

国土交通省 スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

住み替え循環の促進による郊外住宅地再生プロジェクト ～高齢者と若年層が活躍し住み続けるまちへ～

事業効果に関する検証結果報告

相鉄不動産株式会社
2021年3月10日

事業対象地の現状・課題

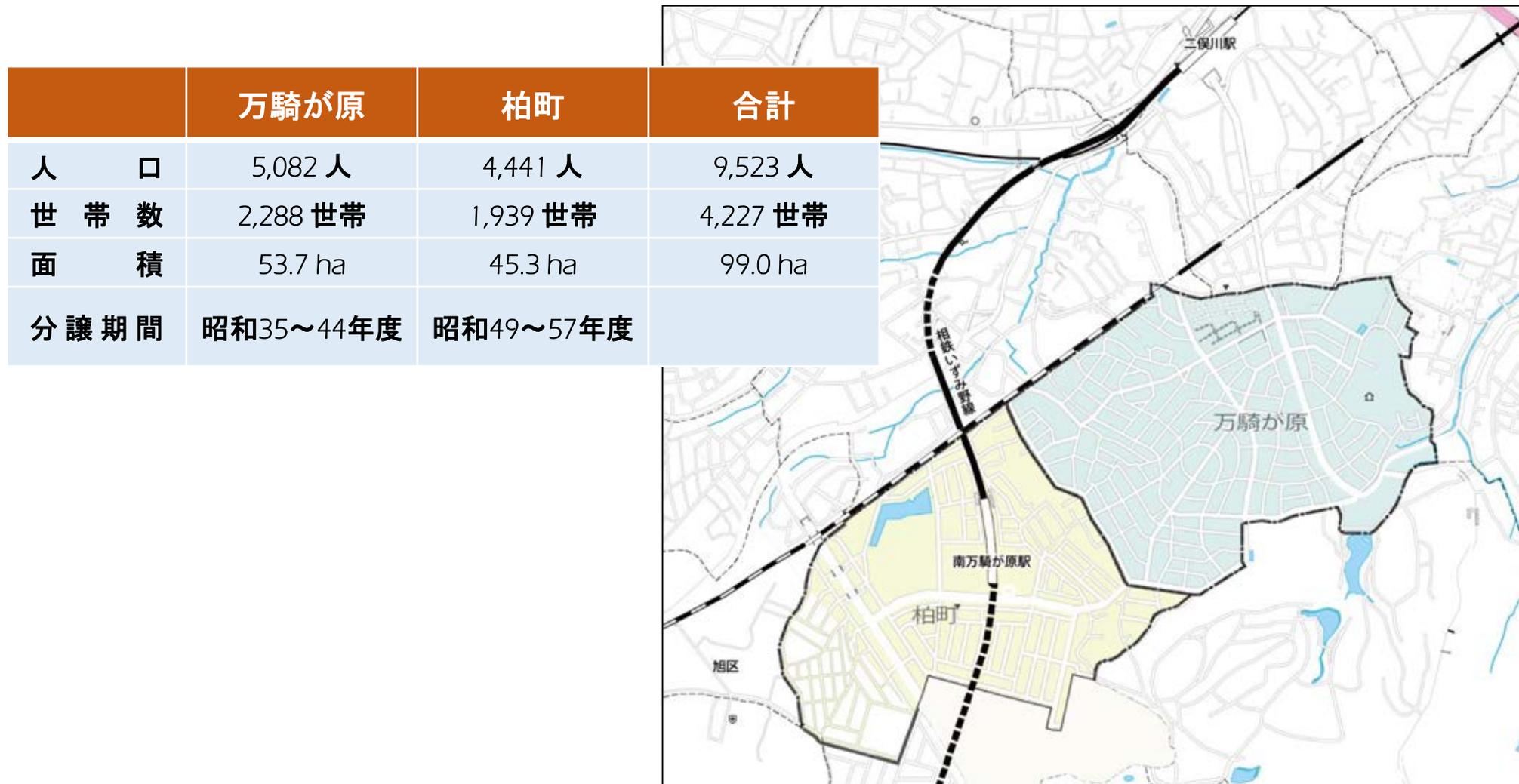
南万騎が原駅的位置



事業対象地の現状・課題

南万騎が原駅周辺地域について

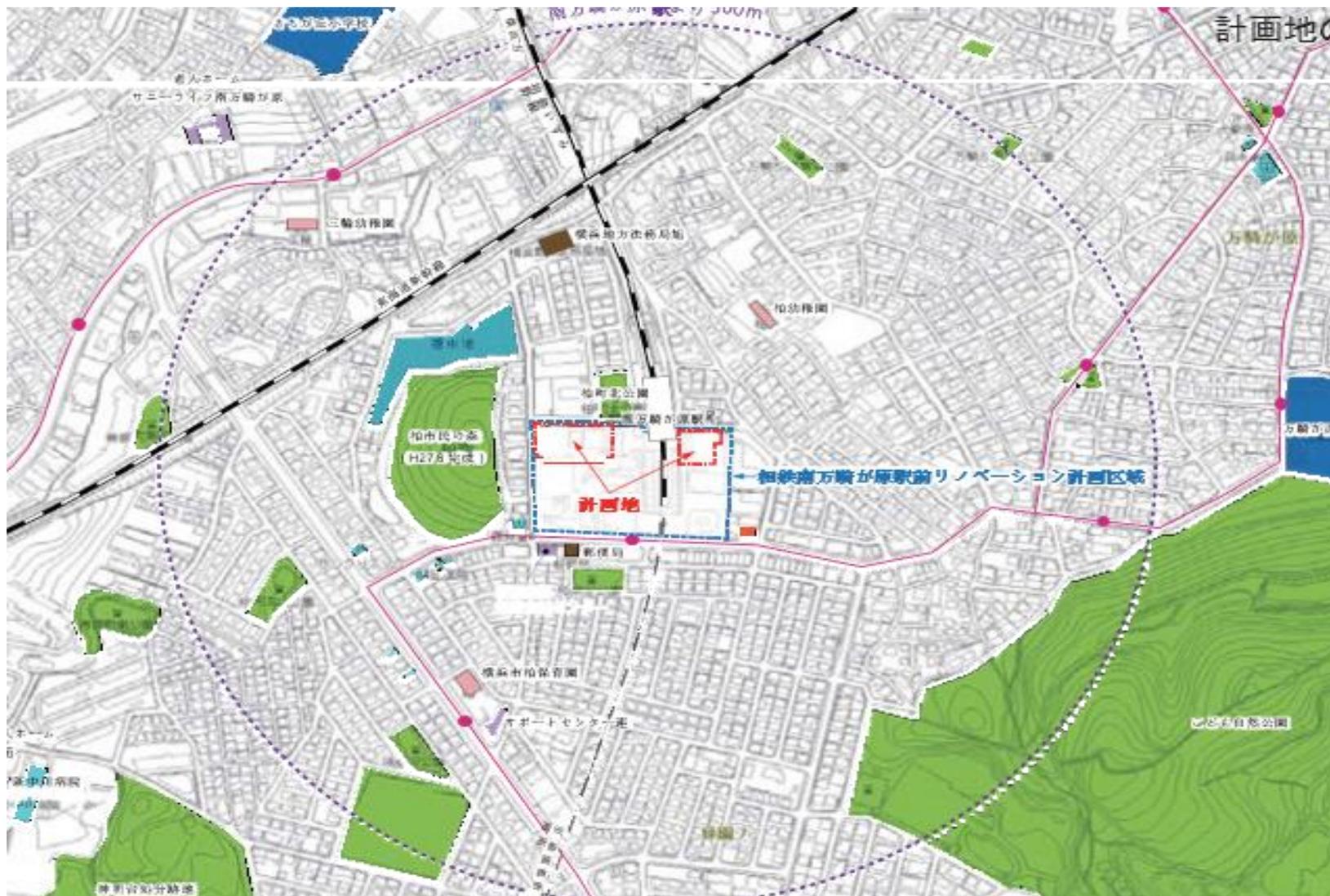
昭和 30 ～ 50 年代に相鉄いずみ野線開業に合わせて分譲された戸建住宅を中心とする郊外住宅地。



事業対象地の現状・課題

南万騎が原駅周辺地域について

戸建て住宅が中心であり、高齢者にとって“住み続けにくい”若年層にとって“住み始めにくい”街。



事業対象地の現状・課題

課題1 住まいと居住者のミスマッチ

高齢者	<ul style="list-style-type: none">• 家屋の管理や山坂がある地域内の移動が困難など今後住まいと居住者のミスマッチが進行。• 慣れ親しんだ地域で生活し続けたい意向が約80%。(アンケート結果から)• しかし、地域内には高齢者向け住宅のストックが少ない。
若年層	<ul style="list-style-type: none">• 若年層には手が伸びにくい規模の戸建住宅が中心。• 郊外のためきっかけがないと住み始めにくい。• 住まいの選択肢が少ないモノトーンな住宅地から住まい、住まい方双方で多様な選択肢の提供が必要。

事業対象地の現状・課題

課題2 子育て世帯、高齢者の生活利便サービスの不足

高齢者	<ul style="list-style-type: none">• 高齢者施設は不便な地域に多く立地する傾向。• 本地域でも、「地域ケアプラザが遠く通いにくい」「駅前に集まれる場所があるといい」等の声があった。(インタビュー結果から)
若年層	<ul style="list-style-type: none">• 近年、駅付近への託児施設に対するニーズが高まっている。<ul style="list-style-type: none">• 本地域でも、「子育て世帯を呼ぶには駅前に保育施設があるといい」「学童保育がない」という声があった。(インタビュー結果から)

事業の概要

課題の解決方法

多様な住まいの選択肢の提供 ・住み替えの促進

[取組み1]

駅前に若年層向けの住まいを確保する(賃貸住宅)

[取組み2]

