

## 2 駅前商業地ゾーン

### [ 1 ] 駅前商業地ゾーンの基本要素と方針

#### 1) ゾーンの特性と基本要素

「駅前商業地ゾーン」は、JR 総武本線（市川駅・本八幡駅）地下鉄東西線（行徳駅・南行徳駅・妙典駅）などの駅周辺の地域です。

このゾーンには様々な業種の商業・業務施設が立地し、通勤・通学のための鉄道利用者や、買い物や仕事などで訪れる人々、駅周辺に暮らす人々などの生活活動が重なり、賑わいと活気があふれています。

その反面、放置自転車や屋外広告物などの景観を阻害する要因もあり、また、老朽建物の密集などの防災面での問題も抱えています。

このような様々な要素を含めた「駅前商業地ゾーン」の全体がまちの玄関口であり、「地域の顔」となっています。



#### 基本要素

##### 「地域の顔」としての駅前 本八幡駅前・市川駅前など

駅前には、地域を象徴する大きな要素です。駅によって趣は若干異なりますが、駅前には交通結接点の役割を持つ広場があり、これを中心に多くの商業・業務施設が立地しています。

特に、本八幡駅前や市川駅前は、本市における商業・業務地の中心核となっており、市外からの訪問者に市を印象づける「まちの顔」という大きな役割を担っています。

##### 商業・業務地 コルトンプラザ・妙典駅前など

駅を中心とする多様な商業・業務施設は、まちに活気を生み、人を惹きつける大きな魅力を持っています。駅に隣接して集積した商業・業務施設には多くの人々が集まり、賑わいの景観が形づくられ、中高層が主体とする建物は現代風の都会的な表情を持っています。さらに、1階をショーウィンドウとした店舗が、楽しみながら歩ける空間をつくっています。

また、商業地から住宅地へ向かう道路沿いには、食料品店など、生活に密着した日用品を扱う地元商店街が連なっています。

##### 人々が行き交い、活動し生活する場

駅前地区は、通勤・通学時の利用や買い物、仕事など、人々の毎日の生活に欠かすことのできない場所となっています。そのため、多くの人々が駅や商業・業務施設に行き来し、交流を持つ場になるなど、常に活気あふれる人々の風景が見られます。

##### 利便性の高い住宅地

駅周辺からは商業施設や都心へのアクセスが容易で、通勤・通学、買い物など生活の利便性が高く、密度の高い住宅地となっていて人口も集積しています。これらの住宅地には、マンション等の中高層住宅が多くなっていますが、市川駅・本八幡駅の北側には昔ながらの落ち着いた住宅地の風景も見ることができます。

## 2) 景観まちづくりの目標

「誰にも誇れる街並み」を、思いやりの心でつくりましょう

「住む人」「訪れる人」「仕事する人」など多様な人々が、お互いに協力し合い、地域のシンボル性を高めながら、人に優しいまちづくりを進めます。

## 3) 景観まちづくりの方針

取り組みの主体 : 協働 : 市民・事業者 : 行政

### 地域の個性を演出する、駅前にふさわしいまち並み(景観拠点)をつくる

緑や歴史性など、地域の特徴を印象づける見通し(眺望)やアプローチをつくる(シンボルツリーによる緑の街の印象づくりや歴史・文化・自然資源など地域の情報をわかりやすく伝える)

人々が集まり交流する空間(広場、ベンチ、木陰等)をつくる

屋外広告物を整序するとともに、ゴミ・自転車対策をすすめ、空間の美化に努める

建物の形態や色調などに連続性を持たせるとともに、オープンスペースの創出に努める

まちかどや店舗前にゆとりの空間を確保し、人々が立ち止まれる場をつくる

### 駅とまちをつなぐネットワーク(景観軸)をつくる

駅から続く近隣商店街は、街路樹の植樹や店舗前の緑化、また、道路の安全性向上とユニバーサルデザインによる歩いて楽しい道路空間(通りの表情)づくりを行う

建物のファサードの連続性などに配慮し、心地よく歩ける通りをつくる(ショーウィンドウ、夜間照明、低層部を暖色系(暖かい印象)にする)

