

鳥取市中心市街地の 「空き家の利活用」に関する アンケート 報告会

鳥取大学大学院 工学研究科 助教

公共システム研究室

長曾我部まどか

2018年3月24日 遷喬地区公民館

本日の内容

本日は、約50分間の報告を行います

- ◆ アンケート調査のご説明(20分)
- ◆ 意見交換会(30分)
 - ◆ 今回の調査に関して
 - ◆ 今後の空き家対策について
 - ◆ その他
- ◆ 個別相談会(報告会終了後)

空き家の利活用は難しい

- 過去の調査
 - H25年度「街なか空き家の実態調査と活用方法についての研究提案調査」
 - 西町3丁目、元町、庖丁人町の現地調査（住民アンケートとヒアリング）
 - 空き家所有者へのアンケート調査
 - 回答を得られなかった
- 空き家所有者の意向を掴みにくい



リノベーションまちづくり

鳥取市が進めるリノベーションまちづくりとは、
空き家・空き店舗など遊休不動産の利活用を通じて、
市の課題を官民協働で解決しながら、まちの魅力を高めて
いく新たな取り組みです。

【リノベーションまちづくりの基本】

1. 遊休不動産という空間資源を、潜在的な地域資源と組み合わせ使い尽くす
2. 今あるものを活かして新たな魅力を生み出し、まちに変化を興していく
3. エリアを絞って集中的に事業を行うことで、周囲に波及させていく
4. 都市や地域の課題を解決する
5. 民間が主導的に事業を興し、行政がこれを支援する“民間主導の官民連携”
6. 経済合理性の高い事業を、民間が原則、補助金に頼らず自立して継続する

※リノベーションとは

古い建物や空間を単に改修するだけではなく、今の時代に適した新しい機能を加え再生すること

「鳥取市リノベーション まちづくり構想」

テーマは、「働」「遊」「学」[★]「住」[★]

リノベーションまちづくりをきっかけに、遊休不動産の事業が始まり、市民が独自に遊休不動産などを活用しやすくなりました（以下は一例）。

これらの事業は**中心市街地に新たな魅力**を生み出し、今後、中心市街地の魅力が高まることが期待されます。

- 賃貸住宅で、自分好みの壁紙や内装にしたり仲間と一緒に暮らしている
→ **新しい住み方のニーズに応えるとともに、若者の居住が実現**
- 高齢者サロン、認知症カフェに地域の高齢者が集っている
→ **高齢者と多世代の人々との交流が生まれる**



調査のきっかけ

- まちなかにはどのくらいの利活用できる空き家があるのだろうか？
- 町内の人々は空き家に対してどのような印象を抱いているのだろうか？



本調査における「空き家」とは
「人が住んでいない家」のことです。



調査の内容

- 調査期間 2018年2月17日・18日(2日間)
- 調査地域 桶屋町、職人町、二階町一丁目、
二階町二丁目、二階町三丁目
- 配布数 111件
- 回答数 85件
- 有効回答数 84件(76%)

ご協力誠にありがとうございました



調査の結果

1. 「**どのような人**」が回答したのか
2. 「**どのくらい**」を空き家を知っているのか
3. 「**どんなもの**」を作ってよいか
4. 「**なぜ**」空き家が増えると考えているか
5. 空き家に関して「**どのような**」意見があるか

1. 「どんな人」が回答したのか

- 年齢は、70歳以上(45.2%)が最も多かった。次は60～69歳(35.4%)。
- 家族構成は、世帯主と子(29.8%)が最も多く、次は夫婦のみ(28.6%)。
- 居住年数は、36年以上(60.7%)が最も多かった。次は16～20年(10.7%)



2. 「どのくらい」を空き家を知っているのか

- 町内の空き家を知っている人は49.4% (40人/81人中)
 - そのうち、77.5% (31人/40人中) は所有者を知っている
 - そのうち、57.9% (22人/38人中) は管理者を知っている
 - さらに、59.1% (13人/22人中) は所有者と連絡を取ることができる



