



俯瞰



東側より全景を見る。左が2街区、右が1街区

倉敷市阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業 あちてらす倉敷

岡山県倉敷市

設計／藤木工務店・RIA共同企業体 監理／アール・アイ・エー
施工／藤木工務店

事業概要

計画地は、倉敷市の玄関口であるJR倉敷駅と全国的に有数の観光地である美観地区との中間に位置し、駅に近接する好立地にもかかわらず、幅員4m未満の道路が多く、都市基盤が不十分なことに加え、木造老朽住宅が密集する等、防災面と都市環境において課題を抱えていた。また、計画地の西側に位置する(旧)一番街商店街は、かつて、衣料品問屋や芝居小屋の「千秋座」があり、「千秋座通り」として市民に親しまれていたが、郊外型の大型商業施設の立地等により空き店舗が増加し、かつての活気を取り戻せない状況にあった。このため、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、JR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

ことを目的として、市街地再開発事業を活用したまちづくりが行われた。

まちづくりの検討は、地区住民の発意により再開発の機運が高まった1994年のまちづくり協議会発足を契機にスタートし、2018年3月に市街地再開発組合を設立、2019年3月の権利変換計画認可等を経て、2021年8月に建築工事が完了した。

(滝田憲作、小田真太郎／アール・アイ・エー)



滝田 憲作……たきた けんさく
1976年長崎県生まれ。2001年大阪市立大学大学院工学研究科建築学専攻前期博士課程修了。同年アール・アイ・エー入社。現在、同社大阪支社計画二部部長



小田 真太郎……おだ しんたろう
1988年奈良県生まれ。2013年筑波大学大学院システム情報工学研究科社会システム情報工学専攻修士課程修了。同年アール・アイ・エー入社。現在、同社大阪支社計画一部主任

建築計画

豊かな歴史的資産と文化が醸成された倉敷。構想から約30年の時を経て、過去から未来へ、人と人、街と街を「つむぐ」、新たな場所として生まれ変わることを目指した。本計画の特徴は、建物と公共空地との調和・連携である。敷地を北側(1街区)と南側(2街区)に分け、この街区間と東側の倉敷中央通りに面して公共空地を計画しており、市が所有する公共空地と再開発ビルの民有地を官民境界にとらわれず一体的に整備することで、オープンカフェやイベント開催等に活用可能なオープンスペースを形成している。建物側も底による軒下空間やサンクンガーデンを計画し、様々なアクティビティに対応できるよう配慮している。南北約150mにも及ぶ東側の公共空地にはベンチや多様な植栽を分散配置し、ヒューマンスケールの居場所を数多く創出した。中央の芝生広場は、日常

的には子どもの遊び場として、イベント時にはマルシェなどが行える設えとしている。公共空地で人々が憩い、屋外に市民の活動が表出することで、倉敷の新しい風景の一部を形成している。建物の外観計画は、倉敷市の玄関口としてだけではなく、美観地区周辺にふさわしい景観づくりが求められた。計画建物は様々な用途を複合化した施設であり、階高や構造形式など様々な要素が異なるため、バラバラで統一感の無い街並みとならないよう、倉敷市景観計画に基づき建物高さを31mまで抑え、庇や格子等のデザインコードを設け、1街区と2街区を一体的な景観となるよう計画している。また、白壁・木格子・レンガ・瓦といった美観地区で見られる色彩や素材を取り入れた計画とし、華美な装飾ではなく、落ち着いた雰囲気と上質で洗練されたデザインとし、地域の人々が誇れる新たなランド

マークの創出を目指した。「倉敷らしさ」を感じられ、歩く楽しさを享受できるウォカブルな空間と、建物内外に居心地の良い滞在スペースや地域の活動を支える場を創ることで、人々の回遊を促進し、にぎわいがまち全体へ波及していくことを期待する。

(辻村一義、種橋麻里／アール・アイ・エー)



辻村 一義……つじむら かずよし
1981年北海道生まれ。2007年首都大学東京大学院工学研究科建築学専攻修士課程修了。同年アール・アイ・エー入社。現在、同社大阪支社設計一部副参事



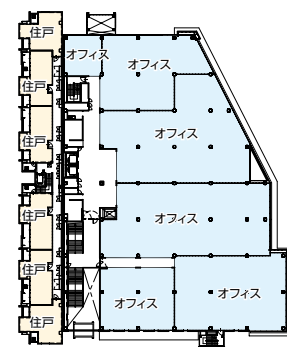
種橋 麻里……たねはし まり
埼玉県生まれ。2017年東京大学大学院工学系研究科建築学専攻修士課程修了。同年アール・アイ・エー入社。現在、同社東京本社設計二部副主任



