

都市再生整備計画(第4回変更)

おかやまとしんちく
岡山都心地区

おかやま おかやまし
岡山県 岡山市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	■

目標及び計画期間

都道府県名	岡山県	市町村名	岡山市	地区名	岡山都心地区	面積	382.5 ha
計画期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度	交付期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度				

目標
 大目標:岡山市全体や都市圏の発展をけん引し、国内外の人々が交流する拠点の形成
 目標1 都市機能の充実・強化
 目標2 歩いて楽しいまちなかの魅力と賑わいづくり
 目標3 賑わいにつながる回遊性の向上

目標設定の根拠
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
 岡山市第六次総合計画では、「コンパクトでネットワーク化された都市づくりを進める方針とし、「都市の活力を高め、市民の暮らしを支える拠点の形成」と「安全・安心で利便性の高いネットワークの形成」の2つの方向性を定めており、これらを岡山市都市計画マスタープランにおける「都市空間形成の基本方向」として設定している。また、この方針等に基づき、岡山市立地適正化計画を策定している。
■都市の活力を高め、市民の暮らしを支える拠点の形成
 ・都心と各地域の拠点に、それぞれの特性に応じて、商業・業務・医療・福祉等の様々な都市機能の集積を図るなど、子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすい、密度の高いまとまりのある都市空間を形成する。
 ・各地域の拠点は、市民の日常生活の行動を基にした地域生活圏や都市の成り立ち等を考慮し、「都市拠点」「地域拠点」の2種類の拠点を設定する。
■安全・安心で利便性の高いネットワークの形成
 ・鉄道やバス等を中心に地域特性に応じて、徒歩、自転車、自動車、生活交通等を組み合わせて、利便性が高く、人と環境にやさしい交通ネットワークを構築する。
 ・都心と各地域の拠点をつなぐ交通連携軸は、公共交通の利便性を向上させるとともに、道路整備を推進し、都心と各地域との交流・連携を促進する。

まちづくりの経緯及び現況
 ●本市は、中四国の広域交通のクロスポイントに位置する拠点都市であり、広大な市域の中に、都心、市街地、田園、沿岸部、中山間地域など多様性に富んだ地域を有し、災害が少なく温暖で恵まれた自然環境と質の高い都市機能のどちらも享受できる「住みやすさ」が、都市の魅力として捉えられている。
 ●中四国のゲートウェイとしての役割を担う本市の都心は、商業・業務・集客施設やコンベンション施設等が集積するJR岡山駅周辺エリアと、歴史・文化資産が集積する旧城下町エリアの2つの核で形成されており、それぞれのエリアが固有の魅力を高めるとともに、西川緑道公園やハレまち通り等で両エリアをつなぐ魅力ある都心空間づくりを進めている。
 ●都心では、人口の減少や商業施設の郊外化等により、虫食い状に小規模な低未利用地が増加するなど、かつての賑わいを失っており、市全体の魅力、活力の低下も招いている。しかし近年は、利便性の高い都心部への居住意向を背景として、マンション建設や市街地再開発事業の活発化、あるいは、大型商業施設の立地など、人口回帰の傾向とともに、都心再生の兆しも見えてきている。
 ●令和元年度にはウォークアップ推進都市に認定され、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成に向け取組を推進している。
 ●「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を実現するための実行戦略として、令和2年度には岡山市立地適正化計画を策定している。

課題
 ●都心では、中四国の交流拠点として求心力・中樞性を一層高めるため、高次都市機能の充実・強化を図る必要がある。
 ●商店街等では、空き店舗の増加や非店舗化が進行し、顧客を呼び込む力が低下しているほか、経営者の高齢化に伴う事業承継問題も生じている。一方、近年、中心市街地では定住人口が増加傾向にあるほか、岡山芸術創造劇場の整備、複数の再開発事業の動きもあることから、これを誘客の好機と捉え、独自の活性化策に主体的に取り組む商店街等を後押しし、中心市街地の魅力や集客力の向上につなげることが求められている。
 ●岡山城、岡山後楽園等の歴史資産や、美術館、博物館等の文化施設が集積する「歴史・文化ゾーン」への来訪者は近年増加傾向にあるが、効果的な情報発信、施設間の連携強化、歴史・文化資産をいかした新たな文化芸術の創造など、一層の魅力向上に取り組むことにより、来訪者のさらなる増加や都市格の向上につなげていくことが求められている。
 ●西川緑道公園やハレまち通り等での取組を面的に広げ、まちなか全体の魅力と賑わい、回遊性の向上を図っていく必要がある。
 ●まちなかの魅力と賑わいを楽しみながら回遊するためには、誰もが安全で快適に移動できることが重要であるものの、自動車の利用は依然として多いことから、徒歩や自転車、公共交通による移動を前提とした、人中心の交通体系を確立していく必要がある。
 ●温暖で晴れの日が多く地形が平たんな岡山市では、自転車利用が進んでいる。通勤・通学時の主たる交通手段が自転車である割合は高いものの、市民アンケートにおける自転車利用環境の満足度は低くなっていることから、安全・快適に自転車を利用できる環境づくりを進めていく必要がある。
 ●南海トラフ巨大地震は、市域の大部分で震度5強以上、岡山平野部では最大で震度6強の揺れが想定されているため、市有建築物の耐震化を合理的・効率的に推進するとともに、民間建築物の耐震化を促進していく必要がある。

将来ビジョン(中長期)
 ●「岡山市第6次総合計画(長期構想)」(H29.3)
 【都市づくりの基本方向】「地域経済の活性化による、魅力と活力あふれるまちづくり」「コンパクトでネットワーク化された快適で多様なまちづくり」「歴史と文化が薫り、誇りと一体感の持てるまちづくり」「地域の力をいかした災害に強く安全・安心なまちづくり」
 ●「岡山市第6次総合計画(後期中期計画)」(R3.6)
 【政策】「魅力と賑わいのある中心市街地の創出」「人と環境にやさしい交通ネットワークの構築」「歴史・文化による新たな魅力の創出と発信」「災害に強く安全・安心な都市基盤の整備」
 ●「岡山市都市計画マスタープラン」(H31.4)及び「岡山市立地適正化計画」(R3.3)
 【将来都市構造(都心)】「政令指定都市岡山の顔であり、市全体や都市圏の発展をけん引し、国内外の人々が交流する拠点とする。」
 ●「岡山市総合交通計画」(R1.8)
 【都心の将来像】「歩いて楽しい空間を創出するとともに、回遊性向上に資する公共交通ネットワークの形成により、誰もが楽しめる都心空間の実現を目指す。」
 ●「岡山市緑の基本計画」(H28.12)
 【基本方針】「基盤となる緑をまもる」「まちなかの緑をふやす」「魅力ある緑をつくる」「みんなで緑をそだてる」「効果的に緑を使う」

