

# エリマネDX・持続可能なスマートシティの実現に向けて

大丸有地区をはじめとする多数の地区において、「スマートシティ実現」に向けた活動が進められていますが、これらは街の価値向上を目指し、デジタルトランスフォーメーション(\*)を継続的におこそうとする取組です。この中でも特に、「エリアマネジメント型」のあるべきモデルを、「エリマネDXモデル」と呼ぶこととし、全国のエリアマネジメントに取り組む地区における参考・指針になるような方針をまとめました。

(※) デジタルトランスフォーメーション：既存の取り組みの置き換えであるデジタル化だけではなく、人々の価値観の変化や行動変容、社会や組織の仕組みづくり等に踏み込んだ価値創造のこと

## エリマネDXモデル

### エリアマネジメントのデジタルトランスフォーメーションによる価値向上モデル

エリアマネジメントの組織・活動・価値等について、デジタルトランスフォーメーションを起こし、都市の価値向上（都市のアップデート・都市のリデザイン）を、持続的に実現するモデル  
 = 持続可能なエリアマネジメント型スマートシティ運営モデル

エリマネDXによる大きな変革を理解することが重要です

## エリマネDXモデルにより起きる・起こす3つの変革

### 01 あらゆるユーザーに 対する飛躍的な価値

都市の価値向上（都市のアップデート・都市のリデザイン）がより早く実現し、価値の相乗効果をもたらす、新しい価値を生み出す。アプリ等により  
**1人1人にリーチすることによりQOL向上、新しい価値観や行動変容をもたらす**

### 02 データとエリアの新しい関係に もとづく都市経営

＜データとエリアの新しい関係＞

- データの量や質の変化
- 分析形態の変化
- 行政主導のデジタルツイン環境が登場

**都市の個性を際立たせる、  
エリア単位の都市経営**

＜合意形成・意思決定のありかた＞

- リアルタイムな意思決定
- 合意コスト・時間の圧縮
- エリア単位・きめ細やか

### 03 エリアマネジメントの 活動領域の拡張

都市アセットがデジタル領域に拡大することで**エリマネの活動領域がデジタルへ、地区内外へ、テーマが広がる**

フィジカル  
／都市アセット

都市インフラ、駅、公開空地等の民間空地、駐車場、民間通路、地下街、店舗の軒先、建物内のパブリックスペース、商業施設等の生活利便施設…

デジタル/  
都市アセット

行政主導のデジタルツイン環境（プラトール・データ…）、オープンデータ、都市OS、民間が公的利用を承諾したデータ、エリマネアプリ、ビジュアルコミュニケーションツール…

3つの変革の先にあるのは…

**エリアマネジメント3.0 = エリマネDXモデルによる変革で不連続に発展したエリアマネジメント型まちづくりのあり方**



# エリアマネジメントのデジタルトランスフォーメーションによる価値向上のイメージ

## 都市のアップデート

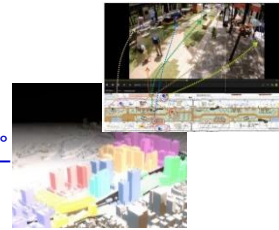


WEBやアプリを通じて都市空間や都市サービスがきめ細かく臨機に提供され、ひとりひとりの行動や気持ちをかえる

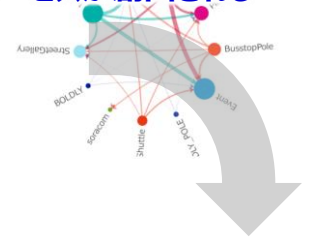


ヒトやモノからデータをとって可視化や分析・シミュレーションができる  
(位置情報・WEBやアプリの利用ログ・カメラ・センサー・ロボット…)

都市OSによりデータの組み合わせが容易に。再現性の高いデジタルツイン環境がシミュレーション精度・機能を高める。



もっと共感・理解を得られるエリアや施策の課題がよくわかるから、次のアクションがもっとよくなる、新しいサービスが創出される



## 都市のリデザイン



空間上の新たな活動主体が新しい体験や価値観・行動を生む  
(ロボット、自動運転車等)

