

本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業の変更について（報告）

【説明資料】

1. 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業の変更について 1～3ページ

【資料：都市計画決定図書（案）】

1. 市街地再開発事業

- 計画書 . . . 1ページ
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、地区施設） . . . 2～6ページ

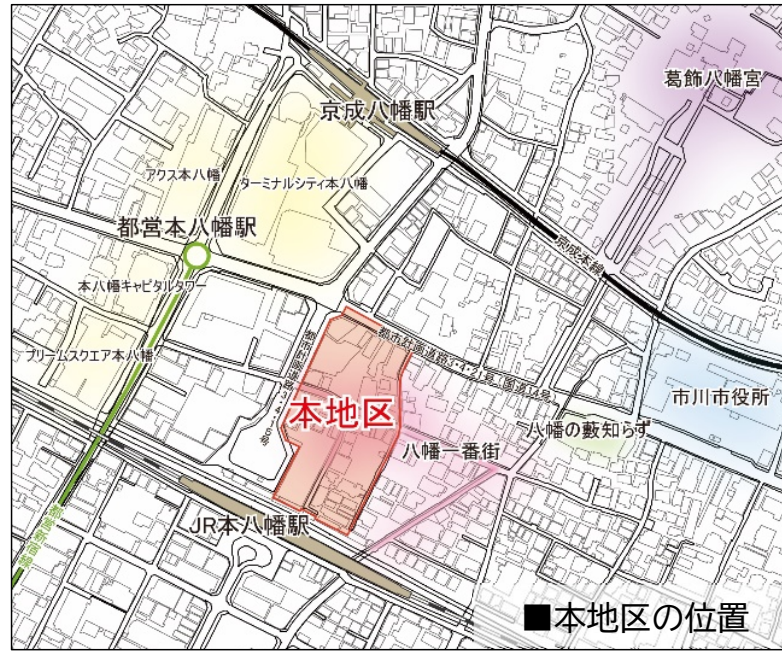
2. 高度利用地区

- 計画書 . . . 1ページ
計画図（計画図、壁面位置の制限） . . . 2, 3ページ

令和8年5月26日
街づくり整備課

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
- 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



