

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
(第1回変更)

令和8年5月認可

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. 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棟の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、ホテル棟が長辺・短辺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 $V_0=32\text{m/s}$, 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 敷地内には公開空地や施設建築物の壁面後退による歩行者空間を確保し、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	12階	19階	17階
高さ	46.0m	59.9m	53.4m
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 5,636 m ²	約 3,554 m ²	約 38,703 m ²	約 63%	約 549%

(注1) 駐車場面積を含む

(注2) 容積対象床面積：約 30,957 m²

(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
1 9F			住宅	1,215.14		0.00	1,215.14
1 8F			住宅	1,215.14		0.00	1,215.14
1 7F			住宅	1,215.14		0.00	1,215.14
1 6F			住宅	1,215.14		0.00	1,215.14
1 5F			住宅	1,215.14		0.00	1,215.14
1 4F			住宅	1,215.14		0.00	1,215.14
1 3F			住宅	1,215.14		0.00	1,215.14
1 2F	ホテル客室	812.93	住宅	1,215.14		0.00	2,028.07
1 1F	ホテル客室	812.93	住宅	1,215.14		0.00	2,028.07
1 0F	ホテル客室	812.93	住宅	1,215.14		0.00	2,028.07
9F	ホテル客室	812.93	住宅	1,215.14		0.00	2,028.07
8 F	ホテル客室	812.93	住宅	1,215.14		0.00	2,028.07
7 F	ホテル客室	812.93	住宅	1,215.14		0.00	2,028.07
6 F	ホテル客室	812.93	住宅	1,215.14		0.00	2,028.07
5 F	ホテル客室	812.93	住宅	1,215.14		0.00	2,028.07
4 F	ホテル客室	812.93	住宅	1,215.14		0.00	2,028.07
3 F	大浴場、ホテル客室	805.08	住宅	1,215.14		0.00	2,020.22
2 F	店舗、ホテルフロント等	1,274.50	住宅、管理室、住宅用駐輪場等	1,417.91		0.00	2,692.41
1 F	店舗	1,439.16	エントランス、ゴミ置き場等	1,502.61	住宅用 TP	2,564.21	5,505.98
B 1	施設用駐車場	1,370.19	住宅電気室等	356.42		0.00	1,726.61
合計		12,205.30		23,934.32		2,564.21	38,703.83

(ニ) 供給処理施設

①上水道

敷地前面給水本管より引込み、用途毎に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

敷地前面低圧ガス本管より引込み、各所に供給する。

④ 電気

高圧 1 回線架空（住宅棟）および地中引込（店舗・ホテル棟）により、用途別変圧器を設け、各所に電源を供給する。

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 5,636 m ² (約 7,380 m ²)	約 3,554 m ²	約 2,082 m ² (約 3,826 m ²)	約 36.9% (約 51.8%)

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

道 路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
	区画道路	岡山市道野田屋町 11号線	4m (8m)	約 65m	約 260 m ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	所有形態
型	戸数		
1DK	12	約 71.5 m ²	(分譲住宅) 区分所有
2LDK	77		
3LDK	158		
4LDK	17		
合計	264	約 71.5 m ²	

