

スマートシティ実証実験(岡崎市スマートシティ推進コンソーシアム)

□ まちづくり課題

- まちづくりの各工程において課題を設定**
- A,計画構想段階：目標設定、合意形成
 - B,設計整備段階：設計高度化、工事の中の負担軽減
 - C,運用段階：渋滞回避対策検討、街内回遊性向上検討、群集事故防止検討の効率化
 - D,公共イベントの集客効果の最大化、周辺商店街への人流の波及、道路空間活用検討、複合的な都市課題の検討の効率化

□ 解決方策

まちづくりの各工程の課題検討を効果的に行えるデジタルツールを開発・実用化が必要

- ・コンソ取得の人流・車流データの視覚化により、関係者のイメージを具体化・共有してスムーズな気運醸成と検討の高度化を実現する。
- ・新規店舗誘導へのコンソ取得データ活用、既存商店街振興へのコンソ取得データ活用により商業集積を促進する。
- ・コンソ取得データによる目標値設定を行うことで短周期でPDCAサイクルを回して機動的なまちづくり施策を実施する。

□ KPI

| 概要 | 目標値 | 評価 |
|---|-------|------------|
| 実証期間中に本サービスを活用して店舗誘導営業を行った事業所数 | 3事業所↑ | 3社+1社 |
| コンソ提供データの内、有効と認められたデータの特定数 | 3件 | 4件 |
| コンソデータ活用を希望するテナント候補事業所の割合 | 60%↑ | 75% (3/4) |
| テナント誘導や事業者発意・地権者発意による街区選定など活用分母増加によるサービス単価低減の実感割合 | 50%↑ | 100% (2/2) |
| 実証後に行うアンケート調査結果 | 50%↑ | 100% (2/2) |
| 本サービス活用により圧縮後の従前手法比較コスト割合 | 75% | 50~80%と試算 |

□ 実証実験の概要・目的

- ・都市構造再編集中支援事業を受けて行う優建事業（R6とは別の駅から300mの街区）の「テナント誘致」と関連課題にて本サービスの活用実証を行う。
- ・【コンソ独自】QRUWAエリア157haで市が設定するウェルカム街区から「街区選定」を行い、地権者等関係者との勉強会にて本サービスの活用実証を行う

□ 実証実験の内容

- テナント誘致への不動産活用効果予測サービス実証
- (1) 人流・車流センサーを設置して現状のリアルデータを取得
 - (2) 不動産活用効果予測サービス構築
 - (3) テナント誘致閉業への活用
 - (4) 公共空間検討への活用
 - (5) 歩道改良検討への活用
 - (6) 事業者・地権者発意の開発構想の街区選定への活用

□ 実証実験で得られた成果・知見

- A,不動産活用効果予測サービス構築**：PLATEAU + 民間設計データによるLOD3の3Dプロトモデルを構築し、都市再生・不動産検討での有効性を確認。人流可視化と各種データ連携の可能性とニーズを整理。
- B,テナント誘致営業**：開発後人流を3Dマップ・商圈・オープンデータで可視化し、営業に試行活用。地域の魅力や将来像をデータで示す有効性を、デベロッパー・リーシング・テナントで確認。
- C,公共空間検討**：景観配慮やまちとの調和といった抽象的要件を3Dで具体化し、合意形成を効率化。周辺環境を含めた検討において、面的な3Dマップの有効性を確認。
- D,歩道改良検討**：3Dマップ + 3D LiDARによる交通シミュレーションで改良案を評価。当該検討への活用における現状の課題。
- E,事業者・地権者発意の開発案件の街区選定**：構想初期段階で、3Dマップによる将来像共有が機運醸成・合意形成に有効。用途・形状・容積率、地権者配慮、道路空間再編を含む検討ニーズを確認。人流変化を踏まえた開発効果の可視化が重要。

□ 今後の予定

・今後は本格的な実装に向けて、今年度の実証から得られたニーズに関する機能をブラッシュアップしていく。その一歩として、R7補正予算を活用し街区選定や事業化検討への活用など用途拡張を図り、横展開可能な事業モデルを検証する。

