

**1. 類似拠点・施設の調査**

- 基本計画策定に向けたベンチマーク調査として、国内外の先進的な研究施設やインキュベーション施設を対象とし、施設のハード面（規模・特徴・機能構成等）、ソフト面（運営方法・提供サービス等）、それぞれの側面から実態を調査した。

**（１）調査対象施設リスト**

- 対象の25施設は以下のとおり。

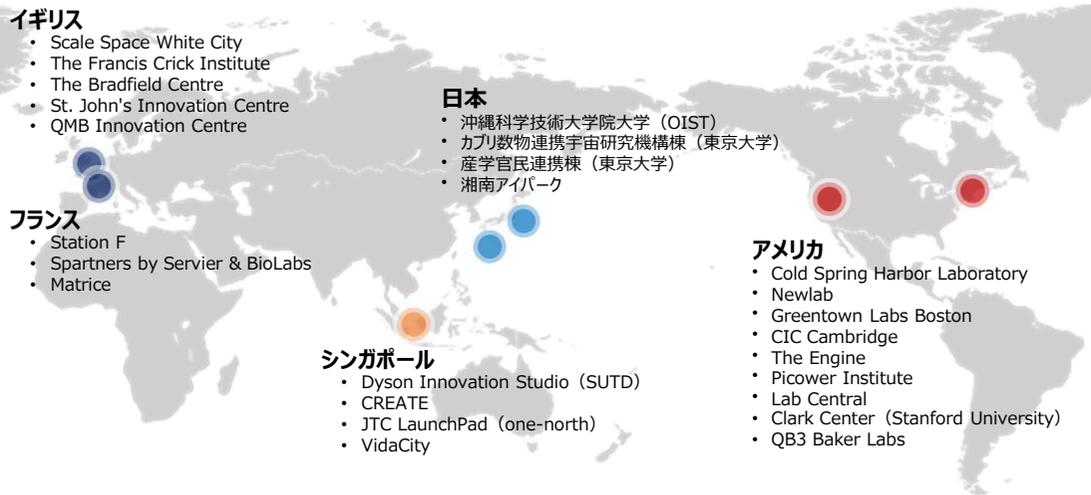


図1-1 調査対象施設

**（３）施設全体に関する主な特徴**

メイン通路・吹き抜けのある大空間/  
 積極的な環境認証取得/目的に応じたセキュリティ設計

**（４）機能面に関する主な特徴**

研究と実験スペースの近接配置/フレキシビリティのあるラボ施設/  
 交流を促すコミュニケーションエリア/オープンな福利厚生施設

**（５）運営面を踏まえた主な施設特徴**

運営コンセプトの反映/周辺施設の活用・役割分担/  
 機能や業務内容を踏まえた運営体制/多様な収益源

施設全体（空間構成）	研究機能	ラボ廻り	インキュベーション機能	コミュニケーションスペース	福利厚生機能
<p>メイン通路を中心に吹抜のある空間構成 (Newlab)</p> <p>出所: <a href="http://marveldesigns.com">New Lab - Marvel (marveldesigns.com)</a></p>	<p>複数の研究ユニットでまとまり、研究と実験を近接配置 (Francis Crick Institute)</p> <p>出所: <a href="http://www.frcr.ac.uk">London's Francis Crick Institute Named Laboratory of the Year - HOK</a></p>	<p>複数の入居者が同居するオープンラボ (Lab Central)</p> <p>出所: <a href="http://www.labcentral.com">LabCentral   Projects   Gensler</a></p>	<p>メイン通路に面したコミュニケーションスペース (Newlab)</p> <p>出所: <a href="http://dbinyc.com">Newlab Brooklyn Navy Yard DBI Projects (dbinyc.com)</a></p>	<p>オープンで開放的なイベントスペース (Station F)</p> <p>出所: <a href="http://stationf.com">STATION F - World's biggest startup campus</a></p>	<p>エントランス近隣の外部に面した食堂・カフェ (Scale Space)</p> <p>出所: <a href="http://scale-space.com">London White City - Scale Space</a></p>

