

## (参考資料①)沿線まちづくり研究会活動概要

### 【2023年度開催概要】

|                                     | 研究会会場                        | 主な議事                                     | 現地視察会場                                |
|-------------------------------------|------------------------------|--|---------------------------------------|
| 第1回<br>2023/5/10<br>10:00~12:00     | 民間都市開発推進<br>機構会議室            | ・研究会趣旨説明<br>・国土交通省取組紹介<br>・民間都市開発推進機構紹介  | —                                     |
| 第2回<br>2023/7/5<br>13:00~17:00      | 京都市交流促進・ま<br>ちづくりプラザ<br>多目的室 | ・阪急電鉄取組紹介<br>・西日本旅客鉄道取組紹介                | TauT 阪急洛西口                            |
| 第3回<br>2023/9/4<br>13:30~17:30      | 東京農業大学<br>代田キャンパス<br>2階      | ・東急取組紹介<br>・小田急電鉄取組紹介<br>・京王電鉄取組紹介       | 下北線路街<br>ミカン下北                        |
| 第4回<br>2023/11/22<br>13:00~17:00    | 阿佐ヶ谷地域区民<br>センター<br>第4・5集会室  | ・東武鉄道取組紹介<br>・京浜急行電鉄取組紹介<br>・東日本旅客鉄道取組紹介 | 高円寺~阿佐ヶ谷高架<br>下<br>高円寺アパートメント         |
| 第5回<br>2024/2/7<br>13:30~17:30      | 名鉄都市開発(株)内<br>707・708 会議室    | ・名古屋鉄道取組紹介<br>・課題・ポイントのとりまとめ             | SAKUMACHI 商店街<br>IKOMAI(アンテナショ<br>ップ) |
| 第6回<br>2024/3/8<br>13:00~15:00      | 民間都市開発推進<br>機構会議室            | ・今年度のとりまとめ<br>・次年度の進め方                   | —                                     |
| アドバイザー会議<br>2024/4/3<br>15:30~17:00 | 民間都市開発推進<br>機構会議室            | ・本研究会の趣旨及び経緯に<br>ついて<br>・2023 年度の活動報告    | —                                     |

【2024年度開催概要】

|                                     | 研究会会場                      | 主な議事   | 現地視察会場   |
|-------------------------------------|----------------------------|--|----------|
| 第7回<br>2024/6/27<br>14:00~17:00     | 民間都市開発推進<br>機構会議室          | ・国土交通省取組紹介<br>・嘉名先生からの話題提供   | —        |
| 第8回<br>2024/9/9<br>13:00~18:00      | 草加市役所<br>災害対策室 A・B         | ・鈴木講師からの話題提供<br>・西武鉄道取組紹介<br>・相鉄ホールディングス取組紹介                       | ミノリテラス草加 |
| 第9回<br>2024/10/23<br>13:00~18:00    | 枚方市総合文化<br>芸術センター<br>創作活動室 | ・南海電気鉄道取組紹介<br>・阪神電気鉄道取組紹介<br>・京阪ホールディングス取組紹介<br>・ワークショップ(ロジックツリー) | 枚方市駅周辺開発 |
| 第10回<br>2024/12/12<br>13:00~17:30   | JR 博多シティ<br>9階会議室3         | ・東海旅客鉄道取組紹介<br>・九州旅客鉄道取組紹介<br>・西日本鉄道取組紹介<br>・ロジックツリーに関する意見交<br>換   | 博多、天神エリア |
| 第11回<br>2025/2/20<br>14:00~17:00    | TKP 東京駅<br>カンファレンスセン<br>ター | ・今後の研究会活動について<br>・中間取りまとめ・提言等对外発<br>信等について                         | —        |
| アドバイザー会議<br>2025/4/4<br>15:00~17:00 | 民間都市開発推進<br>機構会議室          | ・本研究会の趣旨及び経緯につ<br>いて<br>・2024年度の活動報告                               | —        |
| 第12回<br>2025/4/23<br>14:00~17:00    | TKP ガーデンシテ<br>ィ<br>御茶ノ水    | ・中村(英)先生からの話題提供<br>・中間とりまとめ・提言について<br>・今後の進め方について                  | —        |
| 第13回<br>2025/5/30<br>14:00~17:00    | ワйм貸会議室神<br>田              | ・三浦先生からの話題提供<br>・中間とりまとめ・提言について<br>・今後の進め方について                     | —        |

## 【2025年度開催概要】

|                                      | 研究会会場                | 主な議事  | 現地視察会場           |
|--------------------------------------|----------------------|---|------------------|
| 第14回<br>2025/11/7<br>13:00~17:30     | チサンホテル横浜<br>伊勢佐木町会議室 | ・京成電鉄取組紹介<br>・近畿日本鉄道取組紹介<br>・中間とりまとめ・本取りまとめ<br>について | 日ノ出町～黄金町高<br>架下  |
| 第15回<br>2026/2/6<br>14:00~17:00      | 尼崎商工会議所<br>601 会議室   | ・第1タームについて<br>・第2タームについて                            | 中央公園(阪神尼崎<br>駅前) |
| アドバイザー会議<br>2026/3/12<br>15:00~17:00 | 東京スカイツリー周<br>辺       | ・第1タームについて<br>・第2タームについて                            | 東京スカイツリー周辺       |

# (参考資料②)沿線まちづくりの効果の整理

沿線まちづくりの効果の整理 | ロジックツリー (案)

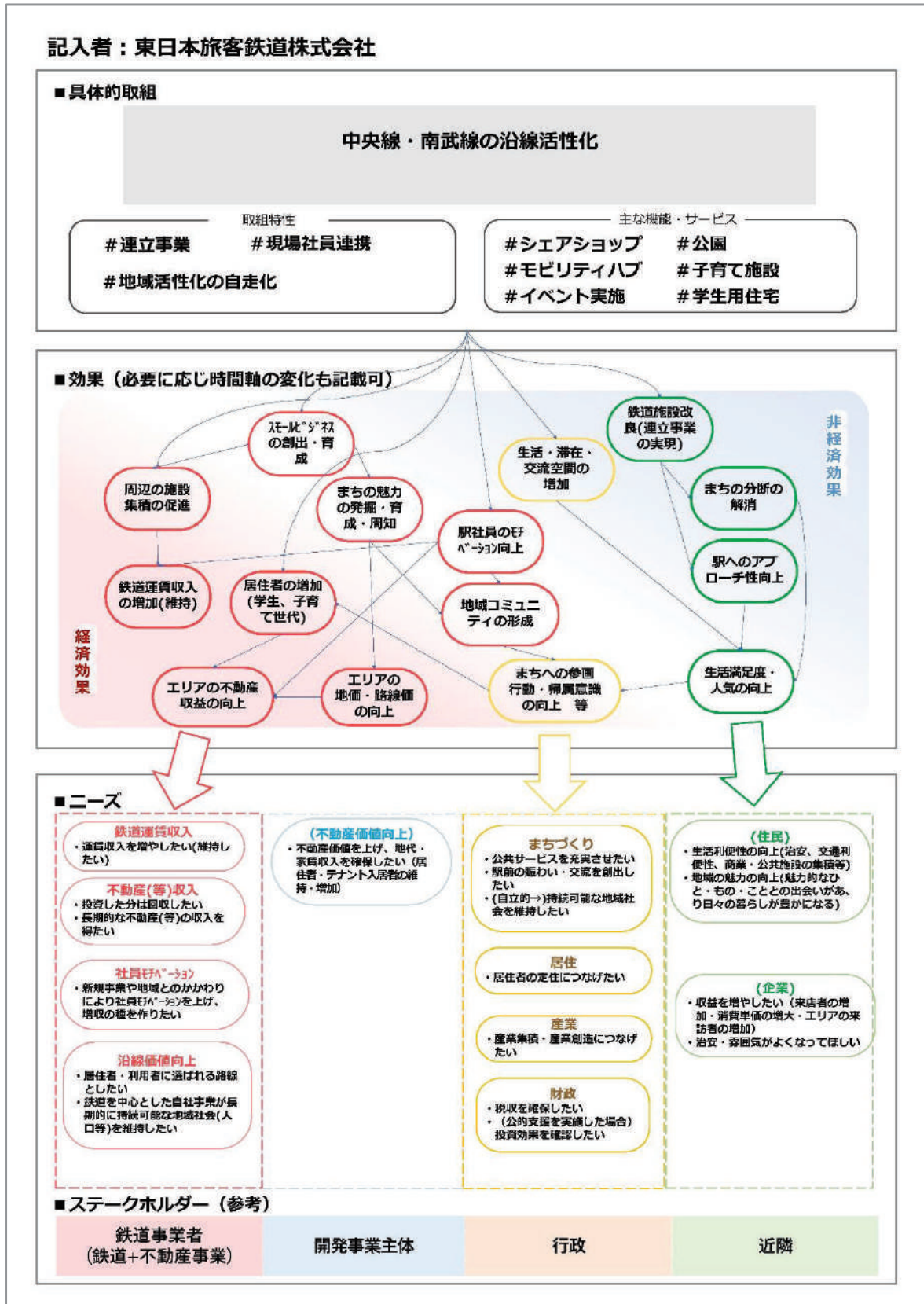


表「沿線まちづくりの効果の整理に関する参加鉄道会社アンケート」

| 沿線まちづくりの価値の捉え方と方向性 |  |
|--------------------|--|
| 価値<br>・<br>効果      | <p>① 沿線まちづくりの方向性について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 社会的な意義（コンパクト&amp;ネットワークなまちづくり、CO2排出量削減などの環境貢献、『防災』等の視点でのまちづくり）</li> <li>・ 駅周辺の“点”から線にまちづくりを展開できる価値</li> <li>・ 将来につながるアセットを創造し作ることでの、長期的な視点からの有益性</li> </ul> <p>② 価値（概念的な内容）と効果について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道輸送サービス・生活サービス等の事業の継続</li> <li>・ 『定住人口』の増加のほか、『交流人口』さらに『関係人口』の増加を求める傾向</li> <li>・ 収益の範囲を、駅（点）→線路（線）→エリア（面）へ広げたまちづくりの発想</li> </ul> <p>【効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定住・交流人口増による鉄道利用者数増加、グループ事業の経済波及効果として不動産や関連事業の収益向上</li> <li>・ 保有資産価値の向上</li> <li>・ 沿線住民の満足度向上</li> </ul> <p>③ まちづくり手法について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外国人観光客や国内旅行者をターゲットとした観光+まちづくり</li> <li>・ 自治体や地域との連携、外部企業との連携を重視</li> <li>・ 鉄道事業者も自治体・住民等も win-win になる関係</li> </ul> |

