

議案第 2 号

成田都市計画都市再開発の方針の変更について（千葉県決定）【諮問】

令和 8 年 7 月 2 日

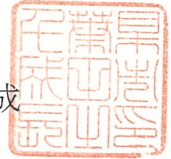
成 都 計 第 4 3 2 号

令 和 8 年 5 月 2 9 日

成田市都市計画審議会

会長 田 中 亨 様

成田市長 小 泉 一成



成田都市計画都市再開発の方針の変更について（諮問）

令和 8 年 5 月 2 5 日付け市整第 4 1 号－ 1 4 で千葉県知事より意見照会がありましたので、都市計画法第 7 7 条の 2 第 1 項の規定に基づき貴審議会に諮問いたします。

変更理由

令和３年度の都市計画基礎調査に基づき、将来人口の見通し、少子・高齢化の動向、社会経済情勢の変化や生活ニーズの多様化などの状況、さらに、「都市計画見直しの基本方針」の「都市づくりの基本方向」等を踏まえ、都市再開発の方針の変更を行うとともに、名称等を現状のものへ変更するものである。

成田都市計画

都市再開発の方針

令和 年 月 日

千葉県

成田都市計画都市再開発の方針の変更

成田都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。

目 次

1. 都市再開発の目標	1
2. 計画的な再開発が必要な市街地	2
3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区	2
表1 1号市街地の整備方針	3
表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要	4
都市再開発の方針図	5
都市再開発の方針附図	6

1 都市再開発の目標

(1) 千葉県の再開発の基本目標

人口減少・少子高齢化の進展への対応、防災性の向上、カーボンニュートラルの実現、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化やそれに伴う課題に対応した都市計画の取り組みが求められている。

そのため、人口減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォークアブルな都市づくり、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくりなどに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

(2) 成田都市計画区域における都市再開発の目標

成田市は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯において、首都圏のほぼ 50km 圏に包括され、千葉県の北部、標高 1～42 メートルの北総台地に位置し、北は利根川、西は印旛沼に接する面積 214 平方キロメートル、人口約 13 万人の都市である。

昭和 41 年に、新東京国際空港（現成田国際空港）の設置が閣議決定され、昭和 53 年 5 月の開港により、国際空港を擁する都市として、空港の建設に伴うニュータウン・工業団地・交通網の整備等の関連事業の実施により、急速に都市化が進展した。

平成 30 年 3 月には、国、県、空港周辺 9 市町、成田国際空港株式会社の四者で構成する成田空港に関する四者協議会において、成田空港の滑走路の増設・延伸などにより、年間発着枠を 30 万回から 50 万回に拡大する「成田空港の更なる機能強化」を実施することについて合意し、現在は「第二の開港」とも言うべき拡張事業が進められている。

また、令和 7 年 6 月の四者協議会において、成田空港「エアポートシティ」構想が合意され、成田空港及び周辺地域が目指すビジョンが示された。その取り組みが進められている。

成田市は、成田山新勝寺を取り巻く既成市街地を形成した門前町としての発展を続けるとともに、日本を代表する国際都市としての発展を目指し、市街地の質的な改善や充実、防災性の向上等、都市の再整備にあたり、効率的・重点的な取り組みを推進し、都市機能の更新を図るため、成田都市計画都市再開発の方針を定める。

2 計画的な再開発が必要な市街地

(1) 計画的な再開発が必要な市街地

都市再開発の目標を実現するため、整備課題のある既成市街地を、課題や整備目標を同じくする一団のまとまりのある地区ごとに、計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針図のとおり定める。

また、1号市街地におけるそれぞれの地域特性に応じた整備を進めるため、再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

1) 土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地

- ・都心機能の強化・充実を図るべき地区

成田山新勝寺の表玄関として形成されたJ R・京成成田駅参道口地区は、成田広域生活圏の都心機能とともに国際都市にふさわしい多様な商業・業務機能の集積及び居住地区として、にぎわいのある魅力的な都市空間の充実のため、市街地再開発事業を促進し、駅前としての土地の高度利用を図る。

(2) 再開発を誘導すべき地区

1号市街地のうち、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（誘導地区）として、京成成田駅参道口地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。

