

岡山市表町一丁目 1 番地区
第一種市街地再開発事業
事業計画書
(第 2 回変更)

令和 6 年 12 月

岡山市表町一丁目 1 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	2
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概要及び事業の目的	2
(1) 施行地区の概要	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計概要	
(イ) 設計方針	
(ロ) 建ぺい率及び容積率等	
(ハ) 各階床面積等	
3) 施設建築敷地の設計概要	
(イ) 設計方針	
(ロ) 通路	
(ハ) 有効空地率	
4) 公共施設の設計の概要	
(イ) 公共施設調書	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
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 3～9 (設計図)	
図面番号 10 (施設建築敷地図)	
図面番号 11 (公共施設計画図)	
図面番号 12 (公共施設断面図)	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

岡山市表町一丁目 1 番地区

(2) 事業の名称

岡山市表町一丁目 1 番地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

岡山市表町一丁目 1 番地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概要及び事業の目的

(1) 施行地区の概要

本施行地区は、岡山市のメイン道路である桃太郎大通りに面し、江戸時代から続く表町商店街の北側入口に位置する。中心市街地の源となる立地にあるものの、老朽化が進む共同ビルや平面駐車場等の低未利用地となっている。また、大通り沿いの両側の街区は高層建物へ整備されており、当該区域の都市機能の更新及び景観や街の賑わいづくりが課題となっている。

(2) 事業の目的

本施行地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、都市機能及び都市景観の改善を図るため、店舗、事務所、住宅を整備し、都市の賑わい機能の拡充と健康で安心・安全な都心内居住の回復を図り、未来へ躍動する住んで楽しい都心づくりに寄与することを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本施行地区は、岡山市表町地区市街地総合再生基本計画（平成 6 年策定・37.61ha）の策定区域内にあり、施行地区の面積は 0.2ha である。北側は岡山市のメイン道路である桃太郎大通りに面し、西側は市道表町 2 号線に南側は市道表町 3 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

岡山市北区表町一丁目 1 番 101、1 番 102、1 番 103、1 番 104、1 番 119、1 番 120、1 番 121、1 番 122、1 番 124、1001 番の一部、1008 番の一部、1009 番の一部、岡山市北区天神町 1007 番の一部

(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 0.2ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本施行地区は、桃太郎大通りの南側に位置し、老朽化した共同ビルや雑居ビルと青空駐車場の土地利用となっている。壁面の位置制限により敷地内に有効な歩行者空間の確保、土地の合理的かつ健全な高度利用の促進、都市機能及び都市景観の改善、及び都市の防災性の向上を図ることを目的として設計を進める。

2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

施設建築物は、低層部に店舗、事務所及び高層部に住宅を整備することで、都市の賑わい機能の拡充と安心・安全に暮らせる都心居住を促進し、表町地区の日常的な賑わいづくりに寄与することを目的に設計するものである。

また、施設建築物は、環境負荷の低減に配慮し、ファサードの工夫による大通り沿いのデザイン性を創出するとともに、屋内及び屋外空間共に、ユニバーサルデザインの理念に基づいた施設整備を行う。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	法定延床面積	建ぺい率	容積率
1,160 m ²	700 m ²	(注 1) 10,857 m ²	60.4%	(注 2) 694.9%

(注 1) 駐車場面積を含む

(注 2) 容積対象床面積：8,063 m²

(ハ)各階床面積等

階	用途	床面積	備考
PF	搭屋	7.19 m ²	〈本体〉
18	住宅	551.05 m ²	構造：鉄筋コンクリート造
17	住宅	551.05 m ²	規模：地上 18 階
16	住宅	551.05 m ²	搭屋 1 階建
15	住宅	551.05 m ²	高さ：約 60m
14	住宅	551.05 m ²	(搭屋部約 66m)
13	住宅	551.05 m ²	その他施設：
12	住宅	551.05 m ²	(1) 駐車場 45 台
11	住宅	551.05 m ²	(2) 自転車置場 128 台
10	住宅	551.05 m ²	
9	住宅	551.05 m ²	
8	住宅	551.05 m ²	
7	住宅	551.05 m ²	
6	住宅	551.05 m ²	
5	住宅	551.05 m ²	
4	住宅	551.05 m ²	
3	事務所・住宅	619.85 m ²	
2	店舗・事務所	643.07 m ²	
1	店舗等	1,321.39 m ²	
計	—	10,857.25 m ²	

3) 施設建築敷地の設計概要

(イ)設計方針

施設建築敷地内に、高度利用地区指定において定められた壁面の位置の制限（道路境界線から 1mの壁面後退）により創出された外部空間に歩道状空地、緑地等を整備して、歩行者・交流空間の充実を図る。

(ロ)通路

施設建築物敷地内の道路沿いに幅員 1m以上の敷地内通路を整備し、歩行者通行の便に供する。

(ハ)有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 64%（(839+460)／2,000 m²）である。

（施行地区面積－敷地面積＝839 m² 敷地面積－建築面積＝460 m²）

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線街路	3・1・岡 101 駅前後楽園線	25m (代表幅員 50m)	約 27m	整備済み
	区画道路	市道表町 2 号線	3m (代表幅員 6m)	約 77m	整備済み
	区画道路	市道表町 3 号線	3.9m (代表幅員 7.8m)	約 30m	整備済み

