

平成 24 年 9 月 12 日
 建築・都市整備・道路委員会資料
 都市整備局

上大岡駅周辺市街地再開発事業に関するアンケート調査の結果について

1 アンケート調査について

本市では、市街地開発事業の整備効果を把握するため「市税の増収効果検証」や「市街地開発事業に関するアンケート調査」等を実施し、実施事業の定量的な検証を進めています。

昨年度実施した「鶴見駅東口市街地再開発事業に関するアンケート調査」に引き続き今年度、上大岡C南地区市街地再開発事業の事業完了に伴い、「上大岡駅周辺市街地再開発事業に関するアンケート調査」を実施しました。

2 上大岡駅周辺市街地再開発事業の概要



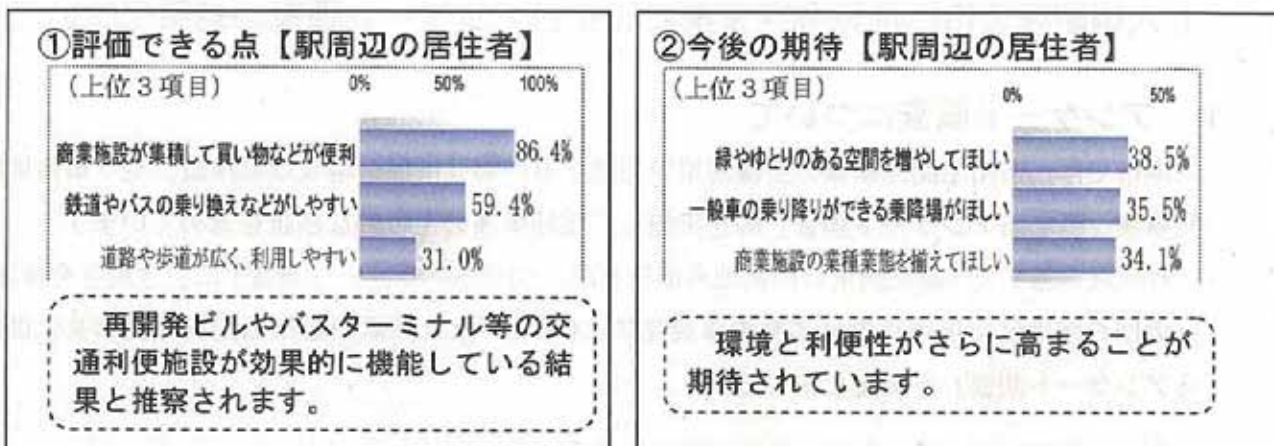
3 アンケート調査の概要

調査対象	調査方法	調査期間	回答数
駅周辺の居住者	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、郵送によりアンケートを実施	平成 24 年 7 月～8 月	1,190
駅周辺の来街者	上大岡駅周辺を訪れた来街者に街頭でヒアリングを実施		511
再開発ビルの居住者	上大岡C南地区再開発ビルの分譲マンションの入居者にアンケートを全戸配布し実施		147
再開発ビルの営業者	上大岡C南地区の「従前からの営業者」を対象にヒアリングを実施		6

回答数計：1,854

4 アンケートの結果

(1) 上大岡駅周辺再開発事業全体に対する評価



(2) 上大岡C南地区再開発事業に対する評価

①駅周辺の居住者及び駅周辺の来街者の総合的な評価

「大変良かった」「概ね良かった」の合計は、駅周辺の居住者では84.8%、来街者では82.9%と高い評価となっています。

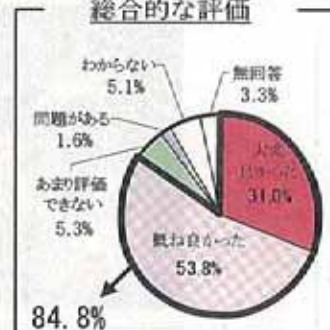
②再開発ビルの入居者の入居理由

「買い物などが便利」、「通勤通学に便利」が上位となっており、上大岡のターミナル駅の利便性、商業施設の充実度が支持された評価となりました。

③再開発ビルの営業者の総合的な評価

「概ね良かった」が半数でしたが、これまで単独店舗では経験がなかった共同ビルの利用ルールや管理費などについての認識の違いなどから「あまり評価できない」、「問題がある」との回答も半数ありました。

