

河内長野市 空家等対策計画

平成31年3月

河内長野市

◆ 目 次 ◆

第 1 章 計画策定の目的と位置付け	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 国の動向	1
1-3 大阪府の動向	2
1-4 本市の動向	3
1-5 計画の位置付け	4
1-6 基本事項	5
第 2 章 現状と課題	6
2-1 人口・世帯数等の整理	6
2-2 住宅事情の整理	19
2-3 空家等の現状整理	26
2-4 空家等の将来推計	30
2-5 空家等所有者向けアンケート調査（抜粋）	35
2-6 市内居住者向けアンケート調査（抜粋）	43
2-7 自治会意見交換会及びアンケート調査	56
2-8 課題の整理	59
第 3 章 基本方針	63
3-1 基本方針	63
3-2 基本方針を踏まえた対策の考え方	64
第 4 章 推進する対策	65
4-1 「空家等の発生予防の促進」に係る取組	65
4-2 「都市計画と連動した空家等対策の推進」に係る取組	67
4-3 「空家等の適正管理の促進」に係る取組	69
4-4 「近隣に悪影響を及ぼす空家等への助言指導」に係る取組	71
4-5 地域特性に応じた重点的な取組の方向性	73

第5章 対策の実施体制 74

5-1	市民等からの相談への対応体制	74
5-2	地域や専門家と連携した対策の実施体制	75
5-3	関係部署等と連携した対策の実施体制	75
5-4	空家等対策を推進するための協議体制	75
5-5	特定空家等に対する措置等を審議する体制	76
5-6	計画の目標設定	76
5-7	計画の進行管理	77

参考資料

1.	空家等対策の推進に関する特別措置法	資-1
2.	河内長野市空家等の適正管理に関する条例	資-6
3.	計画策定の経過・組織体制	資-11
4.	用語解説	資-14

■ 本文中の「※」マークのある言葉については、「参考資料4. 用語解説」に掲載されています。

■ 本文中の「割合」データについては、四捨五入の関係等により、合計が100%にならない場合があります。

第 1 章 計画策定の目的と位置付け

1－1 計画策定の背景と目的

平成 25 年の日本の空き家数は 820 万戸、空き家率は 13.5%と過去最高となっています。この背景には、住宅建設を促進してきた戦後の住宅政策があります。

戦後の住宅不足、その後の高度成長期の人口増加に対応するため、日本では持家取得が奨励され、大量に新築住宅が供給される中、住宅の質の確保は不十分となっていました。

こうした過程で、日本でも戦前にはあった、良い住宅を作って長く使っていくという考え方が失われていきました。

こうして次々と新築住宅が供給されましたが、人口減少社会を迎え、特に条件の悪い地域ほど空き家が目立つようになってきました。また、核家族化の進展により、親の死亡や高齢者向け施設への転居等で空き家になっても、子どもが引き継がなくなったことが空き家増加に拍車をかけています。

本市では、現状では空家等※である建物による悪影響は深刻ではありませんが、空家等敷地内の草木・雑草に関する苦情は多く、放置空家等の急激な増加が懸念されます。また、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。そのため、将来を見据えながら、空家等に対する施策を体系的にまとめ、空家等の発生予防、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。

1－2 国の動向

全国的に、建物の老朽化等によって周辺に悪影響を及ぼす空き家の増加が社会問題化したことを受けて、市町村において条例が制定される等の具体的な施策が進められました。このような状況を受けて、国による空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する「空家等対策の推進に関する特別措置法※」（以降、「法」という。）が平成 27 年 5 月に完全施行されました。これにより空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置付けられました。また、具体的な取組の実施に向けては、平成 27 年 2 月に「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」、平成 27 年 5 月に「特定空家等※に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」が定められました。

国土交通省では、それ以前から、既存住宅の流通やリフォーム、ストック活用等について検討しており、「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会」中に小委員会を設けて検討を進めてきました。

また、国が策定する計画においては、平成 26 年 12 月に定められた「まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、「時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する」ための施策として、「人口減少を踏まえた既存ストックのマネジメント強化」を設定し、この中で空き家対策の推進を行っていくという方針を掲げています。平成 28 年 3 月に定められた「住生活基本計画（全国計画）」では、「既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速」という方針が掲げられ、初めて空き家に関する目標（「その他空き家」数を 400 万戸程度に抑制）を設定しています。

その他、具体的な空き家対策の推進に向けて、以下のような補助制度を制定しています。

補助事業名	補助対象	事業主体	補助率
空き家再生等推進事業 (社会資本整備総合交付金等の基幹事業)	・法に基づく「空家等対策計画」を策定している市区町村 ・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域 等 ・空き家の活用・除却・実態把握 等	地方公共団体	1／2 (活用) 2／5 (除却)
		民間事業者等 (地方公共団体補助の 1/2 以内)	1／3 (活用) 2／5 (除却)
空き家対策総合支援事業	・法に基づく「空家等対策計画」を策定している市区町村 ・法に基づく「協議会」を設置する等、地域の民間事業者等との連携体制がある 等 ・空き家の活用・除却・関連する事業（例えば、周辺建物の外観整備） 等	地方公共団体	1／2 (活用) 2／5 (除却)
		民間事業者等 (地方公共団体補助の 1/2 以内)	1／3 (活用) 2／5 (除却)
先駆的空き家対策モデル事業	・法務、不動産等の専門家等と市区町村等が協力した取組 ・現実の空き家を対象に行いうる実践的な取組 ・取組の成果について他者の参考となるようにとりまとめ、公開するもの	地方公共団体 民間事業者等	定額補助
空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業	・市区町村が行う空き家所有者情報を活用するモデル的な取組等 ・民間事業者等と連携して検討する体制があるもの ・取組結果の集約・分析、全国的な普及に向けた検討に協力するもの	地方公共団体	定額補助

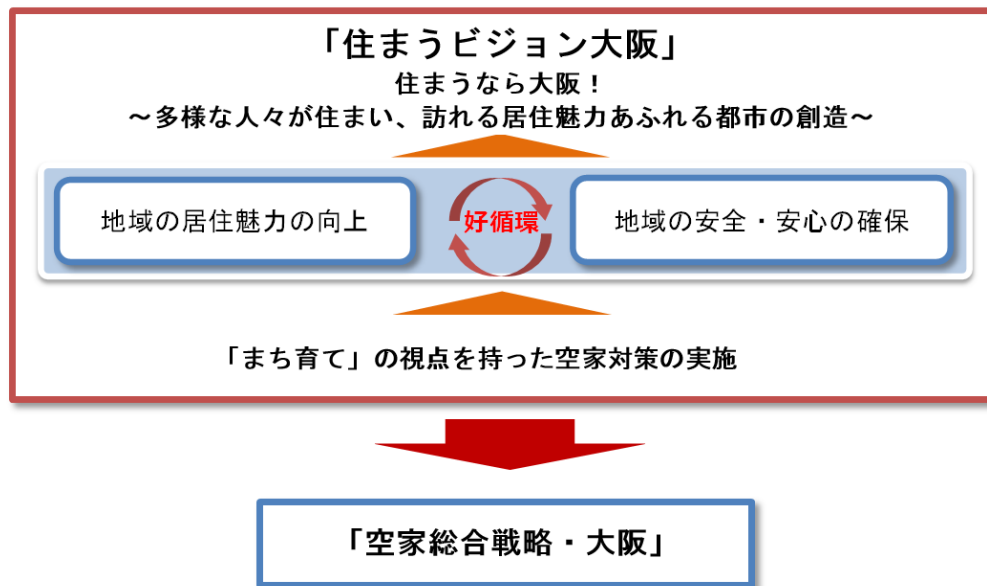
1－3 大阪府の動向

大阪府では、平成 28 年度に、今後の住宅まちづくり政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示す「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」を策定し、その中において、空き家対策を重点的に取り組む施策として位置付け、空き家を地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え積極的に活用し、「地域の居住魅力の向上」と「地域の安全・安心の確保」の好循環をめざすこととしています。

また、同時並行して「空家総合戦略・大阪」を策定しました。本戦略は、「住まうビジョン・大阪」を踏まえ、平成 30 年度までに大阪府内の空き家対策を戦略的かつ集中的に進めるための具体的な取組を示すもので、これに従って「市町村における空家等対策の促進」と「中古住宅流通、リフォーム・リノベーション市場の環境整備・活性化」の 2 つを柱に、具体的な戦略による取組を推進しています。

一方、府内の全市町村に対しては、平成 30 年度までの空家等対策計画の策定を促進しています。

□ 基本的な考え方のイメージ図



また、それ以前の平成24年12月には、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化により、府民の住生活の向上と大阪の地域力・安全性の向上を進めていくため、中古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・事業者と公的団体とともに、「大阪の住まい活性化フォーラム※」を設立しています。会員は、リフォーム・リノベーション・建築士・不動産・法律・建材・設備・金融・保険等、70団体を超える様々な民間団体・民間事業者等で構成され、大阪府や府内市町村等の行政・公的団体が参画しています。

平成27年2月には、府内43市町村とともに「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を設立し、大阪府域の空家等対策を推進しています。

平成29年3月には、「大阪の住まい活性化フォーラム」によって、「大阪版・空家バンク※」が設置され、府内市町村や市町村と連携してNPO等が設置する空き家バンク※情報とともに、大阪の住まいやまちの魅力を発信しています。

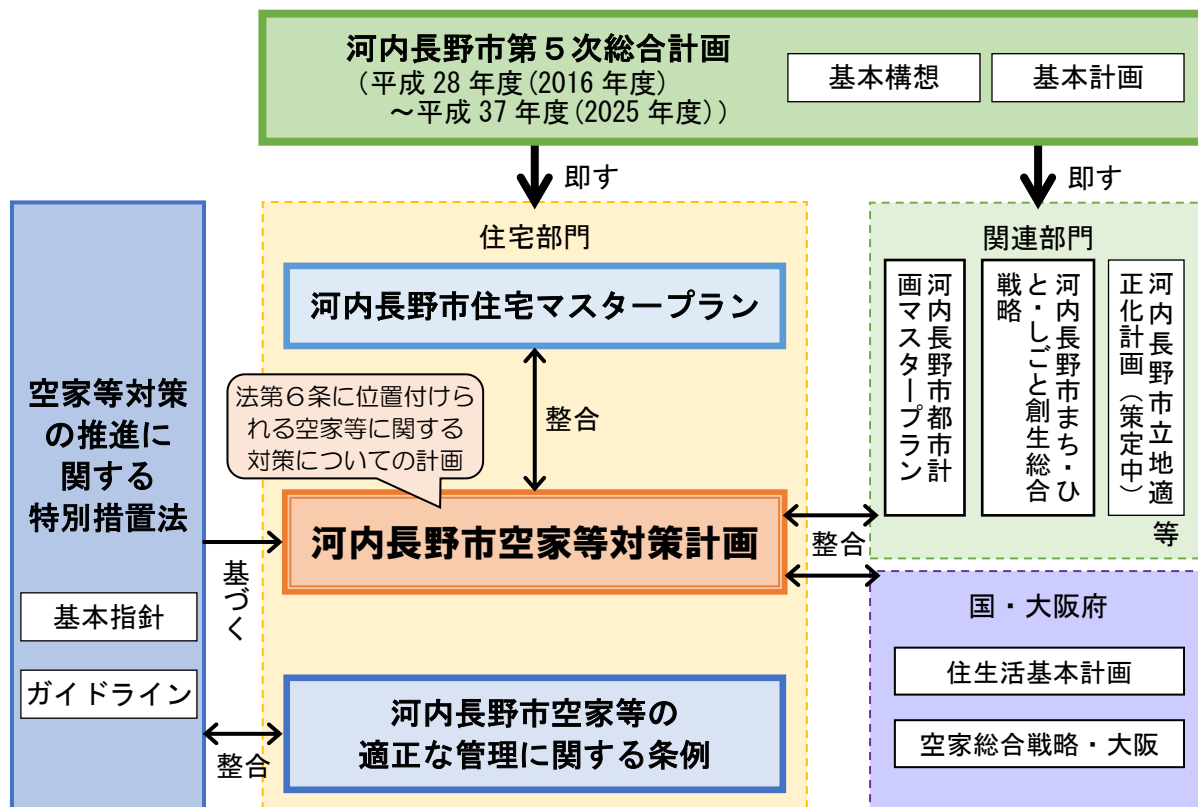
1-4 本市の動向

本市では、昭和40年代以降に多くの開発団地が整備されたため、特に初期に開発された団地における住宅の老朽化及び居住者の高齢化に伴って、近い将来、多くの放置空家等が発生し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されています。

このような状況を踏まえ、本市では平成28年度に「河内長野市空家等の適正な管理に関する条例※」を制定しました。また、平成29年度に実施した空家等の実態調査結果を踏まえて、空家等対策計画を策定します。

1-5 計画の位置付け

「(仮称) 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」、「河内長野市第5次総合計画※」や「河内長野市住宅マスタープラン」、「河内長野市都市計画マスタープラン※」等との整合、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。



■本計画の位置付け

1-6 基本事項

1-6-1 計画期間

- 空家等対策は、中・長期的に取り組むべき課題であり、本市の総合計画や都市計画マスタープラン等との整合のもと、計画期間を**平成31年度から平成40年度まで（2019年4月から2029年3月末まで）の10年間**とします。
- 国が5年毎に行なう「住宅・土地統計調査※」の結果を参考として、具体的な取組の評価や検証を行いながら、必要に応じて計画の見直しを検討します。

1-6-2 計画の対象区域

空家等対策については、全市的に取り組むべき課題であるため、対象区域は「**河内長野市全域**」とし、開発団地を重点検討区域とします。

並行して策定を進めている立地適正化計画※との整合を図りながら、3形態の市街地（駅前・既成市街地、開発団地、既存型集落地）について、重点的に取り組む施策内容を整理します。

1-6-3 計画の対象とする空き家・空き地

対象

法第2条第1項に規定する「**空家等**」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。

また、きれいなまちづくり条例に規定する「**空き地等**」についても対象とし、所有者による適正管理を促進します。

対象外

国又は地方公共団体が所有し、又は管理する建築物等・宅地化されていない、又は住宅地内にない空き地

第2章 現状と課題

2-1 人口・世帯数等の整理

2-1-1 人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成12年までは増加していましたが、平成17年以降は減少し続けています。また、人口増加率を見ると、平成7年以降、低下し続けています。

一方で、世帯数は平成7年から平成27年にかけて一貫して緩やかに増加しています。

また、1世帯当たりの人員数は平成7年以降、減少し続けており、小世帯化が進んでいます。

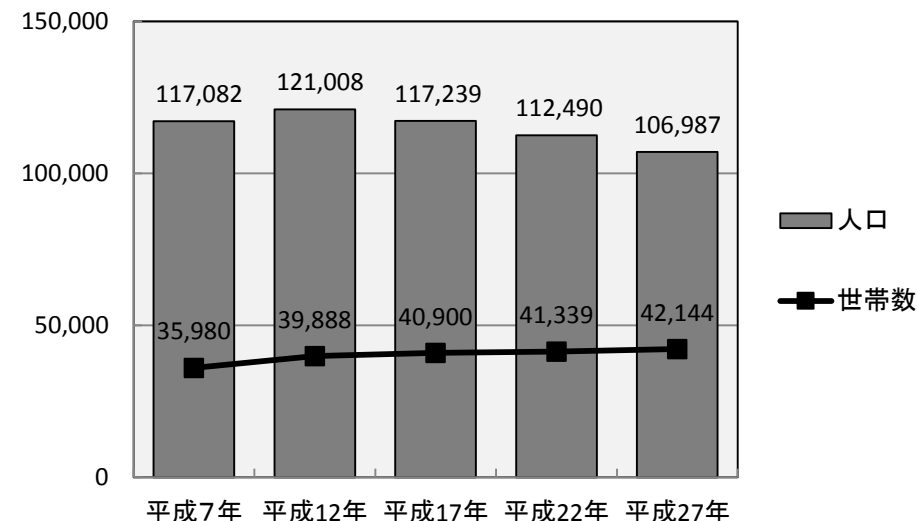
■人口・世帯数の推移

単位：人、世帯

			平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
河内長野市	人口	実数	117,082	121,008	117,239	112,490	106,987
		前年比	1.08	1.03	0.97	0.96	0.95
	世帯数	実数	35,980	39,888	40,900	41,339	42,144
		前年比	1.14	1.11	1.03	1.01	1.02
	1世帯当たりの人員数		3.25	3.03	2.87	2.72	2.54
大阪府	人口	実数	8,797,268	8,805,081	8,817,166	8,865,245	8,839,469
		前年比	1.01	1.00	1.00	1.01	1.00
	世帯数	実数	3,300,335	3,485,910	3,654,293	3,832,386	3,923,887
		前年比	1.07	1.06	1.05	1.05	1.02
	1世帯当たりの人員数		2.67	2.53	2.41	2.31	2.25
南河内	人口	実数	651,843	661,675	649,601	636,008	612,886
		前年比	1.05	1.02	0.98	0.98	0.96
	世帯数	実数	215,952	231,997	237,816	243,472	245,173
		前年比	1.11	1.07	1.03	1.02	1.01
	1世帯当たりの人員数		3.02	2.85	2.73	2.61	2.50

■河内長野市の人口・世帯数の推移

(人、世帯)



資料）国勢調査（各年10月1日現在）

2-1-2 人口動態

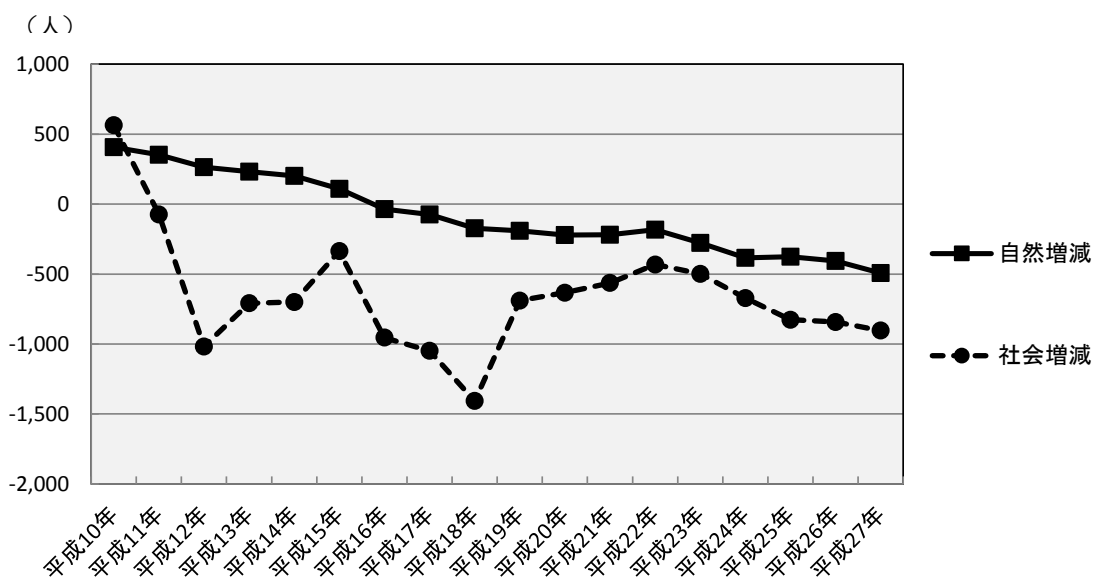
人口増減については、平成11年度までは増加していましたが、平成12年度以降は減少しています。人口動態の内訳を見ると、自然動態は平成15年度まで増加していましたが、平成16年度以降は減少しています。一方、社会動態は自然動態よりも早く、平成11年度から減少に転じています。特に平成12年度と平成16年度から平成18年度にかけて大きく減少しています。

■人口動態

単位：人（各年度末）

	人口総数	人口増加	自然動態			社会動態		
			自然増	出生	死亡	社会増	転入	転出
平成10年	123,212	971	407	1,138	731	564	5,166	4,602
11年	123,492	280	353	1,093	740	-73	4,637	4,710
12年	122,740	-752	265	1,049	784	-1,017	4,120	5,137
13年	122,262	-478	231	994	763	-709	4,163	4,872
14年	121,764	-498	201	971	770	-699	4,199	4,898
15年	121,538	-226	110	926	816	-336	4,067	4,403
16年	120,549	-989	-35	809	844	-954	3,552	4,506
17年	119,425	-1,124	-75	815	890	-1,049	3,183	4,232
18年	117,846	-1,579	-172	746	918	-1,407	2,983	4,390
19年	116,966	-880	-191	736	927	-689	3,372	4,061
20年	116,112	-854	-221	750	971	-633	3,279	3,912
21年	115,329	-783	-219	735	954	-564	3,174	3,738
22年	114,714	-615	-183	757	940	-432	3,158	3,590
23年	113,939	-775	-277	711	988	-498	2,924	3,422
24年	112,884	-1,055	-384	680	1,064	-671	2,790	3,461
25年	111,683	-1,201	-375	686	1,061	-826	2,779	3,605
26年	110,435	-1,248	-406	682	1,088	-842	2,539	3,381
27年	109,039	-1,396	-492	625	1,117	-904	2,677	3,581

■自然増減と社会増減



資料）市民窓口課

資料）河内長野市統計書（H15, H24, H29）注）本表は住民基本台帳人口

2-1-3 人口割合

本市の平成27年における年齢3区分別構成割合は、15歳未満の人口が11,696人（10.9%）、15歳から64歳の人口が61,214人（57.2%）、65歳以上の人口が33,289人（31.1%）となっています。経年的に見ると、少子高齢化が進行し続けていることがわかります。特に平成12年から平成27年にかけては、本市の人口総数が減少しているにもかかわらず、65歳以上の人口は増加し続けています。

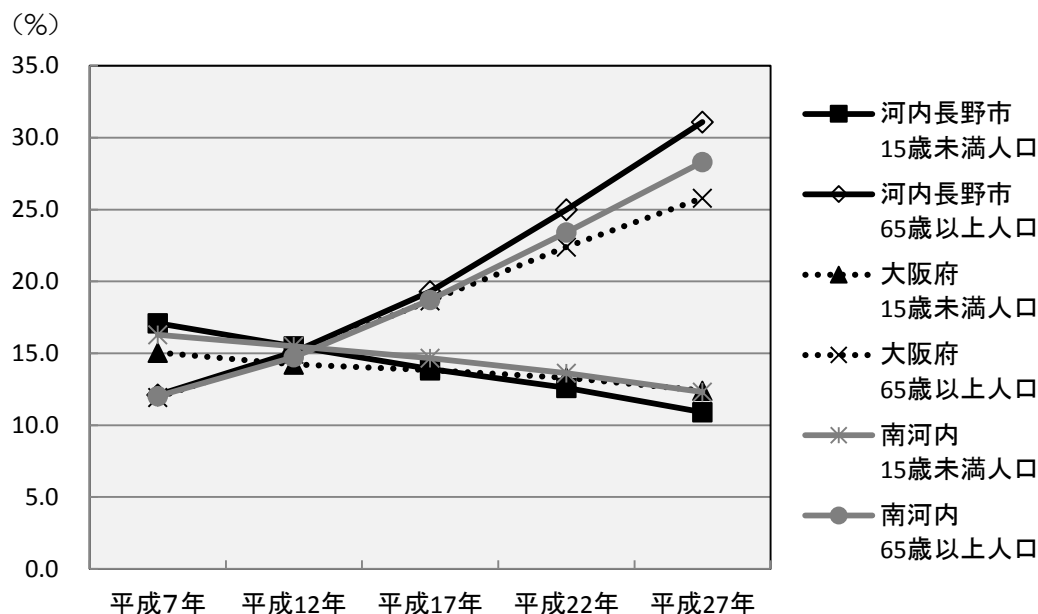
大阪府や南河内地域の人口割合と比較すると、本市の方が少子高齢化の進展が速くなっています。

■年齢3区分別構成割合

単位：人、%

		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
		人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合
河内長野市	総数	117,082	100.0	121,008	100.0	117,239	100.0	112,490	100.0	106,987	100.0
	15歳未満人口	19,981	17.1	18,730	15.5	16,288	13.9	14,137	12.6	11,696	10.9
	15歳～64歳人口	82,897	70.8	84,020	69.4	78,351	66.8	70,200	62.4	61,214	57.2
	65歳以上人口	14,194	12.1	18,255	15.1	22,600	19.3	28,153	25.0	33,289	31.1
大阪府	総数	8,797,268	100.0	8,805,081	100.0	8,817,166	100.0	8,865,245	100.0	8,839,469	100.0
	15歳未満人口	1,321,475	15.0	1,249,955	14.2	1,211,257	13.8	1,165,200	13.3	1,093,111	12.4
	15歳～64歳人口	6,411,945	73.0	6,224,186	70.8	5,913,558	67.5	5,648,070	64.4	5,341,654	60.4
	65歳以上人口	1,047,875	11.9	1,315,213	15.0	1,634,218	18.7	1,962,748	22.4	2,278,324	25.8
南河内	総数	651,843	100.0	661,675	100.0	649,601	100.0	636,008	100.0	612,886	100.0
	15歳未満人口	106,233	16.3	102,675	15.5	95,316	14.7	86,625	13.6	75,081	12.3
	15歳～64歳人口	468,934	71.9	461,055	69.7	432,544	66.6	399,148	62.8	360,783	58.9
	65歳以上人口	78,341	12.0	97,387	14.7	121,567	18.7	148,908	23.4	173,531	28.3

■少子化率及び高齢化率の推移



資料) 国勢調査(各年10月1日現在)

注) 総数には「年齢不詳」を含むため、各年齢層の人口を合計しても総数と一致しない場合があります。

2-1-4 高齢者世帯の推移

本市における平成27年の高齢夫婦世帯数は6,819世帯（16.2%）、高齢単身世帯数は5,007世帯（11.9%）となっています。

経年的に見ると、高齢者人口の増加に伴って、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯ともに増加し続けており、高齢者のみ世帯（高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯等）の割合は、大阪府及び南河内地域に比べ、高くなっています。

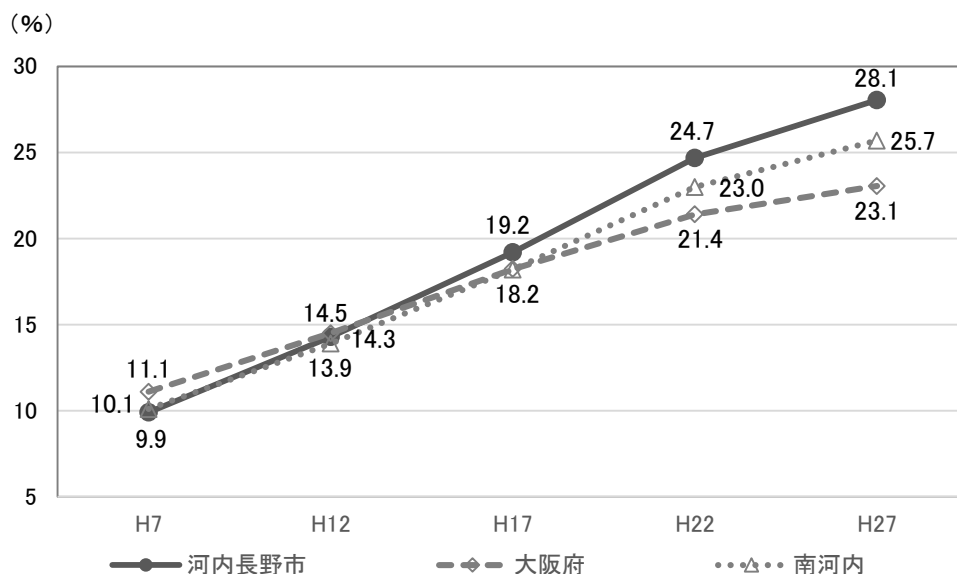
大阪府及び南河内地域の高齢夫婦世帯数・高齢単身世帯数と比較すると、本市では高齢夫婦世帯の割合が高く、高齢単身世帯の割合が低くなっています。

■ 高齢夫婦世帯数・高齢単身世帯数

単位：世帯、%

			平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
			世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
河内長野市	世帯数	世帯数	35,980	100.0	39,888	100.0	40,900	100.0	41,339	100.0	42,144	100.0
		前年度比	1.14	-	1.11	-	1.03	-	1.01	-	1.02	-
	高齢夫婦世帯数	世帯数	2,354	6.5	3,631	9.1	5,012	12.3	6,420	15.5	6,819	16.2
	(高齢夫婦のみ)	前年度比	1.49	-	1.54	-	1.38	-	1.28	-	1.06	-
	高齢単身世帯数	世帯数	1,240	3.4	2,070	5.2	2,841	6.9	3,786	9.2	5,007	11.9
大阪府		前年度比	1.51	-	1.67	-	1.37	-	1.33	-	1.32	-
	世帯数	世帯数	3,300,335	100.0	3,485,910	100.0	3,654,293	100.0	3,832,386	100.0	3,923,887	100.0
		前年度比	1.07	-	1.06	-	1.05	-	1.05	-	1.02	-
	高齢夫婦世帯数	世帯数	185,118	5.6	252,263	7.2	325,214	8.9	387,712	10.1	384,301	9.8
	(高齢夫婦のみ)	前年度比	1.23	-	1.36	-	1.29	-	1.19	-	0.99	-
南河内	高齢単身世帯数	世帯数	182,899	5.5	255,107	7.3	340,910	9.3	432,816	11.3	520,292	13.3
	(65歳以上の者1人)	前年度比	1.37	-	1.39	-	1.34	-	1.27	-	1.20	-
	世帯数	世帯数	215,952	100.0	231,997	100.0	237,816	100.0	243,472	100.0	245,173	100.0
		前年度比	1.11	-	1.07	-	1.03	-	1.02	-	1.01	-
	高齢夫婦世帯数	世帯数	12,939	6.0	18,861	8.1	25,304	10.6	31,576	13.0	32,145	13.1
南河内	(高齢夫婦のみ)	前年度比	1.34	-	1.46	-	1.34	-	1.25	-	1.02	-
	高齢単身世帯数	世帯数	8,912	4.1	13,350	5.8	18,089	7.6	24,424	10.0	30,803	12.6
	(65歳以上の者1人)	前年度比	1.44	-	1.50	-	1.35	-	1.35	-	1.26	-

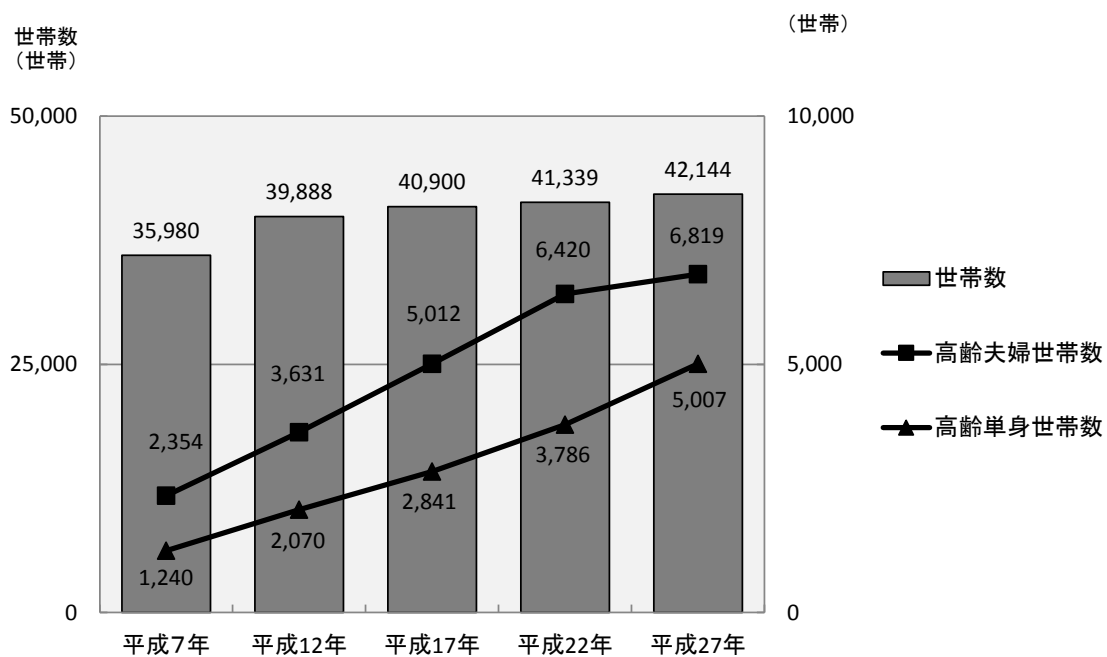
■ 高齢者のみ世帯（高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯）割合



