

## 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（付議）

### 【説明資料 1】

1. 本八幡駅北口駅前地区の概況	.....	P 1
2. 都市計画の手続き	.....	P 1
3. 都市計画決定案の縦覧結果について（報告）	.....	P 1
4. 本八幡駅北口駅前地区		
第一種市街地再開発事業等の決定	.....	P 1
5. 今後のスケジュール	.....	P 1

### 【説明資料 2】

・意見書の要旨と市川市対応	.....	P 2
---------------	-------	-----

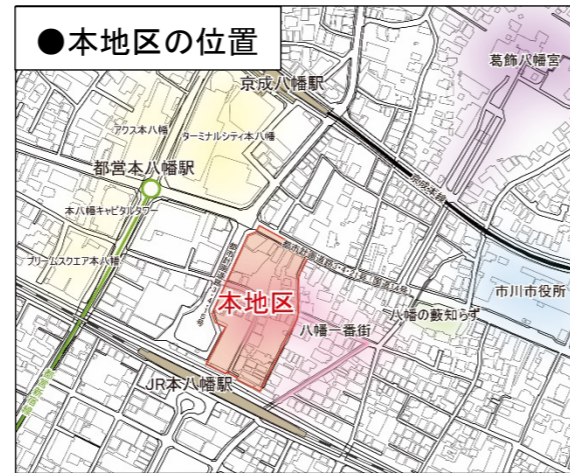
### 【資料 1：都市計画決定図書（案）】

・市街地再開発事業	.....	P 5
・高度利用地区	.....	P 1 3
・地区計画	.....	P 1 9

令和 6 年 1 月 3 1 日  
街づくり整備課、街づくり計画課

## 1. 本八幡駅北口駅前地区の概況

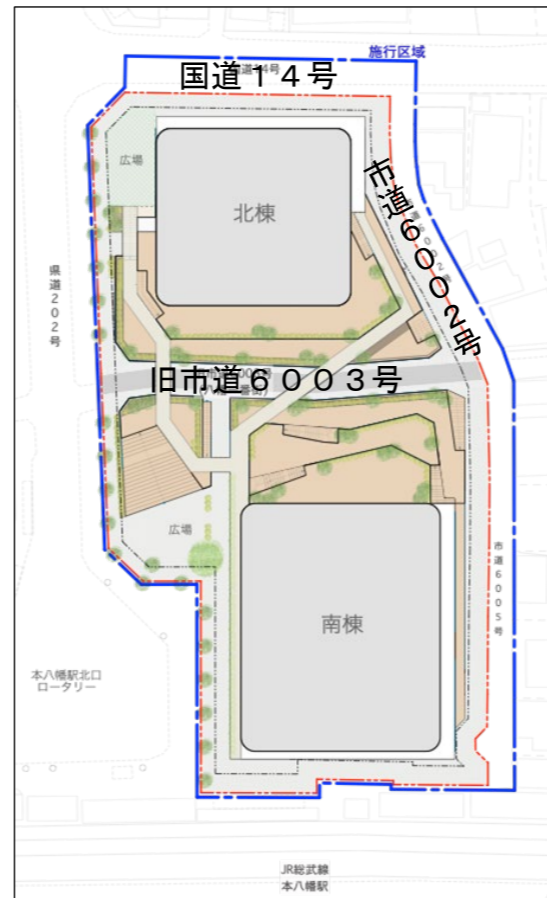
- 地区名 本八幡駅北口駅前地区
- 所在地 千葉県市川市八幡二丁目地内
- 区域面積 約 1.1ha
- 都市計画等の指定状況
  - 用途地域 : 商業地域  
[容積率：600%、建蔽率：80%]
  - 防火地域及び準防火地域：防火地域
  - 駐車場整備地区 : 指定あり



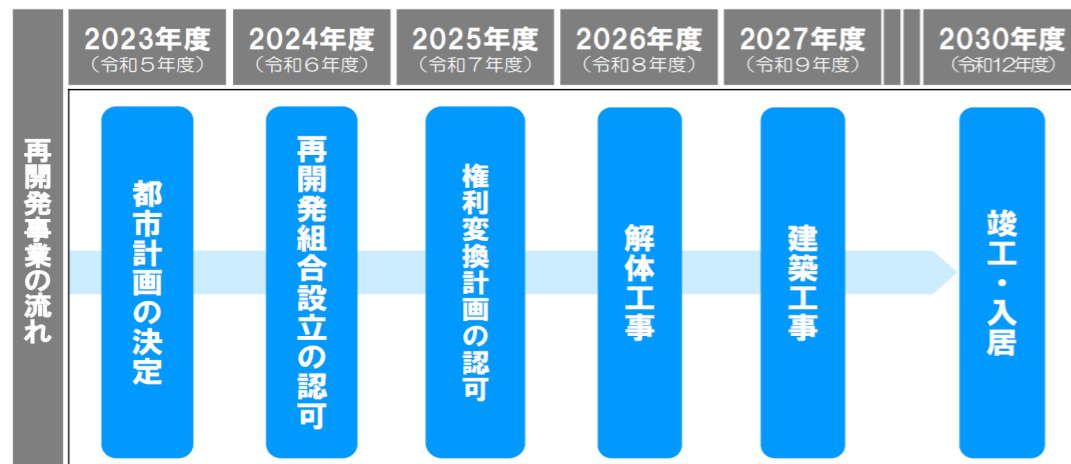
### ●施設計画（予定）

	計画内容
施行区域面積	約 1.1 ha
敷地面積	約 9,900 m <sup>2</sup>
建築面積	約 6,600 m <sup>2</sup>
延床面積	約 114,900 m <sup>2</sup>
容積対象床面積	約 79,200 m <sup>2</sup>
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）

### ●配置図



### ●事業スケジュール（予定）



## 2. 都市計画決定の手続き

- 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) 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)
  - 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

