

八尾市住宅マスタープラン (住生活基本計画)



令和8(2026)年3月

八尾市

はじめに

本市では、令和3（2021）年に「八尾市第6次総合計画～八尾新時代しあわせ成長プラン」を策定し、その将来都市像として『つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市 八尾』を掲げ、変化に迅速かつ柔軟に対応しながら、新たな時代にふさわしい八尾のまちをめざし、さまざま取り組みを進めてきました。

住宅政策については、同年3月に「八尾市住宅マスタープラン」を策定し、人口減少と少子高齢化の進行、安全安心な暮らしと健康への関心の高まり、地域コミュニティのあり方などの社会的課題や市民意識、市民生活の変化などの「住まい」に対するニーズの多様化に対応する取り組みを推進してまいりました。

本プランも策定から5年が経過し、住宅の省エネ性能への関心や激甚化する災害に対する耐震・防災・減災意識の向上、既存の住宅ストックの活用など市民の生活環境も変化してきています。

国におきましても、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の改正など住宅に係る諸制度の見直しが行われました。

このように社会情勢の変化や関係法律の整備等との整合性を図る必要があることから、計画期間の中間年である令和7（2025）年度に見直しを実施し、この度「八尾市住宅マスタープラン」の改定を行いました。

今後とも本プランの基本理念である『みんなつながる、魅力あふれる、安全・安心のまち住んでええとこ 八尾』の実現に努めてまいりますので、より一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、本プランの中間見直しにあたり、様々な観点から熱心にご議論をいただきました八尾市住宅マスタープラン審議会委員の皆様方をはじめ、貴重なご意見を頂戴いたしました市民の皆様方、関係各位に心から感謝申し上げます。

令和8（2026）年3月

八尾市長 **大松 桂右**



八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）目次

第1章 住宅マスタープランの背景と目的	1
1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画見直しのポイント	2
3. 計画の位置づけ	3
4. 計画期間	3
第2章 現況把握	5
1. 八尾市の状況	6
2. 市民意識調査(八尾市の住まい・まちづくりについてのアンケート調査結果)	21
3. 社会経済情勢の潮流	29
4. 八尾市の住まい・まちを取り巻く課題	35
第3章 基本理念・基本目標	41
1. 計画の方向性	42
2. 基本理念	42
3. 基本目標	43
4. 八尾市住宅マスタープランの流れ	45
第4章 施策の展開	47
1. 基本目標1. 安全・安心な住まい・まちの形成	48
2. 基本目標2. 快適に暮らせる住まい・まちの形成	54
3. 基本目標3. 様々なニーズに沿った魅力あふれる住まい・まちの形成	62
4. 基本目標4. 公民連携による住宅セーフティネットの形成	73
5. 基本目標5. 様々な主体の協働により“みんなでつくる”住まい・まち	80
6. 優先的に取り組む施策	85
第5章 計画の実現に向けて	87
1. 実施体制	88
2. 施策の進行管理	89
参考資料	91
1. 八尾市住宅マスタープラン審議会	92
2. 八尾市住宅マスタープラン(住生活基本計画)改定に伴う庁内関係課会議	98
3. 用語集	100

第1章 住宅マスタープランの背景と目的

第1章では、住宅マスタープランの策定の背景や目的・位置づけ等を示します。



市街地と大阪市の遠景

1. 計画策定の背景と目的

「住生活基本計画」とは、住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、平成 18(2006)年 6 月に公布された住生活の安定の確保及び向上を促進することを目的とした住生活基本法に位置づけられています。

同法に基づき、国では平成 28 (2016) 年 3 月に「住生活基本計画 (全国計画)」が策定され、令和 3 (2021) 年 3 月に改定が行われました。大阪府では平成 28 (2016) 年 12 月に「住まうビジョン・大阪」が策定され、令和 3 (2021) 年 12 月に、国の動きや社会情勢の変化を踏まえた改定が行われました。

近年では、少子高齢化や世帯の単身化がさらに進み、住生活を取り巻く社会環境や人々の価値観が変化してきたことで、住まい方・ライフスタイルもますます多様化しています。また、頻発・激甚化する災害への対応や、住宅ストックの質的向上、空家対策、令和 32 (2050) 年カーボンニュートラルの実現に向けた取組み等も求められており、国と大阪府では、こうした観点を盛り込むべく、計画の見直しが行われています。

市町村には「住生活基本計画」の策定義務はないものの、本市においては、住生活基本法の基本理念や「住生活基本計画 (全国計画)」、大阪府の計画を踏まえ、より地域の特性に応じたきめ細やかな施策の検討・実現のため計画を策定し、住宅政策を進めてきました。

さらに令和 3 (2021) 年 3 月には、前計画の計画期間が令和 2 (2020) 年度までであったこと等から、新たな「八尾市住宅マスタープラン (住生活基本計画)」を策定しました。

今回の改定は、本計画の策定から 5 年が経過したことや、国・府の計画見直しの動きを受けて、社会・経済の変化等を反映すべく、中間見直しを行うものです。

2. 計画見直しのポイント

今回の中間見直しにおいては、社会経済の変化や計画策定時からの市の施策取組状況を踏まえ、基本理念を実施するための施策を更新しています。特筆すべき施策変更の観点は以下の 3 つです。

- 近年、災害の激甚化への対応が課題となる中、これまでも記載していた「自助」「公助」の観点に加え、地域全体で協力して災害に対応する「共助」の観点を追加します。
- 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正も反映した「八尾市空家等対策計画」の観点を追加します。
- 令和 3 (2021) 年の計画策定時から構想していた、地域、民間、行政を含む様々な主体が連携して福祉課題に対応するネットワーク (居住支援協議会) を設置し、住宅確保要配慮者への支援をより強化しました。

3. 計画の位置づけ

本計画は、「八尾市第6次総合計画」を上位計画とする、本市の住宅政策に関する基本計画です。

国の「住生活基本計画（全国計画）」や大阪府の「住まうビジョン・大阪」との整合を図りつつ、「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」や「八尾市都市計画マスタープラン」をはじめとした関連計画と連携・整合を図っていきます。

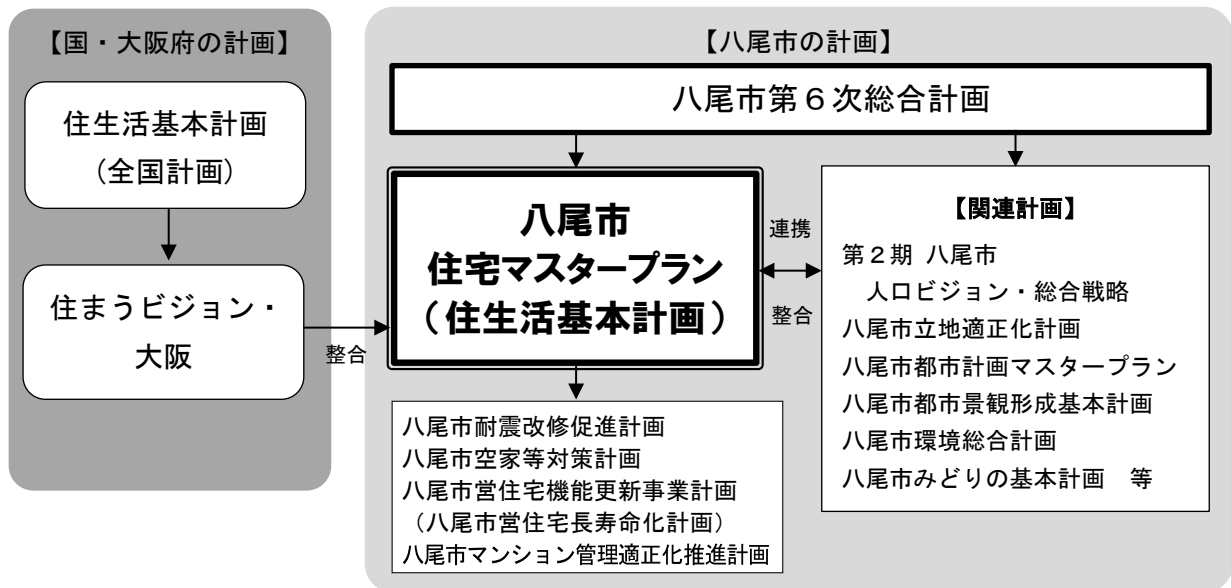


図 1-1 計画の位置づけ

4. 計画期間

今回の改定は中間年度における進行管理のための部分変更として、「八尾市住宅マスタープラン」の計画期間は従来どおり、令和12（2030）年度とします。

なお、本市の住宅・住環境の状況の変化や上位関連計画の策定・見直し、住生活基本法の改正や国の「住生活基本計画」の見直し等により、計画の見直しが必要となった場合には、適宜、本計画の見直しを行うこととします。



第2章 現況把握

第2章では、本市の住まい・まちの状況や市民意識調査の結果、社会経済情勢の潮流等を把握し、本市の住まい・まちを取り巻く課題を抽出します。



市街地と東部山地の遠景

1. 八尾市の状況

1-1. 人口・世帯数

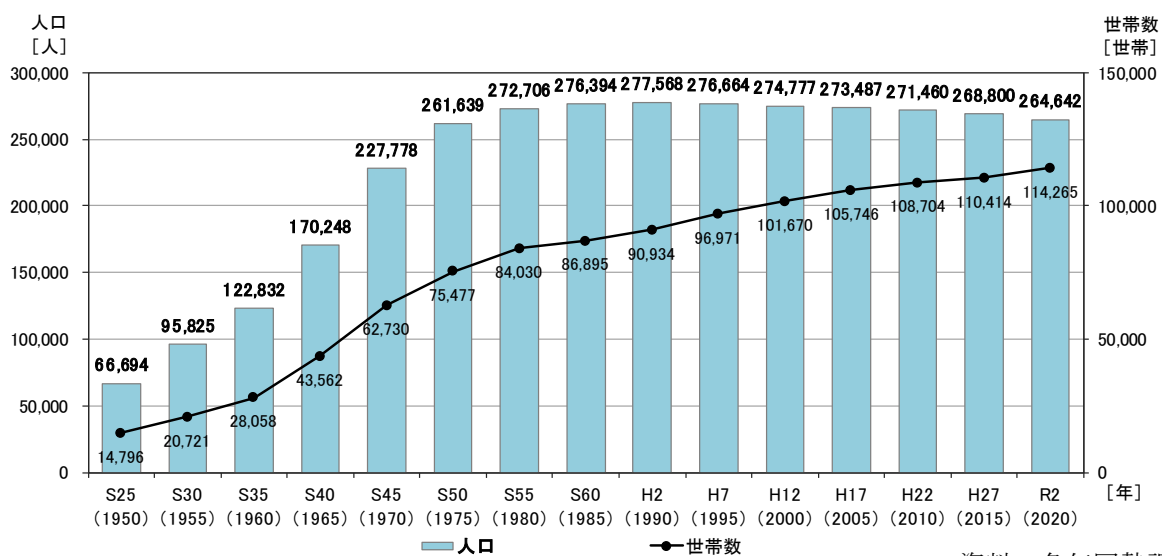
(1) 人口

1) 人口の推移

本市の人口は、昭和 23 (1948) 年の市制施行以降、昭和 50 (1975) 年まで急激に増加し、その後は緩やかに上昇を続け、平成 2 (1990) 年をピークに以降は減少に転じています。

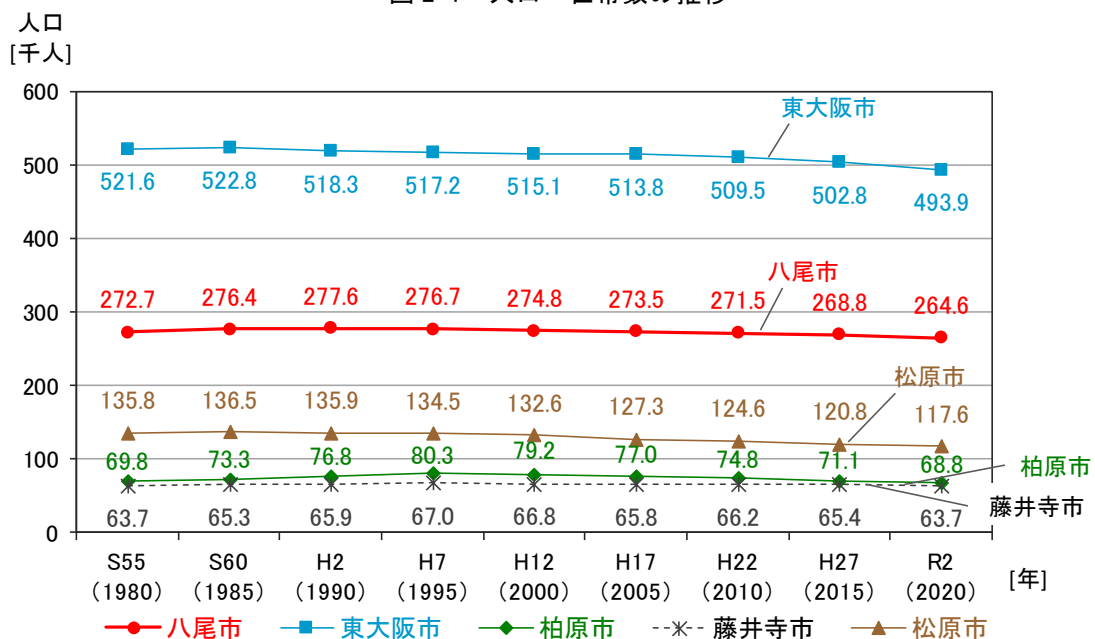
令和 2 (2020) 年の人口は 264,642 人で、ピークである平成 2 (1990) 年の 277,568 人に比べて約 4.7%減少しています。

隣接する東大阪市、柏原市、藤井寺市、松原市と比べると、本市の人口は東大阪市に次いで多くなっています。



資料：各年国勢調査

図 2-1 人口・世帯数の推移



資料：各年国勢調査

図 2-2 人口の推移 (隣接市との比較)

2) 年齢3区分別人口及び高齢化率

年齢3区分別の人口の推移をみると、昭和55(1980)年以降、一貫して老年人口は上昇、年少人口は下降を続けています。

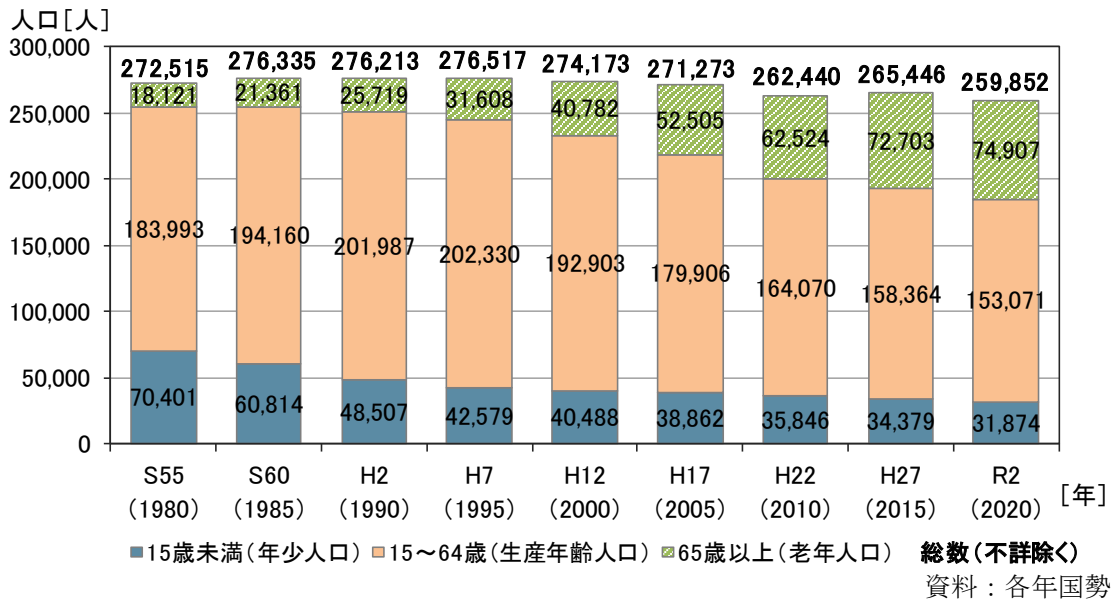


図 2-3 年齢3区分別人口の推移

令和2(2020)年の高齢化率は、28.3%となっています。高齢化率は昭和55(1980)年以降増加し続けており、平成22(2010)年以降は、超高齢化社会と呼ばれる基準である21%を超えています。

国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の推計によると、令和32(2050)年の高齢化率は37.3%となっており、令和2(2020)年と比べて9ポイント増加しています。

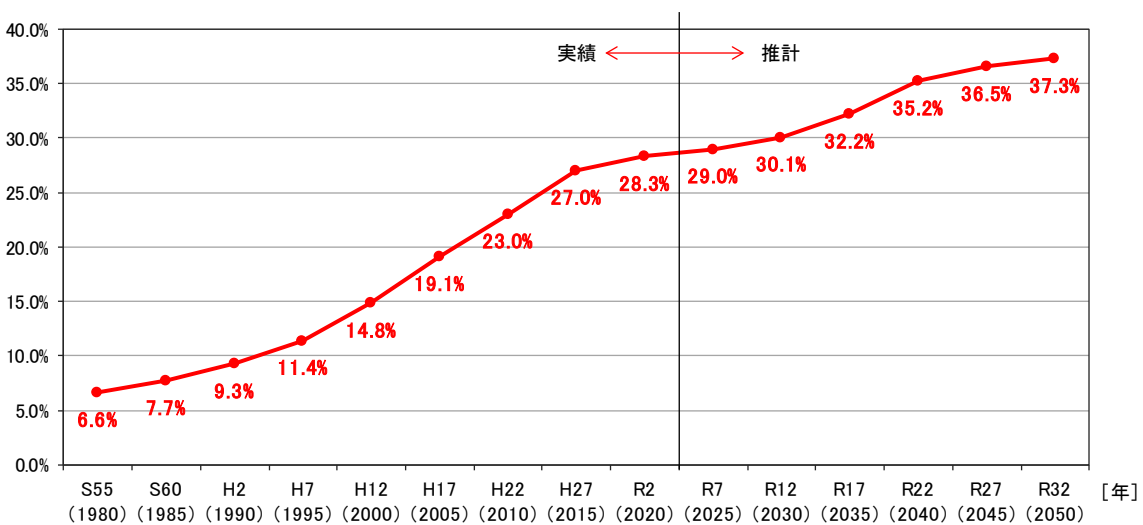


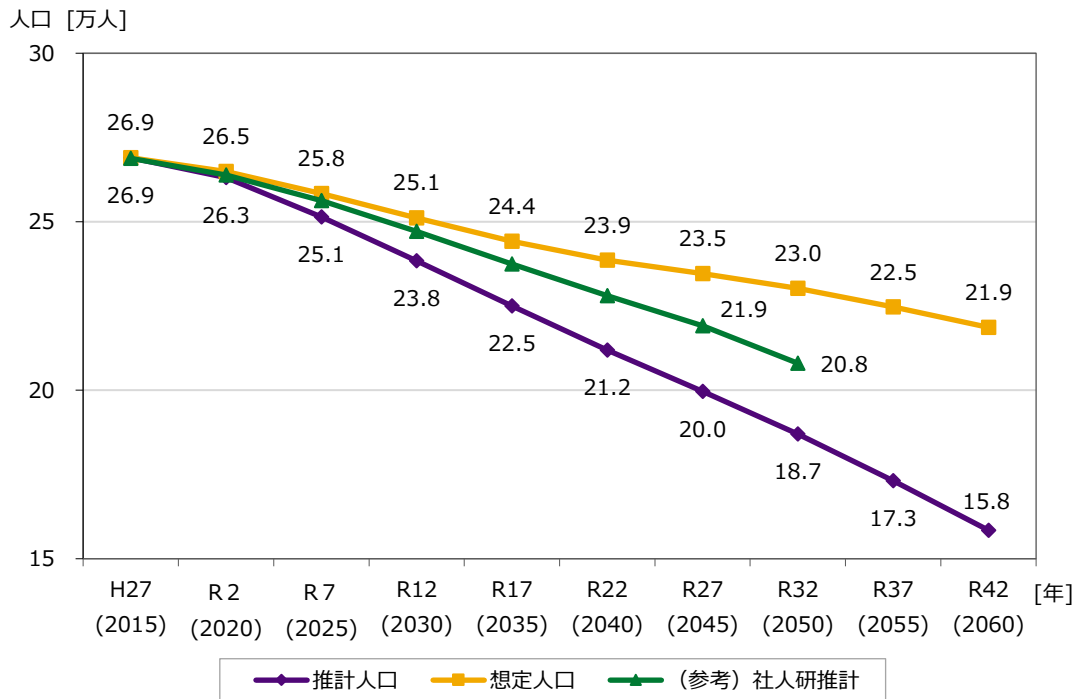
図 2-4 高齢者比率の推移及び将来推計

3) 将来人口推計

社人研の人口推計によると、令和 32 (2050) 年の人口は 20.8 万人であり、令和 2 (2020) 年 (264,642 人) と比べて約 21.5%減少する見込みとなっています。

また、「第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略」によると、令和 42 (2060) 年の推計人口は 15.8 万人であり、平成 27 (2015) 年と比べて約 40%減少する見込みとなっています。

この推計人口に対し、本市では、各種施策を実施する効果により出生率の増加や、人口の流入を促すことで、令和 42 (2060) 年の想定人口が 21.9 万人となることを展望しています。



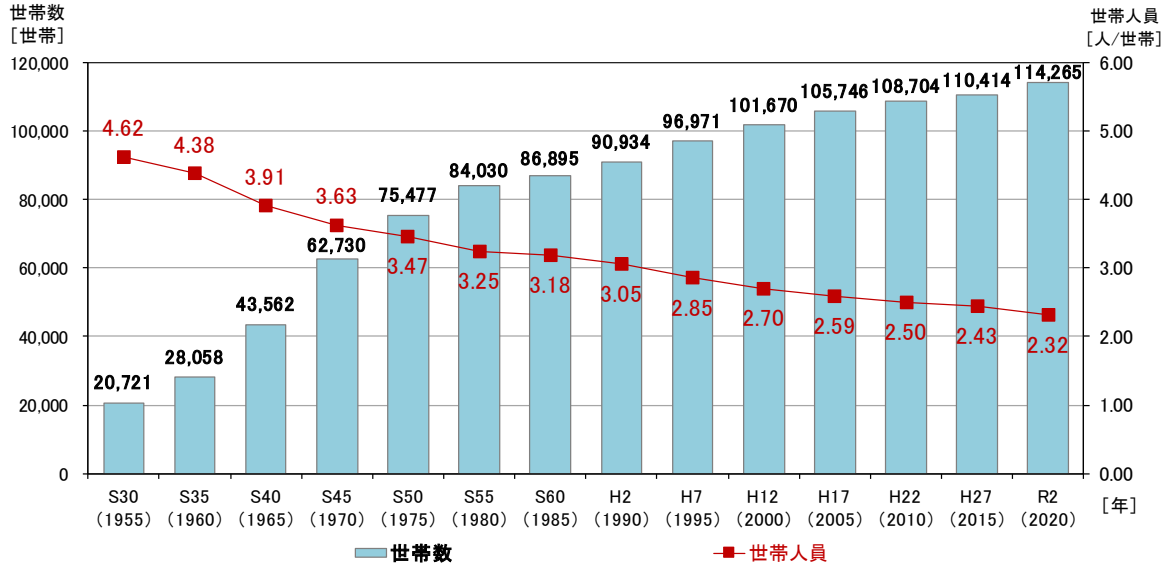
推計人口	本市の近年の社会動態の状況をもとに将来人口を推計したもの。 第 6 次総計の推計 (令和 10 (2028) 年で 24 万人程度) と同様の設定で、令和 42 (2060) 年まで伸ばした場合の人口。
想定人口	本市の近年の社会動態のうち、20 歳代及び 30 歳代の社会動態がゼロと仮定し、かつ合計特殊出生率が令和 12 (2030) 年にかけて 1.8 に上昇、令和 17 (2035) 年までが 1.8 で推移、令和 22 (2040) 年にかけて 2.07 に上昇、その後も令和 42 (2060) 年まで 2.07 を維持すると仮定した場合の人口。
(参考) 社人研推計	国勢調査 (平成 27 (2015) 年) の結果を基に、令和 32 (2050) 年までの 35 年間について算出した人口。 ※社人研による市町村推計は令和 32 (2050) 年までしか公表されていない。

資料：第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略 (令和 3 (2021) 年 3 月) を基に社人研推計のみ最新に更新

図 2-5 八尾市の人口の長期的見通し

(2) 世帯数

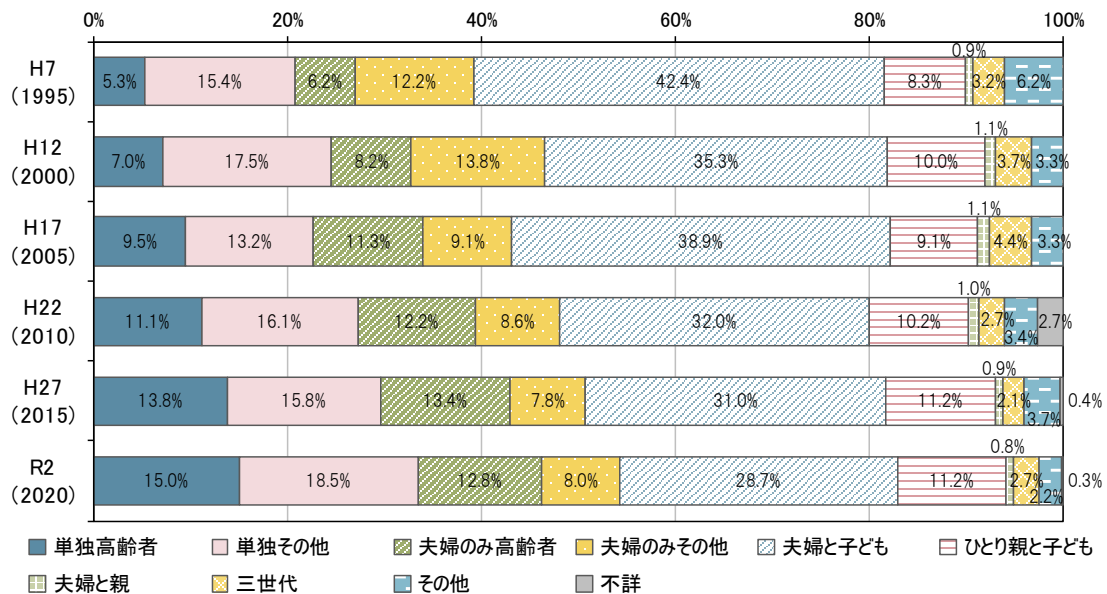
世帯数は、昭和 30 (1955) 年以降一貫して増加しています。一方で、人口は平成 2 (1990) 年以降減少しているため、世帯人員は減少傾向にあり、令和 2 (2020) 年の世帯人員は 2.32 人となっています。



資料：各年国勢調査

図 2-6 世帯数及び世帯人員の推移

世帯の家族構成は、「単独（単独高齢者+単独その他）」(33.5%) が最も多く、次いで「夫婦と子ども」(28.7%)、「夫婦のみ（夫婦のみ高齢者+夫婦のみその他）」(20.8%) となっています。「単独」世帯の割合は年々増加、「夫婦と子ども」世帯の割合は年々減少しており、令和 2 (2020) 年には「単独」世帯と「夫婦と子ども」世帯の割合が逆転しました。