駅から地域の自然や歴史、まちを回遊できるように、つながりのある街灯、案内板やサインをつくる

### 商業地と住宅地が快適に共存できるまち並みを育てる

車輛規制、速度規制など、歩行者や自転車を優先する安全で快適な道路空間をつくる

生活感のある路地を花や樹木で彩り、表情と安らぎを与える景観としていく

商業地周辺では、建物周囲の緑化などにより、居住環境の保全に配慮する

オープンスペースの確保や緑化の推進などにより、防災性に配慮したゆとりある空間をつくる

### 暮らしを支える地域に密着した商店街の表情を育む

店舗・街灯・看板・自動販売機などのデザインに配慮し、統一感ある商店街を育てる

店舗前のゆとりの空間、店の中がのぞけるデザイン、塀の工夫など楽しく買い物できる通りとする

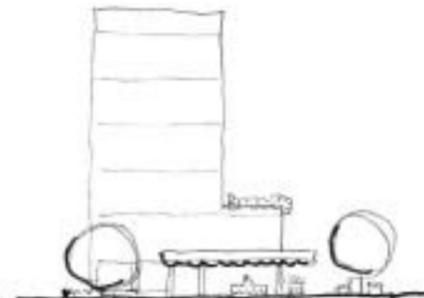
ユニバーサルデザインにより子どもや高齢者などすべての人が安全に歩ける環境をつくる

