

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

【説明資料】

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

1. 計画の概要
2. 計画敷地の現況
3. 開発整備の基本方針
4. 景観形成の方針
5. 景観シミュレーション

令和5年7月28日
街づくり整備課

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

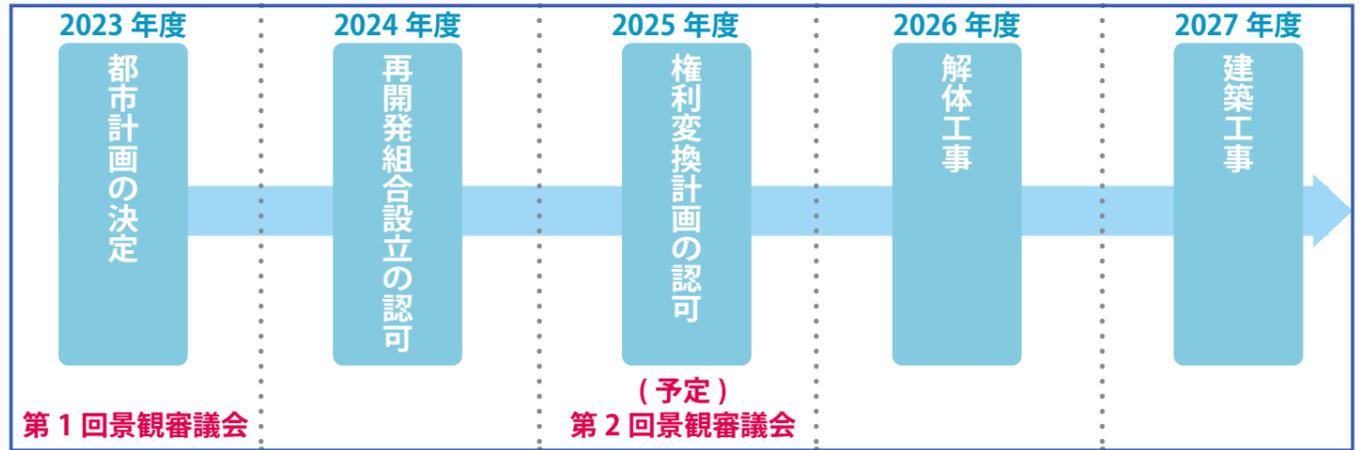
1. 「計画の概要」

周辺市街地と連続性のある賑わい形成のため、商業機能を幹線道路沿道及び低層階(1~3階)に配置する。にぎわい通路沿いには、商店街を継承すべく商業施設を配置し賑わい溢れる空間とする。

また、公益施設、集会施設等は安全確保に配慮し、不特定多数が利用する低層階と動線を分離した3階への配置を検討する。広場の整備については、敷地北側に交差点の滞留空間、敷地南側に駅前の顔づくりとしての滞留空間・賑わい空間を整備する。



	計画内容
施行区域面積	約 1.1 ha
敷地面積	約 9,910 m ²
建築面積	約 6,590 m ²
延床面積	約 114,900 m ²
	(住宅) 約 90,600 m ²
	(店舗・事務所等) 約 12,400 m ²
	(駐車・駐輪) 約 11,900 m ²
容積対象床面積	約 79,200 m ²
	(住宅) 約 67,300 m ²
	(店舗・事務所等) 約 11,900 m ²
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(公益的機能等)
階数	北棟：地下2階 地上21階 南棟：地下2階 地上44階
構造	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造



