

国際性と伝統の 両立

国際都市「成田」と
参道の活性化

外国人観光客、成田山新勝寺への参拝客などの来訪者にとって成田の「表玄関」となるような計画とし、**成田山新勝寺を初め、地元関係者とのコミュニケーションを図りながら、門前町の活性化**を促す施設創りを目指します。

- ・情報発信拠点として「成田市インフォメーションセンター」を設置し、**多言語表記によるサイン計画**や**参道沿いの店舗紹介コーナー**を設けて新勝寺門前町をご案内
- ・地域の方々と外国人観光客や参拝客との**交流（ふれあい）の場「足場」にて「おもてなし」**
- ・成田駅周辺の回遊性を考慮して、**駅前空間と一体感のある「オープンカフェ」**を誘致し**“にぎわい”**を創出

施設建築物

駅前広場との一体性と
国際交流・商業・文化の拠点

本施設建築物については、「ツインタワー案」から「シングル棟へ集約」する提案とします。

- ・**高度利用化（容積率を最大限に活用）**により、**売却保留床を最大化して事業全体収支に寄与**
- ・公益施設に「市民ギャラリー・貸し会議室・VRシアター・市民ホール」などの活用提案
- ・JR成田駅の駅舎から連続するように、**景観に配慮したファサードデザインと環境に配慮した壁面緑化**
- ・駅前ロータリーに面した壁面に「**大型インフォメーションボード**」を設置して、地域イベント情報等の告知

住戸計画

多様な暮らし方を想定した間取り
S&Iシステムの採用

本事業における住戸の計画は、様々なライフスタイルと多様な生活パターンに対応したプランとしています。また、地元の賃貸住宅に配慮した計画とします。

- ・専有面積を69～92㎡とし、2LDK～4LDKを計画
- ・**最販売価格は2,900万円～3,000万円（坪単価：約128万円）**
- ・**本格的な間取り変更が可能な「エラバストシステム」を採用**（エラバスト…スケルトン&インフィル住宅）
- ・小さな子供からお年寄りまで、全ての世代の快適性を追及した「**ユニバーサルデザイン**」を採用
- ・**主要な入居者の想定を1～2子ファミリー（3～4人家族）**としつつ、2人小家族やシニア2人家族にも配慮した計画

開発コンセプト

Gateway 成田

成田市の「表玄関」としての“おもてなし”と“にぎわい”を
駅前の“にぎわい”を参道へ

想い：国際都市として地域の魅力向上

包む：安全・安心・環境

育む：世代・地域を超えた交流

伝える：歴史の伝承・門前町の記憶



< 建築概要 >

| | | | |
|--------|---|-------|----------|
| 敷地面積 | 4,313㎡ | 建築率 | 82.2% |
| 計画建設面積 | 3,612㎡ | 容積率 | 499.8% |
| 容積対象面積 | 21,559㎡ | 階数・構造 | 16階建・RC造 |
| 延床面積 | 28,919㎡ | | |
| 建築物高さ | 最高59.0m | | |
| 用途 | 店舗 (3,882㎡) 公益施設 (2,518㎡) 共同住居 (11,298㎡) 子育て支援施設 (2,75㎡) | | |
| 住宅総戸数 | 108戸 (69㎡～92㎡) | | |
| 駐車場 | 239台 | | |
| 駐輪場 | 322台 | | |



管理運営計画

質の高い管理運営と
地域に開かれた施設の管理運営

当社グループには**住宅32万戸、オフィス・商業ビル等900棟**の**余り**を管理する管理会社があります。これまでに蓄積した**経験と運営能力**で高品質の管理運営を行います。

- ・**住宅と商業・事務所が複合する施設の管理実績多数**
- ・テナントの誘致は、**情報交換先企業数約500社**の**スターツコーポレートサービス株式会社**が担当し、**リーシングマネジメント**を担当
- ・**賑わいを創出するための前提となるスムーズな施設運営のための管理組合運営と管理規約の作成サポート**
- ・**管理責任担や長期修繕計画の観点から、施行者の施設計画の設計業務への積極的なサポート**

