

3.3 モデル地区の方向性

(1) 目指すまちづくりのイメージ

まちづくりのアイデアをもとに、モデル地区で目指すまちづくりのイメージを以下に示す。

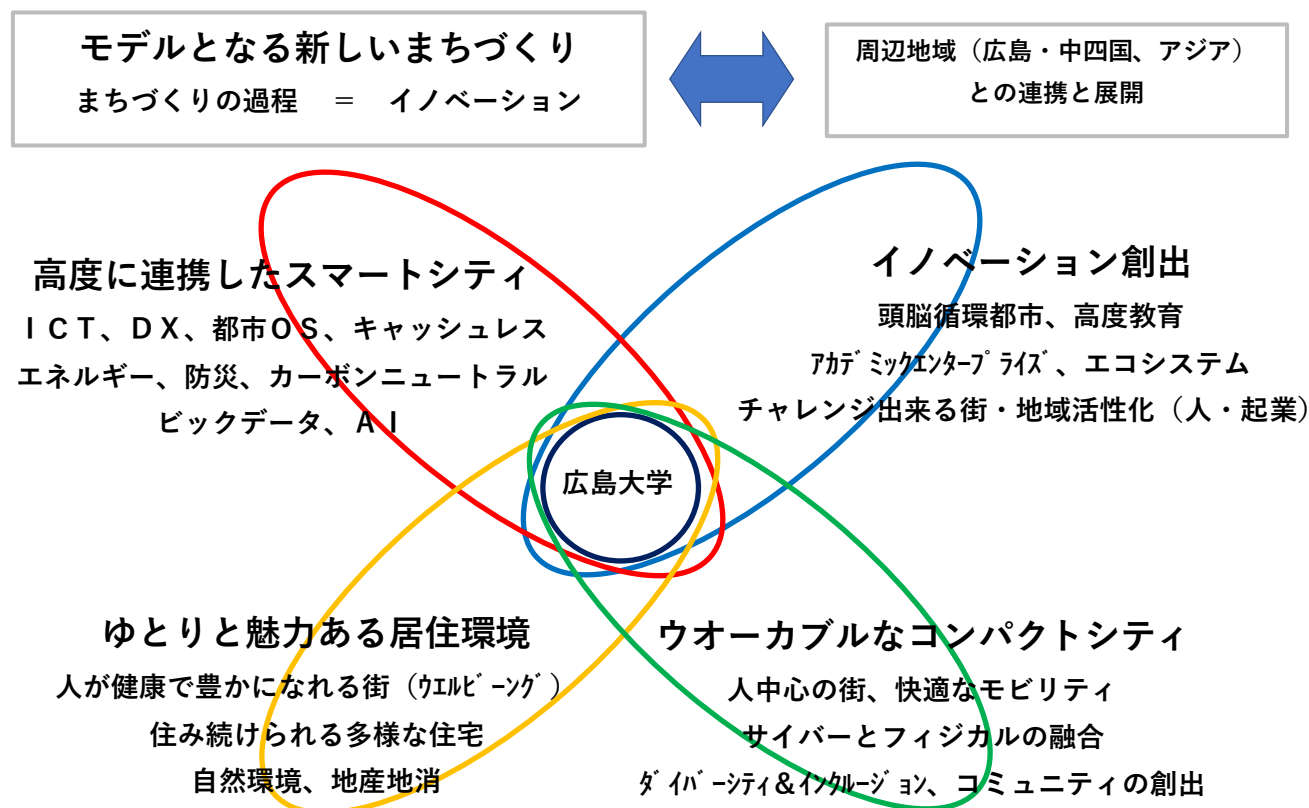


図 目指すまちづくりのイメージ

① 高度に連携したスマートシティ

それぞれの分野で最先端技術が導入され、それらの機能が高度に連携することでワンランク上のスマートシティを実現する。

1. 仮想空間と現実空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立するまち
2. オープンなデータ利活用によるイノベーション創出が活発に行われるまち
3. 世界に先駆けた脱炭素社会を実現するまち

② イノベーション創出

まちの発展のエンジンはここに住まう人である。子どもからお年寄りまで全ての人にイノベーションの機会があり、常にあたらしいものが生み出すことができるまちを実現する。

1. 市民と大学・企業がまちの課題を共有し、共創で克服していくまち（教育環境、居住環境、防災・防犯、経済・生産）
2. 仕事にあふれ、チャレンジ精神にあふれたまち（経済・生産）
3. 教育の機会に恵まれ、自己実現可能な街（教育環境）
4. 海外（アジア、アメリカ）と交流が盛んなまち（居住環境）

③ ウォーカブルなコンパクトシティ

車中心から、人中心のまちへ。環境に優しい次世代の交通システムにより、全てのひと安全・安心に歩いてくらせるまちを実現する。

1. 人々が触れ合えるコミュニティのあるまち（居住環境）
2. ウォーカブルなまち（交通、居住環境）

④ ゆとりと魅力ある居住環境

東広島市の自然や景観をいかした緑豊かなまち。最先端の技術によりまちは美しくかつ安全に管理され、災害にも強く、ストレスを感じさせない、誰にもやさしいまちを実現する。

1. 若い人たちが常に流入するまち、アップデートし続けるまち（居住環境、経済・生産）
2. 住み続けられる多様な住宅（居住環境）
3. サステイナブルなまち（居住環境、防災・防犯）
4. ウェルビーングを実現するまち（健康・福祉）

(2) ゾーニングのイメージ

大学内における研究開発（R & D）の成果を既成市街地や周辺に展開し、市民や企業のニーズに応えつつ、地域住民との連携を深めた街づくりに反映していくため、次の3案によるゾーニングを示す。

