

八尾市住宅マスタープラン (住生活基本計画)



令和3(2021)年3月

八尾市

はじめに

このたび、「八尾市住宅マスタープラン」を改定いたしました。

本市では、平成 23（2011）年に『みんなでつくる、未来につなぐ魅力ある住まい・まち』を基本理念とする前計画を策定し、「住まい」に関わる民間事業者やNPOなどと連携を図りながら、多様な住宅施策を展開してまいりました。



近年、人口減少や少子高齢化の進行、安全安心な暮らしや健康への関心の高まりなど、社会情勢・市民生活・市民意識は変化し、「住まい」に関するニーズも多様化しています。これを受け、より柔軟で効果的な住宅政策の推進が求められており、国では、法改正や新たな制度の創設など、住環境や住生活の質を高めていく方向に転換しています。

令和 3 年 2 月に策定した「八尾市第 6 次総合計画」は、「住みたい・住み続けたい良質な住まいづくり」を施策の一つに位置付けています。

こうした背景を踏まえ、改定した「八尾市住宅マスタープラン」は、基本理念に『みんなつながる、魅力あふれる、安全・安心のまち 住んでええところ 八尾』を掲げることとなりました。

本計画のもと、行政・民間事業者やNPO・市民の皆様がそれぞれの役割を担い、連携・協力を図りながら、住まい・まちづくりに関する施策をより一層推進してまいります。皆様におかれましては、ご理解・ご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の改定にあたり、さまざまな観点から熱心にご議論をいただきました八尾市住宅マスタープラン審議会委員の皆様をはじめ、貴重なご意見を頂戴いたしました関係各位に心から感謝申し上げます。

令和 3（2021）年 3 月

八尾市長

大松 桂右

八尾市住宅マスタープラン(住生活基本計画) 目次

第1章 住宅マスタープランの背景と目的	1
1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	3
第2章 現況把握	5
1. 八尾市の状況	6
2. 市民意識調査(八尾市の住まい・まちづくりについてのアンケート調査結果)	21
3. 社会経済情勢の潮流	29
4. 八尾市の住まい・まちを取り巻く課題	33
第3章 基本理念・基本目標	39
1. 計画の方向性	40
2. 基本理念	40
3. 基本目標	41
4. 八尾市住宅マスタープランの流れ	43
第4章 施策の展開	45
1. 基本目標1. 安全・安心な住まい・まちの形成	46
2. 基本目標2. 快適に暮らせる住まい・まちの形成	51
3. 基本目標3. 様々なニーズに応じた魅力あふれる住まい・まちの形成	58
4. 基本目標4. 公民連携による住宅セーフティネットの形成	68
5. 基本目標5. 様々な主体の協働により“みんなでつくる”住まい・まち	75
6. 優先的に取り組む施策	80
第5章 計画の実現に向けて	81
1. 実施体制	82
2. 施策の進行管理	83
参考資料	85
1. 八尾市住宅マスタープラン審議会	86
2. 八尾市住宅マスタープラン(住生活基本計画)全面改定に伴う庁内関係課会議	89
3. 用語集	90

第1章 住宅マスタープランの背景と目的

第1章では、住宅マスタープランの策定の背景や
目的・位置づけ等を示します。



市街地と大阪市の遠景

1. 計画策定の背景と目的

「住生活基本計画」とは、住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、平成 18(2006)年 6 月に公布された住生活の安定の確保及び向上を促進することを目的とした「住生活基本法」に位置づけられています。

同法に基づき、国では平成 28(2016)年 3 月に「住生活基本計画（全国計画）」、大阪府では平成 28(2016)年 12 月に「住まうビジョン・大阪」が新たに策定されました。

市町村における住生活基本計画の策定義務はないものの、本市においては、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）や大阪府の計画を踏まえ、より地域の特性に応じたきめ細やかな施策の検討・実現のため策定し、住宅政策を進めてきました。

前計画の計画期間が令和 2(2020)年度までであること、少子高齢化の更なる進行や空家の社会問題化、地球規模で進む環境破壊等、住まい・まちづくりに関する住宅政策上の課題や市民ニーズが多様化していることから、これらの状況の変化に対応するため、新たな「八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」を策定しました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「第 6 次八尾市総合計画」を上位計画とする、本市の住宅政策に関する基本計画です。

国の「住生活基本計画（全国計画）」や大阪府の「住まうビジョン・大阪」との整合を図りつつ、「八尾市人口ビジョン・総合戦略」や「八尾市都市計画マスタープラン」をはじめとした関連計画と連携・整合を図っていきます。

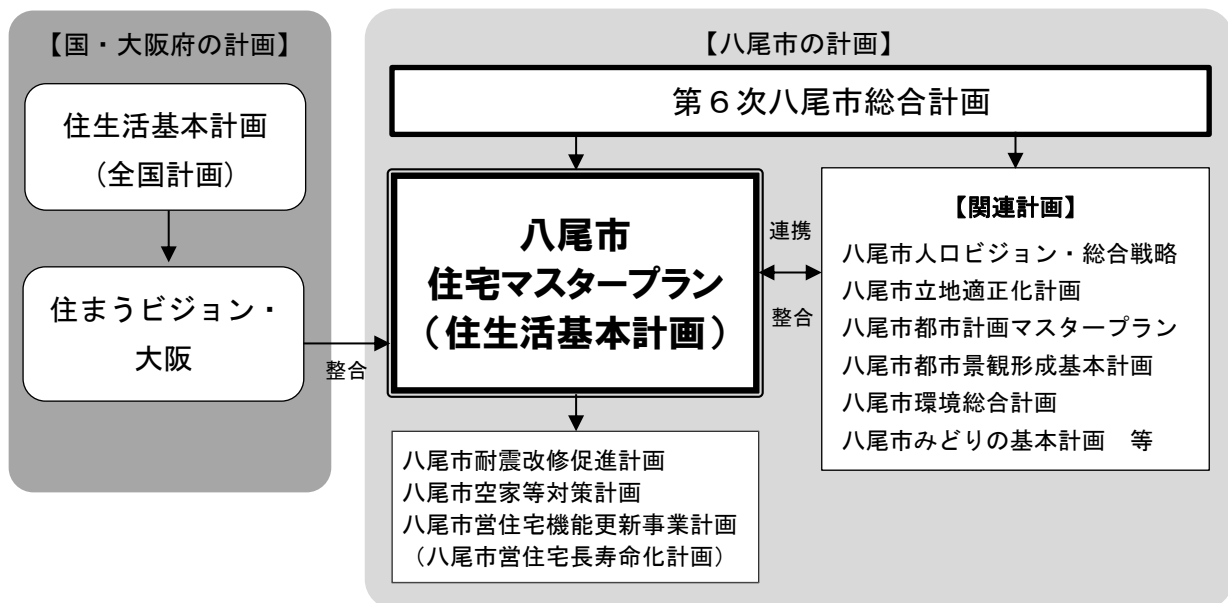


図 1-1 計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は令和3（2021）年度から令和12（2030）年度の10年間とします。

なお、本市の住宅・住環境の状況の変化や上位関連計画の策定・見直し、住生活基本法の改正や国の住生活基本計画の見直し等により、計画の見直しが必要となった場合には、適宜、本計画の見直しを行うこととします。



第2章 現況把握

第2章では、本市の住まい・まちの状況や市民意識調査の結果、社会経済情勢の潮流などを把握し、本市の住まい・まちを取り巻く課題を抽出します。



市街地と東部山地の遠景

1. 八尾市の状況

1-1. 人口・世帯数

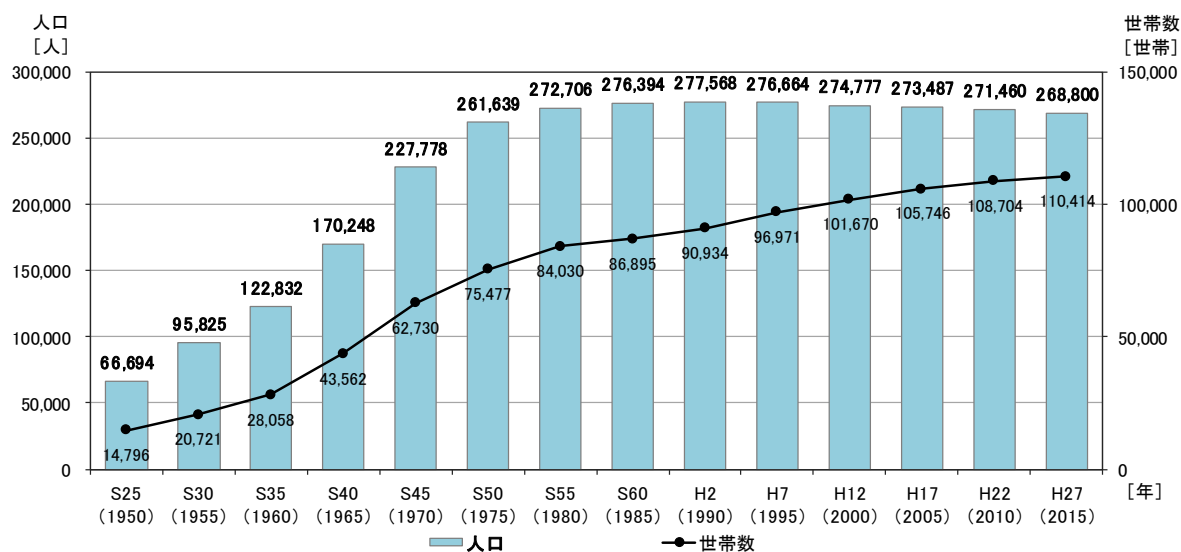
(1) 人口

1) 人口の推移

本市の人口は、昭和 23（1948）年の市制施行以降昭和 50（1975）年まで急激に増加し、その後は緩やかに上昇を続け、平成 2（1990）年をピークに以降は減少に転じています。

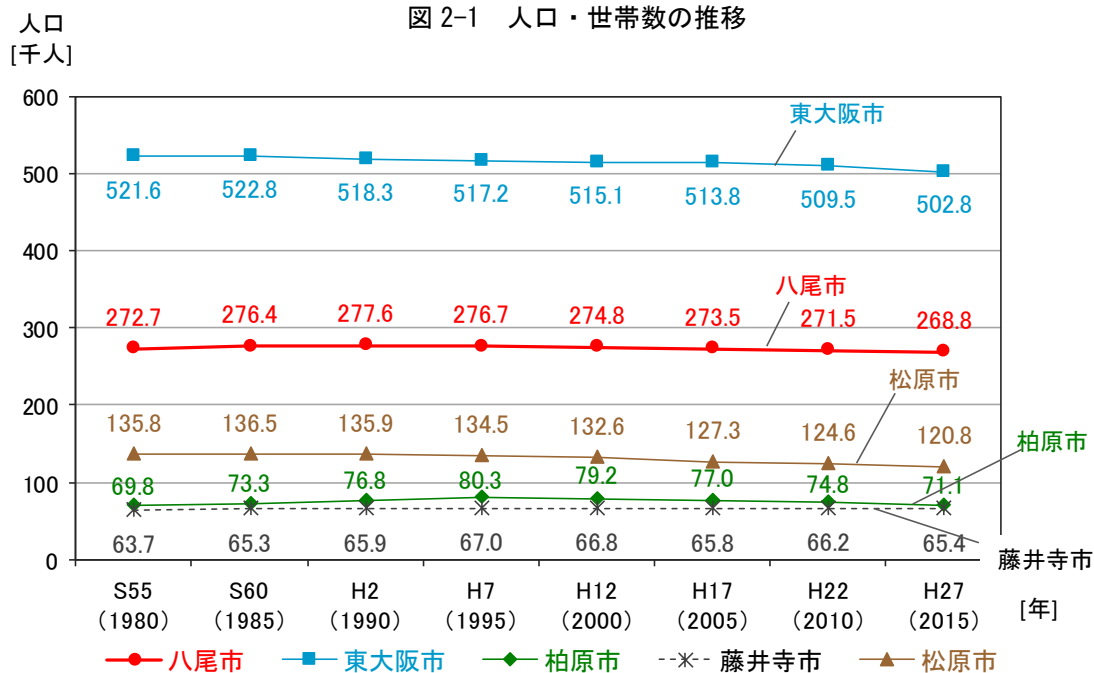
平成 27（2015）年の人口は 268,800 人で、ピークである平成 2（1990）年の 277,568 人に比べて約 3%減少しています。

隣接する東大阪市、柏原市、藤井寺市、松原市と比べて、本市の人口は東大阪市に次いで多くなっています。



資料：各年国勢調査

図 2-1 人口・世帯数の推移

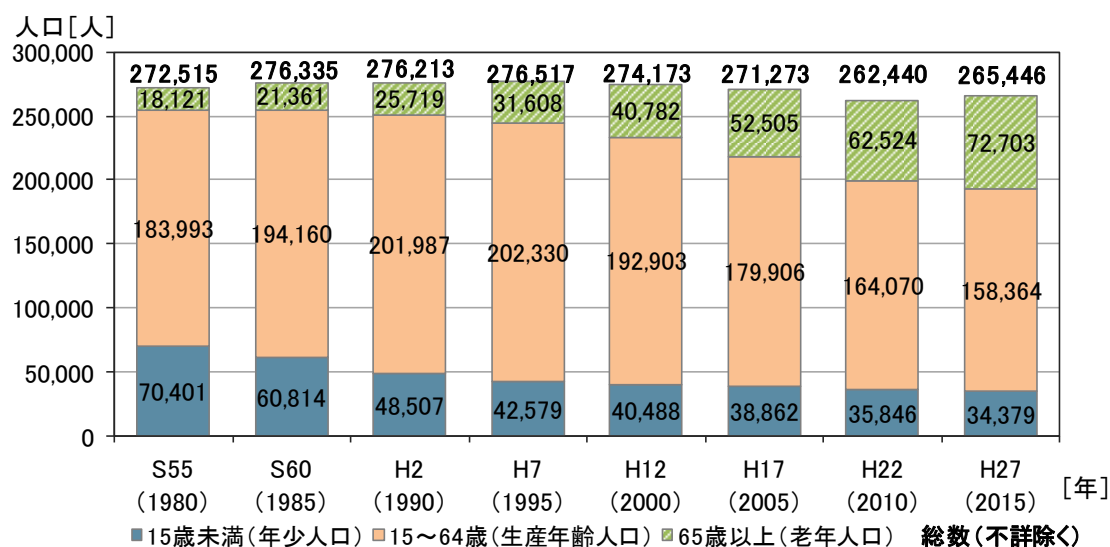


資料：各年国勢調査

図 2-2 人口の推移（隣接市との比較）

2) 年齢3区分別人口及び高齢化率

年齢3区分別の人口の推移をみると、昭和55(1980)年以降、一貫して老年人口は上昇、年少人口は下降を続けています。

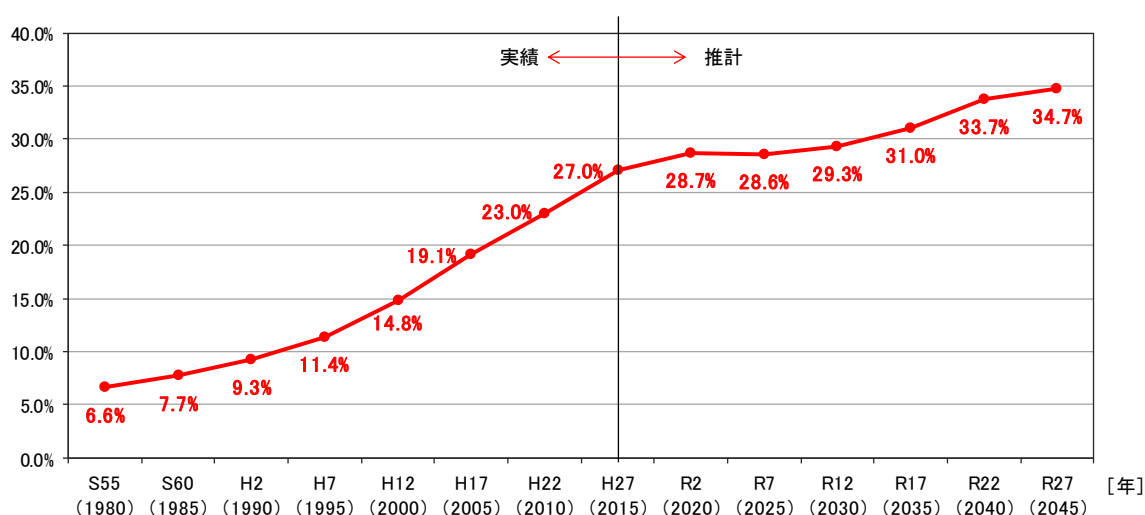


資料：各年国勢調査

図 2-3 年齢3区分別人口の推移

平成27(2015)年の高齢化率は27.0%となっています。昭和55(1980)年以降増加し続けており、平成22(2010)年以降は、超高齢化社会と呼ばれる基準である21%を超えています。

国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の推計によると、令和27(2045)年の高齢化率は34.7%となっており、平成27(2015)年と比べて7.7ポイント増加しています。



資料：各年国勢調査、社人研将来推計人口

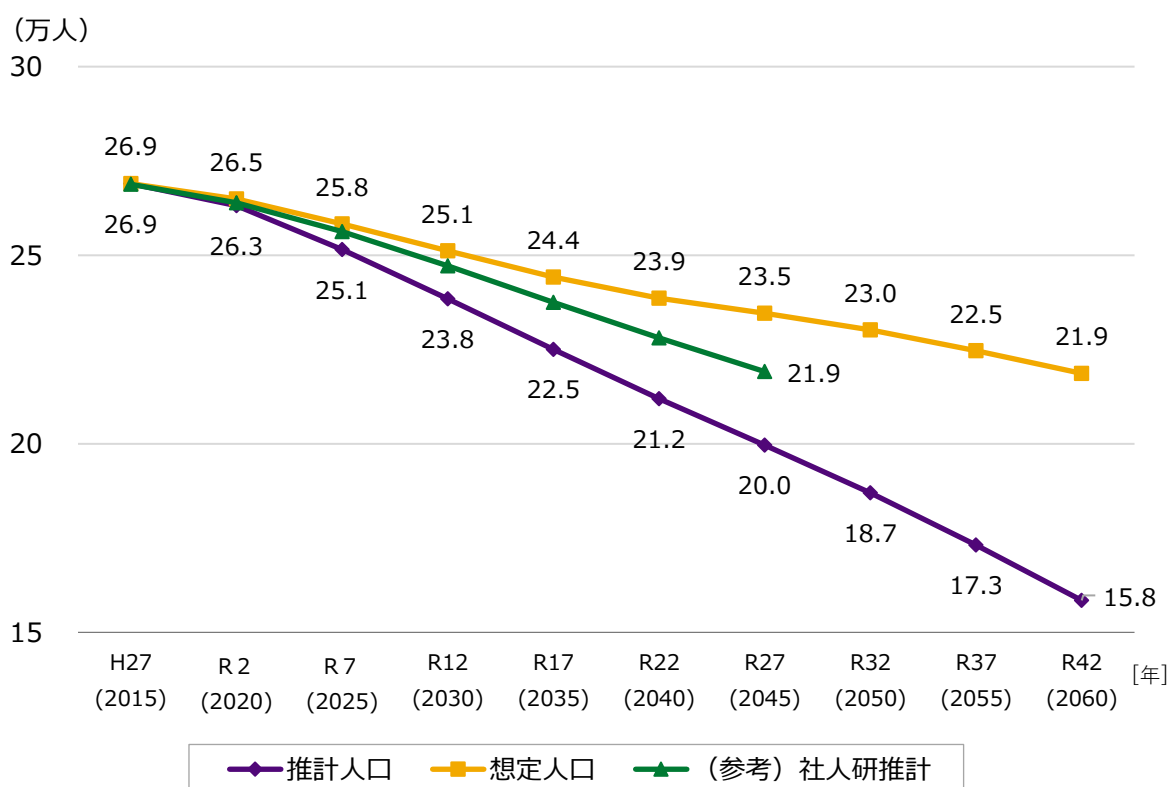
図 2-4 高齢者比率の推移及び将来推計

3) 将来人口推計

社人研の人口推計によると、令和 27 (2045) 年の人口は 21.9 万人であり、平成 27 (2015) 年と比べて約 18.6%減少する見込みとなっています。

また、第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略によると、令和 42 (2060) 年の推計人口は 15.8 万人であり、平成 27 (2015) 年と比べて約 40%減少する見込みとなっています。

この推計人口に対し、本市では、各種施策を実施する効果により出生率の増加や、人口の流入を促すことで、令和 42 (2060) 年の想定人口が 21.9 万人となることを展望しています。



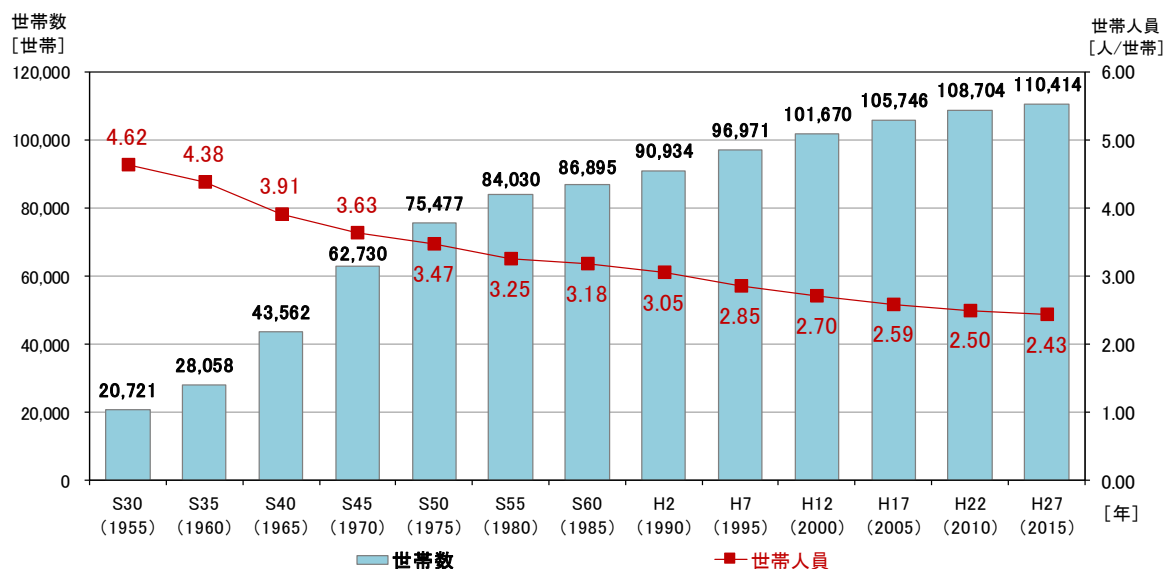
推計人口	本市の近年の社会動態の状況をもとに将来人口を推計したもの。第 6 次総計の推計（令和 10（2028）年で 24 万人程度）と同様の設定で、令和 42（2060）年まで伸ばした場合の人口
想定人口	本市の近年の社会動態のうち、20 歳代及び 30 歳代の社会動態がゼロと仮定し、かつ合計特殊出生率が令和 12（2030）年にかけて 1.8 に上昇、令和 17（2035）年までが 1.8 で推移、令和 22（2040）年にかけて 2.07 に上昇、その後も令和 42（2060）年まで 2.07 を維持すると仮定した場合の人口
(参考) 社人研推計	国勢調査（平成 27（2015）年）の結果を基に、令和 27（2045）年までの 30 年間について算出した人口 ※社人研による市町村推計は令和 27（2045）年までしか公表されていない。

資料：第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略

図 2-5 八尾市の人口の長期的見通し

(2) 世帯数

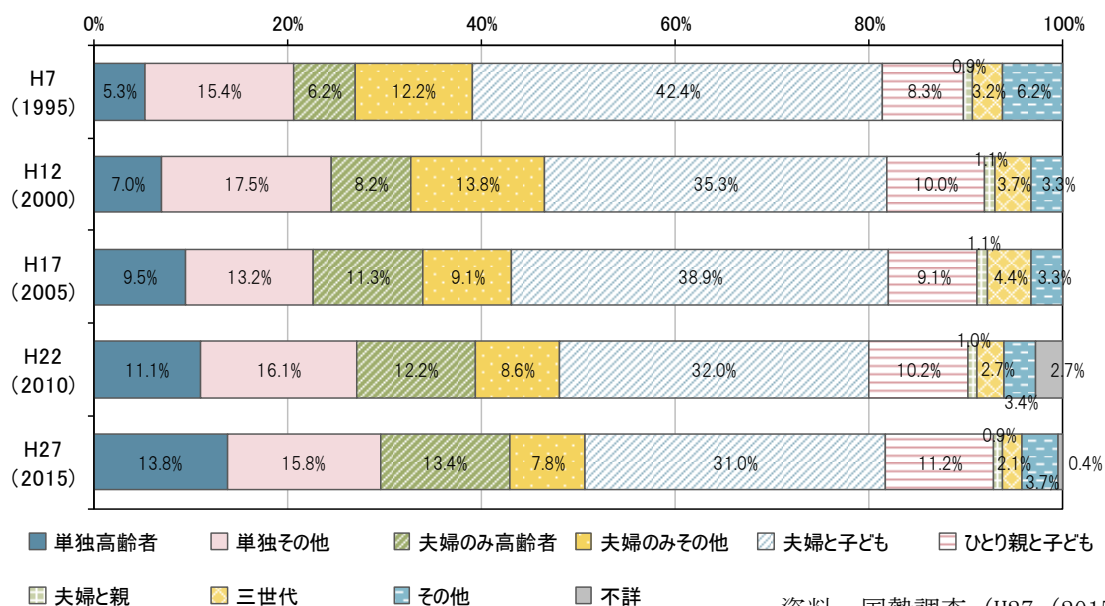
世帯数は昭和 30 (1955) 年以降一貫して増加しています。一方で、人口は平成 2 (1990) 年以降減少しているため、世帯人員は減少傾向にあり、平成 27 (2015) 年の世帯人員は 2.43 人となっています。



資料：各年国勢調査

図 2-6 世帯数及び世帯人員の推移

本市の世帯の家族構成は、「夫婦と子ども」が最も多く、次いで「単独（単独高齢者+単独その他）」、「夫婦のみ（夫婦のみ高齢者+夫婦のみその他）」となっています。「単独」世帯の割合は年々増加し、「夫婦と子ども」世帯の割合は年々減少しています。



資料：国勢調査 (H27 (2015))

