

分析レポート

京都の中心部・東山区のワンルーム
を活かすために、どんな活用アイデ
アがありますか？



2023年10月23日



目次

01.意見募集の概要・実施結果・・・・	P.3
02.カテゴリごとの分析・・・・	P.6
03.各項目に寄せられた意見の抜粋・・・・	P.12
04.全体考察・・・・	P.16
05.付録・・・・	P.17

意見募集の概要・実施結果

- 実施内容：京都市東山区にて、空き部屋となっているワンルームの活用方法に関する意見募集を行った。
- 調査方法：デジタルツール「PoliPoli Gov(β版)」を用いたインターネットリサーチ
- 意見募集のテーマ
 - 京都の中心部・東山区のワンルームを活かすために、どんな活用アイデアがありますか？
- 調査期間：2023/07/18～2023/09/22（67日間）
- 調査地域：全国オンライン
- ページ閲覧数：1,017PV
- 総コメントユーザー数：92人（*ユーザーIDの重複を削除した値より、ユニークユーザー(UU)数を算出）
- 総コメント投稿数：115件（*コメント公開基準に抵触する非公開コメントを除外した値を算出）
- 回答者の属性（必須回答）：
 - 年代：10代以下, 20代, 30代, 40代, 50代, 60代, 70代以上, 非回答
 - ワンルームとの関わり：ワンルームのオーナーである, ワンルームを活用したい, 活用は考えていないが、興味がある, その他, 非回答
 - 東山区との関わり：京都市内在住かつ、東山区民である, 京都市内在住だが、東山区民ではない, 京都市外の住民である, 非回答

