

1. 計画策定の背景

建物の老朽化等による周辺への悪影響がある空家の増加が社会問題化しているため、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という）が完全施行されました。一方、大阪府では平成28年度に「空家総合戦略・大阪」を策定し、総合的な空家対策に取り組んでおり、府内の全市町村に対して平成30年度までに空家等対策計画の策定を求めています。

本市においても、空家等に対する相談が多く寄せられており、今後、空家等がますます増加していくことが見込まれることから、河内長野市空家等対策計画を策定し、体系的に空家等対策を実施するものです。

2. 計画策定の目的等

（1）目的

・空家等が増加すると、地域コミュニティの衰退や地域の安全・安心や景観を損なうことに繋がります。このため、空家等に対する施策を体系的にまとめ、空家等の予防・保全、適正管理、利活用を効果的に実施することを目的とします。

（2）位置付け

・河内長野市空家等対策計画は法第6条第1項に定める「空家等対策計画」であり、国の住生活基本計画や大阪府の空家総合戦略・大阪、本市の第5次総合計画や住宅マスタープランとの整合、他分野の各種個別計画とも連携した空家等に関する対策計画とします。

（3）計画期間

・平成31年度～40年度
・中間年次において、必要に応じて見直しを行います。

（4）対象区域

・市内全域
・開発団地を重点検討区域とします。

（5）計画の対象とする空き家・空き地

・法第2条第1項に規定する空家等（建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）を対象とします。なお、空家等発生未然防止・住宅等の適正管理については、居住・使用中から啓発等に取り組む必要があります。
・空き地については、きれいなまちづくり条例に基づき適正管理を促進します。

3. 空家等対策計画の策定に向けて

・平成30年度中の空家等対策計画の策定に向け、平成29年度において空家等の現状と課題の整理のため、下記の通り調査等を行いました。

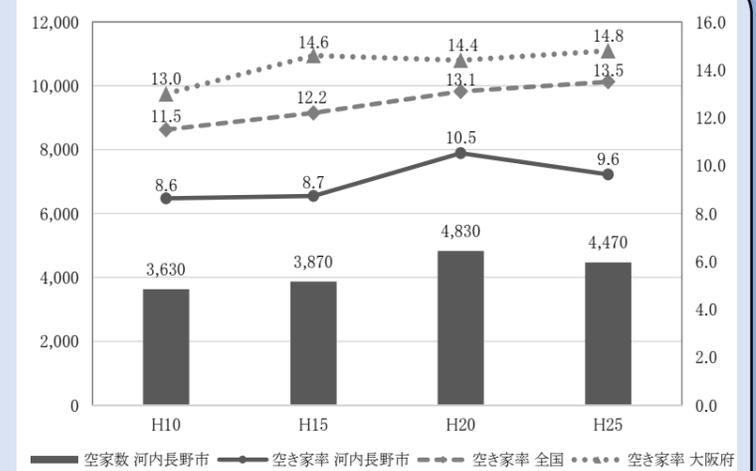
- 住宅・土地統計調査による住宅事情の整理
- 高齢者向けアンケートの実施
- 空家等所有者に対するアンケートの実施
- 空家等の将来発生件数の推計
- 自治会等意見交換会の実施

・また、上記を基に、学識経験者や公募市民等による空家等対策協議会、庁内関係課による空家等対策計画策定委員会を、それぞれ3回ずつ開催しました。

4. 空家等の現状

（1）空家等の状況

- ・平成25年住宅・土地統計調査によると、河内長野市の空家率は9.6%であり、全国の13.5%や大阪府の14.8%と比較して低くなっています。
- ・空家のうち、二次的住宅・賃貸・売却用の住宅を除く放置空家になりやすい「その他の住宅」が37.8%を占めており、その約9割が一戸建て住宅となっています。



		居住世帯 ありの 住宅総数	空き家総数		空き家の種類								
			戸数	割合	二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅		
総数		41,790	4,470	100.0	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	
総数	総数	41,790	4,470	100.0	190	4.3	2,240	50.1	360	8.1	1,690	37.8	
	一戸建て	総数	30,310	1,930	100.0	190	9.8	-	-	230	11.9	1,510	78.2
		木造	24,290	1,740	100.0	120	6.9	-	-	230	13.2	1,390	79.9
	非木造	6,010	190	100.0	70	36.8	-	-	-	-	120	63.2	
長屋建て・ 共同住宅・ その他	総数	11,470	2,540	100.0	-	-	2,240	88.2	130	5.1	180	7.1	
	木造	390	260	100.0	-	-	170	65.4	-	-	90	34.6	
	非木造	11,080	2,280	100.0	-	-	2,070	90.8	130	5.7	80	3.5	

出典：平成25年住宅・土地統計調査

（2）市への相談件数等

- ・市への通報・相談があった298件の内、「草・立木竹」に関するものが237件を占めています。
- ・法などによる助言等を行った256件の内、改善が見られないものが125件を占めています。
- ・平成25年住宅・土地統計調査によると、空家の内、腐朽・破損があるものが15.4%を占めています。
- ・本市では、空家等の敷地内の草木の管理不全が喫緊の課題であることがうかがえます。

