

## 市街地開発事業に関する市民アンケート調査結果について

本市では、市街地開発事業に対する整備効果検証の一環として、平成23年度から地区周辺にお住まいの方や施設利用者の方等を対象とした市民アンケート調査を実施しています。

今年度は、平成27年度に事業完了した地区について平成28年11月から12月に調査を行いました。

## 1 調査対象

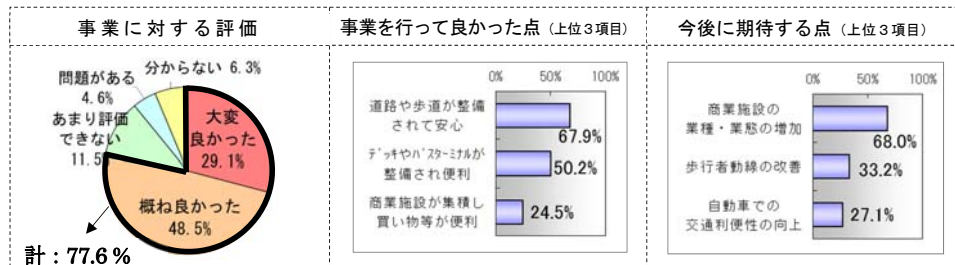
対象地区	長津田駅北口地区、日ノ出町駅前A地区（第一種市街地再開発事業） 戸塚駅前地区中央（土地区画整理事業）
調査対象者	駅周辺の居住者（各地区3,000通郵送）、駅周辺の来街者、 区民文化センター利用者、再開発ビル内のマンション居住者・営業者

## 2 調査結果（駅周辺居住者回答抜粋）

## (1) 長津田駅北口地区（回収率42.6%）

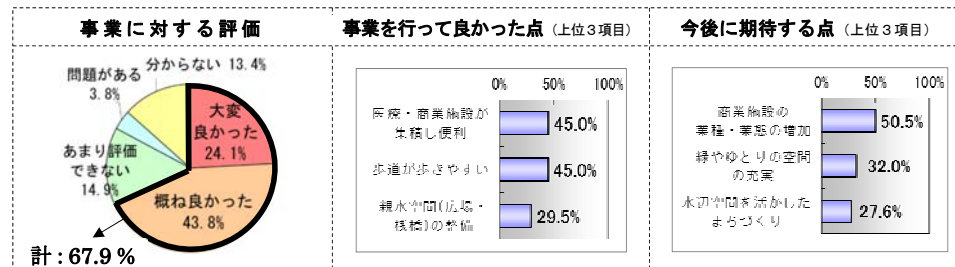
事業に対する評価では、77.6%が「大変良かった」「概ね良かった」と回答しています。良かった点として、駅前広場や歩道等の整備により、利便性・安全性が向上したことが高く評価されました。

今後に期待する点としては、商業施設の充実が最も多い結果となっています。



## (2) 日ノ出町駅前A地区（回収率29.6%）

事業に対する評価では、67.9%が「大変良かった」「概ね良かった」と回答しています。良かった点として、再開発事業により整備された医療・商業施設のほか、歩道や親水空間などが評価されています。今後に期待する点としては、商業施設の充実に加え地域環境の向上によるゆとり空間の充実や水辺の空間の活用が望まれています。

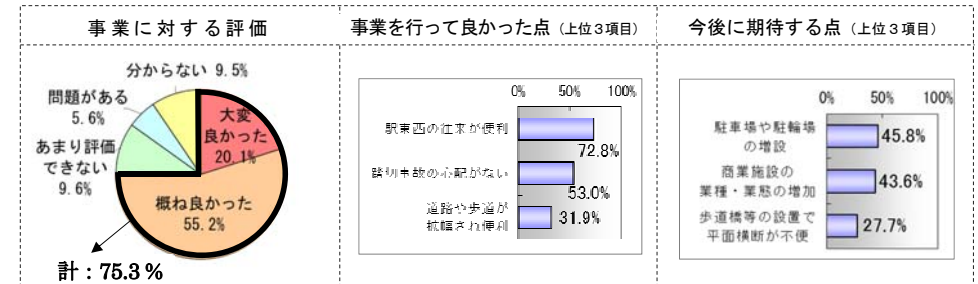


## (3) 戸塚駅前地区中央（回収率38.5%）

## ア 土地区画整理事業に関する調査

土地区画整理事業に対する評価では、75.3%が「大変良かった」「概ね良かった」と回答しています。良かった点として、駅東西の往来が便利になったことが高く評価されています。これは、「戸塚アンダーパス」等の整備により戸塚大踏切が廃止されたことによるものと考えられます。

今後に期待する点として、駐車場等の整備や商業施設の充実が多い結果となっています。

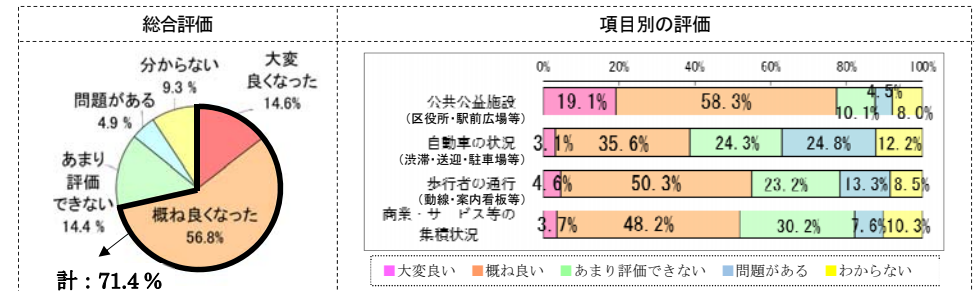


## イ 戸塚駅周辺整備に関する調査

（土地区画整理事業と駅東西の市街地再開発事業を含めた駅周辺整備に関する調査）

すでに完了した再開発事業を含めた戸塚駅周辺の整備に関しては、総合的な評価として71.4%が「大変良かった」「概ね良かった」と回答しています。

区役所や駅前広場等の公共公益施設について高く評価されています。一方で、渋滞や駐車場など自動車の状況については低い評価となっています。



## 3 市民アンケート調査の活用について

今回の3地区に対する調査結果は、関係者間で情報共有するとともに、引き続き連携して、各地区の今後のまちづくりに活かしていきます。

また、市街地開発事業に関するアンケート調査については、今後も事業が完了する地区に対して実施し、結果の分析・検証を通じて、今後の市街地開発事業の計画づくりや事業推進に活かしていきます。また、ホームページなどでアンケート結果を市民に広く周知することで、市街地開発事業への理解を深めていきます。

(参考) 市民アンケート調査対象地区の事業概要

● 長津田駅北口地区 (第一種市街地再開発事業)

