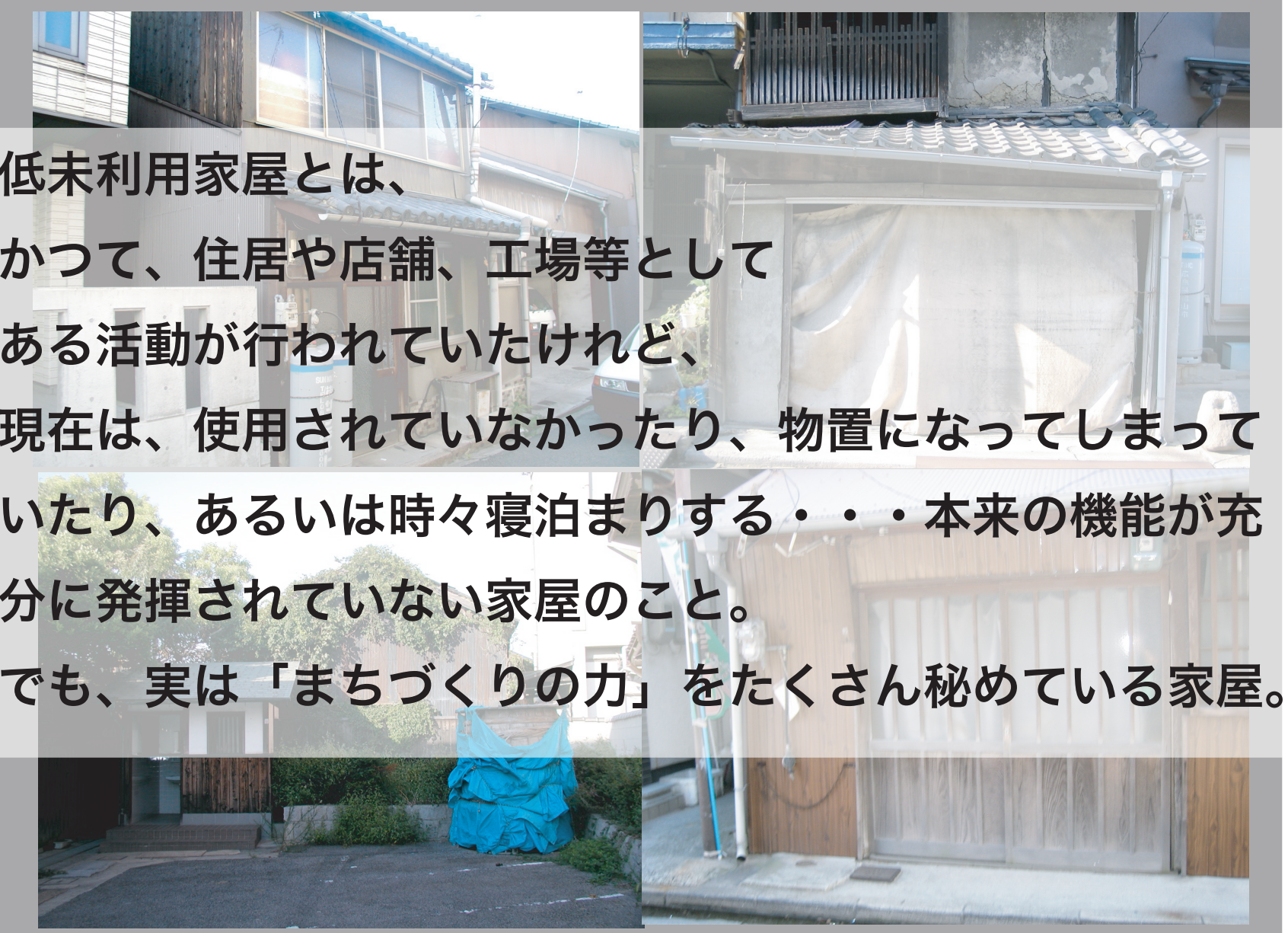


# 1-1. 低未利用家屋調査の概要



**低未利用家屋とは、**  
かつて、住居や店舗、工場等としてある活動が行われていたけれど、現在は、使用されていなかったり、物置になってしまったり、あるいは時々寝泊まりする・・・本来の機能が十分に発揮されていない家屋のこと。  
でも、実は「まちづくりの力」をたくさん秘めている家屋。

