
5 . 重点区域の土地所有者対象のアンケート調査結果

5 . 重点区域の土地所有者対象のアンケート調査結果

(1)アンケート調査結果の概要

土地所有者に対する中心部の土地利用に関する調査では、土地所有者には高齢者が多いことに加え、経済の低迷により土地・建物需要が低くなり、家賃や地代が下落したために、積極的な土地建物活用の意欲が減少していると思われる結果となっています。

土地利用の転換を図りたいと考えている土地所有者の土地利用転換の方針としては、「駐車場として当面利用する」と考えている割合が5割近くに達し、土地活用の有効な方法を見出せないために、とりあえず、税金対策等として利用しておくといった消極的な活用の意向が多くなっています。

土地の規模としては、比較的小規模な土地の割合が高いが、大規模な土地も数パーセントあり、この大規模な土地の活用方針がまちづくりに大きな影響を与えられと考えられます。そのため、土地所有者に対しては、まちづくりへの協力や連携を図っていくことが、今後の大きな課題であると思われる。

今回、土地所有者からの回収率は、他の市民対象の調査に比べて、格段に高く、中心部のまちづくりへの関心が高いことが現れており、これまで土地所有者に絞った意向調査を行ってこなかったことが高回収率につながったものと思われます。

今後、これらの調査結果を土地所有者に知らせるとともに、土地所有者自らがまちづくりに参加し、市民と一体となった活動を作り上げていくことと、所有者に土地建物活用についての新しい方法や情報を提供し、多様な不動産活用方策を知ってもらうことも、まちづくりを進めていく上で重要になってくるものと考えられます。

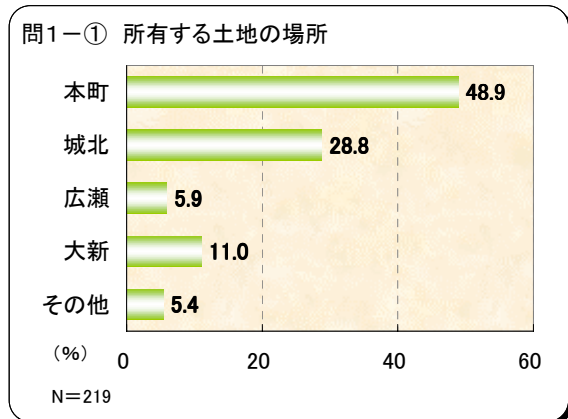
5. 重点区域の土地所有者対象のアンケート調査結果

(2) 土地所有者全体集計

※SA(シングルアンサー)・・・回答は1つのみ。(回答者数と回答数は一致する)

MA(マルチアンサー)・・・複数回答。(回答者数と回答数は一致しない)

問1-① 所有する土地の場所 (SA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	本町	107	48.9
2	城北	63	28.8
3	広瀬	13	5.9
4	大新	24	11.0
5	その他	12	5.4
	有効サンプル数	219	100.0
	無回答	7	
	サンプル数	226	

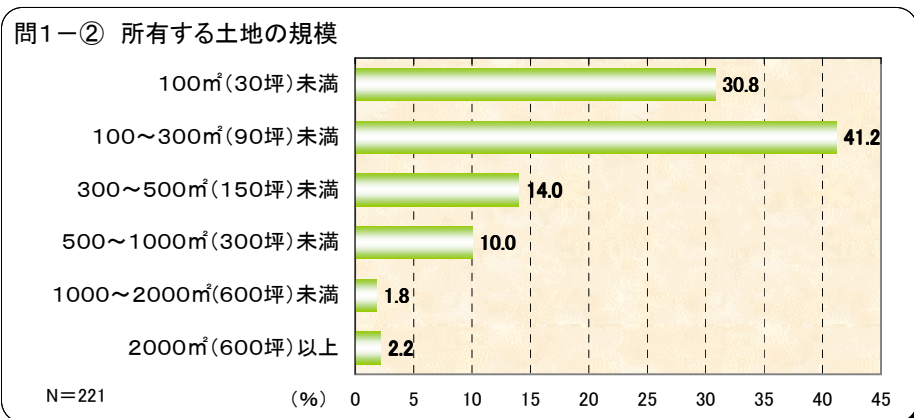


「その他」の回答

宮前
砂山
吹上
園部
和歌浦
新堀東
西浜
塩屋
新南
雄湊地区に2ヶ所
新南
中之島、市小路

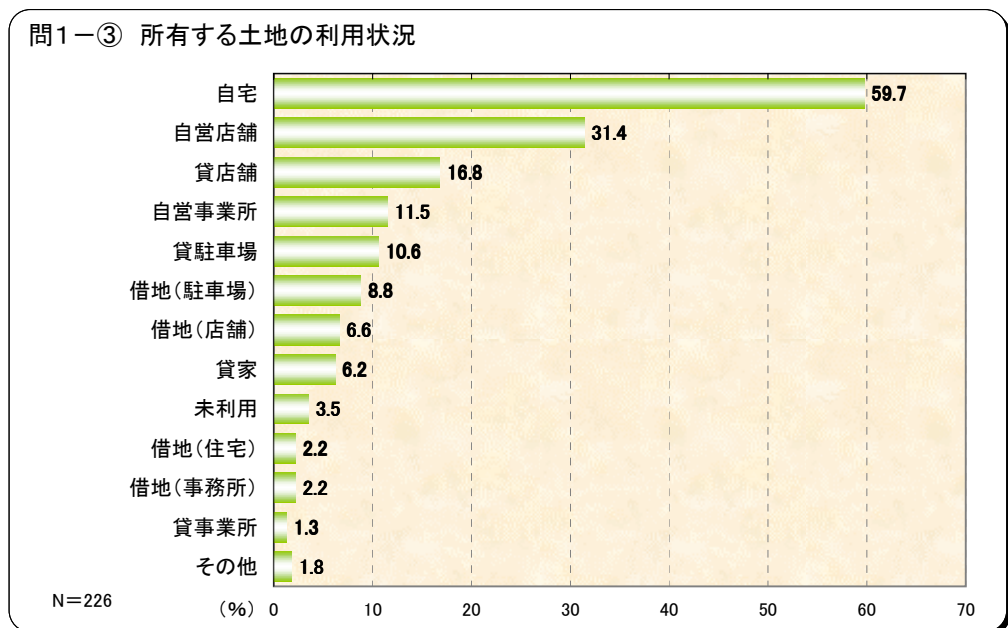
所有する土地の場所として、「本町」が48.9%と約5割を占め、次いで「城北」が28.8%となっている。

問1-② 所有する土地の規模 (SA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	100㎡(30坪)未満	68	30.8
2	100~300㎡(90坪)未満	91	41.2
3	300~500㎡(150坪)未満	31	14.0
4	500~1000㎡(300坪)未満	22	10.0
5	1000~2000㎡(600坪)未満	4	1.8
6	2000㎡(600坪)以上	5	2.2
	有効サンプル数	221	100.0
	無回答	5	
	サンプル数	226	



所有する土地の規模として、「100~300㎡(90坪)未満」が41.2%と最も多く、次いで「100㎡(30坪)未満」の30.8%となっており、比較的、小規模な土地が多い。一方で1,000㎡を超える土地を所有している方も9人(4%)いることが明らかになった。

問1-③ 所有する土地の利用状況 (MA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	自宅	135	59.7
2	自営店舗	71	31.4
3	貸店舗	38	16.8
4	自営事業所	26	11.5
5	貸駐車場	24	10.6
6	借地(駐車場)	20	8.8
7	借地(店舗)	15	6.6
8	貸家	14	6.2
9	未利用	8	3.5
10	借地(住宅)	5	2.2
11	借地(事務所)	5	2.2
12	貸事業所	3	1.3
13	借地(その他の利用)	0	0.0
14	その他	4	1.8
	無回答	0	0.0
サンプル数		226	

