

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

事業計画書

岡山市野田屋町一丁目 2 番 3 番地区市街地再開発組合

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

岡山市野田屋町一丁目 2 番 3 番地区

### (2) 事業の名称

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

### (3) 施行者の名称

岡山市野田屋町一丁目 2 番 3 番地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

岡山市野田屋町一丁目 2 番 3 番地区は、JR 岡山駅から約 300m の距離にあり、岡山駅の東口から延びる岡山駅前商店街「スカイモール 21」の東端部と、中心市街地を南北に縦断する西川緑道公園の交差部に位置する、約 0.7ha の区域である。

地区内には、かつて職住一体型の画期的な商業施設として周辺地域の中核施設であった岡ビル百貨店が営業しており、今でも岡山の食の台所として市民に親しまれているが、商業施設の郊外化や近隣商業施設との競合、建物の老朽化により空き店舗が増え、商業機能の活力が低下している。また当該地区内の敷地の大半は小規模であり、老朽化した低層な建築物が多い。加えて、都心部として土地の有効活用、高度利用が図られていない状況となっている。

### (2) 事業の目的

本地区での市街地再開発事業の実現によって、建物の老朽化、商業施設の郊外化による駅前商店街の活力低下、生活必需品・サービスを扱う商店の不足や業種の偏り、緑道や公園設備の老朽化等の当地区や地区周辺の課題を解消することを目的とする。また「食」をテーマとした商業機能、暮らしを支えるサービス機能、都心居住・宿泊機能を導入することにより、施設内の利用者、営業者、来訪者、居住者が交流できる場を創出し、野田屋町全体に活力をもたらす起点を目指す。

## 3. 施行地区

### (1) 施行地区の位置

本地区は、岡山駅から約 300m の距離に位置する約 0.7ha の地区である。

東側は岡山市道野田屋町 4 号線の道路中心線、西側は岡山市道富田町富田線の道路中心線、北側は岡山市道野田屋町 11 号線の道路中心線、南側は岡山市道野田屋町 13 号線の道路中心線に接している。

(2) 施行地区の位置図

添付資料(1)の通り

(3) 施行地区の区域

1) 都市再開発法第2条第5号に規定する宅地

岡山市北区野田屋町一丁目

2番101、2番102、2番103、2番104、2番105、2番106、2番107、  
2番108、2番109、2番110、2番111、2番112、2番113、2番114、  
2番115、2番116、2番117、2番118、2番119、2番120、2番121、  
2番122、2番123、2番124、2番125、2番126、2番127、2番128、  
2番129、2番130、2番131、2番132、2番133、3番101、3番102、  
3番103、3番104、3番105、3番106、3番107、3番108、3番109、  
3番110、3番111、3番112、3番113、3番114、3番115

2) 上記に示す宅地以外の土地

岡山市北区野田屋町一丁目

1012、1022、1001の一部、1002の一部、1008の一部、1015の一部

(4) 施行地区の区域図

添付資料(2)の通り

(5) 施行地区の面積

約0.7ha

#### 4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区は、西川緑道公園及び野田屋町公園に面し、また岡山駅から続く商店街のモールとも連続する地区であることから、その賑わいを連続させるよう、低層部(1・2階)に店舗等を配置するとともに、敷地内の快適な歩行環境の確保と緑化をはかり、潤いのある新たな拠点を整備する。中高層部は都心居住を促進するための集合住宅、岡山駅至近の立地を生かした宿泊施設を整備し、野田屋町のシンボルとなる施設設計を行う。

本計画では、建物の配置計画を踏まえた上で、経済性・耐久性・施工性のバランスを高めるため、エキスパンションジョイントにより3棟に分離して計画する。

構造種別は住宅棟2棟が鉄筋コンクリート造、ホテル棟が鉄骨造、架構形式は住宅棟2棟が長辺方向がラーメン架構、短辺方向が耐力壁付きラーメン架構、ホテル棟が両方向とも純ラーメン架構とする。

構造計算に用いる荷重は建築基準法、建築基準法施行令により定められる岡山県岡山市で

の数値を用いて検討を行い、必要な耐震性能を確保するとともに経済的な設計を行う。

(垂直積雪量  $d=30\text{cm}$ , 基準風速  $V_0=34\text{m/s}$ , 地表面粗度区分 III, 地域係数  $Z=0.9$ )

## 2) 施設建築物の設計の概要

### (イ) 設計概要

- ① 建築物の低層部は商店街からの連続性を意識し、本地区周辺へも賑わいの感じられる店舗配置とする。また西川緑道公園や野田屋町公園などの周辺の自然環境と調和した人々が憩い、交流できる滞留空間を創出する。
- ② 高層部は歩行者からの圧迫感を軽減させる工夫を行うとともに、親しみと温かみのある色調とする。また宿泊施設を導入することで、来街者を本地区に誘導し賑わいの創出を図る。
- ③ 住宅は、交通や買物の利便性だけでなく、通勤、通学、医療、金融、公共サービス等あらゆる生活利便施設が身近に享受できるエリアであり、都心居住を志向するシニアからファミリー層まで幅広い世代が定住する地区を目指す。快適性、安全性を備えた良質な集合住宅は、西側緑道の緑を感じることができ、都心居住でありながら潤いを感じる空間を創造する。
- ④ 敷地外周には歩道上空地を確保し、緑化を推進することにより歩行者にとって快適かつ安全でウォークアブルな空間設計を行う。

	店舗・ホテル棟	住宅棟	駐車場棟
主要構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	13階	19階	16階
高さ	約 52m	約 59m	約 49m
主要用途	店舗、ホテル	住宅	駐車場

### (ロ) 建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (注1)	建蔽率	容積率 (注2)
約 5,640 $\text{m}^2$	約 3,830 $\text{m}^2$	約 40,370 $\text{m}^2$	約 68%	約 550%

(注1) 駐車場面積を含む

(注2) 容積対象床面積：約 30,980  $\text{m}^2$



## (ハ) 各階床面積等

(単位：㎡)

	店舗・ホテル棟		住宅棟		駐車場棟		合計
	用途	面積	用途	面積	用途	面積	面積
19F		0.00	住宅	1,020.59		0.00	1,020.59
18F		0.00	住宅	1,258.14		0.00	1,258.14
17F		0.00	住宅	1,258.14		0.00	1,258.14
16F		0.00	住宅	1,258.14		0.00	1,258.14
15F		0.00	住宅	1,258.14		0.00	1,258.14
14F		0.00	住宅	1,258.14		0.00	1,258.14
13F	ホテル客室	749.36	住宅	1,258.14		0.00	2,007.50
12F	ホテル客室	749.36	住宅	1,258.14		0.00	2,007.50
11F	ホテル客室	749.36	住宅	1,258.14		0.00	2,007.50
10F	ホテル客室	749.36	住宅	1,258.14		0.00	2,007.50
9F	ホテル客室	749.36	住宅	1,258.14		0.00	2,007.50
8F	ホテル客室	749.29	住宅	1,258.14		0.00	2,007.43
7F	ホテル客室	749.29	住宅	1,258.14		0.00	2,007.43
6F	ホテル客室	749.29	住宅	1,258.14		0.00	2,007.43
5F	ホテル客室	749.29	住宅	1,258.14		0.00	2,007.43
4F	大浴場、ホテル客室	758.78	住宅	1,258.14		0.00	2,016.92
3F	ホテルフロント等	810.00	住宅	1,252.19		0.00	2,062.19
トレンチ		14.00		0.00		0.00	14.00
2F	店舗	1,294.00	住宅、管理室等	1,488.52		0.00	2,782.52
1F	店舗	2,554.98	ゴミ置き場等	254.62	住宅用TP	3,034.00	5,843.60
B1	施設用駐車場	1,671.20	住宅電気室等	605.80		0.00	2,277.00
合計		13,846.92		23,493.82		3,034.00	40,374.74

