

〔目指すべきまちづくりの方向性〕 多様な働き方、暮らし方を支えるまちづくり

職住遊がバランス良く融合したまちづくり

職住遊がバランス良く融合した中間エリア・二子玉川駅



→ バランス型の用途構成



✓ 多様な「働き方」「住まい方」に対応する職住遊がバランス良く融合したまちの形成。

働く、遊ぶ、暮らすのあいだ 郊外型コワーキングスペース「ネスティングパーク黒川」



出典：ネスティングパーク黒川HP

✓ オフィス機能を備えた居心地の良い郊外エリアの形成。

出典：第3回奥森ゲスト委員ご発表資料

都市アセットの多目的な活用による様々な機能の提供

「職」と「住」の融合 -12 SHINJUKU  
「住」併設で多様な過ごし方が可能なオフィス

【職】

- 共有スペースを通じてコミュニティが生まれ、ビジネスの発展に貢献

【住】

- キッチンやシャワー、ランドリーを備え、オンとオフのシームレスな切替が可能  
- リビングダイニングやキッチン、入居者の家族を招待しオフィスでも家族の時間を楽しめる



Source: 12 SHINJUKU公式HP



©NEXTOKYO ©KEARNEY

「住」と「遊」の融合 -Tietgen  
コミュニティ形成を促す大学寮 (コペンハーゲン)

【住】

- 12人の居住グループ単位で生活し、リビングダイニングやキッチンなどを共有

【遊】

- 各居住グループには映画やグループワークなどの機能を持つコモンルームが割り当てられ、グループ間での交流を促進



Source: Wikipedia "Tietgenkollegiet", arch daily "Tietgen Dormitory / Lundgaard & Tranberg Architects"



