

順天堂大学佐倉市ユーカリが丘進出計画について

2015年3月

(30階建て(100m高さ)543戸のマンションも計画されている)

2013年11月に、順天堂大学から佐倉市に「新キャンパス実現に向けてのご支援」の文書が寄せられました。

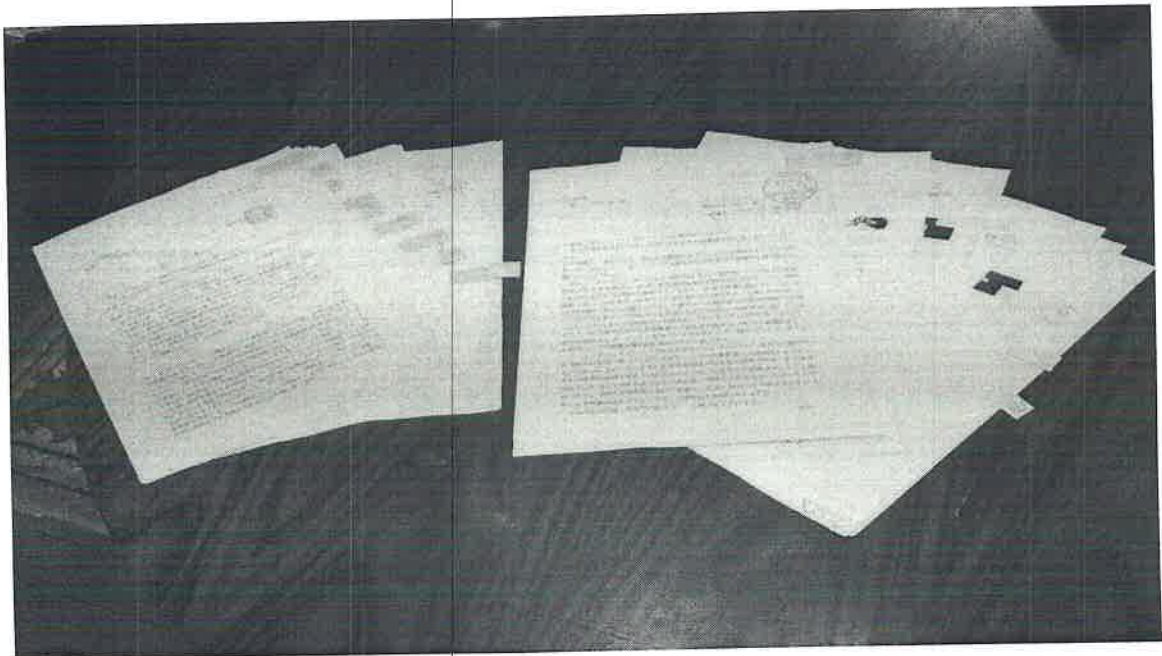
この文書を含め順天堂大学から佐倉市へ6通、佐倉市から順天堂大学へ10通(協議メモ含む)の文書交換が本年1月までにおこなわれています。

以下に、それらの文書のうち、最初に順天堂大学から出された文書と、2015年1月に双方から出された文書を添付いたしますので、ご覧ください。

ポイントは、

- ① 24億円の支援は佐倉市にとって、過大である。
- ② 順天堂大学の利用土地(1ヘクタール)は山万からの無償貸与(所有せず)である。
- ③ 周辺地域の容積率アップ等について、周辺住民の理解が必要である。土地区画整理事業の計画では、30階建て(100m高さ)543戸のマンションが計画されている。
- ④ 山万等の土地(3.6ヘクタール)のうち、1ヘクタールは大学用、その他は近隣商業地域等であり、容積率をアップさせ、建物は高層化する(現在、土地区画整理事業を計画中)。土地の容積率がアップし、不動産としては利用価値が増すことになるので、山万から大学への無償貸与も採算上可能となる模様。

左は佐倉市から順天堂大学、右は順天堂大学から佐倉市への文書
(どちらも情報公開資料)



