資料２
第５回協議会資料
令和３年３月２３日

東京大学西千葉キャンパス跡地利用事業者募集
（二次募集）
募　集　要　項　（案）
「主　要　事　項」

目次

1. 譲渡土地の概要 1
2. 提案いただく事業の条件等 3
3. 提案を求める事項等 8
4. 事業企画提案書等審査 10
5. 審査方法 11

令和３年３月

国立大学法人東京大学

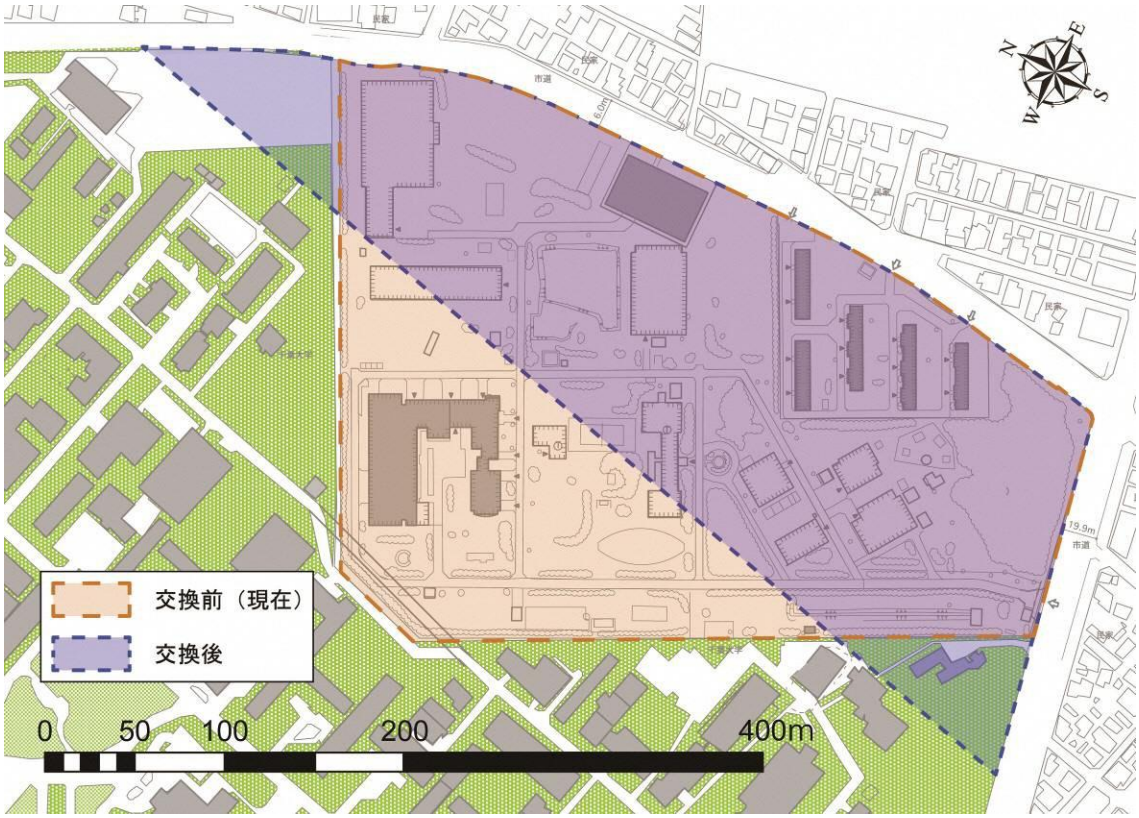
資料２
第５回協議会資料
令和３年３月２３日

1.　譲渡土地の概要

譲渡を予定する対象地は、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した後の土地（約 7.5ha）となります。

なお、土地の譲渡は一括して行うことを予定します。

譲渡土地（交換後、青色の網掛け部分）



現在の東大キャンパス跡地の概要は、以下のとおりです。

資料２
第５回協議会資料
令和３年３月２３日

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	97,775.25 ㎡（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		

