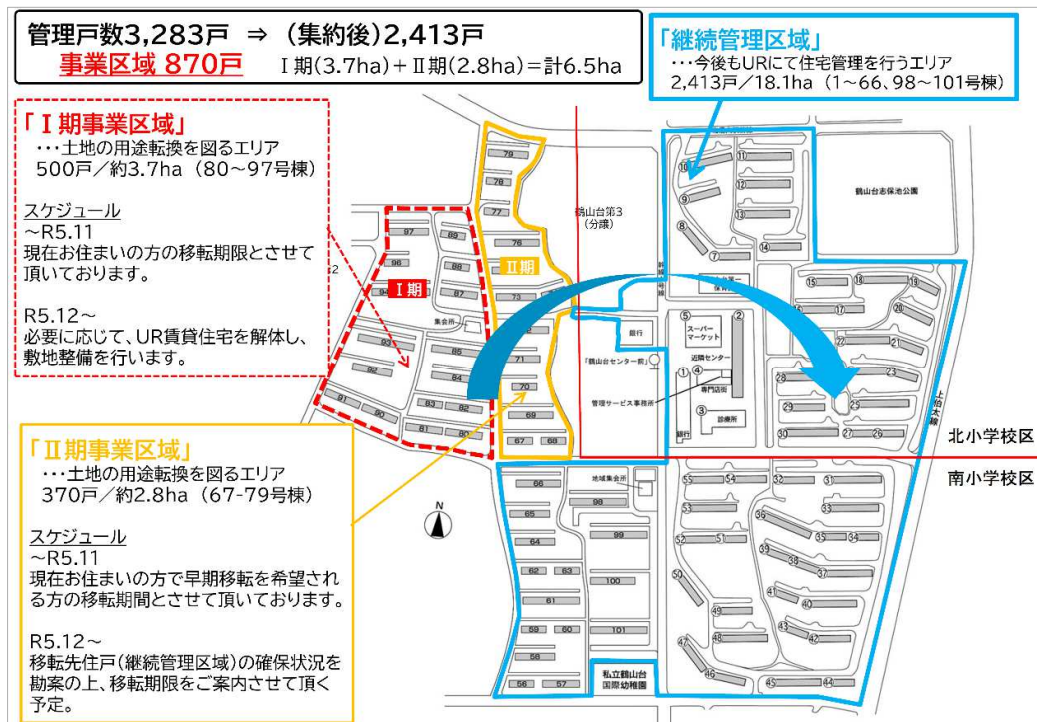


UR 団地再生事業により生じる跡地利用等に関するアンケート調査

(1)調査目的

UR が行う団地再生事業では、UR 賃貸住宅(Ⅰ期 80~97号棟、Ⅱ期 67~79号棟、合計約6.5ha)を集約する事となっており、現在の住環境の満足度や今後跡地に望む機能や取組みなどについて、周辺にお住まいの鶴山台及び鶴山台連合自治会内にお住まいの方々からご意見を伺う目的で実施しました。



(2)調査実施者

鶴山台跡地利用勉強会(地域代表者、UR、市の三者から構成)

(3)調査の概要

- 調査対象：15歳以上の鶴山台及び鶴山台連合自治会住民の中から無作為抽出
- 実施期間：令和5年4月24日(月)~同年5月12日(金)
- 調査方法：郵送による調査票配布、回答方法は返送又はWEBによる
- 配布件数：1,398件(1,400件郵送したが、2件は住所不在で返送)

(4)回答状況

- 回答方法：郵送又はWEB
- 回答件数：579件(回答率約41.4%)
 - うち、郵送による回答：476件(回答の約82.2%)
 - うち、WEBによる回答：103件(回答の約17.8%)

(5)調査結果の概要（まとめ）

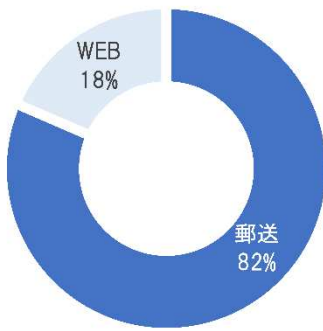
- アンケート調査の結果、UR 団地再生事業区域の内外から多数の回答があり、地元住民の方々の関心度の高さが伺えました。
- 勉強会では、事業区域の跡地利用として「若い世帯が移り住み、鶴山台がにぎわうまちへ」をまちのイメージとし、主に住宅地としての利用を図ることを検討するとともに、既にお住まいの周辺住民の方々にとっても住みやすいまちを検討していますが、アンケート結果からこの考えに賛同頂ける方が大半を占めていることが確認できました。
- こうした住宅地のほか、(ア)歩いて行ける範囲に食料品・衣料品・医薬品など身の回り品を買いそろえられる商業機能の充実や、(イ)緑豊かで景観に配慮した住環境・まちなみが求められていることが分かりました。
- また、(ウ)団地再生事業に伴い環境が変化する中では、公園・広場等が住民同士の交流の場として役割を果たすことが求められていることも確認できました。
- そのほか、自由意見などから、鶴山台周辺にはスーパー等生鮮食品を扱う店舗が数少ないことや、区内にあった銀行が閉鎖となり駅前 ATM 機能へと移行したことに関する意見が多数見られ、現在の商店機能が鶴山台住民の方々にとって日常生活を送る上で重要な役割を果たしていることが明らかになりました。

(6)設問ごとの回答

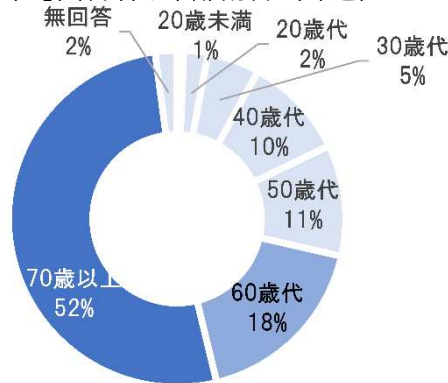
【はじめに】回答方法別割合及び年齢別傾向

- 本アンケートは、調査票が届かなかった方も WEB にて回答可能とし、その旨ニュースレターを媒体とした地域での周知を行い実施したものです。
- 回答方法は郵送又は WEB による回答の 2 通りで、回答件数 579 件のうち、郵送による回答は全体の 82%、WEB による回答は 18%にとどまりました。【図 1】
- 回答方法による年齢の傾向として郵送による回答の 70%が 60 歳以上であるのに対し、WEB による回答の 78%が 50 歳代以下の回答者でした。【図 2】【図 3】

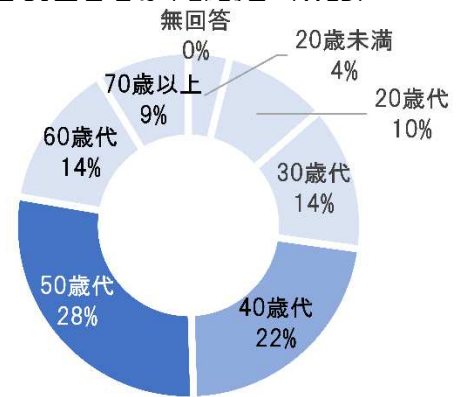
【図 1】回答方法



【図 2】回答者の年齢割合（郵送）



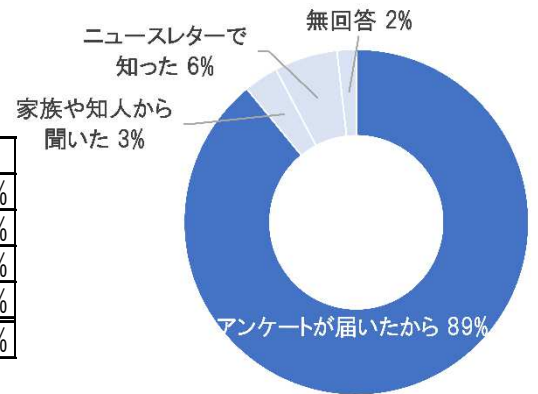
【図 3】回答者の年齢割合（WEB）



【問 1】本アンケートを知ったきっかけ

- 家族や知人、ニュースレターで知った方は 9%にとどまり、アンケートの郵送が回答に直結していることが分かります。

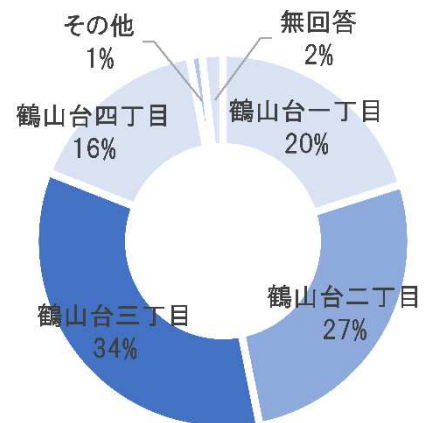
	回答数	構成比
アンケートが届いたから	516	89%
家族や知人から聞いた	18	3%
ニュースレターで知った	34	6%
無回答	11	2%
合計	579	100%



