

第3回八尾市住宅マスタープラン審議会(書面開催)委員意見まとめ

項目	意見	市の対応方針
成果目標	相談窓口を広げる必要がある。不動産業者や工務店が相談窓口になれば良いと思う。	施策検討の際に参考といたします。
	①既存民間住宅の耐震化等 昭和56年以降平成12年までの木造建物の耐震化も必要と思います。	ゆくゆくは対応したいと考えていますが、まずは旧耐震基準の建物から対応していくことを考えています。
	今回目標数値90%とありますが、「八尾市耐震促進計画」では、H37年耐震化率推計では85.7%となっています。特に今年度においては新型ウィルスの影響等々、これまでとは異なった状況が想像され、当面はこのような状況が想像されますが、それらを加味された中での数値という事でよろしいでしょうか。	記載の数値は暫定であり、「八尾市耐震促進計画」の改定にあわせて目標値を修正いたします。
成果目標	②空家法、条例に基づく管理不良空家等の是正率 個々の空家の活用方法のアドバイス。解体費用の補助の充実。 現状が52.0%で、空き家が増加傾向の中、100%は理想であり、現実的な目標ではない。再考してほしい。 現状52.9%→今回目標数値100% 今の社会背景を鑑みると、今後、八尾市において空家が増加することが懸念されますが、R6年度にはすべての管理不良空家がなくなるという事は可能なのでしょうか？ 素朴な疑問です。	施策検討の際に参考といたします。 是正率=法に基づいて対処し、是正できた件/通報のあった件数としています。通報のあった空家については全て対応するため、100%を目標としています。
成果目標	③八尾市版リフォーム事業者の登録制度の創設 「設置」が目標となるのでしょうか？登録数など、数値が必要では？ 実施運用のところに目標数値は書けませんか。 大阪府住宅リフォームマイスター制度とリンクして相乗効果が出るようにしてください。 地域の工務店、大工さん等が登録できればと思う。リフォームを行う時に一部分でも耐震化を進める。制度にしてほしい。	新設予定の制度であり、現段階では具体的な内容が定まっておらず、創設を目標としたいと考えています。 創設の際に参考といたします。
成果目標	⑤既存住宅の流通シェア（住宅の購入・新築・建替え等の総戸数に対する中古住宅（一戸建・長屋建）を購入した戸数の割合 中古住宅に集合住宅（マンション）が含まれないのは何故でしょうか？ 促進策を設けることで、30%まで上げることを希望します。 全ての中古住宅の売買にかかる税金を新築住宅と同じにする。	空家等対策計画ではマンションは対象外としています。現段階で顕在化している空家の問題は基本的に一戸建や長屋のため、これを対象としています。 現状はH25、H30ともに19.3%で推移しています。30%では実現が困難であると考えており、25%を目標に掲げています。 住宅に係る税の優遇措置等につきましては、様々な機会を捉えて国に要望しているところです。

