

令和2年度 第1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7月9日（木）14：00～16：00

場所：八尾市役所 本館6階 大会議室A

【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、金澤委員

【議題】

- 1 開会
- 2 部長あいさつ
- 3 八尾市住宅マスタープラン審議会委員の委嘱状の交付
- 4 委員紹介
- 5 事務局の出席者の紹介
- 6 議題等
 - (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
 - (6) その他

【配布資料】

- | | |
|------|----------------------------|
| 資料1 | 八尾市住宅マスタープラン審議会委員名簿 |
| 資料2 | 八尾市住宅マスタープラン審議会規則 |
| 資料3 | 審議会のスケジュールについて |
| 資料4 | 住生活基本計画とは |
| 資料5 | 八尾市の住宅に係る現況調査結果まとめ |
| 資料6 | 市民アンケート調査結果まとめ |
| 資料7 | 八尾市の住まいを取り巻く課題 |
| 資料8 | 成果指標の達成状況について |
| 資料9 | 住宅マスタープランの課題、方向性、基本目標（案） |
| 別冊資料 | 八尾市住宅マスタープラン（平成28年見直し版） |
| 別冊資料 | 八尾らしいすまいづくり（平成10（1998）年発行） |

【議事要旨】

1. 開会

◇事務局より開会の辞

2. 挨拶

◇事務局（建築部長）より挨拶

- ・住宅マスタープランは市民の生活の基盤となる住宅やまちについての政策をどのように考え、進めていくかを定めた、本市の住宅部門における最上位の計画である
- ・現在の八尾市住宅マスタープランは2期目の計画である。計画期間は平成23年度から今年度までの10年間で、平成23年3月に策定、平成28年3月に中間見直しを行っている。
- ・近年の住まい・住環境に関する市民のニーズや住宅政策における課題は多種多様化している。例えば住宅確保要配慮者に対する支援や空家問題等、住まい・住環境を取り巻く様々な変化が生じている。
- ・このような中、国や府においては新しい住宅政策における課題等に対応した計画を作っている。本市においても、総合的かつ体系的な住宅政策の展開を図っていく必要があると考えている。
- ・委員の皆様にはよりよい住宅マスタープランとなるようなご意見、ご提案をいただきたい。

3. 八尾市住宅マスタープラン審議会委員の委嘱状の交付

◇事務局より説明、委嘱状は各委員席に事前に配布

4. 委員紹介

◇事務局より各委員の紹介、各委員より挨拶

5. 事務局の出席者の紹介

◇事務局より事務局の出席者の紹介

6. 議題等

(1) 会長及び副会長の選出について

◇会長に清水委員、副会長に森本委員を選出

(2) 審議会のスケジュールについて

◇事務局より資料3の説明

◇質疑応答 なし

(3) 住生活基本計画について

◇事務局より資料4の説明

◇以下、質疑応答

委員	・資料3のスケジュールでは、令和元年度から改定となっているが、2ヶ年かけての策定という認識でよいか。
事務局	・その通りである。昨年度はアンケート調査や現況把握等を実施した。今年度に計画書を作成する。計画期間は令和3年度からの10年間の予定である。

