東京大学生産技術研究所附属千葉実験所跡地利用計画

第1章　本跡地利用計画策定の目的と位置づけ 2

第2章　計画対象地の概要 3

1.　対象区域 3

2.　上位計画および周辺地域の状況等 5

第3章　基本方針 8

1.　基本方針 8

2.　特に重視するまちづくりの考え方 9

第4章　土地利用の方針 11

1.　全体方針（土地利用の基本的な考え方） 11

2.　ゾーニング 11

3.　導入を図る都市機能 13

第5章　都市空間の整備方針 14

1.　全体方針（都市空間のつくり方） 14

2.　都市基盤整備の考え方 15

第6章　まちづくりの進め方とルール 18

1.　都市基盤等の整備手法等 18

2.　まちづくりのマネジメント 18

3.　公共空間の維持管理の考え方 19

第7章　今後の事業の進め方 20

1.　事業の進め方 20

2.　事業スケジュール（跡地利用の進め方） 21

2019 年 7 月

東大西千葉キャンパス跡地利用協議会

はじめに

東京大学生産技術研究所附属千葉実験所（以下、千葉実験所）は、昭和 17(1942)年に設置された東京帝国大学第二工学部の地（千葉市稲毛区弥生町）を継承し、昭和 37(1962)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、大型設備を使用する試験研究や駒場Ⅱ地区では実施が困難な広いフィールドを使用する実験等を行う施設として極めて重要な役割を果たしてきました。

このような歴史を有する千葉実験所ですが、平成 29(2017)年 4 月 1 日に東京大学柏キャンパスへの機能移転が完了し、千葉実験所跡地（以下、本跡地）の新たな土地利用を図ることとなりました。

本跡地の周辺地域は、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（平成 28 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として位置付けられています。

さらには、“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地区地区計画を考慮したまちづくりを検討し、より合理的な土地利用と公共性の高い都市機能を導入していくことも重要な視点となります。

本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て、周辺地域の生活環境の向上や交通利便性の維持はもちろんのこと、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”をテーマに据えた検討を進めることとしました。

以上の課題認識のもと、平成 29 年 10 月に、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、「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）を策定しました。

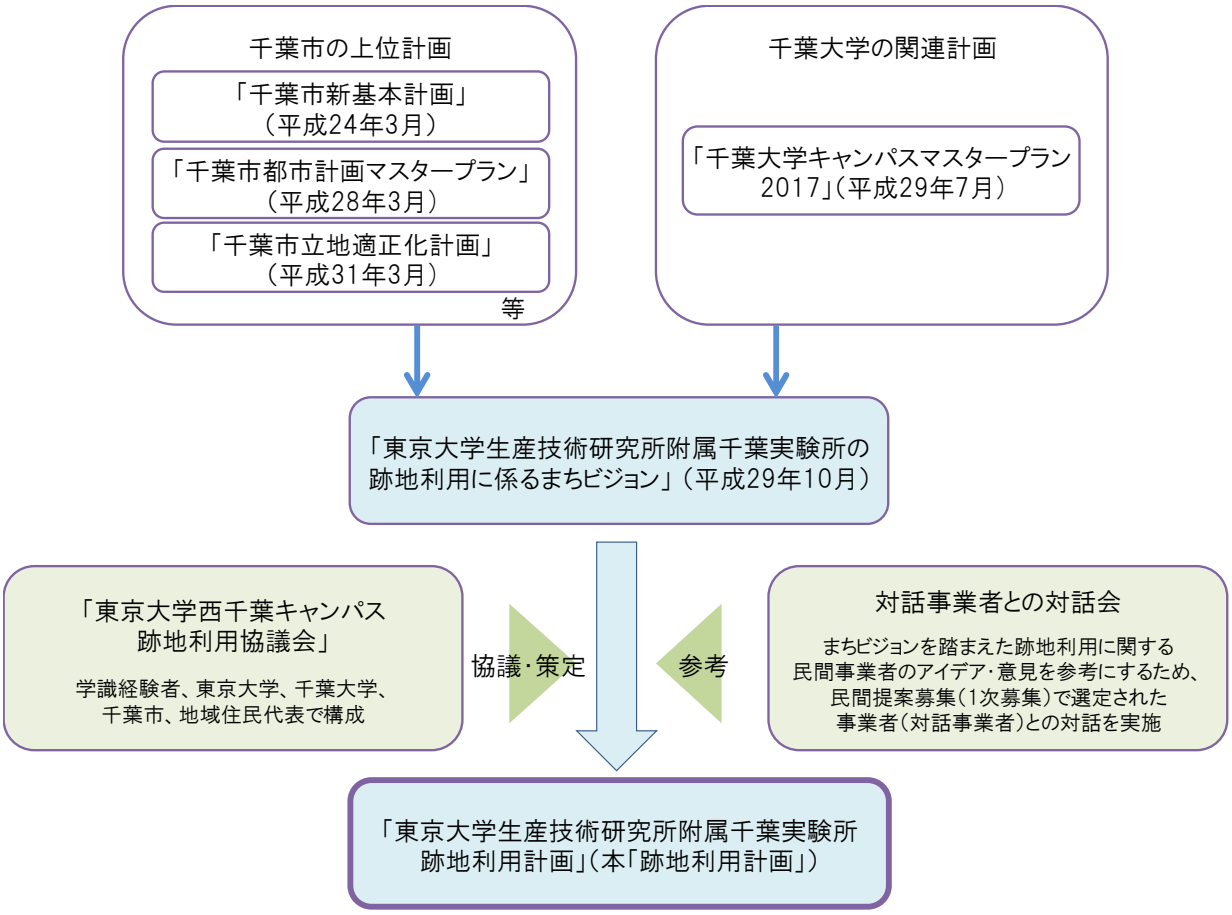
その後、まちビジョンを前提に、学識経験者や東京大学、千葉大学、千葉市、地域住民代表で構成する「東京大学西千葉キャンパス跡地利用協議会（以下、協議会）」において、開発事業者等の土地利用ニーズや、導入することが望ましい都市機能や都市空間の整備方針、まちづくりのルールなどについて検討を進めてきました。

これまでの検討内容をまとめ、今後の本跡地のより効果的な活用に向けた指針・基準として、本「東京大学生産技術研究所附属千葉実験所跡地利用計画」（以下、本跡地利用計画）を策定します。

