

社会資本総合整備計画（事後評価シート）

令和4年12月

計画の名称	倉敷市阿知3丁目東地区のにぎわいの再生と住環境の向上（期）										重点配分対象の該当		○								
計画の期間	平成29年度～令和3年度（5年間）					交付対象	岡山県倉敷市														
計画の目標																					
『倉敷市の玄関口および美観地区周辺にふさわしい賑わいのあるまちづくりを行うとともに、倉敷一番街商店街の再生に寄与する。』 『建築物の耐震化や防火対策を行うことにより、安全で安心できる住まい・まちづくりを実現する。』																					
計画の成果目標（定量的指標）																					
・本地区周辺の歩行者通行量を874人/日（平成28年度）から1,100人/日（令和3年度）に約25%増加させる。 ・本地区の都市機能を再生し、居住者人口を約90人（平成28年度）から約500人（令和3年度）に増加させる。 ・本地区の建物の不燃化率（建築面積ベース）を14%（平成28年度）から100%（令和3年度）にする。																					
定量的指標の定義及び算定式						定量的指標の現況値及び目標値						備考									
歩行者通行量：隣接する倉敷一番街商店街の歩行者通行量（毎年夏季の日曜日に実施している歩行者通行量調査の数値）						当初現況値 （H28）		中間目標値 （H31）		最終目標値 （R3）											
						874人/日		－		1,100人/日											
						約90人		－		約500人											
						14%		－		100%											
地区不燃化率：登記簿等において確認できる本地区の建物の非木造率 （非木造建築物建築面積/建築物層建築面積，%）																					
全体事業費		合計 （A+B+C+D）		2,585百万円		A	2,585百万円		B	0百万円		C	0百万円		D	0百万円		効果促進事業費の割合 C/（A+B+C+D）		0.0%	
事後評価																					
○事後評価の実施体制、実施時期																					
事後評価の実施体制										事後評価の実施時期											
										令和4年12月											
当計画の事業は、都市再生整備計画の関連事業に位置付けられていることから、倉敷市建設局まちづくり部において評価を実施した後、学識経験者等の第三者で構成される倉敷市中心市街地活性化協議会に意見を伺う。										公表の方法											
										倉敷市ホームページに掲載											
1. 交付対象事業の進捗状況																					
交付対象事業																					
A 基幹事業																					
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用便益比	備考					
A16-001	再開発	一般	倉敷市	間接	再開発組合	倉敷市阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業	商業、住宅等 1.7ha	倉敷市	H29	H30	H31	R2	R3	2,484	1.07	()	はスマートウェルネス住宅等推進事業を示す				
A16-002	住宅	一般	倉敷市	間接	再開発組合	倉敷市阿知3丁目東地区暮らし・にぎわい再生事業	多目的ホール、会議室	倉敷市						(4,092)	1.26						
A16-001事業については、令和2年度からスマートウェルネス住宅等推進事業（地域生活拠点型再開発事業）に移行									合計					2,560							
														(4,092)							
B 関連社会資本整備事業																					
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 （延長・面積等）	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用便益比	備考					
									H29	H30	H31	R2	R3								
									合計												
C 効果促進事業																					
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	備考						
									H29	H30	H31	R2	R3								
									合計												
D 社会資本整備円滑化地籍整備事業																					
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （面積等）	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	備考						
									H29	H30	H31	R2	R3								
									合計												