# 駅前商業地の景観まちづくりのイメージ

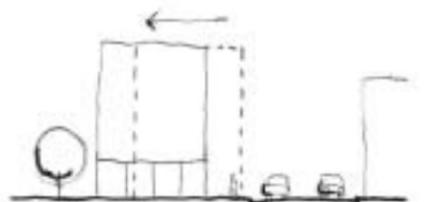
## 駅とまちをつなぐネットワークづくり



幅のある植栽をとることで安らいだ雰囲気をつくる

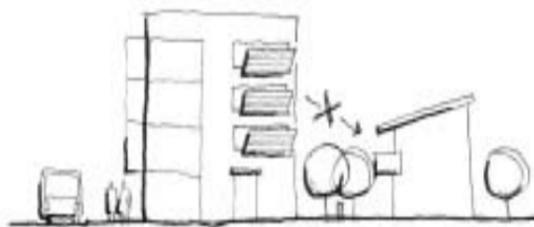


低層部は歩行者に親しみやすい空間を演出する



歩道のない道路では壁面後退により歩行者スペースをつくり出す

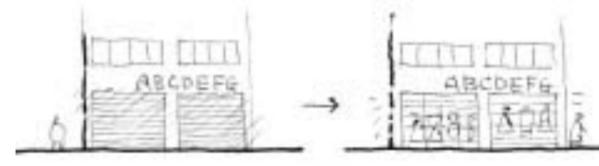
## 商業地と住宅地の共存



樹木などによりプライバシーの保護など



外壁後退 ← → 外壁後退



シースルーシャッターで閉店後もショーウィンドーを活かす

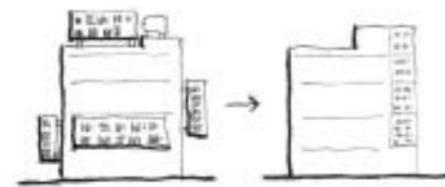


休憩できるスペース

## 駅前にふさわしいまち並みづくり



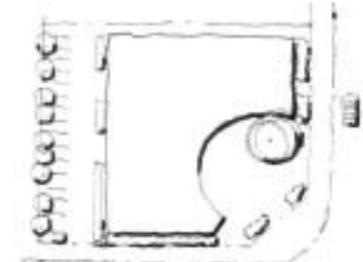
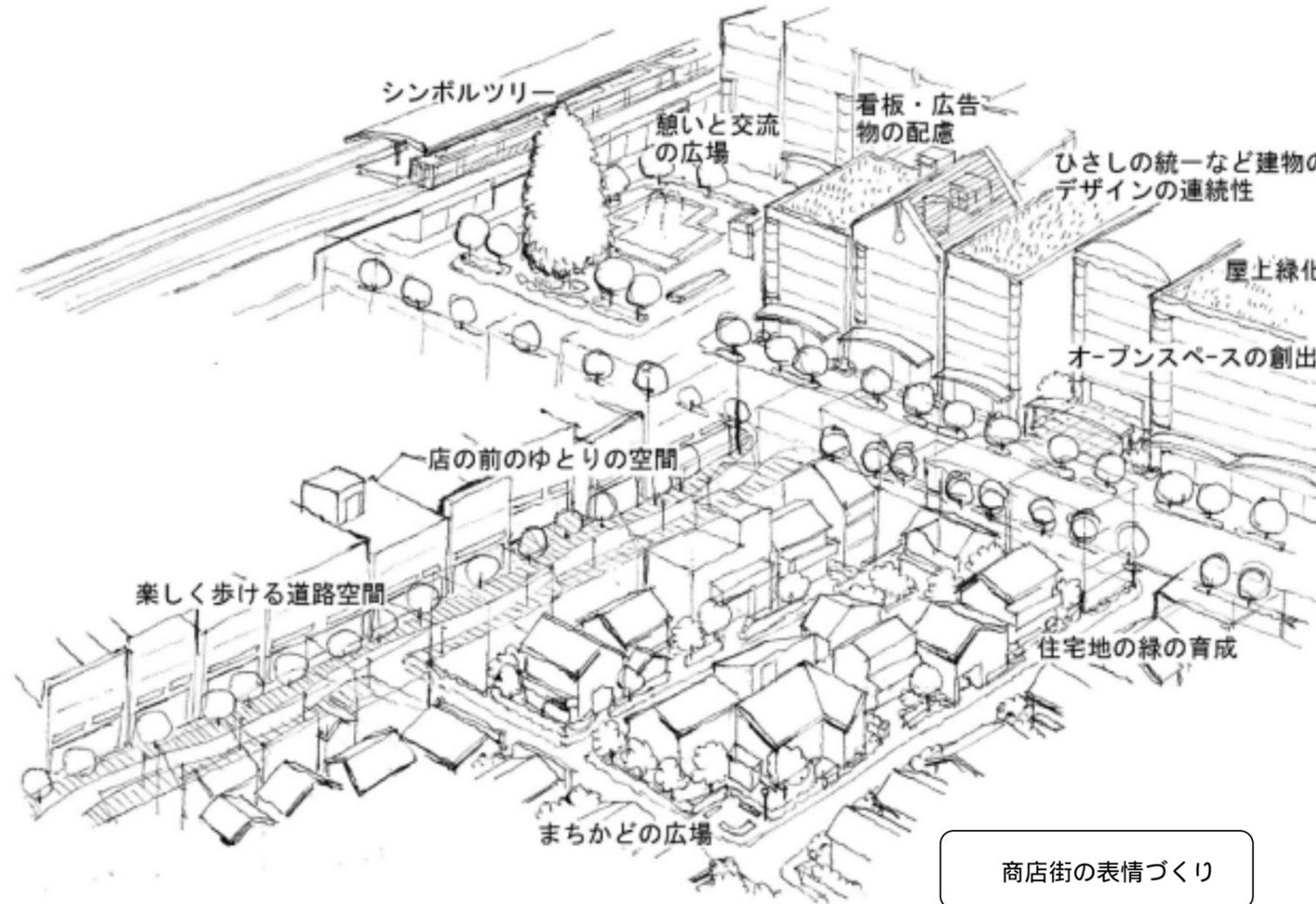
放置自転車対策



屋外広告物はまとめてシンプルにまとめる



ファサードの統一や連続性の確保

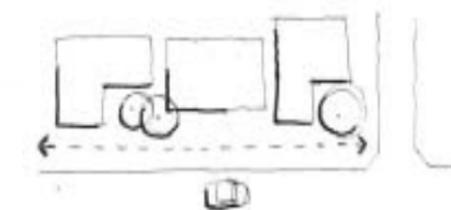


角地に建てる時は積極的に入り隅をとり、見通しをよくし、入りやすくする



バルコニーを建築と一体にして形態を整える

## 商店街の表情づくり



買い物が楽しめる通り

## [ 2 ] 市川駅北口地区における景観まちづくりの推進

### 1) 歴史的成り立ちと概況

市川駅北口地区は市中心部に帯状に広がる「市川砂州」と真間川沿いに広がる低地、そして北部の台地（下総台地）で構成される地形となっています。この台地部では古代の遺跡や律令時代には下総の国府が置かれるなど政治と文化の中心地となっており、文人墨客も多く訪れたといえます。人々は台地上や台地沿いに集落を形成し、真間川沿いの低地で農耕生活を営んでいました。

近世に入ると市川の渡しが停船所として指定され、佐倉道（現在の国道 14 号）が参勤交代や成田山参拝への重要な街道となり、街道筋のまち並みがつくられ発展していきました。真間山弘法寺も紅葉の名所として知られ、大門通りも参道として賑わっていたと推察されます。