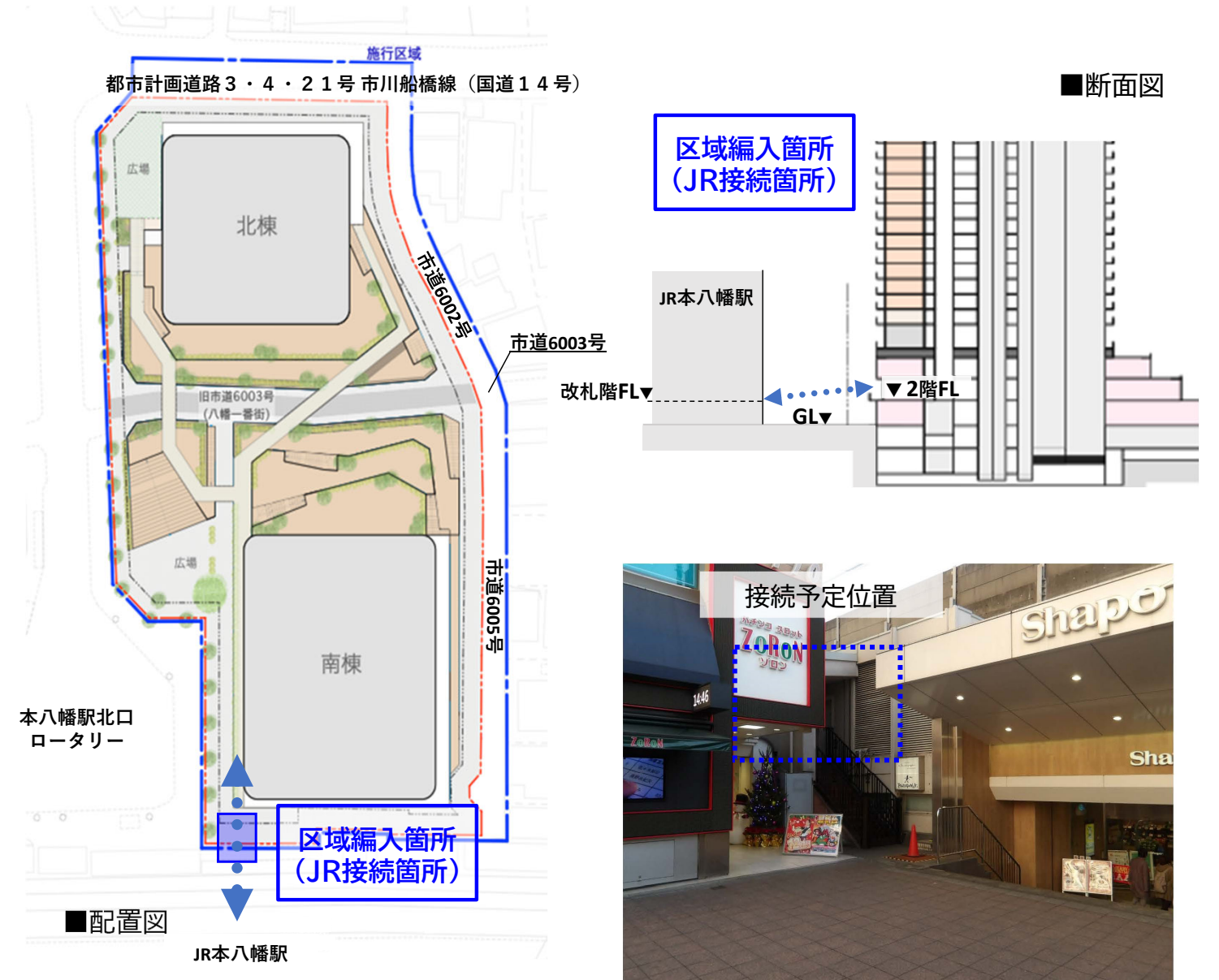
2. 当初決定した都市計画の概要

市街地再開発事業	
定める理由	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㎡	

高度利用地区	
定める理由	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
定める内容・制限	・容積率の最高限度:80/10以下
	・容積率の最低限度:30/10以上
	・建蔽率の最高限度:5/10以下
	・建築面積の最低限度:200㎡以上

3. 都市計画の変更について

- 1)変更理由
 - ・JR本八幡駅と再開発事業施行区域を結ぶ「歩行者デッキ」の接続方法、位置等に関する協議が整ったことから、接続部を再開発事業施行区域に編入するもの
- 2)都市計画の変更内容
 - 第一種市街地再開発事業 施行区域の変更
 - 高度利用地区の区域変更



4. 今後のスケジュール

- ・都市計画審議会報告 令和8年5月26日(本日)
- ・案の縦覧 令和8年9月
- ・都市計画審議会付議 令和8年11月
- ・決定告示 令和9年1月頃



当初決定

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）

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		主要用途	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	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㎡		・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、緊急車輛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。

変更案

市川都市計画第一種市街地再開発事業の変更（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変更する。

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		主要用途	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	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㎡		・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」

