

4. 町屋所有者意向調査

4. 町屋所有者意向調査

4-1. 調査の目的

- 町屋に対する「今後の活用意向」や「大聖寺地区の将来像」、「今後も継続して利用する場合の問題点や支援策」について把握し、町屋の活用・再生方策の検討の基礎資料とすることを目的とする。

4-2. アンケート調査票配布・回収状況

- 調査対象地域で戦前に建てられた建物の所有者に対し、郵送によるアンケート調査を実施した。

(1) 調査方法

項目	内容
調査対象者	・調査対象地域に立地する戦前に建てられた建物の所有者全員 ・約 400 通配布
調査時期	・配布：平成 17 年 11 月中旬～ ・回収：11 月末日 (約 2 週間の調査期間)
調査票の配布・回収方法	・直接投函（実態調査時）および郵送配布 ・郵送回収

(2) 配布・回収状況

戦前建築家屋数	配布件数	回収件数	回収率
532 件	381 件	191 件	50%

4-3. 調査項目

●「町屋の概要」や「町屋に対する今後の活用・再生の意向」、「大聖寺地区の定住意向」についての設問を設ける。

■アンケートの設問構成■

設問事項		設問の主旨
1. 所有している建物について		
問 1	建物の建築時期	建物および敷地の概要と 使われ方を把握する
問 2	建物の使われ方	
問 3	敷地、建物の所有関係	
問 4～7	今後の改善意向	改善行為に対する今後の 意向と必要とする支援策 について把握する
問 8	今後の土地、建物の活用意向	土地・建物の活用意向と 建物を利用し続ける上での 問題点について把握する
問 9	建物を利用し続ける上での問題点	
問 10	建物を維持する場合の支援策	
2. 大聖寺地区の定住意向について		
問 11	今後の定住意向	まちの将来像と今後の定 住意向を把握する
3. 回答者自身について		
問 12～15	性別、年齢、家族構成、職業	居住者の属性を把握する
4. 店舗・事業所について		
問 16～17	業種と取り扱い品、従業員数	店舗・事業所の概要を把 握する
問 18～19	商売・事業環境に対する問題点、意向	
問 20	後継者の有無	
5. 自由回答		
問 21	自由回答欄	町屋の活用・再生に対し て自由な意見を把握する
その他	建物の活用・再生に賛同する所有者の概要	町屋の活用・再生に対し て賛同する所有者の氏 名・連絡先を把握する

4. 町屋所有者意向調査

4-4. 調査結果

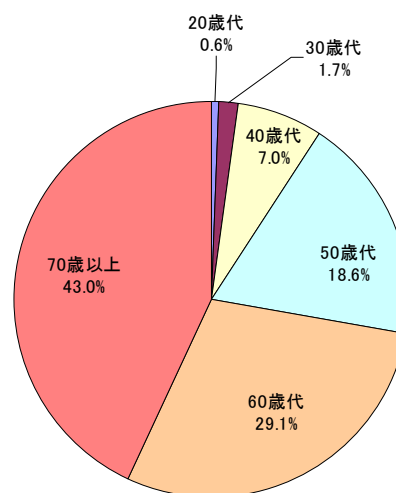
(1) 回答者の属性

● 9割近くが、65歳以上の高齢者のいる世帯となっている。

① 回答者の年齢 (問 13)

・「70歳以上」が43.0%と最も多く、続いて「60歳代」が29.1%と多い。

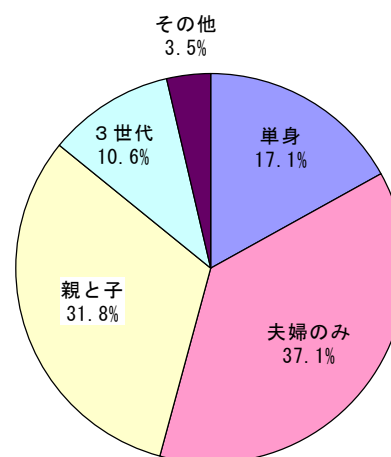
(N=172)



② 回答者の家族構成 (問 14)

・「夫婦のみ」が37.1%と最も多く、続いて「親と子」が31.8%と多い。

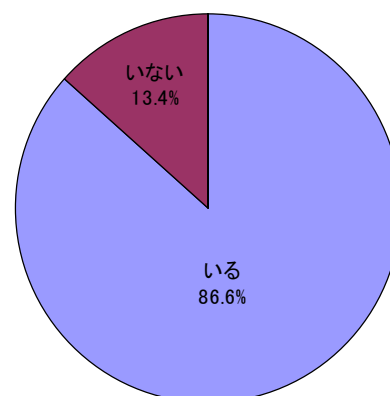
(N=170)



