

令和7年度 第3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10月15日（水）

13時30分から15時30分まで

場所：八尾市役所 会議室401

【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) 施策・取り組み内容について
  - (2) 成果目標について
  - (3) その他

【配布資料】

資料1	令和7年度 第2回八尾市住宅マスタープラン審議会 議事録
資料2	施策の展開
資料3	成果目標一覧
参考資料	八尾市住宅マスタープラン施策取り組み状況

## 【議事要旨】

### 1. 開 会

- ・浜田参事より挨拶
  - ・山本委員、植栗委員、石川委員は都合により欠席（過半数が出席）
  - ・「資料1：令和7年度 第2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、ただし傍聴希望者なし

### 2. 議題等

#### (1) 施策・取り組み内容について

(資料2：施策の展開)

- ・事務局仲村係長より説明
- ・以下、意見及び審議内容

委員	・p.60の「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」について、「中古」という語句はあまり印象が良くないと思う。また、「既存住宅」という表現と「中古住宅」という表現が併用されているが、どちらかに統一すべきと考える。なお、既存住宅は新築1年以内も含む、中古住宅は新築を含まないという認識である。
事務局	・「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」は令和7年10月より開始した制度名であるため固有名詞である。「既存住宅」は説明の中での一般名詞としての表現である。 ・文章中は基本的には既存住宅を使用している。
委員	・p.54の分譲マンションに関する取り組みについて、耐震補強、耐震改修に関する施策がない。木造住宅や市営住宅に関する施策はあるが分譲マンションに関しては記載がないため、分譲マンションの施策を設けるべきと考える。 ・老朽マンションでは建替え推進派の住民と否定派の住民に分かれることが多い。建替え推進派の相談先に挙がることが多いデベロッパーは建替えに関する知識はあるものの、耐震補強等の知識は乏しいため、より耐震改修に関する知識を持つ建築士に相談できるような体制を整えるべきである。
会長	・単に本文に入れ込むべきとの意見か、新たな取り組みとして追加すべきと考えるか。
委員	・新たな取り組みとして追加するのが一番良いと思う。
事務局	・耐震改修の補助については分譲マンション、共同住宅は対象ではない。 ・令和5年にマンション管理適正化推進計画を策定しており、その中で情報提供や助言・指導、勧告は記載している。更新時期を住宅マスタープランと合わせており、次回改定では住宅マスタープランとマンション適正化推進計画を合わせた計画を策定したいと考えている。そのような経緯もあり、住宅マスタープランにマンションに関するはあまり記載していなかった。
委員	・事務局の回答を踏まえると、新たな取り組みとして追加するのは難しいと