第1章 本跡地利用計画策定の目的と位置づけ

- 千葉市の上位計画や千葉大学の関連計画、まちビジョンなどを踏まえ、東京大学生産技術研究所附属千葉実験所の跡地（以下、本跡地）において、質の高い都市空間の形成と新たな都市機能の導入を図ることを目的とし、まちづくりの基本方針（コンセプト）と望ましい都市像（都市空間と都市機能）等を示すものとして、本跡地利用計画を策定する。
- 本跡地利用計画は、“文教のまちづくり”にふさわしい、地域と調和した一体的なまちづくりを将来にわたって継続的に進めるための指針とする。
- なお、本跡地利用計画は、2018 年 6 月に実施した東大キャンパス跡地に関する民間事業者募集（1次募集）において選定された民間事業者（対話事業者）の意見も参考にしている。

図表1. 跡地利用計画の位置づけ



第2章 計画対象地の概要

1. 対象区域

- 本跡地利用計画の対象地は、現在の東大キャンパス跡地と千葉大学キャンパスの一部を交換等した後の土地（約 7.5ha）全体とする。

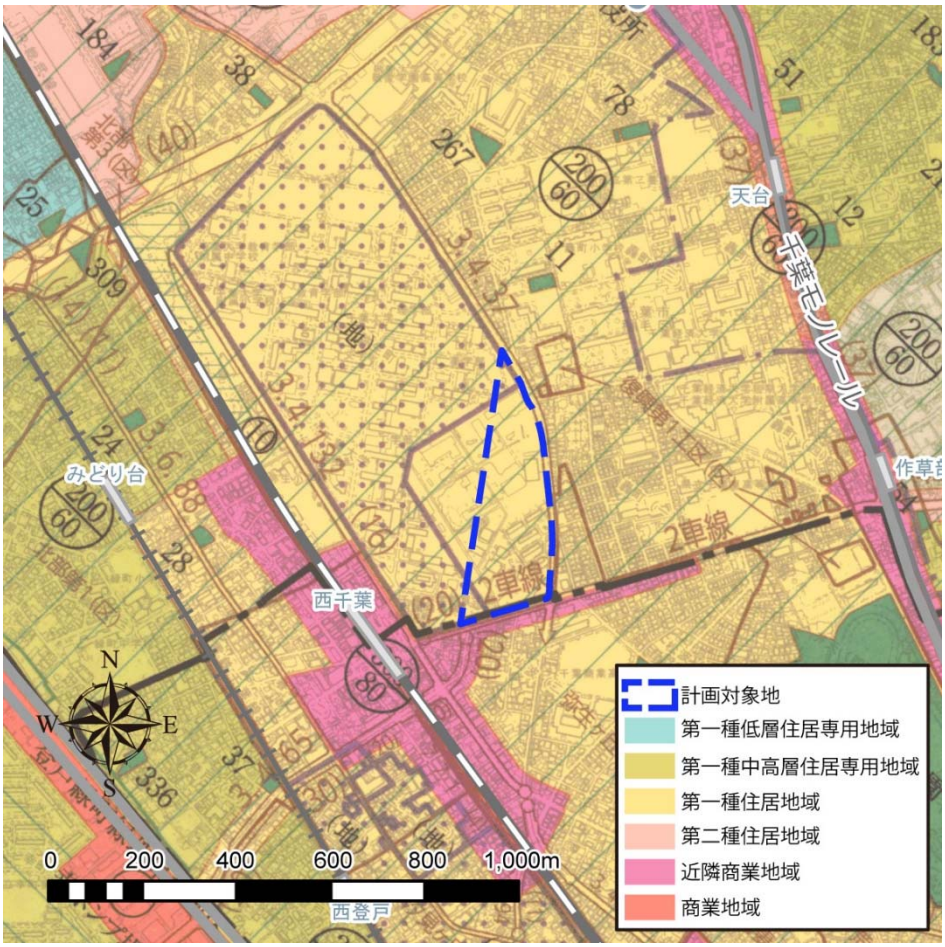
図表2. 現在の東大キャンパス跡地と千葉大西千葉キャンパスの位置

図表3.　計画対象地の範囲（紫色の網掛け部分）

図表4. 東大キャンパス跡地（交換後）の面積および法令上の制限等

名　称	東京大学生産技術研究所附属千葉実験所跡地			
所在地	千葉県千葉市稲毛区弥生町7番2、7番3、221番3、2番1内			
土地の状況	地 目	学校用地　その他	面 積（交換後）	75,299 ㎡（概測数量）
	用 途	大学キャンパス敷地	【参考】交換前	97,775 ㎡（実測数量）
法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	第一種住居地域
	地域地区	第一種高度地区（20m）	指定建ぺい率	60%
	日影規制	4時間・2.5 時間	指定容積率	200%
	その他	現在の千葉大学キャンパス部分には、千葉大学西千葉キャンパス地区地区計画（建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度等）が定められている		

図表5.　計画対象地の土地利用



2. 上位計画および周辺地域の状況等

■上位計画等での位置づけ

「千葉市新基本計画」（平成 24 年 3 月）

- 新基本計画では、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。

「千葉市都市計画マスタープラン（全体構想）」（平成 28 年 3 月）

- 都市計画マスタープランでは、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、「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。

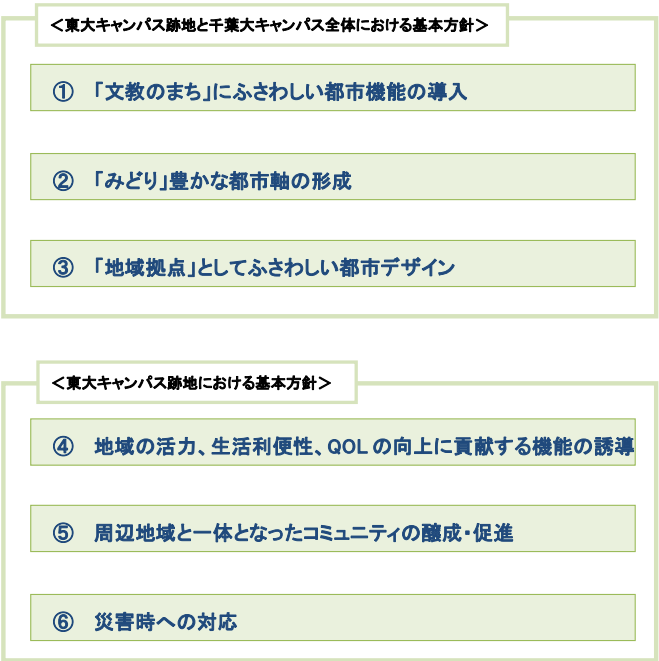
「千葉市立地適正化計画」（平成 31 年 3 月）

- 千葉市立地適正化計画において、計画対象地は「居住促進区域」に含まれている。

「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」（平成 29 年 10 月）

- 計画対象地に関し、東京大学、千葉大学、千葉市が共同で、“文教のまちづくり”をテーマに、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た。