**（２）各地域の特徴**

- 調査対象施設の状況を踏まえた各地域の特徴は以下のとおり。

	国内	米国	欧州(イギリス・フランス)	シンガポール	
ハード	研究	<ul style="list-style-type: none"> <li>フレキシビリティへの配慮 (ISS等)</li> <li>海外研究者を呼び込む研究環境整備 (機器・住環境等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国別での特徴的な施設・設備は特に無し</li> <li>ラボスペースは、共同研究先のスタートアップ等外部も利用可</li> </ul>		
	インキュベーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>イベント・コミュニケーションのためのオープンスペースとクローズドな諸室を区別して整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部を除き比較的小規模な施設が中心 (数千㎡規模)</li> <li>初期投資を抑制するため、コンバージョン等の施設が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別企業向けのクローズドな諸室を設けていない施設が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業成長に合わせた面積バリエーションのある諸室を整備</li> <li>周辺の教育機関や政府機関と連携した施設整備</li> </ul>
ソフト	研究	<ul style="list-style-type: none"> <li>グローバルな研究成果を出すことが目標</li> <li>国の助成金や寄付金为中心</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大学や公的研究機関に属する施設が中心</li> <li>資産家や大手企業からの寄付 (機材提供) が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部施設を除き運営費確保に課題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国や大学の直営で国費を投入</li> </ul>
	インキュベーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃借料や機器使用料収入シェア大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサー収入シェア大</li> <li>大手企業と共同研究</li> <li>入居企業への投資</li> <li>2年程度での入居企業の入れ替わりが前提</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃借料収入シェア大</li> <li>大企業の入居により安定した収入が見込める</li> <li>長期入居可の施設も存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃借料収入シェア大</li> <li>初期投資抑制のため国が土地賃借料減免等で支援</li> </ul>

表1-1 調査対象施設の状況を踏まえた地域ごとの特徴

## 2. 敷地状況・周辺状況調査

### （1）敷地概要

項目	概要
所在地	現所管省庁の違いにより3つに分かれている。 敷地A（主に防衛省所管）：東京都目黒区中目黒2-16外 東京都渋谷区恵比寿南3-48-4 敷地B（財務省所管）：東京都渋谷区恵比寿南3-48-1 敷地C（財務省所管）：東京都目黒区中目黒2-303-1
敷地面積	26,000.18㎡（想定）
用途地域	目黒区側：第2種中高層住居専用地域 渋谷区側：第1種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	目黒区側：200% 渋谷区側：300% ⇒加重平均227%
防火指定	準防火地域
日影規制	目黒区側：3h 2h 測定面4m 渋谷区側：3h 2h 測定面4m
高度地区	目黒区側：第1種高度地区（最高限度高17m） 渋谷区側：第3種高度地区（最高限度高30m）
周辺道路	東側：特別区道第874号路線（法42条1項1号道路）幅員9.20m 北側：位置指定道路（法42条1項5号道路）幅員5～6.5m

表2-1 敷地概要

- 本敷地は南北に長く、敷地内には高低差があり元々建物が建っていた場所（エリア④）については解体する建物が現存する）が平場となっており、それらが段状に連なっているのが特徴である。特にエリア③の北西側については隣地との高低差が大きく、隣地との間は擁壁となっている。