施行者 横浜市住宅供給公社  
面積 約2.2ha  
事業期間 平成21年1月～平成27年10月  
所在地 緑区長津田二丁目、四丁目



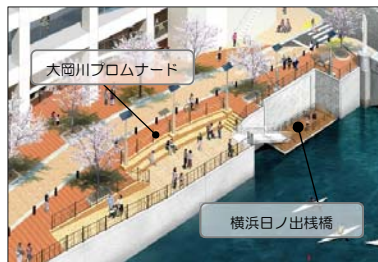
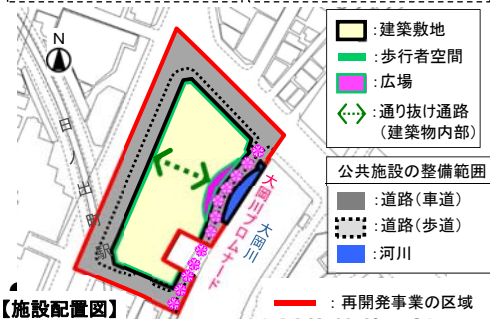
- 施設建築物(用途)
- ・共同住宅(209戸)
  - ・商業施設
  - ・公益施設[みどりアートパーク(緑区民文化センター)、長津田消防出張所]

- 公共施設整備
- ・駅前広場(バス、タクシー、一般車乗降場)
  - ・幹線街路(市道129号線)
  - ・区画道路
  - ・長津田駅北口歩道橋(エレベータ1基)
  - ・公共駐輪場(752台)

● 日ノ出町駅前A地区 (第一種市街地再開発事業)

施行者 日ノ出町駅前A地区市街地再開発組合  
面積 約0.7ha  
事業期間 平成23年1月～平成27年5月  
所在地 横浜市中区日ノ出町

- 施設建築物(用途)
- ・共同住宅(187戸)
  - ・有料老人ホーム
  - ・商業施設、業務施設
- 公共施設整備
- ・幹線道路(横浜駅根岸線、桜木東戸塚線の拡幅等)
  - ・区画道路



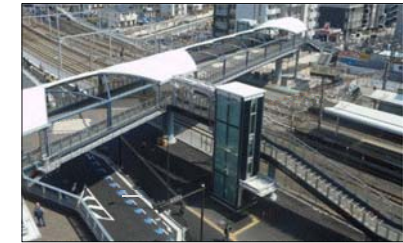
● 戸塚駅前地区中央 (土地区画整理事業)

施行者 横浜市  
面積 約6.8ha  
事業期間 平成14年12月～平成32年3月  
(清算期間を含む)  
施行地区の区域 横浜市戸塚区戸塚町、矢野町及び吉田町の各一部

- 公共施設整備
- ・幹線道路[柏尾戸塚線(戸塚アンダーパス)、上永谷戸塚線ほか]
  - ・戸塚大踏切デッキ
  - ・戸塚町一丁目歩道橋
  - ・区画道路等



▲ 柏尾戸塚線(戸塚アンダーパス)  
(平成27年3月オープン)



▲ 戸塚大踏切デッキ(平成26年1月オープン)

# 平成28年度市街地開発事業に関する アンケート調査結果報告書

## 《 目 次 》

1	市民アンケート調査の目的	P 1
2	市民アンケート調査の概要	P 1
3	市民アンケート調査結果	
(1)	長津田駅北口地区	P 2
	ア 駅周辺利用者への調査	
	イ 再開発ビル内マンション居住者への調査	
	ウ 再開発ビル営業者への調査	
	エ みどりアートパーク（緑区区民文化センター）利用者への調査	
(2)	日ノ出町駅前A地区	P 7
	ア 駅周辺利用者への調査	
	イ 再開発ビル内マンション居住者への調査	
	ウ 再開発ビル営業者への調査	
(3)	戸塚駅前地区中央	P 10
	ア 駅周辺居住者への調査	
	イ 戸塚駅周辺整備に関する調査	
	（参考） 戸塚アンダーパス整備に係る交通量調査	
4	今後の取り組みについて	P 15
5	市民アンケート調査の活用について	P 15

平成29年3月

都市整備局

## 1 市民アンケート調査の目的

本市では、市街地開発事業完了地区に対する整備効果検証の一環として、平成 23 年度から地区周辺にお住まいの方や施設利用者の方等を対象とした市民アンケート調査を実施しています。

今年度は、平成 27 年度に市街地開発事業が完了した 3 地区について、事業に関するアンケート調査を実施しました。

### 【調査対象地区】

- ・ 長津田駅北口地区（第一種市街地再開発事業）
- ・ 日ノ出町駅前 A 地区（第一種市街地再開発事業）
- ・ 戸塚駅前地区中央（土地区画整理事業）

## 2 市民アンケート調査の概要

調査期間	調査対象者	調査方法	地区名	回答数／配布数
平成 28 年 11 月～ 12 月	駅周辺の 居住者	対象地区の最寄駅の駅勢圏の居住者のうち、住民基本台帳から 20 歳以上の方々を無作為に 3,000 人抽出し、調査票を郵送。	長津田駅北口	1,278／3,000 (回収率 42.6%)
			日ノ出町駅前 A	888／3,000 (回収率 29.6%)
			戸塚駅前地区中央	1,155／3,000 (回収率 38.5%)
	駅周辺の 来街者	対象地区周辺を訪れた来街者に調査票を配布。	長津田駅北口	742／2,000 (回収率 37.1%)
			日ノ出町駅前 A	485／2,000 (回収率 24.3%)
	再開発ビル マンション 居住者	対象地区（再開発ビル）内のマンションに居住されている方へ調査票を配布。	長津田駅北口	112／209 (回収率 53.5%)
			日ノ出町駅前 A	87／187 (回収率 46.5%)
	再開発ビル 営業者	対象地区（再開発ビル）内で営業されている方へ調査票を配布。	長津田駅北口	8／16 (回収率 50.0%)
			日ノ出町駅前 A	11／17 (回収率 64.7%)
	みどりアート パーク（緑区民 文化センター） 利用者	施設の利用者に窓口で調査票を配布。加えて、イベント時の来場者に調査票を配布。	長津田駅北口	93／300 (回収率：31.0%)

### 3 市民アンケート調査結果

#### (1) 長津田駅北口地区（第一種市街地再開発事業）

##### 事業の概要

施 行 者	横浜市住宅供給公社
面 積	約 2.2ha
事業期間	平成 21 年 1 月～平成 27 年 10 月
所 在 地	緑区長津田二丁目、四丁目



##### ●公共施設整備

- ・幹線道路（長津田駅北口線の一部（駅前広場：バス、タクシー、一般車乗降場）、市道 129 号線（栄通り））
- ・区画道路
- ・長津田駅北口歩道橋（エレベーター1基）
- ・公共駐輪場（752台）



再開発後の長津田駅北口地区  
（鉄道線路側（南東方面）外観）

##### ●施設建築物（用途）

- ・共同住宅（209戸）
- ・商業施設
- ・公益施設（みどりアートパーク、長津田消防出張所）

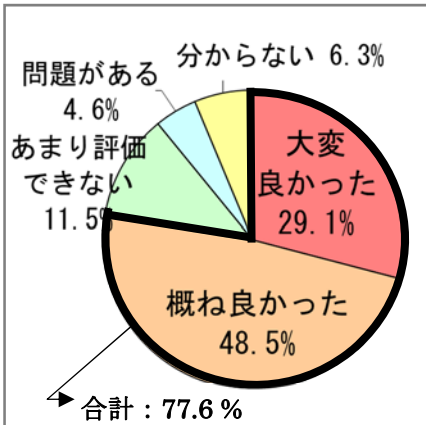


みどりアートパーク  
（緑区区民文化センター）  
（平成 25 年 10 月 5 日オープン）

## ア 駅周辺利用者への調査

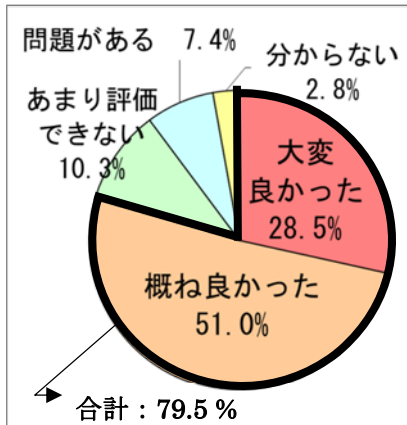
### ① 事業に対する評価

#### 駅周辺の居住者



(回答数：1,222件)