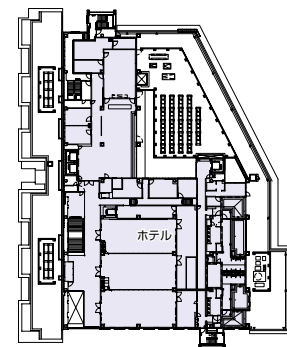
配置図 縮尺 1/2,000



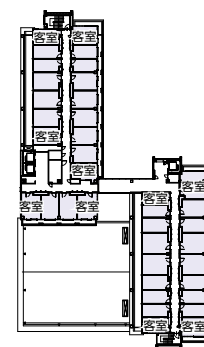
上／中央の公開空地
左中／1街区東外観 右中／2街区東側外観 左下／1街区南西側外観 右下／2街区西側外観



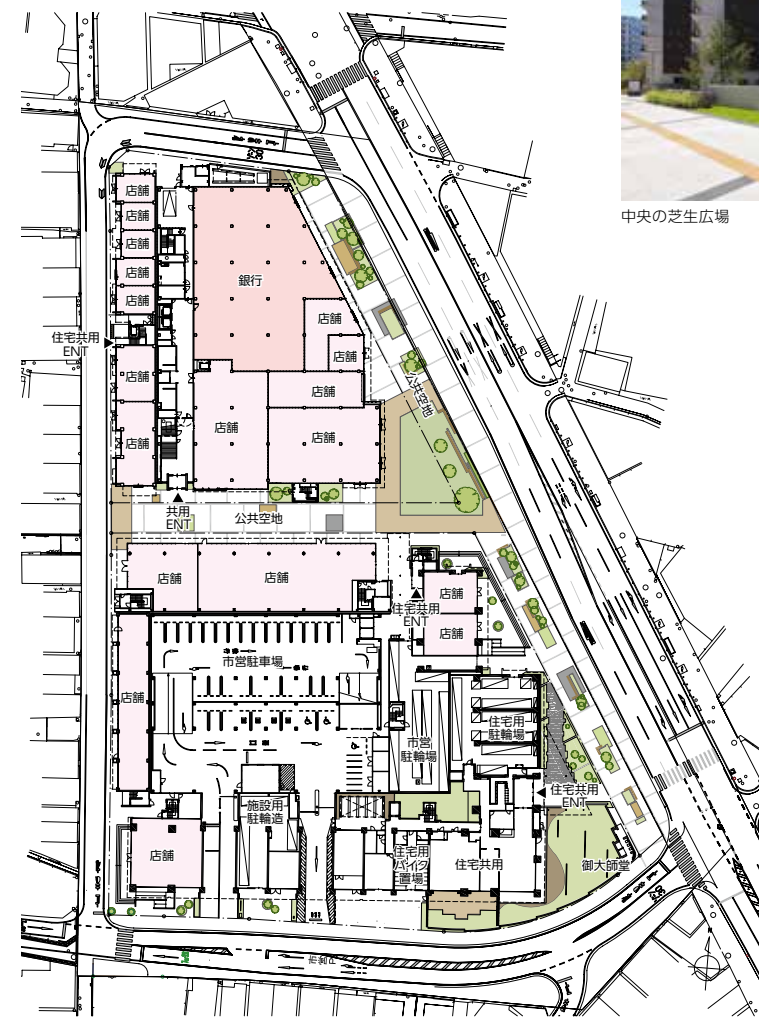
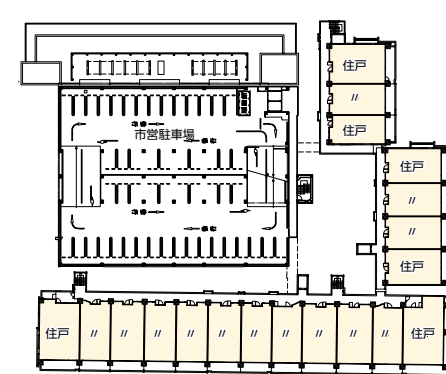
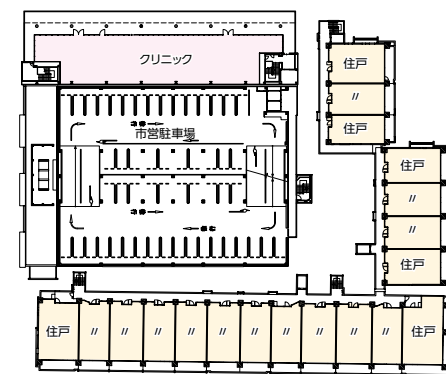
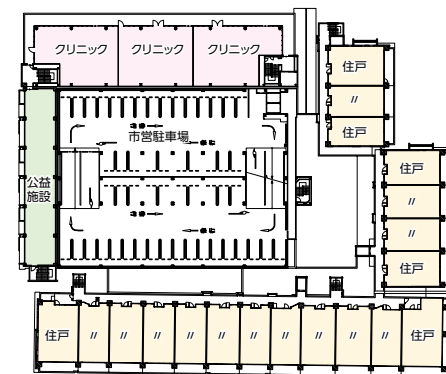
2階平面図



