

〈事業運営・管理体制〉

シンプルな事業スキームで安定的な事業運営

代表企業1社が借地、施設整備・運営を実施

- 代表企業が岡山市より事業用地を借地。
- 代表企業が提案施設を自己資金により整備し、安定した事業運営を確保。
- 都市公園および公共施設は市へ譲渡。
- 分譲集合住宅は、転定期借地権付分譲。
- その他施設は代表企業が所有し事業期間中運営。
  - ・賃貸集合住宅：定期借家契約により入居者へ賃貸。
  - ・駐車場：代表企業が月額、時間貸の賃貸事業を実施。
  - ・有料老人ホーム：施設運営者(構成員)に賃貸。
  - ・スポーツクラブ：施設運営者(構成員)に賃貸。
  - ・商業施設：地元事業者等から希望者を選定して賃貸。

代表企業が提案施設を一体的に維持管理

- スケールメリットを活かした高品質な施設管理が長期間に渡り可能。
  - ・集合住宅：集合住宅管理組合から管理・運営業務を受託。
  - ・その他施設：代表企業が管理運営。(専有部分の日常的な管理はテナント入居者が実施)
- ・オープンスペース：代表企業と集合住宅管理組合による協議会を設置。日常的な業務は代表企業があらかじめ定めた内容により実施。定めのない事項はその都度協議して決定。

〈地域連携・公的貢献〉

地域と連携した公的貢献度の高い事業を展開

計画段階(地域との連携、協働への土壌づくり)

- ホームページや現場見学会等を通じて情報を公開。
- 都市公園、コミュニティ施設の計画時にワークショップを開催。
- 記念植樹やタイルへのネーム入れ等のイベントの実施。

運営段階(協働の実現)

- ボランティア組織が活動する舞台の整備と活動に対するサポート。
  - ・地域活動団体への集会所等の貸出。
  - ・アイプラザなどと連携し、施設内の利用可能諸室を利用した小学校跡地全体で行う大規模イベントの開催も可能。
- 植栽管理等を行うボランティア団体を積極的に支援。
  - ・居住者へのガーデニングスペースの提供やボランティア団体の組織化に向けてのサポート。
  - ・ボランティアにより低減された植栽管理費等は、公園の植栽への寄付や地元主催のイベント運営費への充当等による地域還元を検討。

〈本整備事業を考える視点〉

整備対象地の分析から

- 岡山市の目指す都市像、中心市街地像の形成に寄与する計画
- 周辺地域との調和・共生を大切にし、地域から受け入れられる計画
- 生活者や施設利用者が求める施設・機能を適正な規模で導入

整備が果たす役割・目標

中心市街地公有地の民間開発のモデルとして、地域とともに“ひと・まち・とき”を育む開発を目指す。

〈整備コンセプト〉

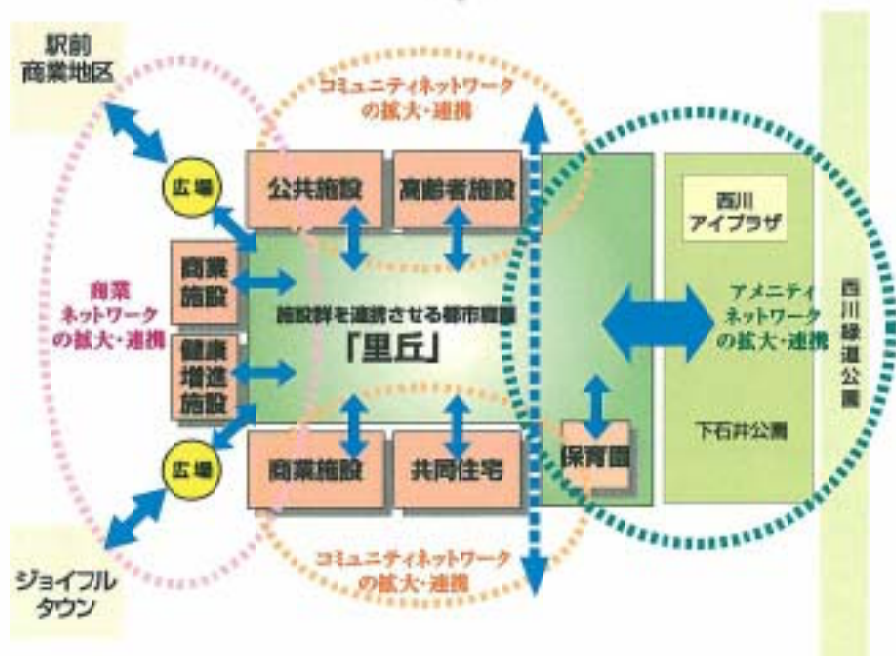
OKAYAMA おかやまインターパークス  
INter.PARKS

「施設群を結び合わせる公園」が周辺のコミュニティ、商業、アメニティと一体化・連携・相互作用しあうことで、高い居住性と賑わい感を併せ持つ複合施設を実現する。

OPEN  
住民、来街者、地域、都市に常に開かれた空間であることを目指す。

INterchange	交流
INterface	調和させるもの
INtegrate	集積・統合
INtercross	交点
INtercession	仲介
INteractive	双方向

