

# 鶴見駅東口地区市街地再開発事業 に関するアンケート調査の結果について

## 《 目 次 》

1	市民アンケート調査の目的	P1
2	鶴見駅東口地区市街地再開発事業の概要	
	(1) 事業概要	P1
	(2) 駅前広場の整備概要	P2
3	市民アンケート調査の概要	P2
4	市民アンケートの結果	
	(1) 日常的に鶴見駅東口を利用している市民への調査	P3
	(2) 再開発ビルの入居者への調査	P6
	(3) 市民利用施設の利用者への調査	P9
5	調査結果を踏まえた今後の取組	P13

平成 24 年 2 月 17 日

都市整備局

# 1 市民アンケート調査の目的

鶴見駅東口地区の市街地再開発事業は、長年、低未利用地だった旧国鉄清算事業団所有地とその周辺の地元の店舗等を一体的に整備することとし、地元権利者や関係者の長年のご苦勞のもと、平成 22 年度末に事業が完了したものです。

こうした市街地開発事業の実施に関して、本市では、その整備効果について「市税の増収効果」や「防災性」、「安全性」の向上など、様々な項目について定量的な検証を進めているところです。

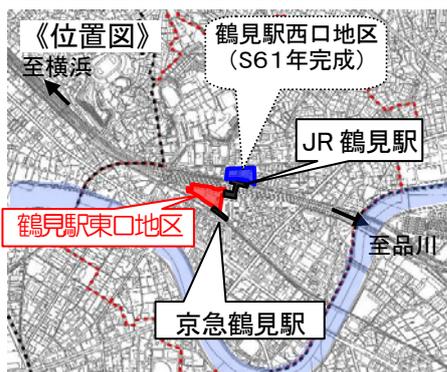
このうち、「利便性」や「快適性」の向上や、「コンパクトなまちづくり」への貢献、また、「人口流動」や「商業活動の変化」などについては、市民意見を踏まえた基礎的な調査を実施する必要があります。

今回調査を実施した駅東口地区を含め、鶴見駅周辺は、西口で旧市街地改造法（現在は都市再開発法）に基づく再開発が昭和 61 年に完了しているなど、「商業、業務施設の集積地」となっていることから、「駅周辺の居住者における最寄り駅としての利用」や、「通勤通学者が就業や就学地に向かうための利用」など、様々な目的をもった市民が集まる広域的な拠点となっています。

今回の調査は、こうした立地環境を踏まえ、当地区における事業実施に関して、周辺の居住者や来街者などに直接アンケートを行い、その結果を定量的に取りまとめるとともに、今後の事業推進に生かしていくものです。

## 2 鶴見駅東口地区市街地再開発事業の概要

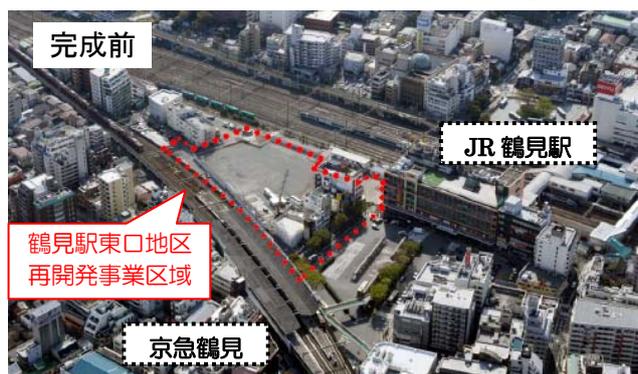
### (1) 事業概要



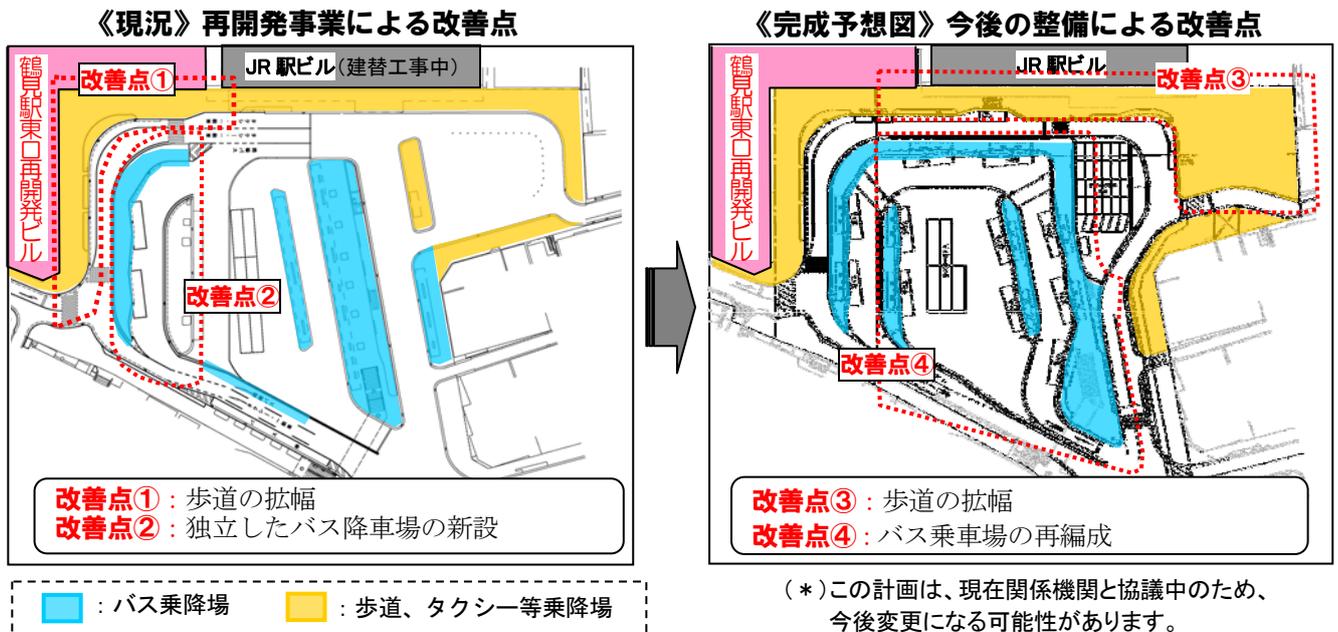
- ◇ 施行者 (独)都市再生機構
- ◇ 施行面積 約 1.2 ha
- ◇ 施行期間 平成 18 年度～22 年度
- ◇ 再開発ビル (愛称「シークレイン」) の施設概要

敷地面積	約 8,100 m <sup>2</sup>	延床面積	約 57,400 m <sup>2</sup>
構造等	鉄筋コンクリート造ほか 地上 31 階、地下 1 階 (高さ 約 110m)		
用途	商業、業務、ホテル、都市型住宅 (301 戸)、区民文化センター、コミュニティハウス、国際交流ラウンジ、駅前保育園		