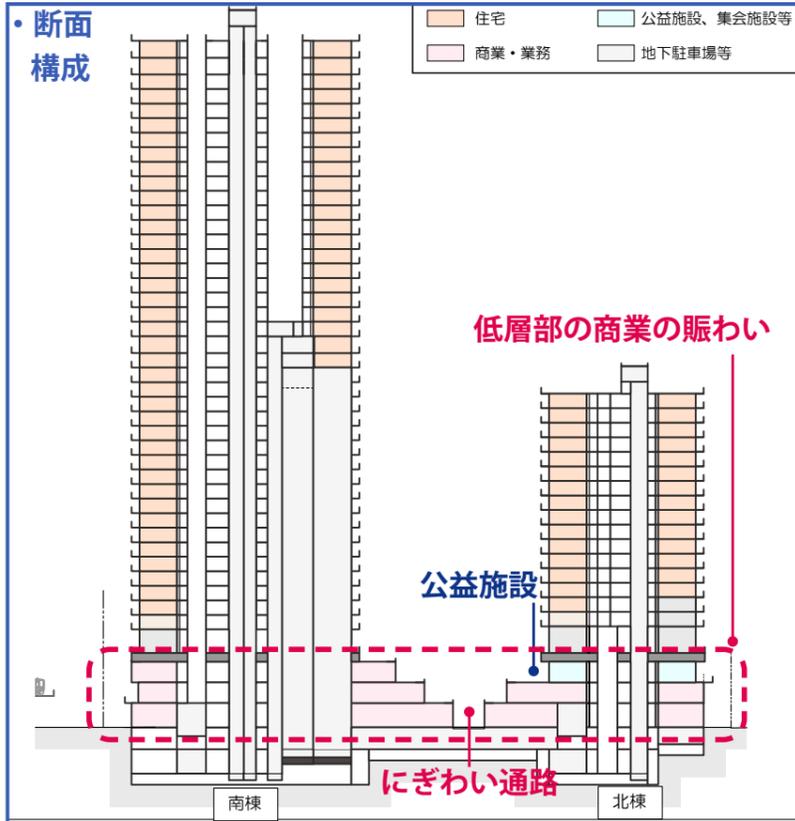
・にぎわい通路のイメージ



・広場の整備



・断面構成



・シンボル広場のイメージ



2. 「計画敷地の現況」

計画地の現況を俯瞰及び、歩行者目線で示す。俯瞰図からは駅前の立地にも関わらず、低未利用地が多い本地区の状況を把握することができる。

また、市道 6002 号、6005 号は歩道が設けられておらず、都市計画道路 3・4・15 号についても歩道が狭い状況である。市道 6003 号については車道と歩行者の距離が近く十分に安全な状態ではない。



■⑤市道 6002 号



■⑧本八幡駅前第 2 駐輪場・本八幡駅前第 4 駐輪場



■①都市計画道路 3・4・21 号 (国道 14 号)



■③市道 6003 号



■⑥本地区南侧



■⑨本八幡駅北口



■②都市計画道路 3・4・15 号



■④市道 6004 号 (北側)



■⑦八幡第 10 駐輪場



■⑩本八幡駅前交差点



・現況の鳥瞰図



・計画建物の鳥瞰図 (他地区を意識したスカイライン)

