資料１

幕張新都心について

平成２１年１１月１９日
企　　　業　　　庁

○　幕張新都心は、千葉県（企業庁）が千葉市幕張地先に埋立造成した土地に、業務研究機能、教育機能、商業機能、居住機能、文化・レクリエーション機能等の諸機能の一体的な集積を目指そうとするものである。
○　計画地は、東京と成田国際空港のほぼ中間に位置し、貨物取扱量全国有数の国際貿易港である千葉港を控えるとともに、東京都心及び空港へ各々30 分という優れた立地条件を有しており、平成3年には、千葉業務核都市の業務施設集積地区に位置付けられている。
○　幕張新都心は、昭和 58 年 6 月に策定された千葉新産業三角構想の基幹プロジェクトの一つとして、「職・住・学・遊」の複合機能を備えた 21 世紀にふさわしい未来型の国際業務都市の形成を目指している。

幕張新都心の今後の課題

（１）今後の新都心まちづくりの推進組織について

県企画部が構想を策定し、企業庁が実施計画、土地造成、基盤整備、企業誘致、土地分譲を行ってきたが、企業庁土地造成整備事業の収束後におけるまちづくり推進組織が未確定である。

（２）都市機能の向上と維持

①　交通アクセスの改善
②　タウンセンター地区の賑わい性の向上と維持
③　業務地区における一部企業の撤退
④　新都心における千葉市の関与と今後の展開
⑤　企業・住民等による街づくりへの参画と支援
⑥　幕張海浜公園・幕張の浜の機能充実

（３）未利用地及び未処分地の土地利用について

①　文教地区での住宅用地分譲
②　拡大地区の土地利用転換
③　拡大地区新駅の実現
④　未利用地減少に伴う幕張メッセ駐車機能確保

（４）都市基盤施設等の移管

平成２４年度における企業庁土地造成整備事業の収束に向けて、道路、ごみ処理施設、共同溝など都市基盤施設の管理者への移管が進められているが、残された課題は、
①　タウンセンター地区及び住宅地区のごみの空気輸送システム
②　拡大地区における共同溝、道路等

今後の対応方針

新たな産業と文化の発信拠点としての幕張新都心の整備

・文教地区　文教機能の集積に加えて居住機能等多様な機能を導入し、人々の交流が活発に行われる街の形成
・拡大地区　メッセなどの中心地区と連携した賑わいや魅力のある複合市街地の形成
・企業庁土地造成整備事業の収束後におけるまちづくりの受け皿機能の確保

幕張新都心の概要

1　計画内容

・計画面積　　522.2 ha　（拡大地区を含む）
・計画人口　　就業人口　約 15 万人（拡大地区を含む）
　　　　　　　居住人口　約 2.6万人
・事業年度　　昭和47年度～　埋立ては昭和55年1月竣工
・業費約3兆円　　埋立て、道路、共同溝等基盤整備費　約 5,000 億円
　　　　　　　　民間企業ビル等建設費　約2兆5,000 億円
・都市景観形成・誘導の仕組み
≪幕張新都心環境デザインマニュアルに基づく街づくり（中心地区）≫
官・民協力のもと、調和のある良好な都市環境の形成・保持を図る視点から、壁面後退、スカイウェイデッキ、敷地内コーナー広場の整備等の環境デザイン項目についての指針を示している。
≪幕張新都心住宅地都市デザインガイドラインに基づく街づくり（住宅地区）≫
沿道型住宅の街並み、道路、公園等の指針を示している。
・地域冷暖房システムの導入
京葉線北側･･･電気・下水処理水［東京電力］　同南側･･･ガス［東京ガス］
・「幕張新都心まちづくり協議会」の設置
立地企業相互の情報交換、交流等を通じ新しい街づくりを推進する。