- ◇ 公共施設整備 駅前広場、区画道路



## (2) 駅前広場の整備概要（平成24年度から本格的な再整備の予定）



## 3 市民アンケート調査の概要

鶴見駅東口地区において、利便性や快適性の向上等の市民の評価や、商業活動の変化、住宅供給の効果等について検証するために、大きく3つの対象者に分け、総合的な評価や、良かった点、問題点などについてアンケートやヒアリングを行うとともに、入居データなどを調査しました。

調査対象としては、「鶴見駅東口の利用者（駅周辺の居住者と東口の来街者）」、「再開発ビルの居住者（住宅の入居者と営業者）」、「区民文化センター等の市民利用施設の利用者」とし、以下の調査方法により実施しました。

調査対象	調査方法	調査期間
<b>(1) 日常的に鶴見駅東口を利用している市民への調査</b>		
ア 駅周辺の居住者	徒歩やバスで日常的に鶴見駅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、郵送による調査	平成23年 11月14日(月) ～11月30日(水)
イ 駅東口の来街者	通勤、通学や買い物等で鶴見駅東口を利用している来街者に街頭でのヒアリングによる調査	平成23年 11月17日(木)、 11月20日(日)
<b>(2) 再開発ビルの入居者への調査</b>		
ア 再開発ビルの居住者	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て調査	平成23年 12月16日(金) ～12月26日(月)
イ 再開発ビルの店舗等の営業者	「従前からの営業者」と「新規出店者」にヒアリング等による調査	平成24年 1月20日(金) ～1月30日(月)
<b>(3) 市民利用施設の利用者への調査</b>		
市民利用施設の利用者	再開発ビル内に整備した「区民文化センター」「国際交流ラウンジ」「コミュニティハウス」「保育園」の利用者別にアンケートを配布して調査	平成23年 12月10日(土)～24 年1月20日(金)

## 4 市民アンケートの結果

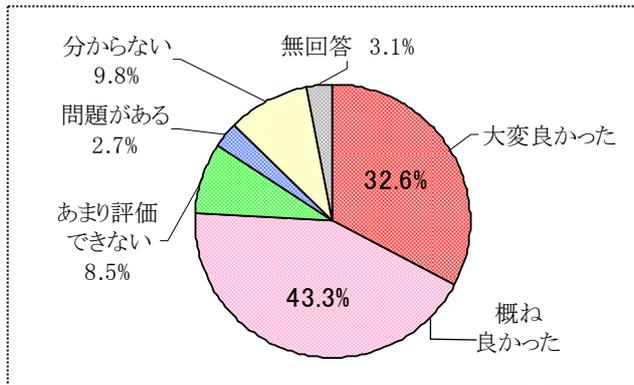
### (1) 日常的に鶴見駅東口を利用している市民への調査

#### ア 駅周辺の居住者 《日常的に鶴見駅を利用していると考えられる区域（駅勢圏）の居住者》

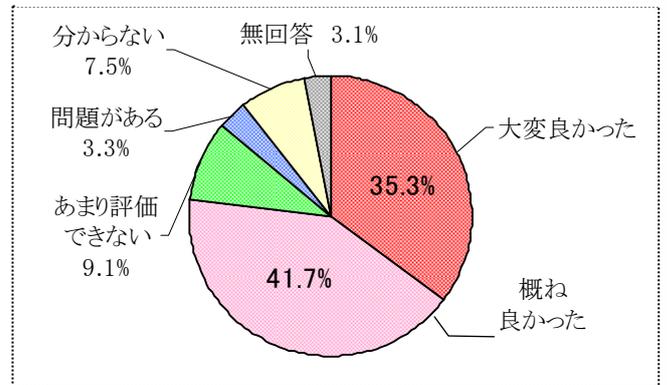
◇調査結果 [回答者数：1,050名（配布数：3,000名）]

#### ①総合的な評価

《鶴見駅利用者（回答数の92.5%）》

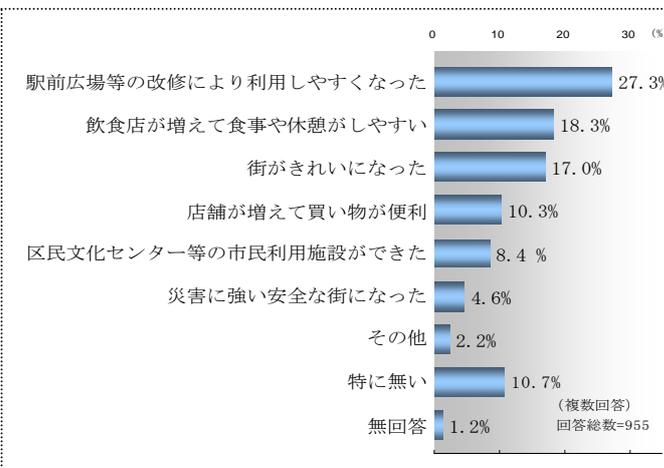


《駅東口の利用者（鶴見駅利用者の53.3%）》



「大変良かった」「概ね良かった」の合計は、「鶴見駅利用者」では75.9%であるが、「東口の利用者」に限った場合の割合は77.0%である。

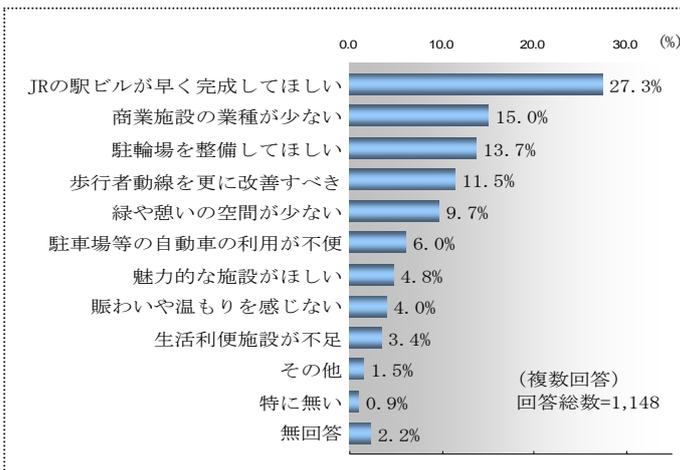
#### ②良かった点（3つ以下の複数回答可）（駅東口の利用者、以下⑤まで同じ）



