参考資料

目次

国土交通省

第１章　社会情勢の変化

（１）新型コロナ危機を契機に生じた変化

①新型コロナウイルス感染症の拡大・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P. 3

②働き方の変化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.10

③住まい方の変化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.23

（２）都市アセットの利活用をめぐる課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.34

（３）デジタル化の進展・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.41

第２章　今後の都市政策のあり方

（１）目指すべきまちづくりの方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.49

（２）都市アセットの利活用のあり方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.69

（３）データ利用環境の改善のあり方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.111

（４）まちづくりの担い手、プロセス等のあり方・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.127

第１章　社会情勢の変化

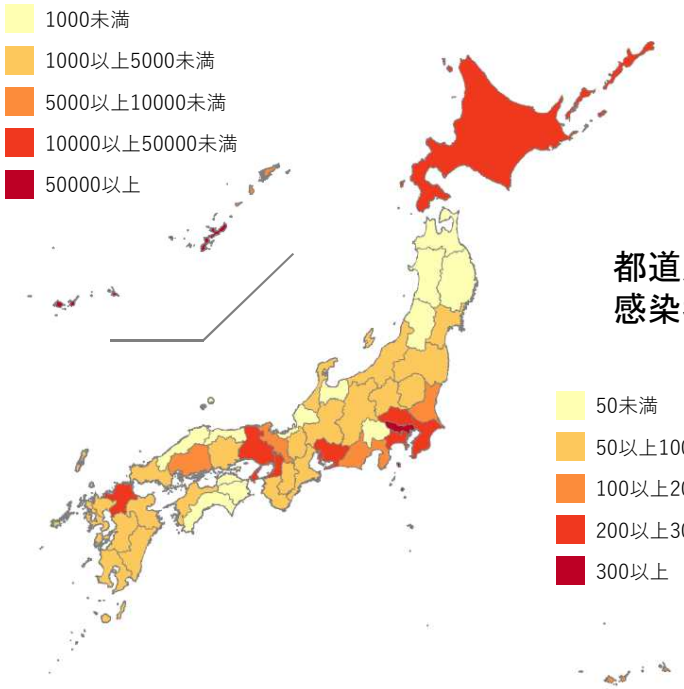
（１）新型コロナ危機を契機に生じた変化
①新型コロナウイルス感染症の拡大

日本における感染拡大の状況

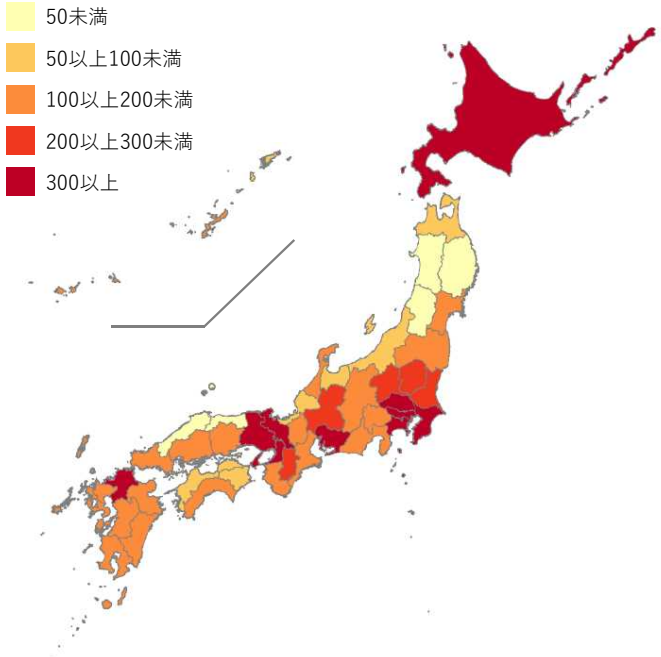
国土交通省

○　東京をはじめとする大都市での感染拡大傾向が鮮明に。
○　新規感染者数は、第二波の後の均衡状態の後、再び増勢を強めており、2021年１月には２度目の緊急事態宣言が発令。

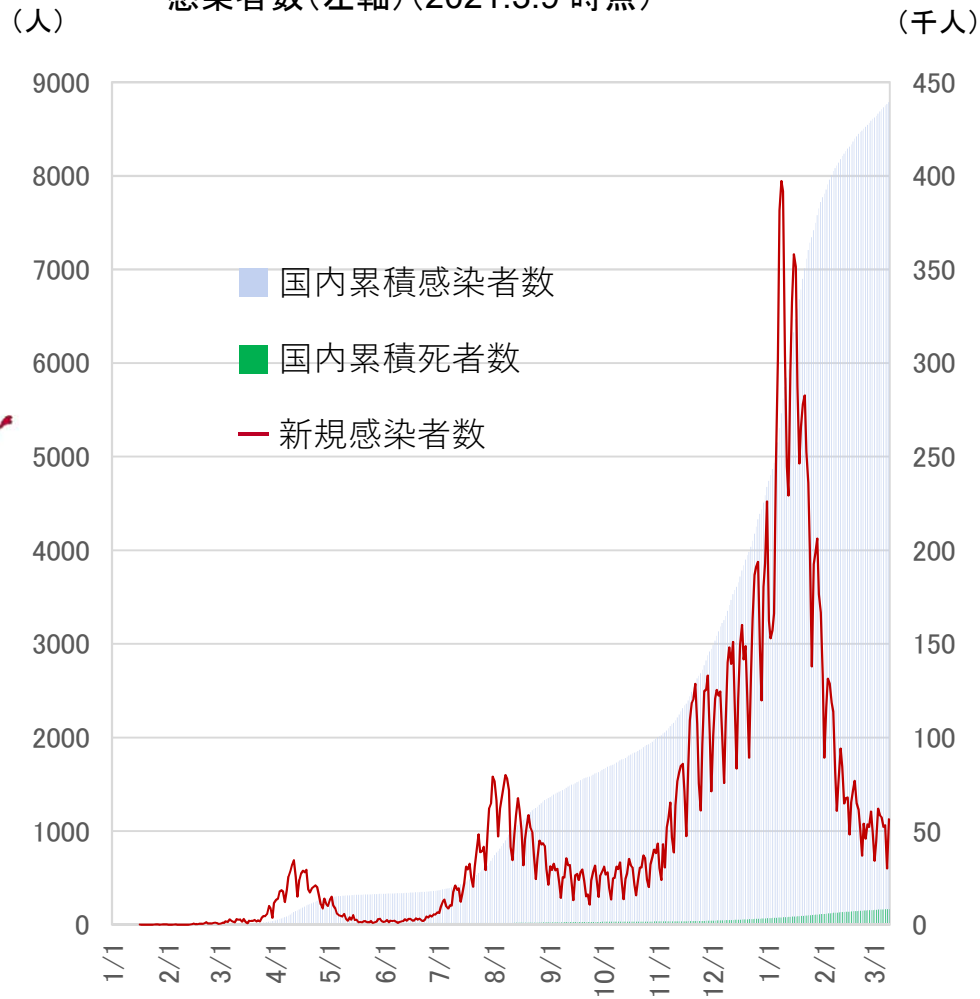
都道府県別累積感染者数（2021.3.9 時点）



都道府県別人口10万人当たり累積感染者数（2021.3.9 時点）



国内累積感染者数、死者数（右軸）及び新規感染者数（左軸）（2021.3.9 時点）



（出典）厚生労働省「新型コロナウイルス感染症の現在の状況と厚生労働省の対応について」及び総務省「統計でみる都道府県のすがた 2021」に基づき都市局にて作成（令和3年3月19日時点）

新しい生活様式の実践例（令和２年５月４日公表）

国土交通省

○　新型コロナウイルス感染症を想定した「新しい生活様式」の実践が求められている。
○　特に、「働き方の新しいスタイル」は国民の都市生活の在り方に影響を与えつつある。

「新しい生活様式」の実践例

※ 感染状況の変化を踏まえ、令和2年6月19日に一部の記載を変更

（１）一人ひとりの基本的感染対策

感染防止の３つの基本：①身体的距離の確保、②マスクの着用、③手洗い

□人との間隔は、できるだけ２ｍ（最低１ｍ）空ける。
□会話をする際は、可能な限り真正面を避ける。
□外出時や屋内でも会話をするとき、人との間隔が十分とれない場合は、症状がなくてもマスクを着用する。ただし、夏場は、熱中症に十分注意する。
□家に帰ったらまず手や顔を洗う。
人混みの多い場所に行った後は、できるだけすぐに着替える、シャワーを浴びる。
□手洗いは30秒程度かけて水と石けんで丁寧に洗う（手指消毒薬の使用も可）。

※　高齢者や持病のあるような重症化リスクの高い人と会う際には、体調管理をより厳重にする。

移動に関する感染対策

□感染が流行している地域からの移動、感染が流行している地域への移動は控える。
□発症したときのため、誰とどこで会ったかをメモにする。接触確認アプリの活用も。
□地域の感染状況に注意する。

（２）日常生活を営む上での基本的生活様式

□まめに手洗い・手指消毒　□咳エチケットの徹底
□こまめに換気（エアコン併用で室温を28℃以下に）　□身体的距離の確保
□「３密」の回避（密集、密接、密閉）
□一人ひとりの健康状態に応じた運動や食事、禁煙等、適切な生活習慣の理解・実行
□ 毎朝の体温測定、健康チェック。発熱又は風邪の症状がある場合はムリせず自宅で療養

（３）日常生活の各場面別の生活様式

買い物
□通販も利用
□１人または少人数ですいた時間に
□電子決済の利用
□計画をたてて素早く済ます
□サンプルなど展示品への接触は控えめに
□レジに並ぶときは、前後にスペース

娯楽、スポーツ等
□公園はすいた時間、場所を選ぶ
□筋トレやヨガは、十分に人との間隔をもしくは自宅で動画を活用
□ジョギングは少人数で
□すれ違うときは距離をとるマナー
□予約制を利用してゆったりと
□狭い部屋での長居は無用
□歌や応援は、十分な距離かオンライン

公共交通機関の利用
□会話は控えめに
□混んでいる時間帯は避けて
□徒歩や自転車利用も併用する

食事
□持ち帰りや出前、デリバリーも
□屋外空間で気持ちよく
□大皿は避けて、料理は個々に
□対面ではなく横並びで座ろう
□料理に集中、おしゃべりは控えめに
□お酌、グラスやお猪口の回し飲みは避けて

イベント等への参加
□接触確認アプリの活用を
□発熱や風邪の症状がある場合は参加しない

（４）働き方の新しいスタイル

□テレワークやローテーション勤務　□時差通勤でゆったりと　□ オフィスはひろびろと
□会議はオンライン　□対面での打合せは換気とマスク

※ 業種ごとの感染拡大予防ガイドラインは、関係団体が別途作成

（出典）厚生労働省「新しい生活様式の実践例」（令和２年６月19日）を基に都市局作成

ソーシャル・ディスタンス　密を避ける傾向

国土交通省

○　緊急事態宣言等の社会情勢も背景に、３密を避ける動きが増加。
○　ピーク時間帯の駅利用状況は、新型コロナウイルスの感染拡大前と比べて減少傾向。

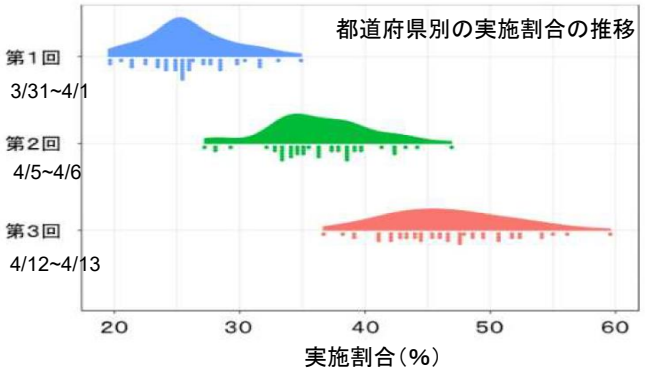
【３密回避への呼びかけ】

※首相官邸・厚生労働省資料

【３密回避の実施割合（%）の推移】

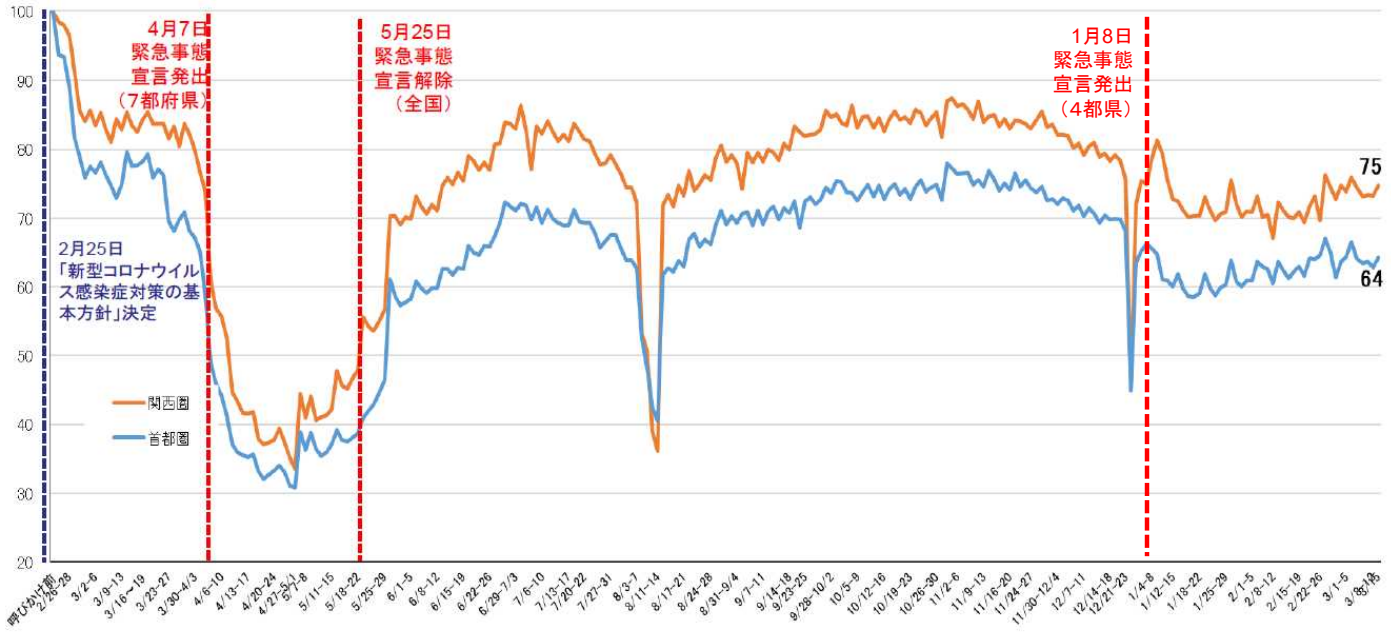
（日本全国15歳以上110歳以下、職業補正済み）

	第１回（n=24,011,023）	第２回（n=24,209,762）	第３回（n=23,374,019）
県	３月31日－４月１日	４月５－６日	４月12－13日
全国*	28.83	39.64	50.88



※厚生労働省「新型コロナ対策のための全国調査結果」より国土政策局作成資料

【テレワーク・時差出勤呼びかけ後のピーク時間帯の駅利用状況推移】



※JR（JR東日本、JR西日本）、大手民鉄（東武、西武、京成、京王、小田急、東急、京急、東京メトロ、相鉄、近鉄、南海、京阪、阪急、阪神）の主なターミナル駅における平日ピーク時間帯の自動改札出場者数の減少率の平均値
※数値は、呼びかけ前を100とした場合の指数
※「呼びかけ前」は、２月17日の週の特定日
※ピーク時間帯は、各駅において7:30～9:30の間の１時間で最も利用者が多い時間帯
※主なターミナル駅は、以下のとおり
　首都圏：東京、新宿、渋谷、品川、池袋、高田馬場、大手町、北千住、押上、日暮里、町田、横浜
　関西圏：大阪・梅田、京都、神戸三宮、難波、京橋

※国土交通省公表資料「鉄道の混雑情報について」

（出典）国土政策局「新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う現時点での社会・国土の変化について（２月更新）」（令和３年３月８日）を基に都市局作成

活動別の外出頻度（週あたり外出日数）｜外出自粛

国土交通省

○　外出傾向を見ると、新型コロナウイルスの流行前に比べ、全国的にすべての行動において外出頻度が減少。特に、仕事に伴う外出が減少。

目的	時期	A 全国		B 特定警戒都道府県		C 東京都市圏		D 特定警戒都道府県以外	
		外出頻度(日)	流行前との差	外出頻度(日)	流行前との差	外出頻度(日)	流行前との差	外出頻度(日)	流行前との差
① (勤務先への)仕事	流行前	4.2		4.1		4.0		4.3	
	宣言中	2.6	-1.5	2.4	-1.7	2.0	-2.0	3.3	-1.0
	解除後	3.4	-0.7	3.2	-0.9	2.9	-1.1	3.9	-0.4
② 食料品・日用品の買い物	流行前	2.4		2.4		2.4		2.3	
	宣言中	1.8	-0.6	1.8	-0.6	1.8	-0.6	1.8	-0.5
	解除後	2.1	-0.3	2.1	-0.3	2.0	-0.4	2.1	-0.2
③ 食料品・日用品以外の買い物	流行前	1.1		1.1		1.1		1.2	
	宣言中	0.9	-0.2	0.9	-0.2	0.8	-0.2	1.0	-0.2
	解除後	1.0	-0.1	1.0	-0.1	1.0	-0.1	1.1	-0.1
④ 外食	流行前	1.4		1.4		1.5		1.4	
	宣言中	0.8	-0.6	0.8	-0.7	0.7	-0.7	0.9	-0.5
	解除後	1.0	-0.4	1.0	-0.5	0.9	-0.5	1.1	-0.3
⑤ 散歩・休憩・子どもとの遊び等の軽い運動・休養・育児	流行前	1.3		1.3		1.4		1.1	
	宣言中	1.1	-0.2	1.1	-0.2	1.2	-0.2	1.0	-0.2
	解除後	1.1	-0.2	1.1	-0.2	1.2	-0.2	1.0	-0.1
⑥ 映画鑑賞・コンサート・スポーツジム等の趣味・娯楽	流行前	0.5		0.5		0.5		0.5	
	宣言中	0.2	-0.3	0.2	-0.3	0.2	-0.3	0.3	-0.2
	解除後	0.3	-0.2	0.3	-0.2	0.3	-0.2	0.4	-0.1

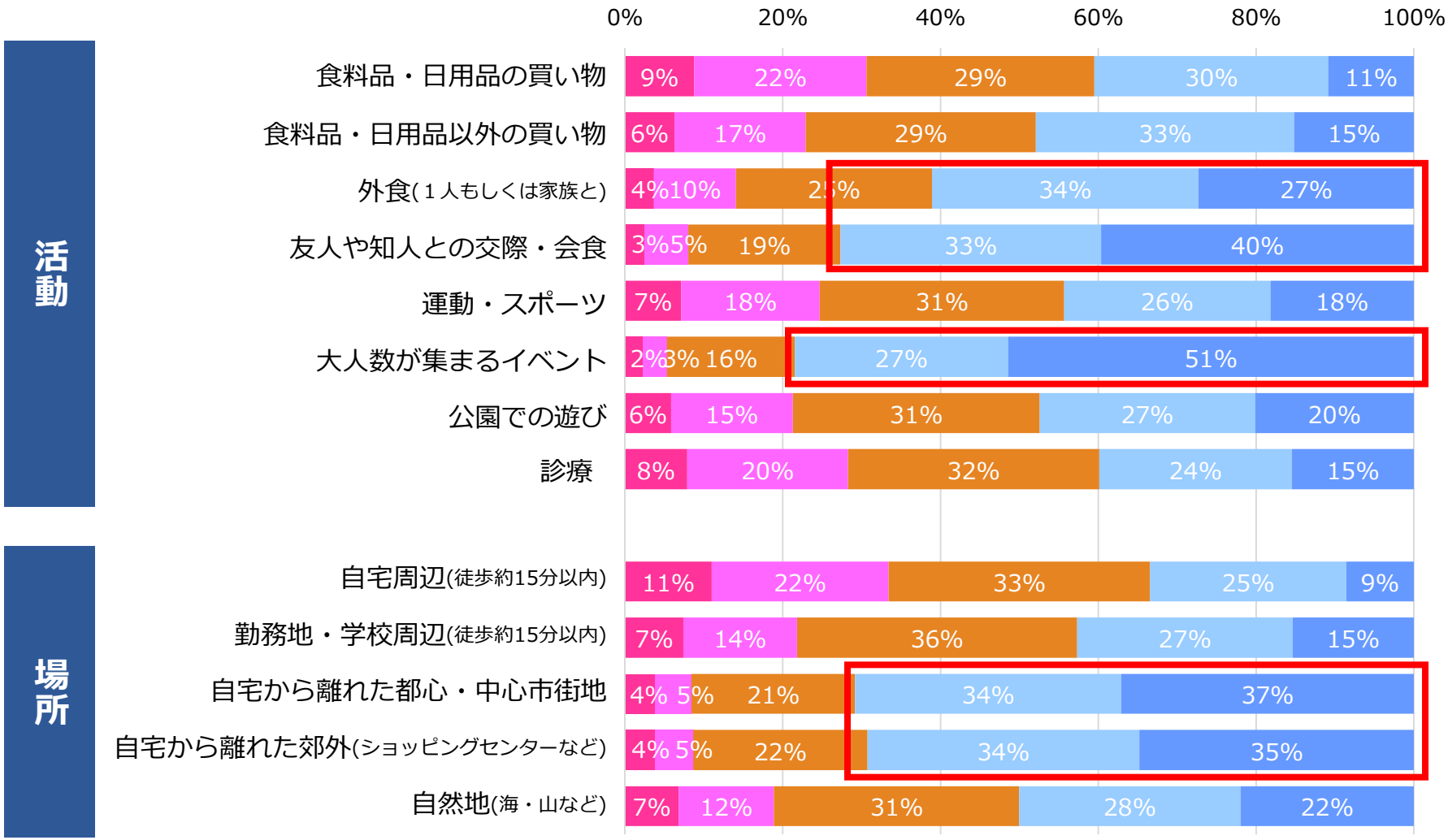
緊急事態宣言中＝2020年4-5月
調査時点＝2020年8月

（出典）都市局「新型コロナ生活行動調査」（令和２年８月）を基に作成

外出自粛意識

国土交通省

○　外出自粛に対する市民の意識調査を見ると、活動別では、イベントや交際・会食、外食などは自粛傾向。
○　場所では、自宅から離れた都心・中心市街地、郊外への外出は自粛傾向。



（出典）都市局「新型コロナ生活行動調査」（令和２年８月）を基に作成

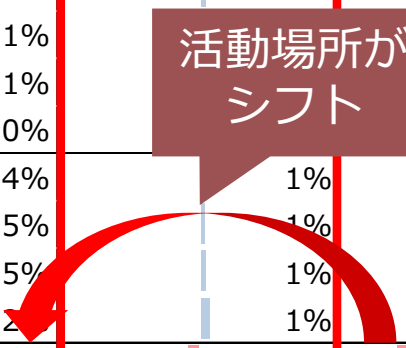
活動別の最も頻繁に訪れた場所｜活動場所の変化

国土交通省

○　活動ごとの活動場所を見ると、新型コロナウイルスの流行前に比べ、全国的にどの行動も活動場所が「自宅周辺」にシフト。特に、外食や趣味娯楽が、都心・中心市街地から自宅周辺にシフト。

※コロナ前と調査時点（2020年8月）の割合の差

活動種類	地域	a 自宅周辺	b 勤務地・学校周辺	c 自宅から離れた都心・中心市街地	d 自宅から離れた郊外
① 食料品・日用品の買い物	A 全国	1%	1%	-1%	-1%
	B 特定警戒都道府県	1%		-1%	-1%
	C 東京都市圏	1%		-1%	0%
	D 特定警戒都道府県以外	0%		-1%	-1%
② 食料品・日用品以外の買い物	A 全国	4%	1%	-4%	-1%
	B 特定警戒都道府県	5%		-4%	-2%
	C 東京都市圏	5%	1%	-5%	-1%
	D 特定警戒都道府県以外	2%	1%	-2%	-1%
③ 外食	A 全国	11%	-2%	-12%	2%
	B 特定警戒都道府県	12%	-2%	-12%	1%
	C 東京都市圏	14%	-3%	-13%	1%
	D 特定警戒都道府県以外	8%	0%	-11%	2%
④ 散歩・休憩・子どもとの遊び等の軽い運動・休養・育児	A 全国	5%	0%	-3%	-2%
	B 特定警戒都道府県	5%	0%	-4%	-2%
	C 東京都市圏	5%	0%	-4%	-2%
	D 特定警戒都道府県以外	6%	-1%	-2%	-3%
⑤ 映画鑑賞・コンサート・スポーツジム等の趣味・娯楽	A 全国	11%	3%	-15%	0%
	B 特定警戒都道府県	11%	3%	-16%	0%
	C 東京都市圏	13%	3%	-19%	1%
	D 特定警戒都道府県以外	11%	3%	-12%	-3%



（出典）都市局「新型コロナ生活行動調査」（令和２年８月）を基に作成

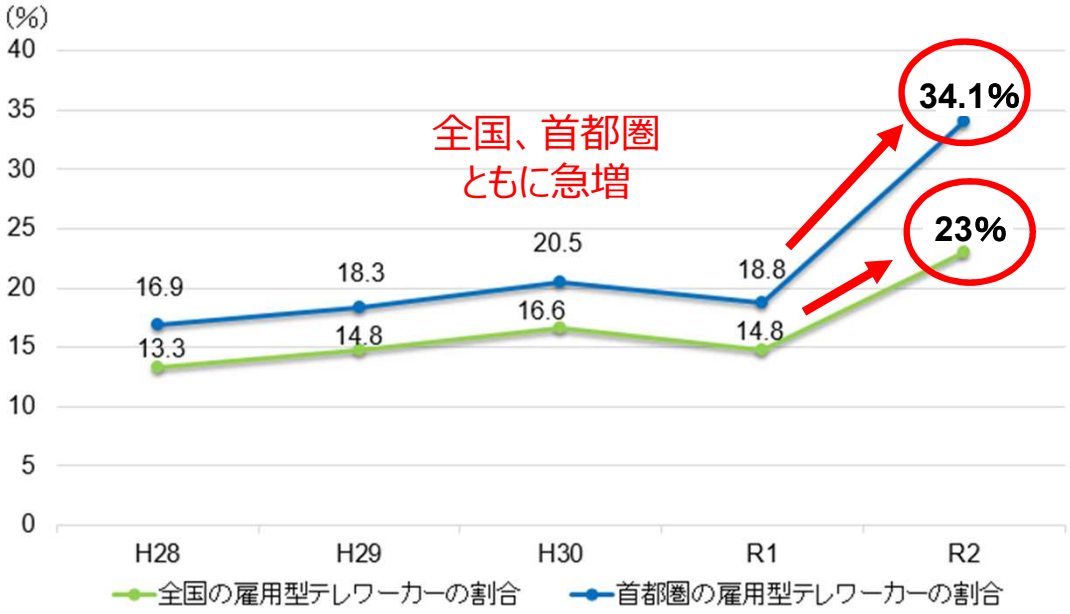
②働き方の変化

働き方の変化（テレワークの利用率等）①

国土交通省

○ 新型コロナ危機を契機として、テレワークが急速に進展。
○ この流れは、今後も続く。

全国及び首都圏の雇用型テレワーカーの割合



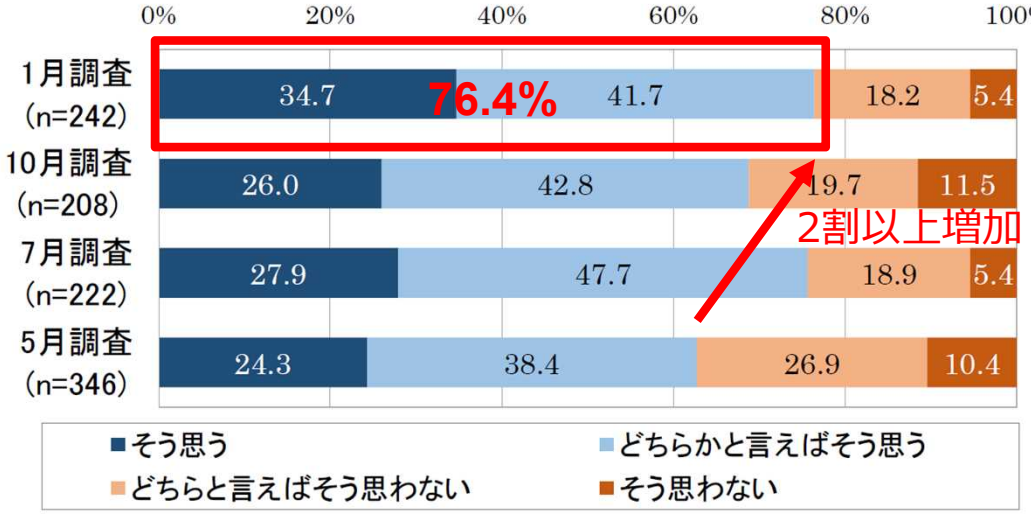
全国 H28:n=35,744 H29:n=36,450 H30:n=35,623 R1:n=35,807 R2:n=35,727
首都圏 H28:n=10,498 H29:n=10,930 H30:n=10,605 R1:n=10,470 R2:n=10,664

調査方法：Web調査
調査対象：Web調査の登録者のうち15歳以上の就業者

※雇用型テレワーカー：雇用型就業者のうち、テレワークを実施している人
※首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

（出典）国土交通省都市局「テレワーク人口実態調査」（平成28年度～令和２年度調査）を基に作成

コロナ禍収束後もテレワークを行いたいか



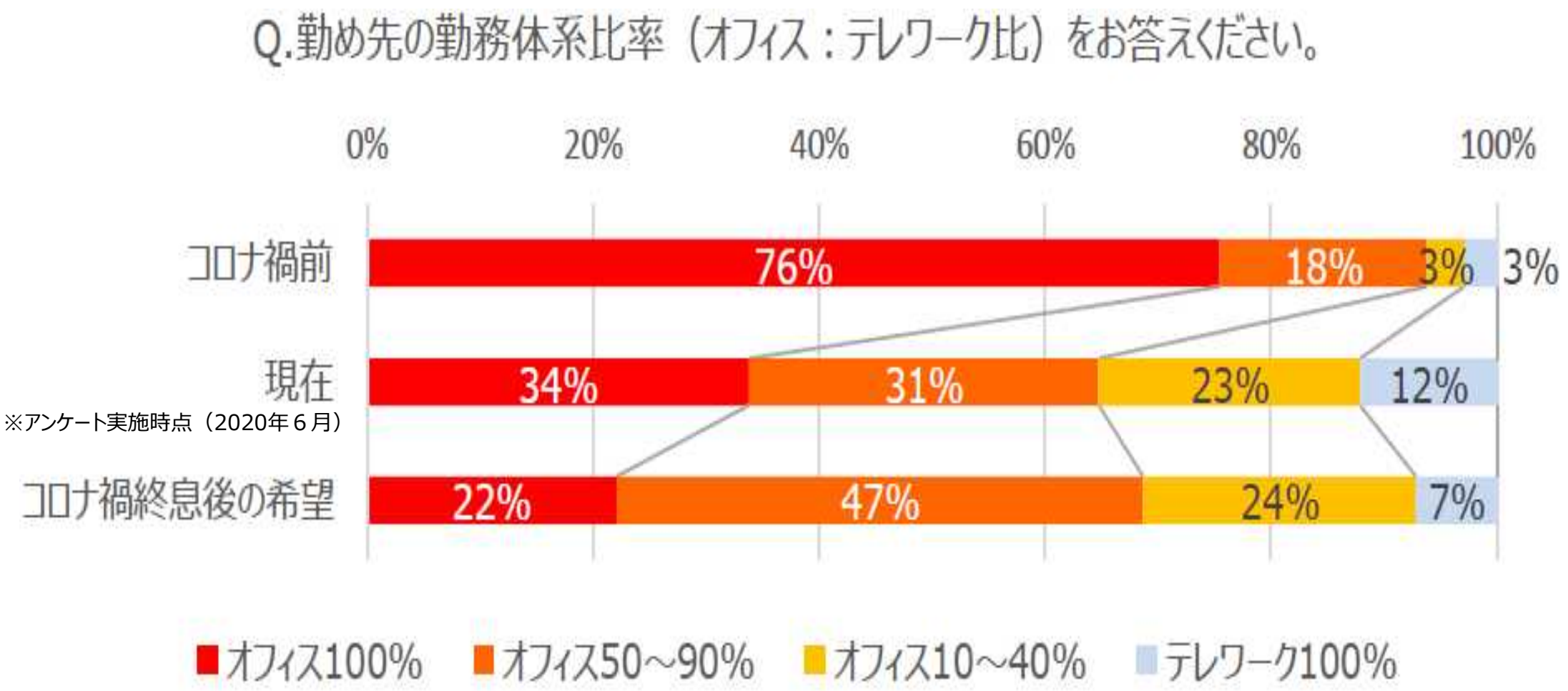
調査方法：インターネット調査
調査対象：20歳以上の我が国の雇用者（就業者から自営業者、家族従業者等を除く）1,100名

（出典）（公財）日本生産性本部「第4回 働く人の意識に関する調査」（令和３年１月22日）を基に都市局作成

働き方の変化（テレワークの利用率等）②

国土交通省

○　新型コロナ危機を受けて、オフィスとテレワークを組み合わせたいニーズが高まっている。



※アンケート実施時点（2020年６月）

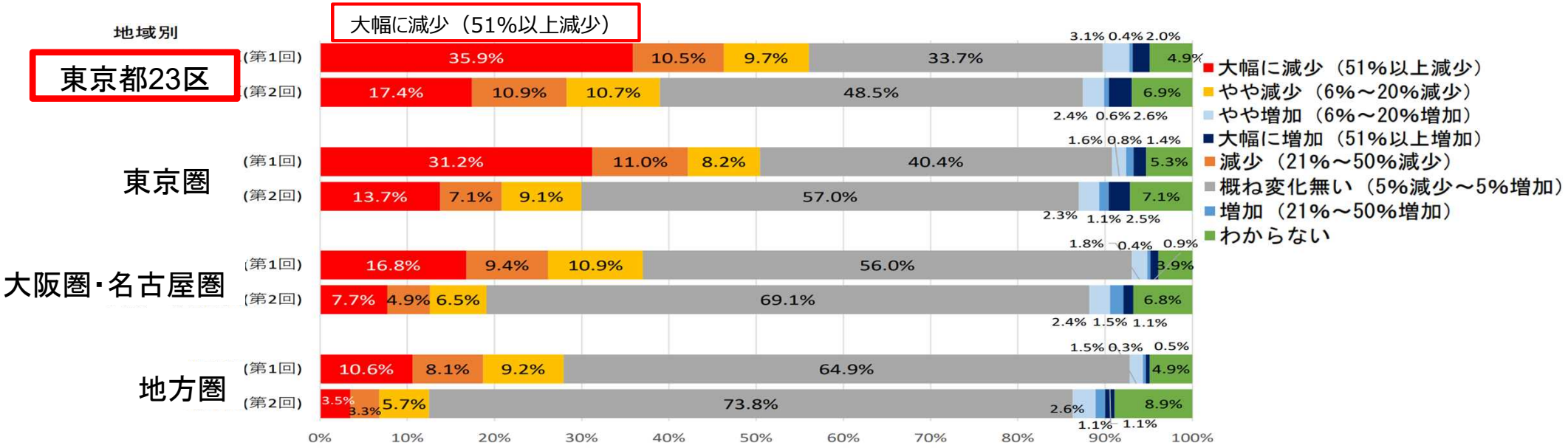
（出典）三菱地所株式会社「15,000 人就業者アンケート」調査（2020 年6月19日～23日）を基に都市局作成

通勤時間の変化

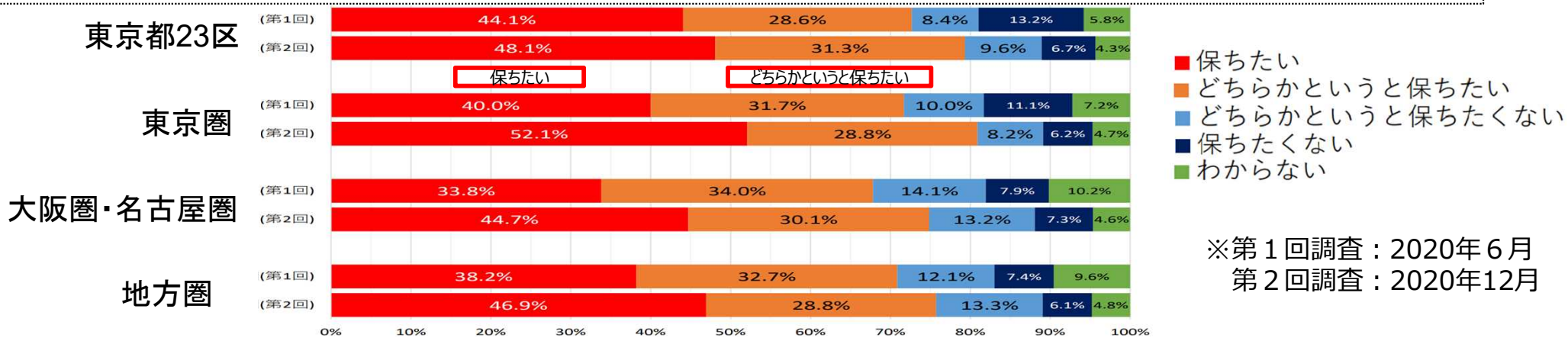
国土交通省

○ テレワークの実施により通勤時間が減少。
○ この状態を望ましいと考えている者が多い。

質問　今回の感染症の影響下において、1週間の中で通勤にかける時間はどのように変化しましたか。



質問　現在の通勤時間を今後も保ちたいと思いますか。（通勤時間が減少したという回答者に質問）



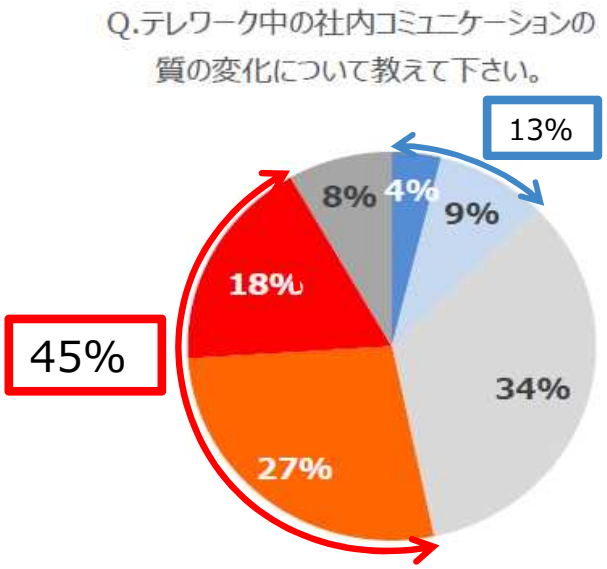
※第１回調査：2020年６月
　第２回調査：2020年12月

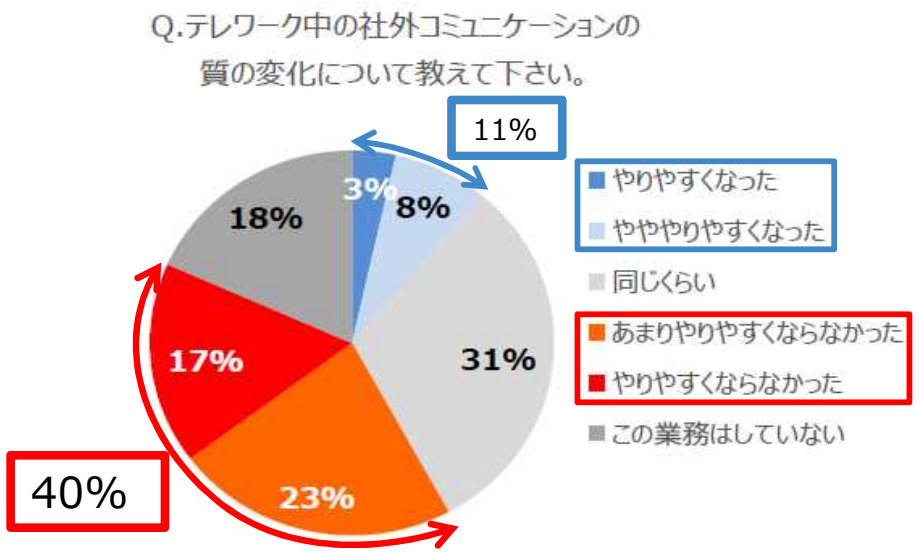
（出典）内閣府政策統括官（経済社会システム担当）「第2回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」（2020年12月24日）を基に都市局作成

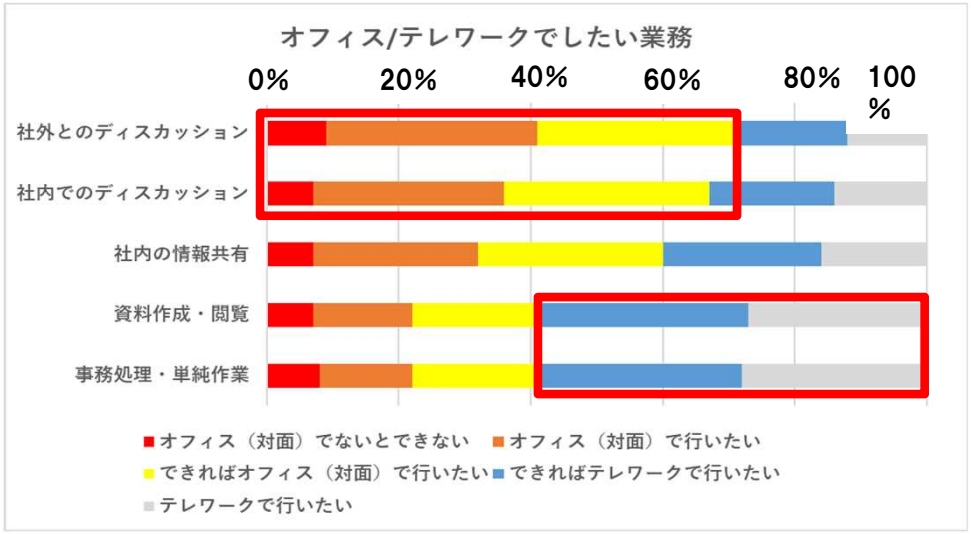
テレワークの課題①

国土交通省

○ テレワークについては、コミュニケーションの質が課題。
○ テレワークに馴染む仕事と、馴染まない仕事がある。







約7割

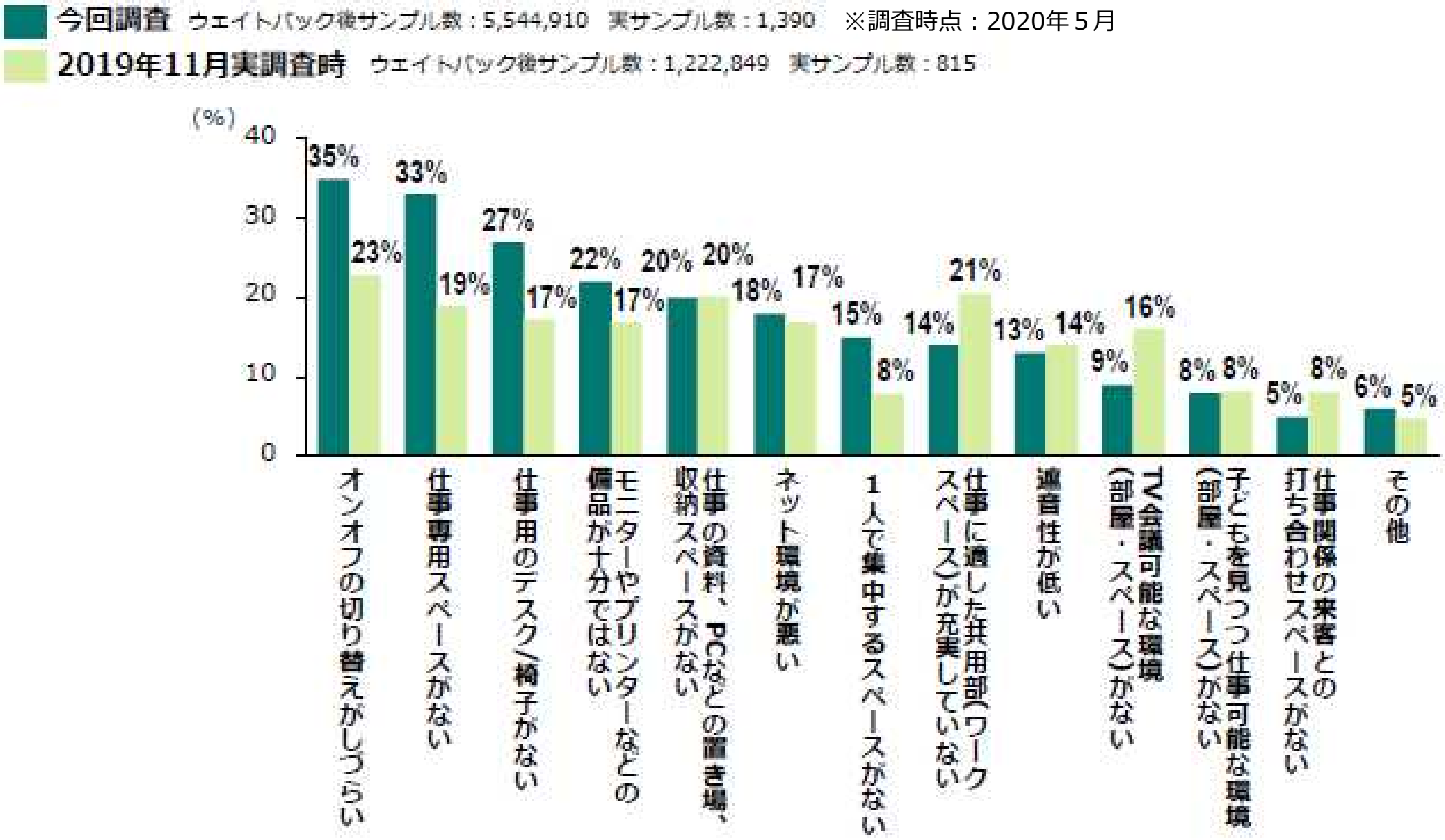
約6割

（出典）三菱地所株式会社「15,000 人就業者アンケート」調査（2020 年6月19日～23日）を基に都市局作成

テレワークの課題②

国土交通省

○　テレワークについては、オンオフの切り替えや仕事用スペースなどに対する不満が多い。



（出典）SUUMO調べ「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態調査」（2020 年５月22日）を基に都市局作成