資料：各年国勢調査

図 2-7 世帯の家族型の推移

1-2. まちの状況

(1) 用途地域

本市は、市全域が東部大阪都市計画区域内で、東部の山地部や八尾空港等は市街化調整区域、それ以外は市街化区域に指定されています。用途地域は住居系が多くなっていますが、JR関西本線以南や大阪中央環状線沿い、大阪外環状線沿いでは工業地域・準工業地域がみられます。

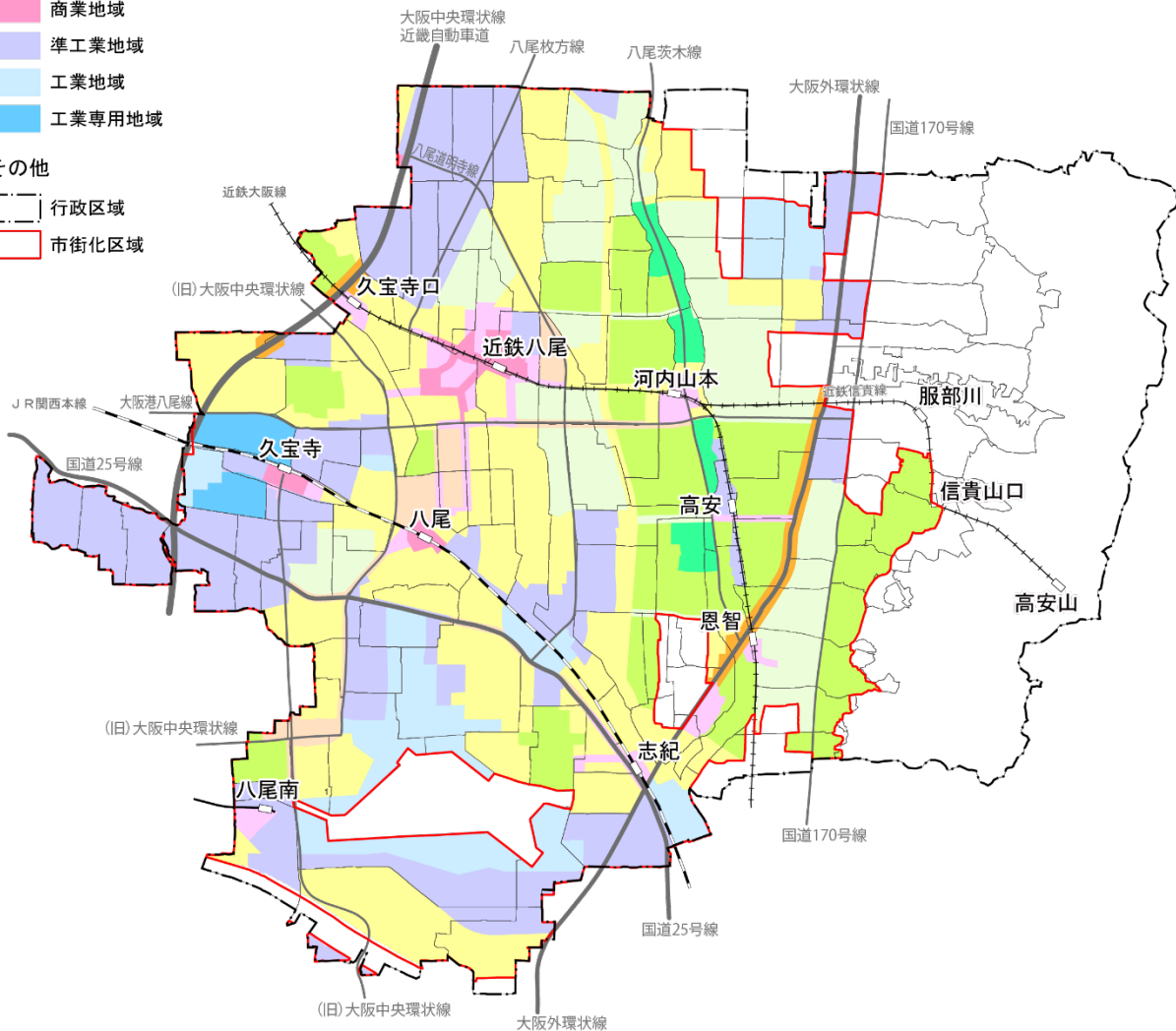
凡例

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

その他

- 行政区域
- 市街化区域



資料：都市計画基礎調査

図 2-8 用途地域





















(2) 土地利用

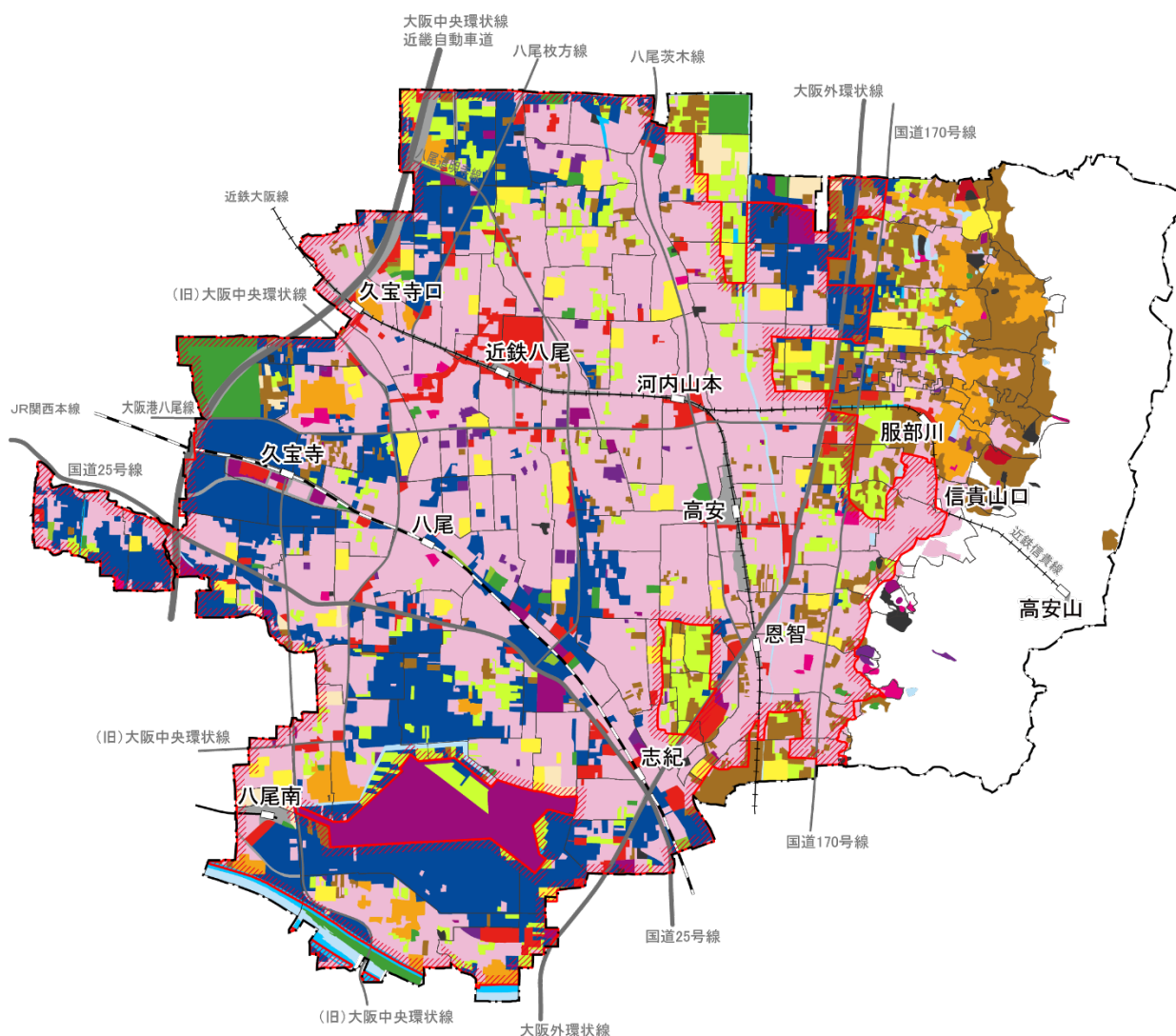
本市の大半は、一般市街地となっています。用途地域が準工業地域のエリアでは、住工混在がみられます。

大阪中央環状線沿いや大阪外環状線沿いでは、農地と工場地の混在がみられます。

凡例

土地利用現況

 一般市街地	 公園・緑地	 田・休耕地	 公共施設	 行政区域
 商業業務地	 運動場・遊園地	 畑	 道路・鉄軌道敷	
 官公署	 学校	 山林	 低湿地・荒蕪地	
 工場地	 社寺敷地・公開庭園	 原野・牧野	 その他の空地	
 集落地	 墓地	 水面		



資料：土地利用現況調査（令和2（2020）年）

図2-9 土地利用現況

(3) まちの歴史

本市には、9本の旧街道が通っており、その沿道を中心に、旧集落が分布しています。久宝寺寺内町ではNPOを主体にまちづくりが進められています。



資料：八尾市都市計画マスタープラン（平成29(2017)年3月策定）、
国土地理院地図（大正10(1921)年）

図2-10 旧街道及び旧集落位置図

1-3. 八尾市の住宅の状況

(1) 住宅総数

1) 本市の住宅の内訳

令和5（2023）年の住宅総数は132,670戸で、平成15（2003）年以降増加しています。隣接4市も同様に、増加または横ばい傾向にあります。

住宅の内訳をみると、居住している住宅が85.8%、居住していない住宅が14.2%となっています。

居住していない住宅のうち、空家は13.9%を占めています。

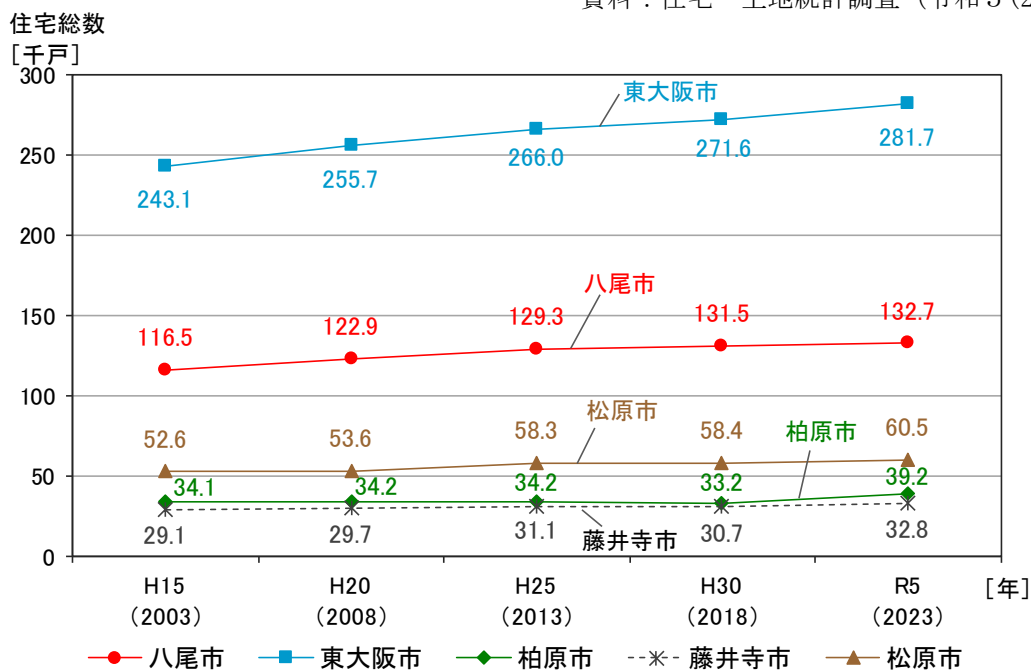
空家の内訳は賃貸用の住宅が8.7%と最も多く、その他の住宅が4.3%となっています。

表2-1 八尾市の住宅の内訳

項目	戸数 [戸]	割合 [%]		
居住している住宅	113,850	85.8%	-	-
居住していない住宅	18,820	14.2%	100.0%	-
一時現在者のみ	330	0.2%	1.8%	-
空家	18,460	13.9%	98.1%	100.0%
二次的住宅	270	0.2%	1.4%	1.5%
賃貸用の住宅	11,500	8.7%	61.1%	62.3%
売却用の住宅	980	0.7%	5.2%	5.3%
その他の住宅	5,710	4.3%	30.4%	30.9%
建築中	30	0.0%	0.2%	-
住宅総数	132,670	100.0%	-	-

※割合は小数点第2位を四捨五入しているため、それぞれの合計が100.0%とならない場合がある

資料：住宅・土地統計調査（令和5（2023）年）



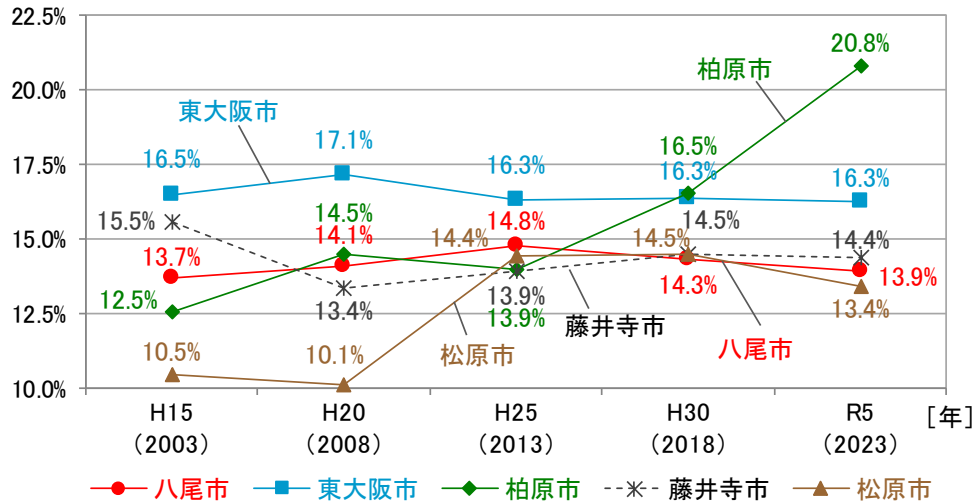
資料：各年住宅・土地統計調査

図2-11 住宅総数の推移（隣接市との比較）

2) 空家率の推移

本市の空家率は、13%から15%の間で推移しています。

令和5（2023）年の住宅・土地統計調査によると、本市の空家率は13.9%であり、隣接4市では松原市の次に低くなっています。



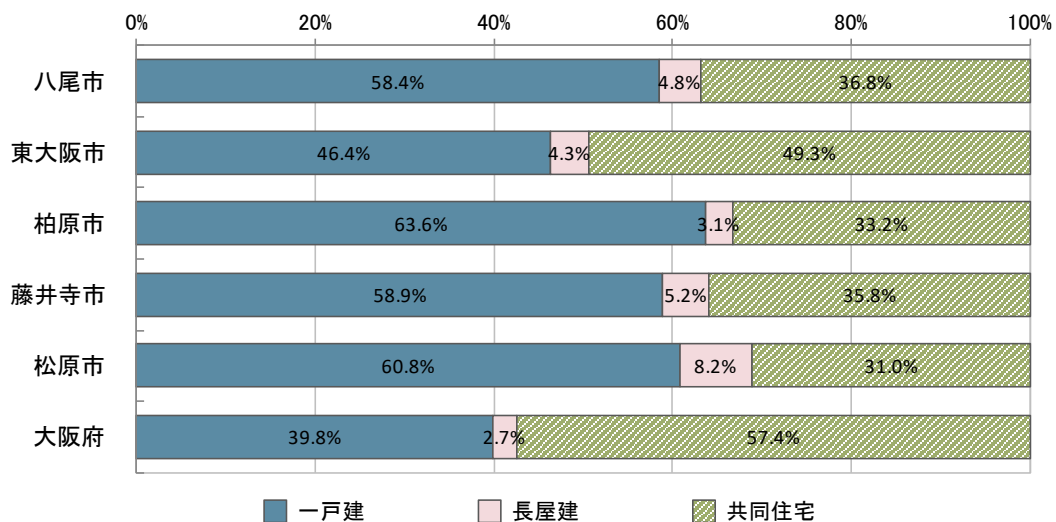
資料：各年住宅・土地統計調査

図 2-12 空家率の推移（隣接市との比較）

(2) 住宅の建て方

本市の住宅は、一戸建が58.4%、共同住宅が36.8%、長屋建が4.8%を占めています。大阪府全体と比べて一戸建、長屋建の割合が高く、共同住宅の割合が低くなっています。

隣接4市と比べると、本市の共同住宅の割合は比較的高く東大阪市の次に高くなっています。また一戸建の割合は東大阪市の次に低くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（令和5（2023）年）

図 2-13 住宅の建て方（隣接市との比較）

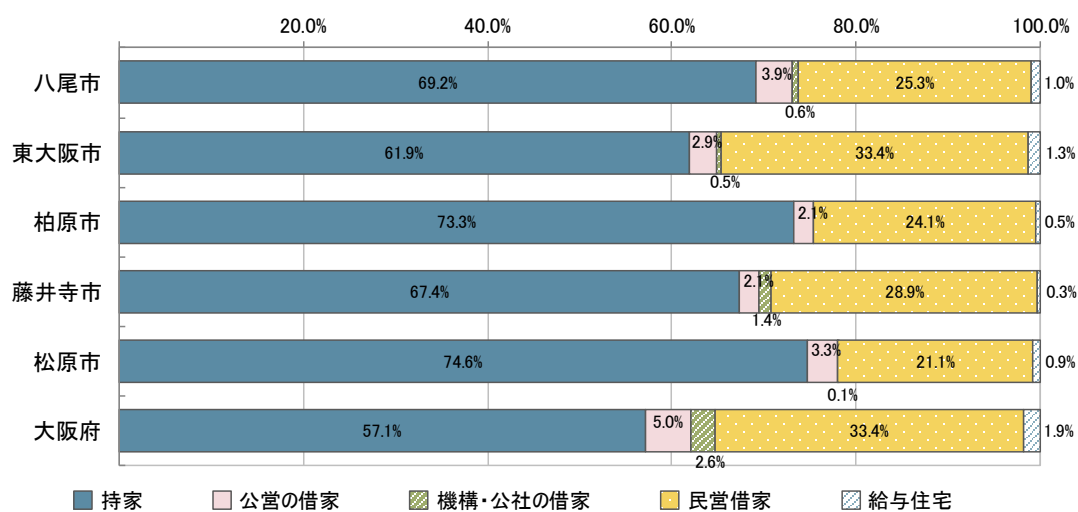
(3) 持家率

本市の住宅は、持家が69.2%を占めており、持家率は大阪府全体(57.1%)と比べて12.1ポイント高くなっています。

隣接4市と比べて、本市の持家率は松原市、柏原市に次いで高くなっています。

民間借家の割合は25.3%で、隣接4市では中位程度にありますが、大阪府全体(33.4%)と比べると低くなっています。

公営の借家の割合は3.9%で、隣接4市に比べて高くなっていますが、大阪府全体(5.0%)と比べると大きな差はありません。



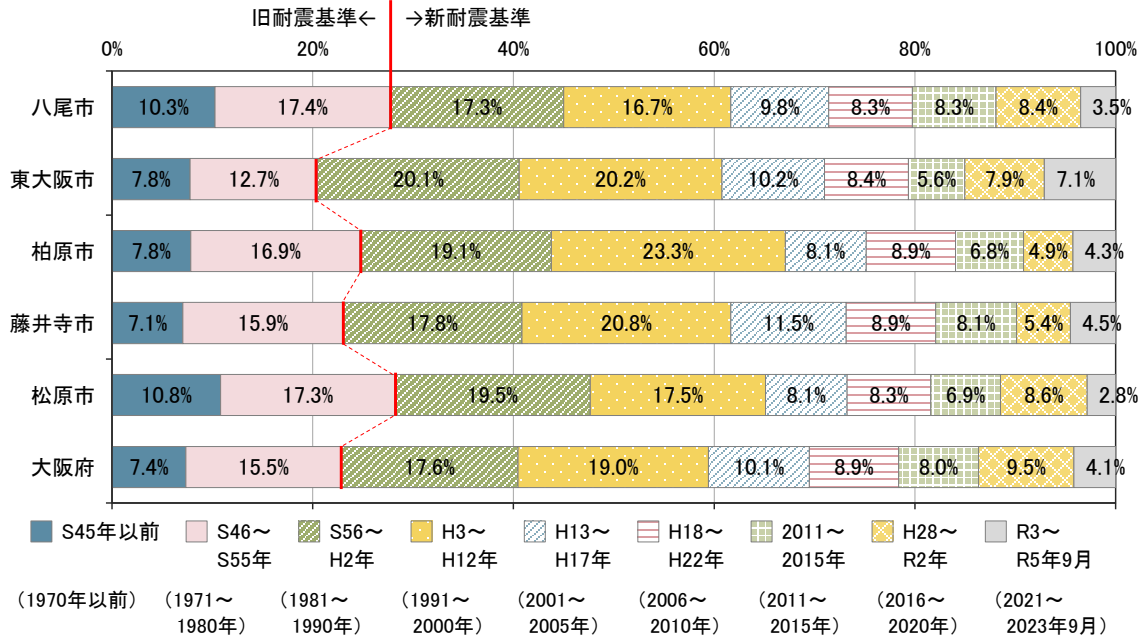
資料：住宅・土地統計調査（令和5(2023)年）

図 2-14 住宅の所有関係（隣接市との比較）

(4) 住宅の建築時期

本市での、旧耐震基準の可能性の高い昭和 55（1980）年以前の住宅は、全体の 27.7%を占めています。

隣接 4 市では、本市の旧耐震基準の住宅割合は松原市に次いで高くなっています。

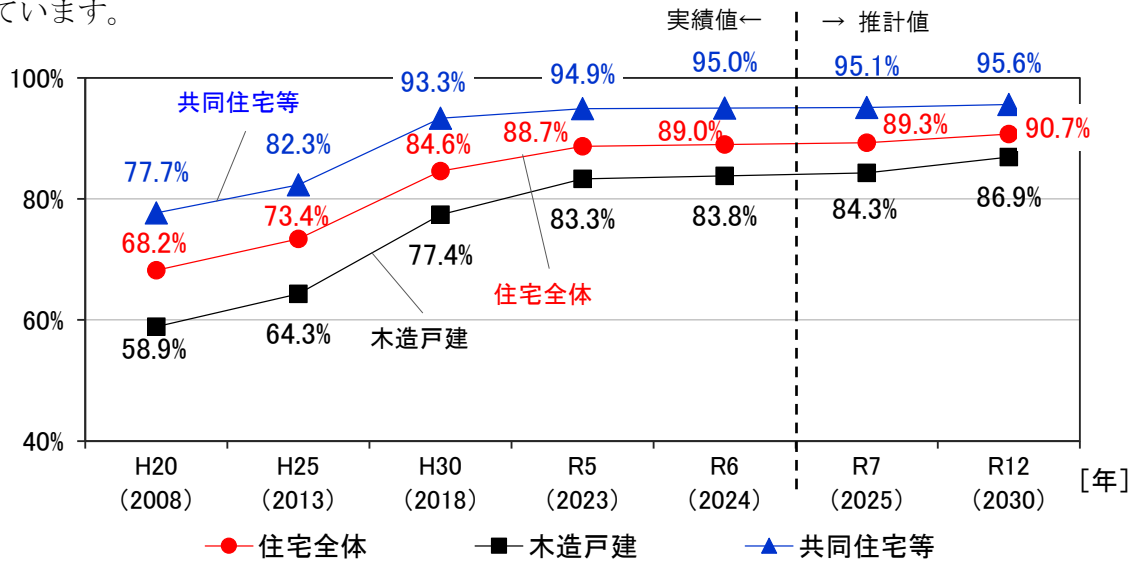


資料：住宅・土地統計調査（令和 5（2023）年）
 図 2-15 建築時期別住宅数割合（隣接市との比較）

(5) 耐震化率

本市での、令和 7（2025）年の住宅全体の耐震化率は、89.3%となっています。

建て方別にみると、木造戸建の耐震化率は共同住宅等に比べて 10 ポイント以上低くなっています。



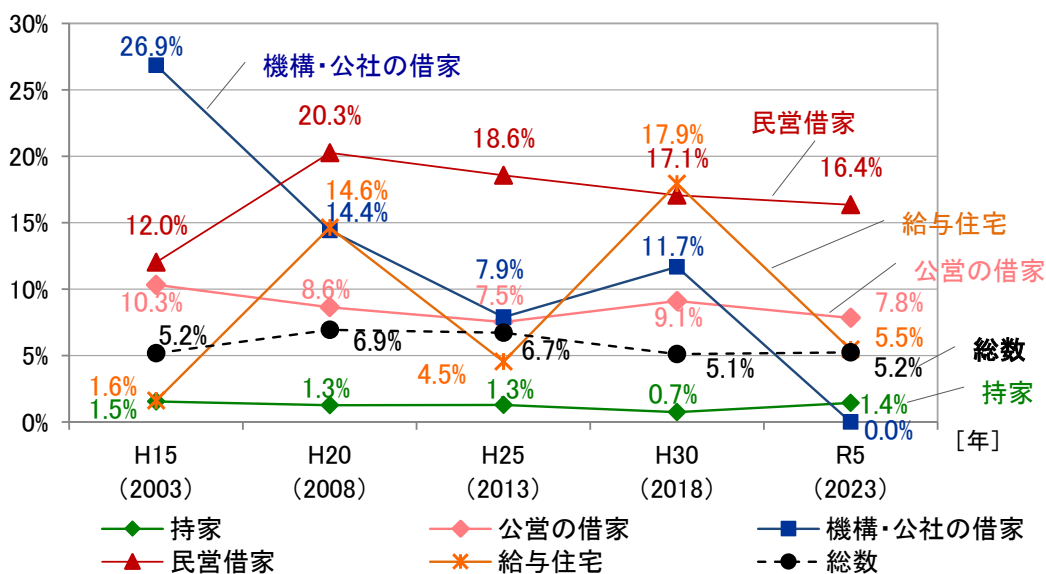
※住宅の耐震化率の推計値は住宅・土地統計調査等から推計
 （耐震化率＝耐震性を満たす住宅の戸数/住宅総数）

資料：八尾市耐震改修促進計画（令和 8（2026）年 3 月）

図 2-16 住宅の耐震化率の推移

(6) 最低居住面積

本市での令和5(2023)年の最低居住面積水準未達の世帯の割合は、全体では5.2%となっています。住宅の所有形態別では、持家は1.4%と低いですが、民営借家は16.4%となっています。



資料：各年住宅・土地統計調査

図 2-17 最低居住面積水準未達率

(7) 空家等の状況

本市では、平成29(2017)年と令和5(2023)年に市内の空家等の戸数や管理状態を把握する八尾市空家等実態調査を実施しています。

令和5(2023)年度の実態調査により、市内の空家数は2,897件であることがわかりました。この結果を、平成29(2017)年度の空家数の1,937件と比較すると、約1.5倍になっています。