## 3. 都市計画決定案の縦覧結果について

都市計画法第17条第1項の規定により、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の案について、縦覧を実施したところ意見書の提出がありましたので、同法第19条第2項の規定により、その要旨を審議会に提出します。

- ①閲覧期間 令和5年11月21日(火)~12月5日(火)
- ②縦覧者 2名
- ③意見書の提出 3名
- ④意見要旨(説明資料2)

## 4. 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業等の決定 (資料1)

- ・第一種市街地再開発事業 ..... P 5
- ・高度利用地区 ..... P 13
- ・地区計画 ..... P 19

## 5. 今後のスケジュール

事項	時期	備考
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(回答)	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11月21日（火）～12月5日（火）（意見書提出人数 3人）

意見要旨	市川市対応
<p>1. 交通渋滞の発生について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個別住宅への宅配など活発な車の移動が考えられ、その全ての出入りが国道の1か所でなされる為、新たな交通渋滞が発生することが予測される</li> <li>・ 中立的な第三者機関に依頼調査をし、具体的な数値によるシミュレーション結果を審議会に提示する必要がある。</li> <li>・ 国道の上り車線から左折して再開発ビルに入る場合、歩行者の通行が途切れないと時間がかかる。</li> <li>・ 再開発により国道に交通渋滞を発生させるのであれば、交通渋滞解消と逆行する動きである。</li> <li>・ 交通渋滞解消のために、誰でも考えることであるが、出入口を国道側ではなく、3・4・15号本八幡駅前線側へ設置し、ペDESTリアンデッキを長く敷設し、一階部分に1車線設置し、再開発ビル駐車場への専用出入口をつくり、バス停も移設し同じ場所を2段に有効利用する。十字路からロータリーまでの間にセンサーを設置し、ビルから出口内部に信号を設けて交通量管理を行い、ロータリーから十字路へ向かう交通量を減らすことができる。そして、市道6003号の幅員は変えずに車は入れなくすることで、東側住民の通行や、にぎわい通路の横断の安全の確保するようにした方が交通量の対策がとれるだろう。</li> </ul> <p>2. 施設建築物の車両通行について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再開発ビルから国道の上り車線に出る場合、国道の流れが途切れない場合は通行車両が停止してくれないと容易に入ることができず、歩行者にも注意する必要がある。</li> <li>・ 再開発ビルから国道の下り車線に出る場合、右折が禁止されるようであるが、禁止が明言されたわけではない。右折禁止となった場合には、駅前ロータリーでUターンをし、千葉方面に向かう事になるため、ロータリーの負荷を減らすという理由に反する。</li> <li>・ 国道の下り車線から右折して再開発ビルに入る場合、上下の流れを止めることが必要となり、時間がかかる。右折禁止で対応する場合、千葉方面に行き、信号のある市役所西側より地下駐車場に入ってUターンをすることが考えられるが、大型車は通行できないようになっている。また、市役所</li> </ul>	<p>1.</p> <p>本地区における交通量の将来見通しについては、国土交通省による「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」に準拠し推計しており、既存交通への影響は少ないものと想定しています。また、交通計画については、今後の施設建築物の検討に併せて、適切な計画となるよう関係機関との協議を含め、準備組合と検討してまいります。</p> <p>2. 駅前広場部分については、本八幡駅前交差点からJR本八幡駅までの歩行空間を、居心地がよく歩きたくなるよう歩行者中心の空間整備を進めていくため、駐車場の出入口を設けない計画としております。また国道14号からの進入については、安全性や渋滞予防のため、東京方面からの右折進入を想定しておりません。本計画では、区域東側の市道を経由して駐車場の出入口を設ける計画としているため、適切な計画となるよう準備組合と検討してまいります。</p>

西側は生活道路として、歩行者や自転車の利用が多いが、広くない為自動車が増えると衝突の危険性が増す。結局、東京方面から来た場合、特に大型自動車が再開発ビルに入ることができない。

3. 市道 6003 号に関して、歩行者が安全に通行できない。特に道路の東側は、今まで車の通行がほとんどなかったのに、門を開けるとすぐ目の前が区画道路を通過する自動車となる。また、市道 6003 号によってにぎわい通路が分断され東側地区への回遊性が失われる。
4. 870 戸の住戸により、小学校・中学校・保育園の受け入れ可能数を超えるだけでなく、大地震発生の際の避難場所や避難所も不足することが予測される。早ければ 2030 年には再開発ビルの入居が始まるのであれば、八幡小の建替えの下案や学童保育についても現時点で検討がされていなければならない問題である。
5. 再開発に合わせてインフラ整備を図ることはもちろんだが、地域全体として整備できる限界を超えることが判明すれば、高度利用計画、特に高さ制限自体を変更することも検討すべき。
6. 再開発のリスクとして、①建設費の高騰、②社会インフラへの負荷が表面化しており、「高く大きくからの脱却」として、時代に合った形に長期的な視点で考えるべきというコメンテーターの発言もある。
7. 本八幡駅北口駅前再開発について、大地震による液状化の不安や地盤沈下、本八幡駅の朝のラッシュの増加、避難所の不足、ビル風や日陰、八幡小学校の生徒数増加、下水道の整備、税金を他の事に使ってほしい等の懸念事項がある。
8. 本八幡駅前は大勢の市民が利用する大切な場所だからこそ、商業主義・目先の利益や金儲けに走るのではなく、脱炭素を目指して環境面も視野に入れ市民目線で広い視野で考えるべき時ではないかと思う。
9. もっと情報を開示して、もっと住民参加を。そういうことの積み重ねが本八幡らしさにつながっていくと信じたい。