(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

◇事務局より資料5～8の説明

◇以下、質疑応答

委員	・昨年、アンケートが届いたので回答した。今住んでいる家は持家で、築後40年以上建っている。回答結果をみると、多くの人が地震に不安を持っており、最近起こっている風水害等も含めて対策を講じないといけないと感じているように思った。
委員	・空家数について、資料5 p18には空家等1,937件、p14には空家18,830件とあり、数字に大差があるが、この差は何か。
事務局	・p14の空家は住宅・土地統計調査による統計上の件数で、サンプル調査の結果である。p18の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく計画策定にあたり、本市が空家等実態調査を行って把握した空家等の件数である。それぞれの「空家」の定義や算出方法が異なるため、異なる数字となっている。
委員	・p19にある「調査不可」とは何か。
事務局	・空家等実態調査では戸建て住宅を対象に、水道閉栓状況等を基に空家等候補を抽出し、実際に現地に赴いて空家の有無や管理状況を調査をした。 ・p19の表は、空家等1,937件について、現地で管理状態を調査し、A～Cに分けたものである。「調査不可」の54件は、航空写真や水道閉栓状況などから空家等であることはわかっているものの、建物が敷地の奥にあるなどで現地確認ができず、管理状態が不明なものである。 ・なお、空家等実態調査の対象に共同住宅やマンションは入っていない。
委員	・空家問題は不動産業界でも今一番問題になっている。住宅の分野では最重要課題ではないかと。 ・共同住宅やマンションは調査対象でないと言っていたが、それらを含めると、実際の空家は提示している3倍程度あるのではないかと。
事務局	・p18にもあるとおり、平成30年度の住宅・土地統計調査では本市の空家率は14.3%、件数では18,830件となっている。
委員	・空家数はもっと正確に把握するべきである。空家問題をどうしていくかということは、住宅マスタープランにおいて最重要課題かと思う。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空家については市民の方にはそれほど重要視されていない。 ・住宅マスタープランにおいて、空家問題の占める部分はさほど大きくないが、その中で何ができるのかという話はしておかなければいけない。今回提示の資料では、空家についてどうするかの実策が上がってきていない。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・空家や耐震関連については、八尾市空家等対策計画や八尾市耐震改修促進計画等、個別で計画を策定し、具体的かつ集中的に取り組んでいる。特に空家については、空家等対策計画の策定時にもいろいろと厳しい意見をいただいた。 ・住宅マスタープランでは、住宅に関連する様々な施策を大きな視点でとらえていきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・資料7にある移住・定住促進により人口減少を緩やかにする旨に関連するが、外国人の流入と、それに伴う治安への対策は行わなくてよいか。 ・旧街道沿いの景観に関する記載がある。住宅の建材が多様化してきているので、景観を守るという面では、推奨する建材等を考えていくのもよいのではないか。 ・また、アンケートでは既存住宅の改修費用に対する懸念が大きかった。耐震や改修費用に補助金を集中させる等して、戸建て住宅の所有を望む若い世帯等が活用できるようにしてはどうか。 ・風呂なし市営住宅については早急に対応が必要かと思う。また、住戸については、1戸あたりの面積が広くないので、2戸一にする等の対策がよいと思う。 ・地域コミュニティの希薄化は、都会になればなるほど顕著である。活発化させたいのであれば、コーディネーターの派遣など、地域コミュニティ活性化のプロを呼ぶ必要があるかもしれない。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・八尾市は外国人が増加している。これに関する対策は課題から抜けているように思う。これは、現況調査からは見えなかったからか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・現況調査については、今回提示のものは抜粋である。 ・事務局としては提示したほかにも外国人の数や比率、障がい者の数等についても調査している。 ・外国人への対応については、住宅確保等に困っている人への対応に含んでいる。高齢者や低所得者、外国人等を想定している。 ・本審議会では、福祉分野への対応ということもあり、社会福祉協議会からも委員にご参加いただいている。当然、福祉に関連する施策も盛り込んでいきたいと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震化率について、昭和56年から平成12年の間の建築物について何か対策を講じる予定はないのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・本市でも、ご指摘の期間の建築物に対応していかなければいけないという考えはある。ただ、現状は国の補助等も追いついていないこともあり、昭和56年以前の旧耐震基準の建築物を対策のターゲットとしている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・例えば風呂なしの公営住宅について、建築年によって対応が変わるのではないか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅については個別で八尾市営住宅機能更新事業計画を策定しているため、そちらで対応していきたい。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・八尾市は文化住宅や公営住宅が多いと思っていたが、調査結果を見ると持家の割合が多く、少しイメージと違った。 ・福祉の観点から意見を述べると、高齢者が入居できるような価格帯の賃貸住宅がないように思う。サービス付き高齢者向け住宅は多くあるが、いずれも費用は安くない。 ・八尾市は若者もさほど多くなく、どちらかといえば成熟したまちというイメージがある。それに見合った施策を考えていく必要があると思う。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケートでの今後の居住意向を見ても、年齢層が上がるほど八尾市での居住意向が高かった。高齢者の住まいについてはしっかりと考えていく必要があると考える。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準や住宅確保要配慮者の問題はどう考えるか。住宅確保要配慮者は2,600人程度いるとなっているが、民間の居住支援協議会だけで本当に対応できるのか悩ましい。家賃補助程度は必要かもしれない。 ・最低居住面積水準については、大きく分けると単独世帯の問題と、多人数世帯の問題に分けられる。国は最低居住面積水準の問題は放っておいても自然に解消するだろうと投げ出しているが、多人数世帯については、行政でも対応してもよいと思われる。