駅前に地域の高齢者向けの住まいを確保する (自立型サービス付き高齢者向け住宅)

[取組み3]

住まいの相談窓口機能を確保する

[連携して行う取組み]

既存戸建住宅の住み替えを促進する仕組みを構築する

事業の概要

課題の解決方法

生活利便サービスの充実・ 住み続けたいくなる環境の創出

[取組み1]

子育て支援施設を整備する(認可保育園、学童保育)

[取組み2]

高齢者サービス供給機能を整備する(通所介護事業所、訪問介護事業所)

事業の概要

若年層向け住まい（賃貸マンション／KNOCKSみなまきみらい）



事業の概要

高齢者向け住まい（サービス付き高齢者向け住宅／グランドマストみなまきみらい）



事業の概要

住まいの相談窓口(住み替え相談ラウンジ)



事業の概要

認可保育園(グローバルキッズ南万騎が原園)

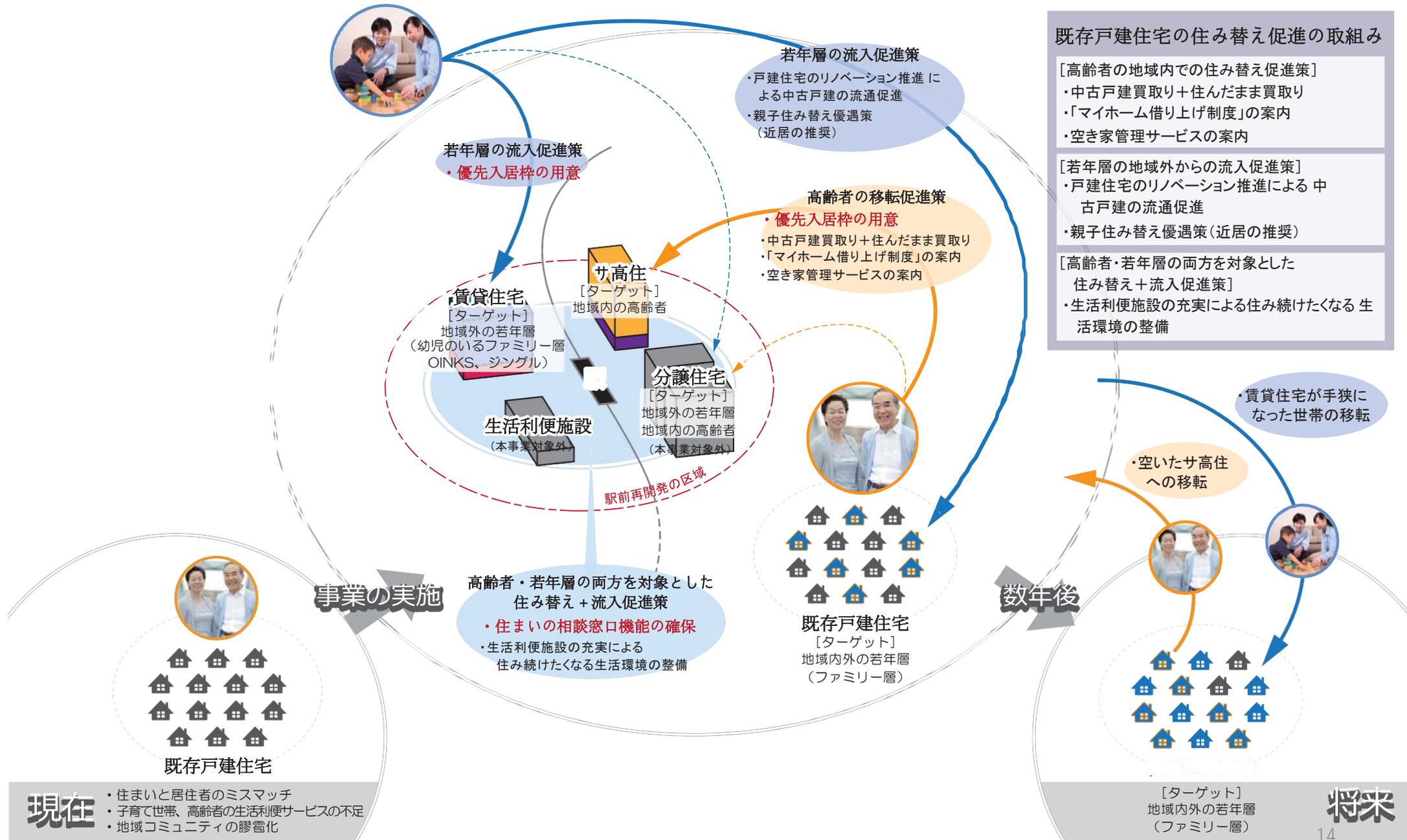


事業の概要

訪問介護事業所(ケアセンターみなまきみらい)



