

本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和7年9月26日(事業計画認可)

本八幡駅北口駅前地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称.....	P.2
(1)地区の名称	
(2)事業の名称	
(3)施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的.....	P.2
(1)施行地区の概況	
(2)事業の目的	
3. 施行地区.....	P.3
(1)施行地区の位置	
(2)施行地区の位置図	
(3)施行地区の区域	
(4)施行地区の区域図	
(5)施行地区の面積	
4. 設計概要.....	P.4
(1)設計説明書	
(2)設計図	
5. 事業施行期間	P.8
(1)事業施行期間(予定)	
(2)建築工事期間(予定)	
6. 資金計画.....	P.9
(1)資金計画	
(2)支出金明細	
(3)資金調達計画	
(4)補助金算定根拠	

添付書類

- 添付書類(1) 施行地区の位置図
- 添付書類(2) 施行地区の区域図
- 添付書類(3) 公図写し
- 添付書類(4)-1 施設建築物の設計図
- 添付書類(4)-2 施設建築敷地の設計図
- 添付書類(4)-3 公共施設の設計図

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1)地区の名称

本八幡駅北口駅前地区

(2)事業の名称

市川都市計画 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業

(3)施行者の名称

本八幡駅北口駅前地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1)施行地区の概況

本八幡駅北口駅前地区は、JR 本八幡駅と国道 14 号の間に位置する約1.1haの区域で、鉄道3線(JR 総武線、京成本線、都営新宿線)及び充実したバス路線が存する交通結節点に位置している。また、周辺には市川市本庁舎が立地し行政機能の中心地でもある。さらに、地名の由来である葛飾八幡宮をはじめとする様々な歴史的資源を有している。

商業機能としては、本地区内にも商店会の一つである八幡一番街が含まれているほか、周辺には比較的規模の大きな商業施設が立地し、市川市の商業中心地となっている。

「市川市都市計画マスタープラン」では、本八幡駅周辺について重要な中心市街地として商業・業務等の都市機能の充実や都市防災の強化、また都心居住の推進を図るエリアと位置付けられている。平成 30 年度には市川市による「本八幡駅北口再開発基本構想」が策定され、本地区については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」等による地区全体のにぎわい創出が謳われている。

本地区周辺では本八幡 C-1 地区、D-1 地区、D-2 地区、A 地区、B 地区などの市街地再開発事業等の先行により都市機能が更新されてきた。

そうした中で、本地区では、旧耐震基準の建築物が地区の 70%以上を占め老朽化も著しい。また駅前の中心的な立地にもかかわらず平面駐車・駐輪場や低層木造建築物など低未利用地が集積している。さらに、公共施設である道路も幅4m未満の狭隘道路が多く、個別の建て替えによる土地の有効利用や災害時の避難場所等オープンスペースの確保が困難であることに加え緊急車両の円滑な通行に支障を来しているほか、歩道も未整備であり歩行の安全性に課題があるなど、基盤整備が不十分である。

これらの課題を解消し、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、第一種市街地再開発事業を施行する。

(2)事業の目的

本地区の市街地再開発事業の実施により、次の目的を達成する。

- 1) 市川市の中心市街地にふさわしい魅力ある複合市街地の形成を図る。
- 2) 建物の耐震不燃化及び地区内狭隘道路の解消、避難場所となる広場や避難路の整備などによる防災性の確保を図る。
- 3) 商店街の歴史を継承し、市川市の商業の中心地にふさわしいにぎわいある商業空間と魅力ある街並みの形成を図る。
- 4) 安全で快適な回遊性のある歩行者空間の確保や緑地の創出等、ゆとりと潤いのある都市空間の形成を図る。
- 5) 都市型住宅の供給を行うとともに、広場や広場状空地の整備により地域コミュニティに資する施設とする。

3. 施行地区

(1)施行地区の位置

市川市は、東京都に接する千葉県 of 玄関口となっており、市の中部にある本八幡駅は、3 線を有する都心へのアクセス性の良さから、市の広域的な交通結節点となっている。

当地区は、本八幡駅北口の駅前に位置し、鉄道(総武線)と幹線道路(都市計画道路3. 4. 21号(国道14 号市川船橋線)、都市計画道路3. 4. 15号本八幡駅前線)に面している約 1.1ha の区域であり、徒歩3 分圏内に JR 総武線本八幡駅、都営地下鉄新宿線本八幡駅、京成電鉄京成八幡駅が近接する交通利便性の高い立地となっている。

(2)施行地区の位置図

添付書類(1)の通り

(3)施行地区の区域

千葉県市川市八幡二丁目	121 番 1、2、3、4、5、6、7、9 の全部
	122 番 2、3 の全部
	123 番 1、2、3 の全部
	124 番 1、4、5、6 の全部
	125 番 2、3 の全部
	126 番 1、2、4 の全部
	127 番 1、2、3、6、8、9、13、14 の全部
	128 番 2 の全部
	1671 番 2 の一部、4 の全部
	1672 番 1、2、3、4、5、6、7、8、9 の全部
	1673 番 1、2、3、4、5、7、9、12、13、14、15、16 の全部
	1679 番 1、2、3、4、7、8、9、10 の全部
	1684 番 1、3 の全部

1685 番 10 の全部
1687 番 1 の全部、2 の一部、3 の一部
1688 番 1、2 の全部
1689 番 1、2、4、5、6、9、10 の全部

(4) 施行地区の区域図

添付書類(2)の通り

(5) 施行地区の面積

約 1.1 ha

(6) 公図写

添付書類(3)の通り

4. 設計概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

市川市の上位計画を踏まえた本八幡駅北口再開発基本構想に沿って、計画地の課題である、土地利用の活性化、オープンスペースの充足、道路をはじめとする安全性の確保などの都市基盤の強化に向けて設計を行う。目指す将来像である「多彩な魅力あふれる複合交流都市拠点」とするべく、事業の目的として「八幡の歴史・風情が香るにぎわい豊かな都市拠点の創出」を実現するため、魅力の継承と課題の解決とを念頭に以下の4つの方針に基づいて整備を実施する。

- ① 駅前にふさわしい街区再編と基盤整備
 - ・街区の再編による大街区化
 - ・交通結節機能の強化
 - ・区画道路の拡幅整備
- ② 周辺市街地との連携や回遊を高める歩行者ネットワークの整備
 - ・駅へのアクセス動線の強化
 - ・安全で快適な歩行者ネットワークの形成
- 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
 - ・駅前にふさわしいシンボリックな広場空間の整備
 - ・歩行者ネットワークを補完する滞留空間の整備
 - ・緑のプロムナードの創出
- 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
 - ・八幡一番街のにぎわいを活かした新たなにぎわいの形成

2)施設建築物の設計の概要

(イ)設計方針

周囲の特性や環境等に配慮し、低層部を商業、業務、高層部を住宅とする。

商業については、地区計画に定められたにぎわい通路を中心に両側に小商い(こあきない)店舗を配置し、店舗ごとの顔出し空間を設ける。これにより商店のにぎわいを表出し、東側に通じる既存の八幡一番街商店会と連携した商業空間を形成する。さらに2階以上にも通路を重層的に配置し、一体的な商業空間とすることでさらなるにぎわいの形成や回遊性の向上に資する計画とする。

さらに、滞留空間の確保のための広場状公開空地や、にぎわいや駅前の顔づくりおよび八幡一番街商店会との回遊性の創出のための広場を適切に配置し、日常の歩行者空間としての用途だけでなく、地域の行事の際に活用できる空間とする。

超高層となる住宅施設については、周辺との離隔距離の確保や圧迫感の軽減のため、敷地南側に集約し、環境に配慮した配置計画とする。

(ロ)建蔽率及び容積率等(容積率及び容積対象は建築基準法に基づく)

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積緩和面積)	建蔽率	容積率
約 9,947 m ²	約 6,963 m ²	約 79,550.0 m ²	約 69%	約 799%

(ハ)各床面積等

階	用途	床面積	備考
PHF(南棟)	機械室、住宅共用	約 107.0 m ²	構造:鉄筋コンクリート造 規模:地上 44 階・塔屋 1 階・地下 1 階 建築物の高さ:160m その他施設:住宅駐車場 約 267 台 施設駐車場 約 75 台 駐輪バイク場 約 25 台 住宅駐輪場 約 1,630 台 施設駐輪場 約 340 台
RF(南棟)	機械室、住宅共用	約 57.0 m ²	
RF(北棟)	機械室	約 70.0 m ²	
44F	住宅	約 1,729.0 m ²	
43F	住宅	約 1,729.0 m ²	
42F	住宅	約 1,725.0 m ²	
41F	住宅	約 1,725.0 m ²	
40F	住宅	約 1,725.0 m ²	
39F	住宅	約 1,725.0 m ²	
38F	住宅	約 1,725.0 m ²	
37F	住宅	約 1,725.0 m ²	
36F	住宅	約 1,725.0 m ²	
35F	住宅	約 1,795.0 m ²	
34F	住宅	約 1,795.0 m ²	
33F	住宅	約 1,795.0 m ²	
32F	住宅	約 1,725.0 m ²	
31F	住宅	約 1,725.0 m ²	

階	用途	床面積	備考
30F	住宅	約 1,725.0 m ²	
29F	住宅	約 1,725.0 m ²	
28F	住宅	約 1,725.0 m ²	
27F	住宅	約 1,725.0 m ²	
26F	住宅	約 1,861.0 m ²	
25F	住宅	約 1,646.0 m ²	
24F	住宅	約 1,646.0 m ²	
23F	住宅	約 1,646.0 m ²	
22F	住宅	約 1,646.0 m ²	
21F	住宅	約 1,644.0 m ²	
20F	住宅	約 1,644.0 m ²	
19F	住宅	約 1,644.0 m ²	
18F	住宅	約 1,644.0 m ²	
17F	住宅	約 1,644.0 m ²	
16F	住宅	約 1,644.0 m ²	
15F	住宅	約 1,644.0 m ²	
14F	住宅	約 1,644.0 m ²	
13F	住宅	約 1,644.0 m ²	
12F	住宅	約 1,644.0 m ²	
11F	住宅	約 1,676.0 m ²	
10F	住宅	約 1,618.0 m ²	
9F	住宅	約 1,618.0 m ²	
8F	住宅	約 1,618.0 m ²	
7F	住宅	約 1,618.0 m ²	
6F	住宅共用	約 1,271.0 m ²	
5F	商業、駐輪場	約 1,093.0 m ²	
4F	商業、業務、公益、 機械室	約 3,253.0 m ²	
3F	商業	約 3,881.0 m ²	
2F	駐輪場	約 616.0 m ²	
1F	商業、業務、駐車場	約 4,282.0 m ²	
B1F	駐車場、機械室	約 1,568.0 m ²	
ピット		約 0.0 m ²	
合計	—	約 80,499.0 m ²	

※端数処理の関係で各階の床面積を加算した面積は、全体(計)床面積と必ずしも一致しない。

3)施設建築敷地の設計の概要

(イ)設計方針

以下の3つの方針に基づいて整備を実施する。

- ① 既存の商店街と連携したにぎわいを表出するため、敷地中央部分に東西に抜ける通路(通称「にぎわい通路」)を設け、小商い(こあきない)店舗の顔出しができる歩行者専用(災害等の緊急時を除く。)の空間を形成する。
- ② 区域全体のにぎわいを表出するため、にぎわい通路を中心に段々状に重なるデッキスペースを設け回遊性のある空間を形成する。
- ③ 安全で快適な施設利用のため、敷地外周部の壁面後退部分は既存道路の歩道と一体的に、また歩道がない場合は歩道状に整備するとともに、敷地内広場との連絡性を図り、災害時を含む安全安心な歩行者空間を形成する。

(ロ)有効空地率

当地区の敷地面積に対して、有効空地率は約37%とする。

4)公共施設の設計の概要

(イ)設計方針

都市計画道路3・4・21号市川船橋線は、既決している都市計画道路幅の半分の幅員8mを整備する。

市道6002号及び市道6005号は、地区計画で定めた道路幅員約6m以上確保した現道拡幅として整備する。

市道6003号は市道6002号及び市道6005号が交差点として接続するため地区計画で定めた道路幅員6mとして整備する。

(ロ)公共施設調書

区分	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	()内は都市計画道路幅員
区画道路	1号 市道6002号	6m以上	約58m	拡幅
	2号 市道6005号	6m以上	約85m	拡幅
	3号 市道6003号	約6m	6m	拡幅

(2)設計図

1)施設建築物の設計図

添付書類(4)-1 施設建築物の設計図の通り

2)施設建築敷地の設計図

添付書類(4)-2 施設建築敷地の設計図の通り

3)公共施設の設計図の通り

添付書類(4)-3 公共施設の設計図の通り

5. 事業施行期間

(1)事業施行期間(予定)

自 組合設立認可公告の日 至 令和 15 年 11 月

(2)建築工事期間(予定)

着工 令和 10 年 8 月 竣工 令和 14 年 11 月

6. 資金計画

資金計画書

(1) 資金計画

(単位:百万円)

収入金	補助金(市街地再開発)	23,499	支出金	調査設計計画費	3,242
	参加組合員負担金	54,088		土地整備費	2,046
	保留床処分金	293		補償費	9,780
	公共施設管理者負担金	419		工事費	61,191
				借入金利子	805
				事務費	1,235
	合計	78,298		合計	78,298

※四捨五入のため各項目の合計額は合計欄の金額と一致しません。

(2)支出金明細

(単位:百万円)

		総額	事業年度別計画										
			令和5 (2023) 年度以前	令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	令和12 (2030) 年度	令和13 (2031) 年度	令和14 (2032) 年度	令和15 (2033) 年度
			金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
調査 設計 計画費	事業計画作成費	695	0	553	102	41	0	0	0	0	0	0	0
	地盤調査費	6	0	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0
	建築設計費	1,910	0	0	784	638	0	55	82	132	132	88	0
	権利変換計画作成費	630	0	0	369	155	4	0	0	0	0	103	0
	小計	3,242	0	553	1,255	838	4	55	82	132	132	191	0
土地 整備費	建築物除却等費	2,046	0	0	0	0	1,676	370	0	0	0	0	0
	小計	2,046	0	0	0	0	1,676	370	0	0	0	0	0
補償費	転出補償費	1,648	0	0	0	1,648	0	0	0	0	0	0	0
	通損補償費	8,132	0	0	0	0	8,132	0	0	0	0	0	0
	小計	9,780	0	0	0	1,648	8,132	0	0	0	0	0	0
工事費	施設建築物等工事費	59,873	0	0	0	0	0	2,994	8,981	17,962	17,962	11,975	0
	公共施設工事費	984	0	0	0	0	0	0	0	0	0	984	0
	その他工事	334	0	0	0	0	0	0	0	0	0	334	0
	小計	61,191	0	0	0	0	0	2,994	8,981	17,962	17,962	13,293	0
借入金利子		805	0	0	4	11	61	15	47	124	262	279	0
事務費	事務費	1,235	189	65	110	112	112	112	112	112	112	112	85
	小計	1,235	189	65	110	112	112	112	112	112	112	112	85
	合計	78,298	189	618	1,370	2,609	9,985	3,546	9,222	18,330	18,468	13,875	85

(3)資金調達計画

		(単位:百万円)											
		事業年度別計画											
	総額	令和5(2023) 年度以前	令和6(2024) 年度	令和7(2025) 年度	令和8(2026) 年度	令和9(2027) 年度	令和10(2028) 年度	令和11(2029) 年度	令和12(2030) 年度	令和13(2031) 年度	令和14(2032) 年度	令和15(2033) 年度	
補助金等	23,499	0	335	731	248	6,608	1,035	2,304	4,564	4,564	3,109	0	
管理者負担金	419	0	0	0	12	0	9	27	54	54	263	0	
参加組合員負担金	54,088	0	0	0	5,409	0	0	0	0	0	48,679	0	
保留床処分金等	293	0	0	0	0	0	0	0	0	0	293	0	
合計	78,298	0	335	731	5,669	6,608	1,044	2,331	4,618	4,618	52,344	0	

