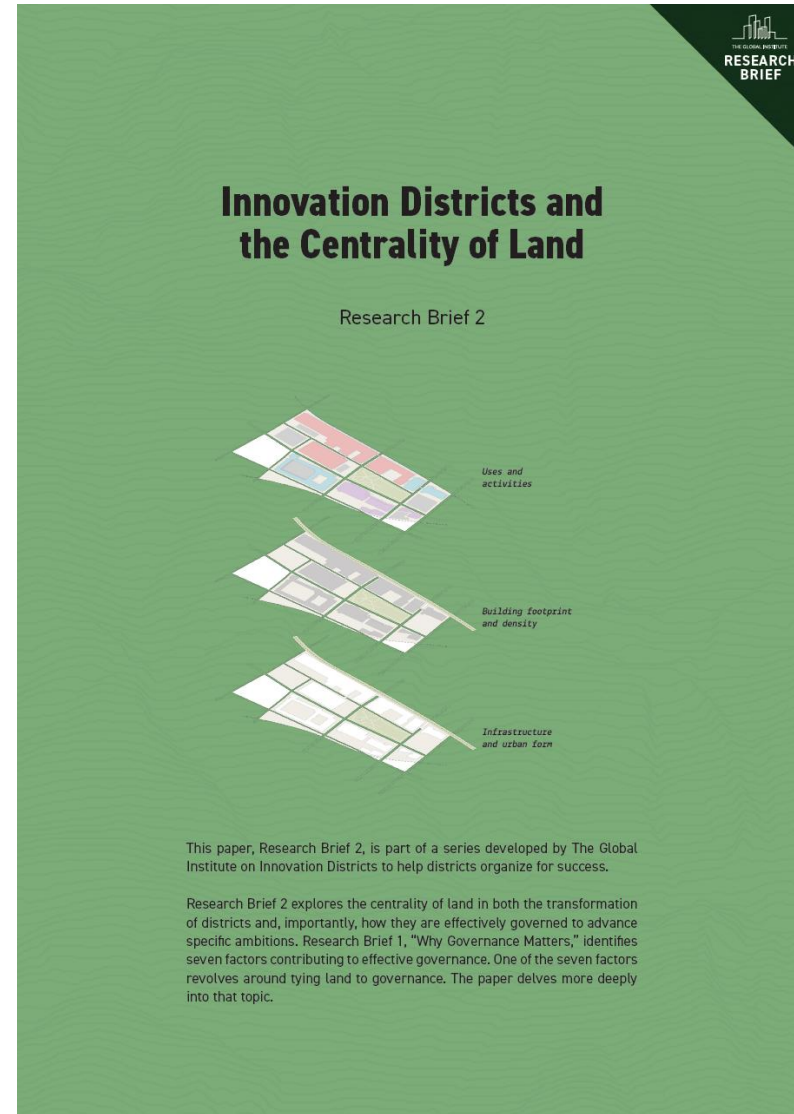


イノベーション地区と土地の中心性 (Julie Wagner, GIID)

- このリサーチブリーフは、The Global Institute on Innovation Districts (GIID)が予定している3つのリサーチブリーフの第2弾となる。第1弾ブリーフ「なぜガバナンスが重要なのか：イノベーション地区が“成功のために組織化する”方法についての分析」で挙げる効果的なガバナンスに寄与する7つの要素のうち4番目「ガバナンスを土地と結びつける」について深掘りしたもの。
- 「イノベーション地区における土地の役割」について描いた上で、どのようにガバナンス構築のために土地を活用すべきかということについて、以下の7つのポイントを挙げている。

1. 地区のビジョンとミッションを推進する責任を負う団体の下に土地を帰属させる
2. 土地を活用して収益を上げ、地区のミッションを推進する
3. 地区の野心を実現するための資金調達に土地開発利益還元 (LVC) を活用する
4. 用途を多様化するための土地計画・ゾーニングの活動を考案する
5. 触媒作用のあるインフラを計画し、構築する
6. マスタープラン (基本計画) を通じた一貫したビジョンを設計する
7. 誰もが利用できる公園やオープンスペースを作り、活性化させる

原典: Innovation Districts and the Centrality of Land <https://www.giid.org/centrality-of-land/#subscribe-for-download-file> (April 10, 2024)



