

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（第1回変更）

令和7年4月

岡山市表町三丁目15番地区市街地再開発組合

目次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概要	1
(2) 事業の目的	1
3. 施行地区	1
(1) 施行地区の位置	1
(2) 施行地区位置図	1
(3) 施行地区の区域	1
(4) 施行地区区域図	2
(5) 施行地区の面積	2
4. 設計の概要	2
(1) 設計説明書	2
1) 設計方針	2
2) 施設建築物の設計概要	2
3) 施設建築物敷地の設計概要	4
4) 公共施設の設計の概要	5
5) 住宅建設の概要	5
(2) 設計図	5
5. 事業施行期間	5
6. 資金計画	6

別添書類

- 図面番号①（施行地区位置図）
- 図面番号②（施行地区区域図）
- 図面番号③～⑯（設計図）

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

岡山市北区表町三丁目15番地区

(2) 事業の名称

岡山市表町三丁目15番地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

岡山市表町三丁目15番地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概要

施行地区は岡山市内最大の繁華街である表町商店街を構成する新西大寺町商店街の西の入口にあたる。

本地区は幹線道路柳川筋に面し、路面電車の停留場にも近く、利便性が良いものの、現状は空家や平面駐車場があり、土地の有効活用、高度利用が図られていない。また、その他の建物も老朽化が進み、賃貸床は商業・住宅とも空室が目立っている。そのため、商店街の玄関口として来街者の誘引、集客を図る機能が果たせておらず、歩行者や買い物客の利便、安全が確保されているとはいえない状況にある。

(2) 事業の目的

本事業は、上記のような地区の課題を解消するため、小規模建築物の建築を抑制するとともに、個別敷地を統合し、壁面の位置の制限により敷地内に有効な公開空地を確保しつつ、適正な容積率の割増により、中心市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市環境及び防災性の向上を図る必要がある。

そのため施設建築物は、低層部に商業・業務施設や地域のコミュニティに資する施設等、高層部に住居施設を導入することにより、都市の賑わい機能の充実と都心居住を促進し、生活利便性の向上を図る。

さらに建築物の壁面を道路境界から1m後退させ、植栽等により周辺の景観との調和のとれた開放的な歩行者空間を確保することで、周辺地区の回遊性向上、都心に相応しい魅力と賑わいのある交流拠点を形成していくものである。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本施行地区（約0.4ha）は、岡山駅から南東へ約1.2kmの距離にあり、路面電車で約6分の「新西大寺町筋」電停前に立地している。新西大寺町商店街の西の入口に位置し、西側は国道53号柳川筋（3・3・27岡山市陽線）、北側は新西大寺町商店街（市道柳町表町線）、南側は市道表町16号線に面している。東側は民間敷地に接している。

(2) 施行地区位置図

図面番号①のとおり

(3) 施行地区の区域

岡山市北区表町三丁目 15 番 101、15 番 103、15 番 104、15 番 105、15 番 106、15 番 119、15 番 120、15 番 121、15 番 122、15 番 123、15 番 124、15 番 126
1001 番の一部、1005 番の一部、1022 番の一部、1037 番の 2

(4) 施行地区区域図

図面番号②のとおり

(5) 施行地区の面積

約0.4ha

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。

柳川筋からの商店街入口にシンボリックな大階段を設け、視認性の高い3層の低層部は、地域に密着した商業施設、医療・業務施設及び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。

大階段は踊り場にベンチを設け、2階屋上庭園と合わせて憩いの場を創出するとともに、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。また、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西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 階はクリニック等の医療・業務施設を配置する。3 階は地域交流拠点として、北側エレベーターから直接アクセスできる地域交流サロンを計画する。

高層部の集合住宅はタワー形状とし、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 1,659 m ²	(注1) 約 26,226 m ²	約 62%	(注2) 約 698%

(注1) 駐車場面積含む

(注2) 容積対象床面積：約 18,768 m²

(ハ) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
P2	塔屋	16.7 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87m 〈その他施設〉 (1) 駐車場 約180台 (2) 駐輪場 約400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	10.3 m ²	
24	住宅	945.5 m ²	
23	住宅	942.4 m ²	
22	住宅	942.4 m ²	
21	住宅	942.4 m ²	
20	住宅	942.4 m ²	
19	住宅	943.2 m ²	
18	住宅	943.2 m ²	
17	住宅	943.2 m ²	
16	住宅	943.2 m ²	
15	住宅	943.2 m ²	
14	住宅	943.2 m ²	
13	住宅	943.2 m ²	
12	住宅	943.2 m ²	
11	住宅	943.2 m ²	
10	住宅	943.2 m ²	
9	住宅	943.2 m ²	
8	住宅	943.2 m ²	
7	住宅	943.2 m ²	
6	住宅	943.2 m ²	
5	住宅	943.2 m ²	
4	住宅	943.2 m ²	
3	地域交流サロン 住宅等	968.6 m ²	
2	医療・業務施設 住宅駐輪場等	1,080.9 m ²	
1	商業施設、 住宅エントランス等	3,682.1 m ²	
B1	受水槽、機械室	661.5 m ²	
計	—	26,226.4 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。

