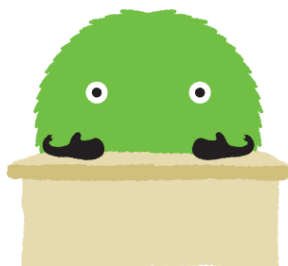


横浜市議会 郊外部再生・活性化特別委員会

最新のSUUMO閲覧データ・生活者調査から考える

# 選ばれる郊外とは？



株式会社リクルート  
SUUMO編集長 池本洋一

本資料の無断の転載、二次利用を禁じます。利用意向があればご相談ください。  
特に右上に「二次利用不可」と記載しているページはご注意ください

# 自己紹介 & SUUMOについて



池本洋一

1972年滋賀県生まれ。1995年上智大学卒業後、株式会社リクルートに入社  
2011年にSUUMO編集長、2019年よりSUUMOリサーチセンター長を兼任  
取材、調査、データ解析などを通じて、住まい領域のトレンドをテレビ、新聞、  
Webメディア等を通じて発信する。内閣官房、国土交通省、経済産業省、環境  
省などの委員も歴任。

PC

スマホ

情報誌

相談カウンター



# コロナ禍による暮らしと仕事の価値観の変化

# 調査概要

- 首都圏・東海・関西に居住する「住まい」「暮らし」の価値観変化調査

## 項目

## 詳細



### 本調査対象

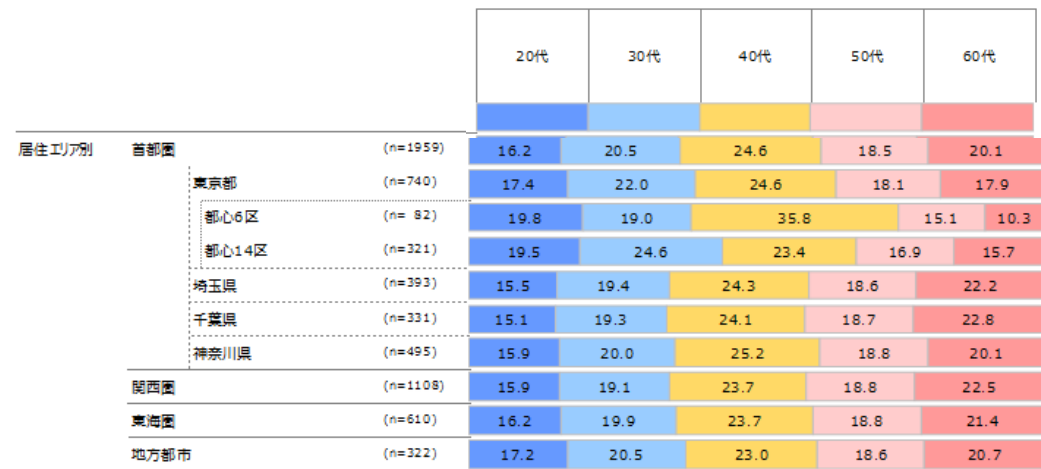
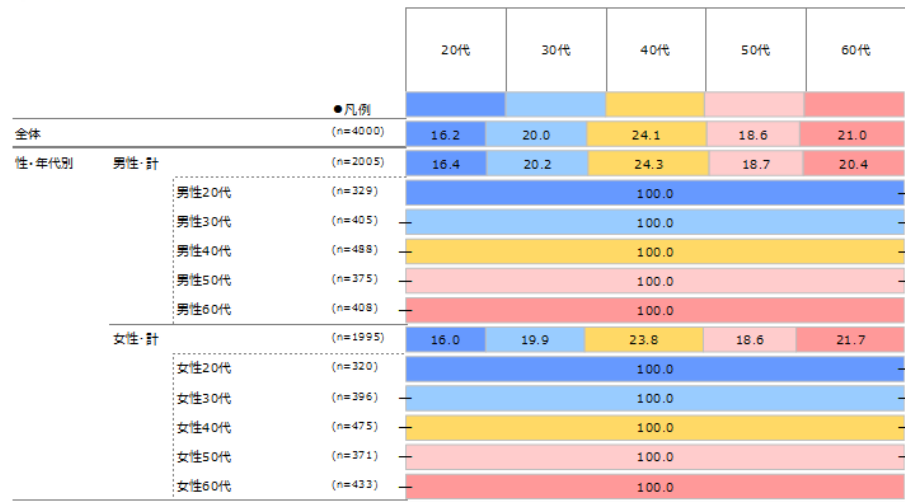
住宅購入検討者で以下条件に当てはまる 4,000 サンプルを回収  
首都圏・東海・関西のいずれかに居住している男女 20-69歳



### 実施期間

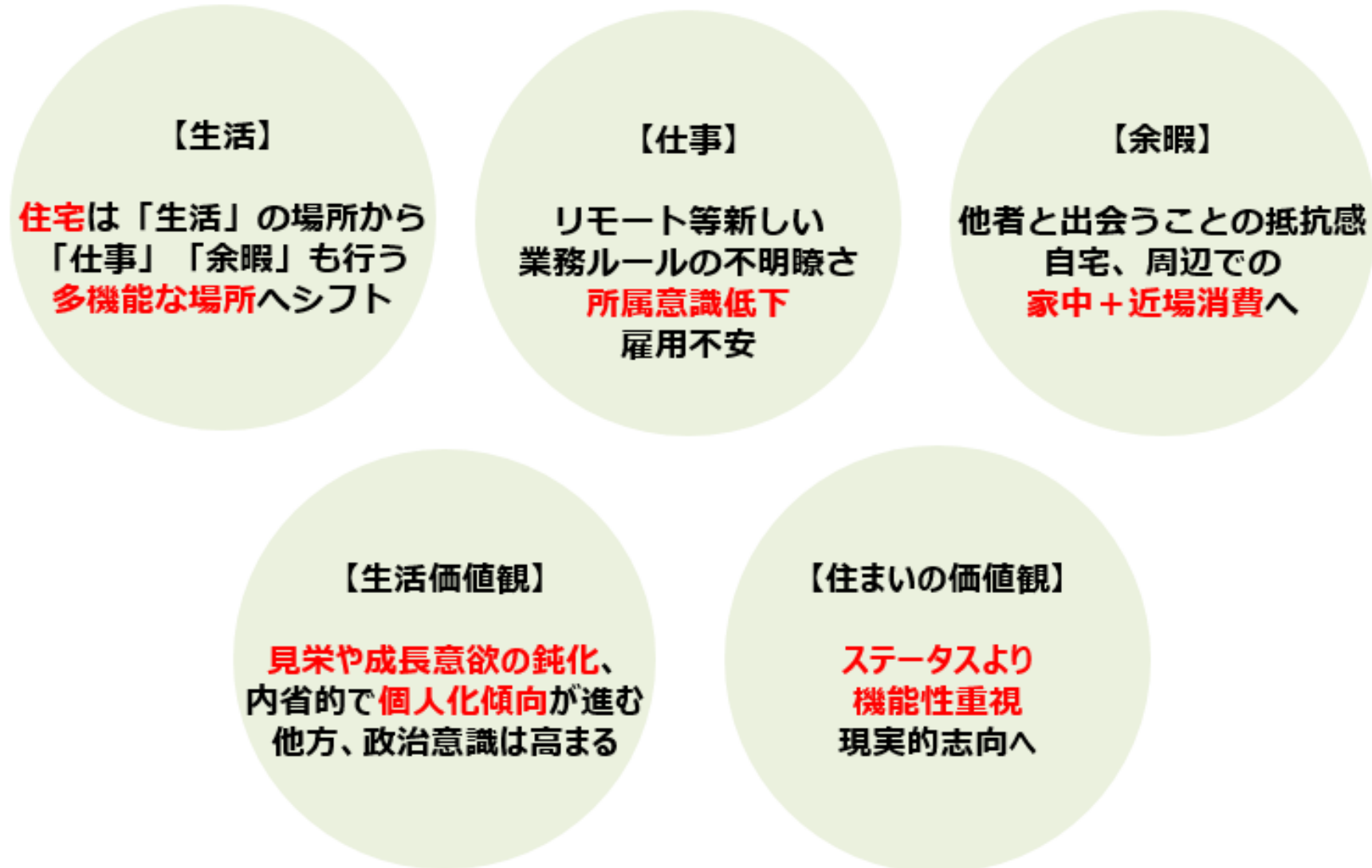
- 調査設計期間：～ 08/15
- スクリーニング/本調査回収期間：8/17-8/18
- 分析期間：9/1 - 9/30

■年齢（全体/単一回答）  
Q. 年齢



# 全体サマリー

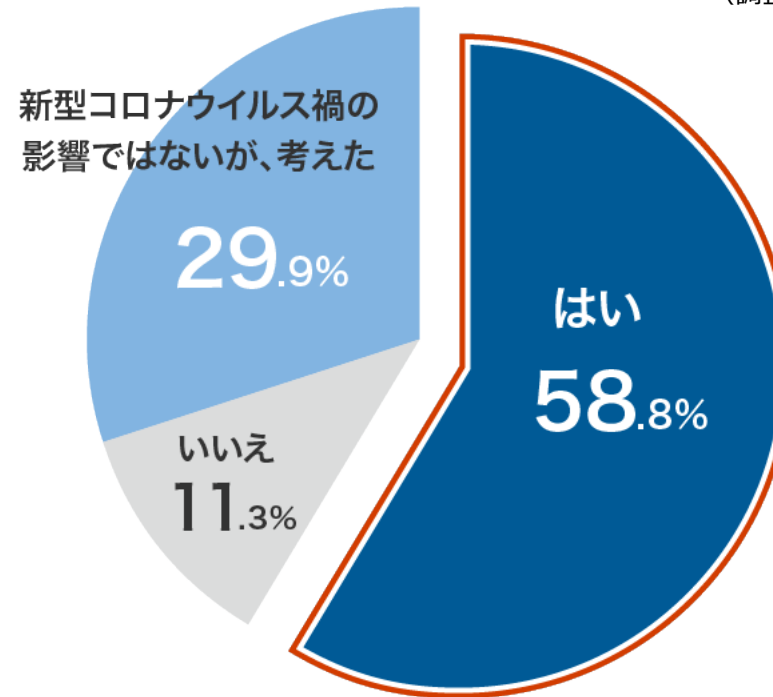
★「仕事」「余暇」が生活へ流れ込み、他者への関心から、身近なことへの意識へ



## 転職検討中の人においては 自分の将来のキャリアを見つめ直した人は約6割

新型コロナウイルス禍を受けて、  
自分の将来のキャリアを見つめ直したり考えたりしましたか？

単一回答 N=636  
(調査時点で「転職検討中／活動中」の人)

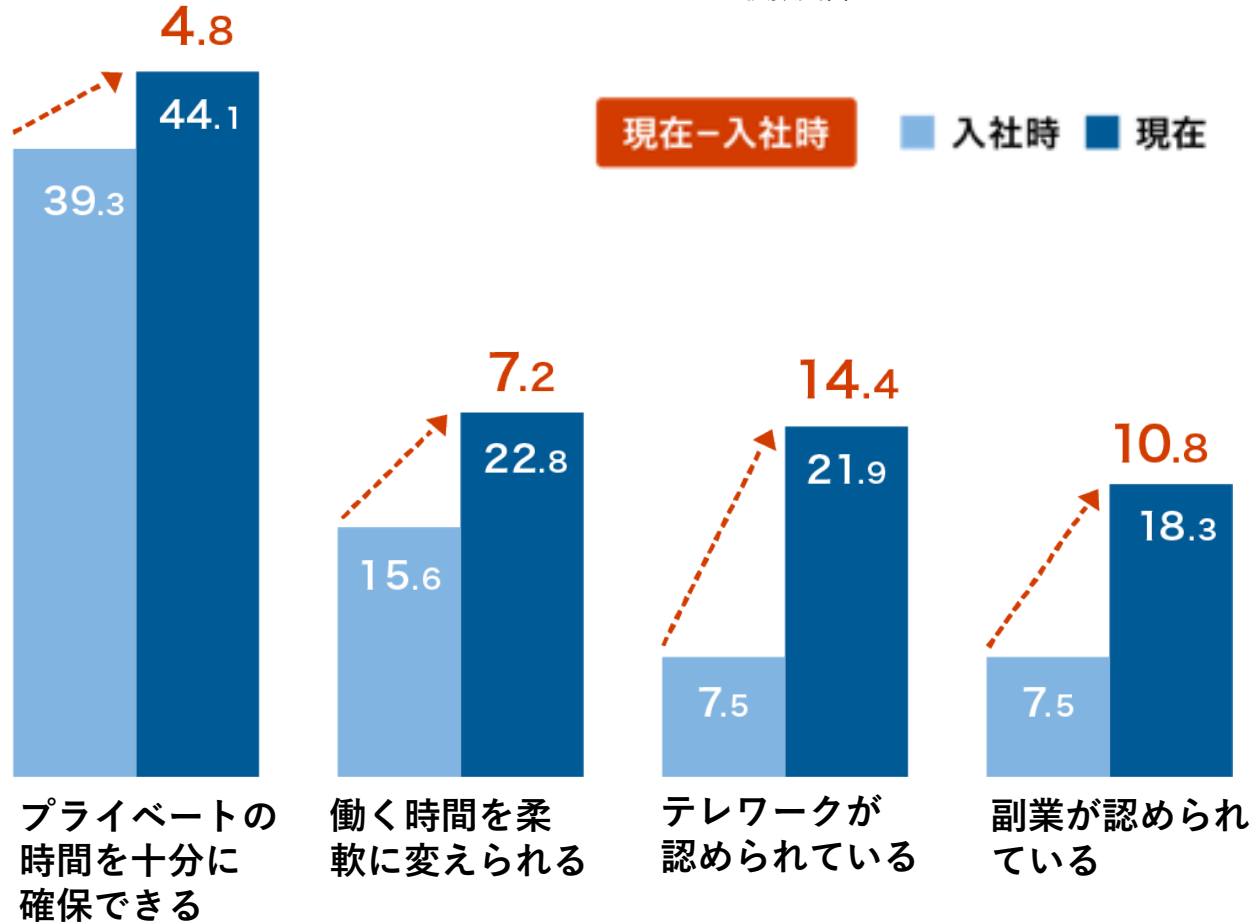


『新型コロナウイルス禍での仕事に関するアンケート』  
2020年 リクルートキャリア調べ

## 仕事選びでも働く場所や時間の自由度を重視する人が増えた

### 転職検討者の仕事選びの重視項目

複数回答 N=333



「時間」も「場所」も自由裁量が広がり、暮らしも仕事も見直す人が増える。  
「幸せ」を求め、やりたいこと、大切にしたいことへ、生き方がシフトする。  
コロナ禍で、生き方そのものを丸ごとデザインし直す人が増えはじめている。

## クラシゴト改革

「働き方改革」 → 「クラシゴト改革」  
(暮らし×仕事=生き方)



# テレワーク加速で、暮らしの自由度は高まる = 郊外の可能性が膨らむ？

## テレワークの加速が起点となり

### 住む場所・働く場所の 選択肢の広がり

- 都心近郊外・田舎移住
- ワークेशन
- 二拠点/多拠点居住
- サテライトオフィス
- (コワーキングスペース)

