

Ⅲ 土 地 利 用

1. 市街化区域及び市街化調整区域

(令和3年3月末現在) (単位 ha)

告示年月日	都市計画区域	市街化区域	%	市街化調整区域	備 考
昭和46年9月7日	41,888	9,100	21.7	32,788	当初決定 岡山県告示第754号
	51,029	9,182	18.0	34,913	藤田村合併 (昭和50年5月1日)
昭和54年8月31日	51,059	9,588	18.8	41,471	第1回線引き見直し 岡山県告示第719号
昭和61年4月1日	51,072	9,659	18.9	41,413	第2回線引き見直し 岡山県告示第345号
昭和63年10月1日	51,326	9,659	18.8	41,667	全国都道府県市区町村別 面積調改訂に伴う変更
平成6年4月22日	51,326	9,739	19.0	41,587	第3回線引き見直し 岡山県告示第316号
平成8年10月29日	51,327	9,741	19.0	41,586	特定保留解除 岡山県告示第625号
平成16年5月14日	51,329	9,841	19.2	41,488	第4回線引き見直し 岡山県告示第329号
	54,415	10,078	18.5	44,337	瀬崎町合併 (平成17年3月22日)
	54,417	10,078	18.5	44,339	市域面積の変更 (平成18年4月18日)
	54,418	10,078	18.5	44,340	市域面積の変更 (平成18年10月5日)
	58,596	10,388	17.7	48,208	瀬戸町合併 (平成19年1月22日)
	58,597	10,388	17.7	48,209	市域面積の変更 (平成23年7月14日) (平成23年9月20日)
平成25年3月29日	58,597	10,390	17.7	48,207	第5回線引き見直し 岡山市告示第348号
平成26年10月1日	58,601	10,390	17.7	48,211	全国都道府県市区町村別 面積調改訂に伴う変更
平成28年10月1日	58,600	10,390	17.7	48,210	全国都道府県市区町村別 面積調改訂に伴う変更

2. 用途地域

(1) 用途地域の変遷

(令和3年3月末現在) (単位 ha)

告示年月日	用途指定面積 (ha)									備考
	第一種 住居専 用地域	第二種 住居専 用地域	住居 地域	近隣商 業地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業専 用地域	計	
昭和4年7月12日	—	—	1,327.92	—	242.32	—	450.25	—	2,020.49	
昭和19年12月25日	—	—	1,327.92	—	242.32	—	825.52	(375.27)	2,395.76	
昭和24年5月2日	—	—	1,601.70	—	423.70	—	775.07	(357.27)	2,800.47	建設省告示 第379号
昭和27年10月13日	—	—	1,808.00	—	458.70	134.96	621.79	(159.72)	3,023.45	” 第1,289号
昭和31年3月15日	—	—	1,867.24	—	427.35	133.04	595.82	(159.72)	3,023.45	” 第426号
昭和41年3月9日	—	—	4,006.9	—	600.8	1,055.1	439.2	(102.6)	6,102.0	” 第489号
昭和48年10月15日	1,289	1,589	3,312	394	604	1,311	449	152	9,100	岡山県告示 第951号
(昭和50年5月1日)	1,229	1,589	3,318	394	604	1,358	468	152	9,182	藤田村合併 (82ha)
昭和50年10月24日	1,229	1,589	3,318	394	604	1,358	468	152	9,182	岡山県告示 第983号
昭和52年2月1日	1,299	1,589	3,272	427	604	1,371	468	152	9,182	” 第78号
昭和54年8月31日	1,408	1,627	3,489	428	614	1,503	367	152	9,588	” 第720号
(昭和57年1月1日)	1,408	1,623	3,489	428	614	1,507	367	152	9,588	市域変更による 面積変更
昭和58年3月29日	1,408	1,623	3,489	428	614	1,507	367	152	9,588	岡山県告示 第345号
昭和60年5月17日	1,408	1,623	3,489	428	614	1,507	367	152	9,588	” 第478号
昭和61年4月1日	1,448	1,612	3,460	491	563	1,607	368	141	9,690	” 第346号
平成3年2月26日	1,434	1,682	3,372	529	567	1,601	364	141	9,690	” 第132号
平成4年4月10日	1,426	1,682	3,380	529	567	1,601	364	141	9,690	” 第314号
平成6年4月22日	1,500	1,696	3,360	529	567	1,605	364	141	9,762	” 第317号

