

## 大津百町・町家じょうほうかん空き町家活用ニーズ調査【概要版】

### 〈調査の概要〉

- ・調査対象と件数：「大津百町・町家の魅力創造発信事業」（H24大津市）より抽出した空き町家52件
- ・調査方法：郵送及び手渡しにより、記名式アンケート調査票を配布回収
- ・調査期間：平成26年2月
- ・回収状況：配布数52件 回収数24件 うち有効回答数20件 ヒアリング実施数1件

### 〈アンケート調査結果（抜粋）〉

- 空き家であると外観から判断した有効回答数20件のうち、「空き家である（4名/20%）」、「住んでいないが空き家ではない（12名/60%）」、「住んでいる（4名/20%）」。
- 『空き家である（4件）』のうち『貸したい（3件）』と回答した方が、貸せない理由は、「貸すために改修費がかかり過ぎる（2件）」、「建物に傷みがある（1件）」、「借りてくれる人がいない（2件）」、「遠方に住んでいる（1件）」等。※複数回答
- 『空き家である（4件）』のうち『空き家のままとしておきたい（2件）』と回答した方が、空き家のままとしている理由の主なもの、「いずれ、自分や家が使うことになるから（1件）」、「貸したくない（1件）」等。※複数回答
- 『住んでいないが空き家でない（12件）』と回答した方が、空き家でない場合の使用状況は、「倉庫代わりにしている（5件）」、「いずれ身内が住む（3件）」、「家具などが置いてあり移動できない/処分できない（3件）」等。※複数回答
- ヒアリングできた所有者は、遠方住まいで、いずれ家族が使用するので、それまでなら貸してもいいが、委託している仲介業者からは、積極的に借り手を紹介してもらえないとのことだった。
- 回収数24件のうち、町家じょうほうかんの取組みについて「知っていた」との回答は3件（12.5%）であった。また、利用については、「利用してみたい」が0件、「よくわからない」9件37.5%、「利用したくない」6件25%であった。

### 〈アンケート調査結果の分析〉

- 空き家を積極的に貸したい所有者は2割と少ないが、存在することがわかった。一方で、空き家に見える建物が、所有者にとっては空き家でない建物が多いこともわかった。
- 貸したい所有者は、貸す行動に至るまでに、建物の維持管理ができていないため、改修しなければいけない、家財を片付けないといけないと建物の状態を問題視し「貸しづらい」。また、貸す行動を起こしても、利用者とのマッチングができない状況が伺え、仲介者や情報が不足している。
- 空き家のままとしておきたい所有者は、将来、貸すことを止めたい時に交渉しなければならない「わずらわしき」も感じている。
- 空き家のままとしておきたい、空き家でないという所有者のいずれにも、将来自家用使用のために積極的に空き家としている方が多い。
- 町家じょうほうかんの認知度は低い。空き町家所有者に認知していただき、利用していただくための広報が必要である。
- 利用したいと思われていないのは、所有者から見て利用価値が感じられないためであり、面談してしくみを説明すると、利用したいという意向に変わる。これまで利用された所有者も、連盟から交渉して物件登録された方も多いため、認知度を高めていくと同時に、空き町家所有者に対しては、直接、交渉することが求められる。