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- 将来都市構造に位置つけた都心・都市拠点・地域拠点へ、それぞれの拠点特性に応じた都市機能を誘導・集積
- 【都心】市全体や都市圏の発展をけん引し、賑わいを創出するとともに回遊性を向上させ交流を促すような高次機能を担う施設
- 【都市拠点(4拠点)】都市活動や市民生活を支える施設や地域の賑わいや交流を創出する施設
- 【地域拠点(13拠点)】利用頻度が高く、日常生活を支える身近なサービスを担う施設

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

都市再生土地区画整理事業や都市・地域交通戦略事業の特例を受ける場合は当該事業の概要、位置づけを記載。

目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
中心市街地の歩行者通行量 上段:平日 下段:休日	人/日	表町・駅前・奉還町の各商店街を中心とした商業集積エリアの主要地点における歩行者通行量調査の全地点平均値	歩いて楽しいまちなかの魅力と賑わいづくり	4,324 5,654	H29	4,400 5,700	R8
パークマネジメント導入公園数	公園	官民連携によるパークマネジメントが導入された公園の数	歩いて楽しいまちなかの魅力と賑わいづくり	—	R1	3	R8
歴史・文化ゾーン来訪者数	万人/年	岡山カルチャーゾーン連絡協議会加入施設への来訪者数※既存施設の改修による休館等は考慮していない	歩いて楽しいまちなかの魅力と賑わいづくり 都市機能の充実・強化	309	R1	336※	R8
岡山駅乗降客数	万人/日	JR岡山駅の乗降客数	賑わいにつながる回遊性の向上 都市機能の充実・強化	13.9	R1	14.3	R8
コミュニティサイクル利用回数(回転率)	回/台・日	コミュニティサイクルの利用回数を導入する自転車台数と運営日数で除した数値	賑わいにつながる回遊性の向上	2.9	R2	3.9	R8
庁舎市民ホール・緑地広場のイベントの開催数	回/年	庁舎市民ホール及び緑地広場のイベントの年間の開催数	都市機能の充実・強化	80	R2	100	R8
岡山中央中学校区公民館(仮称)の利用者数	万人/年	岡山中央中学校区公民館(仮称)における図書コーナー、主催講座、クラブ講座、貸室の他、各種イベントなどでの利用者数	都市機能の充実・強化	1.9	H30	2.2	R8

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【都市機能の充実・強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> 岡山市新庁舎整備事業に併せ交流施設や緑地広場、周辺道路を整備し、市民主体の多彩な交流を推進する。 地域の集い、学び、活躍の場として多くの市民の利用が見込まれる公民館を都市機能誘導区域外から区域内に移転することにより、地域におけるコミュニティ活動のさらなる活性化を推進する。 再建され50年以上が経過した岡山城天守閣、不明門等の存続と更なる活用を目指し、耐震補強、内外部の改修、設備更新、展示リニューアル等を行い、まちづくりの拠点である岡山城天守閣等の魅力を高める。 <p>【歩いて楽しいまちなかの魅力と賑わいづくり】</p> <p>【賑わいにつながる回遊性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画の誘導施策に掲げた「魅力ある都市空間の創出」に向け、官民連携で都心の賑わいの創出と回遊性の向上に取り組む。 区域内におけるスモールエリアでの取組の検討及び実践を官民連携により進める。 自転車や公共交通等人に優しい交通手段を推進し、車中心から人優先の歩いて楽しいまちづくりを進める。 岡山のシンボルであり観光拠点である岡山城を有する烏城公園において、歴史的・文化的資源を活用し、中心市街地に賑わいをもたらすイベント等の開催を促し、回遊性を向上させるため再整備を行う。 誰もが安心して快適に利用でき、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりに向け、目安橋を改修するほか、園路の舗装や手すりの設置、照明の整備等、岡山城本丸内のバリアフリー化等を進める。 	<p>【基幹事業】「道路」市道鹿田町2号線拡幅工事</p> <p>【基幹事業】「公園」烏城公園</p> <p>【基幹事業】「地域生活基盤施設」緑地広場整備事業</p> <p>【基幹事業】「高次都市施設(地域交流センター)」市民ホール整備事業</p> <p>【基幹事業】「高次都市施設(地域交流センター)」岡山中央中学校区公民館(仮称)整備事業</p> <p>【提案事業】「地域創造支援事業」岡山城天守閣展示リニューアル</p> <p>【基幹事業】「地域生活基盤施設」岡山城本丸内</p> <p>【基幹事業】「高質空間形成施設」烏城公園(石山公園地区)再整備事業</p> <p>【基幹事業】「高質空間形成施設」ハレまち通り(市道錦町古京町線)</p> <p>【基幹事業】「高質空間形成施設」下石井公園再整備事業</p> <p>【提案事業】「事業活用調査」まちなかウォークابل推進事業</p> <p>【提案事業】「まちづくり活動推進事業」まちなかウォークابل推進事業</p> <p>【特例制度】「道路占用許可特例」サイクルポート(自転車駐車器具)の設置</p> <p>【特例制度】「道路占用許可特例」オープンカフェ(食事施設等)の設置</p>
<p>その他</p> <p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> 岡山駅前において都市再生推進法人「おかやま未来まちづくり会社」が賑わい創出等を行っている。 西川緑道公園周辺において、一般社団法人「ぶらっと西川」が地域住民等を巻き込んだ賑わい創出や情報発信等を行っている。また市民主体の「西川緑道公園筋歩行者天国実行委員会」が定期的(5回/年程度)に歩行者天国による賑わい創出を実施している。 ハレまち通りにおいて、沿道組織「県庁通りミーティング協議会」が歩道空間の活用等、エリア価値向上等を目的とした賑わい創出等を実施している。 <p>【官民連携事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ハレまち通り(市道錦町古京町線)において沿道組織「県庁通りミーティング協議会」が歩道を活用したオープンカフェ等の設置を行っている。(道路占用特例) 西川緑道公園のさらなる魅力向上に向けて、岡山市から都市再生推進法人である一般社団法人「ぶらっと西川」に西川緑道公園内の建物(旧西川橋交番)を無償譲渡し、西川エリアの観光案内・休憩所、飲食店、まちづくり活動拠点及び付随するスペース等として利活用する。(公園施設設置管理協定制度) 	