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

2.　提案いただく事業の条件等

（１）事業の範囲

本募集で提案を求める対象地の範囲は、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した後の譲渡土地（約 7.5ha）全体とします（３．譲渡土地参照）。

（２）建築物の最高の高さ等

原則として、現行の都市計画を踏まえて提案を行ってください。

ただし、文教のまちづくりを推進する都市機能を導入することを条件に、現行の都市計画の高さの制限を超える提案も受けます。現行の都市計画の高さの制限を超える提案を行う場合は、公共貢献の観点で緩和を必要とする理由も併せて説明ください。

なお、現行の都市計画の高さの制限を超える提案については、優先交渉権者選定後、千葉市との協議及び所定の都市計画手続きを経て初めて認められるものであり、選定によりその実現が保証されるものではありません。

（３）施設の用途等

原則として、現行の用途地域を踏まえて提案を行ってください。

ただし、跡地利用計画に示す「文化・教育・人材育成」「業務・産学連携」の機能に限り、現行の用途地域の制限を超える提案も受けます。商業等、それ以外の機能については、現行の用途地域の制限を超える提案はできません。

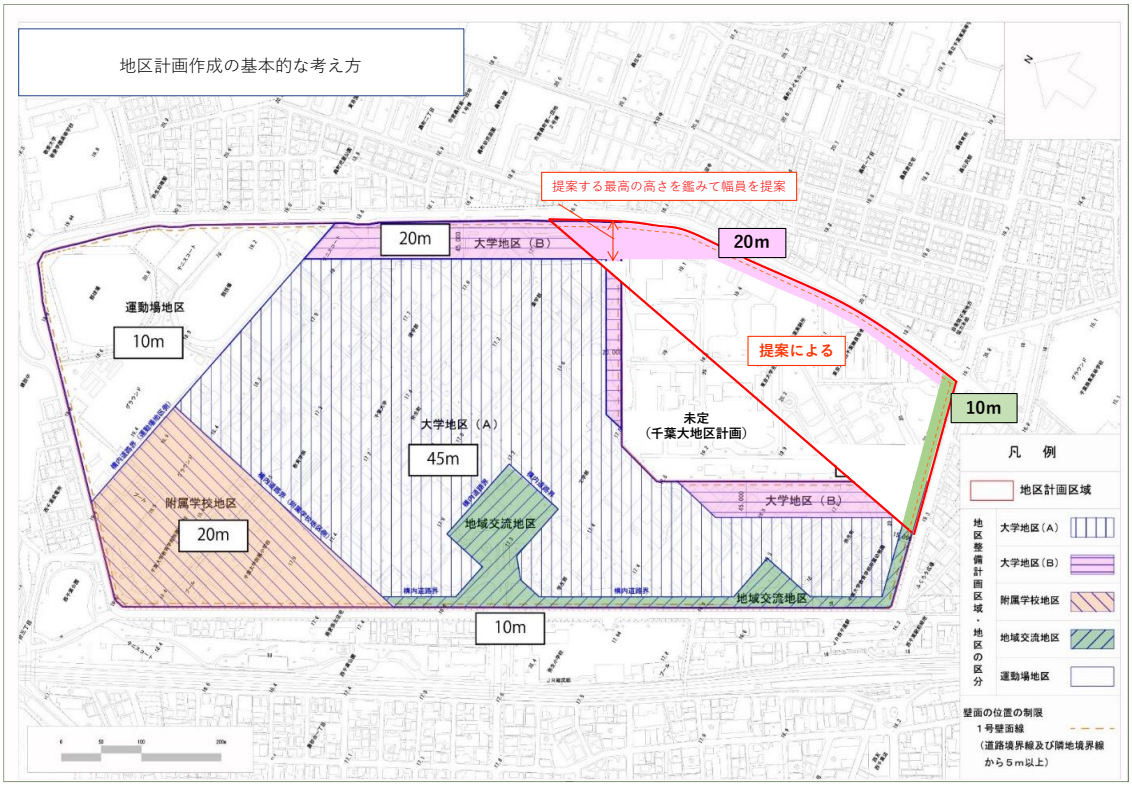
なお、現行の用途地域の制限を超える提案については、優先交渉権者選定後、千葉市との協議及び所定の都市計画手続きを経て初めて認められるものであり、選定によりその実現が保証されるものではありません。