3. 市道 6003 号に関して、本地区内においては一部廃道となり歩行者の機能を確保したにぎわい通路となります。東側地区と一体的に連続するにぎわいある都市空間となるよう、関係機関との協議を含め、検討してまいります。
4. 「市川市宅地開発事業に係る手続き及び基準等に関する条例」に基づき、必要な防災備蓄施設の整備を行うよう準備組合へ指導しています。小中学校、保育園等の受け入れについても、関係機関と協議を重ねており、受け入れ不足とならないよう引き続き対応してまいります。
5. 各種法規制に適合する計画となるよう準備組合と検討してまいります。
6. 建設費の高騰は資金計画に大きく影響することから、適切な資金計画となるよう、準備組合に対し指導監督してまいります。
7. 本地区の地盤状況については地質調査等から把握し、必要な対策を行うよう準備組合へ指導してまいります。また、本地区と JR 本八幡駅とを直接つなぐデッキの検討を行っており、ラッシュ時の混雑緩和等の対策を検討してまいります。その他のご懸念事項につきましても、ご意見として頂戴し、各種法規制に適合する計画となるよう今後の設計で準備組合と検討してまいります。
8. 本地区は大勢の市民が利用する大切な場所であるため、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性の向上や広場の確保を行い、安心・安全な街づくりの推進を図るものです。脱炭素を含め、引き続き地元の意見が反映されていくよう進めてまいります。
9. 地元の地権者による自主的な活動を経て、勉強会やアンケート等の意見をいただきながら、時間をかけて検討を重ねてきました。引き続き地元の意見が反映されていくよう準備組合と進めてまいります。

## 資料：都市計画決定図書（案）

## （第一種市街地再開発事業）

・ 理由書	．．． P 5
・ 計画書	．．． P 6
・ 総括図	．．． P 7
・ 施工区域図	．．． P 8
・ 壁面の位置の制限図	．．． P 9
・ 公共施設の配置図	．．． P 10
・ 広場状公開空地及び広場の配置	．．． P 11
・ 地区施設	．．． P 12

## （高度利用地区）

・ 理由書	．．． P 13
・ 計画書	．．． P 14
・ 総括図	．．． P 15
・ 計画図	．．． P 16
・ 壁面の位置の制限図	．．． P 17
・ 新旧対照図	．．． P 18

## （地区計画）

・ 理由書	．．． P 19
・ 計画書	．．． P 20
・ 総括図	．．． P 22
・ 地区計画区域	．．． P 23
・ 地区施設	．．． P 24
・ 壁面の位置の制限図	．．． P 25

市川都市計画第一種市街地再開発事業の決定理由書(本八幡駅北口駅前地区)  
(案)

本八幡駅北口地区は、市川都市計画都市再開発の方針において、2項再開発促進地区に指定されており、にぎわいと魅力ある中心市街地を形成するため、商業業務施設の充実と都心居住の推進による都市機能の向上を図り、土地の健全な高度利用を促進すると位置付けられている。

一方で、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り、立地条件に見合った土地利用がなされていない。

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、本八幡駅北口駅前地区再開発組合(現在は準備組織である本八幡駅北口駅前地区再開発準備組合)を施行予定者とし、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。

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		
	約6,600㎡	約114,900㎡ 容積対象面積 約79,200㎡	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。	
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>				

「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。

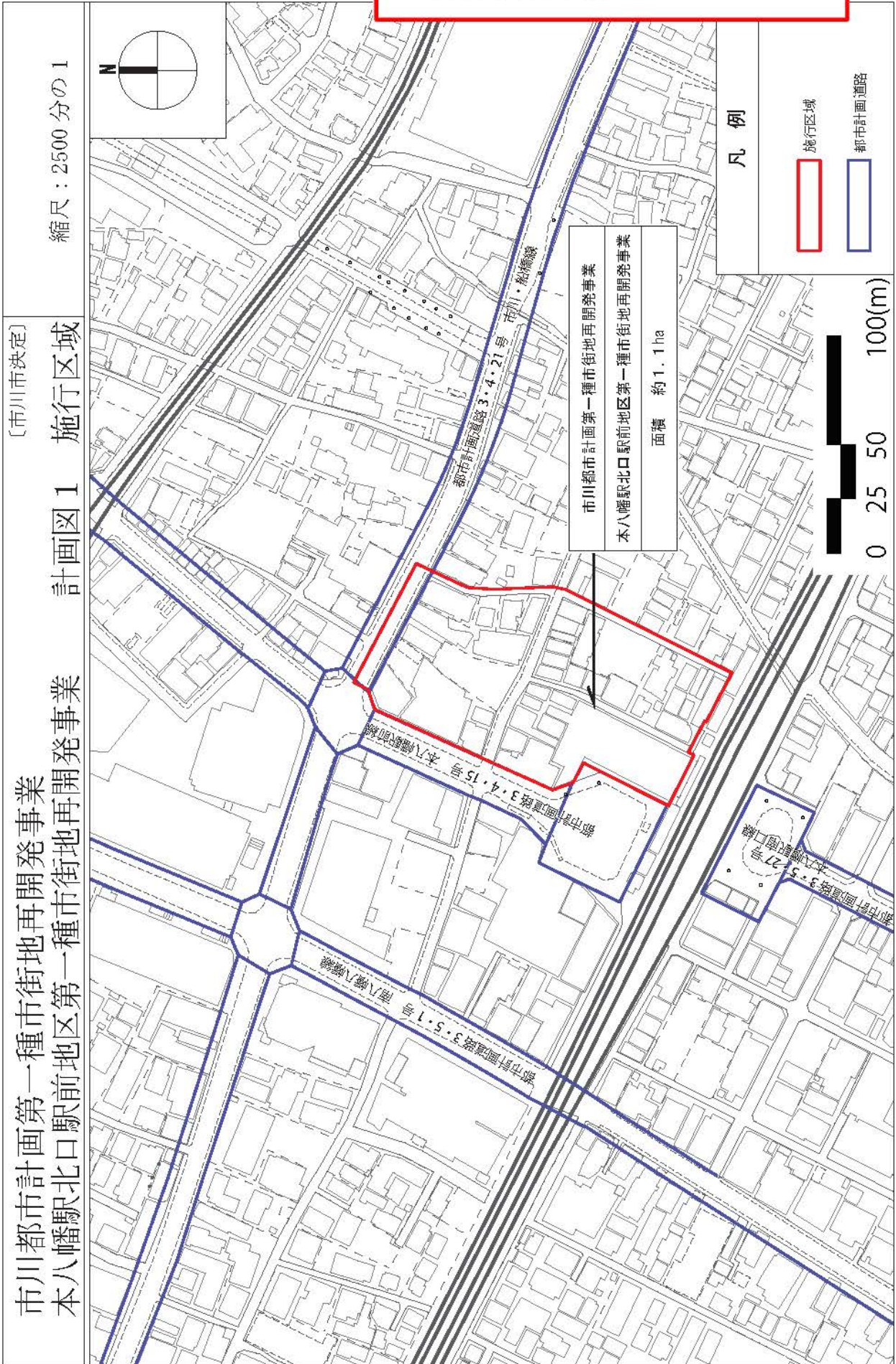
＜ 注意 ＞  
この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
都市計画決定図書ではありません。





