

**令和 7 年度 第 2 回 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 9 月 1 日（月）
09 時 30 分から 11 時 30 分まで
場所：八尾市役所 厚生室 1・2

【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 議題等
 - (1) 現況把握（更新版）について
 - (2) 施策の取組み状況について
 - (3) 成果目標の達成状況について
 - (4) その他

【配布資料】

資料 1	令和 7 年度 第 1 回住宅マスタープラン審議会 議事録
資料 2	現況把握（八尾市住宅マスタープラン第 2 章の更新版）
資料 3	八尾市住宅マスタープラン施策取組み状況
資料 4	各基本目標に関する成果目標

【議事要旨】

1. 開 会

- ・事務局より挨拶
 - ・佐野委員は都合により欠席
 - ・「資料1：令和7年度 第1回住宅マスタープラン審議会 議事録」については、審議会後、指摘があれば連絡すること。
- ※審議会は公開、ただし傍聴希望

2. 議題

(1) 現況把握（更新版）について

（資料2：現況把握（八尾市住宅マスタープラン第2章の更新版））

- ・事務局より説明
- ・以下、意見及び審議内容

委員	・p.21の市意識調査はコロナ前の結果であり、現時点では当時と状況が大きく変わっていると思うが、今回はこのまま（アンケートの章は未更新で）計画見直しとなるのか。
事務局	・中間見直しであるため、予算の関係もあり、市民意識調査は実施しなかった。この章自体を削除することも考えたが、最初から削除してしまうと議論にならないため、まずは掲載した状態で提示している。
委員	・p.16の耐震化率のグラフは共同住宅等と木造戸建てが同じように割合で比較されているが、数字の取り扱い次第で印象が変わると思う。それぞれ根拠がある数字だと思うが確認が必要だと思う。
事務局	・耐震化率については現在、耐震改修促進計画を改定中のため算出中である。大阪府でも計画を大きく見直しているようであり、この内容を把握した上で八尾市の計画も更新したいと考えているため、耐震関係の資料の提示はもう少し後になると思われる。 ・「率」（割合）で議論をすると安心してしまうが、戸数は多い。伝わりやすい示し方を検討していきたい。
会長	・耐震化「率」という表現も変わるかもしれない。より伝わりやすい表現になれば良いと思う。 ・市民意識調査はこのまま記載するかは気になる点である。 ・p.37の「八尾市マンション実態調査」とはどんな調査か。
事務局	・令和2（2020）年6月のマンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正を受け、分譲マンションの管理状況に関してアンケート調査を行ったものである。八尾すまいまちづくり研究会の協力のもと実施した。 ・調査結果としては現状、分譲マンションで市の指導が必要な危険なものはない。八尾市は戸建て文化も強いのでそこまで切迫してない。
会長	・実態調査は耐震性についても聞いたのか。
委員	・主に管理に関するアンケートであるので耐震性等、建物自体の調査は行っていない。
会長	・人口減少の一方で世帯数は増加しているため必要な住宅戸数は増加している。住宅に関する課題が浮き彫りになっているといえる。

(2) 施策の取組み状況について (資料3：八尾市住宅マスタープラン施策取組み状況)

・事務局より説明

・以下、意見及び審議内容

委員	・資料3に掲げている施策や取組みを達成していくと、全体の住宅戸数が増加していくという想定か。世帯数の増加を想定して、空家の活用によって稼働する住宅戸数の増加を目指しているように感じた。
事務局	・取組施策は p.35 以降に整理している課題を解消するための施策であり、全体の住宅戸数を増やす狙いはない。 ・目指す基本理念は「みんなつながる 魅力あふれる 安全・安心のまち八尾」であり、これを目指すために5つの基本目標と取組み施策を設定している。
委員	・賃貸住宅に住んでいる高齢者や低所得者は、将来家賃を払えなくなったときに公営住宅を増やさない中でどうなるのか。今すぐにどうにかしないといけないという課題ではないかもしれないが、新しい課題ではないかと考える。
委員	・福祉の観点でいうと八尾市は1人世帯が多く、コロナを経て生活保護も増えてきている。一人暮らしで、身寄りがない人が一定の基準で決められた家賃で借りれる大阪セーフティネット住宅の中で借りることになる。 ・先般立ち上げた居住支援協議会では、住宅に関する相談件数も増えてきているという課題があり、それを解決するには家主の理解が必要という議論になった。居住支援法人を増やす等で高齢者や身寄りのない人の居住支援に対応できる体制をつくる必要があると考える。
事務局	・p.5に関連する取組みを記載している。
委員	(委員より資料提供及び情報共有) ・p.5 3-④に関連して高砂地区福祉委員会の見守り実施がある。 ・p.9 ②に関連して大学生と連携して取組みを行っている。 ・住民懇談会等も実施している。
会長	・5-2①など未実施となっている部分も、情報提供してもらった資料で追記できるのではないかなと思う。
委員	・市は様々な情報を持っており、以前も交通不便地域に関して情報をもらった。こうした情報についてもっと共有できれば、解決できる課題も増えてくるのではないかな。
会長	・交通不便地域等は現計画に記載されていない新たな視点であると思う。
事務局	・現計画で初めて福祉との連携について記載した。この5年間で法改正や社会情勢の変化があり、様々な取組みが実施されたことで状況も大きく変化したと考える。そういった現状や提供された情報も踏まえて文章の書きぶりを見直したい。
委員	・入居難民が多いのが課題である。家主が、高齢者や要配慮者に不動産を賃貸することに抵抗がある場合が多いため、説得するための資料がほしい。八尾市で福祉の観点から居住支援を行う相談窓口等を設けてほしい。
委員	・〇〇委員の意見に補足する。居住支援というと高齢者のイメージが強いが、近年よく相談を受けるのは30～40代の若年層の低所得者(無職であったり、精神面やコミュニケーション能力に問題を抱えていたりする

