

岡山市駅前町一丁目2番3番4番地区
第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和2年8月認可

令和3年12月変更認可

令和6年11月変更認可

令和8年4月変更認可

岡山市駅前町一丁目2番3番4番地区市街地再開発組合

目 次

(ページ数)

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. 施行地区の概況及び事業の目的	2
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	3
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	4
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計概要	
3) 供給処理施設の概要	
4) 施設建築敷地の設計概要	
5) 公共施設の設計概要	
6) 住宅の設計概要	
(2) 設計図	
5. 事業施行期間	8
(1) 事業の施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画	8
7. 添付書類	
(1) 施行地区位置図	
(2) 施行地区区域図	
(3) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

岡山市駅前町一丁目2番3番4番地区

(2) 事業の名称

岡山市駅前町一丁目2番3番4番地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

岡山市駅前町一丁目2番3番4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) 施行地区の概況

本地区は、岡山市の玄関口であるJR岡山駅前にもかかわらず、老朽化した建物や平面駐車場等の低・未利用地が散在し、有効な土地利用が図れていない状況となっている。また、交流スペースの不足、観光客の拠点となる施設の不足などにより、駅および周辺施設から岡山駅前商店街を始めとする周辺地域への回遊性が弱く、賑わいが十分波及していない。

一方で、本地区は、岡山市桃太郎大通り沿道地区地区更新計画において駅周辺ゾーンに位置し、ターミナル機能の拡充と岡山の玄関口にふさわしい景観の創造、親しみと賑わいのある回遊性の高い高次商業地区・複合都心地区の形成が求められている。また、岡山駅周辺・表町地域都市再生緊急整備地域内にも位置し、商業、居住、業務、文化、コンベンション等の複合機能や賑わいのある交流機能の拠点形成と併せて、防災機能の強化が求められている。

このように、本地区では、駅前にふさわしい都市景観の創出と併せて、魅力ある都市空間を形成し、隣接する商店街との連携により賑わいを波及させる拠点としての整備が期待されている。

(2) 事業の目的

本事業は、岡山駅前の玄関口にふさわしい都市景観の創出、都市機能の更新と健全な高度利用を進めることで、次世代につながる駅前地区の魅力と賑わいのある中心市街地の創出と、国内外の人々を引き付ける賑わいの観光と交流を推進する拠点の形成を担うことを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本施行地区は、岡山駅の東側に位置し、都市計画道路中仙道南方線、市道駅前町3号線、市道駅前町4号線、市道駅前町6号線に囲まれた地区である。また、岡山市桃太郎大通り沿道地区地区更新計画（平成元年3月策定）における駅周辺ゾーンに位置すると共に、岡山駅周辺・表町地域都市再生緊急整備地域内（約113ha、平成25年7月政令改正）にあり、かつ市街地再開発事業の都市計画決定区域内（平成31年3月決定）に位置する。

(2) 施行地区の位置図

別紙、添付図書(1)のとおり

(3) 施行地区の区域

岡山市北区駅前町一丁目2番、3番、4番、1050番、
1001番の一部、1003番の一部、1007番1の一部、1012番1、1012番2、1012番3、
岡山市北区駅前町二丁目1001番の一部、1002番の一部、1005番

(4) 施行地区の区域図

別紙、添付図書(2)のとおり

(5) 施行地区の面積

約1.4ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

岡山市の玄関口に相応しい機能を果たすため、以下の4点を本地区の設計方針とする。

- ① 高次都市機能を持った複合用途による都心地区の形成
- ② 周辺地域への回遊性向上による賑わい創出
- ③ 駅前にふさわしい景観の創造
- ④ 地域防災力の強化

このような設計方針に対応するために、まず周囲の道路と敷地の整序を図り、まちなか居住に寄与するための住宅棟、賑わい交流機能を有する施設としてのホテル棟、並びに駐車場棟を配置し、ホテル棟と住宅棟及び駐車場棟は2階をデッキで連結することでより回遊性を高める。

各建築物については、財産管理区分の明確化及び建設コストやメンテナンスのコストの削減、並びに将来の建替え更新等がしやすいよう、全て独立棟として計画・配置する。

2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計概要

- ① 住宅棟を本地区西側に配置し、岡山駅前のランドマークとなるよう高層住宅形式として、422戸の都市型住宅の供給を図る。1、2階に店舗等を配置し、併せて住宅用の機械式駐車場200台を住宅棟内で整備する。
- ② ホテル棟を本地区西側に配置し、ホテル客室数177室を有する複合施設とする。1階から3階には駅前立地に相応しい店舗等を配置し、4階から5階にはコンベンションホールを設置して交流機能の増進を図る。また、5階から6階には、ビジネス等に供する事務所を設置する。
- ③ 駐車場棟を本地区東側に配置し、アミューズメント等に供する店舗等を1、2階に配置し、その上階に本地区の各施設及び一般利用に供する506台の自走式駐車場を配置する。