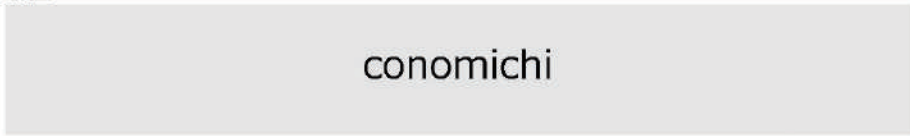
# (参考資料③)各社具体事例についてのロジックツリー

研究会では、鉄道事業者が自ら行うネイバーフッド型などの新たな沿線まちづくりの取組事例をもとに、各事業者が考える沿線まちづくりの効果について事例ごとのロジックツリーを作成した。



記入者：東海旅客鉄道株式会社

■ 具体的取組



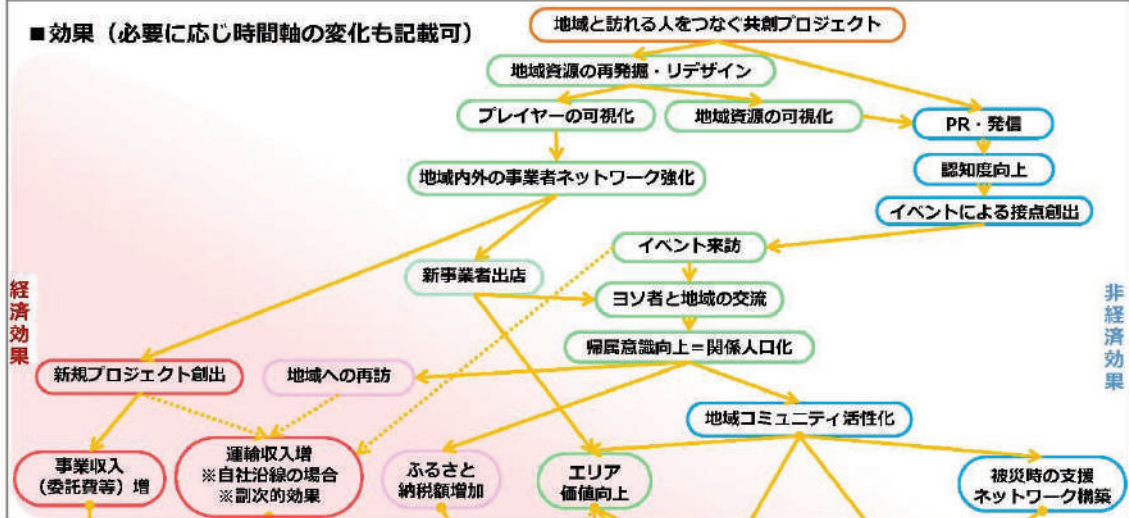
取組特性

- # 関係人口の創出
- # コミュニティデザイン

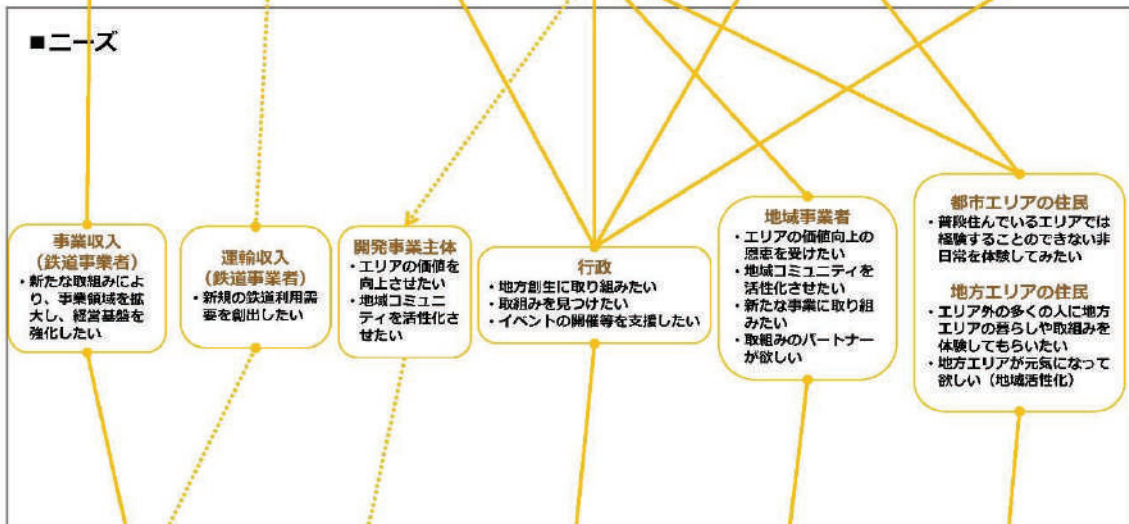
主な機能・サービス

- # 地域資源の再発掘・リデザイン
- # プロジェクトの企画～発信・参加者募集

■ 効果（必要に応じ時間軸の変化も記載可）



■ ニーズ



■ ステークホルダー（参考）



記入者：西日本旅客鉄道株式会社

■ 具体的取組

駅周辺開発

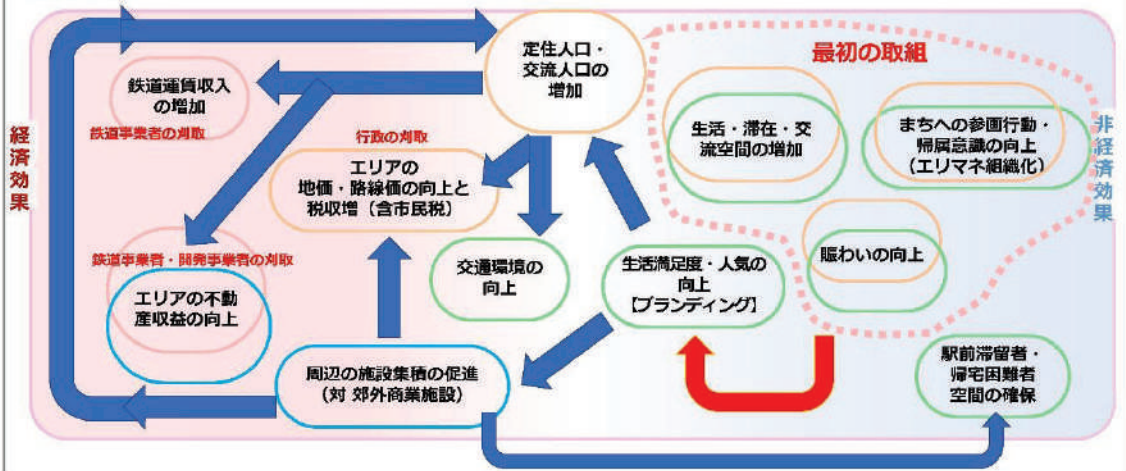
取組特性

- ・ 連立・区画整理事業に伴う駅前開発
- ・ 地域企業と連携したエリマネ団体の組成

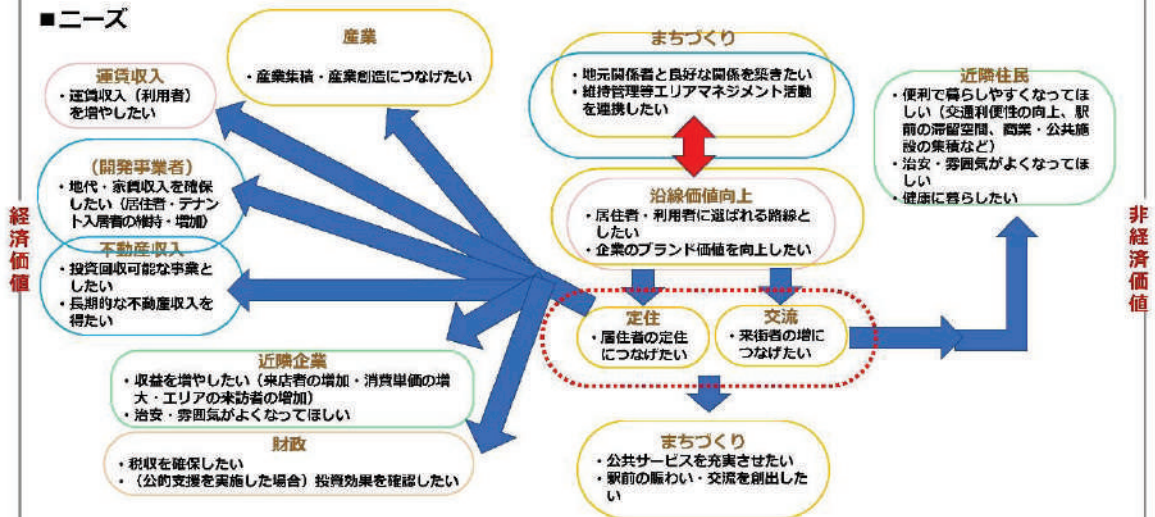
主な機能・サービス

- ・ 商業施設等の複合開発
- ・ 駐車場
- ・ 定期的なイベント等の実施

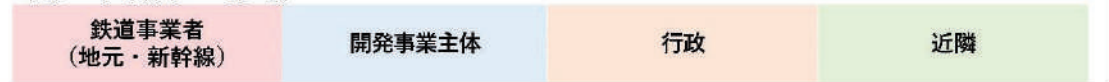
■ 効果（狙い）



■ ニーズ



■ ステークホルダー（参考）



記入者：九州旅客鉄道株式会社

■ 具体的取組

熊本駅周辺整備（整備新幹線と連続立体交差事業）

取組特性