資料）国勢調査（各年10月1日現在）

注）高齢夫婦世帯数、高齢単身世帯数は総世帯を対象としています。平成22年の高齢単身世帯数については、一般世帯のみを対象としたデータです。

■河内長野市の世帯数・高齢夫婦世帯数・高齢単身世帯数



資料) 国勢調査 (各年 10 月 1 日現在)

注) 高齢夫婦世帯数、高齢単身世帯数は総世帯を対象としていますが、平成 22 年の高齢単身世帯数については、一般世帯のみを対象としたデータです。

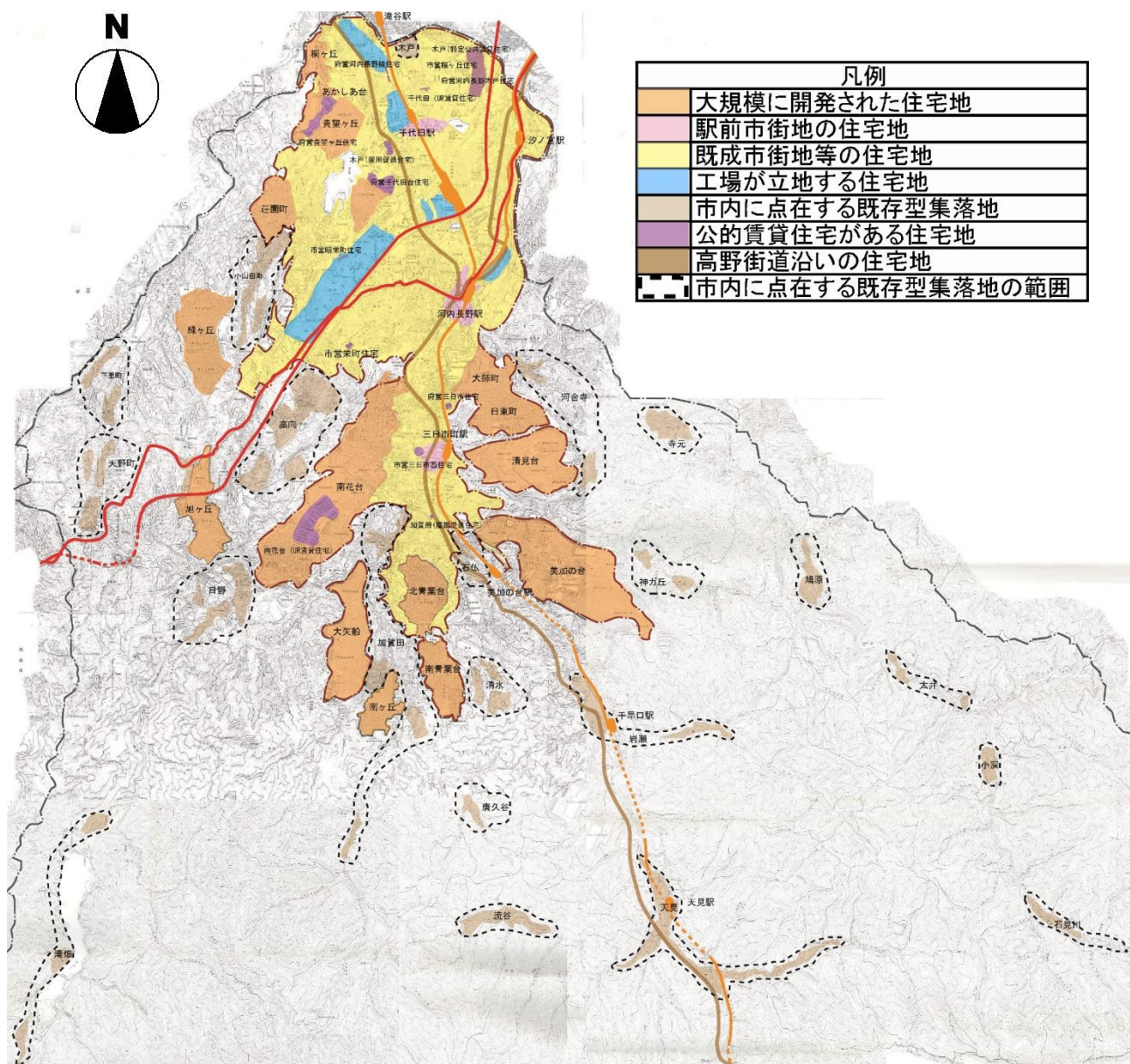
2-1-5 住宅特性格の状況

(1) 主な住宅地の特性格による分類

本市の住宅地を、住宅地の特性や立地条件、住宅の種類により、以下の7つの区分に分類しました。

- ・大規模に開発された住宅地
- ・駅前市街地の住宅地
- ・既成市街地等の住宅地
- ・工場が立地する住宅地
- ・市内に点在する既存型集落地
- ・公的賃貸住宅がある住宅地
- ・高野街道沿いの住宅地

■主な住宅地の特性格による分類



(2) 主な住宅地の特性別にみた現状

主な住宅地の現状を見ると、大規模に開発された住宅地の人口構成割合は一番高くなっていますが、平成20年3月末現在の人口を100とした場合の平成29年3月末現在の人口は89.1と市内平均よりも減少率が高くなっています。

一方、駅前市街地の住宅地を見ると、平成20年3月末現在を100とした場合の平成29年3月末現在の人口は95.7と人口が微減にとどまっています。

既成市街地等の住宅地では、ミニ開発の影響もあり、人口が増加するとともに世帯数も大きく増加しています。また、高齢化率は、24.6%と市内平均を大きく下回っています。

工場が立地する住宅地では、高齢化率が35.1%と市内平均の32.1%を若干上回っています。

市内に点在する既存型集落地では、高齢化率が40.5%となっており、一番高くなっています。

公的賃貸住宅がある住宅地では、高齢化率が27.2%と低い一方、平成20年3月末現在の人口を100とした場合の平成29年3月末現在の人口は74.2と最も減少率が高くなっています。

■主な住宅地の特性別にみた現状

単位：世帯、人、%

	平成20年3月末		平成29年3月末					平成29年 人口構成 割合
	世帯数	人口	世帯数	人口	平成20年3月 末の人口を 100とした場合	65歳以上 人口	高齢化率	
大規模に開発された住宅地	17,402	46,914	17,973	41,788	89.1	15,679	37.5	38.7
駅前市街地の住宅地	13,463	32,430	14,104	31,051	95.7	9,184	29.6	28.8
千代田駅	6,865	16,206	6,953	14,666	90.5	4,941	33.7	13.6
河内長野駅	3,871	9,343	4,132	9,112	97.5	2,526	27.7	8.4
三日市町駅	2,727	6,881	3,019	7,273	105.7	1,717	23.6	6.7
既成市街地等の住宅地	8,991	23,713	10,050	23,947	101.0	5,901	24.6	22.2
工場が立地する住宅地	499	1,209	526	1,143	94.5	401	35.1	1.1
市内に点在する既存型集落地	2,799	7,171	2,727	5,929	82.7	2,403	40.5	5.5
公的賃貸住宅がある住宅地	2,242	5,529	1,972	4,105	74.2	1,117	27.2	3.8
市全体	45,396	116,966	47,352	107,963	92.3	34,685	32.1	100.0

資料) 住民基本台帳

1) 大規模に開発された住宅地の状況

- ・昭和40年代から50年代に開発されたものが多く、居住者の高齢化が進展している住宅地が多くなっています。
- ・商業施設が閉店し、日常の買い物が不便になっている住宅地があります。
- ・高齢化率を見ると、20.0%未満から50.0%以上と、住宅地によるばらつきが大きくなっています。高齢化率の平均は37.5%であり、市内平均の32.1%をやや上回っています。
- ・平成20年3月末現在の人口を100とした場合の平成29年3月末現在の人口では、9地区において90.0を下回っています。

■大規模に開発された住宅地の人口・世帯数の状況

単位：世帯、人、%

町 名	平成20年3月末		平成29年3月末				
	世帯数	人口	世帯数	人口	平成20年3月末の人口を100とした場合	65歳以上人口	高齢化率
旭ヶ丘	632	1,595	659	1,483	93.0	664	44.8
大矢船北町	322	789	326	726	92.0	312	43.0
大矢船中町	421	1,087	439	1,000	92.0	431	43.1
大矢船西町	438	1,234	427	1,070	86.7	179	16.7
大矢船南町	507	1,333	528	1,211	90.8	537	44.3
荘園町	672	1,669	700	1,562	93.6	722	46.2
楠ヶ丘	939	2,604	983	2,387	91.7	787	33.0
美加の台	2,867	8,287	2,992	7,331	88.5	2,049	27.9
緑ヶ丘	1,570	3,896	1,606	3,518	90.3	1,730	49.2
南青葉台	812	2,001	824	1,785	89.2	897	50.3
日東町	687	1,675	715	1,528	91.2	735	48.1
北青葉台	1,121	2,875	1,143	2,604	90.6	993	38.1
大師町	560	1,380	574	1,262	91.4	622	49.3
清見台	1,759	5,148	1,816	4,358	84.7	1,484	34.1
南ヶ丘	616	1,604	635	1,383	86.2	638	46.1
あかしあ台一丁目	410	1,250	425	1,056	84.5	327	31.0
あかしあ台二丁目	171	435	142	385	88.5	71	18.4
桐ヶ丘	247	651	305	749	115.1	234	31.2
南花台	2,337	6,609	2,418	5,706	86.3	2,131	37.3
自由ヶ丘	314	792	316	684	86.4	136	19.9
合計	17,402	46,914	17,973	41,788	89.1	15,679	37.5

資料) 住民基本台帳

- ・次頁のデータからも、「大規模に開発された住宅地」は、少子高齢化や人口減少の進行が早く、早急な対策が必要と考えられます。

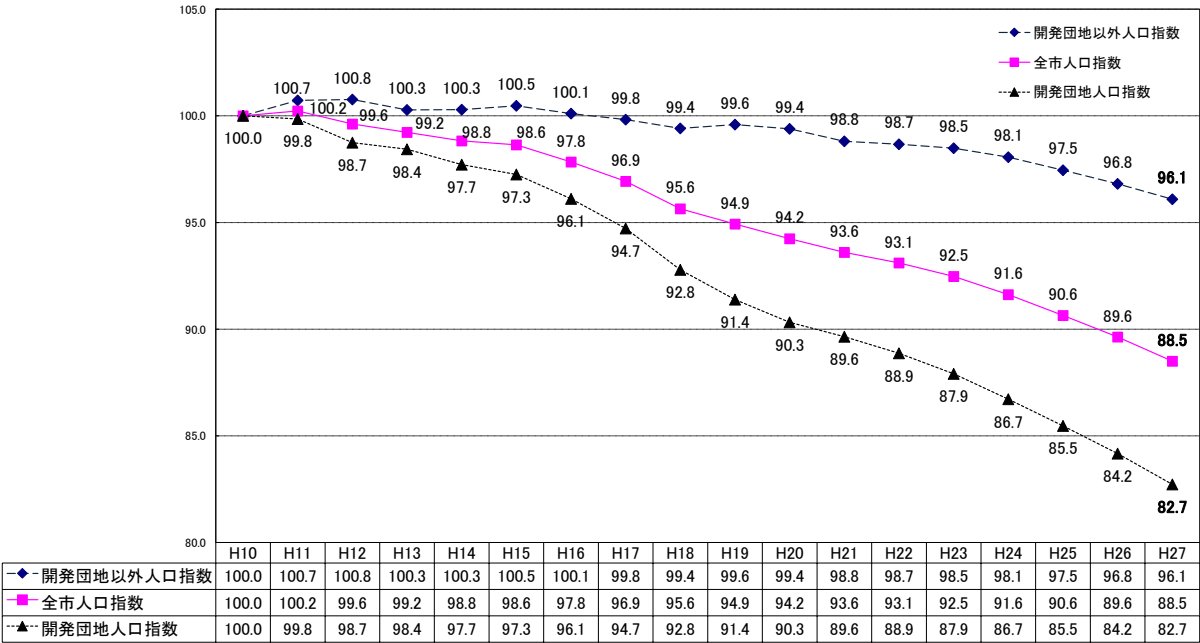
■主な団地の年齢階層別人口（平成27年度末）（単位：人、世帯）

単位：人、世帯

年齢	千代田南町	楠台団地 (日東町)	天野山 グリーンヒルズ(旭ヶ 丘)	三井サニータウン (緑ヶ丘)	南花台団地 (一般)	南花台団地 (公園)	美加の台 団地	清見台団地 (団地＋一般)	青葉台ニュータ ウン(北青葉台)	青葉台ハイツ (南青葉台)	貴望ヶ丘団地(北・ 南貴望ヶ丘)	河内長野市 全体
0-4小計	37	39	44	68	105	62	185	98	70	32	60	3,411
5-9小計	46	63	63	113	145	55	270	127	106	51	74	3,970
10-14小計	54	54	65	137	157	107	277	128	117	42	90	4,624
15-19小計	74	53	56	102	219	105	393	154	126	65	129	5,517
20-24小計	85	48	48	101	279	108	407	197	106	44	118	5,289
25-29小計	67	53	25	103	283	77	405	256	83	35	96	4,960
30-34小計	68	75	48	106	263	96	343	227	81	44	119	5,043
35-39小計	82	71	84	165	261	99	346	198	108	80	107	5,639
40-44小計	93	97	105	219	291	152	422	216	196	103	165	7,488
45-49小計	112	84	86	193	254	138	398	197	180	110	163	7,190
50-54小計	130	78	71	156	328	125	544	208	148	96	183	6,861
55-59小計	128	91	65	152	454	122	707	406	160	74	169	6,969
60-64小計	134	136	92	217	691	112	770	629	146	107	207	8,088
65-69小計	168	207	178	484	866	156	801	649	223	225	274	10,450
70-74小計	152	202	211	521	549	92	454	288	202	253	232	8,283
75-79小計	178	196	138	375	266	106	244	175	237	214	218	6,382
80-84小計	156	124	70	173	187	69	199	136	192	108	156	4,501
85-89小計	137	65	47	99	143	40	171	83	99	78	121	2,855
90+小計	49	41	17	51	94	13	80	62	46	30	52	1,519
総合計	1,950	1,777	1,513	3,535	5,835	1,834	7,416	4,434	2,626	1,791	2,733	109,039
世帯数	945	822	662	1,598	2,482	862	2,967	1,814	1,114	821	1,293	47,285
1世帯当たりの人数	2.06	2.16	2.29	2.21	2.35	2.13	2.50	2.44	2.36	2.18	2.11	2.31
0-14人口	137	156	172	318	407	224	732	353	293	125	224	12,005
15-64人口	973	786	680	1,514	3,323	1,134	4,735	2,688	1,334	758	1,456	63,044
65+人口	840	835	661	1,703	2,105	476	1,949	1,393	999	908	1,053	33,990
	千代田南町	楠台団地 (日東町)	天野山 グリーンヒルズ(旭ヶ 丘)	三井サニータウン (緑ヶ丘)	南花台団地 (一般)	南花台団地 (公園)	美加の台 団地	清見台団地	青葉台ニュータ ウン(北青葉台)	青葉台ハイツ (南青葉台)	貴望ヶ丘団地(北・ 南貴望ヶ丘)	河内長野市 全体
0-14構成比	7.0%	8.8%	11.4%	9.0%	7.0%	12.2%	9.9%	8.0%	11.2%	7.0%	8.2%	11.0%
15-64構成比	49.9%	44.2%	44.9%	42.8%	56.9%	61.8%	63.8%	60.6%	50.8%	42.3%	53.3%	57.8%
65+構成比	43.1%	47.0%	43.7%	48.2%	36.1%	26.0%	26.3%	31.4%	38.0%	50.7%	38.5%	31.2%

資料）住民基本台帳

■人口推移の比較（指数）



資料）住民基本台帳

2) 駅前市街地の住宅地の状況

- ・駅周辺には、用途地域に応じた土地利用となっていない低未利用地があります。
- ・河内長野駅周辺では、錦町・菊水町・本多町の人口が増加しています。
- ・三日市町駅周辺では、上田町の人口が大きく増加しているほか、喜多町の人口が微増しています。
- ・千代田駅周辺では、千代田台町・南貴望ヶ丘・北貴望ヶ丘・千代田南町等の住宅地として開発された地域の高齢化率が高い一方、木戸一丁目等の住宅地においては、高齢化率が低くなっています。

■駅前市街地の住宅地の人口・世帯数の状況

単位：世帯、人、%

町 名		平成20年3月末		平成29年3月末				
		世帯数	人口	世帯数	人口	平成20年3月末の人口を100とした場合	65歳以上人口	高齢化率
河内長野駅周辺	長野町	392	858	401	782	91.1	271	34.7
	錦町	775	1,944	863	2,008	103.3	457	22.8
	西代町	178	401	159	334	83.3	151	45.2
	古野町	478	1,210	521	1,208	99.8	318	26.3
	本町	438	894	400	717	80.2	277	38.6
	菊水町	281	589	345	679	115.3	219	32.3
	末広町	201	483	197	435	90.1	178	40.9
	本多町	190	413	235	532	128.8	143	26.9
	向野町	938	2,551	1,011	2,417	94.7	512	21.2
三日市町駅周辺	中片添町	626	1,768	696	1,746	98.8	359	20.6
	三日市町	594	1,384	632	1,336	96.5	464	34.7
	喜多町	705	1,769	762	1,797	101.6	455	25.3
	西片添町	56	124	65	113	91.1	45	39.8
	上田町	746	1,836	864	2,281	124.2	394	17.3
千代田駅周辺	木戸町	296	684	292	643	94.0	173	26.9
	木戸西町一丁目	188	491	196	420	85.5	110	26.2
	木戸西町二丁目	84	176	103	179	101.7	51	28.5
	木戸西町三丁目	494	1,161	468	920	79.2	274	29.8
	木戸一丁目	573	1,426	579	1,311	91.9	320	24.4
	木戸二丁目	551	1,343	562	1,276	95.0	360	28.2
	木戸三丁目	825	2,164	876	2,022	93.4	540	26.7
	楠町西	216	579	246	569	98.3	163	28.6
	楠町東	365	866	375	734	84.8	203	27.7
	千代田台町	1,019	2,109	1,016	1,906	90.4	852	44.7
	南貴望ヶ丘	461	1,149	472	1,061	92.3	375	35.3
	北貴望ヶ丘	868	1,953	811	1,647	84.3	687	41.7
	千代田南町	925	2,105	957	1,978	94.0	833	42.1
	合計	13,463	32,430	14,104	31,051	95.7	9,184	29.6

資料) 住民基本台帳

3) 既成市街地等の住宅地の状況

- ・古くからある住宅やミニ開発による住宅、共同住宅等、様々な住宅形式や建物用途が混在しています。
- ・小規模開発の連続によって、道路等の公共施設が計画的に整備されていない住宅地があります。
- ・高齢化率は、地域によるばらつきが大きく、全体では24.6%となっており、市内平均の32.1%と比べると低い数値となっています。
- ・駅周辺や幹線道路沿道等、利便性の良い住宅地があることから、平成20年3月末現在の人口を100とした場合の平成29年3月末現在の人口を見ると、8地区で100を超えています。

■既成市街地等の住宅地の人口・世帯数の状況

単位：世帯、人、%

町 名	平成20年3月末		平成29年3月末				
	世帯数	人口	世帯数	人口	平成20年3月末の人口を100とした場合	65歳以上人口	高齢化率
松ヶ丘中町	471	1,238	507	1,191	96.2	291	24.4
松ヶ丘西町	483	1,390	522	1,385	99.6	280	20.2
松ヶ丘東町	233	545	228	485	89.0	142	29.3
市町	965	2,627	1,226	3,008	114.5	622	20.7
汐の宮町	545	1,268	636	1,360	107.3	314	23.1
上原町	392	1,092	442	1,118	102.4	264	23.6
栄町	1,106	2,870	1,233	2,854	99.4	821	28.8
野作町	339	781	319	674	86.3	226	33.5
原町	4	7	13	19	271.4	1	5.3
原町一丁目	55	154	53	137	89.0	34	24.8
原町二丁目	125	326	134	309	94.8	62	20.1
原町三丁目	141	373	141	323	86.6	107	33.1
原町四丁目	142	416	144	383	92.1	69	18.0
原町五丁目	88	224	100	235	104.9	35	14.9
原町六丁目	99	233	114	232	99.6	62	26.7
西之山町	528	1,310	570	1,257	96.0	333	26.5
上原西町	73	221	77	246	111.3	29	11.8
小山田町	1,817	4,781	2,070	4,899	102.5	1,293	26.4
小塩町	454	1,190	562	1,373	115.4	265	19.3
東片添町	167	410	150	310	75.6	127	41.0
加賀田	764	2,257	809	2,149	95.2	524	24.4
合計	8,991	23,713	10,050	23,947	101.0	5,901	24.6

資料) 住民基本台帳

4) 工場が立地する住宅地の状況

- ・準工業地域においては住宅と工場が混在しています。
- ・高齢化率は、寿町では40.4%、昭栄町では30.2%となっています。
- ・平成20年3月末現在の人口を100とした場合の平成29年3月末現在の人口を見ると、寿町では85.7と減少率が高くなっています。

■工場が立地する住宅地の人口・世帯数の状況

単位：世帯、人、%

町 名	平成20年3月末		平成29年3月末				
	世帯数	人口	世帯数	人口	平成20年3月末の人口を100とした場合	65歳以上人口	高齢化率
寿町	266	642	260	550	85.7	222	40.4
昭栄町	233	567	266	593	104.6	179	30.2
合計	499	1,209	526	1,143	94.5	401	35.1

資料) 住民基本台帳

5) 市内に点在する既存型集落地の状況

- ・道路が狭い箇所があります。
- ・高齢化率を見ると、40.0%以上の地区が15地区あります。
- ・地域資源の活用を図る必要があります。
- ・平成20年3月末現在の人口を100とした場合の平成29年3月末現在の人口を見ると、6地区で80.0を下回っています。

■市内に点在する既存型集落地の人口・世帯数の状況

単位：世帯、人、%

町 名	平成20年3月末		平成29年3月末				
	世帯数	人口	世帯数	人口	平成20年3月末の人口を100とした場合	65歳以上人口	高齢化率
天野町	240	681	235	568	83.4	192	33.8
天見	207	516	196	404	78.3	209	51.7
石仏	99	256	105	221	86.3	100	45.2
石見川	33	94	31	68	72.3	34	50.0
岩瀬	113	312	113	259	83.0	107	41.3
鳩原	57	160	61	146	91.3	60	41.1
太井	22	69	20	51	73.9	22	43.1
小深	38	86	36	71	82.6	38	53.5
清水	100	254	96	215	84.6	91	42.3
下里町	186	542	186	459	84.7	164	35.7
唐久谷	20	51	18	34	66.7	16	47.1
滝畑	111	295	112	245	83.1	110	44.9
日野	227	600	218	472	78.7	213	45.1
流谷	25	63	25	51	81.0	25	49.0
寺元	130	254	93	164	64.6	88	53.7
神力丘	63	159	60	130	81.8	62	47.7
河合寺	292	432	289	391	90.5	203	51.9
高向	836	2,347	833	1,980	84.4	669	33.8
合計	2,799	7,171	2,727	5,929	82.7	2,403	40.5

資料) 住民基本台帳

6) 公的賃貸住宅がある住宅地の状況

- ・木戸東町・南花台三丁目ともに、高齢化率は市内平均の32.1%よりも低くなっています。
- ・平成20年3月末現在の人口を100とした場合の平成29年3月末現在の人口を見ると、平均で74.2となっております。

■公的賃貸住宅がある住宅地の人口・世帯数の状況

単位：世帯、人、%

町 名	平成20年3月末		平成29年3月末				
	世帯数	人口	世帯数	人口	平成20年3月末の人口を100とした場合	65歳以上人口	高齢化率
木戸東町	920	2,246	890	1,909	85.0	475	24.9
南花台三丁目	1,322	3,283	1,082	2,196	66.9	642	29.2
合計	2,242	5,529	1,972	4,105	74.2	1117	27.2

資料) 住民基本台帳

注) 公的賃貸住宅は市内に点在しており、人口や世帯数のデータはそれぞれの公的賃貸住宅が立地する地区に含まれています。

しかし、木戸東町及び南花台三丁目の2地区については、立地する住宅のほぼ全てが公的賃貸住宅であるため、ここで記載しています。

7) 高野街道沿いの住宅地の状況

- ・高野街道沿いに歴史的雰囲気を残す風景や建物が残っています。
- ・居住者の高齢化、相続、建物の老朽化をきっかけに、建て替え等が進み、古い街並みが失われつつあります。
- ・平成21年から平成23年にかけて、河内長野駅から三日市町駅までの区間において、「石畳と淡い街灯まちづくり支援事業」を実施し、街道の修景整備や沿道住民によるまち明かり事業を実施しました。

注) 高野街道沿いの住宅地とは、高野街道に面した住宅地を指していることから、町丁目ごとのデータで表すことができません。

2-2 住宅事情の整理

2-2-1 住宅総数の状況

平成25年住宅・土地統計調査による住宅総数は46,430戸で、そのうち居住世帯ありの住宅数は41,790戸（90.0%）となっています。

経年的に見ると、平成5年以降住宅総数は増加傾向にあり、居住世帯ありの住宅数は約90.0%前後で推移しています。

■住宅総数の推移

単位：戸、%

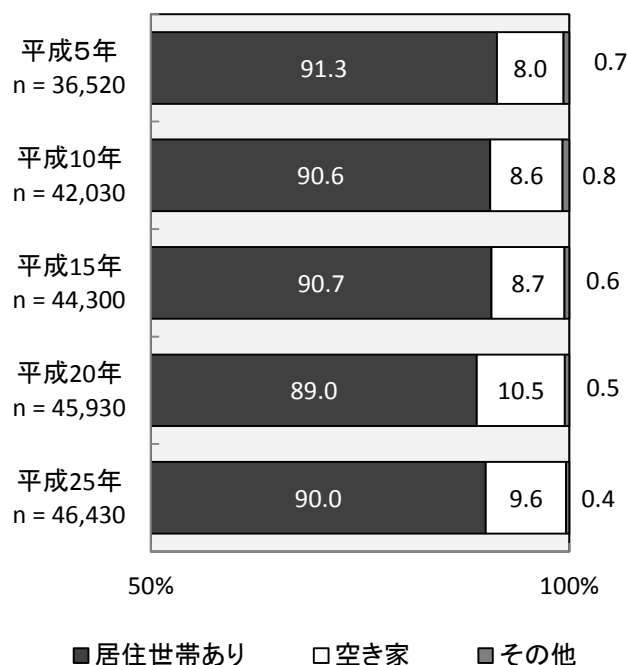
	住宅総数			居住世帯あり			空き家			その他		
	住宅数	割合	前年度比	住宅数	割合	前年度比	住宅数	割合	前年度比	住宅数	割合	前年度比
平成5年	36,520	100.0	1.15	33,350	91.3	1.18	2,910	8.0	1.11	250	0.7	0.26
10年	42,030	100.0	1.15	38,060	90.6	1.14	3,630	8.6	1.25	340	0.8	1.36
15年	44,300	100.0	1.05	40,180	90.7	1.06	3,870	8.7	1.07	250	0.6	0.74
20年	45,930	100.0	1.04	40,870	89.0	1.02	4,830	10.5	1.25	240	0.5	0.96
25年	46,430	100.0	1.01	41,790	90.0	1.02	4,470	9.6	0.93	170	0.4	0.71

資料）住宅・土地統計調査（各年10月1日現在）

注）「その他」は、一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅の合計です。

住宅・土地統計調査は標本調査であり、各数値は推定値であるため、表中の個々の数字の合計が総数と一致しないことがあります。

■住宅ストックの割合



注）nは総数を表します。

2-2-2 建て方別住宅数の状況

平成25年の居住世帯がある建て方別住宅数は、一戸建てが30,310戸（72.5%）、長屋建てが430戸（1.0%）、共同住宅が11,030戸（26.4%）となっています。

経年的に見ると、一戸建ての数は平成20年までは一貫して増加していましたが、その後、減少に転じました。

平成25年の建て方別住宅数について、本市と大阪府・南河内地域とを比較すると、本市では一戸建ての割合が高く、長屋建て及び共同住宅の割合が低くなっています。

■建て方別住宅数

単位：戸、%

	居住世帯あり住宅数			一戸建て			長屋建て			共同住宅			その他		
	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合
平成5年	33,350	-	100.0	23,540	-	70.6	640	-	1.9	8,430	-	25.3	10	-	0.0
10年	38,060	1.14	100.0	27,030	1.15	71.0	930	1.45	2.4	10,010	1.19	26.3	90	9.00	0.2
15年	40,180	1.06	100.0	28,040	1.04	69.8	650	0.70	1.6	11,470	1.15	28.5	20	0.22	0.0
20年	40,870	1.02	100.0	30,510	1.09	74.7	370	0.57	0.9	9,910	0.86	24.2	80	4.00	0.2
25年	41,790	1.02	100.0	30,310	0.99	72.5	430	1.16	1.0	11,030	1.11	26.4	10	0.13	0.0

資料）住宅・土地統計調査（各年10月1日現在）

注）住宅・土地統計調査は標本調査であり、各数値は推定値であるため、表中の個々の数字の合計が総数と一致しないことがあります。

■大阪府及び南河内地域の建て方別住宅数との比較（平成25年）

単位：戸、%

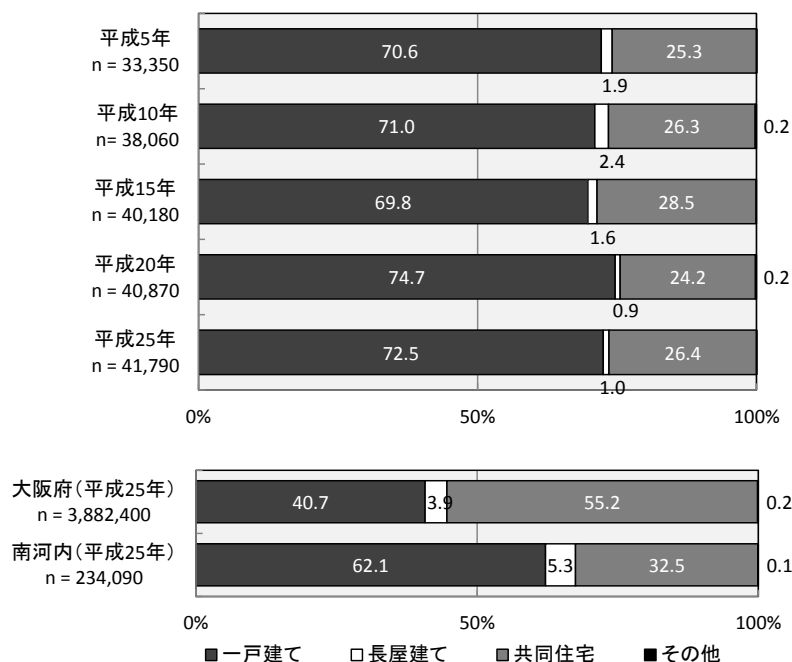
	居住世帯あり住宅数		一戸建て		長屋建て		共同住宅		その他	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
河内長野市	41,790	100.0	30,310	72.5	430	1.0	11,030	26.4	10	0.0
大阪府	3,882,400	100.0	1,581,600	40.7	151,000	3.9	2,144,000	55.2	5,900	0.2
南河内	234,090	100.0	145,440	62.1	12,480	5.3	76,040	32.5	120	0.1

資料）住宅・土地統計調査（10月1日現在）

注）住宅・土地統計調査は標本調査であり、各数値は推定値であるため、表中の個々の数字の合計が総数と一致しないことがあります。

「南河内」は、太子町、千早赤阪村を除いた6市1町の合計です。

■建て方別住宅数の割合



2-2-3 所有関係別住宅数

平成25年の所有関係別住宅数は、持家が33,890戸(81.1%)、借家が7,370戸(17.6%)となっています。また、借家の内訳を見ると、公営が1,630戸(3.9%)、公団・公社が1,040戸(2.5%)、民営が4,640戸(11.1%)となっています。

