

# イノベーション地区とは何か

## - 長岡市における「イノベーション地区」の展開に向けて -

2022年5月23日

東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター（CREI）

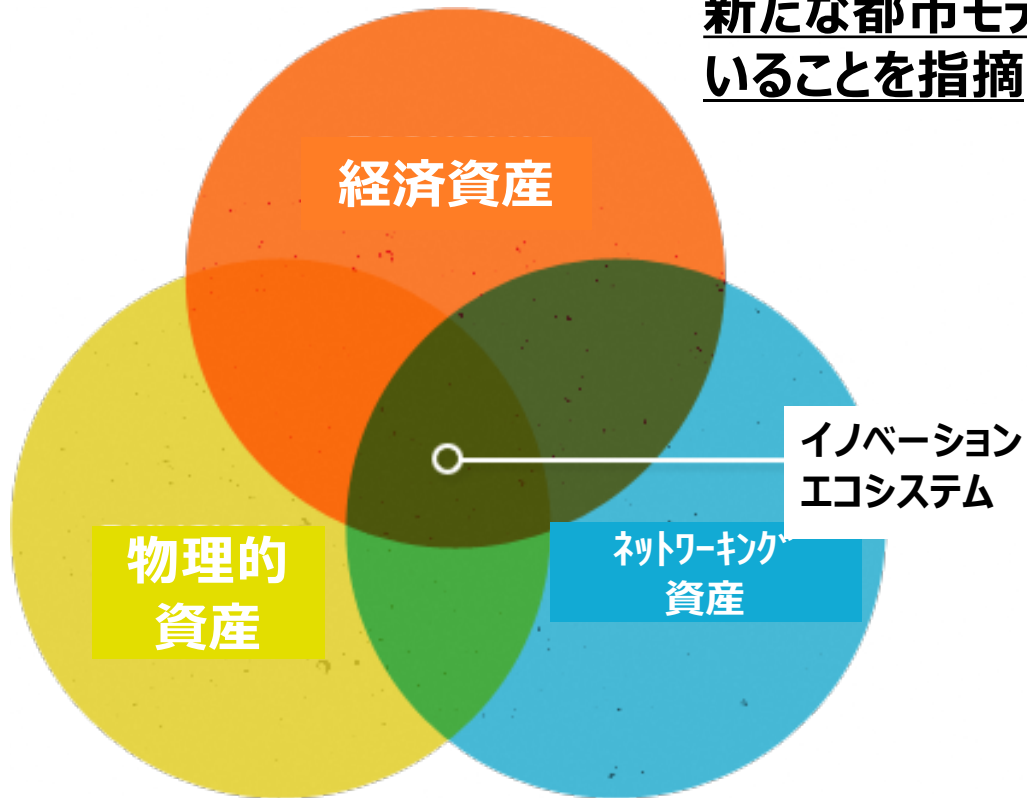
武藤祥郎



# 1. 「イノベーション地区」の定義

## (1)米ブルッキングス研究所「イノベーション地区」の興隆(2014)

米国・欧州において、イノベーションを創出して地域発展につなげる 新たな都市モデルとして、「イノベーション地区」が出現し、発展していることを指摘



- イノベーション地区:
  - 最先端のアンカー機関 (※1) や企業が集積
  - 新興企業やビジネスインキュベーター、アクセラレーター (※2) が連携
  - 物理的にコンパクトで、交通の便がよく、ネット環境が整備され、住宅、オフィス、小売店が混在している地理的なエリア

※1 アンカー機関：R&D機能が充実している研究開発型大学・病院

※2 アクセラレーター：事業成長を促進する人材・団体・プログラム

“The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America”

## (2) 「従来型」のイノベーション拠点の例

AT&T's ベル研究所(Holmdel, NJ) : 1962年建設  
(設計 : モダニズム建築家Eero Saarinen)



