



## 立川駅周辺エリアまちづくりシンポジウム ～持続可能なまちづくりとエリアの価値向上～

株式会社ヴォンエルフ / Arc Japan Founder and CEO  
平松宏城 湖西市政策参与

1. 今日のテーマとはなにか（認証制度は何を評価し、世界の先進事例は）



# Leadership in Energy and Environmental Design

## 建築環境の環境性能・サステナビリティ性能の評価システム



## 今日的テーマに即した街へと進化する

15年後にこうなっていたいというイメージを関係者全員で共有する

1. 今日的テーマとはなにか（認証制度は何を評価し、世界の先進事例は）
2. 立川駅周辺にある価値の源泉（都市インフラをどう活かすのか）
3. 街を経営し、育てる主体（BID的エリマネ）と手法（金融）と羅針盤（認証）とブランディング

1. 今日のテーマとはなにか（認証制度は何を評価し、世界の先進事例は）

LEEDに限らず、世界の評価基準の太宗は概ねこの評価配分

SYSTEM GOALS

LEED V5

自然資本 (25%)

生態系の保全と復元  
(リジェネラティブ)

気候対策 (50%)

脱炭素とレジリエンス  
(緩和) (適応)



生活の豊かさ (25%)

身体と心と地域社会の  
健康ウェルビーイング



# 2010 ポートランド (オレゴン州) HOYT Yard : LEED-ND (パイロット) プラチナ

LEED ND 制度設計のためのパイロットケース 7件がポートランドで実施  
ニューアーバニズム(過度な自動車依存脱却、TODを基本とする都市構造)

## 自然に近く(成長限界線)、ウォーカブルでヒューマンスケールな街

写真：平松撮影 2015



街と自然・農地が近く、  
健康の源 新鮮良質な食物

いたるところに  
グリーンインフラ

多様性を受容  
個性(Weird)が価値

1970年代高速道路拒否  
ウォーカブル+バイカブル



Azabudai Hills LEED / WELL Platinum



10YEARS PROJECT  
10年間の挑戦  
TOKYO TORCH Park SITES Gold



TOKYU Minami-Machida Gran Berry / Tsuruma Park



Futakotamagawa LEED ND v3 Gold



Cross Gate Kanazawa/ Hyatt Hotel  
LEED ND NC v3 Silver

Toranomon Hills LEED / WELL Platinum



Gran Green Osaka (梅北2期)  
LEED ND Gold



HARUMI FLAG LEED ND: Plan v4 / SITES<sup>6</sup> Gold  
HARUMI FLAG 完



NYC Hudson Yard LEED-ND v3 Plan Gold  
NC 7/8 件(3件レジ), オフィスCI, retail, Hotel



Google Bay View Campus  
LEED v4 BD+C: NC Platinum



Apple Park Cupertino Main Bldg.  
LEED BD+C: NC v3 Platinum

新しいオフィスキャンパスの作り方 **自然と一体的に街ごとつくる → 人材獲得競争**

**Google San Jose  
Downtown West**

全域 **LEED ND Gold**  
建物 **LEED BDC Gold**

- オフィス ● 住宅
  - アフォーダブル住宅
  - 公園・緑地、プラザ
  - アクティブユース  
(店舗、文化、アート、教育)
- 80 エーカー

LEED認証は開発指針としての  
標準セット 建物でも街区でも



**車に乗らずとも生活可能、自然へのアクセス可能なオープンスペースネットワーク**

満場一致で市議会承認オフィス(25,000人 68万㎡)、住宅(4,000戸の25%アフォーダブル住宅)、商業、公園、アート、教育

<https://www.archpaper.com/2021/05/googles-80-acre-downtown-west-mega-development-scores-unanimous-approval/>

## LEED ND から LEED for Communities へ

### LEED コミュニティプラチナ認証取得 発表(2025.1)

#### トヨタが手がける実証都市「Woven City」

静岡県裾野市で2021年着工スタート2020年1月21日

**BIG** and **Toyota** unveil 175-acre “Woven City”  
in Japan that tests out the future of urban mobility



人々が生活するリアルな環境で 自動運転、MaaS、パーソナルモビリティ、ロボット、スマートホーム技術、AI技術導入や検証を行う実証都市

- 1) スピードが速い車両専用の道として「e-Palette」など完全自動運転、かつゼロエミッションのモビリティのみが走行する道
- 2) 歩行者とスピードが遅いパーソナルモビリティが共存するプロムナード
- 3) 歩行者専用の公園内歩道のような道