図表6.　【参考】「まちビジョン」で設定した基本方針



「千葉大学キャンパスマスタープラン 2017」（平成 29 年 7 月）

- 千葉大学の西千葉キャンパスは、国際教養学部や文学部、法政経学部、教育学部、理学部、工学部等の文系･理系学部で構成されたアカデミックプランの特色をもち､学部学生に対する普遍教育（教養教育）が実施されている。「千葉大学キャンパスマスタープラン 2017」では、多様性と学際性を最大限に生かして文理混合による「持続可能な社会と環境を科学するキャンパス」の実現のために、戦略的にキャンパスを整備することが記されている。
- 計画対象地に隣接する千葉大学の東側のエリアは「産官学連携・学際型研究」ゾーンとして位置付けられ､「グローバル化に対応した海外研究者・短期留学生用宿舎の整備、附属幼稚園の敷地を利用した駅至近の産学連携拠点を含む交流ゾーンの形成なども、東大生産技術研究所移転後跡地の一部活用と同時に検討していく」とされている。

■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、敬愛学園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
  - 最寄りは、JR 西千葉駅西側の西友：24 時間営業、店舗面積：約 3,000m²
  - 千葉大学正門～みどり台駅付近及び国道 126 号沿い、モノレール天台駅や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
  - 計画対象地の北側、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の土地利用となっており、部分的に集合住宅（県営住宅等）の立地もある。

（千葉大学について）

- 千葉大学（西千葉キャンパス）は 380,958 ㎡、14,183 人[1]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、寄宿舎等の居住機能や、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 ㎡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/㎡（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）としての取得の意向はない。

[1] 千葉大学キャンパスマスタープラン 2017 資料編より

第3章 基本方針

1. 基本方針

- まちビジョンを踏まえ、本跡地利用計画では、計画対象地における基本方針を以下のように定める。

図表7.計画対象地（東大キャンパス跡地）の基本方針

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のため、教育施設が集積する立地条件を活かし、質の高い多様な都市機能を導入する。

②地域に開放された質の高い都市空間の導入

「文教のまち」にふさわしく、多様な人が集うことができ、多様な活動を促す都市基盤として、居心地の良いオープンスペースがネットワークされた歩行者中心の空間とする。

③千葉大学との連携の支援

千葉大学西千葉キャンパスが隣接する立地条件を活かし、千葉大学と連携した活動等を支援する仕組み（機会と場）をつくる。

④周辺地域の安心・安全及び生活利便性の向上等に寄与する機能の導入

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、災害に強く、地域の安心・安全を確保して地域ニーズに対応する生活支援機能、周辺地域の居住者や来街者等による多様な交流を支援するコミュニティ機能等を導入する。

⑤「文教のまち」の継承と発展に寄与するコミュニティの醸成・促進

「文教のまち」にふさわしい高度な都市機能や質の高い都市空間、周辺地域との関係性を継続的に維持・発展する仕組み（ルールと組織）をつくり、運用する。

2. 特に重視するまちづくりの考え方

「文教のまち」ならではの学び・発見などがあるエリアの創出

- 少子高齢化社会の進展や働き方改革など、社会構造の変化・対応等を背景に、家庭や職場に加え、これらの空間以外での過ごし方が豊かなライフスタイルの実現に直結する課題になると考えられる。
- 本跡地においては、大学等の文教施設の集積を地域資源として活用し、今後の社会課題に対応した「文教のまち」のあり方を提示することが望ましい。
- そのため、周辺地域の居住者や来街者に対して、「文教のまち」だからこそ可能な体験により得られる価値（体験価値）を提供することを目指す。
- 「文教のまち」ならではの体験価値とは、新たなヒトやコトとの出会いや発見、それを起点とする市民主体の様々な交流（健康づくりや学習、趣味・レクリエーション、社会的活動等を介在とした活動）、そこで蓄積したコンテンツや成果を情報発信するイベント等を通じた体験と共感である。
- ここでの体験価値は、来訪して初めて経験できる価値であり、西千葉のファンとなってリピート化し、ここにしかない体験価値が求心力となって新たな集客を促進し、「文教のまち」ならではのにぎわいを創出する。
- 多様な交流活動の中から、祭り・イベント等、“恒例”の取組みが内発的に次々と生まれ、西千葉らしさを象徴するアイデンティティとして定着することが期待できる。
- 結果として、西千葉の「文教のまち」としてのエリア・イメージ（都市ブランド）が向上する。