MaaS  
モビリティ



防犯  
セキュリティ

観光  
地域活性化

まちの景色やまちでできる体験がもっと充実する

働き方改革  
生産性向上

健康増進

物流・施設  
維持管理



緑・環境  
生物多様性

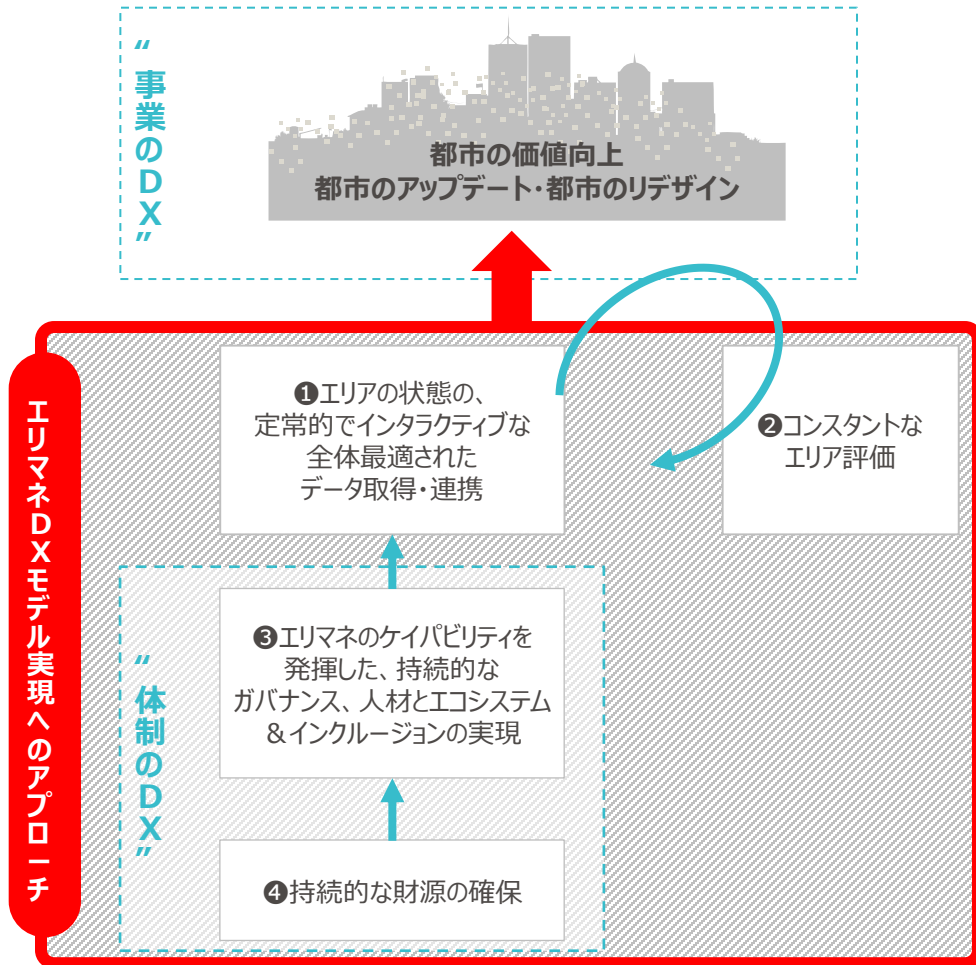


# エリマネDX・持続可能なスマートシティの実現に向けて

エリマネDXモデル実現のためには、4つのアプローチ（①データ取得・連携、②評価、③④体制）が必要不可欠である。

＼ エリマネDXって、何からやれば良いの？ ／

## エリマネDXモデル実現のためのアプローチイメージ



◆ 定常的・インタラクティブ・全体最適な／

### ①データ取得・連携

各主体が取得する空間データ・個人データ・業務データを、エリマネ組織が介在しテーマ毎に連携していく。

### <従来のデータに適切なデジタルデータを組み込み使っていく>

従来

- ・ 公的統計・各種都市評価・交通量調査
- ・ アンケート調査・インタビュー調査 等

**+** 適切なデジタルデータの組み込み

今後

データ分類	データ概要	データ例	
空間データ	機器同士が直接ネットワークで接続・交換するデータ	・ センサデータ ・ カメラデータ	・ RFIDデータ
個人データ	人間の生活、活動・行動、体験等のデジタルデータ	・ アプリデータ ・ SNSデータ	・ 視聴ログ ・ アクセスログ
業務データ	企業の販売・マーケティング、オペレーション、経理、等のデータ	・ 決済データ ・ 運転データ	・ 就業データ ・ 経理データ

### <エリマネ組織が介在するデータ取得・連携イメージ>

		防災	健康	...
データ管理者	公共			
	<b>エリマネ</b>	エリマネ組織が介在することで、縦軸を通貫したデータ取得・連携および取組の価値向上に寄与		
	土地・建物			
	立地企業			
	インフラ系企業			
	サービサー			

