

4. 取組概要〔データを活用した街づくりの推進〕

■ 現状・課題（肌感・経験、データ分析結果を踏まえて）

- 新たな分譲地開発のエリア選定や分譲地販売に向けた**営業ツールやプロモーションについて、勘と経験に頼り展開**している状況。**データに基づくターゲティングや訴求にチャレンジ**したい。
- 県外からの移住者を増やしたいが、**潜在顧客（移住者のペルソナ）について、データを活用した分析**により、効果的なプロモーションエリアの絞り込みや提案活動につなげたい。

■ 仮説

- 潜在顧客における移住の検討においては、「勤務地」や「首都圏や主要都市への交通基盤」がポイントとなると想定
→首都圏からの交通（新幹線の発着）や勤務地の数を勘案し、「宇都宮」「小山」をフィールドに分析をしたい
- 実績として「**エリアから移住者が多い」等、データをエビデンスとした提案ができると、訴求強化が図れると想定

■ 施策概要

① 移住者実績の把握および栃木県への移住有望エリアの絞り込み（エリアマーケティング）

- オープンデータを活用することで、「宇都宮」「小山」への転入が多い自治体を可視化
- 人流データを活用し、**主要駅利用者の在住エリア及び、勤務地エリアを可視化**することで、栃木県への移住潜在顧客（移住者のペルソナ）が多く住むエリアを絞り込み
- 移住有望エリアに対し、通勤で活用される電車や駅構内等へのプロモーションや、移住を検討しやすい年齢層に対するWEBやSNSを活用した広告配信を検討。

② データに基づく訴求内容や営業ツール案の策定

分析結果を営業トークや営業ツールのエビデンスとして活用し効果的であるかを検証

■ KPI

- 移住有望エリアの特定・イベントや広告配信に対するレスポンス
- 営業担当者からの声、お客様からの問い合わせ数

■ 目指すゴール

- 移住有望エリアへのプロモーション、営業活動により
契約数・問合せ数の増加

■ 費用対効果

- 分譲地契約数増加による利益増大

■ KGI

- 移住有望エリアからの契約数・問合せ数

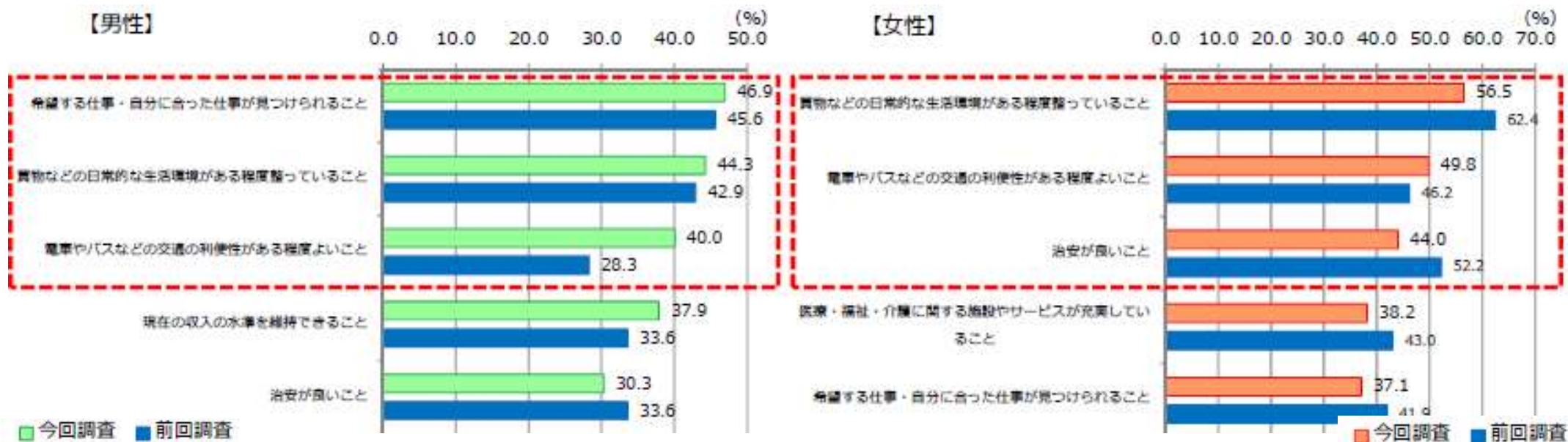
現状把握・
データ分析

施策検討・
展開

結果分析・
検証

今後の暮らし方に関するアンケート調査（R1年度）によると、移住先を検討する上で重視する点としては、「仕事関連」「日常の買い物等の生活環境」「電車やバス等の交通利便性」が上位となっている。

移住先を検討する上で重視する点



調査目的	東京圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）に居住する者の本県への移住意向等を把握し、次期プラン等策定の参考とする。
調査期間	令和元（2019）年7月1日～7月8日
調査方法	インターネット調査
対象者属性	東京圏に住所を有する18歳以上の男女
対象サンプル数	1,200人（以下の属性について各400名） ・ Uターン対象者（東京圏に住所を有する栃木県出身者） ・ Iターン対象者（東京圏に住所を有する同県出身者） ・ Jターン対象者（東京圏に住所を有する栃木県・同県以外の出身者）
回答数	1,200件