「駅前広場等の改修により利用しやすくなった」が27.3%で、次いで「飲食店が増えて食事や休憩がしやすい」「街がきれいになった」となっている。

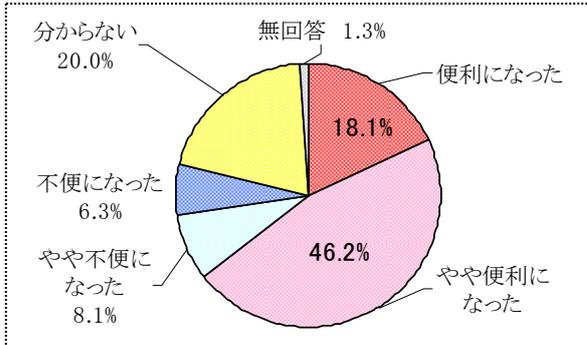
一方、「特に無い」と回答した割合が10.7%となっている。

#### ③問題点や今後の期待（3つ以下の複数回答可）



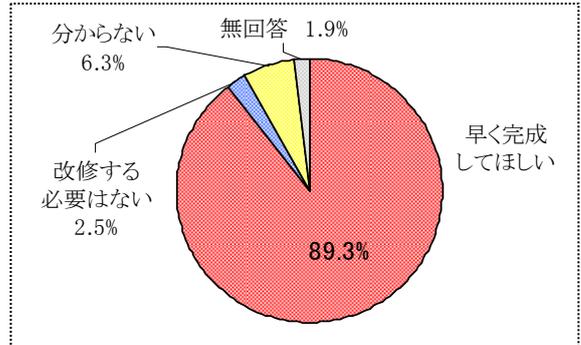
「JRの駅ビルが早く完成してほしい」が27.3%で、次いで「商業施設の業種が少ない」「駐輪場を整備してほしい」「歩行者の動線を更に改善すべき」となっている。

#### ④駅前広場整備の評価



現在の状況では、「便利になった」「やや便利になった」が64.3%である。

#### ⑤既存駅前広場の再整備



既存駅前広場の再整備は「早く完成してほしい」の割合は89.3%である。

### ◇調査結果のまとめ

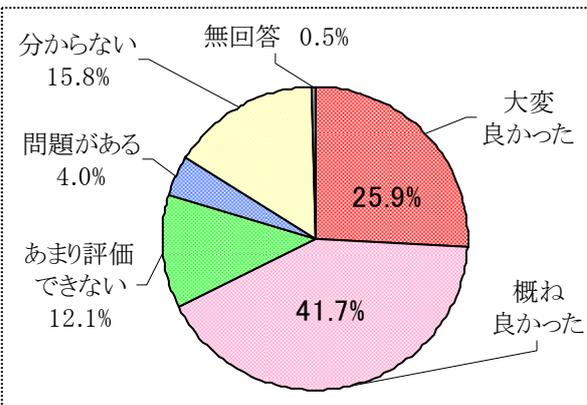
- ・ 「大変良かった」「概ね良かった」の合計は、駅利用者全体では約76%となっていますが、一方、駅東口の利用者では「評価できない」「問題がある」の合計が12%以上あります。
- ・ 再開発事業によって新たな商業施設等が整備されたことは良かった点として挙げられていますが、商業施設の業種が少ないとの回答もあります。特に、街頭ヒアリングでは、日常的な買い物が不便との意見も多くありました。
- ・ 駅前広場に関しては、再開発事業の拡張部分の整備に止まっているため、既存部分の再整備の早期完成や駐輪場整備が要望されています。

## イ 駅東口の来街者

《駅周辺の居住者以外で、通勤通学や買い物等で駅東口を利用する来街者》

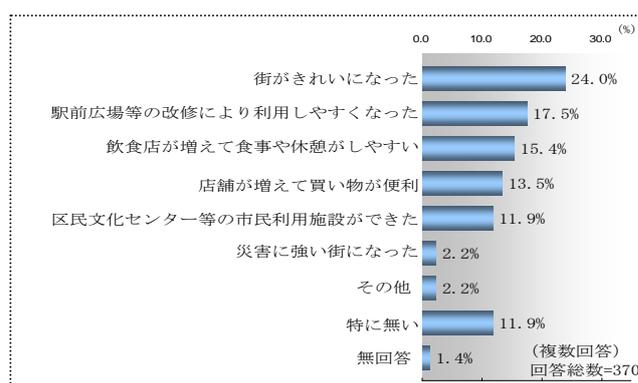
◇調査結果 [サンプル数：247名（回答者数：607名）]

### ①総合的な評価



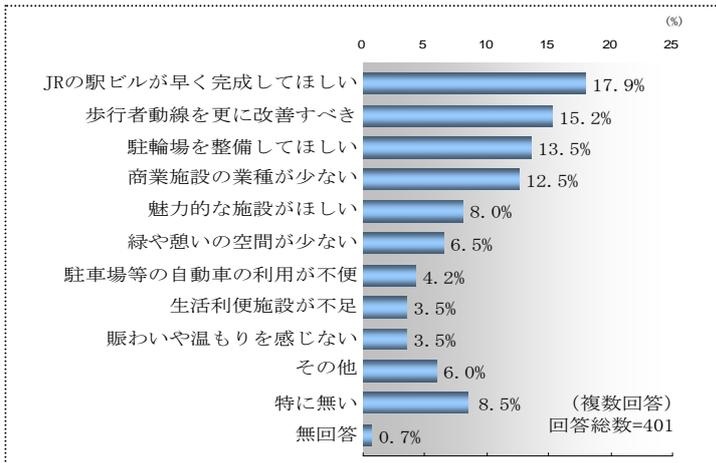
「大変良かった」「概ね良かった」の合計は67.6%であり、「駅周辺の居住者」と比較して低くなっている。  
一方、「評価できない」「問題がある」の合計が16.1%あり、「駅周辺の居住者」より高くなっている。

### ②良かった点（3つ以下の複数回答可）



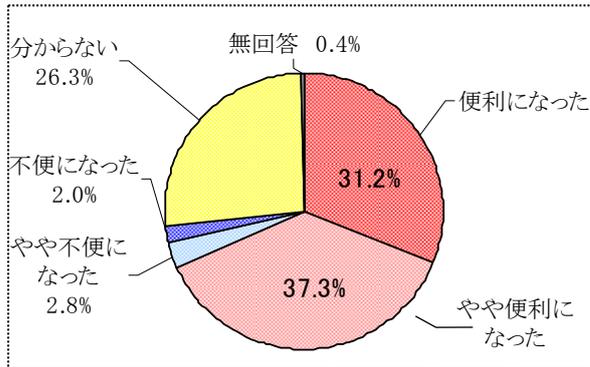
「街がきれいになった」が24.0%で、次いで「駅前広場等が改修により利用しやすくなった」、「飲食店が増えて食事や休憩がしやすい」となっている。  
一方、「特に無い」と回答した割合が10%を超えている。

### ③問題点や今後の期待（3つ以下の複数回答可）



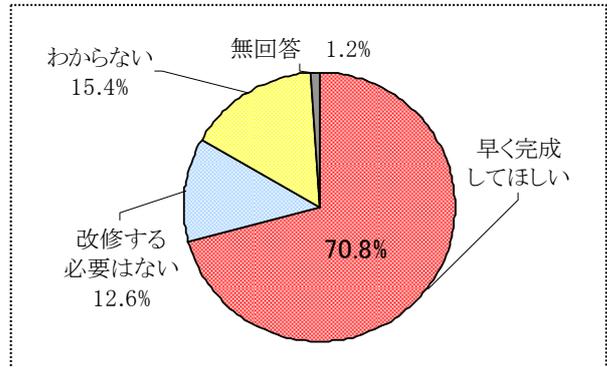
「JRの駅ビルが早く完成してほしい」が17.9%で、次いで「歩行者動線を更に改善すべき」「駐輪場を整備してほしい」「商業施設の業種が少ない」となっている。

