パブリックコメント意見募集　閲覧用（資料の配布はしていません）

河内長野市住宅マスタープラン（素案）

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　都市建設部　まちづくり推進室
0721-53-1111　内線 543

河内長野市住宅マスタープラン（素案）

担当　都市建設部　まちづくり推進室

目次

第１章　計画策定の背景・目的・位置付け等

１－１．計画策定の背景 ―― 1
１－２．計画策定の目的 ―― 1
１－３．計画の位置付け ―― 2
１－４．計画の期間 ―― 2
１－５．上位計画 ―― 3

第２章　住宅・まちづくりを取り巻く状況

２－１．社会経済動向 ―― 6
２－２．河内長野市の概況 ―― 9
２－３．人口・世帯数 ―― 13
２－４．住宅事情等 ―― 27
２－５．市街地の概況 ―― 41

第３章　市民等意向調査

３－１．市民アンケート調査 ―― 51
３－２．事業者等ヒアリング調査 ―― 59

第４章　住宅政策の課題抽出

４－１．課題抽出の視点 ―― 62
４－２．課題の抽出 ―― 63

第５章　住宅政策の基本理念及び基本目標

５－１．基本理念 ―― 67
５－２．基本目標 ―― 68
５－３．施策展開の方針 ―― 69

第６章　目標別施策

６－１．住みたい・住み続けたい住まい・まちづくり ―― 71
６－２．大阪一の安全な住まい・まちづくり ―― 75
６－３．誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり ―― 78
６－４．大都市近郊での自然と歴史を感じる住まい・まちづくり ―― 82
６－５．基本目標達成のための指標設定 ―― 85

第７章　計画の実現に向けて ―― 86

（参考－１）河内長野市の主な住宅地の特性別イメージ ―― 87
（参考－２）河内長野市の住環境 ―― 88

第１章　計画策定の背景・目的・位置付け等

１－１．計画策定の背景

国の住宅政策は、平成 18 年 6 月に施行された「住生活基本法」により、住宅建設の「量」に視点を置いた計画体系から、国民の豊かな住生活の「質」の向上を目指す計画体系に大きく転換されました。

この新しい計画体系では、居住者、事業者、行政等の多様な主体の連携のもと、ストック活用重視、市場重視の施策を推進することが示されています。また、福祉やまちづくりなど関連する施策分野との総合的な連携、地域の実情を踏まえたきめ細やかな対応等も重視されています。

なお、この法律に位置付けられた「住生活基本計画」は、国においては平成 23 年３月に、大阪府においては平成 24 年３月に改訂が行われ、住宅政策の基本的な方針を指し示す計画となっています。

１－２．計画策定の目的

本市では、昭和 40 年代以降、高度経済成長を背景に急激に住宅開発が進み、市制施行時には約３万人であった人口がピーク時には 123,617 人（平成 12 年２月末現在）に達し、大阪都市圏のベッドタウンとして重要な地位を占めるようになりました。

人口急増に対応して、道路・駅前整備・上下水道・義務教育施設・文化施設などの都市基盤の充実に努め、市民生活を支える基本的な都市基盤はほぼ整いつつあります。

一方、昭和 40 年代後半以降に転入した世帯における「親世代」の高齢化が進行する中で、「子ども世代」の市外への転出が続き、それを補ってきた 30 歳から 40 歳代の「ファミリー層」の転入が減少しています。

人口減少社会の到来は、「まちの活力」を低下させるとともに、空き家の増加による「景観の悪化」や「治安の悪化」も懸念されます。

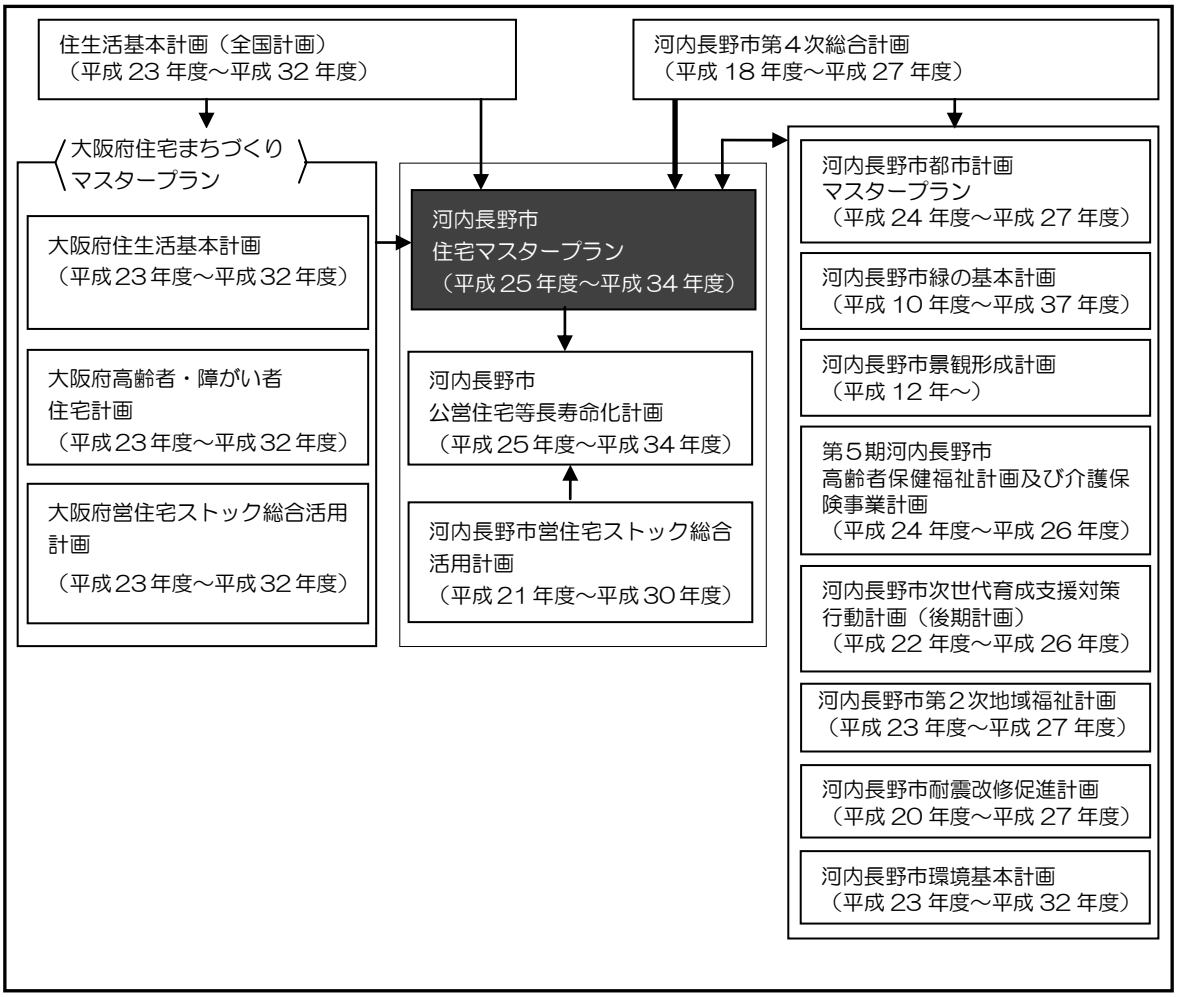
このような中、「人」「自然、歴史・文化」「都市基盤、施設、資産」など、これまでのまちづくりで培われてきた貴重な資源を活性化させるとともに、地域資源の循環によって「まちの活力」を維持・充実し、環境や世代バランスに配慮した土地利用や住宅政策を推進することにより、住みたい、住み続けたい、訪れたいというまちの魅力を高めていくことが求められています。

そこで、このような住宅・住環境を取り巻く状況の変化、国・大阪府における住宅政策の動向等を踏まえつつ、第４次河内長野市総合計画や河内長野市都市計画マスタープラン等との整合性を図りながら、住宅政策の目標や施策展開方針を明確にし、福祉施策や都市施策などと連携した総合的な住宅施策の展開を図ることを目的とし、「河内長野市住宅マスタープラン」を策定します。

１－３．計画の位置付け

本計画は、下図に示すように国の住生活基本計画（全国計画）、大阪府の大阪府住宅まちづくりマスタープラン及び本市の河内長野市第４次総合計画を上位計画として策定するものです。また、他の関連諸計画と連携して、本市の住宅、住環境及び住生活に関する総合的な計画として位置付けます。

■計画の位置付け



１－４．計画の期間

本計画の期間は、平成 25 年度を初年度とし、目標年度を平成 34 年度とした 10 年間とします。また、中間年次においては、社会情勢や住宅事情などの変化に対応するため、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

計画期間	平成 25 年度から平成 34 年度まで

１－５．上位計画

（１）住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画は、住生活基本法に規定する「国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画」として策定されたものです。この中では、設定された４つの目標（下記参照）について達成状況を定量的に測定するために「成果指標」の手法がとり入れられています。

■計画期間

平成 23 年度から平成 32 年度

■住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点

〇ストック重視の施策展開
〇市場重視の施策展開
〇効果的・効率的な施策展開
〇豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開
〇地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

■住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標１　安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築
〇住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
〇住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
〇低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案
〇移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

目標２　住宅の適正な管理及び再生

目標３　多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
〇既存住宅が円滑に活用される市場の整備
〇将来にわたり活用される良質なストックの形成
〇多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

目標４　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

■大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

■住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進

〇住生活に関わるすべての主体の連携及び協力
〇政策評価の実績及び計画の見直し
〇統計調査の充実等

（２）大阪府住宅まちづくりマスタープラン（住生活基本計画）

大阪府住宅まちづくりマスタープラン（住生活基本計画）は、国の住生活基本計画（全国計画）に即して、都道府県計画として策定されたもので、本計画の上位計画となります。今後の住宅まちづくり政策が目指すべき目標を掲げるとともに、その枠組みや施策の展開方向を明示し、大阪府、市町村、公的団体、事業者、NPO、府民など、住宅・まちづくりに関わる様々な主体が連携･協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開するための指針となるものです。

■計画期間

平成 23 年度から平成 32 年度

■目指すべき将来像

〇安心感が得られる住まいとまちの実現
〇選択が可能で活力のある住まいとまちの実現

■基本目標

１．安心して暮らせる住まいとまちの形成
〇今後の住宅セーフティネット構築の方向性
〇市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築
〇住宅市場における住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者等）への対応
〇公的賃貸住宅の改革とストックの活用
〇土地取引等における差別の解消
〇福祉の住まいとまちづくりの推進
〇住まいやまちに関する情報提供・相談体制の充実

２．安全を支える住まいとまちの形成
〇住宅・建築物の耐震化
〇災害に強いまちづくり
〇住まいとまちづくりの様々な安全性への対応

３．環境にやさしい住まいとまちの形成
〇環境に配慮した住宅・建築物の普及促進
〇環境にやさしいまちの構造やライフスタイルへの転換

４．活力と魅力あふれる住まいとまちの形成
〇健全な住宅関連産業の振興
〇多様な住まいやまちを選択できる環境整備
〇多彩な機能（職、学、遊、住）をもつまちの形成
〇地域の特性を活かした美しく魅力あるまちの形成

（３）河内長野市第４次総合計画

河内長野市第４次総合計画は、本市の長期的なまちづくりを計画的・総合的に進めるための指針となるものです。本計画の上位計画であり、本計画はこの計画と整合性を図る必要があります。

■計画期間

平成 18 年度から平成 27 年度

■将来人口

約 12 万人（平成 27 年度末）

■まちづくりの理念

１．調和と共生のまちづくり
２．元気なまちづくり
３．協働のまちづくり

■都市の将来像

「　みんなで創ろう　潤いめぐる　緑と文化の輝くまち　河内長野　」

■まちづくりの目標

１．環境調和都市	○良好な環境の保全と創出 ○環境負荷の低減	４．安全安心都市	○日常生活における安全安心の確保 ○非常時への対応 ○都市基盤の質的な充実
２．共生共感都市	○地域福祉の充実 ○健康づくりの推進 ○人権の尊重	５．自立協働都市	○協働の仕組みづくり ○行財政改革 ○広域連携
３．元気創造都市	○元気な地域づくり ○まちを担う人づくり ○産業の活性化		

■住宅に関する主な施策

１．良質な公的住宅を整備・充実する	２．良質な民間住宅の整備・充実を促進する
○公的住宅の整備・充実の促進 ○市営住宅の適切な維持管理	○良好な民間住宅の整備誘導 ○良好な住環境の形成 ○環境共生型住宅の啓発・普及

第２章　住宅・まちづくりを取り巻く状況

２－１．社会経済動向

（１）人口・世帯の動向

平成 22 年の国勢調査によると、わが国の人口は平成 17 年からほぼ横ばいであり、調査開始以来最低の人口増加率となっています。その一方で少子高齢化は進行しており、15 歳未満人口の割合は 13.1％で調査開始以来最低、65 歳以上人口は 22.8％で調査開始以来最高となっています。また、世帯数は一貫して増加しており、小世帯化が進んでいます。

都市の健全性を確保する観点からも、このような人口減少社会や世帯構成の変化への適切な対応が必要となってきています。

■人口・世帯数　　単位：人、世帯

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
人口	実数	123,611,167	125,570,246	126,925,843	127,767,994	128,057,352
	前年比	-	1.02	1.01	1.01	1.00
世帯数	実数	41,035,777	44,107,856	47,062,743	49,566,305	51,950,504
	前年比	-	1.07	1.07	1.05	1.05
1世帯当たりの人員数		3.01	2.85	2.70	2.58	2.46

資料）国勢調査（各年１０月１日現在）
注）１世帯当たり人員は、実人口÷実世帯数で算出しています。

■人口割合　　単位：人、％

	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
	人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合
総数	123,611,167	100.0	125,570,246	100.0	126,925,843	100.0	127,767,994	100.0	128,057,352	100.0
15歳未満人口	22,486,239	18.2	20,013,730	15.9	18,472,499	14.6	17,521,234	13.7	16,803,444	13.1
15歳～64歳人口	85,903,976	69.5	87,164,721	69.4	86,219,631	67.9	84,092,414	65.8	81,031,800	63.3
65歳以上人口	14,894,595	12.0	18,260,822	14.5	22,005,152	17.3	25,672,005	20.1	29,245,685	22.8

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、各年齢層を合計しても総数と一致しない場合があります。

（２）景気・就業環境の動向

平成 15 年から平成 20 年にかけて日本の景気は安定していましたが、平成 20 年９月におきたリーマン・ショック等によって、日本の産業は大打撃を受け、結果として平成 20 年末に日本の景気は大きく悪化しました。