経年的に見ると、持家の数は一貫して増加していますが、借家の数は増減を繰り返しています。

平成25年の所有関係別住宅数について、本市と大阪府・南河内地域とを比較すると、本市では持家の割合が高く、借家の割合が低くなっています。

■所有関係別住宅数

単位：戸、%

	居住世帯あり 住宅数			持家			借家														
							公営			公団・公社			民営			給与住宅					
	戸数	前年	割合	戸数	前年	割合	戸数	前年	割合	戸数	前年	割合	戸数	前年	割合	戸数	前年	割合	戸数	前年	割合
平成5年	33,350	1.18	100.0	26,320	1.25	78.9	6,790	0.97	20.4	1,140	-	3.4	1,460	-	4.4	3,590	-	10.8	600	-	1.8
10年	38,060	1.14	100.0	29,610	1.13	77.8	7,910	1.16	20.8	1,590	1.39	4.2	1,360	0.93	3.6	4,510	1.26	11.8	370	0.62	1.0
15年	40,180	1.06	100.0	31,460	1.06	78.3	7,860	0.99	19.6	2,080	1.31	5.2	1,360	1.00	3.4	4,190	0.93	10.4	240	0.65	0.6
20年	40,870	1.02	100.0	32,480	1.03	79.5	6,770	0.86	16.6	1,860	0.89	4.6	1,070	0.79	2.6	3,750	0.89	9.2	80	0.33	0.2
25年	41,790	1.02	100.0	33,890	1.04	81.1	7,370	1.09	17.6	1,630	0.88	3.9	1,040	0.97	2.5	4,640	1.24	11.1	70	0.88	0.2

資料) 住宅・土地統計調査(各年10月1日現在)

注) 住宅・土地統計調査は標本調査であり、各数値は推定値であるため、表中の個々の数字の合計が総数と一致しないことがあります。

■大阪府及び南河内地域の所有関係別住宅数との比較(平成25年)

単位：戸、%

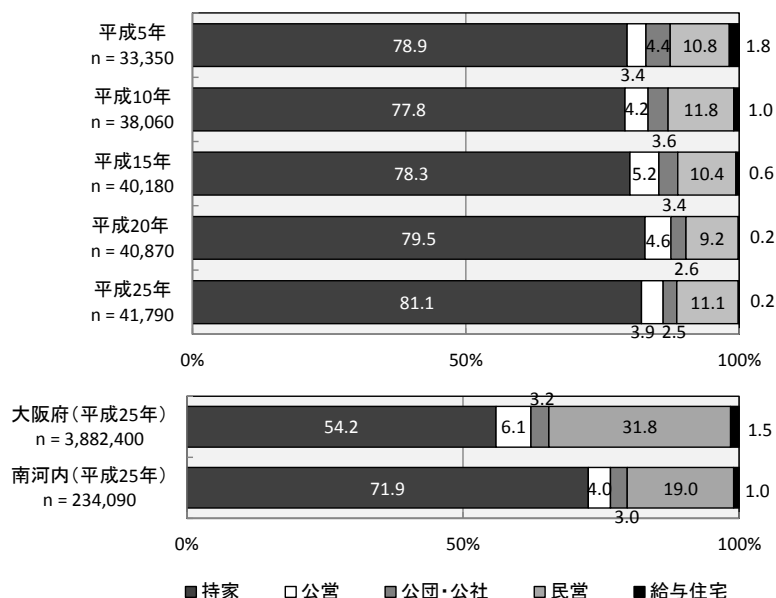
	居住世帯あり 住宅数		持家		借家									
					公営		公団・公社		民営		給与住宅			
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
河内長野市	41,790	100.0	33,890	81.1	7,370	17.6	1,630	3.9	1,040	2.5	4,640	11.1	70	0.2
大阪府	3,882,400	100.0	2,104,300	54.2	1,654,700	42.6	237,100	6.1	123,400	3.2	1,235,500	31.8	58,800	1.5
南河内	234,090	100.0	168,280	71.9	63,200	27.0	9,310	4.0	7,040	3.0	44,590	19.0	2,290	1.0

資料) 住宅・土地統計調査(10月1日現在)

注) 住宅・土地統計調査は標本調査であり、各数値は推定値であるため、表中の個々の数字の合計が総数と一致しないことがあります。

「南河内」は、太子町、千早赤阪村を除いた6市1町の合計です。

■所有関係別住宅数の割合



注) 総数には「所有関係不明」が含まれているため、各項目を合計しても100%にならない場合があります。

注) nは総数を表します。

2-2-4 構造別住宅数

平成25年の構造別住宅数は、木造が12,500戸（29.9%）、防火木造が12,200戸（29.2%）、非木造が17,090戸（40.9%）となっています。平成20年と比べ、木造の割合が低く、非木造の割合が高くなっています。

平成25年の構造別住宅数について、本市と大阪府・南河内地域とを比較すると、本市では木造の割合が高くなっています。

■構造別住宅数

単位：戸、%

	居住世帯あり住宅数			木造			防火木造			非木造		
	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合
平成5年	33,350	1.18	100.0	11,410	1.83	34.2	10,130	0.69	30.4	11,810	1.62	35.4
10年	38,060	1.14	100.0	16,500	1.45	43.4	7,130	0.70	18.7	14,430	1.22	37.9
15年	40,180	1.06	100.0	11,090	0.67	27.6	14,300	2.01	35.6	14,790	1.02	36.8
20年	40,870	1.02	100.0	15,440	1.39	37.8	12,940	0.90	31.7	12,510	0.85	30.6
25年	41,790	1.02	100.0	12,500	0.81	29.9	12,200	0.94	29.2	17,090	1.37	40.9

資料）住宅・土地統計調査（各年10月1日現在）

注）住宅・土地統計調査は標本調査であり、各数値は推定値であるため、表中の個々の数字の合計が総数と一致しないことがあります。

■大阪府及び南河内地域の構造別住宅数との比較（平成25年）

単位：戸、%

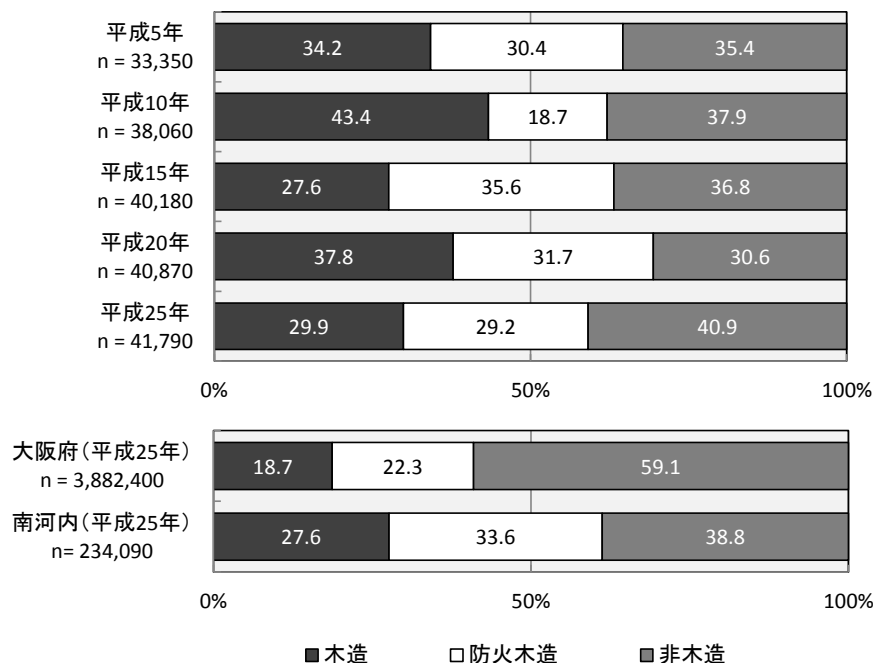
	居住世帯あり住宅数		木造		防火木造		非木造	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
河内長野市	41,790	100.0	12,500	29.9	12,200	29.2	17,090	40.9
大阪府	3,882,400	100.0	725,800	18.7	864,000	22.3	2,292,700	59.1
南河内	234,090	100.0	64,700	27.6	78,610	33.6	90,780	38.8

資料）住宅・土地統計調査（10月1日現在）

注）住宅・土地統計調査は標本調査であり、各数値は推定値であるため、表中の個々の数字の合計が総数と一致しないことがあります。

「南河内」は、太子町、千早赤阪村を除いた6市1町の合計です。

■構造別住宅数の割合



注）nは総数を表します。

2-2-5 建築時期別住宅数

建築時期別住宅数を経年的に見ると、平成20年には新耐震基準*が導入された昭和56年以降に建築された住宅の合計が25,940戸(63.5%)でしたが、平成25年には昭和56年以降に建築された住宅が27,690戸(66.3%)となっており、新耐震基準の住宅の割合が増加しています。

■ 建築時期別住宅数

単位：戸、%

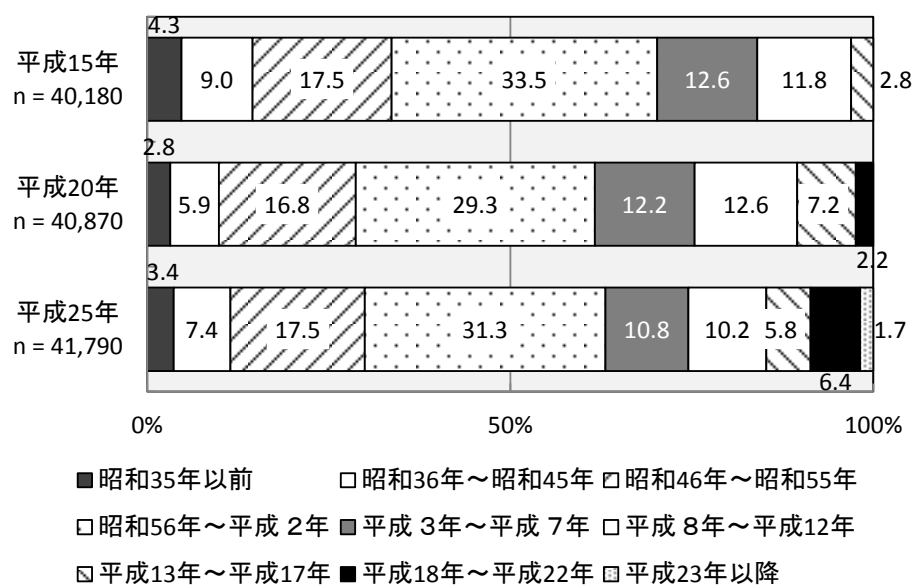
	平成15年		平成20年		平成25年	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
居住世帯あり住宅数	40,180	100.0	40,870	100.0	41,790	100.0
昭和35年以前	1,730	4.3	1,150	2.8	1,430	3.4
昭和36年～昭和45年	3,600	9.0	2,430	5.9	3,100	7.4
昭和46年～昭和55年	7,050	17.5	6,870	16.8	7,320	17.5
昭和56年～平成2年	13,460	33.5	11,980	29.3	13,100	31.3
平成3年～平成7年	5,070	12.6	5,000	12.2	4,510	10.8
平成8年～平成12年	4,750	11.8	5,150	12.6	4,260	10.2
平成13年～平成17年	1) 1,130	2.8	2,930	7.2	2,410	5.8
平成18年～平成22年	-	-	2) 880	2.2	2,690	6.4
平成23年以降	-	-	-	-	720	1.7
昭和55年以前合計	12,380	30.8	10,450	25.6	11,850	28.4
昭和56年以降合計	24,410	60.8	25,940	63.5	27,690	66.3

1) 平成15年9月まで 2) 平成20年9月まで

資料) 住宅・土地統計調査(各年10月1日現在)

注) 住宅・土地統計調査は標本調査であり、各数値は推定値であるため、表中の個々の数字の合計が総数と一致しないことがあります。

■ 建築時期別住宅数の割合



注) nは総数を表します。

2-2-6 住宅着工戸数

平成28年の住宅着工戸総数は303戸であり、そのうち持家は248戸（81.8%）、貸家は33戸（10.9%）、分譲住宅は22戸（7.3%）となっています。

経年的に見ると、年ごとにばらつきはあるものの、全体的には住宅着工戸数は減少傾向にあります。

■住宅着工戸数の推移

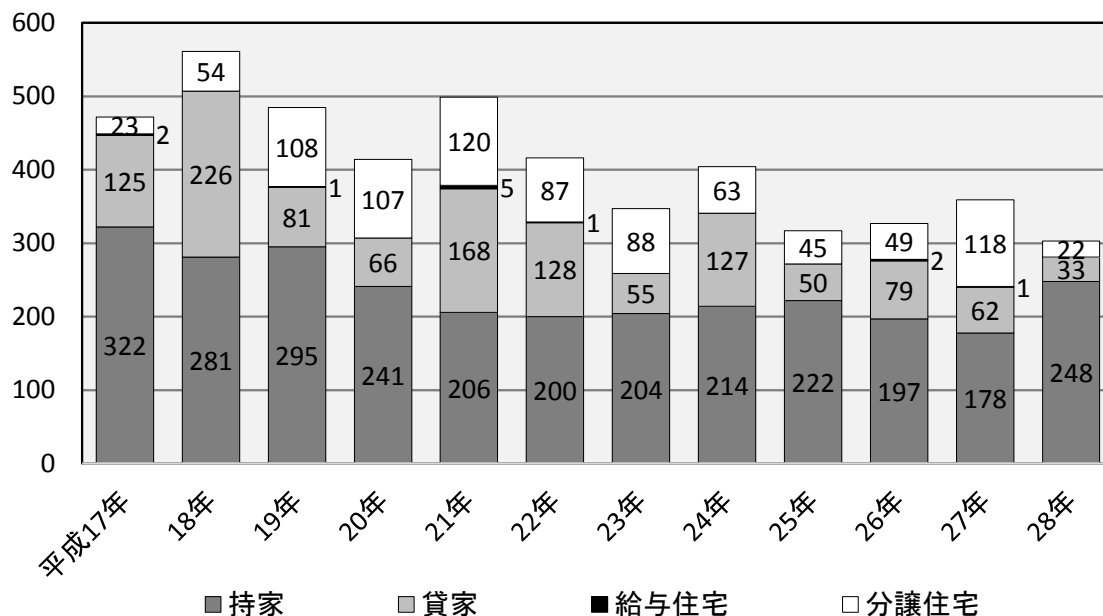
単位：戸、%

	総数		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
平成 17年	472	100.0	322	68.2	125	26.5	2	0.4	23	4.9
18年	561	100.0	281	50.1	226	40.3	0	-	54	9.6
19年	485	100.0	295	60.8	81	16.7	1	0.2	108	22.3
20年	414	100.0	241	58.2	66	15.9	0	-	107	25.8
21年	499	100.0	206	41.3	168	33.7	5	1.0	120	24.0
22年	416	100.0	200	48.1	128	30.8	1	0.2	87	20.9
23年	347	100.0	204	58.8	55	15.9	0	-	88	25.4
24年	404	100.0	214	53.0	127	31.4	0	-	63	15.6
25年	317	100.0	222	70.0	50	15.8	0	-	45	14.2
26年	327	100.0	197	60.2	79	24.2	2	0.6	49	15.0
27年	359	100.0	178	49.6	62	17.3	1	0.3	118	32.9
28年	303	100.0	248	81.8	33	10.9	0	-	22	7.3

資料）建築統計年報（各年1月1日から12月31日の累計戸数）

■住宅着工戸数の推移

(戸)



2-2-7 住宅の延床面積の状況

所有形態別に見ると、借家よりも持家の方が延床面積は広がっています。

一方、建て方別に見ると、延床面積が広い順に、一戸建て、長屋建て、共同住宅となっています。

本市の一戸建て持家住宅の、1住宅当たり延床面積は約40坪となっています。

■所有形態別・建て方別の住宅の延床面積の状況

単位：坪

	持家			借家		
	一戸建て	長屋建て	共同住宅	一戸建て	長屋建て	共同住宅
1住宅当たり延床面積(坪)	39.81	27.17	21.51	34.25	17.48	14.35

資料) 平成25年住宅・土地統計調査(10月1日現在、当該データの単位は㎡であるため、3.3で除した。)

2-2-8 高齢者のいる世帯の住宅の状況

高齢者のいる世帯の住宅の状況を経年的に見ると、持家が高くなる傾向が続く一方、公営・公団・公社の借家の割合は、近年、減少傾向となっています。

また、持家率は86.9%となっており、市内平均の持家率81.1%よりも高くなっています。

■高齢者のいる世帯の住宅の状況

単位：世帯、%

	平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
高齢者のいる世帯総数	12,426	100.0	14,947	100.0	18,143	100.0	20,977	100.0
持家	10,631	85.6	12,823	85.8	15,699	86.5	18,229	86.9
公営・公団・公社の借家	945	7.6	1,169	7.8	1,422	7.8	1,517	7.2
民間の住宅	660	5.3	804	5.4	879	4.8	1,038	4.9
給与住宅	26	0.2	29	0.2	22	0.1	12	0.1
間借り	113	0.9	111	0.7	93	0.5	109	0.5
住宅以外に住む一般世帯	51	0.4	11	0.1	28	0.2	72	0.3

資料) 国勢調査(各年10月1日現在)

■所有関係別住宅数

単位：戸、%

	居住世帯あり住宅数			持家			公営			借家			公団・公社			民営			給与住宅		
	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合	戸数	前年度比	割合
昭和63年	28,260	-	100.0	21,100	-	74.7	7,010	-	24.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成5年	33,350	1.18	100.0	26,320	1.25	78.9	6,790	0.97	20.4	1,140	-	3.4	1,460	-	4.4	3,590	-	10.8	600	-	1.8
10年	38,060	1.14	100.0	29,610	1.13	77.8	7,910	1.16	20.8	1,590	1.39	4.2	1,360	0.93	3.6	4,510	1.26	11.8	370	0.62	1.0
15年	40,180	1.06	100.0	31,460	1.06	78.3	7,860	0.99	19.6	2,080	1.31	5.2	1,360	1.00	3.4	4,190	0.93	10.4	240	0.65	0.6
20年	40,870	1.02	100.0	32,480	1.03	79.5	6,770	0.86	16.6	1,860	0.89	4.6	1,070	0.79	2.6	3,750	0.89	9.2	80	0.33	0.2
25年	41,790	1.02	100.0	33,890	1.04	81.1	7,370	1.09	17.6	1,630	0.88	3.9	1,040	0.97	2.5	4,650	1.24	11.1	70	0.88	0.2

資料) 住宅・土地統計調査(各年10月1日現在)

注) 住宅・土地統計調査は標本調査であり、各数値は推定値であるため、表中の個々の数字の合計が総数と一致しないことがあります。

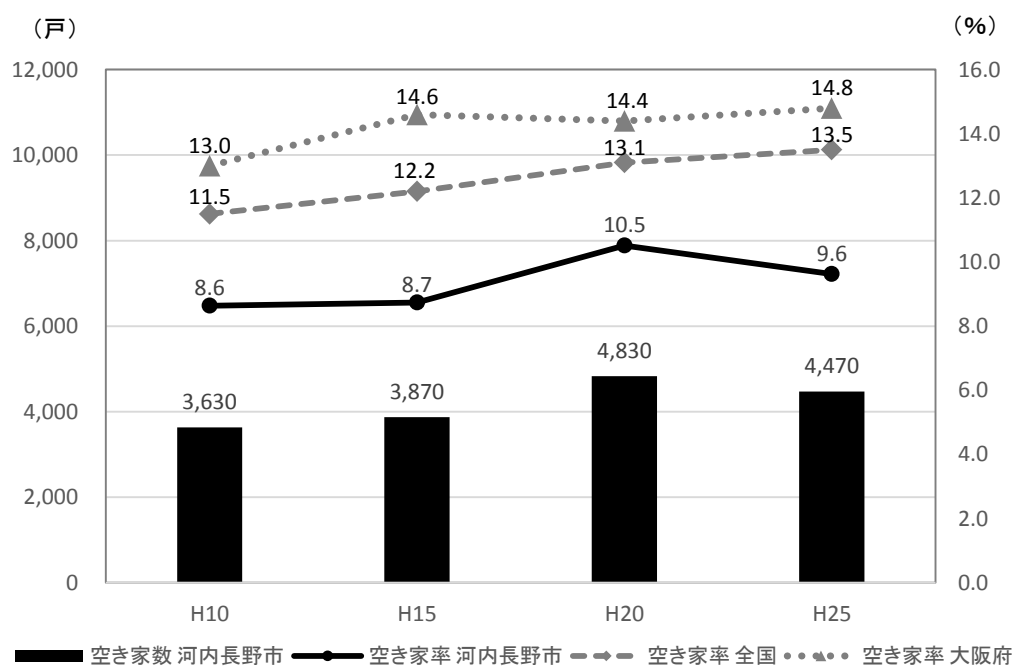
2-3 空家等の現状整理

2-3-1 全国的に見た本市の空き家の状況

平成25年の本市の空き家率は9.6%となっており、経年的に全国や大阪府の値よりも低く、全国・大阪府の平成10年の空き家率よりも低い水準となっています。

平成20年から25年にかけては、全国・大阪府ともに空き家率が上昇したのに対し、本市では低下しました。

■本市の空き家数と全国・大阪府・本市の空き家率



資料) 住宅・土地統計調査 (各年10月1日現在)

2-3-2 空き家数の推移

平成25年の空き家総数は4,470戸となっており、空き家の数を経年的に見ると、平成20年までは空き家総数は一貫して増加していましたが、平成25年に減少に転じました。

平成25年調査において、建て方・構造別に見ると、非木造の長屋建て・共同住宅・その他が51.0%と最も多くを占めており、その他、木造の一戸建てが38.9%、木造の長屋建て・共同住宅・その他が5.8%、非木造の一戸建てが4.3%となっている。

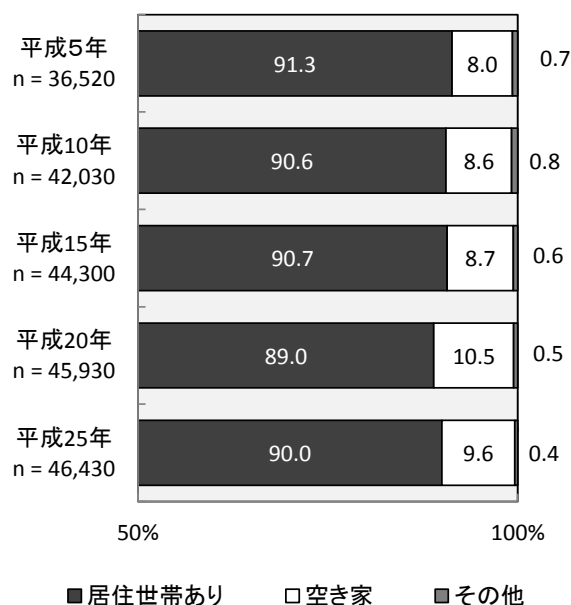
■空き家数の推移

単位：戸、%、倍

	住宅総数			空き家			居住世帯あり		その他	
	住宅数	割合	前年度比	住宅数	割合	前年度比	住宅数	割合	住宅数	割合
平成5年	36,520	100.0	1.15	2,910	8.0	1.11	33,350	91.3	250	0.7
10年	42,030	100.0	1.15	3,630	8.6	1.25	38,060	90.6	340	0.8
15年	44,300	100.0	1.05	3,870	8.7	1.07	40,180	90.7	250	0.6
20年	45,930	100.0	1.04	4,830	10.5	1.25	40,870	89.0	240	0.5
25年	46,430	100.0	1.01	4,470	9.6	0.93	41,790	90.0	170	0.4

資料）住宅・土地統計調査（各年10月1日現在）

注）住宅・土地統計調査は標本調査であり、各数値は推定値であるため、表中の個々の数字の合計が総数と一致しないことがあります。



■建て方・構造別の空き家数の状況

		空き家総数	
		戸数	割合
総数		4,470	100.0
一戸建て	総数	1,930	43.2
	木造	1,740	38.9
	非木造	190	4.3
長屋建て・共同住宅・その他	総数	2,540	56.8
	木造	260	5.8
	非木造	2,280	51.0

資料）住宅・土地統計調査（平成25年10月1日現在）

2-3-3 腐朽・破損の状況と市への相談件数

平成25年の空き家総数4,470戸のうち、腐朽・破損ありの空き家は690戸（15.4%）、腐朽・破損なしの空き家は3,780戸（84.6%）となっています。全国や大阪府と比べ、腐朽・破損がある空き家の割合は低くなっています。

空き家に係る最近の市への相談については、298件の内、「草・立木竹」に関するものが237件を占めています。また、法による助言を行なった256件の内、改善が見られないものが125件を占めています。

これらのことから、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。

■空き家の腐朽・破損の状況

単位：戸、%

		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

		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
河内長野市		690	15.4	3,780	84.6
大阪府		182,100	26.8	496,700	73.2
全国		2,130,500	26.0	6,065,100	74.0

資料）住宅・土地統計調査（平成25年10月1日現在）

■市への相談の概要

単位：件

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

資料）河内長野市資料（平成27年度から平成30年9月末日まで）

2-3-4 空き家の種類別の状況

空き家の種類別に見ると、賃貸用の住宅が2,240戸（50.1%）と最も多く、次いでその他の住宅1,690戸（37.8%）、売却用の住宅360戸（8.1%）、二次的住宅190戸（4.3%）の順となっています。

全国の値と比べると、売却用の住宅の割合が高くなっています。また、大阪府の値と比べると、賃貸用の住宅の割合が低くなっている一方、二次的住宅、売却用の住宅、その他の住宅の割合が高くなっています。

二次的住宅

- ①別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用する住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 ②その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等
 （注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

■ 空き家の種類別の状況

単位：戸、%

	空き家の種類							
	二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
河内長野市	190	4.3	2,240	50.1	360	8.1	1,690	37.8
大阪府	13,800	2.0	418,700	61.7	31,900	4.7	214,400	31.6
全国	412,000	5.0	4,291,800	52.4	308,200	3.8	3,183,600	38.8

資料）住宅・土地統計調査（平成25年10月1日現在）

■ 建て方・構造別の空家数の状況

単位：戸、%

		居住世帯 ありの 住宅総数	空き家総数		空き家の種類							
					二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
			戸数	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数
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

資料）住宅・土地統計調査（平成25年10月1日現在）

2-4 空家等の将来推計

2-4-1 空家等の将来推計実施の意義

本市では、現状においては空家等である建物による悪影響については深刻ではないものの、敷地内の雑草・草木による苦情が多数挙げられています。また、昭和30～40年代に開発された団地を中心に、少子高齢化の進展や世帯数の減少に伴って、近い将来、急激に空家等が増加することが懸念されます。

空家等への対策を進めていくに当たっては、将来、どこにどれだけの空家等が発生しそうであるかを推計し、その結果を踏まえながら効果的な施策を講じていく必要があります。しかしながら、空家等の将来推計については、国や公的機関から示された推計方法はありません。

そのため、以下の方法によって空家等の将来推計（平成30年3月を基準とする空家等の増減数の推計）を行いました。

2-4-2 空家等の将来推計方法

【自然動態の推計方法】

- ①平成30年3月末時点の市民の年齢に余命年齢を足します。
- ②5年後、10年後、15年後、20年後に住民が余命年齢に達しているかどうかを確認します。
- ③世帯全員が、余命年齢を超えた時点で、空家等になると仮定します。

【社会動態の推計方法】

- ①過去5年間（平成25～30年）の住所地別転入（転居）世帯数と転出（転居）世帯数を把握します。
- ②5年間の平均で、転出と転入との差を社会動態による世帯数増減数と仮定します。

【空家等の将来推計の方法】

- ・自然動態の推計による世帯数の減少数に社会動態の推計による世帯数の増減数を加えて、これを平成30年3月以降の空家等の増減数と仮定します。

2-4-3 空家等の将来推計結果

10年後及び20年後の推計結果について、特に優先的に対応すべき箇所について以下に記載します。

【10年後】

- ・市全体の世帯数は、平成30年3月末時点に比べて4.7%減(2,237世帯減)と推計されます。
- ・世帯数の減少率が高い「市内に点在する既存型集落地」については、魅力的な住環境を活かした空家等の利活用を図る必要があります。
- ・「大規模に開発された住宅地（開発団地）」における世帯数の減少率が高くなっています。当地域は、全市に占める世帯数の割合が高く影響も大きいことを踏まえ、将来に備えて優先的な対策を講じることが望まれます。

【20年後】

- ・市全体の世帯数は、平成30年の21%減(9,717世帯減)と推計されます。
- ・20年後にはさらに空家等が増加し、平成30年の世帯数から30%以上減少する町丁目が多く見られるようになります。
- ・「大規模に開発された住宅地（開発団地）」では、開発年度が古い団地を中心に、平成30年の世帯数から30%以上減少する町丁目が目立ちます。当地域のみで、平成30年に比べて約4,800世帯が減少する結果となっており、今後、空家等の発生予防・適正管理・利活用等、総合的な対策を講じていくことが必要と考えられます。

第2章 現状と課題

○市全体

町名	平成30年 3月末時点 世帯数	自然動態＋社会動態							
		5年後		10年後		15年後		20年後	
		増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)
市全体	47,379	74	0.2	-2,237	-4.7	-5,630	-11.9	-9,717	-20.5

○開発団地

町名	平成30年 3月末時点 世帯数	自然動態＋社会動態							
		5年後		10年後		15年後		20年後	
		増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)
日東町	712	-25	-3.5	-95	-13.3	-222	-31.2	-329	-46.2
南青葉台	821	-29	-3.5	-107	-13.0	-248	-30.2	-397	-48.4
荘園町	686	-23	-3.4	-89	-13.0	-202	-29.4	-327	-47.7
大師町	573	-12	-2.1	-55	-9.6	-134	-23.4	-224	-39.1
緑ヶ丘	1,609	-4	-0.2	-89	-5.5	-281	-17.5	-550	-34.2
旭ヶ丘	654	-21	-3.2	-75	-11.5	-166	-25.4	-288	-44.0
北青葉台	1,145	-7	-0.6	-102	-8.9	-242	-21.1	-333	-29.1
南ヶ丘	633	8	1.3	-12	-1.9	-53	-8.4	-153	-24.2
大矢船	1,735	26	1.5	-22	-1.3	-140	-8.1	-342	-19.7
楠ヶ丘	989	-15	-1.5	-78	-7.9	-167	-16.9	-265	-26.8
南花台(その他)	2,415	-73	-3.0	-216	-8.9	-375	-15.5	-684	-28.3
桐ヶ丘	300	-4	-1.3	-19	-6.3	-45	-15.0	-73	-24.3
美加の台	2,998	-6	-0.2	-141	-4.7	-270	-9.0	-492	-16.4
あかしあ台	569	-14	-2.5	-46	-8.1	-83	-14.6	-132	-23.2
清見台	1,832	19	1.0	-31	-1.7	-97	-5.3	-200	-10.9
自由ヶ丘	319	9	2.8	10	3.1	11	3.4	-2	-0.6
主要開発団地合計	17,990	-171	-1.0	-1,167	-6.5	-2,714	-15.1	-4,791	-26.6

○駅前市街地

町名	平成30年 3月末時点 世帯数	自然動態＋社会動態							
		5年後		10年後		15年後		20年後	
		増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)
千代田台町	1,025	-20	-2.0	-142	-13.9	-327	-31.9	-476	-46.4
千代田南町	949	-23	-2.4	-163	-17.2	-286	-30.1	-384	-40.5
西代町	160	-2	-1.3	-17	-10.6	-36	-22.5	-52	-32.5
北貴望ヶ丘	805	-31	-3.9	-129	-16.0	-252	-31.3	-362	-45.0
西片添町	66	3	4.5	5	7.6	-4	-6.1	-9	-13.6
末広町	193	-9	-4.7	-38	-19.7	-57	-29.5	-84	-43.5
長野町	405	7	1.7	-18	-4.4	-45	-11.1	-75	-18.5
本町	389	0	0.0	-24	-6.2	-57	-14.7	-93	-23.9
三日市町	635	8	1.3	-12	-1.9	-60	-9.4	-111	-17.5
南貴望ヶ丘	475	-7	-1.5	-47	-9.9	-78	-16.4	-133	-28.0
楠町西	244	1	0.4	-6	-2.5	-21	-8.6	-46	-18.9
本多町	219	-11	-5.0	-31	-14.2	-56	-25.6	-83	-37.9
木戸西町	799	2	0.3	-26	-3.3	-79	-9.9	-147	-18.4
古野町	523	34	6.5	45	8.6	46	8.8	37	7.1
菊水町	360	44	12.2	77	21.4	98	27.2	117	32.5
楠町東	365	6	1.6	-11	-3.0	-25	-6.8	-40	-11.0
木戸	2,074	19	0.9	-41	-2.0	-159	-7.7	-312	-15.0
木戸町	280	-8	-2.9	-33	-11.8	-59	-21.1	-85	-30.4
喜多町	802	52	6.5	59	7.4	71	8.9	49	6.1
錦町	864	36	4.2	38	4.4	30	3.5	16	1.9
上田町	844	14	1.7	-7	-0.8	-39	-4.6	-60	-7.1
向野町	1,039	39	3.8	51	4.9	47	4.5	37	3.6
中片添町	680	36	5.3	55	8.1	69	10.1	66	9.7
駅前市街地全体	14,195	115	0.8	-631	-4.4	-1,638	-11.5	-2,726	-19.2

