

# 令和6年度 文京区議会

## 自治制度・地域振興調査特別委員会 視察報告書



▲ GROWTH文京飯田橋 正面玄関にて

# 視察概要

---

## 1 視察日程

令和6年9月13日(金) 午後3時～5時

## 2 視察先

GROWTH文京飯田橋

(文京区後楽2-3-21号 住友不動産飯田橋ビル内)

ホームページ <https://office-b.sumitomo-rd.co.jp/growth/iidabashi/>

## 3 視察目的

文京区と住友不動産株式会社が連携協定を結び、区内に開所したインキュベーションオフィスについての調査研究。

## 4 視察参加者

委員長	松丸昌史
副委員長	宮野ゆみこ
理事	市村やすとし
理事	品田ひでこ
理事	高山泰三
委員	松平雄一郎
委員	石沢のりゆき
委員	沢田けいじ
委員	田中としかね
随行者	岡村健介 (企画政策部政策研究担当課長)
随行者	内宮純一 (区民部経済課長)
随行者	佐久間康一 (区議会事務局長)
随行者	糸日谷友 (区議会事務局議事調査主査)

## 5 視察先対応者

住友不動産株式会社 ビル事業本部グロースサポート事業部長 藤島 正織 氏  
住友不動産株式会社 ビル事業本部グロースサポート事業部 松原 諒 氏



▲ ビル事業本部グロースサポート事業部長 藤島 正織 氏

## 視察内容

---

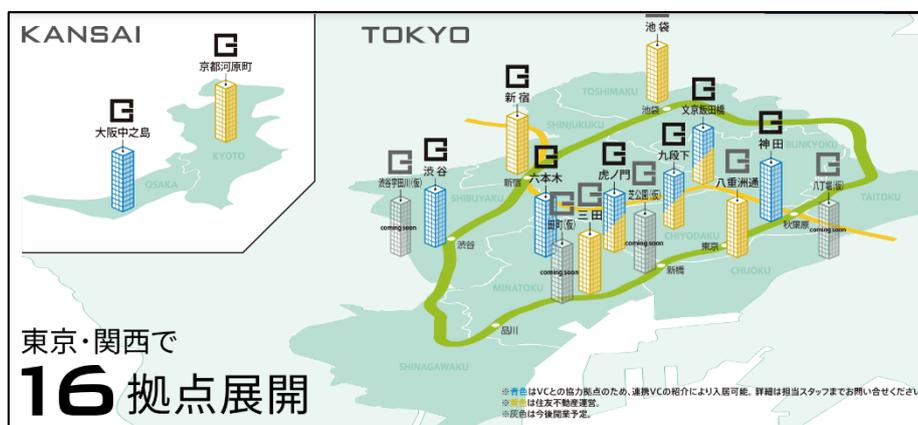
### 1 インキュベーションオフィス～GROWTHシリーズ～について

住友不動産株式会社が、次世代を担うスタートアップ企業や起業家を支援するため、スタートアップフレンドリーなオフィスとして立ち上げたのが「GROWTH（グロース）」シリーズであり、東京都心及び関西圏に展開している。

通常より敷金を抑え、即入居可能な通信環境完備の家具付きセットアップオフィスを提供することで、入居企業は初期費用の低減を図ることができる。また、スタートアップ企業の成長段階に合わせて、席単位から個室までフレキシブルに対応できる賃貸契約を行っている。

また、こうしたオフィス環境の提供に加え、一部施設では、現役ベンチャー・キャピタリストによる人材採用や事業成長、資金調達などの助言サポートを受けられるととも

に、起業家同士のコミュニティ作りを促進する交流会、オフィスビルテナントや取引先の大企業、金融機関などを招いたピッチイベント等を定期的で開催することで大企業とのビジネスマッチングの機会を創出、顧客・販路の開拓を支援、スタートアップ企業の成長を後押ししている。



※住友不動産 HP より (R6.12.31 時点)

