

第四回 東京大学西千葉キャンパス跡地利用協議会 議事録（HP用）

日時：令和元年 7 月 29 日（月） 17:00～

場所：千葉市 轟公民館

【会議次第】

1. 開会
2. 委員の変更について
3. 東京大学生産技術研究所附属千葉実験所跡地利用計画(案)について
4. 今後の進め方について
5. 質疑および意見交換
6. 閉会

【配布資料】

【資料 1】 協議会委員

【資料 2】 東京大学生産技術研究所附属千葉実験所跡地利用計画（案）

【議事要旨】

1. 開会

（事務局） 事務局メンバーの紹介及び欠席委員について報告。

2. 委員の変更について

（事務局） 新委員 3 名の紹介。

3. 東京大学生産技術研究所附属千葉実験所跡地利用計画(案)について

（事務局） 跡地利用計画案について【資料 2】の説明。

（委員長） 大きな変更点としては、二次募集で出された提案を見て、必要があれば用途地域等の変更があり得るということである。

（委員） 一次募集提案の事業者の多くは、商業施設、業務施設、オフィス等で、もっと面積が欲しいが現在の用途地域では厳しいという意見だった。また、ほとんどの事業者が 20m を超えた提案をしていることから高度地区の変更も視野に入れる必要があると思う。変更が必要な提案が多く出ることが分かった上で、実際にはどのようなかたちで進めるか、という話になる。

（委員） これまでのプレゼンテーション等で知り得た情報では、なかなかそのように捉えられない。20m を超えない提案もあったと記憶している。明確に高さ制限撤廃を掲げたのは 1 社かと思う。前提として、この情報の乖離をどのように埋めるかクリアにしてもらいたい。

（委員長） 委員の方からの意見について事務局から説明をお願いします。都市計画決定の変

	更が必要なら二次募集を踏まえて、必要に応じて手続きを行うことになるか。
(事務局)	千葉県とも相談しているが、高さ制限の緩和や用途地域の変更を行うことによって、文教のまちに資するような良いまちづくりができるという提案内容が選定された場合は、必要な都市計画上の手続きを行うことを想定している。
(委員)	A社は高さの確保によってオープンなスペースをより多くつくる提案だった。その兼ね合いをどうするか。現在の案では、「場合によっては高さ制限を解除したい」とあり、高さ制限解除が前提とは書いていない。協議会などの議論では、少なくともウォーターフロントのようなことはないという点では一致していると思う。
(委員)	高さ制限は地域住民にとって最大の問題となる。対話の詳細までは分からず、他委員と立場が異なり、知らされる情報に格差がある。そこを埋める作業がなければ、良いか悪いかの意見も言えない。
(委員)	千葉県としては、現在の都市計画が絶対的なものとは考えていないが、都市計画を緩和すればより高く売れる、従前と全く異なる土地利用をしたいので都合の悪い都市計画を変える、という理由では当然都市計画変更はできない。 東大が土地利用を廃止してできる大きな空地は、地域にとっても大きな財産であり、文教をテーマとした新たなまちづくりを進める大きなチャンスである。都市計画が足かせになって魅力的なまちづくりができないようなことがないよう、都市計画の見直しも検討しないわけではない、という立場である。地元の皆さんがよろしくない、迷惑だ、と言う提案であれば、住民の暮らしを守る市の立場として、都市計画の見直しをする必要性は見出せない。 できるだけ地域にも情報を開示し、地元の皆さんが良いと思う方向性に進んでいければと思う。建築物の高さが、地元の皆さんにどの程度許容されるか。同じ容積率で建築物が高くなれば土地の空間が空くのでそのほうが良い可能性もあるが、影が遠くまで伸びるなどの問題もある。どちらが良いかは地元の意向も含めて検討する必要がある。地元の皆さんの賛同を得られるかたちで進めてもらいたい。
(委員)	幅広く様々な事業者から提出された案から選択できるのが望ましい。そのため条件的に事業者が手を挙げやすい可能性を示すことは大事なことだと思う。また、地域住民にとって、用途や高さなどの専門的な話では分かりにくい。今の東大宿舎が何階、何m、それが何mになる、など住民にわかりやすい説明がほしい。私も地元への説明責任がある。A社～E社、提案が多くあったということが資料や議事録からは読み取れない。協議会を設けるということは、おそらく物事を円滑に進めるためだと思うので、合意形成について東大も良い知恵を出してもらいたい。
(委員)	21mは何階か。千葉大本部の高さでも、周辺の電波に影響が出ていると聞く。

