

2016年（平成28年）6月23日

国土交通省のスマートウェルネス住宅等推進モデル事業における 「南万騎が原駅周辺地域の暮らしに関するアンケート調査」結果報告

相鉄不動産株式会社

相鉄グループの相鉄不動産㈱（本社・横浜市西区、社長・杉原正義）では、相鉄いずみ野線 南万騎が原駅周辺地域（横浜市旭区）において、国土交通省が所管する「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」に昨年採択され、子育て世代から高齢者まで幅広い世代が安心して居住できる次世代型の郊外住宅地のモデルとなる「住み替え循環の促進による郊外住宅地再生プロジェクト」に取り組んでいます。

今般、このプロジェクトの一環として、地域にお住まいの方々へ「南万騎が原駅周辺地域の暮らしに関するアンケート調査」を実施し、約1,200件の回答をいただきました。

アンケート調査から、「地域での生活の満足度」では「満足している」が85.7%、「定住意向」では「住み続けたい」が88.0%と高い数値となり、「住み続けたい理由」で多かった回答は、「自然環境が良い」が69.6%、「住宅を所有している」が68.5%となりました。一方、「住み替えるタイミング」では「介護が必要になったら」が47.9%、「自宅を維持管理するのに体力的に無理を感じたら」が46.9%となり、高齢化によって住み替えを検討されることがわかりました。

これらの調査結果は、同駅周辺地域の魅力向上に役立てていく他、建設を進めている賃貸マンションや今後建設するサービス付き高齢者向け住宅の整備等の参考にしていきます。また、本プロジェクトの完了（平成29年夏ごろ予定）後にも同様の調査を実施し、合わせて、新たに整備する賃貸マンションとサービス付き高齢者向け住宅に住み替えた居住者の方々にも同様のアンケート調査を行い、本プロジェクトによって地域居住者の評価にどのような変化が現れるのかなど、住み替え理由やその背景についても検証していきます。

なお、本プロジェクトの共同事業者である東京ガス㈱（本社・東京都港区、社長・広瀬道明）では、本アンケート調査結果から、地域にお住まいの方々の地域コミュニティ意識の変化に関する定量的な分析を行っています※1。

【アンケート調査概要】

調査内容	「地域コミュニティ意識」と「住み替えニーズ」の調査
調査対象	南万騎が原駅周辺地域である横浜市旭区柏町、万騎が原に居住される方、 地域内幼稚園・保育園に通園する園児の保護者
配布数	4,300件
回収数	1,261件（有効回答件数※2：1,034件）
回収率	29.3%（有効回答のみ：24.0%）
調査結果	別紙参照

■スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の概要

事業名 住み替え循環の促進による郊外住宅地再生プロジェクト
対象計画地 南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト区域の一部（横浜市旭区柏町）
事業内容 **多様な住まいの選択肢の提供・住み替えの促進**

- ・ 駅前に若年層向けの賃貸住宅を整備
- ・ 駅前にサービス付き高齢者向け住宅を整備
- ・ 住み替えを促進させる相談機能を確保

生活利便サービスの充実・住み続けたいくなる環境の創出

- ・ 子育て支援施設（認可保育園<予定>、学童保育）を整備
- ・ 高齢者サービス供給機能（デイサービス、訪問介護事業所）を整備

事業効果の検証

「地域コミュニティ意識の変化に関する定量的な分析」と「住み替え効果の検証・分析」



※1 地域コミュニティ意識の変化に関する定量的な分析について

これまで、地域の特徴を把握し、生活者の地域コミュニティ意識を簡易に計測する手法は確立されておりましたが、東京ガス都市生活研究所と社会心理学の大学有識者との共同研究により、生活者の地域コミュニティ意識を計測する「地域コミュニティ意識の計測尺度」を同研究所が開発しました。計測尺度を用いた分析により、地域の特徴や強み・弱みを把握することができます。

東京ガス都市生活研究所 URL: <http://www.toshiken.com/report/community06.html>

※2 属性（性別、年齢、地域など）が不明な票やおよそ半数以上の設問に無回答の票を除いた数

国土交通省 スマートウェルネス住宅等推進モデル事業 地域の暮らしに関するアンケート調査結果報告（概要版）

この度、南万騎が原駅周辺地域の居住者等を対象に、スマートウェルネス住宅等推進モデル事業に基づく地域の暮らしに関するアンケート調査を平成28年2月から3月にかけて実施しました。合計4,300件へアンケート調査票の配布を行い、1,261件の回答を頂きました（※1）。ここにアンケート集計結果の一部をご報告します。

