

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】

- | | |
|----------------------|-------|
| 1. 説明会及び縦覧結果について（報告） | 1 ページ |
| 2. 今後のスケジュール | 1 ページ |

【参考資料1】

- | | |
|-------------------|-------|
| 1) 意見書の要旨と市川市対応 | 2 ページ |
| 2) 公聴会の意見要旨と市川市対応 | 3 ページ |

【資料：都市計画決定図書（案）】

- | | |
|---|--------|
| ・市街地再開発事業 | 4 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 | 10 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 | 14 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） | |

令和5年10月23日
街づくり整備課、街づくり計画課

1. 説明会及び縦覧結果について（報告）

本八幡駅北口駅前地区市街地再開発事業に係る都市計画原案について、下記のとおり説明会及び縦覧を実施した。

都市計画の種類

- ①本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業の決定
- ②高度利用地区の変更
- ③地区計画の決定

1) 説明会について

①開催日時及び参加人数（計 93人）

- 第1回 令和5年7月23日（日）14：00～15：00 45人
- 第2回 令和5年7月26日（水）10：00～11：00 48人

②主な質疑

- ・本八幡駅北口再開発基本構想の目標に「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」とあるが、どのように歴史を継承していくのか。
- ・マンションが建ち人が増えることで、駅や学校のキャパシティーが心配だ。
- ・サイゼリヤ1号店はどうなるのか。移転や保存をすることはできないか。
- ・ビル風への対策は。
- ・公共駐輪場がなくなってしまうが他に確保できるのか。

2) 原案の縦覧について

①閲覧期間 令和5年7月18日（火）～8月1日（火）

②縦覧者 2名

③意見書の提出 5名（他、参考意見1名）

主な意見（意見要旨は参考資料1）

- ・賃料が上がり、現商店会員での商店会は消滅する危惧が強い。
- ・駅北口ロータリーの拡幅整備をしないのはなぜか。
- ・地区内には老朽化した建築物や狭あい道路が複数あり、建て替えもままならず緊急車両の通行もできない状況である。
- ・駅前に広場ができることで、街全体の賑わい創出拠点となることや、地域活性化に大きく貢献すると期待している。

④公述の申し出 4名

3) 公聴会について

①開催日時及び公述人数

令和5年9月9日（土）14：00～15：30 公述者 4名

②主な意見（意見要旨は参考資料1）

- ・再開発により、火災や地震、水災に強くなったとしても、新たに風害が発生し、竜巻のまちとなる恐れがある。
- ・駅西側の地権者にも働きかけ、駅前ロータリーの拡幅・拡大の目途が立ってから再開発を行うべき。
- ・各都市の「らしさ」が無くなることを懸念しており、他の駅前再開発とは一線を画す制限内容を都市計画案に含めてほしい。
- ・市立美術館を再開発ビル内に入れてはどうか。
- ・再開発は誰のためのものか。今の暮らしを大切にしている人、今の場所でしか商売が成り立たない人が追い出されることは理不尽である。

2. 今後のスケジュール

事項	時期	備考
都市計画案の公告・縦覧	令和5年11月中旬 令和5年11月下旬	予定
市川市都市計画審議会（付議）	令和6年1月下旬	予定
千葉県知事への協議の申し出	令和6年2月上旬	予定
千葉県知事の協議	令和6年3月上旬	予定
都市計画決定告示	令和6年3月下旬	予定

意見書の要旨と市川市対応

受付期間：令和 5 年 7 月 18 日（火）～8 月 8 日（火）（意見書提出人数 5 人、他 参考意見 1 人）

意見要旨	市川市対応
<p>1. 工事完了後は区分所有で管理費・修繕費等の維持費が賃料に転嫁され、現商店会であるテナントが戻らず、商店会消滅を危惧している。</p> <p>また、既存の再開発ビル同様に風害の発生や、急激な人口増による駅の入場制限や公立小中学校受け入れなどが危惧される。</p> <p>以上のことより、再開発事業への心よりの同調は到底できる気分でない。</p> <p>2. 本八幡駅は JR、地下鉄、京成電鉄の 3 駅を有する市内最大のハブ機能を持つ駅である。市の将来の発展を考えれば、西側の地権者にも働きかけ、ロータリーの拡幅・拡大の準備ができてから再開発を行うべきである。</p> <p>3. 以下の理由により地区計画原案に賛成である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内は狭い路地が複数存在し古い木造家屋が密集しているため、緊急車両が侵入できず危険。 ・ 市内屈指のターミナル駅として、1 日を通じてあらゆる市民が集う魅力的で開かれた街づくりをすべき。 ・ 駅前に広場空間ができることで、既存のイベントと連携し、賑わい創出拠点となり、本八幡のシンボルとして地域活性化に大きく貢献すると期待している。 ・ 細街路が複数存在し、木造低層建築が密集しているが建替えも難しい。また、耐震上の課題を抱える建物も数多く存在する。地域の将来を見据え、若い世代に繋ぐ街であるためにも、行政と連携した街づくりが必要である。 ・ 地元地権者が 10 年の期間をかけて勉強し検討を重ねまとめてきた都市計画案は、統一感を持ちつつも個性的な駅前の顔となる施設・環境づくりを目指すものであり、次世代につなげられる事業実施に向けて都市計画決定が円滑になされるよう強く要望する。 	<p>1. 八幡一番街は本再開発事業を考える上で重要な要素と認識しており、既存道路の位置や通路幅を継承し、さらなるにぎわいを持って再構築できるよう、地区施設のにぎわい通路として位置付けている。また、商店会としての維持や、再開発事業区域外に残る商店街との連続性確保が可能となるよう検討していく。</p> <p>風の影響については、コンピューターシミュレーションでは一般的な住宅環境で許容範囲内と予測されている。今後、風洞実験の結果等により風環境を把握していく。</p> <p>また、人口増に伴う駅施設や公立小中学校への影響については、JR や教育委員会などの関係部署・機関と継続的に協議を続けていく。</p> <p>2. 駅前ロータリーを含む都市計画道路 3・4・15 号は都市計画決定の規模で整備済みとなっており、再開発事業区域からは除外している。</p> <p>しかし、交通結節点としての課題については市も認識していることから、関係部署・機関とも連携し、幅員構成やロータリー機能の改善を進めていく。</p> <p>3. 引き続き円滑な事業推進に向けて進めていく。</p>