## (ニ) 供給処理施設

## ①上水道

敷地前面給水本管より引込み、各用途毎受水槽方式により供給する。

## ②下水道

敷地前面下水道本管へ、自然流下にて排水を放流する。一部系統はポンプアップにて排水を放流する。

## ③ガス

敷地外中圧ガス本管を延長し引込み、低圧に整圧し各所に供給する。

## ④電気

高圧(6.6KV)架空引込により、用途毎変圧器を設け、各所に供給する。

## 3) 施設建築敷地の設計の概要

## (イ) 設計方針

岡山市都心のポテンシャルを活かし、食を中心とした店舗の配置により地域の生活利便性の向上や賑わい、西川緑道公園や野田屋町公園などの周辺の豊かな自然環境と調和した滞留空間の創出、都心居住を促進する建築敷地の設計を行う。

(ロ) 通路等

壁面位置の後退と合わせて、周辺環境に配慮した緑化の推進による、安全面と景観面に配慮した歩道状空を整備する。また、地区内の既存街路を継承する形で、施設建築物1階に貫通通路を整備し、地区内外の住民に対する利便性や安全性に配慮する。

(ハ) 有効空地率

敷地面積 (施行地区面積)	建築面積	空地面積 (施行地区面積に対する空地面積)	空地率 (施行地区面積に対する空地率)
約 5,640 m <sup>2</sup> (約 7,380 m <sup>2</sup> )	約 3,830 m <sup>2</sup>	約 1,810 m <sup>2</sup> (約 3,550 m <sup>2</sup> )	約 32.1% (約 48.1%)

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調査

	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
道 路	区画道路	岡山市道野田屋町 11号線	4m (8m)	約 65m	約 260 m <sup>2</sup>	整備済み
	区画道路	岡山市道野田屋町 4号線	4m (8m)	約 113m	約 452 m <sup>2</sup>	整備済み
	区画道路	岡山市道野田屋町 13号線	4m (8m)	約 66m	約 264 m <sup>2</sup>	整備済み
	幹線道路	岡山市道富田町 富田線	7.5m (15m)	約 114m	約 855 m <sup>2</sup>	都市計画決定 整備済み
	区画道路	岡山市道野田屋町 12号線	6m (10m)	約 50m		一部廃止 野田屋町一丁目 1012 番
	その他 道路	衛生道路	1.5m	約 56m		全部廃止 野田屋町一丁目 1022 番

幅員の ( ) は区域外を含む全幅員を示す

5) 住宅建設の概要

・住宅の種類 共同住宅

住宅の種類		戸当り平均 専有面積 m <sup>2</sup>	所有形態
型	戸数		
2LDK	51	約 72.6 m <sup>2</sup>	(分譲住宅) 区分所有
3LDK	171		
4LDK	34		
合計	256	約 72.6 m <sup>2</sup>	

(2) 設計図

図面の種類		縮尺	明示内容
施設建築物	各階平面図	400分の1	縮尺、方位並びに柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置
	断面図（2面）	500分の1	縮尺並びに施設建築物、床及び各階の天井の高さ
施設建築敷地	平面図（1面）	400分の1	縮尺、方位、施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場、駐車施設、遊び場その他共同施設、通路及び消防用水利施設の位置
公共施設	平面図	400分の1	縮尺、方位並びに公共施設の位置及び形状
	断面図（2面）	500分の1	縮尺並びに公共施設の構造及び現在の地盤面

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定） 自 組合設立認可公告の日  
至 令和9年8月

(2) 事業工事期間（予定） 着工 令和6年3月  
竣工 令和8年12月

## 6. 資金計画

### (1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金		支出金	
参加組合員負担金	11,889	調査計画設計費	860
保留床処分金	88	土地整備費	459
補助金・その他	4,162	補償費	1,949
		工事費	12,306
		事務費等	565
合計	16,139	合計	16,139