③ 回答者の家族構成 (65歳以上のご家族) (問 14)

・「いる」が86.6%と最も多い。

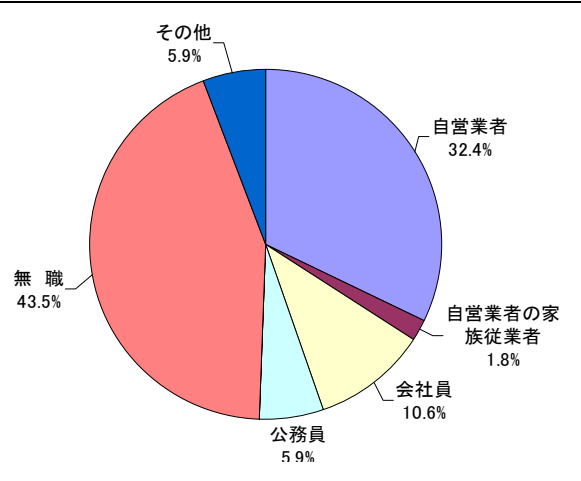
(N=134)



④回答者の職業（問15）

・「無職」が43.5%と最も多く、続いて「自営業者」が32.4%と多い。

(N=170)



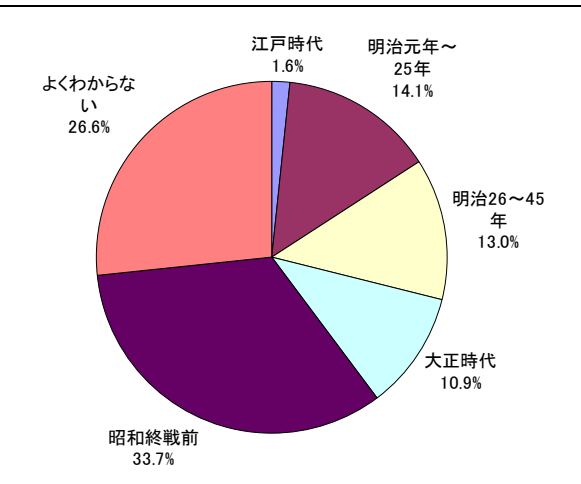
(2) 所有する建物について

●昭和終戦前に建築された建物の割合が高くなっており、用途としては「住居専用」、
「住宅と店舗・事業を併用」するものが多く見られる。

①建物の建築時期（問1）

・「昭和終戦前」に建てられた建物が33.7%と最も多い。

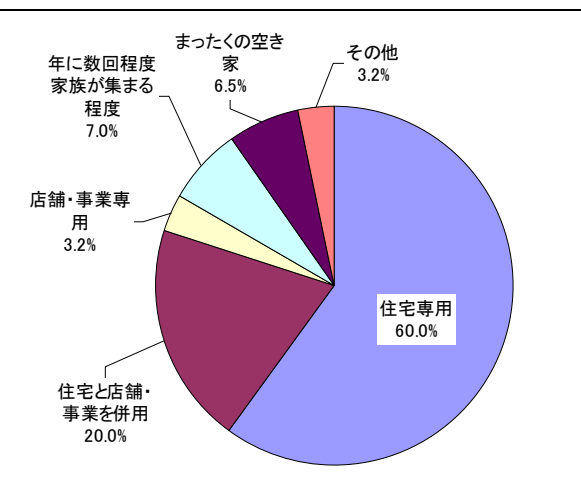
(N=184)



②建物の使われ方（問2）

・「住宅専用」として使われている建物が60.0%と最も多い。

(N=185)



4. 町屋所有者意向調査

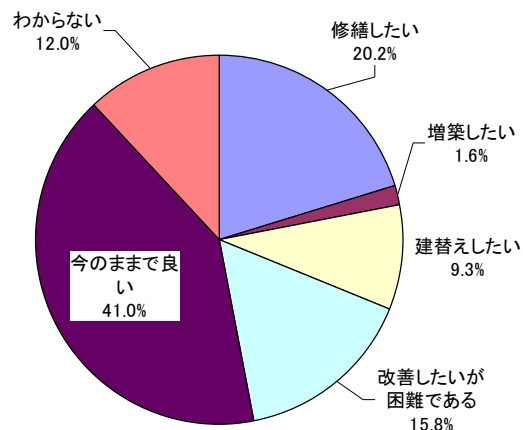
(3) 今後の改善意向について

●「今のままで良い」との割合が4割以上と高いが、修繕・増築や建替を希望する者については、「伝統的な建築様式を継承したい」、「伝統的な建築様式を継承しつつ、現代風に改装したい」が各々4割程度見られる。