5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当たり平均 専有床面積 m ²	所有形態
型	戸数		
1DK	5 戸	約 59 m ²	(分譲住宅) 区分所有
1LDK	26 戸		
2LDK	69 戸		
3LDK	10 戸		
合 計	110 戸	約 59 m ²	

(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	300 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)	300 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	300 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)	400 分の 1	公共施設の構造及び現在の地盤面

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 令和 5 年 7 月～至 令和 10 年 12 月

(2) 建築工事期間(予定)

着 令和 7 年 10 月

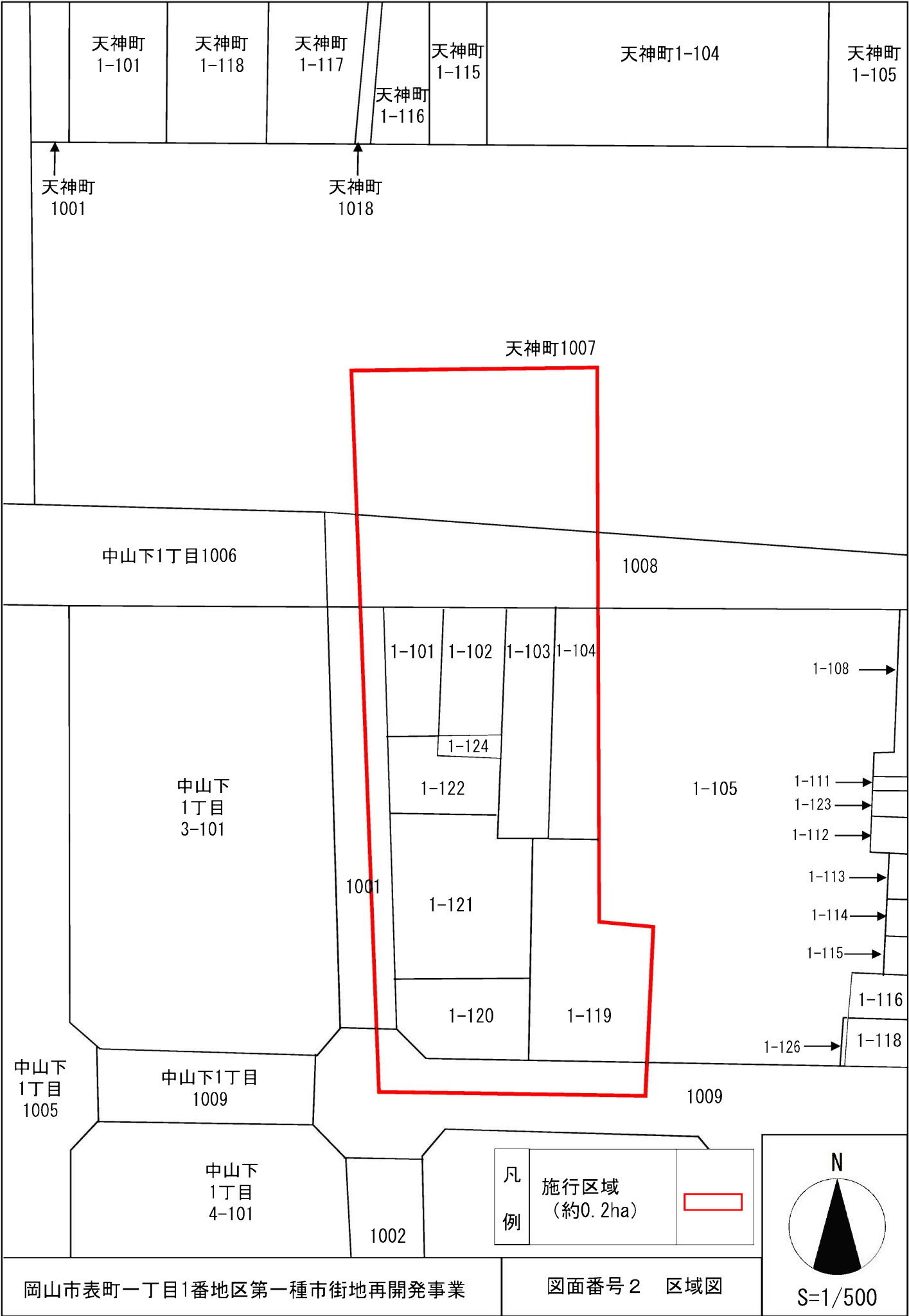
竣 令和 10 年 6 月

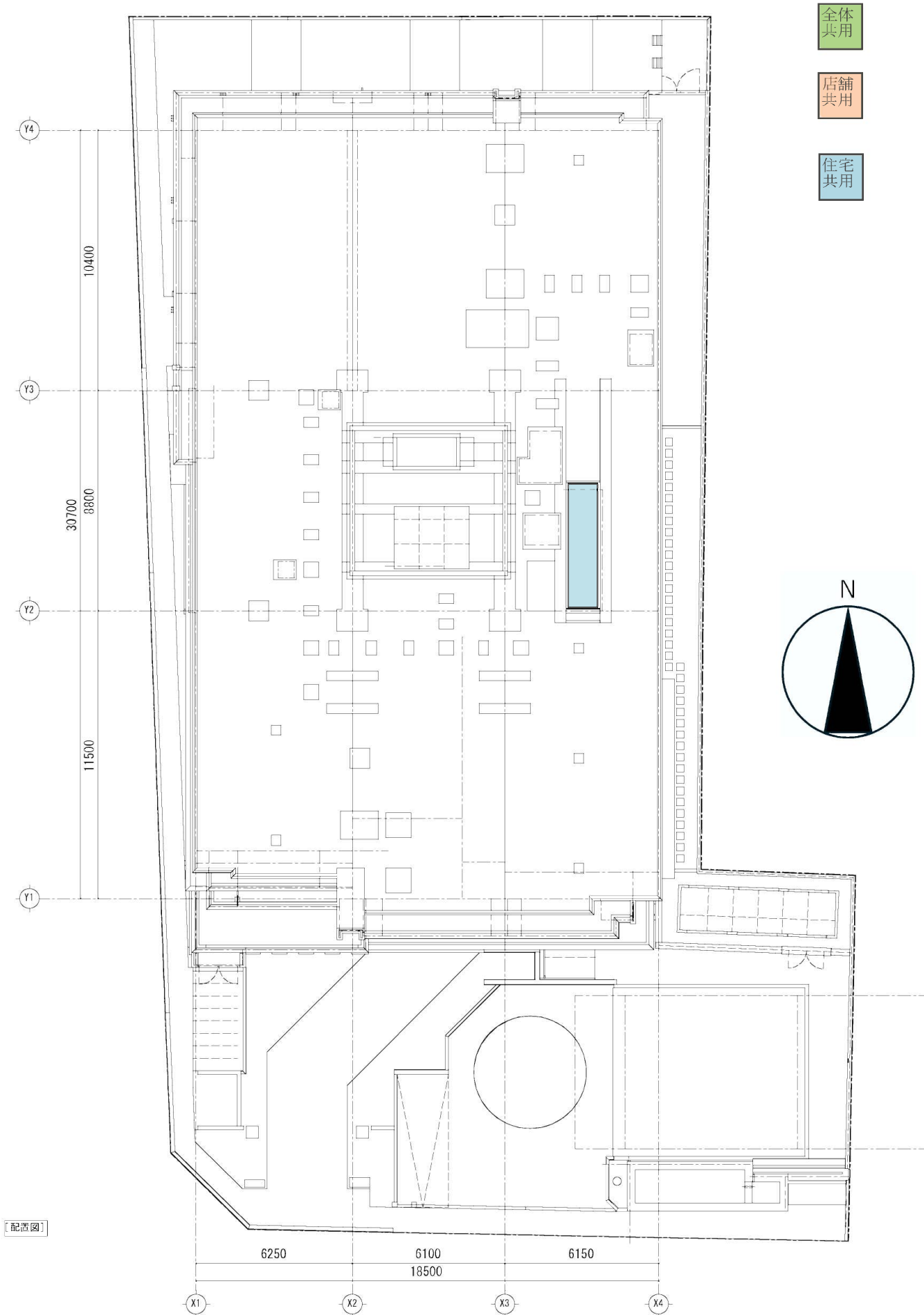
6. 資金計画

(1) 資金計画

(イ) 総括表

収 入 金			支 出 金		
項 目	金 額	構成比	項 目	金 額	構成比
一般会計補助金	1,678.2	30.0%	調査設計計画費	354.5	6.4%
			土地整備費	136.9	2.4%
			営繕費	0.0	0.0%
保留床処分金	3,855.7	68.9%	補償費	466.1	8.3%
			建築工事費	4,389.6	78.5%
その他	60.0	1.1%	事務費	228.8	4.1%
			借入金利子	18.0	0.3%
合 計	5,593.9	100.0%	合計	5,593.9	100.0%