	場合が多い) であり、家主から信頼してもらえず賃貸契約ができない事例がある。また、生活保護を受けるために住居が必要なので紹介してほしいという相談が最近は増えているように思う。
委員	・外国人、犯罪歴を持つ人等、様々な事情を抱えた人それぞれに対してアプローチできる居住支援法人も増えてきている。 ・就労支援等も含め、こうした支援のネットワーク強化は必要と考える。
委員	・本当に困っている人がどれだけいるのかを正確に把握する必要があると考える。相談して解決策を提示されても、それはしたくないと拒否する人も多い。そういった人は本当に困っているわけではないと思う。 ・危機感を感じると人は動く。阪神大震災では商売をしている方の罹災が多く、早期に復興しないと自分たちの生活が成り立たないため自分たちの力で復興するという気力があつた。能登の震災の復興にもいったが、支援を待っていて自ら立ち上がって動くという印象ではなかった。 ・相談窓口を作るのはよいが、本当に困っている人が使える窓口であってほしい。
委員	・個別のニーズがある中で、それらを計画で全て拾いあげる必要があるのかという問題はある。 ・本当に困っている人に対して福祉と住まいがうまく対応するという観点で、5年前から対策を講じてきて、一番いい方法を探っているところかと思う。 ・本当に困っている人の数を出すというのはよい方法と思った。
委員	・大きな組織ではなく隣組くらいの小さいコミュニティから始めるべきであると思う。 ・私の住んでいる地域には5つの集会所があり、そのうち1つは公文の先生が来て教室を開く等、積極的に活動している。子どもも年配者も参加できるイベントを開くと、孫と祖父母が出席するので血縁関係が見えて地域内のつながりがわかる。
委員	・コミュニティは大事である。 ・現在は町会よりもマンションの居住者間でのコミュニティのほうが重要であると考え。建替えや改修には区分所有者の合意が必要であり、話し合わなければ快適に住めない。 ・改修をしようとしてもどこに頼むべきか分からないという人が多いため、業者を紹介することも必要だが、行政ではできない。その打開策として住宅リフォームマイスター制度ができたとは思いますが、身近なところで誰に頼めばよいのかについてはこの制度では分からない。 ・マンションの建て替えは大阪府内でたくさん出てきていると聞く。建替えの話が出ているところに寄ってくるデベロッパーはいるが、耐震化に対応できるデベロッパーはほとんどいない。 ・費用面を考えると、デベロッパーが建替えに興味を持たないとマンションの建替えは難しい。また、耐震改修でも住民の合意形成が一番難しいとされているが、合意形成ができてでも建築基準法の規制等によってその先に進めない場合もある。そのため、このまま建て替え推進で施策を進めても達成できない可能性がある。 ・コンサルやデベロッパーなどの業者の登録を行い、戸建てやマンションの建て替え時に業者を選べるような状況にするべきだと思う。
委員	・戸建ての維持管理（住宅リフォームマイスター制度の設立なども含む）