NETWORK  
都市を網羅する様々な機能ネットワークの軸心(HUB)として市民の快適な生活をサポート。



〈おかやまインターパークス 概念図〉

〈導入機能〉

多様な世代の交流を促進する施設機能を導入

「里丘」～多くの人々が集い・憩う都市庭園

- 周辺公園との一体化でスケール感の大きい「緑の拠点」を創出。
- 四季を通じて多世代間交流の場として活用。イベント空間も整備。
- すべての施設の「専用庭」としても機能し、施設の付加価値を高めることが可能。
- 旧出石小学校の石碑、門柱、絵画等を展示するオープンギャラリーを展開。

共同住宅(分譲・賃貸)～多世代、多様な生活様式に対応

- 中堅ファミリー層をメインターゲットとし、高齢者や若年世帯まで幅広い層に向けた良質な集合住宅を提供。
- 様々なライフスタイルに対応したバリエーション豊かな住戸構成。

高齢者施設～要介護時の生活をフルサポート

- 24時間体制の介護、食事等の生活サービスで安心・快適な生活をサポートする介護付有料老人ホーム。
- 「特定施設入居者生活介護」による認可施設。

健康増進施設～子供から高齢者まで幅広く対応

- 小学校跡地という特性を考慮したスポーツクラブ。
- 多世代の市民の健康と美をトータルにサポート。
- 以下の施設を内包
  - ・フィットネスクラブ
  - ・スポーツスクール(主に子供たちを対象)
  - ・治療院
  - ・エステティック

商業施設～地域住民、来街者の利便性とアミューズメントを提供

- 都市生活者の利便性向上や中心市街地の賑わいづくりに寄与。
- 以下のような店舗を想定
  - ・ライフデザインショップ
  - ・オープンカフェ
  - ・ガーデンレストラン

保育園～幼児の健全な成長を支援

- 特別保育を行う認可保育園。
- 乳幼児を持つ母親、父親を対象に育児に関する情報等を提供する子育て支援コーナーを併設。

公益施設～便利、安心の市民サービス拠点

- 敷地内現有公共施設(コミュニティハウス、消防機庫、大気観測所)を集約し整備。
- 居住者用および来街者(一般)用駐車場を「里丘」下部に整備。



## 〈機能展開のイメージ〉

### 立体回遊式庭園～「里丘」は、住まい訪れる人たちに共有される緑のテラスになる

- 緑と調和したそれぞれに個性のあるテーマを持たせ、人々の多様な交流の場とする。
- 「里丘」の各施設の前面に位置する部分を、それぞれの施設の機能や特性に合わせてデザイン、配置することであたかもその施設の「専用庭」のような運用を可能とする。
- また、里丘内の歩行者通路は「通り庭」のような空間の変化や生活感・季節感が楽しめるよう演出。

### 新しい緑環境の創造で、都心のアメニティを向上します

- 環境への配慮と地域の記憶の継承を考慮して、全ての既存樹木の保存または移植を基本に緑化計画を行う。
- 南北街区を結ぶ「さくらみち」を整備。また西川緑道公園、下石井公園と「里丘」には重層的に樹木を配置するなど、周辺の緑地環境と連動し、季節感豊かな空間を形成する。
- 既存樹木はプラザのシンボルツリー、街路の環境を演出する銀杏並木、子供連の原風景を育むサクラの大木など、空間形成に活用する。

### 圧倒的な緑の導入と自然エネルギー・省エネルギー手法の活用

- 中央軸に広大な緑のオープンスペースを導入することで緑被率75%を確保。ヒートアイランド現象抑制、空気浄化、照り返し防止などに貢献。
- 太陽光、風、雨水等を活用するとともに、効率的な省エネルギー手法を活用し、「地球にやさしいまち」を実現。

### 快適性・安全性・効率性を両立した動線計画

- 完全な歩車分離を行い、万全のバリアフリー対策を実施。
- すべての施設が「里丘」と接続し、緑と一体となった快適な回遊動線を形成。
- 車輦動線は入と出を完全に分離し、周辺道路に影響を与えないよう配慮。
- 共有駐車場を「里丘」下部に設けることで、各施設との連携、利便性を向上。

### 見通しの良い安心・安全の街づくり

- 施設全体に「人の眼」が行き届くように空間を構成し、誰もが安心して利用できる施設を目指す。
- 緩やかな起伏や随所にアイストップ（目印）を設けることで迷わず安心して歩ける空間を実現。
- 外周道路側に全施設を配置。スムーズな避難・救助が可能。

