

2026/07/13

第30回IBSフェローシップ 中間報告

「イノベーションディストリクトを支える空間基盤に関する研究」

東京大学 大学院新領域創成科学研究科
社会文化環境学専攻 特任助教

岡田潤

自己紹介

経歴

1996年生まれ、神奈川県藤沢市出身。
2019年 東京大学 工学部都市工学科 卒業（アメリカンフットボール部に所属）
2024年 東京大学 大学院新領域創成科学研究科 社会文化環境学専攻 博士課程修了（出口研究室）
2024年4月～2025年3月 日本学術振興会 特別研究員 PD（出口研究室）
2025年4月～ 東京大学 大学院新領域創成科学研究科 特任助教

専門

都市計画・アーバンデザイン

博士論文

「都市生活における**余暇**の時空間に関する研究 – 都市計画への示唆 –」

著書

『余韻都市—ニューローカルと公共交通』 鹿島出版会, 2022（共著） など

主な研究テーマ

- ・ スマートシティ/エリアマネジメントDX エリマネダッシュボード・地区計画AI
- ・ 公共空間のデザイン・マネジメント 可動イス・高輪ゲートウェイシティ
- ・ 人流データ解析 神戸・KK線・広島
- ・ **イノベーション・ディストリクト** アメリカ・五反田
- ・ アートとまちづくり 余韻都市・アートと都市と公共空間 など

連絡先

9566154447@edu.k.u-tokyo.ac.jp

イノベーション・ディストリクトとは

●イノベーション・ディストリクトの定義

多様なイノベーション主体の**集積**と**相互作用**を基盤として、知識・人材・資金の循環と、**複合的**な土地利用・都市空間・地区運営の再編が相互に進展する、**動態的**な地区

●イノベーション・ディストリクトの要件

- **主体の集積**
大学、研究機関、企業、スタートアップ、支援組織等が一定範囲に集積している。
- **主体間の相互作用**
共同研究、起業、人材移動、資金供給、交流プログラム等が存在する。
- **複合的な都市機能の統合**
研究・業務機能だけでなく、交通、公共空間、住宅、商業、文化等との関係が形成されている。
- **動態的な再編（状態よりもプロセス）**
アンカー立地、企業集積、土地利用転換等を通じ、地区の機能・空間・運営が変化している。

●研究の目的

アメリカの複数の都市におけるイノベーションディストリクトについて、都市計画や交通などの空間基盤の観点から、地区の形成方法と実態に関する特徴を明らかにすることで、日本の都市への応用に資する示唆をもたらすことを目的とする。

表 類似概念との比較

概念	主たる焦点	イノベーション・ディストリクトとの違い
産業クラスター	同一・関連産業の地理的集積	都市空間や公共空間の再編を必ずしも重視しない
サイエンスパーク	研究開発施設の計画的立地	単一用途・郊外立地が多く、都市生活との統合が弱い場合がある
スタートアップ集積地	起業家・新興企業の集積	大学、住宅、交通、公共空間、地区運営まで含むとは限らない
都市再開発地区	土地・建物・インフラの更新	イノベーション主体間の知識・資金循環を必須としない
イノベーション・ディストリクト	イノベーション・エコシステムと都市空間の相互変化	

アメリカの都市とイノベーション・ディストリクト

● 調査対象の5都市

• Bay Area

AI・VC・ユニコーンが圧倒的に集中する世界最大級の広域イノベーション圏

• Boston

MIT・Harvard・病院群を背景とする大学・研究機関駆動型エコシステム

• Chicago

既存の巨大都市産業を再編していく多産業・成熟都市型エコシステム

• Seattle

Amazon・Microsoft圏の大企業人材とクラウド・AIが支える企業主導型エコシステム

• Pittsburgh

CMU・Pittを核に、ロボティクス・AI・ヘルスAIへ転換する新興成長型エコシステム

いずれの都市にも複数のイノベーション・ディストリクトが存在。



図 アメリカの各都市におけるスタートアップ件数 (500件以上の都市のみ)

右のサイトを基に作成 <https://dealroom.co/guides/usa?utm>

©Google Maps

イノベーション・ディストリクトの分類

● Global Institute on Innovation Districtsによる分類

類型	地区の特徴	代表例
Anchor-plus model	大学・病院・研究機関などのアンカーを核に、企業・スタートアップが周辺に集積する地区	Kendall Square (Boston)
Reimagined urban area model	旧工業地、港湾、倉庫地区などを、都市再開発によってイノベーション地区へ転換する地区	Seaport (Boston) Mission Bay (San Francisco)
Urbanized science / office park model	郊外型サイエンスパークやオフィスパークを、より都市的・複合的な地区へ再編する地区	Research Triangle Park (Raleigh-Durham)
Unique-asset model	特定の文化・自然・産業資源など、固有資産を核に形成される地区	

● GIIDによる分類の限界

- ・ 静的な分類である
- ・ 複合型・移行型を捉えにくい
- ・ 不連続な変化を説明しにくい
- ・ 成熟後の再編を扱いにくい



GIIDの類型は「**空間的出発条件**」を示す基礎分類として有効である。
しかし、イノベーション・ディストリクトを都市開発プロセスとして理解するには、**形成経路**と**発展フェーズ**を組み合わせた動態的分類が必要である。

イノベーション・ディストリクトの分類

●新たな分類

イノベーションディストリクトの状態＝

空間的出発条件〔GIID〕 × 形成経路〔O〕 × 発展フェーズ〔F〕

・ 形成経路〔O〕 の分類

コード	形成経路	特徴	主な不連続変化
01	アンカー累積型	大学、病院、研究機関の周囲に企業・研究施設・スタートアップが漸次集積	大学の研究棟新設、病院拡張、共同研究施設・インキュベーター開設
02	大規模土地転換型	鉄道用地、港湾、工場、倉庫、軍用地などを面的に再開発し、後からアンカーや企業を導入	用途地域変更、基盤整備、アンカー移転、最初の大型開発
03	企業・デベロッパー触媒型	大企業の本社・研究拠点や大規模デベロッパーの投資が地区形成を先導	本社移転、大規模土地取得、企業キャンパス整備
04	起業集積・用途転換型	倉庫や小規模工場などにスタートアップ、クリエイティブ企業が先行立地し、後から計画や投資が追随	スタートアップ急増、空き倉庫の転用、賃料上昇、企業買収・集約
05	ネットワーク連結型	複数の大学、企業集積、インキュベーター等を地区組織や交通軸によって結び、一つの生態系として機能させる	地区組織設立、共同ブランド化、拠点間交通・プログラム整備

イノベーション・ディストリクトの分類

●新たな分類

イノベーションディストリクトの状態＝

空間的出発条件〔GIID〕 × 形成経路〔O〕 × 発展フェーズ〔F〕

・ 発展フェーズ〔F〕 の分類

局面	状態	判定のポイント
F0 潜在期	研究機関、低未利用地、産業資産等はあるが、地区としての相互作用が弱い	アセットはあるが、企業集積・中間支援・共通ビジョンが不足
F1 起動期	計画、規制変更、アンカー誘致、基盤整備が始まる	マスタープラン、地区組織、最初のアンカーや重点施設
F2 離陸期	新規企業、スタートアップ、研究施設、不動産投資が急増	企業数・床面積・雇用・投資額に構造的な上昇
F3 統合期	経済資産、空間資産、人的ネットワークが相互に強化される	民間投資が自律化し、起業支援、公共空間、複合用途が定着
F4 再編期	成熟後に産業転換、アンカー依存、地価上昇、オフィス需要変化等への対応が必要になる	「高度化・多様化」「一般業務地区化」「停滞・衰退」のいずれかに分岐

★発展フェーズの変化のきっかけ

- **Anchor**
大学、病院、大企業等のアンカー進出・拡張
- **Startup**
スタートアップ、VC、スケールアップ企業の急増
- **Planning**
用途地域、土地利用、再開発制度の変更
- **Infrastructure**
鉄道、道路、公共空間、研究施設等の基盤整備
- **Governance**
地区組織、BID、共同運営組織の設立
- **X**
パンデミック、産業不況、アンカー撤退等の外生ショック

