

## 東京大学生産技術研究所附属千葉実験所の跡地利用に係るまちビジョン

第1章	本ビジョンの検討対象区域および周辺地域の現状.....	2
第2章	開発において留意すべき事項.....	5
第3章	基本方針.....	6
第4章	都市基盤整備等のあり方.....	10
1.	都市基盤整備等に関する基本的な考え方.....	10
2.	まちの骨格形成イメージ.....	11
第5章	土地利用の方向性.....	12
1.	土地利用に関する基本的な考え方.....	12
2.	土地利用ゾーニングの方向性.....	12
第6章	実現に向けた方策.....	16
1.	基本的な考え方.....	16
2.	跡地利用の進め方.....	16
3.	今後の検討課題.....	17

2017年10月

三者懇談会

## はじめに

東京大学生産技術研究所附属千葉実験所は、S17年に設置された東京帝国大学第二工学部の地を継承し、S37年から今日に至るまで生産技術研究所の附属施設として役割を果たしてきました。この度、本施設はH29年に東京大学柏キャンパスへ移転することが決定し、跡地において新たな土地利用を図ることとなりました。

千葉実験所の周辺地域は、千葉大学をはじめ、千葉経済大学や敬愛大学などの教育施設が立地し、稲毛区基本計画において掲げられた“文教のまちづくり”を体現できる優位な立地環境を有しています。

また、千葉市都市計画マスタープラン（H28年）では、多様な都市機能の集積と密度の高い土地利用、秩序ある街並みの形成を誘導する都市機能集積ゾーンに位置しています。

今後の千葉実験所の跡地利用においては、こうした立地環境や上位計画を踏まえ地域活性化に寄与することが課題です。

そこで、千葉実験所の跡地利用については、周辺地域の生活環境や交通利便性の向上はもちろんのこと、JR西千葉駅至近の恵まれた立地条件を活かし、社会的課題に対応できる未来指向型の“文教のまちづくり”をテーマに検討を進めることとしました。そのため、千葉実験所跡地にとどまらず、同様に“文教のまちづくり”を目指している隣接の千葉大学西千葉キャンパスを含めた範囲について一体的に検討し、より合理的な土地利用と公共性の高い都市機能を誘導して行くことを方針といたします。

以上の課題認識のもと、本ビジョンは東京大学、千葉大学、千葉市が共同で、まちづくりの基本的な考え方や土地利用の方向等を検討し、三者が共有するまちの姿として取りまとめたものです。

今後、関係者のご意見等を反映しながら、実現に向けた具体的な事業に取り組む予定ですので、関係者の皆様方にはご協力、ご支援の程、よろしくお願いいたします。

# 第1章 本ビジョンの検討対象区域および周辺地域の現状

## ■検討対象区域

- この「東京大学生産技術研究所附属千葉実験所の跡地利用に係るまちビジョン」（以下、まちビジョン）では、東京大学生産技術研究所附属千葉実験所の跡地（以下、東大キャンパス跡地）と千葉大学西千葉キャンパス（以下、千葉大キャンパス）を対象としている。
- 今後、東大キャンパス跡地と千葉大キャンパスについて、まちビジョンに基づいた『文教のまち』にふさわしい適切な都市機能の誘導を図ることを想定している。下図は、主な検討対象区域を示している。

図表 1 検討対象区域



## ■上位計画等での位置づけ

- 新基本計画（H24）では、西千葉駅周辺を「生活機能拠点」として、「市民生活における移動や買物など、生活の核となる鉄軌道駅周辺のうち、駅乗降客数が多いほか、生活機能が集積しており、今後も機能の充実を図る必要性が高い主要な駅周辺」と位置づけている。
- また、同計画の区基本計画では、稲毛区の将来像として「思いやりと笑顔があふれ 人・地域・文化が交流する 文教のまち 稲毛区」を掲げ、区内に3大学（千葉大学、千葉経済大学、敬愛大学）が立地するなど恵まれた教育環境を活かした文教のまちづくりを進め、稲毛区らしさを高めていくことが目指されている。
- 都市計画マスタープラン（H28.3）では、検討対象区域は都市機能集積ゾーンに位置しており、多様な都市機能の集積の促進や密度の高い土地利用、秩序ある街並みの形成を誘導するなど、土地の合理的な活用が期待される地域である。
- JR 西千葉駅の周辺地域は、都市計画マスタープラン（H28.3）において「地域拠点」（市民が日常生活を送るうえで必要な、サービスの提供を受けられる拠点）として位置づけられている。

## ■周辺地域の状況等

### （文教施設の立地状況）

- 千葉大学、千葉経済大学、敬愛大学、県立千葉東高等学校、県立千葉商業高校、千葉経済大学附属高等学校等の教育機関が周辺に立地した地区である。

### （人口）

- 周辺地域では、千葉市全体の傾向と同様に高齢化が進んでいる（千葉市全体：9.4%（H7）⇒24.9%（H27）、稲毛区：9.3%（H7）⇒25.0%（H27）、国勢調査）。
- 大学敷地を除くと周辺の人口密度は100～200人/haや200人/ha以上の地区もあり、千葉市内でも人口密度の高い地区といえる。

### （交通・道路）

- 最寄り駅 JR 西千葉駅の乗車人員数は22,941人/日（うち16,519人/年が定期券利用、2015年度）
- JR 西千葉駅は中央・総武線各駅停車（緩行線）のみの停車である。隣駅（北側）の JR 稲毛駅では快速線が停車し、JR 東京駅まで乗り換え無しで移動ができるが、JR 西千葉駅では乗り換えを要する。
- 駅前広場は、バスターミナル（京成バス、ちばシティバス、千葉内陸バス）とタクシーが停車する交通広場。

### （商業施設等の立地）

- 商業機能
  - 最寄りには、JR 西千葉駅西側の西友：24時間営業、店舗面積：約3,000m<sup>2</sup>

- ▶ 千葉大学正門～みどり台駅付近及び国道 126 号沿い、モノレール作草部駅周辺に飲食・物販等の小規模な商業施設が集積。
- ▶ 近隣駅付近にイオン（JR 稲毛駅）、そごう（JR 千葉駅）が立地。
- 住宅機能
  - ▶ 東大キャンパス跡地の東側および南側は、主に戸建て低層住宅を中心とした住宅系土地利用。部分的に集合住宅（県営住宅等）の立地がある。