図 2-7 世帯の家族型の推移

1-2. まちの状況

(1) 用途地域

本市は市全域が東部大阪都市計画区域内で、東部の山地部や八尾空港等は市街化調整区域、それ以外は市街化区域に指定されています。用途地域は住居系が多くなっていますが、J R 関西本線以南や大阪中央環状線沿い、大阪外環状線沿いでは工業地域・準工業地域が見られます。

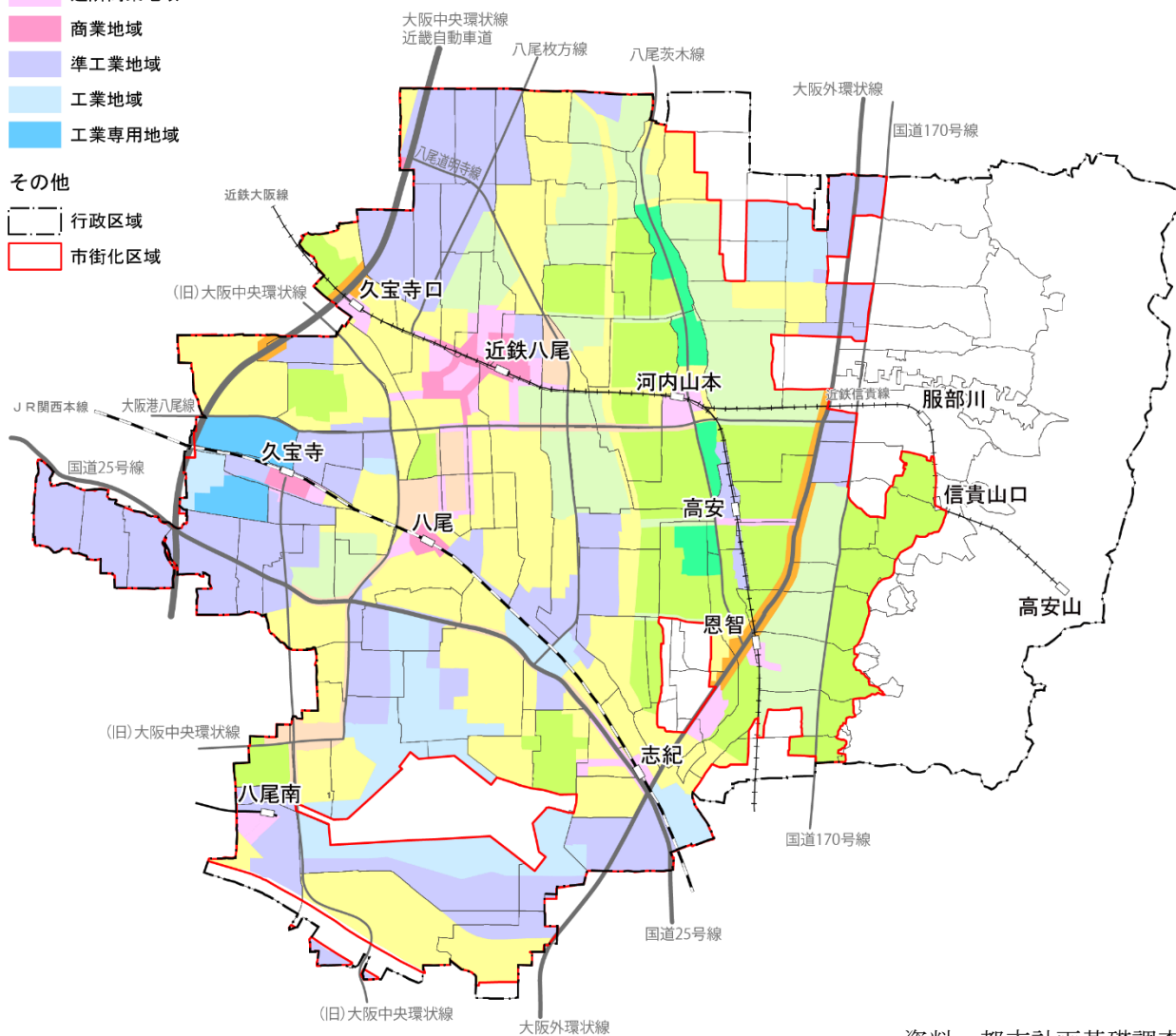
凡例

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

その他

- 行政区域
- 市街化区域



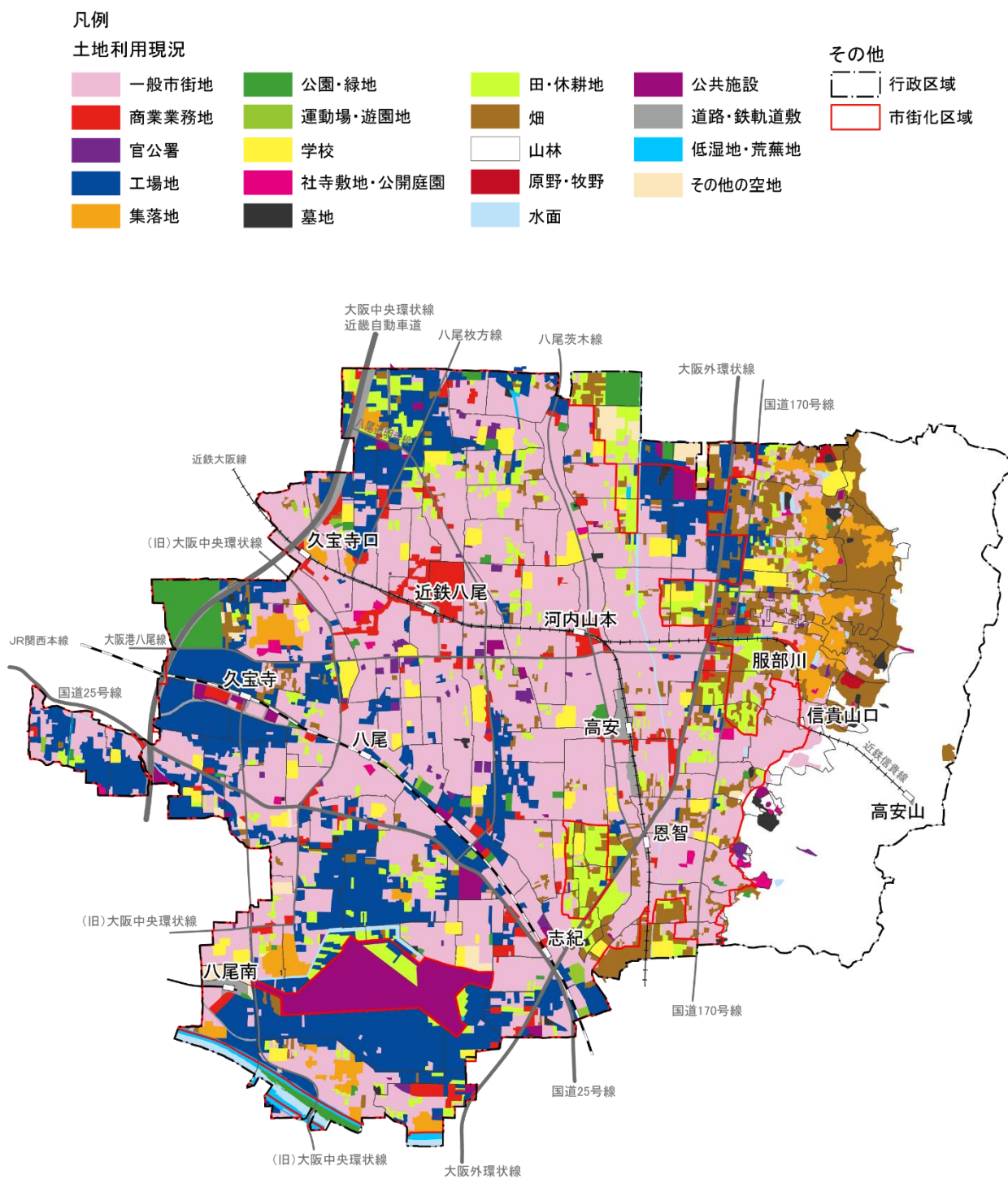
資料：都市計画基礎調査

図 2-8 用途地域

(2) 土地利用

本市の大半は一般市街地となっています。用途地域が準工業地域の地域では、住工混在がみられます。

大阪中央環状線沿いや大阪外環状線沿いでは農地と工場地の混在がみられます。

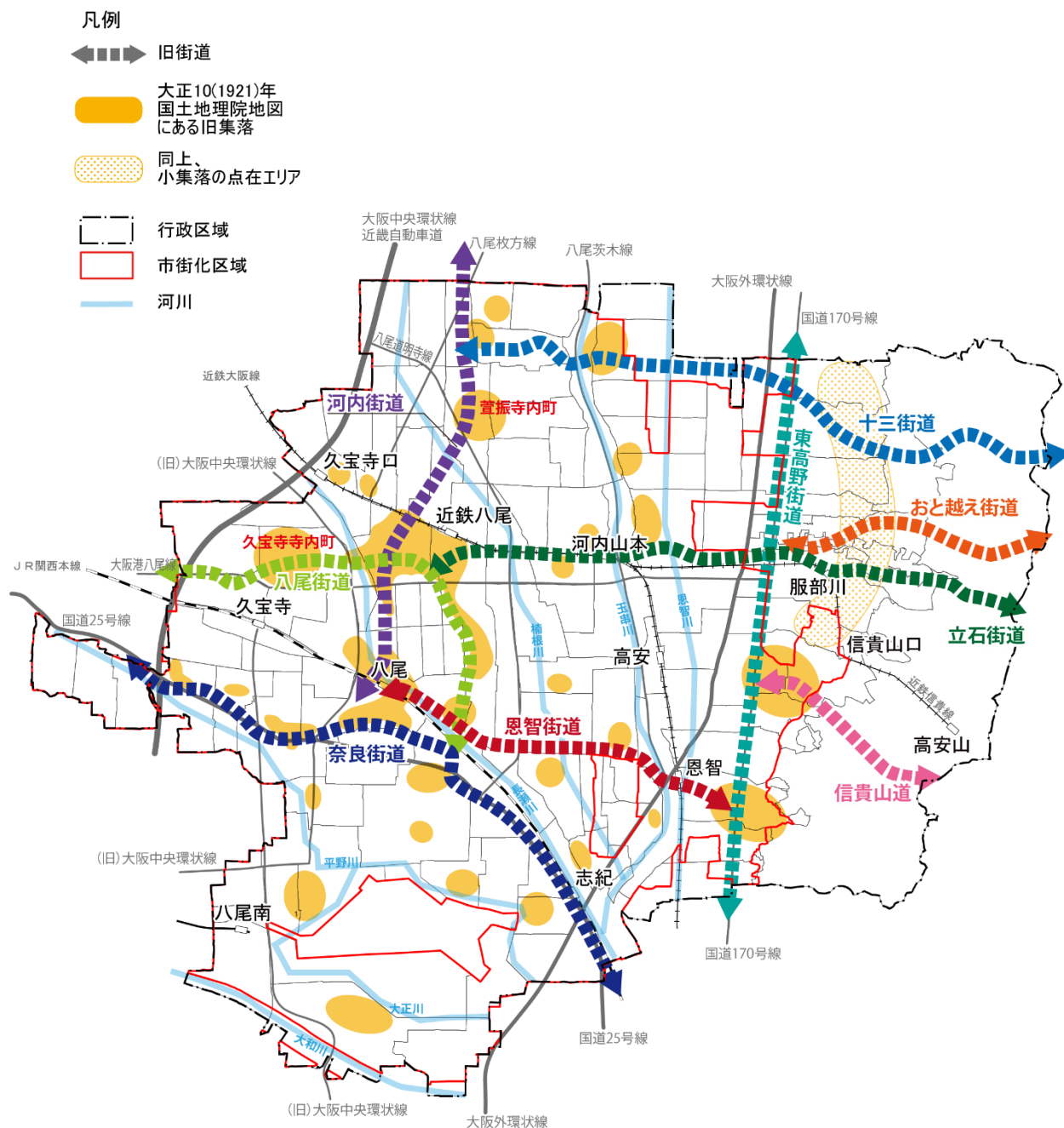


資料：H27（2015）土地利用現況調査

図 2-9 土地利用現況

(3) まちの歴史

本市には9本の旧街道が通っており、その沿道を中心に、旧集落が分布しています。
久宝寺寺内町ではNPOを主体にまちづくりが進められています。



資料：八尾市都市計画マスタープラン（H29（2017）年3月策定）、国土地理院地図（T10（1921））

図 2-10 旧街道及び旧集落位置図

1-3. 八尾市の住宅の状況

(1) 住宅総数

1) 本市の住宅の内訳

平成 30（2018）年の住宅総数は 131,520 戸で、平成 15（2003）年以降増加しています。隣接 4 市も同様に、増加または横ばい傾向にあります。

本市の住宅の内訳をみると、居住している住宅が 85.2%、居住していない住宅が 14.8%となっています。

居住していない住宅のうち、空家は 14.3%を占めています。

空家の内訳は賃貸用の住宅が 10.2%と最も多く、その他の住宅が 3.2%となっています。

表 2-1 八尾市の住宅の内訳

項目	戸数 [戸]	割合 [%]		
居住している住宅	112,070	85.2%	-	-
居住していない住宅	19,450	14.8%	100.0%	-
一時現在者のみ	430	0.3%	2.2%	-
空家	18,830	14.3%	96.8%	100.0%
二次的住宅	320	0.2%	1.6%	1.7%
賃貸用の住宅	13,350	10.2%	68.6%	70.9%
売却用の住宅	940	0.7%	4.8%	5.0%
その他の住宅	4,230	3.2%	21.7%	22.5%
建築中	180	0.1%	0.9%	-
住宅総数	131,520	100.0%	-	-

※割合は小数点第 2 位を四捨五入しているため、それぞれの合計が 100.0%とならない場合がある

資料：住宅・土地統計調査（H30（2018））

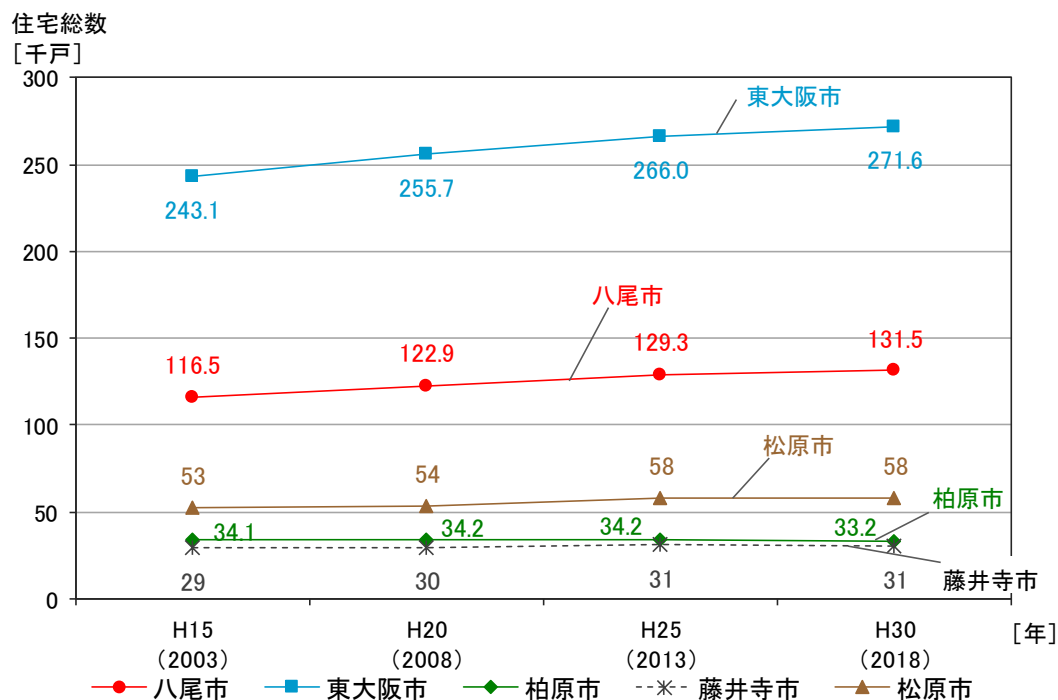
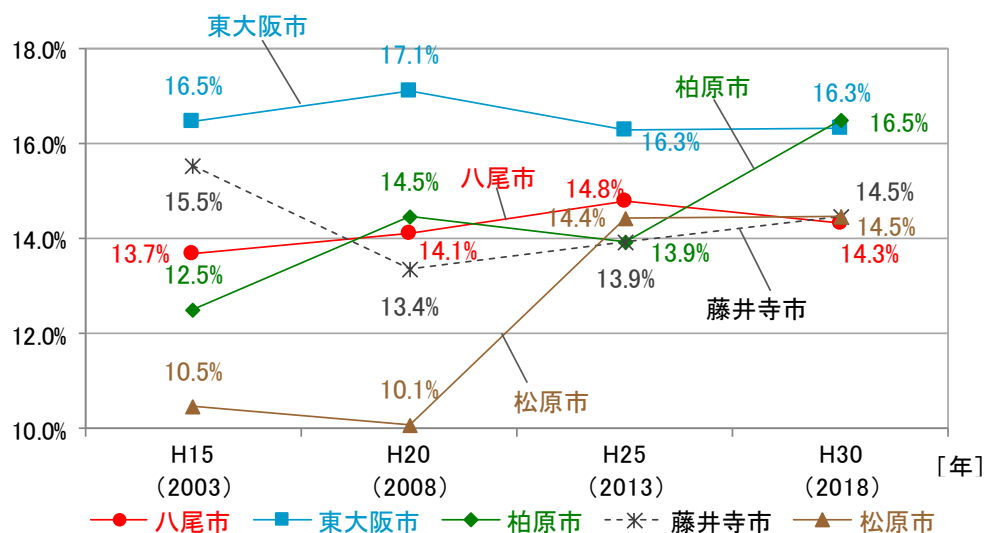


図 2-11 住宅総数の推移（隣接市との比較）

2) 空家率の推移

本市の空家率は13%から15%の間で推移しています。

平成30(2018)年の住宅・土地統計調査における本市の空家率は14.3%であり、隣接4市と比べて最も低くなっています。

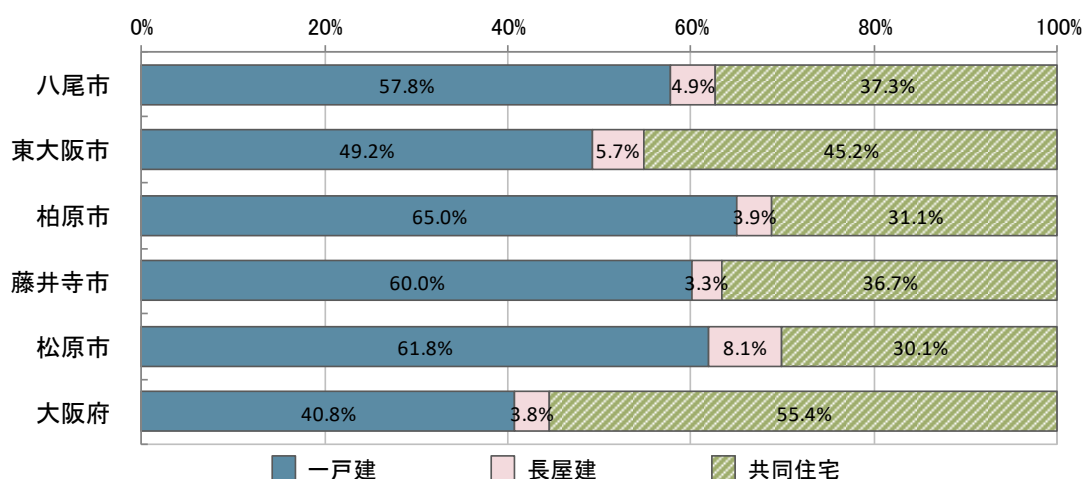


資料：各年住宅・土地統計調査

図 2-12 空家率の推移（隣接市との比較）

(2) 住宅の建て方

本市の住宅は、一戸建が57.8%、共同住宅が37.3%、長屋建が4.9%を占めています。大阪府全体と比べて一戸建、長屋建の割合が高く、共同住宅の割合が低くなっています。隣接4市と比べて、本市の一戸建の割合は東大阪市の次に低くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（H30（2018））

図 2-13 住宅の建て方（隣接市との比較）

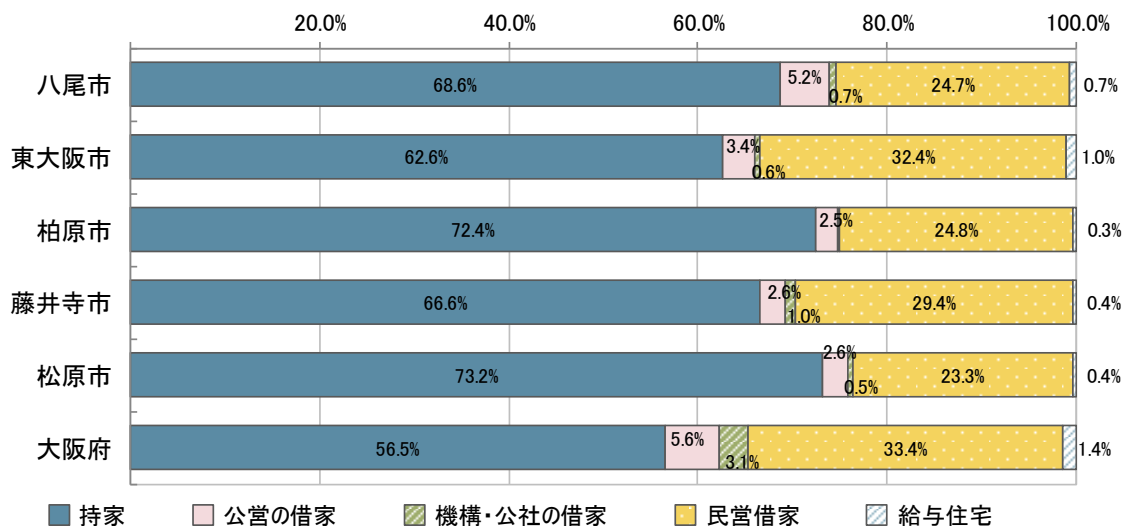
(3) 持家率

本市の住宅は、持家が 68.6%を占めており、持家率は大阪府全体 (56.5%) と比べて 12.1 ポイント高くなっています。

隣接 4 市と比べて、本市の持家率は松原市、柏原市に次いで多くなっています。

民間借家の割合は約 25%で、隣接 4 市では中位程度にありますが、大阪府全体 (33.4%) と比べると低くなっています。

公営の借家の割合は 5.2%で、隣接 4 市に比べて高くなっていますが、大阪府全体 (5.6%) と比べると大差ない値となっています。



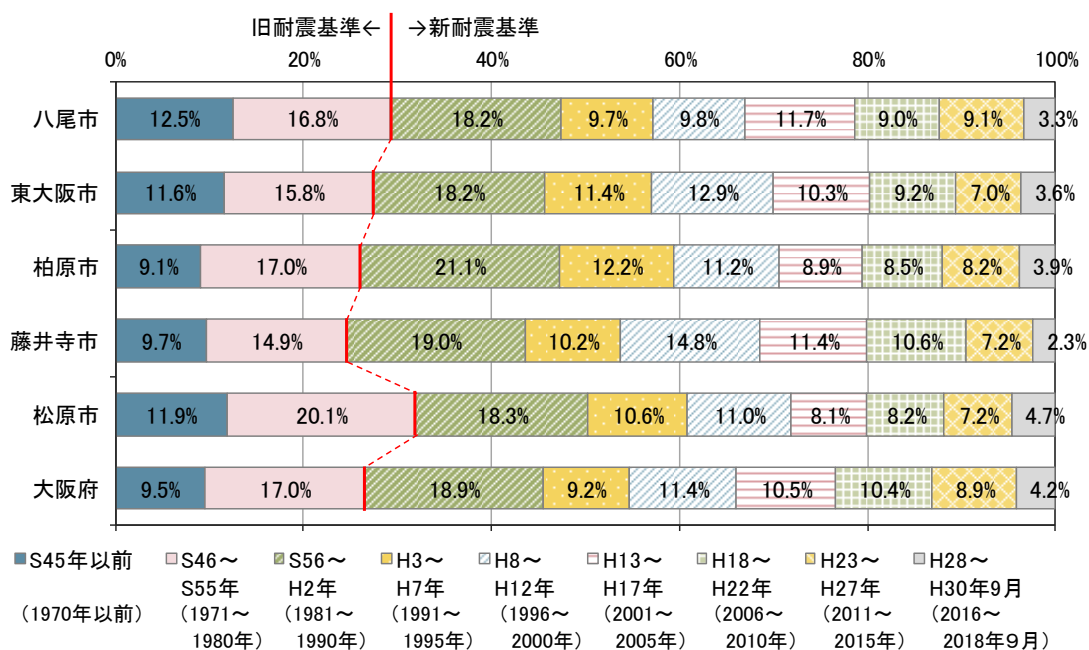
資料：住宅・土地統計調査 (H30 (2018))

図 2-14 住宅の所有関係 (隣接市との比較)