AT & Tベル研究所:1960年代以降、トランジスタやレーザー開発など多くのノーベル賞を受賞



「キャンパスの呪い」の犠牲となり、郊外の手つかずの研究所の孤立性と偏狭さが、技術革新のペースを遅らせる。



AT&Tは1996年にベル研究所を売却し、Holmdelの施設は一次空きビルに



2018-2019年に歴史的建造物を活かした大規模リノベーションを行い、図書館、小売店、レストラン・バー、オフィス等の複合施設に変貌

(出典) Eric S. Hintz "The Rise of Innovation Districts", JULY 1, 2014, LEMELSON CENTER for the Study of Invention and Innovation, Smithsonian Institution

## 2. 米国チャタヌーガ市における「イノベーション地区」の形成

テネシー州チャタヌーガ市：  
人口18.1万人（2020年）

テネシー川に面した交通の要衝であり、鉄道やハイウェイが整備された。



(出典) Rob Marvin "Gig City: How Chattanooga Became a Tech Hub"  
PCMag, May 4, 2018

1960年代 工業の発達と共に山地に囲まれてスモッグ等の公害が発生し、1969年には環境保護庁（EPA）により「全米で最も汚染された都市」とされた。



(出典) Owen Fairclough "How America's dirtiest city cleaned up its act"  
CGTA America Happening Now, Published December 9, 2015





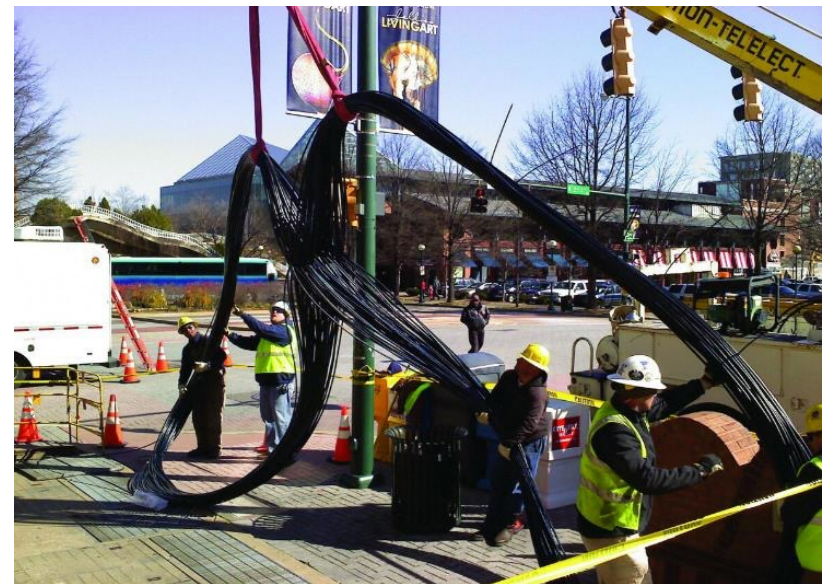
## 1970-90年代

米国の他都市と同様、工場閉鎖などによる雇用の喪失、都市インフラの悪化、人種間の緊張激化、周辺住宅地へのスプロールなど深刻な課題を抱えた。

1980年代半ばより、地域活性化や人口回復の取り組みが行われ、一部は奏功した。

## 2000年代

21世紀に入ってから、チャタヌーガ市は州外、さらには国外からも人々を惹きつけ、成長を続けると共に、市営の電力会社であるEPBにより、2010年9月にアメリカ初の1ギガビット/秒のインターネットサービスを開始。



(出典) Rob Marvin "Gig City: How Chattanooga Became a Tech Hub" PCMag, May 4, 2018

## (2) 「イノベーション地区」の制定(2015年)

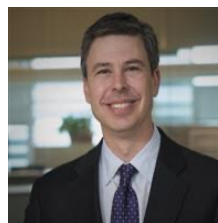
Andy Burke前市長の下、市はダウンタウンの140エーカー（56ha）をチャタヌーガの「イノベーション地区」に正式に指定し、

- スタートアップ、アクセラレーター、VC企業、コワーキングスペース
- 住宅、交通機関
- 公園、広場
- カフェ、バー、飲食店

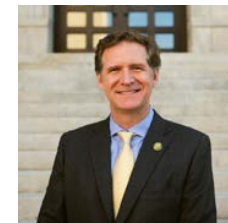
などイノベーションに関する経済資産を提供した。そして、これら全てに対し、市営電力会社（EPB）の公有スマートグリッドとファイバーネットワークが提供されている。