制度別詳細1(道路占用に関する事項) 都市再生特別措置法46条10項

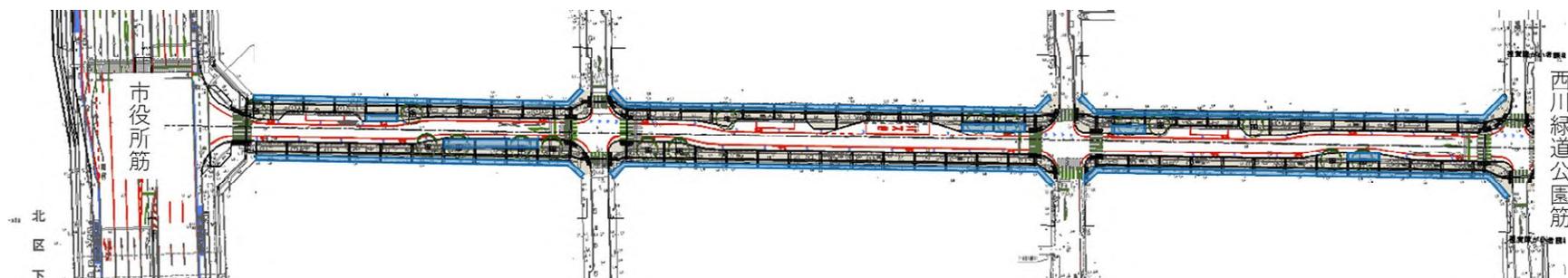
制度の活用計画			
占用対象施設		占用の場所	道路交通環境の維持 及び向上を図るための措置
道路 占用 許可 特例 対象 施設	1	オープンカフェ(食事施設)等 路線名:ハレまち通り(市道錦町古京町線)歩道部 (北区錦町6-24~北区磨屋町10-20番地先)	<ul style="list-style-type: none"> ・安全かつ円滑な道路交通の確保のため、巡回、不法占用等の不正使用の監視。 ・活用する道路空間及びその周辺における、日常の清掃等良好な状態に保つための活動。 ・駐輪及び駐車対策として、来客者等へ適切な駐輪及び駐車場所の案内。
	2	サイクルポート(自転車駐車器具) 路線名:国道53号(国道) 柳川筋歩道部 (中山下2丁目1の区間)	<ul style="list-style-type: none"> ・サイクルポート(自転車駐車器具)に落ち葉が吹きだまらないうよう、自転車利用者が乗り降りするエリアをこまめに清掃する。 ・サイクルポート(自転車駐車器具)設置個所の周囲で違法駐輪が起きないうよう、注意喚起を徹底する。 ・放置自転車への啓発活動等と連携し、自転車利用者へのマナー啓発を行う。 ・デザイン性の高い車両・サイクルポート(自転車駐車器具)を用い、良好な景観を保つ。
	3		
	4		
	5		
	6		
	7		

制度別詳細1-1 - ①(道路占用に関する事項)

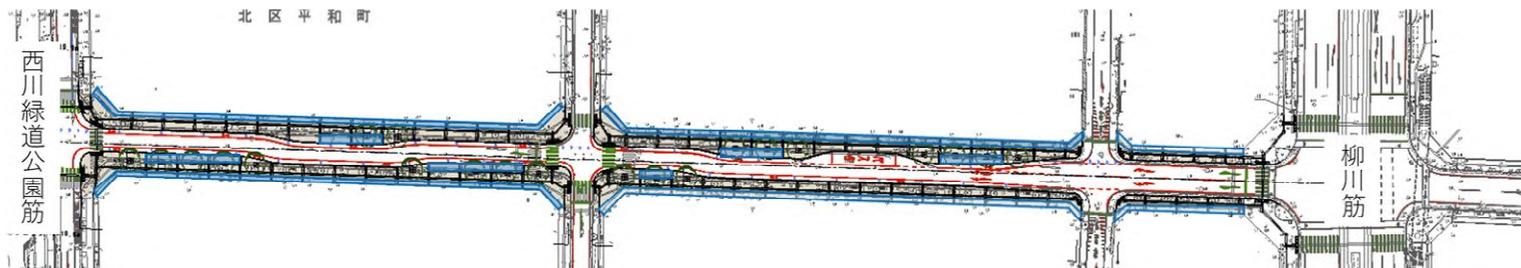
制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