< 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 1



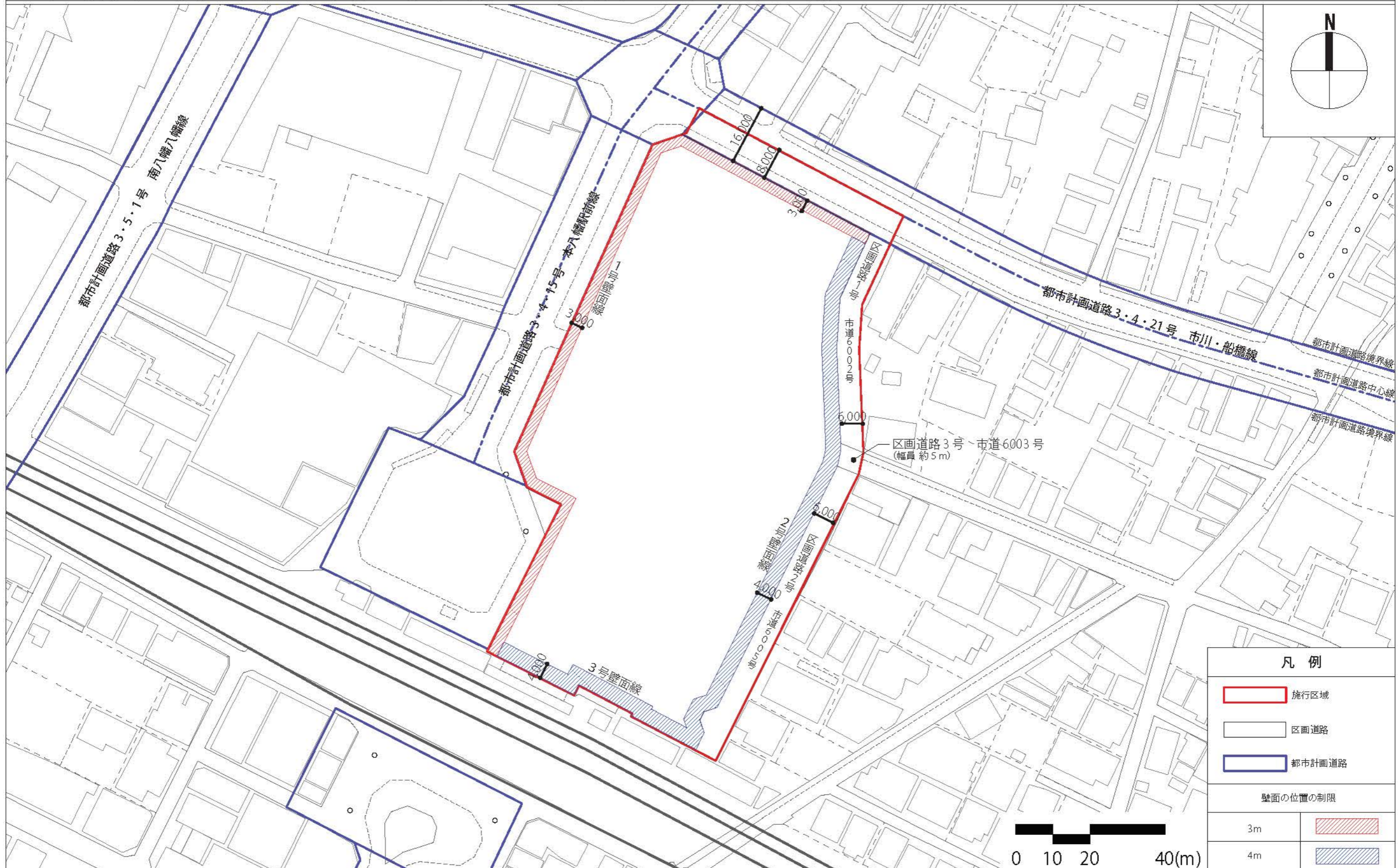
< 注意 >  
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
 都市計画決定図書ではありません。