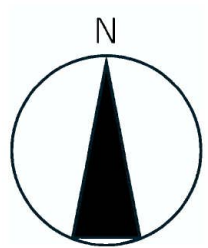




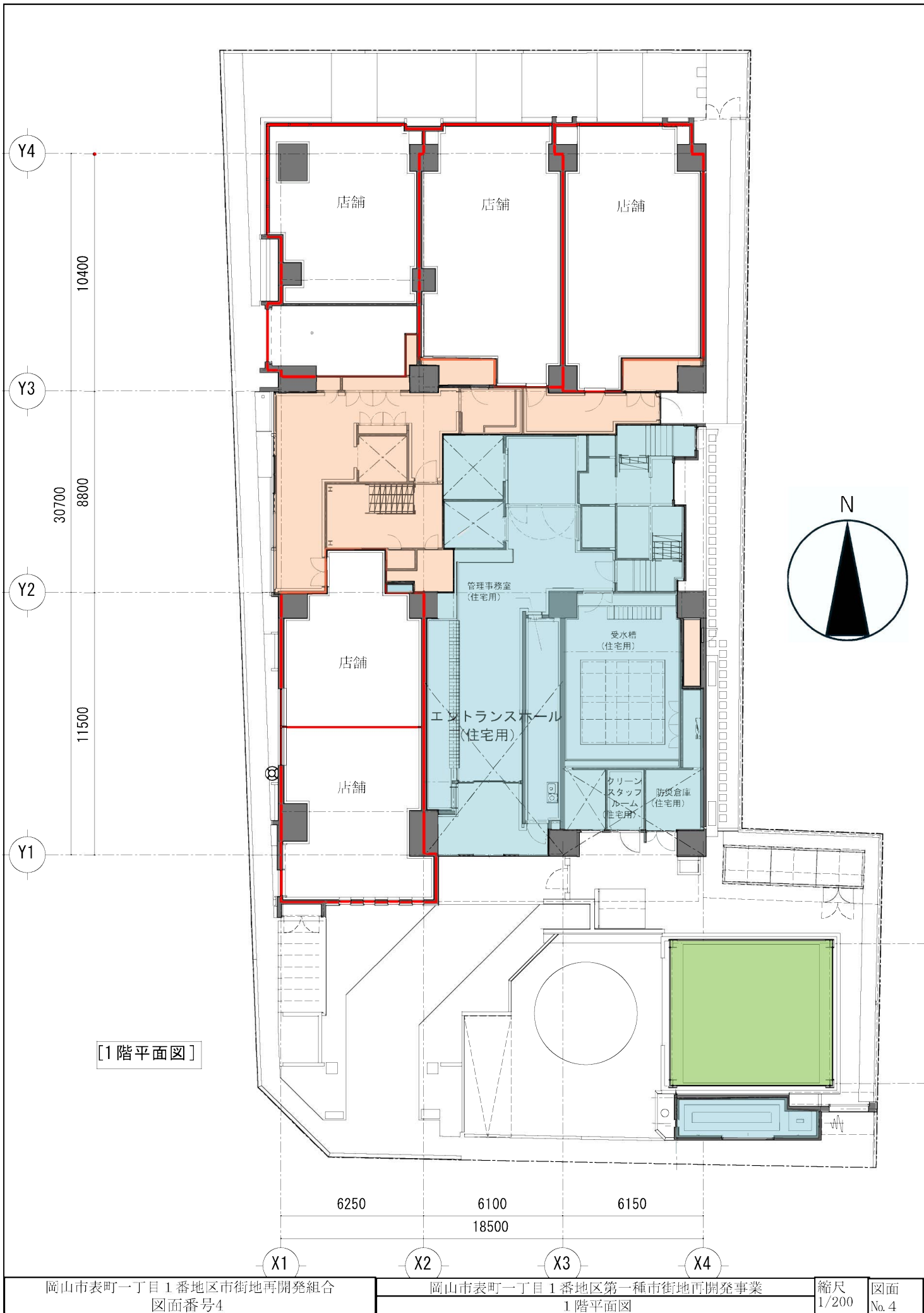
全体用

店舗共用

住宅共用

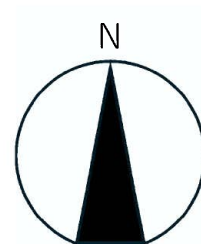


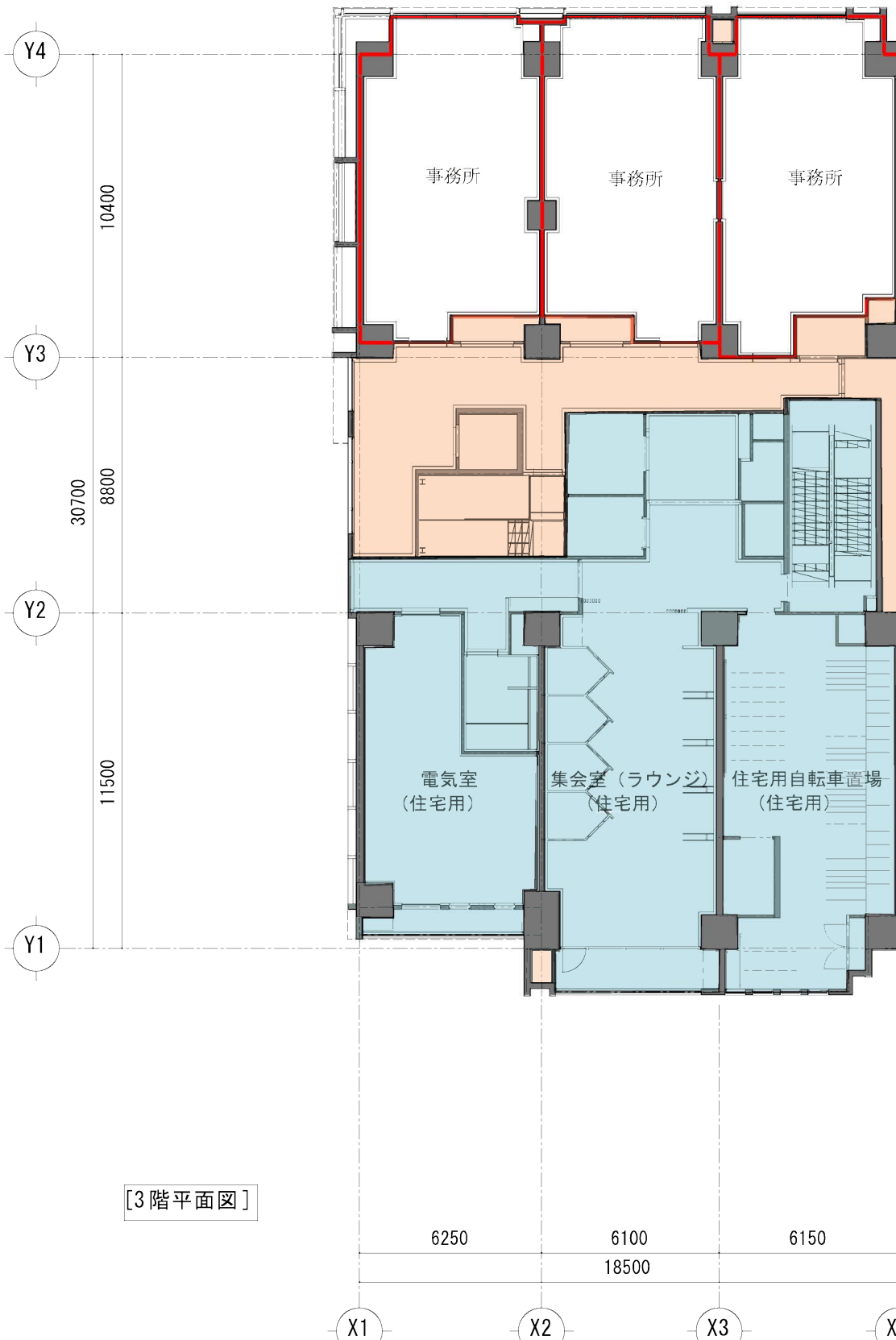