- # 市街地再開発、区画整理
- # 拠点駅、駅広整備、高架下開発

主な機能・サービス

- # 商業・オフィス・ホテル、住宅
- # 都市機能集約、交通結節強化

■ 効果（必要に応じ時間軸の変化も記載可）



■ ニーズ



■ ステークホルダー

- ① 鉄道事業者
- ② 自治体
- ③ 開発事業者
- ④ 住民
- ⑤ 来訪者
- ⑥ 地権者
- ⑦ 沿線企業

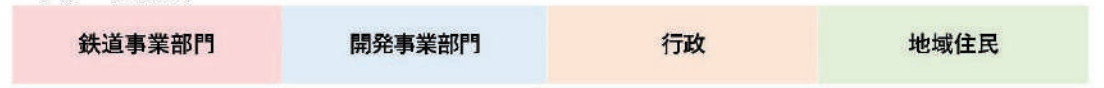
記入者：東武鉄道株式会社

■ 具体的取組

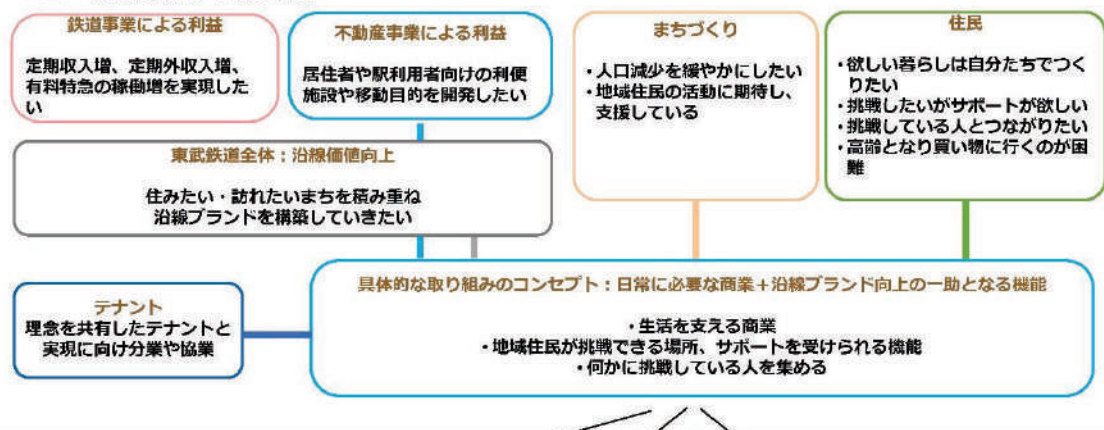
郊外住宅地における商業施設の開発



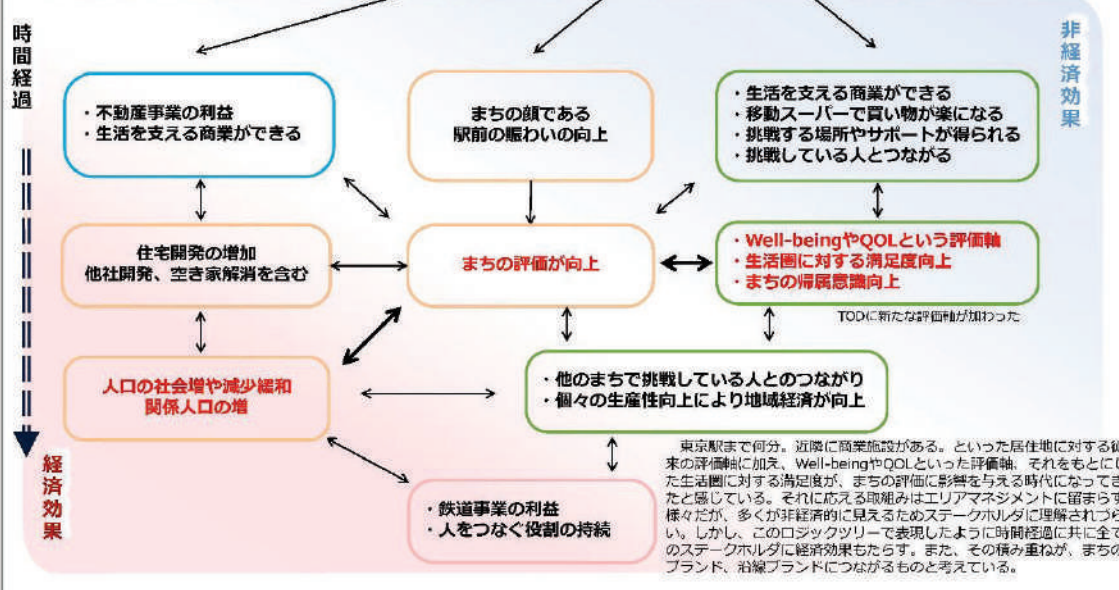
■ ステークホルダー



■ ニーズ (枠の色はステークホルダを示す)



■ 効果 (枠の色は直接効果を得るステークホルダの色としたが、新設してみると、効果は全てのステークホルダに対するものとも見えるかもしれない)

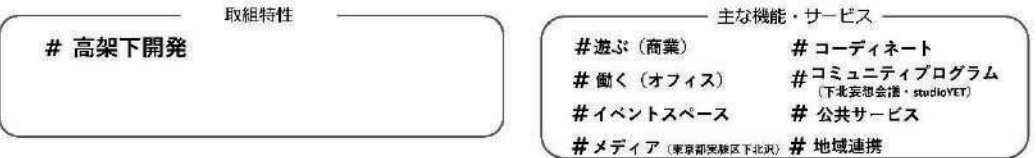


記入者：京王電鉄株式会社

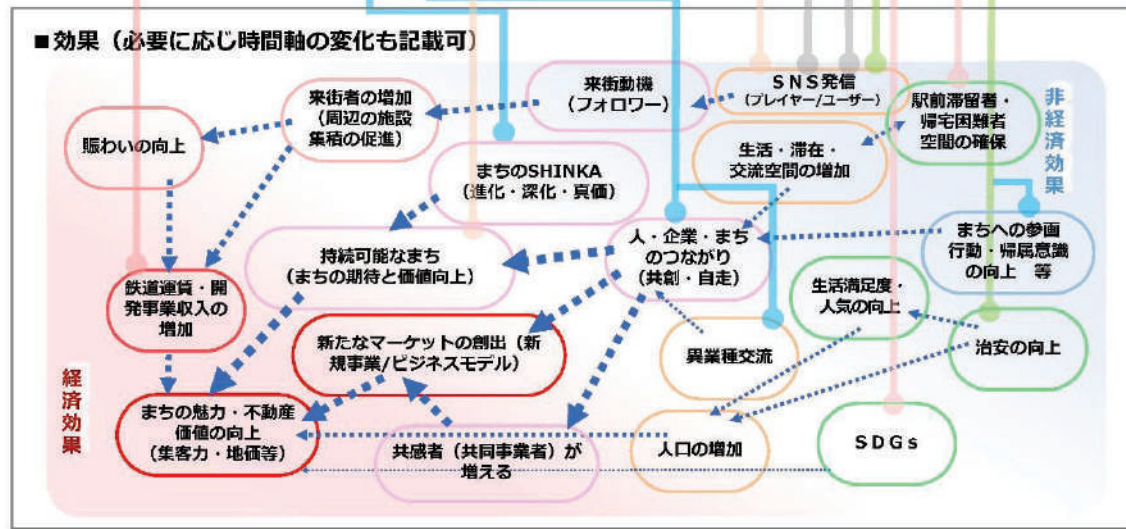
■ 具体的取組

施設名称：、ミカン下北

“ようこそ。遊ぶと働くの未完地帯へ。”をコンセプトに下北沢の高架下を開発し、このまちに関わりたいプレーヤーとユーザーのコミュニティ形成・実験の場として発信していくことで、新たな生態系のCycle（関係構築⇔協創・実験⇔実装・自走）を生み出すことにチャレンジし、まちの魅力化、まちへの期待をあげる取り組みを行い、さらに来街者を増やす連鎖をつくりあげている。