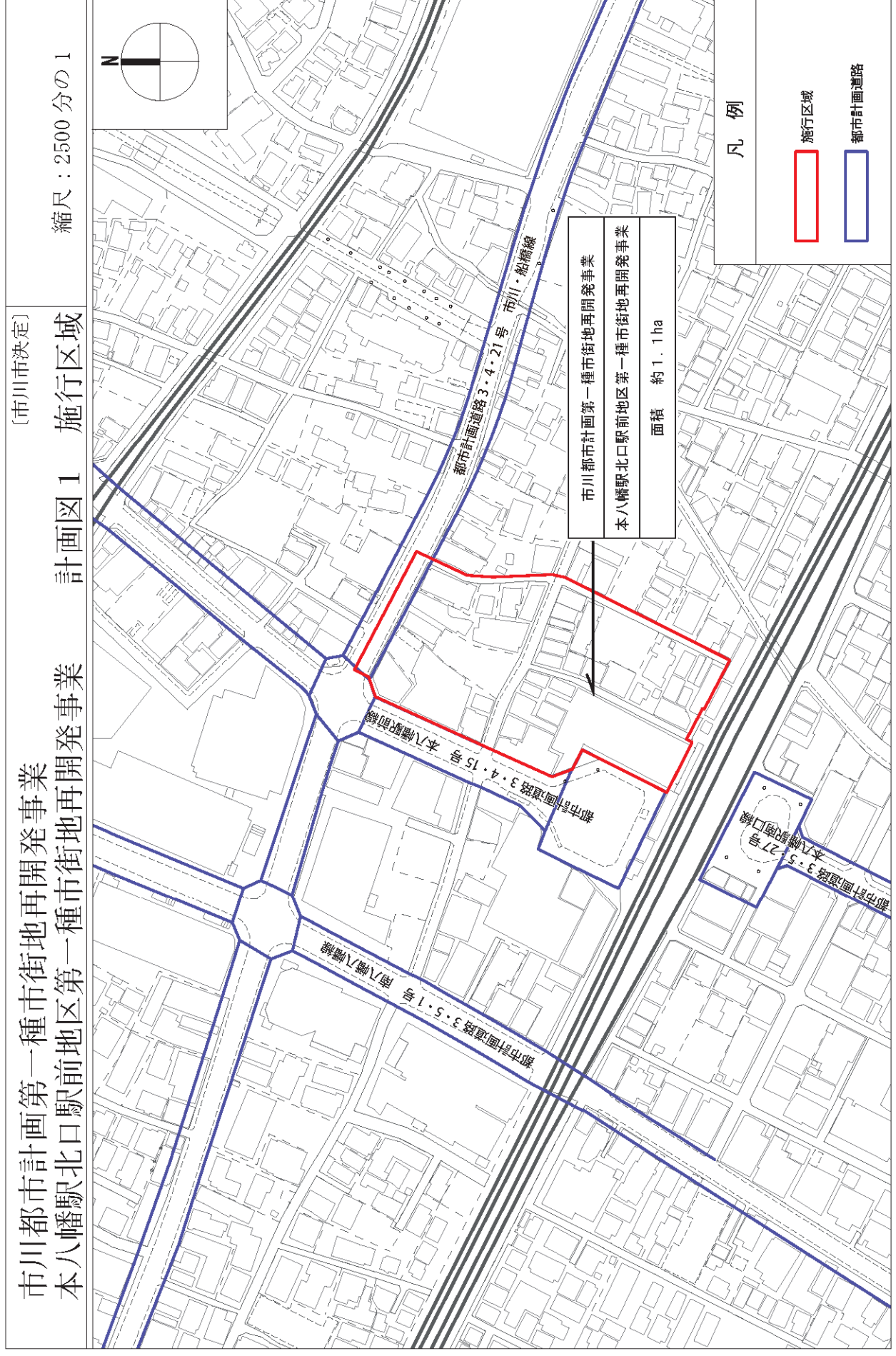
理由

当地区は、本市の中心市街地であり、東日本旅客鉄道総武本線本八幡駅北口（以下、本八幡駅北口）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