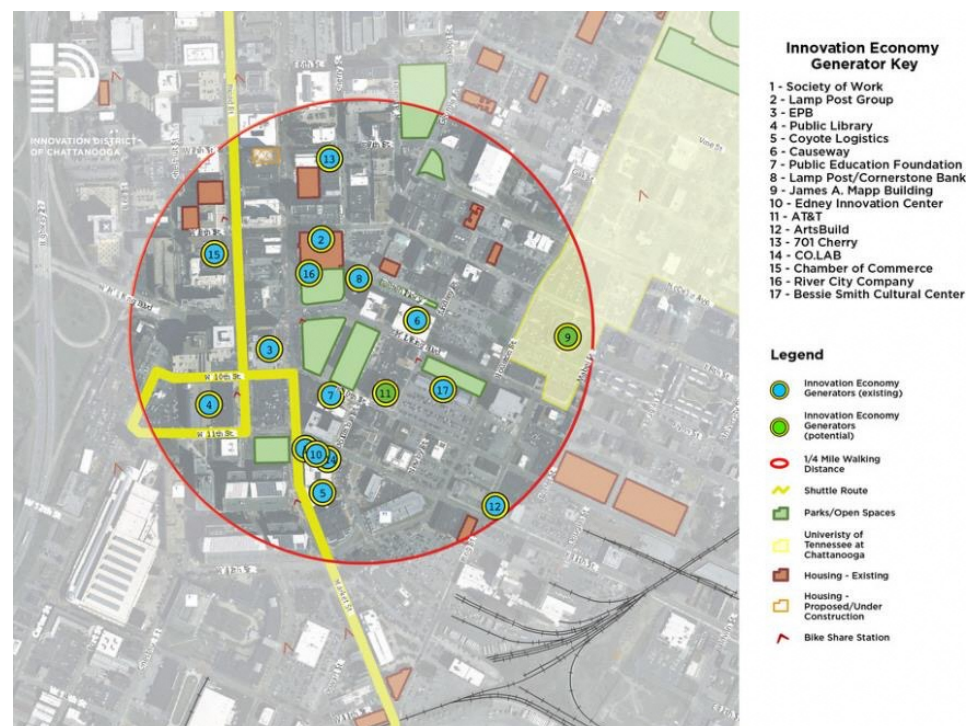
イノベーション地区における今後5年から10年の開発のための都市設計とプログラム（フレームワーク）を策定



Andy Burke前市長  
(2013.4-2021.4)



Tim Kelly市長  
(2021.4-)





### (3) 計画のフレームワーク

イノベーション地区における今後5-10年の開発のための都市設計とプログラム

- ・新興企業コミュニティのエネルギー
- ・官民のイニシアティブ

を基盤として、パートナーシップを強化し、チャタヌーガンのための新しい経済、社会、教育の機会の影響を深めることに重点

具体的には、イノベーション地区の

- ①西側にあるシビック・クロスロード
- ②東側にあるダウンタウン・キャンパス  
の二つの地区にあるプログラム、プロジェクト、公共空間を
- ③MLキング文化回廊で結ぶ計画。



