

本日の流れ

01	開会	KPMG 田村	13:00-13:05
02	人流データを活用した不動産分野等の課題解決実証事業の概要について	国土交通省 矢吹課長 国土交通省 武林課長補佐	13:05-13:20
03	実証地域の取り組みの成果報告		
	・ 東村山市「駅周辺再整備に合わせた公共施設・公共空間の最適化」	東村山市 杉山課長	13:20-13:40
	・ さいたま市（浦和美園駅周辺）「地域ニーズをとらえた商業地域形成」	一般社団法人美園タウンマネジメント 岡本専務理事	13:40-14:00
	・ 鳥取市「中心市街地活性化に向けた空き店舗・遊休不動産活用」	鳥取市 寺坂主幹	14:00-14:20
04	有識者からのコメント・データ活用の取り組み紹介		
	・ 東京都市大学 建築都市デザイン学部都市工学科 秋山祐樹准教授による講評・取り組み紹介	東京都市大学 秋山准教授	14:20-14:40
	・ 一般社団法人オルタナティブデータ推進協議会（JADAA） 代表理事東海林正賢氏による講評・取り組み紹介	JADAA 代表理事 東海林氏	14:40-15:00
05	土地不動産分野における人流データを活用した課題解決手法の整理について	KPMG 石山	15:00-15:15
06	国土交通省の人流事業等の紹介	国土交通省 竹本係長	15:15-15:30
07	閉会	KPMG 田村	15:30

人流データから鳥取市中心市街地に求められる商業・公共機能やニーズを抽出し、空き店舗や公共空間の利活用に向けた取り組みと組み合わせることで、ニーズに基づいた都市機能の充実に繋げることができるかを検証した

主な地域課題

- 鳥取駅周辺の中心市街地の人流減少
- 空き店舗等の増加に伴う経済活力の低下

実証により目指す姿

- 人流データの分析により、商店街の現状や来街者を分析。市が兼ねてより実施しているリノベーションまちづくりの取り組みと連携し、住民・来街者ニーズを人流データで可視化することで遊休不動産活用を促進する。

実証における実施内容

ステップ 1

不動産課題の特定

- 中心市街地活性化基本計画等のビジョンと比較し、現状とのギャップを中心市街地活性化の関係者にヒアリング。課題のうち、人流データ活用で解決する課題を特定

ステップ 2

不動産課題の分析に適したデータの選定

- 広域での鳥取市民や来訪者の行動を分析するため、GPSにより取得したデータを選定し範囲・取得時期を設定
- コロナ禍前後の人流も把握するため、2019,22,23年の人流データを活用

ステップ 3

人流データ分析準備・分析

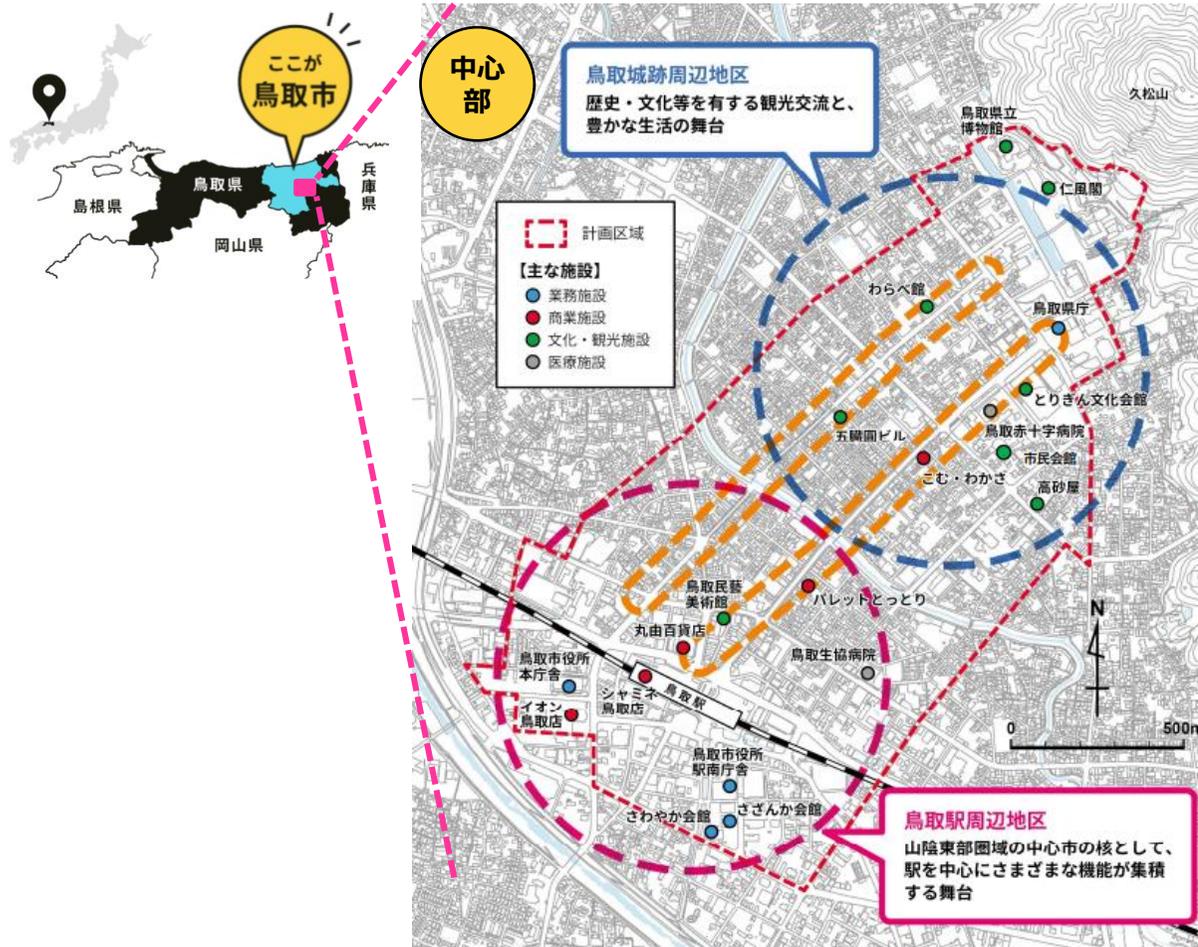
- ヒアリング等の定性情報やjSTAT MAP等の統計情報を活用しつつ、ビジョンと現状とのギャップを特定し分析項目を設定
- 主に以下内容の人流分析を実施
 - 鳥取市中心市街地来訪者の行動分析
 - 遊休不動産の多いエリアにおける人流傾向分析

ステップ 4

分析結果を活用した不動産課題解決

- 人流分析結果をもとに、遊休不動産活用プログラムにおいて市内外の参加者が不動産活用アイデアを創出

鳥取市は山陰地方東部の連携中枢都市であり、鳥取城址・鳥取駅周辺地区からなる中心市街を「中心拠点」、各総合支所周辺等を「地域生活拠点」とした多極ネットワーク型コンパクトシティを目指す。中心市街地の一部で空き店舗が見受けられ、賑わい活力の低下につながっている。



人口構成など

- ✓ 市全体では人口は減少傾向だが、中心市街地内はほぼ横ばい
- ✓ 他方、高齢化率は中心市街地内が全体平均をやや上回っている
 - 市全体人口：約18万人（R5.10）
 - 中心市街地人口：約1.2万人（R4.3）
 - 中心市街地高齢化率：31.1%（R4.3）