■市役所筋～西川緑道公園筋



■西川緑道公園筋～柳川筋

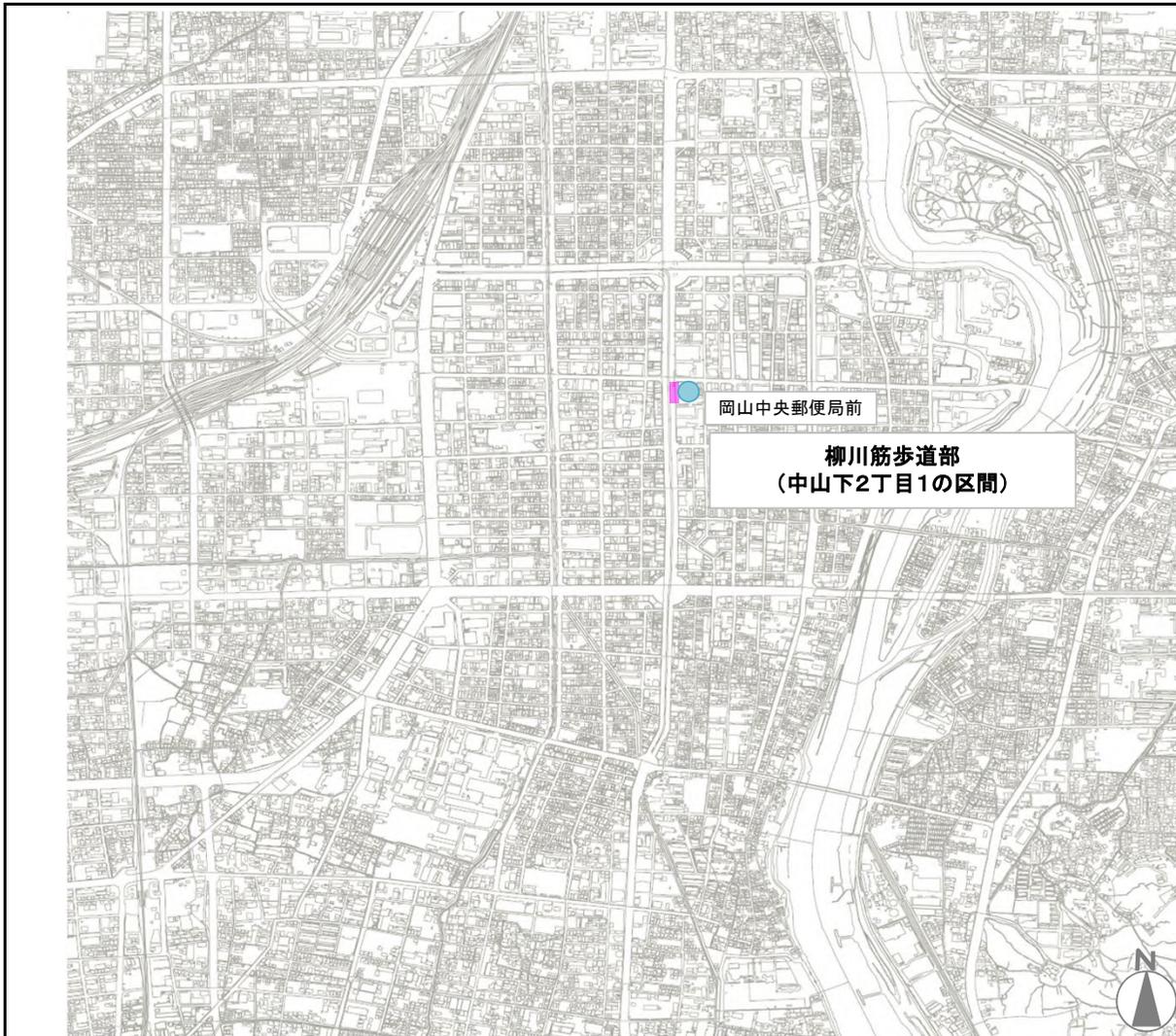


 特例道路占用区域

制度別詳細1-1 - ②(道路占用に関する事項)

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



岡山中央郵便局前

柳川筋歩道部
(中山下2丁目1の区間)

道路占用許可の特例を活用し
にぎわいのあるまちづくりを行う予定の区域

【凡 例】
(道路占用許可特例の対象となる施設)

自転車駐車器具(サイクルポート): ●



制度別詳細1-2-①(道路占用許可基準の特例):オープンカフェ(食事施設)等

制度別詳細【道路占用許可基準の特例:オープンカフェ(食事施設)等】

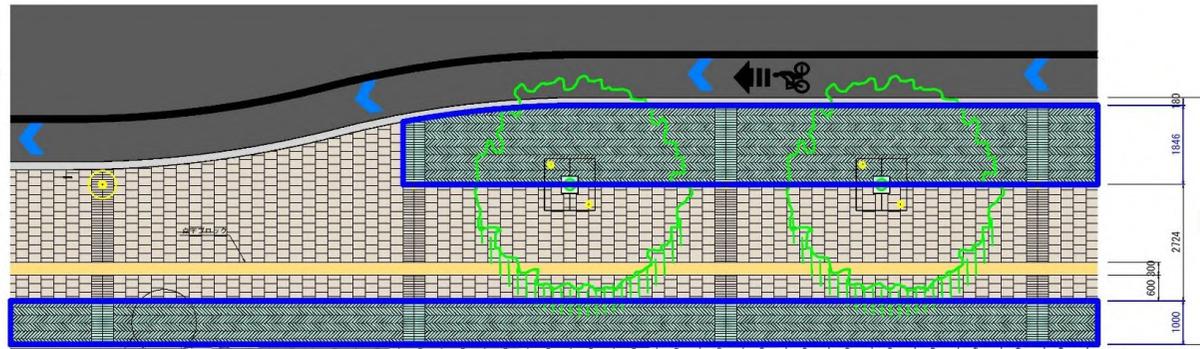
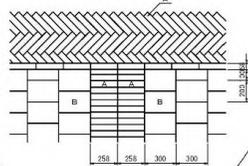
制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

平面図

インターロッキング仕様

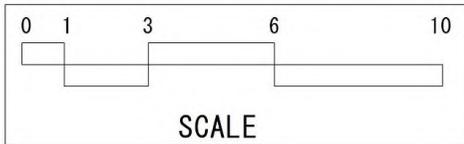
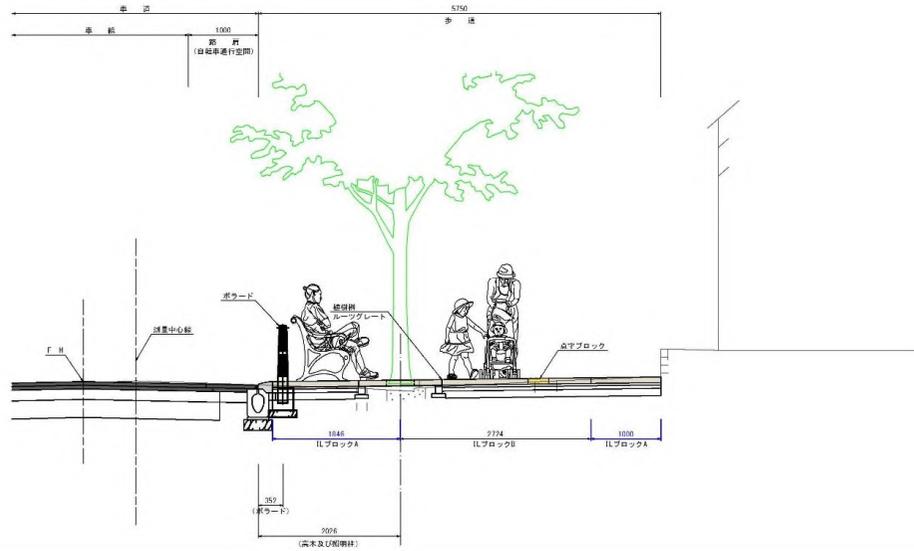
- A 58×258×60、80
テセラ
ピアンタコンクリートモジュールのホワイト色(透水)
- B 200×300×60、80
エコロアクア
グラベルディーブブラウン
ファインウォッシュ(透水)