2. 事業効果の発現状況、目標値の達成状況					
定量的指標に関する交付対象事業の効果の発現状況		・再開発ビルの整備により177戸の住宅が供給され、現在供給された全ての住戸に居住されており、街なか居住が大幅に増加（90人 300人）した。また、商業施設の集積による歩行者通行量の増加により、回遊性が促進されるとともにまちの賑わいが生まれ、中心市街地の新たな拠点として、地域の活性化と魅力が向上している。 ・本事業においては、公共空地と歩道および民間の空地部を一体的に整備したことにより、統一した意匠での景観形成がなされている。街区中央には官民境界にとらわれず、約500㎡のまとまったオープンスペースを確保したことにより、その空間を活用したオープンカフェやマルシェ等のイベントが活発に行われるようになり、賑わいが創出され、歩行者通行量も増加傾向にある。また、公共空地と歩道の整備にあたっては、通行機能・滞留機能の役割を明確に分離し、滞留機能の空間には植栽・ベンチ等の休憩施設を設置したことで、安全かつ快適な癒し空間が確保されたことにより、地区を訪れる方も増加傾向にある。 ・本事業により建物が不燃化されたことから、地区内での火災の発生を防ぐだけでなく、延焼の危険性も解消され安全性が高まり住環境が向上した。			
定量的指標の達成状況	指標1 本地区周辺の歩行者通行量	最終目標値	1,100人/日	目標値と実績値に差が出た要因	目標値を満足出来なかった要因は新型コロナウイルス感染症拡大に伴う観光客の激減、地域住民の外出自粛等の影響と考える。（計画時における歩行者通行量の現況値は874人/日であり、事業完了後の実績値は増加していることから一定の事業効果はあったものと判断される。）
		最終実績値	965人/日		
	指標2 本地区の居住者人口	最終目標値	約500人	目標値と実績値に差が出た要因	住宅供給戸数が減数（計画策定時191戸 実供給戸数177戸）となったことが一点と、1世帯当たりの居住者数が想定していた人数を下回った（計画策定時2.41人（倉敷市平均世帯人口） 地区内平均世帯人口実績値1.69人）ことが目標値と実績値に差が出た要因である。（計画時における居住者人口の現況値は90人であったこと、また、現在の入居率は100%であり、事業効果は十分にあったものと判断される。）
		最終実績値	約300人		
	指標3 本地区の建物の不燃化率	最終目標値	100%	目標値と実績値に差が出た要因	全ての施設建築物が非木造建築物で整備されたため目標どおり達成。
		最終実績値	100%		
定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況（必要に応じて記述）		・令和3年10月に新街区「あちてらす倉敷」としてグランドオープンを迎えて以降、当地区で活動する事業者等で構成された「あちてらす倉敷まちづくり協議会」と都市再生推進法人と協働でエリアマネジメントを実施している。マナー啓発や美化活動等により良好で快適な環境を維持するとともに、公共空地と民有地が一体となったオープンスペースを活用して賑わい創出活動にも取り組んでおり、地区の魅力が向上している。加えてオープンスペースの活用については、事業区域外の店舗と連携したイベントも開催し地域交流も促進し、賑わいが広く波及している。 ・事業区域の外周道路を拡幅したことにより、緊急車両の通行が確保され円滑な消防活動が行えるとともに、延焼も抑止され地域の安全性・防災性が向上している。また、水害への対策にも重点を置き、官地、民地を合わせて、約2,500㎡を透水性ブロック舗装とし、雨水貯留ブロックや、雨水浸透ますの設置により雨水処理能力の強化を図ったことから防災性が向上している。 ・再開発ビルの整備により、地区中央に東西間をつなぐ公共空地を整備したことにより、既存商店街（倉敷一番街商店街）との回遊性も高められたことから、既存の店舗がリノベーションを行ったりこれまで散見されていた空き店舗にも新たな店舗が出店するなど地域活性化の効果が発現している。 ・北棟内に整備した多目的ホール・会議室では、会合・講演会・展示会など、多種多様な催事等に利用されており、中心市街地に人の流れを生み、賑わいが創出されている。			
3. 評価に対する第三者のご意見					
・事業完了後は倉敷中央通り西側の活気が増しており、賑わいの創出に寄与しているものと評価する。新型コロナウイルス感染症の影響により中心市街地全体の歩行者通行量が減少するなか、事業対象地区周辺で増加していることは、本事業による効果が発現したものと考えられる。 ・居住人口の目標を達成することはできなかったが、本事業の効果が周辺地域に波及し、中心市街地全体の人口増加に繋がることを期待している。 ・新築マンションの住人は単身世帯が多く、実際の生活者が見えないという話も聞くので、住民数が未達成なのは問題と思う。 ・芝生広場の活用や千秋座通り（倉敷一番街商店街）飲食店舗の商況など、賑わいの数値的な評価も期待したい。 ・20年以上の歳月をかけて完成させたこのプロジェクトの経験をこれからのまちづくりに生かしてほしい。 ・入居テナントの選定には課題があり、空室率の改善を早急に行う必要がある。					
4. 特記事項（今後の方針等）					
・本整備計画において、阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業が計画年度内に完了し、3つの指標の目標値を全て満足する結果に至ってはいないが、一定の効果は生み出すことができ、「倉敷市阿知3丁目東地区のにぎわいの再生と住環境の向上」という目標は概ね達成された。 当地区においては今後とも、都市再生推進法人・あちてらす倉敷まちづくり協議会との連携を通じて、市の玄関口および美観地区周辺にふさわしい都市空間を保持していくとともに、倉敷駅前から中心市街地全体への回遊性の向上を図ることで、中心市街地の更なる活性化を推進していく。 ・当地区において、安全で快適な魅力ある住環境の形成を行ったことから、今後においても、連続性のある景観や歩行空間および癒し滞留空間の整備を推進し、倉敷市の玄関口に相応しい、緑の潤いや風格の感じられる駅前景観の形成を図っていく。 ・本事業は地域防災の強化と新たな賑わいと交流の拠点を整備したことが評価され、「ジャパン・レジリエンス・アワード(強韧化大賞)」の最高位であるグランプリを受賞した。この受賞を契機とし、今後も災害に強い安全・安心なまちづくりに取り組んでいく。					