京成成田駅参道口地区は、本区域の中心拠点となる地区であり、交通結節点として、また成田山新勝寺などの観光地への表玄関として、ゆとりある回遊空間の充実と魅力的な都市景観の創出が求められている。このことから、商業・業務・文化機能の集積と都心居住の促進、並びに交流機能の強化に向けて、再開発の機運の醸成を図るなど、再開発を誘導する。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

1号市街地のうち、J R成田駅東口地区を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区（2項再開発促進地区）として都市再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

J R成田駅東口地区は、交通結節点としての機能強化と本区域の中心拠点にふさわしい商業・業務・文化機能の集積及び定住化の促進とともに、うるおいのある都市景観の創出、ゆとりある回遊空間の充実を図り、駅前広場等の整備と再開発ビルの整備を一体的に行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新をしている。

表1 1号市街地の整備方針

(1枚) 成田市

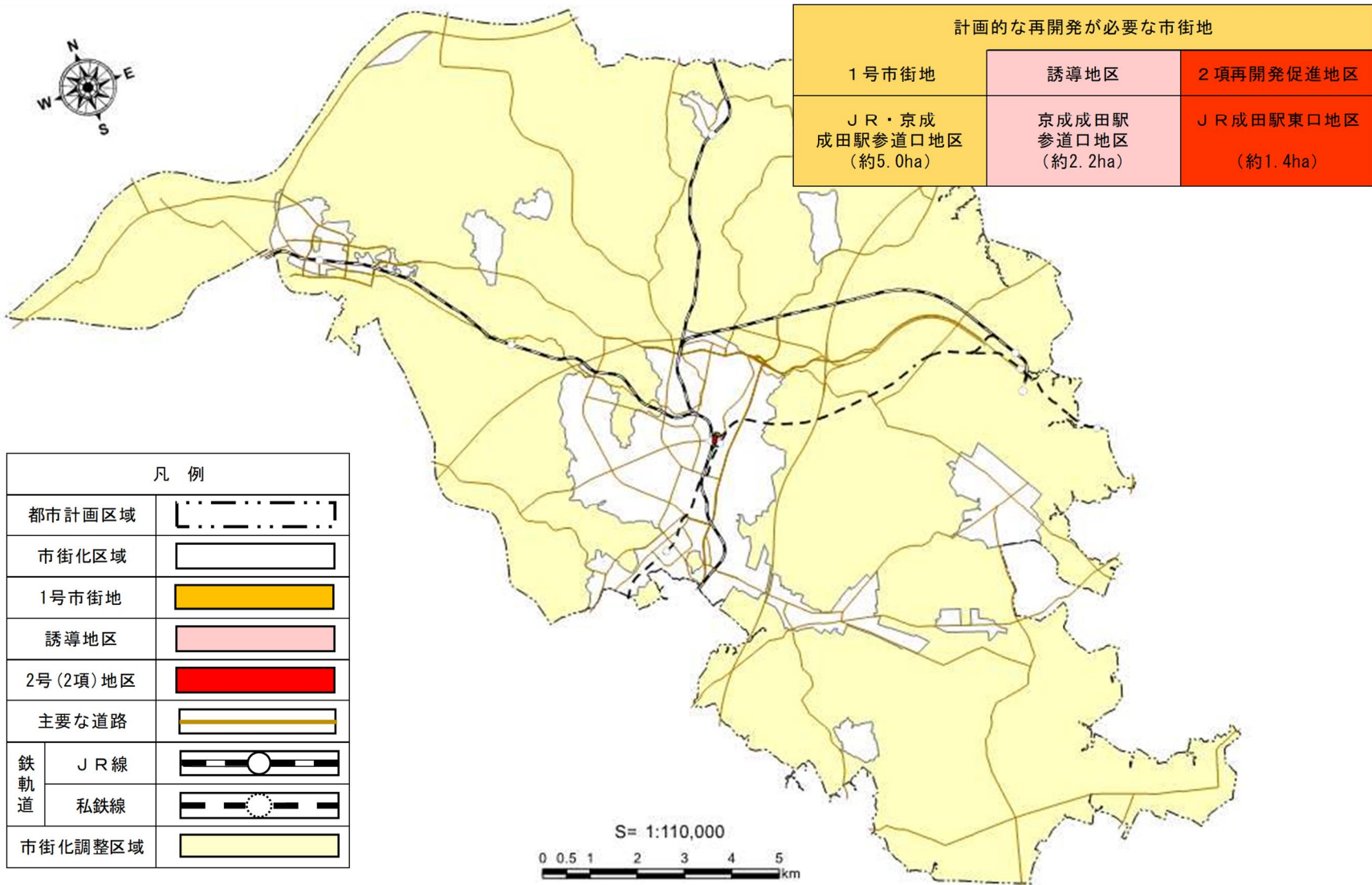
図面 対象 番号	地区名称 (ha)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
1	J R・京成 成田駅参道口地区 (約5.0ha)	成田広域生活圏の中心市街地として魅力的な都市空間の形成、都心地区としての商業・業務・文化機能・人口の集積強化及び交通結節点としての都市機能の充実を図る。	交通結節点としての道路体系等を整備し、商業・業務・文化機能・人口の集積と土地の高度利用を促進する。	駅前広場等の整備による歩車間の安全を確保し、ゆとりある都市空間の形成に努める。 ・J R成田駅東口第二種市街地再開発事業 ・成田都市計画道路J R成田駅前線	・門前町や国際都市の表玄関にふさわしい都市景観の形成に努める。 ・駅前利用者や住民等の憩いの場となるオープンスペースの確保に努める。	京成成田駅参道口地区	J R成田駅東口地区

