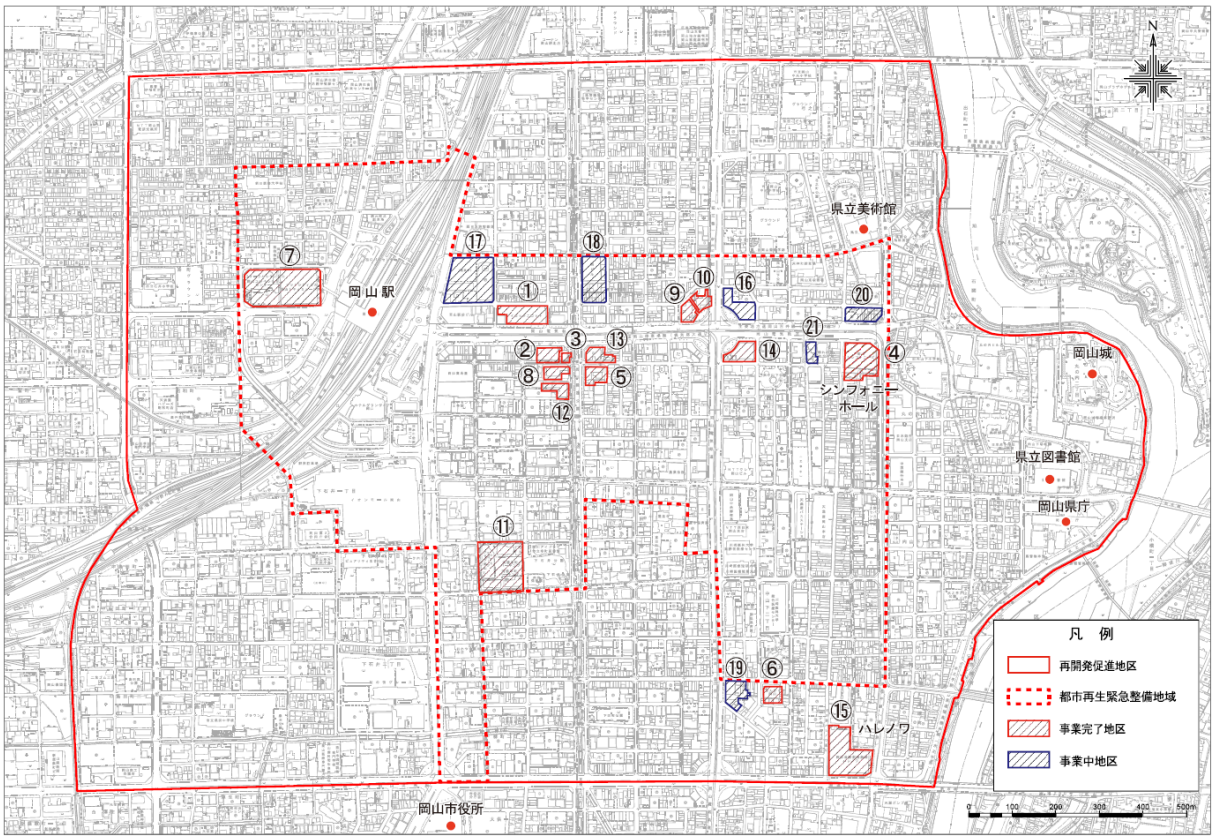
２－３　再開発促進地区

都心では、これまでの都市再開発により、都市機能の更新と良好な都市環境の創出が進んでおり、これに呼応して、民間開発の動きも活発化してきた。

一方で、建築物・インフラの老朽化や陳腐化、小規模宅地や低未利用地が散在しており、現況の宅地・市街地構造では十分な都市機能の誘導が難しく、都市の郊外化や過度な自動車依存、圏域人口減少により、高次都市機能の喪失や土地需要の減退を招き、地価低迷や投資意欲の減退といった負のスパイラルに陥る懸念がある。