公聴会での意見要旨と市川市対応

令和 5 年 9 月 9 日（土）14：00～15：30 （公述人数 4 人）

開催場所：市役所第一庁舎第三委員会室

意見要旨	市川市対応
<p>1. 工事完了後は区分所有で管理費・修繕費等の維持費が賃料に転嫁され、現商店会であるテナントが戻らず、商店会消滅を危惧している。 また、既存の再開発ビル同様に風害の発生や、急激な人口増による駅の入場制限や公立小中学校受け入れなどが危惧される。 以上のことより、再開発事業への心よりの同調は到底できる気分がない。</p> <p>2. 本八幡駅はJR、地下鉄、京成電鉄の3駅を有する市内最大のハブ機能を持つ駅である。市の将来の発展を考えれば、西側の地権者にも働きかけ、ロータリーの拡幅・拡大の準備ができてから再開発を行うべきである。</p> <p>3. 本八幡駅北口再開発基本構想について、今回再開発が予定されている範囲が縮小後退しているが、基本構想自体がディベロッパー任せだったのではないか。</p> <p>4. 各都市の「らしさ」が無くなることを懸念している。他の駅前再開発とは一線を画す、制限内容（使用する素材や緑化率等）・街づくりの要望を都市計画案に含めてほしい。また、文化人が愛したまちとして、再開発ビルに市立美術館を入れるのはどうか。</p> <p>5. 巨大ビルが林立することで、ビル風を含め複合的な影響が出ることは想像以上である。再開発は条件に合う人にとってはチャンスであるが、今の暮らしを大切にしている人、今の場所でしか商売が成り立たない人が追い出されることは理不尽である。</p>	<p>1. 八幡一番街は本再開発事業を考える上で重要な要素と認識しており、既存道路の位置や通路幅を継承し、さらなるにぎわいを持って再構築できるよう、地区施設のにぎわい通路として位置付けている。また、商店会としての維持や、再開発事業区域外に残る商店街との連続性確保が可能となるよう検討していく 風の影響については、コンピューターシミュレーションでは一般的な住宅環境で許容範囲内と予測されている。今後、風洞実験の結果等により風環境を把握していく。 また、人口増に伴う駅施設や公立小中学校への影響については、JR や教育委員会などの関係部署・機関と継続的に協議を続けていく。</p> <p>2. 駅前ロータリーを含む都市計画道路3・4・15号は都市計画決定の規模で整備済みとなっており、再開発事業区域からは除外している。 しかし、交通結節点としての課題については市も認識していることから、関係部署・機関とも連携し、幅員構成やロータリー機能の改善を進めていく。</p> <p>3. 今回の再開発事業区域に関しては、平成29年度からの自主的な地権者の勉強会、令和元年のまちづくり検討会設立、令和3年のまちづくり方針案策定を経て、地元の地権者により区域を決定している。</p> <p>4. 「本八幡らしさ」が残るよう、検討を進めていく。</p> <p>5. ビル風については、1を参照。本地区については、密集した木造建築物や狭あいな道路の解消、国道14号等の拡幅を含めた総合的な面的整備を行う必要があり、市街地再開発事業が適しているものと考えられる。</p>

資料：都市計画決定図書（案）

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	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		
種別	名称	面積		備考		
公園及び緑地	—	—		—		
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		
建築敷地の整備に関する計画	約6,600㎡	約114,900㎡	約7/10	約80/10	高度利用地区の制限内容 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つては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つては2/10を加えたものとする。	
	約79,200㎡	容積対象面積	住宅	商業		
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㎡	約9,900㎡	・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、商業・業務施設の充実や、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。