〈町家じょうほうかんの効果的運営に向けた検討〉

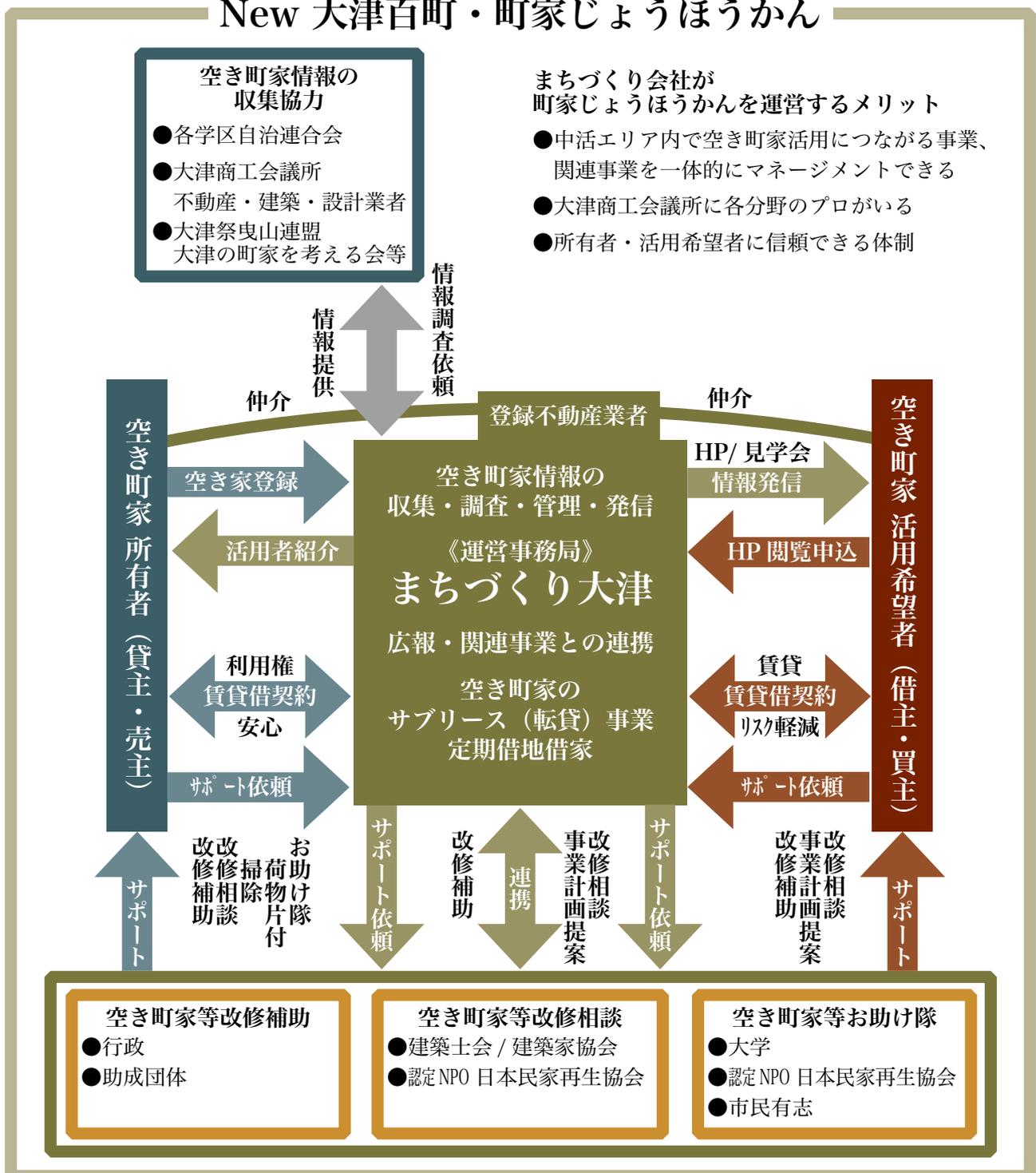
○町家じょうほうかんを新体制に移行（下図）

- ・現状、大津市とNPO 大津祭曳山連盟による運営で、マネージメントができていない。
- ・空き町家活用事業を模索する株式会社まちづくり大津を事務局とする新しい組織体制が必要。

○まちづくり会社等による空き町家活用事業の一体的な取組み

- ・サブリース（転貸）による週単位レンタル、短期（月単位～3年）賃貸、中期（10年以内）賃貸事業
- ・所有者のメリット：空き家の維持管理、安定した賃料収入、賃借人のトラブル対応不要
- ・利用者のメリット：町家物件賃貸情報一元化による情報取得機会増、出店リスクの軽減
- ・まちのメリット：中心市街地の活性化に向けた様々な事業との連携が可能

New 大津百町・町家じょうほうかん

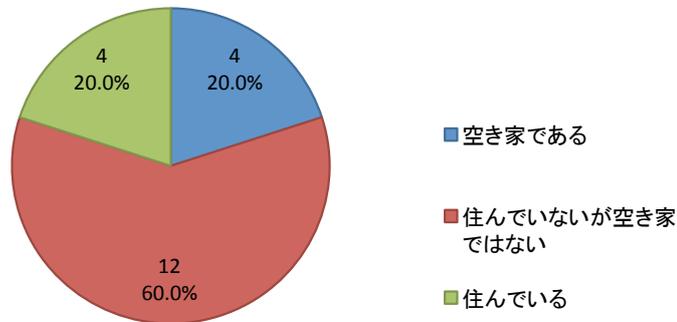


アンケート調査結果（主な設問抜粋）

● 外観から見た空き家の判断

- 空き家であると外観から判断した20件のうち、「空き家である（4名 / 20%）」、「住んでいないが空き家ではない（12名 / 60%）」
- 外観から空き家とされているものが実は空き家ではない町家が多いことが分かる。