(4)補助金算定根拠

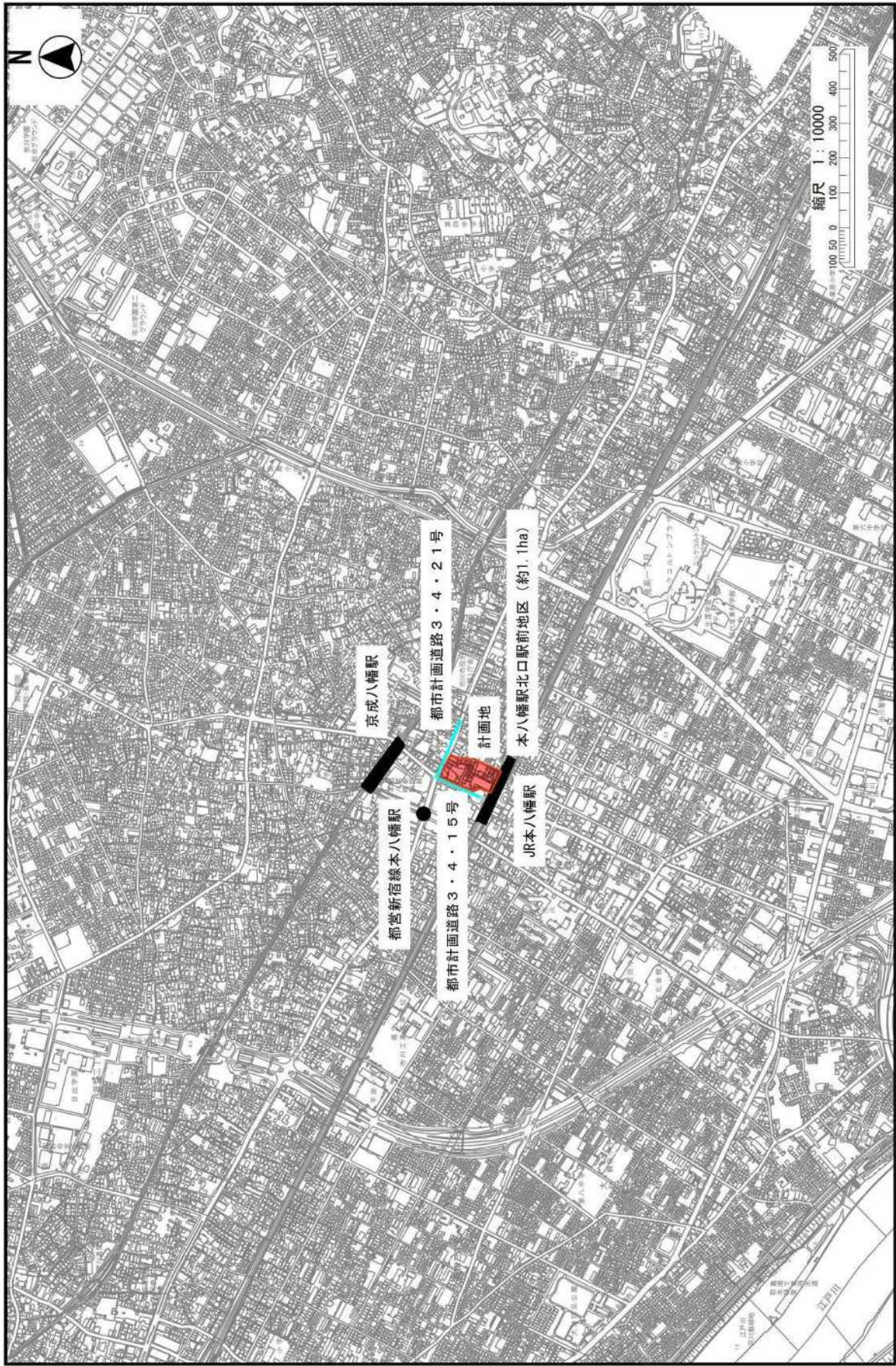
		(単位:百万円)																							
		総額		事業年度別計画																					
				令和5(2023) 年度以前		令和6(2024) 年度		令和7(2025) 年度		令和8(2026) 年度		令和9(2027) 年度		令和10(2028) 年度		令和11(2029) 年度		令和12(2030) 年度		令和13(2031) 年度		令和14(2032) 年度		令和15(2033) 年度	
		事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金
調査 設計 計画費	事業計画作成費	695	417	0	0	553	335	102	61	41	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	地盤調査費	6	0	0	0	0	0	2	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築設計費	1,910	800	0	0	0	0	784	455	638	135	0	0	55	32	82	48	132	48	132	48	88	32	0	0
	権利変換計画作成費	630	366	0	0	0	0	369	216	155	91	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103	60	0	0
	小計	3,242	1,584	0	0	553	335	1,255	731	838	248	4	0	55	32	82	48	132	48	132	48	191	92	0	0
土地 整備費	建築物除却等費	2,046	943	0	0	0	0	0	0	0	0	1,676	692	370	252	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	仮設店舗等設置費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	補償費	9,780	9,234	0	0	0	0	0	0	1,648	0	8,132	5,917	0	166	0	497	0	995	0	995	0	665	0	0
	小計	11,826	10,177	0	0	0	0	0	0	1,648	0	9,808	6,608	370	417	0	497	0	995	0	995	0	665	0	0
共同施設 整備費	空地等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	供給処理施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他の施設	59,873	11,738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,994	586	8,981	1,759	17,962	3,521	17,962	3,521	11,975	2,352	0	0
	小計	61,191	11,738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,994	586	8,981	1,759	17,962	3,521	17,962	3,521	11,975	2,352	0	0
合計		76,259	23,499	0	0	553	335	1,255	731	2,486	248	9,812	6,608	3,418	1,035	9,063	2,304	18,094	4,564	18,094	4,564	12,165	3,109	0	0

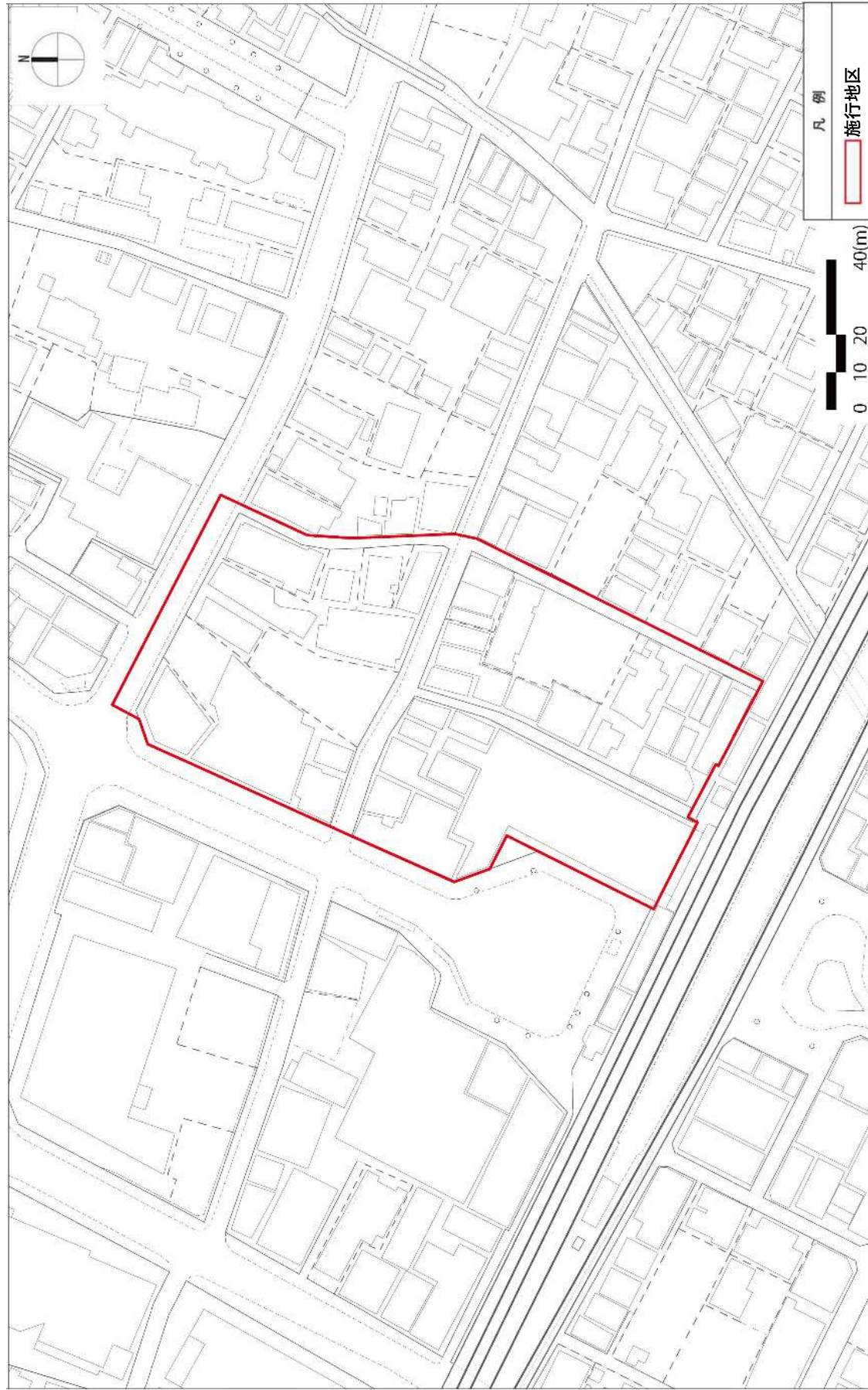
(5)公共施設管理者負担金

(単位:百万円)

			事業年度別計画																							
			総額		令和5（2023） 年度以前		令和6（2024） 年度		令和7（2025） 年度		令和8（2026） 年度		令和9（2027） 年度		令和10（2028） 年度		令和11（2029） 年度		令和12（2030） 年度		令和13（2031） 年度		令和14（2032） 年度		令和15（2033） 年度	
			事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金
県費	測量及び試験費	道路詳細設計	5	4							5	4														
	土地整備費	用地費	180	180											9	9	27	27	54	54	54	54	36	36		
	公共施設工事費	公共施設工事費	99	90																			99	90		
	果費	小計	284	274	0	0	0	0	0	0	5	4	0	0	9	9	27	27	54	54	54	54	135	126	0	0
市費	測量及び試験費	道路詳細設計	9	8							9	8														
	公共施設工事費	公共施設工事費	150	137																			150	137		
	市費	小計	159	145	0	0	0	0	0	0	9	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	137	0	0
	合計		442	419	0	0	0	0	0	0	13	12	0	0	9	9	27	27	54	54	54	54	285	263	0	0

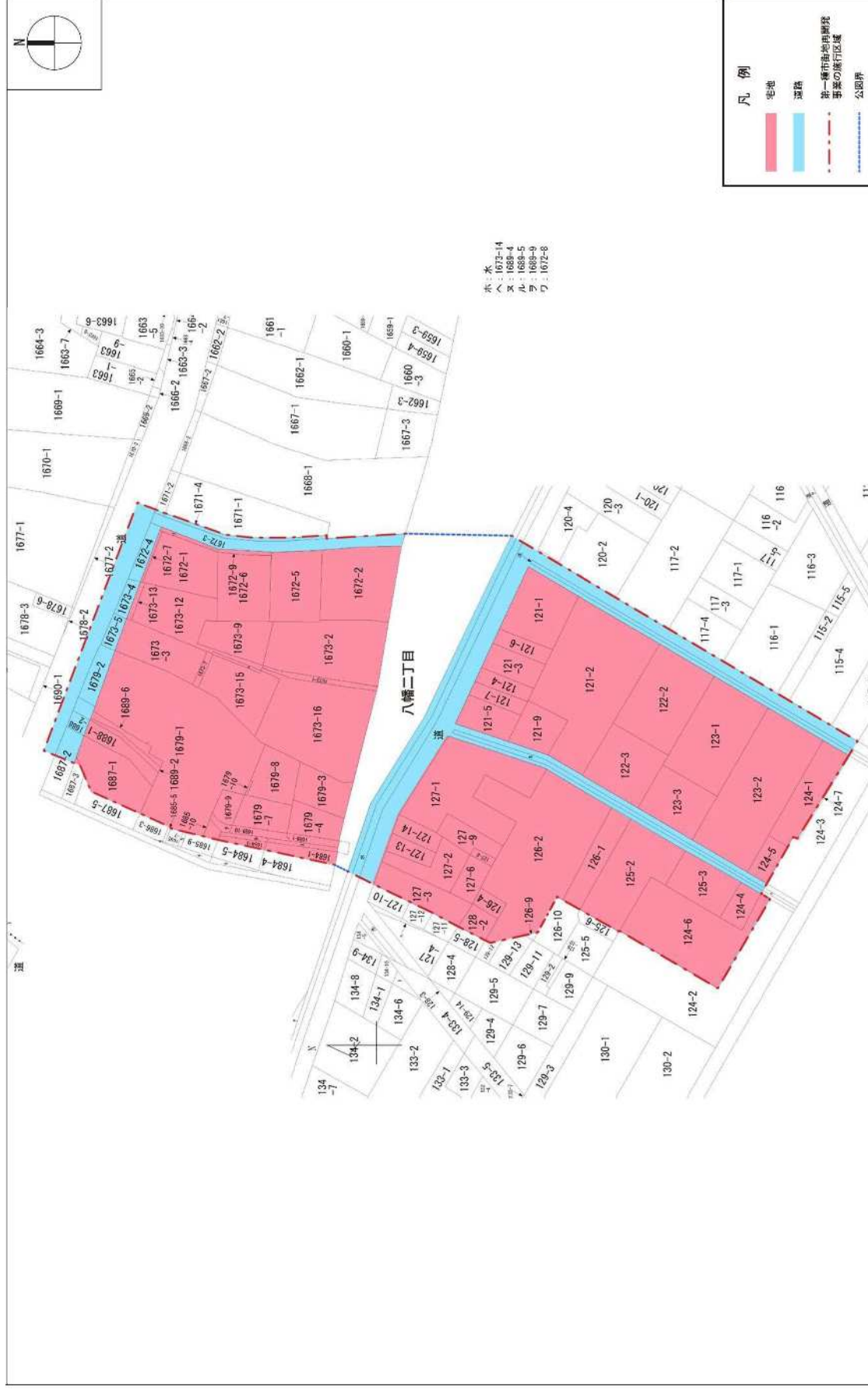
添付書類



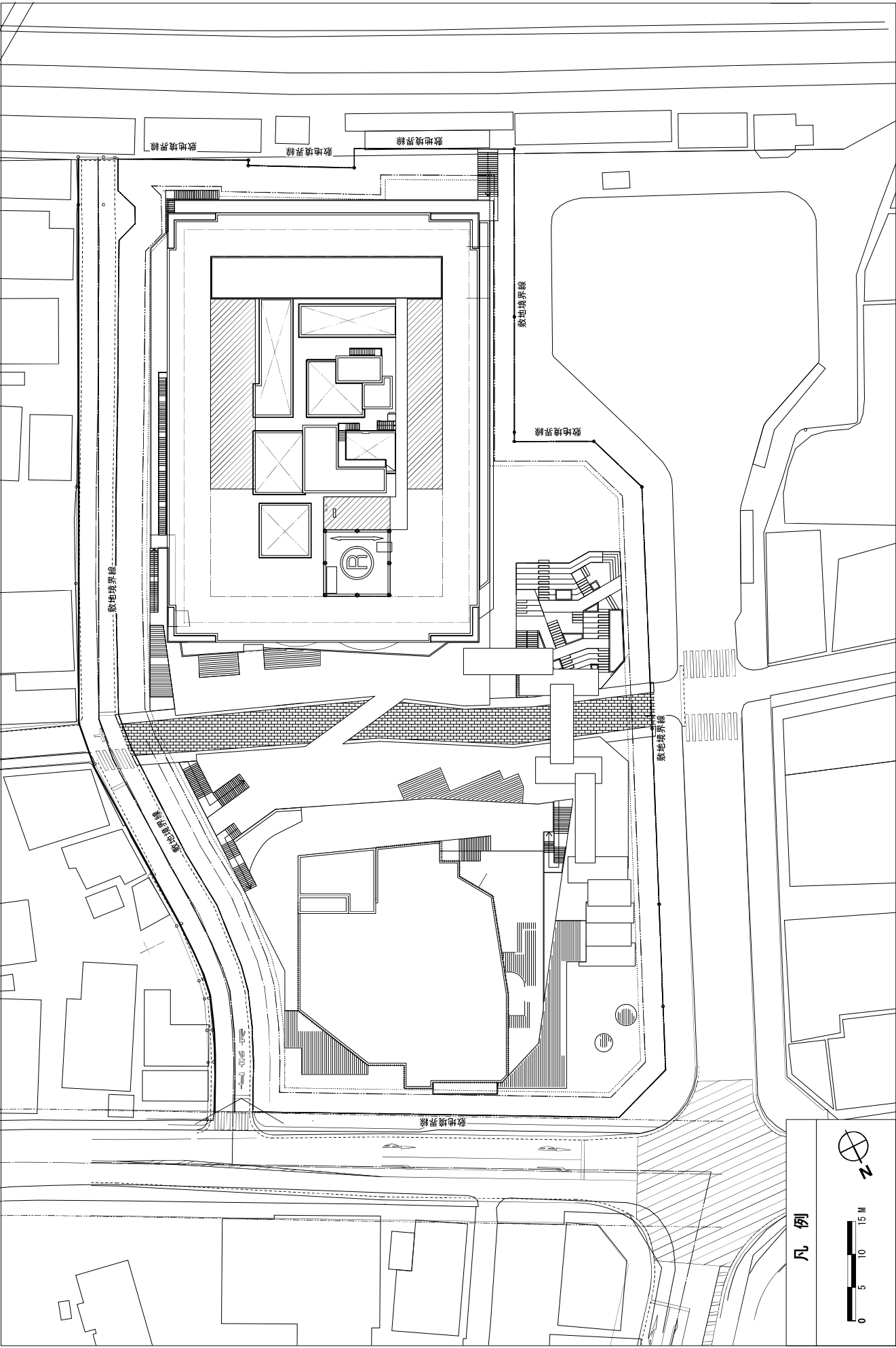


本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業 (2) 施行地区の区域図

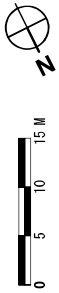
S=1/ 1000(A3)

