

洋光台まちづくりアンケートの分析

2020年12月10日版

横浜国立大学交通と都市研究室
LocaliST 株式会社

1. 分析の目的

まちづくりアンケート調査（回答票数：約 2,100）

洋光台のまちと暮らしに関する 35 の項目
（「そう思う～そう思わない」の 4 段階評価）

どのような項目への評価が高い（低い）ほど、
「まちの総合満足度」が高い（低い）のか？

要因の寄与を定量的にはかる

重回帰分析

ある変数 Y の値を、別の変数 X_k の和で表す。

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n + \varepsilon$$

例) (身長) = $b_0 + b_1$ (靴のサイズ) + b_2 (手の大きさ)

右辺が左辺に最も近づくように、 b_k の値を決める手法。

A. 安心・安全に対する評価

A1.	防災意識
A2.	防災拠点
A3.	防犯活動
A4.	歩行環境
A	安心・安全

B. まちや住環境に対する評価

B1.	街並み
B2.	景観
B3.	雰囲気
B4.	自然
B	住環境

C. 賑わいや利便性に関する評価

C1.	にぎわい
C2.	施設利便性
C3.	バス利便性
C4.	自転車利便性
C	活気と利便性

D. 医療や福祉に対する評価

D1.	医療サービス
D2.	福祉サービス
D3.	たすけ合い
D4.	バリアフリー
D	高齢者居住性

E. 子育て環境に関する評価

E1.	子育て施設
E2.	子育て配慮型施設
E3.	子育て交流機会
E4.	子育て層向け住宅
E	子育て環境

F. 地域コミュニティに対する評価

F1.	地域活動
F2.	地域交流拠点
F3.	相隣関係
F4.	地域の担い手
F	地域コミュニティ

G. 人々の住まい方に対する評価

G1.	多世代居住
G2.	家族近居指向
G3.	Uターン居住指向
G4.	愛着
G	まちの総合満足度

2. 下準備その1: 回答者の類型化(1/2)

約 1,500 名分の有効回答
年齢、居住年数、住居種類...etc.
皆それぞれに異なる。

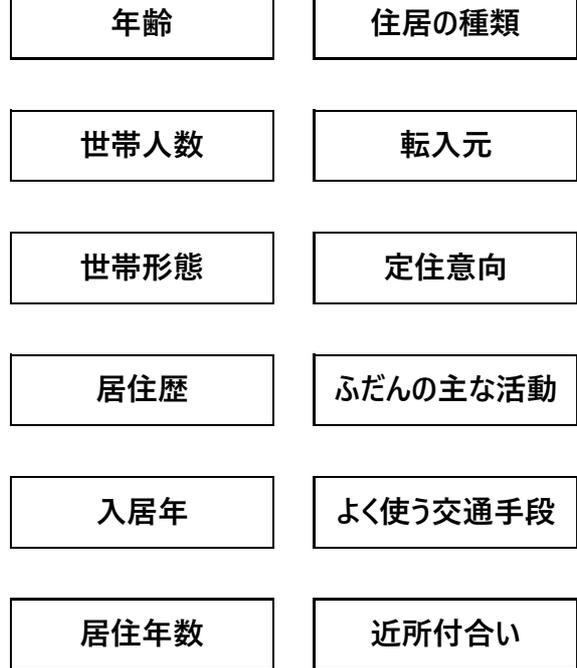
十把一絡げでは扱えない。

かといって1人1人見ていては
全体の様子が見えない。

個人属性が似ている回答者の
グループをつくる。

クラスター分析

個体の類型化のための手法



個人や世帯の属性に関する設問項目

2

2. 下準備その1: 回答者の類型化(2/2)

クラスター分析

: 個人や世帯の特性が似ている回答者を少数個のグループにまとめあげる。



※ 縦棒の数値は各項目に該当するグループ毎の回答者数の比率

3

3. 下準備その2: 評価項目の背後にある共通因子の抽出(1/2)

