

岡山県南広域都市計画第一種市街地再開発事業の変更（倉敷市決定）

都市計画倉敷市阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

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 1.7 ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	都市計画道路3・3・倉301駅前古城池霞橋線		11.0 m (全幅員22 m)	約 160 m	都市計画道路整備済
		区画道路	市道阿知26号線		8.0 m	約 40 m	拡幅
		区画道路	市道阿知36号線		6.0 m	約 170 m	拡幅
		区画道路	市道阿知27・39号線		12.0 m	約 120 m	拡幅
	公園及び緑地	種 別	名 称		面 積	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1,200㎡）						
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	(参考) 高度利用地区の制限内容
		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	住宅 店舗 駐車場	容積率の最高限度：50/10 容積率の最低限度：20/10 建ぺい率の最高限度：7/10 (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8/10、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9/10) 建築面積の最低限度：200㎡
2	約 5,100㎡	約29,500㎡ (22,000㎡)	約7/10	約30/10			
建築敷地の整備に関する計画	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						

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

変更理由

別添変更理由書のとおり

## 変更理由書

### 1 都市計画の決定の経緯

当該地区は、交通拠点であるＪＲ倉敷駅から美観地区方面へ伸びる都市計画道路駅前古城池霞橋線と、古くからの商店街である一番街商店街に挟まれる街区であり、倉敷駅から約２００メートル弱の至近距離に位置し、倉敷市を代表する中心市街地の重要な一角を占めている。

しかし現況は、低層で敷地規模の小さい建物がほとんどであり、立地条件に見合った土地利用がなされていない。特に都市計画道路駅前古城池霞橋線の西側は老朽化した木造の住宅が密集しているうえに道路整備も不十分で、防災上の大きな不安を抱えているが、接道条件の悪さや権利関係の複雑さなどから個別での建物更新が進まない状況にある。住民の減少と高齢化も進み、一番街商店街も空き店舗が増え、活気が失われつつあるなど、数々の問題が集積している地区である。

このため、当該地区の個別敷地を統合し、倉敷市の玄関口にふさわしい都市機能の更新を進め、良好な都市景観、安全で快適な都市環境を創造するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある。これを受け平成１９年度に倉敷市阿知３丁目東地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行い、平成２９年度には施設規模の見直しに伴い都市計画決定を変更し事業を推進してきたところである。

### 2 変更理由

本都市計画では、市街地再開発事業により一体的に整備される区域を迂回することなく通行できる通路として、区域中央部に自転車歩行者専用道路（（仮称）市道阿知７３号線）を配置した都市計画の変更を平成２９年度に行っている。

社会資本の整備は、未来への投資であり、質の高い社会資本ストックを将来世代に確実に引き継いでいく必要があり、中でも中心市街地の公共空間は、従来の通行機能だけでなく、一体的な景観形成や地域づくり、人々が集い、憩い、多様な活動を行うことができる滞在機能を重視した整備の必要性が強く求められている。

倉敷市では、前述の時勢に鑑み、まちなかを車中心から人中心へと転換する「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の実現を目指し、令和３年度施行予定の倉敷市第七次総合計画、立地適正化計画において、ウォークブルな公共空間の整備等を進めることとしている。また、都市再生整備計画（倉敷市中心市街地活性化基本計画第三期計画地区）においても、当該区域を滞在快適性等向上区域に位置付け、官民一体となって憩い・くつろぎの場となる滞在空間の創出を目指している。

当該区域には都市計画道路３・３倉３０１駅前古城池霞橋線に並行して歩行者の滞在やにぎわい創出のための公共空地が位置付けられている。この公共空地とつながる区域中央部の通路の位置付けを、道路から公共空地へ変更し一体的に整備することで、オープンカフェやマルシェ等の柔軟な実施が可能となり、ウォークブルでにぎわいのある中心市街地の形成に寄与するものである。

このような背景を踏まえ、現在の都市計画のうち公共施設の配置及び規模の変更を行うものである。