土地の活用は地区の特定目標を推進する上で大きな役割を果たすが、地区のガバナンスと結びついていない

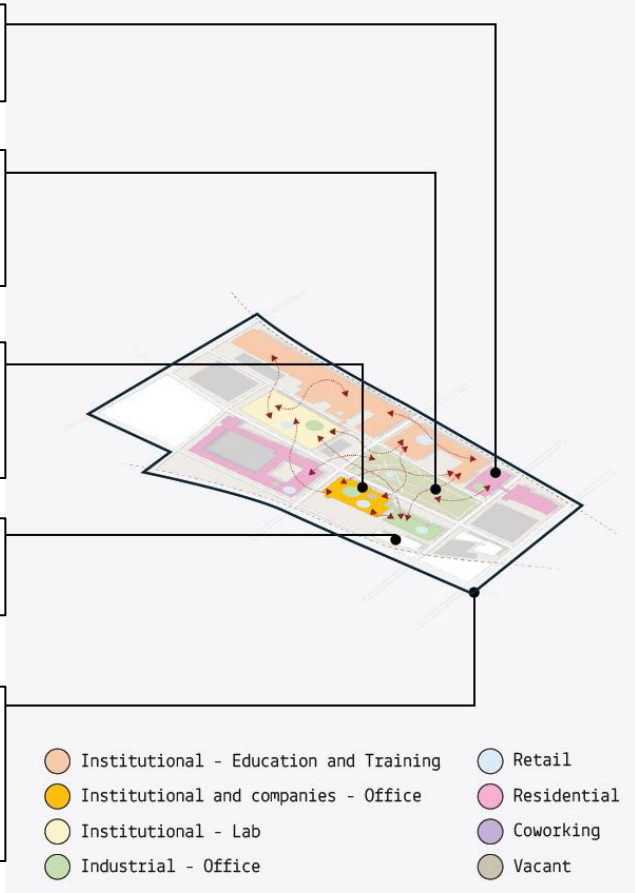
人材プールをより包括的なものにし、さまざまな住居の選択肢を作ろうとする地区にとって、土地の再分類とまではいかなくても、混合用途を可能にするための土地の再創造は最も重要である。

地区が繁栄するために必要な、重要ではあるが具体的でない投資（地元の人材の指導や場所づくりなどが含まれる。）**のための資金を無制限に提供する手段を必要としている**地区にとって、土地主導の活動から資金を引き出すことは、非常に有益である。

強力でユニークな、しかしまだ始まったばかりの研究開発専門分野を発展させようとする地区にとって、既存の研究開発用ビルの再利用や新規開発など、土地の再認識は必要不可欠である。

物理的な障壁をなくし、利用しやすい場所にし、新しいプログラム、生活研究室、技術革新のための遊び場をすることを計画する地区にとって、土地と特定の障壁の変革は中心的な課題である。

社会的公平性を高める道を模索する地区にとって、土地は平等な手段となり得る。うまく設計すれば、土地はその収益の一部を教育制度や研修の取組、あるいは包括的な場所づくりに振り回ることができる。これにより、一部の土地所有者だけが恩恵を受けるのではなく、地区のミッションが確実に前進することになる。



- 20世紀の都市とは異なる、持続可能で、社会的にバランスの取れた知識集約的な活動に特化した新しいモデルがイノベーションに重要。それは、用途混在（人、企業、知識の交流を促進するように設計された建物や都市空間が持続可能にコンパクトに集約される。）をモットーにする新たなアーバニズムによる。
- 土地の活用は以上のように様々な目標、地区のミッション・野心を推進する上で大きな役割を果たすにもかかわらず、50以上のイノベーション地区の調査からは、開発プロセスの初期段階（でスケッチに含まれていることが重要）で、地区の中心的な土地所有者と戦略的な話し合いを行い、ビジョンの形成のために土地所有者のアイデアや意見を取り入れている地区は極僅かだった。**多くの地区では、土地とガバナンスが積極的に結びついていない。**