こうした街道的まち並みに大きな転機が訪れたのは明治のことで、国府台への陸軍教導団の移転を契機に、根本を中心とした商店街が形成されるようになり、さらには明治 27 年の総武鉄道、大正 3 年の国府台・真間駅の設置などの鉄道開通にともない、東京から移り住む人々が急増したことから、商業施設の立地や住宅が増加し、中心市街地へと発展していきました。

地区には、江戸川、真間川といった水辺や台地沿いにある斜面林などの自然的な資源と、台地上に残る寺社や遺跡などの歴史的な資源が多く残されています。また、千葉県玄関口となる市川駅を囲むように商業・業務施設が立地し、そこから延びる通り沿いの商店街には多くの人々の往来が見られ、駅を中心に商店街から住宅地へと繋がるまち並みがつくられています。さらに、後背地である国府台の台地上には文教施設が立地しています。

このように、市川駅北口地区は豊かな自然や歴史的な資源を背景に控え、そこへとつながるまち、あるいは地域の玄関口としての性格を持ち、様々な景観要素が重なり合うことが大きな特徴となっています。

市川駅北口地区の今昔



出典：市川町鳥瞰図  
市川駅北口から真間山周辺



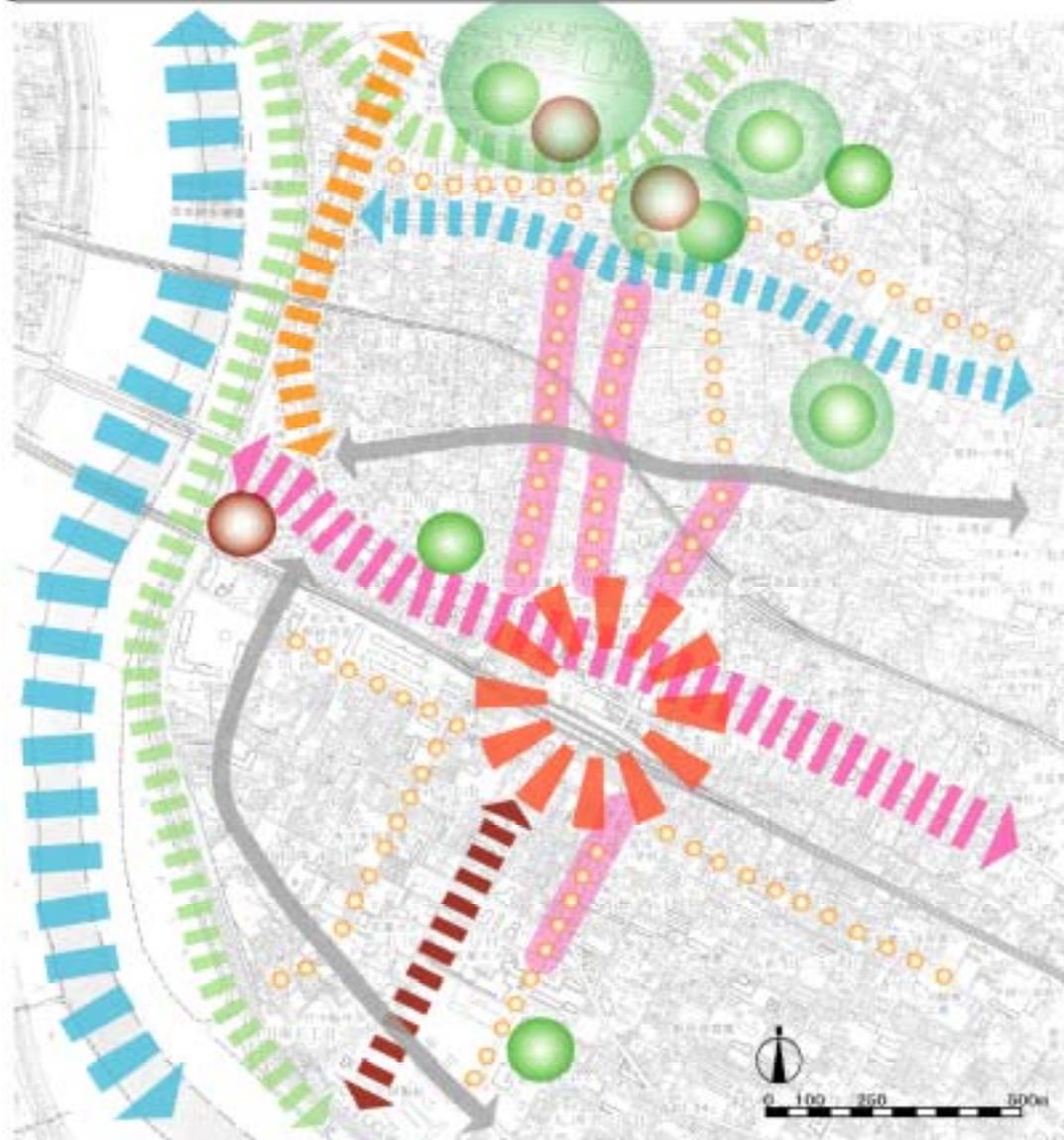
国府台・中国分地区の空中写真(平成11年7月撮影)