実態調査における老朽度判定別の棟数を見ると、問題なしが大半を占めていますが、一部管理不全空家等や特定空家等候補があります。

なお、住宅・土地統計調査における「空家」と空家等実態調査における「空家等」は定義が異なります。またそれぞれの調査は調査方法が異なるため件数は一致しません。

表 2-2 管理状態別空家数

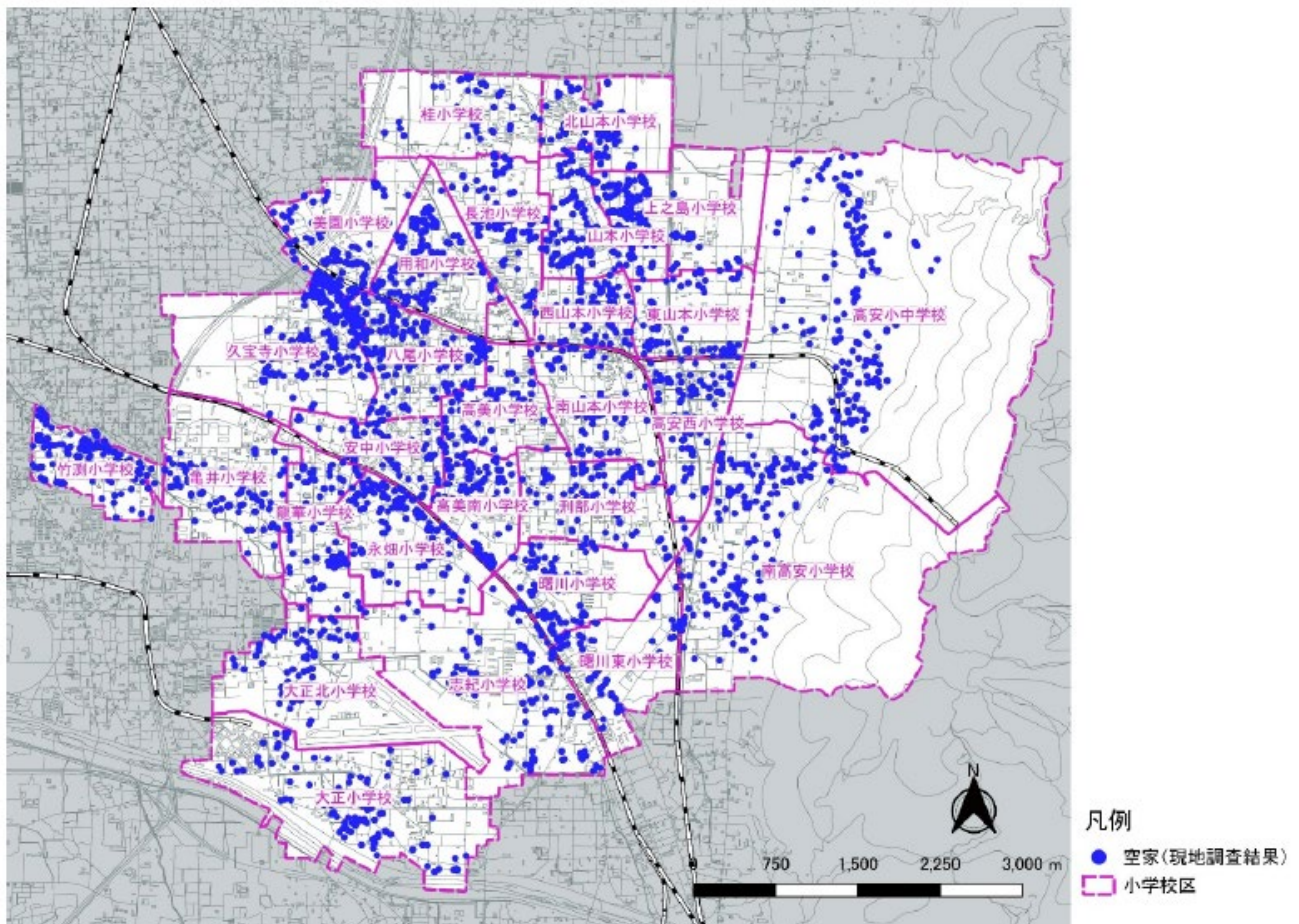
判定結果	件数	割合	備考
A	2,641	91.2%	問題なし
B	148	5.1%	放置していると管理不全空家等になる恐れのあるもの
C	19	0.7%	管理不全空家等候補
D	15	0.5%	特定空家等候補
E	74	2.6%	調査不可
合計	2,897	100.0%	

資料：八尾市空家等対策計画（令和7(2025)年3月）

表 2-3 判定別棟数比較表

平成 29 (2017) 年度				令和 5 (2023) 年度				前回調査比率 令和 5/ 平成 29 年度
判定結果	判定区分	件数	割合	判定結果	判定区分	件数	割合	
A	管理不良な状態がないもの	1,718	88.7%	A	問題なし	2,641	91.2%	153.7%
B	管理不良な状態にはあるが、その程度が低いもの	138	7.1%	B	放置していると管理不全空家等になる恐れのあるもの	148	5.1%	121.0%
				C	管理不全空家等候補	19	0.7%	
C	管理不良な状態が進行しているもの	27	1.4%	D	特定空家等候補	15	0.5%	55.6%
調査不可	調査不可	54	2.8%	E	調査不可	74	2.6%	137.0%
合計		1,937	100.0%	合計		2,897	100.0%	149.6%

資料：八尾市空家等対策計画（令和 7 (2025) 年 3 月）



資料：八尾市空家等対策計画（令和 7 (2025) 年 3 月）

図 2-18 空家分布図

1-4. 公的賃貸住宅の状況

(1) 公的賃貸住宅の供給状況

市内の公的賃貸住宅は計 6,447 戸であり、大阪府内では 43 市町村のうち 13 番目に多くなっています。

公的賃貸住宅の内訳をみると、府営住宅が約 60%、市営住宅が約 30%を占めています。

表 2-4 八尾市内の公的賃貸住宅戸数

種別	戸数	割合
市営住宅	1,796	27.9%
府営住宅	3,979	61.7%
うち府特定公共賃貸住宅	555	8.6%
住宅供給公社	156	2.4%
うち特定優良賃貸住宅分戸数	12	0.2%
都市再生機構	516	8.0%
計	6,447	100.0%

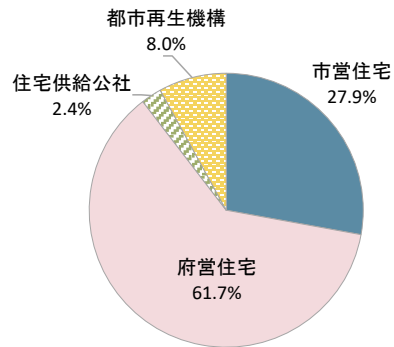


図 2-19 八尾市内の公的賃貸住宅割合

資料：大阪府 市町村別公共賃貸住宅管理戸数（令和 6（2024）年度大阪府統計年鑑）

(2) 市営住宅の状況

市営住宅の管理戸数は、令和 7（2025）年 3 月末現在 1,796 戸であり、入居数は 1,241 世帯、2,079 人となっています。

表 2-5 市営住宅の管理戸数及び入居者数（令和 7（2025）年 3 月現在）

		公営	改良等	計	入居者数[人]	入居世帯数[世帯]
全体	戸数[戸]	850	946	1,796	2,079	1,241
	構成比	47.3%	52.7%	100.0%		
萱振住宅	戸数[戸]	100	0	100	173	88
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%		
大正住宅	戸数[戸]	123	0	123	223	114
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%		
西郡住宅	戸数[戸]	407	777	1,184	1,185	761
	構成比	34.4%	65.6%	100.0%		
安中住宅	戸数[戸]	220	169	389	498	278
	構成比	56.6%	43.4%	100.0%		

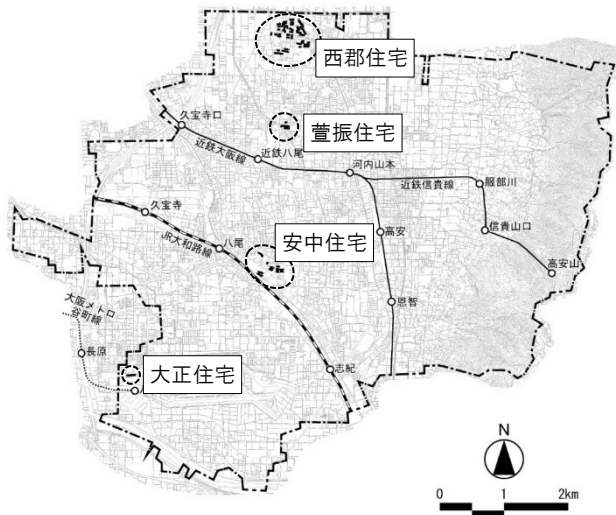
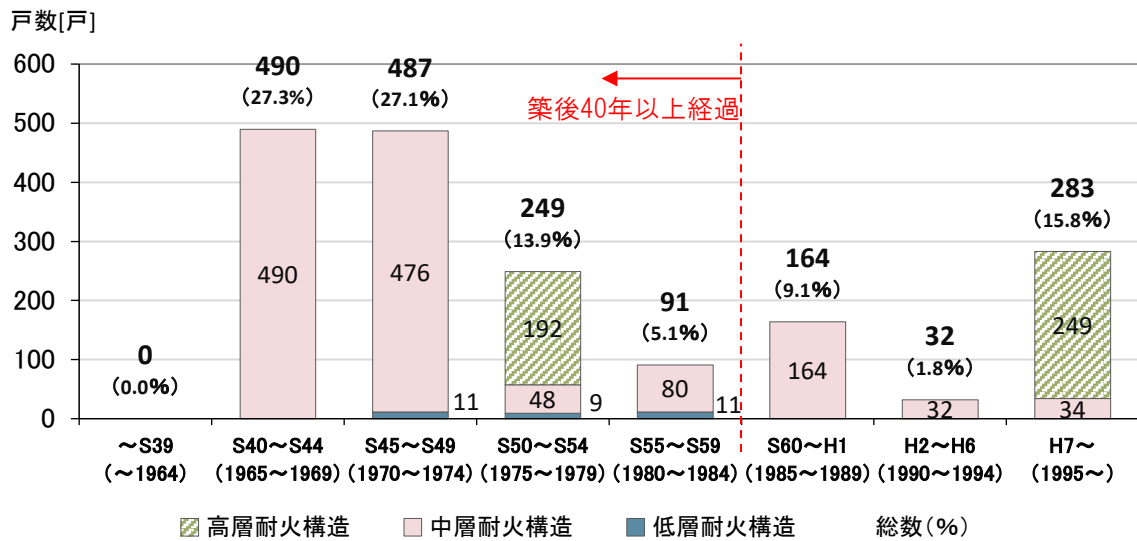


図 2-20 市営住宅位置図

市営住宅のうち73.4%は築後40年以上経過しています。市営住宅位置図をみるとこれらの住宅は西郡住宅と安中住宅に集中しています。



※割合は小数点第 2 位を四捨五入しているため、それぞれの合計が 100.0% とならない場合がある
 図 2-21 建設年度別管理戸数 (令和 7 (2025) 年 3 月末現在)

住宅規模は 40~50 m²未満が 47.4%と最も多く、次いで 50~60 m²未満が 24.2%となっています。

表 2-6 構造別・住戸規模別戸数 (令和 7 (2025) 年 3 月末現在)

	30 m ² 未満	30~40 m ² 未満	40~50 m ² 未満	50~60 m ² 未満	60~70 m ² 未満	70 m ² 以上	計
低層耐火構造[戸]	0	0	31	0	0	0	31
中層耐火構造[戸]	8	320	552	351	93	0	1,324
高層耐火構造[戸]	0	0	268	83	83	7	441
総数[戸]	8	320	851	434	176	7	1,796
構成比	0.4%	17.8%	47.4%	24.2%	9.8%	0.4%	100.0%

浴室の整備状況を見ると、浴槽・浴室が完備されている住宅(浴室あり・浴槽あり)、浴室スペースはあるものの浴槽は入居者が設置する住宅(浴室あり・浴槽なし)、浴室のない住宅(浴室なし)がそれぞれ3分の1程度となっています。

表 2-7 浴室の有無別戸数 (令和 7 (2025) 年 3 月末現在)

	戸数	構成比
浴室あり・浴槽あり	708	39.4%
浴室あり・浴槽なし	544	30.3%
浴室なし	544	30.3%
総数	1,796	100.0%

2. 市民意識調査（八尾市の住まい・まちづくりについてのアンケート調査結果）

2-1. 調査の概要

令和3（2021）年3月の「八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」の策定に向けて、市内在住の満25歳以上の市民2,000人を対象に、本市の住まいに関する情報提供のあり方や、住まい・まちづくりに関わる現状、ニーズ等について調査しました。

なお、今回の改定は中間見直しであるため、改定にあたり市民意向調査は実施していません。

配布期間	令和元（2019）年11月13日～11月30日（12月17日到着分まで反映）
調査方法	郵送配布・郵送回答
①配布数	1,994通（不達6通を除く）
②回収数	730通
③回収率	36.6%（②÷①）

2-2. 調査の内容

1. 回答者の属性
 - ・性別、年齢、居住地等
2. 現在のお住まいについて
 - ・住宅の所有形態、種類、居住期間、満足度等
3. 建替え・リフォームの意向について
 - ・建替え・リフォーム実施の有無や今後の予定、本市に希望する支援内容等
4. 安全・安心な住まい・まちづくりについて
 - ・地震への不安の有無、耐震診断・改修等の実施の有無、耐震診断・改修の普及支援として重要なこと等
5. 子育て世帯の住まいや住環境について
 - ・子育てしやすい住まいや住環境、子育て世帯への居住支援として重要なこと
6. 高齢期の住まいについて
 - ・実施している高齢者等への配慮、高齢化に伴う住まい・住環境への不安
7. 空家等について
 - ・近隣に空家等が増えたと思うか、困っていることの有無及びその内容
8. 将来の住まいについて
 - ・将来の居住意向とその理由、住み替える場所、住宅の種類、新築・中古のこだわり等
9. 八尾市における住まい・まちづくりについて
 - ・本市で実施中の住まい・まちづくりに関する事業・補助制度、利用したい相談会、講座の分野、有効な情報発信方法、力を入れるべき住宅政策
10. その他
 - ・自由意見

2-3. 調査結果の概要

以下に調査結果の概要を示します。

○住宅の満足度・定住意向

回答者の81.4%が現在の住宅に満足しています。

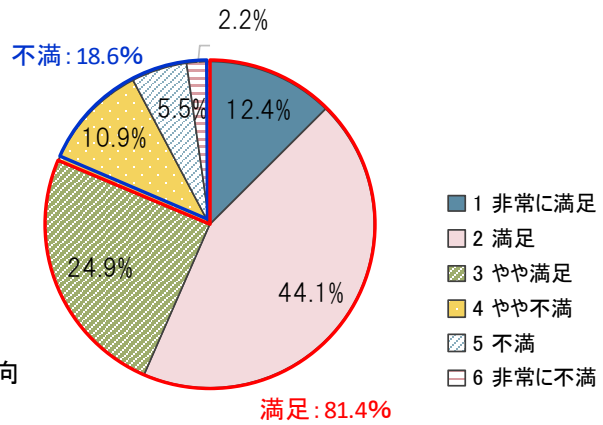


図 2-22 住宅の満足度・定住意向

○現住地での居住期間

回答者の半数以上が現住地に20年以上居住しています。

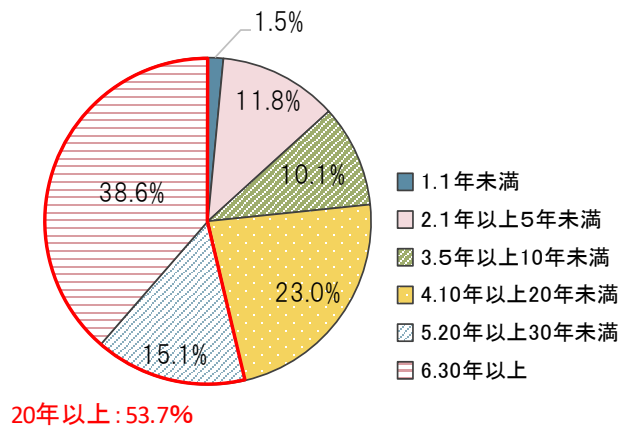


図 2-23 現住地での居住期間

○住宅の種類・所有状況

回答者の80.4%が持家に居住しています。

年齢別では、25歳～34歳は持家が52.8%、民間の借家が34.0%で、35歳以上はいずれも持家が70%以上を占めています。30歳代後半から40歳代前半にかけて住宅を購入する人が多いと考えられます。

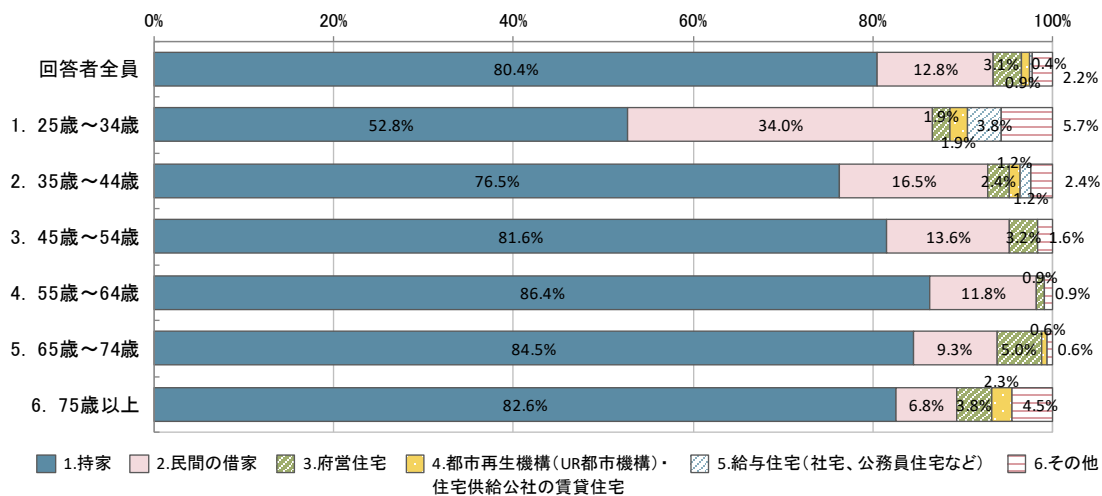


図 2-24 住宅の種類・所有状況

○耐震改修等の実施率

回答者の60%以上は耐震診断、耐震改修や補強を実施する予定がありません。

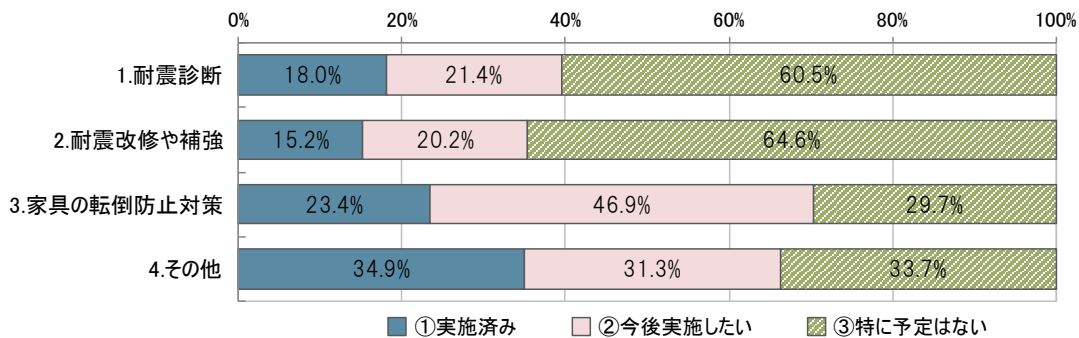


図 2-25 耐震改修等の実施率

○耐震診断、耐震改修の普及支援として望まれること

回答者の69.9%は診断や改修工事にかかる費用の負担を軽くすることを望んでいます。

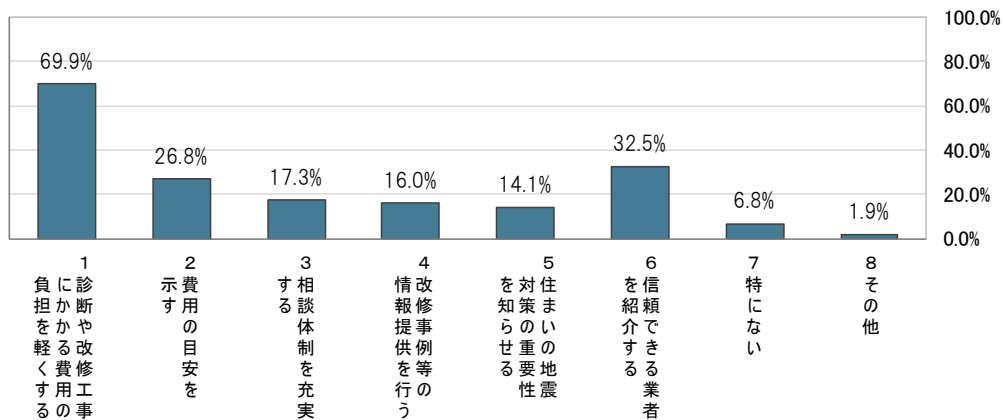


図 2-26 耐震診断、耐震改修の普及支援として望まれること

○耐震診断、耐震改修に関する補助の認知度

本市で実施中の耐震診断・耐震改修等に対する補助制度の認知度はいずれも30%以下で、利用したことがある人は2%以下となっています。

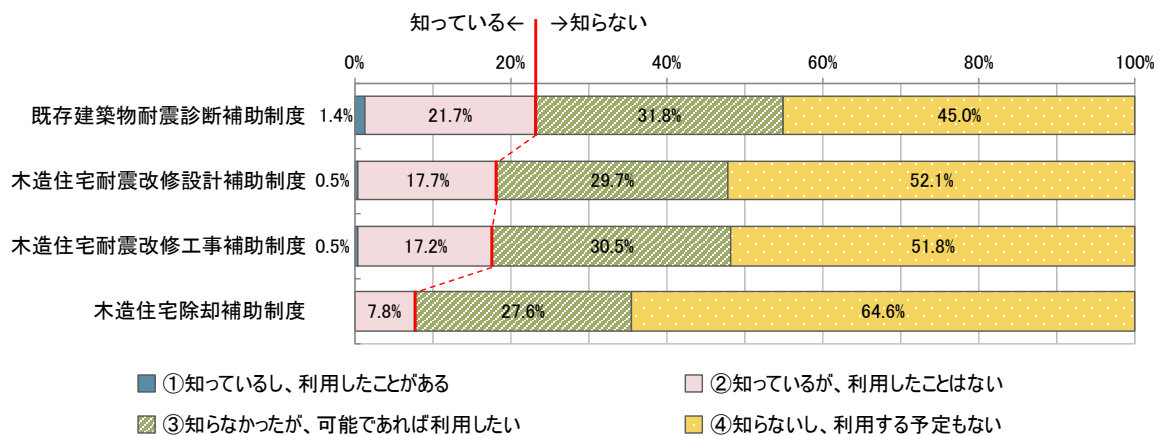


図 2-27 耐震診断、耐震改修に関する補助の認知度

○子育てしやすい住まいや住環境として重要なこと

子育てしやすい住まいや住環境として重要なことは、「4. 保育所・幼稚園・認定こども園・小中学校の質や距離」が60.6%、「7. 周辺の治安の良さ」が53.6%となっており、その他の選択肢に比べて突出しています。

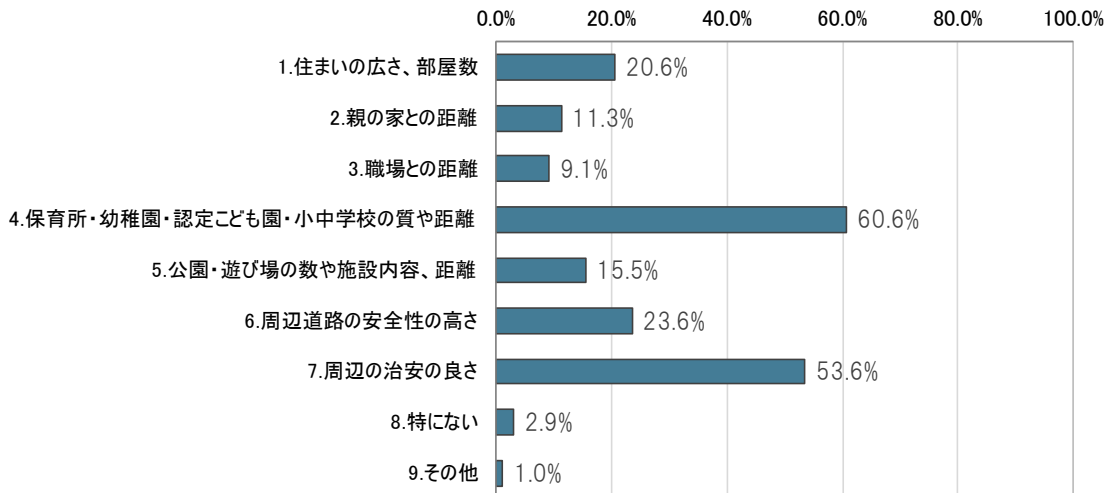


図 2-28 子育てしやすい住まいや住環境として重要なこと

○市実施の子育て世帯への居住支援として重要なこと

本市が実施する子育て世帯への居住支援として重要なことは、「1. 住宅に対する費用負担の軽減」が48.7%と最も多く、次いで「6. 地域の子育て情報の提供」が27.3%、「2. 子育て世帯の入居に適した公営住宅の整備や優先入居」が22.6%となっています。

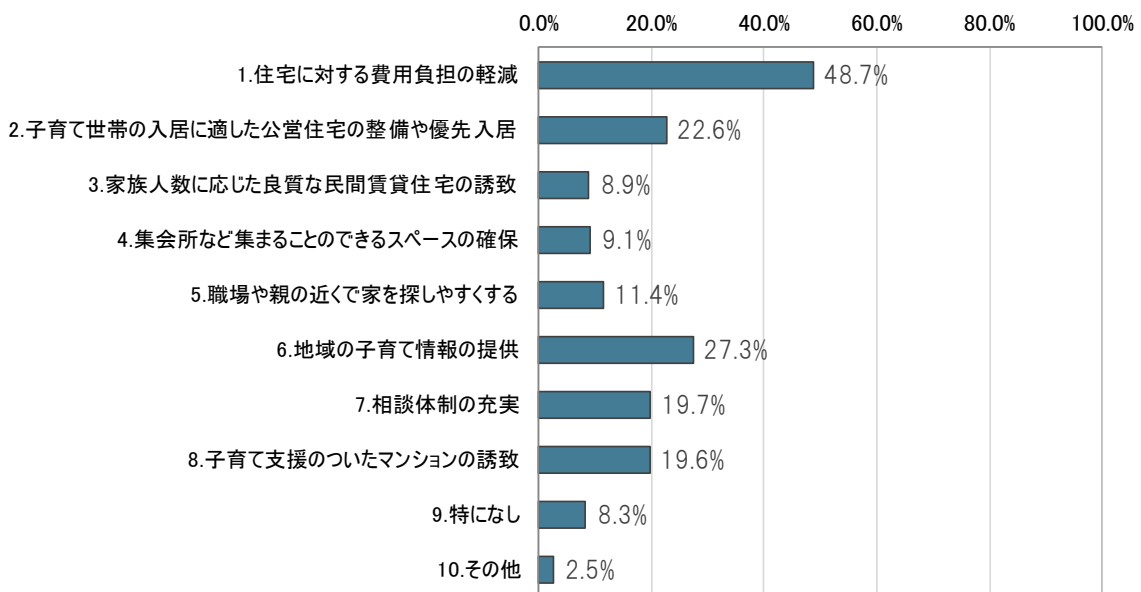


図 2-29 市実施の子育て世帯への居住支援として重要なこと

○高齢化に伴う住まいや住環境への不安

高齢化に伴う住まいや住環境への不安は「1. 日常の維持管理」が44.0%と最も多く、次いで「7. 一人でのいるときの病気やけがへの対応」が43.6%、「11. 通院や買い物」が36.9%となっています。

