

令和5 年度人流データを活用した不動産 分野等の課題解決実証業務

—成果報告会

2024/2/29

本日の流れ

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

令和5年度 人流データを活用した不動産分野等の課題解決実証業務の概要

令和6年2月29日
国土交通省 政策統括官付
情報活用推進課

背景・目的

人流データは、土地・不動産活用やまちづくり、観光、交通、防災等の多様な分野における課題解決等に寄与することが期待される。人流データの活用を促進し、効果的・効率的な地域政策の推進、新たなサービスの創出等を図っていく必要がある。

特に自治体の抱える地域課題のうち重要度が高い**不動産分野（地域開発、空き店舗、公共施設の適正配置等）を対象とし**、具体的な地域において実証調査を行い成果の共有を図る。

事業内容

①不動産分野における人流データの活用方策の検討

不動産の資産価値の向上のみならず、地域の住みやすさや発展性、利便性等、地域の価値の向上に広範囲に資する内容を対象とし、人流データがそれらに活用できる方法について検討する。

②実証地域における検証事業の実施

具体的の実証地域を選定し、地域が抱えている課題・構想やニーズ、潜在的な可能性を勘案し、仮説を立てた上で実証・分析を行い、課題解決策・方向性を見出す。各実証地域では人流データの詳細な分析に加え、地域の実情に合わせた検証（事業者ヒアリング、イベントの開催等）を並行的に進める。

③得られた成果・知見を公開

全国的に手法及び事例について広報して人流データの不動産分野での活用を促す。

不動産分野への人流データ活用により目指す姿

人流データは、不動産活用を考えるうえで「不動産のもつ強み・弱みを知る」「市民や来訪者の行動やニーズを理解する」ために重要なデータである。ニーズに即した不動産活用が進む社会の実現に向け人流データが果たす役割は大きいと考えられる