凡例	
	0%以上
	-10%以上0%未満
	-30%以上-10%未満
	-50%以上-30%未満
	-50%未満

○既成市街地

町名	平成30年 3月末時点 世帯数	自然動態＋社会動態							
		5年後		10年後		15年後		20年後	
		増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)
東片添町	147	-13	-8.8	-36	-24.5	-58	-39.5	-79	-53.7
野作町	319	4	1.3	-14	-4.4	-24	-7.5	-43	-13.5
栄町	1,242	45	3.6	29	2.3	-17	-1.4	-85	-6.8
上原町	448	-12	-2.7	-47	-10.5	-83	-18.5	-118	-26.3
小山田町	2,060	19	0.9	-43	-2.1	-152	-7.4	-292	-14.2
汐の宮町	625	12	1.9	-5	-0.8	-41	-6.6	-71	-11.4
松ヶ丘	1,267	31	2.4	3	0.2	-33	-2.6	-66	-5.2
西之山町	581	18	3.1	20	3.4	3	0.5	-37	-6.4
原町	705	25	3.5	19	2.7	1	0.1	-23	-3.3
市町	1,228	61	5.0	70	5.7	39	3.2	29	2.4
加賀田	799	-1	-0.1	-25	-3.1	-73	-9.1	-124	-15.5
小塩町	573	59	10.3	95	16.6	130	22.7	153	26.7
上原西町	77	2	2.6	2	2.6	2	2.6	-2	-2.6
既成市街地全体	10,071	250	2.5	68	0.7	-306	-3.0	-758	-7.5

○工場が立地する住宅地

町名	平成30年 3月末時点 世帯数	自然動態＋社会動態							
		5年後		10年後		15年後		20年後	
		増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)
昭栄町	270	12	4.4	11	4.1	7	2.6	-1	-0.4
寿町	266	-13	-4.9	-35	-13.2	-60	-22.6	-106	-39.8
工場立地住宅地全体	536	-1	-0.2	-24	-4.5	-53	-9.9	-107	-20.0

○市内に点在する既存型集落地

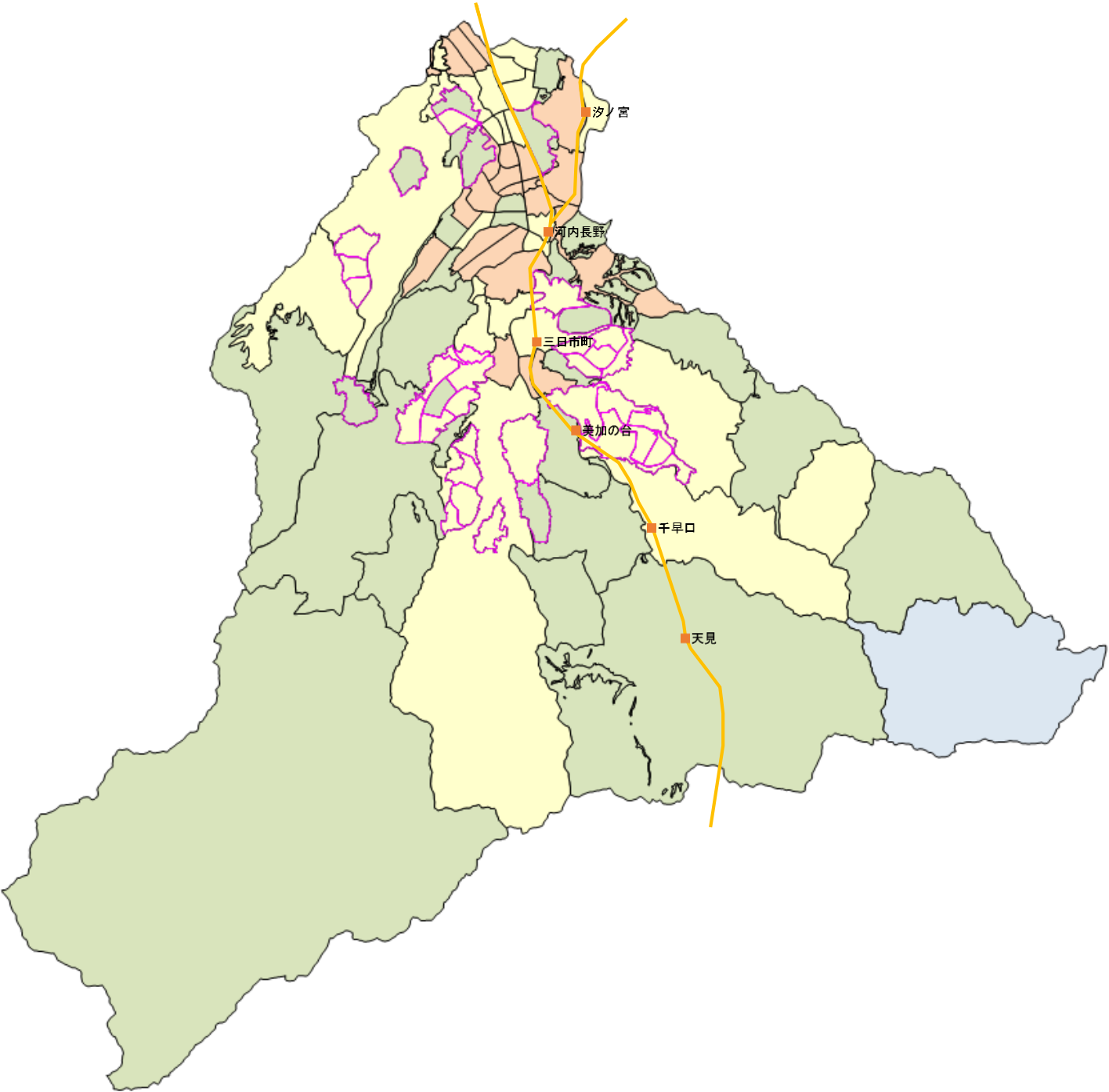
町名	平成30年 3月末時点 世帯数	自然動態＋社会動態							
		5年後		10年後		15年後		20年後	
		増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)
小深	36	0	0.0	-4	-11.1	-9	-25.0	-12	-33.3
唐久谷	18	-1	-5.6	-2	-11.1	-6	-33.3	-14	-77.8
寺元	90	-8	-8.9	-24	-26.7	-37	-41.1	-48	-53.3
石見川	29	-5	-17.2	-13	-44.8	-19	-65.5	-26	-89.7
河合寺	288	34	11.8	36	12.5	30	10.4	21	7.3
神ガ丘	59	2	3.4	-5	-8.5	-8	-13.6	-19	-32.2
石仏	101	-5	-5.0	-19	-18.8	-37	-36.6	-50	-49.5
滝畑	107	-11	-10.3	-28	-26.2	-43	-40.2	-63	-58.9
流谷	25	-1	-4.0	-5	-20.0	-7	-28.0	-10	-40.0
天見	195	-13	-6.7	-44	-22.6	-66	-33.8	-88	-45.1
日野	214	-3	-1.4	-22	-10.3	-44	-20.6	-71	-33.2
清水	94	-6	-6.4	-21	-22.3	-37	-39.4	-51	-54.3
鳩原	58	-4	-6.9	-11	-19.0	-20	-34.5	-32	-55.2
高向	820	-31	-3.8	-102	-12.4	-185	-22.6	-269	-32.8
岩瀬	112	0	0.0	-8	-7.1	-20	-17.9	-27	-24.1
天野町	239	-9	-3.8	-31	-13.0	-50	-20.9	-70	-29.3
下里町	187	2	1.1	-3	-1.6	-22	-11.8	-31	-16.6
太井	20	0	0.0	-1	-5.0	-2	-10.0	-4	-20.0
既存型集落地全体	2,692	-59	-2.2	-307	-11.4	-582	-21.6	-864	-32.1

○公的賃貸住宅がある住宅地

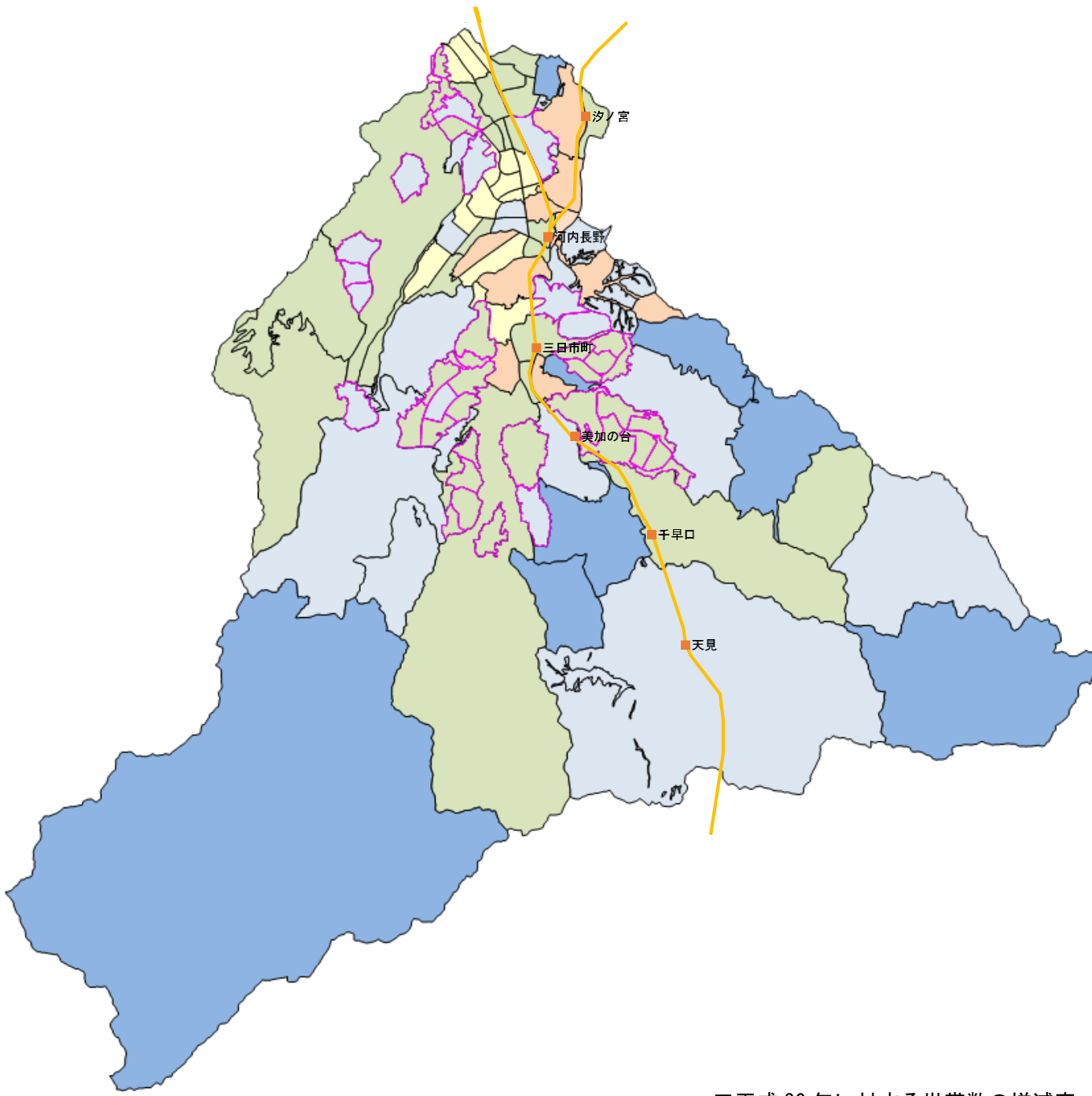
町名	平成30年 3月末時点 世帯数	自然動態＋社会動態							
		5年後		10年後		15年後		20年後	
		増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)	増減数(戸)	増減率(%)
南花台3丁目	1,030	-60	-5.8	-176	-17.1	-337	-32.7	-471	-45.7
木戸東町	865	-75	-8.7	-216	-25.0	-359	-41.5	-496	-57.3
公的賃貸住宅地全体	1,895	-135	-7.1	-392	-20.7	-696	-36.7	-967	-51.0

凡例	
	0%以上
	-10%以上0%未満
	-30%以上-10%未満
	-50%以上-30%未満
	-50%未満

【10年後】



【20年後】



■平成30年に対する世帯数の増減率

凡 例	
	0%以上
	-10%以上 0%未満
	-30%以上 -10%未満
	-50%以上 -30%未満
	-50%未満

2-5 空家等所有者向けアンケート調査（抜粋）

2-5-1 空家等所有者向けアンケート調査の概要

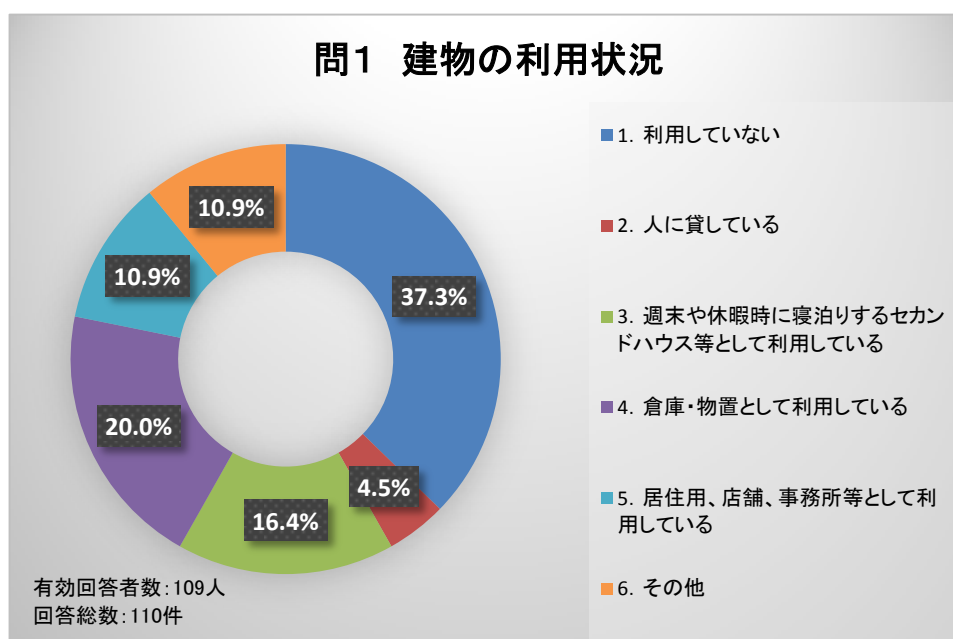
<空家等所有者向けアンケート調査の実施概要>

実施期間	平成 29 年 12 月 20 日（水）～平成 30 年 2 月 13 日（火）
対象者及びアンケート送付数	河内長野市住宅マスタープランにおける「主な住宅地の特性別による分類」のうち「大規模に開発された住宅地」「駅前市街地の住宅地」に所在する空家等の所有者の内、300 人を無作為抽出し、アンケートを送付。
回答者数	113 人
回答率	37.7%

2-5-2 空家等所有者向けアンケート調査結果の概要

問1 建物の利用状況

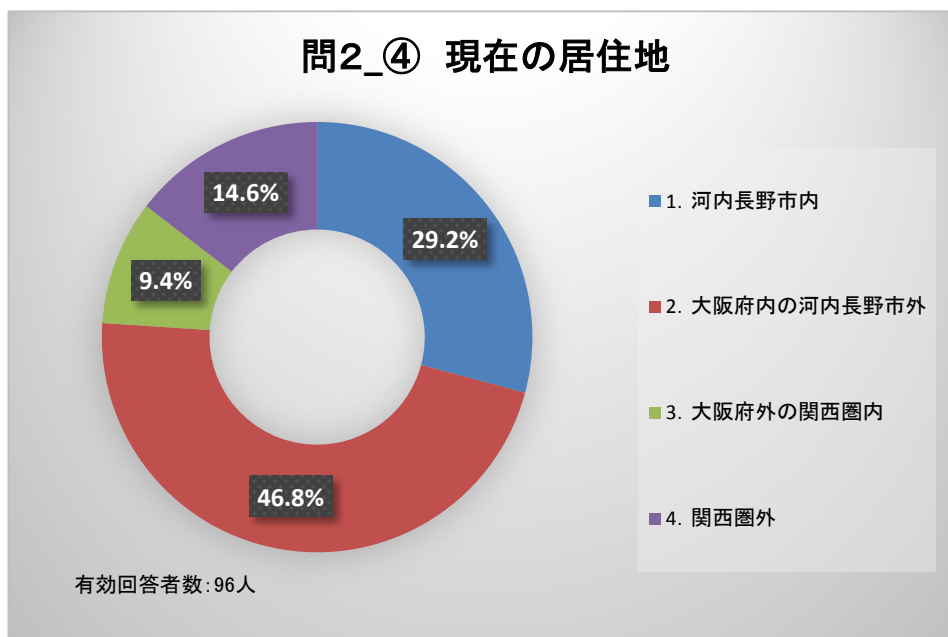
- ・「利用していない（37.3%）」が最も多く、次いで「倉庫・物置として利用（20.0%）」となっています。
- ・「その他」の意見としては、売却又は貸出募集中（3 件）、更地になっている又は予定（2 件）、売却済み（2 件）、改築予定（1 件）、転勤中で退職後居住予定（1 件）が挙がっています。



※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（以下同様）。

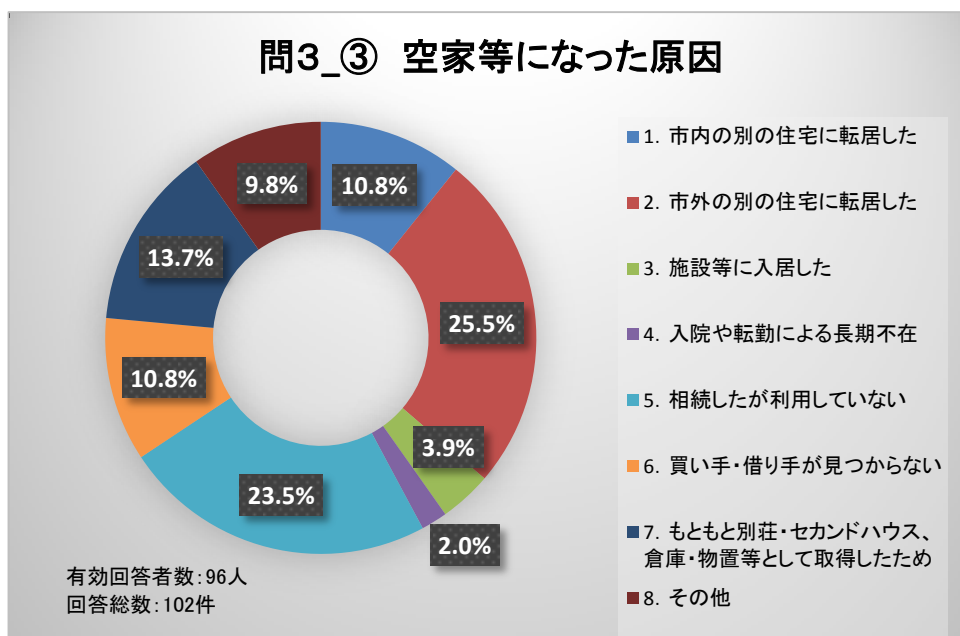
問2 ④現在の居住地

- ・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。



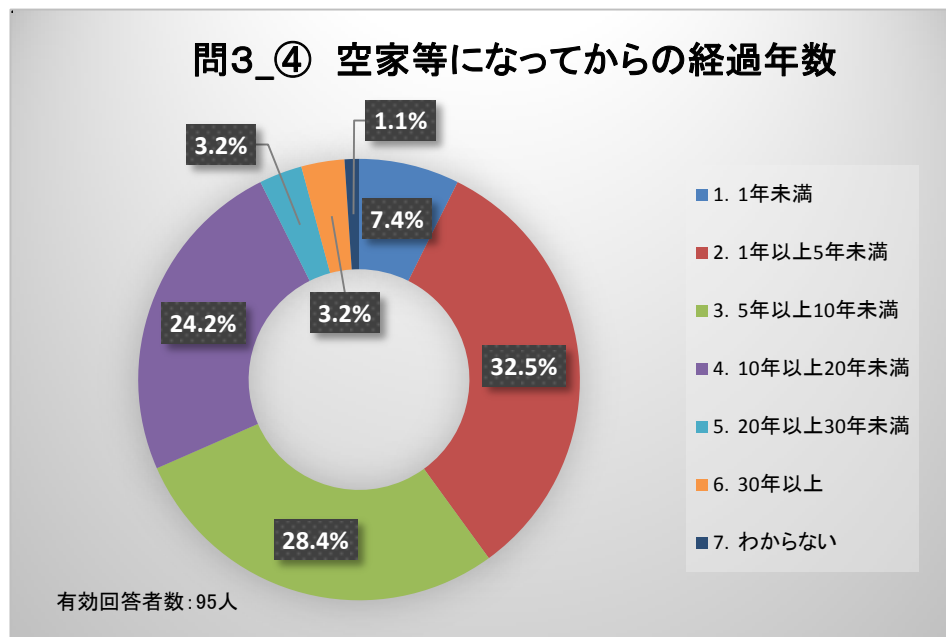
問3 ③空家等になった原因

- ・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。



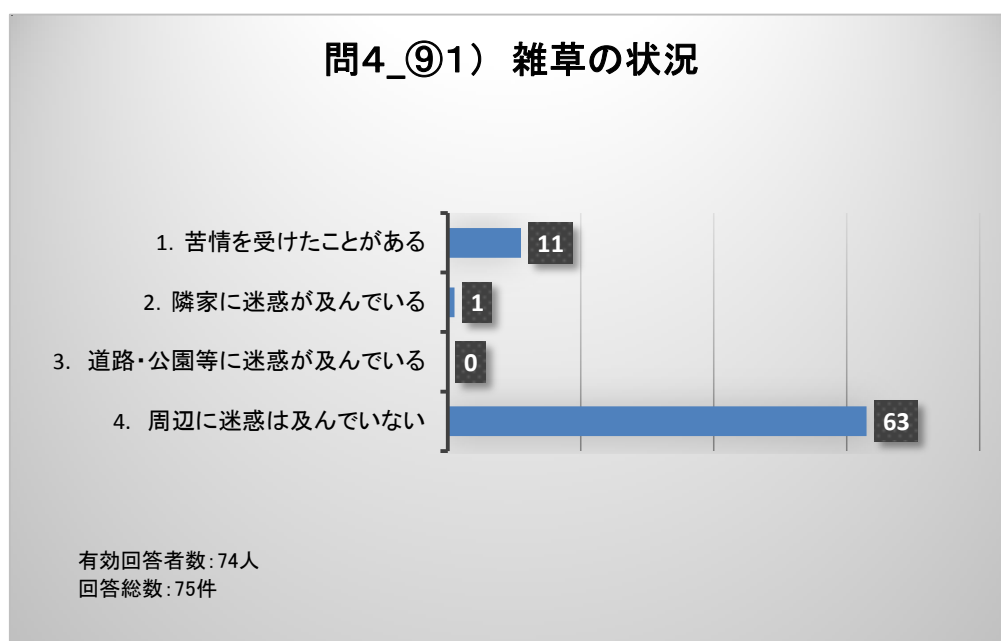
問3 ④空家等になってからの経過年数

・59.0%の方が「5年以上」と回答しています。



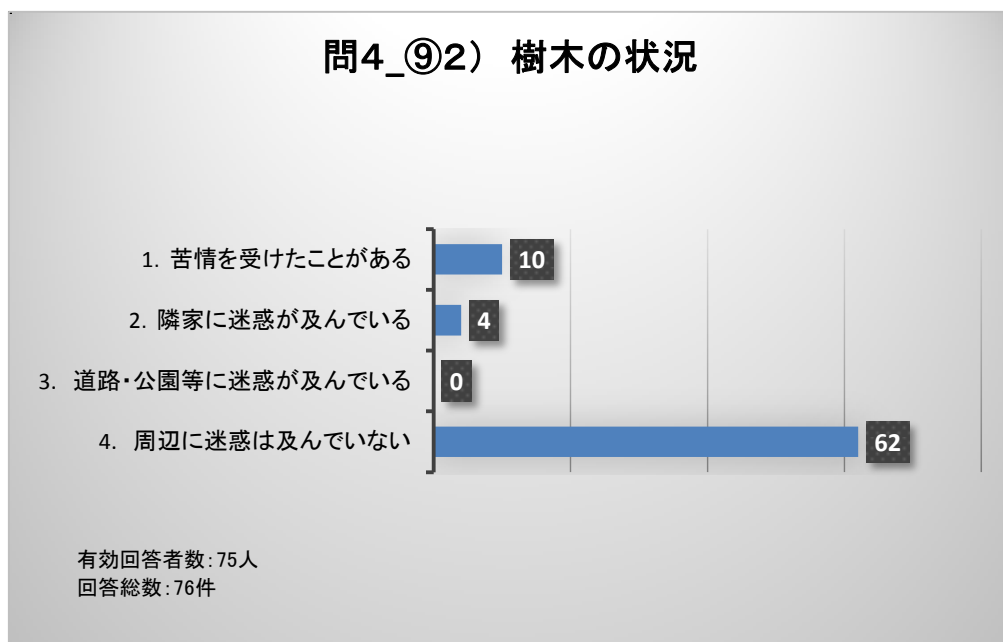
問4 ⑨1) 雑草の状況 (複数回答)

・雑草の状況は、ほとんどが「周囲に迷惑は及んでいない (63 件)」との回答です。その一方で、「苦情を受けたことがある」「隣家に迷惑が及んでいる」との回答も 12 件あります。



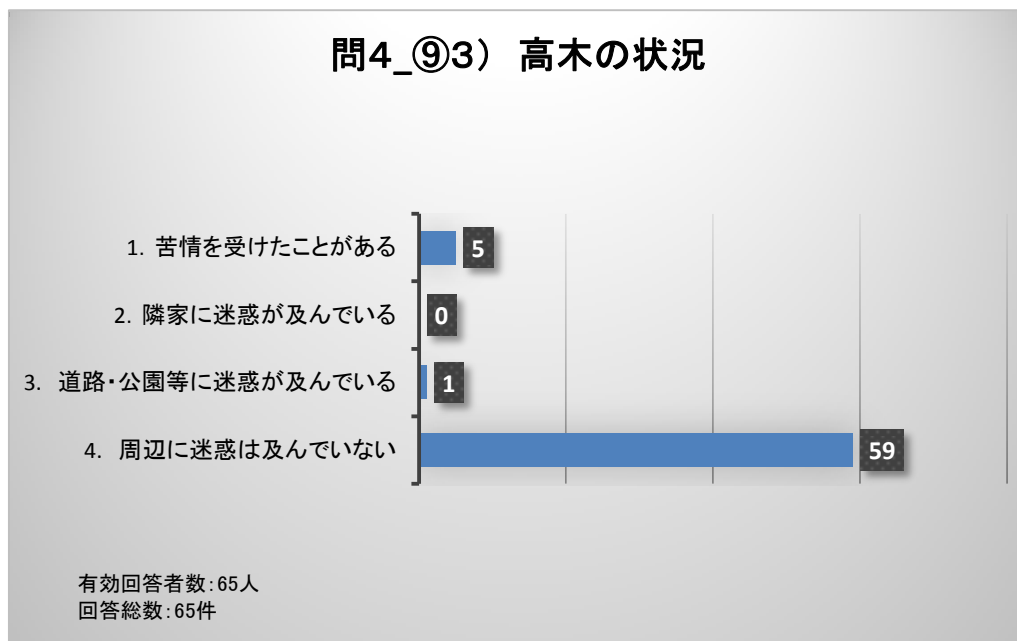
問4 ⑨2) 樹木の状況（複数回答）

- ・樹木の状況は、ほとんどが「周囲に迷惑は及んでいない（62件）」との回答です。その一方で、「苦情を受けたことがある」「隣家に迷惑が及んでいる」との回答も14件あります。



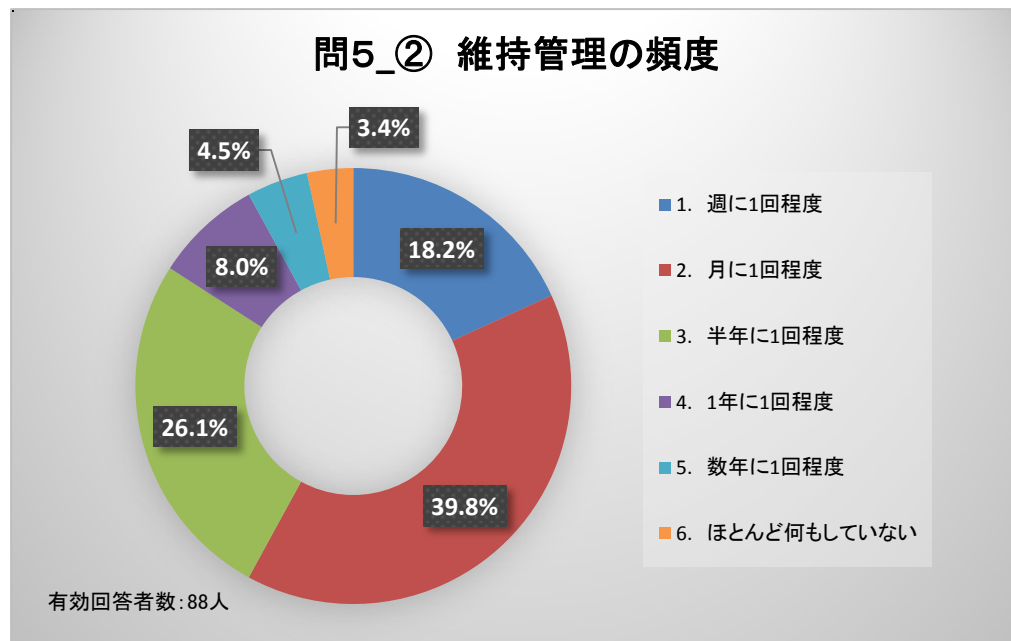
問4 ⑨3) 高木の状況（複数回答）

- ・高木の状況は、ほとんどが「周囲に迷惑は及んでいない（59件）」との回答です。その一方で、「苦情を受けたことがある」「道路・公園に迷惑が及んでいる」との回答も6件あります。



