

倉敷市阿知 3 丁目東地区第一種市街地再開発事業

暮らし・仕事・出会い
人・情報が交わる「まちつむぐ、倉敷阿知」へ



倉敷市阿知 3 丁目東地区市街地再開発組合

問い合わせ先

- 倉敷市阿知 3 丁目東地区市街地再開発組合
〒710-0055 岡山県倉敷市阿知三丁目 9 番 32 号 電話番号：086-424-0111 FAX：086-424-0222
ホームページ：http://www.kurashiki-achi3.jp/
- 倉敷市建設局まちづくり部市街地開発課
〒710-8565 岡山県倉敷市西中新田 640 番地 電話番号：086-426-3505 FAX：086-421-1600
ホームページ：http://www.city.kurashiki.okayama.jp/3763.htm

1. 挨拶

阿知 3 丁目東地区は、地区の抱える課題の解消にむけて、地区住民の発意によって、市街地再開発事業の機運が高まり、平成 14 年「阿知 3 丁目東地区市街地再開発準備組合」が発足して以降、中心市街地活性化に向けて商業機能を中心とした検討をしてきましたが、平成 23 年に駅北側の倉敷チボリ公園跡地に「倉敷アリオ」「アウトレットモール」がオープンし、駅周辺の中心市街地の商業環境が大きく変化しました。それに伴い当事業計画案の再構築並びに平成 28 年 1 月に参加組員としてマンションデベロッパーを選定し、本組合設立に向けて倉敷市および権利者・関係権利者の皆様のご協力を頂きながら諸課題を解消しながら事業を進めてまいりました。その結果、ようやく平成 30 年 3 月 20 日付で岡山県知事より「倉敷阿知 3 丁目東地区市街地再開発組合」の設立認可を頂くことができました。

新施設は、『暮らし・仕事・出会い 人・情報が交わる「まちつむぐ、倉敷阿知」』をコンセプトとし、賑わい文化の街づくりを目指したいと想っています。完成時には、住み慣れた人々が「明るく安全で活気のある街になった」、倉敷市に訪れる方々が「倉敷らしい素敵な施設だ！立ち寄ってみたい！住みたい！」、そして権利者・関係権利者の皆様が「よい街づくりのお手伝いができた」と喜んでもらえるよう、熱い思いを持って取組み、次の世代へ永久に繋げていきたいと心から願って止みません。

今後とも、事業へのご理解とご協力のほど、よろしくお願いいたします。

理事長 内田 耕太郎



佐藤副理事長



内田理事長



森下副理事長

2. 事業概要

（1）地区、事業及び施行者の名称

地区の名称	倉敷市阿知 3 丁目東地区	事業の名称	倉敷市阿知 3 丁目東地区第一種市街地再開発事業
施行者の名称	倉敷市阿知 3 丁目東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

当地区は、倉敷市の玄関口である J R 倉敷駅と美観地区の中間に位置しています。駅に近接する好立地にも関わらず、地区内は、幅員 4m 未満の道路で都市基盤が不十分であり、木造老朽住宅が密集するなど、防災面で課題を抱えています。過去には複数の火災が発生しており、地区内の防災性の強化が喫緊の課題となっています。

地区の西側に位置する一番街商店街は、かつて衣料品問屋や芝居小屋の千秋座が連なり、活況のある「千秋座通り」として市民から親しまれていましたが、現在は、空き店舗が散見され、空洞化・衰退が顕著となっています。総じて当地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用がなされていない状況です。

2）事業の目的

高梁川流域圏の中核都市の玄関口である J R 倉敷駅に近接する当地区は、恵まれた立地環境にあるにもかかわらず、木造老朽建物が密集し、土地の合理的かつ健全な高度利用が図れていません。

従って、市街地再開発事業を施行し、都心部にふさわしい高度、多様化した商業機能の集積と定住人口増加に寄与する都市型住宅を配置し、併せて公共施設の整備を図ることで、J R 倉敷駅周辺の中心市街地活性化につながる賑わいを形成し、倉敷市の玄関口にふさわしい街づくりを行うものです。

