

岡山市表町三丁目15番地区
第一種市街地再開発事業
事業計画書

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

表町の西の玄関口にふさわしい賑わいを生み出すために、多様な機能を包含した複合施設を計画する。

柳川筋や商店街通に面する開放的な外観の3層の低層部は、地域に密着した商業施設、福祉・業務施設や屋上庭園を含めた地域の交流スペース等からなり、賑わいとコミュニティを促進させる計画としている。

高層部は都心居住と敷地の高度利用を目的とした集合住宅を整備し、地域発展の基礎となる居住人口の回復を図る。

壁面位置の後退によって歩行者空間やオープンスペースを効果的に計画するとともに、積極的に緑化を行い、都市に憩いと潤いを与える計画とする。あわせて環境負荷の低減やユニバーサルデザインの理念に基づく人と環境にやさしい施設整備を行う。

2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

施設建築物の低層部 1階は柳川筋と商店街通に面して、連続的かつ一体的に商業施設を配置する。また集合住宅のエントランスは南側からのアクセスとし、商業施設とは動線を明確に分離する。

完全な歩車分離を果たすために、車は表町16号線からの進入とし、歩行者の安全を確保する。駐車施設も使用目的に合わせてタワー式と平置方式の併用とし、利用者の利便性に配慮する。

低層部 2階は保育園等の福祉・業務施設を配置する。3階は地域交流拠点として、屋上庭園と一体的に利用できる地域交流サロンを計画する。

高層部の集合住宅は中央にコアを持つタワー形状とし、東西南北どの面も住戸が配置され整った外観の建物とする。住宅は地域のニーズにこたえるファミリー層から単身・2人世帯等まで、幅広いタイプを提供する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	法定延面積	建ぺい率	容積率
約 2,689 m ²	約 1,649 m ²	(注1) 約 25,137 m ²	約 61%	(注2) 約 681%

(注1) 駐車場面積含む

(注2) 容積対象床面積：約 18,307 m²

(ハ) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
P2	塔屋	52.9 m ²	<本体> 構造：鉄筋コンクリート造 鉄骨造 規模：地下1階地上24階 塔屋2階 高さ：約90m <その他施設> (1) 駐車場 約180台 (2) 駐輪場 約430台 ※1階床面積には、機械式駐車場の法床面積を含む
P1	塔屋	106.3 m ²	
24	住宅	898.2 m ²	
23	住宅	898.2 m ²	
22	住宅	898.2 m ²	
21	住宅	898.2 m ²	
20	住宅	898.2 m ²	
19	住宅	898.2 m ²	
18	住宅	898.2 m ²	
17	住宅	898.2 m ²	
16	住宅	898.2 m ²	
15	住宅	898.2 m ²	
14	住宅	895.4 m ²	
13	住宅	895.4 m ²	
12	住宅	895.4 m ²	
11	住宅	895.4 m ²	
10	住宅	895.4 m ²	
9	住宅	895.4 m ²	
8	住宅	895.4 m ²	
7	住宅	895.4 m ²	
6	住宅	895.4 m ²	
5	住宅	898.0 m ²	
4	住宅	898.0 m ²	
3	地域交流サロン 住宅駐輪場等	903.7 m ²	
2	福祉・業務施設等	1,149.2 m ²	
1	商業施設、 住宅エントランス等	3,781.4 m ²	
B1	受水槽、機械室	306.6 m ²	
計	—	25,136.7 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

施設建築敷地の整備にあたっては、都市計画において定められた壁面の位置の制限を活かし、既存の歩道等と一体的な歩行者空間を形成する。

柳川筋、商店街通は壁面後退し、快適な歩行者空間を確保する。あわせて柳川筋と商店街通の交点となる北西角はまとまったオープンスペースを有するウェルカムプラザを配し、地域内外の交流広場を構成する。また北東、南西の角はポケットプラザとし、階段やエレベーターにより2、3階に自然にアクセスできる広場であると同時に、北東のポケット広場は当街区から東へと向かう人の流れを促進するスポットとする。敷地内には、周辺商店街との円滑な動線を確保する。また、敷地の各コーナーには植栽を配した空地等を整備し、都市環境の充実を図る。

(ロ) 通路

柳川筋は3m、柳町表町線（商店街通）は2.5m以上の敷地内通路を整備し、歩行者通行の便に供する。

区域内の既存衛生道路は廃止するが、区域外の衛生道路は近隣利用者に配慮し残存するとともに、敷地内への通行に支障のない通用口を設ける。

(ハ) 公共道路

前述の歩行者空間整備にあわせて、表町16号線は、道路の無電柱化を行う。

(ニ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は約58%（ $(1,259 + 1,040) / 3,948\text{m}^2$ ）である。

（施行地区面積－敷地面積＝1,259 m^2 敷地面積－建築面積＝1,040 m^2 ）

4) 公共施設設計の概要

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線街路	3・3・27岡山山陽線	18m (代表幅員36m)	約46m /	都市計画道路 整備済
	区画道路	市道柳町表町線	4m (代表幅員8m)	約64m /	市道 整備済
		市道表町16号線	4m (代表幅員8m)	約52m /	

5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当たり平均 専有床面積㎡	所有形態
型	戸数		
1~4LDK	230戸	65.57㎡	分譲住宅 (区分所有)
合計	230戸	—	

(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	200分の1	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	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	400分の1	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、遊び場その他の共同施設、通路の位置
公共施設	平面図	500分の1	方位並びに公共施設の位置及び形状
	断面図(2面)	200分の1	公共施設の構造及び現在の地盤面

図面番号③~⑯のとおり

公共施設の新設・改修はない。

5. 事業施行期間(予定)