① 機能拡散型

既存のエリアを活かしつつ、必要な機能が周辺に広がっていくイメージ

② 機能集中型①

必要な機能を新たなエリアに集約することで、相乗効果をより強めるイメージ

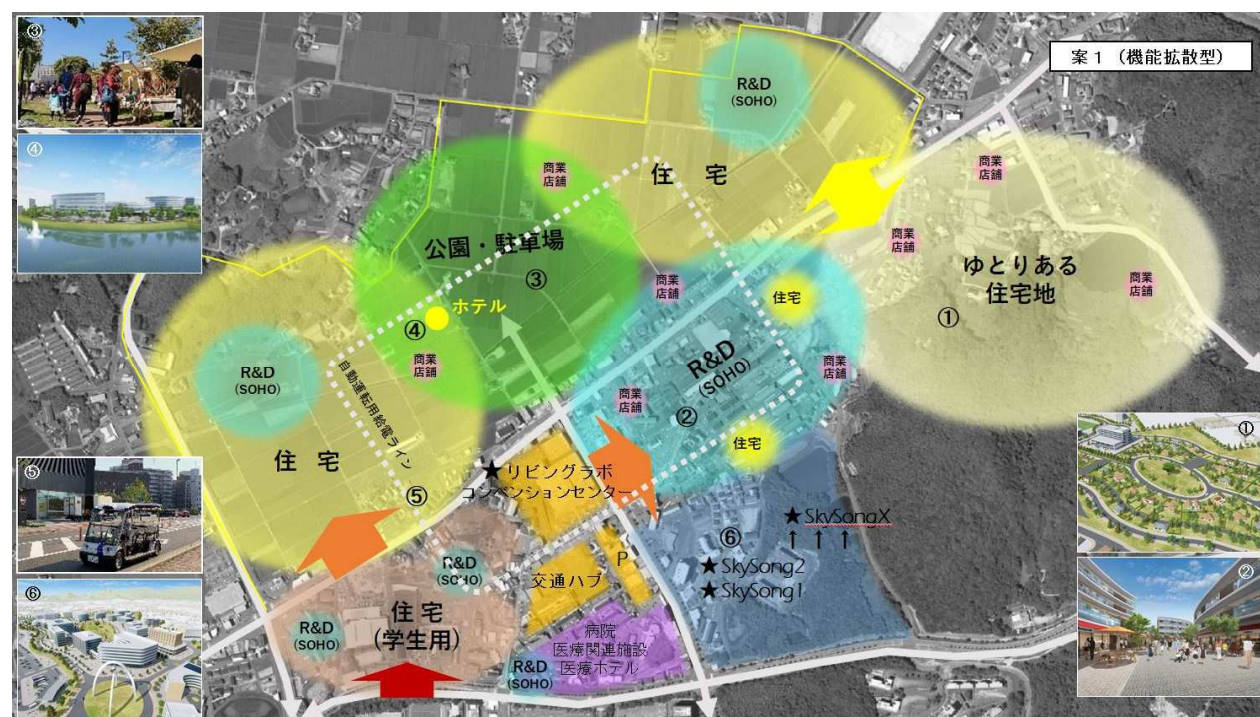
③ 機能集中型②

大学の土地を最大限に活用し、都市機能のハブとなるイメージ

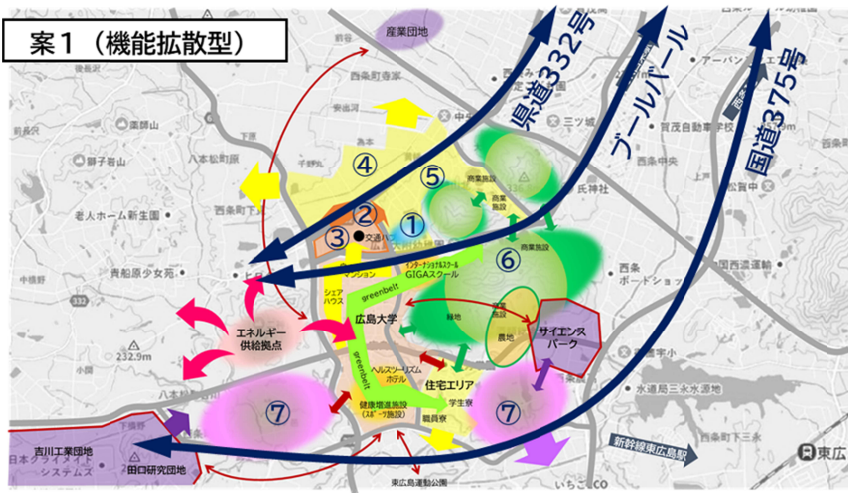
(3) 機能拡散型：既存のエリアを活かしつつ、必要な機能が周辺に広がっていくイメージ

大学を核としながら、既成市街地やサイエンスパーク、産業集積地、緑地との連携により街が広がっていくイメージ。なお、R&D による新たなまちづくりとしてミクストユースを基本としつつ、域内外の人流が活発で、賑わいある空間を創出する。

また市の玄関口である広島空港、JR 西条駅、山陽道西条 IC、新幹線東広島駅、西条バイパスとの接続性も重視し、県道 332 号、ブルーバール、国道 375 号の 3 道路を軸に、生活道・通学路・通勤路としての機能分担を図りながら、沿道に街を拡張していく。