（４）地区計画等

提案する事業計画および土地利用を踏まえて、譲渡土地全体に関して地区計画等を定めることを想定します。

具体的には、優先交渉権者は千葉市との事前相談をふまえ、都市計画提案をしていただき、千葉市の審査により計画提案が採用された場合に限り、行政素案等の作成や説明会等の開催などの都市計画手続きを進めていただくことになります。

また、地区計画等の作成に当たっては、隣接する千葉大学西千葉キャンパス地区地区計画（土地交換に併せて千葉大学も地区計画を変更）との整合を図る必要があります。提案に当たっての建築物の高さ及び壁面の位置については、以下を基に提案ください。



（５）都市基盤整備等

譲渡土地については、東京大学で現在の建築物の除却を行うとともに、土壌汚染調査及び調査結果に伴う必要な処置を行った上で引渡しを行います。建築物以外（樹木等）は現状での引渡しとなります。

提案する事業計画に必要となる都市基盤の整備については、開発行為等、事業者が自ら基盤整備や造成工事を行っていただきます。

また、地区内道路や公園等の開発に必要な都市基盤についても、提案する土地利用を踏まえ、開発行為等、事業者が自ら行っていただきます。

移管を想定する公園・緑道・区画道路等については、具体の提案に基づき個別に協議・判断されることになります。

その他、事業者の所有するオープンスペースに、本学の記念碑を設置することを予定します（記念碑の設置に必要な面積は 14 ㎡程度、記念碑は 7m×2m の長方形あるいは正方形を想定、設置は本学、維持管理は事業者）。詳細は選定後に協議・調整します。

（６）想定事業スケジュール

優先交渉権者選定後の事業スケジュールは、以下を想定します（下表、事業スケジュール（想定）参照）。

ただし、以下の事業スケジュールは仮に都市計画変更を必要とする提案が選定され、千葉市との協議、千葉市の都市計画手続きが滞りなく円滑に行われた場合の想定※であり、開発事前協議等の状況によって、事業スケジュールが遅れる場合があることもご承知ください。

※現行の都市計画に基づく提案が選定された場合、事業スケジュールが短縮されることがあります。

※東京大学で実施する土壌汚染調査及び調査結果に伴う必要な処置により、事業スケジュールが変動することがあります。

事業スケジュール（想定）

時期	工程
2021 年 11 月頃	優先交渉権者選定
2021 年 12 月頃	基本協定締結 東京大学・千葉市・優先交渉権者による基本協定 東京大学・優先交渉権者による基本協定
2021 年 12 月～ 2022 年 7 月頃	千葉市との開発事前協議等 都市計画提案の事前相談（事前協議） 提案主体に関する確認※１ 提案書類内容に関する確認※２　ほか 対象エリアの住民への説明会の実施 地区計画案の作成
2022 年夏以降 ～2023 年夏頃	都市計画手続き（千葉市） 都市計画提案の審査※３　ほか

2023 年夏以降	開発協議 不動産売買契約書締結
2023 年夏以降	土地引渡し・着工

※１　提案できる人（都市計画法第 21 条の 2 および都市計画法施行規則第 13 条の 3）
・提案しようとする区域内の土地所有者や借地権者等　・まちづくり NPO 法人　・営利を目的としない公益法人　・都市再生機構、住宅供給公社　・まちづくりの推進に関し経験と知識を有するもの
※２　提案書類（千葉市都市計画提案手続き要綱より）
・計画提案書　・計画素案　・土地所有者等の同意を証する書類　・周辺環境等への検討に関する資料　・周辺住民用への説明の経緯に関する資料　・その他提案内容の説明に必要な資料
※３　審査事項（千葉市都市計画提案手続き要綱より）
・千葉市のまちづくりの方針との適合性及びまちづくりへの寄与の度合い　・都市計画運用指針及び千葉市の都市計画の基準との適合性　・計画提案に係る区域内外の住民との調整状況　・計画提案に係る区域内外の環境の保全及び創造への配慮状況　・早期事業化の可能性の有無

