

岡山城主要部跡地活用検討のための基礎調査（結果概要）

1. 序論

1-1. 基礎調査の目的

本調査は、岡山城主要部に位置する岡山市民会館、旧内山下小学校跡地、旧 NHK 岡山放送会館跡地について、求められる機能や整備パターンについて基礎的な調査を行ったものである。

1-2. 岡山城主要部の概要

	岡山市民会館	旧内山下小学校跡地	旧 NHK 岡山放送会館跡地
土地利用状況	公共施設用地	同左	同左
建物用途	文教厚生施設 (B)	同左	—
用途地域	第1種住居地域	商業地域	同左
建ぺい率	60%	80%	同左
容積率	200%	400%	同左
防火地域等	—	準防火地域	同左
景観形成重点地区	後楽園背景保全地区及び岡山カルチャーゾーン	同左	同左
文化財保護法適用地	埋蔵文化財包蔵地	同左	同左
都市計画決定	都市計画公園	—	—

1-3. 上位・関連計画

計画	対象地の方向性
①岡山市第六次総合計画 (平成29年3月)	<ul style="list-style-type: none"> 歴史・文化ゾーンにおける魅力と賑わいの向上に向けた検討や各施設間の連携強化、効果的な情報発信等を進める。 岡山城跡等の文化財の再生、保存、有効活用を進める。
②岡山市都市計画マスタープラン (平成31年4月)	<ul style="list-style-type: none"> 岡山カルチャーゾーンの拠点となる烏城公園(石山公園地区)等を都心の回遊性の向上や魅力づくりに向けた公園として、必要に応じた再整備に取り組む。 同地区の再整備等により、中心市街地の魅力を向上し、賑わいの創出を図る。
③岡山市緑の基本計画 (平成28年12月)	<ul style="list-style-type: none"> 歴史遺産と結びついた緑を歴史文化を伝える緑として保全し、未来へ継承する。 岡山カルチャーゾーンの拠点となる烏城(石山)公園等を、中心市街地の回遊性の向上や魅力づくりに向けた拠点公園として位置付け、地域のにぎわいづくりに繋げていく。
④景観計画 (平成19年12月)	<ul style="list-style-type: none"> 歴史・文化・自然と調和した街並み景観を形成するために、カルチャーゾーンを景観形成重点地区へ指定。 「都心文化地区」として文化と芸術が薫る街並みの形成を目指す。
④岡山地域中心市街地活性化基本計画 (平成13年3月)	<ul style="list-style-type: none"> 「おかやま歴史文化ゾーン」として、岡山城、後楽園と一体的に史跡、博物館、美術館、工房などが集積する歴史性と芸術性があふれるエリアの形成を誘導する。
⑤岡山市都心創生まちづくり構想 (平成26年3月)	<ul style="list-style-type: none"> 史跡の追加指定等により、遺構の保護を図る。 城郭遺構の「見える化」について検討を進める。また、一体の郭であることを意識したまちづくりを進めていくことが必要。 歴史資産に配慮しながら、カルチャーゾーンの魅力アップや回遊性の向上に資するように有効に活用していく。

2. 計画地の概要と現状

項目	場所	課題	特性
建物	市	<ul style="list-style-type: none"> 耐震基準を下回っており、安全性を確保できない。 バリアフリー未対応。 	<ul style="list-style-type: none"> 有名建築家による設計である。 60～70年代のデザインを体感できる。
	小	<ul style="list-style-type: none"> 耐震基準を下回っており、安全性を確保できない。 バリアフリー未対応。 	<ul style="list-style-type: none"> 市内最古のRC造校舎である。 市民による体育館の利用がある。
歴史	市	<ul style="list-style-type: none"> 付近に北門や上水手門があったが、現在その形跡は見られない。 	
	小	<ul style="list-style-type: none"> 北、西、南側に石垣が連続するが、目に入りにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 西手櫓、庭園、石垣、石山門跡が現存。 空襲時に焼失を免れた西丸西手櫓は、国の重要文化財に指定されている。
	N	<ul style="list-style-type: none"> 円務院があったとされるが現在形跡は見られない。 	
景観	市	<ul style="list-style-type: none"> 西側の道路沿道の魅力が不足。 天守閣や石垣が見えない。 	<ul style="list-style-type: none"> 岡山駅方面から岡山城方向を眺めた際のアイストップとなっている。
	小	<ul style="list-style-type: none"> 東側の道路沿道からの見通しが悪い。 	<ul style="list-style-type: none"> 南側道路から石山門跡や石垣が見える。 校門付近から天守閣や旧本丸石垣が見える。
	N		<ul style="list-style-type: none"> 東側方向に天守閣や旧本丸の石垣が見える。
機能配置	全体	<ul style="list-style-type: none"> 体験・レジャー施設、観光案内所が少ない。 駐輪場やバスに対応した駐車場が少ない。 イベントが行なえるような広いオープンスペースが少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩圏内に美術館やギャラリーや市民活動の場が多く立地する。
岡山市都心創生まちづくり構想	全体	<ul style="list-style-type: none"> 西の丸等の史跡の追加指定等により遺構の保護を図ることが必要。 昭和20年の戦災で焼失した石山門の復元の検討が必要。 城郭が市街地に埋没してしまっている。 後楽園への来訪者を岡山城側へ誘引できていない。 カルチャーゾーンの魅力アップや回遊性の向上に資するよう対象地の有効活用が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 岡山城主要部のウェルカムゾーンとして位置付けられている。