2　各地区の現況

現在、就業者・就学者、居住者、幕張メッセをはじめとした幕張新都心への来訪者を合わせると、日々約14万1千人（平成21年4月現在）の人々が活動する街となっている。

就業者：約4万7千人
就学者：約1万人
居住者：約23,000人
来訪者：約61,000人（１日あたり）
【平成20年度：年間来訪者数：約2,200万人】

(1) 業務研究地区

平成元年10月に幕張メッセがオープンして以来、平成6年5月末までに、国内外を代表する企業15社のオフィスビルが立地した。現在、約460社の企業が活動し、国際的な業務機能・本社機能・先端技術産業の研究開発機能等が集積する国際業務都市として機能している。

幕張メッセでは、「東京モーターショー」「東京オートサロン」「ＦＯＯＤＥＸ」「再生可能エネルギー国際会議」など、さまざまな見本市や国際会議等が開催されている。

平成20年3月には「G20ちば2008記念国際フォーラム」や「G20グレンイーグルス関係閣僚級対話」が開催された。

平成21年10月24日（土）から11月4日（水）まで第41回東京モーターショーが一般公開された。（来場者：61万4400人）（平成21年3月までの幕張メッセへの来訪者累計：1億1,667万人）

また、県では「外資系企業スタートアップセンター(FASuC)」をワールドビジネスガーデン内に設置し、日本でビジネスを始めようとする外資系企業向けに、優遇された賃料のレンタルオフィスを提供し起業を支援している。

[立地企業の概要]

立地企業名	業務内容等
㈱幕張テクノガーデン	24F高層ツインビル他5棟、延床面積 209,755㎡、 先端技術企業等 約90のテナントが入居
ワールドビジネスガーデン （三井不動産ﾋﾞﾙﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ㈱）	35F高層ツインビル他、延床面積 228,728㎡ 外資系企業等 約260のテナントが入居
東京ガス㈱	東京ガスグループの情報システムサービス業務及び情報・通信機関の研究開発業務の拠点。立地企業（幕張メッセ、ホテル、オフィス等京葉線南側）に地域冷暖房を供給している ㈱エネルギーアドバンス幕張地域冷暖房センターを併設
日本アイ・ビー・エム㈱	本社機能の他、データセンター、システム・エンジニアリング部門、研修部門等 Ⅱ期ビル平成11年3月操業、Ⅲ期平成21年9月操業予定
㈱ACCESS	携帯電話端末・専用機向けソフトウェアの研究開発拠点 （H20.1.29　BMWからプロパストへ所有権移転） （H21.3.18　プロパストからACCESSへ所有権移転）
東京海上日動火災保険㈱	本社機能の一部　※H16年10月1日、合併により社名変更
富士通㈱	最先端化学技術分野システム等の研究開発拠点
シャープ㈱	マルチメディア関連の研究開発拠点、東京支社
㈱キッツ	本社（バルブを中心とした流体制御機器総合メーカー）
住友ｹﾐｶﾙｴﾝｼﾞﾆｱﾘﾝｸﾞｾﾝﾀｰﾋﾞﾙ区分所有者集会	27Ｆ高層オフィスビル。住友グループ企業を主体に約40のテナントが入居。本社、事業所。※H17年11月11日、区分所有者に登記
スターツアメニティー ㈱	スターツグループの東京本部機能の一部、約40のテナントが入居 （H18.3.27　㈱ロボットＦＡセンターから所有権移転）
セイコーインスツル㈱	本社機能、研究開発拠点　※H16年9月1日より社名変更
ＮＴＴ都市開発㈱	情報通信システムの研究開発機能。約30のテナントが入居
ｷｬﾉﾝﾏｰｹﾃｨﾝｸﾞｼﾞｬﾊﾟﾝ㈱	ソフト開発部門を擁するＩＴ情報サービス拠点、コールセンター・修理センター・研修部門。※H18年4月1日より社名変更
イオン㈱	イオングループ本社

(2) タウンセンター地区

現在、ホテル6社のほか、大型ショッピングモール、アミューズメント施設等がオープンしている。

[シティホテル、リゾートコンベンションホテル　6社]