している。

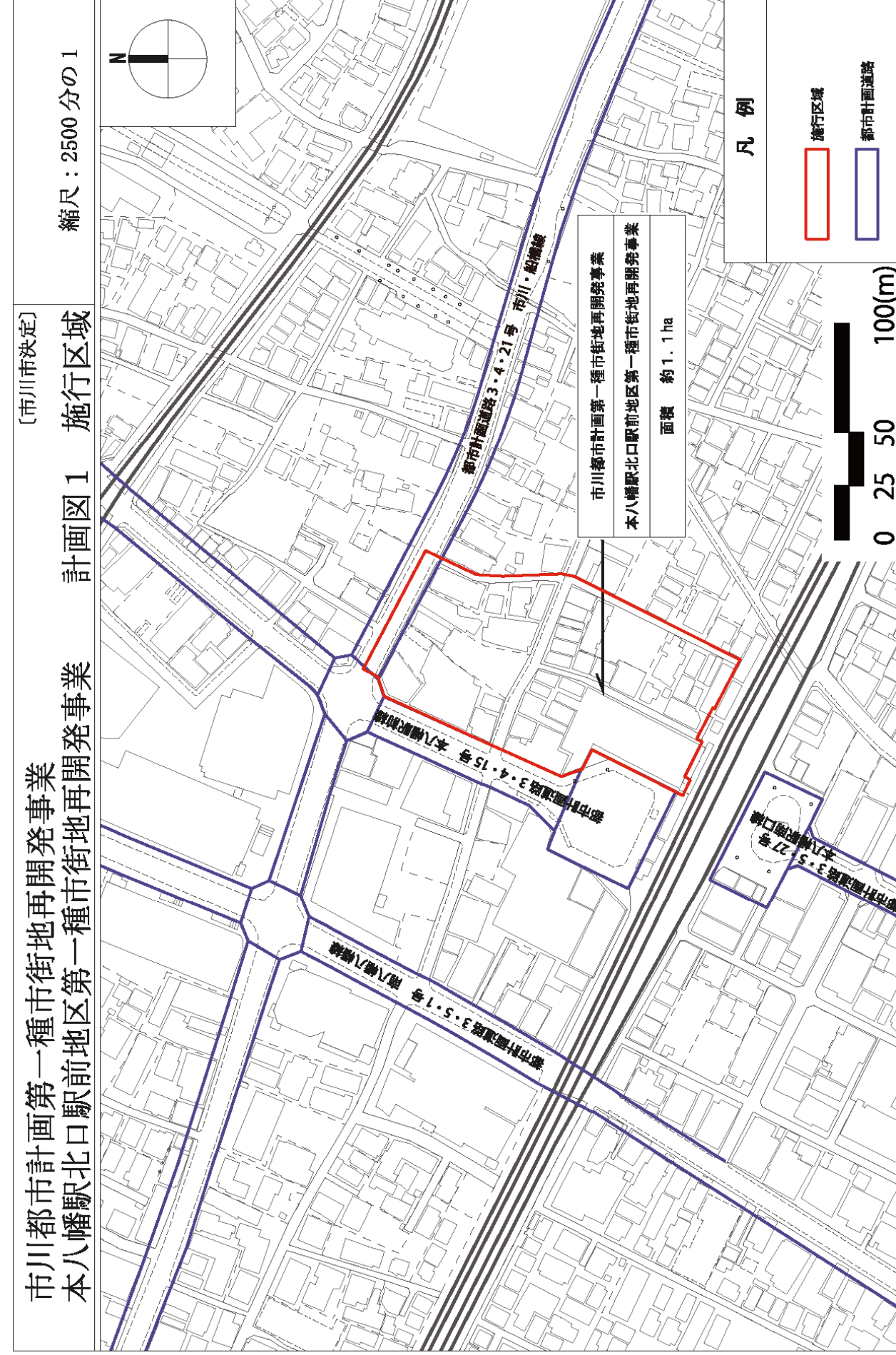
今回、魅力ある市街地の形成を目指し、賑わいと回遊性の向上に寄与する、当地区と本八幡駅北口を結ぶ「歩行者デッキ」を整備する。