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



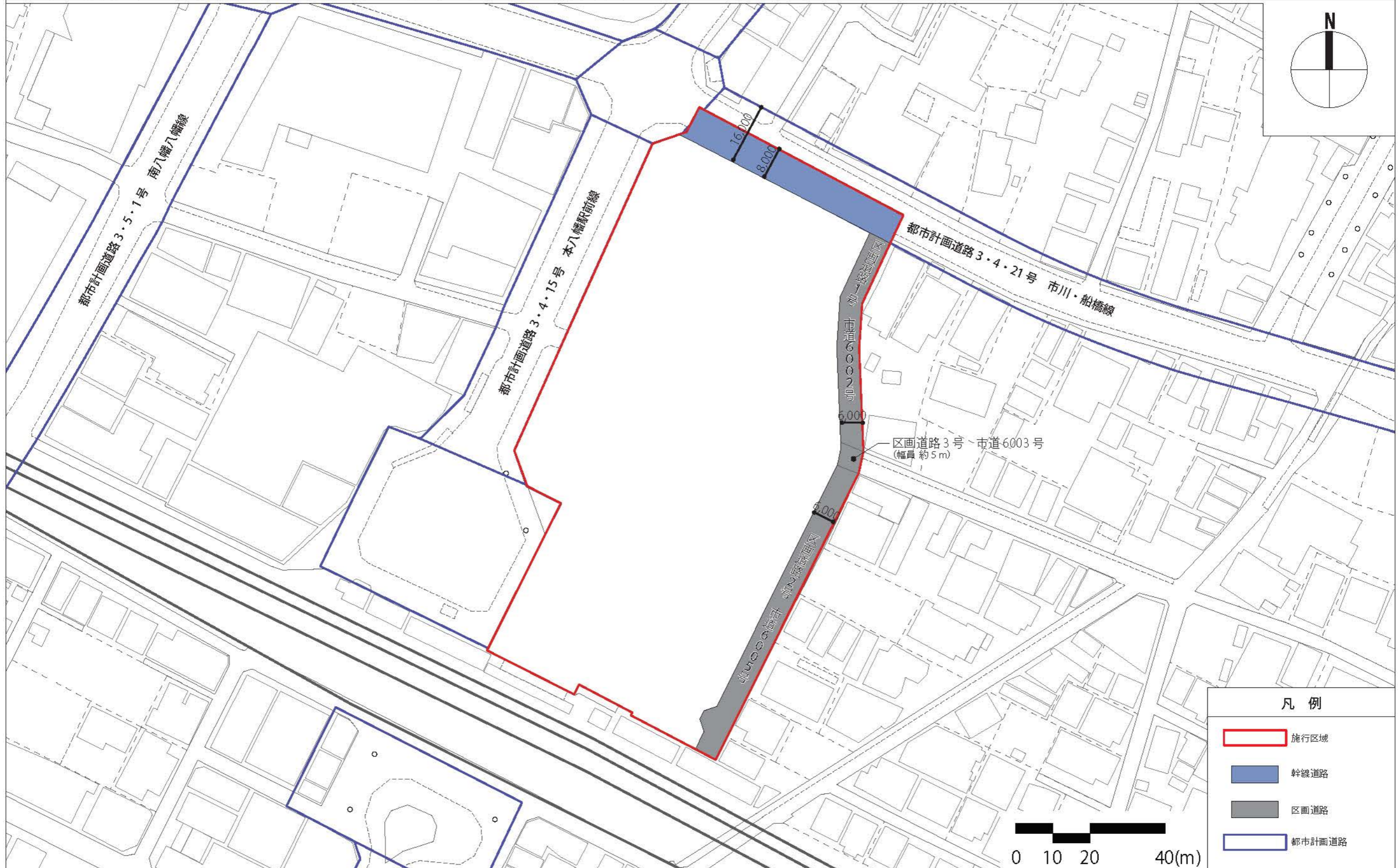
< 注意 >  
この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
都市計画決定図書ではありません。

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



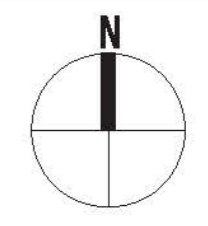
**< 注意 >**  
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
 都市計画決定図書ではありません。

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

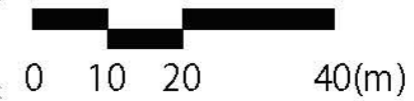
[市川市決定]

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	
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	施行区域
<span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	区画道路
<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	広場状公開空地
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	広場
<span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	にぎわい通路
壁面の位置の制限	
3m	<span style="border-bottom: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px;"></span>
4m	<span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>



< 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 1

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]

参考図 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。**

## 高度利用地区変更理由書

(本八幡駅北口駅前地区)

本地区は、東日本旅客鉄道総武本線本八幡駅北口駅前に位置し、京成本線、都営新宿線の駅にも近接する本市の中心市街地である。さらに都市計画道路 3・4・21 号（国道 14 号）、都市計画道路 3・4・15 号などにも接する主要な交通結節点である。しかし、このような本市の中心的な商業地にもかかわらず、4 m 未満の細街路が多く道路整備が不十分であることや、駐車場や駐輪場等の低未利用地があること等により、効率的な土地利用がされていない状況である。

このことから、本地区を市川市都市再開発方針の「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（本八幡駅北口地区）」として位置付け、中心市街地に相応しい安全でにぎわいのある市街地の形成を目標に、市街地再開発事業を進めている。

この第一種市街地再開発事業と併せて、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、駅前にふさわしい商業・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進めるため、高度利用地区を本案のとおり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 1**

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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

