

NSRI

passion for
sustainable cities

I C Tエリアマネジメントの推進に関する提案

－都市機能集積地、鉄道沿線を例として－

2016年12月

日建設計総合研究所 上席研究員 川除 隆広

NSRI

passion for
sustainable cities

CONTENTS

ICTエリアマネジメント の推進に関する提案

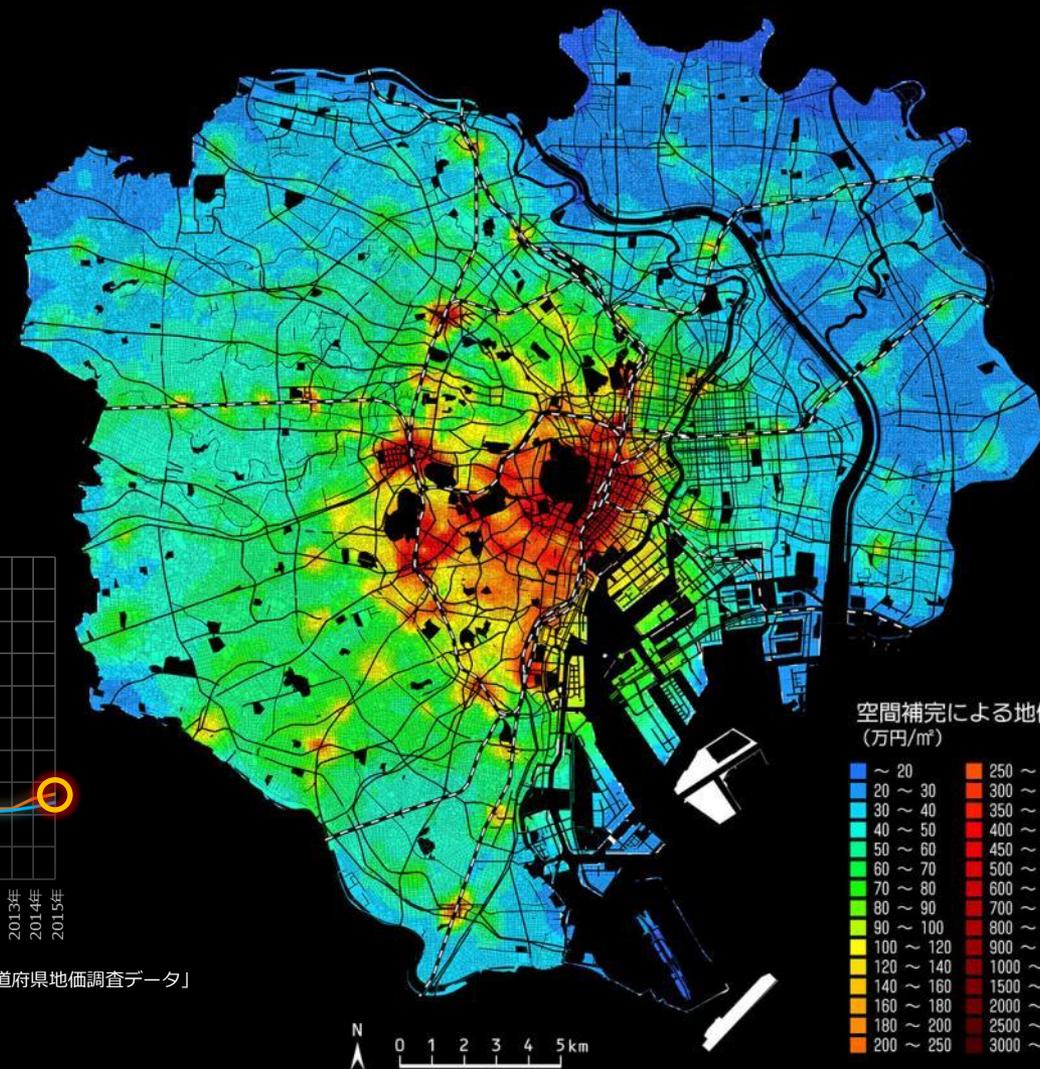
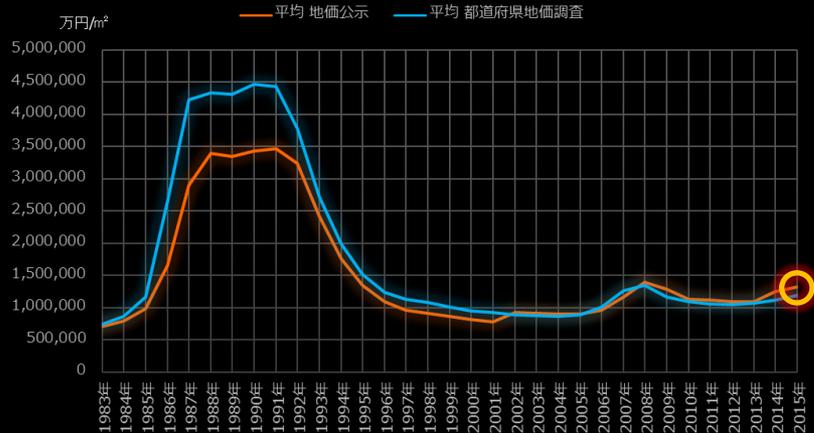
1. 都市構造
2. 都市機能集積
3. ICT街づくりの方向性（案）
4. PDCA例
5. エリアマネジメント組織
6. 都市構造×エリアマネジメント組織
7. ICT街づくりの推進に向けて