#### （千葉大学について）

- 千葉大学（西千葉キャンパス）は 380,958 m<sup>2</sup>、14,183 人<sup>1</sup>の職員・学生が利用している。
- 西千葉キャンパス地区計画が H27 年に策定され、「豊かな緑資源の保全や防災機能の維持に努め、「文教のまち」にふさわしい土地利用の誘導と周辺の居住環境や景観と調和のとれた街なみの形成を図る」と位置づけられている。建築物等の整備方針として、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限が掲げられている。
- 千葉大学西千葉キャンパス内に千葉大学教育学部附属幼稚園が立地。JR 西千葉駅前で、園庭が広く人気が高い（園児数 140 人、3～5 歳、開園 M36 年（現在地においては S41 年））。

### ■東大キャンパス跡地の敷地条件等

#### （敷地条件）

- 第一種住居地域
  - ▶ 住宅や共同住宅、寄宿舍等の居住機能や、学校や病院、老人福祉センター等の公共性の高い施設の立地は可能。3,000 m<sup>2</sup>を越える店舗、事務所、ホテル等の立地は不可
  - ▶ 容積率 200%、建ぺい率 60%
- 第一種高度地区（20m）
- 日影規制（4～2.5h）
- 駅近の希少な大規模な敷地（約 9.8ha）であり、まとまった緑が存在
- 千葉大学敷地に隣接（東京帝国大学第二工学部の跡地に千葉大学が移転）
- 北西角の一部を千葉大学に無償貸与（千葉大学内の動線確保が目的）
- 東大キャンパス跡地周辺の路線価（H29 年）：116（北東部）～157 千円/m<sup>2</sup>（南西部）（38～52 万円/坪）

#### （その他の留意事項）

- 東大キャンパス跡地の東側の道路（市道幕張町弁天町線）は近年拡幅（道路用地を千葉市に売却、拡幅とあわせて海洋工学水槽を移設、H15 年から本格稼働）。
- 公共用地（千葉市、千葉県）としての需要はない。

<sup>1</sup> 千葉大学キャンパスマスタープラン 2017 資料編より

## 第2章 開発において留意すべき事項

検討対象区域における新たな土地利用にあたっては、東大キャンパス跡地の敷地条件や立地条件を活かしつつ、周辺地域の土地利用や環境等に配慮した取り組みが必要であり、今後、留意すべき主な事項としては以下の5点が考えられる。

- 『文教のまち』を継承する土地利用
  - 居住機能及び商業機能（物品販売）のみの土地利用とせず、「交流」や「新しい価値の創造」など「文教のまち」の中核を担う該当エリアに相応しい都市機能の誘導を図る。
  - 千葉大学と隣接するという当該土地の最大の特長を活かし、同大学の諸資源と連携が期待できる機能の積極的な導入、誘致に努める。
  - 周辺の居住環境や景観との調和、秩序ある街並みの形成
  - 多様な都市機能の集積と密度の高い土地利用
  - 東京帝国大学第二工学部・東京大学生産技術研究所の発祥の地としての記憶の継承（記念碑の設置 など）
- 緑の確保
  - ミティゲーション<sup>2</sup>等による樹木等の移植や一定の緑の量の確保
- 駅とのつながりに配慮した空間づくり
  - JR 西千葉駅から千葉大キャンパスおよび東大キャンパス跡地までの歩行者動線の充実
  - 駅周辺にふさわしい都市機能の誘導
  - 駅周辺環境の充実 など
- 新たな活力の創出
  - 周辺地域の居住者等のニーズに対応した都市機能の誘導、歩行者動線の充実
  - 検討対象区域の東側既成市街地から JR 西千葉駅までのアクセス性の向上
  - 居住者等の憩いの場所となる公園・広場の整備 など
  - 周辺地域の生活利便性の向上に資する適切な規模の商業施設の誘致 など
- 検討対象区域の敷地整序
  - 東大キャンパス跡地と千葉大キャンパスの土地交換（一部）による敷地（形状）整序

