

2. アドラーズホーフ開発「Adlershof」

プロジェクト概要

■位置：ベルリンの中心部から東南東約15km、車で約30分
 沖縄県庁から普天間飛行場まで約15km

■規模：約460ha
 普天間飛行場は約480ha

■土地利用の概要：
 サイエンステクノロジーパーク、大学、研究機関、
 大規模公園(68ha)、住宅地区、商業地区、メディアシティ等

■経緯：1909年にヨハニスツール飛行場がこの地域の西に開設され、ドイツ航空研究所(現在のドイツ航空宇宙センター)を含む多くの機関がアドラーズホーフに定住。戦時中、この地域は航空および無線通信の技術開発センターとして使用され、36メートルの大きな電波望遠鏡がこの地域の象徴。1992年、ベルリン上院はアドラーズホーフのサイトに「統合された科学とビジネスの風景」を確立することを決定。約2億3000万ユーロの建物投資を実施。科学と産業、イノベーションから市場への相乗効果をまとめ、革新的なビジネスがここに定住すること目標に、近代的な専門センターを敷地内に設立。



<参考>アドラーズホーフ>資料>ダウンロード「WISTA-Orientierungsplan Technologiepark Adlershof」<https://www.adlershof.de/immobilien/downloads>

2. アドラーズホーフ開発「Adlershof」

WISTA Jahresbericht 2022/WISTA Annual Report 2022 WISTA アニュアルレポート2022 アドラーズホーフの数字

■概要(2022年12月31日現在)

全体	企業等数：1,283	従業員数：28,006人	売上/資金：36億3,000万ユーロ
【サイエンス・テクノロジーパーク】	企業数：579	従業員数：9,095人	売上：11億800万ユーロ
【メディア地区】	企業数：210	従業員数：3,612人	売上：4億5,520万ユーロ
【ベルリン・フンボルト大学】	学部数：7	大学生数：6,600人 従業員数：1,115人	調達資金：3,400万ユーロ 基本予算：5,200万ユーロ
【研究機関】	研究機関数：10	職員数：2,762人	調達資金：7,480万ユーロ 基本予算：2億1,380万ユーロ
【商業・サービス地区】	企業数：476	従業員数：11,422人	売上：16億2,300万ユーロ



<参考> アドラーズホーフ>アニュアルレポート2022
<https://www.adlershof.de/>

2. アドラーズホーフ開発「Adlershof」

大学・研究機関・企業との連携体制/WISTAの役割

■開発・運営、計画、管理等

GmbH：ドイツにおける「有限会社」

○WISTA Management GmbH

- ・WISTA Management社は、科学技術パークの開発・運営会社として、技術センターや不動産の建設、運営、賃貸を行っている。
- ・特に、起業を支援し、科学と産業界をネットワーク化し、国内および国際的な協力関係を促進する。
<https://www.wista.de/>

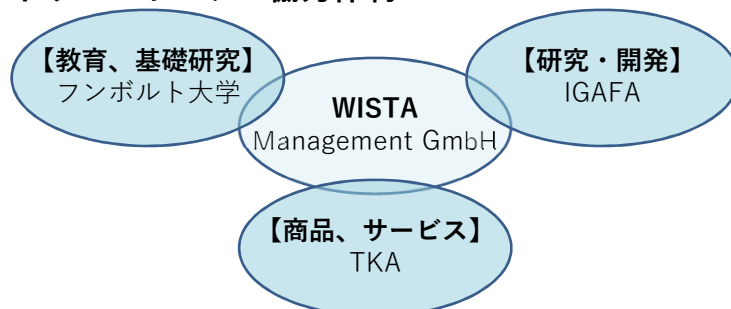
○WISTA Plan GmbH

- ・WISTA.Plan社は、ヨハニスタール／アドラーズホーフ開発地区を管轄するベルリン州の都市開発機関である。
- ・都市土地利用計画、プロジェクト管理(整地・インフラ整備)、企業誘致などを行っている。
<https://www.wista-plan.de/>