### ④駅前広場整備の評価



「便利になった」「やや便利になった」の合計が68.5%となっている。

### ⑤既存駅前広場の再整備



「早く完成してほしい」は70.8%となっている。

### ◇調査結果のまとめ

- ・ 再開発事業における総合的な評価は「駅周辺の居住者」より多少低く、「評価できない」「問題がある」の合計が16%以上であることも認識する必要があります。
- ・ 再開発事業によって新たな商業施設等が整備されたことは良かった点として挙げられていますが、商業施設の業種が少ないという指摘もあります。
- ・ 駅前広場の整備に関しては、違法駐輪対策としての駐輪場の整備や、歩行者動線の機能強化を望んでいることが分かりました。

### 《日常的に鶴見駅東口を利用している市民の総合評価》

再開発ビルの完成によって、利便性や快適性等が向上したと考える方々が多いことを確認できましたが、JRの駅ビルが建替え中であるとともに、既存の駅前広場の再整備は未着手であるなど、東口のまちづくりが過渡期的なことから、多くの利用者が早期に東口の街の概成を期待していることが分かりました。

### 《街頭アンケートの様子(参考)》



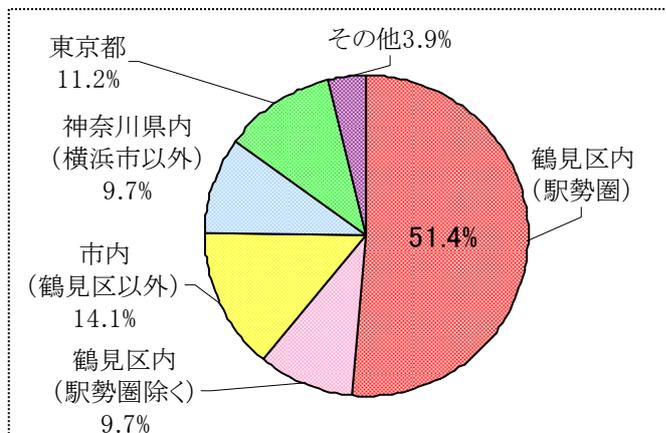
## (2) 再開発ビルの入居者への調査

### ア 再開発ビルの居住者

《分譲マンションの入居者》

◇調査結果 [移転前の居住地：全入居者] [アンケート回答数：79名]

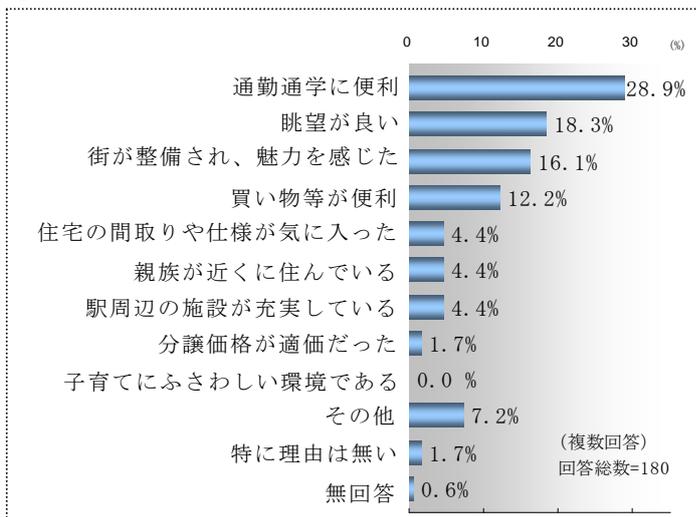
#### ① 移転前の居住地



鶴見区内の「駅勢圏」からの転入者が51.4%で、市内からの転入者の合計は75.2%となっている。

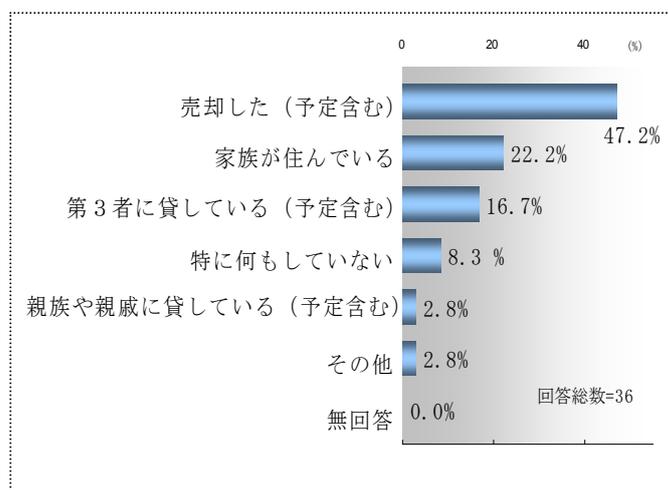
また、市外からの転入者の合計は24.8%、このうち東京都からは11.2%となっている。

#### ② 入居した理由 (全ての回答者を対象) (3つ以下の複数回答可)



「通勤通学に便利」が28.9%で、次いで「眺望が良い」「街が整備され、魅力を感じた」「買い物等が便利」となっている。

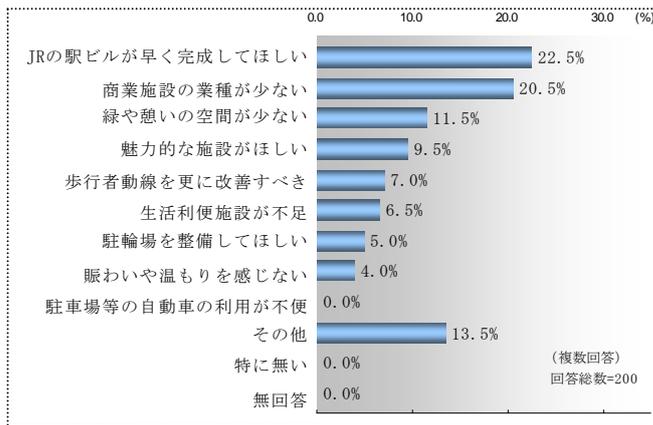
#### ③ 転居前の物件の状況 (市内移動で持家の方を対象)



転居前の物件は、予定も含め「売却した」と「第3者に貸している」の合計が63.9%となっている。

また、「家族が住んでいる」と「親族や親戚に貸している」が合計で25.0%となっている。

④問題点や今後の期待（全ての回答者を対象）（3つ以下の複数回答可）



「JRの駅ビルが早く完成してほしい」が22.5%で、次いで「商業施設の業種が少ない」「緑や憩いの空間が少ない」となっている。

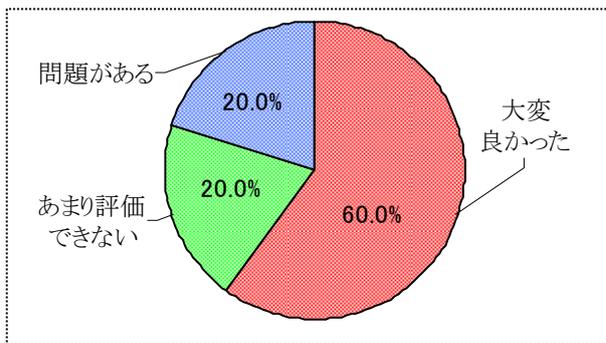
◇調査結果のまとめ

- ・ 転入者のうち、駅勢圏からの移転者が5割を超えており、今回の再開発事業による住宅供給が駅前への住み替えの促進につながっていることから、コンパクトなまちづくりの一助となっていると考えられます。また、市外からの転入率も約25%となっています。
- ・ 転居前の物件について、売却や賃貸を予定している方がいるため、住み替え促進を図るための支援策も同時に行っていくことも必要と思われる。
- ・ 入居理由については、利便性が高く、眺望も良いと回答された方が多くなっています。