## 2) 景観まちづくりの基本的な考え方

**目 標** 閑静な住宅街を背景に、人がふれあうゲートとして  
親しみのある景観をつくり、育てます

### 地域で進める景観まちづくり概念図

- ①地域の個性を演出する、駅前にはふさわしいまち並み（景観拠点）をつくる
- ②駅とまちをつなぐネットワーク（景観軸）をつくる
- ③商業地と住宅地が快適に共存できるまち並みを育てる
- ④暮らしを支える地域に密着した商店街の表情を育む



凡 例	
全体計画	ゾーン別計画
水と緑の景観軸(江戸川、旧江戸川)	歴史や暮らしを伝える地域のふれあいの場
河川の景観軸(真間川、大柏川、国分川など)	駅と街、自然と歴史をつなぐネットワーク
緑の景観軸(斜面林や河川敷、北部の樹林等)	暮らしを支える地域に密着した商店街の景観づくり
市内を結ぶ道路景観軸	自然的景観資源
水辺へ誘う道路景観軸	歴史的景観資源
歴史性のある道路景観軸(旧街道等)	
市街地の景観拠点(駅周辺商業地区)	
道路ネットワーク軸	

### 3) 景観まちづくり推進モデル地区(市川駅北口)での具体的方針

大門通りを地区の中心的なネットワークの軸とする  
 真間銀座通りを商業環境、住宅環境にあった地区の回遊ネットワーク軸とする  
 駅前通りは自動車交通を含んだ主要動線として快適な交通ネットワーク軸とする  
 良好な住宅環境を向上させるための景観まちづくり