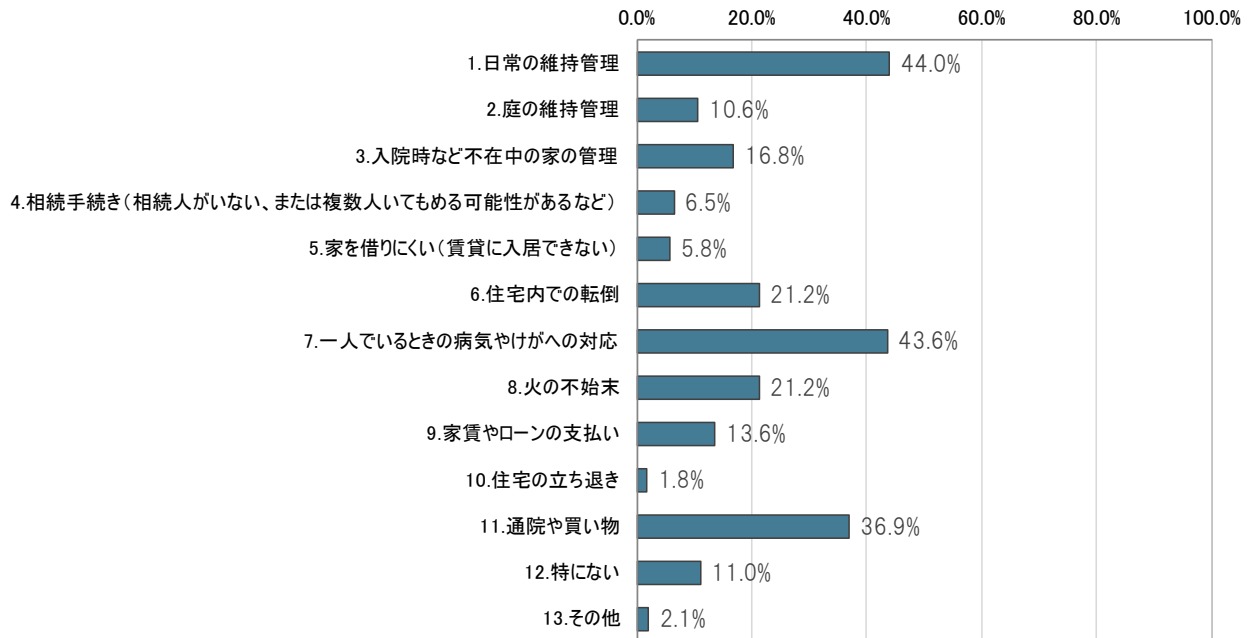


図 2-30 高齢化に伴う住まいや住環境への不安

○将来の住まいについて

回答者の72.6%が今の場所で住み続けたい(=定住意向がある)と考えています。

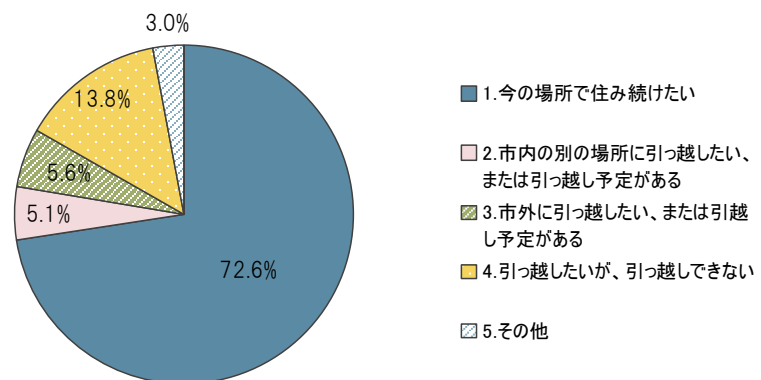


図 2-31 将来の住まいについて

○定住理由

定住意向のある理由として、「21. 住み慣れている」が70.8%と最も多く、次いで「5. 日常の買い物の利便性」が65.8%、「3. 持家だから・持家が欲しいから」が61.5%となっています。

定住意向のない（引っ越したい）理由として、「22. 経済的理由」が33.9%と最も多く、次いで「5. 日常の買い物の利便性」が29.8%、「3. 持家だから・持家が欲しいから」が26.9%となっています。

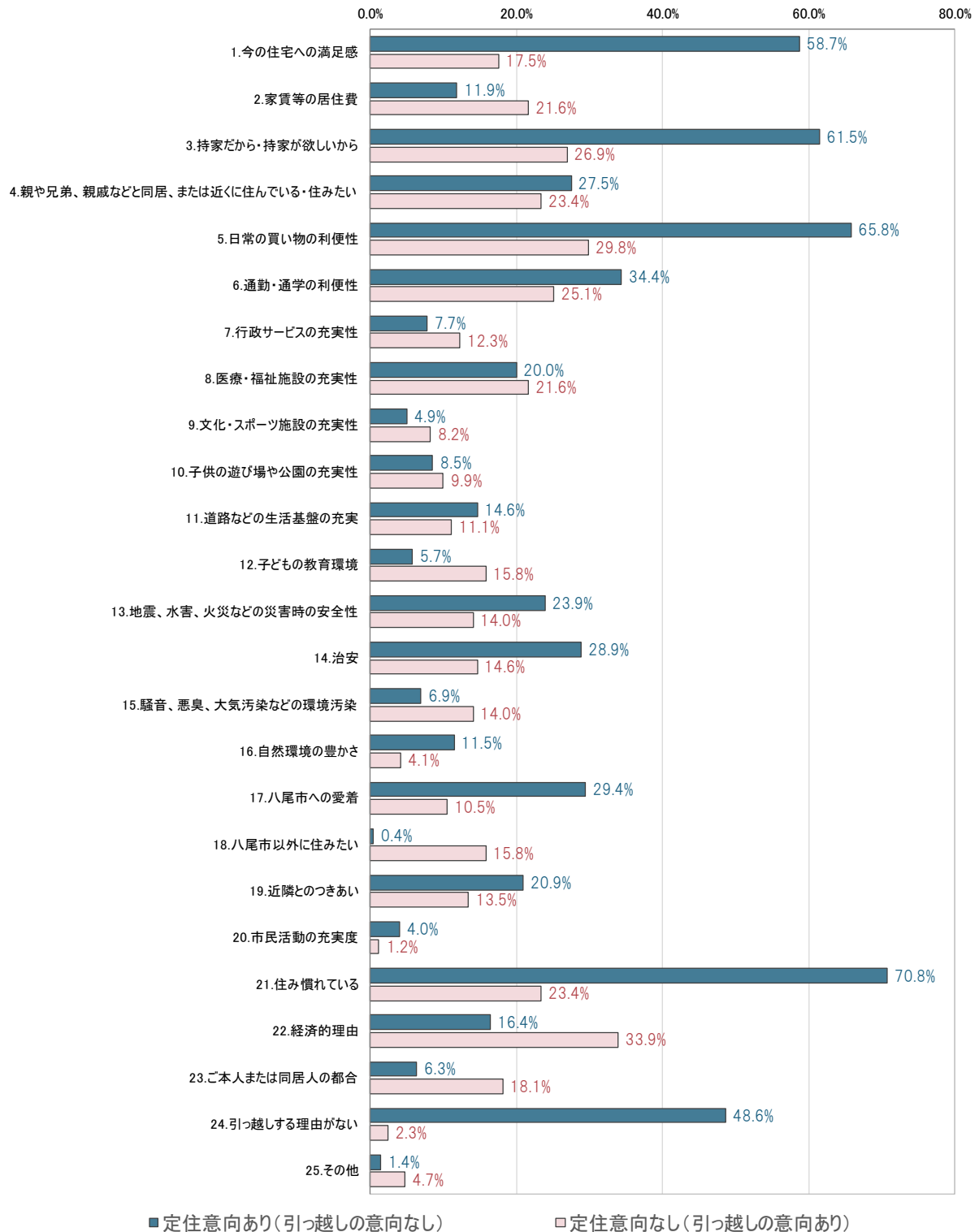


図 2-32 定住理由

○中古住宅に住み替えるとして気になる点

中古住宅に住み替えるとして気になる点は、「2. 耐震性能はあるのか」が48.1%と最も多く、次いで「3. 見えない部分にいたみはないか」が45.8%、「4. リフォームの必要性とその費用」が37.1%となっています。

建物の老朽度（耐震性能やいたみ）を懸念している意見が多くなっています。

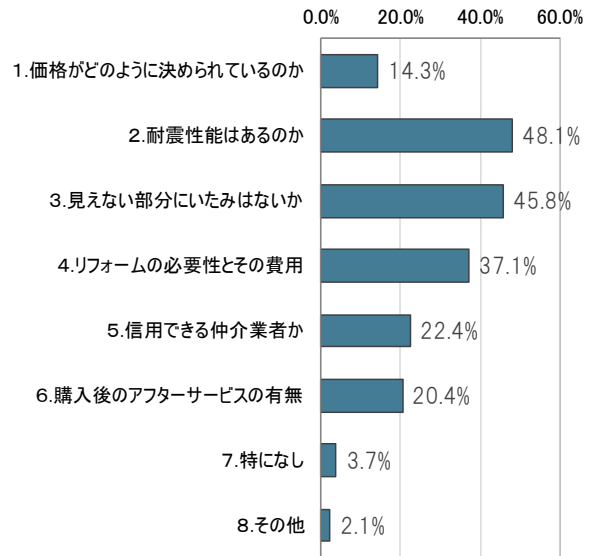


図 2-33 中古住宅に住み替えるとして気になる点

○今後利用したい住情報や住宅相談の分野

今後利用したい住情報や住宅相談の分野としては、「7. 防犯対策」が22.7%と最も多く、次いで「4. リフォーム」が21.8%、「6. 耐震診断、耐震改修」が20.6%となっています。

一方、「20. 特にない」とした人は24.0%であり、選択肢の中で最も多くなっています。

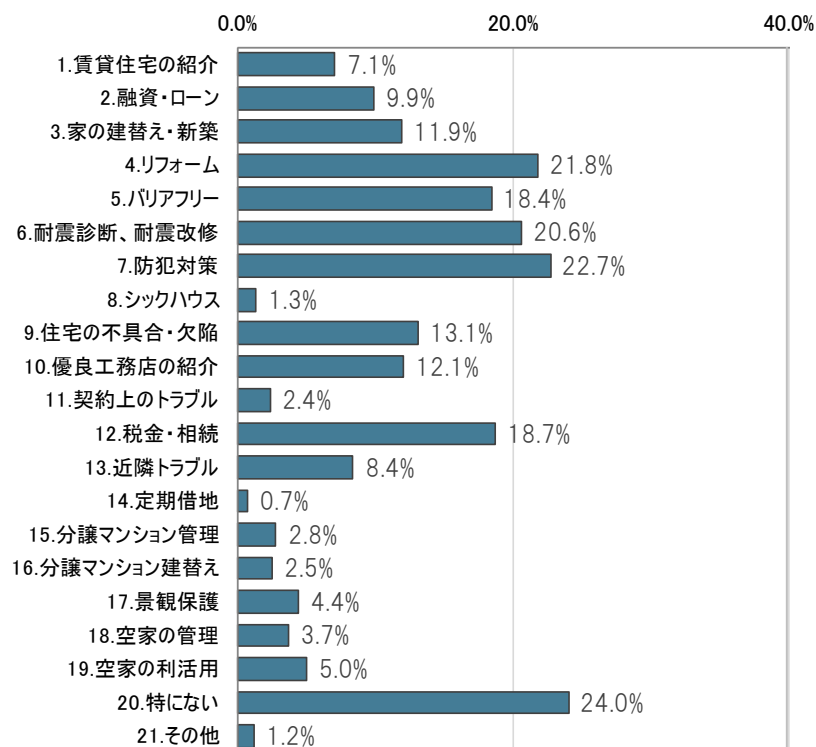


図 2-34 今後利用したい住情報や住宅相談の分野

○力を入れるべき住宅政策

力を入れるべき住宅施策としては、「3. 新婚・子育て世帯、高齢者世帯等多様なそれぞれのニーズに応じた支援等が充実した、多世代が住みやすいまち」が46.6%と最も多く、次いで「1. 障がい者、高齢者等への支援が充実した、住みやすいまち」が35.2%、「6. 耐震の診断や改修の補助制度等災害に強い住まいへの支援が充実した、安全・安心なまち」が25.0%となっています。

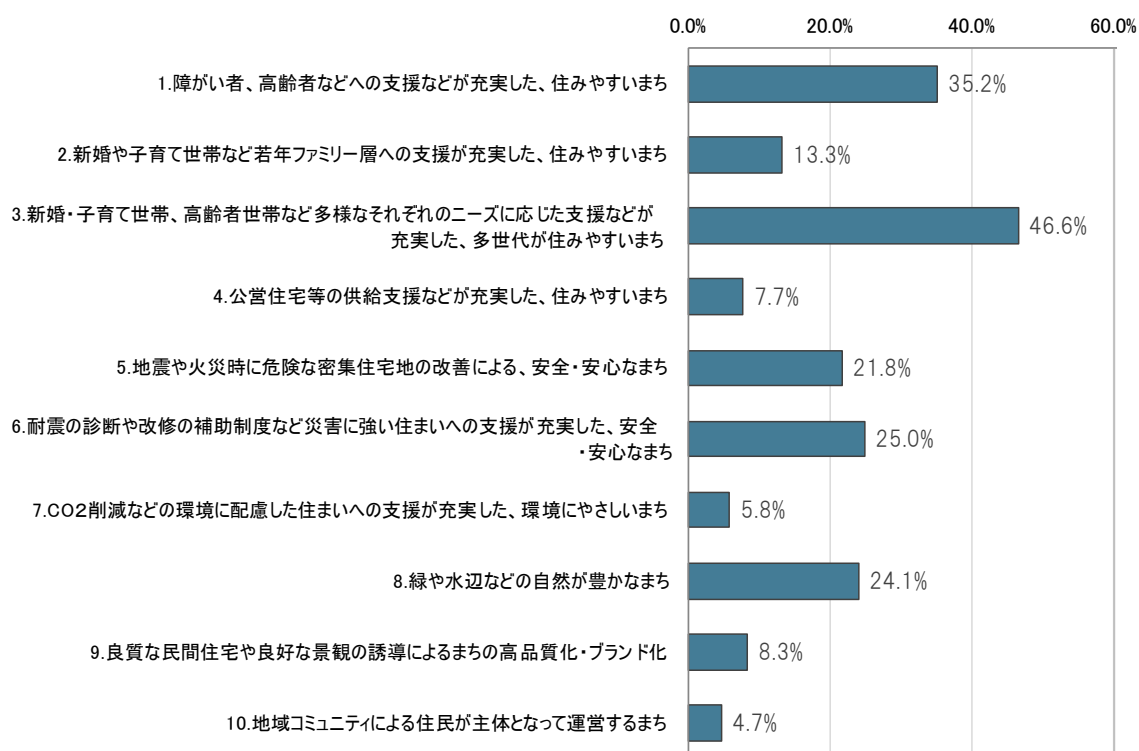


図 2-35 力を入れるべき住宅政策

3. 社会経済情勢の潮流

社会経済情勢及び住環境に関わる政策等の動きを整理します。

3-1. 社会情勢の変化

(1) 人口減少の進行と住宅の量的充足

令和2（2020）年の我が国の総人口は1億2,615万人となっています。人口推移をみると、平成22（2010）年の1億2,806万人をピークに、以降は減少を続けており、今後もさらに減少が続くと見込まれています（総務省統計局「人口推計」による）。

世帯数については微増が続いていますが、令和12（2030）年をピークに減少に転じると見込まれています（社人研令和6（2024）年推計「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」による）。

一方で、住宅総数は年々増加しています。令和5（2023）年の全国の住宅総数は約6,505万戸と、総世帯数の5,621万5千世帯を上回る数値となっており、住宅の「量」的には充足しています（国土交通省住宅局「住宅・土地統計調査」による）。

これらのことから、住宅政策においては、国民の住生活の「質」の向上のため、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の質の向上を図り、良質なストックを将来世代へ継承していくことが求められています。

(2) 少子化の進行

少子化による若年人口・生産年齢人口の減少が著しく進行しており、令和6（2024）年の生産年齢人口の割合は59.6%と、統計史上最も低い水準となっています（総務省統計局「人口推計」による）。

少子化に影響を与える要因として、非婚化や晩婚化、結婚している女性の出生率低下等が考えられています。女性の社会進出が進む一方で、子育て支援体制が十分でないこと等から仕事との両立に難しさがあるほか、子育て等により仕事を離れる際に失う所得（機会費用）が大きいことも、子どもを産むという選択に影響している可能性があると考えられています（内閣府「選択する未来」委員会報告による）。

国の政策でも、少子化対策は重要な柱の一つとされており、今後、結婚・出産を希望する子育て層が安心して子育てに取り組める住まい・まちづくりや子育て支援を進めていくことが求められています。

(3) 高齢化の進行

戦後の生活環境の改善や食生活・栄養状態の改善、医療技術の進歩による長寿命化や少子化の進行による若年人口の減少を背景に、我が国の65歳以上人口の割合は年々増加しています。令和6（2024）年の65歳以上人口の割合は29.3%と、世界でも上位の水準となっています（総務省統計局「人口推計」による）。

65歳以上の者のいる世帯は全世帯の約半分となっており、65歳以上の一人暮らし（単身

高齢者世帯)は年々増加しています。また、高齢者の居住ニーズをみると、子との同居を望む割合は減少傾向にあり、最近10年では徒歩5分程度や片道15分未満の距離に住む、いわゆる「近居」を望む割合が増加しています(国土交通省住宅局「住生活総合調査」による)。

国の方針としては、高齢者・障がい者を病院や施設でケアするのではなく、地域や自宅での生活を前提としたケアへ移行することが推進されています。

住宅内のバリアフリー化やケア付き住宅等の多様な居住サービスの付帯した高齢者向け住宅の環境整備を図る等により、高齢者が安全で安心して生涯を送ることができるための住まい・まちづくりを進めるとともに、福祉等の他分野との一層の連携が求められています。

(4) 空家の増加

令和5(2023)年の全国の空家率は13.8%であり、統計史上最も高い値となっています(国土交通省住宅局「住宅・土地統計調査」による)。

今後、人口・世帯数がともに減少することを踏まえると、このまま何も対策を講じなければ、空家数はさらに増加していくものと考えられます。

空家を放置しておく防災や衛生、景観等の面で近隣に悪影響を及ぼす可能性があるため、平成27(2015)年に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)では、空家等を適切に管理することで地域住民の生活環境の保全を図ることや、空家等を地域の活性化や定住促進に活用することが求められています。

本市においても今後、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することが必要となります。

(5) 住まいの安全・安心への関心の高まり

近年、耐震強度偽装・基礎杭工事問題・リフォーム詐欺事件等をはじめとした建築物の安全・安心に関わる事件や事故が多発しており、大きな社会問題として人々の関心が高まっています。問題の発生防止に取り組むとともに、問題が生じた場合には適切に対応できるよう、情報収集等を行っておく必要があります。特に、既存住宅の流通においては、安心して取引できる市場環境の整備に向けた取組みが重要となります。

また、高い確率で発生が想定されている南海トラフ地震等の巨大地震や近年頻発・激甚化する台風・集中豪雨等への対策として、建築物の耐震化や木造密集市街地の改善、土砂災害特別警戒区域外への移住等、災害に強いまちづくりが注目されています。

さらに、住宅への不法侵入や空き巣、強盗、ひったくり、放火等、住宅地における犯罪が依然として多発していることから、住宅・住宅地における防犯性の向上も求められています。

(6) ライフスタイルの多様化

我が国の世帯構成の推移を見ると、夫婦と子どもからなる家族の比率が低下、単身世帯やひとり親と子どもからなる世帯が増加する等、年々多様化しており、これに応じて求められる住宅・住環境も多様化しています（総務省統計局「国勢調査」による）。

また、全国的に、シェアハウスやD I Y賃貸住宅のような住民自らが住まいやコミュニティを形づくるスタイルや、既存住宅のリフォームやリノベーション等が定着してきました。

さらに、働き方改革やI T化の推進等によりテレワーク・在宅勤務等が浸透し始めたため、住宅において、居住環境のみならず就業環境の充実も求められる傾向にあります。

特に、令和2（2020）年、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行により、日本においても新しい生活様式が謳われ、外出自粛・在宅勤務等が推奨される等、人々の自宅で過ごす時間が長くなったことで住まいの快適性が重要視されました。現在は感染症の流行は落ち着きましたが、これを経て、人々の住まいに対する考え方が変わることとなりました。

また、近年、全国的な潮流として様々な分野におけるデジタル化が進展し、住宅分野においてもI o T、A I等の活用による住まいの利便性・快適性の向上が進められています。例えば、住宅内の家電や照明等の設備をネットワークで繋ぎスマートフォンや音声アシスタントで操作・制御できるようにする、インターネットに接続して遠隔で操作・監視できるカメラを設置し地域の見守りを行うことで防犯性・安全性の向上を図る等、活用の幅が広がっています。

(7) 環境問題への対策

資源やエネルギーを大量に消費するこれまでの社会・経済構造やライフスタイルにより、地球規模の環境問題が深刻化しています。このような状況を受け、令和2（2020）年10月に、国は令和32（2050）年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルをめざすことを宣言しました。

住宅建設においてはこれまでも長期優良住宅の普及の促進に関する法律や都市の低炭素化の促進に関する法律、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律等により、住宅を長く使うこと、エネルギーの消費性能を抑えることが求められていましたが、カーボンニュートラルに向けて建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分野における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化のため、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（建築物省エネ法）や建築基準法が改正され、今後、脱炭素社会の構築に向けてより一層の対応を求められています。

また、地球温暖化の緩和やヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の保全等の観点から、住宅地の緑化や山地・河川等の自然環境の保全も求められています。

(8) 先行き不透明な経済状況と建設費の高騰

我が国の経済状況は、令和元（2019）年の消費税増税等を経つつも緩やかな回復傾向にありましたが、令和2（2020）年度に新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響で、GDP（国内総生産）の実質の伸び率がマイナスとなりました。令和4（2022）年以降は、世界的なインフレ圧力を受けて日本でも物価上昇が顕著となっています。

住宅分野では令和7（2025）年の住宅建設費は、平成27（2015）年に比べて約3割～4割増加しており、急激な建設費の高騰が課題となっています。建設費の高騰は、ウッドショック、建設資材全般や軽油の高騰、人件費の上昇等、省エネ建材や再生可能エネルギー導入による建設コストの増加等、複数の要因が重なっており、今後の見通しが不透明です。

3-2. 近年の住宅政策の動き

(1) 既存ストックの活用の動き

令和3（2021）年3月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」では、平成28（2016）年の「住生活基本計画」に引き続き、住宅の維持管理やリフォームを適切に行うことで、既存住宅の価値を低下させず、良質で魅力的な住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出をめざしています。さらに、国の「住生活基本計画（全国計画）」の見直しに係る「中間とりまとめ（素案）概要等」（国土交通省 第65回住宅宅地分科会資料）によると、次期計画においてはこれまでの「住宅そのものの性能や機能を一律に充実させる」政策から前進し、「国民それぞれの暮らし・住まいの Well-being を満たす（＝国民それぞれの住生活を充実させる）」政策へと転換を図っています。

また、空家については、賃貸・売却や他用途で活用するとともに、計画的な空家の解体・撤去を推進し、空家の増加を抑制することとしています。

令和5（2023）年12月の空家法の改正により、空家対策はより強化され、市町村が中心市街地や住宅団地等で重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への誘導用途に供するために必要な措置を講じることを要請できるようになりました。さらに、規制の合理化等を措置することができるようになったほか、管理不全空家等の所有者等への要請が強化されています。

(2) 様々な主体による住宅セーフティネットの構築

我が国では、高齢者・障がい者・子育て世帯・外国人・低額所得者・被災者等の住宅確保要配慮者は今後も増加する見込みとなっていますが、住宅セーフティネットの根幹である公的賃貸住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。

一方で、人口減少等を背景に、民間の空家・空室は増加しています。

また、世帯構成やライフスタイルの多様化に伴い、対応すべき課題も変化しつつあり、多角的な支援が求められています。

このような状況を踏まえ、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3（2021）年）では、住宅確保要配慮者の増加に対応するため、公営住宅の計画的な建替え等やバリアフリー化、長寿命化等を推進するとともに、セーフティネット登録住宅の活用等、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築が施策として提示されています。

さらに、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律が令和7（2025）年10月1日に施行され、市区町村による居住支援法人の設置の努力義務化、単身高齢者等の要配慮者に大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備や居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の供給促進等が進められています。

なお、大阪府では、「Osaka 安心住まい推進協議会（居住支援協議会）」が設置され、「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」等の居住支援に関する取組みを行っています。また、令和7（2025）年3月31日現在、大阪府の居住支援法人の法人数は全国で最も多い192法人となっています。

（3）コンパクトシティや二地域居住等、新たな居住形態やまちづくりの展開

多様な価値・魅力を持ち、持続可能な地域の形成をめざすためには、地域づくりの担い手となる人材の確保を図る必要があります。しかしながら、全国的に人口が減少する中、すべての地域で定住人口を増やすことはできません。

このため、国においては、地域づくりの担い手となる人材の確保を図り、持続可能な地域の形成をめざすため、「二地域居住」等の多様なライフスタイルの推進が行われています。

また、「立地適正化計画」等によりコンパクト+ネットワークの取組みが推進されており、住宅や公共施設、商業施設を一定の範囲内に集中させ、人口密度を維持することにより、人口減少社会においても持続可能なまちづくりを推進しようとしています。

（4）マンション管理・建替えに関する動き

マンションストック戸数は年々増加し、特に、分譲マンションは建物の高経年化、区分所有者の高齢化が進んでいます。中には改修や建替えの必要がある分譲マンションも多くありますが、区分所有のため所有者の合意が得られず、必要な措置が講じられていない場合があります。このため、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要となります。

そのような状況を打開し、マンションを適切に管理し、また、建替え等を円滑に進めるため、分譲マンションに関する法律である、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（改正後はマンションの再生等の円滑化に関する法律（マンション再生法））が令和8（2026）年4月に大幅に改正されることとなりました。

具体的には、適正な管理を促す仕組みの充実、集会の決議の円滑化、マンション等に特化した財産管理制度等、管理の円滑化を図る制度の充実と、新たな再生手法の創設等により老朽化マンションの再生を図る、さらに、地方公共団体が危険な状態にあるマンションに対して勧告等ができるようにする、民間団体との連携を強化する等の対策が講じられるような内容に改正されることとなっています。

4. 八尾市の住まい・まちを取り巻く課題

4-1. 人口減少、少子高齢化の更なる進行

(1) 良質な住まい提供等による定住促進への対応

令和2（2020）年の本市の人口は26.5万人であり、平成2（1990）年以降減少し続けています。社人研の推計では、今後も減少を続け、令和32（2050）年には20.8万人になると予測されています。また、「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」では令和42（2060）年の推計人口を15.8万人としています。

このような推計に対し、「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」では出生率を高めることで人口減少を緩やかにし、令和42（2060）年の想定人口を21.9万人にするとしています。このためには、「若い世代が地域に定着し、将来も見据えた安心して暮らせる環境整備の実現」が必要となります。

(2) 高齢者が地域で住み続けるための対策

令和2（2020）年の本市の高齢化率は28.3%であり、令和32（2050）年には37.3%に達すると予測されています。

八尾市の住まい・まちづくりに関するアンケート（以下「住まいのアンケート」という。）によると、「日常生活の維持」や「通院や買い物」、「一人でいるときの病気やけがへの対応」に不安を感じる高齢者が多くなっています。

また、高齢者の世帯構成は、単身世帯や夫婦のみ世帯が増加していることから、家庭内での不安の解消が難しくなることが予想されるため、高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるような環境づくりが必要となります。

4-2. 災害や治安悪化への懸念

(1) 地震・火災等の災害への対応

「八尾市耐震改修促進計画」によると、令和7（2025）年の本市の住宅耐震化率は89.3%となっています。

耐震化が実施されていない理由は、住まいのアンケートの結果より経済的な理由が大きいと推測できます。本市では耐震診断・耐震改修等への補助等の支援を実施しているものの、このような支援は認知度が2割程度にとどまっているため、耐震化の促進に向けて周知を強化することが必要となります。