## 2 GROWTH文京飯田橋について

2024年6月3日にオープン。このGROWTH文京飯田橋の活用を通じて、多様なスタートアップ企業や大学等の教育機関等との交流を促進し、イノベーションを創発することで、区内における地域経済の活性化及びスタートアップの持続的な発展を図ることを目的として、文京区は住友不動産株式会社と連携協定を締結している。



▲正面玄関



▲内観写真

### 3 GROWTH文京飯田橋における産学公連携の街づくり

#### ①文京区の事業との連携

文京区が行っている「文京共創フィールドプロジェクト（B+）」「スタートアップ支援事業補助」といった事業の実証実験・社会実装の場としてGROWTH文京飯田橋を活用していく。

#### 1.産学公連携の街づくり①

##### 文京区様による取り組み

- **文京共創フィールドプロジェクト(B+)**  
地域課題や社会的課題の解決に向けて、スタートアップ企業等が行う先進的・画期的な技術等による実証事業支援
- **令和6年度スタートアップ支援事業(家賃補助、経営相談)**  
**→連携協定を締結し、GROWTH文京飯田橋にて実証実験・社会実装の場として活用**

**連携事項(一部抜粋・要約)**

- (1) スタートアップの成長支援
- (2) スタートアップ、事業会社、教育機関等のコミュニティ形成
- (3) スタートアップによる地域課題や社会課題の解決支援



#### ②多くの大学が集積する立地的特性

GROWTH文京飯田橋は文京区の玄関口ともいえる立地。そこには、文京区内にある19の大学、また区外も含めると約50の大学が集積している。これだけ多くの教育機関にアクセスできるエリアは他になく、GROWTH文京飯田橋の大きな特徴となっている。

#### 1.産学公連携の街づくり②

##### GROWTH文京飯田橋の立地的特性 →周辺に約50校の大学が集積



**→研究とビジネスを繋げる  
持続的なエコシステムの形成**

また、区内にある東大IPC（東京大学協創プラットフォーム開発株式会社）などのベンチャーキャピタルとも連携しており、そこから紹介され入居となった企業も多い。実際、大学の施設に入りきらないぐらいスタートアップ企業ができていると聞いており、近隣にインキュベーションのオフィスがあることで、相互にメリットがあると感じている。

### ③ディープテック企業の集積拠点として

～Deep Tech：ディープテックとは～

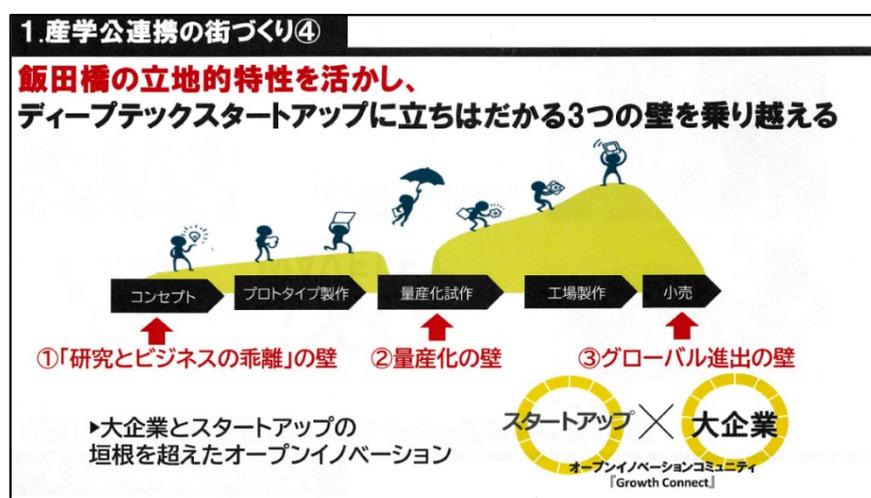
特定の自然科学分野での研究を通じて得られた科学的な発見に基づく技術であり、その事業化・社会実装を実現できれば、国や世界全体で解決すべき経済社会課題の解決など社会にインパクトを与えられるような潜在力のある技術のこと。