など

Bostonのイノベーション・ディストリクト

● BostonでIDが多発する理由

- ・ 大学・病院・研究機関が都市圏内に**多極分散**

MIT、Harvard、MGH、Longwood、BU、Tufts などが、それぞれ異なる地区のアンカーとなっている。

- ・ **ブラウンフィールド**が、ID形成の受け皿に

Seaport、Cambridge Crossing、North Allston などでは、低未利用地を再開発し、ラボ・オフィス・住宅・公共空間を導入している。

- ・ **Kendall Square**の成功と過密化が、周辺地区への波及を生んだ

Kendallに入りきらない大企業・研究機関・ラボ需要が、SeaportやCambridge Crossingなどへ展開した。

- ・ 金融経済から**イノベーション経済**へ、都市成長の軸が移行した

かつてのCBD・港湾・製造業中心の成長から、大学発研究、医療、ライフサイエンス、AI、VC、大企業R&Dを核とする成長へ転換している。



Kendall Square



MIT ENERGY IT/DATA BIO/PHARMA VC

出典：https://web.mit.edu/thecity/archive/projects_2015/leowylin/www/time.html

● イノベーション・ディストリクト形成のプロセス

段階	時期	意味	主な出来事
F0 潜在期	1965–1970頃	土地の再編 低利用・工業的土地を、将来の研究・業務拠点へ転換するための 空間的余地 が生まれる	1965年：CRAとCambridge市がUrban Renewal計画を承認 - NASA ERC用地確保、土地整理・移転・除却が進行 - NASA撤退後、Volpe Centerへ機能継承
F1 起動期	1977–1980s	民間開発 公共主導の都市更新から、民間開発による 業務・研究開発地区の形成 へ移行	1977年：Cambridge Center開発に向けたゾーニング整備 1979年以降：Boston PropertiesがCambridge Center開発を実装
F2 離陸期	1990s–2000s	産学連携集積 MITをアンカーに、産学連携と企業集積が進み、Kendall Squareが IDとして自律的に成長 し始める	- MIT周辺に研究機関、ライフサイエンス企業、スタートアップが集積 - MITの研究力と民間不動産市場が結びつく - ラボ、オフィス、VC、大企業が近接する環境が形成
F3 統合期	2011–2016頃	都市生活機能の統合 研究・業務中心の地区から、 住む・働く・交流する都市型ID へ転換	2011–12年：K2C2により市が長期的な地区像を検討 2012–13年：MITが再ゾーニング申請、市議会が承認 - 住宅、小売、公共空間、スタートアップ支援を重視 - MIT Kendall Square Initiative等により街路・公共空間を更新
F4 再編期	2017–2025	大規模跡地の再編 連邦用地をMIT主導で再編し、次世代のラボ・オフィス・住宅・公共空間を組み込む 成熟地区の再更新 段階へ	2017年：GSA・DOT・MITがVolpe用地交換協定を締結 2021年：MITがKendall Common特別許可を申請 2023年：新Volpe施設が開所 2025年：Kendall CommonでBiogen新本社計画が進展

Kendall Square

出典：<https://capitalprojects.mit.edu/projects/kendall-square-initiative>



近年開発されたエリアの模型



Kendall Square

● F3 統合期：K2C2によるKendall Squareの再定義 — 研究・業務集積を「都市型イノベーション地区」へ転換する計画 —

○ K2C2とは何か

- ・ 2011-2012年にCambridge市が主導した包括的計画

● Kendall Square、Central Square、両者をつなぐ South of Main / Osborn Triangle を対象に、将来ビジョンと実行方策を検討。

- ・ 背景：Kendall Squareの「成功ゆえの課題」

バイオ・ハイテク企業の集積は進んだ一方、地区の中心性、住宅、日常サービス、公共空間、歩行者環境が不足。

- ・ 目的：オフィス・ラボ中心地区から、生活圏としての**混合用途地区**へ

Kendall Squareを、バイオ、起業、ハイテク、知識経済の世界的中心として維持しつつ、住宅・小売・賑わいを加える方向を提示。

○ 主な計画論点

- **土地利用のバランス化**

商業・R&D床に偏った構成を、住宅、小売、公共空間、生活利便施設と組み合わせる。

- ・ 公共空間・歩行者ネットワークの再編

「分かりやすい公共領域」「歩行者・自転車・バス・自動車の調整」「チャールズ川との接続」を重視。

- ・ **スタートアップが残れる環境づくり**

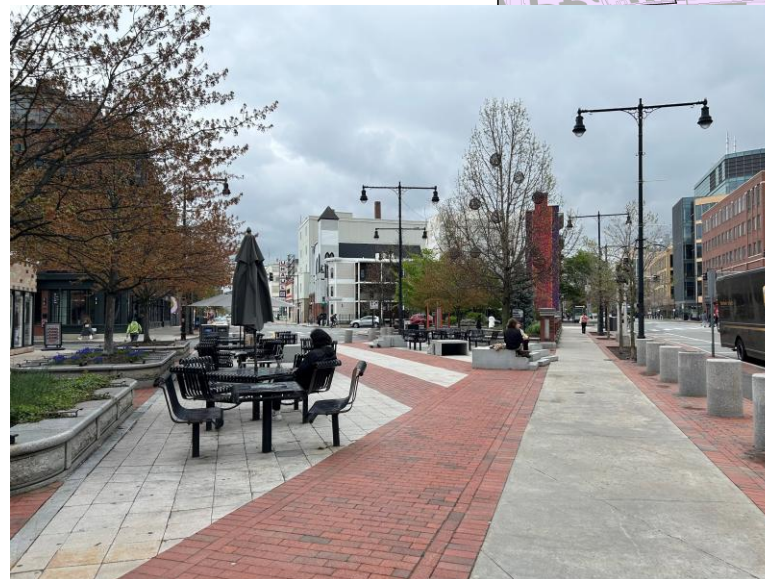
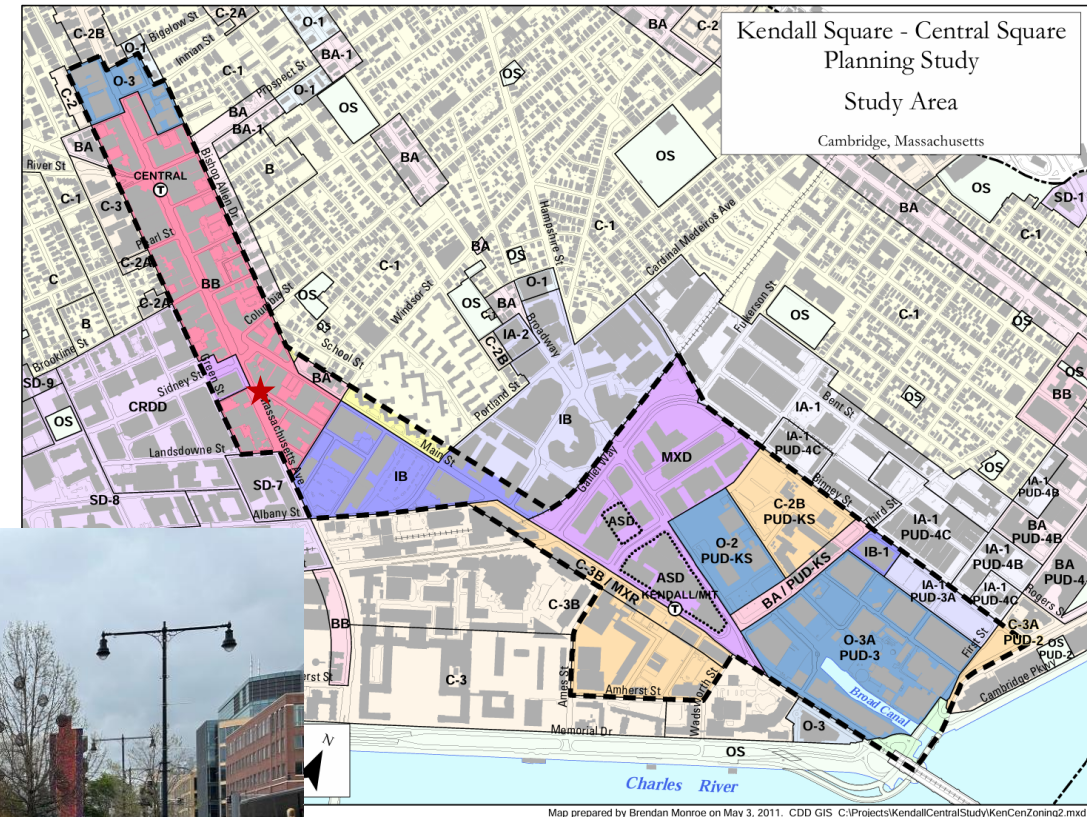
MIT発スタートアップや小規模企業が、地価・賃料上昇によってKendallから退出しないようにすることが課題化。

- ・ 民間開発を公共的方向へ誘導する青写真

MIT、Boston Properties等の大規模土地所有者・開発者に対し、住宅、食料品店、薬局、公開空地、コミュニティベネフィットを組み込ませる基準として機能。

K2C2の範囲

出典： https://www.cambridgema.gov/-/media/files/cdd/planning/studies/k2c2/other/k2c2_map.pdf



● F4 再編期の課題：成功した集積を、どう包摂的・持続的に再編していくか

① スタートアップが残れる空間の確保

- ・ 大企業が増えるほど床価格が上がり、小規模・アーリーステージのスタートアップが地区内に残りにくくなる
- ・ CIC、LabCentral、The Engine等のような段階的な成長空間が重要

② 住宅・生活機能の不足

- ・ K2C2では、地区がオフィス街化しないよう、住宅・小売・公共空間の導入が課題化
- ・ 食料品店、薬局、手頃な価格の住宅、日常生活サービスがIDの成熟条件となる

③ ジェントリフィケーションと包摂性

- ・ 高所得層と低所得層の二極化、中間層の居住困難、商業の高級化が課題
- ・ Cambridge市は、民間開発から手頃な価格の住宅基金への拠出を求め、低・中所得層向け住宅を確保