(5) 八尾市住宅マスタープランの方向性について

◇事務局より資料9の説明

◇以下、質疑応答

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅セーフティネットについて、公民連携で実施していくとあるが、民間だけの支援は金銭面での課題が大きく、難しいと思われる。八尾市における公営住宅の活用も含めた民間との連携プランを考えるべきである。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・(6) 住宅確保要配慮者等への適切な支援については、先ほどの最低居住面積水準の件も併せて、何が必要かを考えた上で施策を講じていきたい。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・民間との連携プランという点では、ストック活用がキーワードになると思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉との連携について、住宅すごろくのような話があったかと思うが、近年は家を持てば終わりではなく、サービス付き高齢者向け住宅等、他の施設に移る可能性もある。その移動をどう取り扱うのか。例えば、公営住宅に住んでいる単身高齢者をサービス付き高齢者向け住宅に移住させるなどについても考えていく必要があると思う。 ・最近では、コロナの関係で生活保護が増加していると聞く。生活保護の場合、住宅は担保されているが、住宅確保要配慮者と関連する点もあると思われるので、両方をあわせて議論するとよい。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪府と協議する中では、所得は十分にあるものの単身高齢者のため賃貸住宅に入居できないケースや、年齢は若いが所得が低い場合住宅を借りられないケースなど、様々なケースについて議論されている。そういった要因を全て計画に盛り込んでいくことはなかなか難しい。ただ、福祉部局等との連携は図っていきたいと考えている。 ・生活保護と高齢者と障がい者は重複していることも多く、数字としてとらえて計画を立てることはなかなか難しい。 ・福祉と連携する体制づくり等について、意見があればいただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援について、社会福祉協議会や社会福祉法人と少しずつ協議を始めている。全体の支援の枠組みを作る上では、行政の介入は必要であると感じている。 ・資料9にある目指すイメージについて、「住み続けたい」という部分をもう少しわかるようにしてはどうか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・「まちづくり」というのは、一市民からするととても遠いものを感じる。家や家庭は個々のものである。親が高齢になってきたのでどうしようなど、家や家庭について困っていることもあるが、結局は個人の問題であるし、相談先もよくわからない。 ・住んでいる人が困っていることを発信できて、支えあえるようなまちになればよいと思う。私自身の話になるが、空家をどうしようか悩んでおり、空家バンクに登録したところ、入居者が見つかった。入居者は、民間賃貸住宅が借りられなくて困っていた人である。困りごとでつながるといえることはあると思う。行政がつなぐ役割を果たすとよいのではないかな。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・「つながる」はキーワードのひとつかもしれない。夢を与えるようなイメージが必要である。 ・八尾市ではどのような住宅にニーズがあるのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションより戸建てが人気である。年収 300～400 万円の世帯が、20 坪で 2,600～2,700 万円程度の住宅を購入している。 ・住宅確保要配慮者はどの程度いるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・前回調査時の推計では、2,900 人程度となっている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者と空家をつなげれば、空家問題の解消になるのではないかな。JR 八尾の周辺等、築年数は古い、平屋建の空家が多数ある。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・活用できる住宅がたくさんあるのは喜ばしいことである。 ・住宅確保要配慮者への支援は個々での対応になるので、数字で議論することは難しいように感じている。 ・我々が行ってきた支援の中から例をあげると、特別養護老人ホームに入ろうとしていたが、基準を満たしていないので入れない。サービス付き高齢者向け住宅に入ろうとすると費用が高い、しかし一人で生活するのはなかなか難しいといった相談があり、悩んだ結果、一人暮らし+介護ヘルパーに高頻度で来てもらうことで対応した例などがある。 ・様々なケースがあるので、数字だけで見るのはなかなか難しい。個々での対応になる。そういった中で、地域別の物件情報などがあれば、それを活かして解決していくことも可能かと思うので、そのようなネットワークの構築が大事と感じている。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> 先ほどまちづくりが市民からすると遠いものを感じる、困りごとの相談をどこにしたらいいかわからないとあったが、ぜひ住宅政策課に相談にきてほしい。今言っていた話等とつなげられるかもしれない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 耐震については費用面の問題がある。市の補助はなかなか厳しい制約があったかと思う。西宮市では住宅の四隅の補強で一定の補助が出る時いた。そういった補助があってもいいかもしれない。 