

【別紙様式 3】

再評価実施事業調査書

番号	7	事業名	市街地再開発事業		路線又は箇所名等		市川駅南口地区			
事業所管課		都市整備課		事業主体		市川市				
事業化年度	平成4年度	用地着手年度	平成5年度	工事着手年度	平成17年度	再評価の理由	⑥			
				工事終了(竣工)年度	平成21年度					
費用便益比 B/C	1.56	総費用	697億円	総便益	1,084億円	基準年	平成20年度	供用開始 年度	平成21年度	

【事業概要】

当地区は、市川市の西部にあってJR市川駅南口に接し、未整備の駅前広場をはさんで低層の商業・住宅が密集して混在している。市では、駅前の拠点地区にふさわしい合理的かつ健全な土地の高度利用と都市基盤の整備を図るため、平成4年度に都市計画決定を行い、市街地再開発事業に着手した。

事業名 市川都市計画事業 市川駅南口地区第一種市街地再開発事業
 施行者 市川市
 地区面積 約2.6ha
 総事業費 約586億円
 事業期間 平成4年度から平成21年度
 整備内容 施設建築物：2棟（延べ面積約140,400㎡、商業・公益・住宅用途）
 公共施設：駅前広場（約4,200㎡）、都市計画道路3・5・33（延長約138m）

【事業の進捗状況】

	計画事業量	事業進捗量	進捗率（平成19年度末）
総事業費	585.73億円	416.91億円	71.2%
用地取得面積	4,776㎡	4,776㎡	完了
建設工事（A棟）	201.66億円	110.33億円	54.7%
（B棟）	120.23億円	106.06億円	88.2%

【社会経済情勢等】

（関連事業の整備状況）

- ・公共施設整備の緊急性
市街地の活性化を図るためにも、駅前広場の整備が急がれている。
- ・関連道路等の事業進捗状況
都市計画道路3・5・33号、区画道路1～4号を市街地再開発事業との一体施行で整備する。

（コスト削減及び資金計画の見直し）

- ・コスト削減
特定事業参加者の都市再生機構（UR）から負担金の納入を受けるため、金融機関からの借入金や金利負担を縮減できた。また、特定建築者を公募し、民間デベロッパーのノウハウ活用によりコスト削減を図った。
- ・保留床の処分の見込みと資金計画の見直し
住宅中心への用途変更により、特定事業参加者・特定建築者に対する保留床の一括処分が可能となり、資金計画の改善が図られ、事業の実現性が向上した。