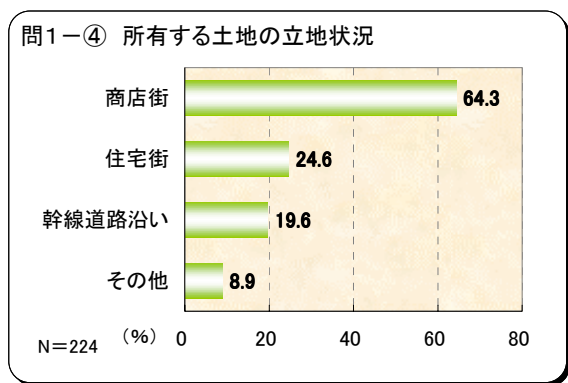


「その他」の回答

居住しているが現在は親族の所有地。将来は等価交換するつもり
自己駐車場
自営の商業併用住宅
両親が住んでいる

所有する土地の利用状況は、「自宅」が59.7%と最も多く約6割を占めており、次いで、「自営店舗」が31.4%、「自営事務所」が11.5%もあることから所有者自身が利用しているケースが多くなっている。

問1-④ 所有する土地の立地状況 (MA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	商店街	144	64.3
2	住宅街	55	24.6
3	幹線道路沿い	44	19.6
4	その他	20	8.9
	有効サンプル数	224	
	無回答	2	
	サンプル数	226	

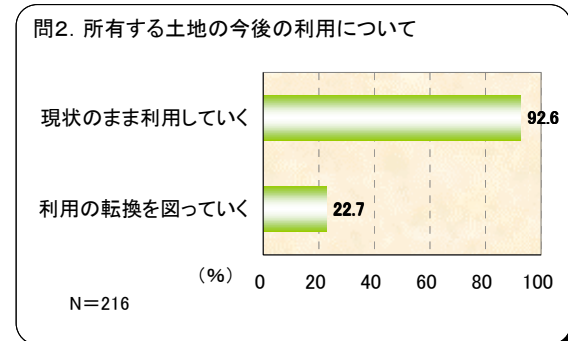


「その他」の回答

	件数
オフィス街	5
商業地	3
官公庁街	2
別荘地	1
住・商混在	1
商店に隣接しているが、片方は公園、地下駐車場	1
旧飲食店街、現状、居住空き家多し	1
角地。東は食堂、北は病院	1

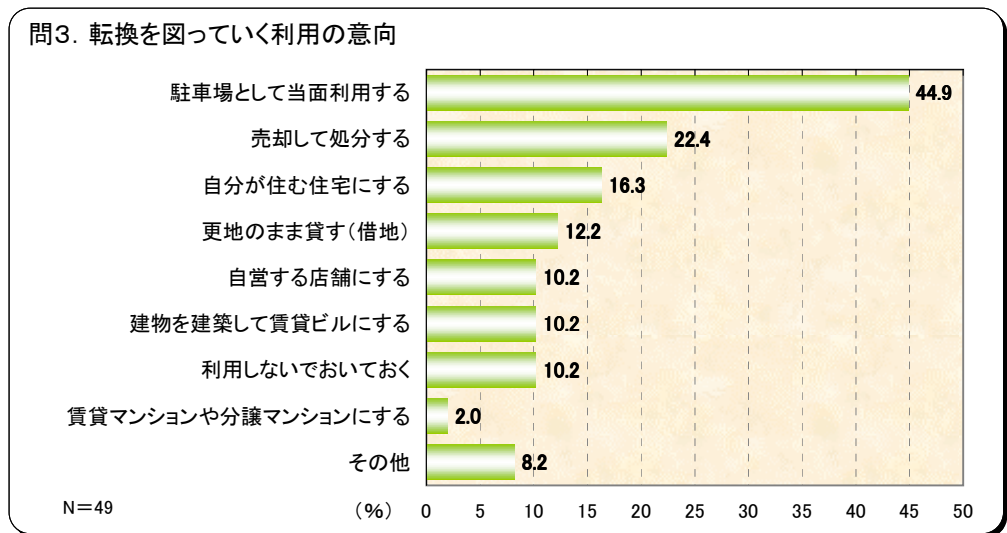
所有する土地の立地状況として、「商店街」が64.3%と最も多く、次いで「住宅街」が24.6%となっている。

問2. 所有する土地の今後の利用について (MA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	現状のまま利用していく	200	92.6
2	利用の転換を図っていく	49	22.7
	有効サンプル数	216	
	無回答	10	
	サンプル数	226	



所有する土地の今後の利用については、「現状のまま利用していく」が92.6%と高い割合を占めており、積極的に土地利用転換を図っていく意向は22.7%と少ない状況となっている。

問3. 転換を図っていく利用の意向 (MA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	駐車場として当面利用する	22	44.9
2	売却して処分する	11	22.4
3	自分が住む住宅にする	8	16.3
4	更地のまま貸す(借地)	6	12.2
5	自営する店舗にする	5	10.2
6	建物を建築して賃貸ビルにする	5	10.2
7	利用しないでおいておく	5	10.2
8	賃貸マンションや分譲マンションにする	1	2.0
9	その他	4	8.2
サンプル数		49	



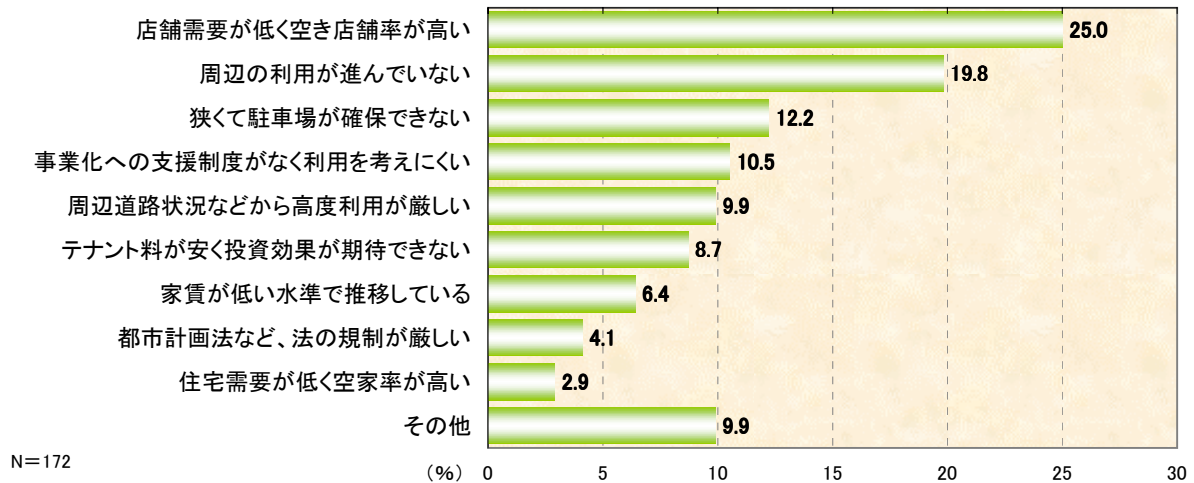
「その他」の回答

等価交換した時点で考える
今は具体的に考えていない
若い者に譲るので
家を建て、借家とする

転換を図っていく利用の具体的な方法としては、「駐車場として当面利用する」が44.9%と最も高く、次いで「売却して処分する」が22.4%となっており、あまり投資をしないで活用したい、そのまま売却、借地にしたいとする意向が多く、建物などを建築して活用したいとする意向は少ない状況となっている。

問4. 土地利用を図っていく場合の問題点や課題 (MA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	店舗需要が低く空き店舗率が高い	43	25.0
2	周辺の利用が進んでいない	34	19.8
3	狭くて駐車場が確保できない	21	12.2
4	事業化への支援制度がなく利用を考えにくい	18	10.5
5	周辺道路状況などから高度利用が厳しい	17	9.9
6	テナント料が安く投資効果が期待できない	15	8.7
7	家賃が低い水準で推移している	11	6.4
8	都市計画法など、法の規制が厳しい	7	4.1
9	住宅需要が低く空家率が高い	5	2.9
10	その他	17	9.9
サンプル数		172	