①今後の改善意向（問4）

・「今のままで良い」と答えた人が41.0%と最も多い。

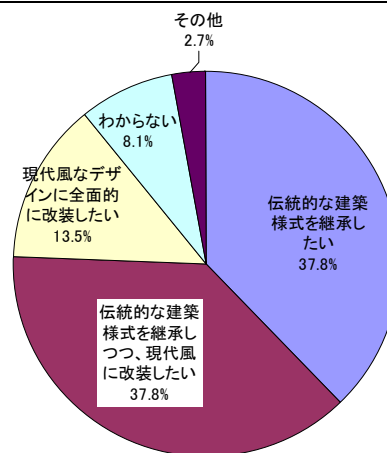
(N=183)



②修繕・増築する際の外観（問5）

・「伝統的な建築様式を継承したい」、「伝統的な建築様式を継承しつつ、現代風に改装したい」と答えた人がそれぞれ37.8%と最も多い。

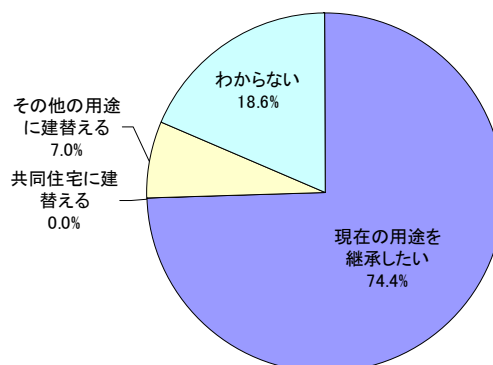
(N=37)



③建替する場合の用途（問6）

・「現在の用途を継承したい」と答えた人が74.4%と最も多い。

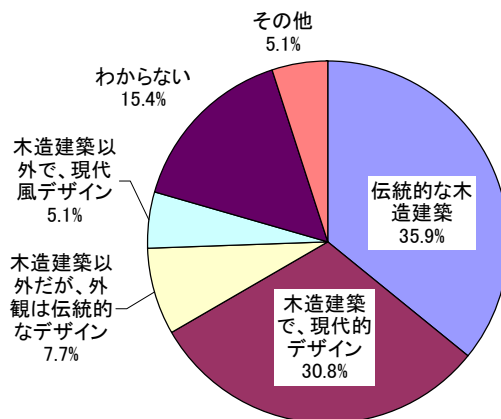
(N=43)



④建替する場合の構造・デザイン（問7）

・「伝統的な木造建築で建替えたい」と答えた人が35.9%と最も多く、続いて「木造建築であるが現代的なデザインに建替えたい」が30.8%と多い。

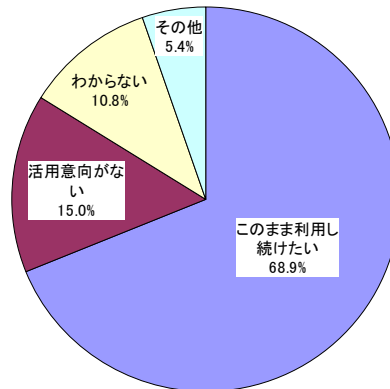
(N=39)



⑤今後の土地、建物の活用意向（問8）

・「このまま利用し続けたい」と答えた人が68.9%と最も多い。

(N=167)