(4) 住宅の建築時期

旧耐震基準の可能性の高い昭和 55（1980）年以前の住宅は、全体の 29.3%を占めています。

隣接 4 市と比べて、本市の旧耐震基準の住宅割合は松原市に次いで高くなっています。



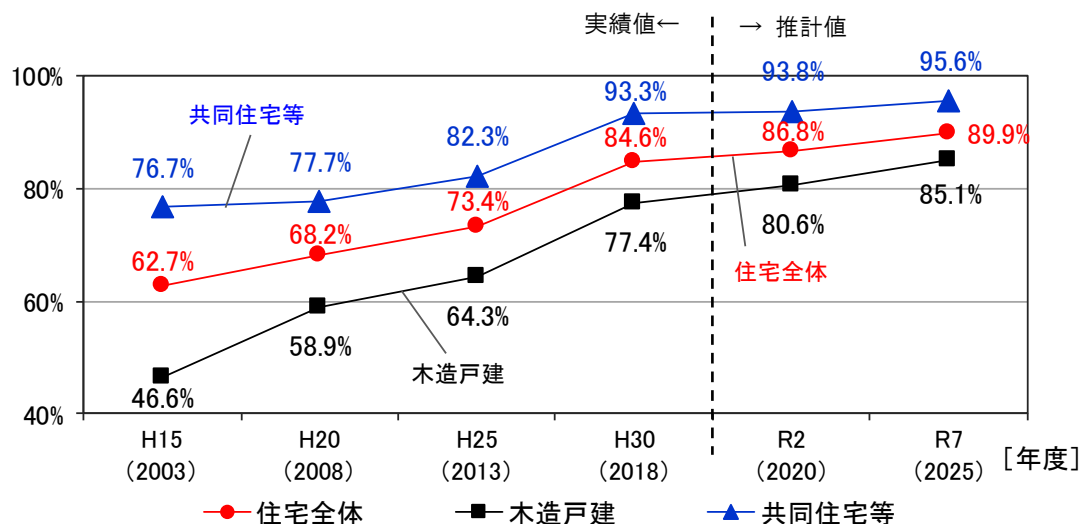
資料：住宅・土地統計調査（H30（2018））

図 2-15 建築時期別住宅数割合（隣接市との比較）

(5) 耐震化率

平成 30（2018）年度の住宅全体の耐震化率は 84.6%となっています。

建て方別にみると、木造戸建の耐震化率は共同住宅等に比べて 10 ポイント以上低くなっています。



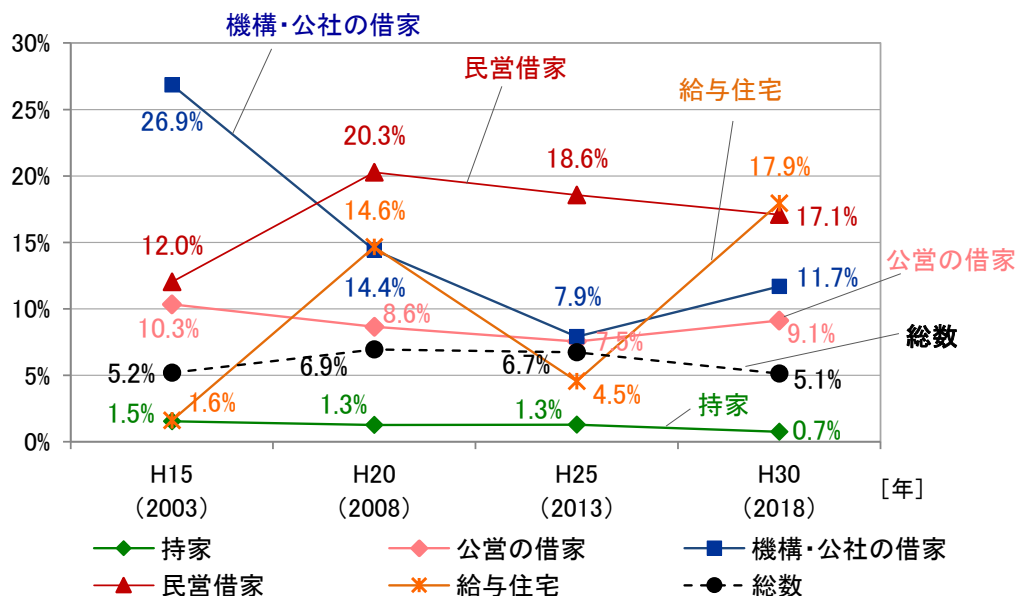
※住宅の耐震化率の推計値は住宅・土地統計調査等から推計

資料：八尾市耐震改修促進計画 中間検証報告書（R3（2021）年 3 月）

図 2-16 住宅の耐震化率の推移

(6) 最低居住面積

平成 30（2018）年の最低居住面積水準未満の世帯の割合は、全体では 5.1%となっています。住宅の所有形態別では、持家は 0.7%と低いですが、民営借家は 17.1%となっています。



資料：各年住宅・土地統計調査

図 2-17 最低居住面積水準未満率

(7) 空家等の状況

本市では、平成 29（2017）年に八尾市の空家等の戸数や管理状態を把握する「八尾市空家等実態調査」を実施しました。

水道閉栓状況等をもとに空家等候補を抽出し、現地調査により空家等の判定を行った結果、1,937 件が空家等と判定されました。また、空家等のうち管理不良な状態が進行しているものは 1.4%であり、大半は管理不良な状態がないものとなっています。

なお、住宅土地統計調査における「空家」と空家等実態調査における「空家等」は定義が異なります。またそれぞれの調査は調査方法が異なるため件数は一致しません。

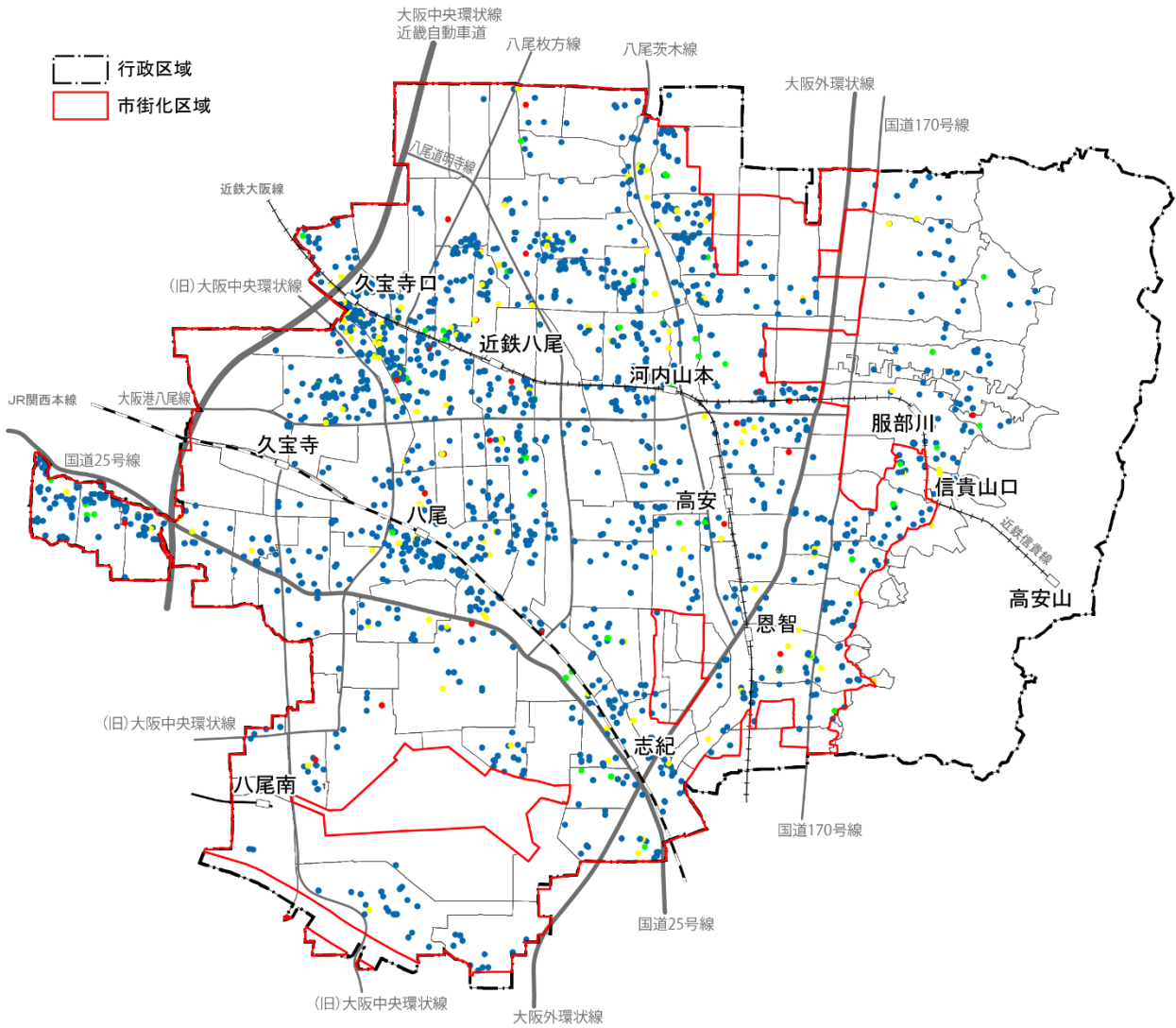
表 2-2 管理状態別空家数

良 ↑ ↓ 悪	判定結果	件数	割合	備考
	A	1,718	88.7%	管理不良な状態がないもの
	B	138	7.1%	管理不良な状態にはあるが、その程度が低いもの
	C	27	1.4%	管理不良な状態が進行しているもの
	調査不可	54	2.8%	現地において建物の状況が確認できていないもの
	合計	1,937	100.0%	

資料：八尾市空家等実態調査報告書（H29（2017）年 12 月）

判定結果

- A: 1,718件
- B: 138件
- C: 27件
- 調査不可: 54件



資料：八尾市空家等実態調査報告書
(H29 (2017) 年 12 月)

図 2-18 空家分布図

1-4. 公的賃貸住宅の状況

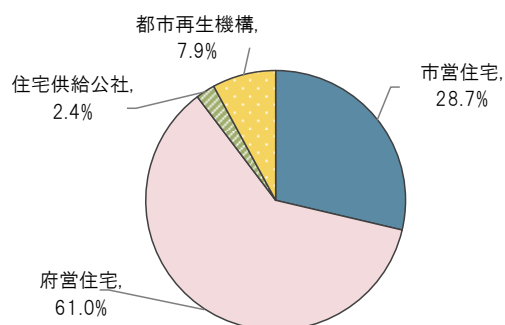
(1) 公的賃貸住宅の供給状況

市内の公的賃貸住宅は計 6,521 戸であり、大阪府内では 43 市町村のうち 13 番目に多くなっています。

公的賃貸住宅の内訳をみると、府営住宅が約 60%、市営住宅が約 30%を占めています。

表 2-3 八尾市内の公的賃貸住宅戸数

種別	戸数	割合
市営住宅	1,870	28.7%
府営住宅	3,979	61.0%
うち府特定公共賃貸住宅	555	8.5%
住宅供給公社	156	2.4%
うち特定優良賃貸住宅分戸数	15	0.2%
都市再生機構	516	7.9%
計	6,521	100.0%



資料：大阪府 市町村別公共賃貸住宅管理戸数（R1（2019）年度大阪府統計年鑑）

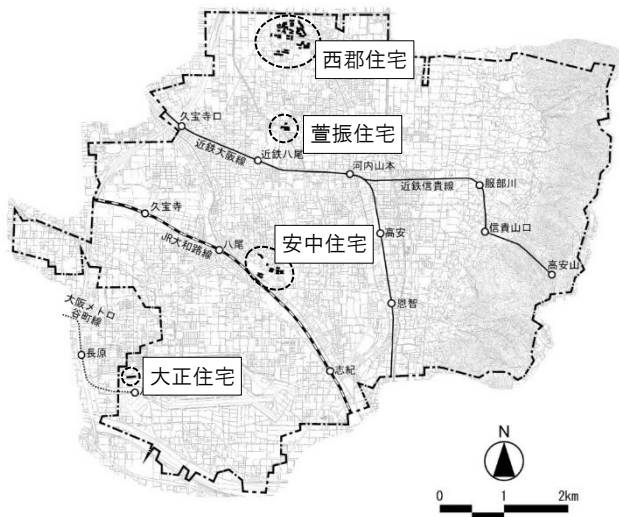
図 2-19 八尾市内の公的賃貸住宅割合

(2) 市営住宅の状況

市営住宅の管理戸数は令和 2（2020）年 11 月末現在、4 団地、1,862 戸であり、平成 31（2019）年 3 月末現在の入居者は 1,479 世帯、2,604 人となっています。

表 2-4 市営住宅の管理戸数及び入居者数（管理戸数：R2(2020)年 11 月末、入居者数：H31(2019)年 3 月末現在）

		公営	改良等	計	入居者数 [人]	入居世帯数 [世帯]
全体	戸数[戸]	850	1,012	1,862	2,604	1,479
	構成比	45.6%	54.4%	100.0%		
萱振住宅	戸数[戸]	100	0	100	201	97
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%		
大正住宅	戸数[戸]	123	0	123	230	117
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%		
西郡住宅	戸数[戸]	407	843	1,250	1,602	955
	構成比	32.6%	67.4%	100.0%		
安中住宅	戸数[戸]	220	169	389	571	310
	構成比	56.6%	43.4%	100.0%		



※表 2-3 と表 2-4 では確認時点が異なるため、管理戸数が異なる

図 2-20 市営住宅位置図

市営住宅のうち 74.3%は築後 35 年以上経過しており、これらの住宅は西郡住宅と安中住宅に集中しています。

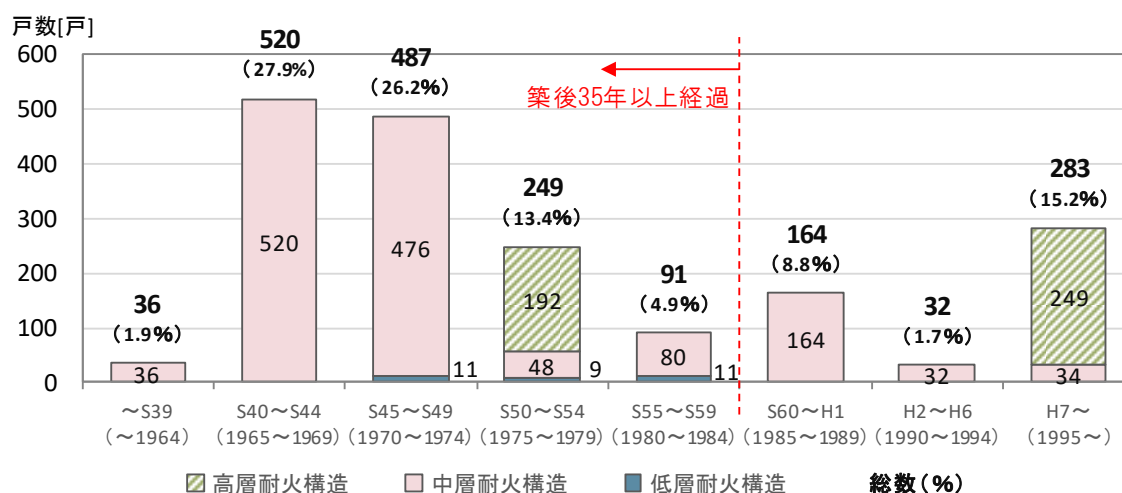


図 2-21 建設年度別管理戸数 (R2(2020)年 11 月末現在)

住宅規模は 40～50 m²未満が 45.7%と最も多く、次いで 50～60 m²未満が 23.3%となっています。

表 2-5 構造別・住戸規模別戸数 (R2 (2020) 年 11 月末現在)

	30 m ² 未満	30～40 m ² 未満	40～50 m ² 未満	50～60 m ² 未満	60～70 m ² 未満	70 m ² 以上	計
低層耐火構造[戸]	0	0	31	0	0	0	31
中層耐火構造[戸]	28	366	552	351	93	0	1,390
高層耐火構造[戸]	0	0	268	83	83	7	441
総数[戸]	28	366	851	434	176	7	1,862
構成比	1.5%	19.7%	45.7%	23.3%	9.5%	0.4%	100.0%

浴室の整備状況をみると、浴槽・浴室が完備されている住宅（浴室あり・浴槽あり）、浴室スペースはあるものの浴槽は入居者が設置する住宅（浴室あり・浴槽なし）、浴室のない住宅（浴室なし）がそれぞれ 1／3 程度となっています。

表 2-6 浴室の有無別戸数 (R2 (2020) 年 11 月末現在)

	戸数	構成比
浴室あり・浴槽あり	631	33.9%
浴室あり・浴槽なし	614	33.0%
浴室なし	617	33.1%
総数	1,862	100.0%

2. 市民意識調査（八尾市の住まい・まちづくりについてのアンケート調査結果）

2-1. 調査の概要

「八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」の策定に向けて、本市在住の満 25 歳以上の市民 2,000 人を対象に、本市の住まいに関する情報提供のあり方や、住まい・まちづくりに関わる現状、ニーズなどについて調査しました。

配布期間	令和元（2019）年 11 月 13 日～11 月 30 日（12 月 17 日到着分まで反映）
調査方法	郵送配布・郵送回答
①配布数	1,994 通（不達 6 通を除く）
②回収数	730 通
③回収率	36.6%（②÷①）

2-2. 調査の内容

1. 回答者の属性
 - ・性別、年齢、居住地等
2. 現在のお住まいについて
 - ・住宅の所有形態、種類、居住期間、満足度など
3. 建替え・リフォームの意向について
 - ・建替え・リフォーム実施の有無や今後の予定、本市に希望する支援内容など
4. 安全・安心な住まい・まちづくりについて
 - ・地震への不安の有無、耐震診断・改修等の実施の有無、耐震診断・改修の普及支援として重要なことなど
5. 子育て世帯の住まいや住環境について
 - ・子育てしやすい住まいや住環境、子育て世帯への居住支援として重要なこと
6. 高齢期の住まいについて
 - ・実施している高齢者等への配慮、高齢化に伴う住まい・住環境への不安
7. 空家等について
 - ・近隣に空家等が増えたと思うか、困っていることの有無及びその内容
8. 将来の住まいについて
 - ・将来の居住意向とその理由、住み替える場所、住宅の種類、新築・中古のこだわりなど
9. 八尾市における住まい・まちづくりについて
 - ・本市で実施中の住まい・まちづくりに関する事業・補助制度、利用したい相談会、講座の分野、有効な情報発信方法、力を入れるべき住宅政策
10. その他
 - ・自由意見

2-3. 調査結果の概要

以下に調査結果の概要を示します。

○住宅の満足度・定住意向

回答者の81.4%が現在の住宅に満足しています。

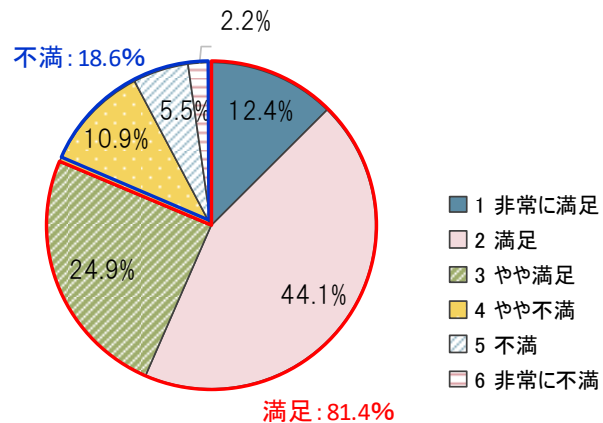


図 2-22 住宅の満足度・定住意向

○現住地での居住期間

回答者の半数以上が現住地に20年以上居住しています。

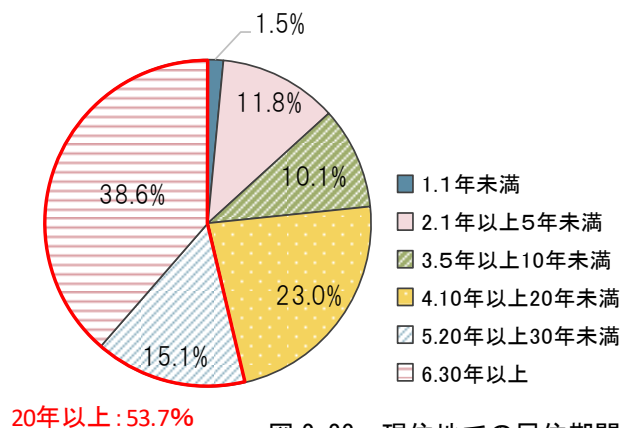


図 2-23 現住地での居住期間

○住宅の種類・所有状況

回答者の80.4%が持家に居住しています。

年齢別では、25歳～34歳は持家が52.8%、民間の借家が34.0%で、35歳以上はいずれも持家が70%以上を占めています。30歳代後半から40歳代前半にかけて住宅を購入する人が多いと考えられます。

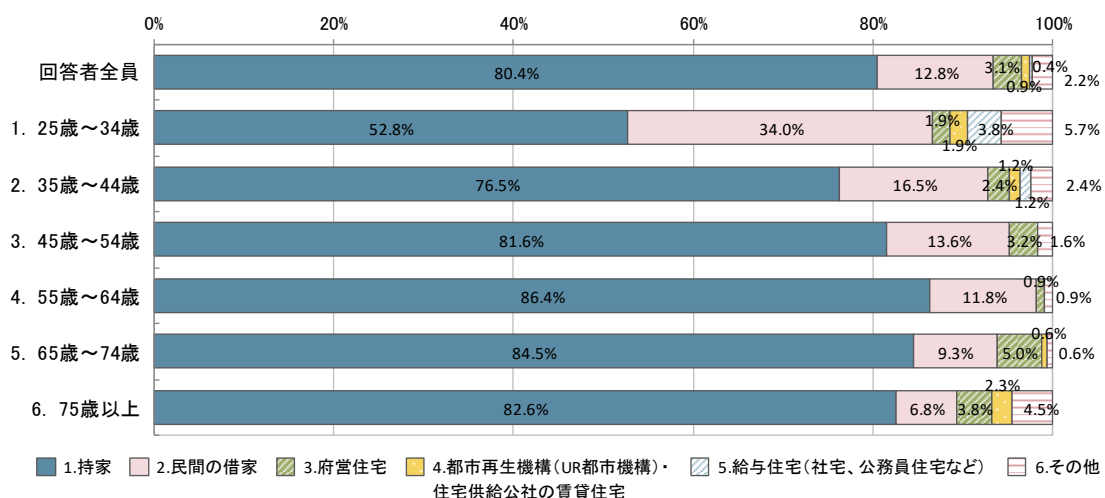


図 2-24 住宅の種類・所有状況

○耐震改修等の実施率

回答者の 60%以上は耐震診断、耐震改修や補強を実施する予定がありません。

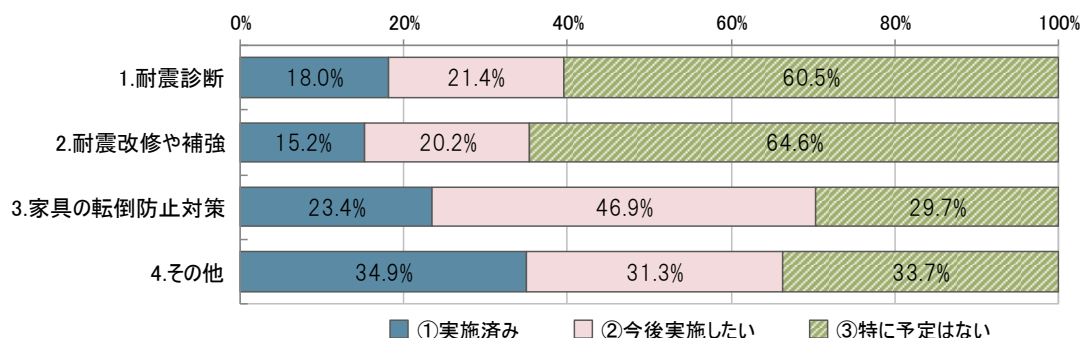


図 2-25 耐震改修等の実施率

○耐震診断、耐震改修の普及支援として望まれること

回答者の 69.9%は診断や改修工事にかかる費用の負担を軽くすることを望んでいます。

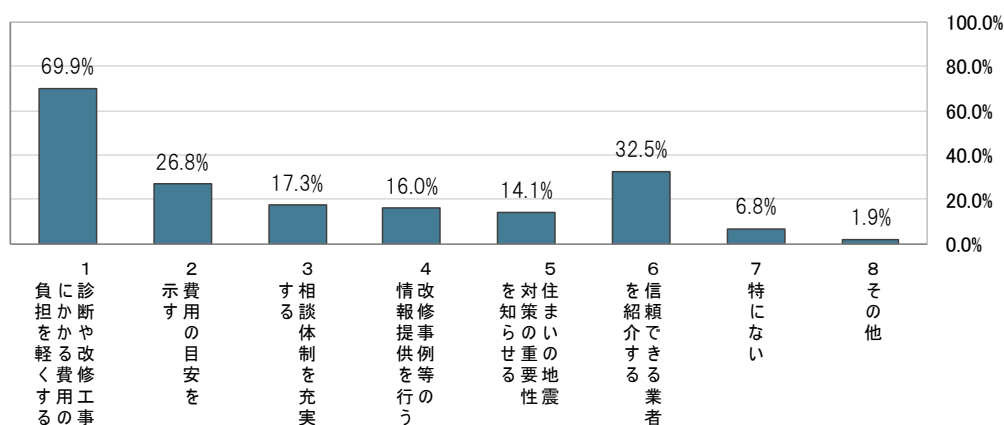


図 2-26 耐震診断、耐震改修の普及支援として望まれること

○耐震診断、耐震改修に関する補助の認知度

本市で実施中の耐震診断・耐震改修等に対する補助制度の認知度はいずれも 30%以下で、利用したことがある人は 2%以下となっています。

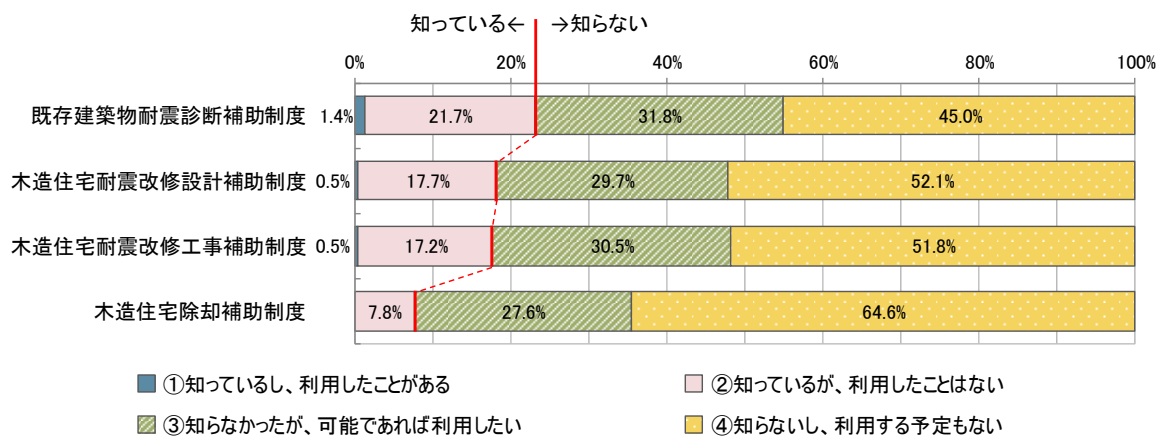


図 2-27 耐震診断、耐震改修に関する補助の認知度

○子育てしやすい住まいや住環境として重要なこと

子育てしやすい住まいや住環境として重要なことは、「4. 保育所・幼稚園・認定こども園・小中学校の質や距離」が 60.6%、「7. 周辺の治安の良さ」が 53.6%となっており、その他の選択肢に比べて突出しています。

