

GW2050 PROJECTS シンポジウム

# “公・民・学連携”＋“地域連携”による拠点デザインに向けて



2026年3月23日

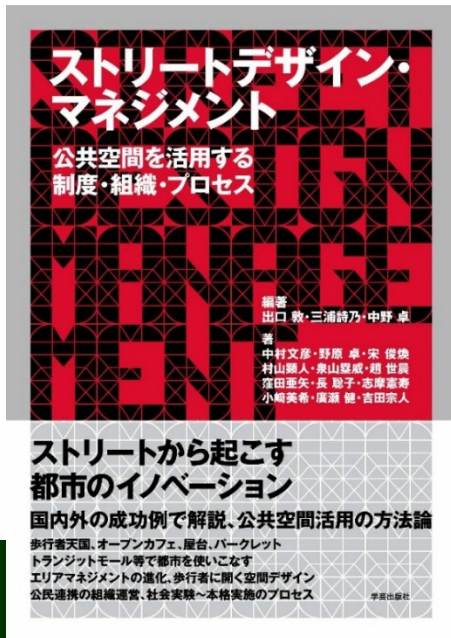
東京大学 出口 敦

# 出口 敦 (DEGUCHI, Atsushi)

東京大学 執行役・副学長、大学院新領域創成科学研究科 教授、スマートシティスクール長  
一般財団法人 東京大学運動会 理事長

専門分野：都市計画学・アーバンデザイン

社会活動：一般社団法人 柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK) 代表理事・センター長  
一般社団法人 UDCイニシアチブ 代表理事、UDC信州センター長  
公益社団法人 日本都市計画学会 顧問(2020~2021年度 会長)  
APSA (Asian Planning Schools Association) 事務局長



都市のデザイン・マネジメント、仕組み・組織づくり

GW2050 PROJECTS シンポジウム

# 公・民・学連携＋地域連携による拠点デザインに向けて



2026年3月23日

東京大学 出口 敦

# 公・民・学連携＋地域連携による拠点デザインに向けて

1. 大規模都市開発の類型と変遷
2. 首都圏の大規模都市開発事例
  - ・幕張新都心／幕張ベイタウン(1980年～)
  - ・柏の葉スマートシティ(2000年～)
3. 持続可能な大規模都市開発のエッセンス
4. 結びにかえて... 4つの社会インフラ

2026年3月23日

東京大学 執行役・副学長／大学院新領域創成科学研究科 教授

出口 敦

# 国内の大規模開発（拠点開発）の類型とケース

※1 敷地面積100ha以上の一体的開発を対象

※2 従前の用途・土地利用に基づく分類

## 【A】 臨海埋立・造成型

- ・ 港湾・空港・人工島など。用途は「港湾／物流＋都市機能」の二層構造

## 【B】 ブラウンフィールド転換型

- ・ 工場・造船所・貨物ヤード等の大口地権者の土地を複合市街地へと転換

## 【C】 丘陵・農地等のグリーンフィールド造成型

- ・ 新住事業<sup>※</sup>・土地区画整理事業等によるニュータウンや学研都市の開発

※都市計画法ならびに新住宅市街地開発法に基づく事業

## 【D】 万博跡地型

- ・ 類型【A】【B】【C】のうち、万博開催を経た一体的開発

# 【A】臨海埋立・造成型

# 【B】ブラウンフィールド転換型

類型	事例 (地区名)	規模 (ha)	開発年次 (主要な節目)	元の土地利用	現状の土地利用・ 建物用途	主なステーク ホルダー
A	神戸・ ポートアイランド (第1期)	約443	1966～1981 第1期	海面埋立 (人工島造成)	港湾+都市機能 (展示・会議、 業務、住宅、研究、交通等)	神戸市、国 (港湾)、 港湾・交通、立地企業等
A	神戸・ 六甲アイランド	約595	1972頃から構想・造成 →1992 埋立完了	海面埋立 (人工島)	港湾・産業用地+住宅・商業・ レクリエーション等の複合	神戸市、港湾関係、立地企 業、住民・管理組織等
A	東京臨海副都心 (お台場・青海・ 有明等)	約440	1987「基本構想」→1988 「基本計画」	東京湾岸の埋立地 (臨海 部の計画的開発)	業務・商業、展示・イベント、観 光、住宅、公園・広場	東京都、国の関係機関、 交通事業者、民間事業者 (街区ごと)
A	幕張新都心	522.2	1980 埋立造成完了	臨海部の造成 (埋立・人 工海浜整備の文脈)	展示場 (幕張メッセ) 核、 業務研究、教育研究、ホテル・商 業、住宅 (ベイタウン等)	千葉県・千葉市、(住宅等 で) UR/民間、施設運営主 体
A	りんくうタウン	318.4	1986 事業開始/1987 護 岸着手/1996 まちびらき	海面埋立造成 (関空対岸 の臨空都市)	商業業務、流通・製造、住宅関連、 空港関連、緑地・道路	大阪府 (企業局等)、 国 (空港関連計画)、 市町、民間立地企業
A	福岡 アイランドシティ	401.3	1994 工事開始	海面埋立 (航路浚渫土砂 の活用等)	港湾物流+住宅 (昭葉) + 医療・ 教育+公園緑地	福岡市、国、港湾開発主体、 立地企業等
A/B	横浜 みなとみらい21	約186	1983年度 事業開始	造船所跡地+旧国鉄貨物 ヤード等+臨海再編	業務・商業、MICE、ホテル、 文化、住宅、公園・水辺	横浜市、UR等、 地権者 (企業・旧国鉄等)、 民間デベロッパー
B	豊洲 (豊洲2・3丁目 など再編)	約100	2002 工場閉鎖→2006 街 びらき	造船所・工場等の工業系 利用 (跡地転換)	オフィス・商業 (ららぽ等)、 住宅 (タワマン)、公園・水辺、 学校等	東京都・江東区、 地権者企業、 民間デベロッパー
B	Toyota Woven City (裾野市)	約70	2024/10 Phase1建物完成 →2025 入居開始	旧・トヨタ自動車東日本 東富士工場跡地 (旧車両 ヤード等)	実証都市 (居住+研究開発+ 実証インフラ: 自動運転・ロボ・ エネルギー等の「生活実験」)	トヨタ、Woven by Toyota、 トヨタグループ各社、協業 企業、裾野市等

# 【A】 臨海埋立・造成型 横浜みなとみらい21

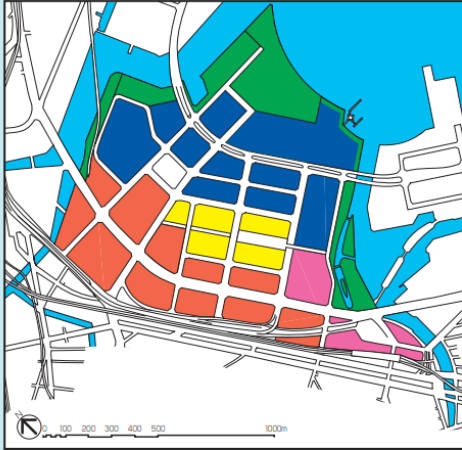
敷地規模：約 186 ha  
 事業開始：1983年度～  
 従前土地利用：造船所跡・旧国鉄貨物ヤード、等  
 従後土地利用：業務・商業, MICE, ホテル, 文化,  
 住宅, 公園・水辺



**MINATO MIRAI 21 MASTER PLAN** みなとみらい21 基本構想  
 1-68 街区番号, Block No. — ペDESTリアンネットワーク Pedestrian Network

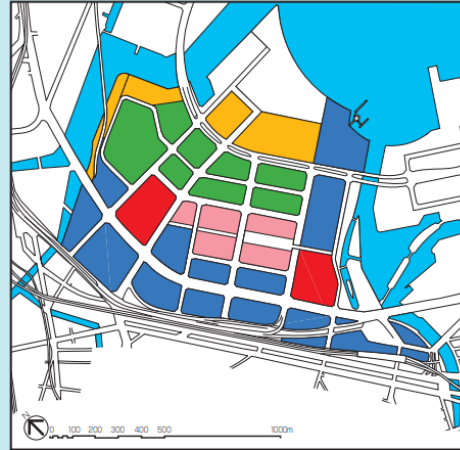
# 【A】 臨海埋立・造成型 横浜みなとみらい21

■土地利用イメージ



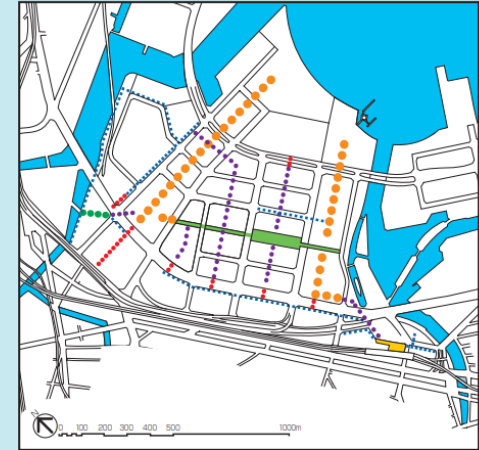
- ビジネスゾーン
- ウォーターフロントゾーン
- 商業ゾーン
- インターナショナルゾーン
- プロムナードゾーン

■建築物等の高さの最高限度



- 高さの最高限度 300m
- 高さの最高限度 120m ※ただしグランモール沿いは、奥行10mの範囲で20m以下とする。
- 高さの最高限度 100m
- 高さの最高限度 180m
- 高さの最高限度 60m

■ペDESTリアンネットワーク

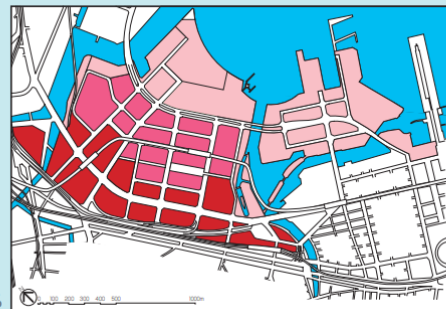


- 幅員15m以上
- 幅員12m以上
- 幅員8m以上
- 幅員6m以上
- 幅員4m以上
- グランモール
- 広場

## 都市計画（用途地域）

市民の就業の場や賑わいの場の創出を目的としているみなとみらい21地区は、都市計画法により全域が商業地域に指定されています。

■用途地域図



- 商業地域：建ぺい率80%、容積率800%
- 商業地域：建ぺい率80%、容積率600%
- 商業地域：建ぺい率80%、容積率400%

## 緑のネットワーク

みなとみらい21地区では、ウォーターフロントという恵まれた立地条件を活かすため、水際線に特色のある緑地を配置し、それぞれの緑地をプロムナードで結んでいます。また、中央地区の中心にグランモール公園を整備し、みなとみらい21地区全体で緑のネットワークを形成しています。



- 公園・緑地等

# 【C】丘陵・農地等のグリーンフィールド造成型

類型	事例 (地区名)	規模 (ha)	開発年次 (主要な節目)	元の土地利用	現状の 土地利用・建物用途	主なステーク ホルダー
C	千里 ニュータウン	約1,160	1958 事業化決定→1961 着工→1962 入居開始	千里丘陵 (造成前の丘陵地)	住宅+近隣センター、鉄道沿線の 商業・業務、学校・公園	大阪府企業局、関係市、住 宅供給主体、住民組織等
C	多摩 ニュータウン	約3,000	1960年代後半に事業が本 格化	多摩丘陵 (集落・田畑・ 山林等を含む)	住宅+近隣センター、駅前商業・ 業務、大学、広域公園・緑地	東京都、(旧)住宅・都市 整備公団/UR、都住宅供給 公社、自治体・地権者
C	泉北 ニュータウン	約1,557	1965~1983 事業期間/ 1967 まちびらき	泉北丘陵 (計画的宅地造 成)	住宅、駅周辺商業、学校、公園・ 緑道 (成熟後は再生が論点)	大阪府・堺市等、UR等、住 民組織
C	港北 ニュータウン	約1,316	1969 事業開始 (公団の区 画整理特許等) / 1970 工 事着手	丘陵地 (農地・山林等) + 地権者多数の区画整理	住宅、駅前商業、業務・物流用地、 公園緑地・幹線道路網	横浜市、(旧)公団/UR、 地権者、民間開発者
C	千葉 ニュータウン	約1,933	1969年度 (昭和44) 新住 法適用・事業化	台地部 (山林・畑地等の 買収→計画的市街地化)	住宅、沿線商業、業務・物流、学 校・公園	千葉県+UR
C	彩都 (国際文化 公園都市)	約700 (計画規模)	2004 西部地区の一部まち びらき	丘陵地の段階造成 (グ リーンフィールド)	住宅+研究・産業+大学・研究施 設+公園・幹線道路	大阪府・関係市、UR等、大 学・研究機関、民間開発者
C	柏の葉 (柏北部中央地 区/柏の葉キャン パス駅周辺)	約272.9	2000/8/25 事業認可 → 2000-2032 施行期間	郊外の農地・林地等を含 む広域用地 (区画整理に より都市基盤化)	駅前の住宅 (高層集合)・商業 (大型SC等)・病院等+大学/研 究機関近接の研究・産学連携拠点	千葉県 (施行者)・柏市・ UR (周辺地区で施行)・大 学 (東大/千葉大等)・民間 (例:三井不動産等)
C	九州大学 伊都キャンパス	約275	1991 統合移転決定→2005 移転開始→2018/9 移転完 了	福岡市西区元岡・桑原地 区等の広域用地 (自然環 境が残る郊外)	大学キャンパス (教育研究、講堂、 学生支援、交通結節等)	九州大学、国 (文科省等)、 福岡市・地元自治体、施 工・運営関連事業者