問4. 土地利用を図っていく場合の問題点や課題



「その他」の回答

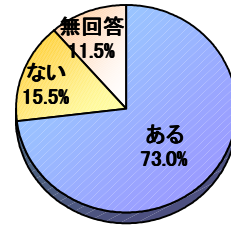
自分が住んでいる住宅とあとは畑や園芸等に 固定資産税が高い(中心地は時の流れで変わって行くもので、駅が遠いので仕方がない)
都市計画全体のビジョンが出来ていない
自分が住んでいる住宅、店舗でこれ以上の利用は考えにくい
間口が狭い
税金が高い
大手スーパー、百貨店が店じまいした
住宅地として若年層が少ない
土地を返却してくれない
兄弟間の争いがあり、現状を変更しにくい
変形の地面の為、利用しづらい
活性化への取り組み意欲が低い
相続税納付の為、売却または物納
丸正百貨店の退店、和医大病院が移転したため、客が少なくなった

土地利用を図っていく場合の問題点や課題の項目は、「店舗需要が低く空き店舗率が高い」が25%と最も高く、次いで「周辺の利用が進んでいない」が19.8%であり、土地や建物需要に不安を感じる方が多く、問3の回答と合わせて考えると、需要の低迷が不動産の積極的な活用を阻害しているということが想定される。

問5. 中心部の活性化・再生を図る活動の興味 (SA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	ある	165	73.0
2	ない	35	15.5
	無回答	26	11.5
	サンプル数	226	100.0

中心部の活性化・再生を図る活動の興味は、「ある」と回答した人が7割以上を占めていることから、活性化への関心が高いことが伺われる。

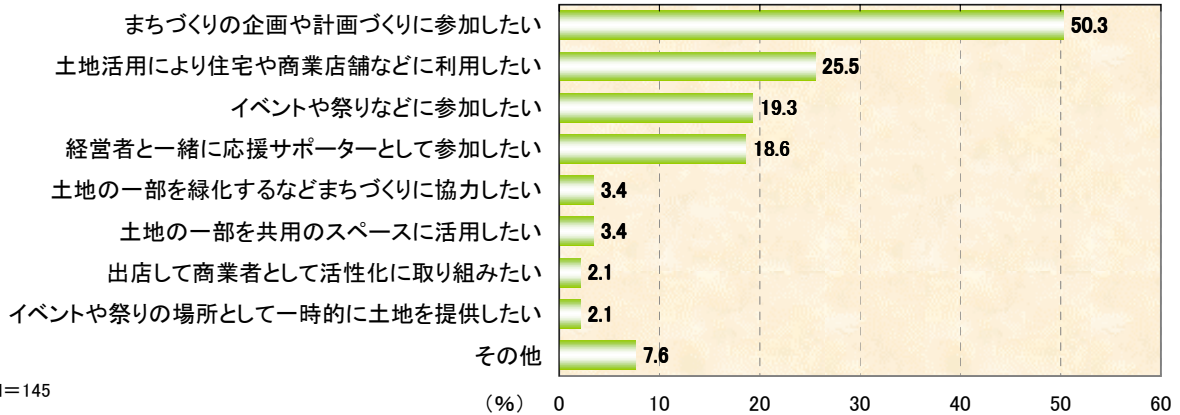
問5. 中心部の活性化・再生を図る活動の興味



N=226

問6. 活性化・再生を図る活動の取り組みの意向 (MA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	まちづくりの企画や計画づくりに参加したい	73	50.3
2	土地活用により住宅や商業店舗などに利用したい	37	25.5
3	イベントや祭りなどに参加したい	28	19.3
4	経営者と一緒に応援サポーターとして参加したい	27	18.6
5	土地の一部を緑化するなどまちづくりに協力したい	5	3.4
6	土地の一部を共用のスペースに活用したい	5	3.4
7	出店して商業者として活性化に取り組みたい	3	2.1
8	イベントや祭りの場所として一時的に土地を提供したい	3	2.1
9	その他	11	7.6
	有効サンプル数	145	
	無回答	81	
	サンプル数	226	

問6. 活性化・再生を図る活動の取り組みの意向



N=145

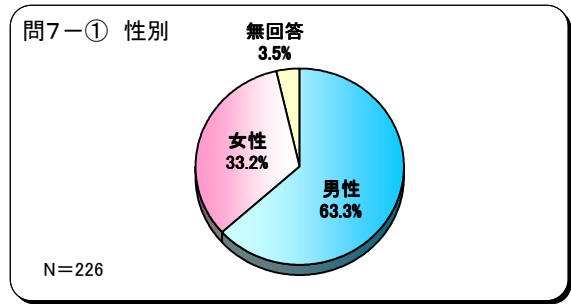
「その他」の回答

文化活動
商売の基本的な良いものを安く売るとい手法を考えてはどうか。商売人一人一人が大阪圏での商法のノウハウを身につけなくては活性化は図れない
活性化に興味はあるが、自分が何かに参加していくというのはできない
長期ビジョンと中心市街地4地区の連動した流れを考えるべきである。単発発想ではダメである。50年100年先に歴史観を取りいれる必要がある。何処にもない街
活性化のためには、市役所、商業者皆で多額を入れて特長ある街として出発したい。
分かりません。行政が中心となり新しい色々な意見をまとめて消化して行く必要があると思います
活性化・再生に興味はあるが、年齢がつかない

回答者の活性化・再生を図る活動の取り組みの意向として、「まちづくりの企画や計画づくりに参加したい」が50.3%と最も多く、次いで「土地活用により住宅や商業店舗などに利用したい」となっていることから、活性化・再生への取り組み意欲は高いものと思われる。

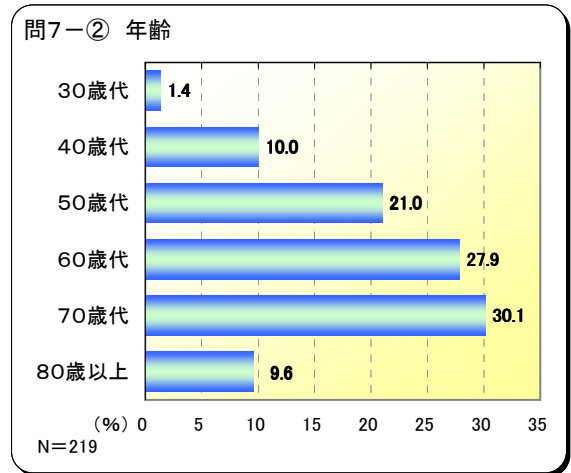
問7-① 性別 (SA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	男性	143	63.3
2	女性	75	33.2
	無回答	8	3.5
サンプル数		226	100.0

回答者の性別は、「男性」が約6割を占めている。

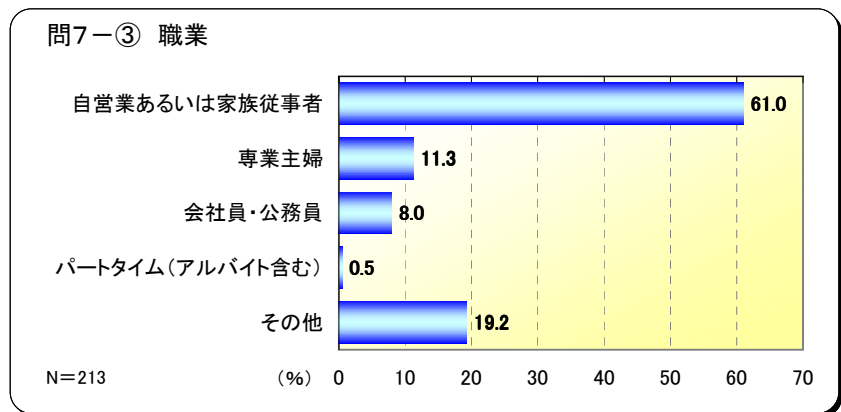


問7-② 年齢 (SA)			
No.	カテゴリ	件数	(全体)%
1	10歳代	0	0.0
2	20歳代	0	0.0
3	30歳代	3	1.4
4	40歳代	22	10.0
5	50歳代	46	21.0
6	60歳代	61	27.9
7	70歳代	66	30.1
8	80歳以上	21	9.6
有効サンプル数		219	100.0
無回答		7	
サンプル数		226	