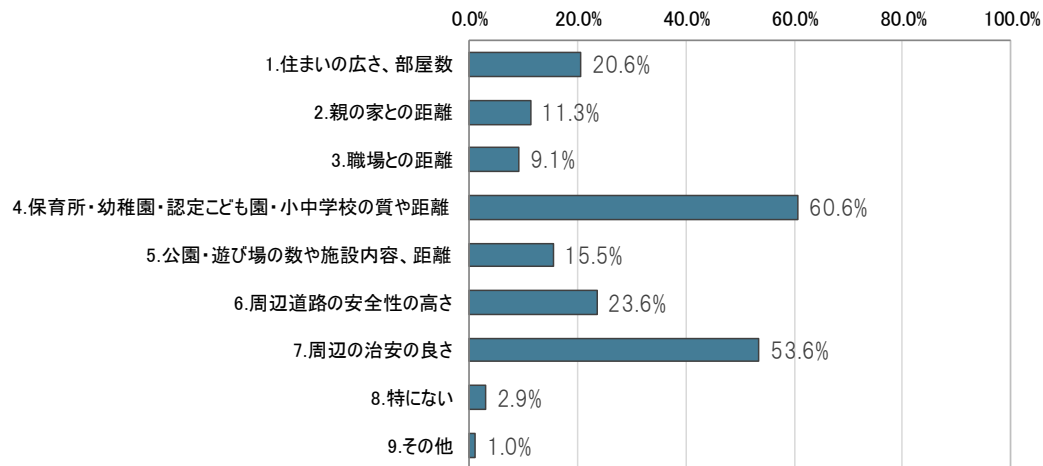


図 2-28 子育てしやすい住まいや住環境として重要なこと

○市実施の子育て世帯への居住支援として重要なこと

本市が実施する子育て世帯への居住支援として重要なことは、「1. 住宅に対する費用負担の軽減」が 48.7%と最も多く、次いで「6. 地域の子育て情報の提供」が 27.3%、「2. 子育て世帯の入居に適した公営住宅の整備や優先入居」が 22.6%となっています。

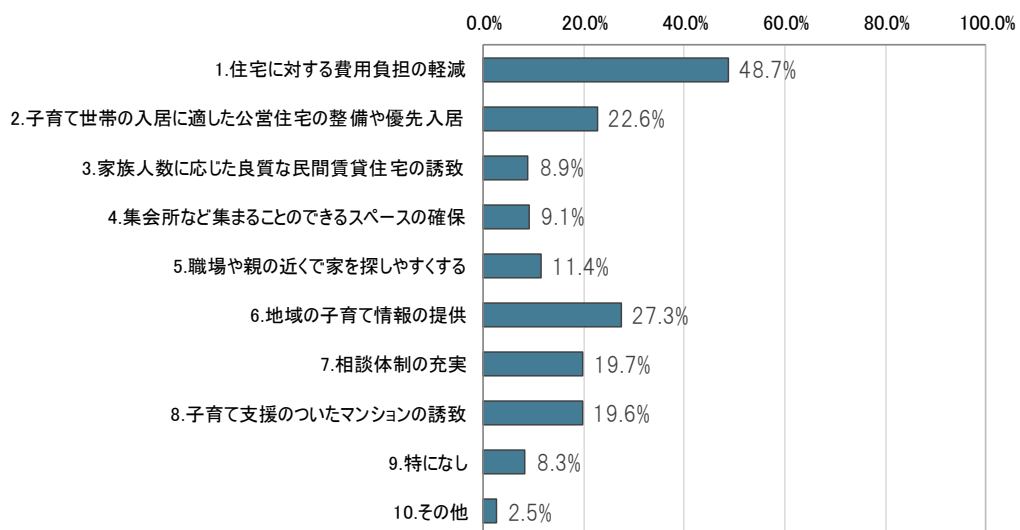


図 2-29 市実施の子育て世帯への居住支援として重要なこと

○高齢化に伴う住まいや住環境への不安

高齢化に伴う住まいや住環境への不安は「1. 日常の維持管理」が 44.0%と最も多く、次いで「7. 一人でのいるときの病気やけがへの対応」が 43.6%、「11. 通院や買い物」が 36.9%となっています。

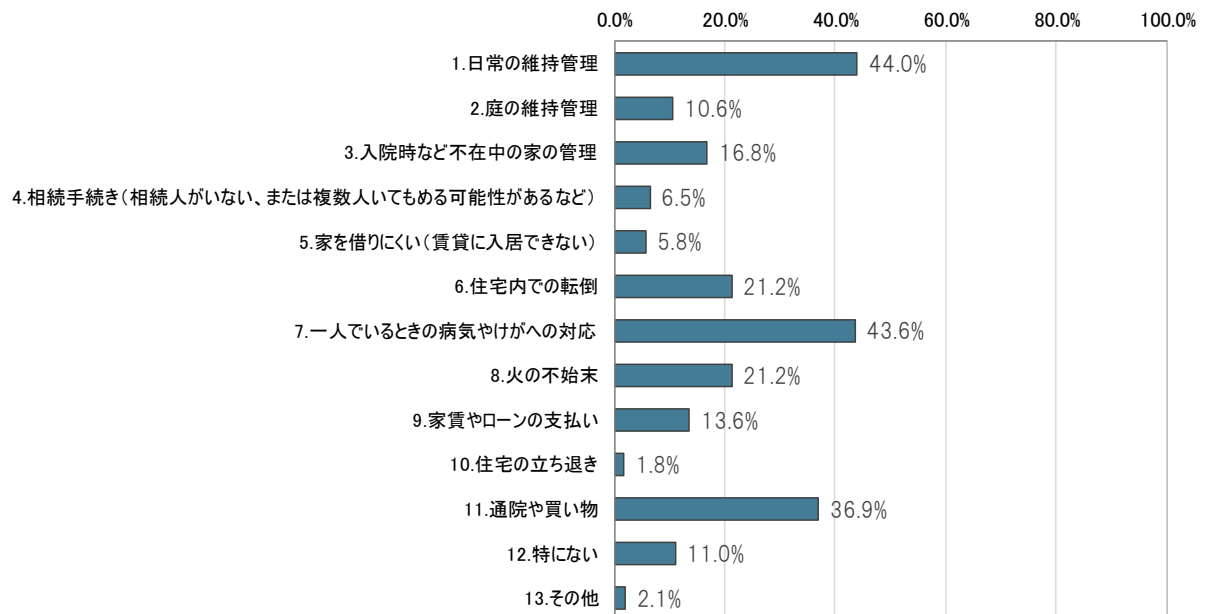


図 2-30 高齢化に伴う住まいや住環境への不安

○将来の住まいについて

回答者の 72.6%が今の場所で住み続けたい(＝定住意向がある)と考えています。

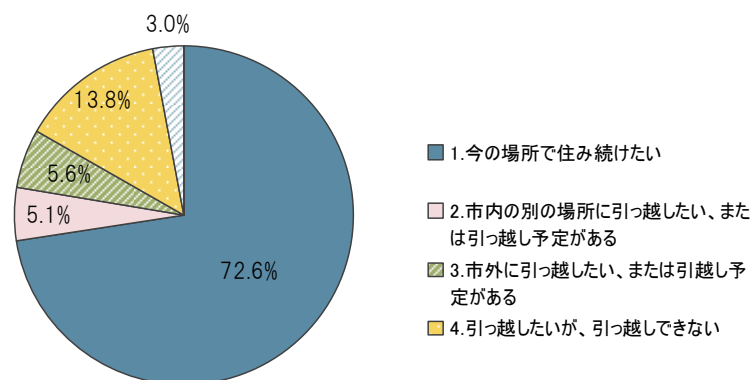


図 2-31 将来の住まいについて

○定住理由

定住意向のある理由として、「21. 住み慣れている」が70.8%と最も多く、次いで「5. 日常の買い物の利便性」が65.8%、「3. 持家だから・持家が欲しいから」が61.5%となっています。

定住意向のない（引っ越したい）理由として、「22. 経済的理由」が33.9%と最も多く、次いで「5. 日常の買い物の利便性」が29.8%、「3. 持家だから・持家が欲しいから」が26.9%となっています。

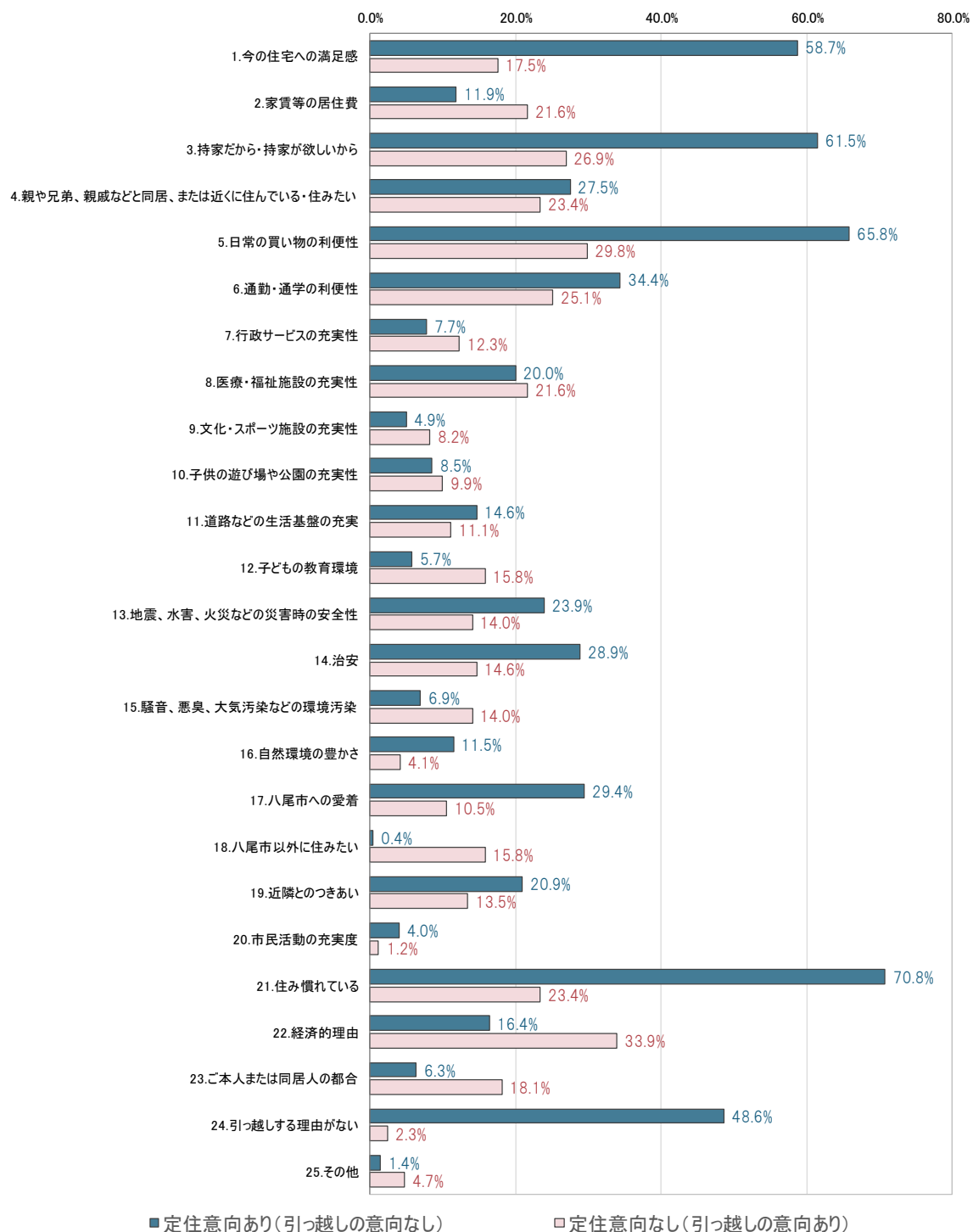


図 2-32 定住理由

○中古住宅に住み替えるとして気になる点

中古住宅に住み替えるとして気になる点は、「2. 耐震性能はあるのか」が48.1%と最も多く、次いで「3. 見えない部分にいたみはないか」が45.8%、「4. リフォームの必要性和その費用」が37.1%となっています。

建物の老朽度（耐震性能やいたみ）を懸念している意見が多くなっています。

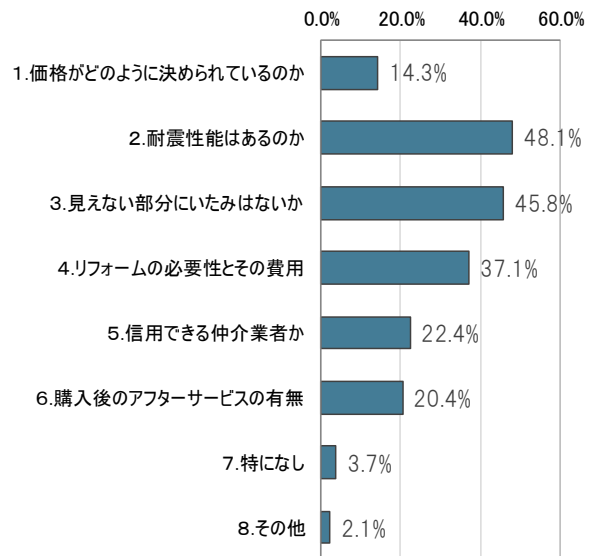


図 2-33 中古住宅に住み替えるとして気になる点

○今後利用したい住情報や住宅相談の分野

今後利用したい住情報や住宅相談の分野としては、「7. 防犯対策」が22.7%と最も多く、次いで「4. リフォーム」が21.8%、「6. 耐震診断、耐震改修」が20.6%となっています。

一方、「20. 特にない」とした人は24.0%であり、選択肢の中で最も多くなっています。

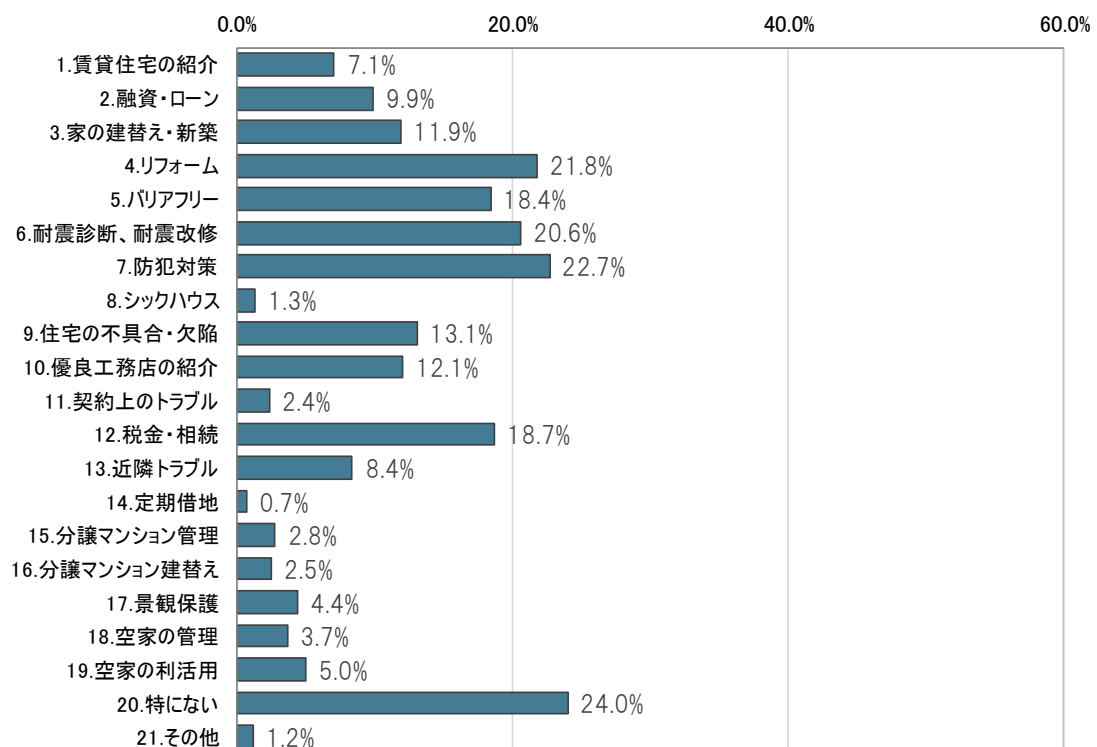


図 2-34 今後利用したい住情報や住宅相談の分野

○力を入れるべき住宅政策

力を入れるべき住宅施策としては、「3. 新婚・子育て世帯、高齢者世帯など多様なそれぞれのニーズに応じた支援などが充実した、多世代が住みやすいまち」が46.6%と最も多く、次いで「1. 障がい者、高齢者などへの支援が充実した、住みやすいまち」が35.2%、「6. 耐震の診断や改修の補助制度など災害に強い住まいへの支援が充実した、安全・安心なまち」が25.0%となっています。

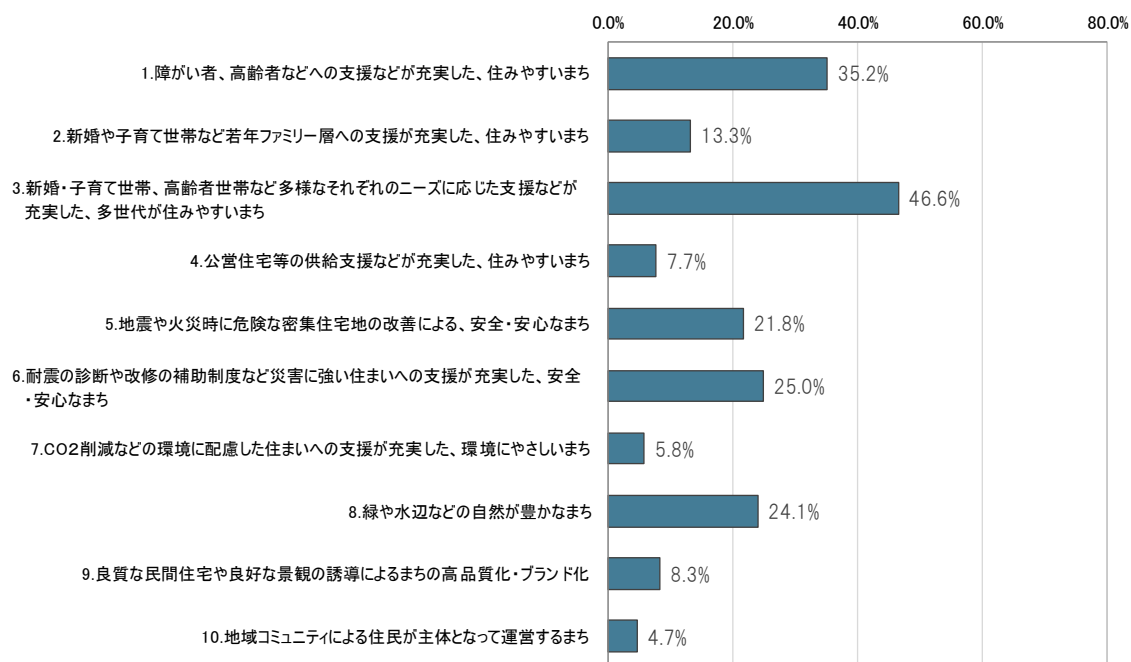


図 2-35 力を入れるべき住宅政策

3. 社会経済情勢の潮流

社会経済情勢及び住環境に関わる政策等の動きを整理します。

3-1. 社会情勢の変化

(1) 人口減少の進行と住宅の量的充足

令和元（2019）年の我が国の総人口は1億2,617万人となっています。人口推移をみると、平成22（2010）年の1億2,806万人をピークに、以降は減少を続けており、今後もさらに減少が続くと見込まれています（総務省統計局「人口推計」による）。

世帯数については微増が続いていますが、令和5（2023）年をピークに減少に転じると見込まれています（社人研平成30（2018）年推計「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」による）。

一方で、住宅総数は年々増加しています。平成30（2018）年の全国の住宅総数は約6,241万戸と、総世帯数の5,400万世帯を上回る数値となっており、住宅の「量」的には充足しています（国土交通省住宅局「住宅・土地統計調査」による）。

これらのことから、住宅政策においては、国民の住生活の「質」の向上のため、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の質の向上を図り、良質なストックを将来世代へ継承していくことが求められています。

(2) 少子化の進行

少子化による若年人口・生産年齢人口の減少が著しく進行しており、令和元（2019）年の生産年齢人口の割合は59.5%と、統計史上最も低い水準となっています（総務省統計局「人口推計」による）。

少子化に影響を与える要因として、非婚化や晩婚化、結婚している女性の出生率低下などが考えられています。女性の社会進出が進む一方で、子育て支援体制が十分でないことなどから仕事との両立に難しさがあるほか、子育て等により仕事を離れる際に失う所得（機会費用）が大きいことも、子どもを産むという選択に影響している可能性があるとしてされています（内閣府「選択する未来」委員会報告による）。

国の政策でも、少子化対策は重要な柱の一つとされており、今後、結婚・出産を希望する子育て層が安心して子育てに取り組める住まい・まちづくりや子育て支援を進めていくことが求められています。

(3) 高齢化の進行

戦後の生活環境の改善や食生活・栄養状態の改善、医療技術の進歩による長寿命化や少子化の進行による若年人口の減少を背景に、我が国の65歳以上人口の割合は年々増加しています。令和元（2019）年の高齢化率は28.4%と、世界で最も高い水準となっています（総務省統計局「人口推計」による）。

65歳以上の者のいる世帯は全世帯の約半分となっており、65歳以上の一人暮らし（単身

高齢者世帯）は年々増加しています。また、高齢者の居住ニーズをみると、子との同居を望む割合は減少傾向にあり、最近 10 年では徒歩 5 分程度や片道 15 分未満の距離に住む、いわゆる「近居」を望む割合が増加しています（国土交通省住宅局「住生活総合調査」による）。

国の方針としては、高齢者・障がい者を病院や施設でケアするのでなく、地域や自宅での生活を前提としたケアへ移行することが推進されています。

住宅内のバリアフリー化やケア付き住宅等の多様な居住サービスの付帯した高齢者向け住宅の環境整備を図るなどにより、高齢者が安全で安心して生涯を送ることができるための住まい・まちづくりを進めるとともに、福祉などの他分野との一層の連携が求められています。

（４）空家の増加

平成 30（2018）年の全国空家率は 13.6%であり、統計史上最も高い値となっています（国土交通省住宅局「住宅・土地統計調査」による）。

今後、人口・世帯数がともに減少することを踏まえると、このまま何も対策を講じなければ、空家数はさらに増加していくものと考えられます。

空家を放置しておく防災や衛生、景観等の面で近隣に悪影響を及ぼす可能性があるため、平成 27（2015）年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」では、空家等を適切に管理することで地域住民の生活環境の保全を図ることや、空家等を地域の活性化や定住促進に活用することが求められています。

本市においても今後、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することが必要となります。

（５）住まいの安全・安心への関心の高まり

近年、耐震強度偽装・基礎杭工事問題・リフォーム詐欺事件等をはじめとした建築物の安全・安心に関わる事件や事故が多発しており、大きな社会問題として人々の関心が高まっています。問題の発生防止に取り組むとともに、問題が生じた場合には適切に対応できるよう、情報収集等を行っておく必要があります。特に、既存住宅の流通においては、安心して取引できる市場環境の整備に向けた取り組みが重要となります。

また、高い確率で発生が想定されている南海トラフ地震等の巨大地震や近年頻発・激甚化する台風・集中豪雨等への対策として、建築物の耐震化や木造密集市街地の改善、土砂災害特別警戒区域外への移住など、災害に強いまちづくりが注目されています。

さらに、住宅への不法侵入や空き巣、強盗、ひったくり、放火等、住宅地における犯罪が依然として多発していることから、住宅・住宅地における防犯性の向上も求められています。

(6) ライフスタイルの多様化

我が国の世帯構成の推移を見ると、夫婦と子どもからなる家族の比率が低下、単身世帯やひとり親と子どもからなる世帯が増加するなど、年々多様化しており、これに応じて求められる住宅・住環境も多様化しています（総務省統計局「国勢調査」による）。

また、全国的に、シェアハウスやD I Y賃貸住宅のような住民自らが住まいやコミュニティを形づくるスタイルや、既存住宅のリフォームやリノベーション等の需要の拡大がみられます。

さらに、働き方改革やI T化の推進等によりテレワーク・在宅勤務・S O H O等が浸透し始めたため、住宅において、居住環境のみならず就業環境の充実も求められる傾向にあります。

特に、令和2（2020）年は新型コロナウイルス感染症が世界的に流行し、日本においても新しい生活様式が謳われ、外出自粛・在宅勤務等が推奨されるなど、人々の自宅で過ごす時間が長くなっています。このため、自宅の快適性が重要視され、人々の住まいに対する考え方が変わりつつあります。

(7) 環境問題への対策

資源やエネルギーを大量に消費するこれまでの社会・経済構造やライフスタイルにより、地球規模の環境問題が深刻化しています。

住宅建設においては長期優良住宅の普及の促進に関する法律や都市の低炭素化の促進に関する法律、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等により、住宅を長く使うこと、エネルギーの消費性能を抑えることが求められています。

また、地球温暖化の緩和やヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の保全などの観点から、住宅地の緑化や山地・河川等の自然環境の保全も求められています。

3-2. 近年の住宅政策の動き

(1) 既存ストックの活用の動き

平成 28 (2016) 年 3 月に改訂された「住生活基本計画 (全国計画)」では、住宅の維持管理やリフォームを適切に行うことで、既存住宅の価値を低下させず、良質で魅力的な住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れを創出しようとしています。

また、空家については、賃貸・売却や他用途で活用するとともに、計画的な空家の解体・撤去を推進し、空家の増加を抑制することとしています。

(2) 様々な主体による住宅セーフティネットの構築

我が国では、高齢者・障がい者・子育て世帯・外国人・低額所得者・被災者等の住宅確保要配慮者は今後も増加する見込みとなっていますが、住宅セーフティネットの根幹である公的賃貸住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。

一方で、人口減少等を背景に、民間の空家・空き室は増加しています。

また、世帯構成やライフスタイルの多様化に伴い、対応すべき課題も変化しつつあり、多角的な支援が求められています。

このような状況を踏まえ、「住生活基本計画 (全国計画)」(平成 28 (2016) 年 3 月改訂版) では、住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築が施策として提示されています。

なお、大阪府では、「O s a k a 安心住まい推進協議会 (居住支援協議会)」が設置され、大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度等の居住支援に関する取り組みを行っています。

(3) コンパクトシティや二地域居住等、新たな居住形態やまちづくりの展開

多様な価値・魅力を持ち、持続可能な地域の形成を目指すためには、地域づくりの担い手となる人材の確保を図る必要があります。しかしながら、全国的に人口が減少する中、すべての地域で定住人口を増やすことはできません。