# エリマネDX・持続可能なスマートシティの実現に向けて

＼ constants な ＼

## ② 評価

新たなデータ取得・連携を、相対評価・目標達成評価・エリマネ評価の3つのエリア評価の進化につなげていく。

### ① エリアの相対評価

他のエリアとの共通指標に基づく比較による国際競争力等の評価

評価頻度イメージ 3-4年に1回程度

### ② エリア目標の到達度評価

エリア内において合意された目標に対する達成度による評価

評価頻度イメージ 1年に1回程度

### ③ エリアマネジメントの観点からの評価

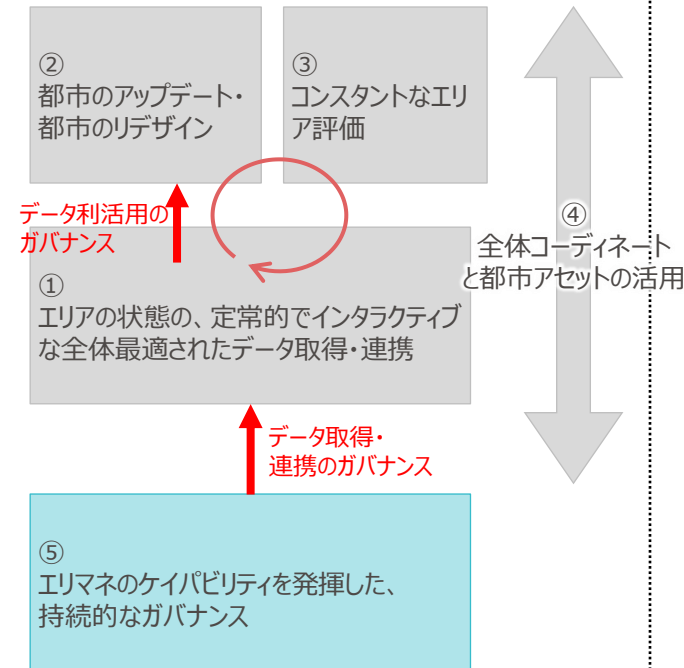
エリアマネジメント活動の有効性（質・量・速さ）に対する評価

評価頻度イメージ 継続的に随時実施

＼ エリマネのケイパビリティを發揮した ＼

## ③ 体制DXガバナンス、人材とエコシステム&インクルージョン

エリマネ（公民協調）の特性を生かしてアジャイルで体制構築・取組のサイクルを回しながら、人材・組織の育成・強化、エコシステムとインクルージョンを進化させていく。



- ①②③は相互に関連・連携し合い、不可分で運営
- ④は3つの取組の前提となる戦略・計画等を担う必要がある
- ⑤持続的なガバナンスはデータ取得・連携、データ利用を下支え

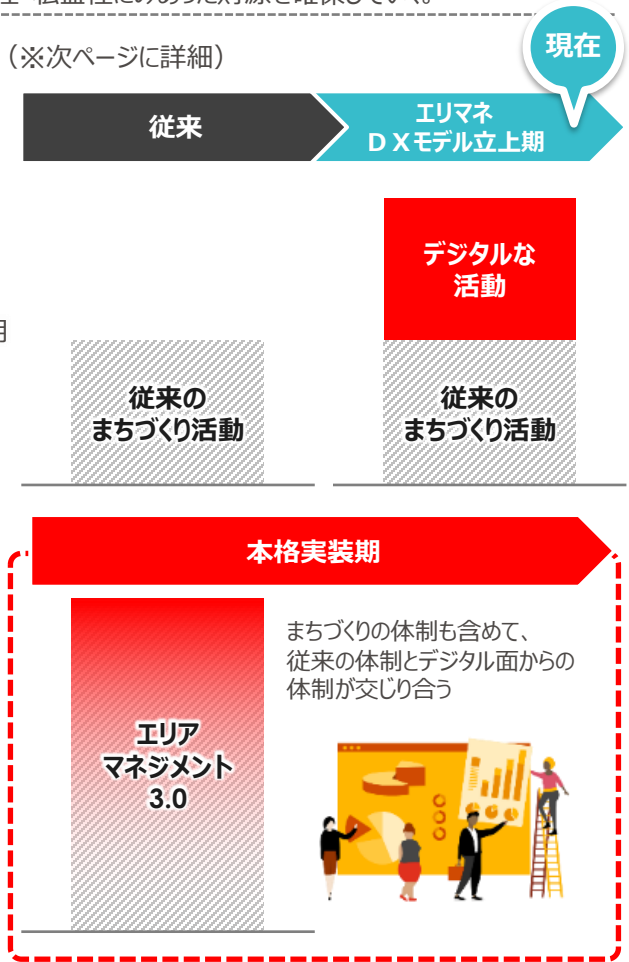
※各領域で、エコシステム・インクルージョン推進と、人材・組織づくりの必要がある。

