

【アンケート調査】 修繕・改修について

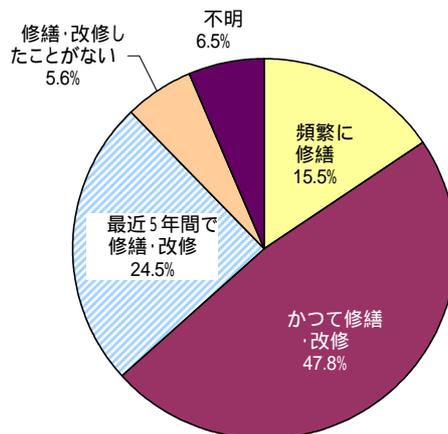
1. 過去の修繕

「あなたは過去に建物を修繕・改修したことがありますか？」

「かつて修繕・改修」が最も多く、47.8%。

「頻繁に～かつて～最近5年間」を含めると、過去に「修繕・改修」経験のある人は、87.8%。

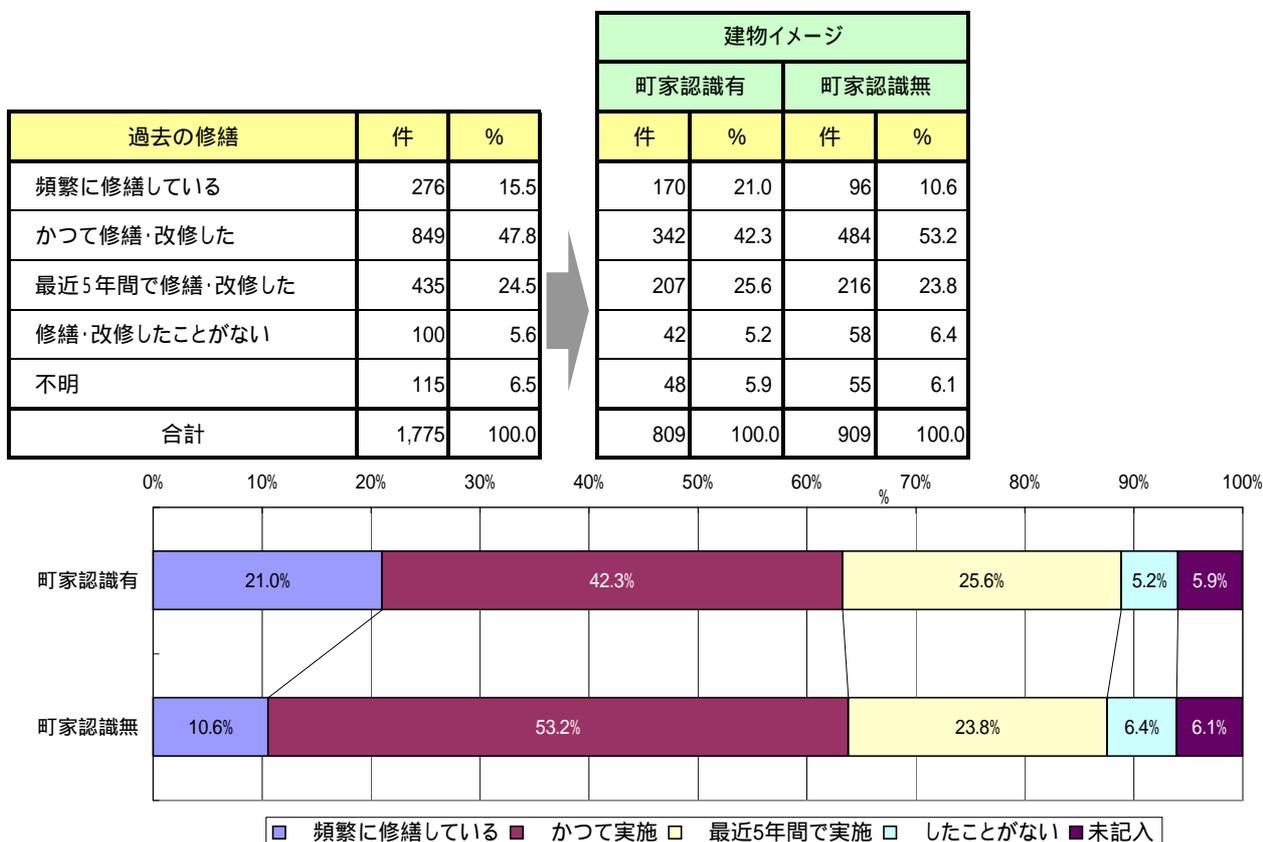
過去の修繕	件	%
頻繁に修繕している	276	15.5
かつて修繕・改修した	849	47.8
最近5年間で修繕・改修した	435	24.5
修繕・改修したことがない	100	5.6
不明	115	6.5
合計	1,775	100.0



(1) 過去の修繕×建物イメージ別

「あなたは過去に建物を修繕・改修したことがありますか？」
 ×「あなたのお住まい(事業所)はどのような建物だとお考えですか」

町家認識の有る人は、町家認識の無い人に比べて「頻繁に修繕している」の割合が高い。



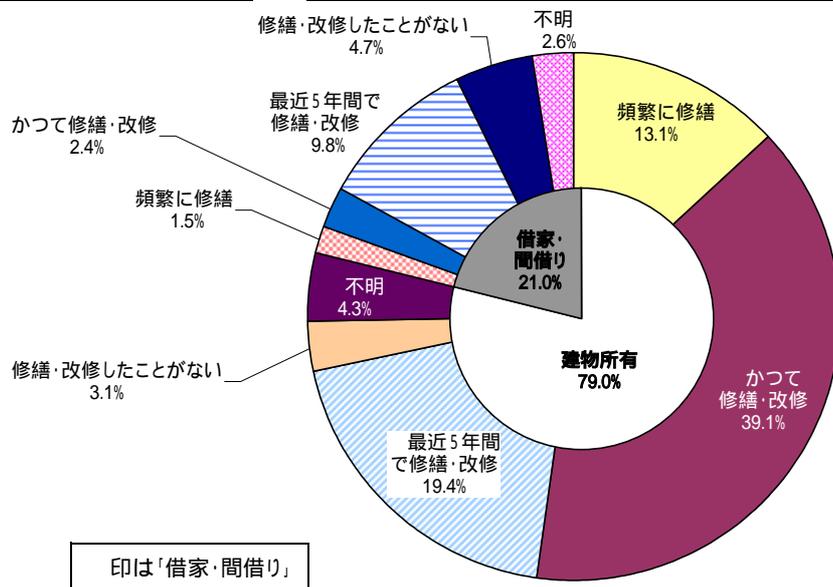
(2) 過去の修繕×建物所有+借家・間借り

「あなたは過去に建物を修繕・改修したことがありますか？」
 ×「この建物の所有関係と使い方についておうかがいします」+「この建物の借り方についておうかがいします」

建物を所有し、自分で住んでいる人は、「頻繁に修繕している」「かつて修繕・改修した」「最近5年間で修繕・改修した」が多い。
 一方、借家・間借りの人は「最近5年間で修繕・改修した」「修繕・改修したことが無い」が多い。

過去の修繕	件	%
頻繁に修繕している	276	15.5
かつて修繕・改修した	849	47.8
最近5年間で修繕・改修した	435	24.5
修繕・改修したことがない	100	5.6
不明	115	6.5
合計	1,775	100.0

建物所有 + 借家・間借り															
建物所有						借家・間借り						その他	不明	合計	
自分の住宅専用	自分の住宅と事業の両方	自分の事業専用	自分の住宅 + 住宅用に貸与	自分の住宅 + 事業用に貸与	小計	建物すべて住宅用に借用	建物すべて住宅と事業の両方に借用	建物すべてを事業専用借用	建物の一部を住宅用に借用	建物の一部を事業用に借用	小計				
件	件	件	件	件	件	件	件	件	件	件	件	件	件	件	件
97	87	20	1	5	210	13	9	1	0	1	24	5	5	244	
309	253	56	2	6	626	17	13	7	2	0	39	6	8	679	
166	110	20	0	14	310	61	62	23	2	9	157	4	11	482	
23	20	7	0	0	50	29	17	20	1	8	75	4	5	134	
34	28	3	2	1	68	14	4	9	3	11	41	3	3	115	
629	498	106	5	26	1264	134	105	60	8	29	336	22	32	1654	