地域課題（一部）

商店街における空き店舗の増加

- ✓ 中心市街地の主要商店街の空き店舗数が高止まりで推移している
 - 令和3年7月時点の空き店舗率は全体で14.5%、一部商店街では2割超

歩行者・自転車通行量の減少

- ✓ 中心部の歩行者・自転車通行量が減少（H25-R3比）
 - 平日歩行者・自転車通行量：約30%減
 - 休日歩行者・自転車通行量：約13%減

鳥取市では、賑わい低下の見受けられる中心市街地の人流変化を広域で捉えるため、コロナ禍前（2019年5月）から現在（2023年5月）のGPSにより取得した人流データを分析。2023年12月～2024年2月に開催された不動産課題解決のアイデア創出プログラム（まちづくりワークショッププログラム）と連携し、人流分析に基づいた遊休不動産活用検討を行った。

活用した人流データ

データの種類	スマートフォン等のアプリのGPS機能により取得した人流データ
データ取得期間	2019年5月7~31日（平日平均・休日平均） 2022年5月9~31日（平日平均・休日平均） 2023年5月8~31日（平日平均・休日平均） ※いずれもゴールデンウィークの期間を除く
基準エリア*	鳥取県全域
対象エリア*	鳥取県全域
データ作成上の工夫・留意点等	<ul style="list-style-type: none"> データのノイズを削除する為に、1か月分のデータを積算したデータを利用 定常的な人の移動を把握するため、市内での大規模イベントの少ない2023年5月を選定 コロナ禍前後での傾向を比較するため、2019年のデータも活用



実証体制（関係者巻き込み）

実施主体	<ul style="list-style-type: none"> 鳥取市（まちなか未来創造課）
データ取得・分析	<ul style="list-style-type: none"> KPMGコンサルティング GEOTRA
連携・協力	<ul style="list-style-type: none"> 鳥取市中心市街地活性化協議会 まちづくりワークショッププログラム関係者（株式会社まるにわ、地域課題の解決に関心のある市内外の参加者） 税の相談会参加者（空き家・店舗所有者等）
実証体制構築上の工夫・留意点等	調査・分析にとどまらず、不動産課題の解決に向けて不動産活用プログラムとの連携を図った

*基準エリアと対象エリアの関係について：起終点のいずれか或いは両方を基準エリア内に持つ対象エリア内の移動をKDDIデータ環境より抽出

分析を行う上で、jSTAT MAP、各種指標等、関係者ヒアリング等をもとに分析項目を設定した。

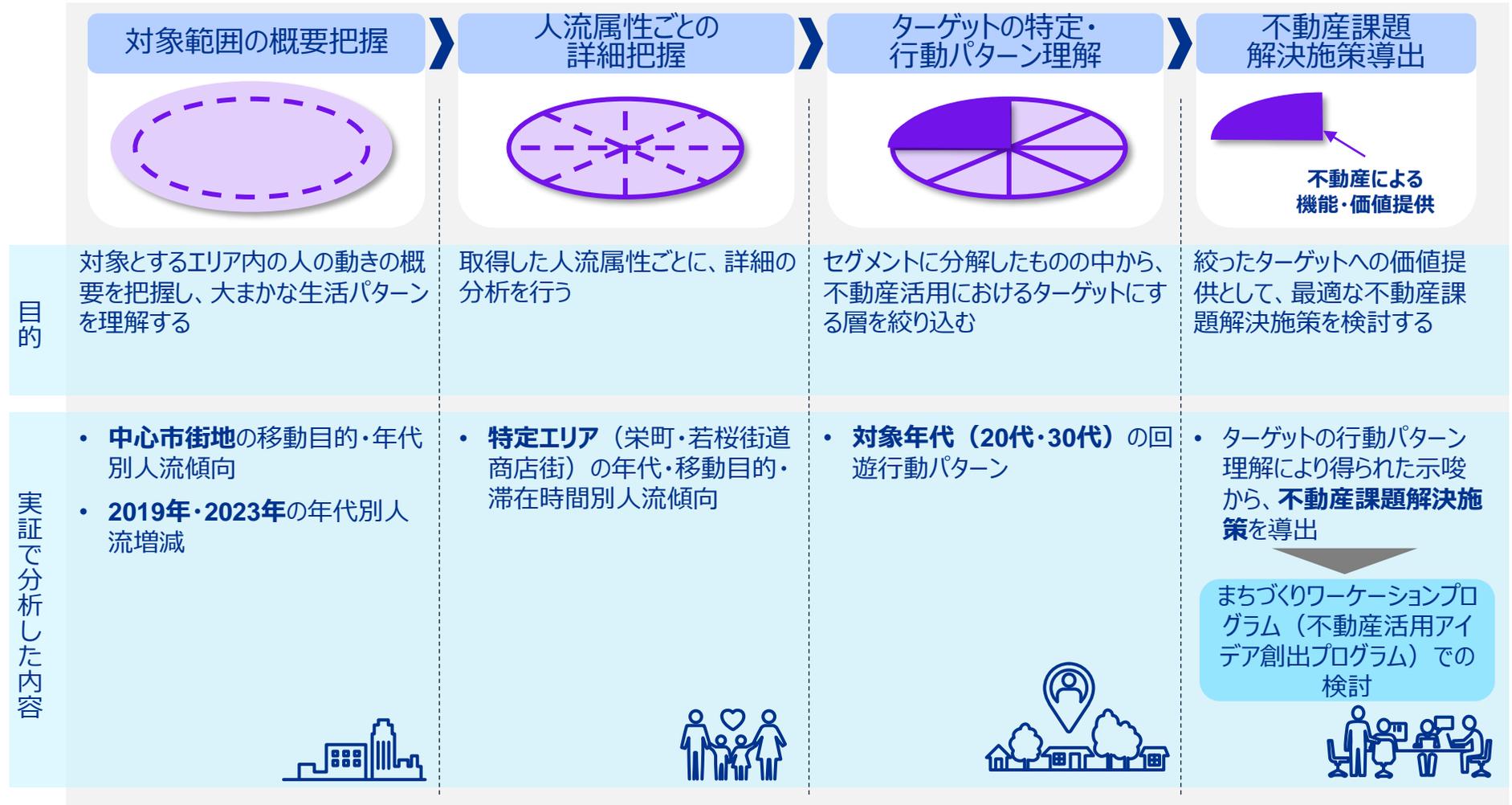
事前情報整理

情報整理方法	情報整理結果
<p>jSTAT MAP (国勢調査・経済センサス) 国勢調査や経済センサス等の政府統計を、地図上で選択したエリア内に絞って集計できるツールを用いて分析</p>	<ul style="list-style-type: none"> 鳥取城跡周辺地区（エリア2）は75歳以上の居住者割合が圧倒的に多く、20代・30代前半人口割合が低いため、鳥取駅周辺地区と居住者傾向が異なる <p>鳥取市中心市街地の年齢別人口構成比</p> <p>出典：総務省統計局 jSTAT MAP</p>
<p>地域幸福度 (Well-being) 指標 スマートシティ・インステイユートが開発・運営している、客観指標と主観指標のデータをバランスよく活用し市民の「暮らしやすさ」と「幸福感 (Well-being)」を指標で数値化・可視化したツールを用いて分析 ※データ集計上、本分析では鳥取市全体を対象として分析</p>	<ul style="list-style-type: none"> 鳥取市民の主観評価では、買い物・飲食、遊び・娯楽等の消費行動への満足度が低く、買い物の利便性や消費行動の目的地不足・ニーズとのミスマッチが想定される <p>鳥取市の住民の地域幸福度 (n=123)</p> <p>出典：一般社団法人スマートシティ・インステイユート「地域幸福度 (Well-Being) 指標」</p>
<p>その他参考情報 第4期鳥取市中心市街地活性化基本計画等、これまでの取り組みや整理された情報等をもとに鳥取市の特徴や課題を調査</p>	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地は、2つの核と2つの目抜き通りにより構成されており（二核二軸の都市構造）、それぞれのエリアに都市機能や来訪者の違いが表れている。中心市街地全体ではなく、サブエリアごとに特徴を洗い出し、それぞれの強み・弱み等を整理していくことが重要 <p>鳥取市中心市街地</p> <p>出典：第4期鳥取市中心市街地活性化基本計画</p>