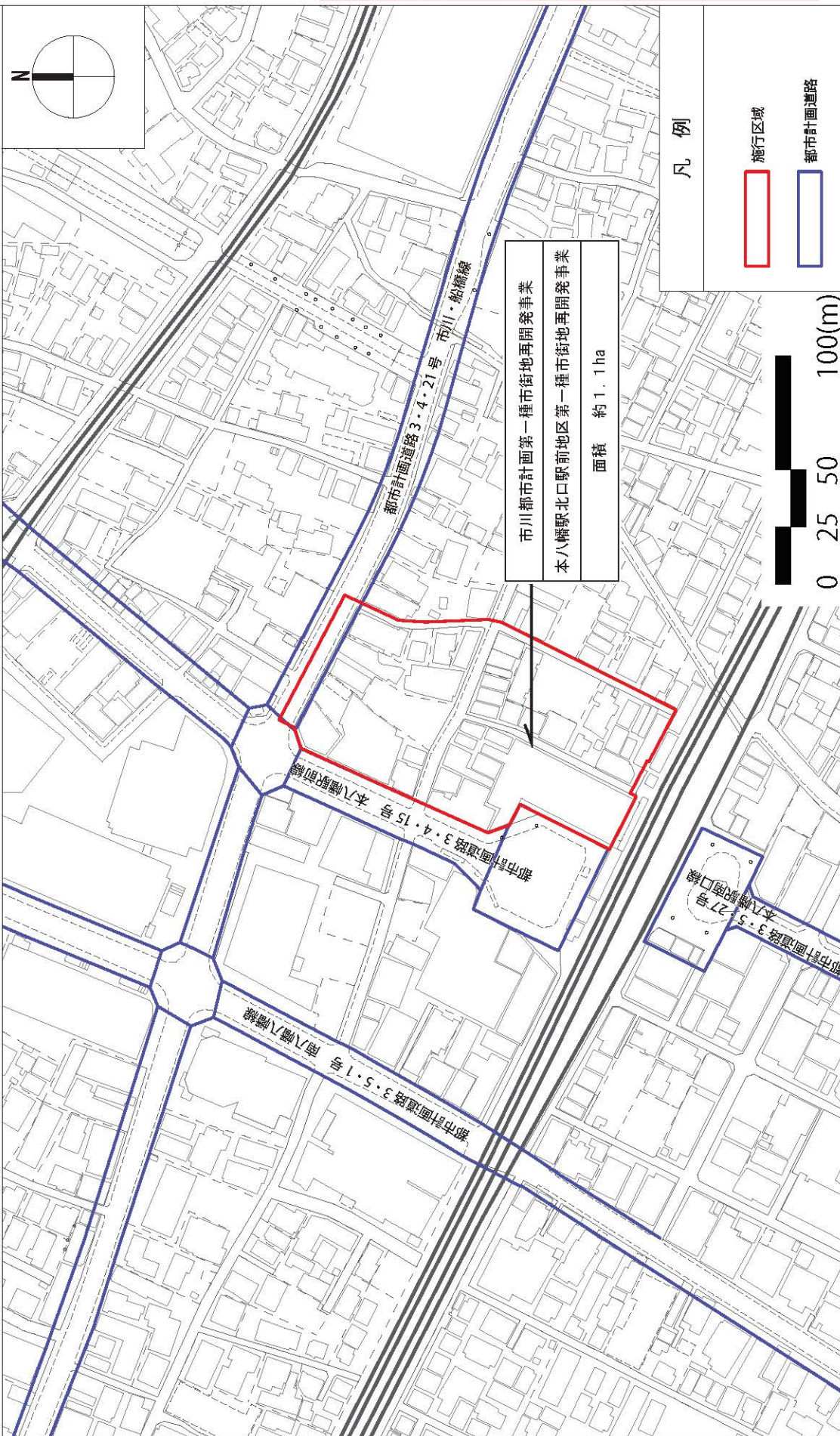
〈注意〉
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、
 都市計画決定図書ではありません。

〔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。

資料

〔市川市決定〕
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
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。

