

阿見東部地区都市再生整備計画

事後評価結果の概要

◎事後評価について

完了した事業と整備中の事業の概要、及びその事業効果をご紹介します。この度、事業終了に際し、交付金を活用したまちづくりの事後評価を実施し、まちづくりの成果や今後のまちづくり方針などを事後評価シートにとりまとめました。

本概要は、その事後評価結果の主な内容について、まとめています。

◎阿見東部地区のまちづくりの概要

区域面積：477ha

事業期間：平成25年度～平成29年度（5カ年）

事業費：323.8（百万円）

【まちづくりの目標】

大目標：商業・産業・居住空間等の融合による良質で豊かなまちづくり

目標 1

優れた景観と高い機能性を有する良好な住環境を形成し、魅力ある豊かなまちづくりによって地域の活性化や土地利用の推進を図る

事業の実施

事業効果①

・景観や憩い、安らぎに配慮した魅力ある街並みの形成

事業結果

近隣公園（ふれあいの杜公園）と5つの街区公園の配置によりバランスの良い快適で安全な土地利用が進んだ

目標 2

新旧市街地間のバランスの取れた質の高いまちづくりによって地域の振興を図る

事業の実施

事業効果②

・新旧市街地ともに安全性の高い環境の充実と地域の振興

事業結果

優れた景観とバランスのとれた良好な住環境の形成と安全で魅力ある豊かなまちづくりが進んだ

【主な実施事業】

■ふれあいの杜公園

- 阿見東部地区の原風景である谷戸や農地などの自然的な特色と土地区画整理事業による都市的な特色が調和した個性と魅力あふれる質の高い都市空間づくりとして平成27年に開園しました。



- あみプレミアム・アウトレットがある竜ヶ崎阿見線バイパスと町道赤太郎通り線の交差点近くの恵まれた立地環境に整備しました。

① 吉原近隣公園整備

◇事業効果 ① ②



【整備前】

【整備後】

遊びの広場

② 西工区街区公園 1

◇事業効果 ① ②

- 細長い園路を軸にベンチや四阿を設置し、西工区街区公園2及びふれあいの杜公園と連続性を持たせるように2,500㎡の公園を整備しました。



【整備前】

【整備後】

③ 西工区街区公園 2

◇事業効果 ① ②

- 広場と園路は、小さな子どもが駆け回っても安全な透水性のある舗装で覆い、ふれあいの杜公園と連続性を持たせるように 4,700 m²の公園を整備しています。



【整備前】



【整備後】

- 遊具、ベンチ、四阿、水飲み場を整備します。

④ 西工区街区公園 3

◇事業効果 ① ②

- 小さな子どもからお年寄りまで、誰もが楽しめ、愛着の持てる身近な緑空間として、既存樹林を活かした緑空間を持つ 3,900 m²の公園を整備しました。



【整備前】



【整備後】

- 多目的広場、遊具広場、休憩広場、四阿、ベンチ、水飲み場を整備します。

⑤ 南工区街区公園 3

◇事業効果 ① ②

- 小さな子どもからお年寄りまで、誰もが楽しめ、愛着の持てる身近な緑空間を創出しつつ、農地や樹林地の景観に調和するよう既存樹林を活かした緑空間を持つ 5,400 m²の公園を整備しています。



【整備前】



【整備後】

- 多目的広場、遊具広場、休憩広場、四阿、ベンチ、水飲み場を整備します。

⑥ 南工区街区公園 4

◇事業効果 ① ②

- 小さな子どもからお年寄りまで、誰もが楽しめ、愛着の持てる身近な緑空間として、既存樹林を活かした緑空間を持つ 2,600 m²の公園を整備します。



【整備前】



【整備後】

- 多目的広場（地下に雨水貯留槽を整備）、四阿、ベンチ、水飲み場を整備します。

⑦ 町道第 0207 号線の道路修繕

◇事業効果 ②

- 阿見吉原土地区画整理事業区域と既存市街地との交通問題など、早急な安全性強化及び交通環境の充実のため、既存幅員 4mから 5mに拡幅し、併せて不陸を修正し、道路両側に排水溝を整備しました。



【整備前】



【整備後】

⑧ 緑地整備

◇事業効果 ②

- 阿見吉原土地区画整理事業区域の区域境界に平行して整備する区画道路と区域界の間、面積 1,300 m²に質の高い道路景観が生まれるよう緑地を整備しました。



【整備前】



【整備後】

◎事後評価の概要

事後評価の結果は、以下のとおりです。

【事業効果を計測する数値指標の達成状況】

①当初指標の結果

計画の中で設定した数値指標の達成状況は、以下のとおりです。

目標達成度

- ：評価値が目標値を上回った場合
- △：評価値が目標値には達していないものの、事業後の数値変化の傾向よりは改善していると認められる場合
- ×：評価値が目標値に達しておらず、かつ事業後の数値変化の傾向よりも改善が見られない場合

