

1. 調査の概要

- ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国や兵庫県では「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策等を示しています。兵庫県住生活基本計画では、県内市町においては、本計画に基づき市町計画を策定することが望ましいとされています。
- ・このため、本市における住まいやまちづくりに関する施策を展開する上での基本方針となる「南あわじ市住生活基本計画」を策定するために、移住・定住促進や空家対策等、住政策に関する現状と課題を把握することを目的とした基礎調査を実施しました。本基礎調査では、「住宅事情」「市民アンケート調査」「業種別ヒアリング調査」「住宅政策の取組状況」から見えてきたことを踏まえて、本市の住生活を取り巻く課題を整理しました。
- ・本市における課題をわかりやすく整理するために、上位計画である「兵庫県住生活基本計画」で示されている 3 つのテーマ「安全・安心」「魅力・挑戦」「持続・循環」を踏まえて、3 つの視点から課題を整理しました。

2. 本市の住生活を取り巻く課題

安全・安心の視点から見た課題

【課題 1】住生活を取り巻く災害リスクや犯罪リスクの低減

- ・「南海トラフ地震」のリスクのほか、市内には洪水浸水想定区域や土砂災害エリアが指定されており、自然災害による住宅被害のリスクが指摘されています。
- ・市民アンケートでは、最優先で改善すべき取組として、「住宅の耐震化」「防犯対策」が求められています。一方で、耐震化などのリフォーム実施率が低い状況となっています。その要因としては、住宅リフォームに要する資金確保が課題となっていることが指摘されています。



【課題 2】住宅確保要配慮者の居住の安定確保

- ・「高齢者単身世帯」「高齢夫婦世帯」などの高齢者のみ世帯や障害者手帳の所持者数は増加傾向となっています。また、民間賃貸住宅市場では、外国人や高齢者、障がい者、低所得者に対する住宅確保要配慮者の居住の安定確保が課題となっています。



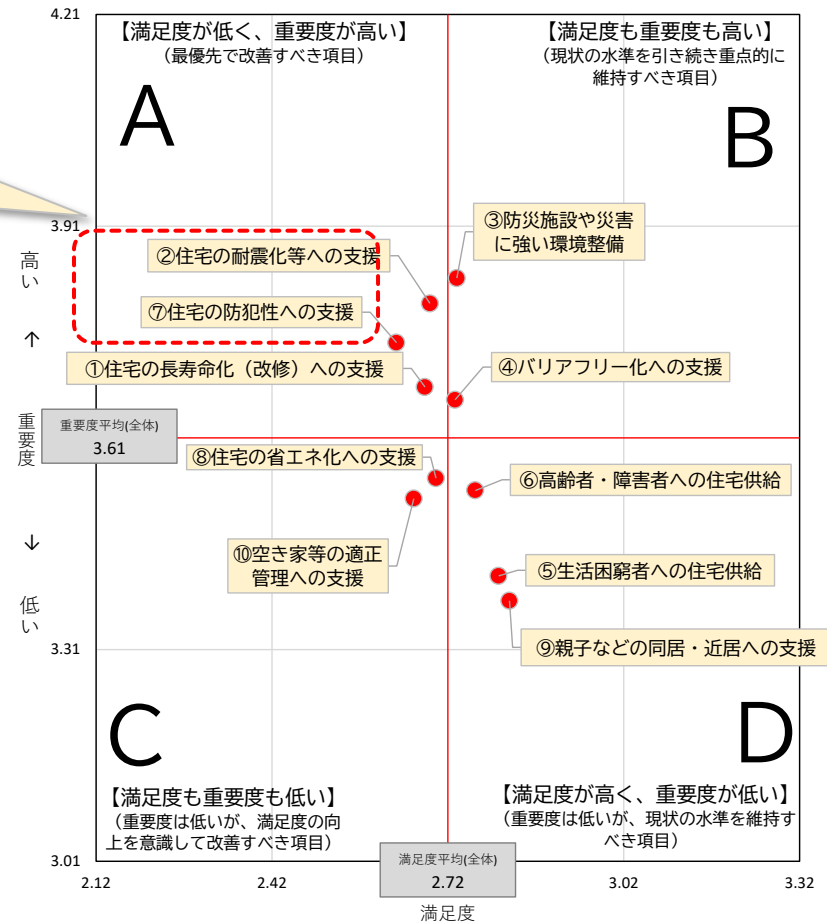
■ 住まいに関する取組の満足度×重要度
(市民アンケート調査)
回収率：38.4% (961 票/2,500 票)