また、旧集落地や小規模農地が住宅地となった地域は、老朽木造住宅が密集し、幅員4m未満の狭い道路網が広がっています。このような地域では地震時の家屋倒壊による道路封鎖や火災時の延焼等が懸念されるため、早急な対策が必要です。

さらに、頻発・激甚化する災害に対応するうえでは、行政による支援・取組みで対応する「公助」だけではカバーできないため、「自助」や「共助」の意識を高めることと、各自、各地域での適切な対策を行うことが必要です。

(2) 防犯性の向上

住まいのアンケートによると、住まい・まちづくりに関する情報・相談・講座では「防犯」に対する関心が高くなっています。

また、子育てしやすい住まい・住環境では「周辺の治安の良さ」が重視されています。市民のまちへの満足度を上げるためには、防犯対策が適切に施された、犯罪に強いまちづくりが必要です。

(3) 周辺に悪影響を及ぼす空家等への対応

八尾市空家等実態調査（令和5（2023）年）によると、本市の空家等の数は2,897件となっています。空家等は放置しておくと状態が悪化し、周辺に悪影響を及ぼす可能性があるため、所有者に働きかけ、適切に管理してもらうことが必要です。

また、空家等の状態をみると、大半は管理不良な状態ではなく、居住可能な状態にあります。しかしながら、利活用されず放置されている場合も多く見受けられるため、このような空家等を積極的に活用し、まちを活性化していくことが求められています。

4-3. 住環境の悪化や特徴ある「まちなみ」の風化のおそれ

(1) 道路・公園等の充実

住まいのアンケートによると、子育てしやすい住まい・住環境では「周辺道路の安全性の高さ」が重視されています。その他にも、自由意見では、「道路舗装の改善」や「狭あい道路の改善」、「公園の充実」、「遊び場の確保」等への意見が多く、道路・公園等の充実が求められています。

(2) 住宅の住環境の向上及び工場の操業環境の確保

準工業地域では、工場跡地等において、新たな戸建住宅地や分譲マンション等の開発が進んでおり、住工混在がみられます。このような地域では、住民と工場の間で騒音や振動等のトラブルが生じているケースがあります。住まいのアンケートにおいても、工場による排ガス、騒音等の問題を懸念する意見がみられます。

良好な住環境の創出が求められる一方で、ものづくりのまちとして知られる本市においては、工場の操業環境を確保することも必須であるため、住宅と工場が共存、調和できる環境を創出する必要があります。

(3) 狭あい道路地域の住環境の改善

旧集落地や小規模農地が住宅地となった地域等には、幅員4m未満の狭あいな道路が多くみられます。このような道路に接する住宅は、住宅が建て詰まっていることが多く、日照や通風面の問題が懸念されるため、良好な住環境の形成に向けて改善が必要です。

(4) 市街化調整区域における自然環境の保全・改善

本市では、山地部が市街化調整区域に指定されています。市街化調整区域では、市街化を抑制し、自然環境を保全していくことが望まれます。

また、住まいのアンケートによると、山地に近い市内東部に居住する市民の定住理由の上位に「自然環境の豊かさ」が挙げられています。さらに、アンケート回答者の約 25%が「緑や水辺等の自然が豊かなまち」の形成に力を入れるべきとしています。

このようなことから、市街化調整区域の自然環境の維持保全に取り組む必要があります。

(5) 歴史的な景観の保全

本市には9本の旧街道が通っています。旧街道沿いやその付近の旧集落の中には、守り育てるべき歴史や文化が残っています。

特に久宝寺寺内町には古い家屋や町割りが現存しており、歴史的文化遺産であるまちなみの維持・継承が行われているほか、NPOを中心に環境美化活動やボランティアガイドによるまち案内等が実施されています。今後も、まちなみを維持・継承し続けるための仕組みづくりを進める必要があります。

(6) 良質な住宅地の保全

玉串川沿いの第一種低層住居専用地域の住宅地等は、敷地にゆとりのある住戸が多い、良質な住宅地となっています。これらの地域においては、相続や売却時の土地の細分化等を抑制し、良好な住宅地を保全する必要があります。

4-4. 既存住宅の経年劣化や多様化する居住ニーズへの対応の遅れ

(1) 住宅ストックの質の向上

安全・安心で快適な生活を送るためには、住宅の適切な維持管理が必要です。

本市の住宅の約3割は、昭和55(1980)年以前に建築されており、耐震性の不足や経年劣化による老朽化等が懸念されます。このような住宅は、地震等での倒壊の危険性が高い傾向にあるため、住民に対して耐震改修や建替えの重要性を周知する必要があります。

また、高齢者・障がい者等が暮らしやすいよう、バリアフリー化を実施することが求められています。

分譲マンションに注目しても同様の傾向であり、八尾市マンション実態調査(令和2(2020)年調査、調査対象は市内の全マンション管理組合)によると、回答のあったマンションのうち3分の1が旧耐震基準の建築物で、耐震性能が不十分とされています。分譲マンションについては、管理組合による適切な維持管理・更新を促進する必要があります。

(2) 居住ニーズの多様化への対応

世帯構成の経年変化をみると、近年、夫婦と子どもからなる家族の比率が低下し、高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯やひとり親と子どもからなる世帯等が増加する等、世帯構成の多様化がみられます。

また、まちなか居住や郊外居住・田舎暮らし等、志向するライフスタイルの多様化が進んでいます。

ニーズの多様化に伴い、既存住宅を選ぶ人も増加しています。一方で、住まいのアンケートでは、既存住宅購入の際に懸念される点として耐震性能や見えない部分のいたみ等が挙げられており、安心して購入できる良質な既存住宅の流通が求められています。

さらに、社会情勢により在宅勤務等、自宅での就業機会が増加しており、住まいに求められる機能が変わりつつあります。

4-5. 市営住宅の耐震・耐久性や設備の性能等の不足

(1) 耐震性や居住水準の向上

本市の市営住宅は、令和7（2025）年3月末現在、1,796戸となっています。このうち73.4%は築後40年以上が経過しており、建物の老朽化が進行しているため、計画的かつ効率的な改修・建替えを進めていく必要があります。

また、市営住宅の中には、建物の老朽化だけでなく、広さや間取り、バリアフリー化への配慮等において居住ニーズに対応していないものがあるため、改善が求められています。

(2) 余剰地の活用検討

市営住宅の建替え等にあたって生み出される余剰地については、公有地として適切に活用する必要があります。地域の課題等を考慮した上で有効活用方を検討する必要があります。

4-6. 住宅確保要配慮者の多様化への対応の遅れ

住宅確保要配慮者の数は、今後も増加することが予想されています。また、ライフスタイルや世帯構成の変化により、求められる支援の内容は多様化しています。

一方で、公的賃貸住宅の供給量の増加は厳しいことから、民間賃貸住宅等の活用も視野に入れる必要があります。そのためにも、まずは住宅確保要配慮者の実態や動向を把握した上で、適切な支援を行っていくことが必要です。

なお、民間賃貸住宅においては、住宅確保要配慮者が入居を拒まれること等が問題となっているため、対策が必要です。

4-7. 地域コミュニティの衰退のおそれ

(1) 近隣づきあいの活性化

未来の八尾1万人意識調査（以下「1万人調査」という。）報告書において、回答者の近隣とのつきあいをみると、7割以上が近隣とあいさつ等の軽度の交流を行っています。

一方で、「誰もよく知らない」が9.6%を占めており、特に20歳代では26.7%、30歳代では19.4%となっています。若年層の近隣とのつきあいの希薄化が目立つため、若年層を巻き込んで地域コミュニティの活性化を図る必要があります。

(2) 自治会加入率・地域活動への参加率の向上

本市の自治会加入率は、令和7（2025）年5月1日現在、51.2%となっています。1万人調査における地域活動への関わり方に関する質問では、約半数が「参加していない」としており、特に30歳未満は8割以上が参加していないため、若年層を中心に参加率の向上が求められます。

(3) 校区まちづくり協議会等の組織運営力の向上

本市では、地域の特徴を活かしたまちづくり及び様々な地域活動を行う「校区まちづくり協議会」が全小学校区において設立されています。今後も、提案や助言、情報提供等、校区まちづくり協議会や町会等の地域団体による活動の持続性を高めるため、担い手の確保・育成等、より自立した組織運営力の向上を支援することが必要です。

第3章 基本理念・基本目標

第3章では、本市の住まい・まちを取り巻く課題を解決するための方向性を整理し、そこから基本理念・基本目標を設定します。



山んねきと市街地

1. 計画の方向性

第2章で整理した住まいを取り巻く課題から、本計画の方向性を検討します。

本計画の方向性

- 魅力的なまちを形成し、本市のイメージアップを図ります
- 住環境の改善・向上を図り、誰もが住みたい・住み続けたいと思えるまちを形成します
- 住宅規模や設備等を整え、質の高い住宅を供給することで、様々な世帯の生活を豊かにします
- 公営住宅のみにとらわれない、多様な住宅セーフティネットを展開します
- 地域を主体としたまちづくりの気運を醸成します

2. 基本理念

計画の方向性を踏まえ、本計画の基本理念は以下のとおりとします。

みんなつながる、魅力あふれる、安全・安心のまち
住んでええとこ 八尾



3. 基本目標

基本理念の実現のため、以下の基本目標を設定します。

基本目標1 安全・安心な住まい・まちの形成

耐震性の向上や住宅密集の改善、犯罪被害に遭いにくい住まい・まちづくりの推進により「安全・安心な住まい・まち」を形成することで、「住んでええところ 八尾」をめざします。

基本目標2 快適に暮らせる住まい・まちの形成

住宅の質・消費性能の向上や道路・公園の充実、コミュニティの活性化等により「快適に暮らせる住まい・まち」を形成することで、「住んでええところ 八尾」をめざします。

基本目標3 様々なニーズに沿った魅力あふれる住まい・まちの形成

子育て世帯・高齢者・障がい者等の居住ニーズやまちなかでの居住ニーズ、郊外での居住ニーズ等、様々な居住ニーズに対応できて、さらに、八尾らしい景観・まちなみをもつ「魅力あふれる住まい・まち」を形成することで、「住んでええところ 八尾」をめざします。

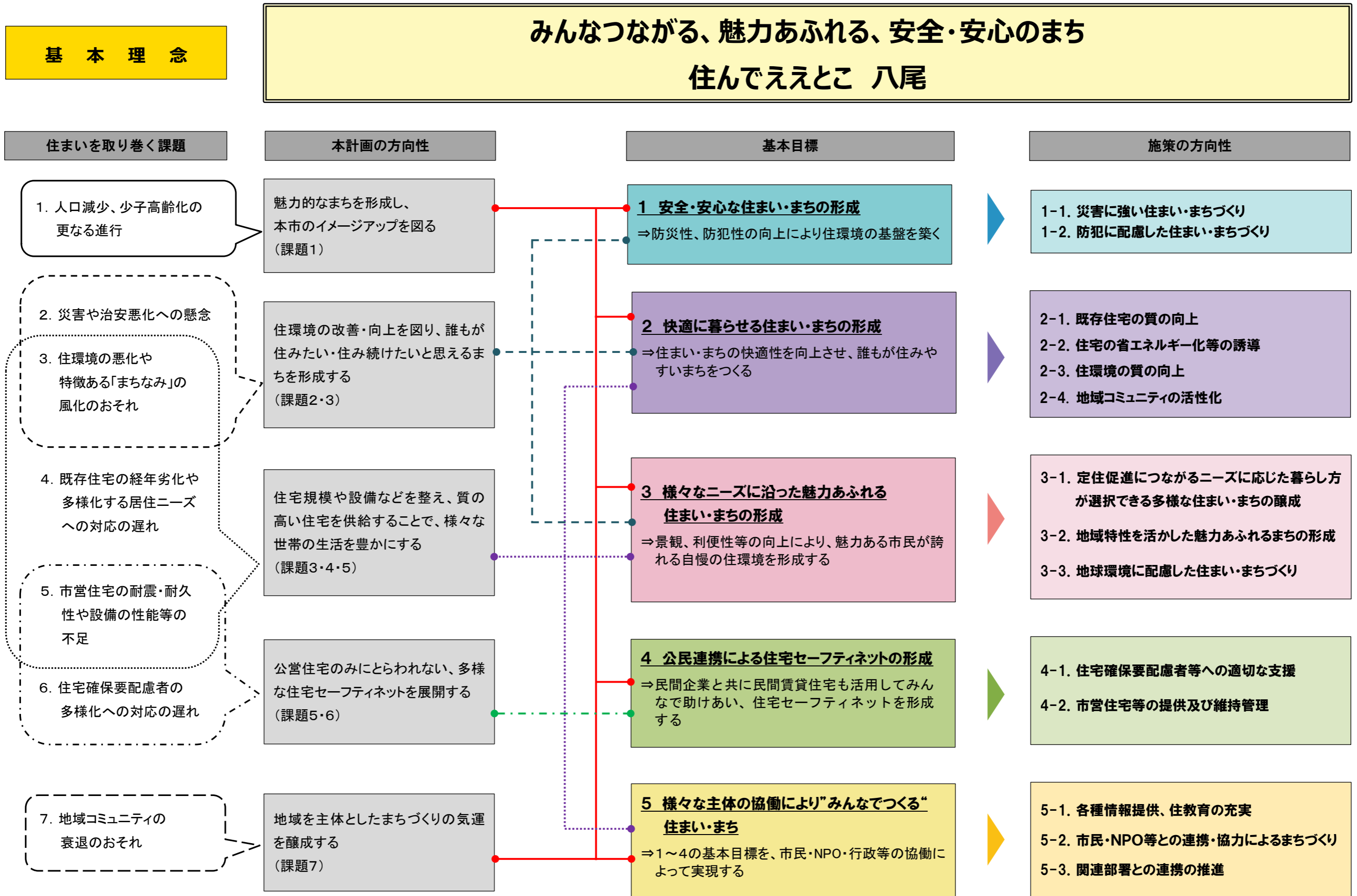
基本目標4 公民連携による住宅セーフティネットの形成

「公民連携による住宅セーフティネット」の形成により幅広い層への支援や豊富な支援方法を展開することで、「住んでええところ 八尾」をめざします。

基本目標5 様々な主体の協働により”みんなで作る”住まい・まち

行政だけでなく、市民・NPO・民間事業者等、様々な主体が協働することで「住んでええところ 八尾」の住まい・まちづくりをめざします。

4. 八尾市住宅マスタープランの流れ



第4章 施策の展開

第4章では、基本理念を実現するための施策を、基本目標別に展開します。



東部山地の中景

1. 基本目標 1. 安全・安心な住まい・まちの形成

施策の体系

施策の方向性	施策
1-1. 災害に強い住まい・まちづくり	① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進
	② 空家等の適切な管理
	③ 老朽木造賃貸住宅の機能更新の促進
	④ 激甚化する台風・大雨等の気象災害への備え
	⑤ 狭あい道路、住宅の密集の改善
	⑥ 地域の防災力の向上
1-2. 防犯に配慮した住まい・まちづくり	① 防犯に関する情報提供の推進
	② 防犯配慮設計の普及促進
	③ 地域の防犯力の向上

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策（P. 85）」としています。

1-1. 災害に強い住まい・まちづくり

① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進

「八尾市耐震改修促進計画」に基づき、建築物の耐震化を促進します。

住宅については、所有者等自らが維持管理を行うことが基本となります。このため、耐震診断・耐震改修へのきっかけづくりとして、耐震相談会の実施や、居住者自らが簡単に住宅の耐震性をチェックできる「誰でもできるわが家の耐震診断」等の普及啓発を行います。

また、耐震診断・耐震改修の促進に向けて、国や府の補助制度・融資制度等の各種支援制度の活用や本市の耐震補助制度の継続・拡充を行うとともに、これらの制度に関する情報提供を行います。

さらに、令和 7（2025）年 4 月より木造住宅の除却工事費用の一部を補助する「八尾市木造住宅除却補助金」の補助内容を充実させました。これにより、災害による被害の軽減とさらなる住環境の改善を図ります。

主な取り組み内容	関係課名
NPO・地元工務店等との連携による耐震相談会の実施	住宅政策課
耐震診断・耐震改修等に関する補助制度 [*] の実施・拡充及び情報提供 重点項目	住宅政策課
木造住宅除却補助制度の拡充及び情報提供	住宅政策課

※民間建築物耐震診断補助制度・木造住宅耐震改修工事補助制度・木造住宅耐震改修設計補助制度

② 空家等の適切な管理

放置された空家等は、地震等の災害時に倒壊・破損や火災等の発生・延焼のリスクがあり、また空家等の倒壊により道路等が閉塞され、避難や応急活動の妨げになる可能性があります。このような災害リスクを軽減するため、空家法及び「八尾市空家等の適正管理に関する条例」（以下「空家条例」という。）並びに「八尾市空家等対策計画」に基づき、空家等の所有者等が自ら考え、判断し、責任を持って空家等を「予防・管理」できるよう、情報発信や意識啓発の取組みを実施し、空家等の適切な管理を促します。

NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携により、空家相談会を実施します。

また、相続等が適切に行われず、所有者等が不明な空家等の発生を抑制するため、弁護士会・司法書士会との連携により住宅や土地等の権利・相続に関する情報提供や相談会を実施します。

なお、特定空家等及び令和5（2023）年の空家法改正により新たに位置づけられた「管理不全空家等」については、認定基準を整理し、これをもとに管理不全空家等及び特定空家等の判定を行い、空家等対策協議会への報告・協議の上、認定します。また、管理不良な状態にあると認められる空家等の所有者等に対しては、空家法及び空家条例に基づき助言・指導・勧告・命令等を行い、周辺の生活環境の保全を図ります。

主な取組み内容	関係課名
空家等の把握 重点項目	住宅政策課
空家等の適切な管理に関する情報発信、意識啓発 重点項目	住宅政策課
NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携による空家相談会の実施 重点項目	住宅政策課
弁護士会・司法書士会との連携による相続人不明空家発生の抑制を目的とした住宅や土地等の権利・相続に関する情報提供、相談会の実施 重点項目	住宅政策課
管理不全空家等・特定空家等の判断及びその対応の強化 重点項目	住宅政策課

③ 老朽木造賃貸住宅の機能更新の促進

文化住宅・長屋等の中には、築年数が古く、耐震性能の不足や老朽化等により安全性が低いものがあります。これらの老朽木造賃貸住宅については、安全性を確保するため、建物の状況や所有者等を把握し、所有者等に対して耐震診断・耐震改修や除却、建替え等に関する各種の情報提供を行い、円滑な機能更新を促進します。

主な取組み内容	関係課名
老朽木造賃貸住宅の状況、所有者等の把握	住宅政策課
老朽木造賃貸住宅の機能更新に関する補助制度※の実施及び情報提供	住宅政策課

※民間建築物耐震診断補助制度、木造住宅耐震改修工事補助制度、木造住宅除却補助制度、木造住宅耐震改修設計補助制度

④ 激甚化する台風・大雨等の気象災害への備え

近年多発・激甚化する台風・大雨等の気象災害による人命被害や住宅の損壊を軽減するため、「やお防災マップ(ハザードマップ)」の周知やパンフレット等による情報提供、セミナーの開催等により、市民の気象災害に対する知識向上を促進します。

特に、土砂災害特別警戒区域内の住宅の所有者等に対しては、補助制度の活用に向けて情報提供を行い、住宅撤去や土砂災害特別警戒区域外への移転等の対応を促進します。

また、被災時に復旧工事を必要とする市民に対し、事業者リストの提供等支援策を検討していきます。

主な取組み内容	関係課名
ハザードマップの周知や気象災害対策に関する情報提供	危機管理課
土砂災害特別警戒区域内の住宅に対する補助制度情報提供	土木管財課

⑤ 狭あい道路、住宅の密集の改善

幅員4m未満の狭あい道路が多く、老朽木造住宅が密集する地域では、地震・火災等による建物の倒壊や道路閉塞、延焼拡大等が懸念されます。

このような道路に面して建替え等を行う際には、建築基準法による後退が必要となる場合があるため、道路後退についての情報提供を行います。

特に、老朽木造住宅が密集する地域においては、都市計画道路の整備や一時避難所となる公園の整備に段階的に取り組みます。

主な取組み内容	関係課名
道路後退等、建物づくりのルール、建築規制についての情報提供	審査指導課
老朽木造住宅の密集する地域における防災性の向上	都市基盤整備課 土木建設課

⑥ 地域の防災力の向上

様々な災害による被害を抑えるためには、地域全体で協力して救助・救護・避難等を行う必要があります。そのためには、行政等の公的機関による「公助」（支援・取組）だけでなく、自分で自分の身を守るために防災対策を行う「自助」や、地域で協力してお互いの身を守る「共助」によって自分たちの住む地域、住宅を自分たちで守っていく意識を、日頃から持つことが必要です。地域での防災訓練の実施や、地域単位でのより実践的な防災教育を行うことで、地域コミュニティの醸成や強固な連携体制の構築に取り組むとともに、地域で協力して災害に対応する「共助」の意識向上を図ります。

主な取組み内容	関係課名
地域住民が主体となった地区防災計画の策定支援	危機管理課
防災訓練の実施	危機管理課
地域単位での防災教育（セミナー等）の実施	危機管理課

1-2. 防犯に配慮した住まい・まちづくり

① 防犯に関する情報提供の推進

住まいのアンケートの結果からも読み取れるように、市民の防犯に対する関心は高くなっています。今後も市民に対して、パンフレットの配架やセミナー・相談会等の開催、地域安全運動等の場での情報提供等を行い、防犯に対する意識の向上を図ります。

また、事業者に対しては、窓口等において大阪府発行の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や「防犯に配慮した戸建て住宅にかかる（設計）指針・ガイドブック」について情報提供を行い、住宅の防犯性能の向上を促進します。

主な取組み内容	関係課名
防犯に関するセミナー・相談会等の開催	危機管理課
地域安全運動等の場を活用した防犯対策等の情報提供	危機管理課
大阪府の防犯に配慮した設計指針に関する情報提供	審査指導課 住宅政策課

② 防犯配慮設計の普及促進

住宅の防犯性能の向上により、犯罪被害に遭いにくいまちづくりを推進します。

1-2. ①の施策にも記載したように、事業者に対しては、窓口等において大阪府発行の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や「防犯に配慮した戸建て住宅にかかる（設計）指針・ガイドブック」について情報提供を行います。

特に、マンション事業者に対しては、大阪府防犯協会連合会が認定する「防犯モデルマンション」への登録を推奨します。

主な取組み内容	関係課名
「防犯モデルマンション登録制度」の普及啓発	審査指導課 住宅政策課
大阪府の防犯に配慮した設計指針に関する情報提供（再掲 1-2.①）	審査指導課 住宅政策課

③ 地域の防犯力の向上

犯罪の発生を抑制するためには、個々の住宅の防犯性の向上だけでなく、地域の防犯性の向上も重要となります。

このため、地域安全運動等の場を活用し、防犯対策に関する情報提供を行い、市民の防犯意識の向上を図ります。

また、空家等は、管理が不十分になると、放火や不法侵入、ゴミの不法投棄等の犯罪を助長する可能性があるため、空家等の管理に関する情報提供等により所有者等に適切な管理を促します。あわせて、地域住民・NPO等によるパトロールの実施にあわせて空家の状況にも注視し、定期的な見回りを行うことで犯罪抑止力の向上をめざします。

主な取組み内容	関係課名
地域安全運動等の場を活用した防犯対策等の情報提供（再掲 1-2.①）	危機管理課
空家等の適切な管理に関する情報発信、意識啓発（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
地域住民・NPO等によるパトロールの実施の検討	住宅政策課

基本目標 1 に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標
1	既存民間住宅の耐震化率※ ¹	89.3% (令和 7(2025)年度)	耐震性が不足する住宅をおおむね解消 (令和 17(2035)年度)
2	通報等があった管理不良状態にある空家等の解消率※ ²	58.1% (令和 6(2024)年度)	62.0% (令和 17(2035)年度)

※ 1 「八尾市耐震改修促進計画」に基づく。

※ 2 「八尾市空家等対策計画」に基づく。

2. 基本目標 2. 快適に暮らせる住まい・まちの形成

施策の体系

施策の方向性		施策
2-1. 既存住宅の質の向上	(1) 適切な維持管理の促進	① 住宅の維持管理に関する情報提供
		② 空家等の適切な管理（再掲）
		③ 質の高いリフォーム等の促進
		④ リフォームに関する民間事業者の登録制度の拡充
	(2) 共同住宅の質の向上	① 民間共同住宅のバリアフリー化の促進
		② 分譲マンションの機能更新、適切な維持管理の促進
(3) 住宅の性能に関する認定等の普及促進	① 住宅性能表示制度の普及促進	
	② 長期優良住宅認定制度の普及	
2-2. 住宅の省エネルギー化等の誘導		① 認定制度等の普及
		② 住宅の建築物エネルギー消費性能基準の普及
		③ 環境共生型の住まいづくりの促進
2-3. 住環境の質の向上		① 住工混在地における住環境の改善
		② 道路・公園等の改良による快適な住宅地の創出
2-4. 地域コミュニティの活性化		① 市営住宅における地域コミュニティの活性化
		② 自治会加入の勧奨

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策（P. 85）」としています。

2-1. 既存住宅の質の向上

(1) 適切な維持管理の促進

① 住宅の維持管理に関する情報提供

快適な住宅を長く維持するためには、適切な維持管理が必要です。このため、日常的な管理の方法から耐震改修・建替え・リフォームにわたるまで、住宅の維持管理に関する幅広い情報について、本市のホームページでの情報発信やパンフレットの配架、セミナーの開催等により情報提供を行います。

また、市民が計画的に維持管理を行えるよう、住宅の設計・施工・維持管理等の住宅履歴情報の記録の重要性について普及啓発を行うとともに、完了検査後の適正手続きの啓発や「いえかるて」等の住宅履歴情報サービスについての情報提供を行います。加えて、後述のリフォームに関する民間事業者の登録制度等を活用して民間事業者と連携することにより、住宅リフォームを契機とした「いえかるて」の作成を啓発・促進します。

主な取組み内容	関係課名
住宅の適切な維持管理に関する情報提供 重点項目	住宅政策課
市民向け住宅履歴情報サービスに関する情報提供	住宅政策課

② 空家等の適切な管理

空家等については、空家法及び空家条例、「八尾市空家等対策計画」に基づき、周辺に悪影響を及ぼさないよう、また、今後活用を検討する際の支障とならないよう、空家等の適切な管理を促進します。

主な取組み内容	関係課名
空家等の把握（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
空家等の適切な管理に関する情報発信、意識啓発（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携による空家相談会の実施（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
弁護士会・司法書士会との連携による相続人不明空家発生の抑制を目的とした住宅や土地等の権利・相続に関する情報提供、相談会の実施（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
管理不全空家等及び特定空家等の判断及びその対応の強化（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課

③ 質の高いリフォーム等の促進

住環境の質の向上と、住宅の資産価値の維持・向上を促進するため、NPO・民間事業者と連携したリフォーム等の事例等に関する情報提供やリフォーム相談会等の実施を行います。

また、費用負担の軽減によるリフォーム等の実施率の向上や質の向上を見込み、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」や、障がい者を対象とした「住宅改造助成事業」等の補助事業に関する情報提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
NPO・民間事業者と連携したリフォーム等に関する情報提供、相談会の開催 重点項目	住宅政策課
長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進	住宅政策課 審査指導課
障がい者を対象とした住宅改造助成事業等の活用によるバリアフリー化の促進	障がい福祉課