1. 都市構造

【都市構造】地価バリューマップ： Land Value MAP

地価をもとに、都市構造・都市力の変化を多様な観点から分析・評価が可能

2015年



【データ】国土交通省 国土政策局 国土情報課 国土数値情報 「地価公示データ」、「都道府県地価調査データ」

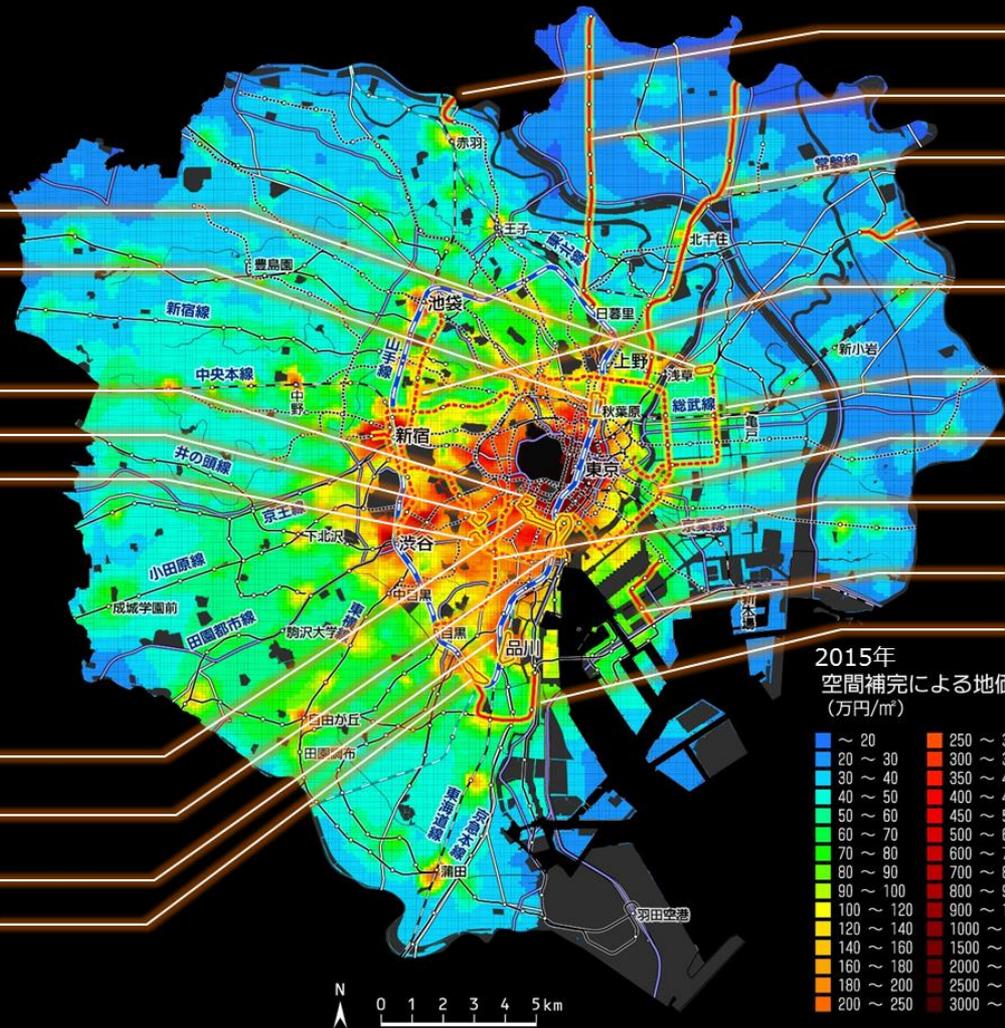
<http://www.nikken-ri.com/idea/inv/lvmap.html>

【都市構造】 2000年以降の大規模都市開発、鉄道開業の効果

2000年以降の大規模都市開発、鉄道開業の効果を確認する

2000年以降の大規模都市開発
(代表的な場所)

- 東京スカイツリー
- 秋葉原
- 霞が関コモンゲート
- 東京ミッドタウン
- 六本木ヒルズ
- 虎の門ヒルズ
- 汐留
- 品川
- 大崎東口



2015年
空間補完による地価
(万円/㎡)

~ 20	250 ~ 300
20 ~ 30	300 ~ 350
30 ~ 40	350 ~ 400
40 ~ 50	400 ~ 450
50 ~ 60	450 ~ 500
60 ~ 70	500 ~ 600
70 ~ 80	600 ~ 700
80 ~ 90	700 ~ 800
90 ~ 100	800 ~ 900
100 ~ 120	900 ~ 1000
120 ~ 140	1000 ~ 1500
140 ~ 160	1500 ~ 2000
160 ~ 180	2000 ~ 2500
180 ~ 200	2500 ~ 3000
200 ~ 250	3000 ~

**2000年以降に
開業した鉄道**
(開業した区間)

- 2001年 埼玉高速鉄道線 (赤羽岩淵~浦和美園)
- 2008年 日暮里舎人ライナー (日暮里~見沼代親水公園)
- 2005年 つくばエクスプレス (秋葉原~つくば)
- 2010年 成田空港線 (高砂~成田空港)
- 2008年 東京メトロ副都心線 (池袋~渋谷)
- 2004年 半蔵門線 (水天宮前~押上)
- 2000年 都営大江戸線 (新宿~国立競技場~都庁前)
- 2000年 東京メトロ南北線 (溜池山王~目黒)
- 2006年 ゆりかもめ (有明~豊洲)
- 2002年 りんかい線 (天王洲アイル~大崎)