○WISTA Service GmbH

- ・WISTA.Service社は、建物と土地の管理を担当している。
- ・商業サービス、技術サポート、インフラ管理が含まれる。
<http://www.wista-service.de/>

■アドラーズホーフの協力体制



■アドラーズホーフの3つのパートナー

○フンボルト大学

- ・①ミッテキャンパス、②北キャンパス、③アドラーズホーフキャンパスの3つのキャンパスにわかれている。アドラーズホーフには、化学、地理学、コンピューター科学、数学、物理学、心理学の学部がある。
<https://www.adlershof.hu-berlin.de/>

○IGAF A

- ・アドラーズホーフ内の大学以外の研究機関のイニシアティブ協会【8つの企業の代表】。
- ・IGAF Aの使命は、学際的協力の推進と科学に対する一般の理解の支援である。さらに、国際的なゲストへのサポートやミーティングセンターの運営といったインフラを提供することで、相乗効果を生み出している。
<https://igafa.de/>

○TKA (Technologiekreis Adlershof e.V.)

- ・アドラーズホーフのに拠点を置く技術志向の企業の利益を代表する共同体。
- ・企業間、大学以外の研究機関、フンボルト大学の自然科学研究所との交流や協力を促進、支援している。
<https://tk-adlershof.de>

<大学・研究機関・企業との連携体制>

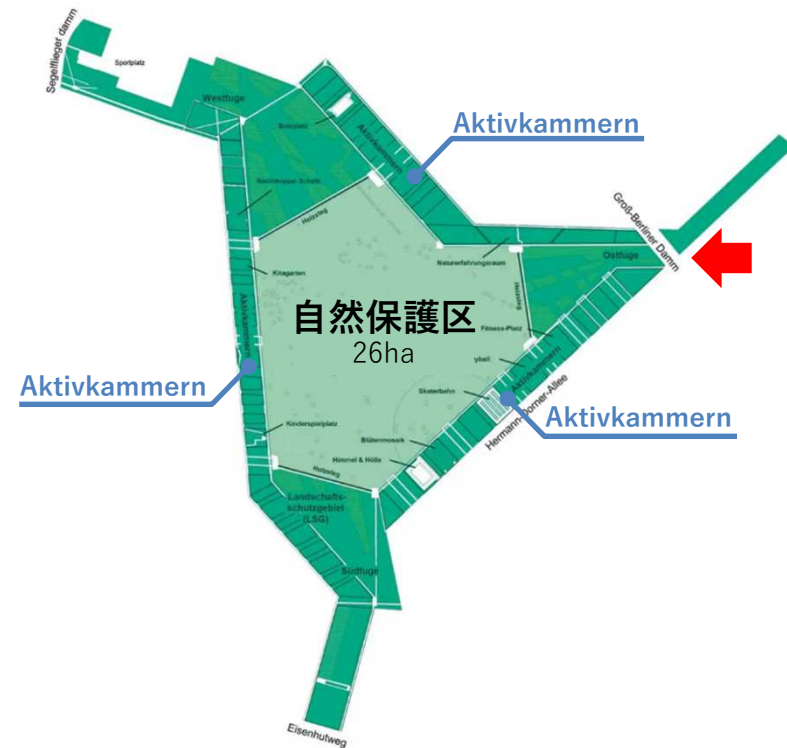
- ・大学、研究機関、技術志向の企業のシナジー効果を期待し、WISTAは、協力体制の構築を担った。
- ・関係者を代表する組織体があることが、コミュニケーションを円滑にするために重要であり、長期的な視野で取り組み、時間をかけることが重要。

2. アドラーズホーフ開発「Adlershof」

LandschaftsparkJohannisthal/Adlershof ヨハニスタール景観公園（旧ヨハニスタール飛行場）[68ha]