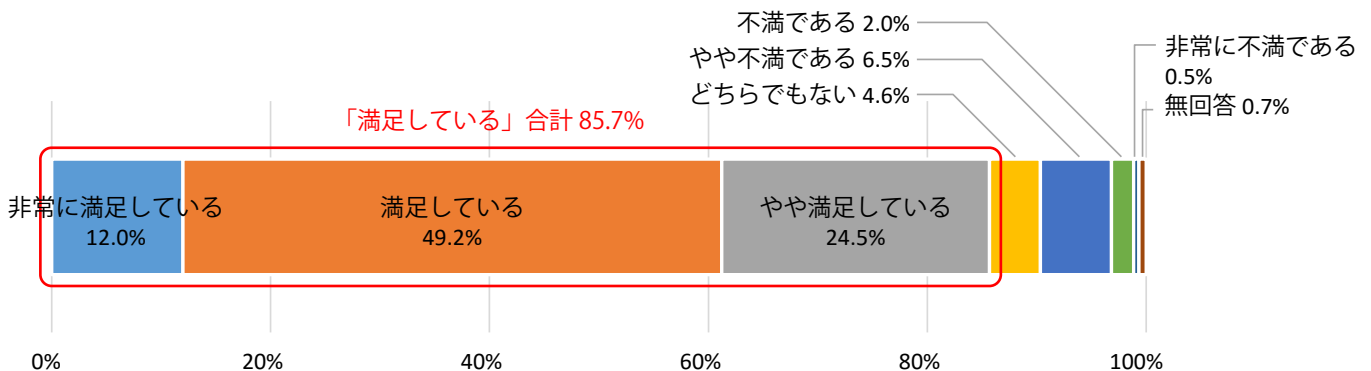
※1）属性が不明な票やおおよそ半数以上の設問に回答がなかった票を除く有効回答は1,034件でした。

※2）詳細については、「<http://www.sotetsufudosan.co.jp/wp-content/uploads/20160621.pdf>」をご覧ください。

1. 住宅・地域について

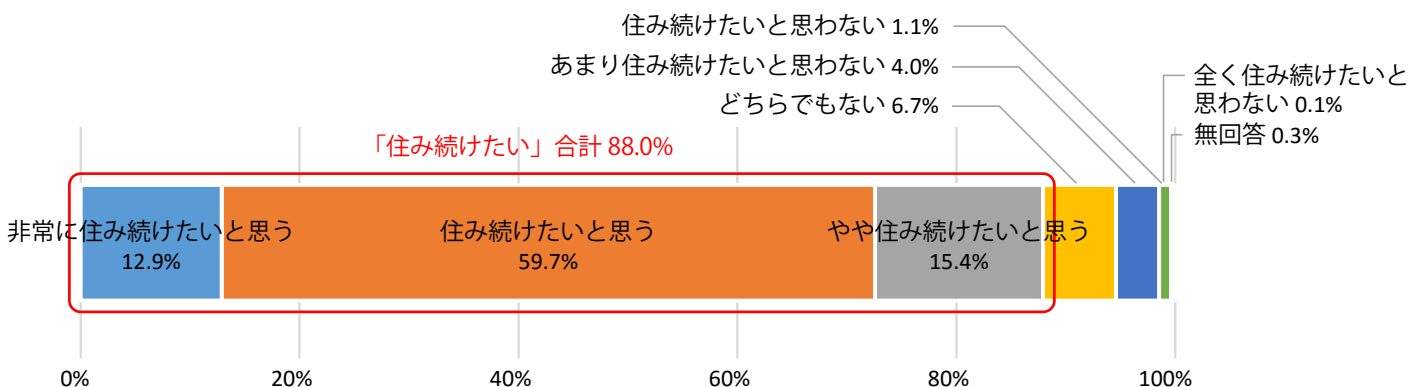
1. 地域での生活の満足度 [n=1,034]

- 地域での生活の満足度は、「満足している」が49.2%と最も多く、次いで「やや満足している」が24.5%、「非常に満足している」が12.0%となっており、「満足している」を合計すると85.7%を占めています。