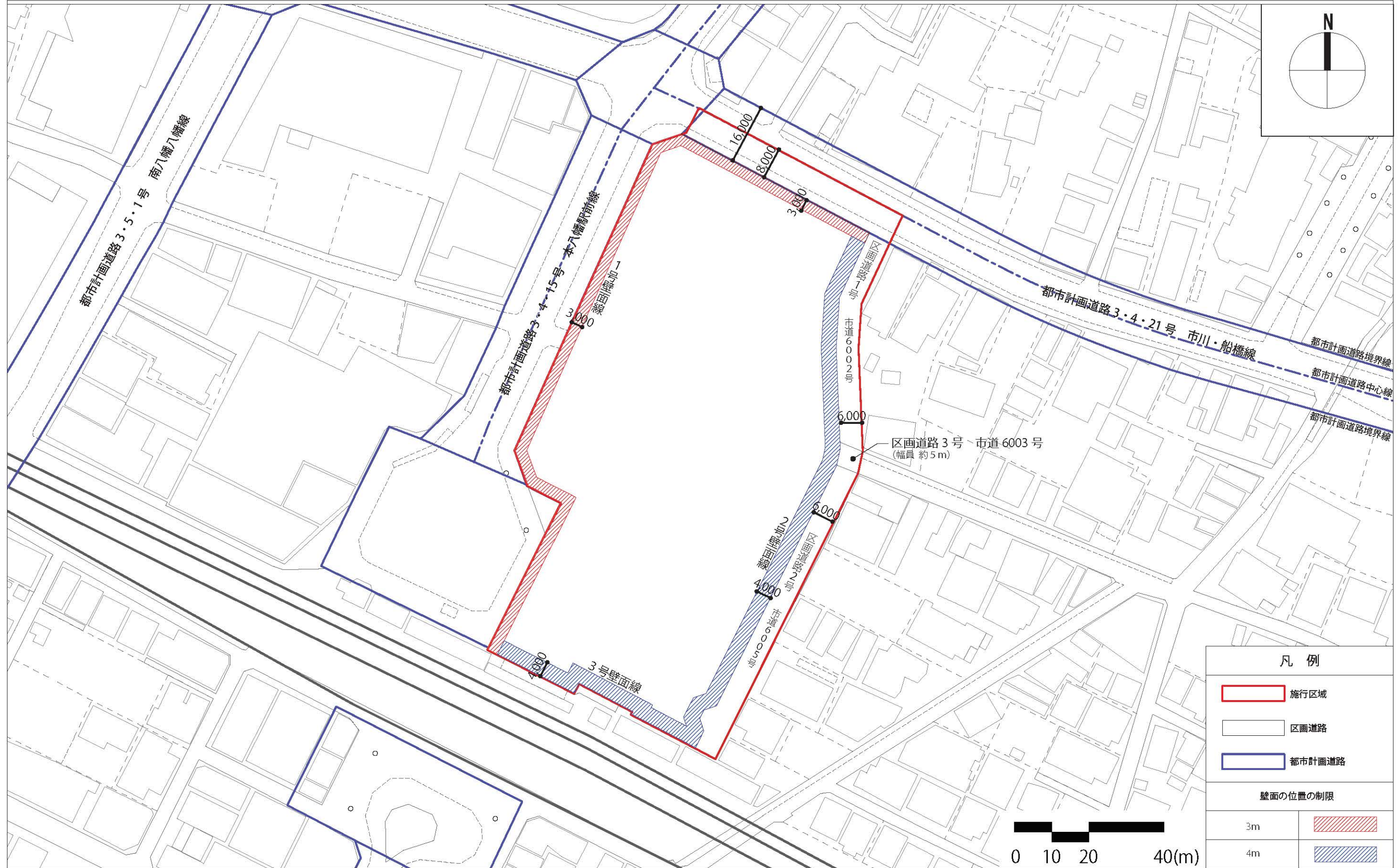
資料

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



〔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。

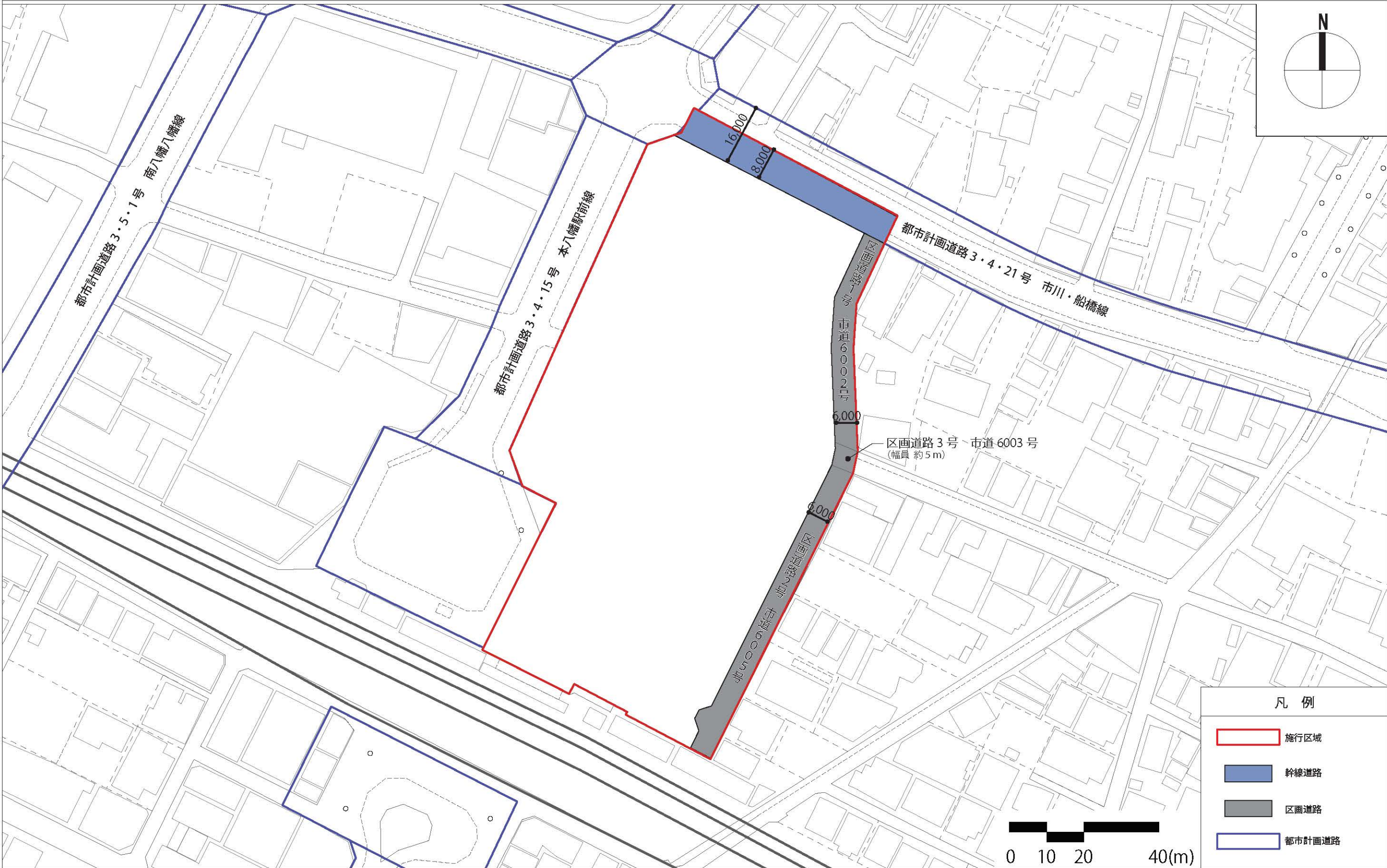
資料

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。

資料