なお、トヨタウッドユーホームにおける契約者の傾向では
 ・30～40代の契約者が多い
 ・契約者は男性が多い（夫婦含む）
 となっている。

「仕事関連」「交通利便性」切り口を重点要素として設定
 ⇒より移住のハードルを低くするため、転職を伴わない「通勤可能なエリアにおける移住」に着目

4. 人口移動状況（オープンデータ分析）

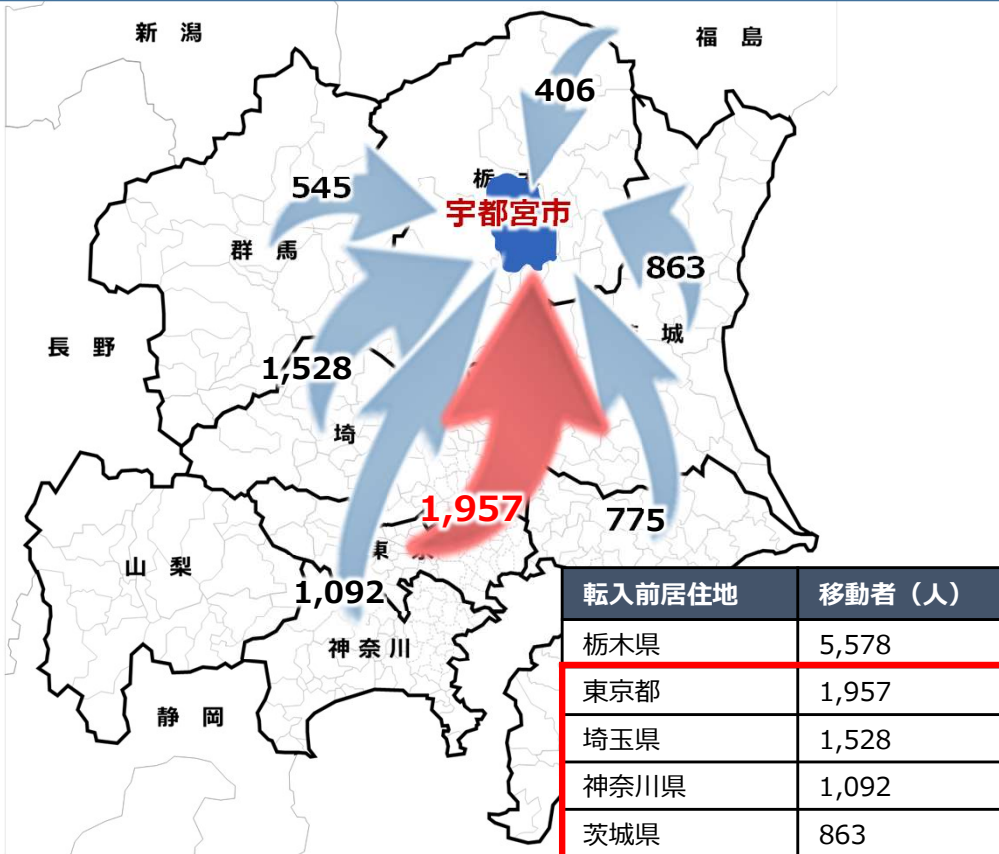
現状把握・
データ分析

施策検討・
展開

結果分析・
検証

宇都宮市は、関東近隣圏からの転入者数が全体の40%を占めており、関東エリアで最も転入者数が多いのが**東京都（12%）**
小山市は、関東近隣圏からの転入者数が全体の49%を占めており、関東エリアで最も転入者数が多いのが**茨城県（16%）**

宇都宮市

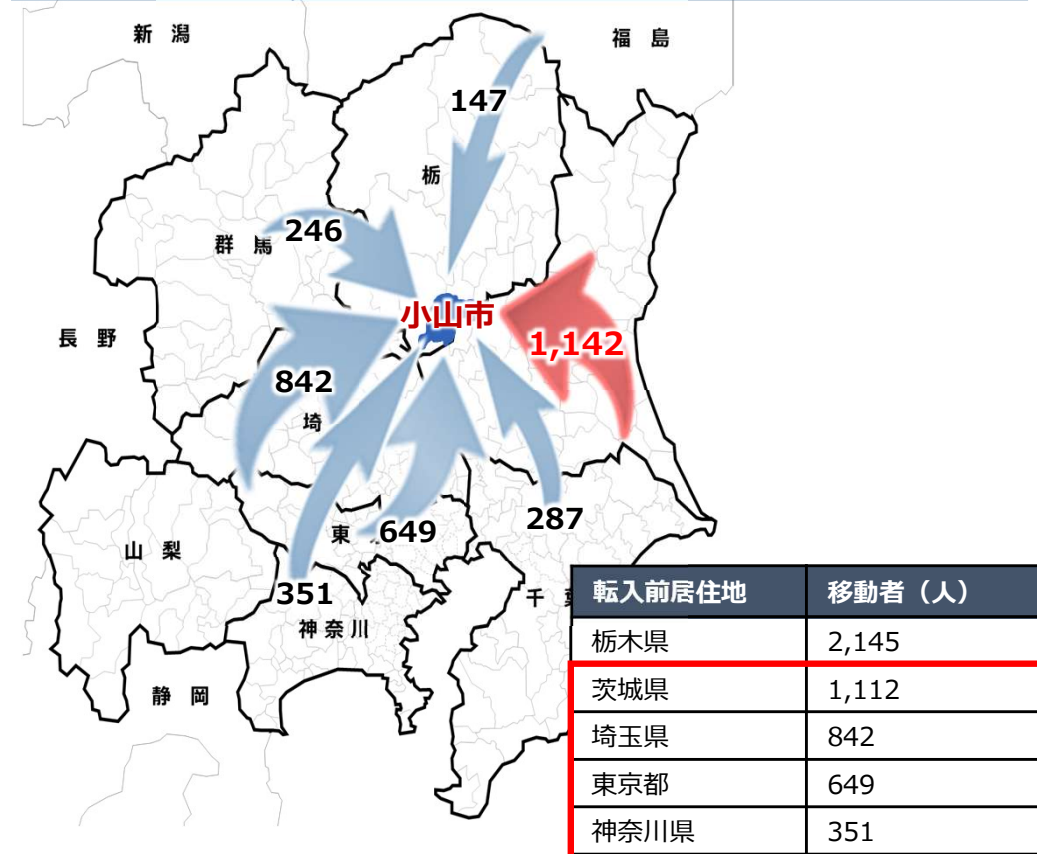


転入前居住地	移動者（人）
栃木県	5,578
東京都	1,957
埼玉県	1,528
神奈川県	1,092
茨城県	863
千葉県	775
群馬県	545
愛知県	470
福島県	406

住民基本台帳人口移動報告より

⋮

小山市



転入前居住地	移動者（人）
栃木県	2,145
茨城県	1,112
埼玉県	842
東京都	649
神奈川県	351
千葉県	287
群馬県	246
愛知県	158
福島県	147

住民基本台帳人口移動報告より

⋮

現状把握・
データ分析

施策検討・
展開

結果分析・
検証

4. 居住地比較（人流データ）①

□ 宇都宮駅利用者の居住地分析

- 平日の宇都宮駅利用者の分析結果によると、宇都宮駅の利用者の約55%は栃木県在住で、残りの**45%は県外に自宅**があることが判明。出張者・旅行者も一定数いると想定されるが、45%の一部は通勤で宇都宮に来ていると想定できる。
→宇都宮に移住することで通勤時間の削減・店舗・交通網の充実、住宅の相場等をアピールし、移住促進につながるのではないか。

◆ 宇都宮駅利用者の居住地ランキング

◆ 都道府県ランキング

1) 栃木県	55.37%
2) 東京都	9.63%
3) 埼玉県	7.4%
4) 神奈川県	5.1%
5) 千葉県	3.26%
6) 福島県	2.58%
7) 茨城県	2.39%
8) 宮城県	1.76%

首都圏が居住地の割合
25.4%

- ◆ 宇都宮駅利用者で自宅が首都圏である条件下での居住地ランキング（市区町村）

1位：東京都世田谷区
2位：東京都大田区
3位：埼玉県川口市

ターゲットエリア

データ提供元：データワイズ Datawise Area Marketer

□ 駅滞在属性データ

- ✓ 期間：2022年1月1日～2022年12月31日
- ✓ 曜日区分：平日（鉄道を勤務のための用途で利用と想定）
- ✓ 時間帯：全時間帯
- ✓ 滞在時間：15分以上（駅通過者を排除するため）



4. 居住地比較（人流データ）②

□ 小山駅利用者の居住地分析

- 平日の小山駅利用者の分析結果によると、小山駅の利用者の約53%は栃木県在住で、残りの**47%は県外に自宅**があることが判明。その中でも**首都圏在住者が23%、茨城県在住者が約12%**であることが判明。
出張者・旅行者も一定数いると想定されるが、この割合の一部は通勤で小山に来ていると想定できる。
→小山に移住で通勤時間の削減・店舗・交通網の充実、首都圏へのアクセスのよさ等をアピールし、移住促進につながるのではないか。

