

F2-22

国内における「イノベーションディストリクト」の物理的資産の特徴に関する試論

-日本橋浜町の事例を対象として-

An essay on the characteristics of the physical assets of "Innovation Districts" in Japan

- For the case of Nihonbashi Hamacho -

○江坂巧¹, 倉田晃輔¹, 泉山壘威², 宇於崎勝也²

*Takumi Esaka¹, Kosuke Kurata¹, Rui Izumiyama², Katsuya Uozaki²

The purpose of this paper is to examine the characteristics of "innovation district" development in Japan. The period, methods, and entities involved in the development of the "Nihonbashi Hamacho" district, which is being formed in central Tokyo, were analyzed. As the characteristics of the development of innovation districts, the period of development and the companies and organizations involved in the development were characterized by the development of private real estate developers. These may have affected the speed and ease of district formation and the attraction of companies.

1-1. 研究の背景及び目的

わが国では2010年代以降、「都市再生2.0^[注1]」の取組みが進むほか、AI・IoT等の新技術やグローバル化の進展、社会経済情勢の急激な変化に伴い、持続的な経済成長や国際競争力の強化が重要課題となっている。科学技術・イノベーションは持続可能な経済成長を実現する原動力^[1]として位置付けられ、国際競争力を図る指標の一つにも数えられる。

こうした現状を受けて政府は、2021年に第6期科学技術・イノベーション基本計画の基本方針を閣議決定し、イノベーション創出の原動力となる高度人材の獲得・育成に資する環境として「イノベーションディストリクト(以下、イノベ地区)^[注2]」の醸成を重要項目に掲げた^[1]。とりわけ都心部においては土地の開発・更新が活発であり、イノベ地区の形成が期待されている。

イノベ地区はイノベーションを生み出し促進する都市環境であり、3資産・8分類が構成要素となっている(Table 1)。これらの要素が整った都市環境に加え、支援的で挑戦的な文化が同時に存在することで、イノベーション創出の仕組みである「イノベーション・エコシステム」を構築するとされている^[2]。

しかし、内閣府や各省庁は高度人材の獲得・育成に資する都市環境の必要性を提唱するに留まっている。また欧米等のイノベ地区に先進的に取り組む国とは地理的・社会的構造が異なることから、わが国に適したイノベ地区の在り方を検討する必要がある。

そこで本稿では、イノベ地区の一要素である物理的資産に着目し、イノベ地区の物理的資産の特徴について考察する。

1-2. 研究の方法

調査事例は、東京都心部において単一事業者の整備事業により、都市機能の集積が進む「中央区日本橋浜町(以下、浜町地区)」を対象とする。また調査項目として、建築物の整備主体・整備期間・整備手法を設定する。

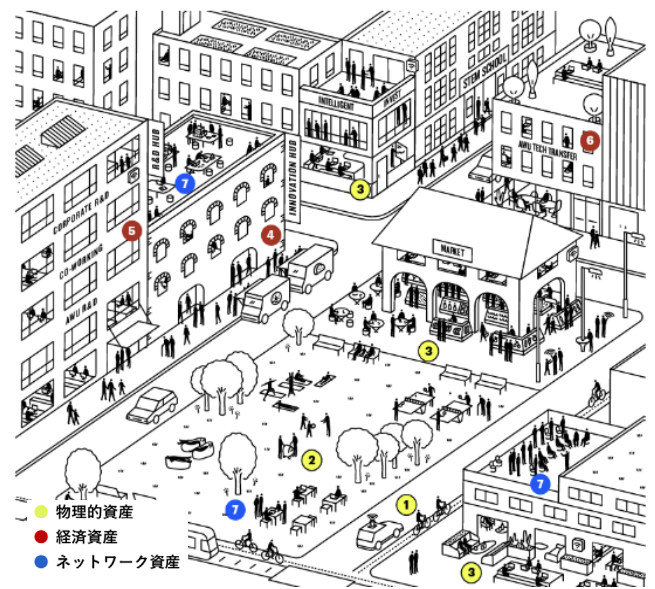


Figure 1. 「イノベ地区」のイメージ^[注3]

Table 1. 「イノベ地区」の構成要素

3資産・8分類	内容
物理的資産	公共及び民間の空間(建物,公共空間,道路,その他インフラ)
公的空間	一般市民がアクセス可能な空間 ex.)公園, 広場, 道路
民間空間	イノベーションを促す民間所有の空間 ex.)シェアオフィス, 地域拠点施設
接続機能	関係構築を目的としたインフラ投資 ex.)道路整備, 歩行者天国化
経済資産	イノベーションに富む環境を推進,育成,支援する企業,制度,組織
革新者	イノベーションを生み出す組織・機関 ex.)新興企業, 大学, 研究機関
育成者	イノベーションを促進する組織・制度 ex.)大企業, 新興企業を支援する企業
近隣施設	生活者・労働者の生活を支援する施設 ex.)飲料品店, カフェ, 医療機関
ネットワーク資産	アイデアを創出・発展させる中核機関間の関係性
強いつながり	仕事・職業上で生じる, 類似分野内での関係強化・共通問題の解決に重点
弱いつながり	異なる経済クラスター間で生じる, 新たな関係の構築に重点

