

本八幡駅北口再開発基本構想

～歴史と未来をつなぐ行政・文化中心地の創造～

2018 年度



市川市

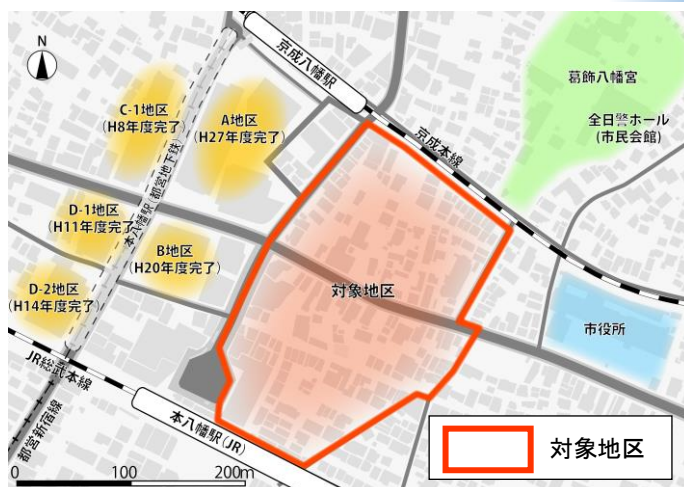
「本八幡駅北口再開発基本構想」の位置づけ

「基本構想」は今後の街づくりの基本的な方向性を示した計画です

街づくりは、地権者・事業者・行政等の多様な主体が協働で進めていくことによって実現します。

この「本八幡駅北口再開発基本構想」は、本市の上位計画との整合を図るとともに、地区の課題解決を念頭において、街づくりの基本的な方向性を示したものです。

今後、この基本構想を踏まえ、地権者、事業者、行政が協働して、街づくり計画や具体的な検討を進めていき、本市の都市拠点にふさわしい街づくりを目指します。



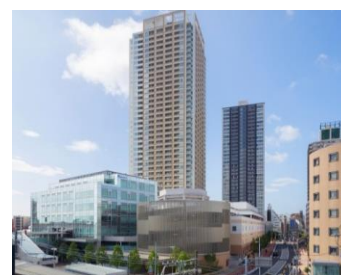
対象地区の位置図

本八幡駅北口地区の特性

【新たな街へと進化を続ける真っ最中】

市川市は、現在では約 50 万人の人口を抱える大都市となっています。中でも本八幡駅周辺は商業・業務施設等が集積し、特に北口周辺では再開発等が連続的に進行し、市の玄関口にふさわしい新たな街へと生まれ変わりつつあります。

また、八幡市民会館（全日警ホール）や市役所など、本八幡駅周辺の公共施設も更新されており、さらに賑わいのある都市拠点となることが期待されます。



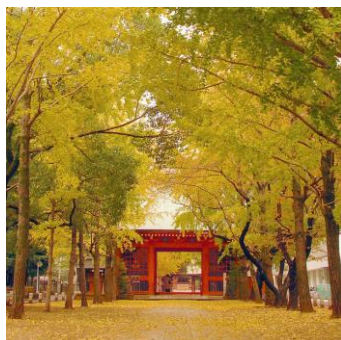
再開発完了地区

【東京都心や周辺都市への良好な交通アクセス性】

当地区は鉄道3路線の駅（JR総武線本八幡駅、京成八幡駅、都営新宿線本八幡駅）に近接し、東京都心や周辺都市への通勤・通学・買い物等に便利な立地にあります。

さらに、2018年6月に東京外環自動車道が開通し、京葉道路や東関東自動車道等のインターチェンジにもアクセスしやすく、鉄道でも車でも移動の利便性が高くなっています。