## ■調査の目的

- 1) 数量把握  
鞆のまちづくりの資源としての「低未利用家屋」が、一体どのくらい存在しているの？
- 2) 成因把握  
それらが「低未利用家屋」である原因は何？
- 3) 意向把握  
それらの「低未利用家屋」所有者は、「低未利用家屋」に対してどのような将来像を描いているの？

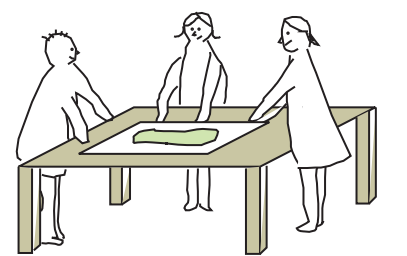
以上の3点を把握すること。

## ■本調査における「低未利用家屋」の定義

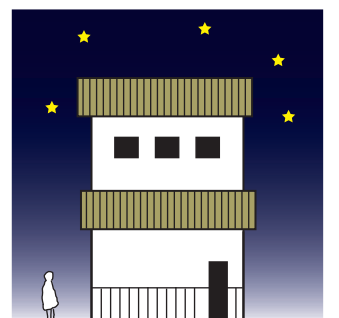
- 未利用家屋  
・全く利用していない家屋。
- 低利用家屋  
・年に数回、住居として使用している家屋。  
・建物のうち、風呂などごく一部の住居機能のみ使用している家屋。

## ■調査手順

### Step1. 低未利用家屋の場所・数量を推測



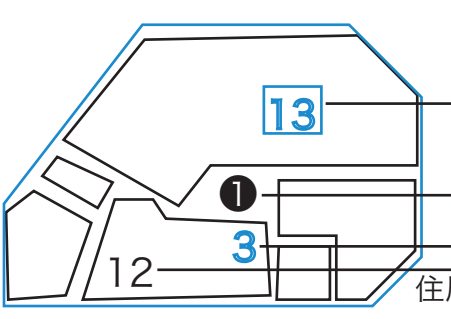
住宅地図の空白部分（世帯主、店舗名、企業名等が記されていない家屋）をチェック



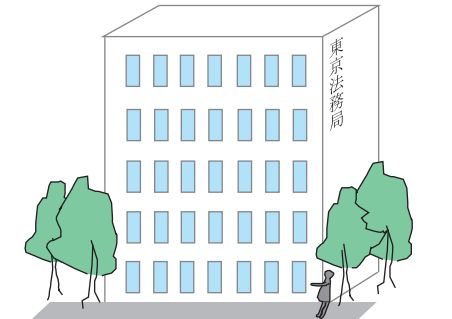
NPO 鞆まちづくり工房にも協力してもらい、夜に電気がついていない家屋や、ガスメーターが動いていない家屋をチェック

「低未利用」と予想された家屋は 107 棟！！

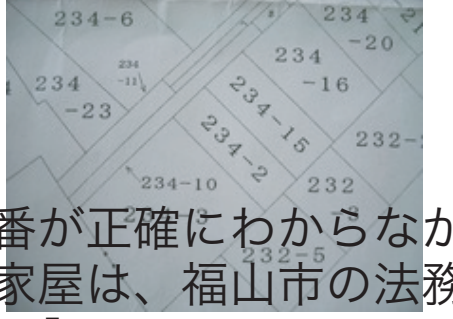
### Step2. 低未利用家屋（107棟）の所有者を把握



国会図書館でブルーマップを入手。  
地番親番号  
住居表示親番号  
地番枝番号  
住居表示枝番号  
※青文字で書かれているのが地番。  
※ただし、ブルーマップでは地番が正確にわからないことも多い。



地番が正確にわかった家屋は、東京の法務局で、登記簿を取得しました。



地番が正確にわからなかった家屋は、福山市の法務局で、「公図」をみて、正確な地番を確認した後で、登記簿を取得しました。

低未利用と推測される家屋の存在する土地の所有者が判明！！

### Step3. アンケートを実施、目的1)~3)を調査

所有者ないしはそのご家族、代理者に対し、アンケートを郵送したり、直接訪問させていただくことによって、アンケート調査を実施しました。  
(有効回答家屋数は 85 棟・回収率 79.4%)

## ■調査の対象地区

鞆中心歴史地区（伝統的建造物群保存予定地区）  
※8.4ha、昭和戦前期までの歴史的建築物が284棟残存している。  
※地区内の家屋数は、住宅地図ベースでは311棟である。