1: 日大理工・院(前)・建築 2: 日大理工・教員・建築

2. 浜町地区の「イノベ地区」整備の特徴

浜町地区において、3つの資産のうち「物理的資産」に着目して、建築物の整備主体・整備期間・整備手法を整理した (Table 2)。

2-1. 浜町地区の概要

浜町地区は東京都中央区に位置し、古くから明治座や個人商店が立地してきた。近年は当地区に多くの土地を所有する安田不動産により、『手しごと』と『緑』の見えるまちを理念に地区形成がなされている。2019年にはエリアマネジメント団体が設立され、公開空地活用や地域拠点施設におけるイベントの実施など地域活動が推進・支援されている。

2-2. 浜町地区における「物理的資産」の整備

(i) 建築物の整備主体

建築物の整備に係る開発企画及び建築設計の2段階に着目した (Table 2)。開発企画においては、浜町地区の事業主である安田不動産がいずれの整備にも携っている。また建築設計においては、同一の企業・組織が複数の整備事業に携わっていることがわかる。こうした背景には、複数建築物の整備により地区形成を目指す安田不動産の方針において、事業方針を共有する企業・組織との関係によって事業推進を図ることが目的にあると考えられる。

(ii) 建築物の整備期間

浜町地区では2015年以降、一連の事業として地区の形成が進められており^[3]、6年間で11件の建築物の整備が行われている。

(iii) 建築物の整備手法

浜町地区ではまず、日本橋浜町Fタワーに始まり3物件で大規模な市街地再開発事業が実施された。

一方で、2015年以降の建築物の整備においては、再開発や新規開発に加え、改築など既存建築物を活用する物件が見られる。既存の建築物を活用することで短期間の整備を可能としたほか、整備費を抑えることで賃料を安く設定し新興企業・中小企業の誘致を促進することが目的にあると考えられる。

3. まとめ

都心部のイノベ地区の物理的資産においては、民間の不動産事業者が主導となることで、短期間での地区形成が可能となると推察される。可能とする要因は、中小規模の建築物を含め、建て替えではなく既存建築物の活用があげられる。また、事業主として単一の企業・組織が携わるだけでなく、複数建築物の整備において建築設計を委託しており、他企業・組織を取り込み事業の促進を図る意図があると考えられる。

参考文献

- [1] 内閣府：「科学技術・イノベーション基本計画」, p.34, <https://www8.cao.go.jp/cstp/kihonkeikaku/6honbun.pdf>, (参照 2023.9.6)。
- [2] BROOKINGS：「Innovation Districts」, <https://www.brookings.edu/innovation-districts/>, (参照 2023.9.6)。
- [3] 安田不動産株式会社：「日本橋浜町」, <https://www.yasuda-re.co.jp/yasuda/area/map03.html>, (参照 2023.9.28)。
- [4] BROOLINGS・PROJECT FOR PUBLIC SPACES：「Advancing a new wave of urban competitiveness: The role of mayors in the rise of innovation districts」, https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2017/06/cs_20170622_uscm_handbook.pdf, (参照 2023.9.28)

補注

- [注1] 「都市再生 2.0」では、リーマンショックや新興国の台頭を受け、国際化・多機能化を軸に設定。国際競争力や都市の魅力向上を目指している。
- [注2] ブルッキングス研究所によると、「最先端の中核機関や企業の集積及び新興企業やビジネスインキュベーター、アクセラレーターが連携する地域」と定義されている^[2]。
- [注3] 参考文献 [4] より一部加筆。

Table 2. 浜町地区における「物理的資産」の特徴

地区名	整備建築物情報				
	No.	施設名	竣工年	開発企画	建築設計
浜町地区 (東京都中央区日本橋浜町)	1	日本橋浜町Fタワー	1997	安田不動産	佐藤総合計画
事業主	2	日本橋安田スカイゲート	2003	安田不動産	佐藤総合計画
	3	トルナーレ日本橋浜町	2005	安田不動産	佐藤総合計画
	4	浜町かねこ	2015	安田不動産	ワクト
	5	富士屋	2016	安田不動産	ワクト
	6	谷や 和	2016	安田不動産	ワクト
	7	Hama House	2017	安田不動産	オンデザインパートナーズ
	8	HAMA1961	2017	安田不動産	オンデザインパートナーズ, TERUHIRO YANAGIHARA STUDIO
	9	HAMACHO HOTEL & APARTMENTS	2019	安田不動産, UDS	松田平田設計, UDS
	10	WAVES日本橋浜町	2019	安田不動産, グローバルエージェンツ	UDS, the range design
	11	浜町LAB.	2020	安田不動産	大西麻貴 + 百田有希
	12	TOKYO MIDORI LABO.	2020	安田不動産, DAISHIZEN	オンデザインパートナーズ
	13	T-HOUSE New Balance	2020	安田不動産	スキーマ建築計画, オンデザインパートナーズ
	14	スプラウト日本橋浜町	2021	安田不動産	the range design