子育て支援施設

取得床に子育て支援施設として
駅前型保育所の誘致

駅前立地という利便性を活かして、子育て支援施設の誘致を提案します。

- ・4階のロータリーに面した位置に、「**0～2歳児対象**」の**子育て支援施設を取得床として整備を提案**
- ・保育所の運営事業者は、**出来る限り幅広いメニュー**を提供する施設の誘致
- ・**地元保育所との送迎サービス等の連携策の提案**
- ・運営事業者には、**幼児向けの英語教室などの幼児教育を企画・運営を要望**

社会・地域貢献

公共性の高い事業への取り組み
地域貢献への意欲

当社グループは再開発・PFI等の**公共性の高い事業や公共施設運営**実績があります。本事業においても、グループ会社一丸となって**地域貢献**にご協力いたします。

- ・**施設建築物の施工にあたり、市内建設会社とのJVを組成**
- ・**下請工事**についても、市内企業の採用目標を設定し、業者選定において**市内企業を優先的に採用**
- ・**権利者、近隣住民向けの現場見学会の企画・開催**
- ・**管理会社及び誘致テナントに対して、成田市内住居者の雇用を奨励**
- ・**権利床**について、**地域住民及び共同住宅入居者の生活利便性が向上するテナントの誘致提案**



■ 外観イメージパース

■ 外観デザインコンセプト...表参道との“連続性” “一体感” “融合”

日本を代表する玄関口でもある成田市。国内外を問わず多くの観光客が訪れるにふさわしい『まちづくり』を目指します。門前町の伝統と格式を継承し、景観に配慮したデザインとします。



■ 成田駅周辺の回遊性を考慮して駅前空間と一体感のある“にぎわい”の創出

成田の「人」と「物（特産物・名産品）」と「こと（歴史、文化や伝統）」にこだわり、成田山新勝寺を初め、地元関係者とのコミュニケーションを図りながら、門前町の活性化を促す施設創りを目指します。

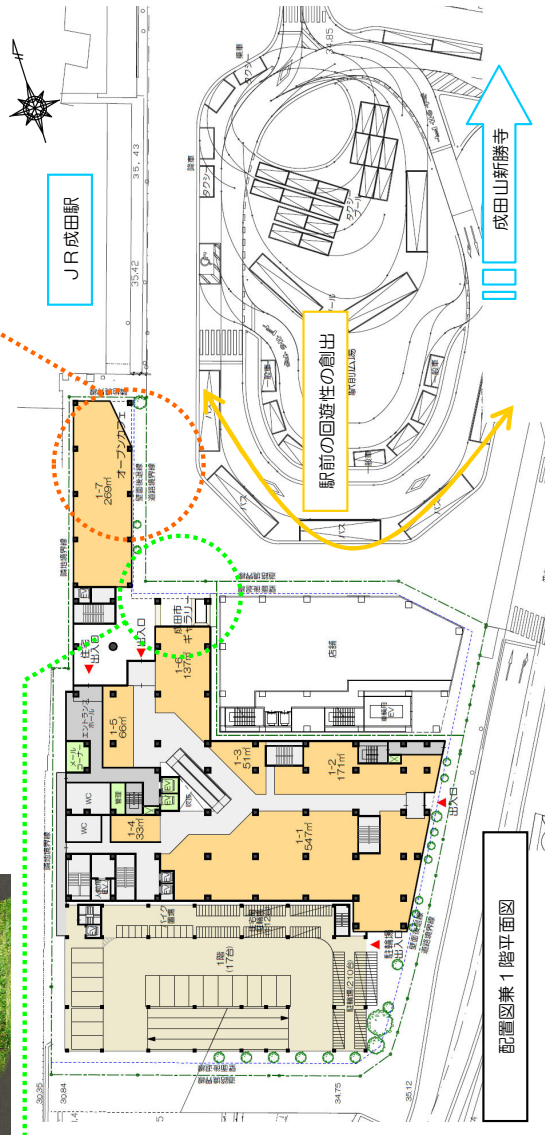


■ インフオメーションセンターイメージパース

■ 表玄関の“おもてなし”

インフオメーションセンターでは、駅前から表参道へ送り出すと同時に、表参道の帰りに立ち寄ってもらい参拝の疲れを癒し、また成田の町を楽しめる第2ステージへと送り出します。

- ・ 歌舞伎をモチーフにした空間とします。
- ・ 地域の方々と外国人観光客、参拝者とのふれあい（交流）の場として「足湯」を設けます。



配置図兼1階平面図

※この資料は事業提案にあたり作成したイメージ図であり、確定したものではありません。