イノベーション地区における土地の役割

以下のように、土地は地区のガバナンスに関連して多様なニーズを満たすことができる。

- **複合的な用途や活動を支えるための**、複雑さ、密度、可能性といった**価値ある特性**を生み出して、**地区の物理的な変容を促す**ことができる。本来、ゾーニング・用途区分は健康と安全を守るためのものであるのに、高速道路や鉄道といった巨大なインフラが地区を分断したり、住宅、職場、商業・製造活動を隔離したりしている。
- **地区の価値を高めるために不可欠と考えられる新しいインフラの整備や既存インフラのアップグレードのために土地が必要**である。インフラの種別：①地区内、都市・地域の地区外の部分との間の新たなつながりを作り、アクセスを可能とする道路や交通インフラ、②アクセス可能なインターネット、公共的な試験環境（通信網、サーバー群等）、道案内技術を含む公共空間、道路、建物に埋め込まれた技術的インフラ、③次世代ゲノム学、免疫学、サイバーセキュリティなど、ますます専門化する分野における研究開発の推進を支援する中核的な研究所や施設を含むイノベーション・インフラ
- 土地の変換・変容は、**地区の可能性を制限しているイノベーション・エコシステムにおけるギャップを解決**するのに役立つ。イノベーション・エコシステムのギャップ例：①研究開発力の高い企業や新興企業を集積するためのマルチテナント型ビルの必要性、②多様な人々が集い、ネットワークを構築できる1階スペースの必要性、③R&Dに特化した地区の中核的なラボや施設など、さらなるイノベーションインフラの必要性
- **公平な成長を促進するための強力な基盤**でもある。施設・建設の例：①学校の建設や近代化、②第一線で働く労働者のための手頃な価格の住宅の建設、③地区内の就労機会につながるコミュニティ・カレッジや専門職業訓練センターの新設（2020年にGIIDが9の地区で実施した調査では、大半が地域住民の機会を拡大するため、こうした土地ベースの戦略の少なくとも1つに投資していた。）
- 地区のガバナンスと結びついた土地は、**重要な活動の資金調達をするために収入源のクリエイティブな組合せをサポート**できる。収入源の例：グラウンドリース（土地そのものを賃貸すること）、新しく建設された建物のテナントからの賃料、駐車場やガレージに課される利用料、開発業者への土地や建物の売却、ビル所有者が年会費を支払う地区ゾーンの開発（この例については、土地の活用ポイントで詳述。）

計画初期段階で考慮すべきこと



その地区、または提案されている地区の**現在の用途**と、**商業の中心地への近さ**。また、**地区内の移動の度合い**や、地区が**地域全体からどの程度アクセスしやすいか**を評価することも極めて重要である。この早期評価によって、**適切な市場環境を促進するためにインフラ融資が必要かどうか**が判断される。早期の評価プロセスでは、**様々なタイプの住宅需要**や、都市や国によって大きなばらつきがある**オフィス市場の強さ**など、**不動産セクターの健全性**についても検討する必要がある。



土地の価値、**計画地区内の地権者の数**、不動産の所有者が**公有地か私有地か**。そこから、多くの場合、反復的かつ非公式なプロセスを通じて、**どれだけの地権者が**、自分たちの単独利益を超えた地区の共同設計において、**強大な役割を果たすことを望んでいるか（あるいは説得できるか）【前向き/説得可能】**。



地区内の様々なリーダーが**土地に関して持つ権限の範囲**（あるいは権限の欠如）。それを明確にした上で、土地を利用、変更、活用するために、他に誰が関与すべきかを問うことは理にかなっている。



地区のライフサイクルは長い。最適な土地開発を達成するために早い段階で決定したことが、やがて土地利用のコントロールを失い、地区の長期目標の達成を妨げることになるかもしれない。**【予測と柔軟性】**

ガバナンス構築のための7つの土地活用法

1. 地区のビジョンとミッションを推進する責任を負う団体の下に土地を帰属させる

複数の地権者が関与することになるであろう土地（イノベーション地区の中心地であったり対象地）を中心に地区を組織化することは、地区がどのように発展し、どのように統治されるかを定義する上で役立つ強力な戦略となる。特に、主要なアクターがどのように組織化されるかの鍵となる。

【例】

- **強力なビジョンに後押しされた土地の贈与**：ウェイクフォレスト大学ヘルスサイエンス（WFUHS）の基本計画によって、地元企業が16エーカー（6.4ヘクタール）の土地を寄贈。以後、300エーカー（120ヘクタール）のイノベーション地区、120万平方フィートを超える研究・イノベーション用複合スペースの開発につながる。（米国ノースカロライナ州ウィンストンセーラムにおいて医療機関が先導した例）
- **成長マグネットを作るための土地の取得**：Ruta N社（メデジンのイノベーションと知識集約型セクターを推進するために設立された公社）は、決して大きな投資ではないが、約3ヘクタールの土地を取得し、機能を始動させ、新たな投資家・企業を惹きつける市場を創出。収入を得ながら急成長するエコシステムを活性化し、今日イノベーション地区の重心となっている。（コロンビア・メデジン）
- **地方自治体はその権限を活用し、土地の豊かなビジョンを追求**：バルセロナ22@では、強力で先見性のある自治体のリーダーシップで工業地帯をイノベーション発祥地に転換。民間投資を通じて200ヘクタール（494エーカー）の土地を取得し、400万平方メートルの開発に変換するインセンティブをデザイン。基本計画を改定し、再開発の代わりに、土地の30%（住宅10%、緑地10%、コミュニティやイノベーション・エコシステム施設10%）を譲渡を求める。新しい計画体制では、全体的な密度、容積率（FAR）を増加させた（3.にて後述）。（スペイン・バルセロナの自治体がリードした例）
- **地元リーダーたちが資金を出し合って土地を購入・取得**：①MaRSの創設メンバー数名とそのネットワーク内の他のメンバーが、1100万カナダドルを集め、トロントのダウンタウンにある5.2エーカー（2.1ヘクタール）の売買契約を取り付けた。トロント総合病院の新築などの追加資金につながる。（カナダ・オンタリオ州トロント）②大学や医療機関が、企業、新興企業、仲介者を含むイノベーション・コミュニティをまとめるため、土地購入に2900万米ドルを拠出（米国ミズーリ州セントルイス）いずれの例も、土地の取得・転換は、エコシステムの形成・普及に必要なツールを提供。