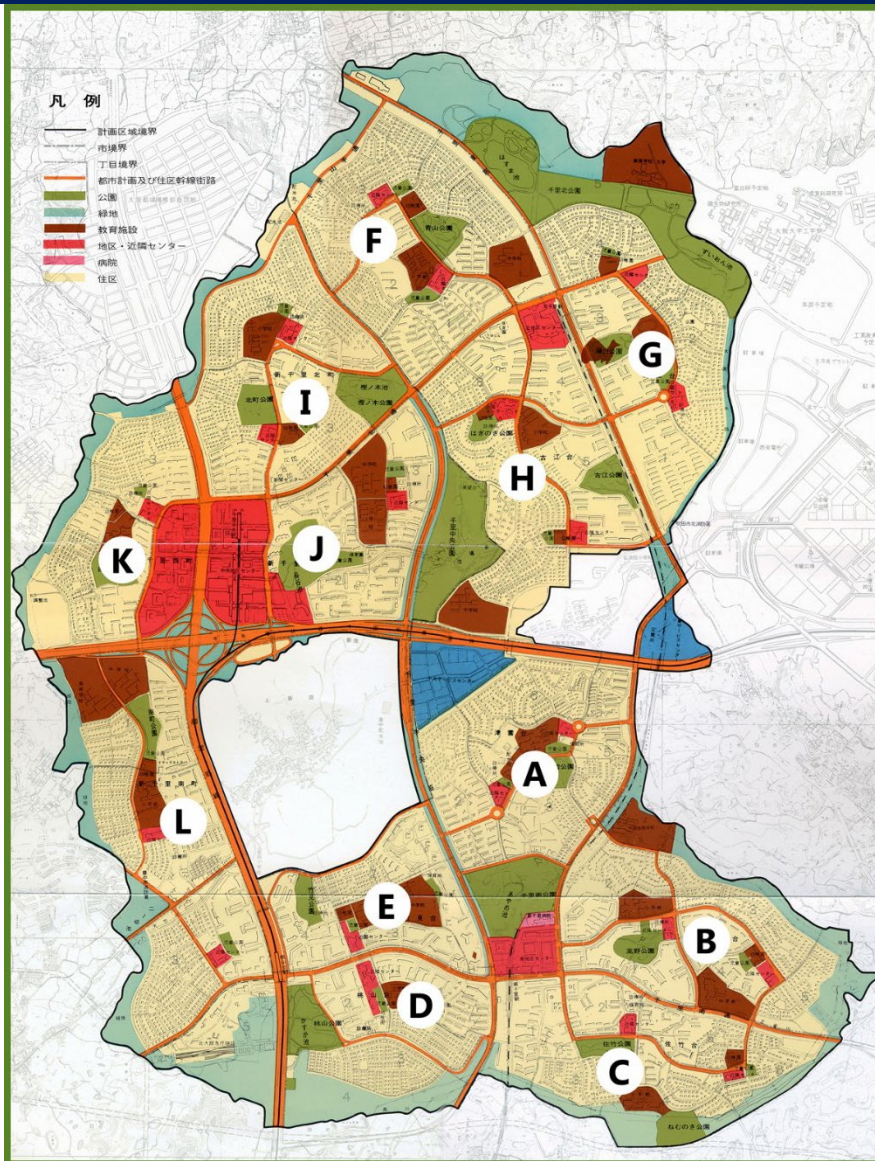
# 【C】丘陵・農地等のグリーンフィールド造成型 千里ニュータウン

敷地規模：約1,160 ha

事業開始：1958年 事業化決定～1961年 着工～  
1962年 入居開始

従後土地利用：千里丘陵

従後土地利用：住宅、鉄道沿線の商業・業務、学校、  
公園、近隣センター



出典 <https://senri-nt.com/ourtown/ja/>

[https://senri-nt.com/cms/wp-content/uploads/2023/07/senrintmap2018\\_1.pdf](https://senri-nt.com/cms/wp-content/uploads/2023/07/senrintmap2018_1.pdf)

# 【C】丘陵・農地等のグリーンフィールド造成型

## 九州大学 伊都キャンパス

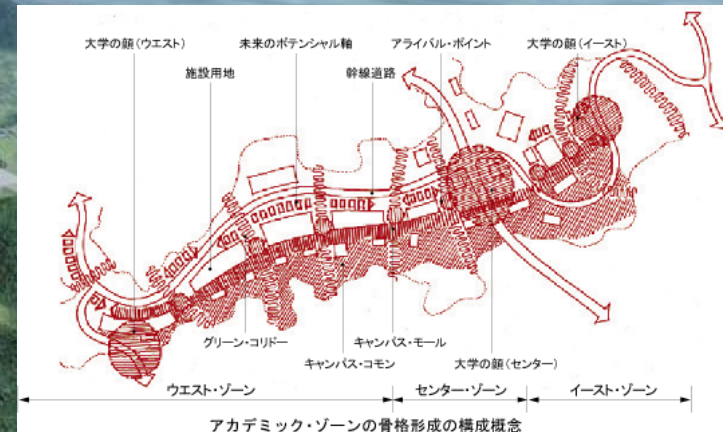
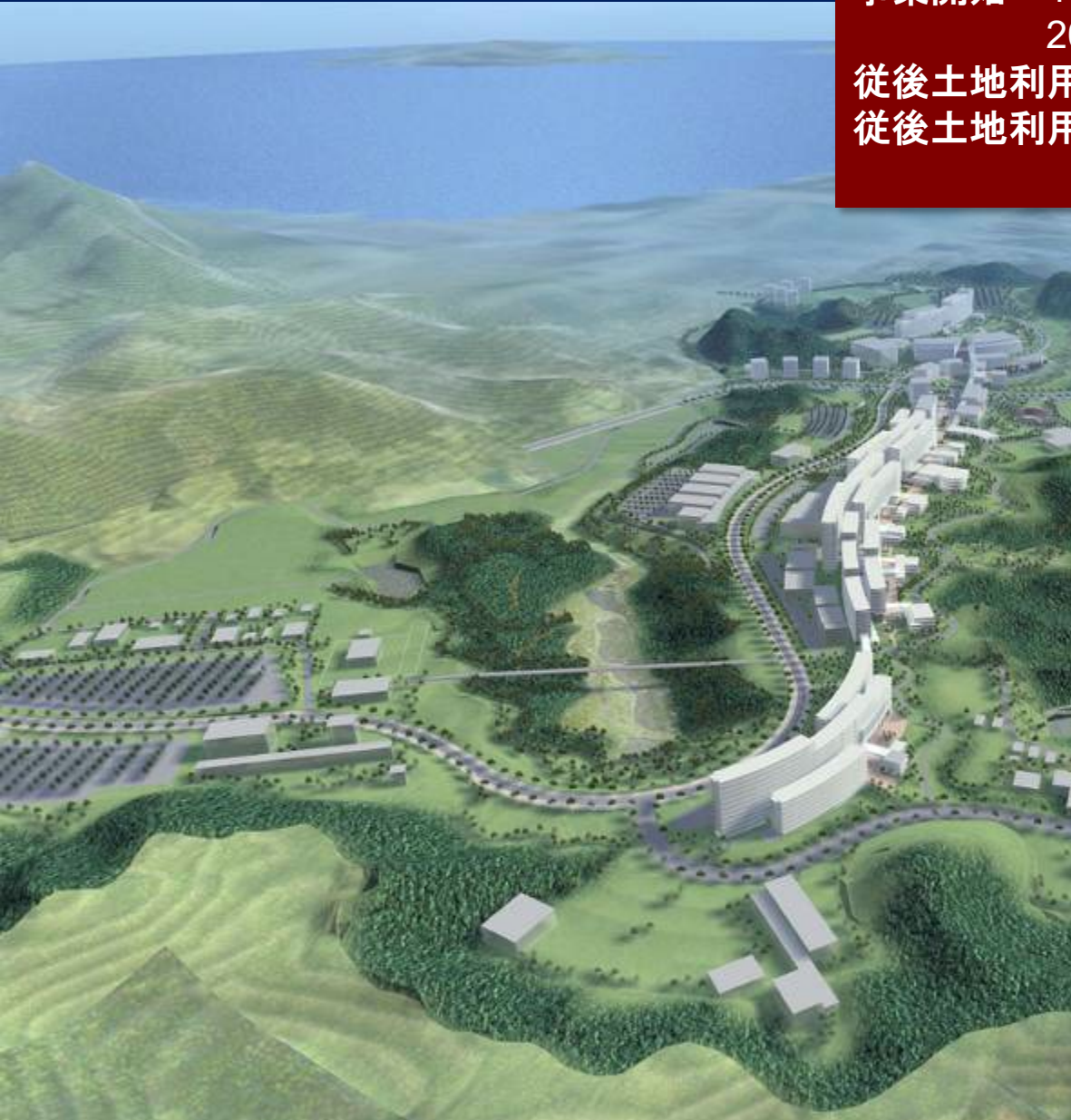
敷地規模：約275 ha

事業開始：1991年 統合移転決定～

2005年 移転開始→2018年 移転完了

従後土地利用：農地, 森林

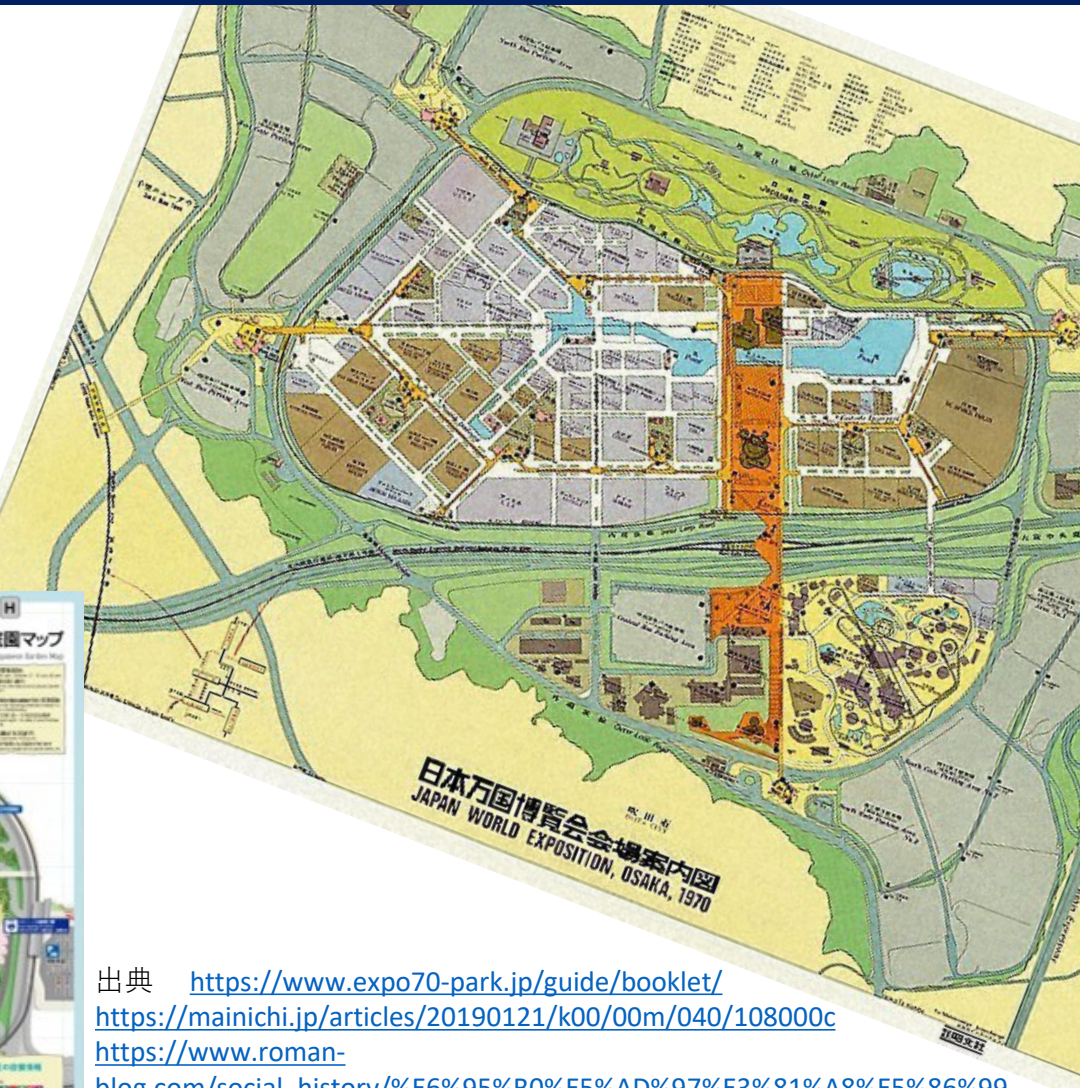
従後土地利用：大学キャンパス（教育研究, 交流, 学生宿舎, 交通結節, 等）



# 【D】 A・B・Cのうち万博開催を経た面的開発

類型	事例 (地区名)	規模 (ha)	開発年次 (主要な節目)	元の土地利用	現状の 土地利用・建物用途	主な ステークホルダー
D/C	万博記念公園	約260	大阪万博閉幕(EXPO'70) → 1972 開園	万博会場(千里丘陵の大規模造成地) → 閉幕後に再整備	広域公園(自然文化園・日本庭園等) + 文化施設・スポーツ施設等	大阪府(管理主体)・(歴史的に)国/関連機関・公園運営組織・周辺自治体
D/A	海洋博公園/ 国営沖縄記念公園(海洋博覧会地区)	約101	沖縄国際海洋博覧会(EXPO'75) → 1976 開園	沖縄本島北部(本部町)沿岸部の大規模会場造成(海洋テーマ博)	国営公園(沖縄美ら海水族館等を含む観光・文化・レクリエーション拠点)	国(公園整備・管理の枠組み)、沖縄県・地元自治体、指定管理/運営主体、観光関連事業者
D/C	つくばエキスポセンター等	約102	国際科学技術博覧会(つくば'85) → 1986 記念施設として再開	筑波研究学園都市の博覧会会場(研究学園都市形成の文脈)	科学館(つくばエキスポセンターとして再オープンし継続)	施設運営主体(記念財団等)・つくば市等自治体・関係機関
D/B	花博記念公園 鶴見緑地(鶴見緑地)	約140	1972 開園 → 国際花と緑の博覧会(EXPO'90) → 再整備	鶴見緑地(元は工場跡地・廃棄物処分地)	都市公園(花と緑の大規模公園。温室・庭園・スポーツ等)	大阪市(公園管理)、公園運営・指定管理、周辺地域・利用者
D/C	愛・地球博記念公園(モリコロパーク)/ジブリパーク	約173	愛・地球博(EXPO 2005) → 2006 開園 → 2022 ジブリパーク開園	愛知県内(瀬戸・長久手など)での大規模博覧会会場	県立の記念公園(レクリエーション・スポーツ等) + テーマ施設(ジブリパーク)	愛知県(公園整備・管理)、運営主体、周辺自治体、ジブリパーク運営等
D/A	大阪・関西万博(EXPO 2025) → 夢洲第2期区域(万博跡地)	約155	2025 万博開催 → 2025年9月～民間提案募集(第2期) → マスタープラン策定 → 事業者募集へ	人工島(夢洲:臨海埋立地)	第1期区域ではIR整備が進行、2030年秋頃開業予定	大阪府・大阪市(府市)/MGM大阪(IR)/民間開発事業者(公募で選定)