4. 添付書類

	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）	

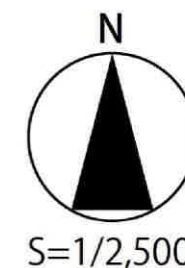


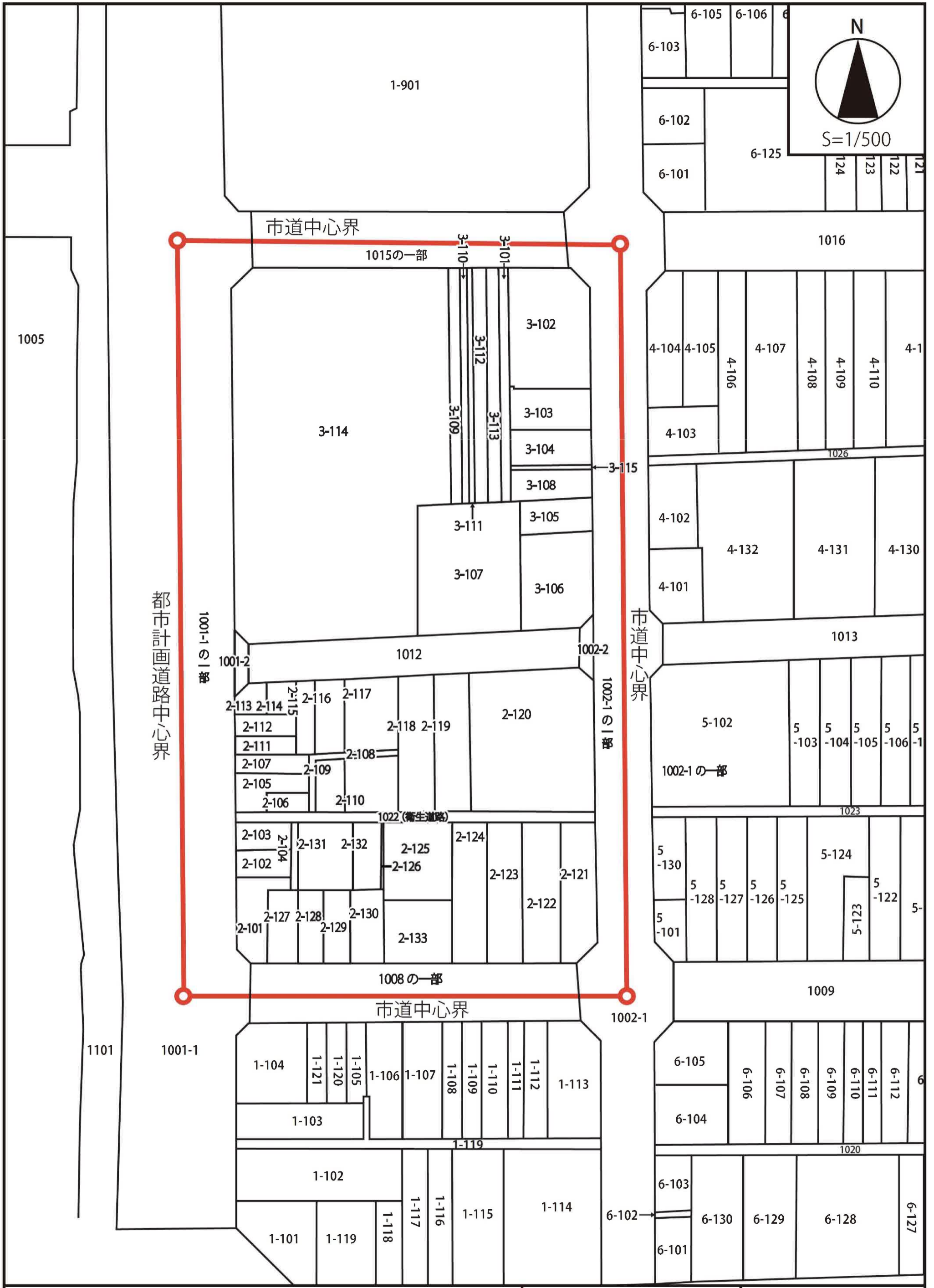
凡 例

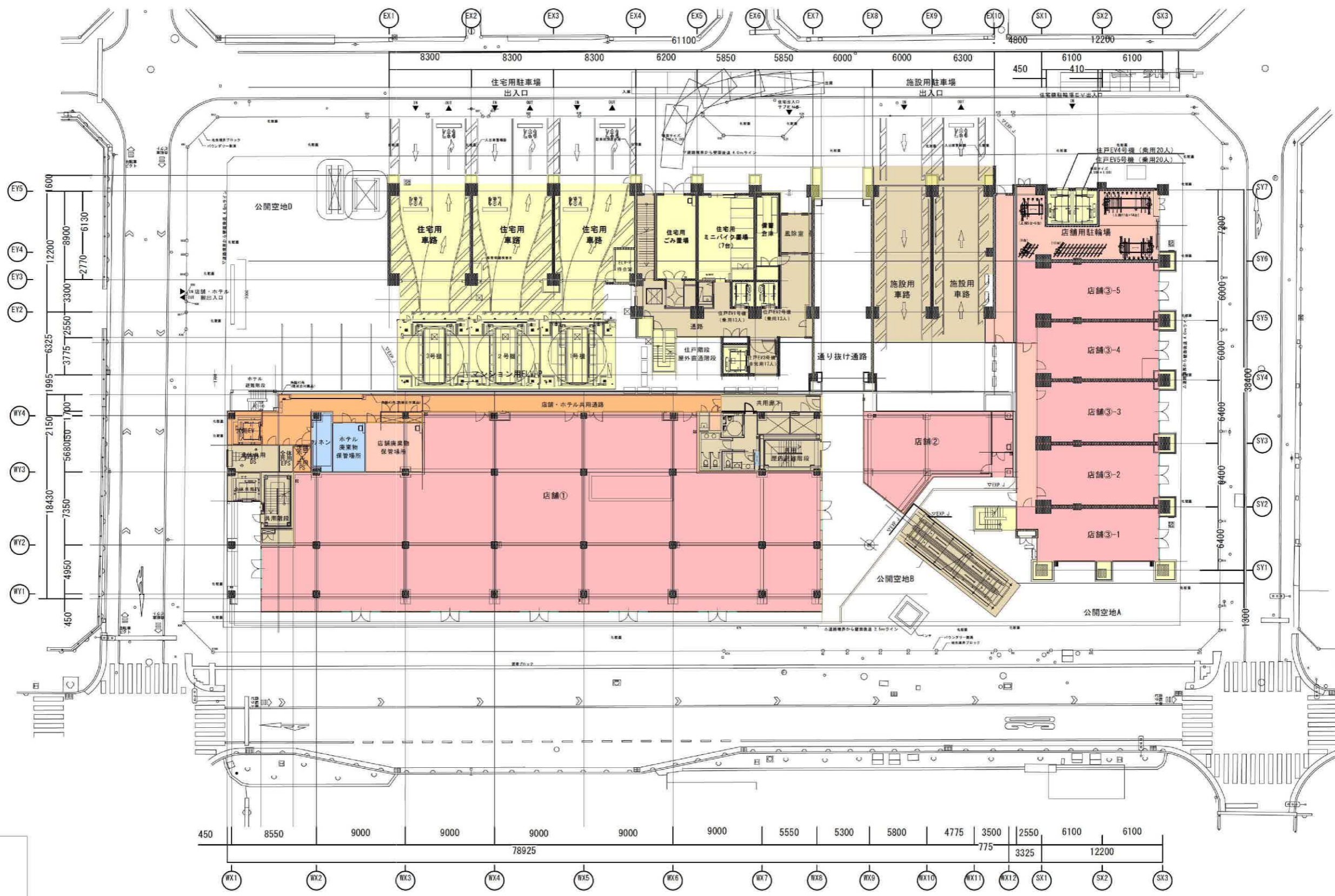
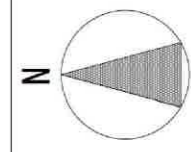
施行区域 約0.7 ha