(1) 事業施行期間

自 事業認可日
至 令和9年12月

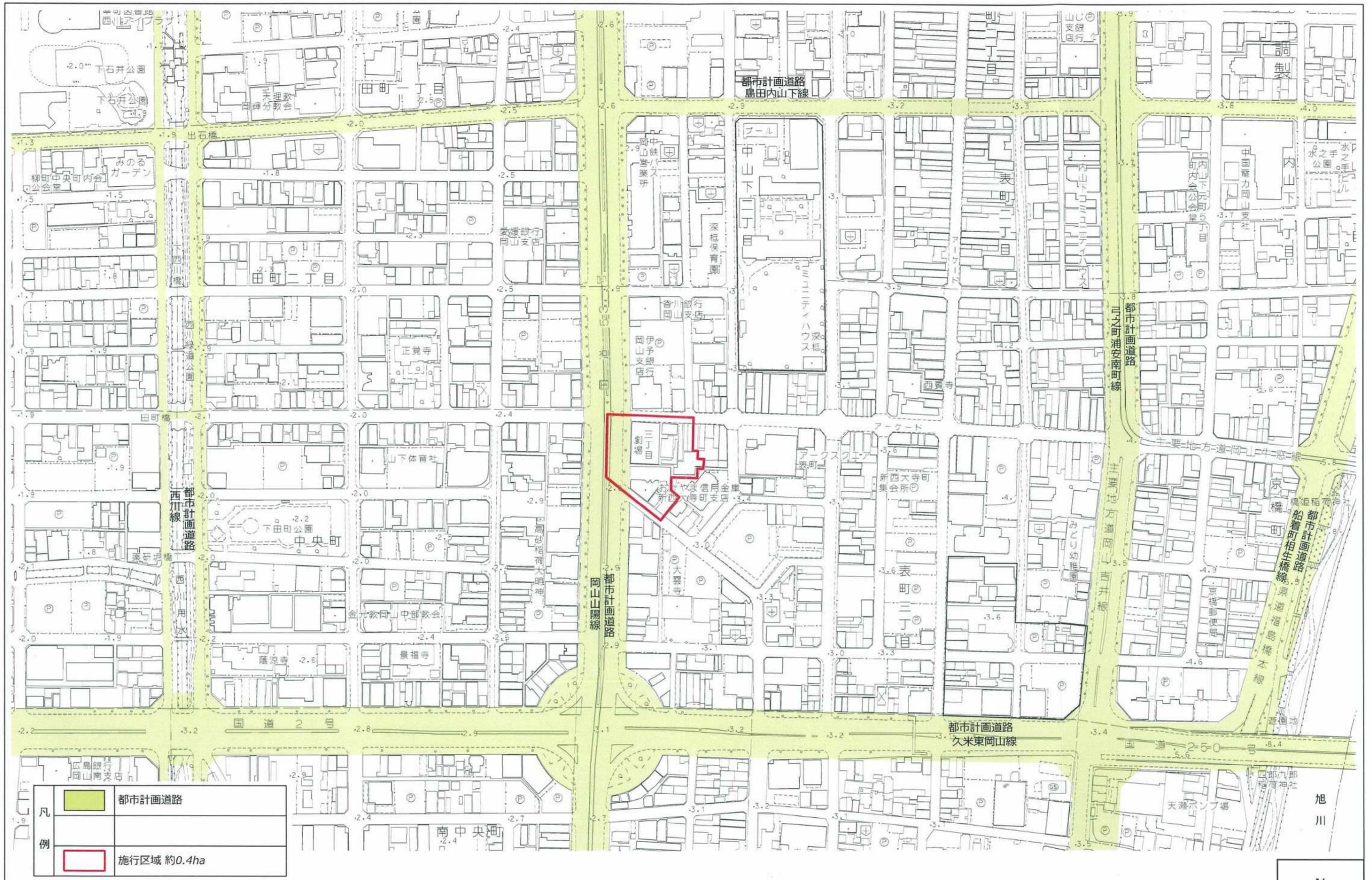
(2) 建築工事期間

自 令和6年12月
至 令和9年6月

6. 資金計画

(百万円)

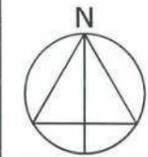
収入金	補助金	3,344.1	支出金	調査設計計画費	711.8
	保留床処分金	8,041.0		土地整備費	152.2
				補償費	752.7
				建築工事費	9,453.5
				事務費・その他	314.9
	合計	11,385.1		合計	11,385.1