「トヨタ 部品メーカーに3%削減要請」の衝撃  
サプライチェーン全体での脱炭素を主導

出典: 日本経済新聞2021年6月2日

自動車の生産から廃棄までに排出するCO2のうち、  
2割は素材・部品由来

# LEED for Cities and Communities 取得事例について

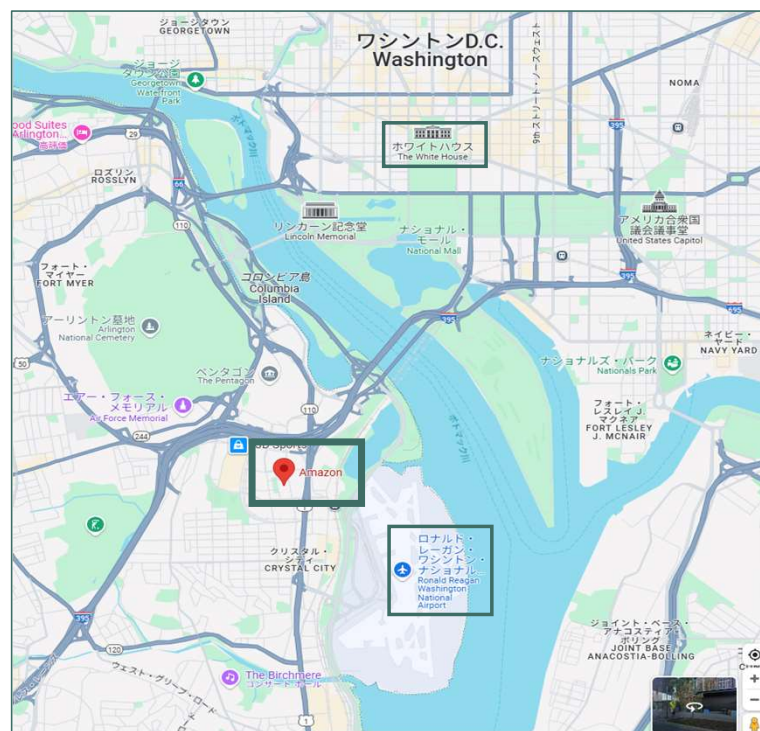
## Amazon HQ2

### アマゾン第二本社誘致

アメリカ アーリントン郡 (バージニア州)

- LEED v4 Communities ; Arlington County / プラチナ / 2017年11月 /
- LEED v4.1 Cities (Existing) 再認証 ; Arlington City / プラチナ / 2023年9月 / 67 km2

- ① テック人材：コンピューターサイエンス専攻の学生第3位のハイテク人材市場 → 安定した人材供給
- ② ビジネスのしやすさ：州・自治体とのパートナーシップ
- ③ 交通の利便性：鉄道、バス、カーシェア、バイクシェア、R. レーガン・ワシントン・ナショナル空港近接 (95都市直行)
- ④ QOL：従業員が住みたい、屋外レクリエーション、住宅選択肢



## 稀有な既存都市インフラとプレイヤー

- 広大な都市公園に近接、高さ制限 ≒ 広い空
- 公共交通の結節点 (JR 3線 + モノレール)
- **TOD**は都市化が加速する世界における主要テーマ  
Transit Oriented Development: 公共交通機関を中心とするまちづくり
- ウォーカブルな「ひと中心」の街路 (サンサンロード、GEEEN SPRINGS)
- ミックスユース多様な用途の街区混在 (北口と南口、駅ビル、百貨店、地元密着飲食、住居、業務)
- まちづくり協議会、商店街、市役所、市民、企業

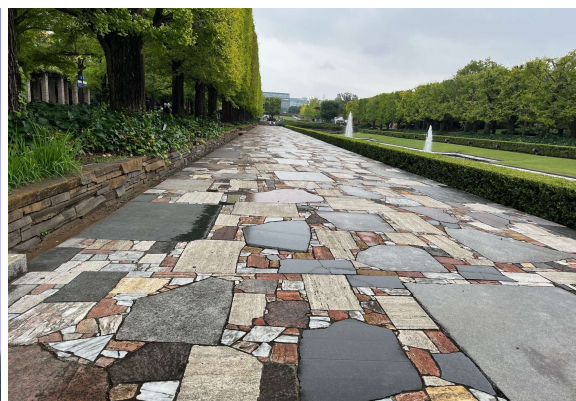


## 2. 立川駅周辺にある価値の源泉(都市インフラをどう活かすのか)

# 広大な都市公園に近接 + 高さ制限 = 広い空

**昭和記念国営公園** コロナ禍を経て人気高まる外部レクリエーション空間 **年間来場者数 430万人**

**都市における自然の再現とリアルな自然へのアクセスが両方ある街**



ランドマーク	訪問者数
セントラルパーク	4,200万
ハイライン	760万
ニューヨーク 公立図書館	1,800万
プロスペクトパーク	800万
メトロポリタン 美術館	630万
エンパイア ステートビル	420万
自由の女神	450万