＼ 持続的な ＼

## ④ 体制DX 財源

エリマネDXの本格実装期には従来のまちづくり活動とデジタル関連の活動が誘導し、飛躍的価値向上が期待されるため、財源を一体で取り扱いながらも、その公益性・共益性・私益性にみあった財源を確保していく。

(※次ページに詳細)





# エリマネDX・持続可能なスマートシティの実現に向けて

公益的取組・共益的取組についてはエリマネDXモデルにおいて持続的な財源確保すべきと考えられる。現状では、課題があることから、持続的な財源も含めて、エリマネDXを支える制度・政策を期待したい。

レイヤー		公益的取組		共益的取組		私益的取組			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設や公共サービスの代替的機能を有する取組</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアの利益に資する取組</li> <li>国際競争力やモデル事業としての先進性、政策目標の達成等において都や国等に広く利益が波及</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアの利益に資する取組</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>特定の組織や個人の利益に資する取組</li> </ul>	
デジタルな活動	人的活動	●	例) 防災に係る連携体制・活動	●	例) エリアのデータを活用したアイデアソン・ハッカソン等のビジネス創出イベント	●	例) エリア内の商業施設の共同販促にかかる活動		
	デジタル層	●	例) 防犯・防災、環境・交通等、不特定多数に裨益するアプリ	●	例) MICE参加者のエリア回遊の利便性向上に資するアプリケーション	●	例) エリア内の商業施設の販売促進にかかる共同ポイントシステム	●	例) 民間事業として実施するアプリ等
		●	例) デジタルツイン基盤等、データ連携・利活用に必要な都市OS						
		●	例) 道路・ユーティリティ等、不特定多数の利用するインフラのセンサー・ネットワーク	●	例) エリアの目標達成および政策目標に資するセンサー・ネットワーク（ピンポイント気象センサー等）			●	例) 個別建物維持管理に関するセンサー等

## エリマネDXモデルにおいて、持続的な財源を確保すべき領域

持続的な財源確保の方針	不特定多数の利益に資する公共インフラ的要素や公共サービスの要素を有するため、公共負担による整備・運用	地価向上による税収増等、公共の受益に繋がる部分は公共による分担	エリアにかかる地権者や立地企業等の会費等
		エリマネ領域（フィジカルとデジタル双方の都市アセット）の拡大と財源化（テストベッドフィー等）	

※現状の課題意識

● **財源**  
従来のフィジカルなまちづくりでは、公益・共益を目的とするエリマネ活動において、一定の収益を創出しエリマネ活動財源に回すことが議論されてきた。一方、デジタル層においては、エリマネ活動領域の定義が未だなされていないことに加えて、安定的かつ大きな収益化は容易ではないと想定される。

※制度政策上の現状の課題意識

● **位置づけ**  
都市計画法や都市再生特別措置法等において、まちづくりにおけるデジタル整備・利活用等の担い手は不明確。

制度・政策への期待	0 都市再生特別措置法の都市再生推進法人の業務の中にデジタルの都市アセットが定義されることによる、公益性・共益性の客観的説明	
	1 公共領域として、都市計画法の都市計画事業の中にデジタルの都市アセットが定義され、目的税（都市計画税）をハード整備だけでなく、下記全般に対して充当 1.ハード整備 2.ハード運用・維持管理 3.デジタル整備 4.デジタル運用・維持管理 5.地域経営活動	2 スマートシティのアジャイル的取組および、スマートシティと一体化するエリマネ活動全般について、地価向上による税収増等が、期待される公益的なスパイラルアップ効果に対する助成金として還元
		3 一体でマネジメントするエリマネ領域（フィジカルとデジタル双方の都市アセット）の拡大と財源化（テストベッドフィー等）を支えるような、フィジカル領域における公的空間（道路・公開空地等）で敷設するセンサー・カメラなどのデータ利活用をエリマネの活動領域として、還元・独占
	4 公民連携活動を軸に、公益的貢献、共益的貢献の定量評価とエリマネの評価コスト負担に見合う行政施策の連動	

エリアから自治体広域への便益波及効果向上に向けた、行政側のデータ管理・利活用システムの整備