◆ 小山駅利用者の居住地ランキング

■ 都道府県ランキング

1) 栃木県	52.59%
2) 茨城県	11.77%
3) 東京都	8.41%
4) 埼玉県	8.16%
5) 神奈川県	3.87%
6) 千葉県	2.65%
7) 福島県	1.94%
8) 群馬県	1.65%

データ提供元：データワイズ Datawise Area Marketer

茨城県が居住地の割合

11.8%

首都圏が居住地の割合

23.1%

- 小山駅利用者で自宅が茨城県である条件下での居住地ランキング（市区町村）
1位：茨城県結城市
2位：茨城県筑西市
3位：茨城県古河市
- 小山駅利用者で自宅が首都圏である条件下での居住地ランキング（市区町村）
1位：埼玉県久喜市
2位：東京都大田区
3位：埼玉県さいたま市大宮区

□ 駅滞在属性データ

- ✓ 期間：2022年1月1日～2022年12月31日
- ✓ 曜日区分：平日（鉄道を勤務のための用途で利用と想定）
- ✓ 時間帯：全時間帯
- ✓ 滞在時間：15分以上（駅通過者を排除するため）





4. 勤務地比較（人流データ）①

□ 宇都宮駅利用者の勤務地分析

- 平日の宇都宮駅利用者の分析結果によると、宇都宮駅の利用者の約56%は栃木県内で勤務しており、残りの**44%は県外に職場**があることが判明。内23%が職場が首都圏にあり、全員が宇都宮在住とは限らないものの、宇都宮から一定数通っていると想定できる。
→宇都宮に移住しても通勤が可能であり、そういった方も多く存在することが、**移住の後押し**となる。

◆ 宇都宮駅利用者の勤務地ランキング

■ 都道府県ランキング

1) 栃木県	55.82%
2) 東京都	9.35%
3) 埼玉県	8.56%
4) 茨城県	3.77%
5) 神奈川県	3.31%
6) 福島県	2.9%
7) 千葉県	2.02%
8) 宮城県	1.66%
9) 群馬県	1.2%

首都圏が職場の割合

23.2%

- 宇都宮駅利用者で職場が首都圏である条件下でのランキング（市区町村）

1位：埼玉県川口市
2位：東京都足立区
3位：東京都世田谷区

ターゲットエリア

データ提供元：データワイズ Datawise Area Marketer

□ 駅滞在属性データ

- ✓ 期間：2022年1月1日～2022年12月31日
- ✓ 曜日区分：平日（鉄道を勤務のための用途で利用と想定）
- ✓ 時間帯：全時間帯
- ✓ 滞在時間：15分以上（駅通過者を排除するため）

現状把握・
データ分析

施策検討・
展開

結果分析・
検証

4. 勤務地比較（人流データ）②

□ 小山駅利用者の勤務地分析

- 平日の小山駅利用者の分析結果によると、小山駅の利用者の約51%は栃木県内で勤務しており、残りの**49%は県外に職場**があることが判明。内**23%が職場が首都圏**にあり、全員が小山在住とは限らないものの、小山から一定数通っていると想定できる。
→ 小山市に移住しても通勤が可能であり、そういった方も多く存在することが、**移住の後押し**となる。

◆ 小山駅利用者の勤務地ランキング

■ 都道府県ランキング

1) 栃木県	51.06%
2) 茨城県	13.2%
3) 埼玉県	10.64%
4) 東京都	7.92%
5) 神奈川県	2.29%
6) 群馬県	2.04%
7) 千葉県	1.85%
8) 福島県	1.83%
9) 宮城県	1.13%

茨城県が職場の割合
13.2%

首都圏が職場の割合
22.7%

- 小山駅利用者で職場が茨城県である条件下でのランキング（市区町村）

1位：茨城県結城市
2位：茨城県古河市
3位：茨城県筑西市

ターゲットエリア

- 小山駅利用者で職場が首都圏である条件下でのランキング（市区町村）

1位：埼玉県川口市
2位：埼玉県久喜市
3位：埼玉県春日部市
4位：埼玉県さいたま市大宮区

データ提供元：データワイズ Datawise Area Marketer

□ 駅滞在属性データ

- ✓ 期間：2022年1月1日～2022年12月31日
- ✓ 曜日区分：平日（鉄道を勤務のための用途で利用と想定）
- ✓ 時間帯：全時間帯
- ✓ 滞在時間：15分以上（駅通過者を排除するため）



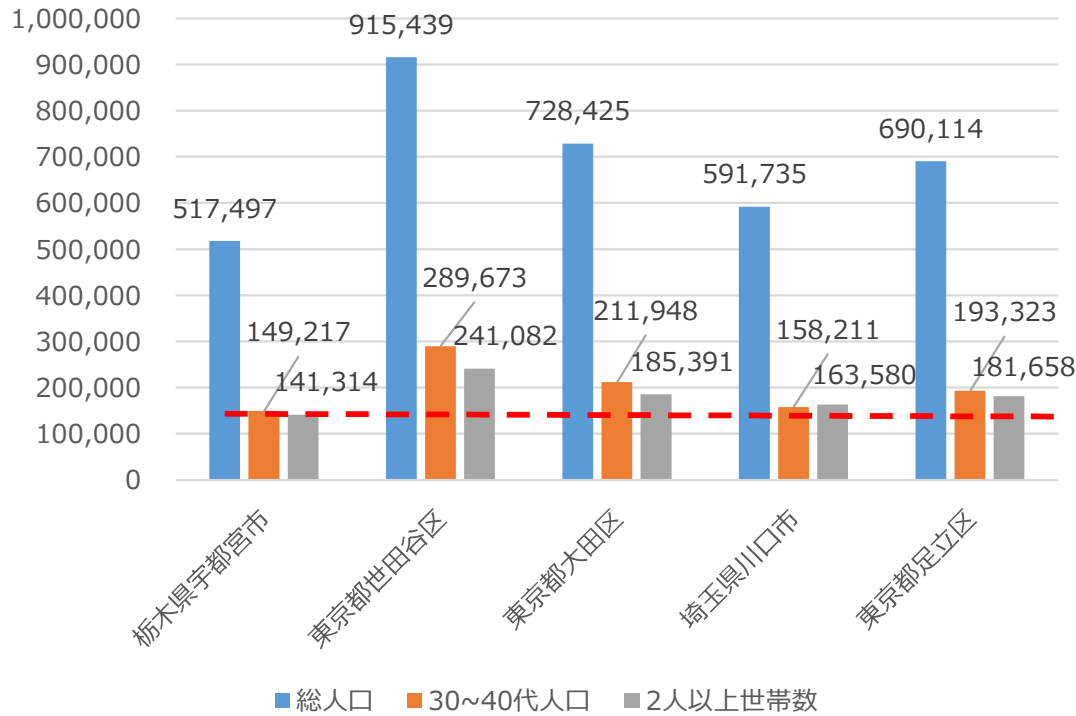
4. ターゲットエリアとの住民比較・地価比較①

宇都宮市の県外ターゲットエリアとの住民比較・地価比較

宇都宮市とターゲットエリアである東京都世田谷区、大田区、埼玉県川口市の30代～40代の数および、2人以上世帯、住宅地平均地価を比較したところ、宇都宮市への移住を誘致する**ターゲット数も多く、住宅平均地価・物価指数で宇都宮に優位性があることが判明。**