④ オフィス・ラボ空室とポストコロナの働き方

- ・ ライフサイエンスは出社需要が強い一方、テック企業はリモート勤務が残り、床需要が不安定化

メインストリート

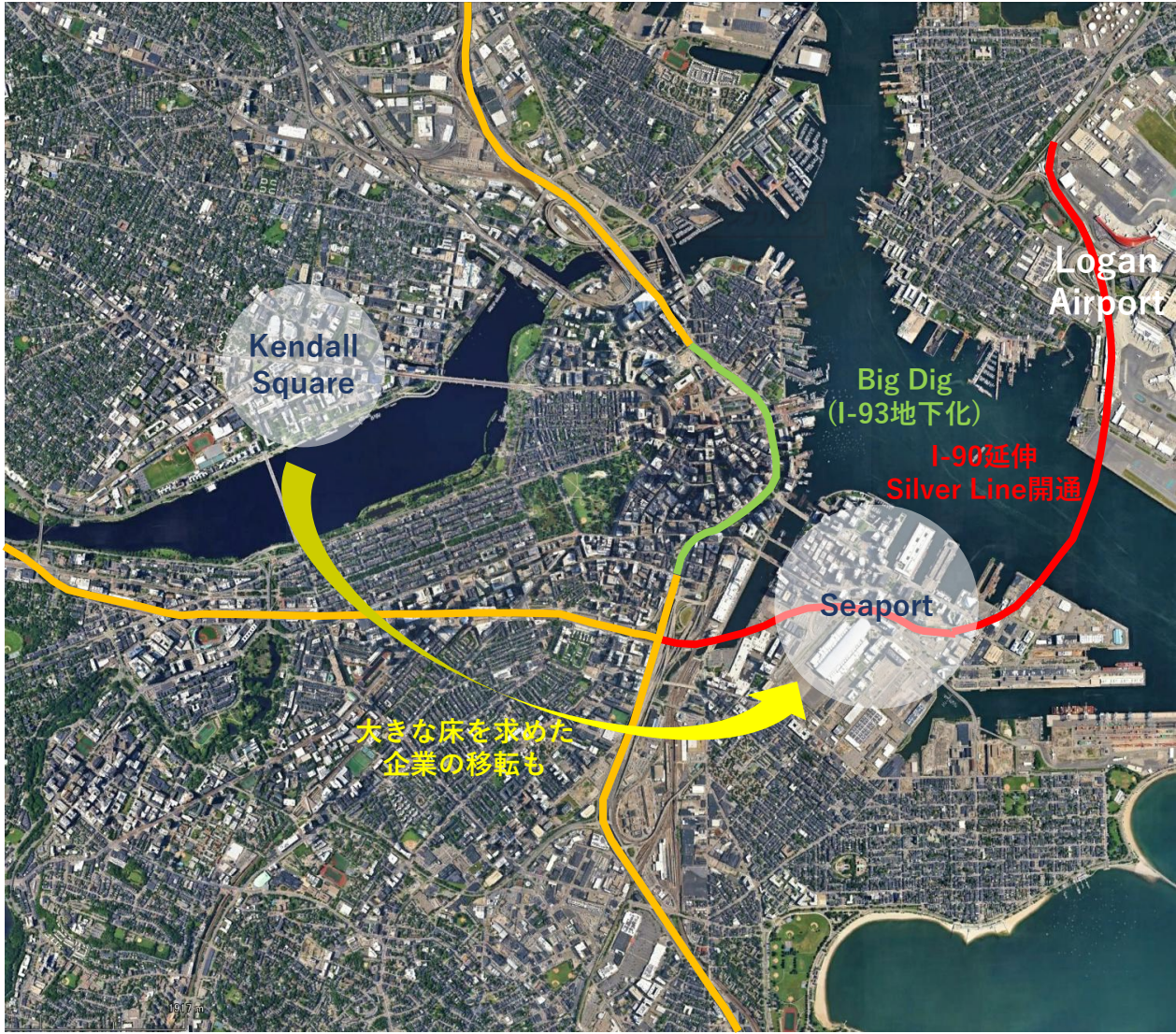


現在開発中の用地



● イノベーション・ディストリクト形成のプロセス

段階	時期	意味	主な出来事
F0 潜在期	19世紀 ～20世紀後半	大規模更新可能な「空き」と、ウォーターフロントという立地資源が生まれる	- 埋立により港湾・倉庫・鉄道ヤード・製造業が集積 - 海軍・造船・物流等の産業ウォーターフロントとして発展 20世紀後半に港湾・製造機能が縮小し、駐車場・低未利用地化
F1 起動期	1990s ～2000年代	交通・公共空間・水際アクセスの骨格が整い、民間開発が参入できる条件が形成される	- Big Digにより高速道路地下化・空港アクセス改善 - Silver Line、I-90延伸、連邦裁判所、BCEC等の公共投資 1999年 Public Realm Plan、2000年 Municipal Harbor Plan
F2 離陸期	2010年代前半	市主導のブランド化により、旧港湾再開発が「イノベーション地区」として認知される	2010年、Mayor Meninoが“Innovation District”を掲示 - District Hall開設 - 企業誘致・地区ブランディングが進行
F3 統合期	2010年代後半 ～2020年代	住宅・商業・公共空間・大企業オフィスが一体化し、「近隣」としての都市体験が形成される	- Seaport Square等のミックスユース開発 - WS Development等による公共空間・イベント・商業の運営 - TMA、フェリー、自転車等による移動手段の拡充 - Vertex、Amazon等の大型企業が集積



● F3 統合期の特徴：大規模床・公共空間・交通マネジメントを備えた企業集積型ID



● F3 統合期の特徴：大規模床・公共空間・交通マネジメントを備えた企業集積型ID

・大規模オフィス・ラボ床を供給できる点が最大の強み

- ・ Kendall Squareでは難しい大規模床を、Seaportでは新築開発により供給可能
- ・ Vertex、Amazon、PwC、PTC等、大規模雇用を持つ企業が立地

・ウォーターフロントの公共空間が地区の価値を形成

- ・ Harborwalk、展望デッキ、公共トイレ、広場等は、Chapter 91に基づく公共性確保の仕組みと連動
- ・ 高価な開発であっても、水際は公共利用に開かれることが求められる

・ マスターデベロッパー（WS Development）が、プレイスメイキングを担う

- ・ Seaport Common、Harbor Way、ポップアップ店舗、イベント、冬季マーケット等により、開発地区を「使われる場所」に転換
- ・ 民間開発者が、単なる床供給ではなく、地区のブランド・回遊・滞留を編集している

・ Seaport TMAが、通勤時間帯に渋滞しがちな陸上交通（Silver Line）を補完する

- ・ 企業会費を基盤に、持続可能な通勤、フェリー、自転車、公共交通改善、交通計画を推進
- ・ North Station、East Boston、Design Center等とのフェリー接続を拡充

・ 一方で、スタートアップの自然発生的集積は相対的に弱い

- ・ District Hallのような交流拠点はあるが、実態としては大企業・大型テナント・高価格住宅が目立つ
- ・ Kendallのような大学発スタートアップの段階的成長空間とは性格が異なる

広場を用いたイベント



通勤用フェリーのルート

出典： <https://seaportferry.com/schedule/>



Bostonのイノベーション・ディストリクト

● 段階の異なるIDが併存することの都市的意味

・ 企業の成長段階に応じた“受け皿”が生まれる

スタートアップ、小規模ラボ、スケールアップ企業、大企業R&Dが、それぞれに適した地区を選べる。

・ Kendall Squareの過密化を周辺地区が補完する

KendallのようなF4地区が手狭になると、Seaport、Cambridge Crossing、North Allstonなどが大規模床や新規開発の受け皿となる。

・ 都市のレジリエンスが高まる

ある地区の賃料高騰、空室、研究資金減少、産業転換が起きても、都市圏内の別地区が機能を補完し、イノベーション活動を逃がさず保持できる。

・ 一方で、地区間の役割分担と調整が課題になる

各地区が同じ企業・人材・投資を奪い合うと、都市圏全体の競争力は高まらない。地区ごとの専門性、床の価格帯、交通接続、住宅供給、公共空間を戦略的に整理する必要がある。



● バイエリアのイノベーション・ディストリクトの特徴

- ・ バイエリアの中心は「シリコンバレー単独」から「SF市内+シリコンバレー」の**二極構造**へ

Apple、Google、Meta などの本社機能は依然として南部のシリコンバレーにある一方、2010年代以降、若い人材が住みたいサンフランシスコ市内にサテライトオフィスやスタートアップが集積。