イ 再開発ビルの店舗等営業者 《従前からの営業者、及び新規出店者》

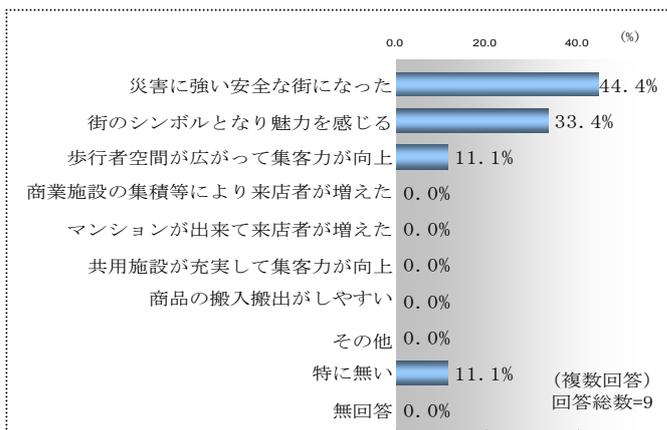
◇調査結果 [従前からの営業者回答数：5名(全体：13名)、新規出店者回答数：8名(全体：13名)]

①-1 総合的な評価（従前からの営業者）



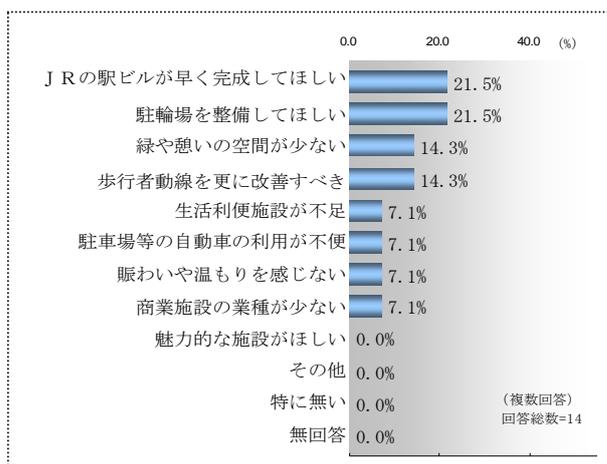
「大変良かった」が「評価できない」「問題がある」を上回っている。

①-2 良かった点(従前からの営業者)（3つ以下の複数回答可）



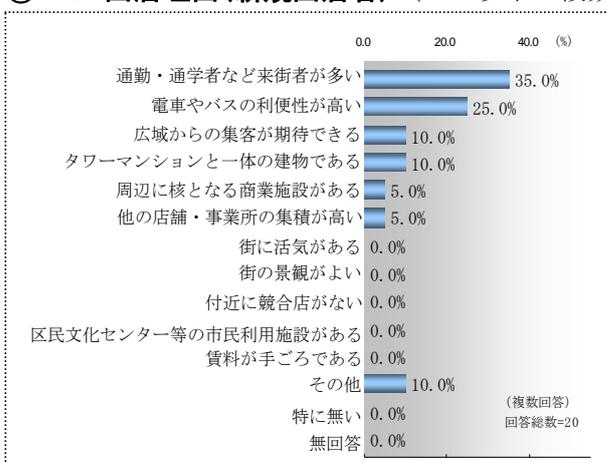
「災害に強い安全な街になった」が44.4%で、次いで「街のシンボルとなり魅力を感じる」「歩行者空間が広がって集客力が向上」となっている。

### ①-3 問題点や今後の期待(従前からの営業者) (3つ以下の複数回答可)



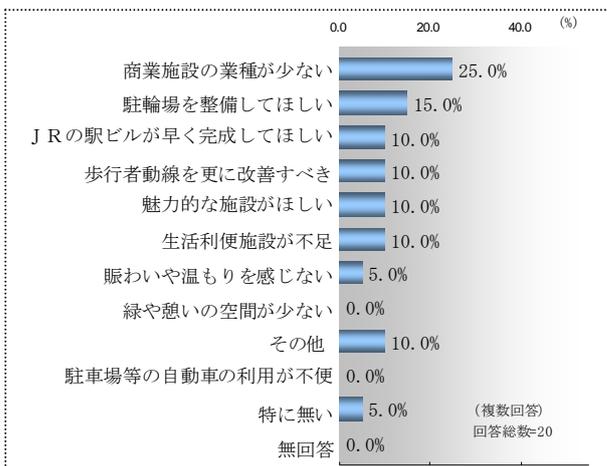
「JRの駅ビルが早く完成してほしい」と「駐輪場を整備してほしい」が21.5%で、次いで「緑や憩いの空間が少ない」「歩行者動線を更に改善すべき」となっている。

### ②-1 出店理由(新規出店者) (3つ以下の複数回答可)



「通勤・通学者など来街者が多い」が35.0%で、次いで「電車やバスの利便性が高い」「広域からの集客が期待できる」「タワーマンションと一体の建物である」となっている。