表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

(1枚) 成田市

図面 対象 番号	地区名称 (ha)	地区整備の 主たる目標	整備又は開発計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新 の方針	施設整備の方 針	再開発推進の 条件整備の措 置等	概ね5年以内 に実施予定の 事業	概ね5年以内 に決定変更予 定の事項
①	J R 成 田 駅 東口地区 (約 1.4ha)	駅前広場と再 開発ビルの整 備を一体的に 行い、商業・業 務・文化機能の 集積及び定住 化の促進を図 り、にぎわいと ゆとりある駅 前市街地を形 成する。	都心地区のポ テンシャルに 対応した土地 の高度利用と、 商業・業務・文 化機能の集積 及び定住化の 促進を図り、中 心市街地とし ての活性化を 図る。	—	—	—	—	—

都市再開発の方針図



【（2項地区）JR成田駅東口、（誘導地区）京成成田駅参道口地区】



成田都市計画

都市再開発の方針

新旧対照表

令和 年 月 日

新	旧
成田都市計画 都市再開発の方針 令和__年__月__日 千 葉 県	成田都市計画 都市再開発の方針 平成28年 3月 4日 千 葉 県

新	旧
成田市都市計画都市再開発の方針の変更 成田市都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。	成田市都市計画都市再開発の方針の変更 成田市都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。

新	旧
目 次	目 次
1. 都市再開発の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1	1. 都市再開発の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
2. 計画的な再開発が必要な市街地・・・・・・・・・・・・・・2	2. 計画的な再開発が必要な市街地・・・・・・・・・・・・・・ <u>1</u>
3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区・・・2	3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区・・・2
表1 1号市街地の整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3	表1 1号市街地の整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要・・・・・・・・・・・・・・4	表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要・・・・・・・・・・・・・・4
都市再開発の方針図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5	都市再開発の方針図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
都市再開発の方針附図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6	都市再開発の方針附図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

新	旧
1 都市再開発の目標 (1) 千葉県の再開発の基本目標 人口減少・<u>少子高齢化の進展への対応</u>、防災性の向上、<u>カーボンニュートラルの実現</u>、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く<u>社会経済情勢の変化やそれに伴う課題に対応した都市計画の取り組みが求められている</u>。 そのため、人口減少・<u>少子高齢化に適応したコンパクトでウォークアブルな都市づくり</u>、<u>激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり</u>、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す<u>魅力あるまちづくりなどに向け</u>、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。 このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。 (2) 成田都市計画区域における都市再開発の目標 <u>成田市</u>は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯において、首都圏のほぼ 50km 圏に包括され、千葉県の北部、標高 1～42 メートルの北総台地に位置し、北は利根川、西は印旛沼に接する面積 214 平方キロメートル、人口約 13 万人の都市である。 昭和 41 年に、新東京国際空港（<u>現成田国際空港</u>）の設置が閣議決定され、昭和 53 年 5 月の開港により、国際空港を擁する都市として、空港の建設に伴うニュー	1 都市再開発の目標 (1) 千葉県の再開発の基本目標 人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、<u>環境負荷の低減</u>、良好な景観の保全・形成等の都市が抱える各種課題に対応しながら、<u>これからの社会情勢の変化に対応した都市計画の取り組みが必要となっている</u>。 そのため、人口減少に対応した<u>集約型都市づくり</u>、<u>既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用</u>、<u>災害に強いまちづくりなどについて</u>、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。 このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。 (2) 成田都市計画区域における都市再開発の目標 <u>本区域</u>は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯において、首都圏のほぼ 50km 圏に包括され、千葉県の北部、標高 1～42 メートルの北総台地に位置している。 <u>成田市</u>は、北は利根川、西は印旛沼に接する面積 214 平方キロメートル、人口約 13 万人の都市である。 昭和 41 年に、新東京国際空港の設置が閣議決定され、昭和 53 年 5 月の開港により、国際空港を擁する都市として、空港の建設に伴うニュータウン・工業団地・