<sup>2</sup> ミティゲーション：既存の生態系がもつ機能を、他の場所で置き換えること

## 第3章 基本方針

検討対象区域の上位計画等での位置づけや、東大キャンパス跡地および周辺地域の現状、開発において留意すべき事項を踏まえ、基本方針として以下の6点を設定した。

### ＜東大キャンパス跡地と千葉大キャンパス全体における基本方針＞

①「文教のまち」にふさわしい都市機能の導入

②「みどり」豊かな都市軸の形成

③「地域拠点」としてふさわしい都市デザイン

### ＜東大キャンパス跡地における基本方針＞

④地域の活力、生活利便性、QOLの向上に貢献する機能の誘導

⑤周辺地域と一体となったコミュニティの醸成・促進

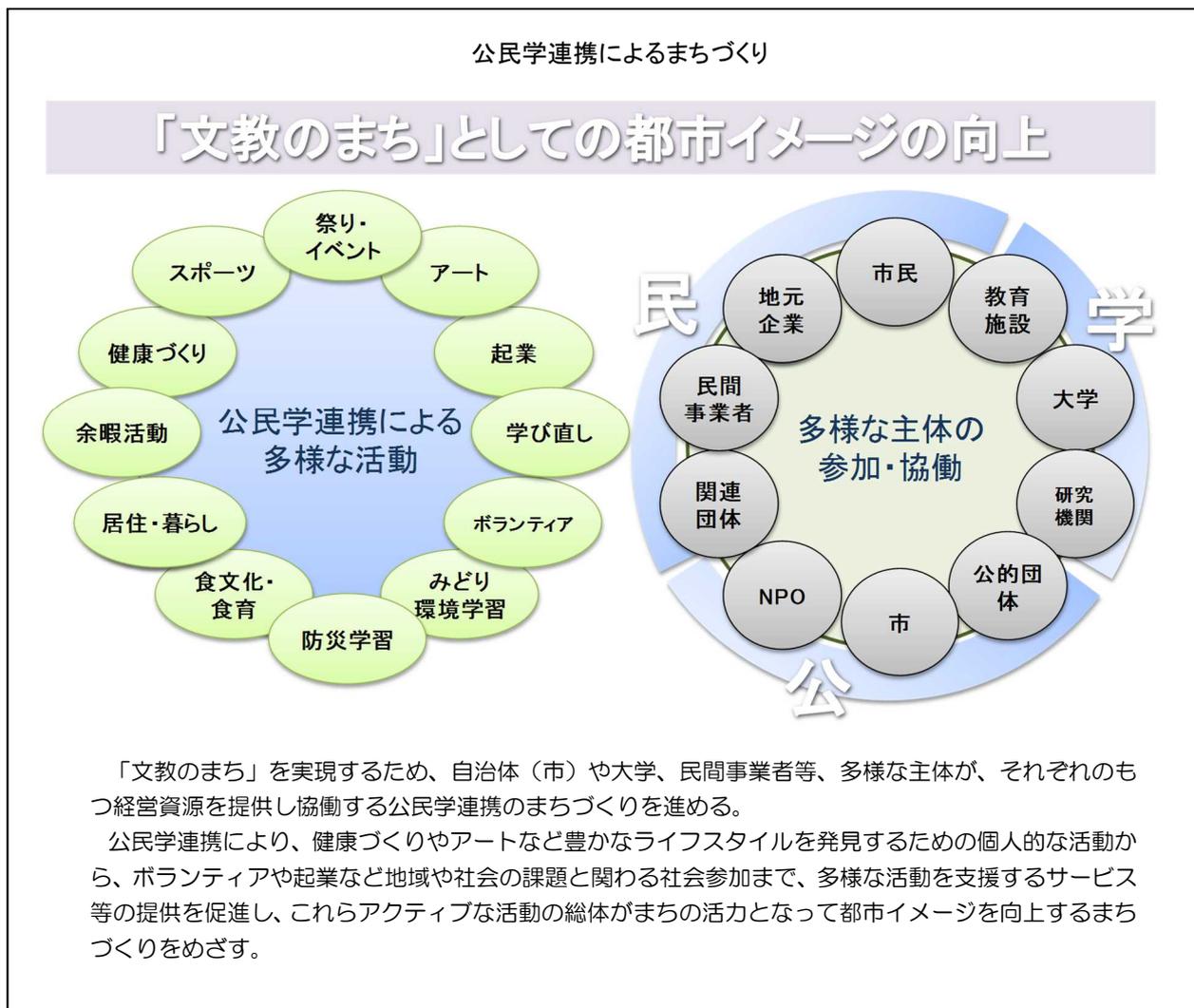
⑥災害時への対応

## ① 「文教のまち」にふさわしい都市機能の導入

「文教のまち」としての都市イメージの向上に向けて、教育施設が集積する立地条件を活かした多様な都市機能を導入する。

- これからの時代の「文教のまち」にふさわしい多様な都市機能の導入と仕組みづくり
  - ◇ 少子高齢社会、成熟社会におけるライフスタイルの提案、生涯学習の機会の提供(スポーツ、アート、健康づくり、余暇活動などを支援する多様なサービスの提供)
  - ◇ 社会参加や自己実現の機会の提供(ボランティア活動やNPOの活動拠点、社会人の学び直し、起業を志す若者等の支援、技術を起点とする産学連携・イノベーション等)
  - ◇ 地域課題を解決し、都市イメージを向上するエリアマネジメント
- 事業者を主体とした地域コミュニティの醸成と「文教のまち」としての都市イメージづくり

図表 2 これからの時代の「文教のまち」を実現する活動イメージ



## ② 「みどり」豊かな都市軸の形成

豊かな暮らしを支える質の高い都市基盤として、現キャンパスの緑を活かしつつ、居心地の良いオープンスペースや歩行者で賑わう都市軸を形成する。

- 千葉大学の諸機能と新たに立地する都市機能の両立に配慮した、千葉大キャンパスと一体となった緩衝緑地帯の形成
- 周辺地域の居住者や千葉大学の学生・教職員の憩いの場となる質の高い公園や広場の整備
- 東大キャンパス跡地の緑を活かした(保全、移植等)、緑のネットワークの形成
- 緑豊かな環境の整備(敷地内の緑化等)
- 開発区域におけるオープンな空間構成と歩いて楽しい街路空間(回遊性の向上、滞留時間の延長)の整備

## ③ 「地域拠点」としてふさわしい都市デザイン

西千葉で暮らし、学び、働く人たちの“シビックプライド”<sup>3</sup>を育むため、千葉市の「地域拠点」および「文教のまち」としてふさわしい都市デザインを誘導する。

- 駅周辺のゲート空間の形成
- 地域の誇りとなるようなランドスケープの形成(一体的な開発あるいはデザイン誘導)
- ヒューマンスケールのまちづくり(公園や歩道の舗装面やストリートファニチュア、照明、植栽・花卉等、人に近い部分の街路空間や歩行者が中心となる空間のデザインの工夫)
- 防犯対策(照明や空間構成の工夫等)

## ④ 地域の活力、生活利便性、QOL<sup>4</sup>の向上に貢献する機能の誘導

質の高いライフスタイルの実現に貢献する都市機能として、当該地域において不足している生活利便機能や新たな地域ニーズに対応する生活支援サービスを誘導する。

- 地域のニーズに応じた多様な生活支援サービスの充実(少子高齢化に対応した地域医療、子育て支援サービス、高齢者介護等の福祉サービス、ウェルネス、カルチャーなど)
- マーケットの規模に応じた質の高い商業系機能の誘導(地域との対話など、地域共生を重視す

<sup>3</sup> シビックプライド：19世紀のイギリス発の都市に対する誇りや愛着を意味する言葉。日本語の郷土愛の意味に加え、都市をより良い場所にするための取り組みに関わろうとする当事者意識を含む。

<sup>4</sup> QOL：Quality of Lifeの略で「生活の質」と訳される。従来は医療の概念用語であったが、近年では、人生の充実度や居住快適性など、様々な要素を内包した「幸福度」をはかる用語として使用されている。

る商業系ディベロッパーの誘致、サービス事業者の誘導)

- 多様な世帯の誘導(時間の経過とともに居住者が入れ替わる持続可能な住宅地)

## ⑤ 周辺地域と一体となったコミュニティの醸成・促進

---

**地域の安心の確保や新たな生活文化の創出に寄与するため、周辺地域の居住者や来街者等が主体となる様々な活動や交流を促進する仕組みと場を誘導する。**

- 居住者同士の交流や周辺地域との緩やかな連携を促すコミュニティ施設の誘導
- 公園・緑地や区画道路、オープンスペース等を利活用したコミュニティ活動(祭り等の開催)
- 当該地区の利害関係者(事業者、居住者等)、千葉市、周辺住宅地等が連携する仕組みづくり(当該地区のエリアマネジメント団体と周辺地域の自治会等が連携・協力する仕組み)

