

「エリア・マネジメント展開の可能性について」

～ 先行事例からみたビジネスヒント ～

2006年11月27日

MRI 株式会社 三菱総合研究所

社会情報通信研究本部
e-コミュニティ研究グループ
次世代空間情報研究チーム
小川 典文

■ 最近の主な業務内容(の一部)

業務名	顧客	概要
市街地再開発費用便益分析	地方自治体、都市再生機構、再開発事業組合 など	国交省の補助採択要件として、ヘドニックアプローチを用いた費用便益分析
プローブプラットフォームソフトウェア市場調査研究	データベース振興センター	経済産業省がIPAを通じて開発補助を行うプローブプラットフォームソフトウェアのユーザーニーズ分析、市場予測
WEB-GISの導入活用実験	埼玉県南5市連絡協議会、多摩市 ほか	自治体と住民の協力による地図型掲示板の導入・活用実験と可能性評価
地域対応型「IT活用による都市の活性化」調査研究	ニューメディア開発協会 情報化未来都市構想推進協議会	高齢化に伴う「衰退」が顕著な千里ニュータウンをモデル地区として、多様な住民の交流による価値創造とIT活用を前提とした再生方策を検討
LiveE!事務局業務	LiveE!	センサーネットワークインフラ構築に向けた産官学の協議会の活動を支援
郊外住宅地の衰退に伴う社会的コストに関する調査研究	国交省国土技術政策総合研究所	高齢化、都市のスプロール化の進展による都市の「衰退」と、「衰退」に伴う社会的コスト負担の増加の相関を分析