前述した近隣に大学が集積した立地により、GROWTH文京飯田橋に入居する企業のうち、7割近くはディープテック、何らかのテクノロジーを持った企業となっている。そういった大学の研究を活かした企業、ディープティック・テクノロジーを活かした企業が集まることで、地元の商店や企業にも経済が循環するようになる。そうしてこの街、この地域は「ディープティックの街だ」と言われるような、そんな街づくりができれば良いのではないかと感じている。

ただ単にオフィスを作るだけではそういったことはできず、その立地・特性に合わせたコンセプトを創出して、街づくりをしていくことが大事だと考えている。

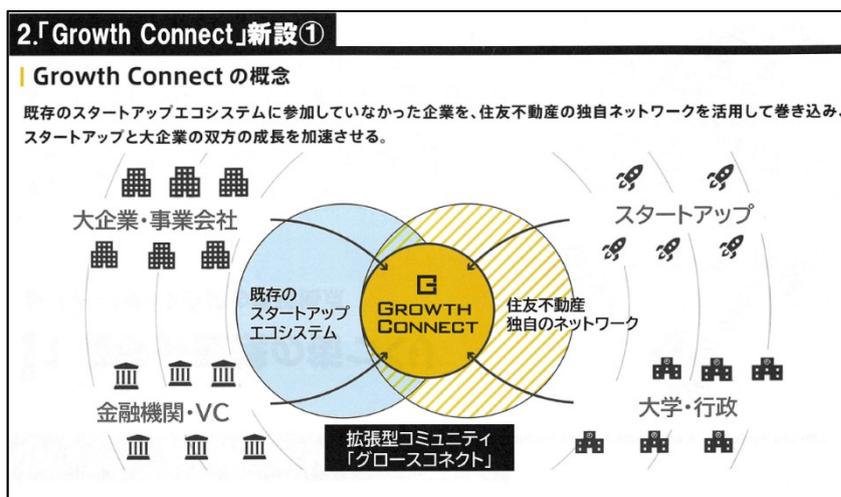
### ④ディープテックスタートアップ企業への支援



ディープテック企業に立ちはだかる課題としては、まずは「研究とビジネスの乖離」研究とビジネスがなかなかうまく結びつかない。また、「量産化の壁」試作品を作り、量産化する際に資金調達が必要になってくる、という問題がある。

そこについては、アメリカのGoogleやAppleなど、当初はベンチャー企業だったものが既存の企業を凌駕するというよりは、大企業等と協業して、そのネットワークや資金援助を受けながら大きくなっていく。こういったところが日本のスタートアップシステムの特徴であり、あるべき一つの形だと考えている。

なので、この施設でもGROWTH文京飯田橋でも、そういった企業がマッチングできるようなイベントを積極的に行っていく。具体的には、文京区と東京商工会議所と連携した区内の若手経営者の交流セミナーといったイベントを行う予定である。



また、住友不動産では、こういったインキュベーションオフィスが様々なところにあり、この1年ぐらいで入居するスタートアップ企業も120社ぐらいまで増えている。こういった企業と、住友不動産の既存の企業等の独自のネットワークを掛け合わせたオープンイノベーションコミュニティ「グロースコネクト」という組織を新設した。

この「グロースコネクト」の中で、大企業・事業会社、金融機関、スタートアップ、大学行政、これらを結びつけるコミュニティを作り、企業同士や関係機関を積極的にマッチング、実証実験の場として使ってもらい、販路拡大等、各企業の成長の加速化を図っていく。そういった取り組みも始めている。