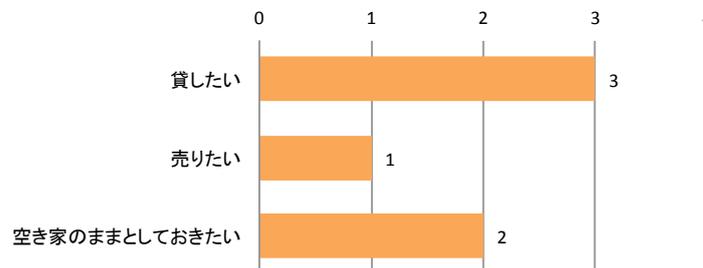
設問(1)-② 空き家かどうか



● 空き家の意向（「空き家である」4件の方が複数回答）

- 「貸したい」3件ある一方で、「空き家のままとしておきたい」2件ある。「売りたい」1件は、「貸したい」も選択している。

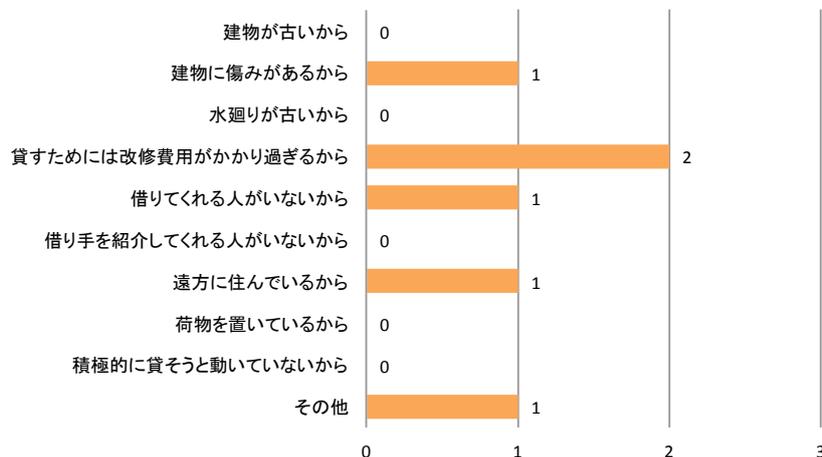
設問(1)-③ 空き家の意向



● 空き家を貸したいが貸せない理由（「空き家を貸したい」3件の方が複数回答）

- 「建物に傷みがある」、「貸すためには改修費用がかかる」という所有者の考えが伺える。

設問(2)-② 空き家を貸したいが貸せない理由

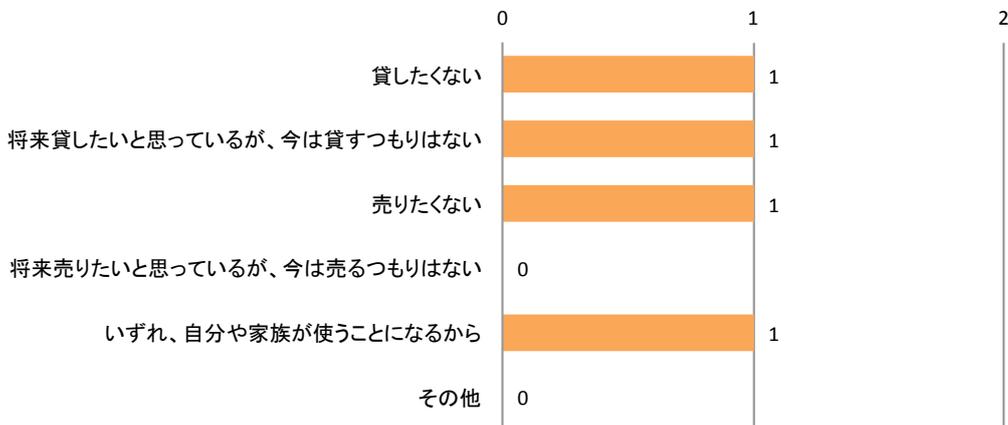


● 空き家のままにしておきたい方が空き家にしている理由（「空き家のままにしておきたい」

2件の方が複数回答)

- 「いずれ、自分や家族が使うことになるから」、単に「貸したくない」という回答であった。

設問(4)-① 空き家のままにしておきたい方が空き家にしている理由



● 空き家でない場合の使用状況（「住んでいないが空き家でない」12件の方が複数回答)