分析項目設定

カテゴリ	分析内容
<p>中心市街地の移動目的別人流</p>	<ul style="list-style-type: none"> 鳥取駅利用者の属性に特徴はあるか。また、平日・休日差や年代割合等の違いは見られるか。
<p>中心市街地人流の年度比較</p>	<ul style="list-style-type: none"> 鳥取市は買い物・飲食や娯楽等のテーマにおける市民の評価が低い傾向にあるが、過去（2019年）と現在（2023年）を比較し、人流に変化は表れるか。
<p>中心市街地のサブエリアごとの人流特性</p>	<ul style="list-style-type: none"> 花見橋通り沿線（栄町近辺）、袋川沿線（若桜街道商店街近辺）など、それぞれのエリアの利用者の属性（住民/観光客、性別、年代など）や行動パターン（回遊の有無）に特徴はあるか。
<p>年代ごとの市街地の回遊行動</p>	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地全体で若い世代の居住割合が低い傾向にあるが、若い世代は移動手段や立ち寄り施設の傾向等、日常どのような行動パターンをとっているのか
<p>...</p>	<p>※実証内では他の分析項目も設定し分析を行ったが、時間の都合から本報告会での共有は割愛</p>

鳥取市においては、**中心市街地の人流を理解し、対象エリアの強み・弱みを把握し、ターゲットとすべき集団を特定したうえで、不動産やエリアが持つべき機能を特定することを目的にデータ分析を行った。**

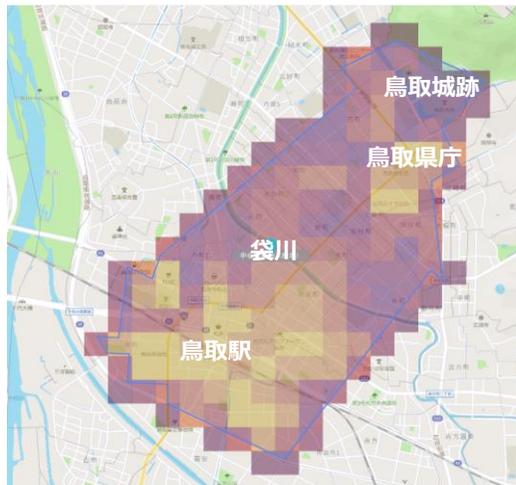


中心市街地全体を見渡すと、休日より平日の人流が多く、休日は食事・買い物の割合が増えるものの平日より来訪者が少ない。また年代は平休日ともに50代以上が半数以上を占める。中心市街地内部では、駅周辺、鳥取県庁周辺の二核への人流集中が見受けられる。

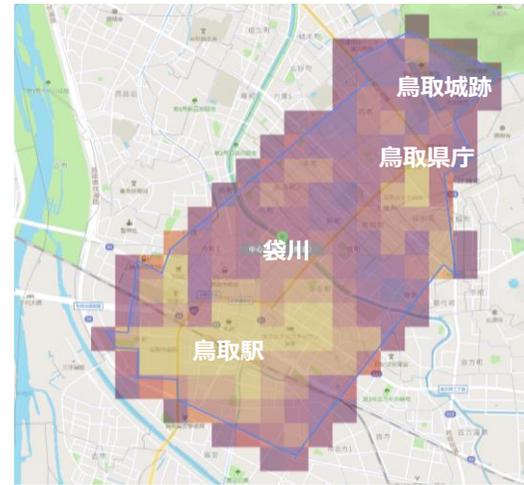
2023年5月平日 (平均) の中心市街地来訪者・回遊者人流*2

2023年5月休日 (平均) の中心市街地来訪者・回遊者人流

中心市街地来訪者のヒートマップ*1



中心市街地来訪者のヒートマップ

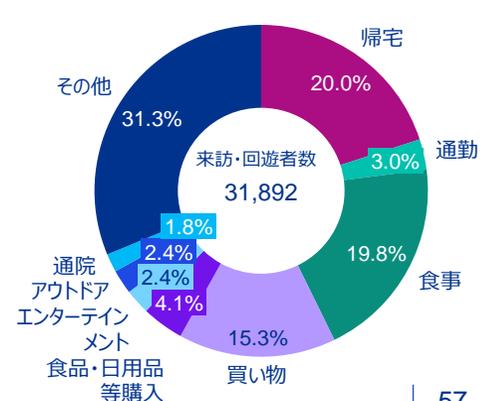
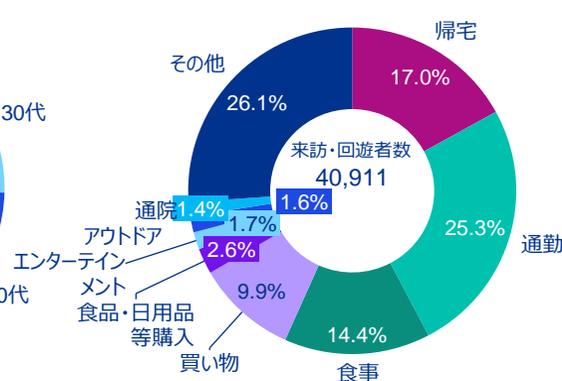