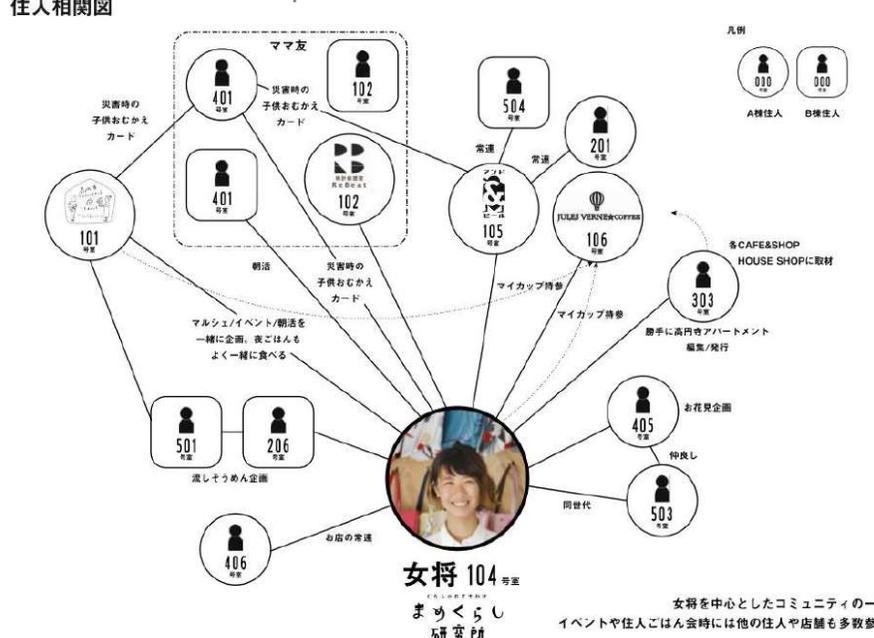
©NEXTOKYO ©KEARNEY

✓ 居住機能を備えたオフィスなど、多目的に活用可能な都市アセットが様々な機能を提供。

# 【参考事例①】 多様な働き方・暮らし方を支えるまちづくり：高円寺アパートメント

対象エリア	高円寺駅と阿佐ヶ谷駅の間にある賃貸住宅
取組概要	職住商遊の融合、住人主体の多様な生活を実現するため、 ・旧社宅をリノベーションし、一般賃貸住宅に加え、1階部分を店舗兼用住宅に。閉鎖的な塀を取り払い、店舗前を芝生広場化 ・運営を担当する「まめくらし」のスタッフが住人との関係性を育み、住人主体のより良い暮らしを実現
<b>Point</b> 都市アセットの利活用	・旧社宅を活用し、「店舗兼住宅」「アトリエ兼住宅」という、住みながらショップを開いたり、作品を展示したりできる、まちのような賃貸住宅を実現
地域の多様な関係者の連携	・JR東日本都市開発（オーナー）、OpenA（デザイン監修）、タイセイ・ハウジープロパティ（管理）、まめくらし（運営）が連携
<b>Point</b> まちづくりの担い手	・まめくらしスタッフの「女将」を中心とした住人コミュニティの形成
都市アセット	・民間企業の所有する旧社宅
ノウハウの活用	・Open Aによるデザイン監修（まちに開かれた建物）まめくらしによる運営（住人とのコミュニティ構築）
データ利用環境	—
まちづくりの検討プロセス	・有効活用されていなかった旧社宅について、オーナーであるJR東日本都市開発がOpenAにデザイン監修を依頼、運営に当たっては、住人との関係性・コミュニティが構築できるまめくらしが主体に。
持続可能性	・民間の賃貸住宅事業として実施

地域の課題	
ビジョン	まちに開かれ、住人の交流が生まれる形の職住商遊が融合したまちづくり
解決すべき課題	・旧社宅というアセットの有効活用 ・住宅街の場を活用したコミュニティ形成、多様な生活の実現
KPI	住人の満足度向上、まちのにぎわい創出



出典：馬場委員ご発表資料、OpenAホームページ、まめくらしホームページ等



# 〔目指すべきまちづくりの方向性〕 公民連携でデザインされた魅力的でゆとりあるウォークブルな空間づくり

官民一体での居心地の良い  
ゆとりある空間づくり

民間敷地と一体的に整備された「日比谷ステップ広場」



＜開発前（左）／開発後（右）配置＞

出典：新建築2020年10月別冊「58 Public Spaces in Tokyo」／株式会社新建築社

出典：第3回奥森ゲスト委員会発表資料

出典：新建築2020年10月別冊「58 Public Spaces in Tokyo」／株式会社新建築社 に加筆

✓ 官民の都市アセットを境目なく一体的に捉え、広場空間を整備。

市民の満足度を高める  
緑とオープンスペース



出典：第3回佐藤ゲスト委員会発表資料

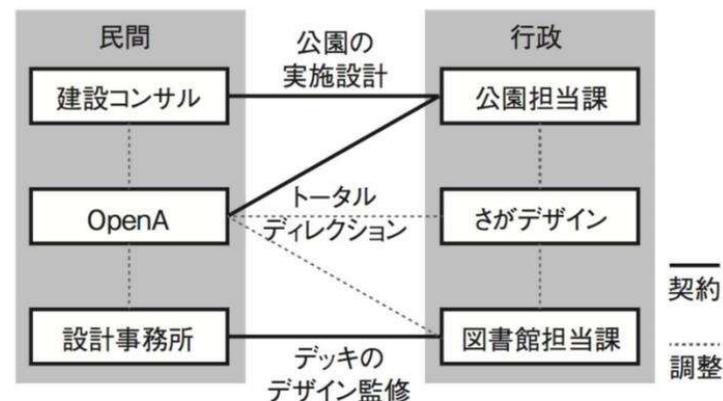
✓ 中間支援組織のサポートにより、多くの市民の主体的な参画で活用される緑とオープンスペース。

