

大規模複合型スマートタウンの住民調査を実施 利便性と生活環境が満足度上位に レジリエンス・防犯は今後の必須アイテム

積水化学工業株式会社 住宅カンパニー
株式会社住環境研究所

積水化学工業株式会社 住宅カンパニー（プレジデント：吉田匡秀）の調査研究機関である株式会社住環境研究所（東京都千代田区、所長：太田真人）は、駒澤大学文学部の西山弘泰准教授と共同で、積水化学工業株式会社初の大規模複合型スマートタウンである『あさかりードタウン』（埼玉県朝霞市）での住民調査を実施し（2024年11月～2025年2月）、主に以下の3点の調査結果を得ました。

調査結果のサマリー

- ・利便性と生活環境が満足度の上位項目に
- ・戸建てエリアで関心が高い項目はレジリエンスと防犯
- ・シェアモビリティサービスの利用率は高い

【あさかりードタウンとは】

『あさかりードタウン』（以下タウン）は、「安心・安全で、環境にやさしく、持続可能なまち」をコンセプトとして、全130戸の戸建て住宅、全212邸の分譲マンション、くみまちモールあさか（スーパーマーケット、ホームセンター、複数のクリニック、薬局、フードコートなど）、3つの公園、2つの保育園などから構成されており、完成から5年以上が経過しています。

【調査概要】

- ・調査対象：タウン内にお住まいの全世帯（戸建て約130＋マンション約210）
- ・調査方法：記入式アンケート、全46問、郵送での返信
- ・調査時期：2024年11月25日～2024年12月17日（最終回収日）
- ・回収数：190（回収率：約56%、うち戸建て約72%、マンション約46%）
- ・調査目的：まちや住まいの満足度とその内容、施設や機能の利用状況、今後の要望の聞き取り
- ・補足調査：住民グループインタビュー（2025年2月1日実施）

利便性と生活環境が満足度の上位項目に

「まちで満足している点は？」という質問に対し、15項目から複数回答をしてもらった結果、1位「買い物がしやすい」、2位「まちの中がきれい」、3位「公園がある」、4位「医療施設がある」、5位「周辺の良い環境がある」でした。これをカテゴリーで分けると、1位と4位は利用率がほぼ100%のくみまちモールあさかの「利便性」、2位、3位、5位は行き届いた清掃や、利用率82%の3つの公園の「生活環境」という2つに集中していました。1位から4位までの項目を言い換えると、ランドスケープデザインと管理システムになります。

82%の圧倒的な支持を得た「買い物がしやすい」は、くみまちモールあさか内にスーパーマーケットやホームセンターがあり、そこで日々の買い物が完結できることに起因しています。また、4位の「医療施設がある」は、同施設内に小児科、内科、歯科、整形外科、皮膚科と薬局があり、病気の際に複数の科の受診ができる安心感が高い支持を得たと考えられます。

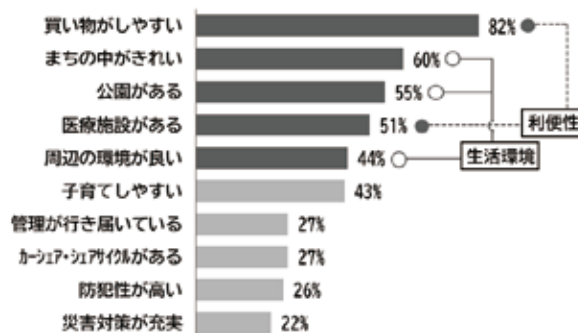


図1 まちの満足度上位10項目 (n188, 複数回答)

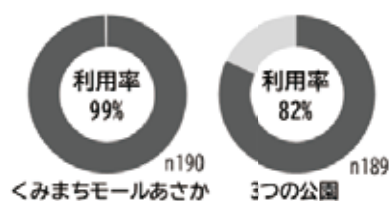


図2 施設利用状況

※一度でも利用した場合「利用あり」でカウント

■戸建てエリアで関心が高い項目は レジリエンスと防犯

「住まいで満足している点は？」という質問に対し、19項目から複数回答をしてもらった結果、1位「日当り」、2位「間取り・広さ」、3位「遮音性」、4位「外観・デザイン」、5位「太陽光発電や蓄電池」でした。これらをカテゴリーで分けると、1位と3位は「生活環境」、2位と4位は「意匠・プランニング」、5位は「スマート・安心安全（レジリエンス+防犯）」となります。

戸建て・マンション別に見ると、戸建ての1位と3位は「スマート・安心安全（レジリエンス+防犯）」の「太陽光発電や蓄電池」と「防犯性」（同数で「日当り」）でした。「太陽光発電や蓄電池」は、快適・便利で地球環境にやさしい「スマート」と、災害にも強い「レジリエンス」を有していることが評価され、また、「防犯性」は、凶悪犯罪への関心の高さや不安感から、IoTを活用したNiSUMU[※]アプリやスマート街灯の防犯対策などが評価されたと考えられます。