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

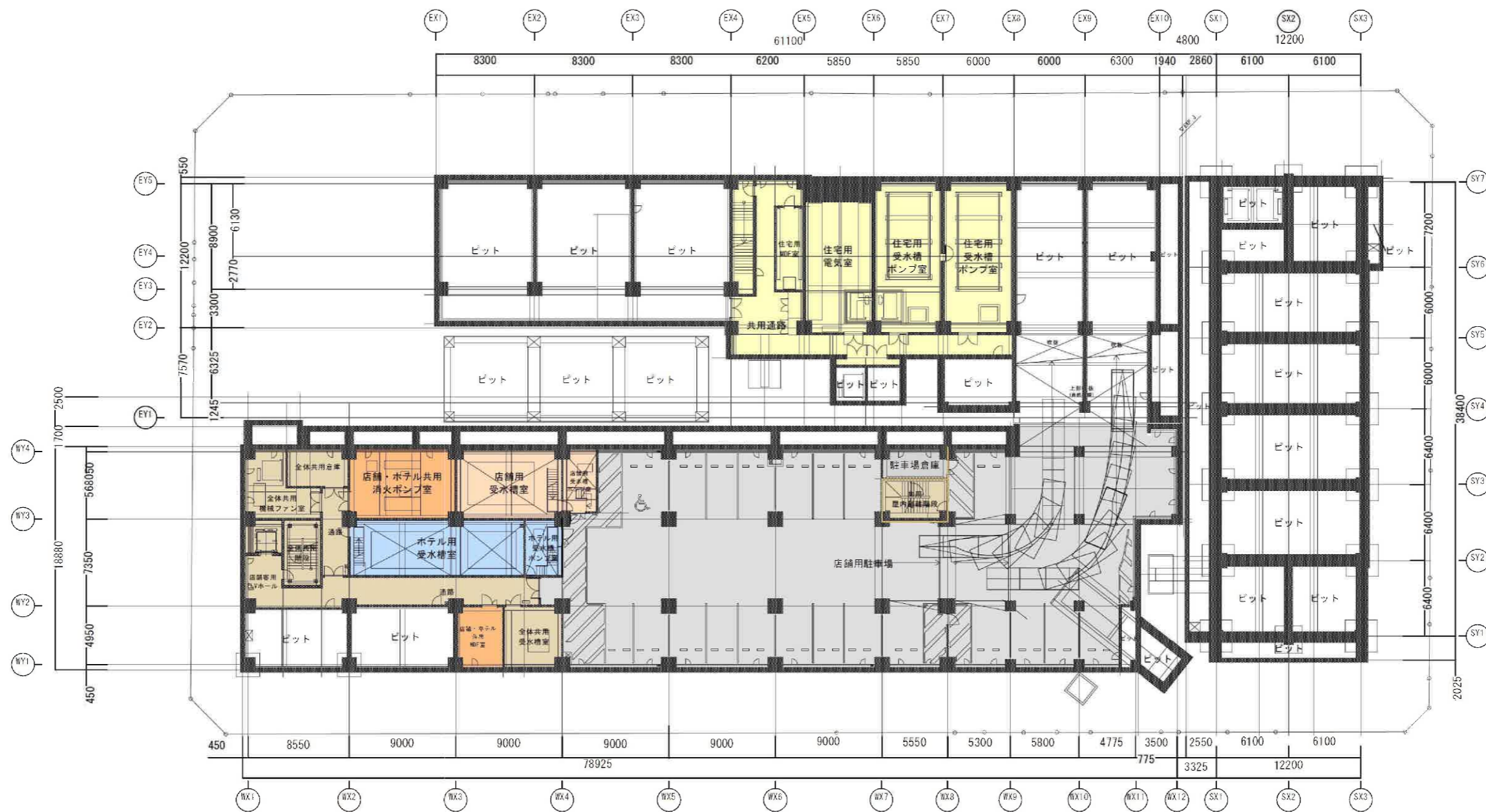
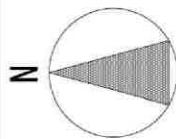
施行地区位置図