## 〔参考事例②〕 公民連携でデザインされた魅力的で

### ゆとりあるウォークブルな空間づくり：佐賀城内エリアリノベーション

対象エリア	佐賀城内エリア
取組概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・佐賀城内エリアを人が集い、賑わう空間にすべく、エリアのブランディング構想に基づき、図書館・公園・博物館県庁等のエリア内の公共施設をトータルでデザインするリノベーションを実施。</li> <li>・図書館前広場の芝生広場化、デッキ整備、図書館1階にオープンスペース（飲食可能）設置等のリノベーションにより、大人から子供までくつろげる賑わい空間を実現。</li> </ul>
都市アセットの利活用	<p><b>Point</b> エリア内の複数の都市アセットをトータルデザインによりリノベーション。誰もが日常的に滞在できる多様な機能を付加することで、面的に都市アセットの価値を向上。</p>
地域の多様な関係者の連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・佐賀県庁に「さがデザイン」を設置し、民間提案を積極的に取り込むことで公民連携を促進。</li> <li>・「さがデザイン」とOpen A（建設コンサル・設計事務所と調整）がディレクターとなり、多数のプロジェクトをデザインの観点からトータルディレクション。</li> </ul>
地域資本の活用	<p><b>Point</b> まちづくりの担い手</p>
都市アセット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した図書館及び図書館前の広場等</li> </ul>
ノウハウの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Open Aによるデザイン監修</li> </ul>
データ利用環境	—
データ活用	<p><b>Point</b> まちづくりの検討プロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・クリエイター等のアイデアを政策立案につなげる「勝手にプレゼンFES」を開催し、民間の知見をまちづくりに活用。</li> </ul>
持続可能性	行政施設のリノベーション

地域の課題	
ビジョン	城内エリアを文化・芸術拠点として再定義し、市民が日常的に集える場所へと転換すること
解決すべき課題	座って憩い、集う空間の少ない佐賀城内エリアを人々に開かれた交流・滞在空間とすること
KPI	人々の憩いの場の創出による来訪者数の増加



## 〔参考事例 Point〕 まちづくりの検討プロセスで民間提案を活用

／まちづくりの担い手を行政と民間が連携して務め、エリア内をトータルデザイン

### ■ まちづくりの検討プロセスで民間提案を活用～民間の積極的な提案を行政が拾い上げる勝手にプレゼンFES～



- ✓ 佐賀県では、佐賀に縁ある全国のクリエイター達が、日頃抱いている「こんなことが佐賀で実現したら絶対面白いのに！」といった佐賀に対する熱い想いを知事をはじめ県職員に直接伝えるイベント「勝手にプレゼンFES」を実施。ここでの提案を基に佐賀城内エリアリノベーションが実現。
- ✓ 民間発の政策立案を行政が直接聞く仕組みを採用することにより、デザインやクリエイティブの観点を取り入れた市民主導・住民目線のまちづくりを実現。

### ■ まちづくりの担い手を行政と民間が連携して務め、エリア内をトータルデザイン

佐賀城公園エリア トータルディレクション



- ① 図書館と公園のリノベーション
- ② 博物館公園のリノベーション
- ③ 県産材を使った屋台のデザイン
- ④ 県庁のサインデザイン
- ⑤ 県庁地下食堂のリノベーション
- ⑥ 政策課インテリアデザイン
- ※ その他デザインディレクション

・県と地元設計者の間に入り全体のデザイン調整  
・運営を覚悟した企画・デザインの提案  
・各種ステークホルダーの調整  
※必要に応じて設計業務受託

- ✓ 佐賀県では、デザインの観点から人のくらしやまち・地域を心地よくし豊かなものにするため、県庁組織内の部署や情報を横断する組織として「さがデザイン」を設置。
- ✓ 「さがデザイン」が民間やクリエイター等とのハブとしての役割を担うことで、県庁内の政策立案の各フェーズに民間のアイデアやクリエイティビティを取り込み。まちづくりの担い手として民間主体を積極的に位置づけ。
- ✓ 佐賀城公園エリアのリノベーションにおいても、「さがデザイン」とOpenAが連携して公民それぞれの主体をディレクションすることで、多数のプロジェクトをトータルディレクション。公民連携したエリアのブランディングを実現。