- ・ サンフランシスコ市内では、**旧工業地帯・港湾跡地**がIDの主な受け皿

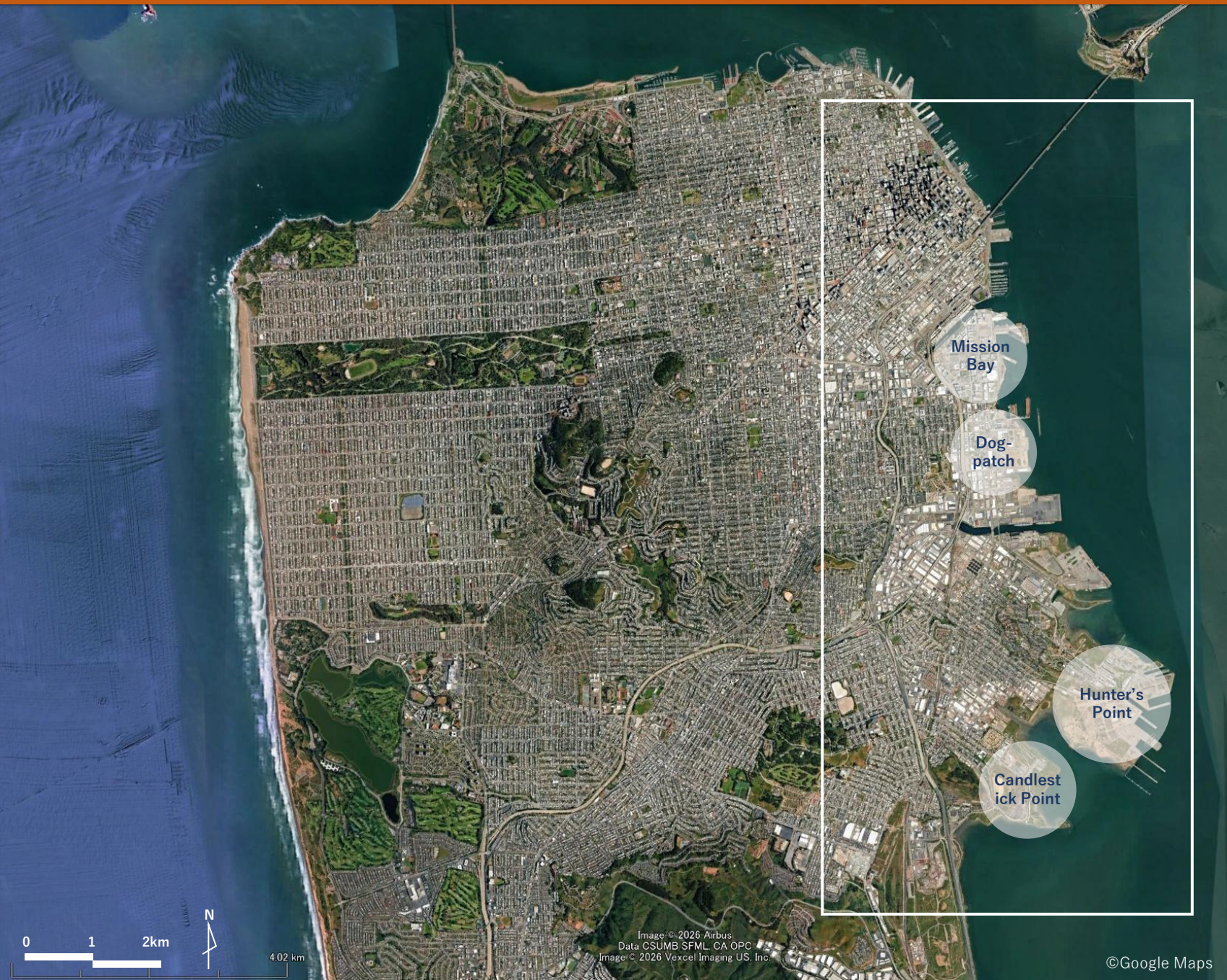
SoMa、Mission Bay、Dogpatch、Central Waterfront など、市東部の旧倉庫・鉄道・港湾・工業用地が、住宅・オフィス・ラボ・公共施設を含む複合地区へ転換。

- ・ AI・スタートアップは、**都市生活との近接性**を重視

サンフランシスコでは、生活の質、文化・飲食・ナイトライフ、公共交通、偶発的な出会いが企業・人材を惹きつけ、Anthropic や OpenAI などAI企業の集積が新たな引力を生んでいる。



Bay Area



Mission Bay

形成経路：O2 大規模土地転換型 + O1 アンカー累積型

発展フェーズ：F3 成熟期 → F4 再編期

旧鉄道・工業用地を再開発制度によって一体整備し、後からUCSFを強力な研究・医療アンカーとして組み込んだ。UCSF、病院、バイオ、オフィス、住宅、交通が統合されており、近年はテック企業が進出するなど、形成期から成熟後の再編へ移行しつつある。

鉄道ヤードの頃の航空写真（1938）

出典：Harrison Ryker collection, David Rumsey map collection

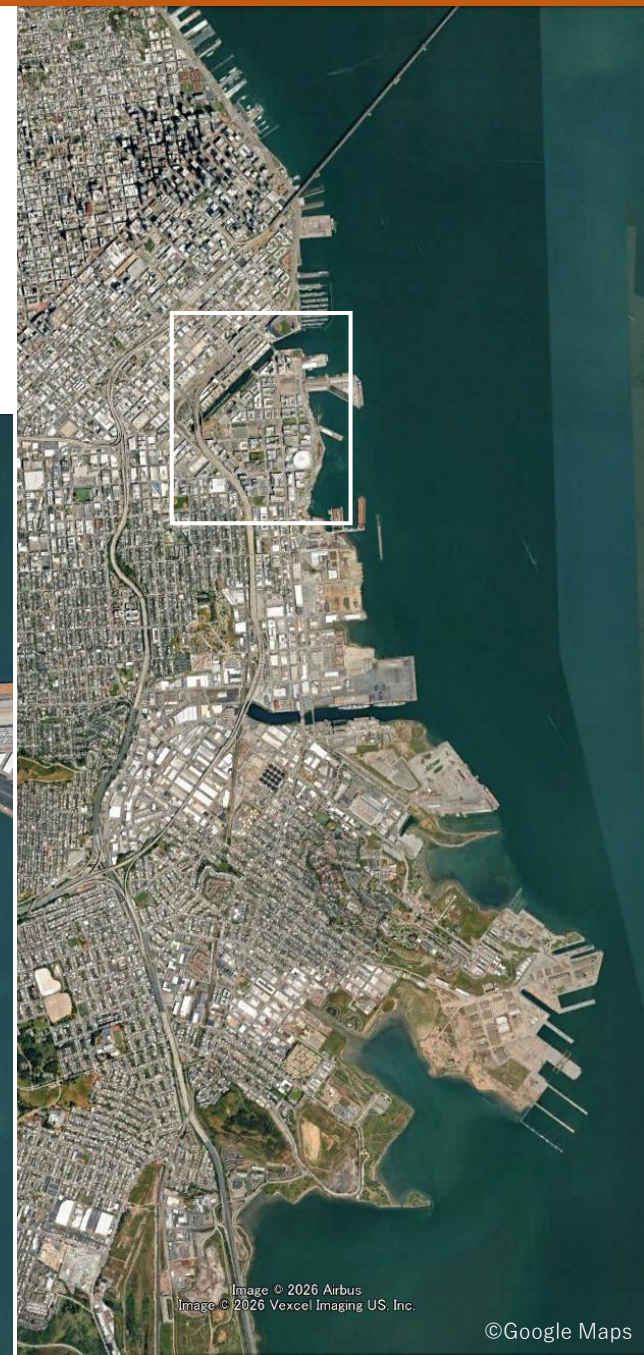
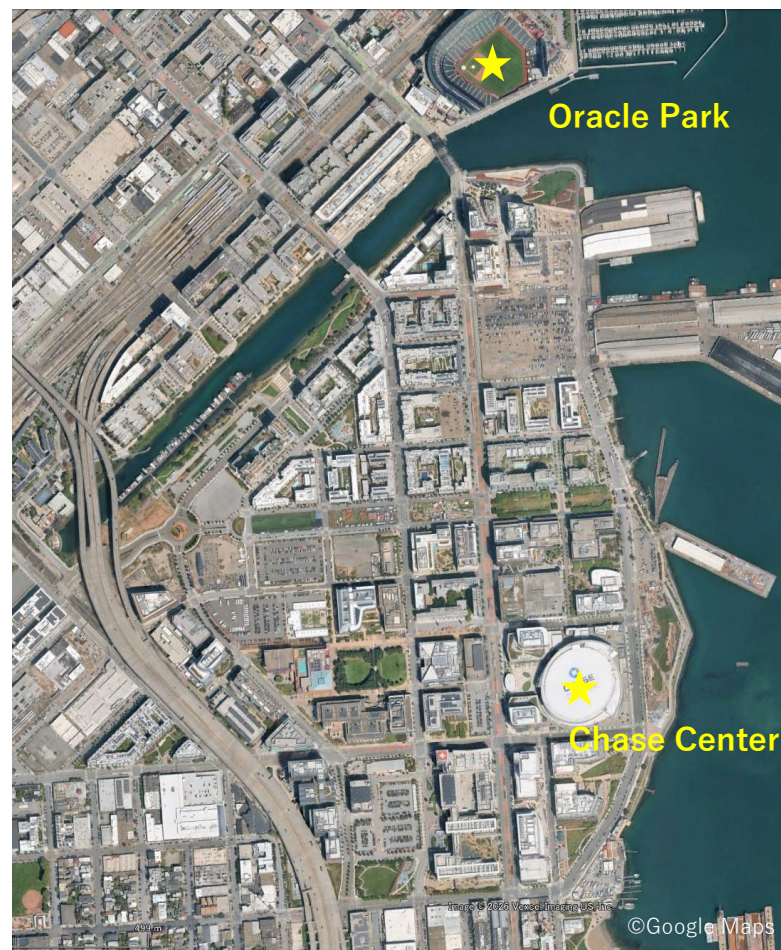