■ ステークホルダー（参考）



記入者：小田急電鉄株式会社

■ 具体的取組

下北線路街

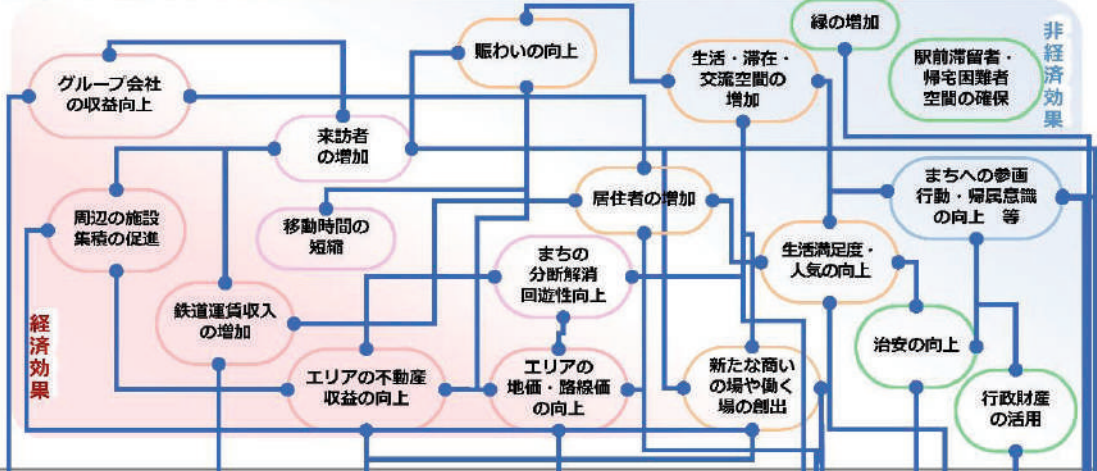
取組特性

- # 支援型開発
- # 回遊性
- # 緑
- # プレーヤー集め
- # 人とのつながり
- # 線路跡地（鉄道地下化上部利用）

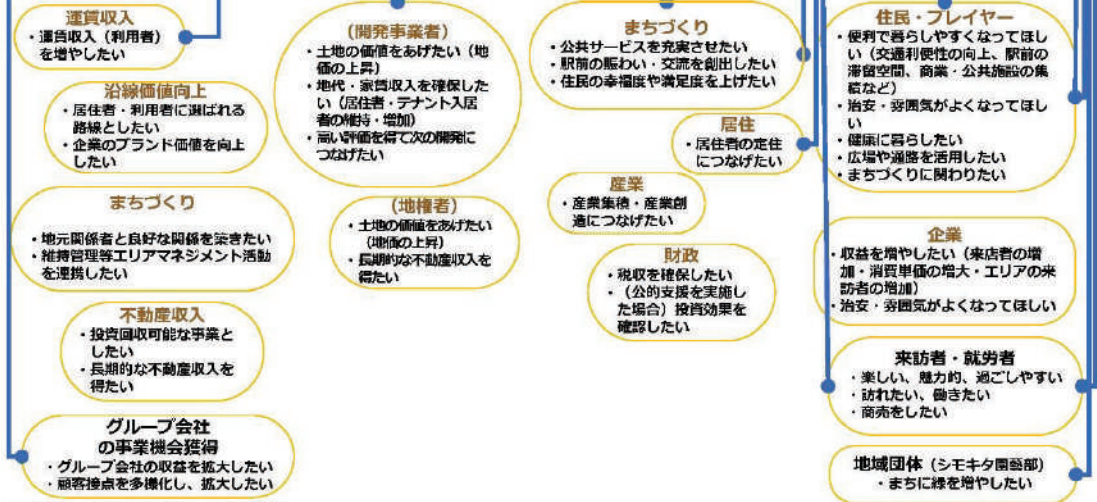
主な機能・サービス

- # 長屋
- # 宿泊
- # ミニシアター
- # 商業
- # 子育て・教育
- # 歩道
- # 住宅
- # オフィス
- # スペース

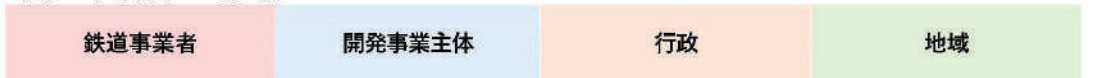
■ 効果（必要に応じ時間軸の変化も記載可）



■ ニーズ



■ ステークホルダー（参考）



記入者：東急株式会社／東急電鉄株式会社

■ 具体的取組

NEXUSチャレンジパーク早野

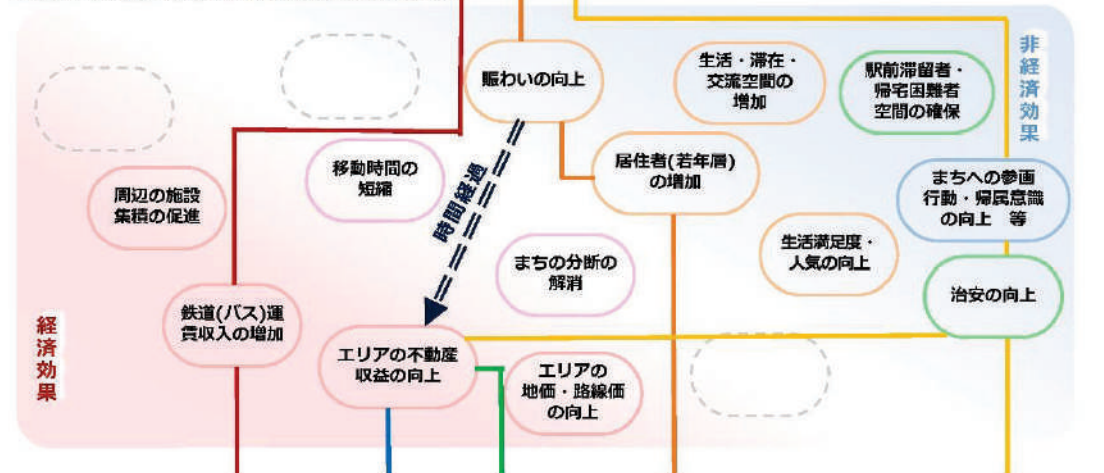
取組特性

- # 郊外住宅地
- # 余剰地活用
- # 地域コミュニティ
- # 市街化調整区域

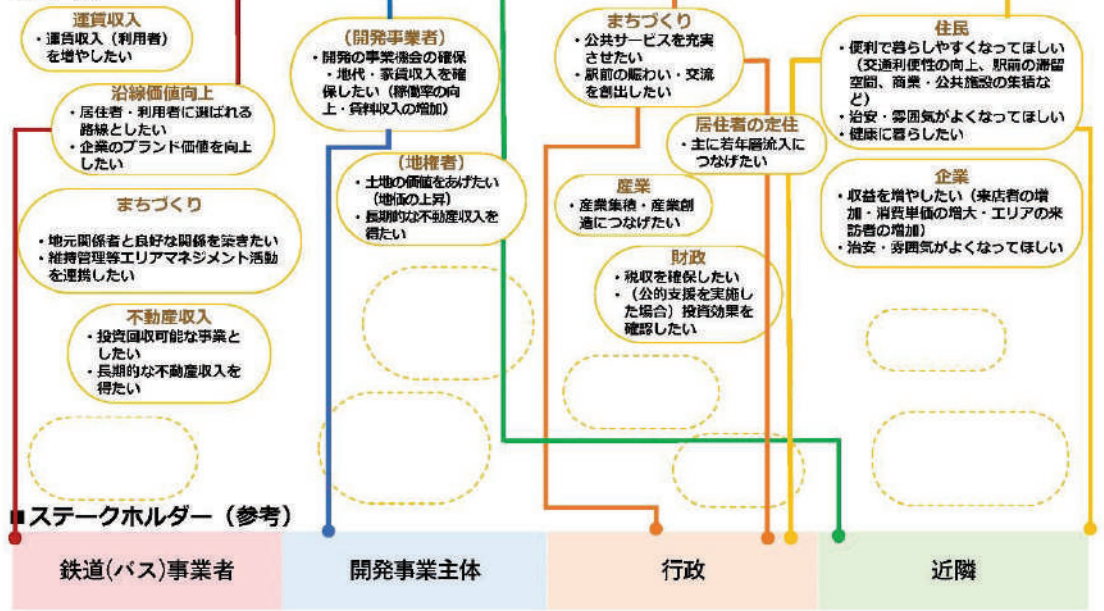
主な機能・サービス

- # 地域活動の掘り起こし
- # 民施設公園
- # コミュニティ形成

■ 効果（必要に応じ時間軸の変化も記載可）



■ ニーズ



記入者：東急株式会社／東急電鉄株式会社

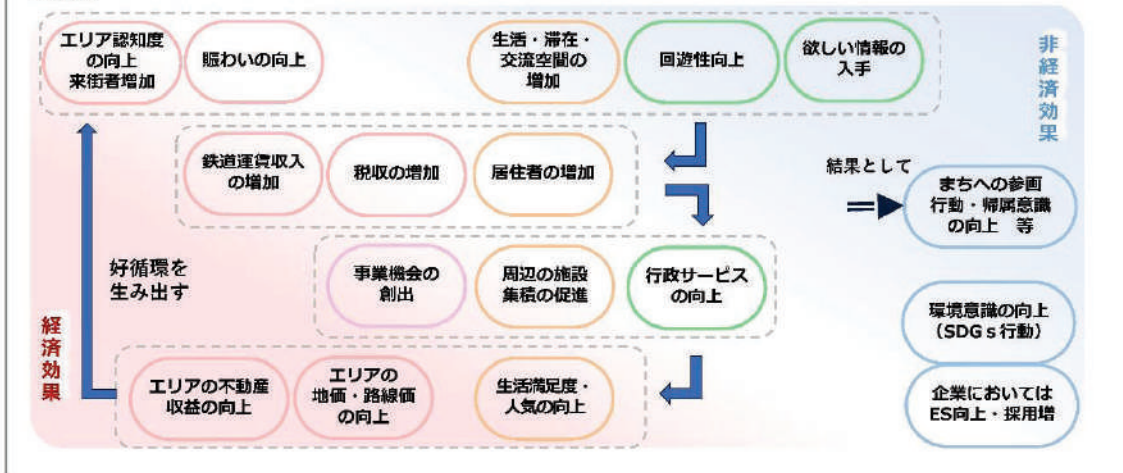
■ 具体的取組

### Green UNDER GROUNDにおける地域連携

(田園都市線地下5駅) 45年経過した老朽設備更新に合わせた戦略的改修

| 取組特性   | 主な機能・サービス   |
|--|---|
| <p># 地下駅</p> <p># エリア価値向上</p> <p># 企業魅力向上・ファン醸成</p> <p># やりがいの創出</p> | <p># 地域連携体制 (駅と地域をつなぐCM)</p> <p># 情報発信 (駅ナカトライアルスペース)<br/>(鉄道情報拡充サイネージ)</p> <p># 環境 (地下駅グリーンインフラ)</p> |

