

# 唐戸地区再生計画におけるアンケート 調査結果の概要

H26年3月

# 1. アンケート調査の概要



## 【アンケート対象者】

左の調査区域内に、

- ・土地または建物をお持ちの方  
(=地権者)
- ・建物を借りて営業されている方  
(=テナント営業者)
- ・建物を借りて居住されている方  
(=賃貸居住者)

## 【対象区域】

- ・赤間町 1～2番(1～2番)
- ・唐戸町 1～4番(3～6番)
- ・中之町 1～7番(1～6,11番)
- ※( )内は土地登記の地番

## 【調査時期】

- ・平成25年10月

## 【調査票の配布方法】

- ・地権者→郵送
- ・テナント営業者→手渡し、投函
- ・賃貸居住者→手渡し、投函

## 【アンケート調査実施の目的】

ウォーターフロントでは海響館、カモンワーク、唐戸市場、はいからっと横丁などが整備されましたが、一方では空き店舗の増加、通行客の減少が見受けられます。

このような唐戸周辺状況の変化に伴い、まちづくりの実情に合わせた計画を作成するため、今回のアンケート調査を実施いたしました。

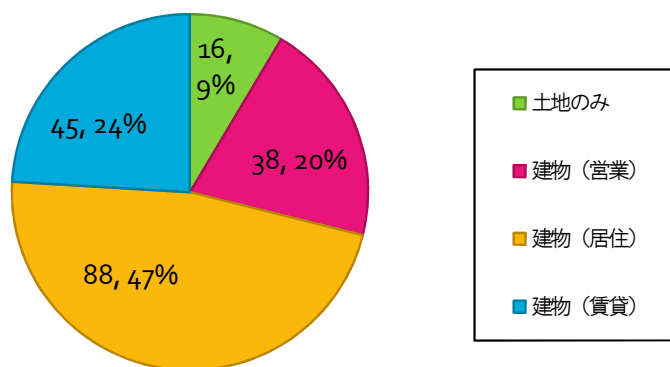
## 2. アンケート回収率

地権者(n=187)

### 【アンケート回収率】

	計
発送	356
回収	187
回収率	52.5%

回答者の権利形態

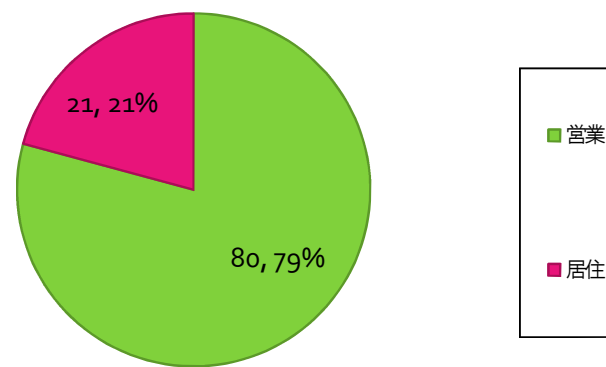


テナント営業者(n=80) + 賃貸居住者(n=21)

### 【アンケート回収率】

	計
配布	238
回収	101
回収率	42.4%

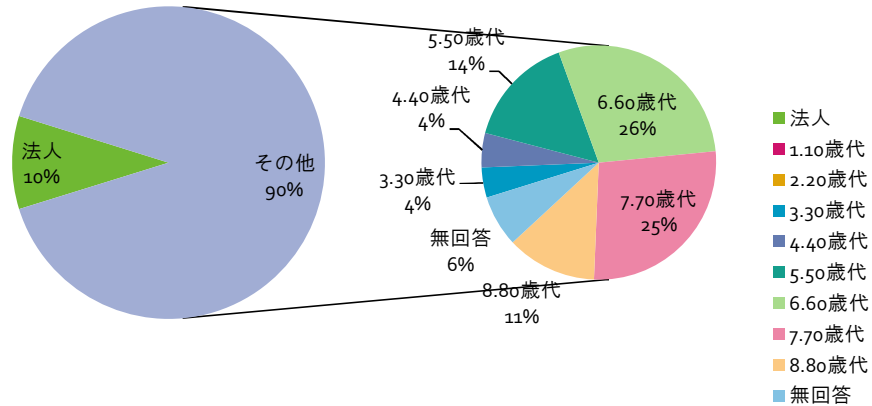
回答者の権利形態



## 2. 発送・配布と回収の状況

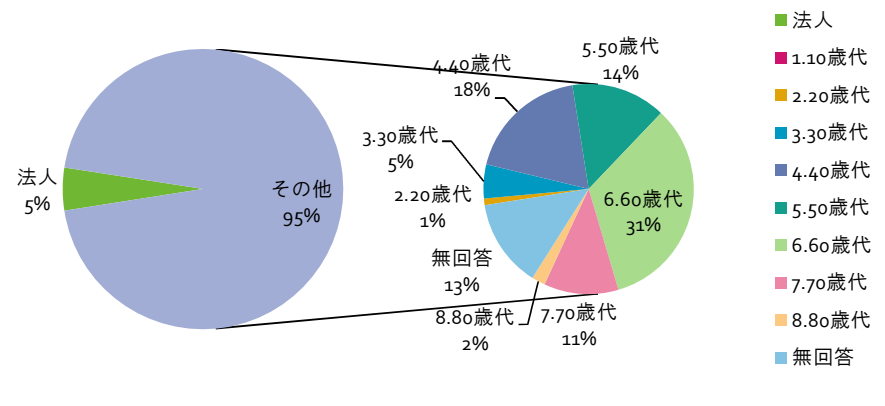
### 地権者 (n=187)

回答者の属性



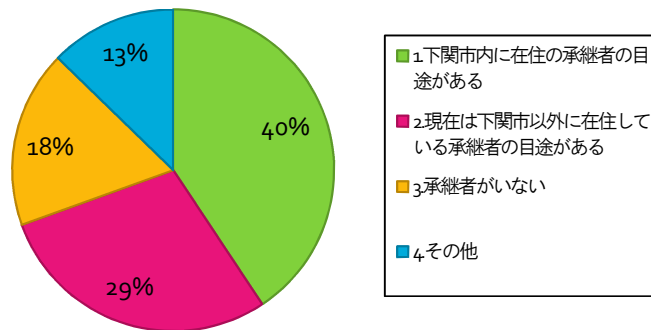
### テナント営業者 (n=80) + 賃貸居住者 (n=21)