## ⑥ 災害時への対応

---

**周辺地域の防災性の向上に向けて、災害時に対応できる空間づくりを進めるとともに、災害時の互助・共助の基盤となる地域コミュニティ等の体制づくりを誘導する。**

- 事業者や居住者等による身近な防災活動の拠点としてのオープンスペースの確保
- オープンスペースでの防災イベントの開催(周辺地域の自治会や千葉大学と共催など)

## 第4章 都市基盤整備等のあり方

### 1. 都市基盤整備等に関する基本的な考え方

東大キャンパス跡地の緑を活かしつつ、周辺地域の交通利便性の向上、「文教のまち」にふさわしい、千葉大キャンパスとの調和に配慮した空間を形成する。

#### 1) 緩衝帯となる「緑地ベルト」の整備

- ▶ 千葉大学の諸機能と新たに立地する都市機能の両立に配慮し、将来の東大キャンパス跡地と千葉大キャンパスの敷地境界上に、緩衝帯となる緑地等を設ける。
- ▶ 既存の緑を活かす(保全、移植等)。
- ▶ 災害時においては、居住者および周辺地域からの避難路として機能する。

#### 2) 周辺地域から JR 西千葉駅までの歩行者動線の確保

- ▶ 周辺地域における JR 西千葉駅のアクセシビリティ(利用のしやすさ)を向上するため、緑地ベルトに沿って歩行者通路を設ける。

#### 3) オープンスペースの確保

- ▶ 東大キャンパス跡地東側(市道幕張町弁天町線側)では、道路に沿って開かれた空間を確保し、周辺地域の居住環境を向上する。
- ▶ 敷地内にオープンスペースを設け、「緑地ベルト」等とあわせたオープンスペース・ネットワークを形成する。

#### 4) 地域交流地区の延伸

- ▶ 千葉大キャンパスの地域交流地区を JR 西千葉駅正面道路(市道西千葉駅稻荷町線)に沿って延伸する。

#### 5) 駅周辺のゲート空間としての都市デザイン

- ▶ 適切な都市機能の誘導と質の高い都市デザインにより、ゲート性の高い駅周辺空間の形成を図る。

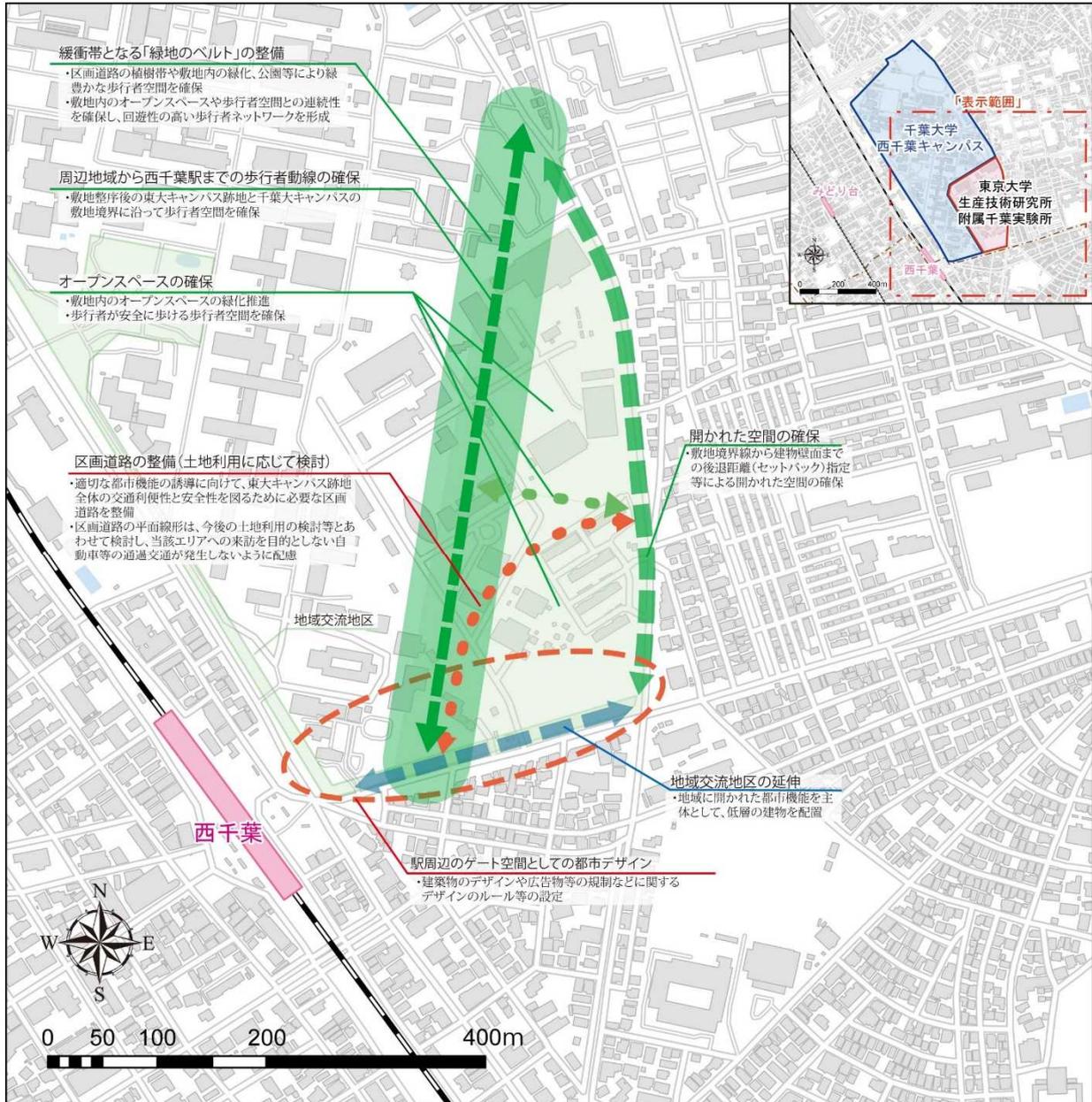
#### 6) 区画道路、公園等の整備

- ▶ 東大キャンパス跡地の将来の土地利用に応じて、区画道路や公園など開発に必要な都市基盤を整備する。

## 2. まちの骨格形成イメージ

- 「都市基盤整備等に関する基本的な考え方」を踏まえた即地的なまちの骨格形成イメージと整備・誘導の考え方は下図の通りである。

図表 3 まちの骨格形成イメージと整備・誘導の考え方



注) ◀ ● ● ● ▶ および ◀ ● ● ● ▶ は、今後の土地利用の検討等とあわせて周辺道路との接続の位置や平面線形等を検討し、現時点では位置等を定めないこととする。