ホテル名	客室数	収容人員
ホテルスプリングス幕張	259	424
ホテルグリーンタワー幕張	204	450
ホテルフランクス	222	333
ホテル ザ・マンハッタン	131	262

ホテル名	客室数	収容人員
アパホテル＆リゾート《東京ベイ幕張》	1,001	1,661
※高さ181mは単体のホテルでは全国一		
ホテルニューオータニ幕張	418	836
計　（6社）	2,235	3,966

［商業施設］

施設等の名称	営業内容等	備　考
プレナ幕張	物販・飲食・ｱﾐｭｰｽﾞﾒﾝﾄ施設等が多数入居。ｽﾎﾟｰﾂｼﾞﾑやｶﾗｵｹﾙｰﾑもある。	
三井アウトレットパーク　幕張	有名ﾌﾞﾗﾝﾄﾞの衣料品をはじめ幅広い分野のアウトレットモールが入居	事業用借地
カルフール幕張	食材・日用品のほか衣類、家電、書籍まで何でも揃い、各種のﾃﾅﾝﾄが入居。	事業用借地
新日本建設㈱ビル	新日本建設㈱の本社機能のほかﾃﾅﾝﾄとして関連会社、飲食店、美容室、岩盤浴施設が入居。	
メッセ・アミューズ・モール	映画館を核として飲食店、ｹﾞｰﾑｾﾝﾀｰ、ｺﾝﾋﾞﾆ等が入居。	事業用借地
ROOM DECO かねたや インテリア 幕張新都心店	家具店のほかﾃﾅﾝﾄとして飲食店、ｹﾞｰﾑｾﾝﾀｰ、ｺﾝﾋﾞﾆ、花屋等が入居。	半分普通借地
あうね幕張（H20.3.29ｵｰﾌﾟﾝ）	飲食・サービス中心のテナントが入居	旧ｱｻﾋﾋﾞｰﾙ
スーク海浜幕張（H20.3.18ｵｰﾌﾟﾝ）	飲食・物販・ｱﾐｭｰｽﾞﾒﾝﾄ中心のテナントが入居、４階の一部から上が駐車場	旧三井ﾘｰｽ

◇　パルプラザ幕張

幕張新都心の賑わいの向上と企業立地の促進及び土地利用の活性化を図っていくため、「にぎわい・ふれあい・たのしい」をコンセプトに企業庁が施設を建設し、平成9年4月にオープンした。

現在、(財)千葉県まちづくり公社が管理を行い、飲食店8店舗、物販２店舗、レンタル会社1社が入居している。また、毎月原則として第２土曜日・日曜日に、ウッドデッキにおいてフリーマーケットを開催している。

◇　幕張新都心駐車場情報サービス

駐車場のリアルタイムな混雑状況を提供するシステムをタウンセンター地区や幕張メッセ等の駐車場で導入し、平成18年3月からサービスを開始した。利用者はVICS対応カーナビ、携帯電話、パソコンから情報が入手できる。

対象となる駐車場は、三井アウトレットパーク幕張・県営幕張地下第1・第2・幕張メッセ・幕張海浜公園・スーク海浜幕張で、官民で構成された「幕張新都心ＩＴ駐車場案内システム運営連絡協議会」において、運用の調整を行っている。

(3) 文教地区

大学等8校7施設が立地している。

［立地済みの文教施設］

◇　大 学 等　　3校　　神田外語大学、県立保健医療大学（含：衛生短期大学）、放送大学

◇　中学校・高校　　3校　　幕張総合高校、（平成16年度若葉看護高校と統合）昭和学院秀英中学・高校、渋谷教育学園幕張中学・高校

◇　幼稚園・小学校　　1校　　幕張インターナショナルスクール

◇　専門学校　　1校　　関東鍼灸専門学校

◇　教育・研究・研修施設　　7施設　　日本貿易振興機構アジア経済研究所、県総合教育センター、国際能力開発支援センター、高度ポリテクセンター、障害者職業総合センター、千葉市幕張勤労市民プラザ、JA共済幕張研修センター

