

令和7年度 第4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12月3日（水）

14時30分から16時30分まで

場所：八尾市役所 厚生室

【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 議題等

(1) 八尾市住宅マスタープラン中間見直し（素案）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3回八尾市住宅マスタープラン審議会 議事録
資料2	八尾市住宅マスタープラン中間見直し（素案）
資料3	成果目標一覧

## 【議事要旨】

### 1. 開 会

- ・ 浜田参事より挨拶
- ・ 鈴木委員、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3回八尾市住宅マスタープラン審議会 議事録」について、修正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) 八尾市住宅マスタープラン中間見直し（素案）について

（資料2：八尾市住宅マスタープラン中間見直し（素案））

##### ○事務局仲村係長より説明

- ・ 第3回以降に修正した項目を青字で記載
- ・ 以下、意見及び審議内容

山本委員	・ 令和元年実施のアンケートでは耐震改修は望まない声が多い一方で、家具の転倒防止等を望む意見は多かった。今回の計画でまちの工務店を紹介する施策が盛り込まれているが、それに加え、耐震改修よりも小規模な対策に対する補助制度は盛り込めないか。また、まちの工務店に見回りをしてもらうことで地域コミュニティの維持にも寄与すると思う。ぜひ八尾市の独自の施策として取り組んでほしい。
事務局	・ 八尾市では耐震改修促進計画を策定し耐震化率の向上に取り組んでおり、本年度計画を改定中である。補助制度の見直しについては計画に記載していないが、解体・除却費用の拡充や、改修補助の上限の引き上げ等を行っている。 ・ 補助内容はトレンドに合わせてマイナーチェンジを行っており、日頃工務店等と話をしながら進めている。計画に記載はないが、意見としては意識している。 ・ 前回審議会でもいただいた意見を受け、自助共助といった文言は追加した。来年度からセミナーの充実にも取り組みたいと考えている。 ・ 段階を経て補助金やセミナーの内容は拡充していく考えであり、今回は自助、共助への意識啓発を想定している。
山本委員	・ セミナーの実施を考えているとのことだが、セミナーのなかで自分たちができる災害対策は何なのか、を発信してほしい。家具の転倒防止、窓ガラスの割れ対策等できることがあると思う。
原委員	・ 防災、自助共助の内容が盛り込まれたことによってコミュニティの項目が付け足しのようになくなったように思う。その一方で、補助制度の活用はハードルが高く、各自で災害対策を行う動機づけが不足していると思う。 ・ 耐震化率89%というのは、高いと言えるのか。アンケートでの補助制度の認知度は2割程度に留まっている。耐震化率はどこまで実施すれば耐震改修したといえるのか。
事務局	・ 耐震化率は住宅土地統計調査を基に算出している。八尾市の住宅の大

	<p>部分が新耐震基準であり、旧耐震基準は約2万戸に留まっている。そのため、大部分を占めている新耐震基準の住宅の居住者は補助制度に関して認知度が低く興味も薄いという状況である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後は、旧耐震基準の2万戸（2万世帯の居住者）に対しどう働きかけていくかが課題と考えられる。</li> </ul>
原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新耐震基準のグレーゾーン（2000年以前の基準に基づいて建築されており、新耐震基準であっても耐震性が不十分な住宅）については、どう記載しているのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今のところ特に記載していない。国庫補助が付かないため市としてどう対応するか検討する必要があるが、まずは旧耐震基準を優先して対応したうえで、グレーゾーンの補助について検討するという考えである。</li> </ul>
原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助は難しいと思うが、新耐震基準なら安全という認識があるように感じるため、記載するほうが良いのではないかと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 恐らく5年後の改定でもグレーゾーンに手を付けるのは難しいと思われる。</li> <li>・ 国の動きがあれば対応することができるが、動きがない。今回の住生活基本計画（全国計画）の見直しでは能登の震災を受けて、2000年基準を取り扱うようになると考えていたが、記載がなかった。</li> </ul>
原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新耐震基準の住宅でも1部分の構造だけをみると非常に強度が弱い場合がある。しかし現状では、耐震改修をしてIs値（耐震指標）0.7を超えるかどうかのみに焦点が当たっており、新耐震基準の住宅の居住者にとっては住宅の耐震性を高める動機がないため、放置されている。</li> </ul>
山本委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪市では1階のみの改修工事にも補助金が出るとのことである。</li> <li>・ 建築基準法の改正により一層、改修工事が行いにくい状況となった。住宅の一部のみの改修等にも補助制度を拡充し、それを動機づけにするのが良いと思う。</li> <li>・ グレーゾーンの存在について知っている人は知っている。セミナーでもグレーゾーンについての説明を取り扱ってほしいと要望を受けることがある。</li> </ul>
西田委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助金が整備されていても、住民の意識が変わらないと動かない。</li> <li>・ 共助ができないと自助も公助もできない。</li> <li>・ 八尾市は災害が少ないため、なおさら関心が薄い。</li> <li>・ 補助金を拡充しても大した動機づけにはならないと思う。</li> <li>・ 意識を持ってもらうための広報の仕方が重要である。</li> </ul>
原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過度に自分たちでやらなければならないと啓発をすると、市民は反発して空気が冷めてしまうため、発信の仕方には工夫が必要である。</li> </ul>
原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分譲マンションに関してp37に記載がある。また、p.57にもマンションの関連法について記載がある。マンション関連法は大幅に改正されることとなっており、マンション管理についての非常に大きな方向転換となる動きである。住民が自助をしなくても良くなり、マンション管理組合に第3者が介入できるようになる。そのため、「管理の適正化の促進」とあるが、住民が管理を行わない可能性を考慮すべきである。</li> <li>・ 悩んだ際に、管理組合が相談する窓口がないため、計画に記載せずと</li> </ul>