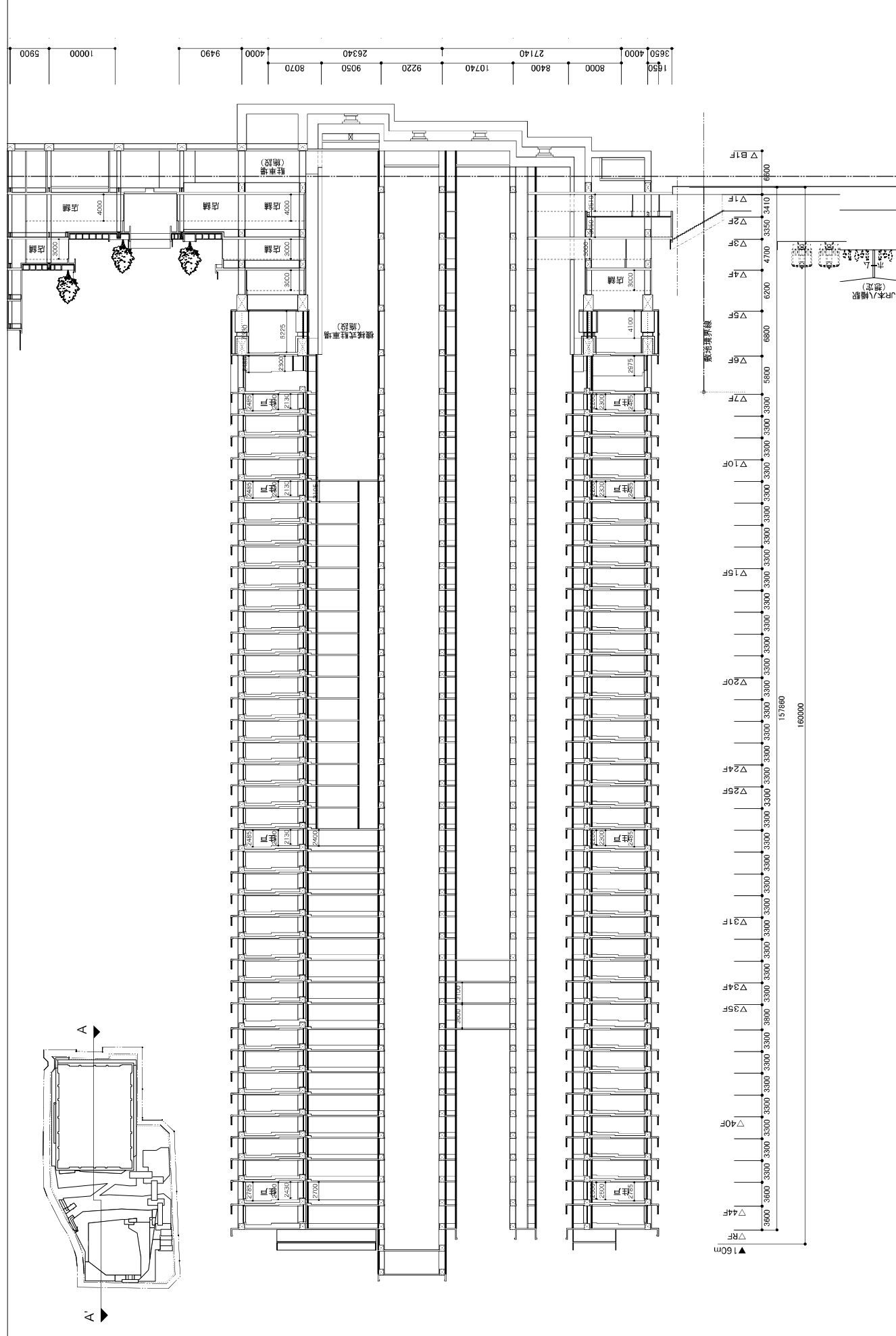


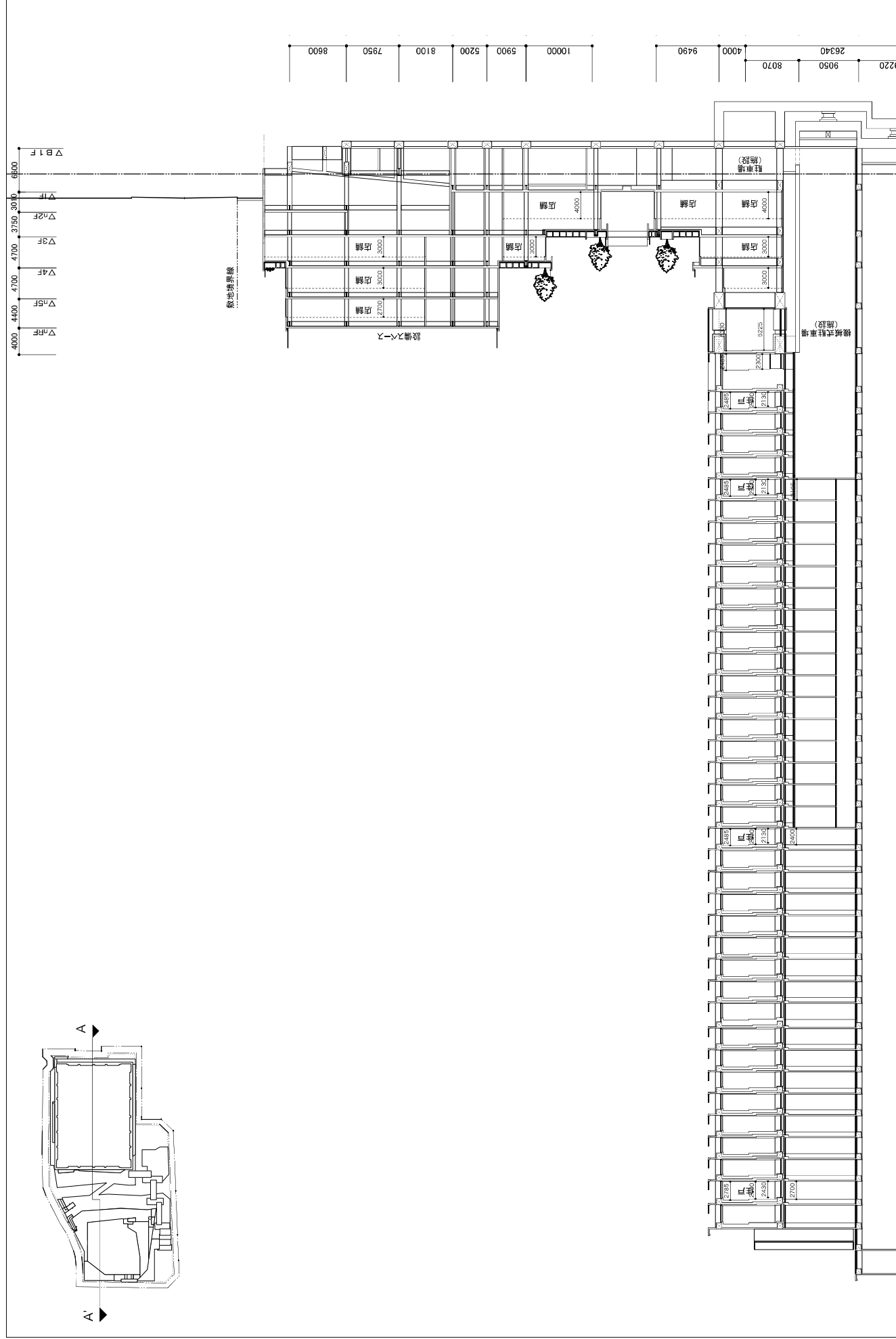
本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業 (3) 公図写し

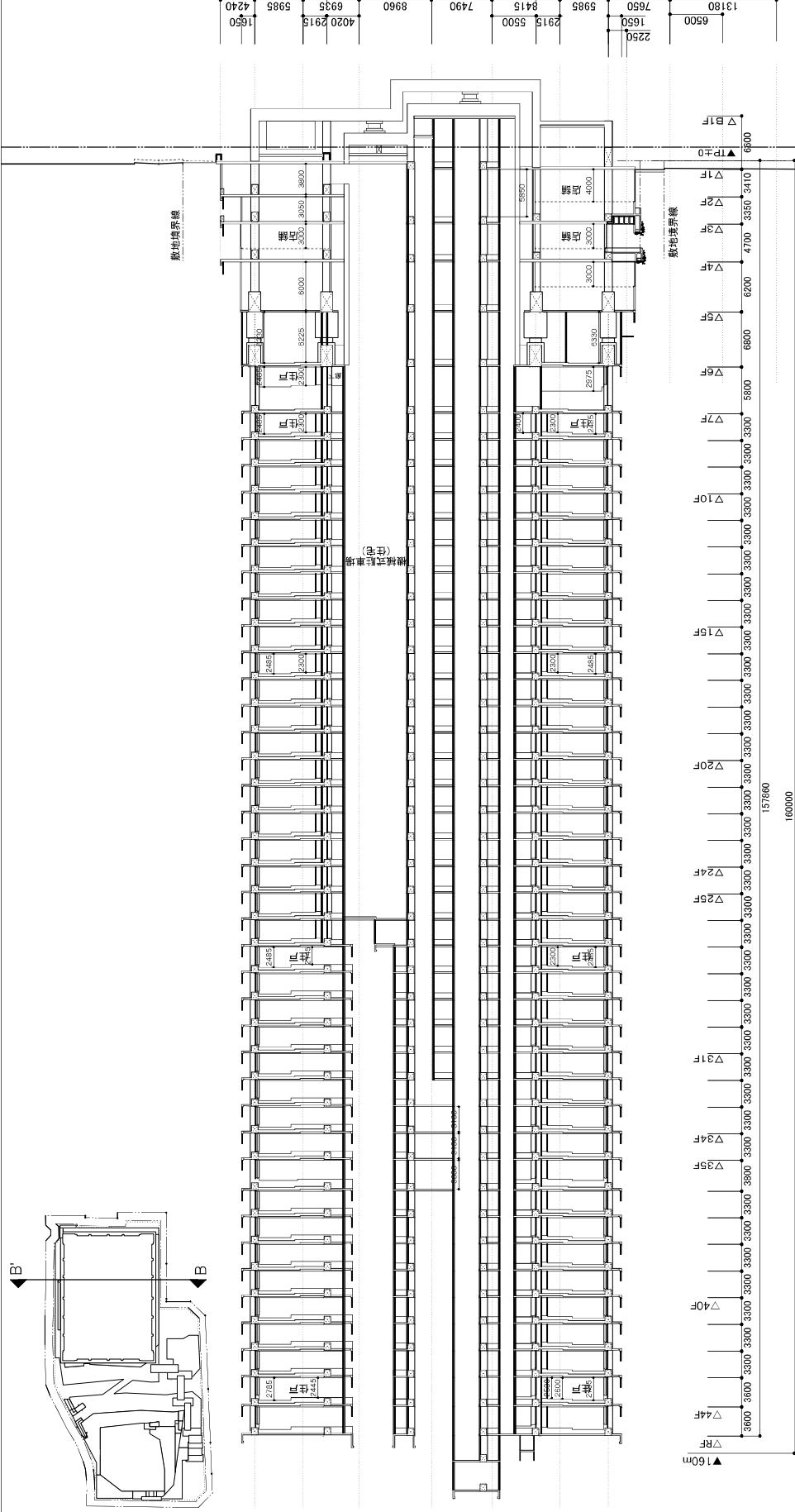
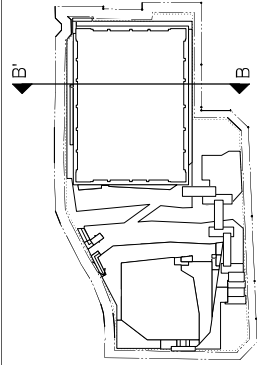


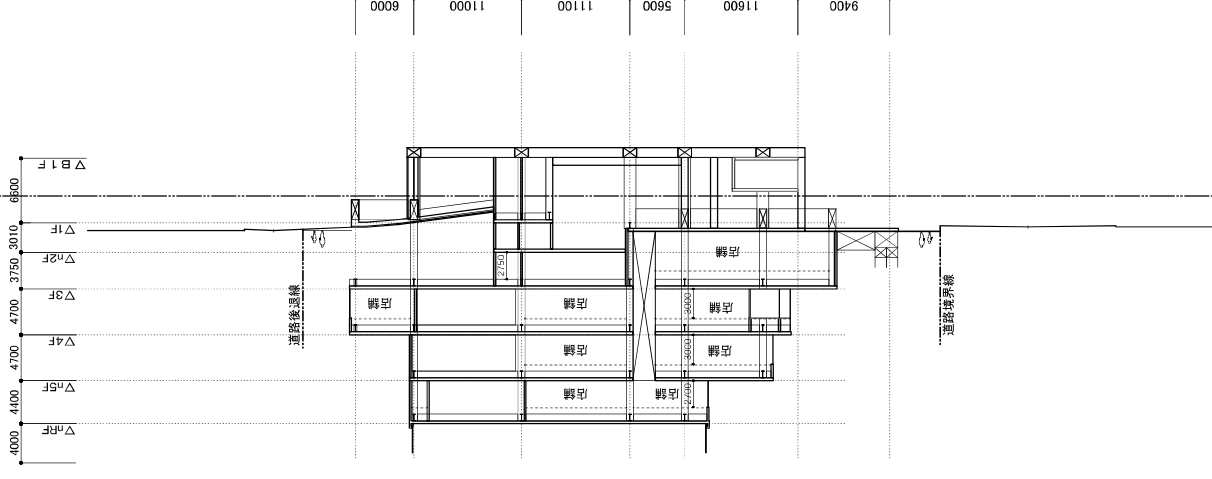
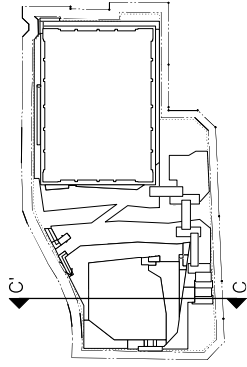
凡 例

