

令和7年度 第5回 八尾市住宅マスタープラン審議会
議事要旨

日時：令和8年2月12日（木）

13時30分から14時45分まで

場所：八尾市青少年センター 集会室
(八尾図書館3階)

【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) パブリックコメントの意見結果について
- (2) 八尾市住宅マスタープラン中間見直し（案）について
- (3) その他

【配布資料】

資料1	令和7年度 第4回八尾市住宅マスタープラン審議会 議事録
資料2	パブリックコメントに対する意見結果
資料3	八尾市住宅マスタープラン中間見直し（案）

【議事要旨】

1. 開 会

- ・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4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) パブリックコメントの意見結果について

(資料2：パブリックコメントに対する意見結果)

○事務局仲村係長より説明

- ・パブリックコメントで投稿があった意見は1件のみである。
- ・以下、意見及び審議内容

原委員	<ul style="list-style-type: none">・パブリックコメントが1件というのは少ない印象であるが、良い意見をいただけたと考える。・今回の計画中に反映することはできないと思うが、古民家等に対しては市民や民間事業者も含めて様々な取組みを行っており、取組みとしては重要であると考え。住宅政策課だけで対応できる内容ではないと思うので、他課とともに対応策を検討してほしい。
事務局	<ul style="list-style-type: none">・古民家に関連する取組みについては、p.70に古民家の減少といった現状や保存・利活用方策の検討について記載している。・古民家調査を八尾すまいまちづくり研究会とともに実施している（直近では令和2年実施）。この5年ではまだ具体的対策まで決め切れていないが、折を見て今後の対応について検討していきたいと考えている。今回の計画には、具体的な施策取組みまで記載しない。
清水会長	<ul style="list-style-type: none">・八尾らしさをどう守っていくのかという観点かと思う。ひとつの課のみで対応できないと考えられるため、今後どのように取組んでいくのかについて検討していくこと。
山本委員	<ul style="list-style-type: none">・法律の縛りが多いため、古民家改修や空き家対策が進まないということはよくある。・意見に対する回答には今後研究していく、とあるが、どのような研究をしていくのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none">・具体的には未定であるが、他市事例等の研究、八尾の古民家の把握などが考えられる。詳細は今後検討する。・検討に当たっては、(審議会の閉会后も) 専門家として委員の皆様のご意見をぜひいただきたい。
原委員	<ul style="list-style-type: none">・古民家等への取組みの懸念として、所有者の高齢化による意欲の低下が考えられる。調査時には古民家の保全等に意欲的であっても、時間が経つと、いざ事業に取り掛かるときに協力してもらえない可能性がある。都市政策課がニーズを把握していると思うので、横のつながりを強化し少しでも早く進めるべきかと思う。
清水会長	<ul style="list-style-type: none">・市民の反応として、パブリックコメントの閲覧数等は把握しているか。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・閲覧数は確認していないため不明である。 ・1件、市政だよりをみた方から電話での問い合わせがあった。住宅マスタープランを市営住宅の計画と認識されての問い合わせであり、正式なものではなかった。
山本委員	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメントの意見に対する回答はどのように示すのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・審議会終了後に回答を市 HP で公表する。
山本委員	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメントの意見が1件というのは、妥当なのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ものによっては多く集まる場合もあるが、今回が特別少ないわけではない。「八尾市空家対策計画」の場合で3件であった。 ・パブリックコメントの意見結果は計画書の参考資料には掲載しない。
山本委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今後パブリックコメントを実施する際、もう少し意見の出るような工夫ができればと思う。
清水会長	<ul style="list-style-type: none"> ・どの市町村でもパブリックコメントの意見数の増加は難しいように思う。他市では、閲覧数が300件程度であるのに意見数は0件という場合もあった。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・広報の方法としては、市 HP での掲載、コミュニティセンターや図書館での配架、市政だよりへの掲載を行った。
清水会長	<ul style="list-style-type: none"> ・前回のパブリックコメントはどのぐらいの意見であったか、意見数が増加したのか減少したのかを知りたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・確認後、メール等で連絡する。

(2) 八尾市住宅マスタープラン中間見直し（案）について

（資料3：八尾市住宅マスタープラン中間見直し（案））

○事務局仲村係長より説明

- ・前回からの修正箇所は黄色マーカーで示している。
- ・以下、意見及び審議内容

原委員	<ul style="list-style-type: none"> ・各審議会でも前回資料からの修正箇所を示しているが、前回計画から変わった箇所が示されていないので、前回計画と比較したときに内容的にどこが変わったかわかりづらい。ただ、重要な箇所が変わっていると思われるので、各課照会の際に確認しやすいようにという意味でも、前回計画からの施策等の変更部分は文字の色を変えたり、別紙で提示したりしてもよいのではないか。 ・前回でいうと、p.35に自助・共助の観点を記載していただいたが、マーカーがなくなると変更点がわからなくなった。この部分は大事な変更であると思う。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・5年前からの経過を強調して示すことは考えていない。市民の方には今後、市がどのようなことに取組むのかを示すことが重要であり、何を変更したかに注視してもらう必要はないと考えられるため、変更点の記載はしない。
原委員	<ul style="list-style-type: none"> ・市民に対して5年前との違いを示す必要性はそれほど高くないと思うが、他課に対しては、更新箇所を示すことで施策を強化し、協力を促す意思表示になると思う。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・担当課である住宅政策課が必要に応じて各施策の取り組み状況等を確