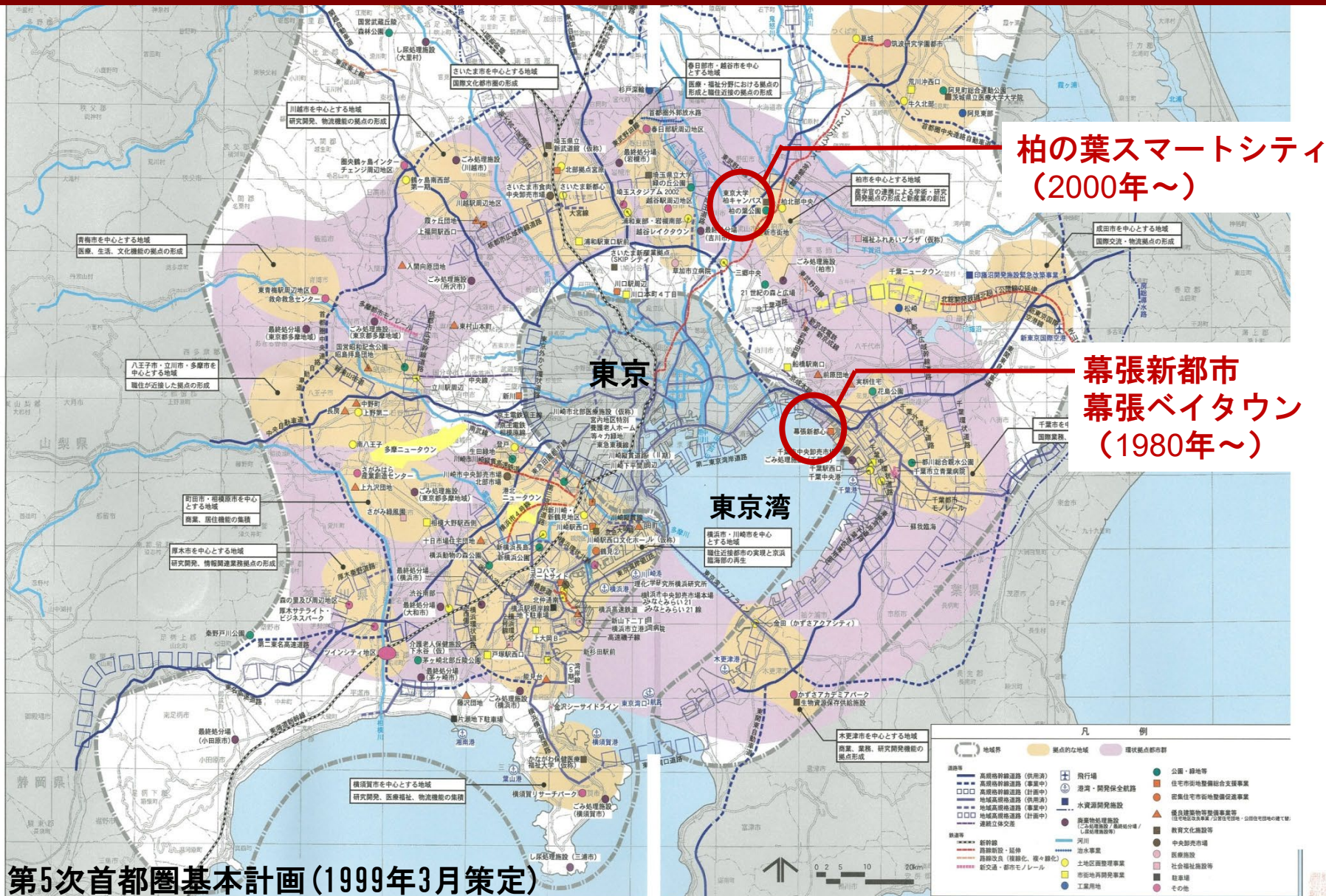
# 【D】 A・B・Cのうち万博開催を経た面的開発 万博記念公園



出典 <https://www.expo70-park.jp/guide/booklet/>  
<https://mainichi.jp/articles/20190121/k00/00m/040/108000c>  
[https://www.roman-blog.com/social\\_history/%E6%95%B0%E5%AD%97%E3%81%A8%E5%86%99%E7%9C%9F%E3%81%A7%E8%A6%8B%E3%82%8B%E3%80%8C70%E5%A4%A7%E9%98%AA%E4%B8%87%E5%8D%9A%E3%80%8D%E5%9B%BD%E5%AE%B6%E8%B6%85%E3%83%89%E7%B4%9A%E3%81%AE%E5%9B%BD%E5%AE%B6](https://www.roman-blog.com/social_history/%E6%95%B0%E5%AD%97%E3%81%A8%E5%86%99%E7%9C%9F%E3%81%A7%E8%A6%8B%E3%82%8B%E3%80%8C70%E5%A4%A7%E9%98%AA%E4%B8%87%E5%8D%9A%E3%80%8D%E5%9B%BD%E5%AE%B6%E8%B6%85%E3%83%89%E7%B4%9A%E3%81%AE%E5%9B%BD%E5%AE%B6)

# 首都圏の2つの大規模都市開発事例

## “幕張ベイタウン” “柏の葉スマートシティ”



# 【A】 臨海埋立・造成型 幕張新都心／幕張ベイタウン

## 土地利用計画図 | Makuhari New City Land Use Plans

土地利用計画表 (単位: ha) (Unit: ha)

土地利用区分 Land Use Classification	用地面積 Land Area		計 Total
	中心地区 Core Area	拡大地区 Expansion Zone	
タウンセンター用地 Town Center District	24.6	8.4	33.0
業務研究用地 Business and Research District	53.6	31.0	84.6
文教用地 Academic District	57.8	—	57.8
住宅用地 Residential District	41.6	—	41.6
公園緑地用地 Park and Greenery District	107.8	3.8	111.6
公益施設用地 Public utilities District	19.9	16.8	36.7
道路及其他用地 Roads and other area	114.9	24.5	139.4
計 Total	437.7	84.5	522.2

敷地規模：約 522.2 ha  
 事業開始：1980年 埋立造成完了～  
 従後土地利用：展示場（幕張メッセ）、業務、研究、教育、ホテル、商業、住宅（幕張ベイタウン、等）