駅周辺の居住者の総合的な評価



5 今後の取組について

(1) 上大岡駅周辺での取組

このアンケート調査結果を、上大岡駅周辺の関係者の皆様と共有し、再開発事業地区の更なる利便性の向上、上大岡地区の継続的なまちづくりの支援、上大岡駅直近の再開発事業予定地区の早期事業化に向け、活用していきます。

(2) 継続的な効果検証の実施と調査を踏まえた事業推進

駅前拠点における市街地開発事業の事業計画作成にあたっては、事業完了地区のアンケート調査の分析や市街地開発事業による経済波及効果の検証等を通じて、地域ニーズと公共施設等の配置バランスにすぐれた計画となるよう調整を行い、より効果的なまちづくりを推進します。

※アンケートの概要は、別冊「上大岡駅周辺市街地再開発事業に関するアンケート調査の結果【概要版】」をご覧ください。

上大岡駅周辺市街地再開発事業 に関するアンケート調査の結果【概要版】

《 目 次 》

1	市民アンケート調査の目的	P1
2	上大岡駅周辺市街地再開発事業の概要	P1
3	上大岡 C 南地区市街地再開発事業の概要	P2
4	市民アンケート調査の概要	P2
5	市民アンケート調査の結果	
(1)	上大岡駅周辺の利用者への調査	P3
(2)	再開発ビルの入居者への調査	P5
6	今後の取組について	P6

平成 24 年 9 月 12 日
都市整備局

1 市民アンケート調査の目的

本市では、市街地開発事業の整備効果を把握するため「市税の増収効果検証」や「市街地開発事業に関するアンケート調査」等を実施し、実施事業の定量的な検証を進めています。

昨年度実施した「鶴見駅東口市街地再開発事業に関するアンケート調査」に引き続き今年度、上大岡C南地区市街地再開発事業の事業完了に伴い、「上大岡駅周辺市街地再開発事業に関するアンケート調査」を実施しました。

この調査は、事業実施に関する事後評価を得るとともに、昨年度実施の調査と併せて、今後の事業推進に生かすことを目的としています。

2 上大岡駅周辺市街地再開発事業の概要



撮影：株式会社三輪晃久写真研究所

①上大岡駅西口、駅前再開発事業（ゆめおおおか）

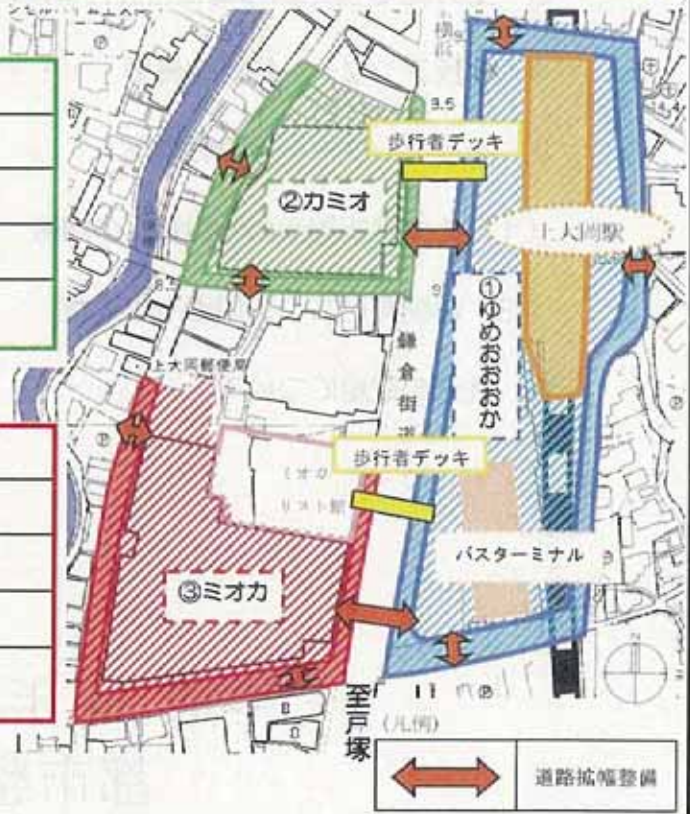
施行期間	平成3年～平成9年
施行面積	約2.8ha
主要用途	商業、業務、市民利用施設、交通施設
公共施設整備	駅舎改良、バスターミナル、タクシーターミナル、道路拡幅、歩行者デッキ、市民利用施設（区民文化センター・国際交流ラウンジ・ウィリング横浜・消費生活総合センター・シルバー人材センター）