### ②-2 問題点や今後の期待(新規出店者) (3つ以下の複数回答可)



「商業施設の業種が少ない」が25.0%で、次いで「駐輪場を整備してほしい」「JRの駅ビルが早く完成してほしい」「歩行者動線を更に改善すべき」となっている。

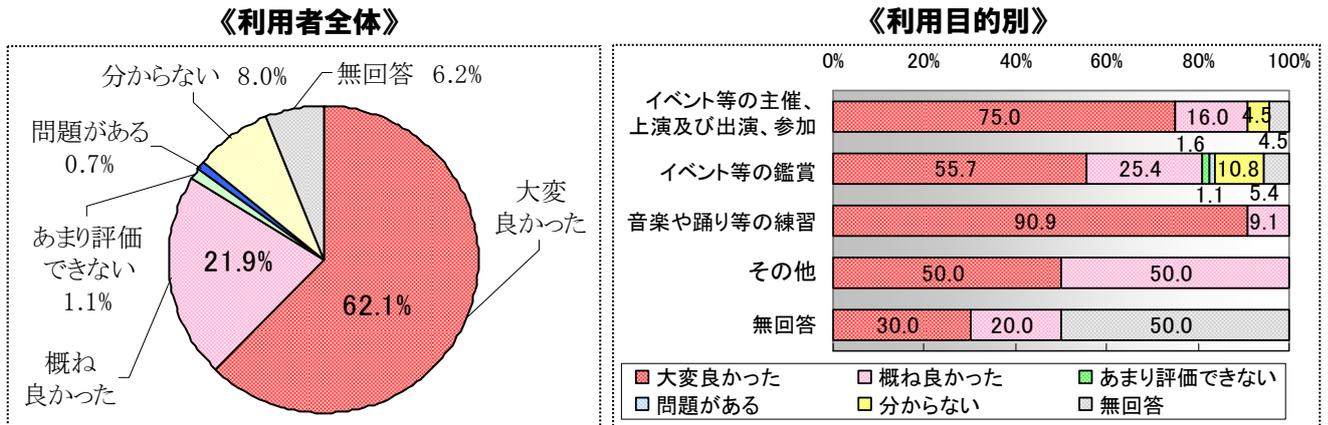
## ◇調査結果のまとめ

- ・ 従前からの営業者全体では6割の方が「大変良かった」となっていますが、業種別では、「物販やサービス業」が比較的多く、「飲食業」は少ないことがヒアリング調査で分かりました。
- ・ 安全・安心で街のシンボルとなったとの回答は多くなっていますが、一方、更なる歩行者動線の改善などが期待されています。
- ・ 新規出店者の出店理由は、交通便利性が高いなど、集客性が高いとの回答が多くなっています。

### (3) 市民利用施設の利用者への調査

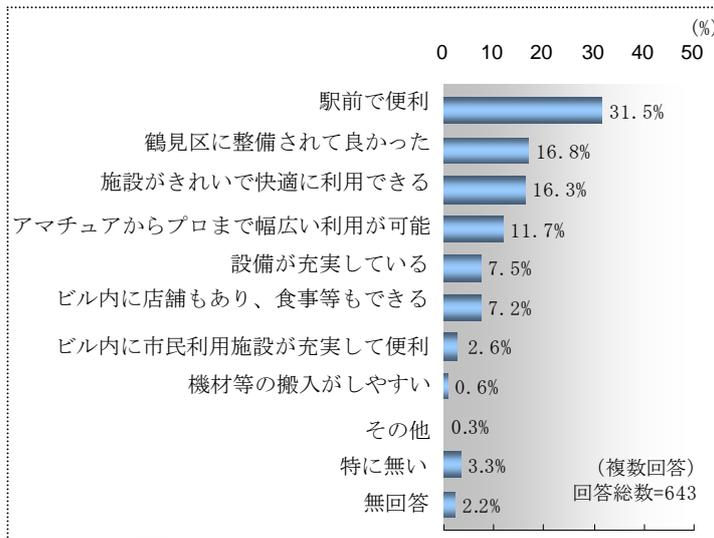
#### ◇調査結果

##### ①-1 区民文化センター（サルビアホール）の総合的な評価（回答数：274名）



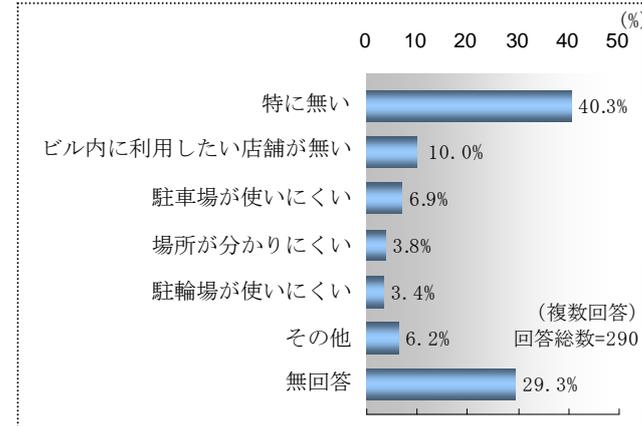
利用者全体では、「大変良かった」「概ね良かった」の合計が 84.0%であり、「あまり評価できない」「問題がある」の合計が 1.8%である。  
 また、利用目的別で、「大変良かった」は、「音楽や踊り等の練習」の利用者が 90.9%、「イベント等の主催等」の利用者が 75.0%となっている。

##### ①-2 区民文化センター（サルビアホール）の良かった点（3つ以下の複数回答可）



「駅前が便利」が 31.5%で、次いで「鶴見区に整備されて良かった」「施設がきれいで快適に利用できる」「アマチュアからプロまで幅広い利用が可能」となっている。

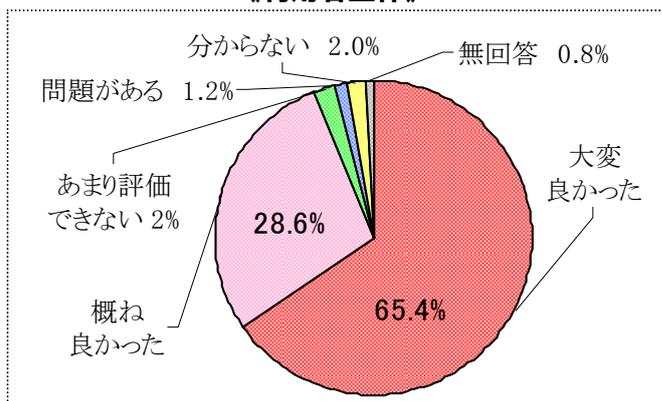
##### ①-3 区民文化センター（サルビアホール）の問題点（3つ以下の複数回答可）



「特に無い」が 40.3%で、次いで「ビル内に利用したい店舗が無い」「駐車場が使いにくい」「場所が分かりにくい」となっている。

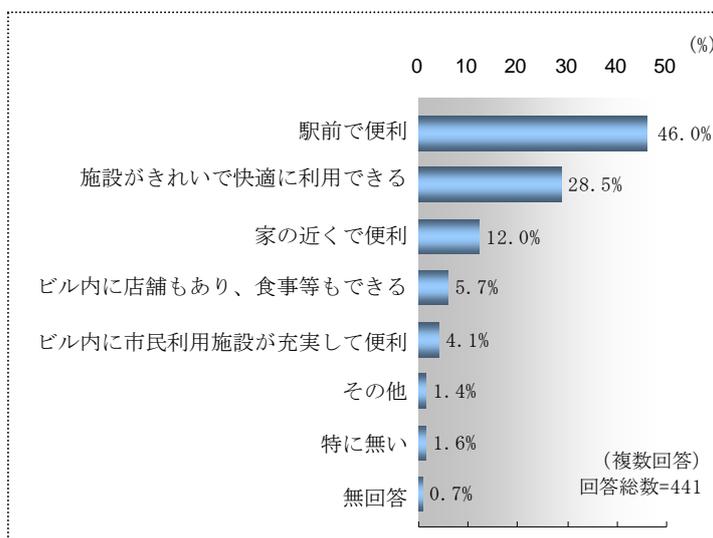
②-1 コミュニティハウスの総合的な評価 (回答数：248名)