意見募集の仕組み

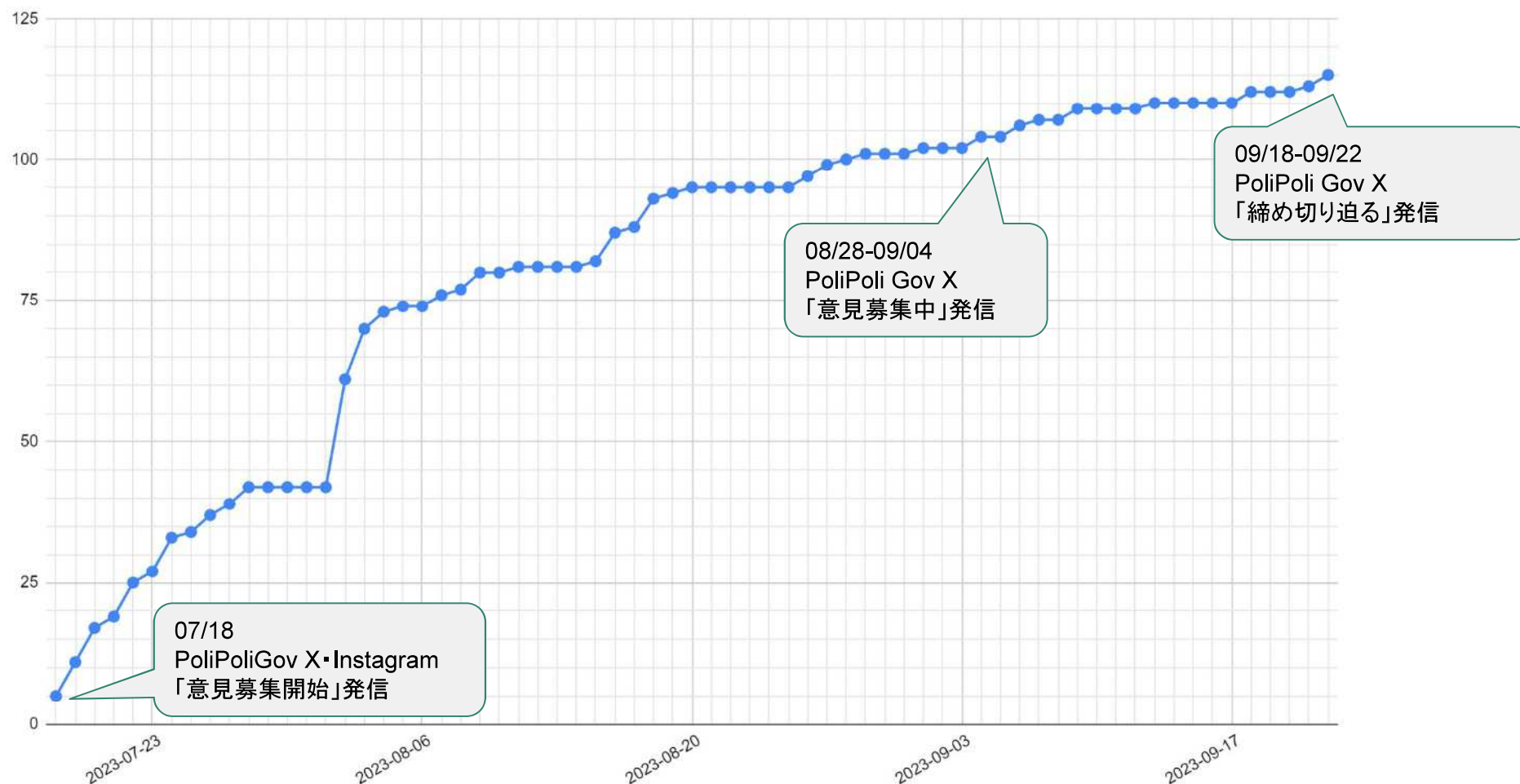


※プラットフォーム内のコミュニティを健全に保つため、投稿されたコメントが攻撃的な内容や広告目的と判断された場合に、運営側でコメントを非公開としています。



意見募集の概要・実施結果 | コメント数の日次推移

コメント数推移（日次）

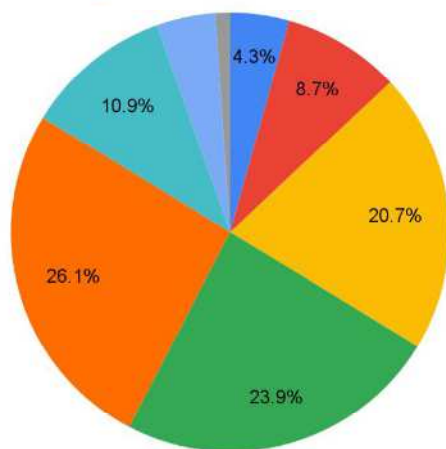


意見募集の概要・実施結果 | 全コメントにおけるユーザー属性

- 10代以下から40代までの合計が57.6%と、比較的若い世代からのコメントが多かった。
- ワンルームと直接的な関わりはないが、興味があると答えたユーザーが34.8%と多かった。
- 京都市内在住が46.7%、京都市外在住が52.2%となり、居住地に関わらず市内外からのコメントが集まった。

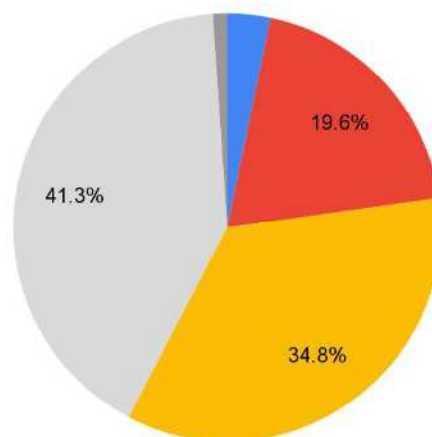
あなたの年代(UU 92人)

● 10代以下 ● 20代 ● 30代
● 40代 ● 50代 ● 60代
● 70代以上 ● 非回答



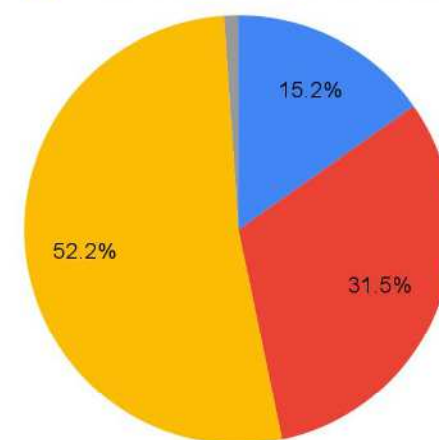
あなたとワンルームの関わり(UU 92人)

● ワンルームのオーナーである ● ワンルームを活用したい
● 活用は考えていないが、興味がある ● その他 ● 非回答



あなたと東山区の関わり(UU 92人)