## ■調査期間

2005年8月~9月

## ■実施したアンケート

貴建築物についてお答え下さい。  
設問1 貴建築物は、いつ建てられましたか？  
( )年  
正確にお分かりにならない場合は、以下より選択して下さい。  
(1)5年前未満 (2)5-10年前 (3)10-20年前 (4)20-50年前 (5)50年以上前

設問2 現在、貴建築物は誰がお使いですか？  
(1)自分または家族で使っている。 (2)他人に貸している。 (3)親戚が使っている。 (4)その他

設問3-a 現在、貴建築物はどのようにお使いですか？（複数回答可）  
(1)住んでいる。 (2)商売をしている。 (3)物置として利用している。 (4)使っていない。 (5)その他

設問3-b 設問3-aで「(3)物置として利用している」とお答えした方にお聞きします。  
何を保管していますか？差し支えなければ、具体的に教えてください。  
(1)商品（具体的には： ） (2)私物（具体的には： ） (3)その他

※以下、設問3-aで「(3)物置として利用している」または「(4)使っていない」とお答えした方にお聞きします。  
設問4 どのくらいの頻度で貴建築物に出入りしていますか？  
(1)毎日 (2)1週間に1回程度 (3)1ヶ月に1回程度 (4)1年に1回程度 (5)全く出入りしない

設問5 貴建築物が、「物置として利用している」または「使っていない」状況になったのはいつ頃からですか？  
( )年  
正確にお分かりにならない場合は、以下より選択して下さい。  
(1)現在-1年前 (2)1-3年前 (3)3-5年前 (4)5-10年前 (5)10-20年前 (6)20年以上前 ( )年前くらい

設問6 設問5でお答えいただいた時期以前には、貴建築物は「a:誰が」「b:どのように」使っていましたか。  
a:(1)自分または家族 (2)他人 (3)親戚 (4)その他  
b:(1)住居 (2)店舗(業種: ) (3)その他

設問7 なぜ、「物置として利用している」または「使っていない」状況になったのですか？（複数回答可）  
(1)狭くなったから (2)古くなったから (3)維持・管理ができなくなったから (4)商売をやめたから (5)商売を縮小したから (6)その他

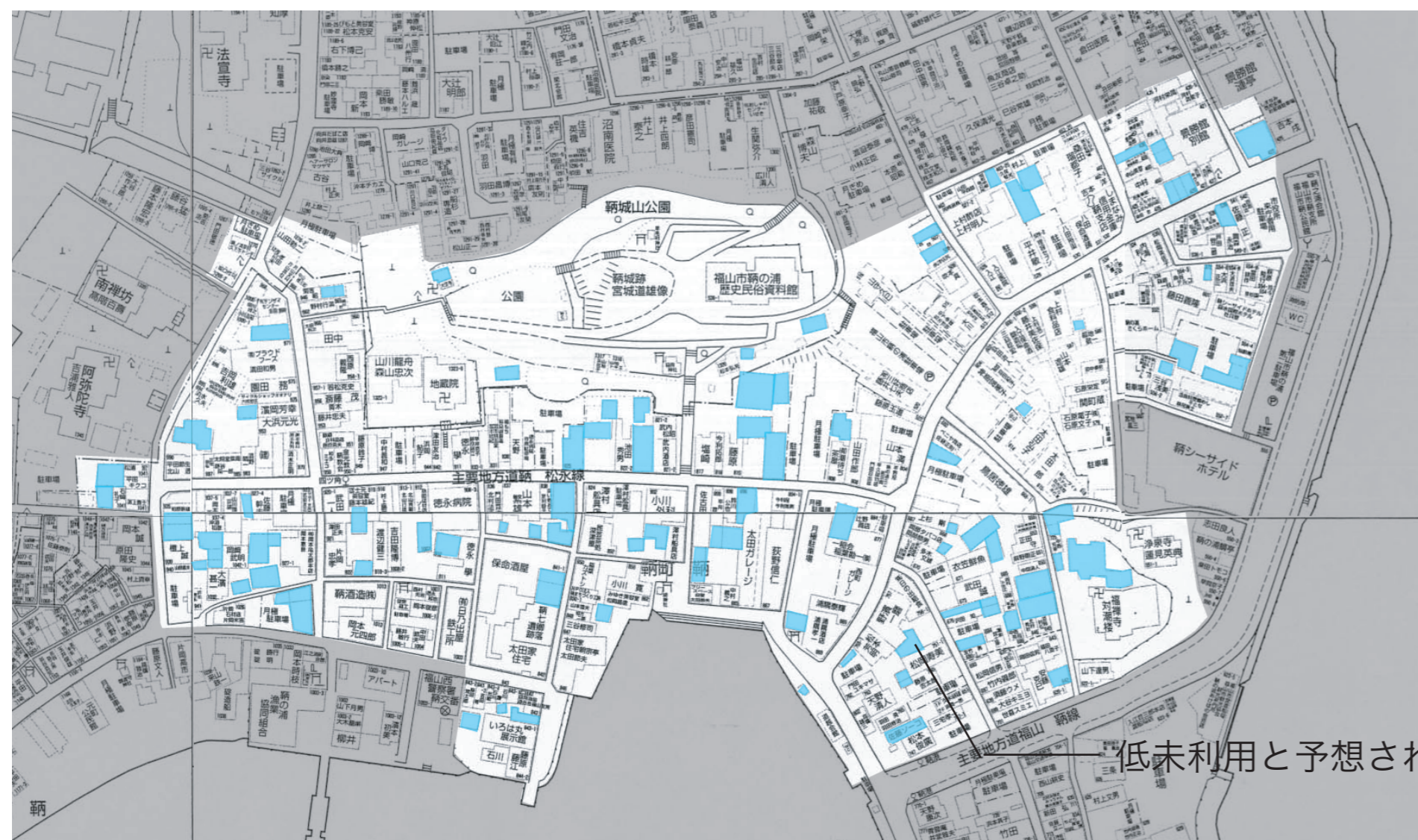
設問8 将来、貴建築物をどのようにしたいですか？  
(1)自分で活用したい。 (2)誰かに貸したい。 (3)壊したい。 (4)その他