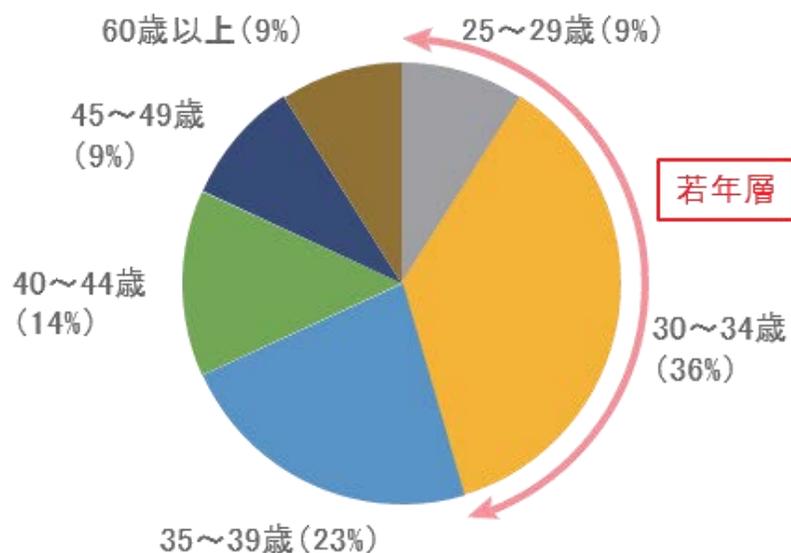
本事業と住み替え循環の取組みの関係



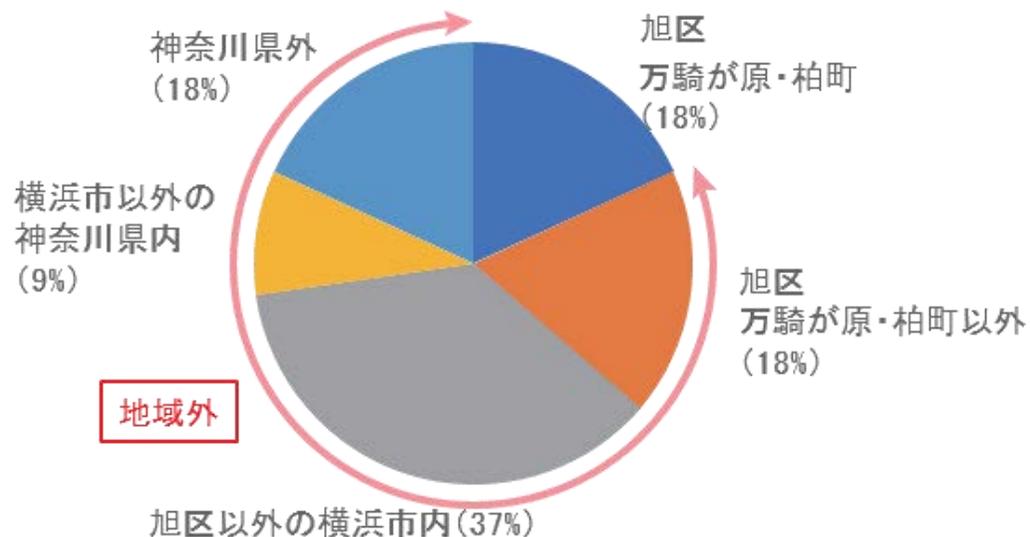
取り組み成果① 【駅前に若年層向けの住まいを確保する】

若年層が地域外から賃貸住宅へ多数転入。「住まいと若年層のミスマッチ」が解消され、本地域に住み始める“きっかけ”づくりに寄与。

回答者の年齢[N=22]



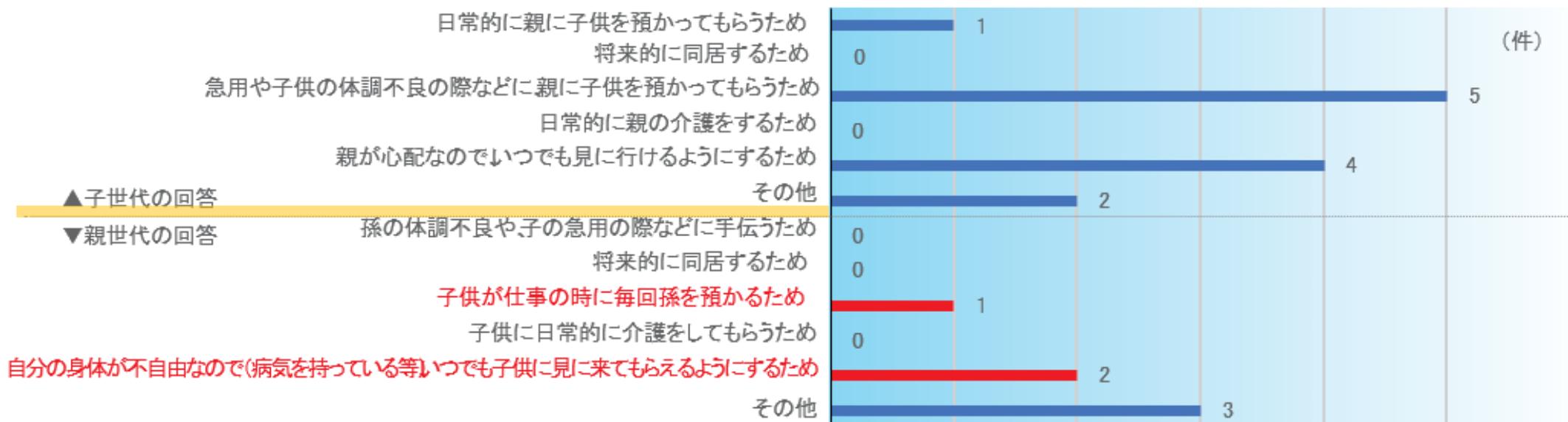
住み替え以前(直前)の居住地[N=22]