### 時間の使い方の 自由度が増した

- 仕事の前に趣味（サーフィン、ワークアウト、語学勉強etc）
- 副業にトライ
- ボランティア、地域活動への参加
- 子どもと過ごす時間

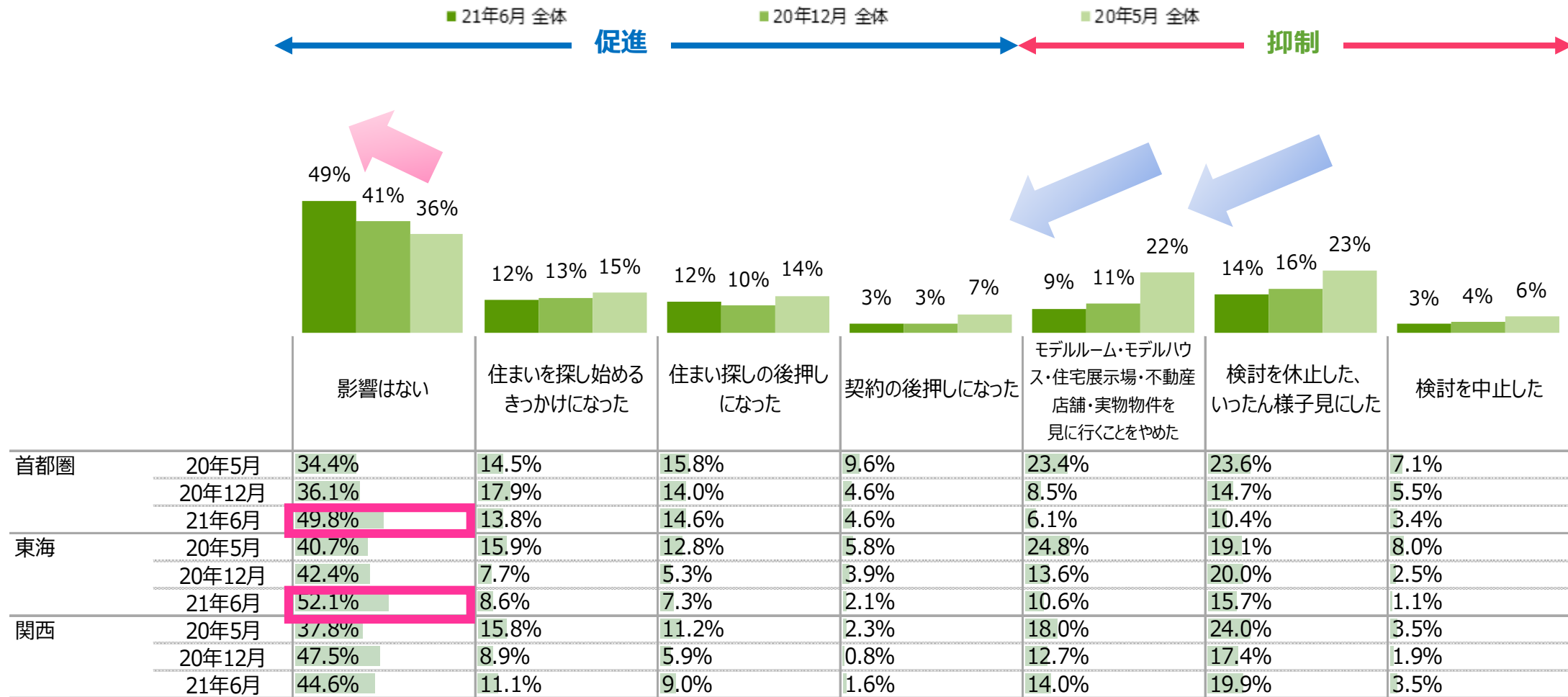


## 仕事・暮らしの自由度・裁量度が増した

# 住まいに対する意識、重視の変化

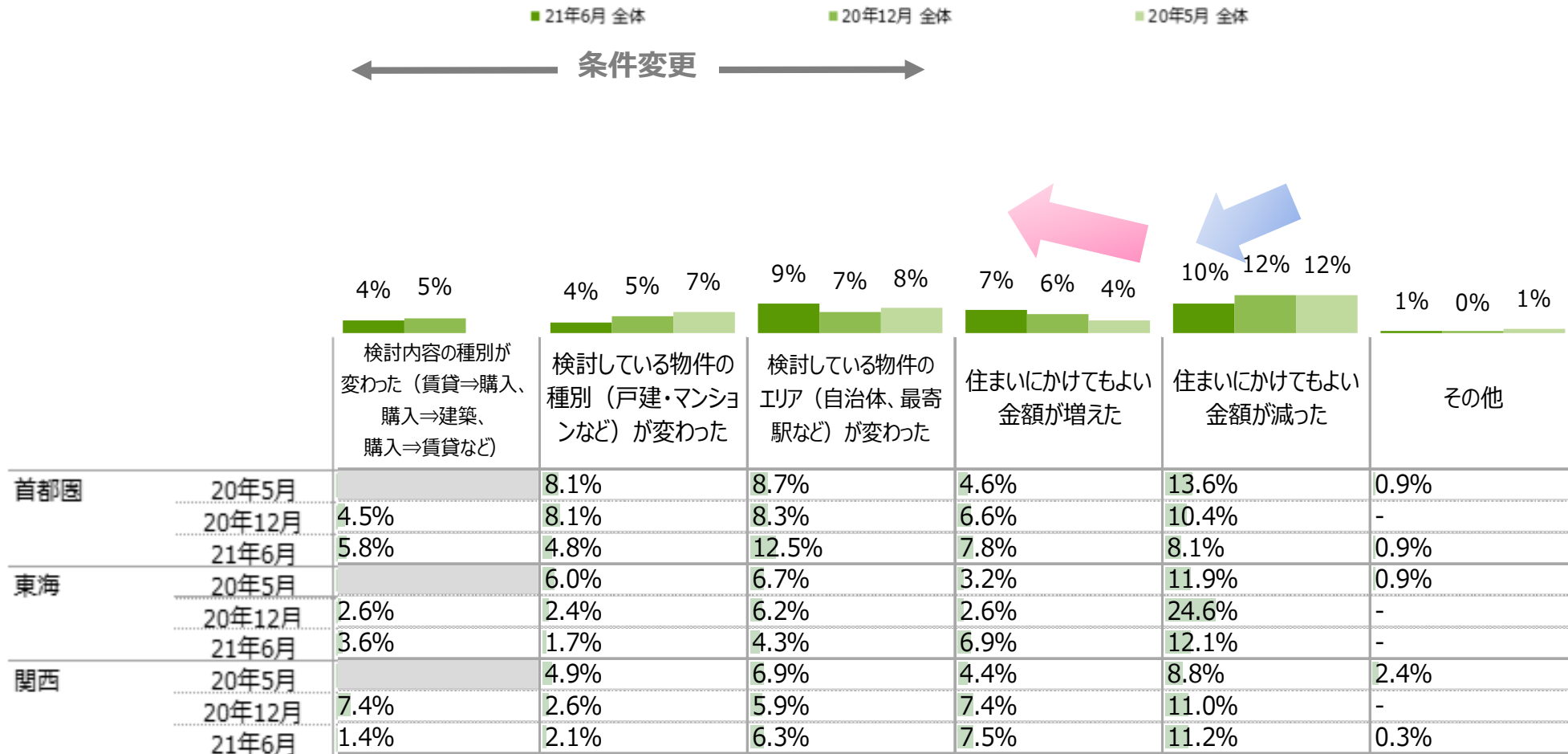
# 「影響はない」が7pt増加 特に首都圏や東海は、前回よりも10pt以上増加している

新型コロナウイルス感染症の拡大は、あなたの住まい探しにどのような影響を及ぼしましたか。あてはまるものを全てお選びください。



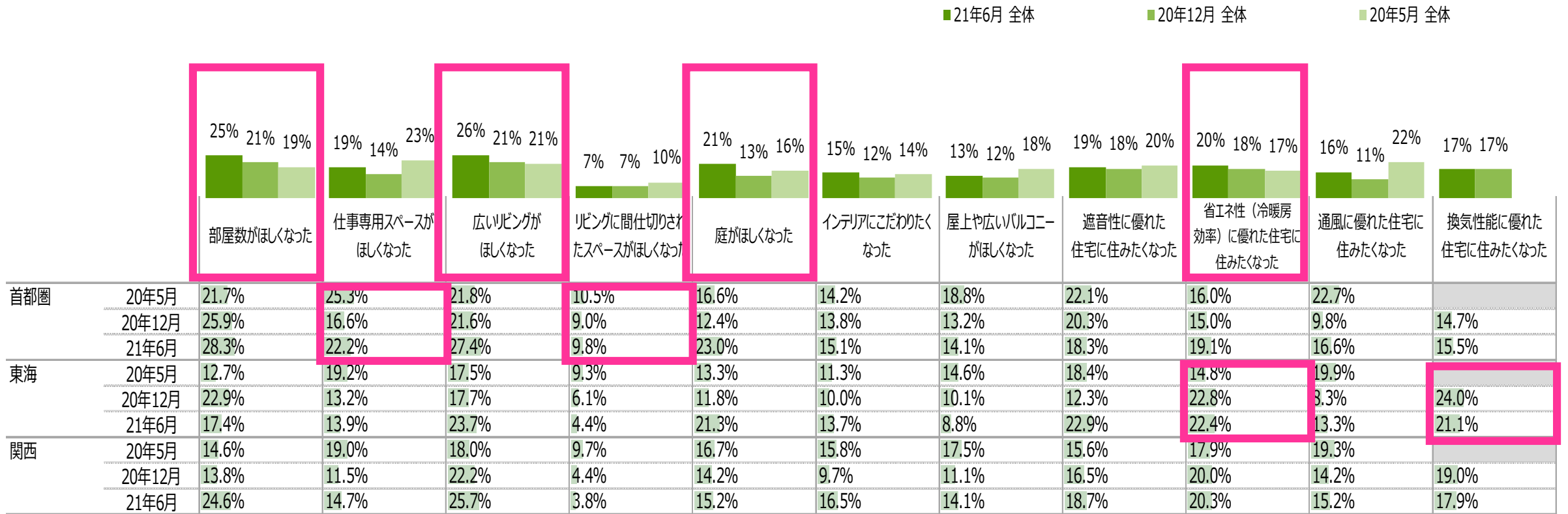
# 「住まいにかけてもよい金額が増えた」は増加、「住まいにかけてもよい金額が減った」は減少→住まいに使える金額増えた

新型コロナウイルス感染症の拡大は、あなたの住まい探しにどのような影響を及ぼしましたか。あてはまるものを全てお選びください。（全ページからの続き）



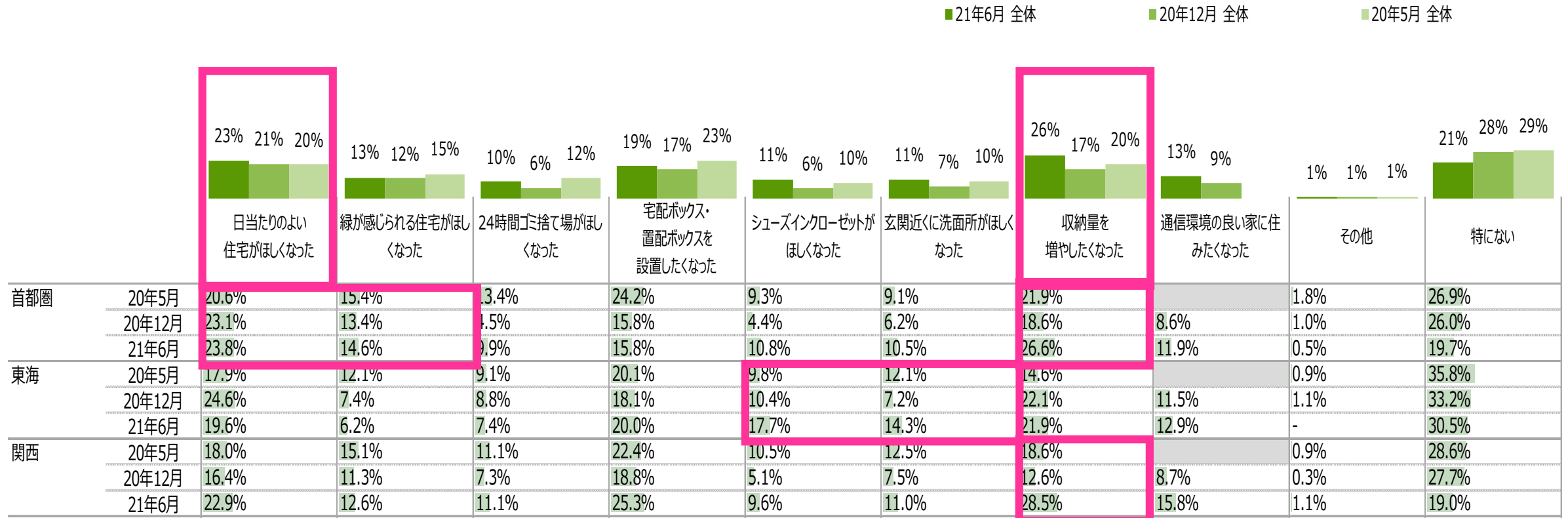
# 「部屋数」「広いリビング」「庭」が高く、「省エネ」が増加 首都圏で「部屋数、仕事部屋」、東海で「省エネ、換気」が高い

新型コロナウイルス感染症の拡大が起きる前の時点と比べて、住宅に求める条件はどのように変わりましたか。あてはまるものを全てお選びください。



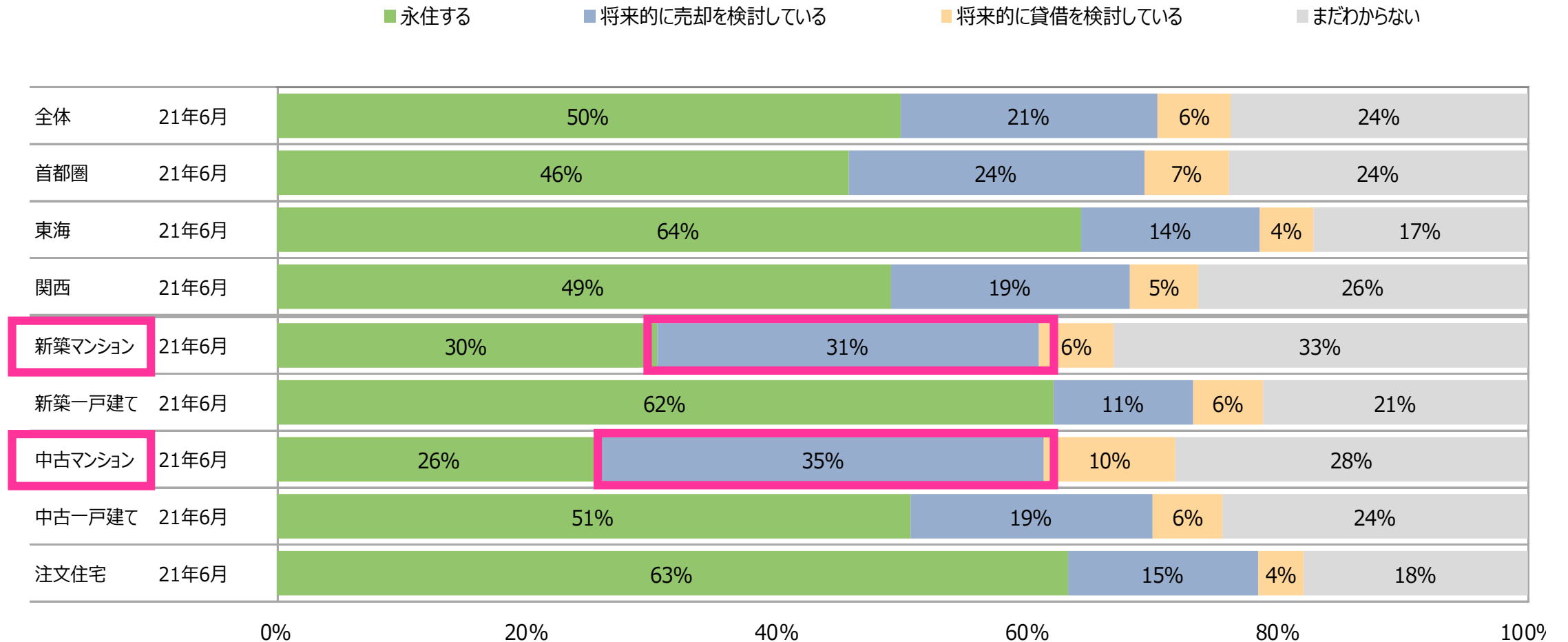
# 「日当たり」「収納量」が高い。「収納量」9 ptと大きく増加 首都圏で「日当たり、緑」、東海で「玄関周り充実」が高い

