

民間事業者・地方公共団体アンケート調査の結果概要（平成 28 年度）

住宅・建築物などの既存ストックのあり方やまとまった土地を創出する既往制度等を活かした整備のあり方、まちなか居住に向けた整備等のあり方について、郵送によるアンケート調査を実施しています。

a.民間事業者へのアンケート調査

（調査対象） （公社）全日本不動産協会（新潟県本部、富山県本部、石川県本部）会員
（調査期間） 平成 28 年 11 月 11 日（金）発送～11 月 25 日（金）必着
（回収状況） 160/515 社（31.1%）

b.地方公共団体へのアンケート調査

（調査対象） 北陸管内の対象自治体（S45DID が存在する現 37 市町）
及び北陸管外の政令指定都市 19 市、中核市 45 市
※ただし、アンケート集計においては、新潟市は政令指定都市、富山市及び金沢市は中核市に区分し整理する。
（調査期間） 平成 28 年 11 月 11 日（金）発送～11 月 25 日（金）必着
（回収状況） 79/101 市町（78.2%）

●主な調査項目

◎住宅・建築物などの既存ストックについて

民間事業者・・・○

地方公共団体・・・●

- まちなか（市街地の中心部）における住宅など既存ストックの販売物件・・・形態、築年数
- 直近 5 年間の購入層と物件の状況（重視する点、リフォーム状況等）
- 直近 5 年間の売却層と物件の状況
- 現在と 5 年前の買いたい方の変化（需要）や売りたい方の変化（供給）
- まちなか（市街地の中心部）における住宅など既存ストックの賃貸物件・・・形態、築年数
- 直近 5 年間の入居者層と物件の状況（重視する点、リフォーム状況等）
- 現在と 5 年前の借りたい方の変化（需要）や貸したい方の変化（供給）
- 販売物件の流通阻害要因、賃貸物件の流通阻害要因
- 中古物件の活用の意向
- 既存ストックのリフォームについて、段階と実施者
- 既存ストックの買取再販に対する意向
- 流通を活性化するために考えられる方策
- 中古住宅に関して整備している現行制度等、取り組み、活用状況等

◎まとまった土地を創出する既往制度等を活かした整備について

- まちなかに散在する空き地に対する意識 ○まとまった土地に対するニーズや活用意向
- まとまった土地の規模や活用方法
- まとまった土地の創出制度等の有無、創出制度の概要、活用状況と周知方法
- 国の制度を活用してまとまった土地を創出した事例の有無、概要
- まとまった土地を創出するための課題
- まちなかの公有地における住居系への活用事例の有無、概要

◎まちなかの既存ストックの活用や低未利用地活用及びまちなか居住推進に向けて

- 既存ストックの活用、低未利用地活用に向けた官民それぞれへの要望
- 官民の役割分担と連携に向けての課題
- 最近の国の制度等についての認知度や活用意向
- まちなか居住推進の取り組みの必要性の有無
- まちなかで居住に関して実施している事業の有無
- まちなかで既存ストックを活用して、居住に関する事業実施の意向
- まちなかでのビジネスや事業実施にあたり連携が考えられる組織・業種

(1) 住宅など既存ストックの流通状況や活用状況、活性化方策について

【仮説1】

流通に出回る中古物件は、形態が限られ、築年数が古い、また、ニーズに合わない物件が多いのではないかと？

【アンケート結果】

民間事業者…○ 地方公共団体…●

〔流通されている販売物件の形態・築年数について〕

- 不動産事業者を通して流通している販売物件で最も多かった形態は戸建住宅（81.3%）で、築年数は20年以上～35年未満（38.0%）や35年以上（34.2%）が多く、古い物件が多く流通している傾向にある。
- 直近5年間で売却された形態で多かったのは戸建住宅（86.8%）で、築年数は35年以上（42.6%）で、価格帯は1,000万円未満（36.8%）となっている。

〔求められる販売物件の形態・築年数について〕

- 直近5年間で購入された形態で多かったのは戸建住宅（73.4%）で、築年数は10年以上～20年未満（32.2%）で、価格帯は1,000万円未満（30.8%）となっている。
- 購入者が重視する点は、購入価格（40.6%）や立地や周辺環境（31.8%）となっているが、3世代世帯では、築年数（50.0%）が重視されている。