取り組み成果① 【駅前に若年層向けの住まいを確保する】

親との近居を望む若年層が本地域へUターンしたほか、親が本地域へ移住してくる（子に面倒を見てもらう）といった副次的な効果も散見。

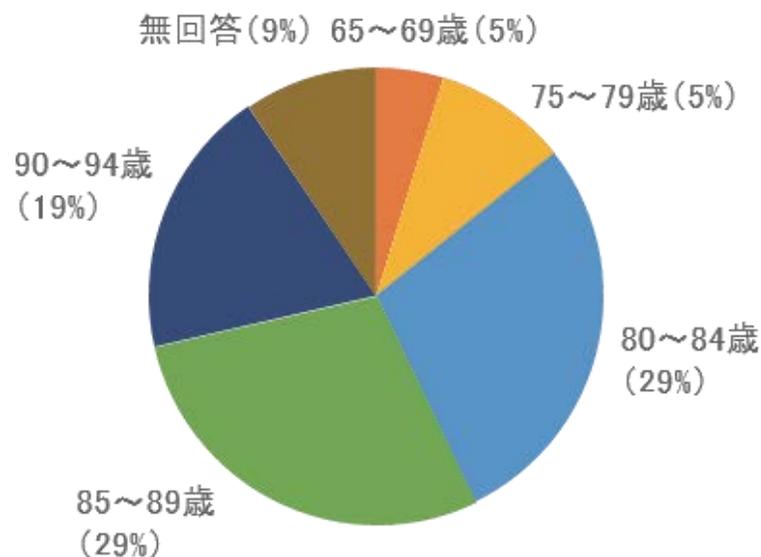
家族との 近居の理由 [n=9]



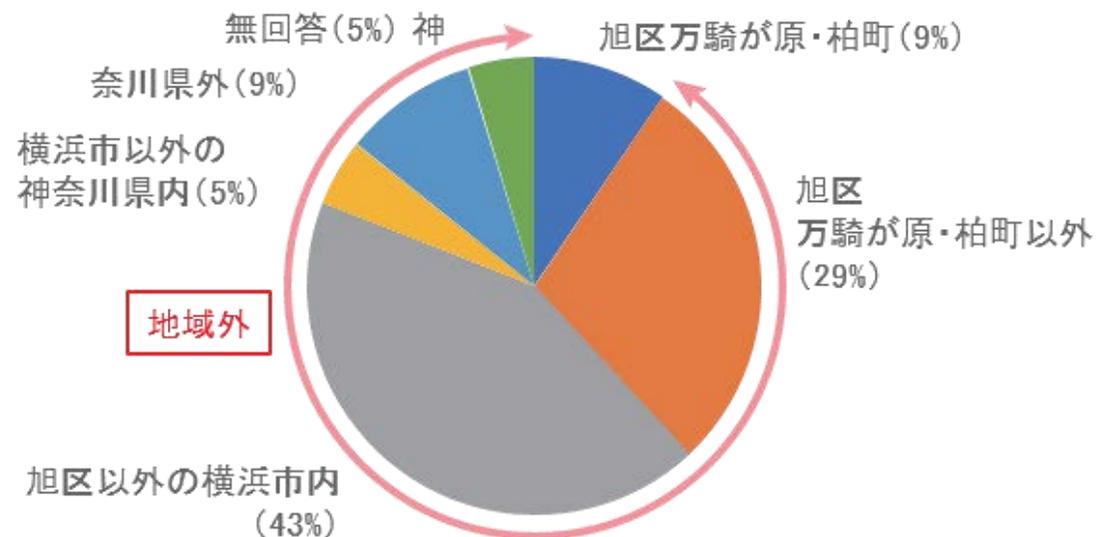
取り組み成果② 【駅前に地域の高齢者向けの住まいを確保する】

子供との近居を望む高齢者が地域外からサ高住へ多数入居。
広域的な観点では「住まいと高齢者のミスマッチ」の解消に寄与。

回答者の年齢[N=21]



住み替え以前(直前)の居住地[N=21]