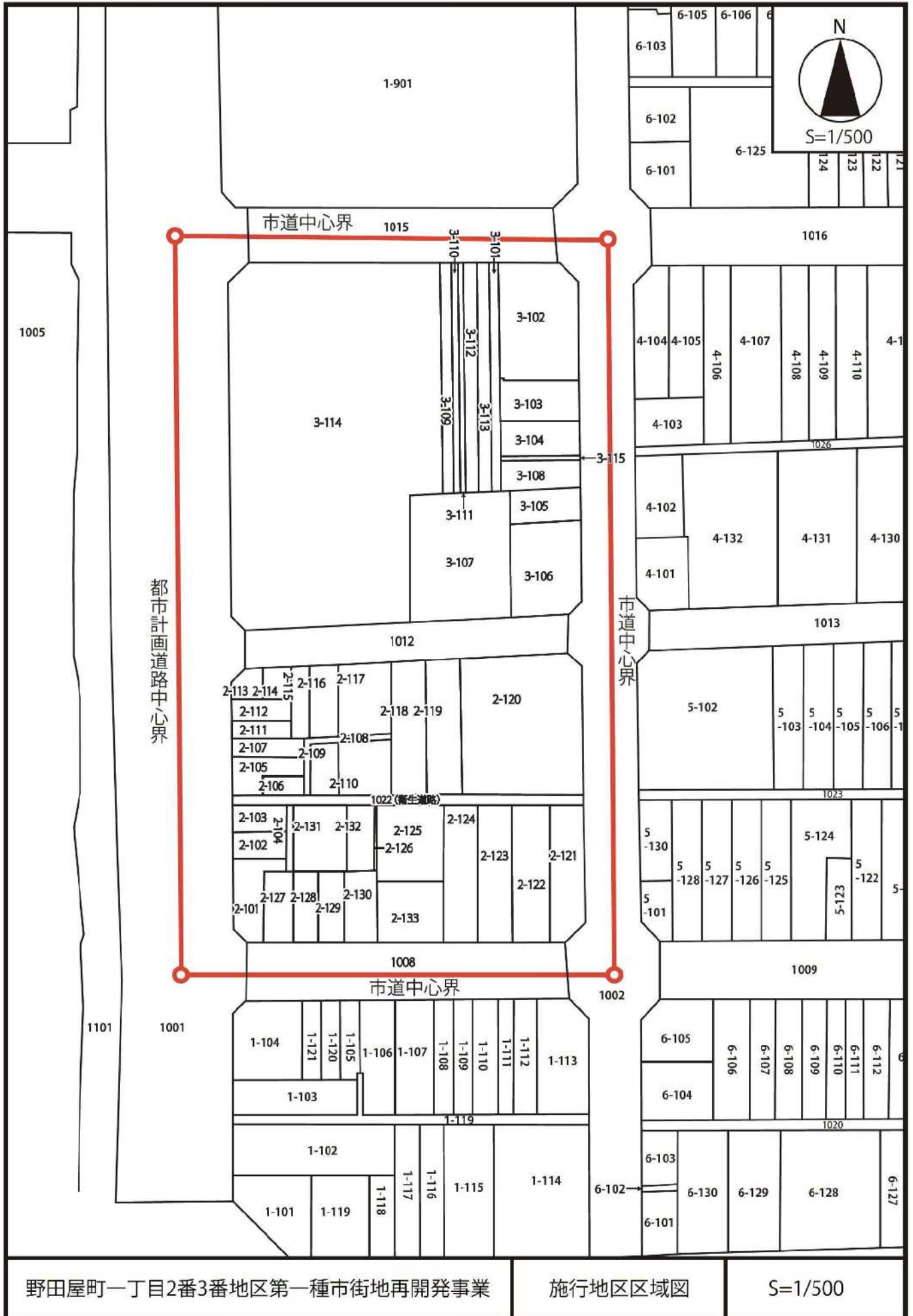


(添付書類)

(単位：千円)

	図面の種類		備考
添付書類（１）	施行地区の位置図	施行地区位置図	
添付書類（２）	施行地区の区域図	施行地区区域図	
添付書類（３）	施設建築物の設計図	平面図 (配置、各階)	
		断面図	
添付書類（４）	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付書類（５）	公共施設の設計図	平面図（配置）	
		断面図（横断面）	









