

## 令和2年度 第2回 八尾市住宅マスタープラン審議会 議事要旨

---

日時：令和2年8月25日（火）10：00～12：00

場所：八尾市役所 西館4階 401会議室

### 【出席者】

清水委員、森本委員、山本委員、鈴森委員、田邊委員、植栗委員、中村委員、金澤委員

### 【議題】

- 1 開会
- 2 議題等
  - (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
  - (4) その他

### 【配布資料】

- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| 資料1   | 令和2年度 第1回住宅マスタープラン審議会 議事録    |
| 資料2   | 令和2年度 第1回住宅マスタープラン審議会意見 対応方針 |
| 資料2-1 | 外国人人口のデータ                    |
| 資料3   | 住宅マスタープランの方向性（案）             |
| 資料3-1 | 基本理念（案）一覧                    |
| 資料4   | 各施策の内容について                   |

## 【議事要旨】

### 1. 開会

◇事務局より開会の辞

◇傍聴人なし

### 2. 議題等

#### (1) 第1回審議会での意見への対応について

◇事務局より資料2、2-1の説明

◇以下、委員意見

会長	・事務局説明の内容は資料4に反映されているか。
事務局	・反映している。資料4の項目を体系的に表したものが資料3になるため、あわせて確認いただくと、分かりやすいかと思う。

#### (2) 基本理念(案)について

◇事務局より資3、3-1の説明

◇以下、委員意見

会長	・前回の住宅マスタープランの基本理念は何か。
事務局	・「みんなでつくる、未来につなぐ魅力ある住まい・まち」である。
委員	・「目指すイメージ」は必要か。2段構えになってしまっており、かえってわかりづらいので、無いほうがよいと考える。
委員	・資料3は計画書に記載されるのか。現計画にはないが、とりまとめの内容があつて、個別の内容があつた方がわかりやすいので、今回の計画書では記載するとよいと思う。
委員	・第6次総合計画の理念は何か。
事務局	・将来都市像は「つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市 八尾」である。 ・また、住宅マスタープランに関連する住分野の目標は「住みたい・住み続けたい良質な住まいづくり」で、第1回審議会の資料では基本理念(案)に住みたい・住み続けたいを記載していた。
委員	・キャッチコピー案の15番や3番が良いと思う。3番にさらに安全も足して、「みんな安心・安全 住んでええとこ八尾」でどうか。
委員	・前回、キャッチコピーは長すぎるといけないと思っていたが、現計画のキャッチコピーも長いので、長さにこだわる必要はないと感じた。 ・つくる、未来につながる、魅力あるといったフレーズを入れられたらよいと思う。
委員	・5番と6番をあわせて、「皆がつながる 安心で魅力あるまち 八尾」はどうか。
委員	・総合計画にも「つながる」が入っていることを踏まえると、5番がベースでよいと思う。「魅力ある」というフレーズもよいと思う。
委員	・住んで「ええやん」は様々な捉え方があるように思い、先ほど提案したときはあえて外した。マイナスのイメージにも捉えられかねない

	のでは。
委員	・であれば、「ええとこ」の方がよいのではないか。
委員	・原案の数が多すぎるため、意見を踏まえ3つ程度に絞ってほしい。その中で多数決してはどうか。
会長	・「ええとこ」、「安心・安全」、「魅力ある」、「つながり」といったキーワードをもとに、もう少しとりまとめること。