【問 2】居住地区

- 地域による極端な偏りは見られないものの、団地再生事業の対象区域が位置する鶴山台二丁目及び三丁目在住の方からの割合が全体の 61%を占めました。

	回答数	構成比
鶴山台一丁目	115	20%
鶴山台二丁目	158	27%
鶴山台三丁目	194	34%
鶴山台四丁目	95	16%
その他	6	1%
無回答	11	2%
合計	579	100%

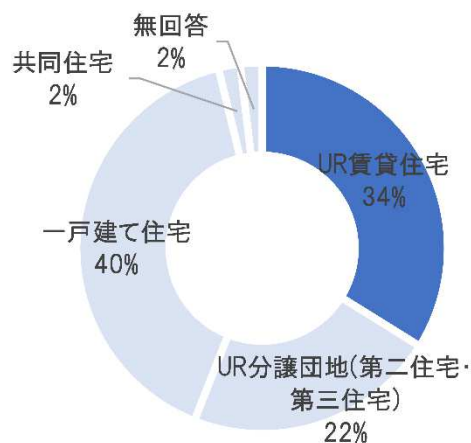


UR 団地再生事業の区域の内外から回答が得られ、地元住民の方々の関心度の高さが伺えます。

【問 3】お住まい

- 団地再生事業の区域内に位置する UR 賃貸住宅にお住まいの方からの回答割合は 34% でした。
- 団地再生事業の区域外に位置する UR 分譲団地、一戸建て住宅、共同住宅にお住まいの方からも 372 件回答が得られました。

	回答数	構成比
UR賃貸住宅	196	34%
UR分譲団地(第二住宅・第三住宅)	128	22%
一戸建て住宅	233	40%
共同住宅	11	2%
無回答	11	2%
合計	579	100%

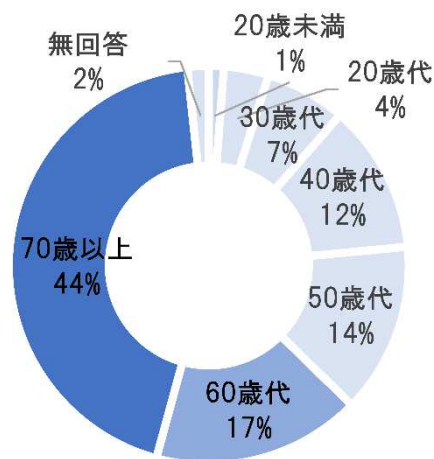


【問 4】年齢

- 60 歳代、70 歳以上で全体の 61% を占めています。(右図)
- なお、年齢層別に、回答数が地域の人口に占める割合をみると、20 歳未満・20 歳代は他の年齢層と比較して回答割合が低いものの、他の年齢層では大きな偏りは見られません。(下表参考データ)

	回答数	人口	回答数/人口
20歳未満	7	803	1%
20歳代	21	575	4%
30歳代	38	544	7%
40歳代	70	863	8%
50歳代	80	1062	8%
60歳代	98	925	11%
70歳以上	255	2370	11%
無回答	10	—	—
合計	579	7142	—

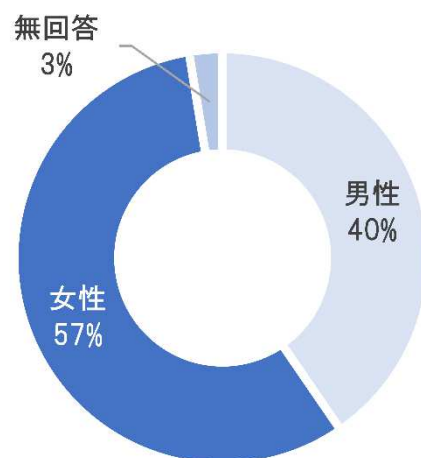
【参考】R5.2 月末時点住民基本台帳人口
(アンケート調査対象外データ)



【問 5】性別

- 女性の割合が 57% となっています。
- 鶴山台における女性の人口構成比(52%)とほぼ同じで、性別による回答の偏りが無いことが分かります。

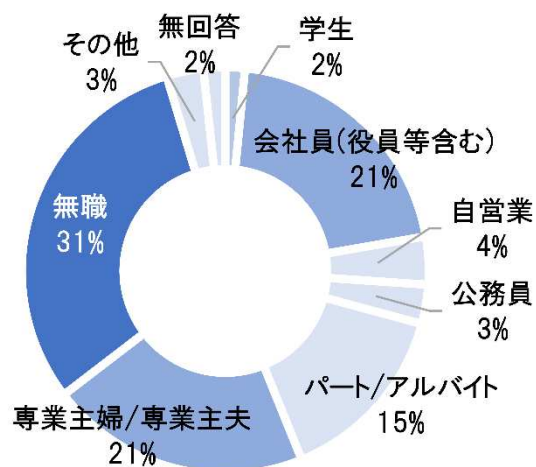
	回答数	構成比
男性	234	40%
女性	330	57%
無回答	15	3%
合計	579	100%



【問 6】職業

- 60 歳以上の回答が多かったことに関連し、無職が 31%でした。
- 会社員、自営業、公務員、パート/アルバイトを合算すると就業者からの回答は 43%でした。

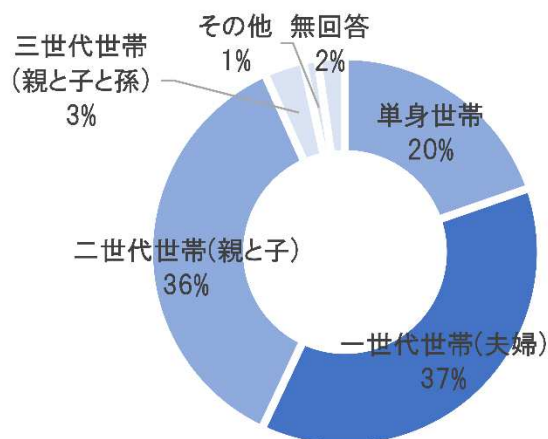
	回答数	構成比
学生	9	2%
会社員(役員等含む)	120	21%
自営業	22	4%
公務員	18	3%
パート/アルバイト	85	15%
専業主婦/専業主夫	120	21%
無職	178	31%
その他	17	3%
無回答	10	2%
合計	579	100%



【問 7】家族構成

- 一世代世帯(夫婦)37%に次いで二世帯世帯(親と子)36%がなっています。
- 単身世帯は全体の 5 分の 1(20%)を占めています。

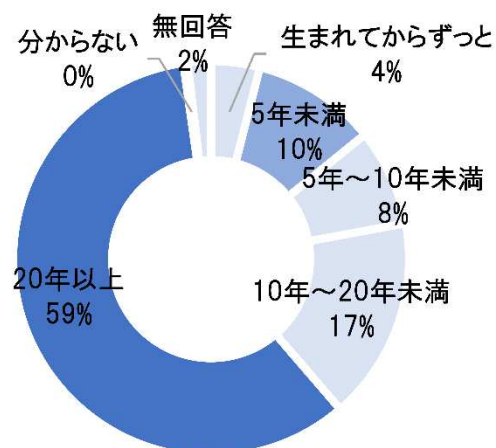
	回答数	構成比
単身世帯	114	20%
一世代世帯(夫婦)	216	37%
二世帯世帯(親と子)	210	36%
三世帯世帯(親と子と孫)	19	3%
その他	7	1%
無回答	13	2%
合計	579	100%



【問 8】鶴山台での居住年数

- 20 年以上の方が 59%を占めています。
- 団地再生事業により集約対象となっている UR 賃貸住宅にお住まいの方々の先行移転が令和元年度から開始されており、5 年未満と回答のあった 10%の中にこういった方々が含まれています。