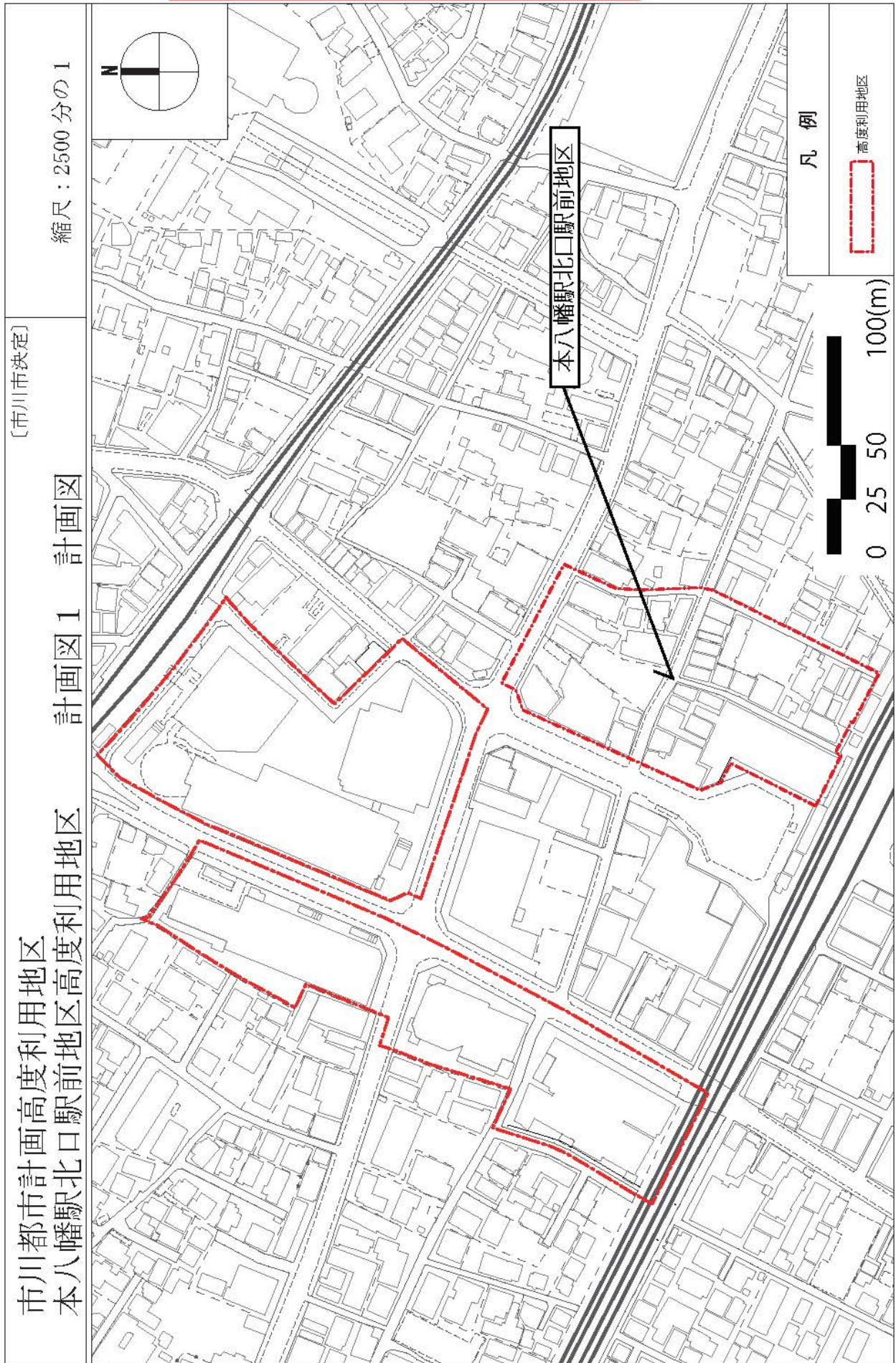
本八幡駅北口駅前地区は、本市の中心的な商業業務地にもかかわらず、敷地が細分化されていることや道路整備が不十分なこと等により土地利用の効率的な利用がなされていないことから、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更するものである。





< 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 1



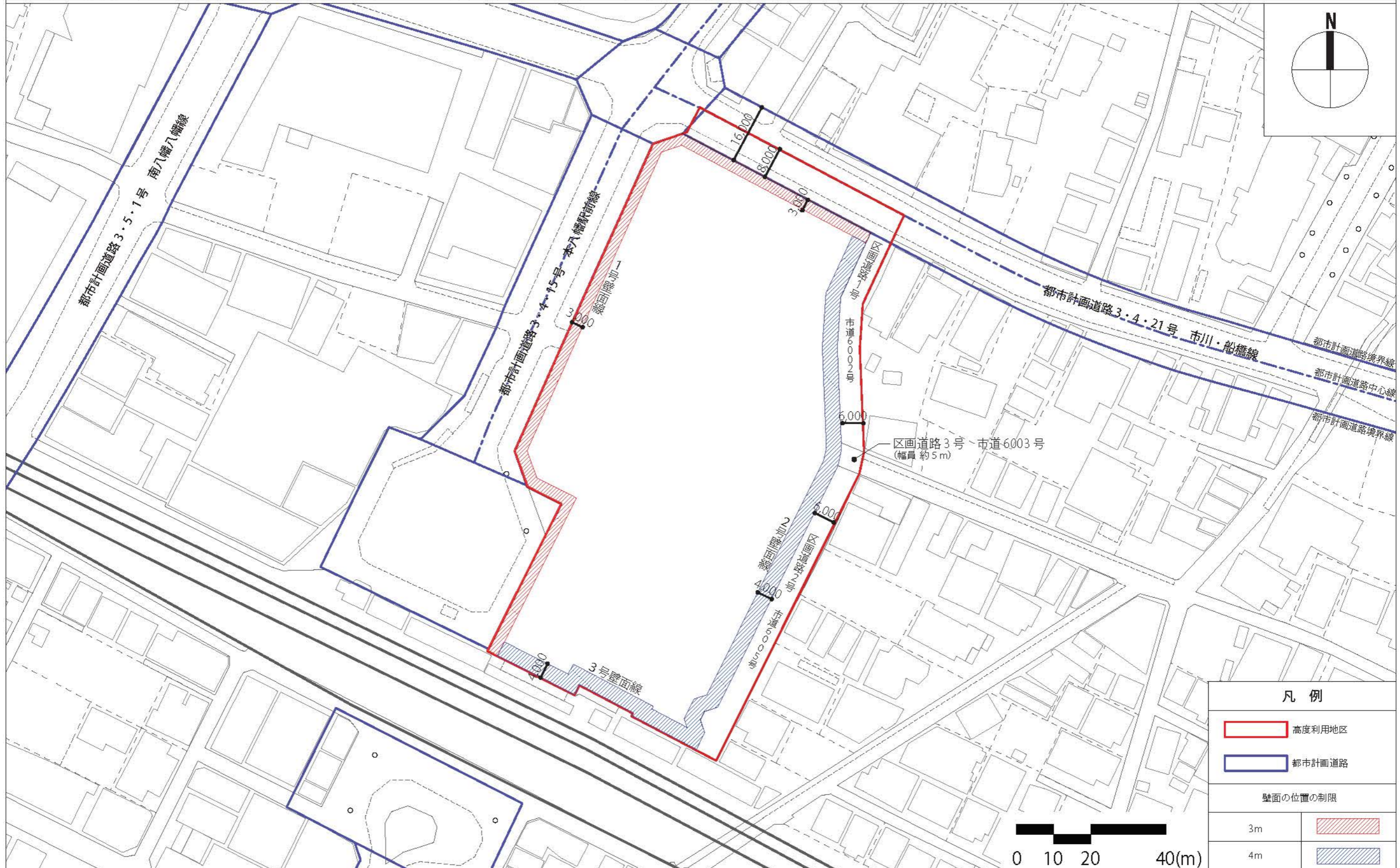
**< 注意 >**  
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
 都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画高度利用地区  
 本八幡駅北口駅前地区高度利用地区