→宇都宮市での生活における費用面での優位性をアピールし、移住促進につながるのではないかと。

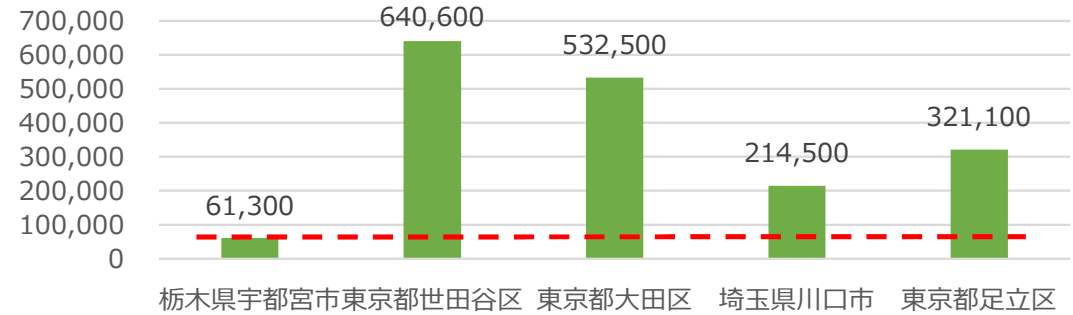
■ 総人口(人) 30～40代人口(人) 2人以上世帯数



参照：住民基本台帳

他エリアが宇都宮市よりも30～40代人口並びに2人以上世帯数が多いため、潜在顧客が多いと想定できる

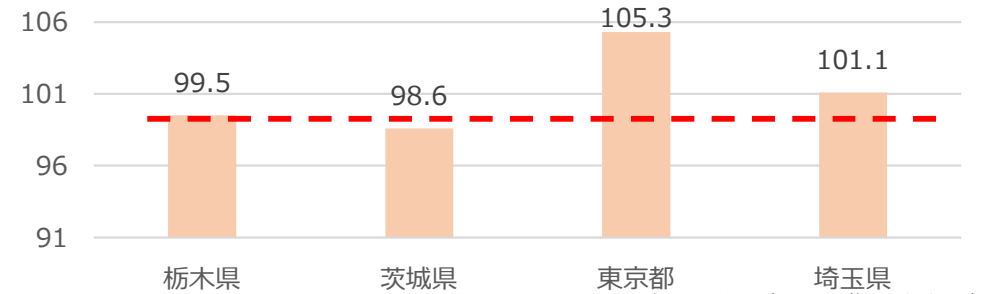
■ 住宅地平均地価(円/㎡)



参照：国土交通省 令和4年地価公示

宇都宮市は他エリアよりも住宅地平均地価が低いため、住宅購入ハードルも低い

■ 物価指数 (全国平均を100とした場合)



参照：総務省 小売物価統計調査

栃木県は東京都や埼玉県と比較し物価指数が低く、生活費も抑えられる



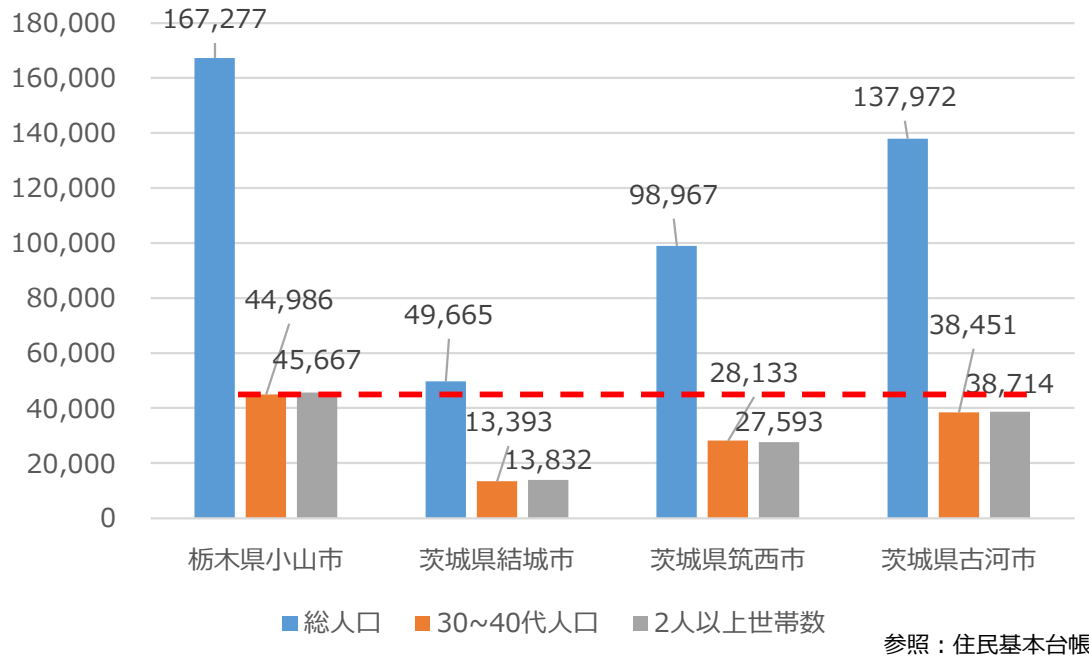
4. ターゲットエリアとの住民比較・地価比較②

▶ 小山市の茨城県ターゲットエリアとの住民比較・地価比較

小山市とターゲットエリアである茨城県、結城市、筑西市、古河市の30代～40代の数および、2人以上世帯、住宅地平均地価を比較したところ、**ターゲット数が少なく、住宅平均地価、物価指数における小山の優位性は無い**ことが判明。

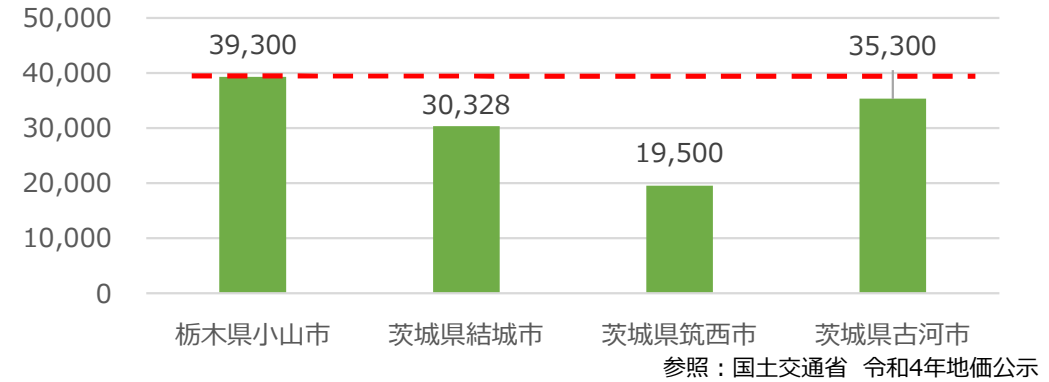
→茨城県のターゲットエリアと比較すると、小山市の価格面での訴求ポイントは少ない。