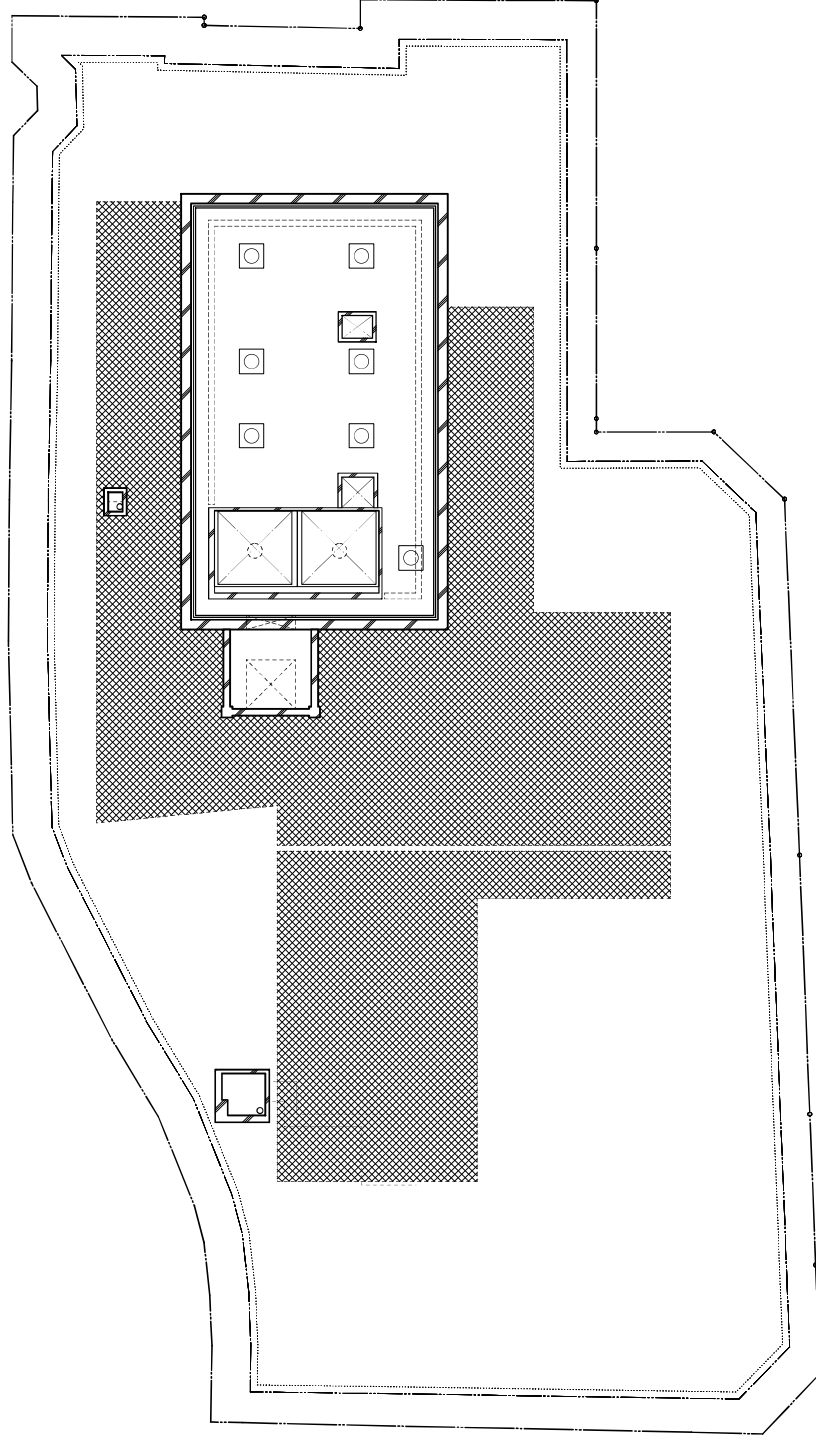






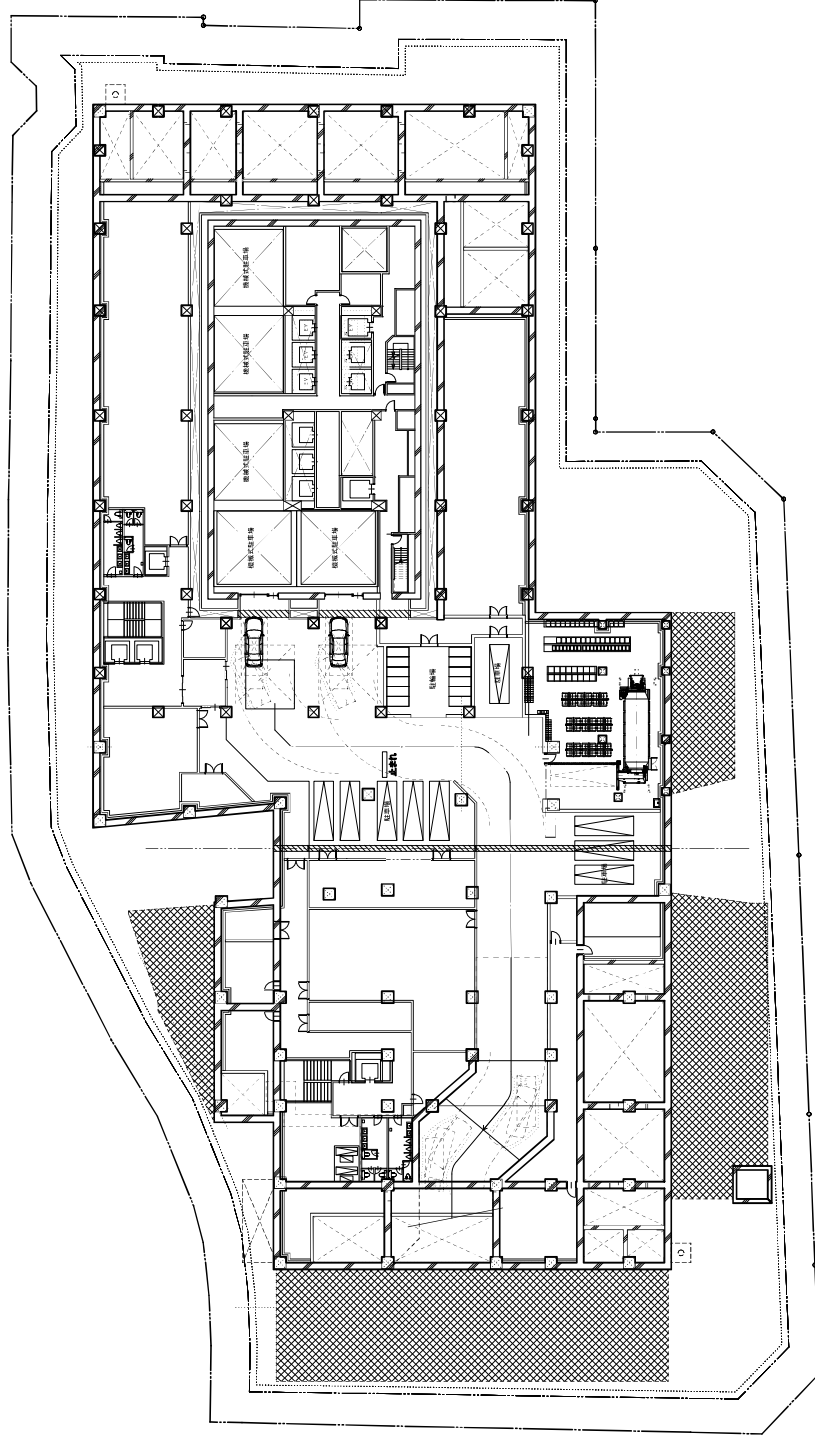






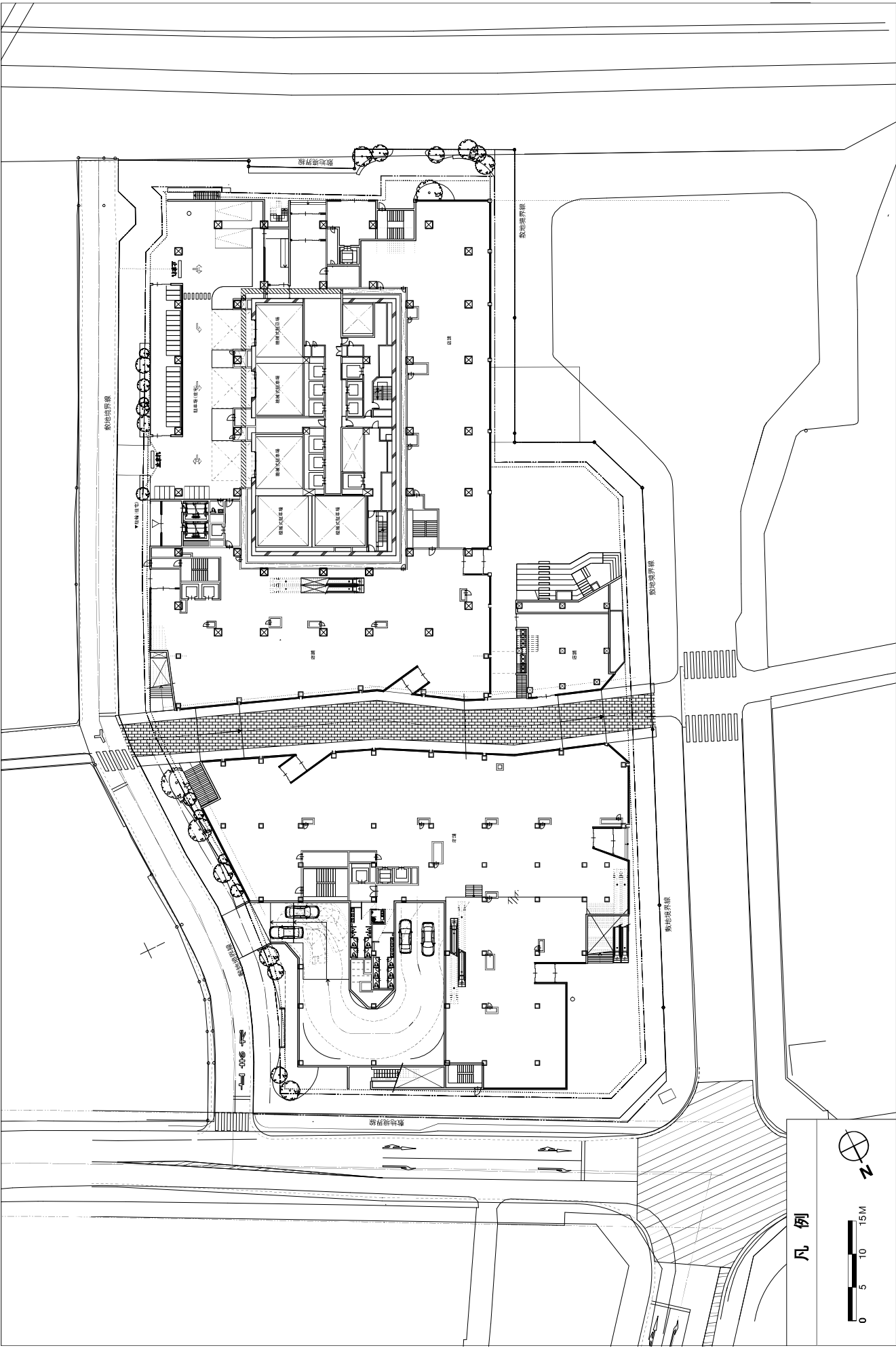
凡 例

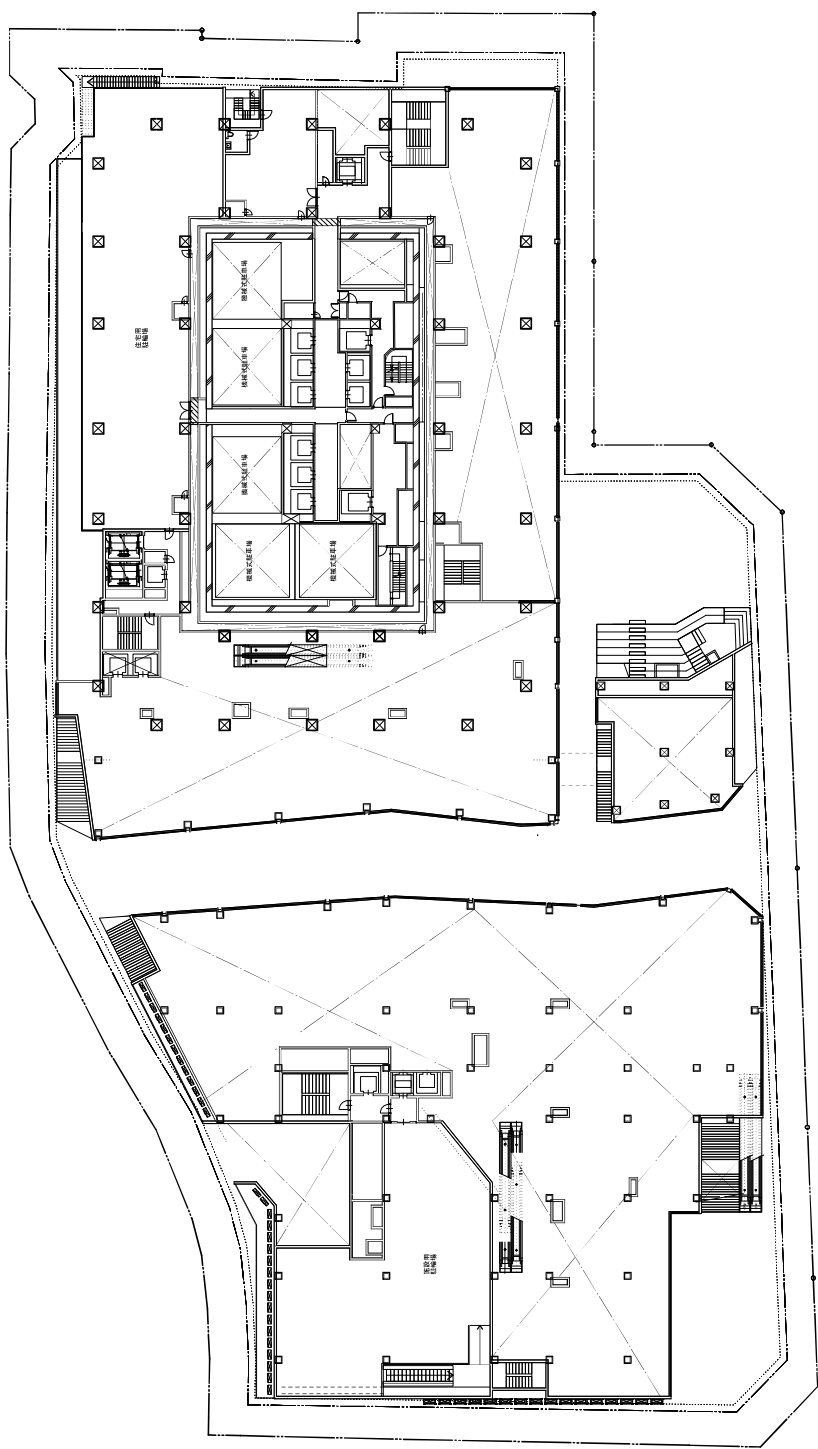




凡 例

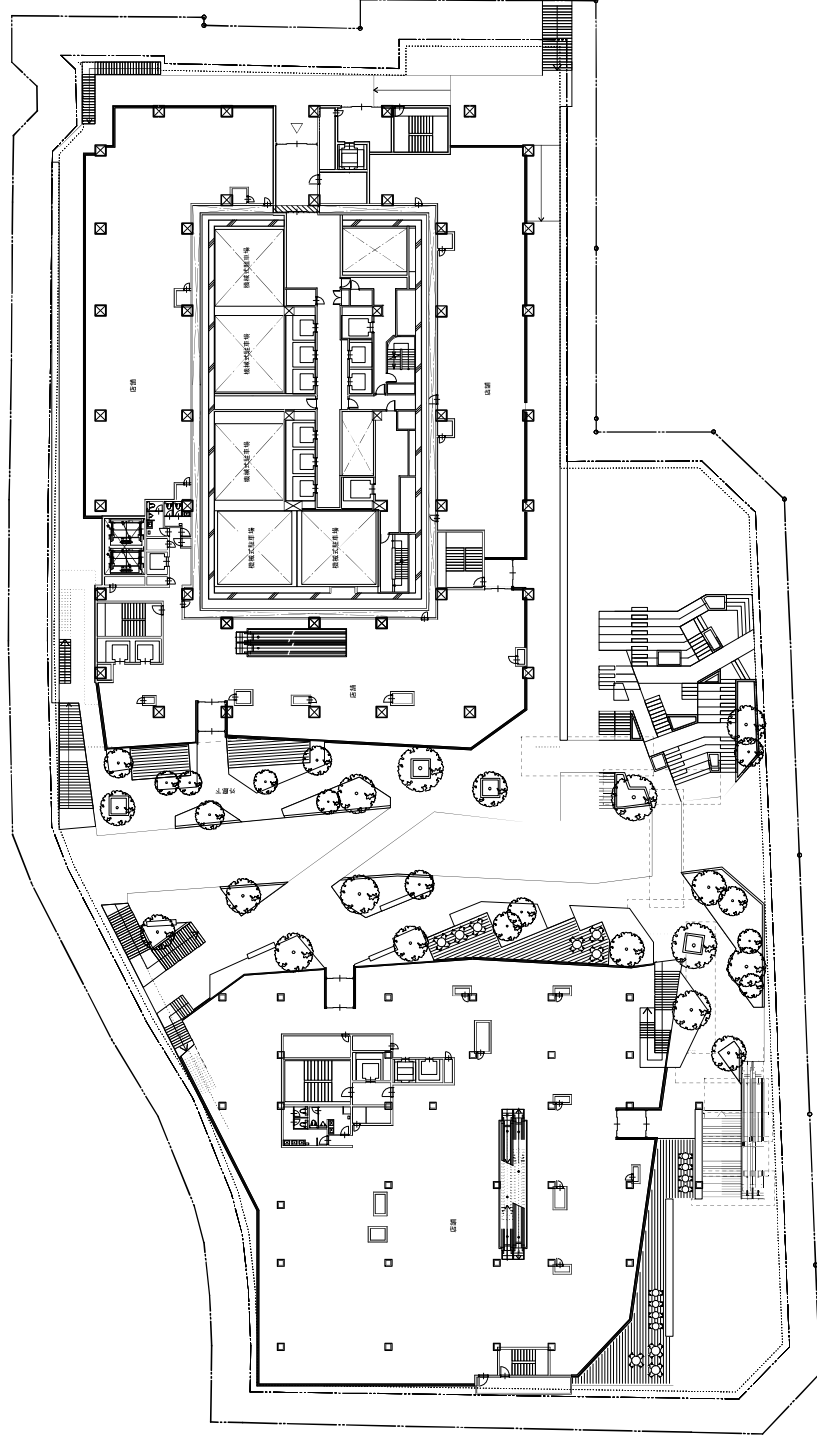




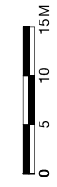


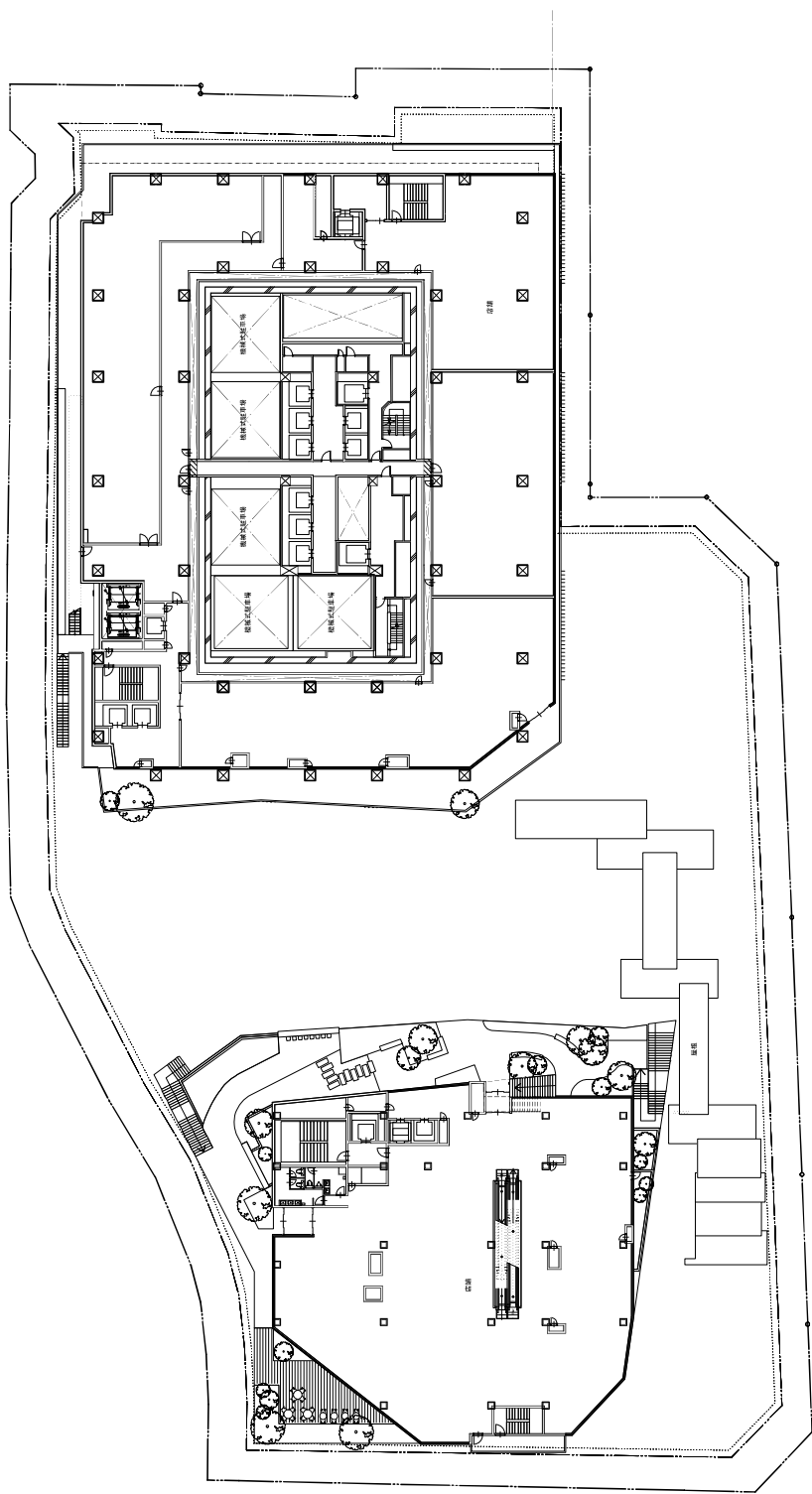