### (3) 各施策の内容について

◇事務局より資料4の説明

◇基本目標1について 以下、委員意見

委員	・担当部局や誰が関わるのか（行政、市民、NPO等）を記載するとよい。
事務局	・計画書として文章化する際には記載する。
委員	・1-1④について、市民への洪水・土砂災害等の危険性や対策等の情報提供とあるが、この施策の中に文言として「ハザードマップ」の記載が欲しい。市が各戸に配布しているとは思いますが、普段からハザードマップの存在を気にしている市民はほとんどいない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO 法人八尾すまいまちづくり研究会では耐震診断を実施しており、市内の住宅を見る機会が多い。昭和56年以前の建築物の居住者は大半が高齢者、単身者である。安全面を考えて耐震診断を申し込んでいる人もいるが、一方で「つぶれたらワシ死んでええねん」と言っているようなケースもある。</li> <li>・耐震工事の期間は住み続けることが難しいこともあり、工事が難しいというケースもあると感じている。</li> <li>・高齢者への対応には様々な課題がある。単純に耐震改修だけでなく、独居がやがて空家になるなどもあり、複合的な問題に発展すると考える。</li> <li>・自分でなんとか生活したいという人が大半であり、かつ、近所との交流にも積極的な人が多い。自助・共助は深く大きなテーマになると思うが、そういった内容は今回の資料からは読みとれない。</li> <li>・どこからが福祉になるのかが不明瞭。要支援認定を受けなければ福祉のセーフティネットには引っかからない。こういったところも地域の安全・安心を考える上での課題につながるかと思う。</li> </ul>
会長	・ご指摘の内容は根の深い問題であると考え。様々な部局につながる内容ではあると思うが、盛り込めるところは対応をお願いしたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりや住環境の面では、これまでハードの問題をメインに対応してきた。これからはソフト、人の問題への対応も必要になると考えている。ただ、具体的な策までは思い至っていない。手探りではあるが、関連部署と連携していきたい。資料4のp7にあるように、まずは福祉関連部署、社会福祉法人、社会福祉協議会等と連携した居住支援の展開から図っていきたい。</li> <li>・自助・共助については、3-3にあるように、地域コミュニティの活性化を図ることからはじめたい。</li> </ul>
委員	・これまでは建物を「つくる」がメインであったが、これからは建物を「つくりかえる」ことがメインになってきている。まずは何がテーマなのかを見据え、どういうことが必要になるのかを洗い出す期間

	<p>が必要なのではないか。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の施策の内容では、従来の住分野の計画では踏み込めないところまでかなり踏み込んで記載しているように思う。どこまで住宅の計画で記載できるのかは調整が必要かと思うが、関係部署、機関等との連携について非常に前向きに捉えられているように思う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>今の意見の補足になるが、他部門との連携が必要なことは分かっているものの、今の仕事で手一杯になっており、連携は+αの余計な仕事のように感じている可能性がある。</li> <li>住宅支援に関連する制度の中には福祉関係でも名前を知っている制度もあるが、その活用までは至っていない。連携について記載する場合、連携に対する意識改革を醸し出すような書きぶりになるとよいと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅関連で支援が必要な方の場合、それ以外の面でも支援が必要な場合が多いため、他部署、機関との連携は必要であると感じている。</li> <li>まずは庁内において、相談される案件の具体的な内容は分からなくても、どこに案内すればよいかのかわかり、スムーズに対応できる状態を目指そうと考えている。</li> <li>福祉関係の部署は例えばサービス付き高齢者向け住宅の登録等の際に連携しており、庁内では既に顔の見える関係が築けている部署もある。</li> <li>今いただいたご指摘の内容は、今回の資料では説明足らずで伝わりづらいところもあるが、市としても思いは同じである。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>箇条書きでは伝わりきらないところもあると思われるため、文章化された際にしっかりと確認することとしたい。</li> </ul>

◇基本目標2について 以下、委員意見

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期優良住宅化リフォーム推進事業について、市内で活用している事例はあるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>この事業は国の事業であるため、市民から質問等があれば対応をしている。以前から実施はしているが、現計画には記載していなかったため、今回追加することとした。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>重度身体障がい者等住宅改造助成事業に関連し、高齢者向けのもの同種の事業はなかったか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護保険の住宅改修費支給制度があるので、八尾市では制度が廃止されている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪府リフォームマイスター制度について、市に業者の問い合わせがあった際はどのようにしているのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政がどこかの業者を紹介することはできないため、リフォームマイスター制度を紹介している。2年前の大阪北部地震の際も復旧等でリフォーム事業者の問い合わせがあった場合、大阪府リフォームマイスター制度を紹介するようにと府から通達があった。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪府リフォームマイスター制度の運営委員をしている。問い合わせをもらって業者を紹介する際は、2社以上を紹介し、自身で業者の説明を受けた上で決めてもらうようにしているが、決め打ちで1社安いところを示してくれと言われることがある。</li> <li>大阪府リフォームマイスター制度を知らない府民が大半であると思う。昨日運営委員の会議があり、周知度アップのためにロゴマーク</li> </ul>