来訪者・回遊者の年代割合

来訪者・回遊者の移動目的割合

来訪者・回遊者の年代割合

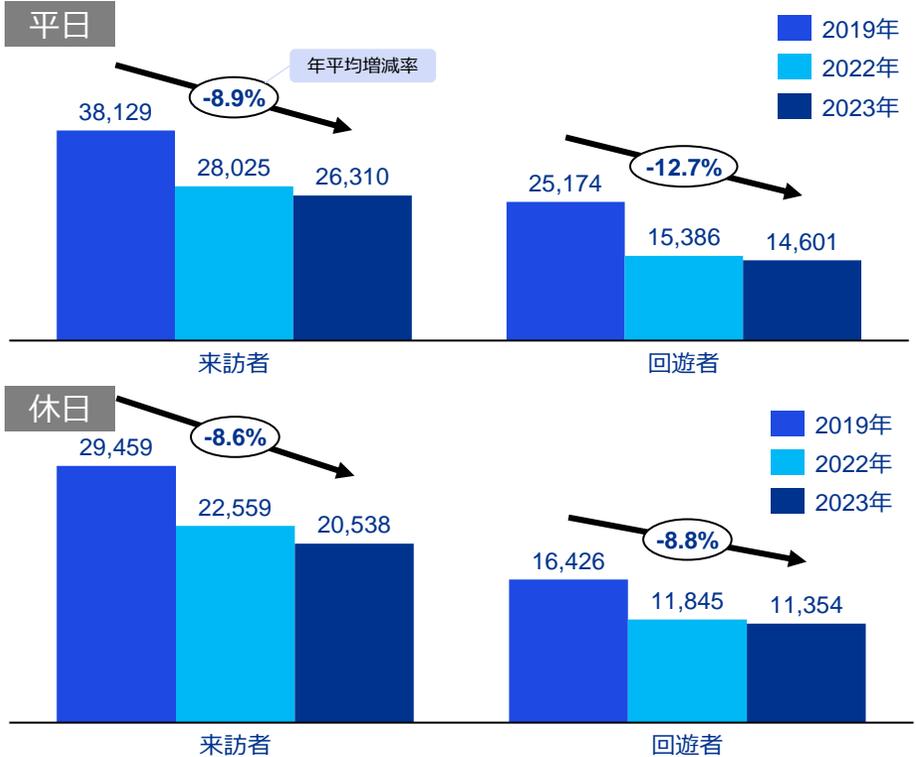
来訪者・回遊者の移動目的割合



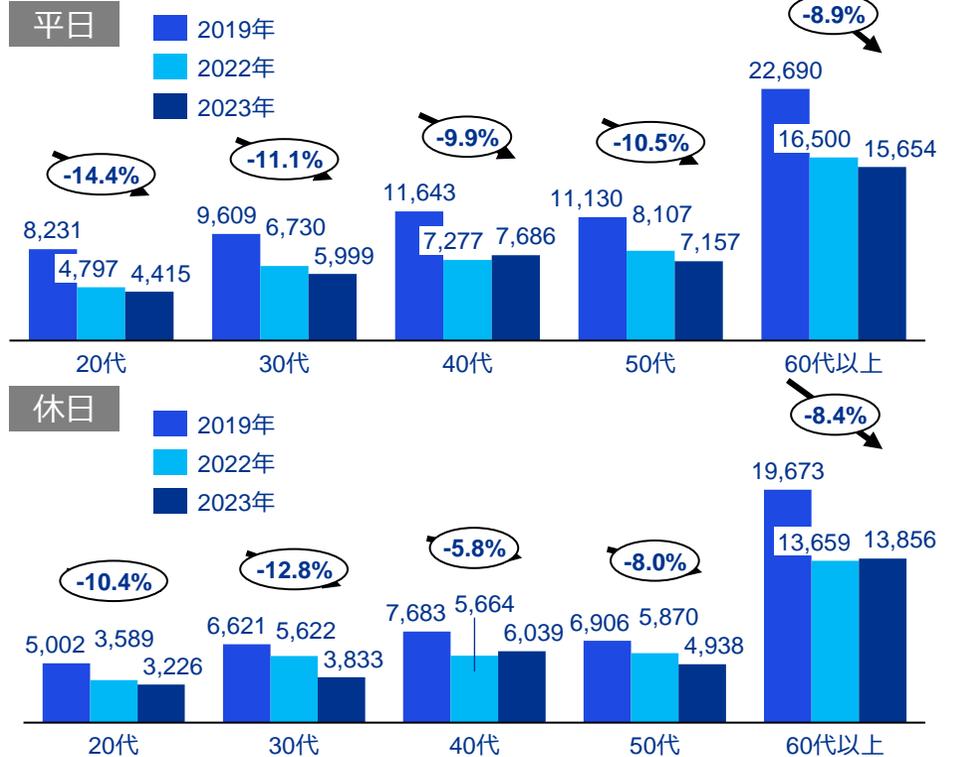
*1 来訪者は「対象エリア外に出発点が、対象エリア内に到着点があるトリップ」、回遊者は「対象エリア内に出発点・到着点があるトリップ」を対象としている。上記ヒートマップでは、対象エリアは第4期鳥取市中心市街地活性化基本計画における中心市街地を範囲としている。
*2 ヒートマップは、可視化ツールの仕様上来訪者・回遊者のみでなく来訪者のみを表示させている。また、色が薄い（黄色に近づく）ほど来訪した人数が多いことを示している。

鳥取市全体で来訪者は減少しており、中でも20代等若い世代の減少傾向が顕著であるといえる。

中心市街地への来訪・回遊者別人数(2019、22、23年)



年代別中心市街地への来訪・回遊者合計人数(2019、22、23年)



経年で人流データを比較すると、コロナ前と比較しコロナ後の2023年は来訪者・回遊者数が減少している

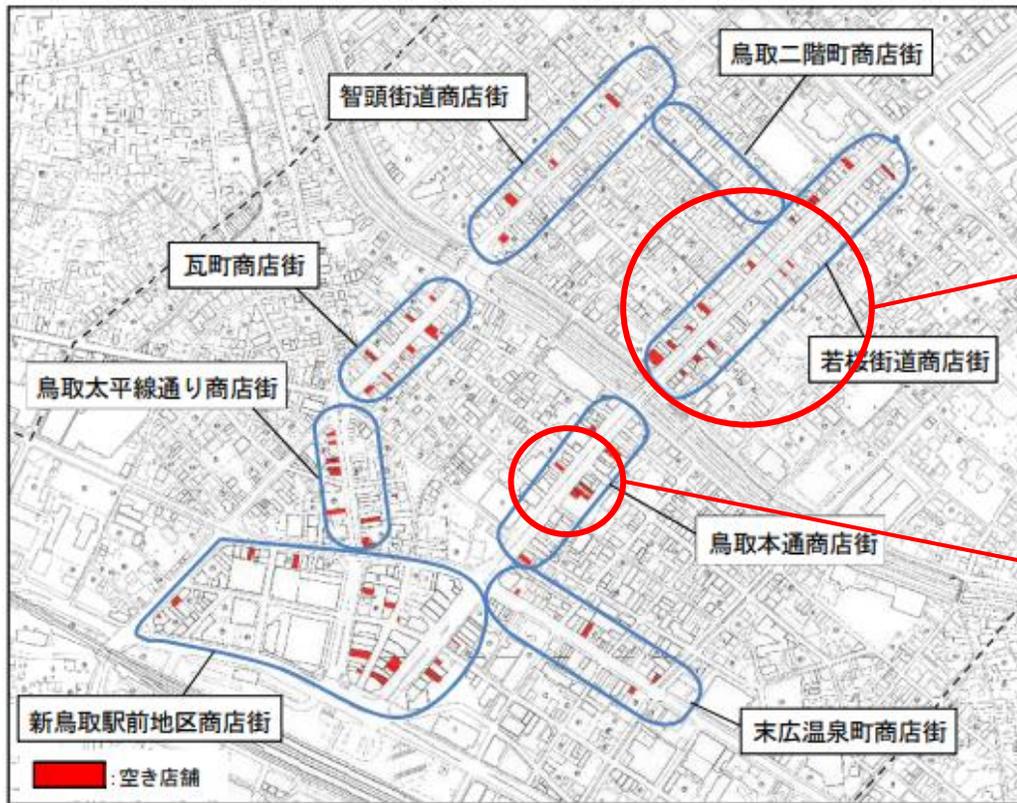
世代ごとの来訪者数を比較すると、平日は20代人流の減少が顕著に見られる。休日は20代、30代ともに減少傾向が見られる

NEXT 対象範囲の概要把握から、鳥取市中心市街地は平日人流が多く、50歳以上の割合が高いことが分かった。また経年変化を見ると、特に20代の人流が減少していることがうかがえる。後段では、来訪減少が顕著な20代に特にフォーカスを当て、空き店舗の多いエリアにおける現在・潜在人流を分析

*1 来訪者は「対象エリア外に出発点、対象エリア内に到着点があるトリップ」、回遊者は「対象エリア内に出発点・到着点があるトリップ」を対象としている。
*2 グラフ上のパーセント表示はCAGR（年平均成長率）を示しており、2019年から2023年までの間の人数増減率を年平均として算出した値を表している。