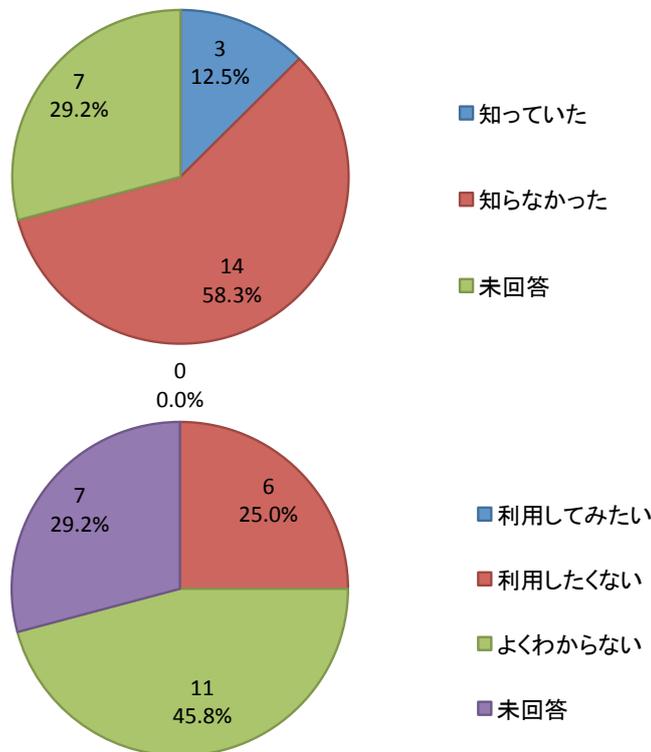
- 外観から見ると空き家に見えても、所有者が「住む」以外の様々な用途で使用されていることがよくわかる。その他の記述として、「ガレージとして使用している」2件、「裏に住宅がありこの家と一連のものであるため」等1件であった。

設問(5)-① 空き家でない場合の使用状況



● 大津百町・町家じょうほうかんについて (回収数24件の回答)

- 大津百町・町家じょうほうかんの認知度は、「知っていた」3件12.5%、「知らなかった」14件58.3%と低い。
- 利用については、「利用してみたい」は0件「よくわからない」11件45.8%であった。



● ヒアリング依頼と結果

- アンケート調査票の内容について、さらに話を聞かせていただきたいという内容に対して、「話しをしても構わない」3件であった。うち2件の方が空き家所有者で、1件の方が、遠方にお住まいで近くまで来られるとの連絡をいただいたため、面談を実施した。
- 現在、中国地方にお住まいのAさんは相続により逢坂学区に身内の方が住んでいた空き町家を2棟所有された。2棟は、同じ敷地内の通り添いとその奥、前後ろに建ち、アンケート調査では通りに面した1棟を調査対象とした。
- 空き町家が建つ敷地は、いずれ(およそ10年後)、孫の誰か、大津に住むかもしれない子に、将来、相続させ、古い建物を建て替えて新築できるようにと考えている。
- しばらく、空き家のままとしていたが、そろそろ、どうしようかと考えていたところ、アンケート票が届き、上京に合わせて連絡をして下さったため、宿泊先のロビーで会い2時間面談した。
- 中心市街地活性化事業や、(株)まちづくり大津の町家利活用事業の取り組み、それにつながる仕組み「大津百町・町家じょうほうかん」をご理解いただき、空き町家の活用について、一定の条件の下で、一緒に進めていくことの詳細を得た。
- Aさんは借家として活用するについて、町家じょうほうかんの活用者を紹介することでもいいし、(株)まちづくり大津の事業でもよいとのこと。
- 但し、遠方にお住まいのため、何度も大津に出てくることは難しい。
- 10年度、家族の状況を見て、返していただけるようにして欲しい。
- 表の町家はいつでも見ていただいてよいということで、鍵をお預かりした。奥の町家は家族(亡くなられた弟)が一時期住んでいたため、その家財が残っており、まずは自分の目で状況を確認したいので、まだ、入らないで欲しい。確認後、少しずつ片付けていきたいが、片付ける際、助け(プロかボランティアかは状況次第)を希望するかもしれない。

[面談者：柴山直子]