新型コロナウイルス感染症の拡大が起きる前の時点と比べて、住宅に求める条件はどのように変わりましたか。あてはまるものを全てお選びください（全ページからの続き）。



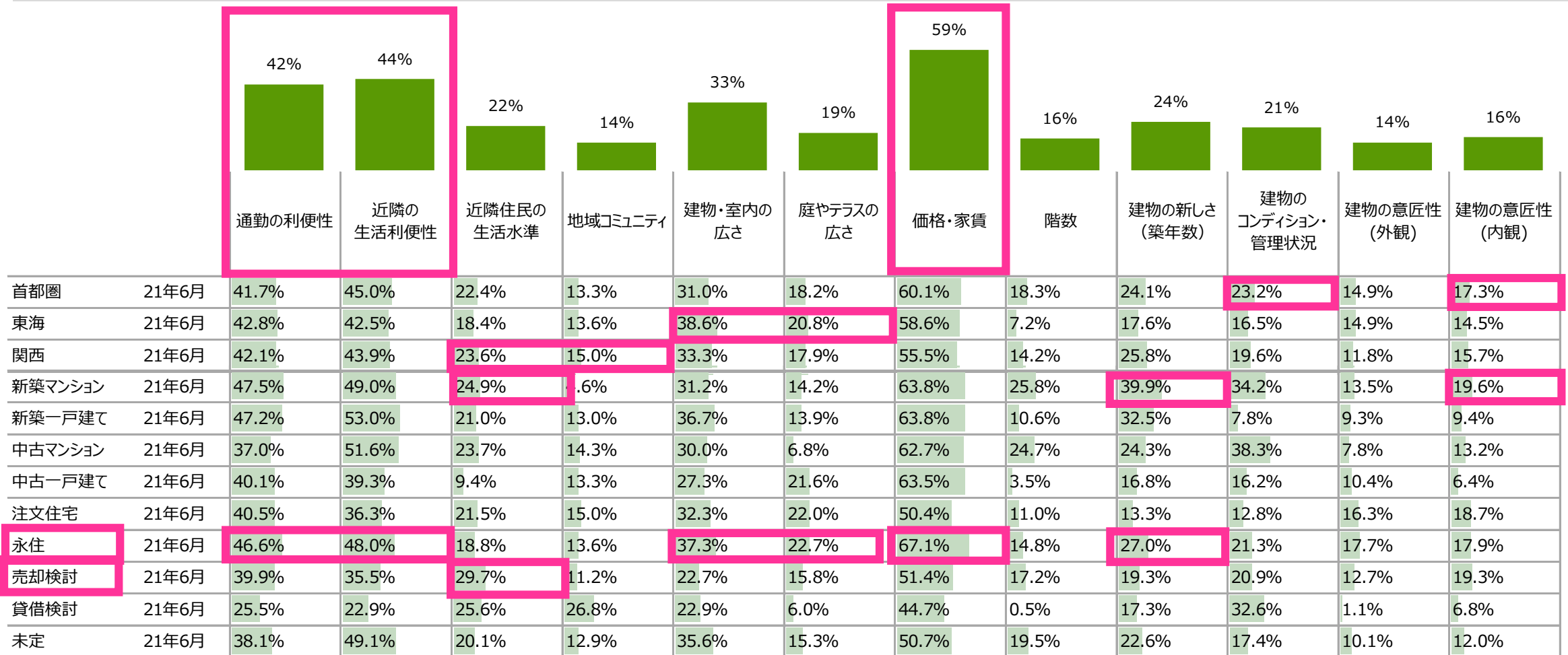
# 50%が永住。特に東海の永住志向が強い。 マンション系検討者は将来売却検討が多く、特に中古に多い。

今回購入や建築を検討している/契約した住宅についてお聞きします。将来的にその住宅はどのようにしようと考えていますか。



# 永住志向者は「生活利便」「価格」「建物、庭の広さ」 関西は「近隣、コミュニティ」、東海は「建物、庭に広さ」が高い

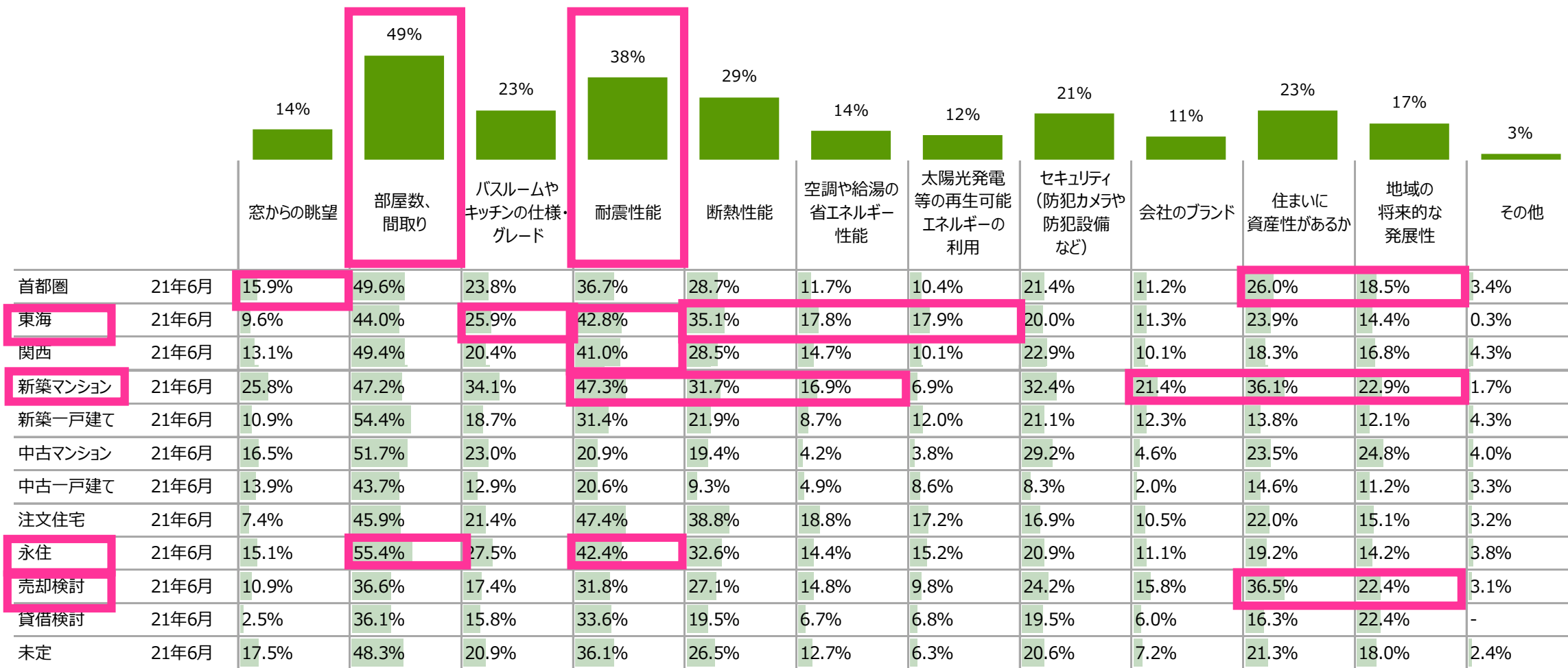
何を大事にして、希望の住まいを探しましたか。





# 「部屋数、間取り」「耐震性」が高い。東海は「水回り、省エネ」も 新築マンション、売却検討は「会社、資産性、発展性」が高い

何を大事にして、希望の住まいを探しましたか（前ページからの続き）。



# 職住融合

テレワークの普及により、働く場所が多様化。  
その流れから自宅の間取りの一部をオフィス仕様にする「**家なかオフィス化**」や、  
街の中のコワーキングで仕事する「**街なかオフィス化**」が生まれている。  
さらに、職住の距離の制約が薄まる中で、  
職場に縛られない「**街選びの自由化**」が進む兆しも。



# 快適なワークスペースを自ら自宅に作る（リノベ）

- 家族とつながりながらも集中できる空間  
～リビングの一角にガラス張りの小部屋



ワークスペースを壁で区切らずガラスにしたことで、窓の外の景色も見えて開放的で作業をしても息苦しくならない。ガラス窓を開けるとリビングにいる家族と会話もでき、集中したい時には窓とカーテンを閉めれば完全に個室にすることもできるので、気分や状況次第で使い分けができる。

（提供：株式会社リビタ）

- 心地よく働ける工夫  
～リビング窓際にテーブルを造作



リビング脇の窓際のデットスペースにぴったりはまるテーブルを造作。テーブルの高さを65cmと低めにつくることで、長時間座っていても疲れにくい工夫。

（提供：株式会社リビタ）

- 来客対応しやすいワークスペース



玄関から直接つながるワークスペースで  
仕事での来客対応にも対応

（提供：株式会社ブルースタジオ）

# 賃貸の共用部にもワークスペースの提案が増加

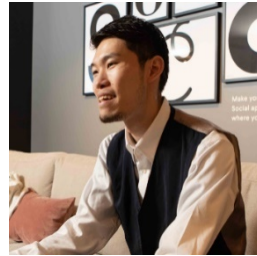
## ■ワークスペース付の賃貸アパート

ワークスペースが充実している賃貸物件も増加



(ネイバーズ武蔵中原)

### 利用者の声



週1でテレワークを利用。ワークスペースがあることが決め手になり、この物件を選びました。

(20代後半  
シングル男性)

## ■コワーキング併設の賃貸住宅

1階はコワーキングエリア、2階が賃貸住宅。2階の共用部にも作業デスクや書斎などの機能を持つシェアスペースがあるが、入居者が1階の機能を利用できるオプションもある



(co-ba ebisu)

## ■シェアオフィス付き賃貸住宅

駒沢公園隣接のシェアオフィス。  
上層階には賃貸住宅に。



(Tote 駒沢公園)

### 利用者の声



週2~3で利用。家から自転車で通えることができる点に魅力を感じています。駅近のシェアオフィスは数多くありますが、住宅街にあるのは珍しい。子供が通っている保育園も近いので、何かあればすぐに駆け付けられるのも便利です。

(30代 ファミリー男性)

## ■個室ブースや会議室月賃貸物件

賃貸マンションの1階に、専用のインターネットを完備したコワーキングスペースや個室タイプの集中ブース、会議室を設けている。居住者が無料で利用できるだけでなく、居住者以外も有料で利用可能。地域に開かれたコワーキングスペースになっている。



(The Parkhabio SOHO 大手町)

コロナ禍で、郊外移住は進むのか？

# 住む場所の価値観変化

★コスパ・毎日の暮らし利便性への希求は増えた一方で、社会ステータス、意識の高さを示すものは減退

Q: 住む場所についての価値観について、増えたもの・減ったものは何ですか

## 増えたもの

希望のエリア	rank
物価・住居費が安いエリアに住みたい	1
できるだけひとつの場所に長く住み続けたい	2
馴染みのあるエリアに住みたい	3
静かなエリアに住みたい	4
緑や海、川などの自然が豊富なエリアに住みたい	5
家を買う時には、資産価値とは関係なく、自分や家族の住みやすいエリアに住みたい	6
デパートや大規模商業施設があるエリアに住みたい	7
街に賑わいがあるエリアに住みたい	8

## 減ったもの

希望のエリア	rank
子育て・教育環境がよいエリアに住みたい	24
収入や学歴などが同じレベルの人が集まるエリアに住みたい	23
多様な人が集まるエリアに住みたい	22
市民のサークル活動やセミナーなどのイベントが多いエリアに住みたい	21
通勤・通学に便利なエリアに住みたい	20
魅力的な人・コミュニティに出会えるエリアに住みたい	19
年代が同じぐらいの人が集まるエリアに住みたい	18
家を買う時には、資産価値が上がる・維持できるエリアを選びたい	17

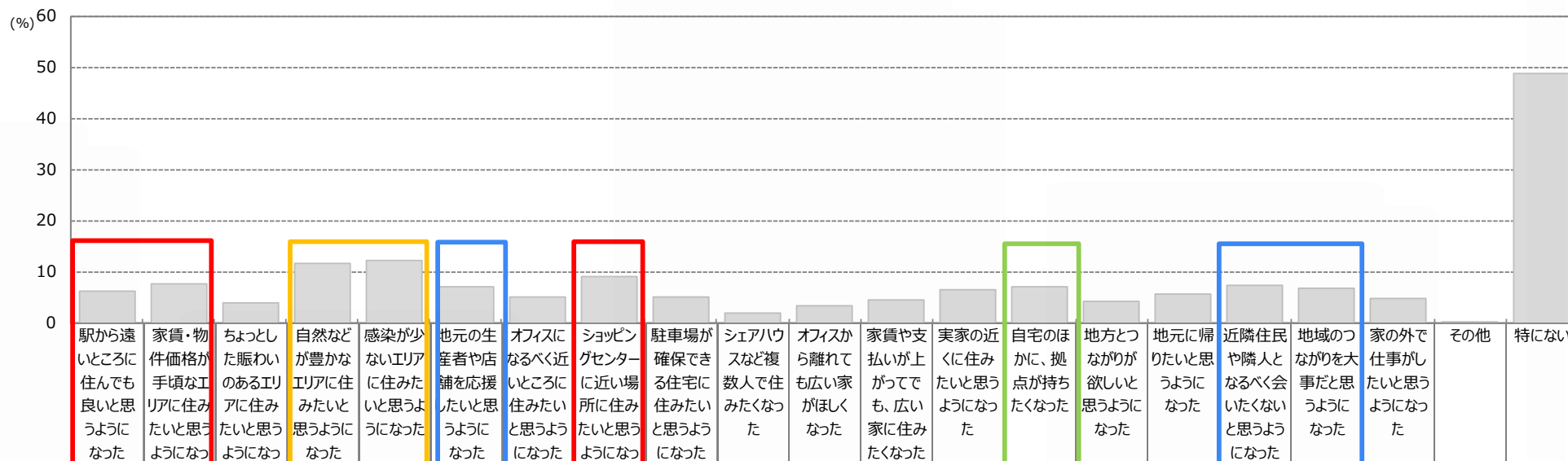
# 居住エリアに関する意識の変化

劇的な意識変化は起きていない。

- ① 駅遠を許容して、家賃や物価の安いエリアを求める傾向 ② 自然豊か、感染が少ないエリアを求める傾向  
 ③ ショッピングモールなど、近場で何でもそろそろ施設がある街が高い ④ 二拠点のニーズも萌芽