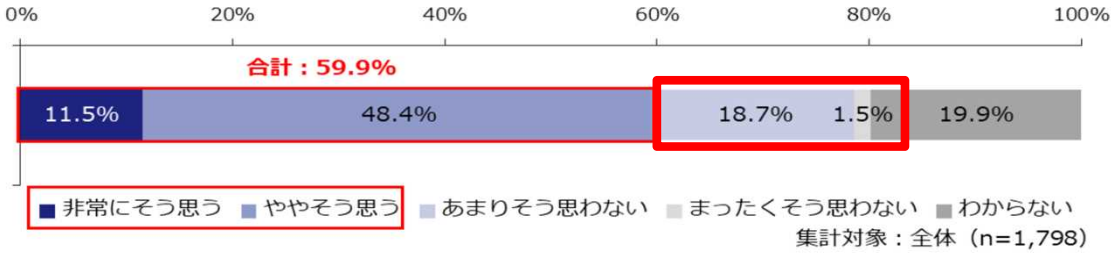
安心かつ良質なオフィスのニーズ

国土交通省

○　自らのオフィスの安全性を十分だと感じていない就業者も一定数存在する。
○　健康や感染症対策に配慮したオフィスの運用、設計に見直すという声もある。

オフィスの安心・安全に関する評価

（現在入居中のオフィスについて、ワーカーに安心・安全な環境が提供されていると思うか）

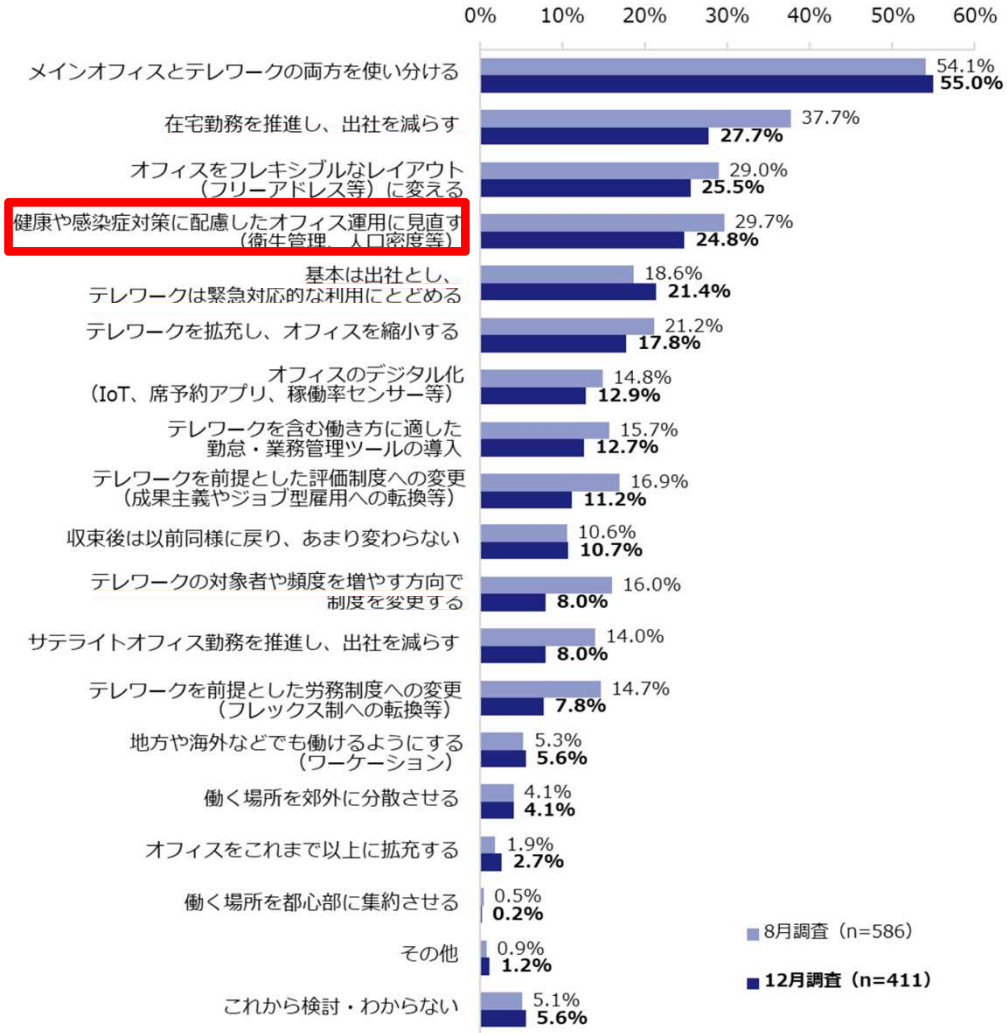


（出典）ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」（2020年12月2日）を基に都市局作成

○オフィスの安心・安全に関する評価
調査方法：メール配信およびアンケート用紙を配布。
調査対象：ザイマックスグループの管理運営物件のオフィスビルに入居中のテナント企業、法人向けサテライトオフィスサービス「ZXY（ジザイ）」契約企業、ザイマックスインフォニスタの取引先企業
合計 42,775社のうち有効回答数1,798 社

○アフターコロナのワークプレイスの方向性
調査方法：メール配信による
調査対象：ザイマックスインフォニスタの取引先企業、ZXY会員企業
合計41,758社のうち有効回答数411社

アフターコロナのワークプレイスの方向性



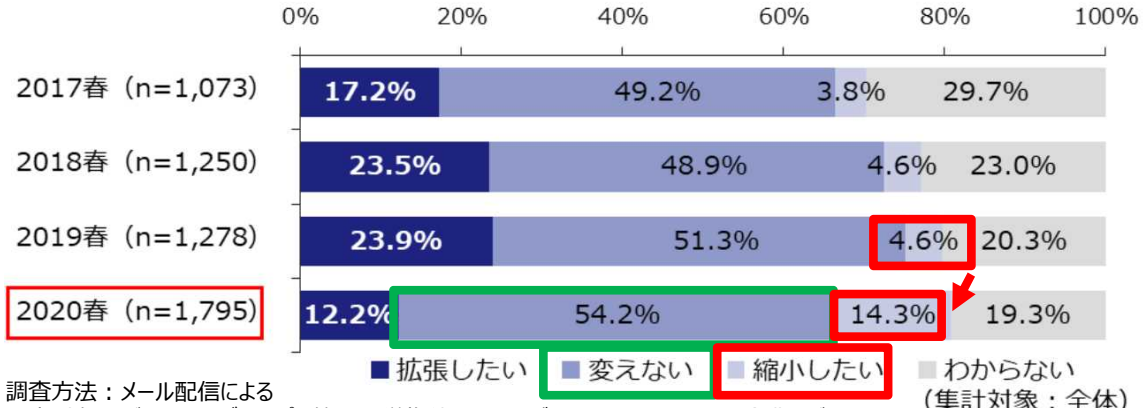
（出典）ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査（2020年12月）」（2021年１月27日）を基に都市局作成

オフィスの面積

国土交通省

○　オフィスについては、面積を変えないとの回答が多いが、縮小したいとの意向も増加。

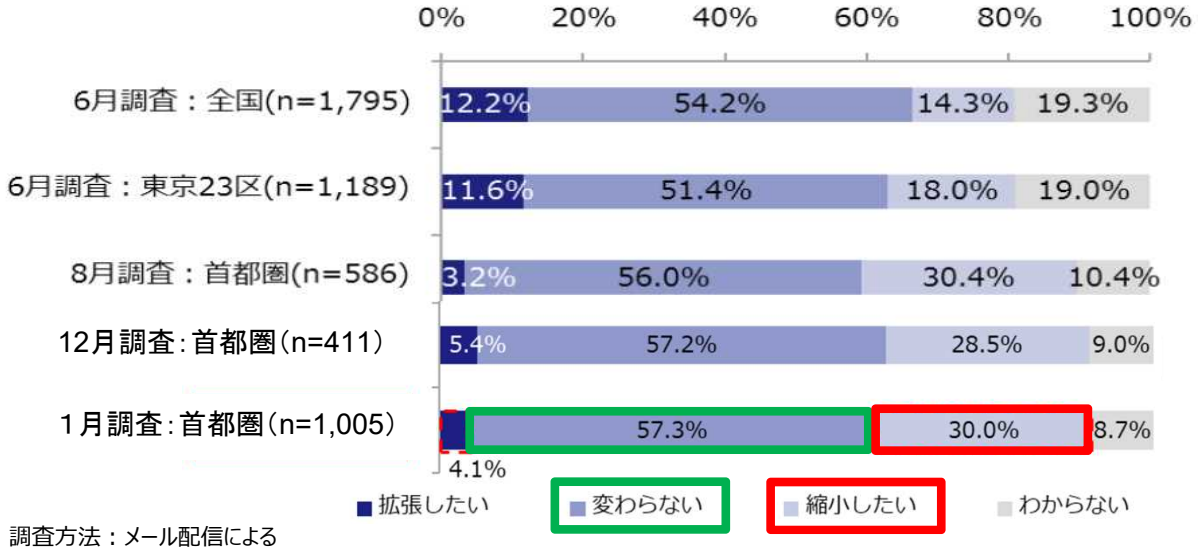
今後の面積の意向



（集計対象：全体）

調査方法：メール配信による
調査対象：ザイマックスグループの管理運営物件のオフィスビルに入居中のテナント企業、ザイマックスインフォニスタの取引先企業、ZXY会員企業　合計4,040社のうち有効回答数1,795社

今後の面積の意向（全国・東京23区、首都圏別）



調査方法：メール配信による
調査対象：ザイマックスインフォニスタの取引先企業、ZXY会員企業

拡張意向の理由

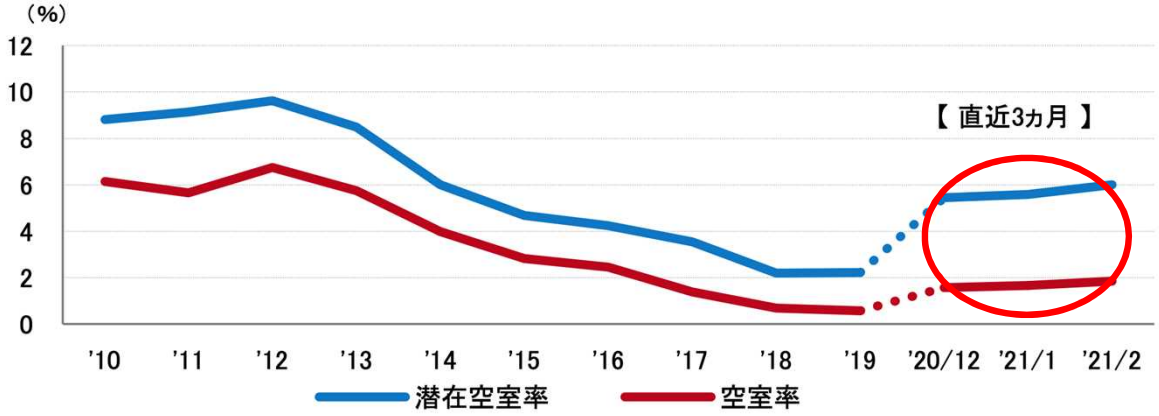
（出典）ザイマックス不動産総合研究所　「大都市圏オフィス需要調査　2020春（６月実施）」（2020年7月29日）を基に都市局作成【左上・右】
「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査2020年８月」（2020年9月18日）を基に都市局作成【左下】
「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査2021年１月」（2021年3月10日）を基に都市局作成【左下】

空室率の動向

国土交通省

○ オフィス空室率は感染拡大後も低水準で推移。
○ ただし、今後上昇するとの予想もあり、注視が必要。

空室率＆潜在空室率



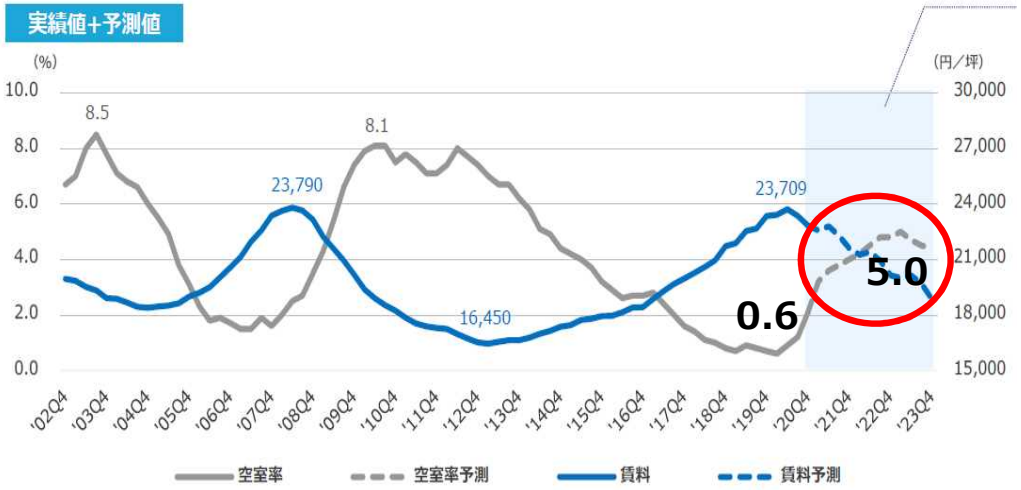
	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
空室率	1.14%	1.32%	**1.58%**	**1.68%**	**1.86%**
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↗	↗	↗
潜在空室率	4.88%	5.17%	5.45%	5.60%	6.00%

調査対象：東京都心5区
1フロア面積200坪以上のオフィスビル

※空　室　率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象

（出典）三幸エステート株式会社「オフィスマーケットレポート東京都心５区」（2021年３月）を基に都市局作成

空室率＆賃料　実績値・今後3年間の見通し



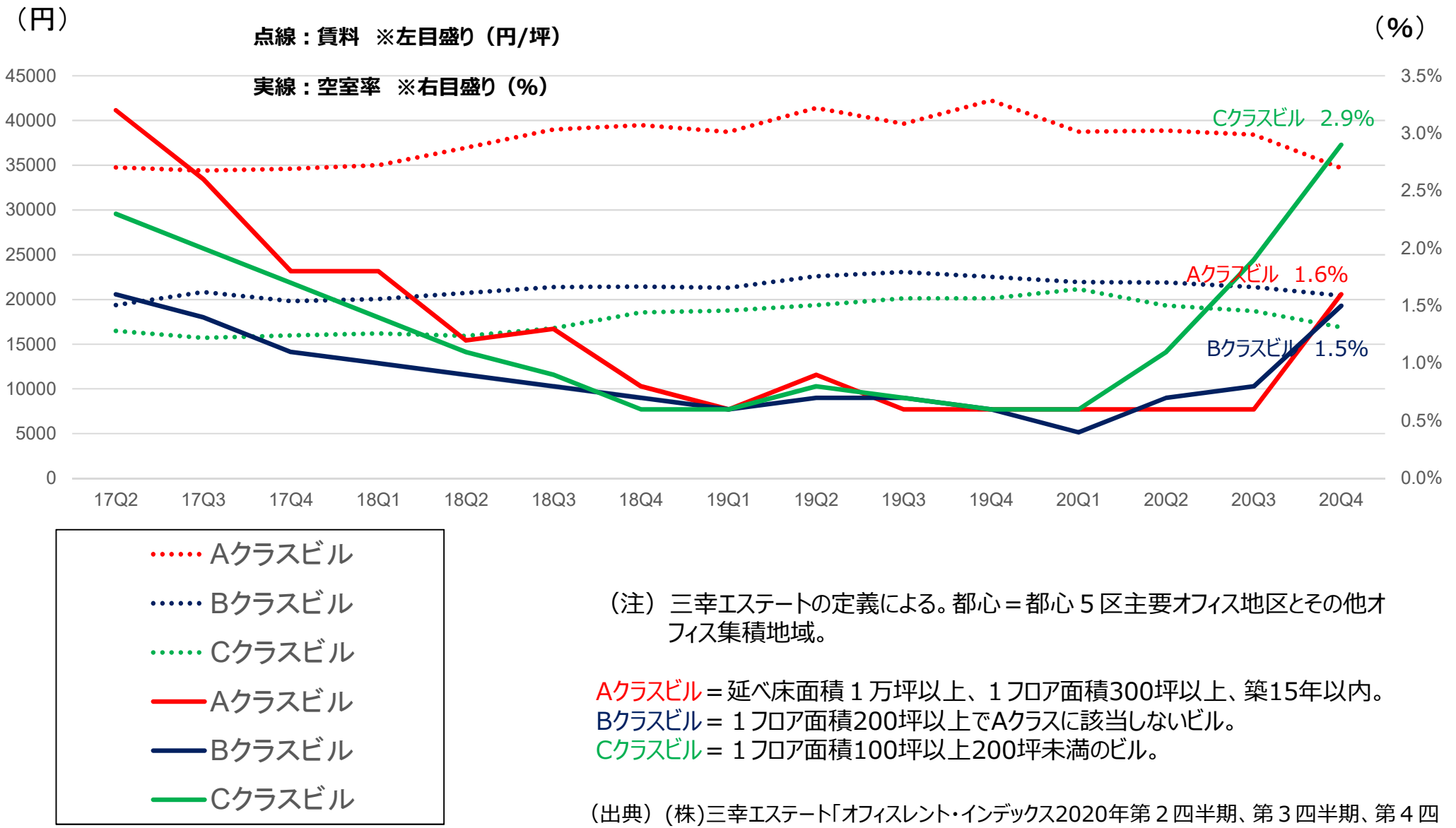
調査対象：東京都心5区
1フロア面積50坪以上のオフィスビル

（出典）オフィスビル総合研究所「オフィスマーケット予測レポート東京都心5区版（2020年第4四半期）」を基に都市局作成

空室率の動向（グレード別）

国土交通省

○　新型コロナ危機後、都心オフィスビルは低クラスほど空室率が高まる傾向にある。



（注）三幸エステートの定義による。都心＝都心５区主要オフィス地区とその他オフィス集積地域。

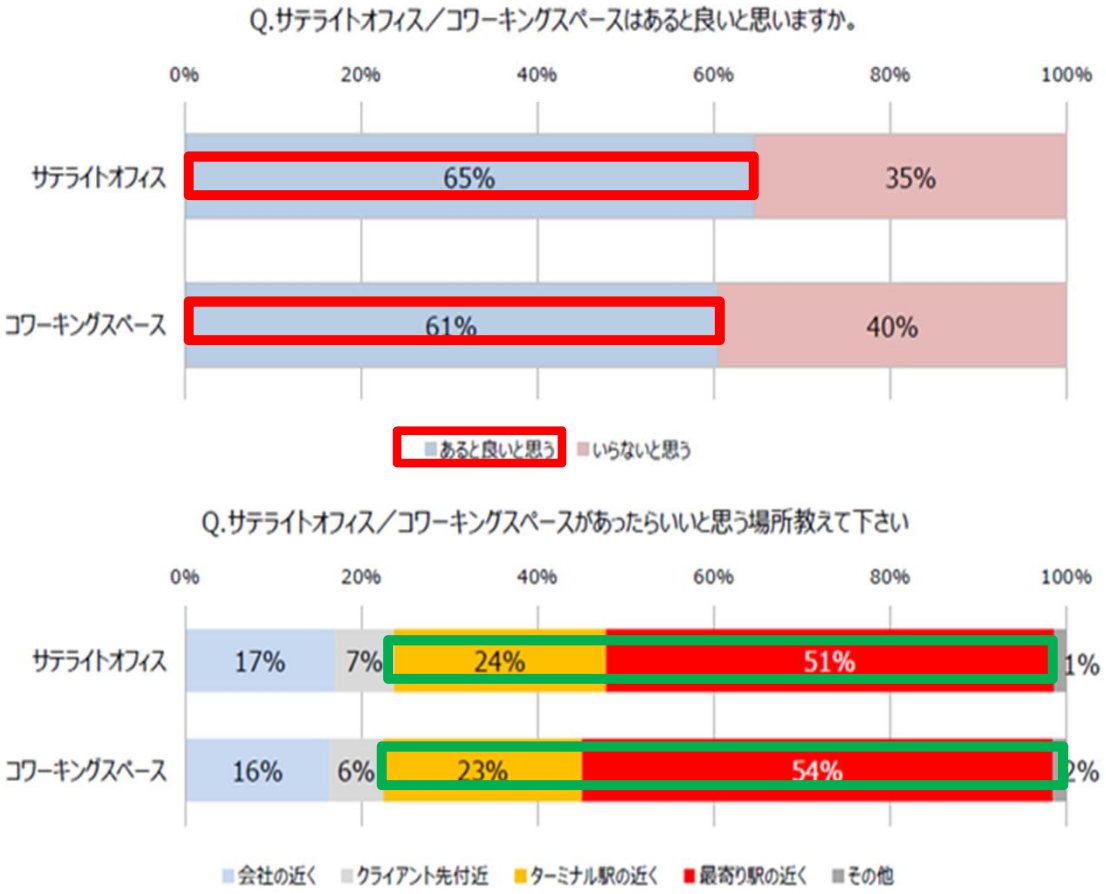
Aクラスビル＝延べ床面積１万坪以上、１フロア面積300坪以上、築15年以内。
Bクラスビル＝１フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル。
Cクラスビル＝１フロア面積100坪以上200坪未満のビル。

（出典）(株)三幸エステート「オフィスレント・インデックス2020年第２四半期、第３四半期、第４四半期」（2020年８月４日、同年10月30日、2021年２月４日）を基に都市局作成

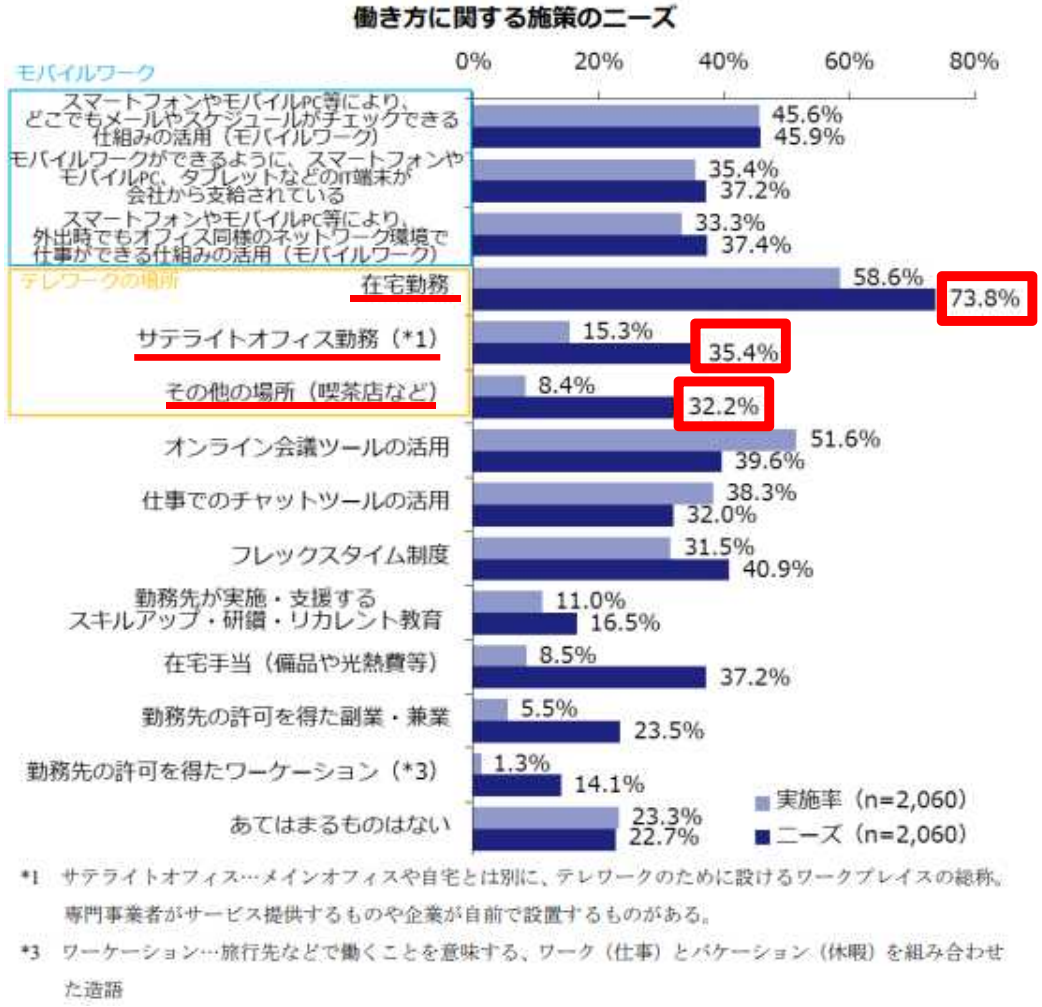
サテライトオフィス／コワーキングスペース

国土交通省

○　サテライトオフィス等に対するニーズが高まっている。



（出典）三菱地所株式会社「15,000 人就業者アンケート」調査
（2020 年6月19日～23日）を基に都市局作成

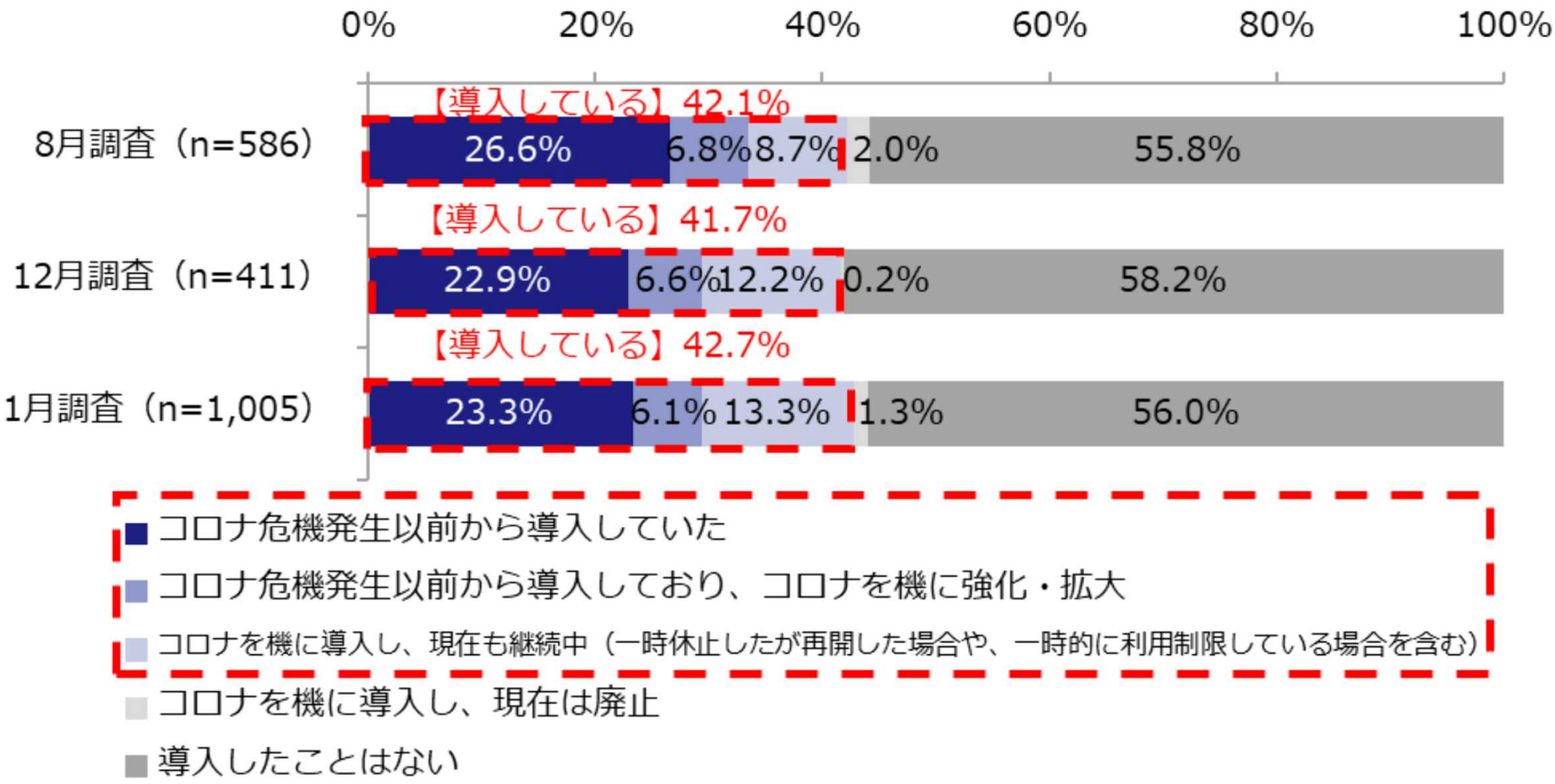


（出典）ザイマックス不動産総合研究所「首都圏オフィスワーカー調査2020」
（2020年11月）を基に都市局作成

サテライトオフィスの導入状況

国土交通省

○　新型コロナ危機を受けて、サテライトオフィスの導入が進んでいる。



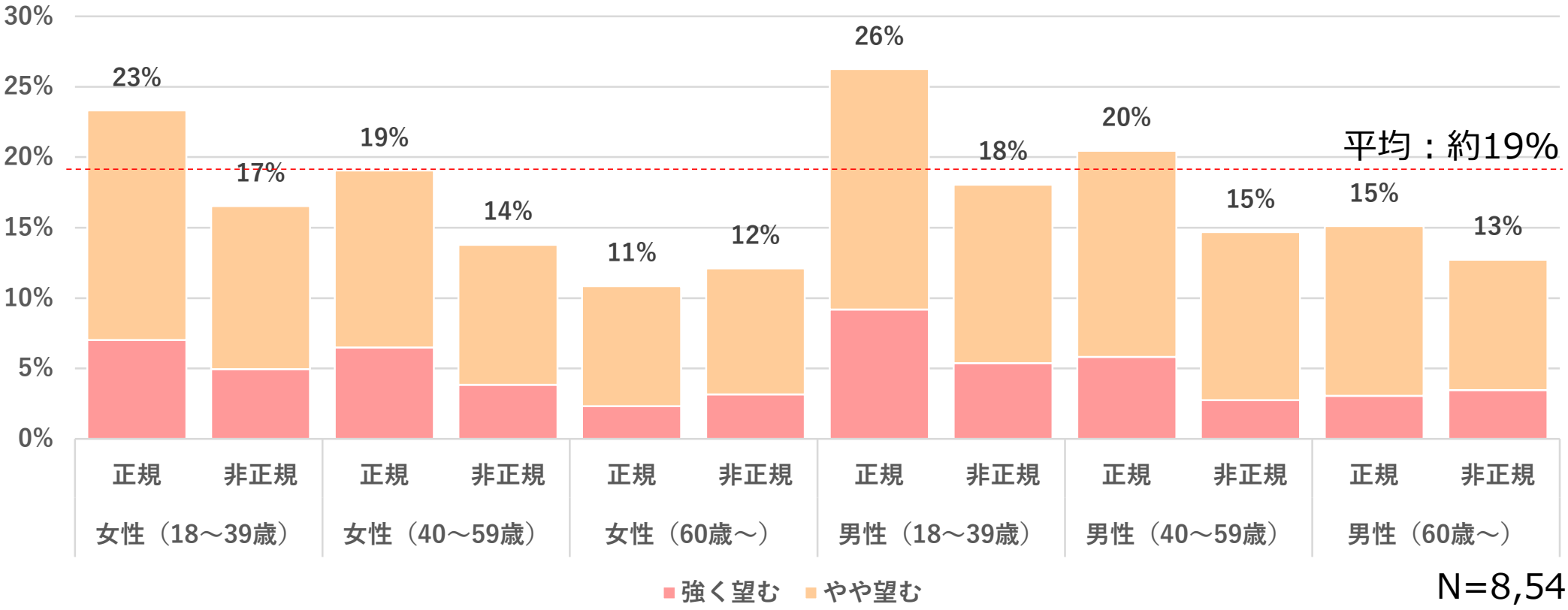
（出典）ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査（2021年１月）」（2021年３月10日）を基に都市局作成

自宅周辺にサテライトオフィスニーズ

国土交通省

○　調査時点（2020年８月）において、リモートワーク等で自宅での活動が増える場合、就業者の約2割が自宅周辺の勤務スペース（サテライトオフィス）を充実してほしい、と回答。
○　性別で見ると男性、雇用形態で見ると正規、年齢で見ると若年の者ほど、自宅周辺の勤務スペース（サテライトオフィス）の充実を希望する傾向。

質問：リモートワーク等で自宅での活動が増える場合、自宅周辺の勤務スペース（サテライトオフィス）を充実を望むか



N=8,543

（出典）都市局「新型コロナ生活行動調査」（令和２年８月）を基に作成

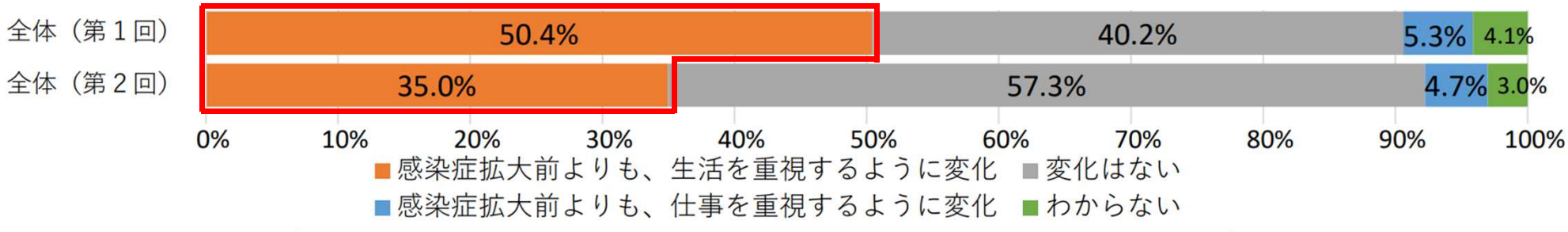
③住まい方の変化

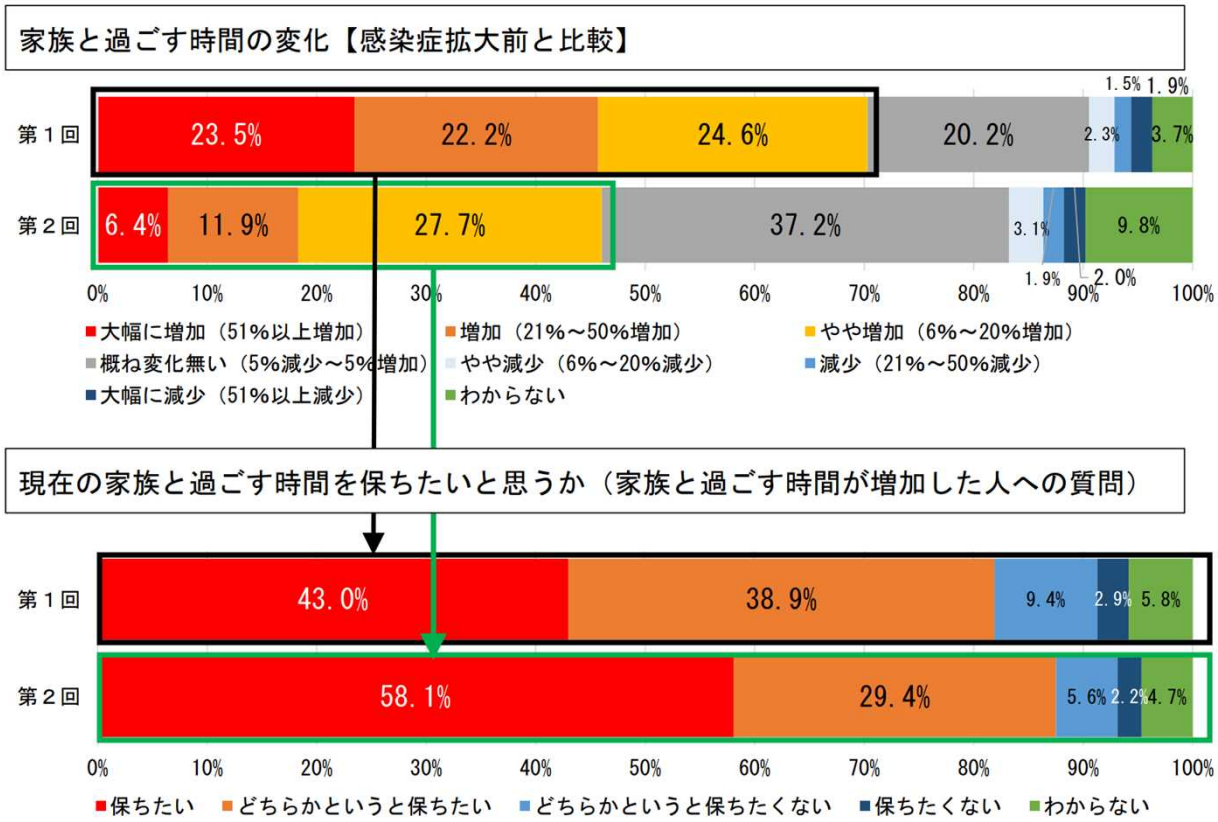
生活意識の変化

国土交通省

○ 新型コロナ危機を契機に生活意識が変化し、仕事より生活を重視、家族と過ごす時間を重視する傾向。

質問　今回の感染拡大前に比べて、ご自身の「仕事と生活のどちらを重視したいか」という意識に変化はありましたか。





※第１回調査：2020年６月
第２回調査：2020年12月

（出典）内閣府政策統括官（経済社会システム担当）「第2回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」（2020年12月24日）を基に都市局作成

住まいに対する意識の変化

国土交通省

○　新型コロナ危機を受けて、住生活や住まいに関する意識も変化。

コロナ影響前・後の住まい選びで重視するポイントの変化

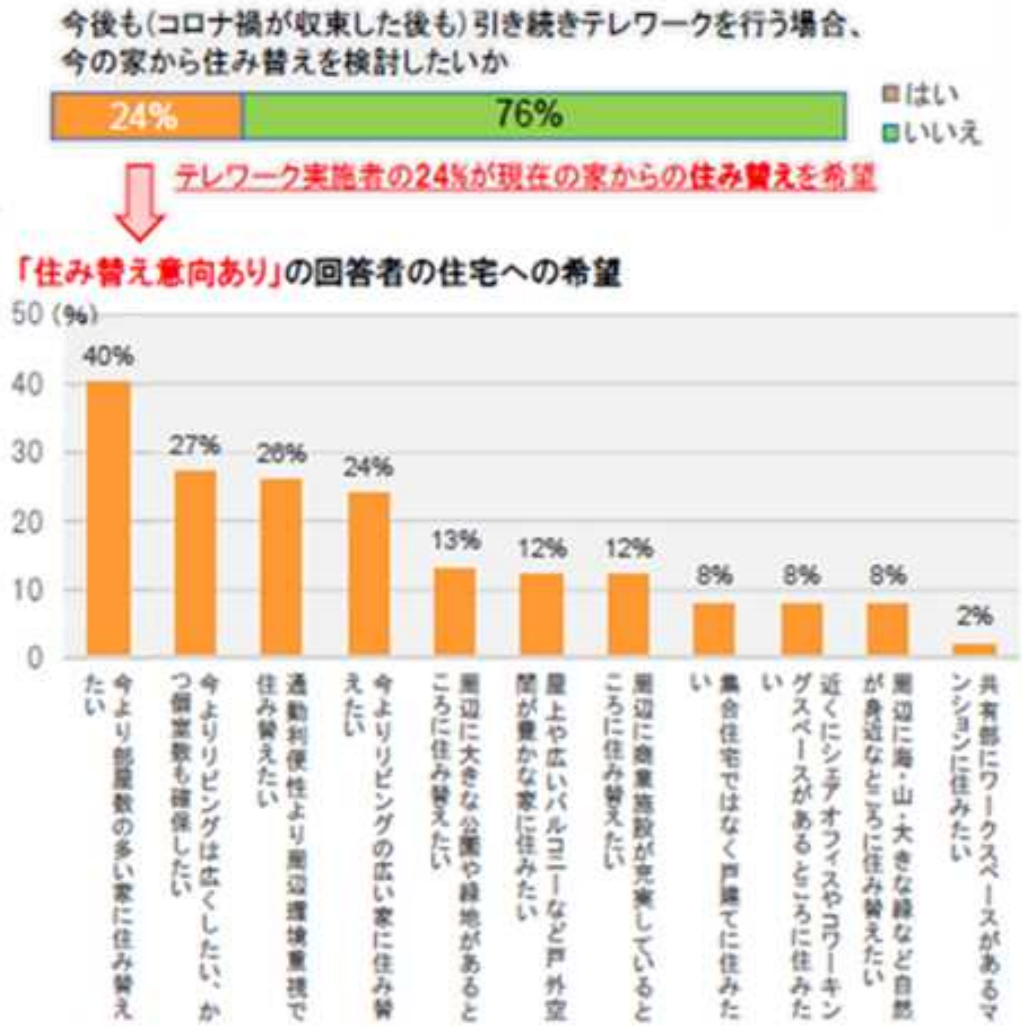
家族や親戚の住まいとの距離、病院等の周辺環境、プライベートの確保、通信環境などが以前より重視されるようになった

	コロナ影響前	現在	変化
周囲に病院や診療所などが充実している	2.2%	9.5%	7.2pt増
プライベートを確保しやすい	9.5%	14.2%	4.7pt増
通信機能が整っている	11.7%	15.7%	4.0pt増
家族や親戚の住まいに近い	9.0%	12.7%	3.7pt増
災害の危険性が少ない/防災対応が整っている	10.0%	12.2%	2.2pt増
最新設備が整っている	5.0%	6.2%	1.2pt増
治安がよい	20.1%	20.9%	0.7pt増
周囲に自然が多く、静かな環境である	7.0%	7.2%	0.2pt増
日当たりや風通しなど、住み心地がよい	25.9%	26.1%	0.2pt増
学校や保育園など、教育環境が充実している	6.7%	6.7%	-
眺望が良い	3.0%	2.2%	0.7pt減
周囲にコンビニやスーパーが充実している	35.6%	33.6%	2.0pt減
街のブランド/資産性がある	8.2%	5.7%	2.5pt減
リビングが広く、家族団らんで過ごしやすい	16.4%	13.7%	2.7pt減
収納が充実している	30.8%	24.4%	6.5pt減
公共交通機関が徒歩圏内にある	56.2%	48.8%	7.5pt減
職場からのアクセスがよい	27.9%	20.1%	7.7pt減

※調査期間：2020年4月28日～5月8日　　有効回答数：402名

（出典）社会資本整備審議会第53回住宅宅地分科会
（2020年８月31日）を基に都市局作成

テレワーク実施者の住み替え意向



（出典）SUUMO調べ「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態調査」（2020 年５月22日）を基に都市局作成

自宅での活動時間(テレワーク実施状況別)｜在宅時間の増加

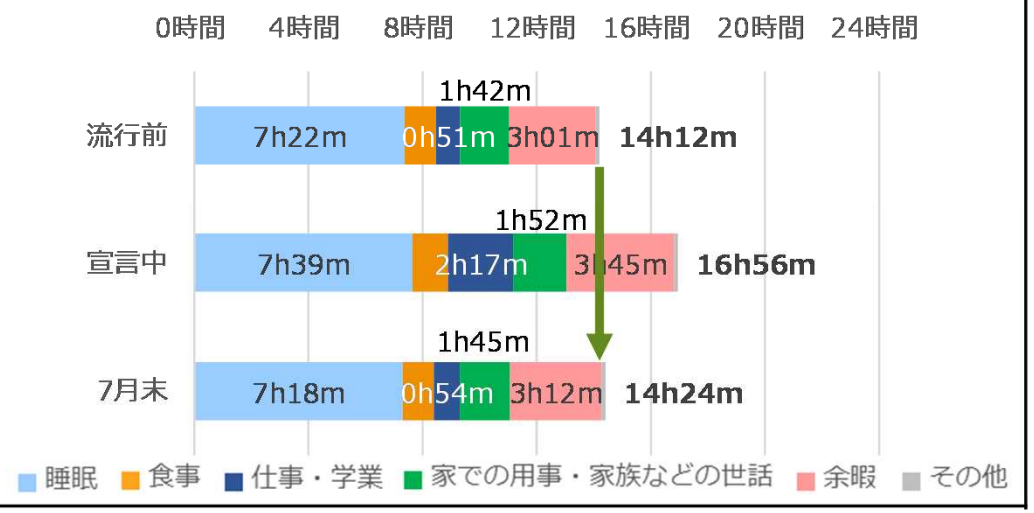
国土交通省

○　テレワークを高頻度に実施する層の「仕事・学業」の時間は、7月末時点でも新型コロナ流行前より約1時間増加。

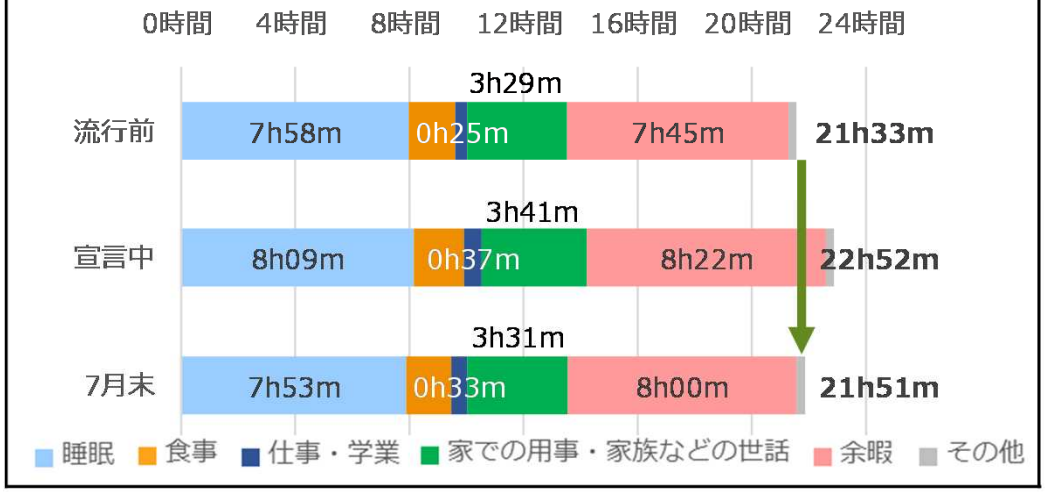
※宣言中：2020年4月～5月

テレワーク高頻度実施層

テレワーク低頻度実施層



非就業



※ **テレワーク高頻度実施層**：緊急事態宣言中に週4日以上勤務先以外で仕事を実施している人
テレワーク低頻度実施層：緊急事態宣言中に週1～3日以上勤務先以外で仕事を実施している人
非就業：就業していない人

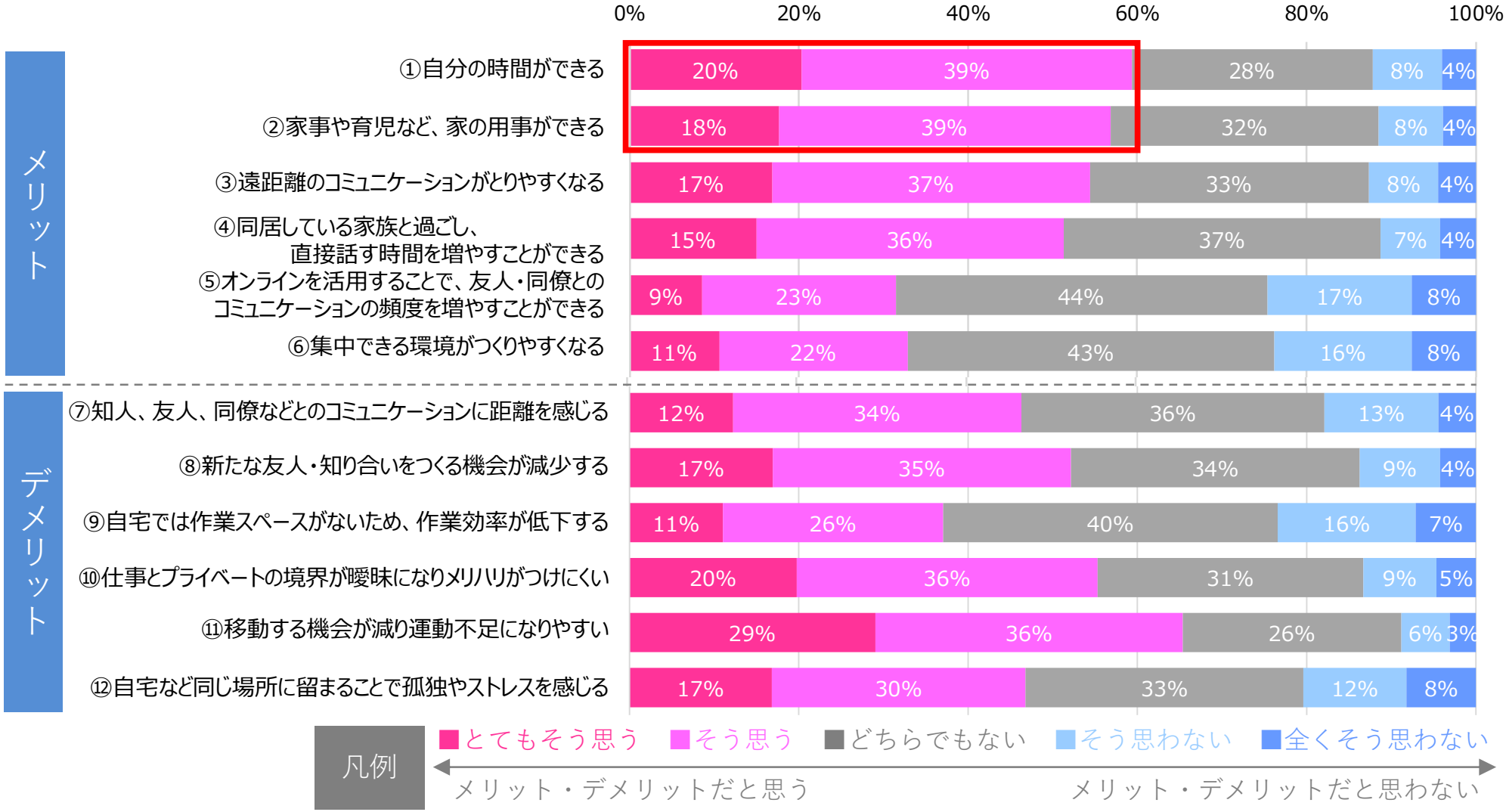
※「自宅での活動時間（平均活動時間）」は、1人が1日のうち、自宅で活動した時間の平均です。本資料では、調査対象者総数（自宅で活動した人＋自宅以外で活動した人）1人あたりの活動時間（グロス集計）としています。なお、同一の移動もしくは活動を24時間実施している人は集計の対象外としています。