■ 総人口(人) 30～40代人口(人) 2人以上世帯数



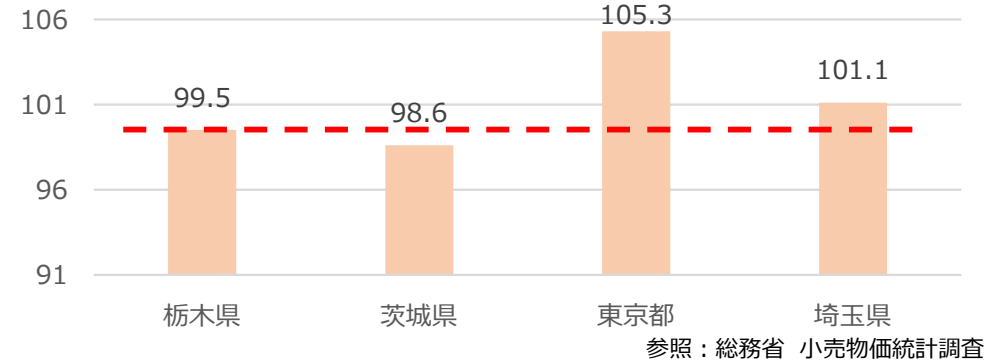
他エリアが小山市よりも30～40代人口並びに2人以上世帯数が少なく、潜在顧客は少ないと想定できる

■ 住宅地平均地価(円/m²)



小山市は他エリアよりも住宅地平均地価が高いため、住宅購入ハードルが高い

■ 物価指数（全国平均を100とした場合）



栃木県は茨城県と比較し物価指数が高く、生活費が今まで以上にかかる

現状把握・
データ分析

施策検討・
展開

結果分析・
検証

4. ターゲットエリアとの住民比較・地価比較③

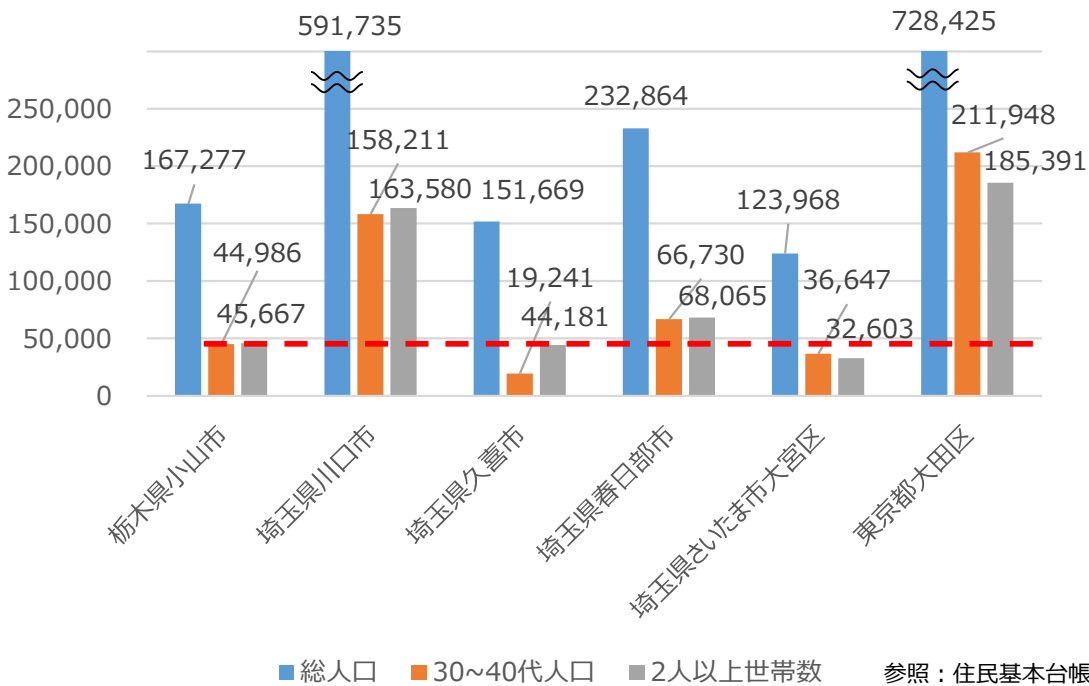
➤ 小山市の首都圏ターゲットエリアとの住民比較・地価比較

小山市とターゲットエリアである首都圏の各市の30代～40代の数および、2人以上世帯、住宅地平均地価を比較したところ、

- ・ 埼玉県川口市、春日部市、東京都大田区はターゲット数も多く、住宅平均地価、物価指数で小山に優位性がある。
- ・ 埼玉県久喜市、さいたま市大宮区はターゲット数は少ないものの、住宅平均地価、物価指数で小山に優位性がある。

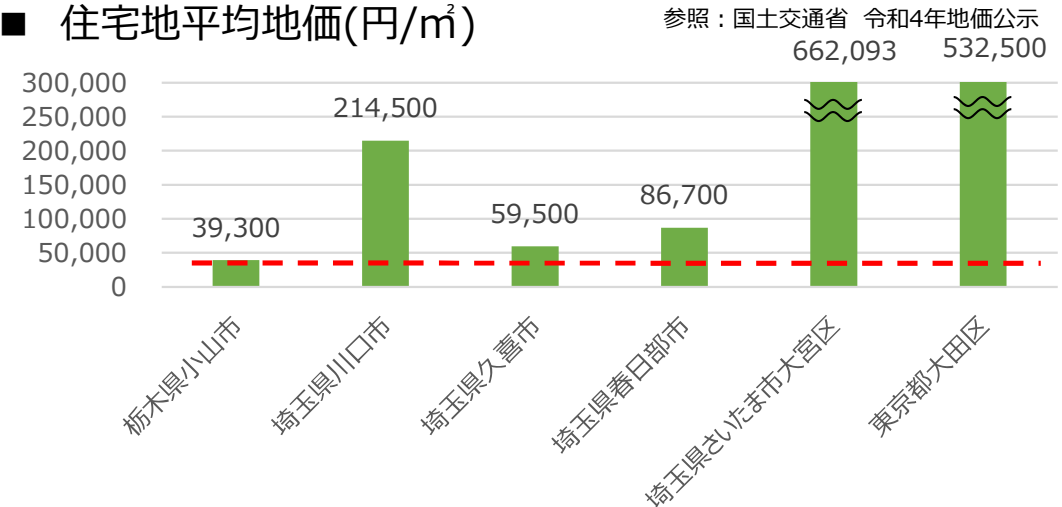
→首都圏のターゲットエリアと比較すると、小山市の家を建てる際の費用面での優位性をアピールし、移住促進につながるのではないかと。