このことから本方針では、本市及び圏域全体をけん引する都心のエリアの価値と持続可能性を高める都市再生を進めていくことを基本的な方向性とし、都市機能の集積性が高く、整備による広域波及効果が期待できる下図の区域を「再開発促進地区」に定める。

なお、区域については、都市再開発に対する機運の高まり等に応じて、追加及び拡張を検討していくこととする。



■　再開発促進地区

番号	事業名	完了年月
①	岡山駅前地区第一種市街地再開発事業	昭和 53 年 10 月
②	岡山駅前本町地区第一種市街地再開発事業	昭和 63 年 4 月
③	岡山本町 3 番東地区優良再開発建築物整備促進事業	平成 3 年 5 月
④	岡山市表町一丁目地区第一種市街地再開発事業	平成 3 年 9 月
⑤	岡山市平和町 5 番地区第一種市街地再開発事業	平成 10 年 10 月
⑥	岡山表町三丁目 14 番地区優良建築物等整備事業	平成 10 年 6 月
⑦	岡山市駅元町地区第二種市街地再開発事業（第 1 工区） 岡山市駅元町地区第二種市街地再開発事業（第 2 工区）	平成 13 年 3 月 平成 17 年 6 月
⑧	岡山市本町 4 番地区優良建築物等整備事業	平成 15 年 3 月
⑨	岡山市野田屋町一丁目 11 番地区優良建築物等整備事業	平成 16 年 3 月
⑩	岡山市野田屋町一丁目 11 番東地区優良建築物等整備事業	平成 18 年 3 月
⑪	岡山市幸町 10 番地区優良建築物等整備事業	平成 19 年 3 月
⑫	岡山市本町 8 番地区第一種市街地再開発事業	平成 20 年 3 月
⑬	岡山市平和町 1 番地区第一種市街地再開発事業	平成 21 年 2 月
⑭	岡山市中山下一丁目 1 番地区第一種市街地再開発事業	平成 30 年 12 月
⑮	岡山市表町三丁目 10 番 11 番 23 番 24 番地区 第一種市街地再開発事業	令和 4 年 12 月
⑯	岡山市蕃山町 1 番地区第一種市街地再開発事業	事　業　中
⑰	岡山市駅前町一丁目 2 番 3 番 4 番地区第一種市街地再開発事業	事　業　中
⑱	岡山市野田屋町一丁目 2 番 3 番地区第一種市街地再開発事業	事　業　中
⑲	岡山市表町三丁目 15 番地区第一種市街地再開発事業	事　業　中
⑳	岡山市天神町 10 番地区第一種市街地再開発事業	事　業　中
㉑	岡山市表町一丁目 1 番地区第一種市街地再開発事業	事　業　中