新	旧
タウン・工業団地・交通網の整備等の関連事業の実施により、急速に都市化が進展した。 <u>平成30年3月には、国、県、空港周辺9市町、成田国際空港株式会社の四者で構成する成田空港に関する四者協議会において、成田空港の滑走路の増設・延伸などにより、年間発着枠を30万回から50万回に拡大する「成田空港の更なる機能強化」を実施することについて合意し、現在は「第二の開港」とも言うべき拡張事業が進められている。</u> <u>また、令和7年6月の四者協議会において、成田空港「エアポートシティ」構想が合意され、成田空港及び周辺地域が目指すビジョンが示された。その取り組みが進められている。</u> 成田市は、成田山新勝寺を取り巻く既成市街地を形成した門前町としての発展を続けるとともに、日本を代表する国際都市としての発展を目指し、市街地の質的な改善や充実、防災性の向上等、都市の再整備にあたり、効率的・重点的な取り組みを推進し、都市機能の更新を図るため、成田都市計画都市再開発の方針を定める。	交通網の整備等の関連事業の実施により、急速に都市化が進展した。 <u>現在、成田国際空港は早期完成を目指しており、本区域にあつては、更に広域的交通体系の整備等を図るとともに、隣接する千葉ニュータウン地域との連携による業務核都市構想の推進など、北総地帯の中核的な役割を担うことが期待されている。</u> <u>また、成田市は、成田山新勝寺を取り巻く既成市街地を形成した門前町としての発展を続けるとともに、日本を代表する国際空港都市としての発展を目指し、市街地の質的な改善や充実、防災性の向上等、都市の再整備にあたり、効率的・重点的な取り組みを推進し、都市機能の更新を図るため、成田都市計画都市再開発の方針を定める。</u>
2 略 (1) 略 1)土地の合理的な高度利用を図るべき<u>一体の市街地</u> ・都心機能の強化・充実を図るべき地区 成田山新勝寺の表玄関として形成された<u>J R・京成成田駅参道口地区</u>は、成田広域生活圏の都心機能とともに国際都市にふさわしい多様な商業・業務機能の集積及び居住地区として、にぎわいのある魅力的な都市空間の充実の	2 略 (1) 略 1)土地の合理的な高度利用を図るべき<u>地区</u> ・都心機能の強化・充実を図るべき地区 成田山新勝寺の表玄関として形成された<u>東日本旅客鉄道・京成成田駅中央口地区</u>は、成田広域生活圏の都心機能とともに国際空港都市にふさわしい多様な商業・業務機能の集積及び居住地区として、にぎわいのある魅力的な都

