

成田都市計画事業  
J R成田駅東口第二種市街地再開発事業

変 更 事 業 計 画

平成 2 2 年 4 月（当初）

平成 2 3 年 1 2 月（第 1 回変更）

平成 2 4 年 3 月（第 2 回変更）

平成 2 6 年 1 月（第 3 回変更）

平成 2 6 年 1 2 月（第 4 回変更）

平成 2 7 年 2 月（第 5 回変更）

平成 2 8 年 3 月（第 6 回変更）

成 田 市

## 目 次

変更前  
変更後

1. 事業の種類等 -----	1
(1) 事業の種類及び名称	
(2) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的 -----	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区 -----	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 事業の範囲 -----	2
5. 設計の概要 -----	2
(1) 設計方針	
(2) 施設建築物の設計の概要	
(3) 施設建築敷地の設計の概要	
(4) 公共施設の設計の概要	
(5) 建設する住宅の概要	
(6) 設計図	
6. 事業施行期間 -----	4
7. 資金計画 -----	5
8. 添付書類 -----	6
(1) 施行地区位置図	
(2) 施行地区区域図	
(3) 施設建築物の設計図	
(4) 施設建築敷地の設計図	
(5) 公共施設の設計図	
(6) 公共施設の管理者と協議を開始したことを証する文書	

## 1. 事業の種類等

### (1) 事業の種類及び名称

成田都市計画事業 J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業

### (2) 施行者の名称

成田市

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

当地区は J R 成田駅東口に接し、京成成田駅から約 150m に位置する。

本市は古くから成田山新勝寺の門前町として、また成田国際空港の開港（昭和 53 年）以降は日本の空の表玄関として発展してきた。

しかしながら、J R 成田駅及び京成成田駅周辺は、幹線道路や駅前広場といった道路交通機能が脆弱で、自動車と歩行者の動線が錯綜し事故の危険が懸念されているほか、立地する建築物は老朽化したものが多く、近年は郊外への大型店の進出により商業地としての魅力が低下し空洞化が進んでいる。

このような状況を受け、本市は両駅周辺地区における市街地整備を構想し、平成 8 年度から事業用地の取得を順次進めてきた。

平成 13 年 3 月には J R 成田駅東口（約 1.4ha）について都市再開発の方針を定め、平成 19 年 2 月には都市計画道路 J R 成田駅前線（3・4・18 号、昭和 52 年 3 月決定）の都市計画変更を行い、約 6,800 m<sup>2</sup>の駅前広場を計画決定した。

平成 21 年 9 月には J R 成田駅東口について第二種市街地再開発事業の都市計画決定を行い、公共施設の整備に併せて土地の高度利用を図り、本市の中心市街地としての賑わい創出と都市機能の更新、向上を目指している。

### (2) 事業の目的

当地区の市街地再開発事業は、近隣地域と連携し「歩いて楽しい、見て楽しい、安全で快適なまちづくり」を推進することにより、中心市街地の活性化に寄与することを目的としている。

当地区は、国際空港を擁する本市の玄関口として、また成田山新勝寺の門前町として中心的な役割を担っているにも拘らず、老朽建物が立地し低未利用地が広がるなど、土地の合理的かつ健全な高度利用が図られていない。

これらの問題を改善するため、市街地再開発事業により都市機能の向上を重視した施設整備を行う。また地区内に計画されている駅前広場等の公共施設整備を一体的に行い、中心市街地の質的な改善や充実、交通機能や防災性の向上を図り、安全で快適な都市環境の創出を目的とする。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

当地区は、J R 成田駅東口に隣接した約 1.4 h a の地区である。

地区の北側は都市計画道路 J R 成田駅前線 (3・4・18 号) の駅前広場部分、東側は並木町土屋線、南側は区画道路 1 号、西側は J R 成田駅の鉄道敷地境界が、それぞれ当地区の境界線となっている。

#### (2) 施行地区位置図

別添 1 のとおり。

#### (3) 施行地区の区域

千葉県成田市花崎町の一部

#### (4) 施行地区区域図

別添 2 のとおり。

#### (5) 施行地区の面積

約 1.4 h a

### 4. 事業の範囲

都市再開発法第 2 条第 1 号に規定する第二種市街地再開発事業とする。

### 5. 設計の概要

#### (1) 設計方針

当事業の目的である「安全で快適な都市環境の創出」を実現するため、当地区周辺区域における主要な公共施設である駅前広場を拡張整備する。

施設建築物については中心市街地の拠点施設と位置づけ、地域の賑わい創出に寄与し地域住民の日常生活をサポートする商業業務系施設を整備するほか、公共サービスを提供する公益施設を導入する。また、駅前立地の利便性を活かした集合住宅を整備する。