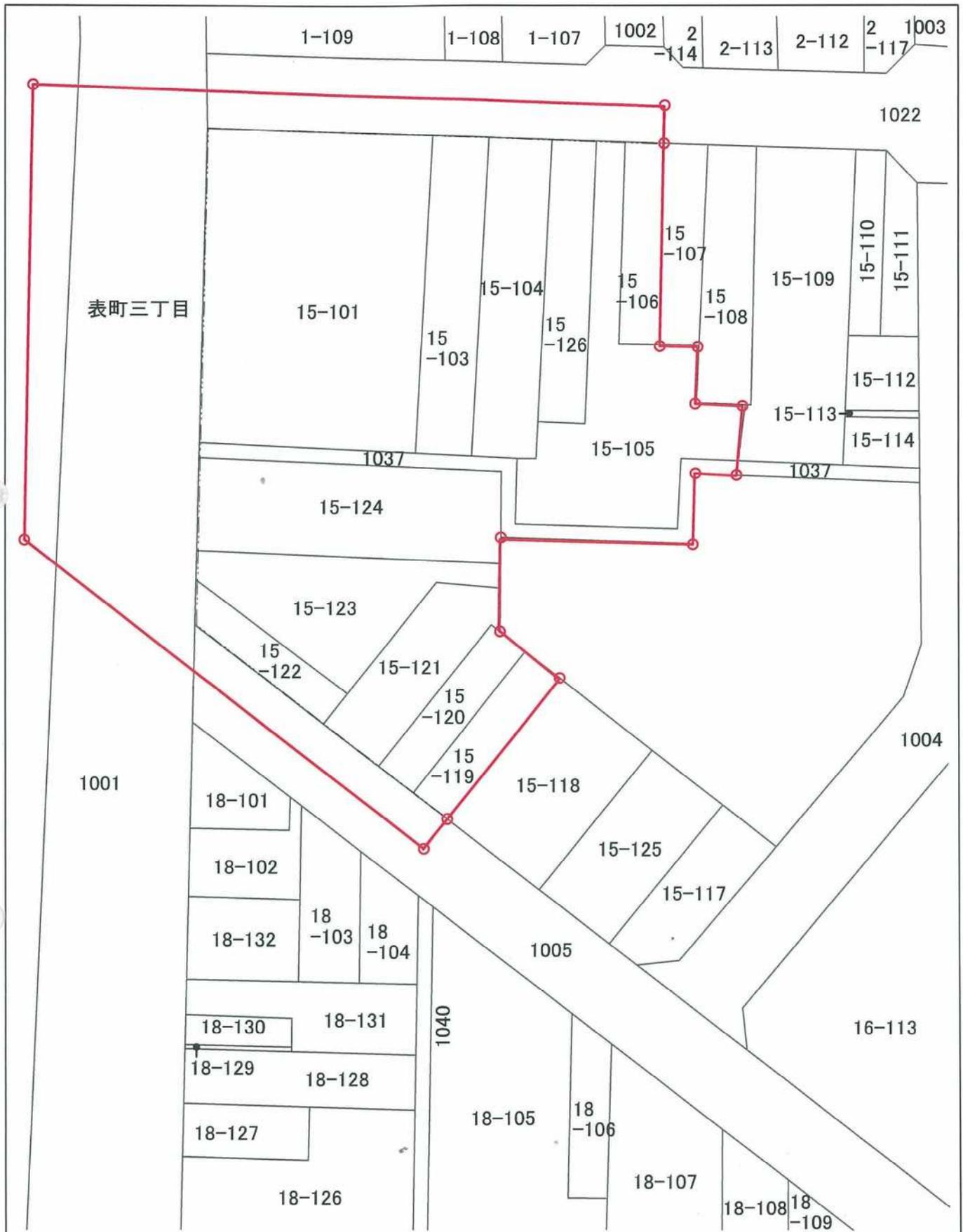


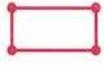
岡山市表町三丁目15番地区第一種市街地再開発事業

図面番号① 施行地区位置図

S=1/2,500

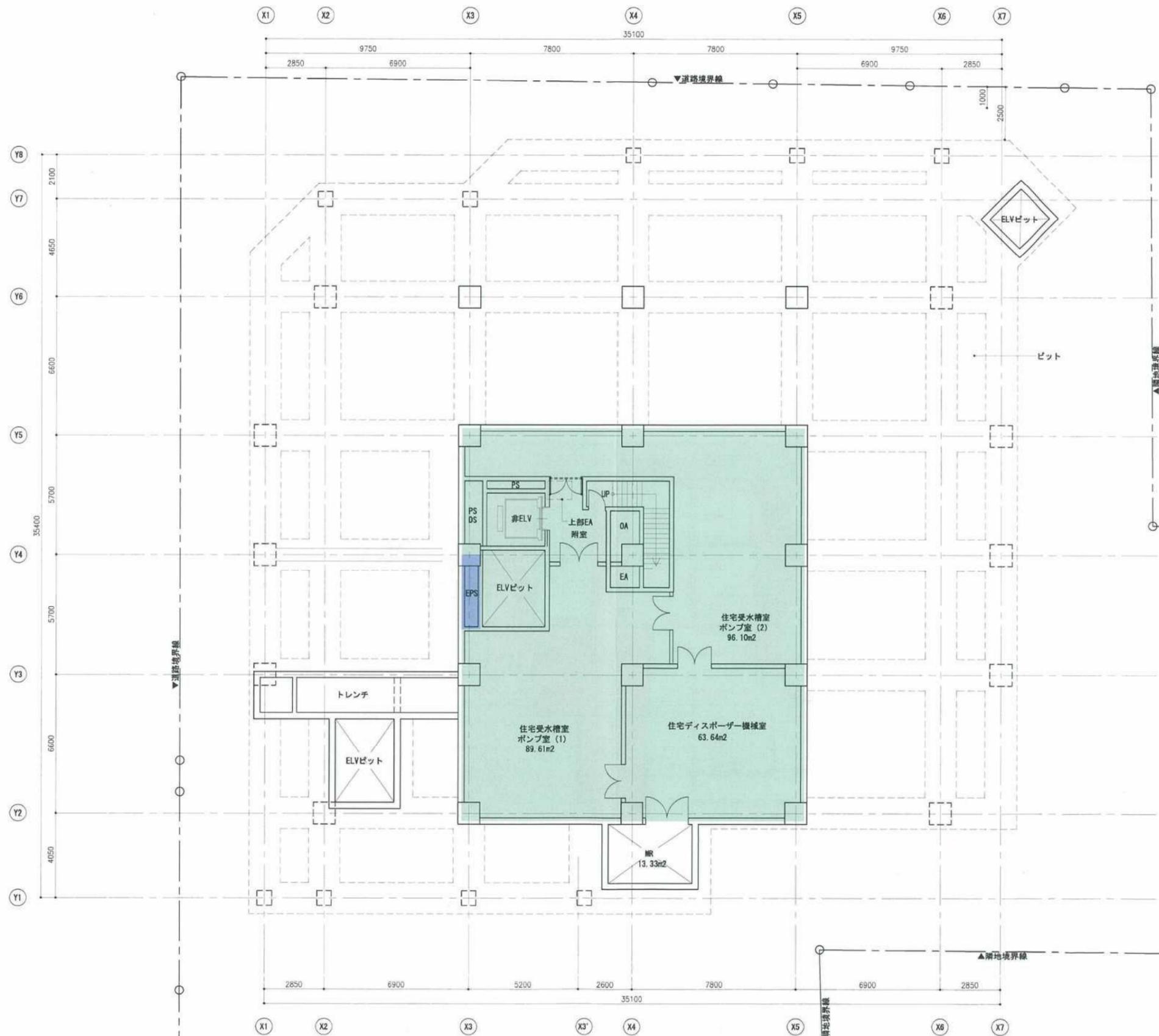




凡 例		施行区域

図面番号② 施行地区区域図	S=1/500
岡山市表町三丁目15番地区第一種市街地再開発事業	

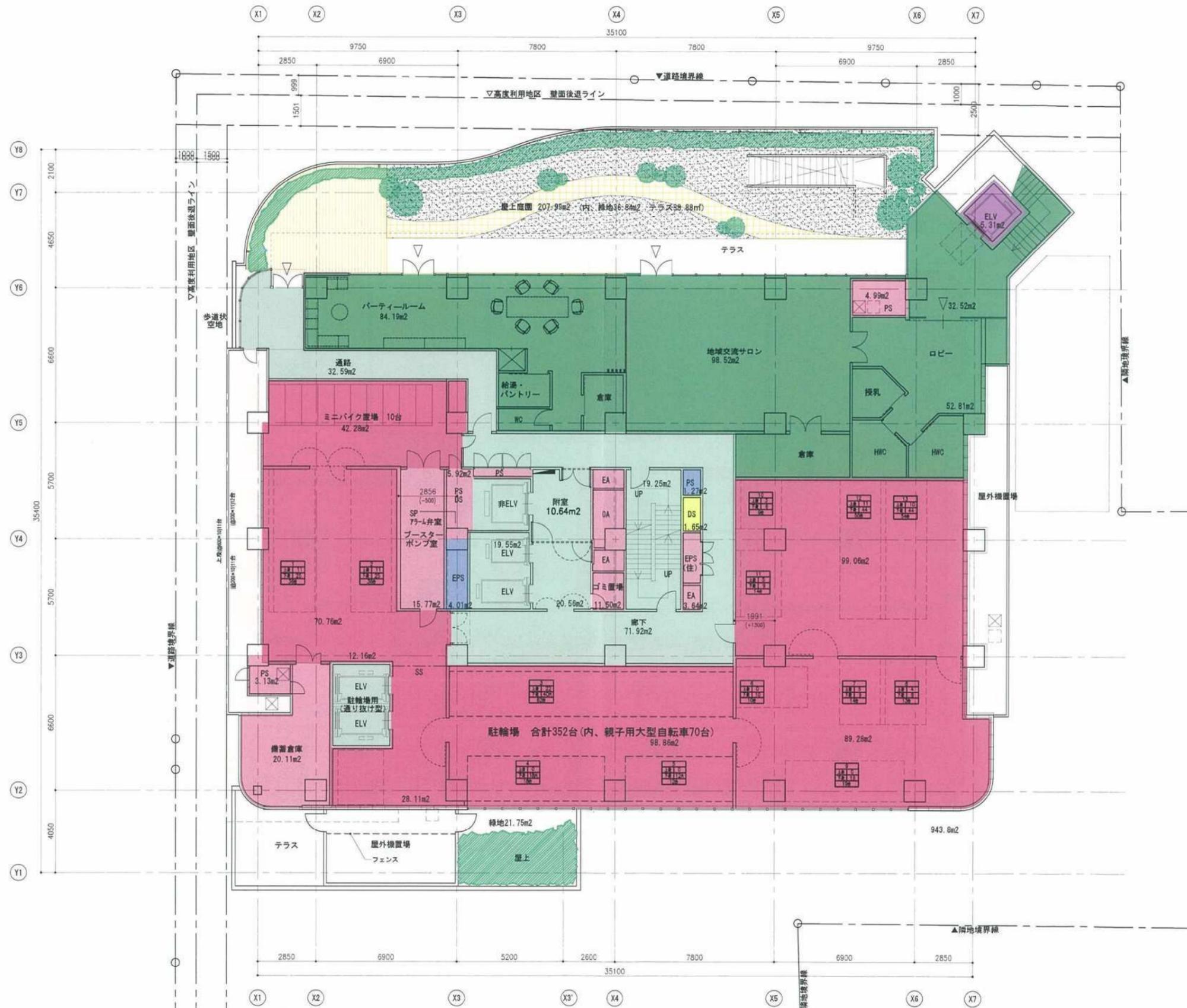




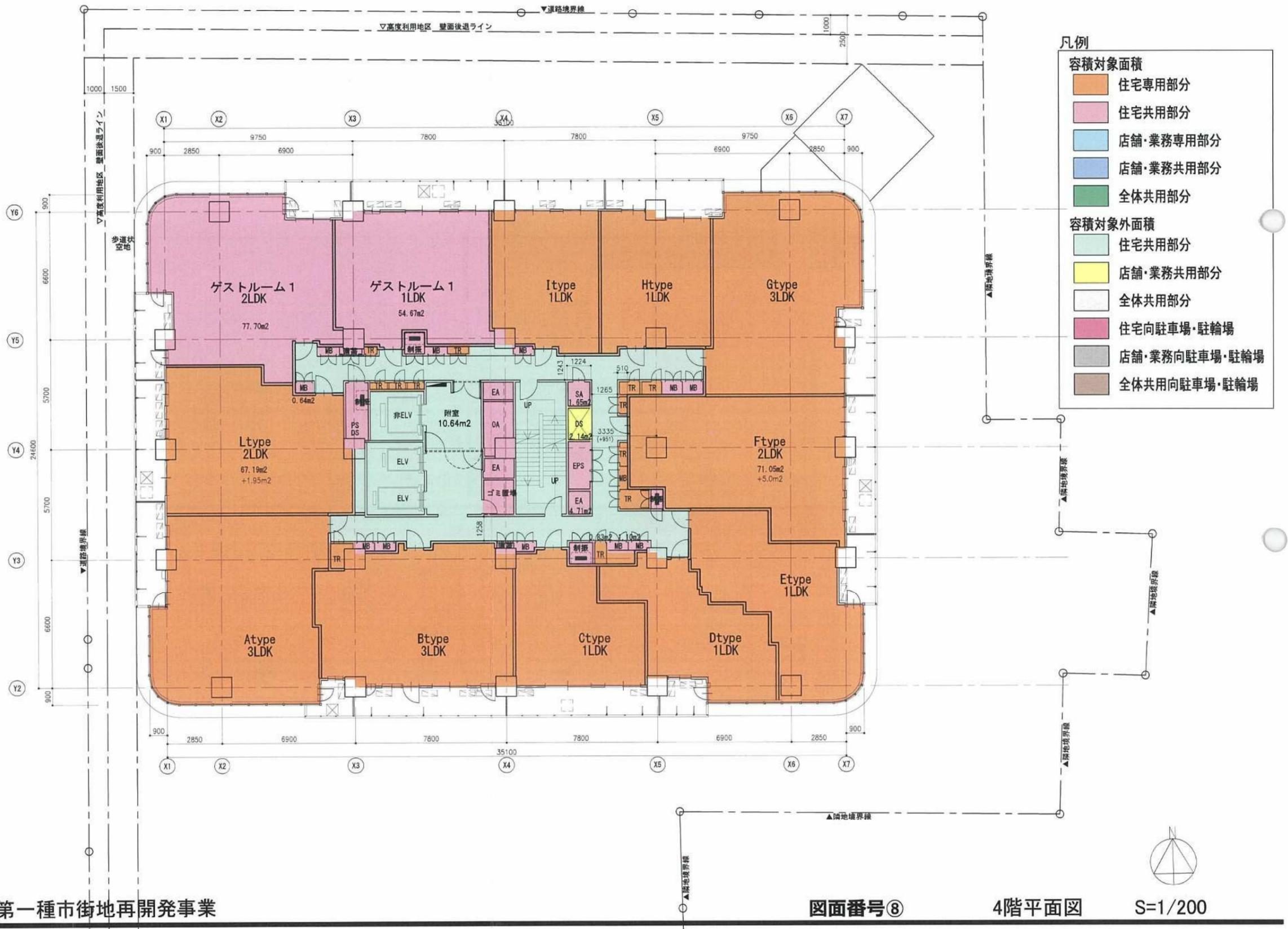
- 凡例
- 容積対象面積
- 住宅専用部分
 - 住宅共用部分
 - 店舗・業務専用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
- 容積対象外面積
- 住宅共用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
 - 住宅向駐車場・駐輪場
 - 店舗・業務向駐車場・駐輪場
 - 全体共用向駐車場・駐輪場







- 凡例
- 容積対象面積
- 住宅専用部分
 - 住宅共用部分
 - 店舗・業務専用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
- 容積対象外面積
- 住宅共用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
 - 住宅向駐車場・駐輪場
 - 店舗・業務向駐車場・駐輪場
 - 全体共用向駐車場・駐輪場