## 戦略①：人とプログラム

- ✓ 市民参加を拡大し、多様で包括的な市民生活への参加を実現
- ✓ 芸術や文化遺産のプログラムを最大限に活用し、地区の資産を学習や教育の機会に活用



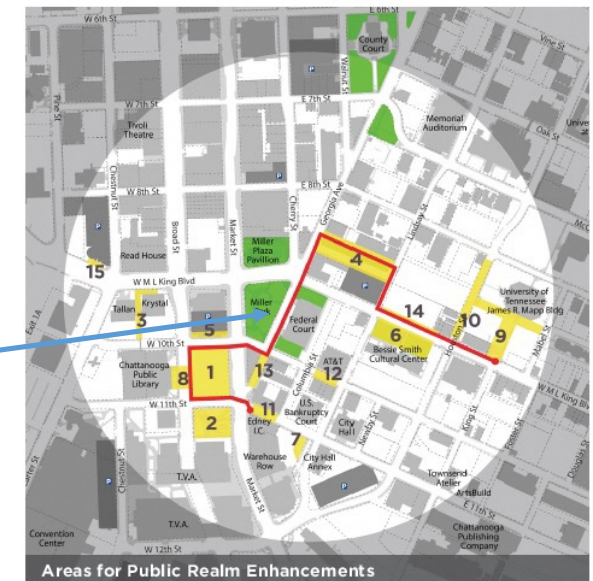


## 戦略②：公共空間の強化

- ・公共領域の都市デザインの質を向上
- ✓ 量・変化に富んだ利用しやすい公共空間
- ✓ 質の高い積極的にプログラムされた公園や広場
- ✓ 多機能でつながりの良い道路や歩道、
- ✓ 創造的にプログラムされた戦術的・芸術的な介入
- ✓ ウォーカビリティと自転車の利便性を向上



Miller Plaza



- |                             |                        |                         |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| 1. Civic Forum Lot          | 6. BSCC                | 11. Edney/Patten Towers |
| 2. TVA Amphitheater         | 7. Warehouse Row       | 12. AT&T/Dwell Hotel    |
| 3. Krystal/Tallan Buildings | 8. Public Library Lawn | 13. Georgia at Market   |
| 4. Patten Parkway           | 9. Mapp Block          | 14. BSCC                |
| 5. EPB Building             | 10. Houston Street     | 15. Citi Park           |

### 戦略③：イノベーション・エコシステムの支援

- ✓ スタートアップのインキュベーターとアクセラレーターの供給
- ✓ ビジネス支援プログラム
- ✓ スマートシティその他の研究機会
- ✓ 幼稚園から高校までの教育プログラムのためのスペースと支援
- ✓ 人材のパイプラインを構築するスペースと支援
- ✓ 共同作業スペースを含む多機能なイノベーションセンター



Entrepreneurs at The Edney Innovation Center



UTC Chemical Engineering Students in Lab



STEM Student Working on a Project



## 戦略④：建物と再開発の優先順位づけ

この地区の物理的資産の質を向上させる。

- ✓ 密度を高める
- ✓ 伝統的なオフィスビルを見直す
- ✓ 幅広い労働者と業種に対応する
- ✓ 空き地や遊休地の再開発を計画すること
- ✓ さまざまな住宅オプションを提供すること
- ✓ 駐車場のニーズを積極的に計画すること



1980年頃築の2棟のオフィスビル(2.6万㎡、640台の駐車場・平面駐車場が併設)  
→好立地にもかかわらず入居率は半分以下にとどまっており、インベーションに適したビルに改装することを検討



市役所別館など4つの遊休ビルを特定  
→これらのビルは、複合用途と活発な地上階の商業スペースとして再開発することを検討



AT&Tオフィスビル（6階建て）は、建物としては良好な状態にありながら、電気通信業界の変化により何年もほとんど空室状態  
→オフィススペースと地上階の商業等用途を含むコンドミニアムにより、空室を埋めることを検討



大きな路面駐車場は将来の地区開発のための絶好の機会であり、2つの私有、1つの公有駐車場があり、それぞれの敷地では様々な用途が検討されている。



## (4) イノベーション地区を成功させるための必要な要素

(Andy Burke前市長による米国・全国市長会での講演(2016) 概要)

### 1. 過去の事例を活用したコラボレーション

- イノベーションの街づくりは、基本的に大都市にしかできないと思われてきたが、テネシー川のウォーターフロント再開発などにより、**セクターの垣根を越えて協力すること**が鍵であり、これにより、市民、ビジネスコミュニティ、地元の慈善団体などが一体となった、**深いレベルでのパートナーシップ**が生まれた。
- このプロセスにより、街の自然環境、技術的な優位性、テクノロジー企業やその他のクリエイティブな専門家を引き寄せるのに重要な資産、特に「ギグ・エコノミー」を利用して、成長の触媒となることを目指した。