ガバナンス構築のための7つの土地活用法

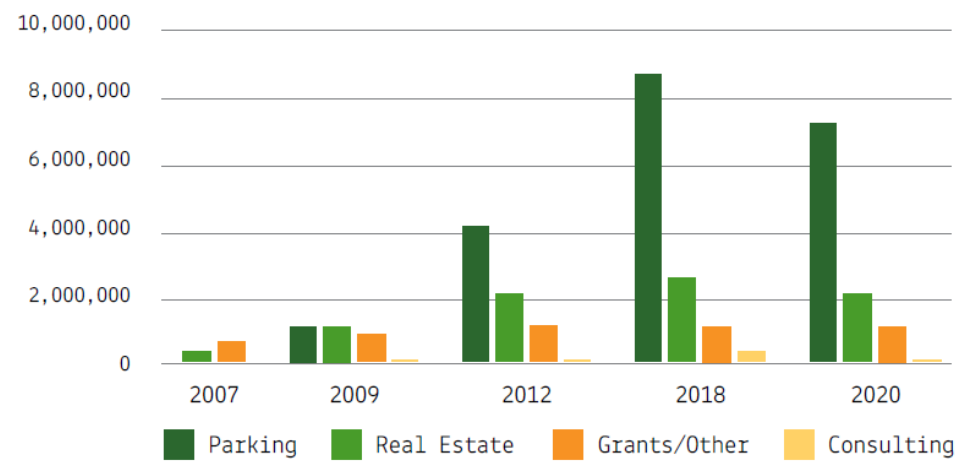
2. 土地を活用して収益を上げ、地区のミッションを推進する

土地を通じて経常的な収入を得ることができれば、地区のリーダーは、団体、政府又は慈善事業に頼らない収入確保となる。(オフィス価値が下がっているところもあったが)調査対象となった主な地区では土地は依然として重要な収入源。学校建設、研修プログラム、地区の安全性と清潔さ、新しい住宅開発など分野横断的な経費を賄い、優先事項を推進するための資金源となる。

【例】

- **収益源を建物と駐車場に依存**：バッファロー・ナイアガラ・メディカル・キャンパス (BNMC) は、複数の建物や駐車場 (3棟の建物、2つの駐車ガレージ、1つの駐車スペースからなる180,000平方フィートに及ぶイノベーション・センターを含む) を取得、改修、運営することで年間収益を上げている。BNMCは1億3,000万米ドル (2023年ドル) で、うち2,400万米ドルは自己資本。18~24人のスタッフを支援。教育機関が融資する金額はBNMCの予算の5%以下。収入は、社会的・経済的平等を向上させる (BNMCの中心的ミッション) ためにも使われる。例えば、ICサクセス・プログラムでは、特に歴史的に疎外され、十分なサービスを受けていないコミュニティの人々にビジネスを始めたり成長させるのに必要なツール、リソースを提供。(米国ニューヨーク州バッファロー)

バッファロー・ナイアガラ・メディカル・キャンパス(BNMC)の収入源 (2007-2020)



Source: BNMC

マット・エンティス (BNMC CEO 兼 社長)
「土地利用戦略により、ミッション・スコープのうちで地域社会に焦点を当てた重要なプログラムを開始する財政的柔軟性を得られた」