（3）事業施行期間

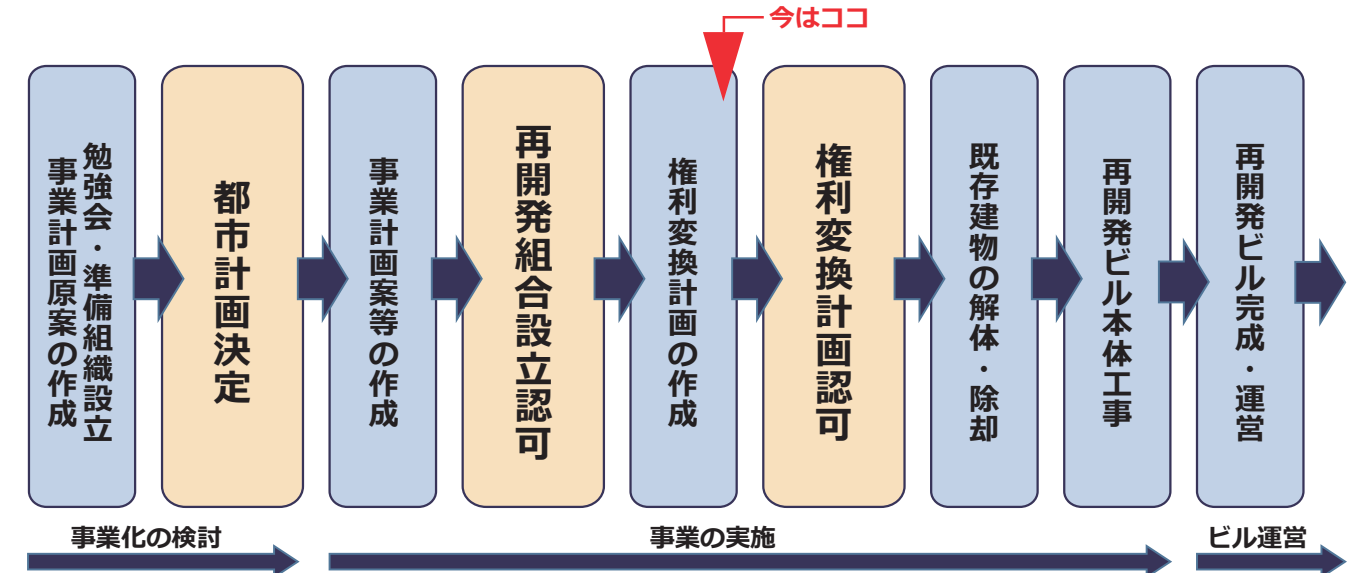
平成 19 年～平成 33 年度（予定）

（4）資金計画

収入金		支出金	
費 目	金 額	費 目	金 額
補助金	7,137	調査設計計画費	781
公共施設管理者負担金	578	土地整備費	406
保留床処分金	8,022	補償費	2,687
		工事費	11,374
		事務費・借入金利子	489
合 計	15,737	合 計	15,737