今回の実証では、中心市街地のうち空き店舗の分布が多い柴町、若桜街道商店街の2エリアを対象に詳細分析を行った。

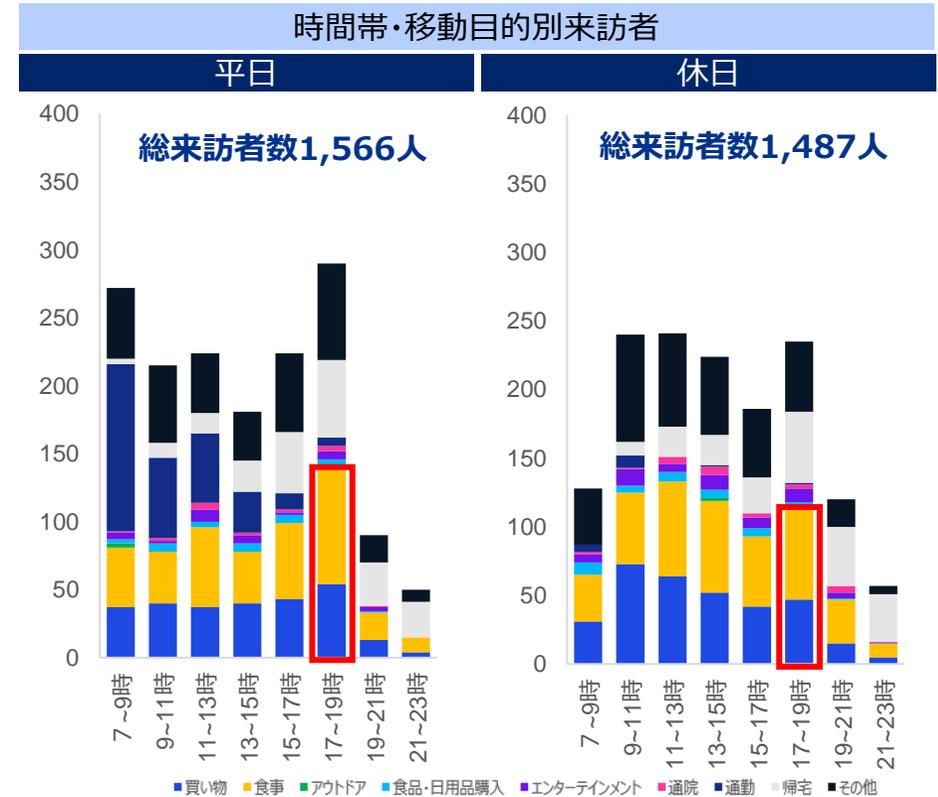
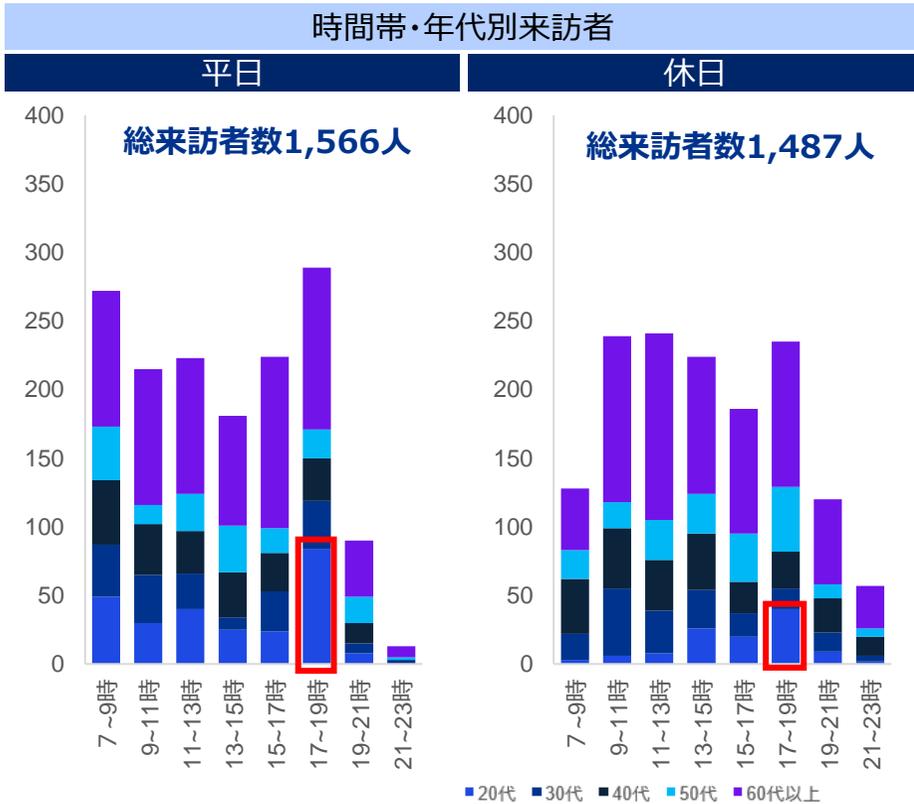
中心市街地内の空き店舗分布



出典：第4期鳥取市中心市街地活性化基本計画

最も20代の来訪が多いのは平日・休日ともに17-19時の間である。平日の7-9時の来訪者の半数以上が通勤目的である一方、20代来訪者の多い17~19時は買い物・飲食等の消費行動による移動も多い。

栄町



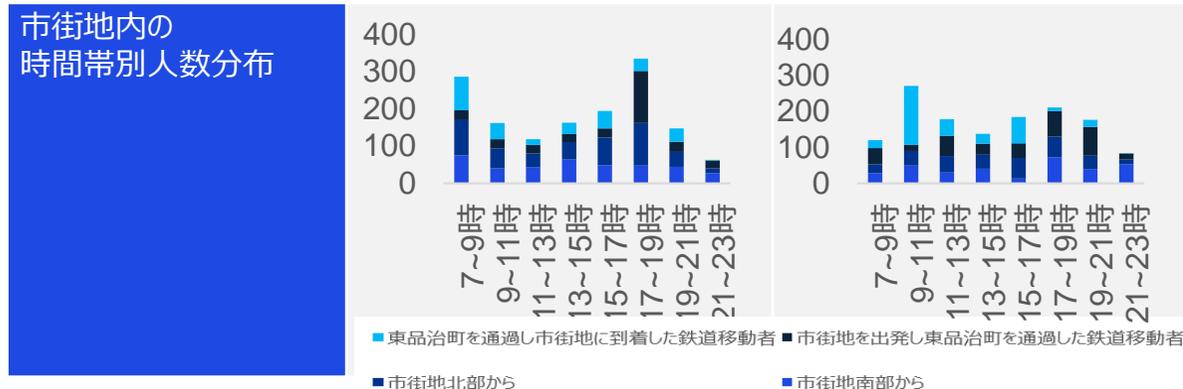
平日・休日ともに17-19時の間が最も20代の来訪が多い。

平日の7-9時の来訪者の半数以上が通勤目的での来訪であり、栄町に働く場所としてのニーズが強いことがわかる。また20代来訪者の多い17~19時の移動目的のうち半数は買い物・食事等の消費行動が多い

今後來訪者を増やすにあたり、既存の栄町来訪者だけでなく栄町通過者にもアプローチすることが効果的と考えられる。栄町では平日の通勤時間帯（7~9時、17~19時）の通過者が多く、通過者の立寄り・回遊を視野に不動産活用を考えていくことも考えられる。

栄町

	栄町周辺の徒歩通過者	
	平日	休日
市街地南部から北部へ徒歩で移動	392人	330人
市街地南部から北部へ徒歩で移動	473人	313人
市街地を出発した鉄道移動者	309人	357人
市街地に到着した鉄道移動者	296人	362人
合計通過者数	1,470人	1,362人



栄町通過者の詳細

栄町は中心市街地の中央付近に位置するため中心市街地を北から南、もしくは南から北へ徒歩移動する通過者は今後の誘客ターゲットになりうる。また中心市街地内に駅は栄町と隣接している東品治町にのみあるため

- ・ 市街地から徒歩で出発し電車に乗車する人
- ・ 電車で鳥取駅に到着後徒歩で市街地内の別エリアに再移動している人物

もアプローチ可能な栄町通過者に含まれる。

それらを踏まえて集計した結果、平日の7-9時、17-19時に通過者が多く確認でき、栄町来訪者と同じ傾向が確認できた。

これらの通過者を今後の不動産活用におけるターゲットにすることで当エリアの賑わいを向上することが案として考えられる。

※移動手段のロジック

複数の移動手段を使った場合、移動手段が鉄道>車>徒歩の順で優先して分類される。

若桜街道商店街に20代来訪者が平日に多く来訪している一方、休日はほとんど来訪していない。理由として、通勤以外で若桜街道商店街に来訪するきっかけが少なく、休日は別エリアに20代の人流が流れていることが考えられる。