取り組み成果② 【駅前に地域の高齢者向けの住まいを確保する】

子供との近居を望む高齢者が地域外からサ高住へ多数入居。
広域的な観点では「住まいと高齢者のミスマッチ」の解消に寄与。

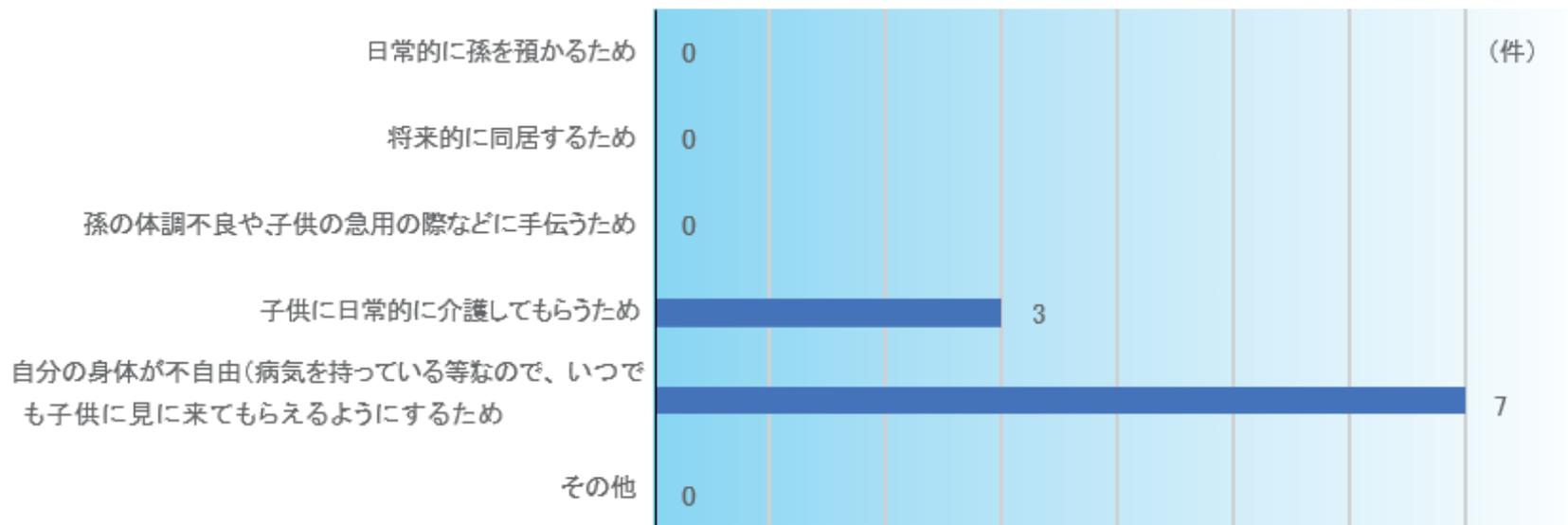
住み替えを考えたきっかけ[N=21]



取り組み成果② 【駅前に地域の高齢者向けの住まいを確保する】

子供との近居を望む高齢者が地域外からサ高住へ多数入居。
広域的な観点では「住まいと高齢者のミスマッチ」の解消に寄与。

家族との近居の理由[n=9]



地域内から住み替えた高齢者が数件に止まった要因

要因1

現状の住まいに愛着がある

サ高住整備前と後の計2回のアンケートでは「本事業で整備した駅前の住宅や駅周辺の戸建住宅へ住み替えたいと思わない理由」は「現状の住まいに愛着がある」が常にトップ。

今後の課題

「住まいと高齢者のミスマッチ」を許容しながら幸せに暮らし続けられるようにするため、住み替え促進と併せて、自宅に住み続けたい高齢者に対するサービス提供が必要。

☞ 本事業でサービス機能を併設した結果、高齢者向け福祉サービスの満足度や評価が整備前より向上。

地域内から住み替えた高齢者が数件に止まった要因

要因2

駅前のサ高住へ住み替える必然性を感じていない

「住み替えるタイミング」は「介護が必要になったら」が常にトップ。「介護が不要で元気なうちは現状の戸建に住み続けるので、サ高住へ住み替える必然性を感じていない」という心理と推量。

要因3

サ高住が自立高齢者用住宅であるという認知が広まっていない

賃貸住宅・サ高住へ住み替え希望者は、物件の詳細情報を提示後に半減。本事業のサ高住は「自立型」であったが「介護型」のものが広く一般に認知されていたため、地域住民のニーズに合わなかったと推量。