#### 駅周辺の来街者

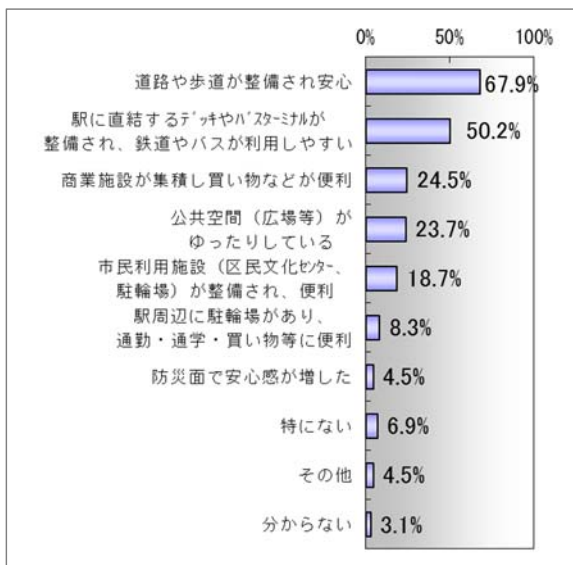


(回答数：706件)

「大変良かった」、「概ね良かった」の合計が、駅周辺の居住者では77.6%、駅周辺の来街者では79.5%となりました。

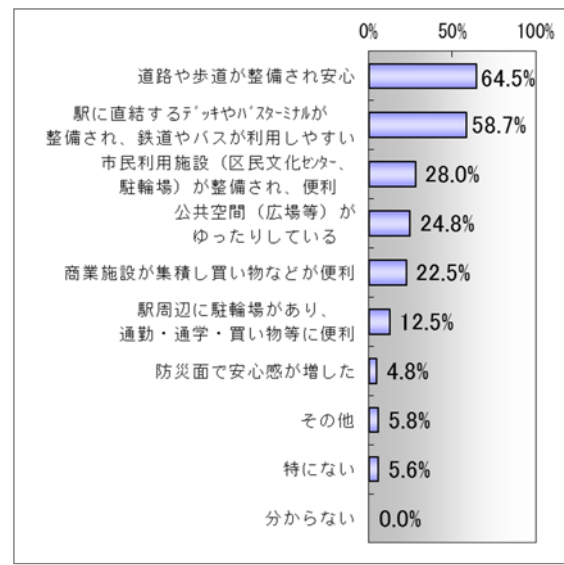
### ② 事業を行って良かった点

#### 駅周辺の居住者



(回答数：1,257件)

#### 駅周辺の来街者

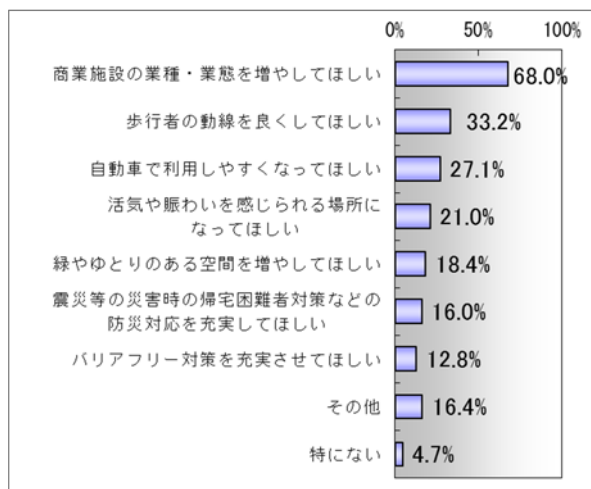


(回答数：726件)

駅周辺の居住者、来街者ともに、「道路や歩道が整備され安心」、「駅に直結するデッキやバスターミナルが整備され、鉄道やバスの利用がしやすい」が上位となりました。事業実施前の、歩道がなく歩行者と車が交錯する危険な道路環境が改善されたことや、駅北口に無かった路線バスの運行開始などが評価された結果と考えられます。

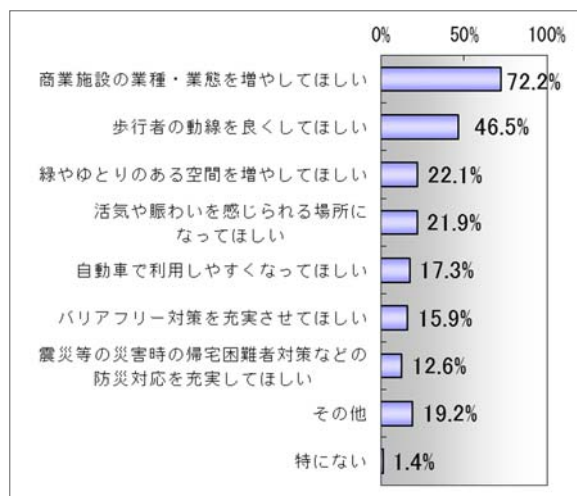
### ③ 今後に期待する点

#### 駅周辺の居住者



(回答数：1,253 件)

#### 駅周辺の来街者

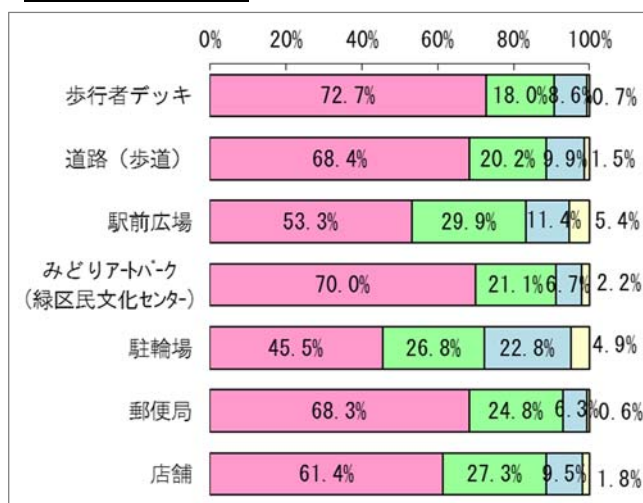


(回答数：729 件)