この接続部の用地を区域に編入し、再開発事業区域を変更（拡大）するものである。

当初決定



変更案



市川都市計画第一種市街地再開発事業の変更（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	
	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	
建築敷地面積		整備計画				
建築敷地の整備に関する計画	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、本市の中心市街地であり、東日本旅客鉄道総武本線本八幡駅北口（以下、本八幡駅北口）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している。

今回、魅力ある市街地の形成を目指し、賑わいと回遊性の向上に寄与する、当地区と本八幡駅北口を結ぶ「歩行者デッキ」を整備する。

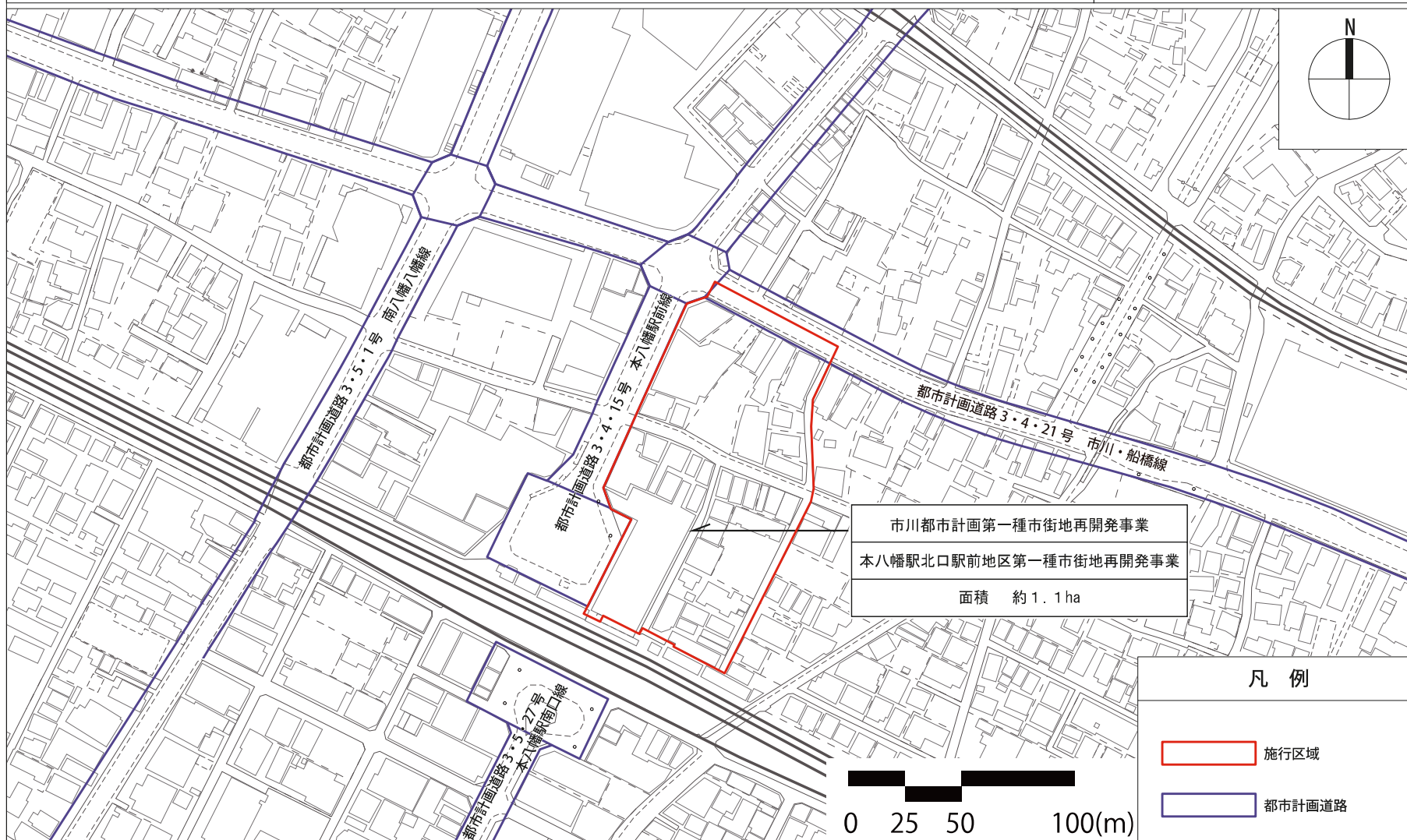
この接続部の用地を区域に編入し、再開発事業区域を変更（拡大）するものである。

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