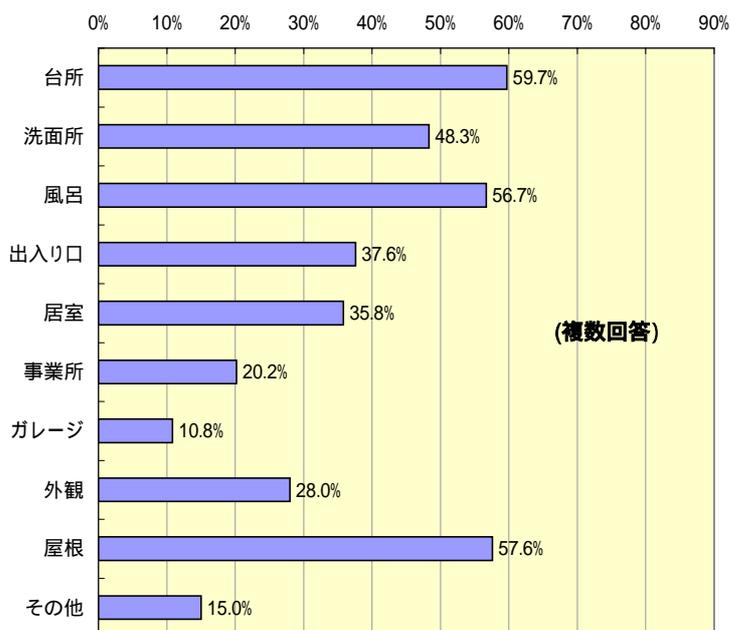
【アンケート調査】 修繕・改修について

2. 修繕箇所

「修繕・改修した」と回答された方
「修繕・改修箇所を教えてください」

修繕・改修箇所として多いのは、「台所」「風呂」「洗面所」などの水周りと、「屋根」。
調査範囲は異なるが(都心周辺部)過去調査と比べ、「台所」「洗面所」「風呂」の割合は低い。一方、「事業所」「外観」の割合は高い。

修繕箇所(複数回答)	件	%
台所	932	59.7
洗面所	753	48.3
風呂	885	56.7
出入り口	587	37.6
居室	559	35.8
事業所	315	20.2
ガレージ	169	10.8
外観	437	28.0
屋根	899	57.6
その他	234	15.0
不明	46	2.9
総回答数	5,816	
合計	1,560	100.0

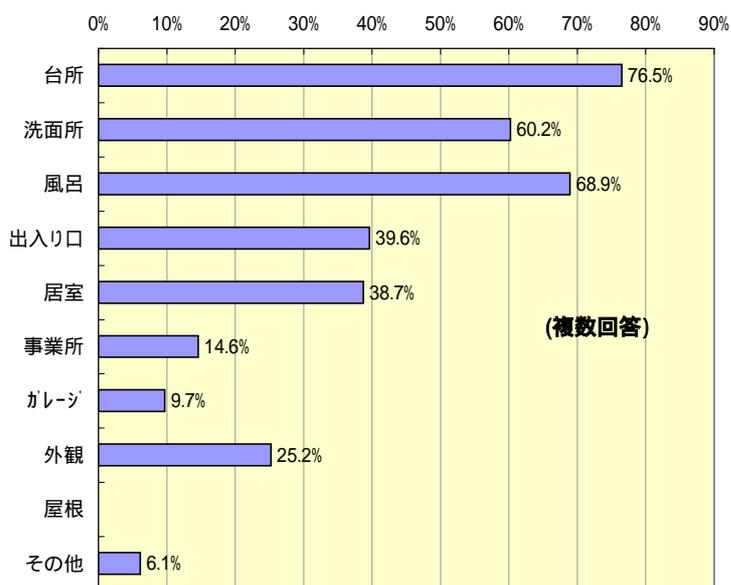


【参考・過去調査】

調査対象範囲は、今回の調査範囲と異なります

平成10年:京町家まちづくり調査(母数-アンケート全京町家件数のうち、修繕経歴ありと答えたものによる複数回答)

過去の修繕箇所	件	%
台所	1,860	76.5
洗面所	1,464	60.2
風呂	1,676	68.9
出入り口	962	39.6
居室	941	38.7
事業所	355	14.6
ガレージ	237	9.7
外観	612	25.2
屋根		
その他	149	6.1
総回答数	8,256	
合計	2,432	100.0



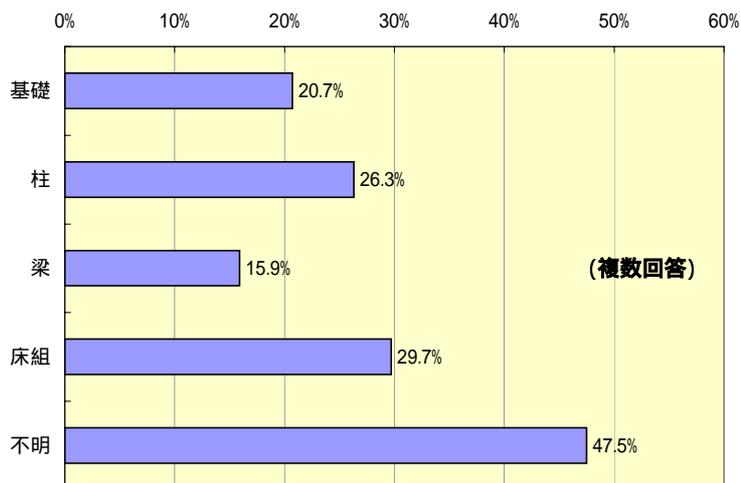
「屋根」は未調査

3. 補強箇所

「修繕・改修した」と回答された方
「構造の補強箇所を教えてください」

構造を補強した部位として多いのは、「床組(29.7%)」「柱(26.3%)」となっている。
補強の組み合わせとしては、「1箇所のみ補強(27.9%)」が最も多いが、「2～3箇所補強」も約2割(19.1%)存在する。

補強箇所(複数回答)	件	%
基礎	323	20.7
柱	410	26.3
梁	248	15.9
床組	463	29.7
不明	741	47.5
総回答数	2,185	
合計	1,560	100.0



【比較・補強箇所の組み合わせ】

補強箇所(複数回答)	件	%
基礎	323	20.7
柱	410	26.3
梁	248	15.9
床組	463	29.7
不明	741	47.5
総回答数	2,185	
合計	1,560	100.0

補強箇所の組み合わせ		
	件	%
4箇所とも補強	85	5.4
2～3箇所補強	298	19.1
1箇所のみ補強	436	27.9
不明	741	47.5
合計	1,560	100.0

補強箇所(複数回答)の ~ について

「4箇所とも補強」= ~ をすべて補強
「2～3箇所補強」= ~ のうち複数箇所を補強
「1箇所のみ補強」= ~ のいずれか1つを補強

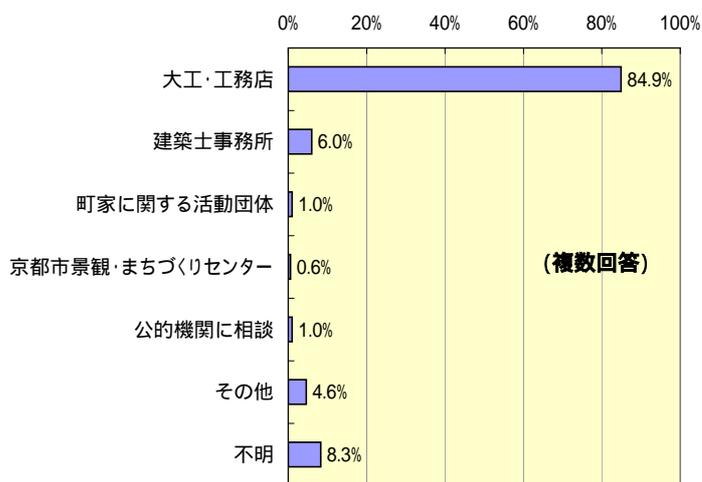


4. 相談相手

「修繕・改修した」と回答された方
「修繕・改修にあたって、どこかに相談しましたか」

「大工・工務店」が圧倒的に多く、84.9%。

相談相手(複数回答)	件	%
大工・工務店	1,325	84.9
建築士事務所	94	6.0
町家に関する活動団体	15	1.0
京都市景観・まちづくりセンター	9	0.6
公的機関に相談	16	1.0
その他	71	4.6
不明	129	8.3
総回答数	1,659	
合計	1,560	100.0



「その他」の主な例；

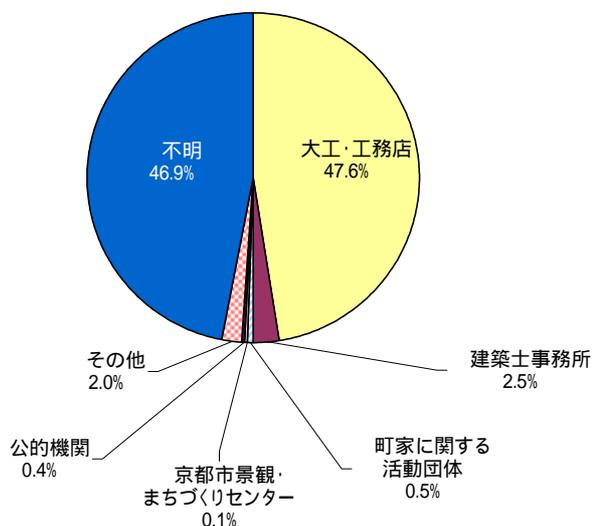
- ・ 自身、親族が大工・工務店
- ・ 自分で考えて(相談はしていない)