四段階で評点が付けられた
洋光台のまちに関する 28 の項目※

※ 分類 A~F それぞれについての総合評価項目は除く

どれが「まちと暮らしの満足度」と関係が深いのか？

- 同時に解釈するには、評価項目の数が多すぎる。
- 似たような項目もみられる。

複数の評価項目に影響している
潜在的な共通の原因を抽出する。

(発見的) 因子分析

観測可能な変数の背後にある
潜在的な共通因子を見つけるため手法

A. 安心・安全に対する評価

A1.	防災意識
A2.	防災拠点
A3.	防犯活動
A4.	歩行環境

B. まちや住環境に対する評価

B1.	街並み
B2.	景観
B3.	雰囲気
B4.	自然

C. 賑わいや利便性に関する評価

C1.	にぎわい
C2.	施設利便性
C3.	バス利便性
C4.	自転車利便性

D. 医療や福祉に対する評価

D1.	医療サービス
D2.	福祉サービス
D3.	たすけ合い
D4.	バリアフリー

E. 子育て環境に関する評価

E1.	子育て施設
E2.	子育て配慮型施設
E3.	子育て交流機会
E4.	子育て層向け住宅

F. 地域コミュニティに対する評価

F1.	地域活動
F2.	地域交流拠点
F3.	相隣関係
F4.	地域の担い手

G. 人々の住まい方に対する評価

G1.	多世代居住
G2.	家族近居指向
G3.	Uターン居住指向
G4.	愛着

4

3. 下準備その2: 評価項目の背後にある共通因子の抽出(2/2)

因子分析(発見的因子分析)

複数の評価項目の背後に存在する
共通の要因(=共通因子)を見つけ出す。

回答者の反応(評点の付け方)の
類似度を手掛かりに因子を探す

6つの共通因子(主成分)を抽出した。

- ① 「防災と地域コミュニティ」への評価
- ② 「まちの雰囲気」への評価
- ③ 「子育て環境」への評価
- ④ 「利便性」への評価
- ⑤ 「まちへの愛着」
- ⑥ 「医療・福祉」への評価

因子分析の結果(因子負荷量)

変数	因子 1	因子 2	因子 3	因子 4	因子 5	因子 6	共通性
	防災と地域 コミュニティ	まちの 雰囲気	子育て環境	利便性	まちへの 愛着	医療・福祉	
A 防災意識	0.591	0.183	-0.010	0.176	0.119	0.067	0.432
A 防災拠点	0.433	0.317	0.029	0.176	0.080	0.072	0.331
A 防犯活動	0.533	0.190	0.079	0.149	0.098	0.138	0.378
A 歩行環境	0.187	0.462	0.085	0.214	0.153	0.159	0.350
B 街並み	0.186	0.663	0.122	0.197	0.218	0.130	0.592
B 景観	0.197	0.788	0.136	0.101	0.153	0.068	0.716
B 雰囲気	0.170	0.723	0.171	0.021	0.166	0.096	0.618
B 自然	0.304	0.422	0.271	0.028	0.146	0.093	0.374
C にぎわい	0.182	0.086	0.160	0.688	0.151	0.059	0.565
C 施設利便性	0.122	0.094	0.139	0.795	0.114	0.052	0.691
C バス利便性	0.111	0.111	0.068	0.551	0.091	0.187	0.376
C 自転車利便性	0.147	0.109	0.144	0.403	0.171	0.193	0.283
D 医療サービス	0.164	0.191	0.152	0.357	0.153	0.507	0.494
D 福祉サービス	0.291	0.195	0.180	0.207	0.112	0.659	0.644
D たすけ合い	0.471	0.150	0.244	0.155	0.149	0.433	0.537
D バリアフリー	0.204	0.130	0.266	0.348	0.163	0.368	0.412
E 子育て施設	0.219	0.362	0.496	0.152	0.148	0.170	0.499
E 子育て配慮型施設	0.137	0.119	0.610	0.345	0.169	0.152	0.575
E 子育て交流機会	0.257	0.138	0.729	0.187	0.177	0.115	0.696
E 子育て層向け住宅	0.162	0.193	0.556	0.090	0.250	0.117	0.458
F 地域活動	0.672	0.175	0.271	0.130	0.167	0.116	0.615
F 地域交流拠点	0.615	0.130	0.396	0.121	0.172	0.139	0.616
F 相隣関係	0.551	0.149	0.281	0.064	0.229	0.153	0.485
F 地域の担い手	0.563	0.142	0.366	0.154	0.237	0.179	0.584
G 多世代居住	0.197	0.277	0.262	0.153	0.475	0.063	0.437
G 家族近居指向	0.215	0.214	0.171	0.211	0.731	0.124	0.716
G Uターン居住指向	0.232	0.229	0.195	0.184	0.779	0.108	0.796
G 愛着	0.221	0.241	0.258	0.217	0.566	0.154	0.564