平成 25 年 11 月 28 日

佐倉市長
藤 和 雄 殿



学校法人 順天堂

理事長

コノ川 秀興

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

過日は公務御多忙のなか、わざわざ本学まで御来駕を賜り篤く御礼申し上げます。

その際に、本学よりユーカリが丘駅前に新キャンパスを開設したい旨をお話申し上げますとともに、新キャンパス実現に向けて佐倉市の御理解と御支援をお願い申し上げます。

本学さくらキャンパスは 1988 年（昭和 63 年）に習志野キャンパスから移転開設以来 25 年を経過し、研究・教育施設設備の更新時期を迎える一方で、新時代に向けて新学科の開設を検討するとともに、入学定員増を図っていくことが課題となっております。かねてより順天堂始祖の地である「佐倉」に新キャンパスを開設したいと念願しており、佐倉市からも候補地の御提案等御尽力を頂いておりましたが、いずれも大学用地としての利便性、用地取得に際しての助成、そして何よりも早期実現性に問題があり、その旨を申し上げて参りました。そこで、山万株式会社から京成電鉄ユーカリが丘駅前 3,000 坪を無償提供するお話を以前より頂いていたのを受け、早期実現性の高い場所としてユーカリが丘新キャンパス開設を優先的に検討したいと存じます。

ユーカリが丘に新キャンパス開設を実現するに当たっては、佐倉市の格段の御理解と財政的支援（ユーカリが丘キャンパス設置費用の半額程度）を是非ともお願いしたいと存じます。設置構想案は添付別紙の通りですが、更に構想案を具体的に検討を進めていくに当たっては、佐倉市との協議はもとより土地提供者である山万(株)や佐倉市議会の御理解・御協力は欠かせないものと考えております。早期の構想実現に向けて佐倉市、佐倉市議会、山万(株)及び本学の 4 者により協議の場を設定して頂きたく御検討をお願い申し上げます。

引き続き御支援・御協力の程よろしくお願い申し上げます。

敬具

順天堂大学ユーカリが丘キャンパス（仮称）設置構想案

1. 校地 京成電鉄ユーカリが丘駅前3,000坪（山万樹提供地）

2. 校舎

教室・研究室・図書館・学生ホール・事務室（延10,000㎡）	}	27億円
講堂（600名収容、演壇・階段付（1,200㎡））		
アリーナ（バスケットボール2面分収容、観客席付（約2,500㎡））		6.5億円
教育・研究用資材・什器・機器備品（ITシステムを含む）		15億円
合 計		48.5億円

3. 学部構想案

・現行

さくらキャンパス

		入学定員	収容定員
スポーツ健康科学部		330名	1,320名
スポーツ科学科	1～4年生	190名	760名
スポーツマネジメント学科	1～4年生	70名	280名
健康学科	1～4年生	70名	280名
医学部		125名	125名
医学科（教養）	1年生	125名	125名
合 計		455名	1,445名

・構想案

さくらキャンパス（印西市？）

		入学定員	収容定員
スポーツ健康科学部		540名	1,290名
スポーツ科学科	1～4年生	250名（増員）	1,000名
スポーツマネジメント学科	1年生	70名	70名
健康学科	1年生	120名（増員）	120名
新学科（学科名未定）	1年生	100名（新設）	100名
医学部		125名	125名
医学科（教養）	1年生	125名	125名
合 計		665名	1,415名

ユーカリが丘キャンパス（仮称）（佐倉市？）

		入学定員	収容定員
スポーツ健康科学部			
スポーツマネジメント学科	2～4年生	70名	210名
健康学科	2～4年生	120名（増員）	360名
新学科（学科名未定）	2～4年生	100名（新設）	300名
		290名	870名

・ さくらキャンパス学生寮増築（220名収容） 8億円

4. 運動場 和洋女子大学グラウンドが利用できるように努力。

以上

順大発本第 552 号
平成 27 年 1 月 19 日

佐倉市
市長 藤 和 雄 殿

学校法人 順 天 堂
理事長 小 川 秀 男

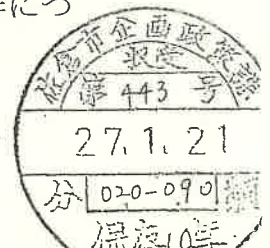
拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素より本学の教育・研究活動に多大な関心と御指導を賜り篤く御礼申し上げます。