■ 「エリアマネジメント」を取り巻く背景 ①ー市場環境

人口・世帯構造や生活態様・意識の変化

都心業務・商業拠点、郊外NTなどの
建物・機能の老朽化に伴う
更新の必要性

<環境>、<安全>、<アメニティ>
など都市空間に対するニーズが
高度化・多様化

都市空間の環境整備・管理を通じた
付加価値の創造・維持の必要性

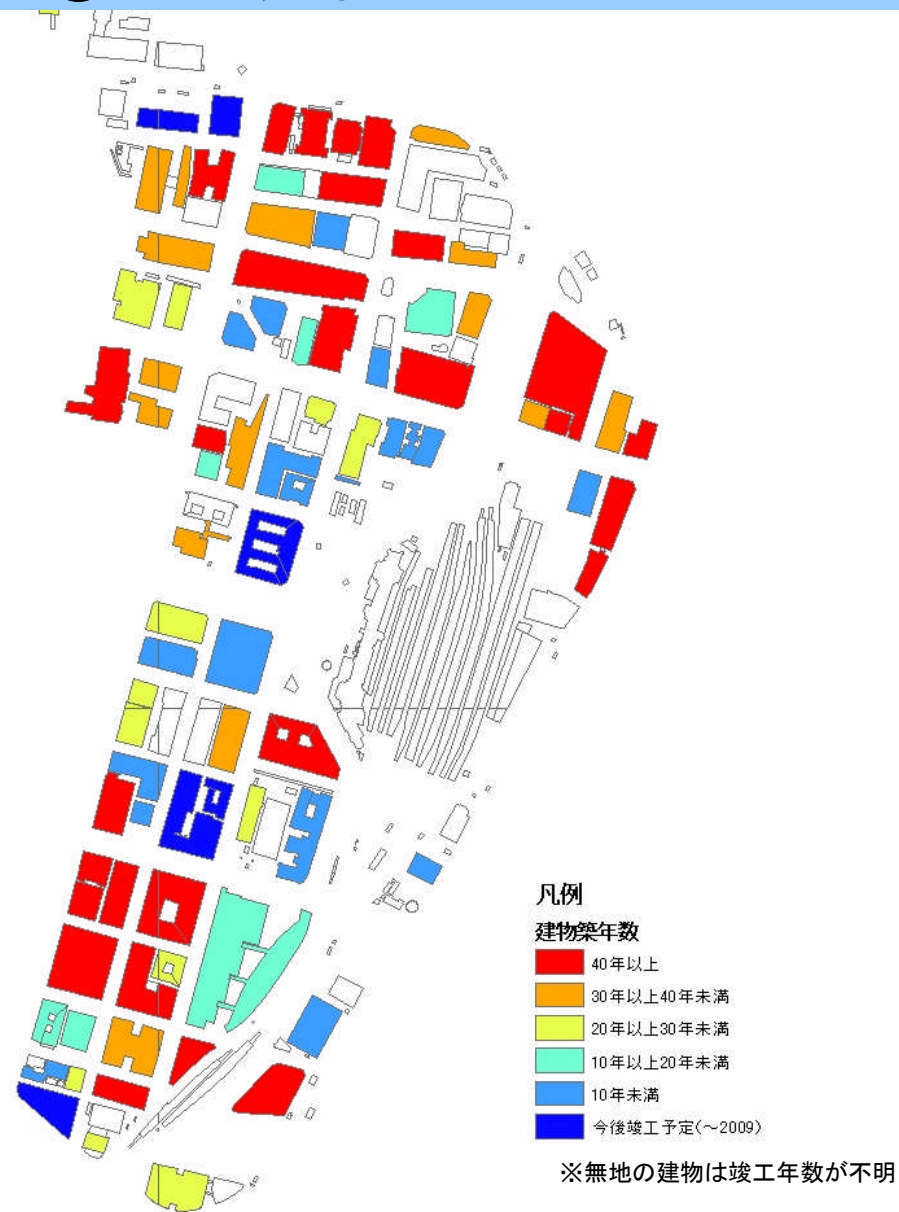
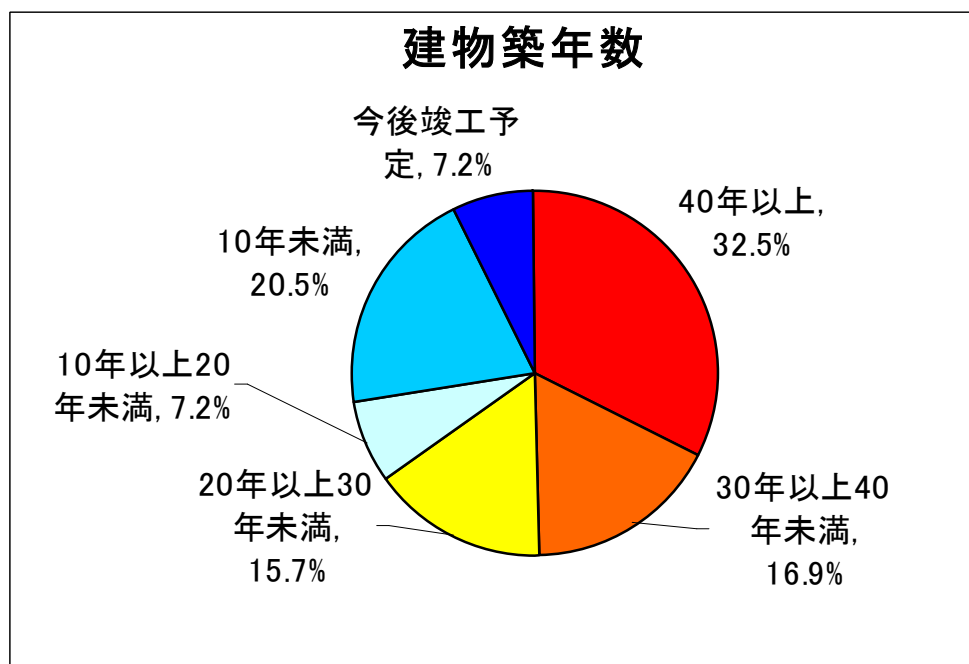
一方で...

パブリックな領域に関しては、
-自治体財政ひっ迫
-コミュニティによるボランタリーな
取り組みは財源や人材に制約
など取り組みに限界

・・・新たなビジネスチャンス??

「エリアマネジメント」を取り巻く背景 ①ー市場環境(参考資料)

大手町、丸の内、有楽町地区の、
3割以上の施設が築40年以上の更新期に



■ 「エリアマネジメント」を取り巻く背景 ②ー環境マネジメントの動向

CASBEE-まちづくり

単体建築物の環境性能評価を行うCASBEEを建築物群に適用する動き。(財)建築環境・省エネルギー機構が設置する「CASBEE研究開発委員会」の検討成果を今年7月「CASBEE-まちづくりTool-21」として公表。