[市川市決定]

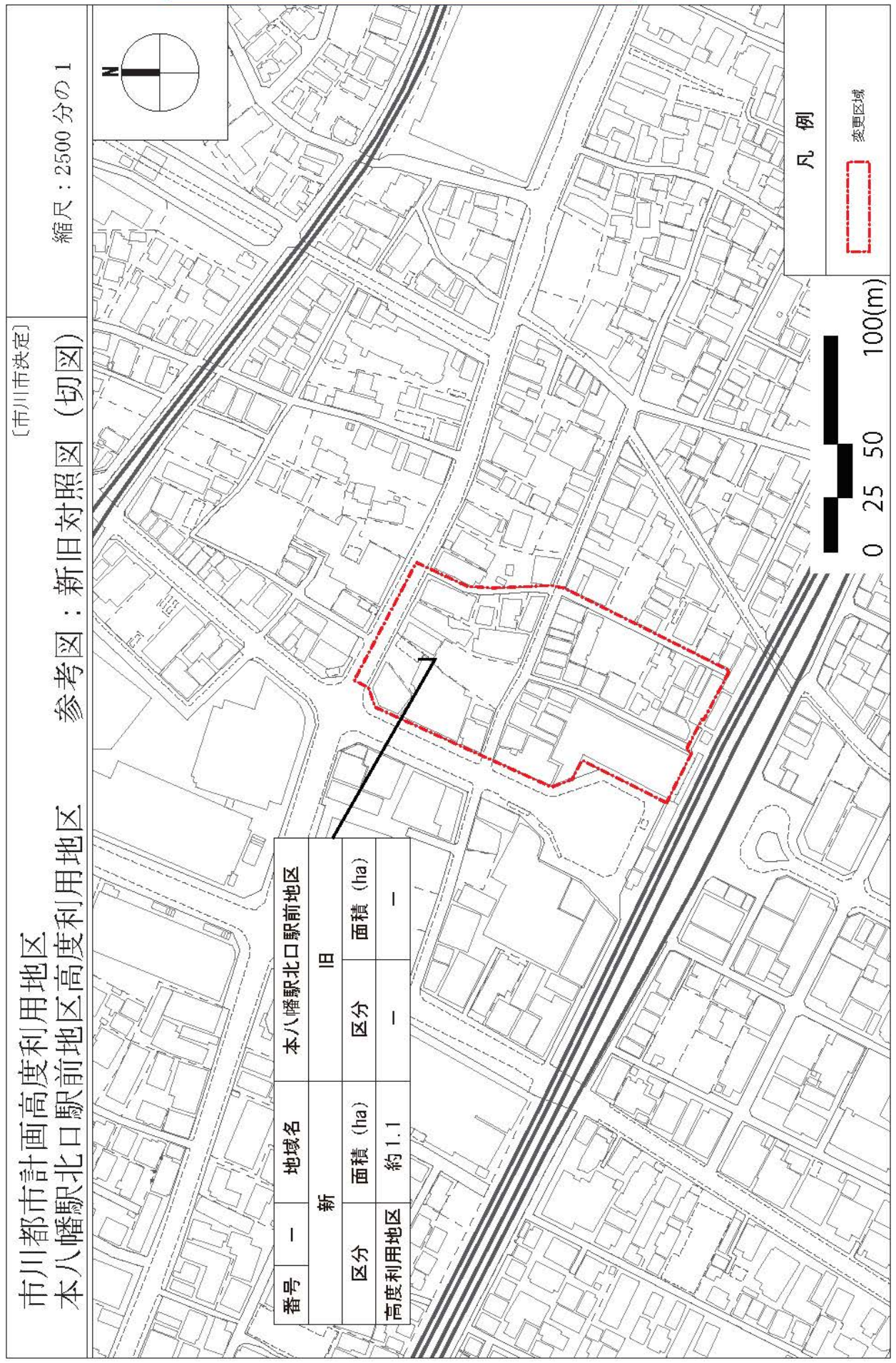
計画図 2 壁面の位置の制限

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 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。**

## 地区計画決定理由書

### (本八幡駅北口駅前地区)

本地区は、東日本旅客鉄道総武本線本八幡駅北口に位置し、京成本線、都営新宿線の駅にも近接する本市の中心市街地である。さらに都市計画道路 3・4・21 号（国道 14 号）、都市計画道路 3・4・15 号などにも接する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な利用を図り、駅前に相応しい商業・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進めている地区である。