このような中で生まれてくる所得の低減、失業者の増加といった社会問題に対し、様々な社会的セーフティネットを再構築しなければなりません。特に高齢者、障がい者、子育て世帯等についての居住や生活の安定を図る必要があります。

（３）環境問題への対応

資源やエネルギーを大量に消費するこれまでの社会・経済構造や生活スタイルによって CO_2 が増加し、地球温暖化現象や気象変動が引き起こされ、地球環境に大きな負の影響を及ぼしています。

持続可能な社会の成長・発展のためには、資源の効率的な利用やリサイクル、省エネルギー化や新エネルギーの活用等低炭素社会形成に向けた、歩いて暮らせるまちづくりへの取り組みが必要となっています。

（4）防災性の向上

平成７年の阪神・淡路大震災を契機に、私たちは住環境の安全性確保の大切さを知ることとなりました。平成 23 年 3 月には東北地方太平洋沖地震が発生し、地震対策に加えて津波への対策も求められるようになっています。今後 30 年以内に東南海・南海地震が発生する確率は 60.0%から 70.0%（全国地震動予測地図、2010 年）と言われており、住宅・建築物の耐震化・不燃化等、防災性の高い住宅・まちづくりが求められています。

本市域において近い将来に発生することが想定される地震としては、東南海・南海地震、上町断層帯地震、生駒断層帯地震、中央構造線断層帯地震等が挙げられており、それぞれの地震について想定される被害の状況は下表のとおりです。

■建築物の被害想定

単位：戸

	全壊			半壊		
	木造	非木造	合計	木造	非木造	合計
東南海･南海地震	19	2	21	45	11	56
上町断層帯地震	1,129	55	1,184	1,641	203	1,844
生駒断層帯地震	11	1	12	25	9	34
中央構造線断層帯地震	1,019	58	1,077	1,631	230	1,861

資料）河内長野市耐震改修促進計画（平成 20 年３月）
注）上町断層帯地震は大阪府内南部で強い揺れが想定されるケース

■建築物の倒壊による人的被害想定

単位：人

	死者			負傷者		
	早朝	昼間	夕刻	早朝	昼間	夕刻
東南海･南海地震	0	0	0	22	15	15
上町断層帯地震	11	6	7	789	508	539
生駒断層帯地震	0	0	0	14	10	10
中央構造線断層帯地震	8	5	5	859	559	592

資料）河内長野市耐震改修促進計画（平成 20 年３月）
注）想定時期は地震火災や人的被害等で影響の大きい「冬季」とし、時間帯は以下のとおりとします。

早朝（AM５：00 頃）：人の活動がほとんどない時間帯
昼間（PM２：00 頃）：日常の活動時における平均的な人口分布の時間帯
夕刻（PM６：00 頃）：通勤・通学の移動人口が多く、火器使用率も高い時間帯

（５）公的賃貸住宅等を取り巻く動向

１）大阪府の動向

大阪府におけるこれまでの住宅セーフティネット施策は、府営住宅等の公的賃貸住宅の供給を中心に展開されてきましたが、公営住宅制度の抱える課題や住宅困窮者の多様化、民間賃貸住宅ストックの空き家増加など、公的賃貸住宅等を取り巻く状況は大きく変化し、より実態に即した柔軟な施策展開が必要となっています。

このため、今後の住宅セーフティネット施策は、人口・世帯数の減少や一層の高齢化の進展も見据えながら、民間賃貸住宅市場を含めた住宅市場全体で展開を図ることとし、府営住宅については量的な縮小を図ることとされています。

２）UR 都市機構の動向

UR 都市機構は、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来、住宅セーフティネットとしての役割の重点化の要請等を背景に、社会構造や事業環境の変化に適切に対応しつつ、独立行政法人として経営の健全性を確保することが、従来にも増して求められています。

平成 19 年 12 月 24 日の「独立行政法人整理合理化計画」を受けて、UR 賃貸住宅ストックを国民共有の貴重な財産として再生・再編するため、平成 30 年度までの方向性を定める「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」が策定され、千代田については用途転換、南花台については団地再生（集約化）の方針が示されています。

３）雇用促進住宅の動向

独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が運営する雇用促進住宅については、「規制改革推進のための３か年計画」（平成 19 年６月 22 日閣議決定）において、遅くとも平成 33 年度までに譲渡・廃止を完了することとされています。

２－２．河内長野市の概況

（１）市の沿革

本市域では、古くから人々の営みが行われており、旧石器時代をはじめ多くの遺跡が発見されています。

古代には、河合寺、観心寺、天野山金剛寺などの寺院が建立されました。また、河内の国から大和、和泉、紀伊に通じる街道が交差し、高野街道が市域を南北に通るなど、交通の要衝として発展してきました。

鎌倉時代から江戸時代にかけて、鋳物業やスギ、ヒノキの伐採による林業、薪炭業、高野豆腐製造などが始まり、その後の市域における産業の基礎となりました。また、江戸時代には農業技術の発展や寺ヶ池、水路の築造により、新田開発が盛んに行われました。

明治時代には、高野鉄道（現・南海高野線）と河南鉄道（現・近鉄長野線）が開通し、引き続き交通結節点として発展を続けました。

市制施行は昭和 29 年で、長野町、三日市村、高向村、天見村、加賀田村、川上村の１町５村が合併して河内長野市となりました。

昭和 40 年代以降は、高度経済成長を背景に急激に住宅団地の開発が進み、市制施行時には約３万人であった人口が、ピーク時には 123,617 人（平成 12 年２月末現在）に達し、大阪都市圏のベッドタウンとして重要な地位を占めるようになりました。

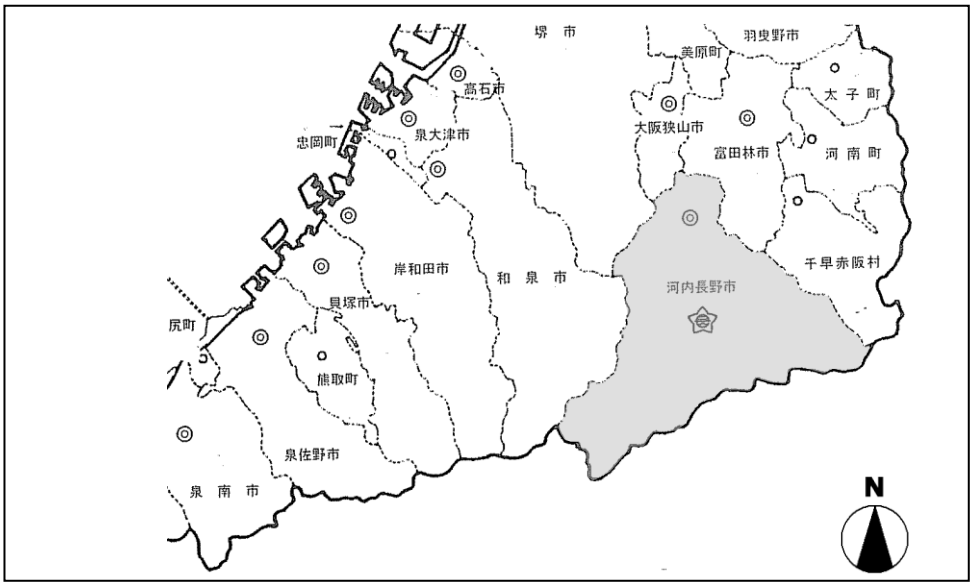
人口の拡大とともに、都市化に対応した道路、駅前整備、上下水道、義務教育施設など都市基盤の整備を進め、河内長野駅前・三日市町駅前の再開発や大阪外環状線の全線開通、国道 371 号バイパスの開通、府営滝畑ダムの建設、千代田駅前交通広場の整備などが行われてきました。

このように、本市では恵まれた自然や歴史的・文化的環境を活かしながら、時代の進歩に対応した良好な住宅都市づくりを進め、現在に至っています。

（２）位置・面積

本市は大阪府の南東端に位置し、府内で３番目に広い面積（109.61km^2）を有しており、市域面積のうち約７割が森林に覆われています。

■河内長野市の位置

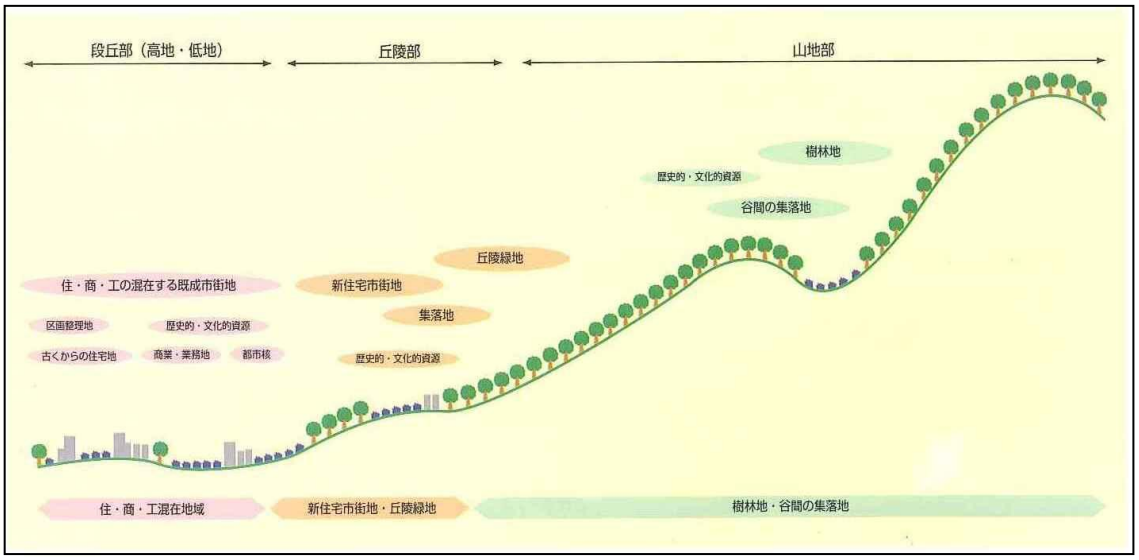


（３）土地利用

本市の土地利用は、地形構造に対応して段丘低地では既成市街地が形成されており、丘陵地では農地と点在する集落からなる田園地帯となっています。また、尾根の先端部には計画的市街地が形成されており、山地は主に樹林地となっています。

段丘低地に形成された既成市街地は、大規模な開発によって整備された団地や古くからの住宅地、幹線道路沿いに形成された住・商・工の混在する地域等で構成されています。丘陵地では、谷筋の農地や点在する集落がのどかな田園地帯を形成するとともに、計画的市街地の周囲を取り囲む緑の存在と相まって、緑の住宅都市という本市のイメージを形成しています。山地では、谷筋に小さな集落地が点在していますが、大部分は樹林地となっています。

■地形形状と土地利用の関係



資料）河内長野市景観形成計画

（4）都市計画

平成 24 年４月１日現在、本市の用途地域指定は市域全体の 15.0%となっています。

用途地域のうち約 90.0%が住居系の用途地域に指定されています。国道 170 号沿いや南海電鉄千代田工場周辺は工業地域または準工業地域に指定されています。

■用途地域の指定状況（平成 24 年４月１日現在）

単位：ha、％

	面積	面積比
総数（市域）	10,961	100.0
指定地域	1,645	15.0
無指定地域	9,316	85.0

資料）まちづくり推進室

	面積	面積比
用途指定地域	1,645	100.0
第1種低層住居専用地域	600	36.5
第1種中高層住居専用地域	351	21.3
第2種中高層住居専用地域	228	13.8
第1種住居地域	80	4.8
第2種住居地域	202	12.3
準住居地域	21	1.3
近隣商業地域	24	1.5
商業地域	11	0.7
準工業地域	94	5.7
工業地域	34	2.1

資料）まちづくり推進室

（5）犯罪認知件数

平成 23 年の本市の犯罪認知件数は 1,193 件であり、平成 24 年１月１日現在の大阪府毎月推計人口 1,000 人当たりの犯罪認知件数は 10.7 件となっています。これは大阪府の 17.5 件や、近隣の富田林市の 14.8 件、大阪狭山市の 13.5 件と比べて低い数値となっています。

■犯罪認知件数

単位：件、人

	犯罪認知件数	人口	人口1,000人当たりの犯罪認知件数
大阪府	155,044	8,864,228	17.5
河内長野市	1,193	111,437	10.7
富田林市	1,746	118,291	14.8
大阪狭山市	785	58,074	13.5

資料）大阪府警察　犯罪統計（平成 23 年１月から平成 23 年 12 月現在）
大阪府毎月推計人口（平成 24 年１月１日現在）

（6）財政状況

これまでの国の三位一体改革による地方交付税の削減、生活保護費や介護保険など社会保障関係経費が増加するなか、社会環境の変化、またこれに伴う市民ニーズの変化に対し的確に対応するため、第３次行財政改革大綱の下、平成 19 年度に第２次財政健全化プログラムを策定し、既存施策の見直しと併せ、現在の社会情勢に適合した市民サービスの再構築を行ってきました。

さらに、景気回復に向けた国からの地域活性化交付金等の交付及び地方交付税などの増額もあり、平成 22 年度決算においては、平成 15 年度以来７年ぶりに財政調整基金を取り崩すことなく黒字を確保できました。また、平成 23 年度決算においても同様に黒字を確保することができました。また、財政構造の弾力化を示す経常収支比率につい

ては、平成 22 年度は 98.7%、平成 23 年度では 97.7%と、徐々に好転しています。

しかし、本市の経常収支比率は他市と比べると、特に公債費や繰出金の影響により高い状況が続いています。今後、長引く景気の低迷や人口減少並びに高齢化の影響による市税の減少や社会保障関係経費の増加はもちろんのことですが、さらに、人口増加期に建設された市内の公共建築物やインフラ施設などの公共施設が大規模な修繕や建て替え時期を迎え、その改修費用が多額となりかつ改修期間が長期化することを踏まえると、本市を取り巻く財政環境は依然厳しい状況です。

