

Terminal of Innovation

イノベーションが
生まれる街

特集

HANEDA INNOVATION CITY



2023年11月、東京に新しい街が完成した。
日本の玄関口である東京国際空港（羽田空港）に隣接し、
羽田みらい開発株式会社と大田区が官民連携で街づくりを進める
「HANEDA INNOVATION CITY（羽田イノベーションシティ）」だ。
研究開発や医療施設、飲食店やライブハウスを有する大規模複合施設で、
「先端」と「文化」を融合した新たな価値の創造をめざしている。

鹿島建物管理概要

管理開始：2020年6月
管理内容：設備管理、
警備業務
管 轄：首都圏南支社

建築概要

施設名称：HANEDA INNOVATION CITY
所 在 地：東京都大田区羽田空港1-1-4
主要用途：研究開発、オフィス、医療、飲食
宿泊施設等

設 計：鹿島建設、大和ハウス工業
施 工：鹿島建設、大和ハウス工業
面 積：敷地面積 58,947㎡
延床面積 130,332㎡
階 数：地下1階、地上11階
構 造：鉄骨造、鉄筋コンクリート造
鉄骨鉄筋コンクリート造

空と街が交わる羽田の物語

時代の最先端で拓かれてきた羽田

羽田はずっとイノベティブな場所だった。かつては干潟を開拓した漁師町としてはじまり、戦前までは海水浴場や潮干狩り、スポーツ施設、競馬場など、時代の最先端を楽しめる行楽地として栄えてきた。1931年には、日本初の国営民間航空専用空港「東京飛行場」が開港。以降、航空機という最新のテクノロジーと娯楽の街として発展していった。

戦後の混乱を経て、1952年に「東京国際空港」に改称。1964年の海外旅行自由化以降は利用客が急増し、航空機騒音の解消や航空需要への対応として、空港の拡張工事（沖合展開事業）が進められた。これにより生じた空港跡地に誕生したのが、HANEDA INNOVATION CITY（略称：HICity）だ。

「大田区が保有する、羽田空港跡地第1ゾーンを50年に渡り有効活用するという計画のコンペに、羽田みらい開発株式会社（9社が出資する事業会社）が手を上げました。羽田は世界中の新たなヒト・モノ・コトが交わる街です。この土地ならではの新しいことを実現したいという思いで、大田区や地元企業、住民と共に街づくりを進めてきました」と、羽田みらい開発SPC統括責任者の加藤篤史氏は開発の経緯を語る。

身近な社会問題から技術革新を

「もともと大田区さんからは『先端産業』と『文化産業』の拠点をつくるというテーマをいただいていた。我々は特に、『モビリティ』『ロボット』『健康・医療』の3つに焦点を当てて街づくりを始めました」と、加藤氏が語るように、HICityは単なる大型複合施設ではない。社会課題に向き合い、答えを導き出す場として、様々な実証実験が行われている。その一つが、誰でも無料で乗車できる、敷地内を循環する自動運転バスだ。2024年6月には、民間で初めて運転者を必要としない自動運転レベル4の運行許可も取得し、運用を始めている。これまでの乗車人数は累計で72,477人(2025年1月時点)に上り、国内で最大の実証人数となっている。

加藤氏はこう続ける。「将来的には、羽田空港とHICity間を昼夜定期的に運行させたいという思いがあります。HICityでの取組みを確実なものとして、運転手不足や交通難民といった身近な社会課題の解消にも役立てていきたいです」