（出典）都市局「新型コロナ生活行動調査」（令和２年８月）を基に作成

リモート活動のメリット：可処分時間の確保・家事や育児の充実

国土交通省

○　リモート活動のメリットとして、約６割の人が「自分の時間ができる」「家事や育児など、家の用事ができる」と回答。



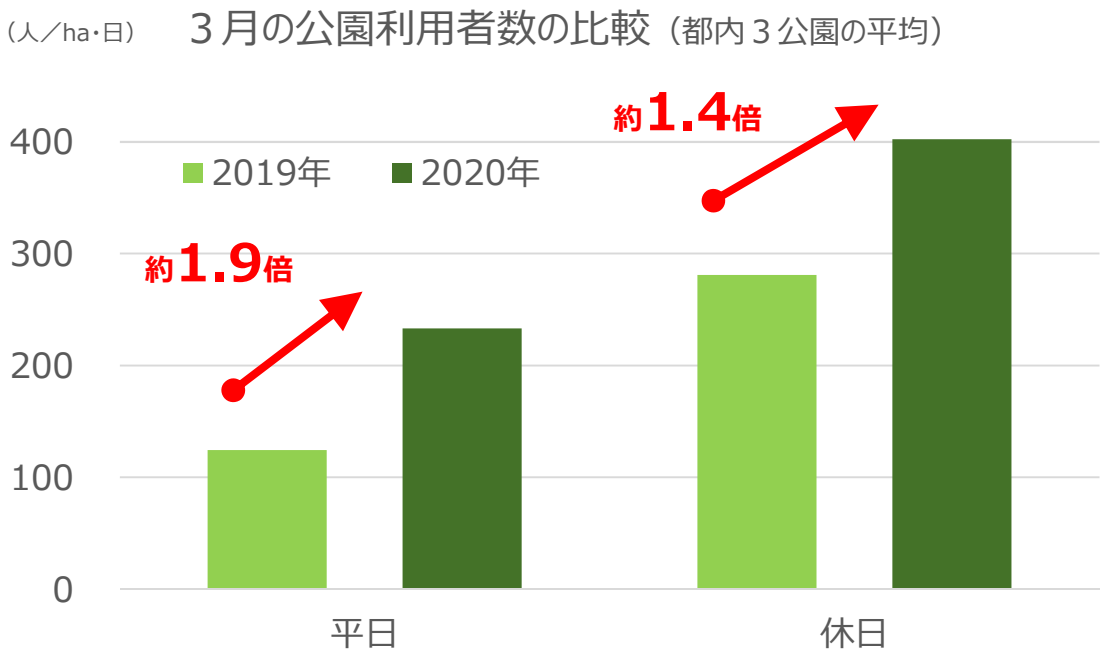
（出典）都市局「新型コロナ生活行動調査」（令和２年８月）を基に作成

身近なオープンスペースの重要性の再認識①

国土交通省

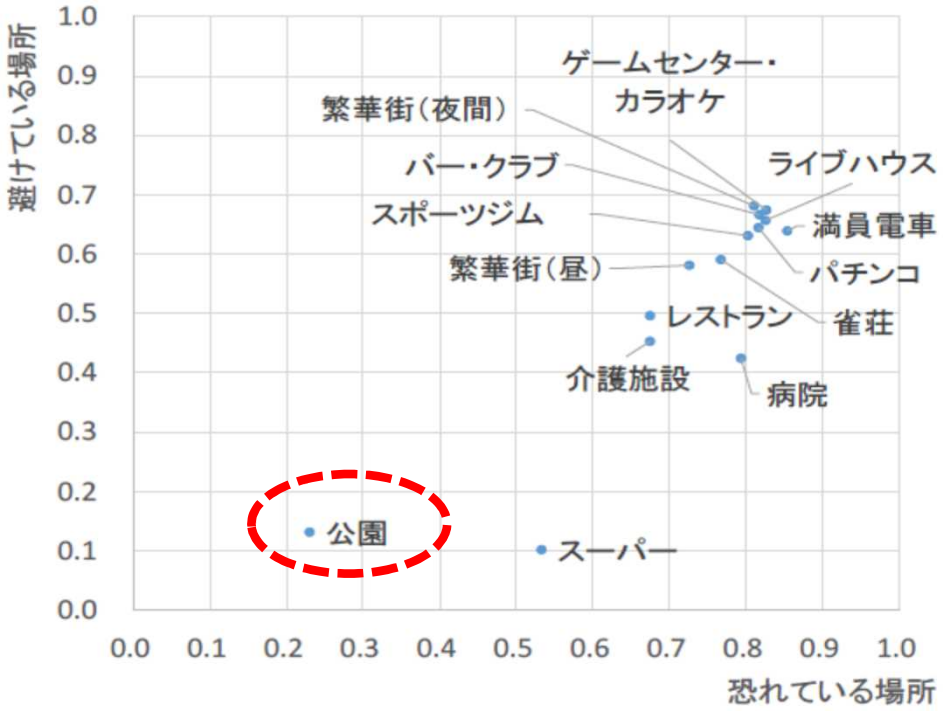
○　新型コロナ危機の中で、公園の重要性が再認識されている。

■ 公園の利用者は昨年度と比較し増加



（出典）都内３公園（都立狭山公園、都立武蔵国分寺公園、都立野川公園）の来園者数から作成

■ 公園は、人々から安全な場所として評価



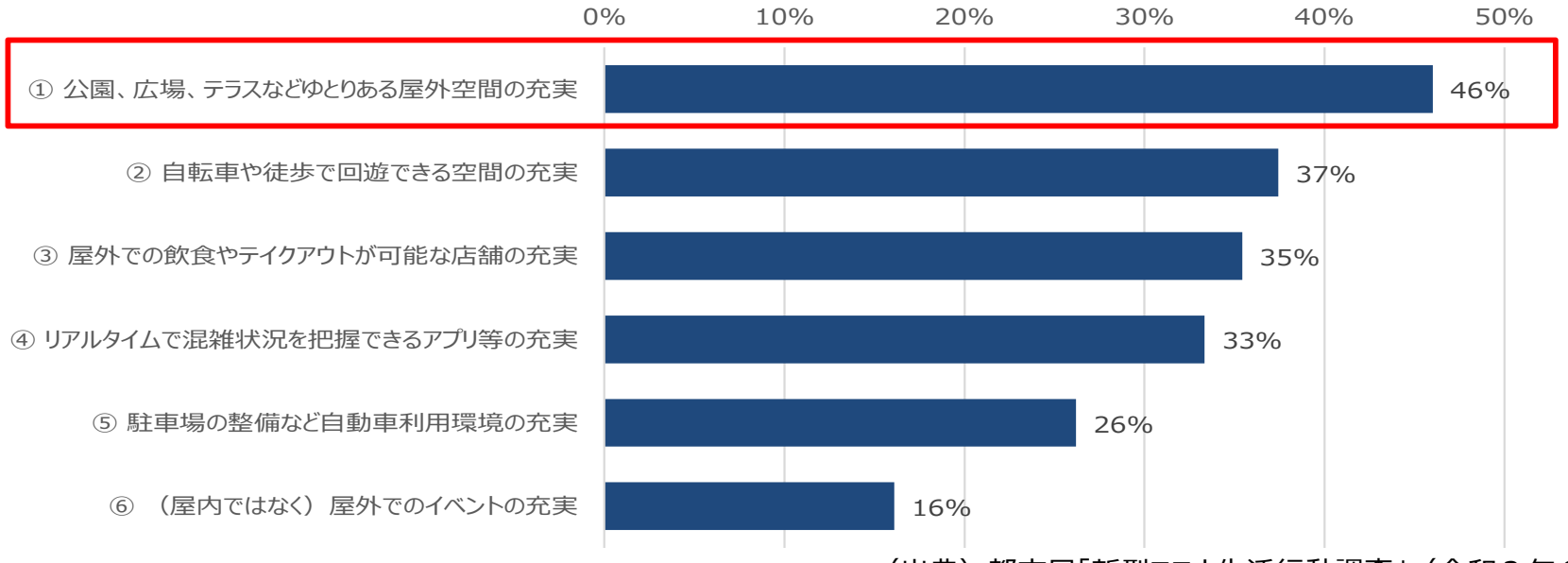
（出典）東京大学大学院工学系研究科 廣井悠 准教授「COVID-19に対する日本型ロックダウンの外出抑制効果に関する調査研究」を基に都市局作成

身近なオープンスペースの重要性の再認識②

国土交通省

○ 新型コロナ危機を受けて、公園、広場などの屋外空間に対するニーズが高まっている。
○ 近年では、身近なオープンスペースの利用形態も多様化する事例も。

都市空間に対する意識（充実してほしい空間）についてのアンケート



（出典）都市局「新型コロナ生活行動調査」（令和２年８月）を基に作成

道路空間の活用

住宅団地の敷地活用

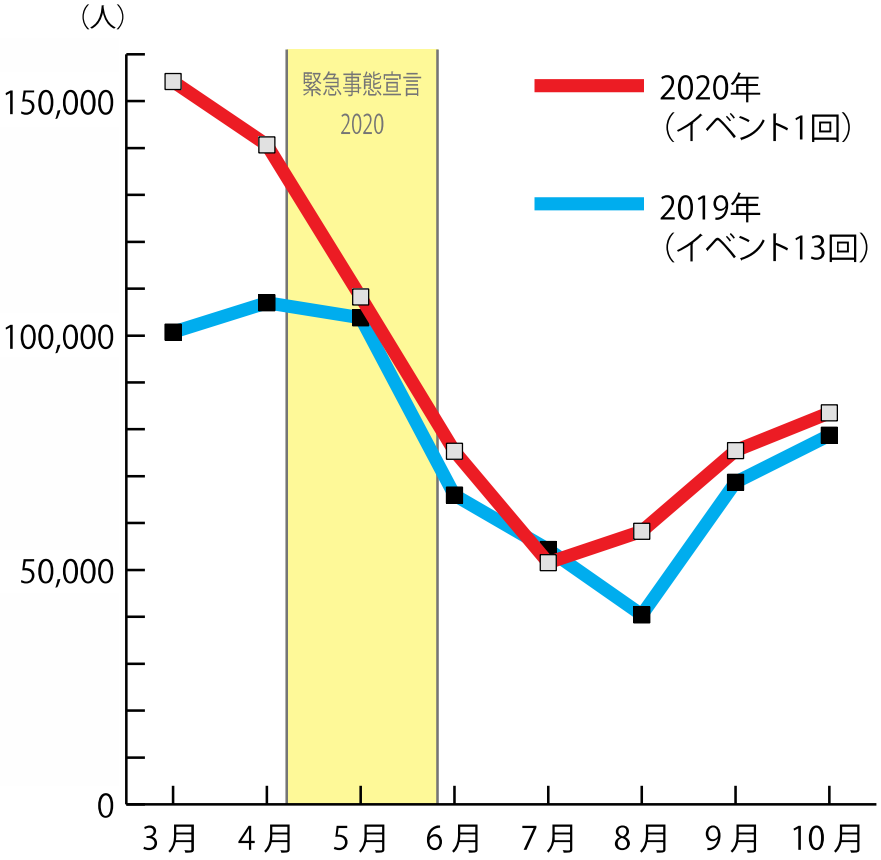
駐車場跡地の活用

身近なオープンスペースの重要性の再認識③

国土交通省

○　身近な公園に対するニーズが高まっており、イベントが激減する中でも利用者が前年比増。

コロナ禍での公園の利用者数の変遷



昨年と今年の月間来園者数比較
（都立武蔵国分寺公園）

＊都立武蔵国分寺公園 事業報告書より作成

（出典）第３回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」佐藤留美ゲスト委員資料

地方移住への関心の高まり（コロナ前）

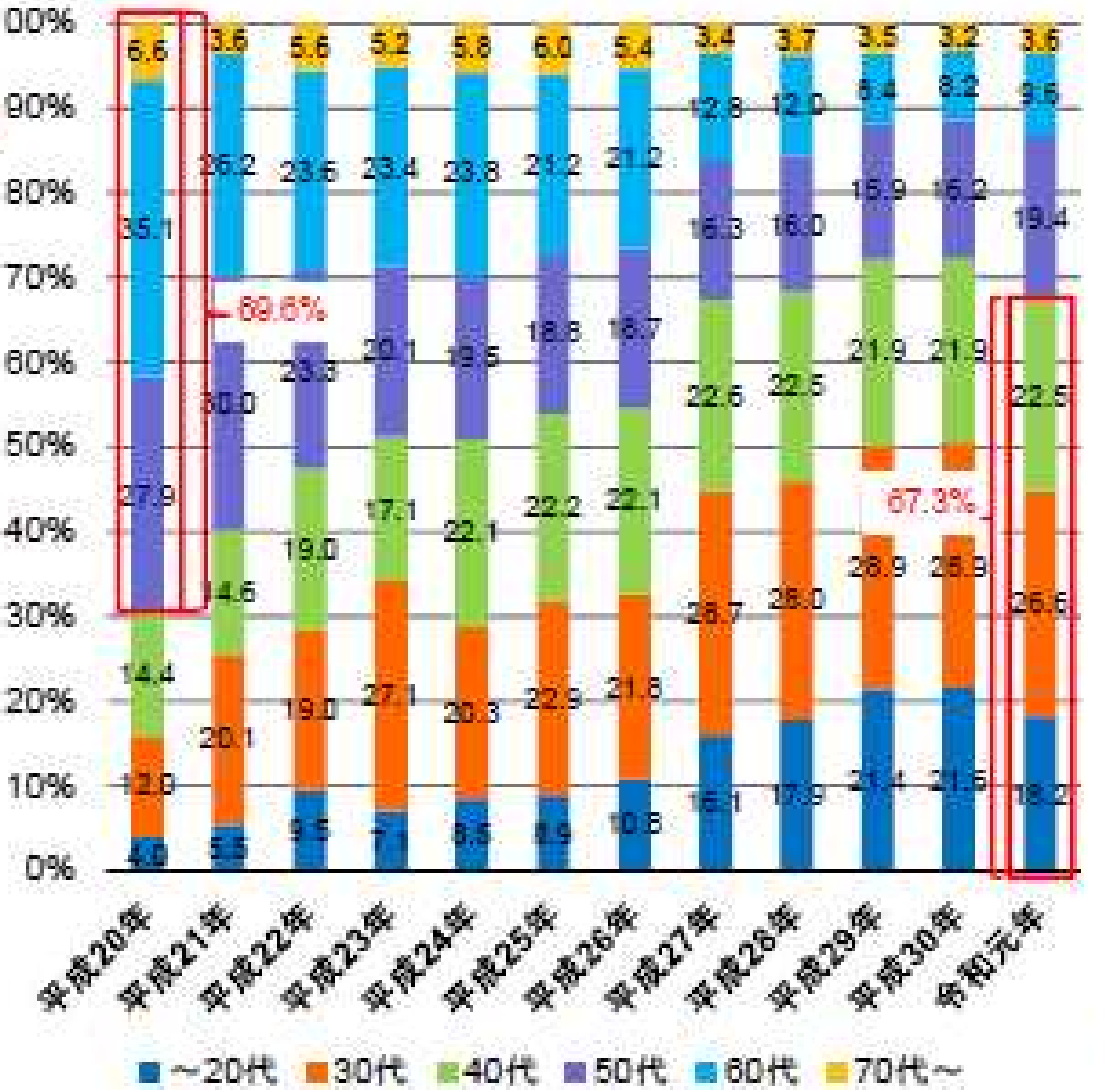
国土交通省

○　近年、地方移住への関心が高まっている。

来訪者・問い合わせ数の推移
（NPO法人ふるさと回帰支援センター、東京）

（出典）NPO法人ふるさと回帰支援センター提供資料

センター利用者の年代の推移
（NPO法人ふるさと回帰支援センター、東京）



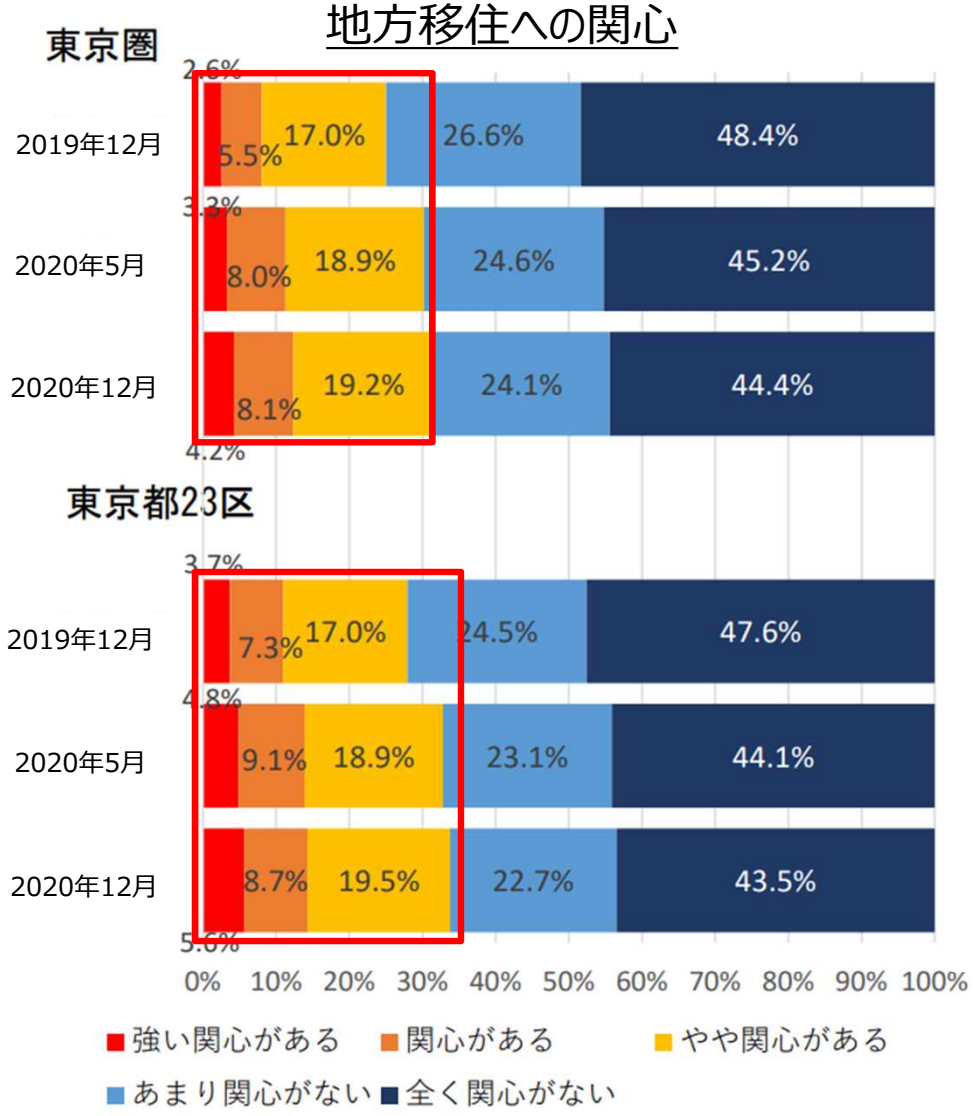
（出典）「国土の長期展望」中間とりまとめ参考資料を基に都市局作成

地方移住への関心の更なる高まり（コロナ後）

国土交通省

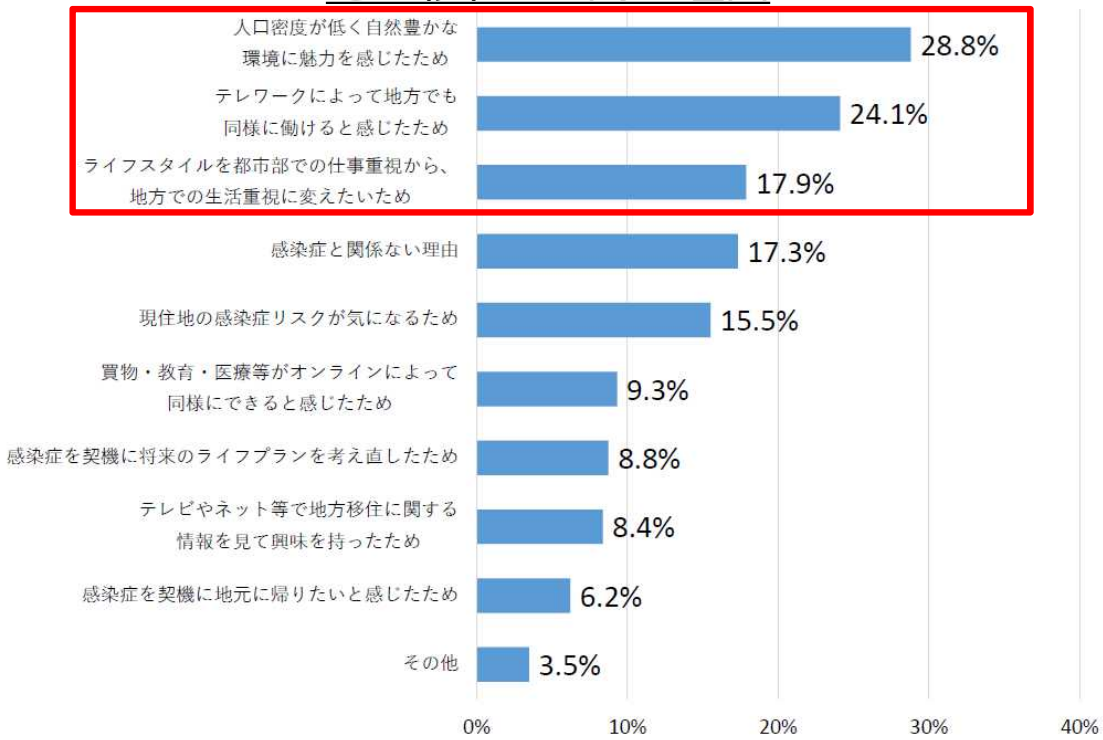
○　テレワークの進展等により、地方移住への関心はさらに高まっている。

地方移住への関心

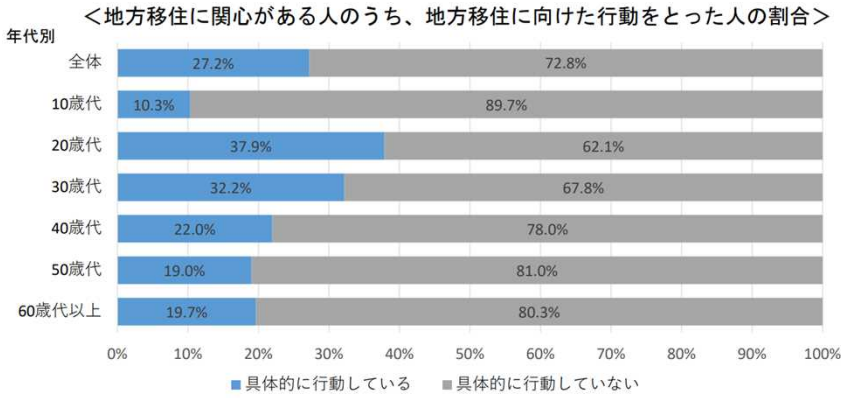


○調査方法：インターネット調査　○回収数：10,128
○調査期間：12月11日（金）～12月17日（木）

地方移住への関心理由



地方移住に向けた行動　※2020年5月以降の行動を質問



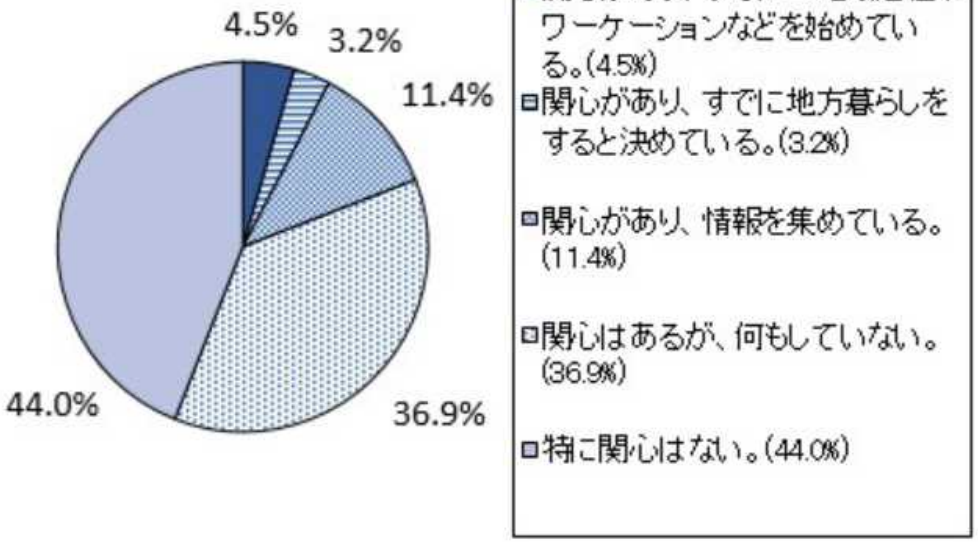
（出典）内閣府政策統括官（経済社会システム担当）「第2回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」（2020年12月24日）を基に都市局作成

二地域居住への関心の高まり

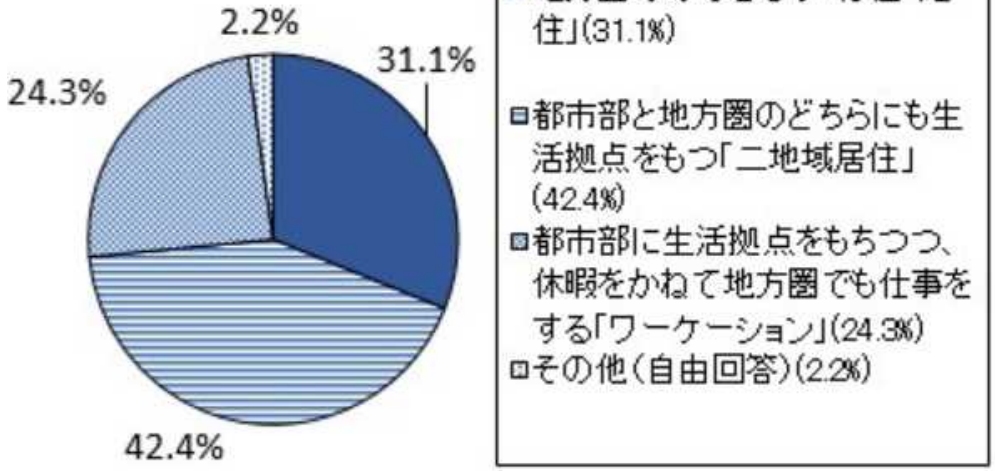
国土交通省

○　二地域居住への関心も高まっている。

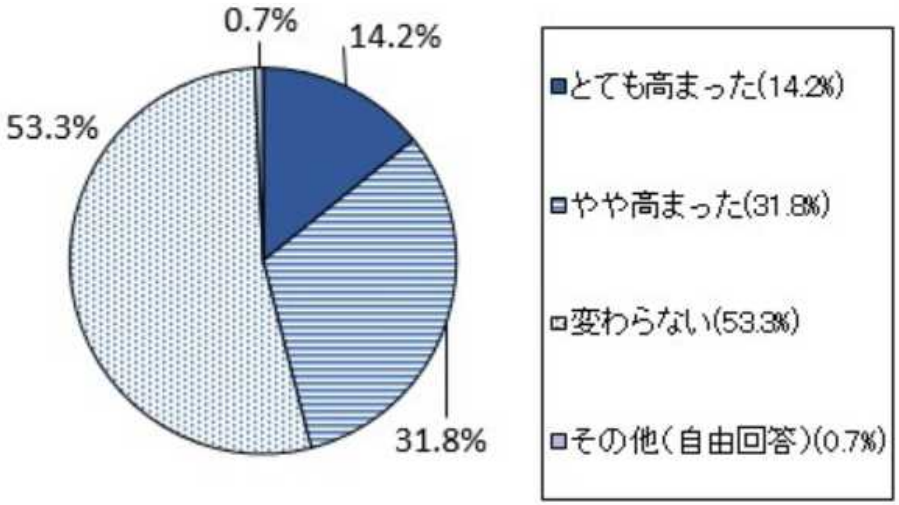
Q1 あなたは地方暮らしに関心がありますか？（N=1078）



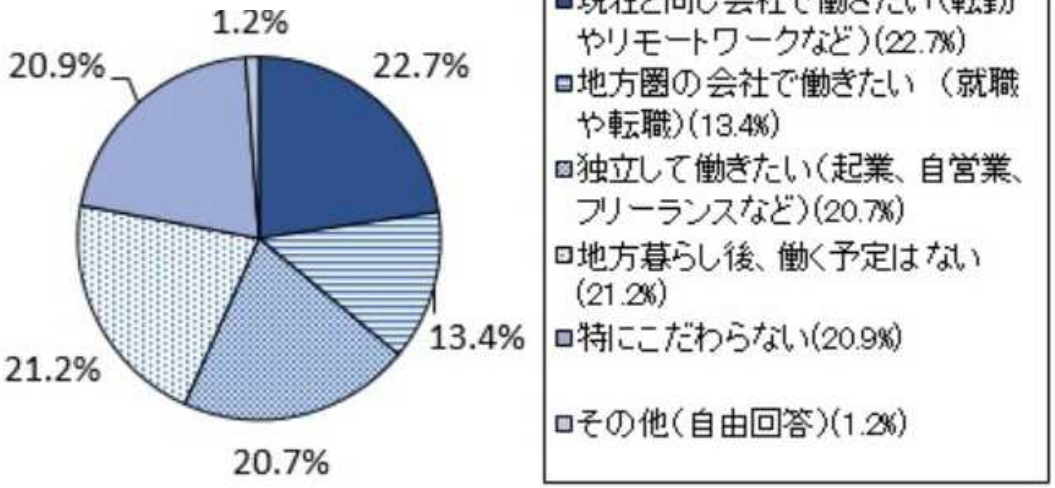
Q3 あなたの望む地方暮らしのスタイルは何ですか？（n=604）



Q2 あなたは新型コロナウイルスの感染拡大で地方暮らしへの関心が高まりましたか？（n=604）



Q4 あなたが地方暮らしで望む働き方は何ですか？（n=604）



（出典）　㈱トラストバンク「地方暮らしに関するアンケート」（2020年6月）　（対象：東京都内に住む20代以上の男女1,078名）を基に都市局作成

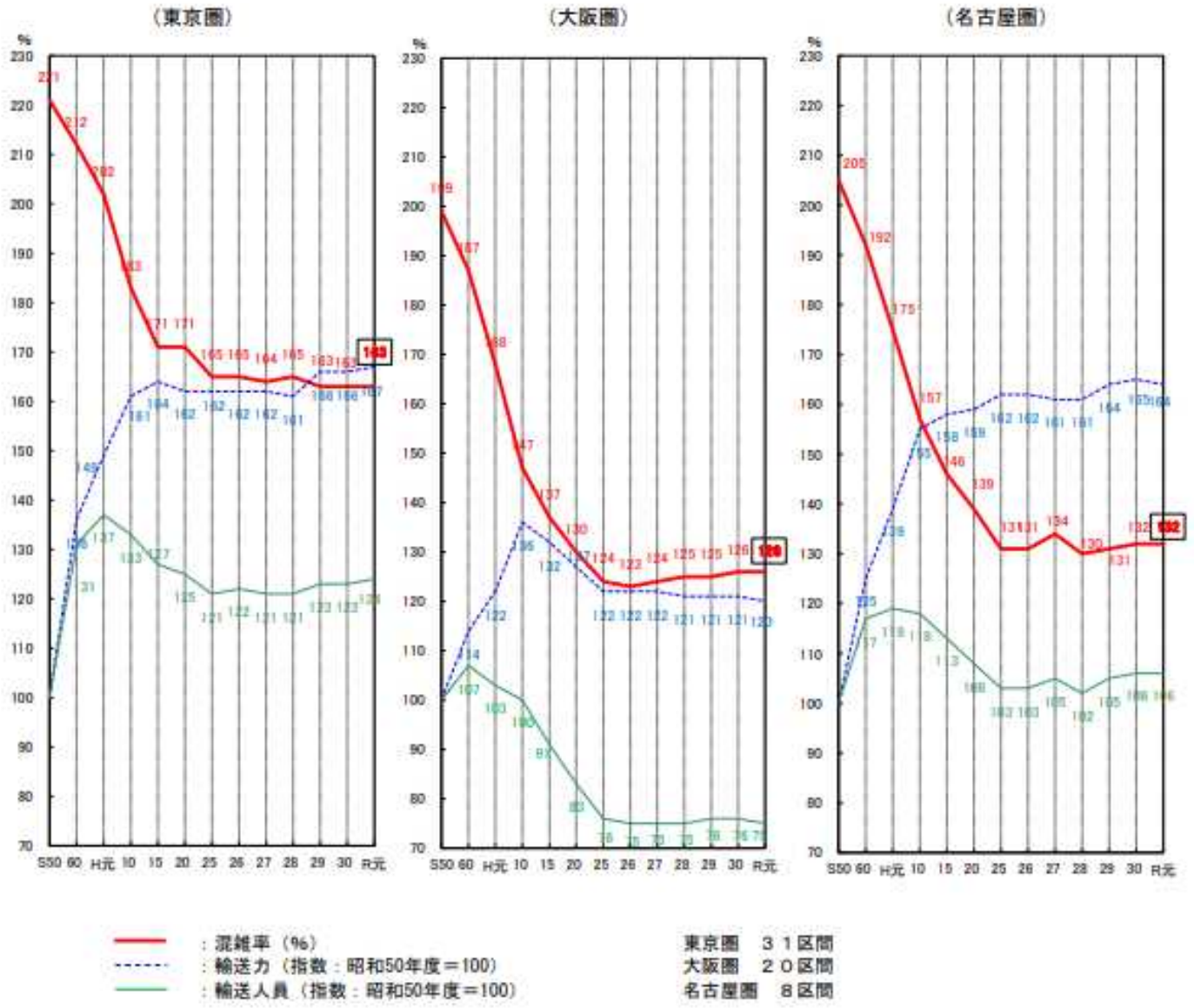
（２）都市アセットの利活用をめぐる課題

特に東京圏で高い鉄道の混雑率

国土交通省

○　新型コロナ危機以前では、特に東京圏の混雑率が高い状態で推移。

三大都市圏における主要区間の平均混雑率・輸送力・輸送人員の推移



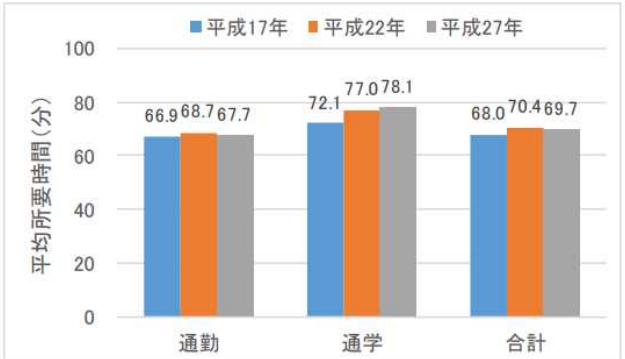
（出典）鉄道局「都市鉄道の混雑率調査」（2020年9月25日）を基に都市局作成

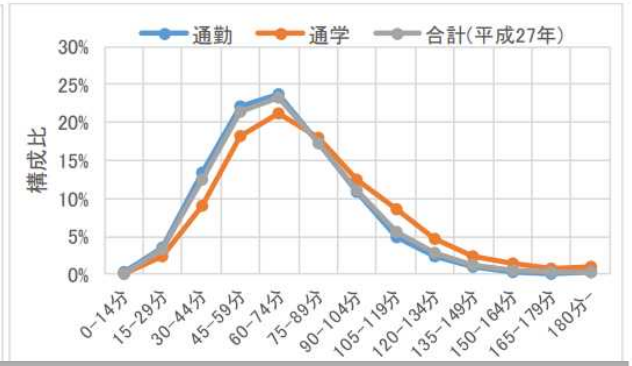
１時間以上を要する通勤・通学時間

国土交通省

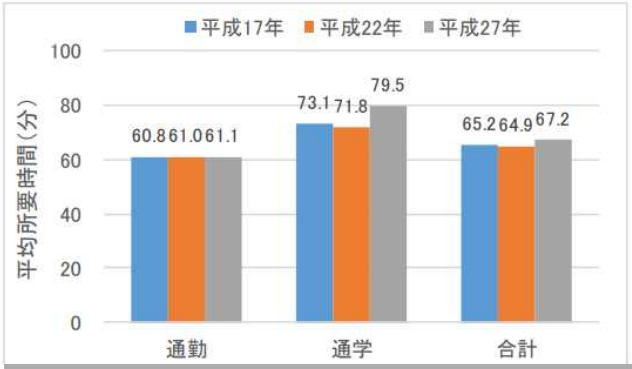
○　三大都市圏では、通勤・通学ともに1時間以上を要している。

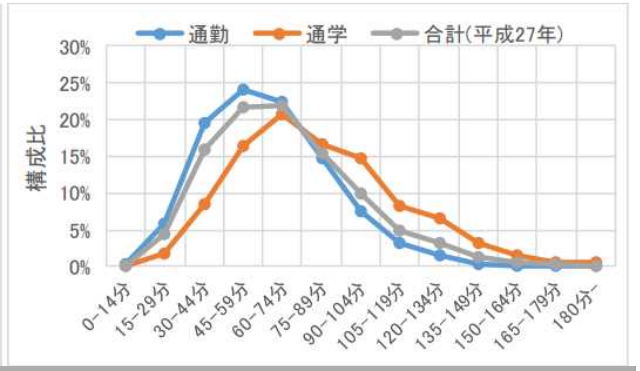
首都圏



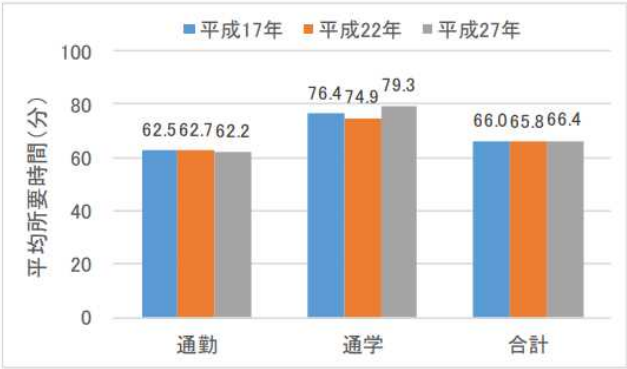


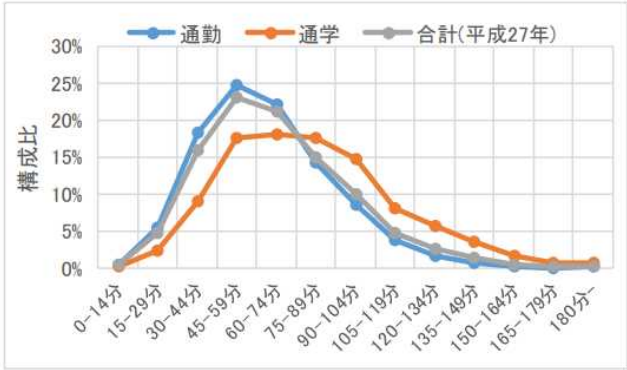
中京圏





近畿圏





（出典）総合政策局「大都市交通センサス」（2017年3月）を基に都市局作成

十分とは言えない都心部の住宅・オフィス面積

国土交通省

○　住宅面積やオフィス面積について、東京と全国で比較した場合、必ずしも十分とは言えない状況。

○都心部の住宅面積

項目	東京都	全国
持ち家住宅率	45.0%	61.2%
専用住宅の1住宅当たり延べ面積	65.18㎡	92.06㎡

（出典）東京都「くらしと統計2020」を基に都市局作成

○都心部のオフィス面積

項目	東京23区	全国	参考（外資企業）
一人当たりオフィス床面積平均	3.48坪/人※1	3.66坪/人※1	5.0坪/人※2

※１　（一社）日本ビルヂング協会連合会「ビル実態調査のまとめ」（2017年）
※２　森トラスト「オフィスワーカー１人当たり床面積動向調査」（2011年）

住宅地内における商業用途の立地ニーズの例

国土交通省

○　住宅地内において、居住者の生活支援施設としてコンビニエンスストア等の商業用途の立地ニーズがあっても、当該地域における都市計画の用途規制（用途、規模）に適合しないが、建築基準法第48条ただし書き許可により整備できた事例。

■**第二種低層住居専用地域**（一部、第一種低層住居専用地域を含む）**内の敷地で、コンビニエンスストアの増築ニーズ**があったが、第二種低層住居専用地域内では床面積が150㎡を超える店舗は立地できないため、**建築基準法第48条ただし書き許可により増築**した事例

用途地域	第二種低層住居専用地域（100／50）
建物用途	コンビニエンスストア
建物規模	約190㎡（増築後）

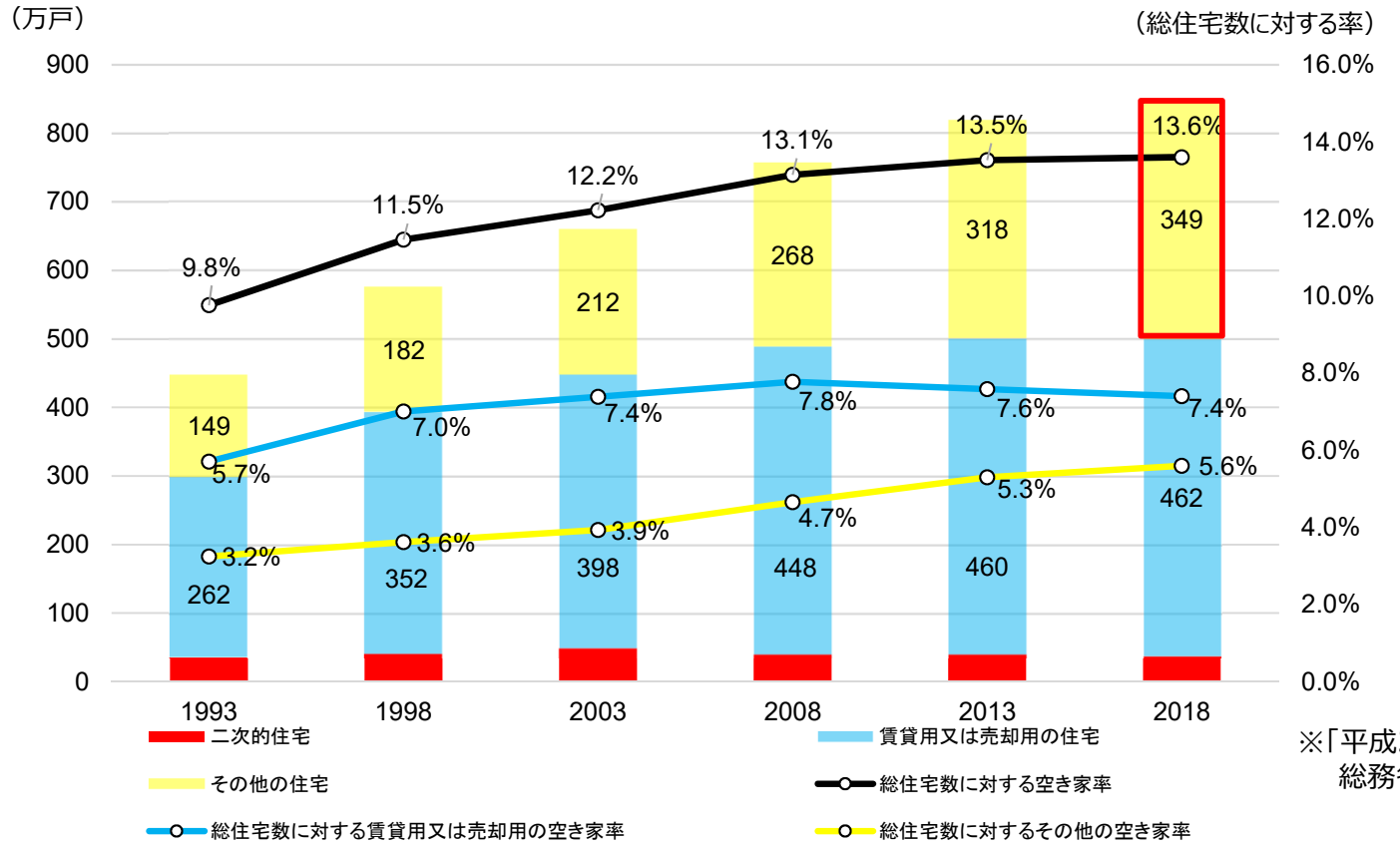
※平成30年建築基準法改正により、一定の措置を講じたコンビニ等について、許可手続きを合理化済み

空き家の増加

国土交通省

○ 空き家は、近年全国的に増加。特に「賃貸用又は売却用の住宅」（462万戸）等を除いた「その他の住宅」（349万戸）が、この15年で約1.6倍に増加。

■空き家の種類別の空き家数・空き家率の推移



※「平成30年住宅・土地統計調査結果」
総務省統計局

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
空き家率：総住宅数に占める空き家数の割合

（出典）国土政策局「「国土の長期展望」中間とりまとめ 参考資料」を基に都市局作成

適切な管理がなされない土地により不利益を被る可能性

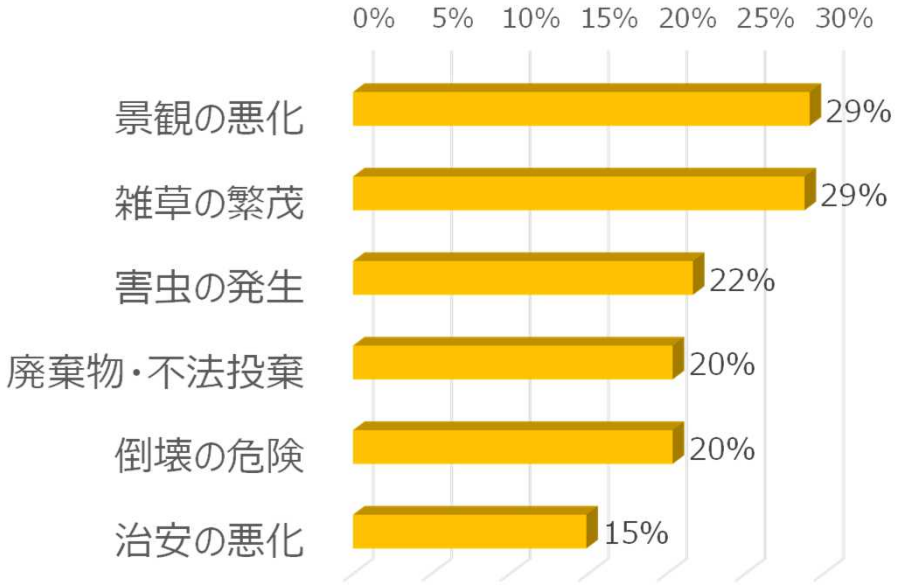
国土交通省

○ 「適切な管理がなされていない土地」について、市区町村を対象としたアンケート調査※（国土政策局実施）によれば、宅地における適切に管理がなされない土地による主な不利益として、①**景観の悪化**、②**虫害・雑草の繁茂**、③**不法投棄・防犯**、④**倒壊の危険**、⑤**環境の悪化**等が例示された。

