

洋光台まちづくりアンケート 重回帰分析・テキストマイニングの経年比較

洋光台まちづくりアンケートについて

まちへの評価・満足度を様々な角度から捉え、リネッサンス in 洋光台の効果を検証するため、2013（第1回）・2016（第2回）・2019（第3回）の3回にわたって実施しました。

毎回、多くの方々にご協力いただき、特に自由意見欄には、回答者半数近くの方々から数多くの貴重な意見が寄せられました。

これらご意見には、通常の○×式アンケートでは得られない、多くの示唆が含まれています。

そのため、

○「満足度」に与える要因を探る**重回帰分析**

○自由記載の内容をつかむ**テキストマイニング分析** を合わせて行い、更に

○2つの分析を合わせた**経年変化の分析** を行いました。

配布： 洋光台1～6丁目
及び県営日野団地
約12,000戸
(ポスティングにて全戸配布)

回収票： 第1回 15.9% (1,721票)
第2回 11.7% (1,346票)
第3回 17.2% (2,101票)

自由記載： 第1回 51.0% (878 / 1,721票)
第2回 37.4% (508 / 1,346票)
第3回 46.7% (982 / 2,101票)

重回帰分析：横浜国立大学 有吉亮特任准教授 テキストマイニング分析：横浜国立大学 鶴見裕之教授

01 居住者のグルーピング（クラスター分析）

まちに暮らす様々な方々を、個人や世帯の特性が似ているもの同士でグループにします。
2019年調査からは、以下A～Dの4つのグループが導かれました。

年齢 世帯人数 居住年数 居住経緯 転入元 世帯形態 住宅種別 丁目 定住意向 近所付合い 主要な活動 主要交通手段

A
第一世代
グループ

B
ファミリー
グループ

C
転入・シニア
グループ

D
転入・勤労
グループ

02 「まちの総合的な満足度」に与える影響をまとめる（因子分析→重回帰分析）

アンケート設問の詳細項目を6つの因子にまとめ、グループごとにどの因子の影響が大きいのかを分析します。

防災意識 防災拠点 防犯活動 歩行者優先 整然とした街並み 緑豊かな
のどかさ 自然 駅前賑い 買い物利便性 バス利便性 自転車利便性
医療充実 福祉充実 共助 バリアフリー 子育て施設 子育て配慮 家
族向け住宅 地域活動 交流拠点 近所付合い 多様な人材・・・