案1（機能拡散型）

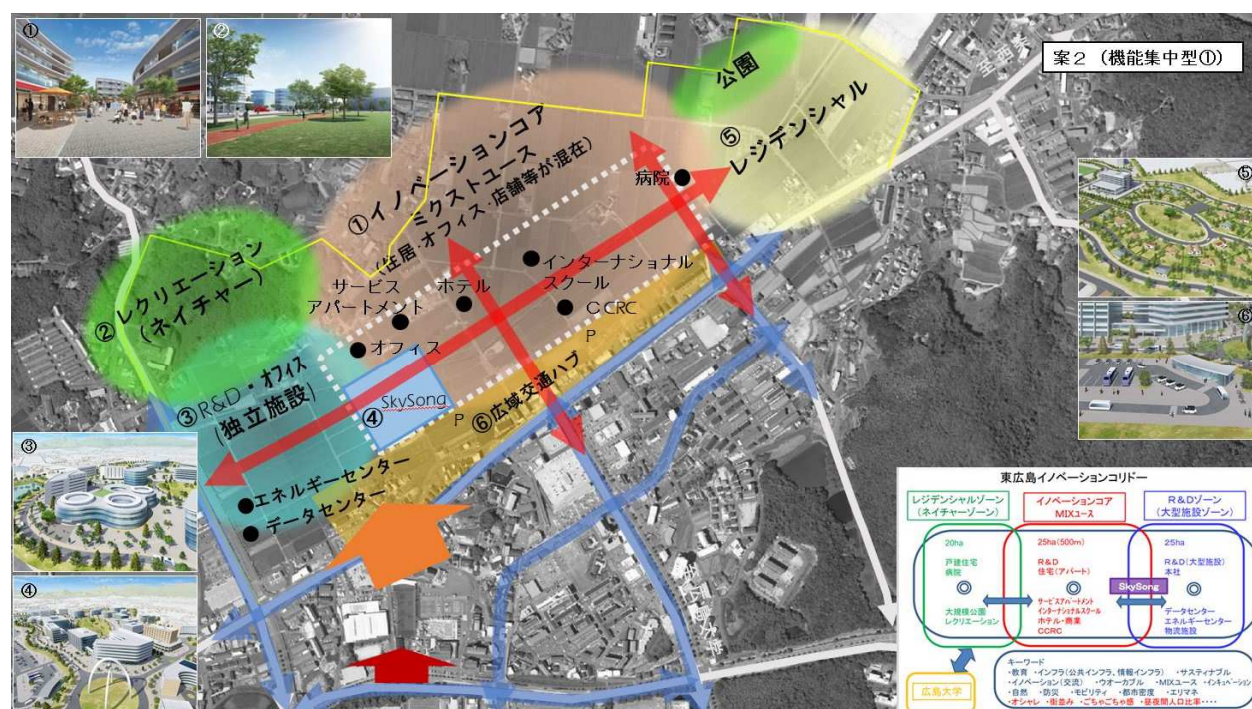
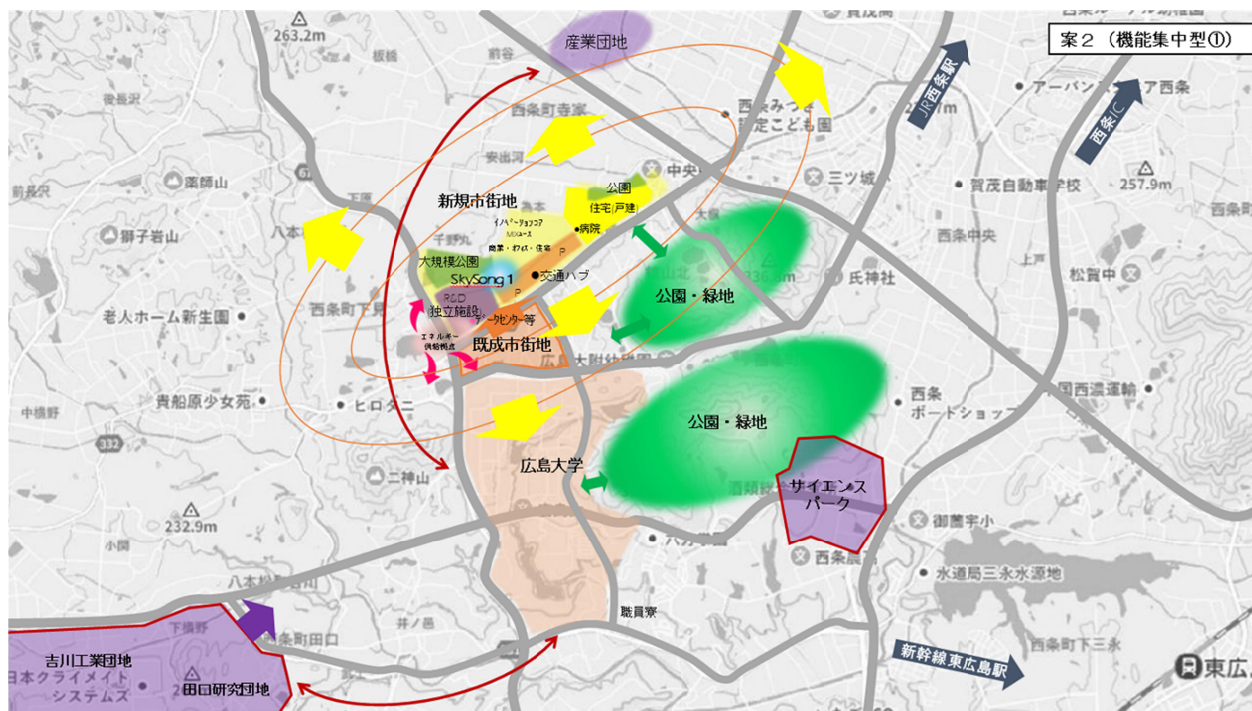