ガバナンス構築のための7つの土地活用法

2. 土地を活用して収益を上げ、地区のミッションを推進する

【例】

- **イノベーション地区ゾーン又はオーバーレイの指定**：地区の指導者たち（地区のガバナンス委員会・機関、土地所有者、建物所有者を含む。）によって、（市の規制というよりは理想的には自主的なものとして）イノベーション地区のゾーン又は「軽い」地区のオーバーレイを指定することが資金に繋がる。地区ゾーンで所有者は年間建物使用料又はサービス料を支払う（*）。開発が進んでいない初期段階で指定することが望ましい。開発が進んでいる場合は、土地や建物の所有者とオープンに話し合い、共同設計できれば、初めてプロセスが機能する。特にリモートワークやオフィス市場の低迷を考慮した場合、必要不可欠な社会的ネットワークやつながりを強化するサービス・サポート(個々の研究機関・企業では提供できないアメニティなど)がゾーン検討の際の中核論点となる。（ブルッキングス研究所「The Rise of Innovation Districts」(2014)でも詳しく記載。）

* イノベーションを加速させることを目的としたソーシャル・プログラムやイベント、地区のメンテナンス（クリーンで安全な活動の追加提供など）、場所づくり、人材パイプラインを補うためのメンタリングやトレーニング・プログラム、エコシステムを支えるスタッフの雇用などに使われる。

このような建物評価手数料戦略を取る2事例

- ① ウェイクフォレスト・イノベーション・クォーター：ウェイクフォレスト・イノベーション・クォーター・マネジメント・カンパニー（ウェイクフォレスト大学医学部傘下の非営利団体）の下に、ノース・ディストリクト・オーナーズ・アソシエーション（NDOA）を設立。商業スペースには1平方フィート当たり0.50ドル、住宅スペースには0.15ドルの建物評価額を徴収（2021年600,000ドル）し、造園、警備、共用部分の維持管理、社会プログラム開発に使われる。
- ② コーテックス：コーテックス・イノベーション・コミュニティの理事会は、新築・改築を問わず、すべての建物に年間建物評価手数料を課すことを決定し、非営利団体コーテックスの子会社であるコーテックス・ウェスト再開発公社（CWRC）は、建物評価から資金を徴収。料金は1平方フィートあたり1.5ドル以下で、住宅、店舗、オフィスなど用途によって異なる（2023年には140万ドルがコーテックスの運営費となった。）。コーテックス17人のスタッフ経費の大部分を賄っている。

ガバナンス構築のための7つの土地活用法

3. 地区の野心を実現するための資金調達に土地開発利益還元(LVC)を活用する

土地開発利益還元(LVC)

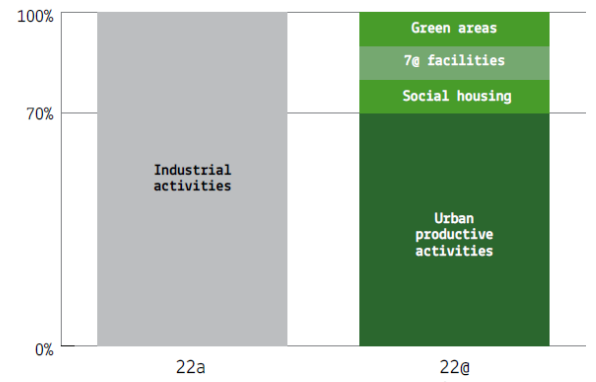
- 公共投資や政府の措置によって増加した土地の価値を地域社会が回収し、再投資することを可能にする政策手法。公共活動が公共の利益を生み出すべきだという概念に根ざしている。
- 急速な都市化、インフラの老朽化、気候変動などの課題が山積する中、この財源は自治体の将来にとってますます重要になっている。グッドガバナンスや都市計画の原則と併用することで、地区が財政、社会、環境面でプラスの成果を上げるための不可欠なツールとなる。

LVCのタイプの異なる2事例

① コペンハーゲン：2007年、国及びコペンハーゲン市は産業空洞化と過疎化に対処する住宅・最先端インフラ投資促進のため、コペンハーゲン市港湾開発公社を設立。高度に組織化された利益還元プロセスを仕立て、政府主導の事業（区画整理、大規模インフラ整備）を活用して、デベロッパーへの販売価格を引き上げ、その余剰資金で地区内の公平な成長を促す、手頃な住宅、職業訓練センター、オフィスを建設。この利益還元の結果は、交通機関の資金調達に使用されることが前もって合意されていた。コペンハーゲンの戦略では、(1)すべての土地（国有地を含む）を公社に帰属させる、(2)価値を創出するために土地を区画整理する、(3)この一連の活動によって土地がより高い金銭価値で開発業者に売却できるようにインフラ投資を順序付ける、という手順が踏まれた。

② バルセロナ：国及びカタルーニャ州の法律で、公共部門と民間部門が新たな開発のコストと便益を分担することが義務付けられ、一定の条件(*)と引き換えに、デベロッパーに高度利用を許可するインセンティブ設計をした。そこで、高度利用の代わりとして、22@バルセロナの活動拠点、公営住宅、公園、コミュニティ施設、トレーニングスペースなどイノベーション地区建設と多様化に役立つ活動・用途のための土地を市に譲り渡させた。実施から15年以上経ち、成功を評価できるようになったが、土地の10%を公営住宅に充てるだけでは不十分であり、限られた住宅供給が逆に住宅コストの上昇と元から住んでいた住民の転居を招いたと言われている。成長後期にアフォーダブルな住宅の戦略を策定することは、初期段階よりもはるかに困難であることを示している。

バルセロナのビジョンを推進する高度利用のための土地活用



Source: 22@Barcelona, El Distrito de la Innovación (Ajuntament de Barcelona, 2009), 28.