(注) 工業専用地域の()は工業地域のうち工業専用地区。

告示年月日	用途指定面積 (ha)												備考	
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域		計
平成8年4月16日	1,500	0	1,244	529	2,572	608	0	567	567	1,664	370	141	9,762	岡山県告示第278号
平成8年10月29日	1,500	0	1,244	529	2,572	608	0	567	567	1,666	370	141	9,764	岡山県告示第626号
平成14年12月17日	1,500	0	1,244	529	2,572	608	0	567	567	1,666	370	141	9,764	岡山市告示第883号
平成16年5月14日	1,516	0	1,255	529	2,577	611	0	544	590	1,715	386	141	9,864	岡山市告示第342号
(平成17年3月22日)	1,599	0	1,262	529	2,660	616	0	567	590	1,751	386	141	10,101	灘崎町分
(平成19年1月22日)	1,682	0	1,281	529	2,702	656	0	601	590	1,782	395	193	10,411	瀬戸町分
平成22年3月17日	1,682 (16.2%)	0	1,281 (12.3%)	529 (5.1%)	2,702 (25.9%)	656 (6.3%)	0	615 (5.9%)	590 (5.7%)	1,782 (17.1%)	381 (3.7%)	193 (1.8%)	10,411 (100%)	岡山市告示第187号
平成25年3月29日	1,676 (16.1%)	0	1,269 (12.2%)	525 (5.0%)	2,713 (26.1%)	656 (6.3%)	0	626 (6.0%)	592 (5.7%)	1,782 (17.1%)	384 (3.7%)	190 (1.8%)	10,413 (100%)	岡山市告示第348号

(2) 外壁後退の指定状況

(令和3年3月末現在)

告示年月日	場所	用途地域	面積 (ha)	後退距離 (m)	備考
昭和61年4月1日	南区 西紅陽台一丁目、 西紅陽台二丁目、 西紅陽台三丁目地内 の一部	第一種低層住居専用地域	14	1.0	西紅陽台
平成16年5月14日	南区 彦崎地内の一部	第一種低層住居専用地域	9	1.0	レックタウン

3. 高度利用地区

(令和3年3月末現在)

地区名	面積 (約ha)	建築物の 容積率の 最高限度 (値以下)	建築物の 容積率の 最低限度 (値以上)	建築物の 建蔽率の 最高限 度 (値以下)	建築物の 建築面積の 最低限度 (㎡以上)	備 考
岡山駅前地区	0.85	70/10	30/10	10/10	250	決定S50.10.24 市告示第251号 変更S51.10.29 市告示第197号
岡山駅前本町地区	0.7	60/10	30/10	8/10	180	決定S58.3.29 市告示第136号 変更H2.1.12 市告示第6号
表町一丁目地区	1.0	70/10 50/10	30/10 30/10	8/10 8/10	200 200	変更S60.5.17 市告示第74号
伊 福 町 一 丁 目 地 区	1.2	50/10	20/10	8/10	200	決定S61.4.1 市告示第67号 変更H3.2.26 市告示第33号
駅元町地区	2.4	60/10	20/10	7/10	200	決定H6.3.4 市告示第63号
平和町5番地区	0.2	55/10	20/10	5/10	200	決定H7.12.22 市告示第307号
平和町1番地区	0.4	70/10	30/10	5/10	200	決定H16.1.7 市告示第11号
本町8番地区	0.3	50/10	20/10	5/10	200	決定H16.1.7 市告示第13号
中山下一丁目 1番地区	0.7	70/10	30/10	5/10	200	決定H25.1.10 市告示第18号
表町三丁目 10番11番23番24番 地 区	1.3	50/10	20/10	6/10	200	決定H29.3.30 市告示第329号
野田屋町一丁目 2番3番地区	0.7	55/10	20/10	7/10	200	決定H30.6.15 市告示第741号
駅前町一丁目 2番3番4番地区	1.4	80/10 50/10	30/10 20/10	5/10 5/10	200 200	決定H31.3.29 市告示第289号
蕃 山 町 1 番 地 区	0.8	65/10	30/10	6/10	200	決定H31.3.29 市告示第291号
表町三丁目 15番地区	0.4	70/10 60/10	30/10 20/10	5/10	200	決定R2.3.2 市告示第137号
合 計	12.35					