敷設パターン図
S=1:20



道路空間の活用場所

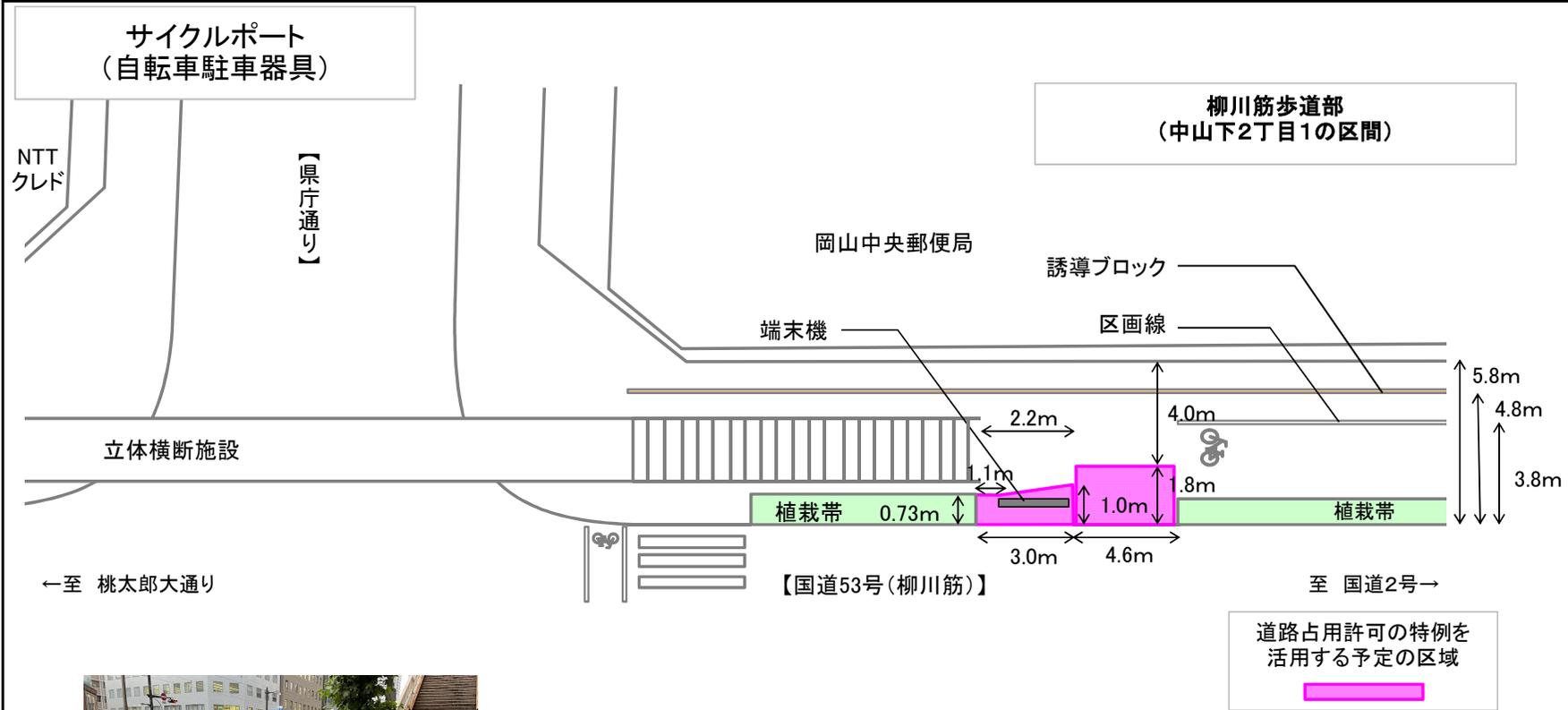
断面図



制度別詳細1-2-②(道路占用許可基準の特例): 自転車駐車器具

制度別詳細【道路占用許可基準の特例: 自転車駐車器具】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



サイクルポート(自転車駐車器具)設置状況

制度別詳細10(公園施設設置管理協定に関する事項)法第46条第14項第2号ロ

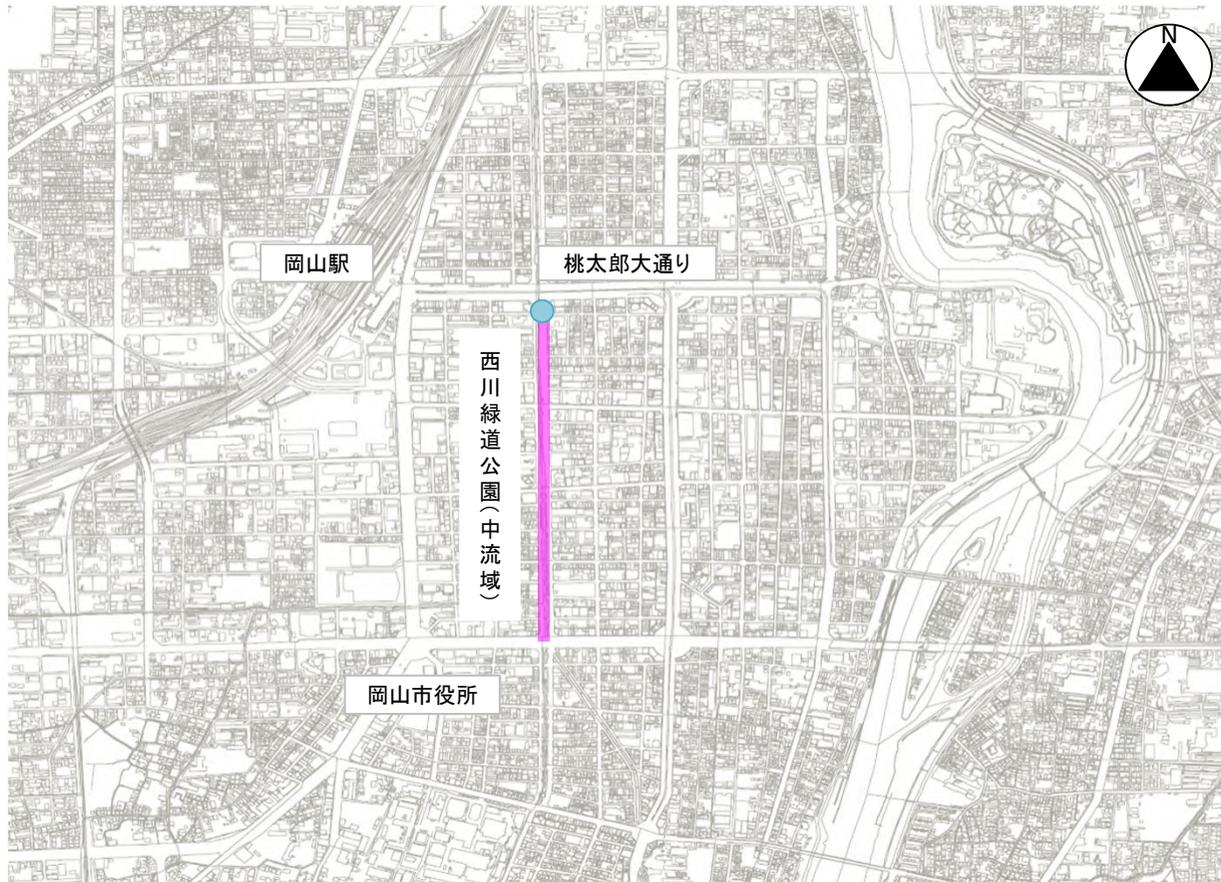
制度別詳細【公園施設設置管理協定】			
制度の活用計画			
事業内容	事業期間	取り組み主体	活用する制度の詳細
1	西川緑道公園内における既存建物(旧西川橋交番)を活用した、西川エリアの観光案内・休憩所、飲食店、まちづくり活動拠点及び付随するスペース等の設置	R8~R27 一般社団法人ぶらっと西川 (都市再生推進法人)	1. 協定締結者 岡山市、一般社団法人ぶらっと西川 2. 滞在快適性等向上公園施設の整備又は管理が必要と認められる区域(公園施設設置管理協定を想定している区域) 次ページ赤枠の範囲 3. 