すべての課題に対応できればいいが、なかなか難しいと思われるので、何かに絞って計画を策定してはどうか。例えば高齢者が安心して住めるようなまち、相談にワンストップで対応できるようなまちなどはどうか。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 「みんな」をターゲットにすると広くて難しい。 今後、八尾市としての姿勢を示してもよいと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 議論のなかでは高齢者等の住宅確保要配慮者の話が出ていたので、これに絞って、住宅確保要配慮者がゼロになることを目指してもいいのではないかと思う。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 八尾市で家を探す人は、何を条件に探しているのか。また、どこと比較して八尾で探すのか、競合はどこか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 年収に見合った住宅を探す人が多い。年収 300～400 万円がローンが組めるとなると、3,000 万円ぐらいまでである。 家を探している人は 30～40 代で、子どもが 1、2 人の人が多い。校区を絞ったり、自身の出身地で探す人が多い。 東部の山手は人口減少が目立つ。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 住み慣れた場所で探す人が多いのであれば、中高生が八尾で住み続けたいと思えるようにすることが大事である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 住み続けるためには安全、安心が重要であると思うが、安心には子の心配はもちろん、親の心配も関係してくる。私の場合、親が高齢になったので、自分か、親かどちらかが転居する必要があったが、田舎から親を呼ぶのはなかなか難しかった。最終的には近くに娘が住むということで何とか入居できた。 高齢者が安心して暮らせるまちであれば、その子世代も安心して暮らせるように思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 住宅マスタープランの場合、市民目線も大事であるが、行政的に分かりやすい計画である必要もある。数値目標等、具体的な目標も必要である。 狭隘道路の問題は統計的にどうおさえておくか、行政的な配慮が大事と思われる。それは建築行政からの視点では敷地と道路の関係となるが、面的な関係性がわかりにくいので、行政計画としてどうするか、が問題である。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 抽象化するとポイントが見えなくなることがあるので、気を付けるべきである。 特筆したいことがあるのであれば、そこは具体的に記載してもよいのではないか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 目指すイメージに「市民・NPO・行政等が一体となって」とあるが、施策の方向性を見ると、語尾が「提供」のことが多い。行政がやってくれると思いかねないのでは。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・基本理念については持ち帰って少し考えたい。 ・方針のどこに重きを置くかは今日決めたらよいと思う。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・人口も減少しているので、八尾に住み続けてもらうということが一番重要であると感じている。「住みたい・住み続けたい」というキーワードは、八尾市第6次総合計画の内容も加味している。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・基本理念が少し長いように感じる。 ・基本理念に「安心」を入れてはどうか。「安心にすめるまち 八尾」など。何に対して安心なのかも入れられるとよいと思う。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・総合計画の住宅に関する施策は「住みたい・住み続けたい良質な住まいづくり」となっている。これに関連して基本理念(案)をつくった。そこに安心を入れられないか、検討してみる。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・八尾市に限ったことではないが、なぜキャッチコピーが標準語なのかと常々疑問に思っている。標準語が「遠い」ように感じさせるのではないか。「住んでええとこ」など、やわらかい表現にしてはどうか。可能であれば、具体的なイメージをいれるのもありかもしれない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・町内会の加入者が減少している。若者は入らない。子ども会も減る一方で、年々縮小している。これに対して何か支援できないか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・町内会の加入率は本市の重点課題でもある。 ・転居時の重要事項説明の際等に町会への加入を促してもらう等はしている。 ・課題としては記載しているものの、住宅施策としてどう対応するかが悩ましい。公営住宅では地域コミュニティの低下への対策をしているので、それを記載することになると考える。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅政策課が地域コミュニティの問題に踏み込んでほしいということだが、住環境としても考えなければいけない課題でもあると思うので、横のつながりのある計画にして、ぜひ対策を記載してほしい。

(6) その他

◇調整の結果、第2回審議会の日程は以下とする。

- ・8月25日(火) 午前
- ・会場や開始時間については追って各委員に連絡する。

以 上