②上大岡B地区再開発事業（カミオ）

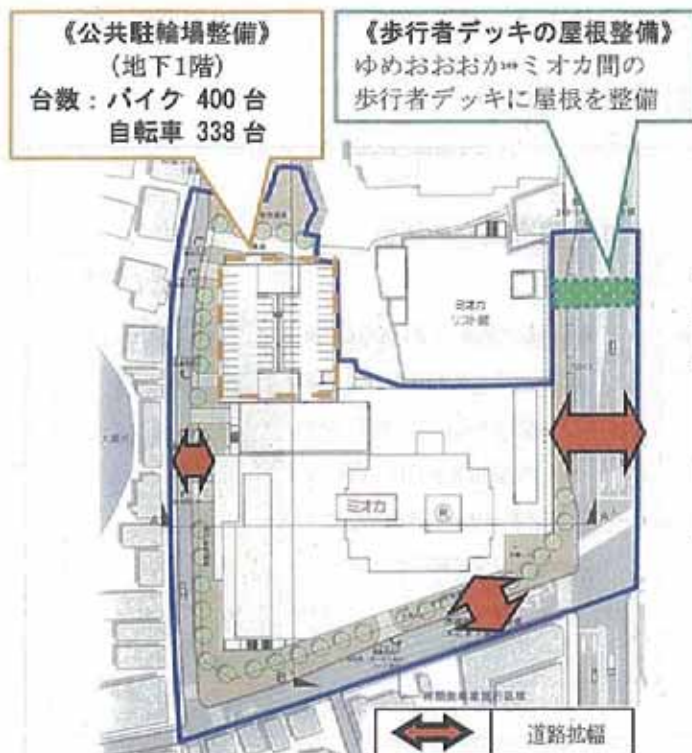
施行期間	平成10年～平成16年
施行面積	約0.8ha
主要用途	共同住宅、商業、業務、保育所
公共施設整備	道路拡幅、歩行者デッキ

③上大岡C南地区再開発事業（ミオカ）

施行期間	平成18年～平成24年
施行面積	約1.6ha
主要用途	共同住宅、商業、駐車場、駐輪場
公共施設整備	道路拡幅、歩行者デッキ屋根、公共駐輪場



3 上大岡C南地区市街地再開発事業の概要



- 1 施行者 上大岡C南地区市街地再開発組合
- 2 施行面積 約16,200m²
- 3 施行期間 平成18年～平成24年
- 4 再開発ビルの施設概要

敷地面積	約10,300 m ²
延床面積	約97,000 m ²
構造、規模等	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上33階、地下2階建 (最高高さ 約127m)
主要用途	共同住宅、商業、駐車場、 駐輪場

- 5 公共施設整備
道路拡幅(鎌倉街道、木の宮下通り、旧鎌街道)、
歩行者デッキ(屋根)、公共駐輪場

4 市民アンケート調査の概要

上大岡駅周辺において、再開発事業の事業効果として利便性や快適性の向上などの市民の評価や、住宅供給の効果等についての検証を行うため、「上大岡駅周辺の利用者」と「再開発ビルの入居者」を対象に、次の方法で調査を実施しました。

調査対象	調査方法	調査期間	回収結果
(1) 上大岡駅周辺の利用者への調査			
ア 駅周辺の居住者	徒歩やバスで日常的に上大岡駅周辺を利用していると考えられる区域(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、郵送によりアンケートを実施	平成24年 7月17日(火)～ 7月31日(火)	配布数:3,000 回答数:1,190 (回答率:39.7%)
イ 駅周辺の来街者	通勤通学や買い物等で上大岡駅周辺を訪れた来街者に街頭でヒアリングを実施	平成24年 7月15日(日) 7月18日(水)	回答数:511
(2) 再開発ビルの入居者への調査			
ア 再開発ビルの居住者	上大岡C南地区再開発ビルの分譲マンションの入居者にアンケートを全戸配布し実施	平成24年 8月2日(木)～ 8月14日(火)	配布数:343 回答数:147 (回答率:42.9%)
イ 再開発ビルの営業者	上大岡C南地区の「従前からの営業者」を対象にヒアリングを実施	平成24年 8月16日(木)～ 8月28日(火)	回答数:6