(事務局)	<p>21mは5～6階、31mは9～10階建になる。千葉大の地区は一部45mまで建築可能な地区計画となっている。平成27年に千葉市が住居系の用途地域に対し、国道から海側は31m、内陸側は20mの高さ制限を設けている。</p> <p>A社も対話の中で、20mから31mにしてほしいと言っている。E社は7階が一部あり21mとなっている。B社は20mでもできなくはないが、31mあればより空間を広げた提案ができると言っている。D社は商業系のみで20mを超えずにできる、C社は高さ20mを超えずにできると言っている。</p>
(事務局)	<p>各社の一次提案は、そのとおりに事業を行うものではなく、必要に応じ柔軟に変えていくことを想定したものとなっている。</p> <p>二次募集の募集要項には跡地利用計画を踏まえ、要件を書き加えるが、その要件については協議会の意見を踏まえながら作成したいと考えている。</p> <p>一次提案において現在の用途地域や高さ制限内で提案したのはB社だったが、他は文教にふさわしいまち、都市機能、避難所となる広い空間などの実現を求められた場合、「現在の用途地区または高さ制限では難しい」との返事がほとんどで、B社も対話の中では都市計画の緩和を要望された。</p> <p>地域の皆さんへの説明が難しいのであれば、事業者の確認を取ったうえで、資料について開示してもよいと思う。</p>
(委員)	<p>地域の皆さんに提示するものであれば、事業者はもう少し工夫したものを出してくるかもしれない。</p> <p>跡地利用計画の中で、用途地域の変更は「場合によって行う」ということで、基本とする考え方は現状と変わらない前提の記載としている。</p> <p>二次募集において、現在の都市計画の規制を超える提案が出された場合、その必要性を十分に検討したうえで、然るべき都市計画変更の手続きがなされる。</p> <p>地域の皆さんに、跡地活用のイメージと併せて、跡地利用計画を説明する機会を設けたほうが良いか。</p>
(委員)	<p>そういうことも必要かと思う。ここで私たちだけで判断できる話ではない。様々な考えの方々がおられ、地域の合意形成は簡単にはいかない。</p>
(委員)	<p>昭和21年から住んでおり、東大には緑のイメージを持っている。環境アセスメントはどうか。環境配慮がどのようになされるか知りたい。</p>
(委員)	<p>千葉市として環境アセスメント制度はあるが、この面積であれば対象にならない。</p>
(委員)	<p>住民は、現状変更にはアレルギーがある。千葉大が地区計画を立てた際、特に異論がなかったように、公がやるならよいが、民間への売却が前提になっているので、将来的にどこまで計画が担保されるだろうかという意見も出ている。</p>
(委員)	<p>跡地利用計画に基づき、売却、開発を行い、その後はまちづくりルールに則った地域の運営が重要になる。開発・運営事業者が、地域の方々と一緒にタウンマネ</p>

	ジメントを行っていくことを本計画でも位置づけている。
(委員長)	<p>一次提案のパスを見てもらうのが地域住民にとっては最もイメージしやすいが、あくまで二次募集までの可能性として描かれた絵である。開発によってひどいことにはならないということを理解してもらうためには有効であるが、逆にこういうまちになるというイメージが地域の人にできてしまうと、二次募集で出されたものが全く違う、という話になるので難しいところもある。</p> <p>跡地利用計画の21 ページに、「必要に応じて、協議会において、まちづくりの実現に向けた課題整理を行う。」とあるが、ここが非常に重要である。協議会は、跡地利用計画を作って終わりではないということだろう。二次募集後、都市計画変更が必要か否かなども地域代表の方と話し合うプロセスが重要になる。現在の文言はあまり目立たないが、特記してここを地域住民にしっかり理解してもらうことが必要だろう。今の段階では、今後の手続きや地域の意向の反映の方法をしっかり理解してもらうことが大切だと思う。</p> <p>いったん、現段階で地元説明会を開いてもらうほうがよいだろうか。</p>
(委員)	<p>情報の出し方は難しいとは思うが、ある程度早い段階から開示していくことは必要だと思う。</p> <p>この跡地利用計画は、総花的でわかりづらいところがあり、私たちが地元の皆さんにうまく説明するのが難しい。情報が錯綜するより、一度説明会を開催してもらったほうが良いと思う。</p>
(委員)	<p>東大としても地域への説明責任は当然にある。必要であれば、地元説明会の日程調整を行う。</p> <p>跡地利用計画は、内容的にはまちビジョンからそれほど変わっていない。もう少し具体的な開発のイメージを盛り込みたかったが、出てくる業種が多岐にわたり、まとまった方向性のイメージを出すことができなかった。</p> <p>跡地利用計画の内容と、跡地利用計画の策定にあたって一次提案や事業者対話を行ってきたプロセスについて、地域の皆さんに説明することはできる。</p>
(委員長)	この段階で地域住民に対し東大として説明会を開催することを検討してもらおう。
(委員)	千葉市も含めて共同で行いたい。そのためにも本日の協議会で、この跡地利用計画については決めてもらいたい。
(委員)	<p>一次提案は、様々なバリエーションの提案を認めたが、二次提案に向けて手続きをどのようにしていくかが重要である。</p> <p>選ばれた二次提案についても、審議会など様々な手続きを経るなかで、公益性・公共性を担保していくことになる。</p>
(委員)	いずれにせよ、適切なタイミングで地元説明会は開催してもらおうほうがよい。一次募集、二次募集の違いが理解されているかもわからない。