幕張ベイタウン  
面積:約83.73ha

幕張新都心計画  
事業面積：約522ha  
就業人口：150,000人  
居住人口：26,000人

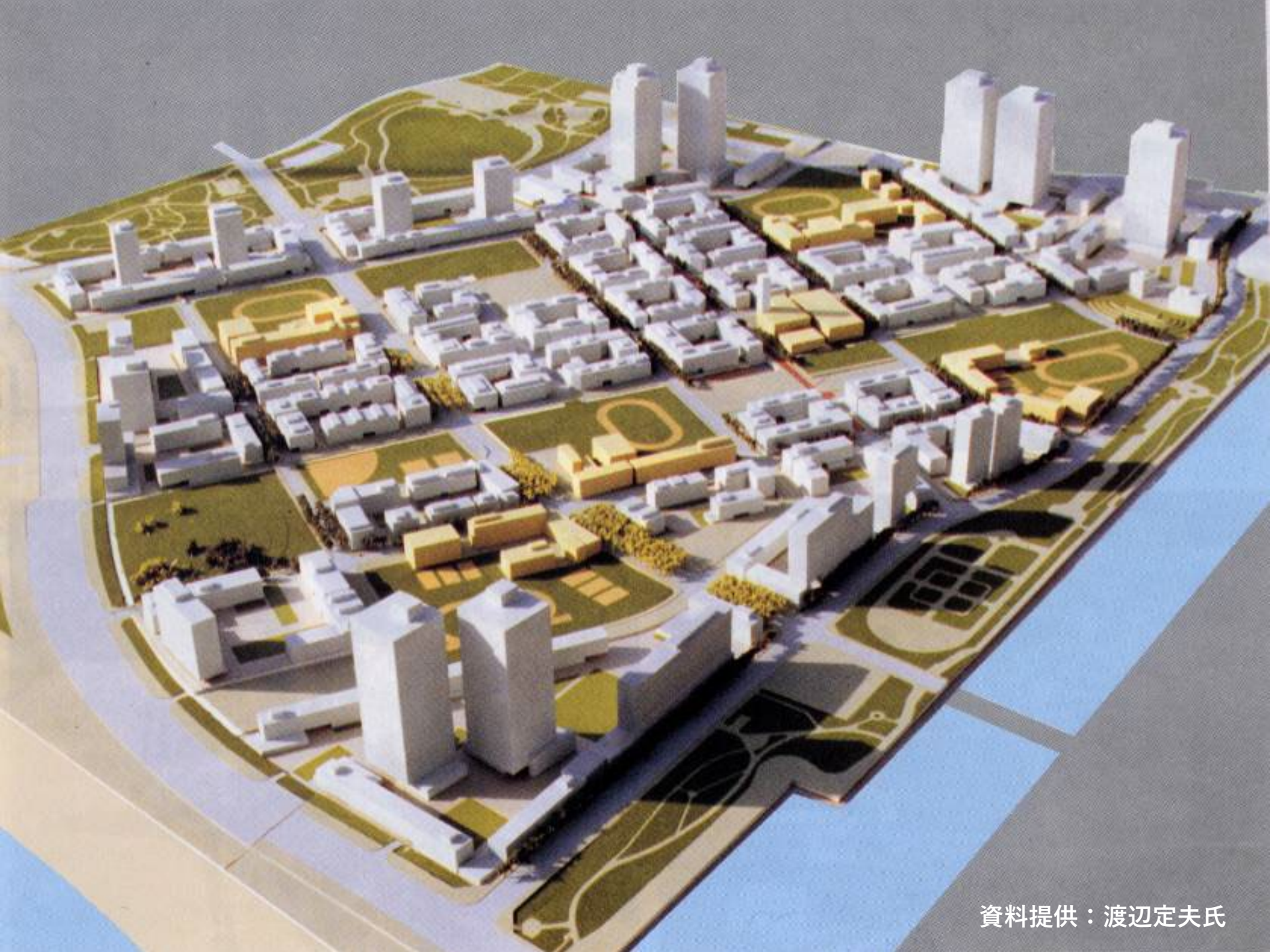


住宅地計画案（1983年）



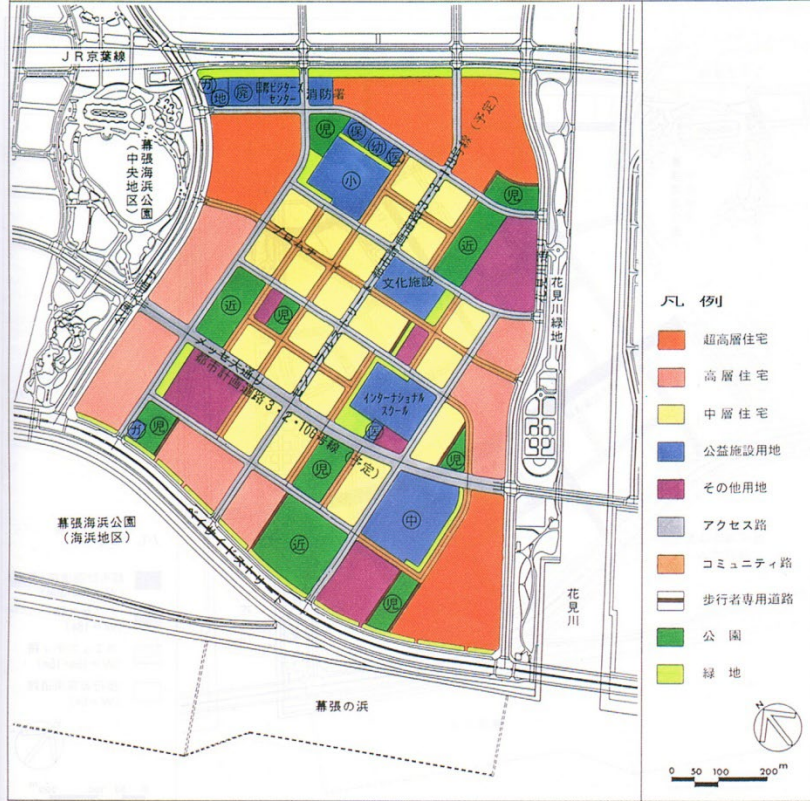
住宅地計画案（1988年）

富士山への軸



# 幕張ベイタウンの 土地利用計画

土地利用計画図

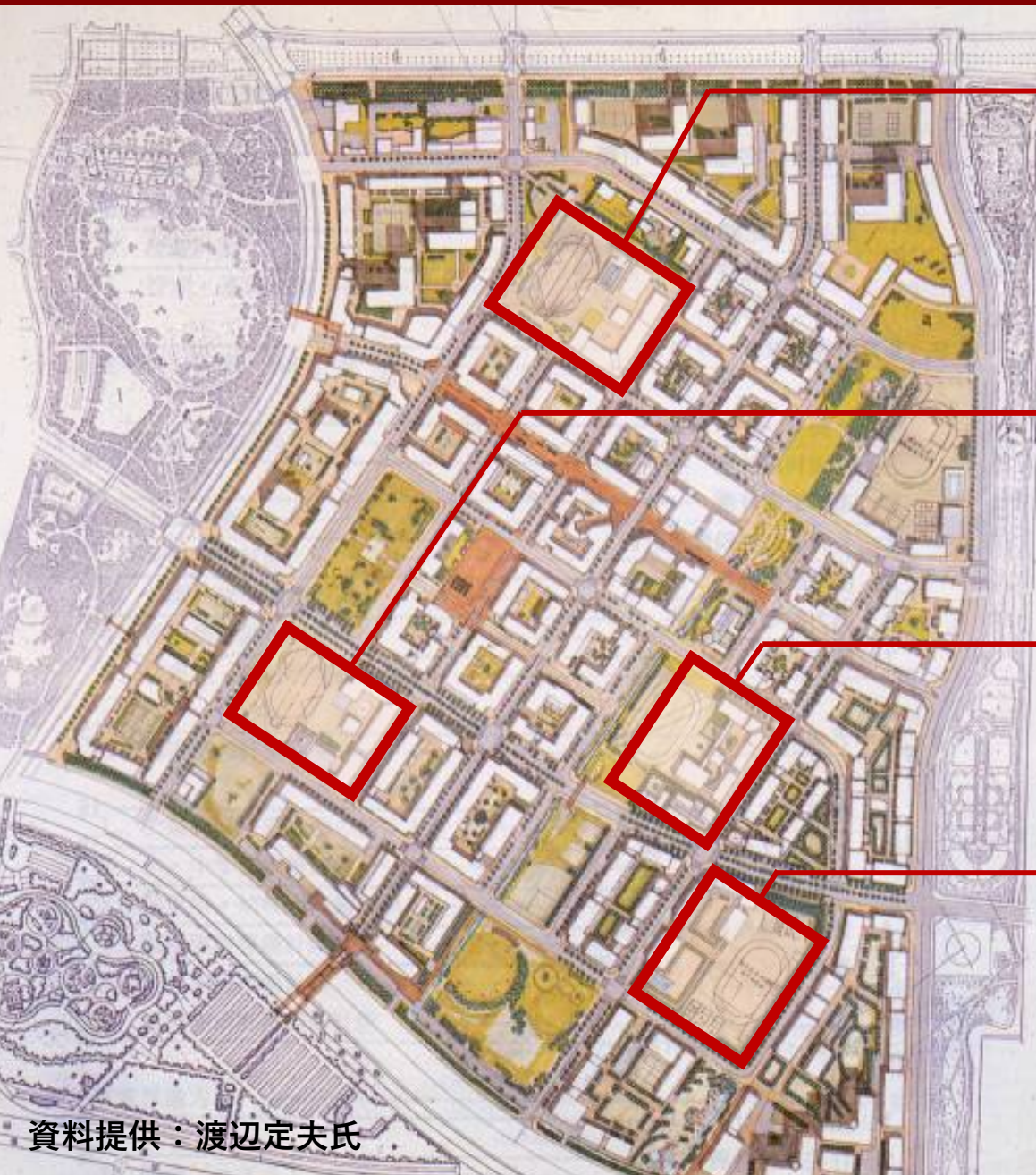


土地利用面積表

土地利用		面積(ha)	比率(%)	備考	
宅	住宅	超高層街区	14.25	17.0	4街区
		高層街区	10.95	13.1	6街区
		中層街区	13.71	16.4	22街区
		小計	38.91	46.5	
	公益施設	中学校用地	2.40	2.9	
		小学校用地	1.65	2.0	
		インターナショナルスクール用地	1.65	2.0	
		幼稚園用地	0.20	0.3	
		保育所用地	0.23	0.3	
		文化施設用地	1.06	1.3	
		医療施設用地	0.20	0.2	
		消防署用地	0.30	0.4	
		廃棄物空気輸送プラント用地	0.37	0.4	
地域冷暖房プラント用地		0.20	0.2		
ガソリンスタンド用地	0.20	0.2			
(仮)国際ビジターズセンター	0.52	0.6			
小計	8.98	10.8			
その他	6.40	7.6	リザーブ用地		
計		54.29	64.9		
道路	道路		17.45	20.8	
	公園	近隣公園用地	4.55	5.4	3箇所
		児童公園用地	3.64	4.4	7箇所
		(小計)	8.19	9.8	
	緑地	緩衝緑地	2.23	2.7	
		緑地広場	0.20	0.2	
		その他緑地	1.37	1.6	
(小計)		3.80	4.5		
小計	11.99	14.3			
計	29.44	35.1			
合計		83.73	100.0		

開発地の  
約1割弱を  
教育・文化  
施設用地に

# 幕張ベイタウンの教育施設整備



## ①打瀬小学校（1995年4月開校）

小集団や個の学習活動など創意ある活動の展開を可能とする様々な空間を有する学校で、オープンスクールの先駆け。地域とのコミュニケーションも重視。

日本建築学会賞受賞。

## ②海浜打瀬小学校（2001年4月開校）

千葉市内で最も海に近い小学校。三棟の校舎が中庭を囲み、オープンスペースの教室とワークスペース、教室の外側の広いテラスなど、ゆとりある学習活動ができるよう配慮。

## ③美浜打瀬小学校（2006年4月開校）

多様な学習活動が行えるよう普通教室はオープン方式で、ワークスペースと連続した空間を有する学校。地域と連携した教育活動を積極的に進めている。

## ④打瀬中学校（1995年4月開校）

制服や校則は設けず、生徒のマナーや自主性を大切に、専門的で多様な学習活動を可能とする教科センター方式を採用。

## ★私立渋谷教育学園

幕張中学校・高等学校（1983年開校）

# 千葉県柏市 柏の葉スマートシティ



# つくばエクスプレス沿線の一体型土地区画整理事業

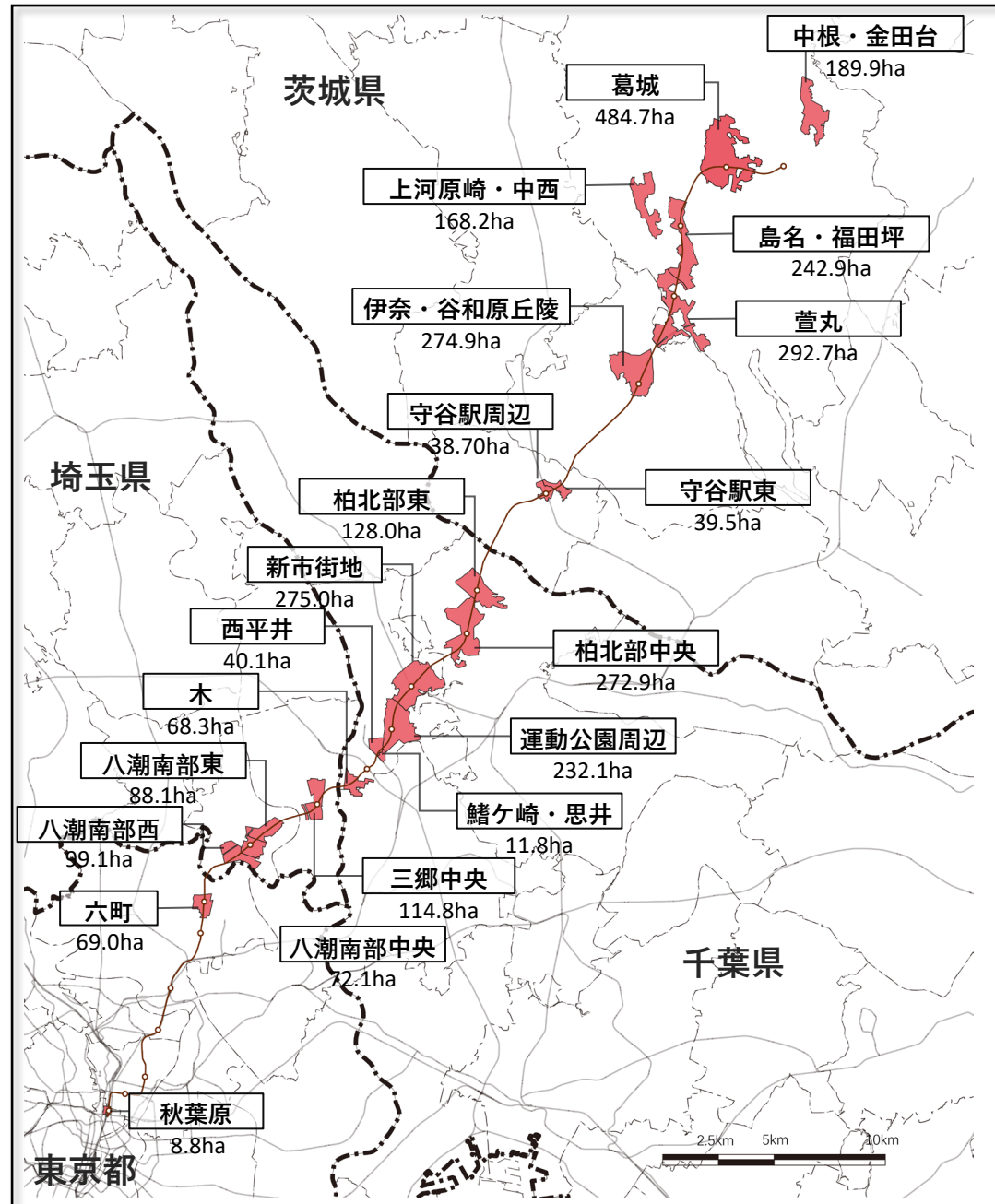
## つくばエクスプレス沿線一体型開発の経緯

- 1985年（昭和60年） 7月 運輸政策審議会答申第7号  
常磐線の混雑緩和等のために、東京から筑波研究学園都市までの常磐新線の整備が課題とされた。
- 1989年（平成元年） 6月 「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（宅鉄法）」 制定
- 1991年（平成3年） 3月 「首都圏新都市鉄道株式会社」 設立
- 1994年（平成6年） 10月 秋葉原において起工式
- 2005年（平成17年） 8月 つくばエクスプレス開業

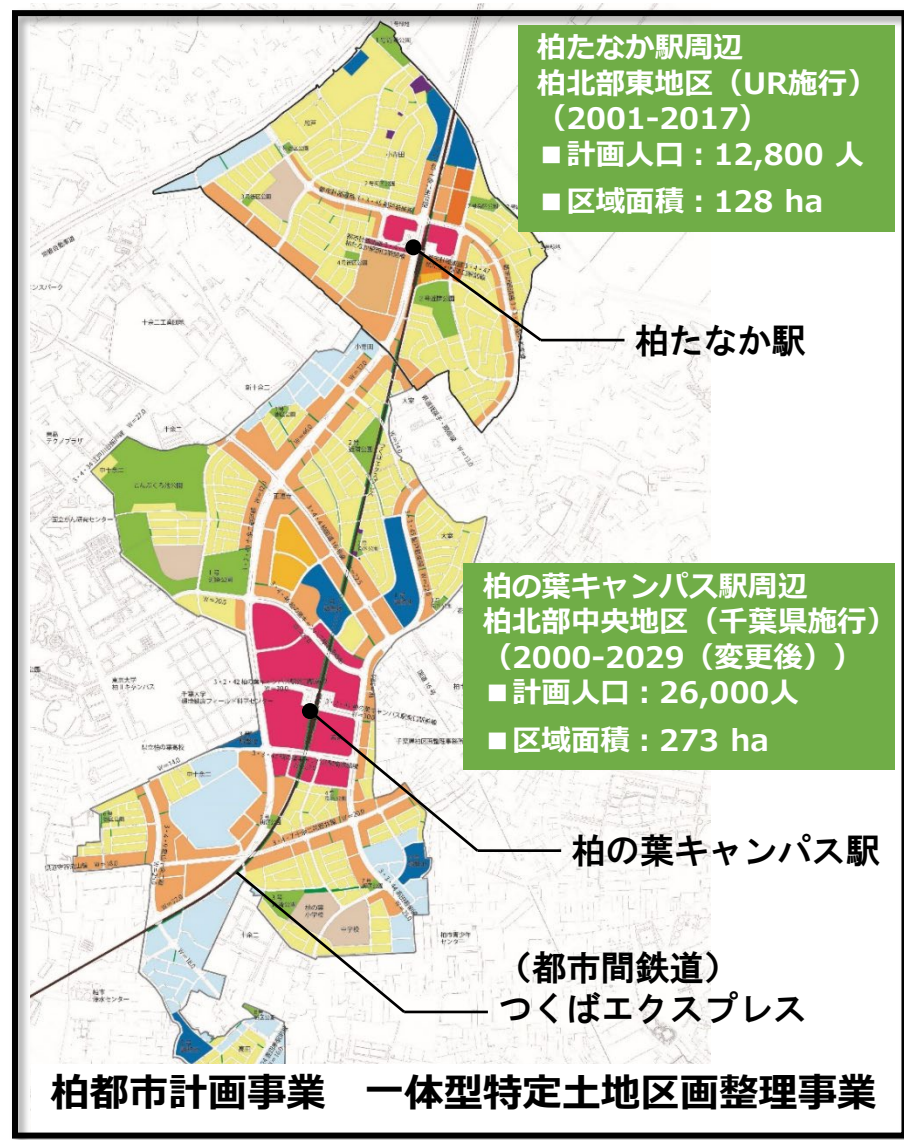
## TX沿線の一体型土地区画整理事業地区

出典：各地区の地区計画により作成

作成：東京大学大学院新領域創成科学研究科  
出口研究室 イエ・リンリン



# 柏の葉地区の位置づけと一体型土地地区画整理事業計画



柏市都市計画マスタープラン (2018年4月改訂)