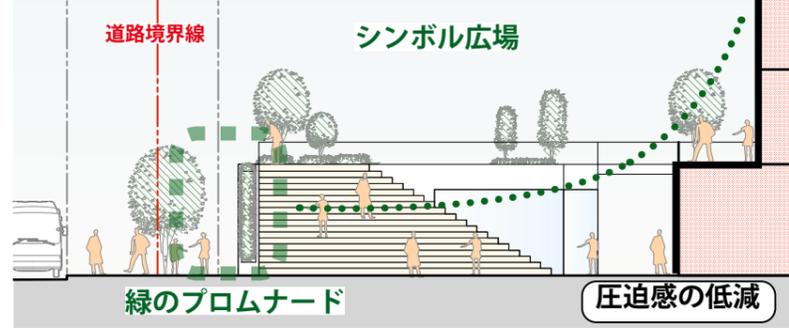


3. 「開発整備の基本方針」

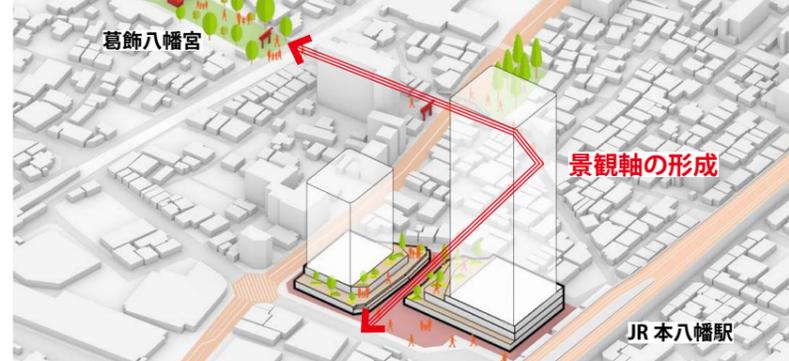
本八幡駅北口再開発基本構想を軸とした 緑とテラス空間による景観の整備

- 参道テラスから続く葛飾八幡宮への景観軸の形成
- 連続的な緑の配置 / 景観のポイントとして広場の確保
- 段状の断面による圧迫感の低減

緑のプロムナードと連続するゆとりのある広場空間



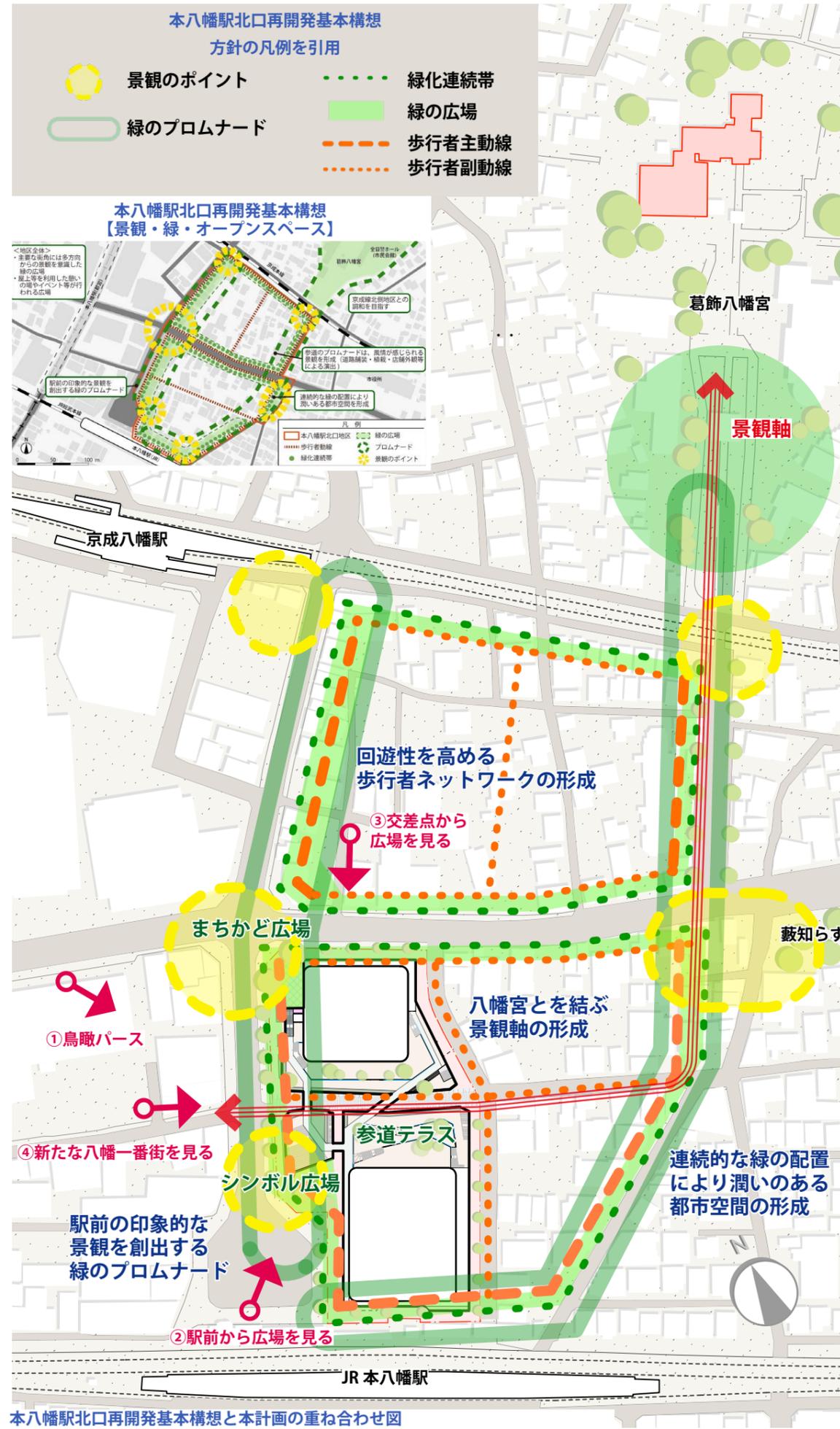
葛飾八幡宮への景観軸の形成



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

- 本八幡駅前交差点から駅への歩行者デッキを整備
- 市道 6003 号（八幡一番街）を廃道し、歩行者専用の通路として再整備
- 計画地外周に歩道状空気を整備

①鳥瞰パース



本八幡駅北口再開発基本構想と本計画の重ね合わせ図

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

- 駅前を象徴するにぎわいある広場を整備
- 災害時の避難空間としての利用等、防災性の向上に資する機能の確保
- 本八幡駅前交差点に、信号待ちや休憩スペースとして利用できる歩行者の流れを受け止める滞留空間を確保
- 都市計画道路 3・4・15 号沿道に、緑のプロムナードを創出

②駅前から広場を見る



③交差点から広場を見る



商店街のにぎわいや 八幡宮の参道を活かした街並みの形成

- 八幡一番街を継承する新たなにぎわいの形成

④新たな八幡一番街を見る



4. 「景観形成の方針」