(1) 決め手となった相談相手

「修繕・改修した」と回答された方
「最も決め手となった相談相手を一つだけ選んでください」

「大工・工務店」が最も多く、47.6%。

決め手となった相談相手	件	%
大工・工務店	743	47.6
建築士事務所	39	2.5
町家に関する活動団体	8	0.5
京都市景観・まちづくりセンター	2	0.1
公的機関	6	0.4
その他	31	2.0
不明	731	46.9
合計	1,560	100.0

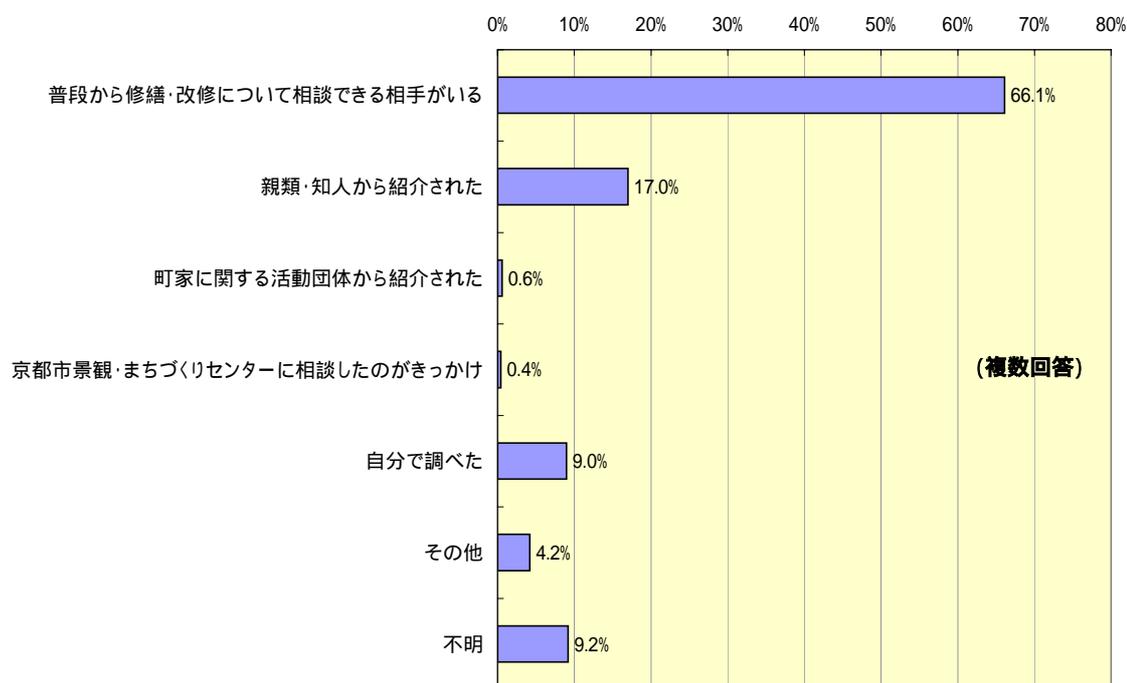


5. 相談相手の見つけ方

「修繕・改修した」と回答された方
 「修繕・改修にあたって、どのように相談相手を見つめましたか」

「普段から修繕・改修について相談できる相手がいる」という人が最も多く、66.1%に達する。
 次いで「親類・知人の紹介」が17.0%。

相談相手の見つけ方(複数回答)	件	%
普段から修繕・改修について相談できる相手がいる	1,031	66.1
親類・知人から紹介された	265	17.0
町家に関する活動団体から紹介された	10	0.6
京都市景観・まちづくりセンターに相談したのがきっかけ	6	0.4
自分で調べた	140	9.0
その他	66	4.2
不明	143	9.2
総回答数	1,661	
合計	1,560	100.0

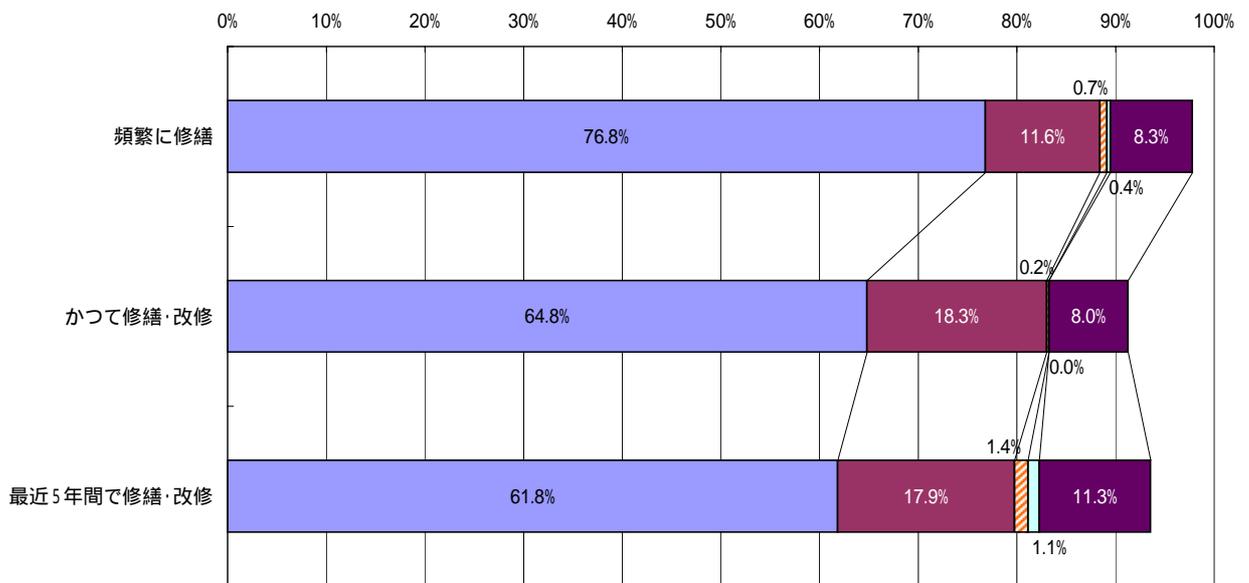


(1) 相談相手の見つけ方 × 過去の修繕

「修繕・改修した」と回答された方
 「修繕・改修にあたって、どのように相談相手を見つけましたか」 × 「あなたは過去に建物を修繕・改修したことがありますか？」

「頻繁に修繕している」という人は、「普段から修繕・改修について相談できる相手がいる」の割合が相対的に高い。一方、「最近5年間で修繕・改修した」という人は、「町家に関する活動団体」や、「(平成13年度から相談業務を開始した)京都市景観・まちづくりセンター」がきっかけになる例が出てきている。また、「自分で調べた」という人が、相対的に割合が高い。

相談相手の見つけ方(複数回答)	件	%	過去の修繕					
			頻繁に修繕している		かつて修繕・改修した		最近5年間で修繕・改修した	
			件	%	件	%	件	%
普段から修繕・改修について相談できる相手がいる	1,031	66.1	212	76.8	550	64.8	269	61.8
親類・知人から紹介された	265	17.0	32	11.6	155	18.3	78	17.9
町家に関する活動団体から紹介された	10	0.6	2	0.7	2	0.2	6	1.4
京都市景観・まちづくりセンターに相談したのがきっかけ	6	0.4	1	0.4	0	0.0	5	1.1
自分で調べた	140	9.0	23	8.3	68	8.0	49	11.3
その他	66	4.2	9	3.3	35	4.1	22	5.1
不明	143	9.2	18	6.5	91	10.7	34	7.8
総回答数	1,661		297		901		463	
合計	1,560	100.0	276	100.0	849	100.0	435	100.0