協定の内容 (1)協定の目的となる滞在快適性等向上公園施設 西川エリアの観光案内・休憩所、飲食店、まちづくり活動拠点及び付随するスペース等(詳細は制度別詳細10-1及び10-2参照) (2)都市再生推進法人に建設を行わせる特定公園施設 植栽、園路、花壇、ベンチ (3)公園利便増進施設等 看板(詳細は、制度別詳細10-1及び10-2参照) (4)都市公園の環境の維持及び向上措置 建物の周辺において、定期的に清掃、美化活動を行う他、1年に1回は協定区域全域の美化活動を行う。 4. その他 都市再生特別措置法第46条第14項第4号に掲げる事項として、この事業が地域のまちづくり活動を自主的かつ持続的に展開するとともに、西川緑道公園のさらなる魅力向上に寄与することが目的であることから、既存建物(旧西川橋交番)を無償譲渡していただきたい。
2	看板の設置	R8~R27 一般社団法人ぶらっと西川 (都市再生推進法人)	
3	公園内での清掃・美化活動	R8~R27 一般社団法人ぶらっと西川 (都市再生推進法人)	
4			
5			
取り組み主体による当該都市公園におけるまちづくり活動の実績			
事業内容	事業期間	事業の詳細	
1	西川緑道公園内でのイベントの実施	R3~R7	西川緑道公園では、飲食・音楽イベントである「満月BAR」(6回程度/年)や「西川クリスマス」(1回/年)を例年開催しており、また公園の沿道や沿道店舗と一体となった歩行者天国「西川ホコテン」(4回程度/年)を実行委員会の一員として実施し、地域への愛着を育てるとともにまちのイメージ向上に貢献している。また、岡山市と連携し、毎年夏に西川(中流域)の清掃活動を地域住民や事業者と一緒に実施している。

