②　空き家利活用の意向調査結果

資料２

Ⅰ空き家利活用に関するアンケート調査

-1調査概要

1調査対象の抽出

・市民活動団体(市各課より推薦された団体)　　１１２団体

・事業者(商工会議所・観光協会役員等)　　　　４４事業者

2調査時期等

①で抽出した団体を対象に、当事業の主旨を説明した資料の送付とアンケート調査を実施。

|  |  |
| --- | --- |
| 実施時期 | **配布：**平成28年10月下旬～11月上旬  **回収：**平成28年10月下旬～11/18(金)  **集計・分析：**平成28年11月中旬～12月中旬 |
| 回収状況 | 62票(回収率39.74％) |

-2市民活動団体等アンケート結果分析（単純集計）

# 空き家等利活用意向(N=62)

・「条件が合えば」が最も多く43.5％である。「利用したい」と合せると、何等かの利活用意向がある団体は全体の61.2％と高い割合を示している。



# 希望するエリア(複数回答・N=38)

・「市内で交通アクセスの良い場所」が最も多く63.2％、次いで「市内で現拠点と近い場所」が39.5％であり、交通アクセスと現在の拠点からの距離を、エリア選定では重視する傾向が読み取れる。

・反対に「市内ならどこでも良い」、「同様の施設・店舗等の立地がないもしくは少ない場所」、「自宅に近い場所」、の回答は少数である。



# 希望する入居時期(N=38)

・利活用意向がある回答者のうち、「特に急いでいない」とする回答が68.4％と半数以上を占める。

・「半年以内」「1年以内」の、直近で入居を求める層は各1割程度で少数ではあるが存在する。



# 希望する利用用途(複数回答・N=38)

・常時利用の場合、「事務所」が最も多く42.1％、次いで「コミュニティスペースが」36.8％である。「倉庫」の回答も2割程度ある。

・一時利用では、常時利用とは傾向が異なり「会議・会合の場所」が最も多く36.8％、ついで「イベント・展示の場所」が23.7％である。

・常時、一時利用に共通して、「物品の販売場所」「飲食物の販売場所」の回答は少数である。





# 選定における優先上位3項目(複数回答・N=38)

・活動の拠点や事務所等を選ぶ際、優先する項目については「家賃または購入費」が圧倒的に多く過半数を占める。

・次いで「立地エリア」「駐車場の有無」が半数以上を占める。

・対象となる建物自体や地域コミュニティ・人間関係についての優先度は全体としては、それ程高くないことが分かる。





# 空き家利活用に必要な支援等(複数回答・N=62)

・8割近くが「情報提供・マッチング」を回答している。

・次いで「建物の改修費や家賃等の補助」が62.9％と多く、金銭的支援を求める意見も多い。

・また、「勉強会・セミナー開催」や、利活用に向けた具体的な支援である「事業計画、資金計画等の相談、創業・開業支援」を求める意見も一定数存在する。



-３市民活動団体等アンケート自由記述

2 希望するエリア－具体的な希望エリア

|  |  |
| --- | --- |
| No | 内容 |
| 1 | 近鉄生駒駅、東生駒駅から徒歩10分以内 |
| 2 | 北生駒、白庭台 |
| 3 | 公園の近くや､子どもたちが学校帰りや帰宅後に立ち寄りやすい場所 |
| 4 | 特にないが中心部が希望 |
| 5 | 特にはございません |
| 6 | 子育て世代に便利な場所であれば良い |
| 7 | 国道163号以北の高山町地域 |
| 8 | 駅に近いほど有難いです（ボランティアが集まりやすい） |
| 9 | 緑ヶ丘中学校区 |
| 10 | 生駒駅周辺/生駒市内で同様の施設の周辺（同様の施設が利用できない場合の代替として利用できる） |
| 11 | 生駒駅周辺 |
| 12 | 門前町参道エリア |

