

本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業について（報告）

【説明資料】

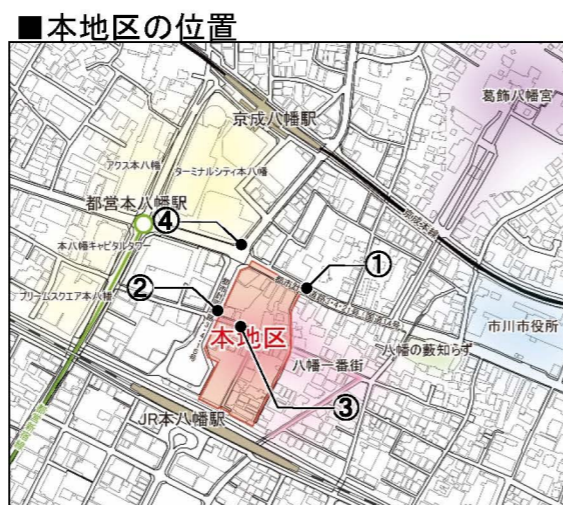
1. 本八幡駅北口地区の概況	1 ページ
2. 本八幡駅北口駅前地区の現況と魅力・課題	1 ページ
3. 経緯と上位計画	1 ページ
4. 再開発の意義と整備方針	1 ページ
5. 事業概要	2 ページ
6. 都市計画	2 ページ

【資料：都市計画決定図書（原案）】

・市街地再開発事業	3 ページ
計画書	
計画図（施行区域、壁面の位置の制限、公共施設の配置、広場状公開空地及び広場の配置）	
・高度利用地区	8 ページ
計画書	
計画図（計画図、壁面の位置の制限）	
参考図（新旧対照図）	
・地区計画	12 ページ
計画書	
計画図（地区計画区域、地区施設、壁面の位置の制限）	

1. 本八幡駅北口駅前地区の概況

- 地区名 本八幡駅北口駅前地区
- 所在地 千葉県市川市八幡二丁目地内
- 区域面積 約 1.1ha
- 都市計画等の指定状況
 - 用途地域 : 商業地域
[容積率：600%、建蔽率：80%]
 - 防火地域及び準防火地域：防火地域
 - 駐車場整備地区：指定あり



2. 本八幡駅北口駅前地区の現況と魅力・課題

●現況及び魅力

- ・外周には、JR 本八幡駅、本八幡駅前交差点と交通結節機能がある。
- ・地区周辺は市川市における商業の中心地となっている。
- ・地区周辺には、葛飾八幡宮があり、歴史資源が豊富なエリアとなっており、様々な催事が開催されている。

●課題

- ・地区内の建物の老朽化が進んでいる。
- ・駅前立地にも関わらず、駐車場や駐輪場等の低未利用地がある。
- ・地区外周は歩道空間が狭く、歩行者空間やオープンスペースが不足している。
- ・地区内には、歩行者と自転車、自動車の動線が錯綜している。

■本地区の課題



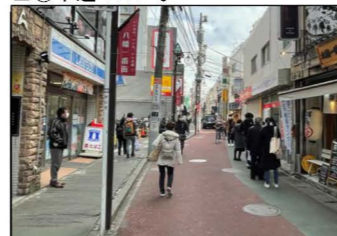
■①都市計画道路3・4・21号(国道14号)



■②都市計画道路3・4・15号



■③市道6003号



■④本八幡駅前交差点



3. 経緯と上位計画

●経緯

- ・平成 29~30 年度 地権者による自主的な勉強会実施
- ・令和元年 6 月 (仮称)本八幡駅北口駅前地区まちづくり検討会設立
- ・令和 3 年 2 月 まちづくり方針(案)、準備組合区域を議決
- ・令和 3 年 3 月 本八幡駅北口駅前地区再開発準備組合設立

●上位計画による位置づけ

- 市川市総合計画(市川市/平成 23 年 4 月)
- 市川市都市計画マスタープラン(市川市/平成 16 年 3 月)
- 市川都市計画 都市再開発の方針(千葉県/平成 28 年 3 月)
- 本八幡駅北口再開発基本構想(市川市/平成 30 年)

4. 再開発の意義と整備方針

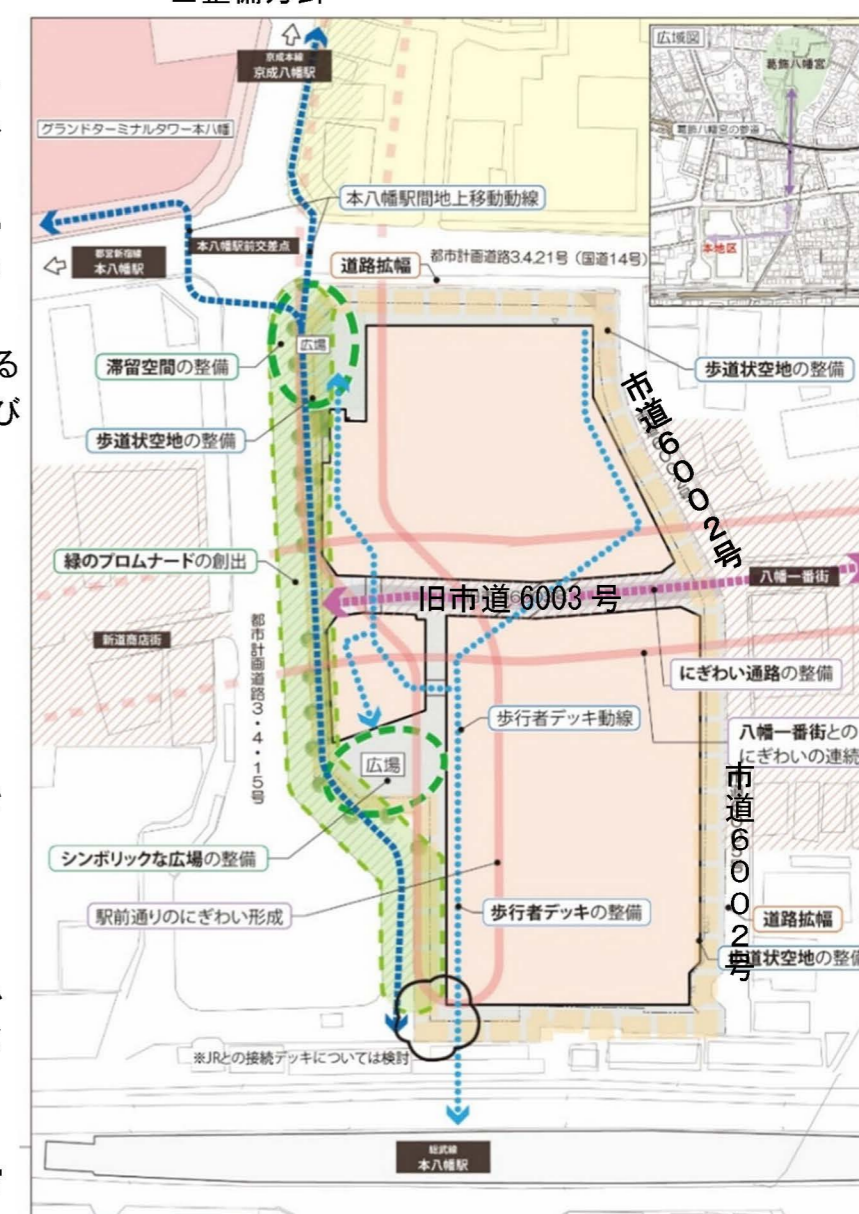
●意義

- ・都市基盤の整備やオープンスペースの創出など、駅前にあふさわしい土地利用を進める。
- ・八幡一番街の継承やゆとりある歩行者空間を創出するためのまちづくりを進める。
- ・第一種市街地再開発事業による再整備を行い、土地の集約及び建物の共同化を図る。