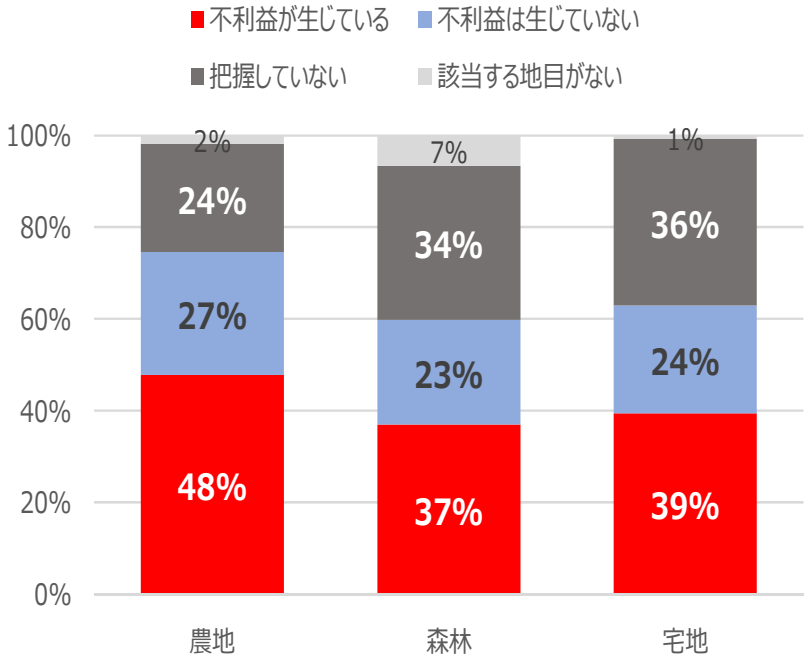
○ 一方、「特に不利益がない」という回答も２～３割程度存在し、**必ずしも外部不経済につながるわけではない**ことも確認。

○ また、２～４割の市区町村が「適切な管理」がなされているかどうか、**具体的な不利益も含め、現状を把握しきれていない**。

【「適切な管理がなされていない」土地による主な不利益（自由回答より抽出）】
※宅地関係



【「適切な管理がなされていない」ことによる不利益の有無】



※「必要な管理がされていない土地に関するアンケート調査」（対象：農地、森林、宅地）（平成29年11-12月国土交通省国土政策局実施）

（出典）国土政策局「「国土の長期展望」中間とりまとめ 参考資料」を基に都市局作成

（３）デジタル化の進展

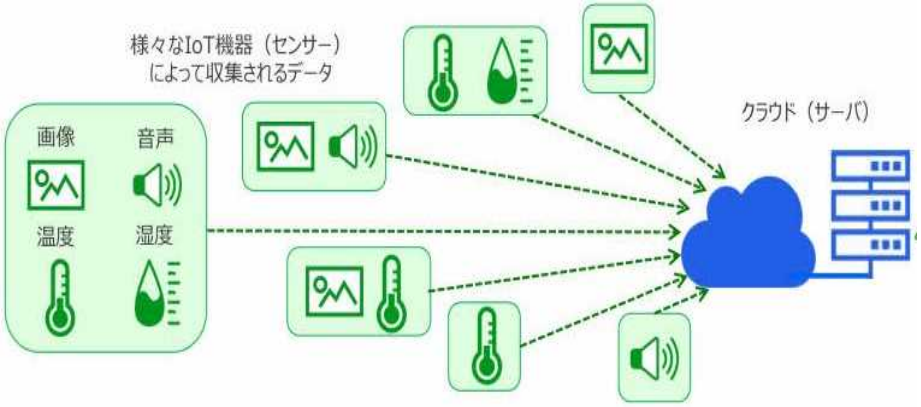
まちづくりに活用が期待される新技術

国土交通省

○ 近年IoT、５Gの登場や人工知能（AI）の高度化等の新技術の進展により、様々なサービスへの展開が期待。

IoT・センシング技術

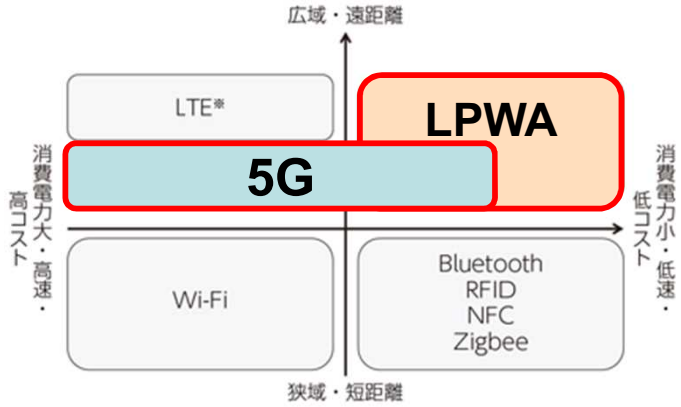
各種センサーにより情報を収集するとともに、IoT（モノのインターネット）機器を通じてデータを蓄積



（出典）総務省「ICTスキル総合習得プログラム」https://www.soumu.go.jp/ict_skill/

通信・ネットワーク技術

高速・低遅延・多数同時接続が可能な５Gや、低廉に広域接続が可能なLPWAの登場

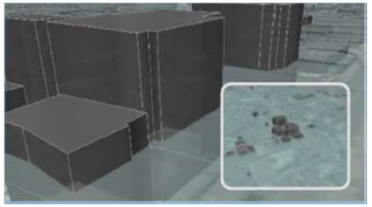


（出典）総務省「第4次産業革命における産業構造分析とIoT・AI等の進展に係る現状及び課題に関する調査研究」を基に都市局作成

分析・予測技術

データを統合・分析するとともに、人工知能（AI）等の活用により、膨大なデータの分析に基づく予測が可能

多様なデータを統合する
プラットフォーム



浸水想定シミュレーション

自動制御技術

自動車やロボットの自動制御に向けた取組の進展

自動運転

配送ロボット

（出典）内閣府SIP「SIP CAFE」https://sip-cafe.media/

○　新型コロナウイルス感染症拡大に伴う3密を避ける新しいライフスタイルに対応し、**カメラやセンサー等で都市の混雑状況などをモニタリング**し、その結果を市民に対して周知することで、**特定の場所・施設への過度な集中を回避**。

○　携帯電話等から取得したGPSの位置情報をもとに**人の流れを把握**することで、行政機関等がまちづくりや災害対策の検討・立案などに活用。

施設・店舗の混雑状況をアイコンで可視化

平時と災害時の人の密度を比較し、ヒートマップ化

＜（株）VACAN、群馬県桐生市＞

- 市内の公共施設や飲食店などがIoTデバイスを操作することにより、混雑状況をリアルタイムでマップ上に可視化した事例。
- コロナ禍で商店街の売上げが減少する中、来街者が混雑状況等を確認し、安心して消費活動を行える環境づくりに貢献。

＜（株）Agoop、熊本赤十字病院（熊本県人吉市）＞

- ✓ 令和2年7月豪雨において、市内で避難者が多く集まっている場所をリアルタイムの人流データ（携帯電話の位置情報）から特定した事例。
- ✓ 災害時に医療救護活動を担う拠点病院が、避難所の生活環境の改善を担う支援チームの派遣先を決定する際に活用し、迅速な災害応急対策に貢献。

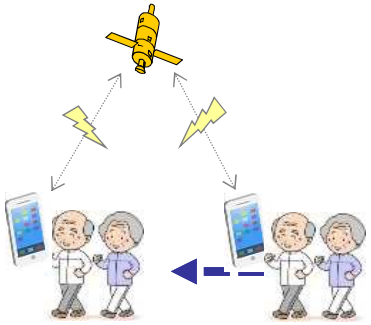
○　デジタル技術を活用し、市民一人ひとりのニーズに応じた、都市空間における様々な都市サービスが登場している。

スマートシティモデルプロジェクトにおけるサービス例

健康

公共空間 × 商業施設 × 人流データ

＝ 楽しく歩いて健康になるまち



○**公共空間、商業施設等**において人流データを取得

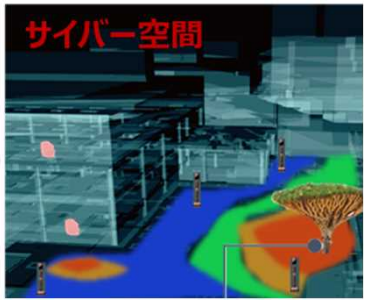
○歩数や商業施設等への立ち寄り件数に応じてポイントを付与するサービスを提供

⇒健康増進、街なか再生のため、**楽しく街なかを散策、回遊する仕組みを整備**

物流

公共空間 × 各種施設 × 人流データ × 建築物データ

＝ 快適な“移動”を内包したまち



○**街路、建築物等**において建築物データ、人流データを取得

○取得データ等をもとに、モビリティ、物流ロボットを自動制御

⇒都市空間に**市民の流動に最適なモビリティサービスや、効率的な物流サービスを内包化**

防犯

公共施設 × 人流データ

＝ 安全で安心できるまち

○**公共施設等に設置した防犯モニター等**により子供、高齢者等の位置情報を取得

○子供等の位置情報を保護者等に通知するサービスを提供

⇒**犯罪抑止効果に加え、高齢者の徘徊にも対応した安全、安心できるまちづくり**

観光

商業施設 × 観光施設 × 商業データ × パーソナルデータ

＝ 一人一人に最適なおもてなしを提供するまち

○**商業施設、観光施設等**において顔認証と関連した人流データを取得

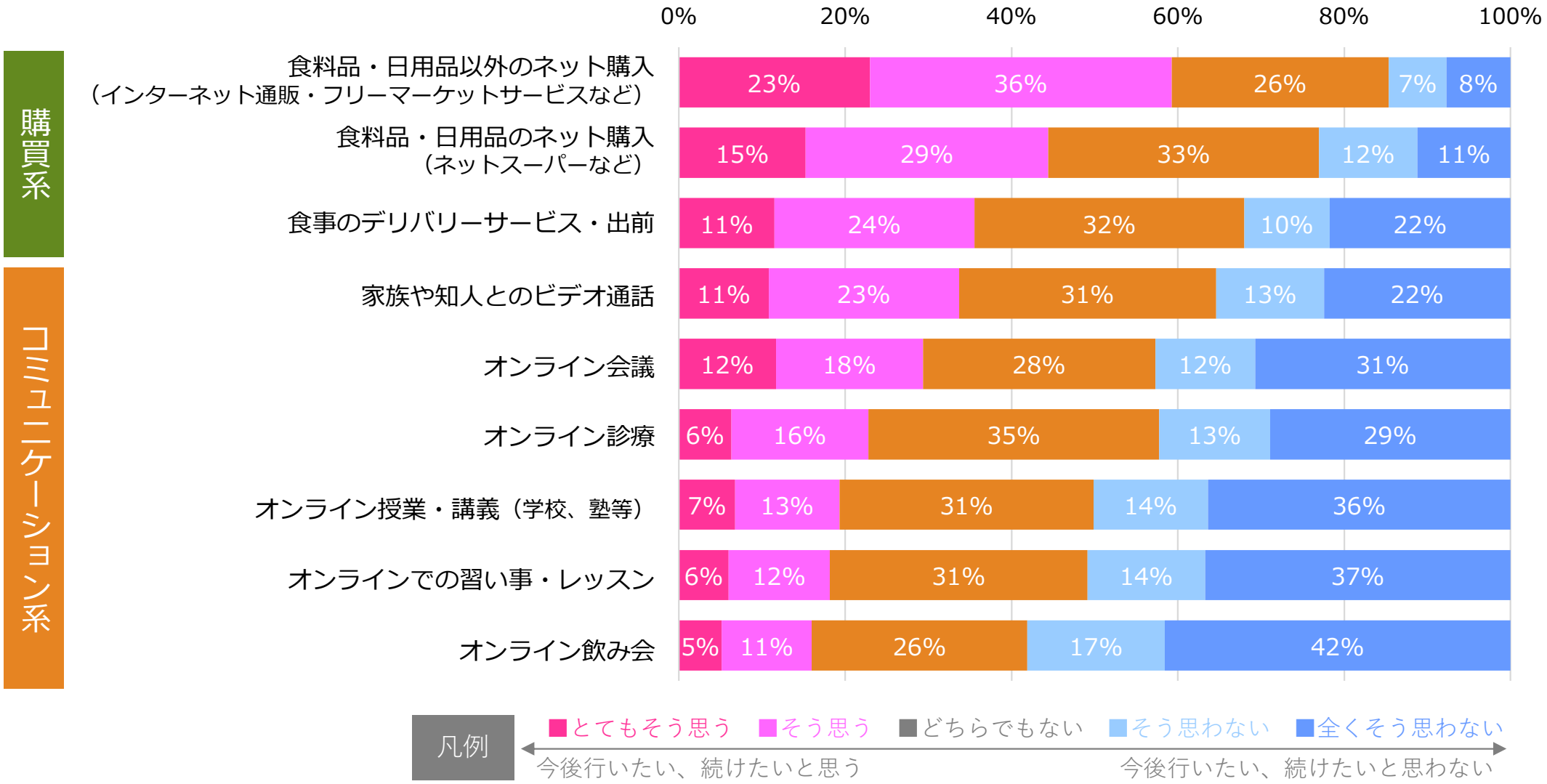
○顔認証による受付・決裁ｼｽﾃﾑと個人属性に対応した観光、買物にかかるレコメンド情報を提供するサービスを提供

⇒**市民や来街者に対する魅力や快適性を高めた観光まちづくり**

デジタル技術に対するニーズ：リモート活動の今後の実施意向

国土交通省

○　新型コロナ危機を踏まえ、商品のネット購入や食事のデリバリーに対するニーズは継続する一方で、人とのオンラインでのコミュニケーションに対するニーズは低い



※わからないとの回答者は集計対象外としています。

（出典）都市局「新型コロナ生活行動調査」（令和２年８月）を基に作成

スマートシティに関するシーズ・ニーズ調査

国土交通省

○　デジタル技術を活用したスマートシティに向けて、民間企業からの技術提案や、地方公共団体からの技術導入に対して、様々な分野で提案がなされている。

○2018年12月14日～2019年1月25日の間、スマートシティ施策を進める上での参考とするため、企業の技術（シーズ）と自治体のニーズの提案募集を実施
○146の団体、61の地方公共団体から提案があり、提案内容を国土交通省ホームページに掲載

シーズ提案

都市の課題を解決するスマートシティの実現に資する技術の提案

提案団体数：146 団体
提 案 件 数： 398 件

技術分野	件数
○通信ネットワークとセンシング技術（5G、レーザー、センサー等）	60件
○分析・予測技術（施設配置シミュレーション等）	63件
○データ保有（リアルタイムの災害情報等）	48件
○データプラットフォーム（3次元位置情報共通基盤等）	60件
○データの活用（可視化技術等）	57件
○上記を活用した新たな応用技術（自動運転、ドローン等）	57件
○その他（エリアマネジメント等）	53件

ニーズ提案

技術の導入により実現したい都市のビジョンや解決したい課題（思いや場の提供でも可）

提案地方公共団体数： 61 団体
提 案 件 数　　：271 件

課題のテーマ	件数
○交通・モビリティ	56件
○エネルギー	20件
○防災	29件
○インフラ維持管理（老朽化）	16件
○観光・地域活性化	36件
○健康・医療	23件
○生産性向上	15件
○環境	18件
○セキュリティ	11件
○物流	18件
○コンパクトなまちづくり	15件
○その他	14件

市町村におけるまちづくりへの官民データの活用ニーズ

国土交通省

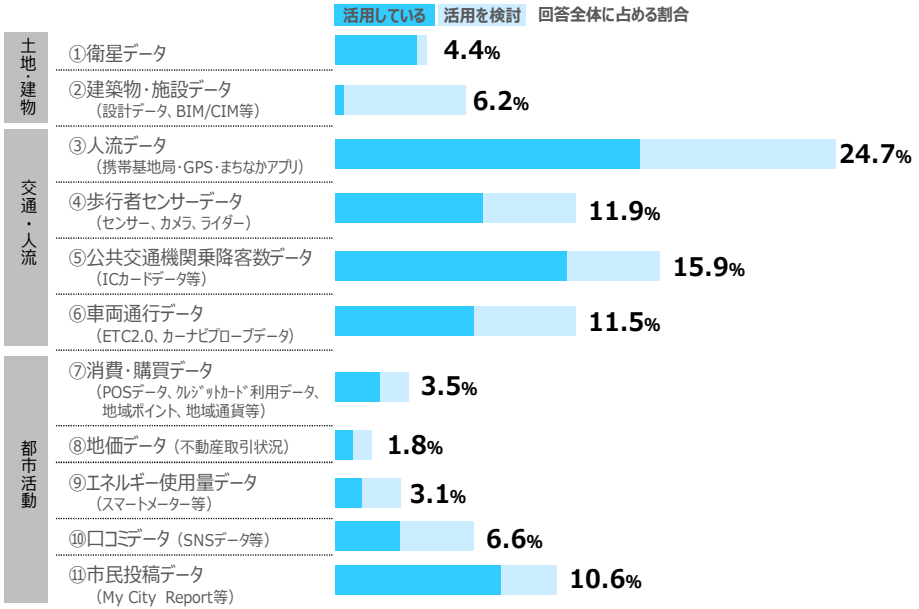
○ 市町村において、まちづくりへの官民のデータの活用に対するニーズは高まっている。
○ 現在活用されているデータは、人流を始めとする交通・人流関連データが多い。

アンケート調査 実施概要

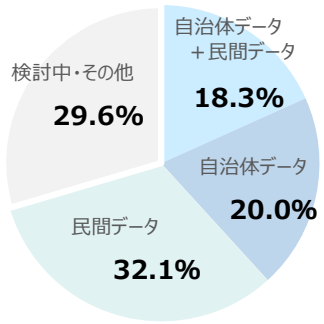
調査目的	・全国市区町村における、新技術等の活用による土地利用や交通・人流をはじめとする官民の**“新たなデータ”を活用**したまちづくりの取組状況や課題等を把握
設問概要	・都市計画業務やまちづくり関連業務における官民による新たなデータの活用状況 ・官民による新たなデータを活用したまちづくりに対する今後の期待 ・官民データの取得・管理・共有等に状況・課題 ・官民データを活用したまちづくりの課題と国等に期待する役割
調査対象	・全国の市区町村：1,747自治体
回答状況	・1,731自治体（回収率：99.1%）
調査期間	令和2年11月24日～12月4日

今後の活用意向▶有	**687自治体｜39.9%** 【うち、市区：410/813｜50.4%】
現在活用中・検討中	**115自治体**

問｜“新たなデータ”を現在活用中・活用を検討中の場合、具体的にどのようなデータを活用しているか。（N＝115自治体）

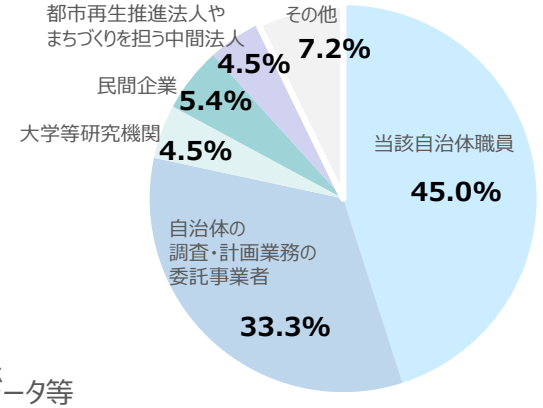


問｜どのようなデータを取得しているか。（N=115自治体）



取得データ：人流データ、センサーデータ、公共交通機関乗降客数データ等

問｜計測・取得データの分析・活用主体はどなたですか。（N=99自治体|複数回答）



問｜データを活用したまちづくりを行ううえでの課題（上位4項目｜N=1,726自治体）

データの内容や取組内容が分からない	46.0%
専門的人材がいない	40.1%
予算取得ができない	33.3%
効果・必要性が分からない	32.3%

問｜データを活用したまちづくりを推進するうえで国に求める項目（上位4項目｜N=1,721自治体）

ガイドライン・事例集の作成・公開	49.5%
全国的なデータ利用環境整備	38.2%
維持・運営に対する財政支援	37.6%
人材育成の実施	26.9%

第２章　今後の都市政策のあり方

（１）目指すべきまちづくりの方向性

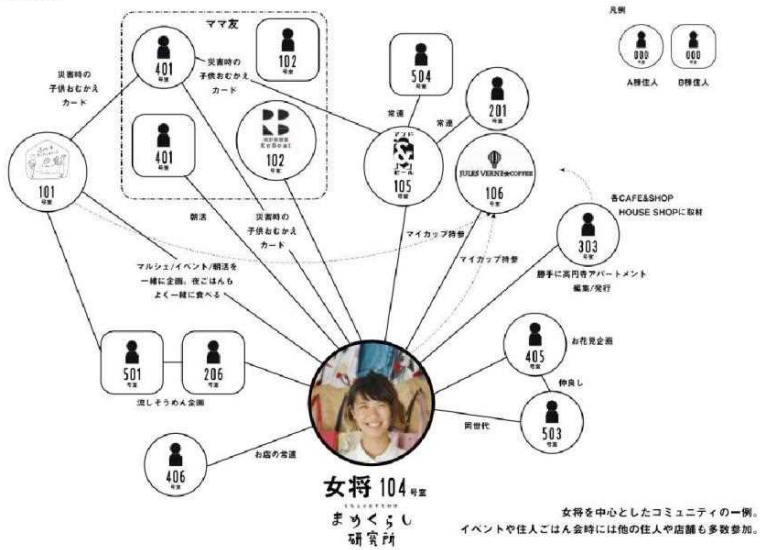
【報告書】P.７～関係

国土交通省

：杉並区・高円寺アパートメント

○　高円寺アパートメントでは、旧社宅をリノベーションし、一般賃貸住宅にするとともに、１階部分を店舗兼用住宅とした。さらに店舗前を芝生広場化することで、**職住商遊の融合した空間**に。

住人相関図



（出典）第４回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」馬場正尊委員資料を基に都市局作成

○　デンマーク・コペンハーゲンの「住」と「遊」が融合した学生寮では、学生同士の多様なコミュニティが形成。

「職住遊」の融合（1/2）

都心・郊外ともに、職住遊が融合したコミュニティ拠点が発展

「住」と「遊」の融合　－Tietgen

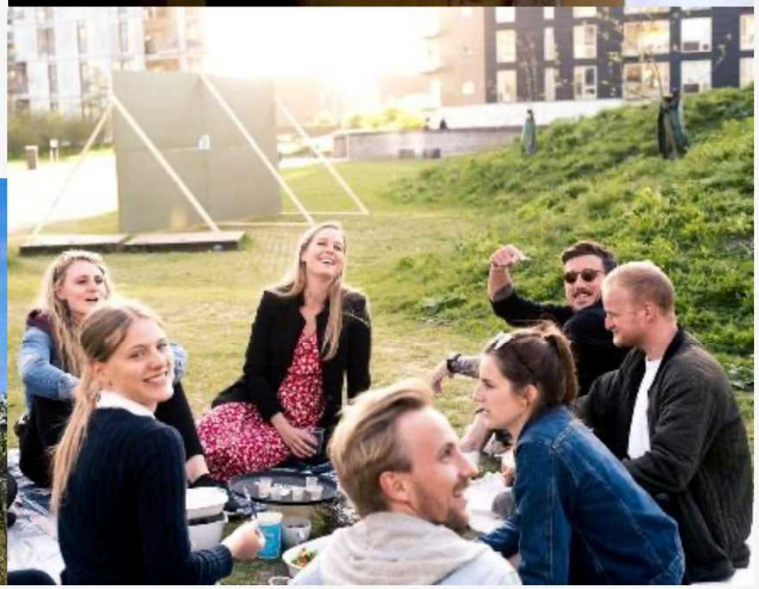
コミュニティ形成を促す大学寮（コペンハーゲン）

【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

（出典）第２回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」梅澤高明委員資料

○　12 SHINJUKUでは、オフィス空間にキッチンやリビングなどの住まいの機能を導入し、職住を一体化。

「職住遊」の融合（2/2）

都心・郊外ともに、職住遊が融合したコミュニティ拠点が発展

「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

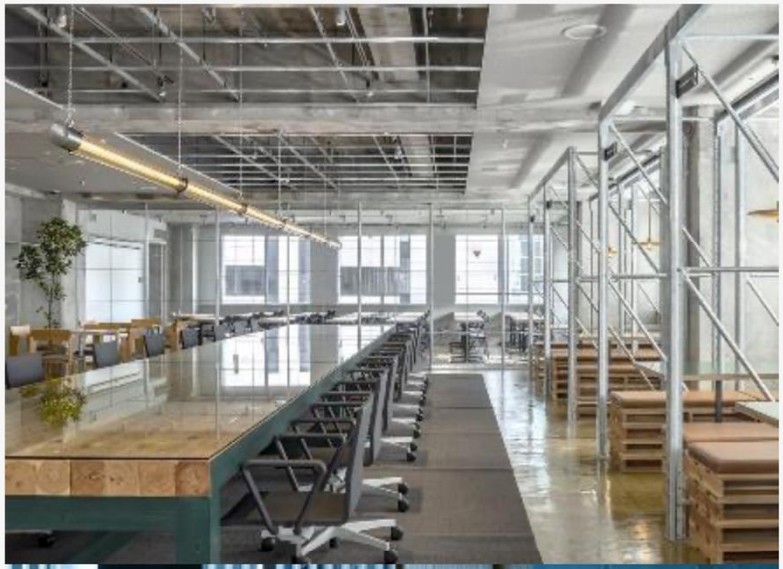
【職】

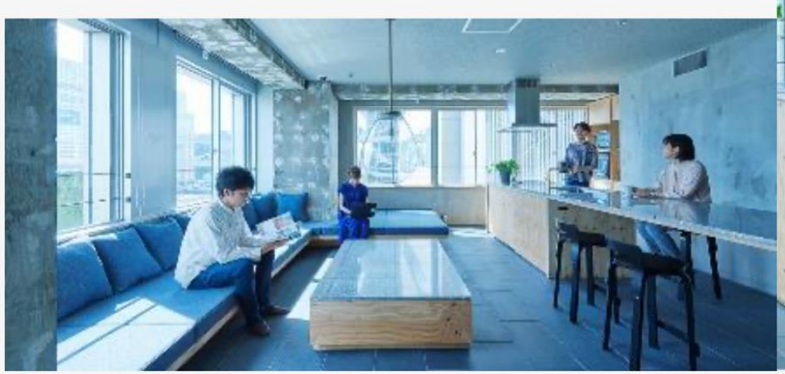
– **共有スペースを通じてコミュニティが育まれ、**ビジネスの発展に貢献

【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は、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

（出典）第２回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」梅澤高明委員資料

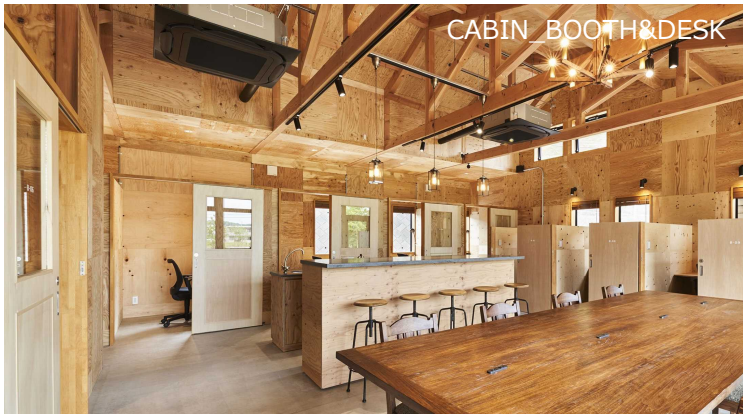
：川崎市・ネスティングパーク黒川

国土交通省

○　小田急線黒川駅では、駅前にシェアオフィスを核とした複合的な拠点を整備し、多様な働き方に対応。

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



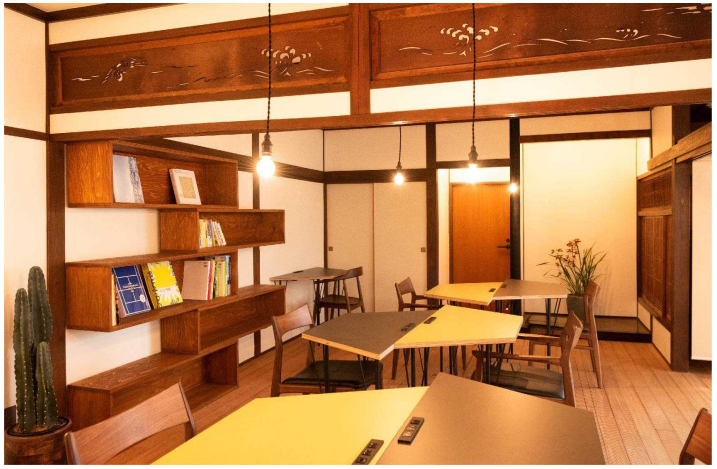
（出典）第３回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」奥森清喜ゲスト委員資料を基に都市局作成

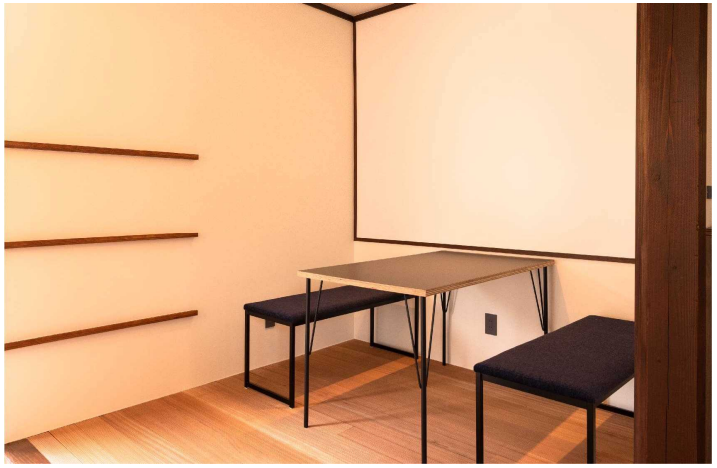
職住遊の融合／多様な働き方・住まい方への対応⑤：別府市

○　別府市の鉄輪温泉では、2019年4月から元湯治宿だった**空き家をリノベーションしたコワーキングスペース**「a side 満寿屋」において、**温泉×ワーケーションとして「湯ワーキング」という過ごし方を提案**。

■「a side 満寿屋」

（上段：ワークスペース、下段：MTGスペース）





（出典）　a side 満寿屋　HP(https://1side.jp) 2021年2月5日閲覧

■鉄輪ワーケーションの過ごし方

（出典）a side 満寿屋　HP(https://1side.jp/workation) 2021年2月5日閲覧,

職住遊の融合／多様な働き方・住まい方への対応⑥
：板橋区／富士見町／大月市／藤沢市／千代田区等

国土交通省

○　多様な働き方・住まい方のニーズに対応し、様々なシェアオフィスやコワーキングスペース等が整備され始めている。

コワーキングスペースを備えたマンション

○　板橋区では、共用部に無線LANやプリンター、テレキューブ等を備えた、入居者専用シェアオフィスルームを設けた新築分譲マンションが登場。

（出典）日鉄興和不動産HP

地方都市でも進む多様な働き方・住まい方への対応

○　富士見町では、コワーキングスペースを中心に、会議室やキッチン、宿泊設備を備えた複合型テレワーク拠点を整備し、町を挙げて「テレワークタウン計画」を推進。

○　大月市では、旧教員宿舎を改修し、ワーケーション拠点の整備を決定するなど、地方都市においても多様な働き方・住まい方に対するニーズが高まっている。

（出典）富士見町役場HP

住宅地周辺のコワーキングスペース

○　藤沢市の湘南T-SITEは住宅街（Fujisawa　SST）の中に位置する商業施設であるが、コワーキングスペースなどリモート活動のためのスペースを提供。

（出典）Fujisawa　SST HP・湘南T-SITE HPを基に都市局作成

都心の空きスペースを活用したワークスペース

○　駅構内やオフィスビルのロビー等の空いたスペースを活用し、無線LANやモニター等を備えた個室型ワークスペースを提供。（千代田区等）

東京メトロ霞ヶ関駅構内の個室型ワークスペース

：水戸市・M-WORK／和歌山市・Studio RICO

○　地域のまちづくりを担う「都市再生推進法人」が中心となって、**空きビル等の遊休不動産をリノベーション**し、シェアオフィスやコワーキングスペースとするなど、**人々のライフスタイルの変化等に対応しながら都市アセットを有効活用**している事例が見られる。

遊休不動産を再生したシェアオフィス

○　都市再生推進法人「株式会社　まちみとラボ」は、新規創業者の支援を図るため空きビルをリノベーションし、シェアオフィスやカフェ等として整備・運営を担っている（水戸市）

シェアオフィス・コワーキングスペース
「M-WORK」

遊休不動産を再生したコワーキングスペース

○　都市再生推進法人である家守会社「株式会社　ワカヤマヤモリ舎」は、エリア内の様々な既存ストックを活用し、まち全体の魅力向上につなげるため、共同住宅をリノベーションし、コワーキングスペース・バル、ゲストハウス等として整備・運営を担っている。（和歌山市）

コワーキングスペース・バル
「Studio RICO」

緑とオープンスペースの日常的な利用①：**豊島区・南池袋公園**

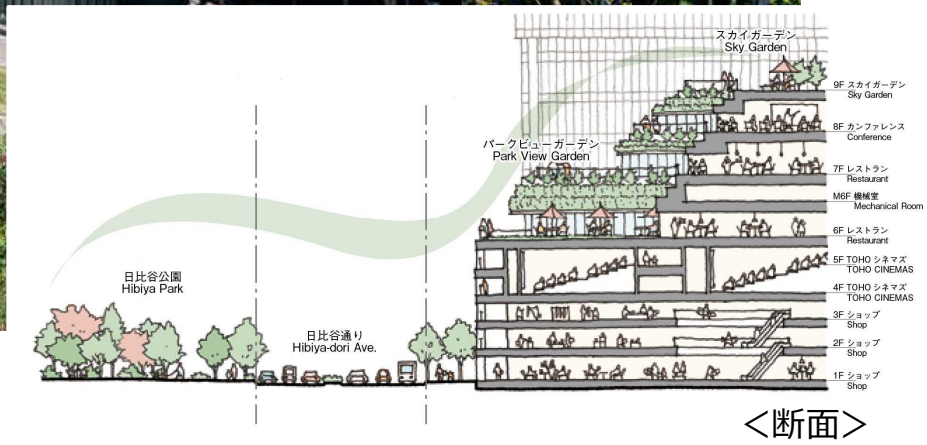
○　南池袋公園は、公園のリニューアルを契機として市民による賑わいの場として活用されている。

（出典）第４回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」馬場正尊委員資料

緑とオープンスペースの日常的な利用②
：千代田区・東京ミッドタウン日比谷「パークビューガーデン」

○　日比谷公園と民間の屋上庭園が一体的な緑の空間を創出。

緑が繋がる東京ミッドタウン日比谷「パークビューガーデン」



<断面>

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

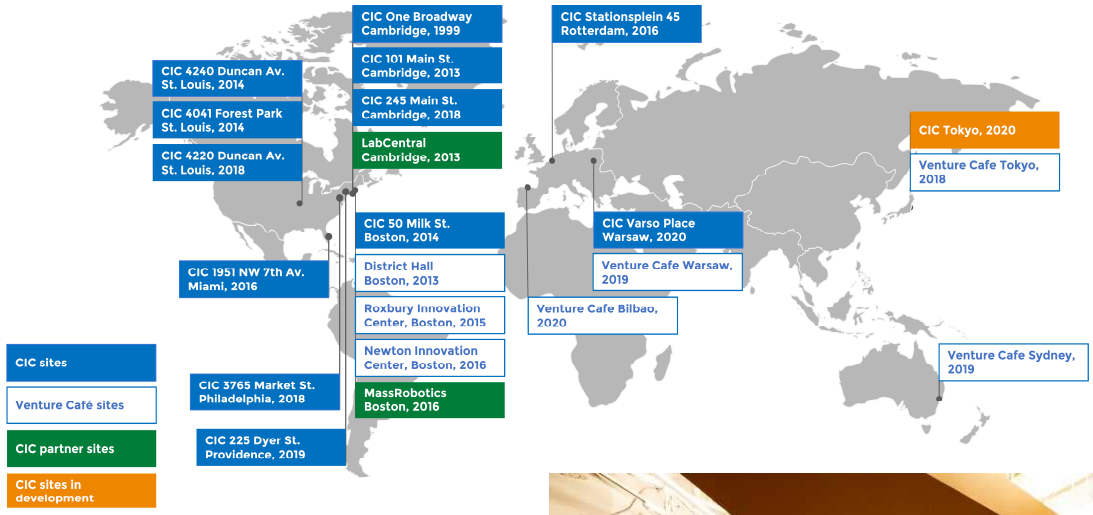
（出典）第３回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」奥森清喜ゲスト委員資料を基に都市局作成

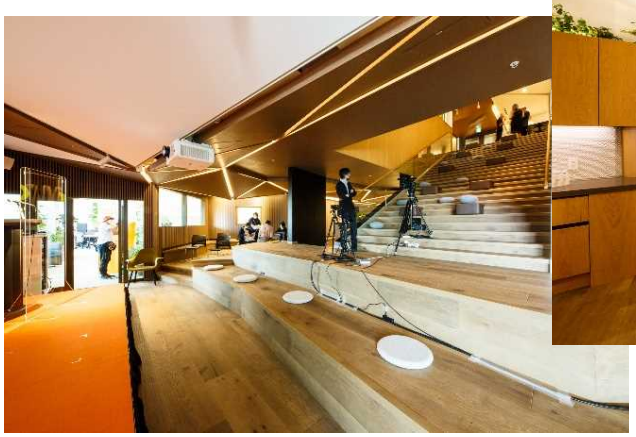
都市の特性に応じたまちづくり①：港区・CIC Tokyo

国土交通省

○　CIC（ケンブリッジ・イノベーション・センター）は、世界9都市に展開する都心型の大型イノベーションセンター。アジア初の拠点として、東京・虎ノ門に”CIC Tokyo“を開設。
○　都心部の特性を活かし、**業界の枠を超えたスタートアップの200社超の集積**、**複数の特化型コミュニティ**などの特徴があり、**イノベーションが生まれる場として起業家を支援**。

CIC のグローバルネットワーク：関連組織を含め11都市に19拠点





©タイムアウト東京

✓**都心型大型シェアオフィス拠点を9都市**に、姉妹組織のイベントコミュニティNPOを含めると11都市に展開

✓起業家、投資家、研究者・学生、行政関係者、ベンチャーを支援するプロフェッショナル等、**多様な人々に開かれたスタートアップ集積拠点**

✓ヘルスケア、エネルギー・環境、スマートシティ、スポーツテックなどの**特化型コミュニティを形成**し、多彩なイベントを開催（週に平均4回程度）

✓**超大規模（6000平米超）**のシェアオフィス施設

✓豊富な共用スペース（イベントスペース、カフェ、バーカウンター、廊下の随所にある会話スペース）の設置により**メンバー間の自然な交流を促進**

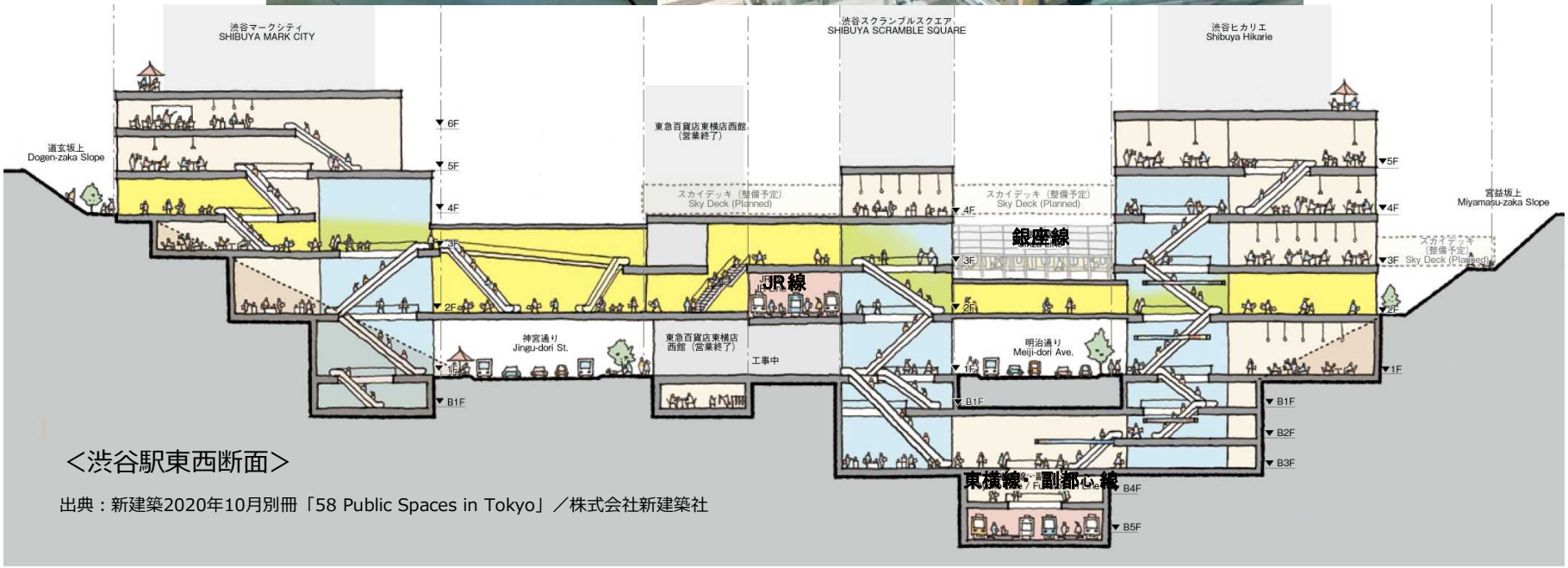
✓シャワールーム、仮眠室、授乳室、マッサージルーム、ヨガルームなど、**快適で多様な働き方を支えるビジネス環境を整備**

（出典）第２回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」梅澤高明委員資料を基に都市局作成

都市の特性に応じたまちづくり②：渋谷区・渋谷駅

国土交通省

○　渋谷駅では、自治体・鉄道事業者・開発事業者の連携により、高低差のあるそれぞれの公共空間を立体的に連続させることで、都心部の特性を生かした高付加価値の駅まち空間を創出。



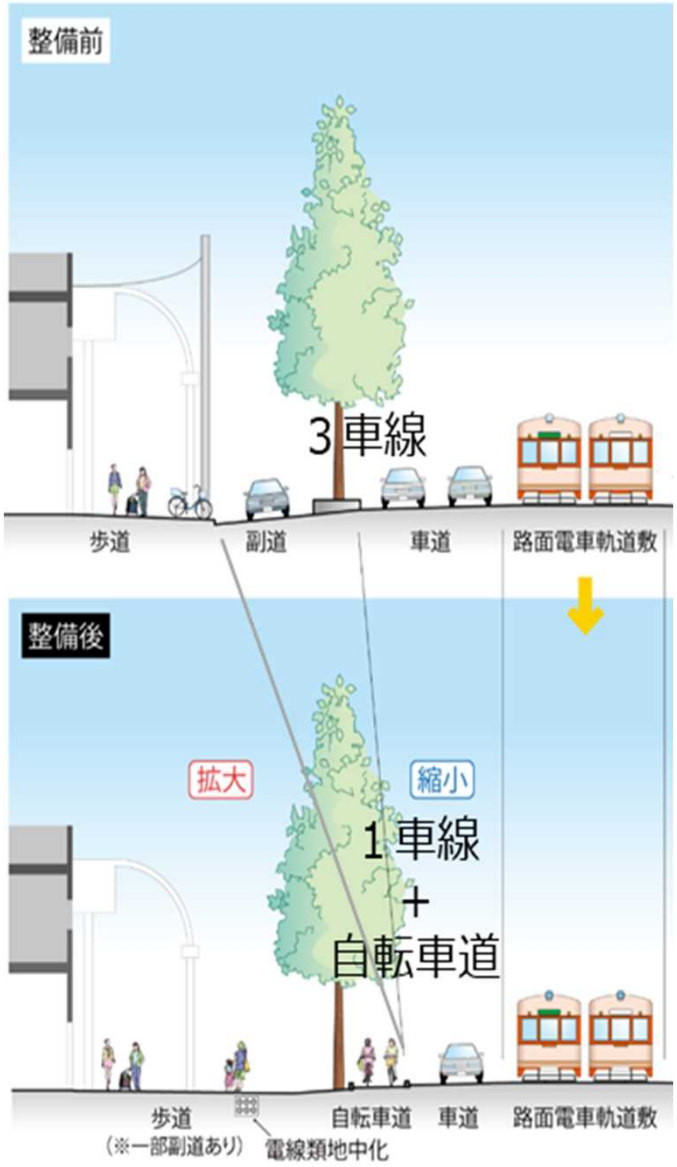
＜渋谷駅東西断面＞

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「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」奥森清善ゲスト委員資料

都市の特性に応じたまちづくり③：松山市・花園町通り

○　松山市では、片側３車線あった道路を片側１車線に減らし、**歩行空間を拡大**するとともに、沿道と統一的なデザイン整備を行うことで、**街路空間を「居心地がよく歩きたくなる」ウォーカブルな空間に**。



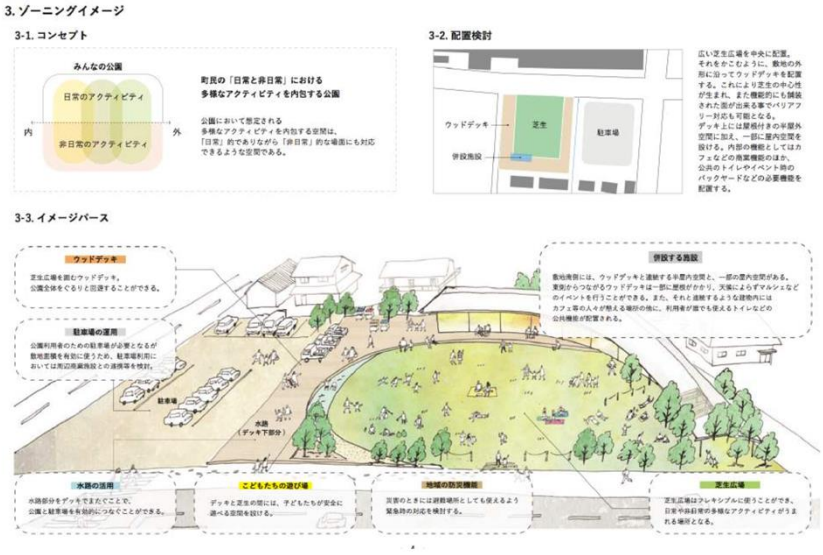
（出典）松山市資料

リニューアルした花園町通り

都市の特性に応じたまちづくり④：佐賀県江北町・みんなの公園

国土交通省

○　佐賀県江北町では、行政が所有していた空き地を公園にすることで郊外住宅地の地域価値を向上。



（出典）第４回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」馬場正尊委員資料を基に都市局作成

都市の特性に応じたまちづくり⑤：山形県庄内地域・ヤマガタデザイン

○　ヤマガタデザインは、山形県庄内地方を拠点とし、「地域資源から事業をデザインし、子どもたちが生きる未来に、自らも希望が持てる社会を実現する」をミッションに、**地域の関係者を巻き込みながら、地方都市の魅力を活かしたホテル・教育・農業等の様々な「まちづくり」事業を展開**。