■ 普段から相談できる相手がいる
 ■ 親類・知人から紹介
 ■ 町家に関する活動団体から紹介
■ 京都市景観・まちづくりセンターに相談
 ■ 自分で調べた

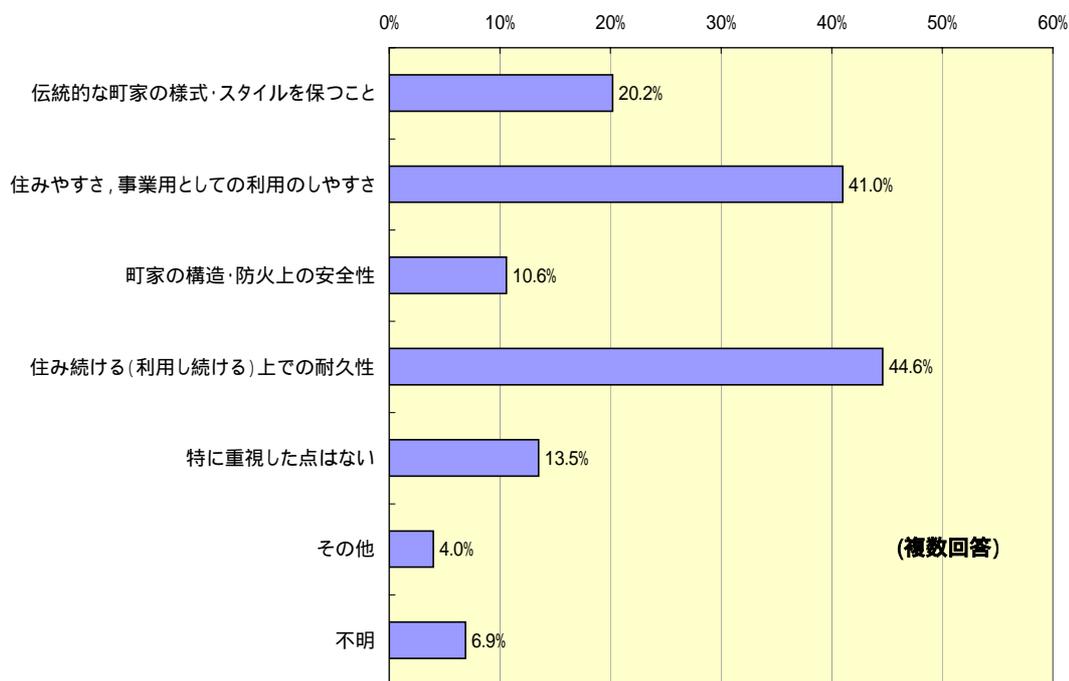
6. 修繕の留意点

「修繕・改修した」と回答された方
 「修繕・改修にあたって、特に気がついた点についておうかがいします」

「住み続ける上での耐久性」「住みやすさ、事業用としての利用のしやすさ」が各々40%以上と、高い割合を占めている。次いで、「伝統的な町家の様式・スタイルを保つ」が、約20%となっている。

修繕の留意点(複数回答)	件	%
伝統的な町家の様式・スタイルを保つこと	315	20.2
住みやすさ、事業用としての利用のしやすさ	639	41.0
町家の構造・防火上の安全性	165	10.6
住み続ける(利用し続ける)上での耐久性	696	44.6
特に重視した点はない	210	13.5
その他	62	4.0
不明	108	6.9
総回答数	2,195	
合計	1,560	100.0

「その他」の主な例;
 ・費用,工期

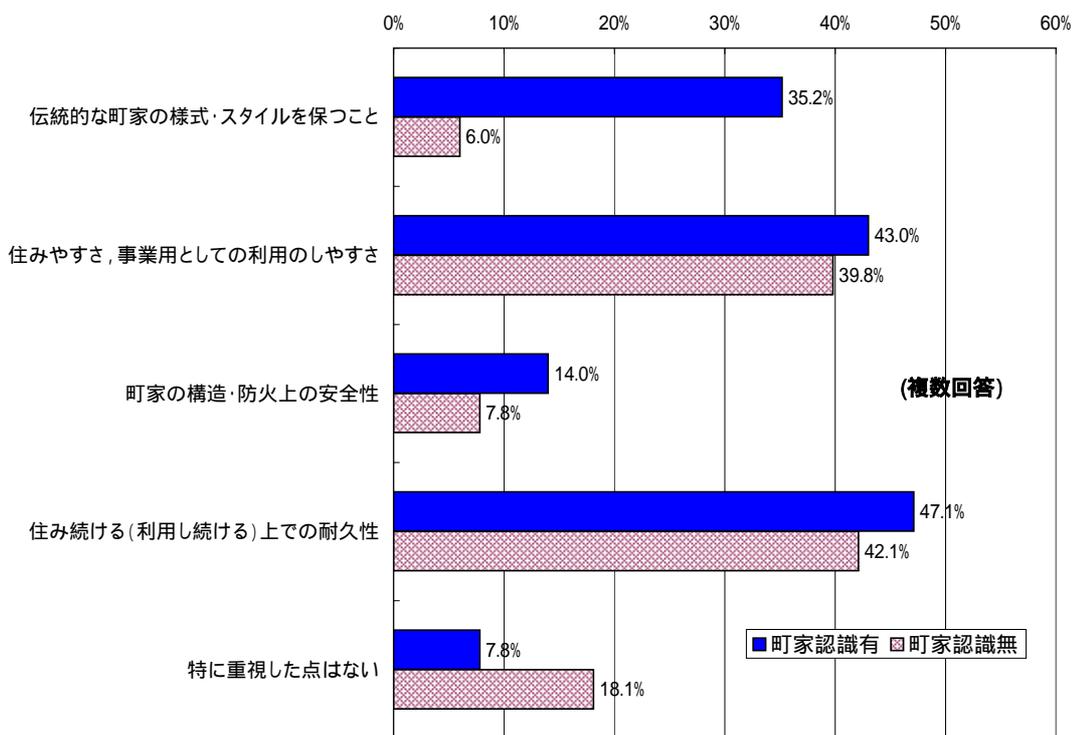


(1) 修繕の留意点×建物イメージ別

「修繕・改修した」と回答された方
 「修繕・改修にあたって、特に気がついた点についておうかがいします」
 ×「あなたのお住まい(事業所)はどのような建物だとお考えですか」

「住み続ける(利用し続ける)上での耐久性」「住みやすさ、事業用としての利用のしやすさ」については、町家認識の有無に関わらず、共に意識が高い項目となっているが、「伝統的な町家の様式・スタイルを保つこと」については、町家認識の有る人の割合は高く、一方、町家認識の無い人の割合は極めて低い。

修繕の留意点(複数回答)	件	%	建物イメージ			
			町家認識有		町家認識無	
			件	%	件	%
伝統的な町家の様式・スタイルを保つこと	315	20.2	253	35.2	48	6.0
住みやすさ、事業用としての利用のしやすさ	639	41.0	309	43.0	317	39.8
町家の構造・防火上の安全性	165	10.6	101	14.0	62	7.8
住み続ける(利用し続ける)上での耐久性	696	44.6	339	47.1	335	42.1
特に重視した点はない	210	13.5	56	7.8	144	18.1
その他	62	4.0	27	3.8	34	4.3
不明	108	6.9	27	3.8	78	9.8
総回答数	2,195		1,112		1,018	
合計	1,560	100.0	719	100.0	796	100.0