〔流通されている賃貸物件の形態・築年数について〕

- 不動産事業者を通して流通している賃貸物件で多かった形態は集合住宅（60.6%）で、築年数は20年以上～35年未満（33.8%）や10年以上～20年未満（31.0%）が多く、販売物件よりは新しい物件が流通している傾向にある。

〔求められる賃貸物件の形態・築年数について〕

- 直近5年間で入居された形態で多かったのは集合住宅（57.5%）で、築年数は10年以上～20年未満（29.2%）で、賃料は3～5万円未満（40.9%）となっている。
- 入居者が重視する点は、賃料（43.1%）や立地や周辺環境（28.7%）となっているが、単身（65歳以上）や夫婦のみ（65歳以上）親子（第一子6～11才）では間取り・広さが重視されている。

【考察】

- ・形態をみると、購入物件では「戸建住宅」が多く流通し、売却もされているのに対し、直近5年間で購入された形態も「戸建住宅」となっている。また、賃貸物件では、「集合住宅」が多く流通しているのに対し、直近5年間で入居された形態も「集合住宅」となっており、購入・賃貸ともに流通に出回る中古物件の形態については、求められるニーズに合致しているといえる。
- ・一方、築年数をみると、購入物件では、築20年以上の古い物件が流通し、売却されているのに対し、築10年以上～20年未満のやや新しい物件が、賃貸物件についても、築10年以上～20年未満のやや新しい物件が求められており、購入・賃貸ともに流通に出回る中古物件の築年数については、求められるニーズに合致していないといえる。
- ・購入者が最も重視する点としている「購入価格」は、流通されているものの価格帯は1,000万円未満となっているのに対し、直近5年間で購入されたものも価格帯は1,000万円未満となっており、価格帯については、求められるニーズに合致しているといえる。
- ・こうしたことから、築年数のやや新しい物件の流通促進が求められる。また、都市機能の集約や周辺基盤整備の充実などにより立地や周辺環境といったニーズに対応することや、リノベーション手法の活用により間取り・広さといったニーズに対応することにより、既存ストックの活用促進が期待される。

【仮説 2】

中古住宅を志向するユーザーは増えているのではないか（中古住宅市場に変化がみられるのではないか）？

【アンケート結果】

民間事業者・・・○ 地方公共団体・・・●

〔販売物件の需要・供給の変化について〕

- まちなかにおける既存ストックを**買いたい方**の変化（需要）では、「特に変化はない」（44.4%）が最も多いが、増減のみの比較では、「需要は減っている」が28.4%で1.2倍上回っている。
- 需要が減っている理由は、商業施設の減少等、まちなかの機能低下や道路が狭い、駐車スペースが確保できない等による生活のしづらさや景気低迷による資金力不足等があがっているが、需要が増えている理由として、価格が安いから等の経済的な理由が多くなっている。
- まちなかにおける既存ストックを**売りたい方**の変化（供給）では、「供給は増えている」（46.5%）が最も多く、次いで「特に変化はない」（39.5%）となっている。
- 供給が増えている理由は、相続等により管理できない人、高齢化により家を手放す人が多し他、生活のしづらさを理由に引っ越す等があがっている。

〔賃貸物件の需要・供給の変化について〕

- まちなかにおける既存ストックを**借りたい方**の変化（需要）では、「特に変化はない」（51.9%）が最も多いが、増減のみの比較では、「需要は減っている」が34.2%で20.3倍と大きく上回っている。
- 需要が減っている理由は、新築が好まれる傾向にあることや、市内中心部の生活利便性の悪化等があがっているが、需要が増えている理由として、安い物件が増えたことがあがっている。
- まちなかにおける既存ストックを**貸したい方**の変化（供給）では、「特に変化はない」（57.0%）が最も多いが、増減のみの比較では、「供給は増えている」が25.3%で7.6倍上回っている。
- 供給が増えている理由は、古い物件が多く、空き家・空き部屋が多くなったことや賃貸物件への投資家が増えている等があがっている。