このことから、中心市街地に相応しい安全で快適な賑わいのある市街地の形成を目標に、地区計画を導入するものである。

地区計画の主な内容としては、駅前という立地を踏まえ、賑わいを創出するために低層階における住居系用途の制限、広場や広場状公開空地の整備、安全でゆとりある歩行者空間を図るために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、さらに、中心市街地にふさわしい街並みの形成を図るために建築物等の形態意匠の制限を行う。

市川都市計画地区区画の決定（市川市決定）

市川都市計画本八幡駅北口駅前地区区画を次のように決定する。

市川都市計画本八幡駅北口駅前地区区画																													
名称	本八幡駅北口駅前地区区画																												
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> <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>																												
土地利用の方針	<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>																												
地区施設等の整備の方針	<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。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。</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>																												
区域の整備・開発及び保全の方針	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路</td> <td>区画道路</td> <td>6m</td> <td>約149m</td> <td>(市道6002号) 拡幅 (市道6003号) 拡幅 (市道6005号) 拡幅</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">公園、緑地、広場 その他の公共空地</td> <td>にぎわい通路</td> <td>7m</td> <td>約70m</td> <td>新設(うち4mは歩行者の通行機能を確保する)</td> </tr> <tr> <td>名称</td> <td></td> <td>面積</td> <td>備考</td> </tr> <tr> <td>広場状公開空地</td> <td></td> <td>約200㎡</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>広場</td> <td></td> <td></td> <td>約200㎡</td> <td>新設</td> </tr> </tbody> </table>	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
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																									
地区施設の配置及び規模	<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>1,000㎡</p> <p>(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。)</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られたもの</p> <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>																												
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<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>																												
建築物等の形態又は意匠の制限																													
備考																													

建築物に関する事項

< 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 >

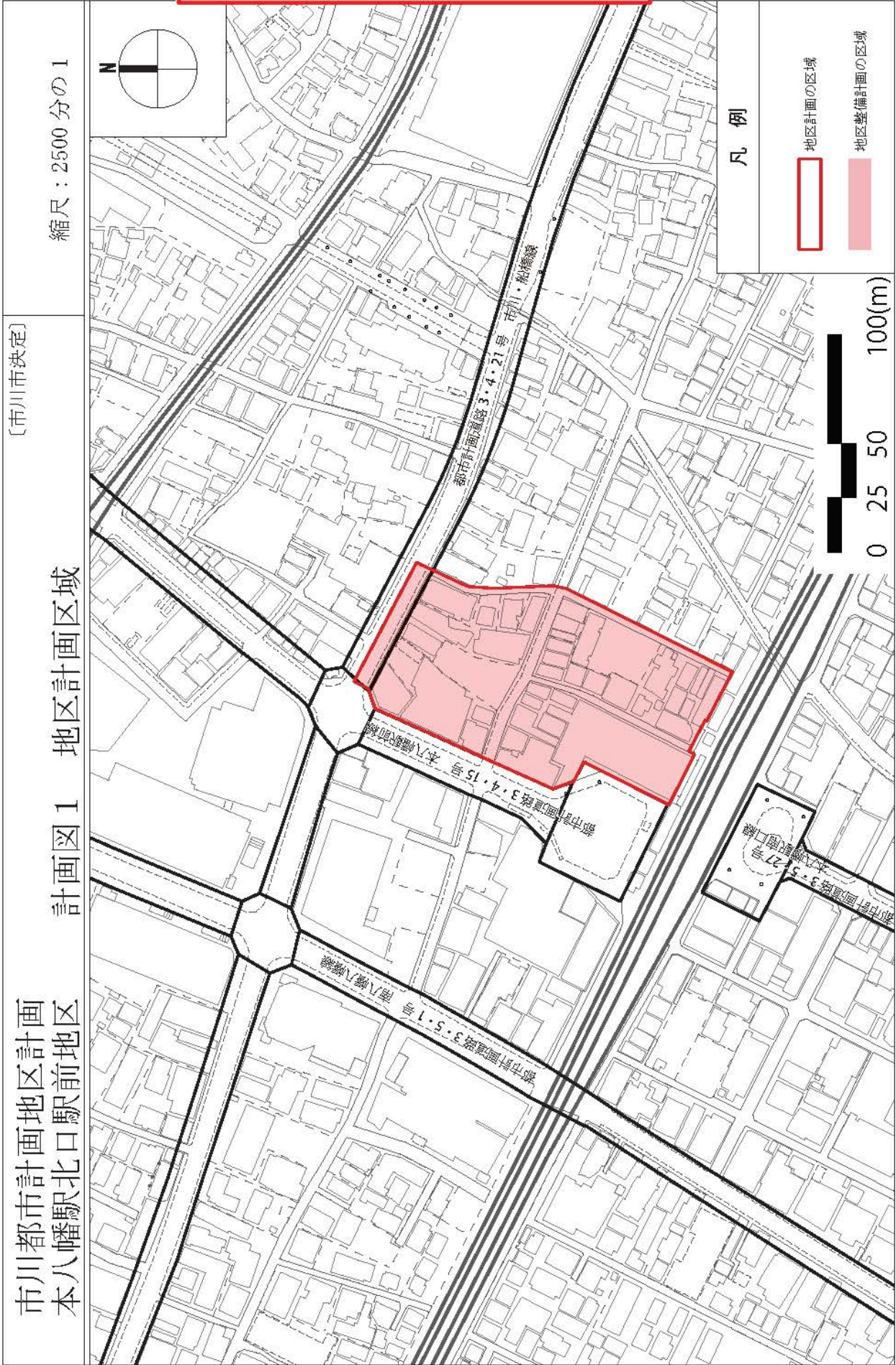
この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
都市計画決定図書ではありません。

資料 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 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。



凡 例	
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	地区計画の区域
<span style="background-color: gray; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	区画道路
<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	広場状公開空地
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	広場
<span style="background-color: blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	にぎわい通路
壁面の位置の制限	
3m	<span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px;"></span>
4m	<span style="border-bottom: 1px dashed blue; width: 20px;"></span>

**< 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。