# 〔目指すべきまちづくりの方向性〕 デジタル技術／データを活用したまちづくり

都市の課題を解決する都市サービスの提供／地域・住民主導のデータ活用

### 柏の葉スマートシティの新たな展開へ 4つの課題へのチャレンジ

目標：“駅を中心とするスマート・コンパクトシティ”の形成

柏の葉のさらなる発展と持続に向けた4つの主要課題の克服にスマートシティの技術でチャレンジ

<b>モビリティ機能の強化</b> まちが外側に拡大するなか、新たな施設の立地促進や、施設の有効活用のためには、地域内のスムーズな移動手段を整えることが大切 <b>1</b>	<b>対象区域</b> 柏の葉キャンパス駅 半径2km圏 	<b>エネルギーの効率利用</b> 駅前の高密度複合エリアを中心に、環境負荷を低く抑えた開発モデルや暮らし方を具現化することが、大規模開発の社会的使命 <b>2</b>
<b>パブリックスペースの活性化</b> 増加し続ける居住者・来街者の様々なライフスタイルに応える憩いや交流の場として、安全で快適な公共空間の整備とその持続的な運営が課題 <b>3</b>	<b>ウェルネスなまちづくり</b> 将来必ず迎えるまちの高齢化に向け、あらゆる世代が、日常生活の中で健康を維持でき、健康に暮らし続けられるまちづくりが課題 <b>4</b>	

「公・民・学の連携」+「データプラットフォームの活用」により、様々なプロジェクトを分野横断的に実施

発表資料 出典：第2回検討会 出口座長

- ✓ 公民学が連携しまちの目指すべきビジョンや解決すべき課題を定義し、課題解決志向・地域資本活用型の都市サービスを提供。

まちづくり施策の企画立案・効果検証への都市活動データの活用(スマートプランニング)

## 岡山市でのスマート・プランニング活用事例



<GPSを用いたプローブパーソンデータ>

社会実験として  
オープンカフェを導入

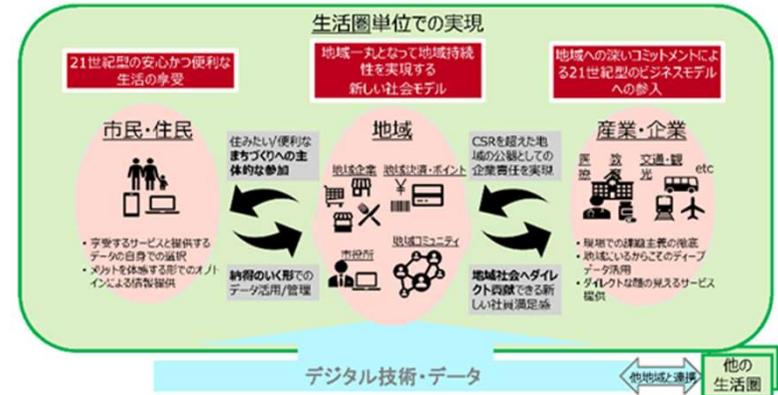


設置前後の人流を比較し  
導入効果や設置位置を検討

- ✓ 短周期で取得される都市活動データを活用し、スピーディに施策を企画立案し、社会実験等として実施する機動的なまちづくり。

## 新しい地方の在り方 三方良しの地域社会

新しい時代に必要不可欠なデジタル技術やデータの活用にあたって、全員が当事者として地域に深く関与しながら、地域のあり方を自分たちで決めていく21世紀型の新しいモデル



Copyright © 2017 Accenture. All rights reserved.

- ✓ 都市サービス提供を地域・住民主導で実現するため、データ収集・管理・利用のルールを地域で合意。

## 分析データの活用例 (社会動態の3D都市モデル化)



- ✓ 行政施策やまちづくり団体によるエリアマネジメント活動等の取組効果をデータにより可視化することで、取組の正当性や課題を可視化。

発表資料 出典：第2回検討会 中村委員ご発

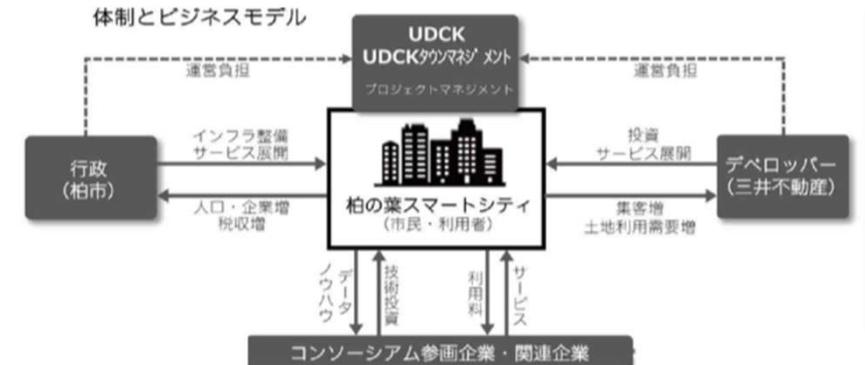
出典：データ駆動型社会に対応したまちづくりに関する勉強会 第2回高月ゲスト委員ご発表資料