回答者の属性

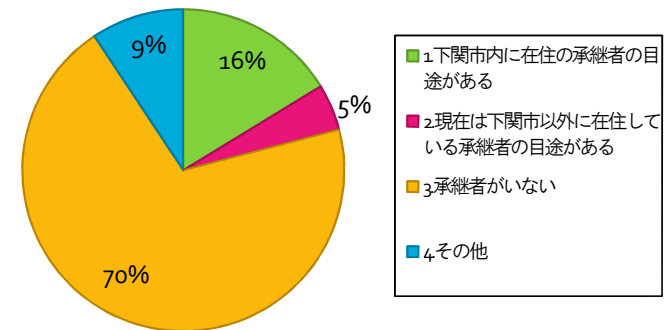


回答者のうち、「地権者」の62%が60歳以上で、「賃貸居住者+テナント営業者」の44%が60歳以上となっています。

60歳以上の方における土地・建物の承継者



60歳以上の方における事業の承継者



「賃貸居住者+テナント営業者」の70%が事業の「承継者がいない」と答えています。

### 3. 地区の現状認識

#### 【設問1】 ①

唐戸地区の現状についてお伺いします。

ア～スの項目ごとに、当てはまる意見の番号(3, 2, 1)を選択してください。

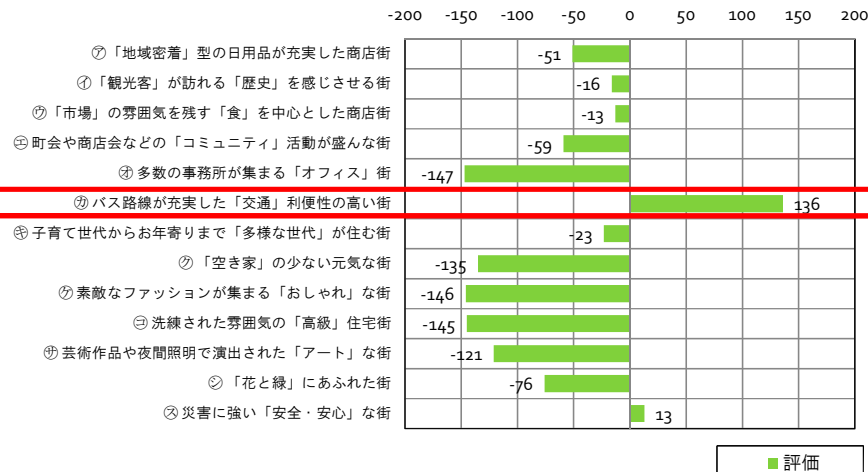
( 3:そう思う、 2:どちらともいえない、 1:そう思わない )

地権者(n=187)

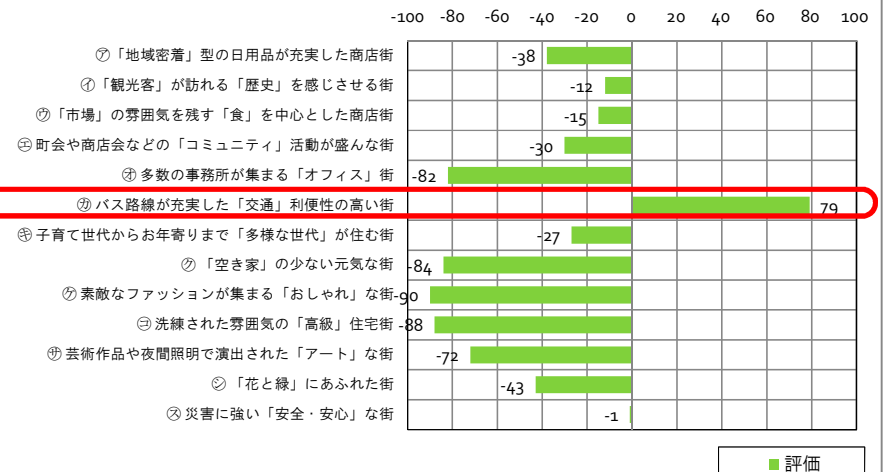
テナント営業者(n=80)+賃貸居住者(n=21)

【集計方法】 「そう思う」:+1点、「どちらともいえない」:±0点、「そう思わない」:-1点 → 合計点

①唐戸地区の現状のイメージ (評価)



①唐戸地区の現状のイメージ (評価)



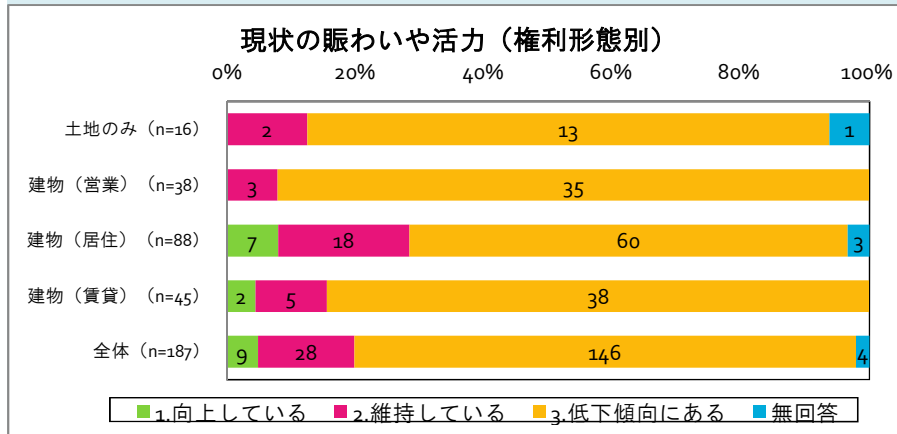
「地権者」「テナント営業者+賃貸居住者」ともに、「バス路線が充実した『交通』利便性の高い街」を高く評価していますが、ほかの項目はすべて大きなマイナス評価となっています。