▲視察風景

## 4 入居企業のひとつである株式会社イノカでの説明

GROWTH文京飯田橋の1階に入居する株式会社イノカは、IoT・AI技術を活用して生態系を陸上に再現する『環境移送技術』の研究開発及び社会実装を推進している会社である。日本で有数のサンゴ礁飼育技術を持つアクアリストと、東京大学でAI研究を行っていたエンジニアが中心となり、特定水域の生態系を陸上の閉鎖環境に再現することに成功。研究機関と協同して、海洋環境の健康診断技術の確立に向けた研究を進める一方、海を守る仲間を集めるための教育を行っている。



▲視察風景



▲水槽（アクアリウム）

サンゴは生物多様性の観点でも重要な生物だが、研究しようにもサンゴは飼育が非常に困難である。沖縄などの現地に研究施設を建てるのか、また現地の海で研究するにも許可が下りるのか、など非常にハードルが高いが、我々だとその環境を水槽に移送することで、ここ都心のど真ん中の文京飯田橋でもその研究ができる。また、自分たちで育てたサンゴなので、研究・実験するのも許可はいらず、すぐにスタートできる。これが当社の強みである。

ただし、サンゴが環境にとって、生物多様性にとって、どれだけ非常に重要ということはまだまだ浸透していない。なので、そういった世の中の認識を変えていくことが必要で、そのためには教育が重要だと考えている。

GROWTH文京飯田橋では1階で外からも水槽が見えるようになっており、普段からよく子どもたちが集まったりもしているので、そういった子どもたちを呼んでサンゴ礁ラボという、サンゴに触ってもらったり、においをかいでもらったり、楽しみながら学んでもらう体験型の教育イベントもやっている。今後、文京区の小学校などとも連携して、そういったイベントができれば良いなと考えている。



▲水槽（アクアリウム）



▲水槽施設

## 質疑応答

Q：文京区としては、お話いただいたこういったディープテック企業が集積されて、街が盛り上がっていくといったメリットがあると思うが、住友不動産株式会社にとってのメリットはどのような点なのか。

A：我々としては、スタートアップ企業さんと早い段階でお付き合いさせてもらうことは非常に重要なことで、いずれ成長し、大きな企業となっていくその初めの段階で繋がりがあること、今後、大きなビジネスに広がっていくことを期待している。

Q：以前に富山県庁のスタートアップ支援を視察した際、なかなか地方は都心との繋がりを作ることが難しいという話があった。GROWTHのような仕組みを、地方の企業とも連携し、地方にも優秀なスタートアップ事業があるので、そういうところを引き出せるような繋がりとなれば良いと思ったが、いかがか。

A：我々も課題と感じており、例えば京都もディープテック企業が多いが、なかなかお金が集まらないという課題があって、ベンチャー企業の資金の流れも80%ぐらいは東京に集まっていると聞いている。我々も京都にGROWTH京都河原町を開業しているが、その際に京都市からも、お金の流れを作ることが必要だという話があった。また、先ほどの話とも繋がるが、地方の企業もB to Bのビジネスだと、やはり東京が主戦場なので、その拠点として我々のインキュベーションを使ってもらいたいと考えている。

Q：実際にGROWTHに入居した企業から新しい事業等が生まれた事例はあるのか。

A：文京飯田橋は6月からなのでまだ確認できていないが、例えばGROWTH虎ノ門に入居するスタートアップ企業で、三日坊主を防止するアプリを作っている会社がある。そのアプリとフィットネスクラブ、実際に利用者でどうしても三日坊主になってしま

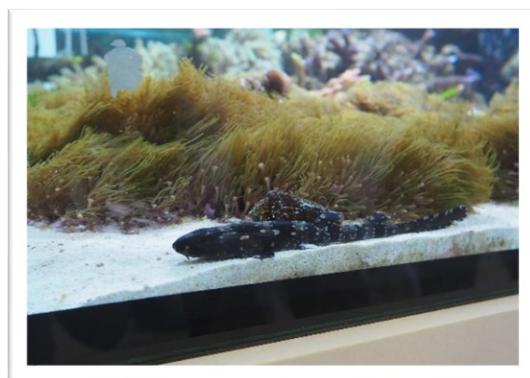
うケースはあるので、相性が非常に良く、その協業がうまく築くことができた。そんな事例がすでにいくつか出てきている。