（７）上位関連計画等

本事業に関連する上位関連計画等を十分に踏まえた上で事業企画提案書等を作成ください。

（東大キャンパス跡地に関する情報等）

□　東京大学生産技術研究所附属千葉実験所跡地利用計画
https://www.u-tokyo.ac.jp/fac01/shisan_00002_j.html
（東京大学ＨＰ＞大学案内＞キャンパス計画＞移転後の跡地利用計画＞西千葉キャンパス跡地　にアクセス）

□　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基本方針（まちビジョン）
https://www.u-tokyo.ac.jp/fac01/shisan_00002_j.html
（東京大学ＨＰ＞大学案内＞キャンパス計画＞移転後の跡地利用計画＞西千葉キャンパス跡地　にアクセス）

□ 「千葉市新基本計画（計画期間：平成 24 年度～33 年度）」（平成 24 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/sogoseisaku/sogoseisaku/kikaku/new-gplan.html

□ 「稲毛区基本計画（計画期間：平成 24 年度～33 年度）」（平成 24 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/sogoseisaku/sogoseisaku/kikaku/documents/shinkihonkeikaku_151-164.pdf

□ 「千葉大学西千葉キャンパス地区地区計画」（平成 27 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/tetsuduki/documents/03_chibadai_nc_270324.pdf

□ 「千葉大学キャンパスマスタープラン 2017」
http://www.chiba-u.ac.jp/campusplanning/cmp2017.html

（その他の上位計画等）

□ 「千葉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（平成 28 年 2 月変更）
https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/documents/01_seikaiho_280212.pdf

□ 「千葉市都市計画マスタープラン（全体構想）」（平成 28 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/2016_masterplan.html

□ 「千葉市立地適正化計画」（平成 31 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/compactcity.html

□ 「千葉市景観計画」（平成 22 年 12 月）
https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/keikan/toshikeikan/keikannkeikaku.html

□ 「千葉市緑と水辺のまちづくりプラン」（平成 24 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/ryokusei/midorinokihonkeikaku.html

□ 「千葉市環境基本計画（計画期間：平成 23 年度～33 年度）」（平成 23 年 3 月）
https://www.city.chiba.jp/kankyo/kankyohozen/somu/kihonkeikak.html

3.　提案を求める事項等

（１）提案にあたっての基本的な考え方

①　跡地利用計画の実現

本募集は、跡地利用計画の実現を図るものであり、跡地利用計画を十分に理解いただいた上で、跡地利用計画に基づく提案を行ってください。

②　アフターコロナ時代のまちづくりの推進

今般のコロナウイルスがもたらす社会変容に対応して、アフターコロナ時代のまちづくりを推進する提案を行ってください。

（２）提案を求める事項

以下の①～⑥（a.～x.）について提案を求めます。（審査項目と概ね連動します）

①　コンセプト

a. 大学等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

②　都市機能

b. 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）を提供する下記ア～ウ
　ア　新たなヒトやコトの出会いや発見
　イ　上記アを起点とする市民主体の様々な交流（周辺地域に開かれたコミュニティ、周辺地域や千葉大学との交流など）
　ウ　上記ア・イにより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

c. 周辺地域の居住者や千葉大学関係者、新たな居住者等の生活の質（QOL）を高めるサービスや空間

③ 土地利用

d. 敷地全体の土地利用（イメージパース）
e. 敷地全体または敷地南側（「『文教のまち』をリードする多機能ゾーン」）の、主として「文化・教育・人材育成」・「業務・産学連携」に寄与する具体的な土地利用
f. 敷地北側（「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」）の、「文化・教育・人材育成」・「業務・産学連携」への寄与に加えて、居心地の良い空間と多様なコミュニティ活動の支援に寄与する具体的な地利用