柏北部開発 : 開発面積 約400ha / 計画人口3.9万人

柏市【面積】	114.74平方キロメートル
【人口】	435,578人
【世帯数】	199,926世帯
(2024年5月1日現在、柏市HPより)	

# 東京大学柏キャンパス

2000～

新領域創成科学研究科

(基礎科学, 生命科学, 環境学, 情報生命科学)

生産技術研究所

宇宙線研究所

物性研究所

大気海洋研究所

空間情報科学センター

情報基盤センター

カブリ数物連携宇宙研究機構センター

高齢社会総合研究機構

# 千葉大学柏の葉キャンパス

1991～

「環境・健康」をテーマに、教育学、薬学、看護学、  
医学分野の学際的な教育研究センター

国内最大級の植物工場研究拠点

# 国立がん研究センター 東病院

1992～



# 東葛テクノプラザ

1998～



# 産業技術総合研究所 柏センター

2019～



# 柏の葉キャンパス駅 西口駅前広場

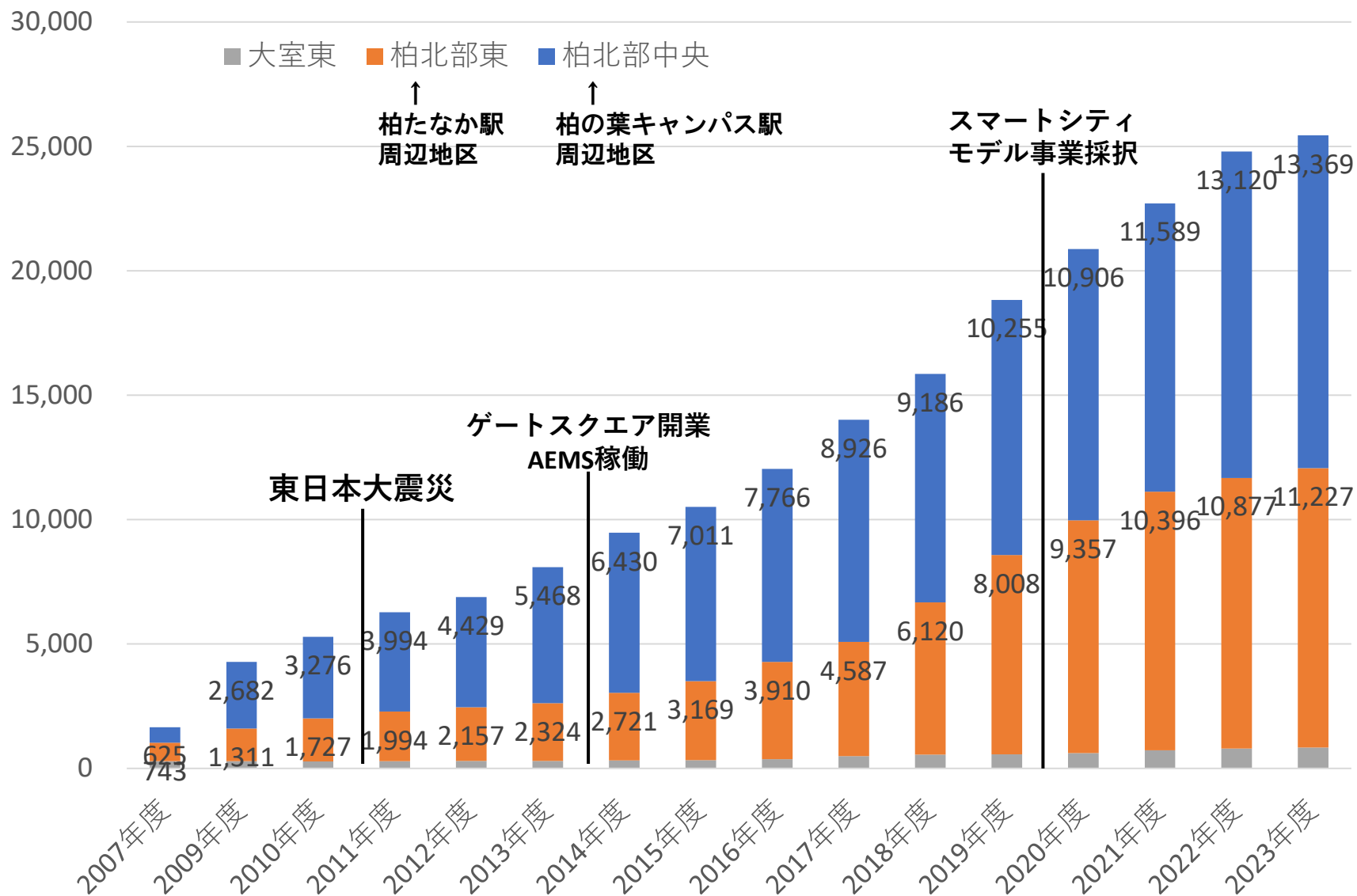
～アーバンデザインセンター（UDCK）による公共空間の整備と管理・利活用～



つくばエクスプレス「柏の葉キャンパス駅」の西口駅前広場（2014年再整備）

# 土地区画整理事業区域内の人口推移

－ 柏北部中央（柏の葉キャンパス駅周辺）、柏北部東（柏たなか駅周辺） －



# 【LEED-ND】日本初となるプラチナ認証の取得(2016年)



認証を受けたエリア

※土地使用50%以下の「計画認証」としての取得

- LEED (Leadership in Energy & Environment Design) = 世界で最も普及している米国グリーンビルディング協会による環境認証の取得を申請。
- イノベーションキャンパス地区を中心とするエリアの開発計画が、日本で初めて、LEED-NDの最高位であるプラチナ認証（計画認証）を取得（構想段階）。
- LEED-ND(Neighborhood)は面的な開発を対象とする環境認証で、プラチナ認証の取得は世界で10都市目。面積42ヘクタールは世界最大規模（2016年時点）。

# 柏の葉地区における「公・民・学」連携の基本的枠組み

まちづくりのステークホルダー

公

民

学

共同策定・共有

共同設立・共同運営

将来ビジョン

連携推進機関

柏の葉  
国際キャンパスタウン  
構想

柏の葉  
アーバンデザインセンター

行動指針  
存在理由

フォローアップ  
推進



# UDCK

Urban Design Center Kashiwa-no-ha

2006-  
2016

公・民・学連携拠点



都市デザイン・マネジメント拠点

目標：“駅を中心とするスマート・コンパクトシティ”の形成

柏の葉のさらなる発展と持続に向けた4つの主要課題の克服に  
スマートシティの技術でチャレンジ

モビリティ機能の強化

1 まちが外側に拡大するなか、新たな施設の立地促進や、施設の有効活用のためには、地域内の**スムーズな移動手段**を整えることが大切

パブリックスペースの活性化

3 増加し続ける居住者・来街者の様々なライフスタイルに応える憩いや交流の場として、安全で快適な**公共空間**の整備とその持続的な運営が課題



エネルギーの効率利用

2 駅前の高密複合エリアを中心に、**環境負荷**を低く抑えた開発モデルや暮らし方を具現化することが、大規模開発の社会的使命

ウェルネスなまちづくり

4 将来必ず迎えるまちの高齢化に向け、あらゆる世代が、日常生活の中で**健康**を維持でき、健康に暮らし続けられるまちづくりが課題

「公・民・学の連携」+「データプラットフォームの活用」により、様々なプロジェクトを分野横断的に実施

# 柏の葉地区内を走る自動運転バス（2019年11月～レベル2にて運行） 自動走行システム

自動運転車は〈認知〉〈判断〉〈操作〉のプロセスをシステムが自律的に実行して走行しています。  
現在運行中のバス\*も、複数のセンサーや制御技術を組み合わせたシステムを搭載しています。

\*2020年6月2日時点。実証実験の検証結果などに応じて改良、開発が重ねられています。

## ● 前方カメラ



- 自動ステアリング
- 自動アクセル・ブレーキ
- 自動ウインカー

## ● LIDAR

## ● ミリ波レーダ

## ● 磁気センサー



## ● 通信アンテナ

## ● GNSS アンテナ



### 《車両本体》

日野自動車「リエッセ」  
(ディーゼルエンジン、AT、  
全長 7.04m、全幅 2.08m)  
をベースに自動運転車に  
改造しています。  
自動運転化改造：  
先進モビリティ株式会社

### 認知部

高精度 GPS (RTK-GPS)、IMU (ジャイロセンサー)、磁気センサーにより自己位置の推定を行い、どこを走っているかを確認します。同時に、カメラやレーダーにより周囲を捉え、障害物を認識します。

### 判断部

認知情報をもとに、車両がどう動かすか計算します。

### 操作部

判断情報に従って、ハンドルやアクセル・ブレーキ、ウインカーを電氣的あるいは電子的に操作します。

# 柏の葉リビングラボの設計・実践・評価



みんなの  
まちづくり  
スタジオ  
KASHIWA-ND-HA  
一緒に未来を動かそう。

- ・柏の葉リビングラボが「みんなのまちづくりスタジオ」の名称で2020年12月より始動
- ・初回テーマは、「まちの声を集める仕組みをつくる」(12月～5月末まで)

## DAY1

Yes! and・・・ポジティブ思考のためのウォーミングアップ



## DAY1

レゴ®シリアスプレイ®によるリビングラボの理解醸成



## DAY2

「まちの声とは何か」を認識するーペルソナづくり



## DAY3

オンライン初開催ーオンラインツールを使ってみよう



資料提供  
UDCK

三井不動産、UDCKとともに、日立東大ラボが運営チームとして参画。日立東大ラボでは、ファシリテーターとしての参加の他、参加者・運営者の継続的参加のモチベーション、リビングラボの持続性に関する調査・フィードバックを担当する。

## 柏の葉／柏たなか 住民アンケート 実施概要

### ■対象区域:柏の葉国際キャンパスタウン構想の対象区域 (次ページ参照)

柏インター東、柏インター南、柏の葉一～三丁目と五～六丁目、船戸一～三丁目、大室、大室一～三丁目、正連寺、十余二、中十余二、若柴、小青田・小青田一～五丁目

※柏の葉四丁目、船戸、新十余二は居住者数が0のため対象外。青田新田飛地は居住者数が4名であり、容易に対象者が限定されてしまうため対象外とする。

※柏の葉スマートシティ実行計画の対象区域(若柴、柏の葉、中十余二、十余二、正連寺)を含む

### ■抽出条件

- ・構想対象区域からエリアのバランスを見ながら無作為抽出して郵送等により実施(協力:柏市北部整備課)
- ・年齢範囲は、20歳以上
- ・住所コード>地番>処理コード>男女別>生年月日>宛名番号 順
- ・過去1年間のアンケート対象者は除く。

### ■配布数:2,000件

- ・スマートシティ実行計画対象区域(人口21,446人)での回収目標500件、これを含む構想対象区域(人口34,298人)での回収目標800件と設定
- ・過去の柏市によるアンケート回収率から回収率40%を想定
- ・上記により2,000件(通)を郵送