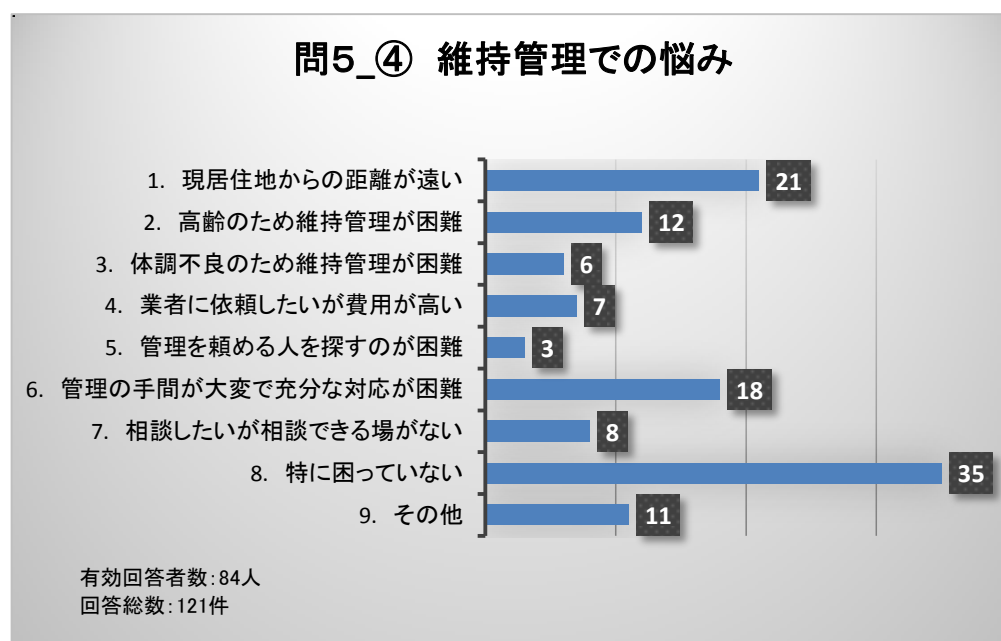
問5 ②維持管理の頻度

- ・15.9%の方が「1年に1回程度以下」と回答しています。



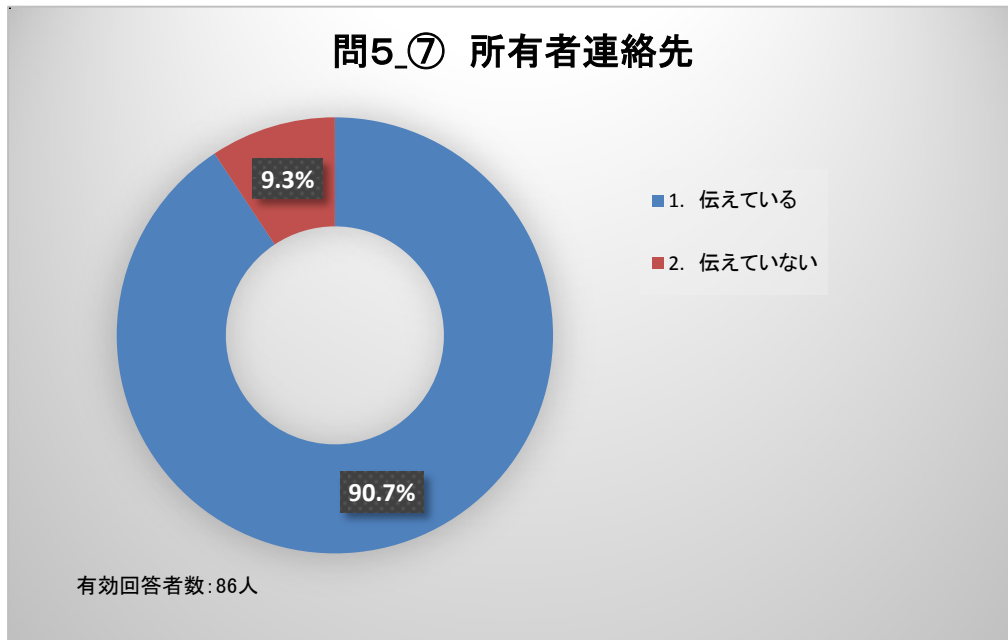
問5 ④維持管理での悩み（複数回答）

- ・維持管理上の悩みについては、「特に困っていない（35 件）」が最も多く、次いで「現居住地からの距離が遠い（21 件）」「管理の手間が大変で充分な対応が困難（18 件）」となっています。
- ・「その他」の意見としては、費用がかかる（1 件）、老朽化対策（1 件）、雑草やゴミの処理（1 件）、空き家ではゴミシールがもらえない（1 件）が挙がっています。



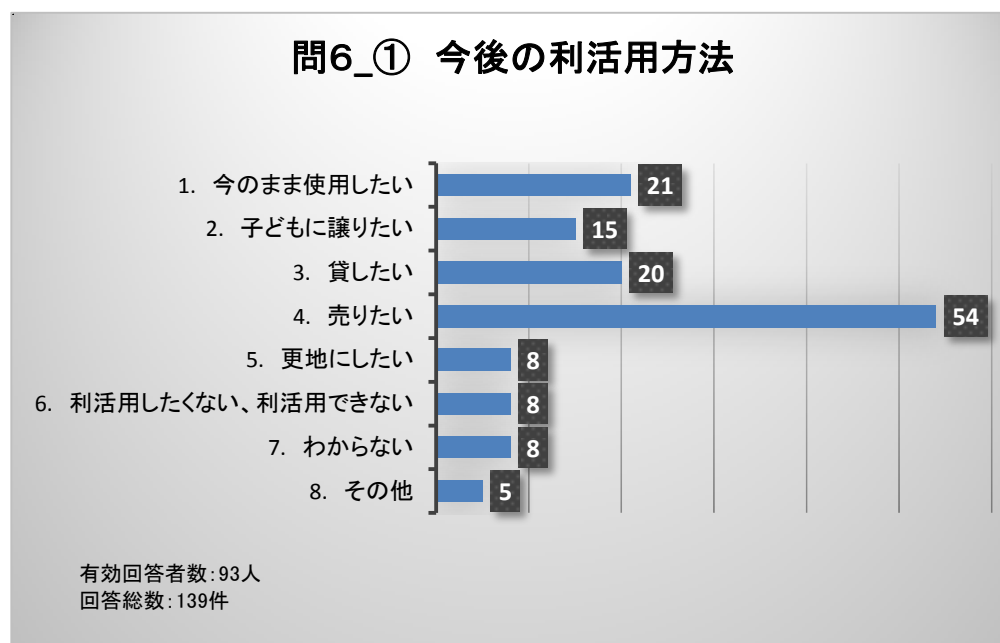
問5 ⑦所有者連絡先

- ・空家等の近所の方や自治会等へ連絡先を「伝えている」方が約9割（90.7%）となっており、「伝えていない」方は約1割（9.3%）となっています。

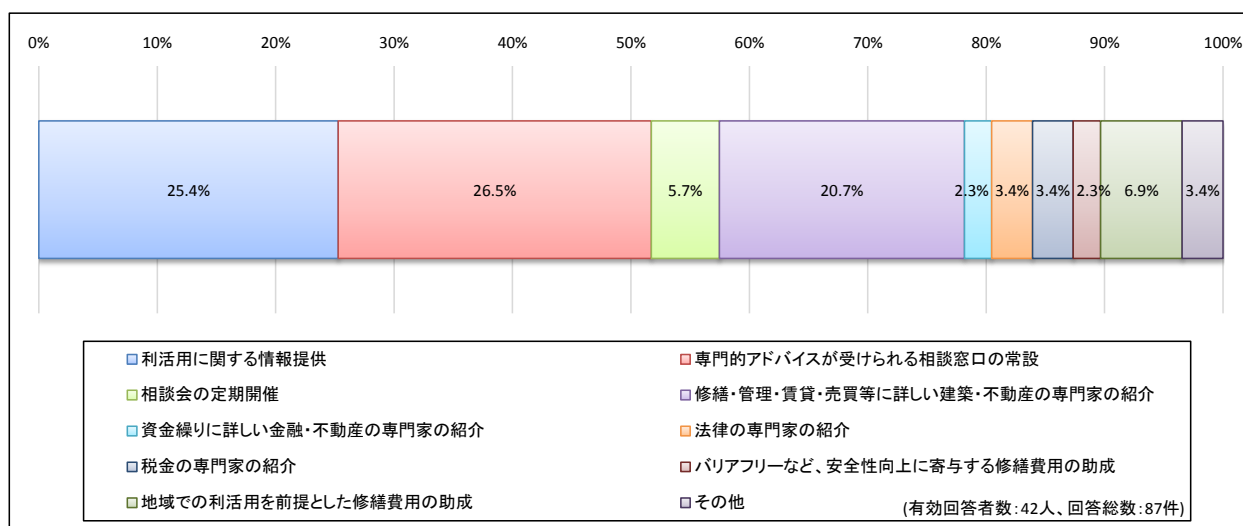


問6 ①今後の利活用方法（複数回答）

- ・空き家の利活用については、「売りたい（54件）」が最も多く、次いで「今のまま使用したい（21件）」、「貸したい（20件）」となっています。
- ・「その他」の意見としては、福祉施設（1件）が挙がっています。

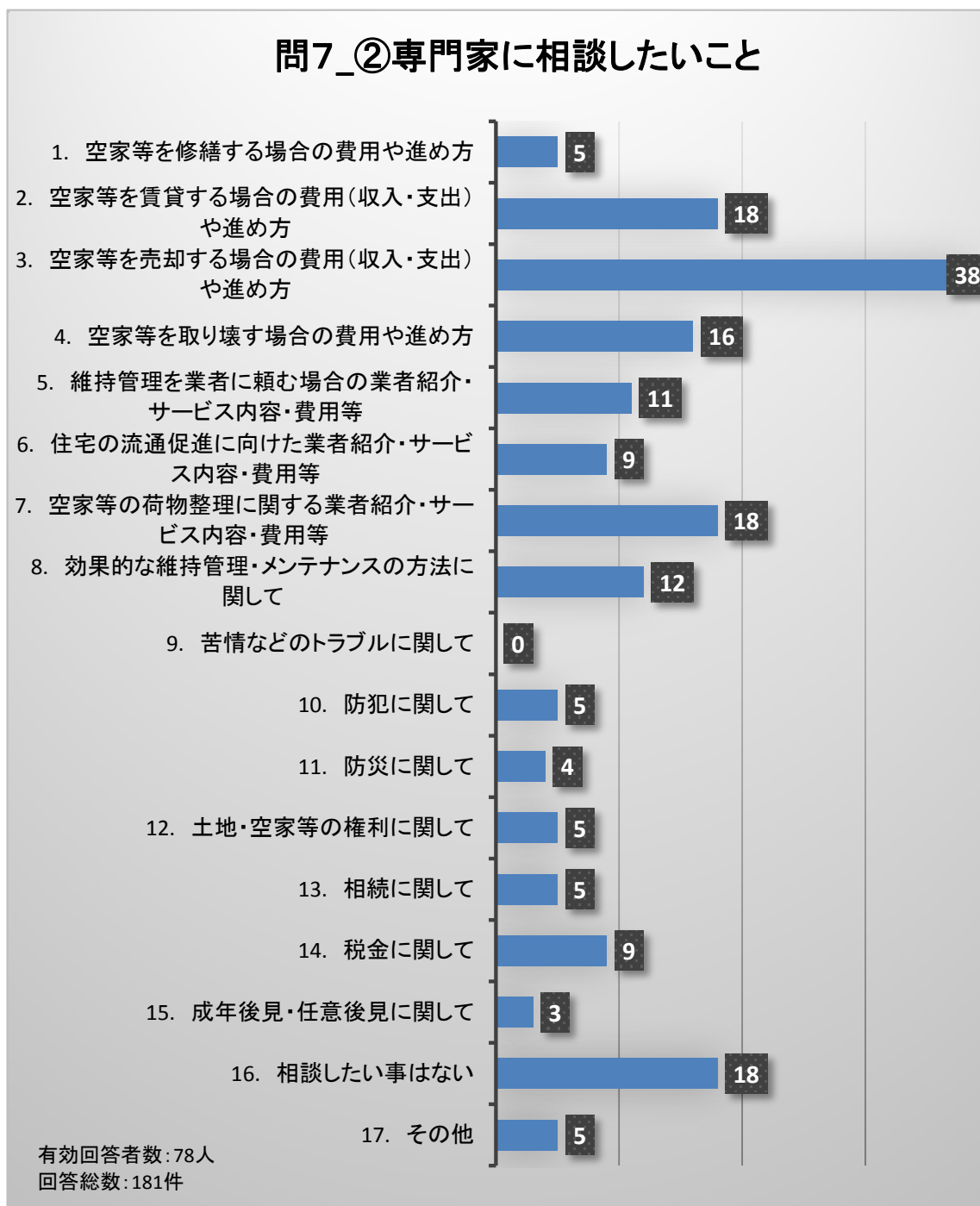


- ・「売りたい」と回答した人が考える、空家等の有効活用・利用促進に有効な施策については、多い順に「専門的アドバイスが受けられる相談窓口の常設」「利活用に関する情報提供」「修繕・管理・賃貸・売買等に詳しい建築・不動産の専門家の紹介」となっています。



問7 ②専門家に相談したいこと（複数回答）

- ・「空家等を売却する場合の費用（収入・支出）や進め方（38 件）」が最も多く、次いで「空家等を賃貸する場合の費用（収入・支出）や進め方（18 件）」、「空家等の荷物整理に関する業者紹介・サービス内容・費用等（18 件）」「相談したい事はない（18 件）」となっています。



2-6 市内居住者向けアンケート調査（抜粋）

2-6-1 市内居住者向けアンケート調査の概要

＜市内居住者向けアンケート調査の実施概要＞

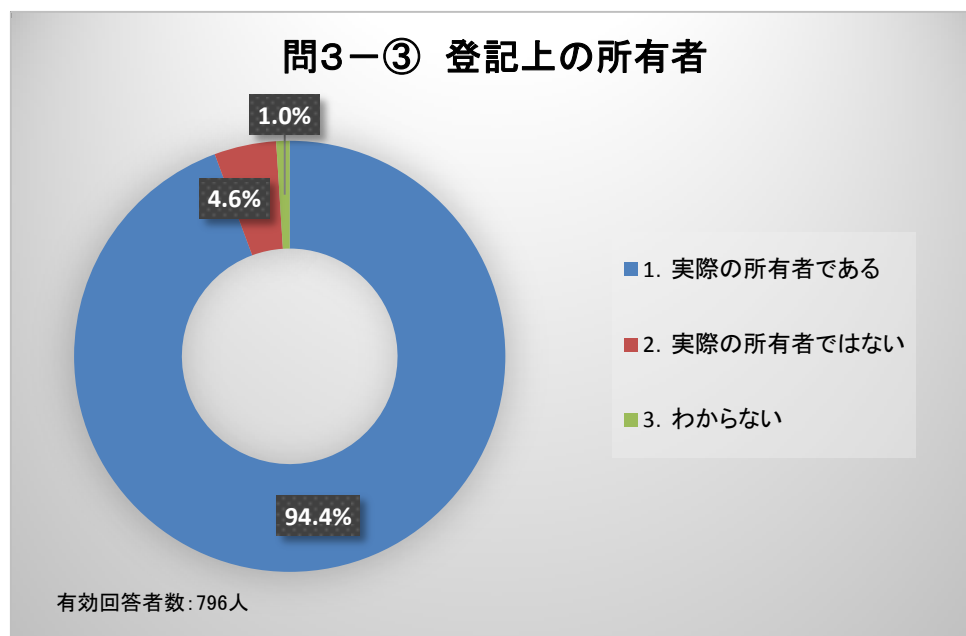
実施期間	平成 29 年 11 月 29 日（水）～平成 30 年 2 月 13 日（火）
対象者及びアンケート送付数	世帯員が高齢者のみの本市内の居住者の内、1,500 人を無作為抽出し、アンケートを送付。
回答者数	819 人
回答率	54.6%

2-6-2 市内居住者向けアンケート調査結果の概要

※住宅地の特性別に見たグラフについて、「全体」には居住地未回答者の回答が含まれるため、各住宅地の特性別の有効回答者数・回答総数の合計と、「全体」の有効回答者数・回答総数とは異なります。

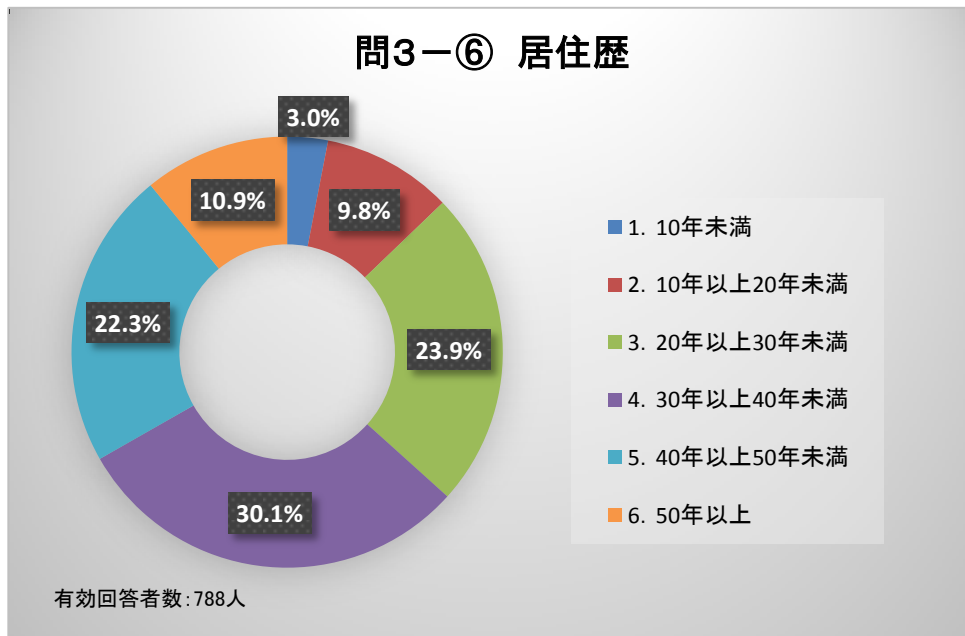
問3 ③登記上の所有者

- ・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。



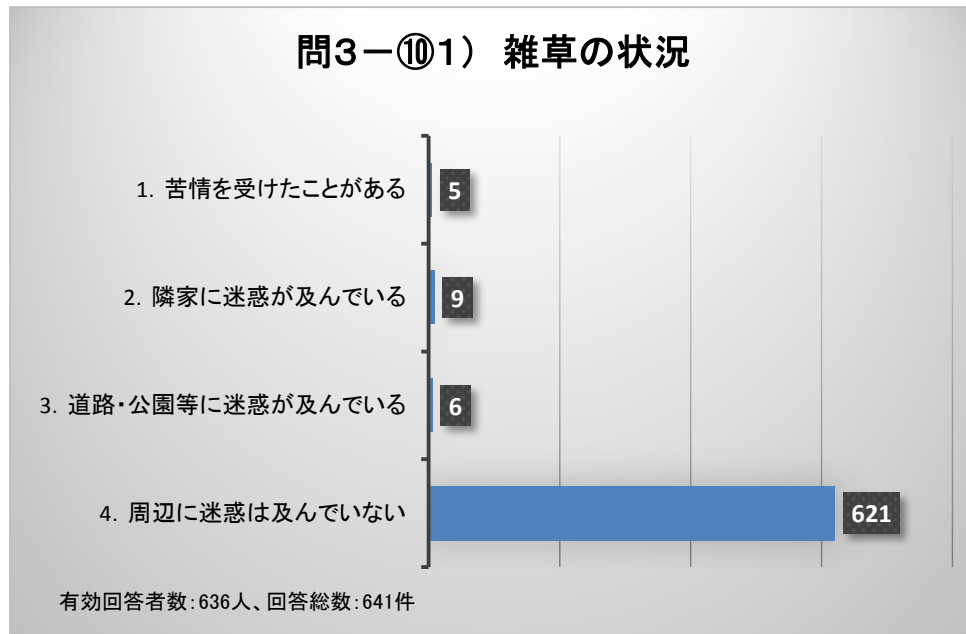
問3 ⑥居住歴

- ・「30年以上40年未満（30.1%）」が最も多く、次いで「20年以上30年未満（23.9%）」となっています。
- ・「50年以上」が86件（10.9%）あります。

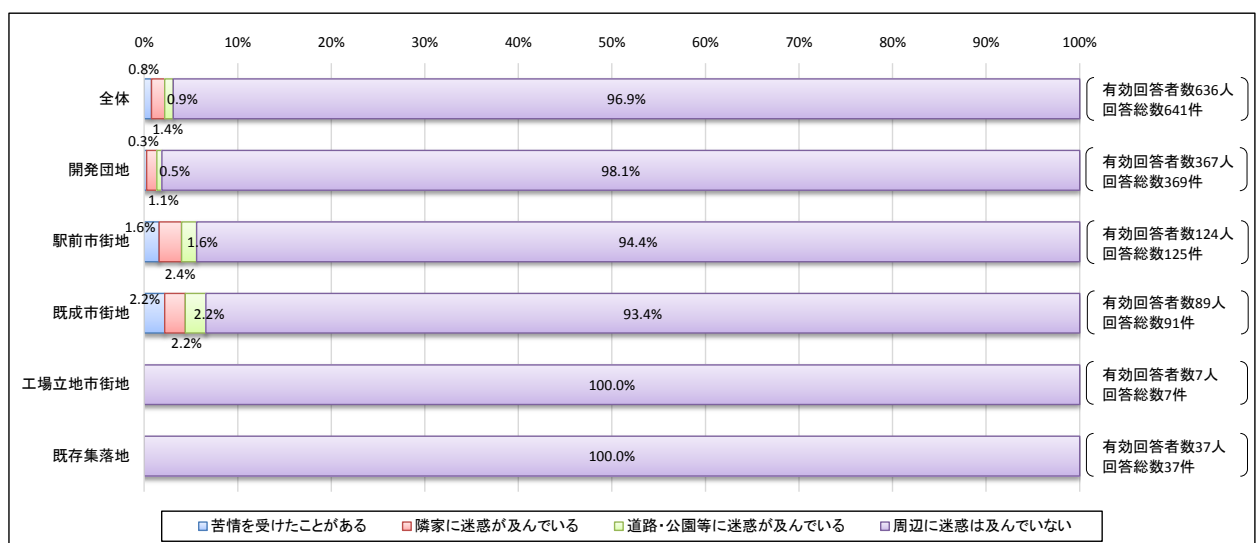


問3 ⑩1) 雑草の状況（複数回答）

- ・雑草の状況は、ほとんどが「周囲に迷惑は及んでいない（621 件）」との回答です。その一方で、「苦情を受けたことがある」「隣家に迷惑が及んでいる」「道路・公園等に迷惑が及んでいる」との回答も 20 件あります。

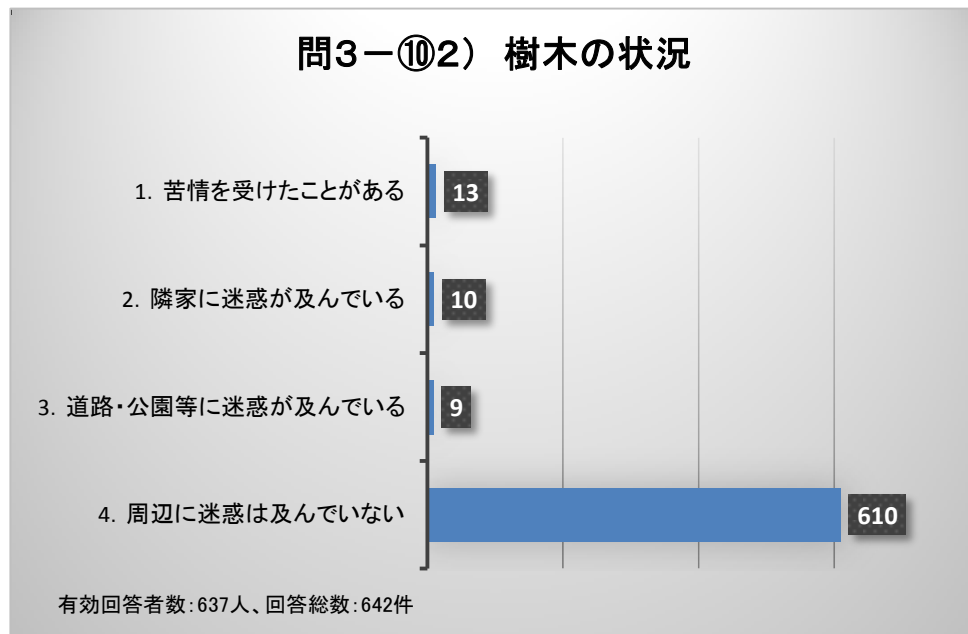


- ・住宅地の特性別に見ると、全地域とも「周囲に迷惑は及んでいない」との回答が最も多く、いずれも9割以上を占めています。
- ・雑草を原因として周囲に迷惑を及ぼしている空家等が存在するとの回答割合は、「駅前市街地」「既成市街地」において比較的高くなっています。一方、「工場立地市街地」「既存集落地」にはありません。
- ・「開発団地」は、「駅前市街地」や「既成市街地」に比べて、雑草の手入れ状況が良好な傾向にあることがうかがえます。

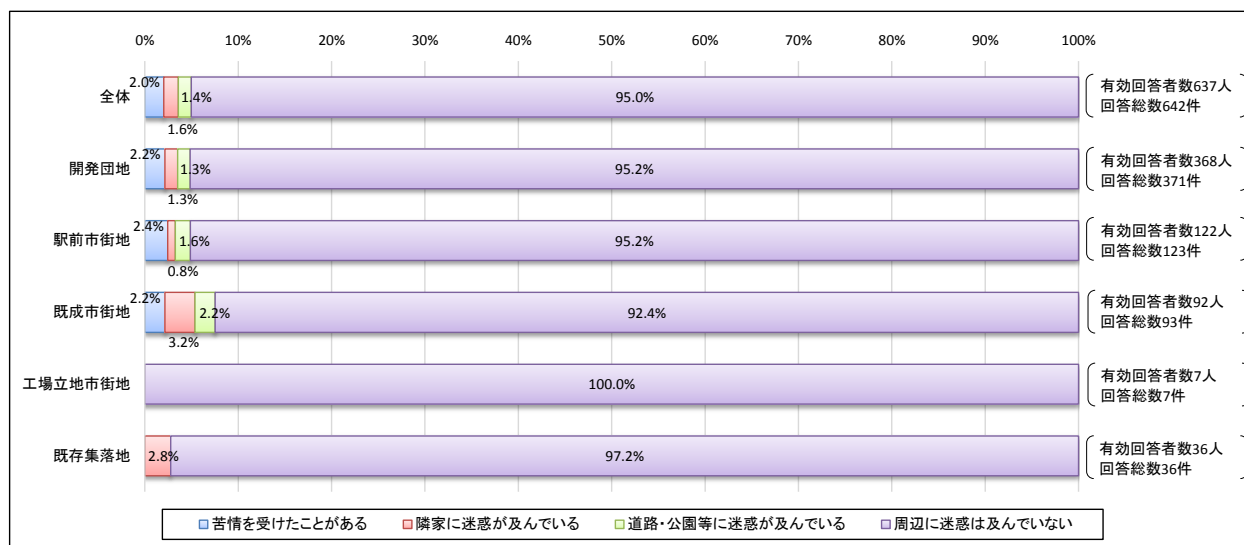


問3 ⑩2) 樹木の状況（複数回答）

- ・樹木の状況は、ほとんどが「周囲に迷惑は及んでいない（610 件）」との回答です。その一方で、「苦情を受けたことがある」「隣家に迷惑が及んでいる」「道路・公園等に迷惑が及んでいる」との回答も 32 件あります。

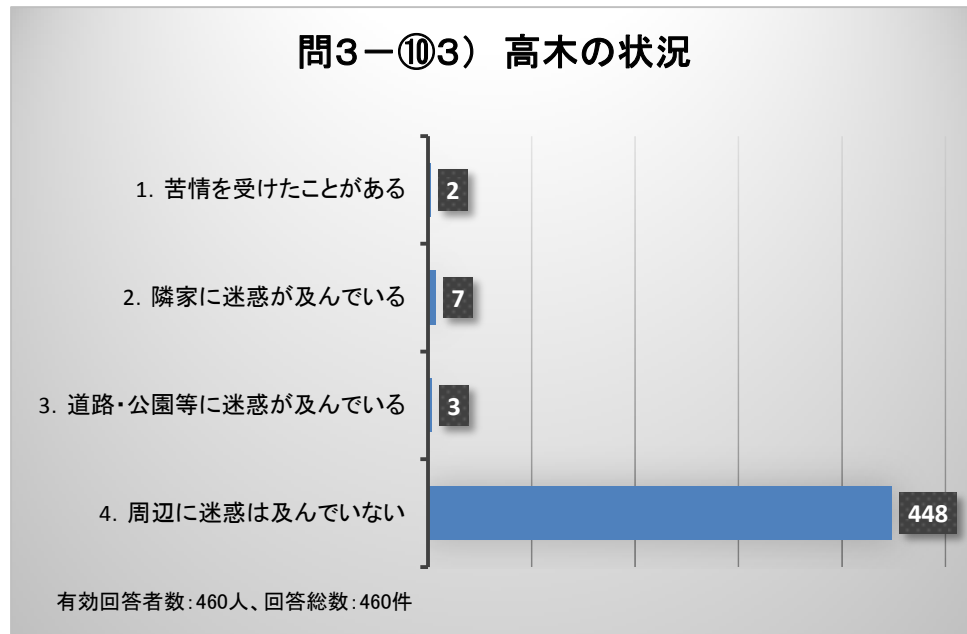


- ・住宅地の特性別に見ると、全地域とも「周囲に迷惑は及んでいない」との回答が最も多く、いずれも9割以上を占めています。
- ・樹木を原因として苦情を受けたことがあるとの回答割合は、「開発団地」「駅前市街地」「既成市街地」が同程度となっています。また、高木を原因として隣家に迷惑が及んでいるとの回答割合は、「既成市街地」「既存集落地」が比較的高くなっています。一方、「工場立地市街地」には、高木を原因として周囲に迷惑を及ぼしている空家等が存在するとの回答はありません。

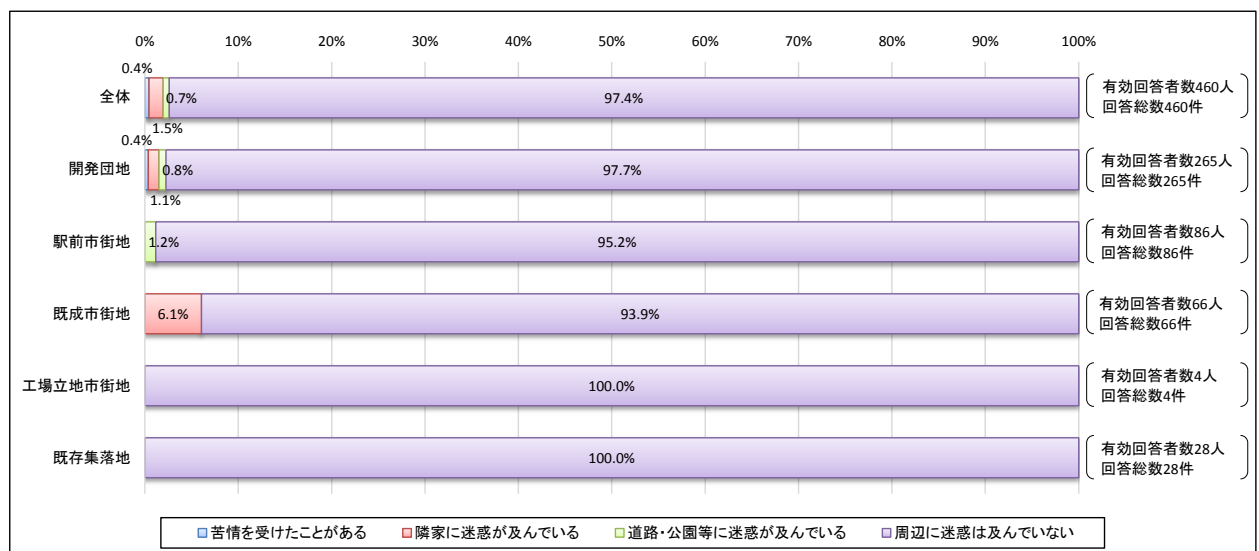


問3 ⑩3) 高木の状況（複数回答）

- ・高木の状況は、ほとんどが「周囲に迷惑は及んでいない（448 件）」との回答です。その一方で、「苦情を受けたことがある」「隣家に迷惑が及んでいる」「道路・公園等に迷惑が及んでいる」との回答も 12 件あります。

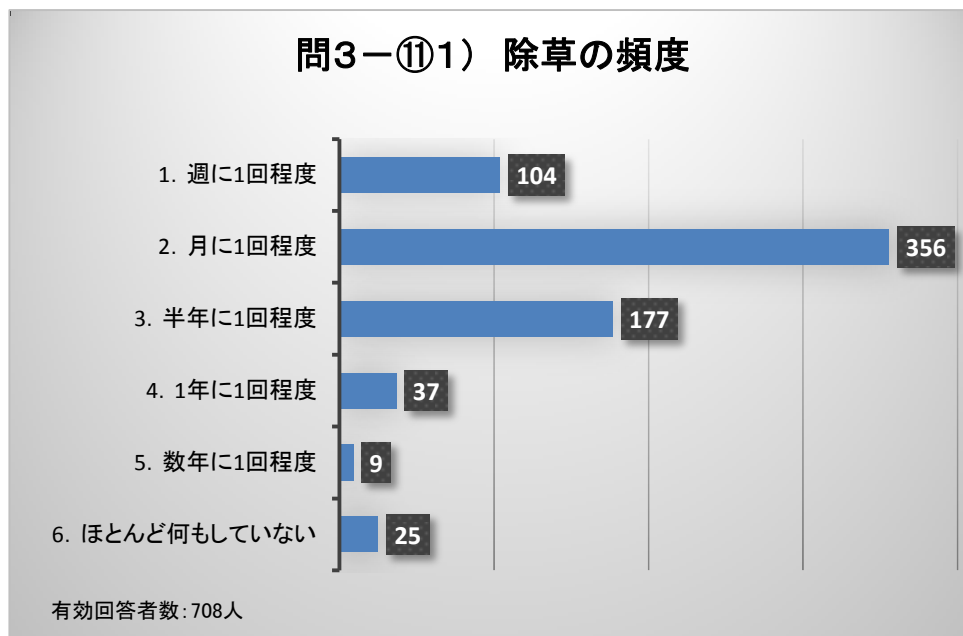


- ・住宅地の特性別に見ると、全地域とも「周囲に迷惑は及んでいない」との回答が最も多く、いずれも 9 割以上を占めています。
- ・高木を原因として苦情を受けたことがあるとの回答割合は、「駅前市街地」が高くなっています。また、高木を原因として隣家に迷惑が及んでいるとの回答割合は、「既成市街地」が高くなっています。一方、「工場が立地する住宅地」「既存集落地」には、高木を原因として周囲に迷惑を及ぼしている空家等が存在するとの回答はありません。