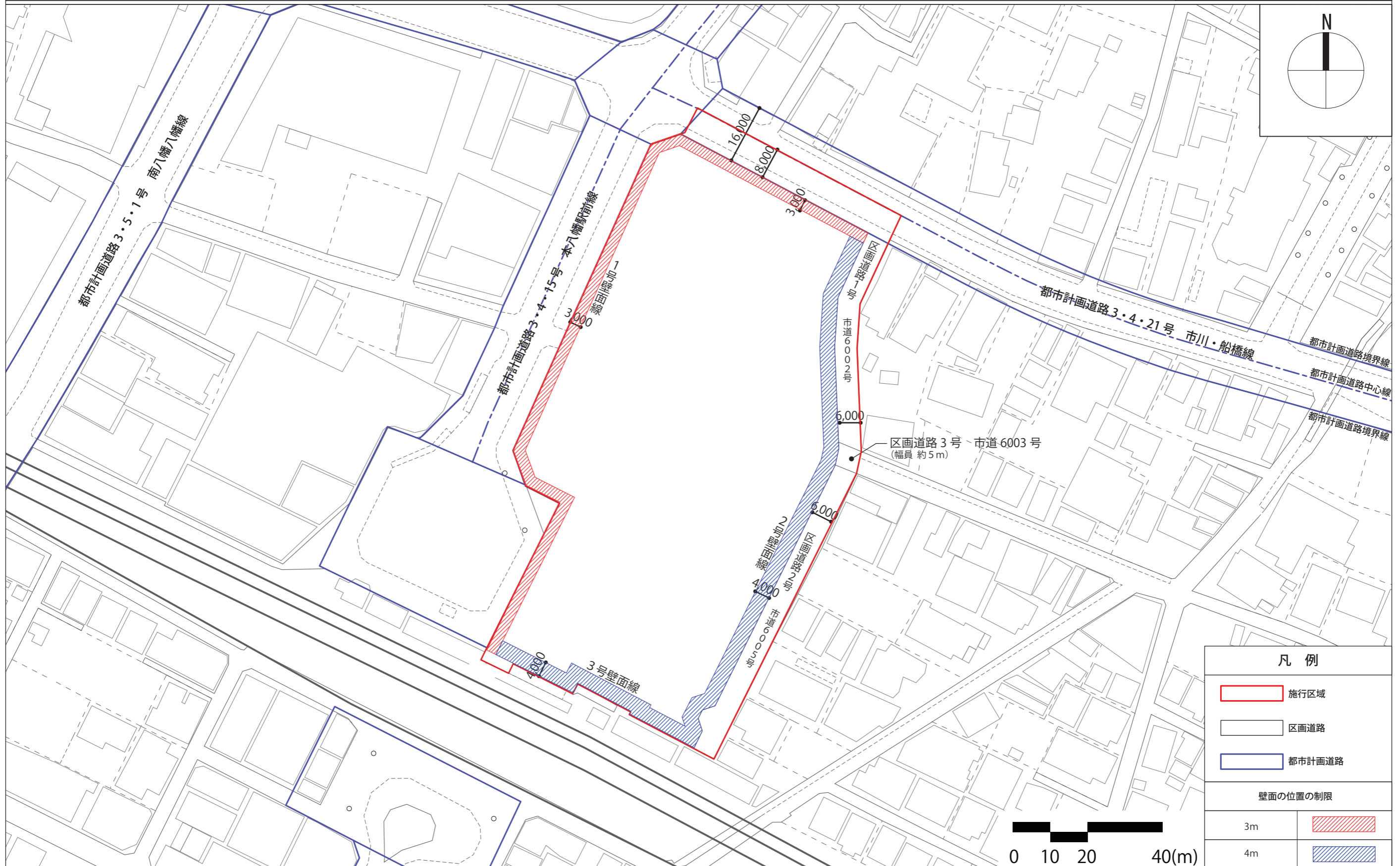


市川都市計画第一種市街地再開発事業
本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業

〔市川市決定〕

計画図2 壁面の位置の制限

縮尺：1000分の1

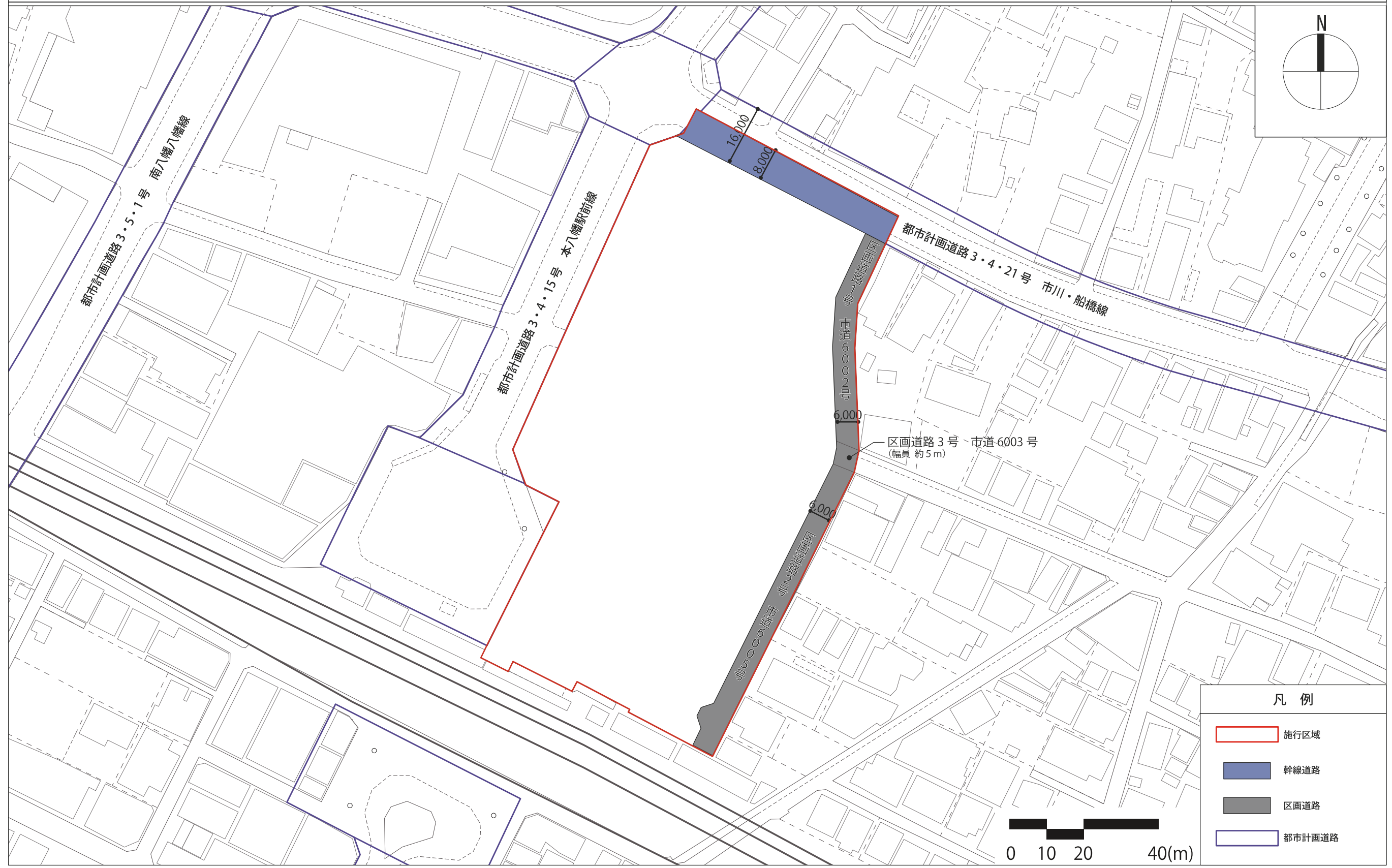


市川都市計画第一種市街地再開発事業
本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業

[市川市決定]

計画図3 公共施設の配置

縮尺：1000分の1

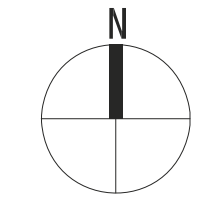


市川都市計画第一種市街地再開発事業
本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業

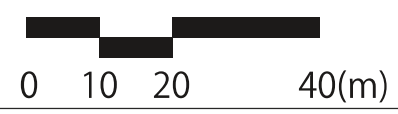
[市川市決定]

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	
	地区計画の区域
	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	