内容	通報・相談	法や条例の規定による助言・指導などの実施	助言・指導などによる改善	助言・指導など継続中
建築物・工作物	53	52	17	35
草・立木竹(法)	140	117	59	58
草・立木竹(条例)	97	79	48	31
害虫・ごみ	8	8	7	1
合計	298	256	131	125

出典：河内長野市（平成30年9月末時点）

		腐朽・破損の状況			
		腐朽・破損あり		腐朽・破損なし	
		戸数	割合	戸数	割合
総数		690	15.4	3,780	84.6
一戸建て	総数	530	27.5	1,400	72.5
	木造	530	30.5	1,200	69.0
	非木造	-	-	190	100.0
長屋建て・ 共同住宅・ その他	総数	160	6.3	2,390	94.1
	木造	60	23.1	200	76.9
	非木造	90	3.9	2,190	96.1

出典：平成25年住宅・土地統計調査

5. 空家等の実態調査

実態調査の概要

(1) 空家等の将来推計

- ・平成30年3月末時点の住民の平均余命（自然動態）からみた空家発生予測数と直近5年間の転入転出（社会動態）の状況を勘案し、10年後、20年後の値を推計します。

(2) アンケート調査

①空家等所有者向けアンケート

- ・市内にある空家等の所有者300人を抽出し、アンケートを実施しました。
- ・回答者数113人、回答率37.7%

②市内居住者向けアンケート

- ・高齢者のみ世帯の市内居住者1,500人を無作為抽出し、アンケート調査を実施しました。
- ・回答者数819人、回答率54.6%

(1) 空家等の将来推計

- ・全市の世帯数は10年後に現在の95%、20年後に現在の79%程度と推計されます。
- ・世帯数が多く市全体への影響が大きい「開発団地」の減少率は高く、今後、空家等総数の加速度的な増加、開発年度の古い開発団地における空家等問題の深刻化が懸念されます。

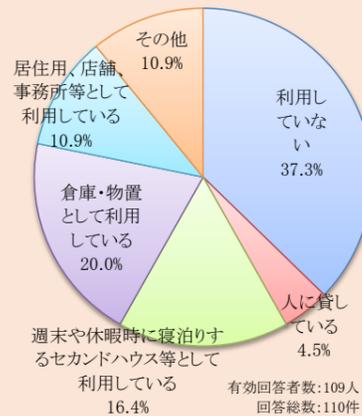
住宅地の特性	平成30年3月末世帯数	10年後 (対平成30年3月末)	20年後 (対平成30年3月末)
開発団地	17,990	93.5%	73.4%
日東町	712	86.7%	53.8%
南青葉台	821	87.0%	51.6%
荘園町	686	87.0%	52.3%
大師町	573	90.4%	60.9%
緑ヶ丘	1,609	94.5%	65.8%
旭ヶ丘	654	88.5%	56.0%
北青葉台	1,145	91.1%	71.9%
南ヶ丘	633	98.1%	75.8%
大矢船	1,735	98.7%	80.3%
楠ヶ丘	989	92.1%	73.2%
南花台(3丁目以外)	2,415	91.1%	71.7%
桐ヶ丘	300	93.7%	75.7%
美加の台	2,998	95.3%	83.6%
あかしあ台	569	91.9%	76.8%
清見台	1,832	98.3%	89.1%
自由ヶ丘	319	103.1%	99.4%
駅前市街地	14,195	95.6%	80.8%
既成市街地	10,071	100.7%	92.5%
工場が立地する住宅地	536	95.5%	80.0%
市内に点在する既存型集落地	2,692	88.6%	67.9%
公的賃貸住宅がある住宅地	1,895	79.3%	49.0%
市全体	47,379	95.3%	79.5%