注1. 因子間の相関を仮定しない varimax 回転を適用。

注2. 絶対値が 0.50 以上の因子負荷量をハイライトしている。

5

4.【本題】まちの総合満足度に関する重回帰分析

重回帰分析：「まちの総合満足度」に対する各要因の寄与とその大きさを比較。

- いずれのグループも、「**まちへの愛着**」が「まちの総合満足度」に最も強く影響。
- グループ A のみ、「**医療・福祉**」が有意に影響。
- グループ B は、「**利便性**」よりも「**まちの雰囲気**」や「**子育て環境**」の影響が大きい。
- グループ C は、「**防災と地域コミュニティ**」の重要性が他のグループよりも高い。
- グループ D は、全体の傾向は A と似ているが、「**子育て環境**」の影響が顕著に小さい。

「まちの総合満足度」に関する重回帰分析の結果（標準化偏回帰係数）

まちの満足度への影響要因	A: 第一世代	B: ファミリー	C: 賃貸派 (高齢)	D: 賃貸派 (勤労)
まちへの愛着	1.000 ***	1.000 ***	1.000 ***	1.000 ***
利便性	0.754 ***	0.442 ***	0.623 ***	0.518 ***
まちの雰囲気	0.612 ***	0.580 ***	0.603 ***	0.381 ***
子育て環境	0.383 ***	0.514 ***	0.375 ***	0.123
防災と地域コミュニティ	0.418 ***	0.350 ***	0.500 ***	0.319 ***
医療・福祉	0.293 ***	0.072	-0.011	0.053
サンプルサイズ	375	416	274	175
F 値	81.4 ***	86.4 ***	40.1 ***	27.2 ***
自由度調整済 R2	0.563	0.552	0.462	0.475