国際線が発着する羽田空港第3ターミナル駅の隣、「天空橋駅」に直結



運転席はなく、GPSで位置を把握しながら設定したルートを自走。センサーで障害物や歩行者を検知する



買い回り機能を備えたロボットによるフードデリバリーは、HICityのオフィスライフの利便性を向上させる

画像提供：羽田みらい開発株式会社



この街で過ごす全ての 人に、イノベーションを



1

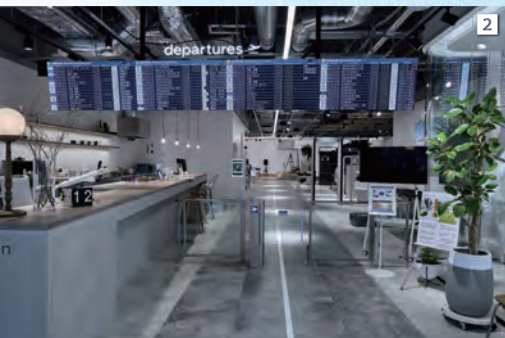
「Tech.(先端)」× 「Culture(文化)」を発信

実証実験を行う研究開発施設やオフィスの他に、先端医療センター、イベントホール、宿泊施設、物販や飲食施設などの多彩な施設が集まっている。

注目は、一般客も利用できるロボットレストラン「AI_SCAPE」(写真 1)。調理から配膳までをオールロボットで行い、産業用ロボットの可能性を模索している。ほかにも、空港の出発ロビーを模した内装で、空港関連サービスの研究開発を行うコワーキングスペース「terminal.0 HANEDA」2 など、他施設では目にすることのない最先端の異空間が広がっている。

文化産業では、羽田空港を望む「足湯スカイデッキ」3 や、MADE IN 大田区のクラフトビールや食材を味わえる「HANEDA SKY BREWING」4、ライブハウスの「Zepp Haneda(TOKYO)」5 など、伝統から最新まで、日本の文化を発信している。

テクノロジーの可能性を切り拓く産業開発の拠点として、多彩なジャパンカルチャーの体験拠点として、「先端」と「文化」が交差するこの街で、新たな価値を創出していく。



2



3



4



5

画像提供：羽田みらい開発株式会社

「思いがけない出会い」を創発

HiCity では、春・夏・秋に行われる定期イベントのほか、DJ イベントや伝統芸能、ワークショップや自然観察会など、趣向を凝らした企画を多数実施している。エンジニアやクリエイター、観光客から子どもまでがこの街に集まり、「思いがけない出会い」や「新たな気づき」が生まれている。

統括責任者の加藤氏は、「分野を超えた交流や体験がイノベーションにつながります。だからこそ、商業施設やオフィスという建物だけではなく、さまざまな人や価値観が共存する場、刺激を受けられる環境を提供したいと考えています。その取組みの一例が、アイデアソンです。2021年には、HiCity内外の企業から、スマートシティ実現に向けた課題解決・新規事業創出をめざすビジネスアイデアを募集しました。最優秀賞に選ばれたアイデアは実際に採用し、現在ではさらに一歩進んだ実証実験も行っています。こういったイベントや企画を通して、企業や人がつながり、新たな視点が生まれてくればと思っています」と期待を寄せる。

国内外のヒト・モノ・コトが集まる羽田。まだ見ぬイノベーションがこの街から羽ばたき出す。



建物管理の未来を めざして

鹿島建設を代表企業とする 9 社からなる羽田みらい開発が手掛ける「HANEDA INNOVATION CITY」。
リアルタイム現場管理システム「3D K-Field」を街として初めて適応させるなど、
運営にもイノベーションが起きている。
プロジェクトへの思いや施設管理の未来を語ってもらった。

100年
をまもる対談

HANEDA
INNOVATION CITY



KAJIMA GROUP

鹿島建設 鹿島建物

施設運営にイノベーションを

大矢 鹿島建物は設備管理業務と警備業務を担当しています。HICity は広大な敷地に建物が 13 棟あり、それぞれ用途や運用ルールが違います。鹿島建設のほか、PM (プロパティマネジメント) を担う、鹿島プロパティマネジメントと鹿島東京開発とは、日頃から連携して業務を遂行しています。