○概要

- ・ コアは自然保護区※1、周辺は景観保全地域※2となっている。2002.9.4指定
 ※1: NSG 35/Naturschutzgebiet 26.0ha
 ※2: LSG 48/Landschaftsschutzgebiet 37.2ha
- ・ **Aktivkammern/アクティブチャンバー**
 広さは1,500~3,000㎡で、ローラースケート場、ダートバイクトラック、サッカー場、花のモザイク等の様々な施設があり、**レジャー利用**できる。
- ・ **Landschaftsfugen/ランドスケープジョイント**
 公園の北東、北西、南の3つの方向に延びる



現地写真
 ※右上図の赤い矢印から

<緑地計画>

- ・ 旧ヨハニスタール飛行場の跡地を緑地空間として、活用。
- ※ベルリン市が先行して公園の整備を行い、荒廃した状況からの変化を民間投資家にアピールした。民間投資家の興味を得るまで15年程度を要した。

<参考>アドラーズホーフ>地域>ランドスケープパーク

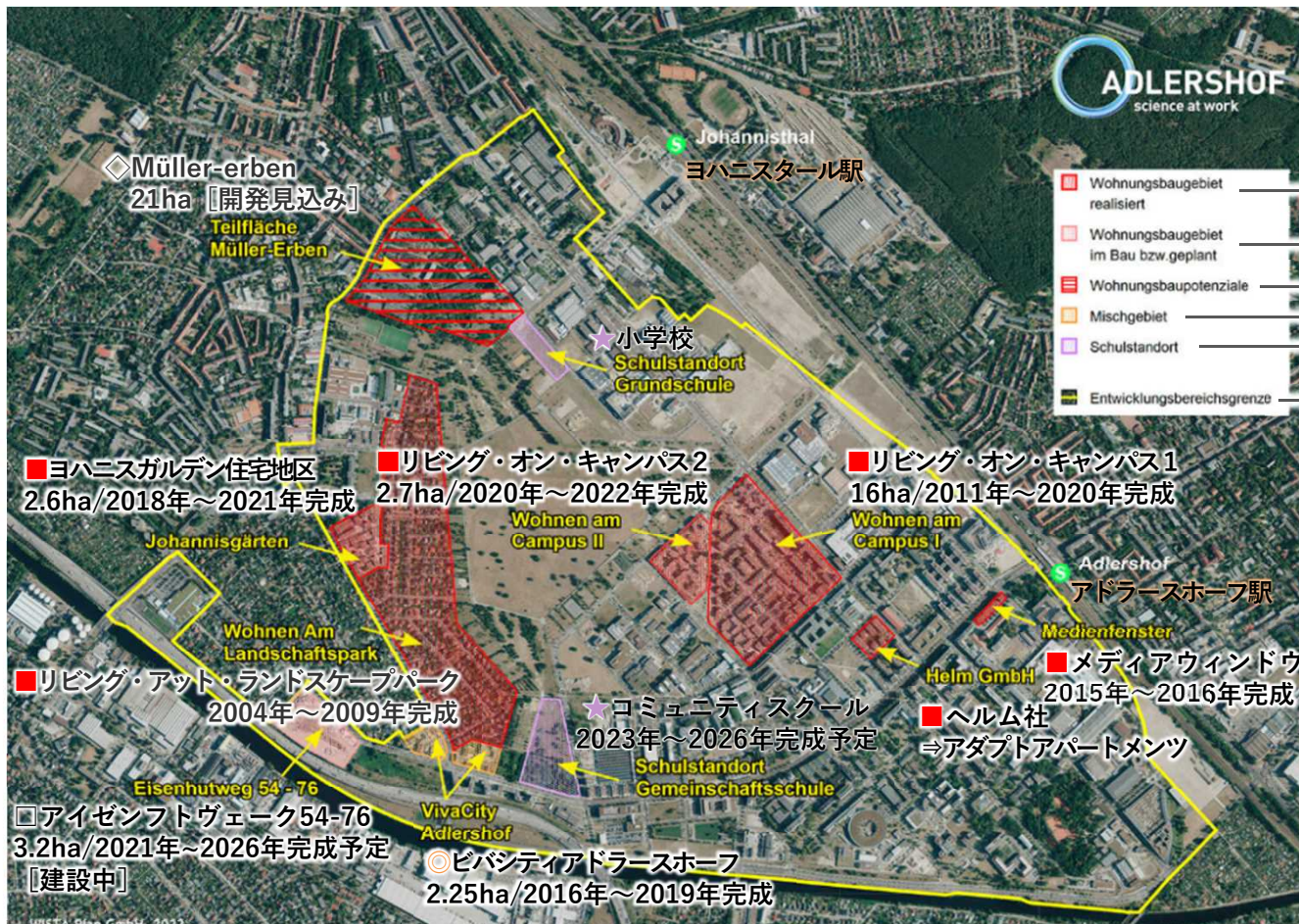
<https://www.adlershof.de/kiez/landschaftspark>