このため、魅力のあるまちづくりに取り組みながら、安定した財政基盤を確立するためには、更なる改革が必要です。

■市税の推移

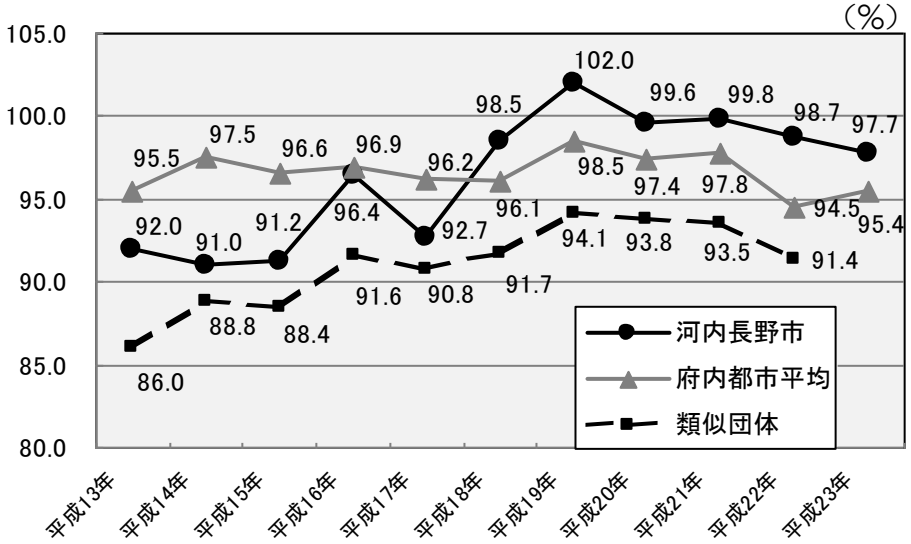
単位：百万円、%

	平成14年度		平成15年度		平成16年度		平成17年度		平成18年度	
	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合
個人市民税	6,656	44.1	6,191	43.7	5,867	43.1	5,905	42.7	6,394	46.5
法人市民税	469	3.1	599	4.2	543	4.0	801	5.8	673	4.9
固定資産税	5,966	39.5	5,528	39.0	5,418	39.8	5,367	38.8	5,009	36.5
軽自動車税	108	0.7	111	0.8	113	0.9	117	0.9	120	0.9
市たばこ税	492	3.3	506	3.6	517	3.8	501	3.6	498	3.6
特別土地保有税	74	0.5	38	0.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0
都市計画税	1,335	8.8	1,204	8.5	1,145	8.4	1,126	8.2	1,039	7.6
合計	15,100	100.0	14,177	100.0	13,603	100.0	13,817	100.0	13,733	100.0
	平成19年度		平成20年度		平成21年度		平成22年度		平成23年度	
	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合
個人市民税	7,003	48.1	6,917	48.1	6,712	49.4	6,093	46.6	5,920	45.3
法人市民税	828	5.7	761	5.3	442	3.3	517	3.9	730	5.5
固定資産税	5,072	34.9	5,061	35.2	4,872	35.9	4,887	37.4	4,812	36.8
軽自動車税	123	0.8	128	0.9	129	0.9	131	1.0	133	1.0
市たばこ税	477	3.3	454	3.2	422	3.1	430	3.3	493	3.8
特別土地保有税	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
都市計画税	1,051	7.2	1,051	7.3	1,011	7.4	1,014	7.8	990	7.6
合計	14,554	100.0	14,372	100.0	13,588	100.0	13,072	100.0	13,078	100.0

資料）財政課

注）各年度の左側は金額、右側は構成比を表しています。

■経常収支比率の推移



資料）財政課

注）類似団体は「平成 24 年 10 月　類似団体市町村財政指数表」のものです。

２－３．人口・世帯数

（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、人口増加率を見ると、平成７年以降低下傾向にあり、平成 17 年以降は減少に転じています。

一方で、世帯数は平成２年から平成 22 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２年以降減少傾向にあり、小世帯化が進んでいます。

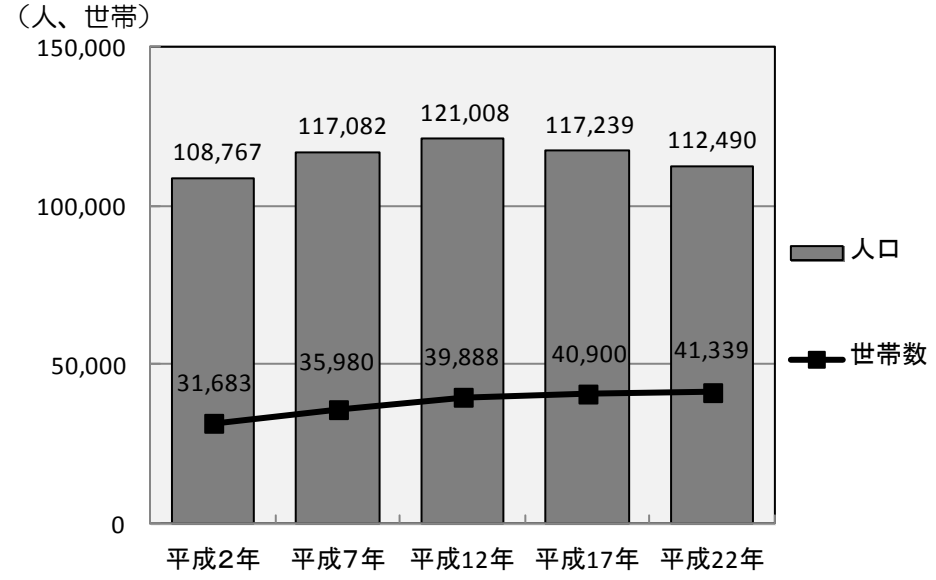
■人口・世帯数

単位：人、世帯

			平成２年	平成７年	平成12年	平成17年	平成22年
河内長野市	人口	実数	108,767	117,082	121,008	117,239	112,490
		前年比	-	1.08	1.03	0.97	0.96
	世帯数	実数	31,683	35,980	39,888	40,900	41,339
		前年比	-	1.14	1.11	1.03	1.01
	１世帯当たりの人員数		3.43	3.25	3.03	2.87	2.72
大阪府	人口	実数	8,734,516	8,797,268	8,805,081	8,817,166	8,865,245
		前年比	-	1.01	1.00	1.00	1.01
	世帯数	実数	3,091,912	3,300,335	3,485,910	3,654,293	3,832,386
		前年比	-	1.07	1.06	1.05	1.05
	１世帯当たりの人員数		2.82	2.67	2.53	2.41	2.31
南河内	人口	実数	623,430	651,843	661,675	649,601	636,008
		前年比	-	1.05	1.02	0.98	0.98
	世帯数	実数	194,748	215,952	231,997	237,816	243,472
		前年比	-	1.11	1.07	1.03	1.02
	１世帯当たりの人員数		3.20	3.02	2.85	2.73	2.61

資料）国勢調査（各年１０月１日現在）

■河内長野市の人口・世帯数の推移



（2）人口動態

人口増減については、平成 11 年までは増加していましたが、平成 12 年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 年まで増加していましたが、平成 16 年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 年から減少に転じています。特に平成 12 年と平成 16 年から平成 18 年にかけて大きく減少しています。

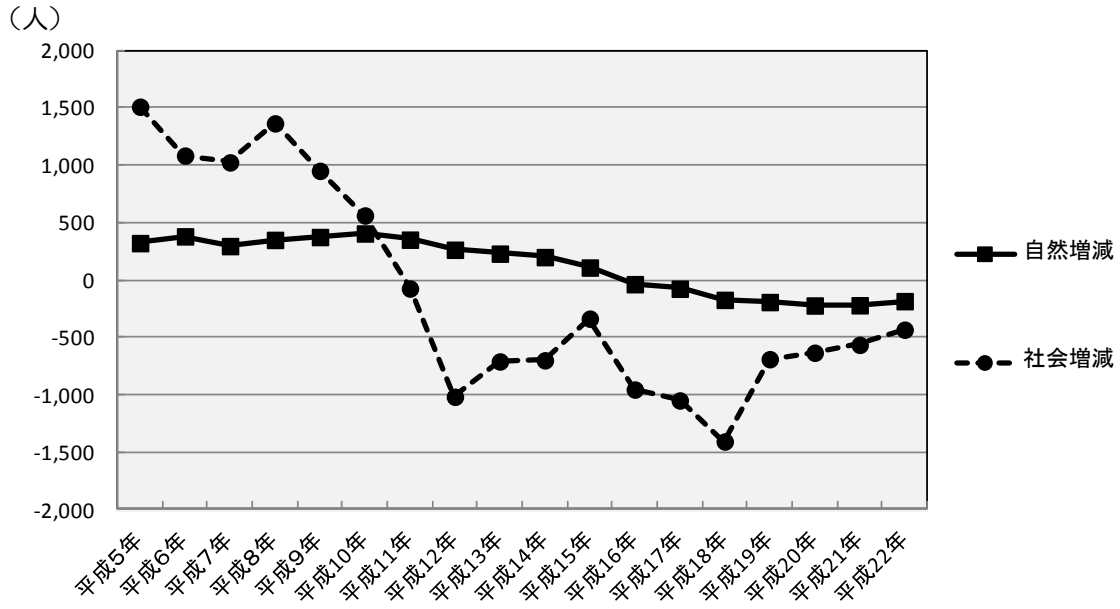
■人口動態

単位：人

	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 5 年	116,402	1,835	323	942	619	1,512	6,571	5,059
6 年	117,870	1,468	382	1,063	681	1,086	6,156	5,070
7 年	119,194	1,324	297	1,019	722	1,027	6,171	5,144
8 年	120,912	1,718	351	1,050	699	1,367	6,428	5,061
9 年	122,241	1,329	376	1,107	731	953	5,864	4,911
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

資料）河内長野市統計書（各年年度末現在）

■人口動態の推移



（3）人口割合

本市の平成 22 年における年齢３区分別人口割合は、15 歳未満の人口が 14,137 人（12.6%）、15 歳から 64 歳の人口が 70,200 人（62.4%）、65 歳以上の人口が 28,153 人（25.0%）となっています。経年的に見ると、少子高齢化が進んでいることがわかります。特に平成 12 年から平成 22 年にかけては、本市の人口総数が減少しているのにもかかわらず、65 歳以上の人口は増加しています。

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。

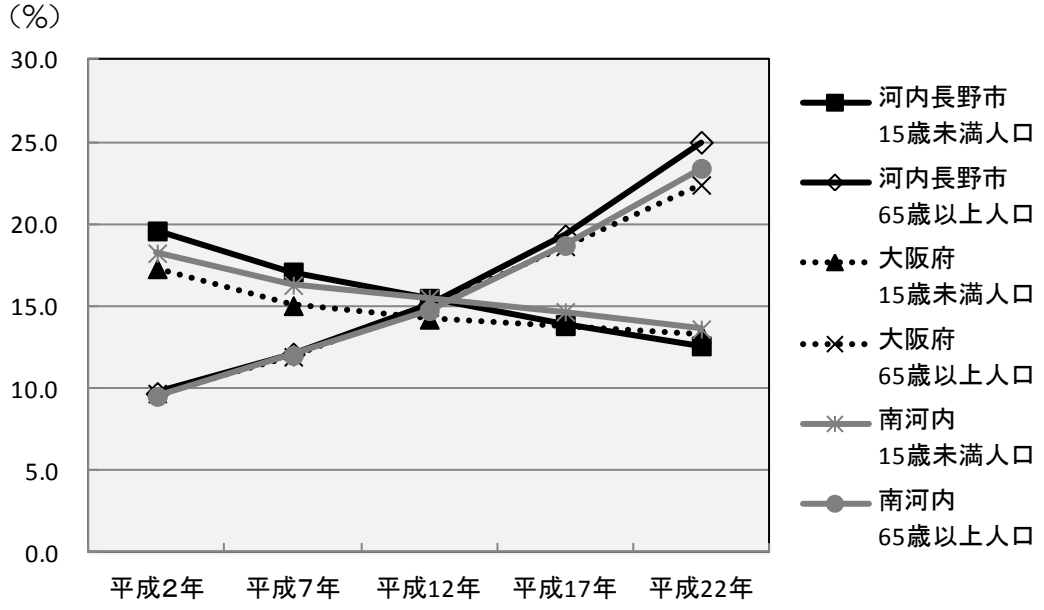
■年齢３区分別人口割合

単位：人、%

		平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22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	108,767	100.0	117,082	100.0	121,008	100.0	117,239	100.0	112,490	100.0
	15歳未満人口	21,330	19.6	19,981	17.1	18,730	15.5	16,288	13.9	14,137	12.6
	15歳～64歳人口	76,797	70.7	82,897	70.8	84,020	69.4	78,351	66.8	70,200	62.4
	65歳以上人口	10,570	9.7	14,194	12.1	18,255	15.1	22,600	19.3	28,153	25.0
大阪府	総数	8,734,516	100.0	8,797,268	100.0	8,805,081	100.0	8,817,166	100.0	8,865,245	100.0
	15歳未満人口	1,503,885	17.3	1,321,475	15.0	1,249,955	14.2	1,211,257	13.8	1,165,200	13.3
	15歳～64歳人口	6,347,525	73.0	6,411,945	73.0	6,224,186	70.8	5,913,558	67.5	5,648,070	64.4
	65歳以上人口	843,024	9.7	1,047,875	11.9	1,315,213	15.0	1,634,218	18.7	1,962,748	22.4
南河内	総数	623,430	100.0	651,843	100.0	661,675	100.0	649,601	100.0	636,008	100.0
	15歳未満人口	113,722	18.2	106,233	16.3	102,675	15.5	95,316	14.7	86,625	13.6
	15歳～64歳人口	449,329	72.1	468,934	71.9	461,055	69.7	432,544	66.6	399,148	62.8
	65歳以上人口	59,382	9.5	78,341	12.0	97,387	14.7	121,567	18.7	148,908	23.4