（出典）第４回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」山中大介ゲスト委員資料・ヤマガタデザインHPを基に都市局作成

都市の特性に応じたまちづくり⑥：鎌倉市・面白法人カヤック

○　面白法人カヤックは、経済資本に加えて、**環境資本（自然や文化）や関係資本（人のつながりやコミュニティ）を組み合わせた「鎌倉資本主義」の考え**のもと、空き家を活用した保育園の整備や住居のリノベーション等を通じて、**地域固有の魅力や価値を活かした総合的な住環境の向上**を実現。

（出典）面白法人カヤックHP

デジタル技術／データを活用したまちづくり①：データとサービスの関係

○　スマートシティの取組においては、地域の様々な分野の官民データを分野横断的に収集・データ連携し、様々なサービスを提供することにより、市民生活・都市活動や都市インフラの管理・活用を高度化。

スマートシティの構造

各種行政サービス・民間サービス

サービス：交通／防災／物流／観光／健康福祉／エネルギー／環境／防犯見守り／インフラ管理／都市計画

都市OS：

３Ｄ都市モデル

データ連携基盤（都市OS）

様々なデータを分野横断的に収集・整理・提供し、データ連携を可能に

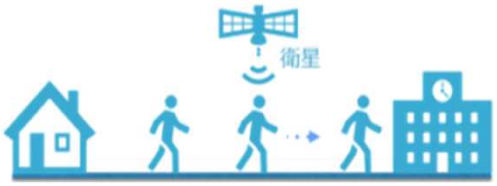
官民データ：地図・地形データ／インフラ・建築物データ／交通・人流データ／気象データ／防災データ／エネルギーデータ

市民生活・都市活動等の高度化

顔認証を活用した公共交通のサービス向上（つくば）

災害情報をリアルタイムに収集・分析・発信（大丸有）

子供や高齢者の見守りサービス（益田、藤枝）



健康ポイントによる歩行回遊促進（札幌、柏の葉）

デジタル技術／データを活用した様々な都市サービス①

観光・地域活性化

顔認証で手ぶら観光（南紀白浜）

顔認証により、空港やホテル、飲食店、テーマパーク等でのおもてなしサービスや、手ぶら決済が可能に

出典：NEC HP

実施地区	南紀白浜地区
実施主体	NEC、㈱南紀白浜エアポート等
取組概要	・顔情報、クレジットカード情報等を事前登録し、共通IDとして、南紀白浜空港およびその周辺施設で行われるおもてなしとして、空港での案内、ホテルの出迎え・入室、キャッシュレス決済による手ぶらショッピング等を可能に。
使用する技術やデータ	・顔認証技術　等

観光・地域活性化

店舗等の施設向け混雑情報発信サービス（㈱バカン）

PC・スマートフォンの地図上にお店や施設の「空き」「混雑」の情報をリアルタイム配信

出典：（株）バカン HP

実施地区	国内/台湾、中国
実施主体	（株）バカン
取組概要	・VACAN AIS/Throneは、カメラやセンサー等の機器とAIで、施設内やトイレの混雑状況を自動で検知・解析し、サイネージや特設webページなどに表示。 ・VACAN Mapsは、PCやスマートフォンの地図上にお店や施設の「空き、混雑」の情報をリアルタイム配信。
使用する技術やデータ	・ボタン型IoTデバイス ・カメラ、センサー ・AI　等

健康・医療

健幸ポイントによる歩行促進（札幌市）

歩数に応じて公共交通等で使える「健幸ポイント」を付与し、歩行促進や公共交通利用等を促進

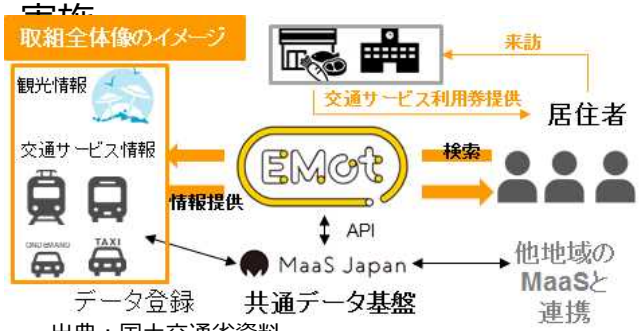
実施地区	札幌市内
実施主体	スマートウェルネスシティ協議会
取組概要	・歩数に応じて公共交通等で使える「健幸ポイント」を付与し、行動変容を促す ・また、行動データ（歩数、位置 情報）、人流データを分析し、シームレスでウォーカブルな空間整備計画を検討まちづくりに反映。
使用する技術やデータ	・センサー、GPSデータ ・健康関連データ　等

デジタル技術／データを活用した様々な都市サービス②

交通・モビリティ

しんゆりMaaS（川崎市）

鉄道、バス、オンデマンド交通、タクシー等、多様な交通手段のアプリからの検索・手配に加え、電車のリアルタイム運行情報や混雑情報の発信、観光情報の発信等のサービスを提供するほか、教育・商業施設と連携した公共交通利用促進策を実施



出典：国土交通省資料

実施地区	小田急線新百合ヶ丘駅周辺
実施主体	川崎市、小田急電鉄（株）、小田急バス（株）、川崎交通産業（株）、神奈中タクシー（株）
取組概要	・MaaSアプリEMot（Eモット）により、鉄道、バス、オンデマンド交通、タクシー、カーシェアについて一体的に検索・手配可能。 ・小田急線の各列車、各駅間のリアルタイム運行情報や混雑予測表示、観光情報発信等も通じて、安心・快適な公共交通利用を推進。
使用する技術やデータ	・MaaSアプリやオンデマンド配車システム　等

物流

自動配送ロボットの導入（羽田第一ゾーンスマートシティ）

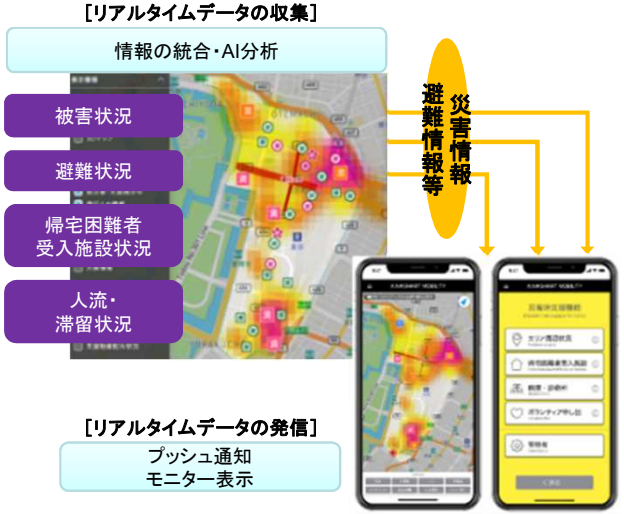
物流センターからテナントまでの構内物流におけるラストワンマイルを自動化して配送業務を効率化

実施地区	羽田第一ゾーンスマートシティ（羽田空港跡地第１ゾーン整備事業 第一期事業)
実施主体	羽田第１ゾーンスマートシティ推進協議会
取組概要	・自動配送ロボットの位置情報や稼働情報を3D K-Fieldにおける空間情報上に集約・分析し、効率的な車両の運行管制を実施する。
使用する技術やデータ	・ロボット稼働データ ・建物３次元データ ・データ連携基盤　等

防災

災害コミュニケーションツール 防災情報発信（大丸有地区）

人の移動・滞留や被害等の状況をリアルタイムで収集・分析・可視化し、避難情報等をプッシュ通知。



実施地区	東京都千代田区大丸有エリア（大手町・丸の内・有楽町）
実施主体	一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会、東京都、千代田区
取組概要	・データを「大丸有版都市OS」によって連携し、都市の2D/3Dモデ ル「デジタルマップ・ツイン」上等のダッシュボードで可視化・分析することで、データ利活用型エリアマネジメント を推進
使用する技術やデータ	・人流データ、災害データ ・施設状況データ　等

デジタル技術／データを活用した様々な都市サービス③

セキュリティ・見守り

IoTデバイスによる見守りサービス（加古川市）

見守りカメラや公用車等に設置した検知器により、子どもや高齢者の位置情報を家族に提供

見守りタグ検知器

アプリ検知機能
(約3,900ユーザ)

見守りタグ

公用車
(約256台)

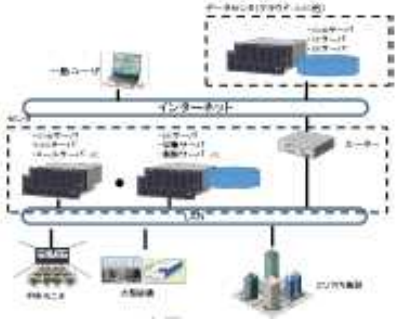
郵便車両
(約176台)

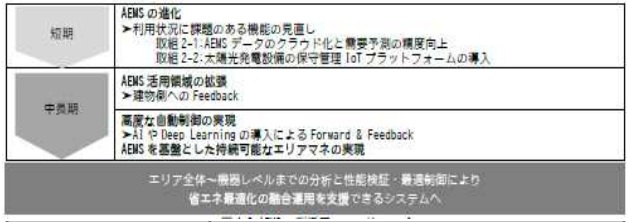
実施地区	加古川市内
実施主体	加古川市
取組概要	・BLE（ビーコン）タグを持った子どもや認知症のため行方不明となる恐れのある高齢者などが検知器付近を通過すると、家族が通過記録をアプリ等で確認できる。
使用する技術やデータ	・BLEタグ、センサー　等

環境・エネルギー

AEMSでまち全体をエネルギー管理（柏の葉）

電力需要予測による電力融通の最適化、テナントに対する省エネ行動誘導により、まちのエネルギーを賢く活用





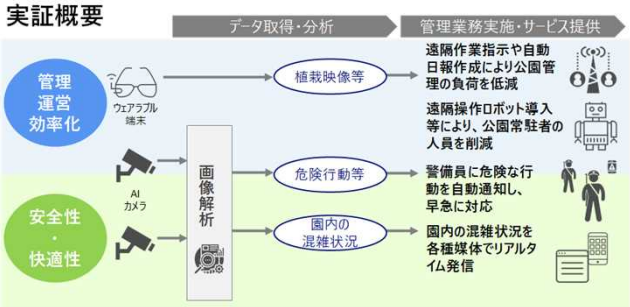
実施地区	柏の葉地区
実施主体	三井不動産、日立製作所、日建設計グループ
取組概要	・AEMS（エリアエネルギーマネジメントシステム）導入・更新により関連データの収集、分析、制御 ・省エネナビの活用
使用する技術やデータ	・エネルギーデータ ・設備運転状況、天気、気温、湿度データ ・エネルギーマネジメントシステム　等

インフラ維持管理

公園管理の高度化（うめきた2期地区）

画像解析により公園の混雑状況等を把握するとともに、ロボット等の導入による維持管理・運営の省人・省コスト化を目指す

実証概要



出典：うめきた2期地区等スマートシティ形成協議会　資料

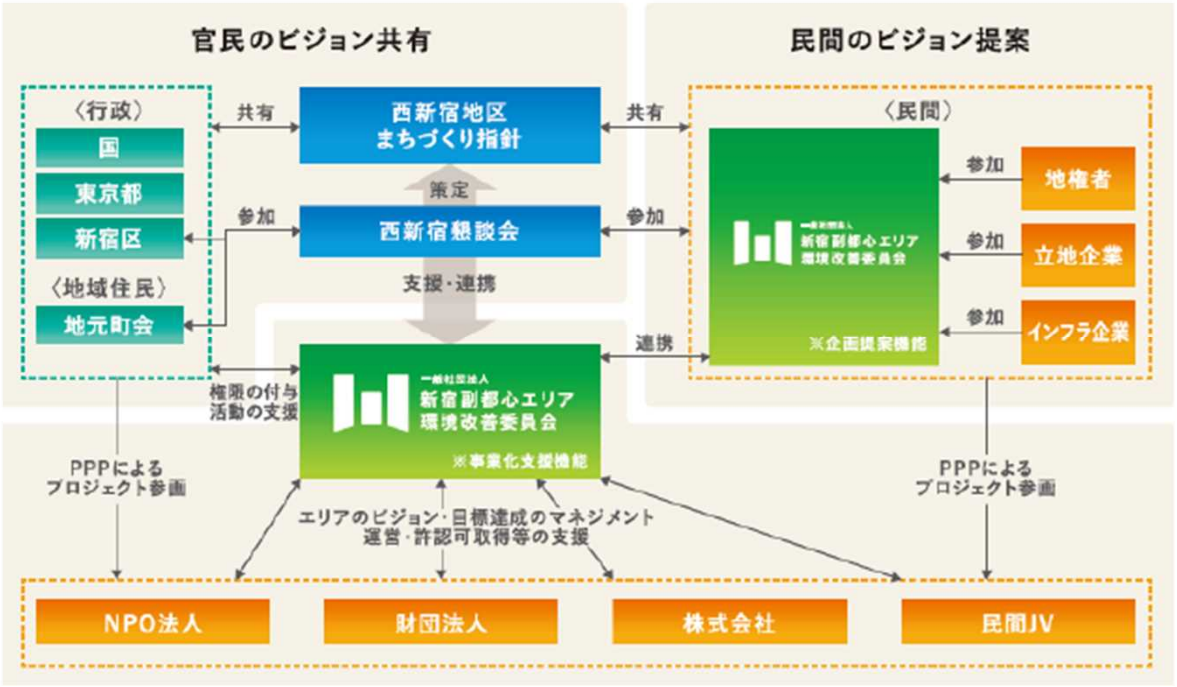
実施地区	うめきた2期地区（大阪市）
実施主体	うめきた2期地区等スマートシティ形成協議会
取組概要	・ターミナル立地の広大な都市公園を有するうめきた2期地区においてグリーンフィールドを生かし最先端技術を導入。 ・ヒューマンデータの利活用やロボット等の導入により、事業創出やマネジメントの高度化を目指す。
使用する技術やデータ	・人流データ、施設管理データ ・ロボット、画像解析技術　等

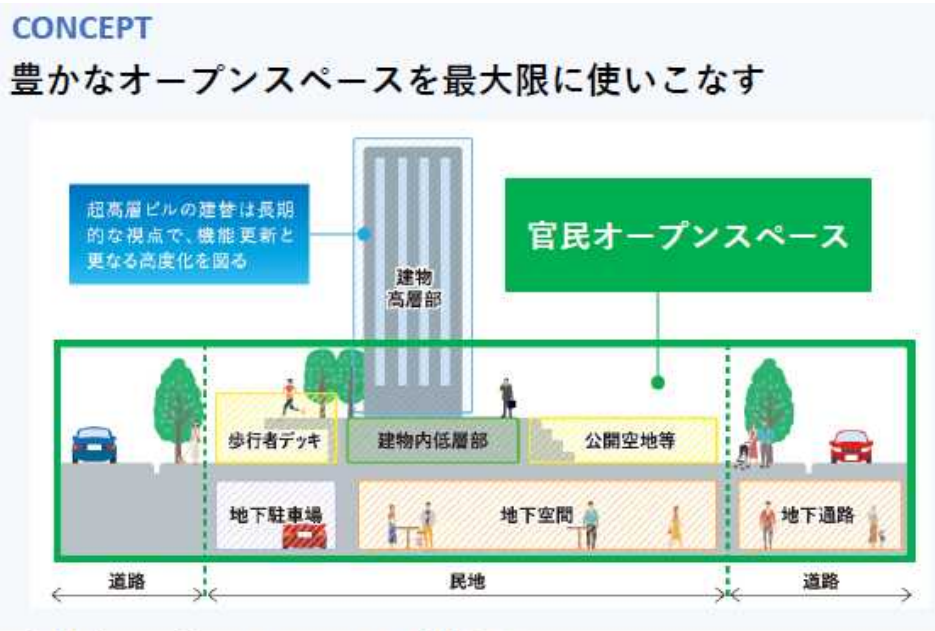
（２）都市アセットの利活用のあり方

【報告書】P.12～関係

：新宿区西新宿・（一社）新宿副都心エリア環境改善委員会

○　新宿副都心エリア環境改善委員会は、民間企業19社によって構成され、**西新宿エリアのビジョンを官民で共有**しながら、**まちづくりの企画立案や事業化支援**を担う。





官民オープンスペースの利活用

公有地・民有地を連続的・一体的に利活用する

道路空間の利活用

Shinjuku Share Lounge
（国家戦略道路占用事業）
2015 ～ 2018年実施

公園の活用

※SHUKUNOVAホームページより

SHUKUNOVA
（Park-PFI）
2020年竣工

有効空地の高質化

※住友不動産ホームページより

新宿住友ビル・三角広場
2020年竣工

SOMPO美術館
2020年竣工

（出典）第３回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」村上拓也ゲスト委員資料

国土交通省

：千代田区・日比谷ステップ広場（公共用地×民間空地）

○　日比谷ステップ広場は、**公共用地と民間の公開空地を活用して一体的に整備・エリアマネジメント**されており、魅力的なオープンスペースとして活用されている。

民間敷地と一体的に整備された「日比谷ステップ広場」

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

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「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」奥森清喜ゲスト委員資料を基に都市局作成

：横浜市・たまプラーザ駅（駅周辺空間×オープンスペース）

○　たまプラーザ駅では、東急田園都市線を代表する駅前にもかかわらず、駅南口は住居系用途地域に指定されていたことから、**低利用や暫定利用の土地利用が続いていた**。

○　横浜市との協議を経て、2002年に用途地域の変更とたまプラーザ駅周辺地区地区計画が策定されたことから、**線路上空を含めて空間を有効活用**し**駅周辺に必要な都市機能を集約整備**することにより、鉄道線路を挟んだ街の南北を一体化し活性化が図られた。**広場空間においては様々なイベント等で利活用**されている。

駅、歩行者空間、周辺施設の一体的な空間デザイン

取組名称	たまプラーザ駅
実施主体	東急㈱
実施時期	2010-
実施空間	駅周辺空間
取組概要	・まちを横断する鉄道路線が回遊性を阻害するとともに、郊外拠点駅としての交通結節機能や賑わい拠点機能が不足。 ・線路上空を活用した人工地盤を設置し、交通機能を駅空間に移転することで駅空間と一体の歩行者空間、滞留空間、建物下のバスターミナルなどを整備し、駅周辺に必要な都市機能が整備された。

駅空間直下にバスターミナルを整備

駅周辺施設に保育園など都市機能を整備

駅前の広場空間をイベント等で活用

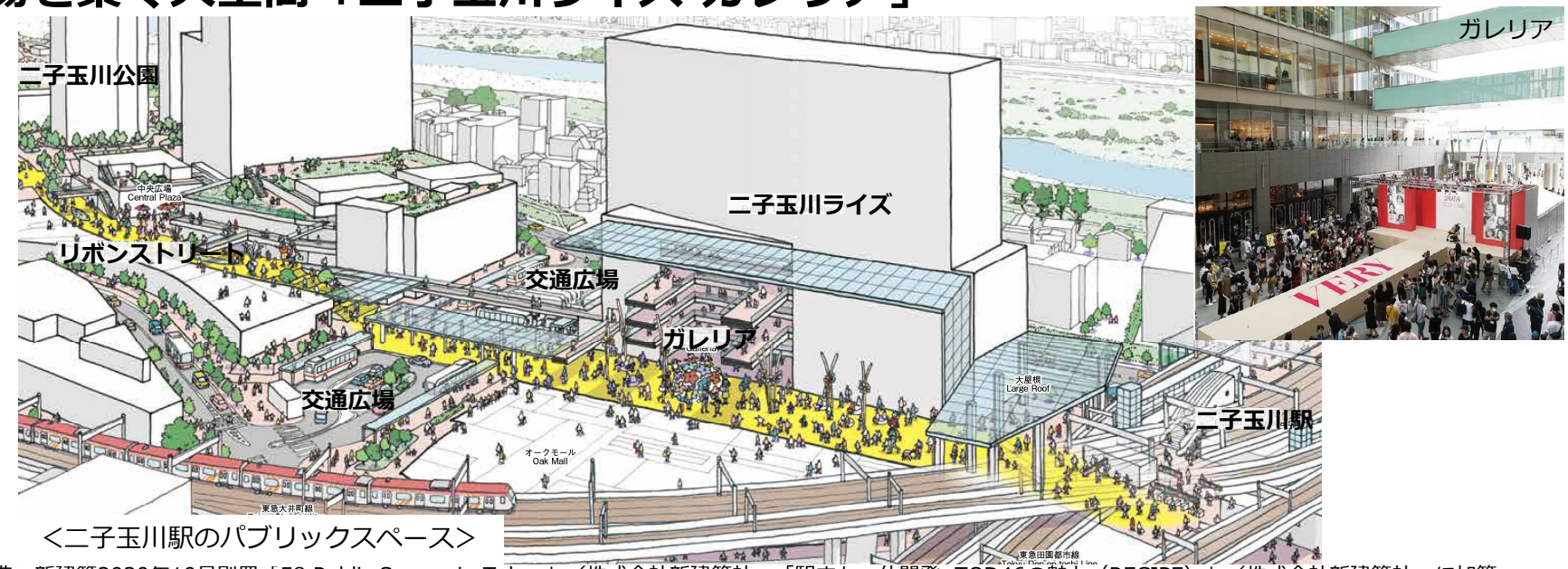
写真提供：東急（株）

：世田谷区・二子玉川ライズ　ガレリア（駅周辺空間×オープンスペース）

国土交通省

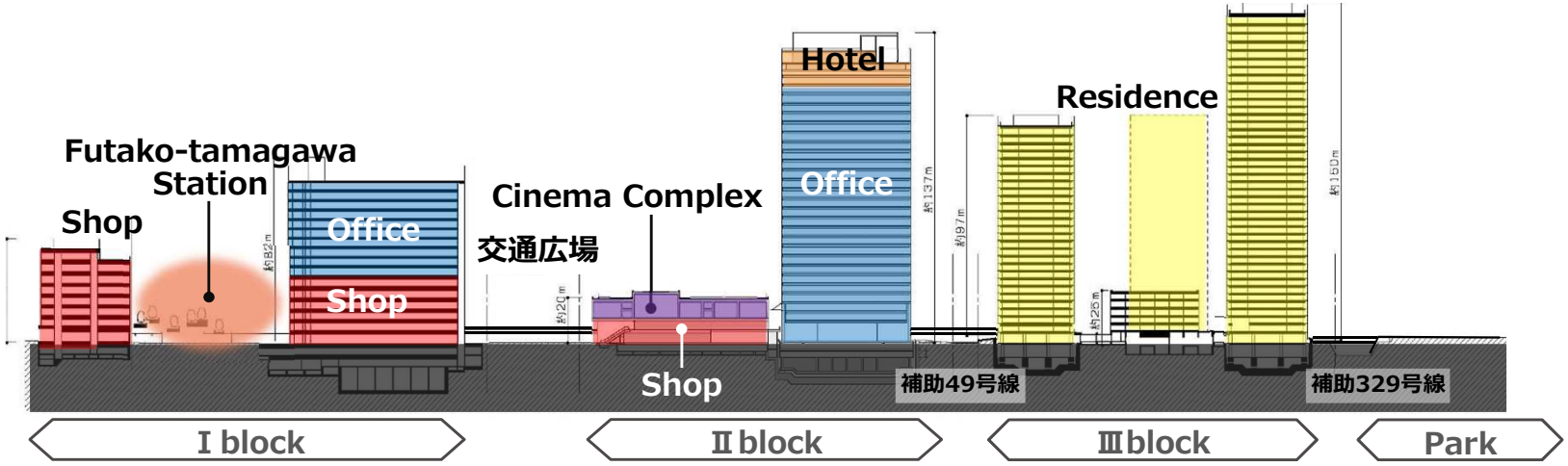
○　二子玉川駅では、公共空間（ガレリア）によって駅と交通広場を繋ぐことにより、職住遊の複合機能を有する拠点を連続的に融合。

駅と交通広場を繋ぐ大空間「二子玉川ライズ ガレリア」



<二子玉川駅のパブリックスペース>

出典：新建築2020年10月別冊「58 Public Spaces in Tokyo」／株式会社新建築社、「駅まち一体開発　TOD46の魅力（RECIPE）」／株式会社新建築社　に加筆



（出典）第３回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」奥森清喜ゲスト委員資料を基に都市局作成

：天理市・天理駅前コフフン（駅前広場×オープンスペース）

○　広大な広場で賑わいを創出するために巨大な古墳をイメージした施設を整備。

○　子供たちが遊具に集まり、高齢者も健康遊具の利用や毎週の健康体操を楽しみに集まる。また、ターゲットに応じたイベントが野外ステージ等で開催されるなど、賑わいづくりのスパイラルが着実に広がっている。

整備前

取組名称	天理駅前広場コフフン
実施主体	天理市
実施時期	2017.4-
実施空間	駅前広場
取組概要	・広場には遊具、野外ステージ、カフェレストラン、レンタサイクル、観光案内、セレクトショップなどの施設を整備。 ・広場、野外ステージでは、音楽やダンス、スポーツ、マルシェ、映画上映など多種多様なイベントを開催。

整備後

写真：太田拓実

野外ステージでのイベント

広場でのイベント（マルシェ）

国土交通省

：福井市・新栄テラス（駐車場×オープンスペース）

○　空き店舗も目立っていた新栄商店街において、**民間のコインパーキングを「新栄テラス」として広場化する取組**が実施。市が近くの市有地をコインパーキングの代替地として用意し、等価で貸借し、地元運営団体が市から広場を無償で借り受け、管理運営。

○　福井大学との共同研究として、まちなかの憩いの空間として滞在を促すほか、各種イベント等を開催することにより、にぎわいを創出する社会実験として実施。

○　2016年4月に新栄商店街の商店主が主体となる新栄テラス運営委員会に運営を引き継ぎ、更に、2019年4月からは新たに任意団体「新栄リビング」を発足し運営を行っている。

取組名称	新栄テラス
実施主体	新栄リビング（2019.4～）
実施時期	2013-2015 社会実験 2016- 本格実施
実施空間	駐車場を分散型自転車駐車場及び広場化
取組概要	民間のコインパーキングの分散型自転車駐車場及び広場化

国土交通省

：松山市・みんなのひろば（駐車場×オープンスペース）

○　松山市では、中心市街地の賑わいを再生するため、**社会実験としてまちなかの低未利用地（青空駐車場や空き店舗等）を広場や交流スペース等の滞留拠点に転用**。公民学の連携により設置された松山アーバンデザインセンター（UDCM）の専門性を活かし、学生スタッフや市民等が主催するイベントを開催。

○　**広場に導入する機能や運営・管理の方法なども市民参加のワークショップで検討**。広場へ転用する駐車場は私有地のため、権利者との調整を要したが、前年度から**権利者と期間や補償などの交渉を行い、円滑に事業を実施**。

○　社会実験終了後の周辺住民アンケートでは**約6割が「まちなか居住の魅力が向上した」と回答**し、**「まちなかでの滞在時間」や「外出頻度」が増えたと感じた方は約4年間で倍増**し、約３割を占めた。

取組名称	みんなのひろば
実施主体	整備：松山市 運営：2014.11~2016.3 復建調査設計･まちづくり松山共同事業体 2016.4~2019.1 愛媛大学（UDCM）
実施時期	2014.11-2019.1 社会実験
実施空間	駐車場
取組概要	民間のコインパーキングの広場化

青空駐車場(整備前)

みんなのひろば(整備後)

都市アセットの可変的な利活用③
：新宿区西新宿・Shinjuku Share Lounge（街路×オープンスペース）

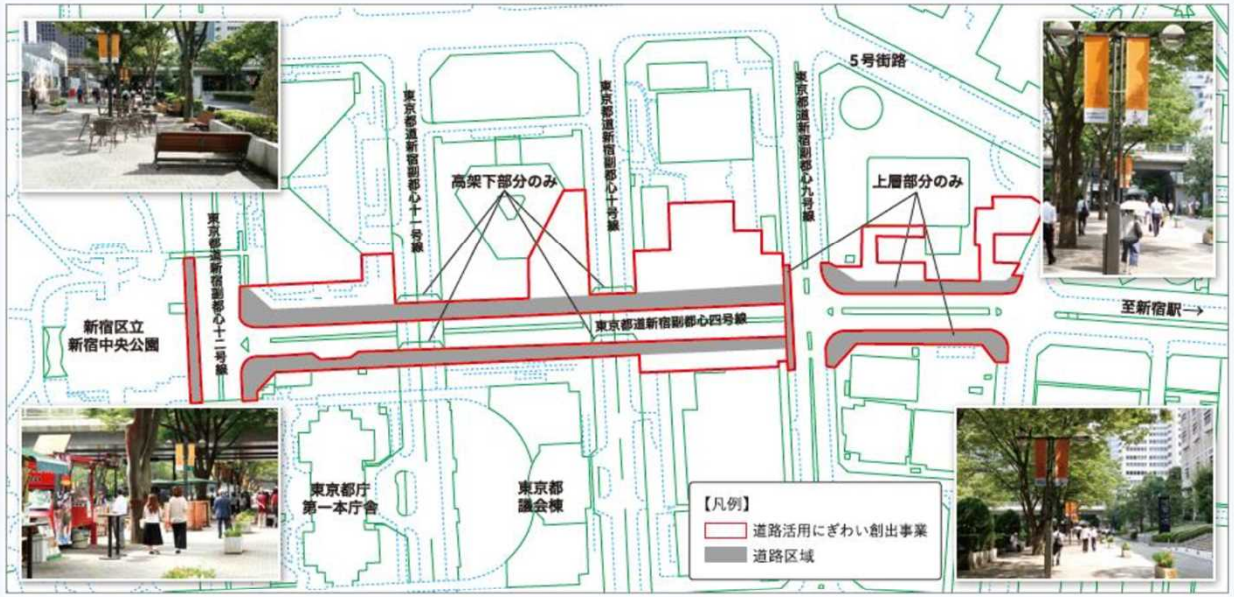
○　西新宿地区では、社会実験を通じて効果を検証しながら、道路空間をラウンジ空間として活用。

社会実験によるポテンシャルの確認

Shinjuku Share Lounge（社会実験）

・社会実験として道路空間の利活用を行うことで、官民オープンスペースの利活用テンシャルを図る。
・「すわる新宿計画」として道路空間にラウンジ空間を展開。
・2015年から継続して実施。

実験概要・効果



・実験期間中（1週間）で約５万人が利用
・約8割の利用者が好意的に評価
・実施場所の拡大やテーブル、椅子、キッチンカーの増設、常設を求める声が多く見られた。

（出典）第３回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」村上拓也ゲスト委員資料

都市アセットの可変的な利活用④
：北九州市・魚町サンロード/沼津市・NUMAZU OPEN AIR NIGHT（街路×オープンスペース）

○　商店街組合によるアーケード撤去を契機に行政とのワークショップを実施したことで、市が実施する街路空間の再編に地域が主体的に参画し、**整備後は空間を活用した日常的な賑わいづくりに取り組む**ことで、エリアの魅力が向上し、商店街の再生にもつながっている。

○　新型コロナウイルス感染症拡大を踏まえ、沿道飲食店の路上利用に伴う道路占用基準緩和を活用した滞在空間を創出し、**「３つの密」を回避したオープンスペースとして活用**されている。

取組名称	魚町サンロード	NUMAZU OPEN AIR NIGHT
実施主体	鳥町まちづくり推進協議会	NUMAZU OPEN AIR NIGHT実行委員会
実施時期	2016-（2019年は79日間実施）	2020.5.23-6.20
実施空間	街路	街路
取組概要	・国家戦略道路占用事業の活用に当たり、道路管理者及び交通管理者との協議については、市の担当課が実施団体と共に協議を進め、事前調整した上で主催者が申請。 ・道路上でマルシェの開催や、オープンカフェ（夜市）を設置することで出会いや交流の場を創出し、来訪者や観光客のおもてなしを実施。	・市独自の取組として街路空間を活用した民間主体の社会実験について関係機関との協議支援や占用を許可。 ・以前より、市と商店街が社会実験を頻繁に行い、ノウハウを蓄積していたことから、今回は道路使用許可等を２週間程度で、円滑かつ迅速に対応。 ・その後も「新型コロナウイルス感染症の影響に対応するための沿道飲食店等の路上利用に伴う道路占用基準緩和」を適用し、街路空間を飲食スペースとして活用している。

：神戸市・ KOBEパークレット（街路×オープンスペース）

○ 神戸市では、ゆとりと賑わいあるまちなかの形成に向けて、**回遊性や賑わい・憩い機能の向上に資する滞留空間を創出するため、街路においてパークレットを設置**。

○ 地元のまちづくり協議会や交通管理者との調整の中では、歩行者や自動車通行時の安全性とともに、滞留時の安全性、荷さばき車両の停車帯利用状況、ユニバーサルデザイン等に関して議論し、施設の配置・構造に配慮。配置後も、交通への影響や安全性等について検証を実施。

取組名称	KOBEパークレット
実施主体	神戸市（道路管理者）
実施時期	2016-
実施空間	街路（三宮中央通り）
取組概要	パークレットの設置

【参考】道路占用に関するコロナ特例の延長

国土交通省

地方公共団体等と連携して申請すると
テイクアウトやテラス営業などのための道路占用の許可基準を緩和

国土交通省では、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等の皆様を支援するための緊急措置として、地方公共団体と地域住民・団体等が一体となって取り組む沿道飲食店等の路上利用の占用許可基準を緩和することとしました。
また、地方公共団体に対しても、同様に取り組んでいただけるよう要請しています。

（国道17号：文京区千石）

今回の緊急措置のポイント	
内容	① 新型コロナウイルス感染症対策のための暫定的な営業であること ② 「３密」の回避や「新しい生活様式」の定着に対応すること ③ テイクアウト、テラス営業等のための仮設施設の設置であること ④ 施設付近の清掃等にご協力いただけること
主体	地方公共団体又は関係団体※１による一括占用※２ ※１ 地元関係者の協議会、地方公共団体が支援する民間団体など ※２ 個別店舗ごとの申請はできません。お住まいの地方公共団体等にご相談ください。
場所	道路の構造又は交通に著しい支障を及ぼさない場所 ※ 歩道上においては、交通量が多い場所は3.5m以上、その他の場所は２m以上の歩行空間の確保が必要です。 ※ 沿道店舗前の道路にも設置可能です。
占用料	**免除**（施設付近の清掃等にご協力いただけている場合）
占用期間	令和３年９月30日まで**（令和３年３月31日までとしていた期限を延長）**

【参考】道路占用に関するコロナ特例の延長

国土交通省

コロナ占用特例

○　令和２年６月５日から、直轄国道について、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等を支援するための緊急措置として沿道飲食店等の路上利用の占用許可基準を緩和する特例措置を導入

○　地方公共団体に対しても、同様の措置の実施検討を依頼する文書を発出

○　占用期間は令和３年３月31日まで（令和２年11月に延長）

○　令和３年１月19日現在で、全国の約150の自治体で特例措置の適用事例があり、占用許可件数は全国で約360件

（栃木県宇都宮市より提供）

（岐阜県大垣市より提供）

歩行者利便増進道路（ほこみち）制度（R2.11.25施行）

地域を豊かにする歩行者中心の道路の構築のため、各道路管理者が指定した道路のうち、オープンテラス等の施設を誘導するために指定された特例区域では、道路占用がより柔軟に認められる

＜全国初のほこみち指定＞
（R3.2.12）

- 御堂筋（大阪市）
- **三宮中央通り（神戸市）**
  ※　コロナ占用特例からの移行
- 大手前通り（姫路市）

沿道飲食店等の路上利用を継続できるよう、
ほこみち制度への円滑な移行を推進

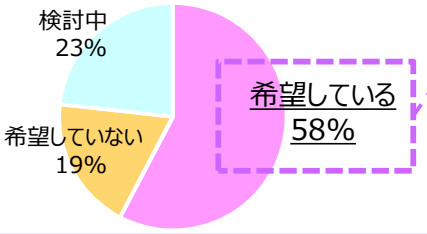
コロナ占用特例の今後の展開に関するアンケート結果

○　約６割の事例の占用主体が、R3.4以降もテラス営業等の実施を希望

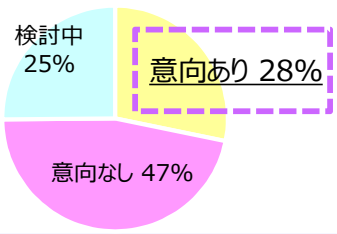
○　そのうち、道路管理者にほこみち制度に移行する意向がある事例は約３割

○　具体的な特例区域の見込みがある事例は、そのうち約半数

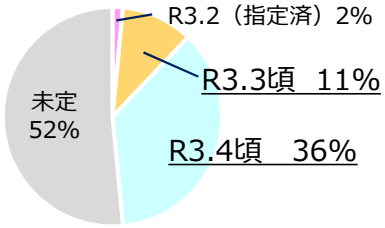
占用主体は、R3.4以降もテラス営業等の実施を希望しているか



道路管理者に、ほこみち制度に移行する意向はあるか



特例区域の指定の見込みは



新型コロナウイルスの状況、ほこみち制度への移行状況等を踏まえ、

○　コロナ占用特例の期限を**令和３年９月30日まで延長**

○　今後も路上利用の取組の希望がある場合には、ほこみち制度への移行が円滑に図られるよう、**全国の道路管理者との連携を強化**

都市アセットの多目的な利活用①
：港区・コートヤードHIROO（民地×オープンスペース）

○　築46年の集合住宅とアスファルトの駐車場等を一体的にリノベーション。**住宅、シェアオフィス、ヨガを核としたアウトドアフィットネス、レストランなどの新しいミクストユースを設定**し、生活する人、働く人、活動をする人が心地よく混じり合う場所づくりを目指している。

○　**毎月第１金曜日に民地を公開**し、季節ごとにテーマを変え、**食やアート、文化を発信するパブリックなイベント（First Friday）を開催**。公園のように使われ、年間2万人が訪れている。

取組名称	コートヤードHIROO
実施主体	株式会社アトム，Root Co.Ltd他
実施時期	2014年5月～
実施空間	民有地
取組概要	・民間施設を定期的に開放し、オープンスペースとして活用 ・都心における新しいセミパブリックな領域のあり方を模索

First Friday
の様子

Before

After

国土交通省

：札幌市・北三条広場（通称アカプラ）（街路×広場）

○　札幌市北三条広場（通称アカプラ）は、**道路と都市計画広場の兼用工作物（道路法第20条）**として位置付けられている。

○　道路管理者として市がイチョウ並木等の維持管理を担うとともに、**エリアマネジメント団体（札幌駅前通まちづくり株式会社）が広場の指定管理者としてイベント等の運営**を行い、**その収益も用いて広場の運営・維持管理等を行っている**。

取組名称	札幌市北三条広場（通称 アカプラ）
実施主体	札幌駅前通まちづくり株式会社
実施時期	平成26年７月～
実施空間	道路、広場
取組概要	・フラワーカーペット、夏祭りなどイベントの開催

サッポロフラワーカーペット

さっぽろ八月祭

都市アセットの暫定的な利活用①：ロンドン・BOXPARK（コンテナ×店舗）

国土交通省

○　英ロンドンのBOX PARKでは、輸送用コンテナを店舗などのポップアップモールとして活用。
○　テナントの出店や退出にかかるコストが低く抑えられるため、新たな実験の場として活用。

フレキシブル化（1/2）

用途・テナントを固定せず、空間・時間的に柔軟な活用

空間的柔軟性 –BOXPARK

輸送用コンテナを店舗にしたポップアップモール

【柔軟性】

– クラブイベントを開催できる**広場**や卓球などができる**多目的スペース**が存在

【流動性】

– 出店テナントは**定期的に入替**

【実験性】

– 低コストで出店可能なため、思い切ったキャンペーンや販促施策実施が可能

Source: BOXPARK公式HP、HeadBox “Full Veunue, BOXPARK Wembley”, LONDON AtoZ「輸送用コンテナを利用したショッピング・モール、BOXPARK」、

© NEXTOKYO
© KEARNEY

（出典）第２回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」梅澤高明委員資料

○　米マイアミの1111リンカーンロードでは、平日は駐車場として使われている場所を、週末にはイベントスペースとして活用。

フレキシブル化（2/2）

用途・テナントを固定せず、空間・時間的に柔軟な活用

時間的柔軟性 －1111リンカーンロード

地域の中心となった多目的駐車場

【柔軟性】

– **週末には駐車場フロアをイベントスペースにして**
アートイベントやファッションショーなどを開催

【多様性】

– オフィス、小売店に加え、日本料理の“CHOTTO MATTE”などの飲食店もテナントとして出店

Source: 1111 Lincoln Road公式HP、BEYOND BY LEXUS “ART PARK”、WEDDING WIRE “1111 Lincoln Rd”

© NEXTOKYO
© KEARNEY

（出典）第２回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」梅澤高明委員資料

国土交通省

：仙台市・LIVE+RALLY PARK.（公園×社会実験）

○　仙台市・勾当台公園では、日常的な賑わいの創出を図りつつ、今後の都市戦略における公共空間の活用方法を模索するため、**ポップアップのカフェや本屋、ベンチ等を設置し、社会実験を実施**。

（出典）第４回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」馬場正尊委員資料

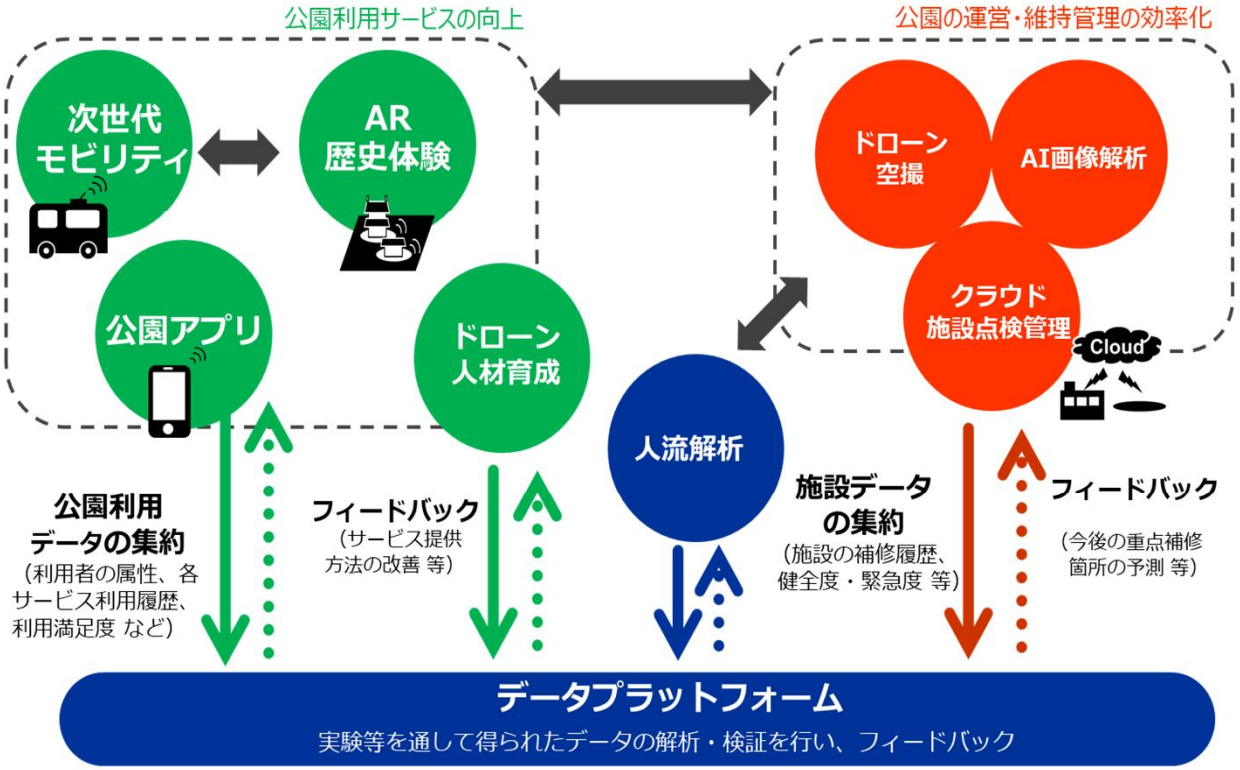
：奈良市・平城宮跡歴史公園スマートチャレンジ（公園×社会実験）

国土交通省

○　平城宮跡歴史公園において、新技術を活用して公園サービスの向上や公園の運営・維持管理の効率化を目指すとともに、公園における実証結果をまちづくりに展開していくための社会実験を産官学連携のもとで実施。

○　自動運転等の次世代モビリティサービスや、AR技術を活用した歴史体験・解説サービス、ドローンやAI解析技術を利用した公園施設の点検、クラウドシステムとタブレット端末を連携させた公園管理システム等の多様な社会実験を実施し、社会実装に向けた検証を実施。

●各分野で連携した社会実験のイメージ



●公園利用サービスの向上

●公園運営・維持管理の効率化

ダッシュボード(イメージ)

マスク着用判定

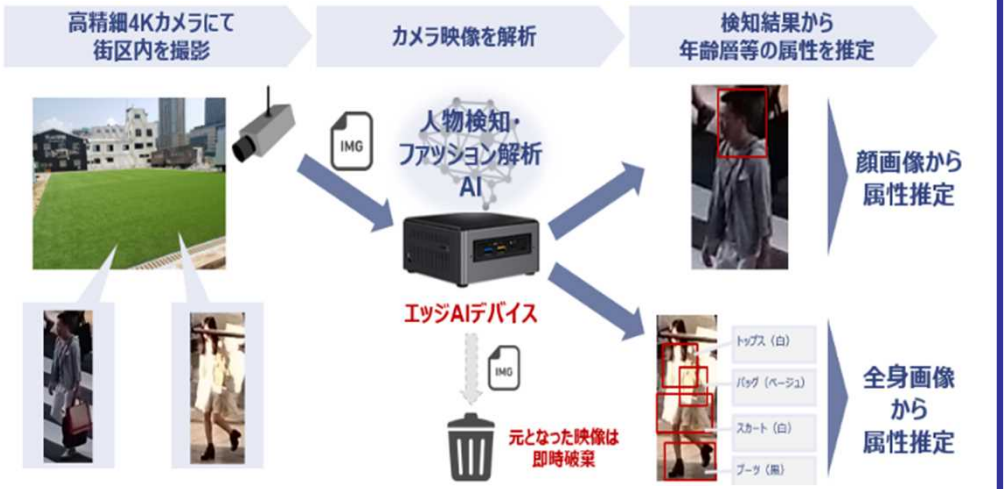
都市アセットの暫定的な利活用⑤
：大阪市・うめきた２期地区等スマートシティ形成協議会（公園×社会実験）