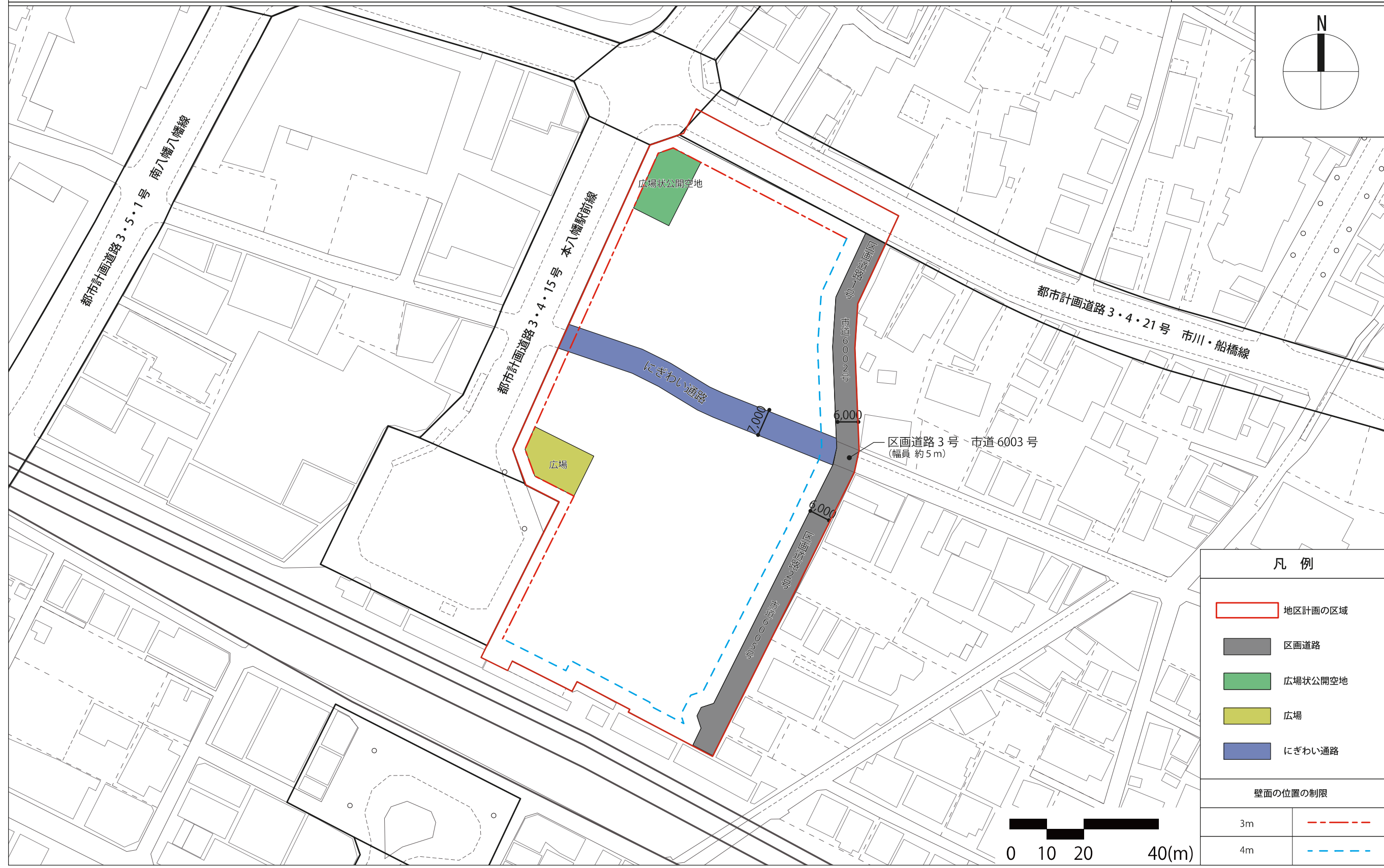


市川都市計画第一種市街地再開発事業
本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業

[市川市決定]

参考図 地区施設

縮尺：1000分の1



凡例	
	地区計画の区域
	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）（案）

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. 4 ha	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. 4 ha	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. 0 ha	30/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	A - 1
	約 0. 1 ha	40/10 以下		8/10 以下		A - 2
	約 1. 2 ha	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. 1 ha	40/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	B - 1
	約 1. 2 ha	70/10 以下		6/10 以下		B - 2
合計	約 6. 5 ha					
建築物の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