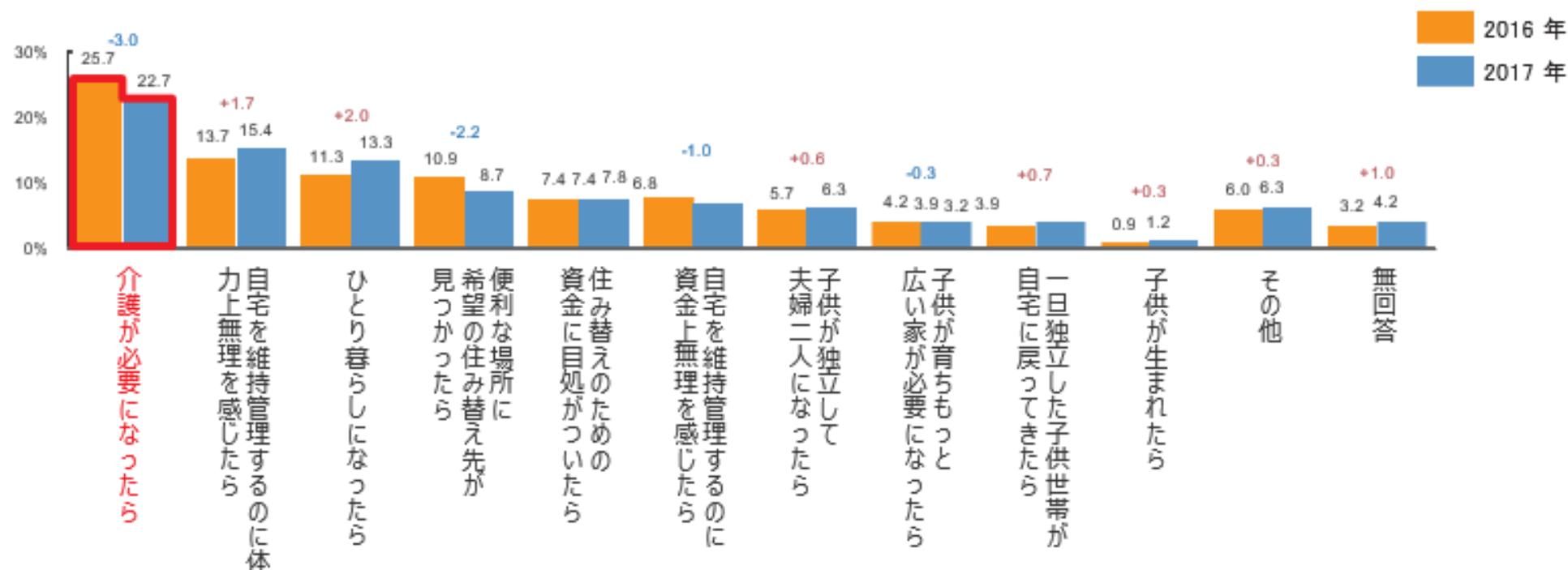
今後の課題

元気なうちに住み替えて得た「価値」を把握・広報し「元気なうちに住み替えたい」という心理を徐々に醸成することが必要。

地域内から住み替えた高齢者が数件に止まった要因

地域住民アンケートの結果

住み替えるタイミング[2016年n=1,034][2017年n=1,059]



取り組み成果③ 【住まいの相談窓口機能を確保する】

相談窓口の開設・運営、高齢者向けの相談セミナー、ファミリー（若年層）向けのイベントなどを実施

成果1 ファミリー（若年層）向けのイベントは 1,500 名超が来場、沿線外在住で地縁のないファミリー層が本地域を知る“きっかけ”づくりに寄与。イベント参加者のうち1世帯が実際に賃貸マンションへ入居。

成果2 地域住民が大切にしてきた“ひな人形”を募り、街のPRツールとして転用（展示）したことで、地域住民の地元への愛着を改めて醸成。

成果3 相談窓口（相談受付カウンター、住み替え相談ラウンジ）への問合せ数は、開設当初の 43 件 / 月をピークに漸減。物件情報の入手目的が多数を占め、持ち家の活用や資金計画（ライフプラン）等資産に関わる相談は1年半の事業期間で数件。ただし、セミナーの実績から、具体的な物件情報を得たうえで入居したいという意向がある場合は、そのタイミングで持ち家の活用を具体的に考え始める傾向あり。