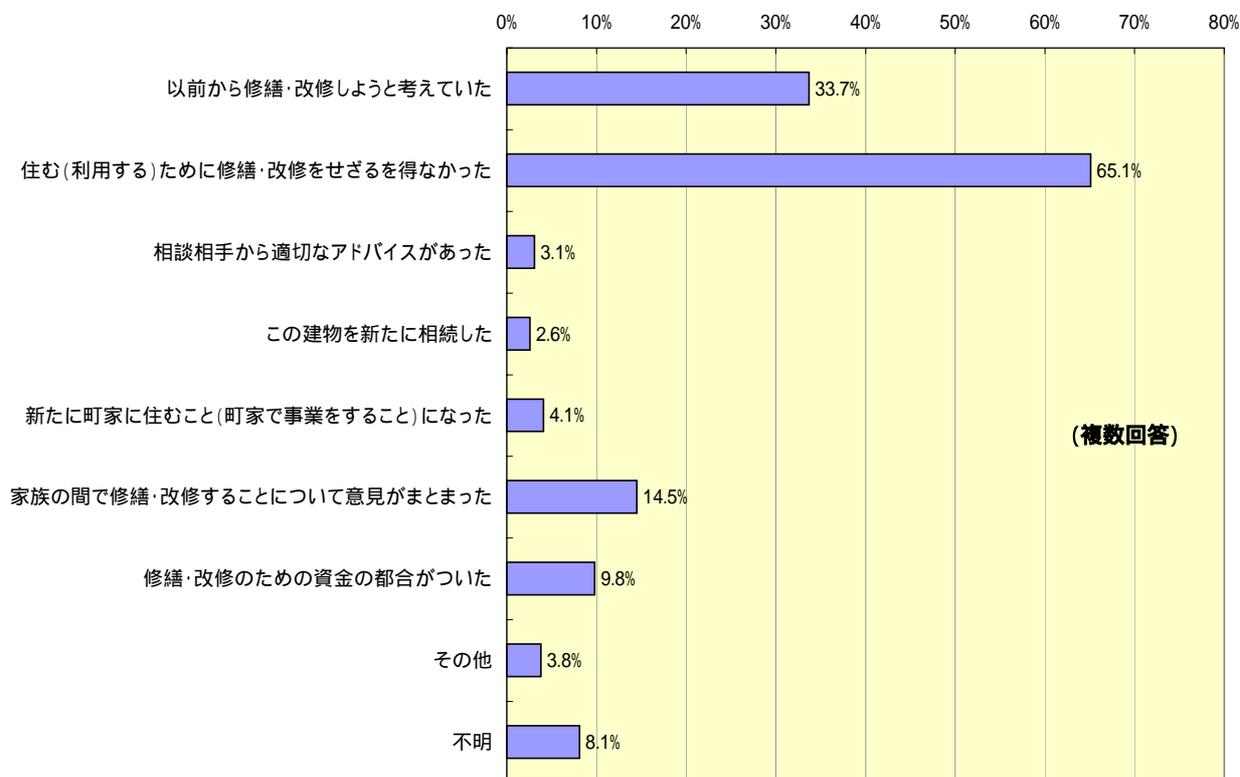


7. 修繕の決意理由

「修繕・改修した」と回答された方
 「修繕・改修を決意した理由についておうかがいします」

「修繕・改修をせざるを得なかった」が、65.1%で最も多い。
 次いで、「以前から修繕・改修しようと考えていた」とする計画的な修繕・改修が33.7%。

修繕の決意理由(複数回答)	件	%
以前から修繕・改修しようと考えていた	526	33.7
住む(利用する)ために修繕・改修をせざるを得なかった	1,016	65.1
相談相手から適切なアドバイスがあった	48	3.1
この建物を新たに相続した	41	2.6
新たに町家に住むこと(町家で事業をすること)になった	64	4.1
家族の間で修繕・改修することについて意見がまとまった	226	14.5
修繕・改修のための資金の都合がついた	153	9.8
その他	60	3.8
不明	126	8.1
総回答数	2,260	
合計	1,560	100.0



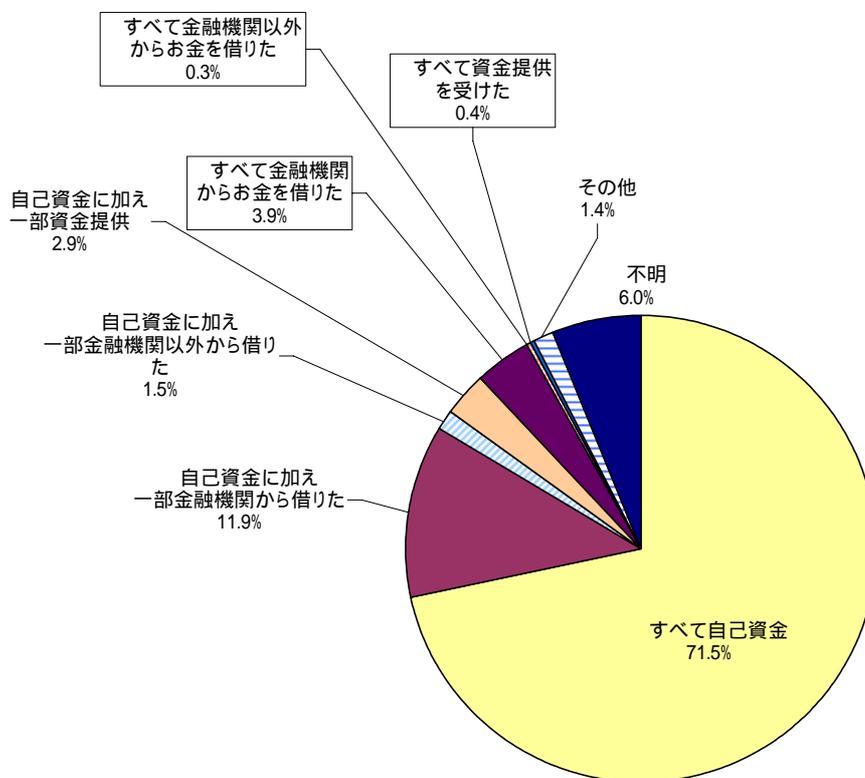
8. 資金調達法

Q5-1で「修繕・改修した」と回答された方
 「修繕・改修にかかった資金はどのように用意されましたか」

「すべて自己資金」が最も多く、71.5%。

資金調達法		件	%
自己資金を含む	すべて自己資金	1,116	71.5
	自己資金に加え、一部金融機関からお金を借りた	186	11.9
	自己資金に加え、一部金融機関以外からお金を借りた	24	1.5
	自己資金に加え、一部資金の提供を受けた	46	2.9
自己資金を含まない	すべて金融機関からお金を借りた	61	3.9
	すべて金融機関以外からお金を借りた	4	0.3
	すべて資金の提供を受けた	7	0.4
	その他	22	1.4
	不明	94	6.0
	合計	1,560	100.0

～ の順番は、調査票と異なります



枠囲み は「自己資金を含まない」という人

(1) 資金調達法×町家の利用方法別

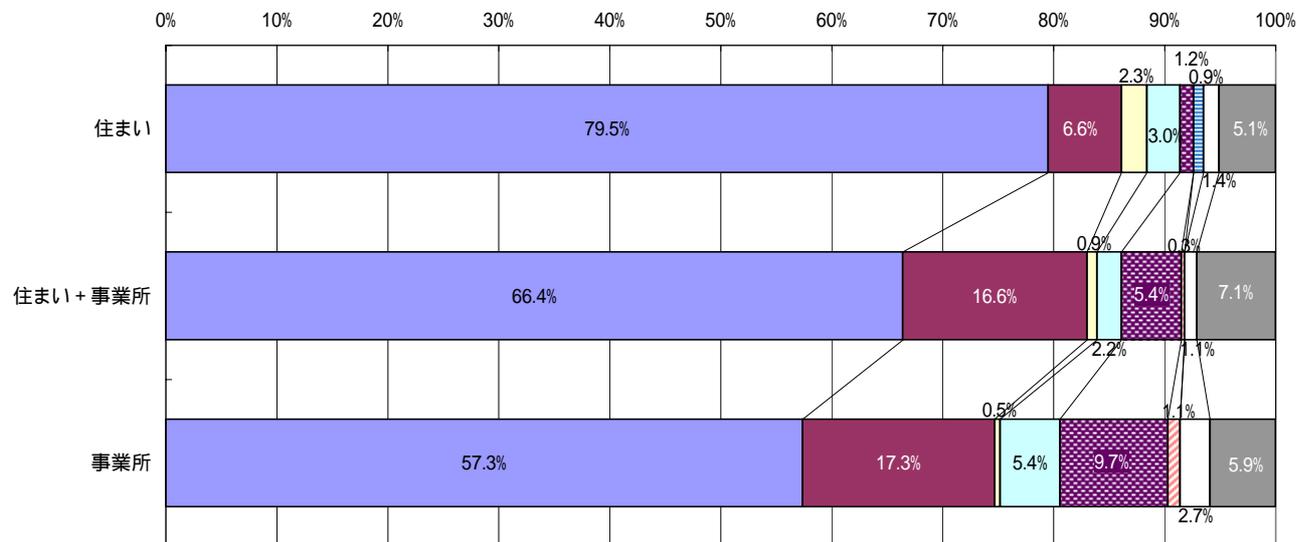
「修繕・改修した」と回答された方

「修繕・改修にかかった資金はどのように用意されましたか」×「あなたの、この町家の利用方法について、おうかがいします」

「事業所」「住まい+事業所」など、事業に使用している場合は、金融機関から修繕費用を調達している割合が高い。「住まい」のみの利用の場合は、「すべて自己資金」の割合が高く、79.5%。

資金調達法		件	%
自己資金含む	すべて自己資金	1,116	71.5
	自己資金に加え、一部金融機関からお金を借りた	186	11.9
	自己資金に加え、一部金融機関以外からお金を借りた	24	1.5
	自己資金に加え、一部資金の提供を受けた	46	2.9
自己資金を含まない	すべて金融機関からお金を借りた	61	3.9
	すべて金融機関以外からお金を借りた	4	0.3
	すべて資金の提供を受けた	7	0.4
	その他	22	1.4
	不明	94	6.0
合計		1,560	100.0

町家利用方法別					
住まい		住まい+事業所		事業所	
件	%	件	%	件	%
588	79.5	421	66.4	106	57.3
49	6.6	105	16.6	32	17.3
17	2.3	6	0.9	1	0.5
22	3.0	14	2.2	10	5.4
9	1.2	34	5.4	18	9.7
0	0.0	2	0.3	2	1.1
7	0.9	0	0.0	0	0.0
10	1.4	7	1.1	5	2.7
38	5.1	45	7.1	11	5.9
740	100.0	634	100.0	185	100.0