●整備方針

- 【方針 1】
駅前にふさわしい街区再編と基盤整備
- 【方針 2】
周辺市街地との連携や回遊性を高める歩行者ネットワークの整備
- 【方針 3】
オープンスペースと緑のプロムナードによる地域の新たな魅力の創出
- 【方針 4】
商店街のにぎわいや葛飾八幡宮の参道を活かした街並み形成

■整備方針

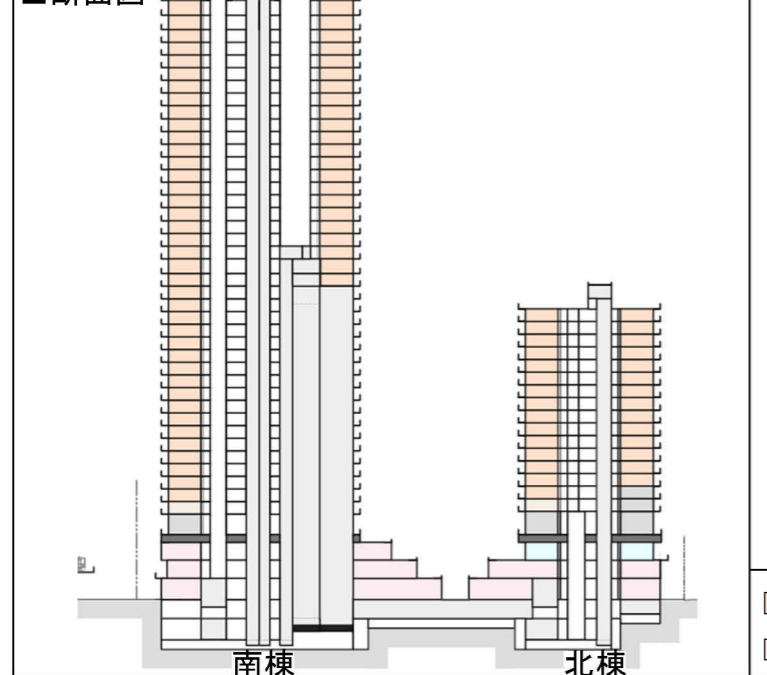


5. 事業概要

●施設計画（予定）

計画内容	
施行区域面積	約1.1ha
敷地面積	約9,900㎡
建築面積	約6,600㎡
延床面積	約114,900㎡
容積対象床面積	約79,200㎡
容積率	約800%
建ぺい率	約70%
主な用途	住宅、商業・業務等、その他
住戸数	約870戸
階数	北棟：地下2階 地上21階 南棟：地下2階 地上44階
駐車台数	約340台
駐輪台数	約1215台
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
建物高さ	最高高さ160m（塔屋等除く）

■断面図

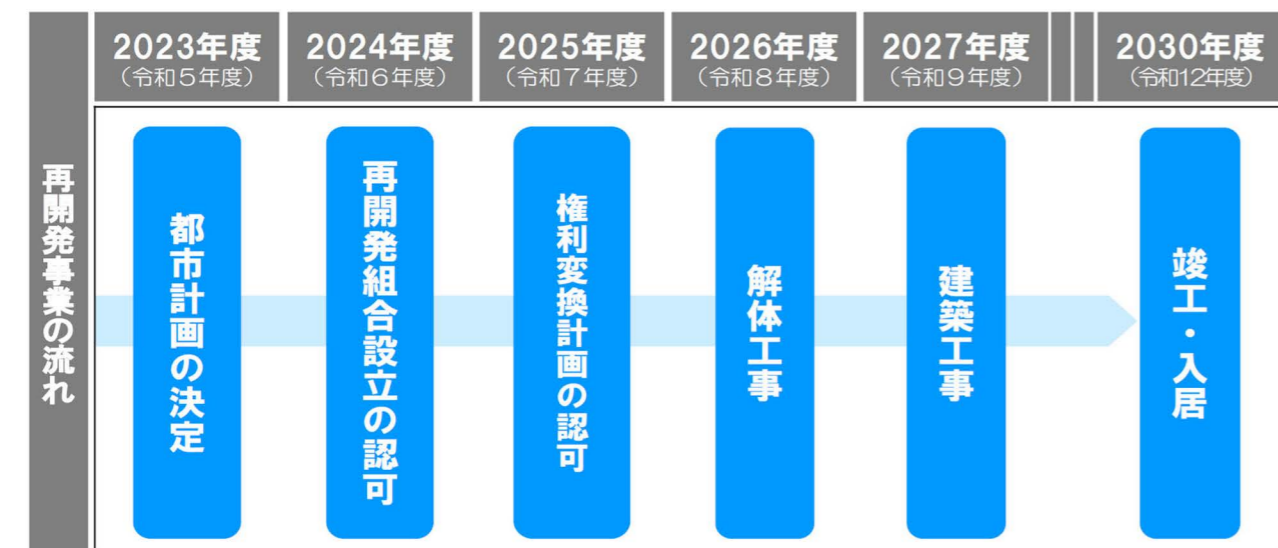


■配置図



住宅	公益施設、集会施設等
商業・業務	地下駐車場等

●事業スケジュール予定



6. 都市計画

定める理由	市街地再開発事業 土地を集約し、建築物を一体的に整備し、商業、業務及び都市型住宅からなる複合的、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図る
定める内容・制限	○公共施設 ・都市計画道路3・4・21号 市川船橋線… 幅員：16m、延長：約60m ・区画道路1号 市道6002号… 幅員：6m、延長：約58m ・区画道路2号 市道6005号… 幅員：6m、延長：約85m ・区画道路3号 市道6003号… 幅員：約5m、延長：6m ○建築物の整備に関する計画 ・建築面積：約6,600㎡ ・建築敷地面積：約9,900㎡ ・延べ面積：約114,900㎡ ・主要用途：住宅、商業、業務 ・容積対象面積：約79,200㎡
定める理由	高度利用地区 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため
定める内容・制限	・容積率の最高限度：80/10以下 ・建築率の最高限度：5/10以下 ・容積率の最低限度：30/10以上 ・建築面積の最低限度：200㎡以上
定める理由	地区計画 商業・業務施設の充実と都心居住による複合市街地の整備等により、本市の中心市街地にふさわしい都市拠点を形成するため
定める内容・制限	○地区施設 ■道路 ・円滑な交通処理と緊急車両の走行を可能にするため、市道6002、6003、6005号を拡幅し、車道幅員6mの区画道路を整備する。 ■にぎわい通路 ・沿道の商業施設等の導入と合わせて、幅員4mの歩行者の通行機能を除く範囲を店舗の店先空間等とすることにより、既存商店街と連続するにぎわいある空間を創出する。 ■広場状公開空地・広場 ・本八幡駅前交差点の歩行者の滞留空間や憩いの場を創出すべく、広場状公開空地を整備する。 ・駅利用者の滞留空間を確保するとともに、地域のにぎわい形成や交流促進に資する空間を創出すべく、広場を整備する。 ○建物の用途の制限 ・地域の核となるにぎわい形成に資する商業地域としての用途を許容しつつ、良好な住環境や地域のコミュニティを阻害するおそれのある用途を制限する。 ○建築物の敷地面積の最低限度 ・敷地の細分化の抑制を図るため、敷地面積の最低限度を定める。 ○壁面の位置の制限 ・本地区外周に沿って整備する歩道状空地における歩行者空間を確保するため、道路境界からの壁面後退を定める。 ○壁面後退区域における工作物の設置制限 ・本地区外周に沿って歩道状空地における歩行者空間を確保するため ○建築物等の形態又は意匠の制限 ・調和のとれた街並み景観を誘導し、良好な市街地環境や景観を損なう屋外広告物の設置を防止する。