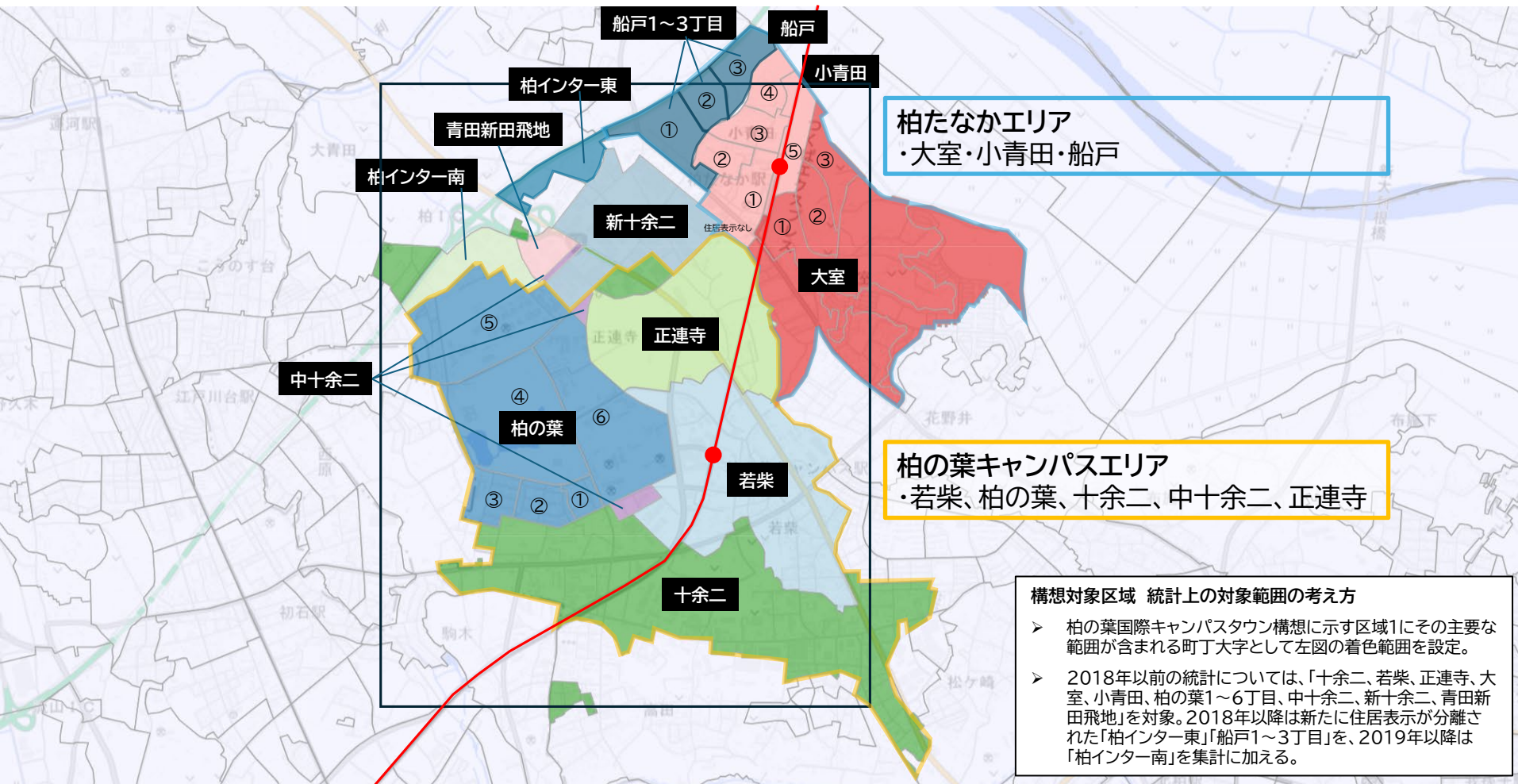
### ■実施期間:2024年6月

- ・2024年6月6日に発送 回答期限を6月30日と設定
- ・google formでの回答フォームを 2024/6/6～2024/6/30の期間開設

### ■回答数:592件 回収率約30%

用紙回答	239件
フォーム回答	353件
合計	592件

# 住民アンケート実施対象区域



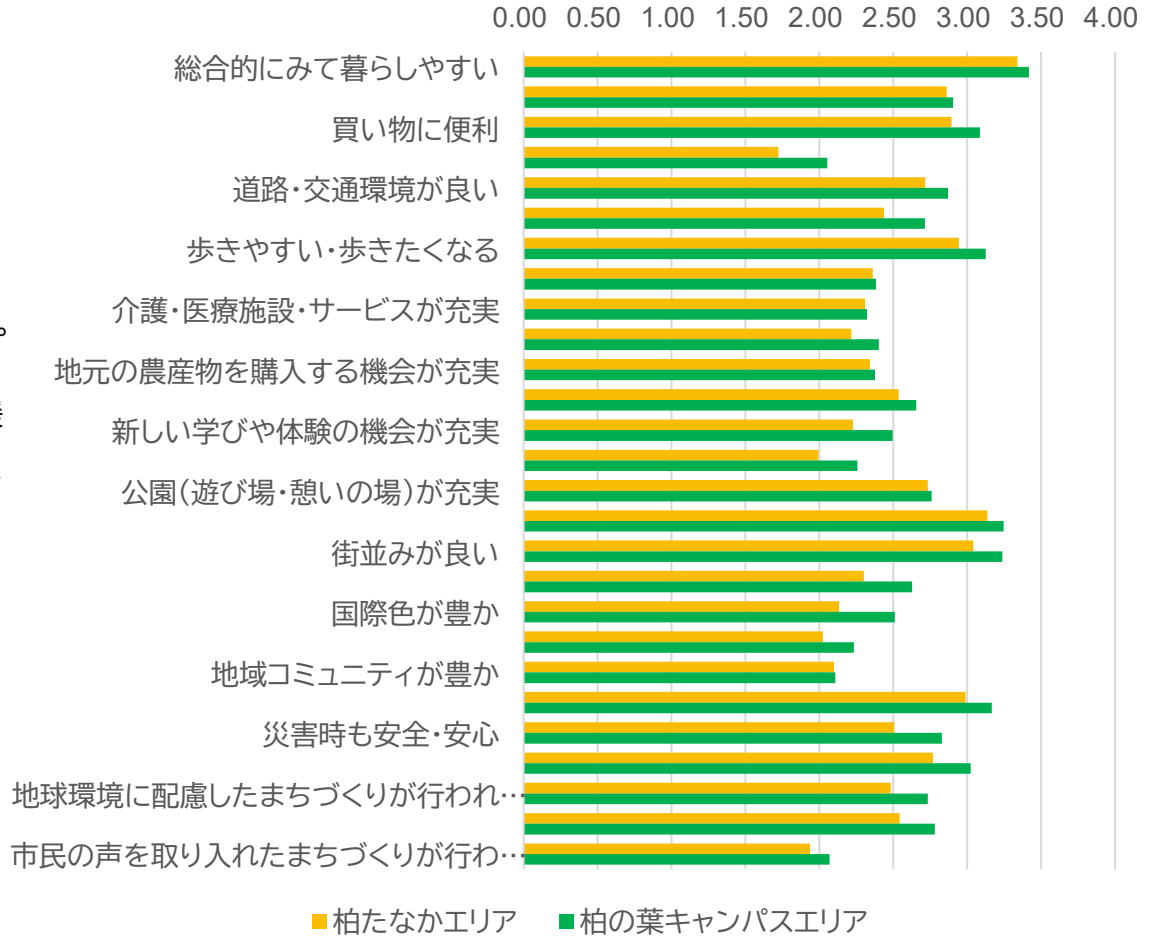
## 暮らしとまちづくりの評価

### 【地区比較 : 柏たなかと柏の葉キャンパス】

- 総合的な満足度では、柏の葉キャンパスエリアが柏たなかエリアより若干評価が高いものの、大きな差はない。
- 個別評価では総じて柏の葉エリアに比べて柏たなかエリアの評価が低い。特に差があるものとして、「国際色が豊か」「まちが賑わっていて楽しい」「飲食店が充実」「災害時も安全・安心」といった項目がある。
- 両地区でほぼ同等のものとして、「地域コミュニティが豊か」、「介護・医療施設・サービス」、「子育て支援施設・サービス」、「地元農産物の購入機会」、「公園が充実」などがある。公的サービスは同等レベルと考えられる。

**満足度指数**  
 選択肢について以下のように点数を与え、回答者全体の平均値を「満足度指数」とする。(4点満点)  
 ・大いに期待する (4点)  
 ・どちらかと言えば期待する (3点)  
 ・どちらともいえない (2点)  
 ・あまり期待しない (1点)  
 ・まったく期待しない (0点)

## 暮らしとまちづくりの評価 (満足度指数の比較)



## シビックプライド

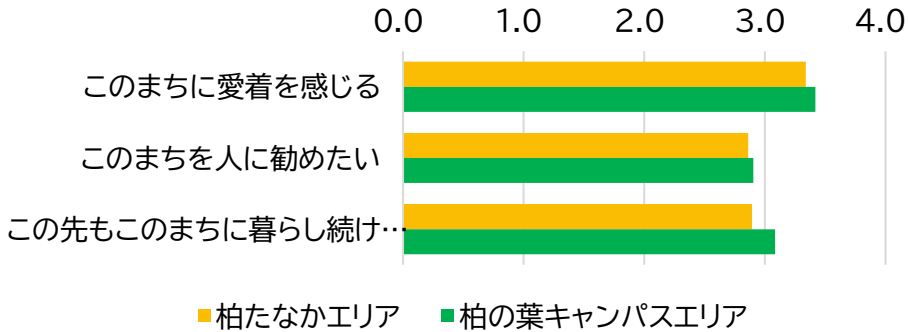
- ・ 柏たなかエリアは「愛着を感じる」のみ肯定的評価が8割以上、その他の項目は肯定的評価が8割を切っている。
- ・ 柏の葉キャンパスエリアは「愛着を感じる」の肯定的評価が約9割おり、その他の項目も8割以上が肯定的評価。

### シビックプライド指数

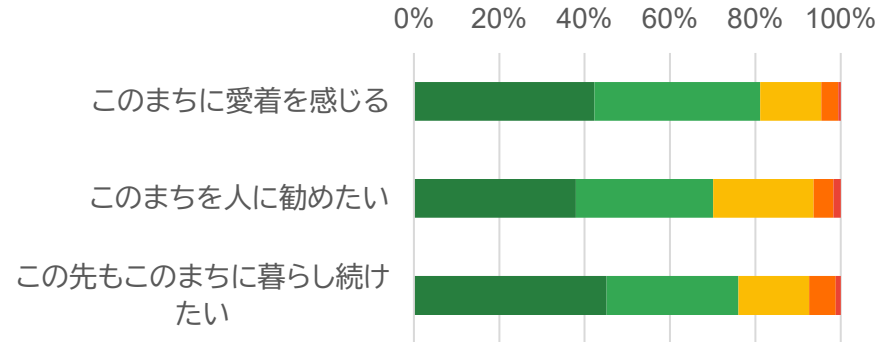
選択肢について以下のように点数を与え、回答者全体の平均値を「シビックプライド指数」とする。(4点満点)

- ・ そう思う (4点)
- ・ 少しそう思わない (3点)
- ・ どちらともいえない (2点)
- ・ あまりそう思わない (1点)
- ・ そう思わない (0点)

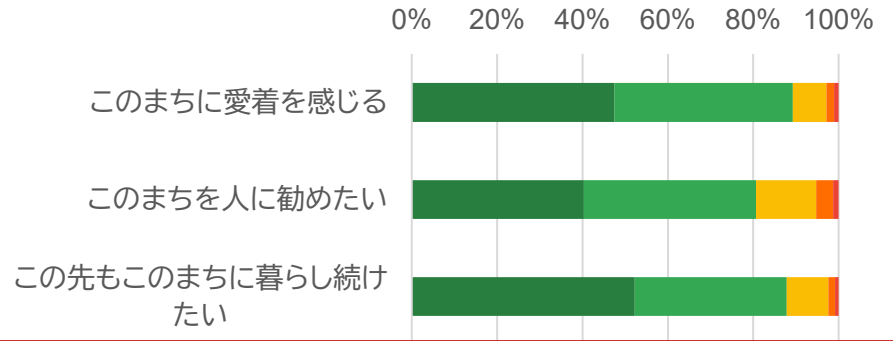
### シビックプライド指数



### シビックプライド(柏たなかエリア) N=178

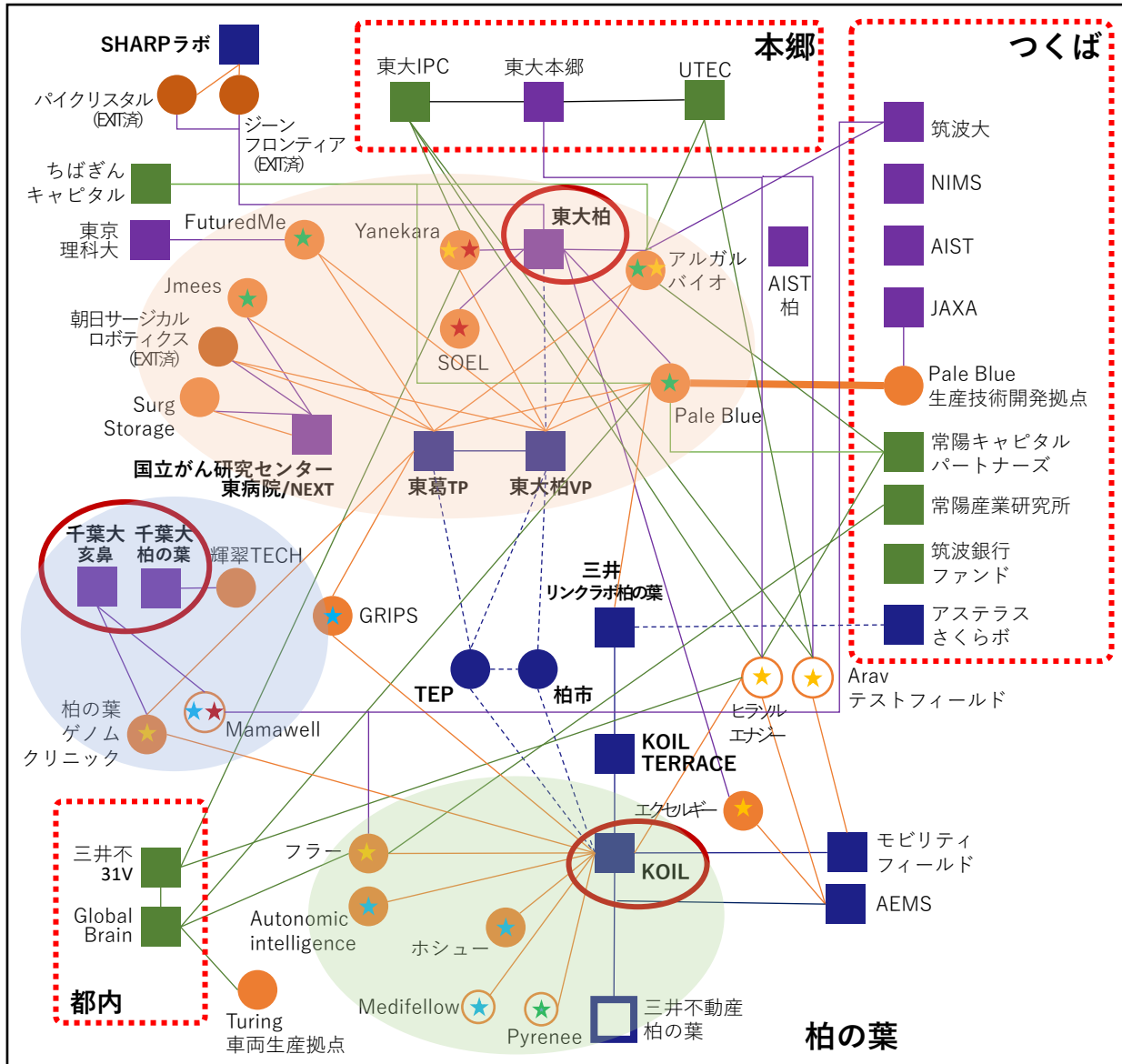


### シビックプライド(柏の葉キャンパスエリア) N=390



- 5 そう思う
- 4 少しそう思う
- 3 どちらともいえない
- 2 あまりそう思わない
- 1 そう思わない

# 柏の葉地区におけるスタートアップ・エコシステムの形成



- スタートアップ (柏の葉に法人の拠点・事業所がある)
- スタートアップ (柏の葉で実証実験やコミュニティ等に参加)
- 入居施設・設備/ラボ
- 支援組織
- 大学・研究機関
- VC/金融機関
- 入居・利用
- 連携・協定
- シーズ・共同研究
- 出資
- J-TECH STARTUP認定企業 (TEP)
- AEA Alumni
- KSP企業
- 柏市事業採択企業