S=1/400



敷地内公共スペース (35m以上) 4ヶ所/層  
道路斜線公共スペース (35m以上) 1ヶ所/層

添付図面(3)  
施設建築物の設計図:配置図兼1階平面図

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

S=1/400







S=1/400



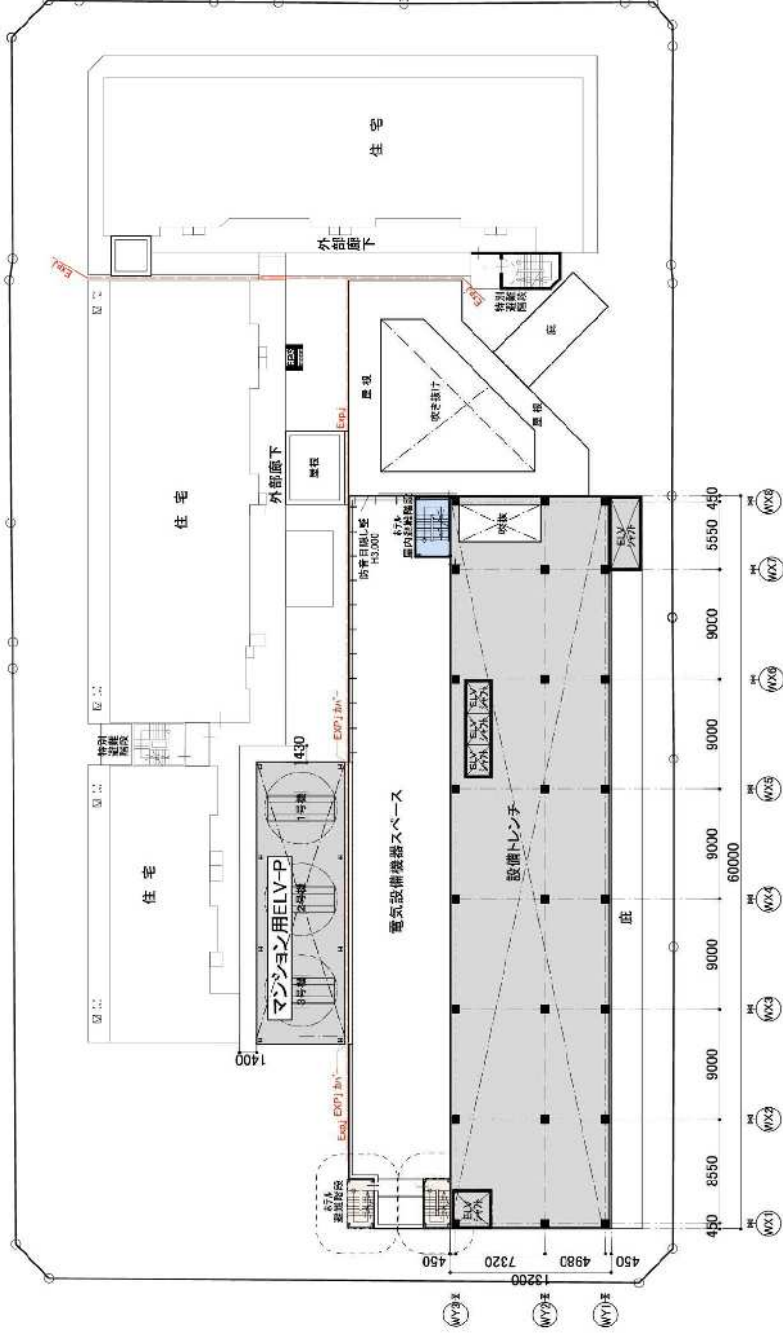
添付図面(3)  
施設建築物の設計図:2階平面図

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

S=1/400