不動産課題解決に向け目指すべき社会

不動産分野でのデータ活用が進んだ社会

不動産課題

住民・来訪者ニーズに対し不動産が最適に活用されている社会

人流データに基づき必要な都市・エリア機能拡充が進み、不動産の活用度向上、住民・来訪者の満足度向上の相乗効果が生み出されている



人流分析により、不動産課題や潜在機会が明らかになっている社会

不動産やエリアの利用者や通過者理解が人流データにより進み、強みや弱みを踏まえた施策検討が進んでいる



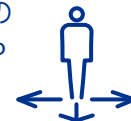
不動産課題関係者がデータに基づいた意思決定をしている社会

行政、不動産事業者、テナント等の事業者、利用者等が人流データにより課題や機会の共通認識を持ち、最適な意思決定が行われている



人流分析により、住民・来訪者の行動・ニーズ理解が進んでいる社会

住民や来訪者の生活パターンや行動の傾向が明らかになり、求められる機能や配置の検討が進んでいる



人流データ活用フローによる不動産課題の解決

不動産の低・未利用

不動産所有・管理
事業者視点

低未利用土地、空洞化した商店街、利用度の低い公共施設等が存在し、不動産活用の機会損失が発生

想定される自治体の部局（例）
公共施設マネジメント課、商工課、まちづくり推進課、空き家対策課等



ニーズへの対応不足

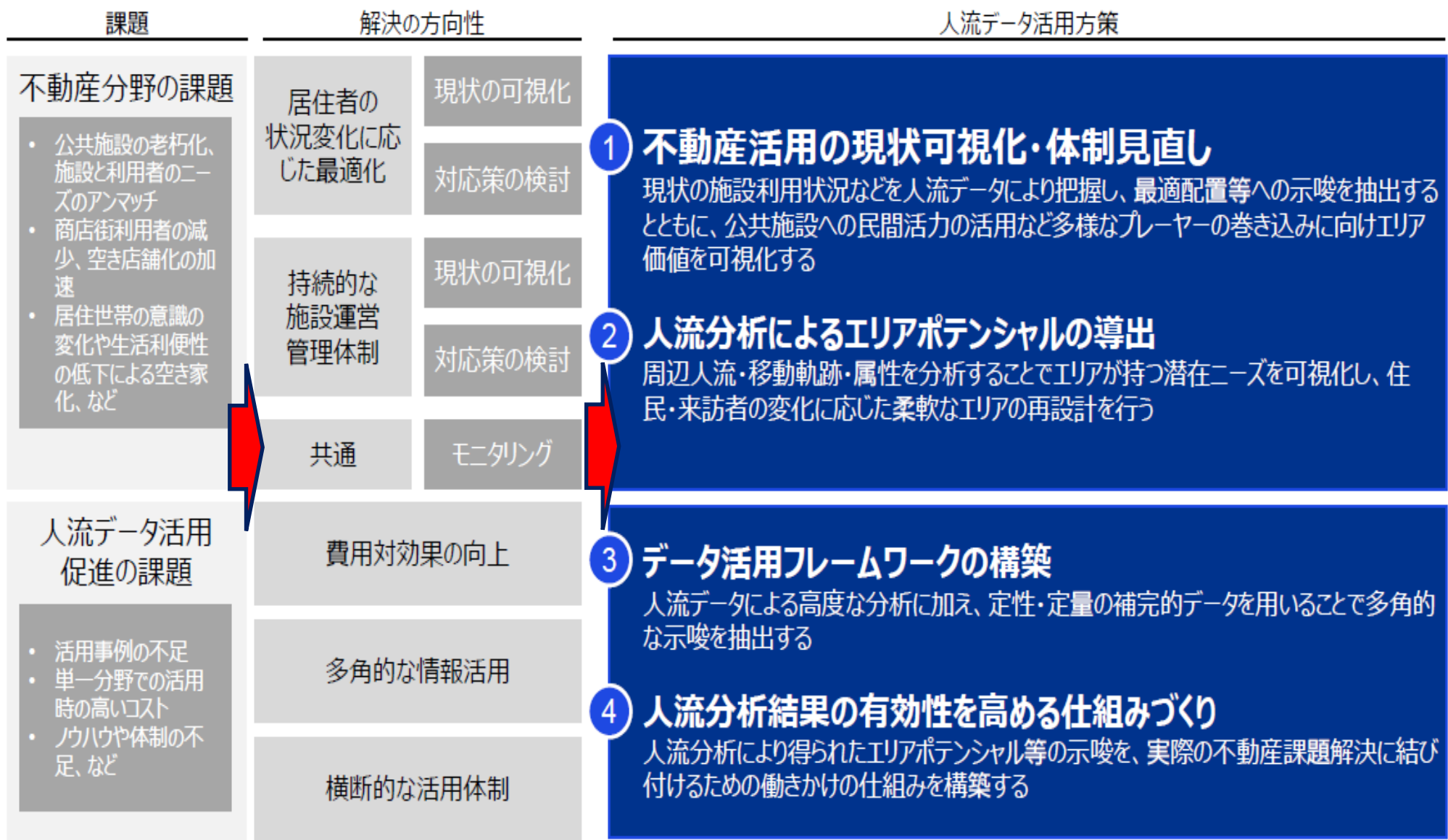
利用者
(市民・来訪者等) 視点

働く、学ぶ、遊ぶ、暮らす等の住民行動に対し都市機能が不足している、利便性が低い等の社会課題への対応が不十分

想定される自治体の部局（例）
企画課、市民課、介護福祉課、観光課、シティプロモーション課等



不動産分野における人流データの活用方策の検討



不動産課題への人流データ活用フロー

不動産課題の解決には、行政のみでなく不動産の所有者、テナント事業者、利用者等様々な関係者が行動をとることが重要。そのため、人流データ分析によりデータに基づいた施策を導出することに加え、関係者に対しての働きかけを行い各関係者が解決に向けた意思決定・施策の実行を進めることが課題解決の重要なステップであり、課題解決に向けて下記のようなフローが考えられる。