	<p>思われるが、「耐震化」という語句を施策本文に入れるべきと考える。例えば、p.54の「適切な維持管理・修繕・建替え等」の部分に「耐震改修を含む修繕」と追加する等が考えられる。</p>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主な取り組み内容についても「マンションの管理、建替えの円滑化に関する情報提供」に「再生」といった文言を追加することは可能か。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・可能である。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画内に「防災」という語句が出てこないため計画に追加すべきである。防災指針や地域防災計画等、八尾市の他の計画に記載があるとは思いますが住宅マスタープランでも取り上げるべきであると考え。防災訓練はコミュニティ形成のきっかけにもなるので、p.57の地域コミュニティに関連して記載することも考えられるが適切な書き方は検討いただきたい。</li> <li>・地域防災計画には災害時の対応が記載されているが、行政職員の対応が大半である。災害時に職員が現場に来られない場合、地域防災計画の内容は機能しない。そうなったときに動くのは住民であるが、急には対応できないため平時から防災について考える必要がある。生活と防災は関連していると思うため本計画に記載するべきではないか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が地区の防災マップを作成する取り組みをおこなっているが、市が考えるものはあくまで理想的な内容になり、住民たちで考えなければ意味がないため、自分の地区では作成を断っている。</li> <li>・防災を考えるためには住民が何に困っているのかを把握する必要がある。</li> <li>・耐震改修は防災のためになると思う。老朽住宅は住民の危険だけでなく、倒壊した場合に周辺地域も危険度が高まるため、自分だけでなく周辺地域の防災のため、という意識も必要と考える。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災に関する内容は p.48 に記載があるが、これはもう少し大きな枠組みの話であり、各個人が防災の意識を持つという話は別で記載すべきとの意見であると思う。</li> </ul>
副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災に関する考え方は「1-1. 災害に強い住まい・まちづくり」の前提として記載したほうが良いと考える。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「1-1. 災害に強い住まい・まちづくり」の冒頭に、公助だけでなく自助・共助が必要といった災害への取り組み姿勢を記載するとともに、項目に⑥として地域防災力向上に関する内容を追記する。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・p.59「子育て・ファミリー世帯の居住の促進」とあるが、対象を広げて新婚世帯等、子どもがいない若者世代も含めた施策にできないか。現在の記載は子育て層に特化しているように感じる。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新婚も対象としているが、表現としてはあえて絞っている。八尾市に定住してもらうことを考えると「子育て層」という表現を可能な部分は「新婚・若者・子育て世代」などに変更することを検討する。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・若い人を見ていると、広い土地を求めて奈良県に移住を検討する人が多いように思う。</li> <li>・八尾市から他市町村へ出ていく人がどのような理由で、何を求めてどれくらいの期間で転出するのかを把握したい。</li> <li>・一人暮らしの高齢者や低収入の若者は、より家賃が安いところに移ってしまうと考えられる。一人暮らしの高齢者や低収入の若者に対する資金面での支援が必要であると考え。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・p.77の基本目標5の「様々なニーズに対応する住宅相談の開催」に低収</li> </ul>

	<p>入の若者や高齢者に関する記述を追加する等、考えられるがどこまで入れるかを検討する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・p.77 や p.78 に入れ込むことは可能なのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住支援、住宅確保要配慮者については福祉部局とも調整して石川委員にもご意見をいただきながら内容を記載する。</li> <li>・八尾市の住宅の状況は、過渡期を迎えていると考えられる。平成初期の子育て期に郊外に住宅を購入した人が、ライフスタイルや周辺環境の変化により住み替えを検討し始めた時期であると考えられる。このような人が、次の家を検討し始めて行動に移すのが今後5～10年ではないかと考えている。ただ、昨今は、物価上昇が著しく、以前よりも住宅購入の難易度が上がっている。</li> <li>・このような社会的背景や物価上昇等の課題があり、八尾に住んでいただくということは記載したいが、記載しづらい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物価上昇で新築購入が難しい時期こそ既存住宅の需要がある。交通の便が良い駅前の空家をリノベーションして流通させ、5年後、10年後の定住人口を増やす仕掛けを検討してはどうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家は増えたが、所有者が判明しているものが大半であるので、空家の管理・利活用についての八尾市空家対策計画は別で策定している。ダイレクトメールの送付を今年度実施予定である。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・p 53、「市内で活躍する工務店の情報の登録を行う制度の創設支援及び情報提供」と「八尾市版リフォームマイスター制度」とのすみわけはどのように考えればよいか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前者は市の制度であり、後者は府の制度である。住宅のリフォーム業者に関する問い合わせへの対応として、現在はリフォームマイスター制度のパンフレットを提供しているが、今後はより身近な市内業者を紹介できればという観点で工務店情報のリスト作成を考えている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅所有者と地元の工務店が自分たちで家カルテを作成し、記録を残すということを、内容に盛り込んでいただきたい。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3章の課題に対してこちらの施策が回答になると思う。施策が変わるのであれば、この流れをきちんと整合を確認しておくこと。</li> </ul>

(2) 成果目標について (資料3：成果目標一覧)