Q：このGROWTH文京飯田橋の中で入居されてるスタートアップ企業と、文京区でも印刷や医療などの地場産業があるが、そういったところとの連携について何かお考えはあるか。

A：まだ具体的にというのではないが、地元の企業・産業とも連携していきたいと考えており、むしろこういった視察をきっかけに何かお知恵をいただいきたいと思う。また、これもGROWTH虎ノ門だが、目の見えない方の足にセンサーをつけて、携帯アプリと連動しながら歩行時の進行方向を振動で伝える商品を作ってる会社がある。文京区にも盲学校があるので、そういったところで使わせてもらうというような連携もできたらなと考えている。先ほど見ていただいた株式会社イノカなども教育と連携してイベントや授業等ができれば、非常に面白いと思っている。そういった社会的課題の解決や教育分野での協働というのは、GROWTH文京飯田橋で展開したいイメージと重なる部分が多いので、今後、文京区とそういった連携ができれば良いなと考えている。

Q：区内に在住する企業で豊富な経験・キャリアのある人材を登録し、企業等に派遣するキャリアセンターのようなものがあると良いと考えている。スタートアップ企業等でも、営業・財務など足りない部分にそういった人材を補填することで、成長を支援できると思うが、いかがか。

A：文京飯田橋に入居しているスタートアップの中でも、例えば住友不動産を退職した方の組織を作って、その中から人材をベンチャー企業に派遣すると、そういう取組をしている企業もある。特に文京区には、大企業を卒業された豊富な経験を持つ方、そしてまだまだ元気な方も多くいらっしゃると思う。今後、生産年齢人口の伸びしろはどうしても減っていく中、そういった人材の活用を全て行政でやろうとするとなかなか難しい部分もあるかと思うので、外部活用もしながらそういった取り組みを行っていくのは、面白いのかなと考えている。



# 視察の感想

---

## インキュベーションオフィス

### 「GROWTH 文京飯田橋」を視察して

松丸 昌史 委員長

GROWTH文京飯田橋が目指している産学公連携の街づくりによって、ディープテック企業の集積拠点をつくる目的と文京区が取り組んでいる地域課題や社会的課題の解決に向けて、スタートアップ企業等が行う先進的・画期的な技術等による実証事業支援とがマッチングし、今回の連携協定が締結しました。

住友不動産株式会社の持っている独自のネットワークを活用した力と、飯田橋周辺に約50校の大学が集積している立地条件を活かしながら、文京区が多様なスタートアップ・事業会社・大学等の教育機関等との交流を促進し、イノベーションを創発することにより、区内における中小企業等の地域経済の活性化及びスタートアップの持続的な発展が図ることができれば、双方にとっても大きなメリットになる取り組みであることを期待したいと強く感じた視察でありました。

## 文の京としてのスタートアップ支援

宮野 ゆみこ 副委員長

スタートアップ支援の舞台となるGROWTH文京飯田橋を視察させていただき、スタートアップとはどういう企業で、軌道に乗るまでに資金面や設備面等でどのような支援が必要なのか、また、地域との協働により期待されているイノベーションとはどういうものなのかを実際に見て理解することができました。住友不動産株式会社が文京区を「知の集積地」と認識し、その土地柄を活かして、ディープテックを中心とした最先端の研究や技術を支援していきたいという想いや展望も伺うことができました。

また、入居している株式会社イノカにおいては、委員会で要望した、小中学生が最新技術に触れて学ぶような機会を設けていただける可能性を高く感じたので、ぜひ実現してほしいと思います。