■ 総人口(人) 30～40代人口(人) 2人以上世帯数



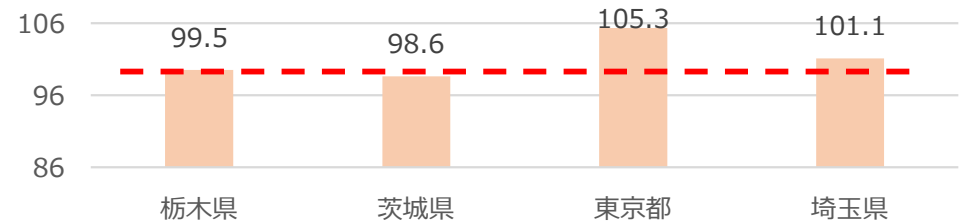
小山市と比較し、埼玉県川口市、春日部市、東京都大田区は潜在顧客が多く、久喜市は2人以上世帯数はあるものの、ターゲット世代の世帯は少なく、さいたま市大宮区は世帯数が少ない

■ 住宅地平均地価(円/㎡)



小山市は他エリアよりも住宅地平均地価が低いため、住宅購入ハードルが低い

■ 物価指数（全国平均を100とした場合）参照：総務省 小売物価統計調査



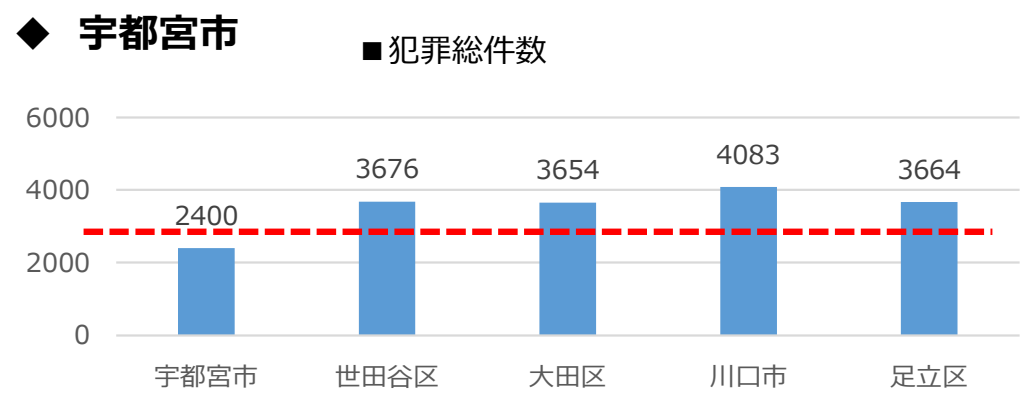
栃木県は東京都や埼玉県と比較し物価指数が低く、生活費も抑えられる



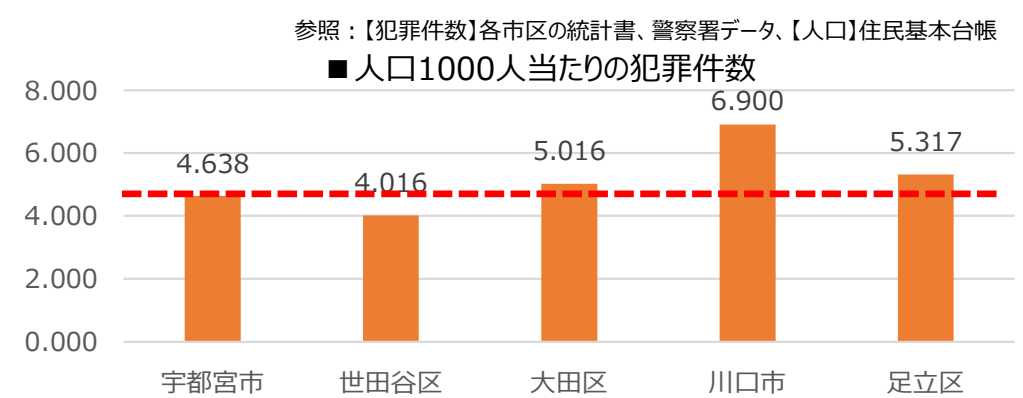
4. ターゲットエリアとの犯罪状況比較

▶ 宇都宮市・小山市と県外ターゲットエリアとの犯罪状況比較

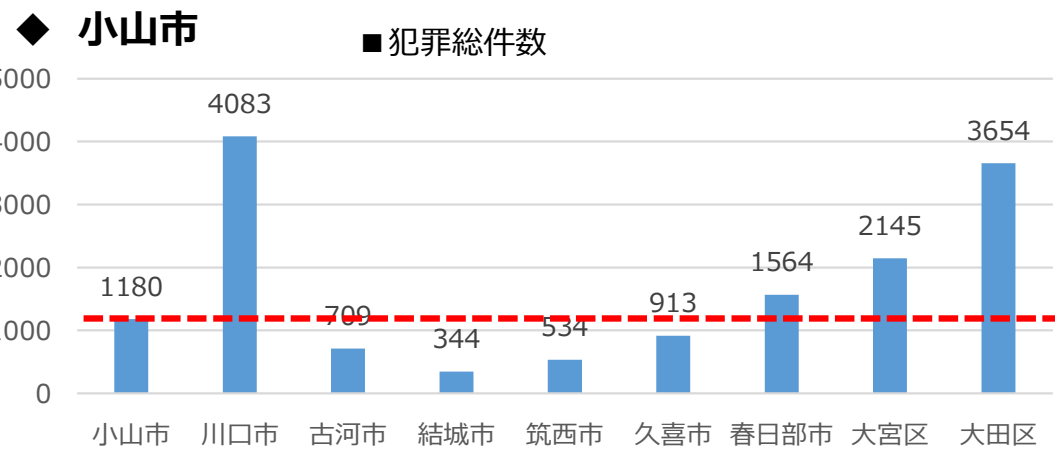
宇都宮市では、犯罪総数のデータで比較したところ、ターゲットエリアよりも総件数は少ないが、一般的な治安の良さを測る一つの指標である人口当たりの犯罪件数（犯罪率）で比較すると大きな差はなく、治安の良さでは比較が難しい。
小山市では、大田区、埼玉県エリアよりは犯罪数は少ないものの、茨城県エリアよりは総数として多く、犯罪率で比較しても、ターゲットエリア内で2番目に高い数値となり、小山市も治安の良さでは比較が難しい。