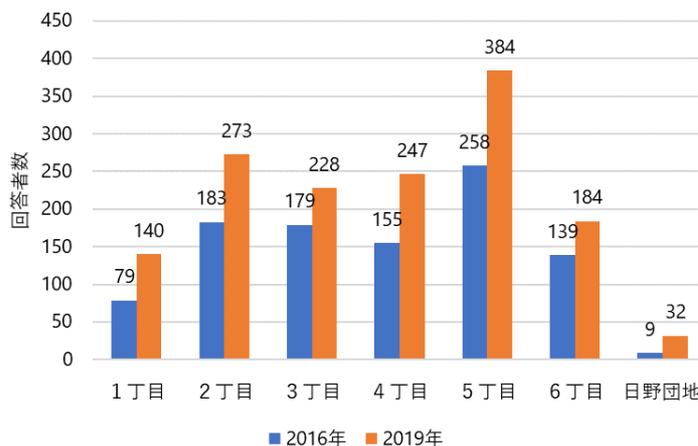
*** 有意水準1%
** 有意水準5%

注. 表上段の数値は、「まちへの愛着」の係数値で基準化された（1とした）標準化偏回帰係数。
（各変数の寄与の程度をグループ間で比較可能にするため）

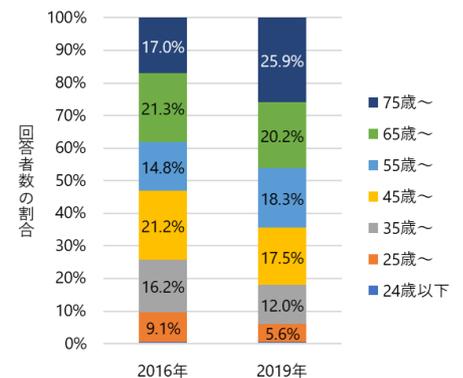
6

【補足1】 前回 2016 年調査との比較（回答者数）

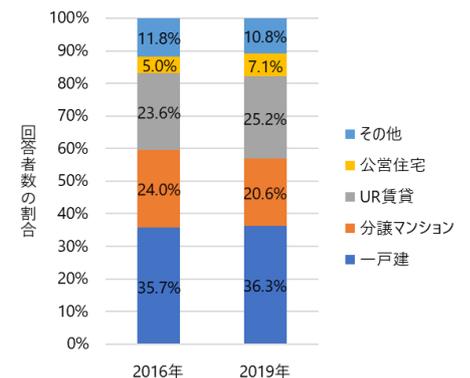
- 個人・世帯の属性をもれなく回答しているサンプル数：
前回（'16年）約 1,000 → 今回（'19年）約 1,500 と 1.5 倍に
- 洋光台2丁目、同5丁目、日野団地の増加が目立つ。
- 年齢階級別では、今回調査で 75 歳以上の回答者シェアが大きく拡大し、25 歳以下のシェアが減少。
- 住居種別の構成比は大きく変わらないが、公営住宅と賃貸住宅のシェアが微増。



個人・世帯属性の有効回答者数



年齢階級別の有効回答者数構成比

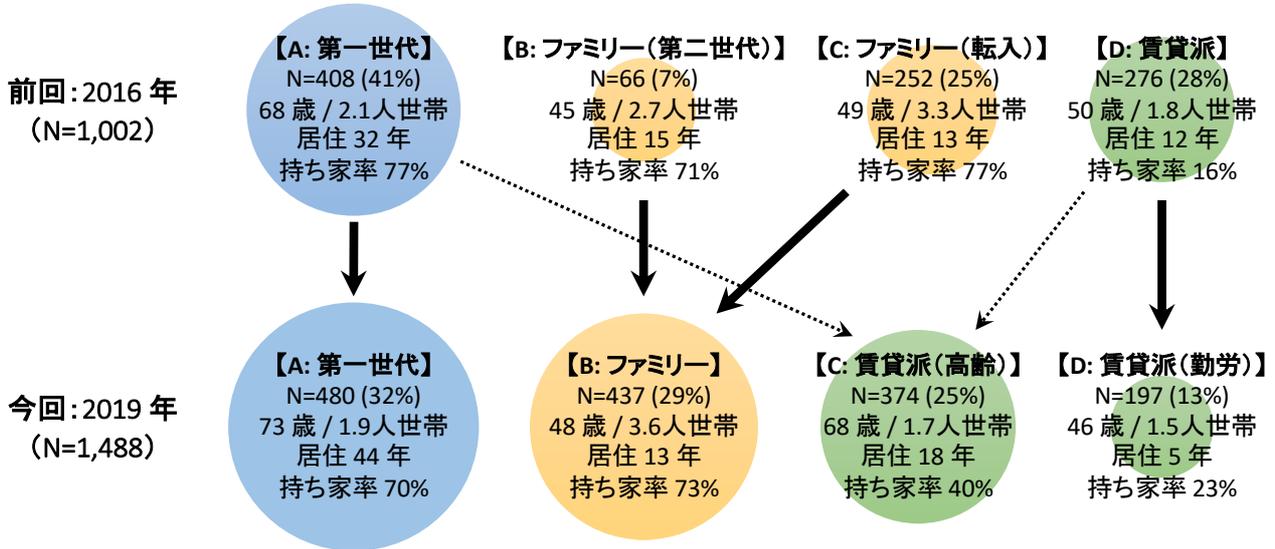


住居種別の有効回答者数構成比

7

【補足2】 前回 2016 年調査との比較(クラスター分析)

- 前回と今回で回答者(数)が異なるため、形成されたクラスターもやや異なる。
- Aは最大シェアのグループで、前回と今回で共通。プロフィールもほぼ一致。
- 前回のB, Cは、今回のBに対応。前回のDは、概ね今回のDに対応。
- 今回のCは新たなプロフィールのグループで、前回のAの一部を含む可能性。



※ N 以外の数値はグループの平均値

8

【補足3】 前回 2016 年調査との比較(因子分析)

