

**令和 7 年度 八尾市住宅マスタープラン審議会
議事要旨**

日時：令和 7 年 7 月 14 日（月）

15 時 00 分から 16 時 30 分まで

場所：八尾市役所 西館 会議室

【委員】

（以下、敬称略）

	氏名	所属
会長	清水 陽子	関西学院大学 建築学部 教授
副会長	佐野 こずえ	近畿大学 建築学部 建築学科 講師
委員	原 多摩樹	NPO 法人 八尾すまいまちづくり研究会 副代表理事
委員	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
委員	鈴森 素子	NPO 法人 住宅長期保証支援センター 理事長
委員	石川 真規	社会福祉法人 八尾市社会福祉協議会 事務局 次長
委員	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 支部長
委員	西田 裕	市民委員

【議事次第】

- 1 開会
- 2 八尾市住宅マスタープラン審議会委員の委嘱状の交付
- 3 委員紹介
- 4 事務局の出席者の紹介
- 5 議題等
 - (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) 現行の住宅マスタープランの内容について
 - (4) 国・府計画の内容について
 - (5) 八尾市住宅マスタープランの方向性について
 - (6) その他

【配布資料】

- | | |
|------|-----------------------------|
| 資料 1 | 八尾市住宅マスタープラン審議会委員名簿 |
| 資料 2 | 八尾市住宅マスタープラン審議会規則 |
| 資料 3 | 住宅マスタープラン審議会等の年間スケジュールについて |
| 資料 4 | 国・府の計画の内容更新箇所とR3住マスの内容比較整理 |
| 別冊資料 | 八尾市住宅マスタープラン（令和 3 年 3 月改定版） |

【議事要旨】

1. 開 会

- ・ 建築部長より挨拶
- ・ 以下、内容要旨

本市の住宅マスタープランは、市民の生活の基盤となる住宅やまちについての政策をどのように考え進めていくかを定めた、本市の住宅部門における最上位の計画である。現在の八尾市住宅マスタープランは、令和3年3月に令和12年度までの10年間の計画期間として策定した。今回の中間見直しはこの間の法改正や国・府の計画の見直し、社会情勢の変化など、特に空き家問題や激甚化する災害、住宅確保要配慮者に対する支援や市民ニーズの多様化など、住環境を取り巻く様々な変化などを踏まえて見直しを行うものである。

より効率的かつ効果的に住宅政策の展開を図っていく必要があると考えているため、忌憚のないご意見、ご提案をいただきたい。

2. 八尾市住宅マスタープラン審議会委員の委嘱状の交付

- ・ 事務局より委嘱状の説明

3. 委員紹介 （資料1：八尾市住宅マスタープラン審議会委員名簿）

- ・ 委員紹介と挨拶

4. 事務局の出席者の紹介

- ・ 出席者紹介と挨拶

5. 議題等

(1) 会長及び副会長の選出について （資料2：八尾市住宅マスタープラン審議会規則）

- ・ 清水委員を会長、佐野委員を副会長に選出。

※審議会は公開、ただし傍聴希望者なし

(2) 審議会のスケジュールについて

（資料3：住宅マスタープラン審議会等の年間スケジュールについて）

- ・ 事務局より説明
- ・ 以下、意見及び審議内容

委員	・ 各審議会の資料はいつもらえるのか。
事務局	・ 基本的には1週間前に資料を送付する予定である。
会長	・ 限られた時間の中での議論となるため資料はできる限り事前に提供すること。
事務局	・ 承知した。

(3) 現行の住宅マスタープランの内容について

（別冊資料：八尾市住宅マスタープラン（令和3年3月改定版））

- ・ 事務局より説明

(4) 国・府計画の内容について

(資料4：国・府の計画の内容更新箇所と R3 住マスの内容比較整理)