(2) 実態調査アンケートの結果

①空家等所有者向けアンケート結果（抜粋）

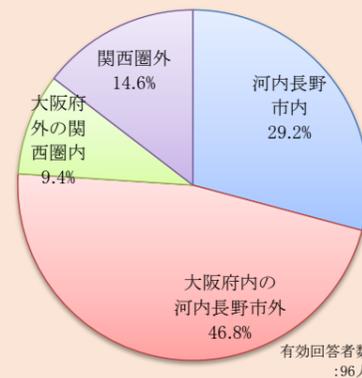
【問1：建物の利用状況】

- ・「利用していない」が37.3%を占めています。



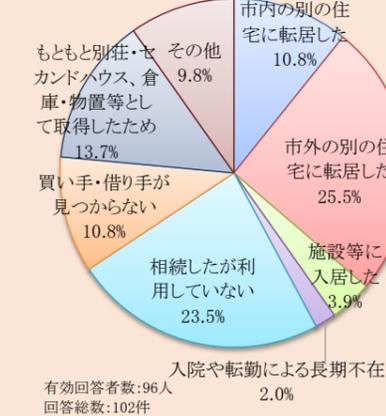
【問2④：現在の居住地】

- ・回答者の70.8%が、河内長野市外に居住しています。
- ・大阪府外は24.0%、関西圏外は14.6%となっています。



【問3③：空家等になった原因】

- ・回答が多い順に「市外の別の住宅に転居した」「相続したが利用していない」となっています。



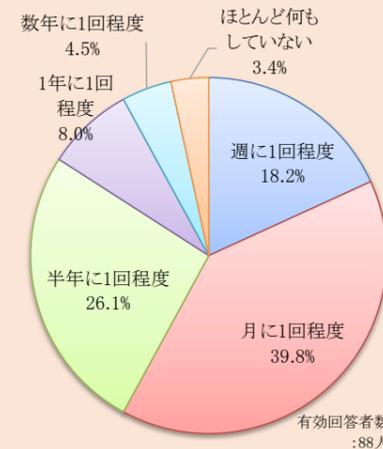
【問3④：空家等になってからの経過年数】

- ・59.0%の方が「5年以上」と回答しています。



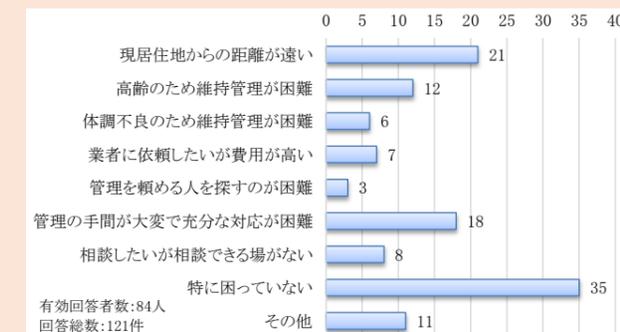
【問5②：維持管理の頻度】

- ・15.9%の方が「1年に1回程度以下」と回答しています。



【問5④：維持管理での悩み】

- ・「特に困っていない」との回答が最も多く、次いで「現居住地からの距離が遠い」「管理の手間が大変で十分な対応が困難」の順となっています。



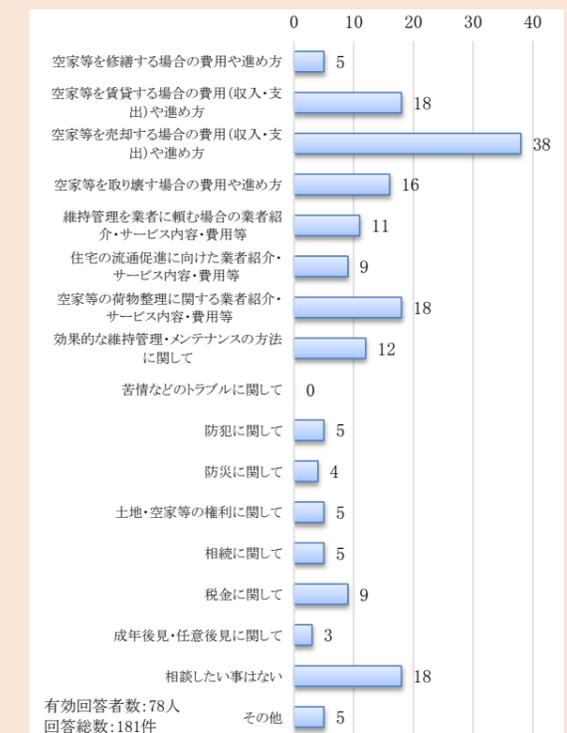
【問6①：今後の利活用方法】

- ・「売りたい(54件)」との回答が特に多く挙げられています。
- ・その他、回答が多い順に「今のまま使用したい(21件)」「貸したい(20件)」「子どもに譲りたい(15件)」となっています。