4. 防火地域及び準防火地域

(令和3年3月末現在)

告示年月日	防火地域(ha)	準防火地域	備考
昭和24年6月22日	—	341.6	建設省告示第640号
昭和27年10月18日	5.1	370.2	第1,322号
昭和35年7月21日	28.2	347.1	第1,416号
昭和39年12月24日	28.2	439.0	第3,532号
昭和49年1月21日	110.0	980.0	岡山市告示第11号
昭和52年2月1日	110.0	984.4	第22号
昭和55年3月5日	110.0	994.9	第135号
昭和58年3月29日	110.0	994.9	第135号
昭和61年4月1日	111	1,000	第66号
平成2年1月12日	111	1,000	第7号
平成3年2月26日	137	1,015	第32号
平成4年4月10日	139	1,013	第99号
平成6年3月4日	140	1,012	第64号
平成8年4月16日	140	1,049	第155号
平成16年5月14日	146	1,043	第343号
平成22年3月17日	146	1,057	第188号
平成25年3月29日	146	1,070	第348号

5. 風致地区

(令和3年3月末現在)

名称	面積	備考
後楽園風致地区	約203.7ha	後楽園、烏城周辺及び操山地区 (一般地区190.4ha, 第1種地区4.7ha, 第2種地区8.6ha)
※ 岡山市風致地区条例 岡山市条例第15号 平成21年3月24日 岡山市風致地区条例施行規則 岡山市規則第77号 平成21年3月27日		

決定 昭和15年12月6日内務省告示第631号(約69ha)
 変更 昭和37年12月1日建設省告示第2,972号(約199.17ha)
 変更 昭和45年6月12日岡山県告示第467号

6. 駐車場整備地区

(令和3年3月末現在)

名称	面積	備考
駐車場整備地区	約396ha	商業地域の面積に対する割合約67.1%
※ 建築物における駐車場施設の附置等に関する条例 岡山市条例第11号 昭和42年4月1日		

決定 昭和47年10月16日岡山市告示第167号(約261.9ha)
 変更 平成6年3月30日岡山市告示第103号

7. 臨港地区

(令和3年3月末現在)

名称	面積	区分			
		商港区	工業港区	保安港区	修景厚生港区
岡山港臨港地区	約143.8ha	福島地区 約20.9ha 高島地区 約35.5ha	福島地区 約79.0ha	福島地区 約4.5ha	高島地区 約3.9ha
※ 岡山県管理港湾の臨港地区内の区分における構築物の規制に関する条例 岡山県条例第39号 昭和42年7月20日 改正 岡山県条例第11号 昭和59年3月23日					

決定 昭和40年4月8日建設省告示第1,207号 (約102.4ha)
 変更 昭和52年3月15日岡山県告示第187号 (約131.8ha)
 変更 昭和59年4月3日岡山県告示第359号 (約141.8ha)
 変更 平成25年3月29日岡山市告示第348号 (約143.8ha)

8. 流通業務地区

(令和3年3月末現在)

名称	面積	備考
岡山県総合流通業務地区	約173.4ha	岡山市分 約88.0ha 早島町分 約85.4ha

決定 昭和55年3月18日岡山県告示第244号
 変更 平成29年2月28日岡山県告示第112号