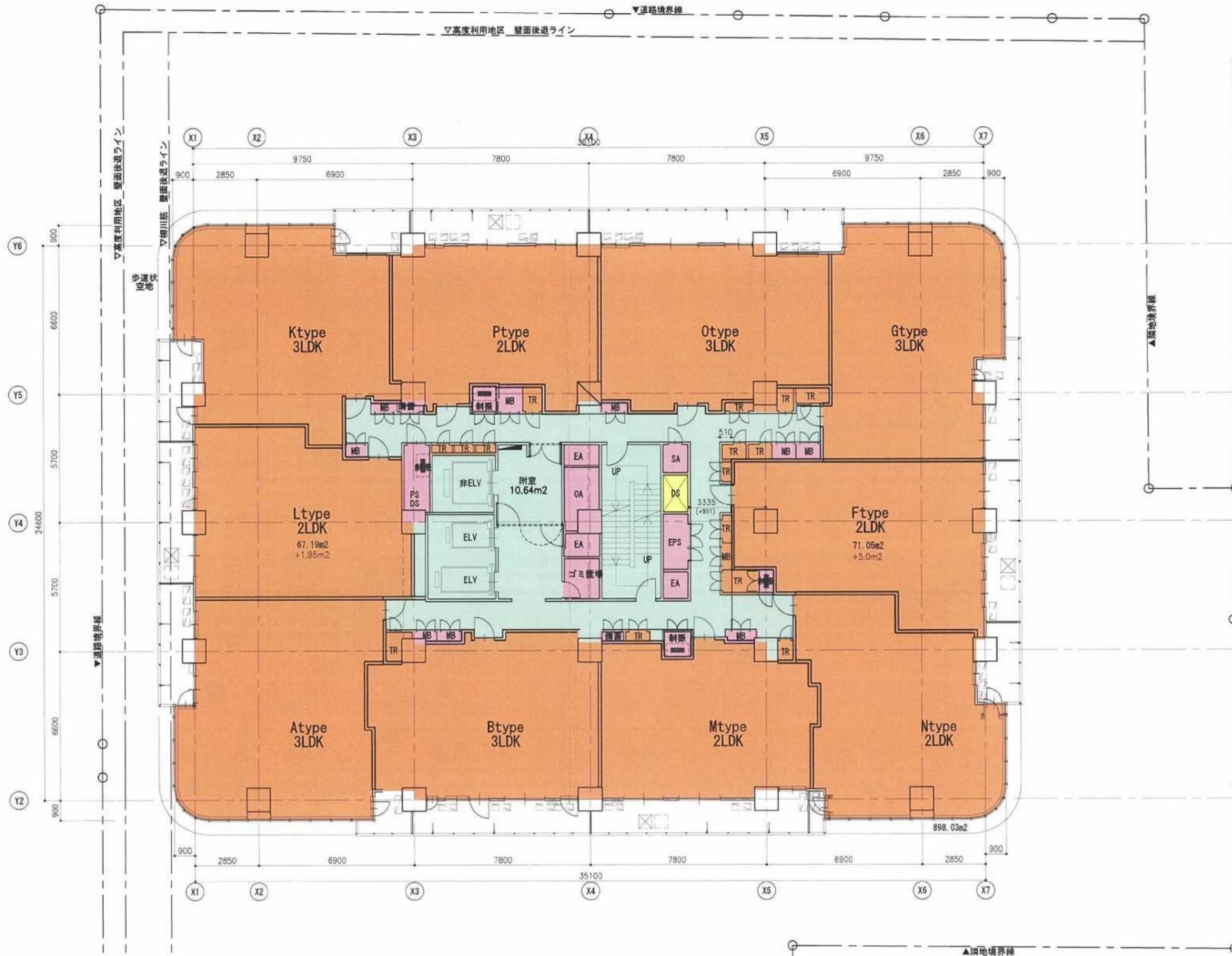


- 凡例
- 容積対象面積
- 住宅専用部分
 - 住宅共用部分
 - 店舗・業務専用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
- 容積対象外面積
- 住宅共用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
 - 住宅向駐車場・駐輪場
 - 店舗・業務向駐車場・駐輪場
 - 全体共用向駐車場・駐輪場



- 凡例
- 容積対象面積
- 住宅専用部分
 - 住宅共用部分
 - 店舗・業務専用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
- 容積対象外面積
- 住宅共用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
 - 住宅向駐車場・駐輪場
 - 店舗・業務向駐車場・駐輪場
 - 全体共用向駐車場・駐輪場





- 凡例
- 容積対象面積
- 住宅専用部分
 - 住宅共用部分
 - 店舗・業務専用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
- 容積対象外面積
- 住宅共用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
 - 住宅向駐車場・駐輪場
 - 店舗・業務向駐車場・駐輪場
 - 全体共用向駐車場・駐輪場