### 3. 地区の現状認識

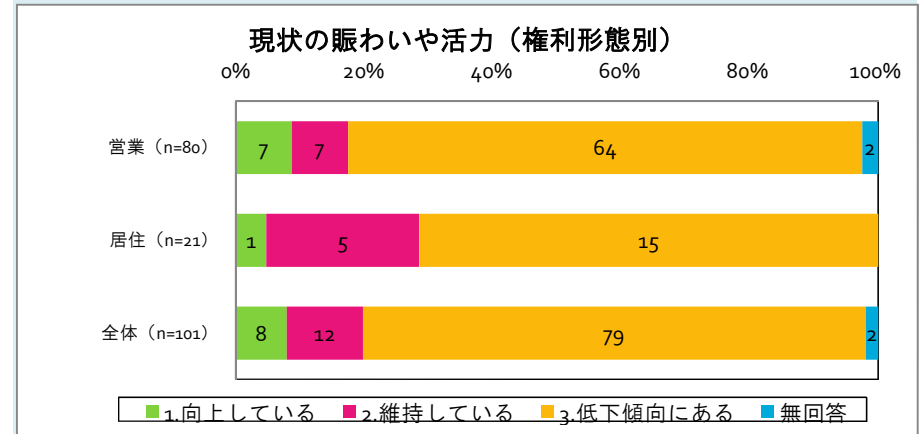
#### 【設問1】 ②

現状を賑わいや活力の面からみると、どのように感じますか？

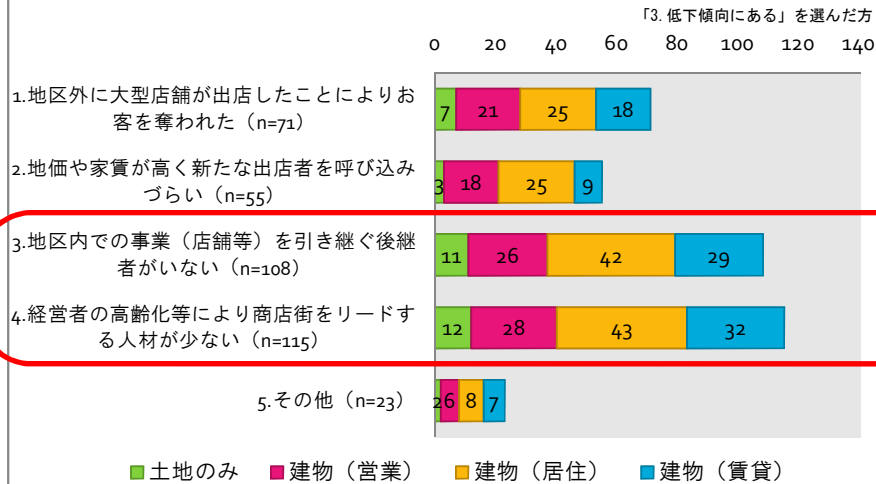
#### 地権者 (n=187)



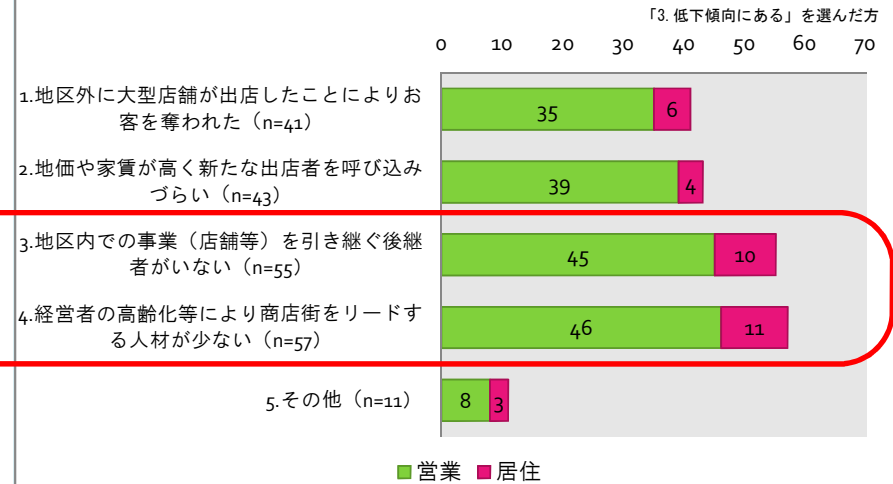
#### テナント営業者 (n=80) + 賃貸居住者 (n=21)



#### 「3.低下傾向にある」と考える理由 (権利形態別)



#### 「3.低下傾向にある」と考える理由 (権利形態別)



賑わいや活力が低下傾向にあるのは、商店街をリードする人材と事業を引き継ぐ後継者が少ないことを理由としてあげています。

## 4. 地区の将来像

### 【設問2】①

これからの唐戸地区についてお伺いします。

ア～スの項目ごとに、当てはまる意見の番号(3, 2, 1)を選択してください。

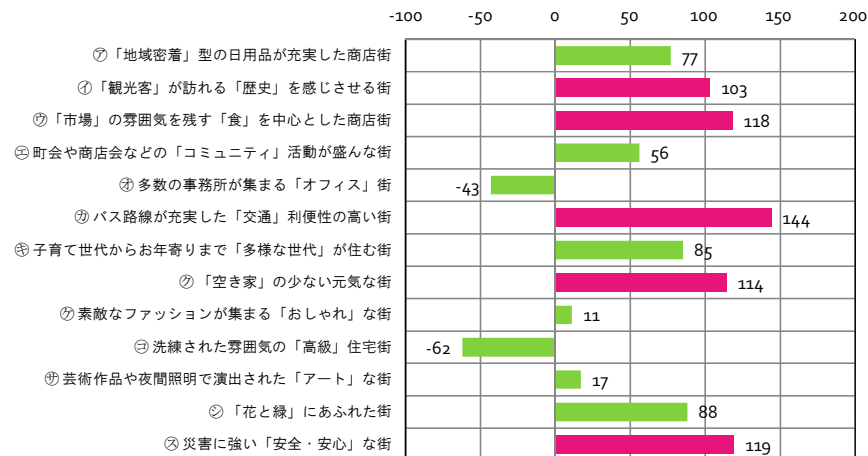
( 3:そう思う、 2:どちらともいえない、 1:そう思わない )

地権者(n=187)

テナント業者(n=80)+賃貸居住者(n=21)

【採点方法】 「そう思う」:+1点、「どちらとも言えない」:±0点、「そう思わない」:-1点 → 合計点

①これからの唐戸地区に求めるイメージ (評価)



①これからの唐戸地区に求めるイメージ (評価)



- 上位5項目(赤色部分)は下記のとおりです。
- バス路線の充実した交通利便性の高い街
  - 災害に強い安全・安心な街
  - 市場の雰囲気を残す食を中心とした商店街
  - 空家の少ない元気な街
  - 観光客が訪れる歴史を感じさせる街