【歴史・文化が息づく街】



葛飾八幡宮（左：本殿、右：随神門とイチョウ）

当地区が位置する八幡は、平安時代に創建された葛飾八幡宮を中心に発展しました。

戦後には永井荷風や幸田露伴などが居住しており、文人に愛された街でもあります。

また、財政界の要人たちが別荘を構える場所でもあったため、今でも立派な一軒家が立ち並び、お屋敷街の名残を感じることが出来ます。

八幡宮境内には、公民館、八幡市民会館などの文化施設が立地し、今でも市民会館は市民の芸術文化活動などの場として利用されています。

街づくりのビジョン

【地区の整備課題】

【都市基盤の再編】

建物が密集し、道路が狭いため、災害危険性の改善とともに、自動車・歩行者等が安全・快適に通行できる環境を整備する必要があります。

- 都市空間の防災性向上
- 幹線道路・駅前広場の安全・快適性の向上
- ゆとりある歩行空間の確保

【都市空間の質の向上】

空間のゆとりと潤いを感じられる街となるよう、広場があり緑豊かで良好な景観形成が求められます。

- 緑豊かな空間づくり
- 憩いの場・交流の場となる広場空間の充実
- 統一感、連続性のある景観形成

【都市機能の充実】

暮らしに魅力を感じられ、訪れた人が多様な活動を行える場を創出できるよう、複合的な施設構成が求められます。

- 都市の活力を高める商業・業務・住宅等の立地
- 様々な世代が必要とする施設の創出
- 駐車・駐輪場の確保

【目指す将来像】

多彩な魅力あふれる 複合交流都市拠点

～歴史と未来をつなぐ行政・文化中心地の創造～

【街づくりの目標】

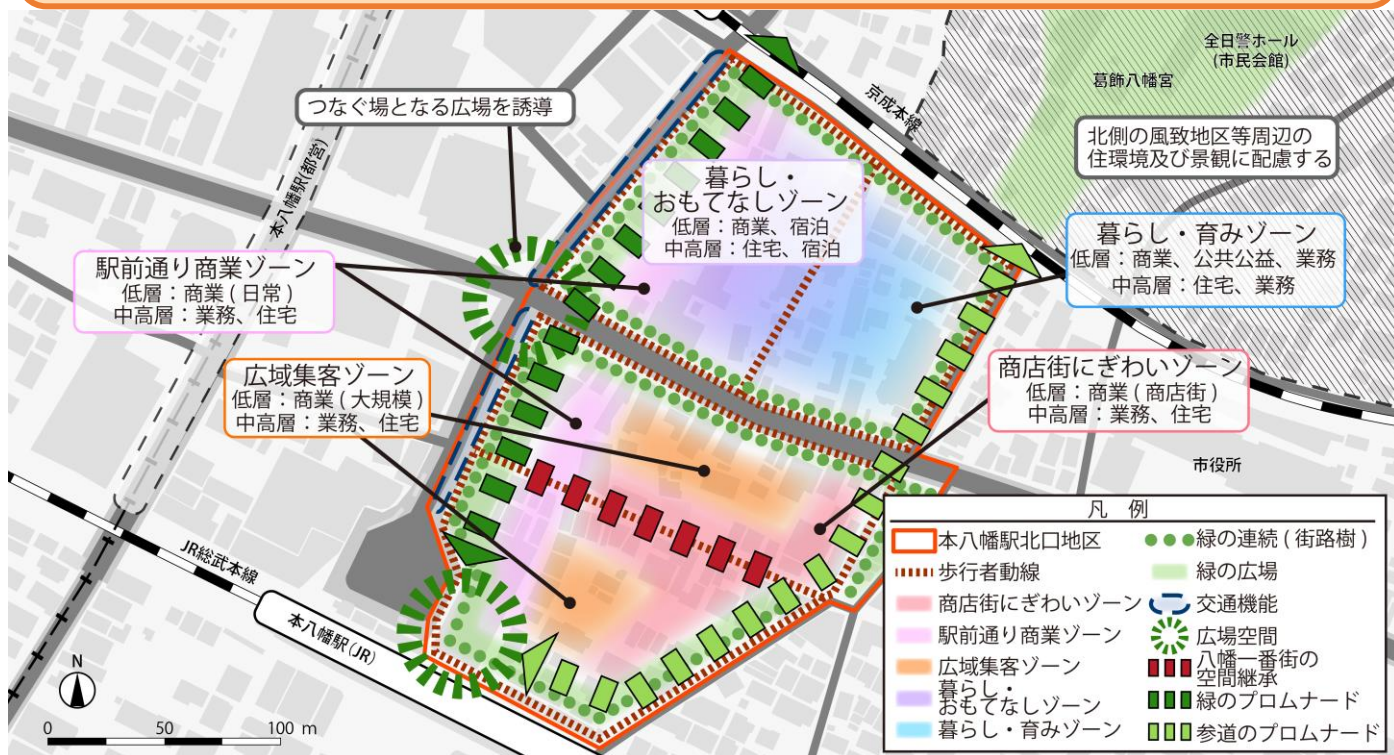
- ① 本八幡の核となり、市川ブランドを高める街づくり
- ② あらゆる世代が活動・暮らしの充実を感じる場の創出
- ③ 豊かな緑のなかで街歩きを楽しめる空間づくり
- ④ 快適に通行できる道路・交通機能の確保
- ⑤ 災害に強く安心して過ごせる拠点の形成
- ⑥ 歴史の積み重ねにより形成された街の背景を尊重する空間づくり