	に長く携わってきたが、マンションよりも戸建て住宅のほうが、課題が大きいと思う。耐震改修やリフォームの際に、頼める業者は近隣に必ずいるはずであるが、日ごろ目についていないため気づけない。 ・とはいえ職人がどんどん減ってきているので、自分たちで直す、手入れするということがしなければいけない。それを促すためにも、まちづくり・住宅に関する学習支援が必要だと思う。
委員	・耐震や空家等の相談を受けることがある。行政の耐震に関する補助金は建物全体の耐震改修をする場合に出るものが多いが、個人にとって建物全体の耐震改修は補助があってもハードルが高い。耐震計画について大きく見直される可能性があるということなので、家具の転倒対策や一部屋だけ耐震補強をするといった小規模な災害対策にも補助金を充当できるようにするといいのではないか。空家対策についても同様である。
会長	・本日の議論で多くの意見が出たが、特に福祉に関する内容が多い。それを踏まえると、p.38をブラッシュアップしたほうがよいのではと思う。居住支援について盛り込んでほしい。 ・住宅という建物に関して整理するだけでなく、住んでいる人に着目すべきという意見が多く出たと思う。福祉部局等からの情報提供が必要ではあると思うが、取組状況を再度整理し、計画に記載する内容を検討してほしい。
会長	・ヒアリング内容の「強化」、「変更」の意味を教えてください。
事務局	・「強化」は住マスに掲げている施策の担当課が、今までの取組をそれまで通りではなく更に強化したいと考えている項目である。 ・「変更」は施策の内容や方向性が変わった項目である。例えば、2-2②の「住宅の建築物エネルギー消費性能基準の普及」については、性能基準がこれまで任意だったが、法律の改定により義務化されたため、それに伴って施策の内容に変更があった。
委員	・「完了」の中には施策が完了したものもあるが、廃止になったものもある。例えば3-1(3)④「提案型空家等利活用リフォーム補助制度の活用検討」は廃止になっている。廃止の理由も分析済であるが、対象空家の耐震基準や工事費など様々なハードルがあり、問い合わせがあったものの補助制度活用を断念するケースが多かった。こうした場合も、少しずつ小規模でも補助金を利用できていたら、動機づけになったのではないかなと思う。うまくシステムを考えてもらえると良いと思う。
委員	・完全な耐震でなくとも例えば、一部のみの改修にも補助が出るようにできたら利用しやすいのではと思う。西宮市では以前、住宅の4隅の補強工事をする際に補助が出る制度があった。
会長	・廃止になった空家の施策について、これに変わる新たな施策・取組み等はあるのか。
事務局	・廃止になった提案型空家活用の施策の代わりに、中古住宅の購入補助の金額を増額した。空き家の発生を防ぐために中古住宅を適正に管理することを狙いとしている。その他の補助制度、支援制度に関しては、より幅広い補助ができるよう八尾市の財政状況や人口の状況等をみながら検討したい。
委員	・耐震改修促進法という法律がある。本来の目的は命を守ることが目的だったが、建築基準法などの他の法律が重なることで、それらの条件によって耐震改修やリフォーム等の工事ができなくなることが増え

	てきている。今一度目的をはっきりさせて、法律の見直しを図って欲しいところである。
事務局	・耐震改修工事は、生活が便利にならない。そのため、バリアフリー化のための工事などと合わせて実施することが理想的である。しかし現実には法律が妨げになることが多く、国や大阪府にも働きかけていきたいと考える。
会長	・重要な指摘であると思う。すぐの対応は難しいと思うが検討していただきたい。

(3) 成果目標の達成状況について （資料4：各基本目標に関する成果目標）

- ・事務局より説明
- ・以下、意見及び審議内容

会長	・目標値の年度が、全て計画の目標年次と同じ R12 年ではなくばらばらなのはなぜか。
事務局	・計画期間自体は 10 年であるため、10 年で達成できるように考えた目標は R12 年を目標年次としている。指標によっては見直しを見据えて R7 年としている。また、統計データを基に設定している目標については統計調査の時期で設定している。
会長	・目標年次が R12 年でないものは、今回の見直しで新たに目標を定めるという理解でよいのか。
事務局	・その通りである。 ・関連する別計画で目標値を設定しているものもあるため、それらについては計画の見直しを踏まえた設定になる。「既存民間住宅の耐震化率」は耐震改修促進計画、「空家法・空家条例に基づく管理不良空家等正率」は空家等対策計画に基づく指標である。
委員	・基本目標 5 の成果目標「住教育等の体験教室やセミナーの参加人数（年間）」については、小学校・中学校・高校・大学のどこに対する取り組みか。
事務局	・成果目標の数値には教育現場での人数は入っていない。取り組みとしては実施しているが、ここでの数値は八尾市の住宅政策課が取り組んでいる事業でのセミナーや体験教室の参加人数である。 ・教育現場での取り組みは学校教育推進課が関係課として実施している。 ・学校でのセミナーは基本的には小学校がメインである。中学校・高校・大学は考えていない。小学校ではカリキュラム的に学習の機会があるため出前講座をするなどして取り入れてもらっている。
委員	・学校で住教育ができない状況であれば、夏休みや市民講座の中で組み込む工夫をしてほしい。
会長	・住教育等の体験教室やセミナーの参加人数が減っているのは残念である。
委員	・基本目標 2 の成果目標「八尾市版リフォーム事業者の登録制度の創設」について、現状は「未設置」となっているが、これの創設はいつ頃になるのか。
事務局	・できるだけ早くしたいとは考えているが、目途は立っていない。R12 年までの創設を目指したい。