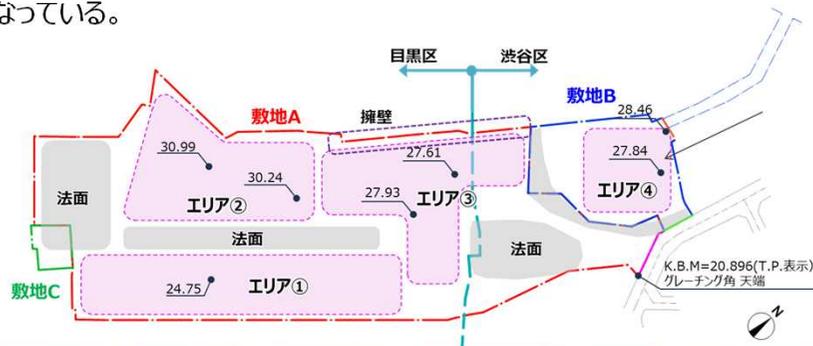


図2-1 敷地図

### （2）敷地及び敷地周辺の状況

- 計画地周辺は、北側・東側には住宅地、南側には防衛省の敷地が広がる。
- 主要な歩行者アクセスは、恵比寿駅より徒歩7分の位置にある。
- 主要な自動車アクセスは、山手通りより約1.2km、駒沢通りより約230mの位置にある。



図2-2 敷地周辺図

#### ◆ 企業

目黒区、渋谷区に本社機能を有する企業は240社程度に上る。このうち、本施設と関係の深いディープテック関連の企業は9社確認できた。

#### ◆ 大学・研究機関

目黒区、渋谷区に立地する大学及び研究機関は19ある。このうち、理工系の大学・研究機関は、東京工業大学大岡山キャンパス、東京大学駒場キャンパス、東京大学先端科学技術研究センター、東京大学生産技術研究所の4つが立地している。

#### ◆ 宿泊施設

目黒区、渋谷区に立地する宿泊施設は69に上る。さまざまな価格帯の宿泊施設が揃っている。

**3. 建設に関する基本方針及び基本計画策定**

**(1) グローバル・スタートアップ・キャンパス構想**

- 我が国は、質の高い基礎研究から生まれたディープテックの潜在力を有するものの、研究成果がスタートアップ創出につながった事例が欧米と比較して各段に少ない。
- GSUC構想の目指す姿は、海外のトップ大学等と連携しつつ、「ディープテック分野に特化した研究機能」と「国際的にも通用するインキュベーション機能」を兼ね備えたフラッグシップ拠点を東京都心に整備し、スタートアップ創出などによりグローバルな社会的インパクトを生み続け、我が国全体でのスタートアップ・エコシステム形成を目指す。



図3-1 グローバル・スタートアップ・キャンパス構想イメージ

**(2) 施設コンセプト**

- GSUC構想の目指す姿を踏まえ、以下のコンセプトを掲げる。また、これらに合わせて、世界水準の環境性能を備え災害にも強いグローバルな環境や事業継続に配慮した施設とする。

- ① 多国籍かつ様々な専門性を持つキャンパスで活動する人たちが、長期にわたって活き活きと活躍できる快適な空間とする。【ダイバーシティへの配慮】
- ② 研究者・スタートアップなどの入居者のみならず、来訪者なども含めた異分野同士の交流や偶然的な出会い・コラボレーションにより、新たな発想やネットワークの創出を可能とする開放的な（オープンな）空間とする。【コミュニケーションへの配慮】
- ③ グローバルに研究者・スタートアップ・ベンチャーキャピタル等がこの場所（東京・恵比寿・目黒）のこの拠点での活動に未来を感じられる魅力的な建物・設備を整備する。【ファシリティへの配慮】
- ④ 様々なディープテック分野（バイオ、気候変動、AI・ロボティクス等）に対応し、研究規模や内容の変化に柔軟に対応する。【可変性への配慮】
- ⑤ 周辺環境とも調和のとれたゆとりあるランドスケープとする。【地域への配慮】

※建設における基本方針および基本計画策定にあたっては、別途実施のフィージビリティスタディの状況を踏まえ、内閣官房（グローバル・スタートアップ・キャンパス構想推進室）の現時点での方針を確認した上で実施。