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。

■少子化率及び高齢化率の推移

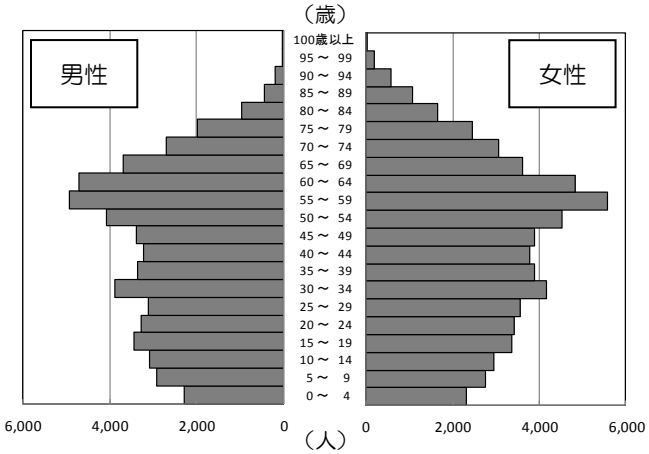


本市及び大阪府の平成 17 年及び平成 22 年の５歳階級別人口ピラミッドを示したものが下図です。

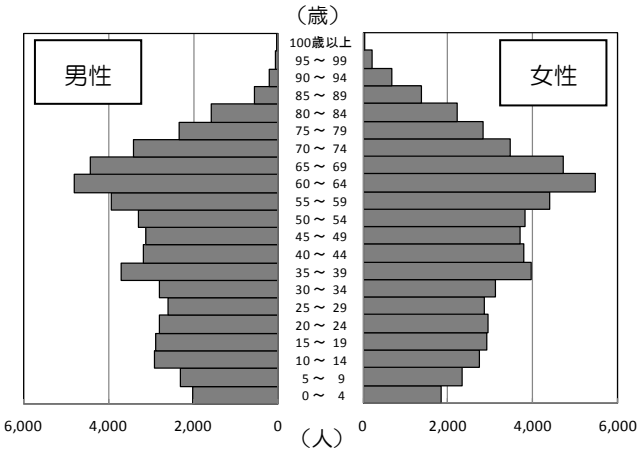
大阪府と比較すると、本市では 30 歳代の割合が低くなっており、逆ピラミッド形に近づいています。

■年齢別人口（河内長野市）

○平成 17 年



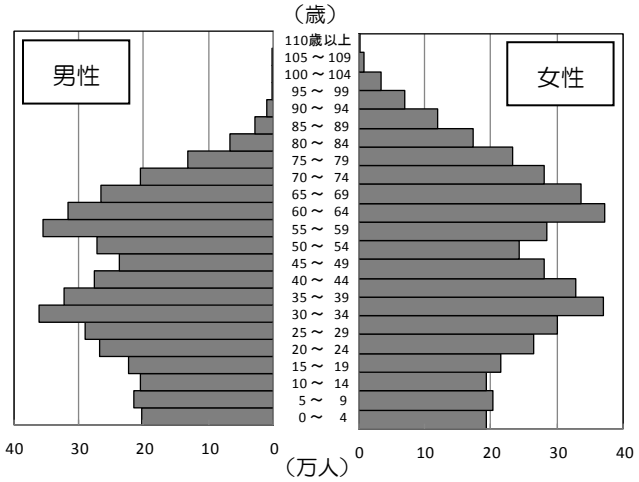
○平成 22 年



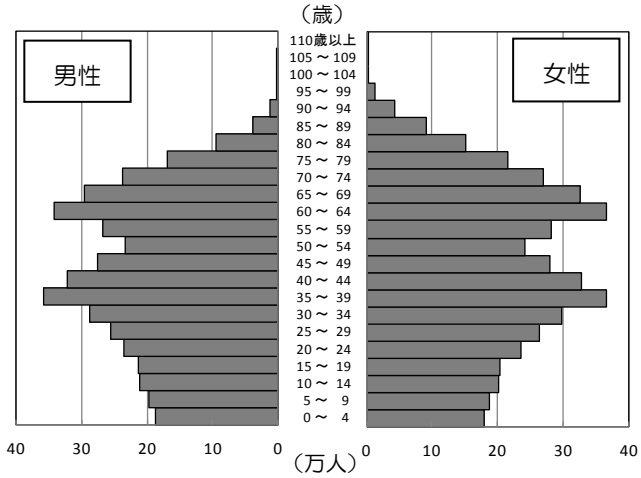
資料）国勢調査（各年１０月１日現在）

■年齢別人口（大阪府）

○平成 17 年



○平成 22 年



資料）国勢調査（各年１０月１日現在）

（4）将来人口推計

本市の将来人口推計を見ると、平成 24 年３月末に 113,939 人であった人口が、平成 28 年３月末には 11 万人を割り込み、平成 33 年３月末には 103,243 人となることが予想されています。

また、高齢化率を見ると、平成 27 年３月末には 65 歳以上人口の割合が初めて 30.0%を超え、平成 33 年３月末には 34.5%になると見込まれ、少子高齢化の進展が予想されています。

■将来人口推計

単位：人

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年
総数	113,939	112,994	112,087	111,194	110,229	109,154	107,953	106,831	105,659	104,446	103,243
14歳未満人口	13,755	13,345	12,992	12,645	12,407	12,053	11,707	11,499	11,299	11,149	10,970
15歳～64歳人口	71,080	69,139	67,242	65,585	64,040	62,692	61,434	60,209	58,992	57,748	56,642
65歳以上人口	29,104	30,510	31,853	32,964	33,782	34,409	34,812	35,123	35,368	35,549	35,631

資料）企画政策室（各年３月末現在）
注）コーホート変化率法による人口推計

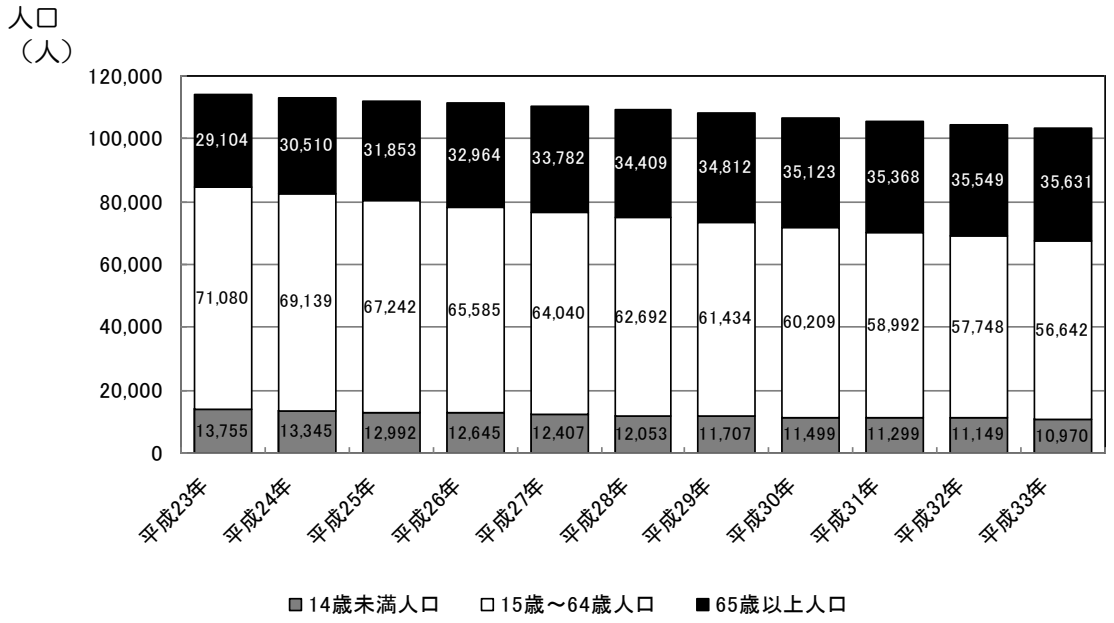
■将来推計における人口割合

単位：％

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年
総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
14歳未満人口割合	12.1	11.8	11.6	11.4	11.3	11.0	10.8	10.8	10.7	10.7	10.6
15歳～64歳人口割合	62.4	61.2	60.0	59.0	58.1	57.4	56.9	56.4	55.8	55.3	54.9
65歳以上人口割合	25.5	27.0	28.4	29.6	30.6	31.5	32.2	32.9	33.5	34.0	34.5

資料）企画政策室（各年３月末現在）
注）人口割合は小数点以下第２位を四捨五入して算出しているため、各数値を合計しても
100.0%にならないことがあります。

■将来人口推計



（5）住宅確保要配慮者の状況

1）高齢者世帯の推移

本市における平成 22 年の高齢夫婦世帯数は 6,420 世帯（15.5%）、高齢単身世帯数は 3,786 世帯（9.2%）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。

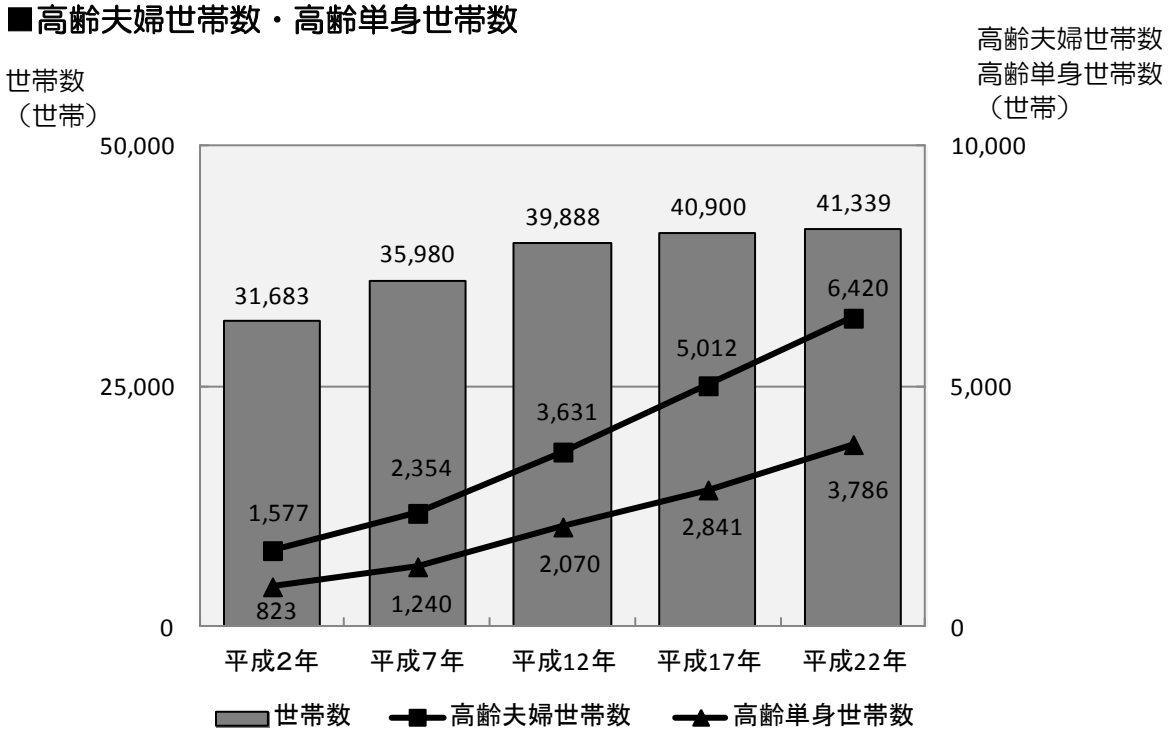
■高齢夫婦世帯数・高齢単身世帯数

単位：世帯、%

			平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22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	31,683	100.0	35,980	100.0	39,888	100.0	40,900	100.0	41,339	100.0
		前年度比	-	-	1.14	-	1.11	-	1.03	-	1.01	-
	高齢夫婦世帯数（高齢夫婦のみ）	世帯数	1,577	5.0	2,354	6.5	3,631	9.1	5,012	12.3	6,420	15.5
		前年度比	-	-	1.49	-	1.54	-	1.38	-	1.28	-
	高齢単身世帯数（65歳以上の者1人）	世帯数	823	2.6	1,240	3.4	2,070	5.2	2,841	6.9	3,786	9.2
		前年度比	-	-	1.51	-	1.67	-	1.37	-	1.33	-
大阪府	世帯数	世帯数	3,091,912	100.0	3,300,335	100.0	3,485,910	100.0	3,654,293	100.0	3,832,386	100.0
		前年度比	-	-	1.07	-	1.06	-	1.05	-	1.05	-
	高齢夫婦世帯数（高齢夫婦のみ）	世帯数	151,018	4.9	185,118	5.6	252,263	7.2	325,214	8.9	387,712	10.1
		前年度比	-	-	1.23	-	1.36	-	1.29	-	1.19	-
	高齢単身世帯数（65歳以上の者1人）	世帯数	133,143	4.3	182,899	5.5	255,107	7.3	340,910	9.3	432,816	11.3
		前年度比	-	-	1.37	-	1.39	-	1.34	-	1.27	-
南河内	世帯数	世帯数	194,748	100.0	215,952	100.0	231,997	100.0	237,816	100.0	243,472	100.0
		前年度比	-	-	1.11	-	1.07	-	1.03	-	1.02	-
	高齢夫婦世帯数（高齢夫婦のみ）	世帯数	9,668	5.0	12,939	6.0	18,861	8.1	25,304	10.6	31,576	13.0
		前年度比	-	-	1.34	-	1.46	-	1.34	-	1.25	-
	高齢単身世帯数（65歳以上の者1人）	世帯数	6,169	3.2	8,912	4.1	13,350	5.8	18,089	7.6	24,424	10.0
		前年度比	-	-	1.44	-	1.50	-	1.35	-	1.35	-

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。

■高齢夫婦世帯数・高齢単身世帯数



２）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、公営・公団・公社の借家の割合が高くなる傾向にある一方、民営の住宅の割合は、概ね減少傾向にあります。

また、持家率は 86.5%となっており、市内平均の持家率 79.5%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7年		平成12年		平成17年		平成22年	
			世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
高齢者のいる世帯総数			9,865	100.0	12,426	100.0	14,947	100.0	18,143	100.0
	持家		8,547	86.6	10,631	85.6	12,823	85.8	15,699	86.5
	公営・公団・公社の借家		639	6.5	945	7.6	1,169	7.8	1,422	7.8
	その他	民間の住宅	590	6.0	660	5.3	804	5.4	879	4.8
		給与住宅	39	0.4	26	0.2	29	0.2	22	0.1
		間借り	30	0.3	113	0.9	111	0.7	93	0.5
		住宅以外に住む一般世帯	20	0.2	51	0.4	11	0.1	28	0.2

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			借家														
										公営			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

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。

３）要支援・要介護認定者の推移

平成 19 年以降の要支援・要介護認定者数を見ると、緩やかな増加傾向にあり、平成 19 年では 4,666 人であったのに対し、平成 23 年では 5,604 人と、約 1.2 倍になっています。