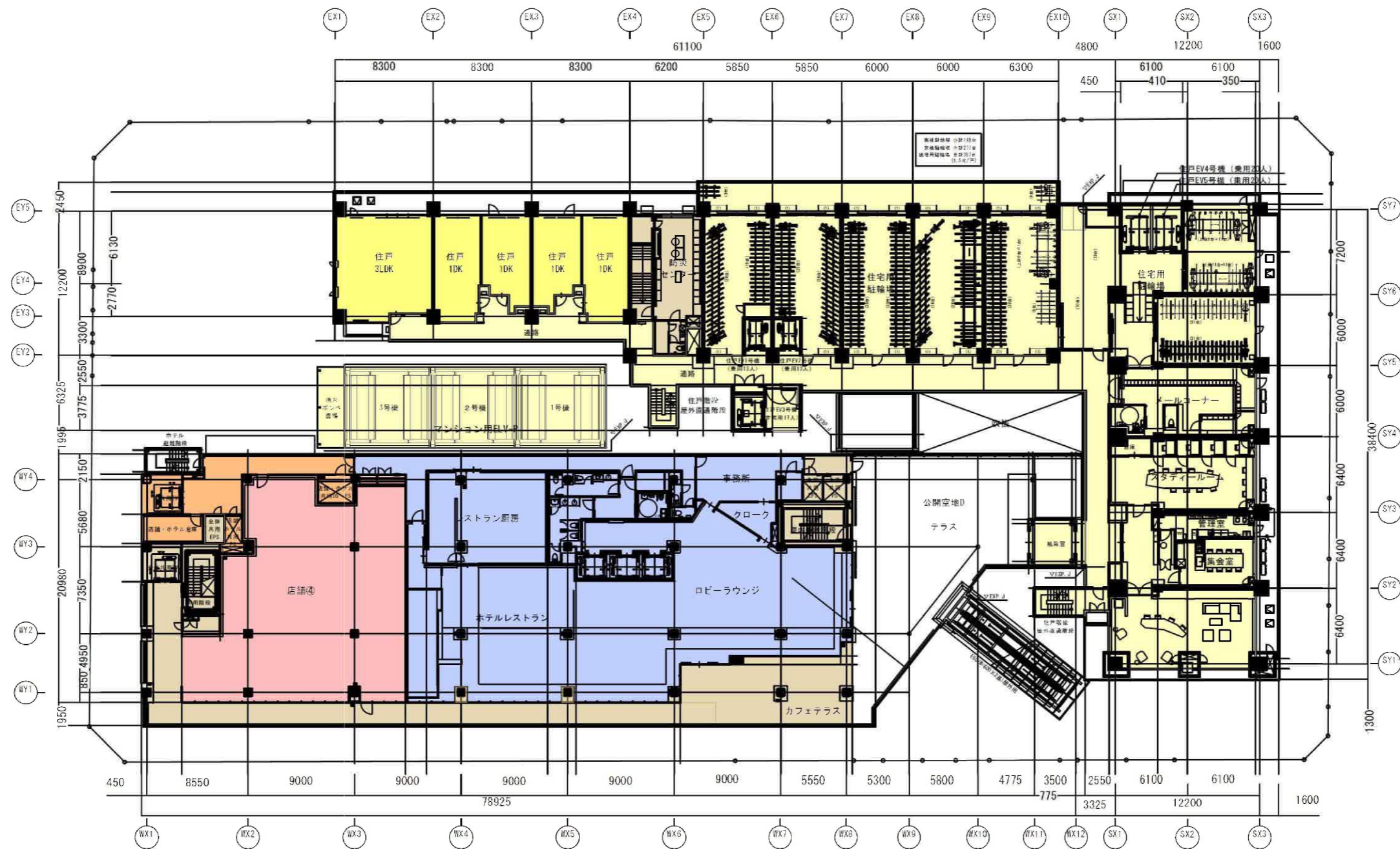
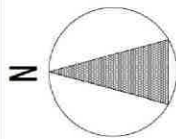