今後の課題

住み替えの具体的検討を促進していくためには、サ高住の利点や価値の広報などにより、住み替え意欲の向上を図ることが必要。

取り組み成果③ 【住まいの相談窓口機能を確保する】

ファミリー向けのイベント

「おいでよ！みんなのみなまき HAPPY FAMILY PARTY」2017年2月26日



取り組み成果③ 【住まいの相談窓口機能を確保する】

住み替え相談ラウンジ

みなまきラボ



取り組み成果③ 【住まいの相談窓口機能を確保する】

高齢者向け住み替えセミナー

第1回 2016年12月5日～第3回 2017年2月27日



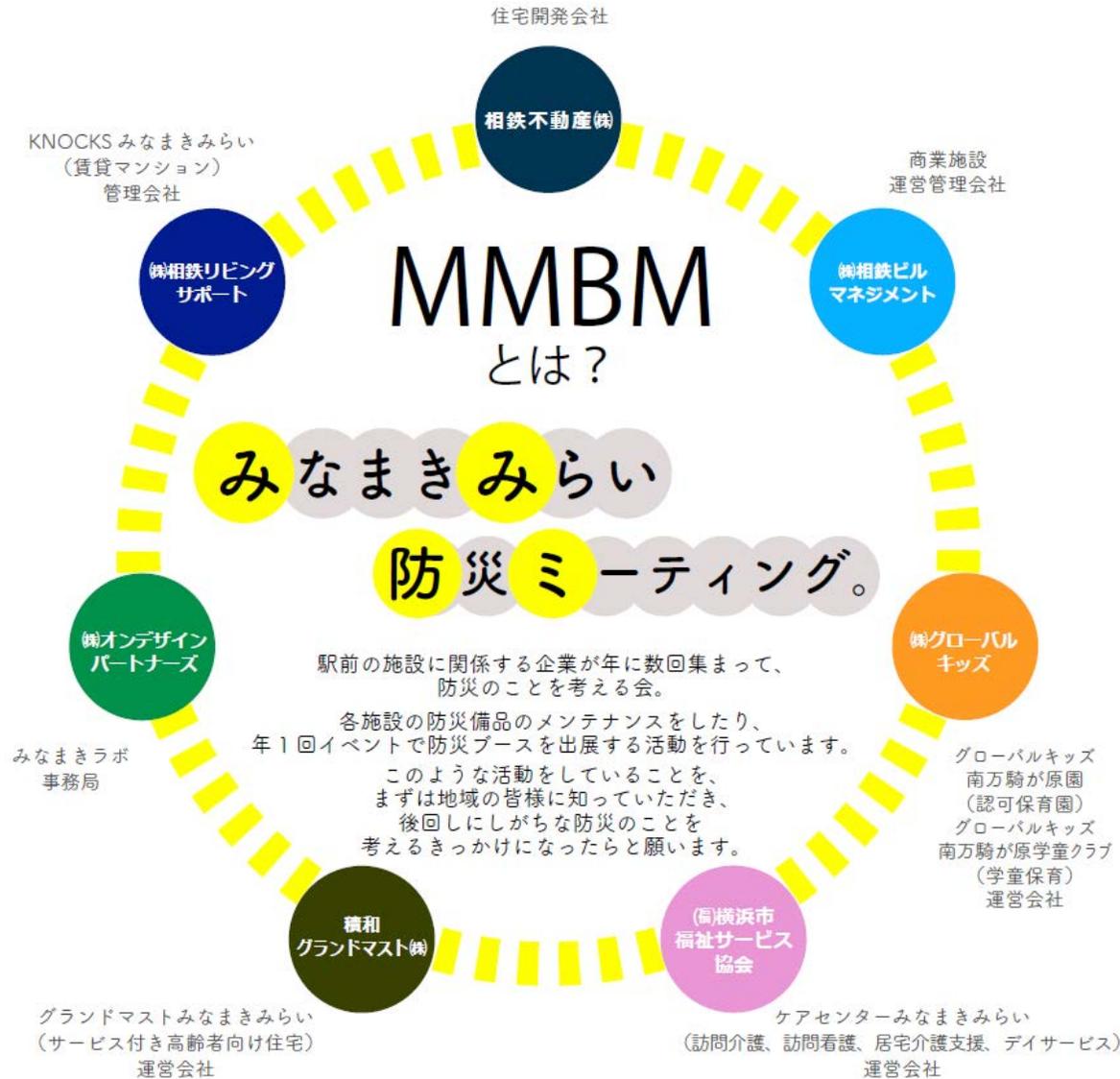
まとめ

本事業で実施した取組みの実効性

- 本事業で実施した取組みは、地域課題に対しておおむね有効であった。
- 地域住民の定住意向がより一層高まっており、本地域は、“住み続けたい”街と言える。
 - ☞戸建と高齢者のミスマッチの解消を進めつつ、戸建に住み続ける高齢者への生活支援サービスも展開したことで、一層“住み続けやすい”街へステップアップしたと認識。
 - ☞ただし、戸建と高齢者のミスマッチについては、今後の分譲マンションの整備・供給をテコに継続的に解消することが必要。
- 地域外から多数の若年層が転入しており、本地域は、“住み始めやすい”街として認識が広まったと言える。
 - ☞今後も継続的に若年層の転入を確保するためには、駅周辺の戸建への転入を促進する事が必要。
 - ☞近居に着眼した「親子住み替え支援」等により、居住者不在となった戸建への若年層の住み替えを支援し続け、住み替え循環を促進。
- 駅前における多様な住まいの集約的供給、若年層の子育てと高齢者の生活を支援する施設の整備、コミュニティ形成の支援といった取組みは、沿線全体の住宅地再生にも有効。

MMBM(みなまきみらい防災ミーティング)

駅周辺の企業が集い、防災について考える会



活動実績
(2017年~)

ミーティング開催(年4,5回)

- ・防災拠点のマップ化
- ・防災備品・施設の管理、メンテナンス

みなまきピクニック防災ブース出展

- ・防災の知識・みなまき近辺の防災情報を伝えるクイズラリーやパネル展示
- ・防災食の実演



KNOCKS横浜弥生台(賃貸マンション)