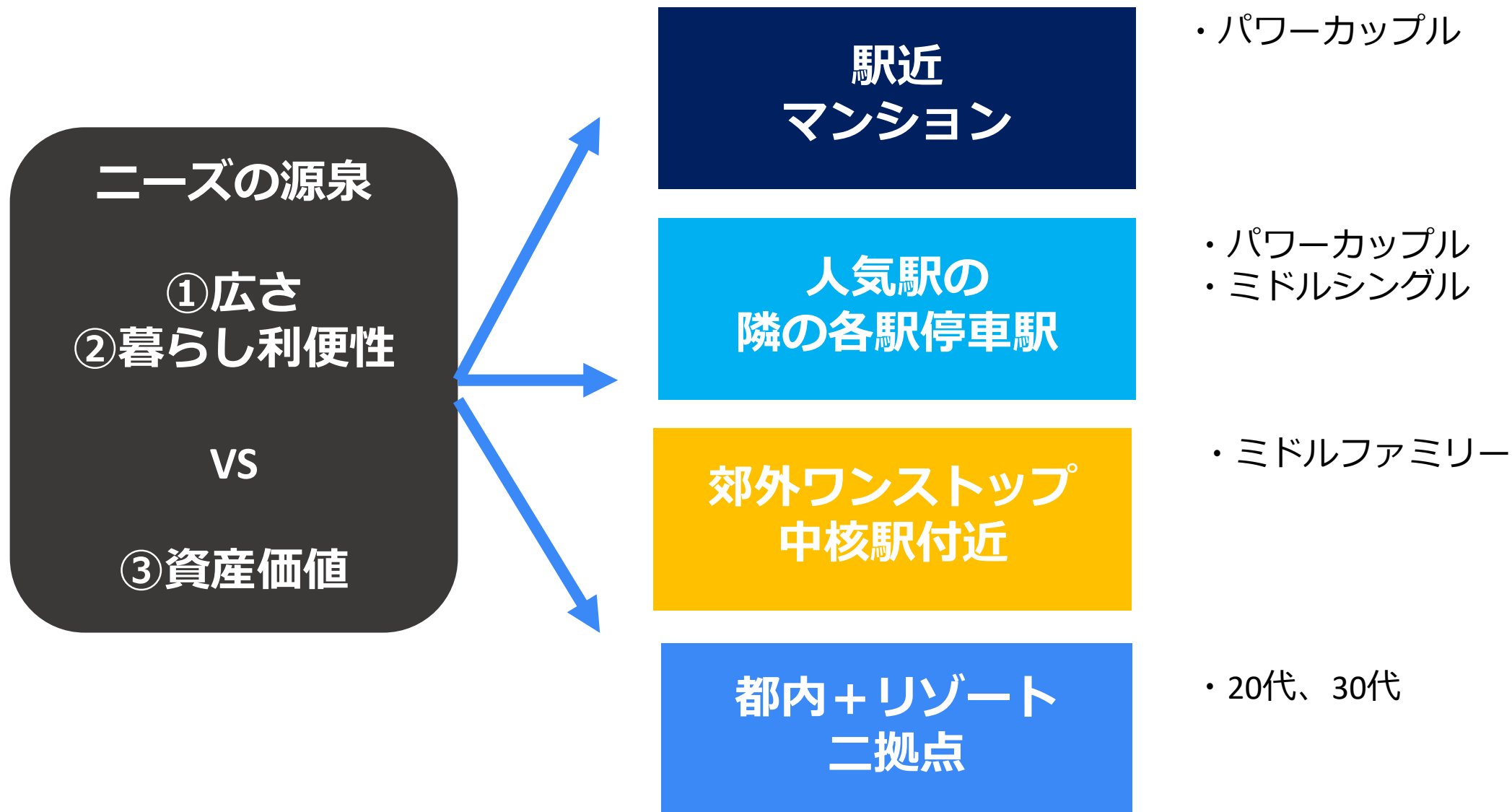
## ■居住エリアに関する意識の変化（全体／複数回答）

Q. 緊急事態宣言前（2020年3月）と緊急事態宣言解除後（2020年5月以降）の変化についてお聞きます。  
 緊急事態宣言前と比べて、『住む場所』に求める条件はどのように変わりましたか。あてはまるものをすべてお選びください。



		調査数	駅から遠いところに住んでも良いと思うようになった	家賃・物件価格が手頃なエリアに住みたいと思うようになった	ちょっとした賑わいのあるエリアに住みたいと思うようになった	自然などが豊かなエリアに住みたいと思うようになった	感染が少ないエリアに住みたいと思うようになった	地元で産物や店舗を応援したいと思うようになった	オフィスに近く住みたいと思うようになった	ショッピングセンターに近い場所に住みたいと思うようになった	駐車場が確保できる住宅に住みたいと思うようになった	シェアハウスなど複数人で住みたくなった	オフィスから離れた広い家があった	家賃や支払いが上手い家があった	実家の近くに住みたいと思った	自宅のほかに、拠点を持ちたくなった	地方とつながりが欲しいと思うようになった	地元に戻りたいと思うようになった	近隣の住民や隣近所と大いに交流したいと思うようになった	地域のつながりを大事にしたいと思うようになった	家の外で仕事したいと思うようになった	その他	特になし
全体		4000	6.2	7.8	3.9	11.6	12.3	7.2	5.2	9.1	5.2	2.0	3.5	4.6	6.5	7.2	4.3	5.7	7.5	6.8	4.9	0.3	48.9
性・年代別	男性・計	2005	7.9	7.5	4.0	11.6	11.9	6.6	5.9	8.6	5.6	2.9	4.7	5.0	4.4	8.2	5.0	4.9	5.8	7.4	5.3	0.3	49.3
	男性20代	329	13.0	13.4	11.2	13.6	15.4	7.9	11.2	14.4	10.7	6.2	8.7	10.1	7.5	9.1	7.8	11.7	8.4	9.7	6.8	1.0	32.7
	男性30代	405	11.5	11.2	3.0	13.1	13.1	7.6	8.4	7.5	5.0	5.7	6.6	7.2	5.3	9.0	6.9	5.6	9.0	7.5	7.7	0.2	39.9
	男性40代	488	7.8	7.0	3.6	11.5	10.7	7.2	5.4	8.2	4.9	2.3	3.7	5.1	5.5	9.4	5.6	4.3	5.2	7.5	5.1	—	52.6
	男性50代	375	4.9	3.9	2.7	7.1	11.2	5.6	3.6	7.2	5.3	0.3	4.0	1.5	1.0	7.6	1.5	2.2	3.8	4.4	4.1	0.2	57.8
	男性60代	408	3.2	2.9	0.6	13.0	10.2	4.8	1.8	6.8	3.5	0.7	1.5	1.8	2.8	5.9	3.2	1.8	3.2	8.0	3.1	0.5	60.0
	女性・計	1995	4.5	8.1	3.8	11.6	12.7	7.7	4.5	9.6	4.8	1.1	2.4	4.3	8.6	6.1	3.6	6.5	9.2	6.2	4.5	0.3	48.5
	女性20代	320	7.2	14.1	5.5	14.1	9.7	8.3	9.5	15.1	8.7	2.9	5.6	9.4	12.6	9.9	4.9	14.2	11.0	6.9	7.9	0.8	33.2
	女性30代	396	5.5	9.5	3.8	11.2	12.5	7.1	5.0	9.9	6.6	2.0	5.0	3.9	14.2	6.8	4.2	10.4	13.0	7.7	6.5	0.2	42.8
	女性40代	475	4.2	8.5	2.9	11.2	15.6	7.7	5.7	7.9	4.5	0.6	1.1	4.1	8.1	6.4	2.1	5.9	8.1	5.1	5.3	—	50.1
女性50代	371	2.2	6.0	2.0	8.8	10.6	6.3	1.5	6.7	2.3	0.3	0.6	3.5	6.8	4.1	1.8	3.2	8.0	4.0	2.6	0.8	59.6	
女性60代	433	4.1	3.5	5.2	12.9	13.5	9.2	1.6	9.6	3.1	0.2	0.5	1.8	2.7	4.1	5.1	0.7	6.7	7.5	1.0	0.2	53.8	

# コロナ禍の街選び方向は、多極に分かれる





# 「パークタワー勝どき」 タワマン買い替えを誘発

パークタワー勝どきミッド/サウス（三井不動産レジデンシャル 2586戸 勝どき駅W1）  
共用部にパーソナル執務スペース・フィットネスルームを用意



パークタワー勝どきミッド/サウス（完成予想図）

都営地下鉄大江戸線「勝どき駅」に地下通路で直結

コロナ禍の影響で三井不レジは20年3月に予定していたミッドの販売開始を約半年延期した。その間に地下1階の特高（特別高圧電力）引き込み開閉所と主配線盤室を上階に移設して浸水対策を強化し、フィットネスやゲストルームにも少人数対応の工夫を施した。。

11月末に登録を締め切った第1期1次販売は、56平方メートルの2LDKから153平方メートルの3LDKまでの**237戸**が対象で、**平均坪単価は425万円**。地下鉄駅直結、商業施設の多さ、独特の外観が高評価を得て**平均倍率は2.7倍**となり、12月中旬までに完売した。**購入希望者の中心は30代から40代前半のパワーカップルや子育て家族で、「周辺の築浅のタワマンからの買い替え希望者が圧倒的に多い」と販売担当者は話す。**

# 新築一戸建ては駅距離を妥協するが、マンションは妥協しない

## <新築一戸建て>

- ・エリア・駅距離について「妥協した」割合は昨年と変化していない。
- ・駅徒歩分数は16分以上の割合が増加。

## <新築マンション>

- ・エリアについては昨年から変化はないが、駅距離については「妥協した」割合が減少。
- ・駅徒歩分数についても5分以内割合が増加。

### ■ エリア妥協(新築一戸建て)

	19年4~8月	20年4~8月
妥協した	24.2%	20.8%
妥協していない	75.8%	78.6%
未回答	0.0%	0.6%

### ■ 駅距離妥協(新築一戸建て)

	19年4~8月	20年4~8月
妥協した	44.8%	43.6%
妥協していない	54.5%	56.0%
未回答	0.6%	0.5%

### ■ 契約物件の駅徒歩分数(新築一戸建て)

	19年4~8月	20年4~8月
徒歩5分以内	8.1%	8.6%
徒歩6~10分以内	38.7%	22.7%
徒歩11~15分以内	37.1%	35.7%
徒歩16~20分以内	8.9%	24.7%
徒歩21分以上	7.3%	8.4%

### ■ エリア妥協(新築マンション)

	19年4~8月	20年4~8月
妥協した	19.5%	19.2%
妥協していない	77.9%	80.3%
未回答	2.5%	0.5%

### ■ 駅距離妥協(新築マンション)

	19年4~8月	20年4~8月
妥協した	30.5%	24.9%
妥協していない	69.1%	74.9%
未回答	0.4%	0.1%

### ■ 契約物件の駅徒歩分数(新築マンション)

	19年4~8月	20年4~8月
徒歩5分以内	38.2%	42.7%
徒歩6~10分以内	44.5%	39.5%
徒歩11~15分以内	14.9%	15.4%
徒歩16~20分以内	2.2%	2.3%
徒歩21分以上	0.1%	0.0%

出典：リクルート住まいカンパニー購入者動向調査（2020年8月）首都圏

2019年4月～8月・2020年4月～8月の新築一戸建て住宅・新築マンション契約者データを基に分析。

※2020年4月～8月においては営業活動を行っていた売主が限定的であったため、集計結果は売主の影響を受けている可能性があります。

# 閲覧数急上昇 ランキング

郊外中核駅

人気駅の隣駅

特徴ある  
各駅停車駅

郊外ワンストップ  
中核駅付近

順位	駅名 (代表的な沿線名)	ランクアップ数 (2019→2020)	2019→2020年 ランキング(位)	家賃相場(円)	
				シングル向け	ファミリー向け
1位	和光市 東京メトロ有楽町線	55UP	151 → 96	6.6	11.8
2位	立川 JR南武線	40UP	124 → 84	7.6	13.5
3位	西大井 JR横須賀線	39UP	126 → 87	8.7	18.0
4位	代官山 東急東横線	33UP	54 → 21	12.7	29.0
5位	祐天寺 東急東横線	25UP	50 → 25	9.0	22.0
6位	西小山 東急目黒線	23UP	116 → 93	8.7	19.4
7位	大宮 JR京浜東北線	20UP	91 → 71	7.1	14.6
8位	新宿 JR山手線	19UP	87 → 68	11.4	26.6
9位	横浜 京急本線	18UP	44 → 26	8.4	18.3
10位	渋谷 JR山手線	17UP	30 → 13	12.8	29.0
11位	蒲田 JR京浜東北線	16UP	38 → 22	8.6	16.0
11位	不動前 東急目黒線	16UP	53 → 37	9.7	24.9
11位	代々木上原 東京メトロ千代田線	16UP	60 → 44	9.7	23.8
14位	椎名町 西武池袋線	14UP	92 → 78	8.0	18.5
14位	千歳烏山 京王線	14UP	112 → 98	7.6	14.5
16位	三鷹 JR中央線	12UP	63 → 51	7.6	19.4
16位	池尻大橋 東急田園都市線	12UP	64 → 52	10.5	23.0
16位	浅草 東京メトロ銀座線	12UP	68 → 56	9.8	20.9
16位	蔵前 都営浅草線	12UP	74 → 62	10.6	20.0
20位	吉祥寺 京王井の頭線	11UP	66 → 55	7.9	17.5