今回得た知見を活かし、文の京である文京区のスタートアップ支援をより深化できるよう政策提言していきます。

## 文京区の産業の未来を作るスタートアップ支援

依田 翼 委員

委員会の視察で訪れたGROWTH文京飯田橋の取り組みを通じて、住友不動産株式会社がスタートアップ支援に急速に力を入れていることがよく分かった。飯田橋エリア再開発のカギを握る同社の動向を通じて文京区の産業振興の未来に期待が持てる内容だった。

区とも連携しているGROWTH文京飯田橋は多数の有望な企業がそろそろ。1階に居を構える株式会社イノカはサンゴを含めた海洋環境を水槽内に再現できる企業だが、技術を極めることで他企業との連携などが進み収益にもなるという流れがよく分かった。地域貢献への意識も高く、文京区にこのような企業が立地することの重要性も感じた。

同社に限らず技術主導型の企業が多く、交流によって新たなビジネスも生まれるという。再開発で現状のビルは取り壊されるものの、住友不動産株式会社は近隣オフィス内にGROWTHを移転し存続させる構えだ。引き続き文京区としても支援をしていければと思う。

## 「GROWTH文京飯田橋」の視察を終えて

市村 やすとし 委員

文京区は文京共創フィールドプロジェクト（B+）に取り組み、地域課題や社会課題の解決に向けて、スタートアップ企業等が行う先進的・画期的な技術等による実証事業を支援する中、令和6年6月に住友不動産株式会社と連携協定を締結し、実証実験・社会実装の場として活用しているGROWTH文京飯田橋を視察した。

初めに、株式会社イノカを視察し、様々な原因により絶滅の危機にあるサンゴの現状と海の生態系に果たす役割等の説明を受けた。

その後、ビル事業本部グロースサポート藤島部長の説明を受け、オフィスを提供することでスタートアップ企業を支援し、次代を担う成長産業との関係強化は必須とのことを学んだ。本区においては19の大学が集積しており、産学公連携の街づくりとして、研究とビジネスを繋げる持続的なエコシステムに期待するところである。

## 「地域課題や社会的課題の解決」に期待

品田 ひでこ 委員

本年6月に文京区と協定締結をした「GROWTH文京飯田橋」で展開されているインキュベーションオフィスの視察と事業説明を受けました。

地域の課題や社会的課題の解決に民間企業、大学等教育機関との連携によるスタートアップ支援事業やベンチャー企業の成長や支援、しいては今後の地域経済の活性化への期待が高まりました。また、住友不動産株式会社の本気度を確認ができ、「文京共創フィールドプロジェクト（B+）」との連携も期待されます。

私からは ①地方自治体のスタートアップ事業で優秀な企業があるので、東京（住友不動産株式会社）と地方の連携をしていただきたい。②かねてより私は文京区に「キャリアセンター」を提案している。豊富な経験やノウハウをお持ちの優秀な人材を文京区の中小企業等に活用させていただきたい、と2つの提案と要望をさせていただき、前向きに捉えていただきました。

文京区とGROWTHの連携で、地域課題や社会的課題の解決に期待します。

## 「GROWTH文京飯田橋」を視察して

高山 泰三 委員

住友不動産株式会社が運営する「GROWTH文京飯田橋」を視察し、地域活性化及び産業振興に関する素晴らしい取り組みを実感しました。

まず、最新の設備を備えたオフィススペースが、スタートアップや中小企業にとって理想的なビジネス環境を提供しており、地域経済に大きなプラスとなることが期待されます。また、多様なワークスタイルに対応したフレキシブルな設計は、働き方改革の推進にも寄与すると感じました。さらに、異業種間の交流やビジネスマッチングを促進する仕組みが整備されており、地域産業全体の成長につながる可能性が大いにあります。

文京区としても、こうしたイノベーションハブの活用を積極的に支援し、持続可能な地域経済の発展を目指していきたいと考えています。視察を受け入れてくださった住友不動産株式会社様に改めて感謝を申し上げます。