回答者の年齢構成は、「70歳代」が30.1%、次いで「60歳代」が27.9%となっており、高齢者の割合が高くなっている。



問7-③ 職業 (SA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	自営業あるいは家族従事者	130	61.0
2	専業主婦	24	11.3
3	会社員・公務員	17	8.0
4	パートタイム(アルバイト含む)	1	0.5
5	学生	0	0.0
6	その他	41	19.2
有効サンプル数		213	100.0
無回答		13	
サンプル数		226	

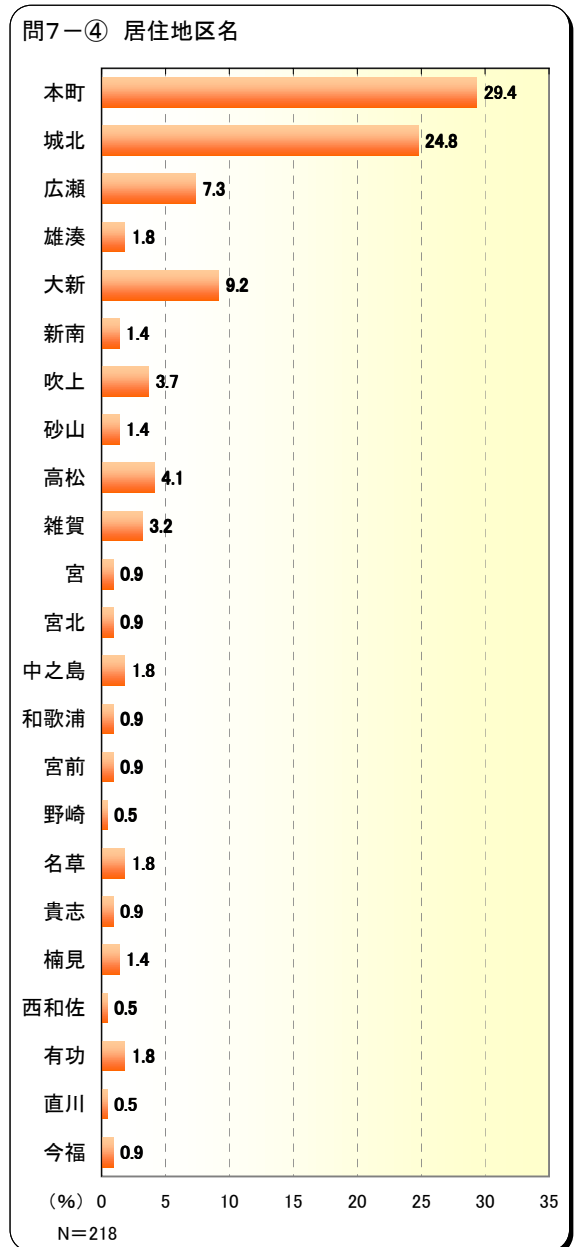


「その他」の回答

	件数		件数
無職	14	警備員	1
年金生活者	2	自営業退職者	1
会社役員	2	マンション経営	1
医師	1	隠居	1
経営者	1	退職者	1
弁護士	1		

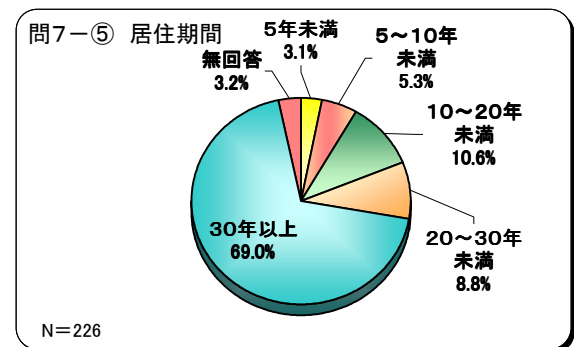
回答者の職業は、「自営業あるいは家族従事者」が61%となっており、圧倒的に多くなっている。

問7-④ 居住地区名 (SA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	本町	64	29.4
2	城北	54	24.8
3	広瀬	16	7.3
4	雄湊	4	1.8
5	大新	20	9.2
6	新南	3	1.4
7	吹上	8	3.7
8	砂山	3	1.4
9	高松	9	4.1
10	雑賀	7	3.2
11	宮	2	0.9
12	宮北	2	0.9
13	四箇郷	0	0.0
14	中之島	4	1.8
15	芦原	0	0.0
16	雑賀崎	0	0.0
17	和歌浦	2	0.9
18	宮前	2	0.9
19	湊	0	0.0
20	野崎	1	0.5
21	三田	0	0.0
22	名草	4	1.8
23	松江	0	0.0
24	木本	0	0.0
25	貴志	2	0.9
26	楠見	3	1.4
27	西和佐	1	0.5
28	岡崎	0	0.0
29	西脇	0	0.0
30	安原	0	0.0
31	和佐	0	0.0
32	東山東	0	0.0
33	西山東	0	0.0
34	有功	4	1.8
35	直川	1	0.5
36	川永	0	0.0
37	小倉	0	0.0
38	加太	0	0.0
39	紀伊	0	0.0
40	山口	0	0.0
41	今福	2	0.9
42	田野	0	0.0
43	和歌山市以外	0	0.0
有効サンプル数		218	100.0
無回答		8	
サンプル数		226	



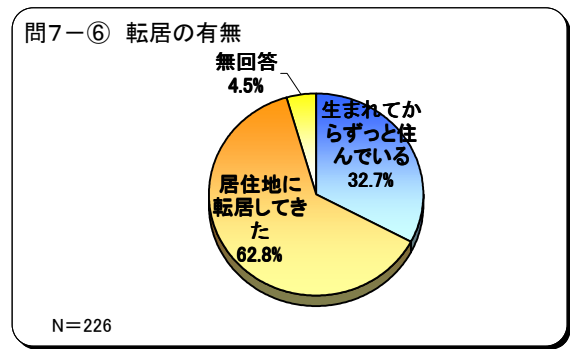
回答者の居住地区として、「本町」が29.4%と最も多く、次いで「城北」が24.8%となっている。

問7-⑤ 居住期間 (SA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	5年未満	7	3.1
2	5~10年未満	12	5.3
3	10~20年未満	24	10.6
4	20~30年未満	20	8.8
5	30年以上	156	69.0
無回答		7	3.2
サンプル数		226	100.0



回答者の居住期間は、「30年以上」が約7割を占めており、古くからの居住者が大半を占めている。

問7-⑥ 転居の有無 (SA)			
No.	カテゴリ	件数	(割合)%
1	生まれてからずっと住んでいる	74	32.7
2	居住地に転居してきた	142	62.8
	無回答	10	4.5
	サンプル数	226	100.0