■ 効果



■ ニーズ

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p><b>エリア価値・沿線価値向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住者・利用者に選ばれる地域・沿線としたい</li> <li>・ 企業のブランド価値を向上したい</li> </ul>                                     |   |   |  |
| <p><b>まちづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元関係者と良好な関係を築きたい</li> <li>・ 維持管理等エリアマネジメント活動を連携したい</li> </ul>  |   |   |  |
| <p><b>産業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産業集積・産業創造につなげたい</li> </ul>  |   |   |  |
| <p><b>住民</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 便利で暮らしやすくなってほしい (交通利便性の向上、駅前の滞留空間、商業・公共施設の集積など)</li> <li>・ 治安・雰囲気がよくなくてほしい</li> <li>・ 健康に暮らしたい</li> </ul> | <p><b>財政</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 税収を確保したい</li> <li>・ (公的支援を実施した場合) 投資効果を確証したい</li> </ul> | <p><b>企業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益を増やしたい (来店者の増加、消費単価の増大・エリアの来訪者の増加)</li> <li>・ 治安・雰囲気がよくなってほしい</li> </ul>      |  |
| <p><b>(地権者)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の価値をあげたい (地価の上昇)</li> <li>・ 長期的な不動産収入を得たい</li> </ul>   | <p><b>まちづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共サービスを充実させたい</li> <li>・ 駅前の賑わい・交流を創出したい</li> </ul>  | <p><b>(開発事業者)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の価値をあげたい (地価の上昇)</li> <li>・ 地代・家賃収入を確保したい (居住者・テナント入居者の維持・増加)</li> </ul> |  |
| <p><b>居住</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住者の定住につなげたい</li> </ul>   |   | <p><b>不動産収入</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資回収可能な事業としたい</li> <li>・ 長期的な不動産収入を得たい</li> </ul>                            | <p><b>運賃収入</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運賃収入 (利用者) を増やしたい</li> </ul> |
| <p><b>ステークホルダー</b></p>  |   | <p><b>人材確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ESを向上させたい</li> <li>安定して人材を確保したい</li> </ul>                                      |  |
| 住民・利用者  | 行政  | 地域事業者<br>開発事業者  | 鉄道事業者  |



記入者：相鉄ホールディングス株式会社

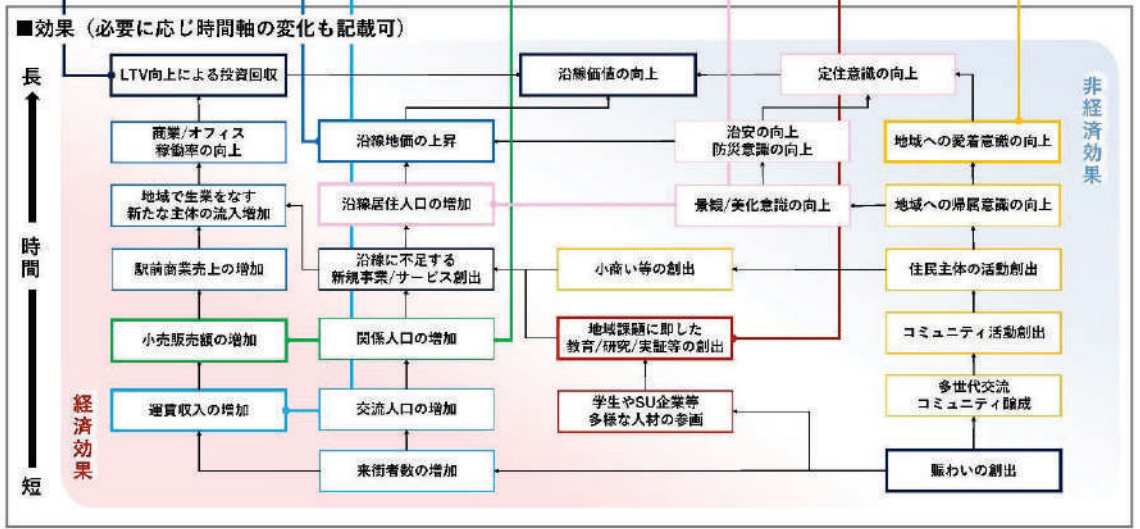
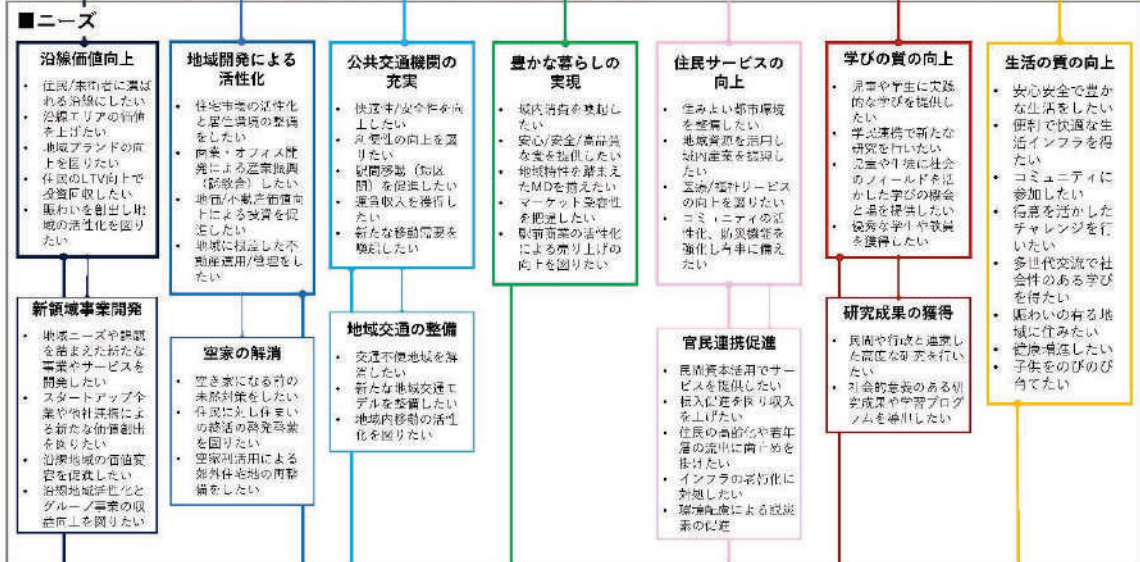
■具体的取組

