

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



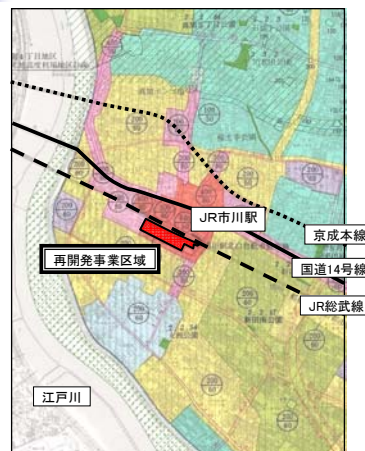
平成20年7月

市川市

【事業概要】

市川駅南口地区第一種市街地再開発事業

再開発事業区域の位置



施行区域面積 約2.6ha

【事業概要】

従前の状況



A街区(東京側)



B街区(千葉側)



JR市川駅南口前

課題

- ・木造老朽建物や細街路等による防災性の課題
- ・安全な避難や円滑な救急活動が困難
- ・店舗の老朽化
- ・空き店舗の増加
- ・オープンスペースの不足

【事業概要】

事業の目的

事業地及び市川南地区の課題を解消し、土地の高度利用と都市機能の更新を図る。

- ・ 公共施設の整備など都市機能の向上
- ・ 防災性の向上
- ・ 中心市街地の活性化
- ・ 都市拠点としての魅力づくり

平成5年3月 都市計画決定

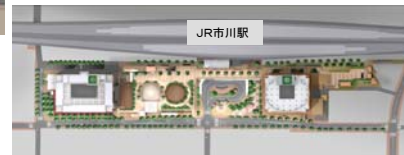
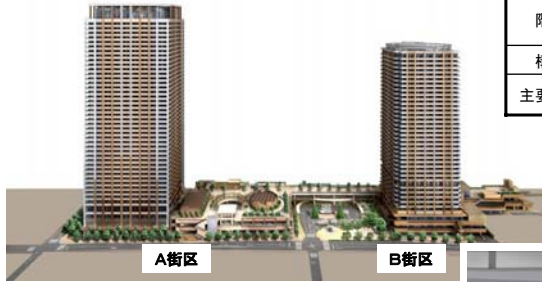


- ① 駅前にふさわしい、都市基盤の整った優れた景観「まち」を創造する。
- ② 駅前広場、都市計画道路等公共施設を整備し、都市機能の向上を図る。
- ③ 土地の集約化・高度利用による効率的な利用を図る。
- ④ 不燃化を促進し、防災機能の向上を図る。
- ⑤ 商業を活性化するとともに、都市型住宅を供給する。