● 京都市内在住かつ、東山区民である
● 京都市内在住だが、東山区民ではない
● 京都市外の住民である ● 非回答

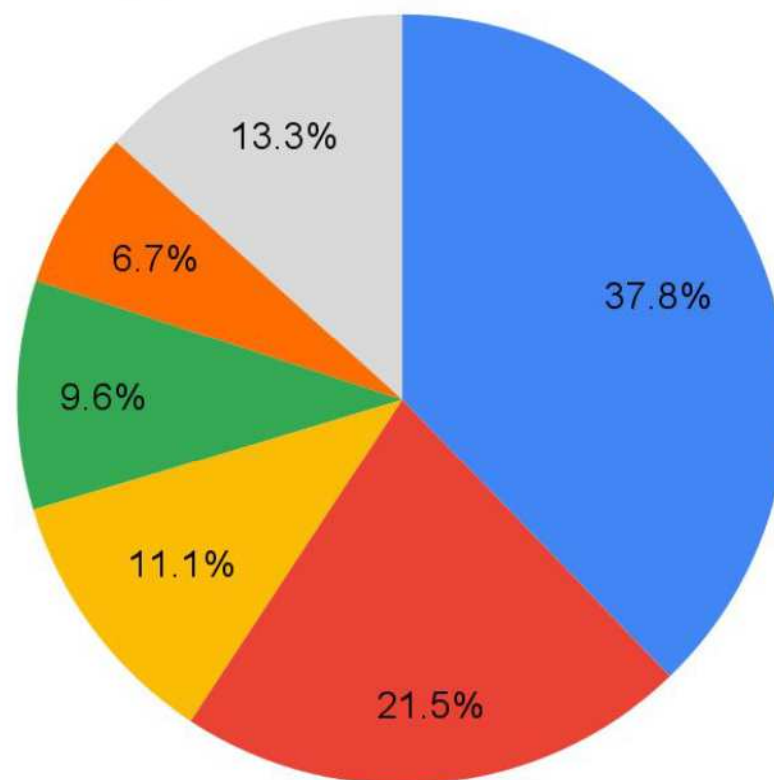


カテゴリごとの分析

自由コメントのカテゴライズを行ったところ、以下のグラフのとおりとなった。（カテゴリ毎の詳細は次頁に記載）※1つのコメントで複数カテゴライズしたものを含む。

※1つのコメントで複数カテゴライズしたものを含む。

● 住宅 ● 宿泊施設 ● 小規模出店 ● 公益コミュニティ空間
● コワーキングスペース ● その他



カテゴリごとの分析

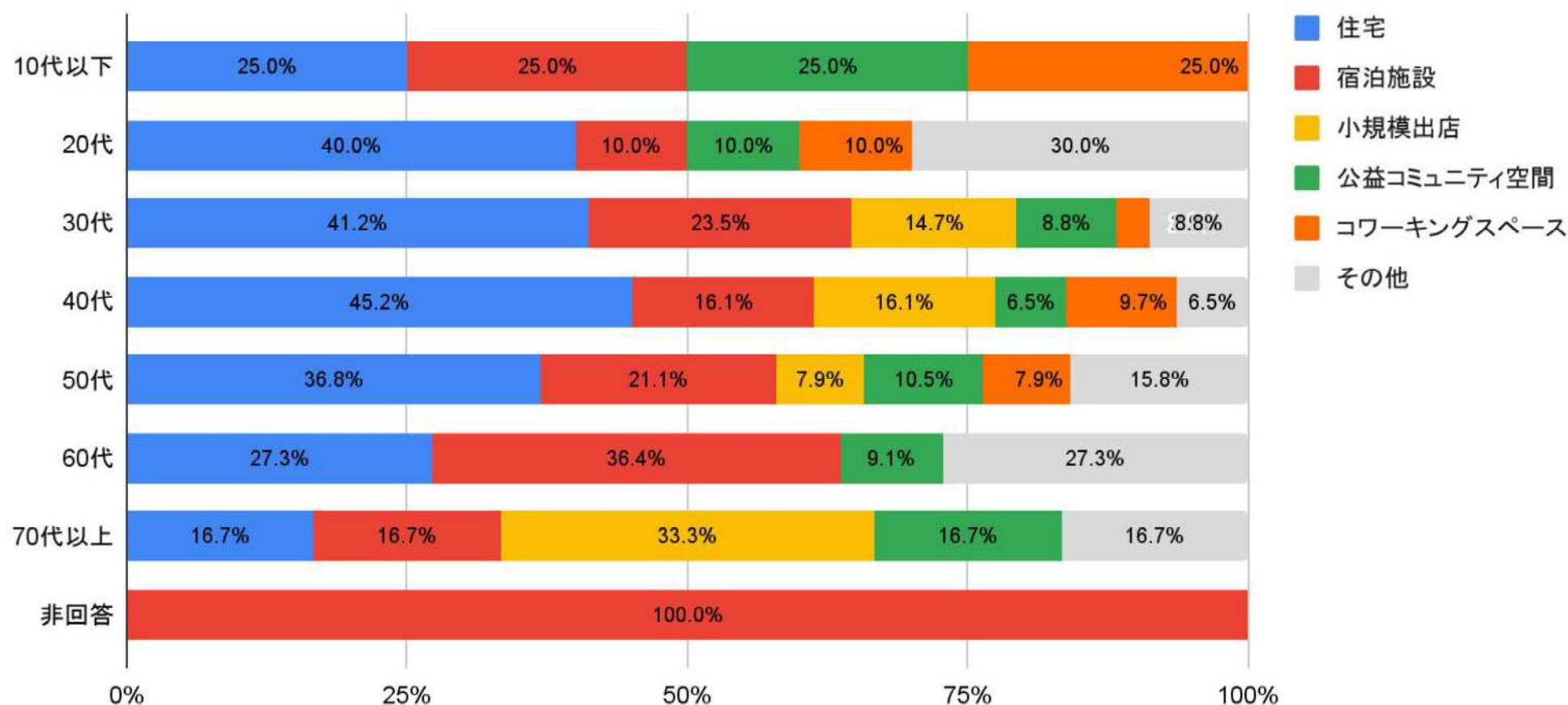
- 37.8%が「住宅」に関するもので、主に学生など新しい住民を呼び込んで、地域を活性化させたいという意見等が寄せられた。高齢者や福祉的利用としての活用に関するコメントもあった。
- 21.5%が「宿泊施設」に関するもので、民泊など、安価に長期滞在できる施設があると観光しやすくなるというコメントが多く寄せられた。
- 11.1%が「小規模出店」に関するもので、飲食やサービス提供の場、起業支援としての活用などの意見が寄せられた。
- 9.6%が「公益コミュニティ空間」に関するもので、子供を含む地域住民が集える場がほしいという意見が寄せられた。