さて、平成 27 年 1 月 7 日付貴翰 26 佐計第 376 号を頂戴致し、早速小職の代理として本法人理事島内スポーツ健康科学部長及び細谷総務局長事務取扱に貴職との面談を指示致しましたが、関係書類の提出がない時点で面談しても進展しない旨のご回答を頂きました。つきましては、ユーカリが丘キャンパス設置における本学の基本方針を次の通り再々度ご回答申し上げます。

1. ユーカリが丘キャンパス設置に当たって

平成 25 年 11 月に貴職に対してユーカリが丘キャンパスの事業計画案をお示しし、総事業計画費用 48 億円のうち、半額の 24 億円を佐倉市殿からご支援を頂きたい旨お願いを申し上げます。その後、具体的な金額のご提示のない中で経済要因が大きく変動しまして、現状では当初の事業計画における事業費用を大きく増額せざるを得ない状況となっております。貴職よりは多額の資金援助は可能ではないとのご回答を頂いていますが、本学はキャンパスや附属病院の設置に当たっては、用地は無償貸与して頂くこと、建物及び機器備品等は半額助成して頂くことを基本的な考え方としておりますことは、当初より練馬区の練馬病院、江東区の高齢者医療センターの事例として数回に亘りご説明申し上げます。つきましては、佐倉市殿から資金援助額をご提示頂いたうえで改めて事業計画を立案致しますので、平成 27 年 2 月末迄に佐倉市殿より資金援助額のご提示をお願い申し上げます。それに基づいて事業計画案を作成したうえで、佐倉市ユーカリが丘キャンパス設置の適否について当方においても再々度検討致し、可及的速やかにその是非について決定させて頂きたく存じます。



2. キャンパス用地について

ユーカリが丘キャンパス用地については、山万株式会社殿より無償貸与して頂くこととなっております。山万株式会社殿との地上権設定契約書（案）については既にお示ししました。本学より建築予定の建物プランは山万株式会社殿に提示しております。山万株式会社殿が建物建築に必要な土地利用の手続きを取って頂けるものと理解しており、本学としては用地に関する手続きについて関与するものではありません。佐倉市殿におかれましても建物建築のための必要な手続きについてご協力をお願い申し上げたいと存じます。

本学と致しましては、貴職のリーダーシップの下での本学誘致の御決断を長期に亘りご信頼申し上げてお待ちしております。何卒、可及的速やかなる誘致の御意向の表示と助成金のご提示を頂きますようお願い申し上げます。

敬具

26 佐企第 449 号

平成 27 年 1 月 27 日

学校法人順天堂

理事長 小川秀興 様

佐倉市長 藤 和雄



(仮称) ユーカリが丘キャンパス計画について

厳寒の候、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

日頃は、佐倉市政に格別のご支援、ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

当市といたしましては、歴史的な繋がりのある順天堂大学が、市内に拠点を開設されることを歓迎いたしております。これまでも申し上げているとおり、多額の資金援助については、当市としては可能な状況にはございませんが、「佐倉市と学校法人順天堂の連携協働に関する協定」の趣旨に則り、その実現に向けて出来得る範囲内で協力をさせていただく方針でございます。そのことを確認させていただいた上で、平成 27 年 1 月 19 日付、順大発本第 552 号にて、要請をいただきました財政支援及び都市計画の変更について、以下の通り回答いたします。

「1. ユーカリが丘キャンパス設置に当たって」について

平成 25 年 11 月に事業計画案をお示しいただいたとされておりますが、ご提示いただいた事業計画案では、市の財政負担を検討するためには、十分とはいえないことから、公費支出を検討するために、必要十分な内容が示された計画案をお示しいただきたいと従前よりお願いをしております。

公的支援を実施するためには、その規模や方法について、市議会や市民のご理解を得る必要がございます。また、実施に当たっては、その財源を確保し、内容や規模の適正化を図るために、国の補助制度の枠組みの中で検討してまいりたいと考えております。従いまして、国との協議のために詳細な事業内容を把握する必要がございます。