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



〈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の変更（市川市決定）

資料

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」

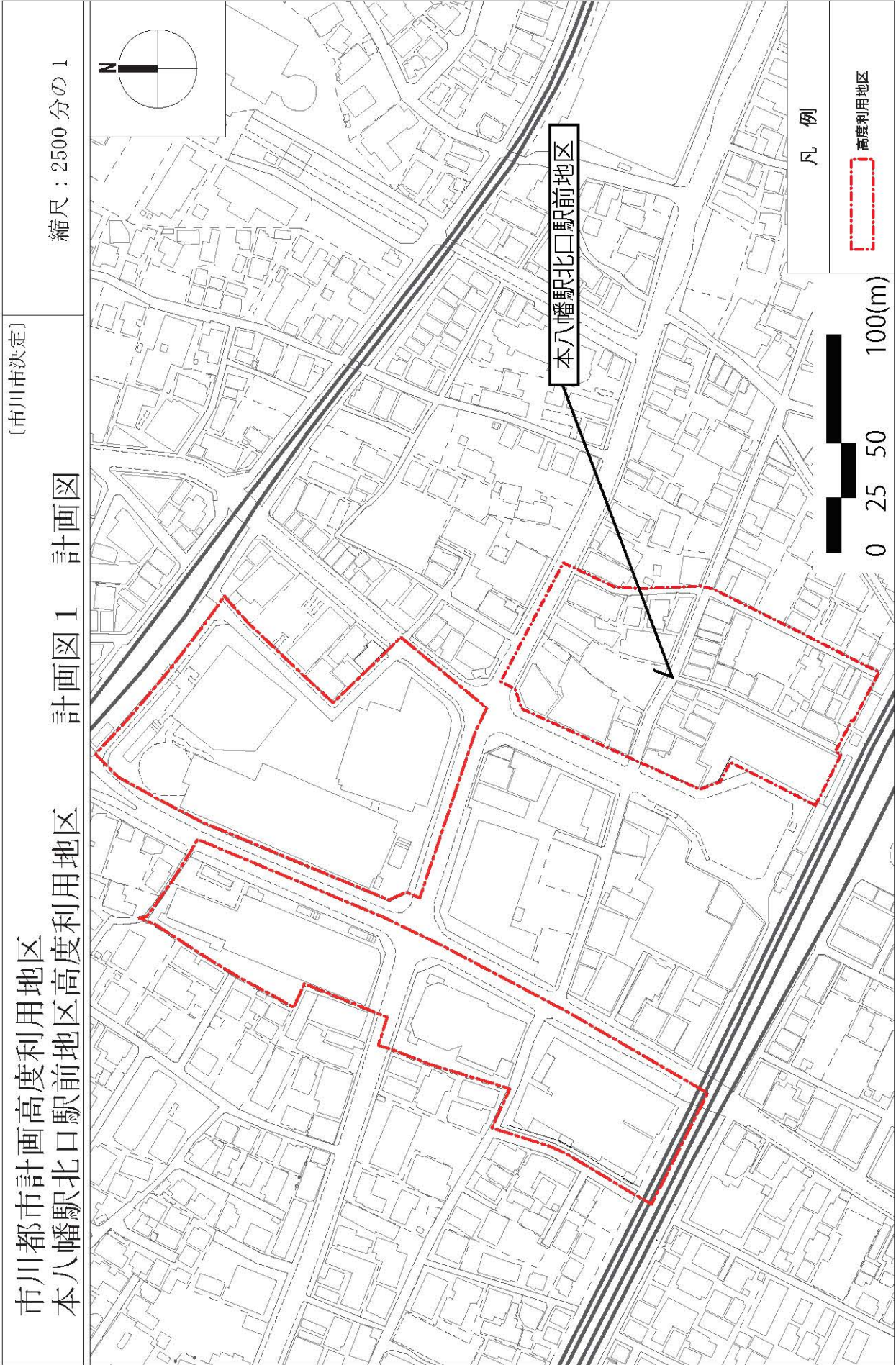
ただし、市川駅南口 A 地区、市川駅南口 B 地区、本八幡 A 地区及び本八幡駅北口駅前地区においては、上記制限の他に壁面の位置の制限から歩行者専用デッキを除く。