回答数計:1,854

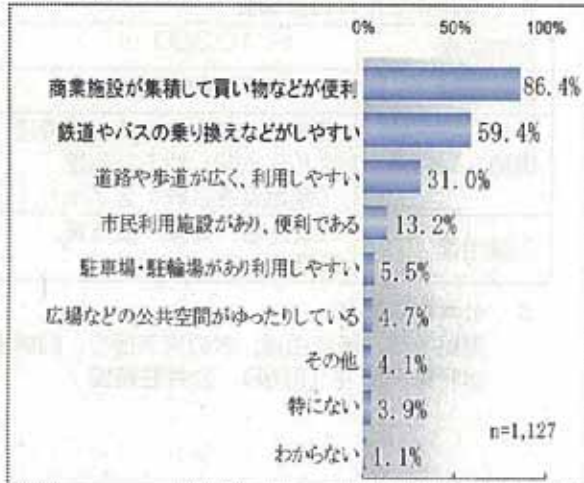
5 市民アンケートの結果

(1) 上大岡駅周辺の利用者への調査 (ア 駅周辺の居住者・イ 駅周辺の来街者)

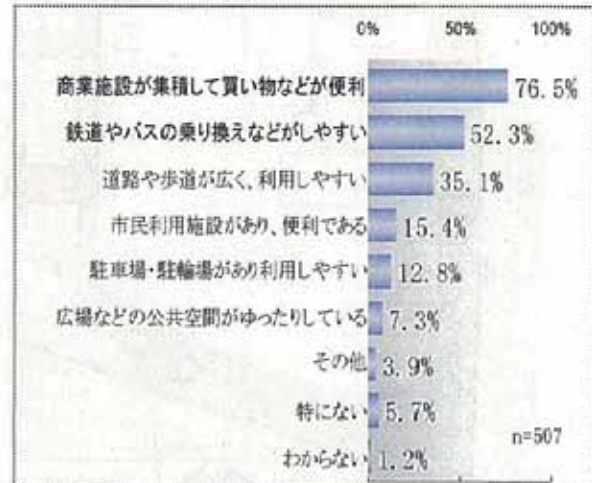
◆ 上大岡駅周辺再開発事業全体に対する評価 ◆

① 駅周辺再開発事業で評価できる点

ア 駅周辺の居住者



イ 駅周辺の来街者



駅周辺の居住者、駅周辺の来街者ともに、「商業施設が集積して買い物などが便利」、「鉄道やバスの乗り換えなどがしやすい」が上位となりました。整備された再開発ビルやバスターミナル等の交通利便施設が効果的に機能している結果と推察されます。