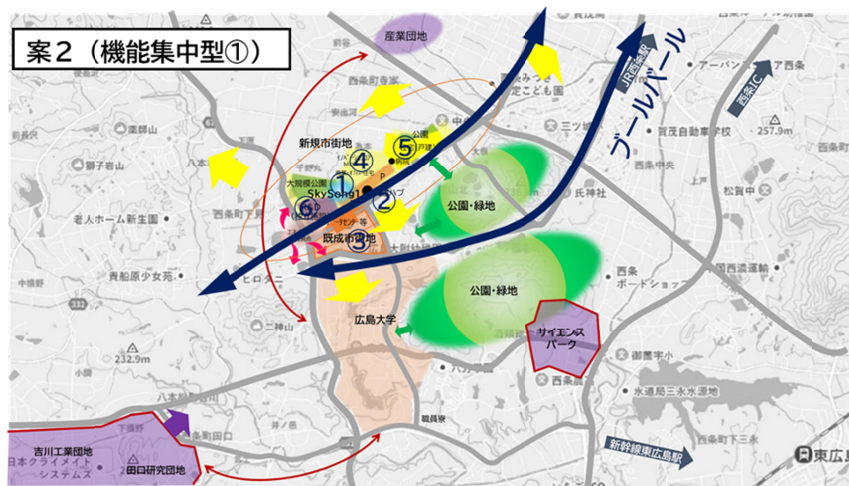
ゾーン	コンセプトイメージ
① SkySong 1 ～	✓研究交流拠点として域内外からの往来がしやすいよう、ブルーパールと当該地域を縦断する南北道の交差点に隣接する大学敷地内に SkySong 1 を整備する。街の発展とともに SkySong 機能が拡大、2、3・・・と増設が進むイメージ。
② リビングラボ	✓新しい技術やサービス開発でユーザーや市民も参加する共創活動の拠点。 ✓住民との対話機会を増やし、住民も参加する形で新たなまちづくりを進めるため、開発前の初期から早期設置することが望ましい。よって、SkySong に近接しながら、住民の居住エリアにも近い既成市街地に配置する。
③ 既成市街地	✓大学内で産官学連携の R&D が進むことで、学生街となっている既成市街地へ、徐々にオフィス棟が新設され街の密度が増していく。新たな居住者も増え、街が形成・拡大されていく。 ✓街が拡大し、企業の進出や居住者が増えていく上で、早期に必要な機能・施設は、優先的に当該エリアへ整備する。特に東側中央には、域外からの高速バスや路線バスと、域内を巡回する自動運転車やグリーンスローモビリティの結節点として交通ハブを整備し、人流・物流の要とする。
④ 新市街地 (A)	✓既成市街地から北方向へ拡大したエリアで、エリア内には住居・オフィス・医療・店舗・公園等が混在するミクストユースの街とし、賑わいを創出する。 ✓また、自家用自動車の通行を制限し、グリーンスローモビリティや定路型の自動運転車だけが通行できるトランジットモールエリアとして安全性向上を図る。
⑤ 新市街地 (B)	✓既成市街地から東方向、SkySong から北方向へ拡大したエリアで、エリア内は住居・オフィス・店舗等が混在するミクストユースの街とし、賑わいを創出する。 ✓特に SkySong 北側のエリアは低層のオフィス棟が点在し、シェアオフィスやウィークリーマンション等も整備する。一方、東側の県道 332 号とブルーパールを結ぶ道路沿いには商業施設を整備するなどして、鏡山公園と一体的に週末、域外からも人が訪れるようなレクリエーション空間を整備する。また、豊かな緑を活かしたゆとりある高規格な住宅地を整備し、世界からの富裕層の受け皿とする。 ✓平休日の人流に合わせ道路空間が変化するシェアードスペースとして歩者共存空間を整備し、安全かつ賑わいを創出する。
⑥ 公園・緑地	✓既存の公園や貯水池、さらに下見から鏡山に向けたブルーパールを結ぶ既存道路を利用し、公園一体型の商業施設を整備。ミクストユース型の施設として公園・緑地に新たな価値を付加し、休日に域外からも人を呼び込む R&D 空間を創出。
⑦ 企業エリア	✓大学内や下見地区での R&D が契機となり、規模を必要とする企業進出需要が生まれ、規模の大きいオフィスや研究所、工場等を新設するエリアとして、山陽道西条 IC や新幹線東広島駅とのアクセスがよい南部の田口地区に用地を確保。 ✓国道 375 号からの枝線として、既存道路を活用しサイエンスパークから大学、吉川工業団地までを結ぶ道路を整備し、エリアの連続性・立地企業間の連携を創出。

(4) 機能集中型①：必要な機能を新たなエリアに集約することで、相乗効果をより強めるイメージ
イノベーションコアにSkySongを核とした多様な施設と人々が高密度に集積する頭脳循環都市を目指す。

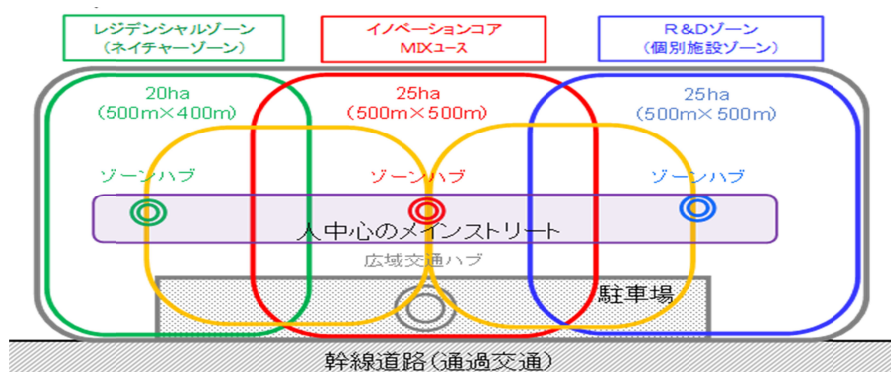
中心には様々な仕事（研究、開発他）や魅力ある居住（中高層部）、商業・賑わい（低層部）、サードプレイスが混在したエリアを展開し、それらを取り囲む形で企業の独立研究所やデータセンター、ゆとりある戸建住宅や豊かな自然環境を配置する。

それらが新しいモビリティで結合された人中心のウォークブルな街を構成し、高度な技術に裏打ちされたスマートシティを作り出す。





ゾーン	コンセプトイメージ
① SkySong 1 ~	✓研究交流拠点として域内外からの往来がしやすいよう、広域交通ハブに隣接する場所に SkySong 1 を整備する。街の発展とともに SkySong 機能が拡大、2、3・・・と増設が進むイメージ。
② 広域交通ハブ	✓域外からの高速バスや路線バスと、域内を巡回する自動運転車やグリーンスローモビリティの結節点として交通ハブを整備し、人流・物流の要とする。 ✓駐車場エリアを南側に配置する事で、沿道沿いの既存住宅との共存可能。当面の自動車ニーズに合わせ、外部との接点として広域交通ハブ機能を持った駐車場を配置。 ✓域内は通過交通は通さず、人中心のメインストリートと各ゾーンを結ぶ定時モビリティを設置。
③ 既存市街地	✓大学内で官学連携の R&D が進むことで、学生街となっている既存市街地へ、徐々にオフィスやラボ等が新設され街の密度が増していく。新たな居住者も増え、街が形成・拡大されていく。 ✓街が拡大し、企業の進出や居住者が増えていく上で、早期に必要な機能・施設は、優先的に当該エリアへ整備する。
④ イノベーションコア	✓SkySong のほか、MIXユースビル（低層部商業）、集合住宅、オフィス、ホテル等が混在するミクストユースの街とし、賑わいとイノベーションを創出する。 ✓インターナショナルスクール、子育て支援（保育所等）、公共施設（コンベンション、図書館等）、CCRC もこのエリアに配置。 ✓まちの中心機能として企業施設や戸建住宅等との連携したウォークアビリティを構成する。
⑤ レジデンシャルゾーン	✓戸建住宅（スマートハウス）、病院、社会福祉施設、大規模公園、レクリエーション施設、防災拠点等を配置。 ✓また、豊かな緑を活かしたゆとりあるおしゃれな生活環境と利便性を重視し、国内外から訪れる研究者を引き付ける多様な住宅を整備する。 ✓エリアマネジメントの導入などコミュニケーションによる活性化を図る。
⑥ R & D ゾーン	✓R & D（個別施設）、オフィス（本社等）、データセンター、エネルギーセンター等を配置。 ✓国内外からのオフィスや研究機関を誘致し頭脳循環都市を目指す。