**“相鉄いずみ野線沿線 次代のまちづくり (FCP)”**  
 相鉄いずみ野線沿線における相鉄ホールディングス、横浜市、横浜国立大学、フェリス学院大学による地域課題解決や地域の魅力を高めていくためのまちづくり（ハード/ソフト）の取組

**取組特性**  
 # 郊外住宅地の再生/活性化  
 # エリアマネジメント  
 # 産官学民連携による持続可能なまちづくり  
 # 沿線地域資源を活かした価値創造

**主な機能・サービス**  
 # 駅前再整備 # 地域交流イベント  
 # 住民主体の活動 # 教育機関との連携  
 # 自己実現の機会と場の提供 # 脱炭素化の取組  
 # 産学官による事務局運営

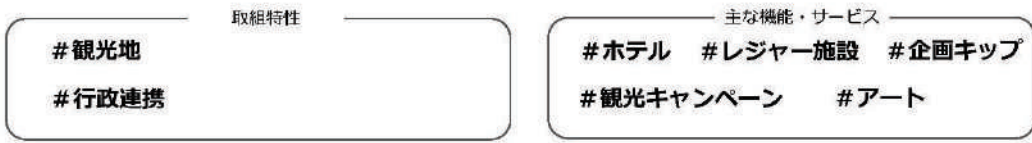
■ステークホルダー



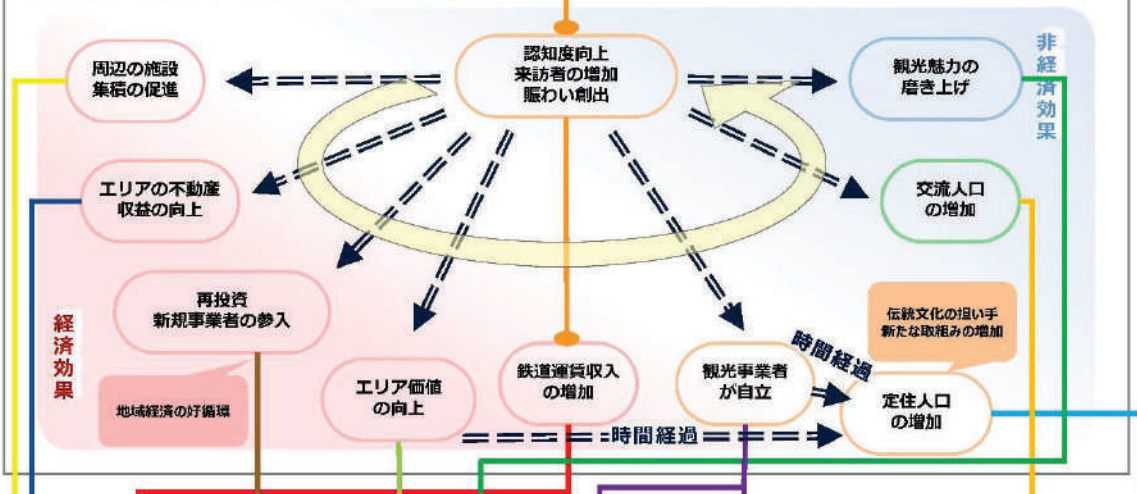
記入者：名古屋鉄道株式会社

■ 具体的取組

観光地における三位一体のまちづくり



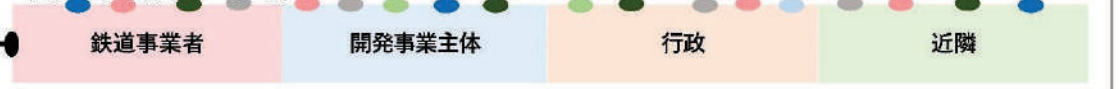
■ 効果（必要に応じ時間軸の変化も記載可）



■ ニーズ



■ ステークホルダー（参考）



記入者：南海電気鉄道株式会社

■ 具体的取組

南海本線 高架下開発

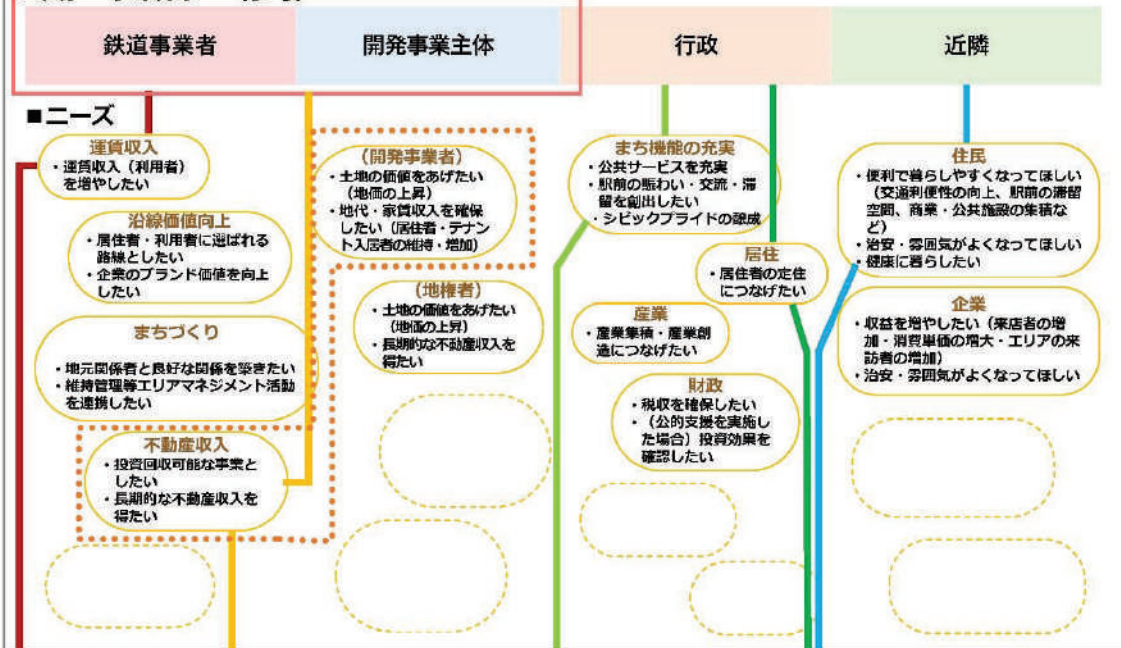
取組特性

- # 自治体との連携
- # 高架下開発

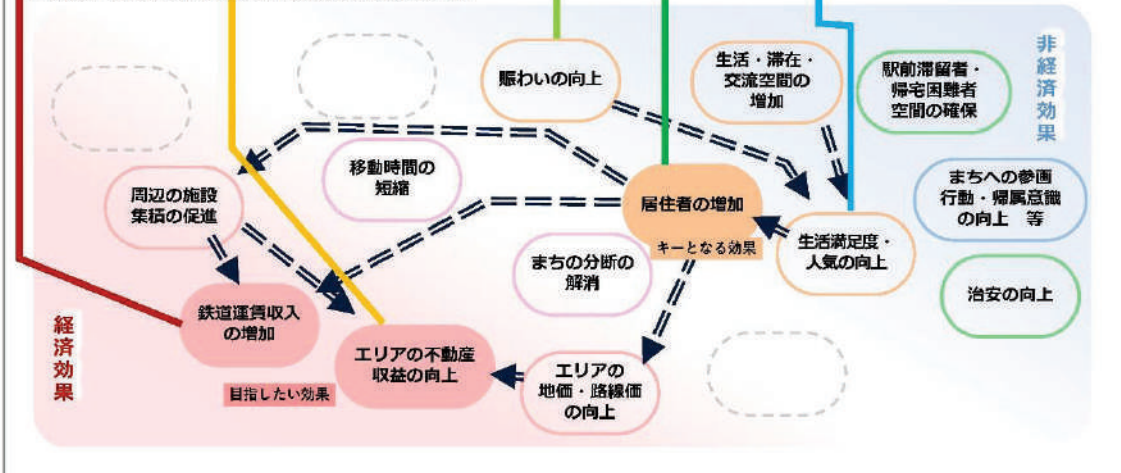
主な機能・サービス

- # 商業施設
- # 公共施設

■ ステークホルダー (参考) 鉄道事業者が開発事業を実施したので一体としています



■ 効果 (必要に応じ時間軸の変化も記載可)