- ・事務局仲村係長より説明
- ・以下、意見及び審議内容

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標値なので、それ以前に達成することは問題ないという認識でよいか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その通りである。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この成果目標は住宅政策課の目標がほとんどであるが、ほかの課に関する目標値はないのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全てが目標値を出せる施策ではなく、関連する取り組みで数値化できる目標を抽出すると、結果として住宅政策課の取り組み内容が多くなった。他課が関係する部分もあると思う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成果目標は住宅マスタープランで取組みを行った結果の成果を評価するための指標であるが、この成果目標自体が住宅マスタープランの取組みのようにも見えるため、計画の中に入れ込むと違和感があるように思</li> </ul>

	う。
会長	・物理的な住宅の目標値が多いが、施策は住民への意識啓発といったものも多い。何か住民アンケートや市民の意識調査等、市民の意向を汲んだ目標値を設定するのは難しいか。
事務局	・難しい。市の流れとして、アンケート等の結果を数値目標とすることは好ましくないとされているため、目標としづらい。
会長	・何の数値をみたら取組の成果や効果を計れるのかという視点でみると、住宅マスタープランを評価するのに適切な指標かどうかは精査すべきと思う。 ・今回はマイナーチェンジのため大きく変える必要はないと思うが、5年後の改定時には、どの施策が効いていたのか施策の実効性を図れる指標を検討いただきたい。
事務局	・今年実施されている国勢調査で5年前の居住地について聞く項目があるため、このデータを取り入れることも考えたい。
委員	・基本目標5の「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、担当課が住宅政策課となっているが、施策の展開 p.78 には学校教育推進課も関係課にあがっている。学校教育推進課はどのような取組みを行っているのか。
事務局	・学校教育推進課は教育委員会の中の組織であり、学校教育の方針等を定める課である。学校での住教育はこの5年間ではできていないが、授業時間を利用しての出前講座を開催してもらうことを考えている。
委員	・住教育がどのような内容なのか把握されておらず、先生方へ声がけしても反応が薄い。同じ内容でも「昔の住宅・暮らし」といった切り口で営業・宣伝を行うと様々な学校から依頼が来た。
副会長	・セミナー等を開催した際のアンケート結果をとっているのであればその結果を成果目標にしてはどうか。
事務局	・アンケートを取ると、ほぼ好評という回答なので、普及に特化し目標値として設定した。
副会長	・理解した。好評であることがわかるような記載があるとなおよい。
会長	・「NPO 法人と協働し、八尾市内で活躍する工務店を紹介する制度の創設」は、施策で挙げられていた「市内で活躍する工務店の情報の登録を行う制度の創設支援及び情報提供」と同じものか。成果目標に NPO 法人を追加した意図は何か。 ・同じものであれば記載を統一すること。
事務局	・承知した。
会長	・社会的には少子化が進行しているが、目標値ではセミナーの参加人数を増やす目標設定になっているが、これは問題ないか。
事務局	・厳しい数値であるとは思いますが目標値はあえて高い数値としている。

### (3) その他

#### 1) 審議事項全般について

- ・以下、全体を通しての意見及び審議内容

会長	・第4章の補足書きのテキストボックスについて、計画書では削除する予定か。
事務局	・削除する。
事務局	・計画書のデザインや挿絵について、更新すべきか検討中であるため、ご意見をいただきたい。
委員	・デザイン自体は大きく変更しない方が良くと思う。色を少し変える程度が良いのではないか。
会長 /副会長	・内容も大幅には変わらないため、ベースは変えずにマスキングテープの色を変える等が良いと思う。
事務局	・八尾市の住まい・住宅の写真もから「NPO 法人 八尾すまいまちづくり研究会」から提供いただきたい。
委員	・提供する。

#### 2) 事務連絡

- ・第4回審議会は12月3日(水)午後開催予定である。日程調整については後日連絡する。
- ・開催内容は本日いただいた意見をもとに住宅マスタープランの中間見直し案を提示する。

以上