	住宅棟・ホテル棟	駐車場棟
主要構造	鉄筋コンクリート造(住宅棟) 鉄骨造(ホテル棟)	鉄骨造
階数	地上31階、地下2階(住宅棟) 地上16階、地下1階(ホテル棟)	地上7階 地下無し
高さ	住宅棟 107.8m、 ホテル棟 60.0m	24.6m
主要用途	共同住宅・ホテル・店舗 コンベンションホール・事務所	駐車場・店舗

(ロ) 面積等

	合計	住宅棟・ホテル棟	駐車場棟
敷地面積	10,631.4 m ²	6,744.0 m ²	3,887.4 m ²
建築面積	7,395.0 m ²	4,691.9 m ²	2,703.1 m ²
延床面積	84,548.0 m ²	67,957.8 m ²	16,590.2 m ²
建ぺい率	69.6%	69.6%	69.5%
容積率	618.0%	780.5%	336.1%
備考			

(ハ) 各階床面積

階	住宅棟・ホテル棟					駐車場棟		合計
	住宅棟		ホテル棟		住宅棟＋ホテル棟	用途	面積 m ²	
	用途	面積 m ²	用途	面積 m ²	面積 m ²			面積 m ²
PH2	機械室	89.47	機械室	26.79	116.26			116.26
PH1	機械室	49.09			49.09			49.09
31	共同住宅	1,418.33			1,418.33			1,418.33
30	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
29	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
28	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
27	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
26	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
25	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
24	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
23	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
22	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
21	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
20	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
19	共同住宅	1,372.94			1,372.94			1,372.94
18	共同住宅	1,418.78			1,418.78			1,418.78
17	共同住宅	1,372.93			1,372.93			1,372.93
16	共同住宅	1,372.93	ホテル	806.33	2,179.26			2,179.26
15	共同住宅	1,372.93	ホテル	806.33	2,179.26			2,179.26
14	共同住宅	1,372.93	ホテル	806.33	2,179.26			2,179.26
13	共同住宅	1,372.93	ホテル	806.33	2,179.26			2,179.26
12	共同住宅	1,372.93	ホテル	806.33	2,179.26			2,179.26
11	共同住宅	1,372.93	ホテル	806.33	2,179.26			2,179.26
10	共同住宅	1,372.93	ホテル	806.33	2,179.26			2,179.26
9	共同住宅	1,372.92	ホテル	806.33	2,179.25			2,179.25
8	共同住宅	1,372.92	ホテル	805.70	2,178.62	機械室	78.35	2,256.97
7	共同住宅	1,372.92	ホテル	856.48	2,229.40	駐車場	2,298.99	4,528.39
6	共同住宅	1,372.92	業務	1,033.73	2,406.65	駐車場	2,691.60	5,098.25
5	共同住宅	1,372.92	コンベンション・業務	897.49	2,270.41	駐車場	2,691.60	4,962.01
4	共同住宅	1,372.92	コンベンション	1,967.64	3,340.56	駐車場	2,691.60	6,032.16
3	共同住宅	1,372.92	店舗	1,956.10	3,329.02	駐車場	2,691.60	6,020.62
2	店舗	1,509.63	店舗	2,157.70	3,667.33	店舗・駐車場	752.61	4,419.94
1	店舗	1,745.13	店舗	2,131.74	3,876.87	店舗	2,690.54	6,567.41
B1	駐輪場	856.59	駐輪場・機械室	976.86	1,833.45			1,833.45
B2	駐輪場・機械室	1,540.76			1,540.76			1,540.76
	立体駐車場	3,000.00			3,000.00	発券機	3.34	3,003.34
合計		48,696.94		19,260.87	67,957.81		16,590.23	84,548.04

3) 供給処理施設の概要

電気設備、給水設備、排水設備、都市ガス設備、電話設備、防災設備及び消防用水利設備、TV共聴設備

4) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 設計方針

施設建築敷地の整備において、道路境界より壁面位置を後退する事によりオープンスペースを確保し、周囲の道路と一体となった安全で快適な歩行者空間を整備することで回遊性を高める。地区の南西角には、広場状の空地を設け、本地区を訪れる来街者の憩いの場とする。