全体計画としては、J R 成田駅の駅舎に接する地区北側に駅前広場を配置し、南側を施設建築敷地とする。施設建築敷地及び施設建築物は、従後財産の帰属及び管理運営方針を踏まえ、A 街区と B 街区に分け、2 敷地 2 棟の構成とする。

施設建築物 A 棟の低層部は商業業務系施設を、中層部は公益施設を、上層部は集合住宅を配置し、敷地の最も南側には自走式駐車場を設ける。

B 棟については商業施設を低層部に設け、上層部は業務系施設とする。

また、敷地内に歩行者空間や空地を設け、積極的に緑化することにより、周辺の環境に配慮し、ゆとりと潤いのある市街地を形成する。

(2) 施設建築物の設計の概要

①面積、容積率、構造等の概要

	A街区	B街区
敷地面積	約 4,310 m <sup>2</sup>	約 1,000 m <sup>2</sup>
建築面積	約 3,570 m <sup>2</sup>	約 790 m <sup>2</sup>
延床面積 (容積対象)	約 25,700 m <sup>2</sup> (約 19,080 m <sup>2</sup> )	約 4,930 m <sup>2</sup> (約 4,900 m <sup>2</sup> )
建ぺい率	約 80%	約 80%
容 積 率	約 460%	約 500%
構 造	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造	鉄骨造
階 数	地上 15 階、地下 1 階	地上 6 階、地下 1 階
高 さ	約 60m	約 30m
主要用途	住宅、店舗、公益施設、駐車場	店舗

②建築設備

給水設備、排水設備、消火設備、電気設備、ガス設備、昇降機設備、冷房設備、暖房設備、換気設備、排煙設備、避雷針設備

(3) 施設建築敷地の設計の概要

①面積の概要

敷地面積 約 5,310 m<sup>2</sup>

	A街区	B街区
敷地面積	約 4,310 m <sup>2</sup>	約 1,000 m <sup>2</sup>

②設計の概要

壁面の位置の制限（2 m以上）を定めることにより、建築敷地内に有効な空地を設け、安全で快適な歩行者空間を確保する。

(4) 公共施設の設計の概要

区分	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	幹線街路	3・4・18号 JR成田駅前線	24m	約10m	—	都市計画道路
			駅前広場		約6,800㎡	
	区画街路	並木町土屋線	5.5~7m (12m)	約160m	—	既設市道拡幅 (全幅員)
区画街路	区画道路1号		6m	約50m	—	新設

(5) 建設する住宅の概要

	A街区	B街区
延床面積	約7,910㎡	—
専有面積	約5,670㎡	—
戸数	約70戸	—
1戸当たり平均床面積	約80㎡(専有面積)	—

(6) 設計図

①施設建築物の設計図

別添3のとおり。

②施設建築敷地の設計図

別添4のとおり。

③公共施設の設計図

別添5のとおり。

6. 事業施行期間

事業計画決定の公告の日から、平成28年3月31日までとする。

## 7. 資金計画

(単位：百万円)

収入金	補助金	1,052 956	支出金	施設建築物本工事費	7,616 7,564
	公共施設管理者負担金	2,652 2,384		公共施設本工事費	432 482
	保留床処分金	2,330 2,687		用地費及び補償費	1,906 1,869
	施行者負担金	4,311 4,298		管理処分諸費	383 402
	— 負担金	— 26		事務費等	8 34
	合計	10,345 10,351		合計	10,345 10,351

## 8. 添付書類

(1) 施行地区位置図 -----別添 1

(2) 施行地区区域図 -----別添 2

(3) 施設建築物の設計図

①施設建築物の配置図・平面図 -----別添 3 - ①～⑧

②施設建築物の断面図 -----別添 3 - ⑨～⑪

(4) 施設建築敷地の設計図

①主要な供給処理施設の引き込み位置及び排水処理について -----別添 4 - ①

②施設建築敷地の平面図 -----別添 4 - ②

(5) 公共施設の設計図

①公共施設の位置図 -----別添 5 - ①

②公共施設の平面図・断面図 -----別添 5 - ②～④