- 6.7%が「コワーキングスペース」に関するもので、主に学生や研究者が利用できる場があるとよいという意見が寄せられた。
- 13.3%が「その他」の意見で、ワンルームの活用ではなく、周囲の環境整備などに言及する意見があった。

カテゴリごとの分析

住宅	件数	割合	宿泊施設	件数	割合	小規模出店	件数	割合
学生（下宿含む）	15	29.4%	長期滞在	9	31.0%	飲食	6	40.0%
高齢者	8	15.7%	民泊	7	24.1%	サービス（美容サロンなど）	6	40.0%
福祉的利用	7	13.7%	安価	4	13.8%	雑貨	3	20.0%
外国人	3	5.9%	簡易宿所	2	6.9%			
アーティスト	3	5.9%	旅館・ホテル	1	3.4%			
その他	15	29.4%	その他	6	20.7%			
合計	51	100.0%	合計	29	100.0%	合計	15	100.0%
公益コミュニティ空間	件数	割合	コワーキングスペース	件数	割合	その他	件数	割合
集会所	7	53.8%	学生	4	44.4%	荷物置き場・預け先	5	27.8%
保育園	4	30.8%	アーティスト	3	33.3%	その他	13	72.2%
その他	2	15.4%	その他	2	22.2%			
合計	13	100.0%	合計	9	100.0%	合計	18	100.0%