凡 例



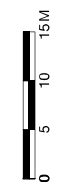


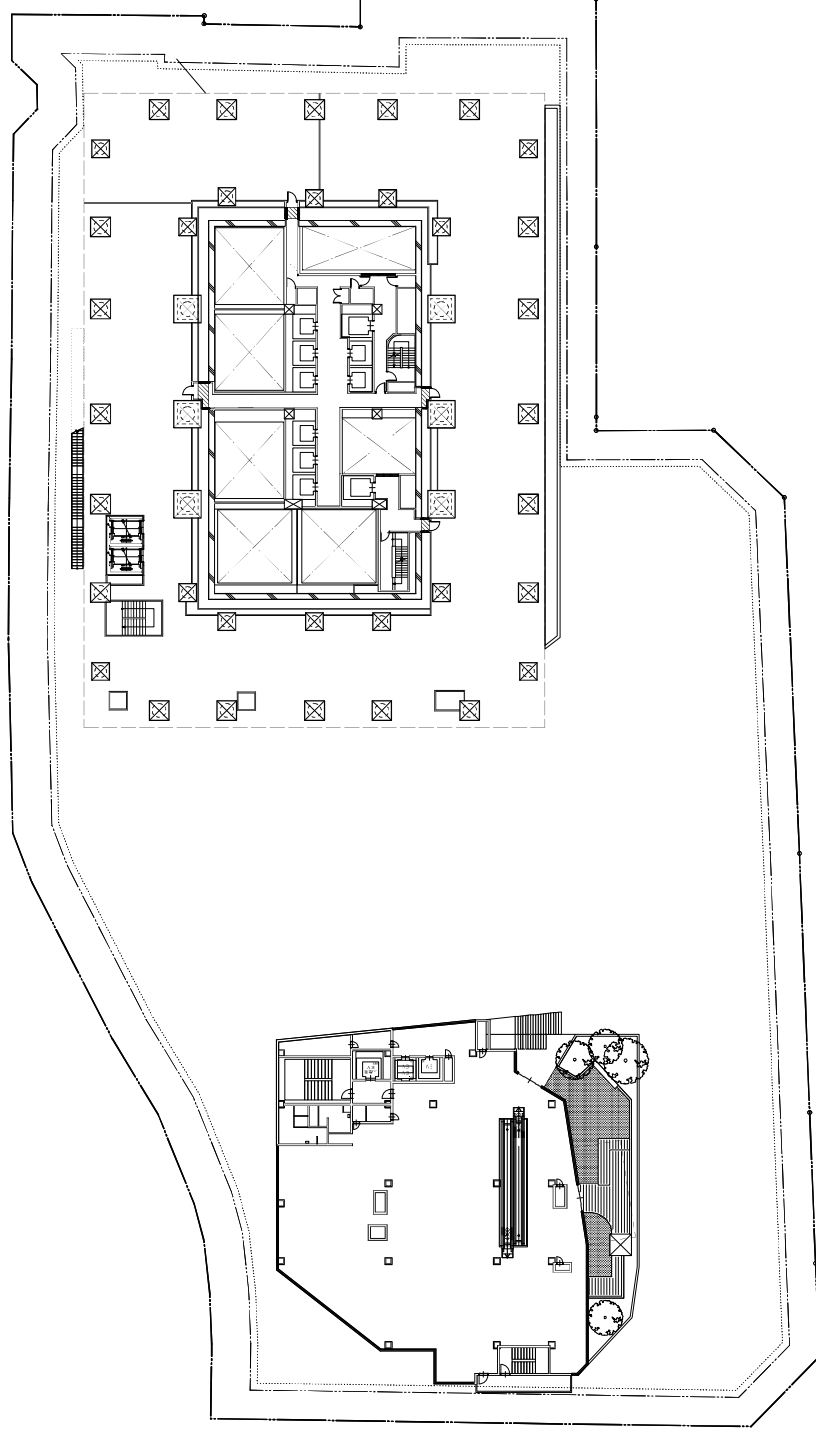
凡 例





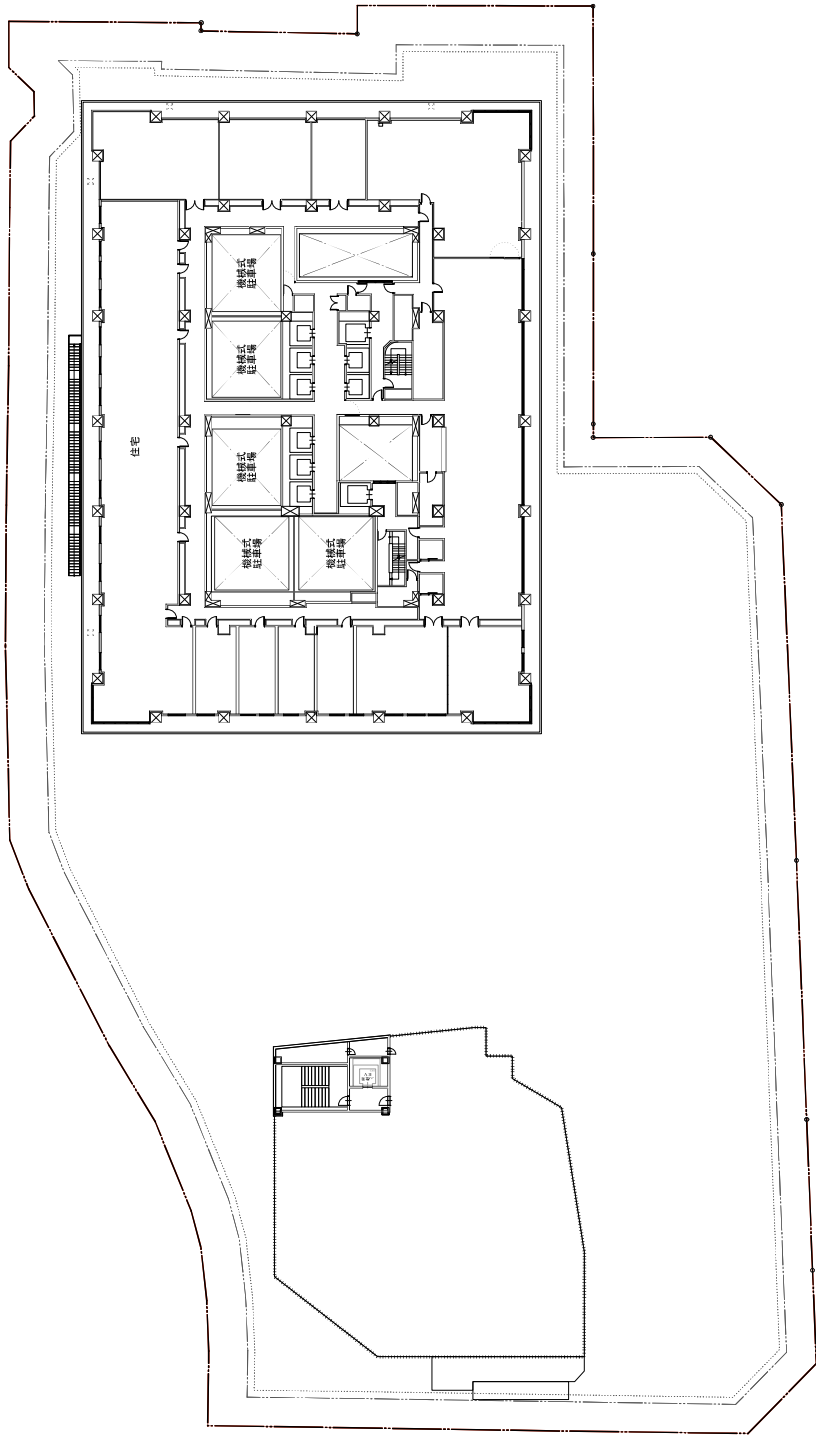
凡 例





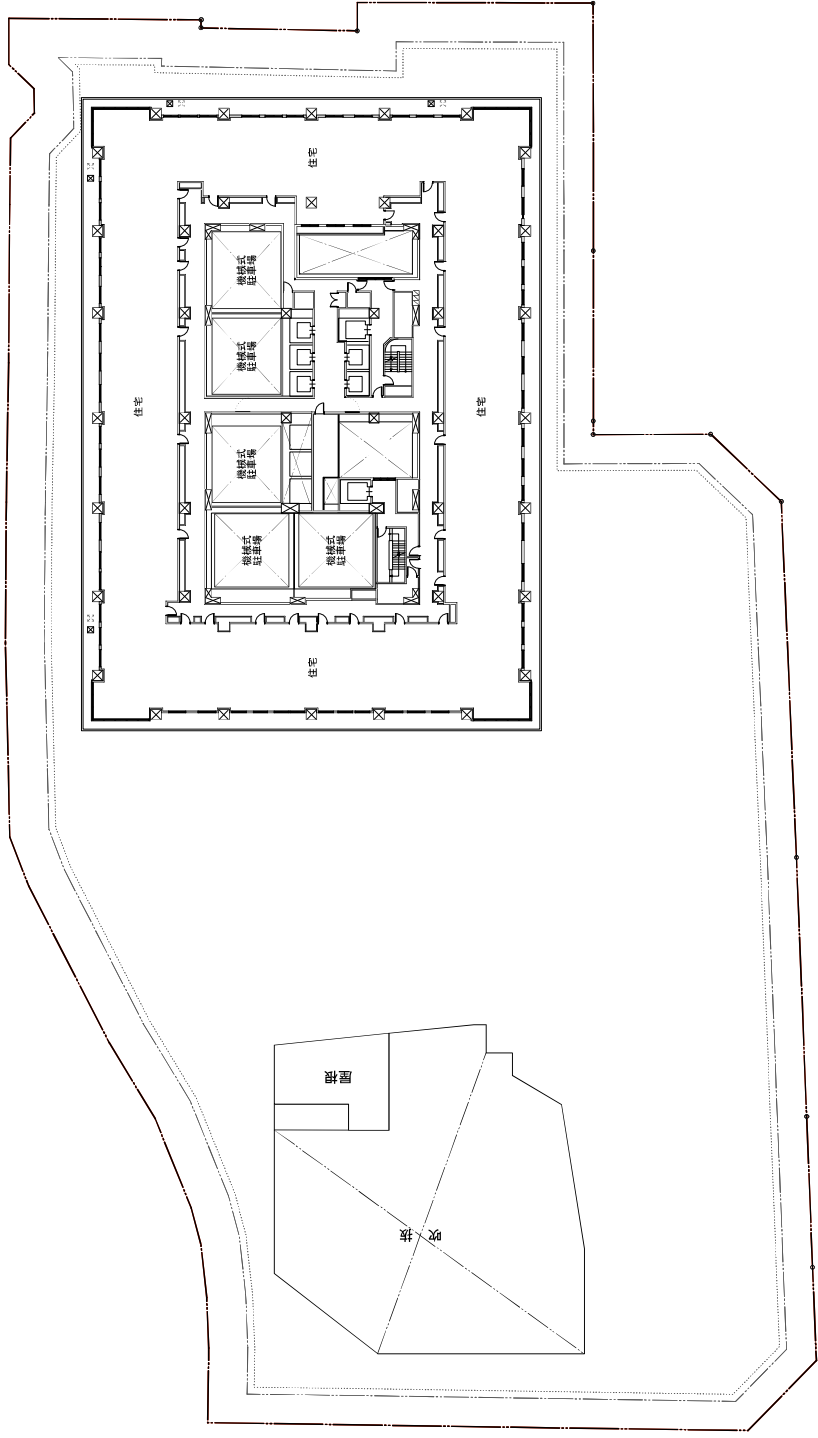
凡 例





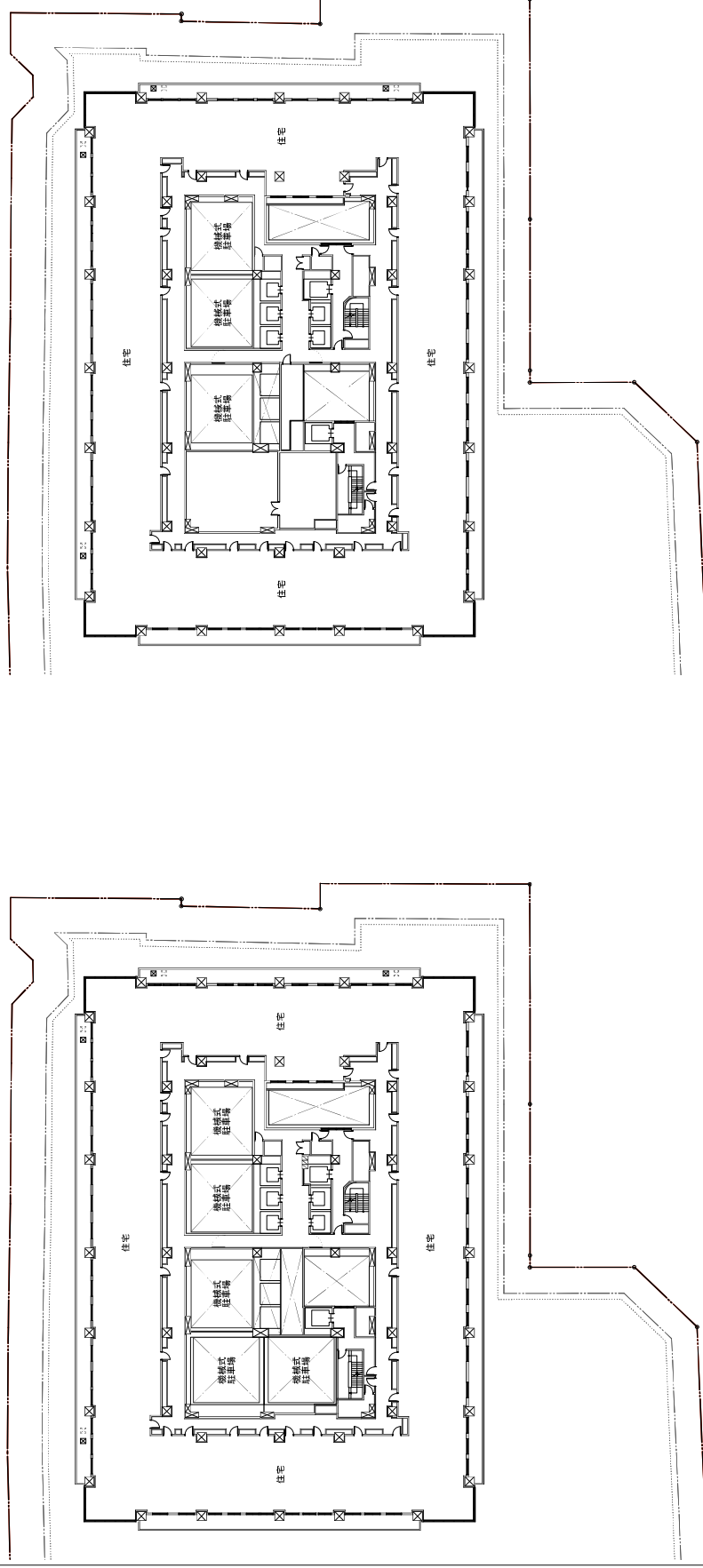
凡 例





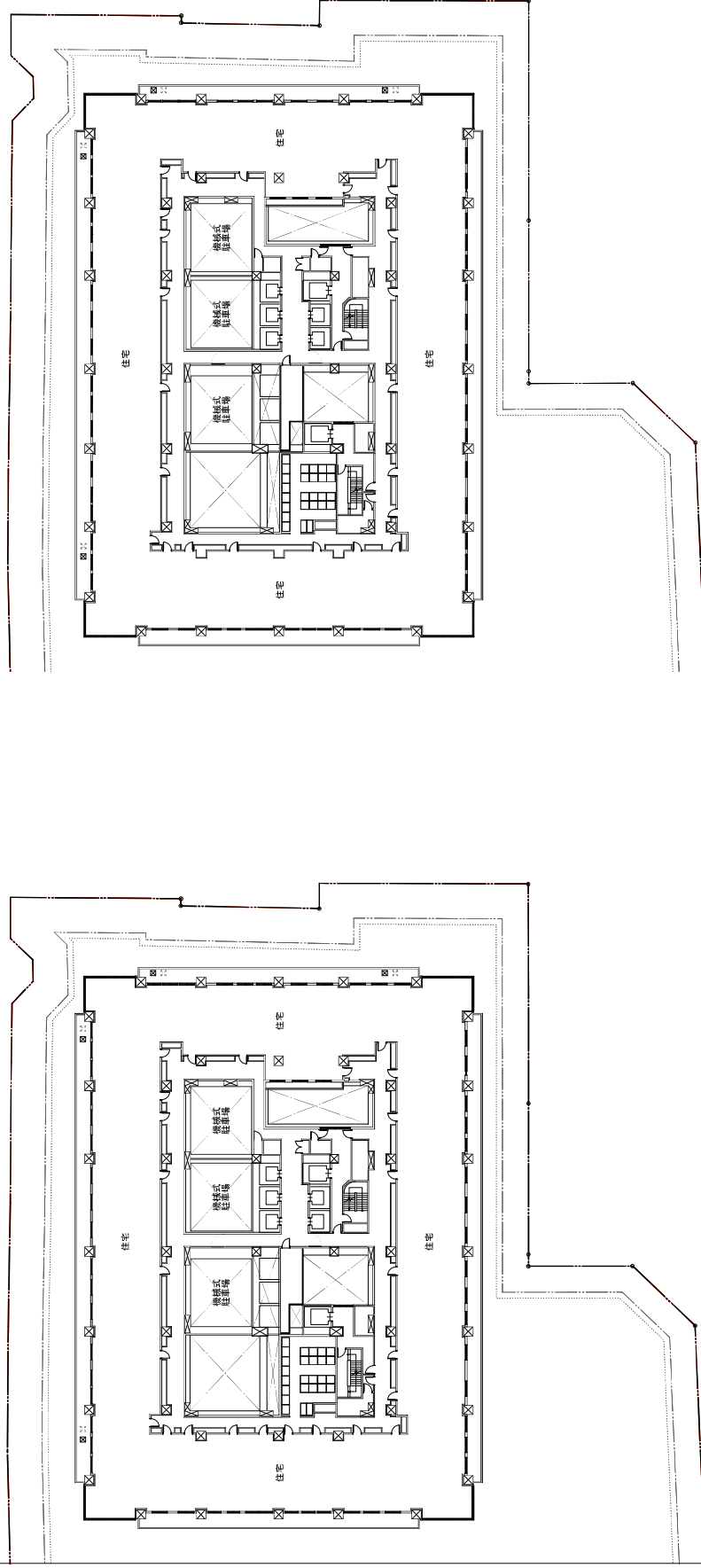
凡 例