3階平面図



4階平面図



配置・1階平面図 縮尺1/1,500



中央の芝生広場



東側の公開空地



1街区エントランス



1街区 上段 上／ホテルロビー 左下／ホールホワイエ 中下／多目的ホール 右下／ホテル客室
2街区 下段 左／住宅エントランスロビー 右上／住宅ライブラリーラウンジ 右下／屋外デッキ夜景



施工計画

施工計画を策定する上で重点を置いたのは、既設建物の解体から施設建物・周辺インフラ整備完成に至るまで、経済的で、高品質かつ短納期で完成させるネットワーク工程であった。施工計画実施にあたってのウエイト配分は、建物の主要構造・地業仕様・山留め工法・地下処理工法・総合仮設計画、8棟+2付属屋の施工順序の決定、既設建物の解体と下水道他インフラの迂回・撤去（周辺道路整備を含む）について特定業務代行者として設計段階からの参画に約10%、実際の施工期間に



2019年6月
工事着手前



2019年12月14日撮影
1街区既設建物解体2街区地業工事



2020年7月31日撮影
1街区A棟基礎・B棟上部躯体工事
2街区ABCF棟上部躯体D棟鉄骨工事



2020年9月29日撮影
1街区A棟鉄骨工事
2街区全棟上部躯体工事



2021年4月30日撮影
外構・周辺空地道路整備工事

倉敷市阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業

あちてらす倉敷 データ

所在地 岡山県倉敷市阿知3-9-1・1-3-1

主要用途 共同住宅、ホテル、店舗、事務所、クリニック、公益施設、駐車場

建築主 倉敷市阿知3丁目東地区市街地再開発組合

設計 藤木工務店・RIA共同企業体

監理 アル・アイ・イー

藤木工務店

担当／池平晃一、山下 勉、谷岡和哉、佐藤和人

アル・アイ・イー

担当／総括：中尾武史 建築：辻村一義、種橋麻里、市川 楓、中神弘毅、岡本重春* 構造：鶴田正一、南出州朗、八木日出美 計画コンサル：奥村雅一、滝田憲作、小田真太郎 (*監理のみ)

設計協力

構造 織本構造設計

担当／三瓶文彦、福留陽介、熊倉尚哉

設備 新日本設備計画

担当／谷 清秀、大下繁治、濱田智之、西川圭司*、島田和幸* (*監理のみ)

施工 藤木工務店

担当／岡 一幸、高橋和宏、森本兼司、西山雄士、畝木 功、石池辰司、繁田浩輔、野田陵汰、土岐典弘、綱崎 樹、生田偉心、米井信二、佐々木啓輔、勝田隼人、坪倉陽平、安福政弘、平野雄大、常磐下魁人、竹内 健、八木聖弥、有働翔太、前里和雄、出射 翼、間野啓二、小野みちる、寺見かおり

設計期間 2017年5月～2019年9月

工事期間 2019年9月～2021年8月

約90%とした。

トータル工程（解体から、施設建物新築・周辺道路整備工事まで）28カ月の長丁場であったが、2街区既設建物解体→2街区F棟→ABC棟→E棟→D棟→1街区B棟→1街区A棟の施工順序とマイルストーン工程を綿密に関係者と協議し、都度確認・微調整を行い、関係者の方々から求められた要望を実現することができた。

工事を進める上で、厳しい局面（特に、新型コロナウイルス感染対策は、経験したこともなく三密対策での協力会社職方一人一人までの指示

徹底が確認しづらかった）もあったが、事業主である再開発組合、事業関係者（倉敷市・保留床取得者・地権者・再開発コンサル等）、設計監理者、関係協力会社ならびに地域方々のご協力により、無事竣工を迎えることができた。