※ 基本的に公開情報をもとに作成 (2024.9時点)。

※ J-TECH STARTUP: TEP (TXアントレプレナーパートナーズ) が主催する技術系スタートアップの認定制度。シード・アーリー期スタートアップの登竜門。

※ AEA Alumni: アジア・アントレプレナーシップ・アワード (AEA) の過去参加企業。

※ KSP: KOIL STARTUP PROGRAM。KOIL と柏市が主催するシード・アーリー期スタートアップ向けのアクセラレーションプログラム。

# 「スマートシティ」の概念・意味の変化

魅力的な空間と高度なデジタルサービスの実装→Well-being向上→イノベーション

## 【柏の葉スマートシティ】の取組の変遷

2006（平成18）年11月 柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）開設

2008（平成20）年 3月 「柏の葉国際キャンパスタウン構想」策定（千葉県、柏市、東京大学、千葉大学）

2011（平成23）年12月 内閣府「環境未来都市」「地域活性化総合特区」（柏市・東大等で申請）選定

2018（平成30）年 4月 市立柏の葉中学校・小学校連携校として開校

2019（平成31）年 3月 国土交通省「スマートシティモデル事業 先行モデルプロジェクト」

（UDCK・柏市・東大・三井不動産等からなるコンソーシアムで実施）選定

2023（令和5）年 9月 英国・ラグビー校（インターナショナルスクール）開校

【Layer III】

**Innovation**

→新たな営み・チャレンジの増加

【Layer II】

**Urban Well-being**

→住みたい・働きたい人の増加

【Layer I】

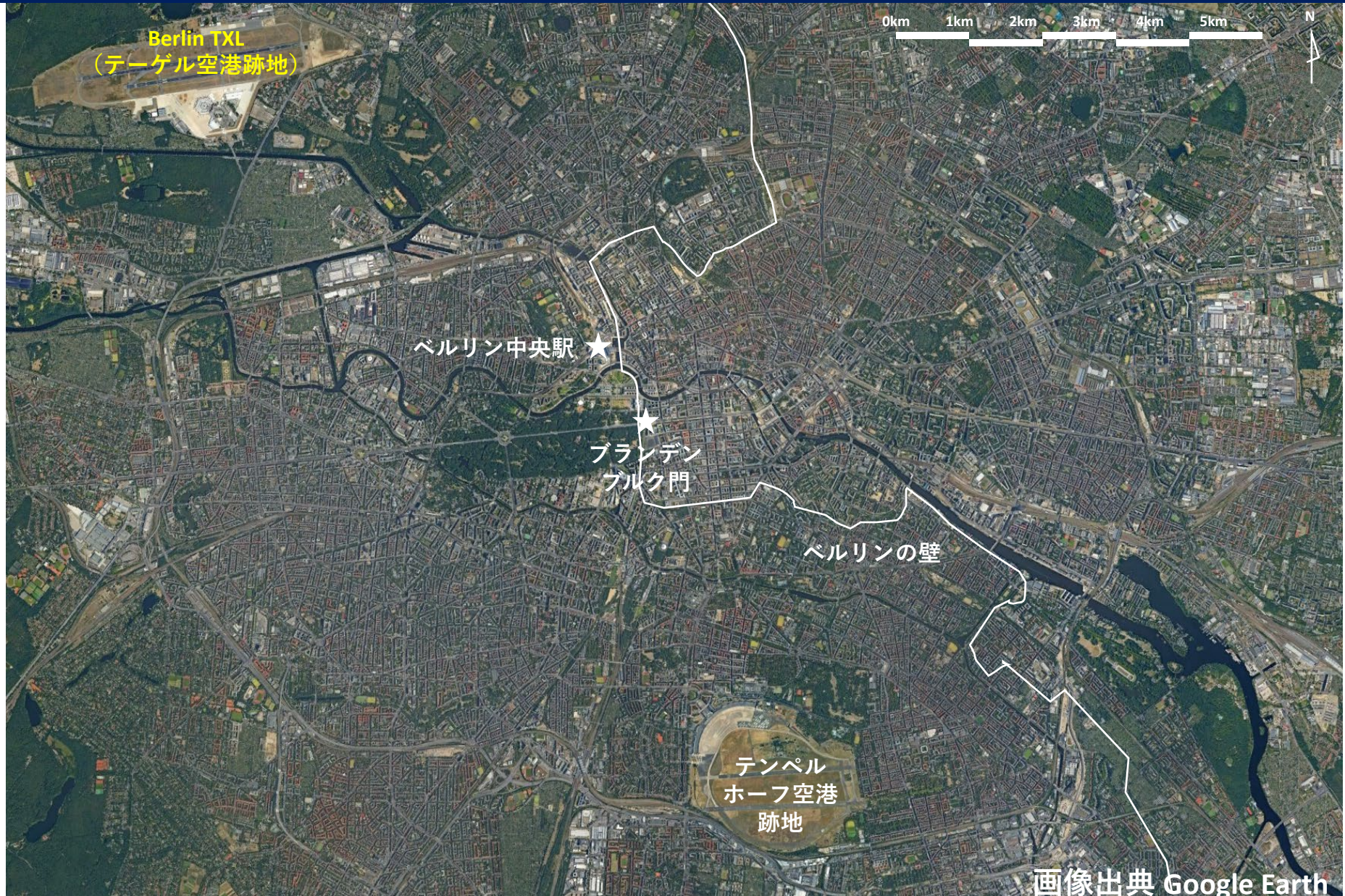
**Smart City**



**近年の海外の大規模都市開発  
に目を向けてみると. . .**

# 海外事例：ドイツ・ベルリン

## Berlin TXL



# 海外事例：ドイツ・ベルリン

## Berlin TXL

### ● 空港跡地の再開発プロジェクト

- ベルリン州立企業のTegel Projekt GmbHが開発・管理するスマートシティプロジェクト。
- 2020年に旧ベルリン・テーゲル空港が閉鎖した後、500haに及ぶ広大な跡地に、エネルギーの効率的な利用、環境に優しい移動手段、清潔な水、リサイクル、持続可能な建築と新素材の活用、ネットワークによるシステム制御などの21世紀の都市の課題に対応するスマートシティを建設することを目的に、2021年に開始。
- 研究施設、ビジネスインキュベーター、住宅地などの複合開発。日本企業（三菱電機等）も参画。



# 海外事例：ドイツ・ベルリン Adlershof Science City



# 海外事例：ドイツ・ベルリン Adlershof Science City

## ●飛行場跡地のサイエンスパーク化

- ベルリン南東部Adlershof/Johannisthalで、1991年以降に進む約460haの大規模都市開発。研究・産業・住宅を一体で計画。
- Humboldt大学自然科学系キャンパス＋非大学研究機関＋企業集積で、企業約1,350・研究機関18、従業者約29,100＋学生約6,300（2024）。
- 航空・産業の歴史的土地利用（飛行場等）を背景に、科学技術パークとメディア拠点を核に段階整備。
- 開発運営はWISTA（管理会社）が担い、都市開発コンセプトのもとで継続的に建設・更新が進



海外事例：米国・ボストン

# South Seaport Innovation District

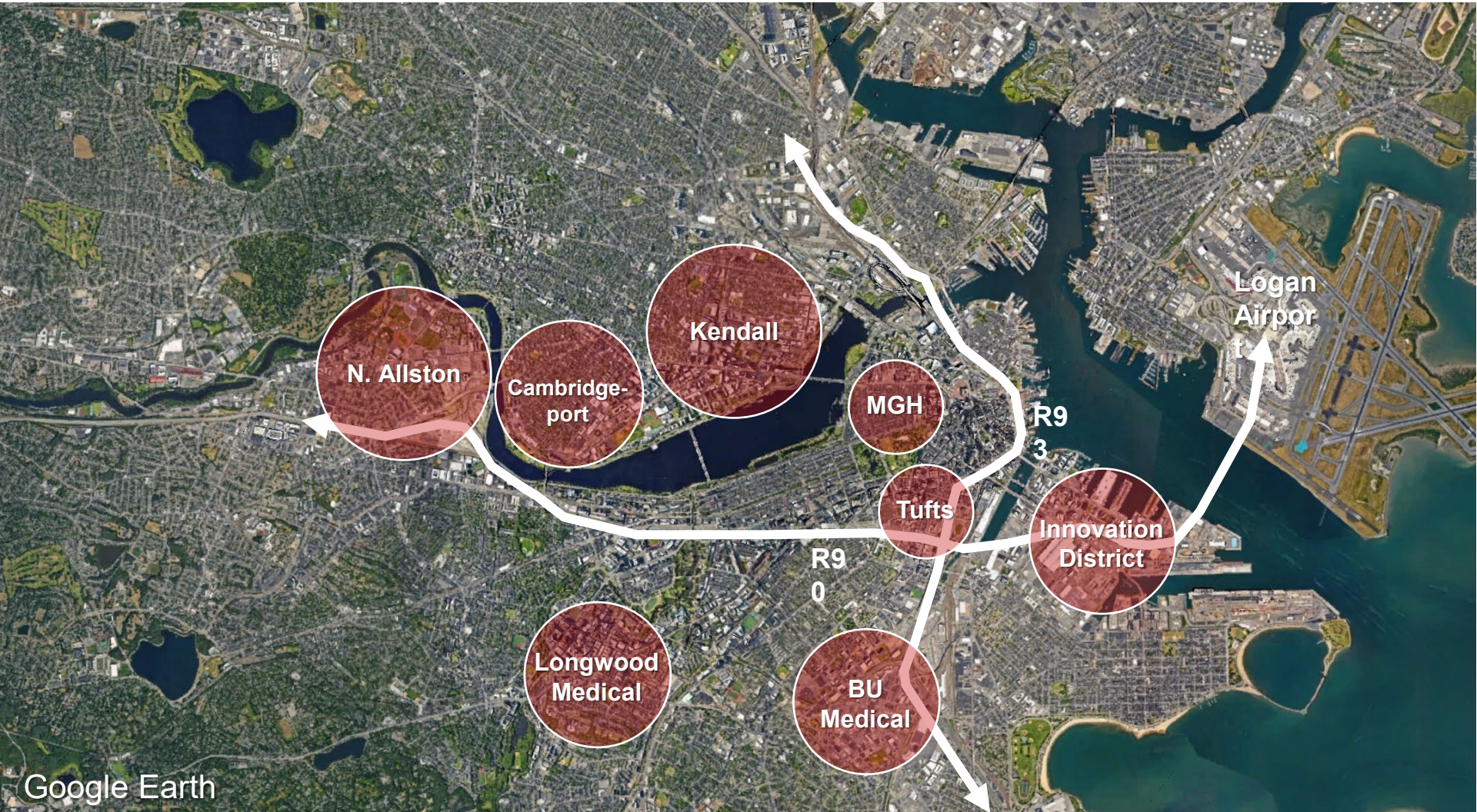


South Seaport  
Innovation District

Google Earth

海外事例：米国・ボストン

# South Seaport Innovation District



海外事例：米国・ボストン

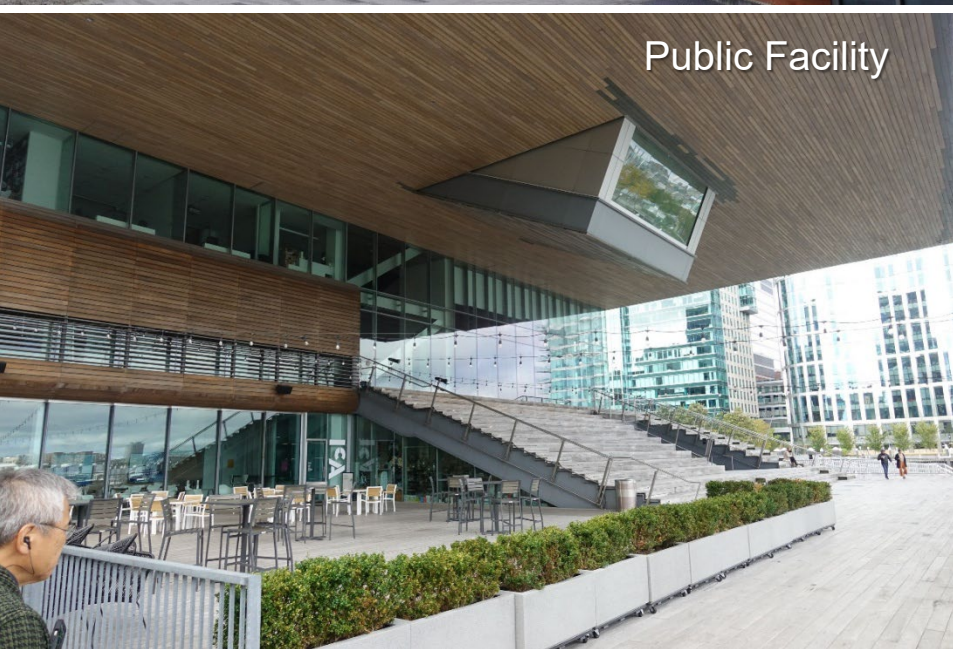
# South Seaport Innovation District



Fascinating Design



Public Space



Public Facility



Incubation

# 海外事例：米国・ボストン

## South Seaport Innovation District

### ● ブラウンフィールドの“イノベーション・ディストリクト”への転換

- 港湾・倉庫などの工業系ウォーターフロントを、近年大規模に複合市街地へ再開発した地区。
- 2010年に市長が約400haの“Innovation District”構想を掲げ、スタートアップやメガテック企業などの集積を誘導。
- BPDA（旧BRA）の“Seaport Public Realm Plan（1999）”などで、水辺アクセスや歩行者空間整備を計画原則として提示。
- 潮位・浸水リスクへの配慮として、建物の重要設備を上階に置く等の設計対応が語られる。