防災と地域
コミュニティ

利便性

まちの雰囲気

医療・福祉

子育て環境

まちへの愛着

03 グループごとの意見の傾向をみる（テキストマイニング・特徴語分析）

「4つのグループ」ごとに、「どういう意見があるのか」、グループで特徴的に登場する単語＝特徴語を用いた分析を行いました。

04 過去2回の調査の再グループ化と経年比較の読み取り

3回の比較をするため、過去2回の回答者を上記2019年のグループに再分類・固定し（正準判別分析）、同様に分析を行いました。（▶裏面参照）

2019年調査の分析

経年変化の分析

01 02 03 4つのグループの特徴（2019）・・・第3回エリア会議Ⅱまとめ

重回帰分析（満足度に影響を与える因子）

※数字は「まちへの愛着」を1.000とした標準化偏回帰係数

特徴語分析

A：第一世代グループ



回答者数 480人
平均居住歴 44年
平均世帯主年齢 73歳
持ち家率 70%
平均世帯人数 1.9人

【想定される世帯イメージの例】

- ・70代夫婦二人暮らし
- ・まち開きとともに居住、洋光台で子育て、子どもはとくに独立
- ・住まいは3丁目の戸建て
- ・ずっと洋光台に住みたい



「住む」「老人」「緑」「行く」「若い」「進む」「感じ」「淋しい」「楽しい」「活気」・・・

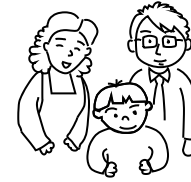
住んでよかった、が・・・

・北団地に住んで50年、横浜港や富士山なども見え、住んでよかったが、最近は上下階の移動がづらい

老人に必要な〇〇を

・坂が多く、老人には買い物配達サービスなどの充実が必要

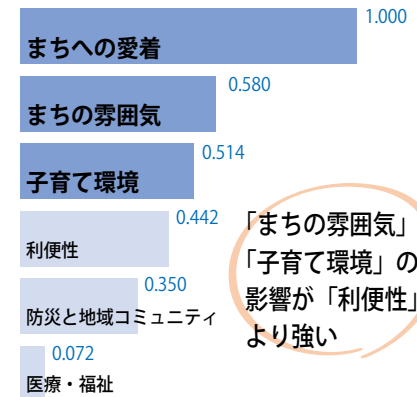
B：ファミリーグループ



回答者数 437人
平均居住歴 13年
平均世帯主年齢 48歳
持ち家率 73%
平均世帯人数 3.6人

【想定される世帯イメージの例】

- ・40代夫婦＋子ども2人（中学生と小学生）
- ・第一子の誕生を機に6丁目の分譲マンションを購入、新杉田の民間賃貸より転入



「子供」「世代」「子ども」「道」「暗い」「嬉しい」「飲食店」「小さい」「ベビーカー」「家族」・・・

子供が遊ぶ公園や広場への意見

・子供を育てるのに公園がたくさんあって助かっている
・公園はあってもボール遊びできないなど子供の遊び場があるようでない。

若い世代に必要な〇〇を

・年々若い世代向けのお店が減っている

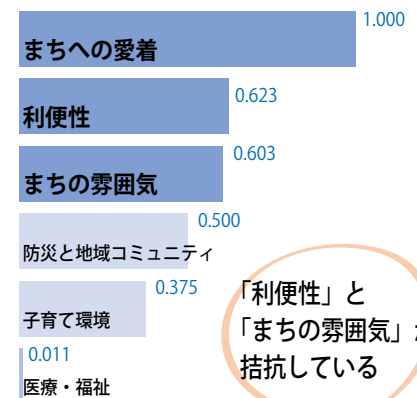
C：転入・シニアグループ



回答者数 374人
平均居住歴 18年
平均世帯主年齢 68歳
持ち家率 40%
平均世帯人数 1.7人

【想定される世帯イメージの例】

- ・60代夫婦二人暮らし
- ・15年前に子どもの独立を機に金沢区の戸建て住宅を売却、洋光台北団地に入居
- ・昨年、現役を引退



「気軽」「残念」「場所」「街」「店」「散歩」「北団地」「便」「考える」「友人」・・・

気軽に〇〇できる場を

・誰でも気軽に立ち寄れる憩いの場があるとよい
・高齢者が気軽に集えるイベントがあるとよい

〇〇がない、〇〇な人が残念

・モラルの低い人がいて残念
・駅前に飲み屋が少なく、ちょっと一杯ができず残念

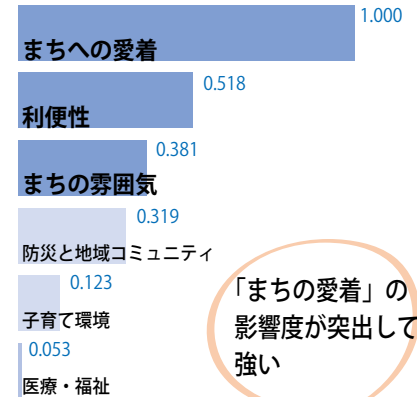
D：転入・勤労グループ



回答者数 197人
平均居住歴 5年
平均世帯主年齢 46歳
持ち家率 23%
平均世帯人数 1.5人

【想定される世帯イメージ】

- ・40代男性一人暮らし
- ・転勤に伴い、3年前に洋光台中央団地に入居
- ・近所付合いはあまりない
- ・定住志向は低い



「駅前」「スーパー」「増える」「少ない」「思う」「住む＋しやすい」「集まる」「安い」「治安」「古い」

駅前を評価する声と、充実を望む声が半々

・駅前の団地住まい、利便性がよく引越せない
・駅前にスーパーしかなく食材以外の買い物に不便
・駅前に買い物物の駐輪場が必要

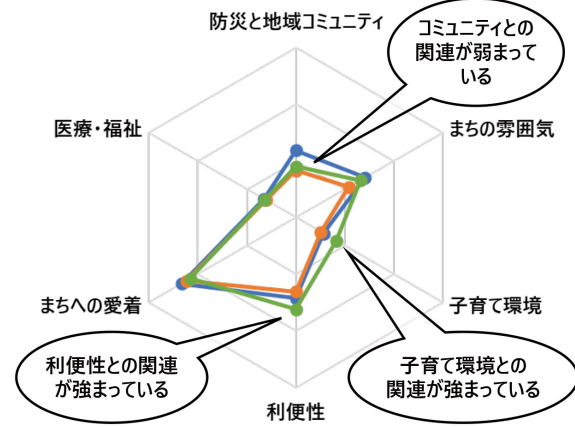
04 重回帰分析からみる経年変化（2013・2016・2019）

まちの総合満足度に影響するもの / 2013 2016 2019

A：第一世代グループ



	2013	2016	2019
回答者数	520 人	347 人	480 人
平均居住歴	39.1 年	40.9 年	44.1 年
平均世帯主年齢	70.5 歳	70.0 歳	73.3 歳
持ち家率	62.7%	71.5%	69.6%
平均世帯人数	1.9 人	1.9 人	1.9 人



