

デジタル技術等を活用したエリアマネジメント及び  
ウォークアブルな空間づくりの事業性向上に関する  
調査・検討業務

報告書

令和6年3月  
国土交通省都市局



# 目次

## はじめに 業務概要

### 第1章 エリアマネジメント団体等の収益モデルに関する調査 ..... 1-1

1.1 令和4年度調査のレビュー .....1-2	
(1)「収益源」に関する調査のレビュー.....1-2	
(2)「デジタル技術」に関する調査のレビュー .....1-5	
1.2 エリアマネジメント団体の収益性の確保にかかる現状把握 ..... 1-16	
(1) 収益事業の分類..... 1-16	
(2) 分類ごとの財源の整理 ..... 1-19	
1.3 収益性を確保している事例の整理..... 1-21	
(1) 作業ステップの整理 ..... 1-21	
(2) 収益を確保している団体へのヒアリングの企画..... 1-22	
(3) 収益を確保している団体へのヒアリングの実施..... 1-25	
(4) ヒアリング結果を踏まえた、エリアマネジメントの財源に関するパターン整理 ..... 1-27	
1.4 新規に指定を受けた都市再生推進法人へのヒアリング..... 1-28	
(1) 新規法人ヒアリングの実施..... 1-28	
(2) ヒアリング結果のまとめ..... 1-29	

### 第2章 デジタル技術の活用に関する仮説検証 ..... 2-1

2.1 検証概要.....2-1	
(1) 検証場所 .....2-1	
(2) 協力事業者.....2-1	
(3) 検証手法 .....2-1	
(4) 3つのシチュエーション.....2-2	
(5) 仮説と実現手法.....2-2	
(6) 検証ステップの整理 .....2-3	
2.2 検証に用いるAIカメラの状況.....2-4	
(1) カメラ設置状況.....2-4	
(2) 取得データの仕様.....2-4	
2.3 仮説と実現方策（データモデル）の設定 .....2-5	
(1) S1：通常時.....2-5	
(2) S2：イベント時.....2-9	

(3) S3：市街地更新への対応	2-12
2.4 意見交換会の実施	2-14
(1) 参加者及び役割	2-14
(2) 意見交換会実施概要	2-14
(3) 実施結果	2-22
2.5 関係者へのヒアリングの実施	2-27
(1) ヒアリング実施概要	2-27
(2) ヒアリング結果	2-27
2.6 意見交換会及びヒアリング検証結果のとりまとめ	2-30

### **第3章 仮説検証から得られた知見と課題の整理** 3-1

3.1 データに基づくまちづくりの推進に関する知見のまとめ	3-3
3.2 収益性の向上に関する知見のまとめ	3-7
3.3 エリアマネジメント団体がデジタル技術等を持つ意義の再整理	3-9
3.4 今後の課題	3-10

### **第4章 地方公共団体等の参考となる成果のまとめ** 4-1

4.1 民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドラインの改訂	
4.2 自由が丘ケーススタディで得られた知見と課題の整理（パワーポイント版）	

#### **(別冊) 参考資料**



## はじめに 業務の概要

### (1) 請負業務の目的

地方都市の再生に向けては、リノベーション等による既存ストック・低未利用土地の再生や公共的空間の利活用を図り、若者・女性を始めとする多様な人を惹きつける個性的で魅力的なまちづくりを推進することが必要であり、このような取組を主導するまちづくり団体等の事業性を向上させていくことが求められる。

本業務では、エリアマネジメント団体やウォークアブルな空間づくりの事業者などの事業スキームや収益モデルを調査し、デジタル技術等の活用による更なる事業性向上の可能性を検討する。あわせて、エリアマネジメントやウォークアブルな空間づくりに関して現行の規制や現場の運用状況で障壁となっている課題点を整理し、改善に向けた具体策を検討する。

### (2) 業務概要

- 1)業務名称 デジタル技術等を活用したエリアマネジメント及びウォークアブルな空間づくりの事業性向上に関する調査・検討業務
- 2)履行期間 契約の翌日から令和6年3月22日まで
- 3)発注者 国土交通省 都市局 まちづくり推進課  
東京都千代田区霞が関2-1-3
- 4)受注者 デジタル技術等を活用したエリアマネジメント及びウォークアブルな空間づくりの事業性向上に関する調査・検討業務公益社団法人日本交通計画協会・株式会社国際開発コンサルタンツ共同提案体
- 5)業務説明書に基づく業務項目  
エリアマネジメント団体等の事業性調査

(1) エリアマネジメント団体等の収益モデルに関する調査 → 第1章

(2) デジタル技術の活用に関する仮説検証 → 第2章

(3) 仮説検証から得られた知見と課題の整理 → 第3章

#### 成果とりまとめ

(4) 地方公共団体等の参考となる成果のまとめ → 第4章

### (3) 業務の内容

#### エリアマネジメント団体等の事業性調査

##### (1) エリアマネジメント団体等の収益モデルに関する調査 (第1章)

令和4年度調査「都市の魅力向上に資するウォークブル空間の形成及びエリア価値向上のための都市サービス提供等の推進に関する調査・検討業務 報告書」のうち特に「収益源」に関する成果と、「デジタル技術」に関する成果をレビューしたのち、エリアマネジメント団体の収益事業の分類や分類ごとの財源整理を行い、直近の決算における当期経常増減額が公的補助金・負担金を除いてもプラスである団体を抽出してヒアリングを実施した。ヒアリングの成果からエリアマネジメントの財源に関して特徴的な取組を洗い出した。これと平行して新規に指定を受けた都市再生推進法人にもヒアリングを行い、都市再生推進法人の指定を受けた経緯やニーズを把握した。

##### (2) デジタル技術の活用に関する仮説検証 (第2章)

既に活用可能なAIカメラが5か所設置されている「自由が丘駅周辺地区」を対象に、エリアマネジメント団体「(株)ジェイ・スピリット」及びデータ解析事業者「ニューラルグループ(株)」との連携の下、技術(データハンドリング)的な仮説及び事業性(マネジメント)を向上させるための仮説を立案・検証する。当該仮説の検証にあたり、(株)ジェイ・スピリット、ニューラルグループ(株)のほか目黒区及び国土交通省都市局が出席する意見交換会を4回開催するとともに、デベロッパーや自由が丘に店を構える商業事業者等へのヒアリングを行った。(以下、「自由が丘ケーススタディ」という)

##### (3) 仮説検証から得られた知見と課題の整理 (第3章)

(2)の自由が丘ケーススタディによって得られた知見を、「データに基づくまちづくりの推進に関する知見のまとめ」「収益性の向上に関する知見のまとめ」「エリアマネジメント団体がデジタル技術等を持つ意義の再整理」「今後の課題」に分けて整理した。

#### 成果とりまとめ

##### (4) 地方公共団体等の参考となる成果のまとめ (第4章)

(3)までの成果を踏まえ、平成30年8月に国土交通省都市局まちづくり推進課から発出された「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」のうち特に民間まちづくり活動の財源確保に関する内容を更新し、ガイドラインの改訂を行った。

デジタル技術等を活用したエリアマネジメント及び  
ウォークアブルな空間づくりの事業性向上に関する  
調査・検討業務

令和6年3月

国土交通省 都市局

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

TEL : 03-5253-8111 (代表)