空き家の利活用に関する「どんな」活動 に協力してもよいか

※複数回答可

- | | |
|--------------------|-------------|
| 1) 空き家に関する情報の提供 | 38.7% (29人) |
| 2) 空き家に関する話し合いへの参加 | 25.3% (19人) |
| 3) 鳥取市のヒアリングへの協力 | 26.7% (20人) |
| 4) 空き家所有者への連絡 | 18.7% (14人) |
| 5) 協力できることはない | 30.7% (23人) |
| 6) その他 | 4.0% (3人) |



空き家が周囲に与える影響について

— 身近に感じたことがあるもの — ※複数回答可

- | | |
|---------------------|------------|
| 1) 空き家の屋根・外壁が落下する | 30.6%(19人) |
| 2) 空き家が倒壊する | 27.4%(17人) |
| 3) 空き家から火災が発生する | 12.9%(8人) |
| 4) 空き家への不法侵入がある | 16.1%(10人) |
| 5) 空き家の敷地内にゴミが放置される | 12.9%(8人) |
| 6) 空き家の敷地内の草木が繁殖する | 33.9%(21人) |
| 7) 空き家周辺の景観が悪くなる | 30.6%(19人) |
| 8) 特になし | 27.4%(17人) |
| 9) その他 | 9.7%(6人) |
- 小動物や虫の被害



「どんなもの」を作ってよいか

※複数回答可

- | | |
|---------------------------|------------|
| 1) 学生などの若者向けの共同住宅(シェアハウス) | 35.9%(28人) |
| 2) 小さな子どもがいる若い夫婦向けの住宅 | 57.7%(45人) |
| 3) 高齢者が交流できる施設(高齢者サロン) | 48.7%(38人) |
| 4) 旅行者向けの宿泊施設(ゲストハウス) | 7.7%(6人) |
| 5) 移住者向けのお試し住宅 | 17.9%(14人) |
| 6) 個人事業者向けの店舗やオフィス | 37.2%(29人) |
| 7) その他 | 14.1%(11人) |
- 特になし, 関心がないなど



なぜ空き家が増えると考えているか

- 少子高齢化，核家族化。
- 若い人が町の外に出て行くから
- 今の世代のニーズに合った家ではないため住めない（前の世代の家が古臭い），空き家はすぐ傷むので手直しが必要になる。
- 売買がうまくいってない。空き家を持つメリットがない。空き家を買ってもお金をかけないと住むこともできない（新築の方がいろいろ楽である）。税金のこともある。家を壊すにも費用がかかる上，更地にしても活用方法がない。土地としての価値も・・・
- 独居老人が亡くなられ，そのまま放置されているケースがある。相続人が複数で意見が合わず処分できず，放置状態である。
- 更地にすると固定資産税が高くなるから。税金対策。

どんな意見があるか(1)

提案・要望

- 危険な空き家はすぐ撤去するべきだが、**使えれば利活用するべきだ**。
- **空家の持ち主の確認作業**が必要。
- 虫や雑草などの被害があり、市に管理してもらいたい。
- 早く解体してほしい。
- 町内には崩れるような家はないと思うが、**今後の見通しを各家へわざわざいろいろと聞くのは難しい**。住宅地としては、**駐車場化は防ぎたい**。

どんな意見があるか(2)

困りごと

- 泥棒が住んでいるのではないかという噂があった。
- 空き家同然の家があり、交流が取れない。
- 隣家が空き家だが、屋根が剥がれ、猫やイタチやネズミが住み着き、我が家に侵入し米をかじってた。裏庭は草が繁殖しており、消防通路へも草が出てきて困っている。