現在の住まいについて、最優先で改善すべき取組として、「住宅の耐震化」「防犯対策」が求められています。

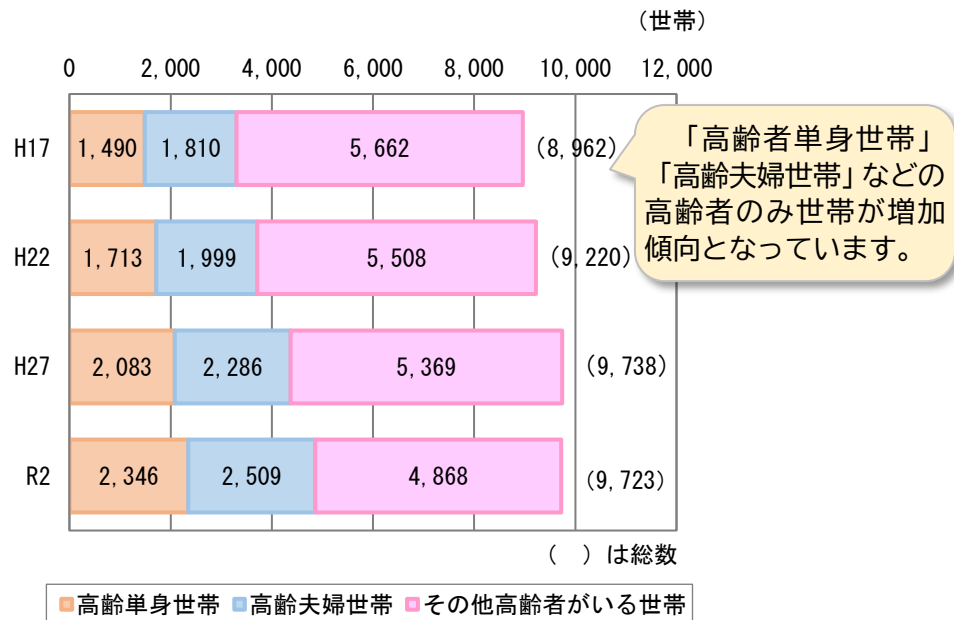


(関連) 住宅リフォームに関するアンケート

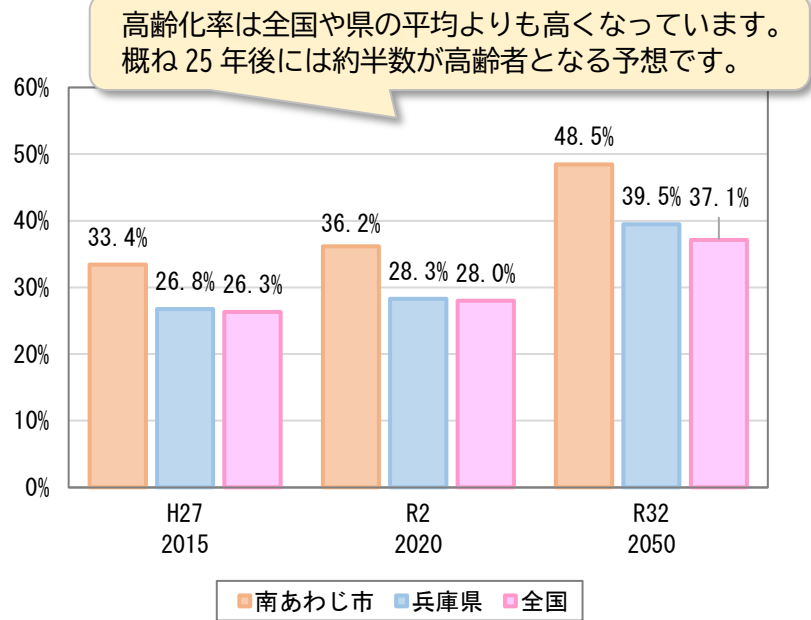
- 回答者の約 6 割は住宅リフォームの予定なし (59.8%)
- 住宅リフォームの予定がない者のうち、26.4%が資金不足