●都市計画決定に係るスケジュール（予定）

・原案の縦覧	： 令和5年7月中旬	・案の縦覧	： 令和5年11月下旬
・説明会の開催	： 7月下旬	・都市計画審議会付議	： 令和6年2月
・都市計画審議会報告	： 10月下旬	・決定・告示	： 3月

〈注意〉
この資料は、都市計画審議会の資料であり、
都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画第一種市街地再開発事業の決定（市川市決定）（案）

本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称	本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業					
面積	約1.1ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線道路	都市計画道路3・4・21号 市川船橋線	8m(16m)	約60m	()内は全幅員
		区画道路	1号 市道6002号	6m	約58m	拡幅
			2号 市道6005号	6m	約85m	拡幅
	3号 市道6003号		約5m	6m	拡幅	
	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考	
	下水道	—	—	—	—	
その他の公共施設	—					
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する		備考	
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合	主要用途 高度利用地区の制限内容	
	約6,600㎡	約114,900㎡ 容積対象面積 約79,200㎡	約7/10	約80/10	住宅 商業 業務 容積率の最高限度 80/10 容積率の最低限度 30/10 建蔽率の最高限度 5/10 建築面積の最低限度 200㎡ 壁面の位置の制限 3m、4m ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を加え、同項各号のいずれにも該当する建築物又は、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えたものとする。	
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積		整備計画			
	約9,900㎡	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者の安全性と快適性の向上を図るため、建築物の壁面を敷地境界から後退させて空地を確保する。 都市計画道路3・4・15号沿いに約200㎡の広場状公開空地と広場を整備する。 				

「施行区域、街区の配置及び壁面の位置の制限、公共施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

当地区は本市の中心に位置し、交通条件に恵まれた中心市街地にふさわしい街並みの形成を図る地区であるが、地区内道路は狭く、緊急車両の通行や災害時の対応等防災面の危険性が高い状況にある。

また、地区内に広場等のオープンスペースが確保されておらず、良好な居住環境が確保されていない。

このため、市街地再開発事業により当該地区の土地を集約し、建築物を一体的に整備し、商業、業務及び都市型住宅からなる複合的な土地利用を図り、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、本案のように決定するものである。

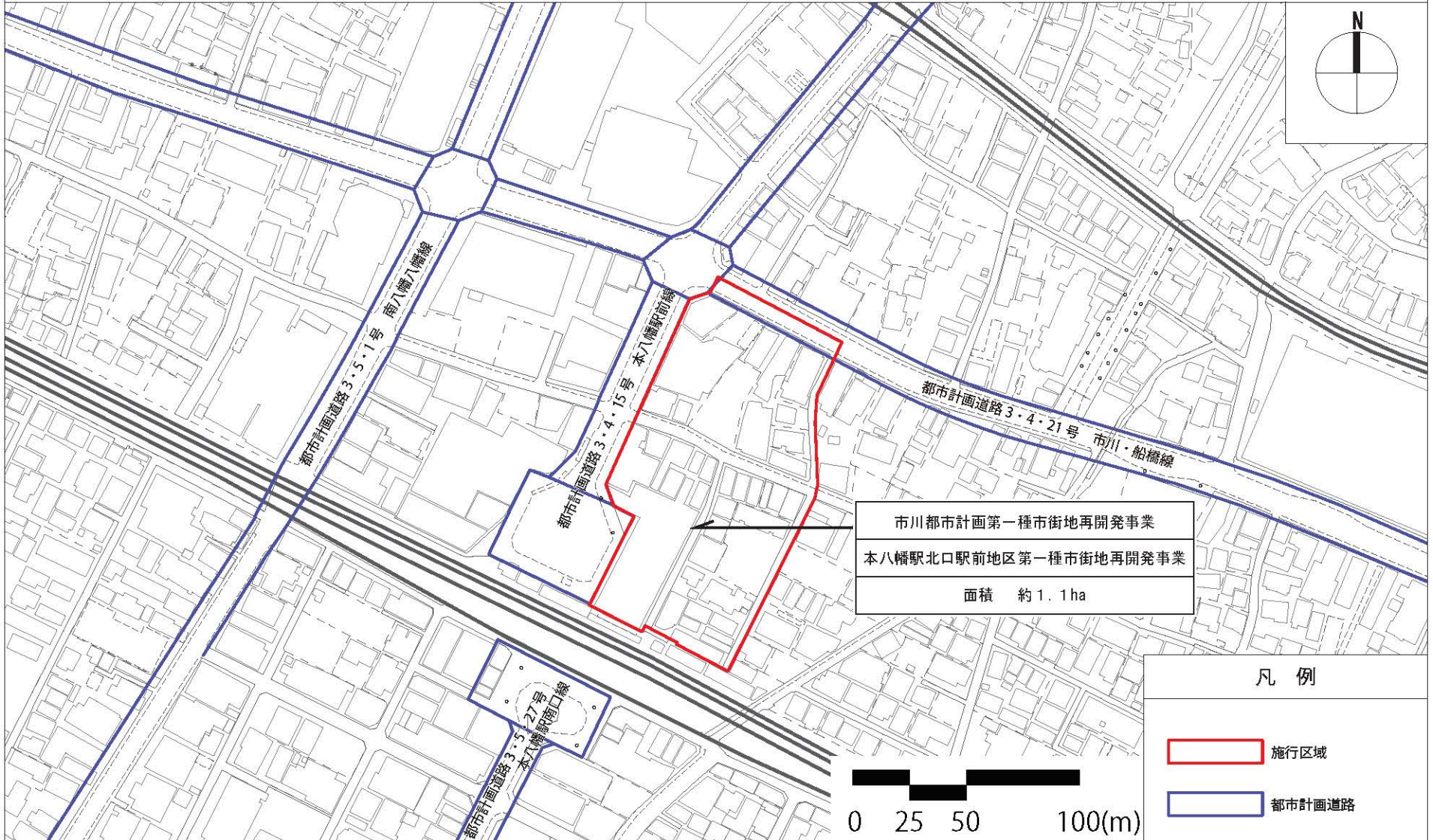
〈注意〉
この資料は、都市計画審議会の資料であり、
都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画第一種市街地再開発事業
本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業