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。

資料



〔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。

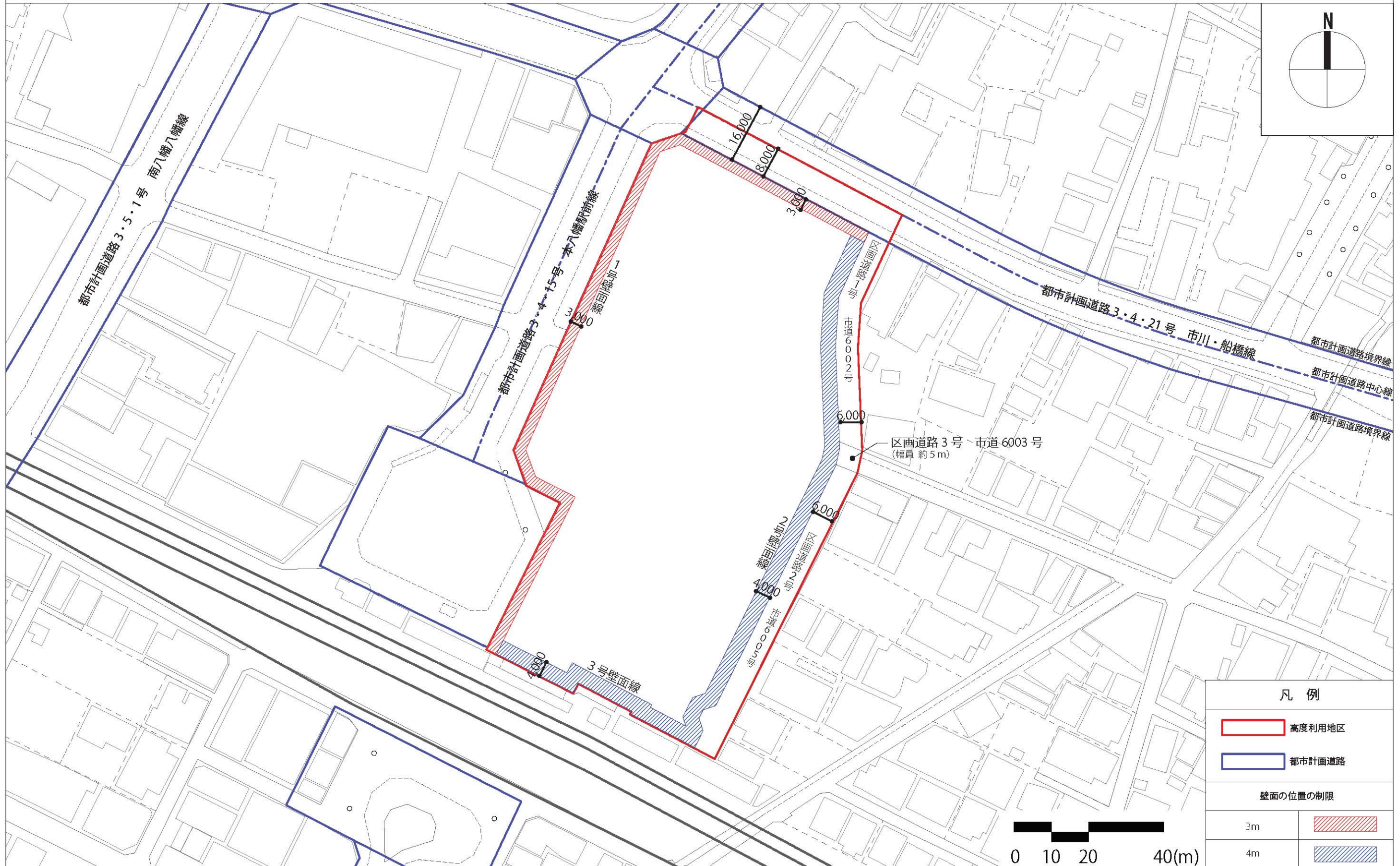
資料

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〕

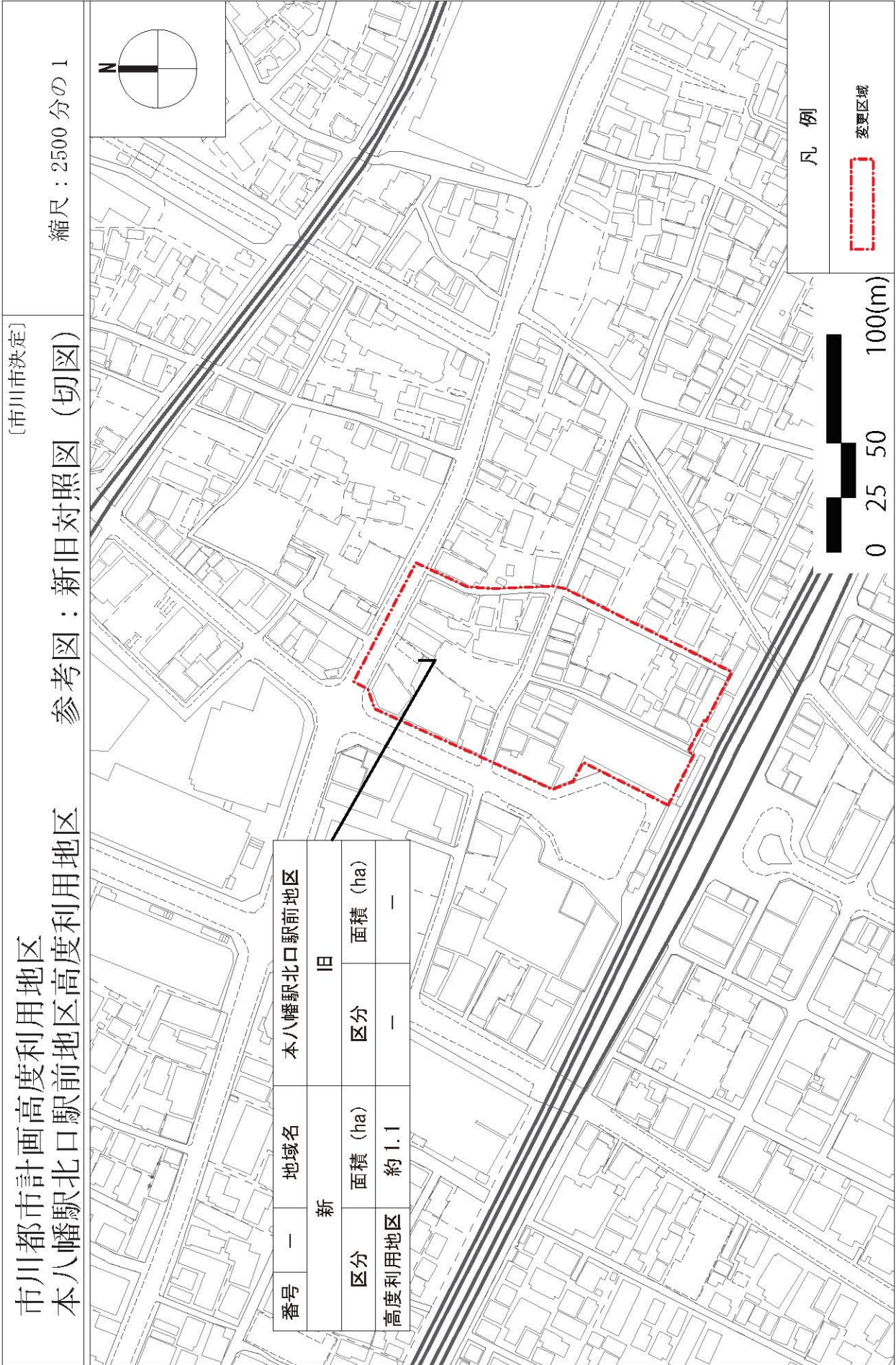
計画図2 壁面の位置の制限

縮尺：1000分の1



〔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。

資料



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>				
土地利用の方針	<p>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。</p>				
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。 (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。 (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。 (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>				
区域の整備・開発及び保全の方針	<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。 (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。 (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。パ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。 (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。 (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>				
地区整備計画	種別	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)
	地区施設の配置及び規模	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。 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。） 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 ③ 別表2（に）項第2号に掲げるもの ④ 別表2（へ）項第5号に掲げるもの 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>			