* インフラ投資全体の高い割合に支払う（容積率2.0→2.2）、新しい建物の最低20%を22@の活動（知的経済用途）に賃貸する（容積率2.2→2.7）、公営住宅用地を市に譲渡する（容積率2.7→3.0）といった条件付け。1.で触れたように、土地所有者は、この新たな容積率で再開発を希望するなら、30%（住宅10%、緑地10%、コミュニティやイノベーション・エコシステム施設10%）の所有地の譲渡が義務付けられた。

ガバナンス構築のための7つの土地活用法

4. 用途を多様化するための土地計画・ゾーニングの活動を考案する

初期のイノベーション地区の定義は「究極のマッシュアップ」とされてきたが、開発の初期段階にある地区にとって、多様な施設・活動の集積は現実というよりは願望である。

実現のためには、ゾーニングの下で法的に何が許可されているかにかかっており、単一用途地域や低密度用途地域の変更に苦慮している地区もある。

公式な都市計画やゾーニングを変更する法的権限を持つのは主に政府だが、大学や医療機関などの地区リーダーや地区ガバナンス組織がこの変更を提唱することも多い。アメリカやカナダなど一部の国では、ゾーニング、プランニング、建築審査が大学に委譲され、自治体など政府の管轄から外れるという、正式な地位を与えられている公立大学もある。

市がリードするケース

- メデジンでは、市政府が地区の設計を主導し、3つの計画に共通して、人々が住み、働き、遊ぶことのできる、複合用途のイノベーション地区を作ること目標に掲げて、開発の方向性を確立。地元の関係者は、より多くの、より多様な人々や居住者がこの地区に入ってもらえるようなスペースを作る必要性を語った。市はまた、この目標を推進するための会議の席に他の利害関係者を招き、統治構造を形作った。(コロンビア・メデジン)

地区の組織がリードするケース

- ① 独自の計画権限の委譲**：コーテックス・イノベーション・コミュニティは、未利用地に単に研究者だけでなく人々の利用できる場所・スペースを持つコミュニティ形成のため、市と州の機能と法的権限(“)を付与された。コーテックスが主導した基本計画がセントルイス市に都市計画として認められ、ゾーニングが変更される。市の指定するTax Increment Financing(開発後の税収増を見込んだ資金調達メソッド)の戦略によって、コーテックスは再開発地区を設定し、この資金調達期間中TIF資金の配分を自由に決定して、混合用途の提供、インフラ・公共施設建設をする。(米国ミズーリ州セントルイス)
*基本計画の策定と実施、土地収用権(一度だけ使用)、減税権(投資を促進するために戦略的に使用)、建築計画の承認・却下権など
- ② 市の支援の下、アンカー機関が取組み支援**：ウィンストン・セラムの基本計画では高度に混合・統合されたスペース構築のため、大胆なゾーニングの変更が必要であった。そこで、ウェイクフォレスト大学医学部と市政府が緊密に連携して複合的で新しい用途を許可するゾーニング・オーバーレイを考案。土地の質を地区の中心的な命題としつづけるため、土地の活用法について評価を継続。土地を購入又は賃貸する者には土地の開発に関する制限条項と宣誓書への署名を課し、後に売却等する場合でも同様に制約が課される。(米国ノースカロライナ州ウィンストンセラム)

ガバナンス構築のための7つの土地活用法

5. 触媒作用のあるインフラを計画し、構築する

インフラの新設や改善は、イノベーション地区やそのプログラムへの投資を促進する。

インフラ自体は地区のガバナンスを形成したり定義したりするものではないが、土地の価値やエコシステムの効力に大きな触媒効果をもたらす。

政府主導による重要インフラへの投資：22@バルセロナは、元は線路によって街のから分断された工業地帯に建設された。そこで、計画の初期段階で、バルセロナ市議会は大幅なインフラ整備(*)を承認。再開発地の容積率を高める代わりに、インフラ整備資金の大部分をデベロッパーから1平方メートル当たり64.17ユーロを徴収して賄う。特にエネルギー供給と通信関連の事業者といった公益事業者も資金調達に貢献。