④ 都市空間

g. 文教のまちのシンボルとなる空間デザイン及び良好な景観確保（イメージパース）
h. 周辺の居住環境に配慮し、中低層で一定の開かれた、市道（幕張町弁天町線）に沿った敷地境界部の空間（セットバック等）
i. 千葉大学の地区計画との連続性に配慮した道路沿い（幕張町弁天町線及び西千葉駅稲荷町線）の建築物の壁面の位置
j. 歩行者中心のまちとしてのオープンスペースの確保及び、千葉大学と周辺地域全体をゆるやかにつなぐ空間形成
k. 周辺地域に視覚的・心理的に圧迫感を与えないよう配慮したデザイン、高さでの建築物等の配置計画（それぞれの建物の高さを明示すること）
※ 建物高さの採点方法については、後頁「技術点の算出方法」によります。
l. 特定の場所のみにヒトの集積が集中せず、エリア全体で適切な密度での滞留・回遊となるよう配慮された空間デザイン

⑤ 都市基盤

m. 計画対象地の南北をつなぐ都市軸として、千葉大キャンパスとの境界部に緩衝帯として、また、「広場」を含む本敷地全体の歩行者ネットワークの骨格として、歩いて楽しい緑豊かな環境を創出する「緑地ベルト」
【必須要件】「緑地ベルト」は、幅員 6M 以上確保すること

n. 千葉大学や周辺地域及び本敷地内の緑地との連続性・一体性を意識した都市基盤整備
o. 多様な交流を支援する場としての「広場」及び「ゲート空間」の整備及び記念樹等の既存樹木の活用の検討

【必須要件】・「広場」「ゲート空間」は、それぞれ 500 ㎡以上確保すること
・開発行為等により市に帰属する公園等がある場合は、面積を明示すること。
・事業者等自ら管理する広場等の面積を明示すること。

p. 歩行者優先の空間となる東西をつなぐ補助軸としての歩行者動線や、回遊性に配慮した散策路となる動線
q. 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」が効果的に行われ、敷地全体が地域をつなぐ働きを高める歩行者ネットワーク
r. 千葉大キャンパスから「広場」につながる歩行者及び自転車の動線
s. 歩行者中心のネットワークを阻害しない自動車動線・駐車場
t. 災害・パンデミックに強く、対応・適応していくための備え

⑥ まちづくりのマネジメント

u. 下記のア～ウを主な事業目標とする「文教のまち」のマネジメント組織
ア　計画対象地の都市機能の管理と更新
イ　「緑地ベルト」や「広場」等の公共性の高い空間は、開発事業者によって一体的な維持管理が行われる又は地域による維持管理に関与するなど、質の高い維持管理の持続的な担保
ウ　周辺地域の文教施設やコミュニティとの調整
【必須要件】・「緑地ベルト」や「広場」等を市へ移管することを想定している場合は、明示すること。
v. ファンづくり、リピーターの確保につながる、居心地の良い空間や多様なコミュニティ活動を支援する機能
w. 様々なヒトの自発的な活動・協働を支えるプラットフォームが効果的に機能するための運営体制面での工夫、段階的に発展させるプロセス（計画）
x. 社会環境の変化、利用者のニーズの変化に応じて、随時・適切に都市機能を更新する考え方（エリアマネジメントの運営方針等）

4.　事業企画提案書等審査

東京大学、千葉市、千葉大学の審査委員により審査を行います。
なお、審査委員の事前公表は行いません。

資料２
第５回協議会資料
令和３年３月２３日

5.　審査方法

（１）総合評価点の算出

プレゼンテーション審査による技術点と、提案価格に基づく価格点を合算して総合評価点を算出し、総合評価点が最も高い提案者を優先交渉権者として選定します。

総合評価点　＝　技術点＋価格点　（300 点満点）
技術点　＝　200（点）×　当該技術評価点／　全提案における最高技術評価点
価格点　＝　100（点）×　当該提案価格　／　全提案における最高提案価格
※提案価格が予定価格を著しく下回った場合、選外とする場合があります。
※1 次募集で対話事業者に選定された事業者は、当該技術評価点に 10 点加点します。

