

■ パブリックコメントにかかる意見等の概要と市の考え方

案件名：南あわじ市住生活基本計画【素案】

募集期間：令和8年2月10日（火）～令和8年2月26日（木） / 提出件数：7件（5人）

番号	項目	意見等の概要	市の考え方
1	p.17 ・ 持続・循環の視点	<p>【「負動産」問題に着目した客観的指標の活用の提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（持続・循環の視点）住宅政策の基本目標である「持続と循環」を実現するためには、所有者にとって維持費や管理コストが重く、売却や賃貸などの活用が難しい、いわゆる「負動産」問題に着目したアプローチが有効ではないかと考えます。これらの不動産は資産価値が低下し、所有者にとって負担となるため、市場循環の停滞を招いています。<u>下記の指標を活用することで、所有者にとって資産価値が低下し経済的な負担となる不動産の実態や、相続制度と現実の住宅ストック流動性・循環の停滞がどの段階で発生しているかを把握できるのではないのでしょうか。</u>また、これらの数値を分析することで、早期の支援や情報提供の必要性、制度的な改善策の検討基盤となり、現実に即した住宅政策運用や市場整備に繋がるものと考えます。 ・ <u>相続放棄件数</u>：相続開始時点で既に資産価値が所有者にとって負担化している兆候。相続人が不動産を引き継がず放棄するケースが増加していることは、市場で流動化せず滞留している実態を反映。 ・ <u>相続相談件数</u>：処分や活用が困難な層の広がりを示す指標。相談事例の増加は、資産価値の低下や負担感の強まりを示している。 ・ <u>相続登記未了件数</u>：不動産の流動化が制度上停滞している段階。登記未了の場合、所有権移転が進まず市場への供給や活用が妨げられ、住宅ストックの流動性が損なわれている。 ・ <u>建物の解体・処分費用</u>：所有者が撤退できない経済的障壁。老朽化建物の高額な解体・処分費用が所有者の負担となり、不動産の適切な流動化や市場循環を阻害している。 	<p>〔本計画第3章 基本目標3の趣旨と一致していません。今後、個別施策検討にあたっての参考とします。〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ご指摘のとおり、不動産流通の停滞要因を把握することは重要であると考えます。 <p>今後、関連計画である「第2次南あわじ市空家等対策計画」においてご提案の指標の収集、活用について検討を行い、実態に即した施策展開に努めていきます。</p>

番号	項目	意見等の概要	市の考え方
2	<p>p.23</p> <p>・被災後の住宅再建に関する支援</p>	<p>【災害後に住まいを確保する際、対応すべき事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害の規模にもよりますが、<u>仮設住宅の設置が必要となった場合の事前準備は、どこまで対応されているのでしょうか？</u> ・災害時に速やかに安心して住まいできる住宅を確保できることは大切なことだと考えます。<u>避難行動要支援者の中には、集団での生活が難しい方もいます。福祉避難所での対応だけでなく、障がい特性に応じた住まいの場の確保についても、検討を進めてほしいと思います。能登半島地震の教訓を活かして、被災した方が孤立しないコミュニティを意識した取り組みを進めてほしいです。</u> 	<p>[本計画第4章 方針1の趣旨と一致しています。今後、個別施策検討にあたっての参考とします。]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「南あわじ市地域防災計画」において、市内の応急仮設住宅建設にあたっての使用検討地リストの作成を完了しています。 ・ご指摘のとおり、災害時における要配慮者対策の必要性は認識しており、「南あわじ市地域防災計画」に記載する次の取り組みを推進します。 <ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り、高齢者、障害者等要配慮者の状況や利便性に配慮した住まい確保 ・応急仮設住宅内のコミュニティ形成や一人暮らしの高齢者等に配慮した住宅の管理・運営
3	<p>p.27</p> <p>・福祉連携による住宅確保要配慮者への重層的支援</p>	<p>【属性を問わない一時的な緊急避難場所（シェルター）の必要性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>仕事柄、相談等で対応するケースにおいて、緊急一次的に身を寄せられる避難場所を必要としている方がいます。福祉的な対応が可能なこともあります。サービスを受けることに拒否的な方などの場合、身を寄せる場所を探すのに時間と労力を費やすことがあります。以前に、大雨で屋根が崩れて、避難を余儀なくされた方がいました。頼れる親戚などもおらず、福祉で受け入れることができないか相談しましたが、即対応が難しく受け入れ先が見つかりませんでした。結果、市内のビジネスホテルを選ぶしか方法がなく、ご本人が宿泊代の全額を負担しなければなりません。このようなケースは稀だとは思いますが、市内でシェルターのような一時的に身を寄せられるような施設（属性を問わず受け入れてくれる）があると、とてもありがたいと思っています。ぜひ検討を進めてほしいです。</u> 	<p>[本計画第4章 方針2の趣旨と一致しています。今後、個別施策検討にあたっての参考とします。]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘のとおり、緊急性を有した事案への対応について、課題があることは認識しています。本市では、DV対策として一時保護施設（シェルター）に入所できるような取り組みを実施していますが、属性を問わず、緊急的な住まいの確保ができるように関係部署が連携し、それぞれのケースに応じて最善の重層的な支援が実施できるよう取り組みを進めていきます。