	<p>認している。今後もその形で対応していく。</p> <ul style="list-style-type: none"> それぞれの事業の取り組みについては、毎年市で作成している実施計画で各所管の目標値を設定しており、これに基づき評価・検証し、結果の公表を行っている。担当課として住宅政策課はこれに加えて各課の状況の把握を行っている。
佐野副会長	<ul style="list-style-type: none"> 施策の強化するポイントを示す方法の一つとして、重点項目を強調するのはどうか。現在の体裁では重点項目があまり目立っていない。赤字で記載する等の工夫があるだけでも違いが出るのではないか。
清水会長	<ul style="list-style-type: none"> 今回の計画見直しのポイントとして重要なのは施策の実行力がどれほどなのかということだと思う。実行力は後からの検証になるが、少なくとも今回重視した箇所を示す必要があると思う。 更新箇所は計画の広範囲に渡って散りばめられて記載されているため、全てを示すのは難しいと思う。 例えば、p.2の「計画策定の背景と目的」の中に入れ込む等が可能と考えられるがいかがか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 計画素案 p.2 の「計画策定の背景と目的」の3段落目の内容に、今回の計画で何を重視したかなどを追記することを検討する。
山本委員	<ul style="list-style-type: none"> 計画素案 p.66 の「障害ふくしのしおり」という名称は平仮名の「ふくし」で良いのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 元々は「障害者福祉のしおり」となっていたが、しおりの名称が変更されたため、それに合わせて変えている。しおりの名称が変更された理由は把握していない。
山本委員	<ul style="list-style-type: none"> 理解した。計画素案 p.104 の用語集に記載されている名称が古いままであるため修正すること。
佐野副会長	<ul style="list-style-type: none"> 計画素案 p.70 の写真タイトルが見切れているので修正すること。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 内容については今回の意見を受けて最終確定に入るが、注釈を含めレイアウト等については今後、市民に見てもらいやすいように多少変更する予定である。レイアウトについては事務局に一任していただきたい。八尾すまいまちづくり研究会からも写真の提供を受けているので、挿入写真を変更する予定である。
鈴森委員	<ul style="list-style-type: none"> 市民が見やすいという意味では、市長からのメッセージを入れるとより身近に感じられてよいと思うが、いかがか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 最終的な製本の際には市長のメッセージを入れて印刷する予定である。なお、住宅マスタープランは、市民に対しての全戸配布は行わない。
植栗委員	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の築年数に関する記載はあるが、市営住宅の更新の方向性は記載しているのか。 古い市営住宅の入居率が悪いように感じる。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅については個別の計画として「八尾市営住宅機能更新事業計画(長寿命化計画)」があり、そちらで詳細を記載する予定であるため本計画では深く触れていない。老朽化した市営住宅をどうするのか等も含めて、今後の建て替えや廃止の計画を立てる予定である。
西田委員	<ul style="list-style-type: none"> 計画に記載している内容は良く考えられたものであるが、市民はほとんど見ていないのではないか。概要版1枚を作成して配布するなど、市民に関心を持ってもらえるような工夫が必要であると思う。
清水会長	<ul style="list-style-type: none"> 概要版は作成するか。

事務局	・パブリックコメントの際は掲載していなかったが最終的には概要版を作成する予定である。
清水会長	・概要版にも写真を載せるなど、親しみやすく見やすいものにすること。
原委員	・概要版が入り口になると考える。計画書本編を市民に見てもらうのは無理がある。概要版で重要な点のみを示しているということが大事であると思う。
清水会長	・概要版については、デザイナーを入れるか。
事務局	・デザイナーを入れる予定はない。
山本委員	・概要版はどのように配布するのか。
事務局	・概要版も計画本編と同様の場所に配布し、市 HP に掲載する予定であるが、基本的には市 HP での公開が主である。
佐野副会長	・概要版に、関連する本編のページ数を記載することは可能か。該当ページの記載によって、関心のある内容だけでも本編を読んでもらえるのではないか。
鈴森委員	・市 HP で公開する計画書は、市民が見たいキーワードで検索し、関心のある箇所に飛べるようになっていないのか。
事務局	・市 HP には本編データを PDF で掲載する。PDF 上での検索は可能であるが、HP 上でキーワード検索ができるようにはしない。
鈴森委員	・冊子と HP での掲載とでは、適した表現方法が違うと思うので、示し方を考えていただきたい。
清水会長	・情報提供の仕方については、住宅マスタープランだけでなく、計画書全般に関わる意見と思う。 ・概要版については、ページの記載も含め、もう少し市民に伝わりやすいものにブラッシュアップすること。
山本委員	・施策の中で住教育に関する項目があるので、本計画の周知のために、学校で使うなどの工夫を検討すると良いと思う。
清水会長	・学校教育という観点も記載していただいていると思うので、学校の学習教材として使うなどの可能性が考えられる。本審議会の委員の中にも、依頼があれば出前講座などの住教育学習に協力できる委員もいると考えるため、必要に応じてぜひ協力を呼び掛けてほしい。

(3) その他

- ・最終のレイアウト、構成については事務局に一任していただきたい。計画内のイラストや写真等についても確認する。
- ・表紙のイラスト（八尾市にゆかりのある古民家）は差し替える。
- ・製本は3月末から4月初旬を予定している。

○事務局中谷課長より閉会の挨拶

- ・以下、内容要旨

昨年7月から5回にわたって議論いただいた。至らない点もあったかと思うが、委員の皆様のおかげでここまでたどり着けたと感じている。改めてお礼申し上げます。今回中間見直しであり大幅な変更はなかったが、国の法制度の改正や社会情勢の変化などを受けた計画見直しとなった。計画を作成しただけでなく実行に移していきたい。そのためには、行政だけでなく、専門家、民間事業者など、様々な連携が必要である。今後も委員の皆様との連携を図っていきたい。引き続きよろしくお願いいたします。

以上