〔市川市決定〕

計画図 1 施行区域

縮尺：2500 分の 1



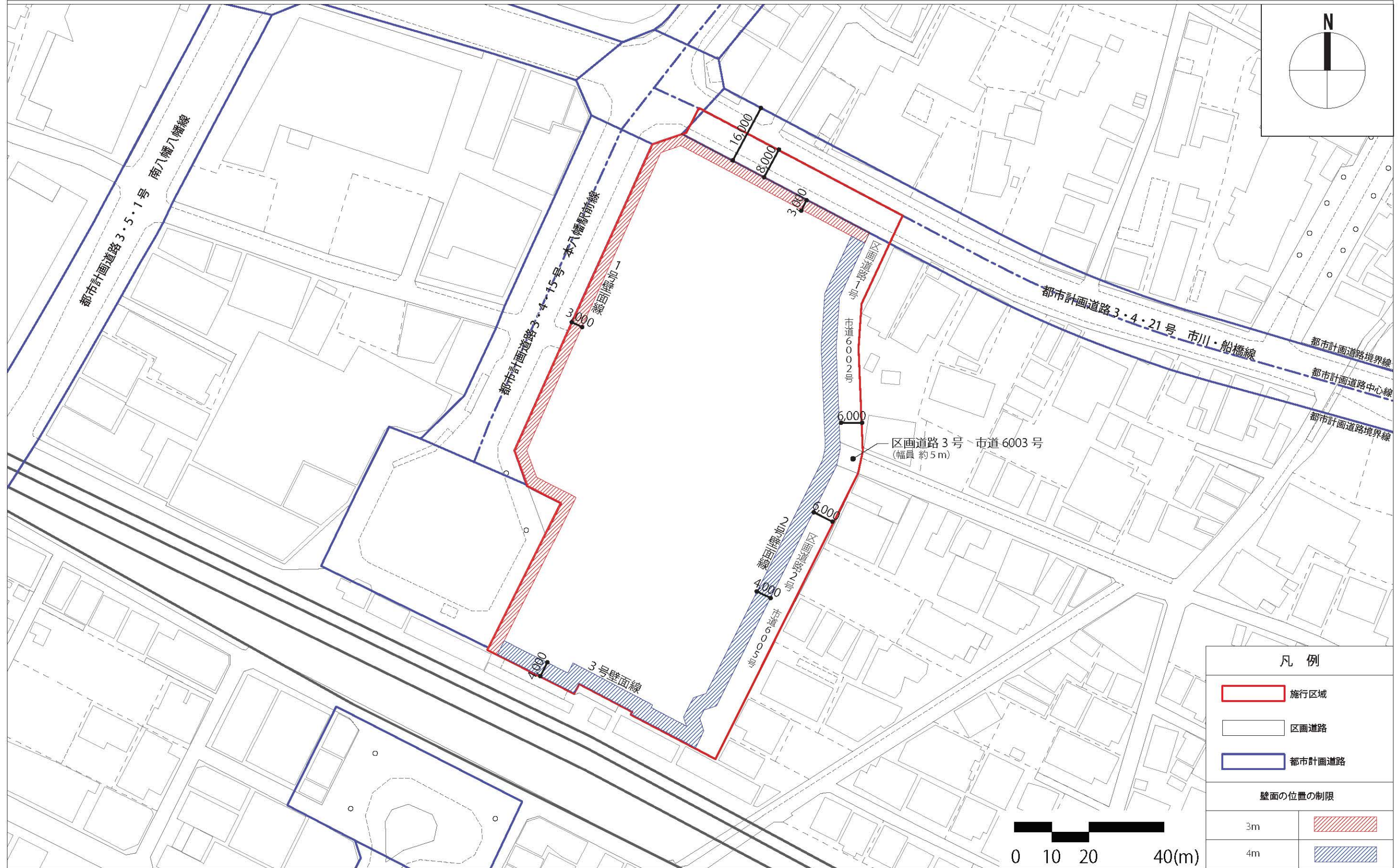
〈注意〉
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、
 都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画第一種市街地再開発事業
 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業

[市川市決定]

計画図2 壁面の位置の制限

縮尺：1000分の1



凡例	
	施行区域
	区画道路
	都市計画道路
壁面の位置の制限	
3m	
4m	

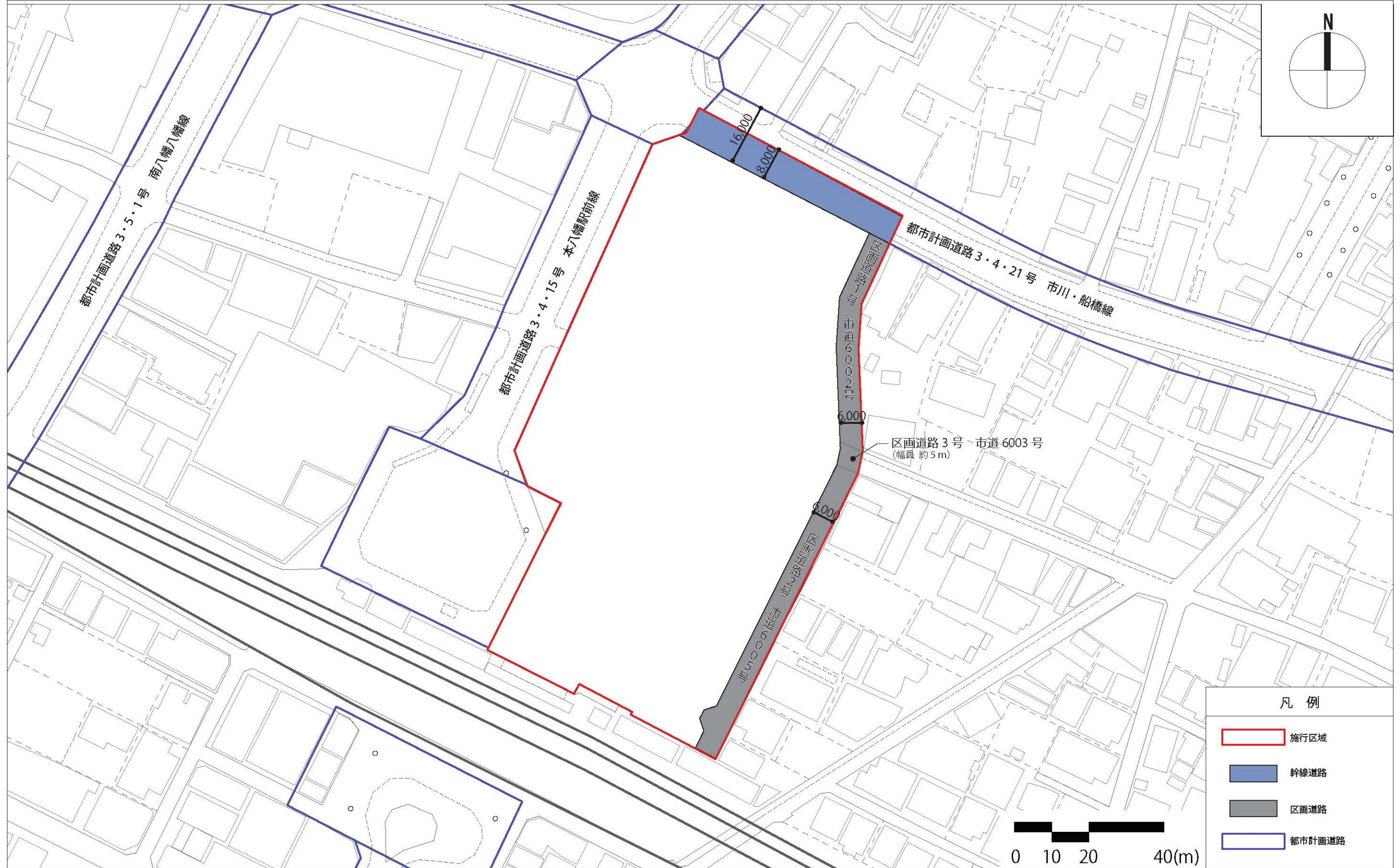
〔注意〕
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、
 都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画第一種市街地再開発事業
 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業

