

進めよう 再開発！

第3号

ともにつくりよう市川駅南口のまち

施設計画変更要望説明会

コンサル案へ活発な意見交換つづく

施設計画変更要望説明会の2回目を8月9日、市川西消防署で開きました。
当日は出席された権利者の皆さんから、多くの質問やご意見をいただきました。



コンサルタントが提示した模型写真です。江戸川から再開発ビル周辺を示したもので、写真中央上部が再開発ビルです。

第2回施設計画変更要望説明会の報告

2～3ページ

営業調査のお願い

4ページ

第2回 施設計画変更要望説明会の報告

コンサルタント試案を説明した第1回説明会（7月16日）に続き、さらに検討を加えた変更案を提示する説明会を8月9日に市川西消防署で開きました。

1. 施設計画について

1) 前回の説明会の報告（説明者 コンサルタント 高畑氏）

権利者の皆さんから、従来の施設計画では生活再建が図りにくいとの要望を受けて変更案を提示し、ご意見を聴く説明会を開いたこと。当日の質疑応答について報告しました。

2) 検討案の説明（説明者 コンサルタント 荒木氏）

映像によって広々とした駅前空間を確保する変更計画であることを説明しました。

3) 店舗ゾーニング案の説明（説明者 コンサルタント 飯村氏）

商業計画を作るうえで考えなくてはならない、立地条件、商圈、商業の展開、配置の基本方針と、市川駅南口地区の商業環境を考え、デイリーサービス型で小商圈・生活利便を意識した商業計画を提案しました。

市川駅南口地区の商業における中心ターゲットは、市川駅南口居住者と市川駅利用者、市川駅北口からの来街者を考えています。

また、現状の出店意向では店舗構成にかたよりのため、スーパーマーケット等の導入が不可避であることを説明しました。

4) 権利変換計画の方針について（説明者 コンサルタント 高畑氏）

商業権利床は従来よりも引き下げる方向で検討していること、共益費も外向き店舗を多くすることにより1坪3千円から5千円になることを説明しました。

店舗はゾーニングと配置をベースに数回の話し合いで決め、借家人さんについては大家さんと一緒に再開発ビルに移るのが原則となるが、大家さんが転出の場合には施行者が大家となることを説明しました。

2. 質疑応答

質問 ゾーニングに目新しさやインパクトがない。

回答 営業者の生活再建を第一に考えているので、白紙から作るような斬新さはないが、権利者の皆さんの意見を取り入れ、さらに光る施設にするために検討を続けていきます。

質問 商業施設の核テナントは何を考えているのか。

回答 具体的なものはまだ決めていないが業種的なイメージはあります。

質問 デイリーサービス型という割にパチンコ店の面積が大きく、その裏にある商業ゾーンにお客さんが来るとは思えない。市川だけでなく他の地域からもお客さんを呼べる施設にした方が良いのでは。

回答 パチンコ店の配置には苦慮しているが、従前の位置を考慮すると仕方ありません。

広域をターゲットとするよりも、既存の営業者の営業継続を考えて、リスクの少ないものをコンサルタント案として提案しました。

質問 現在駅前広場に面しているのはパチンコ店だけではないのに、なぜパチンコ店の間口が今より広がるのか。

回答 パチンコ店の面積が広いため、間口が広がってしまいますが今後検討していきます。

質問 公団はなぜB街区に入居することが決まっているのか。また、公団は駅の近くにあるB街区で、権利者は駅から遠いA街区というのも納得できない。

回答 公団は賃貸住宅の意向があり、分譲住宅と賃貸住宅では設計が違うのでA街区、B街区で分けた方が合理的との考えからB街区を公団の賃貸住宅に、A街区を分譲住宅としました。

当日回答できなかった質問については後日文書で回答します。



(説明会の時に使用した再開発ビル本体の模型写真です(変更案))

営業調査にご協力をお願いします

現在、事業区域内で営業されている権利者の皆さんは、新しく完成する再開発ビル内で営業を継続する場合も、地区外へ転出される場合も、引越しに伴い一時的に営業を休む場合があります。

再開発事業では、この一時的な休業期間に対して、営業休止に伴う経費等の補償を行います。

これらの補償額を算定するために、7月下旬から営業調査を実施していますのでご協力をお願いします。

なお、営業調査は市川市と委託契約した株式会社「新都」が行っています。

発行日 平成14年8月22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/>