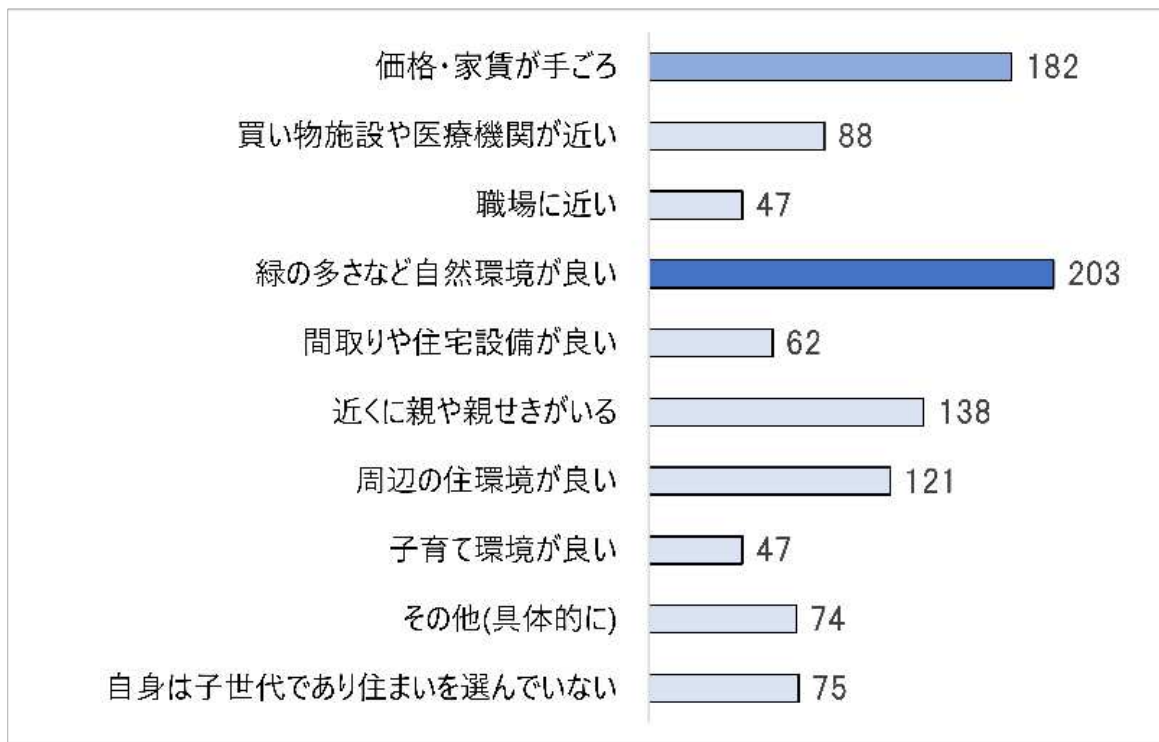
	回答数	構成比
生まれてからずっと	23	4%
5年未満	59	10%
5年～10年未満	46	8%
10年～20年未満	96	17%
20年以上	342	59%
分からない	2	0%
無回答	11	2%
合計	579	100%



【問 9】鶴山台を居住地に選んだ理由(複数選択可)

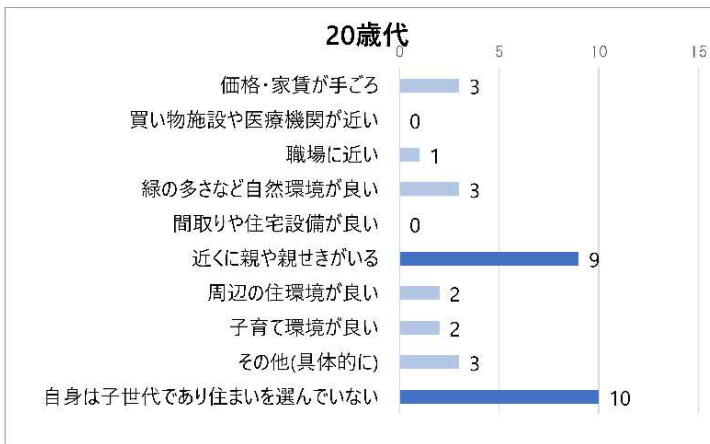
- 鶴山台には公園のほか並木道や団地内の緑道などが配置されており、「緑の多さなど自然環境が良い」を居住地として選んだ理由に挙げた方が 203 件と最も多くを占めました。
- 次いで多かったのは「価格・家賃が手ごろ」182 件で、お住まい別の内訳では UR 賃貸住宅 56%、UR 分譲住宅 25%、一戸建て住宅 16%、共同住宅 2%の順となっています。
- 「その他」74 件のうち主なものとして、昭和 40 年前後の住宅需要の高まりを背景に「入居抽選に当選した」12 件、ほか、「地元」10 件、「結婚」9 件、「通勤に便利」7 件などが挙げられています。

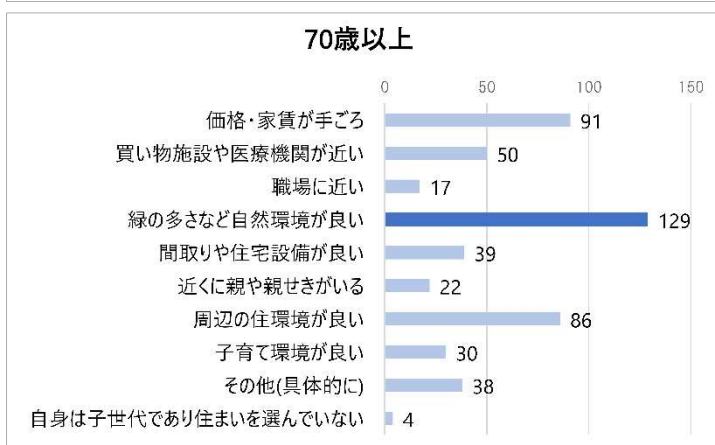
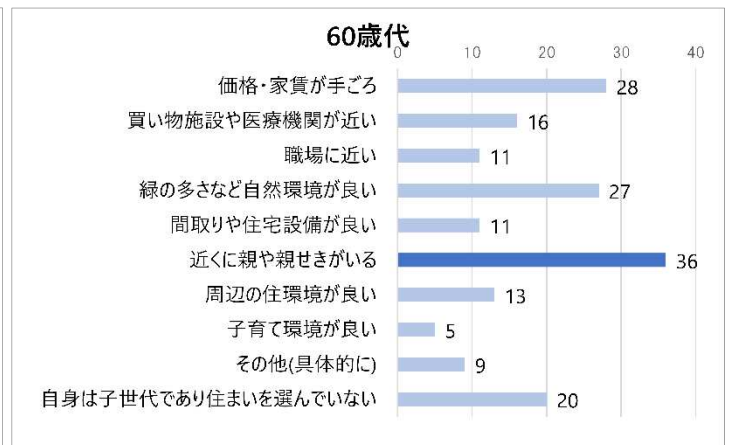
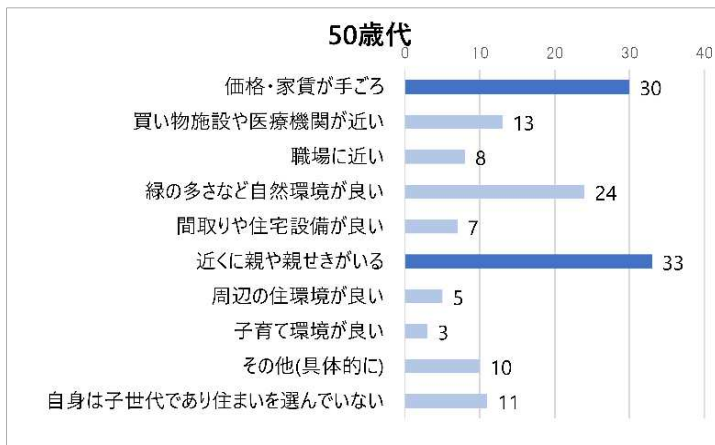
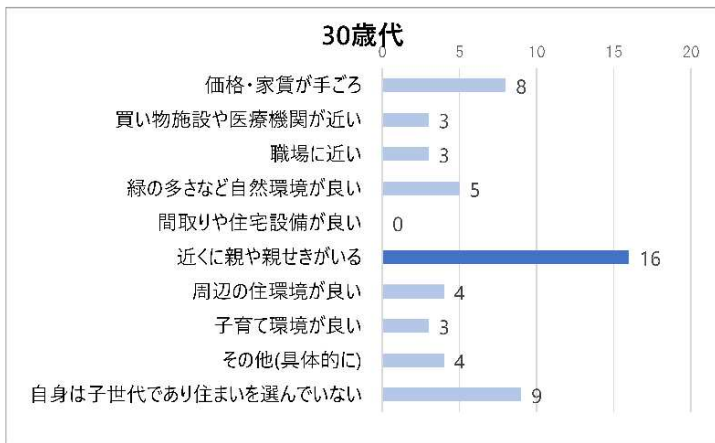
【総合件数】