（２）技術点の評価項目及び評価の視点

評価項目	審査の視点	配点	項目配点
①コンセプト	a.社会課題に対応した「文教のまち」の提案が示されているか。	15	15
②都市機能	b.「文教のまち」だからこそ得られる体験価値の提供を目指し、以下を含んだ魅力的な提案が示されているか。 ア　新たなヒトやコトの出会いや発見 イ　市民主体の様々な交流 ウ　イベント等を通じた体験と共感	10	15
	c.周辺地域と新たな居住者双方の生活の質を高めるサービスや空間にかかる工夫が見られるか。	5	
③土地利用	d.「文化・教育・人材育成・業務・産学連携」に寄与する具体的かつ優れた提案が示されているか。	25	60
	e.居心地の良い空間の提供と多様なコミュニティを支援する具体的かつ優れた提案が示されているか。	10	
	f.文化・教育・人材育成・業務・産学連携」に寄与する機能が一定以上提案されているか。	15	
	g.機能配置は、土地利用ゾーニングに対して適正か。	10	

資料2
第5回協議会資料
令和3年3月23日

④都市空間 ※都市空間の合計点は、募集要項後頁の算定式により補正されます	h.文教のまちのシンボルとなる空間デザインの提案があり、良好な景観が確保されているか。	10	30
	i.敷地全体が歩行者中心のまちとし、オープンスペースが効果的に確保されているか。また、千葉大学と周辺地域全体をゆるやかにつなぐ役割を果たしているか。	10	
	j.周辺地域に配慮したデザイン、高さ、配置計画が示されているか。	10	
⑤都市基盤	k.緑豊かな緑地ベルトが配置され、本敷地全体の歩行者ネットワークの骨格として機能する提案が示されているか。	5	40
	l.本敷地周辺の緑地との連続性・一体性を考慮した緑地ベルトの提案が示されているか。	5	
	m.広場とゲート空間は適切に配置されているか。	10	
	n.歩行者ネットワークは回遊性に配慮し、様々な機能が効果的に整備され、本敷地全体が地域をつなぐ働きを高めているか。	10	
	o.自動車動線は、歩行者ネットワークを阻害しないよう計画されており、周辺道路交通への影響に配慮されているか。	5	
	p.災害・パンデミックに強く、対応・適応していくための備えについて提案が示されているか。	5	
⑥まちづくりのマネジメント	q.「文教のまち」のマネジメント組織について具体的に提案されているか	15	20
	r.ファンづくり、リピーターの確保につながる、居心地のよい空間や多様なコミュニティ活動を支援する機能があるか。	5	
⑦事業の実現性	s.事業実施体制について十分な検討が行われており、エリアマネジメントに係る事業計画の概要案が示されているか。	5	20
	t.都市基盤整備に関する整備課題や管理運営上の課題等、事業推進上のリスクの整理や事業者として解決すべき事項が示されているか。	5	
	u.工程の遅延等、事業推進上のリスクについて十分な検討がされており、事業者として解決すべき事項が示されているか。	5	
	v.事業コストや投資計画、資金調達計画について、十分な検討が示されているか。	5	
		22項目　計	200

（３）技術点の算出方法

評価は、配点項目ごとにS～Dの５段階で評価し、配点に以下を乗じて評価点を算出します。（S：大変優れている　配点×１　　A：優れている　配点×0.8　B：一定の水準は満たしている　配点×0.6　　C：水準を満たしていない箇所があり、改善を要する　配点×0.4　　D：求める提案事項の記載がない）