### 広大なオープンスペースが防災にも貢献

- 下石井公園と一体となった広大なオープンスペースは、万の際に防災拠点として機能。
- 立体駐車場部分は備蓄倉庫やライフライン復旧後の仮設住宅としても利用可能。

## 〈配置基本方針〉

### まちの繋がりを重視し、新しいコミュニティの核を形成

- 全施設を外周道路沿いに配置し、利便性を高めるとともに、中央部の立体回遊式庭園「里丘」の環境を最大限に活かせるよう配慮。
- 高さを抑えた建築物で周辺への圧迫感を軽減。高層建築物は高さによる影響を敷地内で収めるよう両側に配置。
- 周辺街路の特性に応じて施設機能導入・景観整備を行い、地域全体としての回遊性を向上。また、周辺街路との接続部にゲートプラザを設けスムーズな導入を図る。
- 南北連絡通路「さくらみち」を整備しコミュニティの連続性を創出。
- 既存の公共施設をメインゲートプラザに集積し、「まちのキーステーション」的な機能を持たせる。
- 高齢者施設、保育園は良質な環境を重視した位置を確保。
- まちの時間的な繋がりを重視。既存の植栽の活用や小学校のメモリアル等を施設内に取り込み、地域がこれまで育んできた時間（歴史）を継承、共有していく。



## 〈デザイン〉

### 緑と建築が一体となった群造形が岡山の風土と調和し、新しいランドマークを形成

- 敷地中央部の立体的回遊式庭園「里丘」を中心に都市公園～下石井公園および敷地内南北連絡通路が一体となったオープンスペースの環境を敷地全体に拡大していく手法を採用。
- 沿道部では落ち着いたあるヨーロッパ風の街並の連なり、遠くからは水・緑と一体となった群造形としての街のランドマーク…と建物を見る視点に応じた景観形成を行う。
- 高層建築物は最上層部、中層部、低層部の3層構成のデザインにより建物を小単位に分割し周辺の街並みとの調和を図る。
- 岡山の土、石、川、山等の色を色彩計画の中に盛り込む。
- 四季の移ろいや時間の経過、空間の変化を楽しむ工夫を随所に盛り込む。
- 夜の景観づくりも重視。安心感のある居住空間としての質の向上も図りながら、夜のランドマークを形成。



## 〈施設展開のイメージ〉

### 「里丘」：隣接する公園と連携する緑のオープンスペース

- 敷地中央部の立体回遊式庭園、都市公園、南北連絡通路を含めた一帯を「都心の里山」＝「里丘」と称したもの。

### 立体庭園

- 各施設を結び合わせる段丘状の庭園。
- 庭園の下部はアイブラザ利用者も使用できる自走式駐車場として整備。

### さくらみち

- 敷地南北連絡通路。桜並木を整備して、シンボルストリートを形成。

### さくら公園

- 「里丘」と下石井公園の間に位置する都市公園。
- 緑のオープンスペースの事実上の中央部に位置する「四季のステージ」は多目的に利用可能で、日常的に住民、市民が交流する拠点として活用。
- 北側に蒸気機関車を移設しSLプラザとして整備。また、アイブラザおよび公園利用者用の駐輪場も設置。

### 出石小学校メモリアル

- 「里丘」の中心部に、石碑、校門柱、児童が残した卒業制作等をオープンギャラリーとして配置。

### 集合住宅：多様なライフスタイルに対応

- 住み手のライフサイクルに柔軟に対応する間取り可変型住宅を基本にSOHO住宅（雑住接近型住宅）SI住宅（自由設計住宅）等の幅広いバリエーションを展開。

### 介護付有料老人ホーム：緑の環境を享受

- 高齢者に優しい快適環境・施設計画
- 「里丘」の専用庭で世代を越えた交流が可能。

### スポーツクラブ：街のリフレッシュコア

- 未街者の利便性や賑わい感の集積という観点から敷地西側（駅前寄り）に配置。

### 商業施設：街の賑わいを向上

- 敷地西側・南側を中心にゲートプラザ周囲等に集積。
- 駅前地区から続く商業ネットワークの回遊性向上と、あくら通りに賑わい空間を形成し、南北方向・東西方向に商業空間のネットワークを拡大。

### 保育園：「里丘」に面する良好な保育環境

- 既設保育園からの機能移転の容易性や第二期工事へのスムーズな対応にも配慮。
- 子育て支援コーナーをゲートプラザに面して配置。

### コミュニティ施設：街のキーステーション

- 出石コミュニティハウス、消防機庫、大気観測所を合築。
- 敷地のメインゲートプラザに配置することで「街のキーステーション」として機能。











OKAYAMA Inter.PARKS 全景