本八幡駅北口地区 ～整備構想図（案）～



街づくりの方針【土地利用】

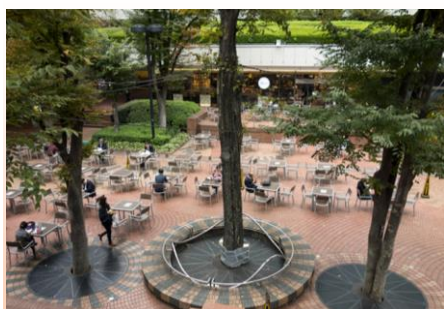
- 都市活力を高める**商業・業務機能**に加えて、**多世代のニーズに対応した機能**を導入し、**複合的な都市拠点**を形成します。
- 緑豊かで開放感のある広場**を連続的に確保することで生まれる**出会い・交流・活動・憩いの場**と、歩行者が**心地良く移動できる歩行者専用道路**で構成される各種「**プロムナード**」を創出します。
- 回遊性のある動線・店舗の配置と、既存の商店街（八幡一番街）の空間・位置を継承し、**街歩きを楽しめる商業空間**の形成を図ります。



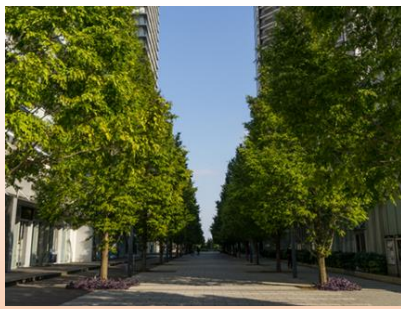
各種「プロムナード」の整備

- ・建物のセットバックにより緑豊かで広い歩道を確保し、歩道に面して店舗を連続させることで、開放的で特徴のある空間を形成します。
- ・地区の南北にある JR 本八幡駅と京成八幡駅間をつなぎ、街の顔となる駅前歩行空間を創出する「**緑のプロムナード**」と、JR 本八幡駅と参道・葛飾八幡宮をつなぐ「**参道のプロムナード**」を整備し、地区全体の賑いを創出します。