**設問（１）** 調査対象の建物についてお尋ねします。

- ①あなたは建物の所有者ですか。いずれかに○をつけてください。
1. 所有者（又は身内）である
  2. 所有者でない →裏の設問（６）にお進み下さい。
- ②建物は空き家ですか。いずれかに○をつけてください。
1. 空き家である
  2. 住んでいないが空き家ではない →2に○をした方、裏の設問（５）にお進み下さい。
  3. 住んでいる →裏の設問（６）にお進み下さい。
- ③空き家についてご意向をお尋ねします。あてはまるものすべてに○をつけてください。
1. 貸したい → 1に○をした方は、設問（２）にお進み下さい。
  2. 売りたい → 2に○をした方は、設問（３）にお進み下さい。
  3. 空き家のままとしておきたい → 3に○をした方は、設問（４）にお進み下さい。

**設問（２）** （１）で空き家を貸したいと答えた方にお尋ねします。

- ①貸す場合、どのような活用を希望しますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。
1. 住居
  2. 店舗付き住居
  3. 物販店
  4. 飲食店
  5. 事務所
  6. まちの為になる活動拠点
  7. その他（ ）
- ②貸したいけど貸せない理由がありますか。あてはまるものに○をつけてください。
1. 建物が古いから
  2. 建物に傷みがあるから
  3. 水廻りが古いから
  4. 貸すためには改修費用がかかり過ぎるから
  5. 借りてくれる人がいないから
  6. 借り手を紹介してくれる人がいないから
  7. 遠方に住んでいるから
  8. 荷物を置いているから
  9. 積極的に貸そうと動いていないから
  10. その他（ ）

**設問（３）** （１）で空き家を売りたいと答えた方にお尋ねします

- ①売ることができない理由がありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。
1. 建物が古いから
  2. 土地が大きすぎるから
  3. 土地が小さすぎるから
  4. 今は売却時期が悪いから
  5. 売り手を紹介してくれる人がいないから
  6. 遠方に住んでいるから
  7. その他（ ）

**設問（４）** （１）で空き家のままとしておきたいと答えた方にお尋ねします。

- ①空き家になっている理由について、あてはまるものすべてに○をつけてください。
1. 貸したくない
  2. 将来貸したいと思っているが、今は貸すつもりはない  
→ 1、2に○をした方は、今貸さない理由を以下のいずれかに○をつけてください。
    - ア. 古い建物のため、貸すためには改修費用がかかるから
    - イ. 貸すと退去して欲しい時、交渉がめんどろであるから
    - ウ. いずれ解体するから
    - エ. その他（ ）
  3. 売りたいくない
  4. 将来売りたいと思っているが、今は売るつもりはない
  5. いずれ、自分や家族が使うことになるから
  6. その他（ ）

**設問（５）** （１）で住んでいないが空き家でないと答えた方にお尋ねします。

①お使いの状況について、あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 空き家に見えるが、お仏壇を置いてある
2. 身内（親や祖父母）が住んでいて、今は病院ないしは介護施設などに入っている
3. 今は別の所に住んでいるが、自分がいずれ帰ってきて住む
4. いずれ身内（兄弟や息子、孫）が住む
5. 家具などが置いてあり、移動できない/処分できない
6. 倉庫代わりにしている
7. その他（ \_\_\_\_\_ )

**設問（６）** みなさまに「大津百町・町家じょうほうかん」についてお尋ねします。

同封の資料（カラー刷りのチラシと新聞記事のコピー）をご覧ください。

①「大津百町・町家じょうほうかん」という空き町家の所有者と活用者（借りたい人・購入したい人）を橋渡しするしくみをご存じでしたか。どちらかに○をつけてください。

1. 知っていた
2. 知らなかった

②「大津百町・町家じょうほうかん」では、建物を登録すると、大津市に登録されている活用者をご紹介しますことができますが、利用したいですか。いずれかに○をつけてください。

1. 利用してみたい →利用希望の方は、NPO 法人大津祭曳山連盟までお知らせ下さい。
2. 利用したくない
3. よくわからない

**設問（７）** 空き町家などの活用、所有者と活用者の橋渡しなどの取り組み、空き町家を活かしたまちづくりについて、ご意見、ご感想をお書き下さい。

最後まで、お答えいただき、ありがとうございました。回答された方のお名前をお書き下さい

お名前 \_\_\_\_\_

この調査票の内容について、さらに話を聞かせていただきたいと思います。いかがでしょうか。いずれかに○をして下さい。

1. 話しをしても構わない

→1に○をしていただいた方、後日ご連絡させていただきますので、電話番号をお書き下さい。

電話番号 \_\_\_\_\_

2. 話しはしたくない 3. その他（ \_\_\_\_\_ )

同封の封筒に入れて、2月28日までに投函いただきますよう、よろしく申し上げます。