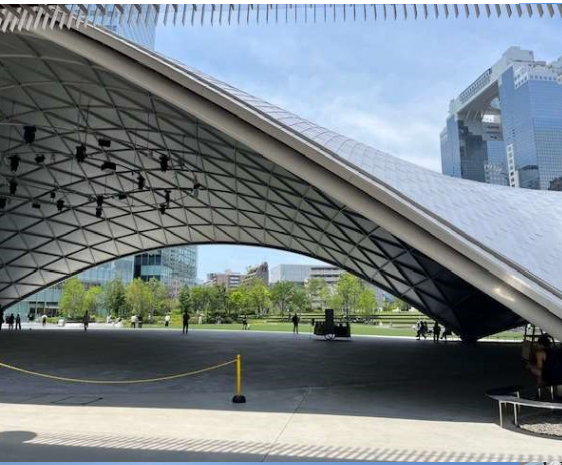
## 2. 立川駅周辺にある価値の源泉(都市インフラをどう活かすのか)

- **公共交通の結節点：TOD** (公共交通機関中心のまちづくり) 都市化が加速する世界主要テーマ
- **ウォーカブルな「ひと中心」の街路** (サンサンロード、GEEN SPRINGS)
- **脱炭素ポテンシャル** (これからのブランディングの最重要な要素)
- **アートの溢れる街、音楽大学** (活気を生み出す重要コンテンツ)
- **ミックストユース** (多様な用途の混在)



# 日本でも公共空間を再生する数々の取り組みが始まっている

Gran Green Osaka



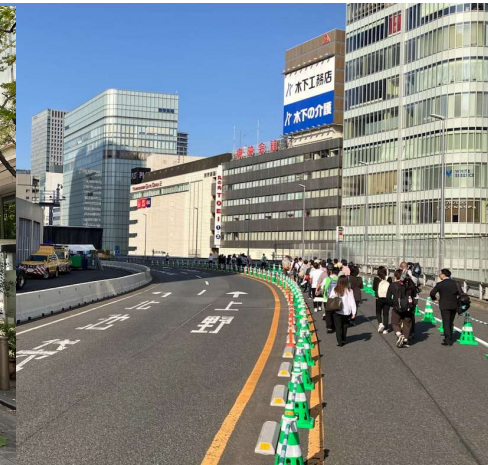
御堂筋 (Osaka)



丸ノ内仲通り (Tokyo)



K K線 東京銀座



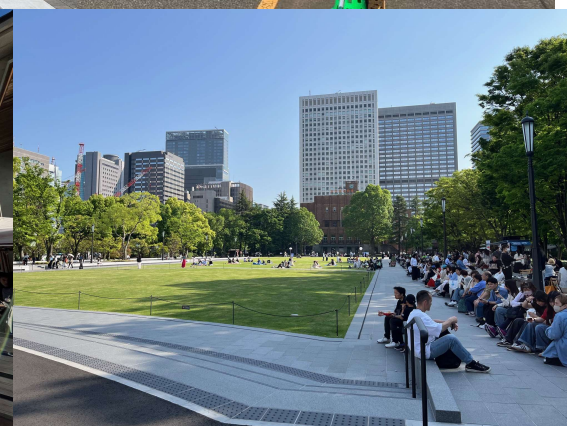
難波駅前広場 (Osaka)



なんばパークス (Osaka)



南池袋公園 (Tokyo)



日比谷公園 (Tokyo)

Photo credit: All Hiroki Hiramatsu (2023)