このため、国においては、地域づくりの担い手となる人材の確保を図り、持続可能な地域の形成を目指すため、「二地域居住」等の多様なライフスタイルの推進が行われています。

また、立地適正化計画等によりコンパクト＋ネットワークの思想が推進されており、住宅や公共施設、商業施設を一定の範囲内に集中させ、市街地の無秩序な拡大を防ぐことにより、人口減少社会においても持続可能なまちづくりを推進しようとしています。

4. 八尾市の住まい・まちを取り巻く課題

4-1. 人口減少、少子高齢化の更なる進行

(1) 良質な住まい提供等による定住促進への対応

平成 27 (2015) 年の本市の人口は 26.9 万人であり、平成 2 (1990) 年以降減少し続けています。社人研の推計では、今後も減少を続け、令和 27 (2045) 年には 21.9 万人になると予測されています。また、第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略では令和 42 (2060) 年の推計人口を 15.8 万人としています。

このような推計に対し、第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略では出生率を高めることで人口減少を緩やかにし、令和 42 (2060) 年の想定人口を 21.9 万人にするととしています。このためには、「若い世代が地域に定着し、将来も見据えた安心して暮らせる環境整備の実現」が必要となります。

(2) 高齢者が地域で住み続けるための対策

平成 27 (2015) 年の本市の高齢化率は 27.0%であり、令和 27 (2045) 年には 34.7%に達すると予測されています。

八尾市の住まい・まちづくりに関するアンケート(以下「住まいのアンケート」という。)によると、「日常生活の維持」や「通院や買い物」、「一人でいるときの病気やけがへの対応」に不安を感じる高齢者が多くなっています。

また、高齢者の世帯構成は、単身世帯や夫婦のみ世帯が増加していることから、家庭内での不安の解消が難しくなることが予想されるため、高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるような環境づくりが必要となります。

4-2. 災害や治安悪化への懸念

(1) 地震・火災等の災害への対応

「八尾市耐震改修促進計画 中間検証報告書」によると、平成 30 (2018) 年度の本市の住宅耐震化率は 84.6%となっています。

耐震化が実施されていない理由は、住まいのアンケートの結果より経済的な理由が大きいと推測できます。本市では耐震診断・耐震改修等に関する補助等の支援を実施しているものの、このような支援は認知度が 2 割程度にとどまっているため、耐震化の促進に向けて周知を徹底することが必要となります。

また、旧集落地や小規模農地が住宅地となった地域は、老朽木造住宅が密集し、幅員 4 m未満の狭い道路網が広がっています。このような地域では地震時の家屋倒壊による道路封鎖や火災時の延焼等が懸念されるため、早急な対策が必要です。

(2) 防犯性の向上

住まいのアンケートによると、住まい・まちづくりに関する情報・相談・講座では「防

犯」に対する関心が高くなっています。

また、子育てしやすい住まい・住環境では「周辺の治安の良さ」が重視されています。

市民のまちへの満足度を上げるためには、防犯対策が適切に施された、犯罪に強いまちづくりが必要です。

（３）周辺に悪影響を及ぼす空家等への対応

「八尾市空家等実態調査」によると、本市の空家等の数は約 2,000 件となっています。空家等は放置しておく状態が悪化し、周辺に悪影響を及ぼす可能性があるため、所有者に働きかけ、適切に管理してもらうことが必要です。

また、空家等の状態をみると、大半は管理不良な状態ではなく、居住可能な状態にあります。しかしながら、利活用されず放置されている場合も多く見受けられるため、このような空家等を積極的に活用し、まちを活性化していくことが求められています。

4-3. 住環境の悪化や特徴ある「まちなみ」の風化のおそれ

（１）道路・公園等の充実

住まいのアンケートによると、子育てしやすい住まい・住環境では「周辺道路の安全性の高さ」が重視されています。その他にも、自由意見では、「道路舗装の改善」や「狭あい道路の改善」、「公園の充実」、「遊び場の確保」などへの意見が多く、道路・公園等の充実が求められています。

（２）住宅の居住環境の向上及び工場の操業環境の確保

準工業地域では、工場跡地等において、新たな戸建住宅地や分譲マンション等の開発が進んでおり、住工混在がみられます。このような地域では、住民と工場の間で騒音や振動等のトラブルが生じているケースがあります。住まいのアンケートにおいても、工場による排ガス、騒音等の問題を懸念する意見がみられます。

良好な住環境の創出が求められる一方で、ものづくりのまちとして知られる本市においては、工場の操業環境を確保することも必須であるため、住宅と工場が共存、調和できる環境を創出する必要があります。

（３）狭あい道路地域の住環境の改善

旧集落地や小規模農地が住宅地となった地区などには幅員 4 m 未満の狭あいな道路が多くみられます。このような道路に接する住宅は、住宅が建て詰まっていることが多く、日照や通風面の問題が懸念されるため、良好な住環境の形成に向けて改善が必要です。

（４）市街化調整区域における自然環境の保全・改善

本市では山地部が市街化調整区域に指定されています。市街化調整区域では、市街化を抑制し、自然環境を保全していくことが望まれます。

また、住まいのアンケートによると、山地に近い市内東部に居住する市民の定住理由の上位に「自然環境の豊かさ」が挙げられています。さらに、アンケート回答者の約 25%が「緑や水辺などの自然が豊かなまち」の形成に力を入れるべきとしています。

このようなことから、市街化調整区域の自然環境の維持保全する必要があります。

（５）歴史的な景観の保全

本市には 9 本の旧街道が通っています。旧街道沿いやその付近の旧集落の中には、守り育てるべき歴史や文化が残っています。

特に久宝寺寺内町には古い家屋や町割りが現存しており、歴史的文化遺産であるまちなみの維持・継承が行われているほか、NPOを中心に環境美化活動やボランティアガイドによるまち案内等が実施されています。今後もまちなみを維持・継承し続けるための仕組みづくりを進める必要があります。

（６）良質な住宅地の保全

玉串川沿いの第一種低層住居専用地域の住宅地等は、敷地にゆとりのある住戸が多い、良質な住宅地となっています。これらの地域においては、相続や売却時の土地の細分化などを抑制し、良好な住宅地を保全する必要があります。

4-4. 既存住宅の経年劣化や多様化する居住ニーズへの対応の遅れ

（１）住宅ストックの質の向上

安全・安心で快適な生活を送るためには、住宅の適切な維持管理が必要です。

本市の住宅の約 3 割は、昭和 55（1980）年以前に建築されており、耐震性の不足や経年劣化による老朽化等が懸念されます。このような住宅は地震等での倒壊の危険性が高い傾向にあるため、住民に対して耐震改修や建替えの重要性を周知する必要があります。

また、高齢者・障がい者等が暮らしやすいよう、バリアフリー化を実施することが求められています。

分譲マンションに注目しても同様の傾向であり、「八尾市分譲マンション管理実態調査」（平成 16（2004）年調査、調査対象は市内の全マンション管理組合）によると、回答のあったマンションのうち 3 分の 1 が旧耐震基準の建築物で、耐震性能が不十分とされています。分譲マンションについては、管理組合による適切な維持管理・更新を促進する必要があります。

（２）居住ニーズの多様化への対応

世帯構成の経年変化をみると、近年、夫婦と子どもからなる家族の比率が低下し、高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯やひとり親と子どもからなる世帯などが増加するなど、世帯構成の多様化がみられます。

また、まちなか居住や郊外居住・田舎暮らし、二地域居住等、志向するライフスタイルの多様化が進んでいます。

ニーズの多様化の一環として、既存住宅を志向する人も増加しています。一方で、住まいのアンケートでは既存住宅購入の際に懸念される点として耐震性能や見えない部分のいたみなどが挙げられており、安心して購入できる良質な既存住宅の流通が求められています。

さらに、社会情勢により在宅勤務等、自宅での就業機会が増加しており、住まいに求められる機能が変わりつつあります。

4-5. 市営住宅の耐震・耐久性や設備の性能等の不足

（１）耐震性や居住水準の向上

本市の市営住宅は令和２（2020）年 11 月末現在、1,862 戸となっています。このうち 74.3%は築後 35 年以上が経過しており、建物の老朽化が進行しているため、計画的かつ効率的な改修・建替えを進めていく必要があります。

また、市営住宅の中には、建物の老朽化だけでなく、広さや間取り、バリアフリー化への配慮等において、居住ニーズに対応していないものがあるため、改善が求められています。

（２）余剰地の活用検討

市営住宅の建替え等にあたって生み出される余剰地については、公有地として適切に活用する必要があり、地域の課題等を考慮した上で有効活用方策を検討する必要があります。

4-6. 住宅確保要配慮者の多様化への対応の遅れ

住宅確保要配慮者の数は今後も増加することが予想されています。また、ライフスタイルや世帯構成の変化により、求められる支援の内容は多様化しています。

一方で、公的賃貸住宅の供給量の増加は厳しいことから、民間賃貸住宅等の活用も視野に入れる必要があります。そのためにもまずは住宅確保要配慮者の実態や動向を把握した上で、適切な支援を行っていくことが必要です。

なお、民間賃貸住宅においては、住宅確保要配慮者が入居を拒まれること等が問題となっているため、対策が必要です。

4-7. 地域コミュニティの衰退のおそれ

(1) 近隣づきあいの活性化

未来の八尾1万人意識調査（以下「1万人調査」という。）報告書において、回答者の近隣とのつきあいをみると、7割以上が近隣とあいさつ等の軽度の交流を行っています。

一方で、「誰もよく知らない」が9.6%を占めており、特に20歳代では26.7%、30歳代では19.4%となっています。若年層の近隣とのつきあいの希薄化が目立つため、若年層を巻き込んで地域コミュニティの活性化を図る必要があります。

(2) 自治会加入率・地域活動への参加率の向上

本市の自治会加入率は、令和2（2020）年5月1日現在、60.5%となっています。1万人調査における地域活動への関わり方に関する質問では、約半数が「参加していない」としており、特に、30歳未満は8割以上が参加していないため、若年層を中心に参加率の向上が求められます。

(3) 校区まちづくり協議会等の組織運営力の向上

本市では、地域の特徴を活かしたまちづくり及び様々な地域活動を行う「校区まちづくり協議会」が全小学校区において設立されています。今後も校区まちづくり協議会や町会等の地域団体による活動の持続性を高めるため、担い手の確保・育成等に関する提案や助言や情報提供等の支援、より自立した組織運営力の向上を支援することが必要です。

第3章 基本理念・基本目標

第3章では、本市の住まい・まちを取りまく課題を解決するための方向性を整理し、そこから基本理念・基本目標を設定します。



山んねきと市街地

1. 計画の方向性

第2章で整理した住まいを取り巻く課題から、本計画の方向性を検討します。

本計画の方向性

- 魅力的なまちを形成し、本市のイメージアップを図ります
- 住環境の改善・向上を図り、誰もが住みたい・住み続けたいと思えるまちを形成します
- 住宅規模や設備などを整え、質の高い住宅を供給することで、様々な世帯の生活を豊かにします
- 公営住宅のみにとらわれない、多様な住宅セーフティネットを展開します
- 地域を主体としたまちづくりの気運を醸成します

2. 基本理念

計画の方向性を踏まえ、本計画の基本理念は以下のとおりとします。

みんなつながる、魅力あふれる、安全・安心のまち
住んでええとこ 八尾



3. 基本目標

基本理念の実現のため、以下の基本目標を設定します。

基本目標1 安全・安心な住まい・まちの形成

耐震性の向上や住宅密集の改善、犯罪被害に遭いにくい住まい・まちづくりの推進により「安全・安心な住まい・まち」を形成することで、「住んでええところ 八尾」をめざします。

基本目標2 快適に暮らせる住まい・まちの形成

住宅の質・消費性能の向上や道路・公園の充実、コミュニティの活性化などにより「快適に暮らせる住まい・まち」を形成することで、「住んでええところ 八尾」をめざします。

基本目標3 様々なニーズに沿った魅力あふれる住まい・まちの形成

子育て世帯・高齢者・障がい者等の居住ニーズやまちなかでの居住ニーズ、郊外での居住ニーズなど、様々な居住ニーズに対応できて、さらに、八尾らしい景観・まちなみをもつ「魅力あふれる住まい・まち」を形成することで、「住んでええところ 八尾」をめざします。

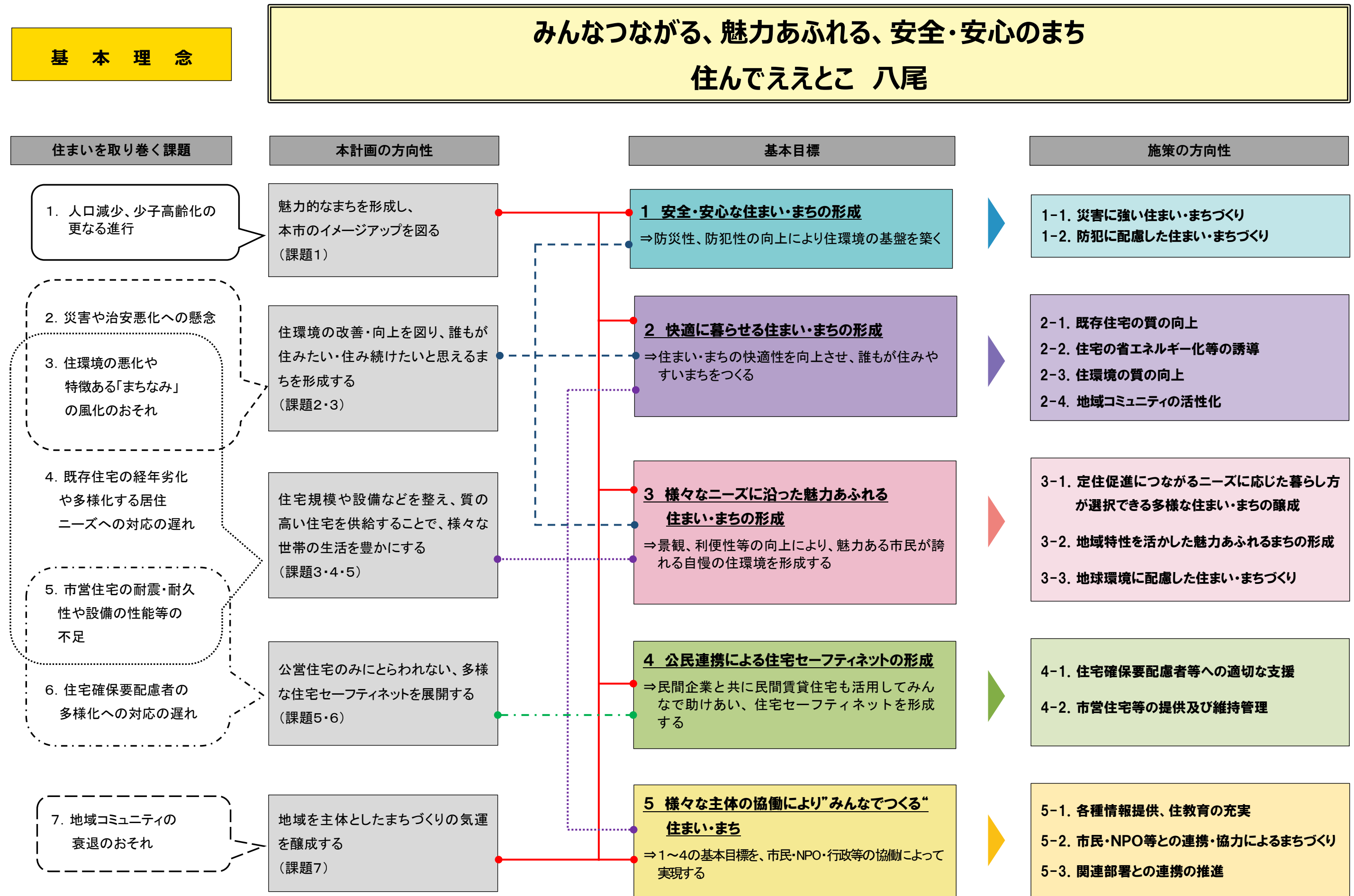
基本目標4 公民連携による住宅セーフティネットの形成

「公民連携による住宅セーフティネット」の形成により幅広い層への支援や豊富な支援方法を展開することで、「住んでええところ 八尾」をめざします。

基本目標5 様々な主体の協働により”みんなでつくる”住まい・まち

行政だけでなく、市民・NPO・民間事業者等、様々な主体が協働することで「住んでええところ 八尾」の住まい・まちづくりをめざします。

4. 八尾市住宅マスタープランの流れ



第4章 施策の展開

第4章では、基本理念を実現するための施策を、基本目標別に展開します。



東部山地の中景

1. 基本目標 1. 安全・安心な住まい・まちの形成

表 施策の体系

施策の方向性	施策
1-1. 災害に強い住まい・まちづくり	① 既存住宅の耐震診断・耐震改修の促進
	② 空家等の適切な管理
	③ 老朽木造賃貸住宅の機能更新の促進
	④ 激甚化する台風・大雨等の気象災害への備え
	⑤ 狭あい道路、住宅の密集の改善
1-2. 防犯に配慮した住まい・まちづくり	① 防犯に関する情報提供の推進
	② 防犯配慮設計の普及促進
	③ 地域の防犯力の向上

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策（P.80）」としています。

1-1. 災害に強い住まい・まちづくり

① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進

「八尾市耐震改修促進計画」に基づき、建築物の耐震化を促進します。

住宅については所有者等自らが維持管理を行うことが基本となります。このため、耐震診断・耐震改修へのきっかけづくりとして、耐震相談会の実施や、居住者自らが簡単に住宅の耐震性をチェックできる「誰でもできるわが家の耐震診断」等の普及啓発を行います。

また、耐震診断・耐震改修の促進に向けて、国や府の補助制度・融資制度等の各種支援制度の活用や本市の耐震補助制度の継続・拡充を行うとともに、これらの制度に関する情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
NPO・地元工務店等との連携による耐震相談会の実施	住宅政策課
耐震診断・耐震改修等に関する補助制度※の実施・拡充及び情報提供 重点項目	住宅政策課

※民間建築物耐震診断補助制度・木造住宅耐震改修工事補助制度・木造住宅耐震改修設計補助制度

② 空家等の適切な管理

空家法及び八尾市空家等の適正管理に関する条例（以下「空家条例」という。）、「八尾市空家等対策計画」に基づき、空家等の所有者等への情報提供などにより、空家等の適切な管理を促します。

NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携により空家相談会を実施します。

また、相続等が適切に行われず、所有者等が不明な空家等の発生を抑制するため、弁護士会・司法書士会との連携により住宅や土地等の権利・相続に関する情報提供や相談会を実施します。

なお、特定空家等の管理不良な状態にあると認められる空家等の所有者等に対しては、空家法及び空家条例に則り助言・指導・勧告・命令等を行い周辺の生活環境の保全を図ります。

主な取り組み内容	関係課名
空家等の把握 重点項目	住宅政策課
空家等の適切な管理に関する情報提供 重点項目	住宅政策課
NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携による空家相談会の実施 重点項目	住宅政策課
弁護士会・司法書士会との連携による相続人不明空家発生の抑制を目的とした住宅や土地等の権利・相続に関する情報提供、相談会の実施 重点項目	住宅政策課
特定空家等の判断及びその対応 重点項目	住宅政策課

③ 老朽木造賃貸住宅の機能更新の促進

文化住宅・長屋等の中には築年数が古く、耐震性能の不足や老朽化等により安全性が低いものがあります。これらの老朽木造賃貸住宅については、安全性を確保するため、建物の状況や所有者等を把握し、所有者等に対して耐震診断・耐震改修や除却、建替え等に関する各種の情報提供を行い、円滑な機能更新を促進します。

主な取り組み内容	関係課名
老朽木造賃貸住宅の状況、所有者等の把握	住宅政策課
老朽木造賃貸住宅の機能更新に関する補助制度※の実施及び情報提供	住宅政策課

※民間建築物耐震診断補助制度、木造住宅耐震改修工事補助制度、木造住宅除却補助制度、木造住宅耐震改修設計補助制度

④ 激甚化する台風・大雨等の気象災害への備え

近年多発・激甚化する台風・大雨等の気象災害による人命被害や住宅の損壊を軽減するため、「やお防災マップ（ハザードマップ）」の周知やパンフレット等による情報提供、セミナーの開催等により、市民の気象災害に対する知識向上を促進します。

特に、土砂災害特別警戒区域内の住宅の所有者等に対しては、補助制度の活用に向けて情報提供を行い、住宅撤去や土砂災害特別警戒区域外への移転等の対応を促進します。

また、被災時に復旧工事を必要とする市民に対し、事業者リストの提供などの支援を行えるよう、市民に対する支援策を検討していきます。

主な取り組み内容	関係課名
ハザードマップの周知や気象災害対策に関する情報提供	危機管理課
土砂災害特別警戒区域内の住宅に対する補助制度に関する情報提供	土木管財課

⑤ 狭あい道路、住宅の密集の改善

幅員 4 m 未満の狭あい道路が多く、老朽木造住宅が密集する地域では、地震・火災等による建物の倒壊や道路閉塞、延焼拡大等が懸念されます。

このため、このような道路に面して建替え等を行う際には、建築基準法による後退が必要となる場合があるため、道路後退についての情報提供を行います。

特に、老朽木造住宅が密集する地域においては、都市計画道路の整備や一時避難所となる公園の整備に段階的に取り組みます。

主な取り組み内容	関係課名
道路後退等、建物づくりのルール、建築規制についての情報提供	審査指導課
老朽木造住宅の密集する地域における防災性の向上	都市基盤整備課 土木建設課

1-2. 防犯に配慮した住まい・まちづくり

① 防犯に関する情報提供の推進

住まいのアンケートの結果からも読み取れるように、市民の防犯に対する関心は高くなっています。今後も市民に対してパンフレットの配架やセミナー・相談会等の開催、地域安全運動等の場での情報提供等を行い、防犯に対する意識の向上を図ります。

また、事業者に対しては窓口等において大阪府発行の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や「防犯に配慮した戸建て住宅にかかる（設計）指針・ガイドブック」について情報提供を行い、住宅の防犯性能の向上を促進します。

主な取り組み内容	関係課名
防犯に関するセミナー・相談会等の開催	危機管理課
地域安全運動等の場を活用した防犯対策等の情報提供	危機管理課
大阪府の防犯に配慮した設計指針に関する情報提供	審査指導課 住宅政策課

② 防犯配慮設計の普及促進

住宅の防犯性能の向上により、犯罪被害に遭いにくいまちづくりを推進します。

1-2①の施策にも記載したように、事業者に対しては窓口等において「大阪府発行の防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や「防犯に配慮した戸建て住宅にかかる（設計）指針・ガイドブック」について情報提供を行います。

特に、マンション事業者に対しては、大阪府防犯協会連合会が認定する「防犯モデルマンション」への登録を推奨します。

主な取り組み内容	関係課名
「防犯モデルマンション登録制度」の普及啓発	審査指導課 住宅政策課
大阪府の防犯に配慮した設計指針に関する情報提供（再掲 1-2①）	審査指導課 住宅政策課

③ 地域の防犯力の向上

犯罪の発生を抑制するためには個々の住宅の防犯性の向上だけでなく、地域の防犯性の向上も重要となります。

このため、地域安全運動等の場を活用し、防犯対策に関する情報提供を行い、市民の防犯意識の向上を図ります。

また、空家等は管理が不十分になると放火や不法侵入、ゴミの不法投棄等の犯罪を助長する可能性があるため、空家等の管理に関する情報提供等により所有者等に適切な管理を促します。併せて、地域住民・NPO等によるパトロールを実施時に空家等に関しても注視していくなど、定期的に見回りを行うことで犯罪抑止力の向上をめざします。

主な取り組み内容	関係課名
地域安全運動等の場を活用した防犯対策等の情報提供（再掲 1-2①）	危機管理課
空家等の適切な管理に関する情報提供（再掲 1-1②） 重点項目	住宅政策課
地域住民・NPO等によるパトロールの実施の検討	住宅政策課

基本目標 1 に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標値
1	既存民間住宅の耐震化率※ ¹	84.6% (H30 年度)	90.0% (R7 年度)
2	空家法・空家条例に基づく管理不良空家等是正率※ ²	52.9% (R1 年度)	100% (R6 年度)

※1 「八尾市耐震促進計画」に基づく。※2 「八尾市空家等対策計画」に基づく。

いずれも計画の改訂時には、目標数値が変更となる場合がある。

2. 基本目標 2. 快適に暮らせる住まい・まちの形成

表 施策の体系

施策の方向性		施策
2-1. 既存住宅の質の向上	(1) 適切な維持管理の促進	① 住宅の維持管理に関する情報提供
		② 空家等の適切な管理（再掲）
		③ 質の高いリフォーム等の促進
		④ リフォームに関する民間事業者の登録制度の拡充
	(2) 共同住宅の質の向上	① 民間共同住宅のバリアフリー化の促進
		② 分譲マンションの機能更新、適切な維持管理の促進
2-2. 住宅の省エネルギー化等の誘導	(3) 住宅の性能に関する認定等の普及促進	① 住宅性能表示制度の普及促進
		② 長期優良住宅認定制度の普及
		③ 認定制度等の普及
2-3. 住環境の質の向上		① 住宅の建築物エネルギー消費性能基準の普及
		② 環境共生型の住まいづくりの促進
2-4. 地域コミュニティの活性化		① 住工混在地における住環境の改善
		② 道路、公園等の改良による快適な住宅地の創出
		① 市営住宅における地域コミュニティの活性化
		② 自治会加入の勧奨

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策（P. 80）」としています。

2-1. 既存住宅の質の向上

(1) 適切な維持管理の促進

① 住宅の維持管理に関する情報提供

快適な住宅を長く維持するためには、適切な維持管理が必要です。このため、日常的な管理の方法から耐震改修・建替え・リフォームにわたるまで、住宅の維持管理に関する幅広い情報について、本市のホームページでの情報発信やパンフレットの配架、セミナーの開催などにより情報提供を行います。

また、市民が計画的に維持管理を行えるよう、住宅の設計・施工・維持管理等の住宅履歴情報の記録の重要性について普及啓発を行うとともに、完了検査後の適正手続きの啓発や「いえかるて」等の住宅履歴情報サービスについての情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
住宅の適切な維持管理に関する情報提供 重点項目	住宅政策課
市民向け住宅履歴情報サービスに関する情報提供	住宅政策課