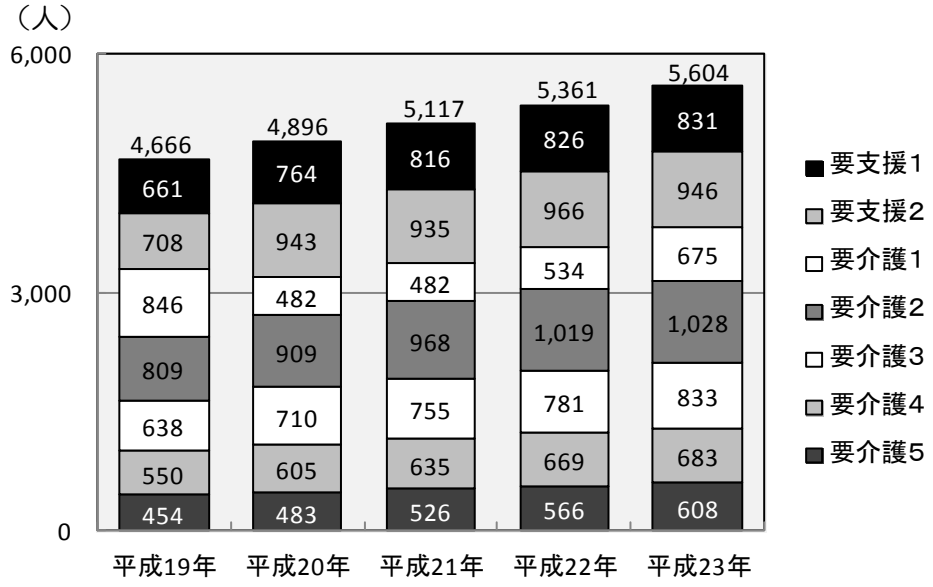
■要支援・要介護認定者数

単位：人

		平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年
総数	人数	4,666	4,896	5,117	5,361	5,604
	前年度比	1.04	1.05	1.05	1.05	1.05
要支援1	人数	661	764	816	826	831
	前年度比	0.89	1.16	1.07	1.01	1.01
要支援2	人数	708	943	935	966	946
	前年度比	-	1.33	0.99	1.03	0.98
要介護1	人数	846	482	482	534	675
	前年度比	-	0.57	1.00	1.11	1.26
要介護2	人数	809	909	968	1,019	1,028
	前年度比	1.26	1.12	1.06	1.05	1.01
要介護3	人数	638	710	755	781	833
	前年度比	1.16	1.11	1.06	1.03	1.07
要介護4	人数	550	605	635	669	683
	前年度比	1.02	1.10	1.05	1.05	1.02
要介護5	人数	454	483	526	566	608
	前年度比	1.15	1.06	1.09	1.08	1.07

資料）河内長野市統計書（各年３月末現在）

■要支援・要介護認定者数の推移



４）障がい者の状況

平成 22 年の本市の身体障がい者手帳交付者数は 4,121 人、療育手帳交付者数は 666 人となっています。また、身体障がい者手帳交付者のうち、肢体不自由者が 2,410 人（58.5%）、内部障がい者（肢体不自由以外の体の内部の障がいで、心臓機能障がい者、腎臓機能障がい者等）が 1,080 人（26.2%）となっています。

経年的に見ると、身体障がい者手帳交付者、療育手帳交付者共に増加傾向にあり、平成９年から平成 22 年にかけて 1,575 人増えています。内訳を見ると、肢体不自由者が約 1,000 人、内部障がい者は約 500 人増加しており、増加数の大部分を占めています。

■身体障がい者手帳交付

単位：人、％

	総数		肢体不自由		視覚障がい		聴覚平衡機		音声言語機能		内部障がい	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
平成 9年	2,546	100.0	1,472	57.8	211	8.3	219	8.6	42	1.6	602	23.6
10年	2,781	100.0	1,621	58.3	223	8.0	233	8.4	47	1.7	657	23.6
11年	2,877	100.0	1,682	58.5	227	7.9	242	8.4	44	1.5	682	23.7
12年	2,960	100.0	1,751	59.2	216	7.3	240	8.1	42	1.4	711	24.0
13年	3,062	100.0	1,811	59.1	214	7.0	240	7.8	47	1.5	750	24.5
14年	3,220	100.0	1,897	58.9	211	6.6	263	8.2	45	1.4	804	25.0
15年	3,415	100.0	2,002	58.6	229	6.7	277	8.1	47	1.4	860	25.2
16年	3,520	100.0	2,047	58.2	234	6.6	298	8.5	45	1.3	896	25.5
17年	3,582	100.0	2,094	58.5	226	6.3	311	8.7	47	1.3	904	25.2
18年	3,721	100.0	2,177	58.5	233	6.3	325	8.7	48	1.3	938	25.2
19年	3,832	100.0	2,246	58.6	241	6.3	318	8.3	53	1.4	974	25.4
20年	3,895	100.0	2,290	58.8	245	6.3	313	8.0	55	1.4	992	25.5
21年	3,992	100.0	2,349	58.8	247	6.2	321	8.0	54	1.4	1,021	25.6
22年	4,121	100.0	2,410	58.5	251	6.1	330	8.0	50	1.2	1,080	26.2

資料）河内長野市統計書（各年年度末現在）

■療育手帳交付者数

単位：人、％

	総数		重度(A)		中度(B1)		軽度(B2)	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
平成 17年	554	100.0	305	55.1	146	26.4	103	18.6
18年	570	100.0	313	54.9	146	25.6	111	19.5
19年	601	100.0	326	54.2	156	26.0	119	19.8
20年	629	100.0	332	52.8	163	25.9	134	21.3
21年	650	100.0	342	52.6	159	24.5	149	22.9
22年	666	100.0	351	52.7	157	23.6	158	23.7

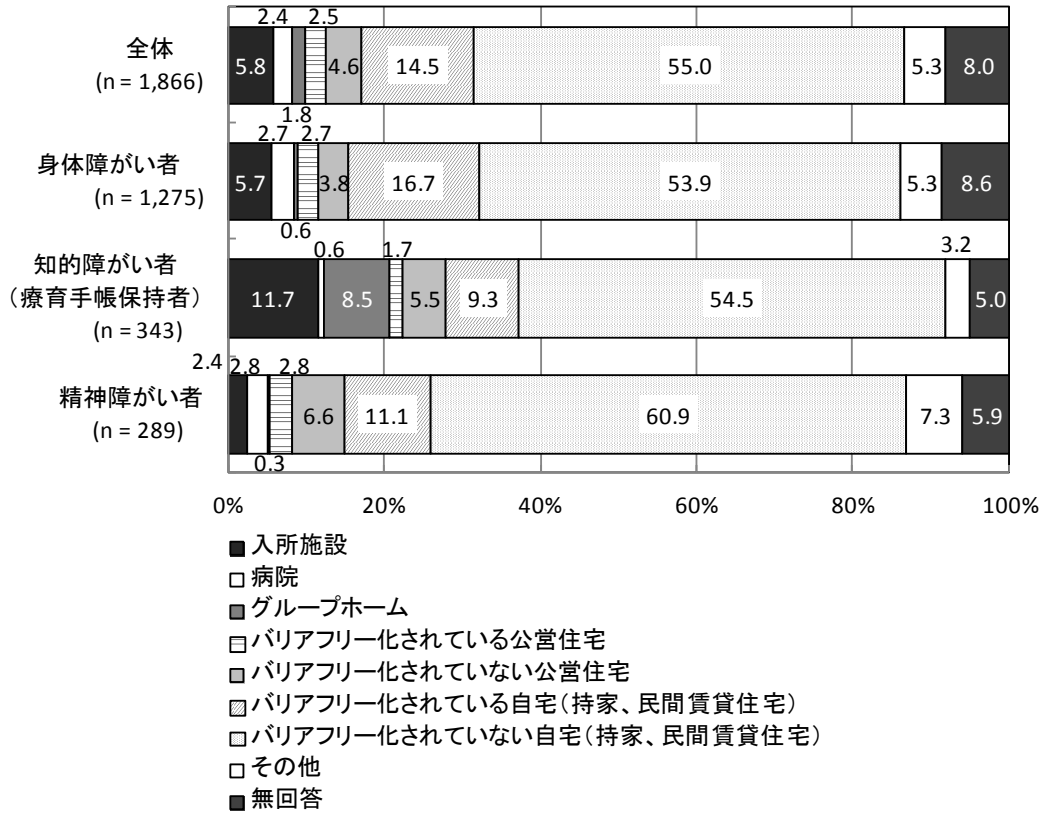
資料）河内長野市統計書（各年年度末現在）

５）障がい者の住宅の状況

平成２３年１０月に行われた河内長野市第３期障がい福祉計画策定のための障がい者（児）アンケート調査結果報告書によると、身体障がい者、知的障がい者（療育手帳保持者）、精神障がい者とも「バリアフリー化されていない自宅（持家・民間賃貸住宅）」が過半数を占めています。

次に、身体障がい者では「バリアフリー化されている自宅（持家・民間賃貸住宅）」が 16.7%、知的障がい者（療育手帳保持者）では「入所施設」が 11.7%と高くなっています。

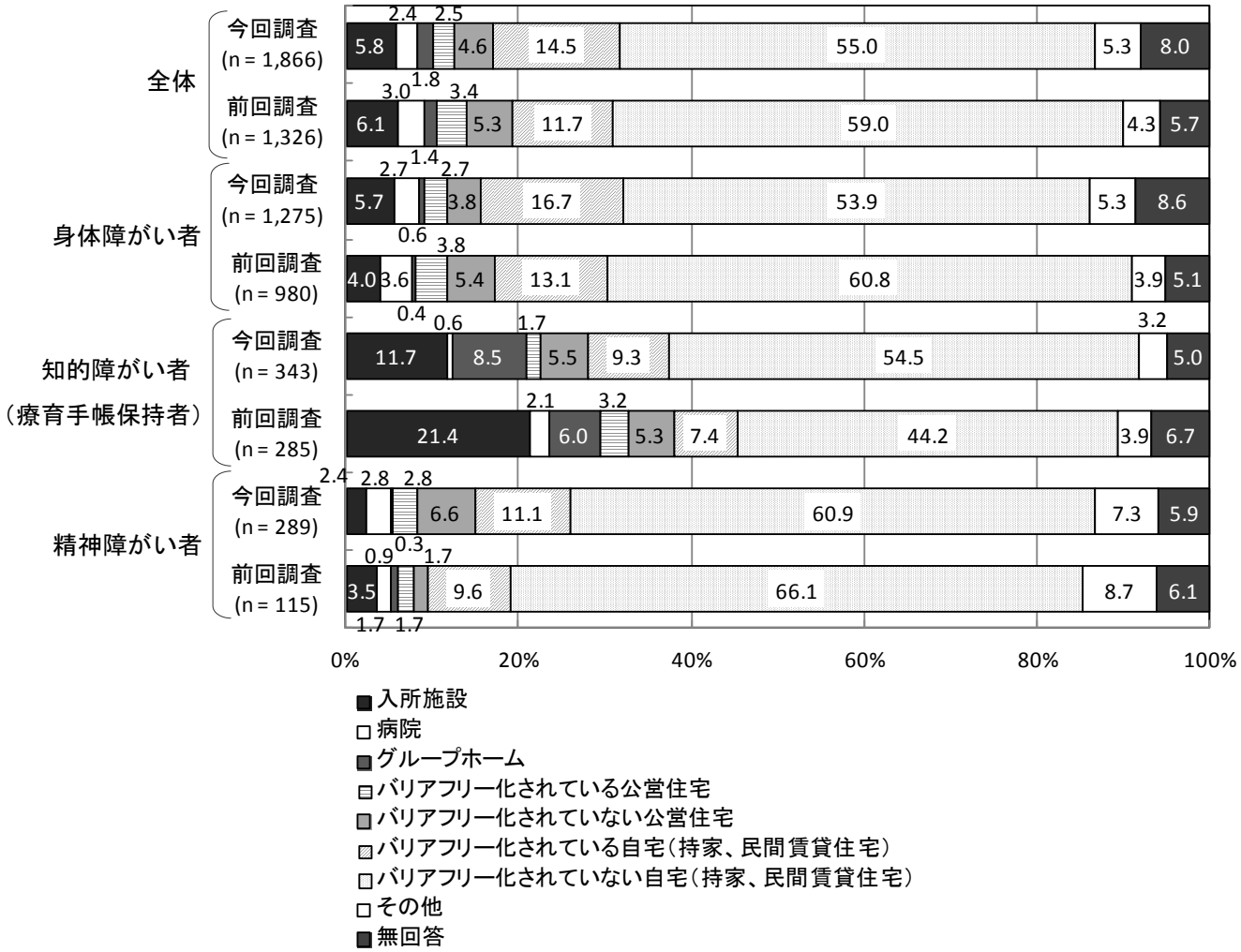
■障がい者の住宅の状況



資料）河内長野市第３期障がい福祉計画（平成 23 年 10 月）
注）ｎは、その設問の回答者数を表します。

経年比較を見ると、前回調査と比べ、身体障がい者、知的障がい者（療育手帳保持者）、精神障がい者とも「バリアフリー化されている自宅（持家・民間賃貸住宅）」が 1.0%から 3.0%上昇しています。一方、「バリアフリー化されていない自宅（持家・民間賃貸住宅）」では身体障がい者、精神障がい者は低下していますが、知的障がい者（療育手帳保持者）が 10.3%高くなっています。また、知的障がい者（療育手帳保持者）の「入所施設」は 9.7%低くなっています。

■障がい者の住宅の状況（前回調査との比較）



資料）河内長野市第３期障がい福祉計画（平成 23 年 10 月）
注）n は、その設問の回答者数を表します。
前回調査とは、平成 18 年 11 月に実施した「障がい者長期計画及び障がい福祉計画策定のための障がい者（児）アンケート調査」を指しています。

６）ひとり親家庭の状況

平成 22 年の本市の男親と子どもから成る世帯のうち、18 歳未満世帯員のいる一般世帯数は 88 世帯、世帯人員数は 248 人となっています。また、女親と子どもから成る世帯のうち、18 歳未満世帯員のいる一般世帯数は 1,085 世帯、世帯人員数は 3,086 人となっています。

経年的に見ると、男親と子どもから成る世帯においては、平成 17 年から平成 22 年にかけて、６歳未満世帯員のいる一般世帯・18 歳未満世帯員のいる一般世帯ともに世帯数・世帯人員数が減少しています。一方、女親と子どもから成る世帯においては、平成 17 年から平成 22 年にかけて、６歳未満世帯員のいる一般世帯の世帯数・世帯人員数が減少しています。この傾向は大阪府についても同様です。