第３章　岡山県南広域都市計画都市再開発方針（岡山市）

３－１　都市再開発方針の都市計画決定

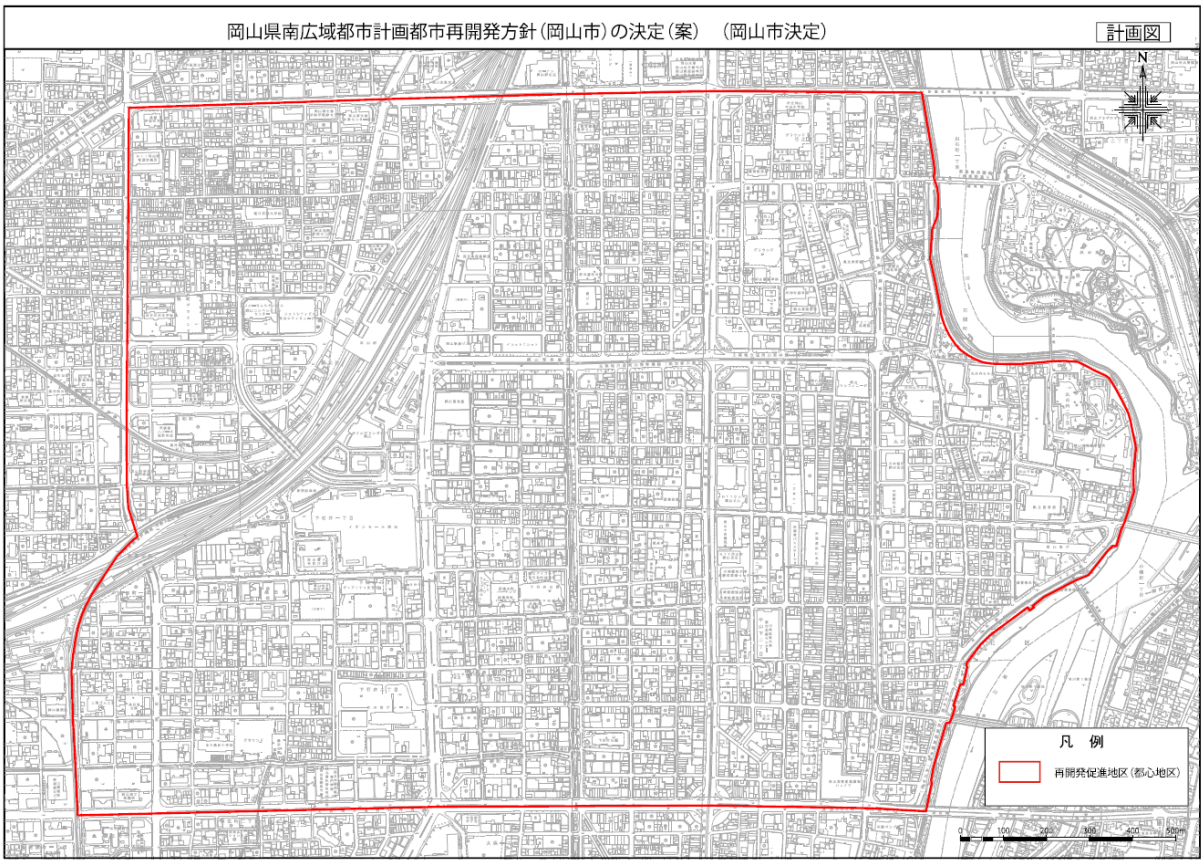
3　岡山県南広域都市計画都市再開発方針（岡山市）

3－1　都市再開発方針の都市計画決定

『岡山県南広域都市計画都市再開発方針（岡山市）』の都市計画決定内容は、次のとおりである。

（1）再開発促進地区

区分	面積
再開発促進地区	約３４２ha



（２）再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	都心地区
地区面積	約３４２ｈａ
地区の再開発、整備等の主たる目標	・中四国のゲートウェイであり、市域全体や都市圏の発展をけん引する都心は、広域交流拠点として求心力・中枢性を一層高めるため、市街地再開発事業等の民間開発や投資を効果的に誘導することにより、高次都市機能の集積を促進し、魅力と活力の向上を図る。 ・容積率特例制度等を活用するなど民間活力を適切に誘導し、土地の集約化や大街区化、高度利用、緑やオープンスペースの確保などにより良好な都市空間の創出を図る。 ・楽しく歩け集える、道路や公園等の公共空間づくりを進めるとともに、空き地や空き家・空き店舗、駐車場等の低未利用地の利活用を促進するなど、公共・民間の魅力ある資源の連携により、賑わいと回遊性を高める。 ・都心を景観の「核」として捉え、多くの人が集まり交流する場としてふさわしい、風格と賑わいを備えた魅力ある都市景観を形成する。 ・多くの人が利用し、都市活動の「軸」となる幹線道路において、それぞれの場所に応じた個性と魅力ある沿道景観の形成を促進する。 ・地震や火災等の自然災害・人為的災害に対しても強く、安全で安心して暮らせる都市を形成するため、市街地整備、建築物の耐震化・不燃化などを総合的に推進し、市街地の安全性の向上を図る。
用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・高次都市機能と生活機能をバランスよく誘導し、昼夜間の賑わい創出と回遊性向上を図る。 ・都市再生特別地区等を活用し、公開空地や歩行者空間などのオープンスペースの確保と緑化を推進し、市街地環境の向上を図る。
建築物の更新の方針	・老朽化・陳腐化した建築物の更新により、耐震化・不燃化を促進する。 ・エネルギーの地産地消、省エネルギー化などによりネット・ゼロ・エネルギーを促進する。 ・ユニバーサルデザインに配慮した施設整備を促進する。
都市施設及び地区施設の整備の方針	・道路、公園、広場などの整備を促進する。 ・歩行者空間、荷さばき駐車施設、駐輪施設などの整備を促進する。 ・幹線道路に面しない地区への集約駐車施設の整備を促進する。
その他特記すべき事項	・都市再生緊急整備地域を含む