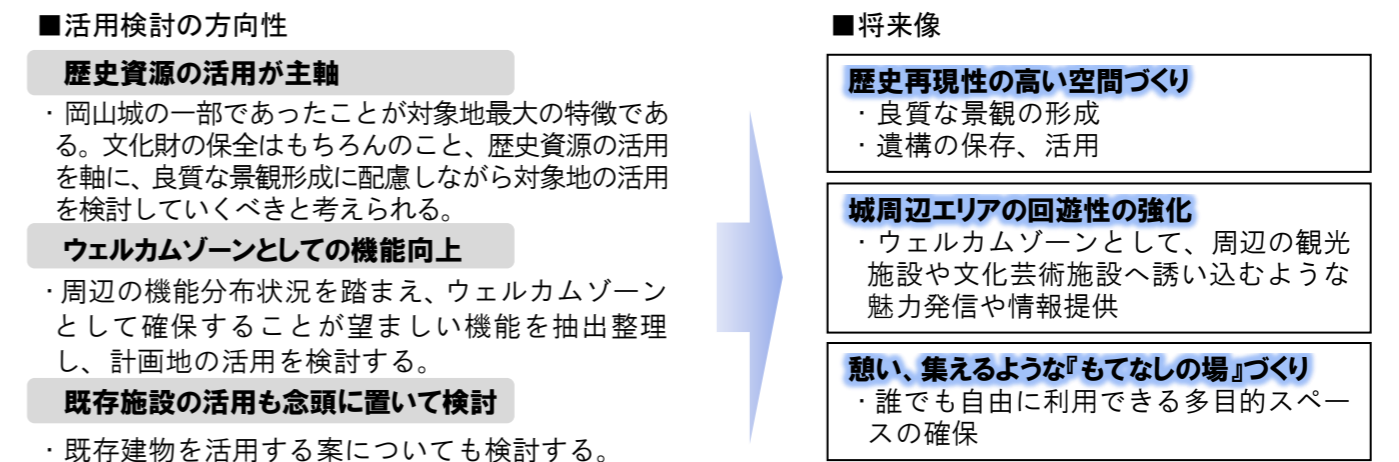
※市：岡山市民会館、小：旧内山下小学校跡地、N：旧NHK岡山放送会館跡地

3. 活用検討の方向性及び求められる機能の抽出

3-1. 跡地活用に関する主な意見（市民ワークショップ、アンケート等）

- 検討全体の方向性に関する意見では、歴史資源を活用すべきという意見が複数見られた。
- 旧内山下小学校校舎活用の是非は、保存活用及び解体撤去のいずれも要望意見が複数見られた。
- 校舎の活用方法や対象地であれば良いと思う施設では、イベント等文化活動のスペース、食・物販、休憩所、駐輪場・駐車場等を要望する意見が見られた。

3-2. 活用検討の方向性



岡山城主要部跡地活用検討のための基礎調査（結果概要）

4. 跡地活用案の検討

3-3/4-1. 求められる機能の整理と各種機能の内容・イメージ

整備対象地内で求められる機能と具体的な施設及びそれらの規模を検討した。

必要機能		想定される施設例	検討施設	想定規模
整備が望ましい	賑わい、交流	・ 日常的、非日常的な賑わい機能 ・ オープンスペース（イベント・交流への対応）	歴史公園 ・ オープンスペース ・ 体験・レジャースペース	①500人 広場：1,600㎡ 公園：2,400㎡ ②1,000人 広場：3,200㎡ 公園：4,800㎡ ③3,000人 広場：9,600㎡ 公園：14,400㎡
	観光、情報、歴史	・ 観光に必要な情報提供などの機能 ・ 歴史を学び、活用するための機能 ・ 駐車・駐輪機能	インフォメーション 駐車場（大型バス駐車場、駐輪場） 公衆トイレ	100㎡程度 バス6台：約1,700㎡ バス12台：約2,400㎡ 自転車50台：約60㎡ 大型バス1台40名（男性20名、女性20名）：40㎡程度
検討が必要	観光	・ 観光に付随する食や物販などの機能 ・ レジャー施設 ・ 体験スペース（観光客向け） ・ 飲食スペース ・ 物販スペース	屋内イベントスペース 飲食スペース 物販スペース	100人利用：200㎡程度 飲食：150㎡ 物販：100㎡ その他：50㎡程度