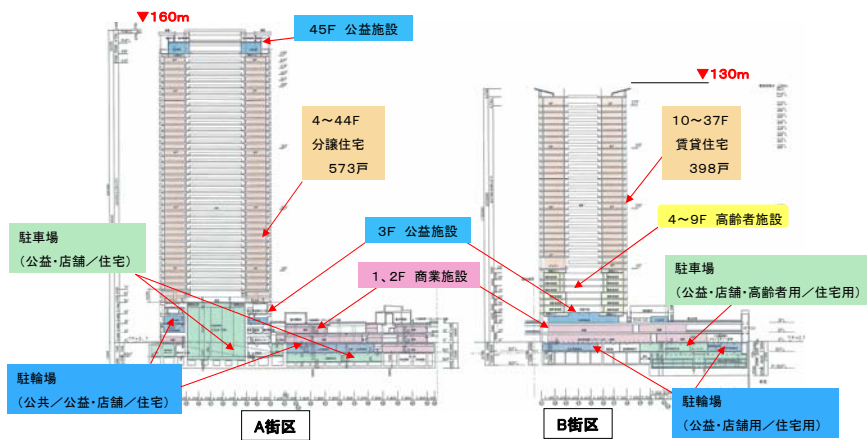
平成14年2月 事業計画決定

完成予想図 全体

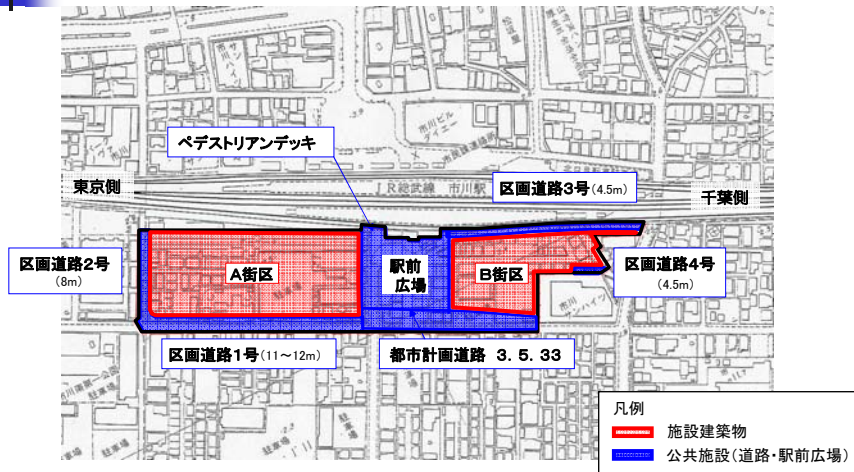
	A街区	B街区
建築敷地面積	約10,400㎡	約6,200㎡
建築面積	約7,200㎡	約4,500㎡
延床面積	約85,400㎡	約55,000㎡
階数	地下2階 地上45階	地下2階 地上37階
構造	RC造	RC造
主要用途	店舗・住宅・公益	店舗・住宅・公益



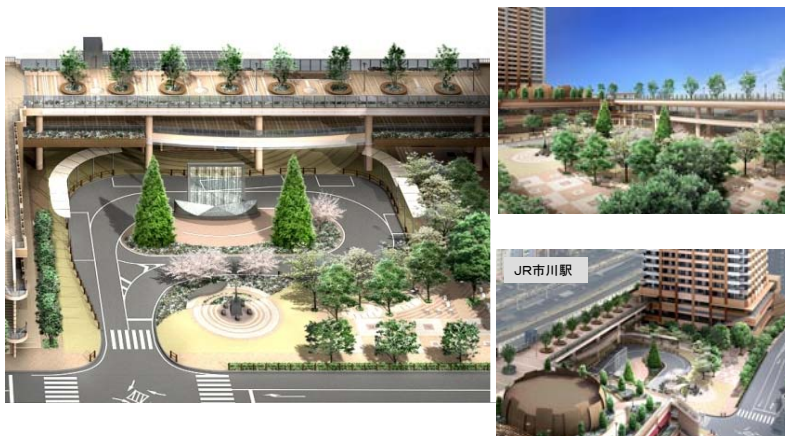
施設建築物 (断面図)



公共施設等の整備



完成予想図 駅前広場・デッキ



スケジュール

- 平成 5 年 3 月 都市計画決定
 - 平成 1 2 年 1 2 月 都市計画変更（A B 一体施行）
 - 平成 1 4 年 2 月 事業計画決定
-
- 平成 1 5 年 1 2 月 権利変換計画認可
 - 平成 1 6 年 2 月 権利変換
 - 平成 1 6 年度 土地の明渡し及び従前建物除却
 - 平成 1 7 年 3 月 特定建築者の決定
 - 平成 1 7 年 8 月 建築工事着工
 - 平成 2 0 年度 建築工事完了
 - 平成 2 1 年度 公共施設整備完了