【考察】

- ・まちなかにおける販売物件は、買いたい方の変化（需要）については、減っているが、売りたい方の変化（供給）は増えており、供給が増えている理由を踏まえると、今後、ますます進行する高齢化により、まちなかには活用できる既存ストックが増えてきている（増えてくる）可能性がある。
- ・また、需要が減っている、また、供給が増えている理由を踏まえると、まちなかへの機能集約や生活利便性の向上などが求められる。
- ・まちなかにおける賃貸物件は、借りたい方の変化（需要）については、減っているが、貸したい方の変化（供給）は増えており、供給が増えている理由を踏まえると、まちなかには古い物件の空き家・空き部屋など、活用できる既存ストックを活用していくことが求められる。
- ・こうしたことから、中古住宅を志向するユーザー（販売物件・賃貸物件）は増えていないが、まちなかの生活利便性の向上を図り、増加してくる可能性のある既存ストックを活用していくことが求められる。

【仮説3】

流通を阻害する要因（既存ストックの情報が少ない、取引リスクが大きいなど）が低減できれば活用できるという民間事業者が多いのではないか？

【アンケート結果】

民間事業者…○ 地方公共団体…●

〔販売物件の流通を阻害する要因について〕

- 供給側（オーナー側・不動産事業者）の阻害要因を整理すると、オーナー側では、「売却しようとしたが売れない（67.0%）」や「解体したいが費用等の問題でできない（52.7%）」、不動産事業者では、「流通に出回る既存ストックの品質が低い（50.5%）」や「マッチングがうまくいかない（42.9%）」、「買い取りやリフォーム費用がかかる（40.7%）」となっている。
- 需要側であるユーザー側の阻害要因は、「良い既存ストックか情報が少なく判別できず、質に対する不安が大きい（47.7%）」や「探しているが流通が少ない（35.2%）」、「リフォーム費用やメンテナンス費用が分からない（33.0%）」となっている。

〔賃貸物件の流通を阻害する要因について〕

- 供給側（オーナー側・不動産事業者）の阻害要因を整理すると、オーナー側では、「賃貸しようとしたが借り手がみつからない（72.8%）」、民間事業者では、「マッチングがうまくいかない（55.4%）」や「流通に出回る既存ストックの品質が低い（53.0%）」となっている。
- 需要側であるユーザー側の阻害要因では、「良い既存ストックか情報が少なく判別できず、質に対する不安が大きい（43.6%）」や「新築住宅の方が気持ちが良い（39.7%）」となっている。

【考察】

- ・供給側（オーナー側・不動産事業者）が、販売・賃貸物件において「売却しようとしたが売れない」、「賃貸しようとしたが借り手がみつからない」、「流通に出回る既存ストックの品質が低い」となっているのに対して、需要側であるユーザー側は、「良い既存ストックか情報が少なく判別できず、質に対する不安が大きい」、「リフォーム費用やメンテナンス費用が分からない」となっており、流通させる物件における品質を確保・向上させるとともに、ユーザー側の不安を払しょくするための情報提供が求められる。
- ・また、不動産事業者が「マッチングがうまくいかない」となっているのに対して、ユーザー側では「探しているが流通が少ない」となっており、築年数やリフォーム状況など物件情報や周辺環境に関する情報提供・共有の場の拡大が求められる。
- ・さらに、オーナー側の「解体したいが費用等の問題でできない」や不動産事業者の「買い取りやリフォーム費用がかかる」という要因については、オーナーや不動産事業者への費用面での助成が求められる。
- ・こうしたことから、不動産事業者へのリフォーム費用に対する助成制度などを整備し、流通物件の品質を向上させるとともに、ユーザー側に流通物件に関する情報提供することにより、既存ストックの活用促進が期待される。

【仮説4】

民間事業者が中古物件を活用する際の要望と地方公共団体が整備している制度や取り組みが異なるのではないかな？

【アンケート結果（民間事業者）】

民間事業者…○ 地方公共団体…●

〔既存ストックの活用意向について〕

- 活用意向については、「活用したいと思う（65.5%）」が半数を超えているが、活用したいと思わない理由と回答した理由では、駐車場の確保が難しい、前面道路が狭い、商店・スーパーが少ない等、周辺環境が悪いことや古いのでコストがかかりすぎる、リスクが大きい等、物件自体の問題を原因としてあがっている。