20世紀後半：
鉄道ヤード機能の衰退

1990年代後半：
UCSF移転案の浮上に
伴う再開発計画策定

2003年：
USCF Mission Bay
Campus 始動

2015年：
USCF Medical Center
Mission Bay 開院



Bay Area

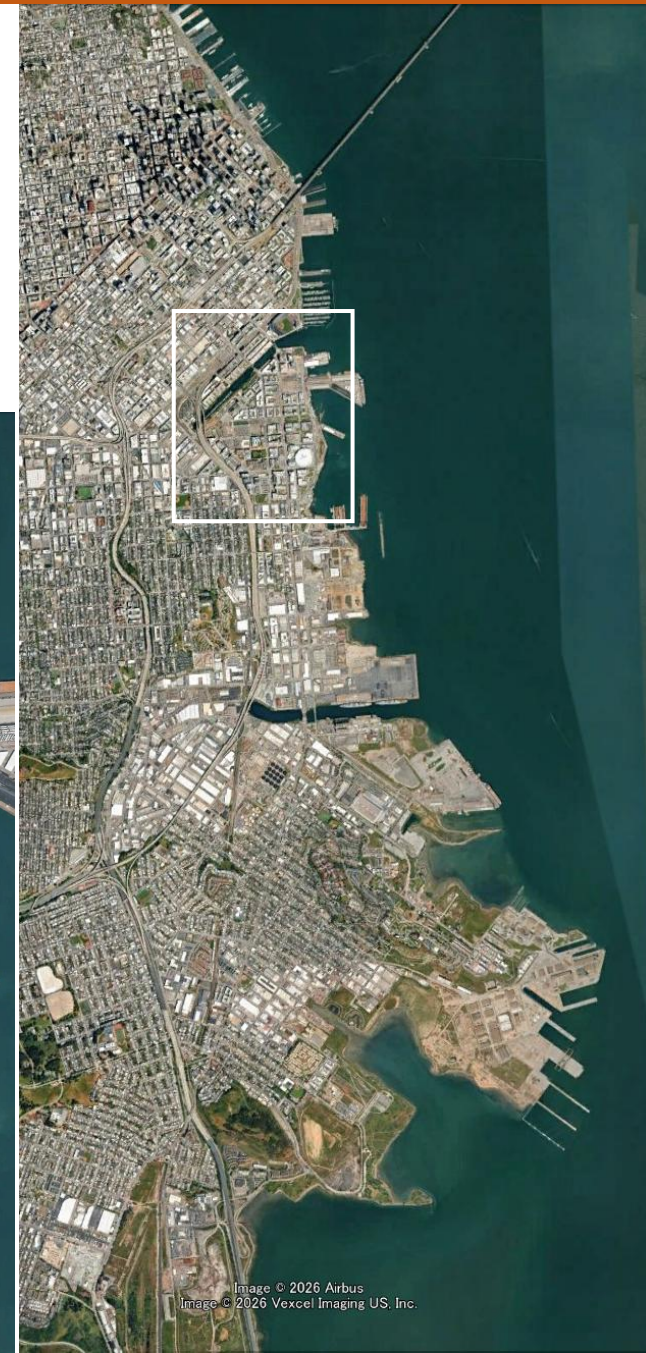
Mission Bay

形成経路：O2 大規模土地転換型 + O1 アンカー累積型

発展フェーズ：F3 成熟期 → F4 再編期

旧鉄道・工業用地を再開発制度によって一体整備し、後からUCSFを強力な研究・医療アンカーとして組み込んだ。UCSF、病院、バイオ、オフィス、住宅、交通が統合されており、近年はテック企業が進出するなど、形成期から成熟後の再編へ移行しつつある。

UCSF Campus



Bay Area

Mission Bay

形成経路：O2 大規模土地転換型 + O1 アンカー累積型

発展フェーズ：F3 成熟期 → F4 再編期

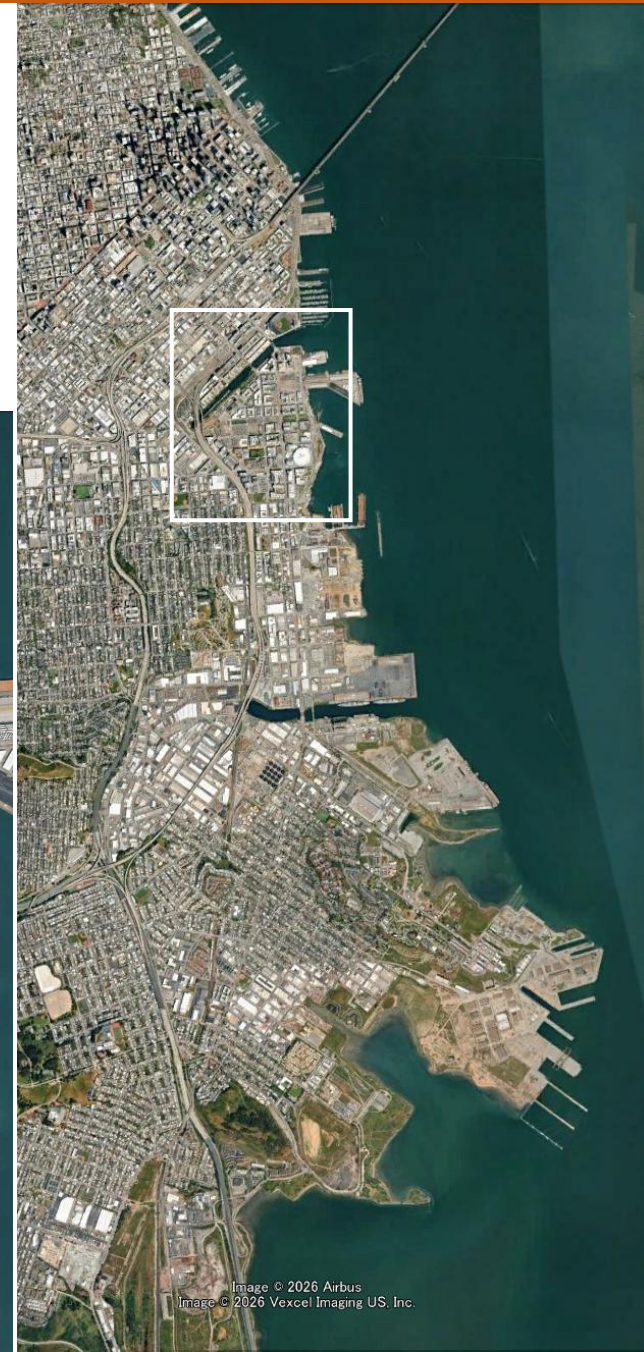
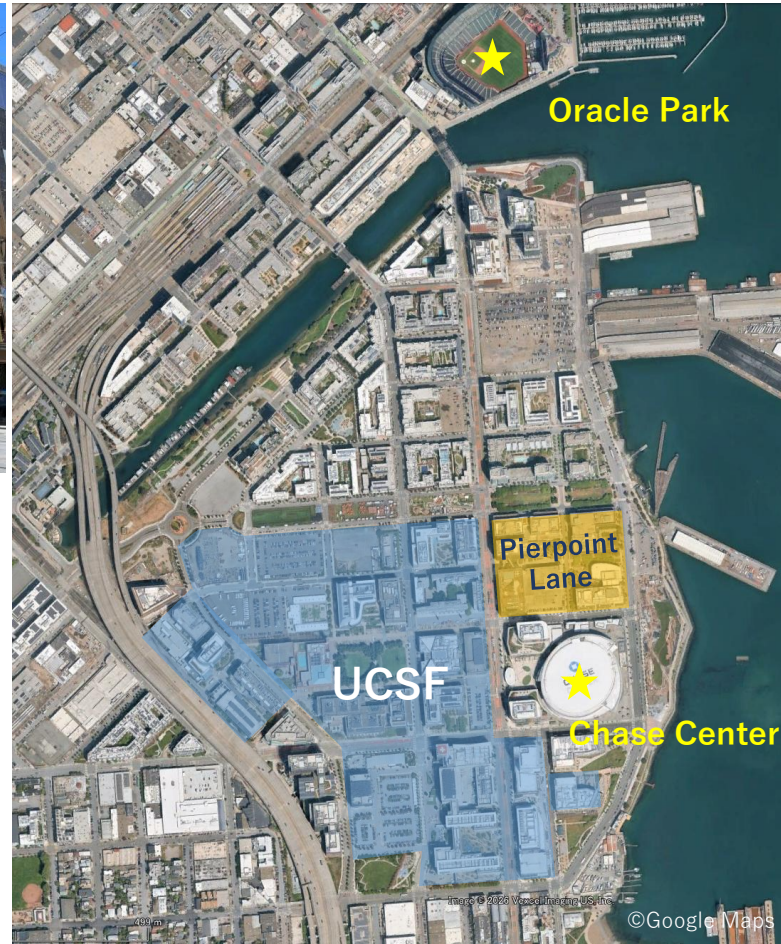
旧鉄道・工業用地を再開発制度によって一体整備し、後からUCSFを強力な研究・医療アンカーとして組み込んだ。UCSF、病院、バイオ、オフィス、住宅、交通が統合されており、近年はテック企業が進出するなど、形成期から成熟後の再編へ移行しつつある。