○　大阪市・うめきた2期地区においては、新技術・データを使ったサービスの社会実装を目指し、導入に向けた社会受容性や有用性を検証するための社会実験を実施。

（うめきた2期地区等スマートシティ形成協議会）

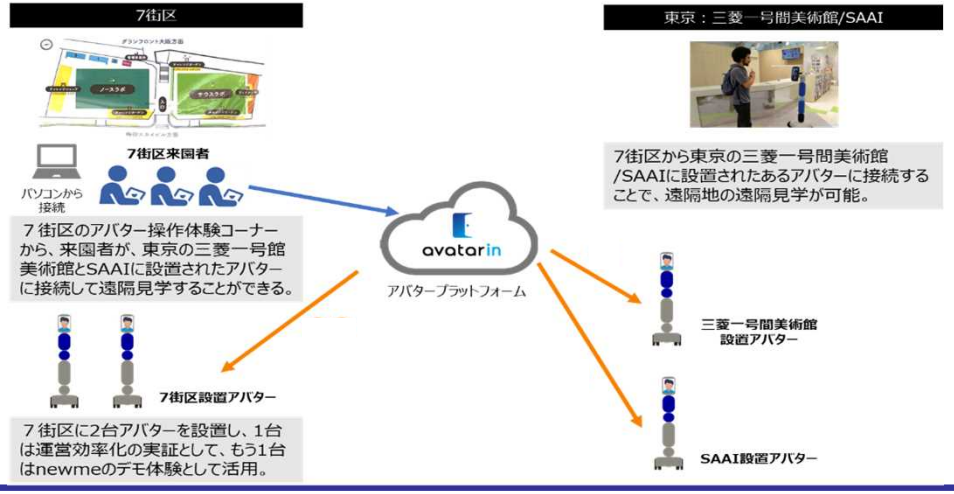
○ 画像解析による施設利用者の行動、混雑度、属性情報の自動検知技術の有用性検証

- 屋外環境において複数の設備パターンにより、防犯性、管理業務効率化に資すると考えられる特定の行動の自動検知を行い、それらの精度等を比較することで、実装段階において必要な設備環境を検証する。
- 公園の混雑状況の捕捉方法、及び、来園検討者に向けたリアルタイム発信の有用性を検証する。
- 屋外の公共空間における来園者の属性情報の捕捉方法及び取得情報の有用性を検証する。



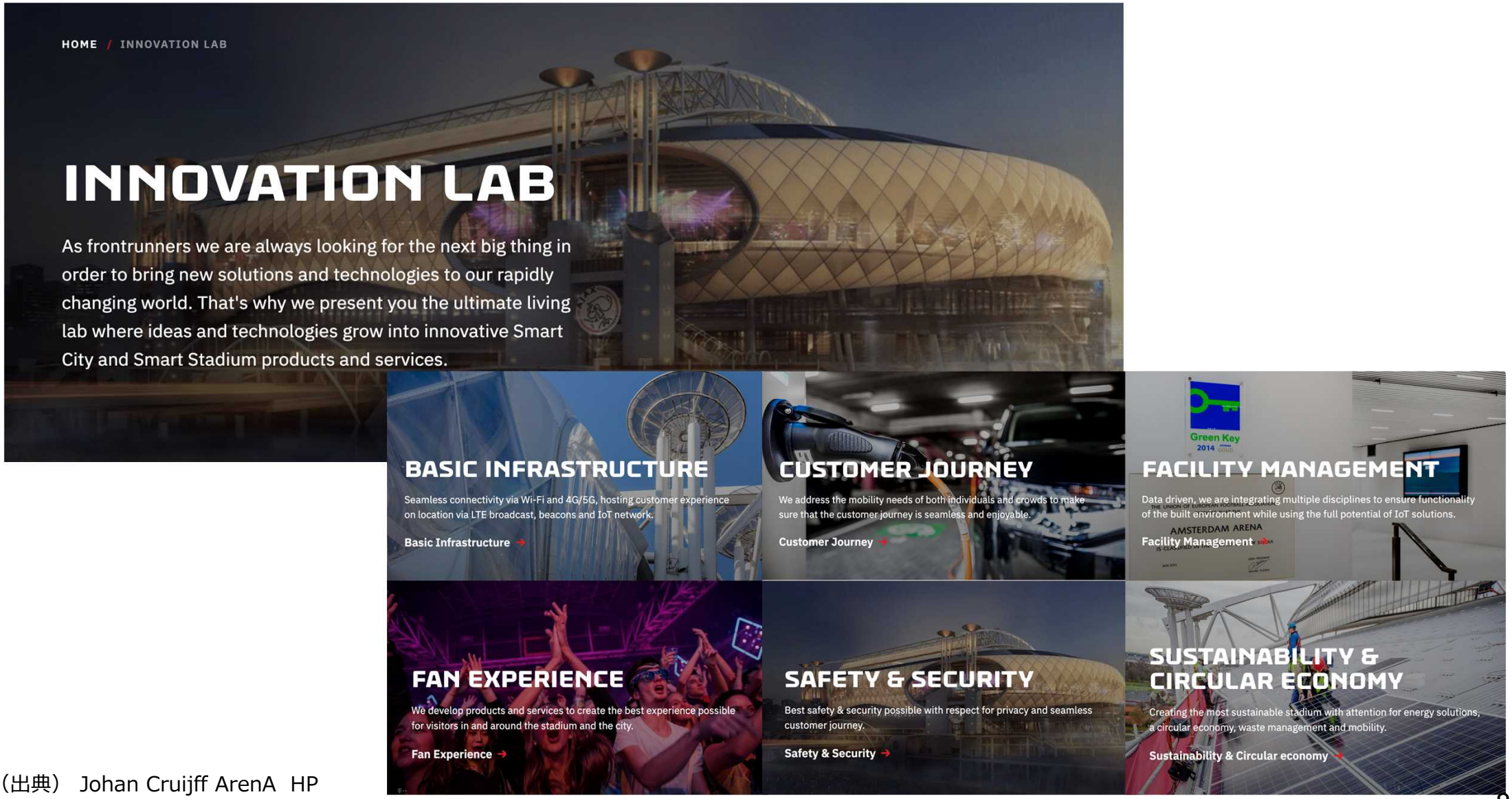
○アバターロボットを活用し、遠隔地コミュニケーションやイベント体験、運営業務効率化の有用性検証

- 7街区を、東京丸の内の美術館・会員交流施設とアバターロボット（new me）によって遠隔接続。
- アバターロボットの観光ツールとしての有用性検証を実施。7街区来園者はPCを通じ、丸の内の施設のアバターを操作し、現地の映像・音声を視聴し、疑似的に会場内の移動・見学を行う。
- また、アバターロボットを活用し、非対面での公園案内業務の実証を行い、公園運営効率化への有用性を検証する。



都市アセットの暫定的な利活用⑥
：アムステルダム・ヨハン クライフ アレナ（スタジアム×社会実験）

○　アムステルダムのヨハン・クライフ・アレナ（スタジアム）では、「基盤インフラ」「カスタマージャーニー」「施設管理」「ファン体験」「安全」「持続可能性・循環型経済」の６つのテーマに沿った様々な社会実験を実施し、スタジアム自体をイノベーション・ラボとして活用。



（出典） Johan Cruijff ArenA　HP
https://www.johancruijffarena.nl/en/innovation-lab/

国土交通省

：むつ市／京都市（公園×オープンスペース）

青森県むつ市

○　都市公園や駅前広場の使用料をコロナ支援として無償化。

○　『KAMAFUSE　MARKET』と題した小規模イベントを市で立ち上げ。

➢　オープンスペースを活用したい事業者や大規模イベントの中止で出店機会が減った事業者の受け皿に。

取組名称	むつ市
実施主体	むつ市
実施時期	令和2年6月～令和3年3月末まで
実施空間	都市公園・駅前広場
取組概要	・『KAMAFUSE　MARKET』は時間・場所共にゲリラ開催 ・会場設営やSNSでの告知等は事業者主体で実施 ・クラフト作家や飲食事業者が出店

京都府京都市

○　ウィズコロナ・ポストコロナ社会に必要な「新しい生活スタイル」の普及・定着に向けて、身近なまちかどの公園で社会実験を実施。

○　「３密の回避」や「人と人との距離の確保」を図りながら、マルシェやイベントを試行的に実施。

取組名称	京都市
実施主体	京都市
実施時期	令和２年１１月　７日～２１日（新京極公園） １１月２１日～２３日（竹間公園） １２月　６日　（船岡山公園）
実施空間	公園（新京極，竹間，船岡山）
取組概要	・地元店舗等が出店するマルシェ（飲食店ほか） ・来園者及び出店者に対するアンケート並びに利用状況調査を実施 ・サイクルセンタープレイベント等，本市の公園行政以外のセクションの事業と共同実施

屋台イメージ（屋台提供：株式会社Ｒｅｐｌａｃｅ）

新京極公園では
地元店舗の支援のため，
屋台を無料で貸与

有事における都市アセットの利活用①
：熊本市／大分市／千代田区（公園×有事の際の活動拠点）

国土交通省

○　災害や感染症拡大等の有事の際に、公園や広場を柔軟に利活用することでオープンスペースの機能を最大限発揮。

■災害時の活用事例

取組名称	平成28年熊本地震での公園の活用
実施主体	熊本市
実施時期	平成28年4月
実施空間	都市公園
取組概要	・小規模な公園も含めて、震災直後から地域住民の避難場所として機能。 ・大規模な公園は、救援物資の集積拠点、車両基地等、広域的な防災拠点として機能

公園における避難者への給水

救援物資車両等の拠点として活用

■コロナ感染症対策での活用事例

取組名称	PCR検査用検体採取場 「大分市PCRステーション」
実施主体	大分市
実施時期	令和２年５月１８日（月）から運用開始。当面の間設置。
実施空間	都市公園（大分城址公園）
取組概要	・公園に検体採取場を設置（占用）

検体採取のデモンストレーション

検体採取場

取組名称	九段下まちかど広場
実施主体	千代田区
実施時期	H31.4～R4.12（予定）
実施空間	広場空間
取組概要	・民有地を再利用に着手されるまでの間、無償で借用して広場として整備・開放 ・コロナ禍において、PCR検査件数を増やせるよう仮設診療所を設置

九段下まちかど広場

仮設診療所

：熊本市・（仮称）花畑広場（広場×有事の際の活動拠点）

○　平成28年４月に発生した熊本地震の際には、（仮称）**花畑広場にボランティアセンターが設置**され、復興の活動拠点として機能。
○　（仮称）花畑広場は、**平時はキッチンカーの設置など、年間を通じて様々なイベント等で利活用**されている。

平時の（仮称）花畑広場

平時の（仮称）花畑広場

取組名称	（仮称）花畑広場
実施主体	熊本市
実施時期	H27.6月～R1.12（約4年半）
実施空間	広場予定地（行政財産使用条例に基づき貸し出し、R3.3広場条例上程予定）
取組概要	・熊本地震の際には、ボランティアセンターを設置（2016.6末まで） ・平時はキッチンカーの設置など、様々なイベント等で活用

有事の際のボランティアセンター設置

国土交通省

：小田原市・一次避難施設（駐車場×有事の際の避難拠点）

○　当該商業施設の事業者は開業以来、災害時の対応として井戸水の給水、太陽光発電による電力の一部供給、災害対応用品の備蓄、津波発生時の避難施設など災害に対応するための対策を実施。

○　昨年の台風19号の避難状況などを踏まえ、**立体駐車場を風水害時の車両避難場所、車中避難（犬、猫などペットの車中避難含む）を想定した一時避難場所として使用するための協定を小田原市、事業者、地域の自治会で締結**。

取組名称	小田原市・商業施設の立体駐車場
実施主体	小田原市、事業者、地域の自治会
実施時期	2020.7.20-
実施空間	商業施設の立体駐車場
取組概要	・小田原市、事業者、自治会で協定を締結。 ・風水害時に車両避難、車中避難施設として活用

小田原市・立体駐車場

（参考）海外の駐車場において別用途での活用を想定している事例

・シンシナティ（アメリカ）にあるビルでは、３階から５階に自走式の駐車場を設置。
・駐車場需要が減少した場合に備え、オフィスフロアに転用可能な構造となるよう設計段階から考慮。

シンナシティ（アメリカ）・オフィスフロア

：鹿児島市・中町土地区画整理事業

国土交通省

○　土地区画整理事業によって、**廃止した市道の敷地を市有地として飛び地へ換地**し、中心市街地の核となる商業機能の集積を図る土地を創出。

◆事業概要

事業名	鹿児島市中町土地区画整理事業
場所	鹿児島県鹿児島市中町及び東千石町
施行者	株式会社山形屋（個人同意施行）
面積	約1.2ha
期間	平成19年8月～平成26年3月
事業費	2.16億円（※鹿児島市データ）
減歩率	0%（公共 0%・保留地 0%）
換地処分	平成25年8月22日
概要	老舗百貨店山形屋の建物間の市道を廃道して、飛び地にある山形屋の所有地と、飛び換地により交換。 これにより山形屋の建物敷地は廃道敷と一体化され、建物の高度化の推進や、にぎわい空間の整備が可能となった。 また、飛び施行地区に換地された市有地（旧市道敷地）は商店街等により組織されていた協議会から発足した会社が借り上げ、中心商店街活性化のための施設用地として活用。

◆飛び地への換地

出典：一般財団法人都市みらい推進機構

出典：日建設計研究所

出典：一般財団法人都市みらい推進機構

市街地開発事業等とあわせたまちなかの低未利用地等の利活用①
：直方市・須崎町土地区画整理事業

○　直方市では、土地区画整理事業によって、基盤及び街区の再編を行うことで、**集約した低未利用地への病院移転を実現**し、周辺商業施設へのにぎわいの波及など中心市街地を活性化。

概要

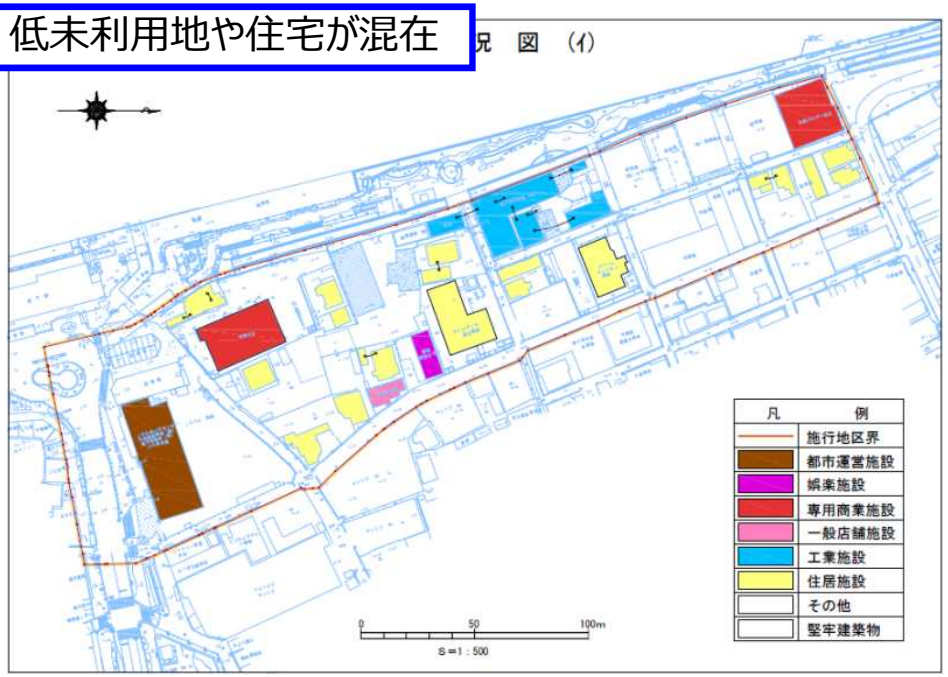
【福岡県直方市】
- ✓ 施行面積：約３ha
- ✓ 施行期間：平成１９～２５年度
- ✓ 施 行 者：直方市
- ✓ 事 業 費：約１７．６億円

事業の特徴

- ✓ 駅前だが低未利用地や住宅が混在する地区であり、中心市街地活性化基本計画に土地区画整理事業が位置付けられた。
- ✓ 郊外部に立地する病院の区域内への移転が行われ、また基盤整備により交通利便性が向上し、中心市街地の活性化に寄与している。

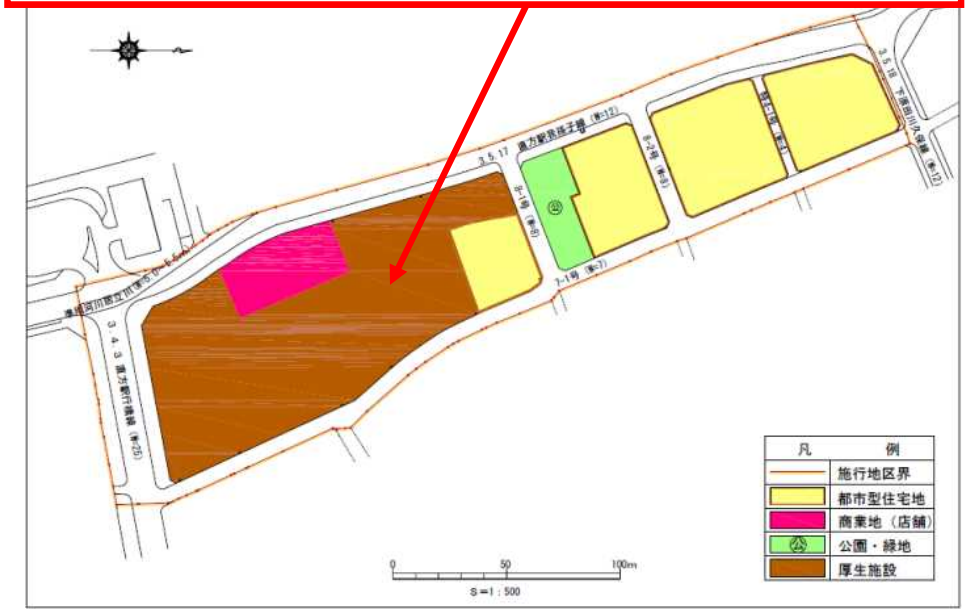
整備状況

低未利用地や住宅が混在



従前の地区の状況

集約換地により、域外からの病院の移転用地を確保



事業計画図

市街地開発事業等とあわせたまちなかの低未利用地等の利活用②
：彦根市・本町地区土地区画整理事業

国土交通省

○　彦根市では、中心市街地等において、地域の状況を踏まえ、区域を柔軟に設定するとともに、**地権者の土地利用意向等を踏まえ、現位置換地にこだわらず集約換地**。
○　土地区画整理事業で集約した空店舗等の敷地を**賑わいの場として活用**。

彦根市本町地区の概要

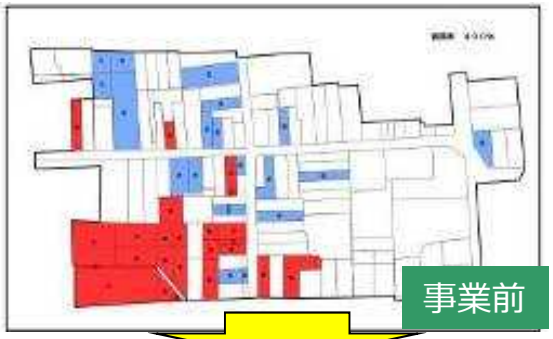
【滋賀県彦根市】
- ✓ 施行面積：約１．３ha
- ✓ 施行期間：平成１１～１７年度
- ✓ 施 行 者：本町土地区画整理組合
- ✓ 事 業 費：約２８億円

事業の特徴

- ✓ 土地区画整理事業の換地手法により、散在する商店や共同利用希望者の土地を集約し、商店街街区、集約施設街区等を形成
- ✓ 景観（大正ロマンをコンセプトとする町並み）を意識した道路や広場を整備し、賑わいを創出するよう広場や路地に面した施設配置とする等の工夫

整備状況

共同利用希望者を集約し、集客施設・来街者駐車場用地を創出



換地により散在する商店を各街区に集約

任意の事業組合が、ベンチやせせらぎ等の修景施設を整備

パティオや区画道路等、高質な空間の整備

空き地を含めた景観保全：高山市／大阪市

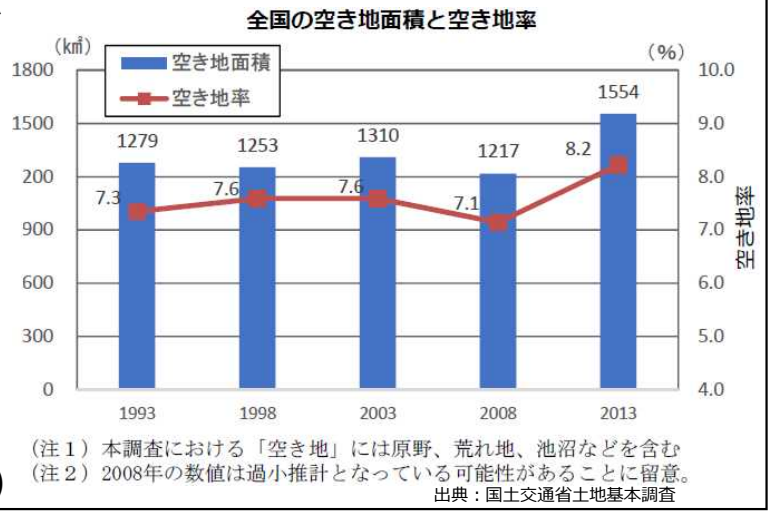
○　人口減少に伴い空き地が増加しており、これにより、街並みの連続性が失われたり、まちの風情が損なわれたりするなど、景観が阻害される要因となっている。

○　このため、一部の自治体では、土地所有者に代わる等して当該敷地を活用・管理し、景観の悪化を防いでいる。

（参考）

○　全国の世帯が所有する空き地の状況については、空き地面積がこの10 年間で1.4 倍（平成15 年：681㎢→平成25 年：981㎢）に増加している。

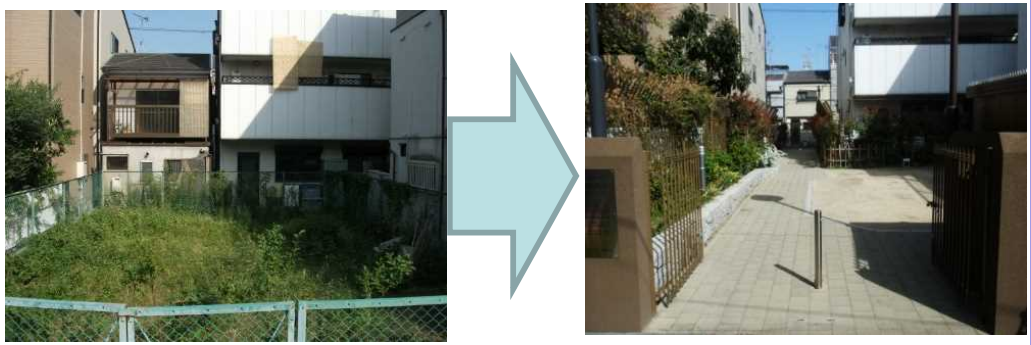
（令和2年度版土地白書）



○　空き地の利活用により良好な景観を創出した例

取組名称	スポット整備事業
実施主体	高山市
実施時期	2015年度
実施空間	民有地（空地）
取組概要	市が街並み形成のための整備を実施。

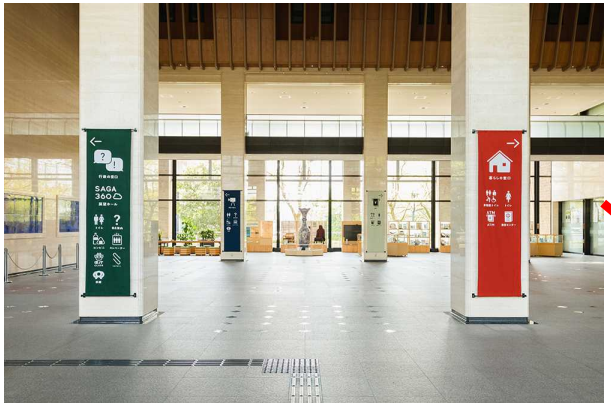
取組名称	まちかどひろば整備事業（ももに広場）
実施主体	大阪市
実施時期	2013年3月供用開始
実施空間	民有地（空地）
取組概要	市がフェンスに囲われた民有地等をコミュニティを育む場として整備。 地域が「管理運営会」を設立し、日常管理を実施。



公共空間や空き地・空き家等の利活用によるエリア価値向上①
：佐賀市・佐賀城公園

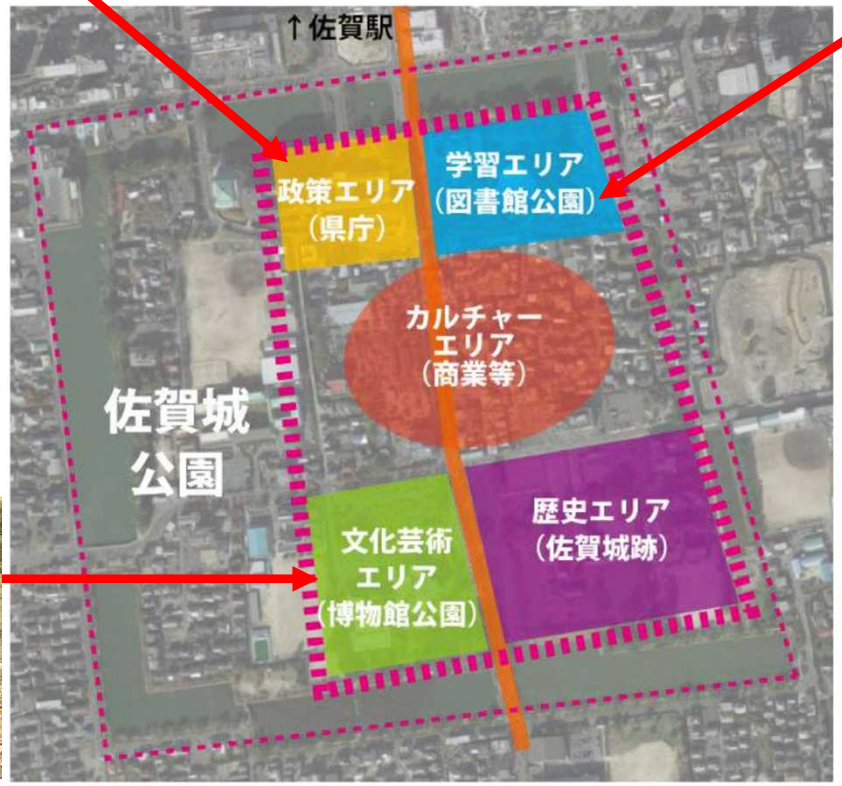
国土交通省

○　佐賀城公園では、図書館公園のリノベーションを皮切りに、同じく城内にある県庁や博物館公園でもリノベーションが行われ、エリア全体の価値向上。



県庁でのサイン改修

図書館公園の改修



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

博物館公園の改修

（出典）第４回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」馬場正尊委員資料・公共R不動産HPを基に都市局作成

公共空間や空き地・空き家等の利活用によるエリア価値向上②
：山形市・準学生寮プロジェクト

国土交通省

○　山形市では、市内中心市街地の空き家・空き店舗の増加、隣県から通学する学生の増加や卒業後の県内定着につながらないなどの課題解決のため、県内の産学官連携により、**まちなかエリアの複数の空き物件を学生向けのシェアハウスにリノベーション。**

○　**まちなかに新しい学生街を創出する**ことで、若者によるコミュニティ活動を生み出しながら、中心市街地を活性化。

	主な役割
山形大学 東北芸術工科大学	物件オーナーの掘り起し 準学生寮への入居学生の斡旋
山形県住宅供給公社	準学生寮の管理運営 オーナーへの家賃保証
山形市	改修費補助や家賃低廉化補助によるオーナーへの支援
山形県	市に対する改修費補助 プロジェクト関係者の連携調整

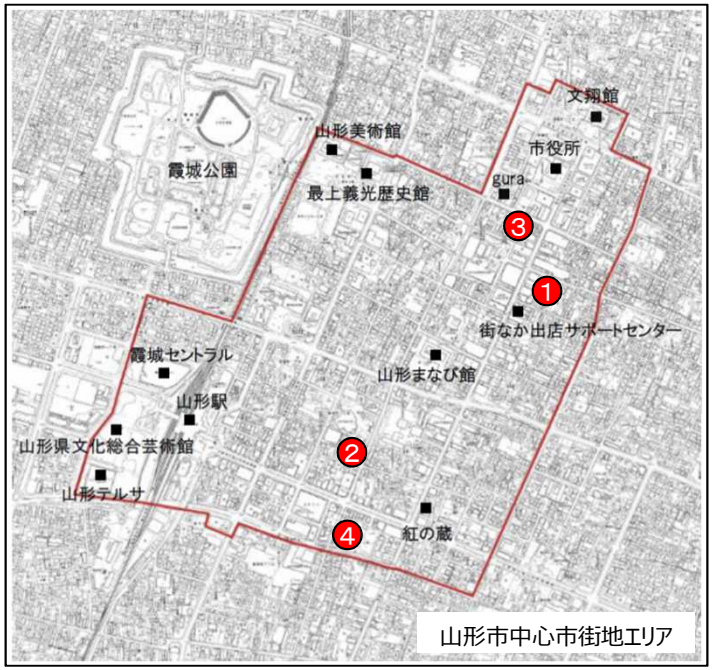
CLASS
山形クラス

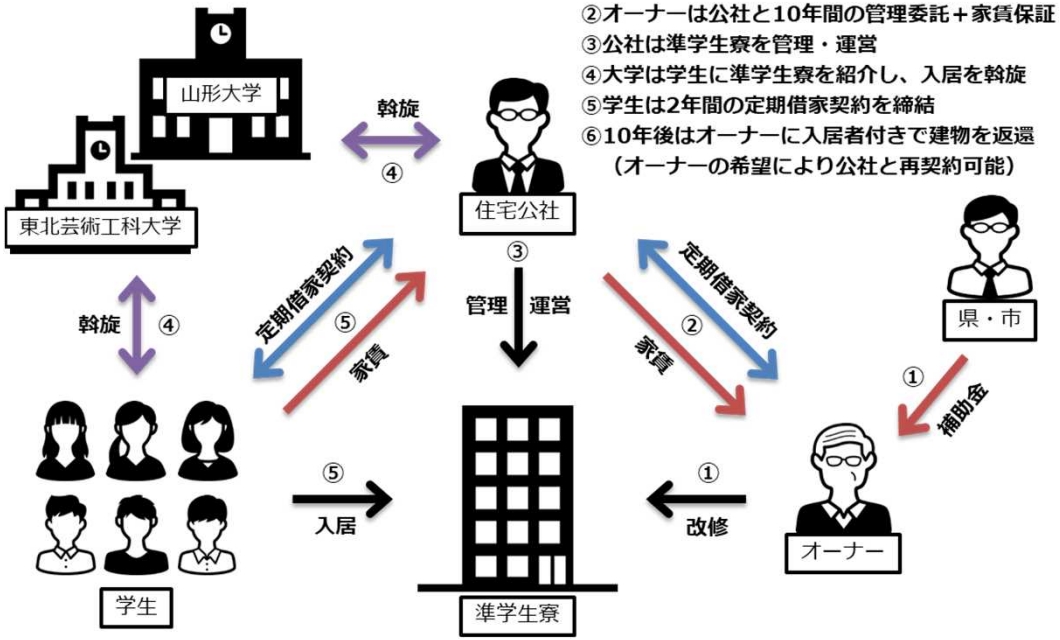
①山形Class　七日町一番街

②山形Class　香澄町の家

③山形Class　七日町一丁目

④山形Class　第二公園の家



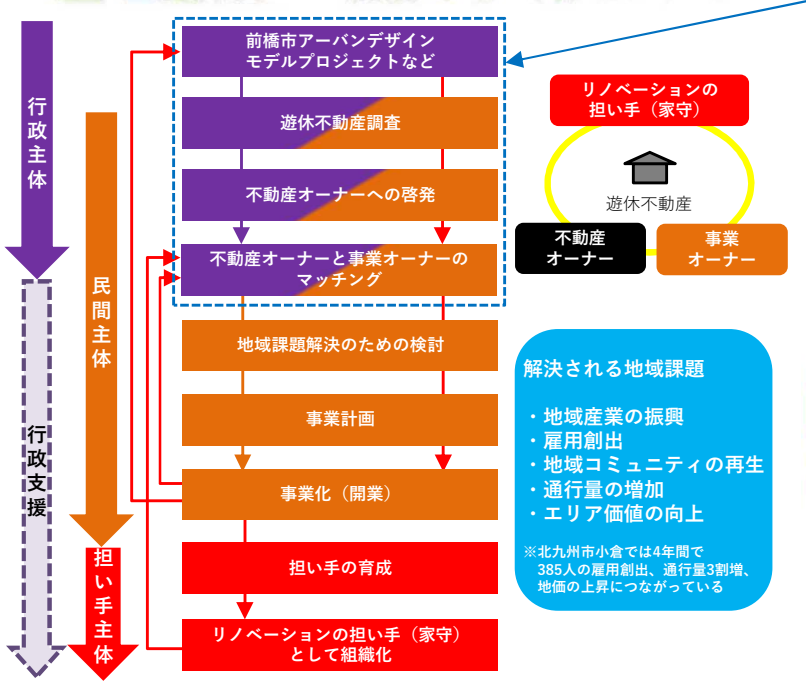


（出典）山形県住宅供給公社HPを基に都市局作成

公共空間や空き地・空き家等の利活用によるエリア価値向上③：**前橋市**

国土交通省

○　前橋市では、民間主体のまちづくりを推進するための指針として市が「前橋市アーバンデザイン」を策定。
○　**市が不動産オーナーに接触して遊休不動産を発掘・ストック**し、リノベーションに向けた**不動産オーナーと事業者等とのマッチング**を実施。また、公共空間を利活用した具体プロジェクトの参考提示や社会実験により、民間の主体的なアクションのきっかけを作り、**民間主導によるリノベーションまちづくり**（一つのリノベーション事業が契機となりまち全体に伝播し、まちの価値向上につなげる）を推進。



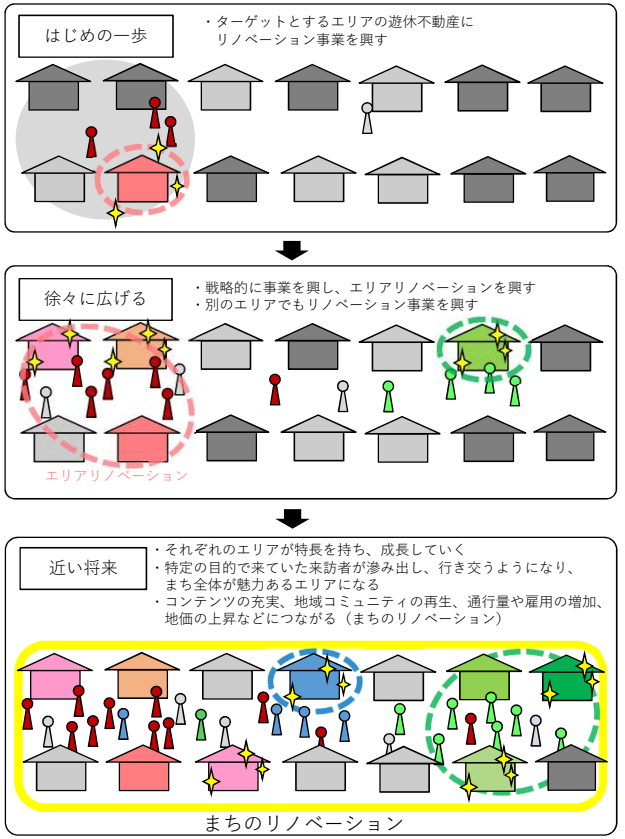
○マッチングに向けた遊休不動産調査・ヒアリング

○まちの将来像のイメージを提示

地域住民や買い物客が集う老舗や新たな店舗が軒を連ねる。リノベーション事業で整備したシェアハウスやサテライトキャンパス、シェアオフィスのほか、新たに設けられた様々な用途が複合的に通りに活気を与える。

○リノベーションまちづくりにより期待される効果

一つのリノベーション事業をきっかけに、まち全体に伝播することで賑わいが生まれ、まちの価値が向上します。



（出典）前橋市HP「前橋市アーバンデザイン」を基に都市局作成

公共空間や空き地・空き家等の利活用によるエリア価値向上④
：北九州市（小倉魚町）・小倉家守構想

国土交通省

○ 北九州市では、現代版の家守の手法を用いて、官民連携して遊休不動産をリノベーションにより再生。
○ エリア内にプロジェクトを集積し、産業振興、日常的な賑わいの創出によって、エリア価値を向上。

行政
・「小倉家守構想」策定
・リノベーションスクール開催、プレーヤー集め、プロジェクト創出
・広報PR、不動産オーナーへの啓発

不動産オーナー
・家守会社へ不動産を賃貸
・地域貢献

家守会社
・地区のマネージャー
・不動産オーナーから遊休不動産を賃借
・建物のリノベーションを実施
・地域住民、民間事業者（ビジネスオーナー）へ転賃

ビジネスオーナー
・家守会社から賃借
・地域産業・雇用の創出

小倉駅魚町周辺 MAP

道路空間の再編・利活用
（国家戦略特区）
（平成28年4月）

小倉北区魚町3丁目3-12中屋ビル1F（2011年6月オープン）

小倉北区魚町3丁目3-20中屋ビル1F（2014年6月オープン）
小倉北区魚町3丁目3-20中屋ビル2F（2012年6月オープン）
小倉北区魚町3丁目3-8（2014年7月オープン）
小倉北区京町2丁目2-19-3F（2014年1月オープン）
小倉北区室町2丁目11-4（2016年8月オープン）
小倉北区京町1丁目4-11（2014年8月オープン）
小倉北区魚町2丁目1-7 5F（2012年10月オープン）
小倉北区馬借1丁目5-25 4F（2015年9月オープン）
小倉北区魚町3丁目2-5（2012年10月オープン）
小倉北区香春口1丁目5-21（2016年5月オープン）
小倉北区魚町3丁目3-20中屋ビル2F（2017年10月移転オープン）
小倉北区金田1-1 UR 金田団地6号棟（2015年7月・2017年5月オープン）

（出典）北九州市HP「RENOVATION　MAP KITAKYUSHU]を基に都市局作成

公共空間や空き地・空き家等の利活用によるエリア価値向上⑤：福山市（伏見町）

国土交通省

○ 福山市では、エリア再生のビジョン・デザイン計画のもと、官民連携でリノベーションまちづくりを推進。
○ まちづくり人材の発掘や地元プレーヤーと不動産オーナーをつなげることでエリア再生の機運を醸成。

地元プレーヤー

・地域資源を生かしたコンテンツの創出によるエリア価値の向上
・志を共有する仲間づくり
・家守会社の設立
・行政と連携した実証実験

不動産オーナー

・志のあるプレーヤー等と連携した遊休不動産の活用によるエリア価値の向上

まちづくり会社 都市再生推進法人

・民間不動産の活用促進
・公共空間を活用したエリアプロデュース

行政

・官民連携によるまちづくりの方向性と、その実現に向けた官民のプロジェクトを定めた計画を策定
・まちづくり人材の発掘する場の開催
・公共空間を活用した実証実験

UR

・市の計画策定支援
・底地取得等による民間リノベーションの促進支援
・公共空間を活用した実証実験

1 AREA INN FUSHIMICHO

ゲストハウス

2 池口精肉店

精肉店

3 ギャラリー フクヤマツイスト

貸ギャラリー

4 ロウエン-ROEN

衣料品
サービス店

5 WATERING HOLE/F

①醸造所，酒屋
②八百屋
③シェアスペース

6 Little Setouchi

シェアキッチン

２０２１年（令和３年）１月時点

（出典）福山市HP等を基に都市局作成

【参考】商店街活性化促進事業の概要（地域再生法）

国土交通省

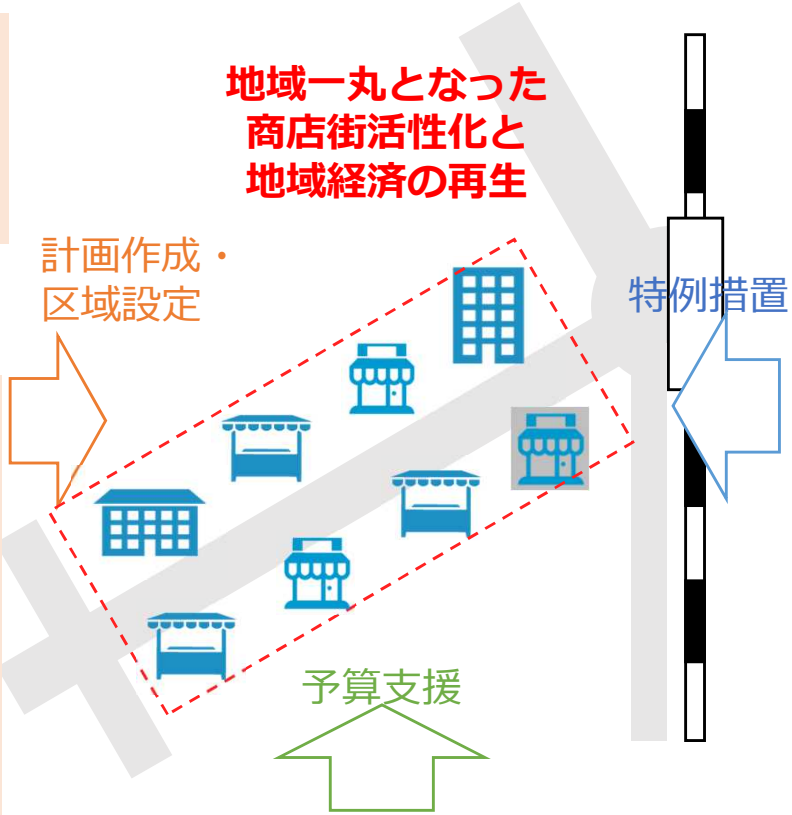
《法律の基本スキーム》

1．地域再生計画の作成
－市町村が地域再生計画に「商店街活性化事業」を記載・作成し、総理大臣が認定。

2．商店街活性化促進事業計画の作成
－市町村が、関係事業者への意見聴取、住民公聴会等を経て、商店街活性化に向けた具体的なプランを作成。

（計画記載事項）
①活性化する商店街区域
②基本的な方針
③市町村が実施する施策等

3．事業者への支援
－商店街活性化促進事業計画に適合する事業者の取組を支援。



《予算による総合的支援》

関係省庁による重点支援【令和2年度例】

①内閣府
－地方創生推進交付金(1,000億の内数)
②経済産業省
－商店街活性化補助金(30億の内数)
③国土交通省
－社会資本整備総合交付金(7,627億の内数)
④内閣府、厚生労働省
－子ども・子育て支援交付金(1,453億の内数)

《法律に基づく支援措置等》

商店街振興組合の設立要件の緩和
－商店街振興組合設立のために必要な事業者数を「３０人」から「２０人」に緩和。

信用保険の特例（資金調達支援）
－計画に適合する事業を行う中小企業者の資金調達を支援。
①保険限度額の別枠化
②填補率の引き上げ
③保険料率上限の引き下げ

空き店舗等の利活用促進
－いかなる用途にも活用していない建築物の所有者等に対し、利活用を働きかける手続きを整備。

①要請：相当の期間を定め、利活用を要請
↓
②勧告：正当な事由が無い場合には勧告

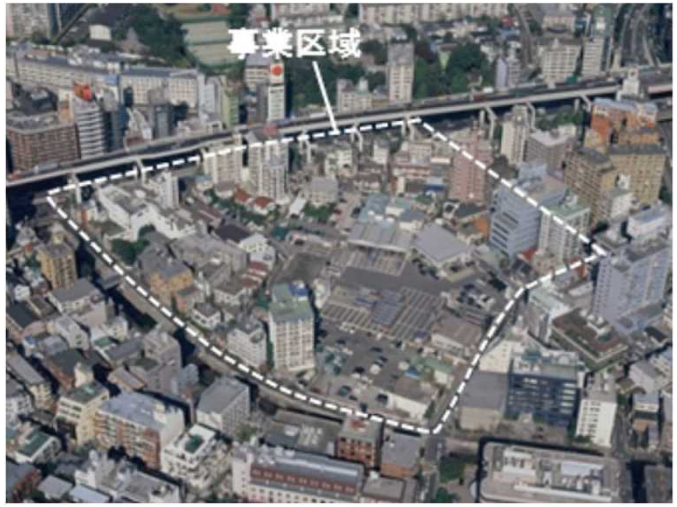
※**居住実態が無いことが確認され、勧告された建築物**については、**固定資産税の住宅用地特例の対象外**

立体的な空間活用①：目黒区・目黒天空庭園

国土交通省

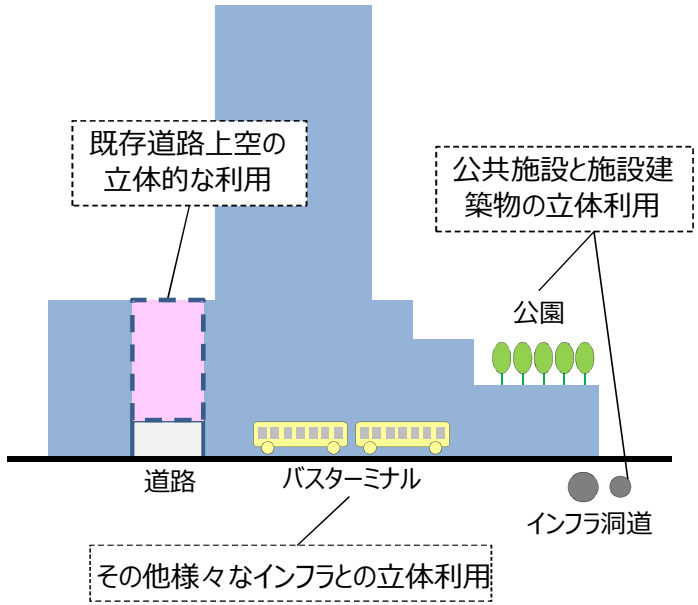
○　市街地再開発事業（東京都）によるまちづくりと一体で整備された**大橋ジャンクションの上部空間を活用**し、目黒区が首都高速道路会社から占用許可を受け、**立体都市公園制度を活用して公園を整備**。
○　限られた土地に各種インフラが集中している市街地中心部等のエリアにおいて、他の建物等との立体的・重層的な空間利用により公園整備を実現。

取組名称	目黒天空庭園
実施主体	目黒区（公園管理者）
実施時期	平成25年3月30日開園
実施空間	道路上空（大橋ジャンクション）
取組概要	立体公園制度による道路上部空間の活用



（参考）
現行の市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地整備手法では、立体的な空間活用は限られた場合にのみ可能であるため、市街地整備と一体となった道路や公園、鉄道、下水道等の都市アセットの柔軟な利活用は限定的。

立体的・重層的な空間利用のイメージ

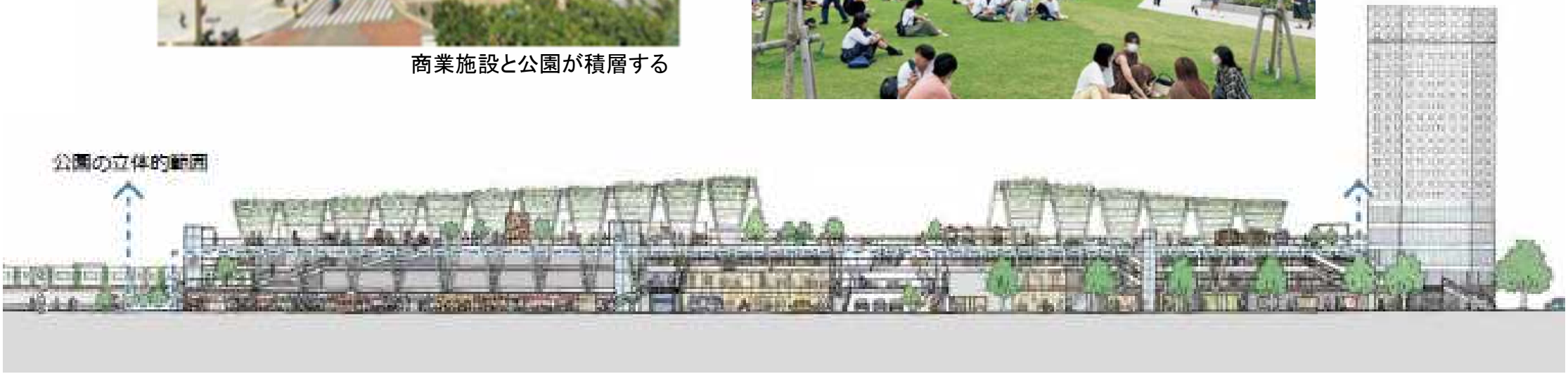


立体的な空間活用②：渋谷区・渋谷区立宮下公園

○　宮下公園では、**立体都市公園制度を活用したPPP事業により、公園と民間施設が一体的に整備**され、多様なアクティビティが展開されるパブリックスペースを創出。