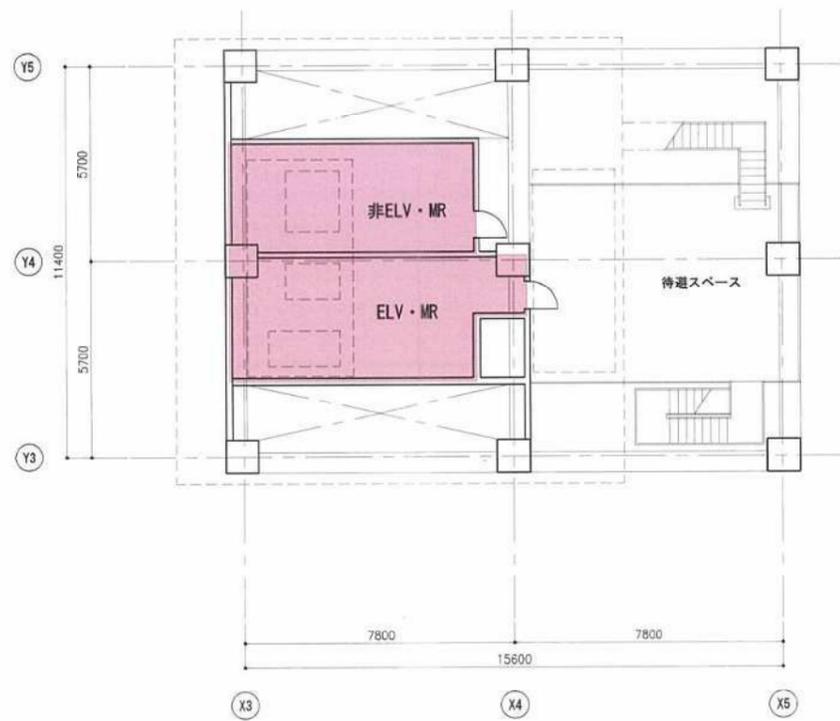




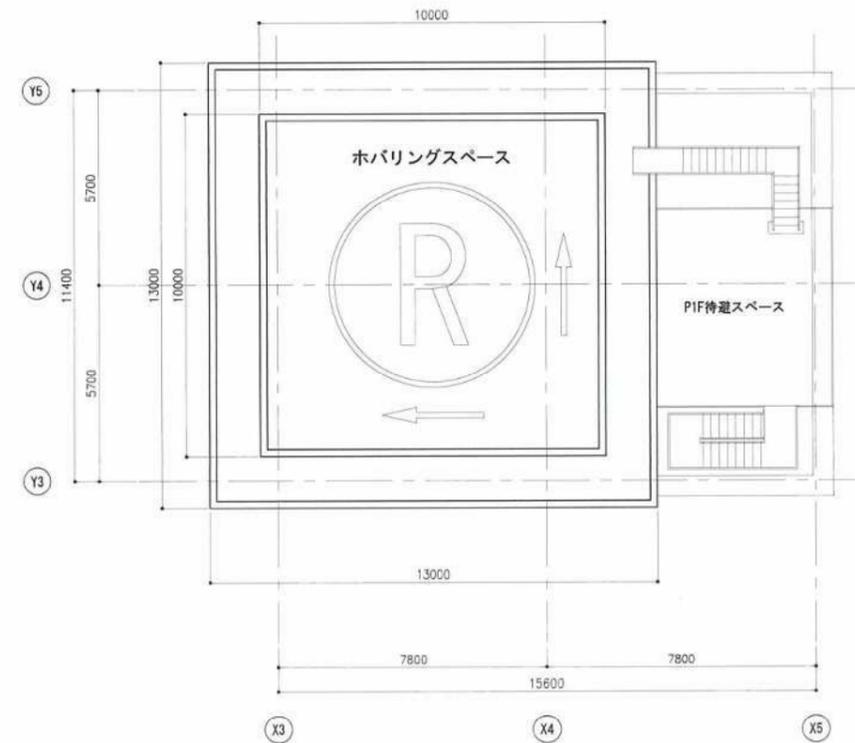
凡例

- 容積対象面積
- 住宅専用部分
 - 住宅共用部分
 - 店舗・業務専用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
- 容積対象外面積
- 住宅共用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
 - 住宅向駐車場・駐輪場
 - 店舗・業務向駐車場・駐輪場
 - 全体共用向駐車場・駐輪場





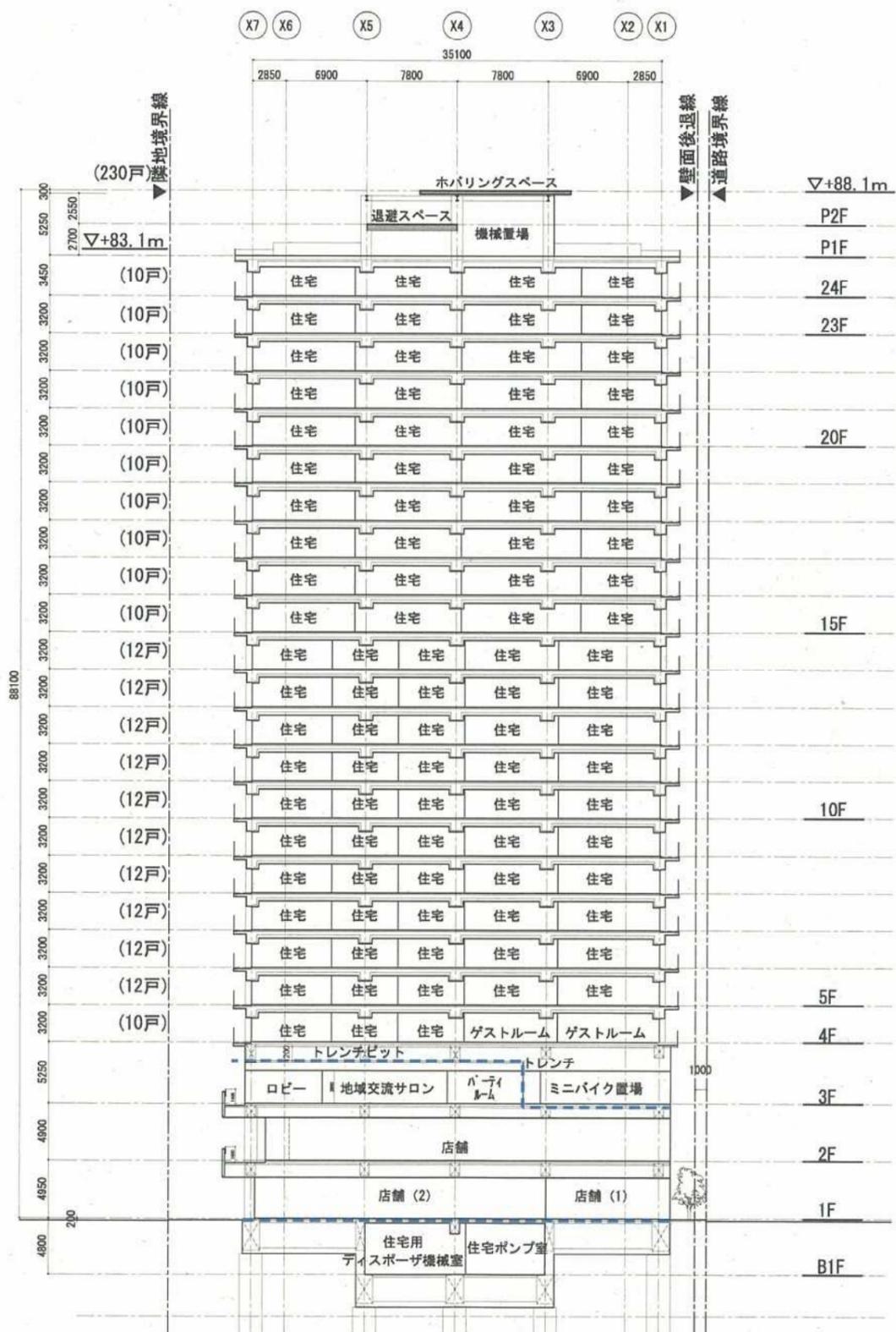
P2階平面図



R階平面図

- 凡例
- 容積対象面積
- 住宅専用部分
 - 住宅共用部分
 - 店舗・業務専用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
- 容積対象外面積
- 住宅共用部分
 - 店舗・業務共用部分
 - 全体共用部分
 - 住宅向駐車場・駐輪場
 - 店舗・業務向駐車場・駐輪場
 - 全体共用向駐車場・駐輪場