	建築物に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ (市長が公益上必要と認められたものについてはこの限りではない。)		
	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、扉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。 (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。 (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。 (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。 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。 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 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られたもの</p>			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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、自転車駐停車用工作物、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。</p>			
	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。 (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。 (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。 (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) 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。

資料

「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」

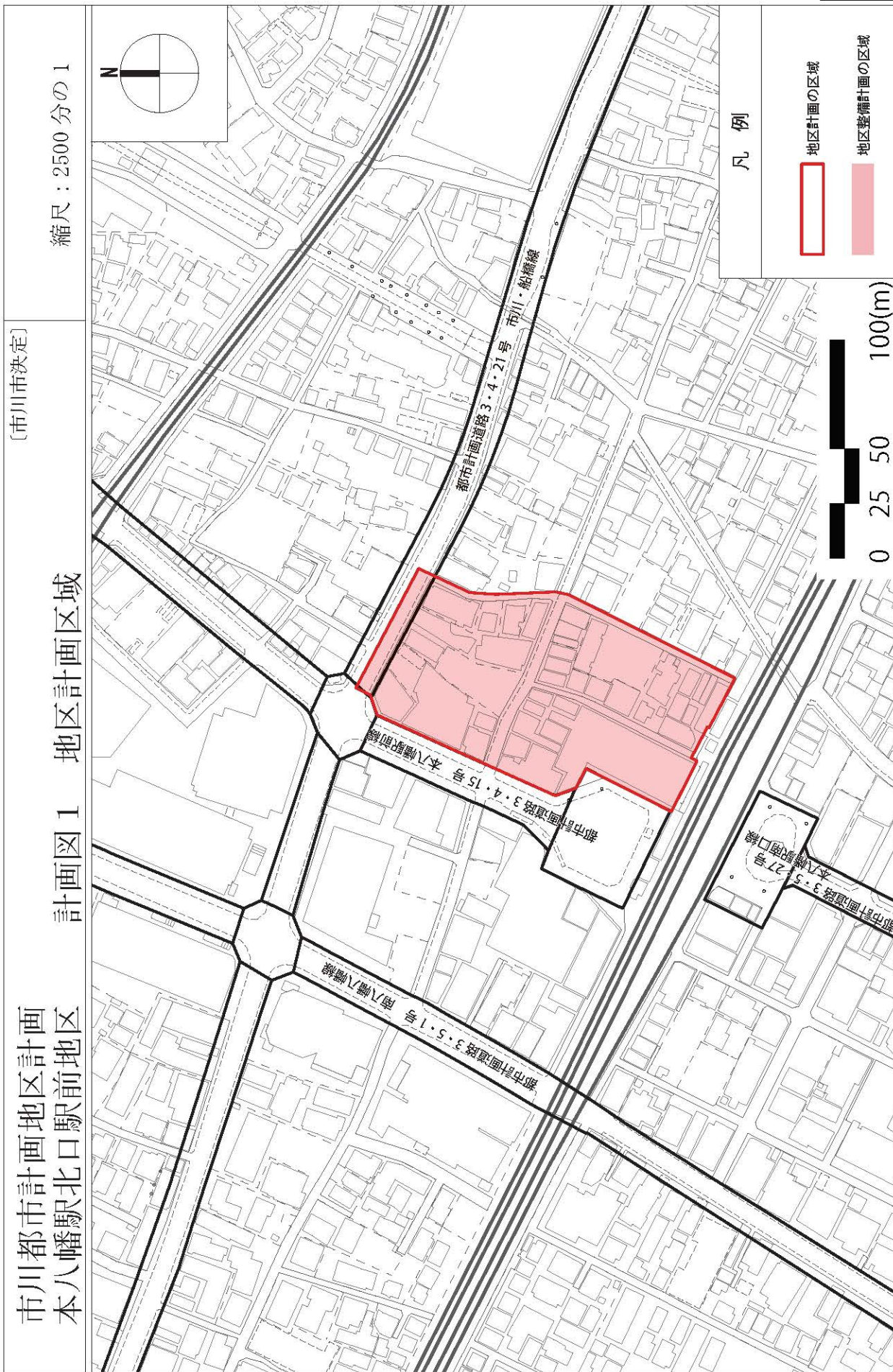
理由：商業・業務施設の充実と都心居住による複合的な市街地の整備、防災性、歩行者空間の確保等により、本市の中心市街地にふさわしい都市拠点を形成するために地区計画を決定する。