以上のことから、まずは、必要十分な内容を伴う事業計画をお示しいただくよう再度お願いを申し上げます。

「2. キャンパス用地について」について

用地については、平成 26 年 7 月 2 日付の文書により、山万株式会社との間で地上権設定契約書(案)を示され、併せて技術的な助言の要請をいただきました。これに対して平成 26 年 7 月 10 日付、26 佐企第 165 号により、諸点を助言

させていただきました。その後、7月17日に貴学の担当者から、当市の助言を取り入れて、地上権設定の協議を進めるとのお話をいただきましたが、その結果についてはご連絡をいただいております。土地の所有者である山万株式会社との合意内容をお示しいただくようお願いいたします。

また、土地の利用に関しては、貴学としては、大学用地のみの都市計画変更を想定されているとのご説明をいただきましたが、土地区画整理組合準備会は、貴学キャンパス用地を含む区画整理事業を計画しており、区画整理事業地全体の用途地域及び容積率の変更を希望されております。また、それに基づく事前協議が開始されております。都市計画の変更については、市は行政機関として公正中立の立場を堅持する必要があります。また、特に、周辺の住環境等に及ぼす影響が少なくないことから、周辺住民の皆様のご理解をいただくことが重要と考えておりますので、周辺住民に対し、十分にご説明いただくようお願い申し上げます。

佐倉市といたしましては、冒頭に申し上げたとおり貴学の市内への進出を歓迎しております。しかし、前述のとおり公費の支出については、所定の手続きが必要であり、また、市民の理解を得ることが重要でございます。従いまして、必要十分な事業計画が示されていない現時点において、貴学に対する補助金等の額を提示することはできません。また、地方自治の本旨を鑑みれば、対象事業の詳細が不明の状況にもかかわらず、補助金の額を約束するような権限は市長に与えられていないことをご理解願います。

まずは、必要十分な事業計画をお示しいただくことが、新キャンパス実現への唯一の道であることにご理解をいただき、善処をいただきますようお願い申し上げます。

ユーカリが丘駅北組準発第2015-1号
平成27年01月20日

(仮称) 佐倉市ユーカリが丘駅北土地区画整理事業の基本計画協議申請書 (変更)

佐 倉 市 長
藤 和 雄 殿

(仮称) 佐倉市ユーカリが丘駅北土地区画整理組合
設立準備会 代 表 田 中 一 雄

このことについて、佐倉市土地区画整理事業事前相談要綱第4条の規定により
別添基本計画を添えて申請いたします。(変更)

添付書類

- 1 佐倉市ユーカリが丘北土地区画整理事業基本計画 (変更)
- 2 基本計画図書 (変更、追加含む)



基本計画協議申請書変更理由書

佐倉市ユーカリが丘駅北土地地区画整理事業は、平成25年5月9日付けで受領しました「(仮称) 佐倉市ユーカリが丘駅北土地地区画整理事業の基本計画に係る報告書」に関して、平成25年6月7日駅北組準第2013-16号にて、基本計画協議 基本計画申請書に対する意見について回答し、組合設立の認可に向け邁進してまいりましたが、今回下記の理由により基本計画協議申請書の変更を行うものであります。

記

1. 変更理由

- ・本事業の土地利用のうち、教育文化・交流施設については、順天堂大学を核とした土地利用を図ることによる変更を行う。
- ・本事業の施行区域について、市道2-238号線の東側の都市計画決定されている上座西谷津公園及び当該公園に隣接する南北の宅地の一部を施行区域から除外する変更を行う。
- ・市道2-238号線は、現在歩車道区分されていないため、歩行者の安全性を確保するため、市道2-238号線東側に歩道整備等を行う。更に、都市計画決定されている上座西谷津公園部分については、別途関連事業として都市公園法第5条により、市道2-238号線に接する奥行3mを園路整備を行うことで、市道2-238号線の歩行者導線の連続性を確保する。また、市道2-238号線の道路線形については、千葉県警と交差点協議を行い、国道296号線の交差部の交通処理等を考慮し、現道拡幅による整備を指導されたことによる道路平面計画の変更を行う。