〔市川市決定〕

計画図3 公共施設の配置

縮尺：1000分の1



〔注意〕
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、
 都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画第一種市街地再開発事業
 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業

〔市川市決定〕

計画図4 広場状公開空地及び広場の配置

縮尺：1000分の1



凡例	
	施行区域
	区画道路
	広場状公開空地
	広場
	にぎわい通路
壁面の位置の制限	
3m	
4m	

市川都市計画高度利用地区の変更（市川市決定）

市川都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 （本八幡駅北口駅前地区）	約 1. 1 ha	80/10 以下	30/10 以上	5/10 以下	200 m ² 以上	
高度利用地区 （本八幡 A 地区）	約 1. 4ha	60/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 m ² 以上	
高度利用地区 （本八幡駅北口地区）	約 1. 4ha	55/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200 m ² 以上	
高度利用地区 （市川駅南口 A 地区）	約 0. 0ha	30/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	A - 1
	約 0. 1ha	40/10 以下		8/10 以下		A - 2
	約 1. 2ha	60/10 以下		6/10 以下		A - 3
高度利用地区 （市川駅南口 B 地区）	約 0. 1ha	40/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	B - 1
	約 1. 2ha	70/10 以下		6/10 以下		B - 2
合計	約 6. 5ha					
建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第 5 3 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物については 1/10 を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第 6 項第 1 号に該当する建築物については 2/10 を加えた数値とする。						

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

ただし、市川駅南口 A 地区、市川駅南口 B 地区、本八幡 A 地区及び本八幡駅北口駅前地区においては、上記制限の他に壁面の位置の制限から歩行者専用デッキを除く。

理由

本八幡駅北口駅前地区は、本市の中心的な商業業務地にもかかわらず、敷地が細分化されていることや道路整備が不十分なこと等により土地利用の効率的な利用がなされていないことから、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更するものである。