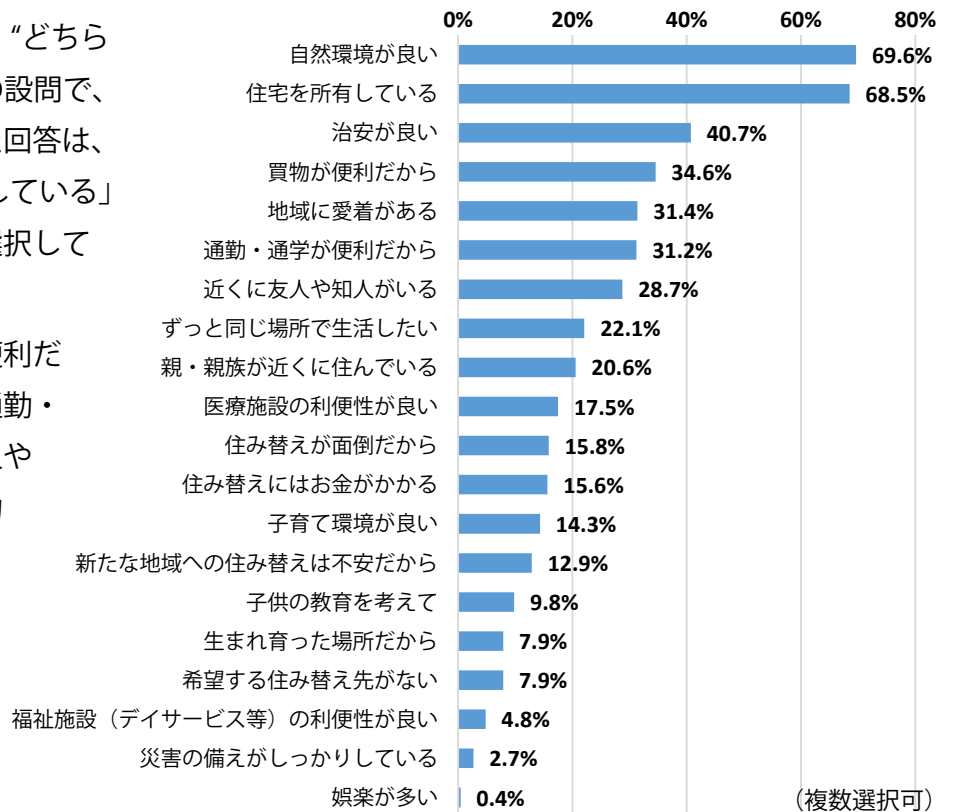
2. 定住意向 [n=1,034]

- 定住意向は、「住み続けたいと思う」が59.7%と最も多く、次いで「やや住み続けたいと思う」が15.4%、「非常に住み続けたいと思う」が12.9%となっており、「住み続けたい」を合計すると約9割を占めています。