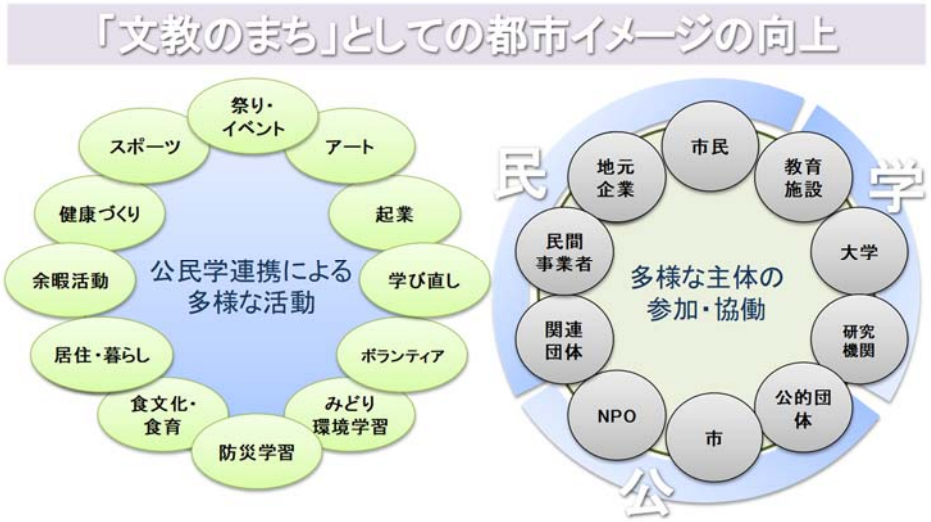
「緑地ベルト」と「広場」を中心とした歩行者中心のネットワーク

- 周辺地域の居住者や来街者が企画・参加する多様な交流を支援する舞台として、屋内外に開放されたパブリック空間を創出する。
- その仕掛けとして、都市の骨格となる「緑地ベルト」を千葉大キャンパスの敷地境界上に配置する。
- 「緑地ベルト」を主軸として、一定規模の広場（以下、「広場」）を配置するとともに、補助軸等を適切に配置することで、歩く、くつろぐ、談笑する、運動するなど多様な利用形態を誘導し、歩いて楽しい歩行者中心のネットワークをエリア全域に形成する。
- 千葉大キャンパスとの境界では、「緑地ベルト」が空間的、視覚的な緩衝帯として機能するように工夫する。
- 「緑地ベルト」と「広場」は、災害に強く、地域の安心・安全を確保するとともに、周辺地域の居住者や来街者等による多様な交流を支援する機能も有する。

「文教のまち」のマネジメントを担う官民連携の体制づくり

- 「文教のまち」にふさわしい都市機能や、「緑地ベルト」を主軸として「広場」も含めた歩行者ネットワークを一体的に管理し、都市経営の視点で中長期的に機能強化や空間の質を高めることで、当該地区を持続的に成熟・発展させることが望ましい。
- また、千葉大学等の文教施設や周辺地域のコミュニティとの継続的な交流等により、地域の課題やニーズに応じて都市機能の更新を図ることで、西千葉というエリア全体の価値を高めていく仕掛けも重要となる。
- 千葉大学においては、「千葉大学キャンパスマスタープラン」において、医・薬・看護・園芸以外の文系・理系学部で構成する西千葉キャンパスの特色を活かし、「持続可能な社会と環境を科学するキャンパス」として位置付けられており、産学連携を推進する実験・研究ゾーンとして騒音や振動を発生する実験施設を配置することなどが想定されている。このような教育・研究の取り組みを「文教のまち」の機能強化に活かすことが考えられる。そのためにも民間企業や研究機関、市民等による千葉大学と連携した活動等を支援する仕組み（機会と場）をつくることが望ましい。

図表8. これからの時代の「文教のまち」を実現する活動イメージ（まちビジョンより）



「文教のまち」を実現するため、自治体（市）や大学、民間事業者等、多様な主体が、それぞれのもつ経営資源を提供し協働する公民学連携のまちづくりを進める。

公民学連携により、健康づくりやアートなど豊かなライフスタイルを発見するための個人的な活動から、ボランティアや起業など地域や社会の課題と関わる社会参加まで、多様な活動を支援するサービス等の提供を促進し、これらアクティブな活動の総体がまちの活力となって都市イメージを向上するまちづくりをめざす。