- クラスター分析と同様に、因子分析の結果も前回と今回で少し異なる。
- 前回の「地域コミュニティ」と「防災・防犯」が、今回は「防災と地域コミュニティ」に併合。
- 前回は「利便性」に含まれていた「医療・福祉」が、今回は独立な因子として抽出された。

【前回 (2016年) の因子負荷量】

【今回 (2019年) の因子負荷量】

変数	【前回 (2016年) の因子負荷量】						【今回 (2019年) の因子負荷量】					
	まちへの愛着	利便性	まちの雰囲気	子育て環境	地域コミュニティ	防災・防犯	まちへの愛着	利便性	まちの雰囲気	子育て環境	防災と地域コミュニティ	医療・福祉
防災意識	0.01	-0.09	-0.12	0.03	0.08	0.91	0.12	0.18	0.18	-0.01	0.59	0.07
防災拠点	0.00	0.13	0.13	-0.03	-0.02	0.50	0.06	0.18	0.32	0.03	0.43	0.07
防犯活動	0.03	-0.06	0.04	0.02	0.16	0.54	0.10	0.15	0.19	0.08	0.53	0.14
歩行環境	-0.07	0.13	0.47	-0.04	-0.06	0.19	0.15	0.21	0.46	0.09	0.19	0.16
街並み	-0.10	0.10	0.70	-0.10	-0.13	0.07	0.22	0.20	0.66	0.12	0.19	0.13
景観	-0.05	-0.02	0.99	0.00	-0.12	-0.05	0.15	0.10	0.79	0.14	0.20	0.07
雰囲気	0.02	-0.12	0.84	0.02	0.03	-0.15	0.17	0.02	0.72	0.17	0.17	0.10
自然	-0.01	-0.11	0.38	0.12	0.25	0.01	0.15	0.03	0.42	0.27	0.30	0.09
にぎわい	0.07	0.64	-0.13	0.15	-0.08	0.01	0.15	0.69	0.09	0.16	0.18	0.06
施設利便性	0.06	0.69	-0.06	0.23	-0.21	0.02	0.11	0.80	0.09	0.14	0.12	0.05
バス利便性	-0.01	0.72	0.00	-0.02	-0.08	-0.02	0.09	0.55	0.11	0.07	0.11	0.19
自転車利便性	0.06	0.47	-0.03	-0.09	0.01	0.06	0.17	0.40	0.11	0.14	0.15	0.19
医療サービス	-0.06	0.65	0.38	0.11	0.23	0.15	0.15	0.36	0.15	0.15	0.11	0.51
福祉サービス	-0.12	0.49	0.02	-0.08	0.47	-0.12	0.11	0.21	0.19	0.18	0.29	0.66
たすけ合い	0.01	0.10	-0.04	-0.01	0.61	0.10	0.15	0.16	0.15	0.24	0.47	0.43
バリアフリー	-0.01	0.43	-0.02	0.00	0.31	0.02	0.16	0.35	0.13	0.27	0.20	0.37
子育て施設	-0.05	0.11	0.26	0.35	0.18	-0.06	0.15	0.15	0.36	0.50	0.22	0.17
子育て配慮型施設	-0.11	0.34	0.00	0.68	-0.16	0.04	0.17	0.35	0.12	0.61	0.14	0.15
子育て交流機会	-0.01	-0.01	-0.06	0.72	0.18	0.04	0.18	0.19	0.14	0.73	0.26	0.11
子育て層向け住宅	0.09	-0.03	0.02	0.53	0.16	-0.05	0.25	0.09	0.19	0.56	0.16	0.12
地域活動	-0.07	0.01	-0.02	0.00	0.69	0.11	0.17	0.13	0.18	0.27	0.67	0.12
地域交流拠点	-0.07	0.06	-0.09	0.08	0.76	0.01	0.17	0.12	0.13	0.40	0.61	0.14
相隣関係	0.08	-0.17	-0.01	0.00	0.74	0.03	0.23	0.06	0.15	0.28	0.55	0.15
地域の担い手	0.03	-0.01	-0.10	0.01	0.85	0.01	0.24	0.15	0.14	0.37	0.56	0.18
多世代居住	0.27	0.07	0.04	0.13	0.19	-0.06	0.47	0.15	0.28	0.26	0.20	0.06
家族近居指向	0.75	0.08	0.01	-0.01	-0.05	0.05	0.73	0.21	0.21	0.17	0.22	0.12
リターン居住指向	0.94	-0.03	-0.03	-0.04	-0.01	0.02	0.78	0.18	0.23	0.19	0.23	0.11
愛着	0.55	0.07	0.07	-0.03	0.17	-0.09	0.57	0.22	0.24	0.26	0.22	0.15