◇年齢別でみたときの傾向は次のとおりです。

- 20 歳未満、20 歳代では「自身は子世代であり住まいを選んでいない」が多くを占めています。
- 30 歳代から 60 歳代にかけては「近くに親や親せきがいる」や「価格・家賃が手ごろ」が多く、これらが住まいを決める上で重要な判断要素となっている事が分かります。





●「緑の多さなど自然環境が良い」について

70歳以上から多く選ばれていますが、他の年代においても上位に挙がっており、全年齢を合わせた総合件数では一番多くを占めています。居住地区別内訳では、事業区域や団地住棟が位置する鶴山台三丁目 38%が特に多く、鶴山台二丁目 22%、鶴山台一丁目 21%、鶴山台四丁目 18%の順になっており、今後の跡地利用において緑をはじめとする自然環境の確保は重要な要素と言えます。

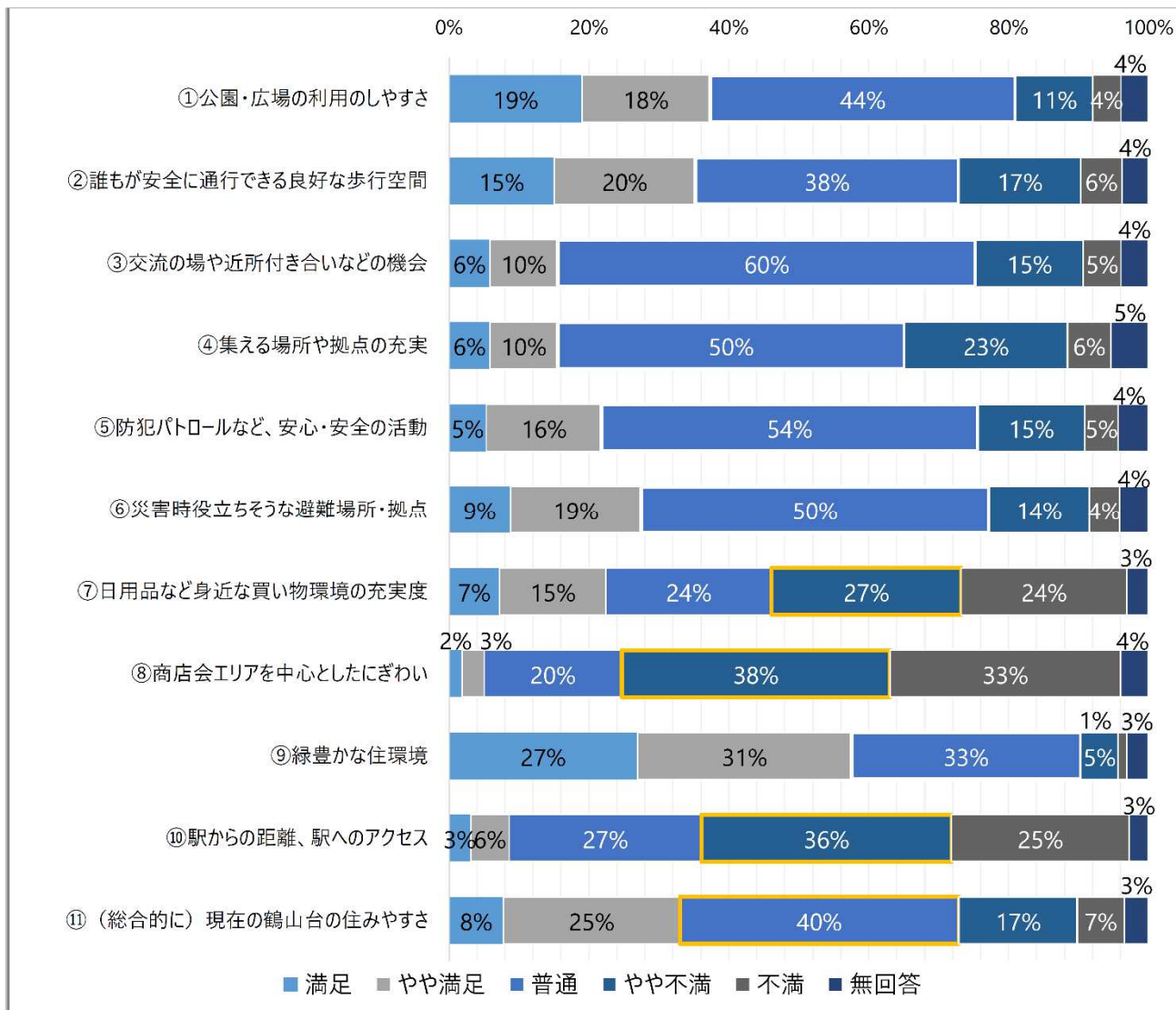
☞ 居住地を選ぶ際、「緑の多さなど自然環境が良い」事が全年齢に共通した判断要素になっていると言えます。

【問 10】鶴山台の住環境について（現在の満足度）

●⑦「日用品など身近な買い物環境の充実度」、⑧「商店会エリアを中心としたにぎわい」、⑩「駅からの距離、アクセス」の3項目において、「やや不満」・「不満」が50%以上を占めました。