## 住友不動産株式会社が展開する

### スタートアップ支援拠点の視察を終えて

松平 雄一郎 委員

都内・関西で12か所目となる住友不動産株式会社が展開するインキュベーションオフィス、GROWTH文京飯田橋を視察。産学公連携のまちづくりを目指し、ディープテック企業の集積拠点として、築年数が古い物件を活用する事で、安価な賃貸料金によるスタートアップ企業の支援を行っている。また、区内大学を含め、周辺には約50校の大学が集積しており、各大学が行っている先進的な研究とビジネスを繋げやすい、という立地的なメリットがある点が、この拠点の大きな特徴だと感じる。

本区と住友不動産株式会社は、本年6月に地域経済の活性化に向けた連携協定を結んでおり、大学等の教育機関や、住友不動産株式会社が持つテナント企業など独自のネットワークも活かしながら、本区が抱える地域課題や社会課題の解決、そして近隣地域のまちづくりの進展に繋がる賑わい創出に、大きな期待をしたい。

## GROWTH文京飯田橋の視察を終えて

石沢 のりゆき 委員

GROWTH文京飯田橋の視察では、一階テナントに入居するスタートアップ企業の活動内容を視察し話も聞かせていただいた。今後、GROWTH文京飯田橋にスタートアップ企業の集積をさらに目指すことになるかと思うが、そのことが地域の中小企業や産業・経済の発展にどのように貢献するのか、住友不動産株式会社と区との協定の中にある「地域課題や社会課題の解決」にどのようにつながっていくのか、今回の視察ではまだはっきりとしたものは見えてこなかったもので、そこは課題になっていると感じた。

12月には東京商工会議所などと協力して入居しているスタートアップ企業と区内の若手経営者との交流セミナーが開催されるとのことだが、それらの取り組みを通じて区内経済への波及効果や「地域課題や社会課題の解決」に向けた具体化が進むことを期待したい。

## 区内中小企業の中で、 事業化と量産化の2つの壁を超える

沢田 けいじ 委員

視察の知見を踏まえ、本区との連携協定の意義と、本事業の展望について考察する。

本区と、本施設を運営する住友不動産株式会社との協定の目的は、区内19大学や教育機関とスタートアップとの交流を促進し、ディープテック起業を支援・集積することで、地域経済の活性化とスタートアップの持続的発展を図ることにある。

また、事業展開の主な障壁は、①研究段階と事業段階のギャップと、②量産化の2点と言われる。文京区との連携により、文京共創フィールドプロジェクト（B+）によるスタートアップ支援事業補助や、地域課題・実証機会の提供が可能と言われるが、これに加え、区内に蓄積された各種中小企業の事業ノウハウやリソースを活用し、スモールビジネス化や生産ラインの小規模分散化により、①②の課題を解決できる可能性もある。今後の展開に期待したい。

## GROWTH「文京」飯田橋の意義

田中 としかね 委員

住友不動産株式会社が展開しているインキュベーションオフィス事業である「GROWTHシリーズ」ですが、例えば「GROWTH虎ノ門」「GROWTH池袋」など、所在地の「地名」を表示して「オフィス」としての機能価値をアピールするのが一般的です。

ところが「文京区」と連携協定を結んだことにより「GROWTH文京飯田橋」と、自治体名としての「文京」が織り込まれることになりました。このネーミングのケースは、ほかに「GROWTH京都河原町」があり、東京にはありません。京都市内には、京都大学をはじめ38の大学・短期大学が集積しています。だからこそスタートアップ支援につながるわけですが、この状況は区内に19の大学・短期大学を抱える文京区と同様です。これを機に、文京区は京都市と連携を強化すべきでしょう。

京都市では既に、大学や地元企業、学生等との連携・交流事業など、スタートアップの成長ステージに合わせて幅広くかつ手厚いサポートを展開しています。文京区として参照すべきですし、逆に京都市も東京とのネットワークを求めていますから。