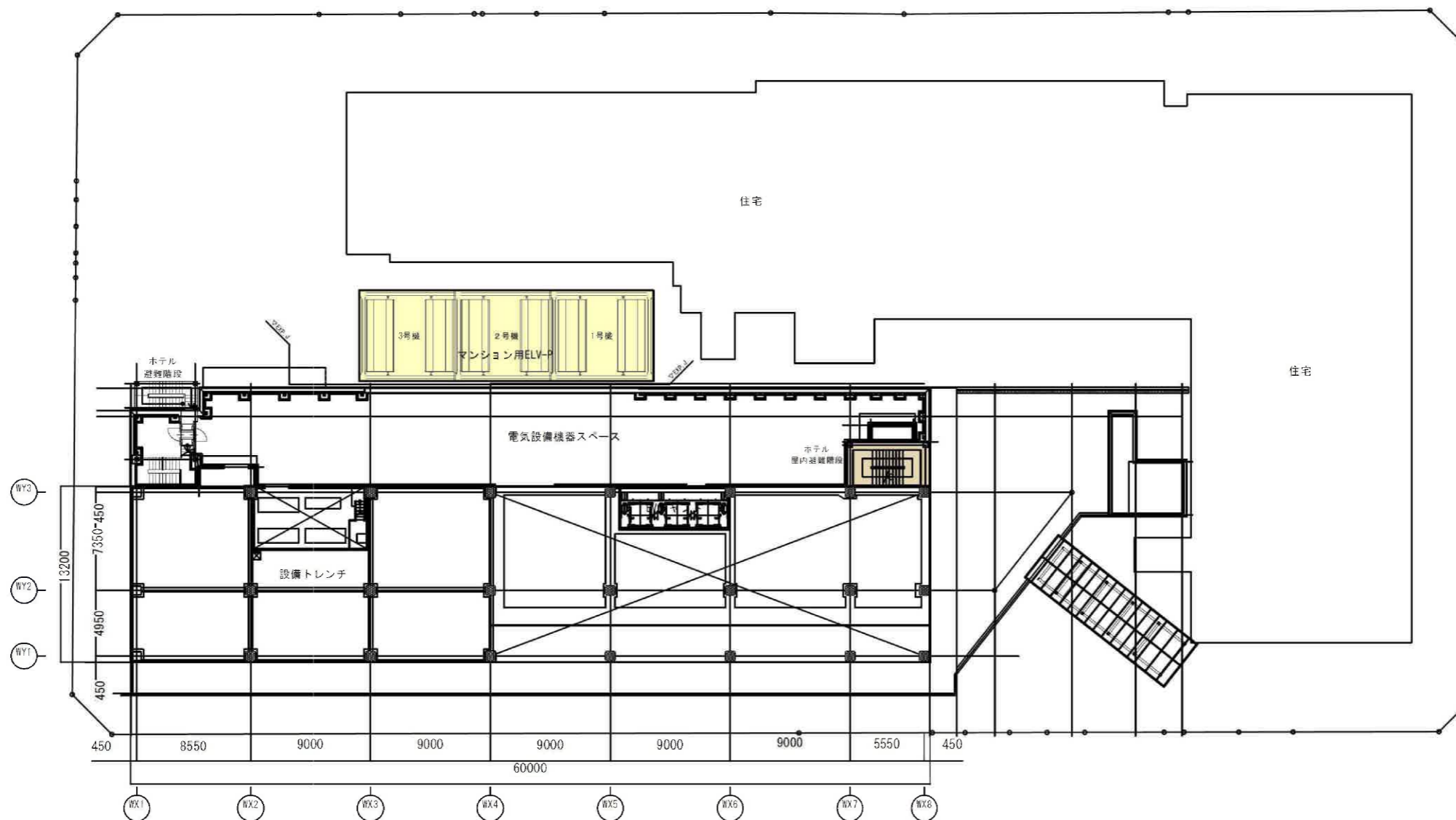
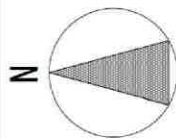
- 凡例
- 店舗専有部
 - 住宅専有部
 - 住宅共用部
 - 店舗・ホテル共用部
 - 店舗共用部
 - ホテル専有部
 - ホテル共用部
 - 全体共用部
 - 駐車場専有部



- 凡例
- 店舗専用部
 - 住宅専用部
 - 住宅共用部
 - 店舗・ホテル共用部
 - 店舗共用部
 - ホテル専用部
 - ホテル共用部
 - 全体共用部
 - 駐車場専用部