配置図



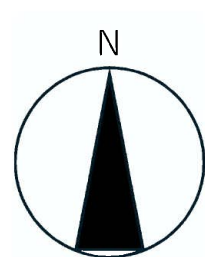


[2階平面図]



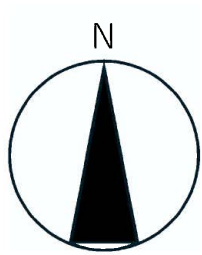


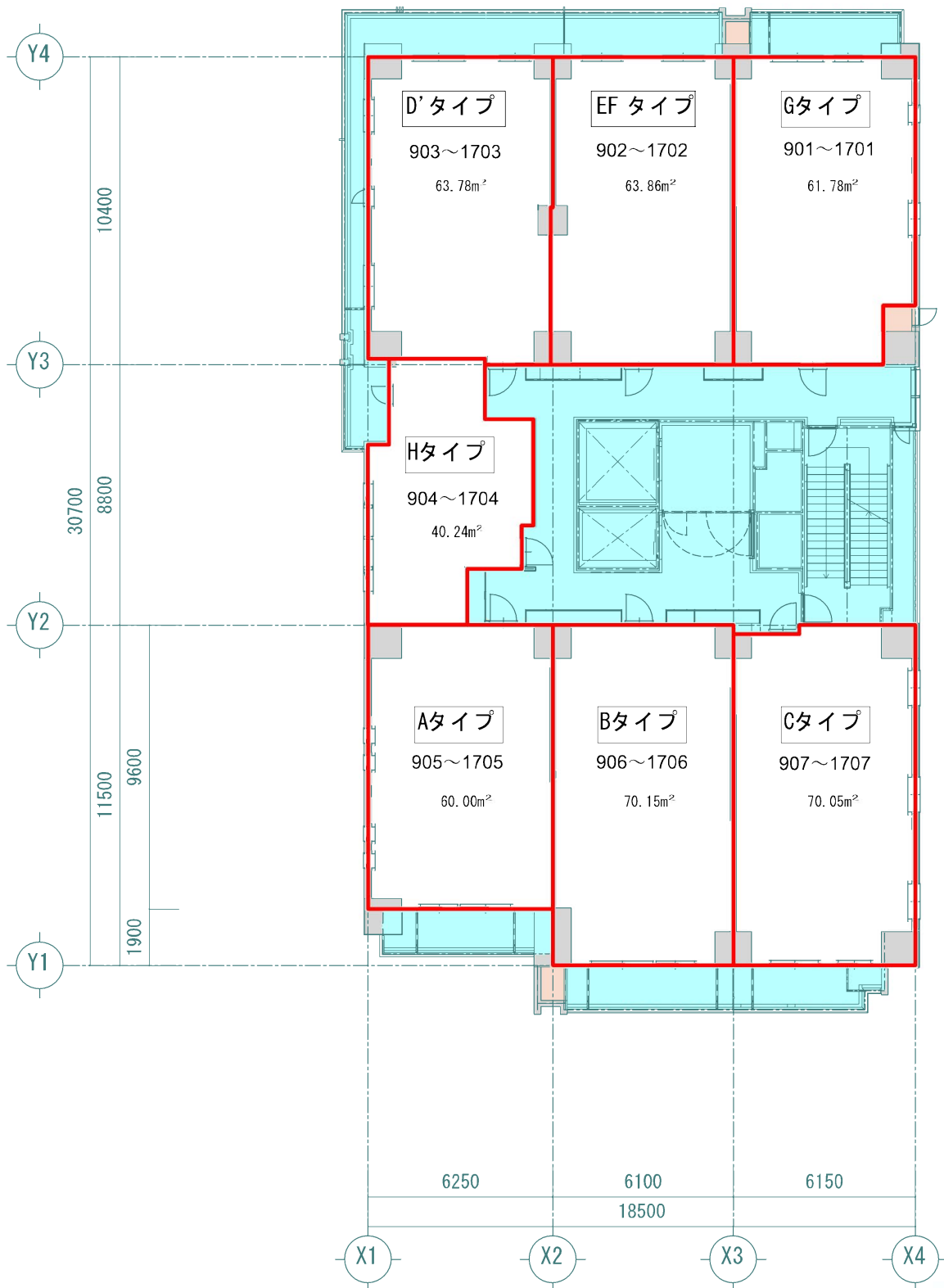
[3階平面図]