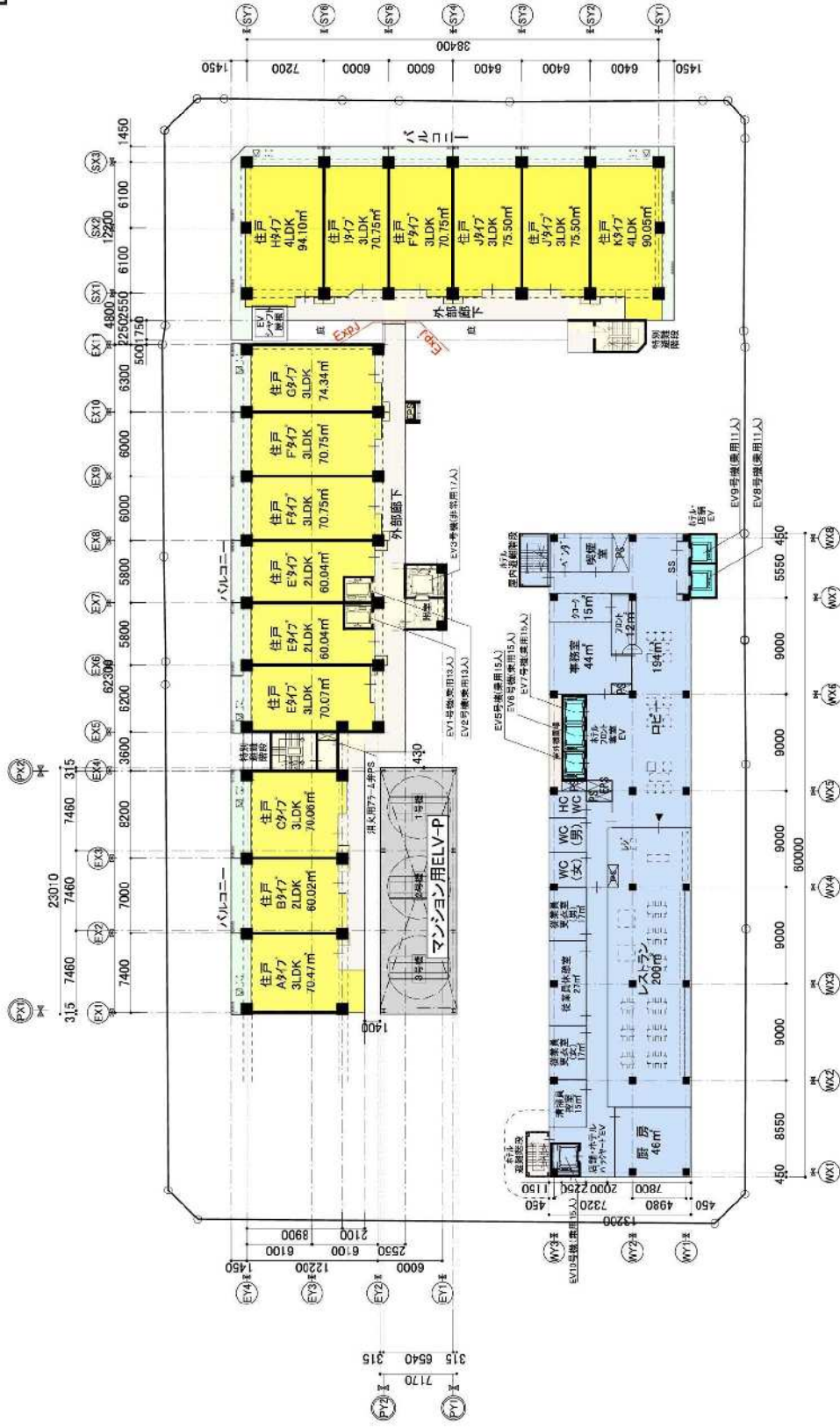


S=1/400





S=1/400



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

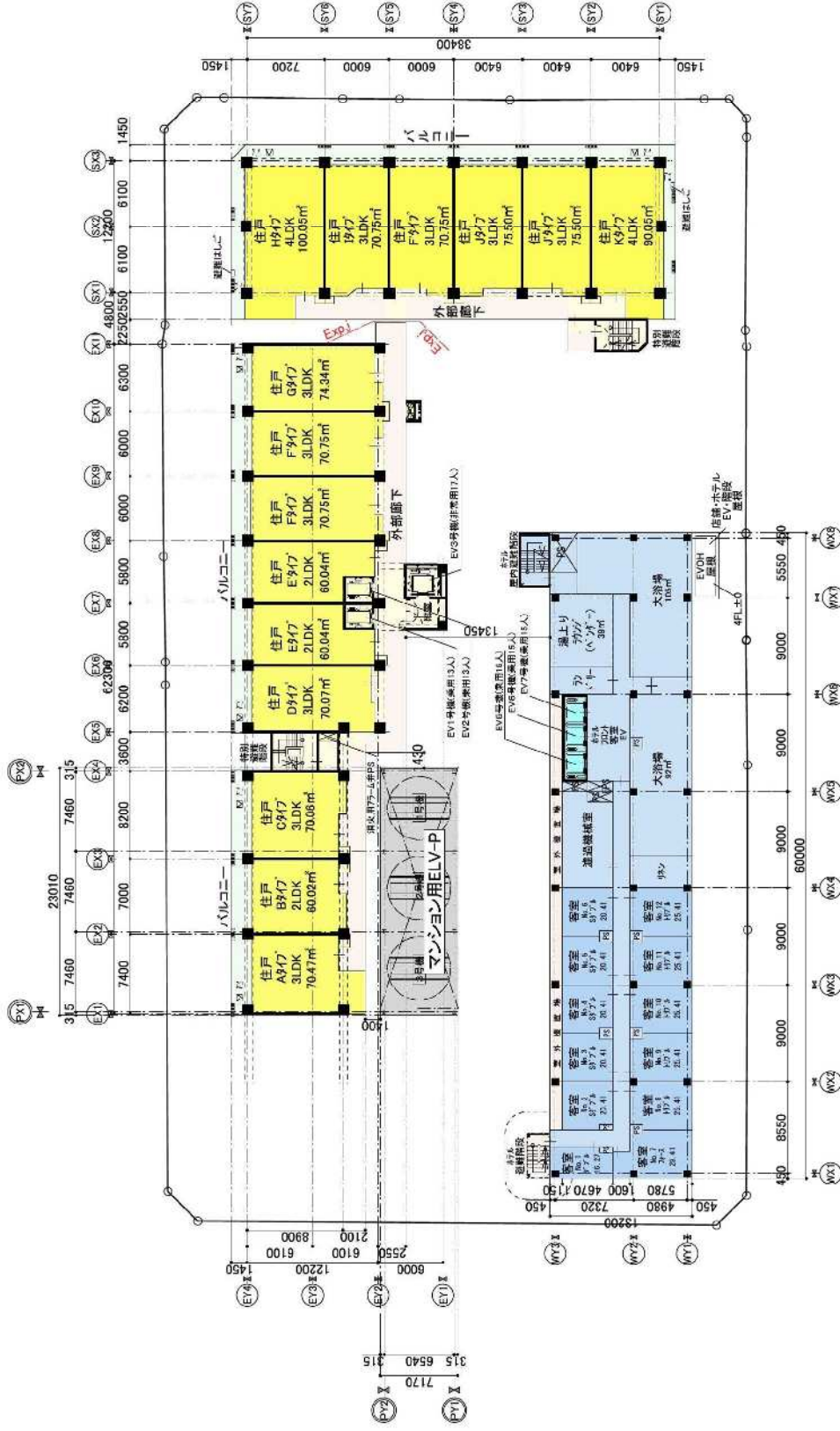
添付図面(3)  
施設建築物の設計図:3階平面図

S=1/400





S=1/400



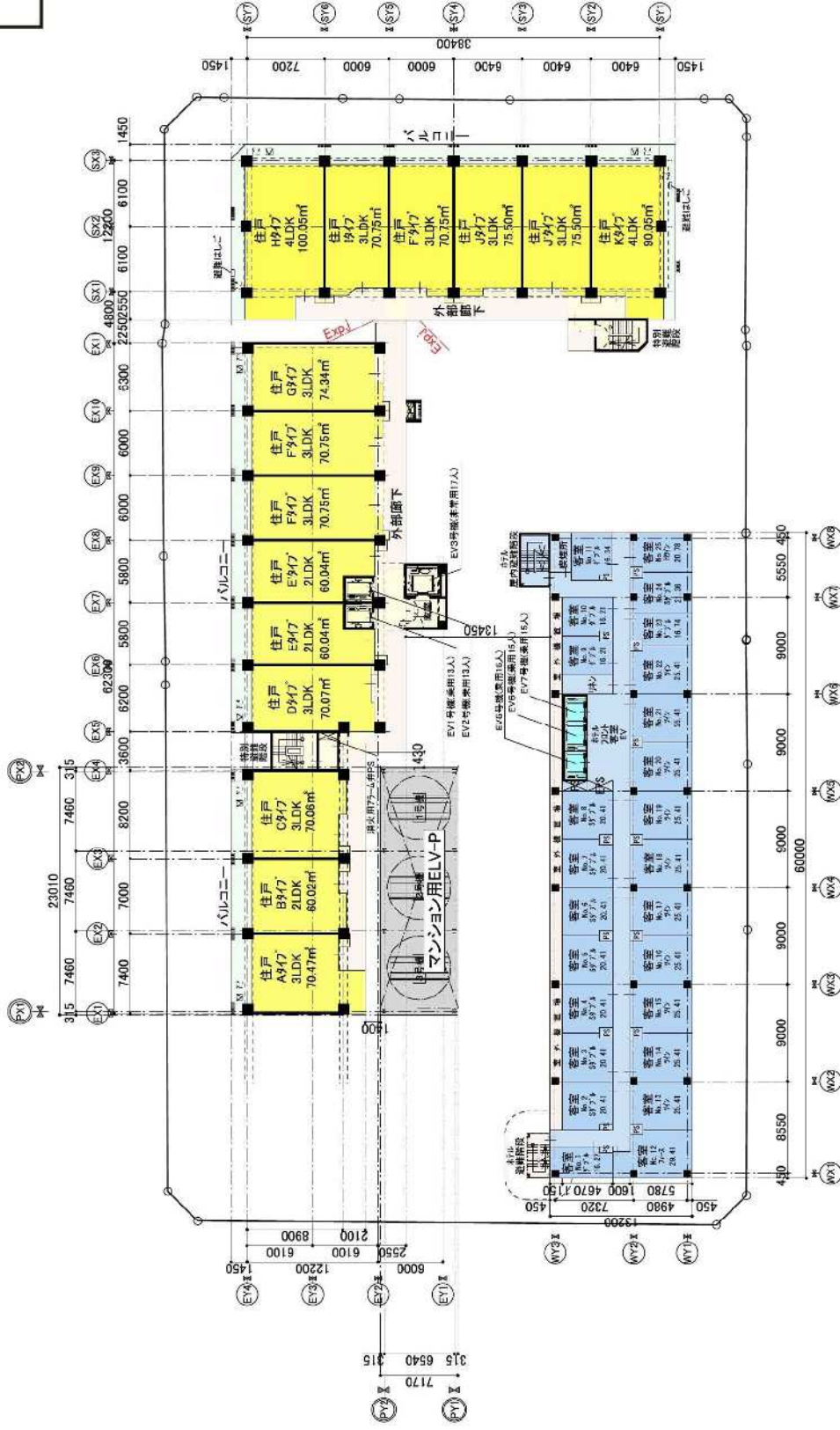
岡山市野田屋町一丁目2番3番地区第一種市街地再開発事業

添付図面(3)  
施設建築物の設計図:4階平面図