柳川筋と商店街通の交点となる北西角にまとめたオープンスペースを配し、そこから建物2階へ続くシンボリックな大階段を計画することで、表町の西の玄関にふさわしい空間を創出する。

大階段やそこから繋がる屋上庭園及び敷地の南西角、北東角は植栽を行い、地域の憩いの場、潤いの場として都市環境の充実に図るとともに階段やエレベーターへのアクセスをしやすくする。

(ロ) 通路

柳川筋は3m以上の敷地内通路を整備し、歩行者通行の便に供する。道路から低層階の施設への通路には点字ブロックを配置する。

(ハ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は約58% $\left((1,259 + 1,030) / 3,948 \text{m}^2 \right)$ 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＝1,030 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	232 戸	71.03 ㎡	分譲住宅 (区分所有)
合 計	232 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	400 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)	400 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③～⑬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11年10月

(2) 建築工事期間

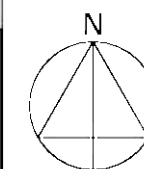
自 令和8年1月
至 令和11年3月

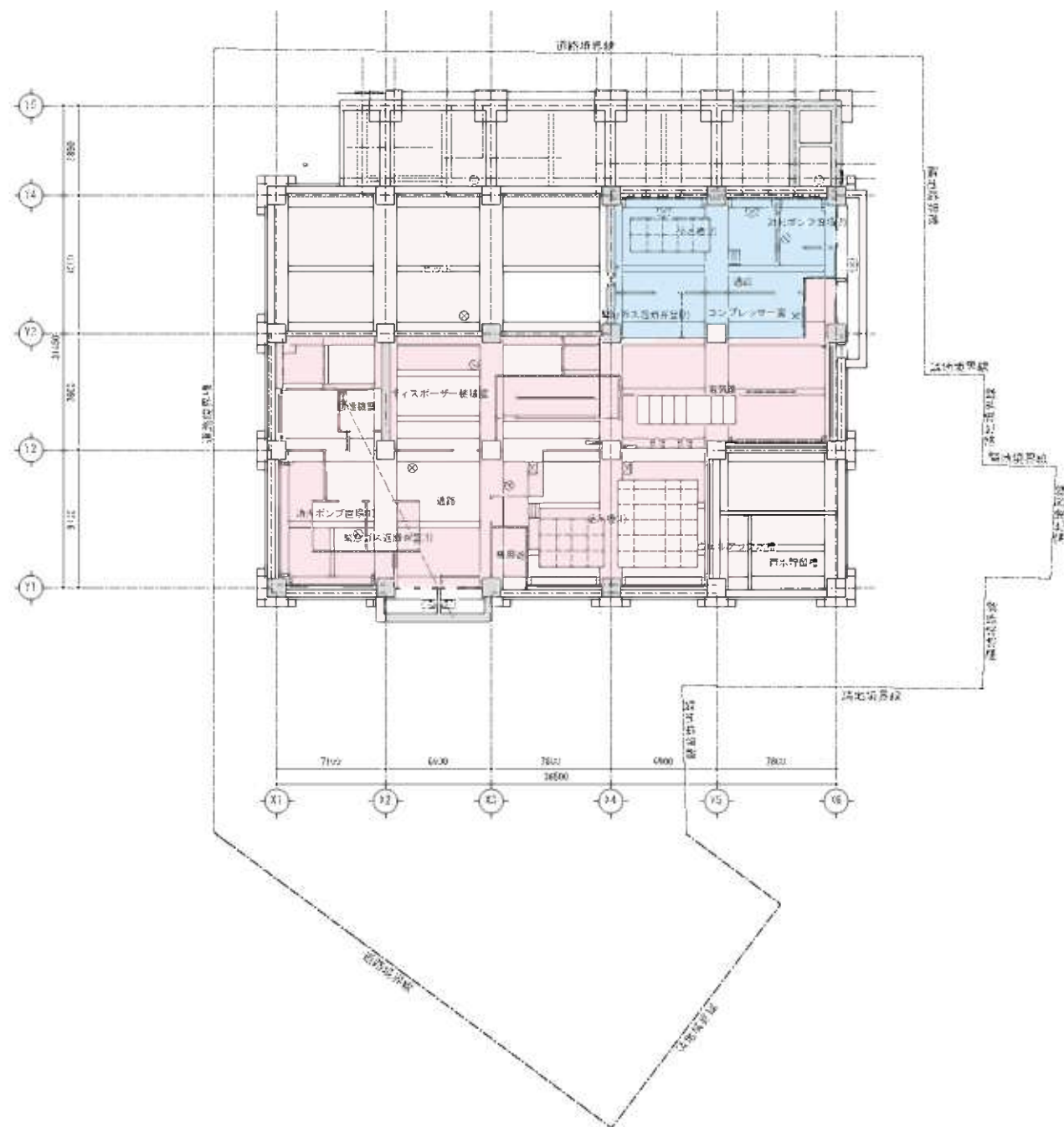
6. 資金計画

(イ) 総括表

(単位：百万円)

収 入 金			構成比	支 出 金			構成比