# 〔参考事例〕 都市の課題を解決する都市サービスの提供

## ／地域・住民主導のデータ活用： 柏の葉スマートシティ

対象エリア	柏の葉キャンパス駅を中心とする半径2km圏
取組概要	将来のMaaS導入検討のため、 ① 駅2km圏内の主要施設を連絡する自動運転循環バス網の構築（自動運転バスの導入）、 ② 地域の移動に係る多様なデータを集約した情報基盤の構築（駅周辺交通の可視化・モニタリングツールの構築）等を推進。
都市サービス	①：自動運転技術やオンデマンドバスシステムなど多様な技術を活用した次世代型交通システムを導入 ②：移動需要を多様なデータから把握・予測し交通計画の策定や交通サービス提供に活用
<b>Point</b> 地域の多様な関係者の連携	柏の葉スマートシティコンソーシアム（都市再生推進法人であるUDCKを中心とした公・民・学の連携）
地域資本の活用 まちづくりの担い手	UDCKタウンマネジメント（都市再生推進法人）
都市アセットの活用	・駅前広場や周辺街路（空間への都市サービスの導入）
ノウハウの活用	・UDCKを中心の蓄積された市民参加プログラムのノウハウ、ネットワーク
<b>Point</b> データ利用環境	・官民連携によるデータ共有（ETC2.0プローブデータ、施設利用者データ、人流データ、交通系ICデータ等） ・データプラットフォームの構築 ・データ倫理審査委員会の設置
まちづくりの検討プロセス	・公・民・学が連携すると同時に、市民のレベルに応じた市民参加型のオープンイノベーションの展開
持続可能性（財源費用負担等）	・共同運営する組織それぞれで、空間・人材・活動資金を分担

地域の課題	
ビジョン	駅を中心とするスマート・コンパクトシティの実現
解決すべき課題	・徒歩圏外における土地利用の促進 ・駅から離れて立地する拠点施設の有効活用 ・公共交通の持続可能な運行確保
KPI	駅を中心とする地域内移動の利便性向上



# 〔参考事例のポイント〕 地域の多様な関係者の連携／データ利用環境

## ■ 地域の多様な関係者の連携～住民目線の公民学連携体制～

### UDCKの組織体制：「産学官」から「公・民・学」連携へ

■公・民・学の7つの構成団体で共同運営する任意組織として設立。

各組織それぞれが、**空間（施設運営費）、人（人件費）、金（活動資金）**を負担し、組織運営を行う。

■UDCKとしての独自事業の実施や、法に基づく活動を行うために、**2011年12月に一般社団法人UDCKを設立。**

■実務は大学教員をはじめとする専門家や行政職員が、執行役員として関わり、各プロジェクトの企画・コーディネート、マネジメントを実施。専任スタッフが常駐。



✓「柏の葉スマートシティコンソーシアム」は公民学連携によりまちづくりを長年担ってきたUDCK（アーバンデザインセンター柏の葉・都市再生推進法人）を事務局とし、柏市や日本を代表する企業、地元根差した企業がバランスよく連携する座組。

✓UDCKが培った地元自治組織や地域組織とのネットワークを生かし、住民目線で地域の課題を抽出。これを基に、「民」が新たなサービス企画を、「公」がサービス展開のための場の提供や法制的サポートを、「学」が豊富な知見に基づく技術的・人的サポートを行い、住民がサービスに対するフィードバックを行う**住民目線の公民学連携サイクル**を構築。