■ひとり親家庭の状況（河内長野市）

単位：世帯、人

			一般世帯数	一般世帯人員数	6歳未満世帯員のいる一般世帯			18歳未満世帯員のいる一般世帯		
					世帯数	世帯人員数	※6歳未満の世帯人員数	世帯数	世帯人員数	※8歳未満の世帯人員数
男親と子どもから成る世帯	平成12年	世帯数	426	1,016	9	23	10	73	215	110
		前年度比	－	－	－	－	－	－	－	－
	17年	世帯数	479	1,146	12	34	12	93	272	142
		前年度比	1.12	1.13	1.33	1.48	1.20	1.27	1.27	1.29
	22年	世帯数	525	1,241	6	18	8	88	248	132
		前年度比	1.10	1.08	0.50	0.53	0.67	0.95	0.91	0.93
女親と子どもから成る世帯	平成12年	世帯数	2,507	6,208	169	474	207	761	2,170	1,228
		前年度比	－	－	－	－	－	－	－	－
	17年	世帯数	3,135	7,709	203	557	235	1,017	2,905	1,635
		前年度比	1.25	1.24	1.20	1.18	1.14	1.34	1.34	1.33
	22年	世帯数	3,460	8,402	188	528	221	1,085	3,086	1,727
		前年度比	1.10	1.09	0.93	0.95	0.94	1.07	1.06	1.06

資料）国勢調査（各年１０月１日現在）
注）平成 12 年及び 17 年については親族人員数

■ひとり親家庭の状況（大阪府）

単位：世帯、人

			一般世帯数	一般世帯人員数	6歳未満世帯員のいる一般世帯			18歳未満世帯員のいる一般世帯		
					世帯数	世帯人員数	※6歳未満の世帯人員数	世帯数	世帯人員数	※8歳未満の世帯人員数
男親と子どもから成る世帯	平成12年	世帯数	44,821	107,999	1,030	2,982	1,253	9,243	26,560	13,918
		前年度比	－	－	－	－	－	－	－	－
	17年	世帯数	48,666	116,047	1,220	3,536	1,433	9,750	27,687	14,666
		前年度比	1.09	1.07	1.18	1.19	1.14	1.05	1.04	1.05
	22年	世帯数	50,081	117,070	1,156	3,134	1,363	9,368	25,971	13,955
		前年度比	1.03	1.01	0.95	0.89	0.95	0.96	0.94	0.95
女親と子どもから成る世帯	平成12年	世帯数	249,526	609,621	17,010	47,769	20,568	72,834	207,201	115,949
		前年度比	－	－	－	－	－	－	－	－
	17年	世帯数	286,737	703,204	20,159	57,898	24,096	90,517	258,356	146,562
		前年度比	1.15	1.15	1.19	1.21	1.17	1.24	1.25	1.26
	22年	世帯数	313,564	763,147	19,029	54,855	22,780	98,986	280,271	157,413
		前年度比	1.09	1.09	0.94	0.95	0.95	1.09	1.08	1.07

資料）国勢調査（各年１０月１日現在）
注）平成 12 年及び 17 年については親族人員数

7）外国人登録者の状況

平成23年の外国人登録人口は545人であり、そのうち韓国人が252人(46.2%)、中国人が94人（17.2%）となっています。

経年的に見ると、外国人登録人口は過去10年間ほとんど変わっていません。

■外国人登録人口

単位：人、%

		総数	韓国	ブラジル	中国	朝鮮	米国	フィリピン	インド	英国	カナダ	ペルー	その他
平成14年	人数	545	283	72	58	27	11	20	3	10	8	5	48
	割合	100.0	51.9	13.2	10.6	5.0	2.0	3.7	0.6	1.8	1.5	0.9	8.8
15年	人数	523	290	63	55	19	12	18	4	11	7	5	39
	割合	100.0	55.4	12.0	10.5	3.6	2.3	3.4	0.8	2.1	1.3	1.0	7.5
16年	人数	532	282	62	62	13	18	18	3	10	10	4	50
	割合	100.0	53.0	11.7	11.7	2.4	3.4	3.4	0.6	1.9	1.9	0.8	9.4
17年	人数	539	273	63	71	14	20	21	3	11	9	7	47
	割合	100.0	50.6	11.7	13.2	2.6	3.7	3.9	0.6	2.0	1.7	1.3	8.7
18年	人数	555	265	61	82	11	22	24	5	10	12	9	54
	割合	100.0	47.7	11.0	14.8	2.0	4.0	4.3	0.9	1.8	2.2	1.6	9.7
19年	人数	568	263	47	100	10	20	30	10	7	11	10	60
	割合	100.0	46.3	8.3	17.6	1.8	3.5	5.3	1.8	1.2	1.9	1.8	10.6
20年	人数	561	250	47	104	10	17	32	4	6	7	16	68
	割合	100.0	44.6	8.4	18.5	1.8	3.0	5.7	0.7	1.1	1.2	2.9	12.1
21年	人数	542	249	52	96	11	13	34	4	7	6	8	62
	割合	100.0	45.9	9.6	17.7	2.0	2.4	6.3	0.7	1.3	1.1	1.5	11.4
22年	人数	551	260	51	101	12	16	33	8	7	6	9	48
	割合	100.0	47.2	9.3	18.3	2.2	2.9	6.0	1.5	1.3	1.1	1.6	8.7
23年	人数	545	252	49	94	10	19	36	8	6	7	9	55
	割合	100.0	46.2	9.0	17.2	1.8	3.5	6.6	1.5	1.1	1.3	1.7	10.1

資料）河内長野市統計書（各年３月末現在）

8）生活保護受給者の状況

平成22年の生活保護受給者の状況は、延世帯が13,036世帯、延人員が21,385人、保護費が2,841,050千円、保護率が1.58%となっています。

経年的に見ると、延世帯、延人員、保護費、保護率のすべてが一貫して増加しています。

■生活保護受給者の状況

単位：世帯、人、千円、%

	総数				生活扶助		住宅扶助		教育扶助	
	延世帯	延人員	保護費	保護率	延人員	保護費	延人員	保護費	延人員	保護費
平成13年	6,674	11,050	1,561,964	0.80	9,721	497,564	8,911	155,880	1,459	8,405
14年	7,569	12,816	1,689,817	0.94	11,557	585,364	10,440	193,632	1,885	10,952
15年	8,655	14,734	1,781,673	1.00	12,930	645,324	11,822	225,490	2,171	12,525
16年	9,260	15,926	1,873,438	1.04	13,885	672,519	12,660	243,094	2,357	12,647
17年	9,616	16,521	1,997,146	1.15	15,164	707,206	14,025	268,434	2,604	15,503
18年	10,062	17,043	2,059,084	1.20	15,672	735,822	14,565	287,701	2,714	15,618
19年	10,457	17,540	2,077,757	1.27	16,004	744,457	14,865	296,510	2,841	16,456
20年	11,067	18,398	2,221,361	1.36	16,338	783,076	15,244	318,522	2,670	15,329
21年	12,161	19,905	2,449,233	1.50	17,561	830,892	16,534	384,451	2,759	22,787
22年	13,036	21,385	2,841,050	1.58	18,831	1,109,451	17,899	436,274	2,825	24,952

	介護扶助		医療扶助		出産扶助		生業扶助		葬祭扶助		施設
	延人員	保護費	延人員	保護費	延人員	保護費	延人員	保護費	延人員	保護費	事務費
平成13年	627	13,328	9,161	857,401	2	124	10	580	18	3,781	24,901
14年	744	15,976	10,440	854,268	1	7	4	510	10	1,561	27,547
15年	921	18,765	11,633	846,171	2	55	7	141	11	2,041	31,161
16年	1,208	23,491	12,342	884,837	3	281	6	58	20	4,106	32,402
17年	1,369	31,652	13,491	923,017	7	32	344	14,970	13	2,208	34,120
18年	1,468	37,822	13,528	920,042	2	190	449	20,060	14	3,117	38,709
19年	1,615	44,828	14,560	915,440	1	4	465	18,360	25	4,932	36,770
20年	1,767	39,272	14,692	999,848	1	3	537	22,860	32	6,651	35,798
21年	1,934	47,404	15,221	1,096,659	-	-	505	21,331	18	3,508	42,200
22年	2,100	54,801	16,058	1,146,693	-	-	543	14,894	19	4,034	49,951

資料）河内長野市統計書（各年年度末現在）

９）生活保護受給者の住宅の状況

平成24年３月末現在で生活保護を受給している1,135世帯の住宅の状況を見ると、民営が 757 世帯と最も多く、次いで府営住宅が 258 世帯、UR 賃貸住宅の 66 世帯の順となっています。

生活保護受給者の公営・民営住宅への入居世帯数割合は、民営が 66.7%と高くなっています。

■生活保護受給者の公営住宅等への入居世帯数

単位：世帯、％

	総数	公営住宅等					民営
		小計	市営住宅	府営住宅	UR賃貸住宅	雇用促進住宅	
入居世帯数	1,135	378	27	258	66	27	757
割合	100.0	33.3	2.4	22.7	5.8	2.4	66.7

資料）生活福祉課（平成 24 年３月末現在）

（６）自治会の加入状況

平成 23 年の自治会加入世帯数は 33,254 世帯であり、総世帯数の 71.2%となっています。

経年的に見ると、自治会の加入世帯数はほぼ横ばいで推移していますが、総世帯数が増加傾向にあるため、自治体加入率は減少しています。

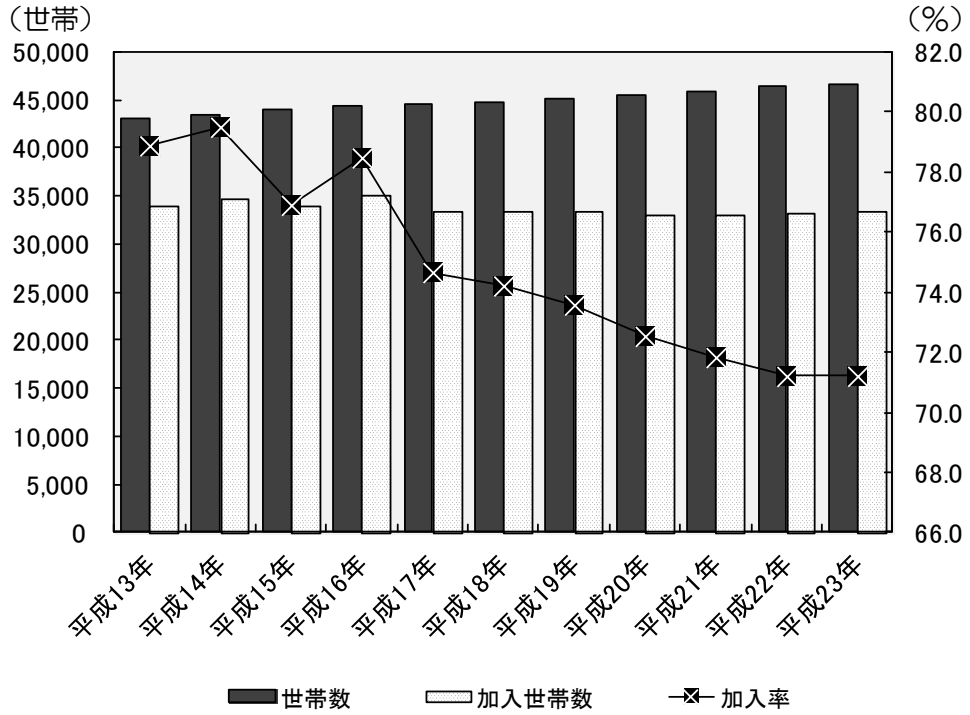
■自治会の加入状況

単位：世帯、％

	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年
世帯数	42,988	43,478	43,968	44,425	44,635	44,840	45,134	45,471	45,856	46,428	46,699
加入世帯数	33,909	34,565	33,812	34,864	33,326	33,278	33,209	32,984	32,940	33,059	33,254
加入率	78.9	79.5	76.9	78.5	74.7	74.2	73.6	72.5	71.8	71.2	71.2

資料）河内長野市「まちづくりの現状と施策」（各年４月末現在）

■自治会加入状況の推移



２－４．住宅事情等

（１）住宅ストックの状況

１）住宅総数

平成 20 年の住宅総数は 45,930 戸で、そのうち居住世帯ありの住宅数は 40,870 戸（89.0%）となっています。

経年的に見ると、昭和 63 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。

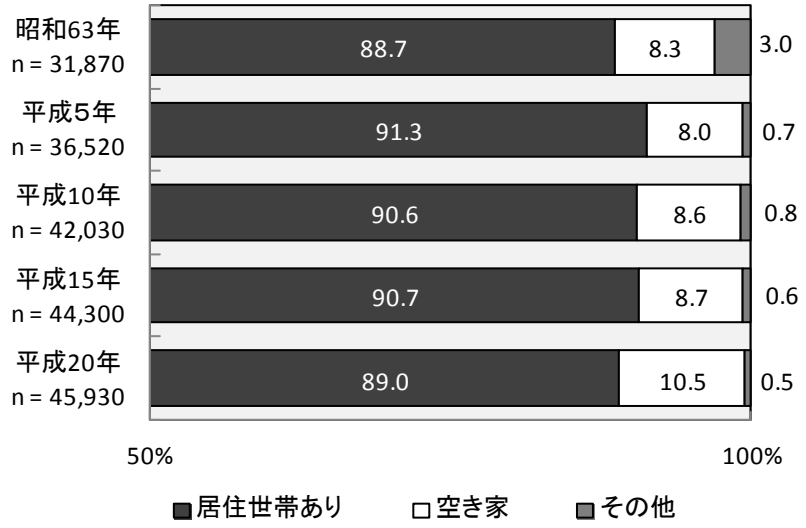
■住宅総数の推移

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
昭和63年	31,870	100.0	-	28,260	88.7	-	2,630	8.3	-	980	3.0	-
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

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）空き家の状況

平成 20 年の空き家総数は 4,830 戸となっており、そのうち腐朽・破損ありの空き家は 850 戸（17.6%）、腐朽・破損なしの空き家は 3,980 戸（82.4%）となっています。

空き家の種類別に見ると、別荘等の二次的住宅は 120 戸（2.5%）、賃貸用の住宅は 2,280 戸（47.2%）、売却用の住宅は 220 戸（4.6%）、賃貸用・売却用以外のその他の住宅は 2,190 戸（45.3%）となっています。