【データ】 国土交通省 国土政策局 国土情報課 国土数値情報 「地価公示データ」、「都道府県地価調査データ」

【都市構造】 3年次（1983年→2000年→2015年）の地価変化

都市再生は都市のバリュー（都市力）を向上させている
 （従来はハード面主体。今後はICTを活用したソフト面からのバリューアップが必要。）



東京ミッドタウン



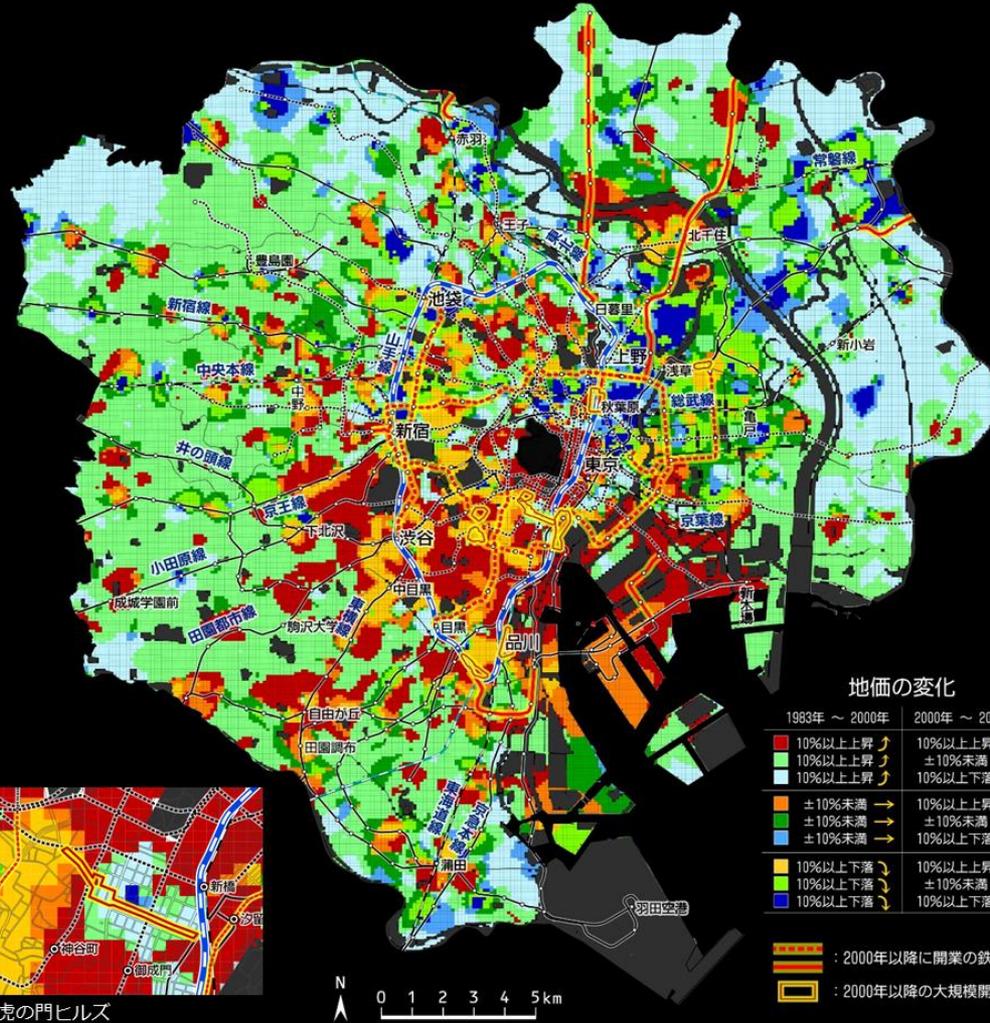
六本木ヒルズ



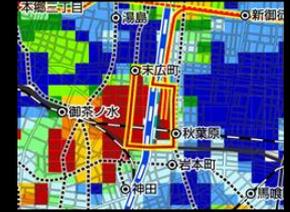
品川



大崎



東京スカイツリー



秋葉原



霞が関コモンゲート



汐留

地価の変化

1983年～2000年	2000年～2015年
10%以上上昇 ↑	10%以上上昇 ↑
10%以上上昇 ↑	±10%未満 →
10%以上上昇 ↑	10%以上下落 ↓
±10%未満 →	10%以上上昇 ↑
±10%未満 →	±10%未満 →
±10%未満 →	10%以上下落 ↓
10%以上下落 ↓	10%以上上昇 ↑
10%以上下落 ↓	±10%未満 →
10%以上下落 ↓	10%以上下落 ↓