新	旧
ため、市街地再開発事業を促進し、駅前としての土地の高度利用を図る。 (2)再開発を誘導すべき地区 1号市街地のうち、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（誘導地区）として、京成成田駅<u>参道</u>口地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。 京成成田駅<u>参道</u>口地区は、本区域の中心拠点となる地区であり、交通結節点として、また成田山新勝寺などの観光地への<u>表玄関</u>として、ゆとりある回遊空間の充実と魅力的な都市景観の創出が求められている。このことから、商業・業務・文化機能の集積と都心居住の促進、並びに交流機能の強化に向けて、再開発の機運の醸成を図るなど、再開発を誘導する。 3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区 1号市街地のうち、J R成田駅東口地区を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区（2項再開発促進地区）として都市再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。 J R成田駅東口地区は、交通結節点としての機能強化と本区域の中心拠点にふさわしい商業・業務・文化機能の集積及び定住化の促進とともに、うるおいのある都市景観の創出、ゆとりある回遊空間の充実を図り、駅前広場等の整備と再開発ビルの整備を一体的に行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を<u>している</u>。	市空間の充実のため、市街地再開発事業等を促進し、駅前としての土地の高度利用を図る。 (2)再開発を誘導すべき地区 1号市街地のうち、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（誘導地区）として、京成成田駅西口<u>駅前</u>地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。 京成成田駅西口<u>駅前</u>地区は、本区域の中心拠点となる地区であり、交通結節点として、また成田山新勝寺などの観光地への<u>玄関口</u>として、ゆとりある回遊空間の充実と魅力的な都市景観の創出が求められている。このことから、商業・業務・文化機能の集積と都心居住の促進、並びに交流機能の強化に向けて、再開発の機運の醸成を図るなど、再開発を誘導する。 3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区 1号市街地のうち、J R成田駅東口地区を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区（2項再開発促進地区）として都市再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。 J R成田駅東口地区は、交通結節点としての機能強化と本区域の中心拠点にふさわしい商業・業務・文化機能の集積及び定住化の促進とともに、うるおいのある都市景観の創出、ゆとりある回遊空間の充実を図るものとする。<u>今後、駅前広場等の整備と再開発ビルの整備を一体的に行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進する。</u>

表1 1号市街地の整備方針

図面 対象 番号	地区名称	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
1	<u>J R・京成成田駅参道口地区</u> (約 5.0ha)	成田広域生活圏の中心市街地として魅力的な都市空間の形成、都心地区としての商業・業務・文化機能・人口の集積強化及び交通結節点としての都市機能の充実を図る。	交通結節点としての道路体系等を整備し、商業・業務・文化機能・人口の集積と土地の高度利用を促進する。	駅前広場等の整備による歩車間の安全を確保し、ゆとりある都市空間の形成に努める。 ・ <u>J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業</u> ・ <u>成田都市計画道路 J R 成田駅前線</u>	・ 門前町や国際都市の表玄関にふさわしい都市景観の形成に努める。 ・ 駅前利用者や住民等の憩いの場となるオープンスペースの確保に努める。	京成成田駅 <u>参道口地区</u>	J R 成田駅 東口地区

表1 1号市街地の整備方針

図面 対象 番号	地区名称	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
1	東日本旅客鉄道・京成成田駅中央口地区 (約5.0ha)	成田広域生活圏の中心市街地として魅力的な都市空間の形成、都心地区としての商業・業務・文化機能・人口の集積強化及び交通結節点としての都市機能の充実を図る。	交通結節点としての道路体系等を整備し、商業・業務・文化機能・人口の集積と土地の高度利用を促進する。	駅前広場等の整備による歩車間の安全を確保し、ゆとりある都市空間の形成に努める。	・門前町や国際空港都市の玄関口にふさわしい都市景観の形成に努める。 ・駅前利用者や住民等の憩いの場となるオープンスペースの確保に努める。	京成成田駅西口駅前地区	J R成田駅東口地区