制度別詳細10-1(公園施設設置管理協定に関する事項)法第46条第14項第2号ロ

事業番号1,2,3

制度別詳細【公園施設設置管理協定】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



【凡例】

公園施設設置管理協定を締結し
にぎわいのあるまちづくりを行う予定の区域

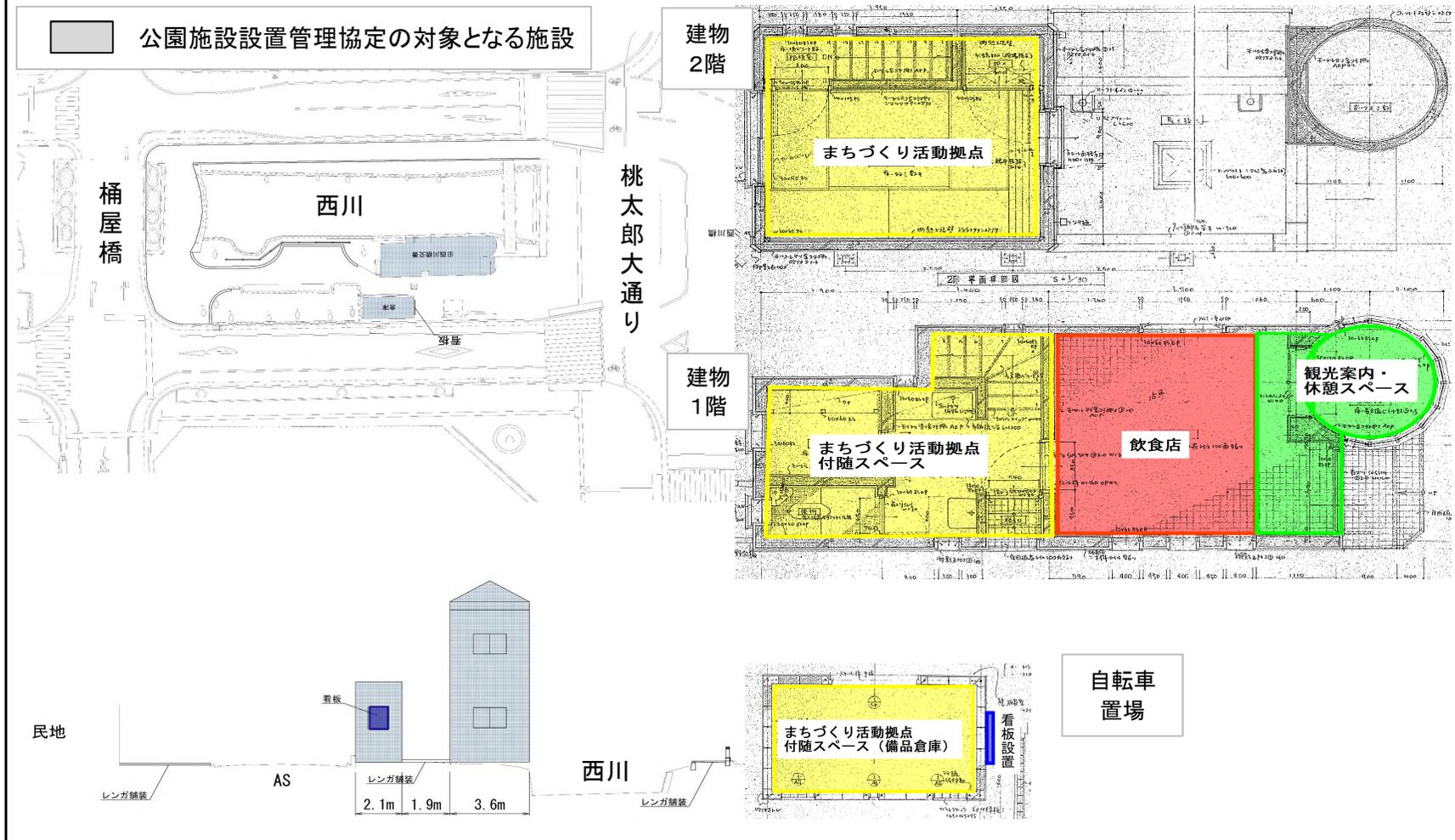
公園施設設置管理協定の対象となる施設

制度別詳細10-2(公園施設設置管理協定に関する事項)法第46条第14項第2号ロ

事業番号1,2,3

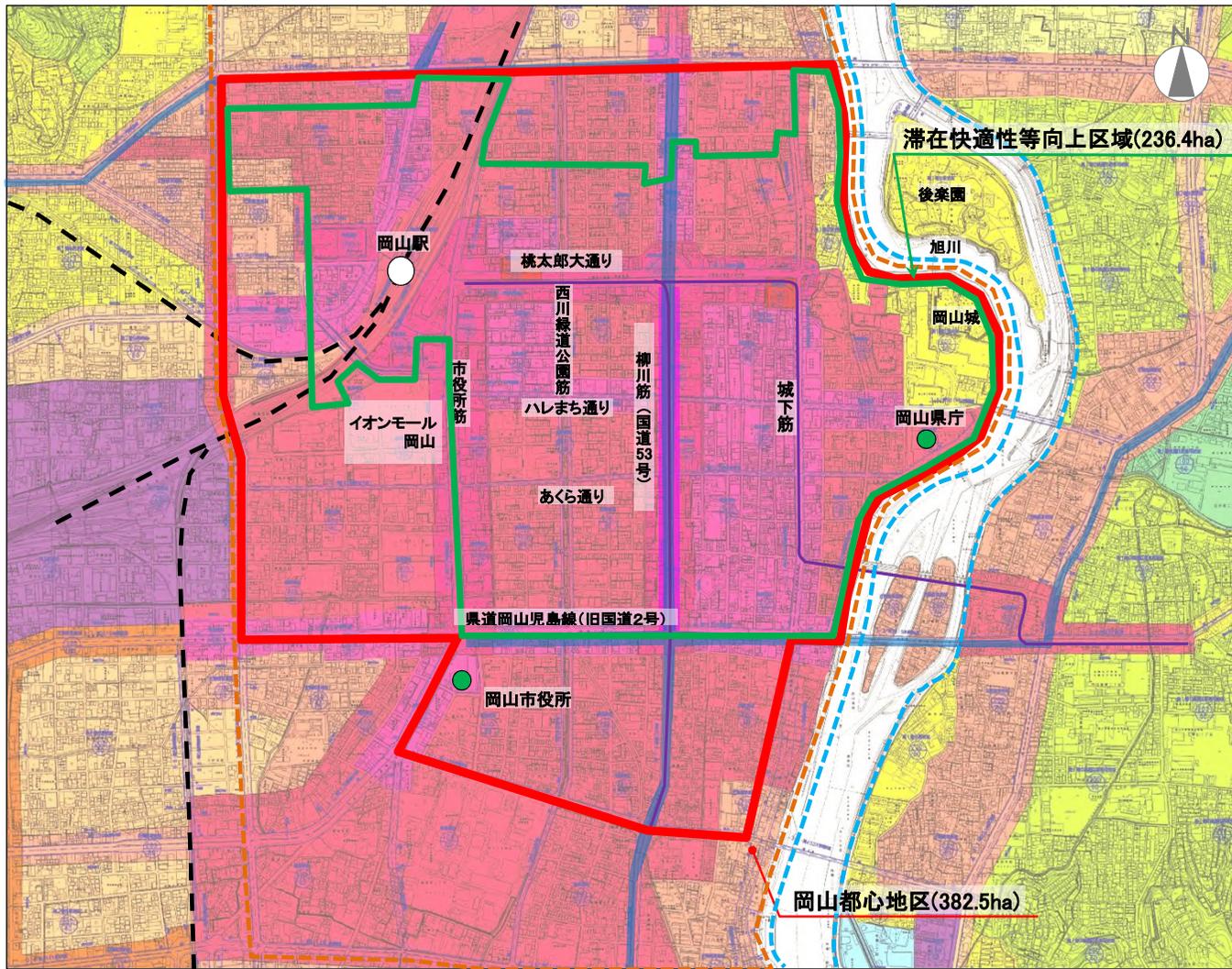
制度別詳細【公園施設設置管理協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



<p>岡山都心地区(岡山県岡山市)</p>	<p>面積 382.5(236.4) ha</p>	<p>区域 弓之町、石間町、出石町1丁目、壽山町、天神町、岩田町、富田町1～2丁目、野田屋町1～2丁目、駅前町1～2丁目、本町、錦町、平和町、磨屋町、幸町、柳町1～2丁目、田町1～2丁目、中央町、中山下1～2丁目、表町1～3丁目、丸の内1～2丁目、内山下1～2丁目、京橋町、伊福町1丁目、奉還町1～3丁目、駅元町、寿町、昭和町、下石井1～2丁目、桑田町、大供1・3丁目、鹿田町1丁目、厚生町1～2丁目の各一部、春日町、大学町、島田本町1丁目の一部、東島田町1～2丁目、西島田町の一部、東中央町、南中央町、京町、天瀬、天瀬南町、清輝本町、清輝橋1丁目</p>
-----------------------	---------------------------	--