緑のプロムナードの空間構成（例）



【緑のプロムナードのイメージ】



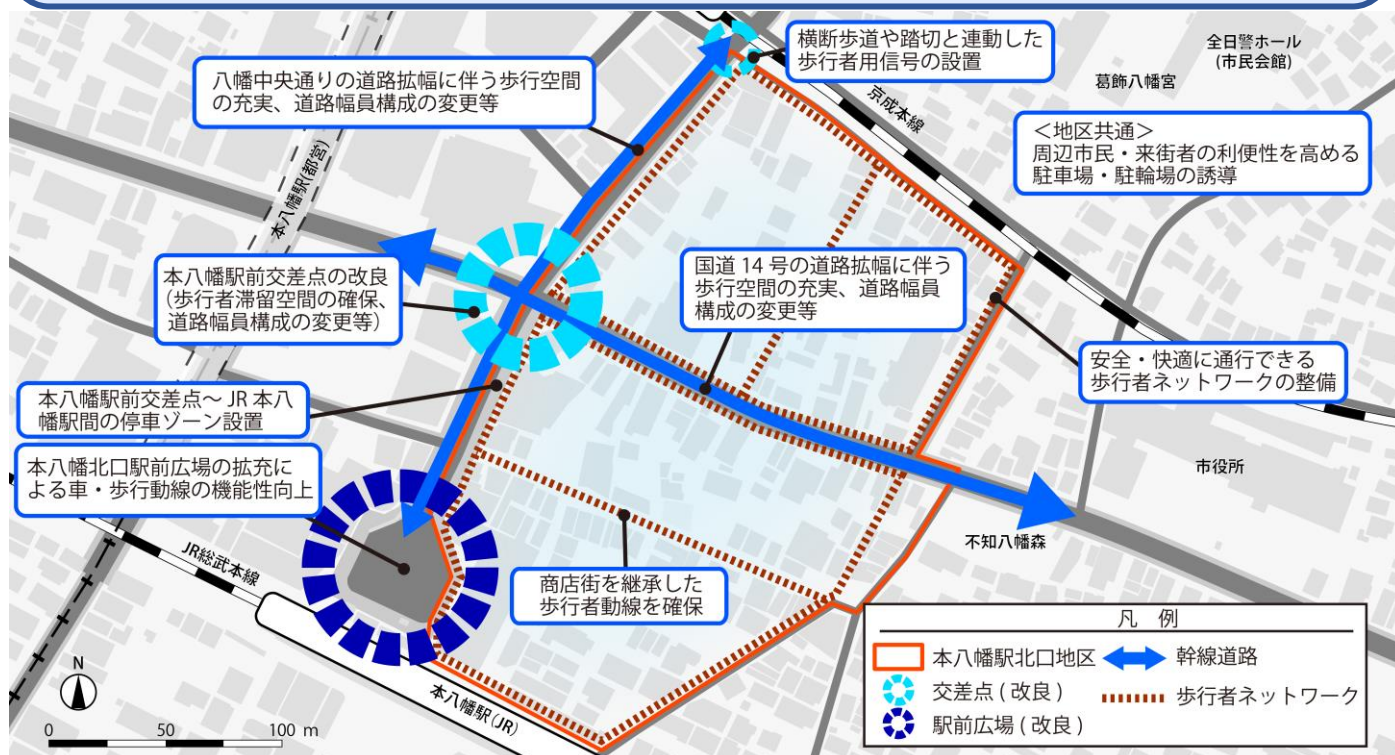
【参道のプロムナードのイメージ】



【八幡一番街のイメージ】

街づくりの方針【道路・歩行者ネットワーク】

- **国道 14 号・八幡中央通り**の道路拡幅に伴う歩行空間の充実、道路幅員構成の変更等を検討します。
- **本八幡駅前交差点**の改良により、歩行者滞留空間の確保、道路幅員構成の変更等による自動車交通の円滑化を図ります。
- **駅前広場の再編**により、交通機能の再配置と滞在空間の創出を検討します。
- **駅と新庁舎や葛飾八幡宮をつなぐ歩行者動線**を確保します。
- 安全・快適に通行できる**主要生活道路**の整備を図ります。
- 周辺市民・来街者の利便性を高める**駐車場・駐輪場**が整備されるよう、誘導を図ります。



安全・快適に通行できる環境とするため、道路・交通機能をリニューアル

- ・当地区の道路・交通環境の現状として、国道 14 号・八幡中央通りが都市計画道路の計画幅員より不足しており、また、駅前広場は時間帯により自動車交通が混雑しています。
- ・生活道路についても幅員が狭いため歩行者空間にゆとりがなく、分散して配置された駐輪場の利便性も低い状況です。
- ・このような様々な課題の解決には、一体的な街づくりによる道路・交通機能の再編が効果的であり、あわせてバリアフリー化や無電柱化等による快適な歩行空間づくりも可能となります。