② 駅周辺に対する今後の期待

ア 駅周辺の居住者



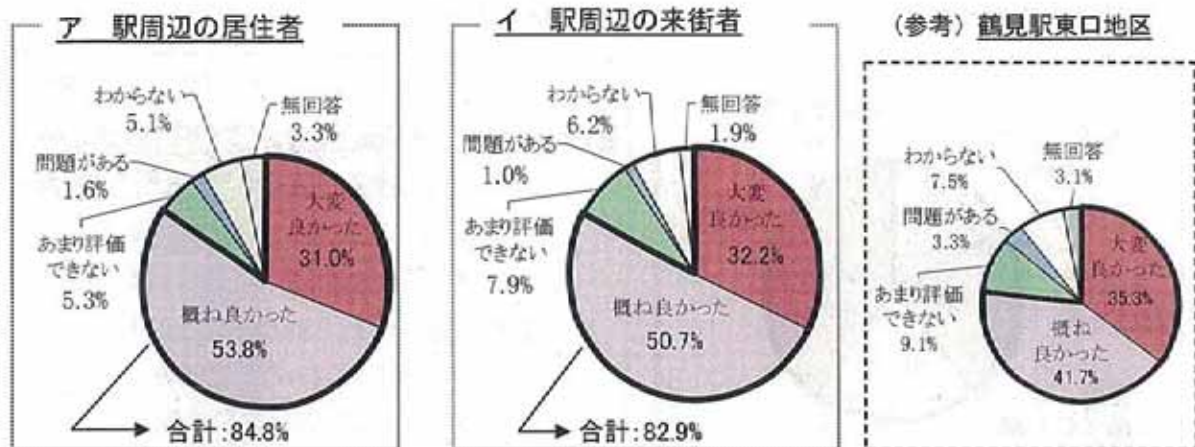
イ 駅周辺の来街者



駅周辺の居住者は、「緑やゆとりのある空間を増やしてほしい」、「一般車の乗り降りができる乗降場がほしい」が上位となり、環境と利便性がさらに高まることを期待しています。
一方、駅周辺の来街者は、「歩行者動線を良くしてほしい」が第1位となり、多くの人が集まる上大岡駅周辺において買物や通勤・通学での移動のしやすさを期待しています。

◆ 上大岡C南地区再開発事業に対する評価 ◆

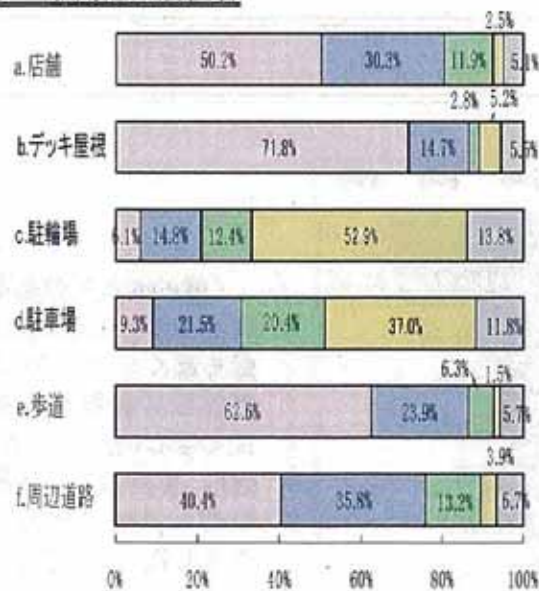
①再開発事業に対する総合的な評価



「大変良かった」「概ね良かった」の合計は、駅周辺の居住者では 84.8%、駅周辺の来街者では 82.9%となっており、昨年度、実施した「鶴見駅東口地区調査」と比較しても、高い評価となっています。