設問9 なぜ、今は、「物置として利用している」または「使っていない」ままなのですか？（複数回答可）  
(1)資金がないから。 (2)面倒くさいから。 (3)借り手・売り手が見つからないから。 (4)建築物自体に愛着があり、手放したくないから。 (5)将来、身内が使うかもしれないから。 (6)その他

アンケートにお答えいただいたみなさま、ご協力ありがとうございました。

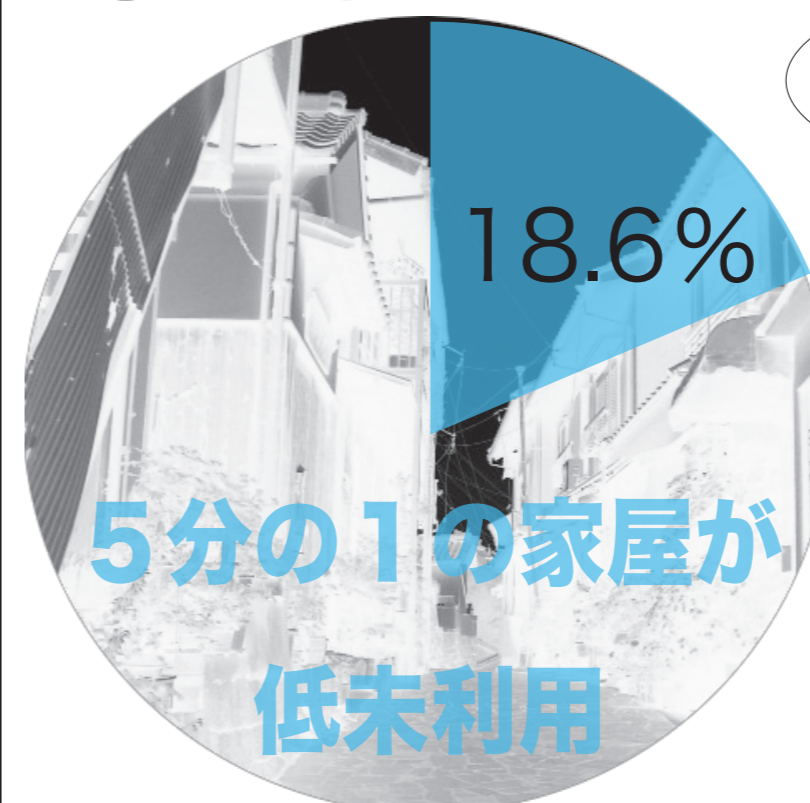
# 1-2. 低未利用家屋の分布と総量、種類

住宅地図の空白部分（世帯主名・店舗名・企業名等が記されていない家屋）を塗りつぶしてみると・・・



実際に歩いてみたり、アンケート調査をしてみると

## 58棟：低未利用家屋



こんなにあるのね～。5軒に1軒だもの。

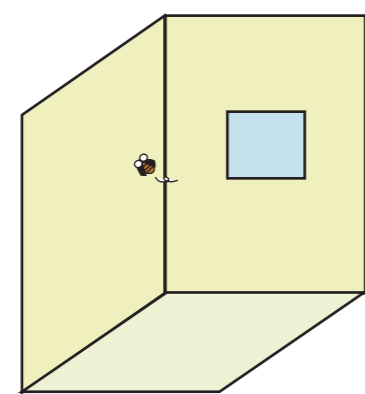
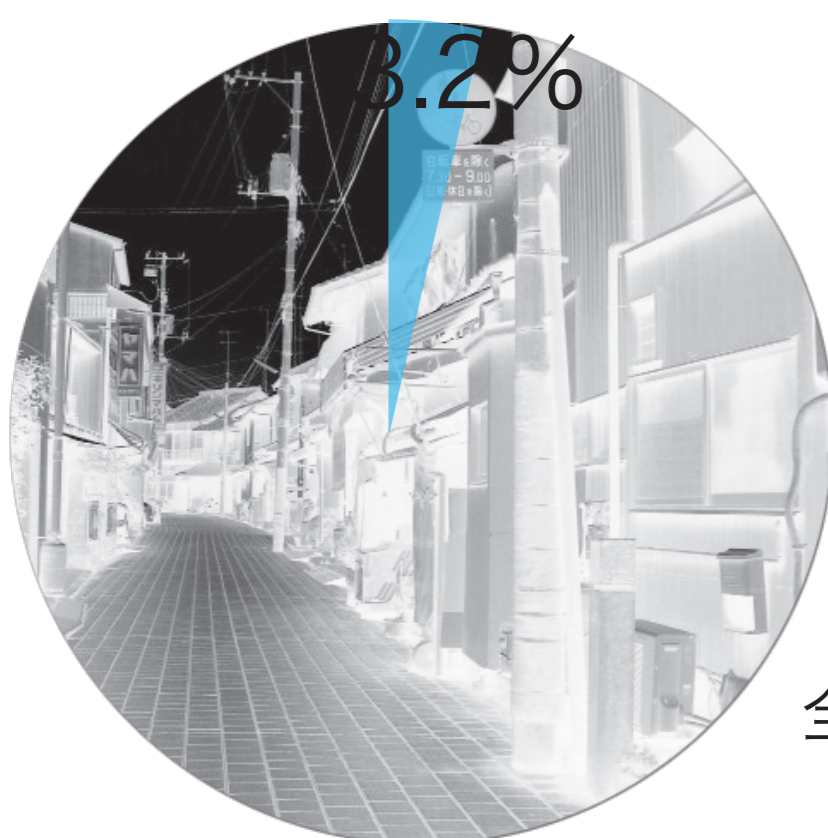
面積で考えると