第4章 土地利用の方針

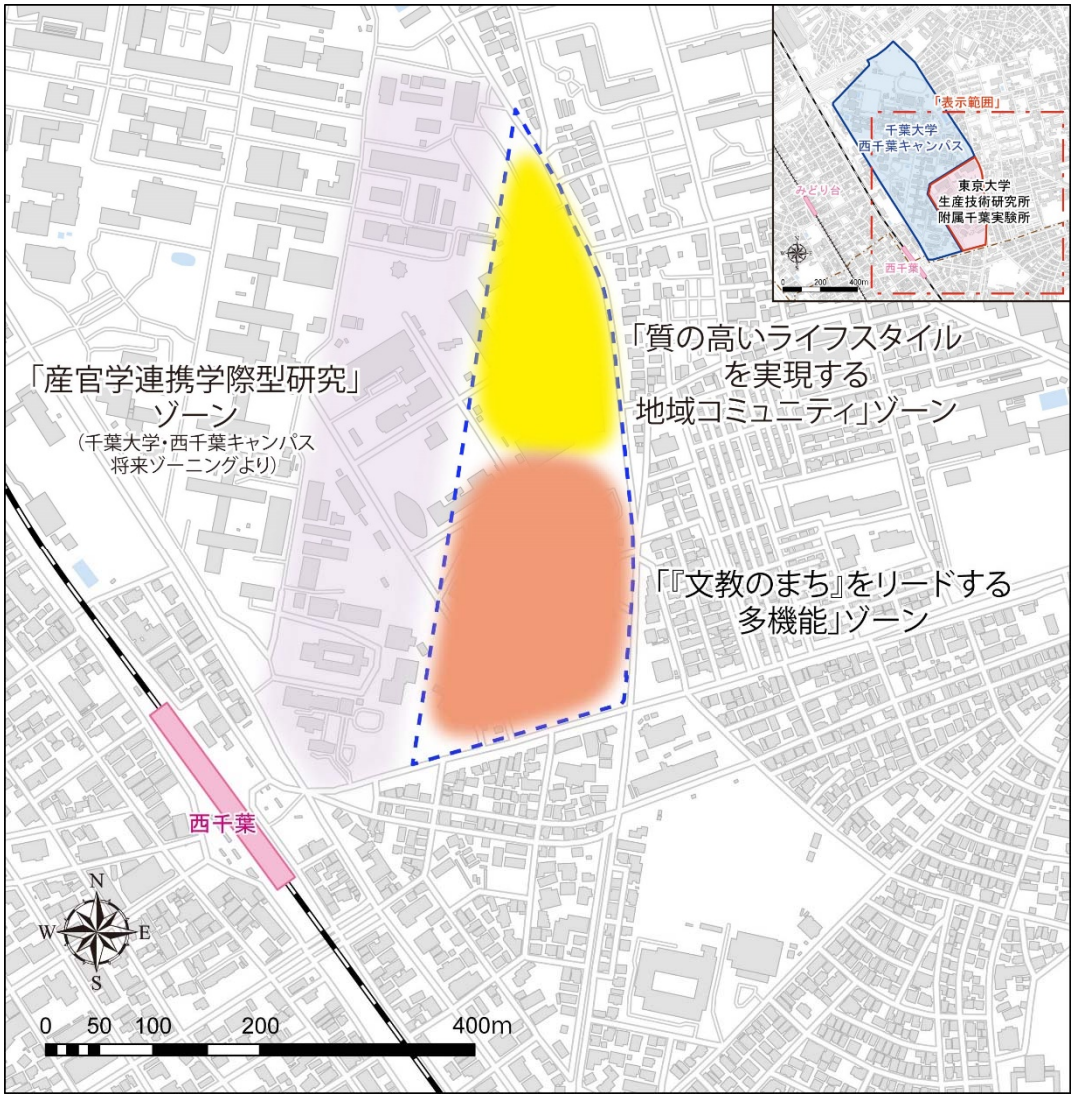
1. 全体方針（土地利用の基本的な考え方）

- 周辺地域および千葉大学とのつながりを意識した土地利用
  - ✓ 本跡地利用の骨格となる「緑地ベルト」を千葉大キャンパスの敷地境界上に配置する。「緑地ベルト」は、千葉大学との空間的、視覚的な緩衝帯として機能させる。
  - ✓ 一定規模を有する「広場」を配置し、新たに導入する都市機能と千葉大学、周辺地域を空間的につなぎ、機能連携を可能とする空間構成とする。
  - ✓ JR 西千葉駅に近接する緑地のベルトの南端のエリアには、JR 西千葉駅から本跡地に歩行者を誘導するゲート空間を形成する。
  - ✓ JR 西千葉駅に近い本跡地の南側を「『文教のまち』をリードする多機能ゾーン」、本跡地の北側を「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」として、周辺地域及び千葉大学との良好な関係性を保つ都市機能を導入する。

2. ゾーニング

- 「『文教のまち』をリードする多機能ゾーン」には、交通利便性の高さを活かし、主として、文化・教育・人材育成機能や業務・産学連携機能、生活支援機能等を集積させた複合用途とし、交流人口の多いエリアをめざす。
  - ✓ 周辺住民、学生、千葉大学関係者、多様な来街者が集い、交流し、体験価値を高める活力のあるゾーンとする。
  - ✓ 「文教のまち」にふさわしい都市機能を含めた複合用途の建物を誘導するゾーンとする。
  - ✓ 歩行者が中心のまちとし、商業など集客施設を設置する場合は駐車場等の自動車関連施設は必要な台数を確保しつつ、オープンスペースが効果的に確保された空間を形成する。
- 「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」は、周辺地域と連坦したエリアと捉え、主としてコミュニティ機能、業務・産学連携機能、居住・滞在機能を配置した地域コミュニティの醸成を図るエリアをめざす。
  - ✓ 「文教のまち」にふさわしい質の高いライフスタイルを具現化し、周辺地域にも開かれた地域のコミュニティ拠点機能が備わる、豊かな暮らし・活動が繰り広げられるゾーンとする。
  - ✓ 周辺地域と調和のとれた空間利用を図るゾーンとする。
  - ✓ 落ち着きがあり、穏やかなコミュニティ空間・生活空間とするとともに、オープンスペース等が効果的に配置され、車両の進入等が適切に管理されたゾーンとする。

図表9. 土地利用ゾーニングの方向性



図表10. ゾーンへの都市機能導入イメージ（◎：導入したい機能　○：配置可能な機能）

都市機能	『文教のまち』をリードする多機能ゾーン	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
文化・教育・人材育成	◎	◎
業務・産学連携	◎	◎
コミュニティ	○	◎
生活支援	○	○
居住・滞在	○	○

3. 導入を図る都市機能

- 「特に重視するまちづくりの考え方」を実現するため、文化・教育・人材育成機能と業務・産学連携機能の充実を図るとともに、コミュニティ機能や生活支援機能、居住・滞在機能などの都市機能をバランスよく導入する。

都市機能	都市機能の考え方	基本方針への貢献度
文化・教育・人材育成	（まちの成長・ブランド構築を支える“文教インフラ”を担う） 新たな価値（まちの文化・アイデンティティ）を持続的に創出するため、出会い・交流・学びの機会や新たな事業等をチャレンジする機会など、「文教のまち」をリードする取組みを支援する機能を導入 （例）ホール、展示機能（ミュージアム等）、図書館機能、レンタルスペース（会議室、スタジオ、ギャラリー等）、 大学・高等学校・専門学校等、生涯学習施設（シニアカレッジ・子供向け教育プログラム等）、公共空間を各種イベントや社会実験のフィールド	高い
業務・産学連携	（まちの成長のコアとなる活力ある人材の集積と育成を担う） 千葉大学など周辺の教育施設と連携した教育・研究活動やまちづくり、起業を支援する機能を導入 （例） 一定規模のオフィス（自社、賃貸）、インキュベーションオフィス（スタートアップ向け賃貸施設、コワーキングスペース等）レンタルラボ、イノベーション人材育成（塾）、企業ショールーム	↕
コミュニティ	（交流のきっかけづくり、まちのファンづくり、リピーター確保を担う） 居心地の良い空間の提供と多様なコミュニティ活動を支援する機能を導入 （例） 地域コミュニティ施設、パークマネジメントによる公園施設（カフェ、屋内子供遊び場等）、散策＆ランコース	
生活支援	（まちのにぎわいを創出する集客機能を担う） 周辺地域の居住者や千葉大学（学生・教職員）、新たな就業者、居住者等の生活利便性を高めるサービスや空間を誘導 （例）商業施設（スーパーマーケット、専門店等）、子育て支援施設（託児所付きワーキングスペース等）、保育園、プレイパーク、フィットネスクラブ、温浴施設、スポーツ施設、病院・クリニックモール	
居住・滞在	（人口増によるまちの活性化を担う） 少子高齢社会の住まいに係るニーズに幅広く対応した多様な住宅や長期滞在機能の誘導 （例）集合住宅、戸建住宅、高齢者向け住宅（有料老人ホーム、ケアハウス、グループホーム等）、老人福祉施設（デイサービスセンター、ショートステイ等）、子育て支援向け住宅、シェアハウス、スタートアップ向け住宅、学生寮、社会人寮	低い