〔既存ストック買取再販について〕

- 「すでに取り組んでいる（大変興味がある）」が42.4%となっているものの、「興味はあるが取り組む気はない」が45.5%で3.1%上回っている。
- 興味はあるが取り組む気はない主な理由には、リスクが大きい反面利益にならないという回答が多い。しかし、「自治体からのリフォーム補助があれば取り組む（46.7%）」と「自治体からのリフォーム補助の金額による（26.7%）」を合わせると半数を超えている。
- すでに取り組んでいる（大変興味がある）の主な理由には、需要があるとの回答が多く、新築に手が届かない人へ満足する価格で提供できることがあがっている。

〔既存ストック活用の活性化に必要な方策について〕

- 既存ストック活用の活性化に必要な方策は、「補助金等の支援（56.6%）」や「税制優遇（53.0%）」が多くなっている。

〔既存ストックのリフォームが行われる段階について〕

- 販売物件の場合は、「不動産事業者が、再販する前（43.9%）」が多く、賃貸物件の場合は、「既存ストックのオーナーが、賃貸する前（64.4%）」が多くなっている。

【アンケート結果（地方公共団体）】

民間事業者…○ 地方公共団体…●

〔既存ストックに関する取り組み状況〕

- 空き家等の改修・活用に関する取り組みでは、「空き家等の改修・活用に関する助成制度（58.2%）」、「空き家等の改修・活用に関する税制度（1.3%）」となっている。
- 空き家等の除却に関する取り組みでは、「空き家等の除却に関する助成制度（45.6%）」、「空き家等の除却に関する税制度（3.9%）」となっている。
- 活用状況は、「空き家等の改修・活用に関する助成制度（77.8%）」、「空き家等の改修・活用に関する税制度（0%）」、「空き家等の除却に関する助成制度（97.2%）」、「空き家等の除却に関する税制度（100.0%）」となっている。
- 活用されていない場合の原因は、比較的活用されている「空き家等の改修・活用に関する助成制度」においては、耐震を必須要件としており、改修費用の負担が大きいや対象となる条件が厳しく補助金の上限も少ないなどとなっている。また、税制度については、税務署との関係や予算措置の問題があがっている。

【考察】



- ・民間事業者における既存ストックの活用意向は高く、買取再販についても、自治体からのリフォーム補助があれば取り組む民間事業者も多い。また、販売物件の場合は、「不動産事業者が、再販する前」、賃貸物件の場合は、「既存ストックのオーナーが、賃貸する前」にリフォームが行われていることが多くなっており、既存ストックの活用意向のある民間事業者への資金的な支援が求められる。
- ・それに対して、地方公共団体では、「空き家等の改修・活用に関する助成制度」を整備している地方公共団体も多いが、既存ストックを購入したユーザーを対象としたものが多く、供給側であるオーナーや不動産事業者は対象から外れるケースが多い。
- ・また、民間事業者の要望として、「税制優遇」が多くなっているのに対し、空き家等の改修・活用、除却に対する税制に取り組んでいる地方公共団体は少ない。
- ・こうしたことから、民間事業者の買取再販に現時点の「空き家等の改修・活用に関する助成制度」を活用することは困難となっていること、また、税制優遇を望む民間事業者に対して税制度整備が少ないなど、民間事業者の要望と地方公共団体の制度は一致していない。さらに、民間事業者が既存ストックを活用したいと思わない理由に、周辺環境が悪いことや物件自体の問題があがっており、周辺環境の改善や物件自体の品質向上に向けた支援が求められる。