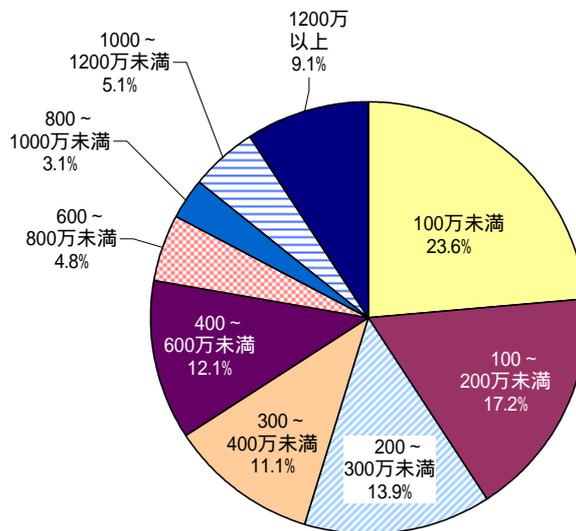
- すべて自己資金
- 自己資金に加え、一部金融機関からお金を借りた
- 自己資金に加え、一部金融機関以外からお金を借りた
- すべて金融機関からお金を借りた
- 自己資金に加え、一部資金の提供を受けた
- すべて金融機関以外からお金を借りた
- すべて資金の提供を受けた
- その他
- 不明

9. 修繕金額

「修繕・改修した」と回答された方
「最近5年間で、修繕・改修にかかった費用(総額)をお聞かせください」 金額記入

修繕金額は、「100万円未満」の割合が高く、次いで「100～200万円」が高い。

修繕金額	件	%	%()
100万円未満	168	10.8	23.6
100～200万円未満	122	7.8	17.2
200～300万円未満	99	6.3	13.9
300～400万円未満	79	5.1	11.1
400～600万円未満	86	5.5	12.1
600～800万円未満	34	2.2	4.8
800～1000万円未満	22	1.4	3.1
1000～1200万円未満	36	2.3	5.1
1200万円以上	65	4.2	9.1
不明	849	54.4	
合計	1,560	100.0	100.0

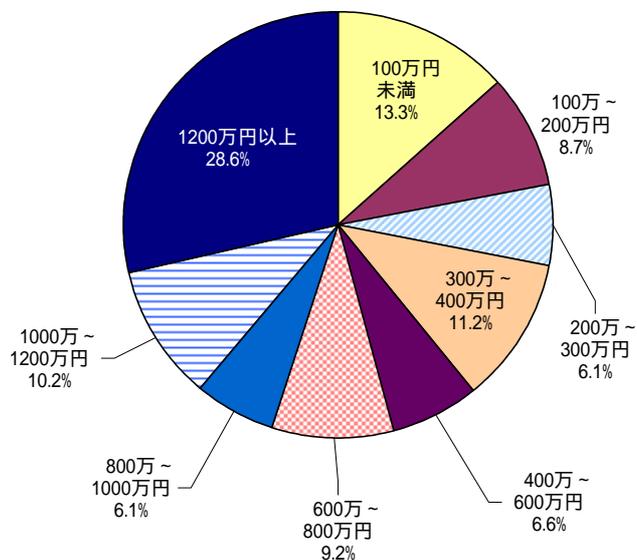


()グラフ内の%は、「不明」を除いた
～を百分率した数字となっております

【参考】

平成15年度 住宅需要実態調査(中京区及び下京区)
「住宅のリフォームに要した経費」

修繕金額	件	%
100万円未満	702	13.3
100～200万円	459	8.7
200～300万円	324	6.1
300～400万円	594	11.2
400～600万円	351	6.6
600～800万円	486	9.2
800～1000万円	324	6.1
1000～1200万円	540	10.2
1200万円以上	1,512	28.6
合計	5,292	100.0

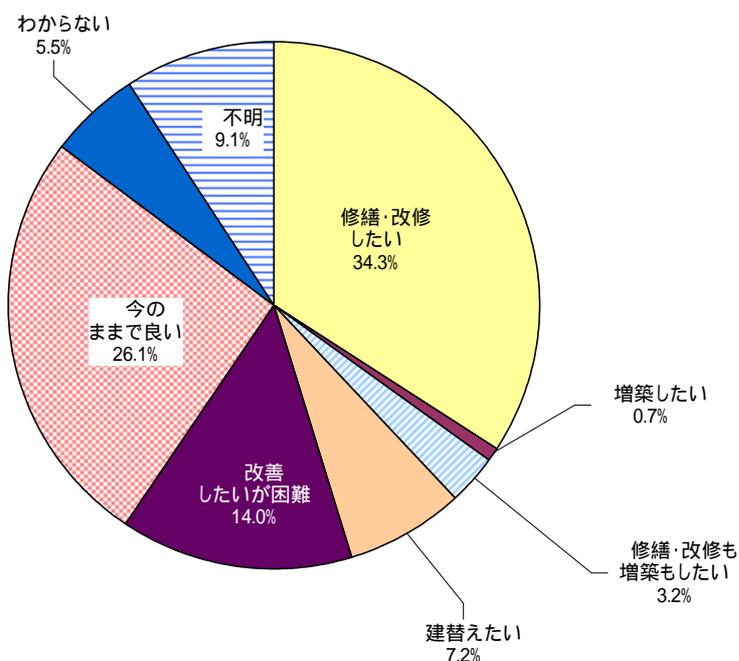


10. 改善意向

「今後の改善意向について、あなたのお気持ちに、もっとも近いものを選んでください」

「修繕・改修したい」の割合が高く、34.3%。次いで「今のままでよい」が26.1%、「改善したいが困難」は14.0%。「修繕・改修したい」「増築したい」「修繕・改修も、増築もしたい」「改善したいが困難」を併せ、改善意向を持つ人は52.2%。

改善意向	件	%
修繕・改修したい(増築や建替以外の全ての工事を含む)	608	34.3
増築したい	13	0.7
修繕・改修も、増築もしたい	56	3.2
建替えたい	127	7.2
改善したいが困難である	248	14.0
今のままで良い	464	26.1
わからない	98	5.5
不明	161	9.1
合計	1,775	100.0

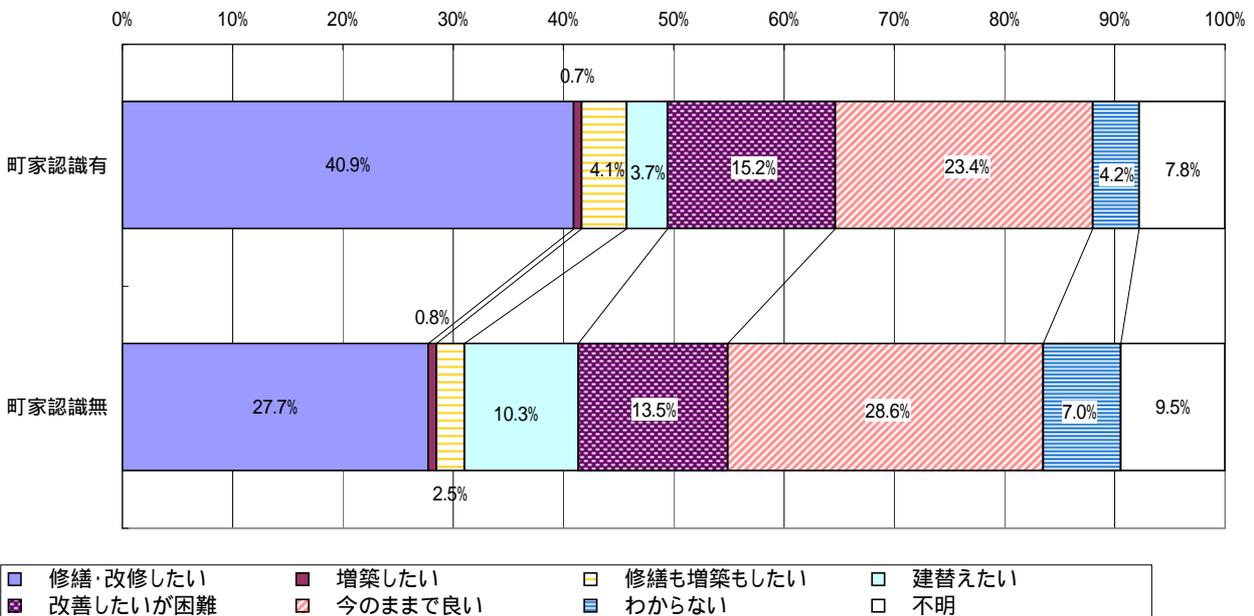


(1) 改善意向×建物イメージ別

「今後の改善意向について、あなたのお気持ちに、もっとも近いものを選んでください」
 ×「あなたのお住まい(事業所)はどのような建物だとお考えですか」

町家認識の有る人では、「修繕・改修したい(40.9%)」の割合が、相対的に高い。
 一方、町家認識の無い人は、「今のままでよい(28.6%)」「建替えたい(10.3%)」の割合が高い。