④ リフォームに関する民間事業者の登録制度の拡充

リフォームを実施したいが誰に頼めばよいかわからないという方に向けて、ホームページでの情報発信やパンフレットの配架、住まいに関する様々な相談会・セミナーの会場等での案内等により、大阪府住宅リフォームマイスター制度に関する情報提供を行います。

また、大阪府住宅リフォームマイスター制度とは別に、市内のNPO法人与協働し市内で活躍する工務店の情報を登録、発信する制度について検討し、制度の創設及び情報提供をしていきます。

主な取組み内容	関係課名
大阪府住宅リフォームマイスター制度に関する情報提供・普及促進	住宅政策課
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支援及び情報提供 重点項目	住宅政策課

(2) 共同住宅の質の向上

① 民間共同住宅のバリアフリー化の促進

民間の共同住宅の質の向上に向けて、共同住宅の共用部分への手すり・スロープ・エレベーター等の設置を促進します。また、住戸内部についても手すりの設置や段差の解消等を促進します。

主な取組み内容	関係課名
共同住宅の共用部分のバリアフリー化の促進の啓発	住宅政策課
住戸内部（専有部分）のバリアフリー化の促進	住宅政策課

② 分譲マンションの機能更新、適切な維持管理の促進

分譲マンションについては、マンション管理組合を対象とした八尾市マンション管理実態調査を実施し、維持管理状況の把握を行います。管理組合や所有者等に対しては、助成制度等を含めたマンション管理に関する情報提供や相談会を実施し、適切な維持管理・耐震改修を含む修繕・建替え等を促進します。

また、令和5（2023）年に「八尾市マンション管理適正化推進計画」を策定しており、今後も引き続き、この計画に基づいた管理者等への助言、指導及び勧告や管理組合が策定するマンションの管理計画の認定を行います。

さらに、必要に応じて専門アドバイザーの派遣等を実施します。

なお、マンション関連法^{*}については令和8（2026）年4月に大幅に改正されるため、改正内容に応じて管理の適正化の促進を図ります。

※ここでは区分所有法、マンション管理適正化法、マンション再生法をいう

主な取組み内容	関係課名
マンション管理実態調査の継続実施、管理実態の把握	住宅政策課
マンション管理、再生等の円滑化に関する情報提供	住宅政策課
マンション管理に関する講習会・相談会の実施及び情報提供	住宅政策課
マンション管理に関する相談に対する専門家の派遣	住宅政策課

（3）住宅の性能に関する認定等の普及促進

① 住宅性能表示制度の普及促進

既存住宅の円滑な流通を促進するため、市民や事業者に対し、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度について情報提供を行い、住宅の建築時や既存住宅の売却時の建設住宅性能評価書の交付を促進します。

また、住宅性能表示制度が既存住宅流通の際の評価・判断基準として有効に活用できるよう、制度の認知度・理解度を深めます。

主な取組み内容	関係課名
住宅性能表示制度に関する情報提供	審査指導課 住宅政策課

② 長期優良住宅認定制度の普及

長期にわたる安全・安心・快適な生活の維持と、既存住宅の円滑な流通を促進するため、市民・事業者に対して長期優良住宅認定制度（増改築）に関する情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
長期優良住宅認定制度（増改築）に関する情報提供	住宅政策課

2-2. 住宅の省エネルギー化等の誘導

① 認定制度等の普及

建築物の省エネルギー化を図るため、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、市民・事業者に対し、低炭素建築物認定制度及び認定による税優遇措置・面積緩和措置について情報発信を行い、「低炭素建築物新築等計画」の認定申請を促進します。

また、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅として認定を受ける長期優良住宅認定制度について、制度の内容や税制上の優遇措置をわかりやすく情報提供し、「長期優良住宅建築等計画」の認定申請を促します。

主な取り組み内容	関係課名
低炭素建築物新築等計画の認定制度に関する情報提供	審査指導課 住宅政策課
長期優良住宅認定制度の普及促進	審査指導課

② 住宅の建築物エネルギー消費性能基準の普及

令和7（2025）年4月に施行された建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の改正により、住宅を含む原則すべての建築物について建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」という。）への適合が義務化されました。

今後、すべての建築物に省エネ基準が適合義務となったことについて、周知啓発を行います。

主な取り組み内容	関係課名
建築物省エネ基準の適合義務化に関する周知啓発	審査指導課 住宅政策課

③ 環境共生型の住まいづくりの促進

市民や事業者に対し、換気効率等のよい窓配置や住宅の高断熱化等による住宅の省エネルギー性能の向上や太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用、空調機器等の効果的な利用促進等の環境の負荷低減に繋がる住宅に関する情報提供を行い、省エネ住宅の普及促進を図ります。加えて、住宅用太陽光発電設備の設置に関しては、重点対策加速化事業による交付金を活用し、導入補助を行います。また、これらの情報提供を通じて市民の環境に対する意識啓発を行います。

主な取組み内容	関係課名
住宅用太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの普及促進	環境保全課
環境に配慮した住宅に関する情報提供	住宅政策課

2-3. 住環境の質の向上

① 住工混在地における住環境の改善

工業系用途地域等、工場・事業場が多数分布する地域での住宅開発においては、居住予定者等に対して事前に住宅周辺の工場の操業状況等について説明を行うよう、宅地建物取引業者等に働きかけ、トラブルの未然防止に努めます。

また、このような地域においては、住工の共存をめざした都市計画手法の検討等、工場等と住宅が良好な関係で共存できるよう、住環境との調和を図ります。

主な取組み内容	関係課名
騒音等による住工のトラブルの未然防止	審査指導課 環境保全課
都市計画手法等の検討	都市政策課

② 道路・公園等の改良による快適な住宅地の創出

住宅地内の道路・公園等の質の向上は、快適な住宅地の創出に寄与します。

新たに整備される道路・公園等については、「大阪府福祉のまちづくり条例」、「八尾市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例」及び「八尾市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例」による都市施設の整備基準の遵守を進めるとともに、事業者に対して誘導基準の達成を働きかける等、バリアフリー化を促進します。

また、既存の道路については、日常の植栽管理等を適切に実施するとともに、改修の際にはバリアフリー化の実施や道路拡幅、歩きやすい舗装への変更等を検討します。

既存の公園等においては、適切な維持管理を行うとともに、改修の際は利用者のニーズに応じた整備内容とすることを促進します。

主な取組み内容	関係課名
新設道路・公園等の「大阪府福祉のまちづくり条例」、「八尾市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例」等への適合	土木建設課
道路の改良（舗装改修、拡幅、歩道設置、植栽管理等）	土木建設課 土木管理事務所
公園の適切な維持管理、ニーズに応じた改修の実施	土木建設課 土木管理事務所

2-4. 地域コミュニティの活性化

① 市営住宅における地域コミュニティの活性化

市営住宅においては、管理運営を指定管理者に委託しており、民間のノウハウを活かしながらコミュニティの活性化につなげようとしています。

また、市営住宅の空き店舗の一部を活用して、地域の活性化につながる取組みを行っています。今後、利用のない店舗付住宅については用途廃止を実施した上で、目的外使用として柔軟な活用方法の検討を行っていきます。

主な取組み内容	関係課名
市営住宅の空き店舗を活用した地域活性化拠点の提供	住宅管理課 産業政策課
指定管理者によるコミュニティの活性化に資する事業の実施	住宅管理課
店舗付き住宅の用途廃止に伴う利活用の検討	住宅管理課

② 自治会加入の勧奨

自治会は地域コミュニティの礎となりますが、近年は加入率が低下しており、役員の高齢化や担い手不足等がみられます。このため、宅地建物取引業者や地元工務店等と連携し、転居や建替え・リフォーム等の機会を活用し、自治会加入を勧奨する等により、自治会加入率の向上をめざします。

主な取組み内容	関係課名
宅地建物取引業者等との連携による入居時の自治会加入の勧奨	コミュニティ政策推進課 住宅政策課
地元工務店等との連携による建替え・リフォーム時の自治会加入の勧奨	住宅政策課
賃貸住宅オーナーや事業者との連携による自治会加入率の向上	住宅政策課

基本目標 2 に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標
3	市内で活躍する工務店の情報の登録等を行う制度	未設置 (令和 7(2025)年度)	実施運用 (令和 12(2030)年度)
4	共同住宅における共用部分のバリアフリー化率	22.1% (令和 5(2023)年)	28.0% (令和 10(2028)年)

3. 基本目標3. 様々なニーズに沿った魅力あふれる住まい・まちの形成

施策の体系

施策の方向性		施策
3-1. 定住促進につながるニーズに応じた暮らし方が選択できる多様な住まい・まちの醸成	(1)多様なニーズに対応した住宅の確保と流通支援	① 多様な世帯構成に対応した住宅ストックの提供 ② 既存住宅の流通の促進（空家等の活用） ③ 八尾らしい立地特性を生かした多様な暮らし方の提案
	(2)子育て・ファミリー世帯の居住の促進	① 子育て層の住みやすい住宅・住環境の提供
	(3)高齢者・障がい者等が地域で住み続けられる環境の確保	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立 ② バリアフリー化の促進 ③ 高齢者介護のための同居・近居や住み替えに関する支援 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 ⑤ 障がい者の自立を促す居住の促進
	(4)社会情勢に応じた様々な住宅支援	① 「新しい生活様式、働き方」に対応した住情報の提供
3-2. 地域特性を活かした魅力あふれるまちの形成	(1)適切な住宅地開発の誘導と環境の保全	① 適切な住宅地開発の誘導 ② 山地部の自然豊かな住環境の保全
	(2)地区のまちなみを活かした良好なまちの形成	① 住宅地の質の維持・向上 ② 寺内町等の歴史的なまちなみの保全 ③ 地区計画等による良好な住宅地の形成
3-3. 地球環境に配慮した住まい・まちづくり		① 住宅地の緑化の促進 ② 沿道緑化による緑あふれる住環境の創出 ③ 環境学習の推進

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策（P.85）」としています。

3-1. 定住促進につながるニーズに応じた暮らし方が選択できる多様な住まい・まちの醸成

(1) 多様なニーズに対応した住宅の確保と流通支援

① 多様な世帯構成に対応した住宅ストックの提供

多様化する世帯構成や居住ニーズに対応できるよう、民間事業者・NPOとの連携により、優良なシェアハウス・DIY賃貸・リノベーション物件等の多種多様な住宅に関する情報提供や相談会を実施します。

主な取組み内容	関係課名
民間事業者・NPOとの連携による、多種多様な住宅情報の提供や相談会の実施 重点項目	住宅政策課

② 既存住宅の流通の促進（空家等の活用）

既存住宅の流通の促進に向けては、増加する空家等の有効活用を進めます。

「八尾市空家バンク制度」の活用や地元不動産業者等との連携により、利活用可能な空家等の流通促進を図ります。

空家等の利活用や既存住宅の売却を検討している市民に対し、「リノベーションまちづくり事業」や「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」に関する情報提供を行います。

また、NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携により空家相談会を実施します。

周辺の自然環境や旧街道の歴史あるまちなみに馴染んだ古民家等の空家等については、利活用のモデル的な事例となることから、物件情報の提供を行うとともに、利活用方策を検討します。

なお、令和7（2025）年10月より、「八尾市中古住宅流通促進補助制度」を「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」に名称を改め、市内の中古住宅（一戸建ての住宅）における取得費用の一部を補助する制度として、補助対象及び補助金額を拡充しました。

今後も、既存住宅の利活用を促進するため、制度の充実に向けて検討していきます。

主な取組み内容	関係課名
「八尾市空家バンク制度」の活用や地元不動産業者との連携等による空家等の流通促進 重点項目	住宅政策課
「リノベーションまちづくり事業」についての情報提供	住宅政策課
「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」に関する情報提供 重点項目	住宅政策課
NPOや地元工務店、宅地建物取引業者等との連携による空家相談会の実施（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
既存住宅の有効活用方策の検討 重点項目	住宅政策課
古民家等の保存・利活用方策の検討	住宅政策課

③ 八尾らしい立地特性を生かした多様な暮らし方の提案

本市では、駅や商業施設に近いまちなかでの居住や寺内町等の歴史的な風情の残る地域での居住、山麓や田畑の広がる自然豊かな環境での居住等、様々な暮らし方にあった居住環境を選択することができます。

ものづくりのまちを誇る本市は、市内に多数の事業所が分布している等就業環境にも恵まれており、職住近接が実現可能です。さらに、梅田・難波・天王寺等の都心部へは電車で約30分と、大阪市内の主要な職務地等への通勤・通学も容易な距離にあります。

様々な暮らし方にあった居住環境・就業環境を有することは、住みたい・住み続けたいと感じてもらうための重要な要素であるため、NPO・民間事業者との連携により、本市の暮らしの魅力についてのポスター掲示やパンフレットの配架、ホームページ・SNS等、様々な手段を通して情報発信を行い、「住んでええとこ 八尾」をアピールしていきます。

また、ニーズの多様化の一つとして、ライフスタイルに応じた住まいづくりの観点から、既存住宅を志向する人も増えてきています。このようなニーズに対応するため、「八尾市空家バンク制度」等を活用し、市内の空家に関する情報のみならず、リノベーション・リフォーム・DIYの事例・方法等、暮らしにかかわる様々な情報も発信します。

主な取組み内容	関係課名
八尾市での暮らしの魅力発信 重点項目	住宅政策課
「八尾市空家バンク制度」での立地状況や地域の魅力も含めた空家情報の発信 重点項目	住宅政策課
リノベーション・リフォーム・DIYの事例・方法等の情報提供	住宅政策課

(2) 子育て・ファミリー世帯の居住の促進

① 子育て層の住みやすい住宅・住環境の提供

令和5(2023)年にこども基本法が制定され、こども政策を社会全体で総合的に推進していくことが求められています。本市でも「八尾市こども計画」を策定しており、若者を含むこどもの視点に立った住宅政策における取組みを、関係部局と連携し検討していきます。

また、子育て世帯や新婚世帯を含む若年層が、住みやすい住宅・住環境を確保できるよう「特定優良賃貸住宅」や「マイホーム借り上げ制度」等に関する情報提供を行います。

さらに、子育て層に対して令和3(2021)年度計画策定時点に実施していた「八尾市中古住宅流通促進補助制度」について、制度の使いやすさの向上を図るため、「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」として補助対象及び補助金額を拡充しました。なお、「空家等を利用した子育て支援の環境づくりの提案型空家等利活用リフォーム補助制度」については令和6(2024)年に完了しており、今後は住宅に関する市民ニーズにより即した子育て支援策の検討を行います。

主な取組み内容	関係課名
大阪府の「特定優良賃貸住宅」に関する情報提供	住宅政策課
若年層向けの既存住宅の購入等に対する補助制度の拡充	住宅政策課
「マイホーム借上げ制度」等、子育て層のための住み替え支援制度に関する情報提供	住宅政策課
住宅に関する市民ニーズに即した子育て支援策の検討	住宅政策課 こども若者政策課

(3) 高齢者・障がい者等が地域で住み続けられる環境の確保

① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立

高齢者、障がい者等が住み慣れた地域で住み続けるためには、様々な福祉課題に対応できる相談窓口や福祉サービス等の支援が必要となります。また、早期にこうした課題に気づくための日常の見守りも重要です。そのため、住宅関係部門、不動産関係団体と福祉関係部門、社会福祉協議会、社会福祉関係団体、居住支援法人等の連携によるネットワークを作り、地域やNPOとともに、見守りや相談支援の居住支援体制を構築すべく、令和7(2025)年4月に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(以下「セーフティネット法」という。)に基づく居住支援協議会を設置しました。

また、居住支援体制を確立するために、住宅部門と福祉部門の交流や研修を行い、事例検討や課題解決のためのスキーム作りを行います。

さらに、支援を必要とする方が必要な時に相談できるよう、居住支援協議会も活用し、「高齢者あんしんセンター」や「八尾市生活支援相談センター」等の相談窓口を周知すると

ともに、利用しやすい環境づくりを図ります。

また、障がい者に対しては、「障がいふくしのしおり」や市のホームページ等により情報提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
居住支援協議会を軸とした福祉関連部署・社会福祉関係団体・社会福祉協議会、居住支援法人等との連携による居住支援体制の展開 重点項目	地域共生推進課 高齢介護課 障がい福祉課 住宅政策課
高齢者あんしんセンター、生活支援相談センター等の相談窓口の周知及び充実	地域共生推進課 高齢介護課 住宅政策課
「障がいふくしのしおり」や市ホームページによる情報提供	障がい福祉課 住宅政策課
住まい・まちづくりに関する様々なケースに対応する住宅相談の継続、周知	住宅政策課

② バリアフリー化の促進

高齢者・障がい者が安全・安心に暮らせるよう、住まいのバリアフリー化を促進します。

共同住宅の共用部分において、エレベーターやスロープ、手すりの設置等のバリアフリー化の普及促進に向けた啓発を行います。

共同住宅の専有部分や戸建住宅においては、障がい者を対象とした「住宅改造助成事業」等について情報提供を行い、手すり等の設置や段差の解消等のバリアフリー工事の実施を促進します。

主な取組み内容	関係課名
共同住宅の共用部分のバリアフリー化の促進の啓発（再掲 2-1.(2)①）	住宅政策課
障がい者を対象とした住宅改造助成事業等の活用によるバリアフリー化の促進（再掲 2-1.(1)③）	障がい福祉課

③ 高齢者介護のための同居・近居や住み替えに関する支援

高齢者介護等のため親世帯・子世帯と同居・近居する場合の転居費用等の支援の実施について検討します。

また、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構と連携し、住み替え・施設入所等により持家に住まなくなった高齢者に対し、「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
高齢者介護のための同居・近居のための住み替え支援制度の検討	住宅政策課 高齢介護課
同居・近居やマンション等への住み替えのための「マイホーム借上げ制度」の活用支援及び周知啓発	住宅政策課

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

高齢者のみ世帯や単身高齢者世帯が増加するなか、高齢者が住み慣れた地域で安全・安心に生活できるよう、緊急通報システムの普及促進や地域での見守り活動体制の構築を推進します。

市内に約 2,000 戸（令和 7（2025）年 8 月現在）の登録があるサービス付き高齢者向け住宅について、対象者に情報提供を行うとともに、福祉部局と連携しながら運営管理に関する指導を実施し、適切なサービスが提供されるよう取組みを進めていきます。

主な取組み内容	関係課名
地域での見守り体制構築の推進	高齢介護課
緊急通報システム事業の推進	高齢介護課
サービス付き高齢者向け住宅等についての情報提供と適正な運営の促進	住宅政策課 高齢介護課 福祉指導監査課

⑤ 障がい者の自立を促す居住の促進

障がい者が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、グループホームの開設を予定する指定障がい福祉サービス事業者に対し、公的賃貸住宅の斡旋に関する情報提供を行います。

また、グループホーム運営事業者に対し、安定的な事業運営に資する支援を行います。

主な取組み内容	関係課名
公的賃貸住宅のグループホームとしての活用の促進	障がい福祉課 住宅政策課
社会福祉施設等施設整備費国庫補助金制度に関する情報提供	障がい福祉課

(4) 社会情勢に応じた様々な住宅支援

① 「新しい生活様式、働き方」に対応した住情報の提供

令和2（2020）年の新型コロナウイルス感染症拡大により、一時、在宅時間が増えたことで、住まいに対する関心が高まりました。

また、国の提示する「新しい生活様式、働き方」を受けて、市民が住まいに求める機能も変化したと考えられます。

これらのニーズに対応するため、リフォーム等による住宅の質の向上に関する情報や、新たな住宅確保のための空家等に関する情報をはじめ、様々な住情報について情報提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」に関する情報提供 （再掲 3-1.（1）②） 重点項目	住宅政策課
「八尾市空家バンク制度」での立地状況や地域の魅力も含めた空家情報の発信（再掲 3-1.（1）③） 重点項目	住宅政策課
住宅改修や維持管理等に関する各種支援制度の情報提供	住宅政策課

3-2. 地域特性を活かした魅力あふれるまちの形成

(1) 適切な住宅地開発の誘導と環境の保全

① 適切な住宅地開発の誘導

「八尾市都市計画マスタープラン」では、コンパクトな都市の形成や、空家・空き地の適正管理による流通・活用及び、地域コミュニティの活性化の仕組みづくり等により、若者や新婚子育て世帯等の定住促進とともに、にぎわいの創出を図ることが示されています。また、「八尾市立地適正化計画」では、工場の操業環境と周辺の居住環境との快適性を両立できる住工共存のまちづくりをめざしており、住宅地開発の際にはこれらの方針に基づいた開発を促進します。

主な取組み内容	関係課名
都市計画手法等を活用した産業集積の維持発展のための住工混在の解消及び進行の防止	都市政策課

② 山地部の自然豊かな住環境の保全

山地部においては、自然豊かな住環境を保全する観点からも、新たな住宅地等の開発を抑制します。

また、郊外での居住や田舎暮らしを志向する人の移住等の際に、既存の古民家等を活用できるよう、利活用方策を検討します。特に、茅葺きの古民家等については、市街化調整区域である山地部に多く、都市計画法上様々な規制等を受けることから、保存・利活用方策について検討を行います。

主な取組み内容	関係課名
古民家等の保存・利活用方策の検討（再掲 3-1.(1)②)	住宅政策課

(2) 地区のまちなみを活かした良好なまちの形成

① 住宅地の質の維持・向上

本市全域を計画区域とする「八尾市景観条例」及び「八尾市景観計画」に基づき、景観に関する規制・誘導を図ります。

さらに、特に景観に配慮すべき地域においては、「八尾市景観計画」に基づき重点地区の検討を行っており、令和2（2020）年に久宝寺寺内町を重点地区として指定しました。

また、玉串川沿いの第一種低層住居専用地域等に見られる、敷地にゆとりのある戸建住宅地においては、相続・売却の際の土地の細分化を抑制し、水と緑のうまい景観区域として景観指導を行う等、質の高い住宅地を維持します。

近年、工場が多数分布するエリアにおいて、工場跡地等を活用して宅地開発が行われる傾向にありますが、開発により住環境や工場等の操業環境が損なわれることのないよう、適切な土地利用の誘導に努めます。

主な取組み内容	関係課名
良好な景観形成に向けての市民・事業者への意識啓発	都市政策課
建築時に周辺景観との調和を図る都市景観形成	都市政策課
工場跡地等における適切な土地利用の誘導	環境保全課 審査指導課 都市政策課

② 寺内町等の歴史的なまちなみの保全

久宝寺寺内町等の歴史的なまちなみの残る地域においては、NPOや地域住民を主体とした活動を支援し、歴史的なまちなみ・建物の保全・継承に努めます。特に、久宝寺寺内町重点地区においては、令和2（2020）年に修景助成制度を設けており、歴史的景観の保全や修景整備のために必要な設計・建築費の助成を行うことで、歴史的なまちなみの保全を促進しています。

市内に現存する茅葺き民家・つし二階民家等の古民家は、近年、建替え等により件数が減少しています。これらの住宅は八尾の住文化を象徴する貴重なものであるため、保全・利活用を図ります。特に、茅葺きの古民家等については市街化調整区域である山地部に多く、都市計画法上、様々な規制等を受けることから、保存・利活用方策について検討を行います。

また、歴史的建築物の保存に欠かせない古民家等の改修技術を継承していくため、若手技術者の育成支援を実施します。

主な取組み内容	関係課名
NPOをはじめとする地域主体のまちづくり活動の支援、情報提供及び制度の活用等	都市政策課
古民家等の保存・利活用方策の検討（再掲 3-1.（1）②）	住宅政策課
古民家等の改修・利活用ができる技術者育成の支援	住宅政策課



久宝寺寺内町のつし二階民家（浅野家住宅）

③ 地区計画等による良好な住宅地の形成

地区計画の策定等により、地区ごとの土地利用の方針を明確にし、各地区にあった良好な住環境の形成に向けて検討を行います。

また、市民から地区計画の策定や建築協定等の締結に関する相談がある場合、地域特性を活かしたまちづくりができるよう、勉強会や意見交換会を実施する等、計画策定や協定締結に向けて情報提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
地区計画等による各地区にあった住環境の形成の検討	都市政策課 審査指導課 住宅政策課
地域特性を活かしたまちづくりの情報提供	都市政策課 住宅政策課

3-3. 地球環境に配慮した住まい・まちづくり

① 住宅地の緑化の促進

地球温暖化をはじめとする環境問題への対応や居住環境の向上のため、住宅地の緑化を図ります。

また、緑化啓発のため、市民が気軽にみどりに親しめる多様なイベントや、樹木や草花の育て方等、みどりについて学べる場として、緑化園芸講座・相談会を開催します。

主な取組み内容	関係課名
緑化園芸講座・相談会等の開催による、みどりについての学習の場の提供	農とみどりの振興課

② 沿道緑化による緑あふれる住環境の創出

沿道においては、花とみどりのうるおいのあるまちづくりを進めるため、本市がグリーンボックス（プランター）を貸し出し、自治会・商店街等が管理を行う「グリーンボックス貸出事業」を推進します。

また、本市の支援のもと市民団体等が環境美化活動を行う「YAOアドプト環境美化活動」（アドプトプログラム）の普及促進を図り、市民団体・NPO・企業等とともに、きれいなまちをめざします。

主な取組み内容	関係課名
「グリーンボックス貸出事業」の推進	農とみどりの振興課
アドプトプログラムの活性化等による沿道緑化、適切な植栽管理の推進	土木管理事務所 農とみどりの振興課

③ 環境学習の推進

自らが暮らす住まい・まちを通じて自然環境・地球環境について関心をもち、市民一人ひとりが環境に配慮した暮らしが営めるよう、学校教育や地域での住まい・まちづくり学習会を通じて、環境に配慮した住宅や暮らし方の工夫、住宅地・沿道の緑化等について学習機会の提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
住まい・まちの環境に関する学習機会の提供	環境保全課 住宅政策課

基本目標3に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標
5	既存住宅の流通シェア※	26.4% (令和5(2023)年)	30.0% (令和10(2028)年)
6	中古住宅の流通を促進する補助制度の利用件数 (年間)	17件 (令和6(2024)年度)	30件 (令和12(2030)年度)
7	「八尾市空家バンク制度」登録者数 (物件登録者+利用希望者)	69件 (令和6(2024)年度)	100件 (令和12(2030)年度)

※住宅・土地統計調査による数値。中古住宅（一戸建・長屋建）を購入した戸数/住宅の購入・新築・建替え等の総戸数。

4. 基本目標 4. 公民連携による住宅セーフティネットの形成

施策の体系

施策の方向性		施策
4-1. 住宅確保要配慮者等への適切な支援	(1) 住宅確保要配慮者等への居住の安定確保に向けた支援	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の活用 ② 住宅確保要配慮者への支援 ③ 民間事業者との連携、民間賃貸住宅の活用
	(2) 様々なケースに柔軟に対応できる支援体制の形成	① 罹災・犯罪被害等に対する緊急的な住宅支援
4-2. 市営住宅等の提供及び維持管理	(1) 市営住宅等の提供による支援	① 住宅に困窮する世帯への的確な対応 ② 市営住宅入居者が安全で安心して暮らせる環境の確保 ③ 市営住宅と周辺が一体となったまちづくり ④ その他の公的賃貸住宅に関する情報提供
	(2) 市営住宅の適切な維持管理	① 市営住宅の長寿命化の推進 ② 効率的な維持管理の推進

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策 (P. 85)」としています。

4-1. 住宅確保要配慮者等への適切な支援

(1) 住宅確保要配慮者等への居住の安定確保に向けた支援

① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の活用

住宅確保要配慮者の様々なニーズや相談に対応できるよう、住宅関係部門、不動産関係団体と福祉関係部門、社会福祉協議会、社会福祉関係団体、居住支援法人等の連携によるネットワークにより、住宅確保要配慮者が利用しやすい居住支援体制を構築すべく、令和7(2025)年4月にセーフティネット法に基づき八尾市居住支援協議会を設置しました。