番号	項目	意見等の概要	市の考え方
4	<p>p.30</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民交流センターを拠点とした地域の支え合い体制づくり 	<p>【外国人住民との相互理解と近隣関係形成の必要性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外国人労働者と近隣関係形成の要素も必要ではないでしょうか。市民交流センターで、近隣に住む外国人と、言葉が通じないため、不安、怖いといった声が聞こえてきました。<u>外国人労働者が増える中、近隣関係形成の要素も必要ではないでしょうか。</u> 	<p>〔本計画第4章 方針2の趣旨と一致しています。今後、個別施策検討にあたっての参考とします。〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘のとおり、多文化共生の視点は重要であると認識しています。 <p>「誰もが孤立しない地域の体制づくり」には、外国籍の居住者も含まれており、地域住民と外国人が互いに理解を深め、支え合えるよう、南あわじ市国際交流協会や在留外国人支援を行っている関連団体、外国人就労者を雇用する事業主や職業紹介事業者等とも連携を図りながら、多文化共生の取り組みを推進します。</p>
5	<p>p.46</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域資源としての空き家の戦略的な利活用の促進 	<p>【空き家発生防止に向けた具体的施策の提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の再生やまちづくりへの活用を戦略的に推進することは、賛同します。<u>空き家になる背景や現状を考えると空き家発生予防のための終活・相続セミナー、高齢者施設入居時の住宅相談など、さらなる具体化が必要と考えます。</u> 	<p>〔本計画第4章 方針5の趣旨と一致しています。今後、個別施策検討にあたっての参考とします。〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘のとおり、空家対策において、空家の発生予防は重要な課題であると認識しています。 <p>具体的な取り組みは、「第2次南あわじ市空家等対策計画」に記載されているとおりであり、ご提案いただいた取り組みを含め、空家の発生予防と空家の段階に応じた対応を引き続き実施していきます。</p>
6	<p>p.56</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戦略的な情報発信の進め方 	<p>【効果的な広報による施策周知の必要性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・さまざまな取り組みがされていて、今回の基本計画（素案）を読み込んだことで知り得た施策も多くありました。<u>せっかく施策があっても、必要な方に必要な情報が届いていないと感じます。より効果的な情報発信を期待します。</u> 	<p>〔本計画第5章の趣旨と一致しています。今後、個別施策検討にあたっての参考とします。〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘のとおり、施策・制度の認知度向上は最重要課題の一つと認識しています。 <p>計画書に記載のとおり、庁内各部署が連携したプロモーション事業の強化を図り、戦略的な情報発信に取り組めます。</p>

番号	項目	意見等の概要	市の考え方
7	pp.19-53 ・施策展開	<p>2050年の人口激減（約2.7万人への減少）および高齢化率48.5%という回避不能な未来を見据え、持続可能な住まいづくりを実現するため以下意見させていただきます。</p> <p>【持続可能な住まいづくりに向けた提言】</p> <p>1. 住生活を取り巻く「3つの構造的課題」と現状の最適化について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画は「量から質へ」の転換を掲げていますが、<u>現状では「家は余っているのに住む家がない」という以下のミスマッチが解消できていないと考えられます。</u> ① 需給のミスマッチ：単身者やUIターン者が求める「手頃な賃貸」に対し、供給の多くは「古い戸建て」です。 ② 所有・利用のミスマッチ：所有者は「売却」を望みますが、利用者は「まずは借りたい」と考えており、流通を阻害しています。 ③ ビジネス側のジレンマ：コスト高騰と将来の市場縮小リスクから、民間事業者が新築投資を行うには高い経営リスクが伴います。さらには、相続・登記未整理の「負動産」問題や、老朽戸建てを多額の公金・私費で耐震化することの現実的限界を直視し、「民間賃貸住宅等整備促進事業（P32）」等、<u>新規供給への補助から既存ストックの有効活用へと施策の重点を大胆に移すべきではないでしょうか。</u> 	<p>[本計画第4章の趣旨と一致しています。 今後、個別施策検討にあたっての参考とします。]</p> <p>・ご指摘のとおり、ミスマッチの解消は重要な課題であると認識しています。</p> <p>ニーズに応じた住宅が供給できるよう、住宅の新規供給・取得の支援に加えて、空家を含む既存住宅ストックの更新（住宅の耐震化・省エネ化）や流通に対する効果的な取り組みを検討、推進していきます。</p>