戦略的環境アセスメント

政策・上位計画決定や事業の適地選定段階などで実施される。事業の実施段階で実施される通常的环境アセス(いわゆる「事業アセス」)よりも環境配慮の視点から柔軟な対応が可能として、環境省、東京都他で制度化を検討。

市街地再開発事業費用便益分析

補助採択要件である事前の費用便益分析に、環境、安全、アメニティ等の質的要素が評価・反映される「マニュアル」見直しを検討中。

環境質の側面から
エリアを評価し、開発行為を
コントロールする動き

■ 「エリアマネジメント」を取り巻く背景 ③ー基礎データ

現状・問題点の整理、取り組み効果の確認、さらには環境行動を誘発する「環境の見える化」、のためにエリアの基礎データの収集は不可欠。
しかし、現状は・・・

1. オープンデータの限界（データの粒度、鮮度）
2. インハウスのデータは、公開に対する抵抗感
（公開メリットが不明、ステークホルダーへの配慮）

事例1 「交通量」
<交通センサス>は大手町近辺で2箇所。
12h、24h交通量など・・・

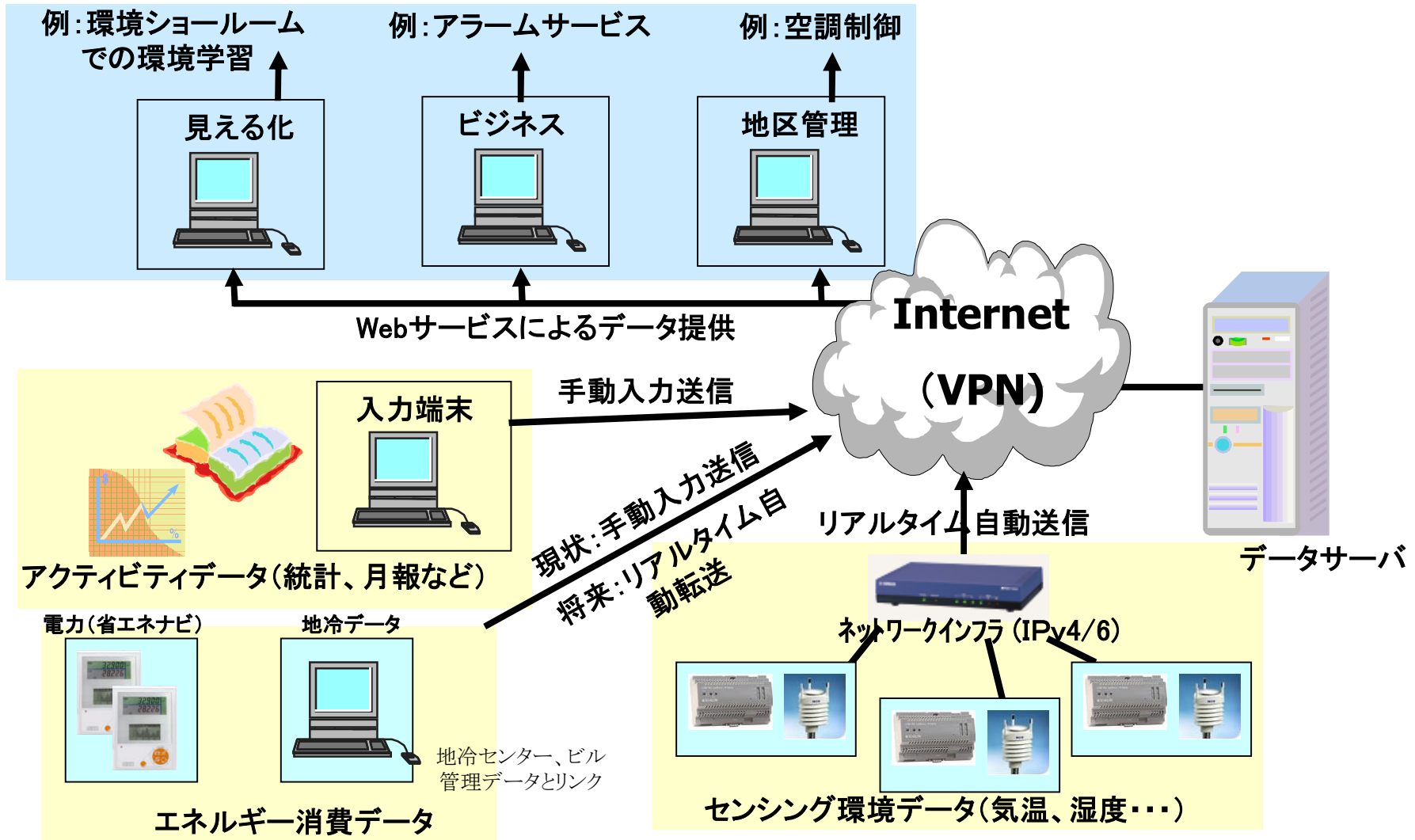
事例2 「気象データ」
千代田区で〇〇地点！

事例3 「就労者数」
<事業所企業統計>町丁データは3年毎。
パート、派遣は不明！

事例4 「電力消費量」
東電⇔テナント、東電⇔ビル管理者⇔テナント、
の関係性で公開しにくい

多様なステークホルダーの参加による
基礎データ収集・活用の仕組みの必要性

「エリアマネジメント」の事例 都内A地区における環境マネジメント



「エリアマネジメント」の事例 都内A地区における環境マネジメント

管理主体、取得頻度、公開範囲が多様な基礎データのDB化

カテゴリー	データ項目	細項目	データ管理者	データ取得最小頻度								
				リアルタイム	日次	月次	その他					
ビルデータ	消費エネルギー量	電気	ビル管理者 (省エネセンター)	○	○	○						
		うち再生可能エネルギー分			?	?						
		分電盤別電力使用量										
	排熱量	熱量(蒸気、冷水、温水)	ビル管理者 (省エネセンター)	○	○	○						
		都市ガス										
	水関連	燃料油	ビル管理者 (地冷事業者)	○								
		空調排熱量										
		調理排熱量										
	廃棄物量	上水	ビル管理者 (地冷事業者)	○	○	○						
		中水										
基本情報(ビル)	下水	ビル管理者		○	○	○ 年次						
	雨水			?	?		?					
	11区分別				○							
	住所											
	竣工年											
	階数、建物高さ											
	駐車台数											
	敷地面積、建物面積、空地面積											