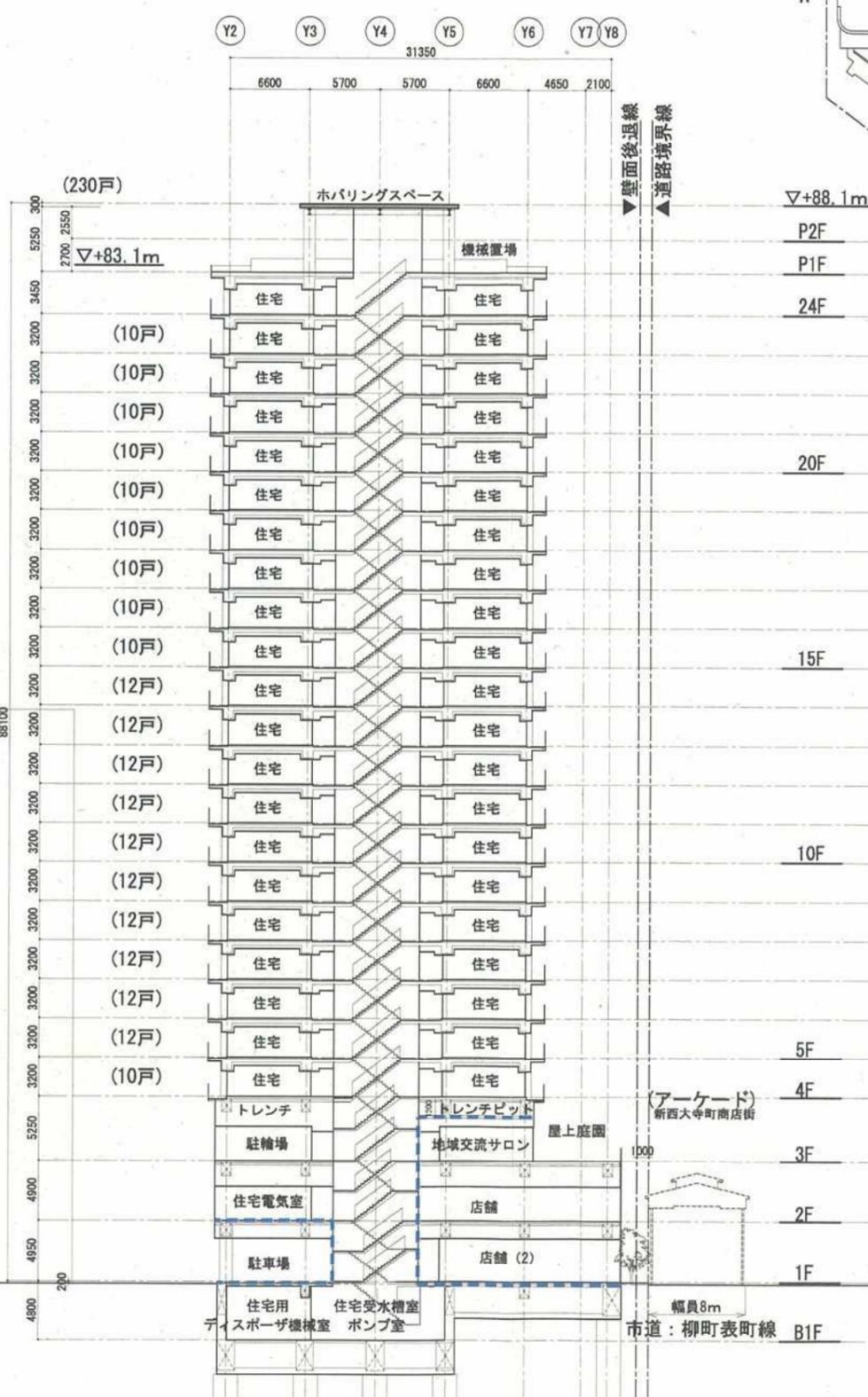




A-A 断面図

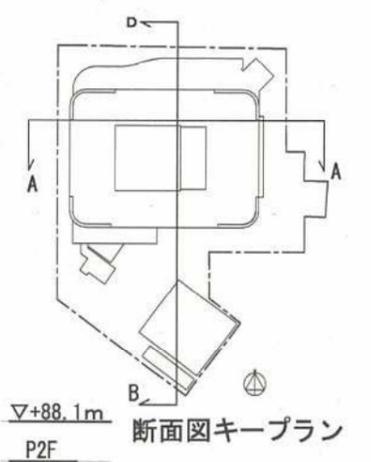
▼道路境界線
▲壁面後退線

▽+46.9m
立体駐車場
168台



B-B 断面図

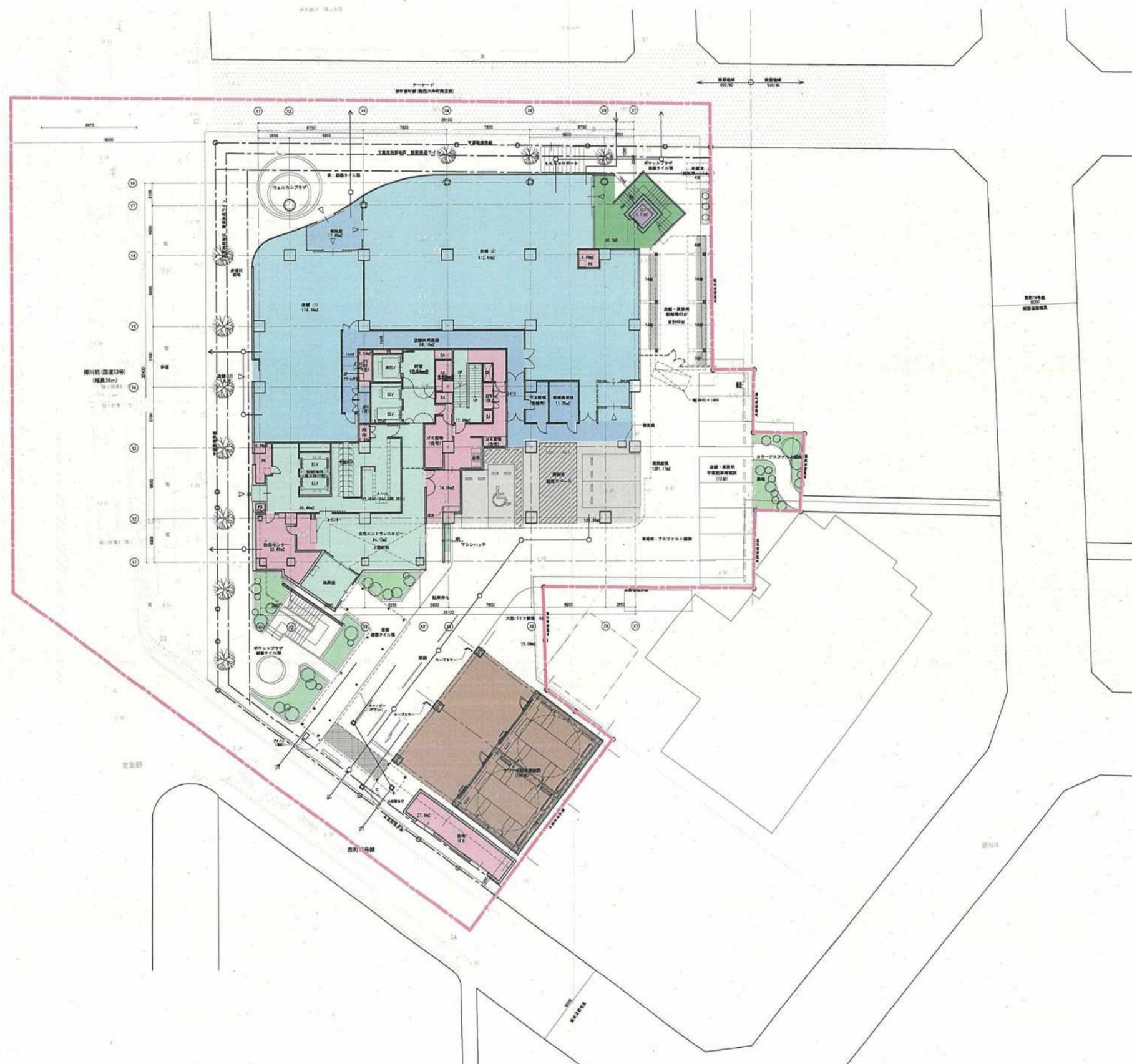
--- 令8区画

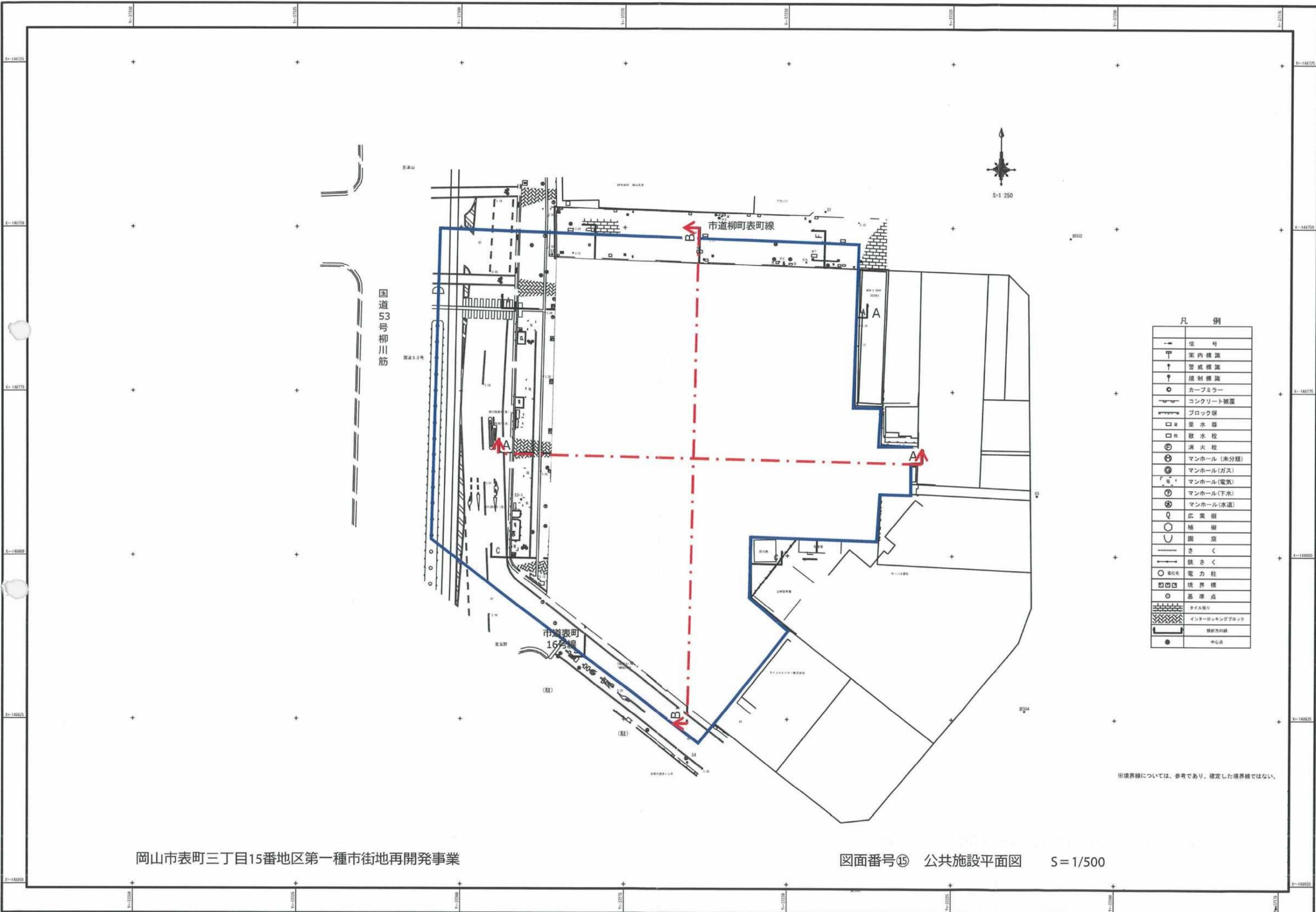


断面図キープラン

凡例

- 上水
- 下水
- 電気
- ガス
- 施工区域

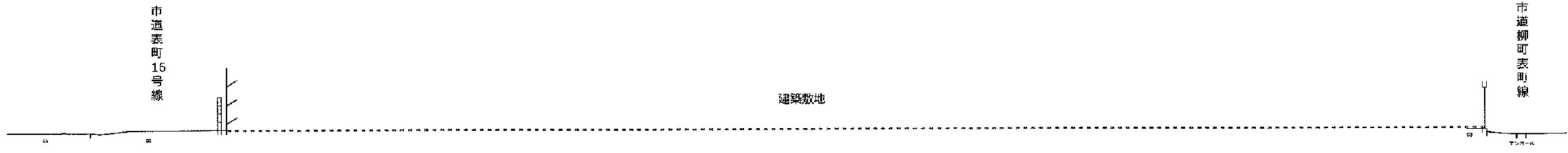