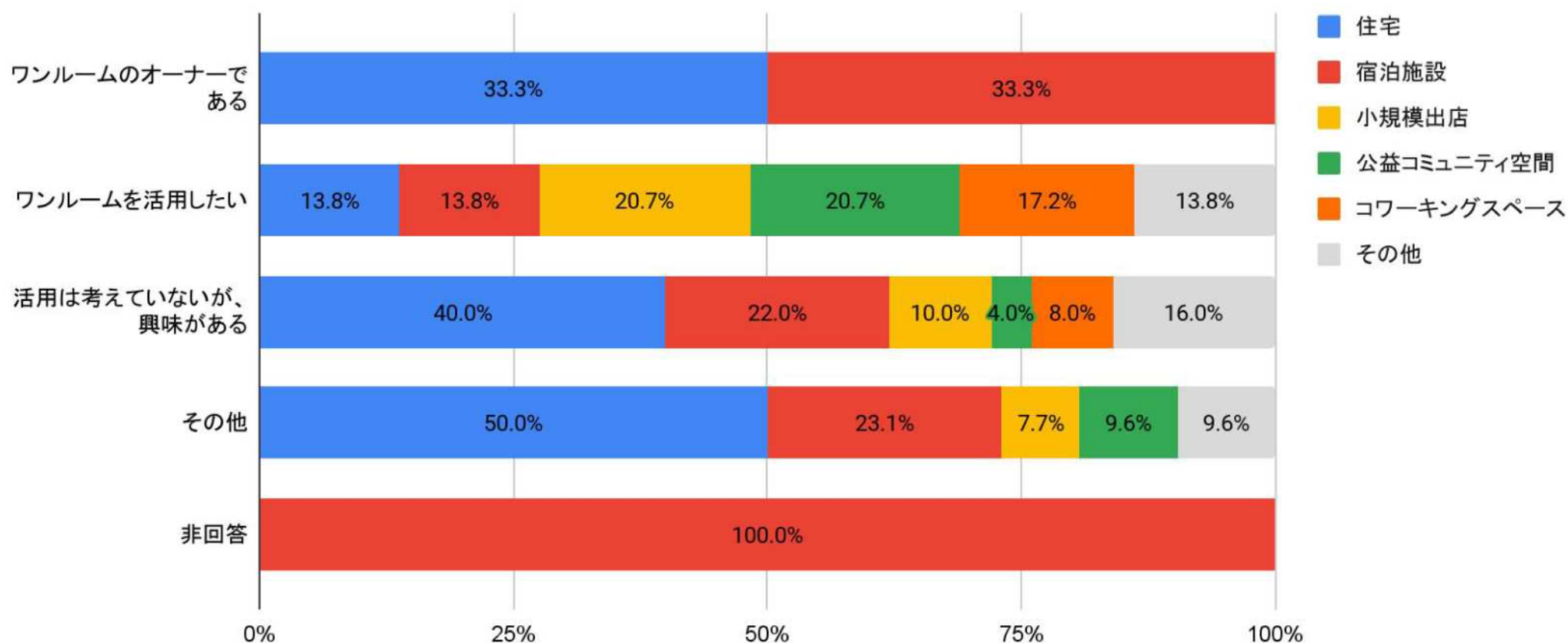
カテゴリごとの分析 | 年代とカテゴリのクロス分析

- 70代以上を除く年代で、住宅や宿泊施設に関するコメント割合が半数以上となった。
- 特に30代・40代・70代以上では、小規模出店に関するコメント割合が多かった。
- 特に50代・60代では公益コミュニティ空間に関するコメント割合が多かった。