一般会計補助金	3,823.8	26.7		調査設計計画費	785.4	5.5	
防災省エネ緊促補助	98.1	0.7		事業計画作成費	146.3		
				地盤調査費	14.1		
保留床処分金	10,379.4	72.6		建築設計	505.3		
				権利変換作成費	119.7		
				土地整備費	999.7	7.0	
				除却整地費	109.9		
				補償費	889.8		
				施設建築物等工事費	12,149.6	85.0	
				事務費	340.2	2.4	
				借入金利子	26.4	0.2	
合 計	14,301.3	100.0		合 計	14,301.3	100.0	





全体
共用

店舗
共用

2階
店舗
共用

住宅
共用

図面番号③

Project Name
〔仮称〕岡山市表町三丁目15番地第一種市街地
再開発事業施設建築物 新築工事

Project Contents
地下1階平面図
Sheet No.
A-07-01

一級建築士監理第0000号 監理 及 他
許諾第01号 監理 建築士 1級 監理 監
1級建築士 監理 監理 監理 監理 監理 監理



Date	Revision	By	Check	Draw	Scale	Sheet

Client	Design	Draw	Scale	Sheet

1/200	A1: 1/200
1/4	A3: 1/400
1/4	Y1



[illegible]

11-200	A1: 1/250 A3: 1/400
11-4	87(7)



全体
共用

店舗
共用

2階
店舗
共用

住宅
共用

図面番号⑥

Project Name
〔仮称〕高山市表町三丁目15番地第一種市街地
再開発事業施設建設整備 新築工事

Project Contents
3階平面図
Sheet No.
A-07-04

一級建築士事務所 〇〇〇〇 〇〇 〇〇
〒〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇
TEL 〇〇〇〇-〇〇〇〇 FAX 〇〇〇〇-〇〇〇〇