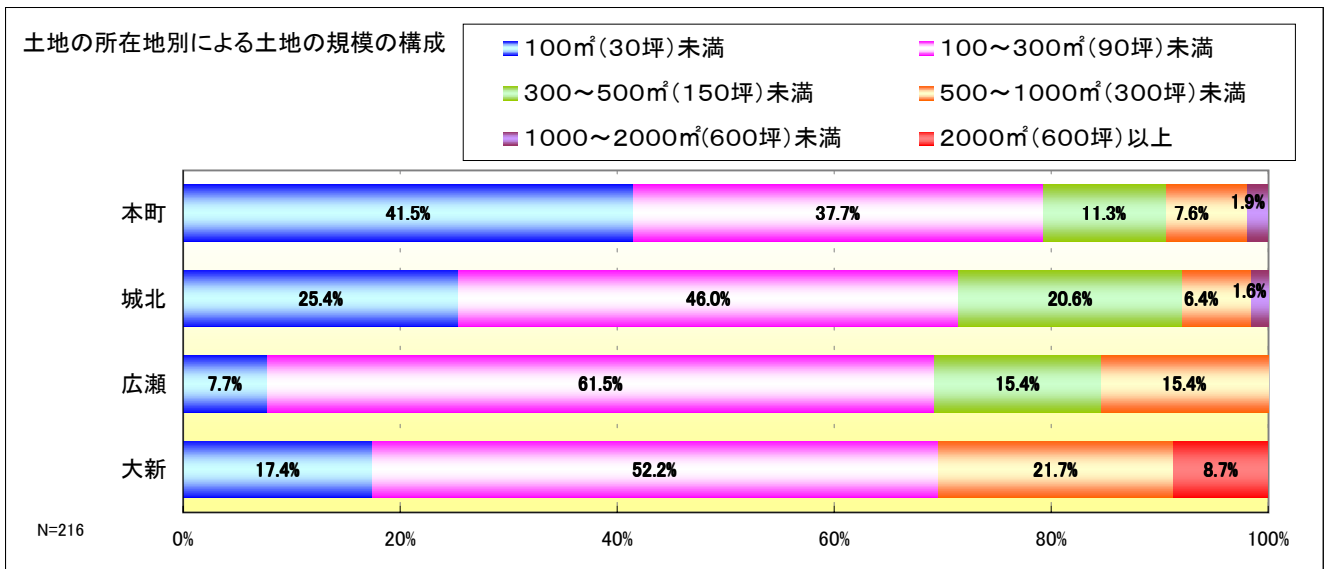
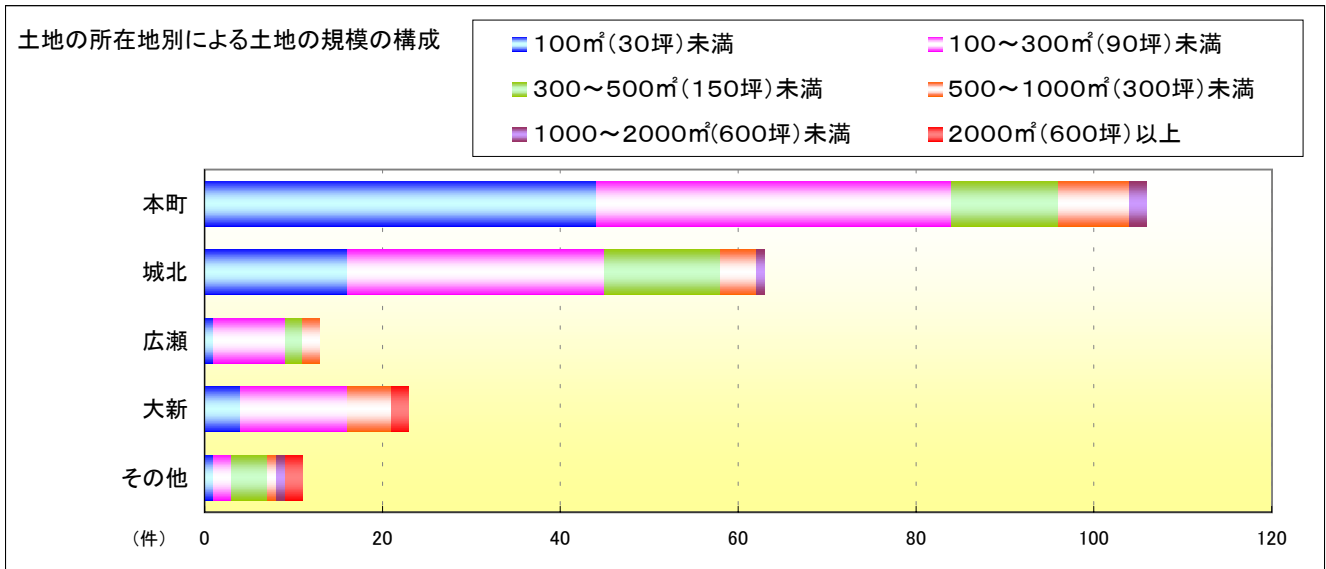


転居の有無については、「居住地に転居してきた」が約6割を占めており、「生まれてからずっと住んでいる」の約2倍となっている。

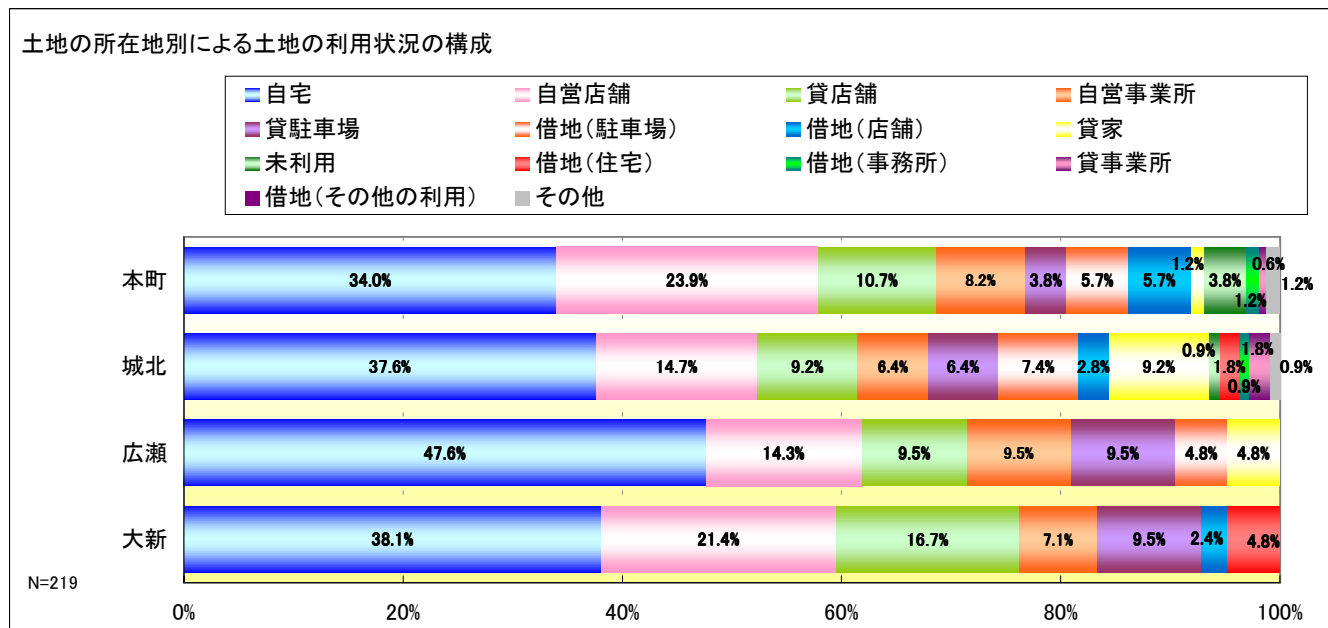
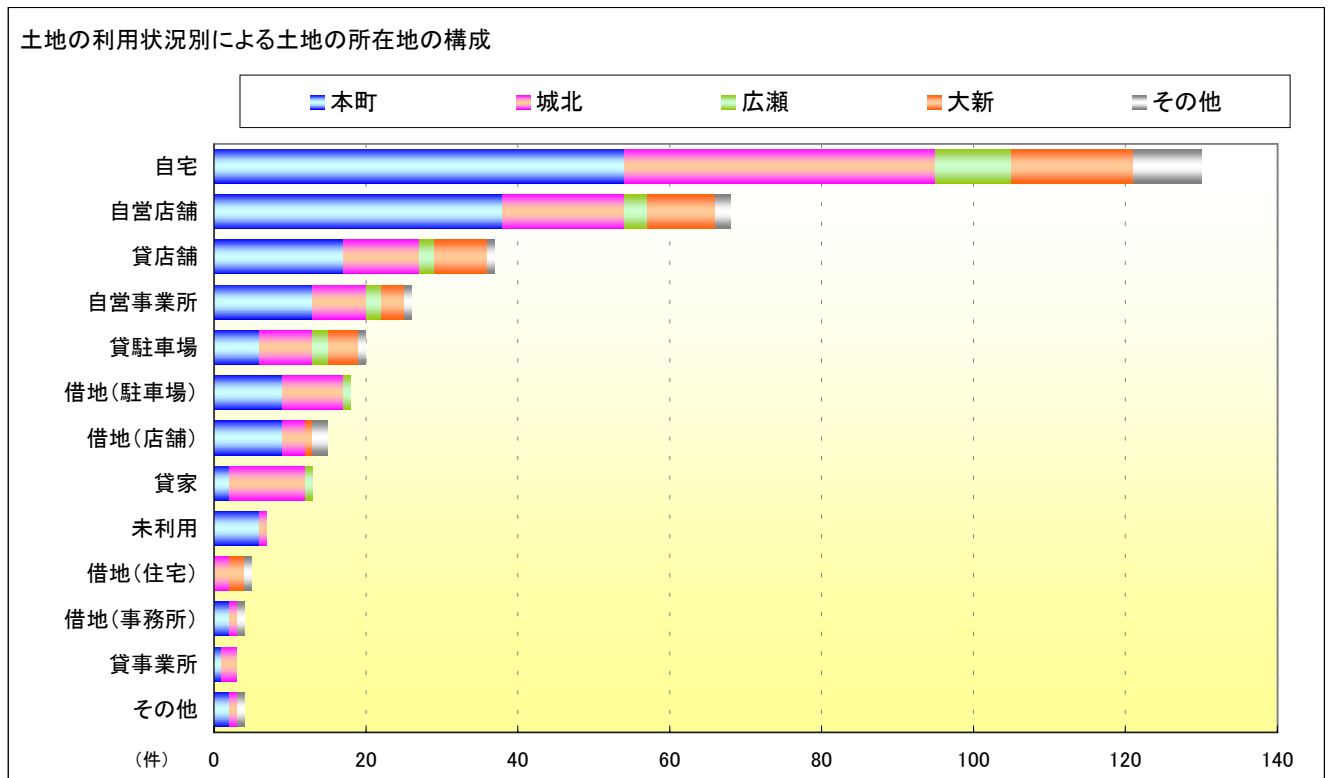
5. 重点区域の土地所有者対象のアンケート調査結果