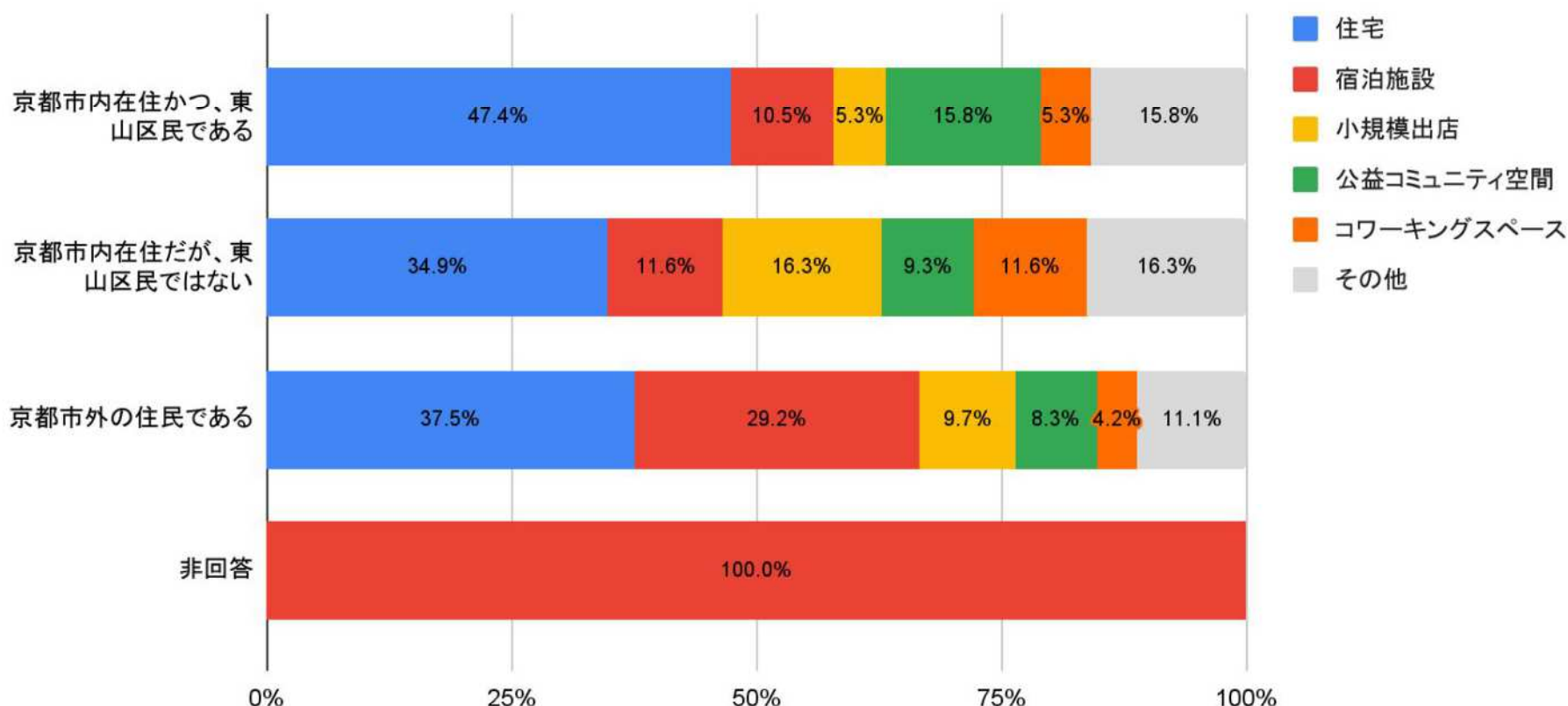
カテゴリごとの分析 | ワンルームの関わりとカテゴリのクロス分析

- ワンルームのオーナーの方については、住宅や宿泊施設に関するコメントのみであった。
- ワンルームを活用したいと考えている方は、住宅や宿泊施設よりも、小規模出店、公益コミュニティ空間、コワーキングスペースについてのコメント割合が多かった。



カテゴリごとの分析 | 東山区の関わりとカテゴリのクロス分析

- どの関わりでも住宅に関するコメント割合が多かったが、京都市内在住・東山区民の方においては公益コミュニティ空間についてのコメント割合が多い傾向にあり、京都市内在住・東山区民ではない方においては、小規模出店、コワーキングスペースについてのコメント割合が多い傾向にあった。
- 京都市外の住民の方においては、宿泊施設についてのコメント割合が多い傾向にあった。



各項目に寄せられた意見の抜粋 | 住宅

1. 学生

- 東山区は、学生にとって住みやすい環境が整っていると感じるため、東山区の大学生だけではなく、少し遠い地区にある大学の学生にもPRして、住んでほしい。

2. 高齢者

- 高齢者がシェアハウスの的に共同生活するような施設として活用したい。

3. 福祉的利用

- 低所得者層や住宅確保要配慮者が入居しやすいようにして頂きたい

4. 外国人

- ワンルーム2つをくっつけて値段を抑えた2DKの部屋があれば、外国人などにニーズがある。

5. アーティスト

- アトリエとギャラリーを併設した建物に住み込めるような場所に住みたい。

6. その他

- 隣接する2室を同時に借りれるワンルームマンション（京都市東山区に出てきた兄弟や母子にワンルームずつ借りれるように隣接する）
- 京都に住んでみたいけど一定の期間借りてどんな暮らしになるのかお試してみたい！