また、住宅棟への自動車の出入は、市道駅前町4号線より敷地内通路を介して行う。駐車場棟への自動車の出入は、拡幅する市道駅前町4号線を利用し、歩道状空地の利用者と交錯しないよう適切に誘導を行なう。また、荷捌きやゴミ収集車のサービス動線についても、市道駅前町4号線より敷地内通路を利用する。

(ロ) 通路

壁面位置の後退(4m、2.5m、2m)により生まれる公開スペースについては、周辺道路と一体的な活用を図り、通路幅員を利用した植樹や照明等の設置を行うほか、安全で歩きやすく、景観に配慮した歩道状空地とする。

また、本事業により、市道駅前町5号線は、自動車類の通行がなくなるため廃止する予定であるが、既存の歩行者・自転車の通行機能を維持するため、本地区中央部において南北方向に通り抜け空地を整備する。

(ハ) 有効空地率

用途	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)
住宅棟、ホテル棟	6,744.0 m ²	4,691.9 m ²	2,052.1 m ²	30.4%
駐車場棟	3,887.4 m ²	2,703.1 m ²	1,184.3 m ²	30.5%
合計	10,631.4 m ² (14,024.0 m ²)	7,395.0 m ²	3,236.4 m ² (6,629.0 m ²)	30.4% (47.3%)

5) 公共施設の設計概要

(イ) 公共施設の設計概要

本事業により、市道駅前町5号線(幅員6m)は、自動車類の通行がなくなるため廃止する。

また、市道駅前町4号線(幅員8m)を主なアクセス道路として利用するため、9~11mに拡幅整備する。

(ロ) 公共施設調書

種別	細別	名称	概要		備考
			幅員 (全幅員)	延長	
道路	幹線街路	3・2・岡 202 中仙道南方線	12m (24m)	約 122m	都市計画決定 整備済
	区画道路	市道駅前町 3 号線	4m (8m)	約 116m	整備済
	区画道路	市道駅前町 4 号線	9~11m (9~11m)	約 95m	拡幅 (現況 8m)
	区画道路	市道駅前町 5 号線	6 m	約 103m	廃止
	区画道路	市道駅前町 6 号線	4m (8m)	約 120m	整備済
	その他道路	衛生道路	3m	約 62m	廃止 駅前町一丁目 1017 番
	その他道路	衛生道路	1.5m	約 39m	廃止 駅前町一丁目 1018 番
	その他道路	衛生道路	1.5m	約 47m	廃止 駅前町一丁目 1019 番
	その他道路	衛生道路	1.5m	約 39m	廃止 駅前町一丁目 1020 番

6) 住宅の設計概要

(イ) 設計方針

住宅は、低層部を中心に従前居住者等が入居する権利床とし、権利床を除く部分を保留床とし、全体では422戸を供給する。当該地区の特性を考慮し、都市型住宅を求める多様なニーズに対応できるように、住戸タイプのバリエーションを適正に配置した計画とする。

法律に基づく安全性や居住性を満足することはもちろん、適正な維持管理が行ないやすい独立棟形式とし、定住に資する良質な都市型住宅の建設を目指す。

また、地震の揺れを押さえ、被害を最小限に食い止められるよう、免震装置を組み込んだ構造とする。

(ロ) 住戸種類等

住宅の種類	共同住宅
戸数	422戸
所有形態	区分所有

(ハ) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当り平均 専有面積 m ²	所有形態
型	戸数		
1LDK	39 戸	約 71.6 m ²	(分譲住宅) 区分所有
2LDK	137 戸		
3LDK	213 戸		
4LDK	32 戸		
5LDK	1 戸		
合計	422 戸	約 71.6 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	500 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)	500 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 (1 面)	500 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、通路及び消防用水利施設の位置
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 (4 面)	200 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) 事業の施行期間 (予定)

自 令和2年8月
至 令和9年4月

(2) 建築工事期間 (予定)

自 令和4年11月
至 令和8年11月

6. 資金計画

(単位：百万円)

収入金	交付金等	15,985	支出金	調査設計計画費	1,613
	保留床処分金等	24,518		土地整備費	6,479
				工事費	31,344
				事務費	783
				借入金利息	262
				清算金	22
	合計	40,503		合計	40,503