エリアデータ	延床面積	容積対象面積	エリア管理者 (道路交通センサス) 駐車場管理会社 (PT調査) VICISセンター (商業統計) 鉄道事業者 ビル管理者、テナント 各企業 郵政公社 各出版社・新聞社	○								
	有効面積	事務所、商業(飲食、物販 別)										
	就業者数(在館人員数)											
	道路、駅、地下道など消費エネルギー量	電気						○	○			
	車両関連情報	熱量(蒸気、冷水、温水)							○	○		
		自動車交通量						平日・休日別、12H,24H交通量	○		○ 概ね3年毎	
		地区内滞留車両数						通勤、通学、業務、私用、帰宅	○		○ 概ね10年毎	
		交通機関分担率										
	パフォーマンスデータ	洗滞情報										
		小売販売額						物販、飲食 別			○ 概ね3年毎	
改札別駅乗降客数					○ 年次							
入退館者数												
物理的環境要素	付加価値額	企業の営業利益+人件費+減価償却費			○ 年次決算							
	情報流通量	郵便物集配数 新聞・雑誌販売データ		?	?	?						
	気温(温度)	LiveE!	○									
	湿度											
	気圧											
	降水量											
風向												
風速												
基本情報(エリア)	CO2濃度											
	面積	公開データ			○							
	従業者数	(事業所企業統計)			○ 概ね5年毎							
	地質、地盤(埋立年次)	?			○							
	土地利用履歴	?			○							
	生物多様性	?			○							
	空地率、建蔽率、実効容積率	?			○							
	道路面積	(道路台帳)			○							
公有水面積	公開データ			○								

■ 「エリアマネジメント」の事例 都内A地区における環境マネジメント

A地区のステークホルダーにとっての付加価値は・・・

ステークホルダー	環境マネジメントの展開に伴う付加価値
ビル管理者	先進国企業としての社会的責任（-6%実現に向けた企業努力） 企業ブランド向上（環境経営格付の取得、企業イメージ） 資産価値上昇（快適性、アメニティ、安全性がエリアの地価に影響） 企業収支改善（エネルギー・資源コスト抑制、CO2排出権取引） 持続可能な開発のための技術検証（ショーケース）
テナント	先進国企業としての社会的責任（-6%実現に向けた企業努力） 企業ブランド向上（環境経営格付、企業イメージ） 企業収支改善（エネルギー・資源コスト抑制、（共益費軽減））
従業者	先進国国民としての社会的責任（-6%実現に向けた努力）
来街者	楽しい、気持ちいい、健康になる、かっこいい、（得をする）
行政	先進国としての社会的責任（-6%実現に向けた努力） 市民の安全・安心 環境対策コスト上昇の未然防止

