

第一回対話会の結果（概要）

対話会の目的

<募集要項より>

「まちビジョン」に基づく具体的な提案を行った民間事業者と対話を実施することで、今後の「跡地利用計画」の策定や「開発事業者募集（2次募集）」の公募に係る条件等の参考とすることを目的に、「民間提案募集（1次募集）」として実施する。

今回の1次募集への提案および対話事業者の意見等は、今後の2次募集の募集要項等に可能な範囲で参考とする予定です。

対話会の進め方

<募集要項より>

対話会では、対話事業者に提案内容について説明していただいた上で、対話を行います。対話は事業者ごとに個別に行うものとし、提案の特徴等に応じて論点を設定します。また、対話は、平成30年度中に、1事業者あたり1～2回行う予定です。なお、対話の時期については別途決定するものとし、対話に係る対話事業者の費用については各対話事業者の負担とします。

対話会の実施概要

今後の「跡地利用計画」の策定や「開発事業者募集(2次募集)」の公募に係る条件等の検討において、必要となる民間事業者のニーズ等の情報を把握するために対話会を実施した。

- 対話会は、東京大学および千葉市、千葉大学で構成する企画検討事務局の主催で開催し、以下の通り、5事業者を対象に実施した。なお、第二回対話会は12月中旬から下旬頃に実施予定である。

	対話会の開催日	対話会のねらい
第1回対話会	2018年10月26日(金)	論点の共有・すりあわせ
第2回対話会	2018年12月中～下旬頃(実施予定)	論点に基づく意見交換

代表法人・グループ名	対話会参加社
1 大和ハウスグループ	大和ハウス工業 大和リース
2 パナソニックホームズ(株)	パナソニックホームズ パナソニック
3 野村不動産(株)	野村不動産 山下設計
4 イオンタウン(株)	イオンタウン、イオン 協和コンサルタンツ
5 (株)ZOZO	ZOZO (株)マイキー

対話会の論点・確認したい事項

< 共通の論点 >

- ① 企画提案の事業コンセプトや考え方
- ② 土地利用ゾーニング(とくに都市機能の誘導について)
- ③ 都市基盤
- ④ 事業の実現性について
- ⑤ その他(対話事業者が論点としたい事項など)

対話の結果について(総論)

- ① 企画提案の事業コンセプトや考え方
 - 各社とも東大西千葉キャンパス跡地に対する本気度は高い。募集要項で記した「跡地全体の魅力を高め、周辺地域への波及効果が期待できる」の観点で、各社とも西千葉の立地特性を踏まえ、自社の実績やノウハウの強みを活かし、意欲的な提案をしている。
 - ただし、現時点では、事業主体として運営に関与するなど積極的な姿勢は示しているが、具体の運営体制や管理手法、事業収支等については「今後の検討事項」という段階である。今後、事業スケジュール(土地の処分時期など)や事業の前提条件(処分価格や都市計画の内容など)を見極めた上で、検討を深めると考えられる。
- ② 土地利用ゾーニング(とくに都市機能の誘導について)
 - 商業施設や住宅など、収益の柱となる事業については、各社ともマーケット環境を踏まえ、自社事業として取り組むことを前提に詳細な検討がなされている。また、規模や施設配置については、今後の対話等を踏まえ、柔軟に変更しうる姿勢を見せている。
 - 一方、コンセプトの柱となる公共性の高い事業については、収益の柱となる事業とのバランスで検討する対話事業者が多い
 - 各社の提案の方向はバラツキがあるため、相互比較しながら「跡地利用計画」を定めることが今後の課題となる。
 - また、千葉大学との連携については、各社とも提案しているが、具体の連携内容や方法についての詳細な検討はなく、想定レベルとなっている。検討内容を深度化するためには、対話事業者に具体の産学連携のあり方を提案させることが必要。

③ 都市基盤

- 緑地・公園や道路(敷地内通路を含む)は、各社とも自社での整備を想定しているが、維持管理手法については、エリアマネジメント等による民間管理を想定しつつ、公共性の高い公園・道路等を千葉市に移管することを想定している。
- なお、エリアマネジメントについては、居住者やテナント等からの「会費」を想定している事業者が多いが、会費徴収を原資として運営する類似事例の実績は少く、実現のための課題は多いと想定される。
- 緑地・公園や道路を維持管理の方法については、各社共通の課題となる。官民連携による管理運営手法を検討する必要がある。一方、緑地・公園や道路を所有する主体については、一部の事業者から官民分担について今後も議論したいなどの意見があった。

④ 事業の実現性について

- コンセプトを踏まえた公共性の高い事業の実施や、質の高い都市空間の維持管理を実現するためには、収益の柱となる事業の事業性を高めることが必要である。
- 地区計画に定められた高さ制限(20m)の緩和や、商業施設やオフィス等の立地を可能とする用途地域の変更が、「文教のまち」にふさわしい都市機能等を導入するための事業課題である。

⑤ その他

(第一回では、上記①～④以外で共通する論点はなかった。)

今後の対話の論点について

- 第一回の対話を踏まえると、次回(第二回)の対話会の共通の論点は、以下の3点に集約される。
- 1) 都市基盤の維持管理方法について
 - 千葉市への移管が必要な場合、整備水準が標準的な部分は千葉市、グレードの高い部分は民間が管理するなど、具体的な官民の役割分担について定めること。
 - また、民間が所有する場合でも、公共性の高い空間を将来にわたり担保するための、地区計画で指定(地区施設)することの是非。
 - 2) 千葉大学との連携について
 - 千葉大学との連携の内容および方法、実現に至る検討プロセス。
 - また、千葉大学との境界部の取り扱い(出入口の位置、セキュリティなど)。
 - 3) 規制緩和のあり方とその根拠について
 - 「まちビジョン」の「『文教のまち』にふさわしい都市機能の導入」を前提に、民間事業

者が主体となって公共性の高い事業を実現するための一定の規制緩和について。

- 具体的には、オープンスペースや緑地を広く確保するための高さ制限の緩和と、地域の生活利便性を高めるための用途地域の変更等。
- 公共性(地域への貢献・波及、質の高い都市空間等)と事業性(マーケット等)とのバランスを踏まえた、まちづくりの基本的枠組み(民需を踏まえた公共性が高い事業や、住宅、商業施設等、誘導する都市機能の具体的な方向性・規模など)を見極め。