●総合的な現在の鶴山台の住みやすさとしては「普通」が40%となっています。

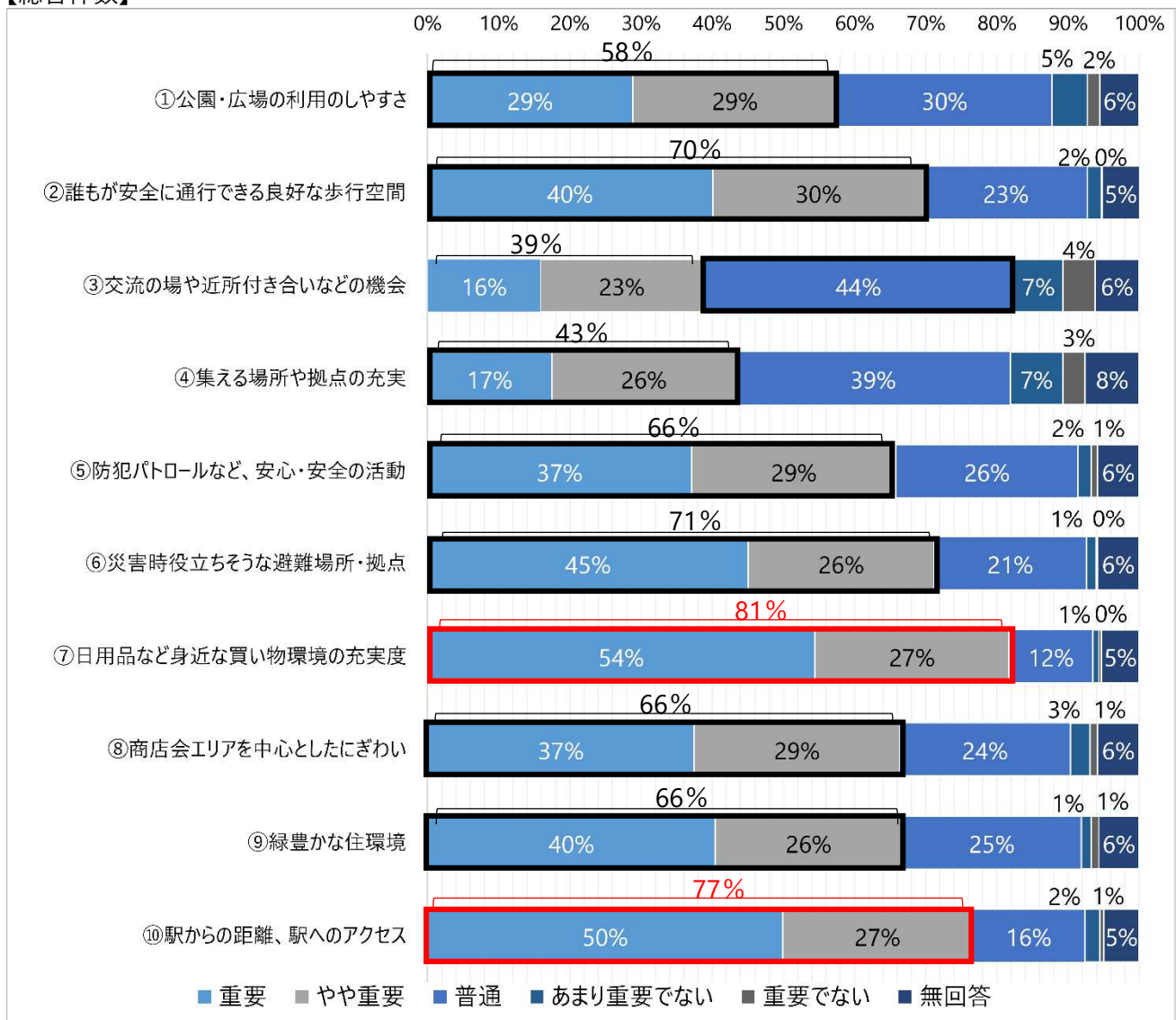
【総合件数】



【問 11】鶴山台の住環境について（今後の重要度）

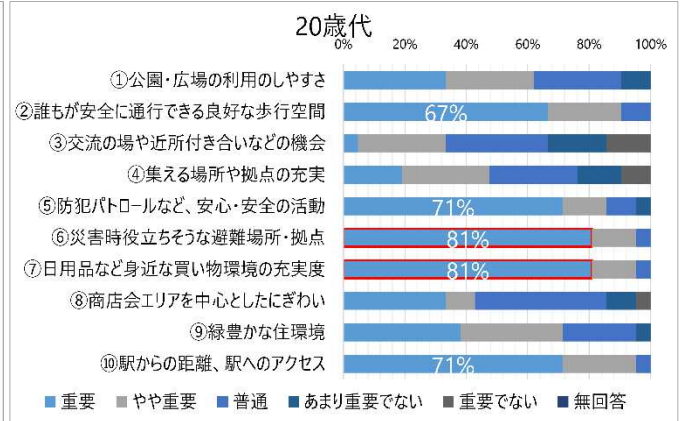
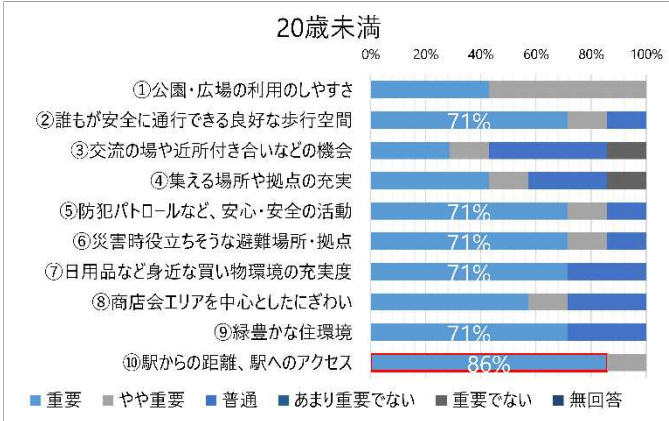
- ③「交流の場や近所付き合いなどの機会」、④「集える場所や拠点の充実」において、「普通」が最も多くを占めました。これら2項目を除く全ての項目において、「重要」「やや重要」と考えている方が半数以上を占めています。
- 特に⑦「日用品など身近な買い物環境の充実度」、⑩「駅からの距離、駅へのアクセス」については8割程度の方から「重要」「やや重要」と回答がありました。
- なお、「無回答」は各項目で5～6%程度、「あまり重要でない」「重要でない」と回答のあった割合は各項目で1～11%程度となっており、全体的に全ての項目において「重要」「やや重要」と考える方の割合が高い結果となりました。

【総合件数】



◇年齢別でみたときの傾向は次のとおりです。

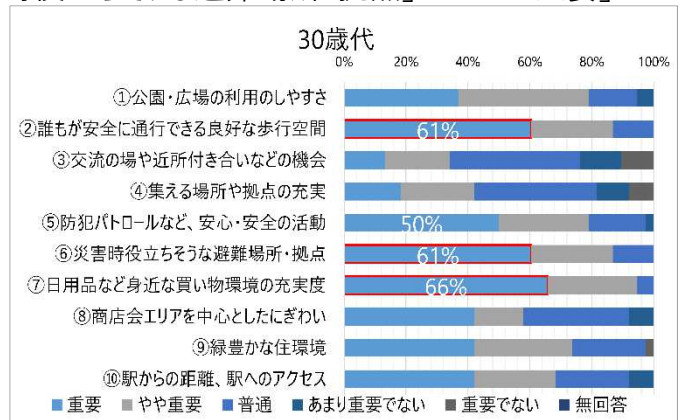
- 20歳未満では、⑩「駅からの距離、駅へのアクセス」について「重要」86%が最も多くを占めました。
- 20歳代では、⑥「災害時役立ちそうな避難場所・拠点」、⑦「日用品など身近な買い物環境の充実度」の2つの項目において「重要」81%と考えられています。



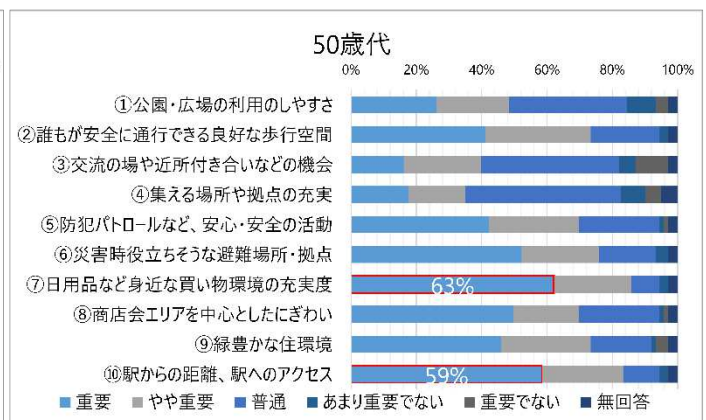
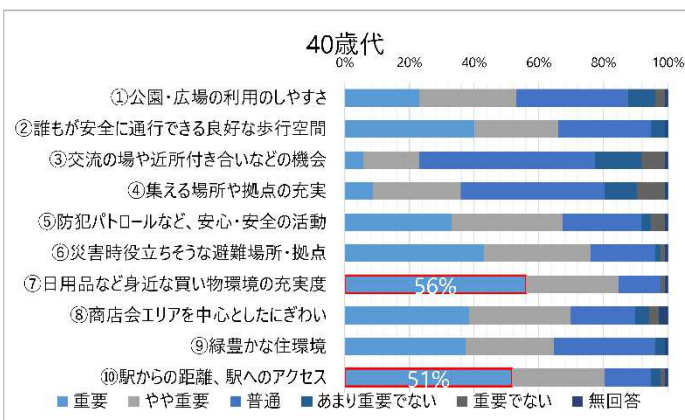
- 30歳代では、⑦「日用品など身近な買い物環境の充実度」において「重要」66%、次いで②「誰もが安全に通行できる良好な歩行空間」及び⑥「災害時役立ちそうな避難場所・拠点」において「重要」61%を占めています。

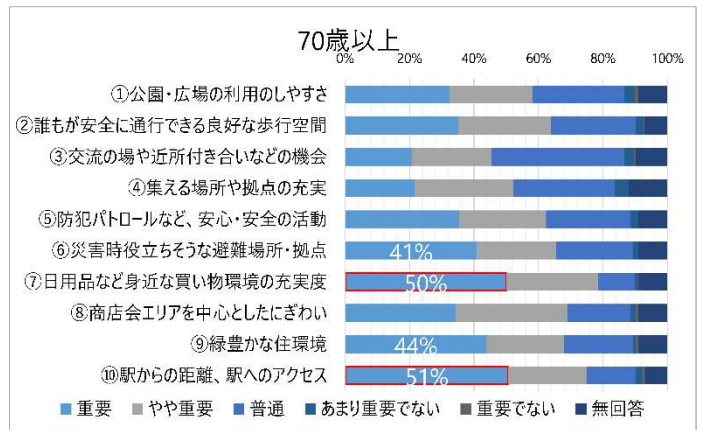
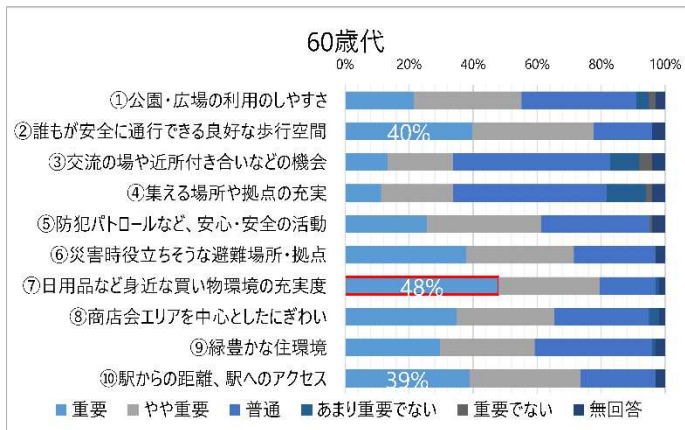
20歳未満、20歳代、30歳代特有の傾向として、