# 「和光市」や「立川」など再開発が行われた“郊外の街”が上位に

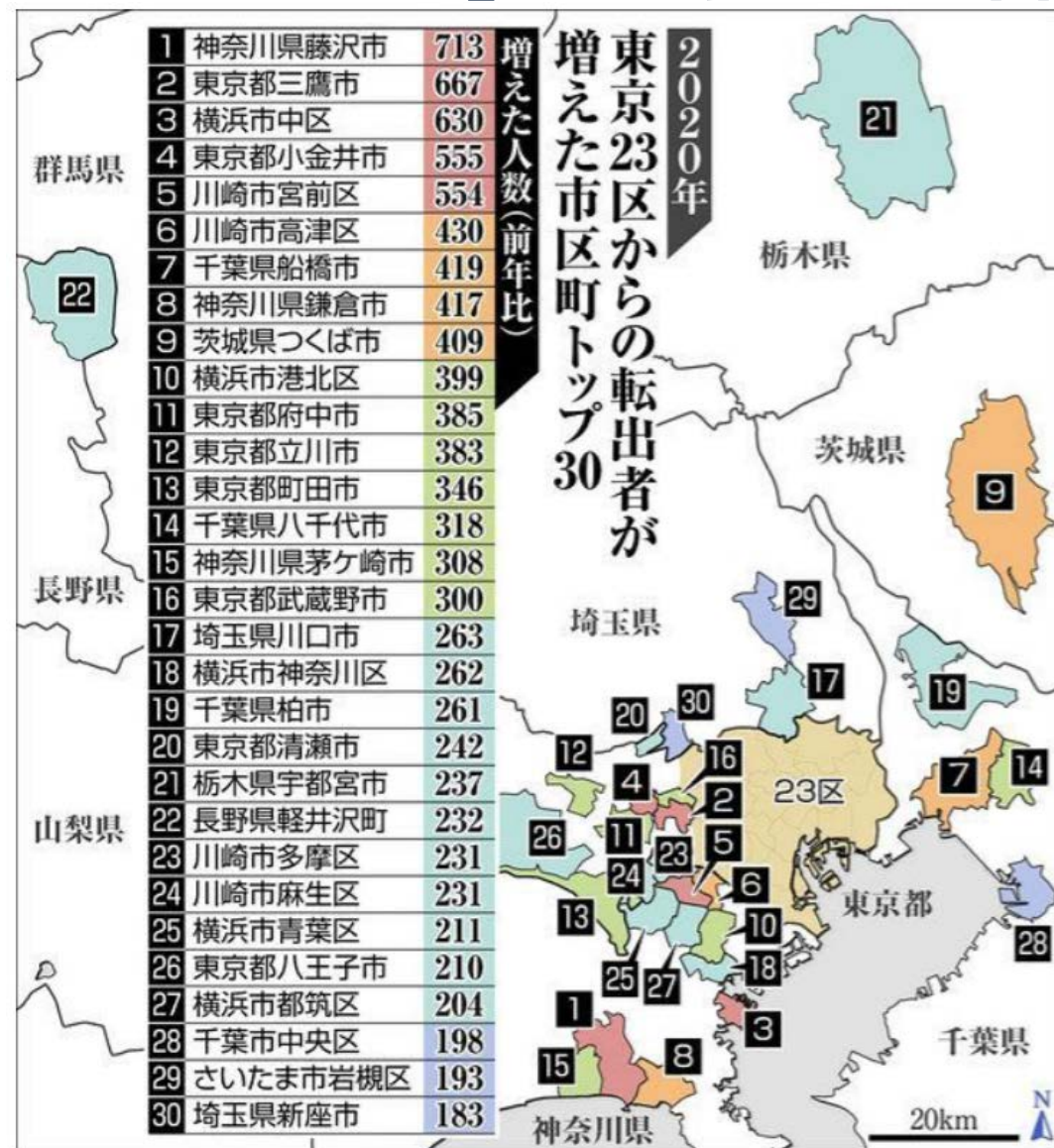


和光市駅南口の再開発された駅ビル。上層階には「和光市東武ホテル」が入る



立川駅北側の多摩モノレール沿いにできた「GREEN SPRINGS」

# 「よそもの許容」「暮らし方の自由、多様」の郊外が強い



## ◆ 1位は藤沢市、2位三鷹市

23区からの転出者増の背景について、専門家はテレワークの普及や生活苦で家賃が安い郊外に移る人が増えたことが要因とみる。今春も感染拡大は止まらず「第4波」への懸念が深まっており、「東京脱出」の動きが加速する可能性がある。

総務省の人口移動報告（外国人含む）によると、20年に23区から転出した人は36万5507人で、19年より2万1088人増えた。都からの転出増が最多の藤沢市には2975人が移り、19年比で713人（31.5%）増えた。同県鎌倉市、茅ヶ崎市も約30%増。東京都三鷹市など23区西への転出者も多かった。

# 住む街の時間が長くなる = 住みやすさ・愛着度が指標に

## 住みたい街ランキング

順位	駅名 (代表的な沿線)	得点
1位	横浜 (京浜急行本線)	1,190
2位	恵比寿 (JR山手線)	967
3位	吉祥寺 (JR中央線)	782
4位	大宮 (JR京浜東北線)	688
5位	目黒 (JR山手線)	603
6位	品川 (JR山手線)	565
7位	新宿 (JR山手線)	558
8位	池袋 (JR山手線)	473
9位	中目黒 (東急東横線)	464
10位	浦和 (JR京浜東北線)	429

## 住民に愛されている街ランキング

順位	駅名 (代表的な沿線)	平均評価点
1位	片瀬江ノ島 (小田急江ノ島線)	4.458
2位	馬車道 (みなとみらい線)	4.444
3位	みなとみらい (みなとみらい線)	4.433
4位	代官山 (東急東横線)	4.429
5位	千駄ヶ谷 (JR総武線)	4.409
6位	麻布十番 (東京メトロ南北線)	4.396
7位	東北沢 (小田急線)	4.388
8位	鵜沼 (江ノ島電鉄線)	4.371
9位	緑が丘 (東急大井町線)	4.362
10位	鵜沼海岸 (小田急江ノ島線)	4.361

JR・ターミナル駅が多い



私鉄・各駅停車駅が多い

# 「横浜」「江ノ島・鵜沼」「人気駅の隣駅」が住民満足度が高い

SUUMO「住民に愛されている街ランキング」TOP20（関東）

順位	駅名 (代表的な沿線)	平均評価点
1位	片瀬江ノ島 (小田急江ノ島線)	4.458
2位	馬車道 (みなとみらい線)	4.444
3位	みなとみらい (みなとみらい線)	4.433
4位	代官山 (東急東横線)	4.429
5位	千駄ヶ谷 (JR総武線)	4.409
6位	麻布十番 (東京メトロ南北線)	4.396
7位	東北沢 (小田急線)	4.388
8位	鵜沼 (江ノ島電鉄線)	4.371
9位	緑が丘 (東急大井町線)	4.362
10位	鵜沼海岸 (小田急江ノ島線)	4.361

順位	駅名 (代表的な沿線)	平均評価点
11位	三越前 (東京メトロ銀座線)	4.350
12位	赤羽橋 (都営大江戸線)	4.341
13位	代々木上原 (東京メトロ千代田線)	4.330
14位	牛込神楽坂 (都営大江戸線)	4.322
15位	奥沢 (東急目黒線)	4.321
16位	高島町 (ブルーライン)	4.319
17位	茗荷谷 (東京メトロ丸ノ内線)	4.310
18位	代々木公園 (東京メトロ千代田線)	4.307
	広尾 (東京メトロ日比谷線)	4.307
20位	白金台 (東京メトロ南北線)	4.301

# 「よそもの許容」「暮らし方の自由、多様」の郊外が強い

## ○海が好きで移住してきた人たちが多く、オープンマインドな人が多い

- ・街のカラーを理解した人が移住してくるのでなじみやすい
- ・単身者でも、地元の店やイベントを通じて顔見知りになれる
- ・お互いの家に招くパーティー文化的なものがある
- ・新しいことを始めることにに対し地域の商店街が反対しない（鵜沼海岸）

## ○子育てがしやすい

- ・身近に海という自然があり、のびのびと子育てができる
- ・子供たちがお互いの家に行くことに対してお互い何の気兼ねもない
- ・中学受験をすることが一般的ではない  
（高校受験から頑張ろうという空気感）

## ○藤沢市の行政サービスが良い

- ・鎌倉と比べて税金が安い。工業・農業・観光等で税収が多い。  
ゴミが個別回収など行政サービスが良く、財政健全度も高い

## ○買い物は自転車で

- ・街がフラットなので、みんな自転車で藤沢や辻堂まで買い物に行く



「松の杜くげぬま」が家の庭で月1で開催しているヨガ&ランチ会



「松の杜くげぬま」が開催している「クリスマスおやつ作りワークショップ」には親子での参加もたくさん

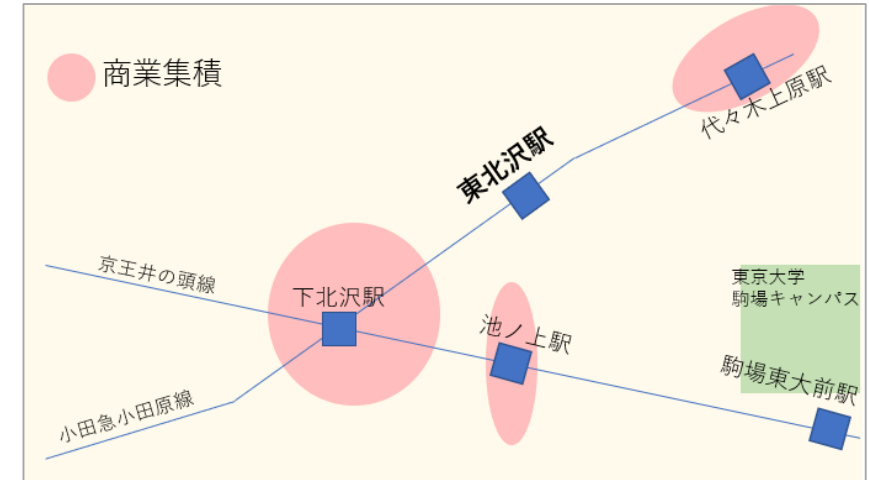
特徴ある  
各駅停車駅



# 今後の注目は「人気駅」の隣駅！？ 「下北沢」(67位)より「東北沢」(7位)が上位 「自由が丘」(30位)より「緑が丘」(9位)「奥沢」(15位)が上位

## ○地元は落ち着いたコミュニティ、 買い物は賑やかな隣駅が一番住みやすい!?

- ・地元の店に行くと、顔なじみに出会う
- ・ぽつんと名店がある
- ・商業集積駅が隣だと生活には困らない
- ・一戸建てに住んでも駅まで近い

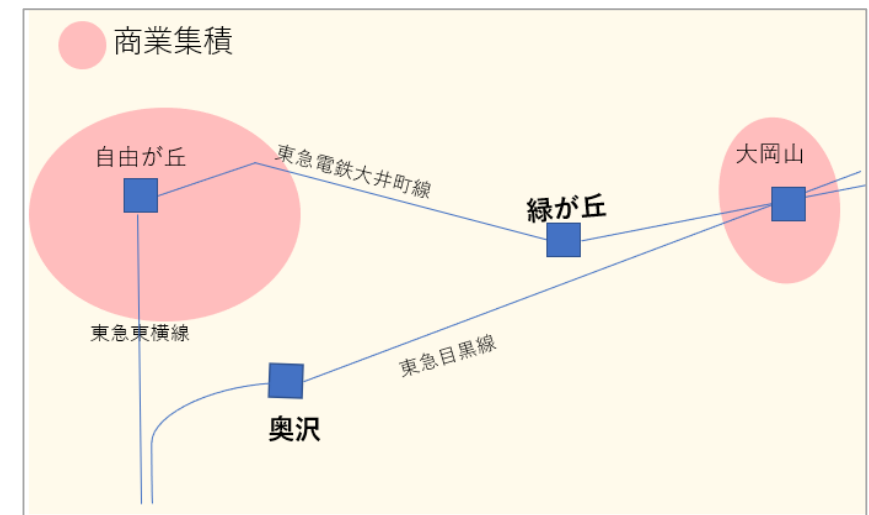


## ○山の手意識がある

- ・住宅地としての歴史や誇りを住民が伝承
- ・住みやすさ = 閑静な落ち着き
- ・個性的な低層マンション、注文住宅が街を彩る

## ○地域の祭りや町内会の活動が盛ん

- ・地域のお祭りに商店街の人のみならず、住民が主体的に参加している
- ・町内会で独自のイベントを多数企画している



# 郊外でなんでもそろう「ワンストップの街」もしくは「集積駅の隣町」

<ファミリー向け・家賃相場10万円以下『住民に愛されている街ランキング』 TOP10 >

順位	駅名	代表的な沿線	所在地	一人暮らし以外の 住民の平均評価点	家賃相場（万円）
					ファミリー向け物件
1	舞浜	JR京葉線	千葉県浦安市	4.24	10.00
2	加茂宮	埼玉新都市交通伊奈線	埼玉県さいたま市	4.10	8.50
3	新大津	京急久里浜線	神奈川県横須賀市	4.08	8.50
4	藤沢本町	小田急江ノ島線	神奈川県藤沢市	4.07	9.20
5	京成幕張	京成千葉線	千葉県千葉市	4.05	8.98
6	京王片倉	京王高尾線	東京都八王子市	4.04	8.55
7	鉄道博物館	埼玉新都市交通伊奈線	埼玉県さいたま市	4.03	8.80
8	南多摩	JR南武線	東京都稲城市	4.03	10.00
9	小田急多摩センター	小田急多摩線	東京都多摩市	4.03	9.50
10	北茅ヶ崎	JR相模線	神奈川県茅ヶ崎市	4.02	8.20

# 加茂宮。上位の理由



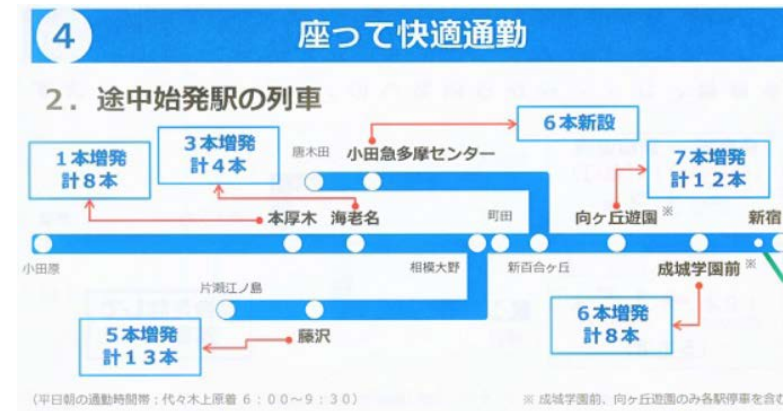
110の専門店・レストランがある埼玉  
県内最大級のショッピングセンター  
「ステラタウン」