	<p>の使用条件について議論した。現在は、ロゴマーク使用の際には年度の併記が必須であり、名刺などには記載できるが、幕や看板などの長期間使用するものには記載しづらくなっている。このため、年度の併記をなくし、代わりに年度ごとに使用報告を行う形にしてはどうかと提案した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• とはいえロゴマークの使用基準の緩和だけでは不十分であると思うので、セミナー等の開催の際に繰り返し周知していくことが必要であると感じている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 行政が業者を紹介できないことを考えると、大阪府リフォームマイスター制度は、素晴らしい制度であると思う。しかし、地域に根付いていないことが課題である。</li> <li>• そこまで大きな修繕が必要でないのであれば、地域の人が直してあげるなど、コミュニティを活かしたお助け制度等ができるとういのではないか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市で実施のリフォームの相談会等にプロを呼び、直接商売をしてもらってもいいのではないか。東大阪市では空家の相談会で不動産業者や税理士などに来ている。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 八尾市でも耐震や空家のセミナーをNPO等と連携して実施している。認知度が向上するよう、もっと啓発していく。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住宅関係で行政に相談するという発想はなかった。制度についても、今ここで知った制度や補助が多い。</li> <li>• 直接行政に相談に来る市民は少ないと思うので、市民に直接つながっている不動産や工務店が相談窓口になると周知、活用につながると思う。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市民向けのセミナーの開催はあるとのことであったが、事業者向けのセミナーの開催はどうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>• あまり実施していない。</li> <li>• 各制度については、インターネット等を通して周知をしているが、検索してもヒットしないなども考えられるので、情報提供に工夫が必要と感じている。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 補助や制度については市民だけでなく、市内のNPOや事業者などへの周知についても記載しておくとうい。</li> </ul>

◇基本目標3について 以下、委員意見

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基本目標2と3は内容が混在しているように感じるため、もう少し整理してほしい。また、住まいの話なのか、まちの話なのかも混在しているので、整理が必要と考える。</li> <li>• 例えば2-4②、③は基本目標3でもよいのではないか。</li> <li>• 3-3②自治会加入の勧奨について、入居時だけでなく、リフォームや点検の際の自治会加入の確認なども考えられないか。</li> <li>• 自治会活動に参加するメリットを示すことも必要かもしれない。私の住んでいる地域では清掃等の自治会活動に参加するのは自治会員のうち1/3程度である。</li> <li>• 知人に、地方出身で現在は東京在住の男性がいる。この人は長く東京に住んでいるが、地元の郷土祭の参加権を得るために住民票は地元に残している。八尾でも、自治会参画と河内音頭などの地元の文化を関連づけられないか。</li> </ul>
----	---

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在は転入時に自治会加入の呼びかけを実施している。住宅部局としてできることは少ないので、今回の提案も含め、担当部局に相談、情報提供していきたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観については景観条例などに基づいていくというのであれば、緑化についても景観条例に記載があるため、2-4 は基本目標3 でよいと思う。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2-4 は基本目標3 でよいと思われる。</li> <li>・まちのこと、住まいのことが混在している。同じ基本目標内にまち、住まい両方の施策がある場合もあると思うが、記載する順番を統一するなどを検討すること。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本目標3 の取り扱う内容が少し広すぎるように思う。基本目標4、5 に移せるものもあるのではないか。</li> <li>・3-2 (4) の内容については基本目標4 に移せるものもあると思う。</li> <li>・3-3 は基本目標5 でもよいかもしれない。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3-2 (2) には施策というよりも今後の課題に近いものが含まれていると感じる。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3-3 (4) ④は3-3 (2) の内容でもよいと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会情勢に応じた対応もニーズへの対応の一つということで 3-3 (2) に記載した。</li> <li>・基本目標3、4、5 については構成を再検討する。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3-3 の内容は基本目標2 に変更してもよいかもしれない。ニーズよりは快適なまちの話に感じた。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3-2 の内容について、①②の内容は分かるが、③の内容がわかりづらい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・箇条書きのため具体的な内容は記載できていないが、例えば空家バンクでは、山手の古民家への興味など、建物だけでなく周辺環境も含めて魅力を感じていると思われる問い合わせが多いので、追加した。建物の魅力には立地特性も影響しているという考えから、ここに記載している。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山手に散見される古民家は守るべきものである。一方で、住工混在地の住宅等は改善したいものである。そのあたりの整理が必要であると考え。守りたい場所、継承したい場所、改善したい場所がわかるようにできればよい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3-2 (2) は (1) ④でよいのではないか。新しい生活様式はおそらく昨今のコロナウイルスに関連して出てきた施策であると考え。であれば、今後もずっと必要な施策ではない可能性もある。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しい生活様式だけでなく、今後の社会情勢によって問われる様々なことに対応できるように、行政的判断で (1) とは分けた。中間見直し等の際に内容が変わることもありうる。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3-2 (2) については、(1) と別でもよいが、項目が一つだけだとバランスが良くないため、ほかはないか検討すること。田邊委員の意見にあったように、3-2 (4) ④を記載するのもよいかもしれない。</li> <li>・3-2 (1) ③はタイトルを「八尾らしい」立地特性とするなど、分かりやすくするとよい。</li> <li>・基本目標3 については第4回で提示される素案の文章化されたもので再度詳しく確認したい。</li> </ul>