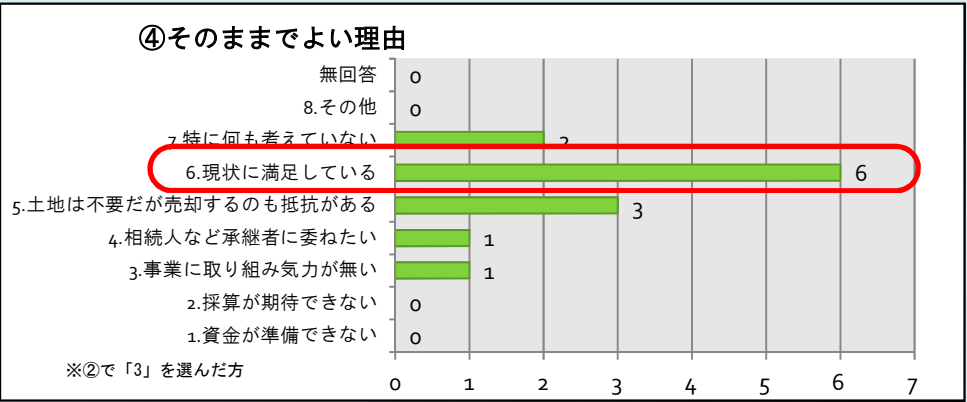
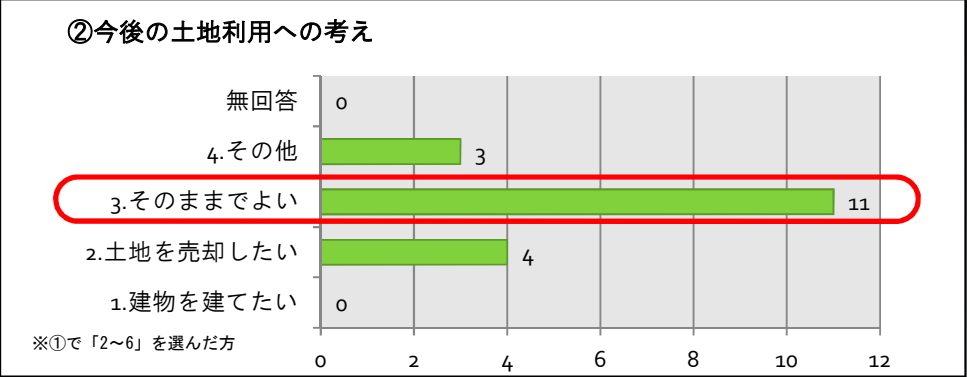
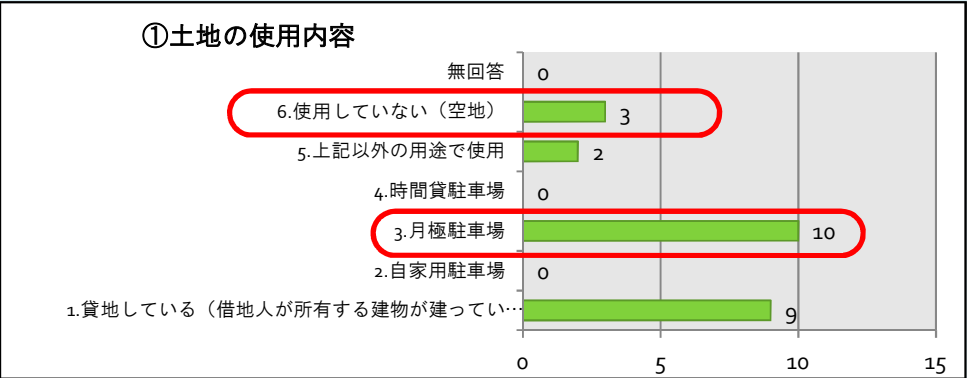
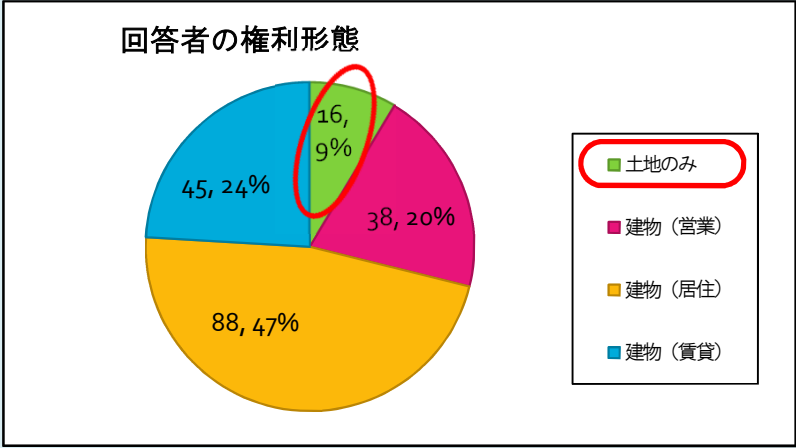
## 5. 今後の土地・建物の利活用

【設問4】土地のみを所有されている方にお伺いします。

- ①土地の使用内容は？
- ②今後の土地利用について、どのようにお考えですか？
- ④そのままよいとお考えの理由を教えてください。

地権者のうち土地のみ所有 (n=16)

「月極駐車場」や「空地」といった賑わい・活力の創出に寄与しない利用形態が多く、将来的にも「そのままよい」・「現状に満足している」との回答が多数です。





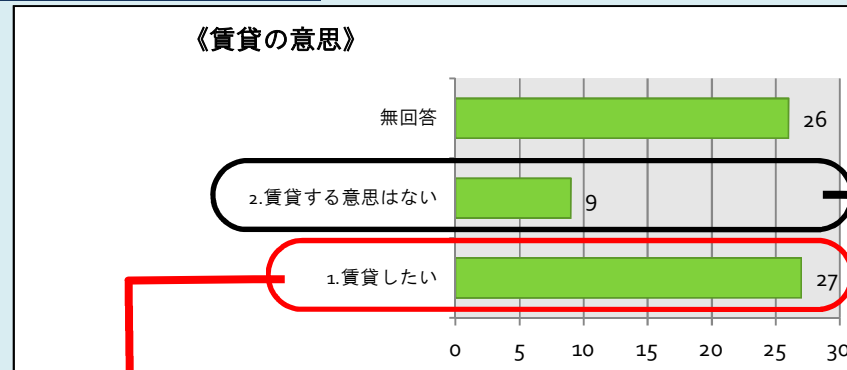
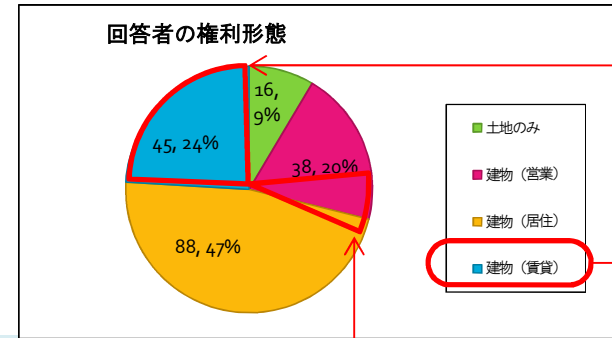
## 5. 今後の土地・建物の利活用

【設問7】建物の一部または全部を賃貸中(空室含む)の方にお伺いします。

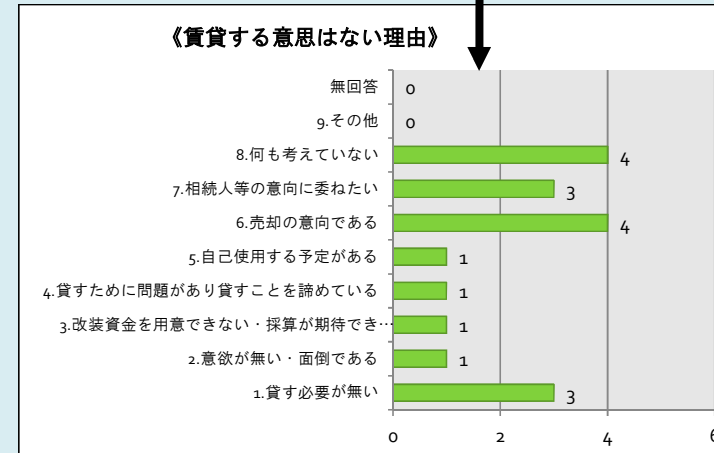
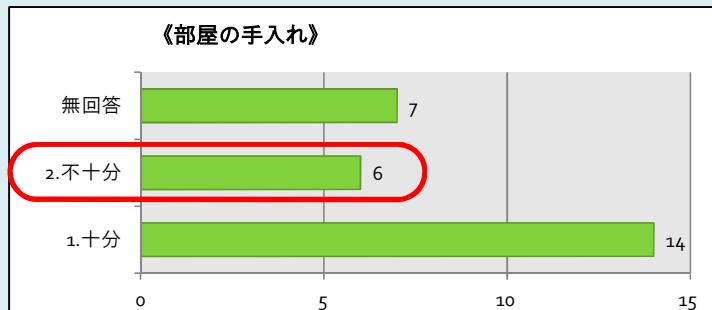
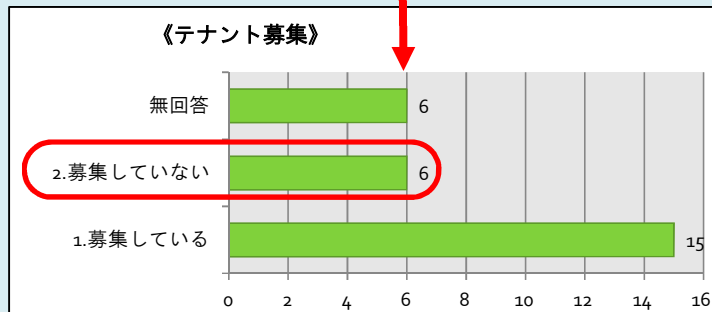
③空室(将来発生の場合も含む)を賃貸する意思はありますか？