各項目に寄せられた意見の抜粋 | 宿泊施設

1. 長期滞在

- 東山区は観光の立地が良い割には安価な長期滞在型ホテルがないので、居住家電など揃えたら、少しの投資で出来るのでは。

2. 民泊

- 滞在系の民泊のプラットフォームと連携し、国内外の長期滞在の観光客やノマドワーカー、アーティストに貸し出す。
- 京都市が民泊に関する独自規制を撤廃する。

3. 安価

- ホテル代が最近高額なので、連泊用の宿泊としてはどうか

4. 簡易宿所

- 観光地なので外国人向けの簡易宿所、ゲストハウス

5. その他

- 観光客用素泊りホテルプラス管理人室として、観光協会などと所有し、売上配分や部屋の清掃管理など話し合いで契約する。但し、旅行客は素泊り前提、管理人は常駐などとし、安全管理も行うものとする。防災上の問題が回避出来れば良い

各項目に寄せられた意見の抜粋 | 小規模出店

1. 飲食

- アパート一棟をカウンターの飲食店街にしたい。
- カフェや手頃な価格で楽しめる飲食店が増えてほしい。

2. サービス

- キッズヨガを提供する場所を探している。家賃も高く中々手が出ない。
- 着物を着た観光客向けに、「セルフ撮影スタジオ」があるとよい。
- 自分にあったプランを組み立ててくれるなど、観光案内所と旅行会社の間のようなことをやってくれる施設がほしい。

3. 雑貨

- ハンドメイド作品を販売できるの委託店などが入ったら嬉しい。岡崎公園でのハンドメイドマルシェもあるので人を呼びやすそう。

各項目に寄せられた意見の抜粋 | 公益コミュニティ空間

1. 集会所

- 色々な世代の人が、気軽に集まれる場所がほしい。
- アプリで登録すればレンタルできるスペースとして時間貸ししてほしい。おむつ替えしたり、買ってきた物を食べたり、こどもの昼寝に使えたら京都に遊びに行きやすくなる。
- 推しの聖地巡礼をする際に、集まれる場所があるといい。

2. 保育所

- こどもが天候に関わらず遊べる場所がほしい。保育所のように預かりがあるとよい。

3. その他

- 外国観光者の困り事に対応したり、警察や自治会と連携しながら24時間受付(交代制)で見守るところがあるといい。

各項目に寄せられた意見の抜粋 | コワーキングスペース

1. 学生

- 大学のサークルの活動場所として活用してはどうか。楽器が演奏できたりすると、なお良い。
- 学生や研究者向けに会員制のコワーキングスペースとして利用する。実際に京都市左京区の古い民家を複数人で共同で借りて、シェアルームのように短期で利用できるプログラムに参加していて、便利に感じている。

2. その他

- 若手アーティスト向けのシェアアトリエとして活用できると、アーティストインレジデンス等で訪れる世界中のアーティストが創作するための場を提供できる。

各項目に寄せられた意見の抜粋 | その他

- 観光客のための荷物置き場にしてほしい。宿泊利用ではなくても、観光の拠点として荷物を置いておくなどできると便利。
- 観光中に涼んだり、身支度ができる場所にしてほしい。
- 訪問看護ステーションの事務所にしてみたい。
- デイユースでの貸出(ベットは置かない)
- 1ヶ月単位での契約（旅行、自習部屋、物置、用途は自由）