《利用者全体》



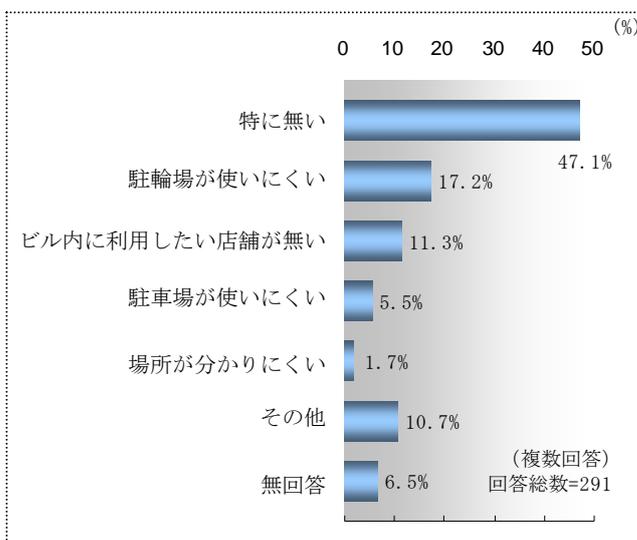
「大変良かった」「概ね良かった」の合計が 94.0%で、「あまり評価できない」「問題がある」の合計が 3.2%となっている。

②-2 コミュニティハウスの良かった点 (3つ以下の複数回答可)



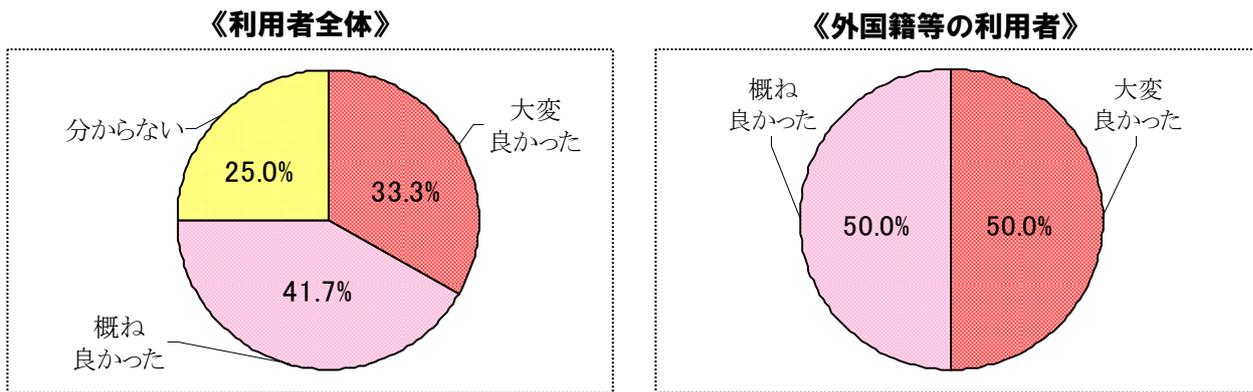
「駅前が便利」が 46.0%で、次いで「施設がきれいで快適に利用できる」「家の近くで便利」となっている。

②-3 コミュニティハウスの問題点 (3つ以下の複数回答可)



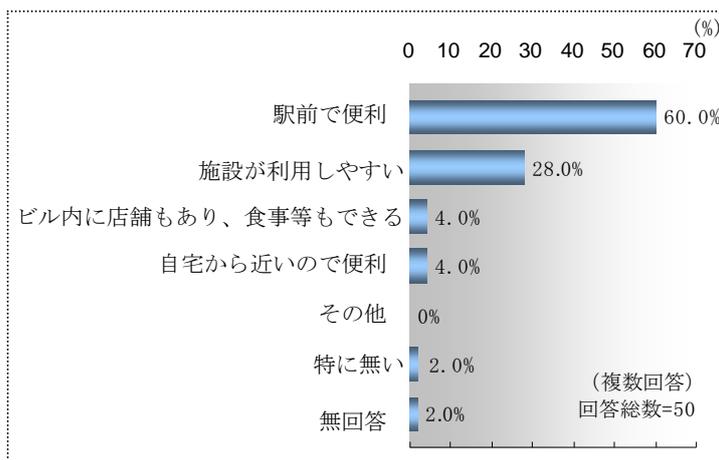
「特に無い」が 47.1%で、次いで「駐輪場が使いにくい」「ビル内に利用したい店舗が無い」となってる。

### ③-1 国際交流ラウンジの総合的な評価 (回答数：36名)



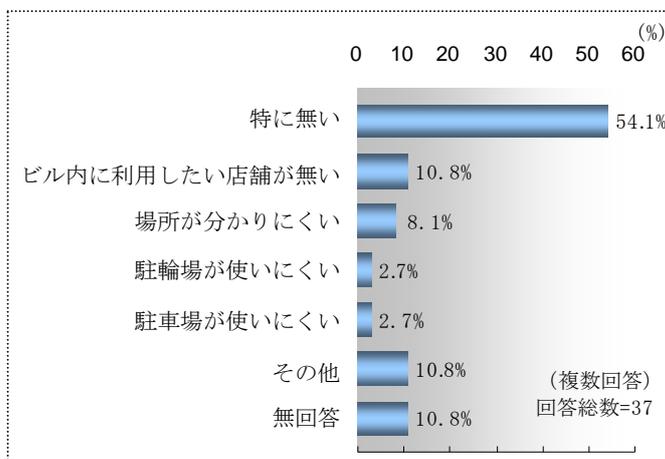
利用者全体では「大変良かった」「概ね良かった」の合計が75.0%であり、「あまり評価できない」「問題がある」は無い。  
また、外国籍等の利用者は、「大変良かった」「概ね良かった」としている。

### ③-2 国際交流ラウンジの良かった点



「駅前が便利」が60.0%で、次いで「施設が利用しやすい」となっている。

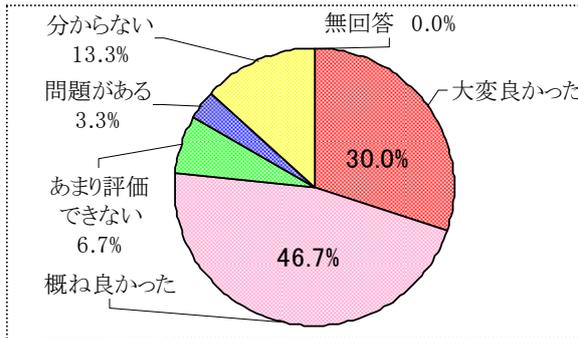
### ③-3 国際交流ラウンジの問題点



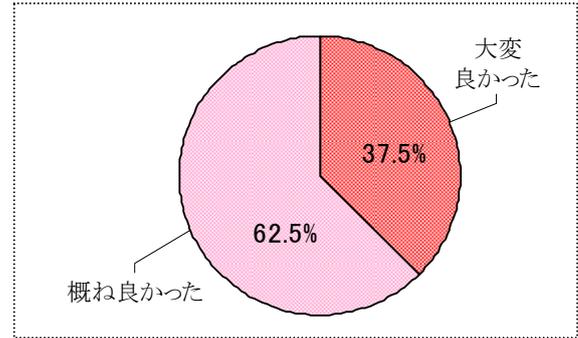
「特に無い」が54.1%で、次いで「ビル内に利用したい店舗が無い」「場所が分かりにくい」となっている。