(3)土地所有者クロス集計

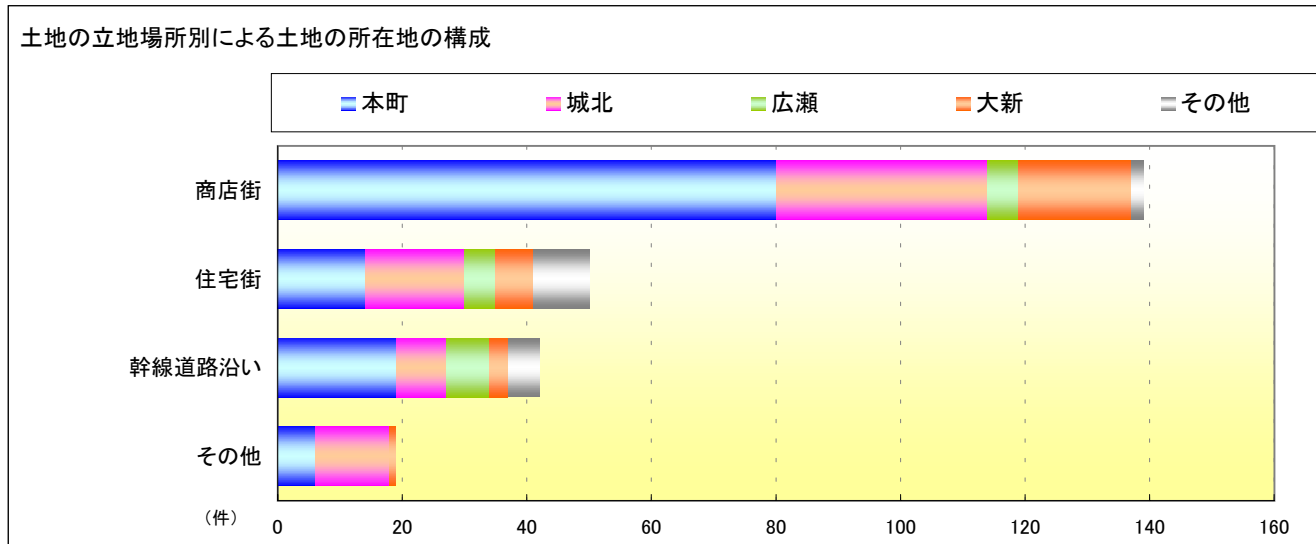
土地の所在地別による土地の規模の構成							
No.	カテゴリ	本町	城北	広瀬	大新	その他	合計
1	100㎡(30坪)未満	44	16	1	4	1	66
2	100～300㎡(90坪)未満	40	29	8	12	2	91
3	300～500㎡(150坪)未満	12	13	2	-	4	31
4	500～1000㎡(300坪)未満	8	4	2	5	1	20
5	1000～2000㎡(600坪)未満	2	1	-	-	1	4
6	2000㎡(600坪)以上	-	-	-	2	2	4
サンプル数		106	63	13	23	11	216



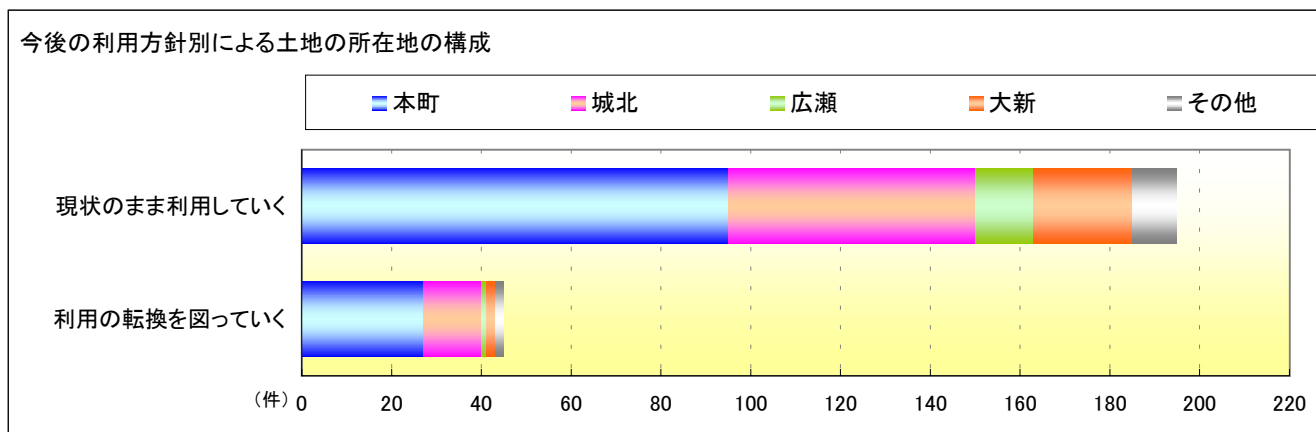
土地の利用状況別による土地の所在地の構成							
No.	カテゴリ	本町	城北	広瀬	大新	その他	合計
1	自宅	54	41	10	16	9	130
2	自営店舗	38	16	3	9	2	68
3	貸店舗	17	10	2	7	1	37
4	自営事業所	13	7	2	3	1	26
5	貸駐車場	6	7	2	4	1	20
6	借地(駐車場)	9	8	1	-	-	18
7	借地(店舗)	9	3	-	1	2	15
8	貸家	2	10	1	-	-	13
9	未利用	6	1	-	-	-	7
10	借地(住宅)	-	2	-	2	1	5
11	借地(事務所)	2	1	-	-	1	4
12	貸事業所	1	2	-	-	-	3
13	借地(その他の利用)	-	-	-	-	-	-
14	その他	2	1	-	-	1	4
サンプル数		107	63	13	24	12	219



