

不動産活用効果予測サービス(岡崎スマートコミュニティ推進協議会)

■ 事業のセールスポイント

都市構造再編の各工程（①構想・計画、②設計・整備、③運用、④波及）のうち、過年度は公共空間整備後の③運用・④波及について投資効果最大化を支える事業を実装してきた。本事業では、①構想・計画、②設計・整備における**スマートデータを活用した「土地利用の促進」を実現**する。3年間で実装を目指す2年目として、R7では**事前検討や合意形成の重要な要素となる3D視覚化について、整備後の人流・車流を自動で予測・視覚化するサービスの実証**を行い、自動化によるコスト圧縮と用途の拡張を図る。これにより、整備前に柔軟で多様な議論が行えることで、まちに関わる様々な人の満足度・幸福度の高いまちづくりが実現される。

■ 対象地の概要

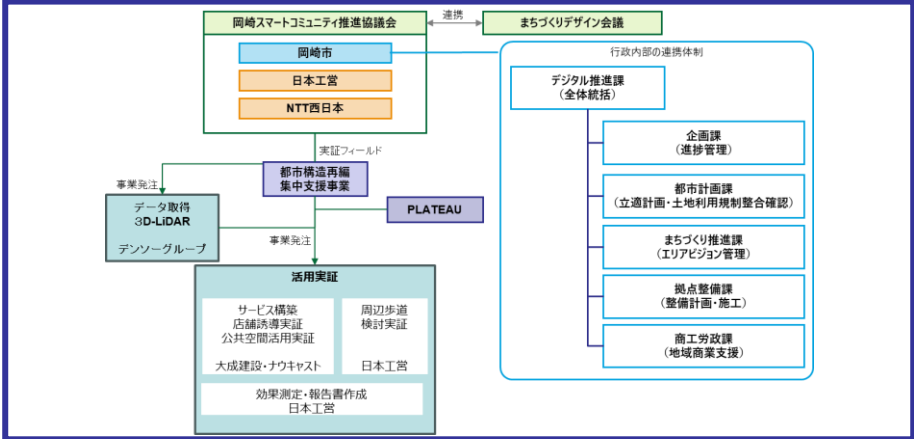
乙川リバーフロントエリア (面積157ha、人口7,800人)

The map shows the project area in Aikawa City, Okazaki. It highlights the Etsukawa River and the surrounding urban area. Key features include the 'Etsukawa River Front Area' (乙川リバーフロントエリア) and the 'Etsukawa River' (乙川). The map also shows the 'Etsukawa River Front Area' (乙川リバーフロントエリア) and the 'Etsukawa River' (乙川).

■ 解決したい都市課題と解決方策

- ①【課題】**
 - ・公共投資効果を最大化させるため民間不動産活用を活性化を目指すのが、合意形成等に時間を要しているため気運醸成をスムーズにする必要がある。
 - ・公民共通だが、大規模整備は数十年に1度の機会であるため、検討をより高度させる必要がある。**【解決方法】**・コンソ取得の人流・車流データの視覚化により、関係者のイメージを具体化・共有してスムーズな気運醸成と検討の高度化を実現する。
- ②【課題】**
 - ・まちなかウォークアブル実現のため、歩いて楽しめる空間づくりにむけて岡崎市特徴である商業集積を促進する必要がある。**【解決方法】**・新規店舗誘導へのコンソ取得データ活用、既存商店街振興へのコンソ取得データ活用により商業集積を促進する。
- ③【課題】**
 - ・まちづくり目標値設定を統計データに頼っており、各年度まちづくり予算獲得に苦心しているため、より短期で把握できる目標値設定をする必要がある。**【解決方法】**・コンソ取得データによる目標値設定を行うことで短周期でPDCAサイクルを回して機動的なまちづくり施策を実施する。

■ 運営体制



■ KPI(目標)

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

これまで実施した実証実験の概要：不動産活用効果予測サービス

■ 実証実験の概要

本実証実験は、岡崎市QRUWAエリアにおいて、人流データ等を軸に都市再生の「計画・構想」「設計・整備」段階を支援するスマートシティサービスの実装化を見据え、不動産活用効果を簡便に予測・可視化できるツールの有効性を検証したものである。具体的には、3D都市モデルや人流・車流データを用いた「不動産活用効果予測サービス」を構築し、実際のマンション開発におけるテナント誘致、公共空間の設え検討、歩道改良検討、事業者・地権者発意による街区選定等に試行活用した。その結果、将来像の共有や合意形成、テナント出店判断の高度化において3Dマップや人流データの有効性が確認され、業務効率化やコスト圧縮の可能性も示された。一方で、操作性向上やシミュレーション機能拡張など実装に向けた技術的課題も明らかとなり、令和8年度のサービス実装に向けた具体的な改善方針を得る成果となった。