また、千葉市全域が千葉県・千葉市共同申請による「千葉国際教育特区」の指定を受け、日本人（帰国児童等）及び外国人が英語で学ぶ幕張インターナショナルスクール（幼稚園（3年）と小学校（6年））が、平成21年4月開校した。（入学者170名）

なお、未利用地となっていた約２８ヘクタールについて、平成18年度に、有識者、千葉県及び千葉市等からなる「委員会」で検討を行い、「居住機能を取り入れるなど多様な機能を活かした新しい魅力と活力の創出や、国際化に対応した人材育成や交流の促進等を図るべき」との提言を受け、住宅用地をはじめ道路、公園等の配置など土地利用を具体化するための「幕張新都心文教地区未利用地マスタープラン」を策定した。

また、マスタープランの土地利用計画に基づき目指すべき街を実現するために、文教地区の都市計画の決定及び変更について、平成20年12月22日に千葉市都市計画審議会が開催され、平成21年1月23日都市計画の変更決定告示がされた。

※「幕張新都心文教地区未利用地マスタープラン」（平成20年5月8日公表）
文教機能をベースに計画戸数約４千戸の居住機能等を新たに導入し、住み、学び、憩うための多様な機能の集積を図り、国内外の交流が活発に行われる「街」の土地利用とした。
目指すべき街づくりの方向性
「輝く人と街並みが融合する国際性豊かな街づくり」

(4) 公園緑地

◇　幕張海浜公園（71.9ha　日比谷公園の4倍）

県立幕張海浜公園は、新都心の憩いと安らぎの空間として、日本文化と世界の交流を目指した日本庭園「見浜園」などを含め供用を行っている。

幕張の浜に面した一部については、いくつかのテーマパーク構想があったものの事業化には至らず、平成16年度末までに、幕張海浜公園全域を県土整備部に移管した。

［日本庭園「見浜園」］

- 日本庭園は池泉回遊式庭園で、山や川、海、林などが表現されている。
- 平成2年6月15日開園
- 面積　約1.6ha
- 茶室「松籟亭」は京都北山杉を用いた数寄屋造り　　建築面積　約274㎡
- 開園時間　　9:00～17:00
- 入園料金　　大人100円、子供50円、65歳以上・障害者は無料

※　千葉県が、管理・運営を（財）千葉県まちづくり公社に委託している。

［千葉マリンスタジアム］

千葉ロッテマリーンズのホームスタジアム。野球をはじめアメリカンフットボール等のスポーツのほか、野外コンサート等のイベントなど多目的に利用できる。
透水性人工芝　グラウンド面積15,018㎡　野球型　両翼99.5m　ｾﾝﾀｰ 122.0m
収容人数30,011人

◇　メッセモール

業務研究地区の中央を南北に結ぶ緑と水のネットワーク（南・中央・北の3ブロックからなる）。

南北ブロックの地下は駐車場となっており、平成18年4月から指定管理者制度を導入している。
（収容台数 739台：第１駐車場（南）280 台、第２駐車場（北）459 台）

また中央部には、千葉県と姉妹友好関係を結んでいる米国ウィスコンシン州産の石によるモニュメントが、県木であるマキの木とともに、両者の友好の証として整備されている。

平成１９年７月から８月にかけて、メッセモールを100万個のLEDで華やかにライトアップする「幕張光の祭典」が開催された。（H19.7.25～8.12　来場者：252,500人）

(5) 住宅地区「幕張ベイタウン」

新都心就業者の住宅需要に対応するとともに、新都心にふさわしい本格的な都心型住宅地として、新しい時代の社会的ニーズやライフスタイルに対応した、快適で魅力的な居住環境の整備を進めている。

◇　特　長
- 各戸が街路に面する沿道型住宅
- 中庭（パティオ）付き住棟
- ごみ空気輸送システムの導入

◇　基本フレーム
- 計画面積　約 84 ha（公共・公益用地　約 42 ha、住宅用地　約 39 ha）
- 計画人口　約 26,000 人
- 計画戸数　約　9,400 戸