市営の大型文化施設  
「さいたま市プラザノース」



# 小田急多摩センター。上位の理由

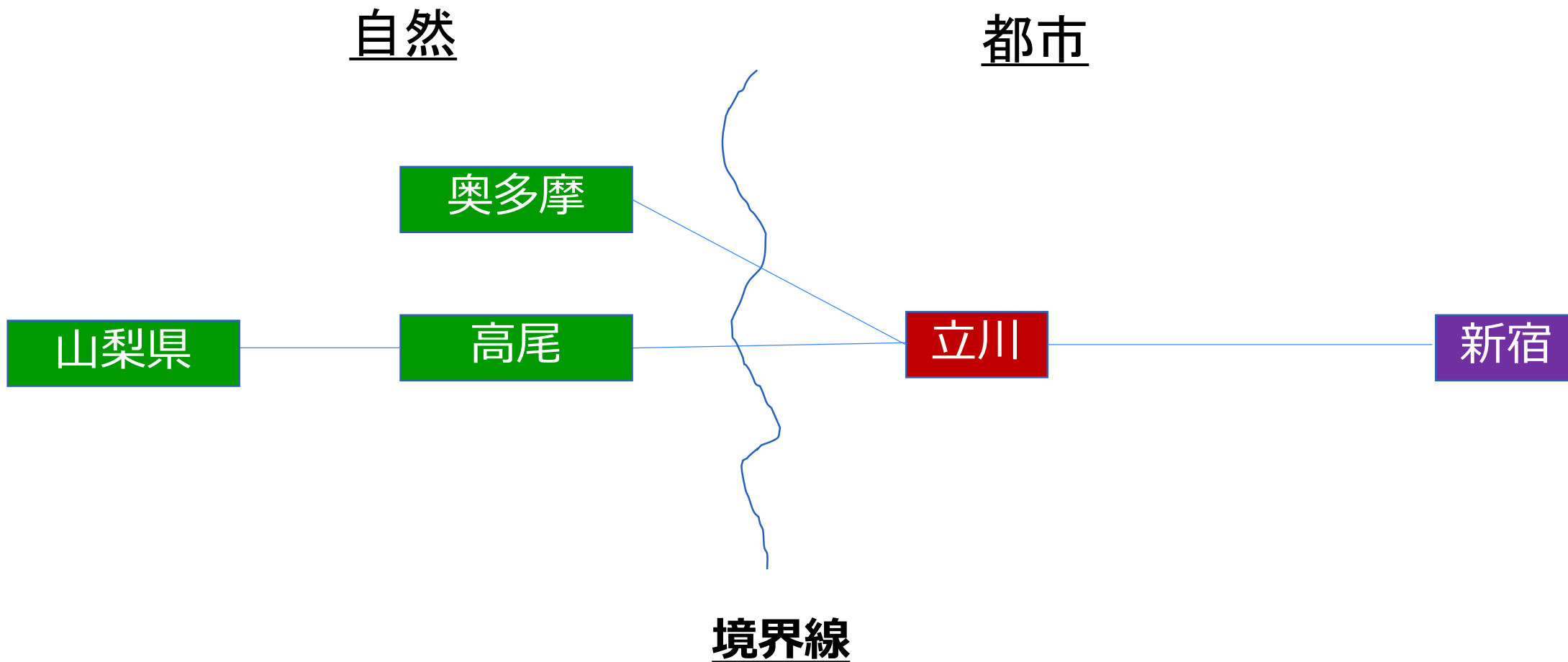


**<ラッシュピーク時 下北沢着 8:00前後の1時間>**

- 町田 → 新宿 37分(最大12分短縮)
- 登戸 → 新宿 18分(最大 9分短縮)
- 小田急多摩センター → 新宿 40分(最大14分短縮)
- 経堂 → 大手町 27分(最大 6分短縮)



郊外最強駅は立川。  
「都市の利便性」と「自然の豊かさ」どちらも享受。オールマイティ



# 駅周辺に主要なものは全部そろってる

- ・研究所、デパート、商業モール、映画館、文化施設、全部立川にそろっている  
ルミネ、伊勢丹、高島屋SC、IKEA、ららぽーとなど勢ぞろい



# 新たな開発投資も。2020年「グリーン・スプリングス」が誕生 もはや「かつての立川」ではない。ミッドタウンクラスのハイセンス。



東京ミッドタウン（日比谷）

※レンタル写真

グリーン・スプリングス（立川）

※自身が撮影

# グリーン・スプリングスを作ったのは、地域NO1の大家さん

2020年6月オープン ソラノホテル  
インフィニティスパ・全室50㎡以上パークビュー  
1室5万円～



※自身が撮影

2020年6月オープン プレイミュージアム  
日本最先端の参加型のミュージアム  
2階には子供が遊べる大きなお皿



※自身が撮影

2020年完成。コロナ明けたらオープン  
タチカワステージガーデン 多摩地区最大2500席  
コンサートホール後方の壁が開き、屋外とつながることも。密閉空間ではない



※自身が撮影



コロナ禍を経て「住みたい街」は変わっていくのか？

# 従来の住みたい街になるためのキーワードは？

- ①おしゃれ … 憧れ、人への自慢
- ②再開発 … 話題性、資産価値
- ③オールインワン … 住・遊・食・学の1ストップ、時間効率

# コロナ禍を経て選ばれる街の条件に加わった要素は？

- ① 日常と「非日常」の利便性 … 滞在時間増加。住んでる街が楽しいか
- ② 暮らす街の人があってるか？ … 一緒に暮らす人の距離感を再認識
- ③ 防災、子育て、教育環境 … 災害激甚化、教育の多様性

# 住みたい街、住民実感調査からみる横浜市

# 2020年 SUUMO住みたい街ランキング 横浜市内の駅のランキング

順位	駅名	得点
1	横浜	1190
2	恵比寿	967
3	吉祥寺	782
4	大宮	688
5	目黒	603
6	品川	565
7	新宿	558
8	池袋	473
9	中目黒	464
10	浦和	429
11	渋谷	408
12	東京	383
13	鎌倉	371
14	中野	358
15	表参道	356
16	自由が丘	317
17	赤羽	313
18	二子玉川	303
19	さいたま新都心	301
20	武蔵小杉	290
21	船橋	279
22	北千住	276
23	立川	263
24	たまプラーザ	260
25	柏	254
26	川崎	251
27	海老名	239
28	荻窪	231
28	三軒茶屋	231
30	藤沢	229

順位	駅名	得点
31	千葉	226
32	桜木町	222
33	三鷹	218
34	上野	202
35	津田沼	201
36	秋葉原	200
36	舞浜	200
38	みなとみらい	199
38	つくば	199
40	青山一丁目	195
40	下北沢	195
42	広尾	193
43	川越	189
43	和光市	189
45	川口	183
46	浦安	180
46	目白	180
48	代々木	168
49	町田	166
49	流山おおたかの森	166
51	調布	163
51	有楽町	163
53	松戸	161
54	代々木上原	159
55	研究学園	155
56	所沢	153
57	銀座	152
57	豊洲	152
59	上大岡	151
60	守谷	149

順位	駅名	得点
61	高円寺	148
61	練馬	148
63	六本木	146
64	新浦安	145
65	浅草	140
65	本八幡	140
67	代官山	138
67	西船橋	138
69	大船	137
70	海浜幕張	136
71	市川	134
72	大崎	132
72	新横浜	132
74	新百合ヶ丘	131
75	戸塚	130
75	水戸	130
77	清澄白河	125
78	茅ヶ崎	121
79	センター北	120
80	相模大野	119
80	錦糸町	119
82	府中	118
83	神楽坂	115
84	大井町	114
84	古河	114
86	辻堂	113
87	日吉	111
88	麻布十番	108
89	武蔵浦和	105
89	門前仲町	105

順位	駅名	得点
91	京急川崎	104
92	橋本	103
92	茗荷谷	103
94	阿佐ヶ谷	101
94	小田原	101
94	田園調布	101
97	西荻窪	100
97	柏の葉キャンパス	100
99	センター南	99
100	飯田橋	98
100	高田馬場	98
102	笹塚	96
103	日暮里	95
104	神田	94
105	田町	90
106	国分寺	89
106	八王子	89
106	武蔵小山	89
109	巣鴨	88
109	越谷レイクタウン	88
111	日本橋	86
112	四ツ谷	85
113	御茶ノ水	84
114	二俣川	83
115	白金台	82
116	溝の口	81
117	大塚	80
117	五反田	80
119	あざみ野	79
120	新橋	78

順位	駅名	得点
120	千葉ニュータウン中央	78
120	東神奈川	78
123	上尾	77
124	学芸大学	76
125	青葉台	75
125	江ノ島	75
125	戸田公園	75
125	元住吉	75
129	勝田	74
129	後楽園	74
129	駒込	74
129	綱島	74
129	原宿	74
129	南浦和	74
135	押上	73
135	土浦	73
135	取手	73
138	中野坂上	73
139	平塚	72
140	石神井公園	71
141	経堂	70
141	蘇我	70
141	浜松町	70
141	本厚木	70
145	稲毛	68
145	成城学園前	68
147	関内	67
147	湘南台	67
147	成田	67
150	東戸塚	65

# 住みたい街ランキングにおける、横浜市内の駅のランキング

順位	駅名	得点
1	横浜	1190
24	たまプラーザ	260
32	桜木町	222
38	みなとみらい	199
59	上大岡	151
72	新横浜	132
79	センター北	120
87	日吉	111
99	センター南	99
119	あざみ野	79
120	東神奈川	78
125	青葉台	75
129	綱島	74
147	関内	67
150	東戸塚	65
171	金沢八景	56
241	金沢文庫	37

## 傾向

1. 横浜駅・みなとみらいエリアが人気
2. 田園都市線は「たまプラーザ」がダントツ。あざみ野、青葉台が続く
3. 港北ニュータウンの「センター北、南」も人気
4. 京急線は「上大岡」がダントツ。金沢八景、文庫が続く
5. 東横線は「日吉」「綱島」

# 2020年 SUUMO愛されている街ランキング 横浜市内の駅のランキング

順位	駅名	TOTAL	平均値
1	片瀬江ノ島	72	4.458
2	馬車道	36	4.444
3	みなとみらい	67	4.433
4	代官山	42	4.429
5	千駄ヶ谷	44	4.409
6	麻布十番	187	4.396
7	東北沢	67	4.388
8	鶴沼	62	4.371
9	緑が丘	116	4.362
10	鶴沼海岸	194	4.361
11	三越前	40	4.350
12	赤羽橋	41	4.341
13	代々木上原	215	4.330
14	牛込神楽坂	118	4.322
15	奥沢	131	4.321
16	高島町	72	4.319
17	茗荷谷	242	4.310
18	広尾	176	4.307
18	代々木公園	153	4.307
20	白金台	103	4.301
21	溜池山王	35	4.286
22	井の頭公園	60	4.283
23	北参道	47	4.277
24	赤坂	62	4.274
25	水道橋	45	4.267
26	湘南海岸公園	38	4.263
27	春日	208	4.260
28	世田谷	70	4.257
29	小伝馬町	79	4.253
30	田園調布	164	4.250

順位	駅名	TOTAL	平均値
31	六本木一丁目	41	4.244
31	尾山台	193	4.244
33	高輪台	74	4.243
34	センター北	442	4.240
35	後樂園	238	4.239
36	神楽坂	259	4.224
37	センター南	431	4.216
37	学芸大学	547	4.216
39	水天宮前	209	4.215
40	自由が丘	458	4.214
41	御茶ノ水	72	4.208
42	東日本橋	92	4.207
43	祐天寺	279	4.201
43	都立大学	353	4.201
45	戸越	222	4.198
45	代々木八幡	86	4.198
47	柳小路	46	4.196
48	池ノ上	87	4.195
49	築地	134	4.194
49	参宮橋	72	4.194
51	千駄木	212	4.193
52	西太子堂	47	4.191
53	新富町	147	4.190
54	東松原	107	4.187
55	新浦安	1062	4.185
56	本郷三丁目	131	4.183
57	中川	170	4.182
58	根津	128	4.180
59	舞浜	360	4.178
60	吉祥寺	956	4.175

順位	駅名	TOTAL	平均値
60	元町・中華街	212	4.175
62	お台場海浜公園	46	4.174
62	戸越銀座	184	4.174
64	六本木	116	4.172
65	旗の台	208	4.168
66	恵比寿	413	4.167
67	下北沢	271	4.166
68	国際展示場	55	4.164
68	北品川	61	4.164
70	表参道	92	4.163
71	都庁前	37	4.162
71	東京レポート	37	4.162
73	泉岳寺	93	4.161
74	白山	189	4.159
75	末広町	57	4.158
75	不動前	196	4.158
77	等々力	215	4.153
78	護国寺	120	4.150
78	山下	60	4.150
78	江古田	247	4.150
81	南阿佐ヶ谷	372	4.148
82	大岡山	232	4.147
83	田原町	207	4.145
84	武蔵小山	417	4.144
85	飯田橋	244	4.143
85	明治神宮前	35	4.143
87	新宿御苑前	120	4.142
88	四谷三丁目	164	4.140
89	松原	65	4.138
90	上野毛	204	4.137

順位	駅名	TOTAL	平均値
91	仲御徒町	44	4.136
91	梅ヶ丘	118	4.136
93	目黒	532	4.135
93	市ヶ谷	126	4.135
93	清澄白河	379	4.135
96	桜木町	276	4.134
96	阿佐ヶ谷	613	4.134
96	西荻窪	576	4.134
99	松陰神社前	75	4.133
100	白金高輪	242	4.132
100	用賀	478	4.132
102	人形町	218	4.128
102	蔵前	187	4.128
104	茅場町	118	4.127
105	八丁堀	143	4.126
105	三軒茶屋	620	4.126
107	江戸川橋	269	4.123
107	たまプラーザ	896	4.123
109	駒場東大前	90	4.122
110	原宿	50	4.120
110	桜新町	459	4.120
112	鎌倉	329	4.116
113	月島	373	4.115
114	麴町	44	4.114
115	浜田山	256	4.113
116	神奈川	89	4.112
117	本駒込	173	4.110
118	辻堂	1318	4.109
119	反町	194	4.108
120	中目黒	397	4.106

順位	駅名	TOTAL	平均値
121	外苑前	49	4.102
121	赤坂見附	59	4.102
121	新丸子	295	4.102
121	九品仏	108	4.102
125	東銀座	30	4.100
126	馬喰横山	92	4.098
127	新御茶ノ水	31	4.097
127	浜町	72	4.097
127	戸越公園	155	4.097
127	本鶴沼	165	4.097
131	北鎌倉	104	4.096
132	信濃町	53	4.094
133	北山田	289	4.093
134	湯島	77	4.091
135	渋谷	389	4.090
135	神泉	67	4.090
137	新大塚	208	4.087
137	荏原中延	115	4.087
139	若林	94	4.085
139	下高井戸	189	4.085
141	神保町	48	4.083
141	下神明	72	4.083
143	門前仲町	411	4.078
144	東池袋	168	4.077
144	馬喰町	39	4.077
146	九段下	53	4.075
146	池尻大橋	371	4.075
146	加茂宮	93	4.075
149	はるひ野	135	4.074
150	藤沢	1322	4.073
150	海浜幕張	409	4.073

# 2020年 愛されている街ランキングにおける、横浜市内の駅のランキング

順位	駅名	TOTAL	平均値
2	馬車道	36	4.444
3	みなとみらい	67	4.433
16	高島町	72	4.319
34	センター北	442	4.240
37	センター南	431	4.216
57	中川	170	4.182
60	元町・中華街	212	4.175
96	桜木町	276	4.134
107	たまプラーザ	896	4.123
119	反町	194	4.108
133	北山田	289	4.093
160	能見台	329	4.061

## ■傾向

1. 住みたい街1位の「横浜」はランク外。  
愛されているだと「馬車道・みなとみらい」が上位。  
「元町・桜木町」と馬車道エリアが強い
2. 田園都市線は「たまプラーザ」が入る程度
3. 港北ニュータウン「センター北、南」が「たまプラ」より上位  
「中川」「北山田」も上位
4. 京急線では「能見台」が160位で最上位