記入者：京阪ホールディングス株式会社

■ 具体的取組

枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業・高架下リニューアル

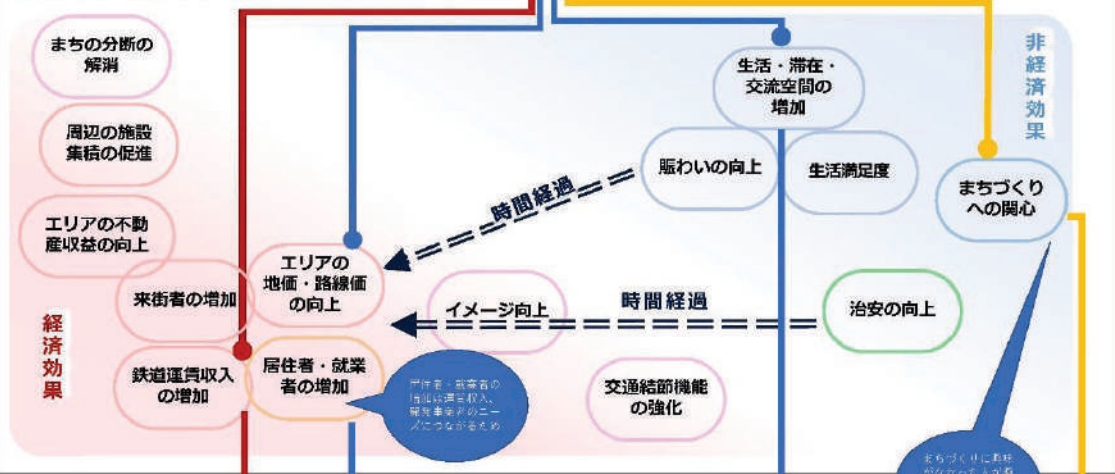
取組特性

- # 拠点駅
- # 自社用地活用
- # 再開発事業
- # 高架下開発
- # 郊外住宅地

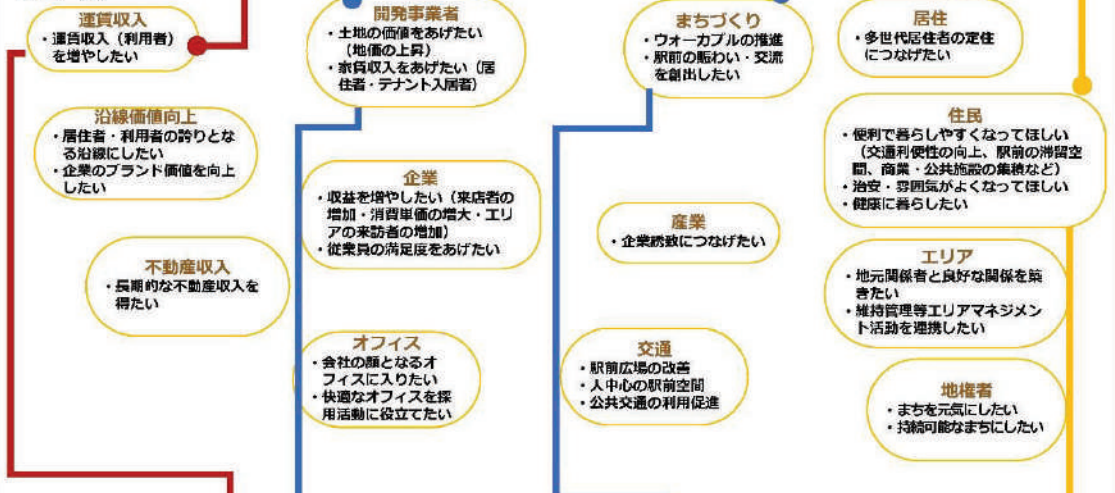
主な機能・サービス

- # 商業
- # 賃貸住宅
- # オフィス
- # ホテル
- # 公共施設（大阪府、枚方市）
- # 広場
- # エリアマネジメント

■ 効果（必要に応じ時間軸の変化も記載可）



■ ニーズ



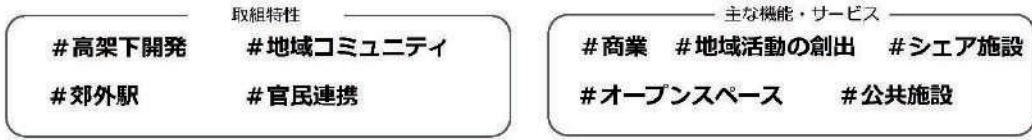
■ ステークホルダー



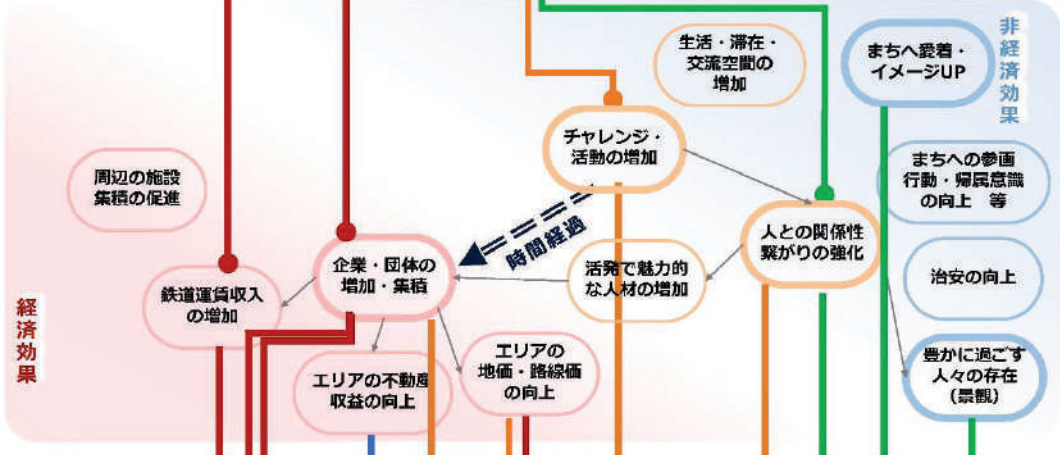
記入者：阪急電鉄株式会社

■ 具体的取組

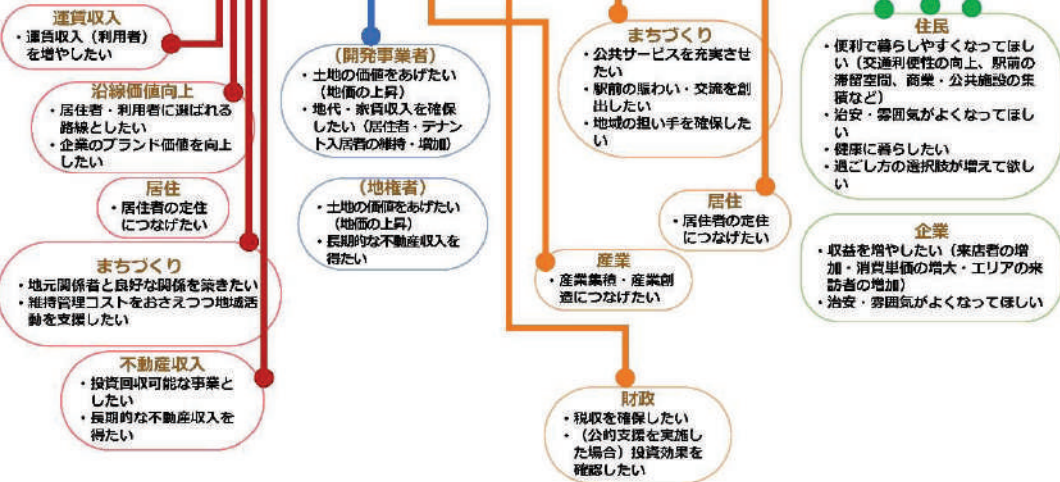
TauT阪急洛西口



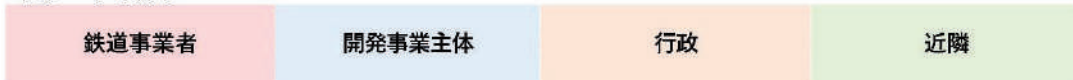
■ 効果（必要に応じ時間軸の変化も記載可）



■ ニーズ



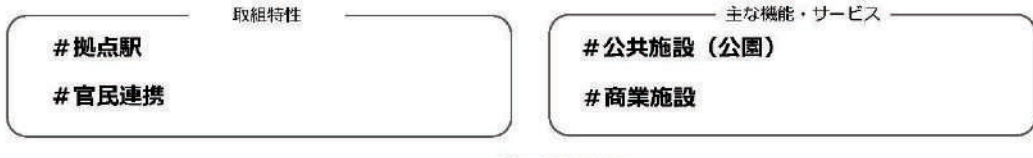
■ ステークホルダー



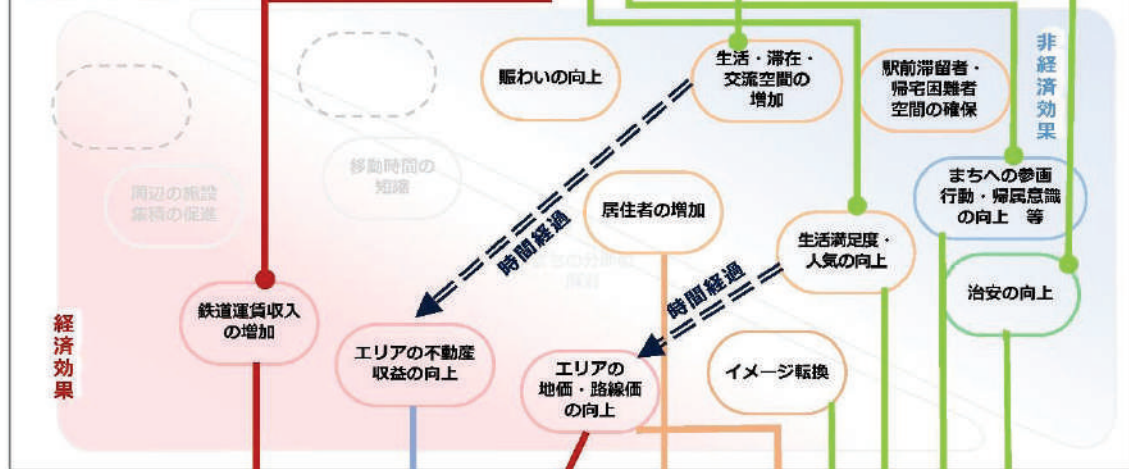
記入者：阪神電気鉄道株式会社

■ 具体的取組

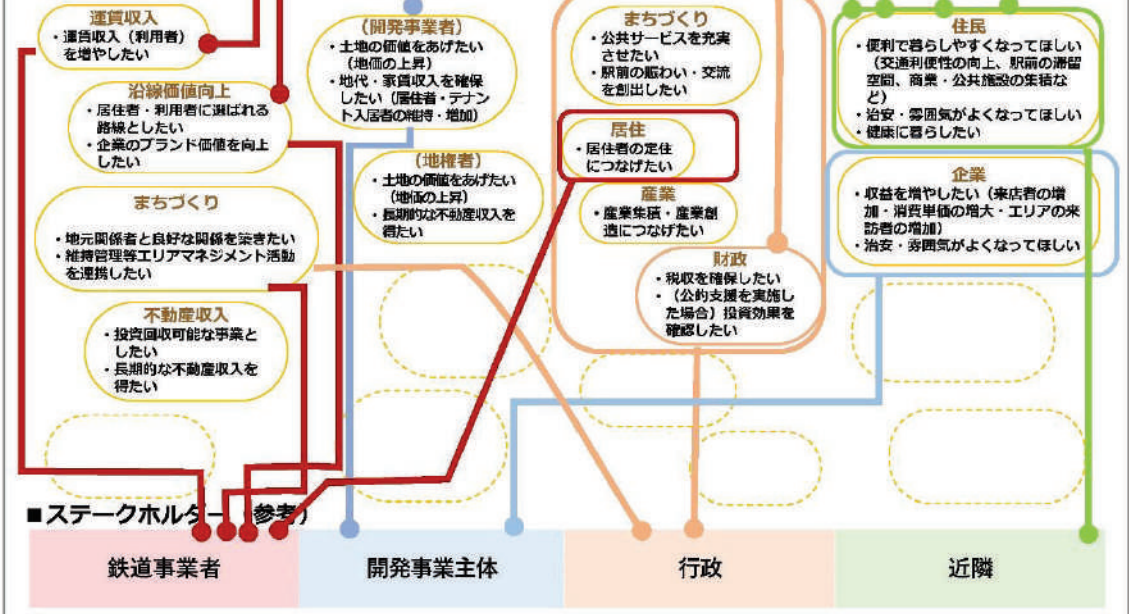
阪神尼崎駅前 尼崎中央公園再整備および商業施設設置



■ 効果（必要に応じ時間軸の変化も記載可）



■ ニーズ



## (参考資料④)地域別の3系統に再構築したロジックツリー

・ロジックツリーに現れる効果を、「経済的な効果」「ハード的效果」「ソフト的效果」で分類。