4 希望する利用用途－1～6の具体的用途

|  |  |
| --- | --- |
| No | 内容 |
| 1 | 相談支援の事業所として利用したい |
| 2 | 6だと店舗機能も必要になるかと・・・ |
| 3 | 放課後等児童デイサービス他2カ所 |
| 4 | 2は10人位で話し合い、会議　6は月一度20人位が集まるスペース |
| 5 | 精神障害のある当事者が地域の施設（3カ所）を利用して活動している。当会（ひだまり後援会）と当事者が共に利用できる活動の場を持ち、コミュニケーションと啓発の場としたい |
| 6 | 障害を持った人たちが､余暇活動として集えるスペース |
| 7 | 事務機能や連絡場所として､常設の事務所が必要。また、再生トイレットペーパー（いこま紙）販売、他の環境系グループのコミュスペースとしての機能を考えている。会議等は月5回程度なので一時利用対応可 |
| 8 | 就労継続支援B型事業所の移転先として空家を有効活用させて頂きたい |
| 9 | 夜間でも出入りできると便利 |
| 10 | 常に活動を展開できる場所を探している。活動の形は様々で、その場所ありきで活動を考えていくこともあります |
| 11 | 地域活動について諸々を行っておりますことや個人事業の関連より､事務所以外としても利用できる場所がありますと良いかと思います。 |
| 12 | 地域の子育てママの活動を支援するマムライト、いこママまるしぇ実行委員会では協力企業さんからのサポートだけでは自団体の固有の場を持つほどの費用が捻出できないが、行政との連携で子育て事業の委託を受けての運営や場づくりなら可能です |

|  |  |
| --- | --- |
| No | 内容 |
| 13 | 事務所+保護猫の保護部屋（里親さんに譲渡するまでの期間）本年度も市内各地からの子猫の保護依頼、捨て猫（駅トイレ）事例がありました |
| 14 | 総合型スポーツクラブの特徴上、地域の方が気軽に集まれるスペース |
| 15 | 少林寺拳法の道場として利用でき､町のコミュニティスペースとしても利用できるような建物 |
| 16 | 方針等決定の会議、討論会・報告会等の集会 |
| 17 | 月～金の6時～17時。一般の人はもちろん、発障がい者が集まるカフェ、勉強会等に使えるコミュニティーカフェ（食育、呼吸法、人間関係、コミュニケーション手法） |
| 18 | 希望者を集めたセミナー |
| 19 | たけひめプリンの販売拠点として |
| 20 | 生駒聖天さんどう会として使いたいと思っております。 |
| 21 | 福祉事業所として利用したい。 |

4 希望する利用用途－その他の具体的用途

|  |  |
| --- | --- |
| No | 内容 |
| 1 | 障がいをお持ちの方、児童、高齢の方々が入居、又は通える場所 |
| 2 | 演劇の練習ができる |
| 3 | 会議、機関誌や通信の編集と発送イベント準備（音を出しても良い場所がありがたい） |
| 4 | 子ども食堂をたけまるホール調理室にて月に1回開催しているが、使用料の発生が極力抑えられる場所で開催できるなら月に3～4回と回数を増やしたい |
| 5 | 活動の時期やタイミングにより内容も変わって参りますが､基本的には物販や飲食販売以外の目的に使用するものです。 |
| 6 | 障害児短期入所、就労継続支援B型 |
| 7 | 奈良先端大の外国人学生、特に家族持ちの方 |
| 8 | グループホーム |

5 選定での優先上位3項目－その他の具体的内容

|  |  |
| --- | --- |
| No | 内容 |
| 1 | 管理は市が行うのがベターだと思います |
| 2 | 音を出しても近隣に迷惑が掛からないか |
| 3 | 安心できる､くつろげる空間であるかどうか |
| 4 | 高値は考えていないのでシェアでもいい |
| 5 | 子連れの母親が利用しやすいか　※エレベーターの有無、近所の買物が可か？など |
| 6 | 高山町地区においては上下水道の完備 |
| 7 | 3項目とのことですが絞ることができません |

6 空き家利活用に必要な支援等－その他の支援内容

|  |  |
| --- | --- |
| No | 内容 |
| 1 | 状況や状態に応じての幅広い部分での支援や対応等 |
| 2 | ただ利用者として開業させるのではなく地域の人が集える事業を支援し、入居後の活性化に有用性を見込んだ計画を |
| 3 | 担当者をつけて頂き､個別の対応 |
| 4 | 2：希望者だけでなく門戸を拡げれば。6：空き家を無くすための条例づくり。住居として利用促進。  ＊対象を学生とか転勤族に絞って募る。 |
| 5 | 近隣住民の同意や理解。 |