⑥「賃貸する意思はない」を選んだ方、その理由を教えてください。

現在、不動産を貸している地権者(n=62)



建物を持っていて、そこに住んでいるかお店を営業されている方の中で、建物の一部を賃貸されている方  
 ...17人 / 126(38+88)人

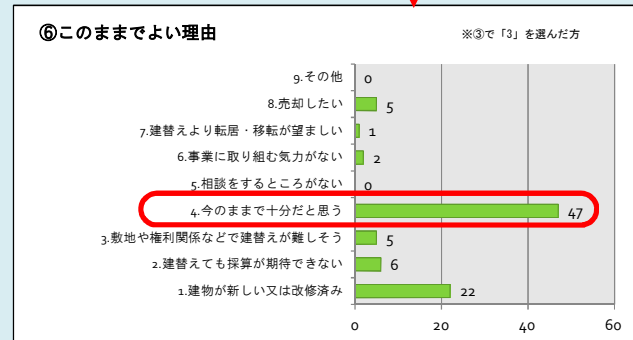
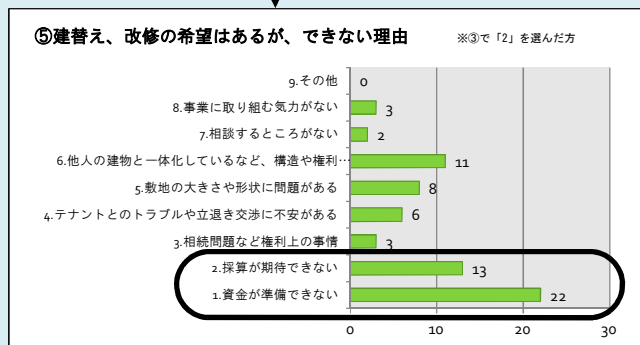
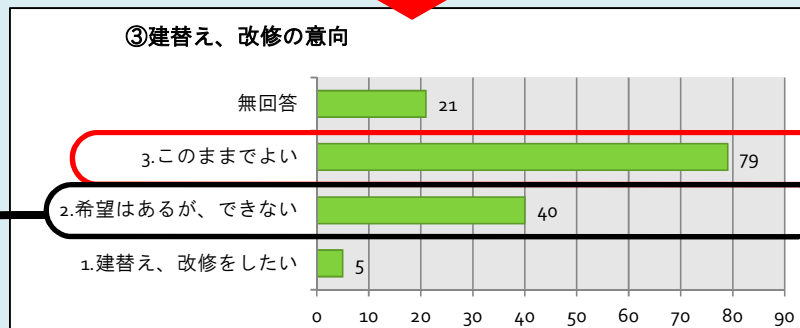
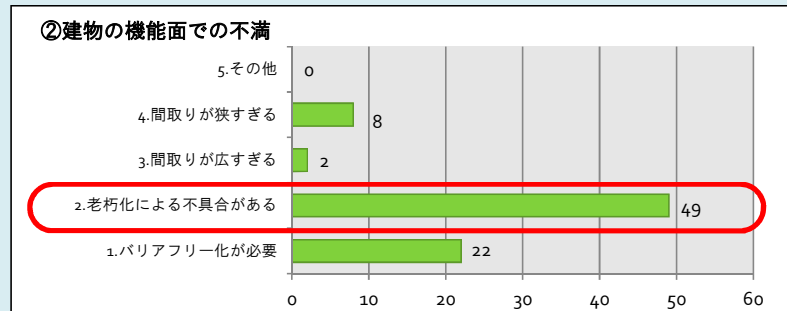
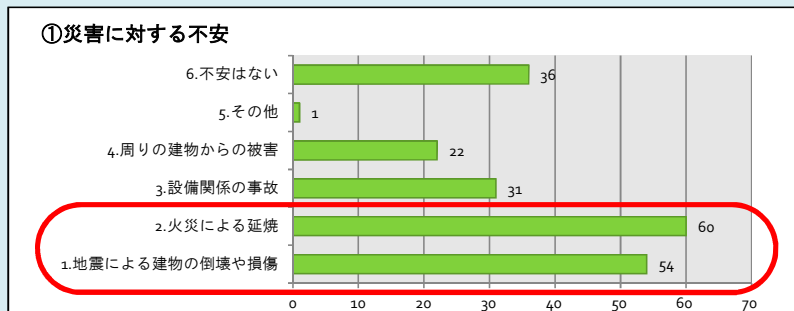


空室を賃貸したいと回答したにも関わらず、テナントを募集していない、物件の手入れが不十分という回答が30%となっています。

## 5. 今後の土地・建物の利活用

【設問8】① 建物の安全性についてお伺いします。災害に対する不安はありますか？ また、どのような不安ですか？  
 ② 建物の機能面で不満はありますか？ ③ 建物を建替え又は改修したいと思いますか？

地権者（建物所有）n=171



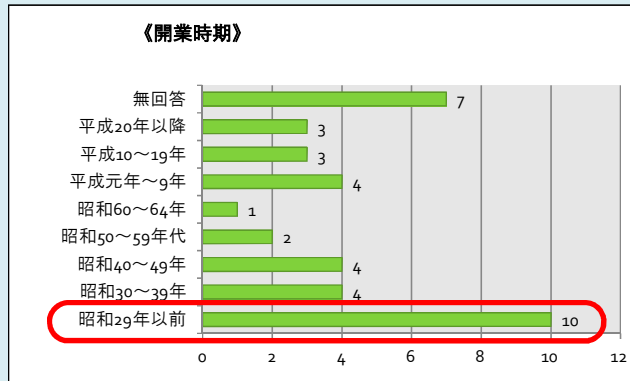
災害や老朽化による機能面の低下に対する認識は高いですが、改修、建替えには「このままでよい」という回答が圧倒的に多くなっています。