S=1/400



S=1/400



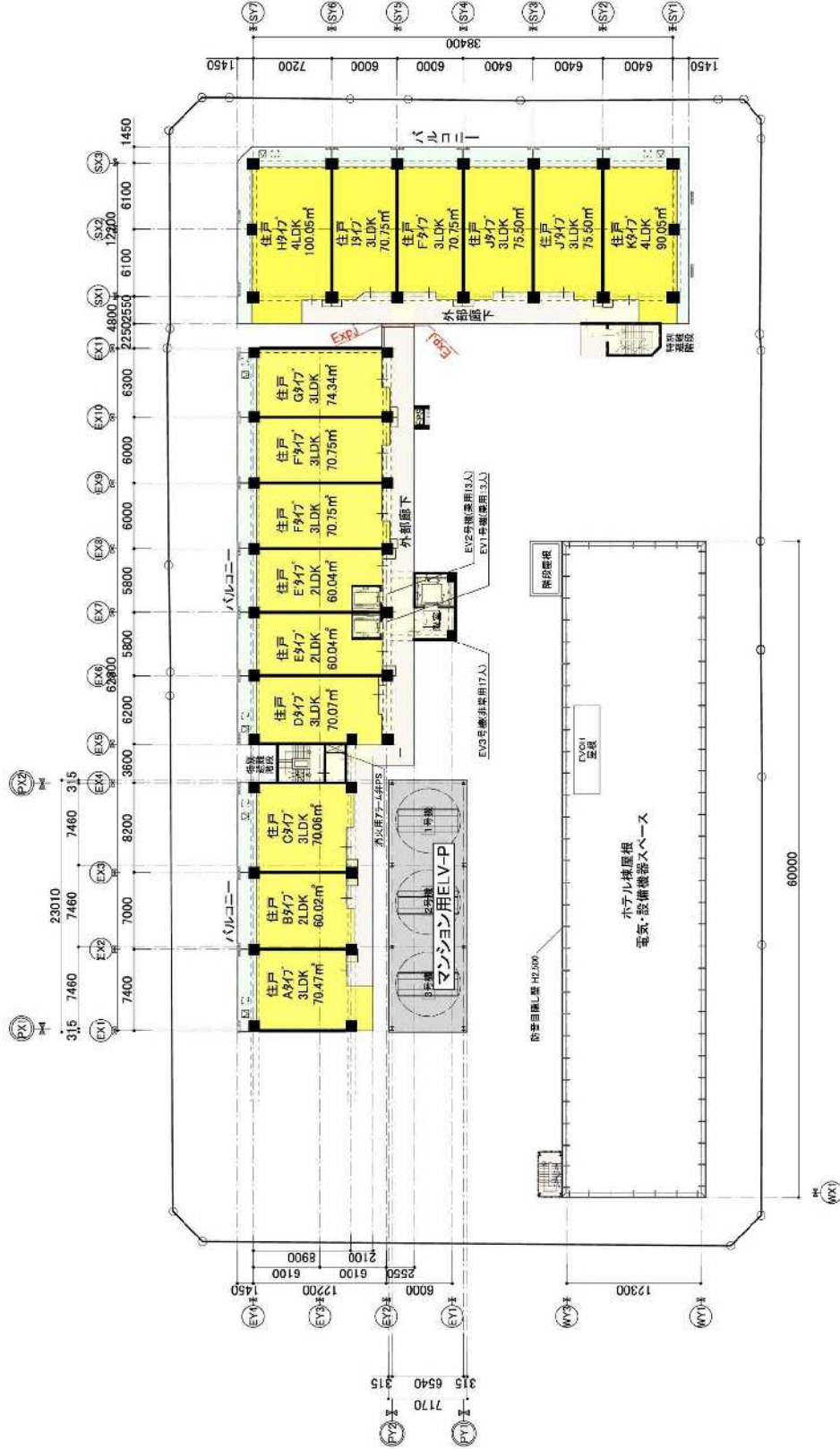
添付図面(3)  
施設建築物の設計図:5~8階平面図







S=1/400



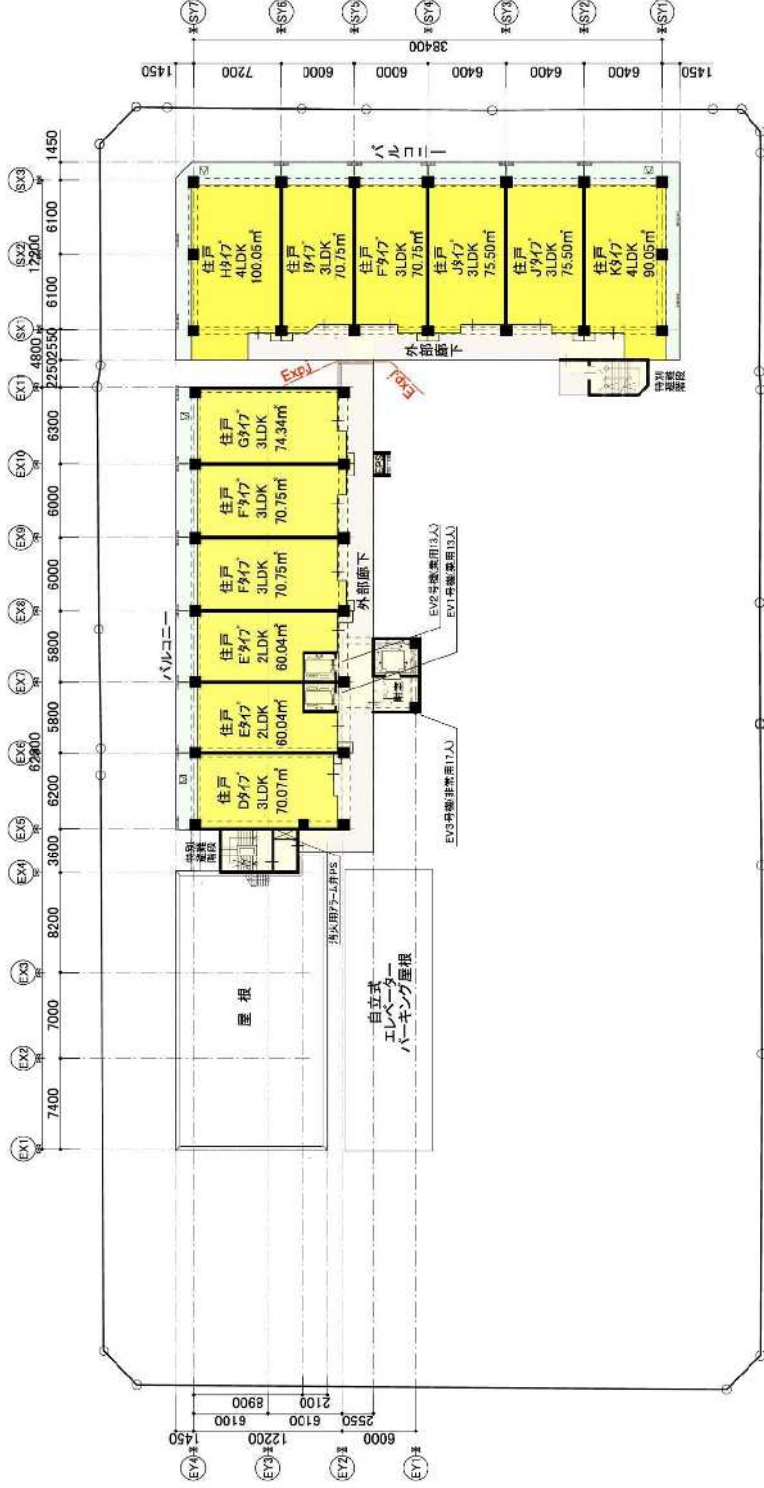
添付図面(3)  
施設建築物の設計図:14~18階平面図

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

S=1/400



S=1/400



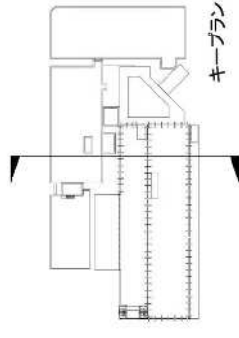
岡山市野田屋町一丁目2番3番地区第一種市街地再開発事業