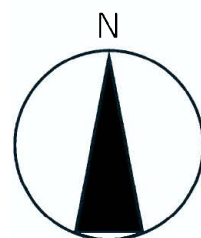


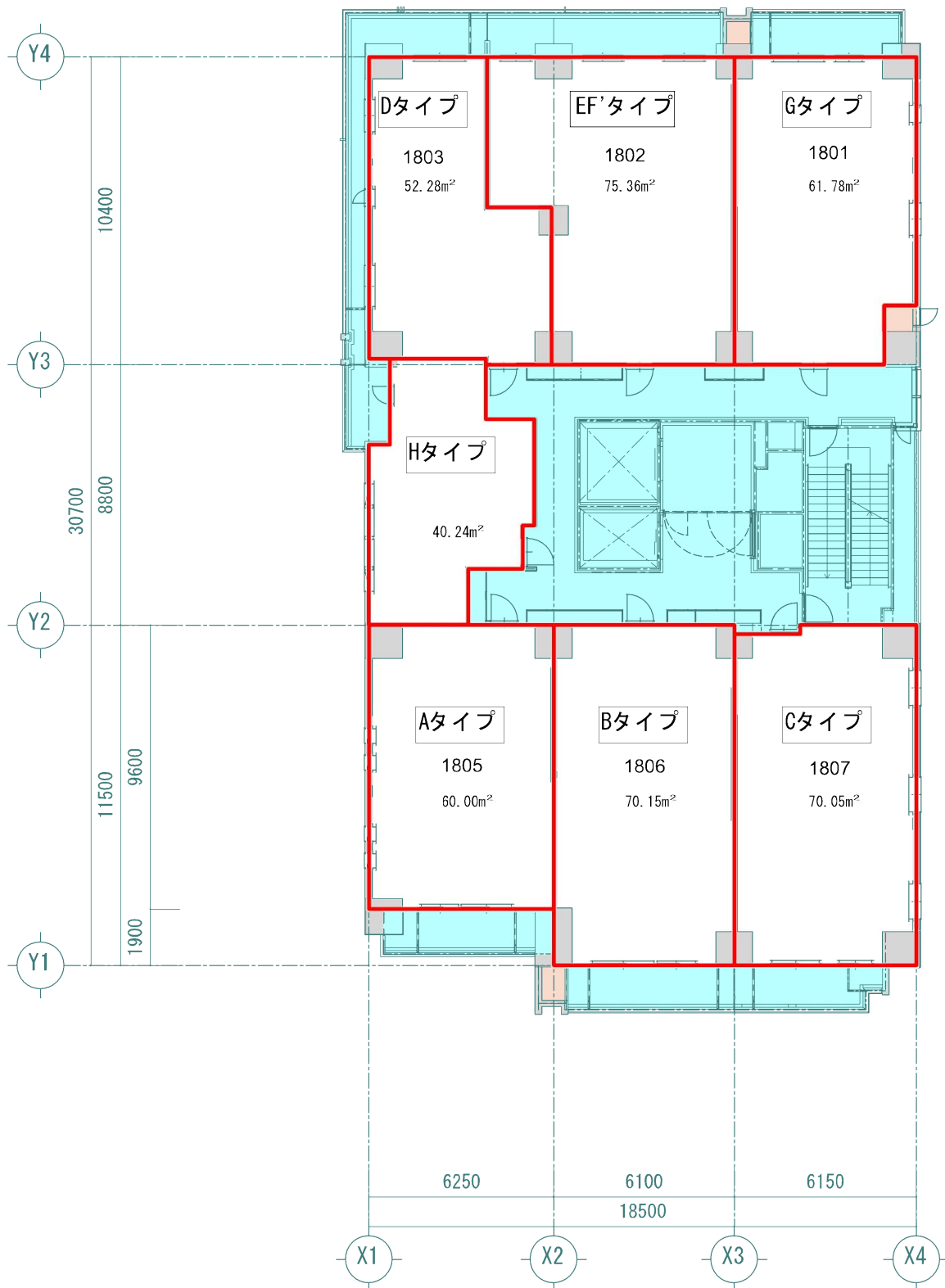
[4~8階平面図]