PPP事業として公園、民間施設が一体整備された「渋谷区立宮下公園」

商業施設と公園が積層する



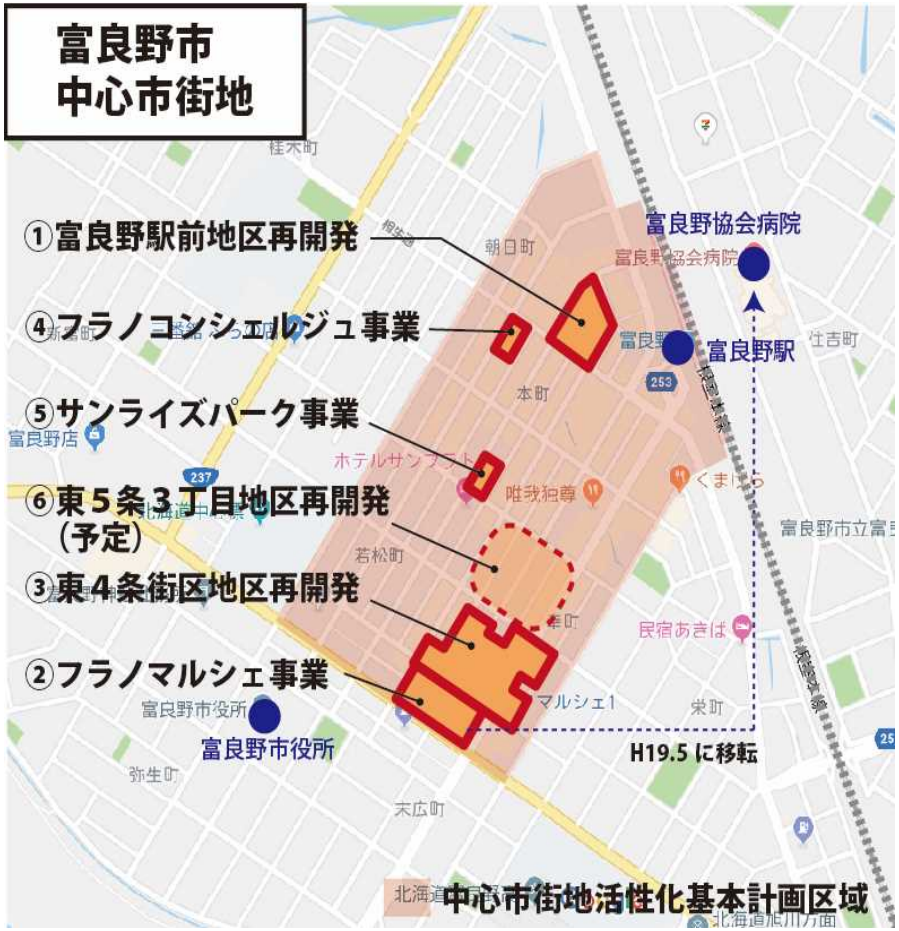
（出典）第３回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」奥森清喜ゲスト委員資料
新建築2020年10月別冊「58 Public Spaces in Tokyo」／株式会社新建築社

：北海道富良野市・ふらのまちづくりグループ

○ まちづくり会社主導により、エリアマネジメントと一体となった市街地再開発事業を実施し、総合的なまちづくりを実現。
○ エリマネ主体が、施行地区の地権者の同意に基づいて市街地再開発事業の施行者となることで、再開発とその後のエリマネを連続的・戦略的に実施する事例。

◆富良野市の現状と課題

・観光施設の多くが周辺郊外地に位置することから、街なかへの観光客流入が少なく、中心市街地の賑わいへの影響は限定的
・市街地の拡大・郊外化に伴う商業機能の衰退に加え、H19の**街なかの地域の中核病院の郊外移転で、更なる市街地衰退が懸念**



◆まちづくりの経緯と構想実現に向けた活動

・病院の郊外移転を契機とし、まちづくり会社や商工会議所を中心とした「中心市街地活性化協議会」で、**民間主体による中心市街地活性化基本計画原案を策定**（ﾙｰﾊﾞﾝﾌﾗﾉ構想）
・まちづくり構想実現に向け、**まちづくり会社主導により、戦略的なまちづくりを展開**
・上記協議会構成員および富良野市は、**事業実施後の現在も10年以上にわたり、今後のまちづくりについて、協議・調整**を継続

H18.12	**①富良野駅前地区再開発** …会社施行再開発	一部施設の指定管理（健康増進施設）
	«地域の中核病院の移転（H19.5）»	
H22.4	**②フラノマルシェ事業** …病院跡地利用により「まちの滞留拠点」を創出（市がまちづくり会社に地貸し）	施行・運営
H27.6	**③東４条街区地区再開発（ネーブルタウン事業）** …まちづくり会社の個人施行再開発	施行・運営（一部店舗等）
	«百貨店の撤退（H28.3）»	
H30.6	**④フラノコンシェルジュ事業** …まちづくり会社による百貨店撤退後の空きビルコンバージョン事業	施行・運営
	⑤サンライズパーク事業 …富良野市が大型バスにも対応した駐車場整備	活用
（予定）	**⑥東５条３丁目地区再開発** …更なる再開発事業の検討	検討

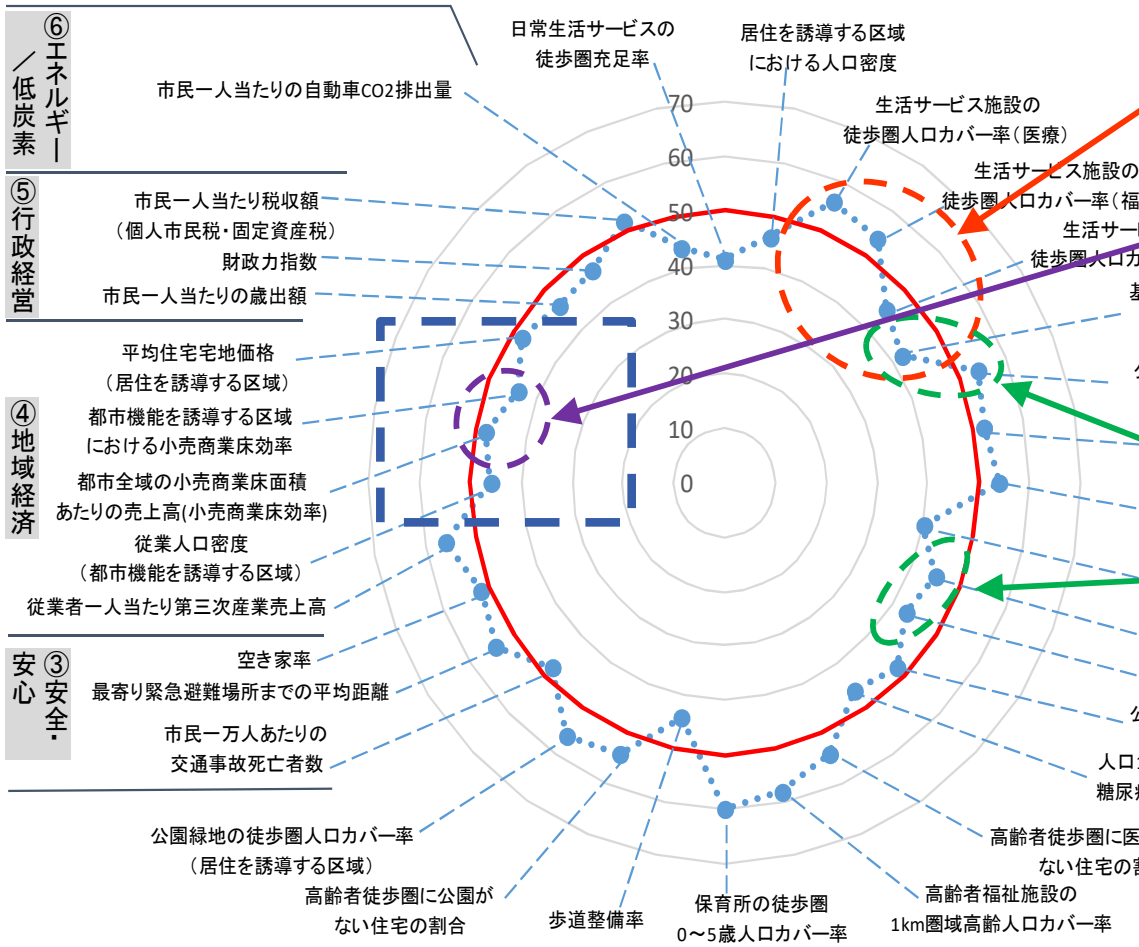
まちづくり会社（ふらのまちづくりグループ）

QoLやまちの魅力を評価する指標：**都市構造の評価に関する指標の例**

国土交通省

○　立地適正化計画の検討などにあたって、都市の現状をレーダーチャートで整理し、類似規模都市平均値との比較をするなど、どのような分野において課題があるのか客観的、定量的に把握。

○○市の現況都市構造評価（イメージ）
～同規模都市との比較による偏差値レーダーチャート～



【現状・課題分析のイメージ】

■医療、福祉機能の徒歩利便性は比較的高いが商業の徒歩利便性、便数の多い公共交通への利便性が低く、その改善が課題。

■拠点周辺の小売商業の床面積当たり売上高が他の地域に比べて低く、拠点周辺の商業機能の活性化が課題。

■公共交通全てを対象にすると利便性はそれなりだが、便数が多い公共交通に限ると大きく人口カバー率は減少。
■公共交通分担率等も低水準にあり、公共交通のサービス水準の全般的な低さ、主な公共交通導線と土地利用との不整合が課題。

：○○市の偏差値
：偏差値50ライン

※改善すれば偏差値は上昇するように設定。
例えば、一人当たりＣＯ２排出量は減少するほど偏差値は向上。

（出典）都市局「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014年）

QoLやまちの魅力を評価する指標：**まちの活性化を測る歩行者量調査**

国土交通省

○ まちの活性化を測る代表的な指標として、街路等における「歩行者量」に関する調査が使われている。
○ 調査に当たっては、様々な新技術が活用可能に。

まちの活性化と歩行者量は相関

・まちの活性化度合いを表す経済的指標（店舗数、売上高、地価）と歩行者量とは一定の相関があり、歩行者量を指標とし、継続的に計測し分析・評価することは、地域活性化の取組みを効果的に進めることに有用

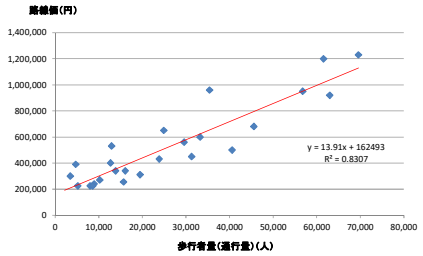


図１　熊本市における歩行者通行量と路線価の関係

出典）H28年における熊本市の歩行者量（通行量）、国税庁「平成29年分路線価図」から国土交通省作成

まちなかの歩行者量の特性

・通勤、買物等の様々な通行目的が含まれる
・通行目的、曜日、地区の特性により時間変動がある
・地点による差がある

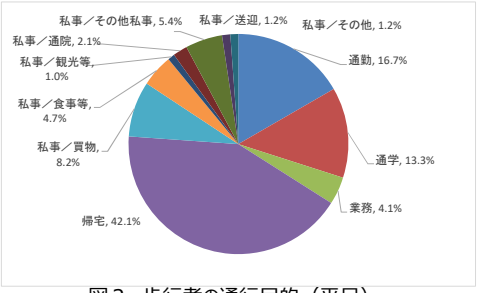


図２　歩行者の通行目的（平日）

出典）国土交通省「平成27年全国都市交通特性調査」

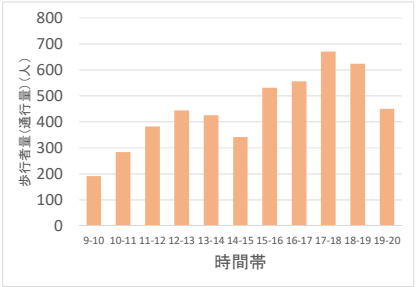


図３　福井市中心市街地の通行量の時間変動

出典）福井市中心市街地歩行者通行量調査報告書から国土交通省作成

指標と目標設定の考え方

・どのような都市像を目指し、施策効果が検証可能な指標となっているのか、その指標が意味することを明確にして設定することが重要

（出典）都市局「まちの活性化を測る歩行者量調査のガイドライン」（2019年）

歩行者量の調査方法

・施策の効果を的確に分析・評価するためには、計測日を多く設けた安定的なデータ取得や複数地点の計測による面的なデータ取得が必要
・従来の人手による調査では、コスト的に困難であった24時間365日の計測や面的な計測が、カメラ画像解析等の新技術により可能（計測条件の整理や精度検証を実施）

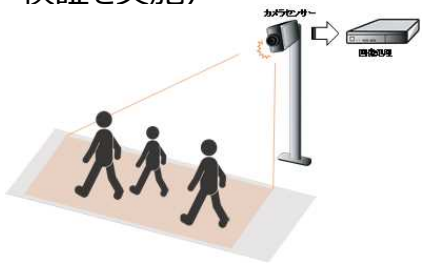


図４　カメラ画像によるデータ取得のイメージ図

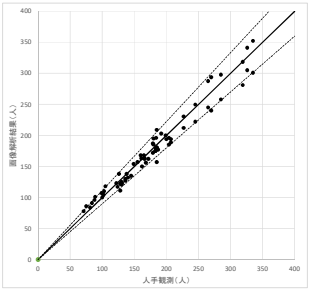


図５　人手観測と画像解析結果の精度検証結果

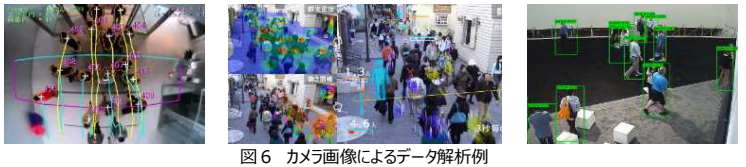


図６　カメラ画像によるデータ解析例

表１　新技術等を活用した歩行者量（通行量）の計測手法

計測手法	概要	取得方法	主な特徴
1）GPSデータ	・GPSを搭載した機器等により、継続的に緯度経度情報を取得	・GPS機器もしくはスマートフォンアプリ等を用いて調査を実施 ・データ保有主体からデータを入手	・緯度経度により移動経路を詳細に把握できる ・屋内や地下では位置情報が取得できない場合がある ・絶対数の把握は困難
2）Wi-Fiデータ	・通過したWi-Fiアクセスポイントの位置情報を取得	・Wi-Fiセンサーを設置することによる調査を実施 ・データ保有主体からデータを入手	・どのアクセスポイントを通過したのかに基づき、移動経路を把握可能（GPSほど精度は高くない） ・屋内、地下、階数別でも位置情報を取得できる ・絶対数の把握は困難
3）レーザーカウンター	・人やモノからの反射状況から通過人数を計測	・レーザー機器を設置し調査を実施	・独自の人認識アルゴリズムで認識しているため、個人は特定されない
4）カメラ画像	・カメラ画像から識別処理等を行うことにより、歩行者数を計測	・任意に撮影した人が映り込んだ画像等を入手 ・既設のカメラの活用も可能	・画像を残さない場合は個人情報にならない（画像が残る場合は留意が必要）

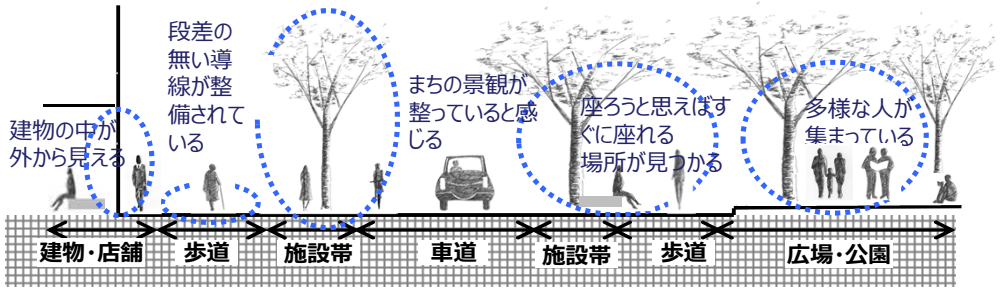
QoLやまちの魅力を評価する指標：**まちなかの居心地の良さを測る指標（案）**

国土交通省

○　国土交通省では、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成に取り組む地方公共団体を支援するため、まちなかの状況を歩きながら簡易に現状把握し、改善点を発掘するツールとして「まちなかの居心地の良さを測る指標（案）」を作成（2020.3）。

指標（案）作成の目的

○　**歩きながらまちなかの状況を簡易に現状把握し、居心地の良いまちなかの形成には何が必要なのかといった改善点を発掘するツール**としてご活用いただくことを目的としている。



◆多様な人が集まっている、
◆まちなかの賑わいに貢献している建物が多い、
◆家族と来て楽しく過ごせる

【検討体制】（所属・役職は令和元年度当時のもの）

島原万丈氏
LIFULL HOME'S 総研所長
ユーザー目線での住宅市場の調査研究と提言活動に従事。著書に『本当に住んで幸せな街全国「官能都市ランキング」』など。
「都市の多様性とイノベーション創出に関する懇談会」ゲスト委員の一人。

小﨑美希氏
お茶の水女子大学 助教
専門は、建築環境工学・環境心理・照明計画。観察調査などを通じ、定性的・定量的なストリートの快適性を評価する総合評価手法を開発。共著に、『ストリートデザイン・マネジメント：公共空間を活用する制度・組織・プロセス』

指標（案）の特徴

○　本指標は、『「ハード環境」を改善しながら、そこに**滞在する人々の「空間の快適性・魅力」に対する感じ方を向上**させ、その結果として「人々の行動が多様」なものになる。』という流れで、まちなかの状況を総合的に把握できる**３つの視点で整理**しています。

CS：Check Sheet

ハード環境

多様な人が集い・滞在し・交流するための空間が備わっているかを測るため、ハード整備状況等について、存在有無を確認する

（例：自由に座れるイスがあるか）

使用する確認シート
CS1-A　歩道・施設帯確認シート
CS1-B　沿道建物確認シート

空間の快適性・魅力

訪れた人が使いやすい空間と感じられるかを測るため、まちなかの快適性や魅力について、感情を確認する

（例：座れる場所がすぐ見つかるか）

使用する確認シート
CS1-E　快適性確認シート
CS1-F　総合評価シート

人々の行動の多様性

実際に多様な人々が集い・滞在し・交流しているかを測るため、まちなかの滞在者の量や行動の多様性について、存在有無を確認する（例：座っている人がいるか）

使用する確認シート
CS1-C　滞在者確認シート
CS1-D　通行者確認シート
CS1-X　多様性確認シート

・指標の各種資料　https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_fr_000009.html

まちなかの居心地の良さを測る指標　検索

QoLやまちの魅力を評価する指標：**まちなかの居心地の良さを測る指標例**

○　まちなかの居心地の良さ等を測る指標としては、例えば以下のような指標が挙げられる。

まちなかの居心地の良さを測る指標（案）	国土交通省	本指標で把握する対象は、「ハード環境（歩道・施設帯や沿道建物・広場・公園）」、「空間の快適性・魅力」、「人々の行動の多様性」とし、まちなかの状況を総合的に把握する。

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_fr_000009.html

Walkability Index	日建設計総合研究所 東京大学	ある地点から徒歩で到達できる範囲に、スーパー、コンビニ、カフェ、飲食店、医療施設、子育て施設、文化施設など生活をする上で近くにあって嬉しい「都市のアメニティ」がどれだけ集積しているかを100点満点で評価する（株式会社ゼンリン提供の各種データ及び都市に関するオープンデータを用いて算出）

https://www.nikken-ri.com/idea/inv/21.html

LEED	【開発】USGBC(U.S. Green Building Council：米国グリーンビルディング協会） 【認証】GBCI（Green Business Certification Inc：.グリーン・ビジネス・サーティフィケーション社）	グリーンビルディングとして備えるべきいくつかの必須条件（Prerequisite）を満たし、選択項目のポイント（Credit Points） を選んで取得する。LEED ND(Neighborhood Pattern & Design）では、必須項目として、最低限のウォーカビリティ学確保されていること（街路幅と建物高さ比率）などが含まれている。

https://www.gbj.or.jp/leed/about_leed/

http://www.cger.nies.go.jp/gcp/pdf/ws201608-tokyo/hiramatsu.pdf

（３）データ利用環境の改善のあり方

【報告書】P.16～関係

国土交通省

：バース地区・スマートシティデータプロジェクト

○ イギリスのバース地区では、BID（Business Improvement District）によるスマートシティデータプロジェクトを推進。
○ **BIDが住民や来訪者の人流、購買行動にかかる情報収集・分析**を行い、**賦課金者に情報発信**。
○ **地権者以外でも自主的に賦課金者**となりサービスを受けることも可能。

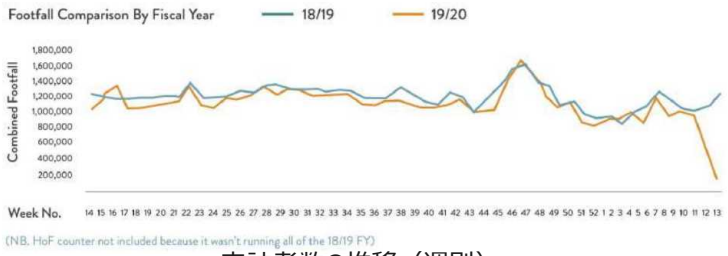
BATH BID 概要

対象地域	イギリス　バース地区 （人口約9万人、観光客は年に500万人程度）
設立時期	2011年設立 ●2015年の更新投票で5年間活動権限を更新 ●2021年までに再度住民投票を予定
設立背景	バース地区の景観維持、価値向上を企図して設立 （観光地としての魅力向上を目指す）
組織構成	655の企業が賦課金者として参加 –レストラン、バー、小売り、ホテル等 –地権者等でなくても、自主的に賦課金者に申し出ることも可能
運営費	年間の運営費は約1億円で9割が賦課金

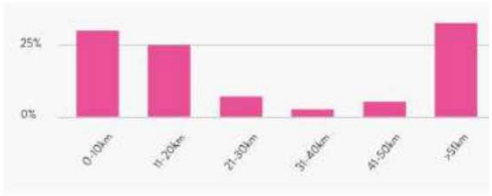
スマートシティデータプロジェクト概要

取組概要	バース地区内の人流データをもとに解析し、企業や組織のマーケティング計画に活用
実施期間	2019年から来訪者のデータ取得開始
具体の取組	位置情報や取引情報から匿名データを収集し賦課金者に情報配信（専用会員ページ） ●データコンサルタントのMovement Strategiesと提携 ●情報は週次で配信し、四半期に1回レポートも作成 住民や訪問者の購買行動を分析するため、複数の情報を収集 –性・年代・居住地 –興味関心 –全体購買額及び、ビジネスタイプごとの購買額 –訪問頻度 –「ソーシャルリスニング」を通じた、バースの印象

BID地区



来訪者数の推移（週別）



来街者の来訪分布（2019）

来訪者の性別年齢（2019）

（出典）BATH BID HP, BATH BID ANNUAL REPORT2019/2020

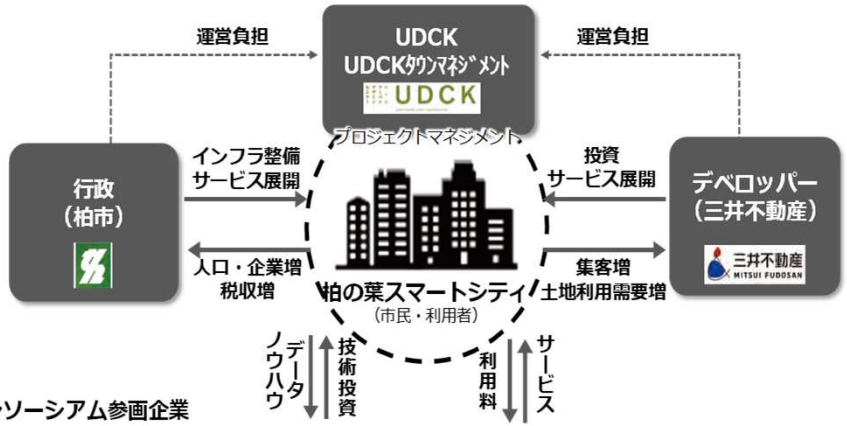
データの取得・共有・管理の仕組み②：柏市・柏の葉データプラットフォーム

国土交通省

○　一般社団法人UDCKタウンマネジメント（都市再生推進法人）が運営主体となり柏の葉データプラットフォームを活用し、**多様なプレイヤーがデータを利活用可能な仕組み構築**を目指す。
○　データプラットフォーム構築にあたっては、個人情報を扱うため、**データ倫理審査会を設置することでガバナンス体制を強化**。

■運営体制

都市再生推進法人である(一社)UDCKおよび(一社)UDCKタウンマネジメント、柏市、三井不動産を中心に運営体制を構築。



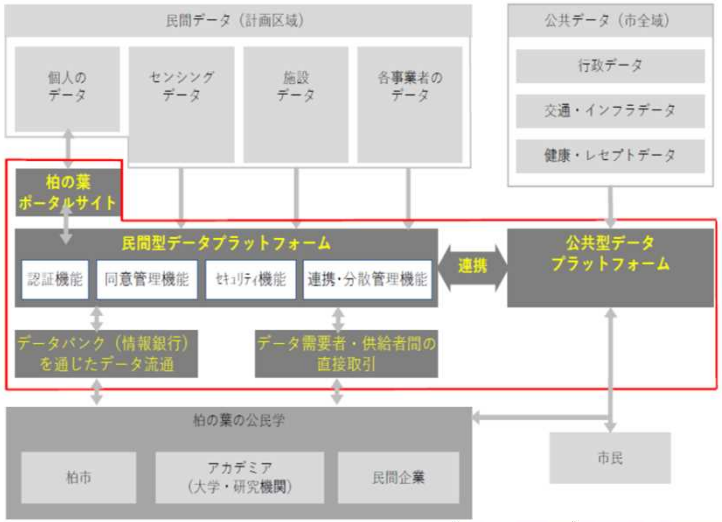
コンソーシアム参画企業

データプラットフォーム	凸版印刷、日本電気(NEC)、日本ユニシス、日立製作所、日立東大ラボ
モビリティ	アイ・トランスポート・ラボ、柏ITS推進協議会、首都圏新都市鉄道(TX)、長大、東京大学ﾓﾋﾞﾘﾃｨ・ｲﾉﾍﾞｰｼｮﾝ連携研究機構、パシフィックコンサルタンツ
エネルギー	日建設計グループ、日建設計総合研究所、日立製作所、ヒラソル・エナジー、各施設管理者、住宅管理組合
パブリックスペース	奥村組、川崎地質、富士通交通・道路データサービス、関係機関、カメラ設置会社
ウェルネス	国立がん研究センター東病院、産業技術総合研究所、東京大学高齢社会総合研究機構、nemuli、日立製作所、サービサー

（出典）第２回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」出口座長発表資料

■データの収集、共有・管理、利用にかかる取組

民間型・公共型で構成される柏の葉データプラットフォームを活用。
個人情報の取扱にあたり、データ倫理審査会設置、同意状況管理のプラットフォーム化などガバナンス体制を強化。



<データ倫理審査会>

個人情報の利用目的、第三者提供等に関して、その適切性を審議・助言を行う。

バックグラウンド	期待される役割
セキュリティ専門家	・情報セキュリティの面から意見や対応策の考え方を提示
法律実務家	・個人情報保護/プライバシー保護、その他人権保護（例：名誉毀損、損害賠償等）について意見や対応策の考え方を提示
データ倫理専門家	・個人情報保護/プライバシー保護、その他人権保護（例：名誉毀損、損害賠償等）について意見や対応策の考え方を提示

（出典）第３回「データ駆動型に対応したまちづくりに関する勉強会」三井不動産株式会社発表資料

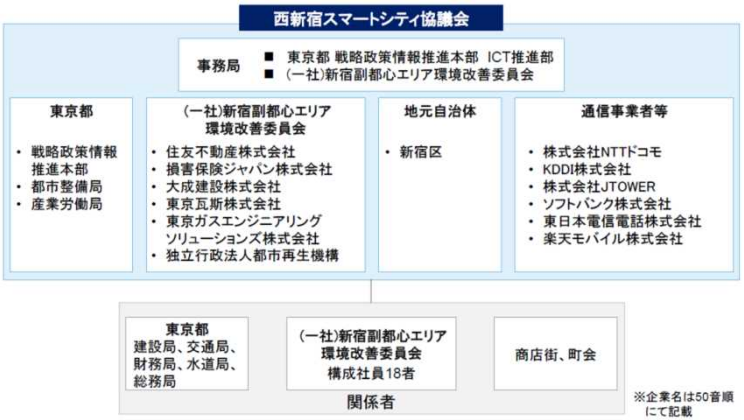
：新宿区西新宿・（一社）新宿副都心エリア環境改善委員会

○　地域の土地所有者等からなる一般社団法人新宿副都心エリア環境改善委員会（都市再生推進法人）がスマートシティやエリアマネジメントにおけるサービス提供やデータ収集を実施。

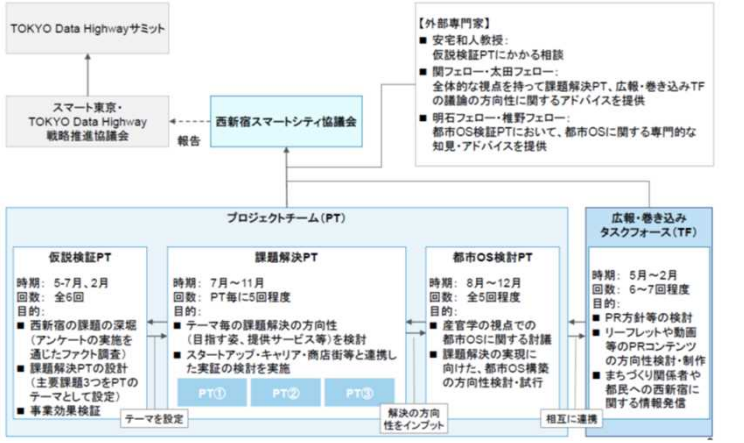
○　データの収集・管理にあたっては、新宿副都心エリア環境改善委員会が、モビリティ分野における**民間事業者とのデータ連携のための協定締結**や、**都市のデジタルツイン構築に向けた建物データの収集**を実施。

■運営体制

協議会



PT・TF等



（出典）西新宿スマートシティ協議会「第１回西新宿スマートシティ協議会」（令和2年5月）

都市OS検討PTにて、都市OS構築の方向性について検討・試行

■民間事業者とのデータ連携（新宿副都心エリア環境改善委員会）

①　パーソナルモビリティ

・電動マイクロモビリティのシェアサービスを展開する株式会社Luupと「西新宿地区のスマートシティ化推進に向けた連携協定」を締結。

・以下に掲げる項目について連携
（1）電動キックボード実証実験とサービスの導入
（2）シェアサイクルサービスの導入
（3）スマートシティ化への相互協力

②　自動運転サービス

・自動運転システムを導入にあたって、損保ジャパン、KDDIなどの技術協力企業５社と「西新宿地区のスマートシティ化推進に向けた連携協定」を締結。

・以下に掲げる項目について連携
（1）自動運転技術を活用した実証実験
（2）将来的なモビリティサービス導入の検討
（3）スマートシティ化への相互協力

■都市のデジタルツイン構築（新宿副都心エリア環境改善委員会）

エリマネ組織としてのデータ収集

都市のデジタルツイン構築

・西新宿エリアのデジタルツイン構築に向けて、エリマネ組織としてもデータ収集を開始。
・西新宿のデジタル基盤として、まちづくり施策の検討やシミュレーション、合意形成のためにツールとして活用を想定。

※ 都市のデジタルツインのイメージ（出典：大成建設）

課題

①仕組み・ルール・メリットづくり

・まちづくりのためであっても、提供・公開が可能なものとそうでないものがある。
・安心、公正なデータ流通を支える仕組み、ルール、メリットづくりが必要。

➡ 都市再生推進法人の位置づけや、公共セクターの関与に期待

②データの正確性・精度担保

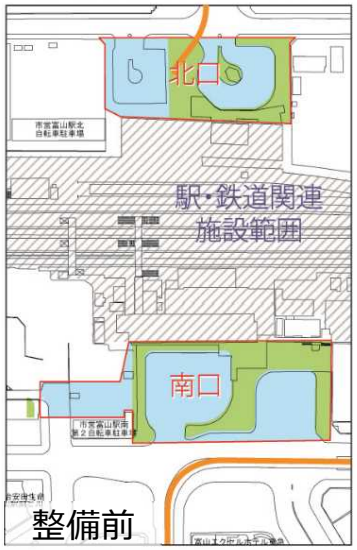
・改修が繰り替えされているため、変更の履歴が追い切れず、実際の状況と記録が異なる。
・データ活用を広げるには、利用者同意や正確性など、「信頼できる情報」としての保証が必要。

➡ データの正確性を担保する役割が必要

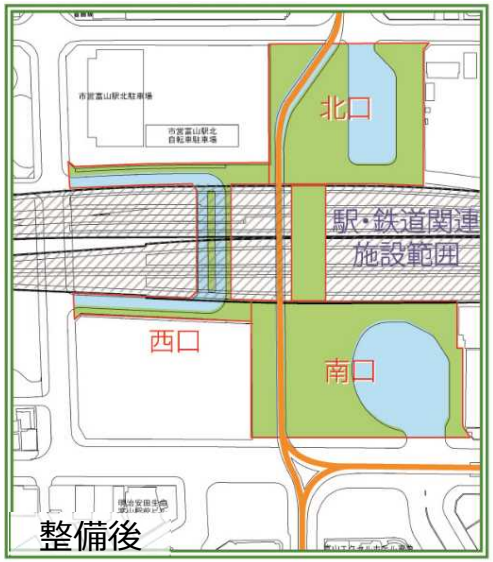
（出典）第３回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」村上拓也ゲスト委員資料

○　富山駅では、連立事業による高架化に合わせて歩行者空間を大幅に拡張。平成３１年４月の**南北自由通路**（仮通路）**供用時**には、富山市と富山大学で歩行者数を計測する**センサーを設置し**、供用前後の駅南北の往来者数を推計し、**整備効果を見える化**。

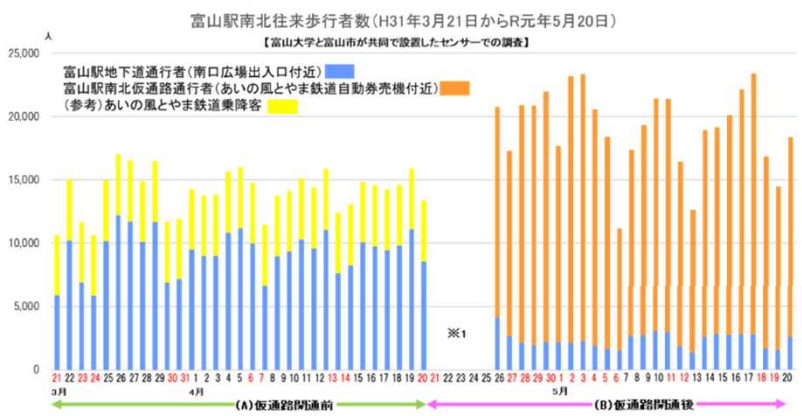
○　令和2年度には、市内の飲食店や観光施設等における**顔認証技術を活用した非接触による決済システム**や、高架下空間に設置したサイネージにおける**顔認証情報に基づくパーソナライズされた歓迎メッセージの表示**などの観光サービスを社会実験。



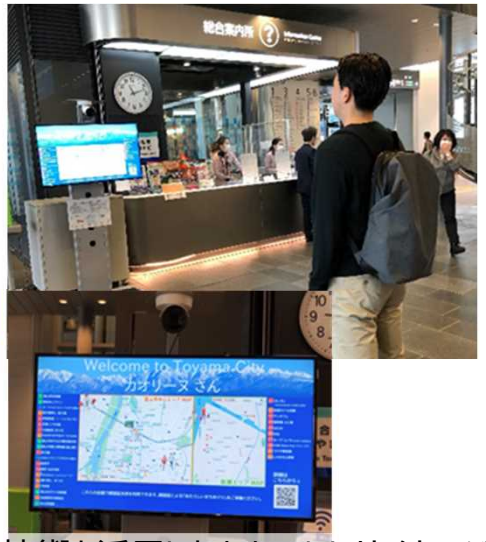
整備前



整備後



センサー計測のデータに基づく
南北自由通路（仮通路）供用効果の見える化



顔認証技術を活用したおもてなしサイネージ

高架下空間のLRT停留場

南北自由通路

取組名称	富山駅
実施主体	富山市
実施時期	2016.4-（南口駅前広場全面供用開始）
実施空間	高架下空間、駅前広場
取組概要	・駅の高架化に合わせ、駅前空間を再編整備。大幅に拡張された歩行者空間を活かした周遊性向上等のための観光サービスを社会実験。

まちづくりに活用しているデータ

国土交通省

○　新技術の進展等により、まちづくりに関わる官民の様々なデータの取得・活用が容易になり、これまでよりも、**「早く（頻度）」・「細かい（粒度）」**情報が取得可能。

【まちづくりに活用されているデータの例】

分類	新たな技術・データ	データの種類		データにより実現できること
		頻度	粒度	
人口	－			
産業	－			
土地利用	• 衛星データ（米国DigitalGlobe社等） • 民間建物データ、３D都市モデル • BIM／CIM	○ ○ －	－ － －	• 衛星データ活用による建物利用更新頻度が向上 • GIS化が容易であり、調査が効率化 • ３D都市モデルによるデジタルツイン化
建物				
都市施設				
交通	• 人流データ（携帯基地局／GPS） • 車両データ（ETC2.0／カーナビ） • センサー（WIFI、赤外線、カメラ）	○ ○ ○	○ ○ ○	• 高頻度、ミクロレベルで取得可能 • 周遊実態等の把握
地価	• 不動産売買データ	○		• 取引情報による都市活動把握
自然的環境等	• 人流データ（携帯基地局／GPS） • 各種センサー	○	○	• きめ細かい利用実態等把握
災害等	• 水位センサー • SNS等	○	○	• リアルタイム災害情報把握
景観等	• 人流データ（携帯基地局／GPS）	○	○	• 観光スポット等の観光実態把握
その他	• 消費額（POS・クレジットカード等） • 健康（アプリによる健幸ポイント）			• 消費額などによる都市活動把握

（出典）第５回「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」資料1

まちづくりのプロセスごとに活用できる都市活動データ

国土交通省

○　まちづくりのプロセス（計画・整備、利活用、モニタリング・評価）ごとに、活用可能な都市活動データの種類やデータ活用手法を整理するなど、広くデータを活用することのできる環境を整備することが必要。

（出典）第２回「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」資料２を基に都市局作成

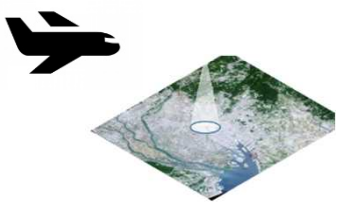
まちづくりに新たな活用が期待されるデータ｜土地利用・建物

国土交通省

○ 衛星データの活用により、空中測量＋写真撮影、現地調査等を省力化でき、**コスト縮減**。
○ 高頻度でのデータ取得が可能になり、**機動的なまちづくり**につながる。

■従来の調査方法

空中写真データをもとに、過去との差分を把握し、土地利用、建物現況データを作成



空中写真

現地調査

オルソ化

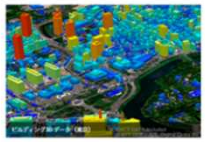
データ作成

■新たなデータ・技術の活用

比較的安価でデータ取得が可能な衛星データを活用し、高頻度でのデータ取得が可能

衛星写真

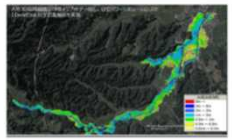
都市計画基本図（3D）作成



建物3D
ポリゴンデータ
（shp形式）

土地利用図
（shp形式）

様々なまちづくりへのデータ利活用



防災・立地適正化等

緑のまちづくり

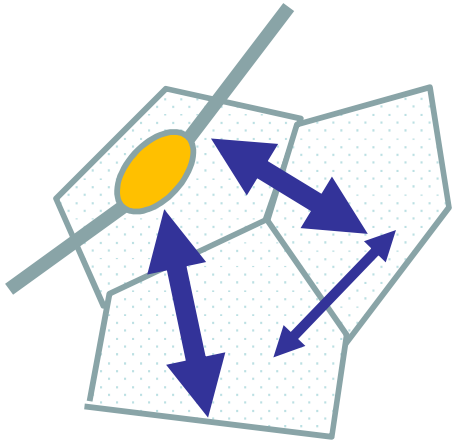
	既存データ	新技術・新データ
調査名	土地利用現況調査・建物利用現況調査	衛星データを活用した調査
①取得方法	空中写真を基にしたデータ化	衛星データを活用したデータ化
②頻度	概ね５年	費用低下により、調査頻度の向上が期待
③データ密度	建物単位等	同左
④特徴・留意事項	・調査費用がかかる ・調査に時間を要する	・衛星データのデータ精度は要検討。差分データの建物判定等は従来通りの対応が必要

まちづくりに新たな活用が期待されるデータ｜交通

国土交通省

○　人流データ（基地局、GPS、センサー）等を活用することで、細かいエリアのデータを**リアルタイムに取得することが可能**となり、様々な都市サービスへの活用が可能に。

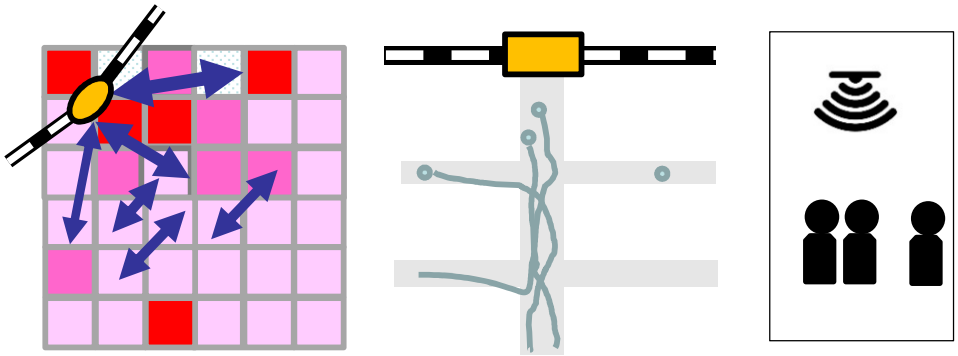
■従来の調査方法



ミクロ単位のゾーン（東京都市圏PTでは夜間人口1万5千人/ゾーン）を束ねた地域で統計的精度を担保

■新たなデータ・技術の活用

基地局　GPS　センサー



常時データ把握が可能、ゾーンもより細かい単位で把握可能

	既存データ	新技術・新データ	
調査名	都市圏PT調査	携帯電話基地局データ	GPSデータ
①取得方法	アンケート調査（郵送、WEBなど）	データ保有主体からデータを入手	アプリ等でGPSデータを取得
②頻度	10年	常時	常時
③データ密度	計画基本ゾーン	250m~500mメッシュ等	ポイント(緯度・経度)
④特徴・留意事項	調査費用がかかる 都市圏居住者に限られ、来訪者は補完が必要	サンプル数は多いが、メッシュ単位での集計であり移動経路は把握が困難	特定アプリの利用者等、サンプルが限られる
		移動目的等は把握できないため、アンケート調査での補完が必要	

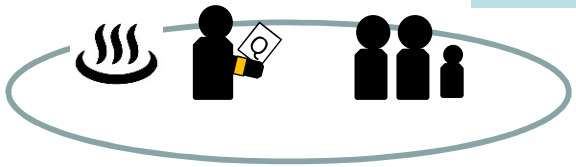
まちづくりに新たな活用が期待されるデータ｜消費

国土交通省

○　クレジットカード情報やPOSデータを活用した消費実態を常時把握できることで、**来街者のニーズに対応**した店舗経営やエリアマネジメント、観光まちづくり等の実現が可能に。

■従来の調査方法

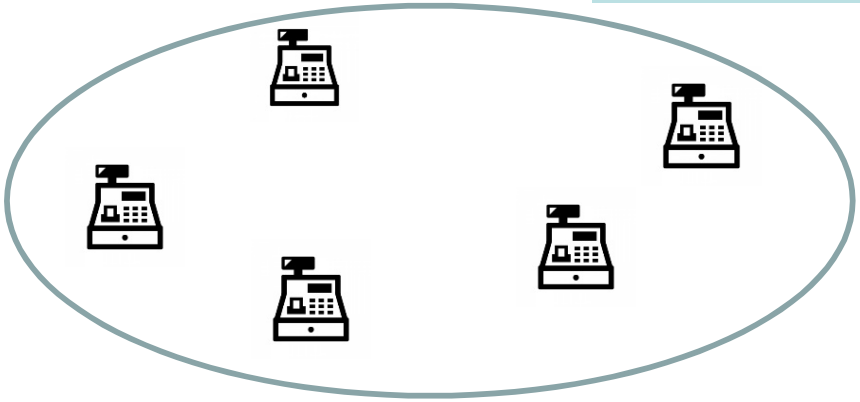
観光地等でのヒアリング、アンケートで消費実態把握などによる方法



都道府県	②観光消費額単価（円/人回）			
	県内		県外	
	宿泊	日帰り	宿泊	日帰り
02 青森県	13,380	4,702	31,205	8,248
03 岩手県	17,437	3,680	27,161	5,345
：	：	：	：	：

■新たなデータの活用

POS・クレジットカードデータによる常時の消費実態の把握



	既存データ	新技術・新データ
調査名	共通基準による観光入込客統計 旅行・観光消費動向調査（観光庁）等	POS・クレジットカードデータ
①取得方法	ヒアリング調査・アンケート調査	決済データ
②頻度	毎年	常時
③データ密度	観光地毎の調査結果を都道府県単位で集計	ポイント（店舗単位）
④特徴・留意事項	・調査の労力がかかる	・個人情報の取り扱い ・複数メーカー、カード会社が存在

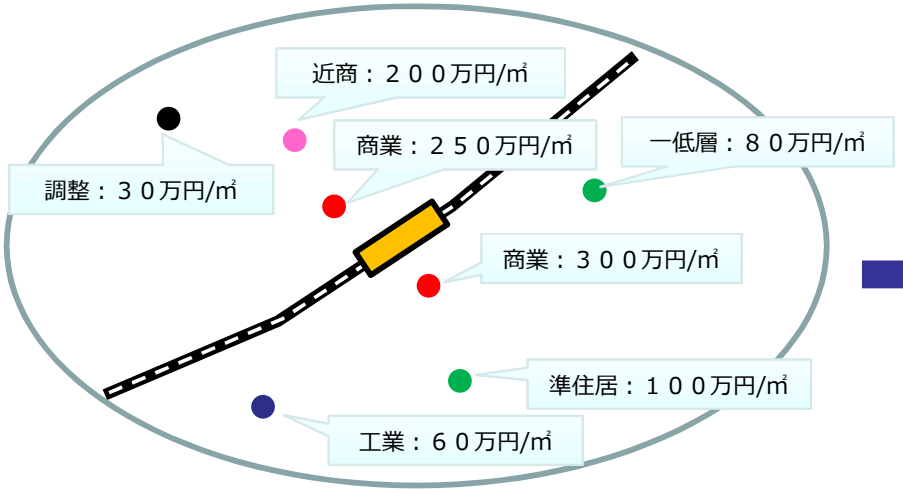
まちづくりに新たな活用が期待されるデータ｜地価

国土交通省

○　年1回の地価情報データと、より粒度の細かい不動産売買、賃貸取引等の常時データを組み合わせることで、これまで地価に関するデータのなかった地域における施策等の評価が可能に。