## 第5章 土地利用の方向性

### 1. 土地利用に関する基本的な考え方

駅前を中心に、「文教のまち」にふさわしい都市機能を誘導するとともに、周辺地域のコミュニティ醸成や生活利便性の向上に貢献する都市機能を誘導する。

### 2. 土地利用ゾーニングの方向性

#### 『「文教のまち」をリードする多機能」ゾーン

- 千葉大学西千葉キャンパスをはじめとする教育機能の集積と、閑静な住宅街がバランスよく立地する「文教のまち」にふさわしい都市機能の導入を図る。
- JR 西千葉駅周辺空間という立地条件を活かし、周辺地域の利便性・快適性の向上や、「地域拠点」としての賑わい形成に寄与する都市機能を誘導する。

#### 【立地が考えられる都市機能(例)】

- 文化・教育・人材育成機能(文化施設、教育施設、生涯学習施設、学習塾等)
- 周辺地域のニーズに合致した多様な生活支援サービス(子育て世帯向け、高齢者向け等)
- 地域の生活利便性を高める生活支援機能(商業施設、各種サービス施設等)
- 医療施設、診療所(医療圏内での病院の移転等)
- 居住機能(学生宿舎、有料老人ホーム、集合住宅(賃貸、分譲)等)

#### 【空間形成における留意点】

- 駅周辺のゲート空間としての景観誘導
- 緑豊かなオープンスペースの確保
- JR 西千葉駅正面道路(市道西千葉駅稲荷町線)と一体となった歩行者動線の整備(敷地と道路の高低差の解消、一定の幅員の確保等)
- 導入する都市機能へのアクセス性を確保しつつ、車両の通過交通の発生を回避する街路(区画道路)の整備

## 「まちの骨格を形成する緑の軸」ゾーン

- 東大キャンパス跡地の緑を活かしつつ、周辺地域の居住者や千葉大学の学生・教職員、新たな来街者に対し、休息や散歩、健康づくり・レジャー、イベント・祭り等、屋外のオープンスペースでの楽しみ・憩える機会を提供する。
- 公園や緑道、緑地等を整備しつつ、相互につなぐネットワークをまちの骨格として形成する。

### 【立地が考えられる都市機能(例)】

- 公園、緑道、オープンスペース等の緑地空間
- 飲食施設や交流施設など、来街者の利便性・快適性を支援する施設
- 防災施設(備蓄倉庫等 ※平常時もイベント、オープンカフェ等に必要な倉庫・設備として活用)

### 【空間形成における留意点】

- 検討対象地内の歩行者の移動の利便性を確保し、千葉大学との境界・緩衝帯となる緑道「緑地ベルト」の整備
- 既存の緑(桜、銀杏等)を活かした魅力的な公園・緑道、緑地等の整備
- イベント・祭りなどの企画・運営が容易な公園、オープンスペースの整備

## 「質の高いライフスタイルを実現する地域コミュニティ」ゾーン

- 人口増や交流人口の増加による地域活性化を図る。
- 子育てファミリーから高齢者世帯まで多様な世帯の新たな居住を促進するとともに、周辺地域の居住者等が日常的に集まり、相互交流により、地域コミュニティの醸成を図るために必要な都市機能の導入と質の高い空間(住環境)の整備を図る。

### 【立地が考えられる都市機能(例)】

- コミュニティ機能(健康増進施設(スポーツクラブ等)、生涯学習施設(カルチャーセンター、集会所等)
- 居住機能(集合住宅(賃貸、分譲)、学生向け住宅、戸建住宅、高齢者向けサービス住宅、コレクティブハウス<sup>5</sup>やシェアハウス<sup>6</sup>等、社会的ニーズに対応した居住機能の導入等)

### 【空間形成における留意点】

- 周辺地域に開かれた空間(外構空間を来街者等が利用できる環境整備の工夫)
- 多様なオープンスペースの確保(まちかど広場、公園、街路、緑道等)
- 道路(幕張町弁天町線)との高低差の解消または適切な高低差処理
- 既存樹木(ケヤキ等)の保全と活用

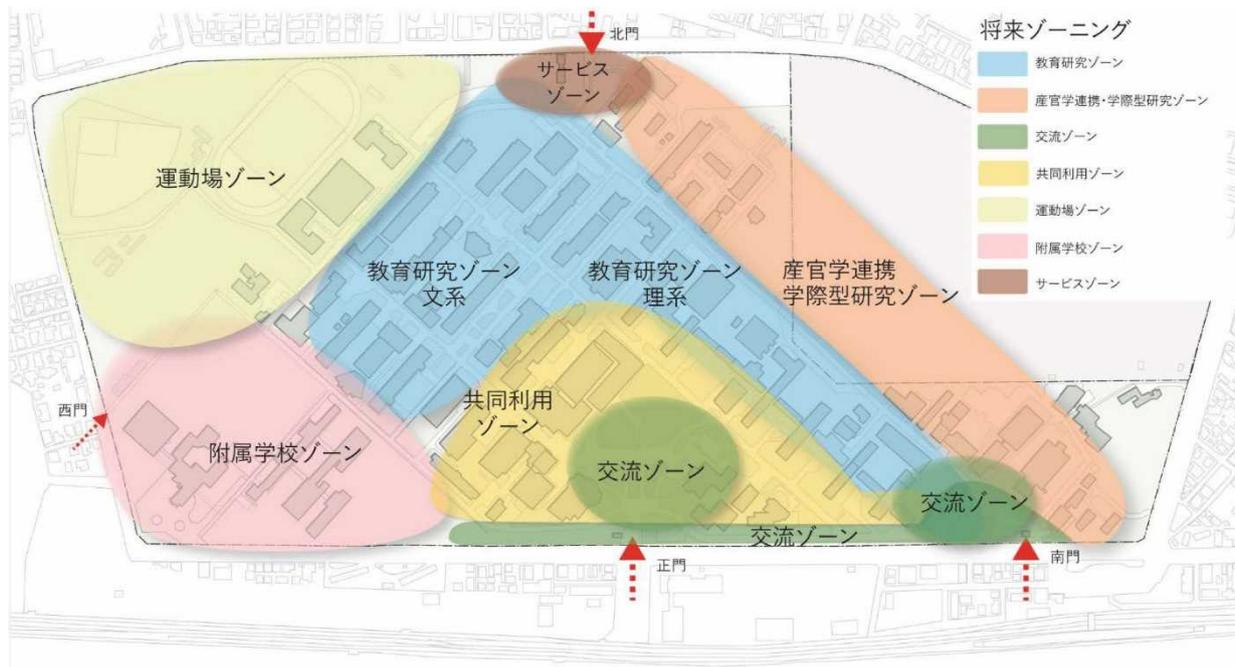
<sup>5</sup> 家事や育児などを共同で行うことを前提にした北欧発祥の集合住宅。各戸に加えて、共同のキッチンや育児室がある。