**(3) 施設全体の整備方針・施設水準**

- 施設の規模：32,800㎡程度とする。
  - 施設の機能：類似施設調査を踏まえ、必要機能と面積を設定した。本施設は以下の①～⑤の機能から構成される。機能同士の関係性は図3-2施設構成図に示す。機能別の面積は表3-1機能別面積一覧表に示す。
- ① 研究機能：ディープテック分野に特化した研究を行う。大きめの研究ユニット1と小さめの研究ユニット2から構成。
  - ② インキュベーション機能：概念実証をはじめ、スタートアップの組成や商業化へ派生していく過程の研究開発を行う。オープンラボとプライベートラボで構成されるほか、コミュニケーションスペースを含む。
  - ③ 福利厚生機能：研究者の日常生活を支える食堂、カフェ、コンビニエンスストア、フィットネスジム等で構成。
  - ④ 業務支援機能：施設全体の管理事務室やそれに付随する諸室、各種倉庫、サーバールーム等で構成。
  - ⑤ 共用部：エントランスホール、廊下、階段、エレベーター、トイレ、機械室等
- BCP対策：耐震安全性の目標は重要度係数1.25以上とし3日間自給自足が可能ないようにライフラインを構築。
  - 環境認証：ZEB Oriented以上、CASBEE Aランク以上、LEED Gold以上を目指す。

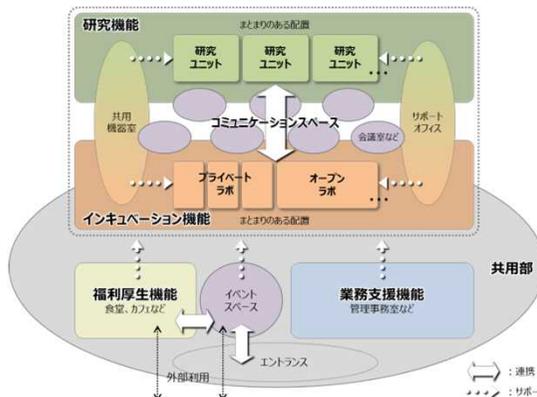


図3-2 施設構成図

機能	主な諸室	面積	
研究	研究ユニット1	[個室、研究スペース、実験スペース]×25ユニット	7,390㎡
	研究ユニット2	[個室、研究スペース、実験スペース]×25ユニット	
	その他諸室	共用機器室、サポートオフィス等	
インキュベーション	オープンラボ	150㎡×2室 300㎡×6室	6,200㎡
	プライベートラボ	60㎡×14室 80㎡×10室 130㎡×12室	
	その他諸室	共用機器室、サポートオフィス等	
	コミュニケーション	イベントスペース、会議室、コミュニケーションスペース等	
福利厚生	食堂（120席）、カフェ（50席）、コンビニエンスストア、フィットネスジム等	730㎡	
業務支援	管理事務室、守衛室、各種倉庫、サーバールーム等	1,940㎡	
共用部	エントランスホール、廊下、階段、エレベーター、トイレ、機械室等	12,640㎡	
付属建物	守衛所、特高変電所・非常用発電機室、駐輪場等	1,030㎡	
合計		32,800㎡	

表3-1 機能別面積一覧表

**(4) 事業スケジュール**

- 本事業を従来方式（「4. 事業スキームの検討」参照）で進める場合の今後のスケジュールは、以下が想定される。

令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)
設計者選定		施工者選定		維持管理・運営者選定	▼供用開始
基本設計	実施設計	建築確認	工事	開所準備	
※ 評価等※協議含む					

凡例：  
 設計者 施工者 維持管理・運営者

表3-2 事業マスタースケジュール案

## 4. 事業スキーム案の検討

### （1）想定される事業スキーム

- 本事業で想定される事業スキームは大きく以下の4パターンが想定される。
- 事業スキームを定性評価すると、本事業は「従来方式」が有望と考えられる。従来方式は、発注が他手法と比較してスムーズであること、関係者の意向を柔軟に反映しやすいこと、契約時の工事費精度が高く物価変動リスクが相対的に低いこと、個別発注のため事業者がリソースを確保しやすいことがその理由として考えられる。