【問7②：専門家に相談したいこと】

- ・「空家等を売却する場合の費用(収入・支出)や進め方」との回答が最も多く、38件となっています。

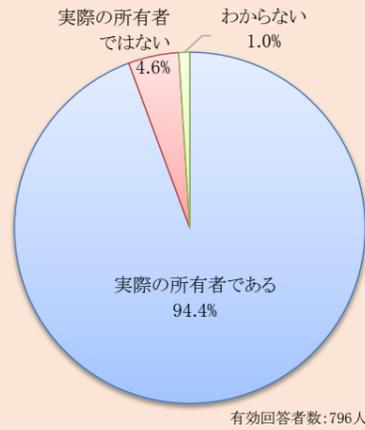


※複数回答を可としている設問や複数回答されている方がいる設問については、有効回答者数と回答総数の両方を記載しています。

②市内居住者向けアンケート結果（抜粋）

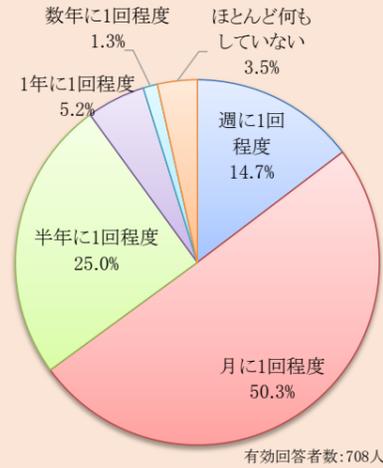
【問3③：登記上の所有者】

・実際の所有者に登記変更されていない割合は4.6%となっています。



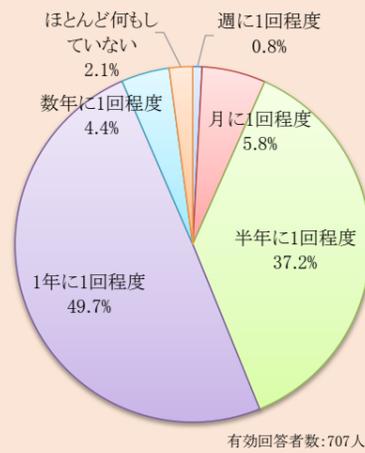
【問3①①：除草の頻度】

・回答者の内の10.0%の方が「1年に1回程度以下」となっています。



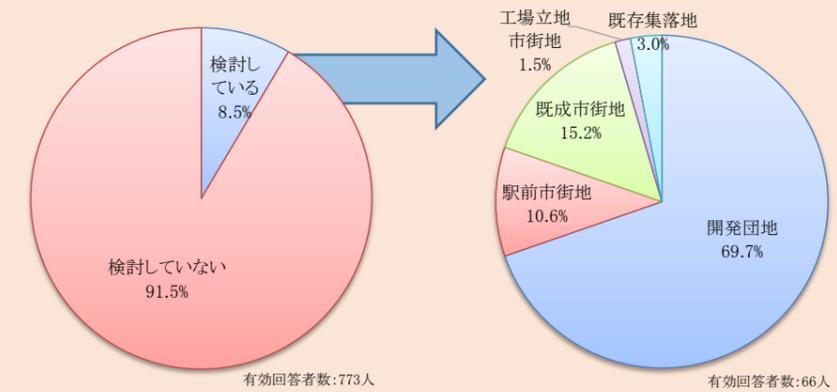
【問3①②：樹木・高木の剪定頻度】

・回答者の内の56.2%の方が「1年に1回程度以下」となっています。



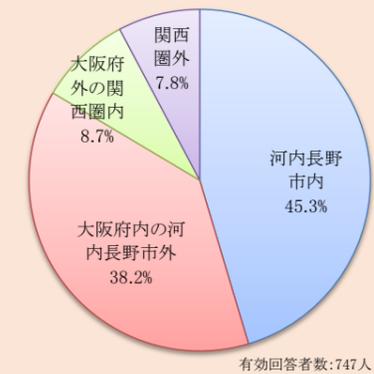
【問4⑨：住み替えの検討】

・全体では、「検討している」との回答は8.5%となっています。