④-1 保育園（Jキッズプラネット鶴見）の総合的な評価 [回答数：38名（入所者数：76名）]

《完成前からの利用者》

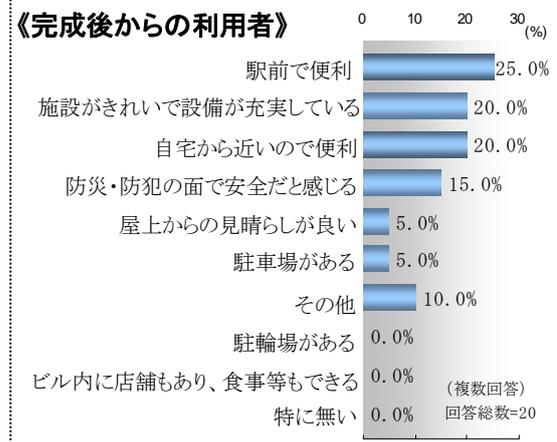
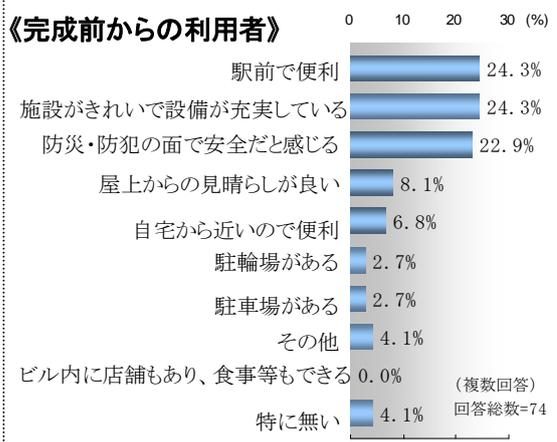


《完成後からの利用者》



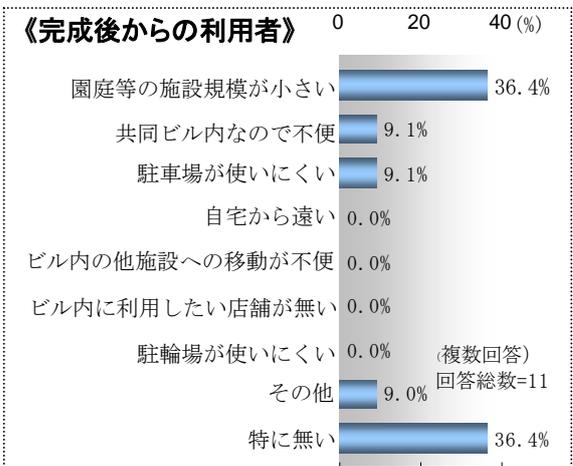
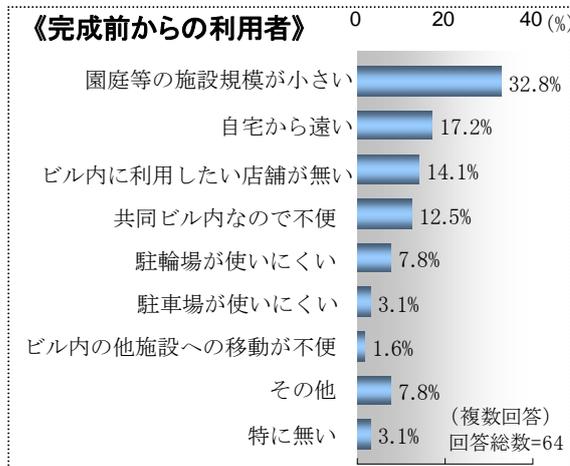
再開発ビル完成前からの利用者は、「大変良かった」「概ね良かった」の合計が76.7%で、完成後からの利用者は100%となっている。「あまり評価できない」「問題がある」の合計は、完成前からの利用者が10.0%あり、こうした評価も認識する必要がある。

④-2 保育園（Jキッズプラネット鶴見）の良かった点（3つ以下の複数回答可）



完成前、完成後の利用者共に「駅前が便利」「施設がきれい等で設備が充実している」となっており、完成前の利用者は「防災・防犯面で安心と感じる」、完成後の利用者は「自宅から近いので便利」が多い。

④-3 保育園（Jキッズプラネット鶴見）の問題点（3つ以下の複数回答可）



完成前、完成後の利用者共に「園庭等の施設規模が小さい」を問題点としている。完成前の利用者は「自宅から遠い」「ビル内に利用したい店舗が無い」が比較的多く、完成後の利用者は「特に無い」が多い。

## ◇調査結果のまとめ

- ・ 市民利用施設の総合的な評価としては、4施設共に高く、特にコミュニティハウスの利用者や保育園の新規入園者は高くなっています。
- ・ 施設の良い点では「駅前で便利」や「施設がきれいで利用しやすい」が全ての施設で高くなっています。
- ・ 一方、全ての施設において「ビル内に利用したい店舗が無い」「駐車場や駐輪場が利用しにくい」「場所がわかりにくい」などの問題点を指摘されています。

## 5 調査結果を踏まえた今後の取組

### 1 鶴見駅東口地区の今後の取組

#### (1) 駅前広場等の整備

再開発事業では、駅前広場の拡張部分を整備しましたが、円滑なバス利用や歩行者空間機能の強化を目的に既存部分の再整備を早期に実施することが必要と考えます。

また、JRの駅ビル完成への期待や駐輪場整備の要望も強いいため、調査結果を関係者に周知するとともに調整していきます。

#### (2) 再開発ビルの対応

再開発ビルの管理組織に調査結果を周知し、様々な施設利用者に対してより一層利用しやすい環境づくりに向けた取組を要請していきます。

### 2 市民アンケート調査等の継続的な実施

今後の事業完了地区はアンケート調査を実施して、整備効果を定量的に把握するとともに、市民や民間企業等にも広く公表し、今後の事業にも生かしていきます。

### 3 新規事業への取組

#### (1) 駅前住宅の供給

入居者の動向や再開発ビルに対する要望を認識し、居住者にとって必要な施設の立地促進や住み替え等の支援など、関係局等と連携した取組が必要です。

#### (2) 商業施設等の整備

従前の営業者と新規の出店者のバランスを踏まえた店舗配置や、様々な業種の誘致なども重視し、さらには周辺の商業環境等も配慮した商業施設の整備の取組が必要です。

#### (3) 市民利用施設の整備

調査結果を関係局や運営組織に周知するとともに、事業化検討地区においても地域ニーズの一層の把握に努め、各地区の特性を踏まえた施設整備の取組が必要です。

～ おわりに ～

今回の調査にあたっては、駅周辺の居住者や来街者、再開発ビルの入居者、市民利用施設の利用者など、多くの方々からご協力をいただき、貴重なご意見を基に取りまとめることができました。この調査の結果から、より市民の利用しやすい施設整備に取り組んでいきます。