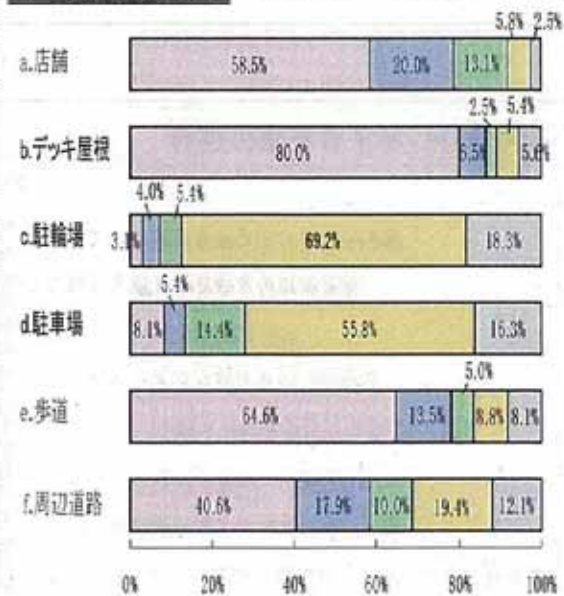
②再開発事業の整備内容に対する評価

ア 駅周辺の居住者



- 利用しやすい
- 利用しにくい
- 無回答
- どちらともいえない
- わからない

イ 駅周辺来街者

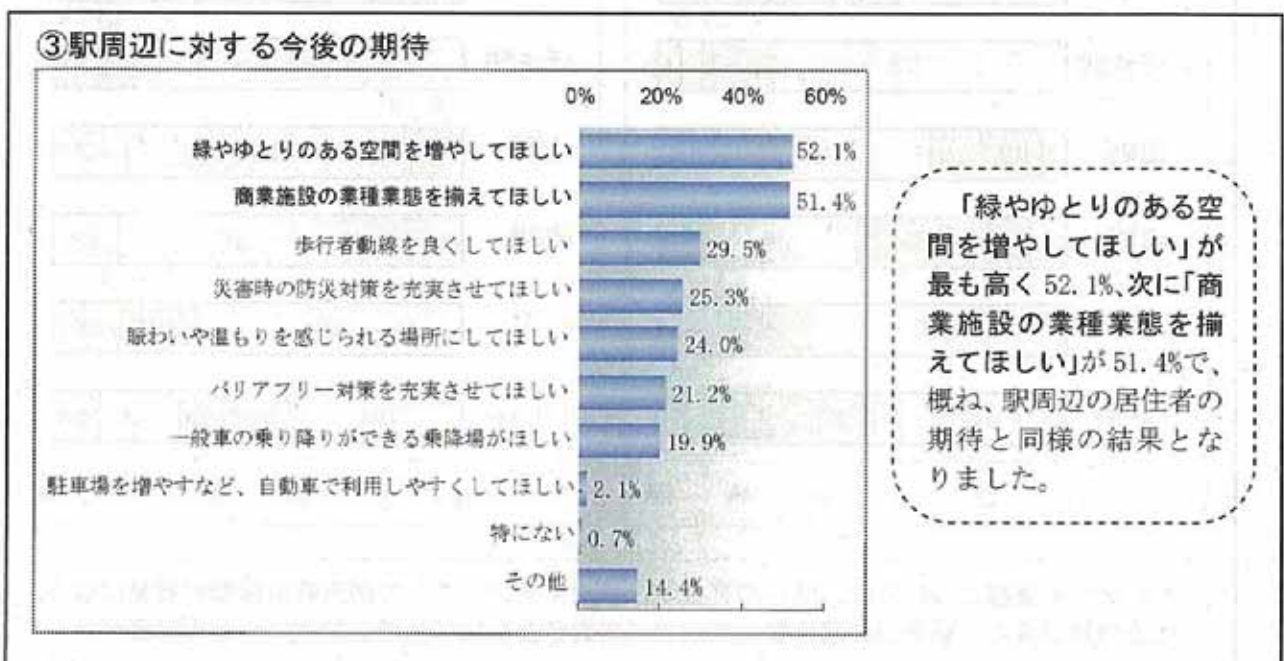
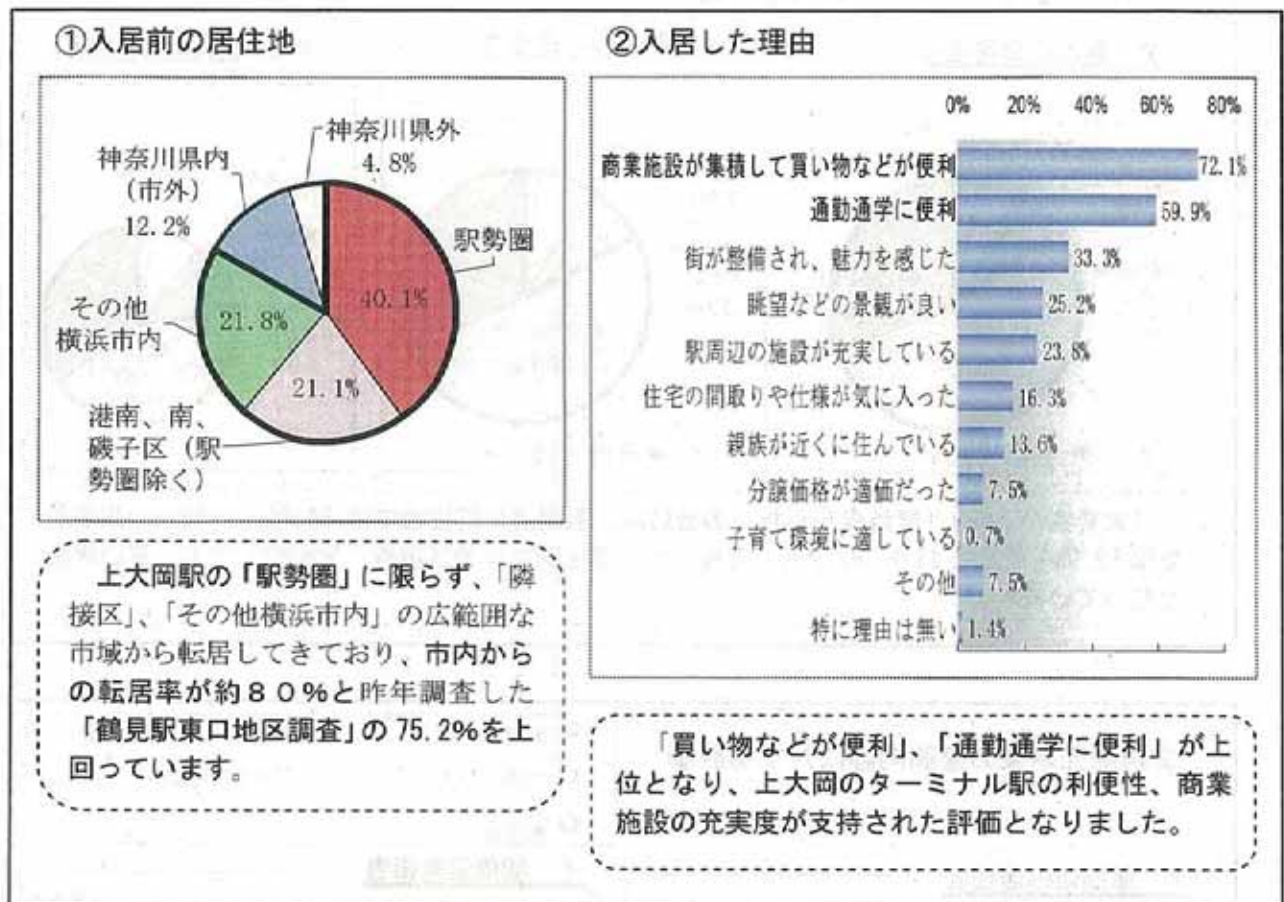