〈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。

資料

【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。

資料



〔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。

資料

市川都市計画地区計画
本八幡駅北口駅前地区

計画図 2 地区施設

〔市川市決定〕

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。

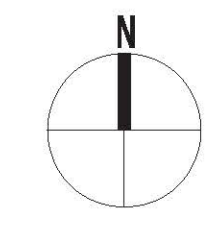
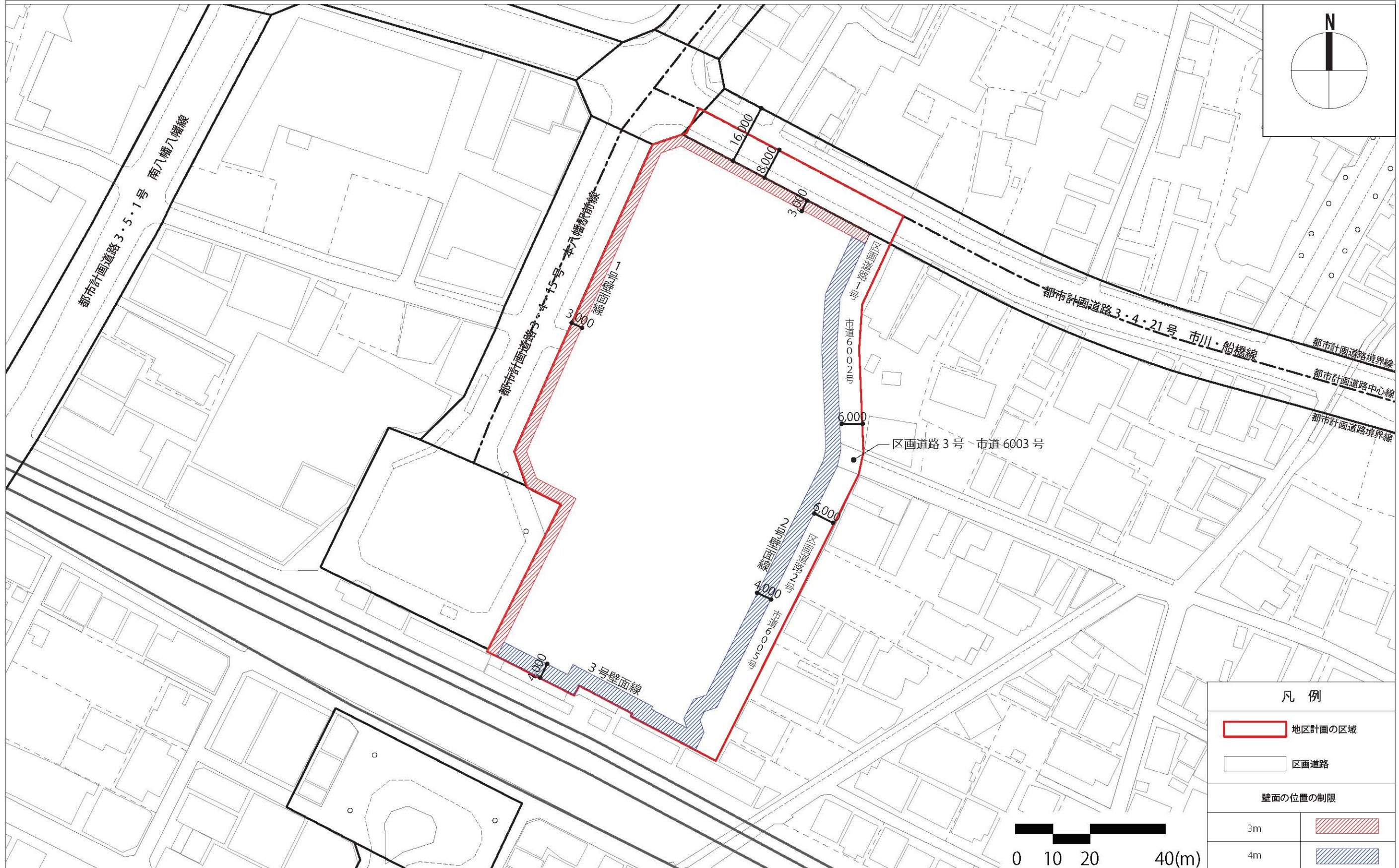
資料

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	