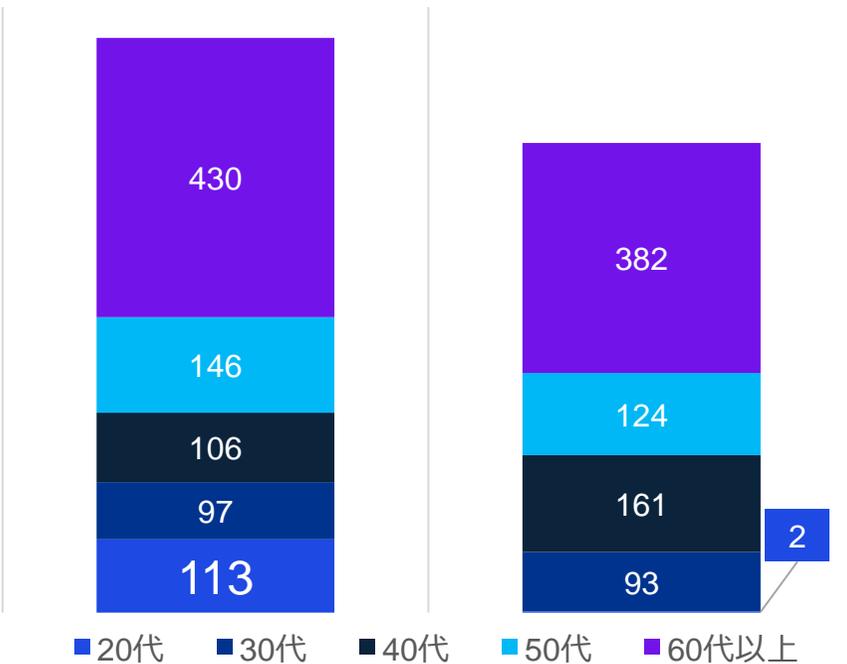
若桜街道商店街

年代別来訪者割合

平日 休日

総来訪者数901人

総来訪者数763人

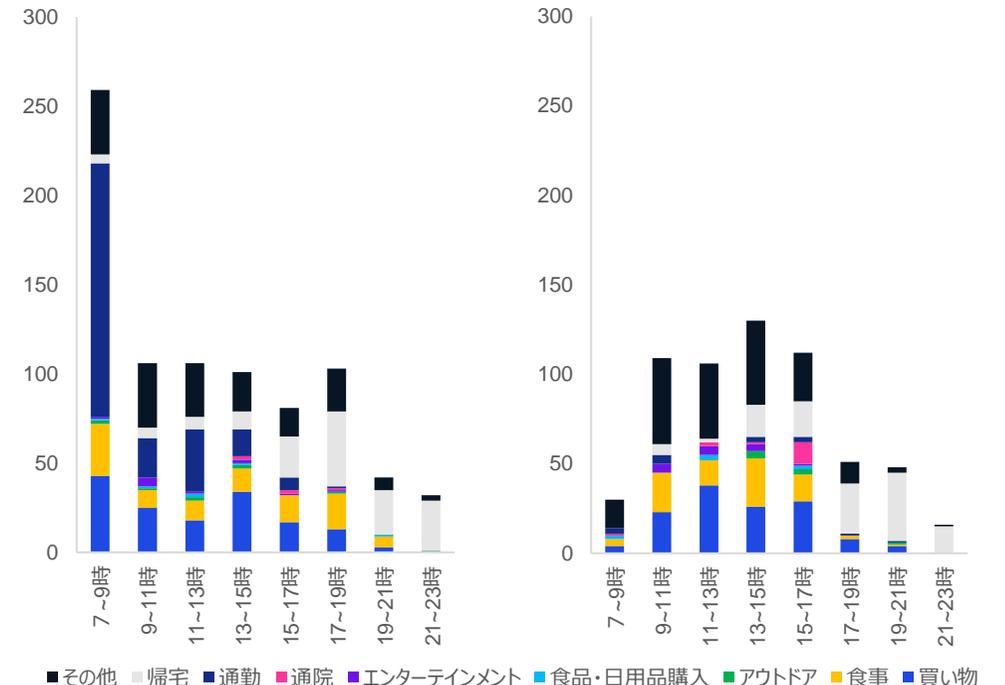


時間帯・移動目的別来訪者分析

平日 休日

総来訪者数901人

総来訪者数763人



NEXT 人流増加の鍵である20代等の若い世代の人流傾向を把握するため、後段にて鳥取市中心市街地近辺（鳥取駅半径5km圏内および周辺集客エリア）の20代・30代の行動パターンを詳細分析

中心市街地への立ち寄りが想定される周辺人流として、鳥取駅半径5km圏、および集客施設として考えられるイオンモール鳥取北、鳥取大学、鳥取空港、鳥取砂丘を含めた範囲を対象に、来訪者・回遊者がどのような行動をとっているのか次頁以降で分析した。



中心市街地立寄り可能想定範囲

2、30代の移動傾向を分析すると、自宅・職場とその他用事との往復が多くみられるものの、買い物・食事施設間の移動など、自宅・職場以外の発着点の移動、いわゆるまちなか回遊行動も一部見受けられた。自宅からの移動は車利用者が多い一方、通勤前後の買い物や日用品・買い物後の食事は徒歩圏内で済ませる方が多いため、単一目的ではなく買い物→食事の導線づくりが若い世代の回遊促進に有効である可能性が考えられる

中心市街地立寄り可能想定範囲の20代・30代トリップ数(2023年5月休日) *1

出発地カテゴリ	到着地カテゴリ									合計
	自宅	食品・日用品	買い物	その他	エンタメ	食事	通院	通勤	アウトドア	
自宅		521	2,680	7,085	370	2,025	490	1,111	579	14,861
食品・日用品	752		286	586	29	204	33	21	32	1,943
買い物	2,794	400		2,601	197	880	129	109	117	7,227
その他	7,276	634	2,601		392	1,857	383	288	257	13,688
エンタメ	372	68	177	347		160	26	13	17	1,180
食事	1,981	239	888	1,839	141		97	80	112	5,377
通院	549	40	153	361	17	119		19	7	1,265
通勤	928	38	181	428	20	125	26		30	1,776
アウトドア	474	31	168	314	25	100	8	40		1,160

中心市街地周辺5km圏内の20代・30代の徒歩選択割合*2

出発地カテゴリ	到着地カテゴリ								
	自宅	食品・日用品	買い物	その他	エンタメ	食事	通院	通勤	アウトドア
自宅		16%	13%	21%	8%	15%	18%	12%	37%
食品・日用品	14%		33%	30%	28%	37%	30%	38%	19%
買い物	16%	25%		22%	26%	34%	17%	53%	41%
その他	22%	23%	24%		29%	26%	18%	46%	33%
エンタメ	15%	10%	25%	23%		21%	8%	23%	18%
食事	24%	28%	31%	25%	27%		20%	34%	21%
通院	17%	25%	12%	20%	24%	30%		32%	0%
通勤	26%	39%	52%	43%	30%	34%	8%		60%
アウトドア	50%	29%	19%	26%	28%	17%	38%	40%	

中心市街地周辺5km圏内の20代・30代の車・バス・タクシー選択割合

出発地カテゴリ	到着地カテゴリ								
	自宅	食品・日用品	買い物	その他	エンタメ	食事	通院	通勤	アウトドア
自宅		84%	87%	79%	92%	85%	82%	88%	63%
食品・日用品	84%		67%	70%	72%	62%	70%	62%	78%
買い物	84%	75%		78%	74%	66%	82%	47%	59%
その他	76%	77%	75%		71%	73%	80%	54%	67%
エンタメ	85%	90%	75%	77%		79%	92%	77%	82%
食事	76%	72%	69%	75%	73%		80%	65%	75%
通院	82%	75%	88%	80%	76%	70%		68%	86%
通勤	74%	61%	48%	57%	70%	65%	92%		40%
アウトドア	49%	71%	80%	72%	72%	83%	63%	60%	64

