

# 進めよう 再開発！

第2号

ともにつくりよう市川駅南口のまち

**施設計画の見直し要望受け**

## コンサルタント試案の説明会開く

本年2月に事業認可を取得した施設計画に対し、多くの権利者の方から見直しの要望があったため、これを受けてコンサルタントが作成した施設計画の試案説明会を7月16日に西消防署で開きました。



**権利者のご理解ご協力いただき事業進めたい**

これまでの計画では「共益費が高い」「内装が自己負担になる」「生活再建が図れない」などのご意見が寄せられておりました。また、本年5月には、店舗の配置・動線・補償について見直してほしいとの要望書が権利者の皆様から提出されました。

計画は皆さんの財産に関する重要なことです。したがって、不満が表明されている現計画で事業を進めても最終的な合意にはいたりません。そこで、今回皆様のご要望を受けたコンサルタント作成試案の説明会を開催させていただきました。

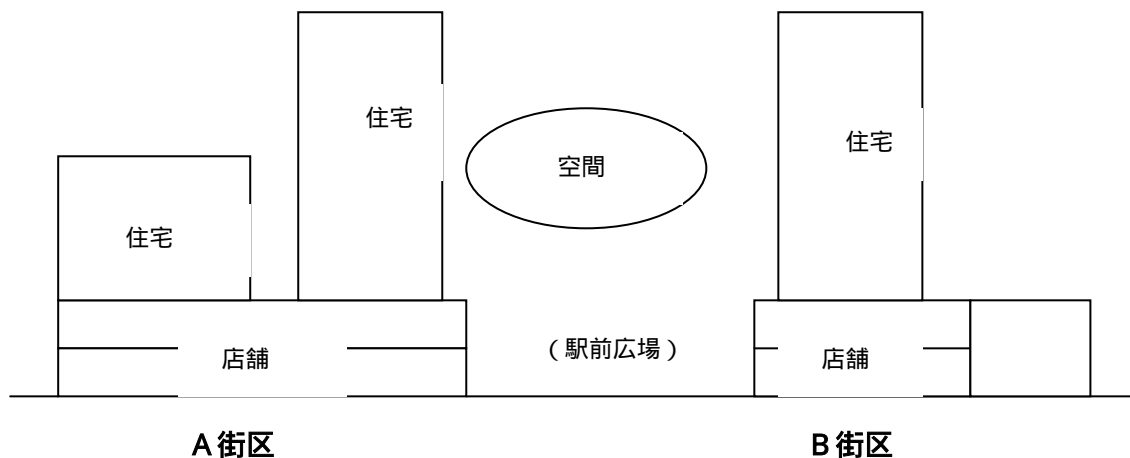
本来であれば、本年2月の事業認可取得後、権利変換へ向けての手続きというスケジュールでした。「なぜ今この時期に見直すのか」という意見、お叱りもいただいております。また、計画が若干遅れることにもなります。しかし、多くの皆様のご理解ご協力いただきながら事業を進めていきたいと考えております。

なお、説明会当日、ご出席いただけなかった方で、ご意見等がありましたら事務所までお寄せ下さい。

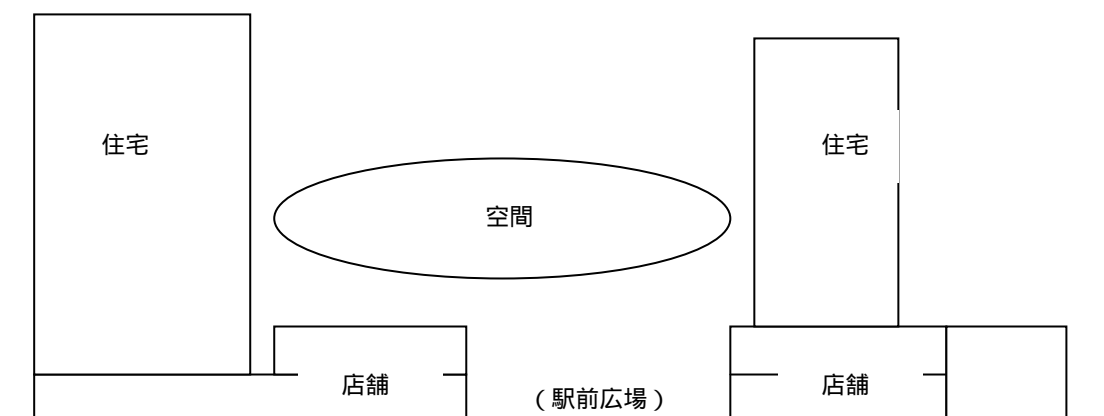
本号では、当日ご説明いたしましたコンサルタント試案について、概要を掲載いたしました。