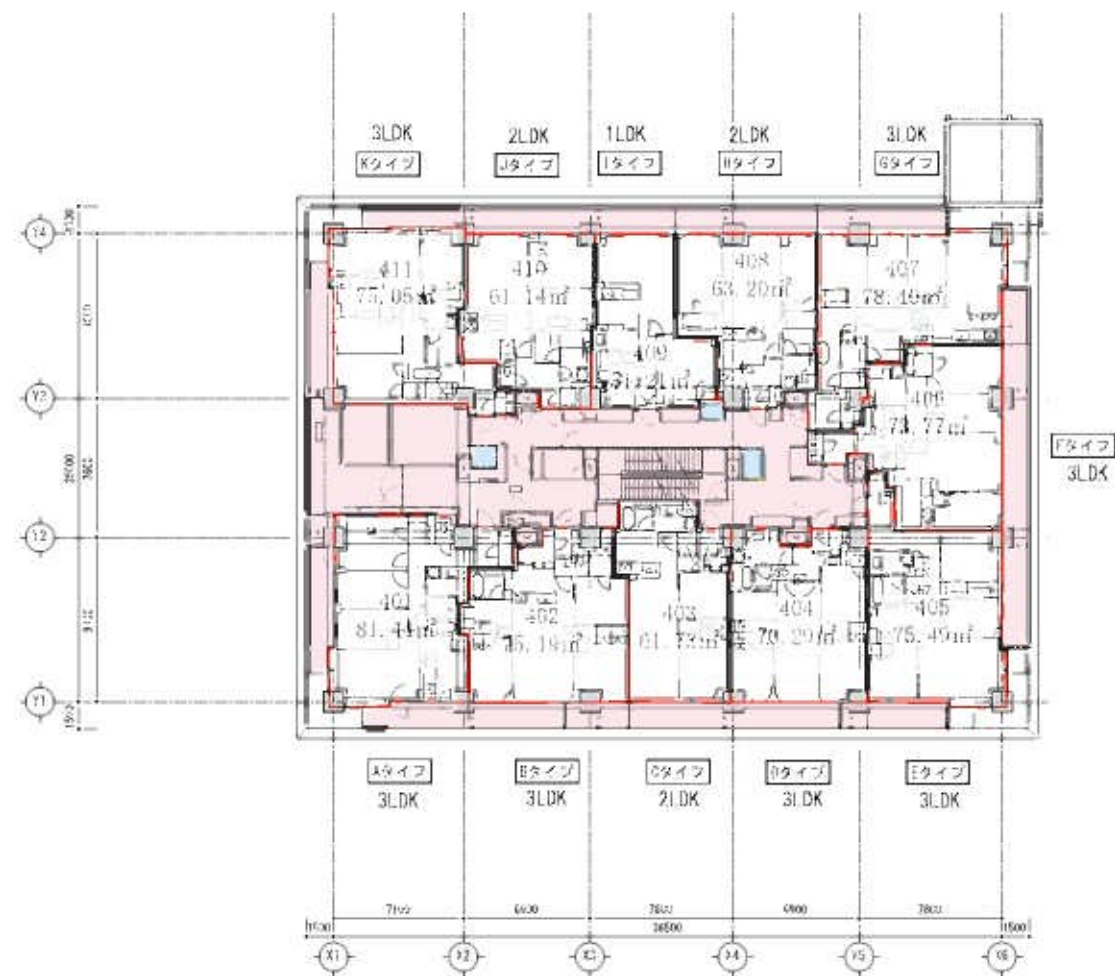
真北

Date	Revision	By	Check

Client	Design	Architect	Structural Engineer	Electrical Engineer	Plumbing Engineer	Other