*1 表内の数値のうち上位20%を橙色、下位20%を水色で強調している
 *2 今回の人流データで取得した移動方法は、徒歩、車・バス・タクシー、鉄道、自転車・その他の4つであり、徒歩と車・バス・タクシーの合計は100%にはならない

人流分析結果を踏まえ、不動産活用提案として①通過者の想定ニーズに合わせた不動産活用サービスの提供、②人流の乏しいターゲット年代層（20代）の行動パターンを踏まえた導線づくり等の提案が導出された。

分析結果

- 栄町エリア周辺を徒歩で通過する人流が平日に1,500人ほど、休日に1,400人ほど確認できた。特に平日の7-9時、17-19時において移動が活発になる傾向がみられた
- 栄町エリアでは、平日の7-9時は主に通勤目的の来訪者が増加する。そのエリアを訪れる目的が多様であると、休日の来訪者数を平日同様保ちやすい。
- 食品・日用品購入や買い物後に徒歩圏内で食事をするなど、ターゲットとする20代・30代の行動パターンに傾向がみられた

不動産活用提案

勤務時間帯の通過者の立寄り・回遊をターゲットとした不動産活用

平日1,500人、休日1,400人の素通り人流による機会損失を低減させるため、素通り人流の属性・移動時間帯等に基づくニーズから不動産活用のアイデアを具体化

買い物等から食事への導線づくりによる、ターゲット層である20代・30代の行動パターンに合わせた店舗の来客増加・エリア価値の向上

20代・30代人流は食事等の行動を買い物をはじめとした他の目的地の周辺で済ませる、という傾向を踏まえ、特定エリアで買い物等から食事への導線をつくることによる若い世代の回遊性向上を目指していく

市内外の人材が参加し3か月にわたり実施した遊休不動産活用プログラムにおいて、人流分析の結果も活用したアイデア検討を行い、具体的な事業案を創出・実証した。

検証の狙い

人流分析により明らかにした2エリアの特徴やとるべき不動産課題解決施策にもとづき、地域内外の専門人材による不動産活用事業（想定顧客層に対しての店舗形態や回遊性向上施策検討等）の具体化を行う

人流分析結果

管理者・テナント等の事業具体化

実施例

人流分析による地域の強み・弱み把握を踏まえ具体的な店舗出店計画やエリア回遊施策を検討



ニーズに基づいた都市機能の充実

実施例

店舗進出や回遊性向上により、便利で賑わいのある都市空間を形成



検証概要

概要	鳥取市の地域人材、ワーケーション人材が協力し遊休不動産活用やエリア活性化のアイデア創出に向けた調査・検討・事業提案を行うプログラム
実施内容	人流データの分析結果を以下の通り共有 <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の人流傾向 袋川沿線エリアの人流傾向詳細 花見橋通りエリアの人流傾向詳細 人流分析や視察・ヒアリングを踏まえ、3か月にわたり2つの対象エリアにおける遊休不動産活用アイデアを検討・実証
対象者	ワーケーションプログラム参加者
開催時期	2023年12月～2024年2月（3か月間）



【花見橋通りエリア (栄町エリア周辺)】人流分析により、の平日朝の通過人数が多いことを特定。当該エリアの不動産活用として、店舗の間借りや屋台等による通勤客向けの朝食ブースを設置し、駅から花見公園までの「まちづくりプレイヤーの発掘・育成による賑わいのしみ出し」の事業化アイデアが具体化された。朝食ブースは今後、実証実験を行い効果の検証を行う予定。

人流分析による現状の把握

02 ゾーンの読み解き@花見橋通り

鳥取駅から県庁方面へ向かう通勤者の通り道となっている(人流データより)



- 現状
 - ・平日の朝の時間帯は通勤での利用者が一定数存在
 - ・ただし、多くが滞在せず通過
 - * 2023年5月の人流データに基づくと、平日7-9時の通過者は4,000人以上と一番多い状況(二番目は平日の17-19時)
- 課題
 - ・花見橋通りの通過者は、当該エリアの可能性を未認識の可能性大
 - 公園(例:太平公園)を活用した朝の実証実験を実施
 - * 元々人流の少ない所に、新たに人流を創るのは難易度高

花見橋通りエリア (栄町エリア周辺) ターゲット設定

06 エリアの近未来

まちづくりプレイヤーの発掘・育成(100人)により、賑わいのしみ出しを実現

挑戦のハードルを下げ、まちづくりプレイヤーを発掘・育成する仕組みを準備

鳥取駅前周辺リ・デザインを補完する賑わいのしみ出しを実現
→花見橋通り活性化

【将来】交通ターミナル機能の強化や一体性を持った各種機能の集約により、歩いて楽しい、ワクワクする鳥取駅周辺を目指す。



人流データに基づく不動産活用アイデアの創出

04 アクションプラン(フェーズ分け・事業者): 全体像

段階的な進化に向けたフェーズ分けを実施
→まずは屋根のあるサンロードで実証実験を実施

- ・まちづくりワーケーション期間後に、今後の事業主体となるメンバーの発掘・連携も推進



04 アクションプラン(フェーズ分け・事業者): Step2

若手のまちづくりプレイヤーの発掘・育成に向けたイベントを定期開催

コミュニティ構築
マガリラボ(仮)

まちづくりプレイヤーのコミュニティ構築
例:福井市キチバル

- 目的
 - ・まちづくりプレイヤーの発掘・育成に向けたコミュニティ構築
- 開催方法
 - ・サンロードを間借りして、有志が集まるイベントを定期開催
 - トライアル実施を4月に想定
 - ・その後は、月次での定期開催を実施しながら、時間を増やす活動を継続



04 アクションプラン(フェーズ分け・事業者): Step1

まずは屋根のあるサンロードで実証実験を実施



- サンロードでの実証実験
- ・日時: 2/2(金)16:30-8:30
 - ・対象: 鳥取駅周辺の通勤者+朝ごはんを食べてほしい層
 - ・提供方法
 - 案①: 店舗の軒先を間借り(マガリ)
 - * シミル方式
 - 案②: 屋台方式(*今日のサイトウ方式)
 - ・提供商品: おにぎりorお茶漬け

04 アクションプラン(フェーズ分け・事業者): Step3

最終的には、間借りマッチングプラットフォーム構築し、新しいチャレンジを実行しやすい環境を整備

吉野家HD・シェアレストラン

軒先-magari



人流分析によりターゲットと定めた、現在素通りしている朝の時間帯の通勤客に対し、朝食ブースによるおにぎり等の軽食提供の不動産活用アイデアを創出。将来的にはコミュニティ構築によるまちづくりプレイヤーの発掘・育成や不動産間借りマッチングプラットフォームの構築、さらには民間を主体とした小さなエリアマネジメントを目指していく方向性が示された

【袋川沿線（若桜街道商店街エリア周辺）】人流分析結果に基づき、対象地域の不動産活用ターゲットを選定。ターゲットの来訪・回遊に向けたアイデアを、地域ヒアリングや参加者の専門知識をもとに具体化した。

人流分析による現状の把握

- ① 平日の来訪者は平均1,553人。そのうち、20,30代の占める割合は21%程度であり、半数近くを60代が占めている。
やっぱり少ない!
- ② 休日の来訪者は平均1,287人。20代、30代は平日の20%から大幅に減少し、合計で全体の9%を占める。来訪目的は食事、買い物の割合が増加する。
- ③ 平日・休日ともに、回遊者は7~8万人程度、来訪者は5.5万人程度が中心市街地立ち寄り可能想定範囲を回遊している。休日よりも平日の人数が多い傾向にある。
- ④ 通勤・帰宅を除く移動を集計すると、中心市街地にも一定の人流が見受けられるもののイオンやカインズ等の大規模商業施設に集中していることが見受けられる。
- ⑤ 20代、30代の休日の人流の目的地として、大規模集客施設への集中が顕著であり、袋川沿線エリアへの立ち寄りが少ないことがわかる。
違う魅力が必要!