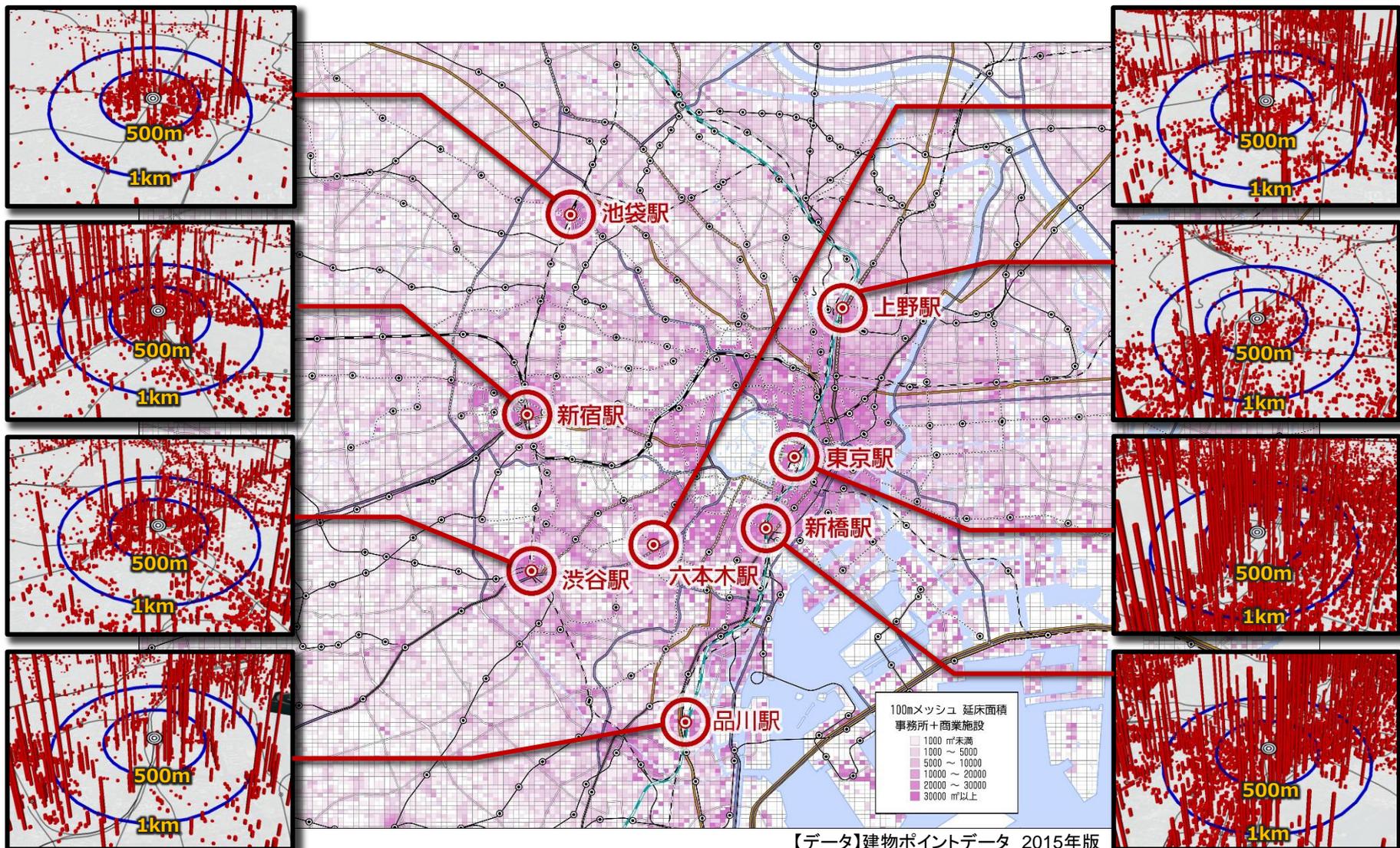
- 2000年以降に開業の鉄道区間
- 2000年以降の大規模開発



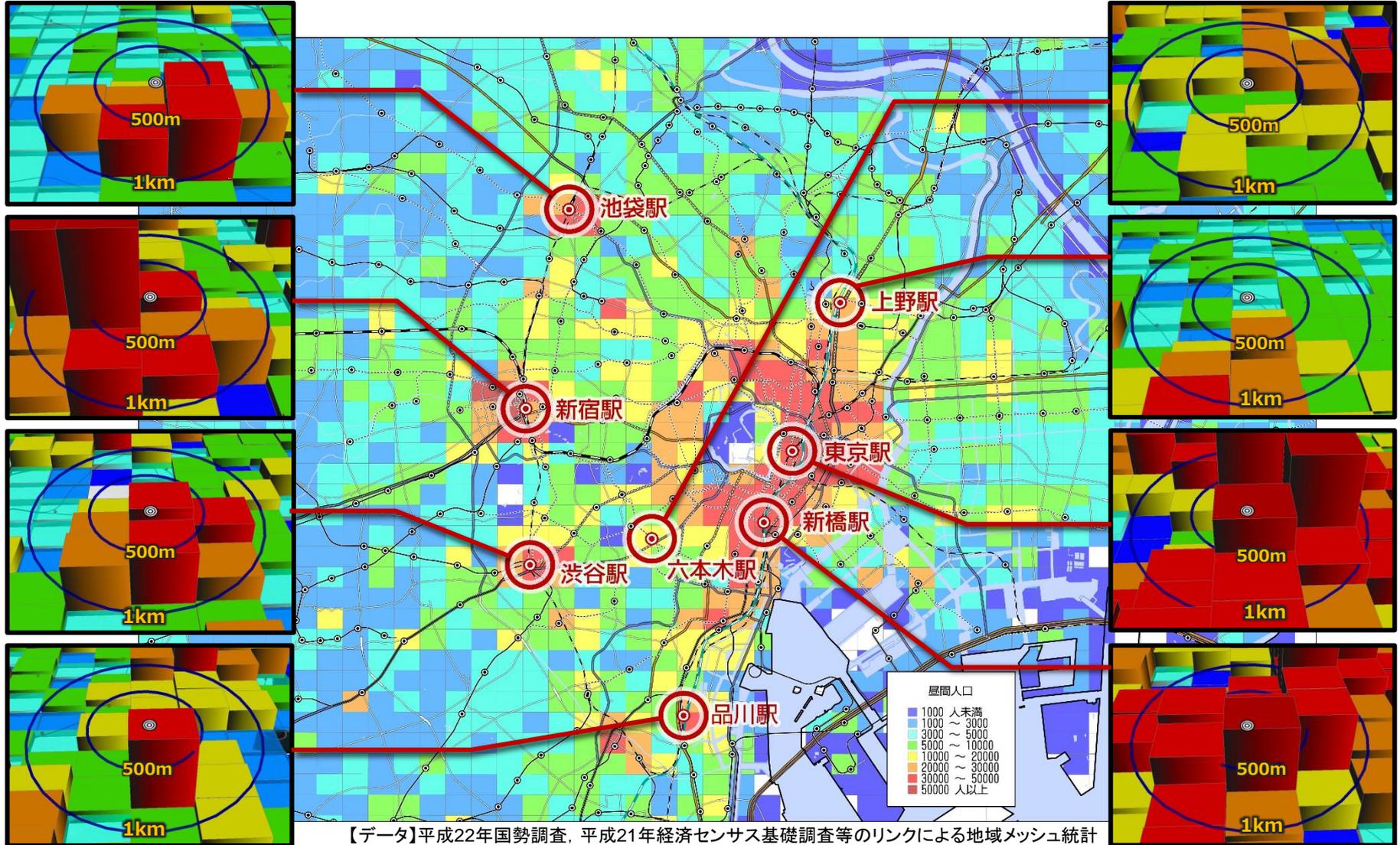
2. 都市機能集積

【都市機能集積】 東京23区主要駅周辺 建物床集積(業務+商業)

主要駅周辺の建物床(業務+商業)を見ると、概ね500m~1kmに集積している



主要駅周辺の昼間人口を見ると、概ね500m~1kmに集積している



3. ICT街づくりの方向性（案）

ICT街づくりのポテンシャル例（都市間～都市～街区～建築）



ソフト施策として、ICTを活用した新たなエリアマネジメントを推進



ICTを活用した新たなエリアマネジメントの推進
エリアマネジメント組織によるPDCA
(官民連携)