番号	項目	意見等の概要	市の考え方
7	pp.19-53 ・施策展開	<p>【持続可能な住生活の循環に向けた具体的支援策の提案】</p> <p>2. AIを活用した「居住地域の集約」と「インフラ効率化」の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少社会において、市民の生活の質を維持するためには、AIを「科学的なまちづくりのエンジン」として活用し、居住地域をコンパクトに集約させ、効率的なインフラ集中を行うことが不可欠と考えます。 ・インフラ維持コストの可視化：現状の分散型居住を維持した場合の「将来のインフラ維持・更新コスト」をAIでシミュレーションし、財政的な限界線を明確にすることで、居住誘導区域設定の強力なエビデンスとします。 ・「移動の限界」に基づく区域設定：素案にあるAIデマンド交通や自動運転(p.40)がカバーできる範囲を科学的に特定し、公共交通と徒歩で質の高い生活を支えきれぬ範囲内に居住を集約させます。 ・安全性とストックの最適配置：災害ハザードマップと建物の耐震・劣化データをAIで統合分析し、最も安全で、かつ既存の良質な住宅資産を活かせる地点への住み替えを戦略的に促します。 <hr/> <p>【持続可能な住生活の循環に向けた具体的支援策の提案】</p> <p>3. 持続可能な住生活の循環に向けた具体的支援策の提案</p> <p>① 「資産活用・住み替え支援パッケージ（公的リースバック型）」導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単身高齢者が管理困難な老朽戸建て（負資産予備軍）に住み続けるリスクを防ぐ仕組みを提案します。 ・仕組み：NPO等の専門組織が家を「引き取り・管理受託・サブリース等」し、高齢者自身はバリアフリーな市営住宅やセーフティネット住宅へ優先的に住み替えるパッケージを提供します。 ・ストックの転換：放出された戸建ては、不足している単身者向け賃貸や後述する「職住一体型住宅」として再生し、循環させます。 	<p>〔今後、関連計画である南あわじ市都市計画マスタープラン等の検討にあたって参考とします。〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘のとおり、人口減少社会において、市民の生活の質を維持するためには、新たな技術を活用していくことが必須であると考えます。 <p>今後、いただいたご意見は、都市計画マスタープランの改定や立地適正化計画の策定時に検討し、持続可能な都市構造の形成に向けた施策の参考にしていきたいと考えます。</p> <hr/> <p>〔本計画第4章の趣旨と一致しています。今後、個別施策検討にあたっての参考とします。〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご提案いただいた新たな支援制度の導入検討も含め、地域や関係団体及び事業者とも連携し、既存の住宅ストックを有効活用する施策を展開し、市民が「住み続けたい」と感じる質の高い住環境の実現に向けた取り組みを推進していきます。

番号	項目	意見等の概要	市の考え方
7	pp.19-53 ・施策展開	<p>② <u>自治会やNPOによる「地域コンシェルジュ」体制と支援</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家が深刻化する前の「川上」対策として、自治会やNPO等が地域の空き家予備軍を日常的に把握し、所有者と行政・専門組織を繋ぐ「地域コンシェルジュ」としての活動できるよう、市が財政・事務面で直接支援する仕組みを構築すべきと考えます。また、行政には困難な「個別の物件交渉」や「賃貸運営のリスク管理」、AIを活用したデータ分析を一手に担う組織を「空家等管理活用支援法人」等に指定し、空き家の所有者探索、公的リースバックの受託、居住誘導区域内への集約相談までを一括して担うことで、本計画の実効性を担保する体制を構築すべきと考えます。 <p>③ <u>「食の街区」の職住一体型モデル</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「食の街区」形成事業（p.47）において、「店舗（商用）」としての活用だけでなく、2階部分などを単身者・若者向けの住居等として併設・改修することを支援することで、街の賑わいと居住ニーズの解消を両立させることが期待でき、居住地域の集約にも寄与するものと考えます <p>【結論】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少という現実に向かい合うため、住宅を「増やす」論理を卒業し、既存資産を「AIで予測・集約し、自治会やNPO等と連携して賢く回す」仕組みへの抜本的な転換を期待します。これにより、インフラコストを最小化しながら、市民が「住み続けたい」と思える質の高い住環境を実現できると期待します。 	