4. 町屋所有者意向調査

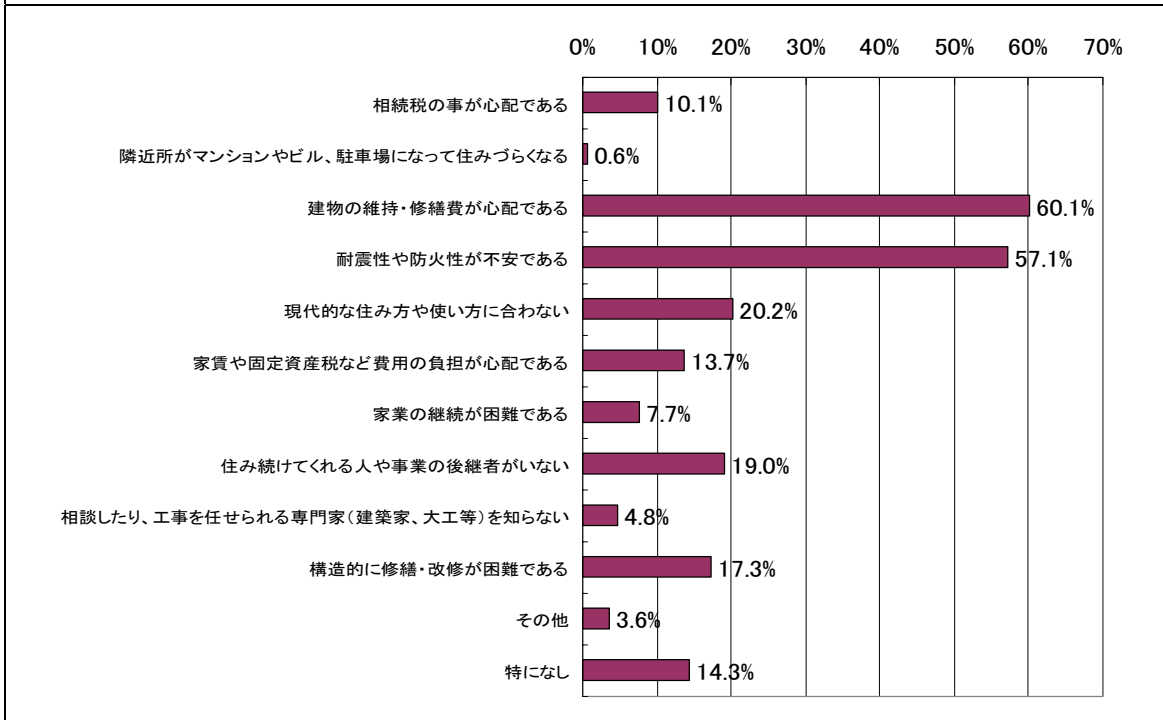
(4) 問題点と支援策について

●「建物の維持・修繕費」、「耐震性や防火性」に対して問題を抱える場合が多く、支援策としては、「耐震補強に対する補助」や「固定資産税などの税制上の優遇措置」、「バリアフリー工事に対する補助」を望む回答が多く見られる。

①建物を利用し続ける上での問題点（問9）

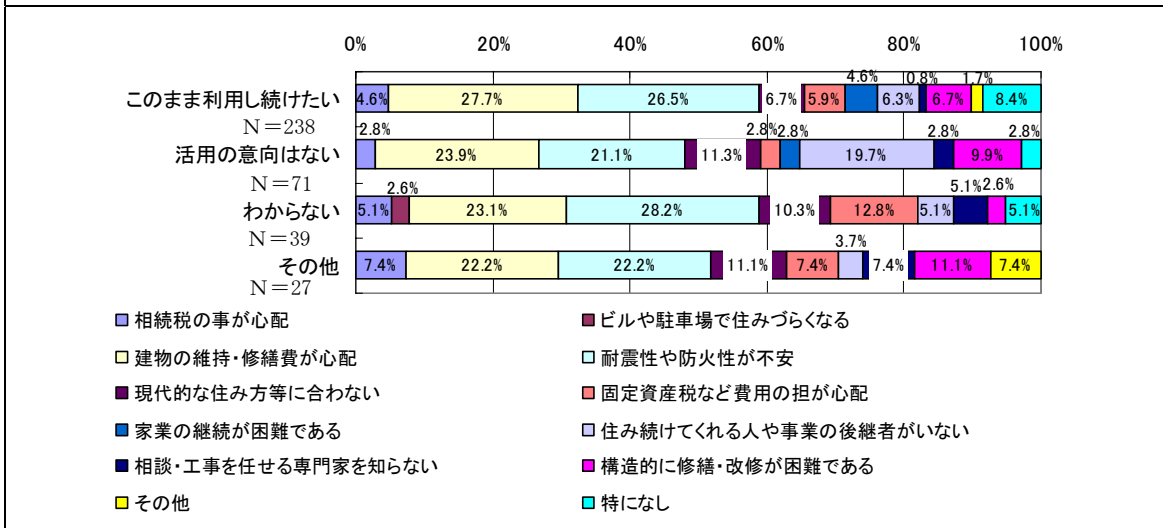
【全体集計】

・「建物の維持・修繕費が心配である」と答えた人が60.1%と最も多く、続いて「耐震性や防火性が不安である」が57.1%と多い。(N=168)