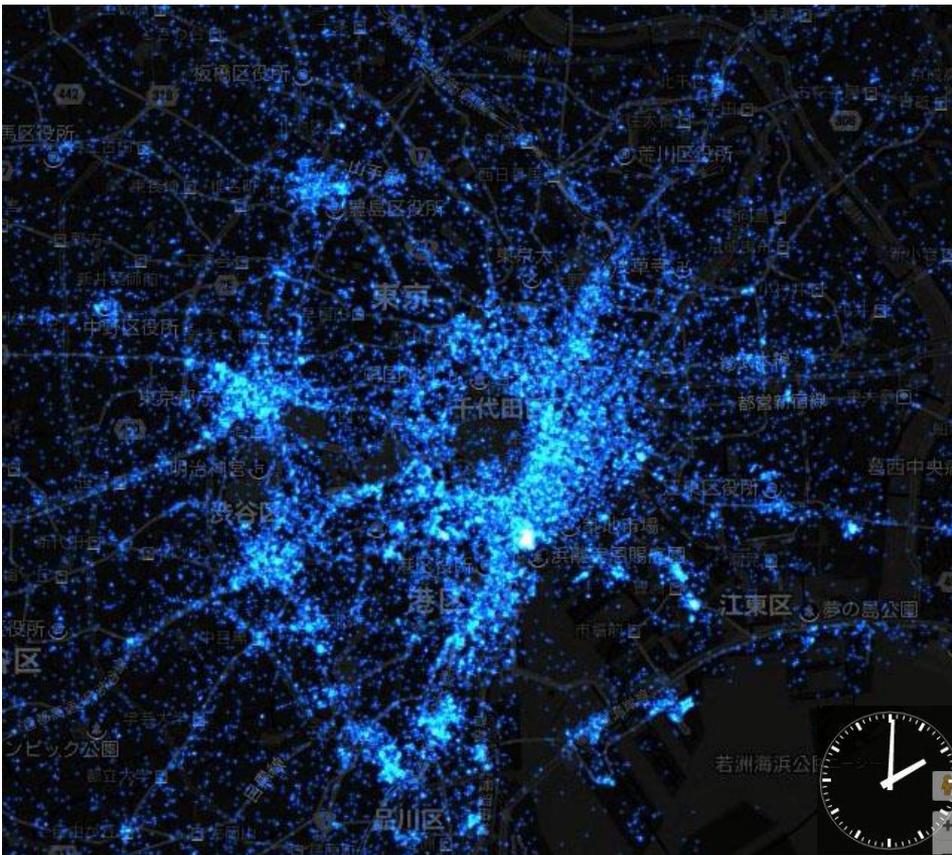
4. P D C A例

【P D C A 例】東京都23区内における1日の人の動き

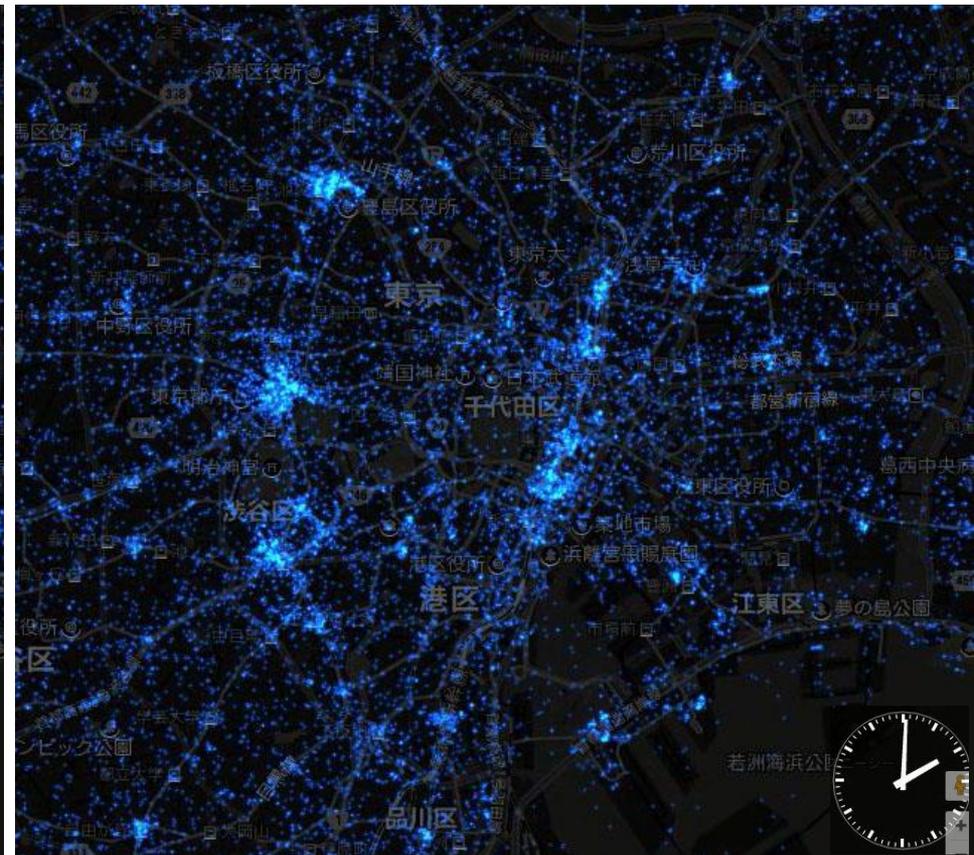
東京都23区内における1日の人の動き — 平日・休日の比較 —

<平日>

<休日>



NSRI × Agoop



NSRI × Agoop

【P D C A例】東日本大震災時の帰宅困難者(東京駅周辺)

東京駅周辺の平時と発災時の滞留状況の比較 (250mメッシュ)

<平時> 2011.3.04の滞留状況

(0h~26h、2時間ピッチ、属性区分:合計)

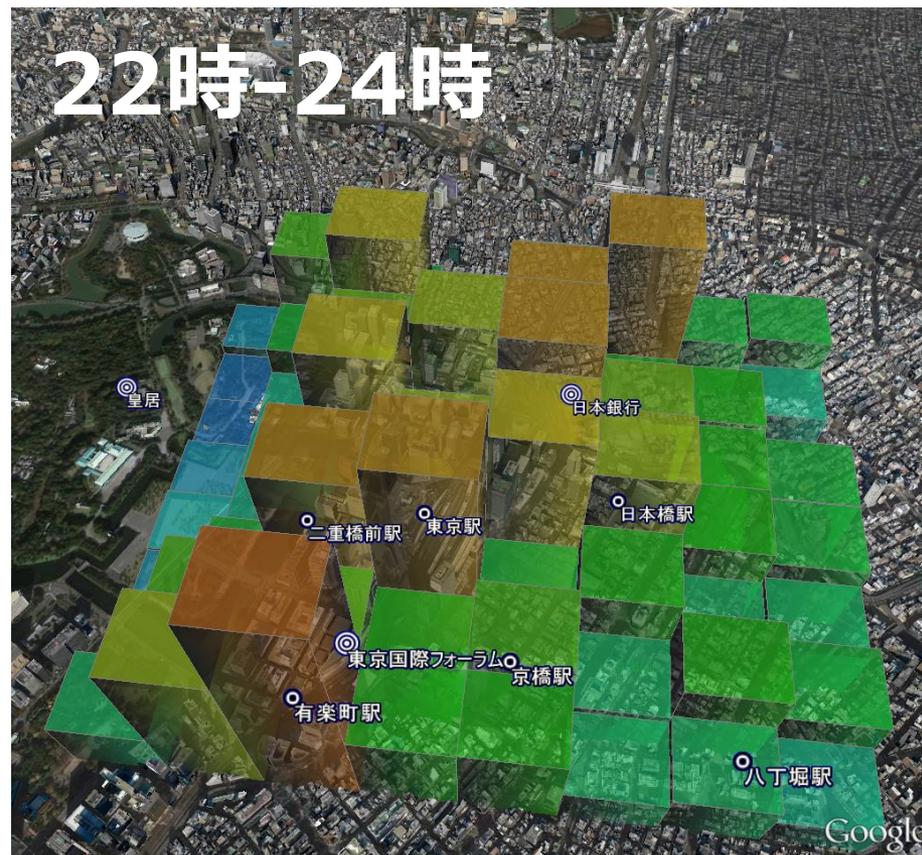
22時-24時



<発災時> 2011.3.11の滞留状況

(0h~26h、2時間ピッチ、属性区分:合計)