【バリアフリー化した歩道】



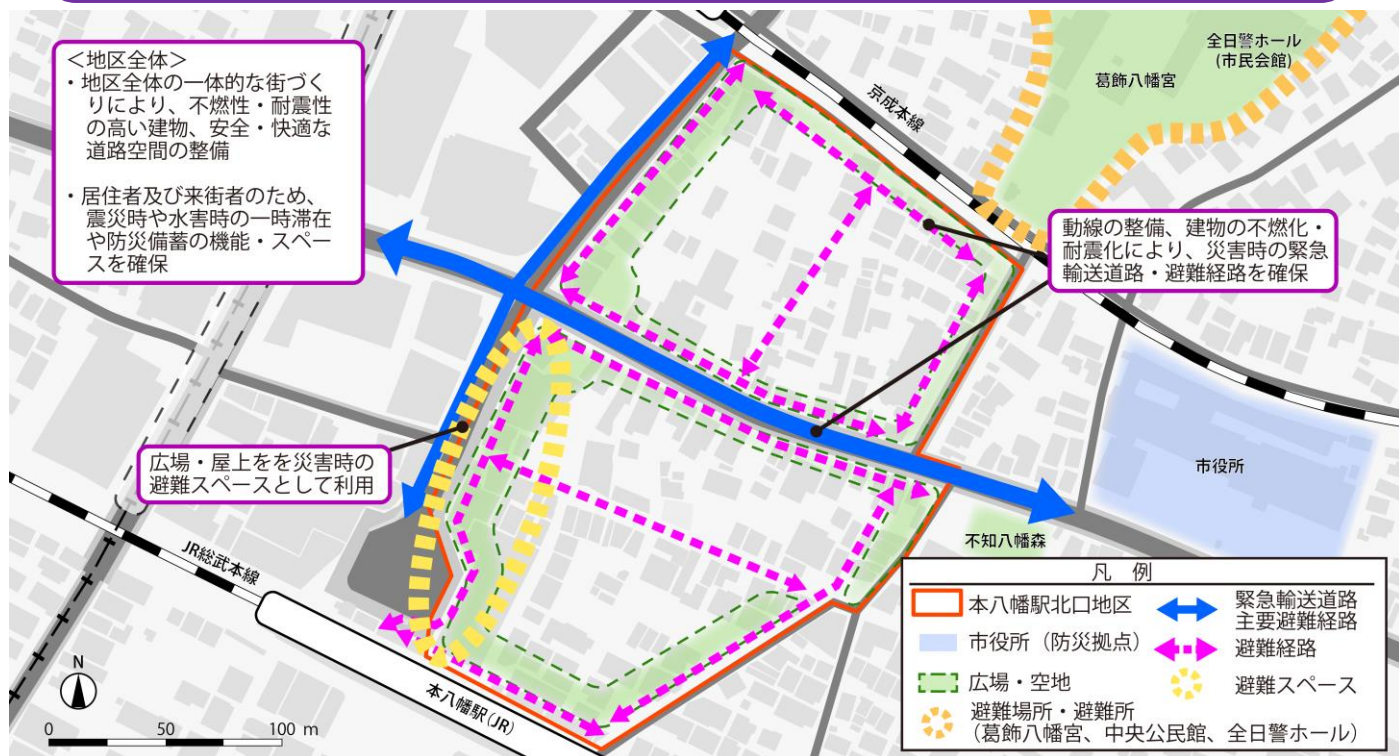
【駐輪場（地下）】



【無電柱化した歩行者空間】

街づくりの方針【防災】

- **地区全体の一体的な街づくり**により、不燃性・耐震性の高い建物、安全・快適な道路空間の整備をします。
- 居住者及び来街者のため、震災時や水害時の**一時避難・滞在スペース**や**防災備蓄等の機能**を確保します。
- 幹線道路・生活道路の整備、建物の不燃化・耐震化により、**災害時の緊急輸送道路・避難経路**を確保します。



一体的な街づくりを通じて、安全性の高い建築物、避難・備蓄等の防災機能を整備

- ・当地区の現状として、街区内には幅員の狭い道路に面して建物が建ち並んでおり、震災や火災時等に倒壊や延焼した場合には、避難しにくくなることが想定されます。
- ・一体的な街づくりを通じて以下のような防災機能を備えることにより、安全性の高い街区形成が可能となります。

【防災機能の例】

- ・耐震性・不燃性の高い建築物整備
- ・震災・火災・水害時等の避難場所
- ・帰宅困難者等の一時滞在施設
- ・備蓄物資の保管
- ・災害時の物資提供協定
- ・災害時に「かまど」として使えるベンチ
- ・仮設トイレ 等



【避難場所】



【備蓄物資の保管】



【かまどベンチ（災害時の炊事）】



【耐震性飲料用貯水槽（地下埋設）】

街づくりの方針【景観・緑・オープンスペース】

- 駅前の印象的な景観を創出する緑のプロムナードをはじめ、連続的な緑の配置により潤いのある都市空間となるよう、市のイメージを高める景観を誘導します。
- 葛飾八幡宮に続く参道のプロムナードは風情が感じられる景観を形成します（道路舗装・植栽・店舗外観等による演出）。
- 多方面から見える街角は景観のポイントとして広場や街角に緑を誘導するなどの配慮をします。
- 屋上等を利用して憩いの場や子どもの遊び場等となる広場を確保します。