- ・事務局より説明
- ・以下、(3)・(4) についての意見及び審議内容

会長	・今回の中間見直しでは国・府の計画に記載があり、八尾市の計画に記載がないもの（資料4の赤書き箇所）を全て盛り込むのか。
事務局	・国・府の計画は策定が法で義務付けられている一方、市の計画は任意計画である。この5年間で法改正もあったためそれを踏まえて見直しを行う。見直しに当たっては、国・府の計画の不足箇所全てを盛り込むのではなく、八尾市の実情を確認したうえで、内容は適宜判断する。 ・例えば、大阪府の中にはニュータウンの今後に関する記載があるが、八尾市内には対象の地域がない。八尾市の地域特性にそぐわない内容は記載せず、必要な内容のみを盛り込む。
会長	・あくまで中間見直しであるため基本目標から全てを見直すということは考えにくいと思う。マイナーチェンジになると理解した。
委員	・住宅を中心とした全体としての「八尾市が目指すまち」のビジョンがあると思う。計画の基本理念は抽象的で分かりにくいので、実際は具体的に何を目指しているのかを聞きたい。
事務局	・基本理念を理解してもらう大前提として、本計画は、八尾市全体のまちづくりについて検討する計画ではなく、「住宅」と「住宅に携わる人」について検討する計画であるという点についてはご理解いただきたい。「八尾の魅力」の範囲を広げすぎると、本来の計画の目的から外れるため、住まい・住まい方に焦点を絞って考えていきたい。 ・全体的なハード面でのまちづくりについては都市計画マスタープランで検討する。個々の住宅という観点をどう広げていくかについて、知恵を借りたい。
委員	・住宅のみに検討範囲を絞るのは難しいと思うが、極力、住宅に焦点を当てて考えたいと思う。
会長	・現計画 p.40 に本計画の方向性が示されており、これをみると考え方が理解しやすいと思う。住宅だけでなく、生活に関わることという観点で、例えば通学路等も含めて検討する方向でよいのではと考えている。
委員	・国・府の計画と比べて八尾市の計画は施策が具体的であり身近に感じる。 ・資料4の p.5 「3-1.(3)①福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立」について、住宅部局と福祉部局が連携して居住支援協議会を8月頃に立ち上げる予定である。これを契機として公的機関だけでなく民間事業者やNPO 法人とも連携し、住宅確保要配慮者を支援する仕組みができるのではと期待している。 ・「3-1.(3)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」については、オートロック付きの大規模なマンションは民生委員が訪問に行けない、地域のコミュニティが希薄化する等の課題がある。市営住宅・公営住宅でも同様の課題がある。また、八尾市ではサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住という）の戸数は日本で一番多いといわれているが、質については課題がある。社会福祉に携わる者としては、本計画の中でこの点についても検討してほしい。
会長	・サ高住の数は充足しているので、次は質を充実させる必要があるということだと考える。高齢者サービス付き住宅の現状や取組の進捗について

	は、次回提示してもらえるか。
事務局	・市で行っている取組の進捗状況等については次回報告する。
委員	・各課の取組は次回提示されることと思うが、住宅政策課だけでなく他課についても、取組に関する問題点や課題を挙げてもらえると改善案を検討しやすいのではと思う。
会長	・実施している取組みだけでなく実施できていない取組み内容についても提示する資料としてほしい。
委員	・計画では非常に細かく施策が展開されているが、これらが本当に成しえるのかについては疑問がある。 ・サ高住はたくさんあるが、入居者は新しいサ高住に移ってしまうため古いサ高住は空家が多い。 ・八尾市の住宅政策に個人の考え方がついてきてないのでは。行政が細かく施策を出しすぎると、個人、事業者がついていけず取り組めない施策が増えてしまうのではないか。 ・実質が伴っていないと計画としての意味がないと思うため、見直しに際しては本当に実現できるのかどうかを改めて検討したうえでの施策とする方が良いのではと考える。
委員	・計画担当者の夢を描きたいという想いは理解できる。 ・前計画 p.80 には「優先的に取り組む施策」の表があるが、これは取組みの優先順位が高い順にまとめられているというわけではないのか。
事務局	・施策の数が多いため、それらの中で優先的に取り組む施策を抽出したものである。優先順位で並べている訳ではない。「重点」ではなく「優先」としたところが知恵を絞った部分である。 ・一部夢を語っている部分もあるが、行政が取組として提示しなければ誰も取り組まないと思うため、計画では細かく記載している。
会長	・西田委員と事務局の、どちらの意見も理解できる。計画の見直しに当たっては取組の現状、進捗状況もみながら検討していきたいと思う。
委員	・民間事業者は営利目的で家を売り、市民は自分の資産・持ち物として住宅を買う。このギャップは以前からある課題である。また情報発信の方法も変わってきたことで、高齢者等が、正確な情報を得られないことも課題となっている。 ・計画では、各市民が八尾市にある住宅をわがこととして考えられる視点を入れてほしい。質の高い情報をいかににより多く得られるかは重要な観点であると考え。
会長	・そのためにもまずは本計画を知ってもらう必要があると考える。 ・情報をしっかり市民に届けることを念頭に置いたうえで、計画を見直したい。市民に届けるには計画書より概要版が効果的と考えるが、今回の見直しに当たって再度概要版を作成するかは今後検討していきたい。
委員	・社会情勢や近年の潮流を鑑みると、住宅開発に注力しなくても良いと考える。むしろ居住環境悪化につながるような建築行為に行政が規制をかけるべきであると考え。 ・再建築不可の物件を行政が買い取る、大規模工場跡地の住宅地開発に規制をかけるなどの施策が考えられる。
会長	・これらの課題は R3 年の計画策定後に生じた課題と思われる。今回の見直しは、マイナーチェンジとのことであるが、新しく出てきた課題についても、計画に反映することを視野に入れても良いかもしれない。