キーワード：

**“Start Up”**

**“Innovation District”**

# “Innovation District”の構成要素

① テーマ

社会  
インフラ  
環境  
担い手

② インキュベーション

③ アカデミア (大学等)

④ アンカー組織

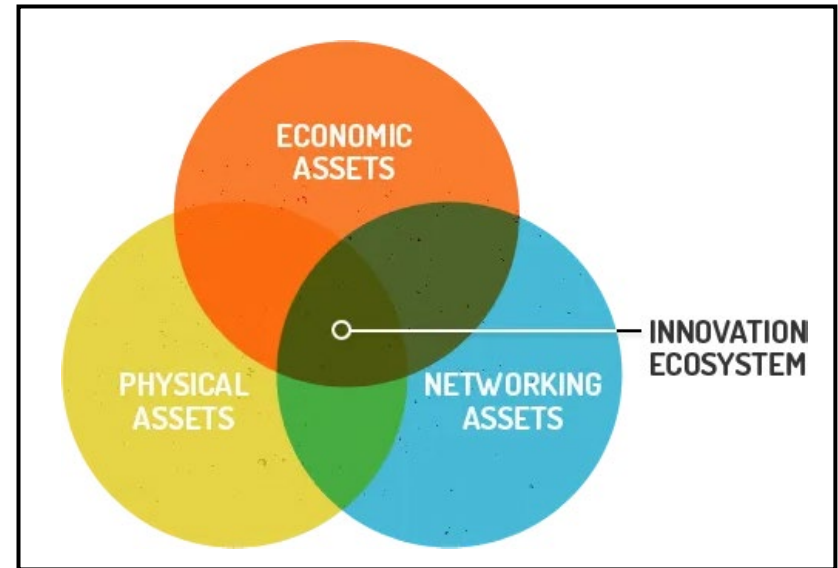
⑤ スタートアップ受け皿

⑥ 洗練されたデザイン

⑦ ウォークアブル

⑧ アクセス (空港・都心)

ハード  
インフラ  
環境  
機能



Composition of an Innovation District

Source: Varun Mallapragada,  
“Innovation Districts – What are they and why do they matter?”  
<https://varunm30.medium.com/innovation-districts-what-are-they-and-why-do-they-matter-1c618019a292>

**地域の成長戦略と  
持続可能な都市開発  
を支える社会インフラ**



# 都市デザイン・マネジメント組織としての中間支援組織のタイプ エリマネ／UDC／オーソリティ

## 1) 商業・業務地区特定の民間組織「エリマネジメント協議会」

- ◆組織：地権者、事業者、**タウンマネージャー**の民間会員組織
- ◆機能：公共サービス低下に備え、行政に代わり地域ニーズに応えるサービス担手
- ◆理念：BID制度をモデルとする自主財源によるボトムアップ的な地区マネジメント  
例：大丸有まちづくり協議会、博多まちづくり推進協議会、We Love 天神協議会

## 2) 拠点地区特定の公・民・学連携組織「アーバンデザインセンター（UDC）」

- ◆組織：行政、民間、大学、**アーバニスト**の公・民・学共同組織
- ◆機能：センター機能（プラットフォーム、シンクタンク、プロモーション）
- ◆理念：自立的都市デザイン・マネジメント  
「公・民・学」連携による自立組織  
例：UDCK、UDCMi（新規開発型）  
UDCM、UDC2、UDCO（中心市街地型）、UDCS（歴史地区型）

## 3) 都市（圏）全体をカバーする専門組織「オーソリティ」

- ◆組織：行政の機能分化による**高度プランナー**のトップダウン行政組織
- ◆機能：開発調整、都市計画提案、審議会運営
- ◆理念：首長主導の政策に基づく先端的都市デザイン  
例：クリチバ（IPPUC）、ボストン（BPDA（BRA））、シンガポール（URA）

# 全国各地に展開するアーバンデザインセンター（UDC）

柏の葉アーバンデザインセンター  
千葉県柏市 2006/11～

**UDCK**

Urban Design Center Kashiwa-no-ue

新市街地型

大学都市型

スマートシティ型

大規模土地区画整理事業にあわせて、公民学連携による空間デザイン・マネジメント、最先端技術を取り入れたスマートシティ形成に取り組む。



松山アーバンデザインセンター  
愛媛県松山市 2014/4～

**UDCM**  
Urban Design Center  
Matsuyama

中心市街地型

スマートシティ型

中心市街地の再生ビジョンを提示し、公共空間の再編やデザインを支援、担い手育成を行いながらその活用にも取り組む。



アーバンデザインセンターびわこ・くさつ  
滋賀県草津市 2016/10～

**UDCBK**

大学都市型

立命館大学の新キャンパスが立地する駅前に拠点を設け、大学と連携した様々な講座の開催やまちづくりに関わるワークショップ等を実施。



アーバンデザインセンター坂井  
福井県坂井市 2018/4～

**UDCS**  
Urban Design Center Sakai

地方都市型

町屋を改修した拠点到まちづくりに関わる情報を収集し発信。参加型プロジェクトによる担い手育成、歴史的資源の再生によるエリアの活性化等に取り組む。



信州地域デザインセンター  
長野県 2019/8～

**UDC信州**

広域連携型

県の総合5カ年計画の重点施策に基づき、広域連携の支援、市町村のプロジェクトの支援、自治体職員のまちづくり人材育成、県内外への情報発信などを推進。



# 大規模都市開発・都市の成熟プロセスにおける 中間支援組織が果たす役割

- ◆各プロセスにおける横のデザイン調整
- ◆マクロとミクロの調整：**全体最適解と部分最適解の調整**
- ◆リアクティブ：問題対応
- ◆プロアクティブ：事前予測・予防的対応
- ◆スマートシティ：スマート化技術の導入

## 現場に予めUDC機能を埋込む

- ◆マネジメントする+スマートシティ  
(サービス向上、建て替え、維持管理...)

- ◆地域社会(コミュニティ)を育てる  
(イベント、仕組み、組織...)

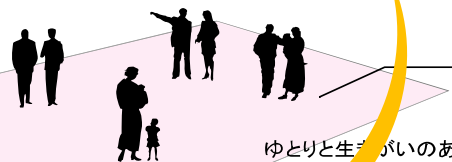
豊かな自然に囲まれたゆとりある  
ライフスタイルと生活空間の形成

- ◆環境・景観・生活の場をつくる  
(建築物・施設・公園・並木...)

健康で安心な暮らしを支える  
教育・医療・福祉の連携強化

- ◆都市基盤(インフラストラクチャ)をつくる  
(区画整理・道路・上下水道・電力網・通信網...)

「自然」「田園」「都市」が共生した  
美しく、誇れる景観の保全・整備



ゆとりと生きがいのある生活

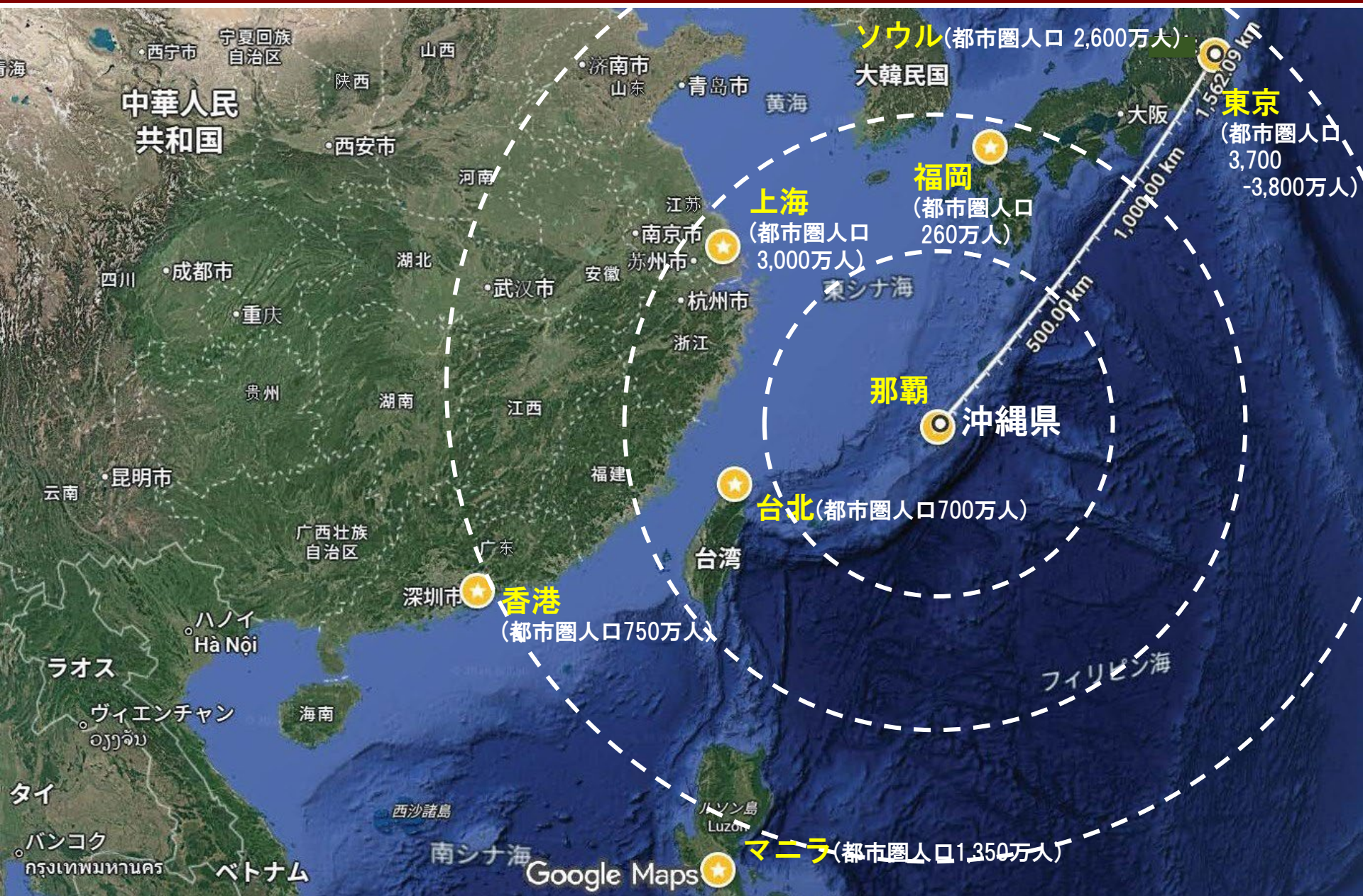


都市を支えるセーフティ・ネットを創り出す...



豊かな自然・田園と町並みを守り、育てる...

# “沖縄の資源・観光ポテンシャル”を活かした将来像とは...



# 地域の成長戦略と持続可能な拠点開発の実現に向けて...

## “公・民・学連携” “地域連携” による4つの社会インフラ形成

### 1. 専門家による都市デザイン・マネジメント組織化(中間支援組織)

- ・将来予測に基づく交通インフラ整備を含む中・長期戦略構想の立案と調整
- ・中・長期の都市開発過程での予測できない問題に対応する専門家集団

### 2. 地域資源を活かす大学と地域社会の連携組織体制

- ・地域の大学等の“学知”産業化と沖縄の“地域資源”利活用の活発化
- ・大学の“学知”を活かした地域社会の教養・文化の探求と情報発信

### 3. イノベーション・ディストリクトの形成

- ・島嶼地域の閉じた経済圏でのスタートアップの成長支援方策の構築
- ・沖縄発スタートアップの組織的支援と国内外マーケットへの橋渡し

### 4. 青少年教育・人材育成環境の充実化

- ・優秀な人材が集まるための交通インフラ(国際空港)の整備と並行して  
長期的視点に立った教育・人材育成の社会インフラの充実化
- ・持続的に発展する地域に必須の青少年教育環境の整備
- ・沖縄に永住志望の転入者の子弟の教育環境の充実化  
→中学・高校教育の充実化、インターナショナルスクールの誘致など