項目		意見	市の対応方針
成果目標	⑦空家バンク登録者数 (物件登録者+利用希望者)	補助制度の充実。契約等の手続きに行政の関与が必要では？ 登録数はOKです。情報内容や情報発信の仕方等に一層の工夫を。 行政はマッチングして終わりではなく、売却や賃貸借に伴うリスクや税制上のアドバイスまでサポートできるような仕組みをつくって欲しい。	相手方との契約等、制度の利用に関して不安のある利用者に対しては、司法書士や宅地建物取引士などの団体を紹介することとしています。また、情報発信の手法や内容についても検討していくことといたします。
	⑧高齢者等の入居を拒否しない民間賃貸住宅(大阪あんぜん・あんしん賃貸支援事業)の登録数	数値目標はOKです。(登録数に対する成約数(入居数)もほしい。) 成果目標⑧は不要。	市では後追いでできないため、困難と考えています。 住宅確保要配慮者への各種団体との連携の取組みを示す指標と考えており残す方向で考えております。
	⑨民間賃貸住宅の空家を活用した家賃補助制度の創設	創設することが目標でよいのでしょうか？ 実施までを目標にしておくのがよいかと考えます。 不動産業者の協力が不可欠である。	成果目標③と同様の理由により、創設を目標といたします。 施策検討の際に参考といたします。
	⑩市営住宅におけるバリアフリー化率	バリアフリー化とともに利用形態、例えば二戸一にする等も同時に進めてほしい。 建替かバリアフリーリフォームかを検討すべきでないかと考えます。 未達成の理由を明らかに	以前に二戸一化を実施した住宅もありますが、需要が少ないため、近年は行っていません。 八尾市営住宅機能更新事業計画(長寿命化計画)において別途検討します。 階段室型住棟へのEV設置に関する課題の整理や調整に時間を要したため計画期間内に整備ができなかったものです。
	⑪建築士、弁護士による住相談の稼働率	稼働率を併せて実施回数もあるのではないのでしょうか？率にしてしまうと、母数次第ですぐに達成できてしまうように思います。 宅地建物取引士も参加させる。 現状はNPOのみで行われていると思いますが、他団体や地元との連携もしてほしい。	定期開催(3枠/日×月2回)しており、年間72回で母数は一定しておりますが、事業の実施状況が分かるよう回数についても併記することといたします。 現状も建築士、弁護士などと連携して実施しています。
	⑫住教育等の体験教室やセミナーの参加人数(年間)	参加人数が指標になっているが、本当にそのセミナーなどの受講や相談が必要な人が来ているのか。根本問題として、本当に必要な方に届いているのか疑問。	真に必要な方が参加していただけるよう、セミナー等の開催場所や周知方法等を検討していきます。
	⑬ネットワーク施策展開の実施率	地域の工務店やリフォーム業者が中心となり、建築士団体などの連携で、ちょっとした耐震やバリアフリーを進めることでコミュニティ、ネットワークが広がると思います。	施策検討の際に参考といたします。

項目	意見	市の対応方針	
別添資料 - 1	<p>会長がおっしゃっていた、やわらかく関西弁を使用する方向をもう少し前に出してはどうか？（魅力あるやん！安全安心やん！住んでええやん八尾）参考まで…。</p> <p>・基本理念が長いと感じました。委員の意見をすべてもりこまなくてもよいのではないのでしょうか。</p> <p>・「安全・安心」は当たり前であり、プラスアルファがないと「住み続ける」に繋がらないのではないかと。</p> <p>・世代や考え方、求めるライフスタイルを超えて「なんでもある」のが八尾であり選択できる魅力があるまちとして、画一的にならず多様性を持ったまちとして持続してほしい。</p> <p>案2を一部改訂提案。「魅力都市」を「魅力のまち」に。</p>	第4回審議会で議論し、決定していただく予定です。	
別添資料 - 5	—	<p>担当課の明示は必要であると思いますが、全体的に責任をもって進行していることがわかるようにしてほしいと思います。特に住宅確保要配慮者などに対する支援はワンストップで、たらい回しにならないことを願っております。</p> <p>各施策の内容、各所の修正、ご対応ありがとうございます。かなり整理をして頂いたと思います。カテゴリー・対象の列を設けて頂き、他の施策との関係もわかりやすくなったとは思いますが、もう一工夫必要のようにも感じます。対象も「行→民」なのは行政の施策なので当たり前のような…。また議論させてください。</p>	<p>たらい回しとならないような相談体制の構築を行います。</p> <p>計画書として文章化する際には表現を改める予定です。</p>
	p8 (3) ①福祉・住宅部門が連携した相談体制の確立	<p>市役所及び関連機関内での連携プラス民間機関の連携の確立をはかり、実行性をあげてほしい。</p> <p>子ども、高齢者、障がい者のほかに、コロナ禍で浮かび上がった働く世代の貧困層支援の拡充を希望します。</p> <p>住宅確保要配慮住宅の基準（特に耐震）に満たない住宅の活用もできる対応を希望。</p>	<p>連携の確立を図ります。</p> <p>家賃補助の対象検討時に考慮いたします。</p> <p>市として耐震化向上の施策に取り組んでおり安全性に欠ける建物の利用を促進することはできないと考えております。</p>
	p9、3-1(4) ①「新しい生活様式、働き方」に対応した住情報の提供について	<p>超高齢化社会を迎え、昨今のまれにみる災害の頻発、さらに新型ウィルスによる新しい住まい方、住まい環境の模索が始まった今、たとえば高齢期になって体調を崩した場合、施設を利用する人はもはや当たり前となり、そのための施設整備やネットワークの構築は行われていますが、一方で、持ち家をそのままに去っていく人もまた、増えてゆくように感じます。</p> <p>大規模な災害においてもそのようなことが想定されるのではないのでしょうか。</p> <p>このような状況下で、新しいまちを開発する、というこれまでの方法とは異なったアプローチによる「創造」が求められていることを感じます。</p> <p>まちなかで住宅が健全に代謝を行い、継承されていくこと。</p> <p>それは愛着であったり、個々別の思いでもあるでしょう。</p> <p>八尾に住み続けようという動機において、住教育や何かを体験することのよって、得られる何か、それは記憶であったり、そうしたものが受け継がれるような仕組みやあり方も大切なのだと感じます。</p> <p>とても難しいテーマなのですが、総合的な情報発信も大切なのだと感じました。</p>	計画の中で新たな取組みについて記載させていただいており、各施策を進める中で検討していきたいと考えております。
	その他	重点施策を決めるのではなく、各施策の中でも特に重点的に取り組むべき項目を重点項目としてはどうか。	計画書ではご指摘のような記載としています。