### 経済的な効果

- 1 鉄道収益の増加    2 エリアの不動産収益の増加    3 エリアの地価・路線価の向上    4 事業収入の増加    5 税収の増加

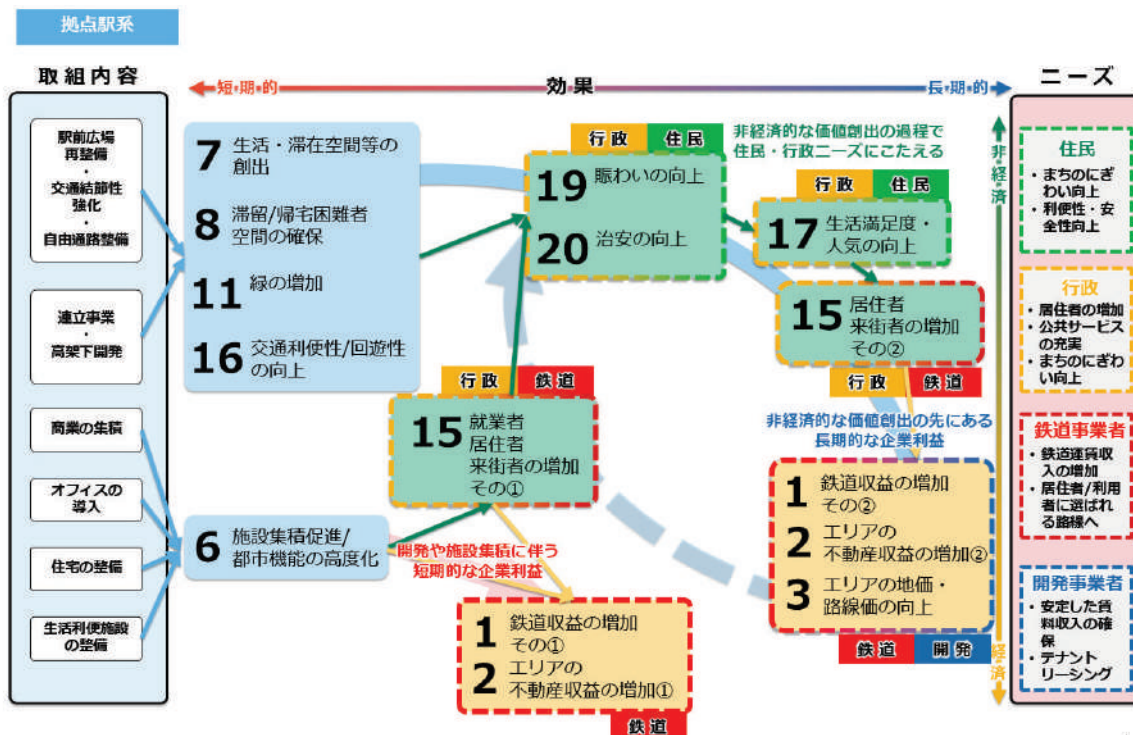
### ハード的效果

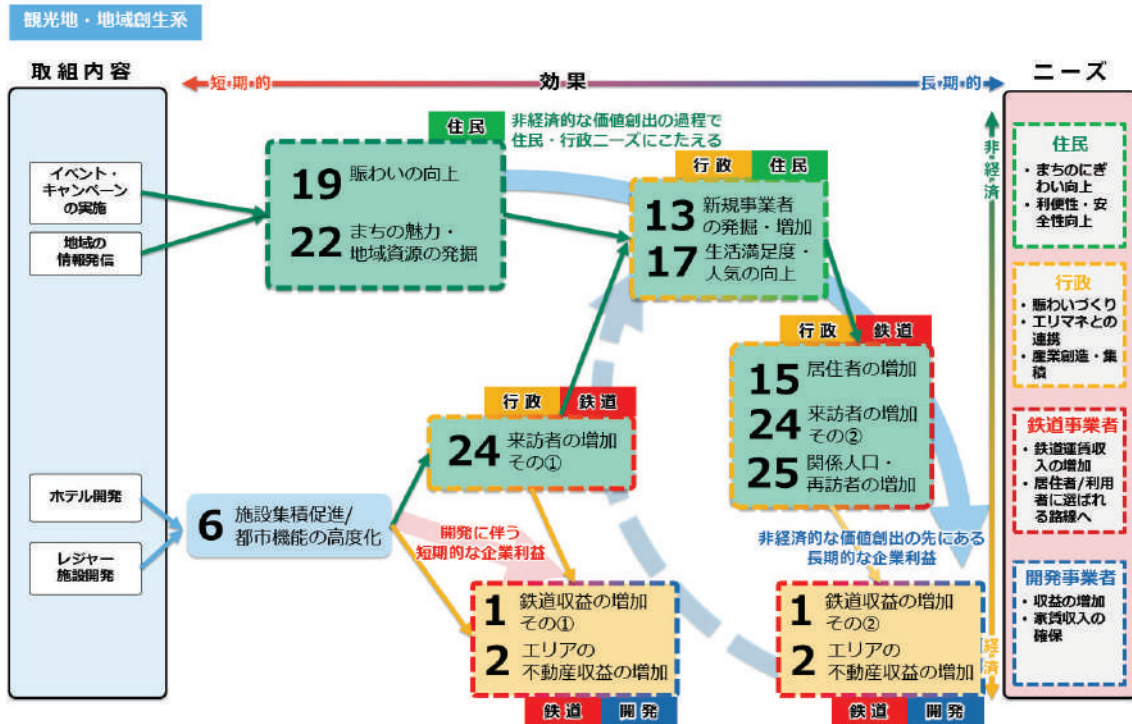
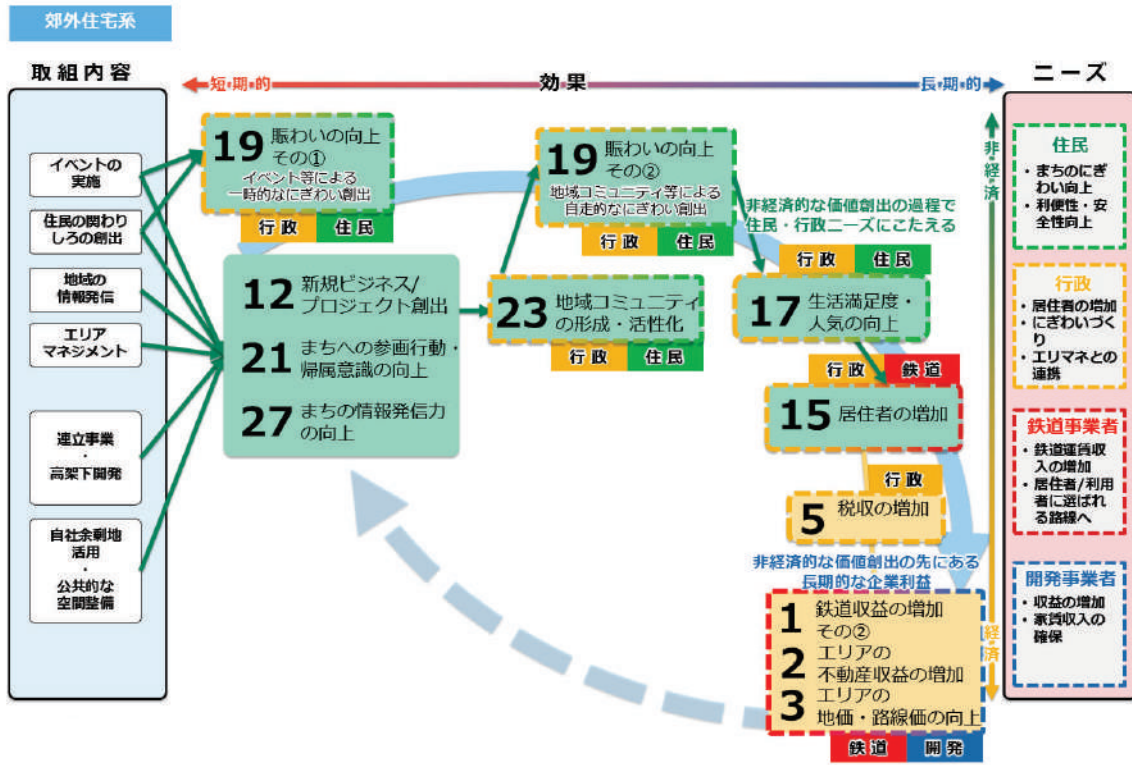
- 6 施設集積促進/都市機能の高度化    7 生活・滞在空間等の創出    8 滞留/帰宅困難者空間の確保    9 まちの分断の解消    10 住宅密集の解消  
11 緑の増加

### ソフト的效果

- 12 新規ビジネス/プロジェクト創出    13 新規事業者の発掘・増加    14 社員のモチベーション向上    15 居住者の増加/減少スピード緩和    16 交通利便性/回遊性の向上  
17 生活満足度・人気の向上    18 沿線価値・ブランド力向上    19 賑わいの向上    20 治安の向上    21 まちへの参画行動・帰属意識の向上  
22 まちの魅力・地域資源の発掘    23 地域コミュニティの形成・活性化    24 来訪者の増加    25 関係人口・再訪者の増加    26 地域内外事業者のネットワーク構築  
27 まちの情報発信力の向上    28 支援ネットワークの向上    29 行政サービスの向上    30 乗換駅から目的駅への転換    31 その他地域課題の解決

・これらの効果を「拠点駅系」「観光地/地域創生系」「郊外住宅地系」の3系統に分けて整理すると、それぞれの特性と関係性が見えてくる。





<公益社団法人日本交通計画協会 自主研究>  
沿線まちづくり研究会 第1タームとりまとめ  
2026年3月

事務局 公益社団法人日本交通計画協会 交通計画研究所  
〒113-0033 東京都文京区本郷3-23-1  
TEL:03-3816-1791

※本報告書の記載内容、写真等の無断使用を固く禁じます。