Pierpoint Lane

UberやOpen AI、Cisco
などが入居するビル群



ビルの間の豊かな歩行者空間



Bay Area

Mission Bay

形成経路：O2 大規模土地転換型 + O1 アンカー累積型

発展フェーズ：F3 成熟期 → F4 再編期

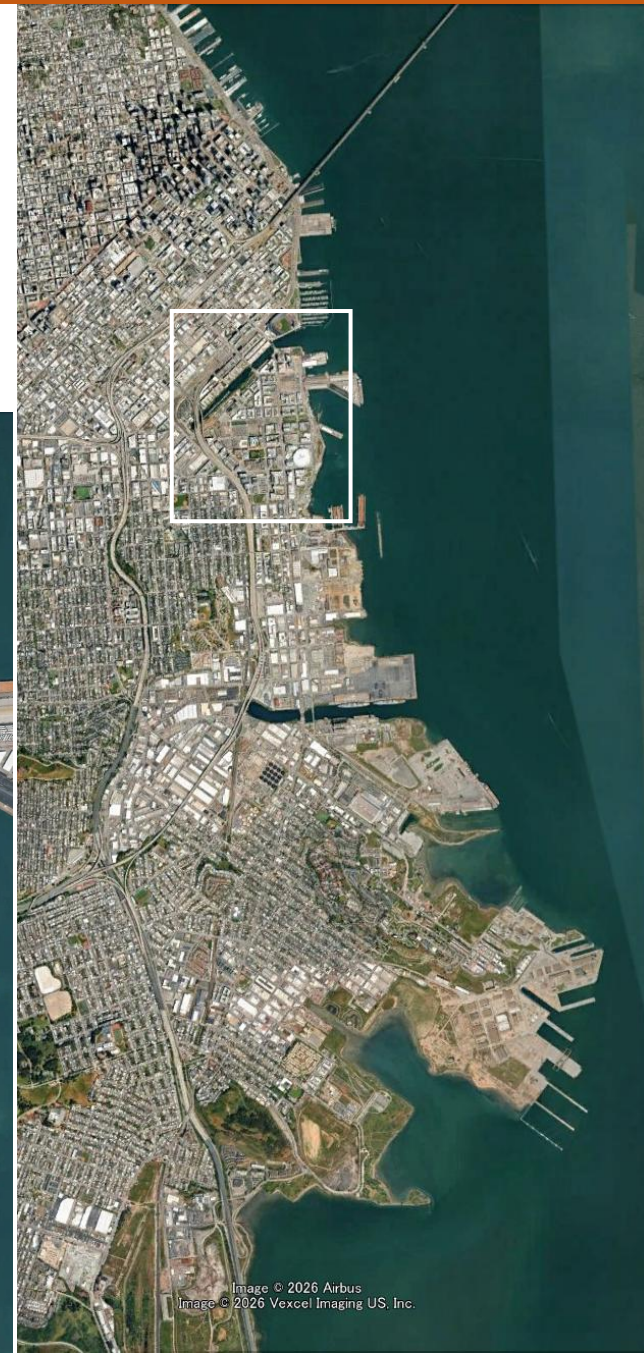
旧鉄道・工業用地を再開発制度によって一体整備し、後からUCSFを強力な研究・医療アンカーとして組み込んだ。UCSF、病院、バイオ、オフィス、住宅、交通が統合されており、近年はテック企業が進出するなど、形成期から成熟後の再編へ移行しつつある。

China Basin Park

VISAなどが入居するオフィス棟と住宅棟



海辺のオープンスペース



Dogpatch

形成経路：O4 起業集積・用途転換型 + O2 大規模土地転換型

発展フェーズ：F2 離陸期

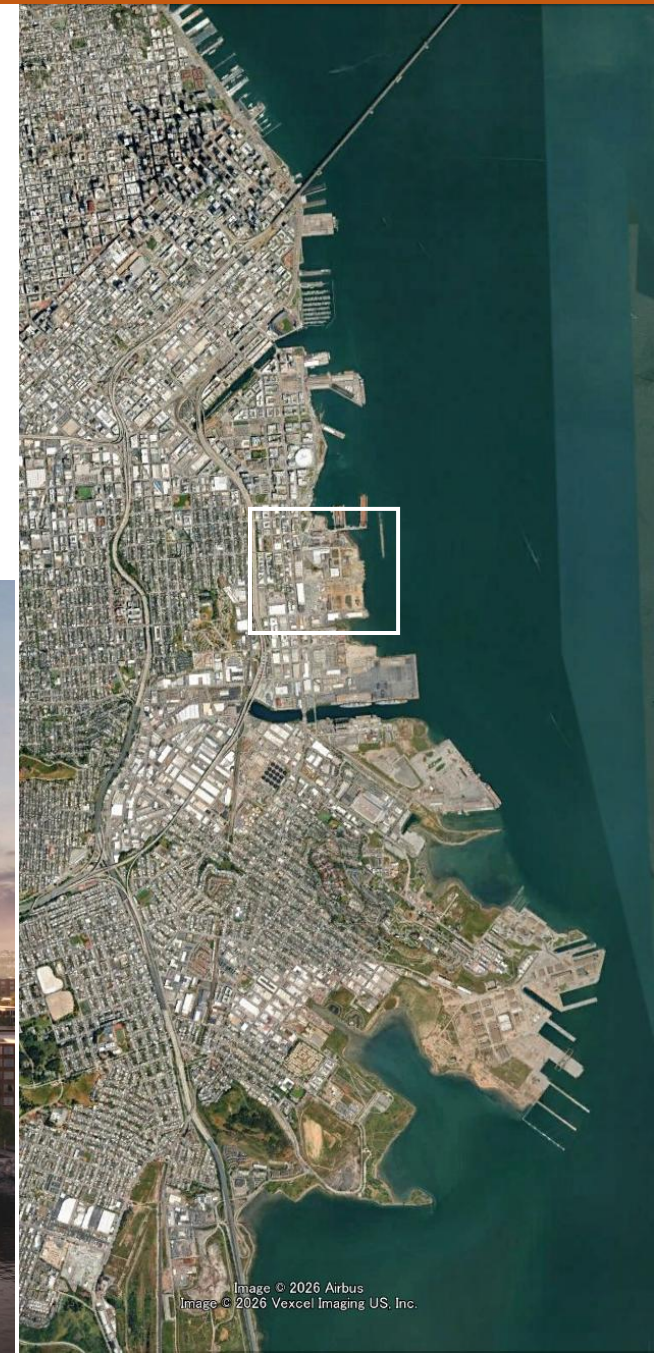
小規模な工業・倉庫・クリエイティブ用途の集積に、Pier 70等の大規模再開発が重なるハイブリッド型。正式な単一イノベーションディストリクトというよりも、既存産業・制作活動と新規住宅・研究・オフィスが併存する「形成中の機能的地区」と捉えられる。

現状（低未利用地）



完成予想パース

出典：<https://sfyimby.com/2021/06/potrero-power-station-development-breaks-ground-in-dogpatch-san-francisco.html>



Bay Area

Hunter's Point & Candlestick Point

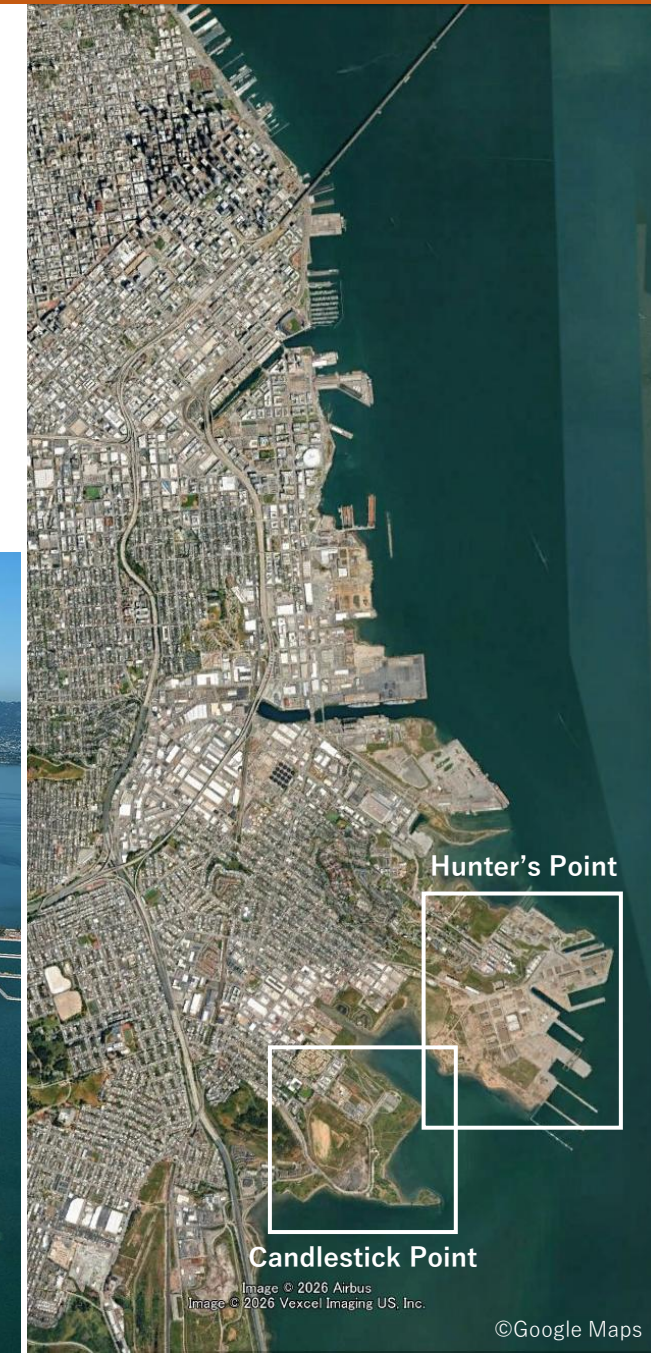
形成経路：O2 大規模土地転換型

発展フェーズ：F0 潜在期 → F1 起動期

旧軍用地・旧スタジアム跡地を含む大規模土地転換型。現段階では成熟したIDではなく、環境浄化・住宅供給・インフラ整備を通じて、将来の都市型産業・雇用・地域再生の受け皿を形成する前段階の地区。

完成予想パース

出典：<https://perkinswill.com/project/candlestick-center-innovation-district/>



Bay Area

● Hunter's Point

造船・修繕の産業拠点として形成

1940年代以降：米海軍造船所として本格利用

戦後：放射線関連施設の立地により、**環境汚染**問題が発生

1974年：海軍造船所としての利用が終了

1990年代：住民参加を伴う再開発計画が始動

1957年

出典：Prelinger Archives

https://www.foundsf.org/Hunter%27s_Point_Naval_Shipyard_Aerial_Views_Before_and_After_WWII