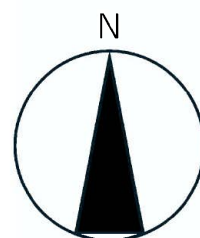


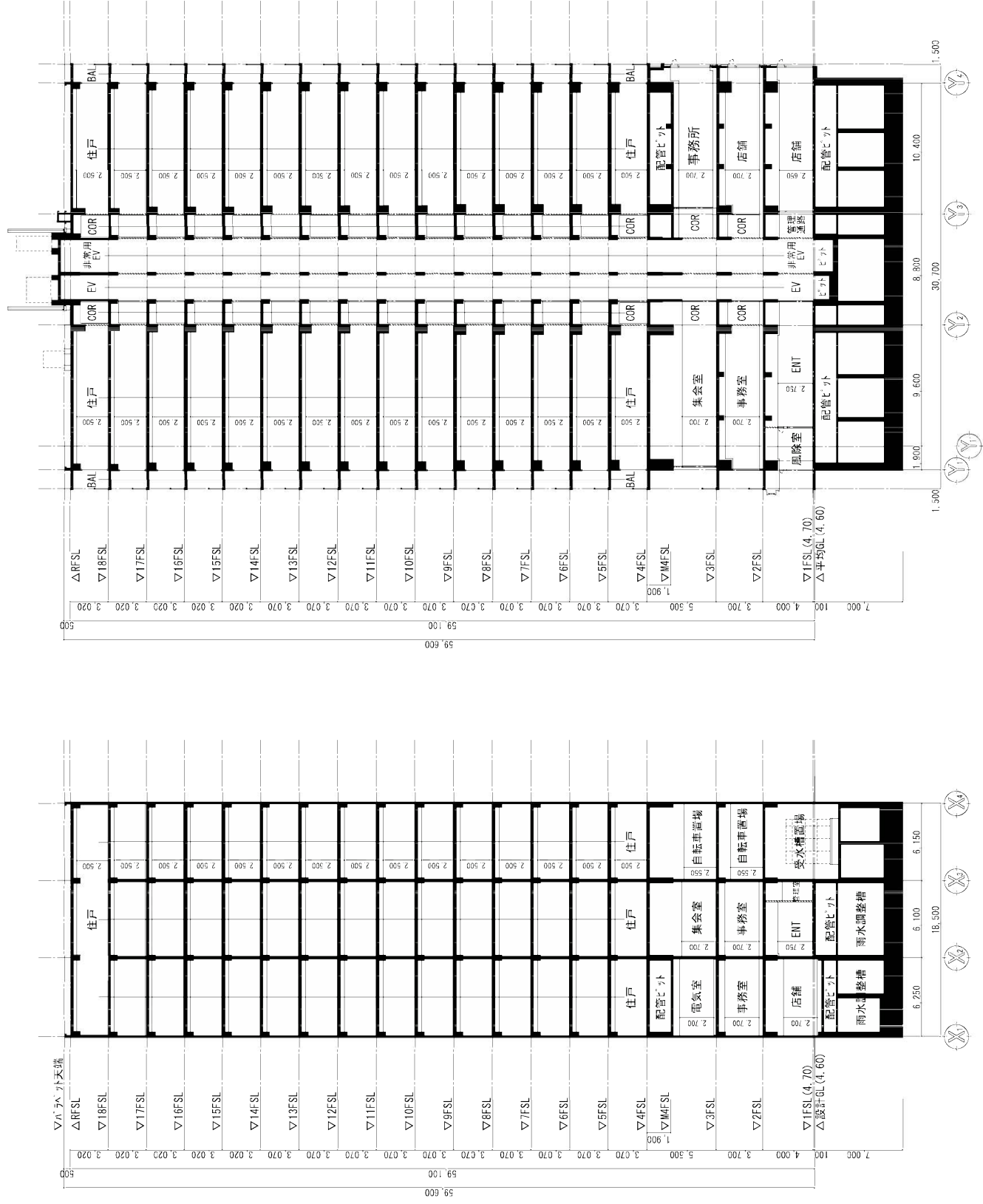
【9～17階平面図】





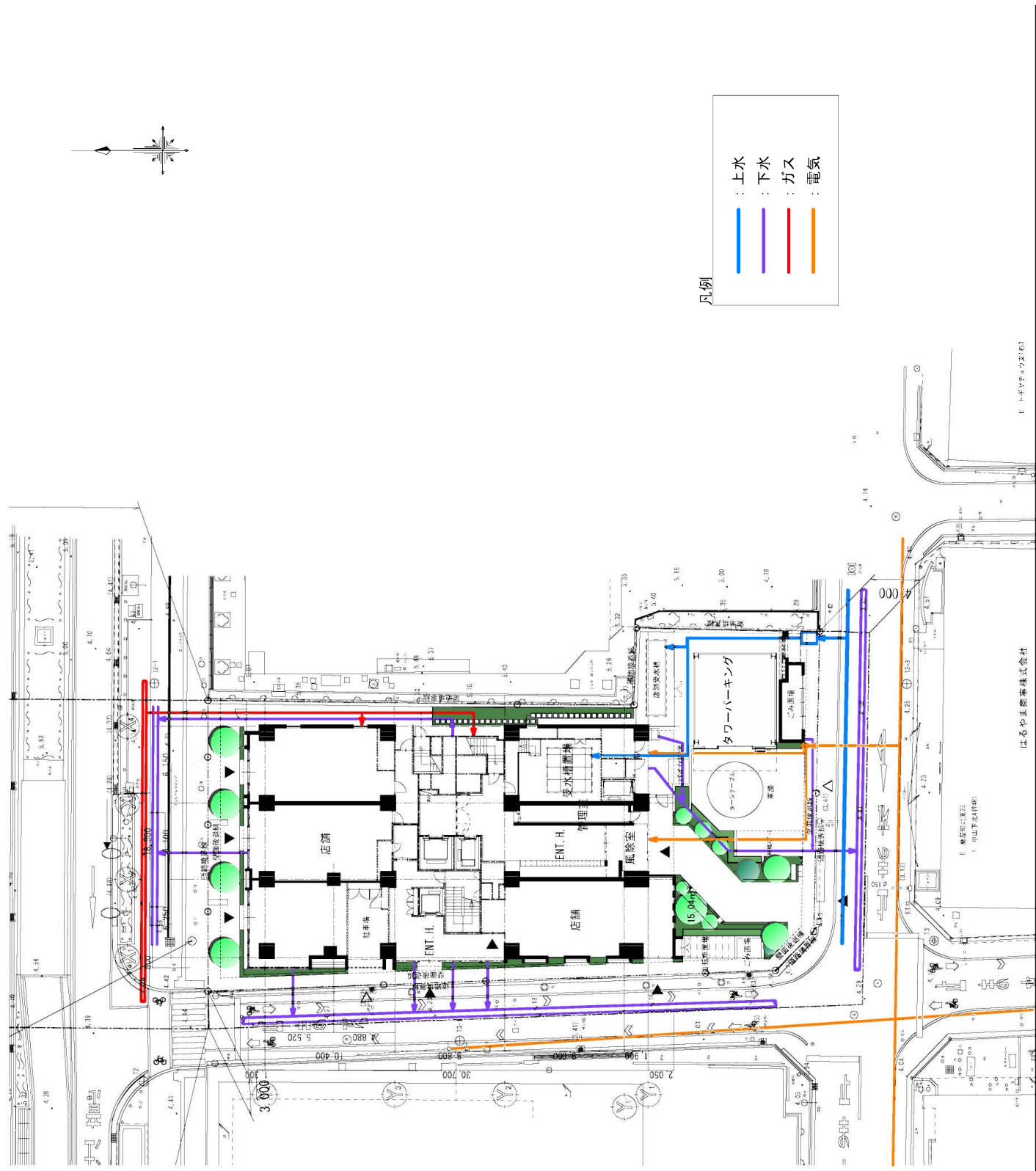
【18階平面図】





南北断面图

東西斷面図



凡例

- ：上水
- ：下水
- ：ガス