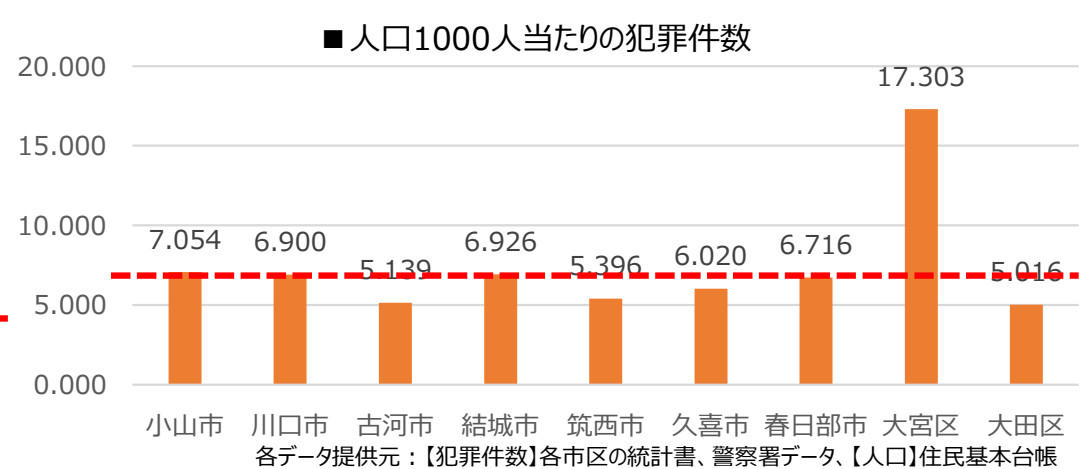
総犯罪件数では、県外ターゲットエリアよりも大体1000件ほど少ない。



人口当たりの犯罪件数では、宇都宮市に優位性は見受けられない。



総犯罪件数は、大田区・埼玉エリアよりは少なく茨城エリアよりは高くなっている。



人口当たりの犯罪件数では、ターゲットエリア全体の2番目という高い値ではあるが、7（件/千人）付近に密集しているためそこまで大きな差はない



4. ターゲットエリアとの子育て環境比較

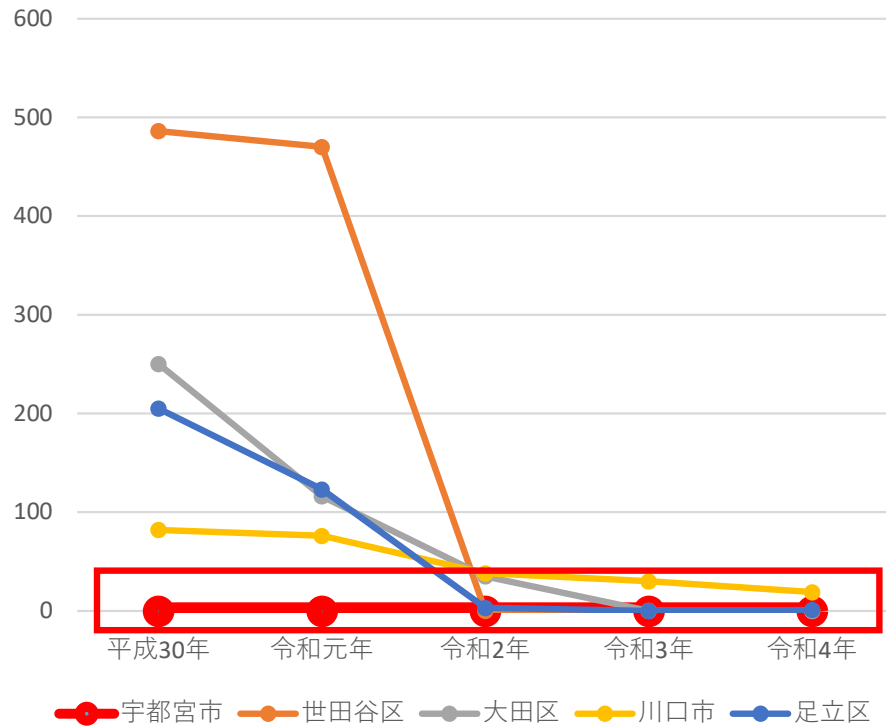
宇都宮市・小山市における県外ターゲットエリアとの子育て環境比較

宇都宮市・小山市における県外ターゲットエリアにて、直近5年間における待機児童数推移データを比較したところ、**宇都宮市・小山市のみ直近5年間の待機児童数がゼロ人**を達成している。

→宇都宮市・小山市共に、子育てをしやすい環境として移住促進の1つのアピールポイントになると考える。

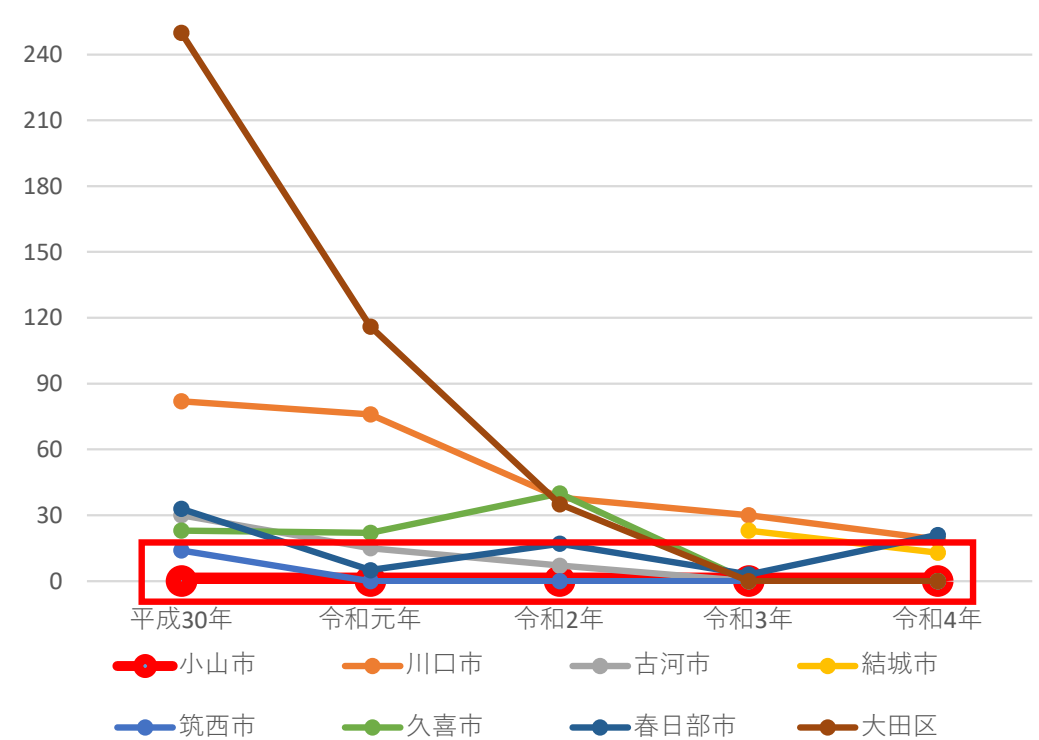
■ 宇都宮市との比較

待機児童数の推移（5年間）



■ 小山市との比較

待機児童数の推移（5年間）



参照：各市区ホームページ等記載の待機児童数の状況データ

どのターゲットエリアも、待機児童数に関しては、近年対応しているように見えるが、宇都宮市・小山市に至っては、ターゲットエリア唯一5年間待機児童数がゼロ人となっている。

4. ターゲットエリアとの移住に関する補助金比較

宇都宮市・小山市における県外ターゲットエリアとの移住等の補助金比較

宇都宮市・小山市と各ターゲットエリアの補助金有無を調査したところ、ほとんどのターゲットエリアは移住等による補助金は存在しなかったが、**宇都宮市・小山市においては移住等による補助金が存在し、内容としては移住時、移住後の手厚い補助がされていることが判明。**
→宇都宮市・小山市へ移住する際のアピールポイントになるのではないかと。