### 2. 夢は大きく、実行は現実的に

- どの都市も、イノベーションを生み出す都市になることを夢見ているかもしれないが、都市のリーダーや関係者は、その夢を、その都市が提供する**現実と折り合い**をつけることが必要である。
- チャタヌーガは、**優秀な若者が他の都市に流出するのを食い止める**ため、大学や先進的な自治体所有の電力会社、地元への進出を希望する既存企業など、**市が持つ重要な資産を特定し、強調する必要**があった。イノベーション地区は、いわば、これらの資産を活用するための集中的な取り組みであり、仕事から小売、文化的なタッチポイントに至るまで、市の高学歴のミレニウム世代の卒業生の多くを引き留めるのに役立つ機会を創出した。
- チャタヌーガは、これまでの成功に加え、特にギガビットレベルの帯域幅を活用することで、新たな企業家精神を呼び起こし、イノベーションの夢を現実のものにしようとしている。

### 3. 枢要な「アンカー」を触媒として利用する

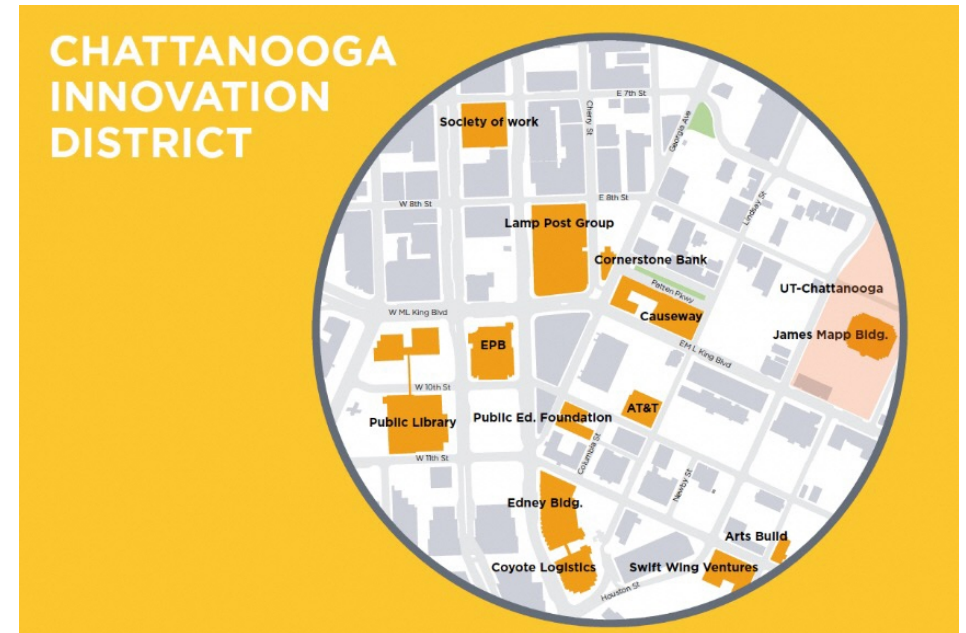
- **イノベーション地区には、大学、既存産業、文化的アトラクションなどの「アンカー」が必要**だ。チャタヌーガの地区には、他の多くの地区と同様、従来のアンカーが数多くある。
- しかし、この地区が傑出しているのは、従来とは異なるアンカーであるEPBである。経済開発の観点から見ると、自治体が所有する電力会社であるEPBの価値は、いくら強調してもしきれない。**国内外から羨望を集めるブロードバンドバックボーンを構築し、これにより、企業を呼び寄せ、南東部の大都市をしのぐ地域のテクノロジーハブとしての地位をより強固なものにした。**

### 4. 「人の方程式」を正しく理解する

- 都市がイノベーション地区を建設する際に、**生活の質の問題は非常に重要**である。チャタヌーガでは、初期の段階で、カフェ、バー、レストラン、その他の重要なミーティングスポットなどの文化的資産を提供することに重点を置いていた。
- 一方、ダウントウンはスーツを着た人たちの街であり、Tシャツを着た人たちの街ではない、つまり**9時から5時まで**は**繁栄し、それ以降は閉鎖的な街だ**という**文化的認識が、克服すべき最大の課題**であった。
- そこで、都市資産を長持ちさせるために不可欠な、全体的な活力を生み出す「18時間営業」の環境づくりに力を入れ、民間企業、非営利団体を含めたパートナーシップ、そして多様な労働力を受け入れる環境を作る「公平な開発」により、地域はより繁栄する可能性が高くなる。