2. 変更内容

NO	主な変更箇所	変更理由
1	第2 1施行地区の位置の文章変更 ① 道路界⇒道路界や公園界	①市道2-238号線東側の一部地区除外に基づき文章変更
2	第2 1 施行地区面積の変更 ① 4.04ha⇒3.64ha	①市道2-238号線東側の一部地区除外に基づき施行地区面積変更
3	第3 (2) (ロ)土地利用状況の文章・数値の変更 ① 道路や公園等⇒道路等 ② 公共用地、宅地の各割合変更 ③ 居住用住宅4棟が権利移転により無	①②地区縮小による土地利用等の変更 ④ 権利異動等による変更

4	第3 (2) (ハ) 地区内人口の数値変更 ① 10人程度⇒0人	① 権利異動による変更
5	第3 (3) (イ) 土地利用計画の文章変更 ① 大学など⇒順天堂大学を核とした ② 公共的空間⇒オープンスペース ③ 主要区画道路の東側・・・ ⇒ 削除	① 順天堂大学を核とした土地利用を図ることによる変更。 ② 予定建築計画に基づき民的な空間をオープン ③ 地区縮小部分の土地利用の説明文章の削除
6	第3 (3) (ロ) 人口計画の数値の変更 ① マンション：300戸⇒543戸 3人/戸⇒2.4人/戸 ② 戸建（既存）、アパート（既存） ⇒ 削除	① 予定建築物計画による計画戸数の変更及び、佐倉市人口統計H25により戸当たり単位数の変更に ② 権利異動等により計画人口を変更
7	第3 (3) (ハ) 公共施設計画 ① 公園区域内に再整備 ⇒公園区域内に別途都市計画法第5条により再整備	① 道路計画の文章変更 ① 上座西谷津公園は地区外となる。区画整理事業とは別途関連事業として都市公園法に基づき許可を得て、管理者に代わり園路整備を行う変更
8	第3 (3) (ハ) 公共施設計画 ① 地区内には上座西谷津公園（面積約2,933㎡）が既に整備されており、加えて本地区の計画宅地内には公共的空地の整備が一体的計画的に行われることになっている。このため、健全な市街地の形成に求められる公園と同等のオープンスペースが確保できることから、本事業においては新たな公園を整備しないものとする。 ⇒地区の北東部に隣接する上座西谷津公園（面積約2,933㎡）が既に整備されており、本地区全体が街区公園の誘致距離内に包括されていること、加えて建築物整備に伴い、同等のオープンスペースが一体的計画的に整備されることにより健全な市街地の形成に求められる公園と同等のオープンスペースが確保されることから、本事業においては新たな公園を整備しないものとする。	② 公園計画の変更 ① 上座西谷津公園が施行地区外となり、法施行規則第9条第6項のただし書き適用することができる。敷地整序型土地区画整理事業を施行する場合で健全な市街地を造成するのに支障が無いことを示す文章の追加変更

9	<p>第3 (3) (ハ) 土地利用表の変更</p> <p>① 公園面積 2,933.08㎡⇒0㎡ 宅地面積 34,814.61㎡⇒33,778.48㎡ 地区面積 40,387.00㎡⇒36,369.00㎡</p> <p>② 幅員6m⇒ 削除</p>	<p>① 地区縮小による土地利用面積・割合等の変更</p> <p>② 幅員6m道路は無くなることによる変更</p>
10	<p>第3 (4) 都市計画との関連 (イ)の変更</p> <p>① 想定用途地域としては、市道2-238号線を挟んで西側を近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)、東側〔<u>国道296号線沿道街区を除く</u>〕を第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、さらに、<u>国道296号線沿道については、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)</u> および<u>第1種高度地区</u>の指定を想定している。</p> <p>⇒想定用途地域としては、市道2-238号線より西側を近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)の指定を想定している。</p>	<p>① 地区縮小による市道2-238号線東側に関する文章削除。及び道路平面計画の変更による第1種住居地域に関する文章削除</p>

以上