・本計画地は市川市景観基本計画 / 市川市景観計画の中で、[駅前商業地ゾーン] [幹線道路沿道ゾーン]に定められている。本計画地の「景観まちづくり方針に対する考え方」を記載する。

i 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

駅前ロータリーと本八幡駅前交差点に面して広場を整備する。駅前には大階段というアイコンを設けることで、本八幡という地域特有の景観を形成するとともに、人々が集うことができる魅力的な屋外空間をつくる。

ii 駅とまちをつなぐネットワーク(景観軸)をつくる

葛飾八幡宮との連続を意識し、ベース色は原色に近い高彩度の色彩は避け、空や樹木、土や石などの自然の色と馴染みやすく暖色系で低彩度の色彩を基本として計画する。

色彩決定の基本的な考え方



周辺環境を構成している色の抽出

商業地域の色彩表	色相	明度	彩度
R系 (0.1R~10R)		8以上	2.5未満
YR系 (0.1YR~10YR)		6以上8未満	4.5未満
Y系 (0.1Y~5Y)		3.5以上6未満	6.5未満
その他		8以上	2.5未満
		6以上8未満	4.5未満
		3.5以上6未満	6.5未満
無彩色		3.5以上	

アースカラーを中心に
市川市景観計画の色彩表に適合する色を選択(例)

5B/8/1	5PB/6/2	5GB/6/2	5R/7/2	5R/5/2	5RP/4/1
5G/8/1	5G/8/1	5G/4/2	5YR/8/1	5YR/5/3	N7
空・水や葉			砂や樹木		石など

iii 商業地と住宅地が快適に共存できるまち並みを育てる

建築物周囲の緑化 / 渓谷状テラスの屋上緑化 / 緑のプロムナードの整備など、連続的かつ多層的に緑化空間をつくり、緑豊かな葛飾八幡宮を想起させ、本八幡のイメージを高める景観を形成する。