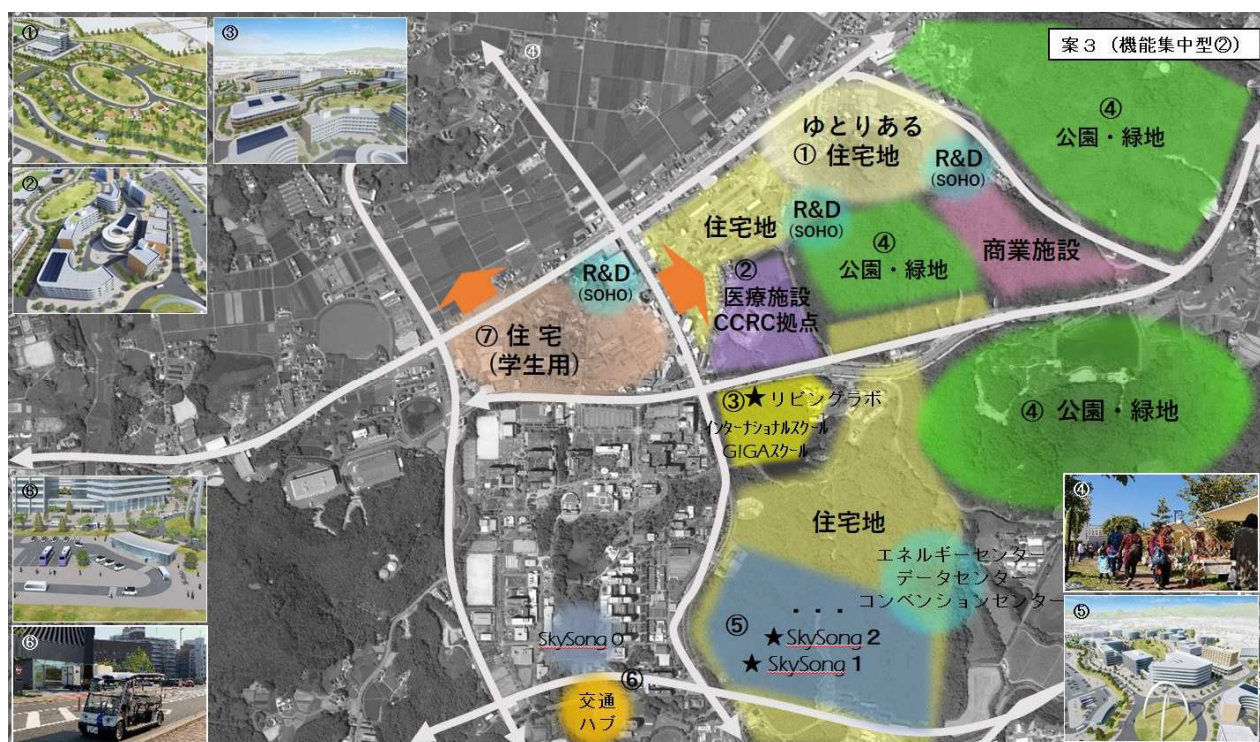
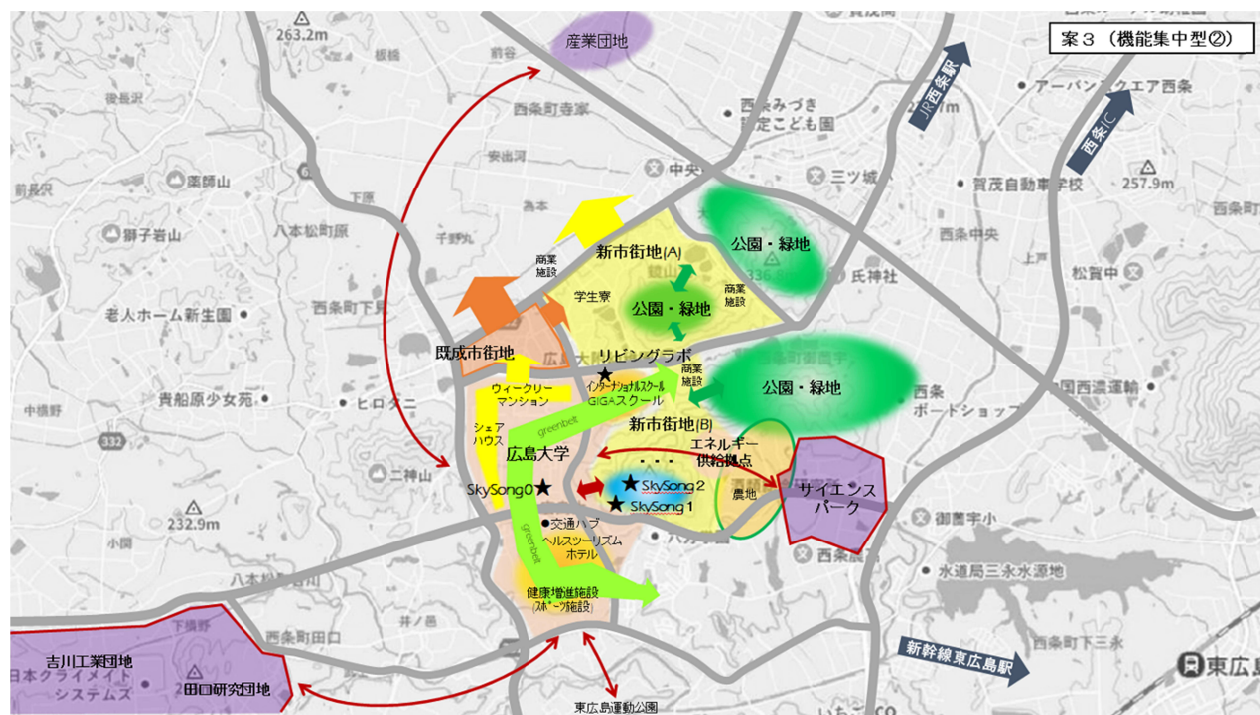