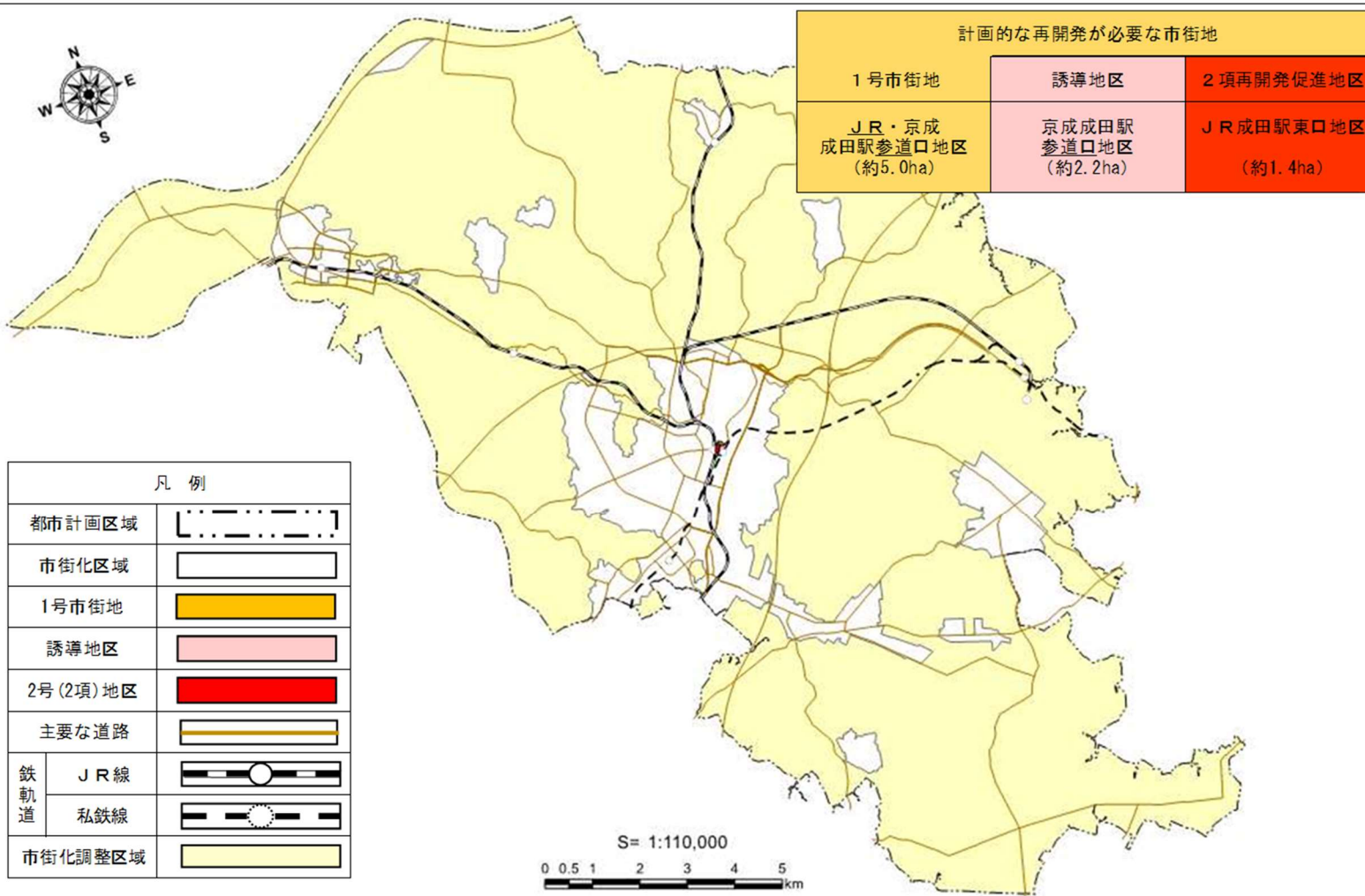
表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

図面 対象 番号	地区名称 (ha)	地区整備の 主たる目標	整備又は開発計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の 方針	施設整備の方針	再開発推進の条 件 整 備 の 措 置 等	概ね5年以内に 実施予定の事業	概ね5年以内に 決定変更予定の 事項
①	J R 成田駅東 口地区 (約1.4ha)	駅前広場と再開 発ビルの整備を 一体的に行い、商 業・業務・文化機 能の集積及び定 住化の促進を図 り、にぎわいとゆ とりある駅前市 街地を形成する。	都心地区のポテ ンシャルに対応 した土地の高度 利用と、商業・業 務・文化機能の集 積及び定住化の 促進を図り、中心 市街地としての 活性化を図る。	二	二	二	—	—