- ：電気

PROJECT

岡山市表町一丁目1番地区

SHEET

CONTENT

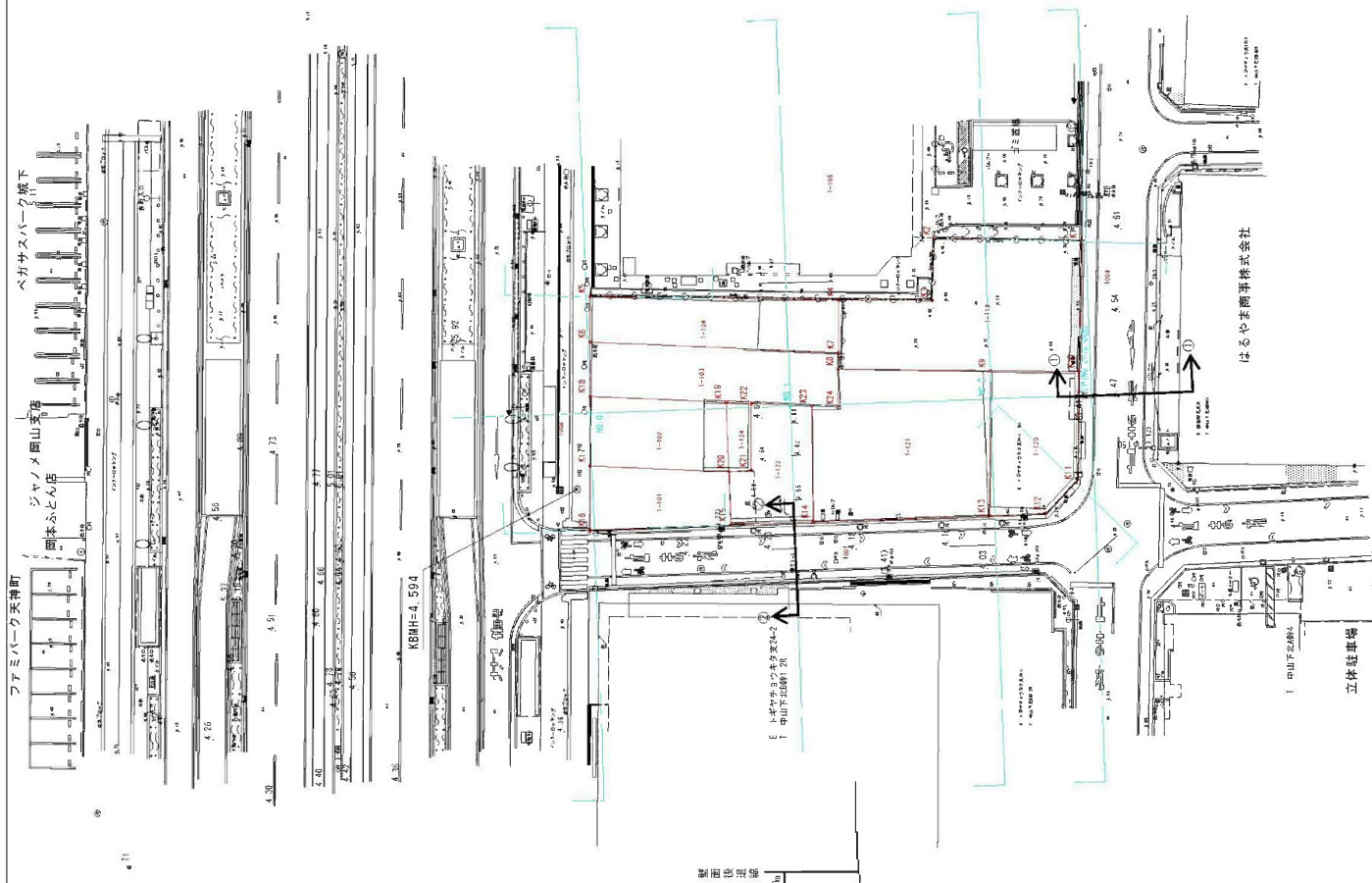
図面番号10

施設建築敷地図

SCALE

1/300

DATE



断面図 縮尺1/400



断面図 縮尺1/400

图例号	图例名称	图例说明	图例备注
图例号	图例名称	图例说明	图例备注