## 5. イノベーション地区を適切に定義する

- 最後に、そして最も重要なことは、**不動産と土地利用の決定を正しく行うこと**であり、どの都市でも、イノベーション地区がどこに位置するかについて、きちんとした根拠を示すことが肝要である。
- 都市のリーダーたちは、「ウォーカビリティ」を第一に考えており、都市計画家なら誰でも知っているように、**半径1/4マイル（400m）の円は、そのための究極の焦点**となる。
- 街の中に何でもあることが必ずしも重要視される訳ではない。その一方で、開発・再開発のためには、地区を密集させ、明確に定義することで、成長と成功のためのマーケット・ベースのシグナルを送ることができる。また、ゾーニングの変更が、特に複合用途開発をサポートするために必要な場合、都市はこれらを念頭に置き、それに応じて計画する必要がある。
- 要するに、**空間の定義を明確にすることで、都市は活気ある場所を創造することができる**、ということを私たちは強調してもしきれない。

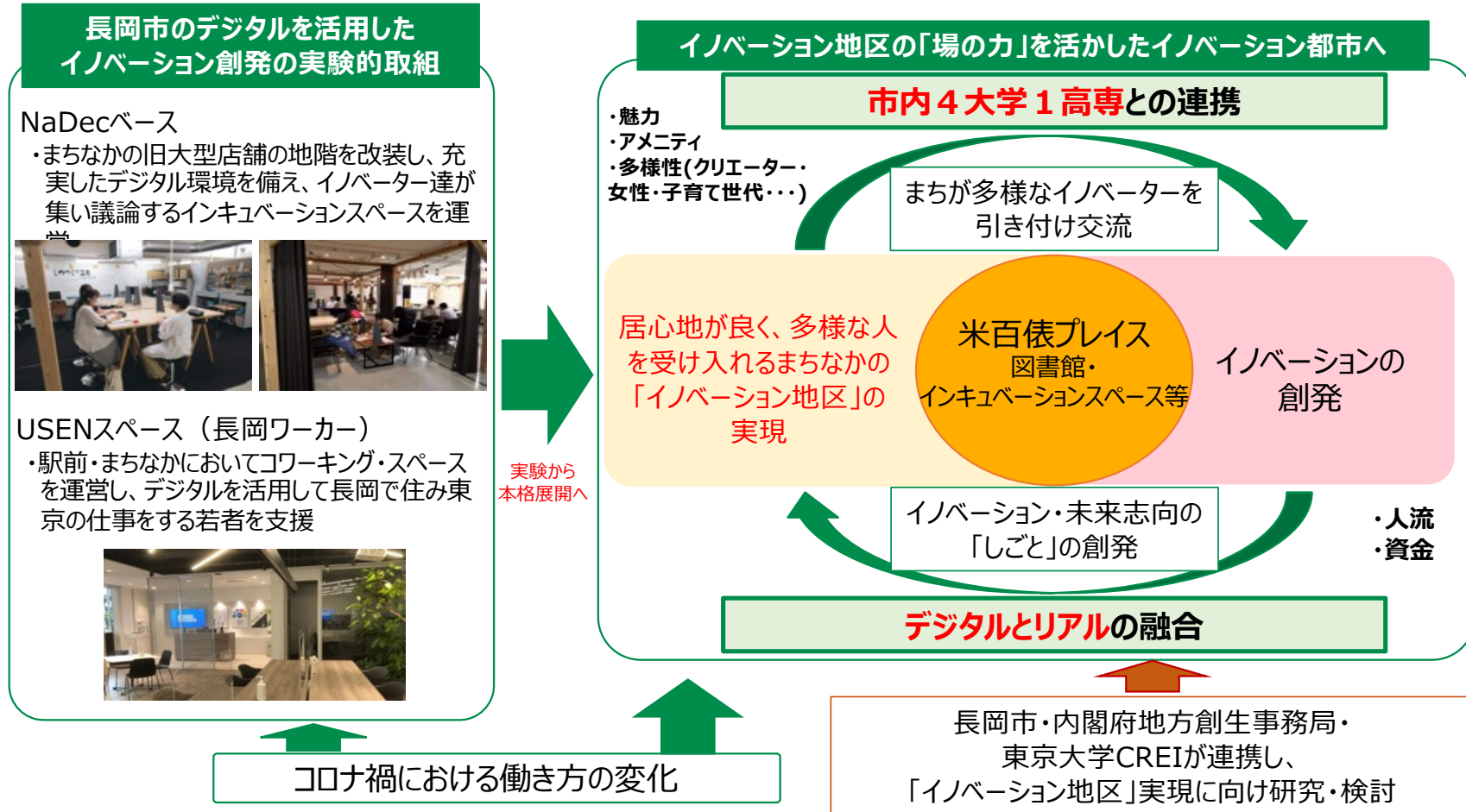




### 3. 我が国における「イノベーション地区」の展開: 新しい地域活性化モデルの構築



# なぜ「我が国初のイノベーション地区」を長岡市（人口約27・5万人）で実現しようとするのか



## 4. 今後の議論：本日のパネルディスカッション

- ◆ イノベーションと日本の現状・世界との比較／なぜ「イノベーション」が長岡などの地方都市に必要なのか
- ◆ 「イノベーション地区」モデルに対する考え・期待／「米百俵プレイス」周辺部の狙い
- ◆ 海外の直輸入でなく、我が国で考えなければならない条件は何か
- ◆ 長岡の強み、必要なものとは何か。



# 東京大学 連携研究機構 「不動産イノベーション研究センター」(CREI)

## 背景・目的

- 少子高齢化、AI・IoTなど新技術の進展、グローバル化など、社会経済情勢等の急速な変化に伴い、不動産に対する社会ニーズも多様化。
- 不動産へのニーズの多様化に適確に対応した新たな不動産市場の形成や業態の育成・発展に資するよう、産学官の効果的な連携により不動産分野のイノベーションをリードすることが重要。

産学官連携による研究拠点として、東京大学に  