<sup>6</sup> 複数人で1軒を借り、各住居者専用のプライベート空間があるほかは、キッチンやリビング、トイレなどは共同利用となる。

## 「産官学連携学際型研究」ゾーン

- 千葉大学西千葉キャンパス東側に隣接し、東大キャンパス跡地を千葉大学が利活用するゾーン
- 「千葉大学キャンパスマスタープラン2017」の将来ゾーニングにより、「産官学連携学際型研究」ゾーンとして位置づけ。
- 「千葉大学ビジョン」及び「TOKUHISA PLAN」に基づく、グローバル千葉大学の実現に向けたキャンパスの創造的再生を図る。

図表 4 千葉大学西千葉キャンパス将来ゾーニング（キャンパスマスタープラン 2017）より



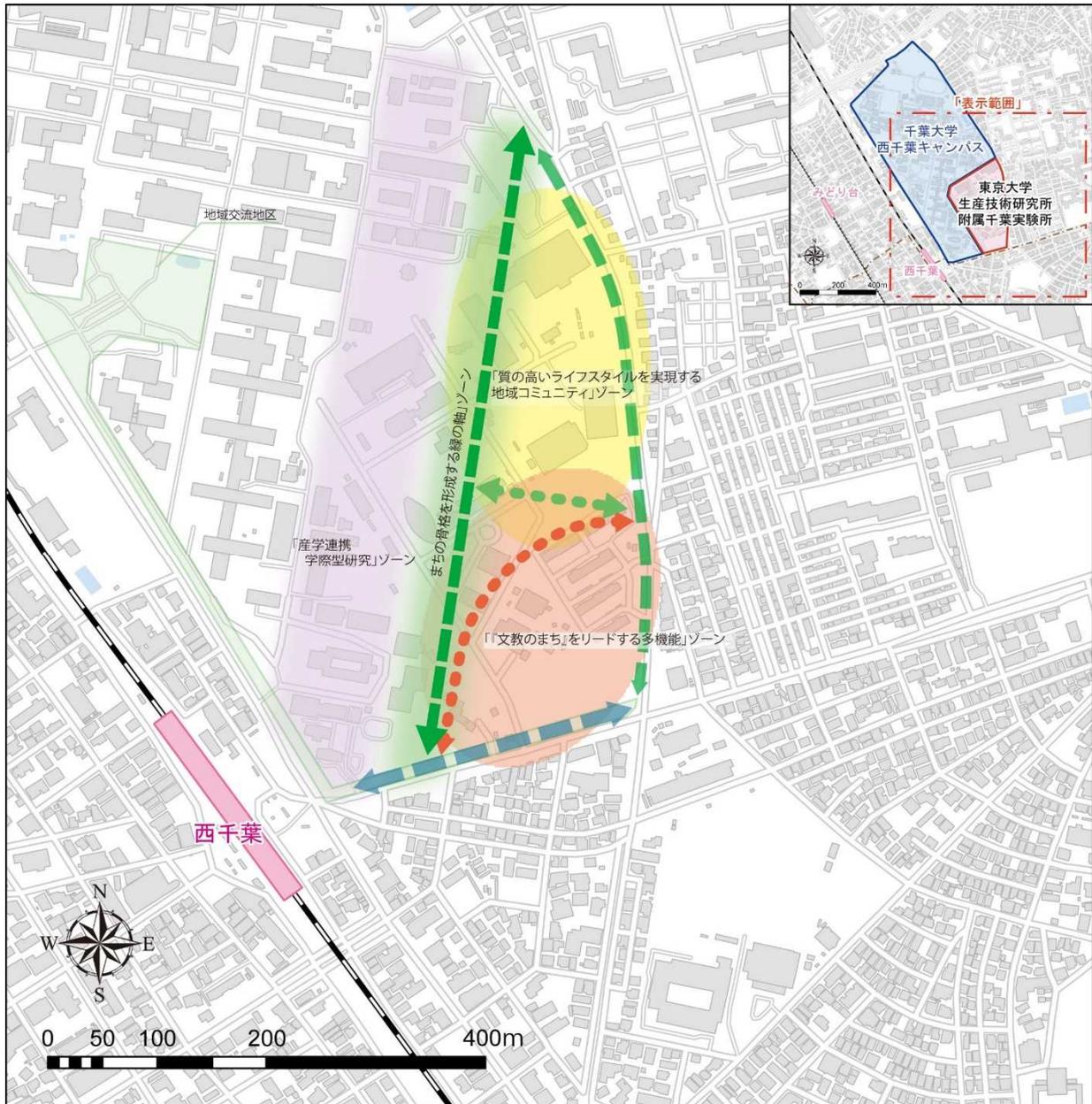
### 【立地が考えられる都市機能(例)】

- 産官学連携を推進する機能(サイエンスパークセンター等)
- グローバルキャンパスを推進する機能(カンファレンスセンター、研究者・留学生用宿舎等)
- 公民学によるグローバル連携を推進する機能(地域連携施設等)

### 【空間形成における基本的な考え方】

- 千葉大学西千葉キャンパス内に分散配置されている産官学連携ゾーンの集約化
- 千葉大学工学部全体の再開発エリアの拡充
- JR西千葉駅至近の産官学連携拠点を含んだ交流ゾーンの形成

図表 5 土地利用ゾーニングの方向性



注)「産官学連携学術型研究ゾーン」の名称と位置は、千葉大学キャンパスマスタープラン 2017 資料編を参照した。教育研究ゾーンや共同利用ゾーン等、他のゾーンは割愛し、記していない。