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。

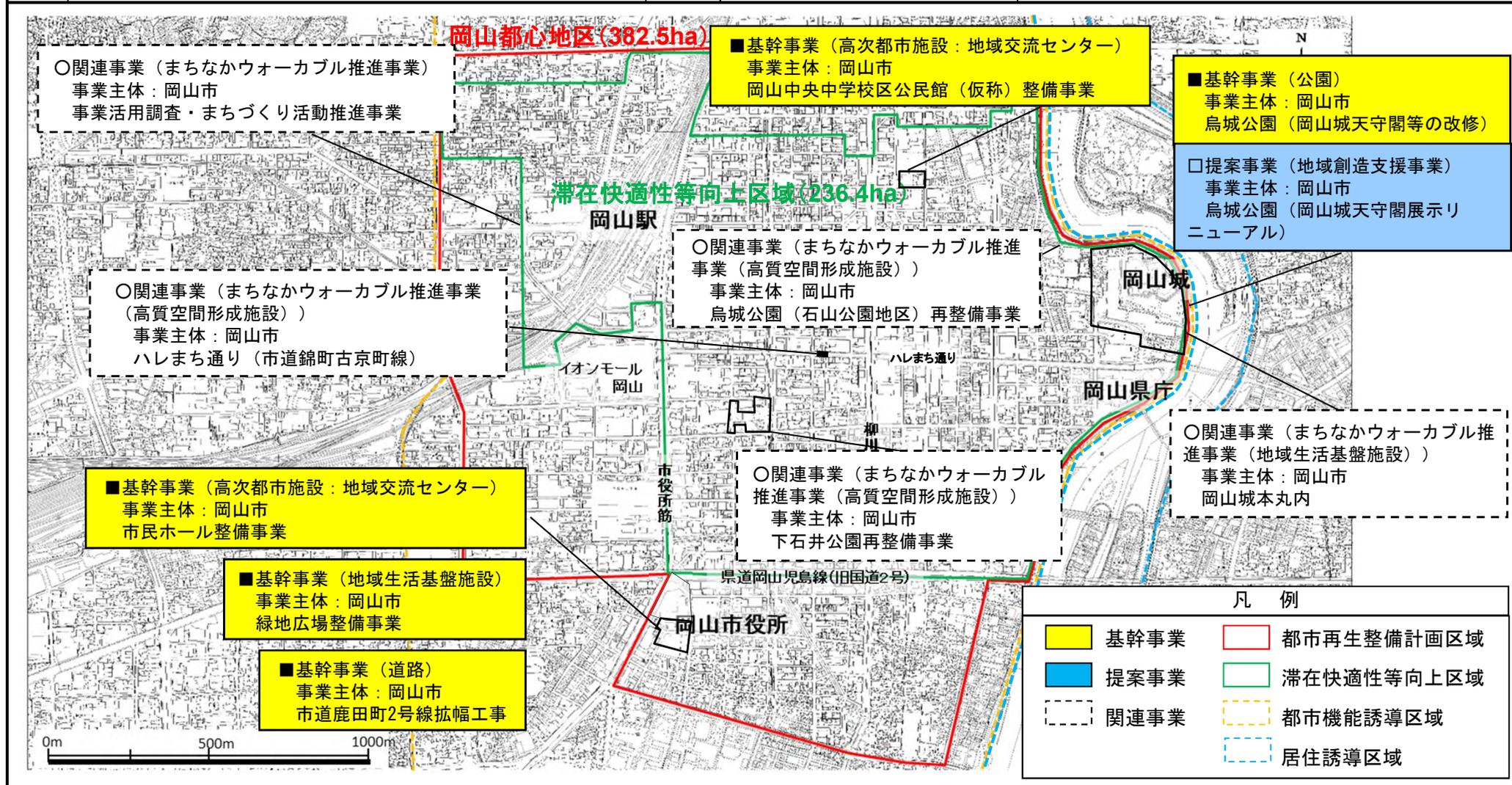


(凡例)	
第1種低層住居専用地域 高さの限度10m	建ぺい率 30% 容積率 60%
第1種低層住居専用地域 高さの限度10m	建ぺい率 40% 容積率 80%
第1種低層住居専用地域 高さの限度10m	建ぺい率 50% 容積率 100%
第1種中高層住居専用地域	建ぺい率 60% 容積率 200%
第2種中高層住居専用地域	建ぺい率 60% 容積率 200%
第1種住居地域	建ぺい率 60% 容積率 200%
第2種住居地域	建ぺい率 60% 容積率 200%
近隣商業地域	建ぺい率 80% 容積率 200%
近隣商業地域	建ぺい率 80% 容積率 300%
商業地域	建ぺい率 80% 容積率 400%
商業地域	建ぺい率 80% 容積率 500%
商業地域	建ぺい率 80% 容積率 600%
商業地域	建ぺい率 80% 容積率 700%
準工業地域	建ぺい率 60% 容積率 200%
工業地域	建ぺい率 60% 容積率 200%
工業専用地域	建ぺい率 60% 容積率 200%
市街化調整区域内用途地域	
市街化調整区域	建ぺい率 60% 容積率 200%
旧瀬崎町区域	建ぺい率50% 容積率100%
旧瀬戸町区域	建ぺい率60% 容積率100%
※ []の区域は	建ぺい率70% 容積率200%

【凡例】	
都市再生整備計画区域	官公庁
滞在快適性等向上区域	国道
都市機能誘導区域	鉄道
居住誘導区域	路面電車

岡山都心地区(岡山県岡山市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	大目標:岡山市全体や都市圏の発展をけん引し、国内外の人々が交流する拠点の形成	代表的な指標	歴史・文化ゾーン来訪者数 (万人/年)	309	(R1年度)	→	336	(R8年度)
	目標1 都市機能の充実・強化		庁舎市民ホール・緑地広場のイベントの開催数 (回/年)	80	(R2年度)	→	100	(R8年度)
	目標2 歩いて楽しいまちなかの魅力と賑わいづくり							
目標3 賑わいにつながる回遊性の向上								



岡山都心地区(岡山県岡山市) 整備方針概要図(まちなかウォーカーブル推進事業)

目標	大目標:岡山市全体や都市圏の発展をけん引し、国内外の人々が交流する拠点の形成	代表的な指標	中心市街地の歩行者通行量(平日) (人/日)	4,324 (H29年度)	→	4,400 (R8年度)
	目標1 都市機能の充実・強化		中心市街地の歩行者通行量(休日) (人/日)	5,654 (H29年度)	→	5,700 (R8年度)
	目標2 歩いて楽しいまちなかの魅力と賑わいづくり 目標3 賑わいにつながる回遊性の向上		歴史・文化ゾーン来訪者数 (万人/年)	309 (R1年度)	→	336 (R8年度)