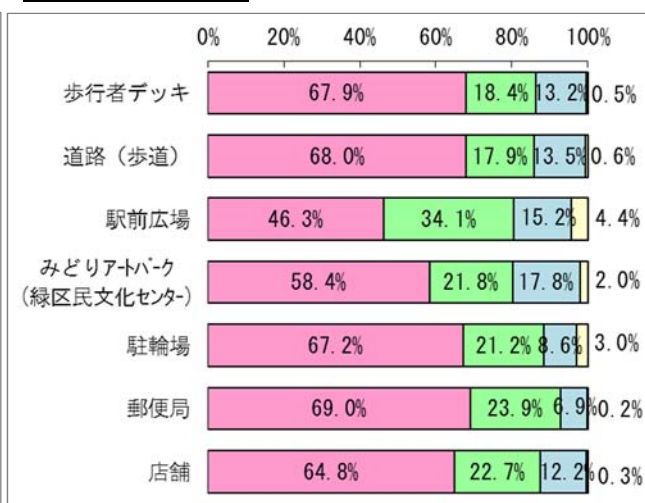
駅周辺の居住者、来街者ともに、「商業施設の業種・業態を増やしてほしい」を約7割の方が回答しており、長津田駅北口における商業環境のさらなる発展を多くの方が望まれています。次に「歩行者の動線を良くしてほしい」が多く、これは駅前道路の横断方法が横断歩道から歩道橋に変わったことで、駅へ向かう動線がエレベーターや階段による上下移動を含む動線に変わったことによるものと考えられます。

### ④ 整備施設の評価 (※ 施設を「利用した」と回答した方の評価)

#### 駅周辺の居住者



#### 駅周辺の来街者

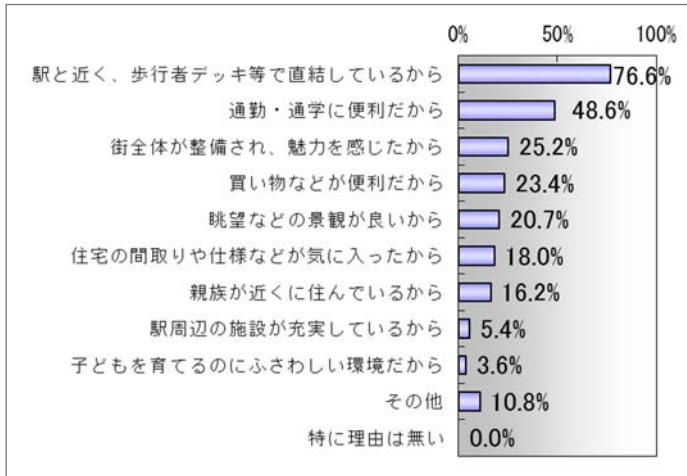


凡例: ■ 利用しやすい ■ どちらとも言えない ■ 利用しにくい ■ 分からない

駅周辺の居住者、来街者ともに、「道路」や「歩行者デッキ」といった駅への動線の核となる公共施設や、「再開発ビルの店舗」や「郵便局」といった日常生活に身近な施設が高い評価となりました。また、駅周辺の居住者については、「駐輪場」が最も低い評価となりました。

## イ 再開発ビル内マンション居住者への調査

### ① 転居理由



(回答数:111件)

転居してきた理由は、「駅と近く、歩行者デッキや歩道で直結しているから」が7割以上を占め、次いで「通勤・通学に便利だから」となっています。

これは、駅前立地による利便性が評価されたものと考えられます。

### ② 定住志向

現在地に「住みつづける」「たぶん住みつづける」と回答された合計数：86.2%

### ③ 転居前居住地

横浜市内：72.1%（うち緑区・青葉区：59.5%）、横浜市外：27.9%

転居前居住地については、「緑区内」「青葉区内」からの転入者合計が59.5%と高く、これらを含む市内全体からの転入者は72.1%となっています。また、市外からの転入者が27.9%となっています。

## ウ 再開発ビル営業者への調査

### ① 評価

回答数:6件

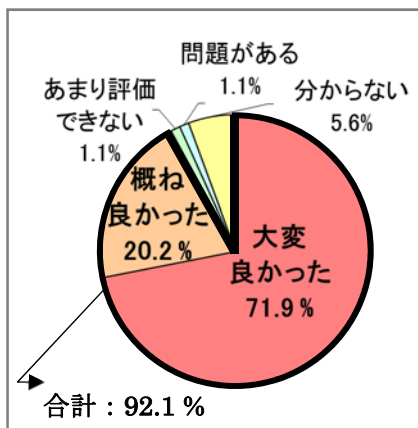
「大変良かった」・・・2件  
 「概ね良かった」・・・3件  
 「あまり評価できない」・・・1件  
 「問題がある」・・・0件

全体評価は左記のとおりです。具体的に良かった点として、「道路や歩道が整備され安心」、「鉄道やバスの利用がしやすい」との回答が多くなりました。今後に期待する点としては、「商業施設の業種・業態を増やしてほしい」という意見もあり、商業営業者の視点からも商業環境のさらなる充実が求められています。



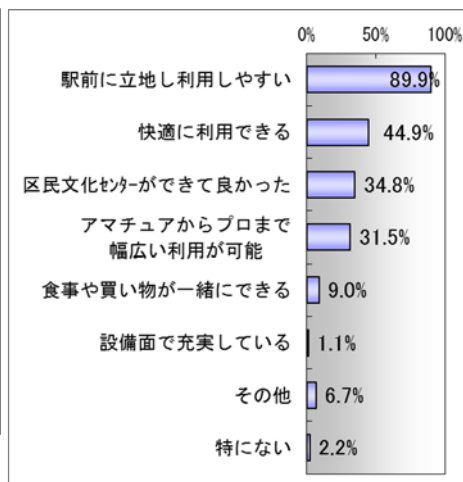
## エ みどりアートパーク（緑区区民文化センター）利用者への調査

### ① 評価



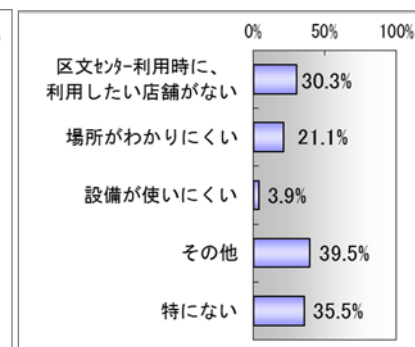
(回答数:89件)

### ② 良かった点



(回答数:89件)

### ③ 今後期待する点



(回答数:76件)

71.9%の方が「大変良かった」と回答しており、「概ね良かった」を合わせると92.1%となり、利用者の方に非常に高い評価をいただいています。

良かった点として、「駅前に立地し利用しやすい」を約9割の方が回答しています。今後期待する点としては、「区民文化センターを利用する時に利用したい店舗がない」と約3割の方が回答しており、駅周辺利用者と同様に、施設利用者からも商業施設の充実が求められています。

## (2) 日ノ出町駅前A地区（第一種市街地再開発事業）

### 事業の概要

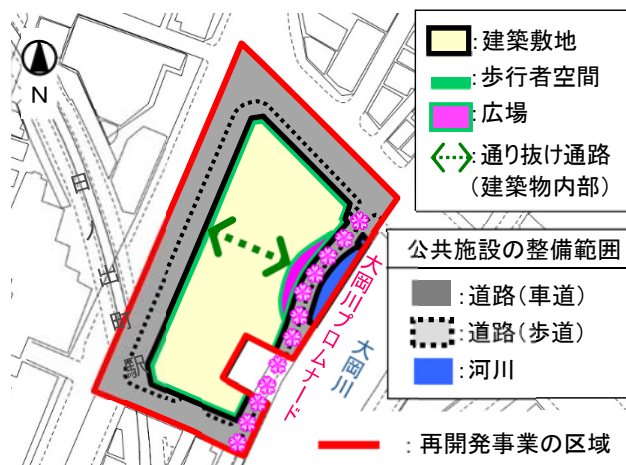
施 行 者	日ノ出町駅前A地区市街地再開発組合
面 積	約 0.7ha
事業期間	平成 23 年 1 月～平成 27 年 5 月
所 在 地	横浜市中区日ノ出町