# 自治体でみる「住みたい街」「愛され街」ランキングの差異

## 住みたい街

順位	行政市区	得点
1	東京都港区	2163
2	東京都世田谷区	1688
3	東京都目黒区	1336
4	東京都渋谷区	1200
5	東京都千代田区	1144
6	東京都新宿区	1085
7	東京都文京区	1023
8	東京都中央区	993
9	東京都品川区	953
10	東京都杉並区	851
11	埼玉県さいたま市大宮区	752
12	神奈川県鎌倉市	723
13	神奈川県横浜市中区	683
14	千葉県船橋市	678
15	神奈川県横浜市西区	659
16	東京都中野区	643
17	東京都豊島区	632
18	埼玉県さいたま市浦和区	594
19	東京都武蔵野市	580
20	神奈川県藤沢市	479

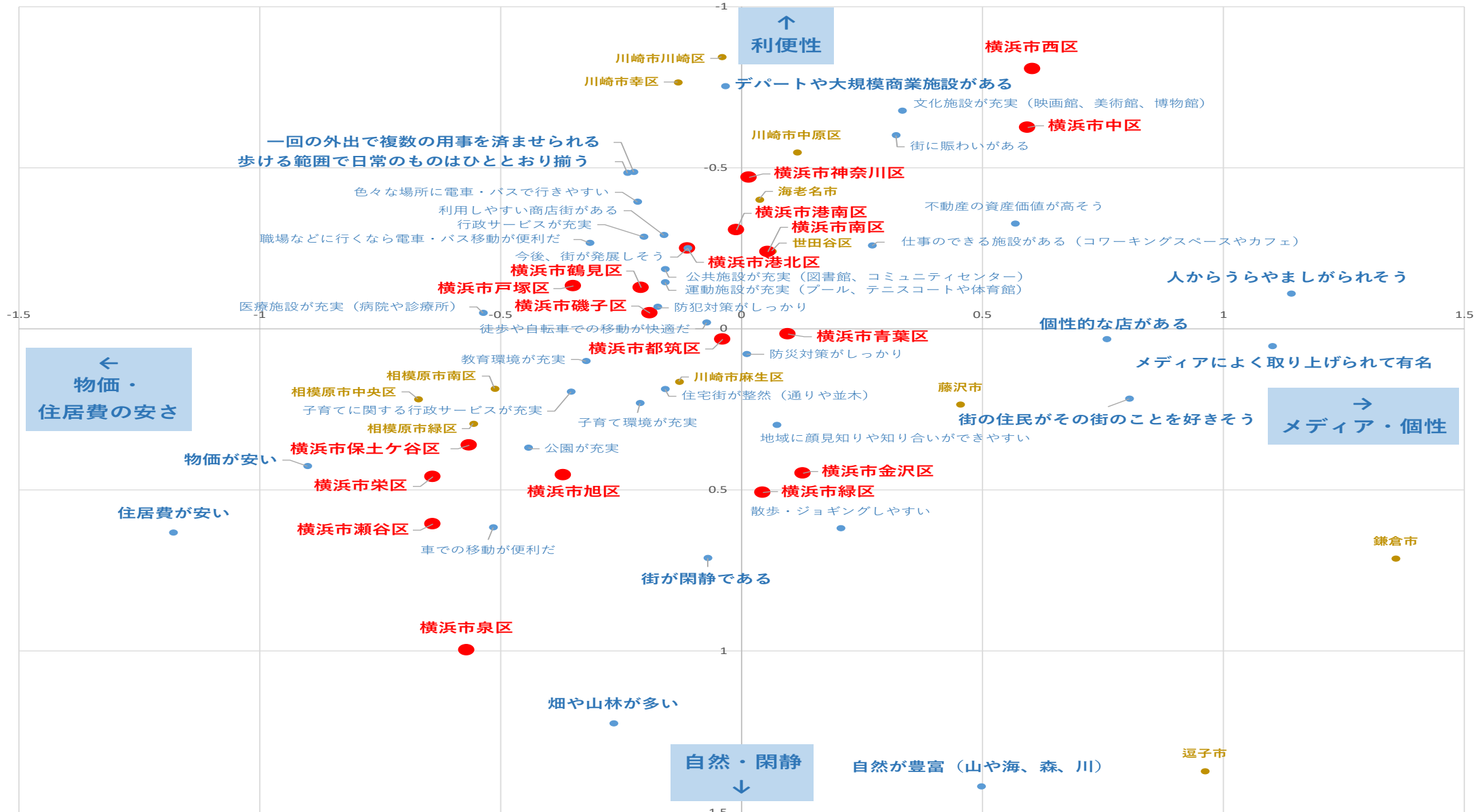
## 愛されている街

順位	行政市区	回答者数	平均評価点
1	東京都目黒区	1251	4.16
2	千葉県浦安市	623	4.14
3	東京都文京区	2243	4.12
4	神奈川県横浜市都筑区	1180	4.12
5	東京都渋谷区	5028	4.12
6	神奈川県横浜市西区	1321	4.09
7	神奈川県逗子市	1115	4.07
8	東京都中央区	4468	4.07
9	東京都品川区	7955	4.05
10	東京都三鷹市	1691	4.04
11	東京都武蔵野市	427	4.04
12	東京都港区	5438	4.02
13	神奈川県横浜市中区	3361	4.02
14	東京都世田谷区	9981	4.00
15	神奈川県横浜市金沢区	3066	3.98
16	東京都台東区	3463	3.97
17	埼玉県さいたま市浦和区	1005	3.96
18	神奈川県横浜市青葉区	1790	3.95
19	埼玉県さいたま市大宮区	1234	3.95
20	千葉県印西市	584	3.95

# 住みたい理由で分類する、横浜市各区の特徴

■21年：住みたい理由／住んでみたい自治体別 (コレスポネンス分析)

※「SUUMO住みたい街ランキング2021関東版」。横浜市他30の自治体をピックアップして作成。



※「その他」は分析から除く。

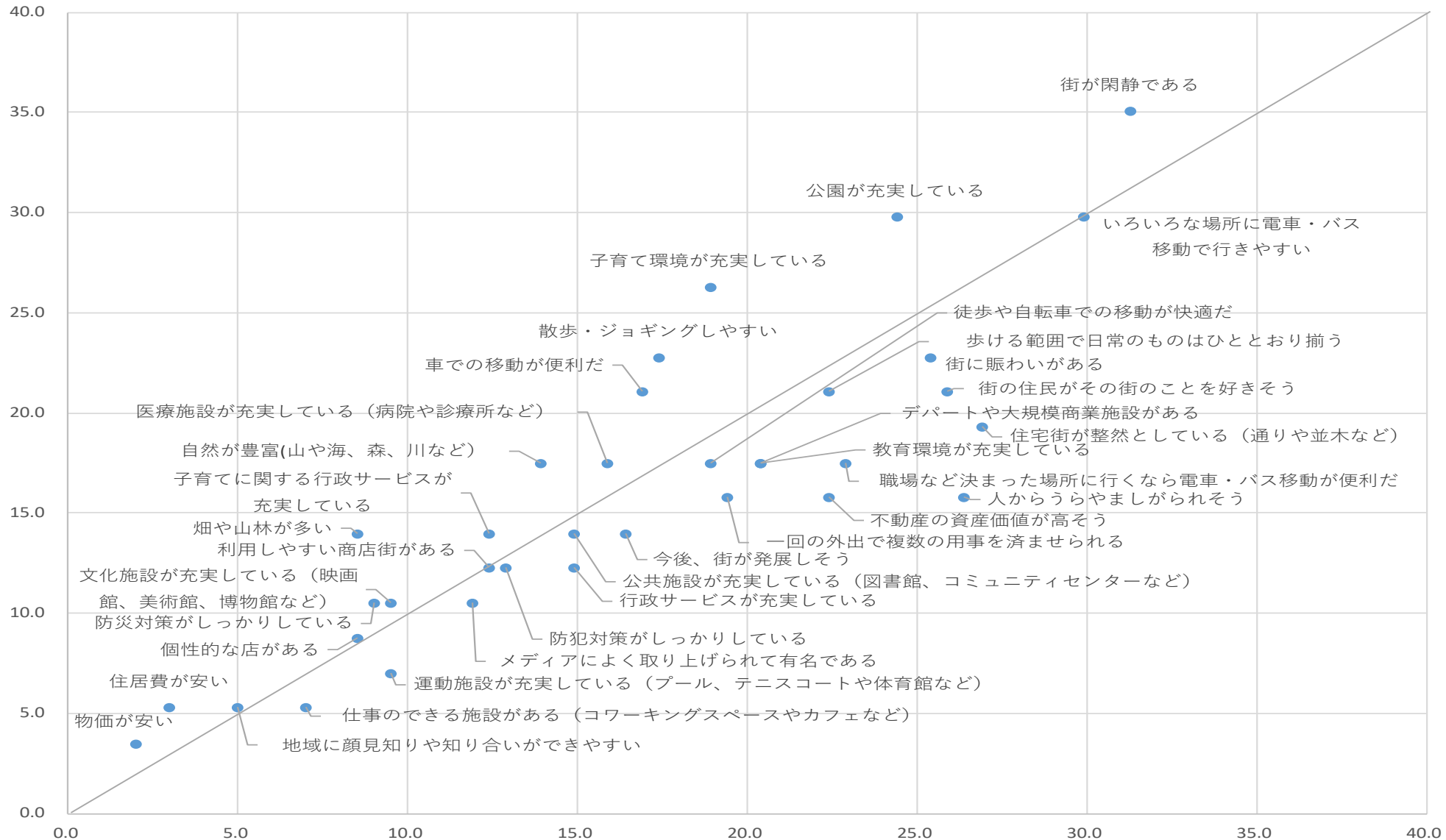
※寄与率は1次元(縦)が0.365、2次元(横)が0.221、累積で0.587。

# 住民が感じている魅力の中から、メディアに打ち出せる特徴を探る

## ■街の魅力のギャップ／横浜市青葉区

※「SUUMO住みたい街ランキング2021関東版」。横浜市青葉区の街の魅力について、住みたい人と現居住者の回答を比較。

□ 現居住者が感じる街の魅力



※現居住者 n 57、住みたい人 n 201

住みたい人が住みたい理由 →

# 住民実感調査

# 街の魅力項目を可視化

## 調査エリア

■ 関東圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県）の街（自治体・駅）

## 調査対象

■ 関東圏にある各駅から7km以内に在住の20歳以上の男女

## 調査期間

■ スクリーニング調査 2021年1月14日（木）～2021年1月25日（月）

■ 本調査 2021年1月27日（水）～2021年2月1日（月）

## 有効回答数

■ 住み続けたい街：306,948人（1次調査有効回答数）

■ 街の魅力：上記回答者のうち42,947人（2次調査有効回答数）

★調査の正式発表は10月5日になったため、それまではこの会議限定

## 街の魅力35項目から20項目を選び6群にまとめ指数化

いろいろな場所に電車・バス移動で行きやすい  
徒歩や自転車での移動が快適だ  
歩ける範囲で日常のものはひととおり揃う

文化施設が充実している（映画館、美術館、博物館など）  
デパートや大規模商業施設がある  
個性的な店がある

公園が充実している  
自然が豊富（山や海、森、川など）  
散歩・ジョギングしやすい  
車での移動が便利だ

防犯対策がしっかりしている  
行政サービスが充実している  
医療施設が充実している（病院や診療所など）  
街が閑静である  
住宅街が整然としている（通りや並木など）

地域に顔見知りや知り合いがしやすい  
街の住民がその街のことを好きそう  
利用しやすい商店街がある

物価が安い  
住居費が安い

集約して平均値を計算

便利な

商業的な

緑豊かな

安心・安全な

交流のある

コスパの良い

# 横浜市郊外から4区をピックアップし、住民が感じる街の魅力項目を抽出



① 田園都市線  
(主に青葉区)

⇒たまプラーザ あざみ野  
江田 市が尾 藤が丘

② 港北ニュータウン  
(主に都筑区)

⇒仲町台 センター北 北山田  
センター南 中川

③ 相鉄いずみ野線  
(主に泉区)

⇒二俣川 南万騎が原 弥生台  
緑園都市 いずみ野

④ 京急本線  
(主に金沢区)

⇒京急富岡 能見台 金沢文庫  
金沢八景 六浦

# 4つのエリアごとに、街の魅力項目を抽出。 群ごとの魅力偏差値を6段階に分類。

## 比較駅の魅力度ランク

※駅名を2つ以上選択して右クリック「グループ化」で合算

※駅名をドラッグ&ドロップで順番入れ替え

	便利な	商業的な	緑豊かな	安心安全な	交流のある	コスパ
①田園都市（青葉区）	C	B	A	A	B	E
②港北ニュー（都筑区）	B	S	A	A	B	E
③相鉄いずみ（泉区）	D	E	B	B	C	D
④京急本線（金沢区）	C	D	A	B	C	D

## S・Aの評価項目

①田園都市線（青葉区） ⇒ 緑豊かな 安心安全な

②港北ニュータウン ⇒ 商業的な 緑豊かな 安心安全な

③相鉄いずみ野線 ⇒ なし

④京急本線 ⇒ 緑豊かな

① 田園都市線 ⇒ 全体：Aは緑豊かな 安心安全な

⇒ 「あざみ野」「たまプラ」で商業（大規模+個店）を担保、  
 散歩、公園、住宅街の美しさ、医療は全般的。「市ヶ尾」の「街のことを好き」を深堀したい

魅力度ランク詳細

		あざみ野 n=79	たまプラーザ n=65	江田 n=54	市が尾 n=66	藤が丘 n=52
便利な	いろいろな場所に電車・バス移動で行きやすい	B	B	C	B	B
	徒歩や自転車での移動が快適だ	D	E	D	D	E
	歩ける範囲で日常のものはひととおり揃う	C	B	C	D	C
商業的な	デパートや大規模商業施設がある	S	S	B	A	B
	文化施設が充実している（映画館、美術館、博物館など）	C	D	D	C	E
	個性的な店がある	A	A	B	B	B
緑豊かな	車での移動が便利だ	A	B	A	A	A
	散歩・ジョギングしやすい	A	A	A	A	A
	自然が豊富（山や海、森、川など）	D	E	E	D	D
	公園が充実している	A	A	A	S	A
安心・安全な	行政サービスが充実している	B	C	B	B	C
	住宅街が整然としている（通りや並木など）	S	A	S	A	A
	防犯対策がしっかりしている	B	B	A	A	B
	医療施設が充実している（病院や診療所など）	A	A	A	A	A
	街が閑静である	A	A	A	A	A
交流のある	利用しやすい商店街がある	C	B	D	E	D
	地域に顔見知りや知り合いがしやすい	C	C	C	B	C
	街の住民がその街のことを好きそう	A	A	A	S	A
コストの低い	物価が安い	E	F	E	E	E
	住居費が安い	E	E	F	E	E

