

東京大学キャンパス跡地利用に係る事業者サウンディング
(ヒアリング結果概要)

1. 事業者サウンディングの目的と実施概要

(1) 実施目的

- 東京大学キャンパス跡地利用に関し、東京大学、千葉市および千葉大学で構成する三者懇談会にて作成した「まちビジョン」(2017年10月)を前提に、民間事業者を対象に事業者サウンディング(ヒアリング調査)を実施した。
- 事業者サウンディングの実施目的は下記の通りであり、「まちビジョン」を踏まえた事業参加の意向把握を行うとともに、参加意向がある場合の大まかな土地利用等の方向、1次募集への参画意向について把握した。
 - 1) 東京大学キャンパス跡地への事業参画意向の把握
 - 2) 立地評価の把握
 - 3) 想定できる土地利用の方向および開発規模の把握
 - 4) 事業推進上の課題や事業リスクの把握
 - 5) 1次募集への参画意向の把握

(2) 調査対象

- 事業者サウンディングは、これまで東京大学キャンパス跡地に関して、何らかの関心を既に示していた9社を対象として、2017年11~12月に実施した。

図表 1 事業者サウンディングの対象事業者

会社名	備考(業態等)
A社	総合ディベロッパー
B社	総合ディベロッパー
C社	総合ディベロッパー
D社	住宅ディベロッパー
E社	住宅ディベロッパー
F社	商業ディベロッパー
G社	商業ディベロッパー
H社	専門学校
I社	流通事業

2. 事業者サウンディングの結果概要

(1) 事業参画意向および立地評価について

- 事業者サウンディングの結果、東京キャンパス跡地について、8社が立地条件を高く評価し、事業として参加可能な用地として関心を示した。なお1社(専門学校)は立地条件を理由に関心無しであった。

(2) 想定できる土地利用と課題について

- JR 総武線西千葉駅から徒歩圏であり、非常に利便性が高い。
- 周辺地域を含めた住宅地としての価値向上に資する施設が求められる。
- 住宅地の価値向上の観点から、事業者からは以下の様な施設・機能の導入の検討について実施の可能性が挙げられた。
 - 高齢者向けの住宅(サ高住)や福祉施設
 - 子育て支援施設(保育園等)
 - 医療施設
 - 文化教育系施設(スポーツクラブ等)
 - コミュニティ施設(集会所やイベント)※ただし、各社とも自社事業として実施可能な範囲でないため、今後のマーケティングによる検証が必要である。
- 隣接する千葉大学との連携が可能であれば、教育など産学連携による取組みの可能性が考えられるという意見があった。
- 商業施設の誘導により生活利便性を高め、住宅地としての価値がさらに向上することが考えられる。

■ 住宅地としての評価

- 全ての民間事業者が住宅地として良好な立地条件を有していると評価をしている。
- 近年、大規模な集合住宅の供給が少ない地域で、需要超の市場と考えられること。課題として、下記が指摘されている。
 - 1プロジェクト(3年間)で300戸程度、合計500~600戸の供給が限度であること。
 - 集合住宅と合わせて、戸建て住宅をバランスよく配置することが望ましいこと。
 - 自由度の高い住棟配置やオープンスペースの確保の観点から高さ制限を緩和すること。

■ 商業用地としての評価

- 全ての民間事業者が、西千葉駅との近接性、道路整備状況から商業用地として高い評価をしている。
- 当該地域には商圏内の人口(2km圏内に7.5万人、3.7万世帯)に対し、競合する商業施設の立地が少なく、既に地域外に多くの人買い物目的で流出しているとの分析があった。
- 課題として、下記が指摘されている。
 - 延べ床面積3,000㎡の商業施設では住宅地としての価値向上の観点から規模が小さく、少なくとも10,000㎡までの立地が可能な土地利用が望ましいこと。
 - 道路からの視認性確保の観点から、南東角の松林は移設等の対応が必要なこと。

(3) 1次募集について

- 東京大学キャンパス跡地に関心を示した民間事業者8社の全てが、参画意向を示した。