【土地（建物）活用意向別】

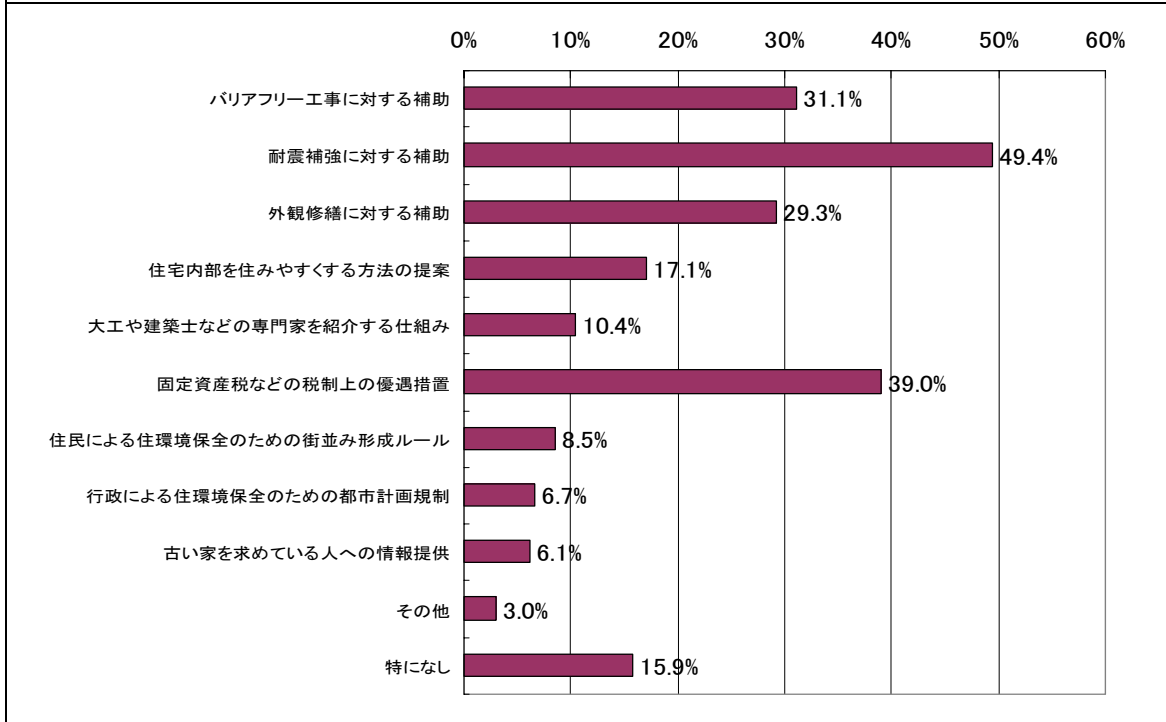
・「活用の意向はない」回答者における「住み続けてくれる人や事業の後継者がいない」との割合が他と比べて高くなっている。