いろは丸展示館  
20館分

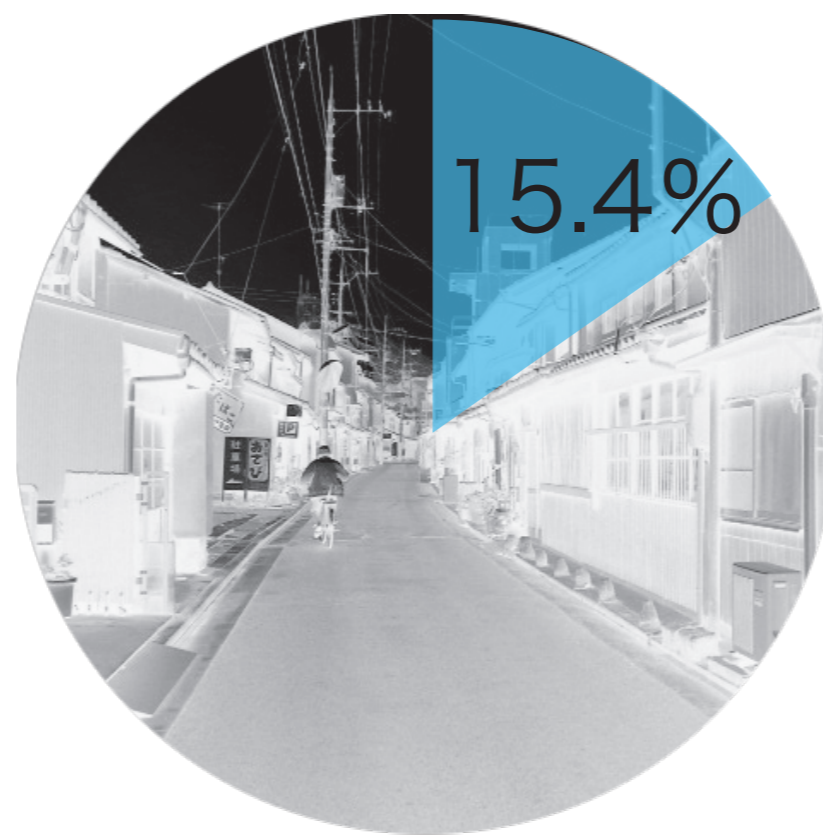
## 10棟：未利用家屋

うち建築年が：  
江戸時代 3棟  
明治時代 1棟



全く使用していない

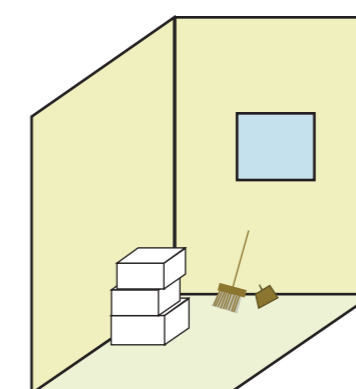
## 48棟：低利用家屋



うち建築年が：  
江戸時代 12棟

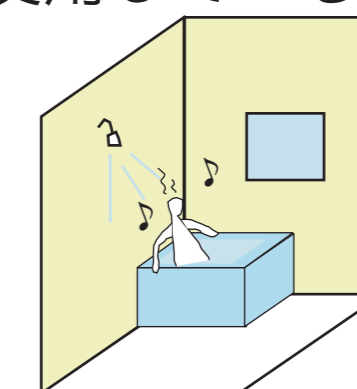
### 43棟

①物置（元々、住居や店舗、工場として使用されていた）



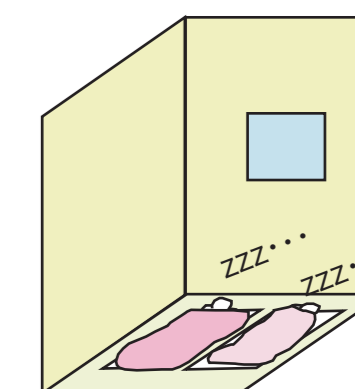
### 2棟

②建物のうち、風呂等ごく一部の住居機能のみ使用している。



### 7棟

③年に数回、寝泊まりしている。



※複数回答あり（①と②を回答したのが2棟、①と③を回答したのが2棟）

# 1-3. 低未利用家屋は、2つのタイプに分けられます。

## 敷地奥の家屋

### 低未利用 13 棟

低未利用率=14.4%

(家屋総数 90 棟)

- 未利用：4棟
- 低利用

- [1] 物置 (以前は、住居、店舗や工場) : 7棟
- [2] 年に数回、住居として使用している : 2棟
- [3] 建物のうち、風呂などごく一部の住居機能 : 2棟

※複数回答あり (未利用と低利用 [3] を回答したのが2棟)

敷地の奥にある家屋は、通りから直接アクセスするのは難しく、プライベートな空間である。そのため、例えば店舗などに転用し、活用することは想定しにくい。

しかし、例えば通り沿いにある物置の荷物を、これらの敷地奥の家屋に移せば、通り沿いの家屋を店舗や住宅として活用できる。まちのにぎわいをバックアップする家屋である。

通り沿いにある家屋は、まちの「顔」となる。

喫茶店での談笑風景や、生活風景が見えたり・・・まちの様々な表情をつくっている。

まちのにぎわいには、不可欠な家屋である。

## 通り沿いの家屋

### 低未利用 45 棟

低未利用率=20.3%

(家屋総数 221 棟)

- 未利用：8棟
- 低利用

- [1] 物置 (以前は、住居、店舗や工場) : 36棟
- [2] 年に数回、住居として使用している : 5棟
- [3] 建物のうち、風呂などごく一部の住居機能 : 0棟

※複数回答あり (未利用と低利用 [1] を回答したのが2棟、未利用と低利用 [2] を回答したのが2棟)