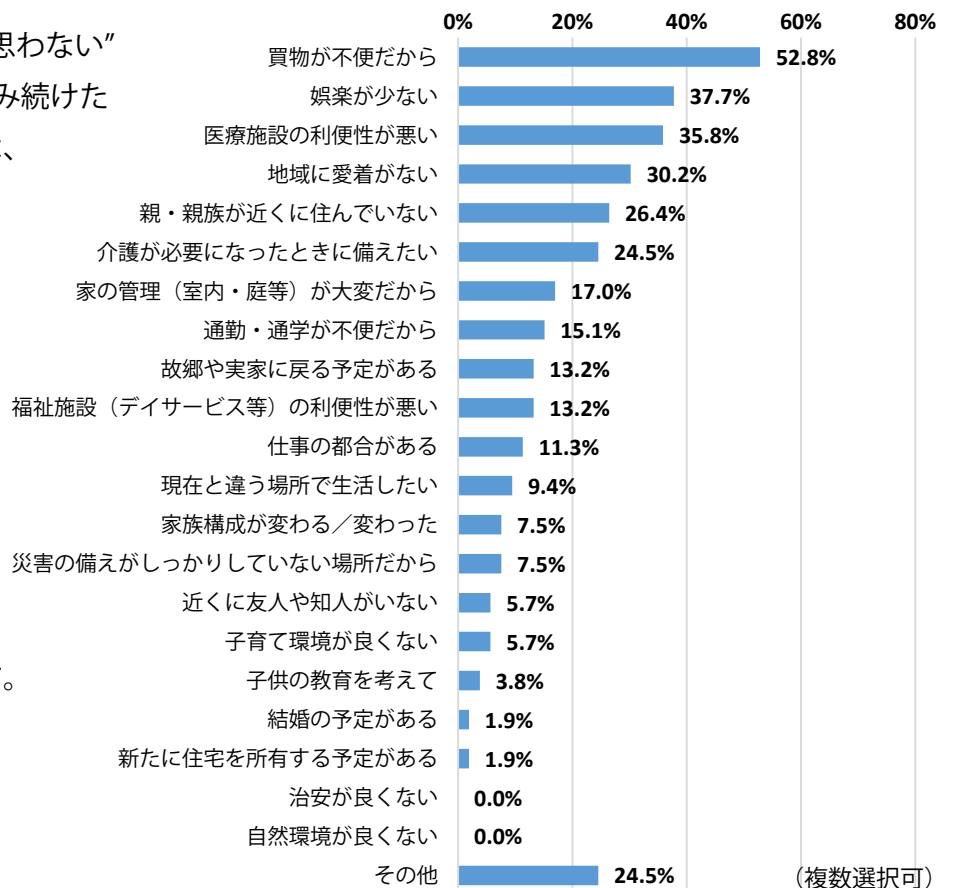
3. 住み続けたいと思う理由 [n=978]

- ・上記2の設問で“住み続けたい”、“どちらでもない”と回答した978名への設問で、住み続けたい理由として多かった回答は、「自然環境が良い」、「住宅を所有している」の2つで、ともに約7割の方が選択しています。
- ・次いで「治安が良い」、「買物が便利だから」、「地域に愛着がある」、「通勤・通学が便利だから」、「近くに友人や知人がいる」が多く、それぞれ約3～4割の方が選択しています。



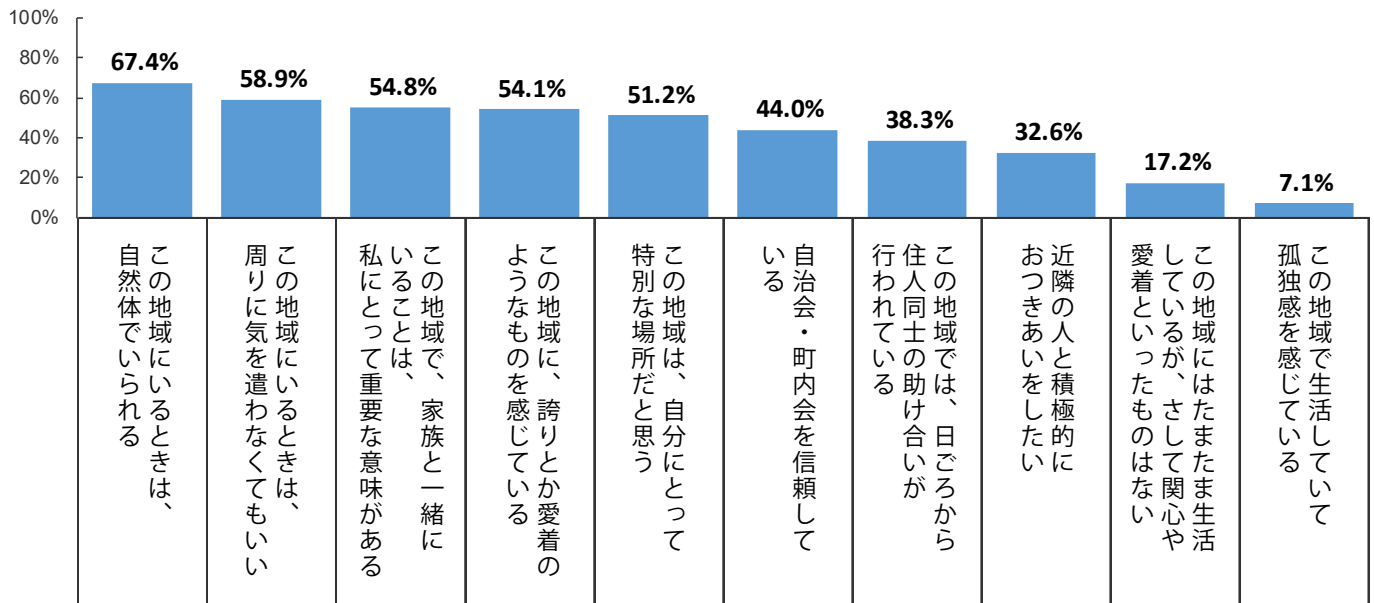
4. 住み続けたいと思わない理由 [n=53]