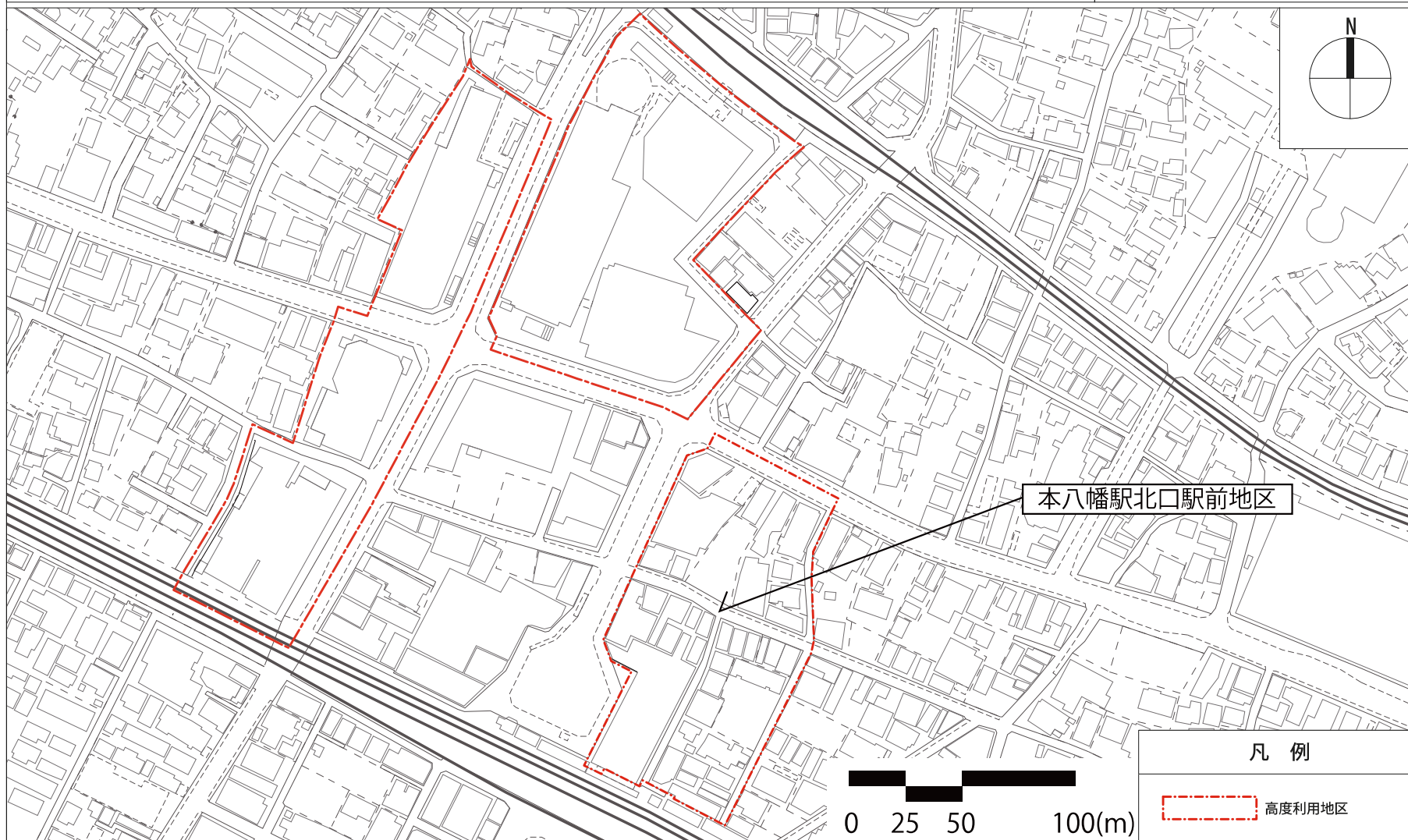
市街地再開発事業の区域拡大に伴い、高度利用地区の区域を変更する。

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

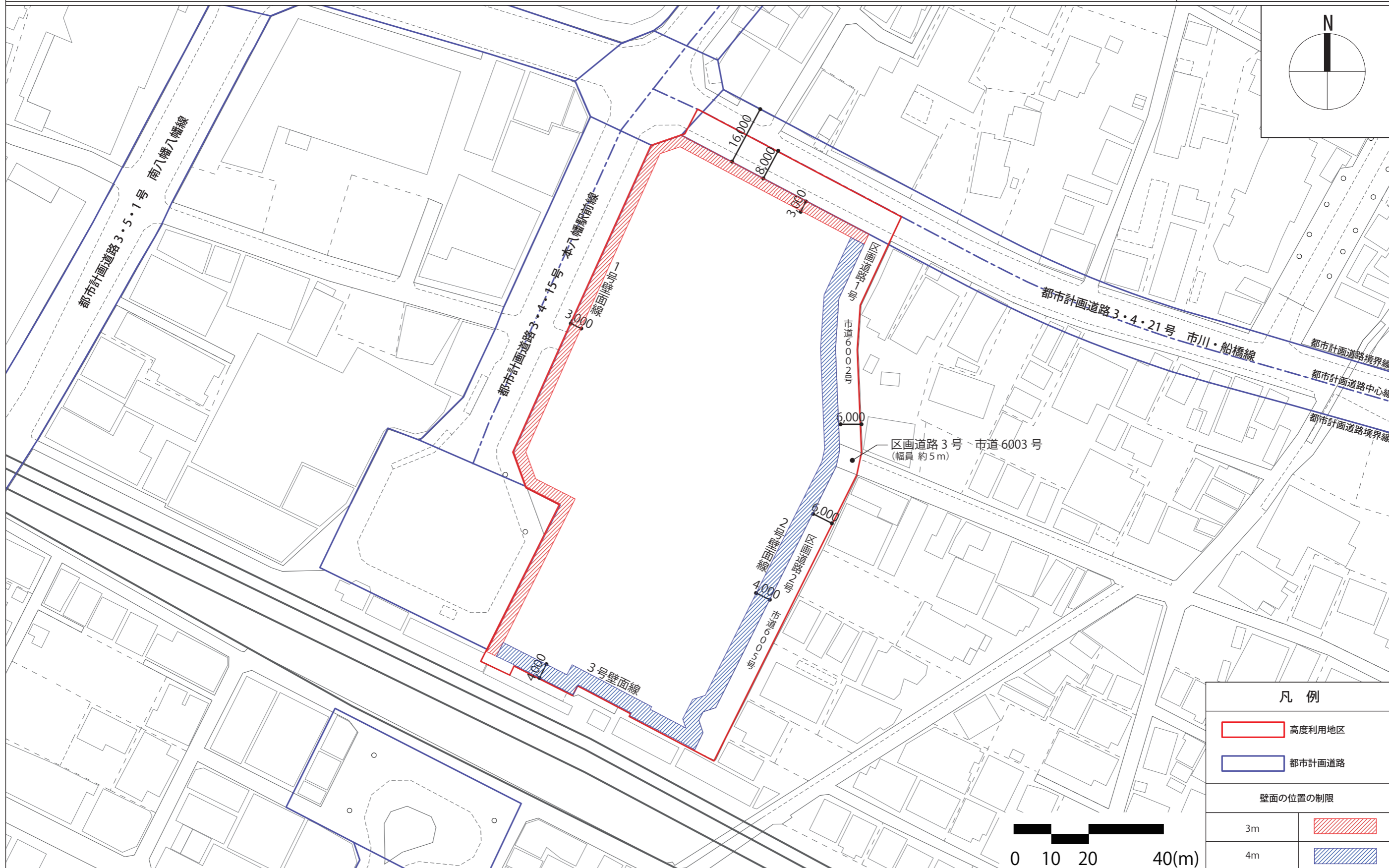


市川都市計画高度利用地区
本八幡駅北口駅前地区高度利用地区

〔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	

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