1/200	A3 (1/200)
1/4	1/4

HASEKO Corporation
HASEKO CORPORATION
HASEKO CORPORATION



全体
共用

店舗
共用

2階
店舗
共用

住宅
共用

図面番号⑦

Project Name
〔仮称〕高山市表町三丁目15番地第一種市街地
再開発事業施設建設計画 新築工事

Project Contents
4階平面図
Sheet No.
A-07-05

一級建築士事務所 建築設計 建築士 建築士
新築工事一式 建築設計 建築士 建築士
1/2000 建築設計 建築士 建築士 建築士 建築士



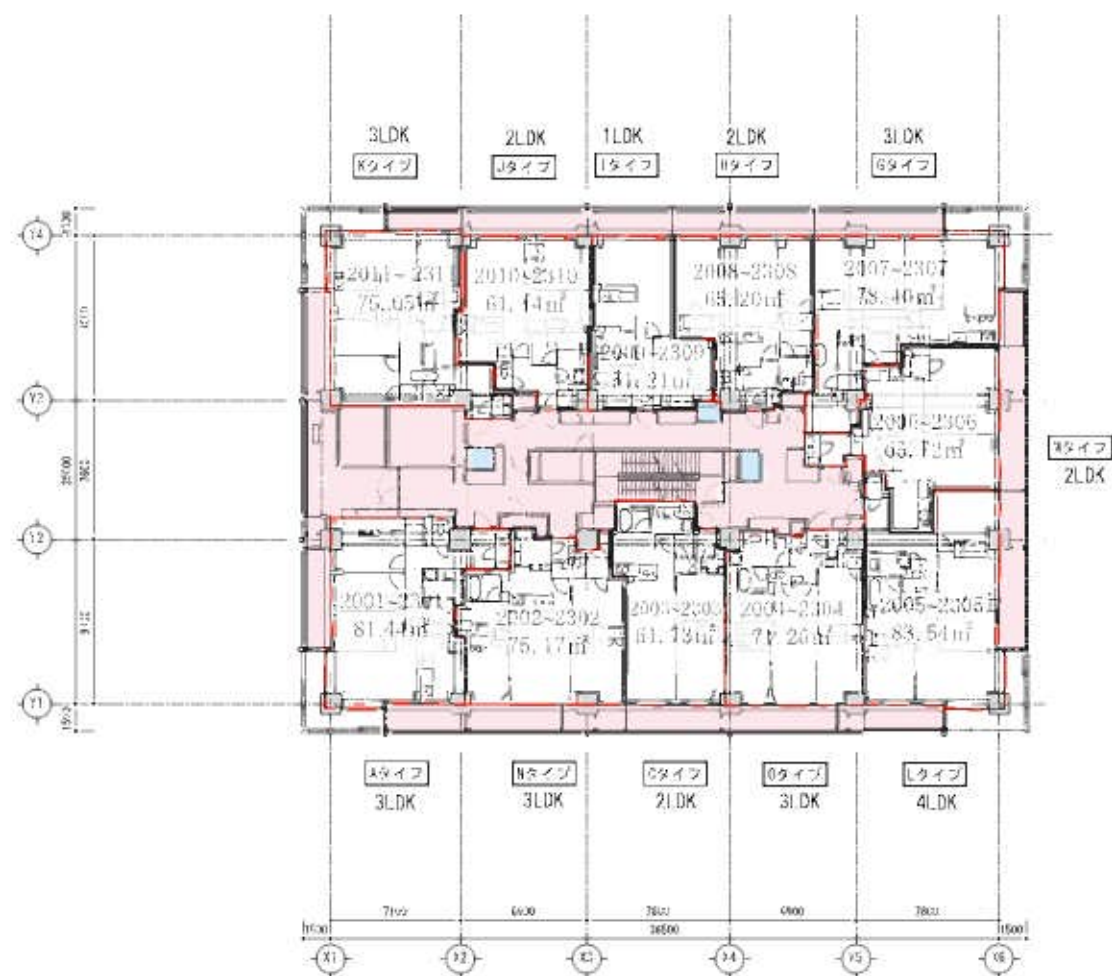
Date	Revision	By	Check

Object	Unit	Area	Volume	Weight



2022/2023 1st year IP: 0001145





全体
共用

店舗
共用

2階
店舗
共用

住宅
共用

図面番号⑩

（仮称）岡山市表町三丁目15番地第一種市街地
再開発事業建設建物 新築工事

20～23階平面図

A-07-08

一級建築士監理第00000号 監理 及 監

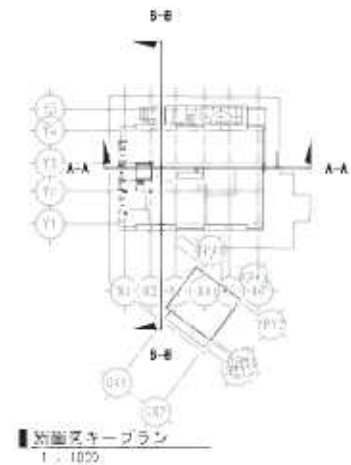
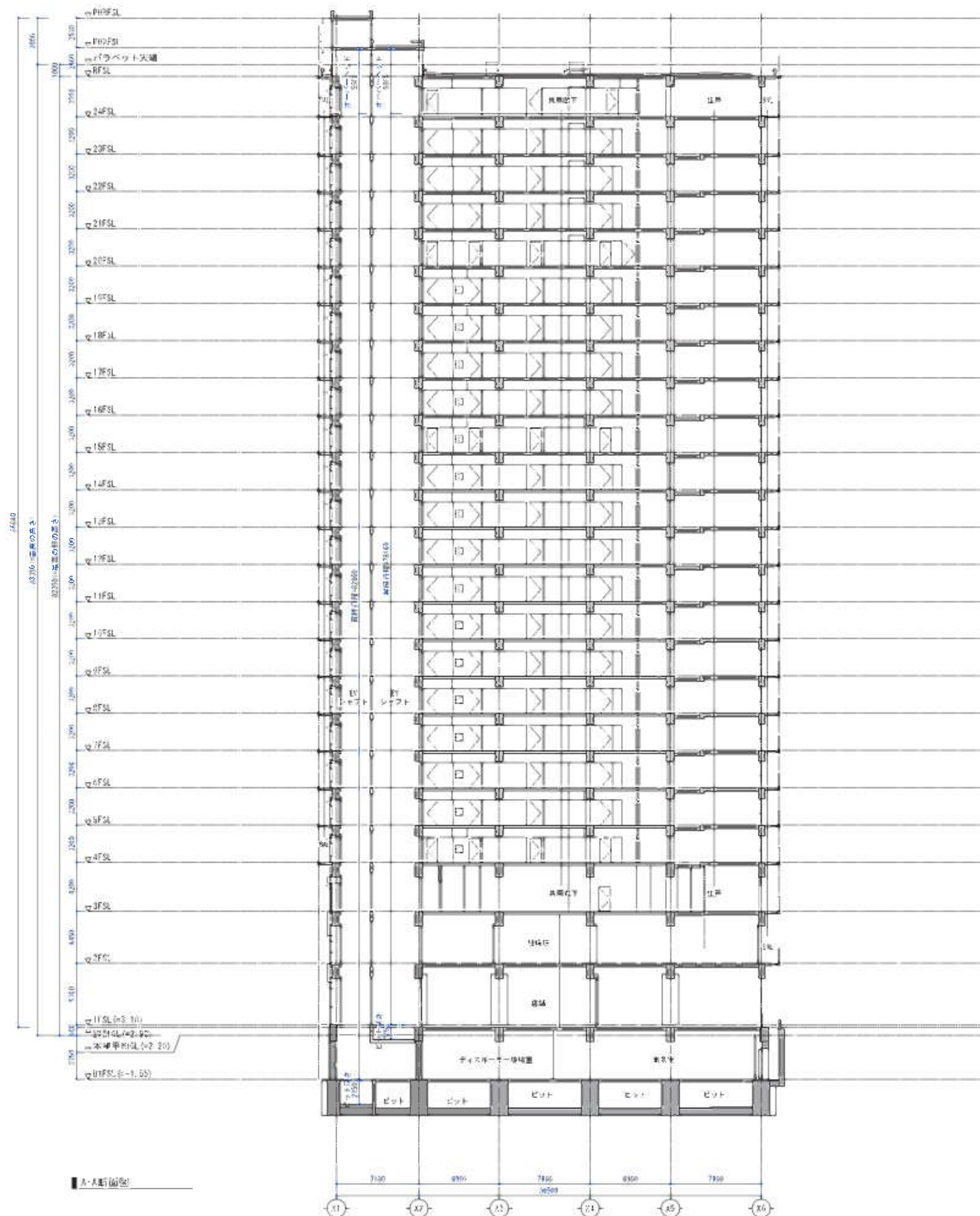
新築工事一見覚悟第00000号 監理 及

一級建築士監理第00000号 監理 及