* 37キロメートルに及ぶ道路の再建、新しい光ファイバー網の敷設、道路コンテナやゴミ収集車の往来をなくすための道路清掃対策と空気式ゴミ収集の導入、同地区を走る市のライトレール・システムの延長など

政府と地区の共同インフラ投資：インフラ整備（鉄道路線の移設、送電線の敷設、雨水池の再整備など）を州政府とイノベーションクォーター（地区）で分担（州政府：地区外との接続道路・インフラ、地区：地区内の上下水道システム、緑地、内部道路）。連邦政府と州政府はウェイクフォレスト大学医学部に資金の弁済をしている。地区の実務者たちによると、連邦政府及び州政府から資金を確保することが今日のエコシステムとコミュニティの発展に直接貢献したという。

ガバナンス構築のための7つの土地活用法

6. マスタープラン(基本計画)を通じた一貫したビジョンを設計する

基本計画において、地区の様々なステークホルダー（政府、大学、医療機関、企業など）が所有・運営する土地を対象とし、**一つのまとまった戦略**を策定することが重要されている。（例：バッファロー、メデジン、セントルイス、ウィンストン・セーラム）

別々の機関（大学、医療機関）やその他の土地所有者が、それぞれ独自の基本計画を策定する慣行があるが、この場合、新たな相乗効果を実現する統合されたまとまりのあるビジョンではなく、分断に満ちている。土地所有者を巻き込み、**土地全体で統一した基本計画**を策定することが重要。

計画策定過程では、複数の利害関係者が協力して、変革の推進方法に関する集合的なビジョンを作成することで、計画の効力として**様々な土地所有者や利害関係者を集め、利害関係者の個々の区画や利害関係よりも大きな文脈で地区を位置づける**力がある。

* ただし、地区のリーダーはみな、ビジョンと土地の整合性が不可欠であると考えているが、ほとんどの地区が当初の基本計画の一部の要素しか実現しておらず、このことを理解することも有益である。

- ① バッファロー：バッファロー・ナイアガラ・メディカル・キャンパス（BNMC）は基本計画を組織的なメカニズムとして利用。地区内機関と地域社会の双方から幅広い支持と集団的な関与を得ることに成功。BNMC CEO兼社長マット・エンティス氏「基本計画の策定は、私たちが方向性を持ってここに向かっていけると言えるような、話し合うためのものであり、目標を設定するためのものだった。」
- ② コーテックス：3つの大学、市、医療機関、近隣のリーダー、開発業者を集めて策定した基本計画が変革の重要な要素となった。2回目の基本計画策定では、建築家だけでなく、土地所有者も設計と計画の段階に参加。このプロセスは、プロジェクトを前進させるために必要な理解と賛同を育むことにつながった。4. で説明したTIF計画が加わることで、コーテックスはテクノロジービル開発を指揮。基本計画は、公園やオープンスペース、道路、構造化されたガレージなどの公共インフラに部分的に資金を供給し、地区の密度を高めるツールともなった。

ガバナンス構築のための7つの土地活用法

7. 誰もが利用できる公園やオープンスペースを作り、活性化させる

一般的に広範な基本計画に組み込まれている公園やオープンスペースは、労働者、住民、訪問者が集い、つながるための公共スペースとなる。これは、地区、プレースメーカー、アーバニスト、そしてテクノロジーの時代に人々がどのように新たな関係を形成しているかに興味を持つ社会学者にとっても、深く注目すべき分野である。多くの地区で、地区の主要な活動の中心とは言わないまでも、少なくともカギとなるクラスターに隣接するように公園を設計している。

- ① コーテックス・コーテックスコモンズ：コルテックスの中心的な要素は、地区の中心にある3.5エーカーの公園、コーテックスコモンズである。コーテックスコモンズ開発以前は、地区に公園やオープンスペースはなく、多様な人々が集う公共活動やプログラムの拠点となる設計。州の50%税額控除（約650万ドル）と引き換えに、地区内の3つの関係者（マスター・デベロッパー、アンカー施設、地元リーダー）が約1,300万ドルを寄付して建設された。地域全体から集まってくるメトロリンク停留所、地区で最も活気のあるマルチテナントビルと隣接している。コモンズとこれらのビルが一体となって地区の重心を形成している。
- ② ウィンストンセーラム・ベイリーパーク：北部地区の中心地であり、年間を通じてアクティブなプログラムが開催され、無料Wi-Fiや屋台が出店する市民の憩いの場。土地の寄贈とマスター・デベロッパーが購入した営業債権によって作られ、慈善活動によって資金が調達された。この公園は、さまざまな企業、医療機関、350戸の住宅が入居する3棟のマルチテナント・ビルが存在するこの地域への重要な投資を引き寄せている。イノベーションクォーター グレイドン・プレザンツ氏「場所の感覚を作り出し、基礎となる経済をサポートしなければ、誰がそのエリアのスペースを借りたいと思うのでしょうか？」