対象地域において、活用フローに沿い、地域固有の課題に対し人流データを活用した検証を実施。

【東村山市】 「駅周辺再整備に合わせた公共施設・公共空間の最適化」

東村山駅の高架化や駅周辺まちづくりの進展に伴い、公共施設・空間活用の検討を進めている中、人流データにより施設の利用度や駅周辺の人の流れを人流データにより分析し、公共施設・空間活用の方向性をデータから導き出す検証を実施

【さいたま市（浦和美園駅周辺）】 「地域ニーズをとらえた商業地域形成」

人流データから浦和美園駅周辺に求められる商業ニーズを分析し、新設病院のシミュレーションや不動産事業者とのディスカッションを組み合わせることで、駅周辺の不動産活用・商業機能充実に繋げることができるかを検証

【鳥取市】 「中心市街地活性化に向けた空き店舗・遊休不動産活用」

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

本事業で利用する人流データ

人流データの集計

KDDI Location Data



地図データ・公的データ等



データフォーマットのイメージ

ID	性別	年代	出発時間	到着時刻	移動目的	移動手段	始点(経度)	始点(緯度)	...
034	男性	30代	7:12	8:00	通勤	車	139.11	36.44	...
111	女性	40代	7:14	8:58	通勤	鉄道	139.11	36.44	...
006	女性	60代	7:31	7:54	買い物	徒歩	139.11	36.44	...
239	男性	20代	7:33	8:33	通学	鉄道	139.11	36.44	...
099	男性	50代	8:00	8:45	出勤	鉄道	139.11	36.44	...
542	女性	20代	8:10	8:30	食事	徒歩	139.11	36.44	...
090	男性	30代	8:16	8:40	通院	車	139.11	36.44	...
034	男性	30代	8:00	8:25	食事	徒歩	139.29	34.32	...
...

本実証で活用している人流データ（GEOTRA Activity Data）はKDDI Location Dataをもとにしたものであり、auスマートフォンユーザーのGPS位置情報を24時間365日分、数分間隔でバックグラウンド取得したものである。GEOTRAではAIを活用し、GPSビッグデータのメッシュデータ（KDDI location data）から一人一人の行動や移動目的、移動経路等がし詳細に把握できる人流データに生成しなおしている。

移動目的の基準

地図上の建造物や施設等を通勤、帰宅、買い物、食事、エンターテインメント、アウトドア、食品・日用品購入、通院、その他でカテゴリ分けしている。

滞在の判定基準

同じエリアに15分以上滞在した人は「来訪者」としてカウントされ15分未満で別エリアに移動した人は「通過者」としてカウントされている。例えば位置情報において「買い物」カテゴリに属しているアパレルショップへ滞在した人流は「買い物」目的の移動に分類される。