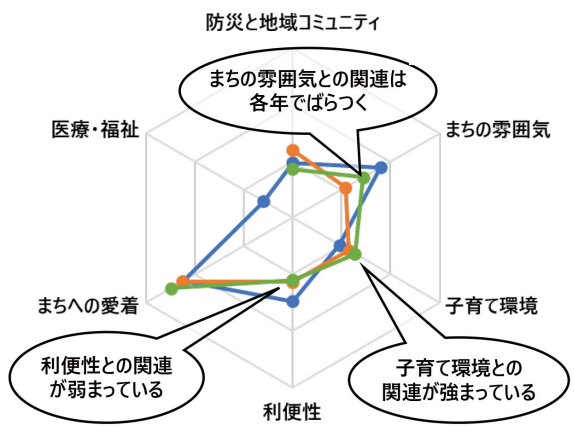
まちの総合満足度への影響

- 「**利便性**」及び「**子育て環境**」が強まる。
- 「防災・コミュニティ」は弱まる

B：ファミリーグループ



	2013	2016	2019
回答者数	395 人	325 人	437 人
平均居住歴	11.6 年	10.9 年	12.8 年
平均世帯主年齢	46.8 歳	45.6 歳	47.6 歳
持ち家率	66.1%	72.6%	72.5%
平均世帯人数	3.7 人	3.6 人	3.6 人



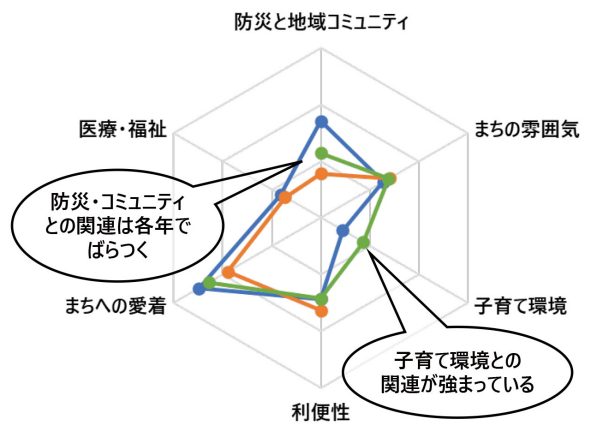
まちの総合満足度への影響

- 「**子育て環境**」「**まちへの愛着**」が強まる。
- 一方で「利便性」は弱まっている。
- 「まちの雰囲気」は各年で変動

C：転入・シニアグループ



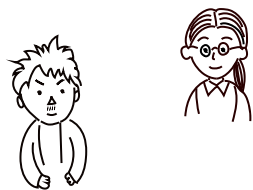
	2013	2016	2019
回答者数	278 人	193 人	374 人
平均居住歴	13.0 年	13.1 年	17.6 年
平均世帯主年齢	68.3 歳	64.5 歳	68.4 歳
持ち家率	34.2%	44.6%	40.1%
平均世帯人数	1.6 人	1.5 人	1.7 人



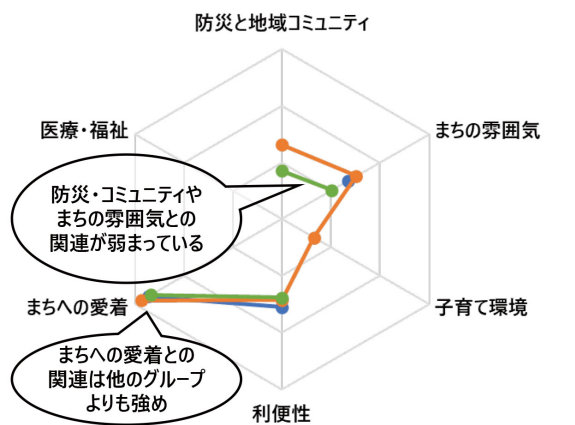
まちの総合満足度への影響

- 「**子育て環境**」が強まる
- 「防災・コミュニティ」はバラつく

D：転入・勤労グループ



	2013	2016	2019
回答者数	179 人	141 人	197 人
平均居住歴	5.7 年	5.0 年	4.9 年
平均世帯主年齢	41.1 歳	40.2 歳	45.8 歳
持ち家率	24.6%	21.3%	23.4%
平均世帯人数	1.5 人	1.4 人	1.5 人