Ⅱ空き家利活用に関するヒアリング調査

アンケート調査でヒアリング協力について了承が得られた団体及び生駒市の意向を踏まえ、**事業拡大・新規参入意向を持っている、または空き家利活用に対し興味を持っている企業・団体を中心にヒアリング調査を実施**。

|  |  |
| --- | --- |
| 実施時期 | **実施：**平成28年12月6、7日 |
| 対象者 | 9団体(①、⑥ 2団体は未実施)  ①愛真美（あゆみ）会　【子育て・教育】  ②たわわ＜子ども・居場所＞食堂　【子育て・教育】  ③生駒市環境基本計画推進会議（ECO-net生駒）【環境】  ④一般社団法人　無限　【障害・福祉】  ⑤社会福祉法人　ぷろぼの　テクノパークぷろぼの生駒　【障害・福祉】  ⑥特定非営利法人きららの木　生活介護華で厳る　【障害・福祉】  ⑦一般社団法人　リトルパイン総合型地域スポーツクラブ　【スポーツ】  ⑧生駒聖天さんどう会　【地域活性化】  　⑨（株）たけひめ　【飲食】 |

《ヒアリング調査項目》

アンケート調査で得られた回答を元に、以下内容についてヒアリングを行った。

|  |  |
| --- | --- |
| 現在の活動内容 | 活動の概要、現在力を入れている取組、課題、今後の方向性等 |
| 空き家利活用について | 時期、立地条件、用途・使い方、利用頻度(常時、一時)、建築条件、賃料等の条件、改修の必要性、必要な支援　等 |