②建物を維持する場合の支援策（問10）

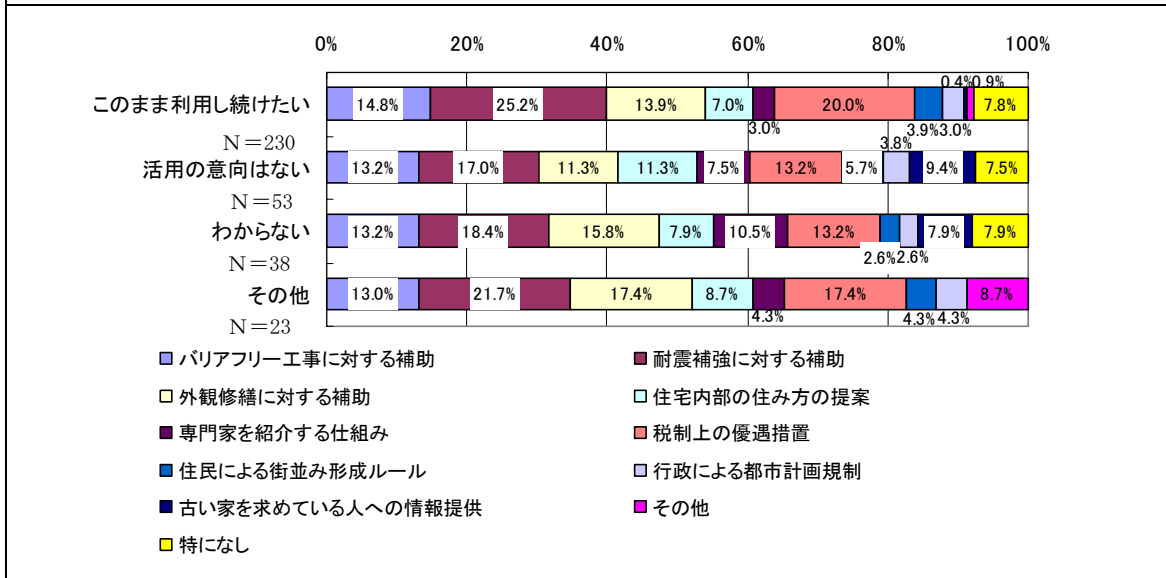
【全体集計】

・「耐震補強に対する補助」と答えた人が49.4%と最も多く、続いて「固定資産税などの税制上の優遇措置」が39.0%、「バリアフリー工事に対する補助」が31.1%と多い。
(N=164)