整備手法	スケジュール※	関係者の意向反映	事業者の参画可能性 (物価変動リスク)	事業者の参画可能性 (リソース確保)	事業者の創意工夫※
①従来方式	○	○	○	○	△
②基本設計先行型DB方式+維持管理個別発注	△	○-	○-	△	○-
③DB方式+維持管理個別発注	△	△	△	△	○
④PFI方式（BTO）	△-	△	△	△	○

表4-1 事業スキームの定例評価（案）  
 ○：他手法と比較して高い評価（-がついているものは△よりは高いが○よりは低い評価）  
 △：他手法と比較して低い評価（-がついているものは△よりさらに低い評価）  
 ※スケジュールは類似施設の募集・選定期間等を踏まえ設定。  
 ※本施設は収益性の高い機能がないため④PFI方式の創意工夫は限定的。③と同様の評価とした。

### （2）事業収支の検討

- 本施設を運営する会社（運営会社）の事業収支のイメージは以下左図のとおり。
- 収益を増加させるため、以下右表のような施策を今後検討する。

支出	収入
維持管理 運営費等 (人件費、光熱水費、消耗品費、事業費、事業者運営関連費、等) 約29億円	利用料収入 約4.9億円
	運営委託費 約16億円
	外部獲得金 約7.3億円
	福利厚生施設収入 約0.7億円

図4-1 事業収支（イメージ）

※類似施設等の実績を踏まえ、本施設を運営する会社（運営会社）の損益計算書として作成。  
 ※施設整備に係る減価償却費は除く。  
 ※10年後に黒字化することを仮定し、そのために必要な外部獲得金を試算。

	収益増加施策（案）
1	利用料金設定の適正化
2	設備・備品の利用料金設定
3	プログラム・イベントの開催
4	バーチャル会員の設定
5	外部から資金を獲得
6	人員体制の適正化
7	維持管理費の適正化

表4-2 収益増加施策（案）

### （3）費用便益分析の検討

- 想定される便益のうち、算定可能な項目について費用便益分析を実施。なお、事業が生み出すと期待される社会的便益のうち、定量化が可能な一部の効果を評価しているにすぎないため、B/Cの値そのものに関わらず、本来考慮されるべき社会的価値を定性的に評価することも重要である。

	項目	想定金額
便益項目	入居する企業・研究者に関する便益	31.5億円/年
	連携する企業等に与える便益	7.5億円/年
費用項目	(供用前) 建設工事費等	390億円
	(供用中) 維持管理費	29億円/年
	(供用後) 解体、撤去費用	20億円
費用便益比 (B/C※)	1.01 (社会的割引率を1%とした場合)	

表4-3 費用便益分析

※B/C: Benefit / Cost

### （4）経済波及効果の検討

- 建設工事等及び活動により発生する経済波及効果を試算した。

	直接効果	第1次波及効果	第2次波及効果	経済波及効果
建設に係る効果	390億円	137億円	64億円	590億円
活動による効果	30億円/年	10億円/年	6億円/年	46億円/年

表4-4 経済波及効果

※端数処理のため、直接効果・第1次波及効果・第2次波及効果の和と経済波及効果は一致しない。

## 5. 建設事業の実施に向けた今後の課題の整理

### （1）都市計画手続き等に関する課題

- 建物用途及び高度地区による高さ制限緩和の可能性については、設計を進めていく上で運営面との連携に留意し、諸官庁との十分な協議を行う必要がある。

### （2）財源・資金調達に関する課題

- 建設物価の高騰に対して、建設発注時には最新の材料価格等を反映した適正な予定価格の設定に留意する必要がある。また、施工段階ではスライド条項の適切な運用が必要である。

### （3）関係者合意形成に関する課題

- 事業推進に当たり、施設利用者のニーズの反映、近隣居住者を含め地域との共生、施設供用後の運営体制と役割分担に留意し、関係者間での合意形成を図る必要がある。