	も、検討を始めていただきたい。
佐野 副会長	・分譲マンションについては法改正が進み、各地方自治体が担うウェイトが大きくなる。十分な記載内容であると思うが、管理の適正化の促進だけでよいのか、悩ましいところである。
清水会長	・いただいた指摘については、次の改定に向けての課題が主であると思う。新耐震基準だが 2000 年以降に建築されたグレーゾーンの住宅について、マンション管理について、住民をどのように支えていくのか等の観点、情報収集や研究を進めていければという助言だったと思う。
清水会長	・今後の動きとしてはどのようになるか。欠席委員の意見を伺う機会はあるか。
事務局	・また意見を伺う機会を設定する。 ・パブリックコメント（以下、パブコメ）を実施するため、市民意見の募集とあわせて、欠席委員の意見も最終的には反映したい。欠席委員の意見反映は、スケジュールの関係でパブコメには間に合わないかもしれない。
清水会長	・住宅確保要配慮者に関する記載等、今回追記があるが、本日出席の委員のみでは見落としがあると思うため、福祉の専門家にも意見をもらうこと。

## (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

山本委員	・前回の協議会の指摘の中で、既存住宅と中古住宅の記載を統一するとしていたが、基本目標 3 の成果目標の既存住宅、中古住宅は統一しないのか。
事務局	・根拠の中古住宅は修正し、「中古住宅の流通」は変更なしとする。
原委員	・「既存住宅の流通シェア」について、目標値の 30%は何から算出した数値か。
事務局	・1 年に 1%上がっていく想定で設定している。
原委員	・「既存民間住宅の耐震化率」について、目標値が 10 年後におおむね解消となっている。この解消の対象に先ほどのグレーゾーンの住宅は入っていないという理解でよいのか。
事務局	・その理解でよい。
原委員	・また、耐震化の定義がよくわからない。どこまでの対策を実施すれば耐震化したことになるのか。
事務局	・Is 値 1.0 を満たすまでと言いたいが、そこまでは言えない。他府県では Is 値 0.7 にあげる工事はあくまでも緊急暫定措置として、将来的に追加工事を実施するという誓約書を提出させたうえで、Is 値 0.7 に向上させる工事の補助を実施している市町村もある。全国に様々な取り組みがあることは把握しているが、本市の場合、まずは最低限として、命を守るということを目標に当面の間は 0.7 を超えるような対策、もしくは空き家は市の補助を使ってでも解体してもらおうという対策の実施を「おおむね解消」とした。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪市も計画の改定を実施している。この計画の目標も数値目標ではなく、命をどう守るのかという観点で、「おおむね解消」という記載になっているので、それを参考に記載した。</li> <li>・大阪府も含めてグレーゾーンについての議論は進んでいない状況である。能登地震を踏まえて、国から府に状況照会の連絡があり、国として基準を定めてくれるのであれば都道府県はそれに従うということになったが、国が具体的な基準を定めきれなかったということを知っている。</li> </ul>
清水会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「耐震性が不足するもの」とは旧耐震基準住宅のことか。89%は住宅全体の耐震化率で、現状と目標値では母数が変わるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同じものという認識であったが、書きぶりを検討する。</li> <li>・89%をおおむね解消することを目標としている。</li> </ul>
清水会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・母数が何なのか、対象は何なのか分かりづらいため、分かりやすい表記にしてほしい。</li> </ul>
佐野副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標「値」としているのだから、具体的な数値を設定すべきではない。</li> <li>・「おおむね解消」とするならば「目標値」ではなく「目標」としてほしい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「目標」とする。</li> </ul>
山本委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「市内で活躍する工務店の情報の登録等を行う制度の創設」については、現在未設置で令和12年に実施運用となっているが、制度実施までに5年かかるということか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標年はいくまで目安である。令和12年以前でも、創設でき次第運用する。</li> </ul>
山本委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度が未設置であるのに根拠の欄に住宅政策課保有データと記載があるが、これは何を指すのか。</li> </ul>
佐野副会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未設置であれば根拠データは未記載でよいと思う。</li> </ul>
原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成果目標の資料の根拠の欄は前回計画度時点のものになっていると思うので更新するべきではないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成果目標の資料は改めて修正したうえで共有する。この資料は公表するものではない。</li> <li>・計画書（素案）についてもパブコメに諮る資料ができ次第共有する。</li> </ul>
原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅のバリアフリー化率の向上に対してはどのような取り組みを行うのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普及啓発を行う予定である。</li> </ul>
原委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉のセーフティネット住宅登録の目標が、令和6年からプラス12件だけというのは目標件数が少ないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トレンドは現状維持であり、登録解除の動きが多い。共同住宅から別用途に転用される等、セーフティネット住宅の登録件数は減少傾向である。</li> </ul>
山本委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・件数ではなく戸数にしてはどうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録件数ではなく登録戸数に修正する。</li> </ul>
清水会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単位、根拠等について精査し、資料として整理すること。</li> </ul>

(3) その他

- ・パブコメの実施期間：12月22日～1月21日の1か月間
- ・市政だより、広報で案内。市HPや八尾市内の10か所の出張所、コミュニティセンター、生涯学習センター、図書館にも配架予定
- ・第5回審議会ではパブコメ結果の報告を行う(2月上旬開催予定であり後日調整を行う)
- ・計画書のレイアウト変更等は第5回審議会の後でも可能である

以上