(2) まちなかのまとまった土地のニーズや活用の意向、まとまった土地を創出するための制度について

【仮説1】

まちなかにごましお状に存在する低未利用地（青空駐車場等）が集約できれば活用できるという民間事業者が多いのではないかと？

【アンケート結果】

民間事業者…○ 地方公共団体…●

〔まちなかに散在する空き地について〕

- 民間事業者のまちなかに空き地が散在していることについては、「問題だと思う（76.2%）」が多くなっているが、ごましお状の空き地をそのままでは「活用できない（52.1%）」が多くなっている。
- 「活用できない」理由としては、規模が小さい、間口が狭く奥行きが長い、境界があいまい等、土地の規模、形状に関する事や道路環境や買い物環境等を含む周辺環境等の問題があがっている。
- まとまった土地に対するニーズや活用の意向は、「ある（48.1%）」と「検討中（14.0%）」を合わせると、半数を超えており、「100坪から300坪程度」あれば活用できる（しやすい）となっている。
- 活用方法は「戸建住宅（44.2%）」や「集合住宅（40.3%）」と住居系での活用を考えている事業者が多い。

【考察】

- ・ごましお状の土地の活用については問題ではあるが、そのまま活用はできないとしているが、その理由としては、土地の規模、形状に関する事があがっており、100坪から300坪程度のまとまった土地であれば活用でき、住居系での活用を考えている事業者も多くなっている。
- ・こうしたことから、まとまった土地を創出し、周辺の道路環境や買い物環境等を改善することにより、まちなかの空き地の活用促進と併せて、まちなか居住の促進も期待できる。

【仮説2】

地方公共団体においては、低未利用地を活用するため、まとまった土地を創出する制度は存在するが、活用されていないのではないか？また、活用されていないのは、周知されていない、または、活用しにくくなっているのではないか？

【アンケート結果】

民間事業者…○ 地方公共団体…●

〔まとまった土地を創出する制度について〕

- まちなかに散在する空き地をまとめるための独自制度等について、「なし（97.4%）」がほとんどを占め、国の制度等を活用した事例についても、「なし（96.2%）」がほとんどを占めている。
- 独自制度等では、金沢市の「まちなか低未利用地活用促進事業補助金」、「まちなか住宅団地整備費補助金」は、年に1回程度、氷見市の「まちなか地区居住支援補助金」は、年に3回程度と少なく、周知方法は、「市のホームページ（100.0%）」や「広報誌に掲載（50.0%）」、「パンフレット等を作成（50.0%）」となっている。
- まとまった土地を創出する際の課題としては、「所有者等との合意形成」や「取得するための財源」、「取得後、活用するまでの管理」のほかに、青空駐車場などとしたほうが「低リスク高収益での活用ができる」、「権利関係の煩雑さ」、「地権者が土地を売りたいがらないという地域性」、「需要と供給のマッチング・タイミング」などをあげている地方公共団体が多い。
- まちなかの公有地を住居系に活用した事例については、「なし（80.5%）」が大多数を占めているが、政令指定都市では7自治体、中核市では6自治体、北陸地方では2自治体から事例があがっており、学校跡地や公営住宅跡地等を官民連携による再開発により住居系への転用を図っている。

【考察】

- 低未利用地を活用するもしくはまとまった土地を創出するための独自制度等はほとんどなく、国の制度等を活用している事例も少なく、制度自体が整備されていないといえる。
- また、制度が存在している自治体の活用状況も、年に数回程度にとどまっており、周知方法が、市のホームページや広報誌への掲載、パンフレット等を作成とあるが、市民等に効果的に周知されていない可能性も高い。
- さらに、まとまった土地を創出する際には、「所有者等との合意形成」や「地権者が土地を売りたいがらないという地域性」、「需要と供給のマッチング・タイミング」など、地方公共団体のみでは解決しきれない課題も多い。一方、まちなかの学校跡地や公営住宅跡地等を官民連携による再開発により住居系への転用事例も存在する。
- こうしたことから、民間事業者等の意向を確認しながらまとまった土地を創出するしくみを整備し、官民連携により活用していくことにより、まちなかの空き地の活用促進と併せて、まちなか居住の促進も期待できる。