添付図面(3) 施設建築物の設計図:19階平面図

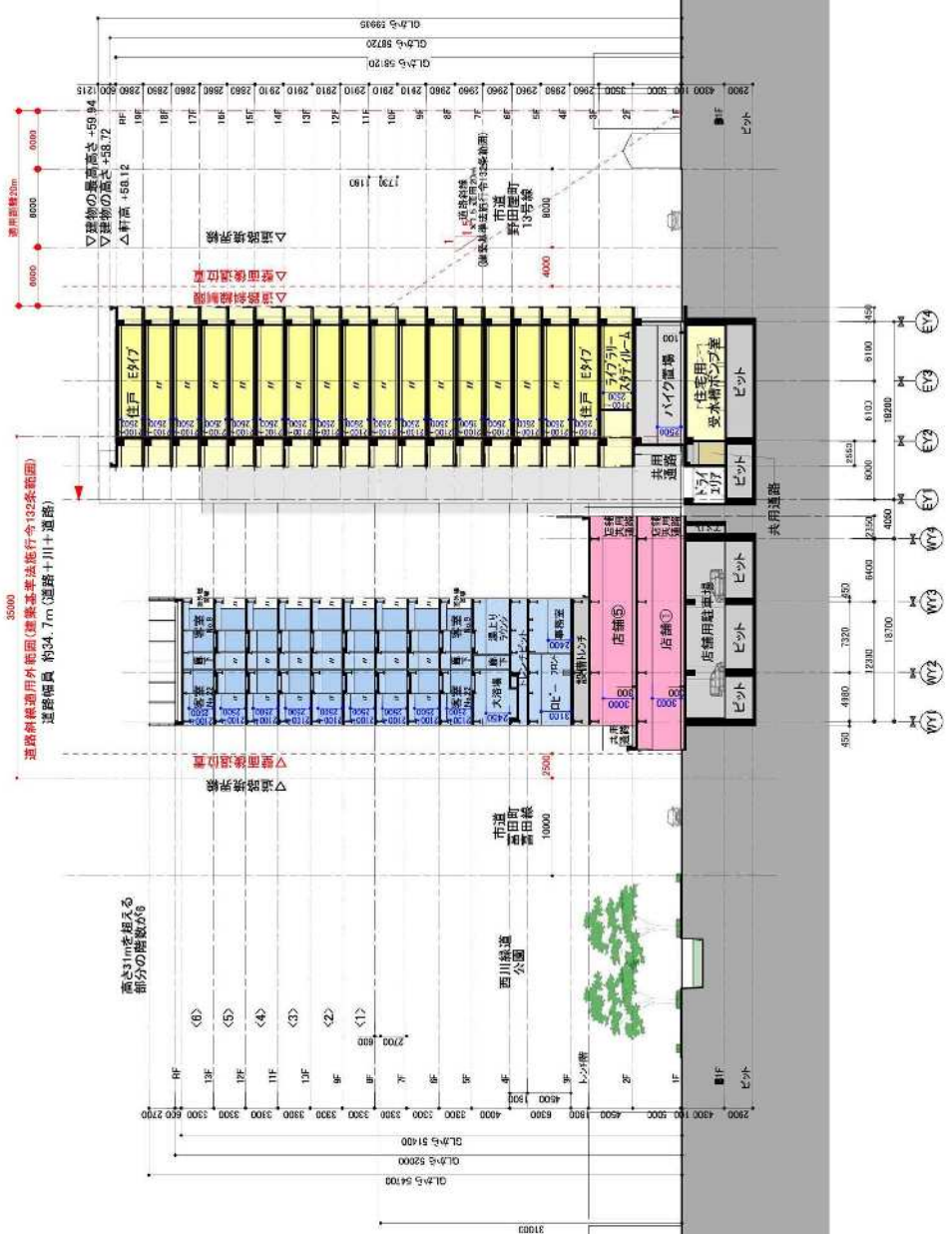
S=1/400







キープラン

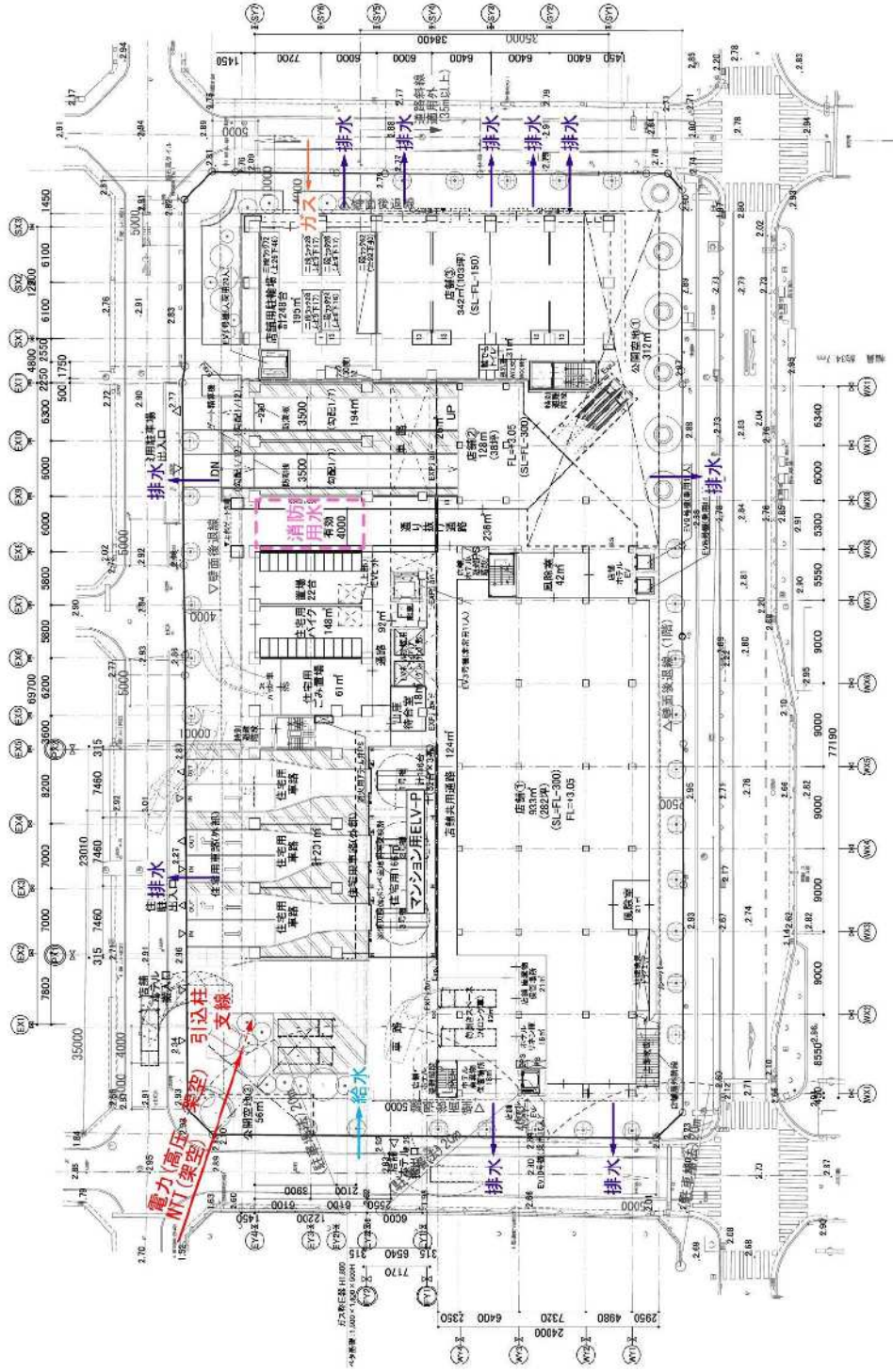


添付図面(3)  
施設建築物の設計図：断面図②





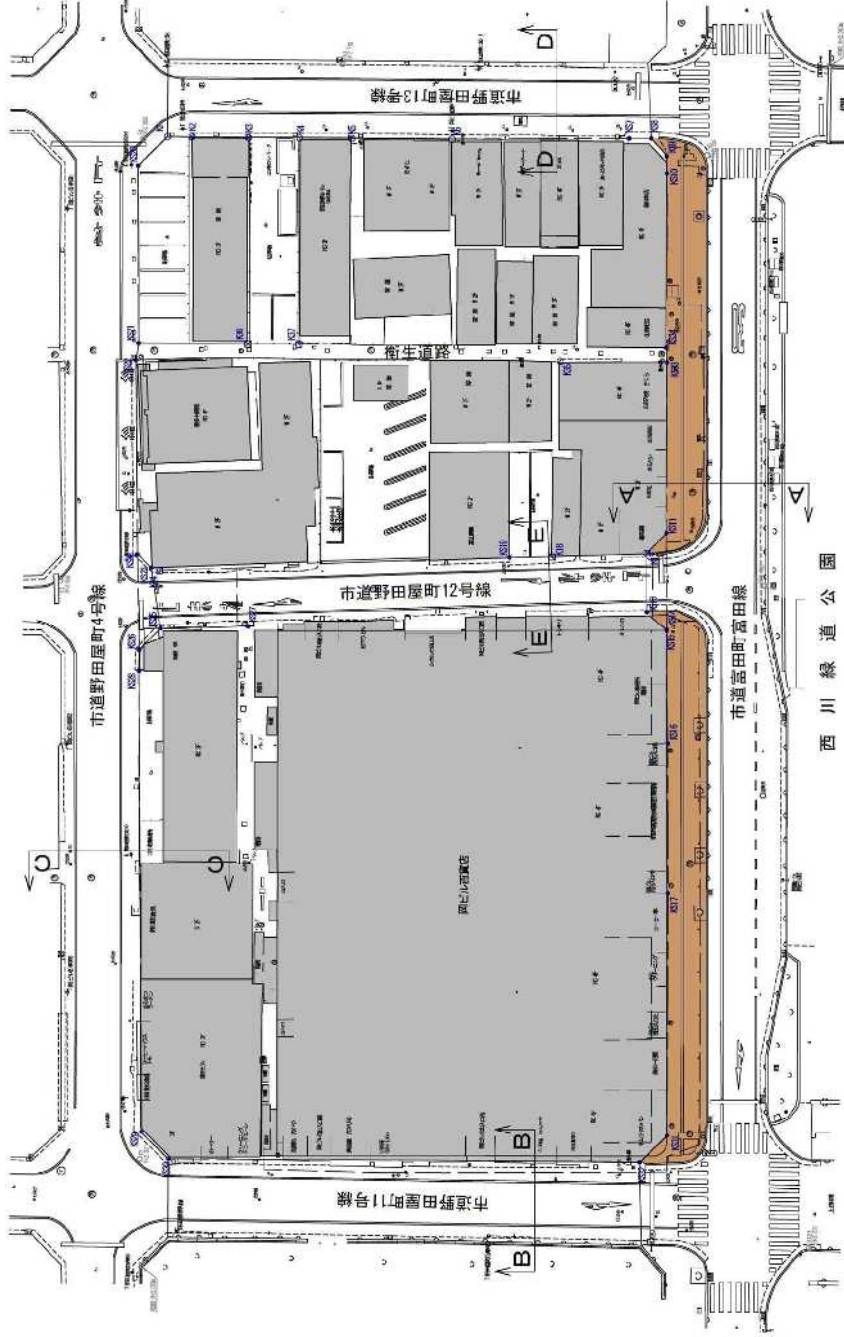
S=1/500



添付図面(4)  
施設建築敷地の設計図:平面図



S=1/500



凡例

- 官民境界線(未確定)
- 壁面後退線
- 歩道(官地)