加藤様 鹿島建物には HICity ならではの先端技術を取り入れた管理を試していただいています。といっても、次から次へと目新しいものを取り入れていく、ということではありません。例えば、経験値や五感に頼らない、AI などを活用した予兆保全を検討してきましたが、それに対応できる技術はあっても、コストや運用面で実際に導入できるかというのは別の問題です。実管理に対する効果について、腹を割って話して検討できるというのは、グループ連携ならではの強みだと感じています。

大矢 様々な企業がこの HICity を舞台に実証実験を行っているので、当社も何か新しいことに挑戦しようという思いがありました。ここにいる鹿島建物の社員は元々 IT に強いという訳ではなかったのですが、「とにかくやってみよう」という気持ちがありました。情報セキュリティなどの面から断念したものもありましたが、社内外の協力もあって少しずつ実用化してきました。

加藤様 HICity としては、鹿島建物がめざす新しい取組みに全面協力するつもりです。

大矢 具体的な DX の取組みとして、HICity の鹿島建物全社員に iPad を導入し、CAFM アプリや QR コードを活用しています。ほかにも、遠隔カメラを使った日常点検や、工具管理のためのアプリを自作して利用しています。また、協力会社の力を借りて一緒に新しいシステムも試行しています。

加藤様 HICity では、リアルタイムの現場管理システム「3D K-Field」*を導入しています。通常は建設工事に活用するものですが、これを建物の管理や運営にも活用できないかと考えました。例えば、自動運転バスやロボットの稼働状況を可視化したり、来場者の動きをデータとして取り込んだりして、合理的な施設管理・運営ができないかと考えています。鹿島建物とは、協力会社のアイデアも借りながらこの「3D K-Field」を活用した施設管理を検討しているところです。

大矢 現在 20 人程度の社員で管理していますが、同規模の施設に比べると省力化ができています。今後も「3D K-Field」や ICT、ロボットの活用を検討して、建物管理に活かしていきたいです。

加藤様 HICity の目的は、新しい技術をやみくもに追及することなく、街や地域の中で出てくる社会課題の解決に向き合い、結果を社会に還元してゆくことだと考えています。例えば、HICity には清掃・警備・配送など様々なロボットがいます。メーカーの異なるロボットを複数台導入する際に必要な基盤システムを構築することで、今まで困難であった、各種ロボットの一元監視ができるようになります。それは管理業務の助けになると考えています。

大矢 この街で、日頃からイノベーションを体感しています。建物管理業界において、慢性的な人手不足、業務の属人化は喫緊の課題で、それを解決するために DX は不可欠です。このスマートシティで挑戦を続け、建物管理の未来に貢献していきたいと考えています。



「3D K-Field」を活用した施設管理

※デジタル空間の建物上に、資機材や人の位置情報、カメラやIoTセンサーなどから得られた情報を表示し、リアルタイムに現場の状態を可視化するシステム

鹿島建物の施設運営DXへの挑戦（一例）



① 書類の電子化

日常点検は CAFM アプリ (→P18) にて実施し、それまでの点検表や図面、マニュアルは電子化した。それにより印刷費用の大幅な削減と点検作業の効率化を実現

② QR コード

関連情報を QR コード化して設備機器に貼り付け、検索の手間を削減。また、災害時の初動対応メールの定型文を QR コードにして、初動連と点検作業の効率化を実現

③ 遠隔監視

広い敷地に多くの点検箇所を有しているため、移動だけで時間がかかる。そのため、Wi-Fi カメラを設置して、遠隔による日常点検を導入した (検証中)



羽田みらい開発 SPC統括責任者／
鹿島建設 開発事業本部 事業部長
加藤 篤史 様



鹿島建物総合管理
首都圏南支社
HANEDA INNOVATION CITY管理事務所
統括所長 大矢 幸男



チャレンジ精神とDXの力で広大な施設をスマートに管理

鹿島建物総合管理 首都圏南支社
HANEDA INNOVATION CITY管理事務所
高橋 夢輝飛