指標名	事業前の数値	事業後の目標値	評価値	達成度	一年以内の見込み
指標1 まちづくりに対する満足度	57.6%	79.4%	55.6%	×	なし
指標2 建築件数	16件	60件	86件	○	—

《 指標1：まちづくりに対する満足度 》

近隣公園、緑地、町道整備、加えて大街区等の土地活用も進展し町民が快適で安心して暮らせる住環境が整いつつあることから「まちづくりに対する満足度」の向上を目指したが、現在3つの街区公園が平成29年度中の完成を目指しており、また、もう1つの街区公園は平成30年度の完成に向けて整備を進めている状況にあります。

街区公園の大半が整備中であることから、目標値を上回らなかったため目標達成度は×としました。

《 指標2：建築件数 》

阿見吉原土地区画整理事業の東工区は、平成26年度から平成29年9月時点までに73件の届け出があり、59件完成しました。また、平成25年度以降着工の南工区及び西工区内は40件の届け出があり、19件完成し合計78件となりました。

目標値を超えたので達成度は○としました。

②その他の数値指標の結果

計画の中で設定した数値指標以外に、小目標や達成度が〇にならない指標を補完するため、設定しました。

- ・指標1と2を補完して、優れた景観と高い機能性を有するバランスのとれた良好な住環境と安全で魅力ある豊かなまちづくりが進行していることを説明するため、その他の数値指標1：「町並みや景観に関する満足度」を設定しました。
- ・さらに、『景観形成道路の景観形成ガイドライン』を活用した竜ヶ崎阿見線バイパスの一体的な沿道景観形成や環境と地形を活かした近隣公園、街区公園の整備により優れた景観づくりや良好な住環境づくりが進んでいることを説明するため設定しました。

その他数値指標の達成状況は、以下のとおりです。

指標名	事業前の数値	評価値	達成度
その他の数値指標1 町並みや景観に関する満足度	55.2%	61.6%	効果あり

《 その他の数値指標1：町並みや景観に関する満足度 》

「景観形成道路の景観形成ガイドライン」を活用した竜ヶ崎阿見線バイパスの一体的な沿道景観形成や環境と地形を活かした近隣公園、街区公園の整備により町並みや景観に対する満足度の向上につながり、従前値から6.4%増加したことから、効果ありとしました。

③定性的な評価

①と②でまとめた数値的な評価の他、事後評価アンケート調査により得られた意見や、実際に事業効果が見られたことなど、数値では表せない事業効果をまとめています。

○公園緑地里親制度を活用した地域住民団体による環境美化等に関するボランティア活動として地域住民や近隣民間企業により組織化された定期的な活動（スポーツゴミ拾い：スポGOMI）が実施され、地域のコミュニティ形成に寄与していると言えます。

○阿見吉原土地区画整理事業による「あみプレミアム・アウトレット」の誘致は、その後の大街区への企業誘致や物流センターなどの立地を実現し、さらなる商業施設整備の土地活用実現が見込まれており、商業施設や企業立地、定住化に寄与していると言えます。

○町道第0207号線（道路修繕：蓋付き排水側溝）整備は、路肩への脱輪の危険がなくなったことなど道路の安全性の向上に寄与していると言えます。

【まちの課題の変化】

今回の事業によって、まちの課題がどのように変わってきたのかをまとめています。

- 更なる当地区の活性化を図るために商業施設等の企業立地や定住化の促進が必要とされていたが、「あみプレミアム・アウトレット」や沿道への利便施設（セブン-イレブン阿見東インター入口店、株式会社カインズ・ロジ茨城営業所、ビッグモーター阿見店、ライトウインズ阿見ほか）を誘致することができました。
- 一般企業、物流センター等の企業誘致が実現し、さらに大街区の住宅開発と商業施設の一体的な土地活用が決まっており、地区全体の活性化が進んでいます。
- 近隣公園や住宅地に近接して配置された街区公園の整備も進んでおり、計画的でバランスの取れた公共施設の整備による良好な環境の創出が進んでいます。
- 急激な都市化によって既存市街地では交通問題などの様々な課題が懸念されていたが、町道 0207 号線（道路修繕）整備が進み、新・旧市街地間のネットワーク強化により利便性の向上に寄与しています。
- いぶきの丘通りは『景観形成道路の景観形成ガイドライン』による道路景観が形成され、優れた町並みや景観の向上に寄与しています。

【今後のまちづくりについて】

今回の事業を踏まえ、今後のまちづくりについてまとめています。

- 本事業区域外の行政区[君島][上条]などの市街化調整区域においては、都市計画法34条（開発許可の基準）12号の県条例で定める区域に指定し、住宅が建てられるようにしてまちづくりを進めています。
- 良好な住環境づくり、道路の維持管理などを住民参加型で継続的に推進していきます。