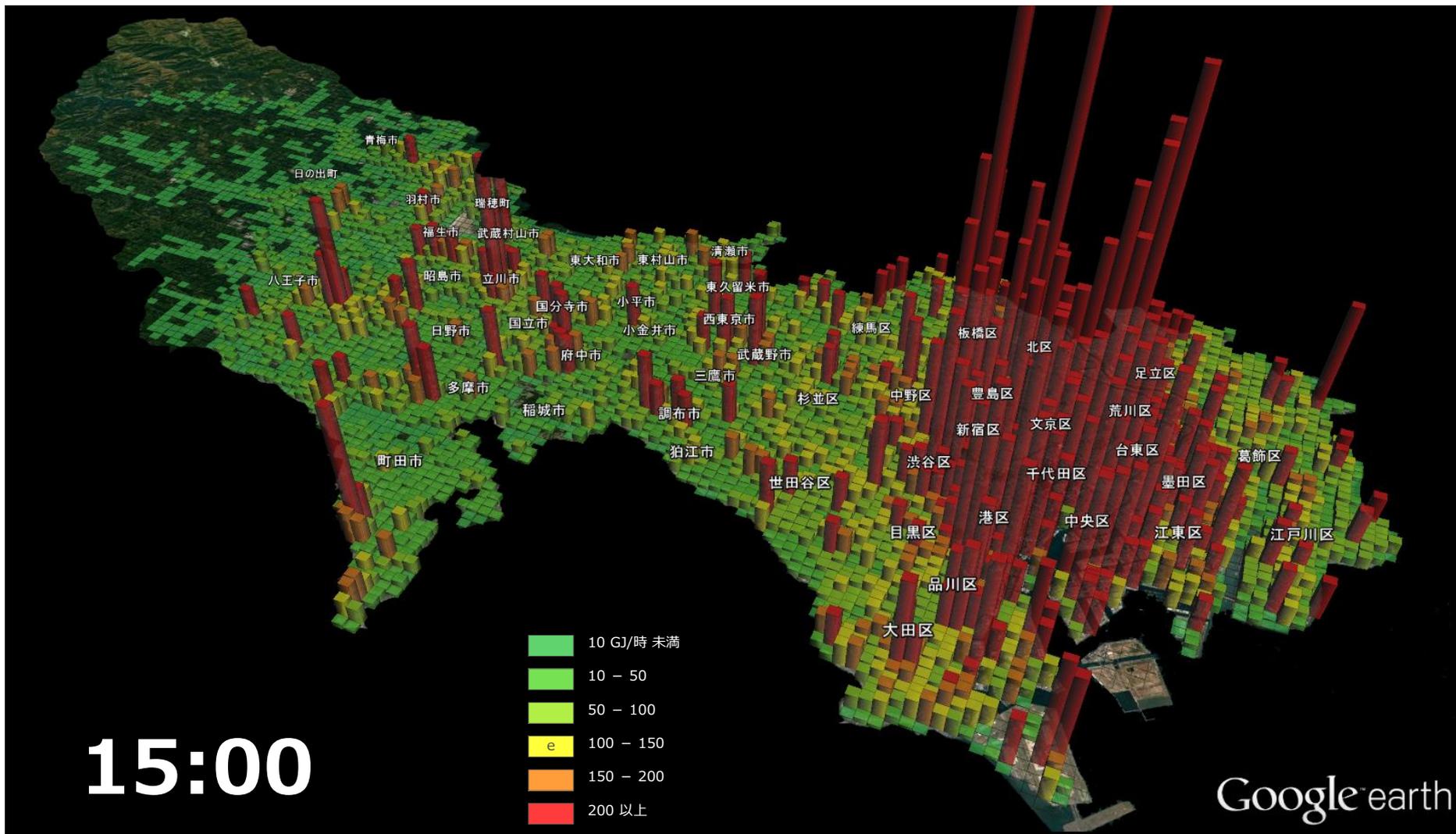
22時-24時



出典)国土交通省都市局都市安全課「ビッグデータを活用した都市防災対策検討調査(H25,3)」

【P D C A例】東京都のエネルギー消費量

時刻別の一次エネルギー消費量推計値（東京8月代表日民生部門建物起因）



<http://www.nikken.jp/ja/archives/ndvukb000002ee2t.html>

5. エリアマネジメント組織

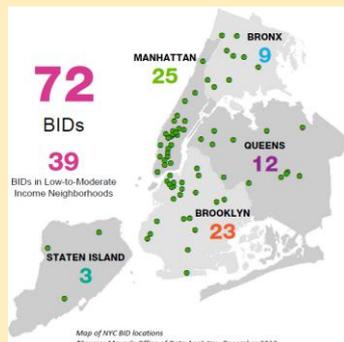
【エリアマネジメント組織】 海外BIDと大阪市BID条例の概要

エリアマネジメント＝

特定エリアを単位に民間が主体となり、まちづくりや地域経営を積極的に行う

BID (Business Improvement District) ビジネス活性化地区

- ① 1970年代にカナダトロント市内でBID制度が開始
- ② 特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行おうという取組
- ③ 特定地域の地権者に課される**共同負担金（行政が税徴収と同様に徴収する）**を原資とし、**地域内の不動産価値を高めるために必要なサービス事業を行う組織**
- ④ 一般的には**行政の公共サービスとは別に、より高度な維持管理、開発、プロモーション**を行う
- ⑤ 現在、アメリカでは1000以上のBIDが存在し、オーストラリア、ニュージーランド、南アフリカ、イギリス、ドイツ等でも制度が導入され、地区経営を支える制度として世界的に広がる