#### ●施設建築物（用途）

- ・共同住宅（187戸）
- ・有料老人ホーム
- ・商業施設、業務施設

#### ●公共施設整備

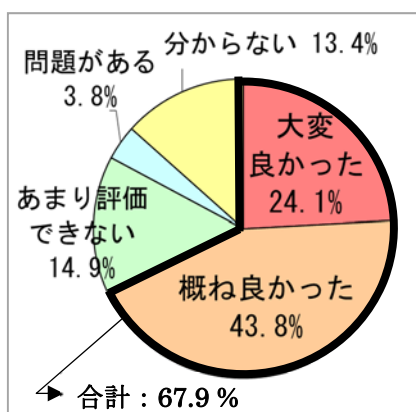
- ・幹線道路  
（横浜駅根岸線、桜木東戸塚線の拡幅等）
- ・区画道路



### ア 駅周辺利用者への調査

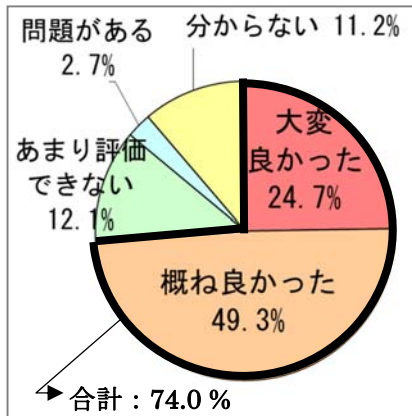
#### ① 事業に対する評価

##### (ア) 駅周辺の居住者



（回答数：874件）

##### (イ) 駅周辺の来街者



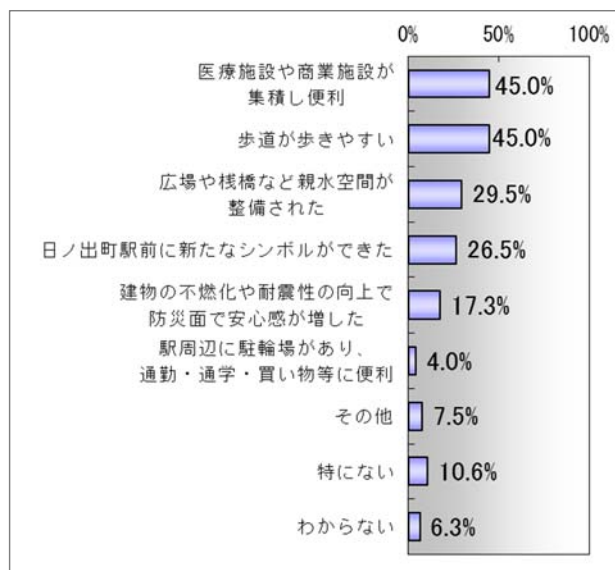
（回答数：481件）

「大変良かった」、「概ね良かった」の合計が、駅周辺の居住者では 67.9%、駅周辺の来街者では 74.0% となりました。

## ② 事業を行って良かった点

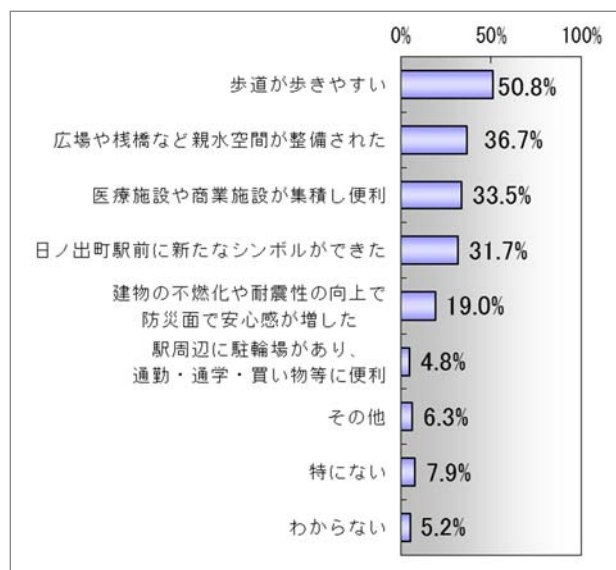
### 駅周辺の居住者

(回答数：877件)



### 駅周辺の来街者

(回答数：480件)



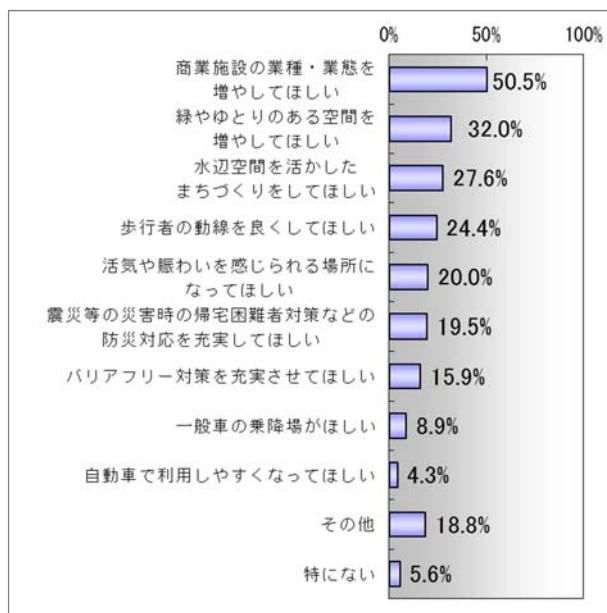
駅周辺の居住者、来街者ともに「歩道が歩きやすい」、「広場や桟橋などの親水空間が整備された」が上位となり、再開発事業に伴って整備された屋外空間が評価されています。

駅周辺の居住者からは、「医療施設や商業施設が集積し便利」が最も多く回答されており、生活に密着した施設の整備が周辺の住民に評価されています。

## ③ 今後に期待する点

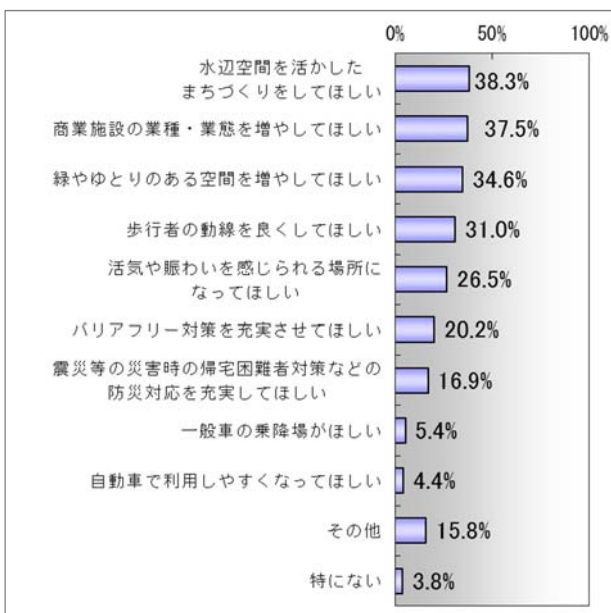
### 駅周辺の居住者

(回答数：880件)