第４章　再開発促進地区の概要

４－１　再開発促進地区の整備基本方針
４－２　再開発促進地区の整備計画

4　再開発促進地区の概要

4－1　再開発促進地区の整備基本方針

前章の計画を実現するため、再開発促進地区について、整備基本方針を定める。

再開発促進地区全域

●適時適切な市街地の更新と都市機能の集積

・細分化した街区の再編や小規模駐車場等の低未利用地の集約化により、土地の利用可能性を高め、再開発促進地区全体のポテンシャルの発現を図る。

・中四国のクロスポイントに相応しい規模・スペックを備えた良質な都市機能を誘導・集積し、多様な人々の交流・刺激と新たな価値の創出の循環を生み出す。

●災害に強い強靭な都心地区づくり

・老朽化・陳腐化した建築物の更新による不燃化・耐震化の促進や、雨水貯留槽の設置による水害対策など都心地区の防災機能を強化する。

・備蓄倉庫や帰宅困難者の滞在スペースの確保、予備電源の設置など、建築物内外の災害対応力を強化する。

●持続可能なまちの基盤となる緑をつくる

・緑のオープンスペースを創出するなど、持続可能な圏域をけん引する景観・都市生活の基盤となる緑を増やす。

・街路樹等の連続性を意識した緑化による暑熱対策や保水機能の向上など、グリーンインフラを整備する。

●多様性を考慮した空間の創出

・居住者と利用者の区別なく、様々なライフスタイルやアクティビティを実現する空間を創出する。