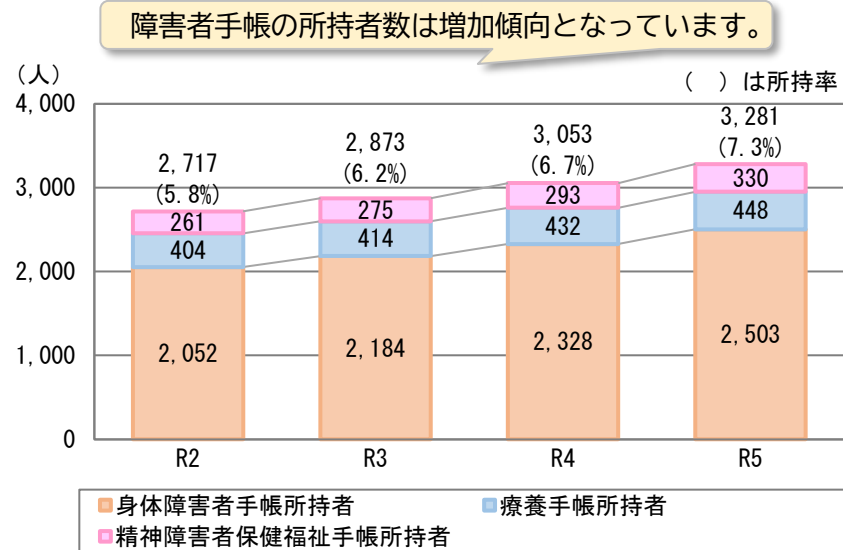
■ 高齢者世帯の推移 (各年住宅・土地統計調査)



■ 全国と県、南あわじ市の高齢化率 (H27~R2 国勢調査、R32 社人研推計値)



■ 障害者手帳所持者の推移 (南あわじ市調べ、各年 3 月末時点)



魅力・挑戦の視点から見た課題

【課題3】時代の変化を踏まえた住宅ミスマッチへの対応

- ・業種別ヒアリングでは、市外に転出して戸建て住宅の空き家が増える一方で、吉備国際大学の学生向けやU・Iターン者向けの需要の高まりなどを背景に、単身者向けの賃貸住宅が不足しており、需要と供給のミスマッチが起きている問題点が指摘されています。
- ・業種別ヒアリングでは、賃貸住宅の供給が進まない要因として、建築コストの上昇や人口減少などを背景とした事業リスク（賃貸事業における経営リスク等）が指摘されています。また、住宅分野の課題として「賃貸住宅がない」「質の高い中古住宅がない」といった点が指摘されています。



【課題4】子育て世帯や高齢者世帯が暮らしやすい魅力的な住生活の確保

- ・市民アンケートでは、最優先で改善すべき取組として、「公共交通機関の整備」「身近な生活利便施設の充実」が求められています。
- ・業種別ヒアリングにおいても、住まいを選ぶ際に重視されている点として、「交通利便性」「住宅の広さ」「生活利便施設・子育て環境・福祉サービスの充実度」が指摘されています。また、今後の課題として「高齢社会を見据えた公共交通機関の充実」「新婚や転入者への住宅支援の充実」「身近な生活環境や景観の維持・向上」といった点が指摘されています。



持続・循環の視点から見た課題

【課題5】空き家・空地問題への対応と住宅ストックの循環利用

- ・空き家が増加した結果、空き家率は約2割になっており、全国と兵庫県の平均を上回っています。空き家の中でも、用途が不明瞭な「その他」に分類される住宅が半数以上となっており、これらの空き家の利活用や除却が課題となっています。
- ・業種別ヒアリングでは、空き家が増加している中、相続や登記が整理されていない空き家の利活用や除却が困難であることが指摘されています。また、空き家バンクでは、所有者は売却を望む一方で、利用者は賃貸を希望しているケースが多く、ミスマッチが発生していること、古い空き家については耐震性を満たしていない物件が多いことを懸念する指摘がありました。



【課題6】気候変動問題や環境問題への対応

- ・市民アンケートでは、最優先で改善すべき取組として、住宅の長寿命化（改修）が求められている一方で、省エネ化などのリフォーム実施率が低い状況となっています。その要因としては、重要度が比較的低いこと、リフォーム費用の資金確保が課題とみられます。
- ・業種別ヒアリングでは、脱炭素、省エネなどのリフォームについての指摘は少なく、需要も高くないという意見もみられました。
- ・市民アンケートにおける市の住宅施策・制度の認知度について、どの事業においても約半数が「内容を知らない」と回答していることから周知不足の可能性がります。また、住環境に関する取組の満足度×重要度調査においても改善すべき項目として、住まいに関する情報発信・相談窓口の充実が求められています。



市民アンケートによると、転居先は、一戸建ての持ち家や借家（家庭用）を探すケースが多くなっていますが、住宅・土地統計調査によると、単身世帯数は増加傾向にあります。

■ 転居先として探した物件の種類 ※複数回答（市民アンケート）

	回答数	割合
持ち家（一戸建／新築）	36	35.6%
持ち家（一戸建／中古）	30	29.7%
借家（賃貸マンション・アパート／家族用）	30	29.7%
借家（一戸建）	14	13.9%
公営住宅	14	13.9%
借家（賃貸マンション・アパート／単身用）	10	9.9%
老人ホーム、グループホーム等の居住施設	2	2.0%
持ち家（マンション／新築・中古）	1	1.0%
社宅（寮）、官舎	0	0.0%
その他	2	2.0%
無回答	0	0.0%