- ・⑥「災害時役立ちそうな避難場所・拠点」
 - ・②「誰もが安全に通行できる良好な歩行空間」
 - ・⑤「防犯パトロールなど、安心・安全の活動」
- を「重要」と考える割合が他の年代よりも高い傾向。
 若い世代にとって“安心・安全”が一つのキーワードに。



- 40歳以上の年代では、⑦「日用品など身近な買い物環境の充実度」、⑩「駅からの距離、駅へのアクセス」を「重要」と考えている割合が多い状況です。

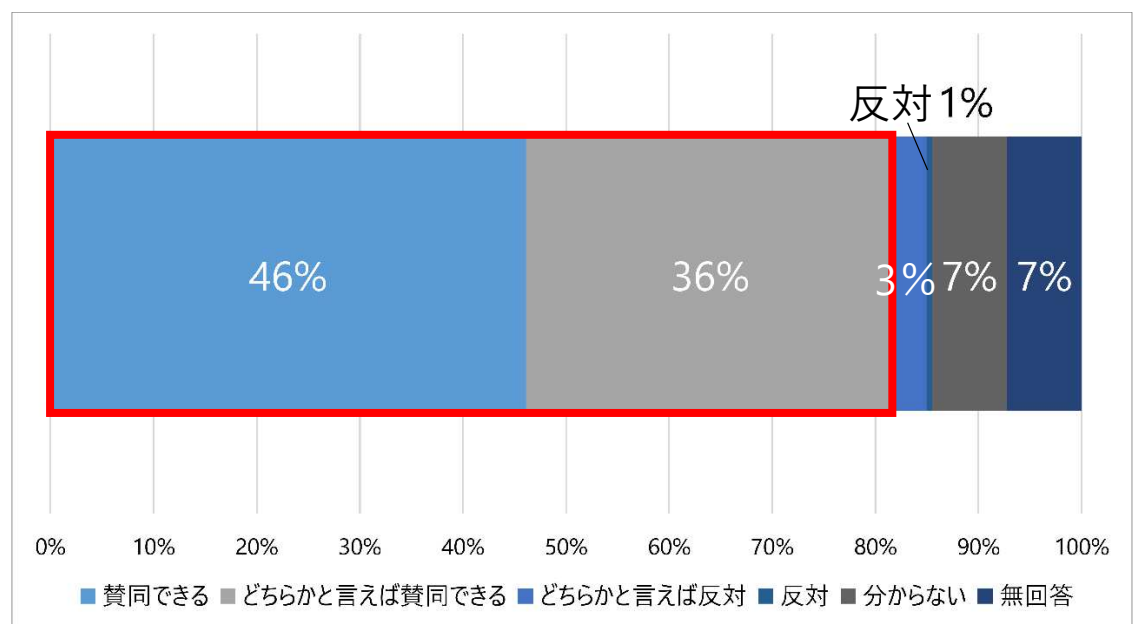




- 年代別傾向を総合すると、⑦「日用品など身近な買い物環境の充実度」は、20歳未満、70歳以上を除く年代において「重要」と考えている方の割合が①～⑩の10項目の中で最も多くを占めました。
- また、⑩「駅からの距離、駅へのアクセス」を「重要」と考える割合がほぼ全ての年代において上位を占めています。
- ☞⑦「日用品など身近な買い物環境の充実度」、⑩「駅からの距離、駅へのアクセス」が今後の課題です。

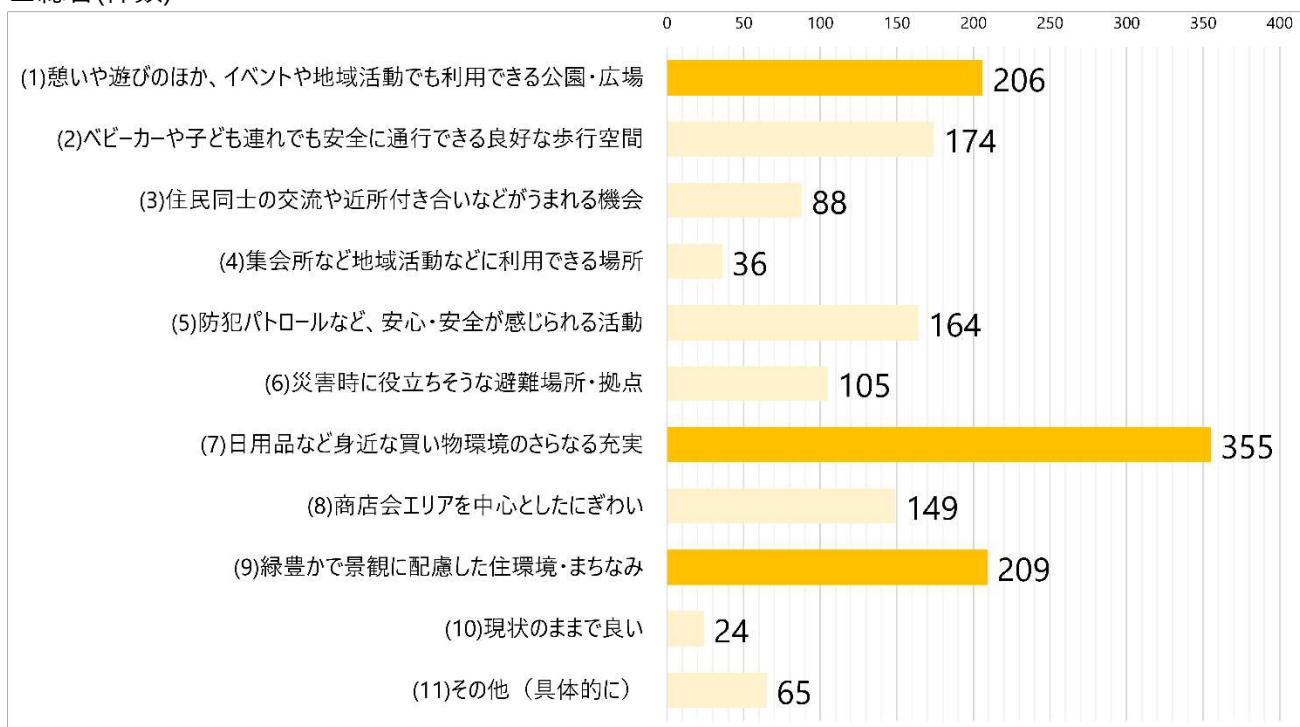
【問 12】勉強会が考えるまちのイメージ『若い世帯が移り住み、鶴山台がにぎわうまちへ』について

- 勉強会では、若い世帯に住んでもらうまちを目指し、跡地では主に住宅地としての利用を図り、そのために必要な機能や取組みについて検討するとともに、現在お住まいの周辺住民の方々の住環境向上等につながる取組みについても併せて検討する事としています。この考え方について、「賛同できる」が46%で最も多く、「どちらかと言えば賛同できる」36%を合わせると82%が肯定的な回答でした。
- 「どちらかと言えば反対」3%、「反対」1%のうち、その理由について、「高齢者にとっても住みやすいまちを目指すべき」7件、「静かに暮らしたい」5件などが挙げられました。



【問 13】若い人に住んでもらうために必要な取組み・機能について（優先順に第 3 位まで選択可）

■総合(件数)