“不動産イノベーション研究センター”(Center for Real Estate Innovation)  
を設置(2020年度~5年間)

## 連携部局

- ・ 経済学研究科
- ・ 工学系研究科
- ・ 総合文化研究科
- ・ 情報理工学系研究科
- ・ 公共政策学連携研究部
- ・ 空間情報科学研究センター
- ・ 未来ビジョン研究センター

## 寄附企業等・共同研究機関・協力機関

### ○ 寄附企業等

- ・ 住友不動産株式会社
- ・ 東急不動産株式会社
- ・ 東京建物株式会社
- ・ 野村不動産株式会社
- ・ 三井不動産株式会社
- ・ 三菱地所株式会社
- ・ 森ビル株式会社
- ・ ヤマトホールディングス株式会社
- ・ (一社) 不動産流通経営協会

### ○ 共同研究機関

- ・ (一社) 全国住宅産業協会
- ・ (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 不動産総合研究所
- ・ (公社) 全日本不動産協会 全日みらい研究所

### ○ 協力機関

- ・ 国土交通省
- ・ (一社) 不動産協会
- ・ (一財) 不動産適正取引推進機構

(企業・団体名は50音順)

(参考) 海外大学における不動産関係の「研究センター」の例

UC Berkley: FISHER CENTER FOR REAL ESTATE & URBAN ECONOMICS

University Cambridge: REAL ESTATE RESEARCH CENTRE



その他、MIT, Oxford等の多くの主要大学で不動産関係の研究センターが不動産関係の研究を蓄積

(機構長) 柳川 範之 東京大学大学院経済学研究科教授  
(副機構長) 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授  
城山 英明 東京大学未来ビジョン研究センター 教授

(連絡先) 東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター (CREI) 事務局

<https://www.crei.e.u-tokyo.ac.jp/> mail: [crei@e.u-tokyo.ac.jp](mailto:crei@e.u-tokyo.ac.jp)