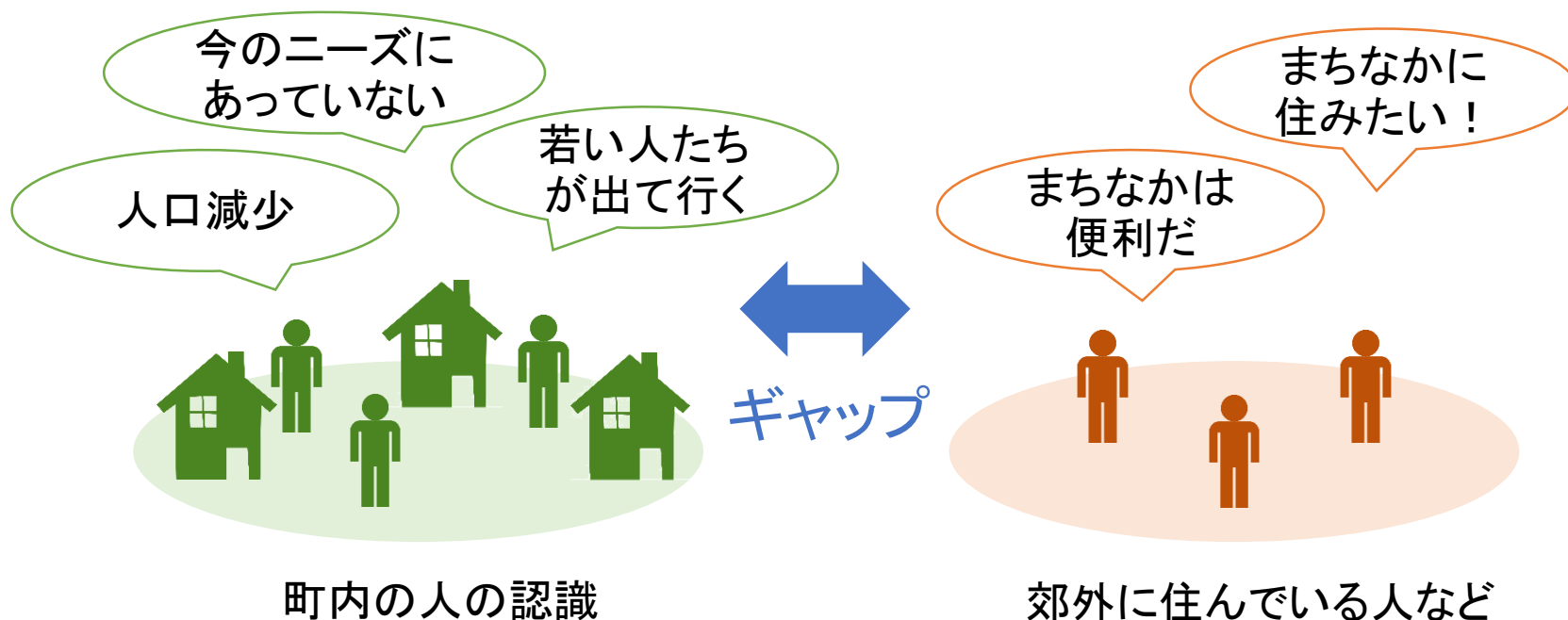
その他

- 空き家を更地にして新しく作り直す方がいい。
- (空き家は)よくあるとは思いますが個人の家なのでどうしようもない。
- 確かにいろいろと問題のある空き家だが、家の隣の空き家に大きな桐の木がありいつも潤いを感じている。空き家の取り扱いに関してもおおらかさが必要だと思う。

まとめ(1)

H28年度のアンケートでは、旧市域の33%と新市域の25%の人が「まちなかに住みたい」と回答

例えば

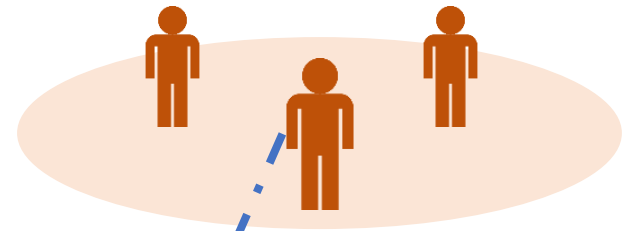


まとめ(2)

15%の人が空き家の所有者と連絡
を取ることができる。と回答。
(空き家の所有者を知っている人の約60%)