### 駅周辺の来街者

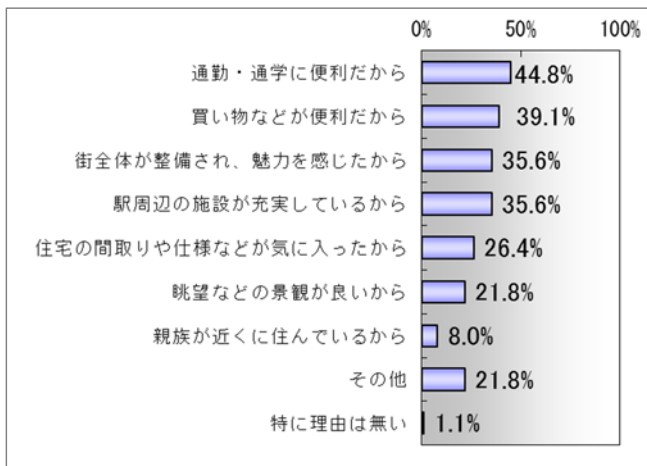
(回答数：480件)



駅周辺の居住者、来街者ともに「商業施設の業種・業態を増やしてほしい」「緑やゆとりのある空間を増やしてほしい」が上位となり、買い物の利便性や環境の豊かさがさらに高まることが期待されています。また、「水辺空間を活かしたまちづくりをしてほしい」が上位となり、特に来街者では1位となっており、水辺のまちとしての取組が望まれていると考えられます。

## イ 再開発ビル内マンション居住者への調査

### ① 転居理由



転居理由は、「通勤・通学に便利」や「買い物が便利」が上位となり、立地の良さや生活利便性が評価されていると考えられます。

(回答数:87件)

### ② 定住志向

現在地に「住みつづける」「たぶん住みつづける」と回答された合計数：81.3%

### ③ 転居前居住地

横浜市内：81.6%（うち中区・西区 37.9：%）、横浜市外：18.4%

転居前居住地については、「中区内」「西区内」からの転入者合計が 37.9%で、これらを含む市内全体からの転入者は 81.6%となっています。また、市外からの転入者が 18.4%となっています。

## ウ 再開発ビル営業者への調査

### ① 評価

回答数:11件

「大変良かった」・・・5件  
「概ね良かった」・・・4件  
「あまり評価できない」・・・1件  
「問題がある」・・・1件

全体的な評価は左記のとおりです。具体的に評価できる点としては、他の調査対象と同様に「医療や商業施設が集積し便利」「歩道が歩きやすい」「親水空間が整備されている」の割合が高くなっています。そのほかに「日ノ出町駅前に新たなシンボルができた」の回答が多いことが特徴的で、自らの店舗を案内しやすい等の利点が背景となっていると考えられます。

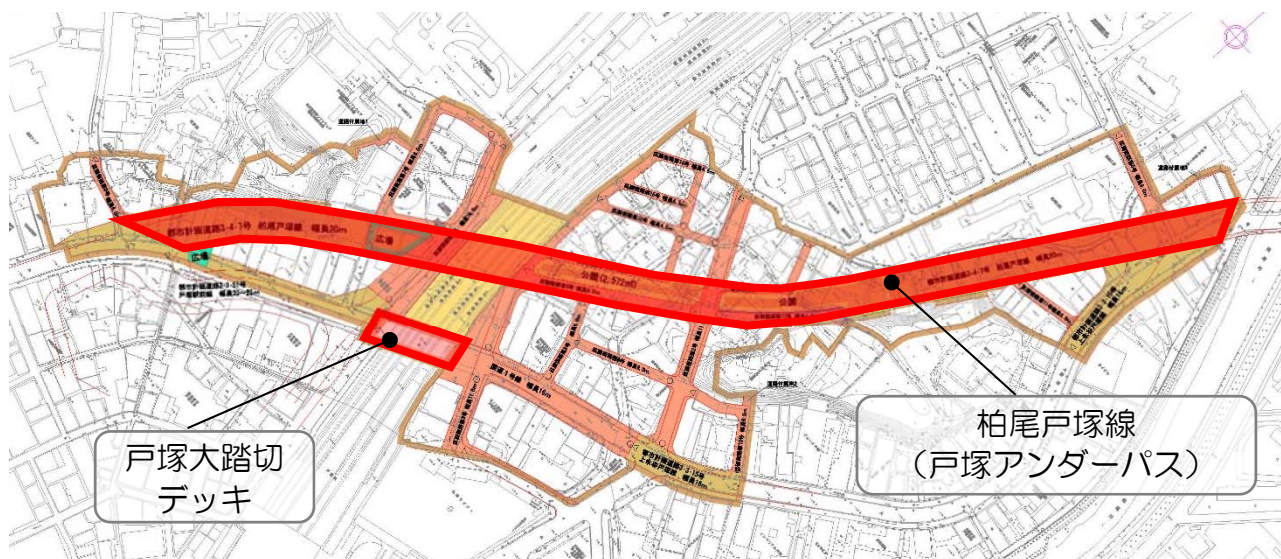
### (3) 戸塚駅前地区中央 (土地区画整理事業)

#### 事業概要

施行者	横浜市
面積	約 6.8ha
事業期間	平成 14 年 12 月～平成 32 年 3 月 (清算期間を含む)

#### ●公共施設整備

- ・幹線道路 (柏尾戸塚線 (戸塚アンダーパス)、上永谷戸塚線ほか)
- ・戸塚大踏切デッキ
- ・戸塚町一丁目歩道橋
- ・区画道路 等



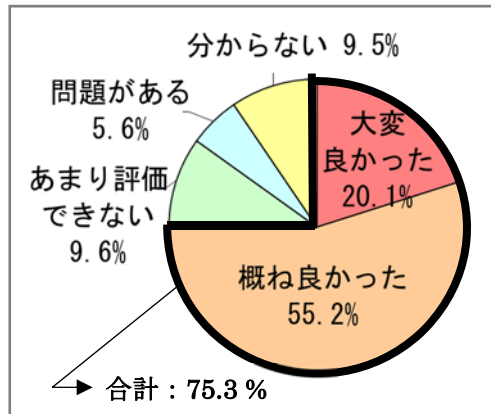
▲戸塚アンダーパス (平成 27 年 3 月オープン)



▲戸塚大踏切デッキ (平成 26 年 1 月オープン)