・上記の内訳を見ると、69.7%が「開発団地」の居住者となっています。



【問4③：一番近くの親族の住所】

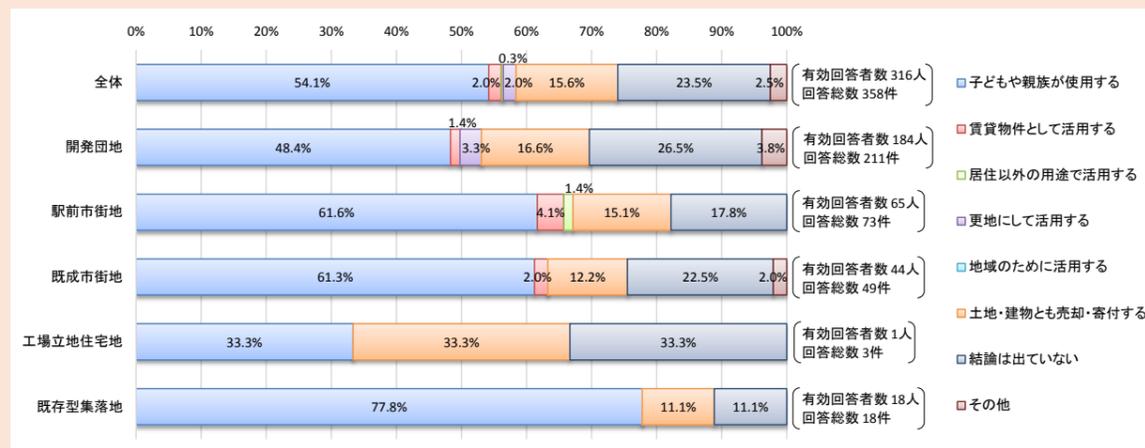
・回答者の54.7%は、市内に子どもや親族が居住していない状況となっています。



《住宅特性格集計より》

【問5②：将来の住宅・土地の所有・活用】

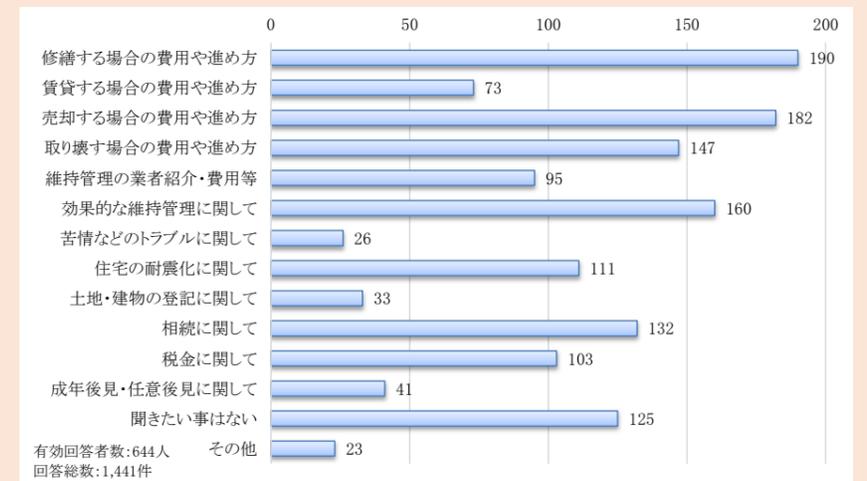
・全体では、子どもや親族との間で自ら所有・活用する結論となっていない割合が41.6%を占めています。
・開発団地は他地域と比べ、子どもや親族との間で自ら所有・活用する結論となっていない割合が高くなっています。



※「全体」には居住地未回答者の回答が含まれています。
※四捨五入の関係により、合計が100%にならない場合があります。

【問6③：住宅関連セミナーで聞きたい内容】

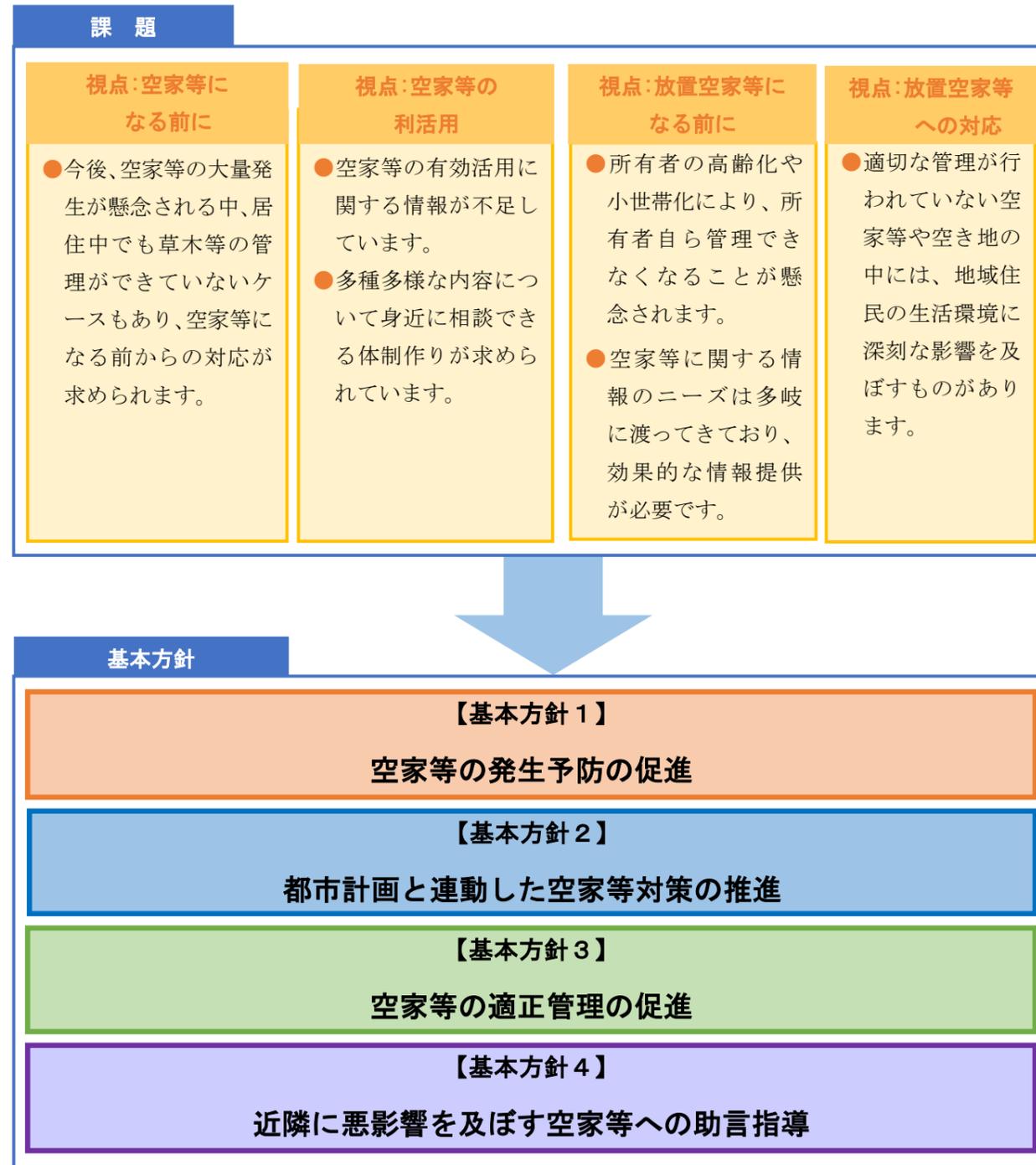
・回答が多い順に「住宅を修繕する場合の費用や進め方(190件)」「住宅を売却する場合の費用(収入・支出)や進め方(182件)」「効果的な維持管理に関して(160件)」となっています。