iv 暮らしを支える地域に密着した商店街の表情を育む

八幡一番街の道の形・ボリュームを継承し、これまでの風情や風景の記憶を守り、歩行専用動線とすることで可能となった店の顔作りを創出し、新たな一番街を創出する。

基本方針

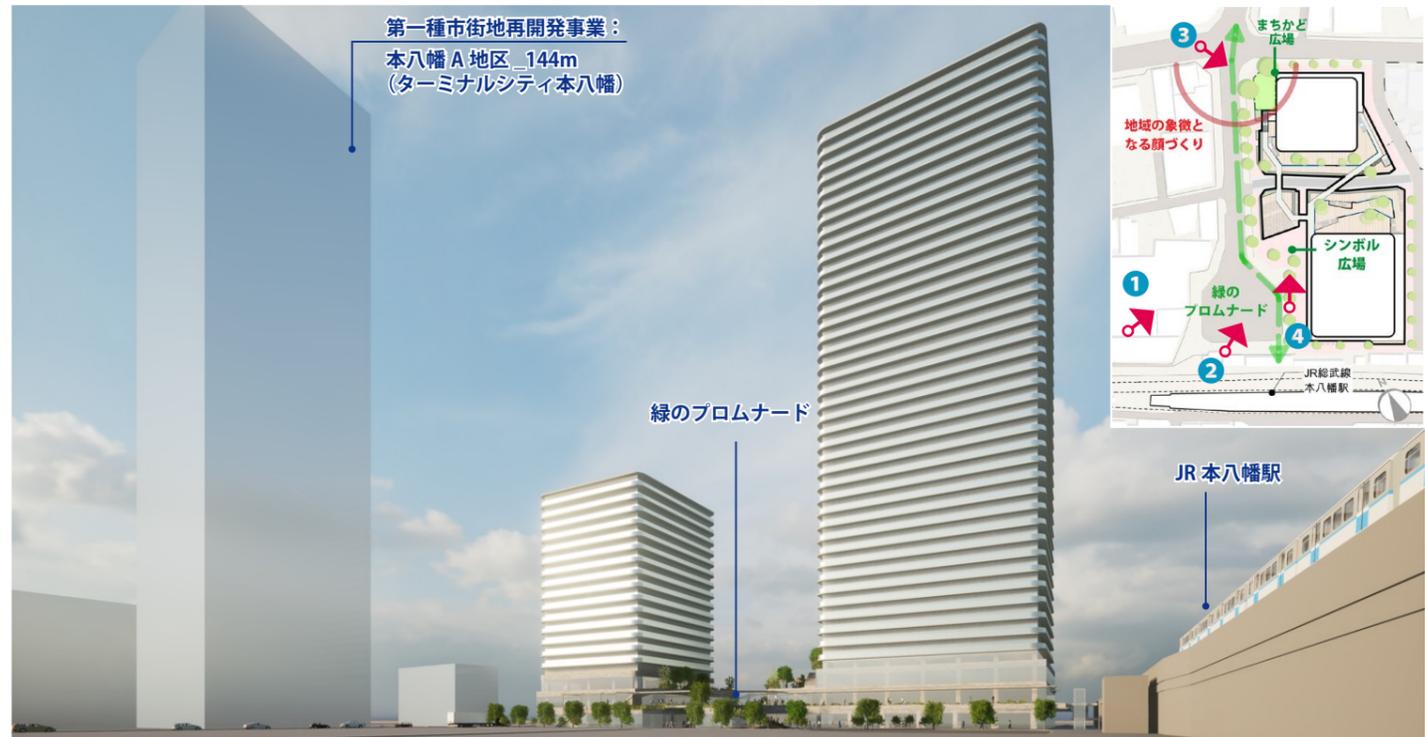
周辺環境と調和した
素材・色彩

風情や風景の記憶を
継承した景観形成

緑豊かな
都市空間の形成

【①遠景】

隣接する都市計画道路3・4・21号(国道14号)は低層とすることで、高層棟の近接を避け、周辺環境を考慮した計画とする。本八幡駅から駅前交差点を結ぶ都市計画道路3・4・15号は、積極的に緑化を行い緑のプロムナードを創出する。



【②中景：駅前から】

緑のプロムナード沿いは積極的に緑化をすることで、葛飾八幡宮まで繋がりのある景観を目指す。また低層部のベース色は、木や石など自然の色を参照し、暖色系で低彩度の色彩を採用することで、周辺環境や緑化空間とも調和した景観を創出する。



【③近景：まちかど広場】

緑のプロムナードとの連続性を意識し中高木の植栽を設けることで、緑のプロムナードの起点となる広場を目指す。ストリートファニチャーの設置等を検討し歩行者が安心して滞留できる空間を確保する。



【④近景：駅前広場】

日常的には、待ち合わせや出発時刻までの滞在、休息など多様な人々が集まることが考えられる。そこで、隣接する建物形状を階段状にすることで、一体的にまとまった駅前のにぎわい空間を目指す。



5. 「景観シュミレーション」