最後に(実践に向けての心得とGIIDのメッセージ)

最も影響力があり、長続きするレバーの一つである「土地」というレバーを引くために、地区が実際に何ができるかについて、地区における専門分野・役割に関係なく活用できる洞察・戦略がこのブリーフにはまとめられている。

以下の2点について心得て、今までの実践に疑問を持ち、適切な行動を考えてもらいたい。

- 第一に、地区がガバナンスについて考えるには時間がかかりすぎる。例えば、数棟の建物が開発された後に初めてガバナンスを考えることが浮上することがあるが、そのような場合、指導者・リーダーは既に進んでいる開発に立ち戻ってガバナンスを設計することが難しい。
- 第二に、ガバナンスを土地と結びつける最も明確な方法のひとつは、土地所有権や、土地に対する何らかのコントロールを構築するその他のメカニズムを通じて行うことである。「善意の」パートナーや説得に頼りすぎると、時間の経過とともに（取組が）変化したり、衰退したりする可能性が高い。実際、多くの地区で指導者がこのことに苦しんでいる。

【GIIDからの高揚と期待のメッセージ】

地区のガバナンスについて厳しい話し合いを始めている地区の指導者・リーダーの数が増えつつあることを知ることは有益である。GIIDは、このような話し合いを注意深く追跡し、より多くのガバナンスの発展段階にある地区を支援できるよう、活動を変えていく。また、この取組（土地を地区のガバナンスと結びつける）に着手していない地区は、今年を変革の年とし、土地の中心性を重視してほしい。

(参考) 第1弾ブリーフにおいて紹介された調査対象地区とFindings

分析対象とした10地区

- ①22@、バルセロナ、スペイン
- ②バッファロー・ナイアガラメディカルキャンパス、ニューヨーク州、アメリカ
- ③コペンハーゲン市・港開発公社、コペンハーゲン、デンマーク
- ④セントルイス・コーテックスイノベーションコミュニティ、ミズーリ州、アメリカ
- ⑤メデジンイノベーション地区、メデジン、コロンビア
- ⑥ウィンストンサレム・イノベーションクォーター、ノースカロライナ州、アメリカ
- ⑦ロンドンナレッジクォーター、ロンドン、イギリス
- ⑧トロントMaRSディスカバリー地区、オンタリオ州、カナダ
- ⑨メルボルンバイオ医療地区、メルボルン、オーストラリア
- ⑩フィラデルフィア大学都市地区、ペンシルベニア州、アメリカ

分析の視点

- 法的構造の種類
- 統治機構の具体的な機能、義務、権限
- 収益を生み出す能力
- 各タイプの統治機構がどのように意思決定を行うか
- どのような種類の資産が、統治機構によって所有、リース、または運営されているか
- 成り立ち(ガバナンスの必要性が生じたきっかけ、誰がその取り組みを主導したか、そのプロセスはどのように展開されたか)
- 戦略、さらには地区機能が、時間の経過とともにどのように発展し、展開されたか(数値化される成果を確認)

Key Findings

1. 効果的なガバナンスのための共同設計と共同投資
2. 適切な独立性の程度を見極める
3. 多様な発言と見解を認める
4. 現地の状況に応じて戦略的に政府を関与させる
5. **ガバナンスを土地と結びつける**
6. 財政的に持続可能なモデルを設計する
7. 柔軟性の確保-長期的に適応できるガバナンスモデル

第2弾ブリーフ
にて深掘り

謝辞

この資料は、2024年4月10日に公表されたThe Global Institute on Innovation Districts (GIID) Julie Wagner氏のリサーチブリーフ「Innovation Districts and the Centrality of Land」のポイントをCREI特任研究員長瀬洋裕が日本語によってまとめたものです。

GIIDによるリサーチブリーフの提供と日本語解釈資料の作成・掲載の許可に感謝の意を表します。

Acknowledgement

This document is a Japanese translation of key points from a research brief by Julie Wagner of The Global Institute on Innovation Districts (GIID), "Innovation Districts and the Centrality of Land" (April 10, 2024).

We would like to thank GIID for providing the research brief and for allowing us to create and publish the Japanese interpretation.