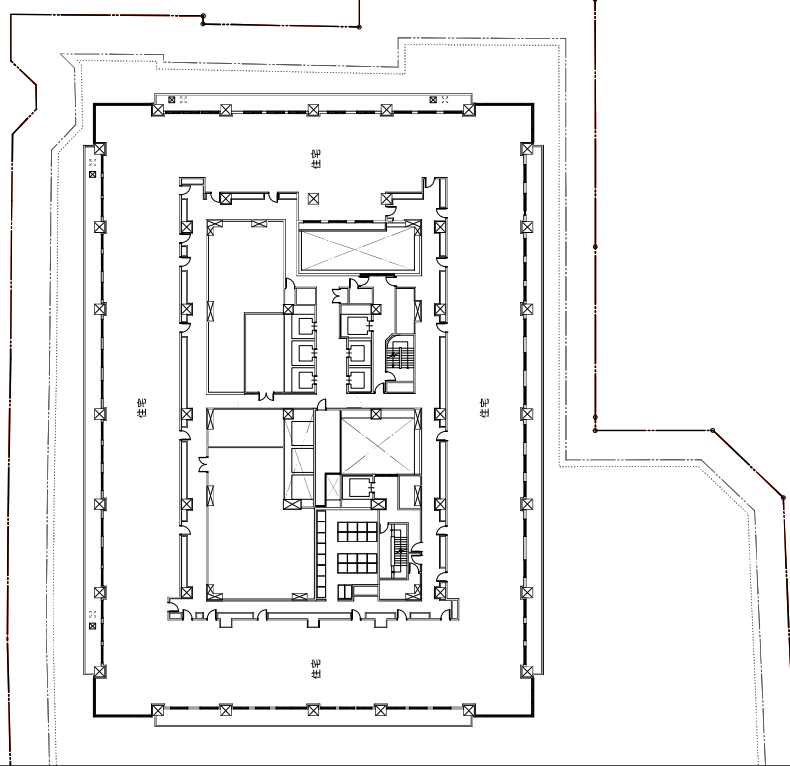
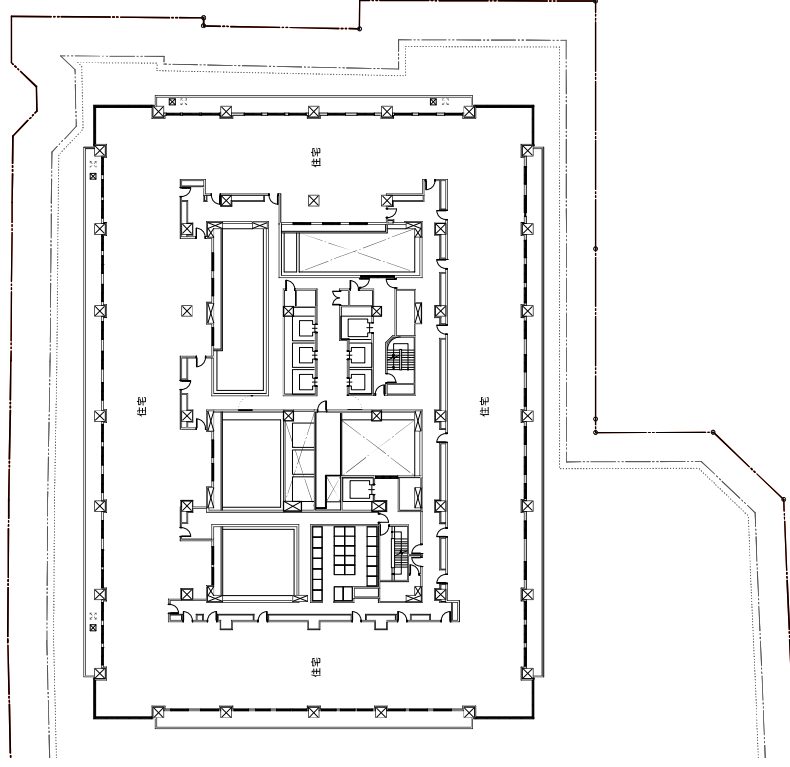
凡 例





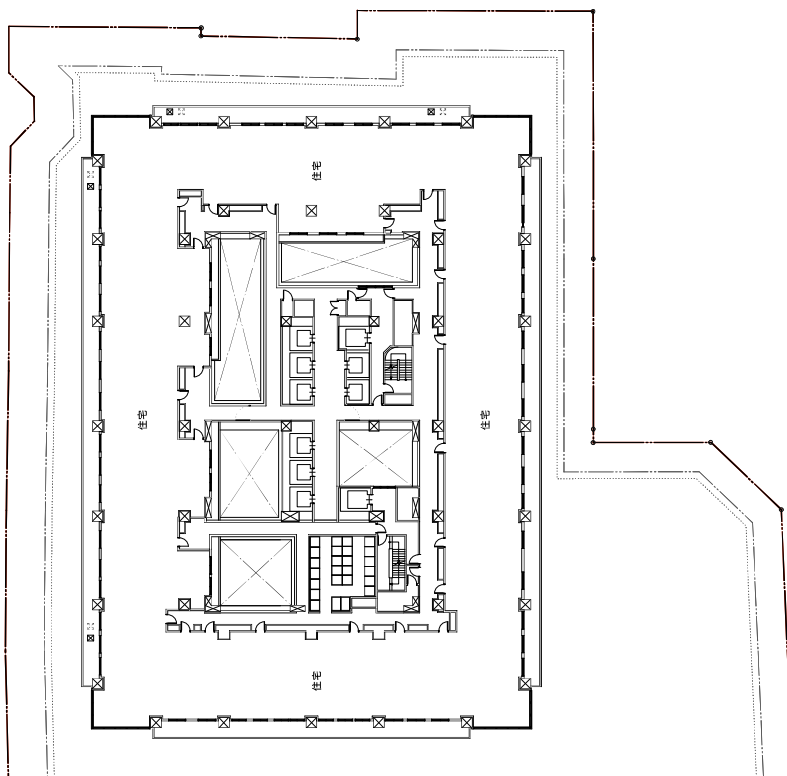
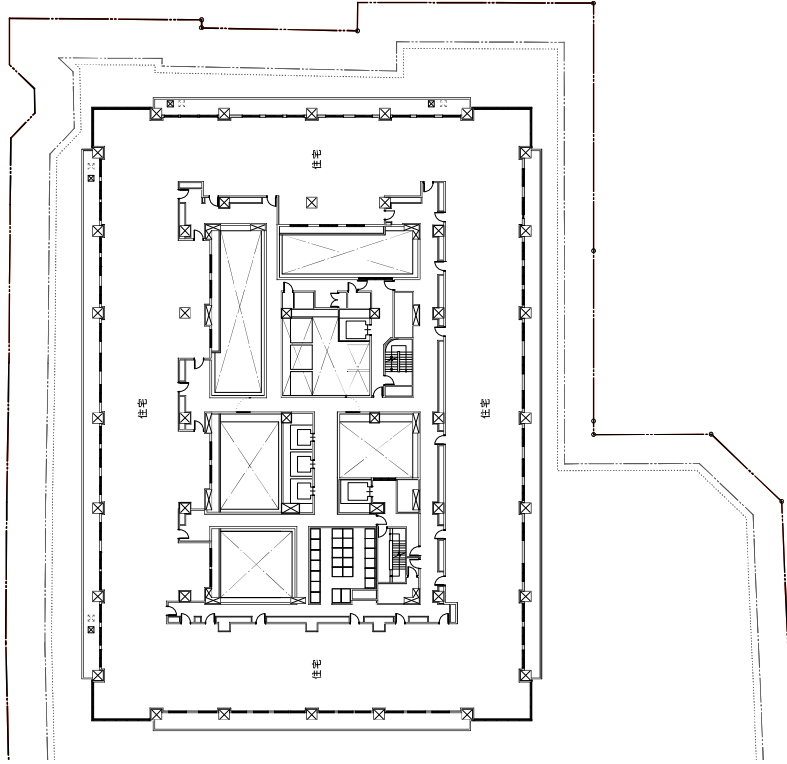
凡 例



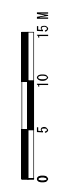


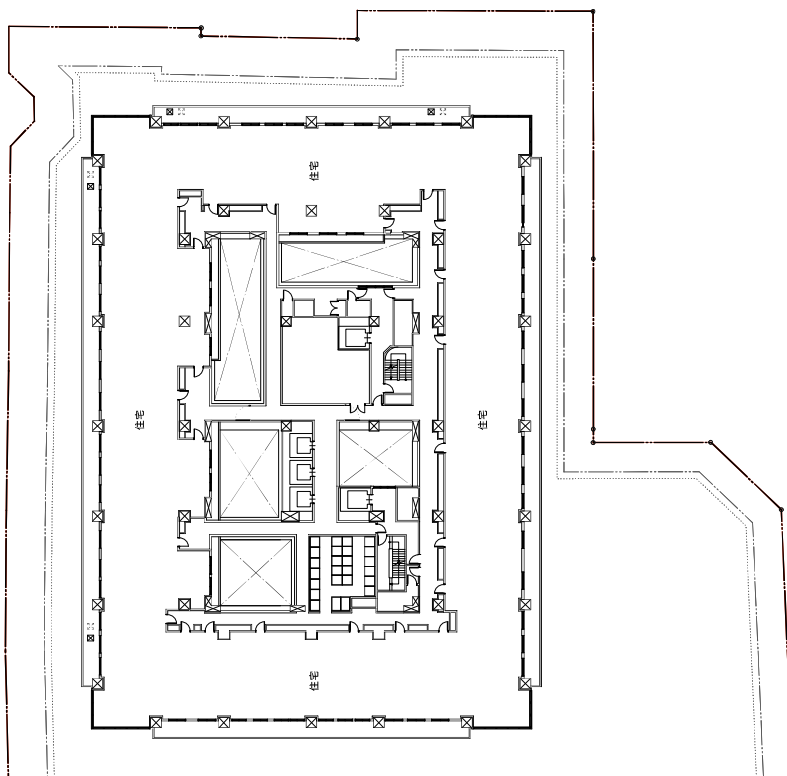
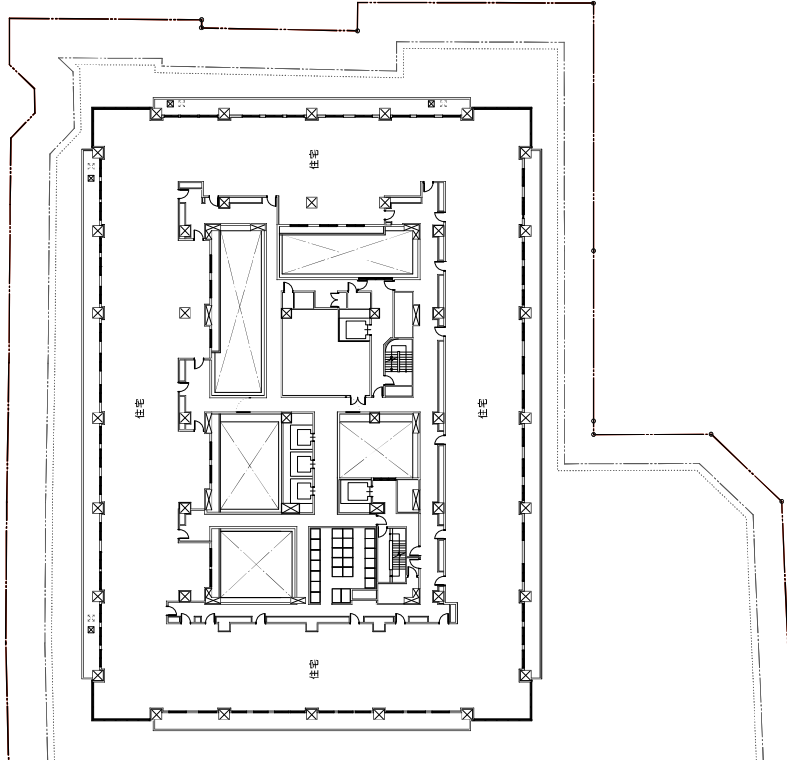
凡 例