5. 再開発事業の流れ

再開発事業は、主に以下のような流れで進めていきます。当地区は、2018 年 12 月現在、権利変換計画認可に向けて、事業推進に取り組んでいます。



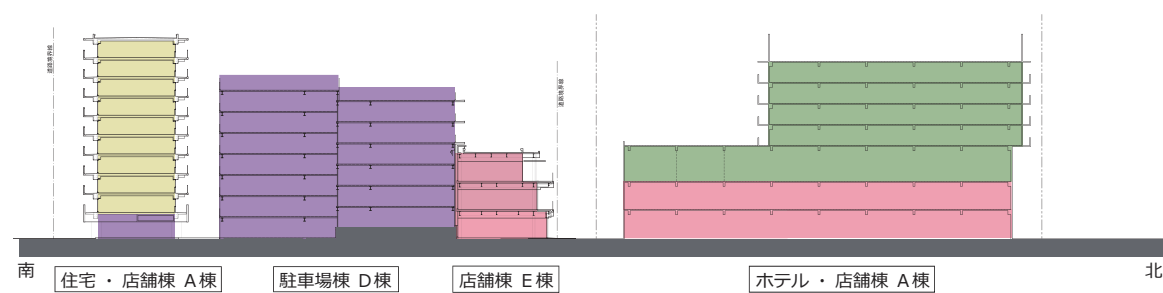
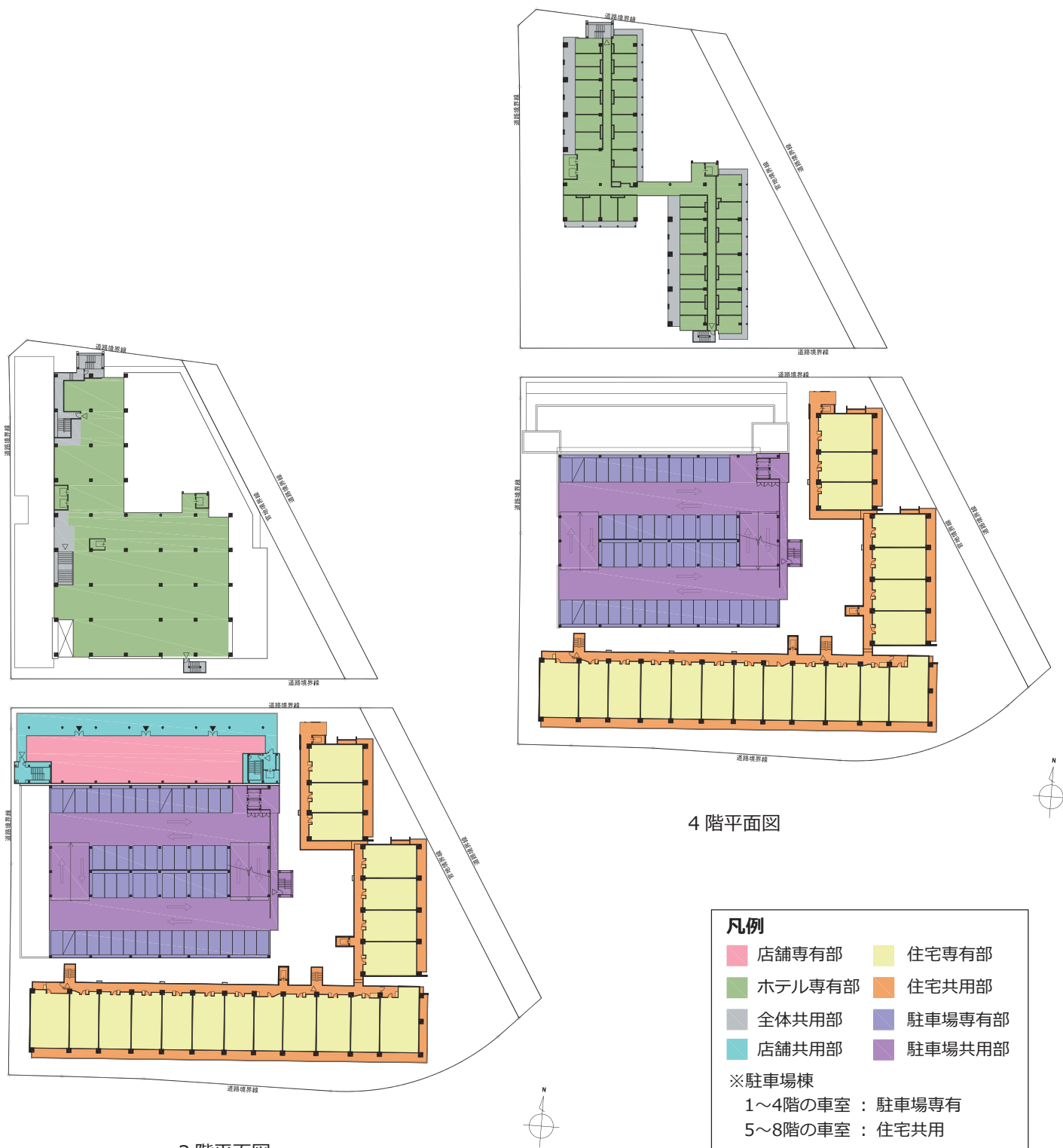
6. 事業経緯と今後の予定