b. デッキ屋根については、既存のデッキに屋根を架けたことで雨天時の移動が容易になったとの声が多く、駅周辺の居住者、駅周辺の来街者ともに「利用しやすい」との評価が最も高くなりました。

一方、c. 公共駐輪場、d. 駐車場については駅周辺の居住者、駅周辺の来街者ともに、「わからない」の割合が高く、整備されたことを知らなかったなどの理由が考えられます。

(2) 再開発ビルの入居者への調査

ア 再開発ビルの居住者 《分譲マンションの入居者》 [回答者数：147名]



イ 再開発ビルの営業者 《従前からの営業者》 [回答数：6件]

①再開発事業に対する総合的な評価

「概ね良かった」が半数でしたが、これまで単独店舗では経験がなかった共同ビルの利用ルールや管理費などについての認識の違いなどから「あまり評価できない」、「問題がある」との回答がありました。

①総合的な評価



②上大岡C南地区再開発事業の内容についての評価

・「デッキ屋根」は、「利用しやすい」との評価を受けました。

・「駐輪場」、「駐車場」については、整備されたことを評価する一方で、店舗等の利用者の認知度が低いなどの理由から「利用しやすい」との回答は少数でした。

6 今後の取組について

(1) 調査結果を踏まえた今後の取組

(ア) 再開発地区の更なる利便性の向上

今回のアンケート調査結果では、ヒアリングの中で駐輪場・駐車場をはじめ整備施設に関する案内サインの不足が多くあげられています。

これらの改善に向けて、関係者と調整していきます。

(イ) 上大岡駅周辺地区の継続的なまちづくりの支援

3つの再開発事業による駅周辺整備は一定の評価を得ましたが、事業地区周辺では密集住宅を抱え、狭あい道路等の改善課題が多くあります。調査で寄せられた意見を関係者と共有し、上大岡地区の継続的なまちづくりを支援します。

(ウ) 再開発事業予定地区（上大岡C北地区）への今後の取組について

上大岡駅直近の再開発事業予定地区である、上大岡C北地区では今年度、再開発準備組合が組織され、現在、都市計画手続きに向けて検討を進めています。

上大岡駅周辺において連続性のあるまちづくりの推進を図るべく、横浜市として、今回のアンケート調査の結果を踏まえつつ、今後も早期事業化に向けた支援を行います。

(2) 継続的な効果検証の実施と調査を踏まえた事業推進

今後の駅前拠点における市街地開発事業の事業計画作成にあたっては、継続的な事業完了地区のアンケート調査の分析や市街地開発事業による経済波及効果の検証等を通じて、地域ニーズと公共施設等の配置バランスにすぐれた計画となるよう調整を行い、より効果的なまちづくりを推進します。