## 6. 営業者の状況・今後の見通し

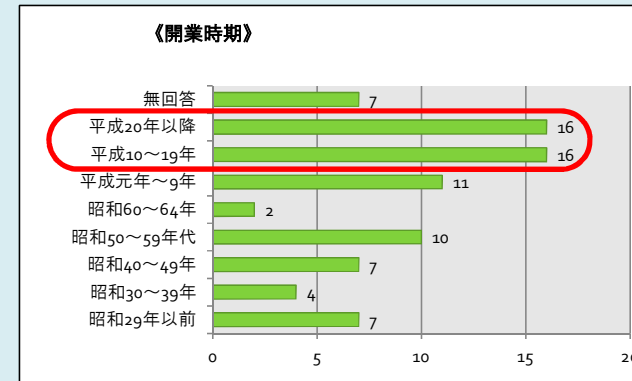
【設問6】地区内で営業されている方にお伺いします。

- ③開業時期や営業規模を教えてください。 ⑤業況について教えてください

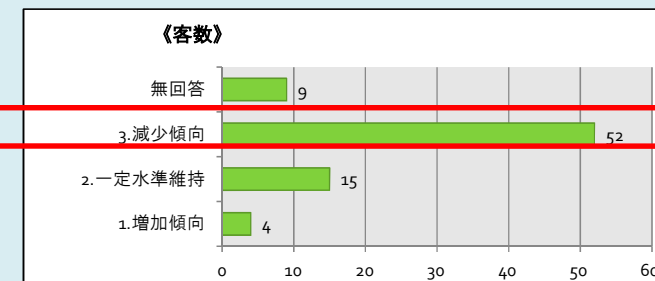
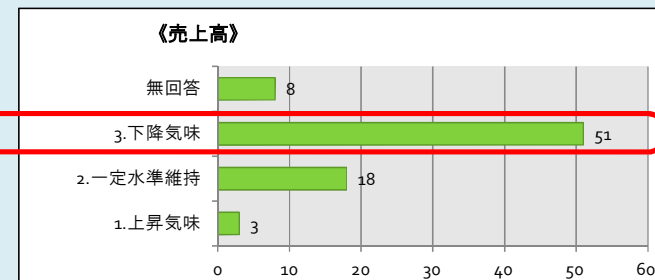
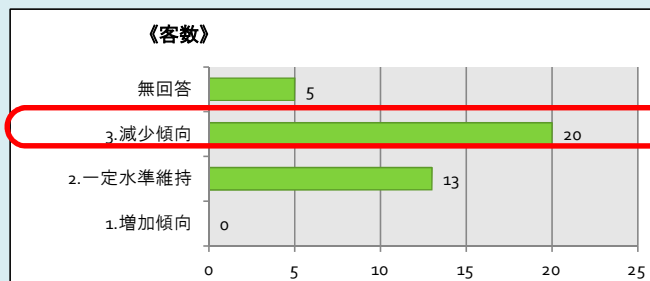
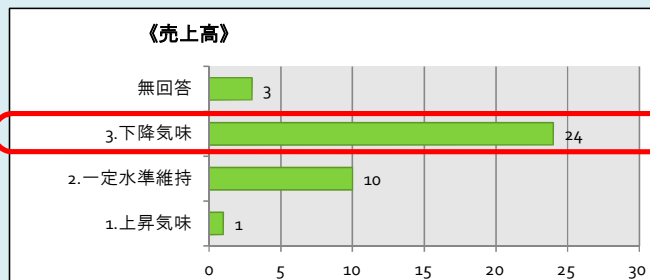
### 地権者の営業者 (n=38)



### テナント営業者 (n=80)



開業時期について、テナント営業者は平成10年以降の新しい時期が多いですが、地権者は昭和29年以前の古い時期が最も多くなっています。



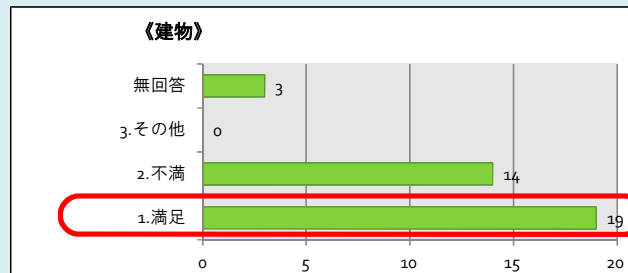
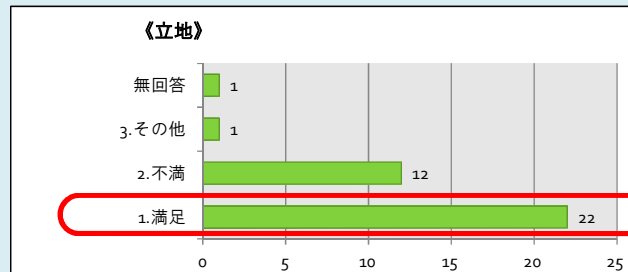
売上高、客数の推移について、いずれの営業者も下降気味と回答しています。

## 6. 営業者の状況・今後の見通し

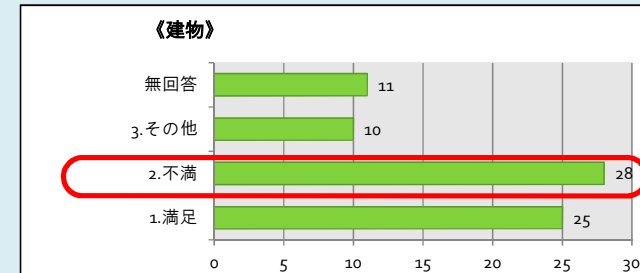
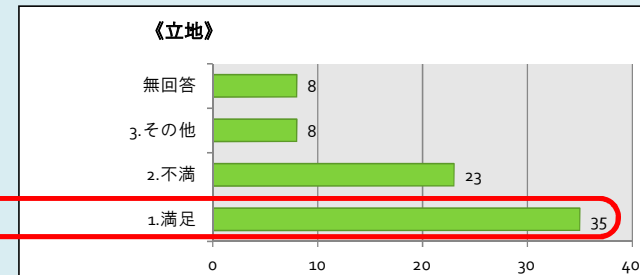
【設問6】地区内で営業されている方にお伺いします。

⑥地区内の営業環境をどうお思いですか？ ⑦今後の事業展開について教えてください。

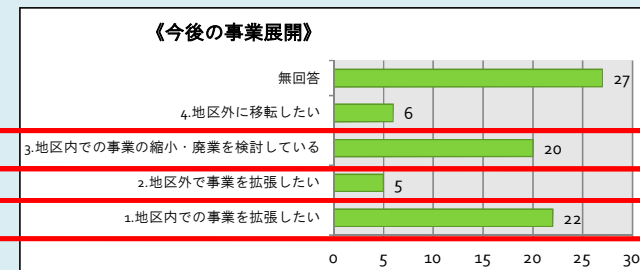
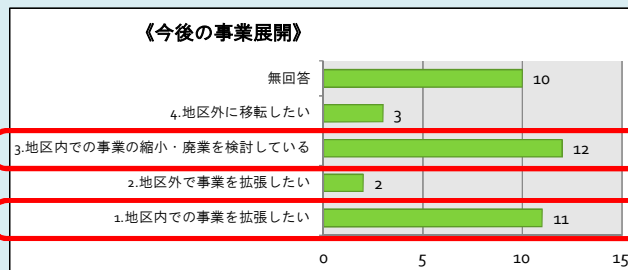
地権者の営業者(n=38)