【土地（建物）活用意向別】

・「活用の意向はない」回答者における「古い家を求めている人への情報提供」との割合が他と比べて高くなっている。

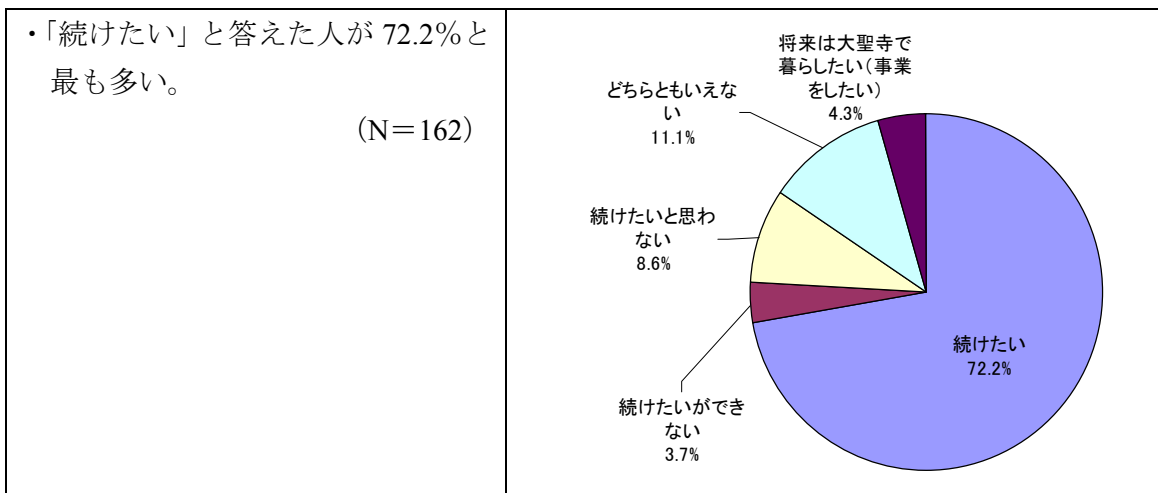


4. 町屋所有者意向調査

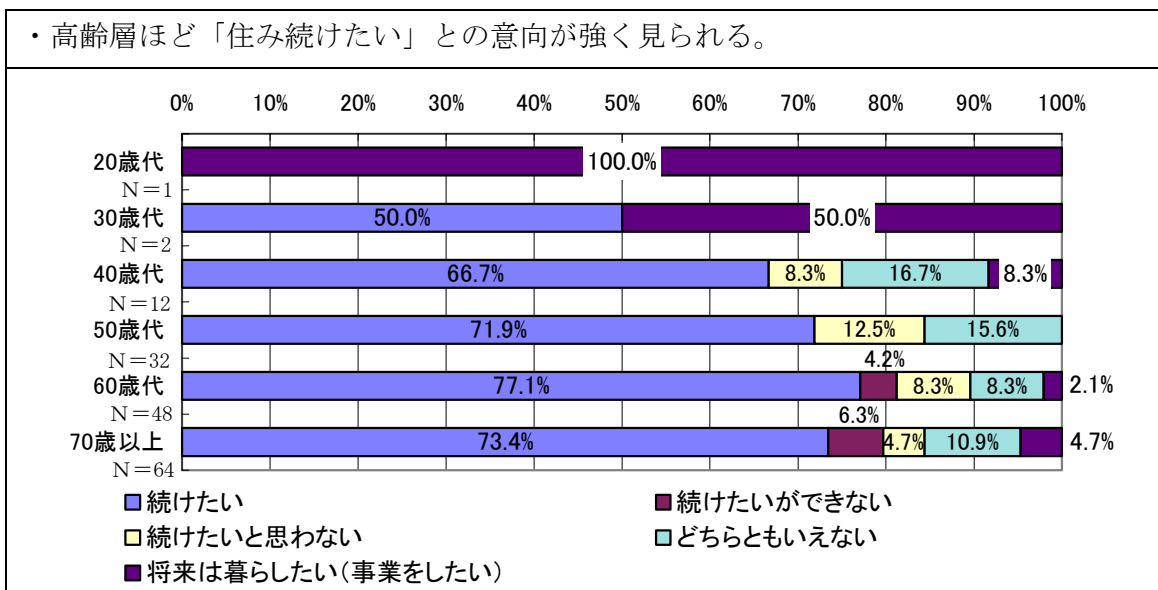
(5) 大聖寺地区における定住意向について

●「住み続けたい」とする回答者が7割以上見られる。

①今後の定住意向（問11）



【年齢別】



【住み続けたい理由（自由回答）】

分類	のべ回答数(件)	割合	順位
自分の町で、住み続けてきたから	39	50.6%	第1位
環境が良く住みやすいから	12	14.5%	第2位
他にいくところがないから	7	8.4%	第3位
好きだから	7	8.4%	
家業があるから	5	7.2%	-
高齢だから	3	3.6%	-
その他	10	12.0%	-
合計	83	100.0%	-

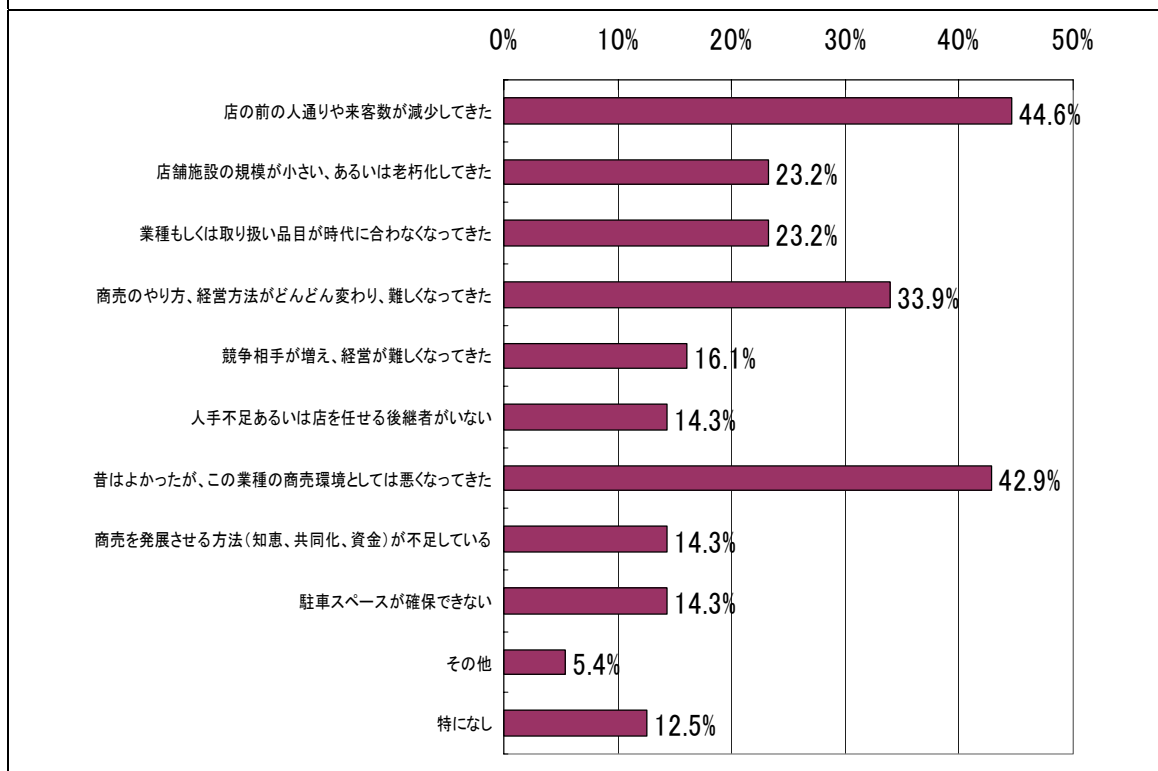
(6) 商売・事業環境について

- 「店の前の人通りや来客数が減少してきた」、「昔はよかったが、この業種の商売環境としては悪くなってきた」など、まちなかの賑わい不足を問題として抱える商業者・事業者が多く見られる。

