



2026年3月27日

報道関係者各位

日鉄興和不動産株式会社

**東京大学・久米設計・日鉄興和不動産3者による  
「五反田地区におけるイノベーション・ディストリクト形成に関する共同研究」を開始**

日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：三輪 正浩）は、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 空間計画研究室（教授：出口 敦）および株式会社久米設計（本社：東京都江東区、取締役社長：井上 宏）と共同で「五反田地区におけるイノベーション・ディストリクトの形成プロセスと生活圏のデザインに関する共同研究」を開始しましたのでお知らせいたします。

**1. 本研究の目的・意義**

本研究では大学などの明確なアンカー組織\*1を欠きながらもスタートアップ企業が自律的に集積し、イノベーション・ディストリクト\*2を形成してきた五反田地区に着目。東京大学・久米設計・当社の3者による産学連携体制に加え、一般社団法人五反田バレーとも連携して以下の3点を主軸に調査・分析を行います。

（調査を行う上での主軸）

1. 五反田におけるスタートアップ集積の形成要因とステークホルダー間の相互作用の解明
2. スタートアップ従業員の居住・移動・余暇行動の分析を通じた職住近接型都市生活圏モデルの提案
3. 多様な規模の不動産や新築・改築の共存を前提とした都市更新・エリアマネジメント戦略の構想

これらの調査・分析を通して、五反田地区におけるイノベーション・ディストリクトの形成要因や都市構造上の特性を実証的に明らかにして学術論文として発表するとともに、今後の五反田地区における都市戦略・ビジョンとしての提言活動や地元団体が推進するエリアマネジメント活動への還元等を目指します。

\*1…スタートアップなどの産業集積において中心的役割を担い、技術革新やネットワーク強化によりエコシステムの発展を牽引する組織

\*2…都市の一定エリアに企業・人材・研究機能が集積し、交流と実証を通じて新産業や価値を生み出す地区のこと

**本研究のポイント**

- ✓ 特徴的な背景を持つ五反田に着目し、東大・久米設計・日鉄興和による産学連携による共同研究
- ✓ 研究→論文→提言→エリアマネ活動への実装を通じ、“より五反田を盛り上げる”まちづくりを目指す





## **2. 研究タイトル**

五反田地区におけるイノベーション・ディストリクトの形成プロセスと生活圏のデザインについて  
～アンカー不在型・ボトムアップによる都市イノベーション形成プロセスの解明と、持続可能な都市戦略の提言～

## **3. 研究期間**

2026年1月～2027年3月（予定）

## **4. 研究方法**

- ・文献調査・先行研究レビュー
- ・スタートアップ従業員・創業者・地域住民等を対象としたインタビュー調査およびアンケート調査
- ・GIS（地理空間情報システム）や都市指標を活用し、スタートアップ企業の分布・変遷、居住地ヒートマップ、再開発・リノベーション物件との関係性などの可視化・分析

## **5. 研究体制・コアメンバー**

東京大学大学院

新領域創成科学研究科 ハビタットイノベーション研究社会連携講座 特任助教 岡田 潤

株式会社久米設計

開発マネジメント本部 ソーシャルデザイン室 主管 猪股 和広

開発マネジメント本部 ソーシャルデザイン室 主査 田中 雄大

開発マネジメント本部 都市開発ソリューション室 主査 早坂 駿

日鉄興和不動産株式会社

開発企画本部 品川開発室 兼 都市政策情報開発室 チーフマネージャー 田中 公浩

\*上記コアメンバーのほか全体統括アドバイザーとして東京大学 執行役・副学長・大学院新領域創成科学研究科教授 出口 敦、サポートアドバイザーとして株式会社久米設計 開発マネジメント本部 ソーシャルデザイン室 室長 坂井 茂にて推進予定。

## **6. 共同研究としての今後の展望**

本研究を通じて、産学一体となって五反田地区における自律的・ボトムアップ型のイノベーション・ディストリクト形成の知見を蓄積するとともに、今後の都市開発やエリアマネジメント、スタートアップ支援等に活かすことで持続可能なエリア価値の創出に貢献してまいります。



**（参考）本研究に至った背景・経緯**

東京大学大学院 新領域創成科学研究科では2022年4月に東京大学大学院 新領域創成科学研究科スマートシティスクール（スクール長：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）を開設し、学部・大学院の学位課程とは異なる主に社会人を対象としたリカレント（継続教育）プログラムとして、スマートシティを「構想→実装→運営」まで一体で捉える人材育成を推進しており、岡田・猪股・早坂・田中（公）は本スクールの修了生となります。

本研究は、東京大学岡田特任助教が進める「東京都におけるスタートアップ集積地区の立地と集積の形成要因に関する研究」を上位研究として、特徴的な傾向がみられた五反田エリアにつき本スクールのネットワークおよび五反田エリアでまちづくりを進める当社と久米設計を含めた体制で更なる研究を行うものです。

（東京大学スマートシティスクール URL） <https://smartcity-school.k.u-tokyo.ac.jp/>

〈本件に関するお問い合わせ先〉

日鉄興和不動産株式会社 広報室 PR 事務局 担当：福田

電話：080-2367-5156