市民活動団体等活用意向ヒアリング調査結果概要

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分野 | | 子育て・教育 | 障害・福祉 | | 環境 | スポーツ | | 地域活性化・魅力づくり | 事業者 |
| 対象者 | | こどもの居場所、食事支援 | 障がい者の就労支援団体 | 障害のある子どもの支援団体 | 環境基本計画推進団体 | 総合型地域スポーツクラブ | 宝山寺参道周辺のまちづくり団体 | | 菓子の製造・販売 |
| 活動 | 特色 | ・2016年3月よりたけまるホールで月1回食事を提供  ・不登校児の居場所づくり（学習支援）など、食堂以外の活動展開を検討中 | ・障がい者の就労支援20名利用  ・地域に開いた活動を重視。地域活動の担い手となりたい意向あり  ・高齢者支援に力をいれたい | ・平成24年設立、現在西菜畑町1件、小瀬2件で放課後ﾃﾞｲｻｰﾋﾞｽ事業を実施(登録100名)  ・相談支援、ﾍﾙﾊﾟｰ養成講座、研修、広報誌発行なども行う | ・個人、事業者、活動団体、市で構成。会員100名以上  ・60代中心、20代～80代が参加  ・環境基本計画の推進に向けた協働。市が事務局 | ・緑ヶ丘地区を拠点に活動  ・老若男女を対象に幅広いスポーツ教室を実施  ・イコママボノとの連携など、活動の拡大に取り組む | ・イベント「ご縁市」を年３回開催  ・元派出所（宝山寺所有）を会で借り、コミュニティバスの待合所兼インフォメーションとして利用 | | ・壱分町にて1店舗経営  ・イベント等にテントでの出張出店を年30回ほど実施 |
| 課題 | ・参加者増加により、実施回数、実施場所を増やしたい  ・自治会館の利用を希望したが、地縁がなく借りられず | ・現在の活動拠点が手狭  ・旧医院の建物購入を検討したが広さが合わず断念 | ・子どもから大人まで、トータルの支援（就労、生活）も今後は行っていきたい | ・現計画が失効する平成30年度末で事務局機能を市から移転する必要あり  ・他の環境団体等も拠点を自宅等に置く組織が多い | ・事務所、倉庫を自宅に設置のため常駐スタッフが雇えない、会員の訪問を受け入れられない | ・スタッフはボランティアで、補助金をもらいながら活動を行っており、収入面が課題 | | ・季節行事等に合わせた出張出店を行いたい |
| その他 | ・毎回30～50名の親子等が参加  ・低額の参加費と寄附（食材現物含む）により運営 | ・生駒市以外にも活動拠点を持つグループの１つ  ・資金力がある | ・来年、就労継続支援B型事業所を開設予定 |  | ・会員200名  ・活動は中学校や市内の体育施設、たけまるホールを利用 | ・今年から空き地での野菜づくりにも取組む | |  |
| 空き家(空き地)活用意向 | 時期 | ・平成28年度以降 |  | ・特に時期は決めていないが常に物件を探している | ・平成31年3月まで |  | ・具体的には決まっていない | | ・具体的には決まっていない |
| エリア | ・子どもが通いやすい場所（公園近くなど） | ・急行が停まる駅  ・駅から徒歩5分以内  ・人の出入りがあるため中心市街地または市街化調整区域 | ・現在の拠点の近くが一番良い(西菜畑、小瀬など生駒南部)  ・それ以外であれば、交通利便性の高い場所 | ・利便性のよいところ  ・車等で近隣に迷惑となるため、住宅地より中心市街地がよい | ・緑ヶ丘地区 | ・宝山寺参道周辺 | | ・ぴっくり通り商店街など生駒駅前の商業地 |
| 使い方 | ・子どもへの食事提供、学習支援  ・一時利用。一日単位で借りられる場所がよい  ・利用料は現在と同等（約4,000円） | ・空き家の物件に合わせて、可能な事業展開を考える | ・常時利用：放課後デイサービス、作業所、（将来的にはグループホーム、シェアホーム）  ・家賃は１０万円/月程度が希望  ・一時利用：講習会(ヘルパーの育成の場) | ・市民の自主運営・管理による市民活動拠点  ・事務所、倉庫、情報交換ができるサロン  ・会議室は一時利用で可  ・朝から夜21時頃まで | ・事務所及び倉庫として利用  ・会員の訪問（申込み手続き等）受入れ場所  ・物件に合わせて、スポーツ学童の拠点など、地域の人が集まれる居場所づくりに関心あり | ・主催するイベント等での利用  ・さんどう会がテナントと所有者のマッチングをしていく、又はサブリースすることも考えられる  ・まちのコンセプトと合ったテナントを入れていきたい | | ・正月の宝山寺参拝客が多い時期など、期間を限定した一時出店を行いたい  ・賃料は売上の数%がよい（イベント出店の場合、売り上げの2,3割又は5千～1万円が相場） |
| 規模・設備 | ・30名程度が利用できる広さ  ・キッチンがあるとよいが、簡易なコンロ・水回りだけでも、物件に合わせた実施方法を考える  ・戸建て住宅等庭いじりができる場所があるとなおよい | ・100㎡以上の作業場  ・トイレ、玄関アプローチ等のバリアフリー改修  ・駐車場（近くにあればよい） | ・デイサービスは100㎡程度の広さが必要  ・デイサービスは駐車場が10～15台、グループホームは最低2台は必要  ・１軒屋でも可能である | ・物件の条件と費用に合わせて考える  ・駐車場（近くにあればよい）  ・台所があるとなおよい | ・駐車場（搬入出のため敷地内に希望＋来訪者用が近くにあればよい） |  | | ・2坪程度  ・空き店舗  ・販売できる場所、ショーケースがあるとよい |
| 課題 |  | ・消防法など法令順守 | ・物件によっては、住居以外の利用がダメな場合もある | ・資金力がない（いこま紙、エコグッズ販売等による活動費確保の努力検討） | ・資金力がない  ・光熱費負担は可能だが、賃料は無償が望ましい  ・建物の耐震等 | ・利活用可能な建物の規模が大きすぎる  ・さんどう会が借りる場合の賃料、光熱費の負担  ・テナント誘致のコンセプトが固まっていない | |  |
| 必要な  支援など |  | ・空き家に合わせてどのような活用ができるか、イメージづくりや活用事例の紹介  ・空き家活用希望者の情報交換の場 | ・物件のマッチング(NPO空き家コンシェルジュにも依頼をしたい) |  | ・活動の特徴を理解した上で支援してくれる担当者のサポート |  | | ・どのような物件があるのか、空き家のデータベースがあるとよい。不動産業者より市役所の方が信頼できる |
| その他 | | ・設備の整ったたけまるホールでの活動と並行して、新たな活動を空き家等で実施したい  ・子どもの声が迷惑となるため、他団体との同時利用、空間シェアは難しい | ・現在の拠点との2拠点利用も想定  ・地域連携の視点で、他団体とのシェア利用やコラボに関心あり | ・グループホームなど障害者の住まいについては、内装にも力をいれたい | ・環境系の活動団体でシェアできるとよい。  ・優先順位は立地と費用 | ・時間シェアは不可能だが、他団体との空間シェアは可能 |  | | ・シェア利用は、同業種や同程度のブランド力をもった店舗であれば可能  ・空き家は、地域包括ケアの拠点として活用するとよい |