テナント営業者(n=80)



営業環境の立地性については、いずれも満足度が高いですが、営業用の建物については、地権者の方が「満足」している回答が多数であるのに対して、テナント営業者には「不満」という回答が「満足」を上回っています。

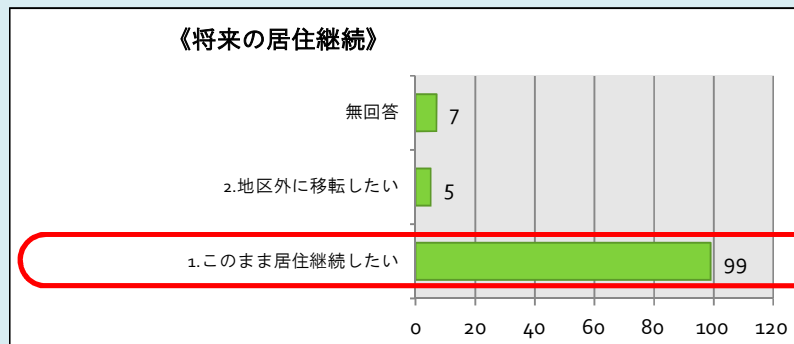
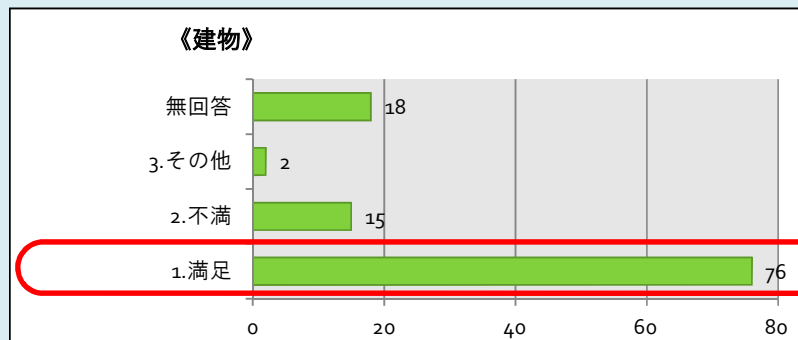
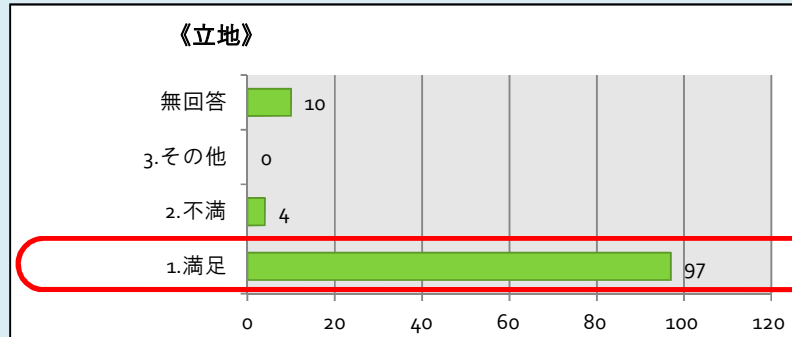


「地区内での事業の縮小・廃業を検討している」という回答と「地区内で事業を拡張したい」という回答はほぼ同数です。

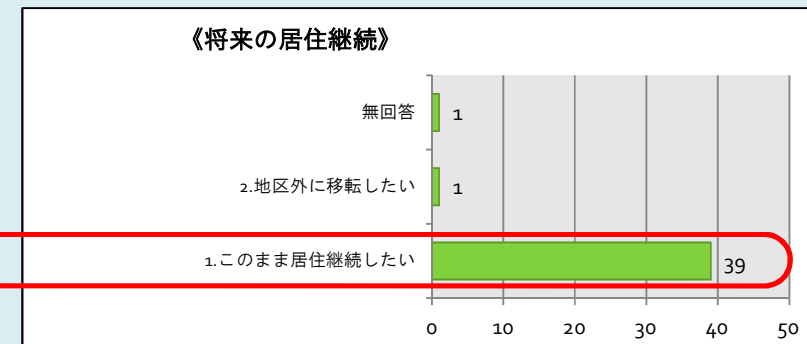
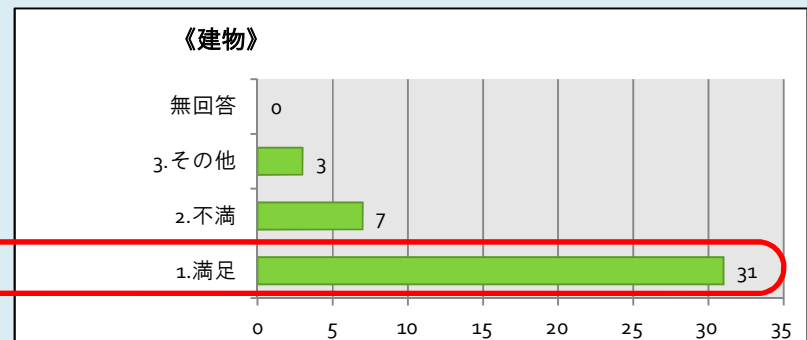
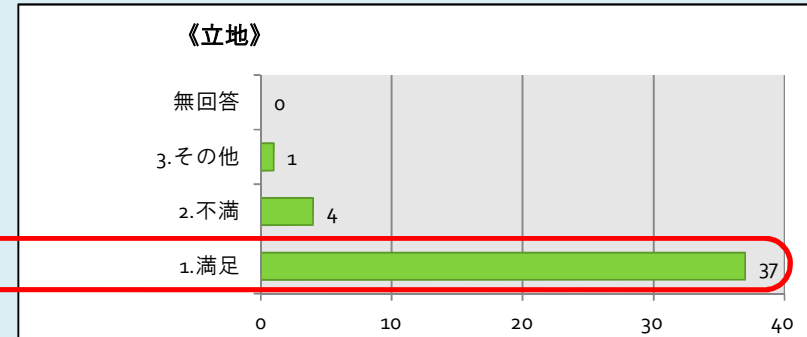
## 7. 居住者の状況・今後の見通し

【設問6】地区内に居住されている方にお伺いします。⑩居住環境について教えてください。

地権者(居住者)n=111



賃貸居住者(n=41)