・ユニバーサルデザインなど、多様性に配慮した空間を創出する。

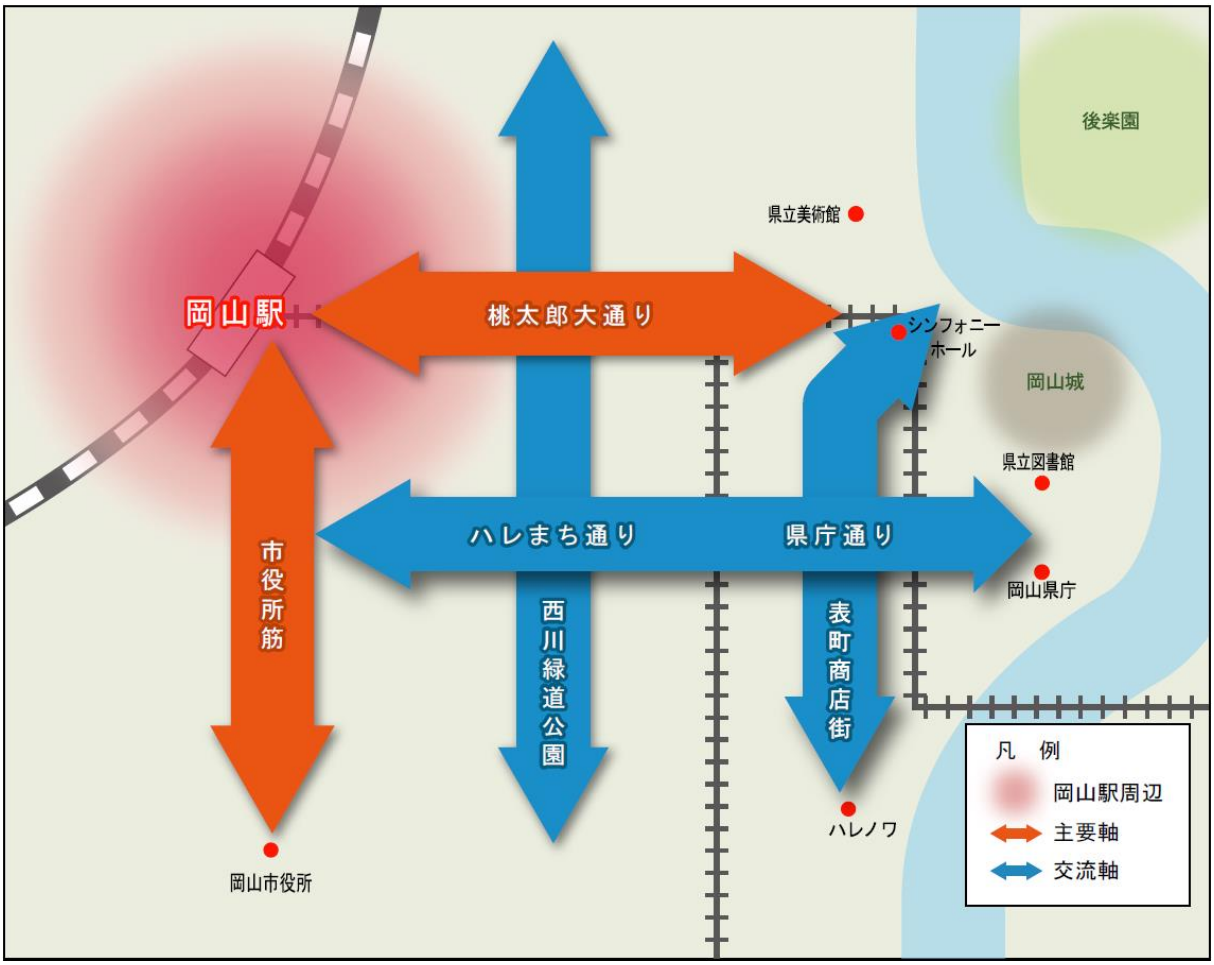
●誰もが暮らしやすい住環境の整備

・社会課題解決や多様なライフスタイルに対応した生活機能・居住機能を導入する。

・省エネ設備や再生可能エネルギーなどの導入により環境にやさしい施設の整備など、圏域をけん引する持続可能性の高い建築物を整備する。

さらに、下図のとおり再開発促進地区内に３つの主要エリアを設定し、エリアごとに整備基本方針を定める。

主要エリア	
岡山駅周辺	中四国の中心拠点性を高める高次都市機能が集積し、圏域内外の結節点として、再開発促進地区における活動・回遊の起点となるエリア
主要軸周辺	圏域の中心拠点機能を担う商業・業務等の高次都市機能が集積し、高度な土地利用により再開発促進地区の骨格となる通り沿い
交流軸周辺	岡山の歴史・文化に根差した豊かな暮らしや活動を体現する商業・業務・交流機能が集積し、歩行者空間の中心軸となる通り沿い



■　再開発促進地区主要エリア図

岡山駅周辺

●広域拠点型高次都市機能の更なる集積と結節機能の強化

・広域・都市圏交通の極めて高い利便性と都心の機能集積を活かした広域指向の高次都市機能や関連する業務支援機能を誘導するとともに、都市活動を都心・圏域全体に広げる起点・結節点機能の強化を図る