② 空家等の適切な管理

空家等については、周辺に悪影響を及ぼさないよう、また、今後活用を検討する際の支障とならないよう、空家等の適切な管理を促進します。

主な取り組み内容	関係課名
空家等の把握（再掲 1-1②） 重点項目	住宅政策課
空家等の適切な管理に関する情報提供（再掲 1-1②） 重点項目	住宅政策課
NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携による空家相談会の実施（再掲 1-1②） 重点項目	住宅政策課
弁護士会・司法書士会との連携による相続人不明空家発生の抑制を目的とした住宅や土地等の権利・相続に関する情報提供、相談会の実施（再掲 1-1②） 重点項目	住宅政策課
特定空家等の判断及びその対応（再掲 1-1②） 重点項目	住宅政策課

③ 質の高いリフォーム等の促進

住環境の質の向上と、住宅の資産価値の維持・向上を促進するため、NPO・民間事業者の連携によりリフォーム等の事例等に関する情報提供やリフォーム相談会等の実施を行います。

また、費用負担の軽減によるリフォーム等の実施率の向上や、質の向上を見込み、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」や障がい者を対象とした「住宅改造助成事業」等の補助事業に関する情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
NPO、民間事業者と連携したリフォーム等に関する情報提供、相談会の開催 重点項目	住宅政策課
木造住宅除却補助制度の実施及び情報提供	住宅政策課
長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進	住宅政策課 審査指導課
障がい者を対象とした住宅改造助成事業等の活用によるバリアフリー化の促進	障がい福祉課

④ リフォームに関する民間事業者の登録制度の拡充

リフォームを実施したいが誰に頼めばよいかわからないという方に向けて、ホームページでの情報発信やパンフレットの配架、住まいに関する様々な相談会・セミナーの会場等での案内などにより、大阪府住宅リフォームマイスター制度に関する情報提供を行います。

また、大阪府住宅リフォームマイスター制度とは別に、登録事業者を地元事業者に絞った八尾市版リフォーム事業者の登録制度を創設します。

主な取り組み内容	関係課名
大阪府住宅リフォームマイスター制度に関する情報提供・普及促進	住宅政策課
八尾市版リフォーム事業者の登録制度の創設 重点項目	住宅政策課

(2) 共同住宅の質の向上

① 民間共同住宅のバリアフリー化の促進

民間の共同住宅の質の向上に向けて、共同住宅の共用部分への手すり・スロープ・エレベーター等の設置を促進します。また、住戸内部についても手すりの設置や段差の解消等を促進します。

主な取り組み内容	関係課名
共同住宅の共用部分のバリアフリー化の促進の啓発	住宅政策課
住戸内部（専有部分）のバリアフリー化の促進	住宅政策課

② 分譲マンションの機能更新、適切な維持管理の促進

分譲マンションについては、マンション管理組合を対象とした「八尾市マンション管理実態調査」を実施し、維持管理状況の把握を行い、管理組合や所有者等に対し、助成制度等を含めたマンション管理に関する情報提供や相談会を実施し、適切な維持管理・修繕・建替え等を促進します。

また、今後施行される改正マンション関連法に基づき、管理の適正化の促進を図るための施策を検討します。

さらに、必要に応じて専門アドバイザーの派遣などを実施します。

主な取り組み内容	関係課名
マンション管理実態調査の継続実施、管理実態の把握	住宅政策課
マンション管理、建替えの円滑化に関する情報提供	住宅政策課
マンション管理に関する講習会・相談会の実施	住宅政策課
マンション管理に関する相談に対する専門家の派遣	住宅政策課

(3) 住宅の性能に関する認定等の普及促進

① 住宅性能表示制度の普及促進

既存住宅の円滑な流通を促進するため、市民や事業者に対し、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度について情報提供を行い、住宅の建築時や既存住宅の売却時の建設住宅性能評価書の交付を促進します。

また、住宅性能表示制度が既存住宅流通の際の評価・判断基準として有効に活用できるよう、制度の認知度・理解度を深めます。

主な取り組み内容	関係課名
住宅性能表示制度に関する情報提供	審査指導課 住宅政策課

② 長期優良住宅認定制度の普及

長期にわたる安全・安心・快適な生活の維持と、既存住宅の円滑な流通を促進するため、市民・事業者に対して長期優良住宅認定制度（増改築）に関する情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
長期優良住宅認定制度（増改築）に関する情報提供	住宅政策課

2-2. 住宅の省エネルギー化等の誘導

① 認定制度等の普及

建築物の省エネルギー化を図るため、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、市民・事業者に対し、低炭素建築物認定制度及び認定による税優遇措置・面積緩和措置について情報発信を行い、低炭素建築物新築等計画認定の申請を促進します。

また、住宅を長期にわたり良好な状態で使用し、住宅ローン減税や固定資産税などの税制上の優遇措置を受けることができる長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅認定制度について情報提供を行い、長期優良住宅建築等計画認定の申請を促進します。

主な取り組み内容	関係課名
低炭素建築物新築等計画の認定制度に関する情報提供	審査指導課 住宅政策課
長期優良住宅認定制度の普及促進	審査指導課

② 住宅の建築物エネルギー消費性能基準の普及

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「建築物省エネ法」という。）に基づき、戸建住宅の建築において、建築物エネルギー消費性能基準への適合を推奨します。

また、平成 29（2017）年 4 月より、300 ㎡以上の中規模以上住宅の建築においては、建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画の届出が義務付けられていることから、事業者に対して届出義務の周知を行います。

主な取り組み内容	関係課名
住宅建築時の建築物エネルギー消費性能基準適合の推奨	審査指導課 住宅政策課
中規模以上住宅（300 ㎡以上）の建築に対する建築物省エネ法に関する届出義務の周知	審査指導課 住宅政策課

③ 環境共生型の住まいづくりの促進

市民や事業者に対し、換気効率等のよい窓配置や住宅の高断熱化などによる住宅の省エネルギー性能の向上や太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用、空調機器等の効果的な利用促進などの環境の負荷低減に繋がる住宅に関する情報提供を行い、省エネ住宅の普及促進を図ります。また、これらの情報提供を通じて市民の環境に対する意識啓発を行います。

主な取り組み内容	関係課名
住宅用太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの普及促進	環境保全課
環境に配慮した住宅に関する情報提供	住宅政策課

2-3. 住環境の質の向上

① 住工混在地における住環境の改善

工業系用途地域等、工場・事業場が多数分布する地域での住宅開発においては、居住予定者等に対して事前に住宅周辺の工場の操業状況等について説明を行うよう、宅地建物取引業者等に働きかけ、トラブルの未然防止に努めます。

また、このような地域においては、住工の共存をめざした都市計画手法の検討など、工場等と住宅が良好な関係で共存できるよう、住環境との調和を図ります。

主な取り組み内容	関係課名
騒音等による住工のトラブルの未然防止	審査指導課 環境保全課
都市計画手法等の検討	都市政策課

② 道路・公園等の改良による快適な住宅地の創出

住宅地内の道路・公園等の質の向上は、快適な住宅地の創出に寄与します。

新たに整備される道路・公園等については、大阪府福祉のまちづくり条例、八尾市移動等の円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例による都市施設の整備基準の遵守を進めるとともに、事業者に対して誘導基準の達成を働きかけるなど、バリアフリー化を促進します。

また、既存の道路については、日常の植栽管理等を適切に実施するとともに、改修の際にはバリアフリー化の実施や道路拡幅、歩きやすい舗装への変更等を検討します。

既存の公園等においては、適切な維持管理を行うとともに、改修の際は利用者のニーズに応じた整備内容とすることを促進します。

主な取り組み内容	関係課名
新設道路・公園等の大阪府福祉のまちづくり条例、八尾市移動等の円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例への適合	土木建設課
道路の改良（舗装改修、拡幅、歩道設置、植栽管理等）	土木建設課 土木管理事務所
公園の適切な維持管理、ニーズに応じた改修の実施	土木建設課 土木管理事務所

2-4. 地域コミュニティの活性化

① 市営住宅における地域コミュニティの活性化

市営住宅においては、管理運営を指定管理者に委託しており、その委託条件にコミュニティの活性化に資する事業の実施を付加しています。

また、市営住宅の空き店舗の一部を活用した高齢者の生活拠点や子育て支援拠点の提供や、住戸を活用した地域活動に積極的に参加・参画する学生入居の実施など、地域活性化につながる取り組みを行っています。

今後も、このような取り組みを継続していくとともに、市営住宅施設のさらなる利活用について検討します。

主な取り組み内容	関係課名
市営住宅の空き店舗を活用した地域活性化拠点の提供	住宅管理課 産業政策課
指定管理者によるコミュニティの活性化に資する事業の実施	住宅管理課
市営住宅施設の利活用の検討	住宅管理課

② 自治会加入の勧奨

自治会は地域コミュニティの礎となりますが、近年は加入率が低下しており、役員の高齢化や担い手不足等がみられます。このため、宅地建物取引業者や地元工務店等と連携し、転居や建替え・リフォーム等の機会を活用し、自治会加入を勧奨するなどにより、自治会加入率の向上をめざします。

主な取り組み内容	関係課名
宅地建物取引業者等との連携による入居時の自治会加入の勧奨	コミュニティ政策推進課 住宅政策課
地元工務店等との連携による建替え・リフォーム時の自治会加入の勧奨	住宅政策課
賃貸住宅オーナーや事業者との連携による自治会加入率の向上	住宅政策課

基本目標2に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標値
3	八尾市版リフォーム事業者の登録制度の創設	未設置 (R2年度)	実施運用 (R12年度)
4	共同住宅における共用部分のバリアフリー化率	25.1% (H30年)	28.0% (R10年)

3. 基本目標3. 様々なニーズに応じた魅力あふれる住まい・まちの形成

表 施策の体系

施策の方向性		施策
3-1. 定住促進につながるニーズに応じた暮らし方が選択できる多様な住まい・まちの醸成	(1)多様なニーズに対応した住宅の確保と流通支援	① 多様な世帯構成に対応した住宅ストックの提供
		② 既存住宅の流通の促進（空家等の活用）
		③ 八尾らしい立地特性を生かした多様な暮らし方の提案
	(2)子育て・ファミリー世帯の居住の促進	① 子育て層の住みやすい住宅・住環境の提供
	(3)高齢者・障がい者等が地域で住み続けられる環境の確保	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立
		② バリアフリー化の促進
		③ 高齢者介護のための同居・近居や住み替えに関する支援
		④ 高齢者世帯の地域での見守り、ケアやサービス付き高齢者向け住宅等の提供等
	(4)社会情勢に応じた様々な住宅支援	⑤ 障がい者の自立を促す居住の促進
		① 「新しい生活様式、働き方」に対応した住情報の提供
3-2. 地域特性を活かした魅力あふれるまちの形成	(1)適切な住宅地開発の誘導と環境の保全	① 適切な住宅地開発の誘導
		② 山地部の自然豊かな住環境の保全
	(2)地区のまちなみを活かした良好なまちの形成	① 住宅地の質の維持・向上
		② 寺内町等の歴史的なまちなみの保全
		③ 地区計画等による良好な住宅地の形成
3-3. 地球環境に配慮した住まい・まちづくり		① 住宅地の緑化の促進
		② 沿道緑化による緑あふれる住環境の創出
		③ 環境学習の推進

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策（P.80）」としています。

3-1. 定住促進につながるニーズに応じた暮らし方が選択できる多様な住まい・まちの醸成

(1) 多様なニーズに対応した住宅の確保と流通支援

① 多様な世帯構成に対応した住宅ストックの提供

多様化する世帯構成や居住ニーズに対応できるよう、民間事業者・NPOとの連携により、優良なシェアハウス・DIY賃貸・リノベーション物件等の多種多様な住宅に関する情報提供や相談会を実施します。

また、子育て・介護等のため親世帯・子世帯との同居・近居する場合の転居費用の支援等の実施について検討します。

主な取り組み内容	関係課名
民間事業者・NPOとの連携による、多種多様な住宅情報の提供や相談会の実施 重点項目	住宅政策課
親世帯・子世帯との同居・近居のための転居費用の支援等の検討	住宅政策課

② 既存住宅の流通の促進（空家等の活用）

既存住宅の流通の促進に向けては、増加する空家等の有効活用を進めます。

「八尾市空家バンク制度」の活用や地元不動産等との連携により、利活用可能な空家等の流通促進を図ります。

空家等の利活用や既存住宅の売却を検討している市民に対し、「リノベーションまちづくり事業」や「八尾市中古住宅流通促進補助制度」に関する情報提供を行います。

また、NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携により空家相談会を実施します。

周辺の自然環境や旧街道の歴史あるまちなみに馴染んだ古民家等の空家等については、利活用のモデル的な事例となることから、物件情報の提供を行うとともに、利活用方策を検討します。

主な取り組み内容	関係課名
「八尾市空家バンク制度」の活用や地元不動産等との連携などによる空家等の流通促進 重点項目	住宅政策課
「リノベーションまちづくり事業」についての情報提供	住宅政策課
「八尾市中古住宅流通促進補助制度」に関する情報提供 重点項目	住宅政策課
NPOや地元工務店、宅地建物取引業者等との連携による空家相談会の実施（再掲 1-1②） 重点項目	住宅政策課
既存住宅の有効活用方策の検討 重点項目	住宅政策課
古民家等の保存・利活用方策の検討	住宅政策課

③ 八尾らしい立地特性を生かした多様な暮らし方の提案

本市では、駅や商業施設に近いまちなかでの居住や寺内町等の歴史的な風情の残る地域での居住、山麓や田畑の広がるエリアなどの自然豊かな環境での居住など、様々な暮らし方にあった居住環境を選択することができます。また、まちなかと山麓に住まいを持つなど、市内で二地域居住を実現することも可能です。

ものづくりのまちを誇る本市は、市内に多数の事業所が分布しているなど就業環境にも恵まれており、職住近接が実現可能です。さらに、梅田・難波・天王寺等の都心部へは電車で約30分と、大阪市内の主要な職務地等への通勤・通学も容易な距離にあります。

様々な暮らし方にあった居住環境・就業環境を有することは、住みたい・住み続けたいと思っていただくための重要な要素であるため、NPO・民間事業者との連携により、本市の暮らしの魅力についてのポスター掲示やパンフレットの配架、ホームページ・SNS等、様々な手段を通して情報発信を行い、「住んでええとこ 八尾」をアピールしていきます。

また、ニーズの多様化の一つとして、ライフスタイルに応じた住まいづくりの観点から、既存住宅を志向する人も増えてきています。このようなニーズに対応するため、「八尾市空家バンク制度」等を活用し、市内の空家に関する情報のみならずリノベーション・リフォーム・DIYの事例・方法等、暮らしにかかわる様々な情報も発信します。

主な取り組み内容	関係課名
八尾市での暮らしの魅力発信 重点項目	住宅政策課
「八尾市空家バンク制度」での立地状況や地域の魅力も含めた空家情報の発信 重点項目	住宅政策課
リノベーション・リフォーム・DIYの事例・方法等の情報提供	住宅政策課

(2) 子育て・ファミリー世帯の居住の促進

① 子育て層の住みやすい住宅・住環境の提供

子育て層が住みやすい住宅・住環境を確保できるよう、「特定優良賃貸住宅」や「マイホーム借り上げ制度」等に関する情報提供を行います。

また、子育て層に対して既存の「八尾市中古住宅流通促進補助制度」の制度の使いやすさの向上や制度の内容について拡充することを検討します。

主な取り組み内容	関係課名
大阪府の「特定優良賃貸住宅」に関する情報提供	住宅政策課
子育て層向けの既存住宅の購入、リフォームに対する補助制度拡充の検討	住宅政策課
「マイホーム借上げ制度」等、子育て層のための住み替え支援制度に関する情報提供	住宅政策課
空家等を利用した子育て支援の環境づくりの提案型空家等利活用リフォーム補助制度の検討	住宅政策課 こども若者政策課

(3) 高齢者・障がい者等が地域で住み続けられる環境の確保

① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立

高齢者、障がい者等が住み慣れた地域で住み続けるためには、様々な福祉課題に対応できる相談窓口や福祉サービス等の支援が必要となります。また、早期にこうした課題に気づくための日常の見守りも重要です。そのため、住宅関係部門、不動産関係団体と福祉関係部門、社会福祉協議会、社会福祉関係団体、居住支援法人等の連携によるネットワークを作り、地域やNPOとともに、見守りや相談支援の居住支援体制を構築します。

また、居住支援体制を確立するために、住宅部門と福祉部門の交流や研修を行い、事例検討や課題解決のためのスキーム作りを行います。

さらに、支援を必要とする方が必要な時に相談できるよう、「高齢者あんしんセンター」や「八尾市生活支援相談センター」等の相談窓口を周知するとともに、利用しやすい環境づくりを図ります。

また、障がい者に対しては、「障がい者ふくしのしおり」や市のホームページなどにより情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
福祉関連部署・社会福祉関係団体・社会福祉協議会、居住支援法人等との連携による居住支援体制の展開 重点項目	地域共生推進課 高齢介護課 障がい福祉課 住宅政策課
高齢者あんしんセンター、生活支援相談センター等の相談窓口の周知及び充実	地域共生推進課 高齢介護課 住宅政策課
「障がい者ふくしのしおり」や市ホームページによる情報提供	障がい福祉課 住宅政策課
住まい・まちづくりに関する様々なケースに対応する住宅相談の継続、周知	住宅政策課

② バリアフリー化の促進

高齢者・障がい者が安全・安心に暮らせるよう、住まいのバリアフリー化を促進します。

共同住宅の共用部分においてはエレベーターやスロープ、手すりの設置等のバリアフリー化について、普及促進のための啓発を行います。

共同住宅の専有部分や戸建住宅においては、障がい者を対象とした「住宅改造助成事業」等について情報提供を行い、手すり等の設置や段差の解消等のバリアフリー工事の実施を促進します。

主な取り組み内容	関係課名
共同住宅の共用部分のバリアフリー化の促進の啓発（再掲 2-1（2）①）	住宅政策課
障がい者を対象とした住宅改造助成事業等の活用によるバリアフリー化の促進（再掲 2-1（1）③）	障がい福祉課

③ 高齢者介護のための同居・近居や住み替えに関する支援

高齢者介護等のため親世帯・子世帯と同居・近居する場合の転居費用等の支援の実施について検討します。

また、住み替え・施設入所等により持家に住まなくなった高齢者に対し、「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
高齢者介護のための同居・近居のための住み替え支援制度の検討	住宅政策課 高齢介護課
同居・近居やマンション等への住み替えのための「マイホーム借上げ制度」の活用支援	住宅政策課

④ 高齢者世帯の地域での見守り、ケアやサービス付き高齢者向け住宅等の提供等

高齢者のみ世帯や単身高齢者世帯が増加するなか、高齢者が住み慣れた地域で安全・安心に生活するため、緊急通報システムの普及促進や、地域での見守り活動体制の構築を推進します。

また、空家等を活用した地域での高齢者の居場所づくりに向けて、「提案型空家等利活用リフォーム補助制度」の活用等を検討します。

市内において 1,500 戸以上の登録があるサービス付き高齢者向け住宅については、対象者に対し情報提供を行うとともに、福祉部局と連携を図りながらあり方についての検討を行います。

主な取り組み内容	関係課名
地域での見守り体制構築の推進	高齢介護課
緊急通報システム事業の推進	高齢介護課
提案型空家等利活用リフォーム補助制度の活用検討	住宅政策課
サービス付き高齢者向け住宅等についての情報提供	住宅政策課 高齢介護課

⑤ 障がい者の自立を促す居住の促進

障がい者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、グループホームの開設を予定する指定障がい福祉サービス事業者に対し、公的賃貸住宅の斡旋に関する情報提供や「社会福祉施設等施設整備費国庫補助金制度」を活用した支援を行います。

また、グループホーム運営事業者に対し、安定的な事業運営に資するための支援を行います。

主な取り組み内容	関係課名
公的賃貸住宅のグループホームとしての活用の促進	障がい福祉課 住宅政策課
社会福祉施設等施設整備費国庫補助金制度に関する情報提供	障がい福祉課
グループホーム運営補助金による支援	障がい福祉課

(4) 社会情勢に応じた様々な住宅支援

① 「新しい生活様式、働き方」に対応した住情報の提供

新型コロナウイルス感染症拡大により在宅時間が増えたことで、住まいに対する関心が高まっています。また、国の提示する「新しい生活様式、働き方」を受けて、住まいに求める機能に変化があると考えます。

これらのニーズに対応するため、リフォーム等の住宅の質の向上に関する情報や、新たな住宅確保のための空家等に関する情報をはじめとする様々な住情報について、情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
「八尾市中古住宅流通促進補助制度」に関する情報提供 (再掲 3-1 (1) ②) 重点項目	住宅政策課
「八尾市空家バンク制度」での立地状況や地域の魅力も含めた空家情報の発信 (再掲 3-1 (1) ③) 重点項目	住宅政策課
住宅改修や維持管理等に関する各種支援制度の情報提供	住宅政策課

3-2. 地域特性を活かした魅力あふれるまちの形成

(1) 適切な住宅地開発の誘導と環境の保全

① 適切な住宅地開発の誘導

「八尾市都市計画マスタープラン」では、適切な土地利用誘導として、コンパクトな都市形成による拠点の賑わいの創出や、増加する空家・空き地が適切に管理され、流通や活用につなげることで若者や新婚子育て世帯等の定住を促進し、地域コミュニティの活性化を図るための仕組みをつくることで住宅環境の保全や改善を進めることと示されています。また、「八尾市立地適正化計画」では、工場の操業環境と周辺の居住環境との快適性を両立できる住工共存のまちづくりを目指しており、住宅地開発の際にはこれらの方針に基づいた開発を促進します。

主な取り組み内容	関係課名
都市計画手法等を活用した産業集積の維持発展のための住工混在の解消及び進行の防止	都市政策課

② 山地部の自然豊かな住環境の保全

山地部においては、自然豊かな住環境を保全する観点からも、新たな住宅地等の開発を抑制します

また、郊外での居住や田舎暮らしを志向する人の移住や、まちなかでの居住と郊外での居住の二つの場所に居住する「二地域居住」等の際に既存の古民家等を活用できるよう、利活用方策を検討します。特に、茅葺き民家の古民家等については市街化調整区域である山地部に多く、都市計画法上、様々な規制等を受けることから、保存・利活用方策について検討を行います。

主な取り組み内容	関係課名
古民家等の保存・利活用方策の検討（再掲 3-1（1）②）	住宅政策課

(2) 地区のまちなみを活かした良好なまちの形成

① 住宅地の質の維持・向上

本市全域を計画区域とする八尾市景観条例及び「八尾市景観計画」に基づき、景観に関する規制・誘導を図ります。

さらに、特に景観に配慮すべき地域においては、景観計画に基づき重点地区の検討を行います。

また、玉串川沿いの第一種低層住居専用地域等の敷地にゆとりのある戸建住宅地においては相続・売却の際の土地の細分化の抑制や、水とみどりの潤いのある景観区域として景観指導を図るなど、質の高い住宅地を維持します。

近年、工場が多数分布するエリアにおいて、工場跡地等を活用して宅地開発が行われる傾向にありますが、開発により住環境や工場等の操業環境が損なわれることのないよう、適切な土地利用の誘導に努めます。

主な取り組み内容	関係課名
良好な景観形成に向けての市民・事業者への意識啓発	都市政策課
建替え時に周辺景観との調和を図る都市景観形成	都市政策課
工場跡地等における適切な土地利用の誘導	環境保全課 審査指導課 都市政策課

② 寺内町等の歴史的なまちなみの保全

久宝寺寺内町等の歴史的なまちなみの残る地域においては、NPOや地域住民を主体とした活動を支援し、伝統的様式に沿った建物の修理や修景、屋外広告物の規制などにより歴史的なまちなみ・建物の保全・継承に努めます。

市内に現存する茅葺き民家・つし二階民家等の古民家は、近年、建替え等により件数が減少しています。これらの住宅は八尾の住文化を象徴する貴重なものであるため、保全・利活用を図ります。特に、茅葺き民家の古民家等については市街化調整区域である山地部に多く、都市計画法上、様々な規制等を受けることから、保存・利活用方策について検討を行います。

また、歴史的建築物の保存に欠かせない古民家等の改修技術の継承に向けて、若手技術者の育成支援を実施します。



久宝寺寺内町のつし二階民家（浅野家住宅）

主な取り組み内容	関係課名
NPOをはじめとする地域主体のまちづくり活動の支援、情報提供等	都市政策課
古民家等の保存・利活用方策の検討（再掲 3-1（1）②）	住宅政策課
古民家等の改修・利活用ができる技術者育成の支援	住宅政策課

③ 地区計画等による良好な住宅地の形成

地区計画の策定等により、地区ごとの土地利用の方針を明確にし、各地区にあった良好な住環境の形成に向けた検討を行います。

また、市民から地区計画の策定や建築協定等の締結に関する相談がある場合、地域特性を活かしたまちづくりができるよう、計画策定や協定締結に向けて情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
地区計画等による各地区にあった住環境の形成の検討	都市政策課 審査指導課 住宅政策課
地域特性を活かしたまちづくりの情報提供	都市政策課 住宅政策課

3-3. 地球環境に配慮した住まい・まちづくり

① 住宅地の緑化の促進

地球温暖化をはじめとする環境問題への対応や居住環境の向上のため、住宅地の緑化を図ります。

また、水路や道路と一体的・連続的なみどりの確保や市民へのみどりの啓発のため、生垣設置助成や記念樹・緑化樹の配布などの緑化支援事業を実施します。

さらに、緑化啓発のために市民が気軽にみどりに親しめる多様なイベントや、樹木や草花の育て方など、みどりについて学習する場として、緑化園芸講座・相談会を開催します。

主な取り組み内容	関係課名
生垣設置助成、緑化樹や記念樹の配布等の緑化支援事業の実施	農とみどりの振興課
緑化園芸講座・相談会等の開催による、みどりについての学習の場の提供	農とみどりの振興課

② 沿道緑化による緑あふれる住環境の創出

沿道においては、花とみどりのうるおいのあるまちづくりを進めるため、本市がグリーンボックス（プランター）を貸し出し、自治会・商店街等が管理を行う「グリーンボックス貸出事業」を推進します。

また、本市の支援のもと市民団体等が環境美化活動を行う「YAOアドプト環境美化活動」（アドプトプログラム）の普及促進を図り、市民団体・NPO・企業等とともに、きれいなまちをめざします。

主な取り組み内容	関係課名
「グリーンボックス貸出事業」の推進	農とみどりの振興課
アドプトプログラムの活性化等による沿道緑化、適切な植栽管理の推進	土木管理事務所

③ 環境学習の推進

自らが暮らす住まい・まちを通じて自然環境・地球環境について関心をもち、市民ひとりひとりが環境に配慮した暮らしが営めるよう、学校教育や地域での住まい・まちづくり学習会を通じて、環境に配慮した住宅や暮らし方の工夫、住宅地・沿道の緑化等について学習機会の提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
住まい・まちの環境に関する学習機会の提供	環境保全課 住宅政策課