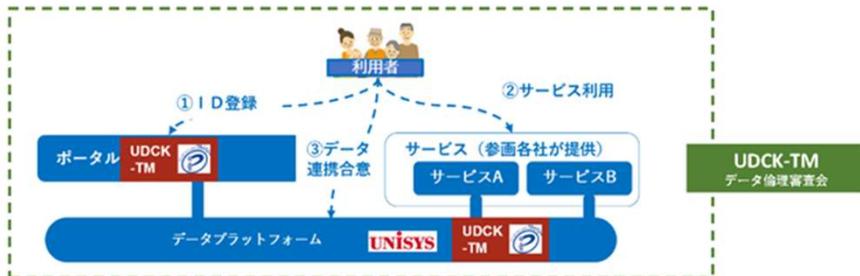
## ■ データ利用環境～パーソナルデータ等の安全な管理・流通ルール策定～

### UDCKタウンマネジメントの役割

三井不動産株式会社

#### ■ 役割・・・**価値創造の全体のプロデューサー**

- ①ポータル運営主体
- ②データプラットフォーム運営主体
  - ・接続するサービス事業者を管理
  - ・サービス創出のコンサルティング
- ③データ倫理審査会の運営



✓都市再生推進法人であるまちづくり団体（UDCKタウンマネジメント）が**パーソナルデータ等（※）を安全に管理・流通させるためのルールである「データ倫理原則」**を策定。これに基づき、学識経験者や法律専門家等の第三者性のある有識者からなる「**データ倫理審査会**」を設置。

✓「**データ倫理審査会**」はオプトインに基づき取得したパーソナルデータ等が**柏の葉データプラットフォーム**を介して**サービス事業者**に提供される場合の**適切性やルールの順守状況を審査**。

※法律で明確に定義されている個人情報に加え、個人情報との境界があいまいなものを含む、個人と関係性が見出される広範囲の情報を指す。（個人の属性情報、移動・行動・購買履歴、ウェアラブル機器からのデータなど個人情報を含むものや、特定の個人を識別できないように加工された人流情報、商品情報などが含まれる。）

# 〔参考事例〕 まちづくり施策の企画立案・効果検証への 都市活動データの活用（スマート・プランニング）：愛媛県松山市

対象エリア	愛媛県松山市の中心市街地
取組概要	都市空間の充実化と次世代都市サービスの導入により、笑顔あふれる歩いて暮らせるまちの実現を目指す。そのため、都市活動データを活用したアーバンデザインの方法論「データ駆動型都市プランニング」を確立し、地方都市で既成市街地を更新する先行モデルとして取組を行う。
<b>Point</b> 都市サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>データ駆動型都市プランニングによる需要シミュレーション等のデータ活用・分析に基づくモビリティサービス（自動運転技術を用いたバス等）を提供予定。</li> </ul>
地域の多様な関係者の連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>UDCM（アーバンデザインセンター松山）を中心として、行政、民間企業（日立製作所、地元交通事業者等）、研究機関（愛媛大学等）が連携</li> </ul>
まちづくりの担い手	<ul style="list-style-type: none"> <li>UDCM</li> </ul>
都市アセットの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>街路空間や駐車場</li> </ul>
ノウハウの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>UDCMや関連研究機関等に蓄積されたデータ活用ノウハウ</li> </ul>
<b>Point</b> データ利用環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>人流データ等の都市活動データを収集・分析し、回遊性向上効果をシミュレーションしたうえで、歩道の拡幅（花園町通り）や低利用の駐車場の広場化（湊町三丁目）等の都市空間の再編を実施。</li> <li>センシングデータ等の短周期の都市活動データを取り込んだ都市プランニングの取組みを推進。</li> </ul>
まちづくりの検討プロセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>収集・分析した都市活動データを用いてまちの課題や将来像を可視化。これを用いた住民ワークショップ等を実施して住民理解を促進。</li> </ul>
持続可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市マネジメント組織を設置し、データ取得や住民合意形成にかかるコスト削減効果や利用料・協賛金から費用回収するビジネスモデルを構想。</li> </ul>

**地域の課題**

<b>ビジョン</b>	笑顔あふれる歩いて暮らせるまち
<b>解決すべき課題</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種計画の策定や高度化</li> <li>スマート・プランニングの実装</li> <li>次世代モビリティの導入</li> </ul>
<b>KPI</b>	外出率、トリップ数、滞在時間、遅い交通分担率、歩行距離、笑顔

このイラストは、スマートシティの実現に向けた様々な取り組みを示しています。左側には「モビリティセンター」があり、次世代モビリティサービスを含めた乗り場の機能を統合した施設が示されています。中央には「歩行空間・広場」があり、歩行者の利便性を高めるための空間が示されています。右側には「市役所・商業・オフィス街」があり、生活に必要な様々なサービスを集めたエリアが示されています。また、背景には「松山城」や「城山公園」などの観光資源も描かれています。下部には「物理空間」と「サイバー空間」の連携が示されています。