■ 住環境に関する取組の満足度×重要度（市民アンケート調査）

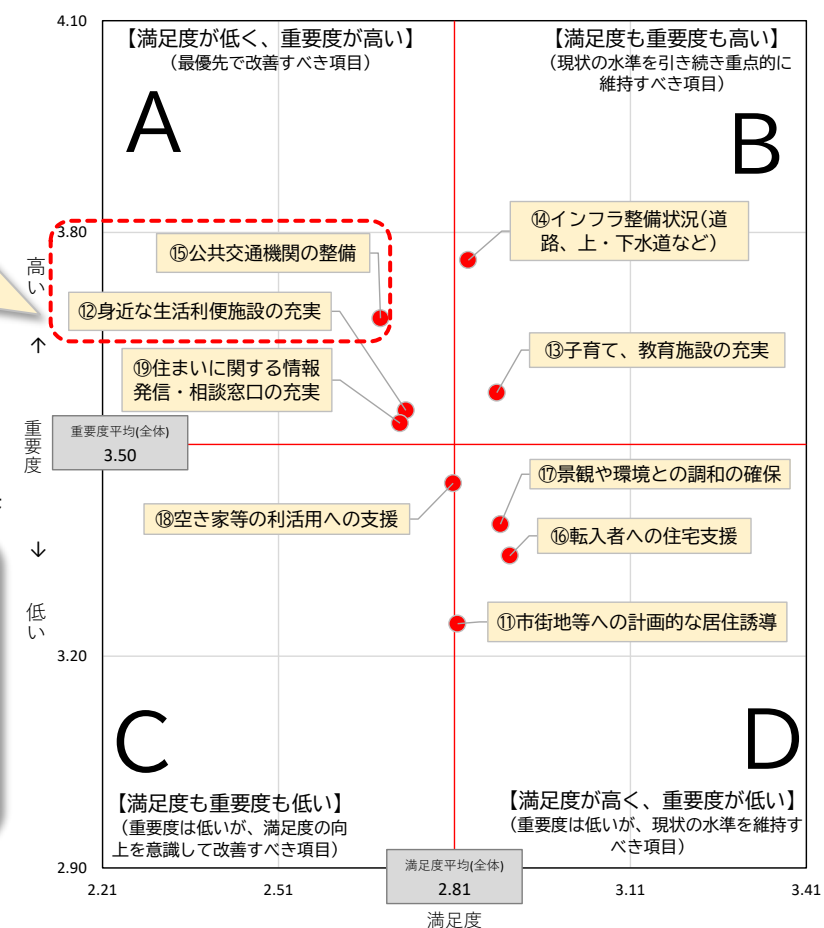
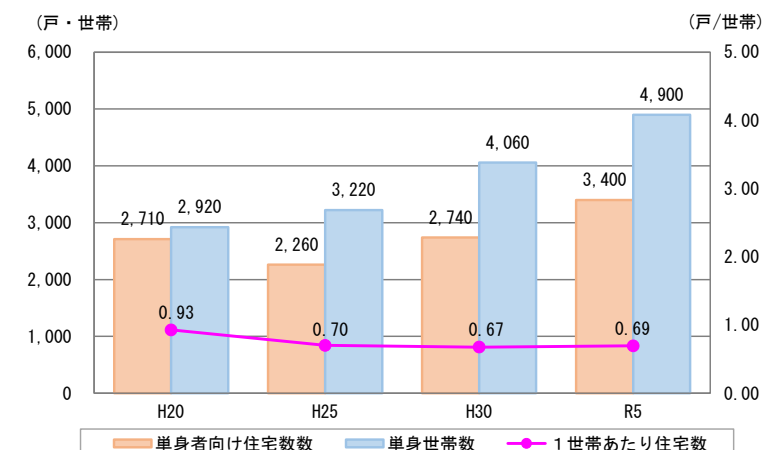
現在の住環境について、最優先で改善すべき項目として、「公共交通機関の整備」「身近な生活利便施設の充実」が求められています。



（関連）周辺環境に関するアンケート結果

現在の周辺環境について、最優先で改善すべき項目（満足度が低く、重要度が高い）は、「公共交通機関へのアクセス」「買物、利便施設へのアクセス」「医療・福祉施設へのアクセス」となっています。

■ 単身者向け住宅数・単身世帯数の推移（各年住宅・土地統計調査）



■ 空き家数と空き家率の推移（各年住宅・土地統計調査）

「その他」は用途が不明瞭な空家であり、老朽危険空家になる潜在的なリスクを持つ住宅です。「その他」の空家の利活用や除却が課題となります。