改善意向	建物イメージ					
	町家認識有		町家認識無			
	件	%	件	%		
修繕・改修したい(増築や建替以外の全ての工事を含む)	608	34.3	331	40.9	252	27.7
増築したい	13	0.7	6	0.7	7	0.8
修繕・改修も、増築もしたい	56	3.2	33	4.1	23	2.5
建替えたい	127	7.2	30	3.7	94	10.3
改善したいが困難である	248	14.0	123	15.2	123	13.5
今のままで良い	464	26.1	189	23.4	260	28.6
わからない	98	5.5	34	4.2	64	7.0
不明	161	9.1	63	7.8	86	9.5
合計	1,775	100.0	809	100.0	909	100.0



1.1. 改善困難理由

「改善したいが困難である」とお答えの方(約14%)

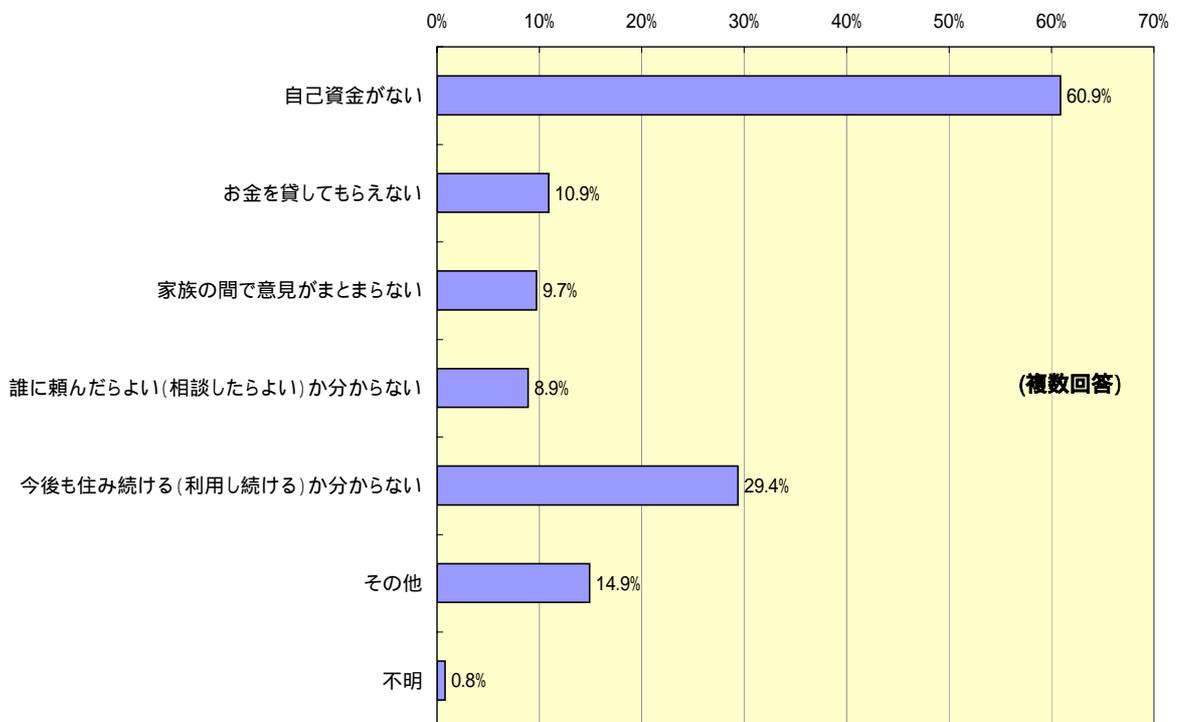
「あなたが、そのように思われる理由について教えてください」

「自己資金がない」が60.9%と圧倒的に高い割合。
次いで「今後も住み続ける(利用し続ける)か分からない(29.4%)」となっている。

改善困難理由(複数回答)	件	%
自己資金がない	151	60.9
お金を貸してもらえない	27	10.9
家族の間で意見がまとまらない	24	9.7
誰に頼んだらよい(相談したらよい)か分からない	22	8.9
今後も住み続ける(利用し続ける)か分からない	73	29.4
その他	37	14.9
不明	2	0.8
総回答数	336	
合計	248	100.0

「その他」の主な例;

- ・借家であるため。所有関係が複雑
- ・長屋である。改修が困難。
- ・自身が高齢であるため



(1) 改善困難理由×建物イメージ別

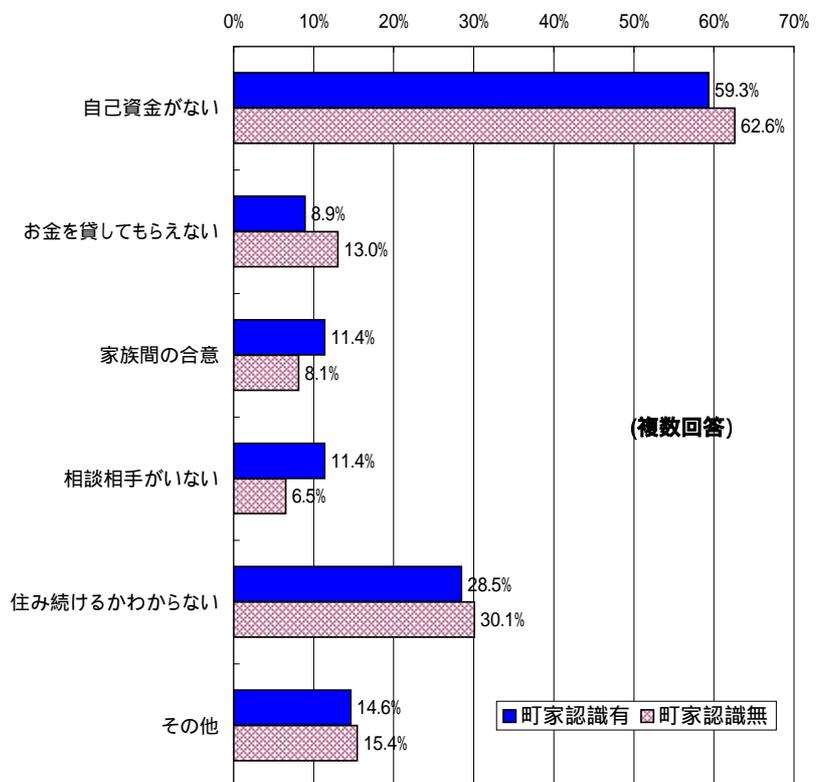
「改善したいが困難である」とお答えの方(約14%)

「あなたが、そのように思われる理由について教えてください。」 × 「あなたのお住まい(事業所)はどのような建物だとお考えですか、

町家認識の有る人では、「家族で意見がまとまらない」「相談相手が分からない」の割合が、相対的に高い。一方、町家認識の無い人は、「自己資金がない」「お金を貸してもらえない」の割合が高い。

改善困難理由(複数回答)	件	%
自己資金がない	151	60.9
お金を貸してもらえない	27	10.9
家族の間で意見がまとまらない	24	9.7
誰に頼んだらよい(相談したらよい)か分からない	22	8.9
今後も住み続ける(利用し続ける)か分からない	73	29.4
その他	37	14.9
不明	2	0.8
総回答数	336	
合計	248	100.0

建物イメージ			
町家認識有		町家認識無	
件	%	件	%
73	59.3	77	62.6
11	8.9	16	13.0
14	11.4	10	8.1
14	11.4	8	6.5
35	28.5	37	30.1
18	14.6	19	15.4
1	0.8	1	0.8
166		168	
123	100.0	123	100.0

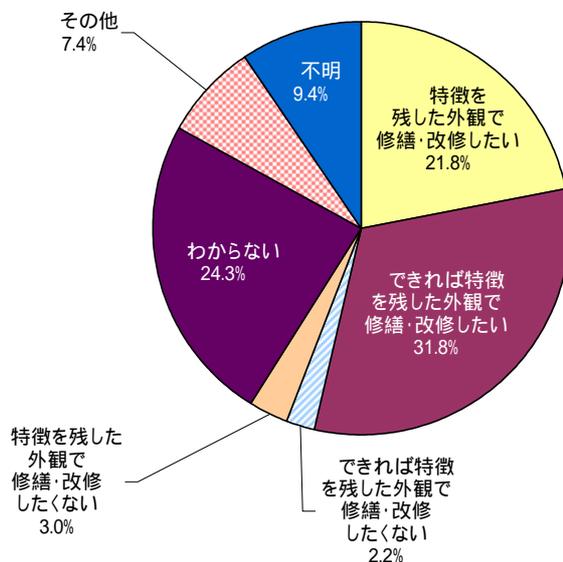


1.2. 町家の特徴を残した外観への意見

「町家の特徴を残した外観で修繕・改修することについて、あなたの気持ちにもっとも近いものを選んでください」

「町家の特徴を残した外観で修繕・改修したい」が多く、「ぜひ」「できれば」を併せると、約53%。

町家の特徴を残した外観への意見	件	%
今後、ぜひ、町家の特徴を残した外観で、修繕・改修したい	387	21.8
今後、できれば、町家の特徴を残した外観で、修繕・改修したい	565	31.8
今後、できれば、町家の特徴を残した外観で、修繕・改修したくない	39	2.2
今後、町家の特徴を残した外観で、修繕・改修したくない	54	3.0
わからない	432	24.3
その他	131	7.4
不明	167	9.4
合計	1,775	100.0