さらに、令和7(2025)年10月には、居住サポート住宅の制度も始まり、より一層福祉・住宅部門が連携して住宅確保要配慮者を支援していくこととなりました。

住宅確保要配慮者は、それぞれに心身の状況や経済状況に違いがあるため、個々のケースに応じた支援ができるよう、ネットワークを活用した相談支援体制の確立を行います。

主な取組み内容	関係課名
居住支援協議会を軸とした福祉関連部署・社会福祉関係団体・社会福祉協議会、居住支援法人等との連携による居住支援体制の展開 (再掲 3-1.(3)①) 重点項目	地域共生推進課 高齢介護課 障がい福祉課 住宅政策課
高齢者あんしんセンター、生活支援相談センター等の相談窓口の周知及び充実 (再掲 3-1.(3)①)	地域共生推進課 高齢介護課 住宅政策課
「障がいふくしのしおり」や市ホームページによる情報提供 (再掲 3-1.(3)①)	障がい福祉課 住宅政策課
住まい・まちづくりに関する様々なケースに対応する住宅相談の継続、周知 (再掲 3-1.(3)①)	住宅政策課
居住サポート住宅の登録及び制度の普及促進	地域共生推進課 住宅政策課

② 住宅確保要配慮者への支援

住宅確保要配慮者に対する支援の一つとしては、公営住宅の提供があります。

しかしながら、公営住宅の戸数には限りがあり、かつ、本市や大阪府の財政状況からみても、今後の新たな公営住宅の建設は現実的ではありません。また、公営住宅の入居基準は満たしていないものの、住宅の確保に支援が必要な方も存在することから、公営住宅以外に、民間賃貸住宅の空家等を活用した支援等を展開していくことも必要となります。

民間賃貸住宅を活用した支援としては、「セーフティネット住宅」や「あんぜん・あんしん賃貸住宅」に関する情報提供を行う等、住宅確保要配慮者とのマッチングを促進します。

「セーフティネット住宅」においては、バリアフリー対応の住宅や保証人不要の住宅等、各々のニーズに応じた住宅や施設等の情報提供を実施します。

主な取組み内容	関係課名
ニーズに応じた住宅や施設等の情報提供 (バリアフリー・保証人不要等)	住宅政策課
「セーフティネット住宅情報提供システム」や「大阪あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の普及促進	住宅政策課 関係各課
「セーフティネット住宅」への民間賃貸住宅の登録件数の拡充、住宅確保要配慮者とのマッチング・支援の実施	住宅政策課
居住支援協議会を軸とした福祉関連部署・社会福祉関係団体・社会福祉協議会、居住支援法人等との連携による居住支援体制の展開 (再掲 3-1.(3)①) 重点項目	地域共生推進課 高齢介護課 障がい福祉課 住宅政策課

③ 民間事業者との連携、民間賃貸住宅の活用

今後の住宅確保要配慮者への支援における民間賃貸住宅の活用としては、前述に加え、「八尾市空家バンク制度」等の活用により、利活用したい空家等と住宅確保を希望する住宅確保要配慮者のマッチングも検討していきます。

また、市内にある空家等の所有者等に対して「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」に関する情報提供を行い、空家等を住宅確保要配慮者等への支援に活用することを促進します。

なお、民間事業者との連携にあたっては、大阪府と連携し、土地取引等における差別の解消等に向け、人権問題に取り組む「宅地建物取引業人権推進員制度」の普及に努めます。

主な取組み内容	関係課名
「八尾市空家バンク制度」を媒介とした住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅の空家を活用した支援 重点項目	住宅政策課
「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の普及促進	住宅政策課
「宅地建物取引業人権推進員制度」の普及	住宅政策課 人権政策課

(2) 様々なケースに柔軟に対応できる支援体制の形成

① 罹災・犯罪被害等に対する緊急的な住宅支援

火災等の罹災者やDV被害者、犯罪被害者、離職退去者等、緊急的に住宅を要する世帯に対し、市営住宅の空室を活用し、支援を行います。

このため、市営住宅の適切な管理に支障のない範囲で、緊急入居可能な条件を事前に把握しておき、緊急的でやむを得ない場合は、即時入居可能な住戸について目的外使用を許可します。

また、入居期限後の対応等については、関係する部門との連携により、各ケースに応じて検討します。

あわせて、このような対応が可能であることを、緊急的に住宅支援が必要な世帯の相談窓口となり得る関係機関や部署に対して周知し、迅速な対応が可能な体制を整えます。

主な取組み内容	関係課名
火災等の罹災者やDV被害者、犯罪被害者、離職退去者等に対する市営住宅の空室を用いた緊急的な住宅支援	住宅管理課
関係機関、部署への上記に関する情報提供	住宅管理課 関係各課

4-2. 市営住宅等の提供及び維持管理

(1) 市営住宅等の提供による支援

① 住宅に困窮する世帯への的確な対応

近年の社会経済状況等により住宅確保要配慮者の状況も深刻化しており、住宅に困窮する世帯に向けて、的確に供給できるように市営住宅の募集を実施していきます。

また、特に住宅に困窮する世帯に向けては、優先入居募集に努めます。

主な取組み内容	関係課名
的確な市営住宅の募集	住宅政策課 住宅管理課
特に住宅に困窮する世帯向け優先入居の募集	住宅管理課

② 市営住宅入居者が安全で安心して暮らせる環境の確保

入居者が安全で安心して暮らせるよう、居住性の向上や福祉対応型改善等を推進します。

エレベーターの設置等が難しい場合は、高齢者・障がい者等に対し、階段利用等による移動の負担が少ない低層階への住み替えを提案します。

また、単身で居住する高齢者に対しては、安否確認の実施等による、見守り体制のさらなる充実を図ります。

主な取組み内容	関係課名
市営住宅の耐震性の向上	住宅管理課
市営住宅のバリアフリー化の推進	住宅管理課
高齢者・障がい者等の低層階への住み替えの実施	住宅管理課
耐震性・居住性の向上を図るための計画改善の実施や災害等の緊急事象等に対応できる支援体制の構築	住宅管理課
単身居住の高齢者への見守り体制のさらなる充実と強化	住宅管理課

③ 市営住宅と周辺が一体となったまちづくり

市営住宅では、入居者の少子高齢化が進み、全市平均より高い高齢化率となっており、コミュニティバランスが悪化しています。

高齢者世帯、特に単身高齢者世帯の増加が進み、清掃等コミュニティの日常的な活動に参加できない世帯が増えており、市営住宅の入居者だけではコミュニティ活動等が困難になることから、周辺地域を含めたまちづくりが求められています。

まちの将来のあるべき姿を見据え、市営住宅の集約・建替え等によって生み出される余剰地等については、まちづくりの観点から、地域の課題等を考慮した上で、庁内の関係課部局をはじめ、地域団体、関係機関等と連携を図りながらまちづくりについて検討を行います。特に西郡地域は他の地域と比べて人口減少と少子高齢化が進んでいる状況であることから、市営住宅の更なる集約・建替えを実施したことにより生まれる余剰地の利活用について具体的なまちづくりを進めていきます。

主な取組み内容	関係課名
市営住宅の空き店舗を活用した地域活性化拠点の提供（再掲 2-4.①）	住宅管理課 産業政策課
高齢化に対応した管理手法の検討及び実施	住宅管理課
店舗付き住宅の用途廃止に伴う利活用の検討（再掲 2-4.①）	住宅管理課
余剰地の利活用等に関する検討 重点項目	政策推進課 住宅管理課
更なる「八尾市営住宅機能更新事業計画」の推進	住宅管理課
既存市営住宅ストックを活用した若者・子育て世帯の居住誘導	住宅管理課

④ その他の公的賃貸住宅に関する情報提供

本市には、市営住宅以外にも、府営住宅、大阪府住宅供給公社・都市再生機構等の公的賃貸住宅が分布しています。

これらの住宅については、本市のホームページ等において入居情報等の提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
市営住宅以外の公的賃貸住宅に関する情報提供	住宅管理課 住宅政策課
大阪府の「特定優良賃貸住宅」に関する情報提供（再掲 3-1.（2）①）	住宅政策課

（2）市営住宅の適切な維持管理

① 市営住宅の長寿命化の推進

「八尾市営住宅機能更新事業計画」に基づき、市営住宅の適切な維持管理を行います。

ストックの有効活用の観点から、活用可能な既存住棟については、耐震補強・外壁補修・給排水管・屋上防水等の改修を行うことにより、長寿命化をめざします。

老朽化や居住環境の課題等から、今後の活用が難しい住棟については、本市の人口・世帯等の状況や、将来の財政状況を見据え、必要戸数等を見極めた上で、建替え等の検討を行います。

主な取組み内容	関係課名
「八尾市営住宅機能更新事業計画」に基づいた適切な維持管理の推進	住宅管理課
老朽化ストックの早期解消に向けた集約建替え	住宅管理課
屋上防水・外壁・給排水設備等の改修工事の実施	住宅管理課

② 効率的な維持管理の推進

現在、市営住宅の管理運営には、指定管理者制度を導入しています。

共同住宅の管理運営に精通した民間事業者に運営を委託することで、ニーズに合致したきめ細やかなサービスの提供が可能であり、また、業務の効率化や効果的な施設管理も図れます。このため、今後も指定管理者制度の導入を継続していきます。

主な取組み内容	関係課名
指定管理者による維持管理の継続	住宅管理課

基本目標4に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標
8	高齢者等の入居を拒否しない民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録数	1,684 件 （令和 6(2024)年度）	1,700 件 （令和 12(2030)年度）
9	居住支援協議会の会議開催回数（総会+ワーキング会議）	年 2 回 （令和 7(2025)年度）	年 3 回 （令和 12(2030)年度）
10	市営住宅改善事業実施戸数	310 戸 （令和 7(2025)年度）	360 戸 （令和 12(2030)年度）

5. 基本目標5. 様々な主体の協働により“みんなでつくる”住まい・まち

施策の体系

施策の方向性		施策
5-1. 各種情報提供、住教育の充実	(1) 住まいの情報提供・相談体制の充実	① 市民ニーズに応じた住情報の提供 ② 様々なニーズに対応する住宅相談の開催
	(2) 住まい・まちづくり学習の充実による八尾らしい住まいや原風景の住文化としての継承	① 学校教育での住まい・まちづくり学習の支援 ② 地域での住まい・まちづくり学習の支援
5-2. 市民・NPO等との連携・協力によるまちづくり		① 民間事業者・NPO・地域組織等とのネットワークの形成支援 ② 大学等との連携による地域主体のまちづくり
5-3. 関連部署との連携の推進		① 部門を超えた相談体制の構築 ② 関連計画との連携

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策 (P. 85)」としています。

5-1. 各種情報提供、住教育の充実

(1) 住まいの情報提供・相談体制の充実

① 市民のニーズに応じた住情報の提供

住宅相談の内容の傾向等から多様化する市民ニーズを把握し、本市のホームページ・SNS・パンフレット等を活用して的確な情報提供を行います。

また、住宅相談の窓口となり得る関係団体や関係機関・民間事業者・NPO等に対して、行政の補助制度や実施中の事業等に関する情報提供等を行い、各相談内容への対応幅を広げます。

主な取組み内容	関係課名
住宅相談の内容の傾向等によりニーズを考慮した情報提供	住宅政策課
住まいに関する展示会・情報誌の作成	住宅政策課
関係団体・関係機関・民間事業者・NPO等への行政情報の提供	住宅政策課

② 様々なニーズに対応する住宅相談の開催

住まい・まちづくりに関する相談内容は、多岐にわたります。耐震に関する相談や空家等に関する相談、住宅の確保に関する相談については、継続して実施するとともに、新たな相談ニーズにも対応できるよう、関係各課と情報共有し、連携を図ります。

また、市民に対してこれらの住宅相談窓口の周知を行います。

あわせて、行政・関係団体・関係機関・NPOだけでなく、地元工務店・宅地建物取引業者等も市民の住宅相談窓口となり得るよう、これらの団体・事業者等に対して行政情報の提供を行います。

また、大阪府・NPO・宅地建物取引業者・建築士・弁護士等との連携により定期的に開催している相談会・講座を、今後も継続して実施します。

主な取組み内容	関係課名
住まい・まちづくりに関する様々なケースに対応する住宅相談の継続、周知 重点項目	住宅政策課
関係団体・関係機関・民間事業者・NPO等への行政情報の提供 (再掲 5-1.(1)①)	住宅政策課
NPO、宅地建物取引業者等との連携による住まい・まちづくりに関する相談会や講座の開催	住宅政策課

(2) 住まい・まちづくり学習の充実による八尾らしい住まいや原風景の住文化としての継承

① 学校教育での住まい・まちづくり学習の支援

市内在住の子どもたちが、将来、自身で居住地を選択する際に、本市に住みたい・住み続けたいと思えるよう、小・中学校及び義務教育学校での本市のまちの魅力や歴史的建造物についての学習活動を支援します。

その一環として、NPO等との連携により、社会科見学における古民家等の案内や、「八尾らしいすまいづくり」等の教材を活用した本市の住まい・まちに関する講座の開催等を行います。

主な取組み内容	関係課名
学校での住まい・まちに関する学習活動の支援	住宅政策課 学校教育推進課
学校・行政・NPO等との連携による住まい・まちに関する講座の開催 重点項目	住宅政策課
NPO等による住まい・まちづくり学習会の開催 重点項目	住宅政策課
社会科見学での古民家の案内	住宅政策課

② 地域での住まい・まちづくり学習の支援

より良い住まい・まちをつくるためには、住民が自身の住まい・まちに愛着を持つことが重要です。

市民一人ひとりが住まい・まちに愛着を持てるよう、NPOや地元工務店等と連携し、八尾らしい住まい・まちづくりについて考え、学ぶ機会を提供します。

また、地域主体の住まい・まちづくりに関する取組みを実施する場合、活動内容に応じた支援を行います。

主な取組み内容	関係課名
NPOや地元工務店等との連携による住まい・まちづくりの学習機会の提供 重点項目	住宅政策課
地域での住まい・まちづくりに関する取組みの実施支援	住宅政策課
親子で楽しむ住まい体験教室の実施	住宅政策課

5-2. 市民・NPO等との連携・協力によるまちづくり

① 民間事業者・NPO・地域組織等とのネットワークの形成支援

福祉分野等との連携を図るため、また、様々な主体のもつネットワークを活かした住宅政策を展開するため、行政・関係団体・関係機関・NPOだけでなく、民間事業者・地域組織等も参画する意見交換会等を開催し、情報共有を行います。

また、NPO等が主体となって行うまちづくり活動について、積極的な支援を行うほか、宅地建物取引業者・地元工務店・民間事業者等に対し、地域コミュニティの活性化に関する協力を促す等、本計画において掲げた様々な施策について、連携しながら取り組んでいきます。

主な取組み内容	関係課名
住宅分野・福祉分野等の様々な主体が参画した意見交換会の開催	住宅政策課
NPO等によるまちづくり活動の推進、支援	住宅政策課
宅地建物取引業者等との連携による入居時の自治会加入の勧奨 (再掲 2-4.②)	コミュニティ政策推進課 住宅政策課
各種組織のネットワークを活用した施策展開の検討、実施 重点項目	住宅政策課

② 大学等との連携による地域主体のまちづくり

本市では、市民の多様なニーズに応えながら行政施策を推進するため、知の拠点である大学との連携を積極的に進めており、現在は大阪経済法科大学・近畿大学・阪南大学・関西大学の計4校と包括連携協定を締結しています。

特に、近畿大学においては「連携事項に地域創生及び地域の活性化・産業振興に関すること」が謳われており、住宅分野では市営住宅を活用した地域活性化を行っています。

今後も大学との連携により、まちづくりへの学生の参画を推進していきます。

主な取組み内容	関係課名
大学との包括連携協定に基づく、学生の参画した地域まちづくりの推進、支援	行政経営改革課

5-3. 関連部署との連携の推進

① 部門を超えた相談体制の構築

住まい・まちづくりに関する相談は多岐にわたり、庁内においても多数の関連部署が存在するため、従来の縦割り行政を超えた横断的な課題解決体制の構築をめざします。

このため、まずは各課が個別の相談内容に対して対応可能な部署を把握し、的確かつスムーズに案内できる体制を確立します。

主な取組み内容	関係課名
横断的な課題解決体制の構築	関係各課

② 関連計画との連携

前述の施策の実施にあたっては、上位計画である「八尾市第6次総合計画」を踏まえ、「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」・「八尾市立地適正化計画」・「八尾市都市計画マスタープラン」・「八尾市都市景観形成基本計画」・「八尾市環境総合計画」・「八尾市みどりの基本計画」等の様々な計画との連携を図ります。

連携を図る主な計画	担当課
八尾市第6次総合計画	政策推進課
第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略	政策推進課
八尾市立地適正化計画	都市政策課
八尾市都市計画マスタープラン	都市政策課
八尾市都市景観形成基本計画	都市政策課
八尾市環境総合計画	環境保全課
八尾市みどりの基本計画	農とみどりの振興課

基本目標5に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標
11	建築士、弁護士による住宅相談の稼働率※、相談件数	43.1% 31件 (令和6(2024)年度)	62.5% 45件 (令和12(2030)年度)
12	住教育等の体験教室やセミナーの参加人数(年間)	466人 (令和6(2024)年度)	900人 (令和12(2030)年度)
13	ネットワーク施策展開の実施率	73.0% (令和6(2024)年度)	100% (令和12(2030)年度)

※相談件数/相談枠

6. 優先的に取り組む施策

前述のとおり、住まい・まちづくりに関する施策を示しましたが、本市の財政状況を踏まえると、これらの施策に一樣に取り組むことは困難であると考えられます。

したがって、基本理念・基本目標の早期実現に向けて、計画期間において優先的に取り組む施策を設定しました。なお、優先的に取り組む施策における主な取組み内容のうち、特に力を注ぐものについては、重点項目としています。

優先的に取り組む施策

基本目標	施策の方向性		優先的に取り組む施策
1. 安全・安心な住まい・まちの形成	1-1. 災害に強い住まい・まちづくり		① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進
	1-2. 防犯に配慮した住まい・まちづくり		② 空家等の適切な管理 ③ 地域の防犯力の向上
2. 快適に暮らせる住まい・まちの形成	2-1. 既存住宅の質の向上	(1) 適切な維持管理の促進	① 住宅の維持管理に関する情報提供
			② 空家等の適切な管理（再掲） ③ 質の高いリフォーム等の促進 ④ リフォームに関する民間事業者の登録制度の拡充
3. 様々なニーズに沿った魅力あふれる住まい・まちの形成	3-1. 定住促進につながるニーズに応じた暮らし方が選択できる多様な住まい・まちの醸成	(1) 多様なニーズに対応した住宅の確保と流通支援	① 多様な世帯構成に対応した住宅ストックの提供
			② 既存住宅の流通の促進（空家等の活用） ③ 八尾らしい立地特性を生かした多様な暮らし方の提案
		(3) 高齢者・障がい者等が地域で住み続けられる環境の確保 (4) 社会情勢に応じた様々な住宅支援	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立 ① 「新しい生活様式、働き方」に対応した住情報の提供
4. 公民連携による住宅セーフティネットの形成	4-1. 住宅確保要配慮者等への適切な支援	(1) 住宅確保要配慮者等への居住の安定確保に向けた支援	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の活用 ② 住宅確保要配慮者への支援 ③ 民間事業者との連携、民間賃貸住宅の活用
	4-2. 市営住宅等の提供及び維持管理	(1) 市営住宅等の提供による支援	③ 市営住宅と周辺が一体となったまちづくり
5. 様々な主体の協働により“みんなで作る”住まい・まち	5-1. 各種情報提供、住教育の充実	(1) 住まいの情報提供・相談体制の充実	② 様々なニーズに対応する住宅相談の開催
		(2) 住まい・まちづくり学習の充実による八尾らしい住まいや原風景の住文化としての継承	① 学校教育での住まい・まちづくり学習の支援 ② 地域での住まい・まちづくり学習の支援
	5-2. 市民・NPO等との連携・協力によるまちづくり		① 民間事業者・NPO・地域組織等とのネットワークの形成支援



祭とふとん太鼓

第5章 計画の実現に向けて

第5章では、計画の実現に向けて、実施体制等について整理します。



久宝寺駅からの高安山と朝焼け

1. 実施体制

「住んでええとこ 八尾」をめざすためには、基本目標5に示したように、行政だけでなく、市民・NPO・民間事業者等、様々な主体が協働して住まい・まちづくりに取り組む必要があります。

1-1. 市民・事業者・関連団体との連携・協働

(1) 市民との連携

市民が住まい・まちづくりの主役であることを認識し、市民一人ひとりが住生活の向上に向けて積極的に活動していくことが求められます。

自らが主体となって住宅の維持管理に努めるとともに、行政・NPO等と協働のもと、住宅地の清掃・緑化や地域コミュニティの活性化等に取り組んでいく必要があります。

本市では校区まちづくり協議会等により、既に地域住民がまちづくりに主体的に取り組んでいるため、参画する市民のさらなる拡大や、取組み範囲の拡大へとつながるよう、支援していきます。

(2) 民間事業者等との連携

住宅・宅地の供給やその流通は、大半が民間事業者によるものであり、住まい・まちづくりの相当な部分は民間事業者が担っているといえます。

このため、民間事業者等は、住まい・まちづくりに対して果たしている社会的な役割について理解し、市民の居住ニーズや災害・犯罪被害の抑制、バリアフリー化等の社会的要請に対応した住まい・まちづくりに取り組んでいく必要があります。

また、民間事業者等が市民の住まい・まちに関する相談等を受けることも考えられます。

民間事業者がより広範かつ柔軟に取組みができるよう、また、市民の相談に対して適切な情報提供等を行えるよう、民間事業者に対して積極的に情報提供を行う等、支援・連携体制を構築していきます。

1-2. 国や大阪府、その他公的機関等との連携

国・大阪府・公的団体等の関連機関との連携を強化し、各施策の実施に取り組みます。

取組みの実施にあたっては、国・大阪府の動向を踏まえるとともに、補助制度・融資制度に関する情報収集・活用を行います。なお、補助制度・融資制度の活用にあたっては、必要に応じて本市の実情に応じた制度への改善を要請します。

本市には市営住宅のほかにも府営住宅、大阪府住宅供給公社・都市再生機構等の公的賃貸住宅が分布することから、大阪府・大阪府住宅供給公社・都市再生機構との連携を図り、様々な所得階層の市民に幅広い住宅供給を行います。

また、周辺市町村・公的団体については、大阪府内の市町村・公的団体等が参画する「Osaka あんしん住まい・推進協議会」や「大阪の住まい活性化フォーラム」等を通じて情報共有や連携を図っていきます。

1-3. 行政の役割・庁内組織の連携

本計画に記載した取組みは住宅分野にとどまらず、様々な分野にわたります。

また、市民の住まい・まちづくりに関する相談が多分野にわたる内容であることも想定されます。

このような状況に対して円滑に対応できるよう、状況に応じて庁内連絡会議や意見交換会を開催する等、関連部局間での情報共有や連絡調整を図りながら取組みを実施します。

2. 施策の進行管理

計画の進行管理は、マネジメントシステムの考え方に基づき、計画－実施－点検・評価－見直しを着実に進めていくPDCAサイクルの手法を用いて行います。

定期点検・評価にあたっては、施策の進捗状況と成果指標の達成度を把握し年次評価を行い、必要に応じて施策・事業の見直しを行います。あわせて、次期計画の検討課題に取り上げ、施策へ反映させていく事項について整理します。

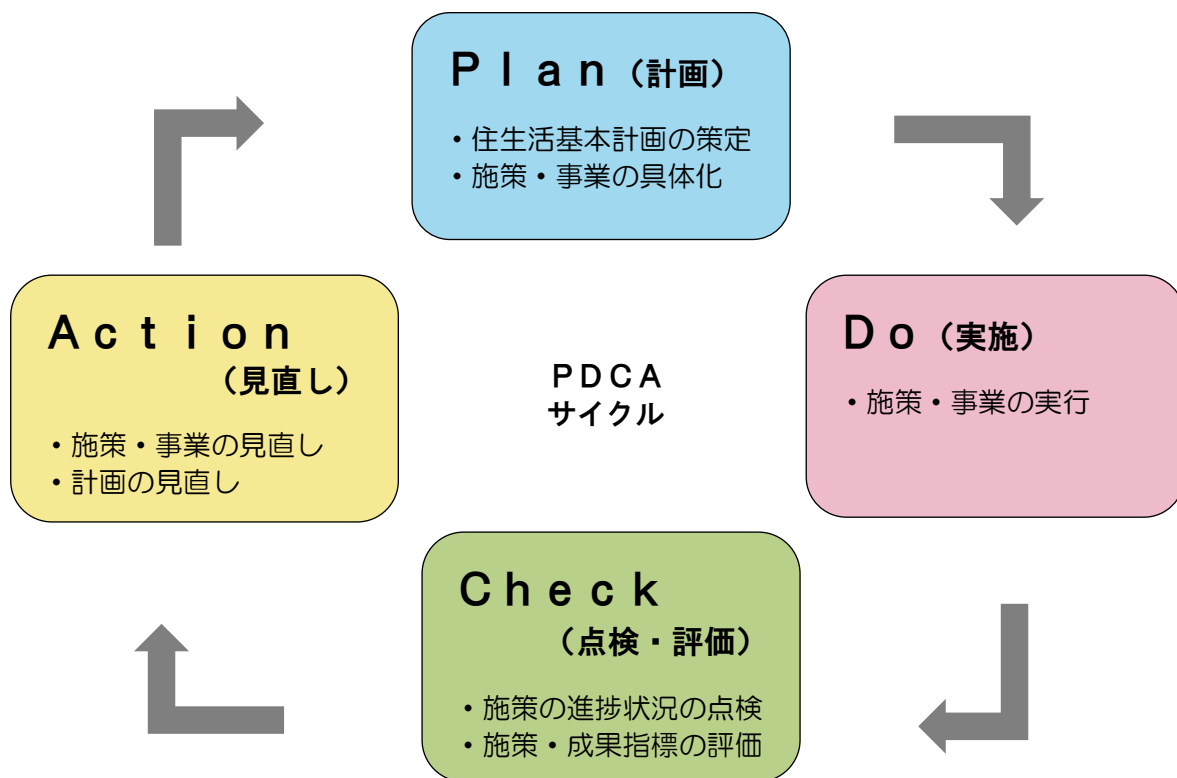


図 5-1 PDCAサイクル

参考資料



久宝寺の跨道橋からの夕景

1. 八尾市住宅マスタープラン審議会

1-1. 令和2（2020）年度策定時

（1）八尾市住宅マスタープラン審議会規則

○八尾市住宅マスタープラン審議会規則

平成 27 年 8 月 12 日規則第 61 号

（趣旨）

第1条 この規則は、執行機関の附属機関に関する条例（昭和 34 年八尾市条例第 195 号）第 2 条の規定に基づき、八尾市住宅マスタープラン審議会（以下「審議会」という。）の組織、運営その他審議会について必要な事項を定めるものとする。

（所掌事項）

第2条 審議会は、住宅マスタープランの策定及び見直しに係る調査、審議を行う。

（組織）

第3条 審議会は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する 10 人以内の委員をもって組織する。

- （1）学識経験者
- （2）その他市長が適当と認める者

（任期）

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第5条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 審議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（書面等による審議）

第7条 会長は、緊急を要するため審議会の会議を招集する時間的余裕がないと認めるとき、その他やむを得ない事由があると認めるときは、書面又は電磁的方法により審議することをもって会議に代えることができる。

（関係者の出席）

第8条 会長は、必要があると認めるときは、審議会の議事に関係のある者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

（庶務）

第9条 審議会の庶務は、建築部住宅政策課において行う。

（委任）

第10条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、市長が定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 28 年3月 31 日規則第 15 号抄)