■ 宇都宮市

エリア	有無
宇都宮市	有
世田谷区	無
大田区	無
川口市	無
足立区	無

制度名	補助対象	補助内容
マイホーム取得支援事業補助金	都市拠点等ないに住宅を取得し、転居する世帯	最大60万円

制度名	補助対象	補助内容
転入勤労者住宅取得支援補助金	対象住宅を取得し、2年間東京圏に住所を有していた方等	最大50万円

■ 小山市

エリア	有無
小山市	有
川口市	無
古河市	有
結城市	無
筑西市	有
久喜市	無
春日部市	有
大田区	無

制度名	補助対象	補助内容
若者・子育て世帯定住促進奨励金	39歳以下の世帯等で転入し、新築・中古住宅を取得した方	最大100万

制度名	補助対象	補助内容
住宅取得支援	40歳以下で新築・中古住宅を取得した方	最大50万円

制度名	補助対象	補助内容
新生活支援事業	期間内に婚姻届を提出し、受理された34歳以下の夫婦で、市内に住宅があること。	最大30万円

※本情報は、2023年3月時点のものであり、補助対象の内容は、一部抜粋のため、他諸条件があります。
※各自治体の最大補助金の住宅に関する制度を記載しております。

参照：各市区ホームページ等記載助金一覧

4. エリア別比較まとめ①

現状把握・
データ分析

施策検討・
展開

結果分析・
検証

➤ 宇都宮市とターゲットエリアとの比較一覧

宇都宮市をフィールドとして、ターゲットエリア毎にこれまでの比較項目を評価したところ、
宇都宮市の方が魅力的であると言えるターゲットエリアは世田谷区・大田区・川口市であった。
→今後、世田谷区・大田区・川口市のターゲット層に響く項目をアピールすることで移住増加が期待できると考えられる。

プロモーション強化エリア	宇都宮市勤務者数	ターゲット数	地価	物価指数	犯罪率	待機児童	移住等補助金	総合評価
世田谷区	○ トップ3ランクイン	○ 多い	○ 高い	○ 高い	× 低い	○ 多い	○ 無	○ 宇都宮市が優位
大田区	○ トップ3ランクイン	○ 多い	○ 高い	○ 高い	○ 高い	○ 多い	○ 無	◎ 宇都宮市が優位
川口市	○ トップ3ランクイン	○ 多い	○ 高い	○ 高い	○ 高い	○ 多い	○ 無	◎ 宇都宮市が優位
足立区	× ランキング外	○ 多い	○ 高い	○ 高い	○ 高い	○ 多い	○ 無	○ 宇都宮市が優位

【評価基準】

宇都宮市勤務でターゲットエリア居住：エリア別ランキングトップ3ランクイン（○）ランキング外（×）

ターゲット数：30～40代人口及び2人以上世帯数が宇都宮市よりも多い（○）より少ない（×）

地価：宇都宮市より高い（○）より低い（×）

物価指数：宇都宮市より高い（○）より低い（×）

犯罪率：人口1000人当たりの犯罪件数が宇都宮市より多い（○）より少ない（×）

待機児童：過去5年間の待機児童数が宇都宮市より多い（○）宇都宮市と同等（△）※宇都宮市の待機児童数は0

移住等補助金：無（○）有（×）

総合評価：全7項目にて○の数の合計が7個（◎）6個（○）5個（△）

4. エリア別比較まとめ②

▶ 小山市とターゲットエリアとの比較一覧

小山市をフィールドとして、ターゲットエリア毎にこれまでの比較項目を評価したところ、
小山市の方が魅力的であると言えるターゲットエリアは川口市・久喜市・大宮区・大田区であった。

→今後、川口市・久喜市・大宮区・大田区のターゲット層に響く項目をアピールすることで移住増加が期待できると考えられる。

ターゲットエリア	小山市への通勤者	ターゲット数	地価	物価指数	犯罪率	待機児童	移住等補助金	総合評価
筑西市	○ 茨城県トップ3	× 少ない	○ 高い	× 低い	× 低い	○ 多い	× 有	× 小山市が劣位
古河市	○ 茨城県トップ3	× 少ない	○ 高い	× 低い	× 低い	○ 多い	× 有	× 小山市が劣位
結城市	○ 茨城県トップ3	× 少ない	○ 高い	× 低い	× 低い	○ 多い	○ 無	△ 小山市と同等
春日部市	× ランキング外	○ 多い	○ 高い	○ 高い	× 低い	○ 多い	× 有	△ 小山市と同等
久喜市	○ 首都圏トップ3	× 少ない	○ 高い	○ 高い	× 低い	○ 多い	○ 無	○ 小山市が優位
川口市	× ランキング外	○ 多い	○ 高い	○ 高い	× 低い	○ 多い	○ 無	○ 小山市が優位
大宮区	○ 首都圏トップ3	× 少ない	○ 高い	○ 高い	○ 高い	○ 多い	× 有	○ 小山市が優位
大田区	○ 首都圏トップ3	○ 多い	○ 高い	○ 高い	× 低い	○ 多い	○ 無	◎ 小山市が優位

【評価基準】

小山市勤務かつターゲットエリア居住：エリア別ランキングトップ3ランクイン(○)ランキング外(×)
ターゲット数：30～40代人口及び2人以上世帯数が小山市よりも多い(○)より少ない(×)
地価：小山市より高い(○)より低い(×)
物価指数：小山市より高い(○)より低い(×)

犯罪率：人口1000人当たりの犯罪件数が小山市より多い(○)比較しても差が1/100以内(△)より少ない(×)
待機児童：過去5年間の待機児童数が小山市より多い(○)小山市と同等(△) ※小山市の待機児童数は0
移住等補助金：無(○)有(×)
総合評価：全7項目にて○の数の合計が6個(◎)5個(○)4個(△)3個(×)



4. 今後の方向性案

● プロモーション強化エリアの絞り込み

- ・オープンデータによる**移住者実績**および**人流データ**による**通勤、居住地の状況等の分析**により
県外からの**移住につながりやすいエリアの絞り込み**が可能
- ・さらに、地価や物価高、犯罪率や子育て環境等、**幅広い情報をデータ化し可視化**することで
「栃木県への移住」の後押しとなりうる**データをエビデンスとした訴求**が可能

● 今後の具体的な施策

- ・小山エリアの分譲地住宅購入および県外からの移住促進に向け、**プロモーション強化エリアとして設定した首都圏エリアに対しWEB広告**にて訴求予定
- ・本実証で分析したデータを**営業担当者の訴求ツールとして掲載**し訴求力を強化。お客様の反応を踏まえ、**新たなデータ収集や分析の切り口を変更**するなどPDCAサイクルを回していく



4. 費用対効果（試算）

費用

データ区分	データ内容	入手元・提供会社	取得コスト
オープンデータ	人口統計情報		0円
人流データ	通信キャリア位置情報やGPS等を活用したビックデータ		2,300,000円
人件費	人流データ分析（2拠点） オープンデータ分析		660,000円
WEB広告	広告配信		200,000円
合計			2,386,000円

収益
(試算)

- WEB広告を実施：インプレッション数10,000回、コンバート率3.75%と想定
- $10,000 \text{回インプレッション} \times 3.75\% \times \text{問い合わせからの商談移行} 10\% \times \text{受注率} 5\% = 1.9 \text{件}$
約2件の受注
- $2 \text{契約} \times (\text{家単価平均} 2500 \text{万} \times \text{利益率} 25\%) = \text{収益効果 (試算)} 1,250 \text{万円}$