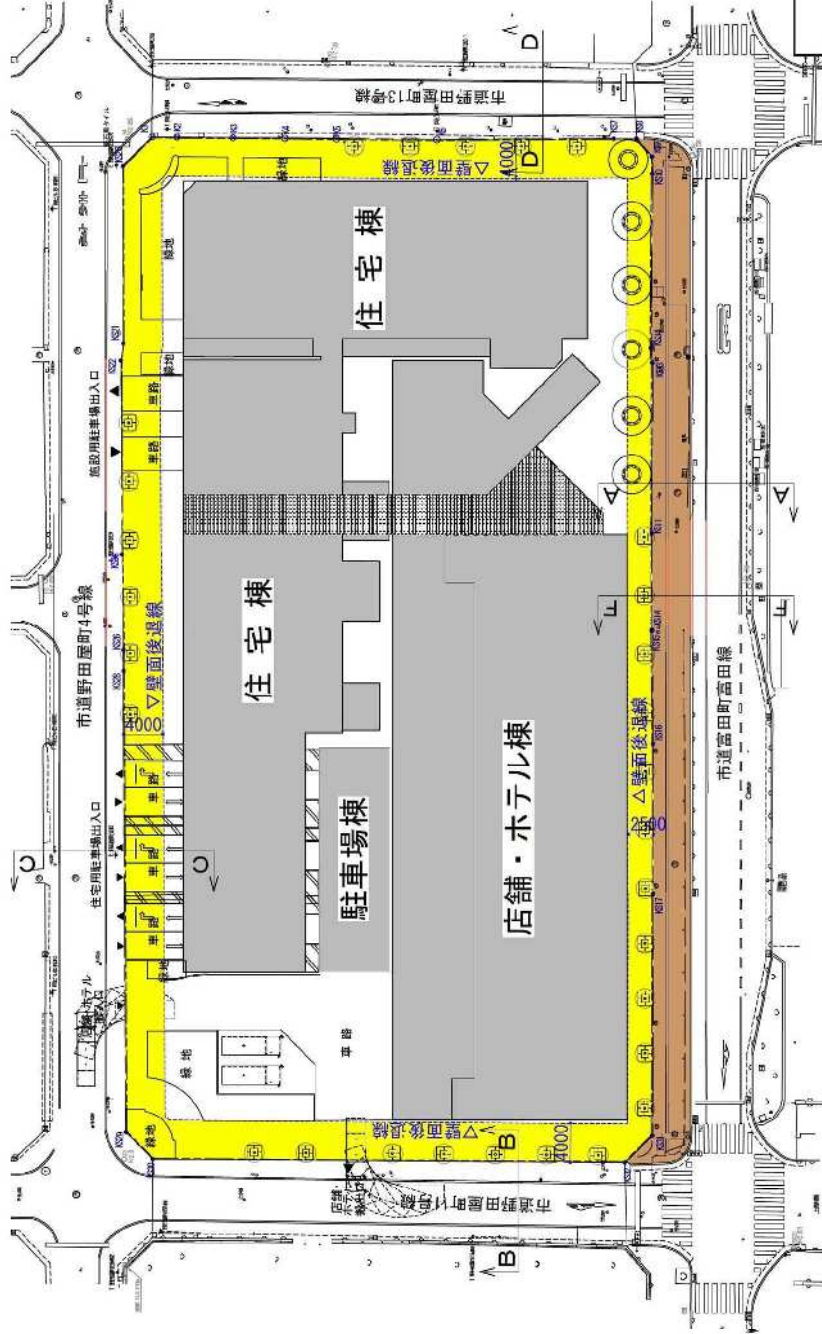
岡山市野田屋町一丁目2番3番地区第一種市街地再開発事業

添付図面(5)  
公共施設の設計図:平面図(道路現況図)

S=1/500



S=1/500



- 凡例
- 官民境界線(未確定)
  - 壁面後退線
  - 歩道(官地)
  - 歩道状空地(民地)
  - 通り抜け空地(民地、建物1階以下)
  - 1号路肩工 (20号側溝 SUS細目蓋(民地))

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

添付図面(5)  
公共施設の設計図:平面図(道路計画図)

S=1/500