マンションでは、1位「日当り」、2位「外観・デザイン」、3位「遮音性」でした。1位と3位はマンションに求められる基本的な生活環境・住性能であるのに対し、2位の「外観・デザイン」については、「エントランスと周辺のライティングが良い」「建物デザインが高級感を醸し出している」といった声が多く上がっていました。

※（株）Secualと積水化学工業（株）が共同開発したスマートタウン向け統合サービス。対象機器やOS等に制限があります。

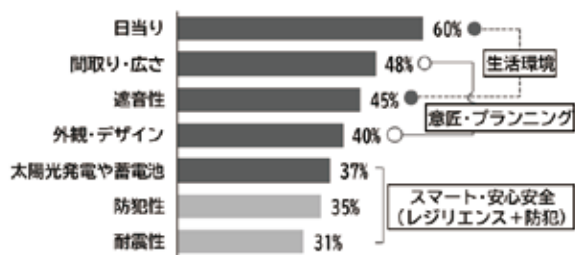


図3 住まいの満足点・支持率30%以上 (n188, 複数回答)
※「太陽光発電や蓄電池」は戸建てだけの要素であるが、マンションを含めた全世帯を分母として支持率を算出

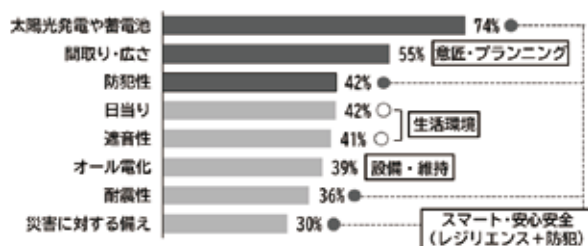


図4 同・満足点/戸建て・支持率30%以上 (n92, 複数回答)

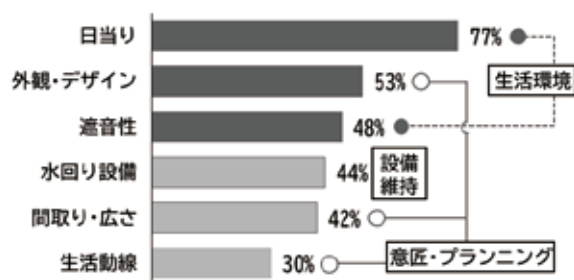


図5 同・満足点/マンション・支持率30%以上 (n96, 複数回答)

■シェアモビリティサービスの利用率は高い

タウン内のシェアモビリティサービスの利用状況は、3か所に設置しているシェアサイクルが80%、24時間乗車予約が可能なデマンド乗り合いサービスが66%で、いずれもその機能性を発揮していました。デマンド乗り合いサービスについては、住民から行き先の複数化や営業日を増やす要望もあり、そのことから存在の重要性が伺えました。

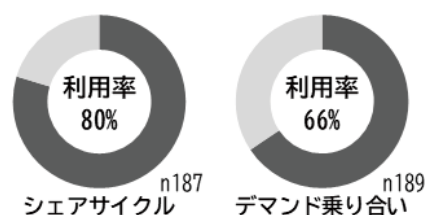


図6 シェアモビリティサービス利用状況
※一度でも利用した場合「利用あり」でカウント

■アンケート調査結果に関する見解

「日々の買い物」と「複数の医療施設」の近接性は、居住後の満足度や高齢期の生活のしやすさに直結します。そのため、今後は複合型スマートタウンだけではなく、小規模な分譲地を計画する際にも、これらの条件が充足されているかを最初に確認する必要があります。

また、公園の近接性は、子育て世代にとっては気軽に子どもを遊ばせる場であり、高齢者を含めた他の世代にとっては心が癒される場となります。このようなサードプレイスがあることで、世代を超えたコミュニケーションや、タウン外の住民との交流が促進される可能性も広がります。

さらに、各地で頻発しているゲリラ豪雨や今後も発生が予想される大規模地震、そして凶悪化している侵入犯罪（侵入強盗、侵入盗、住居侵入）を考慮すると、戸建てエリアだけではなく、まち全体のレジリエンス性と防犯性を高める安心設計が今後必須の要素となります。

【あさかりードタウンの補足説明】

安心安全	1. 耐震・耐久に優れた配管基盤 2. ゲリラ豪雨対策 (大口径雨水貯留管、雨水浸透材/戸建て) 3. 飲料水貯留システム/戸建て 4. カマドベンチ、マンホールトイレ 5. NiSUMUアプリとスマート街灯
環境に やさしく	1. 太陽光発電・蓄電池・HEMS搭載、戸建て 2. 地域在来種を中心とした植栽 3. 高い緑被率 ※ ABINC ADVANCE 認証取得
持続可能な まち	1. 戸建て・マンションの一体管理 2. タウン全体の見回りと清掃 3. NiSUMUアプリによる情報・回覧板配信

コンセプトと具体的展開例