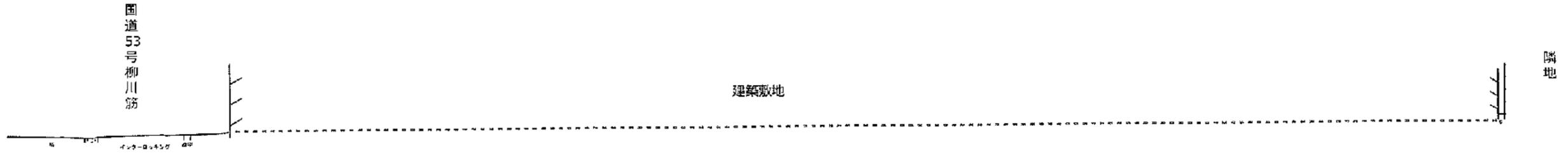
凡例

→	信号
↑	案内標識
↑	警戒標識
↑	規制標識
○	カーブミラー
—	コンクリート被覆
—	ブロック張
□	排水器
□	散水栓
⊕	消火栓
⊕	マンホール(未分類)
⊕	マンホール(ガス)
⊕	マンホール(電気)
⊕	マンホール(下水)
⊕	マンホール(水道)
○	広葉樹
○	植樹
○	園庭
—	さく
—	鉄さく
○	電力柱
□	境界標
○	基準点
—	タイム張り
—	インターロッキングブロック
—	植栽方向線
●	中心点

※境界線については、参考であり、確定した境界線ではない。



B-B 断面図



A-A 断面図