年 月	内 容
2002 年 7 月	阿知 3 丁目東地区市街地再開発準備組合設立
2007 年 4 月	都市計画決定告示（第一種市街地再開発事業、高度利用地区）
2008 年 6 月	特定業務代行者として「安藤建設・藤木工務店共同企業体」を選定
2012 年 8 月	事業コンサルタントとして「株式会社アール・アイ・エー」を選定
2015 年 3 月	特定業務代行契約を変更し、特定業務代行者を「株式会社藤木工務店」に変更
2016 年 1 月	「旭化成不動産レジデンス株式会社・株式会社 NIPPO」と事業参画に関する覚書を締結
2017 年 8 月	都市計画（変更）決定告示（第一種市街地再開発事業、高度利用地区）
2018 年 3 月	組合設立認可公告
2019 年 3 月予定	権利変換計画認可公告
2019 年 6 月予定	解体除却工事着手
2019 年 9 月予定	施設建築物本体工事着手
2021 年 6 月予定	施設建築物本体工事完了

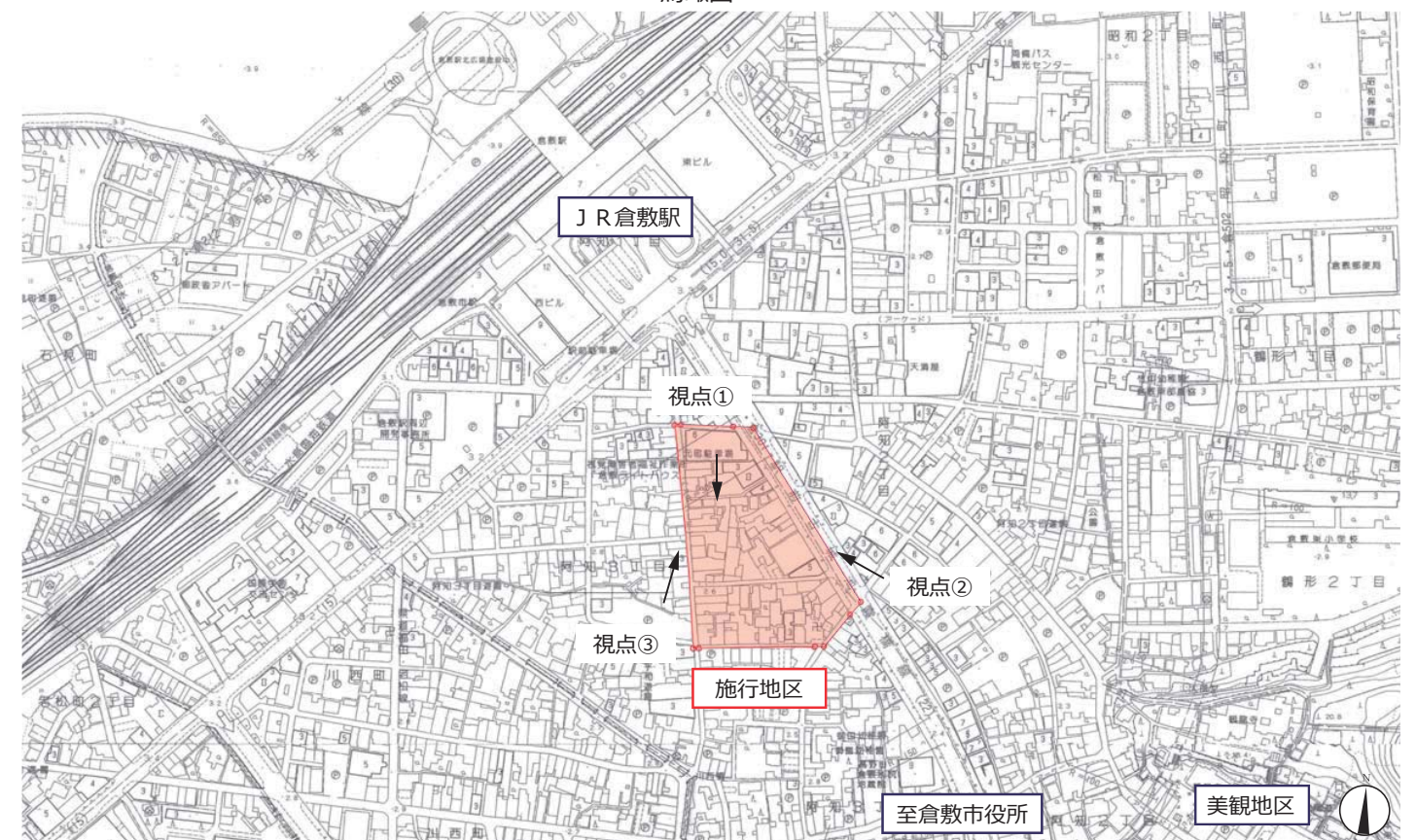
※事業関係者との協議・調整により変更となる可能性があります。

7. 事業協力者・協力機関等

指導・助言機関	国土交通省中国地方整備局、岡山県、倉敷市	施行者	倉敷市阿知 3 丁目東地区市街地再開発組合
特定業務代行者	株式会社藤木工務店	参加組員	旭化成不動産レジデンス株式会社 株式会社 NIPPO
建築設計	藤木工務店・RIA 共同企業体	評価・補償	株式会社谷澤総合鑑定所
法務顧問	ひまわり法律事務所	税務顧問	秋田税理士事務所
事業推進コンサルタント	株式会社アール・アイ・エー	商業コンサルタント	株式会社 AUC 計画研究所 マイライフ株式会社



鳥瞰図



施行地区位置図



視点①(市営駐車場屋上より)



視点②(東側より)



視点③(西側より)

3. 主な都市計画の内容

(1) 第一種市街地再開発事業

名 称		倉敷市阿知 3 丁目東地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 1.7ha				
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線道路	都市計画道路 3・3・倉 301 駅前古城池霞橋線	11.0m (全幅員 22.0m)	約 160m	都市計画道路整備済み
		区画道路	市道阿知 26 号線	8.0m	約 40m	拡幅
		区画道路	市道阿知 36 号線	6.0m	約 170m	拡幅