基本目標3に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標値
5	既存住宅の流通シェア※	19.3% (H30 年)	25.0% (R10 年)
6	中古住宅流通促進補助制度の利用件数（年間）	1 件 (R2 年度)	40 件 (R12 年度)
7	「八尾市空家バンク制度」登録者数 （物件登録者＋利用希望者）	31 件 (R2 年度)	50 件 (R12 年度)

※住宅・土地統計調査による数値。中古住宅（一戸建・長屋建）を購入した戸数/住宅の購入・新築・建替え等の総戸数

4. 基本目標4. 公民連携による住宅セーフティネットの形成

表 施策の体系

施策の方向性		施策
4-1. 住宅確保要配慮者等への適切な支援	(1) 住宅確保要配慮者等への居住の安定確保に向けた支援	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の活用 ② 住宅確保要配慮者への支援 ③ 民間事業者との連携、民間賃貸住宅の活用
	(2) 様々なケースに柔軟に対応できる支援体制の形成	① 罹災・犯罪被害等に対する緊急的な住宅支援
4-2. 市営住宅等の提供及び維持管理	(1) 市営住宅等の提供による支援	① 真に住宅に困窮する世帯を優先した的確な対応
		② 市営住宅入居者が安全で安心して暮らせる環境の確保
		③ 市営住宅と周辺が一体となったまちづくり
		④ その他の公的賃貸住宅に関する情報提供
	(2) 市営住宅の適切な維持管理	① 市営住宅の長寿命化の推進
		② 効率的な維持管理の推進

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策（P.80）」としています。

4-1. 住宅確保要配慮者等への適切な支援

(1) 住宅確保要配慮者等への居住の安定確保に向けた支援

① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の活用

住宅確保要配慮者の様々なニーズや相談に対応できるよう、住宅関係部門、不動産関係団体と福祉関係部門、社会福祉協議会、社会福祉関係団体、居住支援法人等の連携によるネットワークにより、住宅確保要配慮者が利用しやすい居住環境の整備に向けた検討を行います。

また、住宅確保要配慮者は、それぞれに心身の状況や経済状況に違いがあるため、個々のケースに応じた支援ができるよう、ネットワークを活用した相談支援体制の確立を行います。

主な取り組み内容	関係課名
福祉関連部署・社会福祉関係団体・社会福祉協議会、居住支援法人等との連携による居住支援体制の展開（再掲 3-1（3）①） 重点項目	地域共生推進課 高齢介護課 障がい福祉課 住宅政策課
高齢者あんしんセンター、生活支援相談センター等の相談窓口の周知及び充実（再掲 3-1（3）①）	地域共生推進課 高齢介護課 住宅政策課
「障がい者ふくしのしおり」や市ホームページによる情報提供（再掲 3-1（3）①）	障がい福祉課 住宅政策課
住まい・まちづくりに関する様々なケースに対応する住宅相談の継続、周知（再掲 3-1（3）①）	住宅政策課

② 住宅確保要配慮者への支援

住宅確保要配慮者に対する支援の一つとしては、公営住宅の提供があります。

しかしながら、公営住宅の戸数には限りがあり、かつ、本市や大阪府の財政からみても、今後の新たな公営住宅の建設は現実的ではありません。また、公営住宅の入居基準は満たしていないものの、住宅の確保に支援が必要な方も存在することから、公営住宅以外に、民間賃貸住宅の空家等を活用した支援などを展開していくことも必要となります。

民間賃貸住宅を活用した支援としては、「セーフティネット住宅」や「あんぜん・あんしん賃貸住宅」に関する情報提供を行うなど、住宅確保要配慮者とのマッチングを促進します。

「セーフティネット住宅」においては、バリアフリー対応の住宅や保証人不要の住宅など、各々のニーズに応じた住宅や施設などの情報提供を実施します。

また、今後策定を予定している「八尾市賃貸住宅供給促進計画」において、住宅確保要配慮者に対する家賃補助制度の創設を検討します。

主な取り組み内容	関係課名
ニーズに応じた住宅や施設等の情報提供（バリアフリー・保証人不要等）	住宅政策課
「セーフティネット住宅情報提供システム」や「大阪あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の普及促進	住宅政策課 関係各課
「セーフティネット住宅」への民間賃貸住宅の登録件数の拡充、住宅確保要配慮者とのマッチング・支援の実施	住宅政策課
住宅確保要配慮者に対する家賃補助制度の設立（賃貸住宅供給促進計画に基づく） 重点項目	住宅政策課
福祉関連部署・社会福祉関係団体・社会福祉協議会、居住支援法人等との連携による居住支援体制の展開（再掲 3-1（3）①） 重点項目	地域共生推進課 高齢介護課 障がい福祉課 住宅政策課

③ 民間事業者との連携、民間賃貸住宅の活用

これからの住宅確保要配慮者への支援における民間賃貸住宅の活用としては、前述のほか、「八尾市空家バンク制度」等の活用により、利活用したい空家等と住宅確保を希望する住宅確保要配慮者のマッチングも検討していきます。

また、市内にある空家等の所有者等に対して「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」に関する情報提供を行い、空家等を住宅確保要配慮者等への支援に活用することを促進します。

なお、民間事業者との連携にあたっては、大阪府と連携し、土地取引等における差別の解消などに向け、人権問題に取り組む「宅地建物取引業人権推進員制度」の普及に努めます。

主な取り組み内容	関係課名
「八尾市空家バンク制度」を媒介とした住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅の空家を活用した支援 重点項目	住宅政策課
「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の普及促進	住宅政策課
「宅地建物取引業人権推進員制度」の普及	住宅政策課 人権政策課

（２）様々なケースに柔軟に対応できる支援体制の形成

① 罹災・犯罪被害等に対する緊急的な住宅支援

火災等の罹災者やDV被害者、犯罪被害者、離職退去者等、緊急的に住宅を要する世帯に対し、市営住宅の空室を活用し、支援を行います。

このため、市営住宅の適切な管理に支障のない範囲で緊急入居可能な条件を事前に把握しておき、緊急的でやむを得ない場合は、即時入居可能な住戸の目的外使用を許可します。

また、入居期限後の対応などについては、関係する部門との連携により、各ケースに応じて検討します。

あわせて、このような対応が可能であることを、緊急的に住宅支援が必要な世帯の相談窓口となり得る関係機関や部署に対して周知し、迅速な対応が可能な体制を整えます。

主な取り組み内容	関係課名
火災等の罹災者やDV被害者、犯罪被害者、離職退去者等に対する市営住宅の空室を用いた緊急的な住宅支援	住宅管理課
関係機関、部署への上記に関する情報提供	住宅管理課 関係各課

4-2. 市営住宅等の提供及び維持管理

(1) 市営住宅等の提供による支援

① 真に住宅に困窮する世帯を優先した的確な対応

低所得等の理由により民間賃貸住宅への入居が難しい世帯など、真に住宅に困窮する世帯が優先して入居できるような仕組みを継続して実施していきます。

このため、住宅確保要配慮者への支援窓口となる福祉関連部署・社会福祉関係団体・社会福祉協議会等と連携し、住宅確保要配慮者の困窮情報の把握に努めます。

主な取り組み内容	関係課名
住宅確保要配慮者の困窮情報の把握	住宅政策課 住宅管理課
住宅困窮者向け優先入居の募集	住宅管理課

② 市営住宅入居者が安全で安心して暮らせる環境の確保

入居者が安全で安心して暮らせるよう、耐震性・居住性の向上やバリアフリー化を推進します。

エレベーターの設置などが難しい場合は、高齢者・障がい者等に対し、階段利用等による移動の負担が少ない低層階への住み替えを提案します。

また、単身で居住する高齢者に対しては、安否確認の実施などによる、見守り体制の充実を図ります。

主な取り組み内容	関係課名
市営住宅の耐震性の向上	住宅管理課
市営住宅のバリアフリー化の推進	住宅管理課
高齢者・障がい者等の低層階への住み替えの実施	住宅管理課
耐震性・居住性の向上を図るための計画改善の実施や災害等の緊急事象等に対応できる支援体制の構築	住宅管理課
単身居住の高齢者への見守り体制の充実	住宅管理課

③ 市営住宅と周辺が一体となったまちづくり

市営住宅では、入居者の少子高齢化が進み、全市平均より高い高齢化率となっており、コミュニティバランスが悪化しています。

高齢者世帯、特に単身高齢者世帯の増加が進み、清掃等コミュニティの日常的な活動に参加できない世帯が増えており、市営住宅の入居者だけでは、コミュニティ活動等が困難になることから、周辺地域を含めたコミュニティの活性化を図ることで、市営住宅と周辺地域が一体となり、入居者と地域住民がお互いに共存できるまちづくりをめざします。

市営住宅やその他の市有施設が多数立地する地域において、それぞれの施設の有効活用が必要であることから、庁内連携し横断的な取り組みの中で地域活性化に向けた検討を行います。

あわせて、地域活性化の一環として、市営住宅の空き店舗の一部を活用した高齢者の生活支援や子育て支援の拠点の提供や、住戸を活用した地域活動に積極的に参加・参画する学生入居の実施などを継続、発展していきます。

さらに、地域コミュニティの再生・維持に向け、市営住宅施設の利活用について検討を行います。

また、まちづくりの観点から、市営住宅の建替え等により発生した余剰地については、地域の課題等を考慮した上で、庁内の関係課や関係機関はもとより、地域団体や民間事業者等を含め、子育て世帯の流入等につながるような利活用方策や売却手法について調査・研究の上、検討を行います。

主な取り組み内容	関係課名
市営住宅の空き店舗を活用した地域活性化拠点の提供（再掲 2-4①）	住宅管理課 産業政策課
高齢化に対応した管理手法の検討及び実施	住宅管理課
市営住宅施設の利活用の検討（再掲 2-4①）	住宅管理課
余剰地の利活用等に関する検討 重点項目	住宅管理課 政策推進課

④ その他の公的賃貸住宅に関する情報提供

本市には、市営住宅以外にも、大阪府営住宅・大阪府住宅供給公社賃貸住宅・都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅が分布しています。

これらの住宅については、本市のホームページ等において入居情報等の情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
市営住宅以外の公的賃貸住宅に関する情報提供	住宅管理課 住宅政策課
大阪府の「特定優良賃貸住宅」に関する情報提供（再掲 3-1（2）①）	住宅政策課

（2）市営住宅の適切な維持管理

① 市営住宅の長寿命化の推進

「八尾市営住宅機能更新事業計画」に基づき、市営住宅の適切な維持管理を行います。

ストックの有効活用の観点から、活用可能な既存住棟については、耐震補強・外壁補修・給排水管・屋上防水等の改修を行うことにより、長寿命化をめざします。

老朽化や居住環境が良くない等、今後の活用が難しい住棟については、本市の人口・世帯等の状況や、将来の本市の財政状況を見据えた上で、必要戸数等を見極め、建替え等の検討を行います。

主な取り組み内容	関係課名
「八尾市営住宅機能更新事業計画」に基づいた適切な維持管理の推進	住宅管理課
老朽化ストックの早期解消に向けた集約建替え	住宅管理課
屋上防水・外壁・給排水設備等の改修工事の実施	住宅管理課

② 効率的な維持管理の推進

現在、市営住宅の管理運営には指定管理者制度を導入しています。

共同住宅の管理運営に精通した民間事業者に運営を委託することで、ニーズに合致したきめ細やかなサービスの提供が可能であり、また、業務の効率化や効果的な施設管理も図れます。このため、今後も指定管理者制度の導入を継続していきます。

主な取り組み内容	関係課名
指定管理者による維持管理の継続	住宅管理課

基本目標 4 に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標値
8	高齢者等の入居を拒否しない民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録数	1,500 件 (R 2 年度)	1,600 件 (R12 年度)
9	民間賃貸住宅の空家を活用した家賃補助制度の創設	未設置 (R 2 年度)	実施運用 (R12 年度)
10	市営住宅におけるバリアフリー化率	37.2% (R 1 年度)	42.9% (R 7 年度)

5. 基本目標5. 様々な主体の協働により“みんなでつくる”住まい・まち

表 施策の体系

施策の方向性		施策
5-1. 各種情報提供、住教育の充実	(1)住まいの情報提供・相談体制の充実	① 市民ニーズに応じた住情報の提供
		② 様々なニーズに対応する住宅相談の開催
	(2)住まい・まちづくり学習の充実による八尾らしい住まいや原風景の住文化としての継承	① 学校教育での住まい・まちづくり学習の支援
		② 地域での住まい・まちづくり学習の支援
5-2. 市民・NPO等との連携・協力によるまちづくり		① 民間事業者、NPO、地域組織等とのネットワークの形成支援
		② 大学等との連携による地域主体のまちづくり
5-3. 関連部署との連携の推進		① 部門を超えた相談体制の構築
		② 関連計画との連携

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策（P.80）」としています。

5-1. 各種情報提供、住教育の充実

(1) 住まいの情報提供・相談体制の充実

① 市民のニーズに応じた住情報の提供

住宅相談の内容の傾向等から多様化する市民ニーズを把握し、本市のホームページ・SNS・パンフレット等を活用して的確な情報提供を行います。

また、住宅相談の窓口となり得る関係団体や関係機関・民間事業者・NPO等に対して行政の補助制度や実施中の事業等に関する情報提供等を行い、各相談内容への対応幅を広げます。

主な取り組み内容	関係課名
住宅相談の内容の傾向等によりニーズを考慮した情報提供	住宅政策課
住まいに関する展示会・情報誌の作成	住宅政策課
関係団体・機関や民間事業者、NPO等への行政情報の提供	住宅政策課

② 様々なニーズに対応する住宅相談の開催

住まい・まちづくりに関する相談内容は多岐にわたります。現在も行っている耐震に関する相談や空家等に関する相談、住宅の確保に関する相談などを今後も継続して行うとともに、新たな相談ニーズに対応できるよう、情報共有等、関係各課との連携を図ります。

また、市民に対してこれらの住宅相談窓口の周知を行います。

あわせて、行政・関係団体・関係機関・NPOだけでなく、地元工務店・宅地建物取引業者等も市民の住宅相談窓口となり得るよう、これらの団体・事業者等に対して行政情報の提供を行います。

また、大阪府・NPO・宅地建物取引業者・建築士・弁護士等との連携により、定期的に行っている相談会・講座を、今後も継続して実施します。

主な取り組み内容	関係課名
住まい・まちづくりに関する様々なケースに対応する住宅相談の継続、周知 重点項目	住宅政策課
関係団体・関係機関・民間事業者・NPO等への行政情報の提供（再掲 5-1（1）①）	住宅政策課
NPO、宅地建物取引業者等との連携による住まい・まちづくりに関する相談会や講座の開催	住宅政策課

（2）住まい・まちづくり学習の充実による八尾らしい住まいや原風景の住文化としての継承

① 学校教育での住まい・まちづくり学習の支援

本市在住の子どもたちが、自身で居住地を選択できるようになった際に、本市に住みたい・住み続けたいと思えるよう、小・中学校及び義務教育学校での本市のまちの魅力や歴史的建造物についての学習活動を支援します。

その一環として、NPO等との連携により、社会科見学での古民家等の案内や「八尾らしいすまいづくり」等の教材を活用した本市の住まい・まちに関する講座の開催などを行います。

主な取り組み内容	関係課名
学校での住まい・まちに関する学習活動の支援	住宅政策課 学校教育推進課
学校・行政・NPO等との連携による住まい・まちに関する講座の開催 重点項目	住宅政策課
NPO等による住まい・まちづくり学習会の開催 重点項目	住宅政策課
社会科見学での古民家の案内	住宅政策課

② 地域での住まい・まちづくり学習の支援

よりよい住まい、まちをつくるためには、住んでいる人々が自身の住まい、まちに愛着を持つことが重要です。

市民ひとりひとりが住まい・まちに愛着を持てるよう、NPOや地元工務店等と連携し、八尾らしい住まい・まちづくりについて考え、学ぶ機会を提供します。

また、地元主体の住まい・まちづくりに関する取り組みを実施する場合、活動内容に応じた支援を行います。

主な取り組み内容	関係課名
NPOや地元工務店等との連携による住まい・まちづくりの学習機会の提供 重点項目	住宅政策課
地域での住まい・まちづくりに関する取り組みの実施支援	住宅政策課
親子で楽しむ住まい体験教室の実施	住宅政策課

5-2. 市民・NPO等との連携・協力によるまちづくり

① 民間事業者・NPO・地域組織等とのネットワークの形成支援

福祉分野等との連携を図るため、また、様々な主体のもつネットワークを活かした住宅政策を展開するため、行政・関係団体・関係機関・NPOだけでなく、民間事業者・地域組織等も参画する意見交換会等を開催し、情報共有を行います。

また、NPO等が主体となって行うまちづくり活動について、積極的な支援を行うほか、宅地建物取引業者・地元工務店・民間事業者等に対し、地域コミュニティの活性化に関する協力を促すなど、本計画において掲げた様々な施策について、連携しながら取り組んでいきます。

主な取り組み内容	関係課名
住宅分野・福祉分野等の様々な主体が参画した意見交換会の開催	住宅政策課
NPO等によるまちづくり活動の推進、支援	住宅政策課
宅地建物取引業者等との連携による入居時の自治会加入の勧奨（再掲 2-4②）	コミュニティ政策推進課 住宅政策課
各種組織のネットワークを活用した施策展開の検討、実施 重点項目	住宅政策課

② 大学等との連携による地域主体のまちづくり

本市では、市民の多様なニーズに応えながら行政施策を推進するため、知の拠点である大学との連携を積極的に進めており、現在は大阪経済法科大学・近畿大学の2校と包括連携協定を締結しています。

特に、近畿大学においては「連携事項に地域創生及び地域の活性化・産業振興に関すること」が謳われており、住分野では市営住宅を活用した地域活性化を行っています。

今後も大学との連携により、まちづくりへの学生の参画を推進していきます。

主な取り組み内容	関係課名
大学との包括連携協定に基づく、学生の参画した地域まちづくりの推進、支援	政策推進課

5-3. 関連部署との連携の推進

① 部門を超えた相談体制の構築

住まい・まちづくりに関する相談は多岐にわたり、庁内においても関連部署は多数存在するため、従来の縦割り行政を超えた横断的な課題解決体制の構築をめざします。

このため、まずは各課が個別の相談内容に対して対応可能な部署を把握し、的確かつスムーズに案内できる体制を確立します。

主な取り組み内容	関係課名
横断的な課題解決体制の構築	関係各課

② 関連計画との連携

前述の施策の実施にあたっては、上位計画である「八尾市第6次総合計画」を踏まえ、「八尾市人口ビジョン・総合戦略」・「八尾市都市計画マスタープラン」・「八尾市都市景観形成基本計画」・「八尾市環境総合計画」・「八尾市みどりの基本計画」などの様々な計画との連携を図ります。

連携を図る主な計画	担当課
八尾市第6次総合計画	政策推進課
第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略	政策推進課
八尾市立地適正化計画	政策推進課
八尾市都市計画マスタープラン	都市政策課
八尾市都市景観形成基本計画	都市政策課
八尾市環境総合計画	環境保全課
八尾市みどりの基本計画	農とみどりの振興課

基本目標5に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標値
11	建築士、弁護士による住宅相談の稼働率 ^{※1} 、相談件数	47.2% 34件 (R1年度)	62.5% 45件 (R12年度)
12	住教育等の体験教室やセミナーの参加人数（年間）	663人 (R1年度)	900人 (R12年度)
13	ネットワーク施策展開の実施率	35.1% (R2年度)	100% (R12年度)

※1：相談件数/相談枠

【注】関係課名及び担当課については、令和3（2021）年4月1日からの名称となります。

6. 優先的に取り組む施策

前述のとおり、住まい・まちづくりに関する施策を示しましたが、本市の財政状況を踏まえると、これらの施策に一樣に取り組むことは困難であると考えられます。

したがって、基本理念・基本目標の早期実現に向けて、計画期間において優先的に取り組む施策を設定しました。なお、優先的に取り組む施策における主な取り組み内容のうち、特に力を注ぐものについては、重点項目としています。

表 優先的に取り組む施策

基本目標	施策の方向性		優先的に取り組む施策
1. 安全・安心な住まい・まちの形成	1-1. 災害に強い住まい・まちづくり		① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進 ② 空家等の適切な管理
	1-2. 防犯に配慮した住まい・まちづくり		③ 地域の防犯力の向上
2. 快適に暮らせる住まい・まちの形成	2-1. 既存住宅の質の向上	(1)適切な維持管理の促進	① 住宅の維持管理に関する情報提供 ② 空家等の適切な管理（再掲） ③ 質の高いリフォーム等の促進 ④ リフォームに関する民間事業者の登録制度の拡充
		(2)多様なニーズに対応した住宅の確保と流通支援	① 多様な世帯構成に対応した住宅ストックの提供 ② 既存住宅の流通の促進（空家等の活用） ③ 八尾らしい立地特性を生かした多様な暮らし方の提案
3. 様々なニーズに沿った魅力あふれる住まい・まちの形成	3-1. 定住促進につながるニーズに応じた暮らし方が選択できる多様な住まい・まちの醸成	(3)高齢者・障がい者等が地域で住み続けられる環境の確保	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立
		(4)社会情勢に応じた様々な住宅支援	① 「新しい生活様式」に対応した住情報の提供
4. 公民連携による住宅セーフティネットの形成	4-1. 住宅確保要配慮者等への適切な支援	(1)住宅確保要配慮者等への居住の安定確保に向けた支援	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の活用 ② 住宅確保要配慮者への支援 ③ 民間事業者との連携、民間賃貸住宅の活用
	4-2.市営住宅等の提供及び維持管理	(1)市営住宅等の提供による支援	③ 市営住宅と周辺が一体となったまちづくり
5. 様々な主体の協働により“みんなでつくる”住まい・まち	5-1. 各種情報提供、住教育の充実	(1)住まいの情報提供・相談体制の充実	② 様々なニーズに対応する住宅相談の開催
		(2)住まい・まちづくり学習の充実による八尾らしい住まいの原風景の住文化としての継承	① 学校教育での住まい・まちづくり学習の支援 ② 地域での住まい・まちづくり学習の支援
	5-2. 市民・NPO等との連携・協力によるまちづくり		① 民間事業者・NPO・地域組織等とのネットワークの形成支援

第5章 計画の実現に向けて

第5章では、計画の実現に向けて、
実施体制等について整理します。



久宝寺駅からの高安山と朝焼け

1. 実施体制

「住んでええとこ 八尾」をめざすためには、基本目標5に示したように、行政だけでなく、市民・NPO・民間事業者等、様々な主体が協働して住まい・まちづくりに取り組む必要があります。

1-1. 市民・事業者・関連団体との連携・協働

(1) 市民との連携

市民が住まい・まちづくりの主役であることを認識し、市民一人ひとりが住生活の向上に向けて積極的に活動していくことが求められます。

自らが主体となって住宅の維持管理に努めるとともに、行政・NPO等と協働のもと、住宅地の清掃・緑化や地域コミュニティの活性化に取り組むなど、住まい・まちづくりに取り組んでいく必要があります。

本市では校区まちづくり協議会などにより、既に地域住民がまちづくりに主体的に取り組んでいるため、参画する市民のさらなる拡大や、取り組み範囲の拡大へとつながるよう、市としてこれを支援していきます。

(2) 民間事業者等との連携

住宅・宅地の供給やその流通は、大半が民間事業者によるものであり、住まい・まちづくりの相当な部分は民間事業者が担っているといえます。

このため、民間事業者等は住まい・まちづくりに対して果たしている社会的な役割について理解し、市民の居住ニーズや災害・犯罪被害の抑制、バリアフリー化などの社会的要請に対応した住まい・まちづくりに取り組んでいく必要があります。

また、民間事業者等が市民の住まい・まちに関する相談等を受けることも考えられます。

市は、民間事業者がより広範かつ柔軟に取り組みができるよう、また、市民の相談に対して適切な情報提供等を行えるよう、民間事業者に対して積極的に情報提供を行うなど、支援・連携体制を構築していきます。

1-2. 国や大阪府、その他公的機関等との連携

国・大阪府・公的団体等の関連機関との連携を強化し、各施策の実施に取り組みます。

取り組みの実施にあたっては、国・大阪府の動向を踏まえるとともに、補助制度・融資制度に関する情報収集・活用を行います。なお、補助制度・融資制度の活用にあたっては、必要に応じて本市の実情に応じた制度への改善を要請します。

本市には市営住宅のほかにも府営住宅・住宅供給公社・都市再生機構等の公的賃貸住宅が分布することから、大阪府・大阪府住宅供給公社・都市再生機構との連携を図り、様々な所得階層の市民に幅広い住宅供給を行います。

また、周辺市町村・公的団体については、大阪府内の市町村・公的団体等が参画する「O s a k a あんしん住まい・推進協議会」や「大阪の住まい活性化フォーラム」などを通じて情報共有や連携を図っていきます。

1-3. 行政の役割・庁内組織の連携

本計画に記載した取り組みは住分野にとどまらず、様々な分野にわたります。

また、市民の住まい・まちづくりに関する相談が多分野にわたる内容であることも想定されます。

このような状況に対して円滑に対応できるよう、状況に応じて庁内連絡会議や意見交換会を開催する等、関連部局間での情報共有や連絡調整を図りながら取り組みを実施します。

2. 施策の進行管理

計画の進行管理は、マネジメントシステムの考え方に基づき、計画－実施－点検・評価－見直しを着実に進めていくPDCAサイクルの手法を用いて行います。

定期点検・評価にあたっては施策の進捗状況と成果指標の達成度を把握し年次評価を行い、必要に応じて施策・事業の見直しを行います。あわせて、次期計画の検討課題に取り上げ、施策へ反映させていく事項について整理します。