### 3. 街を育てる主体(BID的エリマネ)と手法(金融)と羅針盤(認証)

街を経営する中間支援法人。独自財源を持ち、公共と民間と市民をつなぐ

- **まちづくり協議会、エリアマネジメント、都市再生推進法人**

- 地元商店街 + 市民・地元経済団体（企業） + 市役所（トップのコミットが鍵）

- **稼ぐエリマネ（BID的経営）**

- ウォークアブル + グリーンインフラ空間でのパークイベント、広告（デジタルサイネージ）、歩道占用許可 → オープンカフェ・レストラン、音楽イベント、環境教育

- **街のサステイナブルブランディングには大きな可能性と波及効果**

2009-2014

Times Square





自動車が占有していた空間を歩行者空間へ  
実証実験を経て、恒久的なものに

ヤン・ゲール(都市計画家) Gehl Architects

ジャネット・サディクカーン(元NY市交通局委員) Janette Sadik-Khan

マイケル・ブルームバーグ(元NY市長) Michael Bloomberg



近隣の売り上げ   
商業店舗家賃   
移動速度   
交通事故 





# Bryant Park Corporationが運営・維持管理 (NYC)

BID

## ブライアントパーク: イス貸出し、カフェ、レストラン、Whole Foods(オーガニックスーパー)、BID



### 3. 街を経営し、育てる主体(BID的エリマネ)と手法(金融)と羅針盤(認証)

## アメリカの公園や公共空間を運営する非営利組織

税制上のステイタス501(c)3の非営利組織(BID組織も含まれる)が公共空間の運営管理、寄付収集、各種イベントやCafé, レストラン経営などを司り、経済的自立を果たしながら場の力を最大限引き出し、その効果を周辺街区にも波及させている。それら組織はどのような制度の下で設立され、税制上どのようなベネフィットを得て、制約が課されているのか。以下アメリカNPOの例(2021年実績)

- **セントラルパークコンサーバンシー** : Type of NPO: 501(c)3 収入 147mm, 純利益 54mm, 寄付金 134mm (91%)

Category: レクリエーション、スポーツ、レジャー、アスレチック/公園、プレイグラウンド /寄付金は税額控除  
220億円      81億円      200億円

- **プロスペクトパークアライアンス** : Type of NPO: 501(c)3 収入20mm, 純利益 9mm, 寄付金 14mm (70%)

Category: 同上、寄付金控除あり  
30億円      13億円      21億円

- **ブライアントパークコーポレーション**: Type of NPO: 501(c)3 収入25mm, 純利益 3mm, 寄付金 8mm (32%)

Category: 同上、寄付金控除あり  
37億円      4.5億円      12億円

- **フレンズ・オブ・ハイライン** : Type of NPO: 501(c)3 収入45mm, 純利益 18mm, 寄付金 40mm (89%)

Category: 文化、アート、人文科学 / 歴史的ソサエティ、関連する歴史的活動 /寄付金は税額控除  
67億円      27億円      60億円

## 省エネ、再エネ、脱炭素にまで踏み込めるか

### ➤ 周辺ビルの脱炭素支援

- エネルギー改修ポテンシャルの特定と実施をアレンジ
- 環境エンジニアリング技術が利用可能

### ➤ サステナブルファイナンスのフレームワークで地区計画の機能を代替させる

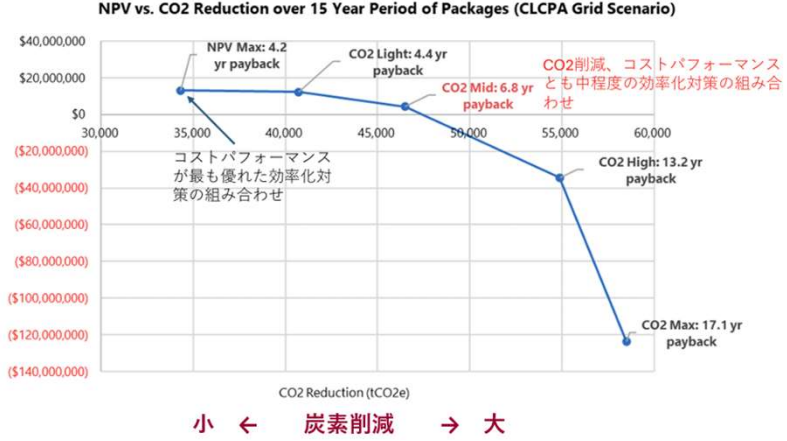
# 統合的設計手法での既存ビルの省エネ 改修計画策定(東京都の補助金制度開始)

“Integrative design for radical efficiency at lower cost”