HASEKO Corporation

HASEKO

042115



図面番号 14

Project Name
 (仮称) 岡山市表町三丁目15番地内第一種市営住宅
 新築工事
 Project Location
 新築区(1)
 Project No.
 A-09-C1
 一級建築士(第135643号) 五木 良也

五連山

真北方向角 +0-13-52.8

市道柳町・表町線
(第42条1項1号道路)

国道53号
(第42条1項1号道路)

市道表町14号線
(第42条1項1号道路)

道路中心線

市道表町16号線
(第42条1項1号道路)

凡例

上水
下水
ガス
電気

図面番号16

Project info
(仮称) 咸山市表町三丁目15番地区第一種市街地
再開発事業建設建築物 新築工事

Drawn: 1階平面図
Drawn by: A-07-02

一階建等地上部構造図等 建築図
作成設計一級建築士 佐藤 洋
Copyright Copyright © 2024 HASEKO Corporation. All Rights Reserved.

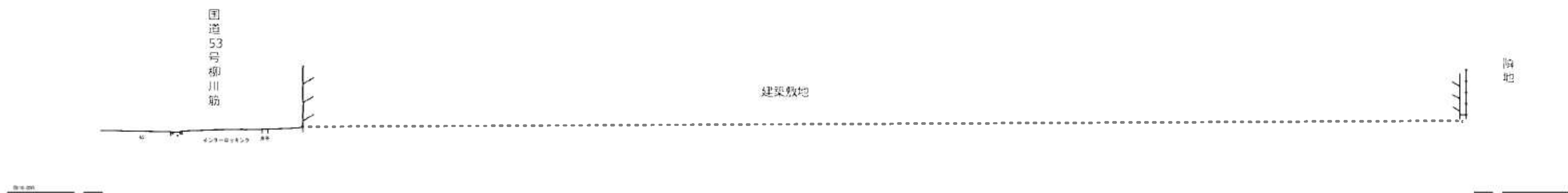
HASEKO Corporation
ARCHITECTURE & CIVIL ENGINEERING

Scale: A1: 1/200
A2: 1/400
Title: 1階

1/2024/08/13 15:15:00 1/21/2024



B-B 断面図



A-A 断面図