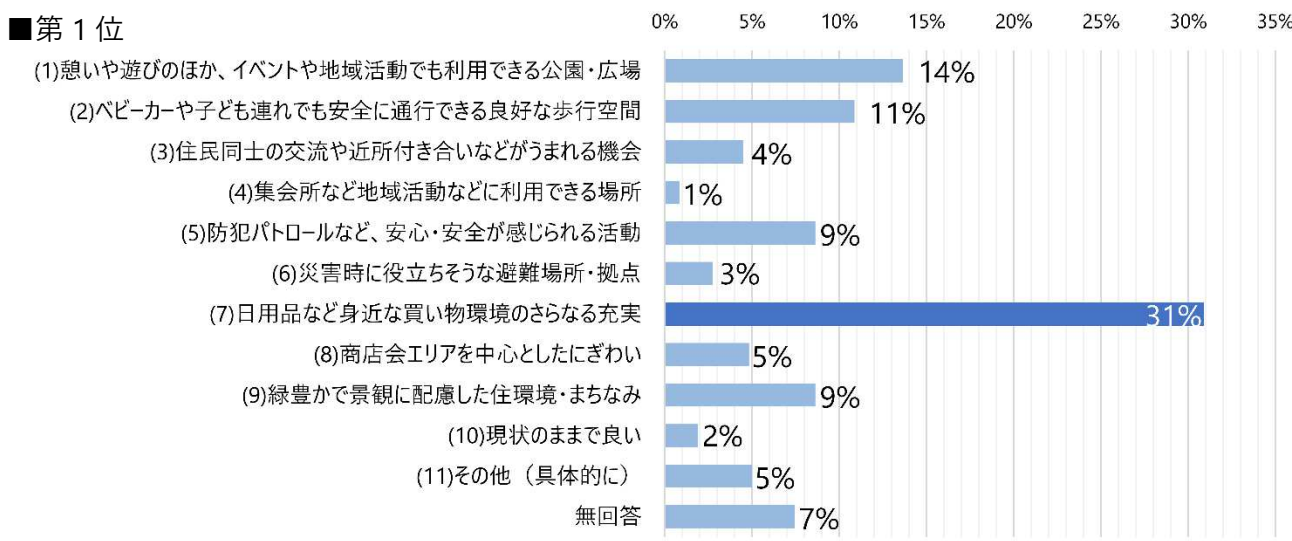


●総合件数では(7)「日用品など身近な買い物環境のさらなる充実」355 件で、若い人に住んでもらうために必要な取組み・機能として最も多く選ばれています。次いで(9)「緑豊かで景観に配慮した住環境・まちなみ」209 件、(1)「憩いや遊びのほか、イベントや地域活動でも利用できる公園・広場」206 件と続いています。

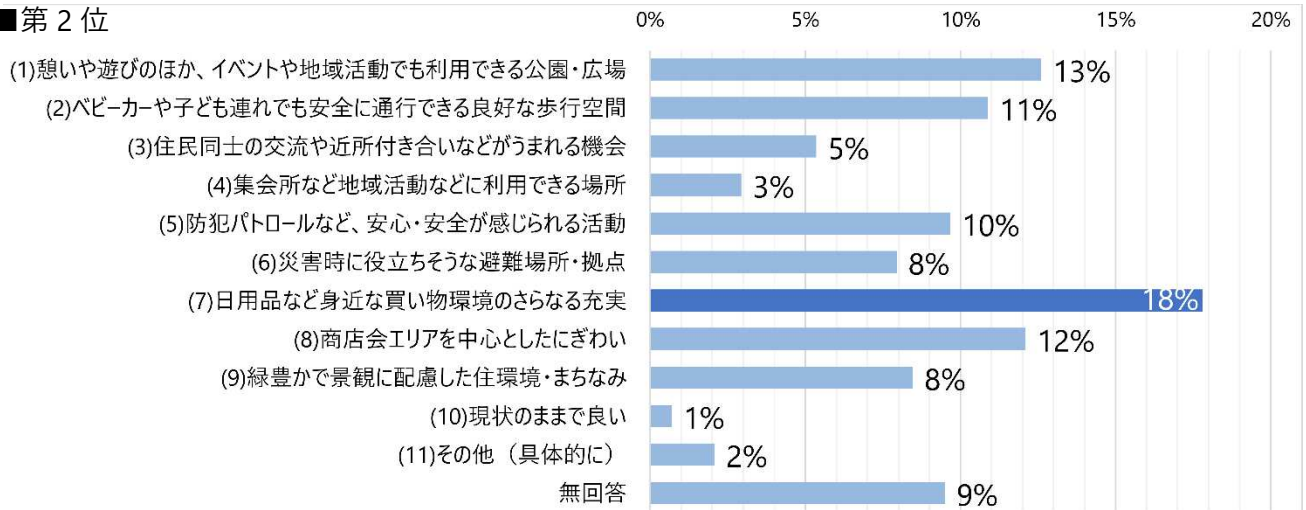
●なお、(11)「その他」65 件の自由意見として、「駅周辺整備・交通アクセス向上」14 件、「銀行・ATM 機能(地域内で支店が撤退し駅前 ATM まで行く必要があるため)」13 件、「スーパー増設など商業施設の充実 8 件などがありました。「現在のままで良い」は 9 件でした。

◇順位別結果は次のとおりです。

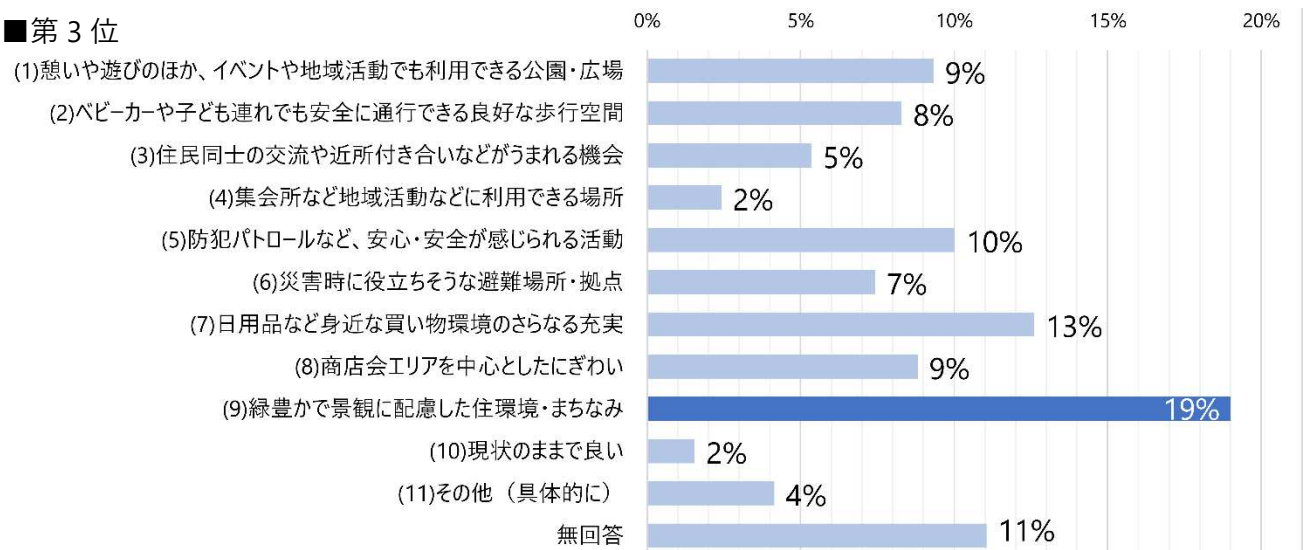
■第 1 位



■ 第 2 位



■ 第 3 位



【問 14】自由意見

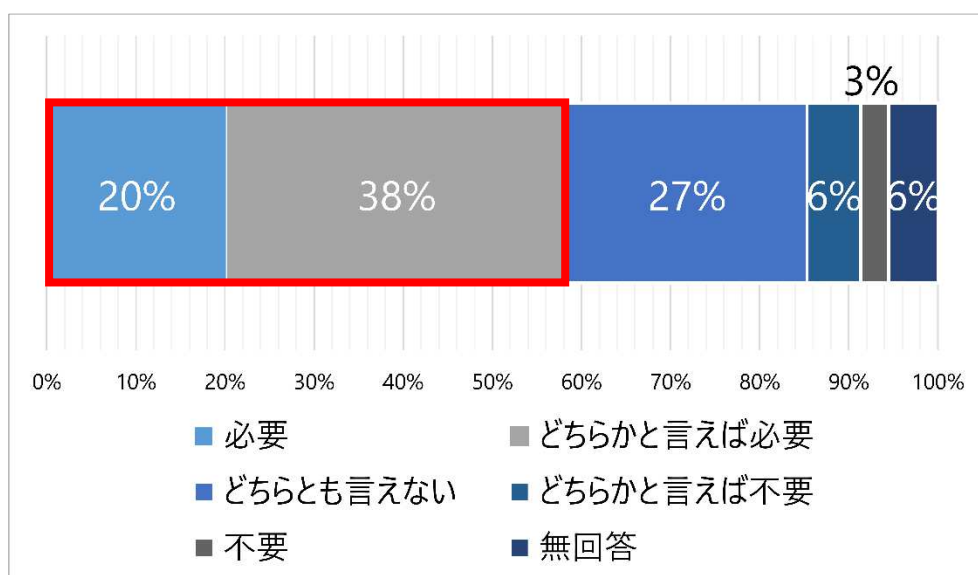
- 自由意見 262 件のうち多かったものとして、「銀行・ATM 機能」43 件、「身の回りに必要な日用品を買いそろえられる場所」34 件、「スーパー」が 30 件、「公園」、「飲食店」、「駅からのアクセス性向上」が 15 件でした。