Bay Area

● Hunter's Point

造船・修繕の産業拠点として形成

1940年代以降：米海軍造船所として本格利用

戦後：放射線関連施設の立地により、環境汚染問題が発生

1974年：海軍造船所としての利用が終了

1990年代：住民参加を伴う再開発計画が始動

● Candlestick Point

大規模スポーツ施設を核とする地区として展開

1960～1999年：MLBジャイアンツの本拠地

1971～2013年：NFL 49ersの本拠地

2000年：ジャイアンツが現Oracle Parkへ移転

2014年：49ersがLevi's Stadiumへ移転

スタジアム移転後：Candlestick Park跡地が再開発用地化

1969年

出典：

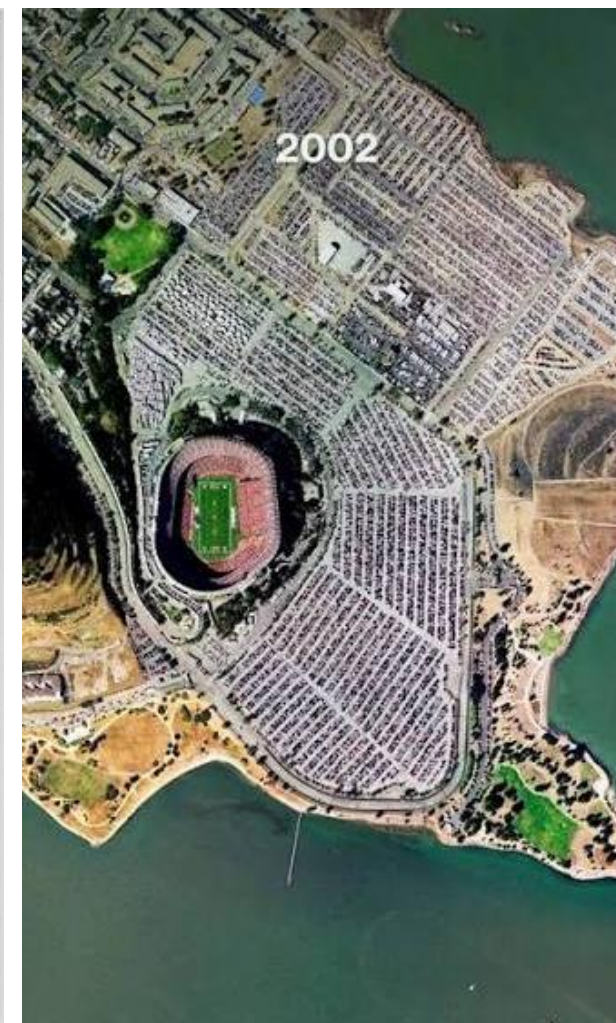
https://opensfhistory.org/opensf/moreNeighborhoodPhotos.php?n=Candlestick_Point&k=aerial&bn=1



2002年

出典：

<https://www.instagram.com/reels/DNOZn16pPHn/>



Bay Area

● Hunter's Point

造船・修繕の産業拠点として形成

1940年代以降：米海軍造船所として本格利用

戦後：放射線関連施設の立地により、環境汚染問題が発生

1974年：海軍造船所としての利用が終了

1990年代：住民参加を伴う再開発計画が始動

● Candlestick Point

大規模スポーツ施設を核とする地区として展開

1960～1999年：MLBジャイアンツの本拠地

1971～2013年：NFL 49ersの本拠地

2000年：ジャイアンツが現Oracle Parkへ移転

2014年：49ersがLevi's Stadiumへ移転

スタジアム移転後：Candlestick Park跡地が再開発用地化

2006～2010年：Candlestick PointとHunter's Pointを一体的に再開発する計画へ

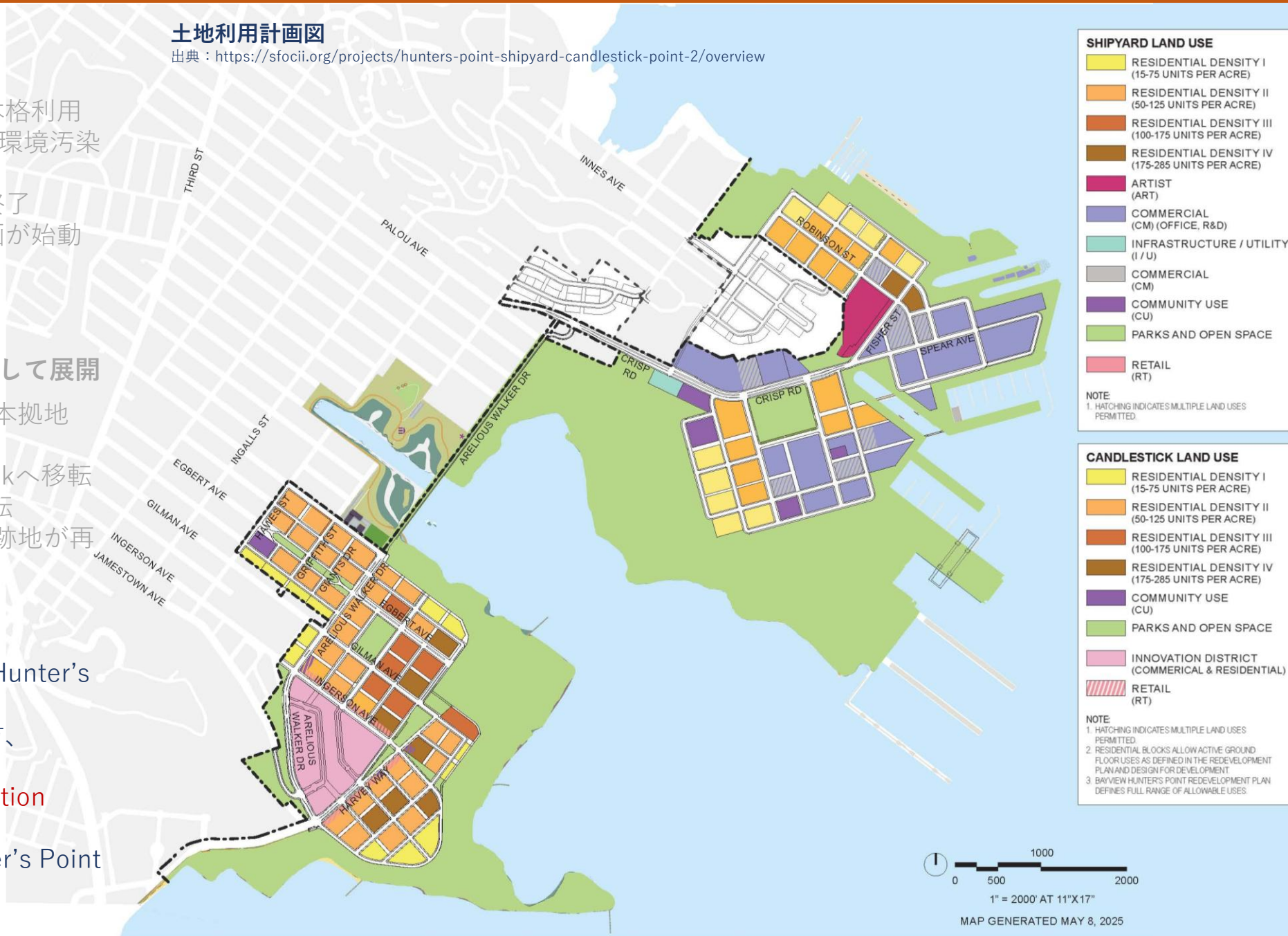
2010年代：住宅・公園整備が進む一方、Hunter's Point側は浄化問題が制約

2024年：Candlestick CenterをInnovation Districtとして再編

現在：Candlestick側が先行し、Hunter's Point側は浄化を伴う長期的転換へ

土地利用計画図

出典：<https://sfocii.org/projects/hunters-point-shipyard-candlestick-point-2/overview>



Hunter's Point & Candlestick Point

- **当初は住宅中心の複合開発 + 大規模オフィスを想定**

Candlestick Park 跡地や周辺に、住宅、海岸沿いの公園、小売、オフィスを配置する計画が検討された。

- **開発停滞の最大要因は、造船所跡地の汚染問題**

当初十分に開示されていなかった汚染が明らかになり、資金調達や事業実現性に大きな影響を与えた。

- **小売・オフィス市場の変化により、当初計画の前提が揺らぐ**

屋外型ショッピングセンター構想は小売不振で難しくなり、大規模オフィス需要もコロナ後の空室増加により不透明化。

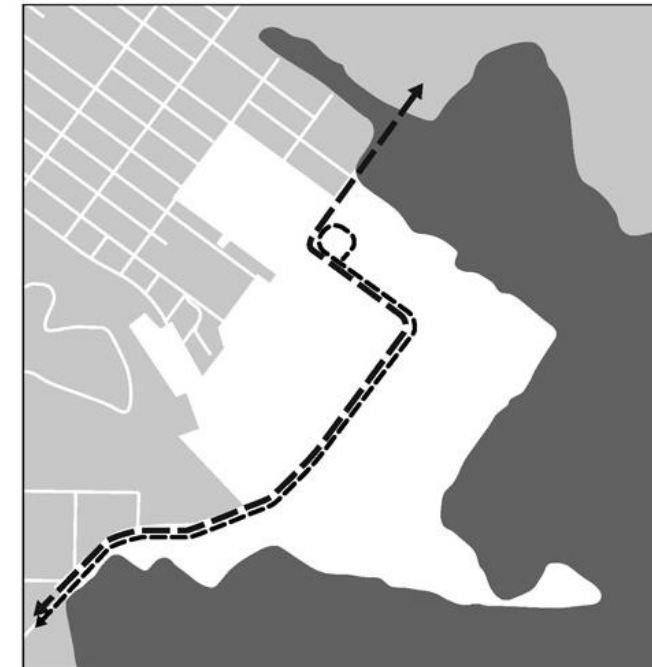
- **“Innovation District”構想は、市主導というよりマスターデベロッパー側の提案**