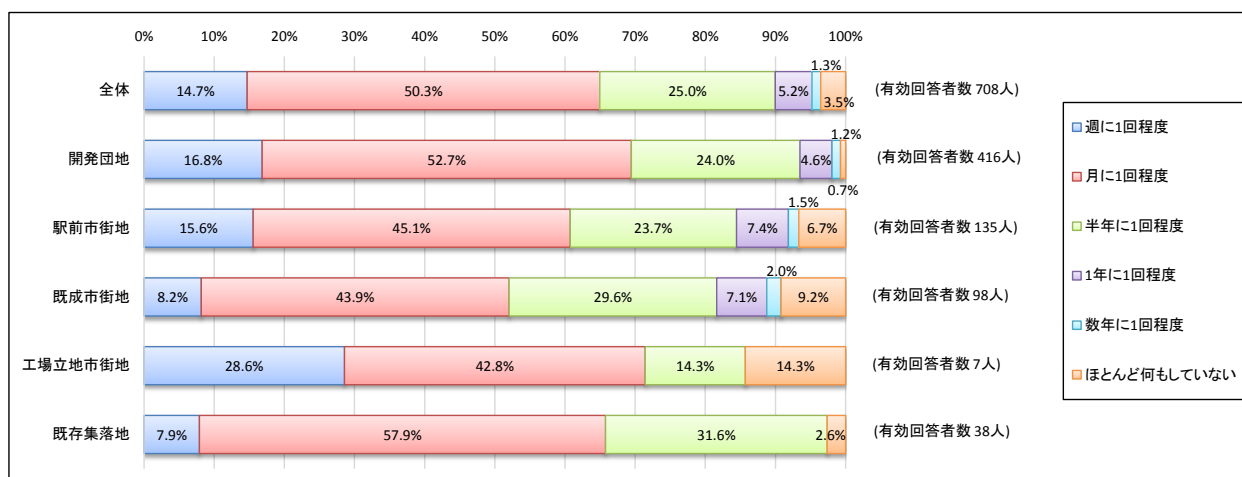


問3 ⑪1) 除草の頻度

- ・除草の頻度は、「月に1回程度（356件）」が最も多く、次いで「半年に1回程度（177件）」となっています。
- ・除草の頻度が「1年に1回程度」以下という回答が71件あります。

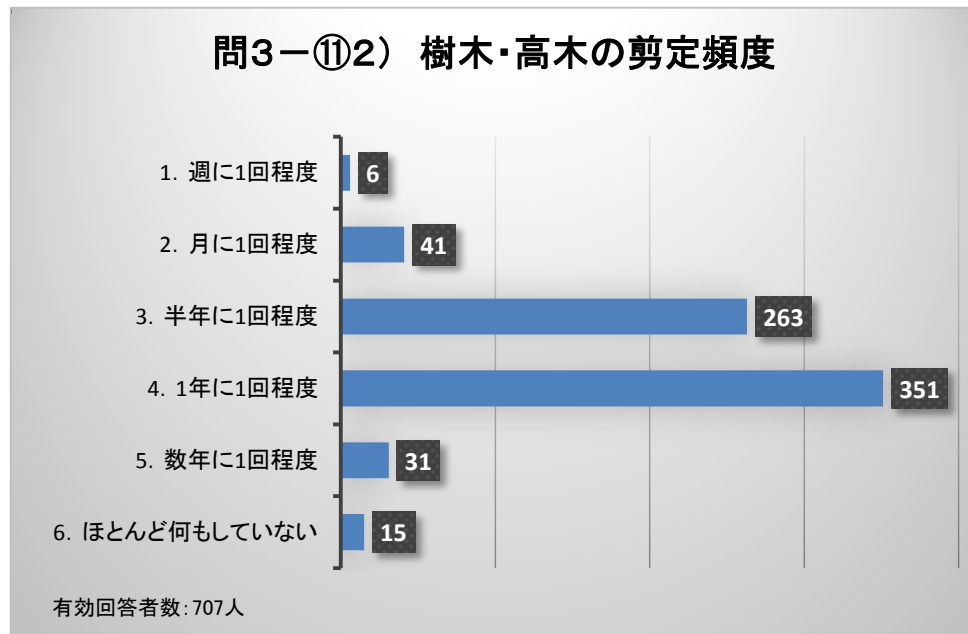


- ・住宅地の特性別に見ると、全地域とも「月に1回程度」との回答が最も多く、半数前後程度を占めています。
- ・開発団地は、工場立地市街地とともに、月に1回程度以上除草しているとの回答割合が高くなっています。

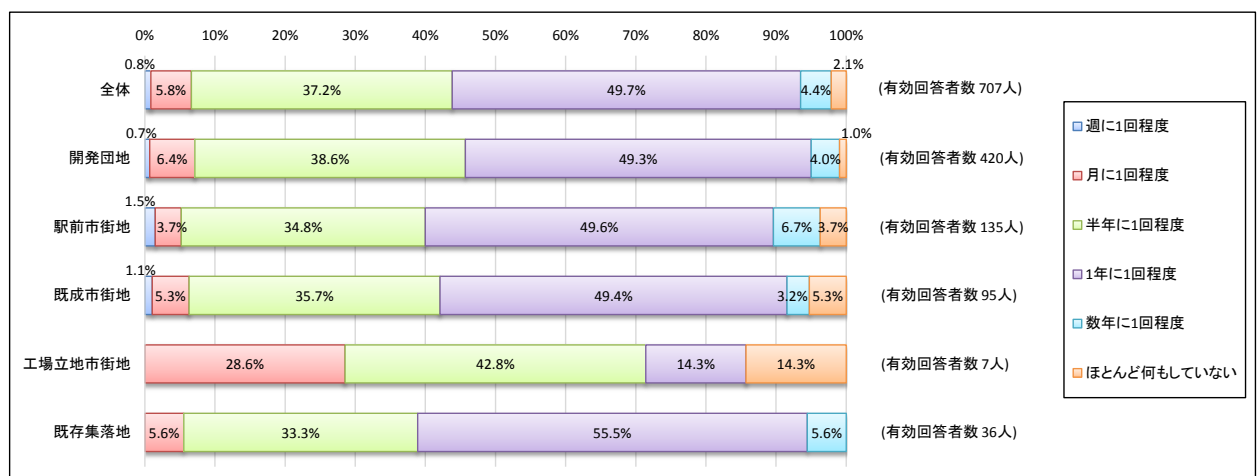


問3 ⑪2) 樹木・高木の剪定頻度

- ・樹木・高木の剪定の頻度は、「1年に1回程度（351件）」が最も多く、次いで「半年に1回程度（263件）」となっています。
- ・剪定の頻度が「1年に1回程度」以下という回答が397件あります。

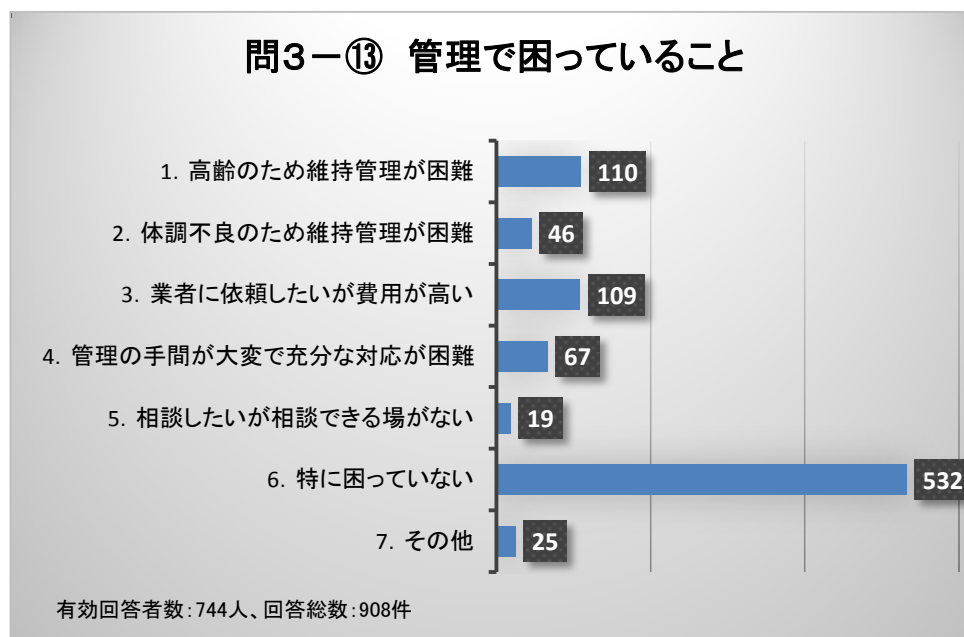


- ・住宅地の特性別に見ると、工場立地市街地では「半年に1回程度」、その他の地域では「1年に1回程度」との回答が最も多くなっています。
- ・工場立地市街地を除けば、開発団地は他の地域に比べて、樹木・高木の剪定の頻度がやや高くなっています。

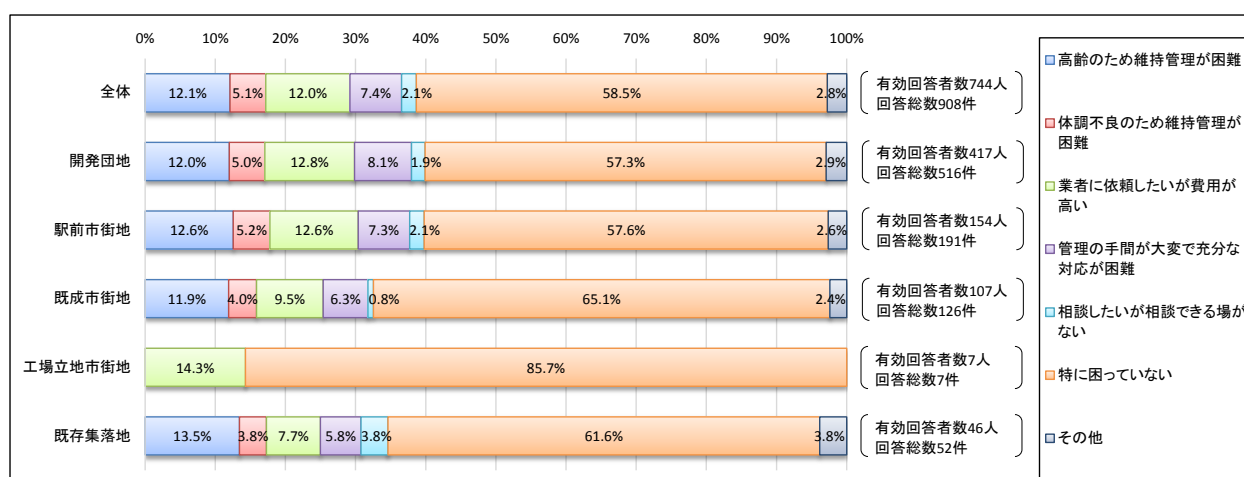


問3 ⑬管理で困っていること（複数回答）

- ・「特に困っていない（532 件）」が最も多く、次いで「高齢のため維持管理が困難（110 件）」、「業者に依頼したいが費用が高い（109 件）」となっています。

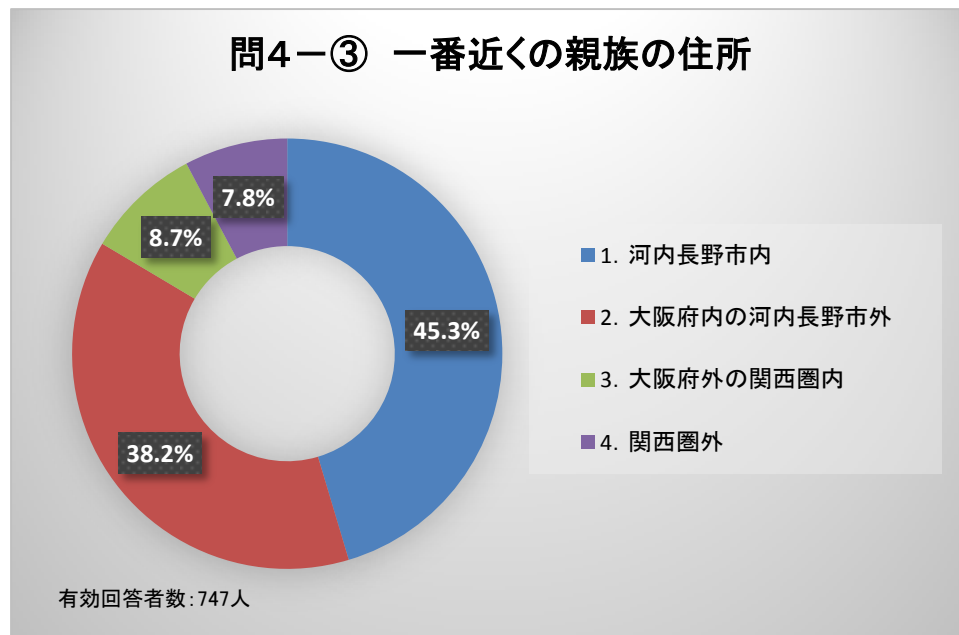


- ・住宅地の特性別に見ると、全地域とも、「特に困っていない」との回答が最も多くなっています。
- ・開発団地及び工場立地市街地では「業者に依頼したいが費用が高い」、既成市街地及び既存集落地では「高齢のため維持管理が困難」との回答が最も多く、駅前市街地では「高齢のため維持管理が困難」「業者に依頼したいが費用が高い」が同数となっています。
- ・開発団地は、他地域と比べて「特に困っていない」との回答割合が最も低くなっています。



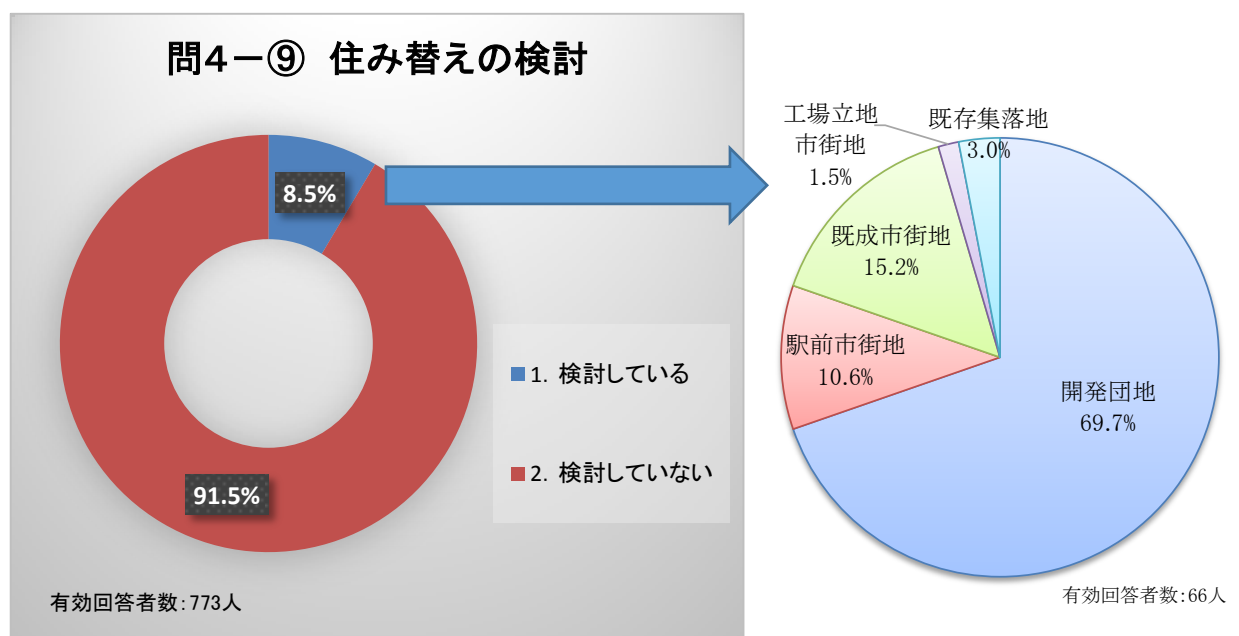
問4 ③一番近くの親族の住所

- ・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。



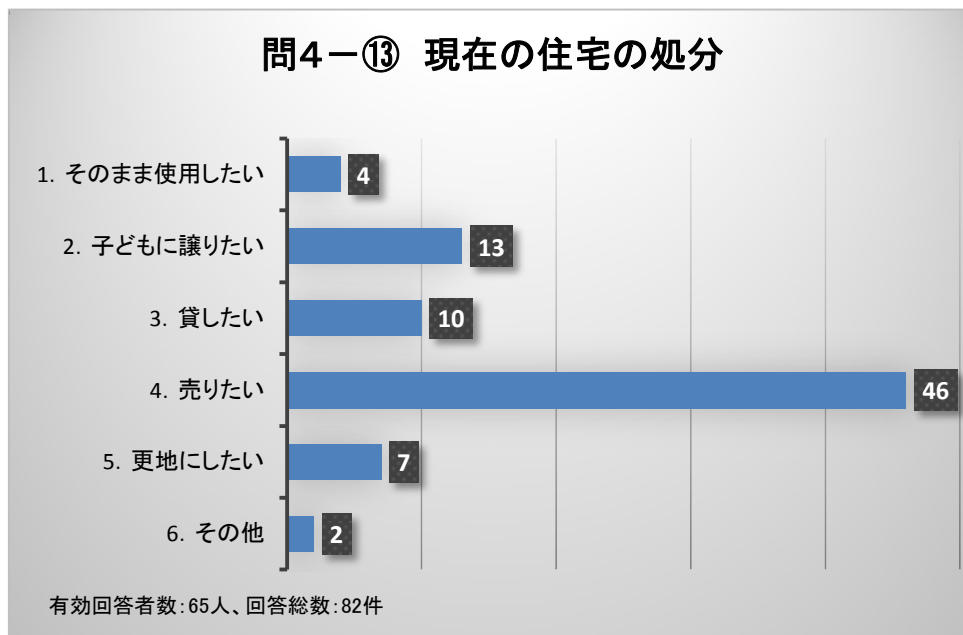
問4 ⑨住み替えの検討

- ・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。

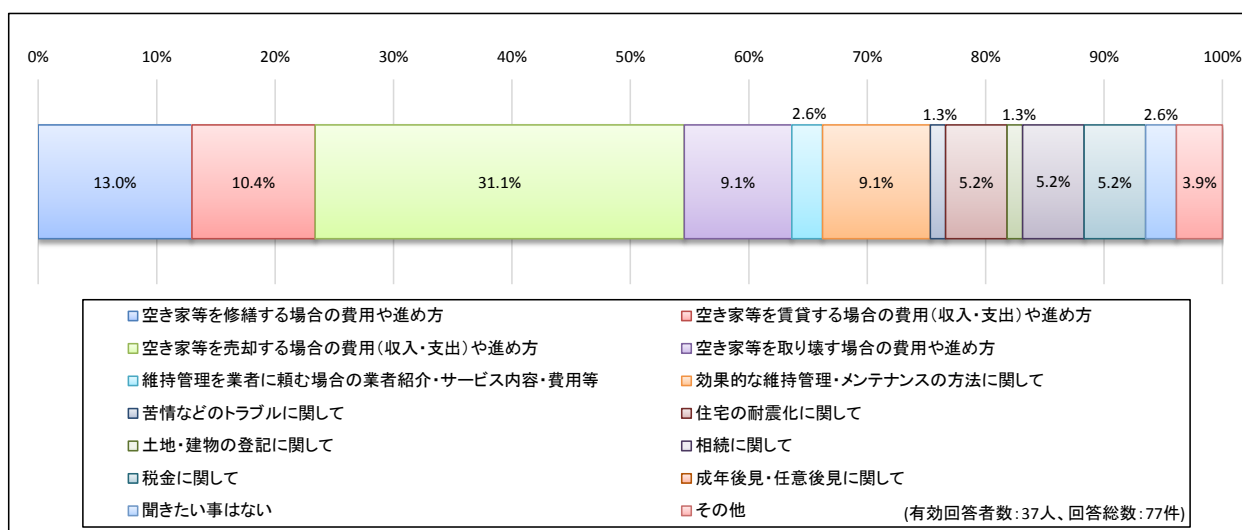


問4 ⑬住み替えた場合の現在の住宅の処分（複数回答）

- ・「売りたい（46件）」との回答が最も多く、次いで「子供に譲りたい（13件）」となっています。

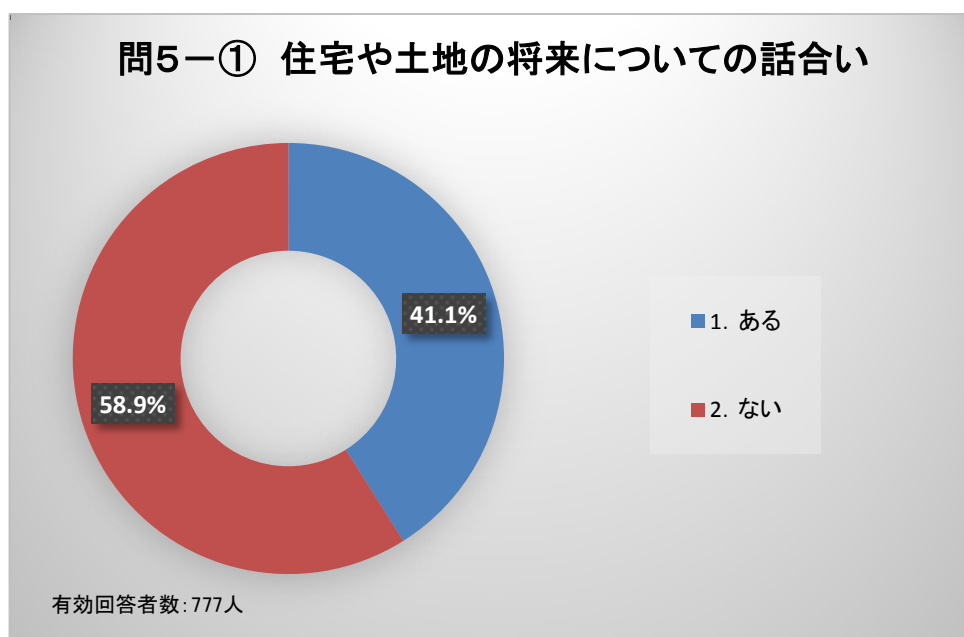


- ・「売りたい」と回答した人が、住宅関連セミナーで聞きたい事（問6③）は、「空家等を売却する場合の費用（収入・支出）や進め方」が最も多くなっている一方、「空家等を修繕する場合の費用や進め方」「空家等を賃貸する場合の費用（収入・支出）や進め方」「空家等を取り壊す場合の費用や進め方」「効果的な維持管理・メンテナンスの方法に関して」等も一定数挙がっています。



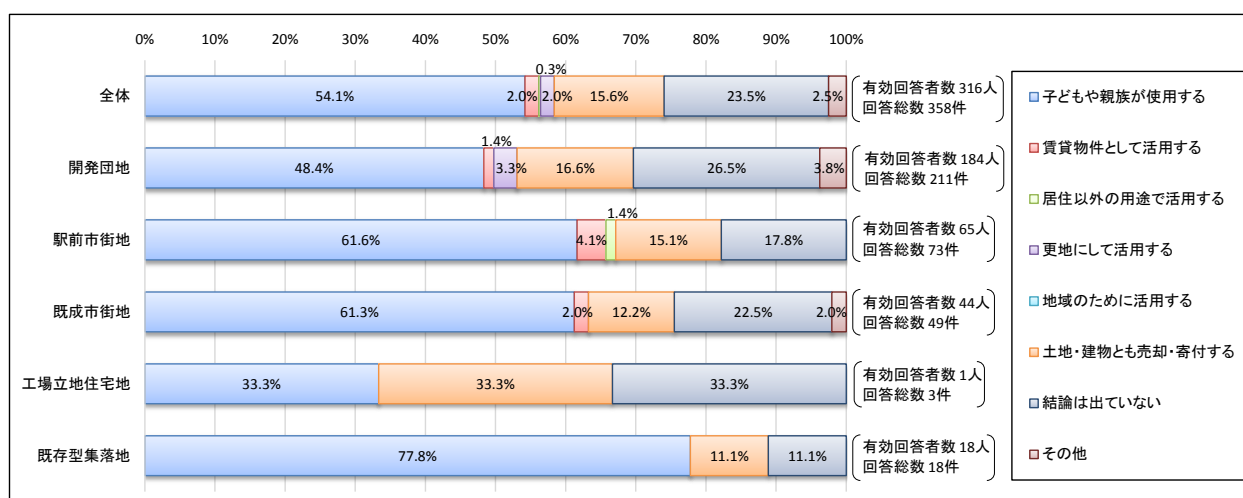
問5 ①住宅や土地の将来についての話し合い

- ・現在居住している住宅や土地の将来について、家族や親族と話し合いをしたことが「ない」方が58.9%、「ある」方が41.1%となっています。



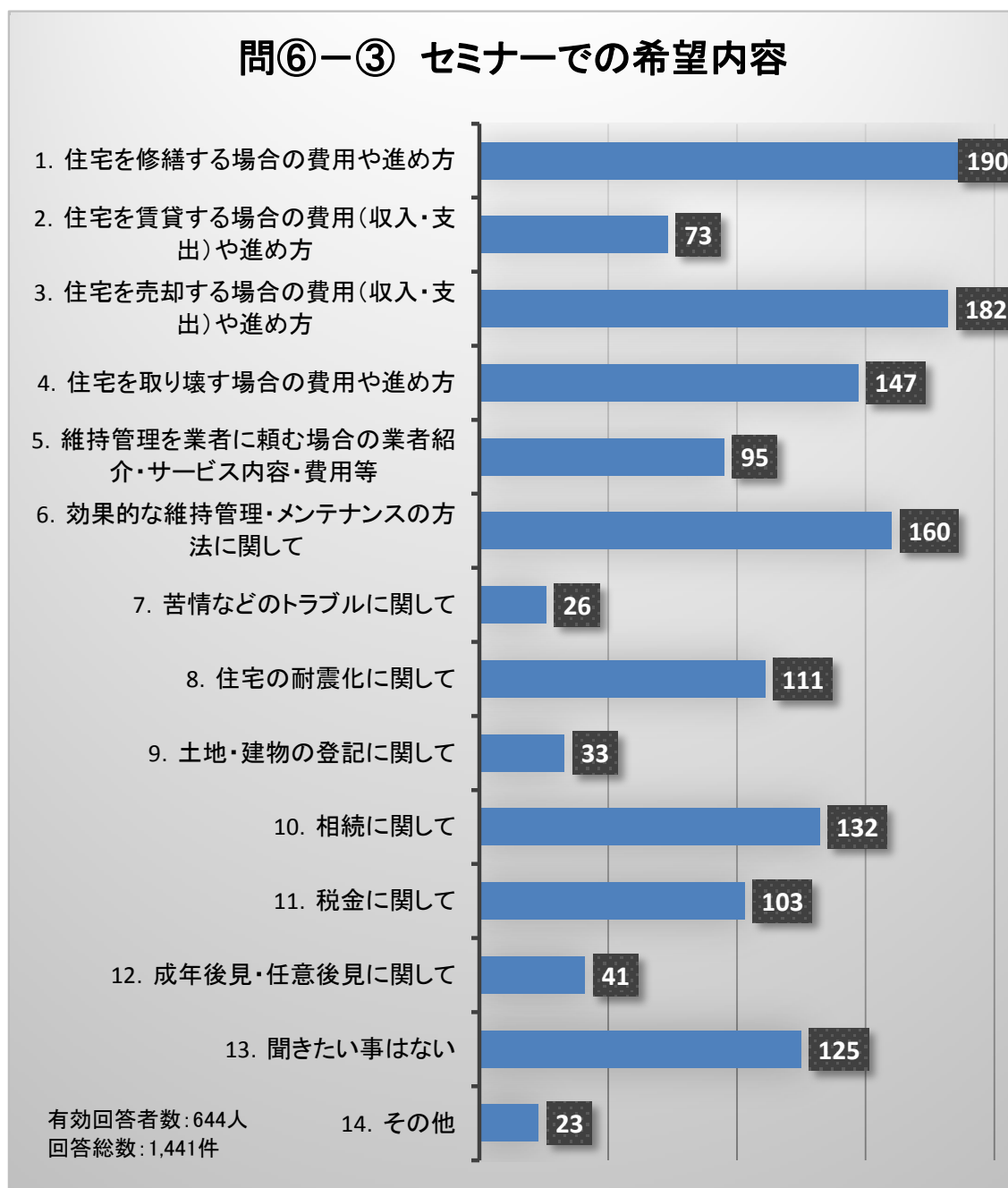
問5 ②将来の住宅・土地の所有・活用（複数回答）

- ・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。

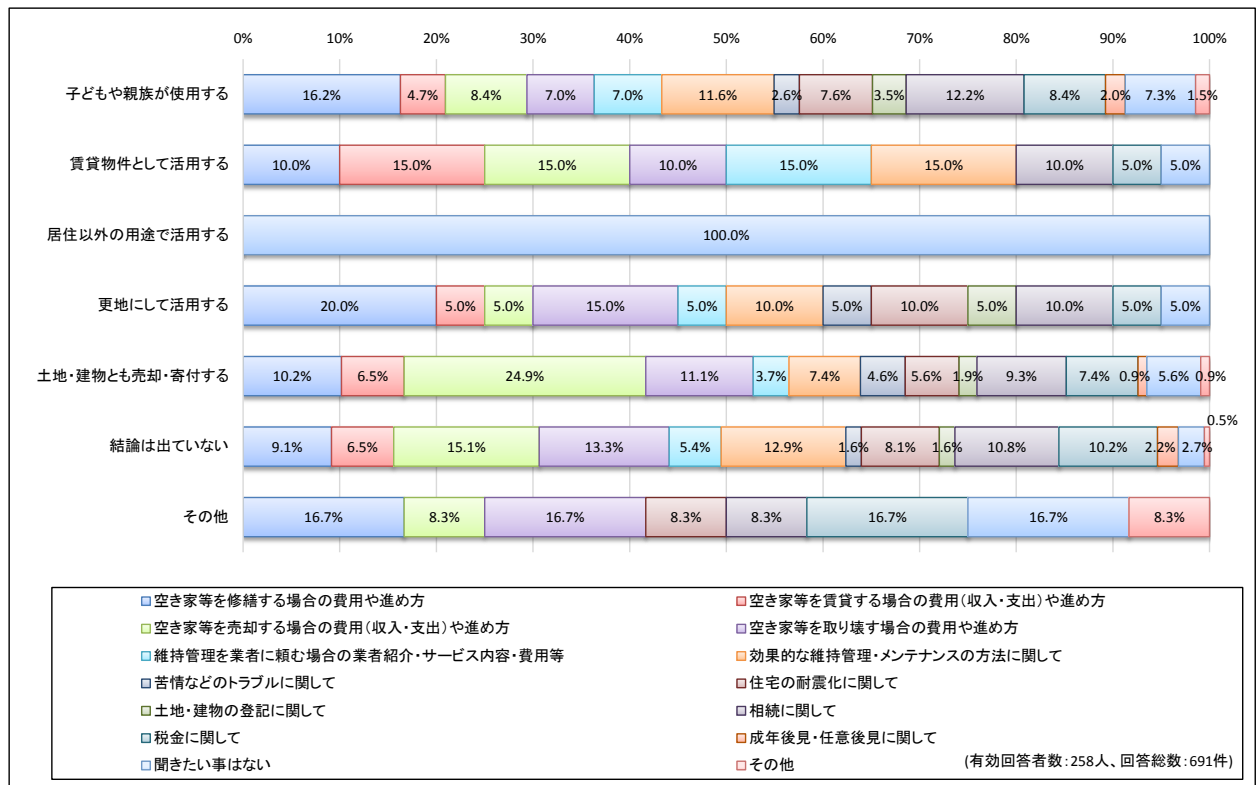


問6 ③セミナーでの希望内容（複数回答）

- ・住宅関連セミナーで聞きたい内容については、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。



- ・将来の所有関係や利用方法別（問5②）に見ると、有効回答数が1であった「居住以外の用途で活用する」以外は、セミナーでの希望内容は多岐にわたっており、今後の利活用意向については流動的である場合が多いものと思われます。



