

# 進めよう 再開発！

第4号

ともにつくりよう市川駅南口のまち

## 第3回 施設計画変更要望説明会コンサル試案 住宅棟まとめ、駅前に広い空間を

施設計画変更要望説明会の3回目を8月28日に終え、コンサルタント試案として説明した2棟案について、権利者の皆さんの意見を伺ってまいりました。

特にA街区の住宅棟は板状棟とタワー棟の2棟案でしたが、1棟にまとめて規模を大きくすることにより駅前に広い空間をつくり、商業施設を以前より自由に配置することが可能となります。またB街区では、顧客動線や駐車場などに検討を加えました。

### 施行者案を権利者の皆さんへ

9月中に予定している説明会では、コンサルタント試案をまとめた、施行者の考える変更案を、権利者の皆さんにお示しします。

#### 変更案説明会でお知らせする内容

1. 施設計画変更案について
  - ・ 変更の理由
  - ・ 概要
  - ・ 床価格
2. 今後の予定について
3. 質疑応答

第3回施設計画変更要望説明会の報告	2～3ページ
土地調書・物件調書確認のお願い	4ページ

## 第3回 施設計画変更要望説明会の報告

8月28日に市川西消防署で開いた説明会の内容です。

### 1) 前回の質問事項について(説明者 コンサルタント 高畑氏 ~ 市川市 赤羽副参事 ~)

第2回の説明会(平成14年8月9日開催)の時に、権利者の皆さんから文書での回答を求められている質問について説明を行いました。

変更案について(2棟が1棟になった理由) 共益費が安くなった根拠  
住宅部分のコンセプト等について デッキの変更理由 民間分譲マンション  
としての付加価値について 借家人の権利 再開発地区を含めた周辺のまち  
づくりの考え方について 南口駅前広場には何故車優先の広場が必要なのか  
権利変換計画前に公団(都市基盤整備公団)がB棟に決定したわけ  
内容につきましては、別紙回答文書をご覧ください。

### 2) 施設計画の説明(説明者 コンサルタント 荒木氏)

権利者の皆さんの意見を参考にして、再度検討案を作成し説明しました。  
具体的にはB街区の顧客動線や駐車場について改善を行いました。

### 3) 床価格について(説明者 コンサルタント 栗原氏)

床価格の算定方法と住宅床、商業床の概算価格を説明しました。

#### 住宅床価格(A街区)

	1㎡当たり	1坪当たり
5階~15階	約34万円	約112万円
16階~25階	約37万2千円	約123万円
26階~44階	約44万7千円	約148万円

#### 商業床価格

	1㎡当たり	1坪当たり
A街区(平均)	約53万6千円	約177万円
B街区(平均)	約53万2千円	約176万円

現在の検討案に基づく試算で、内容に変更があれば床価格も変動します。  
詳しくは、別紙資料をご覧ください。

### 4) 今後の予定(説明者 市川市 吉田副参事)

9月中に施行者としての変更案を示す説明会を開くことを説明しました。

## 2. 質疑応答

**質問** A街区の商業施設の空調設備は権利者が負担するのですか。

**回答** 基本的には個別空調を考えているが、大きな店舗がまとまって共同の空調を設置することになって対応できます。

**質問** 再開発ビル内の駐輪場はどうか、一番堀側の道路、歩道はどうか

**回答** 駐輪場は、市も商業のものも地下に計画している。道路は、11mから14mに広げ両側に歩道を設置します。

**質問** 住宅にコミュニティ用のスペースはありますか。

**回答** 事業協力者は、コミュニティ用のスペースを設置した方が分譲時に人気が出るので検討しています。

**質問** スーパー以外に予定しているテナントはありますか

**回答** 業種業態のイメージはあるが具体的には決まっていません。集客力のあるものに出店してもらいたいと考えています。

**質問** 権利変換して床を取得する方が、他の場所で新たに床を購入するより得であると考えてよいか。

**回答** 権利変換して床を取得した方が、他所で購入するより取得税の問題などからみても有利であることは確かです。

**質問** まだ、協議が必要な事項があるが、権利者の要望を採り入れた変更案を作る市の姿勢については感謝する。9月に全体説明会を行うとのことだが、今日のような変更案を検討する説明会はこれで終了するのか。

**回答** 現段階で都市計画の変更が必要な施設の見直し案となっているので、都市計画の変更前に権利者の皆さんに市の案を示す説明会を開催します。建物のフレーム、都市計画道路、駅前広場の関係など都市計画上の変更を経ないと先に進めないという事情があります。

皆さんの権利に関する協議は今後も続けていきます。

**質問** 板状棟に住宅を希望していたが、変更案ではなくなってしまった。変更案ではどのように考えていくのか。

**回答** 住宅プランが変わりましたので、これからの話し合いになります。

**質問** 共有部分の機械式駐車場は、管理費用の面から権利者に厳しいのでは。

**回答** 現在他で建設されているマンションに採用されている形態で特に高い費用がかかるものではありません。機械式であれば、傷をつけられない、風雨の心配をしなくて良いというメリットもあります。

## 土地調書・物件調書の確認にご協力をお願いします

本年4月から、土地調書・物件調書の確認をお願いしておりますが、確認作業が終了しないと今の資産を再開発ビルに置き換える「権利変換計画」を作ることができません。

土地調書・物件調書の確認がお済みでない権利者の方は、早期に事業を完了させるためにもご理解、ご協力をお願いします。

**調書の確認と権利変換計画縦覧イメージ図**

**土地調書・物件調書確認**

現時点での資産の範囲が決まります

**調書を基に資産額を算定**

権利変換計画に従前資産額を記載します

**権利変換計画作成**

**権利変換計画縦覧**

---

発行日 平成14年9月6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/>