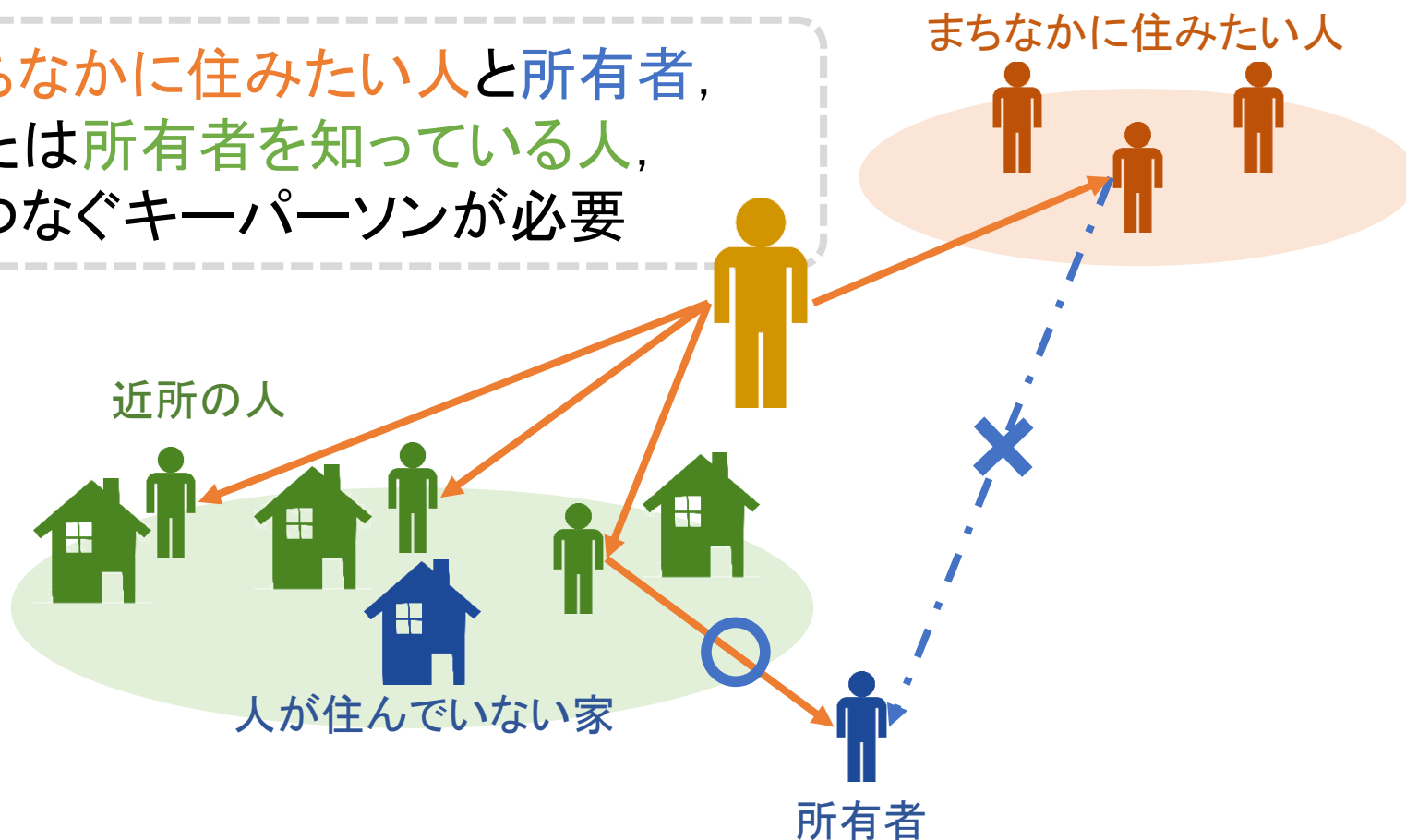


まちなかに住みたい人



提案

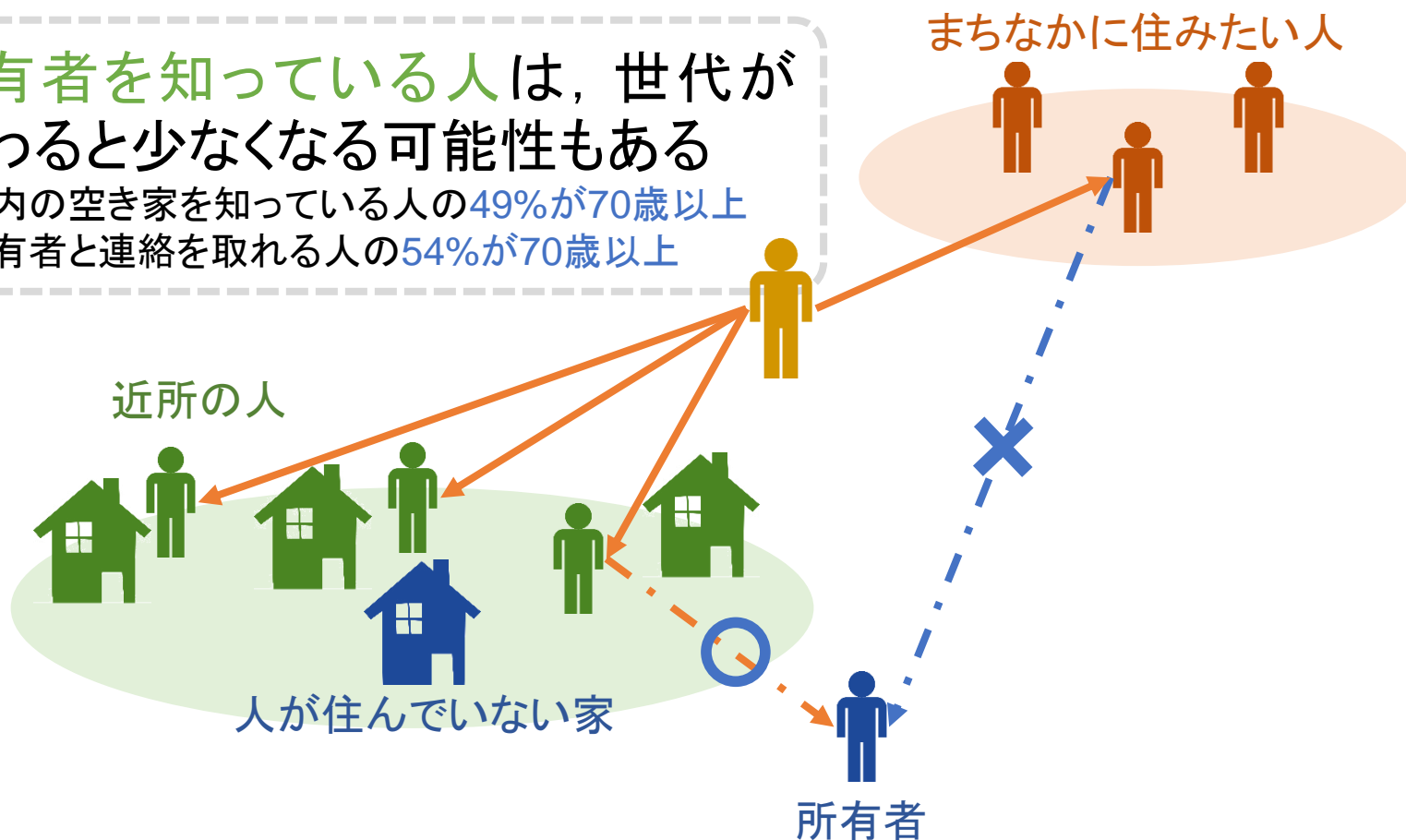
まちなかに住みたい人と所有者，
または所有者を知っている人，
をつなぐキーパーソンが必要



課題

所有者を知っている人は、世代が変わると少なくなる可能性もある

- 町内の空き家を知っている人の49%が70歳以上
- 所有者と連絡を取れる人の54%が70歳以上



おわりに

- 訪問調査ということもあり、回収率が高かった。
- 近所の空き家を知っている人は、所有者を知っており、さらに、所有者と連絡を取れる場合が多い。
- 空き家の利活用に関する活動に関しては、高齢の方は参加することが難しいが、訪問調査であれば協力できると回答された方が多かった。
- 今後、空き家を知っている人の高齢化が進むことから、今のうちに対策を行う方がよい。
- 空き家の利活用に関しては、所有者のみならず、近所の人への配慮も必要である。