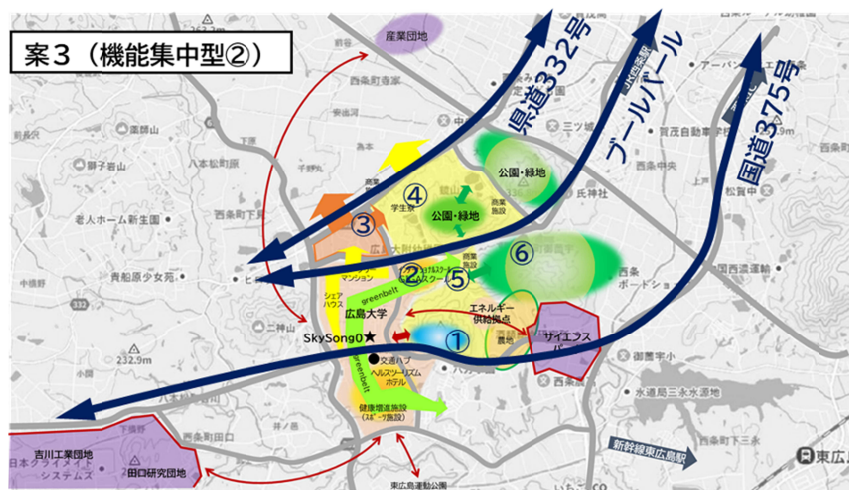
それぞれのゾーンがウォークアブルな規模（500m）、その中心にゾーンハブを設置。

(5) 機能集中型②：大学の土地を最大限に活用し、都市機能のハブとなるイメージ

大学と既成市街地を核としながら、北東側に広がる山林部分を開発し街が広がっていくイメージ。なお、R&D による新たなまちづくりとしてミクストユースを基本としつつ、域内外の人流が活発で、賑わいある空間を創出する。

また市の玄関口である広島空港、JR 西条駅、山陽道西条 IC、新幹線東広島駅、西条バイパスとの接続性も重視し、県道 332 号、ブルーバール、国道 375 号の 3 道路を軸に、生活道・通学路・通勤路としての機能分担を図りながら、沿道に街を拡張していく。





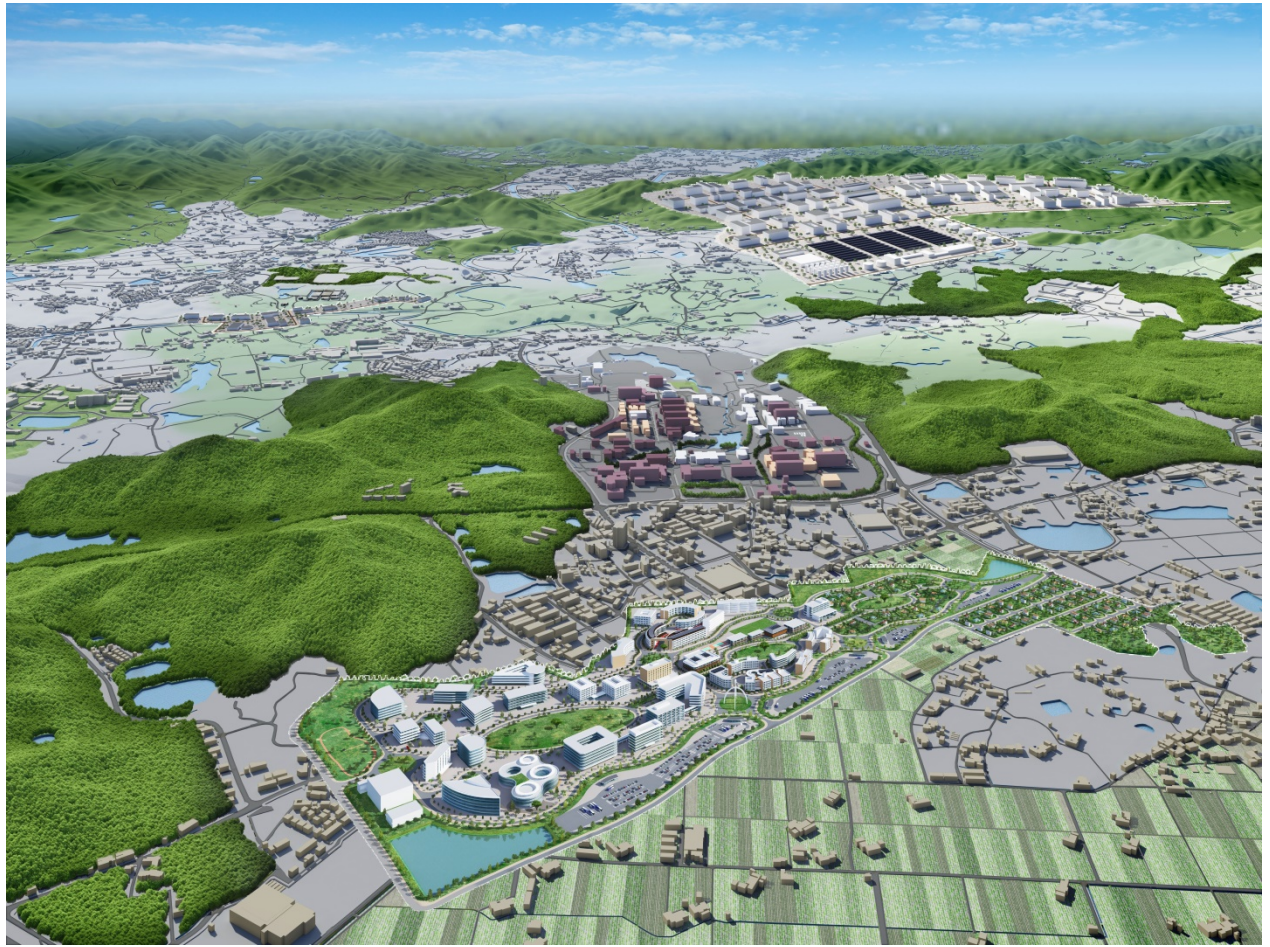
ゾーン	コンセプトイメージ
① SkySong 1 ~	✓ 研究交流拠点として域内外からの往来がしやすいよう、国道 375 号から道路を延伸し、大学及びその構内に建設される SkySong 0 との連携も図りやすい鏡山エリア南側に整備する。
② リビングラボ	✓ 新しい技術やサービス開発でユーザーや市民も参加する共創活動の拠点。 ✓ 住民との対話機会を増やし、住民も参加する形で新たなまちづくりを進めるため、開発前の初期から早期設置することが望ましい。よって、SkySong に近接しながら、住民の居住エリアにも近く比較的早期に開発しやすい大学東側に配置する。
③ 既成市街地	✓ 大学内で官学連携の R&D が進むことで、学生街となっている既成市街地へ、徐々にオフィス棟が新設され街の密度が増していく。新たな居住者も増え、街が形成・拡大されていく。 ✓ 街が拡大し、企業の進出や居住者が増えていく上で、早期に必要な機能・施設は、優先的に当該エリアへ整備する。特に東側中央には、域内を巡回する自動運転車やグリーンスローモビリティの結節点として交通ハブを整備し、人流・物流の要とする。（広域交通結節拠点は大学構内に整備）
④ 新市街地 (A)	✓ 既成市街地から東方向へ拡大したエリアで、エリア内には住居・オフィス・医療・店舗・公園等が混在するミクストユースの街とし、賑わいを創出する。 ✓ 東側の県道 332 号とブルーパールを結ぶ道路沿いには商業施設を整備するなどして、鏡山公園と一体的に週末、域外からも人が訪れるようなレクリエーション空間を整備する。また、豊かな緑を活かしたゆとりある高規格な住宅地を整備し、世界からの富裕層の受け皿とする。 ✓ 平休日の人流に合わせ道路空間が変化するシェアードスペースとして歩者共存空間を整備し、安全かつ賑わいを創出する。
⑤ 新市街地 (B)	✓ 周辺の緑地と一体的に整備された居住エリアとして、集合住宅やウィークリーマンションなども整備。 ✓ 自家用自動車の通行を制限し、グリーンスローモビリティや定路型の自動運転車だけが通行できるトランジットモールエリアとして安全性向上を図る。
⑥ 公園・緑地	✓ 既存の公園や貯水池、さらに下見から鏡山を向けブルーパールを結ぶ既存道を利用し、公園一体型の商業施設を整備。ミクストユース型の施設として公園・緑地に新たな価値を付加し、休日域外からも人を呼び込む R&D 空間を創出。