空き家の数を経年的に見ると、空き家総数は一貫して増加しており、内訳を見ると、専用住宅の空き家が増加しています。

■空き家の腐朽・破損状況及び空き家の種類

単位：戸、%

		空き家総数		腐朽･破損の状況				空き家の種類							
				腐朽･破損あり		腐朽･破損なし		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	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
総数		4,830	100.0	850	17.6	3,980	82.4	120	2.5	2,280	47.2	220	4.6	2,190	45.3
一戸建て	総数	1,520	100.0	200	13.2	1,310	86.2	80	5.3	140	9.2	200	13.2	1,100	72.4
	木造	1,440	100.0	200	13.9	1,240	86.1	80	5.6	140	9.7	200	13.9	1,020	70.8
	非木造	80	100.0	－	－	80	100.0	－	－	－	－	－	－	80	100.0
長屋建て･共同住宅･その他	総数	3,310	100.0	640	19.3	2,670	80.7	50	1.5	2,150	65.0	20	0.6	1,090	32.9
	木造	630	100.0	310	49.2	320	50.8	10	1.6	520	82.5	－	－	100	15.9
	非木造	2,680	100.0	330	12.3	2,350	87.7	30	1.1	1,620	60.4	20	0.7	1,000	37.3

資料）住宅・土地統計調査（平成 20 年現在）
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。

■空き家数の推移

単位：戸、%

	総数		専用住宅		店舗その他の併用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和63年	2,630	100.0	-	-	-	-
平成 5年	2,910	100.0	2,670	91.8	240	8.2
10年	3,630	100.0	3,350	92.3	280	7.7
15年	3,870	100.0	3,730	96.4	140	3.6
20年	4,830	100.0	4,660	96.5	160	3.3

３）建て方別住宅数

平成 20 年の居住世帯がある建て方別住宅数は、一戸建てが 30,510 戸（74.7%）、長屋建てが 370 戸（0.9%）、共同住宅が 9,910 戸（24.2%）となっています。

経年的に見ると、一戸建ての数は一貫して増加しています。長屋建ての数は平成５年から平成 10 年にかけては増加していますが、それ以降は減少しています。共同住宅については、平成５年から平成 15 年までは増加していましたが、平成 20 年には減少しています。

平成 20 年の大阪府及び南河内地域の建て方別住宅数と比較すると、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

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。

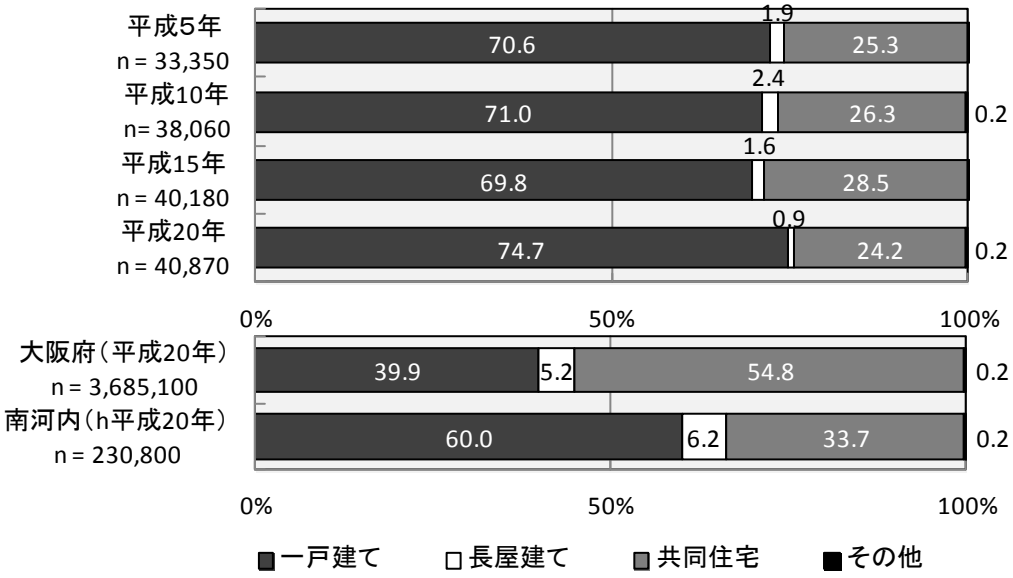
■大阪府及び南河内地域の建て方別住宅数との比較（平成 20 年）

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	40,870	100.0	30,510	74.7	370	0.9	9,910	24.2	80	0.2
大阪府	3,685,100	100.0	1,468,700	39.9	190,300	5.2	2,019,200	54.8	6,900	0.2
南河内	230,800	100.0	138,380	60.0	14,390	6.2	77,680	33.7	360	0.2

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



注）n は総数を表します。

４）所有関係別住宅数

平成 20 年の所有関係別住宅数は、持家が 32,480 戸（79.5%）、借家が 6,770 戸（16.6%）となっています。また、借家の内訳を見ると、公営が 1,860 戸（4.6%）、公団・公社が 1,070 戸（2.6%）、民営が 3,750 戸（9.2%）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、借家の数は平成 10 年から平成 20 年にかけて減少しています。

平成 20 年の大阪府及び南河内地域の所有関係別住宅数と比較すると、本市では持家の割合が高く、民営の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
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

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 20 年）

単位：戸、％

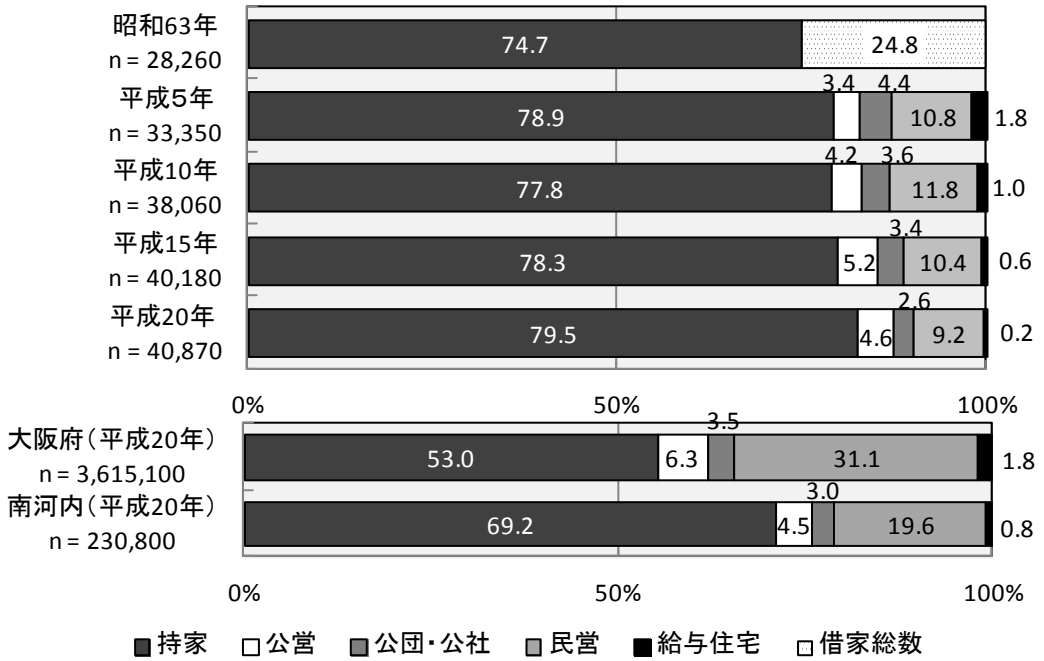
	居住世帯あり住宅数		持家		借家									
							公営		公団・公社		民営		給与住宅	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
河内長野市	40,870	100.0	32,480	79.5	6,770	16.6	1,860	4.6	1,070	2.6	3,750	9.2	80	0.2
大阪府	3,685,100	100.0	1,951,800	53.0	1,575,100	42.7	233,300	6.3	130,600	3.5	1,146,000	31.1	65,200	1.8
南河内	230,800	100.0	159,650	69.2	64,340	27.9	10,300	4.5	7,010	3.0	45,250	19.6	1,760	0.8

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。

■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。

５）構造別住宅数

平成 20 年の構造別住宅数は、木造が 15,440 戸（37.8%）、防火木造が 12,940 戸（31.7%）、非木造が 12,510 戸（30.6%）となっています。

平成 20 年の大阪府及び南河内地域の構造別住宅数と比較すると、本市では木造の割合が高く、非木造の割合が低くなっています。

■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
昭和63年	28,260	-	100.0	6,250	-	22.1	14,710	-	52.1	7,290	-	25.8
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

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 20 年）

単位：戸、%

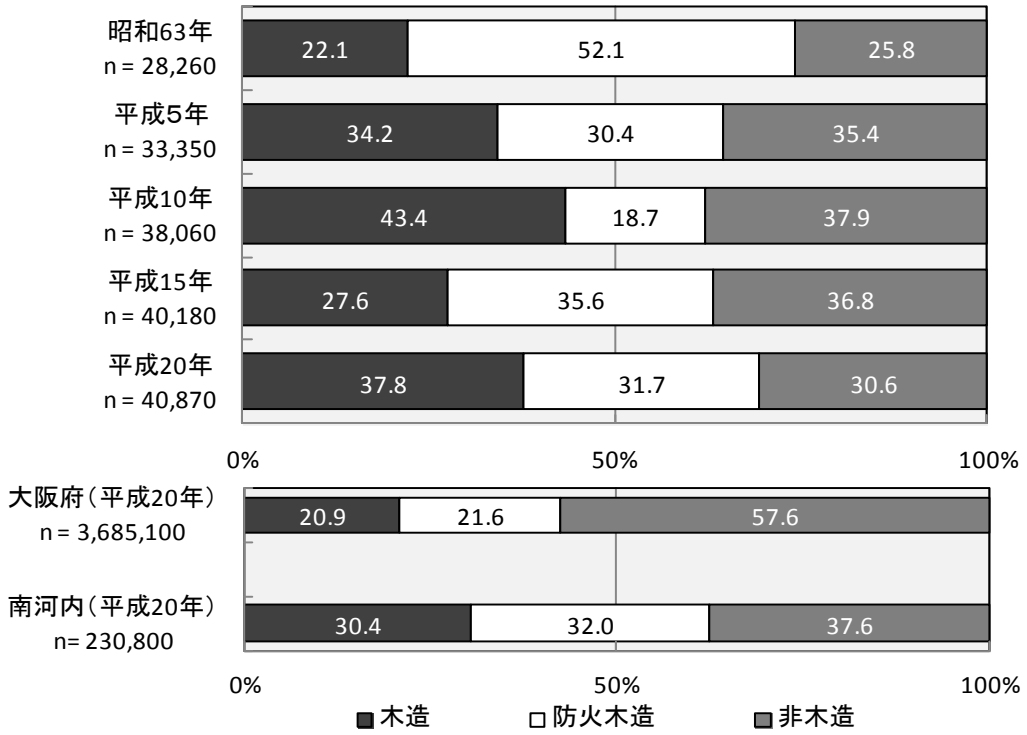
	居住世帯あり住宅		木造		防火木造		非木造	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
河内長野市	40,870	100.0	15,440	37.8	12,940	31.7	12,510	30.6
大阪府	3,685,100	100.0	768,400	20.9	795,600	21.6	2,121,100	57.6
南河内	230,800	100.0	70,250	30.4	73,770	32.0	86,800	37.6

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。

６）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 15 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 24,410 戸（60.8%）でしたが、平成 20 年には昭和 56 年以降に建築された住宅が 25,940 戸（63.5%）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。

※新耐震基準とは、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です。

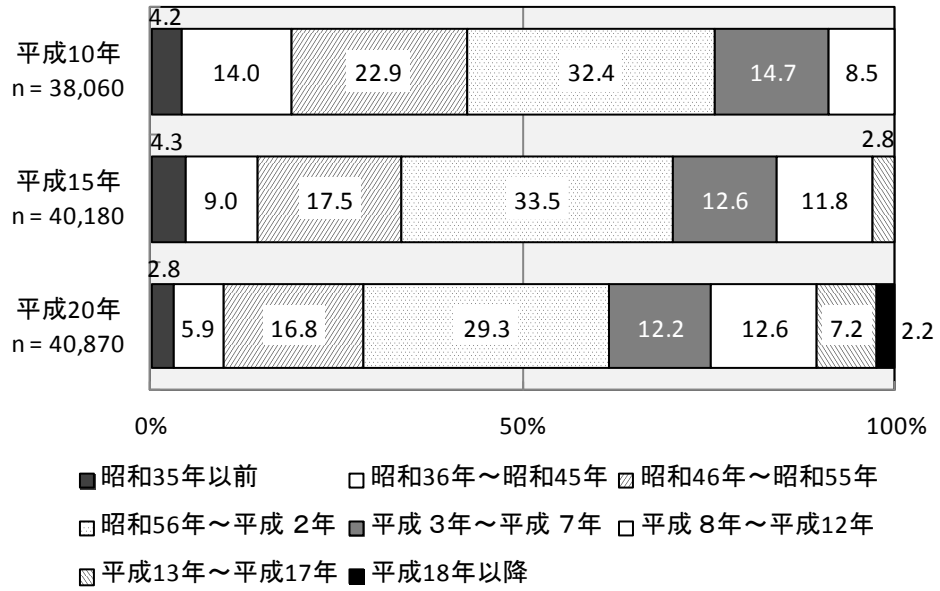
■建築時期別住宅数

単位：戸、％

	平成10年		平成15年		平成20年	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
居住世帯あり住宅数	38,060	100.0	40,180	100.0	40,870	100.0
昭和35年以前	1） 1,580	4.2	1,730	4.3	1,150	2.8
昭和36年～昭和45年	2） 5,340	14.0	3,600	9.0	2,430	5.9
昭和46年～昭和55年	8,700	22.9	7,050	17.5	6,870	16.8
昭和56年～平成 2年	12,340	32.4	13,460	33.5	11,980	29.3
平成 3年～平成 7年	5,610	14.7	5,070	12.6	5,000	12.2
平成 8年～平成12年	3） 3,250	8.5	4,750	11.8	5,150	12.6
平成13年～平成17年	-	-	4） 1,130	2.8	2,930	7.2
平成18年以降	-	-	-	-	880	2.2
昭和55年以前合計	15,620	41.0	12,380	30.8	10,450	25.6
昭和56年以降合計	21,200	55.7	24,410	60.8	25,940	63.5

1）終戦前　2）終戦時～昭和 45 年　3）平成 10 年９月まで　4）平成 15 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。

7）住宅の耐震化への取り組みの状況

本市では、昭和 56 年5月 31 日以前に建築された一戸建て住宅、長屋建て、共同住宅を対象に、耐震診断にかかる費用の一部を補助し、所有者が住宅の耐震性を把握できるよう努めています。また、診断の結果耐震性が不足する木造住宅に対して、耐震性を高めるための改修工事の費用の一部を補助しています。