まちの総合満足度への影響

- 「**まちへの愛着**」はあまり変化がないが、他のグループよりも高め
- 「防災・コミュニティ」「まちの雰囲気」は弱まる。

テキストマイニング・特徴語分析からみる経年変化（2013・2016・2019）

	特徴語（Top10）	特徴的なご意見の例	読み取り
2013	「 緑 」「 多い 」「 高齢者 」 「商店街」「行く」「年寄り」「場所」 「便利」「目立つ」「書館」・・・	・ 洋光台は 緑 も 多く 、整然とした住宅地区 ・ 医者も多く 高齢者 は住みやすい。 ・ 戸建ての 緑 の保全に支援策を考えて欲しい	▶「 緑 」「 静か 」など 環境 から、 「 駅前 」「 広場 」「 お店 」など 利便性 に変化 ▶「 子ども 」「 世代 」「 イベント 」 など、 若い世代の暮らしさ ずさへ関心が高まる
2016	「 静か 」「 思う 」「 場 」 「多い」「道路」「欲しい」「散歩」 「みどり」「人」「家賃」・・・	・ 住宅が多く 静か で住みやすい。 ・ 生活の 場 として活気がある街になると良い	
2019	「 飲食店 」「 子ども 」「 広場 」 「お店」「世代」「イベント」「子供」 「店」「良い」「港南台」・・・	・ 駅の周辺に 飲食店 が少なく困る。 ・ 駅ナカがあると若い 世代 はありがたいと思う。 ・ お年寄や 子ども 連れのためバリアフリーを	
2013	「 駅前 」「 欲しい 」「 高齢者 」 「駅周辺」「子供」「買い物」「世代」 「商店街」「商業施設」「公園」・・・	・ 病院が増え 駅前 に活気がありません。 ・ 駅前 にコンビニやファーストフードを ・ 多世代の人が自然に集まる 駅前 を目指して	▶「 駅 」-「 駅前 」-「 広場 」と 駅前への関心が一貫して 高く、多様な意見がある ▶19 年は「 行く 」「 参加 」「 イ イベント 」など 活動や空間 の使い方の言葉 が出現
2016	「 駅 」「 少ない 」「 感じる 」 「公園」「ベビーカー」「困る」「自転車」 「暗い」「時間」「上大岡」・・・	・ 駅 の近くに集える場所がない ・ 駅 に一般車の待機場所がない ・ 駅 の周りはいだだん明るくなってきた	
2019	「 広場 」「 行く 」「 町 」 「老人」「住む」「参加」「いう」 「イベント」「リニューアル」「高齢者」・・・	・ 中央団地 広場 は明るくなったが、なんと なく活気がない。 ・ 広場 に自然と人が集まる街づくりを ・ 広場 のベンチで飲酒をする人が多い	
2013	「 住む 」「 買い物 」「 町 」 「高齢者」「UR」「転居」「便利」 「不便」「スーパー」「近い」・・・	・ 日常の 買い物 にも困らない。高齢期を迎 えるのに心強い。 ・ JR もバスもあり 住む には便利	▶ 環境や利便性やへの評 価・不満が混在してい たが、19 年は店やイ ベントへの具体的不満（残 念）が増えている ▶ 若い世代への関心も伺 われる
2016	「 洋光台 」「 車 」「 多い 」 「思う」「緑」「困る」「広い」 「家」「置く」「雰囲気」・・・	・ 洋光台 は港南台のように商業化しないで ・ 洋光台 は緑が多く静かだが何かあると港 南台や上大岡等に行かなくてはならない	
2019	「 店 」「 残念 」「 感じる 」 「イベント」「お店」「数」「足」 「良い」「行く」「きれい」・・・	・ TSUTAYA、タリーズ、スタバなど今風の 店 が増えると若い人たちも住み続ける。 ・ ただ一つ 残念 なのは 店 の数が少ないこと	
2013	「 港南台 」「 街 」「 充実 」 「商店街」「場所」「高齢者」「活気ない」 「賑わい」「坂」「図書館」・・・	・ 新杉田、 港南台 に比べて寂れている。 ・ 港南台 のような賑やかさはいらない ・ 飲食店が 充実 していない	▶ 港南台との比較や住民 マナーの不満から、 19 年は増やして欲しい 店などより具体的な意 見へ
2016	「 人 」「 静か 」「 思う 」 「いる」「不便」「洋光台」「便利」 「欲しい」「歩きタバコ」「町」・・・	・ 歩きタバコをする 人 が多くて困る。 ・ 挨拶を交わさない 人 が多い ・ アパートで近隣の 人 との付き合いはない	
2019	「 増える 」「 思う 」「 歩く 」 「公園」「ゴミ」「安い」「歩道」 「お店」「団地」「住む＋しやすい」 ・・・	・ ちょっとお茶できる店が 増える とよい ・ イオンモールができると若い人が 増える ・ おしゃれなパン屋が 増えて 嬉しい	