委員	・高齢者や外国人居住者の住宅確保、地域との関わりや経済面等、様々な課題があると思うが、民間の不動産事業者の中には居住支援法人の指定を受け、地域貢献をしようとしている事業者もいる。また、そういった居住支援法人との連携を強化するために今年居住支援協議会を立ち上げる。行政と民間のCSR（社会貢献事業）との連携は非常に期待でき、明るい話であると思う。
会長	・居住支援協議会の動きについては今後も注視していきたい。
委員	・内容が多岐に渡るため、特に注力したい部分や、どこを中心に見直しを進めていきたいと考えているのかについて聞きたい。
事務局	・施策の内容は欲張りしたいと考えている。当たり前の内容でも行政が指摘・提示しなければならないと思うし、様々な意見をいただいて作成された計画でもあるため、欲張っていききたいと考える。 ・あえて、記載する内容の濃淡を考えるとすると、空き家については別途「空家等対策計画」をR7年3月に改定したため本計画では触れておくだけで良いと思う。耐震に関しても、別途、「耐震改修促進計画」の見直しを今年度行うため、本計画では触れる程度で良いと思う。一方で、BIM等のDX関係や脱炭素社会といった新たなキーワードは追加していきたい。 ・また、現計画ではコロナ禍のテレワーク推進や週末居住の需要を見込み、2地域居住の推進について記載したが、八尾市には適していないと思われるため、見直したい。このように、5年前に考えていた内容と実態が違った部分や、状況が変わった部分については最優先で見直しを行いたい。
委員	・災害については、地震だけでなく、水害についても考えているのか。
事務局	・関東でのタワーマンションの水没などもあったため、水害の視点も盛り込みたい。計画策定からこの間に出てきた課題や観点については、どこまで書き込むかを精査したうえで現状を更新したいと考えている。
会長	・そうした内容も踏まえて、具体的な議論は次回以降にお願いしたい。

(5) 住宅マスタープランの方向性について

- ・事務局より説明
- ・以下、質疑応答と審議内容

委員	・本計画の方向性は大体理解できた。空き家や耐震については全く触れずに議論することはできないと思う。 ・居住支援法人の立ち上げに関しては、異なる部局が一緒に取組を進めるという点が良いと感じた。 ・コミュニティの希薄化によって、一人住まいの人が建築業者に騙されてしまう事例が増えている等の課題が生じている。何らかの対策を検討していくべきと考える。
会長	・「住教育」というキーワードに関連する内容であると思う。住宅マスタープランはどちらかというとハードな政策に関する議論が中心になると思うが、情報発信の仕方や普及啓発的な活動についても充実させていく必要があると考える。こうした観点をどのように盛り込んでいけばいいのかについても今後議論していきたい。 ・国の計画も府の計画も八尾市の計画策定後すぐに改定されている。計画期間はどれも同じなのでこの先も同じ流れになると思うが、それを防ぐ

	ために、国や府の動きをみてから検討するという意味で、全面改訂を1年ずらすことは可能なのか。
事務局	・改定時期をずらすことは可能である。八尾市の計画は住宅土地統計調査の結果が出たタイミングで、この数値を反映させる目的で見直しできる策定時期となっている。他計画との兼ね合いなどもあるため、それを踏まえて今後の改定のスケジュールについては改めて検討したい。 ・現在進められている国の計画見直しに関する情報についても、随時資料として報告する。

(6) その他

- ・事務局より説明
- ・第2回審議会は8月下旬開催予定である。日程調整については後日連絡する。
- ・事務局からの情報共有は原則、電子メールで行うことについて委員からの了承を得た（希望者がいれば郵送も可）。