Dが１つでもあった提案、「求める提案事項」の必須要件を満たしていない提案、評価項目の評価点が５割に満たない提案は選外となります。

「③土地利用」については、跡地利用計画に示す「文化・教育・人材育成」「業務・産学連携」の機能に限り、現行の用途地域の制限を超える提案が可能です。ただし、「文化・教育・人材育成」「業務・産学連携」以外の機能（商業等）について、現行の用途地域の制限を超える提案についてはDとします。

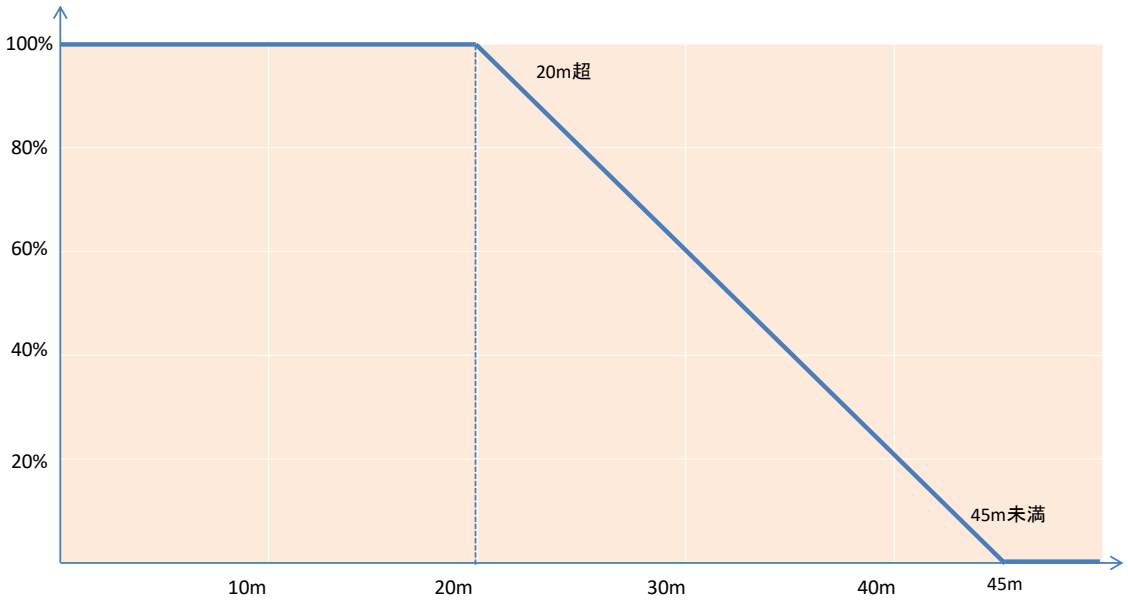
「④都市空間」については、提案内容の評価（S～D）に基づく中項目の評価点の合計に対して、提案内容の「建築物の最高の高さ」に応じた以下の表に表す係数を乗じて算出します。

（□20m以下：評価点合計×１　　□20m超～45m未満：評価点合計×高さに応じて０まで減少　□45m以上：評価点合計×0）

※なお、係数を乗じる前の「都市空間」の評価点が５割に満たない提案は選外となります。

資料２
第５回協議会資料
令和３年３月２３日

最高の高さと評価点の係数の関係



（参考）

□建築物の最高の高さが 20ｍ以下の提案の場合

係数：１

例）「④都市空間」の項目の評価点合計が 30 点で、最高の高さが 20ｍの場合

⇒　評価点合計 30 点×係数１＝　30 点（最終の項目評価点）

□建築物の最高の高さが 20ｍ超～45ｍ未満の提案の場合

係数：１－1／25×A　（20ｍから Am 超える場合）

例）「④都市空間」の項目の評価点合計が 30 点で、最高の高さが 30ｍの場合

⇒　　評価点合計 30 点×係数 0.6（１－1／25×10）

＝　18.00 点（最終の項目評価点）

□建築物の最高の高さが 45ｍ以上の提案の場合

係数：0