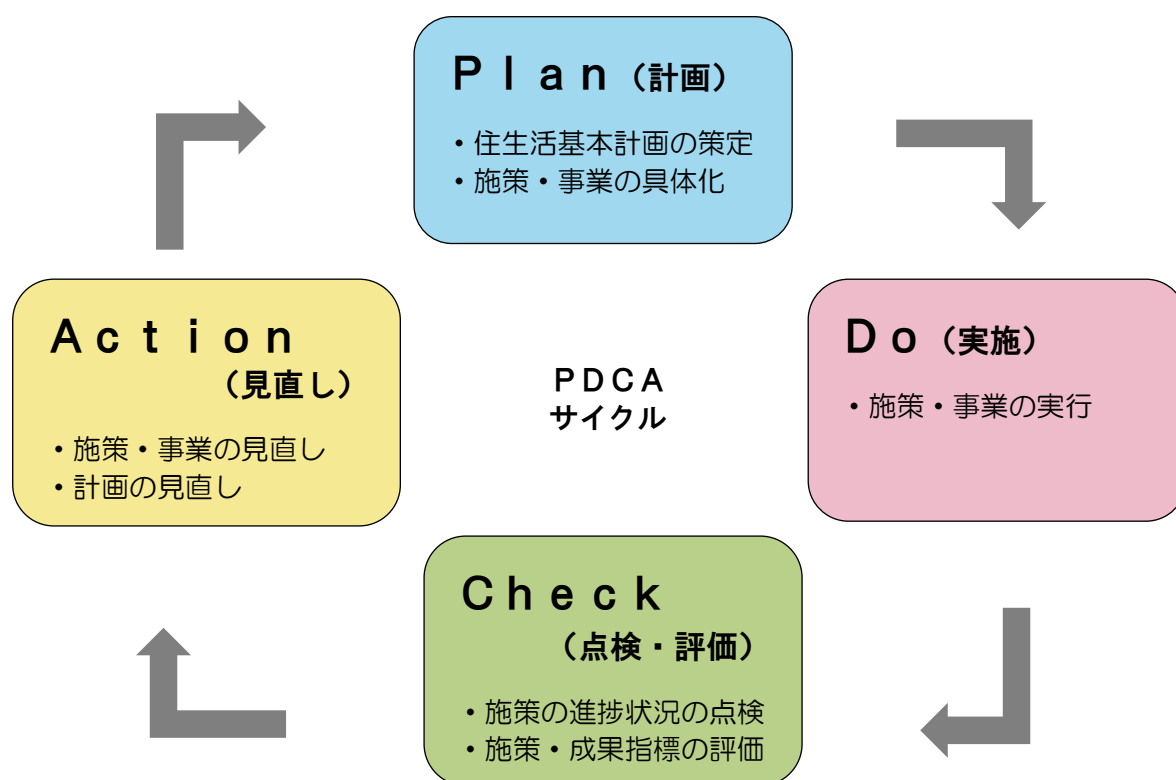


図 5-1 PDCAサイクル



祭とふとん太鼓

参考資料



久宝寺の跨道橋からの夕景

1. 八尾市住宅マスタープラン審議会

(1) 八尾市住宅マスタープラン審議会規則

○八尾市住宅マスタープラン審議会規則

平成 27 年 8 月 12 日規則第 61 号

(趣旨)

第1条 この規則は、執行機関の附属機関に関する条例(昭和 34 年八尾市条例第 195 号)第2条の規定に基づき、八尾市住宅マスタープラン審議会(以下「審議会」という。)の組織、運営その他審議会について必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 審議会は、住宅マスタープランの策定及び見直しに係る調査、審議を行う。

(組織)

第3条 審議会は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する 10 人以内の委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者
- (2) その他市長が適当と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(書面等による審議)

第7条 会長は、緊急を要するため審議会の会議を招集する時間的余裕がないと認めるとき、その他やむを得ない事由があると認めるときは、書面又は電磁的方法により審議することをもって会議に代えることができる。

(関係者の出席)

第8条 会長は、必要があると認めるときは、審議会の議事に関係のある者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、建築部住宅政策課において行う。

(委任)

第10条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、市長が定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 28 年3月 31 日規則第 15 号抄)

(施行期日)

1 この規則は、平成 28 年4月 1日から施行する。

附 則

この規則は、公布の日から施行し、次に掲げる規則の規定は、令和2年4月 1日より適用する。

(50) 第50条の規定による改正後の八尾市住宅マスタープラン審議会規則

(2) 八尾市住宅マスタープラン審議会委員名簿

分 野	氏 名	所 属 等
学識経験者	清水 陽子	関西学院大学 教授
	森本 信明	近畿大学 名誉教授
関係団体	中村 晃子	NPO法人 八尾すまいまちづくり研究会 理事
	山本 勝章	一般社団法人 大阪府建築士事務所協会第2支部 前支部長
	鈴森 素子	NPO法人 住宅長期保証支援センター 理事長
	田辺 卓次	社会福祉法人 八尾市社会福祉協議会 理事
	植栗 正人	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 東大阪八尾支部 副支部長
市民委員	金澤 智子	

(3) 八尾市住宅マスタープラン審議会開催経緯

回	開催日時	議題
第1回	令和2(2020)年 7月9日 14時～16時	(1)会長及び副会長の選出について (2)審議会のスケジュールについて (3)住生活基本計画について (4)八尾市の住まい・住環境を取り巻く現状と課題について (5)八尾市住宅マスタープランの方向性について
第2回	令和2(2020)年 8月25日 10時～12時	(1)第1回審議会での意見への対応について (2)基本理念(案)について (3)各施策の内容について
第3回	令和2(2020)年 9月18日 送付(書面開催)	(1)第2回審議会での意見への対応について (2)住宅マスタープラン成果目標の設定について
第4回	令和2(2020)年 11月10日 10時～12時	(1)第3回審議会(書面開催)での意見への対応及び現行計画の 「優先的に取組む施策」の進捗状況について (2)八尾市住宅マスタープランの基本理念について (3)八尾市住宅マスタープラン(素案)について
第5回	令和3(2021)年 1月29日 10時～11時	(1)パブリックコメントの結果について (2)八尾市住宅マスタープラン(住生活基本計画)(案)につい て

2. 八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）全面改定に伴う庁内関係課会議

（１）参加部署

部 署	
	危機管理課
政策企画部	政策推進課
	やおプロモーション推進プロジェクトチーム
人権文化ふれあい部	人権政策課
	文化国際課
	コミュニティ政策課
地域福祉部	地域福祉政策課
	生活支援課
	高齢介護課
	障がい福祉課
こども未来部	こども政策課
	子育て支援課
経済環境部	環境保全課
都市整備部	都市政策課
	みどり課
建築部	審査指導課
	住宅管理課
	住宅政策課

（２）八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）全面改定に伴う庁内関係課会議開催経緯

回	開催日時	議題
第１回	令和２（２０２０）年 １月２４日 １０時～１１時	１．各関係課のヒアリングシート（施策）の確認について ２．アンケート結果（案）について（報告） ３．意見交換 ４．次回の第２回会議について
第２回	令和２（２０２０）年 １０月９日 １０時～１１時	１．住宅マスタープラン改定作業の進捗等について ２．住宅マスタープラン各施策の内容（案）に対する意見等について

3. 用語集

アルファベット (ABC)	D I Y	専門業者等の手を借りずに自分自身で何かを作ったり、修繕したりすること。日曜大工。Do-It-Yourself の略。
	D V	配偶者(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。)若しくは配偶者であった者である男女間またはこれに準ずる親しい関係にある男女間において、身体に対する暴力またはこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動等をいう。(八尾市男女共同参画推進条例第2条第4)
	N P O	“Non-profit Organaization” の略で、民間非営利組織と訳される。政府や私企業と並び、独立した存在として、民間公益活動を行う組織、団体のこと。法人格の有無に関わらず民間非営利の市民活動団体のことであり、特定非営利活動促進法(平成10(1998)年)に基づく法人格を有する団体を「特定非営利活動法人」と呼ぶ。
	O s a k a あんしん 住まい推進協議会	不動産関係団体、公的住宅事業者及び地方公共団体等の関係団体が協力体制を構築し、協議することにより、大阪府内における賃貸住宅全体において、住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境を整備し、それにより大阪府における住宅セーフティネットの構築を図ることを目的に、平成27(2015)年3月25日に設立された協議会。 *住宅確保要配慮者(さ行)
	P D C A サイクル	行動プロセスの枠組みのひとつで、Plan(計画)、Do(実行)、Check(確認)、Action(行動)の4つで構成されており、これらの一連のサイクルが終わったら、反省点を踏まえて新たなP D C A サイクルを継続して進めていく。
	S O H O	Small Office Home Office=スモールオフィス・ホームオフィスの略称で、情報通信を活用して自宅や小規模事務所等で働く労働形態や、空間(仕事場)のこと。
あ行	空家等対策の推進に関する特別措置法	適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、平成27(2015)年5月26日に完全施行された法律のことで、一般的に“空家法”と呼ばれている。著しく保安上危険、衛生上有害な状態等の空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性等を勘案し、行政が所有者等へ改善を求める指導や勧告、命令等の措置を行うことができる。
	新しい生活様式	新型コロナウイルス感染症専門家会議が令和2(2020)年5月4日に示した提言にある、新型コロナウイルス感染拡大を抑制するための生活様式。厚生労働省からは「新しい生活様式」の実践例として飛沫感染や接触感染、近距離の会話などへの対策が示されている。
	アドプトプログラム	府民が身近な道路・河川・海岸等に愛着を持ち、施設の美化活動に取り組んでいくため、大阪府が様々な角度からサポートするプログラム。「アドプト・ロード・プログラム」、「アドプト・リバー・プログラム」、「アドプト・シーサイド・プログラム」の3種類がある。令和2(2020)年11月現在、府内では約641団体の登録があり、5万人を超える人が活動を実施している。

あ 行 (つづき)	一時避難所	火災発生時や余震等の二次災害に備えて、一時的に自主避難する場所で、主に市内の小・中学校の運動場や公園が指定されている。
	大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度	Osaka あんしん住まい推進協議会運営の「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」を用いて住宅確保要配慮者からの住まい探しのご相談に応じる不動産事業者（協力店）と、入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんぜん・あんしん賃貸住宅）等の情報提供を行う制度。 *住宅確保要配慮者（さ行）
	大阪の住まい活性化フォーラム	既存住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体によりフォーラムを立上げ、既存住宅の魅力化や市場の環境整備など、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取り組みを行っている。
	大阪府住宅リフォームマイスター制度	安心して住宅リフォームが行えるよう、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした事業者「マイスター事業者」の情報を提供する制度。
か 行	居住支援法人	住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。登録住宅の入居者への家賃債務保証、住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談、見守りなど、要配慮者への生活支援などの業務を行う。
	緊急通報システム	概ね 65 歳以上のひとり暮らし高齢者で、病弱または寝たきりの状態にある人などを対象とする事業である。急病や火災等の緊急時に「緊急ボタン」または「ペンダント」のボタンを押すと、市が委託する警備会社が電話をして本人の状況を確認し、状況に応じて支援者や家族に連絡をするとともに、救急車等の出動要請を行うなどの対応を行うシステム。
	グループホーム	介護保険法に基づく認知症高齢者グループホームと、障がい者自立支援法に基づくグループホーム及びケアホームがある。（障がい者については、障がいの程度によって利用するサービスがグループホームとケアホームとに分かれている。）認知症高齢者グループホームは、認知症のため介護を必要とする方が少人数で共同生活を営む住居（グループホーム）において、介護を行うサービス。障がい者グループホームは、共同生活を営む住居（グループホーム）において、相談や日常生活の援助を行うサービス。ケアホームは、共同生活を営む住居（ケアホーム）において、入浴・排せつ・食事等の介護等を行うサービス。
	建築協定	建築基準法に基づき、地域の特性等に応じて建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関して、建築基準法で定められた基準よりも厳しい制限を、地域住民等が自主的に定めることのできる制度。建築協定を結ぶには、協定を結ぼうとする区域内の土地所有者及び借地権者等、全員の合意が必要。
	建築物エネルギー消費性能基準	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律により定められている建築物のエネルギーの消費性能の向上を図るために定められた基準で、住宅以外の一定規模以上の建築物は適合が義務化されている。戸建て住宅においては、令和 3（2021）年 4 月 1 日以降、設計者が建築主に対する省エネ性能に関する説明が義務付けられている。

か 行 (つ づ き)	公的賃貸住宅	府営住宅、市営住宅、特定公共賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、公社一般賃貸住宅、UR賃貸住宅の総称。
	公民連携	公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームで、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）ともいう。
	高齢者あんしんセンター	高齢者あんしんセンター（八尾市地域包括支援センター）は、本市で暮らす高齢者を健康・福祉・介護等、さまざまな面から総合的に支えるために、保健師・社会福祉士・主任介護支援専門員の専門職員が常駐し、高齢者がいつまでも住みなれた地域で暮らしていけるよう、相談や支援を行う。 本市では、地域住民により親しみやすく、身近に感じてもらえるよう、各中学校区を担当する地域包括支援センターの愛称を「高齢者あんしんセンター」とし、市の直営型1箇所、地域型15箇所の計16箇所の高齢者あんしんセンターを設置しており、身近な相談窓口として機能している。
	古民家	本計画では、伝統的な建築工法で建てられた、茅葺や日本瓦葺屋根等の住宅かつ地域の良好な景観形成の維持等に資するものをいう。
	コンパクトシティ	地球環境問題、社会的な公平性、都心中心部の活気の維持、効率的な公共投資、さらには都市の機能を強め、都市生活の魅力と生活の質を守り高め、交通負荷が小さい空間計画が重視されてきている。それらの政策をコンパクトシティ政策という。
さ 行	最低居住面積水準	国が住生活基本計画（全国計画）において定めた面積に関する水準。世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な面積。
	サービス付き高齢者向け住宅	国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）に基づく。高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加していることを背景に創設された、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅。
	シェアハウス	一戸の住宅を、血縁のない複数の居住者が共有若しくは共同で賃借して居住する住まい方及びそのための住宅のこと。
	市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。 ＊都市計画区域（た行） ＊市街化調整区域（さ行）
	市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。 ＊都市計画区域（た行） ＊市街化区域（さ行）
	指定管理者/ 指定管理者制度	「公の施設」（スポーツ施設、文化施設、社会福祉施設など住民の福祉を増進する目的で、大勢の市民が利用するために設置された施設）の管理について、民間の事業者、NPO法人、ボランティア団体なども含め、議会の議決を経て地方公共団体の指定を受けた者が「指定管理者」として管理を代行する制度。

ち 行 (つ ぎ)	社会福祉協議会	民間の社会福祉活動を推進することを目的とした営利を目的としない民間組織。昭和 26（1951）年に制定された社会福祉事業法（現在の「社会福祉法」）に基づき設置されている。地域の人びとが住み慣れたまちで安心して生活することのできる「福祉のまちづくり」の実現をめざしたさまざまな活動を行っている。
	社会福祉法人	社会福祉事業を行うことを目的として社会福祉法に基づいて設立されている法人。公益性の高い、非営利法人であり、社会福祉事業の主たる担い手としてふさわしい事業を確実、効果的かつ公正に行っている。
	住生活基本法	国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定められた法律。当該施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、平成 18（2006）年 6 月に制定された。
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、外国人、その他の住宅確保に特に配慮を要する者をいう。
	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	空き家・空き室を住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（専用住宅）として登録し、バリアフリー工事、耐震改修工事、子育て世帯対応改修工事等の改修工事を行った場合、補助が受けられる事業。
	住宅すごろく	人々のライフステージの変化に伴う住まいの変遷を「すごろく」ゲームに見立てたもの。これまでは、郊外の庭付き一戸建て住宅が「あがり」と言われていたが、『令和版』では、平均寿命が長くなったことなどにより、老人ホームや都心のマンションなど、多様な住まいが「あがり」となっている。
	住宅ストック・ストック	ストックは、資産・在庫という意味。本計画では、既存の住宅をいう。
	住宅性能評価書	住宅性能表示制度に基づいて発行されるもので、新築住宅の場合、設計時の図面から評価結果をまとめた「設計住宅性能評価書」と施工中・竣工時に数回に渡る現場検査と検査結果からまとめた「建設住宅性能評価書」の 2 種類がある。既存住宅の場合、建設住宅性能評価書の発行が可能で、現況調査により住宅の劣化状況等を検査し、評価を行う。
	住宅性能表示制度	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき設立された制度。客観的な評価方法・基準による共通のものさしで住宅を評価し、情報提供する任意の仕組みである。新築住宅においては、①構造の安定、②温熱環境、③音環境、④空気環境、⑤高齢者等への配慮、⑥劣化の軽減、⑦維持管理への配慮、⑧火災時の安全、⑨光・視環境、⑩防犯の 10 分野の評価項目について、設計時と建設時において評価する。平成 14（2002）年度に既存住宅に対する住宅性能表示制度も制度化された。
	住宅セーフティネット	住宅確保要配慮者が適切な居住水準の住宅を確保するための社会的な仕組みを表す概念を示す。社会情勢の変化に合わせ、新たな住宅セーフティネット制度が平成 29（2017）年 10 月より開始された。 新たな住宅セーフティネット制度は①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援を 3 大柱としている。 ＊住宅確保要配慮者（さ行）

さ 行 (つづき)	住宅・土地統計調査	住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、総務省が5年毎に実施する調査。結果が公表されている直近の調査は平成30(2018)年である。
	住宅履歴情報サービス	住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたかなどの記録を保存、蓄積したもの。蓄積することで計画的な維持管理や合理的なリフォームが可能になるとともに、売買時には住宅の資産価値が適切に評価されるメリットがある。
	障がい者福祉のしおり	障がいのある方に関するさまざまな福祉施策、相談窓口や各種サービスを紹介する冊子。
	生物多様性	生態系・生物群系または地球全体に、多様な生物が存在していることを示す。人類は生物の多様性のもたらす恵沢を享受して生存し、生物の多様性は人類の存続の基盤となっている。
た 行	耐震基準	地震に対する建築物の安全性に関する基準のこと。現在の耐震基準は、昭和56(1981)年6月に、旧来の基準を根本的に見直され、施行されたもので、それまでの基準を「旧耐震基準」、それ以降の基準を「新耐震基準」と呼ぶ。
	宅地建物取引業人権推進員制度	宅地建物取引業者が自ら人権問題に関する正しい理解と認識の共有を図るための取り組みを進めていくことを目的として、平成18(2006)年に、宅地建物取引関連の業界8団体で構成する不動産に関する人権問題連絡会とともに、大阪府知事免許を有するすべての宅地建物取引業者に「人権推進指導員」を置くという大阪府の制度。
	誰でもできるわが家の耐震診断	木造住宅の耐震診断・耐震改修を推進するため、住宅の所有者、居住者が簡単に行える診断方法。 住宅の所有者等が自ら診断することにより、耐震に関する意識の向上・知識の習得ができるように配慮されており、より専門的な診断へつなげられるように、財団法人日本建築防災協会が作成している。
	地球温暖化	二酸化炭素等の温室効果ガスが大気中に蓄積され、大気や海水温度が長期的に上昇することをいう。地球温暖化が進むと、気候変動に伴う異常気象の増加や海面水位の上昇、生態系の変化など、人や環境に多大な影響があると予測されている。
	地区計画	都市計画法に基づく制度で、地区の特性に応じたまちづくりを推進するため、住民が主体となって話し合い、考えを出し合いながら、区画道路、公園等の配置や、建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模などを地区のルールとして定める。
	長期優良住宅認定制度	長期優良住宅は長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のこと。 平成21(2009)年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定され、長期優良住宅の認定制度が創設された。法に基づき、所管行政庁による「長期優良住宅建築等計画」の認定を受けることで、住宅ローン減税(所得税、個人住民税)、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の税制上の優遇を受けることができる。

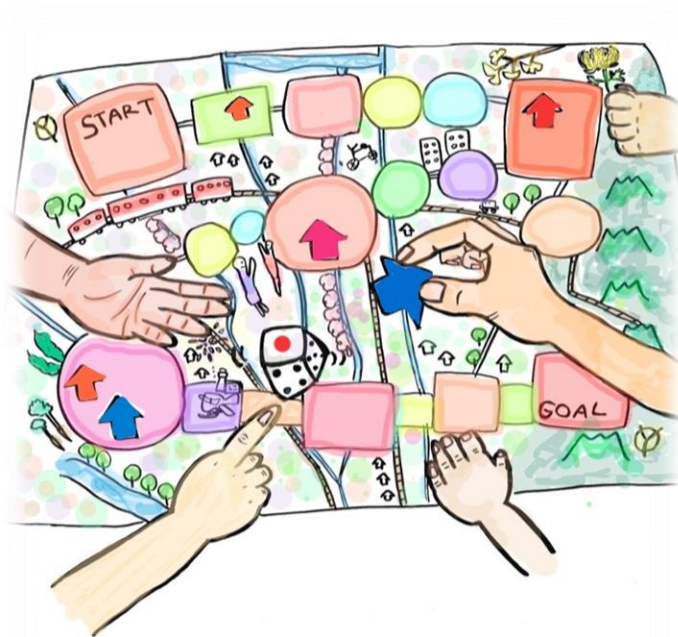
た 行 (つづき)	つし二階民家	江戸から明治時代にかけて建てられた伝統的な建築様式で、2階の天井が低い町家のこと。2階部分には「虫籠窓（むしこまど）」と呼ばれる通風と採光のための格子状の窓が設けられるのが一般的。居住域は基本的に1階で、2階は倉庫等として利用されることが多かった。
	低炭素建築物認定制度	低炭素建築物とは、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物のこと。市街化区域等内において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする場合、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。認定を受けた建築物については、要件を満たしていれば容積率の緩和や税制優遇、金利優遇等が受けられる。
	テレワーク	情報通信技術(ICT = Information and Communication Technology)を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方。働く場所によって、自宅利用型テレワーク(在宅勤務)、モバイルワーク、施設利用型テレワーク(サテライトオフィス勤務等)の3つに分けられる。
	特定優良賃貸住宅	中堅所得者等向けの良好な賃貸住宅の供給を促進するため、民間事業者等に対し、整備費及び家賃減額に要する費用を支援するもの。中堅所得者等とは収入分位25～50%（地方公共団体の裁量で50～80%まで拡大が可能）のことをいう。 民間事業者等の建設を中心に想定された制度であるが、賃貸市場が成熟していない地域や諸事情により、地方公共団体が建設または買収する住宅を特定公共賃貸住宅という。
	都市計画区域	都市計画法その他の関連法令の適用を受けるべき土地の区域。 *市街化区域（さ行） *市街化調整区域（さ行）
	都市計画道路	都市の発展の方向など長期的なまちづくりの視点から一体的に計画された道路のうち、都市計画決定された道路。
	都市施設	都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるもののこと。道路、都市高速鉄道、公園・緑地、下水道、ごみ焼却場等の種類がある。
	土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域についての危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進するために土砂災害防止法に基づき指定する区域。八尾市内では令和2（2020）年10月15日までに土砂災害警戒区域を71箇所、土砂災害特別警戒区域を54箇所指定している。
な 行	二地域居住	都市住民が農山漁村等の地域にも同時に生活拠点を持つこと。
は 行	ハザードマップ	一般的に「自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路等の防災関係施設の位置などを表示した地図」とされている。防災マップ、被害予測図、被害想定図、アボイド（回避）マップ、リスクマップ等と呼ばれているものもある。 本市では「やお防災マップ」として地震編、洪水編を作成し、配布、公表している。

は 行 (つづき)	バリアフリー	生活環境において、障がい者や高齢者が暮らしやすいよう、さまざまな障壁（バリア）がない状態。高齢化社会を迎え、床の段差解消、手すりの設置、便所と寝室の近接など、住宅デザインのバリアフリー化が進んでいる。
	ヒートアイランド現象	都市部の気温が周囲よりも高くなる現象のこと。
	文化住宅	関西圏では高度経済成長期に建てられた2階建ての木造賃貸アパートのことをいう。地方からの労働者のために大量に供給された住宅で、特に大阪市近郊のベッドタウンに多く分布する。
	包括連携協定	地域が抱える社会課題に対し、自治体と民間企業等が双方の強みを活かして協力しながら課題解決に対応するための大枠を定める枠組み。
ま 行	マイホーム借り上げ制度	「マイホーム借上げ制度」は、退職等を機に、新しい場所で子育て後の暮らしを計画されている50歳以上の方から、マイホームを終身で借り上げ、これを主として子育て期の家族に転貸して家賃収入を利用者に支払う制度。
	マネジメントシステム	組織等が定めた方針や目標を達成するために、組織を適切に指揮・管理するための仕組みのこと。
や 行	八尾市空家バンク制度	賃貸・売却を希望する空家所有者が物件情報を登録し、定住又は定期的な滞在を目的として八尾市で住宅を探している方に登録された物件情報を提供するための制度。 市場に出回りにくい空家の流通の促進による八尾市の地域活性化や管理不良解消による良好な住環境の確保を図ることを目的としている。
	八尾市生活支援相談センター	さまざまな事情で経済的に困っている人を対象に、生活相談サポーターが生活の自立に向けて、理由に応じて支援プランを作成し、住居確保給付金の支給などの利用できる制度の案内や専門機関等との連携により、生活の自立に向けた支援を行っている。
	八尾市中古住宅流通促進補助制度	空家対策の「活用・流通」の取組みの一つとして、市内に転入する若者や新婚・子育て世帯を対象に、中古住宅の取得に要した費用及びリフォームに要する費用の一部を補助する制度。
	用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一種であり、都市を住宅地、商業地、工業地等いくつかに分けて土地利用を定めたもの。現時点では13種類となっている。
ら 行	ライフスタイル	仕事への取組や住まい方など、所属する集団の価値観に基づき、主体的に選択される生活の様式、生き方のこと。
	立地適正化計画	都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランとの連携を図りながら、長期的な視点で都市全体の構造を見直すことで、高齢者や子育て世代にとって安心して暮らせる、健康で快適な生活環境を実現するとともに、持続可能なまちづくりの推進を目的とした計画。

ら 行 (つづき)	リノベーション	既存住宅を現代のライフスタイルに合った住まいによみがえらせること。既存住宅に対して、機能・価値の再生のための改修など、その家での暮らし全体に対応した包括的な改修を行うこと。
	リノベーションまちづくり	民間主導で遊休不動産（空家、空き店舗、公共資産等）をリノベーションの手法により再生し、連鎖的に展開させることにより、まち全体の魅力向上、地域活性化を図る公民連携した取組み。今ある建物を取り壊すのではなく、新たな使い方をして、地域に新たな機能や人材を呼び込むまちづくり手法。



大和川の夕景



『令和版 住宅すごろく ～八尾編～』

八尾市住宅マスタープラン (住生活基本計画)

令和3(2021)年3月策定・発行

編集・発行 八尾市建築部住宅政策課

刊行物番号 R2-213

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目1番1号

TEL:072-924-3783 FAX:072-924-2301

E-mail: jyutakuseisaku@city.yao.lg.jp

ホームページ <http://www.city.yao.osaka.jp/>



八尾市携帯サイト
QRコード

表紙素材提供 「NPO 法人八尾すまいまちづくり研究会・八尾の祭りを楽しむわくわく実行委員会」

みんなつながる、魅力あふれる、安全・安心のまち
住んでええとこ 八尾