(委員)	一次提案のイメージは、「こういうまちができる」と決まったものではないということは理解いただかなければならない。跡地利用計画を策定したこと、そこに至るまでのプロセスについて地域の皆さんに説明をするという位置づけで、開発イメージを出すのはありかと思う。なぜ一次募集を行ったのかも含めて説明する必要がある。
(委員長)	跡地利用計画を協議会として承認し、「(案)」を取り、東大と千葉市で地域に向けて説明会を開催し、これまでのプロセス、今後の予定についても説明する流れになるだろうか。
(委員)	地元説明会は、二次募集の前に実施する。事業者決定後の説明責任は開発行為を行う事業者になる。
(委員)	二次募集で複数事業者の案から事業を選ぶ方式にも様々ある。選ばれた提案に基づいて都市計画の変更手続きを千葉市で行うが、提案が理解されなければ計画変更手続きが困難を極める。二次募集の提案から選定する方法も含めて住民に十分理解してもらう必要がある。 千葉市としても、千葉市のスタンスは明確に述べさせてもらう。
(委員)	選定方式については、プロポーザル、競争入札などあるが、基本的には総合評価になると思う。もちろん、跡地利用計画に基づく提案を受けることがマストである。事業者によっては高さを取ることによって空間を取れるという提案もある。それをどのように判断していくか、だと思う。 どちらの提案が良いかは、都市計画の変更をしなければならない千葉市の判断によるところが大きい。開発公園などが大きく取れて良いものの、用途地域や地区計画の変更が必要な提案か、または、何も変更は必要ないが、つまらないまちができる提案か、ということは、千葉市と隣接する千葉大がどう考えるかによる。東大は売主であり、開発行為は行わない。売主としてしっかり良いまちをつくってくれる事業者に売ることが最重要課題である。
(委員)	「文教のまち」を繰り返し言われるが、正直、それを意識して生活している住民はいない。千葉市には、文教のまちづくりの位置づけも含めて説明してもらいたい。東大だけの説明では難しい。最終的に地域の人のためになるということを直接伝えてもらいたい。
(委員長)	二次募集の前に東大と千葉市で地元向けの説明会を開催し、これまでの経緯と考え方、重視する点を理解してもらえよう説明することをお願いする。 跡地利用計画案については案どおりということの良いか。
(委員)	19 ページの「千葉市に移管することができる」は、必ず千葉市が受け取らなければならないという意味ではないという理解で良いか。管理する開発事業者の意向もあるが、千葉市側の意向もある。事業者が移管したければできるということではなく、要件を満たし、千葉市に受け取る意志があれば、という意味で良いか。

(事務局)	そのとおりである。移管については、具体的な計画が出てこなければ議論ができない。二次募集で出される提案を見て協議し、個別に判断することになる。
(委員)	12～13 ページの「都市機能導入イメージ」について、例示で、「コミュニティ機能」に「温浴施設」があるが、「生活支援機能」のほうが合致するような気がする。「温浴施設」が「コミュニティ機能」にある考え方を聞きたい。
(事務局)	まずは不特定多数の人にイメージしてもらうための例示として記載している。温浴施設は、運営の方法によって普通の温浴施設になったり、コミュニティ活性化に寄与する施設になったりする。 一般的な印象として違和感があるので誤解を招かないよう、「温浴施設」は「コミュニティ機能」から「生活支援機能」に移す。
(委員)	今後、二次募集による提案を総合評価で評価する際、技術点と価格点の兼ね合いが気になる。評価方法、加点方法等、事務局で今後検討されるのだろうが、我々にも情報提供をお願いしたい。
(事務局)	跡地利用計画の住民説明後、二次募集の募集要項策定にあたって、審査方法、重視する点、価格点のウェイト等については、これまでの検討・調整の方法と同様に、千葉市と相談しながら行いたい。
(委員)	売主側の意見だけで高く入札する事業者に売りたいだけではないか、と思われては困る。次のまちづくりが良いまちになることが我々の一番の前提である。
(委員長)	本日の議論では高さ規制の緩和についての議論が多かったが、用途の緩和に関する議論についても引き続き行うべきと考えている。 それでは、本協議会として跡地利用計画を承認する。今後、東大と千葉市で地元説明会を行っていただくということで、よろしく願いたい。

4. 今後の進め方について

(事務局)	今後について、土地引き渡し等、事業に向けて具体的に現地が動き出すのは令和3年以降となる見込みである。
(委員長)	第二次募集要項のかたちがある程度見えてきた段階で次回協議会を開催する。その前に東大と千葉市で地元の説明会を開催していただく。

5. 質疑および意見交換

6. 閉会

(委員長)	第四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