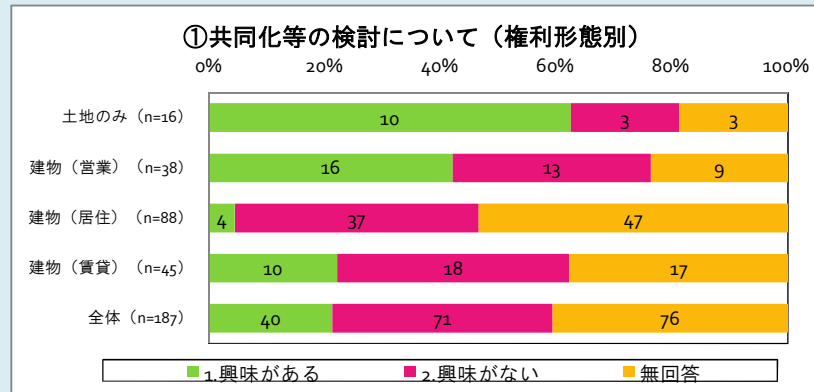


地権者、賃貸居住者のいずれも、唐戸地区の居住性に満足と答えています。

## 8. まちづくりについて

【設問9】土地建物の共同化を検討してみたいというお考えはありますか？

地権者 (n=187)



テナント営業者 (n=80) + 賃貸居住者 (n=21)

(参考) 「共同化」とは？



いくつかの土地・建物が  
集まって・・・



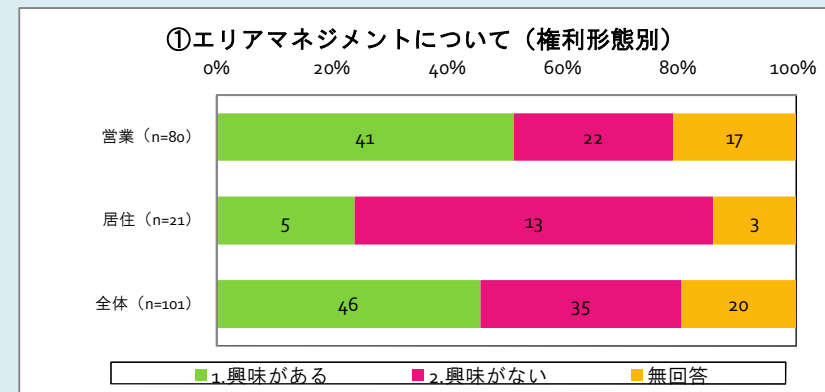
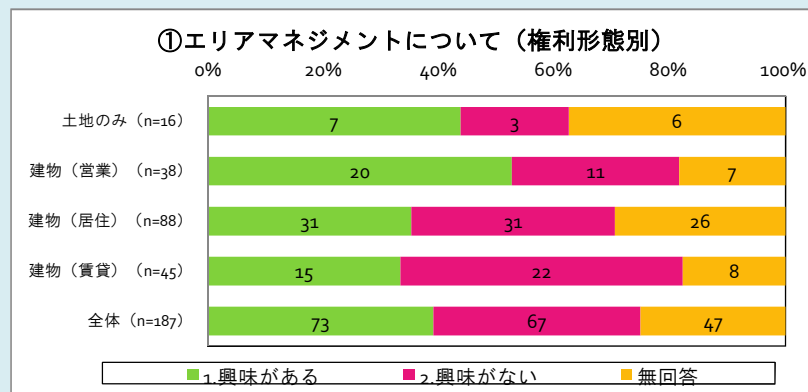
まとまった土地に一つ  
の建物を共同で建てる

全体的に「共同化」に対する関心は高くはないですが、「土地のみ」の地権者、営業者である「地権者」については、共同化に対する関心が比較的高くなっています。

【設問10】エリアマネジメントについて興味がありますか？

「エリアマネジメント」とは？

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるために住民・事業主・地権者等で勉強会などを行い、自らまちづくりに取り組むこと



地権者、テナントともに営業者は、エリアマネジメントに「興味がある」が「興味がない」を上回っています。  
土地・建物の「共同化」に対する支持は低いですが、地主とテナント営業者のいずれも「エリアマネジメント」に高い関心を持っています。

## 9. 主な自由意見

### 【設問】その他

最後に、全体を通してご意見などございましたら、ご自由にご記入ください。

まちづくり全般に関すること	地権者	テナント営業者	賃借居住者
まちづくりの将来計画を明確にする	5	2	2
対岸の門司港レトロ地区と連動する	1		1
地区内で全て賄える街(コンパクトシティ)	1		1
歩くだけで楽しい街並みを創る	4		
緑化推進で街を美化する	2	1	
高齢者が安心して暮らせるまちづくり	1		
地区内の定住化促進(人口を増やす)	5		
観光客を海側から呼び込む(店の努力など)	11	9	3
駐車場が足りない(特に休日)、料金が高い	17	12	2
温泉、ベンチなどの休憩できる施設、場所を設ける	3		
英国領事館などの観光資源を活用する	6	1	1
清潔なトイレが必要	6		

## 9. 主な自由意見

商店街に関すること	地権者	テナント業者	賃借居住者
空店舗が多い	8	4	1
テナント料が高い (若い人に安く貸したらどうか? など)	3	8	1
魅力的な店が少ない、全くない	6	8	
店主にやる気がない、接遇が悪い、努力不足	4		
閉店が早い、土日が休みなど、営業時間の問題	12	2	
リーダーの育成、世代交代が必要		1	
イベントが少ない、魅力的なイベントがない		1	1
店舗間のコミュニケーション不足、まとまりがない	4	1	1
路上喫煙、飲酒など、業者のモラルが低い	1		2

くらしに関すること	地権者	テナント業者	賃借居住者
掲示板の設置(チラシをシャッターに貼らない)		1	
防犯灯の設置(夜の商店街が暗く、危険)	2	2	1
野良猫が多く、臭い	5	1	3
浮浪者対策が必要			2



## 10. まとめ

1.

高齢化や後継者・リーダーといった地域の担い手の不足により、賑わい・活力が低下傾向と感じており、建物の築年数の経過から災害に対する不安を感じている方が多くなっています。

また、営業者は売上高と客数の減少を深刻に捉えています。

一方、ほとんどの方が交通の利便性と居住の立地性については、非常に高く評価しています。

2.

地区内に多く見られる空き店舗については、賃貸を希望していますが、実際にテナント募集をしていなかったり、物件の手入れが不十分という意見が多く見られます。

また、築年数の経過で災害を不安視している建物でも、建替え・改修の意向はないとする回答が多く見られます。

3.

テナント営業者は、将来的に「地区内で事業拡張」と「規模縮小・廃業」との相反する考えの割合がほぼ同じです。

ほとんどの賃貸居住者は、将来的にも住み続けたいと回答されています。

なお、再開発等による土地・建物の共同化について「興味がない」という意見が多く見られましたが、地区住民自らまちづくりに取り組む「エリアマネジメント」については多くの方が興味を持っています。

4.

唐戸の将来に対し地区内の方は、①高い交通利便性、②災害に強い「安全・安心」、③市場の雰囲気を残した「食」の商店街、④空家が少なく元気な街、⑤「観光客」が訪れる「歴史」を感じさせる街などのイメージを求めています。