ステークホルダー
にとって十分な
取り組み動機

多様な
ビジネスモデル
構築の可能性

「エリアマネジメント」の事例 多摩市における市民参加のデータ収集

迅速な問題点の
発見・共有と対応

+

市民参加による
コミュニティ形成、
行動の誘発

||

地方自治における
「エリアマネジメント」
導入の可能性

カキコまっぷ「フォト・カキコ写真展」

戻る 進む 中止 更新 ホーム 自動入力 プリント メール

アドレス: http://upmoon.t.u-tokyo.ac.jp/kakiko/servlet/Kakiko

Live Home Page Apple iTools サポート Apple Store MacTopia Japan MSN Office for Macintosh Internet Explorer

【カキコまっぷの使い方】

フォト・カキコ写真展

見たいものにチェック

- よい・うつくしい
- プーイング
- 楽しい・面白い・なごむ

詳しく選ぶ【検索】

最新の 件

過去 日以内

語句 を含む

条件を指定して
下のボタンをクリックしてね

画面外は検索しない

新しいメモを貼る

地図の切り替え【 全体の地図 地図幅1500m 地図幅800m 詳細地図(多摩センター駅周辺) 】

山王下二丁目
E下一丁目
牧一丁目
鶴牧三丁目
落合三丁目
豊ヶ丘三丁目

カキコまっぷ

WEB-GIS上での市民の問題発見と共有(多摩センター駅一帯)

「エリアマネジメント」の事例 多摩市における市民参加のデータ収集

メモのリスト

メモの数 273 件

タイトル	名前	投稿・修正日時
つまずいた	mobile user	2003-09-20 15:02
・Re:つまずいた	えぬびーおたま	2003-09-27 00:01
べんたくん トイレ	mobile user	2003-09-24 14:30
バルテノン大通りの花	mobile user	2003-09-23 21:13
富士山	mobile user	2003-09-20 14:59
・富士山が見えています	ワークショップ	2003-09-20 16:41
・すばらしい	恵泉 たけちゃん	2003-09-21 20:41
・Re:富士山が見えています	もとえ	2003-09-21 10:31
こんなところに銀行が!?	fulful	2003-09-20 14:24
・Re:こんなところに銀行が!?	syousyou	2003-09-20 22:53
ベネッセの壁	mobile user	2003-09-20 14:12
・Re:ベネッセの壁	syousyou	2003-09-20 22:37
トンネル。	mobile user	2003-09-20 13:46
・Re:トンネル。	syousyou	2003-09-20 22:32
・怖いのはトンネル	恵泉 たけちゃん	2003-09-20 21:40
え!油??	mobile user	2003-09-20 13:22
・ヒマシ油・松根油	恵泉 たけちゃん	2003-09-20 22:11

（修正日時）2003-09-20 16:00

駅広の自転車 mobile user 関連サイト

駅上のペDESTリアンデッキに自転車はどうやってアクセスするのかな?疑問。chibashi

この場所に移動

コメントする

修正・削除する (修正・削除用パスワード)

WEB-GIS上での市民の問題発見と共有(多摩センター駅一帯)

■ ビジネス展開上のヒント？

- 1 都市空間の更新ニーズ、それに伴う広義の環境質評価の必要性の両面から、エリアマネジメントへの取り組みは不可欠に。
- 2 エリアマネジメントのPDCAサイクル実践のために、基礎データの収集・活用の仕組みの構築は必須。
- 3 行政、企業、市民など多様なステークホルダー、なかでも市民の参加動機に配慮したビジネスモデルの検討が必要。

ご清聴、ありがとうございました。

本資料についてのお問い合わせ先

株式会社 三菱総合研究所

情報通信技術研究本部 次世代社会基盤研究部

都市情報政策研究チーム 担当：小川典文(オガワ ノリフミ)

TEL：03-3277-0596 FAX：03-3277-3466 E-mail：norifumi@mri.co.jp