※複数回答を可としている設問や複数回答されている方がいる設問については、有効回答者数と回答総数の両方を記載しています。

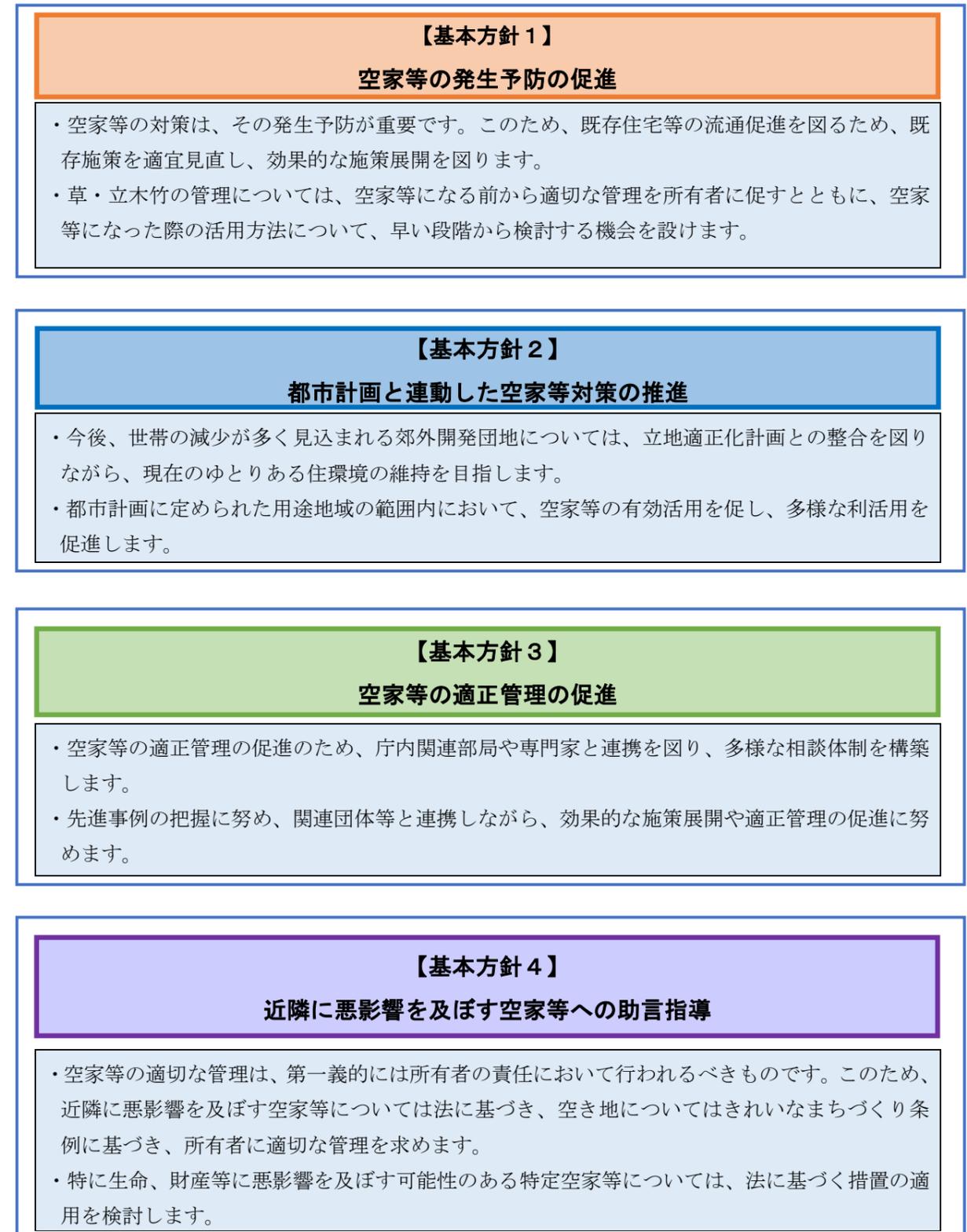
6. 基本方針

空き家を巡る課題は、多岐にわたっています。「空家等になる前に」「空家等の利活用」「放置空家等になる前に」「放置空家等への対応」の4つの視点の課題を踏まえ、河内長野市における空き家対策を総合的かつ計画的に推進していくための基本方針を次のように定めます。