ベルリン>トレプトー ケーペニック区>政治と行政>オフィス>道路公園局>緑>投資

<https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/strassen-und-gruenflaechenamts/gruen/anlagen/artikel.80503.php>

2. アドラーズホーフ開発「Adlershof」

Wohnprojekte/Residential projects アドラーズホーフの住宅プロジェクト（全体）



<住宅計画>
 ・住宅需要を鑑みながら、段階的に整備し、20年程度を要し最終段階。
 ・テクノロジーパークであっても人が住める街を作るのは必要。

- 完了
- 建設中/計画中
- ◇開発見込み
- ◎複合用途
- ★学校用地
- 開発区域の境界

現地写真
 ■リビング・オン・キャンパス1
 No.12/Future Living® Berlin



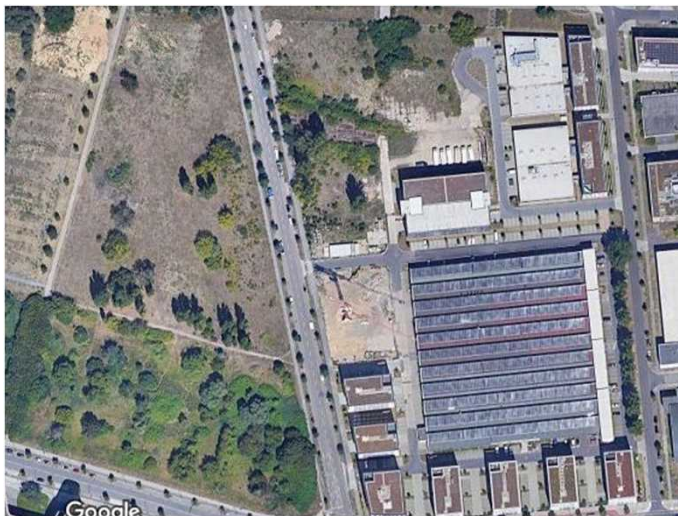
<参考> アドラーズホーフ > 不動産 > 住宅プロジェクト <https://www.adlershof.de/immobilien/wohnprojekte>
 HOWOGE > 学校建設 <https://www.howoge.de/schulbau/adlershof-projektuebersicht.html>

2. アドラーズホーフ開発「Adlershof」

AM OKTOGON - Campus für Gewerbe und Technologie AM OKTOGON- 商業とテクノロジーのキャンパス

○概要

- ・「Campus AM OKTOGON」は、ビジネスとテクノロジーのキャンパスであり、クラスターのコンセプトを凝縮したものです。
- ・モダンで機能的な新しいオフィスビルに囲まれた、ビジネスとテクノロジーのためのエリア、大きな小屋根のホールが、アドラーズホーフの活気と先進性を一箇所に集約している。