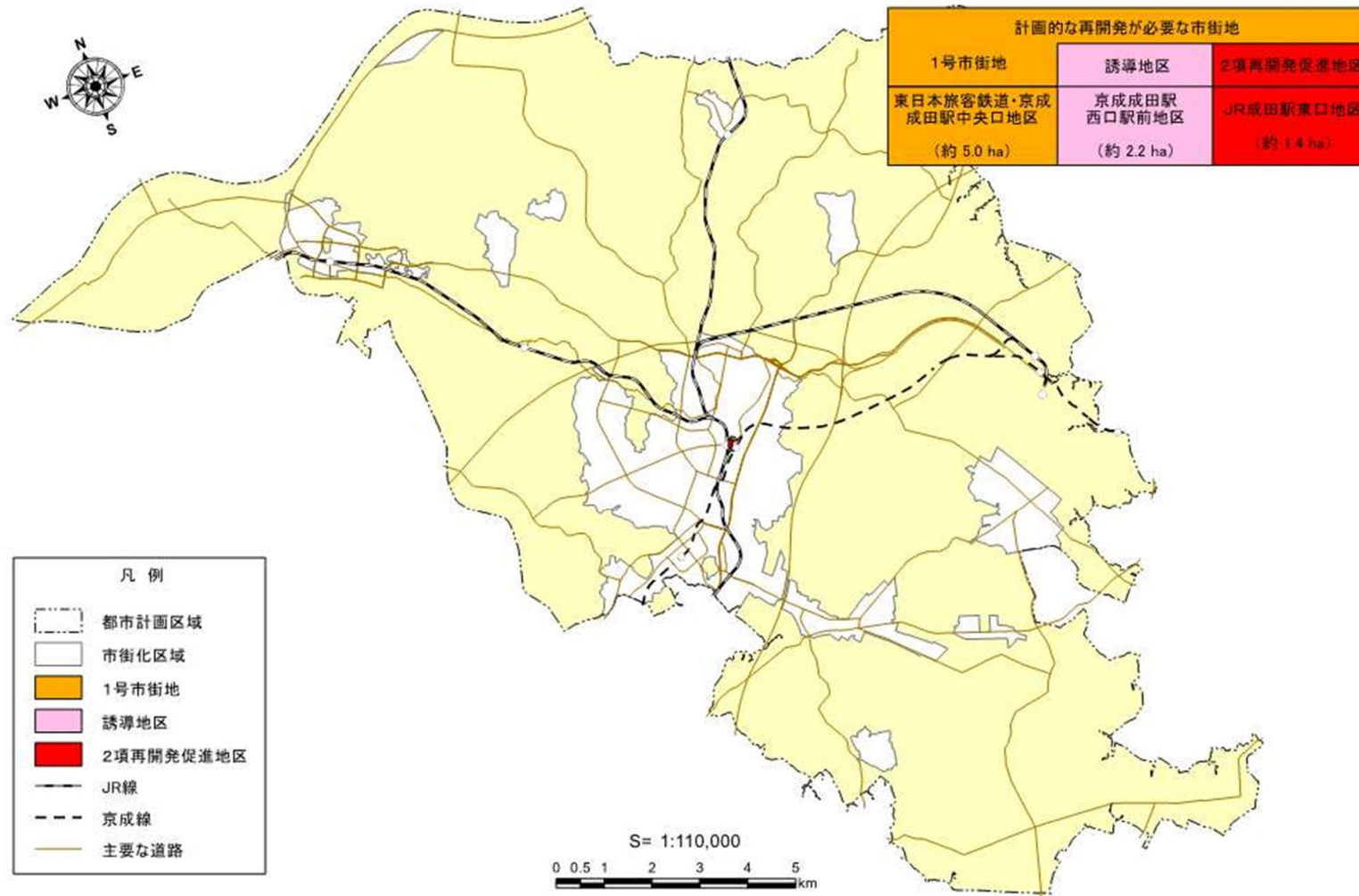
表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

図面 対象 番号	地区名称 (ha)	地区整備の 主たる目標	整備又は開発計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の 方針	施設整備の方針	再開発推進の条 件 整 備 の 措 置 等	概ね5年以内に 実施予定の事業	概ね5年以内に 決定変更予定の 事項
①	J R 成田駅東 口地区 (約1.4ha)	駅前広場と再開 発ビルの整備を 一体的に行い、商 業・業務・文化機 能の集積及び定 住化の促進を図 り、にぎわいとゆ とりある駅前中 心市街地 <u>景観</u> を 形成する。	都心地区のポテ ンシャルに対応 した土地の高度 利用と、商業・業 務・文化機能の集 積及び定住化の 促進を図り、中心 市街地としての 活性化を図る。	駅前広場等の機 能と調和した商 業・業務・住宅ビ ルへの更新のた め、民間活力の積 極的活用による 敷地の共有化並 びに高度化・不燃 化を促進し、良好 な都市環境の整 備に努める。	J R 成田駅東口 駅前広場、関連区 画道路及び歩行 者専用道路の整 備	公共団体施行市 街地再開発事業 の促進	—	—