## ア 駅周辺居住者への調査

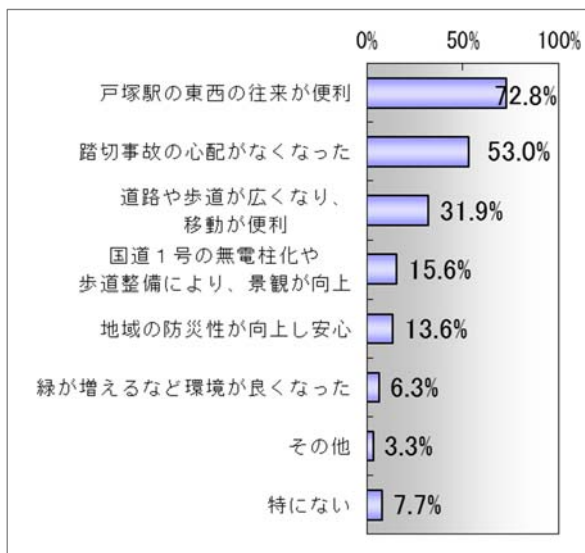
### ① 事業に対する評価



「大変良かった」、「概ね良かった」の合計が 75.3% となりました。

(回答数:1,124 件)

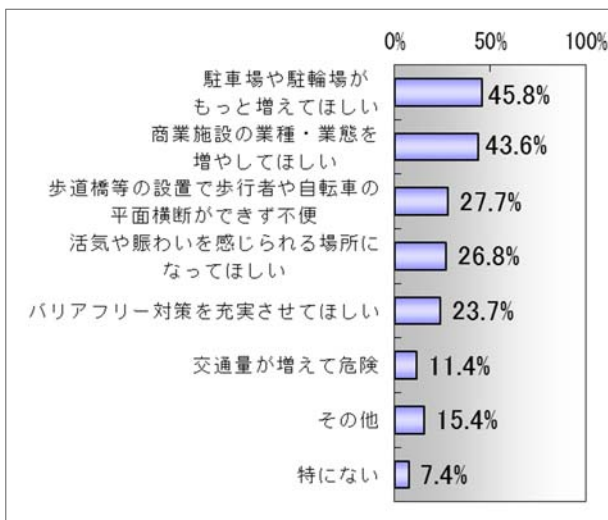
### ② 事業を行って良かった点



「戸塚駅の東西の往来が便利」「踏切事故の心配がなくなった」が上位となりました。戸塚アンダーパスや戸塚大踏切デッキの開通により、長年の間、まちを分断していた「戸塚大踏切」が廃止されたことなどから、利便性や安全性の向上について高く評価されたと考えられます。

(回答数：1,102 件)

### ③ 今後期待する点

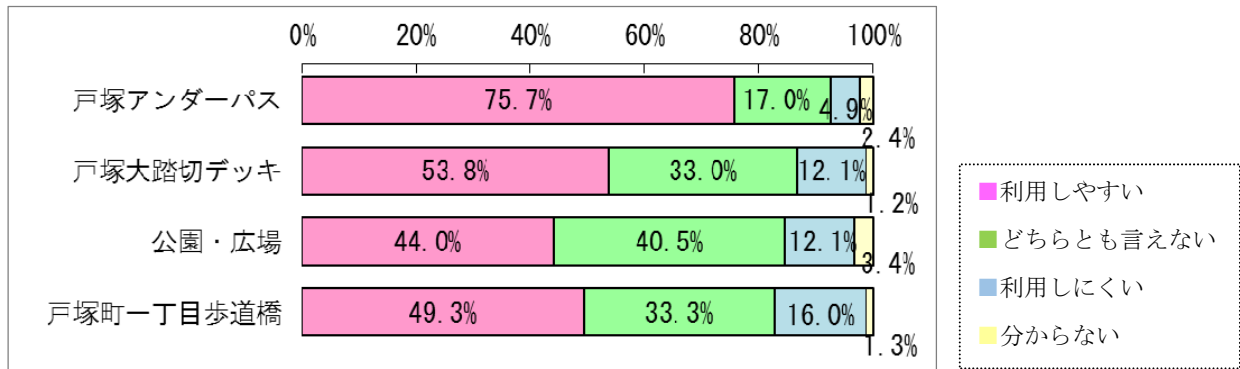


「駐車場や駐輪場をもっと増えてほしい」が第1位となりました。戸塚駅は駅勢圏が広く徒歩圏外の利用者も多いことから、駅へアクセスする際の利便性について要望が多かったと考えられます。

また、「商業施設の業種・業態が増えてほしい」が第2位となり、業種業態の更なる充実が期待されています。

(回答数：1,102 件)

④ 整備施設の評価 ※ 施設を「利用した」と回答した方の評価



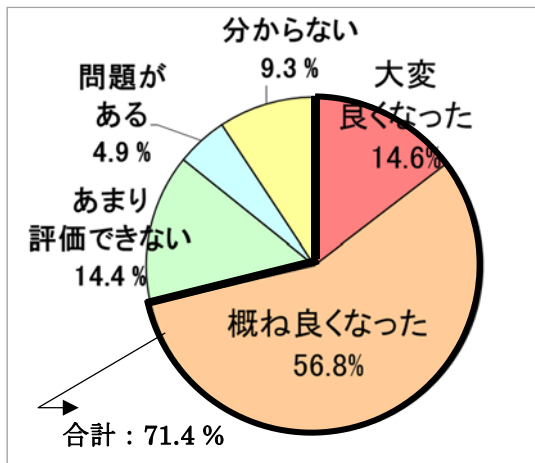
「戸塚アンダーパス」及び「戸塚大踏切デッキ」については、「利用しやすい」という回答が、それぞれ 75.7%、53.8%で、利用者の半数以上の方から高い評価をいただいています。

イ 戸塚駅周辺整備に関する調査

戸塚駅周辺は、今回の区画整理事業完了以前から戸塚駅東口・西口における再開発事業を実施し公共施設等を整備してきたことから、戸塚駅周辺全体に関する調査を行いました。

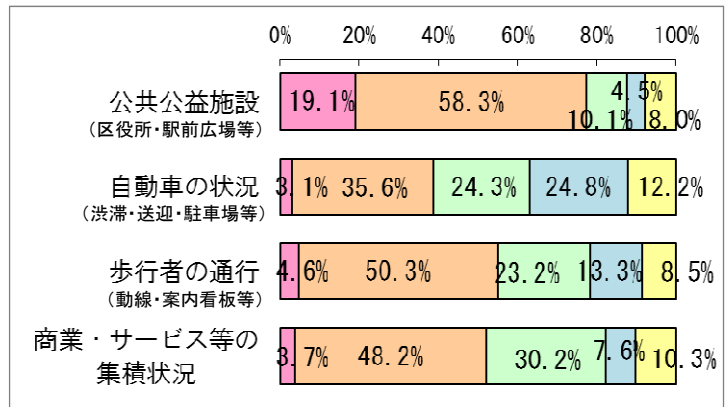
駅周辺の居住者に対するアンケート調査結果

① 総合評価



(回答数:1,133 件)

② 項目別の評価



凡例： 大変良い (紫) 概ね良い (オレンジ) あまり評価できない (緑) 問題がある (青) わからない (黄)

「総合的にみて、戸塚駅の周辺の3つの事業が完了し、以前と比較してどう思いますか」という設問に関しては、「大変良くなった」と「概ね良くなった」を合わせて7割を超える方から良い評価をいただいています。一方で、「自動車の状況」については、49.1%の方が「あまり評価できない」「問題がある」と回答しています。これは、不動坂交差点や豊田立体入口交差点などに迂回していた交通量が、基盤整備により駅周辺へ転換したこと(次頁「交通量調査」参照)や、これまで規制されていた西口駅前への一般車のアクセスが容易になったことにより、駅前での送迎が増えたことも一因と考えられます。