4-2. 施設配置パターンの検討

整備対象地内を「M：主要施設」「P：駐車場」「O：オープンスペース（歴史公園）」に3区分し、

18の配置パターンを検討した。

このうち、以下の選定条件を満足する6パターンを抽出し、比較検討を行った。

1. 利用者の安全性に配慮した配置パターン
2. 施設同士の連携が可能な配置パターン
3. 財源確保に配慮した配置パターン
⇒N, O, P, Rを抽出
4. 他の事業等により主要施設が充足され、既存駐車場の機能を維持するパターン⇒S
5. 他の事業等により主要施設・駐車場が充足され、全てをオープンスペースとするパターン⇒T

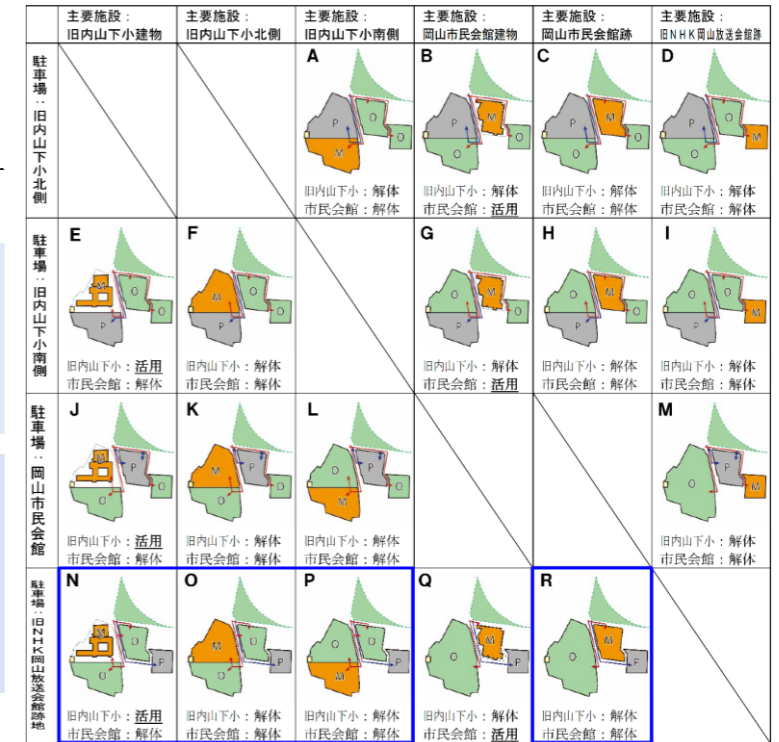


表 比較検討案

パターン	N	O	P	R
概要	旧内山下小北側 旧内山下小南側 岡山市民会館 旧NHK岡山放送会館跡地	旧内山下小：活用 市民会館：解体	旧内山下小：解体 市民会館：解体	旧内山下小：解体 市民会館：解体
将来的な遺構活用の自由度	・ 遺構を活用できるエリアが限定される。	・ 同左	・ 同左	・ 同左
利用方法の自由度	・ 岡山市民会館跡地と石山公園を一体的なオープンスペースとして利用可能。 ・ 関係法令に照らし、建物の老朽度、耐震性、学校からの用途変更の適合性等の面から、その利用には相当程度の制約及び多額の費用が生じる。	・ 岡山市民会館跡地と石山公園を一体的なオープンスペースとして利用可能。	・ 同左	・ 各施設が独立しているが、主要施設の建物配置を工夫することで、石山公園や歴史公園との連携づくりは可能。
※参考 整備に係る概算事業費（税抜）	22.0億円	11.4億円	11.4億円	11.4億円

パターン	S	T
概要	旧内山下小：解体 市民会館：解体	旧内山下小：解体 市民会館：解体
将来的な遺構活用の自由度	・ 施設整備がないため将来的な活用が容易。	・ 全域で遺構の活用が可能である。
利用方法の自由度	・ 岡山市民会館跡地と石山公園を一体的なオープンスペースとして利用可能。	・ 同左
※参考 整備に係る概算事業費（税抜）	10.1億円	10.5億円

この比較検討案は例示であって、今後の整備方針を示すものではありません。