（岡 一幸／藤木工務店）



岡 一幸……おか かずゆき
1960年大阪府生まれ、1979年藤木工務店入社。現在、同社倉敷支店工事部工事担当部長

【建築概要】

敷地面積 1街区：3,511.49㎡ 2街区：6,957.24㎡

建築面積 1街区：2,880.49㎡ 2街区：5,422.11㎡

延床面積 1街区：10,837.46㎡ 2街区：29,223.70㎡

建ぺい率 1街区：82.04%（許容90%）

2街区：77.94%（許容80%）

容積率 1街区：300.67%（許容500%）

2街区：327.77%（許容500%）

構造規模 1街区：S造・RC造 地上7階

2街区：S造・RC造 地上10階

最高高さ 1街区：31.00m 2街区：31.00m

軒高 1街区：27.90m 2街区：30.35m

階高 1街区：2.95m～5.40m

2街区：2.91m～4.30m

天井高さ 1街区：2.30m～3.20m

2街区：2.30m～3.00m

主なスパン 1街区：7.2m×7.2m

道路幅員 北側：8.0m、東側：22.0m、南側：12.0m、西側：6.0m

駐車台数 370台（住宅用177台、市営193台）

地域地区 商業地域、防火地域、岡山県南広域都市計画高度利用地区、倉敷川畔美観地区周辺眺望保全地区

共同住宅

戸数 1街区：6戸 2街区：171戸

住戸面積 1街区：52.52㎡～56.07㎡

2街区：63.10㎡～102.00㎡

ホテル

客室数 1街区：152室

客室面積 1街区：13.56㎡～28.76㎡

【設備概要】

電気設備 受電方式／1街区：高圧受電方式、低圧受電方式 2街区：高圧受電方式 変圧器容量／1街区：電灯Tr-500kVA×3、動力Tr-500kVA×2 2街区（住宅共用）：電灯Tr-150kVA×2、動力Tr-100kVA×1 2街区（店舗）：電灯Tr-200kVA×1,500kVA×2、動力Tr-200kVA×1,500kVA×1 予備電源／1・2街区：非常用発電機（住宅棟以外）

空調設備（1・2街区共通） 空調方式／空冷ヒートポンプ

エアコン 熱源／電気

衛生設備（1・2街区共通） 給水／受水槽方式、直結直圧方式 給湯／ホテル：貯湯式、住戸：瞬間式（ガス給湯器）、その他：瞬間式（電気温水器） 排水／屋内：分流方式

屋外：汚水・雑排水合流方式 公共下水道：合流方式

防災設備 消火／1街区：スプリンクラー設備、屋内消火栓設備、連結送水管設備 2街区：屋内消火栓設備、連結送水管設備、泡消火設備、移動式粉末消火設備 排煙／1街区：機械排煙、自然排煙 2街区：自然排煙

昇降機 1街区：乗用（13人乗）×3基、乗用（9人乗）×1基、人荷用（9人乗）×1基 2街区：乗用（13人乗）×4基、乗用（9人乗）×2基

特殊設備 2街区：ディスプレイ設備（住宅部のみ）

【主な外部仕上げ】

屋根 ウレタン塗膜防水、アスファルト露出防水

外壁 塗装、左官、タイル、レンガ

建具 アルミ製建具、鋼製建具

外構 コンクリート舗装ブロック

【主な内部仕上げ】

1街区：ホテルロビー 床／タイル、タイルカーペット

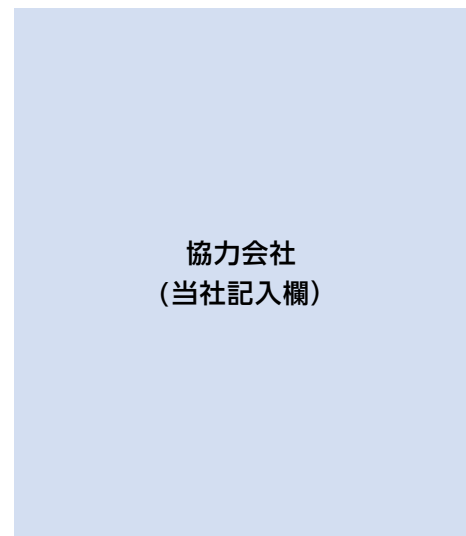
壁／左官、タイル、ビニルクロス 天井／塗装、ビニルクロス＋一部木角材

2街区：住宅ラウンジ 床／タイル、タイルカーペット

壁／タイル、ビニルクロス 天井／塩ビシート、ビニルクロス

撮影／㈱UK.STYLE

撮影／㈱UK.STYLE



協力会社
（当社記入欄）