注. 絶対値が 0.50 未満の因子負荷量は灰色で表示している。

9

【補足4】 前回 2016 年調査との比較(重回帰分析)

- 前回と今回で回答者のグループ分けと、満足度への影響要因(因子)が変化した。
- グループ全体の傾向として、「利便性」因子の相対的な影響度が高まった。
- 前回と比較可能な「A: 第一世代」と「B: ファミリー」は、同じく比較可能な4変数(「まちへの愛着」、「利便性」、「まちの雰囲気」、「子育て環境」)の寄与の大小関係は今回もほぼ同様。
- 「医療・福祉」因子が今回新たに抽出され、グループ A の満足度への有意な寄与が示された。

【前回 (2016 年) の重回帰分析結果】

要因	A: 第一世代	B: ファミリー (第二世代)	C: ファミリー (転入)	D: 賃貸派
まちへの愛着	1.000 ***	1.000 ***	1.000 ***	1.000 ***
利便性	0.684 ***	0.381 **	0.738 ***	0.687 ***
まちの雰囲気	0.700 ***	0.706 ***	0.938 ***	0.744 ***
子育て環境	0.410 ***	0.759 ***	0.638 ***	0.643 ***
地域コミュニティ	0.860 ***	0.670 ***	0.855 ***	0.834 ***
防災・防犯	0.272 ***	0.527 **	0.471 ***	0.452 ***
サンプルサイズ	334	60	236	227
F値	55.2 ***	8.1 ***	40.5 ***	51.4 ***
自由度調整済R2	0.494	0.420	0.502	0.572

【今回 (2019 年) の重回帰分析結果】

要因	A: 第一世代	B: ファミリー	C: 賃貸派 (高齢)	D: 賃貸派 (勤労)
まちへの愛着	1.000 ***	1.000 ***	1.000 ***	1.000 ***
利便性	0.754 ***	0.442 ***	0.623 ***	0.518 ***
まちの雰囲気	0.612 ***	0.580 ***	0.603 ***	0.381 ***
子育て環境	0.383 ***	0.514 ***	0.375 ***	0.123
防災と地域コミュニティ	0.418 ***	0.350 ***	0.500 ***	0.319 ***
医療・福祉	0.293 ***	0.072	-0.011	0.053
サンプルサイズ	375	416	274	175
F値	81.4 ***	86.4 ***	40.1 ***	27.2 ***
自由度調整済R2	0.563	0.552	0.462	0.475

注. 表上段の数値は、「まちへの愛着」の値を1にした標準化偏回帰係数。(各変数の寄与の程度を異なるグループ間で比較可能にするため)

【補足4】 前回 2016 年調査との比較(まとめ)

- 回答者グループも、まちの総合満足度への影響因子も、全体としては前回と類似。
- 前回よりも「防災・防犯」因子と「地域コミュニティ」因子の関連性が強くなり、地域の人間関係を安心安全な暮らしと結び付けてとらえる意識の高まりを示唆。
- 「医療・福祉」が新たな因子として抽出され、「利便性」因子の相対的な影響度が高まるなど、今回は現実的なサービスに関連する因子の寄与が目立つ。
- 回答者グループや満足度への影響因子が毎回変わると、経年での傾向の比較が難しい。
→ 今後の調査では、以下のような対応を検討してはどうか。
 - ① ある基準でクラスターと因子を固定し、各時点のデータをそれに合わせて再分析する。
 - ② 全時点のデータをプールして分析し、得られたクラスターと因子の下で経年変化をみる。