グーグルマップ/航空写真



Campus Broschüre/キャンパスパンフレットp13-14

<民間開発>

- ・個人投資家が、WISTAとベルリン州から土地を購入してプロジェクトを実施している地区。
- ・最初は個人投資家は来なかったが、2005年あたりから加速的に増えて、1棟を建ててうまく行けば2棟目と続け、12年かけて徐々に埋まってきている。(残り2区画)
- ・アドラーズホーフの新しい建物に課されている屋上緑化やソーラーパネル設置のルールは、本地区でも適用。

<参考> Campus AM OKTOGON
<https://www.mieten-in-adlershof.de/>

2. アドラーズホフ開発「Adlershof」

Coworking Space IM.PULS コワーキングスペース IM.PULS [550㎡]

○概要

- ・2017年11月にオープンしたコワーキングスペース
- ・WISTAビル地下1階の約550㎡

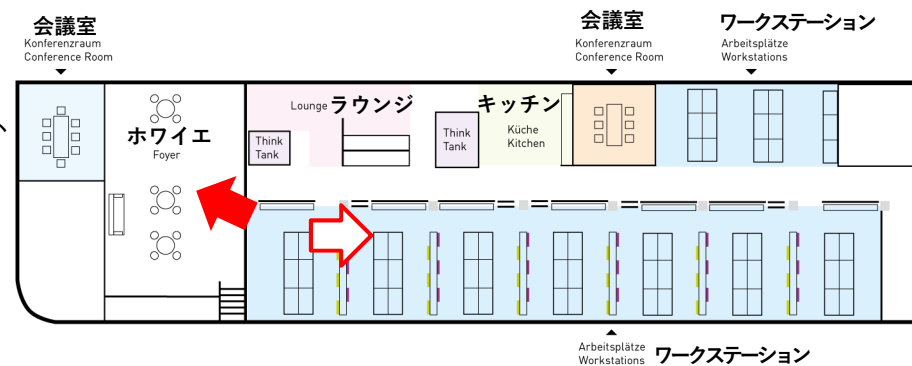
○主な設備等

デスク（約50席）、Wi-Fi、プリンター、ラウンジ、会議室、キッチン等

○料金体系

- 標準：230ユーロ/月～（24時間利用可）
- 学生：150ユーロ/月～（24時間利用可）
- 1日券：40ユーロ

■IM.PULSフロアプラン



<WISTAのスタートアップ支援>
・WISTAがスタートアップの支援として作った施設。

➡ 現地写真（ホワイエから会議室方向）






➡ 360度のバーチャルツアー（HP上で公開）

<参考>アドラーズホフ>不動産>コワーキングスペース IM.PULS <https://www.adlershof.de/coworking>

2. アドラーズホーフ開発「Adlershof」

ÖPNV im Technologiepark Adlershof/Public transport in the Adlershof Technology Park アドラーズホーフテクノロジーパークの公共交通

- ベルリン中心部からアドラーズホーフへのアクセス
Sバーン（鉄道）
- アドラーズホーフ内の交通
バス、トラム、シェアサイクル、カーシェア
- 出勤の手段
65%公共交通、20%自転車、20~25%車

-  S-Bahn-Station Sバーン駅（路線8/9/45/46/85）
 -  Bushaltestelle バス停（路線160/162/163/164/260/）
 -  Tram-Haltestelle トラム停留所（路線61/63/M17）
 -  Jelbi-Station Jelbiステーション
 -  Jelbi-Punkt Jelbiポイント
- 車・自転車のシェアリング、電動キックボードなどの貸出拠点を集約



「ÖPNV im Technologiepark Adlershof(2021.11.11時点)」を加工して作成

<参考>アドラーズホーフ>資料>ダウンロード 「ÖPNV im Technologiepark Adlershof」 <https://www.adlershof.de/immobilien/downloads>

<公共交通>

・東ドイツ時代からSバーン(鉄道)の駅があり、ベルリン中心部と公共交通で結ばれていたことが強みとなった。