## 第6章 実現に向けた方策

### 1. 基本的な考え方

#### まちビジョンを踏まえた跡地利用

- 東大キャンパス跡地利用においては、本ビジョンを踏まえ、千葉大キャンパスの環境との関係性に配慮し、全体として一体感のあるまちづくりを進める。
- 東大キャンパス跡地および千葉大キャンパス周辺の土地利用や、JR 西千葉駅周辺という立地環境などの地域特性を踏まえ、周辺地域と調和し、地域全体を「文教のまち」として発展させる跡地利用を促進する。
- 上位計画を踏まえた周辺地域の活性化に寄与するため、必要に応じて土地利用に向けた諸手続等を適切に進めつつ、速やかな跡地利用を促進する。

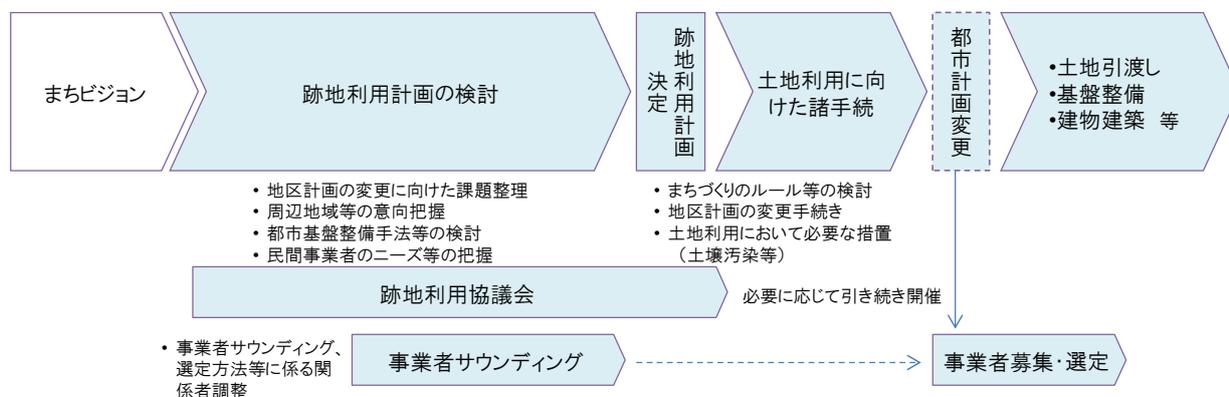
#### 関係者との連携を重視した開発プロセス

- まちづくりの具体的な検討にあたっては、周辺地域や関係機関等との十分な意見交換や情報共有を行い、跡地利用計画を策定する。
- 民間事業者等のニーズや周辺地域の意向等を把握し、適切な都市機能を誘導するために必要な事項を跡地利用計画に反映する。

### 2. 跡地利用の進め方

- 跡地利用計画を策定するため、「東大西千葉キャンパス跡地利用協議会(仮称)」を設置する。
- まちづくりのルール等の検討や地区計画に係る都市計画変更の手続きを経た上で、事業者の募集により、まちづくりを促進する。

図表 6 跡地利用の進め方



### 3. 今後の検討課題

まちビジョンの実現に向けて、今後、速やかに跡地利用計画を決定していく必要がある。  
そのためには、以下の事項について留意した検討が必要となる。

#### 民需を踏まえた都市機能の誘導手法 ～民間事業者の募集等の考え方～

- 関係各所と密度の高い連携をしながら、跡地利用計画の検討と併行して事業者サウンディングを実施する。
- 事業者サウンディングにおいては、都市基盤や土地利用等のあり方について、具体的な提案を求めるとともに、まちビジョンを踏まえかつ実現性の高い提案を行った事業者と対話を実施し、民間需要や事業者側から見た開発課題を把握する。
- 対話より得られた事業者の意見等は、跡地利用計画に反映するとともに、事業者募集の適切な進め方を検討する際に活用する。

#### 都市基盤整備の具体的な検討

- 地区全体の歩行者の交通利便性を高めるとともに、都市機能の誘導に必要な区画道路や歩行者空間について具体的に検討する。
- 都市基盤整備を伴う開発行為が必要となる場合には、関係部署との迅速な協議・調整を図る。