(施行期日)

1 この規則は、平成 28 年4月 1日から施行する。

附 則

この規則は、公布の日から施行し、次に掲げる規則の規定は、令和2年4月1日より適用する。

(50) 第50条の規定による改正後の八尾市住宅マスタープラン審議会規則

(2) 八尾市住宅マスタープラン審議会委員名簿

分 野	氏 名	所 属 等
学識経験者	清水 陽子	関西学院大学 教授
	森本 信明	近畿大学 名誉教授
関係団体	中村 晃子	NPO法人 八尾すまいまちづくり研究会 理事
	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
	鈴木 素子	NPO法人 住宅長期保証支援センター 理事長
	田辺 卓次	社会福祉法人 八尾市社会福祉協議会 理事
	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 副支部長
市民委員	金澤 智子	

(3) 八尾市住宅マスタープラン審議会開催経緯

回	開催日時	議題
第1回	令和2(2020)年 7月9日 14時～16時	(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)住生活基本計画について (4)八尾市の住まい・住環境を取り巻く現状と課題について (5)八尾市住宅マスタープランの方向性について
第2回	令和2(2020)年 8月25日 10時～12時	(1)第1回審議会での意見への対応について (2)基本理念(案)について (3)各施策の内容について
第3回	令和2(2020)年 9月18日 送付(書面開催)	(1)第2回審議会での意見への対応について (2)住宅マスタープラン成果目標の設定について
第4回	令和2(2020)年 11月10日 10時～12時	(1)第3回審議会(書面開催)での意見への対応及び現行計画の 「優先的に取組む施策」の進捗状況について (2)八尾市住宅マスタープランの基本理念について (3)八尾市住宅マスタープラン(素案)について
第5回	令和3(2021)年 1月29日 10時～11時	(1)パブリックコメントの結果について (2)八尾市住宅マスタープラン(住生活基本計画)(案)について

1-2. 令和7（2025）年度策定時

（1）八尾市住宅マスタープラン審議会規則

○八尾市住宅マスタープラン審議会規則

平成 27 年 8 月 12 日規則第 61 号

（趣旨）

第1条 この規則は、執行機関の附属機関に関する条例（昭和 34 年八尾市条例第 195 号）第 2 条の規定に基づき、八尾市住宅マスタープラン審議会（以下「審議会」という。）の組織、運営その他審議会について必要な事項を定めるものとする。

（所掌事項）

第2条 審議会は、住宅マスタープランの策定及び見直しに係る調査、審議を行う。

（組織）

第3条 審議会は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する 10 人以内の委員をもって組織する。

- （1）学識経験者
- （2）その他市長が適当と認める者

（任期）

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第5条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 審議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（書面等による審議）

第7条 会長は、緊急を要するため審議会の会議を招集する時間的余裕がないと認めるとき、その他やむを得ない事由があると認めるときは、書面又は電磁的方法により審議することをもって会議に代えることができる。

（関係者の出席）

第8条 会長は、必要があると認めるときは、審議会の議事に関係のある者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

（庶務）

第9条 審議会の庶務は、建築部住宅政策課において行う。

（委任）

第10条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、市長が定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 28 年3月 31 日規則第 15 号抄)

(施行期日)

1 この規則は、平成 28 年4月 1 日から施行する。

附 則

この規則は、公布の日から施行し、この規則による改正後の次に掲げる規則の規定は、令和2年4月1日から適用する。

(1)～(48) (略)

(49) 八尾市住宅マスタープラン審議会規則

(50)・(51) (略)

(2) 八尾市住宅マスタープラン審議会委員名簿

分 野	氏 名	所 属 等
学識経験者	清水 陽子	関西学院大学 教授
	佐野 こずえ	近畿大学 講師
関係団体	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
	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
	鈴木 素子	NPO法人 住宅長期保証支援センター 理事長
	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
	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
市民委員	西田 裕	

(3) 八尾市住宅マスタープラン審議会開催経緯

回	開催日時	議題
第1回	令和7(2025)年 7月14日 15時～16時30分	(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
第2回	令和7(2025)年 9月1日 9時30分～11時30分	(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
第3回	令和7(2025)年 10月15日 13時30分～15時30分	(1)施策・取組み内容について (2)成果目標について
第4回	令和7(2025)年 12月3日 14時30分～16時30分	(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
第5回	令和8(2026)年 2月19日 14時30分～16時30分	(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

2. 八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）改定に伴う庁内関係課会議

2-1. 令和2（2020）年度策定時

（1）参加部署

部 署	
	危機管理課
政策企画部	政策推進課
	やおプロモーション推進プロジェクトチーム
人権文化ふれあい部	人権政策課
	文化国際課
	コミュニティ政策課
地域福祉部	地域福祉政策課
	生活支援課
	高齢介護課
	障がい福祉課
こども未来部	こども政策課
	子育て支援課
経済環境部	環境保全課
都市整備部	都市政策課
	みどり課
建築部	審査指導課
	住宅管理課
	住宅政策課

（2）八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）全面改定に伴う庁内関係課会議開催経緯

回	開催日時	議題
第1回	令和2（2020）年 1月24日 10時～11時	(1)各関係課のヒアリングシート（施策）の確認について (2)アンケート結果（案）について（報告） (3)意見交換 (4)次回の第2回会議について
第2回	令和2（2020）年 10月9日 10時～11時	(1)住宅マスタープラン改定作業の進捗等について (2)住宅マスタープラン各施策の内容（案）に対する意見等について

2-2. 令和7（2025）年度策定時

（1）参加部署

部 署	
	危機管理課
政策企画部	政策推進課
	やおプロモーション・万博推進プロジェクトチーム
人権ふれあい部	人権政策課
	コミュニティ政策推進課
健康福祉部	地域共生推進課
	生活福祉課
	高齢介護課
	障がい福祉課
子ども若者部	子ども若者政策課
	保育・子ども園課
経済環境部	環境保全課
都市整備部	都市政策課
	農とみどりの振興課
建築部	審査指導課
	住宅管理課
	住宅政策課

（2）八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）中間見直しに伴う庁内関係課会議開催経緯

回	開催日時	議題
第1回	令和7（2025）年 7月（書面開催）	現行計画における施策の取組み状況の確認
第2回	令和7（2025）年 12月～1月 （書面開催）	八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）の改定について

3. 用語集

アルファベット (ABC)	DIY	専門業者等の手を借りずに自分自身で何かを作ったり、修繕したりすること。日曜大工。Do-It-Yourself の略。
	DV	配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）若しくは配偶者であった者である男女間またはこれに準ずる親しい関係にある男女間において、身体に対する暴力またはこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動等をいう。（八尾市男女共同参画推進条例第2条第4）
	IoT	“Internet of Things” の略で、「モノのインターネット」を意味する。家電製品・車・建物等、さまざまな「モノ」をインターネットと繋ぐことで、生活をより便利に、快適にする技術。
	NPO	“Non-profit Organization” の略で、民間非営利組織と訳される。政府や私企業と並び、独立した存在として、民間公益活動を行う組織、団体のこと。法人格の有無に関わらず民間非営利の市民活動団体のことであり、特定非営利活動促進法（平成10（1998）年）に基づく法人格を有する団体を「特定非営利活動法人」と呼ぶ。
	Osaka あんしん 住まい推進協議会	不動産関係団体、公的住宅事業者及び地方公共団体等の関係団体が協力体制を構築し、協議することにより、大阪府内における賃貸住宅全体において、住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境を整備し、それにより大阪府における住宅セーフティネットの構築を図ることを目的に、平成27（2015）年3月25日に設立された協議会。 *住宅確保要配慮者（さ行）
	PDCA サイクル	行動プロセスの枠組みの一つで、Plan（計画）、Do（実行）、Check（点検・評価）、Action（行動）の4つで構成されており、これらの一連のサイクルが終わったら、反省点を踏まえて新たなPDCAサイクルを継続して進めていく。
	Well-being	WHO（世界保健機構）が示した、すべてが満たされた状態かつ継続性のある幸福のことであり、身体の状態が良好であるだけでなく、「肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態」を意味する。
あ行	空家等対策の推進に関する特別措置法	適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、平成27（2015）年5月26日に完全施行された法律のことで、一般的に「空家法」と呼ばれている。著しく保安上危険、衛生上有害な状態等の空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性等を勘案し、行政が所有者等へ改善を求める指導や勧告、命令等の措置を行うことができる。 令和5（2023）年12月の改正により、空家の所有者に対し国・自治体の施策に協力する努力義務の追加や、除却等のさらなる促進等、対策が強化された。
	新しい生活様式	新型コロナウイルス感染症専門家会議が令和2（2020）年5月4日に示した提言にある、新型コロナウイルス感染拡大を抑制するための生活様式。厚生労働省からは「新しい生活様式」の実践例として飛沫感染や接触感染、近距離の会話等への対策が示されている。

あ 行 (つづ ぎ)	アドプト プログラム	府民に、身近な道路・河川等の公共スペースの美化活動を通じて地域に愛着を持ってもらうため、大阪府が様々な角度からサポートするプログラム。「アドプト・ロード・プログラム」、「アドプト・リバー・プログラム」、「アドプト・シーサイド・プログラム」の3種類がある。令和6(2024)年時点で、府内では4万人を超える人が活動を実施している。
	一時避難所	火災発生時や余震等の二次災害に備えて、一時的に自主避難する場所で、主に市内の小・中学校の運動場や公園が指定されている。
	ウッドショック	木材の需要が高まり、価格の高騰、納期の遅延等が発生する状態。本計画では新型コロナウイルスの影響により発生し、令和3(2021)年から日本でも顕在化したものをいう。ウッドショックの原因は主に諸外国での木材需要の増加、山火事等に起因する木材供給量の減少、新型コロナウイルス蔓延防止のための物流の遅延・縮小、コロナ禍による木材加工工場の稼働率低下等である。 さらに、令和4(2022)年にはロシアのウクライナ侵攻によってロシア産の木材が輸入不可となり、木材価格の高騰に拍車がかかった。
	大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度	Osaka あんしん住まい推進協議会運営の「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」を用いて住宅確保要配慮者からの住まい探しのご相談に応じる不動産事業者(協力店)と、入居を受け入れる民間賃貸住宅(あんぜん・あんしん賃貸住宅)等の情報提供を行う制度。 *住宅確保要配慮者(さ行)
	大阪の住まい活性化フォーラム	既存住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体によりフォーラムを立上げ、既存住宅の魅力化や市場の環境整備等、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを行っている。
	大阪府住宅リフォームマイスター制度	安心して住宅リフォームが行えるよう、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした事業者「マイスター事業者」の情報を提供する制度。
か 行	カーボン ニュートラル	太陽光発電や各種省エネルギー設備の導入等により、CO ₂ 排出量を削減するとともに、直接的に削減が困難なCO ₂ についても排出枠購入等の方法により相殺することによって、排出削減量と吸収量が均衡する状態とし、CO ₂ 排出量を実質的にゼロにすること。
	居住支援法人	住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。登録住宅の入居者への家賃債務保証、住宅相談等賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談、見守り等、要配慮者への生活支援等の業務を行う。
	居住支援協議会	住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織。 *住宅確保要配慮者(さ行)
	緊急通報システム	概ね65歳以上のひとり暮らし高齢者で、病弱または寝たきりの状態にある人等を対象とする事業である。急病や火災等の緊急時に「緊急ボタン」または「ペンダント」のボタンを押すと、市が委託する警備会社が電話をして本人の状況を確認し、状況に応じて支援者や家族に連絡をするとともに、救急車等の出動要請を行う等の対応を行うシステム。

か 行 （ つ づ き）	グループホーム	介護保険法に基づく認知症高齢者グループホームと、障がい者自立支援法に基づくグループホーム及びケアホームがある。（障がい者については、障がいの程度によって利用するサービスがグループホームとケアホームとに分かれている。）認知症高齢者グループホームは、認知症のため介護を必要とする方が少人数で共同生活を営む住居（グループホーム）において、介護を行うサービス。障がい者グループホームは、共同生活を営む住居（グループホーム）において、相談や日常生活の援助を行うサービス。ケアホームは、共同生活を営む住居（ケアホーム）において、入浴・排せつ・食事等の介護等を行うサービス。
	建築協定	建築基準法に基づき、地域の特性等に応じて建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関して、建築基準法で定められた基準よりも厳しい制限を、地域住民等が自主的に定めることのできる制度。建築協定を結ぶには、協定を結ぼうとする区域内の土地所有者及び借地権者等、全員の合意が必要。
	建築物エネルギー消費性能基準	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律により定められている建築物のエネルギーの消費性能の向上を図るために定められた基準で、令和7（2025）年の法改正による住宅を含む、原則すべての建築物について、建築物エネルギー消費性能基準への適合が義務化された。
	公的賃貸住宅	府営住宅、市営住宅、特定公共賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、公社一般賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅の総称。 *サービス付き高齢者向け住宅（さ行）
	公民連携	公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームで、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）ともいう。
	高齢者あんしんセンター	高齢者あんしんセンター（八尾市地域包括支援センター）は、本市で暮らす高齢者を健康・福祉・介護等、さまざまな面から総合的に支えるために、保健師・社会福祉士・主任介護支援専門員の専門職員が常駐し、高齢者がいつまでも住みなれた地域で暮らしていけるよう、相談や支援を行う。 本市では、地域住民により親しみやすく、身近に感じてもらえるよう、各中学校区を担当する地域包括支援センターの愛称を「高齢者あんしんセンター」とし、市の直営型1箇所、地域型15箇所の計16箇所の高齢者あんしんセンターを設置しており、身近な相談窓口として機能している。
	古民家	本計画では、伝統的な建築工法で建てられた、茅葺や日本瓦葺屋根等の住宅かつ地域の良好な景観形成の維持等に資するものをいう。
	コンパクトシティ	地球環境問題、社会的な公平性、都心中心部の活気の維持、効率的な公共投資、さらには都市の機能を強め、都市生活の魅力と生活の質を守り高め、交通負荷が小さい空間計画が重視されてきている。それらの政策をコンパクトシティ政策という。
さ 行	最低居住面積水準	国が住生活基本計画（全国計画）において定めた面積に関する水準。世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な面積。
	サービス付き高齢者向け住宅	国土交通省・厚生労働省が所管する高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）に基づく。高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加していることを背景に創設された、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

ま 行 （ し ぎ ）	シェアハウス	一戸の住宅を、血縁のない複数の居住者が共有若しくは共同で賃借して居住する住まい方及びそのための住宅のこと。
	市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。 *都市計画区域（た行） *市街化調整区域（さ行）
	市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。 *都市計画区域（た行） *市街化区域（さ行）
	指定管理者/ 指定管理者制度	「公の施設」（スポーツ施設、文化施設、社会福祉施設等住民の福祉を増進する目的で、大勢の市民が利用するために設置された施設）の管理について、民間の事業者、NPO法人、ボランティア団体等も含め、議会の議決を経て地方公共団体の指定を受けた者が「指定管理者」として管理を代行する制度。
	社会福祉協議会	民間の社会福祉活動を推進することを目的とした営利を目的としない民間組織。昭和26（1951）年に制定された社会福祉事業法（現在の社会福祉法）に基づき設置されている。地域の人びとが住み慣れたまちで安心して生活することのできる「福祉のまちづくり」の実現をめざしたさまざまな活動を行っている。
	社会福祉法人	社会福祉事業を行うことを目的として社会福祉法に基づいて設立されている法人。公益性の高い、非営利法人であり、社会福祉事業の主たる担い手としてふさわしい事業を確実、効果的かつ公正に行っている。
	住生活基本法	国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、「住生活基本計画」の策定その他の基本となる事項について定められた法律。当該施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、平成18（2006）年6月に制定された。
	住宅改造助成事業	身体機能の低下した高齢者や障がい者がいる世帯に対し、住宅をより安全かつ利便性に優れたものに改造するための工事費に対し助成を行う事業。
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、外国人、その他の住宅確保に特に配慮を要する者をいう。
	住宅確保要配慮者 専用賃貸住宅改修 事業	空家・空き室を住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（専用住宅）として登録し、バリアフリー工事、耐震改修工事、子育て世帯対応改修工事等の改修工事を行った場合、補助が受けられる事業。
	住宅ストック /ストック	ストックは、資産・在庫という意味。本計画では、既存の住宅をいう。
住宅性能評価書	住宅性能表示制度に基づいて発行されるもので、新築住宅の場合、設計時の図面から評価結果をまとめた「設計住宅性能評価書」と施工中・竣工時に数回に渡る現場検査と検査結果からまとめた「建設住宅性能評価書」の2種類がある。既存住宅の場合、建設住宅性能評価書の発行が可能で、現況調査により住宅の劣化状況等を検査し、評価を行う。 *住宅性能表示制度（さ行）	

さ 行 (し じ ん せ い)	住宅性能表示制度	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき設立された制度。 客観的な評価方法・基準による共通のものさしで住宅を評価し、情報提供する任意の仕組みである。新築住宅においては、①構造の安定、②温熱環境、③音環境、④空気環境、⑤高齢者等への配慮、⑥劣化の軽減、⑦維持管理への配慮、⑧火災時の安全、⑨光・視環境、⑩防犯の10分野の評価項目について、設計時と建設時において評価する。平成14(2002)年度に既存住宅に対する住宅性能表示制度も制度化された。
	住宅セーフティネット	住宅確保要配慮者が適切な居住水準の住宅を確保するための社会的な仕組みを表す概念を示す。社会情勢の変化に合わせ、新たな住宅セーフティネット制度が令和7(2025)年10月より開始された。 新たな住宅セーフティネット制度は①大家が賃貸住宅を提供しやすく、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備、②居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進、③住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化を3大柱として、住宅確保要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進するとしている。 *住宅確保要配慮者(さ行)
	住宅・土地統計調査	住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、総務省が5年毎に実施する調査。結果が公表されている直近の調査は令和5(2023)年である。
	住宅履歴情報	住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したもの。蓄積することで計画的な維持管理や合理的なリフォームが可能になるとともに、売買時には住宅の資産価値が適切に評価されるメリットがある。
	障がいふくしのしおり	障がいのある方に関するさまざまな福祉施策、相談窓口や各種サービスを紹介する冊子。
	生物多様性	生態系・生物群系または地球全体に、多様な生物が存在していることを示す。人類は生物の多様性のもたらす恵沢を享受して生存し、生物の多様性は人類の存続の基盤となっている。
た 行	第一種低層住居専用地域	都市計画法に基づき定められる用途地域の一つであり、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とされる。建築基準法では、建物用途や建築物の高さに関する制限があり、第一種低層住居専用地域では1～3階建ての低層住宅や小規模な店舗兼用住宅等しか建築できない等、用途地域の中でも特に厳しい規制がかけられているのが特徴である。 *用途地域(や行)
	耐震基準	地震に対する建築物の安全性に関する基準のこと。現在の耐震基準は、昭和56(1981)年6月に、旧来の基準を根本的に見直され、施行されたもので、それまでの基準を「旧耐震基準」、それ以降の基準を「新耐震基準」と呼ぶ。
	宅地建物取引業人権推進員制度	宅地建物取引業者が自ら人権問題に関する正しい理解と認識の共有化を図るための取組みを進めていくことを目的として、平成18(2006)年に、宅地建物取引関連の業界8団体で構成する不動産に関する人権問題連絡会とともに、大阪府知事免許を有するすべての宅地建物取引業者に「人権推進指導員」を置くという大阪府の制度。

た 行 （ つ じ ぎ	誰でもできるわが家の耐震診断	木造住宅の耐震診断・耐震改修を推進するため、住宅の所有者、居住者が簡単に行える診断方法。 住宅の所有者等が自ら診断することにより、耐震に関する意識の向上・知識の習得ができるように配慮されており、より専門的な診断へつなげられるように、財団法人日本建築防災協会が作成している。
	地球温暖化	二酸化炭素等の温室効果ガスが大気中に蓄積され、大気や海水温度が長期的に上昇することをいう。地球温暖化が進むと、気候変動に伴う異常気象の増加や海面水位の上昇、生態系の変化等、人や環境に多大な影響があると予測されている。
	地区計画	都市計画法に基づく制度で、地区の特性に応じたまちづくりを推進するため、住民が主体となって話し合い、考えを出し合いながら、区画道路、公園等の配置や、建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模等を地区のルールとして定める。
	長期優良住宅認定制度	長期優良住宅は長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のこと。 平成 21（2009）年に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が制定され、長期優良住宅の認定制度が創設された。法に基づき、所管行政庁による「長期優良住宅建築等計画」の認定を受けることで、住宅ローン減税（所得税、個人住民税）、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の税制上の優遇を受けることができる。
	つし二階民家	江戸から明治時代にかけて建てられた伝統的な建築様式で、2階の天井が低い町家のこと。2階部分には「虫籠窓（むしこまど）」と呼ばれる通風と採光のための格子状の窓が設けられるのが一般的。居住域は基本的に1階で、2階は倉庫等として利用されることが多かった。
	低炭素建築物認定制度	低炭素建築物とは、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物のこと。市街化区域等内において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする場合、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。認定を受けた建築物については、要件を満たしていれば容積率の緩和や税制優遇、金利優遇等が受けられる。
	テレワーク	情報通信技術（ICT = Information and Communication Technology）を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方。働く場所によって、自宅利用型テレワーク（在宅勤務）、モバイルワーク、施設利用型テレワーク（サテライトオフィス勤務等）の3つに分けられる。
	特定優良賃貸住宅	中堅所得者等向けの良好な賃貸住宅の供給を促進するため、民間事業者等に対し、整備費及び家賃減額に要する費用を支援するもの。中堅所得者等とは収入分位 25～50%（地方公共団体の裁量で 50～80%まで拡大が可能）のことをいう。 民間事業者等の建設を中心に想定された制度であるが、賃貸市場が成熟していない地域や諸事情により、地方公共団体が建設または買収する住宅を特定公共賃貸住宅という。
	都市計画区域	都市計画法その他の関連法令の適用を受けるべき土地の区域。 *市街化区域（さ行） *市街化調整区域（さ行）
都市計画道路	都市の発展の方向等長期的なまちづくりの視点から一体的に計画された道路のうち、都市計画決定された道路。	

た 行 (し じ き)	都市施設	都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるものこと。道路、都市高速鉄道、公園・緑地、下水道、ごみ焼却場等の種類がある。
	土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域についての危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進するために土砂災害防止法に基づき指定する区域。八尾市内では令和6（2024）年11月5日までに土砂災害警戒区域を71箇所、土砂災害特別警戒区域を53箇所指定している。
な 行	二地域居住	都市住民が農山漁村等の地域にも同時に生活拠点を持つこと。
は 行	ハザードマップ	一般的に「自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路等の防災関係施設の位置等を表示した地図」とされている。防災マップ、被害予測図、被害想定図、アボイド（回避）マップ、リスクマップ等と呼ばれているものもある。 本市では「やお防災マップ」として地震編、洪水編を作成し、配布、公表している。
	バリアフリー	生活環境において、障がい者や高齢者が暮らしやすいよう、さまざまな障壁（バリア）がない状態。高齢化社会を迎え、床の段差解消、手すりの設置、便所と寝室の近接等、住宅デザインのバリアフリー化が進んでいる。
	ヒートアイランド現象	都市部の気温が周囲よりも高くなる現象のこと。
	文化住宅	関西圏では高度経済成長期に建てられた2階建ての木造賃貸アパートのことをいう。地方からの労働者のために大量に供給された住宅で、特に大阪市近郊のベッドタウンに多く分布する。
	包括連携協定	地域が抱える社会課題に対し、自治体と民間企業等が双方の強みを活かして協力しながら課題解決に対応するための大枠を定める枠組み。
ま 行	マイホーム借上げ制度	「マイホーム借上げ制度」は、退職等を機に、新しい場所で子育て後の暮らしを計画されている50歳以上の方から、マイホームを終身で借り上げ、これを主として子育て期の家族に転貸して家賃収入を利用者に支払う制度。
	マネジメントシステム	組織等が定めた方針や目標を達成するために、組織を適切に指揮・管理するための仕組みのこと。
や 行	八尾市空家バンク制度	賃貸・売却を希望する空家所有者が物件情報を登録し、定住または定期的な滞在を目的として八尾市で住宅を探している方に登録された物件情報を提供するための制度。 市場に出回りにくい空家の流通の促進による八尾市の地域活性化や管理不良解消による良好な住環境の確保を図ることを目的としている。
	八尾市環境総合計画	豊かな環境の保全及び創造に関する理念を示した「八尾市民の環境を守る基本条例」に基づき策定された計画。本市では、21世紀を見据えた望ましい環境像や目標を確立、実現するため、平成10（1998）年に「八尾市環境総合計画」を策定し、環境の保全と創造の取組みを進めている。

や 行 (しんぎ)	八尾市生活支援相談センター	さまざまな事情で経済的に困っている人を対象に、生活相談サポーターが生活の自立に向けて、理由に応じて支援プランを作成し、住居確保給付金の支給等の利用できる制度の案内や専門機関等との連携により、生活の自立に向けた支援を行っている。
	八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度	空家対策の活用・流通及び若年世帯の移住・定住促進の取組みの一つとして、市内の中古住宅を取得する若者や新婚・子育て世帯を対象に、その費用の一部を補助する制度。
	八尾市都市景観形成基本計画	八尾らしい都市景観をまもり、つくり、育てていくための指針となる基本的な考え方を示す計画であり、市民・事業者・行政が共通のイメージをもって、協働によるまちづくりに取り組むことで八尾らしい都市景観を形成することをめざしている。
	八尾市みどりの基本計画	都市緑地法に基づき、都市における緑地の適正な保全及び緑化の推進のため、緑地の保全や緑化の目標、方針、施策等を定める計画。本市では、様々な地域課題に対応するためにみどりを活かすことや、市民協働の取組みを広げる等総合的な観点からみどりのまちづくりを進めていくことをめざしている。
	八尾市マンション管理適正化推進計画	八尾市内のマンションの管理状況を把握し、計画的にマンションの管理適正化の推進を図る施策に取り組むために策定した計画。マンション管理計画認定制度の追加基準についても定めている。
	用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一種であり、都市を住宅地、商業地、工業地等いくつかに分けて土地利用を定めたもの。令和7(2025)年3月時点では13種類となっている。
ら 行	ライフスタイル	仕事への取組みや住まい方等、所属する団体の価値観に基づき、主体的に選択される生活の様式、生き方のこと。
	立地適正化計画	都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランとの連携を図りながら、長期的な視点で都市全体の構造を見直すことで、高齢者や子育て世代にとって安心して暮らせる、健康で快適な生活環境を実現するとともに、持続可能なまちづくりの推進を目的とした計画。
	リノベーション	既存住宅を現代のライフスタイルに合った住まいによみがえらせること。既存住宅に対して、機能・価値の再生のための改修等、その家での暮らし全体に対応した包括的な改修を行うこと。
	リノベーションまちづくり	民間主導で遊休不動産(空家、空き店舗、公共資産等)をリノベーションの手法により再生し、連鎖的に展開させることにより、まち全体の魅力向上、地域活性化を図る公民連携した取組み。今ある建物を取り壊すのではなく、新たな使い方をして、地域に新たな機能や人材を呼び込むまちづくり手法。



大和川の夕景

八尾市住宅マスタープラン (住生活基本計画)

令和8(2026)年3月策定・発行

編集・発行 八尾市建築部住宅政策課

刊行物番号 R7-211

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目1番1号

TEL:072-924-3783 FAX:072-924-2301

E-mail: jyutakuseisaku@city.yao.lg.jp

ホームページ <http://www.city.yao.osaka.jp/>



八尾市ホームページ
QRコード

表紙素材提供 「NPO 法人八尾すまいまちづくり研究会・八尾の祭りを楽しむわくわく実行委員会」

みんなつながる、魅力あふれる、安全・安心のまち
住んでええとこ 八尾