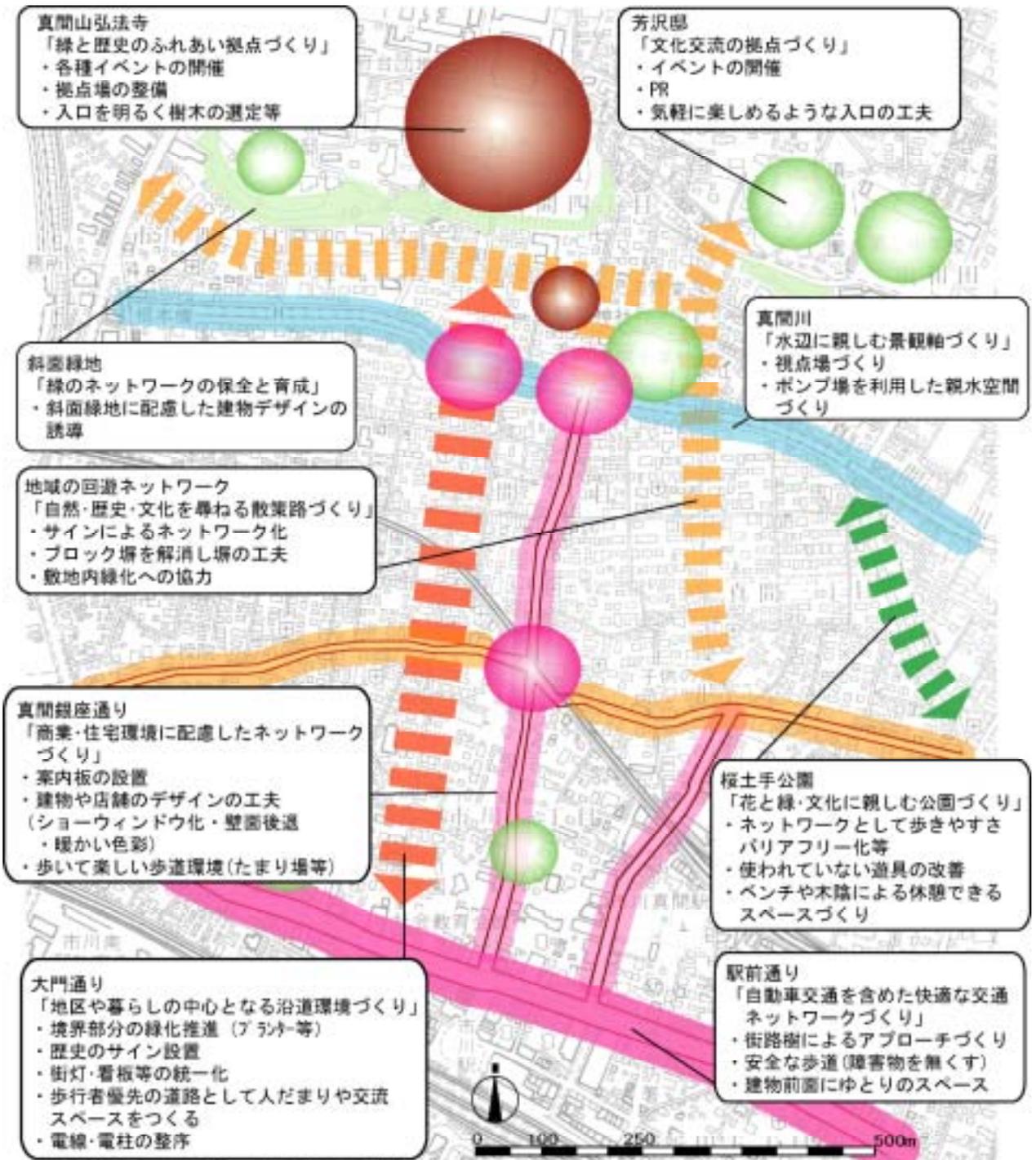
#### 【まちづくりの取組み方針】

	市民・事業者	協働	行政
方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商店・住宅の視覚的連続性の確保（塀・建物デザイン等）</li> <li>・空き店舗の活用（学生、商店街、住民の協力）</li> <li>・広告物・看板の統一</li> <li>・敷地前面の植栽等境界部分の工夫</li> <li>・敷地前のオープンスペース確保</li> <li>・店舗のデザイン（開放的に） 店舗照明・ショーウィンドウ化</li> <li>・ゴミ置場・自動販売機の工夫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回遊ルートづくり（弘法寺視点場のPR）</li> <li>・空地の活用 ポケットパーク、植樹、コミュニティ広場</li> <li>・弘法寺入口付近の改善（樹木剪定等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サイン計画と設置（わかりやすい案内と解説） （地域にあった統一的サイン）</li> <li>・電線・電柱の整除、街灯統一</li> <li>・真間川沿いの景観育成</li> <li>・古い建物の保全（まちかどミュージアムへの位置づけや景観資産として登録）</li> <li>・通りの案内板の改善（歴史性あるものへ）</li> <li>・道路の改善 舗装改良（真間川～大門通り） 交差点改良（踏み切り付近）</li> <li>・公民館敷地の活用（ポケットパーク等）</li> </ul>
短期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資源マップのPR等</li> <li>・イベント活動の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資源マップづくり</li> </ul>	
中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路占用物(置き看板等)の規制、車輛規制ルール</li> <li>・緑化、清掃活動の実施（商店街、団体の連携等）</li> <li>・地域で景観まちづくりプラン（ルール等）の検討</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・活動支援（助成等）</li> <li>・表彰制度</li> <li>・地区指定</li> </ul>

### 4) 計画実施課題

道路環境の質的な改善  
 斜面林の保全対策  
 電線や電柱の改善策  
 空き店舗対策（地域の活性化）  
 住宅中心（高密度）の沿道の景観形成  
 商店街、住民、学生を中心とした連携  
 地域住民の協力

# 市川駅北口地区景観まちづくり方針図



凡 例	
全体計画	ゾーン別計画
市内を結ぶ道路景観軸	地域のふれあい拠点
河川の景観軸 (真間川、大柏川、国分川など)	歴史を活かした文化拠点
斜面林の緑	地域の中心となるネットワーク
クロスポイントの整備	交通ネットワーク
	商店街と沿道景観づくり
	地域の回遊ネットワーク
	まちと川をつなぐ潤いの道