土地の立地場所別による土地の所在地の構成							
No.	カテゴリ	本町	城北	広瀬	大新	その他	合計
1	商店街	80	34	5	18	2	139
2	住宅街	14	16	5	6	9	50
3	幹線道路沿い	19	8	7	3	5	42
4	その他	6	12	-	1	-	19
	サンプル数	107	63	13	23	11	217

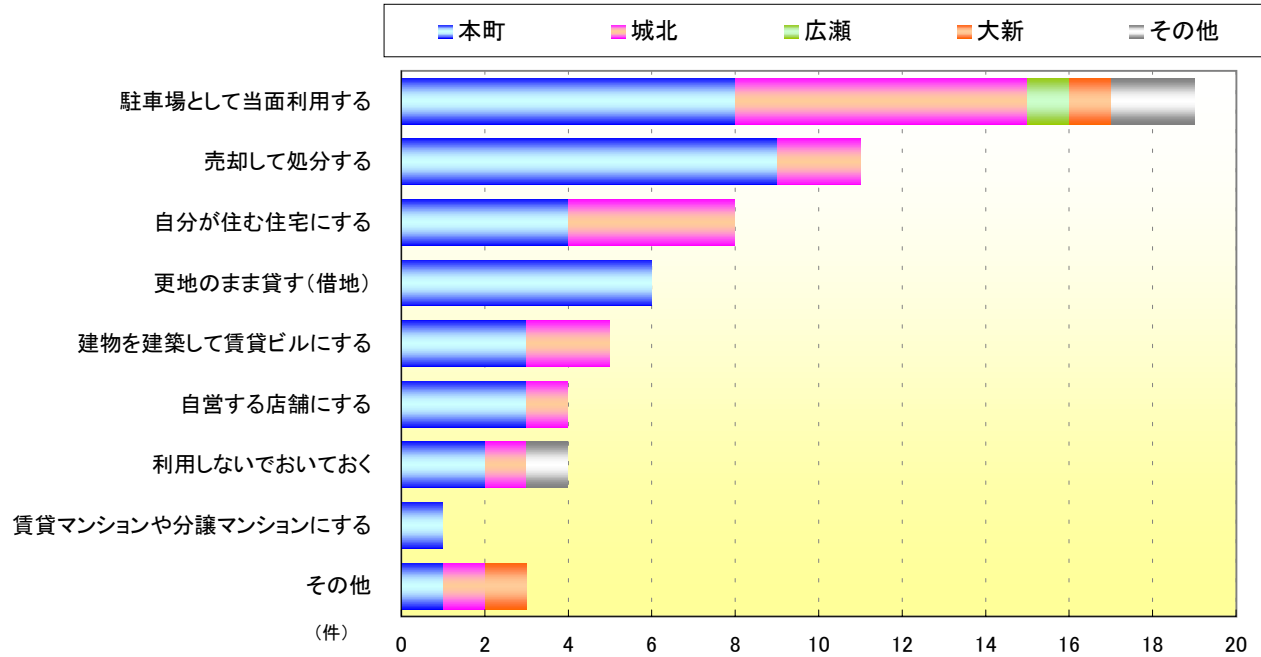


今後の利用方針別による土地の所在地の構成							
No.	カテゴリ	本町	城北	広瀬	大新	その他	合計
1	現状のまま利用していく	95	55	13	22	10	195
2	利用の転換を図っていく	27	13	1	2	2	45
	サンプル数	103	60	13	23	10	209

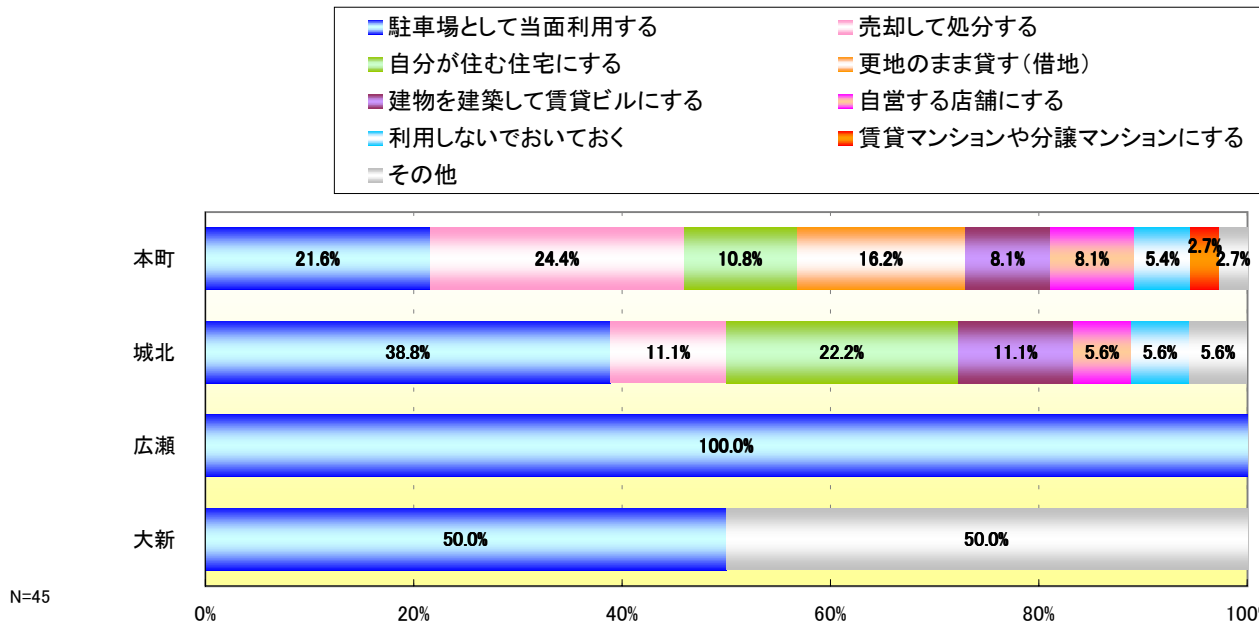


利用転換の方針別による土地の所在地の構成							
No.	カテゴリ	本町	城北	広瀬	大新	その他	合計
1	駐車場として当面利用する	8	7	1	1	2	19
2	売却して処分する	9	2	-	-	-	11
3	自分が住む住宅にする	4	4	-	-	-	8
4	更地のまま貸す(借地)	6	-	-	-	-	6
5	建物を建築して賃貸ビルにする	3	2	-	-	-	5
6	自営する店舗にする	3	1	-	-	-	4
7	利用しないで置いておく	2	1	-	-	1	4
8	賃貸マンションや分譲マンションにする	1	-	-	-	-	1
9	その他	1	1	-	1	-	3
	サンプル数	26	14	1	2	2	45