2-7 自治会意見交換会及びアンケート調査

2-7-1 自治会意見交換会の概要

平成29年11月に、主な開発団地内の13自治会を対象に意見交換会を実施し、これまでの河内長野市空き家等対策協議会※での協議内容について説明を行いました。そこでの主な意見は以下のようなものでした。

- ・空き家の問題は、草木の問題が一番大きい。法的に何か新たな制度を考えていただけないか。
- ・市役所として市全体について考えるのは分かるが、もっと自治会の目線で考えてほしい。自治会では、転居された人が空き家をそのままにしていることで困っており、近視眼的に対応してほしい。
- ・自治会内にある空き家について、市にお願いしているが対応が進まずイライラしている。自治会ではどこまでの事ができるのか。役員会で環境委員も困っていた。どこから行政に任せられるのか。
- ・所有者が何もしない場合、木の枝を勝手に切れないか。何か対応するすべはないか。公共空間にはみ出している木等は切れるように、何とかしてほしい。
- ・市役所の権限で立入調査をしていただきたい。
- ・指導についても自治会より市役所の文書なら真摯に受け止めると思う。
- ・空き家に関しては苦情はないが、雑草に関してはひっきりなしに苦情がある。
- ・市は解決してくれなかったが、不動産事業者の仲介で解決した事例がある。
- ・空き家問題の解決にかかる費用を、自治会が立て替えて支払い、後日物件が売れたときに所有者から請求できるような仕組みができないか。
- ・我が自治会では、問題のある空き家はないが、問題のある空き地が存在している。
- ・我が自治会にも、木が道を塞いでいたり、空き地にアブラムシが発生したりしている。
- ・空き家や空き地の問題は、所有者の善意・悪意に左右される。
- ・所有者が対応しない最も大きな要因は、金銭的な理由だと思う。
- ・大阪人はお金に敏感なので、金銭面で訴えることも重要だと考える。

2-7-2 自治会アンケートの概要

上記の自治会意見交換会に合わせてアンケート調査を実施しました。その概要は、次頁のとおりで、12自治会がアンケートに回答しました。

アンケート提出自治会（意見交換会出席自治会）		12（13）	
問1	自治会区域内にある空き家・空き地を把握されていますか。（1つだけ○）	総数	割合
1	空き家・空き地ともに把握している	11	92%
2	空き家のみ把握している	0	0%
3	空き地のみ把握している	1	8%
4	把握していない	0	0%
5	その他	0	0%
問2	空き家・空き地を把握している場合、どのような方法で把握されていますか。（該当するものすべてに○）	総数	割合
1	自治会で調査を行っている	10	83%
2	転居や取り壊しの際に所有者から連絡してもらっている	4	33%
3	その他	2	17%
問2-3	その他の内容		
1	市へ調査依頼している。		
2	前年度までの資料に当年度分を加えていく。		
問3	自治会内で空き家・空き地対策として取り組んでいることはありますか。（該当するものすべてに○）	総数	割合
1	所有者に適正管理を依頼している（口頭・文書など）	7	58%
2	所有者に対して、草刈など空き家・空き地の管理を行う業者を紹介している	2	17%
3	所有者に代わって、自治会で草刈や木の剪定などを行っている	1	8%
	（内、費用負担は自治会）	0	0%
	（内、費用負担は所有者）	1	8%
4	所有者からカギを預かり、自治会で空き家の管理（換気・通水など）を行っている	0	0%
5	空き家・空き地を借りて、地域コミュニティの場として利活用している	0	0%
6	その他	3	25%
問3-6	その他の内容		
1	苦情が出た空き家・空き地に関してのみ対応している。		
2	自治会の管理物件として台帳を作成。		
3	持ち家転居の際に転居先の住所電話の届け出をいただいている。		
問4	空き家・空き地への対策について、ご意見などありましたらご記入ください。		
1	所有者の権利、事情もあるので、空き家・空き地による苦情が出たといってしまう事がある。		
2	苦情発生の場合、早急な対策が出来る様配慮して欲しい。		
3	資料作成の際、データの集計のみでなく、対応された例（実績）を提示してください。		
4	苦情に対する対応マニュアルを作って欲しい。（大半の自治会役員は輪番制のため）		
5	最後は行政に執行していただかないと解決しない問題ばかりです。皆さん泣き寝入りしています		
6	具体化施策はむずかしい。現在の状況では何年も待つしかない？当自治会は調査結果を基に、3～4年経った建物等に悪質な住宅として実行行使を市に要請している。		
7	空き家の調査は、自治会費未納者から会計が調査してくれました。市への報告はしていません。		
8	苦情は今年3件ありました。1. 環境部長が対応し、済です。2. 市へ連絡し、対応済です。3. 市へ連絡し、対応未です。		
9	法の改正をお願いします。		
10	市は建前だけで、自治会の痛みはわかっているのでしょうか。		
11	空き家対策は自治会で、どの様に組み込んでいいか、自治会本部に持ち帰って再度考えてみます。		
12	空き家・空き地になる前から、各班長さんが班内の世帯状況を分かる範囲で把握に努め、また関係を密にしておけば、移転される場合も連絡先を把握しやすくなると思います。移転や死亡等で情報の更新が発生した場合は必ずその都度自治会会員名簿を更新すること。また転居される場合は必ず連絡先を伝えてもらう様にすること。		
13	各自自治会の対応や対策を聞くのではなかったのですか？		
14	空き地の対策をすすめていただきたい。空き家より手薄になっています。		
15	所有者の連絡先が不明のところ35戸ある。（空家は計63戸）市において所有者の連絡先等を調査し、連絡してほしい。		

第2章 現状と課題

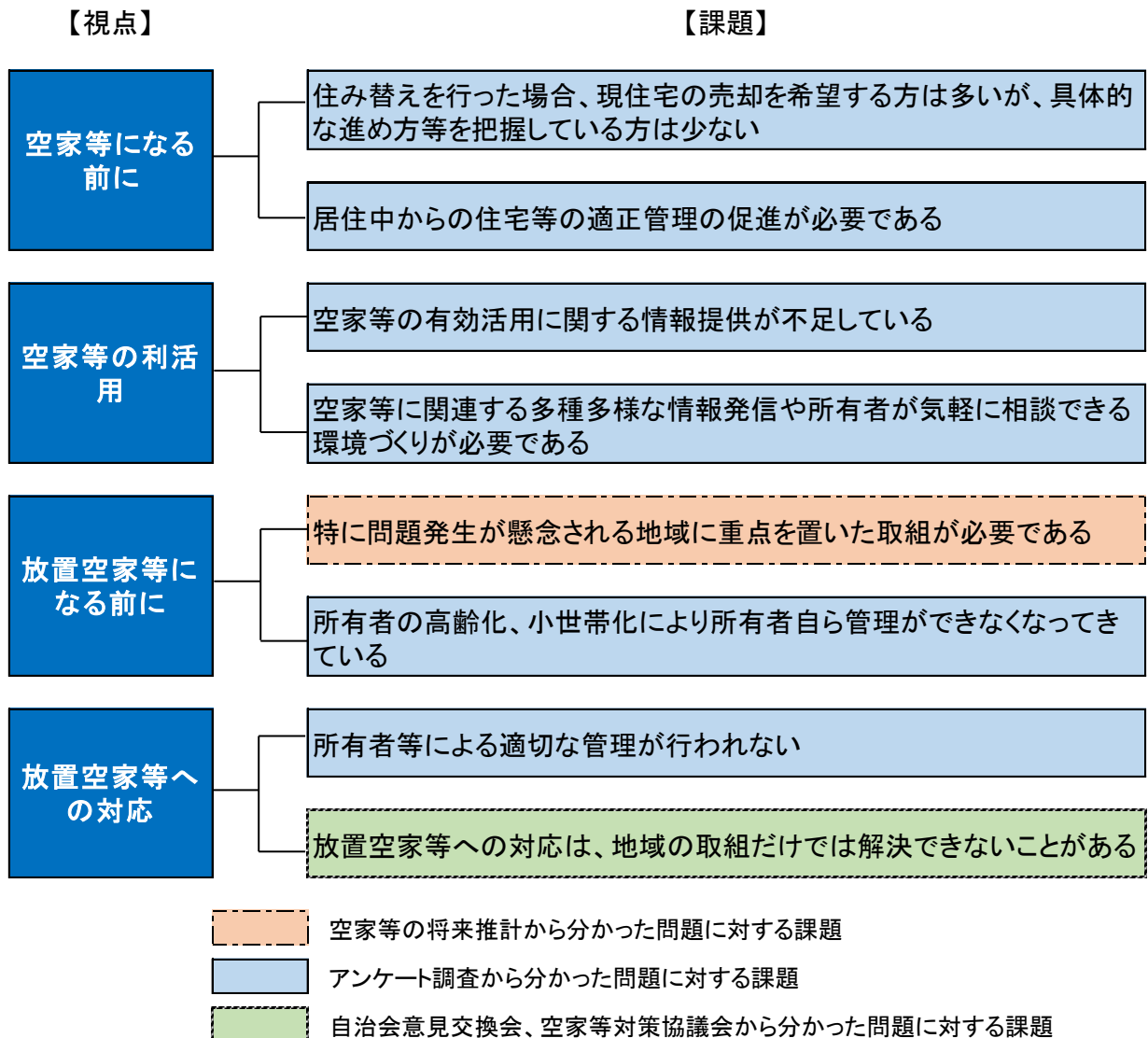
また、平成30年6月には市内全自治会を対象にアンケート調査を実施しました。260自治会から回答があり、その概要は下記の通りです。

アンケート提出自治会(自治会アンケート実施)		回答受付数 260 (全体 385)	
問1	自治会で地域の空き家、空き地を把握していますか。(1つだけ○)	総数	割合
1	空き家・空き地ともに把握している	77	30%
2	空き家のみ把握している	52	20%
3	空き地のみ把握している	7	3%
4	把握していない	55	21%
5	その他	21	8%
6	無回答	47	18%
問1-5	その他の内容(抜粋)		
1	空き家・空き地はない		
2	ブロック毎には把握できているが、自治会として掃除や除草の徹底は今後の課題		
3	所在の把握はできているが、すべての所有者の連絡先までは把握できていない		
問2	地域の空家等の中で周囲に悪影響を与えているものはありますか。(1つだけ○)	総数	割合
1	ある	43	17%
2	ない	108	42%
3	無回答	109	42%
問3	空家等について、自治会ではどのような対応をされていますか。(該当するものすべてに○)	総数	割合
1	空き家・空き地の所有者の連絡先を管理している	33	13%
2	所有者に適正管理を依頼している(口頭・文書など)	31	12%
3	所有者に対して、草刈など空き家・空き地の管理を行う業者を紹介している	1	0%
4	草刈など空き家・空き地の管理を自治会から業者に委託している	1	0%
5	所有者に代わって、自治会で草刈や木の剪定などを行っている	6	2%
6	所有者からカギを預かり、自治会で空き家の管理(換気・通水など)を行っている	0	0%
7	その他	13	5%
8	特に対応していない	129	50%
9	無回答	71	27%
問3-7	その他の内容(抜粋)		
1	近所の人に管理を委託している空き家もある		
2	適切な管理を依頼したいが、連絡先がわからないので、できれば市役所から所有者に連絡していただきたい		
3	道路にはみ出ている枝等を剪定することがある		
4	何年も放置されている空き地はボランティアで草刈りすることはある		
問4	転居等により住民が自治会を退会する際、転居先や連絡先を把握していますか。(1つだけ○)	総数	割合
1	している	46	18%
2	していない	185	71%
3	無回答	29	11%

以上のアンケート調査の結果から、主な開発団地に比べ、全体的には地域の空き家・空き地や、所有者の連絡先を把握している自治会の割合は低くなっていることが分かります。

2-8 課題の整理

昨年度に実施した実態調査の結果を含めた現状を踏まえると共に、本市における空き家問題の将来を見据えながら、「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つの視点から課題を整理します。



2-8-1 「空家等になる前」の問題・課題

● 住み替えを行った場合、現住宅の売却を希望する方は多いが、具体的な進め方等を把握している方は少ない

市内居住者向けアンケート調査によると、住み替えを行った場合の現住宅の将来については、「売りたい（46 件）」との回答が最も多く、「子どもに譲りたい」は 13 件に留まっています。また、住宅関連セミナーで聞きたいことを聞いたところ、「売りたい」と回答した方については「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なっています。これらのことから、将来的に現在の住宅の売却を希望している方は一定数存在していますが、その一方で、具体的な売却の進め方等を把握している方は少ないことがうかがえます。

（詳細データは、52 頁参照）

● 居住中からの住宅等の適正管理の促進が必要である

市内居住者向けアンケート調査によると、居住中であっても除草の頻度が「1 年に 1 回程度」以下である方が 1 割程度となっています。また、樹木や高木の剪定について、数年に一回程度やほとんど何もしていない方も存在していることから、空家等になった際に景観にいつその悪影響を与えることが懸念されます。

（詳細データは、48, 49 頁参照）

2-8-2 「空家等の利活用」の問題・課題

● 空家等の有効活用に関する情報提供が不足している

空家等所有者向けアンケート調査によると、今後の利活用意向については 93 人中 54 人が「売りたい」と回答しています（複数回答）。その方々について見ると、「空家等の有効活用・利用促進に有効な施策」については、「専門的アドバイスが受けられる相談窓口の常設」「利活用に関する情報提供」「修繕・管理・賃貸・売買等に詳しい建築・不動産の専門家の紹介」との回答が多く挙がっています。

（詳細データは、41 頁参照）

●空家等に関連する多種多様な情報発信や所有者が気軽に相談できる環境づくりが必要である

空家等所有者向けアンケート調査では「専門家に相談したいこと」、市内居住者向けアンケート調査では「住宅関連セミナーで聞きたい内容」について質問した結果、幅広い内容について一定のニーズがあることが分かります。所有者は、今後の空家等・住宅の利活用意向に限らず、可能性として考えられる利活用方策に関連する内容についても興味を持っているようです。今後取得する情報によって、利活用意向が変わることも十分に考えられるため、可能である限り多種多様な情報を、多様なツールにより提供していくことが必要と考えられます。

また、空家等所有者向けアンケート調査によると、空家等の有効活用・利用促進に有効な施策については、「専門的アドバイスが受けられる相談窓口の常設」「利活用に関する情報提供」「修繕・管理・賃貸・売買等に詳しい建築・不動産の専門家の紹介」との回答が多く挙がっています。そこで、行政が不動産業者等の民間事業者への橋渡し役となって専門的な相談が受けられるような環境づくりが必要と考えられます。

(詳細データは、42, 54, 55 頁参照)

2-8-3 「放置空家等になる前」の問題・課題

●特に問題発生が懸念される地域に重点を置いた取組が必要である

空家等の将来推計によると、特に開発年代の古い「開発団地」において、世帯数の減少傾向が強い結果となっています。当該地域は、全市に占める世帯数の割合も高く、大きな影響が発生することが想定されます。そのため、当該地域において、優先的に取組を進めていくことが求められます。

(詳細データは、32 頁参照)

●所有者の高齢化、小世帯化により所有者自ら管理ができなくなっている

「維持管理上の困り事」についてのアンケート調査結果によると、空家等所有者向けアンケート調査では「現居住地からの距離が遠い」、市内居住者向けアンケート調査では「高齢のため維持管理が困難」「業者に依頼したいが費用が高い」との回答が多くなっています。

(詳細データは、39, 50 頁参照)

2-8-4 「放置空家等への対応」の問題・課題

●所有者等による適切な管理が行われない

空家等所有者向けアンケート調査では、維持管理での悩みとして、「現居住地からの距離が遠い」「高齢のため維持管理が困難」「管理の手間が大変で十分な対応が困難」といったことが数多く回答されています。空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。

(詳細データは、39 頁参照)

●放置空家等への対応は、地域の取組だけでは解決できないことがある

自治会意見交換会や空家等対策協議会での意見として、「自治会ではどこまでの事ができるのか」「どこから行政に任せられるのか」といったことが挙がっています。周辺に特に悪影響を及ぼす空家等については、法に基づいた行政による対応が求められます。

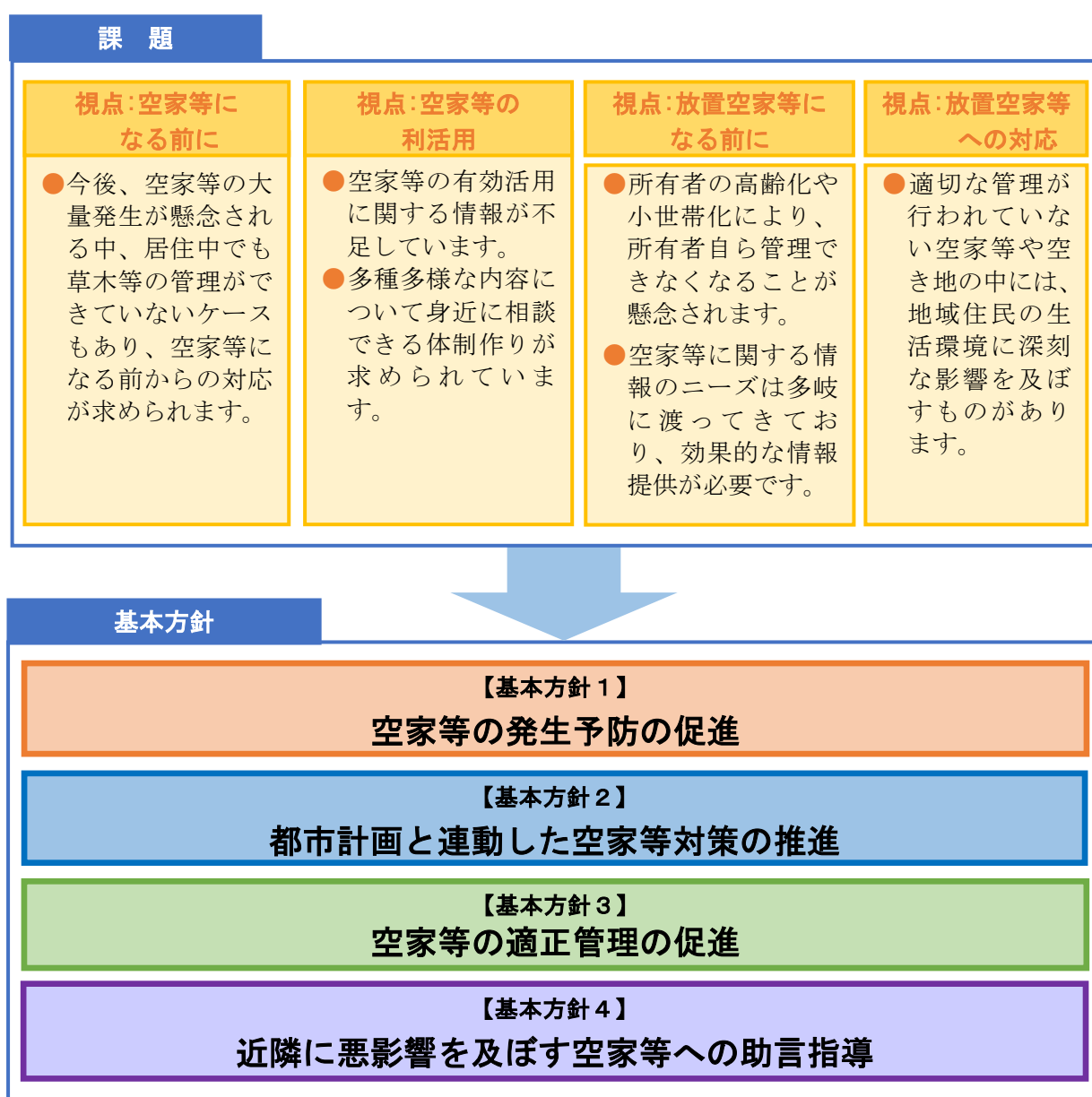
(詳細データは、56, 57, 58 頁参照)

第3章 基本方針

課題の解決に向けて、取り組むべき対策における基本事項として、対策に関する基本方針を以下のように定めます。

3-1 基本方針

現状と課題で述べたとおり、空き家を巡る問題・課題は、多岐にわたっています。前章で示した4つの視点「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」ごとの現状・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。



3-2 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組の考え方を以下に示します。

【基本方針1】

空家等の発生予防の促進

- ・空家等の対策は、その発生予防が重要です。このため、既存住宅等の流通促進を図るため、既存施策を適宜見直し、効果的な施策展開を図ります。
- ・草・立木竹の管理については、空家等になる前から適切な管理を所有者に促すとともに、空家等になった際の活用方法について、早い段階から検討する機会を設けます。

【基本方針2】

都市計画と連動した空家等対策の推進

- ・今後、世帯の減少が多く見込まれる開発団地については、立地適正化計画との整合を図りながら、現在のゆとりある住環境の維持を目指します。
- ・都市計画に定められた用途地域の範囲内において、空家等の有効活用を促進し、多様な利活用を促進します。

【基本方針3】

空家等の適正管理の促進

- ・空家等の適正管理の促進のため、庁内関連部局や専門家と連携を図り、多様な相談体制を構築します。
- ・先進事例の把握に努め、関連団体等と連携しながら、効果的な施策展開や適正管理の促進に努めます。

【基本方針4】

近隣に悪影響を及ぼす空家等への助言指導

- ・空家等の適切な管理は、第一義的には所有者の責任において行われるべきものです。このため、近隣に悪影響を及ぼす空家等については法に基づき、空き地についてはきれいなまちづくり条例に基づき、所有者に適切な管理を求めます。
- ・特に生命、財産等に悪影響を及ぼす可能性のある特定空家等については、法に基づく措置の適用を検討します。

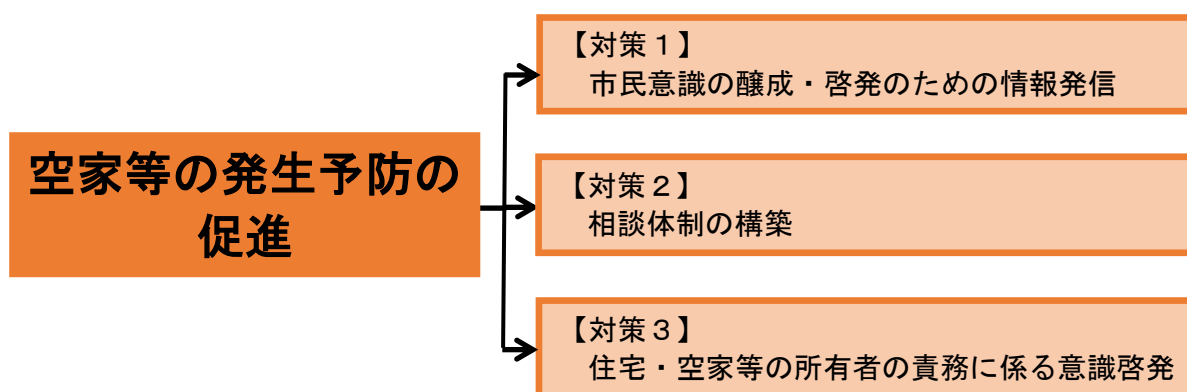
第4章 推進する対策

基本方針の内容を踏まえ、本市における空家等対策をまとめます。

4-1 「空家等の発生予防の促進」に係る取組

【法第6条第2項第3号：空家等の調査に関する事項】

【法第6条第2項第4号：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】



○市民意識の醸成・啓発のための情報発信

- ・空家等が速やかに次の所有者に引き継がれるよう、空家等を所有している人と探している人のマッチング機会の創出を図ります。
- ・樹木については、日頃からの管理が重要です。このため、定期的に樹木の適正管理について啓発を行い、肥大化の抑制を促進します。
- ・移住・住みかえ支援機構と連携し、マイホーム借り上げ制度の啓発に努め、空家等の発生予防を促進します。
- ・居住者や所有者等に対して、専門家と連携しながら終活セミナーの開催等を通じ、自己所有の空家等の将来について考える機会を設け、早い段階から相続や財産の処分の検討を促します。

○相談体制の構築

- ・空家等の問題には、相続や登記、空家等の管理、利活用といった多種多様な問題が含まれています。そこで、空家等の所有者や隣接する住民が身近で気軽に相談できる体制の構築を目指します。

○住宅・空家等の所有者の責務に係る意識啓発

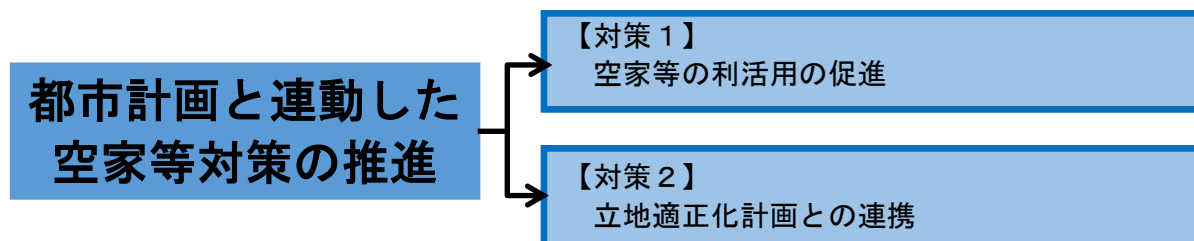
- ・住宅及び空家等の管理の第一義的な責任は所有者等にあることや、敷地内の草木を含めた空家等の管理状態の悪化が周辺環境に及ぼす影響を踏まえた空家等の適正管理の必要性について広く情報発信します。

■具体的な取組イメージ

- 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

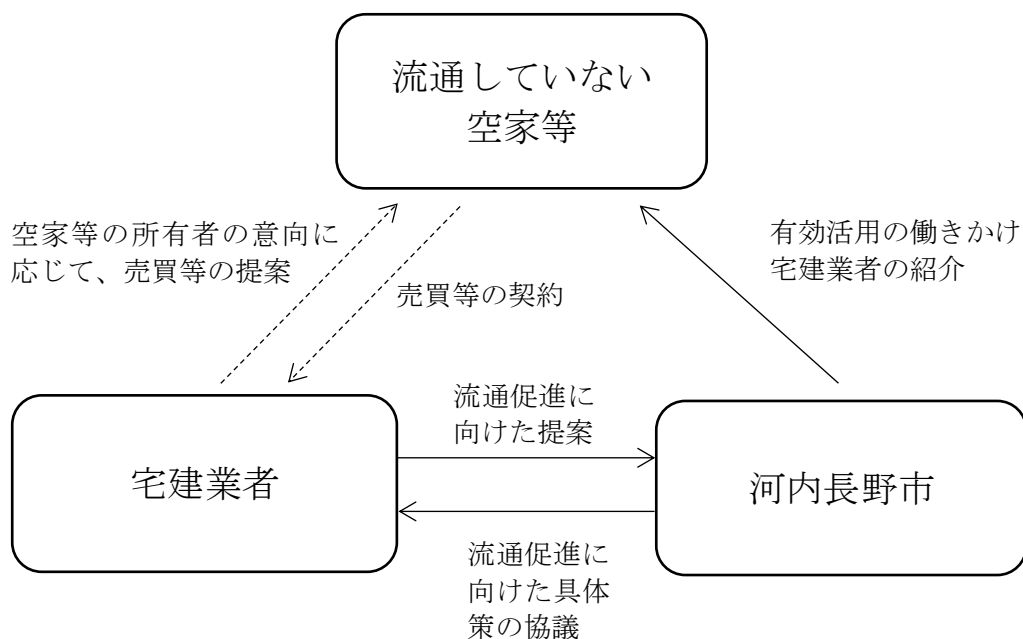
4-2 「都市計画と連動した空家等対策の推進」に係る取組

【法第6条第2項第5号:空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】



○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共に、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。



- ・空家等を改修して活用するため、大阪府と連携してリノベーションまちづくり講座を開催し、有効活用を促進します。
- ・市の空き家バンクへの登録を促進し、全国版空き家・空き地バンク[※]や大阪版・空家バンク等と連携の上、空家等の流通促進を図ります。

○立地適正化計画との連携

・本市は市街化区域内外にわたり、広い範囲に良好な住環境を有する開発団地が点在しており、立地適正化計画では、拠点へのアクセスのしやすさ、地域の特性等に基づき、居住に関する区域を以下の4つに分類しています。また、それぞれの区域に応じた考え方が、以下のとおり示されており、本計画でも、この考え方に則した対策を実施していきます。

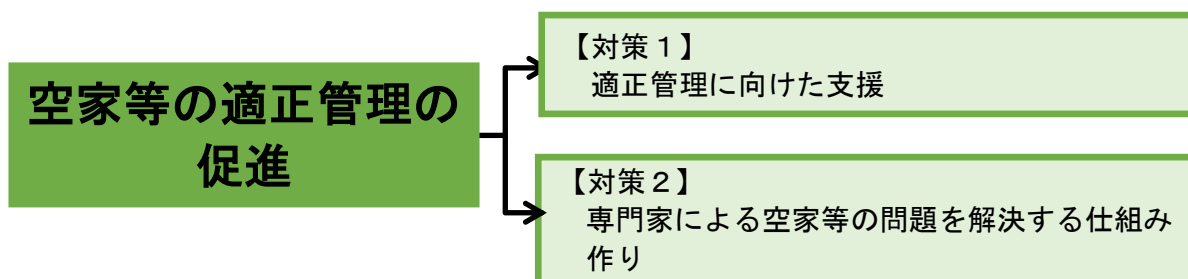
- ① まちなか居住集積区域[※]については、高密度な居住の促進や新たな住宅の立地の誘導により、区域内への転入を促進し、子育て世代や高齢者、都心への通勤利用者等、多世代が便利・快適に暮らせる区域を目指します。
- ② ゆとり住環境保全区域[※]については、計画的に開発された良好な都市基盤が整備されていることから、既存のストックを活かし、人口密度が低下しても、ニーズに応じて快適に暮らし続けられる区域を目指します。
- ③ 既成住宅地[※]については、住宅の建替えにあわせた都市基盤の改善や、空家等の適切な管理により、住環境の維持を図ります。
- ④ 里山集落区域[※]については、市街化調整区域に位置することから市街化を抑制しつつ、現在の豊かな自然環境や地域文化を活かし、古民家等を活用した移住や定住を促進し、地域の担い手の育成等を通じてコミュニティの維持を図ります。

■具体的な取組イメージ

- 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
- まちなか居住集積区域で、転入を促進するための空家等の活用や建物更新等の促進
- ゆとり住環境保全区域での、地域と連携した空家等の活用方策の検討や、空き地を活用した市民緑地の整備、コミュニティガーデンの仕組みの検討
- 既成住宅地[※]での、住宅・商工業・農地等の土地利用の共生を基本とした空家等の有効活用の促進
- 里山集落区域での、古民家等の空家等の活用による移住定住促進施策と連携した活用方策の検討