7. 基本方針を踏まえた対策の考え方

河内長野市において推進する空家等対策について、4つの基本方針に向けた取り組みの考え方を以下に示します。

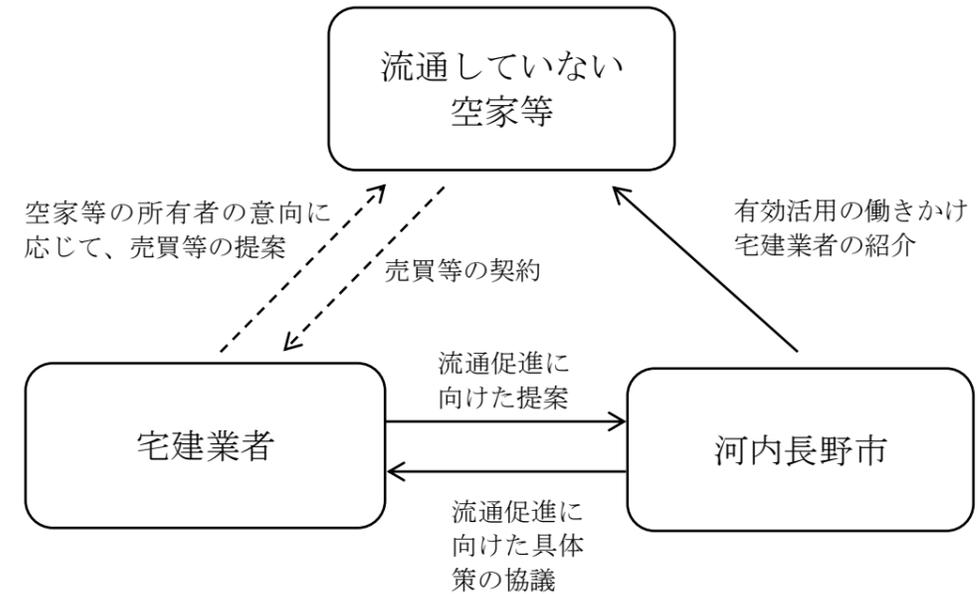


8. 推進する対策

基本方針	対策	具体的な取組
空家等の発生予防の促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆市民意識の醸成・啓発のための情報発信 ◆相談体制の構築 ◆住宅・空家等の所有者の責務に係る意識啓発 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産売買・賃貸相談会の開催 ・成年後見制度や家族信託制度等の周知と相談・利用しやすい体制の構築 ・マイホーム借上げ制度の情報発信の強化 ・終活セミナーの開催 ・住宅関連セミナーの開催に合わせた無料相談会の継続・充実 ・広報やホームページ等を活用した情報発信の強化
都市計画と連動した空家等対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ◆空家等の利活用の促進 ◆立地適正化計画との連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者と流通促進策の検討 ・空家等の所有者と活用したい事業者をつなぐマッチングの仕組みの検討 ・河内長野市空き家バンクの登録の促進 ・リノベーションまちづくり講座の開催 ・立地適正化計画に即した対応
空家等の適正管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆適正管理に向けた支援 ◆専門家による空家等の問題を解決する仕組み作り 	<ul style="list-style-type: none"> ・ケアマネージャーや社会福祉士、民生委員等、空家等に関わる方への空家等の問題に関連する講習会の開催 ・自治会ハンドブック等を活用した情報提供 ・問題のある空家等の流通促進体制の構築
近隣に悪影響を及ぼす空家等への助言指導	<ul style="list-style-type: none"> ◆放置空家等に対する行政の役割 ◆特定空家等に対する取組 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者による空家等の適切な管理を促すための、法に基づく助言 ・倒壊の危険性がある木造住宅の除却促進 ・空き地等の所有者が必要な措置を講ずるよう、きれいなまちづくり条例に基づき行う助言、指導 ・法に基づく特定空家等に対する指導や措置の適切な運用