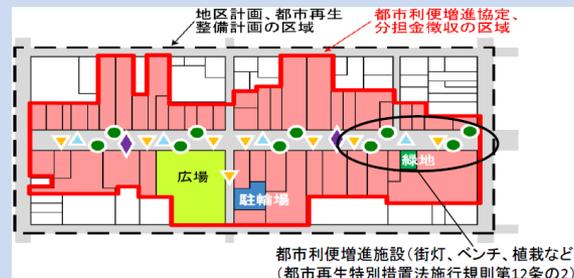


【ニューヨーク市内のBID】

大阪市エリアマネジメント活動促進制度 活用ガイドライン

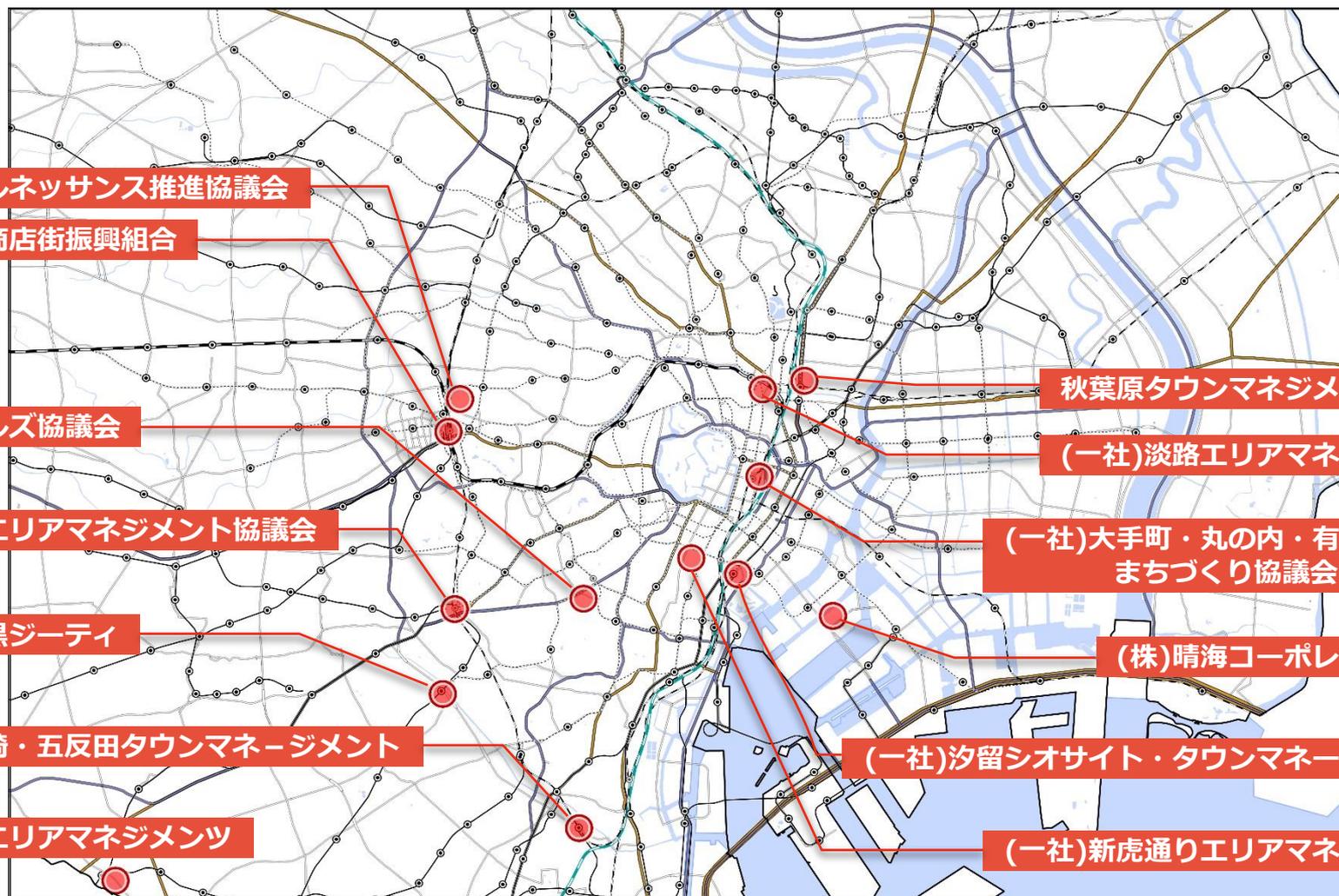
- ① 平成26年3月「大阪市エリアマネジメント活動促進条例」を制定、公布
- ② 特に「**質の高い公共的空間の創出及び維持発展**」に**市民等の民間主体が参画**できることを重視
- ③ 公共施設等（都市利便増進施設）の**一体的な整備**又は**管理に充てる財源を安定的に確保**するため、**地方自治法に基づく「分担金」**を市が徴収し、**エリアマネジメント団体に補助金として交付**
- ④ 協定締結区域は以下の要件を満たすことが必要
 - ・ 複数の地権者等により構成
 - ・ 連たんした区域
 - ・ 概ね3ha以上の区域
- ⑤ 次のいずれかの法人格を持つ団体を設立する
 - ・ 一般社団法人、一般財団法人（公益法人を含む）
 - ・ 特定非営利活動法人（NPO法人）
 - ・ まちづくり会社（一定の市の関与があるもの）