(3) まちなかの既存ストックの活用や低未利用地活用及びまちなか居住推進に向けて

【仮説1】

官民の役割分担や連携がうまくいけば、それぞれで実施している（取り組んでいる）まちなか居住に関する事業・活動の相乗効果が期待できるのではないかと？

【アンケート結果】

民間事業者…○ 地方公共団体…●

【既存ストックの活用、低未利用地活用に向けた官民それぞれへの要望について】

- 民間事業者から地方公共団体への要望内容は、「手続きの簡素化（47.1%）」、「まとまった土地を創出（整備）するための制度（42.9%）」、「税制優遇（42.9%）」、「補助金等支援（42.9%）」となっている。
- 地方公共団体から民間事業者等への要望内容は、「組織づくりやキーマン発掘（55.0%）」や「事業者間連携による流通システムの構築（52.6%）」となっている。

【官民連携に向けての課題について】

- 官民連携に向けての課題は、「情報の公開・共有」、「手続きの簡素化」、「相談体制の構築、しくみ」、「柔軟な制度運用・補助制度等の充実、新たな法整備」、「基盤整備等の推進」、「民間主導の環境づくり」に区分でき、主なものは下記のとおり。

民間事業者における課題

- 情報の公開・共有・・・空き家（居住無し）の所有者の居所の確認、有効活用されていない土地の調査 等
- 手続きの簡素化・・・時間がかかりすぎる、過去の古い規制にとらわれすぎ、手続きの簡素化と形式ばった書類の見直し 等
- 相談体制の構築、しくみ・・・官民双方にスペシャルな人材の登用、育成、地域にマッチした土地の利用活用方法の構築 等
- 柔軟な制度運用・補助制度等の充実、新たな法整備・・・民間の土地利用ニーズに答えられるような柔軟な制度運用、一団の土地として利用するための新たな法整備、土地オーナーにも開発法人にもメリットがある制度 等
- 基盤整備等の推進・・・代替地の提供により大きな土地を創造、狭い道路は行政が再整備（買収整備含む） 等
- 民間主導の環境づくり・・・市場のニーズ等を把握している民が主導で、官はそれを助けるという役回りが作れば現実的なプランができる 等

地方公共団体における課題

- 情報の公開・共有・・・地権者の意向把握、既存ストックに関する個人情報の提供・取扱い 等
- 相談体制の構築、しくみ・・・行政による啓発、コーディネート、民間への既存ストック活用に対するインセンティブ 等
- 柔軟な制度運用・補助制度等の充実、新たな法整備・・・官民互いの意見を集約した制度づくり 等
- 基盤整備等の推進・・・官が公有地を提供し、民が主体となって事業を展開 等
- 民間主導の環境づくり・・・周辺地域のまちづくりに良い影響があるような活用を促していけるような事業者との連携、既存ストックの重要性、可能性に民間が気づくこと。行政はその気づきの手助けを行う 等

【考察】

- ・官民双方において、空き家（居住無し）の所有者の居所の確認、有効活用されていない土地の調査、地権者の意向把握、既存ストックに関する個人情報の提供・取扱いなど、既存ストックの状況把握を課題としている。
- ・また、民間事業者においては、官民双方にスペシャルな人材の登用・育成、市場のニーズ等を把握している民が主導で、官はそれを助けるという役回り、地方公共団体においては、官民互いの意見を集約した制度づくり、官が公有地を提供し、民が主体となって事業を展開などが課題としている。
- ・こうしたことから、既存ストックの状況を把握するため、地方公共団体が個人情報に関する調査・確認を行い、民間事業者が地権者の意向を把握するなど、役割分担をすることにより、相乗効果が期待できる。
- ・また、官民双方の意見を集約した制度や組織体制を整えることにより、民間が主導となり、地方公共団体がサポートしていく事業展開も期待できる。

【仮説 2】

最近の国の制度等がうまく活用されれば、まちなかの既存ストックの活用が活性化されるのではないかと？

【アンケート結果】

民間事業者…○ 地方公共団体…●

【最近の国の制度について】

- 民間事業者は、最近の国の制度について、「少し知っている（46.3%）」としているが、活用については、「活用していない（85.7%）」がほとんどとなっており、活用していない主な理由は、「該当する案件がない」、「知らない」、「良くわからない、わかりにくい」の他、「手続き・申請が非常に難しく、時間がかかる」、「制約があり、その後の報告がわずらわしい」といった利用のしにくさもあがっている。
- 地方公共団体においても、約 8 割の地方公共団体が「活用していない」と回答しており、活用していない主な理由には、「空家等対策計画策定や実態調査等に基づき現在検討中」と回答している地方公共団体もあるが、「活用機会がない」、「条件等が合わない」、「制度に対する理解が十分でない」といった理由もあがっている。