## コンサルタントによる施設計画の試案

### 現計画



### コンサルタント試案



### 現計画とコンサルタント試案（コンサルタント説明）

現計画では、駅前空間の確保が十分とはいえないのではないかというご意見があります。コンサルタント試案としてのご提案は、A街区について、いま高層住宅が人気となっていることを踏まえ、2棟ある住宅棟を1棟にまとめて現計画より高層とし、店舗部分を低層として、空間を拡大しようというものです。

試案では、店舗部分の屋上となる3階が市川駅のホームとほぼ同じ高さになっています。この屋上に樹木などを植えれば、ホームから見た場合、また電車に乗っている人達に対して良いアピールになり、新たな市川市の名所となる空間ができるのではないかと考えます。

**A街区** タワー住宅と板状住宅を一つにまとめます。

**メリット** 店舗配置の自由度が増すことで、2階の開放的な店舗構成が可能となり、共益費についても幅広い選択ができます。

店舗と住宅の区分が明確になることで、人や車の動線が整理できます。駅前広場を中心として広い空間が確保され、個性的な空間演出が可能となります。

**B街区** 店舗・住宅の出入口及び駐車場などの配置、動線計画を見直すことで、現在検討中です。

なお、説明会終了後に権利者の皆さんによる「地権者協議会設立準備会」設立に向けた話し合いが行われました。

### 7月16日説明会の質疑応答要約

**Q** 地下に駐車場をつくるが、管理運営はどうなるのか。区分所有なのか、我々の資産として運用となるのか。

**A** 駐車場は住宅用と店舗用とがある。ビル管理組合ができれば、その管理となるだろう。また、所有は共有となる。

**Q** コンサルタント案で利益や共益費はどう変わるのか数字で示してほしい。

**A** 対比は示していく。ただし、従後はシミュレーションしか出ない。極力納得してもらえるような詰めたものでお知らせしたい。共益費は、次回に新旧案の具体的な比較を示したい。

**Q** 自分達の希望を述べる再開発にしたい。権利者の要望意見を集約する協議会をつくりたいが、市はどう対応してくれるのか。

**A** 権利者の皆さんの意見が集約できる協議会は市も望むもので、できるもの、できないものがあるが、協議という形で望みたい。

**Q** 一日も早い事業完成を切望します。

**A** 権利者の皆様の合意を得て、一日も早い事業の完成を目指しますのでご協力をよろしく申し上げます。

**Q** コンサルタント案が採用されたら、今後のスケジュールはどうなるのか

**A** 大枠での了解をいただければ、このような説明会を何回か開催し8月末までにまとめられれば、9月には全体説明会を開催し決めていきたい。

## 説明会で寄せられた要望の要旨

今後、施設計画の変更が実施されても、現在と同様の条件で計画されない場合は賛成できない。

転出する権利者と権利変換者を別々に考えてほしい。

A 街区の駐車場の面積を他の再開発用地として活用し駅前の活性化に対処される事を希望する。

## 権利者から協議会の設立が提案されました

7月16日の説明会において、参加された権利者の方から権利者の意見を事業に反映させるため、協議会を設立してはとの提案がありました。

：

市としても、協議会の設立は望むものであり、ご意見・ご要望を集約していただき、できるもの、歩み寄れるものを選択して早期に事業を実現したいと考えます。

## 営業調査にお伺いします

事業区域内で営業されている権利者の皆様には、再開発ビルに出店する場合、または地区外で再出店される場合の引越しや、開店手続きなどによる一時的な営業休止に伴う経費等の補償を行ないます。

これらの補償額を算定するために、営業調査を実施することになりました。

7月下旬から補償コンサルタントと市職員がお伺いしますので、ご協力をお願いいたします。

---

発行日 平成14年7月23日

発行者 市川市

編集者 市川駅南口再開発事務所

電話 047-324 0088

ホームページ <http://www.city.ichikawa.chiba.jp/>