委員	・まだ設置していないのであれば、リフォーム事業者だけでなく不動産も含めて創設してほしい。空き家の問題も絡めて、賃貸や住み替えを視野に入れると、リフォームの幅が広がると思う。不動産業者と建築業者はつながっていることが多いと考える。窓口の数を増やすのではなく枠を広げ、空き家の相談も含めて一括で対応してもらえると便利だと思う。
事務局	・この制度を発案した背景としては、毎日1件以上、事業者を紹介してほしいという電話での相談を受けていた状況がある。これを踏まえて、市内のリフォーム事業者を市民が自分たちで選択できるように市内のリフォーム事業者を知ってもらうことを目的として、登録制度を考えた。 ・まちなかの事業者を市民が主体的に探しに行く、飛び込みで相談へ行く、というやり方はハードルが高いため、市が後押しするため情報提供する必要があると考える。 ・不動産業者側も、住宅確保要配慮者への受け入れに対するハードルがある。それを下げる目的で居住支援協議会の立ち上げも行った。 ・あまりにも対応範囲が多岐にわたりすぎるとかえって使いづらい可能性もある。どこかで整理するタイミングが必要と考えるが、現時点では、現在設定している目標を目指したいと考えている。
会長	・取組みの目的を考えると、なるべく早く制度の設置を目指したいところである。 ・制度創設のハードルは何か。
事務局	・市が業者の名前をリスト化して出す以上、登録業者については一定の基準を設けないといけないため、資料の出し方や説明の仕方、募り方等を検討中である。この業者は問題ないと市が保障することはできないため難しい。
会長	・基本目標3「中古住宅流通促進補助制度の利用件数（年間）」について、利用件数の目標値は累計か。
事務局	・1年あたりである。
会長	・同じく基本目標3「八尾市空家バンク制度登録者数」も1年あたりか。
事務局	・継続して載せているためその時点の総件数である。
会長	・「八尾市空家バンク制度登録者数」のマッチング実績はどうなっているのか。
事務局	・現状、物件登録が4件、利用希望登録が65件となっており、物件が少ない。マッチングは令和6年時点で2件である。
委員	・基本目標5「建築士、弁護士による住宅相談の稼働率、相談件数」について、トラブル対応のために弁護士を入れているのだと思うが、この相談件数が増えるのは良くないのではないか。
事務局	・契約上のトラブルであればなるべく市で対応しているが、「八尾きらり」（八尾市景観資源登録制度）に登録している方が良好な景観を作り出すために前向きな相談を行っている例もある。自分の住宅を自分事として捉えてもらうための相談ツールとして設置しているので、前向きな相談をしようとする人が増えるのは良いことと考え、目標を設定している。
委員	・耐震改修工事をしようと思うと様々な法律が障害になる。確認済証がない、違法な建築をしている、増改築により違法建築になっている等の課題であり、これらの住宅は良質なストックでないために流通しない、利活用できないということも考えられる。リフォーム工事の事業者も、こ

	の事業者は建築基準法に違反しない、というお墨付き（登録）が出せれば良いと思う。
事務局	・市としては、まずは市民が事業者を見つけられる体制を整えたい。その後のトラブルについては別途ヒアリング等を行いつつ対応する必要があると思う。
委員	・利用者側は知識がないと間違っことを言われてもそれが正しいと思ってしまうたり、正しいことを言われてもそれが納得できなかったりする。こうした問題を市に相談して解決できるのかは疑問である。 ・古民家の景観について、所有者や住民本人は守ろうとしていても、隣近所が無作為に建物を建てたりしてしまうと、結局景観は壊れてしまう。周りとの協調が大切であるが、八尾は特にコミュニティが薄いように感じられるため難しいかもしれない。
会長	・相談件数に関しては未達だからといって必ずしも悪いということではないという見方もできる。

(4) その他

- ・第3回審議会は10月初旬開催予定である。日程調整については後日連絡する。

→10月15日（水）午後1時30分～に決定

- ・以下、清水会長よりコメント

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・次回は重要な回であるため、各委員、審議に役に立つ資料等あれば提供願いたい。 ・本当に困っている人がどのくらいいるのか、ということと居住支援法人の動きについて、データを提出すること。 |
|--|