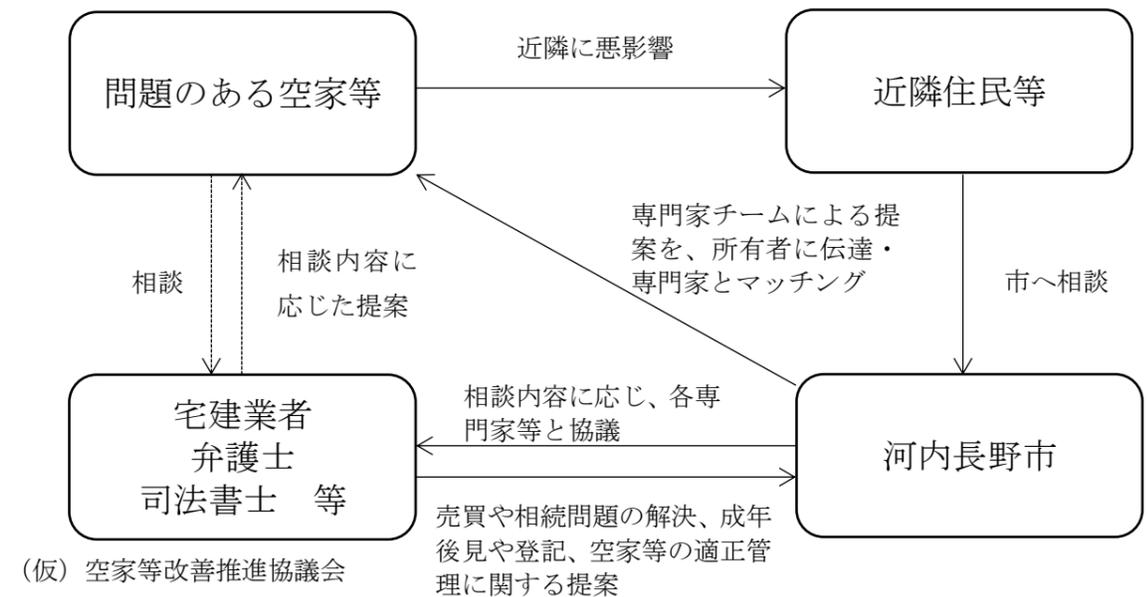
○空家等の利活用の促進

- ・市内の空家等を取り扱う宅建業者と流通の促進に向けた意見交換を行うとともに、流通していない空家等を流通させる仕組みを検討します。



○専門家による空家等の問題を解決する仕組み作り

- ・問題のある空家等の流通促進や利活用を図るため、市内の空家等を取り扱う宅建業者や弁護士、司法書士等の多様な専門家や空家等に関連する多様な事業者と連携し、放置空家等の問題を解決する体制の構築を図ります。



9. 計画の目標設定

本計画の対策や具体的な取組の実施により達成される目標を、基本方針に応じて以下のとおり定めます。

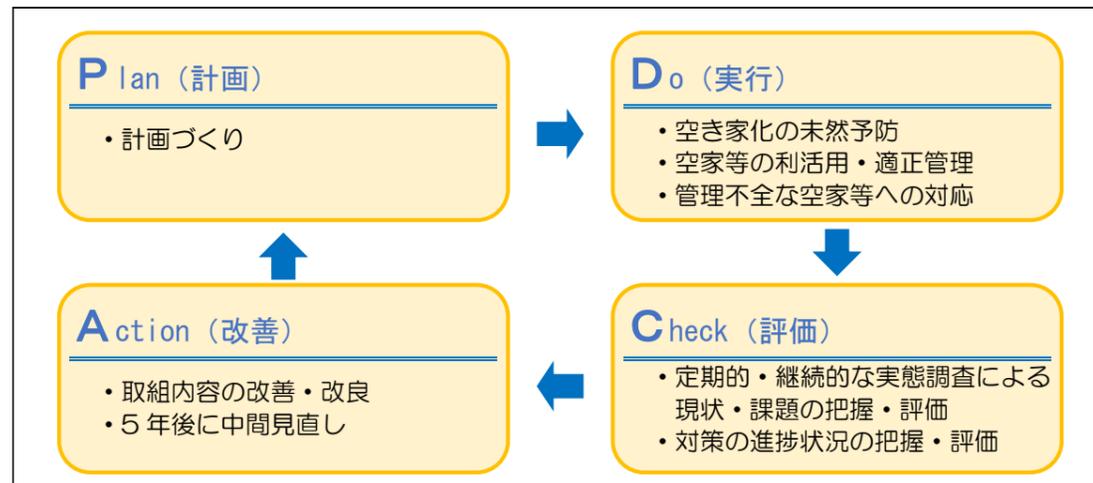
	目標指標	現状値	10年後の目標
空家等の発生 予防の促進	空家等の種類が「二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅」を除く「その他の住宅」であるものの割合	38%	35%
空家等の適正 管理の促進	法や条例の規定による助言・指導を行ったケースのうち、改善されたケースの割合	51%	55%

なお、住宅・土地統計調査は5年毎に実施されており、本計画の策定時、最新となる平成25年時点の数値を「現状値」として設定しています。

10. 計画の進行管理

- ・本計画を着実に推進していくため、「PDCAサイクル」に基づく進行管理を行うこととし、目標指標等の定量的な指標を用いて計画の進捗状況进行评估し、関係課と情報を共有します。
- ・本計画は10年間の計画ですが、必要に応じて5年後を目途に中間見直しを行います。

■PDCAサイクルのイメージ



問い合わせ先

河内長野市原町一丁目1番1号
河内長野市役所 都市づくり部 都市創生課
TEL:0721-53-1111