〈注意〉
この資料は、都市計画審議会の資料であり、
都市計画決定図書ではありません。

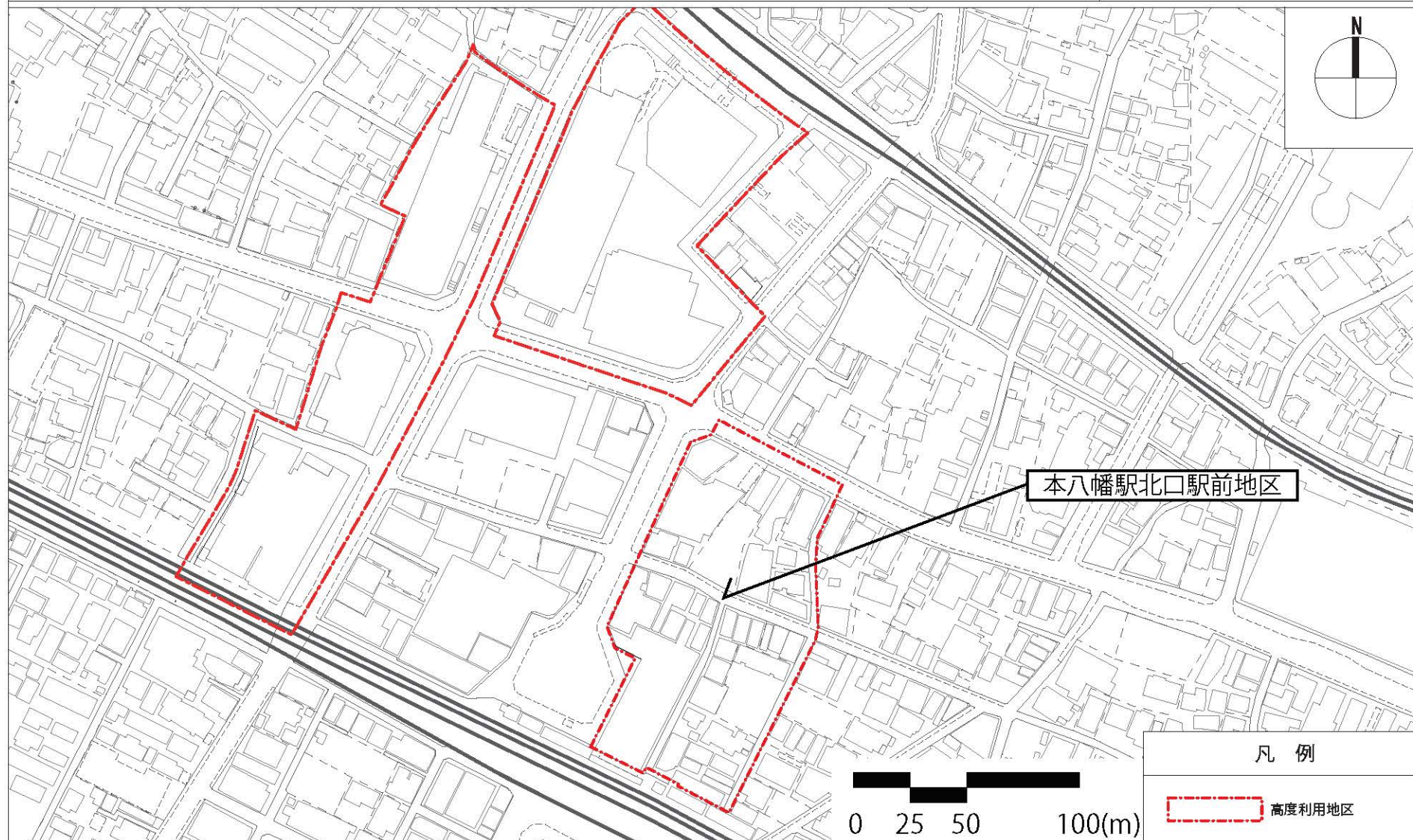
市川都市計画高度利用地区
本八幡駅北口駅前地区高度利用地区

〔市川市決定〕

計画図 1 計画図

縮尺：2500 分の 1

6



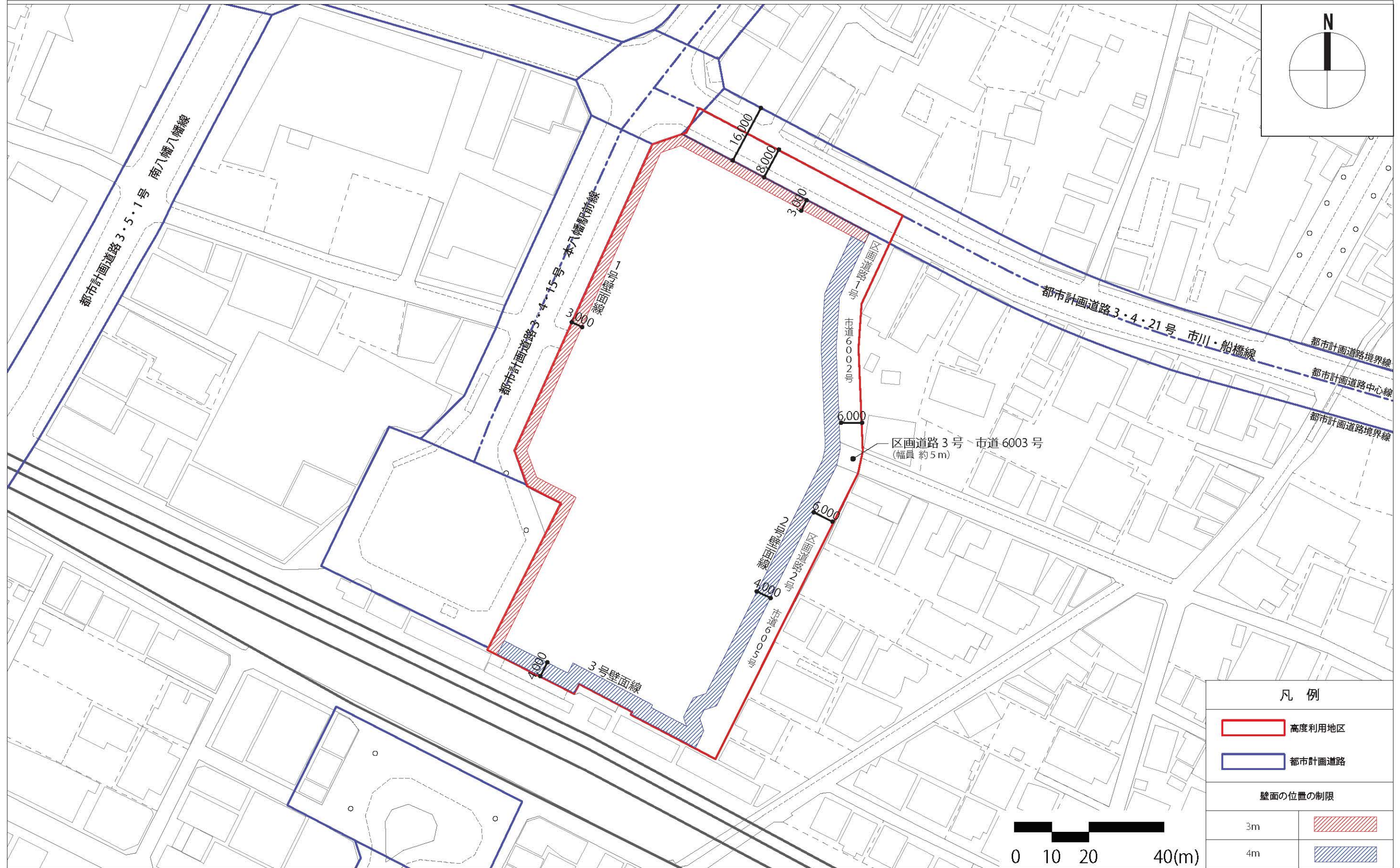
〔注意〕
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、
 都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画高度利用地区
 本八幡駅北口駅前地区高度利用地区

〔市川市決定〕

計画図2 壁面の位置の制限

縮尺：1000分の1



凡例	
	高度利用地区
	都市計画道路
壁面の位置の制限	
3m	
4m	

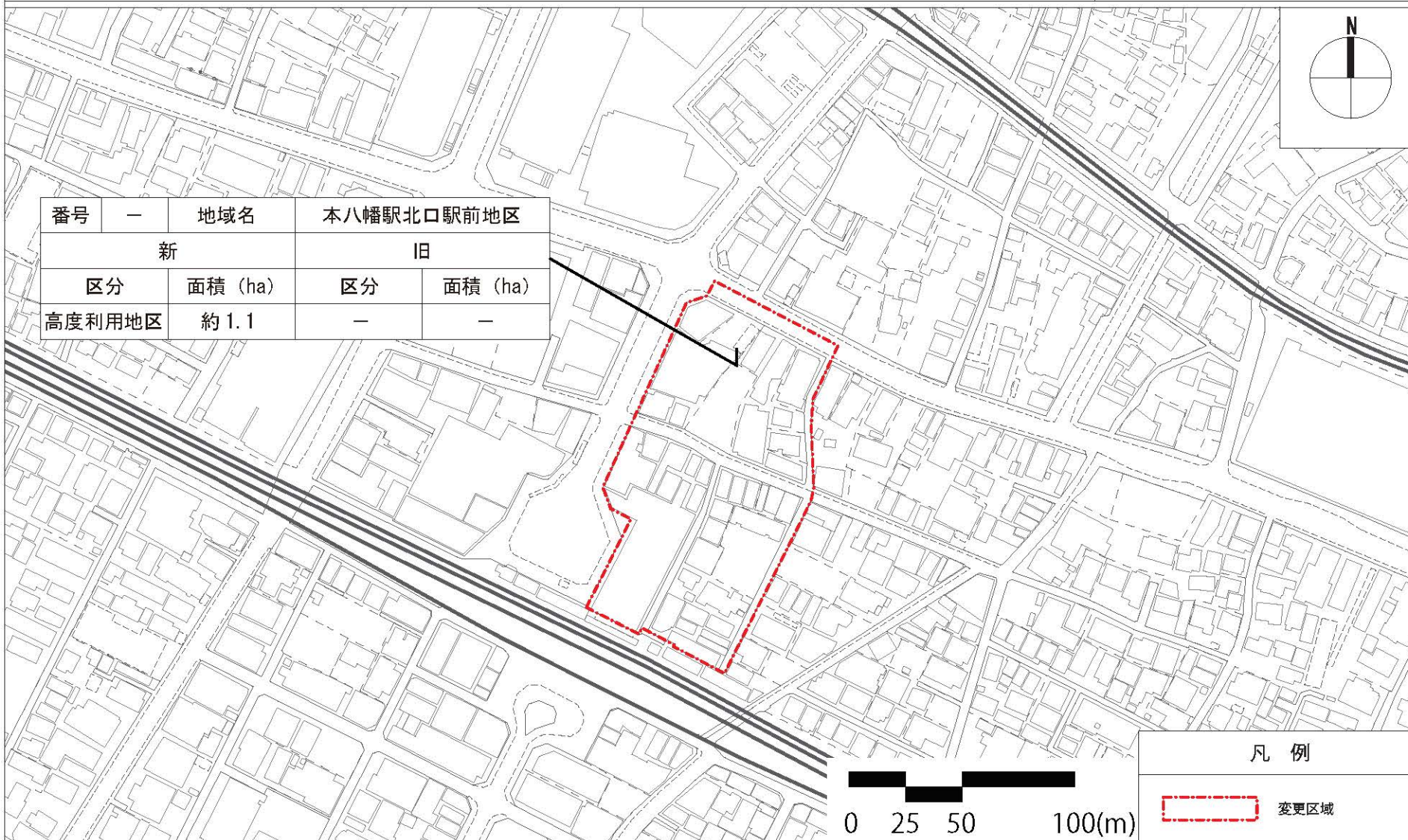
〈注意〉
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、
 都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画高度利用地区
 本八幡駅北口駅前地区高度利用地区