【対応方針（案）】

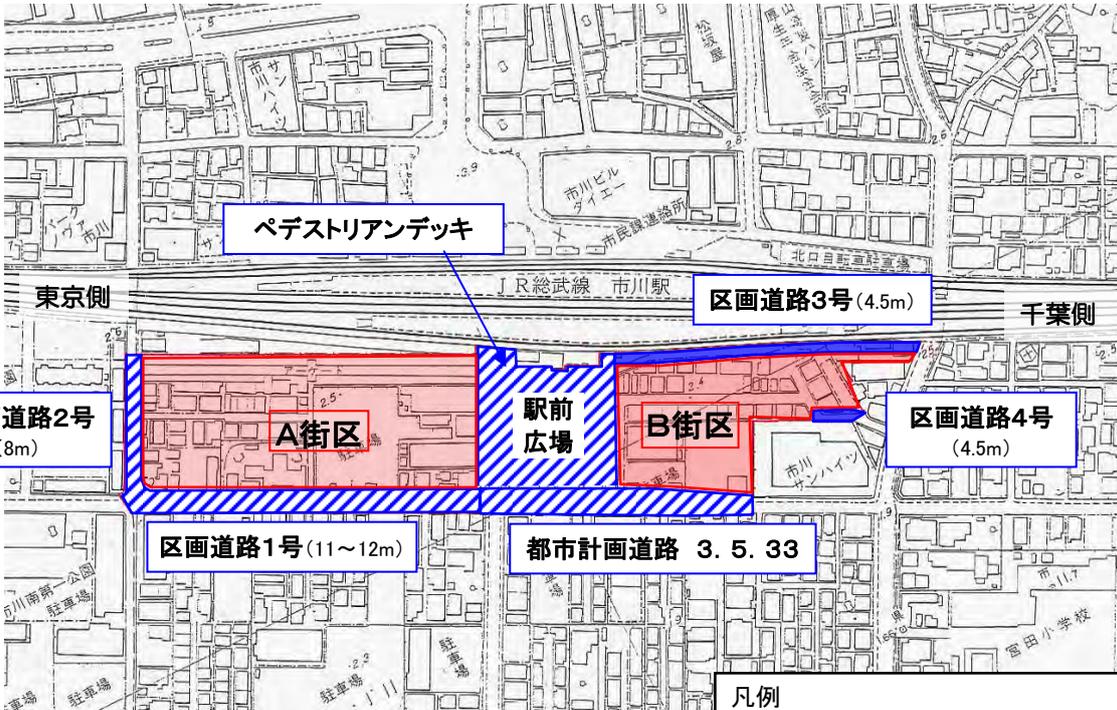
継続

平成16年度にほとんどの関係権利者の土地明渡しを実現し、17年度に着工したA・B両街区の施設建築物建築工事も、本年度中には竣工を迎える。既に施設建築物周辺の公共施設の整備に着手しており、関係権利者や周辺住民等からの早期完成の要望も多いことから、財源確保に努め、平成21年度中の公共施設整備完了を目指す。以上のことから、本事業の継続を必要とする。

事業概要図 (2 / 2)

番号	7	事業名	市街地再開発事業	路線又は箇所名等	市川駅南口地区
----	---	-----	----------	----------	---------

区域図



	A街区	B街区
建築敷地面積	約 10,400 m ²	約 6,200 m ²
建築面積	約 7,200 m ²	約 4,500 m ²
延床面積	約 85,400 m ²	約 55,000 m ²
階数	地下 2 階 地上 45 階	地下 2 階 地上 37 階
構造	RC造	RC造
主要用途	店舗・住宅・公益	店舗・住宅・公益

凡例

◆平成20年度完了

- 施設建築物
- 公共施設(道路)

◆平成21年度完了

- 公共施設(道路, 駅前広場)



【別紙様式 5】

再々々評価事業に関する調書

番 号	7	事 業 名	市街地再開発事業	路線又は箇所名等	市川駅南口地区
事業化年度	平成4年度	用地着手年度	平成5年度	工事着手年度	平成17年度

【再々評価の概要】

再々評価実施年度 (基準年)	平成15年度	供用開始年度	平成19年度	対応方針	継続
B/C	1.72	総費用	534億円	総便益	921億円

再々評価時の委員会の意見及び当時の状況

(委員会の意見) 特になし

(当時の状況) 平成5年に商業・業務を主な用途とする都市計画決定を行ったものの、社会経済状況等の著しい変化より保留床処分の見通しが立たず、平成12年12月に主要用途を住宅とする都市計画の変更、平成14年2月に事業計画の決定(設計の概要の認可)を行った。さらに、地元要望を踏まえて計画見直しを行い、平成15年2月に施設建築物を3棟から2棟とする都市計画の変更、それに伴い、平成15年3月に事業計画の変更(設計の概要の変更認可)を行い、平成15年4月に権利変換計画の縦覧を行った。その後、権利変換計画の決定、権利者の移転を進め、平成16年度内の施設建築物着工を予定していた。

再々評価時の進捗状況及び再評価時想定5年後の進捗状況

	計 画	進捗状況	5年後の想定進捗状況
全体事業費	約489億円	約17億円(3%)	完了
用地取得面積	約4,776㎡	約157㎡	完了
供用面積(延長)	約553m	未供用	完了

【再々々評価の概要】

再々々評価実施年度 (基準年)	平成20年度	供用開始年度	平成21年度	対応方針	継続
B/C	1.56	総費用	697億円	総便益	1,084億円

現在の進捗状況

	計 画	進捗状況
全体事業費	約586億円	約417億円(71%)
用地取得面積	約4,776㎡	完了
供用面積(延長)	約553m	未供用

再々評価後の経過及び処理状況

- 平成15年12月の権利変換計画認可、平成16年2月の権利変換を経て、平成16年度に土地明渡し、建物除却を行い、平成17年3月に特定建築者を決定し、平成17年8月に施設建築物工事に着手した。
- ①平成16年度早々の特定建築者決定を予定していたが、土地明渡しが遅れ、②公共施設用地内に仮設店舗を設けた結果、整備着手に時間を要することとなり、事業の施行期間を2年間延伸し、平成21年度までに変更した。
- また、土地明渡しのための補償費等が増大したため、資金計画を変更した。
- 今後、平成20年9月にB街区、平成21年2月にA街区の施設建築物が完成予定。駅前広場、ペDESTリアンデッキ、周辺街路などの公共施設整備を進め、平成21年度に事業完了予定。