

Ⅲ 土地 利 用

1. 市街化区域及び市街化調整区域

(令和5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 |
| 令和4年11月30日 | 58,600 | 10,416 | 17.7 | 48,184 | 岡山市告示第772号 |

2. 用途地域

(1) 用途地域の変遷

(令和5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2年1月12日 | 1,448 | 1,612 | 3,460 | 491 | 563 | 1,607 | 368 | 141 | 9,690 | ” 第37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 |
| 令和4年11月30日 | 1,676 (16.1%) | 0 | 1,270 (12.2%) | 525 (5.0%) | 2,728 (26.1%) | 656 (6.3%) | 0 | 636 (6.0%) | 592 (5.7%) | 1,782 (17.1%) | 384 (3.7%) | 190 (1.8%) | 10,439 (100%) | 岡山市告示第773号 |

(2) 外壁後退の指定状況

(令和5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5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 | 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 |
| 表町一丁目 1番地区 | 0.2 | 70/10 | 30/10 | 5/10 | 200 | 決定R4.3.31 市告示第184号 |
| 天 神 町 10番地区 | 0.6 | 65/10 | 30/10 | 7/10 | 200 | 決定R4.3.31 市告示第186号 |
| 合 計 | 13.15 | | | | | |

4. 防火地域及び準防火地域

(令和5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 |
| 令和4年11月30日 | 146 | 1,080 | 第774号 |

5. 風致地区

(令和5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 改正 岡山市条例第50号 平成22年10月1日 改正 岡山市条例第69号 平成23年9月21日 改正 岡山市条例第80号 平成27年12月21日 改正 岡山市条例第56号 平成28年12月19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5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 改正 岡山市条例第92号 昭和44年7月12日 改正 岡山市条例第23号 昭和49年3月27日 改正 岡山市条例第23号 平成4年3月26日 改正 岡山市条例第36号 平成6年3月24日 改正 岡山市条例第88号 平成17年3月17日 改正 岡山市条例第131号 平成18年12月27日 建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則 岡山市条例第24号 昭和42年4月5日 改正 岡山市条例第76号 昭和44年7月22日 改正 岡山市条例第24号 昭和49年3月27日 改正 岡山市条例第49号 平成6年3月31日 改正 岡山市条例第195号 平成12年12月28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5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136.0ha | 福島地区 約11.1ha 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 改正 岡山県条例第96号 平成12年12月22日 改正 岡山県条例第30号 平成14年3月19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)
 変更 令和4年11月11日岡山市告示第749号 (約136.0ha)

8. 流通業務地区

(令和5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