- ・上記2の設問で“住み続けたいと思わない”と回答した53名への設問で、住み続けたくない理由として多かった回答は、「買い物が不便だから」で、約半数の方が選択しています。
- ・一方で、買物環境については、上記3のとおり、住み続けたい理由として約4割の方が便利と選択しており、考えが二分しています。
- ・次いで「娯楽が少ない」、「医療施設の利便性が悪い」が約4割の方に選択されています。



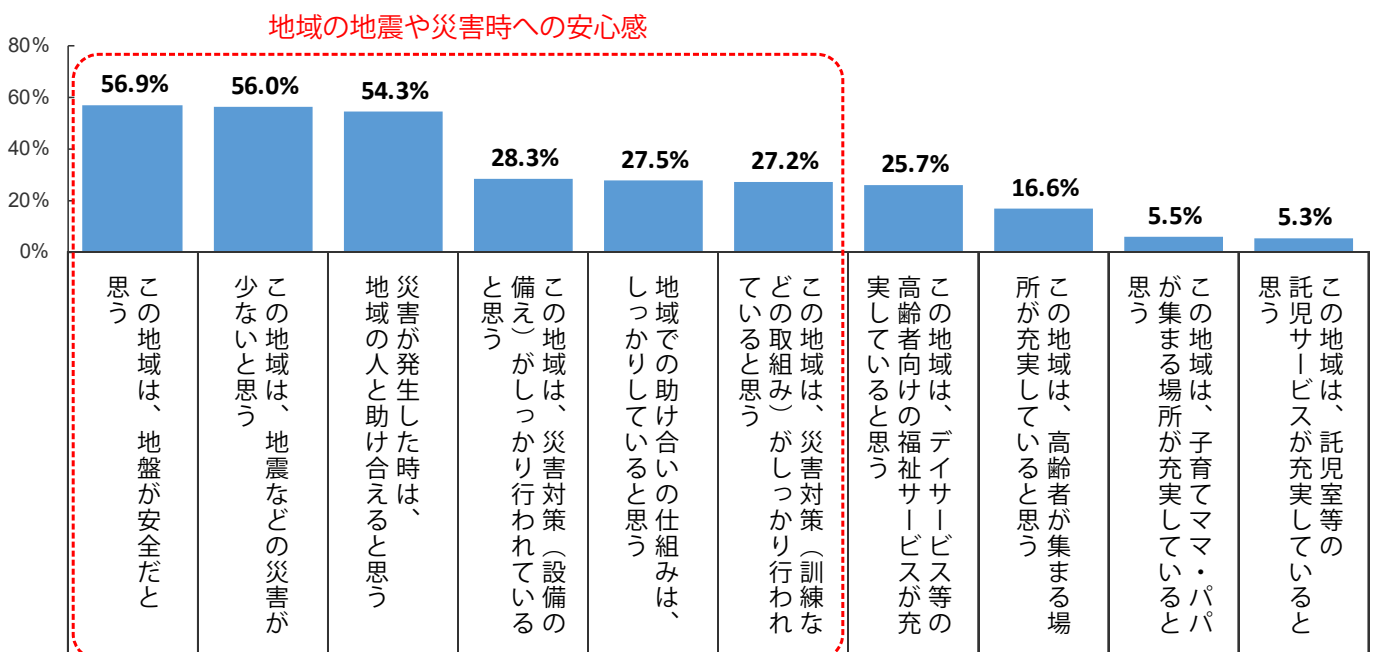
5. 地域に対する意識 [n=1,034]

- 地域に対する意識についての設問では、「この地域にいるときは、自然体でいられる」が最も多く、次いで「この地域にいるときは、周りに気を遣わなくてもいい」「この地域で、家族と一緒にいることは、私にとって重要な意味がある」「この地域に、誇りとか愛着のようなものを感じている」「この地域は、自分にとって特別な場所だと思う」が多く選択されています。