		区画道路	市道阿知 27・39 号線	12.0m	約 120m	拡幅
		区画道路	(仮称) 市道阿知 73 号線	6.0m	約 80m	新設
	公園及び緑地	種別	名称	幅員	備考	
		—	—	—	—	
	下水道	公共下水道区域内				
その他の公共施設	公共空地（面積約 800 ㎡）					
関 連 する 計 画	建 築 物 の 整 備 に 関 する 計 画	建築物		敷地面積に対する		主要用途
		街区番号	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合
		1	約 2,300 ㎡	約 11,000 ㎡ (9,000 ㎡)	約 7/10	約 30/10
	2	約 5,100 ㎡	約 29,500 ㎡ (22,000 ㎡)	約 7/10	約 30/10	
整 備 計 画	建 築 敷 地 関 連 計 画	街区番号	建築敷地面積			備考
		1	約 3,400 ㎡			
		2	約 7,100 ㎡			
住宅建設の目標		戸 数			備考	
		約 160 戸				

(2) 高度利用地区

面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度
約 1.7ha	50/10	20/10	7/10	200 ㎡

- ※ 1. ただし、建築基準法第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物にあっては 1/10 を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第 5 項第 1 号に該当する建築物にあっては 2/10 を加えた数値とする。
- ※ 2. 倉敷市景観計画（平成 22 年策定）により、建築物の高さの最高限度は 31m



計画図

4. 施設計画

(1) 施設計画の概要

	1 街区	2 街区
延べ床面積	約 10,840 ㎡	約 29,225 ㎡
建築面積	約 2,835 ㎡	約 5,540 ㎡
用 途	住宅、商業施設、宿泊施設	住宅、商業施設、駐車場
構造・規模	鉄骨造、鉄筋コンクリート造・地上 7 階建	鉄筋コンクリート造、鉄骨造・地上 10 階建
備 考	住戸数 177 戸、駐車台数 371 台（うち住宅用 175 台、市営 196 台）、駐輪場台数 569 台（うち住宅用 267 台、施設用 155 台、市営 147 台）、宿泊施設客室数 152 室	

※事業関係者との協議・調整により変更となる可能性があります。

(2) 施設建築物平面図・断面図