第5章 都市空間の整備方針

1. 全体方針（都市空間のつくり方）

- まち全体が地域をつなぐ歩行者中心のオープンスペースとなる
  - ✓ まち全体が歩行者中心の歩いて楽しいオープンスペースとなり、本跡地が千葉大学と周辺地域をゆるやかにつなぐ役割を果たす。
- 「文教のまち」のシンボルとなる空間を創出
  - ✓ 「『文教のまち』をリードする多機能ゾーン」は、一体的な計画が可能な一定規模の土地の利点を生かし、「文教のまち」にふさわしい都市機能など、多様な都市機能を重層的・立体的に導入する。
  - ✓ 千葉大キャンパスとの境界部の「緑地ベルト」と、「広場」、歩行者動線で構成する歩行者ネットワークを配置し、周辺地域と空間的につなぐ。
- ゾーニングの機能を効果的に発揮する空間を形成
  - ✓ 市道（幕張町弁天町線）に沿った敷地境界部は、周辺の居住環境に配慮し、中低層で一定の開かれた空間（セットバック等）を確保するとともに、建築物は視覚的・心理的に圧迫感を与えないデザイン、高さとする。
  - ✓ 「『文教のまち』をリードする多機能ゾーン」がある対象地南側においては、歩行者を誘導するゲート空間を形成する。また質の高い複合用途の建物を誘導しつつ、周辺の居住環境等に配慮しながら、敷地内にオープンスペースを確保するなど、適切な空間利用を図る。
  - ✓ 千葉大キャンパスとの境界部においては、千葉大学西千葉キャンパス地区の地区計画変更とあわせて、「緑地ベルト」の質を高め、周辺地域と調和のとれた空間利用を図る。
  - ✓ 道路沿い（幕張町弁天町線及び西千葉駅稲荷町線）は、千葉大学の地区計画との連続性に配慮しながら、建築物の壁面の位置について適切に制限を設ける。

2. 都市基盤整備の考え方

1) 「緑地ベルト」

- 計画対象地の南北をつなぐ都市軸
  - ✓ 千葉大キャンパスとの境界部に緩衝帯となる「緑地ベルト」を整備。「広場」を含む本跡地全体の歩行者ネットワークの骨格とする。
  - ✓ 歩いて楽しい緑豊かな環境を創出する。
  - ✓ 記念樹等の既存樹木の活用について検討する。
  - ✓ 災害時には、計画対象地内の滞在者等や周辺地域からの避難路として機能する。
- 千葉大キャンパスと緩やかにつながる緩衝帯
  - ✓ 千葉大キャンパスとの空間的一体性を持たせるデザインとする（塀を設ける場合でも目立たない工夫を凝らすなど）。
  - ✓ 千葉大キャンパスから「広場」につながる歩行者動線を確保する（千葉大学の既存通路との繋がりに配慮し、複数の出入口を設ける）。
- 土地利用との関係性に配慮した適切な幅員の確保
  - ✓ 隣接する土地利用に配慮した幅員とする。宅地内の緑地と一体的に整備し、空間的・視覚的に緑豊かな「緑地ベルト」を形成する。
  - ✓ 歩行者及び自転車が通行できるものとして整備する（自動車の交通は、緊急車両を除き不可とする）。

2) 「広場」とゲート空間

- 計画対象地内に「広場」を配置
  - ✓ 一定規模の「広場」を整備する。
  - ✓ 文化・教育・人材育成機能や業務・産業連携機能、コミュニティ機能と連携した、多様な交流を支援する場として整備する。
  - ✓ 記念樹等の既存樹木の活用について検討する。
- 計画地南端部にゲート空間となるオープンスペースを配置
  - ✓ JR 西千葉駅から計画地の新たなまちへの入り口であるとともに、「緑地ベルト」の入り口でもある空間（まちかど広場など）を確保する。
  - ✓ 計画地南側の接道部は壁面後退を行うなど、安全でゆとりのある空間を確保する。

3) 歩行者動線

- 「まち全体が地域をつなぐ歩行者中心のオープンスペース」を実現する歩行者ネットワーク
  - ✓ 計画対象地内は原則として、歩行者優先の空間とする。
  - ✓ 南北をつなぐ都市軸「緑地ベルト」（骨格）とともに、東西をつなぐ補助軸としての歩行者動線を整備する。
  - ✓ 回遊性に配慮した散策路となるように動線を計画する。
  - ✓ 歩行者ネットワークには、ひとの「移動」、様々な人々が憩い安らぐ「滞留」、イベントや地域活動などを伴う「コミュニケーション」の機能があり、歩行者ネットワークの効果的な整備により、まち全体が地域をつなぐ働きを高める。