◇基本目標4について 以下、委員意見

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者について、各項目別の数値や対策が明示されていない。最低居住面積水準以下の住居に住んでいて支援を要する世帯への対応、公営住宅入居資格のある世帯への対応など、各々についてどう対応するのかを順番に攻めていかないといけない。</li> <li>・ただし、外国人についてはあえて居住水準が低いところに住んだ方が合理的という場合もある。</li> <li>・住宅確保要配慮者の問題をまずは調べるのが大事ではないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最低居住面積水準以下の世帯等については家賃補助のところでも触れようかと考えている。基本目標4の内容については公営住宅に関する施策が多い。これと、家賃補助制度の両輪になるかと思う。</li> <li>・家賃補助の具体的な取り組みについては、賃貸住宅供給促進計画のなかで数字も含めた具体的な検討を実施していきたいと考えている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・府営住宅やUR等はこの計画ではどう扱うのか。公営住宅はセーフティネット対策のコアの部分である。府営住宅についても記載する必要があると考える。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・府営住宅等については情報提供という形で記載している。</li> <li>・戸数の把握等は行っているが、それ以上は踏み込みにくいところである。府と協議するという程度しか書けないかと思う。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者、住宅所有者への啓発、アプローチも必要ではないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録制度としての啓発はしている。4-1(1)②の2個目の項目になる。</li> </ul>

◇基本目標5について 以下、委員意見

会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な部署との連携について、記載するなら5-3になるのか。</li> <li>・関連計画との連携だけでなく、個々のケースでも連携することを記載しておく必要がある。でなければ、計画に記載されていないから対応しないということになってしまう。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関連部署との連携という文言について、分かりづらいかと思い、文言を再検討しようと思っている。</li> <li>・個々のケースでも連携する旨を記載する。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5-1(2)について、住文化の継承とあるが、それだけではわかりづらい。先ほど話にあった山手の古民家等、八尾らしい住まいを学ぶのかと思うが、現状では分かりづらいので、文章化する際に工夫してほしい。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「地域を知る」がキーワードになると思う。</li> </ul>

◇その他、全体について 以下、委員意見

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成果指標については、どうする予定か？</li> <li>・施策の内容に沿った指標を提示できるのであればよいが、難しいのであれば、各施策のできている・できていないを示す等のほうが良い可能性もある。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成果指標は、まずは現計画の結果を提示、施策が決まった上で、今回の成果指標の事務局案を提示し、意見をいただく予定である。</li> </ul>

会長	・成果指標をどうみるのか。計画を適性に判断する指標とできるのか、また、現計画の成果目標の達成状況も含めて次回ということである。
----	---

#### (4) その他

- ◇当初予定の回数（4回）では議論の収束が困難なため、第3回を書面開催（郵送での意見募集）、第4回・第5回を会議形式で開催し、計5回とする。
- ◇調整の結果、第4回審議会の日程は以下とする。
  - ・11月10日（火）10：00～
  - ・会場については追って各委員に連絡する。

以 上