【考察】

- ・民間事業者及び地方公共団体ともに、8 割以上が活用していないとしており、現在のところ国の制度等はうまく活用されていない。
- ・また、活用していない理由としては、民間事業者では「該当する案件がない」、地方公共団体でも「活用機会がない」、「条件等が合わない」としており、官民双方のニーズを把握し、必要とされる制度を提供することにより、国の制度が活用され、まちなかの既存ストックの活用が活性化されると期待される。
- ・さらに、民間事業者では「知らない」、「良くわからない、わかりにくい」、地方公共団体でも「制度に対する理解が十分でない」と周知が不十分であること、「手続き・申請が非常に難しく、時間がかかる」、「制約があり、その後の報告がわずらわしい」といった利用のしにくさが利用されていない理由となっている。
- ・こうしたことから、国の制度を周知していくことと併せ、制度を利用しやすく（手続きの簡素化、わかりやすさ等）することにより、国の制度が活用されまちなかの既存ストックの活用の活性化が期待される。

【仮説3】

官民双方において、まちなか居住推進に向けた取り組みの必要性や既存ストックの活用意向などに相違点があるのではないかと？

【アンケート結果】

民間事業者…○ 地方公共団体…●

〔まちなか居住推進に向けた取り組みの必要性について〕

- まちなか居住推進の取り組みについて、「必要だと思う」と回答した民間事業者は86.8%、地方公共団体は98.6%であった。

〔まちなかの魅力について〕

- 今後のまちなかにおけるビジネス展開や住む場所としてまちなかを「魅力的な場所である」と回答した民間事業者は56.6%、地方公共団体は100%であった。魅力的な場所である主な理由としては、公共交通の充実や都市機能の集約による生活上の利便性が高いことが共通してあがっている。

〔まちなか居住に関して現在実施している事業及び活動と今後について〕

- まちなか居住に関して実施している事業について、「ない」と回答した民間事業者は91.2%、地方公共団体は53.9%であった。
- 今後のまちなかにおけるビジネスや事業実施においては、「考えていない」と回答した民間事業者は79.3%、地方公共団体では53.9%であった。
- 「考えている」と回答した民間事業者では、中古物件の買取販売等、地方公共団体では、空き家のリフォームやリノベーション事業に対する支援、既存ストック活用ニーズを把握、情報のデータベース化・一元管理、空き家・空き地の除却・更新活用に対する補助、空き家を福祉施設等に活用する事業者に対しての整備費助成などがあがっている。
- 連携を必要とする組織については、民間事業者は地方公共団体が76.5%、地方公共団体は民間事業者が67.6%となっている。また、それ以外に民間事業者は、金融機関(42.6%)、建設業者(27.0%)、地方公共団体は、地域のまちづくり協議会(42.6%)、NPO法人(22.1%)となっている。

【考察】

- ・官民双方において、まちなか居住推進に向けた取り組みの必要性はあるとしており、相違点はない。
- ・一方、官民双方において、まちなかは魅力的な場所であるとしているものの、まちなか居住に関して現在実施している事業及び活動は少なく、今後においても半数以上は考えていないと回答している。
- ・しかし、民間事業者は、中古物件の買取販売等によるまちなかでのビジネス展開を、地方公共団体は、空き家のリフォームやリノベーション事業に対する支援、既存ストック活用ニーズを把握、情報のデータベース化・一元管理、空き家・空き地の除却・更新活用に対する補助、空き家を福祉施設等に活用する事業者に対しての整備費助成などによりまちなか居住推進を考えており、官民双方において既存ストックの活用意向には相違点はない。
- ・こうしたことから、官民双方の意向に相違点はなく、民間事業者と地方公共団体の連携に加え、不動産事業者や金融機関、地域のまちづくり協議会との連携を図ることにより、まちなか居住推進に向けさらなる取り組みが期待できる。