■まとめ(～問 14 まで)

- 勉強会では、若い世帯に住んでもらうまちを目指し、跡地では主に住宅地としての利用を図り、そのために必要な機能や取組みについて検討するとともに、現在お住まいの周辺住民の方々の住環境向上等につながる取組みについても併せて検討する事としていますが、アンケート調査でも 82%の方々から肯定的な回答が得られました。(問 12)
- 住宅地のほか、「日用品など身近な買い物環境のさらなる充実」、「緑豊かで景観に配慮した住環境・まちなみ」、「憩いや遊びのほか、イベントや地域活動でも利用できる公園・広場」が若い人に住んでもらうために必要な機能・取組みであるとして選ばれました。「その他」としては、「駅周辺整備・交通アクセス向上」、「銀行・ATM 機能」などが主だった意見として挙げられています。(問 13)
- このうち、「日用品など身近な買い物環境のさらなる充実」、「駅からの距離、駅へのアクセス」は、問 11、問 14 でも上位回答を占めています。市では、令和元年度から北信太駅前整備事業に着手し、バスやタクシーの乗り入れが可能な駅前広場などの整備を行っていく予定としており、駅へのアクセス向上に寄与する事が期待される所ですが、問 11、問 13、問 14 で得られた回答と合わせると、こうした駅前整備事業とは別で、鶴山台地域内で歩いて行ける範囲に銀行・ATM 機能や身の回り品など日常生活に必要なものを買揃えられる商業機能の充実が求められているという事ができます。

【問 15】住民同士の交流について

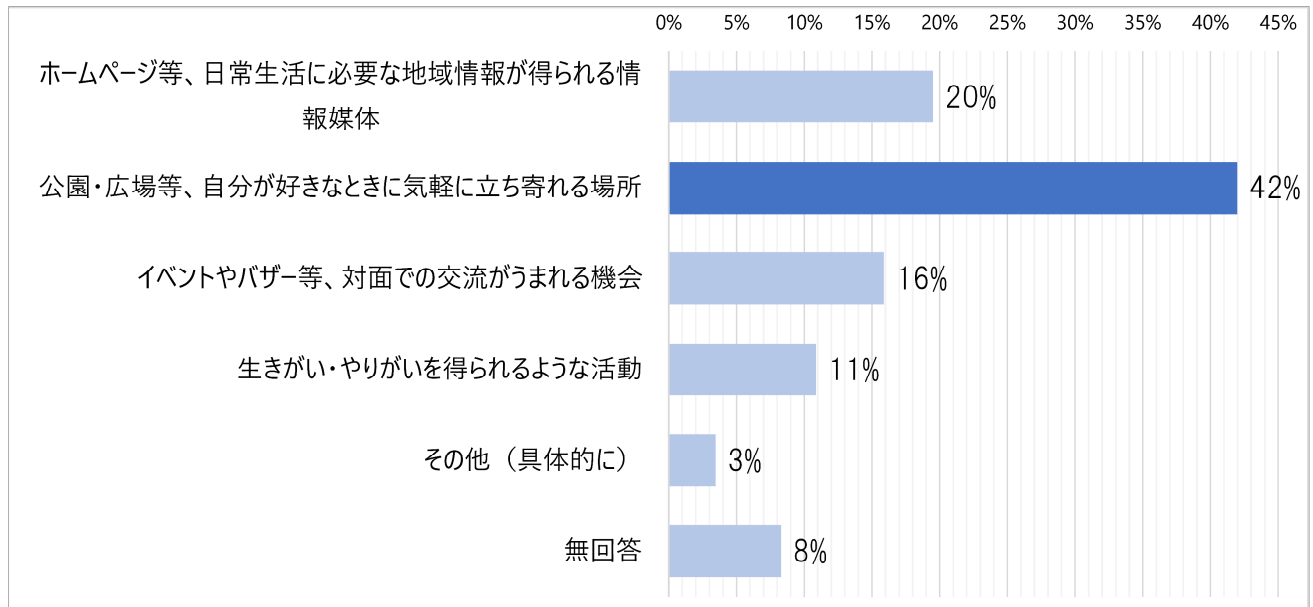
- 鶴山台では、住民の高齢化が進むとともに、団地再生事業による居住場所の移転が起っています。
- 交流について「どちらかと言えば必要」が 38%と最も多く、「必要」20%と合わせると全体の 58%を占めています。



- 年代別の特徴として、70 歳以上及び 30 歳代で「必要」または「どちらかと言えば必要」と回答した割合がその他の年代よりも多くみられました。単身世帯の 58%が 70 歳以上であること、30 歳代の 63%が二世帯世帯(親と子)であることから、特に他者との交流が重要と感じる年代と考えることができます。

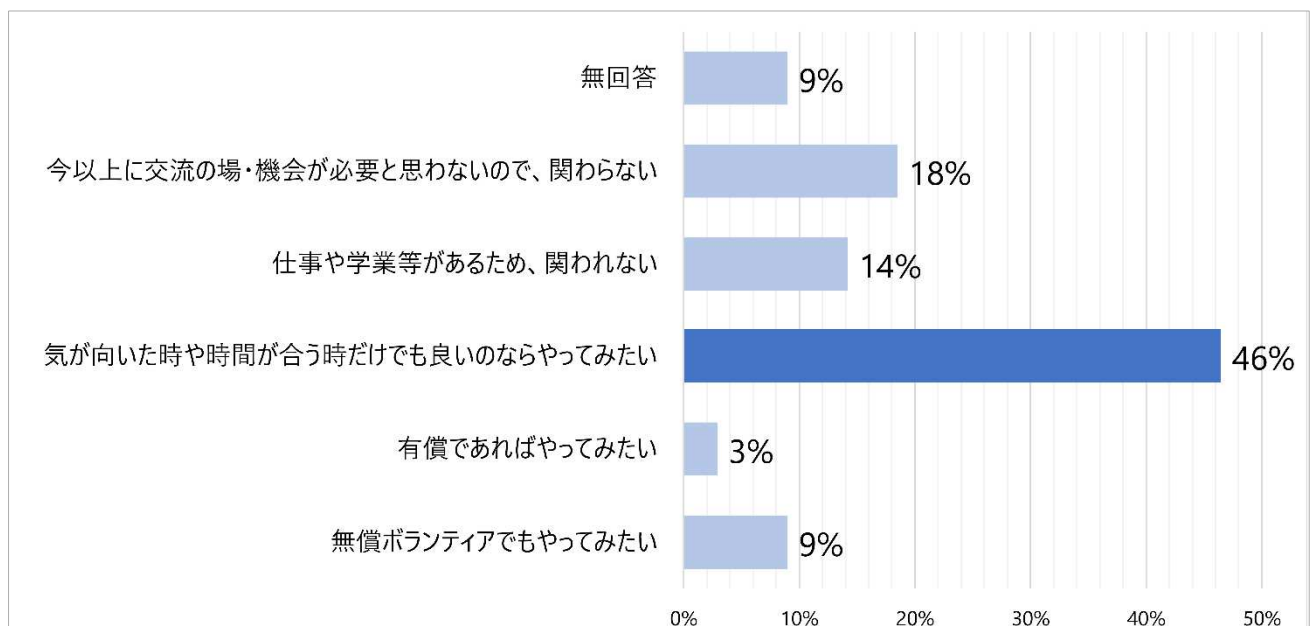
【問 16】住民同士の交流のかたち

●「公園・広場等、自分が好きなときに気軽に立ち寄れる場所」が 42%と最も多くを占めました。



【問 17】あなたの関わり方

●「気が向いた時や時間が合う時だけでも良いのならやってみたい」が 46%と最も多くを占めました。



■まとめ（～問 17 まで）

- 住民同士の交流は 58%の方が必要・どちらかと言えば必要と感じており、団地再生事業を起因とするコミュニティの変化への対応を図る意味でも求められる取組みという事ができます。
- 交流の形としては、「公園・広場等、自分が好きなときに気軽に立ち寄れる場所」が最も多く、問 11 や問 13 で得られた回答と合わせると、交流の場以外にも、一時避難地として防災機能としての役割も求められているという事ができます。