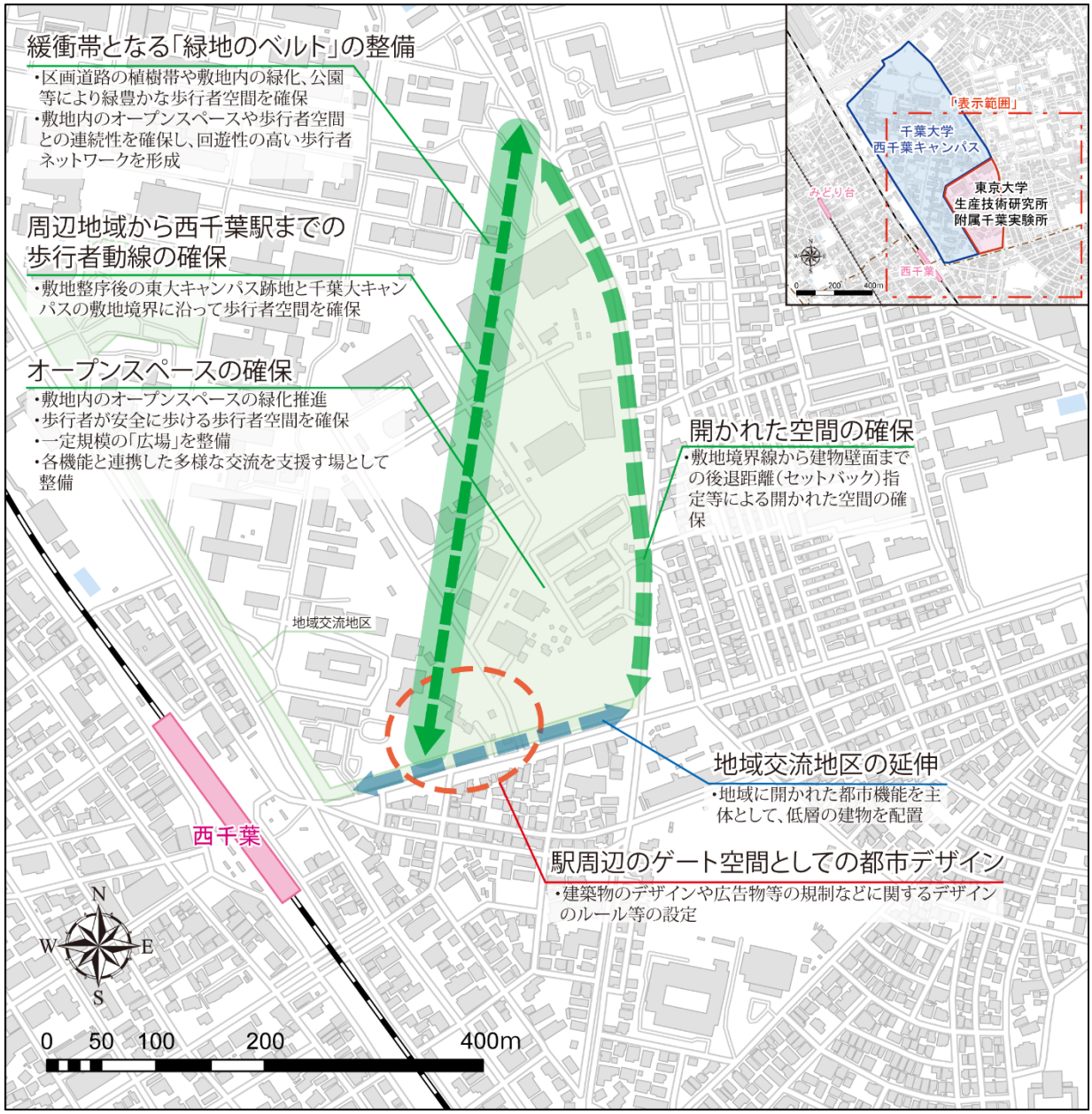
4) 自動車動線

- 車両の輻輳の抑制・通過交通への影響に配慮した計画
  - ✓ 原則として、まち全体が歩行者中心のオープンスペース（全体方針）とするが、各施設の発生集中交通量が多く、敷地内での車両の輻輳が想定される場合は、必要に応じて区画道路を適切に配置する。また、周辺道路（幕張町弁天町線及び西千葉駅稲荷町線等）において交通渋滞等の問題が生じる恐れがある場合は、周辺道路の通過交通への影響に配慮した計画とする。
- 計画的な駐車場の配置
  - ✓ 駐車場は交通集中による渋滞が発生しないように適切に配置するとともに、「まち全体が歩行者中心の歩いて楽しいオープンスペース」となるように景観に配慮したものとする。

5) 景観デザイン

- 将来にわたっての良好な景観の確保
  - ✓ 統一感のある街並みを形成するとともに、周辺地域に配慮した景観デザインとする。
  - ✓ 「広場」やオープンスペースに面した建物の地上部分（1階）は、地域に開かれた空間となるように、建物内の活動が見えるなど、空間的、視覚的、機能的に外と内がつながる空間構成となるようにデザインを工夫する。
  - ✓ 市道（幕張町弁天町線）に沿った敷地境界部は圧迫感を与えないデザイン、高さとする。（再掲）
- 景観に配慮した都市基盤の整備
  - ✓ 「緑地ベルト」や「広場」等の一体的な計画・整備により、統一感のある街並みを形成する。
  - ✓ 安心・安全（防犯等）に配慮した夜間の照明デザイン、ユニバーサルデザインに配慮する。

図表11. 都市基盤整備の考え方（総括図）



注）◀ • • ▶ 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6章 まちづくりの進め方とルール

1. 都市基盤等の整備手法等

- **区域全体の一体的なまちづくり**
  - ✓ 一体的な計画が可能な一定規模の土地（約 7.5ha）の利点を生かし、「第５章　都市空間の整備方針」に基づいて、質の高い都市基盤等を整備する。

- **開発事業者による開発行為**
  - ✓ 一体的なまちづくりを進めるため、計画対象地は開発事業者に一括処分（売却）する。
  - ✓ 開発事業者は、開発行為により都市基盤を整備するとともに、「第４章　土地利用の方針」に基づく都市機能について責任をもって整備・誘導する。
  - ✓ なお、まちの概成（都市基盤整備の事業完了）の前に、土地の一部を部分売却することは不可とする。

- **速やかな都市機能の整備**
  - ✓ 都市基盤の整備後、速やかに主要な都市機能を整備する（段階的な都市機能整備も可）。

2. まちづくりのマネジメント

- **まちづくりのマネジメントの目的**
  - ✓ 西千葉の「文教のまち」としてのエリア・イメージ（都市ブランド）の向上をめざし、地域と調和した一体的なまちづくりを将来にわたって継続的に進めることを目的とする。

- **まちづくりのマネジメントの内容**
  - ✓ 具体的には、「計画対象地の都市機能の管理と更新」、「都市空間の一体的な管理」、「周辺地域の文教施設やコミュニティとの調整」などを事業目標とする「文教のまち」のマネジメント組織を設置して、推進することが考えられる。

＜まちづくりのマネジメントの推進方策（例）＞

① 開発事業者を中心としたまちづくり組織の設置

② 計画対象地の都市機能の管理と更新（「文教のまち」にふさわしいサービスの質の維持・向上、イベント等プロモーション事業の実施など）

③ 都市空間の一体的な管理（一体的な管理による良好な環境の維持・向上）

④ 周辺地域の文教施設やコミュニティとの調整（事業者間の連携・協力、千葉大学や周辺地域との継続的なコミュニケーションなど）

3. 公共空間の維持管理の考え方

- 「緑地ベルト」、「広場」等の公共性の高い空間は、開発事業者が一体的な維持管理を行い、質の高い維持管理を実現する。
  - ✓ 「緑地ベルト」および「広場」は、将来にわたって開かれた公共空間として担保する。なお、基準及び管理者が示す条件を満たした場合に限り、千葉市に移管することができることとする。
  - ✓ なお、開発行為に基づく提供公園については、原則千葉市に移管することになるが、維持管理については、質の高い維持管理に向けて、開発事業者やまちづくり組織が行うことが望ましい。

第7章 今後の事業の進め方

1. 事業の進め方

1) 土地利用の方向性の明示

- 本跡地利用計画を踏まえた都市機能の導入や都市基盤の整備によりまちづくりを進めるため、開発事業者募集（2 次募集）により方向性を示していく。

2) 跡地利用計画を踏まえた、開発事業者（優先交渉権者）の選定

- 都市基盤については、開発事業者による開発行為による整備を前提としている。前項の通り、土地利用において必要な手続きを進め、開発事業者募集（2次募集）を実施できる環境を整えたうえで、優先交渉権者を選定し、関係部署と開発許可に向けた事前協議を進める。
- 都市機能については、本跡地利用計画を踏まえ、開発事業者募集（2次募集）により、開発事業者が事業として実現可能な提案を求め、適切に誘導する。
- なお開発事業者募集（2次募集）における優先交渉権者の選定方法は、東京大学と千葉市との間で協議を行い、以下いずれかの方法のうち最も適切な方法により行うものとする。
  - ✓ 総合評価方式
    入札価格及び入札価格以外の審査事項を総合的に評価して土地の譲受人を決定する方式
  - ✓ プロポーザル＋競争入札方式
    募集に当たり開発条件等を提示し、応募者が提出する計画内容等を審査して当該開発条件を満たしたものを選定した上で、当該選定された者を対象に競争入札を実施し、最高価格での入札者を譲受人として決定する方式