都市再開発の方針図

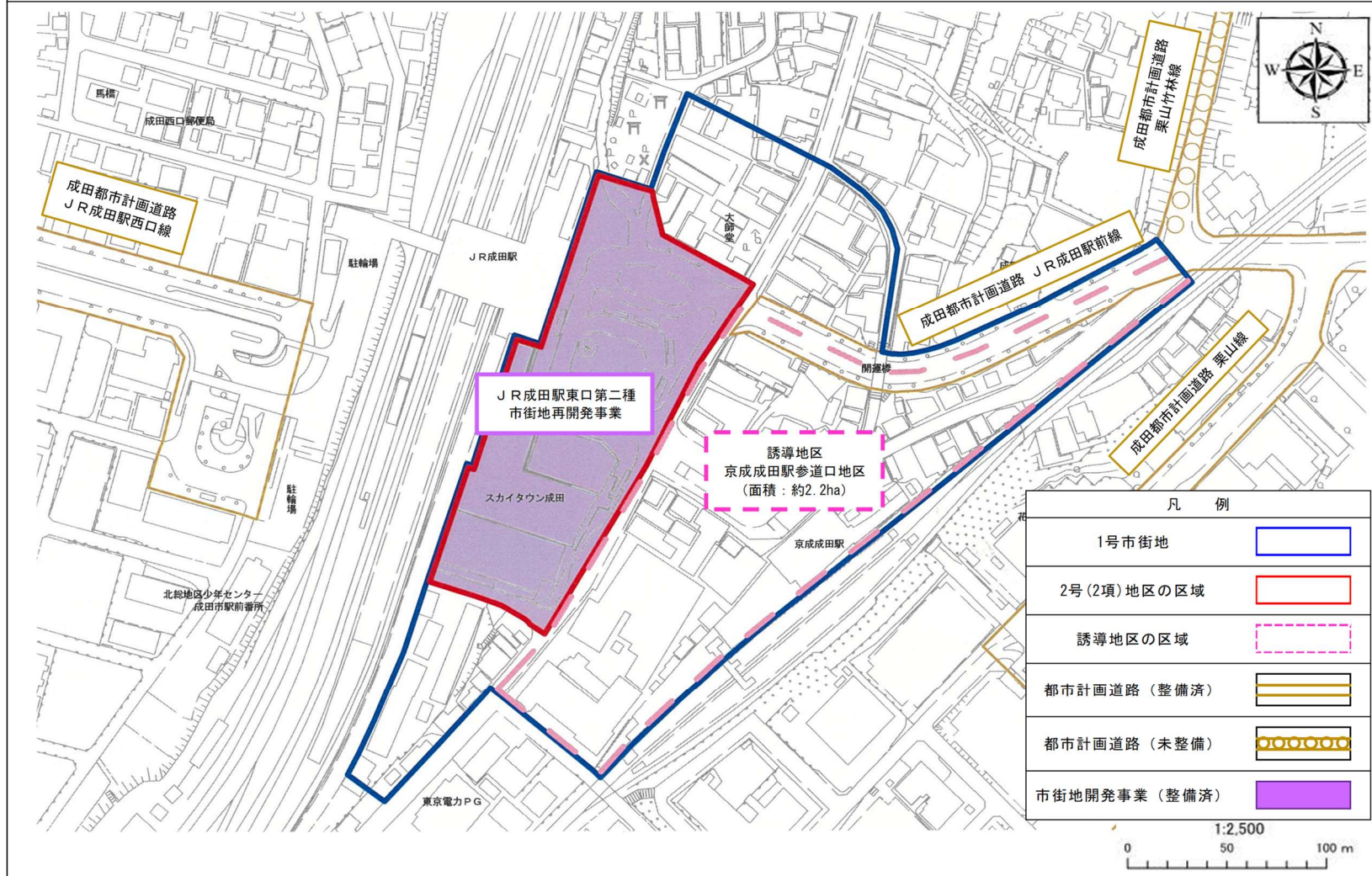


都市再開発の方針図



成田都市計画 都市再開発の方針附図

1. JR・京成成田駅参道口地区
【(2項地区) JR成田駅東口、(誘導地区) 京成成田駅参道口地区】



成田都市計画 都市再開発の方針附図

1. 東日本旅客鉄道・京成成田駅中央口地区

【(2項地区)JR成田駅東口地区、(誘導地区)京成成田駅西口駅前地区】