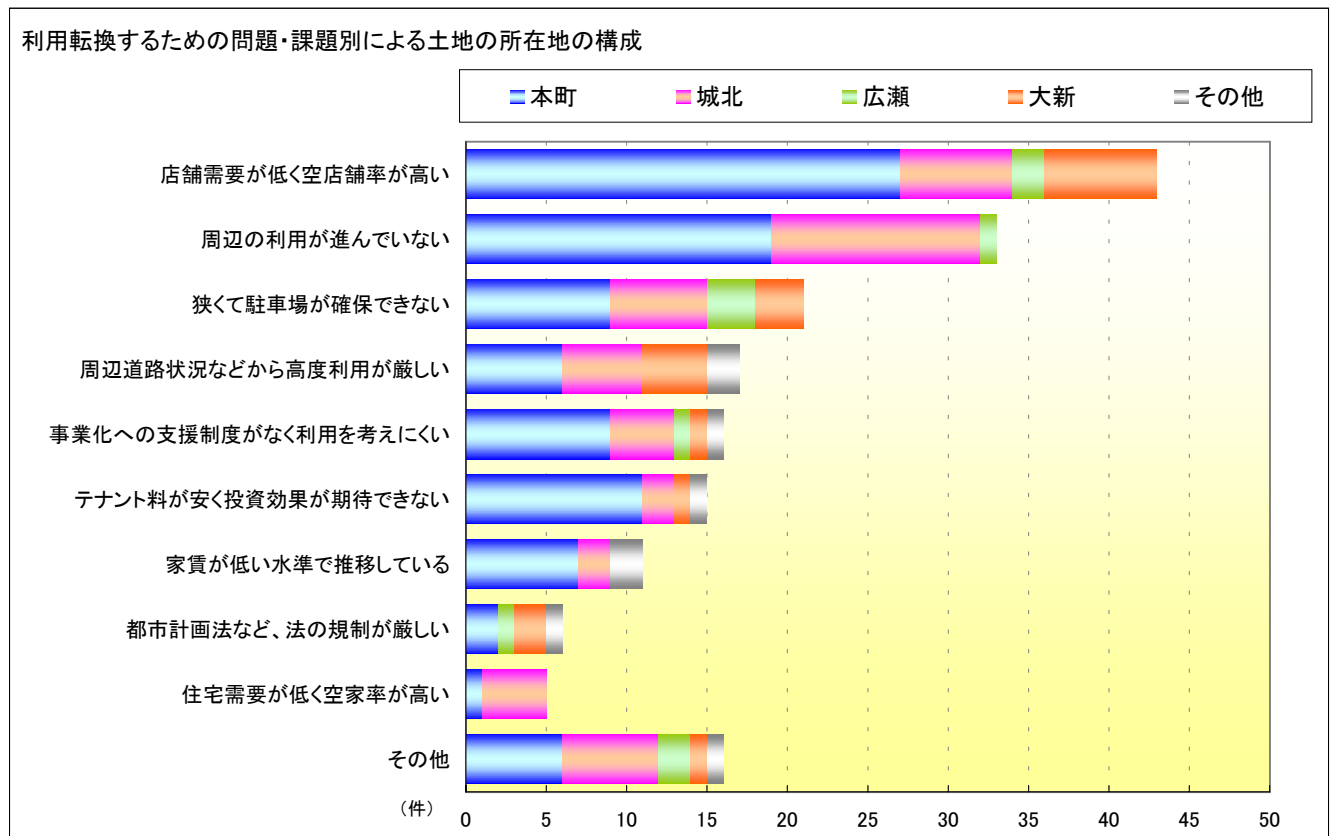
利用転換の方針別による土地の所在地の構成



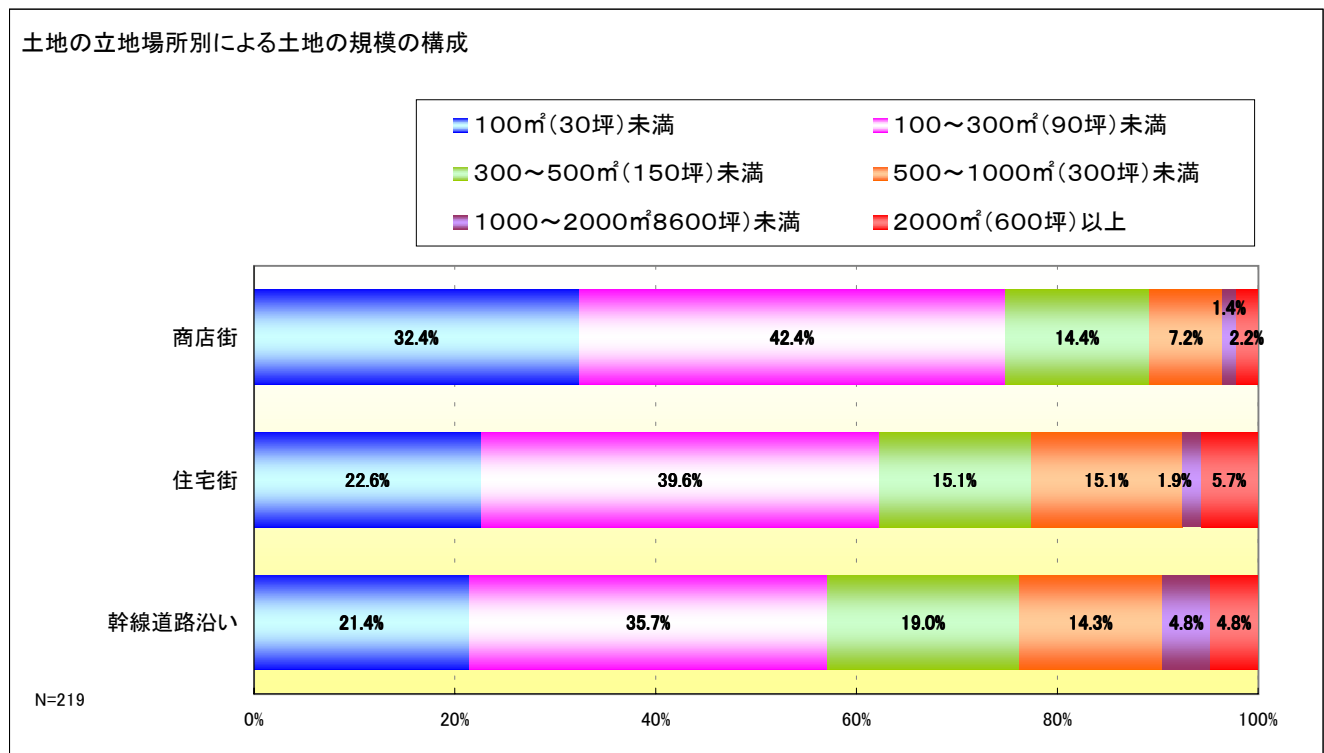
土地の所在地別による利用転換の方針の構成



利用転換するための問題・課題別による土地の所在地の構成							
No.	カテゴリ	本町	城北	広瀬	大新	その他	合計
1	店舗需要が低く空店舗率が高い	27	7	2	7	-	43
2	周辺の利用が進んでいない	19	13	1	-	-	33
3	狭くて駐車場が確保できない	9	6	3	3	-	21
4	周辺道路状況などから高度利用が厳しい	6	5	-	4	2	17
5	事業化への支援制度がなく利用を考えにくい	9	4	1	1	1	16
6	テナント料が安く投資効果が期待できない	11	2	-	1	1	15
7	家賃が低い水準で推移している	7	2	-	-	2	11
8	都市計画法など、法の規制が厳しい	2	-	1	2	1	6
9	住宅需要が低く空家率が高い	1	4	-	-	-	5
10	その他	6	6	2	1	1	16
	サンプル数	88	48	8	17	7	168



土地の立地場所別による土地の規模の構成								
No.	カテゴリ	100㎡(30坪)未満	100~300㎡(90坪)未満	300~500㎡(150坪)未満	500~1000㎡(300坪)未満	1000~2000㎡(600坪)未満	2000㎡(600坪)以上	合計
1	商店街	45	59	20	10	2	3	139
2	住宅街	12	21	8	8	1	3	53
3	幹線道路沿い	9	15	8	6	2	2	42
4	その他	7	7	2	3	1	-	20
サンプル数		68	89	31	22	4	5	219



土地の利用状況別による土地の規模の構成								
No.	カテゴリ	100㎡(30坪)未満	100~300㎡(90坪)未満	300~500㎡(150坪)未満	500~1000㎡(300坪)未満	1000~2000㎡(600坪)未満	2000㎡(600坪)以上	合計
1	自宅	32	59	22	12	2	4	131
2	自営店舗	22	29	7	7	-	3	68
3	貸店舗	14	14	6	2	-	1	37
4	自営事業所	4	10	4	4	3	1	26
5	貸駐車場	4	5	3	8	1	2	23
6	借地(駐車場)	3	7	5	4	1	-	20
7	借地(店舗)	3	7	3	1	-	1	15
8	貸家	3	4	3	2	-	1	13
9	未利用	3	4	-	1	-	-	8
10	借地(事務所)	-	1	-	2	-	2	5
11	借地(住宅)	1	2	-	1	-	-	4
12	貸事業所	-	1	-	2	-	-	3
13	借地(その他の利用)	-	-	-	-	-	-	-
14	その他	-	1	1	1	-	-	3
	サンプル数	68	91	31	22	4	5	221

