

### 第三回 東京大学西千葉キャンパス跡地利用協議会 議事録

日時：平成 30 年 11 月 14 日（木）13:00～

場所：千葉大学産学連携ステーション 2 階 会議室

#### 【会議次第】

1. 開会
2. 民間提案募集（1次募集）の選考結果について
3. 選定された対話事業者によるプレゼンテーション
4. 対話事業者との第一回の対話会について
5. 跡地利用計画策定の目的と構成案について
6. 閉会

#### 【配布資料】

【資料 1】民間提案募集（1次募集）の選考結果について

【資料 2】第一回 対話会の結果（概要）

【資料 3】「東京大学生産技術附属研究所千葉実験所跡地利用計画」について

#### 【議事要旨】

##### 民間提案募集（1次募集）の選考結果について

（事務局）	【資料 1】に沿って説明。
（委員）	選考結果の評価の点数を聞くことは可能か。
（事務局）	非公開としている。

##### 選定された対話事業者によるプレゼンテーション

対話事業者が、提案内容についてプレゼンテーションを実施した。

- 1) 大和ハウスグループ（大和ハウス工業株式会社、大和リース株式会社）
- 2) パナソニックホームズ株式会社
- 3) 株式会社 ZOZO
- 4) イオンタウン株式会社
- 5) 野村不動産株式会社

##### 対話事業者との第一回の対話会について

（上野委員は別件があり、ここで退席）

（事務局）	【資料 2】に沿って説明
（委員）	施設の高さについて事業者は控えめに提案しているが、次回の対話会で議論する のか。
（事務局）	事業性にも関わってくるが、より良い街をつくるための高さ制限の緩和であり、 事業者も単純に「高いだけのプランではダメ」だという認識はしている。

(委員)	特に施設の高さは地域にとってデリケートな問題である。将来の事業の実現性・継続性の観点から、できるだけ詳細に聞いてほしい。また、事業者にはもう少し具体的なものを工夫して提案してもらいたいし、そうしていただけると地域としてもありがたい。
(事務局)	次回の対話会では実現性等の確認を行う。また、対話の中で、事業者からよいアイデアがあれば引き出していきたい。
(委員)	事業者は、何期に分けて整備するのか、ということをあまり明記していないので、プロセスについても確認を行ったほうが良いと思う。
(委員)	デベロッパーの3社は似たような提案内容である。千葉大学の特色は東京大学にはない学科があることである。例えば、デザイン、写真など、東大にはない学科が評価されている。これを利用することで、事業者が芸術(デザイン)を補完し、文化・芸術の中心となることもあると思う。
(委員長)	千葉大学との連携についてはいかがか。
(委員)	千葉大学として、この場での話を伺った状況を踏まえて、事業者との連携の可能性を今後探っていきたい。
(委員)	提案5社はさすがプロだと思った。いろいろなアイデアがあってよかった。対象地域をいつも近くで見ているが、この跡地のイメージは正直いまだに浮かばない。今後提案に対して、地域みんなの意見を聞いて、こちらから意見を言える状況になれば、事業者に対して提言したい。
(委員)	高さについて、地元側ではなるべく抑えたいというのは理解できるが事業性との関係はある。事業の継続性・安定性が大切で、不安定になり、成り立たなくなることも困る。すると、高さ制限の緩和はあり得る。(高さだけをみるのでなく)全体として評価すべきだ。今後、地域の方との合意の中であるべき姿を探りたい。
(委員)	都市計画の手続きは、開発事業者が決まった後に行うのか、あるいは開発事業者が決まる前に行うのか。
(委員)	後者の方だ。ある程度計画を作り、あるべき姿を示した上での民間提案としたい。
(委員長)	次回の対話会では事業の継続性含め確認を行ってほしい。

#### 跡地利用計画策定の目的と構成案について

(事務局)	【資料3】に沿って説明。
(委員)	(跡地利用計画に対して)地区計画、用途の変更はどのように関係してくるのか。
(事務局)	まちビジョンをより詳細に作成し、もう一歩進めるのが跡地利用計画であり、それを参考に地区計画や用途変更を行う流れとなる。ただし、千葉大と東大で土地交換が必ず発生するので、範囲がいずれにしても変わるため、新しく千葉大所有となる部分を既存の千葉大の地区計画に含めるなどの手続きは出てくる。
(委員)	千葉市の考えもあろうかと思う。
(委員)	跡地利用計画に地区計画を含めるのか。地区計画の内容まで含めると、かなり細かいものにならないか。

(事務局)	地区計画の内容は、含めない方向で考えている。跡地利用計画をもとに地区計画を策定していくことになると考えている。
(委員)	一般的には、地区計画の策定よりも前に開発事業者の公募（2次募集）になると思う。地区計画の内容の方向性は早い段階で示すことができると思うが、実際の策定には議決が必要になる。市として一度スケジュールを整理するが、地区計画の提案から策定まで1年程度かかると思われる。
(事務局)	事務局としては、年度内に跡地利用計画の策定を目標としていたが、少々延びることも想定している。本日の跡地利用計画の構成案をもう一步掘り下げて詳細にしたものを企画検討事務局内で策定し、この内容について年度内にこの協議会において検討協議したい。
(委員)	跡地利用計画は、今後の開発事業者の選定における評価のベースであるため、その策定にあたっては十分慎重に進めて欲しい。加えて、提案した事業内容の実現について確認が必要であると思う。その方法も要検討事項となる。
(委員長)	本日の議論に対する意見や、プレゼンテーションの内容等も含めて、疑問などは事務局に申し出でほしい。 それでは、第3回東京大学西千葉キャンパス跡地利用協議会を終了する。

以上