■ 実証実験の内容

A, 不動産活用効果予測サービス構築

- ・ R6実証の内容を踏まえ、用途拡大を想定した要件定義の整理と機能開発を実施。
- ・ サービスのプロトモデルを構築し、動作確認・検証を実施。
- ・ 各種データを投入して視覚化し、後続工程での試行活用を通じて、関係者のニーズ・課題を把握。

B, テナント誘致営業

- ・ 不動産活用効果予測サービスを用い、マンション開発後の人流変化を視覚化。
- ・ 視覚化結果を、実際のテナント誘致営業に試行的に活用。
- ・ テナント誘致に必要な商圈データを整理し、データの組合せや追加を検討しながらツール活用を試行。

C, 公共空間検討

- ・ マンション開発区域内において、優良建築物等整備事業により創出される公共空間の設え検討を対象に、不動産活用効果予測サービスの活用可能性を検証

D, 歩道改良検討

- ・ マンション開発地前面の緑道における横断歩道新設検討を対象に、不動産活用効果予測サービスの活用可能性について、岡崎市の担当者と岡崎市に派遣されている警察職員へのヒアリングを行い検証。国道事務所や警察署等の関係機関との協議や調整に向けた今後の活用方針について議論。

E, 事業者発意／地権者発意の街区選定

- ・ 不動産活用効果予測サービスにより、開発後の人流変化を視覚化。
- ・ 視覚化結果を、事業者・地権者による開発構想検討に試行活用。
- ・ 開発構想立案や関係者の開発意欲醸成への活用可能性を検証

■ 実証実験で得られた成果・知見

A, 不動産活用効果予測サービス構築： PLATEAU + 民間設計データによるLOD3の3Dプロトモデルを構築し、都市再生・不動産検討での有効性を確認。人流可視化と各種データ連携の可能性とニーズを整理。

B, テナント誘致営業： 開発後人流を3Dマップ・商圈・オープンデータで可視化し、営業に試行活用。地域の魅力や将来像をデータで示す有効性を、デベロッパー・リーシング・テナントで確認。

C, 公共空間検討： 景観配慮やまちとの調和といった抽象的要件を3Dで具体化し、合意形成を効率化。周辺環境を含めた検討において、面的な3Dマップの有効性を確認。

D, 歩道改良検討： 3Dマップ + 3D LiDARによる交通シミュレーションで改良案を評価。当該検討への活用における現状の課題。

E, 事業者・地権者発意の開発案件の街区選定： 構想初期段階で、3Dマップによる将来像共有が機運醸成・合意形成に有効。用途・形状・容積率、地権者配慮、道路空間再編を含む検討ニーズを確認。人流変化を踏まえた開発効果の可視化が重要。



今後の取組：不動産活用効果予測サービス

■ 実証に通じて得られた課題と今後の予定の概要

本事業では、これまでの実証実験を通じて、人流・車流データの再現性や精度、シミュレーションの実用性、関係者が合意形成・検討に活用できる操作性などに課題があることが明らかとなった。今後は、これらの課題を踏まえ、データ取得・可視化・分析手法の高度化とガイドライン整備を進めるとともに、関係者が日常的に活用できるサービスとしての実装を目指す。あわせて、段階的な実証と検証を重ねながら、本格実装および他エリア・他自治体への横展開につながる持続可能なスマートシティの実現を図る。

■ 実証実験で得られた課題

A, 不動産活用効果予測サービス構築

- より複雑な建物形状・用途に対応した検討機能が不足
- 地価情報、事業費、賃料水準等を用いた事業費・収支シミュレーション機能があるとより便利
- 都市開発状況や列車発着など、時間推移に応じた人流変化を再現するシミュレーション機能が不足
- 現状は確認・閲覧中心であり、利用者側が自由に操作・検討できる環境構築が必要

B, テナント誘致営業（民間用途）

- 3Dマップを含むデータの統合的活用や常時観測データの運用が必要
- 人流可視化について、リアルタイムデータの適応が必要。
- 条件が類似したエリアとの比較分析の仕組みが不足。
- テナント事業者側では、自社の売上等の内部データと結びつけた分析活用が必要

C, 公共空間検討（公民用途）

- 道路空間活用の検討において、ストリートファニチャーの有無に連動した人流のシミュレーション機能が必要
- 統一感のある設えを検討するための、自由操作機能がない

D, 歩道改良検討（公民用途）

- DPを活用し、道路課や警察等の関係者が意思決定を行う際に、3Dでは表現しきれない条件や人間の行動選択や心理状況などの変数も反映した行動決定ルールの設定や実際の信号パターンでのシミュレーションが必要
- オープンカされていないデータを連携しやすい環境が必要

E, 事業者発意／地権者発意の街区選定

- テナントごとの人流影響評価ができない（LOD3）。
- 用途・建物形状・容積率等を考慮した段階的な検討機能が不足。
- 道路空間再編を含めた、まちづくり全体と連動した検討が十分に行われていない。
- 都市再生推進法人の目的（経済循環促進）に対し、人流への開発効果を定量的に把握できる仕組みが不足。

■ 今後の予定：スケジュール