6. 地域評価 [n=1,034]

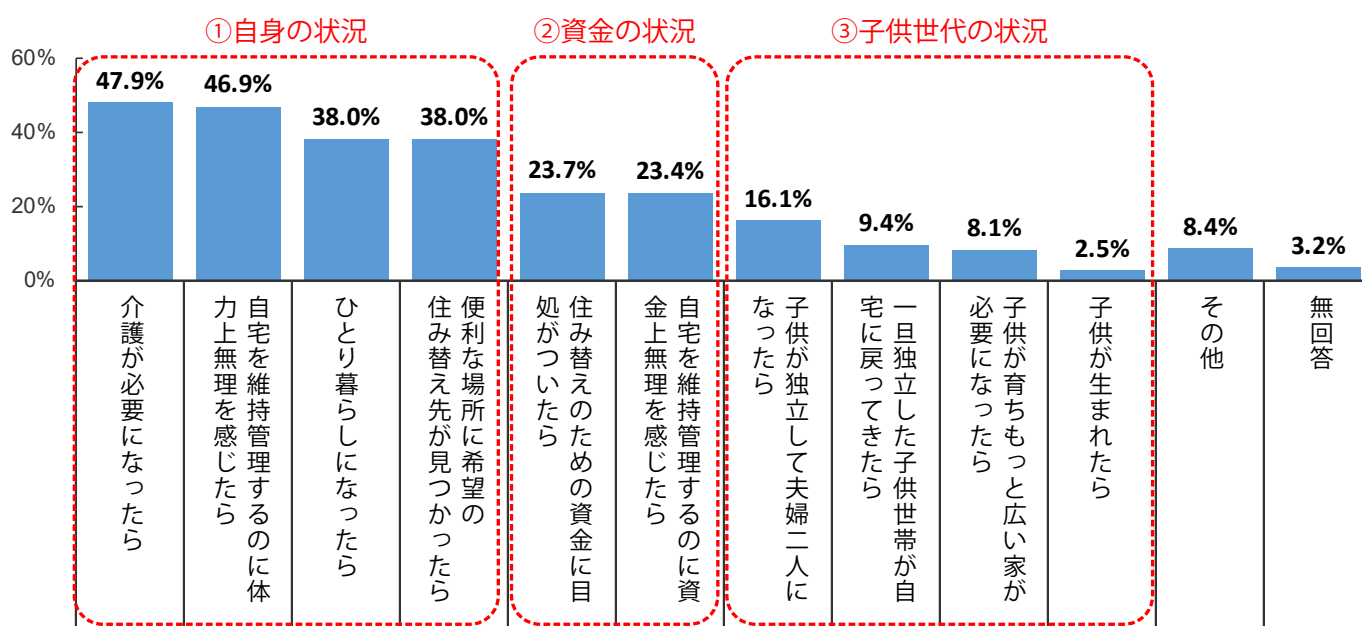
- 地域への自身の考えや行っていることについての設問では、「この地域は、地盤が安全だと思う」「この地域は、地震などの災害が少ないと思う」「災害が発生した時は、地域の人と助け合えると思う」が同等程度選択されており、地域の地震や災害時への安心感が高く評価されていることが分かりました。



II. 住み替えの意向について

1. 住み替えるタイミング [n=1,034]

- ・ 住み替えるタイミングで最も重視するものは、「介護が必要になったら」が多く、次いで、「自宅を維持管理するのに体力上無理を感じたら」「ひとり暮らしになったら」「便利な場所に希望の住み替え先が見つかったら」も多く選択されています。
- ・ 回答結果の全体をみると、住み替えのタイミングとしては、①自身の状況（介護が必要になる、体力面の心配等）、②資金の状況（維持管理費、住み替え資金）、③子供の状況（子供が独立したら、戻ってきたら、家族が増えたら）の順に重要度が高くなり、特に自身の状況が重視されることが分かりました。



2. 住み替えることに対する不安 [n=1,034]

- ・ 住み替えることに対する不安では、「希望の住み替え先が見つかるか」が多く選択されています。
- ・ 次いで、「住み替え先の価格がどの程度なのか」「現在の住まいが思い通りに評価されるか」が多く選択されており、資金面や自宅の評価が不安要素として重視されることが分かりました。