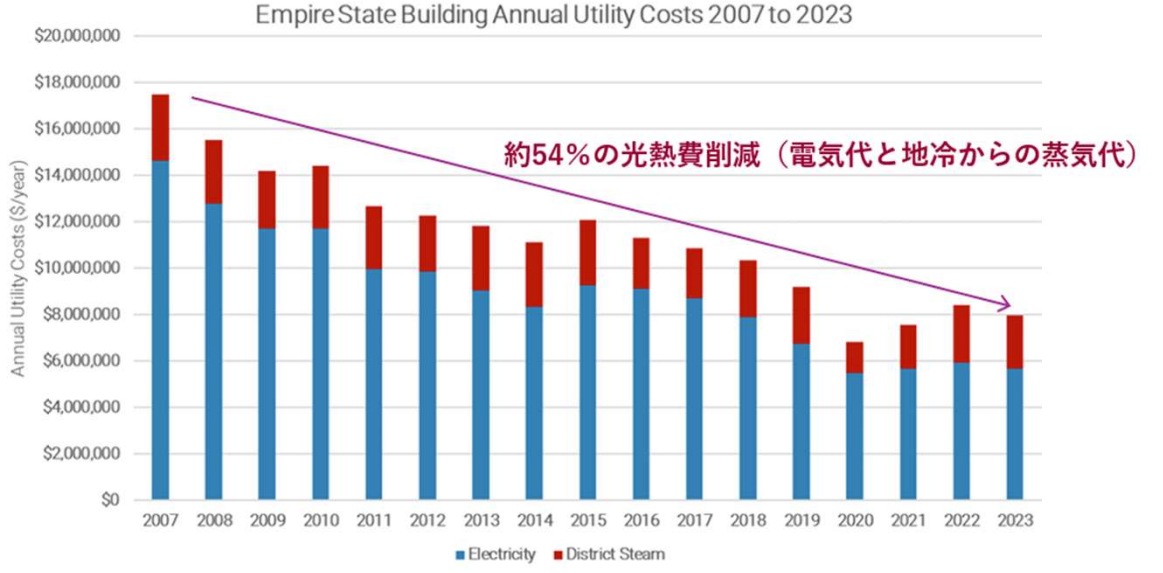
1. 既存建物対象の統合的設計による省エネ計画、温室効果ガス削減(脱炭素)計画を策定する
2. グリーンファイナンスフレームワークに適用可能
3. フレームワークに基いた資金調達後の省エネ+脱炭素ゴールへの進捗をモニタリングし報告



現在価値への経済的影響



エンパイアステートビル：延床面積270万sft(25万㎡)102階建て、竣工1931年  
詳細なエネルギーオーディット実施。共用部フォーカス、改善投資をエネルギー  
コスト削減で回収。その後20年間にわたり継続的なテナント改善も実施。



RMI Dr. エイモリー・ロビンス(20181005)

### 3. 街を育てる主体(BID的エリマネ)と手法(金融)と羅針盤(認証)

## サステナブルな街づくりというストーリー (ブランディング)

- 今日型業務用途：シェア型含むリモートワーカー誘致ストーリーが描ける。
- **ワークプレイス、兼ハイスペック住宅** (環境と健康性能)  
※ 海外での住宅への需要高騰 (ジム、ランドリー、P完備)、オフィスの空室率は高止まり
- ウォーカブルな都市動線 + 公共公園は、**歩くことでの健康増進**を支える
- 脱炭素手法：**高断熱化は健康増進効果も** (温度差緩和による血圧低下や脳卒中死減少)
- **災害時の温熱環境を守るレジリエンス**



### 3. 街を育てる主体(BID的エリマネ)と手法(金融)と羅針盤(認証)

- **脱炭素ブランディングには大きな可能性と波及効果**
  - 企業誘致（≡リモートワーカー向け住居）
  - 通勤ラッシュの逆方向の魅力（三鷹、小金井、国分寺や分倍河原方面、府中本町から通勤）
- **ネイチャーツーリズム、リアル自然（高尾山など）へのベースキャンプ**
  - インバウンド
- **国際認証システムで多様な関係者にヨコグシを通し、世界中が理解する発信**
  - ESG投資、アセットオーナー（年金や保険会社など長期投資家のスタンス変わらず）



## Consulting for a Sustainable and Healthy Built Environment.

ヴォンエルフは、  
「ひと」中心の空間づくりと、  
それを実現するための  
都市環境の再構築を目指しています。

日本のエリマネのゲームチェンジャーはどの街で起きるか  
立川駅周辺をどうブランディングしていきますか

株式会社ヴォンエルフ / Arc Japan 平松宏城  
Founder and CEO : LEED Fellow 湖西市政策参与