45/58

低未利用家屋は、58軒のうち45軒、つまり約8割が通り沿いにあります。

5軒に1軒

通り沿いにある家屋の5軒に1軒が、低未利用なんです。

うーん。今は、低未利用家屋が多いなあ。  
でも逆に、この45軒が  
お店とか住宅になったら、  
まちは変わるかも・・・

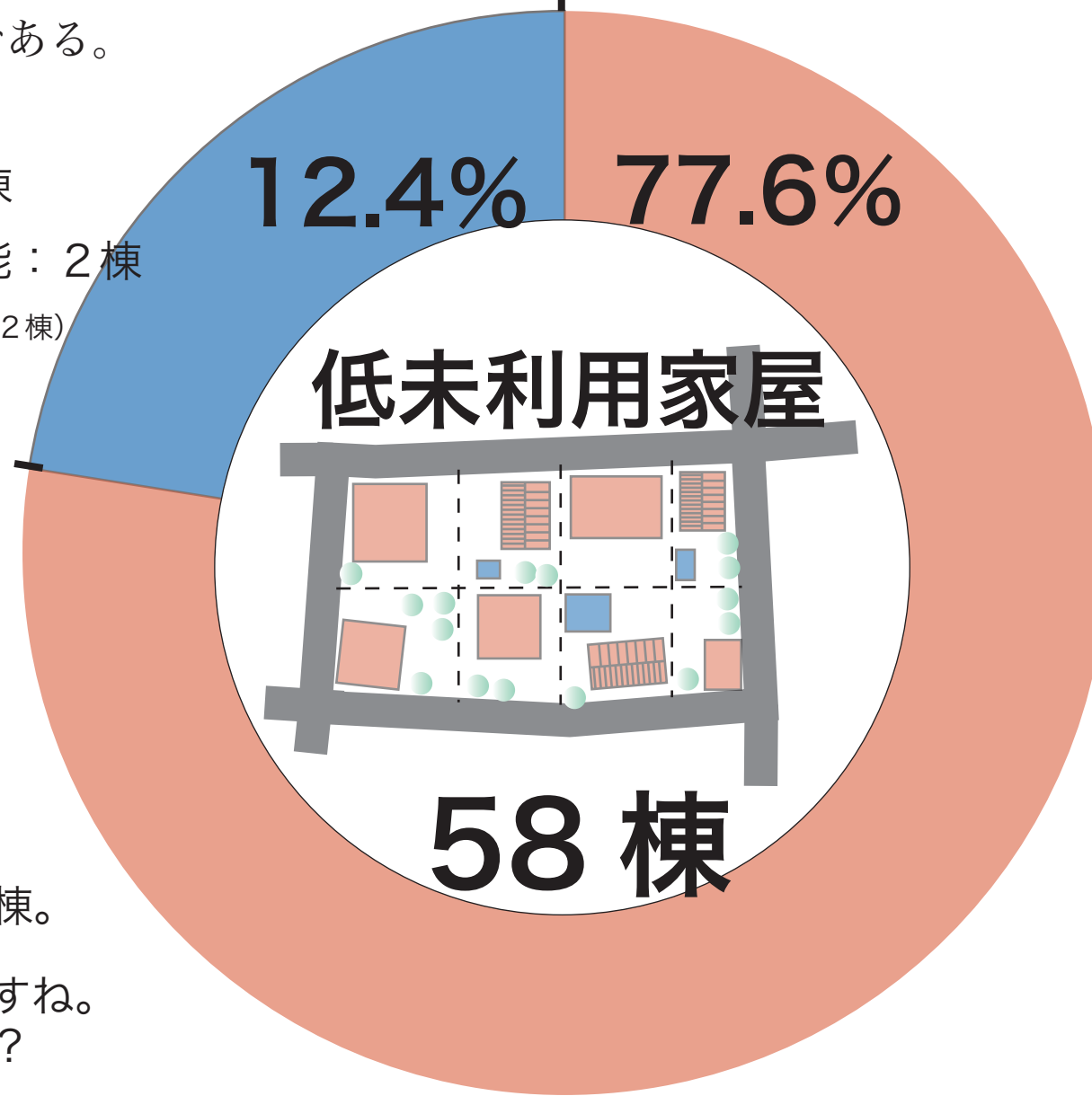


## 低未利用となったのは、いつですか？

(通り沿いの家屋 45 棟のうち、38 棟が回答。)