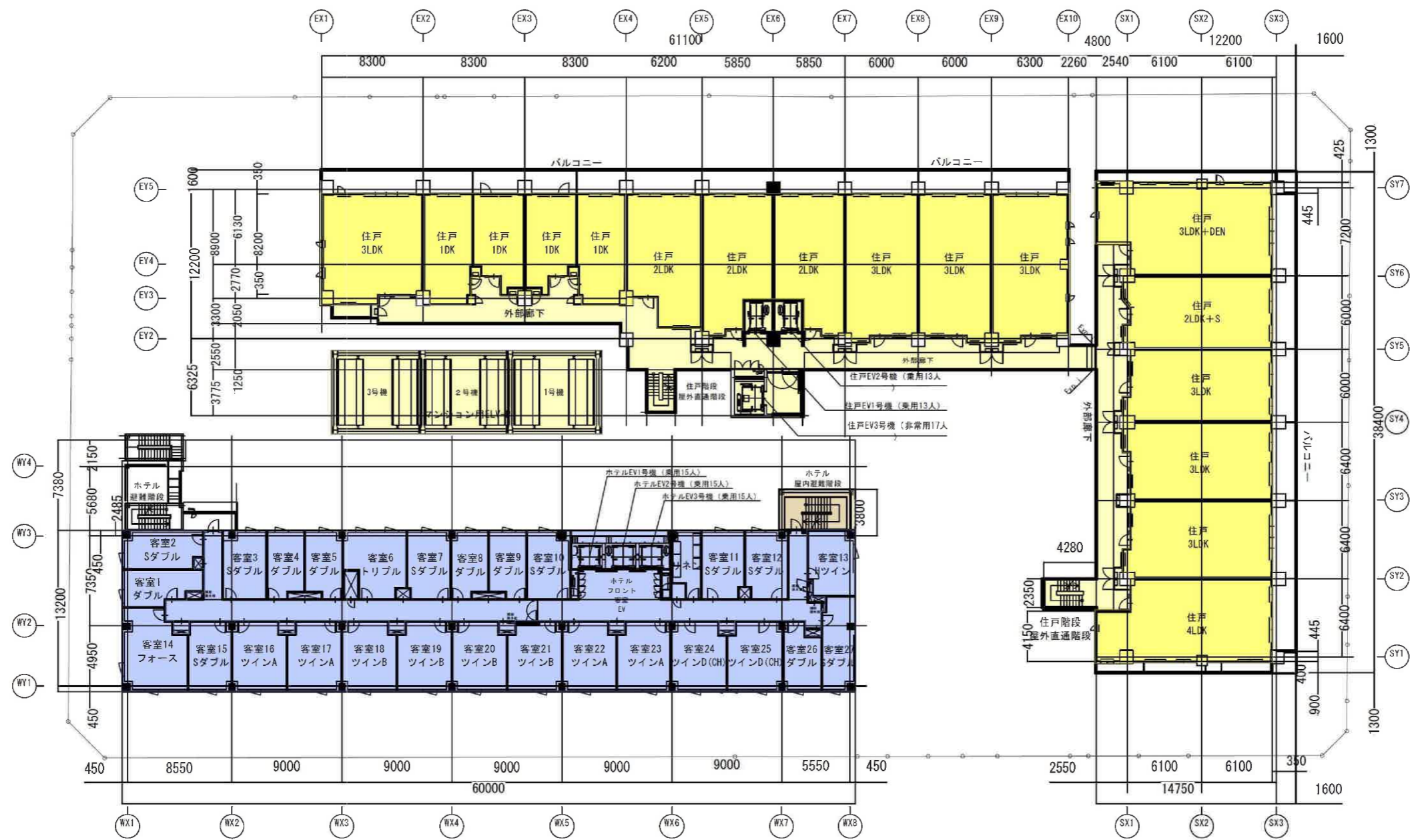
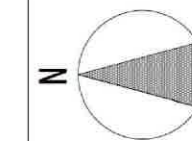


- 凡例
- 店舗専有部
 - 住宅専有部
 - 住宅共用部
 - 店舗・ホテル共用部
 - 店舗共用部
 - ホテル専有部
 - ホテル共用部
 - 全体共用部
 - 駐車場専有部



凡例

- 店舗専有部
- 住宅専有部
- 住宅共用部
- 店舗・ホテル共用部
- 店舗共用部
- ホテル専有部
- ホテル共用部
- 全体共用部
- 駐車場専有部



- 凡例
- 店舗専有部
 - 住宅専有部
 - 住宅共用部
 - 店舗・ホテル共用部
 - 店舗共用部
 - ホテル専有部
 - ホテル共用部
 - 全体共用部
 - 駐車場専有部