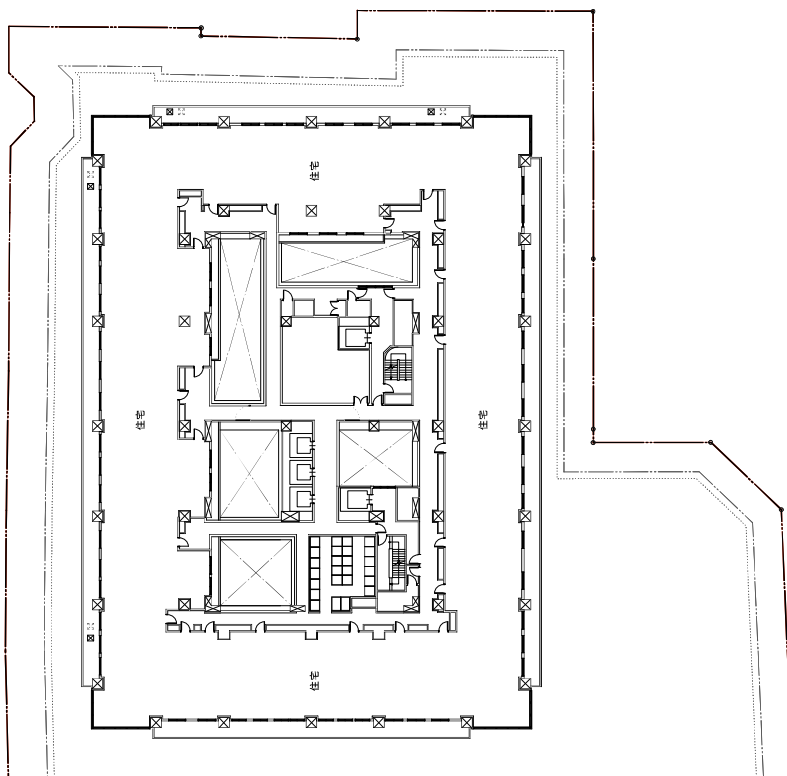
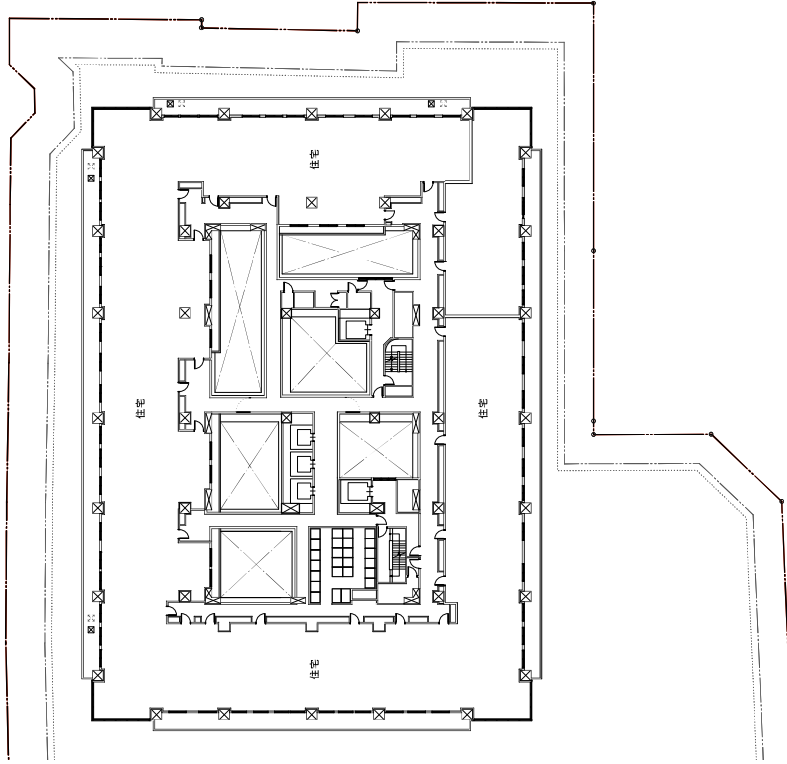
凡 例



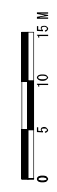


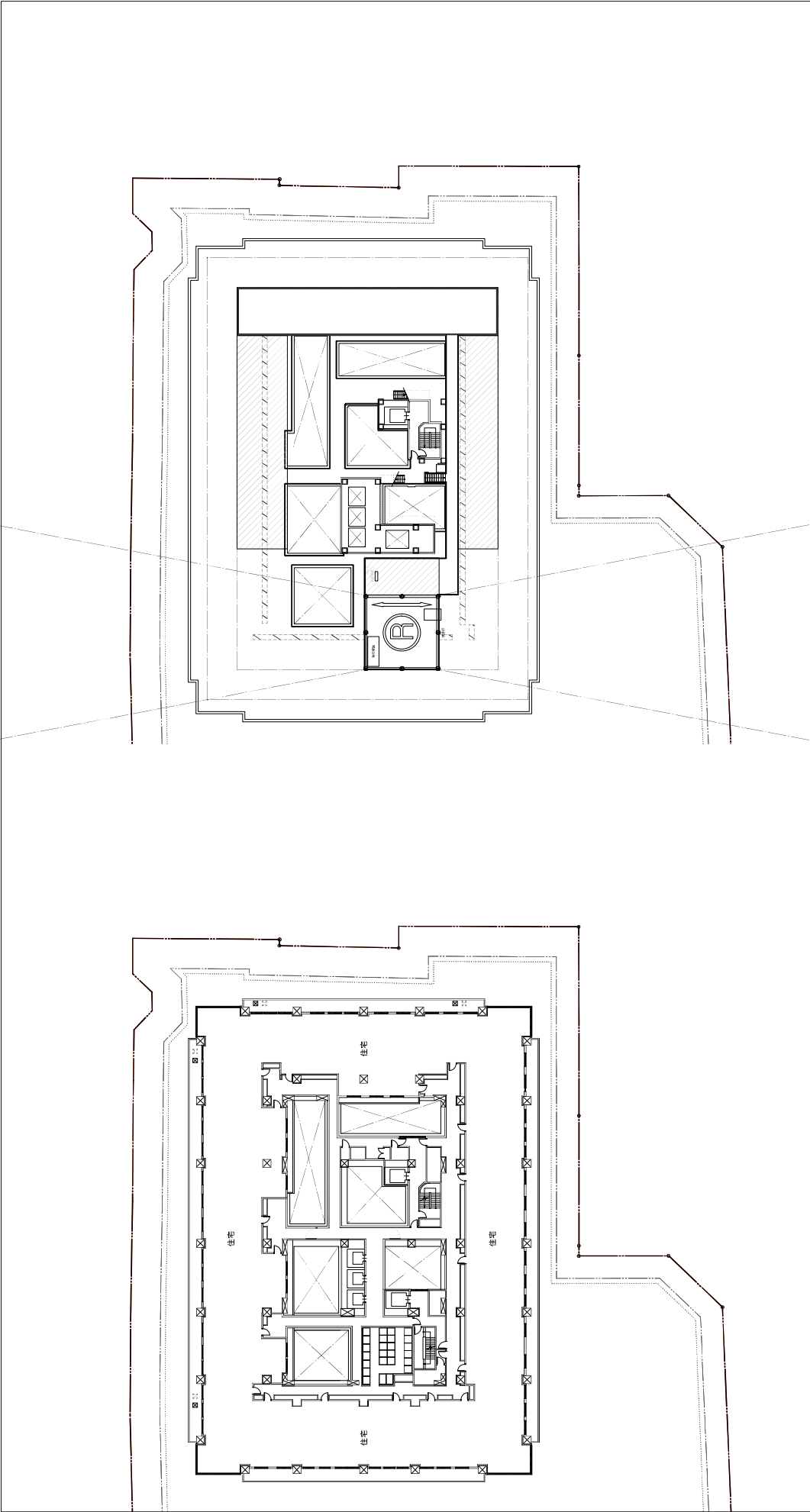
凡 例





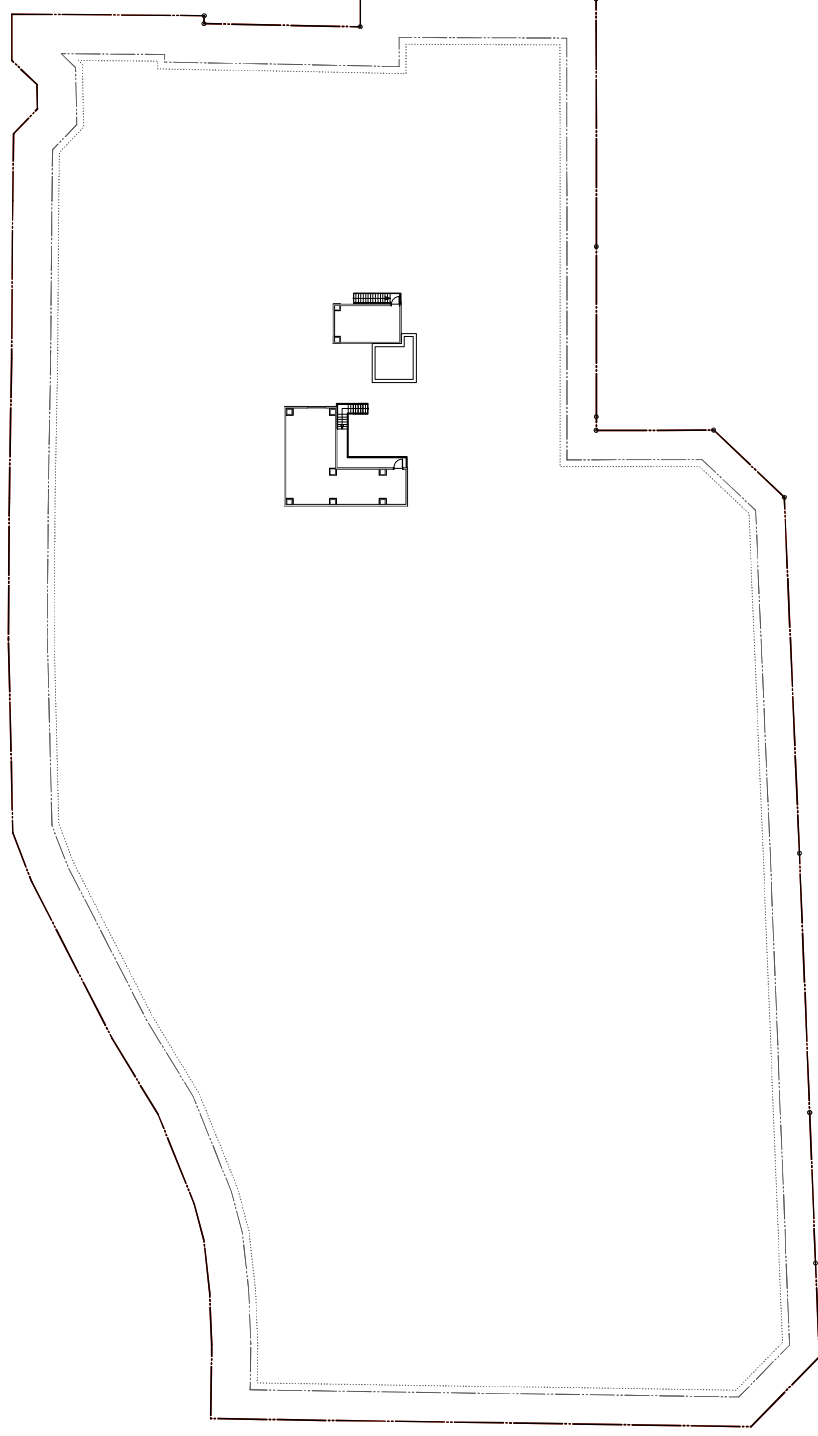
凡 例





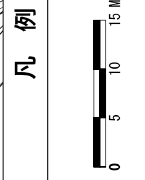
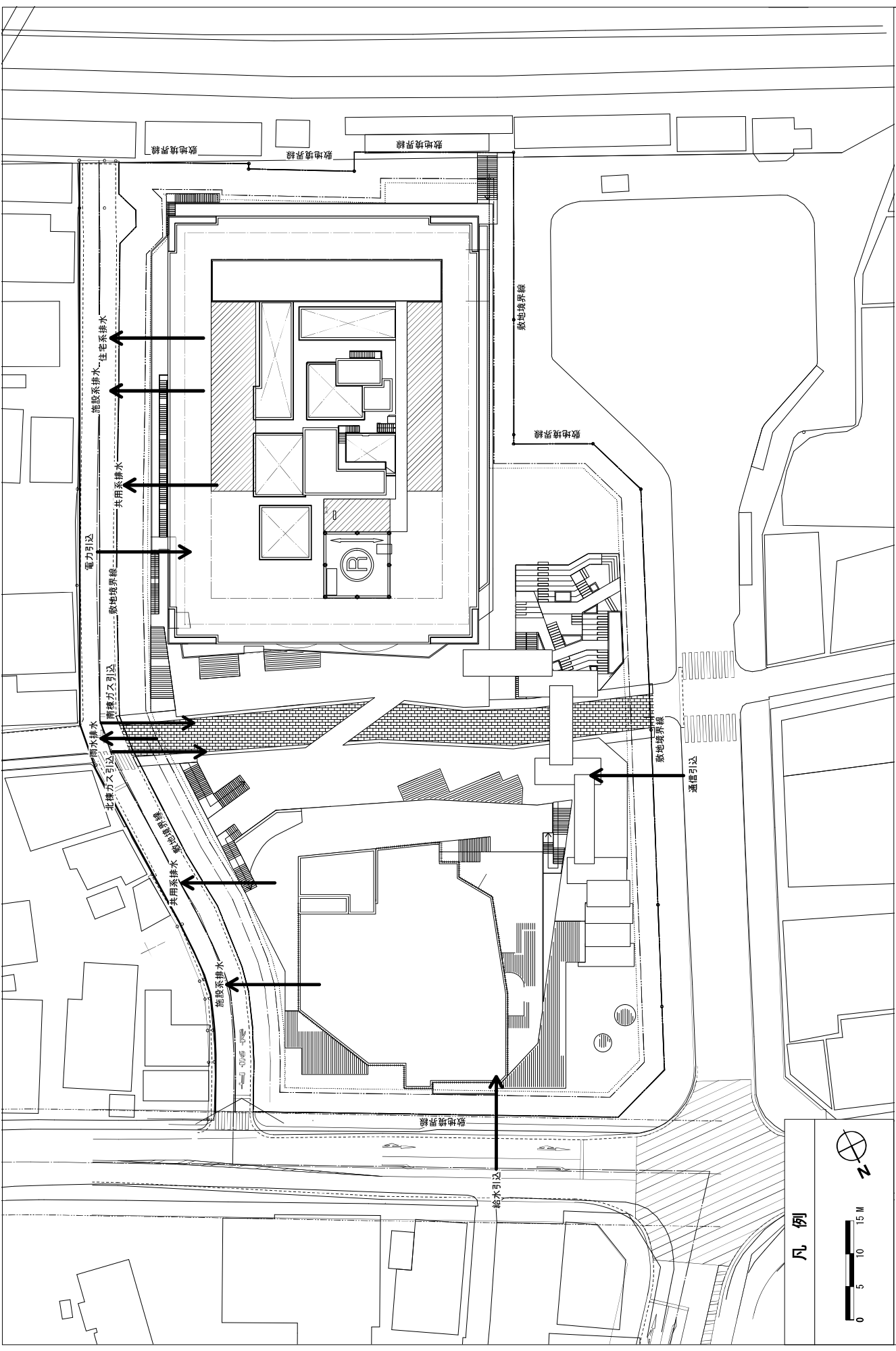
凡 例