街角や屋上等を利用して、緑豊かな広場を配置

- ・ 多方面に対して印象的な景観を形成し、歩行者が憩いやすらぐ場となる街角広場を誘導します。
- ・ ファミリー層が滞在を楽しめる場所となるよう、屋上等を利用して子どもが遊べる広場を確保します。



【植栽が豊かな街角広場】



【子どもが遊べる屋上広場】



【連続する緑と店舗】



【参道の店舗と舗装の景観】

緑が連続した景観形成と、神社へ至る雰囲気演出

- ・ 植栽や街路樹が連続する空間の中で買い物や街歩きを楽しめる場を創出します。
- ・ 葛飾八幡宮の参道へと続く参道では、草花やベンチ等を置くなど個性的な店構えで演出します。

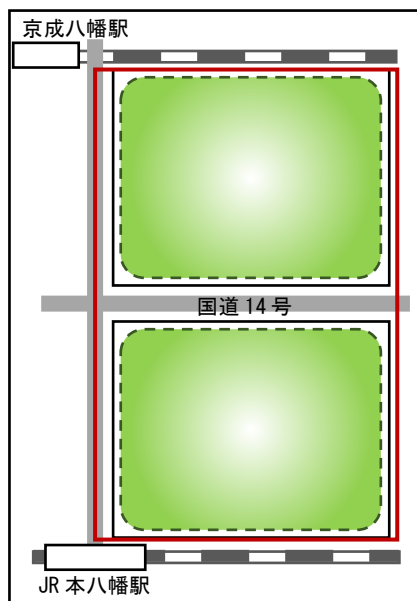
実現にむけて

実現方策（例）

街づくりの実現方策としては、市街地再開発事業による一体的整備が想定されますが、計画・合意の熟度に応じて、段階的整備となる場合も考えられます。

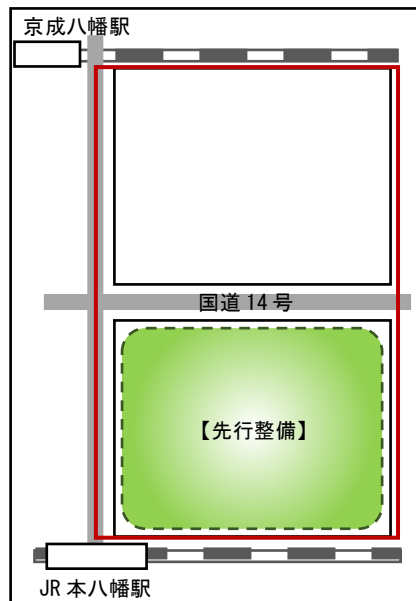
パターン1

地区全体について同時期に、一体的な整備を実施する。



パターン2

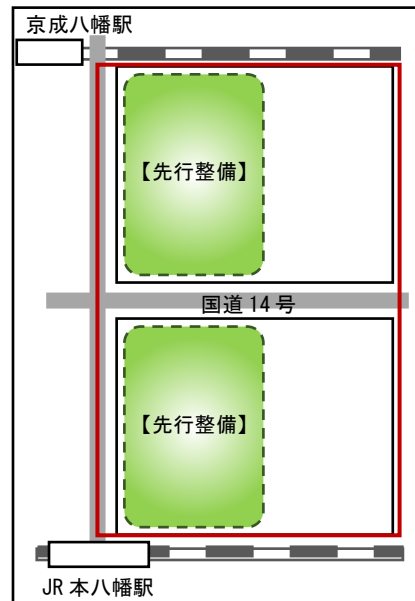
北側または南側の区域のどちらかを先行して整備する。



※例：南側の区域を先行した場合

パターン3

区域内の部分的な範囲を先行して整備する。



※例：南北各区域の西側を先行した場合

今後の進め方（例）

今後、この基本構想を踏まえ、地権者、事業者、行政が協働して、街づくり計画や実現に向けた検討を進めていきます。



※「街づくり計画」は、施設建築物及び道路・公園広場等の公共空間について、この基本構想より具体的な計画として検討するものです。

■ 問い合わせ先

市川市 街づくり部 街づくり推進課

電話：047-712-6328