鳥瞰図・パース図



図 MIXユースな建物群のイメージ



鳥瞰図・パース図

3.4 実現に向けて

	【STEP 1】 大学と民間による先行的な 取組みの起点として、 対外的な関心度が高まる	【STEP 2】 産学の研究開発が加速し、 住民・来訪者が増え、 既成市街地への依存度が高まる
	キャンパス内	ブラウンフィールド（既成市街地）
	短期（2～3年）	中期5～10年
No1 分科会 グランドデザイン 企業誘致	ゾーニングを踏まえたグランドデザインの策定 大学をベースとした各種実証実験と イノベーションの基盤（エコシステム）づくり 地権者や地域住民との合意形成	まちの活性化を見据えた大学外の実証実験 大学内外でのスマートシティの実現 イノベーション・インキュベーションの展開 官民学一体となった企業誘致活動
No2 分科会 共創コンソ 資金調達	組織の立ち上げ まちづくりの概要を複数仮置き 資金調達パターンの構築	エリアマネジメントの定着と深化模索 街の発展・需要に応じた資金調達継続 大学・自治体と連携した共同経営
No3 分科会 TGO アプリ 都市 OS	キャンパス内の建物の BIM・CIM データ化 電力デマンドの可視化し、 エネルギーバリューチェーンを最適化 TGO アプリを介した学生行動データの可視化 東広島 CRM とのシームレスな連携	都市展開可能なサステナブルシティ ソリューションのパッケージ構築 大学における Society5.0/スマートキャンパス 5.0 の実現
No4 分科会 信託化・インキュベーション拠点	SkySong0 の供用開始 （学内先行開発、共創コンソの拠点など） （事業スキーム検討～設計・工事）	SkySong1 以降、順次展開 （オフィス、データセンターや研究機関の誘致、 CCRC など）
No5 分科会 モビリティ	持続可能なゾーニング・結節点モデルの検証、 実装（パークアンドライド、域内交通手段整備、 公共交通連携、TGO アプリ連携等）	広大及びその周辺で実装されたゾーニング・ 結節点モデルを各エリアに適した形で展開 規制緩和や技術進化に伴う モビリティ/インフラの検証、実装
No6 分科会 CN/エネルギー	再生可能エネルギーの導入推進 ZEB（ネット・ゼロ・エネルギービル）等 省エネ施策の導入推進	再生エネルギー活用、省エネ施策、電力需給調整に よるエネルギーの地産地消 カーボンニュートラル×スマートキャンパス 5.0 宣言の達成
No7 分科会 通信インフラ ペーパーレス	ローカル 5G、プライベート 5G の構築 有線ネットワークの増強等（天空側エリア含む）	社会実装 （広大キャンパスでの実績を一般化）
No8 分科会 ヘルスケア	研究目的とした試験的な PHR や Non-PHR に関するデータの収集と利活用 健康・未病域での健康増進モデル構築	健康・未病から病気までの PHR や Non-PHR をライフログとして収集、予防医療に活用 CCRC 建設に向けた仕組みづくり
No9 分科会 国際スクール	大学と企業、行政が連携したアントレプレナー・ DX 人材教育を行う仕組みづくり	国際スクールによる 国内外からの優れた人材の呼び込み CCRC 展開、高質で多様な教育環境の実現