袋川沿線（若桜街道商店街地域周辺）ターゲット設定



期待できる効果

- 発信力のある20~30代（Z世代ミレニウム世代）が「楽しい」と思えるまちにすることで、SNSなどの話題の拡散が期待でき、他の世代や広域居住者を呼び込める可能性がある。
- 20~30代が「また来たい」と思えるまちにすることで、若い居住者や事業者が増える可能性があり、持続可能なまちを目指すことが出来る。
- 20~30代がまちを楽しんで子育てをすることで、次世代を担う子供たちにも、まちに愛着を持ってもらうことが出来る。

人流データに基づく不動産活用アイデアの創出

提案① 更なるエリアの魅力向上と拠点づくりのため、既存空き店舗を活用した新規店をつくる

なぜハンバーグか...

- 外食産業の王様とも言われる定番中の定番で、様々な人から親んでもらいやすい
- ロス率が低く高付加価値なメニュー。単価設定も比較的高めに出来る。
テートの日などの特別感。
- 20-30代の近隣店舗のお客様に、買い物帰りに寄ってほしい。

ハンバーグレストランを拠点とした回遊性アイデア①まちあるきMAP作成

例：清澄白河 例：星野リゾートOMO 例：LINEスタンプラリー

目標

- 今ある点にする店をつなげる
- エリアの魅力発信→回遊性UP
- まちなかのお店知名度を上げる
- 入りにくいおしゃやれなお店に入りやすくする（クーポンをMAPにつけるなど）

1. エリア設定・グループینگ・お店リストアップ
2. お店に確認依頼
3. 商店街の組合など協賛探し
4. 製作開始
5. 配布場所探し→配布

ハンバーグレストランを拠点とした回遊性アイデア②レンタサイクルも一緒にやる

(例) 安曇野ひつじ屋 <https://www.hitsujiya-azumino.com/cafe>

目標

- 駅とエリアをつなぐ
- 店内でのエリアの紹介・魅力発信

市のウォークアブルなまちづくりの方針に貢献。

ハンバーグレストランを拠点とした回遊性アイデア③街中アウトドアカフェ

街中アウトドアカフェ (川沿)

目標

- 川沿い及びエリアの魅力拡大、来客増加
- 休憩スペースとして活用、歩行者促進

1. 店内整備・オープン
2. テイクアウトメニュー販売開始
3. 賛同する周辺店舗と協業し、イベント企画、写真撮影（雑誌記事等）
4. 店舗内はテイクアウトメニュー販売開始
5. 花見のタイミングで運営開始
6. 沿道・エリアに魅力が生まれる!

人流分析によりターゲットと定めた20~30代に対し、空き店舗を活用し世代にマッチしたレストランの開設、エリアの周遊性を高めるための情報発信（まちあるきMAP作成）、モビリティ整備（レンタサイクル）、滞在空間の創出（街中アウトドアカフェ）の事業アイデアを創出した

空き家・店舗所有者や所有予定者を対象にした市主催の相談会（税・登記講座）において、人流分析の結果を紹介し、不動産活用意欲向上への有効性を検証した

検証の狙い

人流分析により地域の持つポテンシャル特定や人流獲得に成功しているエリアの深掘り分析を行い不動産活用の可能性や方向性の仮説を提示することで、空き店舗所有者等の認識変容を促し都市機能の充実に寄与できるかを検証する

人流分析結果

不動産所有者・開発関係者の認識変容

実施例

不動産活用への懸念等に対し、商業需要をデータで示し関係者の認識を変容・共通化



ニーズに基づいた都市機能の充実

実施例

所有不動産の活用意欲を高めるほか、商業需要取り込みのための施策を検討・実施



検証概要

概要	鳥取市内で空き家・店舗を所有している・所有予定の方等を対象とした相談会にて、空き店舗活用の可能性について人流分析結果や得られた示唆を共有
実施内容	人流データの分析結果を以下の通り共有 <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の現在の人流 中心市街地商圏の住民行動パターン 2019年から2023年の間に中心市街地の特定のエリアに起こった人流変化とその要因
対象者	相談会参加者39名 (空き家所有者・予定者など)
開催時期	2024年1月28日

とっとり空き家活用推進協議会

空き家管理・売却時の「税・登記」講座

参加無料

日時 令和6年1月28日(日) 14:00~16:00 (開場 13:30~)

場所 パレットとっとり2階 市民交流ホール (鳥取市常盤323-1)

定員 40名 (先着順/事前予約不要)

講師 田代 智彦 (税理士/公認相続士会 理事) 土原 昌巳 (宅地建物取引士/鳥取県宅地建物取引業協会) 黒川 謙夫 (司法書士/鳥取県司法書士会)

※費用や休養日長の場合は、ご準備をお願いいたします。

空き家・店舗所有者の課題感としては、解体費用や手続きの複雑さ等データ活用の範囲外と思われるものが多く見受けられた。人流データ活用による空き家等の活用の観点では、テナント候補となる事業者等に向けて人流分析により物件・エリアの潜在需要を可視化する、等のアプローチも考えられる。

01 検証結果・今後の施策への展開

- 参加者アンケートによると、約四分の一の方より「人流分析が空き家活用の参考になる」、また約三分の一の方より「空き家活用において人流分析が参考になる」との回答が得られた。一方、物件活用の判断において必要なデータはあるか、との質問には約8割が「ない」と回答したほか、**空き店舗活用の阻害要因としては解体費用への懸念や手続きが面倒等、データ活用の範囲外と思われるもの**が多く見受けられた。
- 空き家等の活用促進に向けては、市として引き続き物件所有者への相談会等による物件活用意欲の促進を行っていく一方で、テナント候補事業者等の**不動産利用のニーズを持つ方に対するアプローチにおいて、周辺人流の傾向等のデータを活用していく**ことが考えられる。テナントや物件購入者側の不動産活用意欲を高めることで、煩雑な手続き等の物件所有者側の懸念に対しての活用メリットを示していくことが方向性として考えられる。

02 より人流データを活用していく上での方向性

- 鳥取市中心市街地における商業ニーズ等を探るうえで、移動手段の大半を占める車利用者にフォーカスを当てた分析等も有用では、との意見が得られた。今回活用した人流データでは各トリップの主要交通手段を集計の対象としており、車と徒歩を組み合わせた移動の場合は車移動者としてカウントしていたが、**駐車場所や駐車後の徒歩移動範囲の分析等、より市の交通手段の特性を踏まえた分析**も有用と考えられる。

今後の市の取り組みとして、ワーケーションプログラムで創出した人流分析に基いた不動産活用アイデアの事業化伴走支援、また継続して進めているリノベーションまちづくりの一環として、空き家・店舗所有者の物件活用意欲促進における今回の分析結果の活用を進めていく予定

人流分析により導出した不動産課題解決施策 (仮説)

- ・ 勤務時間帯の通過者の立寄り・回遊をターゲットとした不動産活用
- ・ 買い物等から食事への導線づくりによる、ターゲットの20代・30代の行動パターンに合わせた店舗来客増加・エリア価値向上

01

ワーケーションプログラムでの創出アイデアの事業化伴走支援

今年度のワーケーションプログラムで具体化された2つの事業案の伴走支援を行い、人流分析により捉えた地域のポテンシャル・潜在人流のニーズを捉えた事業の実施によるエリア価値向上を目指す



02

空き店舗所有者、テナント・物件購入候補者双方への働きかけによる不動産活用促進

空き店舗所有者に対しては、継続して潜在人流によるポテンシャルや人流獲得エリアの成功要因の提示による不動産活用意欲促進を行う他、テナント・物件候補者等、物件活用のマッチング相手に対しても地域のポテンシャルを示すことで出店等の意欲を向上させる方向性についても検討する