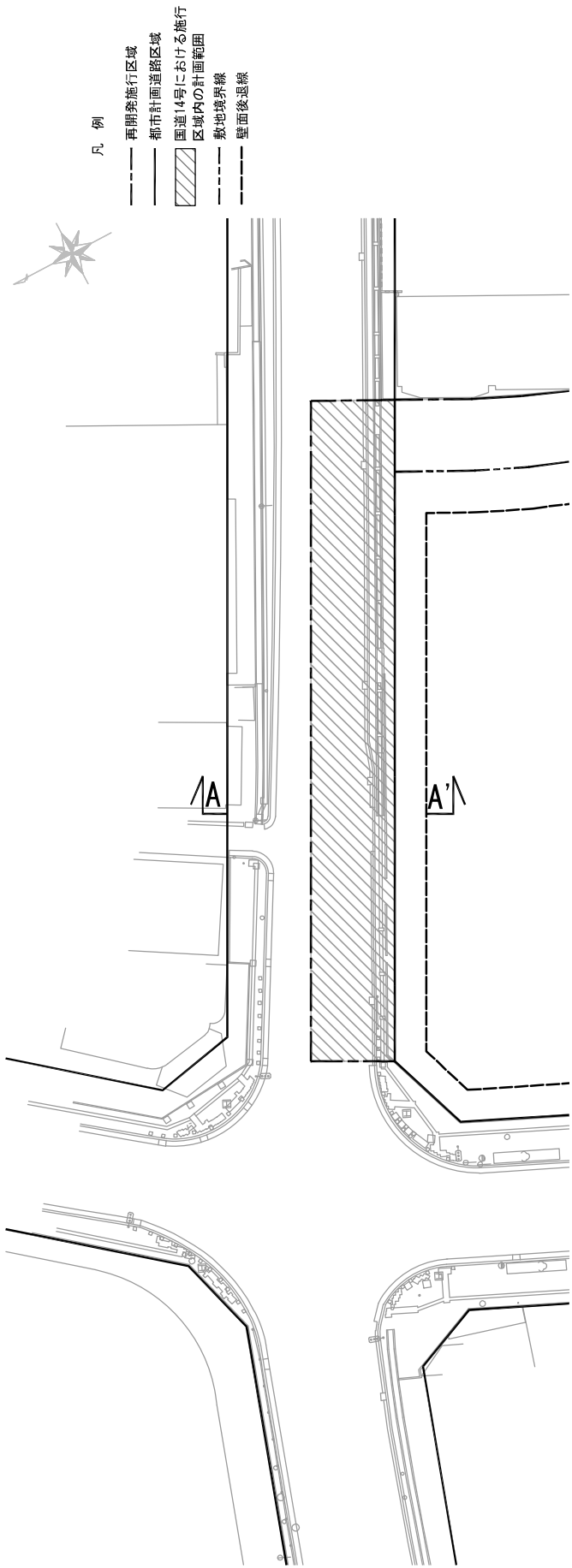


凡 例

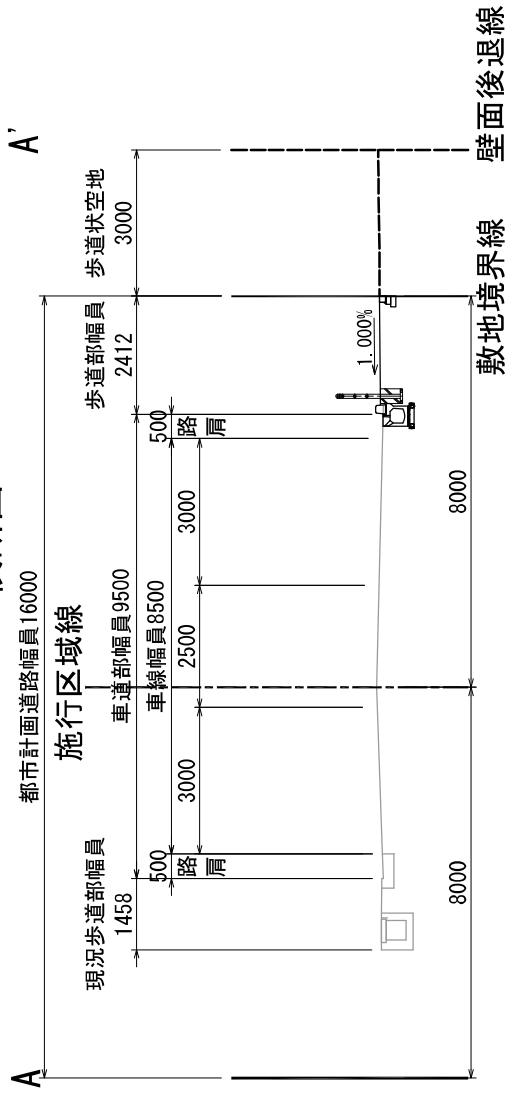




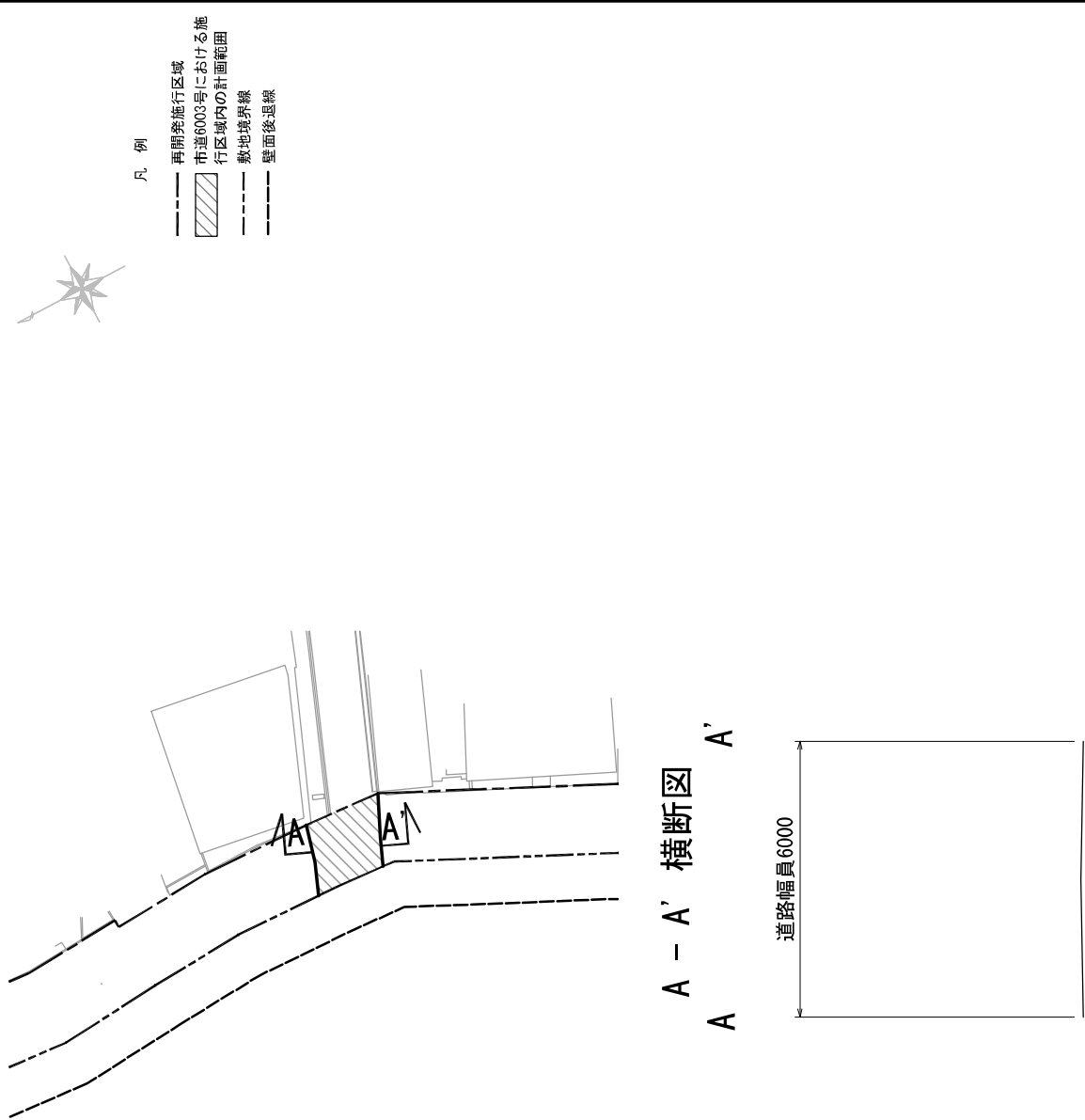
添付書類 (4) 3) 施行地区に編入される公共施設図



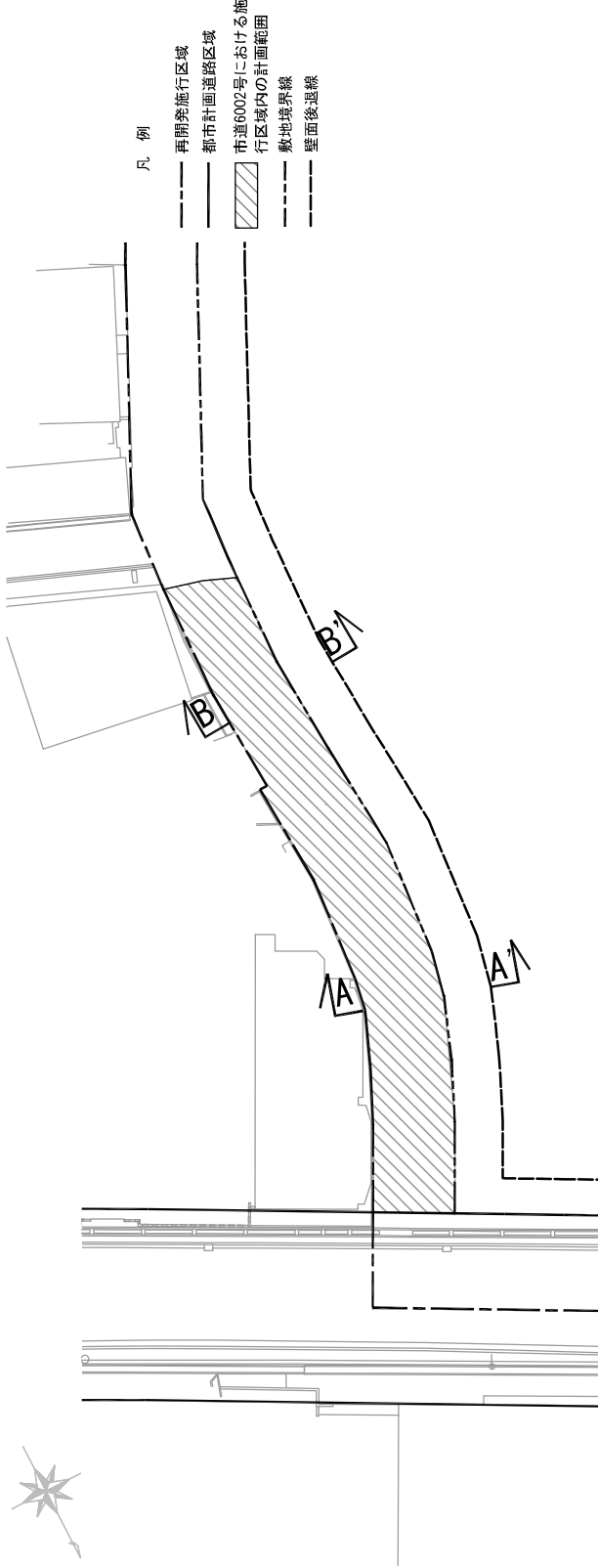
A - A' 横断面



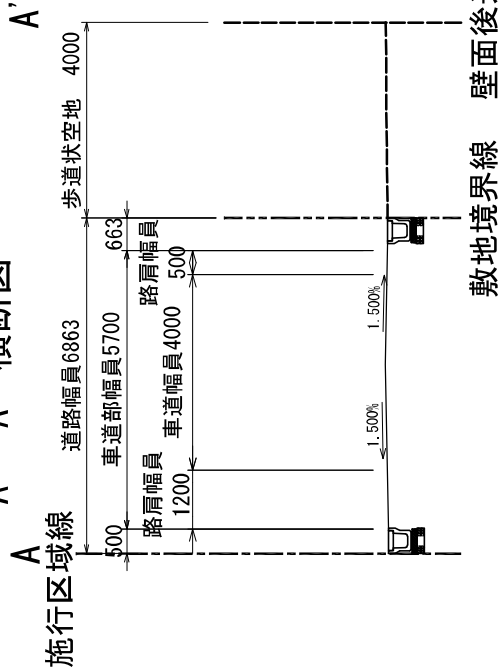
添付書類 (4) 3) 施行地区に編入される公共施設図



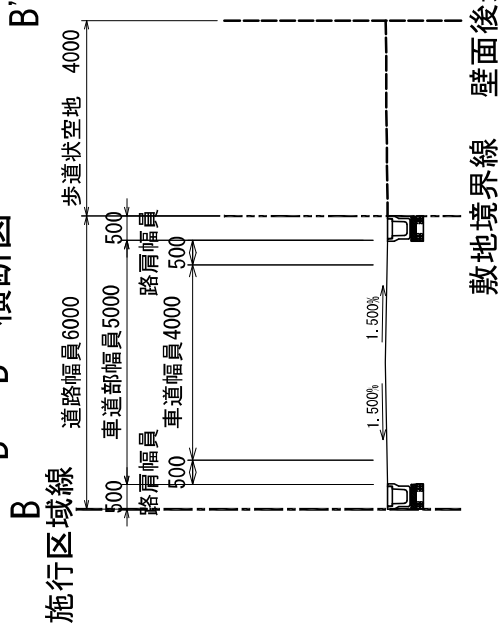
添付書類 (4) 3 施行地区に編入される公共施設図



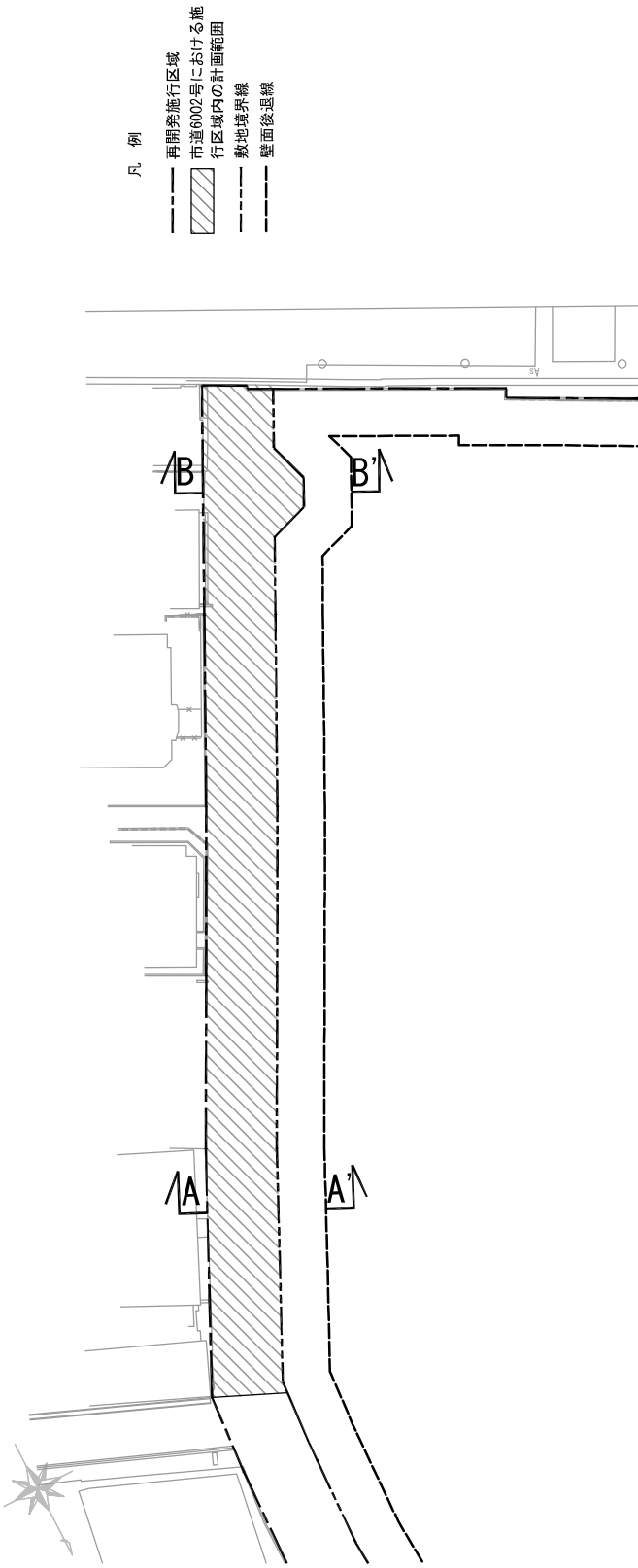
A - A' 横断面



B - B' 横断面

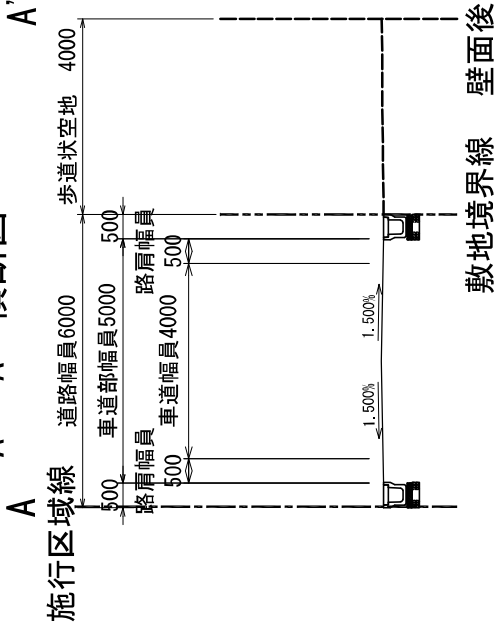


添付書類 (4) 3 施行地区に編入される公共施設図



- 凡 例
- 再開発施行区域
 - 市道6002号における施
行区域内の計画範囲
 - 敷地境界線
 - 壁面後退線

A - A' 横断面



B - B' 横断面