【区域イメージ】



【エリアマネジメント組織】 東京都23区内の主要な組織分布

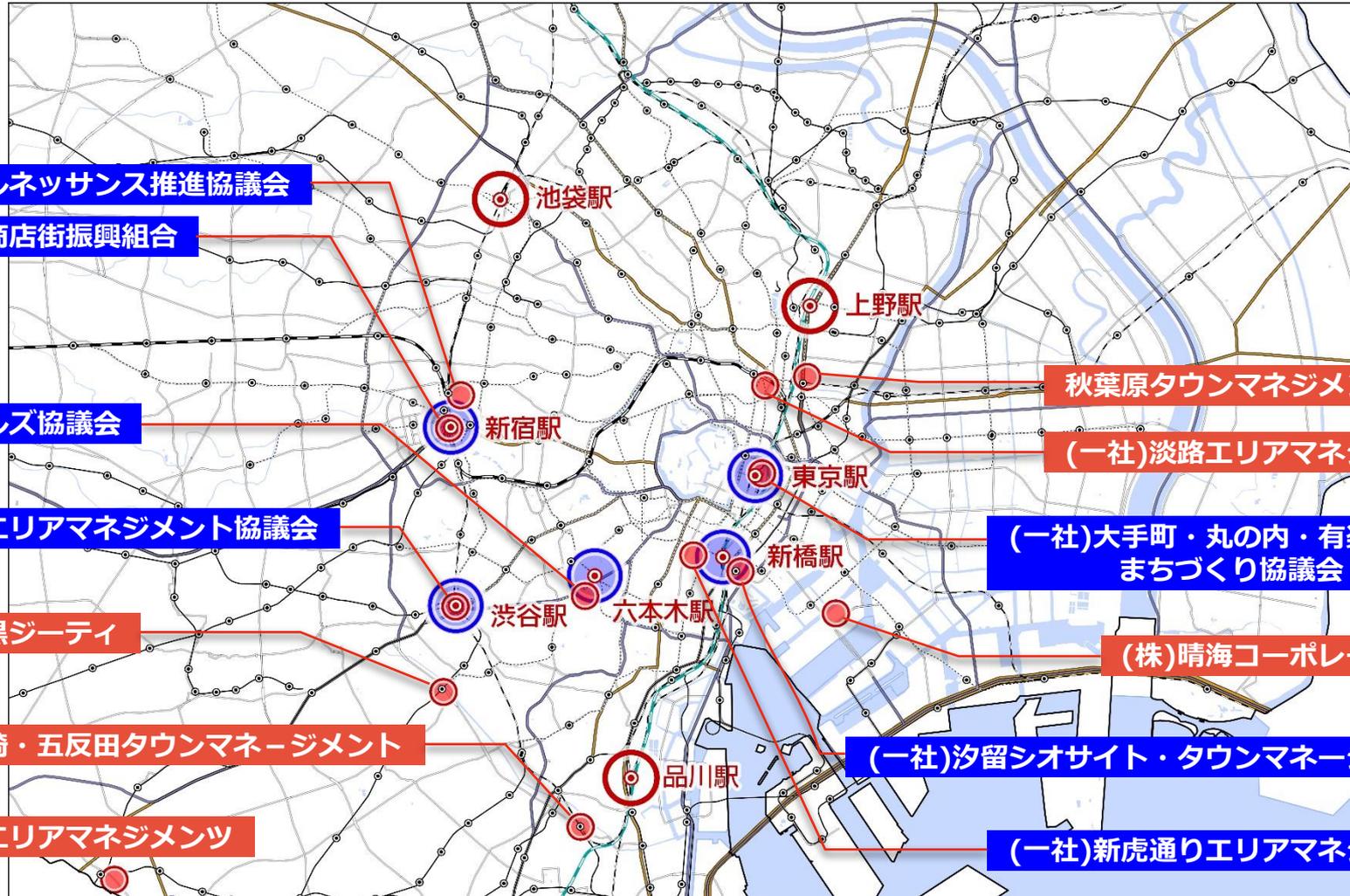
23区内の主要なエリアマネジメント組織は、概ね主要拠点駅周辺に多い



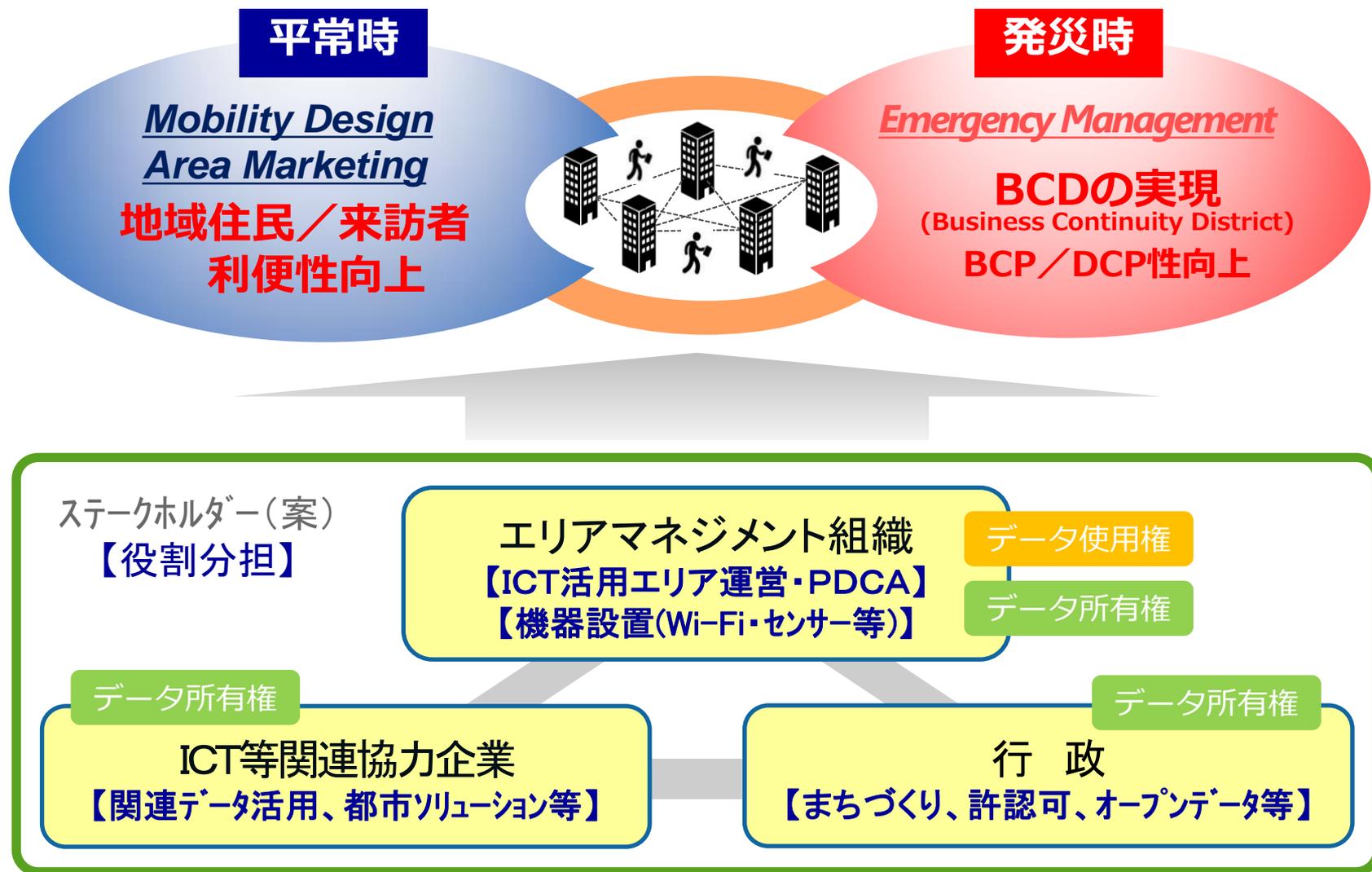
6. 都市構造×エリアマネジメント組織

【都市構造×エリアマネジメント組織】推進適地の考え方(案)

一案として、エリアマネジメントを実施する都市機能集積地が考えられる



ICTエリアマネジメントにおける官民協働スキーム（案）



7. ICT街づくりの推進に向けて

【ICT街づくりの推進に向けて】

ICT街づくりの推進は、スケール特性を考慮し推進方策を検討することが有効

スケール

領域	主体	目的 (平常時、災害時)
都市間	広域ネットワーク事業者 移動体企業	需給管理・最適化、 リスクマネジメント 等
都市（自治体）	基礎自治体	都市経営、市民生活質向上、 定住者増、安全安心 等
鉄道沿線	鉄道事業者、沿線自治体	沿線経営、定住者増、沿線 ブランディング、DCP 等
街区（エリア）	エリアマネジメント組織	エリア経営、来訪者増、 インバウンド、DCP 等
地下街	管理運営者(第三セクター等)	地下街経営、来訪者増、 快適性向上、DCP 等
建物	所有者	不動産価値・快適性向上、 コスト縮減、BCP 等



NSRI
日建設計総合研究所