【参考・過去調査】

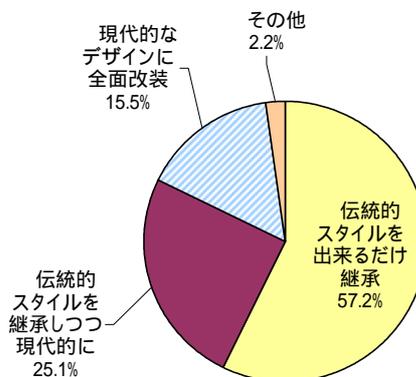
平成7～8年:市民調査

「木の文化都市:京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」

(母数-アンケート全京町家件数)

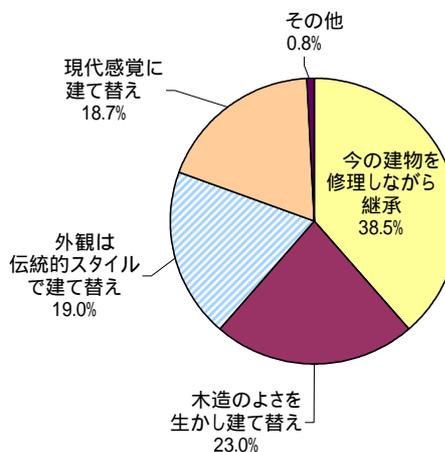
町家の特徴を残した外観への意見(1)	%
伝統的スタイルを、出来るだけ継承したい	57.2
伝統的スタイルを継承しつつ、現代的な用途にあわせたい	25.1
現代的なデザインのものに全面改装したい	15.5
その他	2.2
合計	100.0

サンプル数(件)については詳細不明につき省略



町家の特徴を残した外観への意見(2)	%
今の建物を修理しながら継承していきたい	38.5
木造のよさを生かした建物として建て替えたい	23.0
外観は伝統的なスタイルを保ち建て替えたい	19.0
伝統にこだわらず現代感覚の建物で質の高いものに建て替えたい	18.7
その他	0.8
合計	100.0

サンプル数(件)については詳細不明につき省略

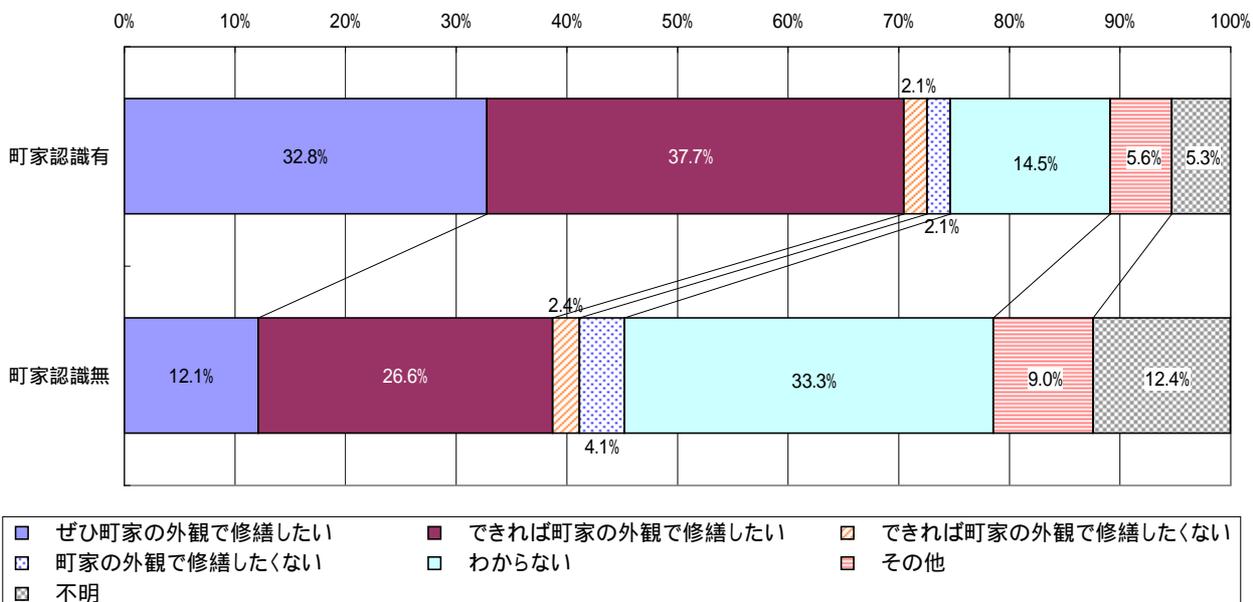


(1) 町家の特徴を残した外観への意見×建物イメージ別

「町家の特徴を残した外観で修繕・改修することについて、あなたの気持ちにもっとも近いものを選んでください」
 ×「あなたのお住まい(事業所)はどのような建物だとお考えですか」

町家認識の有る人は、「ぜひ、町家の特徴を残した外観で、修繕・改修したい」
 「できれば、町家の特徴を残した外観で、修繕・改修したい」の割合が、相対的に高い。
 一方、町家認識の無い人では、「わからない」の割合が高い。

町家の特徴を残した外観への意見	建物イメージ					
	町家認識有		町家認識無			
	件	%	件	%		
今後、ぜひ、町家の特徴を残した外観で、修繕・改修したい	387	21.8	265	32.8	110	12.1
今後、できれば、町家の特徴を残した外観で、修繕・改修したい	565	31.8	305	37.7	242	26.6
今後、できれば、町家の特徴を残した外観で、修繕・改修したくない	39	2.2	17	2.1	22	2.4
今後、町家の特徴を残した外観で、修繕・改修したくない	54	3.0	17	2.1	37	4.1
わからない	432	24.3	117	14.5	303	33.3
その他	131	7.4	45	5.6	82	9.0
不明	167	9.4	43	5.3	113	12.4
合計	1,775	100.0	809	100.0	909	100.0

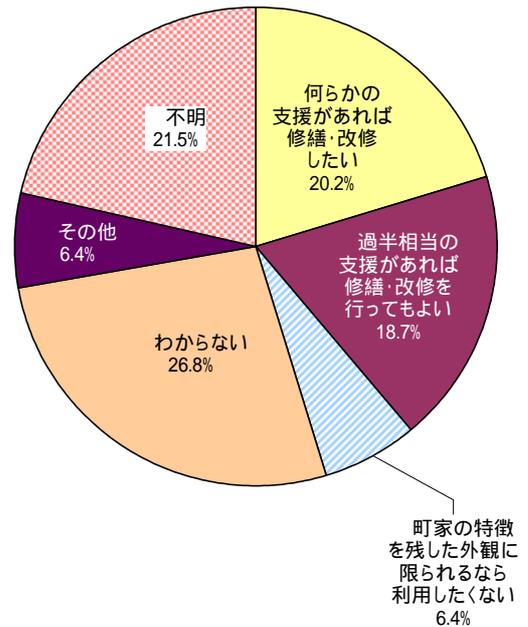


1.3 . 公的支援

「町家の特徴を残した外観で修繕・改修するのであれば公的支援を受けることができる」という考え方や制度について、どう思いますか」

「公的支援を受けられるならば、町家の特徴を残した外観で修繕・改修したい」と考える人が多く、「何らかの支援があれば」「過半相当の支援があれば」を併せると、38.9%。

公的支援	件	%
何らかの支援があれば、利用して町家の特徴を残した外観で修繕・改修したい	359	20.2
過半相当の支援があれば、町家の特徴を残した外観に修繕・改修を行ってもよい	332	18.7
町家の特徴を残した外観での修繕・改修に限られるのなら、利用したくない	114	6.4
わからない	476	26.8
その他	113	6.4
不明	381	21.5
合計	1,775	100.0



1.4 . 自由改変できない

「公的支援を受けられるならば、町家の特徴を残した外観で修繕・改修したい(38.9%)」とお答えの方「公的支援(補助金など)を受けた場合、町家の特徴を残した外観のまま維持し続けなければならない(自由に改変できない)ことについてどう思いますか」

公的支援があるなら自由改変できなくても「問題ない」という人が過半数(51.7%)。「自由改変できないなら、支援は受けない」は、36.0%。

自由改変できない	件	%
町家の特徴を残した外観を維持していきたいので、問題ない	357	51.7
町家の特徴を残した外観を維持したいが自由に改変できないなら公的支援は受けない	249	36.0
わからない	61	8.8
その他	10	1.4
不明	14	2.0
合計	691	100.0