この図は、物理空間とサイバー空間の連携を示しています。物理空間には、重点地区、主要データ取得エリア、主要駅・電停、主要都市機能施設などが示されています。サイバー空間には、取得したデータを集約し、現実再現及びシミュレーションによる将来予測を行い、計画策定・合意形成を行うことが示されています。

※「松山スマートシティ推進コンソーシアム実行計画」（令和2年6月）より国土交通省都市局作成

■ データ利用環境 ～データを活用したまちづくり～



歩道空間拡張に伴う交通流変化をシミュレーション  
(花園町通り)



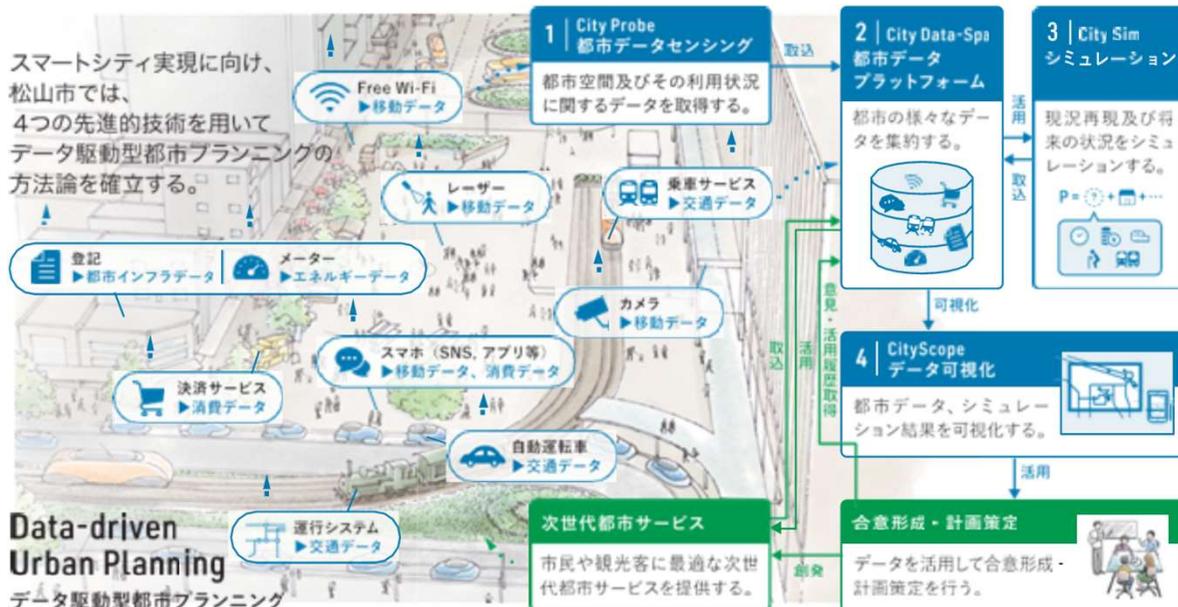
データに基づき空間再編を検討  
(みんなのひろば | 湊町三丁目)



ワークショップによるビジョンの共有

- ✓ 人流データ等の多様な都市活動データを利用し、**施策導入効果のシミュレーションを行った上でまちづくりのプランニングを行う「データ駆動型都市プランニング」**（スマート・プランニング）を推進。花園町通りの歩道空間の拡張や低未利用地の有効活用を実現。
- ✓ シミュレーション結果等を可視化するCityScopeを活用したワークショップの実施等、データを活用した住民参加型のまちづくりを実践。

■ 都市サービス ～スマート・プランニングによる都市サービスの提供～



- ✓ 人や交通等の都市活動データを活用した都市空間のプランニングにあわせ、モビリティ需要をシミュレーションし、地域の公共交通ネットワークを総合的なシステムとしてモビリティサービスの供給計画を立案。
- ✓ 都市サービスの提供と都市空間のプランニングを一体的に構想することで、都市アセットの価値を引き出す取組。