A

A

②港北ニュータウン ⇒全体：Sは商業的な Aは緑豊かな 安心安全な

⇒田園都市線を超える商業利便評価の深堀り（大規模＋個性的な店も）

散歩・ジョギングは全駅共通で強く打ち出し

新しい「北山田」の住民評価理由と「センター北、中川、仲町台」の「街のことを好き」を深堀

魅力度ランク詳細

		センター南 n=71	センター北 n=64	中川 n=49	仲町台 n=44	北山田 n=47	
S	便利 な	いろいろな場所に電車・バス移動で行きやすい	B	A	B	D	C
		徒歩や自転車での移動が快適だ	C	B	C	C	C
		歩ける範囲で日常のものはひととおり揃う	A	A	B	C	B
S	商業 的な	デパートや大規模商業施設がある	S	S	S	B	S
		文化施設が充実している（映画館、美術館、博物館など）	S	S	A	C	S
		個性的な店がある	A	A	B	A	A
A	緑 豊 か な	車での移動が便利だ	B	A	A	A	A
		散歩・ジョギングしやすい	S	S	S	S	S
		自然が豊富（山や海、森、川など）	D	C	C	B	C
A	安 心 ・ 安 全 な	公園が充実している	A	S	S	A	A
		行政サービスが充実している	B	A	B	C	B
		住宅街が整然としている（通りや並木など）	A	S	S	A	S
		防犯対策がしっかりしている	B	B	B	C	B
		医療施設が充実している（病院や診療所など）	A	A	A	A	A
交流 の あ る	街が閑静である	A	A	A	A	A	
	利用しやすい商店街がある	D	A	D	C	C	
	地域に顔見知りや知り合いがしやすい	C	B	C	D	C	
コ ス ト の 良 い	街の住民がその街のことを好きそう	A	S	S	S	A	
	物価が安い	E	D	D	E	D	
	住居費が安い	F	F	E	E	E	



### ③相鉄いずみ野線 ⇒全体：なし

⇒商業の弱さが目立つ。ひとつ中核の商業施設が欲しいところ

打ち出しは「緑園都市」の個性的な店、医療、景観＋「南万騎が原」を加えた「街のことを好き」

魅力度ランク詳細

		いずみ野 n=47	南万騎が原 n=46	二俣川 n=73	弥生台 n=59	緑園都市 n=44
便利な	いろいろな場所に電車・バス移動で行きやすい	D	C	C	C	C
	徒歩や自転車での移動が快適だ	E	E	E	E	D
	歩ける範囲で日常のものはひととおり揃う	E	D	C	C	D
商業的な	デパートや大規模商業施設がある	E	E	E	E	E
	文化施設が充実している（映画館、美術館、博物館など）	F	F	F	E	E
	個性的な店がある	E	E	E	C	B
緑豊かな	車での移動が便利だ	A	B	B	A	B
	散歩・ジョギングしやすい	A	A	B	A	A
	自然が豊富（山や海、森、川など）	B	C	E	D	C
	公園が充実している	C	A	B	B	A
安心・安全な	行政サービスが充実している	D	E	E	D	C
	住宅街が整然としている（通りや並木など）	C	B	C	C	A
	防犯対策がしっかりしている	C	C	D	C	B
	医療施設が充実している（病院や診療所など）	C	D	C	A	A
	街が閑静である	A	S	A	A	A
交流のある	利用しやすい商店街がある	E	E	E	E	E
	地域に顔見知りや知り合いがしやすい	C	D	D	C	C
	街の住民がその街のことを好きそう	B	A	B	B	A
コストの良 い	物価が安い	C	E	D	D	D
	住居費が安い	C	D	D	D	E

#### ④京急本線 ⇒全体：Aは緑豊かな

⇒相鉄いずみ野線ほどではないが、商業がやや弱い。散歩ジョギングと公園の打ち出しはO  
「金沢文庫、能見台」の「街のことを好き」を深掘りしたい

魅力度ランク詳細

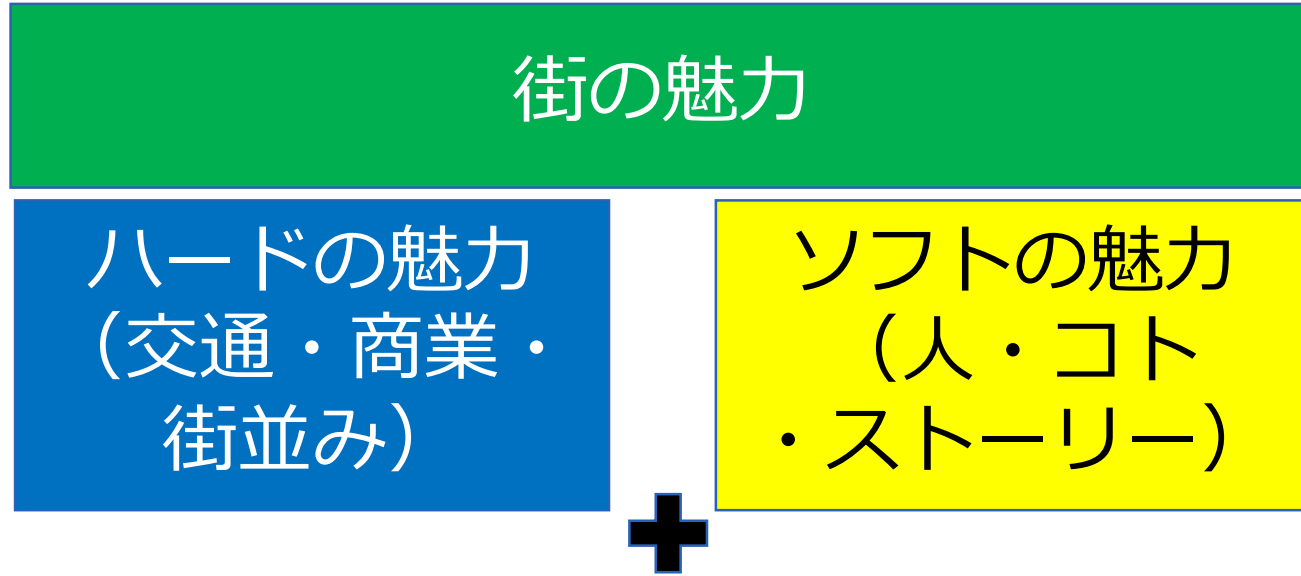
A

		京急富岡 n=46	金沢八景 n=50	金沢文庫 n=64	能見台 n=49	六浦 n=48
便利な	いろいろな場所に電車・バス移動で行きやすい	C	B	C	C	C
	徒歩や自転車での移動が快適だ	E	B	D	D	D
	歩ける範囲で日常のものはひととおり揃う	C	B	D	C	E
商業的な	デパートや大規模商業施設がある	D	C	C	C	D
	文化施設が充実している（映画館、美術館、博物館など）	E	E	E	E	E
	個性的な店がある	D	C	C	C	D
緑豊かな	車での移動が便利だ	B	B	B	B	B
	散歩・ジョギングしやすい	A	A	A	A	B
	自然が豊富（山や海、森、川など）	B	A	A	B	A
	公園が充実している	A	B	A	A	B
安心・安全な	行政サービスが充実している	D	C	C	D	C
	住宅街が整然としている（通りや並木など）	C	C	B	A	C
	防犯対策がしっかりしている	C	C	C	B	B
	医療施設が充実している（病院や診療所など）	B	B	B	B	A
	街が閑静である	B	C	A	A	A
交流のある	利用しやすい商店街がある	C	E	D	C	D
	地域に顔見知りや知り合いがしやすい	D	D	C	C	C
	街の住民がその街のことを好きそう	B	B	A	A	B
コストの低い	物価が安い	C	E	E	E	D
	住居費が安い	D	E	E	E	C

# 「街のブランディング」に向けたヒント

# 住みたい街に選ばれるには？

街に魅力があること



魅力を伝えること

松下幸之助さん

「製品」は「商品」にしなければならない

# 世に広がる「ネタ」が必要

## マスコミが取り上げたくくなるネタの4大要素

①新規性 … 新しいこと、もの、ひと

②意外性 … 一般常識の逆・裏をつく

③汎用性 … 特殊、限定的でないこと

④社会性 … 社会的に意義があること

+TVの場合は ⑤絵になること

# (参考) メディア受けする ワード

# 「住まい暮らし系」キー

- ・再開発／大型商業
- ・リノベーション街づくり
- ・空き家／公共空間の利活用
  
- ・先進的な保育、教育
- ・市民の参加（特に若い層）
- ・ママが活躍
  
- ・地球環境への配慮
- ・災害激甚化への対応
- ・ダイバーシティ（多様性・寛容性）

# ミレニアル世代の5つの特性

## ① 空気を読む

上司「うちの若手は空気読めない」

若者は「縦社会」の空気が読めない。上司は「若者横社会の気遣い」が読めない

## ② 競争より協調／正解志向／堅実志向

社会や友達から見て確からしいものを選ぶ

- ・ 学歴を信じる→公務員人気、大企業人気
- ・ 専業主婦になりたい女性が増えている

## ③ 同質性+少しの自分らしさ

ベースは他人の目を気にしながら

自分らしいちょっとしたモノ、コト、イベントを大切にする

## ④ 経済的合理主義

シェアリングエコノミー体感世代

シェアハウス、カーシェア、メルカリ（中古売買）

## ⑤ たまに非日常

イベント好き。ハロウィンがバレンタイン市場を軽く抜いた  
フェス好き。音楽フェス、肉フェス、コミケなど

# 弊社のミレニアル世代に聞いた街に求める条件

- ①教育環境が良い →正解志向／堅実志向
- ②保育環境・自治体補助が魅力的 →経済的合理性
- ③同世代が多く住んでいる →同質性
- ④流行り感がある街 →空気を読む／少しの自分らしさ
- ⑤大規模商業施設がある →経済的合理性＋買い物好き
- ⑥美味しい店、好きな店がある →少しの自分らしさ＋飲食好き



# 王道は、駅近くに 大型商業 + 公園 + 公共施設

田園都市線南町田駅前のS C、グランベリーモールの敷地を再整備する「南町田プロジェクト」。町田市と共同で商業施設や住宅、エンターテインメント施設などを複合した新しい街づくりを進める。



# 大型SC以外に楽しく時間が過ごせる場の提供

- 1. 職・住・遊・食の融合 ⇔ 都市計画との不整合
- 2. 公園は広さよりも遊具



- 3. 大型SC以外で子ども連れ（ママ友）で買い物を楽しめる場



# 郊外の実家の二世帯リフォームで呼び戻す

	現状	選択肢① 親子別々	選択肢② 親子セットで
親世帯	世田谷区に 築35年の一戸建て 土地130㎡ 建物110㎡ ほぼ無断熱、屋根も痛み 子ども部屋余っている	耐震／断熱工事 子ども部屋を減築 もしくは趣味部屋 に改修 約1500万	耐震断熱工事  1階を親世帯 2階を子世帯  二世帯住宅に リフォーム 約2500万
子世帯	目黒区に 50㎡の賃貸に 夫・妻・長男で住むが もうすぐ次男が生まれる	目黒区内に 70㎡の新築マン ション購入 約7000万	建て替えた場合 約4000万
合計金額		約8500万	約2500万 (約4000万)

# 団地の再生の要諦は共用部にあり。

## ホシノタニ団地（座間市）

団地の真ん中には広場があり、カフェやサポート付き貸し農園、子育て支援施設  
ドッグランといった人が集える施設や場所がある

団地を街に開く→外からの人が来る→街の魅力に気づく→転入の増大

団地の敷地全体を含めたこの景色、考え方が気に入ったという方が多い  
座間市外が9割を占める。



# 公園の話題化&センスいいイベント利用



# 埼玉育ちの団塊Jrキーパーソンの活躍

## 公園やストリートから新しいイメージを発信

### 岡田一氏(studio caravan主宰・所沢市出身・在住)

所沢航空記念公園にて「暮らすトコロマーケット」を主催。郊外の緑豊かな公園を背景に「手作りのクラフトのある暮らし」を提案し、共感を集める。「所澤神明社宵の市」「つばきの森のマーケット」「kodawari no ito」など所沢周辺のマーケットにも影響を与える。

<https://kuratoko.com/>



暮らすトコロマーケット

### 加賀崎勝弘氏(PUBLIC DINER主宰・熊谷市在住)

「地元愛を育む」をコンセプトに掲げ、熊谷スポーツ文化公園を舞台に「熊谷圏オーガニックフェス」を主催。また「埼玉県全63市町村キーマン展」@東京駅を企画。県内の団塊ジュニア世代を中心にキーパーソンをネットワークし新しい埼玉のイメージを発信。

<https://www.greaterkumagaya.jp/>



オーガニックフェス

埼玉県キーマン展

### うらわClip (浦和の幼稚園のパパ友による一般社団法人)

浦和の街の飲食店、アーティストと住人を楽しみつなぐ場づくり。本庁舎広場の水の流れる段床付近でマルシェ、伊勢丹浦和店の屋上を遊園地に、イオン浦和美園店で音楽フェスなどを開催。

<https://urawaclip.localinfo.jp/>



本庁舎広場でマルシェ



伊勢丹屋上の遊園地



イオンでドライブインフェス

### 株式会社80% (建築士 川越市在住+日高市出身)

川越で「気軽に集まれる場をつくる建築集団」。止まり木的な居酒屋「すずのや」、仕事を通じたネットワークが作れる「coworking & shareoffice ダイクマチ」「連雀町たむら」など。

<https://80per.net/>



ダイクマチ



すずのや



シェアオフィスでのイベント

### 畔上順平氏 (建築士 越谷テロワール代表理事、越谷出身・在住)

日光街道沿いの賑わい再生、築120年の伝統建築を複合店舗にリノベした「はかり屋」運営の他、レイクタウン水辺の利活用、官民連携社会実験「レイクアンドピース」等を建築士の立場で実践。 <https://hakari-ya.jp/>



越ヶ谷宿の雛めぐり



はかり屋



レイクアンドピース

## 街の魅力づくり（ブランディング）とその伝達方法

- 選ばれる街は「**街で話題**を作っている」
- 子育てのしやすさ・コスパの良さが絶対要件で  
「地元・自宅」×「仕事」が絡められると差別化要件に
- 「**共感を呼べる人**」の露出は有効  
→ 魅力的な人が次の人を呼び、点が面になる
- 発信ネタの判断基準は「**シェアされるか否か**」？
  - 写真映えする「絵」→ Instagram利用者の急増
  - ネタそのものの「新規性」と「意外性」

# 郊外のリブランディングに向けた課題

## ①中古売買取引だけでなく、「賃貸や新築分譲の面供給」が欲しい

- ・同質化を好む世代 シニアだらけの町にポツンと入るのは勇気がいる
- ・広域への広告投下の観点からも「一定の規模」があるほうが望ましい
- ・中古住宅も買取再販でリデザインされたものが目に触れるほうが望ましい

## ②全体ブランド化 or 街・駅ごとのブランド化

- ・ソトからは「ひとくくり」で見られている可能性が高い  
→街の新しい顔を「街らしさ」×「新規性」×「点→面」で形成する
- ・まずは特定エリアに集中投下。シャワー効果を狙う

※シャワー効果：商業施設において、目玉店舗やイベント会場を最上階に位置させることで、行き帰りの「ついで買い」が期待できるという論理。

## ③既存抵抗勢力との干渉問題（鎌倉問題）

- ・既存住民が変化を嫌う→彼らとの合意形成の仕組みづくり  
(首長のリーダーシップ + 既存住民代表の旗振り力)

## ④シティプロモーションを誰が担うか？

- ・テレビの情報番組 + Web + SNS発信
- ・シティプロモは必須の時代。首長、民間活用、鉄道会社、開発会社etc