4-3 「空家等の適正管理の促進」に係る取組

【法第6条第2項第4号：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】

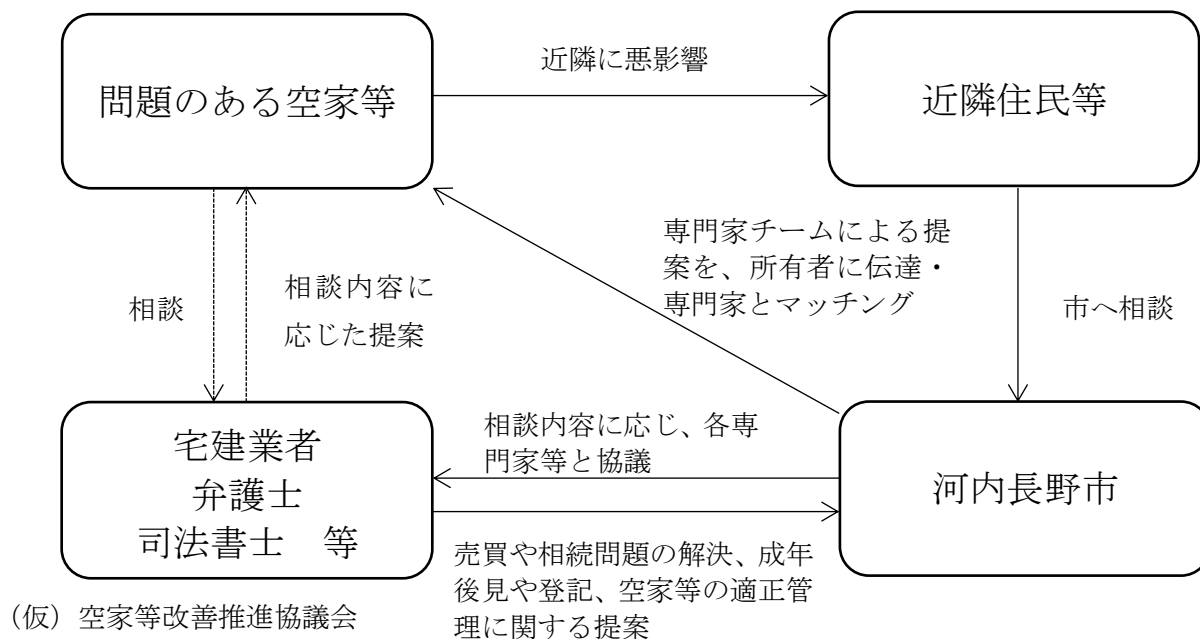


○適正管理に向けた支援

- ・ケアマネージャーや社会福祉士、民生委員等、高齢者と関わることが多い専門家を対象に空家等の問題や相続登記等についての講習会を開催し専門知識の啓発を行い、民間団体等による相談体制の強化を図ります。
- ・所有者等の連絡先が不明な空家等が発生しないよう、長期間不在にする場合にはあらかじめ自治会や近隣住民に連絡先を知らせておくよう、広報紙やホームページ等を活用した啓発に努めます。
- ・他の自治体や民間団体が先進的に行っている適正管理の取組を把握するとともに、自治会や関係団体への情報提供に努めます。

○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。

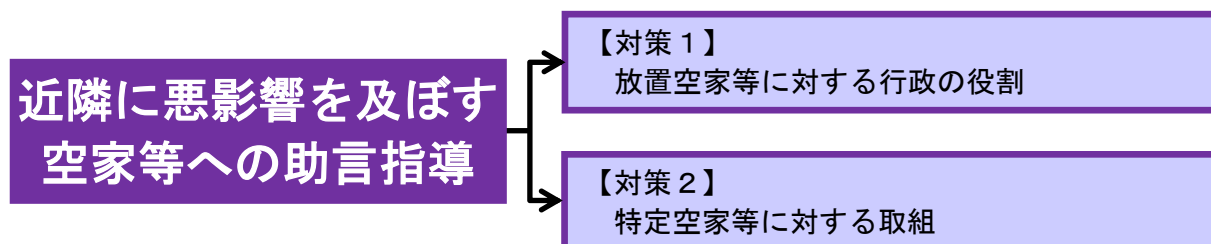


■具体的な取組イメージ

- ケアマネージャーや社会福祉士、民生委員等、専門家向けに空家等の問題に関連する講習会の開催
- 所有者等の連絡先が不明な空家等の発生予防に向けた啓発活動の推進
- 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

4-4 「近隣に悪影響を及ぼす空家等への助言指導」に係る取組

【法第6条第2項第6号：特定空家等に対する措置】



○放置空家等に対する行政の役割

- ・地域における啓発や活動だけでは状況が改善されない放置空家等については、市が所有者に対して、法や条例の規定に基づく助言や指導を行います。
- ・不動産登記簿情報などの誰でも取得できる情報や、地域において把握している情報だけでは所有者の所在を確知できない場合には、住民基本台帳法などの既存の法制度に基づく調査のほか、他の事務のために利用する目的で保有する情報の内部利用を行うなど、法に基づく方法により所有者の把握に努めます。

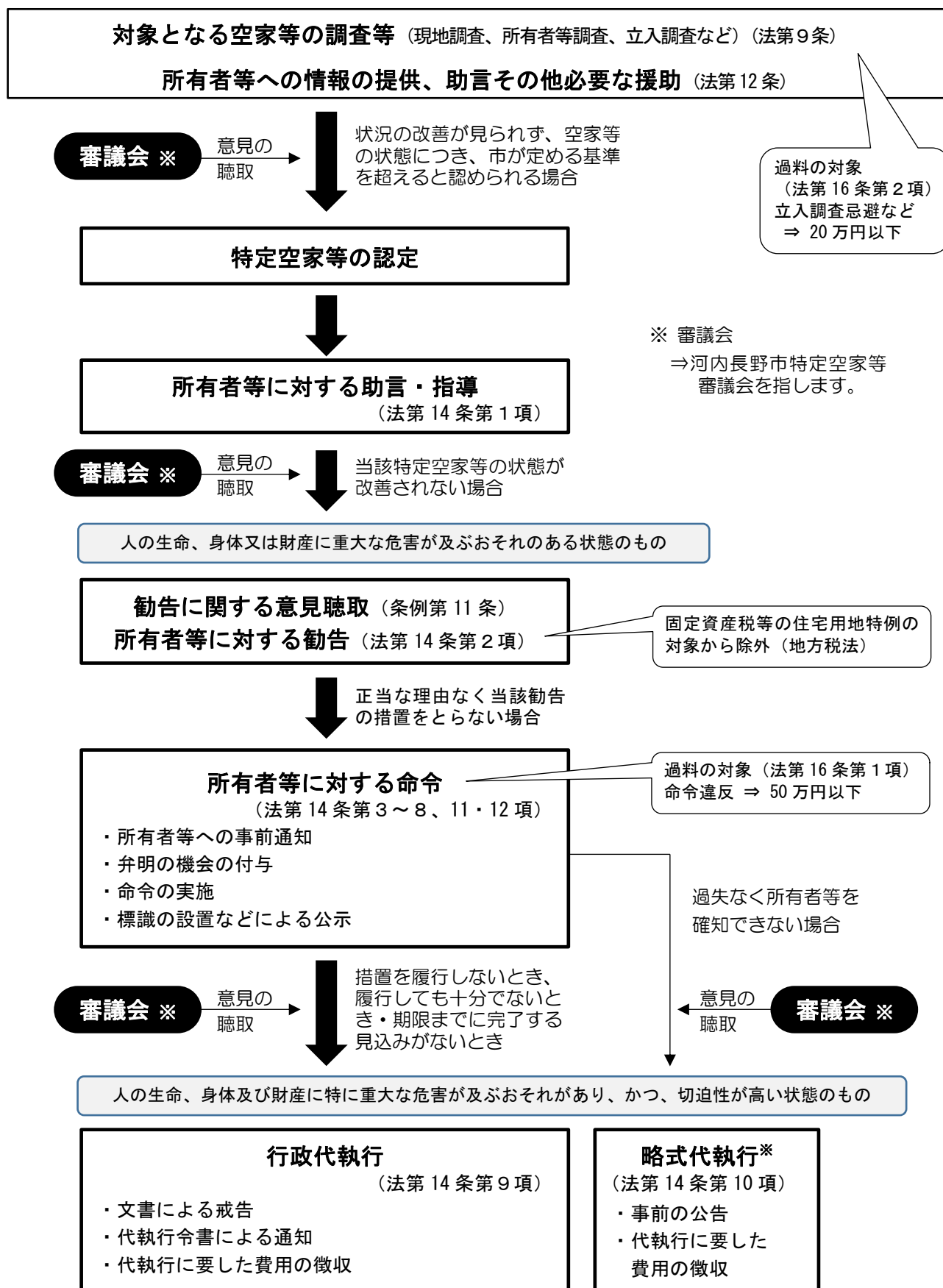
○特定空家等に対する取組

- ・長期間使用されておらず、倒壊の危険性がある木造住宅については除却を促進し、安心安全のまちを目指します。
- ・適切な管理が行われていない空家等が特定空家等に該当するか否かは、条例施行規則に定める基準に従って河内長野市特定空家等審議会※の意見を聴取し、総合的に判断します。
- ・特定空家等に該当すると判断し、特定空家等に対する措置を講ずる際には、専門的な知識経験を有する者などで構成する河内長野市特定空家等審議会に意見を聴き、適切な運用を図ります。

■具体的な取組イメージ

- 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に、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

■特定空家等に対する措置の具体的な手続



4-5 地域特性に応じた重点的な取組の方向性

空き家問題に対応すべき地域について、その特性に応じて「駅前・既成市街地」「開発団地」「既存型集落地」の3地域に分類したうえで、それぞれ重点的な取組を進めていくにあたっての方向性を整理します。

地域分類	特徴的な課題	重点的な取組の方向性
駅前・既成市街地	・古くからある住宅やミニ開発による住宅、共同住宅等、様々な住宅形式の空家等がある。	◆空家等の所有者・管理者に対して、利活用に向けた積極的な情報提供を行う。 ◆中古物件を積極的に市場に流通させるための取組を促進する。
開発団地	・開発年度が古い団地では高齢化率が高く、今後、急激に空家等が発生することが懸念される。	◆空家等になる前から、居住者の意識啓発や生前整理・終活の促進に努める。 ◆若い世代が移住したくなるような生活環境やコミュニティの形成を推進する。 ◆既存のストックを活かし、人口密度が低下しても、ニーズに応じて快適に暮し続けられるまちを目指す。
既存型集落地	・全体的に高齢化が進んでおり、流入人口も少ない。	◆集落の特性を活かし、安価で広い住宅を必要とする世帯の居住を促進する。 ◆立地特性を活かしながら、「農のある生活」等、移住希望者のニーズに合わせて、積極的にマッチングを行い、コミュニティの維持を図る。

第5章 対策の実施体制

本計画の実現に向けて、空家等対策の実施体制について定めます。

5-1 市民等からの相談への対応体制

- ・市では、空家等に関連する部門の一本化を進めており、市民が相談しやすい窓口の構築を進めています。
- ・大阪府では、空家等に関する住民等からの相談への対応として、大阪府を始め、府内市町村や関係団体、民間事業者等で構成される「大阪の住まい活性化フォーラム」を設置しています。「大阪の住まい活性化フォーラム」では、「総合相談窓口」と「専門相談窓口」を設けており、「大阪の住まい活性化フォーラム」の存在を周知することによって、空家等の所有者が安心して空家等対策の専門家や事業者等に相談できる環境を高めていきます。

大阪の住まい「空き家・住まいの相談窓口」



**総合
相談窓口**

空き家も含めた住まいの様々な相談に応じます。【電話相談が15分まで無料】
 空き家をどうすればよいかわからない場合は、まず下記の総合相談窓口にお気軽にご相談ください。

団体名	電話番号※()内は受付時間	団体の説明
(公社)大阪府建築士会	06-6947-1966 (13時～16時)	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建築の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関するあらゆる相談に対応します。
(公社)全日本不動産協会大阪府本部	06-6947-0341 (10時～16時)	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。不動産に関する相談に対応致します。
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	06-6809-4461 (9時～12時/13～17時)	大阪府下最大の不動産団体です。不動産専門の相談員が相談に対応いたしますのでお気軽にご相談ください。
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	06-6261-3340 (10時～16時)	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家の集団であり、ワンストップで総合的な相談を受けることが可能です。
(一社)関西住宅産業協会	06-4963-3669 (9時～17時)	総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業など多様な事業者を擁しており、総合的な相談をお受けします。大阪府住宅リフォームマイスター登録団体でもあります。
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会 (連絡:INFO法人住宅開発促進センター/(一社)関西建築家協会)	06-6941-2525 (9時～16時)	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、環境保険の専門家集団です。ワンストップ窓口として問題解決に向けたサポートにご相談をお受けします。
(NPO法人)人・家・街 安全支援機構	06-6456-1010 (9時～17時)	阪神淡路大震災を教訓に巨大地震に備えて木造住宅の耐震化に向けた活動を行っています。1000人を超える一級建築士の会員が在籍し、有識者とのネットワークも活かして、相談に対応します。
(NPO法人)信頼できる工務店選び相談所 ・求められる工務店会	0120-46-5578 (9時～17時)	インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障がい者の心身両面に配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地域の住環境を地元の工務店がサポートします。
(一社)日本住宅リフォーム産業協会 近畿支部	078-801-2537 (9時～17時)	1983年10月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。国土交通省の住宅リフォーム事業者団体に認定されていますので、お気軽にご相談ください。

※相談の受付は平日(土日祝、年末年始、夏季休暇中除く)のみとなります。
建物状況調査(インスペクション)を実施するインスペクターも案内できます。
 ※各団体の案内できる建物状況調査(インスペクション)の詳細については、各団体にお問合せください。



**専門
相談窓口**

空き家の相続や法律問題などの専門的な相談内容については、下記の専門相談窓口にご相談ください。

団体名	電話番号	相談の専門分野(ホームページ)
大阪司法書士会(大阪司法書士会相談センター)	06-6943-6099	相続・権利関係
大阪弁護士会	06-6364-5500	相続・成年後見・その他法律問題全般
大阪府行政書士会	06-6943-7501	所在調査・相続手続(http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/)
近畿税理士会(もしもし税金相談室)	050-5520-7558	税務一般(http://www.kinzei.or.jp/)
大阪土地家屋調査士会	面談のみ	土地境界(http://www.chosashi-osaka.jp/)
(一財)大阪住宅センター	06-6253-0239	既存住宅保険

〈 発 行 〉

大阪の住まい活性化フォーラム 事務局：大阪府住宅まちづくり部都市居住課 TEL: 06-6941-0351 (内線3036)

相談窓口の団体の詳細は、「大阪の住まい活性化フォーラム」ホームページでもご案内しています。 大阪の住まい活性化フォーラム

出典：大阪の住まい活性化フォーラム発行パンフレット

5-2 地域や専門家と連携した対策の実施体制

- ・地域と連携した空家等対策を進めていくに当たっては、地域が参画する実施体制を構築する必要があります。
- ・河内長野市では、地域で悪影響を及ぼす空家等については専門家と連携し、空家等の有効活用や適正管理を促進し、放置空家等の解消を目指します。

5-3 関係部署等と連携した対策の実施体制

- ・庁内の横断的な連携体制を構築するために「河内長野市空家等対策計画策定委員会」を設置し、空家等対策計画を策定します。

委員会での役職	部署名	所管事項
会長	都市創生課	空家等の活用や空き家バンクに関する相談、建築物や空家等に附随する工作物に関する相談、空家等に繁茂する草木に関する相談
副会長	政策企画課	総合調整に関すること
	税務課	空家等の所有者情報等の提供
	自治協働課	自治会・コミュニティに関すること
	いきいき高齢・福祉課長	高齢者の拠点作りに関すること
	道路課	道路敷地内の安全確保
	経営総務課	水道の使用状況に関すること
	予防課	火災予防に関すること

また、近隣に悪影響を与える空家等については、関係課と連携しながら、問題の解決に努めます。

5-4 空家等対策を推進するための協議体制

- ・本市では、法第6条の規定による「空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関する協議を行なうため、法第7条の規定による「河内長野市空家等対策協議会」を設置しています。
- ・委員は、市長、市民、学識者等により構成し、計画策定後も、空家等対策の全般的な協議機関として運営されます。

■河内長野市空家等対策協議会の概要

項 目	概 要
協議事項	・空家等対策計画の作成及び変更に関すること ・空家等対策計画の実施に関すること
委員構成	・市長、市民、学識者等の各分野の専門家

5-5 特定空家等に対する措置等を審議する体制

- ・特定空家等に対する措置を行うにあたっては、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置には財産権の制約を伴う行為が含まれることや、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、条例に基づく「河内長野市特定空家等審議会」を設置して審議を行い、その意見を聴いた上で公正な判断を行います。
- ・審議会の委員は、法務、不動産、建築等に関する専門的な知識経験を有する者により構成し、空家等が特定空家等の状態にあるかどうかについての専門的知見に関することや、特定空家等に対する措置に関することについて審議を行います。

■河内長野市特定空家等審議会の概要

項 目	概 要
審議事項	・空家等が特定空家等の要件として定められている状態にあるかどうかについての専門的知見に関すること ・法第14条第2項（勧告）、第9項（行政代執行）、第10項（略式代執行）の措置に関すること
委員構成	・法務、不動産、建築等に関する専門的な知識経験を有する者

5-6 計画の目標設定

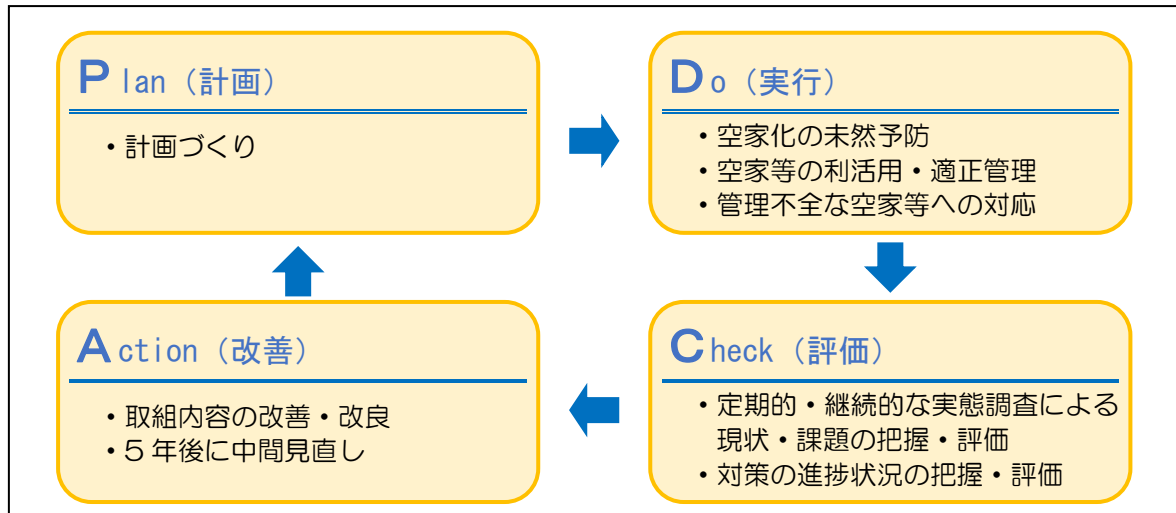
- ・本計画の基本方針や具体的な取組の実施により達成される目標を、基本方針に応じて、以下のとおり定めます。
- ・なお、住宅・土地統計調査は5年毎に実施されており、本計画の策定時、最新となる平成25年時点の数値を「現状値」として設定しています。

	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%

5-7 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を評価し、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



参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 河内長野市空家等の適正管理に関する条例
3. 計画策定の経過・組織体制
4. 用語解説

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日 法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府府知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府府による援助)

第八条 都道府府知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
 - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

- 第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

- 第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

- 第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除

- 却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府府は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 河内長野市空家等の適正管理に関する条例

○河内長野市空家等の適正な管理に関する条例

平成28年12月20日

条例第39号

目次

- 第1章 総則（第1条～第4条）
- 第2章 空家等の適正な管理の促進（第5条～第11条）
- 第3章 空家等対策協議会の設置（第12条～第18条）
- 第4章 特定空家等審議会の設置（第19条～第25条）
- 第5章 雑則（第26条・第27条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、空家等の適正な管理の促進、空家等対策計画の策定のための協議会の設置及び特定空家等審議会の設置について必要な事項を定め、放置空家等の発生を予防し、特定空家等に対する必要な措置を講じることにより、住民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において「市民等」とは、市内に居住する者並びに本市の区域内に滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）及び区域内を通過する者をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例において使用する用語の意義は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）において使用する用語の例による。

（空家等の所有者等の適正管理義務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、その所有し、又は管理する空家等が法第2条第2項において特定空家等の要件として定められている状態（以下「管理不全な状態」という。）にならないよう、常に自らの責任において適正に維持管理しなければならない。

（市の責務）

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第2章 空家等の適正な管理の促進

（情報提供）

第5条 市民等は、空家等が管理不全な状態にあると思料するときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

（立入調査等）

第6条 市長は、法第9条第1項の規定により、市の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関し法の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第9条第2項の規定により、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市長は、法第9条第2項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、同条第3項の規定により、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 法第9条第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、同条第4項の規定により、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条 市長は、法第10条第1項の規定により、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 市長は、法の施行のために必要があるときは、法第10条第3項の規定により、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(所有者等による空家等の適正な管理の促進)

第8条 市は、空家等の所有者等に対し、法第12条の規定により、所有者等による空家等の適正な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うことができる。

(審議会の意見の聴取)

第9条 市長は、市内にある空家等に対し次条の規定による措置をとるに当たり、当該空家等が管理不全な状態にあるかどうかその他必要な事項について第19条に規定する河内長野市特定空家等審議会の意見を聴くことができる。

(特定空家等に対する措置)

第10条 市長は、法第14条第1項の規定により、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市長は、法第14条第1項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、同条第2項の規定により、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市長は、法第 14 条第 2 項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、同条第 3 項の規定により、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市長は、法第 14 条第 3 項の措置を命じようとする場合においては、同条第 4 項の規定により、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 法第 14 条第 4 項の通知書の交付を受けた者は、同条第 5 項の規定により、その交付を受けた日から 5 日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市長は、法第 14 条第 5 項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、同条第 6 項の規定により、同条第 3 項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市長は、法第 14 条第 6 項の規定による意見の聴取を行う場合においては、同条第 7 項の規定により、同条第 3 項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の 3 日前までに、同条第 6 項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 法第 14 条第 6 項に規定する者は、同条第 8 項の規定により、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市長は、法第 14 条第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、同条第 9 項の規定により、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 法第 14 条第 3 項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく同条第 1 項の助言若しくは指導又は同条第 2 項の勧告が行われるべき者を確知することができないため同条第 3 項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、同条第 10 項の規定により、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合においては、同条第 11 項の規定により、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 法第 14 条第 11 項の標識は、同条第 3 項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（特定空家等に対する勧告に関する意見聴取）

第 11 条 市長は、法第 14 条第 2 項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えることができる。

第 3 章 空家等対策協議会の設置

(協議会の設置)

第 12 条 市長は、法第 7 条第 1 項の規定に基づき、河内長野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を市長の附属機関として設置する。

(協議会の所掌事務)

第 13 条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。

(協議会の組織)

第 14 条 協議会は、委員 15 人以内で組織する。

- 2 委員は、市長のほか、市民、市議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、環境等に関する専門的な知識経験を有する者その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

(協議会の委員の任期)

第 15 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(協議会の会長及び副会長)

第 16 条 協議会に会長及び副会長各 1 名を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(協議会の会議)

第 17 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。ただし、この条例の施行後及び委員の任期満了後最初に行われる協議会の会議の招集は、市長が行う。

- 2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 議長は、必要があると認めるときは、関係者に対し資料の提出又は協議会への出席を求め、その意見を聴くことができる。

(協議会の庶務)

第 18 条 協議会の庶務は、別に定める部署において処理する。

第 4 章 特定空家等審議会の設置

(審議会の設置)

第 19 条 市長は、特定空家等に関する意見を聴くために、河内長野市特定空家等審議会（以下「審議会」という。）を市長の附属機関として設置する。

(審議会の所掌事務)

第 20 条 審議会は、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 空家等が管理不全な状態にあるかどうかについての専門的知見に関すること。
- (2) 法第 14 条第 2 項、第 9 項及び第 10 項の措置に関すること。

(審議会の組織)

第 21 条 審議会は、委員 7 人以内で組織する。

- 2 委員は、法務、不動産、建築、環境等に関する専門的な知識経験を有する者その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

(審議会の委員の任期)

第 22 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(審議会の会長及び副会長)

第 23 条 審議会に会長及び副会長各 1 名を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(審議会の会議)

第 24 条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。ただし、この条例の施行後及び委員の任期満了後最初に行われる審議会の会議の招集は、市長が行う。

- 2 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 3 議長は、必要があると認めるときは、関係者に対し資料の提出又は審議会への出席を求め、その意見を聴くことができる。

(審議会の庶務)

第 25 条 審議会の庶務は、別に定める部署において処理する。

第 5 章 雑則

(関係機関への要請)

第 26 条 市長は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関と連携し、特定空家等に対する措置に関して必要があると認めるときは、当該関係機関の長に対し、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

(委任)

第 27 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

3. 計画策定の経過・組織体制

■河内長野市空家等対策協議会・河内長野市空家等対策計画策定委員会の開催スケジュール

開催時期	会 議 名	内 容 等
平成 29 年 7 月 4 日	平成 29 年度第 1 回 河内長野市空家等対策 計画策定委員会	・空家等対策計画及び実態調査について ・空家等対策計画策定委員会及び空家等対策協議会について ・調査対象及びアンケートの内容について ・空家等の将来推計について
平成 29 年 7 月 14 日	平成 29 年度第 1 回 河内長野市空家等対策 協議会	・空家等対策計画の重点検討区域について ・空家等対策計画策定に係る実態調査について
平成 29 年 10 月 3 日	平成 29 年度第 2 回 河内長野市空家等対策 計画策定委員会	・河内長野市の空家等対策について ・空家等の将来推計結果について ・空家等の実態調査に関するアンケート(案)について
平成 29 年 10 月 27 日	平成 29 年度第 2 回 河内長野市空家等対策 協議会	
平成 29 年 11 月	主な開発団地自治会との意見交換会を開催	
平成 29 年 12 月	空家等所有者向けアンケート・市内居住者向けアンケート発送	
平成 30 年 1 月	アンケート結果、実態調査結果のとりまとめ	
平成 30 年 2 月 13 日	平成 29 年度第 3 回 河内長野市空家等対策 計画策定委員会	・自治会意見交換会の結果報告について ・アンケート調査の結果報告について ・空家等に関する課題と今後について
平成 30 年 2 月 21 日	平成 29 年度第 3 回 河内長野市空家等対策 協議会	
平成 30 年 6 月 1 日	平成 30 年度第 1 回 河内長野市空家等対策 計画策定委員会	・河内長野市空家等対策計画の課題と方向性について
平成 30 年 7 月 27 日	平成 30 年度第 1 回 河内長野市空家等対策 協議会	
平成 30 年 9 月 27 日	河内長野市空き家バンク 登録事業者意見交換会	・空家等の流通促進策について
平成 30 年 10 月 10 日	平成 30 年度第 2 回 河内長野市空家等対策 計画策定委員会	・河内長野市空家等対策計画（素案）について
平成 30 年 10 月 16 日	平成 30 年度第 2 回 河内長野市空家等対策 協議会	
平成 30 年 12 月	・パブリックコメント ・自治会意見交換会	

■河内長野市空家等対策協議会 委員名簿

(敬称略)

区 分	氏 名	所 属 等
学識者（会長）	江川 直樹	関西大学環境都市工学部 教授
学識者（副会長）	碓田 智子	大阪教育大学教育学部 教授
市 長	島田 智明	河内長野市 市長
市 民	濱田 光國	市民公募
市 民	三浦 正彦	市民公募
市 民	岩井 仁	市民公募
市 民	島崎 充代	市民公募
市 議 会 議 員	山本 一男	河内長野市市議会都市環境・経済常任委員会 委員長 (平成 30 年 5 月 17 日～)
市 議 会 議 員	宮本 哲	河内長野市市議会都市環境・経済常任委員会 副委員長 (平成 30 年 5 月 17 日～)
市 議 会 議 員	堀川 和彦	(前)河内長野市市議会都市環境・経済常任委員会 委員長 (～平成 30 年 4 月 28 日)
市 議 会 議 員	大原 一郎	(前)河内長野市市議会都市環境・経済常任委員会 副委員長 (～平成 30 年 4 月 28 日)
弁 護 士	中島 裕一	大阪弁護士会
司 法 書 士	阿部 智彦	大阪司法書士会空き家問題対策検討委員会 委員
不動産鑑定士	関 敦生	大阪府不動産鑑定士協会調査研究委員会 第 1 小委員会 小委員長
建 築 士	柳川 陽文	大阪府建築士会 名誉会長
社会福祉協議会	西野 英紀	河内長野市社会福祉協議会 常務理事
公園緑化協会	黒川 正健	河内長野市公園緑化協会 次長

■河内長野市空家等対策計画策定委員会 委員名簿

所 属 等	
都市創生課長（会長）	政策企画課長（副会長）
税務課長	自治協働課長
いきいき高齢・福祉課長	道路課長
経営総務課長	予防課長

4. 用語解説

■ あ行

空家等

法の措置については、法第2条第1項で定める空家等を対象とします。(資-1 頁参照)

ただし、本計画で定める啓発や予防・利活用については、居住その他の使用がなされていない期間に関わらず、きれいなまちづくり条例に規定する空き地等と併せて空家等に含まれます。

空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年に制定された法律のことです。平成27年5月より施行されています。

空き家バンク

定住促進や地域の活性化を目的として、自治体や民間団体（NPO法人、まちづくり会社等）がインターネット上で運営する、空き家の所有者と利活用希望者とのマッチングを推進する仕組みのことです。

大阪の住まい活性化フォーラム

中古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、公的団体とともに、中古住宅の魅力化や市場の環境整備など、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組を進めています。

大阪版・空き家バンク

民間団体や事業者等からなる「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置する空き家バンクで、府内市町村等が設置する空き家バンク情報とともに、大阪の住まいやまちの魅力を発信しています。

■ か行

河内長野市空家等対策協議会

法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための市長の附属機関のことで、市長、地域住民及び学識者、法務・不動産・建築等に関する専門家等で構成されています。

河内長野市空家等の適正な管理に関する条例

法律を補完し、法に定められたもの以外の空家等に係る対策について必要な事項を定めることにより、住民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的として、平成28年12月に制定された条例のことです。

河内長野市第5次総合計画

本市行政を総合的かつ計画的に推進していくための、すべての行政分野にわたる全体的かつ長期的で、最も上位に位置付けられる計画のことです。行政各分野毎の計画は、総合計画の考え方に基づいて策定されます。

河内長野市特定空家等審議会

法に定める「特定空家等」に関する意見を聞くために、条例に基づき設置された市長の附属機関のことです。

河内長野市都市計画マスタープラン

都市計画法第 18 条の 2 に基づき本市が策定するものであり、「河内長野市第 5 次総合計画基本構想」等の上位計画に即し、かつ、各分野の計画との整合を図りながら定めたもので、市の都市計画の土地利用、施設整備・開発事業等の基本となるものです。また、長期的な視点に立った都市の将来像やその実現に向けた方針を明らかにし、都市づくりを進めていくための指針となるものです。

既成住宅地区

立地適正化計画で定める、古くから谷筋等に形成されてきた市街地で、商工業や農業等と共生する区域のことで、都市基盤が不十分な地域も含まれ、小規模住宅開発が見られる区域をいいます。本計画では「既成市街地」として捉えています。

■ さ行

里山集落区域

立地適正化計画で定める、市街化調整区域に点在する集落地で、今後も地域コミュニティの維持を図る区域のことで、

本計画では「既存型集落地」として捉えています。

住宅・土地統計調査

わが国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として国が実施する調査のことで、

新耐震基準

昭和 56 年 6 月に導入された建築基準法に定められた新しい耐震基準のことで、

全国版空き家・空き地バンク

全国的に問題になっている空き家の利活用を促すため、各自治体の空き家物件情報を国土交通省が集約し一元化したもので、

物件情報だけでなく、自治体独自の情報や、まちの PR に関する項目の設定も予定されており、平成 29 年 10 月より試行運用が開始されています。

■ た行

宅建業者

正式名は宅地建物取引業者で、一般的に「不動産業者」と言われるもののうち、国や都道府県の免許を受けた上で売買や仲介といった取引（流通）を専門に取り扱う業者のことで、

特定空家等

法第 2 条第 2 項に定める、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のことで、

■ ま行

まちなか居住集積区域

立地適正化計画で定める、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことで、

本計画では「駅前市街地」として捉えています。

■や行

ゆとり住環境保全区域

立地適正化計画で定める、本市で昭和 40 年代以降大規模に開発され、良好な住環境を有する郊外住宅地で、今後もゆとりある良好な住環境を維持保全する区域のことです。

本計画では「開発団地」として捉えています。

■ら行

立地適正化計画

改正都市再生特別措置法に基づき市町村が策定する、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための計画のことです。

略式代執行

法第 14 条第 3 項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第 1 項の助言若しくは指導又は第 2 項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第 3 項に定める手続により命令を行うことができないときを含みます。）は、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（同条第 10 項）措置。一般的には、「いわゆる略式代執行」と記載されることが多いですが、本計画では単に「略式代執行」と記載しています。

河内長野市空家等対策計画

発 行 河内長野市 都市づくり部 都市創生課 住宅政策係
〒586-8501 大阪府河内長野市原町 1 丁目 1 番 1 号
電話番号 0721-53-1111（内線 542）／FAX 番号 0721-55-1435
E-mail toshisousei@city.kawachinagano.lg.jp