大規模フロアプレートのラボ・オフィスを整備し、商業開発の機会として打ち出されたが、市側は必ずしも積極的に推進したわけではない（マスターデベロッパー：FivePoint社）。

- **最大の課題：交通アクセスの弱さ、周辺アメニティ不足、アンカー不在**

BRTやBART接続の長期構想はあるが、現状では公共交通が弱く、周辺にアメニティも少ないため、アンカー企業・研究機関をゼロから誘致する難度が高い。

Major Transit

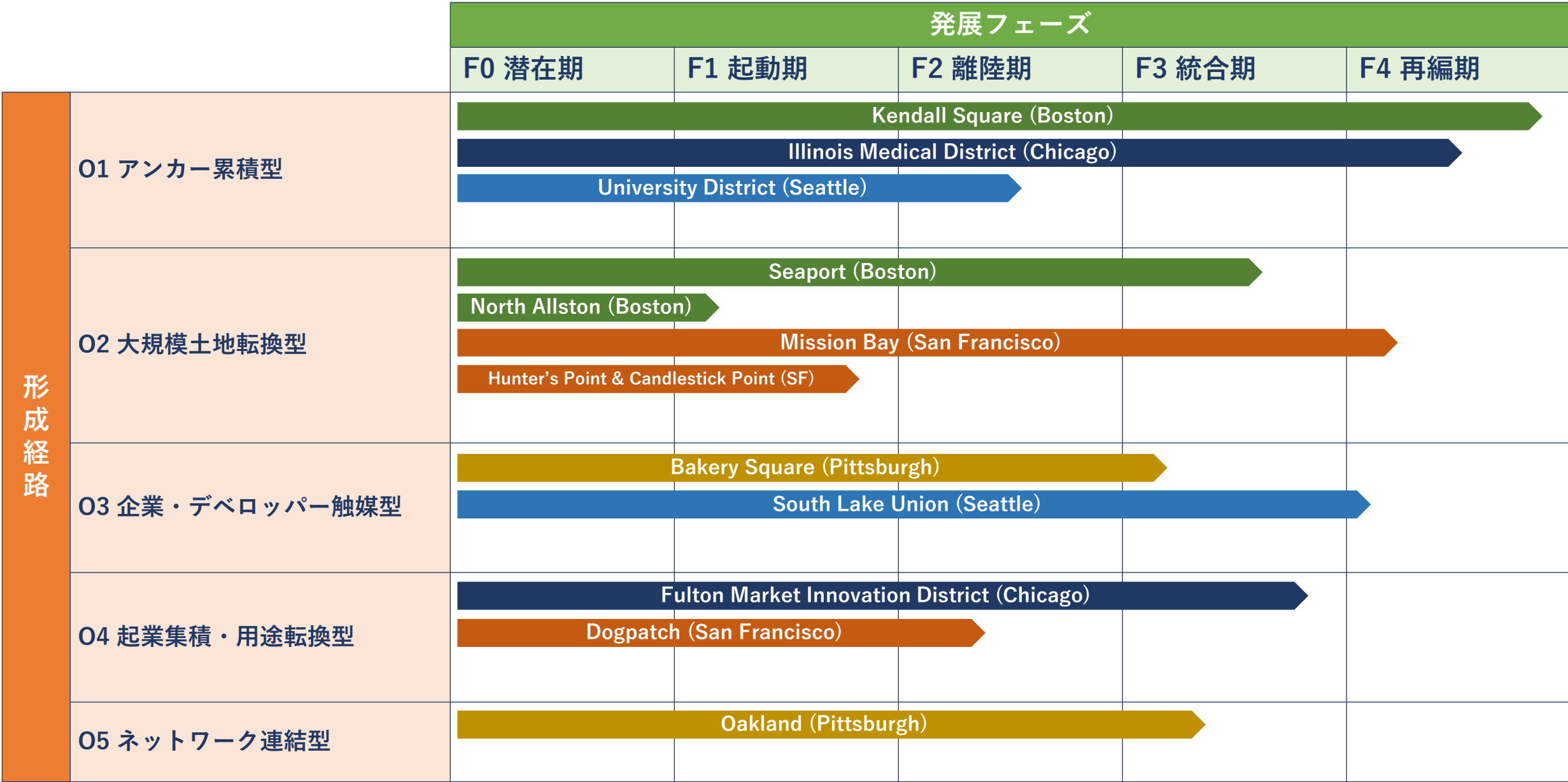


← — — — — → Dedicated Transit R.O.W

← — — — — → Downtown Express Bus

出典：
https://generalplan.sfplanning.org/Candlestick_Point_Subarea.htm

アメリカのイノベーション・ディストリクトの分類



第2期トランプ政権の影響

- **(-) 連邦研究資金の縮小・不確実化が最大のリスク**

大学・病院・研究機関を核とする地区では、基礎研究、医療研究、博士人材、スタートアップ創出の基盤が弱まる可能性がある。

- **(-) サステナビリティ・環境正義関連の取り組みには逆風**

再エネ、EV、環境配慮型インフラへの連邦支援が縮小すれば、グリーンインフラや公共空間整備の財源確保が課題となる。

- **(-) 移民・留学生政策の不確実性は人材面のリスク**

米国のイノベーション・ディストリクトは、海外人材や留学生、海外からの研究者や移民の起業家に大きく依存している。

- **(+) AI開発・AIインフラには明確な追い風**

トランプ政権はAI規制緩和、データセンター整備、AI技術輸出、AI教育を重視しており、AI・計算資源・医療AI・AI創薬に強い地区には成長機会が生まれる。

複数のイノベーション・ディストリクトをどう関係づけるか

— 個別地区の競争から、都市圏全体の「イノベーション・ネットワーク」へ —

● 現状の課題

- 単体の地区評価にとどまり、都市圏内での役割分担が見えにくい
各地区が、何に強く、どのような企業・人材・研究機能を惹きつけるのかが十分に整理されていない。
- 近接する地区同士が、同じ企業・人材・資金を奪い合うリスク
差別化が不十分なままIDを増やすと、広域全体の競争力を高めるよりも、地区間競争が先行する。
- 地区間を調整する主体・戦略が不足しやすい
集積はあっても管理・調整主体が弱い場合、IDとしての方向性が曖昧になりやすい。

● 考えるべきポイント

- 都市圏を「IDの星座＝constellation」として捉える
個別地区だけでなく、大学、病院、サイエンスパーク、都心業務地区を広域的なネットワークとして位置づける。
- 各地区の「独自の価値提案」を明確化する
例：ライフサイエンス、AI、医療、ものづくりなど、地区ごとの強みを差別化する。
- 「地域内では協力し、地域外とは競争する」構図をつくる
アムステルダムやクイーンズランドのように、都市・州レベルで複数地区を束ね、広域として企業・投資を誘致する。
- 政府・中間組織が、調整者・招集者・触媒として機能する（＝Umbrella Institution）
地区ごとの強みを可視化し、共同研究、共用設備、インセンティブ、KPI設定を通じて、地区間連携を促す。

イノベーション・ディストリクトを支える都市計画・まちづくり

● イノベーション・ディストリクト政策のポイント

個別地区の開発というよりも、F0からF4までの各段階に応じて、土地・アンカー・床・公共空間・住宅・交通・運営主体などを組み合わせ、都市圏全体でイノベーションが循環する仕組みを設計すること。

移行段階	次フェーズに進む目的	実装すべきこと	主な担い手
F0 潜在期 → F1 起動期	低未利用地を、将来のID候補地として都市戦略に組み込む	- 旧工業地、港湾跡地、鉄道ヤード、大学・病院周辺を抽出する - 上位計画や土地利用方針で、研究・産業拠点として位置づける - 既存インフラ、土地所有、汚染、交通接続、周辺住宅地との関係を整理する	市・州政府、再開発機関、大学・病院、土地所有者
F1 起動期 → F2 離陸期	開発可能性を高め、アンカーや初期企業を呼び込む	- 交通、街路、公共空間、上下水道等のインフラ投資を行う - ゾーニング、開発協定、容積、用途規制を調整する - 大学、病院、研究機関、大企業R&Dなどの初期アンカーを誘致する - ラボ、オフィス、試作、インキュベーションに対応できる床を用意する	市・州政府、交通機関、マスターデベロッパー、大学・病院、大企業
F2 離陸期 → F3 統合期	研究・業務集積を、実際に使われる“地区”へ育てる	- 住宅、小売、飲食、保育、薬局、食料品店などの日常機能を入れる - 広場、歩行者空間、交流拠点、イベント、公共交通などを整える - スタートアップ、大企業、研究機関、VCが接触する仕組みをつくる - 地区のブランドと運営主体を明確にする	エリアマネジメント組織、デベロッパー、商業運営者、大学・企業、市
F3 統合期 → F4 再編期	成功した集積の副作用を調整し、次世代型IDへ更新する	- 高賃料化によるスタートアップ流出を抑える - 中小企業・成長企業向けの段階的な床を確保する - アフォードブル住宅、公共空間、交通、気候レジリエンスを強化する - 空室率上昇や産業転換に応じて、用途・床・運営を再編する	市、大学・病院、不動産所有者、ID運営組織、VC、地域団体
F4 再編期 → 都市圏ネットワーク化	個別地区の成熟を、都市圏全体の競争力に転換する	- 各地区の役割分担を明確にする - ライフサイエンス、AI等の地区ごとの専門性を差別化する - 地区間交通、住宅供給、研究資金、人材育成を広域で調整する - 成熟地区の不足機能を、新興地区が補完する構造をつくる	州・都市圏政府、複数自治体、大学連合、病院群、広域経済団体、GIID的中間組織