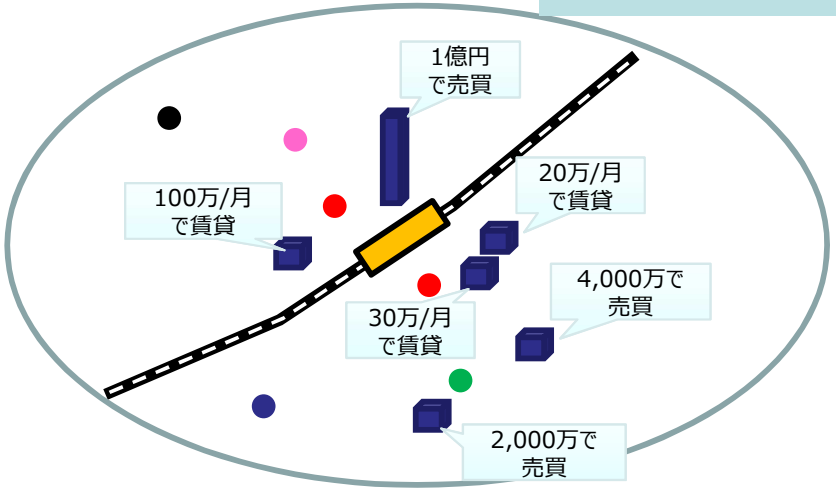
■従来のデータ

公示地価等の年1回のデータ



■新たなデータの活用

不動産取引データの活用により常時の不動産取引実態の把握



	既存データ	新技術・新データ
調査名	地価公示、都道府県地価、路線価等	不動産取引データ
①取得方法	国土交通省の土地鑑定委員会の不動産鑑定士が決定（公示地価）	売買、賃貸取引データ
②頻度	毎年	常時
③データ密度	ポイント（全国約2.6万箇所（公示地価））	ポイント（取引箇所）
④特徴・留意事項	・取引状況（動的）が不明	・個人情報の取り扱い（現在の不動産取引情報REINSは、指定流通機構の会員不動産会社の利用に限定）

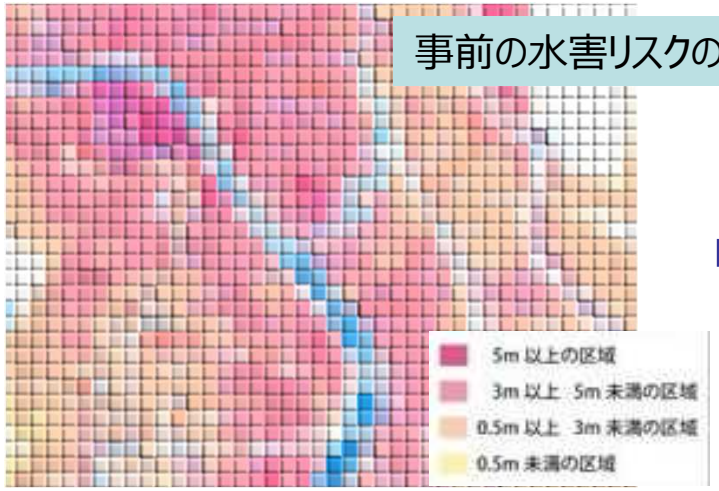
まちづくりに新たな活用が期待されるデータ｜防災

国土交通省

○　既存のハザードマップに加え、リアルタイムの水害リスク情報の把握や水位データの蓄積等により、避難経路の**リアルタイム提示**や、**分析等を通したより安全・安心まちづくり**の検討が可能に。

■従来のデータ

事前にリスク情報を周知するハザードマップ



ハザードマップ（イメージ）

■新たな技術の活用

水位情報をリアルタイムで可視化・共有する「河川水位IoT監視パッケージ」

リアルタイムでの
水害リスクの把握

水位センサー

（出典）NECプラットフォームズプレスリリース（2020年6月17日）

	既存データ	新技術・新データ
調査名	ハザードマップ	水位センサー
①取得方法	シミュレーション等での予測	センサー
②頻度	年単位	常時
③データ密度	地域ごと	ポイント
④特徴・留意事項	・リアルタイム性がない	・設置費用、維持管理・運用コスト等

デジタル人材の育成・確保に向けた取組

国土交通省

○　自治体の負担なく地域課題解決に精通した専門家を派遣する制度や、自治体と地元大学が連携する動きなど、**自治体で不足するICT人材等の育成・確保に向けた取組が各所で実施**。

◆ 地域情報化アドバイザー派遣制度（総務省）

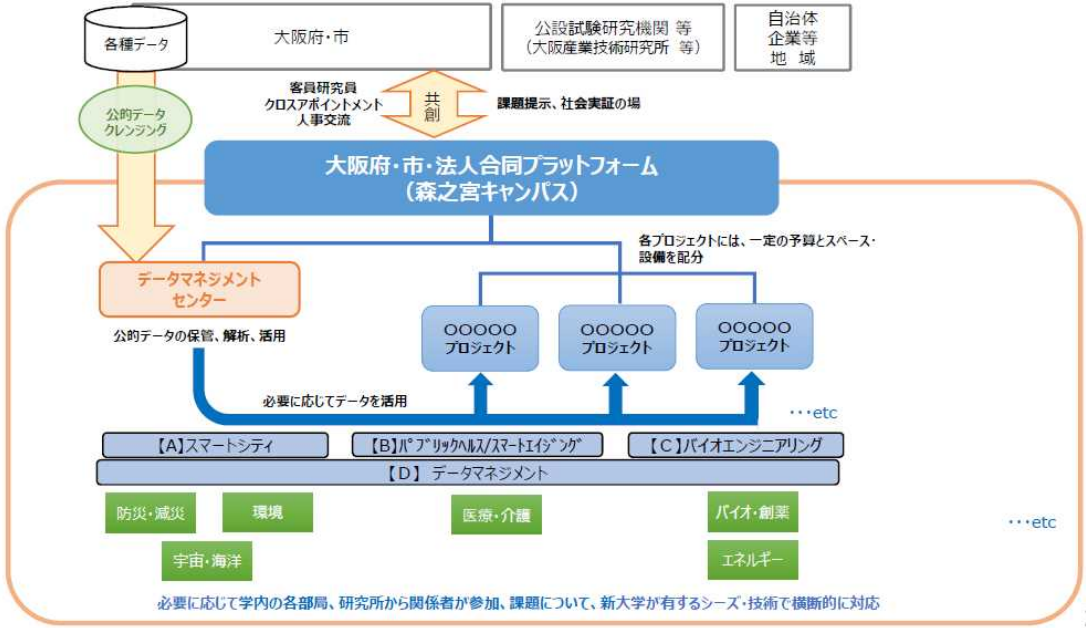
- 総務省では、ICTやデータ活用を通じた地域課題解決に精通した専門家に「地域情報化アドバイザー」を委嘱し、地方公共団体等からの求めに応じて派遣。
- ・専門家の旅費・謝金に係る申請者の負担ゼロで、1件の申請につき、最大3日まで派遣可能

- オープンデータやネットワークインフラ、人材育成など26分野に対応
- R2年度は総勢207名に委嘱

（出典）一般財団法人全国地域情報化推進協議会ＨＰ
（https://www.applic.or.jp/page-1862/）

◆ 公立大学と連携した合同プラットフォーム（大阪府・市）

- 大阪府・市では、大阪府立大と大阪市立大を統合し、2022年に「大阪公立大学（仮称）」を開学予定。
- 新大学では、行政と合同のプラットフォームを構築し、パブリックデータの分析や産学官ネットワークなど公立大学の優位性を活用し、大阪の都市課題解決に貢献。



（出典）大阪府　新大学基本構想について（令和２年７月）
（http://www.pref.osaka.lg.jp/fukatsu/koritsudai_osaka/shindaigaku_kihon.html）

データの整備に関する取組（都市計画基礎調査の概要）

国土交通省

○　都市計画法に基づき、**都道府県**が**概ね5年毎**に都市における**現況及び将来の見通し**について調査。

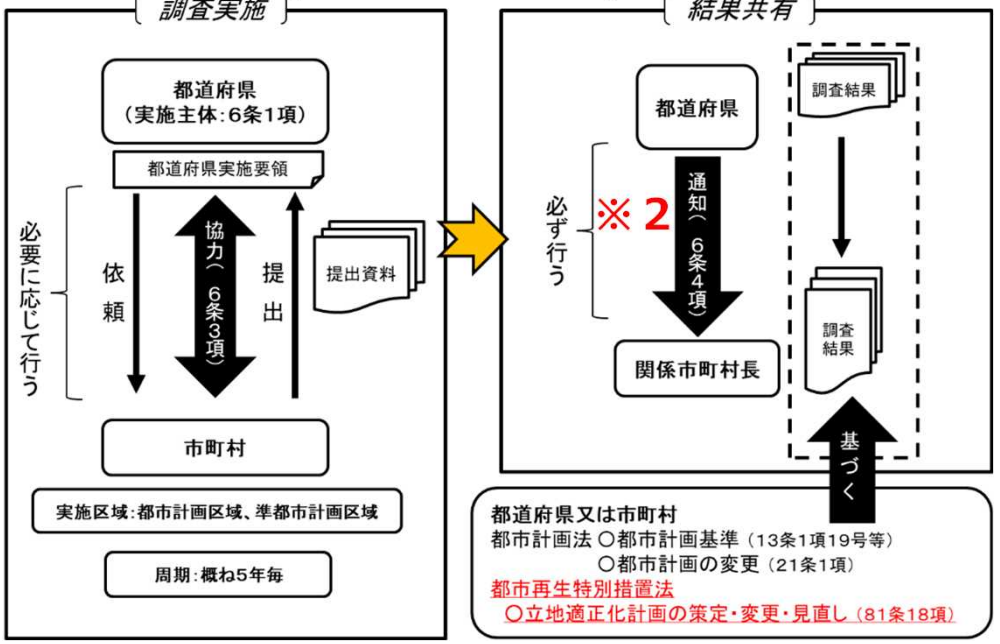
○　例えば、「建物利用現況」の調査では、建物毎に用途、階数、構造などの情報を登記簿、固定資産課税台帳、建築確認申請、空中写真、現地調査などから収集し、そのデータを基に調書、位置図、建物利用現況図を作成。

〔 都市計画区域における調査の項目 〕

都市計画法（第6条）	人口規模
	産業分類別の就業人口の規模
	市街地の面積
	土地利用
	交通量
	その他国土交通省令で定める事項

都市計画法施行規則（第5条）	1 地価の分布の状況
	2 事業所数、従業者数、製造業出荷額及び商業販売額
	3 職業分類別就業人口の規模
	4 世帯数及び住宅戸数、住宅の規模その他の住宅事情
	5 建築物の用途、構造、建築面積、延べ面積及び高さ
	6 都市施設の位置、利用状況及び整備の状況
	7 国有地及び公有地の位置、区域、面積及び利用状況
	8 土地の自然的環境
	9 宅地開発の状況及び建築の動態並びに低未利用土地及び空家等の状況
	10 災害の発生状況並びに防災施設の位置及び整備の状況
	11 都市計画事業の執行状況
	12 地域の特性に応じて都市計画策定上必要と認められる事項

〔 法的な位置づけ 〕



データの整備に関する取組（都市計画基礎調査に関する最近の動き）

国土交通省

○　都市計画基礎調査の内容充実やオープン化に向けて、これまでもガイドラインや施行規制等を改正。

～H30年度

官民ﾃﾞｰﾀ活用推進基本法施行（H28.12）

○オープンデータの推進を国や地方公共団体に対して義務づけ

R１年度

都市計画基礎調査のｵｰﾌﾟﾝ化への取組

○実施要領の改正、利用・提供ガイドライン等の作成（H31.3）
○G空間情報センターにおける先行的なオープン化（H31.3～）
○地方公共団体向け研修会（R.1）

R２年度

都市計画法施行規則の改正（R2.9）

○都市計画基礎調査項目の追加
追加：建築物の高さ
低未利用土地及び空家等の状況
防災施設の位置及び整備の状況
(削除：公害の発生状況、ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ施設)
○調査結果の市町村への通知を電磁的方法による送付についても可能とする
○国交大臣の努力義務追加（報告を受けた調査結果を個人情報保護に留意し公表）

都市計画運用指針の改正（R2.9）

基本的考え方
○情報開示⇒情報提供の促進
・住民等が情報を得る機会を広げる。
・情報閲覧、情報提供環境の整備（GISデータ等）

都市計画基礎調査関係
○調査結果等により適時適切な都市計画、立適の見直しや評価が必要
○集計・分析、利活用に適した形(GISデータ等)での都道府県から市町村への調査結果の通知

〔 コンパクトプラスネットワーク 〕

都市計画基本委員会小委員会中間とりまとめ（R1.7）

○価値観・ビジョンをわかりやすく整理し共有
○客観的なデータに基づく
○アカウンタビリティの確保　等

都市再生特別措置法の改正（R2.2）

○立地適正化計画は、都市計画基礎調査の結果等に基づいて策定することの明示化

〔 まちづくりのデジタル化 〕

スマートシティ

(i-都市再生)
都市構造可視化

○3D都市モデル

UDX（まちづくりのﾃﾞｼﾞﾀﾙﾄﾗﾝｽﾌｫｰﾒｰｼｮﾝ）

３Ｄ都市モデルの構築・利活用の推進

国土交通省

○　都市の３Ｄ都市モデルを整備する動きが世界的に加速。

○　日本でも、R2年度から、国土交通省都市局が、Project PLATEAUとして、3D都市モデルの構築とこれを活用した都市計画・まちづくり、防災、都市サービス創出等の実現を目指す「まちづくりのDX」の取組を推進。

○3D都市モデルのデータ作成

「都市計画基本図」等の2次元図形情報と航空測量等によって取得される建物・地形の高さや建物の形状情報を掛け合わせて、都市の3次元モデルを作成。建物等に都市計画基礎調査等によって取得された属性情報（都市空間の意味情報）を付加して3D都市モデルを構築。

都市計画基本図など
建物、道路、公園等の外形の2次元情報

×

航空測量
建物高さ・形状等の3次元情報

3Dモデル化

都市計画基礎調査情報
建物現況、土地利用現況

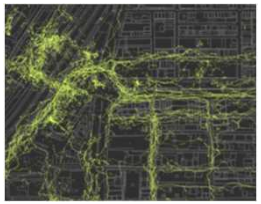
属性情報付与
（用途、構造、築年数など）

3D都市モデル

○3D都市モデルのユースケース開発

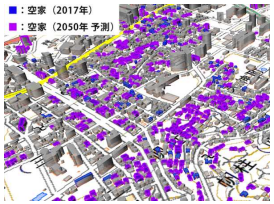
3D都市モデルを活用した多様なユースケース開発の実証実験／フィージビリティスタディを全国で実施。

都市活動モニタリング



防災

まちづくり



民間サービス開発

○オープンデータ化、活用ムーブメントの惹起

◆地方公共団体による作成・利活用支援
3D都市モデルに関する各種マニュアル・ガイドライン等の整備

- **3D都市モデル、データ製品仕様書・作成手順書** の作成・公表
- **利活用マニュアル、活用事例集** の作成・公表

◆各種メディア等を通じた情報発信
特設ウェブサイトの開設や3D都市モデルのビューアーの開発など

特設ウェブサイト：https://www.mlit.go.jp/plateau/

◆オープンデータ化
全国約50都市の3D都市モデルを誰もが利用可能な形でダウンロード公開

（４）まちづくりの担い手、プロセス等のあり方

【報告書】P.18～関係

国土交通省

○　NPO法人「NPO　Birth」は、都内公園の指定管理業務を行いながら、みどりの中間支援組織としてみどり・オープンスペースを中心にまちづくり活動を実践　。

みどりの中間支援組織

NPO法人NPO birth（バース）

みどり＆オープンスペースを拠点とした
まちづくり活動を実践する事業型NPO

公園緑地の指定管理、エリア＆リソースマネジメント、
コミュニティ醸成、環境保全・教育など

NPO birth
since1997

自然と人をつなぐ

レンジャー・環境教育チーム

人と人・まちをつなぐ

協働コーディネートチーム

自然の力を引き出す

自然環境マネジメントチーム

（出典）第３回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」佐藤留美ゲスト委員資料

中間支援組織によるまちづくり活動②：福井市・まちづくり福井(株)

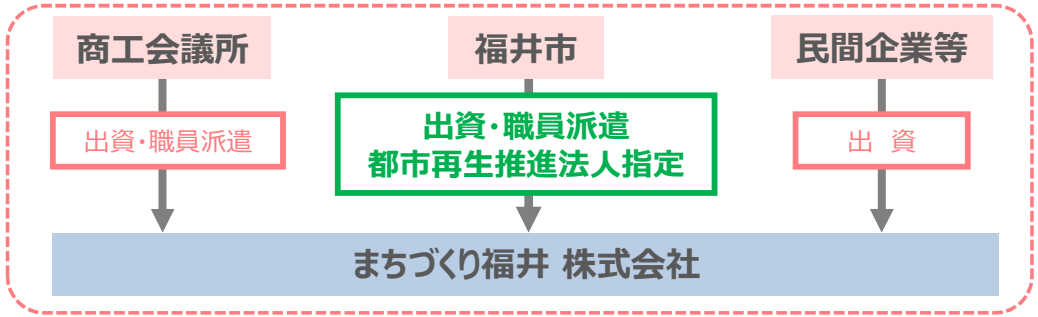
国土交通省

○ 都市再生推進法人「まちづくり福井(株)」は、官民連携まちづくりのコーディネーターとして、市道と都市公園を活用した賑わい創出事業など、福井駅周辺の中心市街地に賑わいと回遊性を生み出すために様々な事業を展開している。

■ 会社概要

2000年：**福井市、商工会議所等の出資**を受け会社設立
2013年：福井市から**都市再生推進法人の指定**を受ける

【2020年5月末時点】
社員9名（うち役員２名）：全員常勤
[内訳…福井市2名、商工会議所2名、直接雇用5名]



■ 主な事業

1．賑わい創出事業

① JR福井駅前のまちなかの市道と都市公園を歩行者天国化し、オープンテラス等が出店できる賑わい広場「ソライロテラス」として運営
② 複合施設「ハピリン」の屋根付広場・多目的ホールでイベントを実施

2．コミュニティバス事業

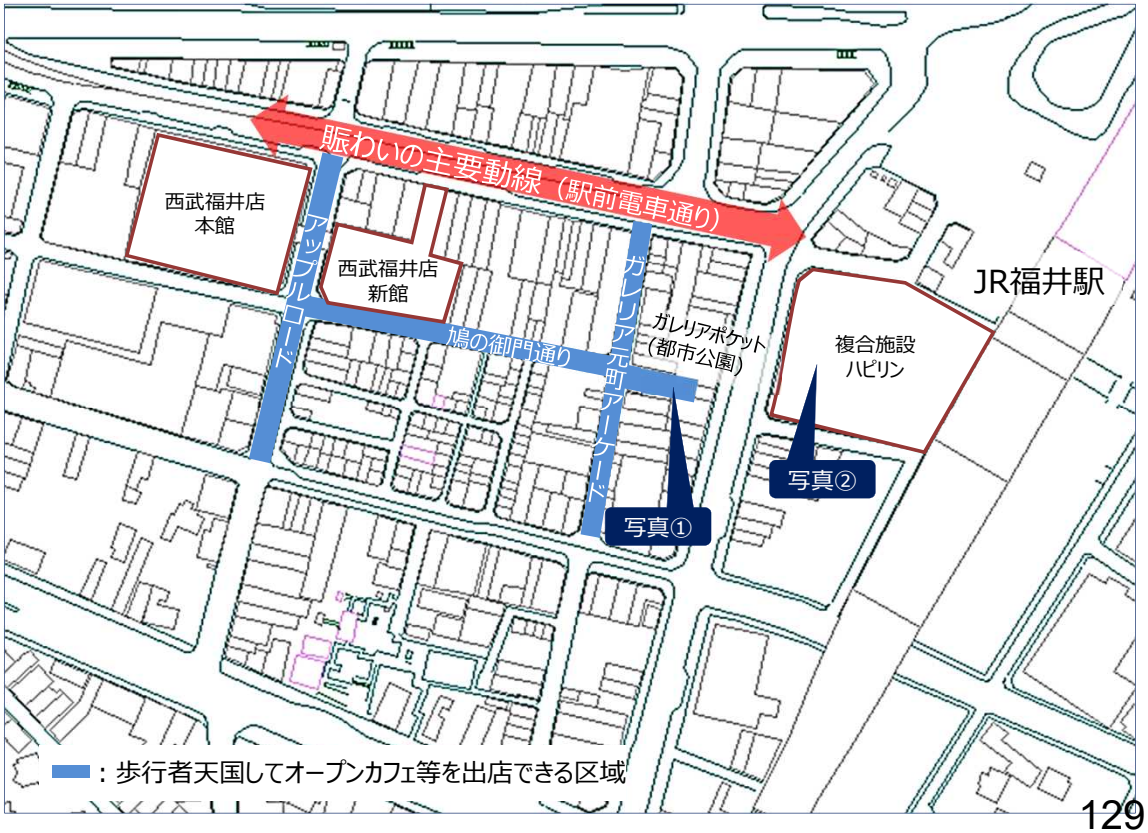
中心市街地から半径約2km以内までを住宅地を回遊する市内４ルートでのコミュニティバス「すまいる」を運行（市内バス事業者への委託）

3．その他

開業計画支援講座や空き店舗見学ツアーなどの新規開業支援、通行量や消費動向の調査、セミナー・講演会等を実施

① 市道・公園を活用した「ソライロテラス」

② 「ハピリン」屋根付広場における冬季イベント



まちづくり活動における資金スキーム：大阪市・グランフロント大阪TMO

国土交通省

○　大阪市は、**平成26年に「大阪市エリアマネジメント活動促進条例」を定め**、民間エリアマネジメントに資金的裏付けを与え、持続的なまちづくりを支援。
○　うめきた地区では、**都市利便増進協定に参加する地権者等が事業・収支計画に基づき、分担金を負担**し、エリアマネジメント団体であるグランフロント大阪TMOに対して、**大阪市が交付金を交付**。エリアマネジメント団体は、交付金を含めた財源に基づき、オープンカフェの設置、プロモーションイベントの開催や、街灯、ベンチ、植栽等の設置、警備員の配置等を実施。

都市アセットを活用した収入源の確保①
：名古屋市・栄ミナミまちづくり株式会社

国土交通省

○　名古屋市栄ミナミ地区では、都市再生推進法人である栄ミナミまちづくり株式会社が、**都市利便増進協定に基づきシェアサイクル事業や広告事業を行い**、**これらの収入を活用してシェアサイクル施設やデジタルサイネージの管理及び周辺の清掃、美化活動等を実施**。

道路・都市公園占用許可の特例

シェアサイクルポート等の位置図

都市利便増進協定

栄ミナミまちづくり(株)による都市利便施設の日常管理等を定めた都市利便増進協定を締結

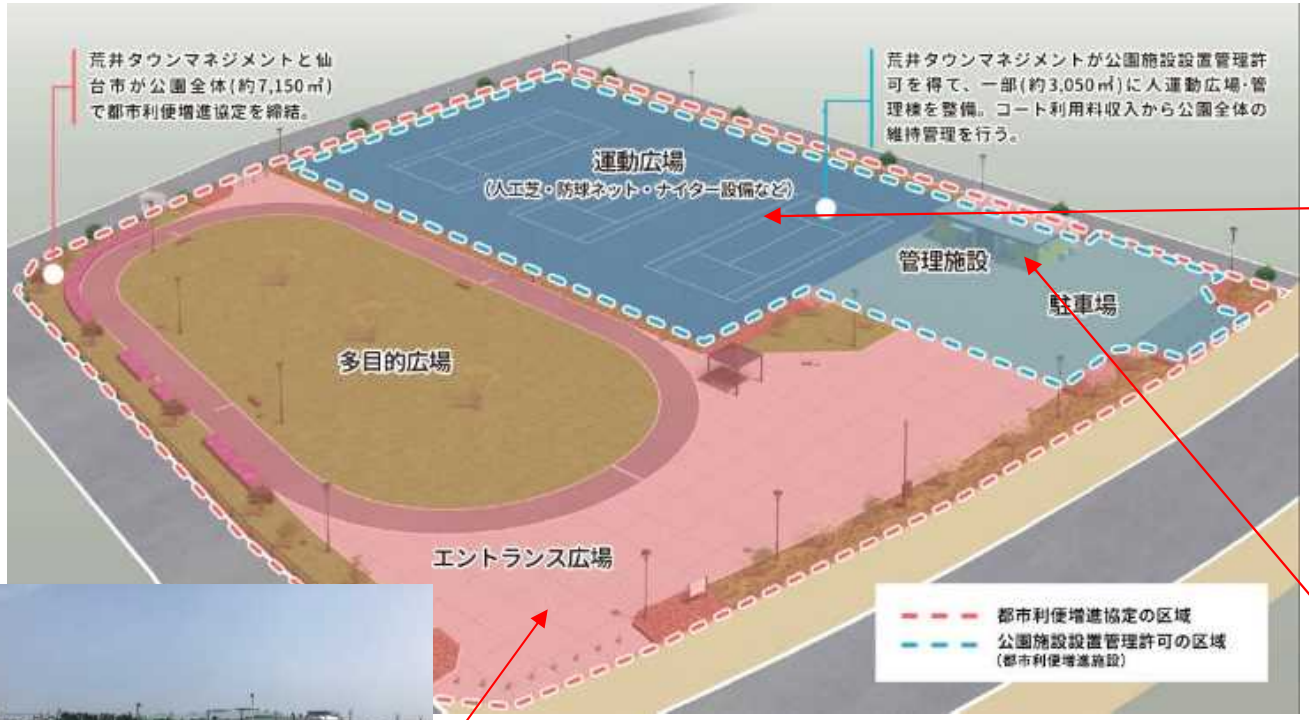
協定締結者：　名古屋市 栄ミナミまちづくり(株) 協定締結日：平成３０年３月２３日 都市利便増進施設：デジタルサイネージ、シェアサイクルポート、アーチ添加広告（看板）、有料駐輪設備 日常管理に関する事項： 栄ミナミまちづくり(株)が、都市利便増進施設の日常の維持管理、都市利便増進施設周辺の清掃及び放置自転車の整理、掲出広告物の自主審査等を実施	協定相手者：　三菱ＵＦＪ信託銀行(株) 栄ミナミまちづくり(株) 協定締結日：平成３０年３月３０日 都市利便増進施設：シェアサイクルポート 日常管理に関する事項： 栄ミナミまちづくり(株)が、都市利便増進施設の日常の維持管理、都市利便増進施設周辺の清掃及び放置自転車の整理等を実施	協定相手者：　中部地方整備局 栄ミナミまちづくり(株) 協定締結日：平成３０年９月２５日 都市利便増進施設：デジタルサイネージ、シェアサイクルポート 日常管理に関する事項： 栄ミナミまちづくり(株)が、都市利便増進施設の日常の維持管理、都市利便増進施設周辺の清掃及び放置自転車の整理、掲出広告物の自主審査等を実施

国土交通省

：仙台市荒井東地区・荒井タウンマネジメント

○　仙台市荒井東地区にある荒井東１号公園は、都市再生推進法人（荒井タウンマネジメント）が仙台市との間で都市利便増進協定を締結し、公園管理を実施。

○　公園施設の一部（運動広場等）を都市再生推進法人（荒井タウンマネジメント）が、設置管理許可をうけて整備するとともに、収益を都市公園全体の維持管理や地域のイベント等に充当。



運動広場
（荒井TMが整備）

管理施設
（荒井TMが整備）

エントランス広場
（仙台市が整備）

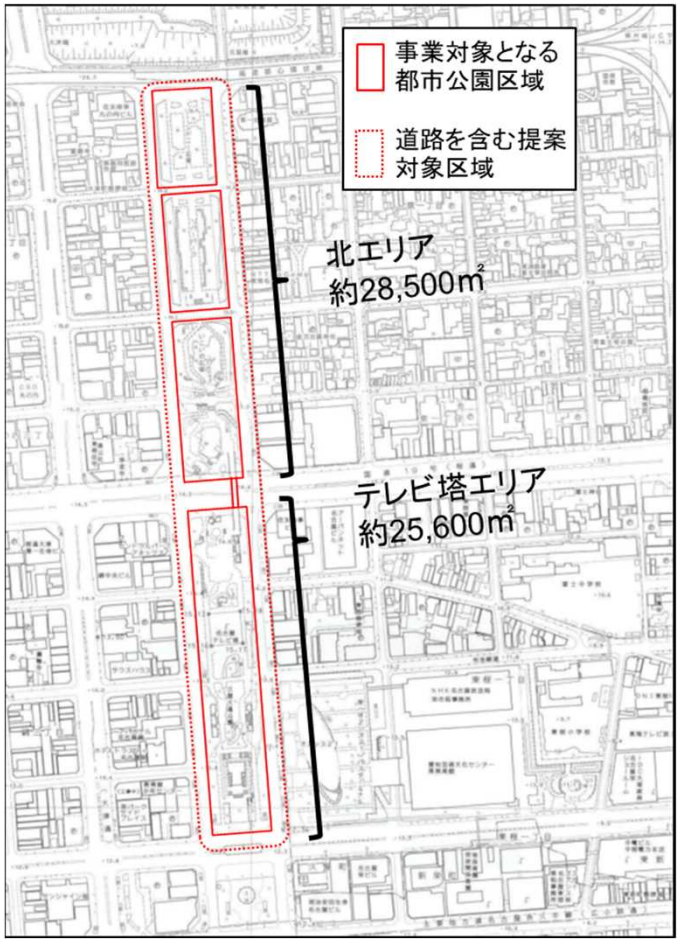
（出典）（一社）荒井タウンマネジメントHP

都市アセットを活用した収入源の確保③：名古屋市・久屋大通公園

国土交通省

○　久屋大通公園では、Park-PFIにより選定された事業者が、公園の指定管理者にもなり、飲食店等からの収益のほか、指定管理料や駐車場等からの収益も活用して公園を管理・運営。

○公園全体面積：約15.7ha
うち北エリア、テレビ塔エリア面積：約5.4ha
○公募対象公園施設建築可能面積：5,400㎡

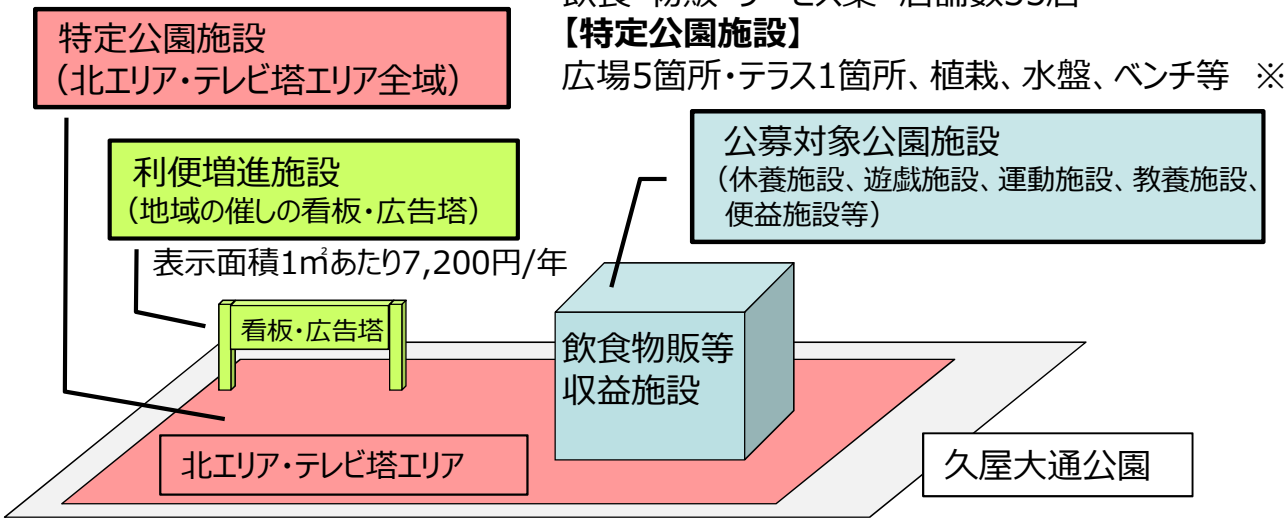


●オープン（R2.9.18）後の様子

●利便増進施設（デジタルサイネージ）

●公募設置等指針のイメージ

【公募対象公園施設】
飲食・物販・サービス業　店舗数35店
【特定公園施設】
広場5箇所・テラス1箇所、植栽、水盤、ベンチ等　※認定計画より



認定計画提出者は指定管理者として特定公園施設を管理
：事業者提案に基づく指定管理料＋公募対象公園施設等からの収益＋駐車場等自主事業収益＋行為許可による利用料

都市アセットを活用した収入源の確保④：西東京市・指定管理者制度の活用

国土交通省

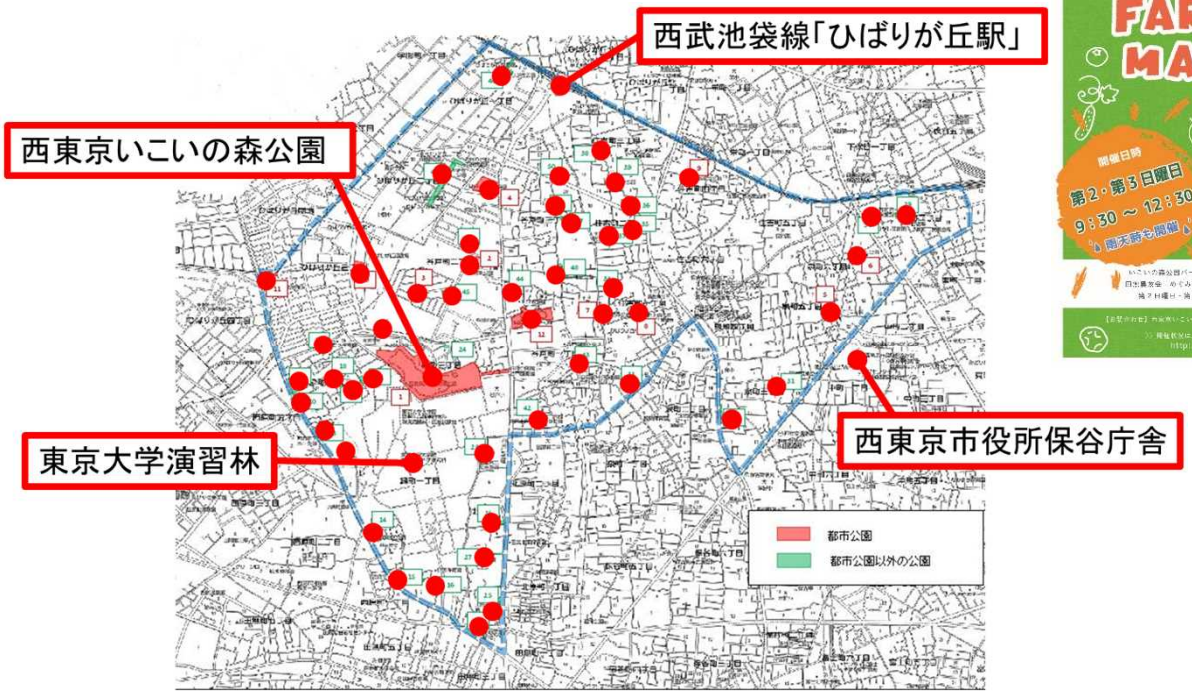
○　西東京市では、一定の区域にある大小様々な53公園の管理運営を一括して指定管理者に委託

○　物品販売や自動販売機の設置、様々なイベントの実施など、公園を活用した事業を幅広く行うことができる仕組みとし、指定管理者の収入源を確保。

○　市民協働の推進を事業の大きな目的の一つとし、公園ボランティアの育成、相談業務の充実、小規模緑地におけるコミュニティーガーデン事業の推進などを業務内容として提示。

●指定管理者制度導入公園の位置

西東京いこいの森公園（4.4ha）を中心とする一定の区域において、住宅地の小規模な公園も含めた53公園を一括して指定管理の対象としている



●自主事業として実施している公園を活用したイベント

●小さな公園の有効活用を目指す市民グループとの活動

資料提供：NPO birth

○ 「国分寺ぶんぶんウォーク」は、10年にわたり市民の発意で実施されてきたことで、市民同士のつながりを生み、様々なコミュニティを形成。

グリーンインフラ×コミュニティ

国分寺ぶんぶんウォーク since2011

- きっかけは「このまちのいいところを、もっと知らせたい！」という想い
- 各タウンを巡る「まち歩きイベント」
- 主催者は市民、費用は協賛金

http://bunbunwalk.com

© ぶんぶん実行 委員会

（出典）第３回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」佐藤留美ゲスト委員資料

：FixMyStreet Japan（まちもん）／柏の葉リビングラボ（仮称）

国土交通省

○　データを活用した見える化や、コミュニケーションを促進するアプリの活用等により、より容易にまちづくりへの市民参加を促進する取組が拡大。

◆ まちづくり参加（まちもん）

- FixMyStreet Japan - まちもん は市民と行政が協力し、道路の破損、落書き、街灯の故障、不法投棄などの地域・街の課題をスマホを使って解決・共有していくための仕組み
- 市民のまちづくりへの参加により行政サービスの向上を実現。全国２０自治体以上がアプリを導入

（出典）まちもんHP　https://www.fixmystreet.jp/

◆ 柏の葉リビングラボ（仮称）（千葉県柏市柏の葉キャンパス駅周辺）

- 柏の葉スマートシティでは、多様なレベルでの市民参加をによってイノベーションを生み出すため、「柏の葉リビングラボ(仮称)」を2020年12月より実施
- 現在、参加メンバーを募集中
- 「まちの声をあつめてみえるようにする仕組みをつくる」をテーマに、メンバーとの議論やワークショップを取り入れながらプロジェクトを推進予定

（出典）柏の葉アーバンデザインセンターHP

市民の主体的参加③：エストニア／兵庫県加古川市

国土交通省

○　データを活用した行政プロセスの見える化や、コミュニケーションを促進するアプリの活用等により、より容易にまちづくりへの市民参加を促進する取組が拡大。

◆ まちづくり提案（エストニア｜タルトゥ市）

- 電子政府エストニアの第2の都市タルトゥ市では、地方民主主義手続きシステム（VOLIS）を活用した住民参加による予算作成プロセスを実施

	内容
アイディア募集	• 地方民主主義手続きシステム、通称VOLIS等を活用したアイディア募集
技術準備	• アイディアをテーマ別分類 • 実現可能性を予算、時間、技術の面で評価（実現不可能と判断されたものは除外し理由を公表）
ディスカッション	• 提案者テーマごとに専門家等からなるグループを形成、アイディアの精査
アイディア紹介	• 提案者のアイディアをHP、都市空間、ソーシャルメディアを通じて紹介
一般投票	• 16歳以上が投票に参加可能 • 最大3つのアイディアに投票可能

ディスカッションの様子

VOLISによる投票結果（全25のアイディア）

※参加型予算の合計は20万ユーロ（1テーマ最大10万ユーロ）で年の投資予算の1%に相当。
※2020年の10月1日～7日の投票では合計7,260人の住民が参加し、合計14,396票を投票（市民の有権者約79,000人）

◆ 加古川Decidim（兵庫県加古川市）

- 加古川市では、市民からの意見を政策に結びつけていくための場として、サイバー空間上に市民参加型合意形成プラットフォーム(Decidim)を立ち上げ
- 加古川市スマートシティ構想(案)の策定にあたり、市民から、意見やアイデアを募集

（出典）加古川市市民民参加型合意形成プラットフォームHP

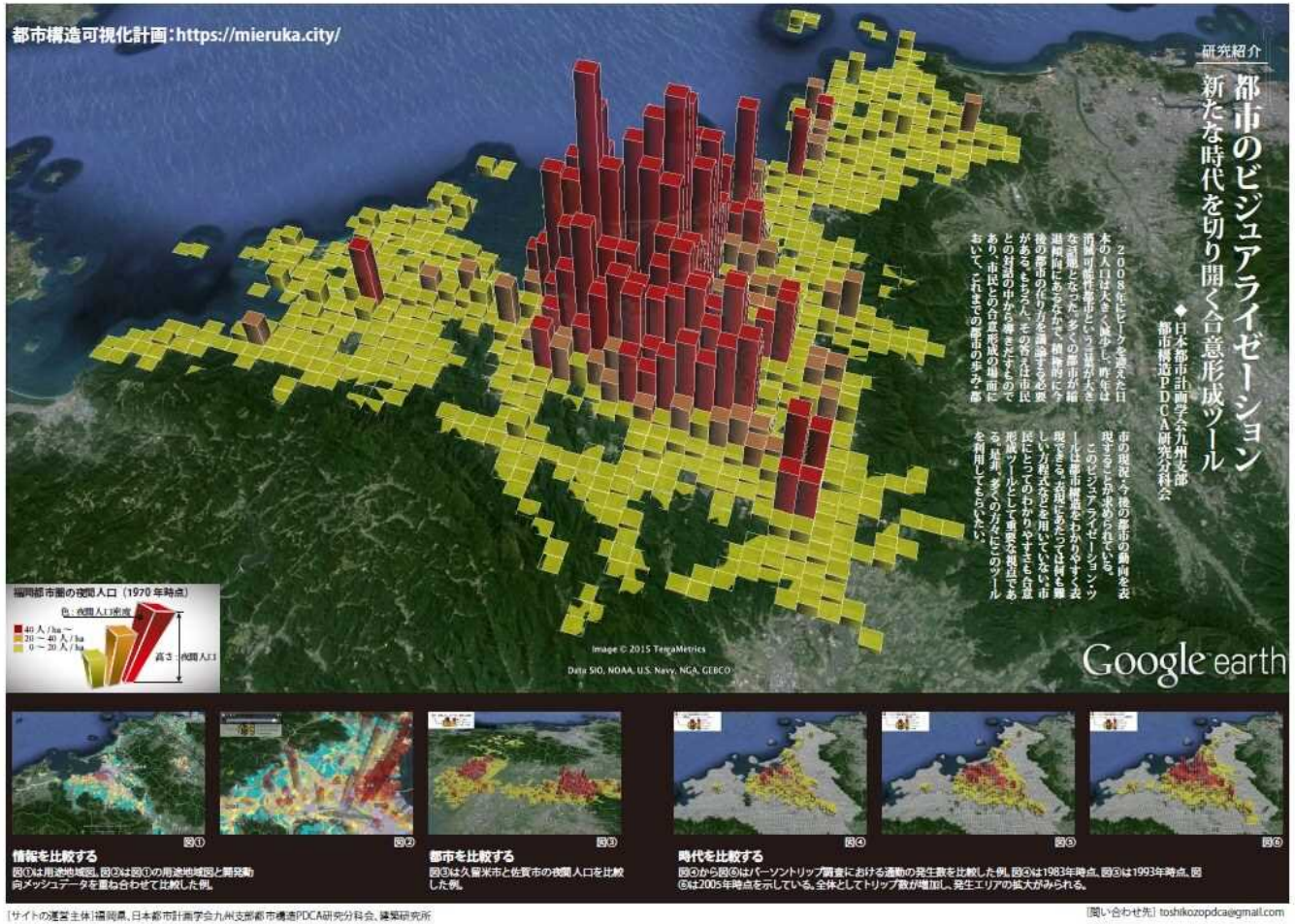
市民の主体的参加④：i-都市再生

国土交通省

○ 「i-都市再生」（ 都市再生の「見える化」情報基盤）の取り組みにより、まちづくりに関連する多種多様なデータの見える化（都市構造可視化）が可能。

○ 都市構造可視化は、施策の立案・検証の基礎資料としての活用とともに、データを直感的に理解しやすいため、住民との円滑な合意形成にも活用可能。

◆ 都市構造化



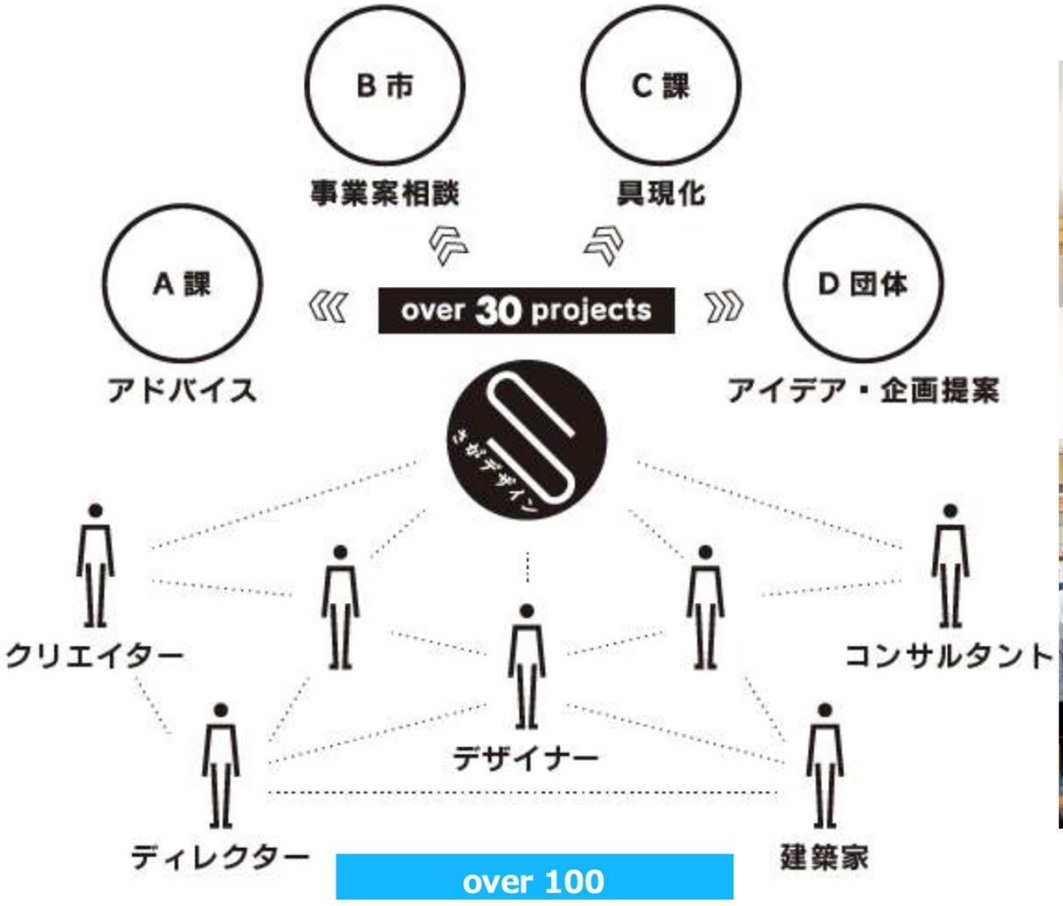
（出典）日本都市計画学会誌2016.1

◆ i-都市再生の活用

福岡県でのWSの様子

民間の積極的な提案を引き出す官民連携：**佐賀県・さがデザイン**

○　佐賀県では、行政とクリエイター、クリエイティブ企業等をつなぐ調整役を担う「さがデザイン担当」を設け、クリエイティブ企業が直接県知事に政策提案できるイベントを実施。実際の政策実現につながっている。



（出典）第４回「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」馬場正尊委員資料を基に都市局作成