項目		意見	市の対応方針
別添資料 - 5	基本目標 1	1-2の防犯の問題では、重点を設けなくてよいのでしょうか。	空家に関する事項について、重点として記載いたします。
	基本目標 2	成果目標④を削り、(2)-(2)にある・マンション管理実態調査のを重点項目としてはどうか。(この場合、数値目標が必要。マンション管理実態調査のアンケートで指標化できるものはないか)	マンションの問題は現段階では顕在化していないため、今回は重点化は見送ることとしています。今後、必要に応じて重点施策化を検討いたします。
		2-2の住宅の省エネルギー化の誘導、2-3の住環境の向上、2-4地域コミュニティの活性化には、重点を設けなくてよいのでしょうか。	重点を設けない方向で考えております。
	基本目標 3	3-1 (1) ②に関わる成果目標●が多いような気がします。また3-1では①～③すべてを重点としていますが、これでよいのでしょうか。ただし空家政策が今回の住宅マスタープランの重点であるとすれば、(成果目標⑤、成果目標⑥、成果目標⑦)を、その内容について②の関連するところできりあげてはいかがでしょうか。	今回の計画では空家に関する施策について重点的に取り組んで行きたいと考えており、提示の通りといたします。
		3-1 (2) の重点は、空家政策が全体として求められるとすれば、これでよいと思いますが、内容のうちのどこに重点(検討することが重点なのでしょうか)があるのでしょうか。	重点から削除します(ただし、事業については実施していく予定です)。
		3-2 (1) (2)、3-3には重点がないのでしょうか?	重点を設けない方向で考えております。
	基本目標 4	4-1 (1) では、住宅確保要配慮者の対象数をまず算出することと、政策においてはそれを減少させることに主眼が置かれる必要があると思います。	住宅確保要配慮者の対象者数については、今後策定していく個別計画の中で算出し、政策を検討していくことを予定しており、今回の計画としては提示しないこととしています。
成果目標⑧は不要(大阪府まかせになるおそれがある)で、代わりに住宅確保要配慮者減少数(率)(特に低所得層にしぼり、公営ならびに生活保護層を除いて)を重点として掲げる方がよいのではないのでしょうか。		現在のところ、本計画の中で、住宅確保要配慮者数を提示する予定がないため、住宅確保要配慮者の減少数を成果目標とできないものと考えております。	
成果目標⑨については空家活用の縛りが入っているとはいえ、八尾市の独自政策として重点実施できればよいと考えます。		重点項目といたします。	
基本目標 5	成果目標⑩、成果目標⑪、成果目標⑫については採用し、該当する項目を重点とすればよいと思う。	該当項目を重点項目といたします。	
		なお「(旧)八尾市住宅マスタープラン第5章7」で優先的に取り組む施策については、第4回委員会にその進捗状況を参考資料として提出してはどうでしょうか。	資料3にて提示いたします。