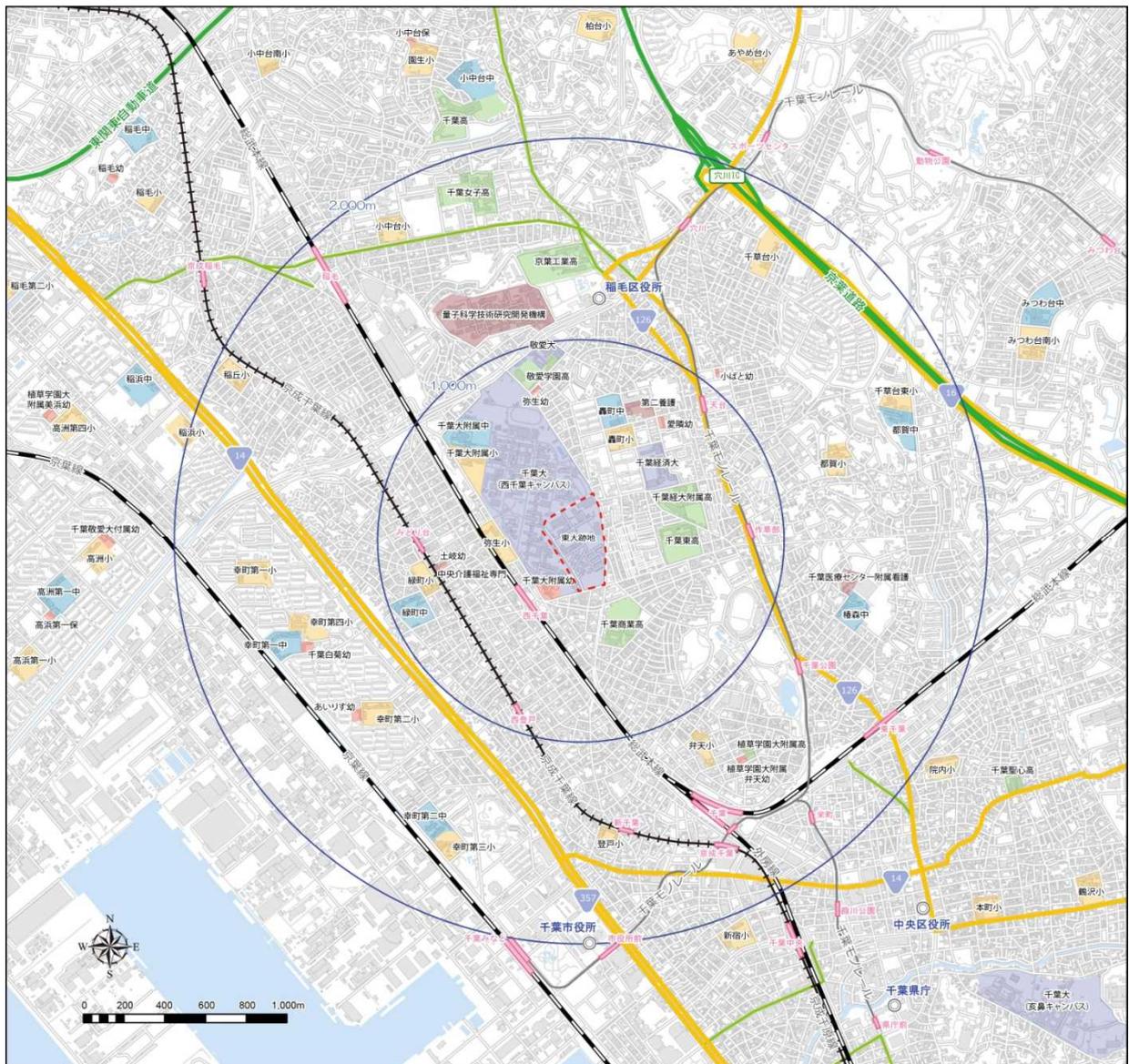
#### まちづくりの実現に向けた課題整理

- 検討対象区域の有効かつ高度利用のために、全体として一体感のあるまちづくりを進めるためにも、本ビジョンの土地利用ゾーニングの方向性を踏まえ、東大キャンパス跡地及び千葉大キャンパスについて、跡地利用計画の決定や地区計画の変更を視野に入れ検討を行う。
- 跡地利用計画の検討においては、周辺地域の意見等を反映し、後に設置する東大西千葉キャンパス跡地利用協議会(仮称)が主体となり、まちづくりの実現に向けた課題整理を行う。

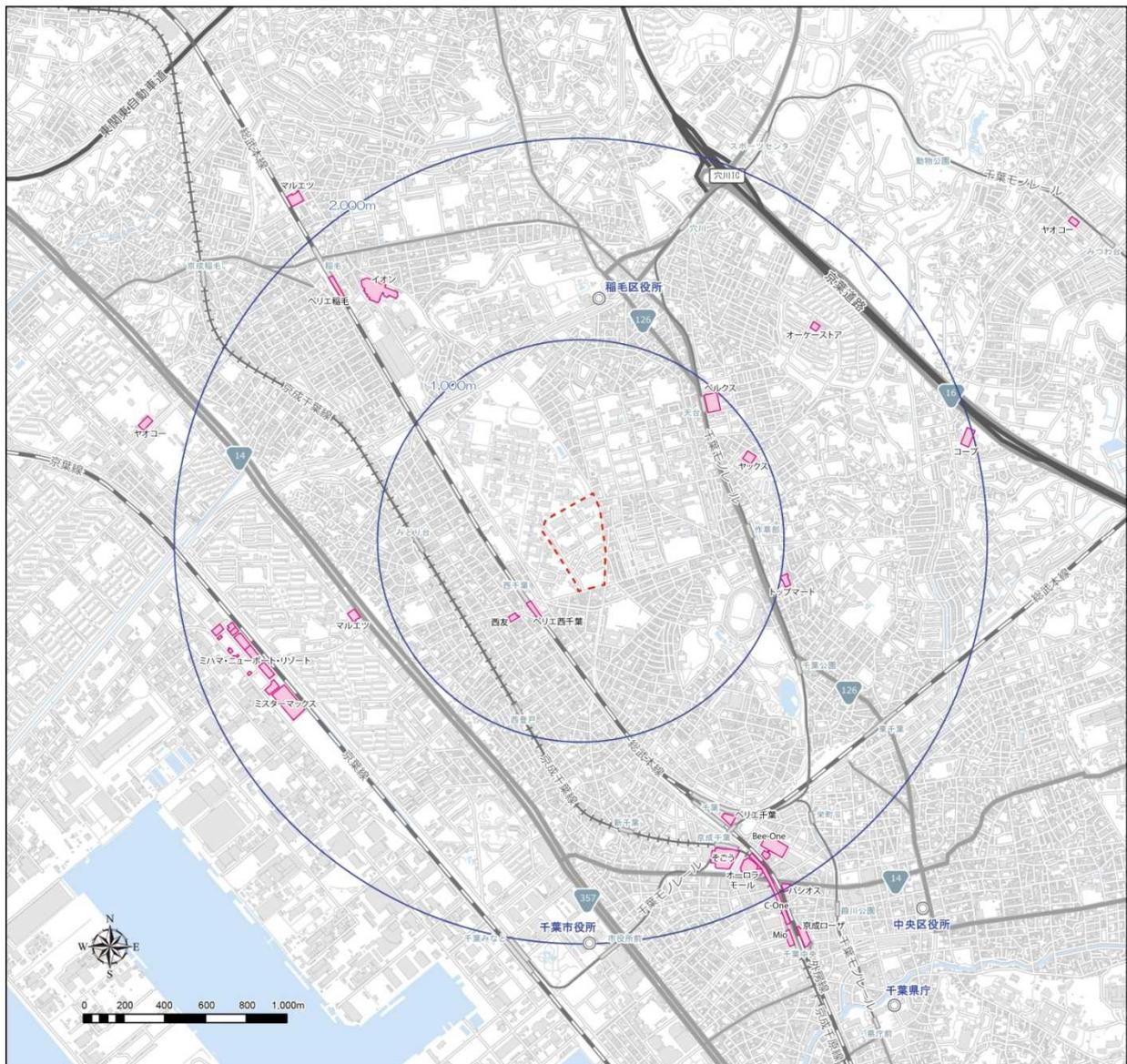
【参考：千葉大学西千葉キャンパス地区計画（H27.3.24千葉市決定） 計画図（一部加工）】



周辺地域における教育施設の立地状況



周辺地域における商業施設の立地状況



広域図