◇　住宅供給計画
- 分譲住宅　…高層・超高層住宅（8～32階程度）　509戸（約 5%）
- 土地転貸借権付分譲住宅　…中・高層・超高層住宅　約6,812戸（約73%）
- 賃貸住宅　…中・高層住宅（5～14階程度）　約2,079戸（約22%）

◇　住宅事業者
- 公的事業者　都市再生機構、千葉県住宅供給公社　供給分担割合　約2割
- 民間事業者　6グループ（34社）　供給分担割合　約8割

　［三菱地所グループ］［幕張シティ㈱（伊藤忠グループ）］
　［清水建設グループ］［ベイエリアコミュニティグループ（丸紅グループ）］
　［三井不動産グループ］［MIC2001グループ（野村不動産グループ）］

◇　幕張方式の導入

　新たな住宅供給方式として、土地転貸借権付分譲住宅の実施等により事業化を推進。

◇　事業実施状況
- 平成7年2月　街びらき
- 平成6年度～平成19年度　…　8,190戸供給済み
- 平成21年6末現在　…　約23,000人が入居
- 32階建ての超高層棟「シータワー」が平成13年3月に入居開始。隣接する街区にもう1棟の超高層棟「幕張パークタワー」が平成15年3月に完成し入居開始となった。
- 住宅供給に合わせて、打瀬小・中学校（平成7年4月開校、中学校は平成18年4月に６教室増築）、海浜打瀬小学校 (平成13年4月開校)、美浜打瀬小学校(平成18年4月開校)、公園等が整備されているほか、商店、診療所、銀行、ガソリンスタンド等105店舗（平成21年6月現在）が開業している。
- 平成12年3月に、ベイタウンと幕張海浜公園を結ぶ「マリンデッキ」が完成。このデッキは高齢者、障害のある方に配慮し、エレベーターが整備されている。
- コミュニティ・コア（公民館・図書館分館・子供ルーム）が、平成14年3月にオープンし、地域コミュニティ活動の拠点となっている。
- 平成19年4月に、地区2箇所目の保育所となる「みらい保育園」が開園した。
- 平成20年3月に、未利用地３街区（Ｈ７・Ｍ９・ＳＨ２北）の事業者が決定した。
- 平成20年5月に、公益施設用地（ｸﾘｰﾝｾﾝﾀｰ隣接地）の事業者が、一般競争入札で決定した。

・　平成20年9月にＭ９が、10月にＳＨ２北が着工された。

(6) 拡大地区

幕張新都心中心地区との機能分担を図りつつ、更に発展させ、国際的な業務機能・研究開発機能の導入を図る地区として、平成元年に編入された。

しかし、社会構造の変化やライフスタイルの多様化等に配慮し、新しいニーズに適合した事業展開を進めるため、平成12年3月に「幕張新都心拡大地区将来ビジョン」を策定し、多様な機能が集積する複合機能都市を目指すこととなった。

現在、千葉市側に残る未分譲地約１８．３ヘクタールを中心に、幕張新都心の新しい魅力・賑わいの創出を図るため、業務・研究機能に加え商業、アミューズメントなどの複合的な土地利用について、関係機関等と検討に取り組んでいる。

今後さらなる施設立地により幕張新都心の新たな魅力と賑わいの創出が期待されるエリアとなっている。

[立地施設の概要]

立地施設名	業務内容等	備考
コストコホールセール幕張	会員制倉庫型卸売大型商業施設	（新日本製鐵から所有権移転）
カレスト幕張	日産自動車㈱によるショールーム・ミュージアム・レストラン等からなる複合的なトータルカーライフショップ	事業用借地
東京インテリア家具幕張店	家具・ホームファッションのトータルインテリアを基本とする複合商業施設	半分普通借地
さくら広場	パナソニック㈱が管理する、環境をテーマとした無料開放施設。	第一次展開
島忠	家具センターとスーパーマーケットが同一店舗内に立地、別棟にアミューズメント施設	事業用借地