[市川市決定]

参考図：新旧対照図（切図）

縮尺：2500分の1



〈注意〉
この資料は、都市計画審議会の資料であり、
都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画地区計画の決定（市川市決定）

市川都市計画本八幡駅北口駅前地区地区計画を次のように決定する。

名称		本八幡駅北口駅前地区地区計画				
位置		市川市八幡2丁目の一部				
面積		約1.1ha				
地区計画の目標		<p>本地区は、本市の中心市街地であり、東日本旅客鉄道総武本線本八幡駅の駅前かつ都営新宿線本八幡駅、京成本線八幡駅及び、都市計画道路3・4・21号、都市計画道路3・4・15号などの交通結節点に位置することから、市街地再開発事業により土地の高度利用を図り、駅前にあふさわしい商業・業務施設、都心居住の充実を推進し、魅力ある市街地の形成を目指す。</p> <p>また、歩行者の滞留空間の確保や地域の魅力向上に資する広場空間を整備するとともに、既存の商店街と連続する通路を確保し、店舗等によるにぎわいあふれる空間として整備する。</p>				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	中心市街地にふさわしい魅力ある市街地を誘導するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務、及び都心居住機能の充実等、複合的な土地利用を図る。				
	地区施設等の整備の方針	<p>(1) 区画道路、歩行者通路を整備し、歩行者の通行の安全性、快適性の向上を図る。</p> <p>(2) にぎわい通路を整備し、幅員4mの歩行者の通行機能を確保するとともに、沿道の建物低層部と一体的に商店街と連続するにぎわいある都市空間を創出する。</p> <p>(3) 広場状公開空地を整備し、歩行者の滞留空間や憩いの場を創出する。</p> <p>(4) 広場を整備し、駅利用者の滞留空間を確保するとともに、地域のにぎわい形成や交流促進に資する空間を創出する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 土地の高度利用を促進し、安全で快適なにぎわいのある中心市街地にふさわしい都市空間の形成を図る。</p> <p>(2) 建築物の用途の制限を課すことにより、中心市街地にふさわしい商業・業務施設の充実を図るとともに、中心市街地の活力の再生となる都市型住宅を設ける。また、にぎわい通路に面する低層階に、商業施設等を導入するとともに、にぎわい通路のうち、幅員4mの歩行者の通行機能を除く範囲を店舗の店先空間等とすることにより、既存商店街と連続するにぎわいある空間を創出する。</p> <p>(3) 建築物の壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を課すことにより、快適な歩行者空間を確保する。バリアフリーの歩行者空間を整備することにより安全で快適な魅力ある都市空間を創出する。</p> <p>(4) 建築物の意匠の制限を定めることにより、周辺環境と調和のとれた街づくりを推進する。</p> <p>(5) 商業・業務、住宅機能に応じた、適正な規模の駐輪場の整備を図る。</p>				
地区施設の配置及び規模		種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路	6m	約149m	(市道6002号) 拡幅 (市道6003号) 拡幅 (市道6005号) 拡幅
		公園、緑地、広場 その他の公共空地	にぎわい通路	7m	約70m	新設(うち4mは歩行者の通行機能を確保する)
			名称	面積		備考
			広場状公開空地	約200㎡		新設
			広場	約200㎡		新設
地区整備計画	建築物の用途の制限	<p>本地区においては、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 建築物の2階以下の部分を建築基準法別表第2(以下「別表2」という。) (イ) 項第3号に掲げる用途に供するもの(ただし、出入口、階段等の避難施設はこの限りではない。)</p> <p>② 別表2(ほ) 項第2号に掲げるもの及び勝舟投票券発売所の用途に供するもの</p> <p>③ 別表2(に) 項第2号に掲げるもの</p> <p>④ 別表2(へ) 項第5号に掲げるもの</p> <p>⑤ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に規定する店舗型風俗特殊営業の用途に供するもの</p>				
	建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">1,000㎡</p> <p style="text-align: center;">(市長が公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。)</p>				
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、塀の面までの後退距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 1号壁面線については、道路境界からの距離は3mとする。</p> <p>(2) 2号壁面線については、道路境界からの距離は4mとする。</p> <p>(3) 3号壁面線については、鉄道敷地境界、地番境界からの距離は4mとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>① 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ等</p> <p>② その他市長が必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めたもの</p>				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域において、自転車駐車用工作物、自動販売機など、歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。</p> <p>(2) 建築物等の色彩は、原色を避け、周辺環境、都市景観に配慮した色調とする。</p> <p>(3) 屋外広告物は、建物の色調及び周辺景観と調和したものとする。</p> <p>(4) 公道に面する外壁の窓ガラス・サッシの内側には、広告物及びサインシート等を貼らないものとする。</p>				
備考						

〈注意〉
この資料は、都市計画審議会の資料であり、
都市計画決定図書ではありません。

「区域、地区整備計画区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：商業・業務施設の充実と都心居住による複合的な市街地の整備、防災性、歩行者空間の確保等により、本市の中心市街地にふさわしい都市拠点を形成するために地区計画を決定する。