10年前から、低未利用である家屋が、10棟。  
20年以上前から、低未利用である家屋が、10棟。

だいぶ昔から低未利用の家屋も、かなりありますね。  
ひょっとして私たち大学生が生まれる前から！？



## 低未利用となったのは、なぜですか？

11 棟  
住む人が引っ越した  
or 亡くなったため

4 棟  
家屋が古くなったため

9 棟  
商売をやめた・縮小したため

3 棟  
家屋が狭くなったため

5 棟  
倉庫としての場所が必要だったため

その他。

- ・隣にある家の続きになると思ったため
- ・病気
- ・売り物件を購入したが、当面の使用目的がなかったため



※出来事：鞆

# 1-4. 低未利用家屋に対する所有者の意向

低未利用家屋をお持ちの方にお聞きました。

## 今、低未利用である理由は何ですか？

(※複数回答あり)

### 低未利用家屋を、今後どうしたいですか？

(※複数回答あり)

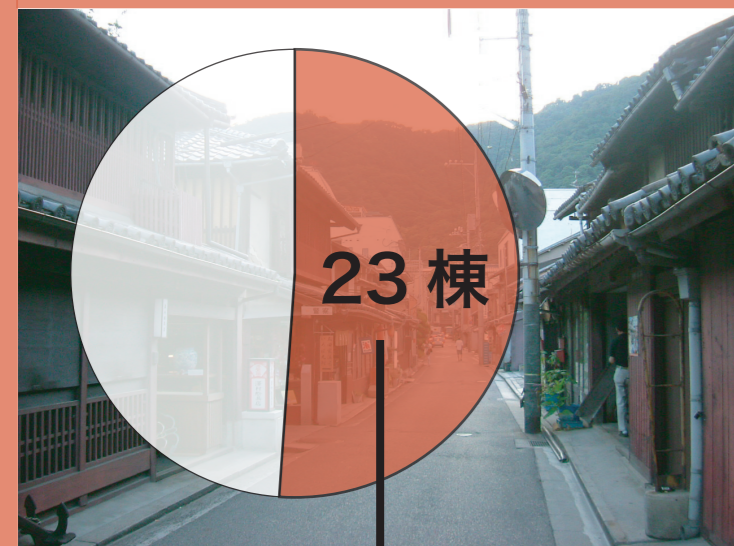
低未利用家屋を、「まちづくりを動かす力にする」ために・・・



- ・空き家ファンドを作ろう
- ・定期借地制度を使おう
- ・地区のプランを作ろう
- ・空き家バンクで借り手と貸し手をマッチング→信頼できる人に貸そう
- ・空き家バンクで買い手と売り手をマッチング
- ・空き家ファンドを作ろう
- ・定期借地制度を使おう
- ・歴史的建築物の修復補助制度の復活
- ・地区プランを作ろう
- ・空き家ファンドを作ろう
- ・定期借地制度を使おう
- ・物置は、敷地奥の家屋を利用しよう
- ・空き家ファンドを作ろう
- ・定期借地制度を使おう
- ・地区のプランを作ろう
- ・物置は敷地奥家屋を使おう
- ・空き家バンクで借り手と貸し手をマッチング→信頼できる人に貸そう
- ・空き家バンクで買い手と売り手をマッチング→信頼できる人に売ろう
- ・空き家ファンドを作ろう
- ・空き家バンクで借り手と貸し手をマッチング→信頼できる人に貸そう
- ・空き家バンクなど鞆をよく知る人に相談しよう

通り沿いの家屋

低未利用 45 棟



23 棟

低未利用家屋は多いけれどこんなにたくさんの方が、「自分で活用したい」「貸したい」「売りたい」と思っています。

敷地奥の家屋



5 棟

低未利用 13 棟

	資金がない	面倒くさい	借り手がつかない	建物に愛着がある	将来身内が活用するかも	物置が必要	その他
自ら活用したい 20 棟	6			3	2	4	・これから活用する予定 ・特に不自由がない ・まちづくりの全体像がみえない
誰かに貸したい 4 棟			3	1			・古すぎる
売りたい 3 棟			2				・値が下がっている
壊したい 4 棟	1	1			2		・歴史的な建築物だから
このまま 9 棟	3	3		2	1	2	・特に不自由がない ・仕様が課題
自ら活用したい 6 棟	3			2	1	1	
誰かに貸したい 3 棟	2			1			
売りたい 1 棟			1				
壊したい 2 棟	1						
このまま 2 棟			1	1			
??? わからない 2 棟							・困っている