●中四国のクロスポイントにふさわしい風格ある都市景観の形成

・公共空間や連続する建築物内外のオープンスペースの高質化とその積極的な活用により、憧れと誇りのランドマークとなる風格ある都市景観の形成を図る。

主要軸周辺

●岡山駅から連続する高度な土地利用

・広域拠点機能に必要なスペックを備えた高規格オフィスや、スタートアップ・創造的ビジネス等への業務支援機能、交流結節機能等の高次の業務施設を誘導する。

・岡山駅と歩行者空間や緑、公共交通で繋がる広幅員街路のポテンシャルを活かした連続的な空間を創出し、これと一体となって高度な土地利用を図る。

●連続的な都市景観の演出

・都市景観の骨格として統一感ある美しい通景（ビスタ）を形成するとともに、通り沿いに街区の特徴を活かした魅力ある空間を確保し、建築物の低層部を商業・業務系用途とすることで、風格と賑わいにあふれる街路景観を創出する。

交流軸周辺

●魅力的な目的地性や回遊性の創出

・都心に相応しい目的地性を有する商業・業務・交流機能を誘導し、周辺や関係機能と連携・分担して、岡山市の歴史・文化と豊かな暮らしを体現する都市空間を創出する。

・人中心で魅力的な歩行者空間により都心の核や軸を繋ぐ交流の軸と調和した、歩行者空間と一体的・連続的に利用できるオープンスペースや建築物の路面階を形成する。

●水と緑のうるおいを感じられる都市空間の形成

・西川緑道公園との一体性を意識した建築物の形態意匠の誘導や積極的な緑化により、都心にありながら水と緑を感じられる都市空間の形成を図る。

４－２　再開発促進地区の整備計画

前項の整備基本方針に基づき、再開発促進地区全域について、建築物等の整備に関する計画を定める。

建築物等の整備に関する計画	
建築物の整備指針	**【形態・配置に関する事項】** ○小規模･不整形な街区や低未利用地の集約･共同化を積極的に推進する。 ○主要な道路（市役所筋、西口筋、桃太郎大通り、柳川筋、城下筋、国道２５０号、西川緑道公園、ハレまち通り、県庁通り）などの沿道については、壁面後退の位置を揃えるなど、まち並みの連続性を意識した建築物の形態意匠とする。 ○岡山市景観計画における景観形成基準に配慮する。 ○敷地空地部分等には一定規模以上の緑化施設を整備する。 **【用途・機能に関する事項】** ○都心地区の防災機能向上に寄与する施設を整備する。 ○ユニバーサルデザインに対応した、誰もが使いやすい施設を整備する。 ○環境にやさしい施設を整備する。 ○大通りに面した場所に駐車場出入口を設置しないなど、人の動線を優先させた施設配置とする。 ○住環境の向上に資する公益施設の誘導を図る。 ○施設完成後の交通需要を予測し，施行区域内及びその周辺に渋滞等が発生しないよう交通計画について配慮された施設を整備する。
導入施設	**【導入を求める施設】** ○賑わいを創出し、人々の暮らしに寄与する施設（商業、福祉施設等） **【導入を期待する施設】** 都市の活力・賑わいの創出に寄与する施設のうち、次の施設 ○立地適正化計画において都心及び都市拠点に設定している都市機能誘導区域に求める誘導施設 ○圏域の発展に寄与する規模･スペックを備えた良質なホテル、オフィス、コンベンション施設
施行地区の規模	市街地再開発事業　　：原則 5,000 ㎡以上※又は一街区以上 優良建築物等整備事業：原則 1,000 ㎡以上※

公開空地等の整備に関する計画	○既存の歩道・道路に面する敷地（特に歩行者空間が未整備の道路に面する敷地）においては、歩きやすい歩行環境及び回遊性の向上に資する歩道状空地を整備する。 ○イベント広場やポケットパーク、緑地帯など周辺の環境に応じて適切な公開空地を整備する。 ○公開空地の舗装は、既存の歩道・道路との調和したデザインとする。 ○段差の解消など、バリアフリーへの対応を行う。
公共施設との一体的整備に関する計画	○土地の高度利用や、細分化した街区の改善を目的として、街区の再編を検討する。（周辺の交通状況などを充分に加味し、既存道路の付替・廃道、適切な位置への新設などを行うこと。） ○関連計画との整合を図りながら、必要に応じて公共施設との一体的な整備を検討する。

※　敷地に接する道路の中心線以内の地区面積を指す