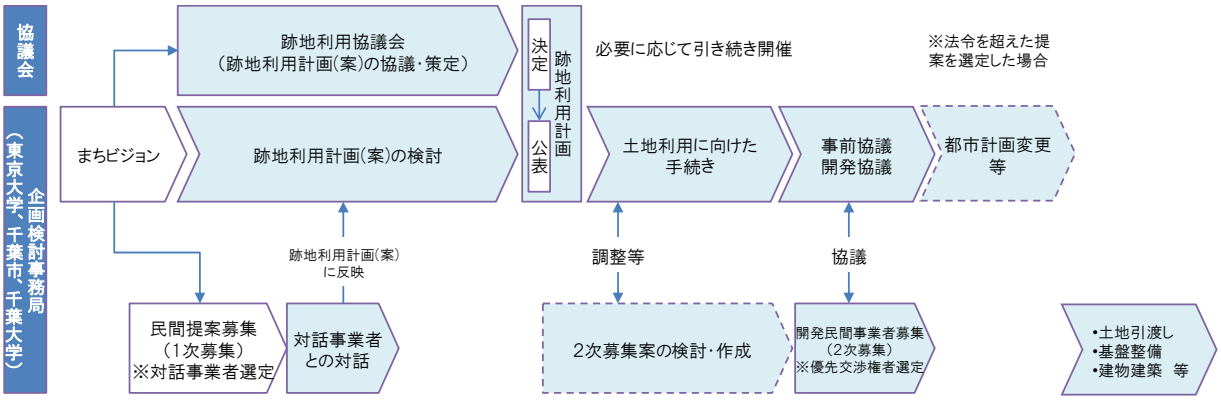
3) 関係者との連携を重視した開発プロセス

- まちづくりの具体的な検討にあたっては、優先交渉権者の提案内容を原案としつつ、周辺地域や関係機関等との十分な協議を行い、原案が評価された事項等を改変しない範囲で、必要な事項は変更できることとする。（協議の状況等によっては、優先交渉者が提出した案をそのまま開発できるとは限らないことに留意する）

2. 事業スケジュール（跡地利用の進め方）

- まちづくりのルール等の検討や、開発事業者募集（2次募集）により、まちづくりを進める。
  - ✓ 開発事業者募集（2次募集）にむけた募集要項(案)の作成（募集要項に、導入すべき都市基盤の整備水準や都市機能の要件等の詳細を記載。要件等は審査基準の評価項目等となる）。
  - ✓ 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。
  - ✓ 除却工事、千葉大学との土地交換、土壌汚染対策、保全する樹木の選定など、必要な措置を講じる（東京大学）。
  - ✓ 開発事業者募集（2次募集）において、法令を超えた提案が選定された場合は、都市計画変更手続きを行うことも想定する。
  - ✓ 開発許可に向けた事前協議を実施する。
  - ✓ 土地引き渡し、基盤整備、建物建築を行う。

図表12. 跡地利用の進め方



◆用語説明

頁	用語	意味
9	体験価値	経験した感動や満足感などを総合して評価した価値
9	コンテンツ	内容、中身
9	アイデンティティ	主体性、独自性、その場所らしさ
13	シニアカレッジ	高齢者に学習の機会を提供するなどを行う生涯学習の拠点（学校教育法に基づく大学等ではない）
13	インキュベーションオフィス	起業家育成のための支援、創業間もない個人・企業のための低賃料のスペース提供や事業計画をサポートする施設
13	コワーキングスペース	利用者（起業家）同士が交流を図るなどして、コミュニティの形成、新規事業やアイディアを活かした新たなビジネスを創造する場
13	レンタルラボ	企業等に有料で貸す実験・工作室。用途によっては特殊な実験機材・工具などの貸出がある。
13	イノベーション	広義には新たな価値の創造、狭義には技術革新
13	プレイパーク	旧来型の公園のように遊具の遊び方に縛られることなく、自由なスタイルで遊び方を発見し、工夫し、楽しむことを想像できる公園子供の安全確保等のため指導員を置く場合がある
13	ケアハウス	高齢者を対象にした集合住宅で、比較的安価に、食事や入浴など日常生活のサポートを受けることのできる施設
13	グループホーム	病気や障害などを抱える高齢者等を対象に少人数で、専門スタッフの補助を受けながら共同生活をする施設
13	デイサービスセンター	65 歳以上で日常生活を営むのに支障がある人を対象に、入浴や食事、機能訓練、健康診断、レクリエーション、アクティビティなどのサービスを提供する日帰り施設
13	ショートステイ	一時的に養育・介護の対応ができない、あるいは日常面倒を見ている家族などの身体的な負担の軽減等を目的に、短期間入所し、日常生活全般の養育・介護を受けることができるサービスおよび施設
13	シェアハウス	個人の部屋とは別に、共同利用できる共有スペースを持った賃貸住宅のこと。共有スペースには入居者同士の交流ができるラウンジ、キッチン、浴室、トイレなどがある。
16	ユニバーサルデザイン	文化・言語・国籍や年齢・性別などの違い、障害の有無や能力差などを問わずに、誰もが利用できるように配慮したデザイン

【東京大学西千葉キャンパス跡地利用協議会　構成メンバー】

委　　員	所　　属
北原　理雄	千葉大学　名誉教授
出口　敦	東京大学 総長特任補佐・キャンパス計画室長・教授
平野　浩之	東京大学　副理事・財務部長
野口　健	東京大学　施設部長
上野　武	千葉大学　工学研究院教授
片田　晋	千葉大学　副理事・財務部長
松下　博行	千葉大学　施設環境部長
藤代　真史	千葉市総合政策部長
青木　俊	千葉市都市部長
宮尾　孝	千葉市稲毛区長
眞智　洋二	第 15 地区（轟町中学校区）町内自治会連絡協議会　会長
鈴木　将夫	轟町一丁目自治会　会長代行
竹下　登志成	千葉市松波町会　会長