## 【参考】 戸塚アンダーパス整備に係る交通量調査

### ①調査概要（調査日等）

平成 27 年 12 月 15 日（火）曇り（旅行時間調査 6:00～21:00・交通量調査 7:00～翌 7:00）

（整備前調査：平成 25 年 2 月 5 日（火）曇り）

J R 線を横断する 3 路線（(i)不動坂交差点付近、(ii)戸塚駅付近（地下道・踏切）、(iii)豊田立体入口交差点付の合計交通量に占める各路線の割合を、戸塚アンダーパス整備前後で比較した。

また、戸塚アンダーパスの代替路となる路線（上倉田交差点～豊田立体入口交差点～八坂神社前交差点 区間）におけるアンダーパス開通前後の旅行速度、交通量を比較しました。

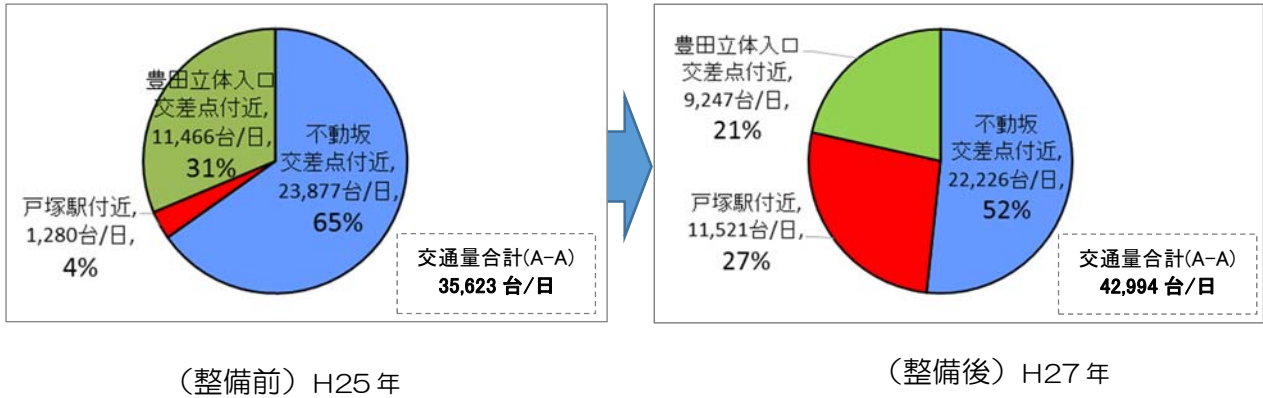




## ②調査結果

### ア 戸塚アンダーパス（とつか地下道）開通による交通量転換状況

#### 駅周辺の交通量の変化

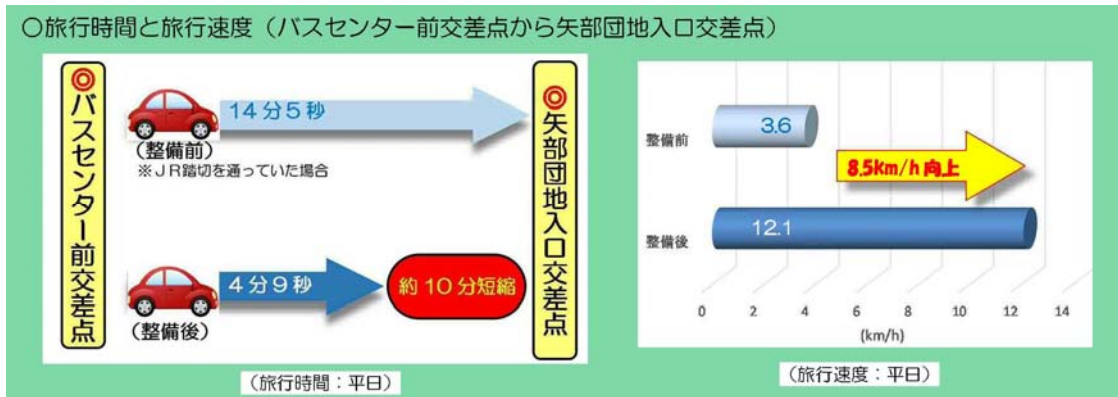


#### 代替路線における戸塚アンダーパス整備前後の比較



戸塚アンダーパスの開通により、並行道路の交通量が約 11%減少しました。これは、戸塚駅付近の交通流がスムーズになり、迂回していた交通量がアンダーパスに転換したものと推察できます。また、(ii) 戸塚駅付近路線の代替路線である上倉田交差点～豊田立体入口交差点～八坂神社前交差点の間では、旅行速度が向上し、交通量は大幅に減少しました。

### イ 旅行速度の向上



戸塚アンダーパスの開通により、周辺地域からの交通が集まり戸塚駅付近の交通量は増加しましたが、旅行時間は短縮されました。

## 4 今後の取り組みについて

### (1) 長津田駅北口地区

良かった点として、「道路や歩道が整備され安心」「駅に直結するデッキやバスターミナルが整備され、鉄道やバスが利用しやすい」の回答が多く、利便性や安全性の向上が評価されています。一方で、今後に期待する点として「歩行者の動線を良くしてほしい」の回答が多く、より利便性の高い道路交通環境が求められていると考えられます。また、「商業環境の充実」を今後に期待する点として最も多く回答いただきました。市民にとって、よりいっそう利用しやすい環境となるよう、関係者や地元まちづくり団体等に調査結果を周知し、情報を共有するとともに、引き続き連携して対応策等について検討していきます。

### (2) 日ノ出町駅前A地区

良かった点として、「広場や棧橋などの親水空間」の回答が多く、さらに、今後に期待したいこととしても「水辺空間を活かしたまちづくり」の回答が多いことから、水辺への関心が高いことがわかりました。横浜日ノ出棧橋、大岡川桜棧橋をはじめとする親水空間を意識したまちづくりの展開を行うため、今後も引き続き、水上交通など水辺空間の更なる活性化に取り組んでまいります。また、警察、地元住民、行政の三位一体のまちづくりで環境浄化を行う初黄・日ノ出地区の地域再生まちづくり事業を推進します。

### (3) 戸塚駅前地区中央

土地区画整地事業については、良かった点として、アンダーパスや大踏切デッキの整備により駅東西の通行の利便性・安全性が向上したことが高く評価されました。一方で、戸塚駅周辺整備全体の評価では、特に「自動車の状況」について評価が低くなっていることから、基盤整備により交通状況等は改善されたものの、さらなる改善が望まれていると考えられます。

調査結果は、地域代表の方々、関係する事業者、行政等の関係者の間で情報を共有するとともに、引き続き連携して対応策等について検討していきます。

## 5 市民アンケート調査の活用について

市街地開発事業に関するアンケート調査については、今後も事業が完了する地区に対して実施し、結果の分析・検証を通じて、今後の市街地開発事業の計画づくりや事業推進に活かしていきます。また、ホームページなどでアンケート結果を市民に広く周知することで、市街地開発事業への理解を深めていきます。