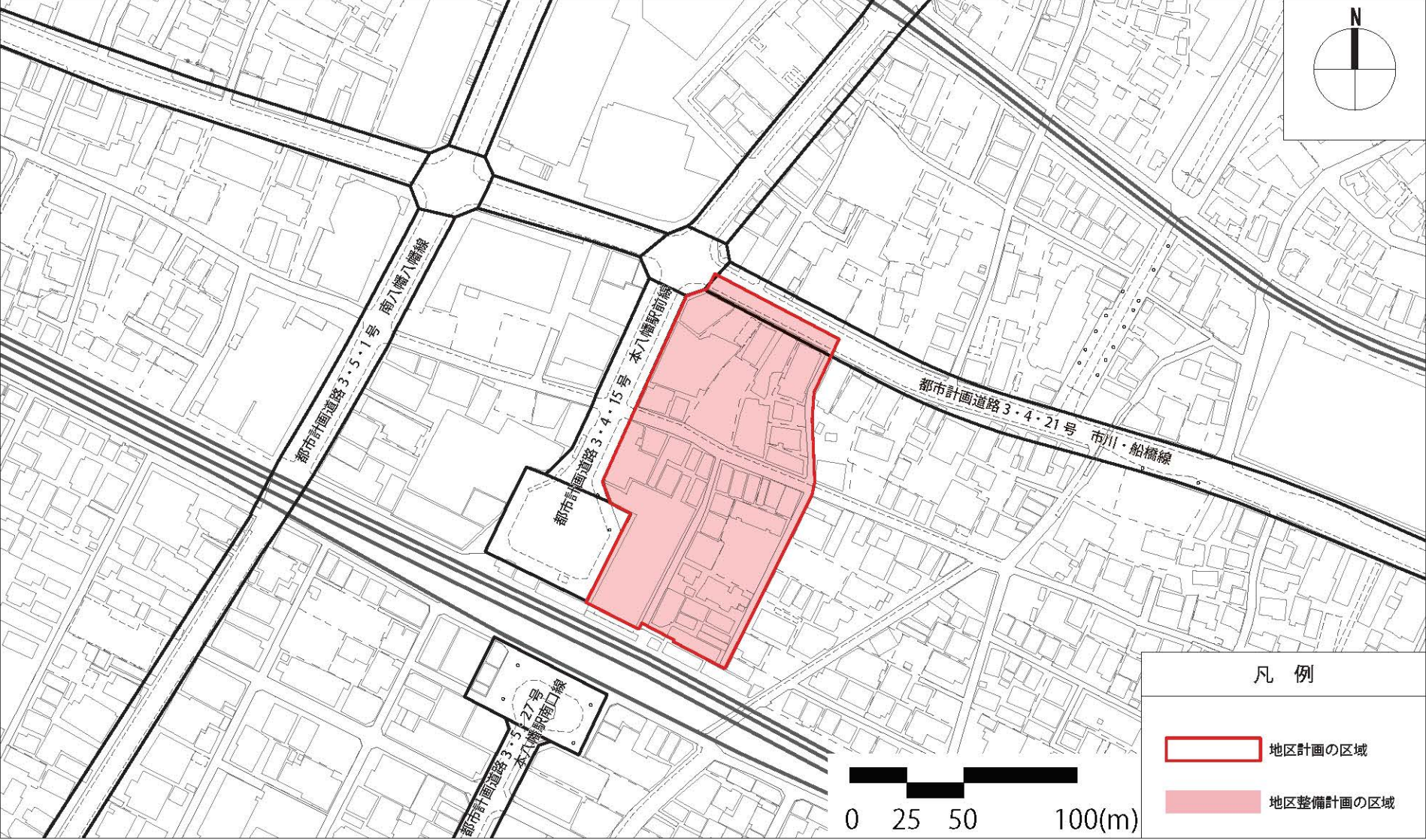
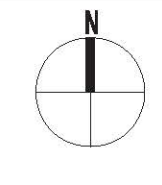
〔注意〕
この資料は、都市計画審議会の資料であり、
都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画地区計画
本八幡駅北口駅前地区

〔市川市決定〕

計画図 1 地区計画区域

縮尺：2500 分の 1



〔注意〕
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、
 都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画地区計画
 本八幡駅北口駅前地区

〔市川市決定〕

計画図 2 地区施設

縮尺：1000分の1



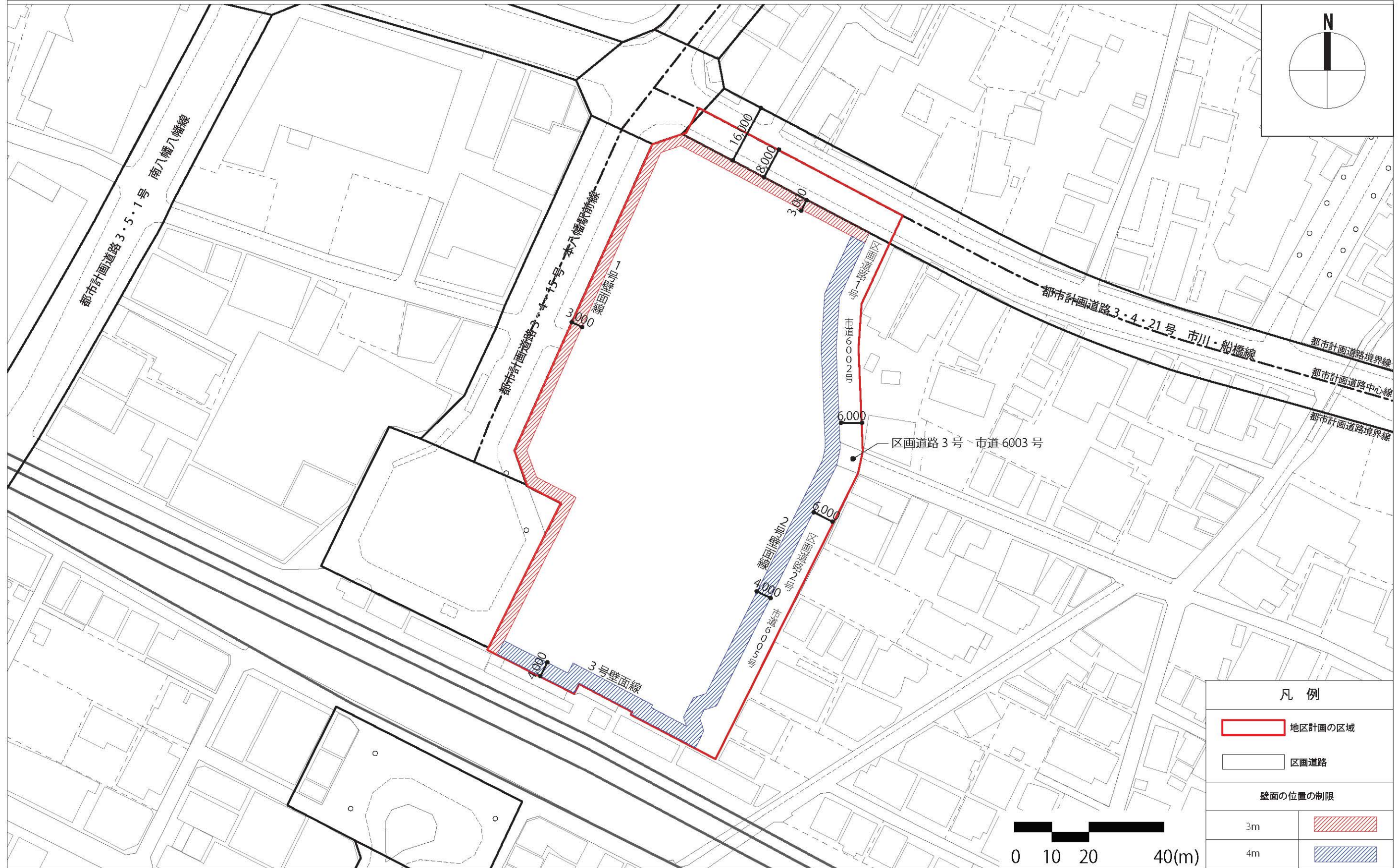
《注意》
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、
 都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画地区計画
 本八幡駅北口駅前地区

[市川市決定]

計画図3 壁面の位置の制限

縮尺：1000分の1



凡例	
	地区計画の区域
	区画道路
壁面の位置の制限	
3m	
4m	