PoliPoli Govで

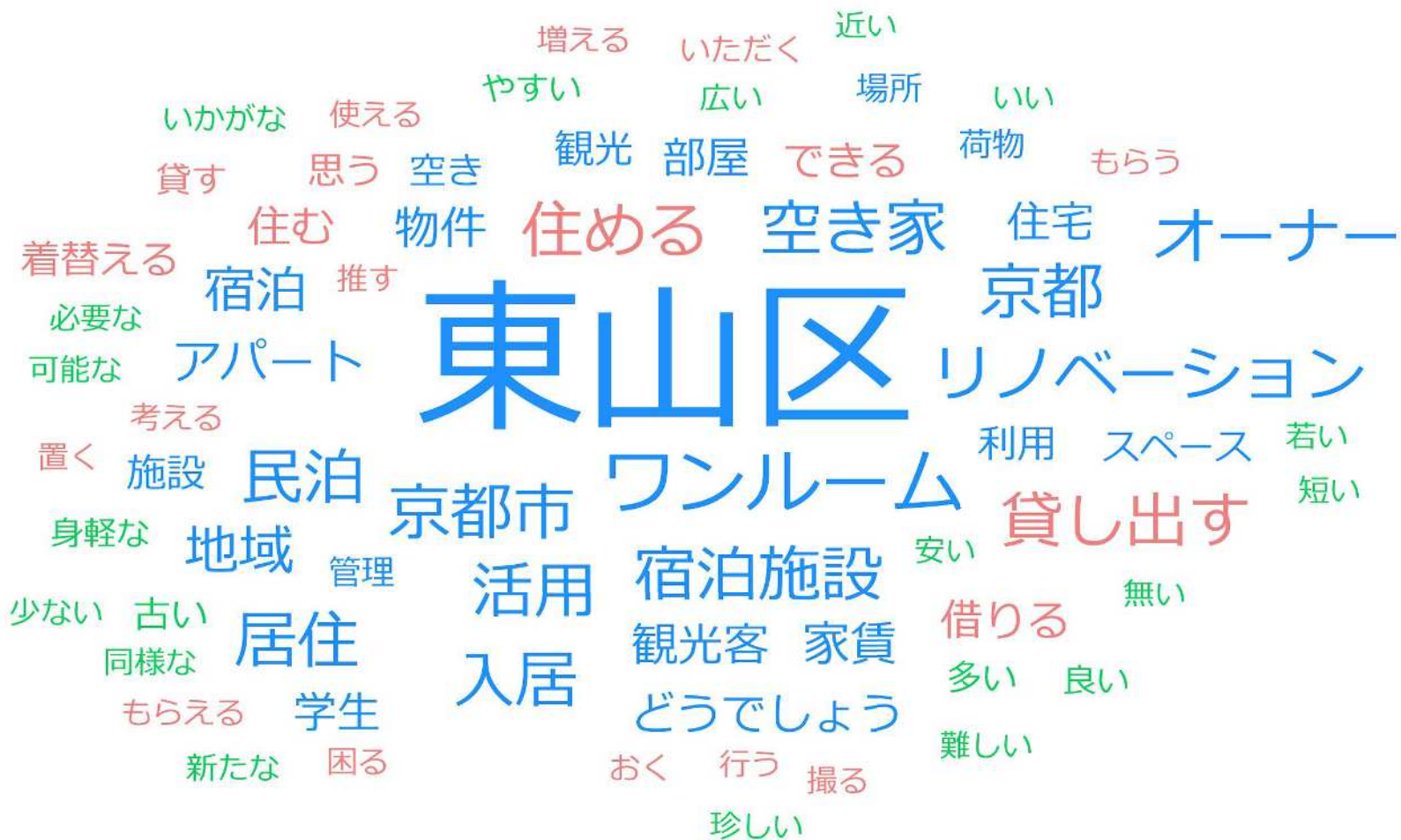
「京都の中心部・東山区のワンルームを活かすために、どんな活用アイデアがありますか？」

という問いを設定し意見募集をした結果、以下のことが読み取れる。

- ワンルームオーナーから多くのコメントを得ることはできなかったが、**ワンルームに直接的な関わりがなくても、興味を持つユーザーが多く存在することがわかった。**
- **住宅や宿泊施設**としての活用に関するコメントが**過半数**となった。
 - 住宅としては主に学生向け活用のコメントが多く、次いで高齢者や福祉的利用としての活用に関するコメントが多く集まった。
 - 宿泊施設としては、民泊など、安価に長期滞在できる施設としての活用に関するコメントが多かった。
- **ワンルームのオーナーの方**については、住宅・宿泊施設のコメントのみであり、住宅・宿泊施設以外の活用方法について、イメージが湧いていない状況であることが見受けられる。
- **京都市内在住かつ、東山区民である方**については、他属性の回答者よりも、**公益コミュニティ空間**についてのコメントが多い傾向があり、既に住民である東山区民での利用を望んでいると推察される。
- **京都市内在住だが東山区民ではない方**においては、住宅の次に、**小規模出店やコワーキングスペース**についてのコメントが多い傾向にあった。

付録：ワードクラウド

※ワードクラウドとは
スコアが高い単語を複数選び出し、その値に応じた大きさで図示しています。単語の色は品詞の種類で異なり、青色が名詞、赤色が動詞、緑色が形容詞、灰色が感動詞を表しています。スコアとは、単語の「重要度」を表す値です。



付録：共起キーワード

※共起キーワードとは
文章中出现する単語の出現パターンが似たものを線で結んだ図です。出現数が多い語ほど大きく、また共起の程度が強いほど太い線で描画されます。