人流データの可視化

移動経路のサンプル



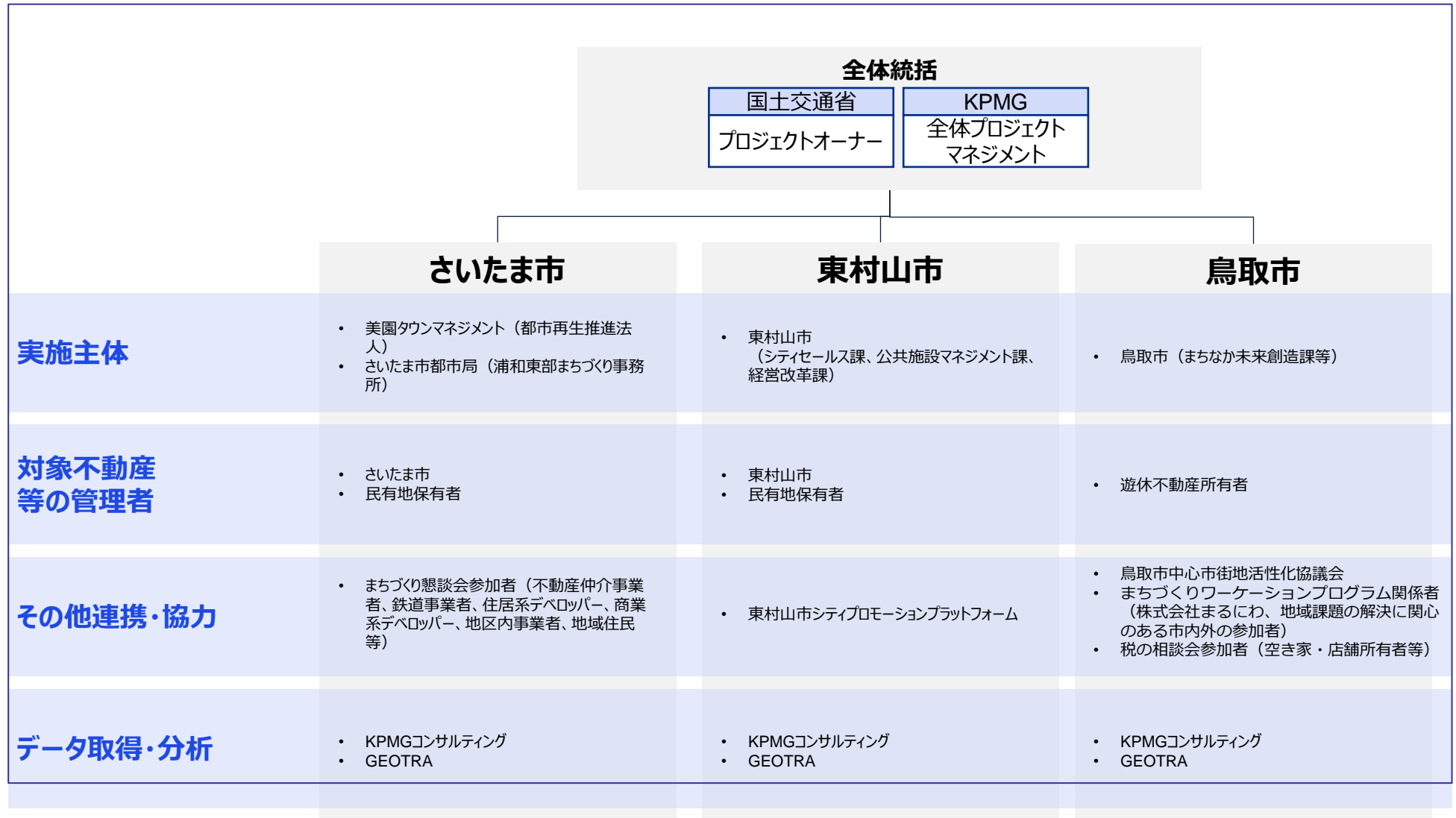
交通量のサンプル



移動者や移動の詳細に関連する属性を絞り込んで立ち寄りエリア・移動経路・交通量・ODマップ等を可視化できる。

本事業の実施体制

各事業地域における実施体制は下記の通り。自治体のみならず多様な主体と連携して実施



本事業が目指す最終成果

- ▶ 各実証地域で抱える不動産課題に対し、**人流データを活用することによって課題解決策を導く**
(例：地域ニーズの把握、エリアポテンシャルの発見及び対策方針の立案)
- ▶ **人流データの有効性や課題を把握し、民間や公共における利活用における問題点・その解決方法を模索する。**
- ▶ 本実証成果について、**不動産分野の人流データの活用促進につながるユースケースとして広く周知し、他の自治体等が同様に取り組めるようにする。**
- ▶ 民間・公共ともに、不動産分野のみならず**多様な分野において、施策立案、事業実施、評価等様々なフェーズでエビデンスを持った情報としての活用を促進する。**