①商売・事業環境に対する問題点（問 18）

- ・「店の前の人通りや来客数が減少してきた」と答えた人が 44.6%と最も多く、続いて「昔はよかったが、この業種の商売環境としては悪くなってきた」が 42.9%、「商売のやり方、経営方法がどんどん変わり、難しくなってきた」が 33.9%と多い。

(N=56)



4. 町屋所有者意向調査

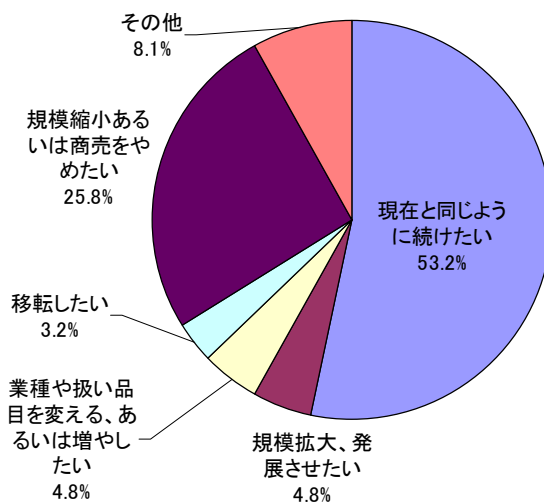
(7) 商売・事業環境に対する意向について

●半数以上の回答者が「現在と同じように続けたい」としている一方で、「規模縮小あるいは商売をやめたい」とする回答者が3割近く見られる。

①商売・事業環境に対する意向（問19）

・「現在と同じように続けたい」と答えた人が53.2%と最も多い。

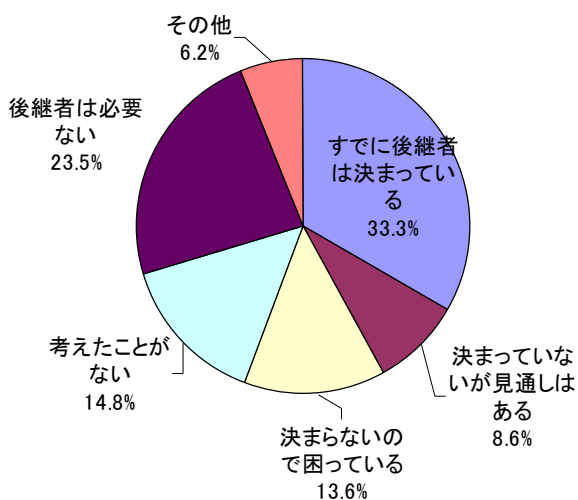
(N=62)



②後継者の有無（問20）

・「すでに後継者は決まっている」と答えた人が33.3%と最も多い。

(N=81)



(8) 自由回答 (問 21)

●「今後の活用意向」、「まちづくり・賑わい創出に関すること」、「建物の維持・修繕に関すること」の意見が多く見られる。

分類項目	のべ回答数 (件)	割合	順位
今後の活用意向	12	14.3%	第1位
まちづくり・賑わい創出に関すること	11	13.1%	第2位
建物の維持・修繕に関すること	11	13.1%	
耐震性や防火性に関すること	7	8.3%	-
住まい方や使い方に関すること	7	8.3%	-
住み続けることや後継者に関すること	6	7.1%	-
家賃や固定資産税などに関すること	5	6.0%	-
住みづらいことに関すること	4	4.8%	-
高齢化に関すること	4	4.8%	-
町並み形成に関すること	4	4.8%	-
専門家（建築士、大工等）に関すること	2	2.4%	-
建物の構造に関すること	1	1.2%	-
その他	10	11.9%	-
	84	100.0%	-

【今後の活用意向（一部抜粋）】

- ・市等で改修の上、公共の建物として利用できるのならば無償で提供してもよいと考えている。
- ・現在の家をグループホームの様にリフォームできないかと考えています。
- ・朽ち果てる前に解体し庭にでもしようかという思い。

【まちづくり・賑わい創出に関すること（一部抜粋）】

- ・大聖寺も何かテーマを設けて全国レベルの集客を求めても良いのでは？
- ・大聖寺の活盛を願っていますが、駅前の商店が少なくなり淋しい町の印象が強いので商店を増やす。
- ・大聖寺に段々店等が無くなり大変淋しい町になった。

【建物の維持・修繕に関すること（一部抜粋）】

- ・老後を考えて退職時に修理したがこれから手入れが必要になった時が心配である。
- ・自力による改善は限界と思える。古い町並みを保存するため修理費について一考して下さい。
- ・建物が古く、修繕・リフォームしたいが資金面で都合が困難である