【STEP 3】

街の魅力が増し、
新たなビジネスが生まれ
住民・来訪者が増加

グリーンフィールド（新規開発地）

長期 10～20年

2050 頃

デジタル田園都市の実現
アカデミックエンタープライズの確立
広大周辺以外への市内各所へ展開

- ・国内外から多くのヒト・企業・研究機関が集まり、どの世代も活躍できるアジアの中核的な学術研究拠点として飛躍。
（GAFA のクラスの研究機関が進出）
- ・広大周辺だけでなく、市内・県内各地に企業が進出。

投資資金を回収しつつ、より良いまちとする
再投資モデルの構築

- ・コンソメンバーは東広島での実績をもとに世界へ羽ばたく。
- ・第二、第三の「東広島版次世代都市モデル」の開発が新たな地で始まる

あらゆる世代のゆたかな暮らしの実現
カーボンニュートラルの実現と Digital 領域を
含む実現方法、技術の確立

- ・リアルタイム情報で都市空間が変化し、街レベルで生活・生産環境が最適化。
- ・デジタル通貨や、それに紐づくデジタル経済活動が拡大。
- ・在住市民だけでなくデジタル空間上での交流市民が増加。

SkySong の順次展開

- ・東広島から世界へ、東広島モデルのイノベーションを発信。
- ・あらゆる分野での絶え間ないイノベーションにより、企業・個人レベルでの投資・融資が増加。

各エリアに適したゾーニング・結節点モデルの
実装、東広島市内全域へ展開
規制緩和や技術進化に伴う
モビリティ/インフラの検証、実装

- ・自動運転の実現により、安全性が向上し、移動に新しい価値が生まれる。
- ・利用者数やニーズに応じた多様な MaaS が普及し、最適な交通網が形成される。

エネルギーバリューチェーン・ネットワークの拡大
新たな技術に立脚した再生エネルギーの開発
（水素・メタネーションなど）

- ・発電所⇒需要家だけではないエネルギー需給の双方向化。
- ・エネルギー自給率が上がり、街のレジリエンス性が強化。
- ・再エネ導入が進み排出権取引が加速。自治体競争も激化。

6G や最先端技術を見据えた
ネットワークの構築

- ・全てのヒト・モノが、時間、空間を超えてストレスなく繋がる通信環境の整備。
- ・最先端の通信環境を用意することで R&D を活性化。

ウェルネスを含めた健康増進の仕組みづくり
医療モール誘致、そこでの医療 DX 実践
CCRC 建設/運営開始

- ・ウェアラブルデバイスによるバイタルデータの蓄積により、住民はオンライン型予防医療が主流となって健康寿命が高まる（医療費削減）+ 重症化を予防。
- ・当市を拠点に健康産業が発達。新たな企業誘致が加速。

グローバルな頭脳循環都市の実現
インターナショナルスクールで育った人財による
国際化の加速

- ・デジタル × フィジカルの掛け合わせで生まれる新たな教育モデルが創出（多様な教育が受けられ実践できるまち）
- ・キャンパスと SkySong が相互連携し、イノベーションが連鎖する多世代型の新たな教育実践環境が確立。

3.5 今後の課題

(1) 構想を推進するための体制づくり

本構想は戦略的課題を解決するための研究開発（R＆D）を切り口とした新しいまちづくりを推進するものである。持続的かつ段階的に整備を進めるためには、トライアンドエラーを繰り返すとともに、そのフィードバックを構想へ反映、さらに推進できる柔軟な体制づくりや役割が求められる。

- 市とコンソーシアムが両輪となり、調整機能と役割分担を明確化
- 施策毎・施策間を連携させた具体的なロードマップの共有
- 描く将来像に対する段階的な需要の想定及びマーケティング機能
- 施策を実現するための資金的持続性（投資促進・事業スキーム含む）の確保
- 需要喚起や参画企業誘致のためのまち・プロジェクトの魅力を伝える情報発信

(2) 地域との連携

モデル地区には、今も多くの住民が生活し、多くの事業者が活動を行っている。そのため、既存の住民や事業者との合意形成は不可欠である。中でも重要なことは、このプロジェクトに関わる産学官民すべての人が、住民のまちに対する愛着心や想いを理解し、相互の信頼関係を築きつつ、アップデートし続けるまちを共につくるシティエンゲージメントである。

- 環境性や利便性の追求だけでなく、経済性や受け入れやすさも重視する住民目線でのまちづくり
- 常に新たなアイデアや技術を住民や企業・市・大学がまちづくりに反映できる体制・場の形成（リビングラボの設置など）
- 既存立地企業や研究機関との連携によるオープンイノベーションの加速
- 構想推進によるメリットや効果が見える化し、その意義を普及することによる地域ブランド力の強化
- スケールメリットや相互補完関係のメリットを活かし、カーボンニュートラルを実現するための周辺地域・市町村との連携

(3) 法整備体系等への対応

東広島市の競争力を高め、優位性を発揮するために、本構想においては、産学官民が連携しながらR＆Dを促進していき、本市全体に、その技術を効率よく展開することとしている。したがって、技術課題だけでなく、法的課題や新たなルール作りなど様々な障害が想定される。

- まちづくりの基礎となる様々なデータ（個人情報含む）の取得と管理・取扱いに関する法的課題対応、体制、ルール作り
- 東広島市や広島大学運営の方向性や指針、まちづくりに係るマスタープランなどの行政計画（連携する自治体含む）との調整・連携
- 物理的なフィールド展開を促進するための法規制（土地利用規制や建築規制等）への対応
- 現行法では対応できない規制（次世代モビリティ・ドローン等）への対応、政策提言・特区の施行や現行法で対応するための仕組み等の再検討

東広島市次世代学園都市構想

令和 4（2022）年 3 月

東広島市総務部政策推進監

〒739-8601 広島県東広島市西条栄町 8 番 29 号

TEL : 082-420-0917 FAX : 082-420-0402