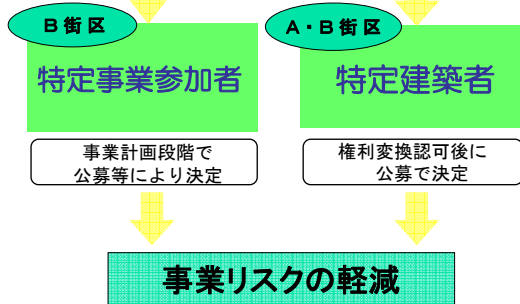
施設建築物の建設（平成20年6月末現在）



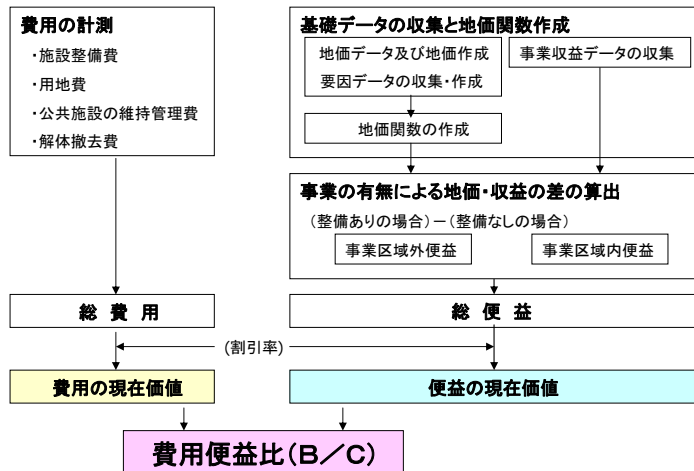
民間活力の導入

保留床の処分先の確保 → 重要な要素

景気の影響



費用対効果分析



費用便益比の算出

算出方法：「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル」に基づく

項目		単位	値
域内便益	B1	百万円	47,459
域外便益	B2	百万円	60,923
総便益	B=B1+B2	百万円	108,382
総費用	C	百万円	69,684
費用便益比	B/C	-	1.56
純現在価値	B-C	百万円	38,698

再々々評価事業に関する調書

【再々評価の概要】(前回)

再評価実施年度(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

再々評価時の進捗状況及び再々評価時想定5年後の進捗状況

	計画	進捗状況(H14年度末)	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

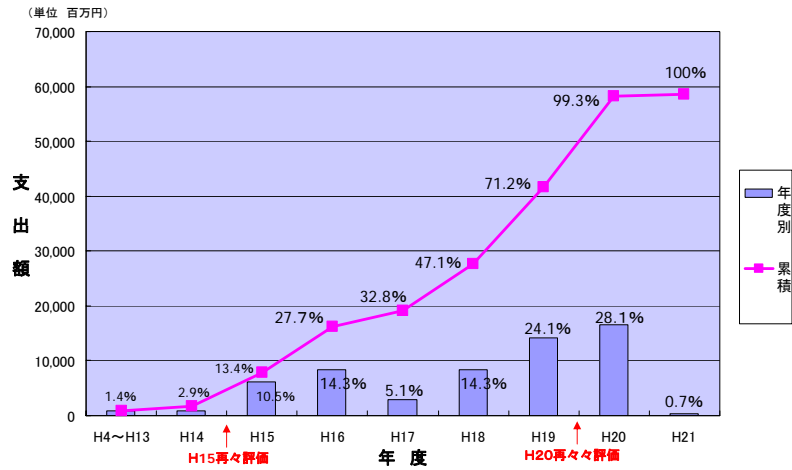
【再々々評価の概要】(今回)

再評価実施年度(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

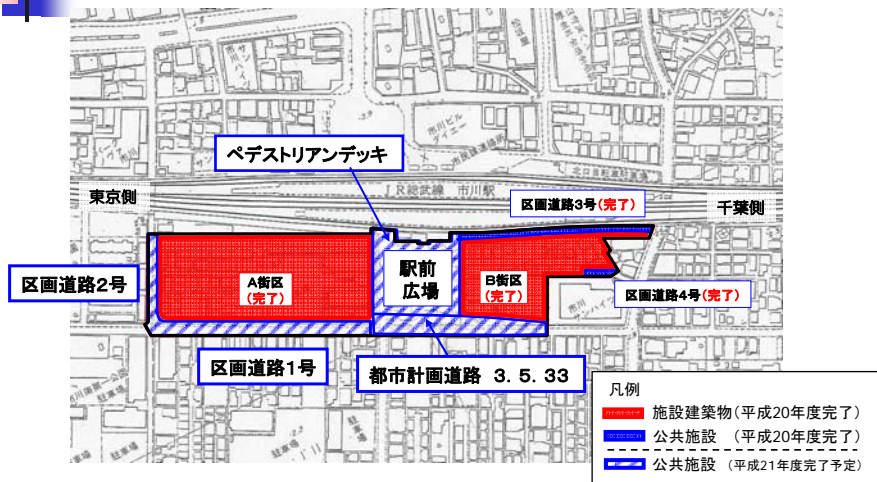
	計画	進捗状況(H19年度末)
全体事業費	約586億円	約417億円(71%)
用地取得面積	約4,776㎡	完了
供用面積(延長)	約553m	未供用

事業費の執行状況



【事業の進捗の見込み】

平成21年度の残事業





今後の対応方針

- 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
- 平成17年度にA・B両街区の施設建築物建築工事に着手し、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（平成21年度には完成）
- 関係権利者や周辺住民等からの早期完成の要望も多い



対応方針案 「継続」