各年度の補助金の申請件数は、下記のとおりとなっています。

■既存民間建築物耐震診断補助金及び木造住宅耐震改修補助金の申請件数

単位：件

	総数	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年
既存民間建築物耐震診断補助金	343	30	120	80	113
木造住宅耐震改修補助金	81	6	16	26	33

資料）まちづくり推進室（各年年度末現在）

8）高齢者のための設備状況

平成 20 年の高齢者のための設備状況は、「高齢者等のための設備がある」が 21,140 戸（51.7%）、「高齢者等のための設備はない」が 18,100 戸（44.3%）となっています。

「高齢者等のための設備がある」の内訳を見ると、「手すりがある」が 17,130 戸（81.0%）、「またぎやすい高さの浴槽」が 10,310 戸（48.8%）、「廊下などが車いすで通行可能な幅」が 7,400 戸（35.0%）、「段差のない屋内」が 7,200 戸（34.1%）、「道路から玄関まで車いすで通行可能」が 3,930 戸（18.6%）となっています。

■高齢者のための設備状況

単位：戸、%

	総数		高齢者等のための設備がある		手すりがある		またぎやすい高さの浴槽		廊下などが車いすで通行可能な幅		段差のない屋内		道路から玄関まで車いすで通行可能		高齢者等のための設備はない	
	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	戸数	割合
居住世帯あり住宅数	40,870	100.0	21,140	51.7	17,130	81.0	10,310	48.8	7,400	35.0	7,200	34.1	3,930	18.6	18,100	44.3
専用住宅	40,170	100.0	20,790	51.8	16,830	81.0	10,200	49.1	7,310	35.2	7,140	34.3	3,840	18.5	17,810	44.3
持家	31,910	100.0	17,720	55.5	14,340	80.9	9,170	51.7	6,200	35.0	5,600	31.6	3,000	16.9	14,180	44.4
借家	6,700	100.0	3,070	45.8	2,490	81.1	1,030	33.6	1,110	36.2	1,540	50.2	840	27.4	3,630	54.2
店舗その他の併用住宅	700	100.0	350	50.0	300	85.7	110	31.4	90	25.7	60	17.1	100	28.6	290	41.4
高齢者対応型共同住宅数	2,400	100.0	1,910	79.6	1,630	85.3	760	39.8	1,120	58.6	1,170	61.3	760	39.8	400	16.7

資料）住宅・土地統計調査（平成 20 年現在）

注）総数には設備の有無の「不詳」を含みます
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。

９）公的賃貸住宅の状況

①公的賃貸住宅の管理戸数

平成 23 年の公的賃貸住宅の管理戸数は 4,101 戸で、そのうち市営住宅は 204 戸（5.0%）となっています。

経年的に見ると、公的賃貸住宅の管理戸数はほぼ横ばいとなっています。

■公的賃貸住宅の管理戸数

単位：戸、％

	総数		市営住宅		府営住宅		UR賃貸住宅		その他	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
平成14年	4,079	100.0	186	4.6	1,884	46.2	1,314	32.2	695	17.0
15年	4,079	100.0	186	4.6	1,884	46.2	1,314	32.2	695	17.0
16年	4,041	100.0	206	5.1	1,826	45.2	1,314	32.5	695	17.2
17年	4,039	100.0	204	5.1	1,826	45.2	1,314	32.5	695	17.2
18年	4,101	100.0	204	5.0	1,888	46.0	1,314	32.0	695	16.9
19年	4,101	100.0	204	5.0	1,888	46.0	1,314	32.0	695	16.9
20年	4,101	100.0	204	5.0	1,888	46.0	1,314	32.0	695	16.9
21年	4,101	100.0	204	5.0	1,888	46.0	1,314	32.0	695	16.9
22年	4,101	100.0	204	5.0	1,888	46.0	1,314	32.0	695	16.9
23年	4,101	100.0	204	5.0	1,888	46.0	1,314	32.0	695	16.9

資料）大阪府統計年鑑（各年３月 31 日現在）
注）「その他」の内訳：「大阪府住宅供給公社一般賃貸住宅」149 戸
「特定公共賃貸住宅」270 戸
「雇用促進住宅」276 戸

②市営住宅の現況

本市の市営住宅の一覧を示したものが下表です。

全５住宅のうち小山田住宅を除く他の４住宅は、平成７年度以降に建て替えられたもので、３階建て以上の住宅となっています。そのうち、昭栄住宅は道路に１階と３階が面しており、三日市西住宅にはエレベーターが設置されていることから上層階へのアクセスしやすい環境となっていますが、桜ヶ丘住宅、栄町住宅の２住宅には、エレベーターが設置されていません。

■市営住宅の現況

単位：戸、棟、階

	所在地	竣工年度	戸数			棟数	階数	エレベーターの有無
			建設	用途廃止・滅失	現況			
小山田住宅	小山田町1524番地の2他	昭和40年度	20	2	18	4	1	無
桜ヶ丘住宅	木戸東町5番30号他	平成 7年度	30	0	30	1	5	無
栄町住宅	栄町30番1号他	平成 9年度	52	0	52	4	3、4	無
昭栄住宅	昭栄町11番1号他	平成12年度	34	0	34	1	4	無
三日市西住宅	三日市町146番他	平成14年度	70	0	70	1	8	有
合計			206	2	204			

10）建築協定の状況

本市の建築協定の状況をまとめたものが下表です。

建築協定を締結している地区は 26 地区あり、その大部分は大規模開発団地です。

建築協定の内容は地区によって様々ですが、主に次の項目について規定されています。

・建築物の色彩、意匠の制限	・区画分割制限
・階数制限、高さ制限、建築面積制限	・敷地内の緑化推進
・建物用途の制限	・塀の高さ、素材制限

■建築協定の状況

地区名	認可年月日	更新回数	有効期間	当初の期間満了年月日	自動更新
美加の台第一地区	平成11年６月18日	1	10年	平成21年６月17日	5年
美加の台北地区	平成11年６月18日	1	10年	平成21年６月17日	10年
美加の台七丁目東地区	平成11年11月26日	1	10年	平成21年11月25日	5年
美加の台第二地区	平成13年５月25日	1	10年	平成23年５月24日	5年
美加の台三丁目地区	平成13年７月17日	1	15年	平成28年７月16日	無
美加の台第五地区	平成６年８月８日		15年	平成21年８月７日	10年
美加の台第六地区	平成７年２月15日		15年	平成22年２月14日	10年
南海美加の台第三地区	平成17年７月22日	1	10年	平成27年７月21日	5年（永久更新）
南海美加の台第四地区	平成５年11月22日		15年	平成20年11月21日	10年
サニータウン緑ヶ丘地区	平成６年６月15日	2	10年	平成16年６月14日	10年
サニータウン緑ヶ丘地区（その２）	平成12年11月17日		平成16年６月14日	平成16年６月14日	10年
サニータウン緑ヶ丘地区（その３）	平成20年３月28日		平成26年６月14日	平成26年６月14日	無
楠ヶ丘地区	平成12年２月29日	1	10年	平成22年２月27日	10年
楠ヶ丘地区（その２）	平成23年４月６日		平成32年２月27日	平成32年２月27日	無
楠ヶ丘地区（第17区）	平成23年２月24日		平成32年２月27日	平成32年２月27日	無
南花台七丁目地区	平成16年２月17日	1	15年	平成31年２月16日	10年
南花台八丁目戸建	平成16年４月２日	1	10年	平成26年４月１日	10年（永久更新）
錦ヶ丘住宅地区	平成21年２月20日	1	10年	平成31年２月19日	10年（永久更新）
楠翠台地区	平成13年10月26日	1	10年	平成23年10月25日	10年
楠台	平成16年６月22日	1	10年	平成26年６月21日	無
イトーピア長野大矢船南町25地区	平成７年７月３日		15年	平成22年７月２日	10年
清見台住宅地区	平成10年10月26日	1	10年	平成20年10月25日	10年
サニーガーデンヒルズ寺ヶ池公園地区	平成13年４月27日		10年	平成23年４月26日	10年
旭ヶ丘地区	平成14年５月21日		10年	平成24年５月20日	10年（永久更新）
グリーンヒルズ・グランデ烏帽子台地区	平成19年８月31日		10年	平成29年８月30日	10年（永久更新）
プライム・ステージ四季の杜地区	平成22年４月27日		平成29年８月30日	平成29年８月30日	10年（永久更新）
合計	**26地区**				

地区名	規模（ha）	区画数	用途地域	地区の形態	協定の形態
美加の台第一地区	10.35	446	１低層	既成市街地	合意
美加の台北地区	8.83	370	１低層	既成市街地	合意
美加の台七丁目東地区	1.26	58	１低層	既成市街地	合意
美加の台第二地区	15.07	704	１低層	既成市街地	合意
美加の台三丁目地区	5.13	215	１低層	既成市街地	合意
美加の台第五地区	0.74	34	１低層・１中高	分譲	一人的
美加の台第六地区	1.56	81	１低層	分譲	一人的
南海美加の台第三地区	1.02	25	１低層	既成市街地	合意
南海美加の台第四地区	1.91	79	１低層	分譲	一人
サニータウン緑ヶ丘地区	24.74	1,168	１低層	既成市街地	合意
サニータウン緑ヶ丘地区（その２）	1.35	68	１低層	既成市街地	合意
サニータウン緑ヶ丘地区（その３）	0.22	13	近商	分譲	一人
楠ヶ丘地区	19.38	817	１低層	既成市街地	合意
楠ヶ丘地区（その２）	0.23	15	１低層・１中高	既成市街地	合意
楠ヶ丘地区（第17区）	0.28	12	１低層	既成市街地	合意
南花台七丁目地区	1.93	99	１低層	既成市街地	合意
南花台八丁目戸建	3.06	159	１低層	既成市街地	合意
錦ヶ丘住宅地区	1.56	90	２中高	既成市街地	合意
楠翠台地区	10.03	380	１低層	既成市街地	合意
楠台	18.96	746	１低層	既成市街地	合意
イトーピア長野大矢船南町25地区	0.43	23	１低層	分譲	一人
清見台住宅地区	27.56	1,361	１低層	既成市街地	合意
サニーガーデンヒルズ寺ヶ池公園地区	1.25	67	１中高	分譲	一人的
旭ヶ丘地区	14.39	562	１低層・１中高	既成市街地	合意
グリーンヒルズ・グランデ烏帽子台地区	2.65	190	１中高	分譲	一人的
プライム・ステージ四季の杜地区	0.28	18	１中高	分譲	一人
合計	**174.17**	**7,800**			

資料）まちづくり推進室（平成 24 年３月末現在）

注）「合意」は合意協定を、「一人」は単独のディベロッパーを、「一人的」は複数のディベロッパーによる新規開発に伴う協定を示します。

（2）住宅フロー等の状況

1）住宅着工戸数

平成 23 年の住宅着工戸総数は 347 戸であり、そのうち持家は 204 戸（58.8%）、貸家は 55 戸（15.9%）、分譲住宅は 88 戸（25.4%）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数は減少傾向にあります。

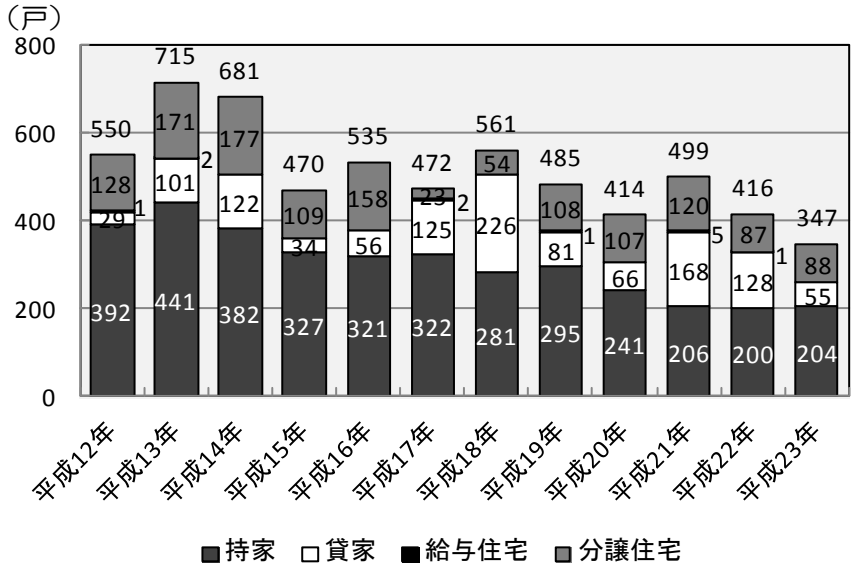
■住宅着工戸数

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 12年	550	100.0	392	71.3	29	5.3	1	0.2	128	23.3
13年	715	100.0	441	61.7	101	14.1	2	0.3	171	23.9
14年	681	100.0	382	56.1	122	17.9	0	-	177	26.0
15年	470	100.0	327	69.6	34	7.2	0	-	109	23.2
16年	535	100.0	321	60.0	56	10.5	0	-	158	29.5
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

資料）建築統計年報（平成 23 年のみ住宅着工統計）
（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



2）地価の動向

平成 24 年の本市における住宅地の地価公示価格の平均値は 71,104 円／㎡であり、平成 15 年と比較すると 25,346 円／㎡安くなっています。

隣接する富田林市及び大阪狭山市と比較すると、本市の地価は富田林市より約 10,000 円／㎡、大阪狭山市より約 30,000 円／㎡安くなっています。

■地価公示

単位：円／㎡

	第一種低層住居専用地域（河内長野-21）	第一種中高層住居専用地域（河内長野-9）	第二種中高層住居専用地域（河内長野-13）	第一種住居地域（河内長野-3）	第二種住居地域（河内長野-8）	住宅地の平均価格
平成 15年	109,000	93,300	77,700	90,500	107,000	96,450
16年	100,000	84,900	69,900	81,800	96,900	87,675
17年	93,800	80,800	65,000	76,900	91,000	82,675
18年	93,000	78,900	63,100	75,200	89,200	81,236
19年	94,000	78,700	63,100	75,200	89,600	80,919
20年	96,000	79,000	63,100	76,000	90,100	81,548
21年	95,000	78,000	62,000	75,200	89,200	80,256
22年	91,700	74,100	59,800	72,200	86,500	77,078
23年	90,000	84,400	56,100	70,000	84,200	73,171
24年	88,500	83,300	53,700	68,300	82,800	71,104

資料）都道府県地価調査（各年１月１日現在）
注）「住宅地の平均価格」は、住宅系用途地域（24 地点）の地価を平均して算出しています。
市名の右の数字は標準値番号です。

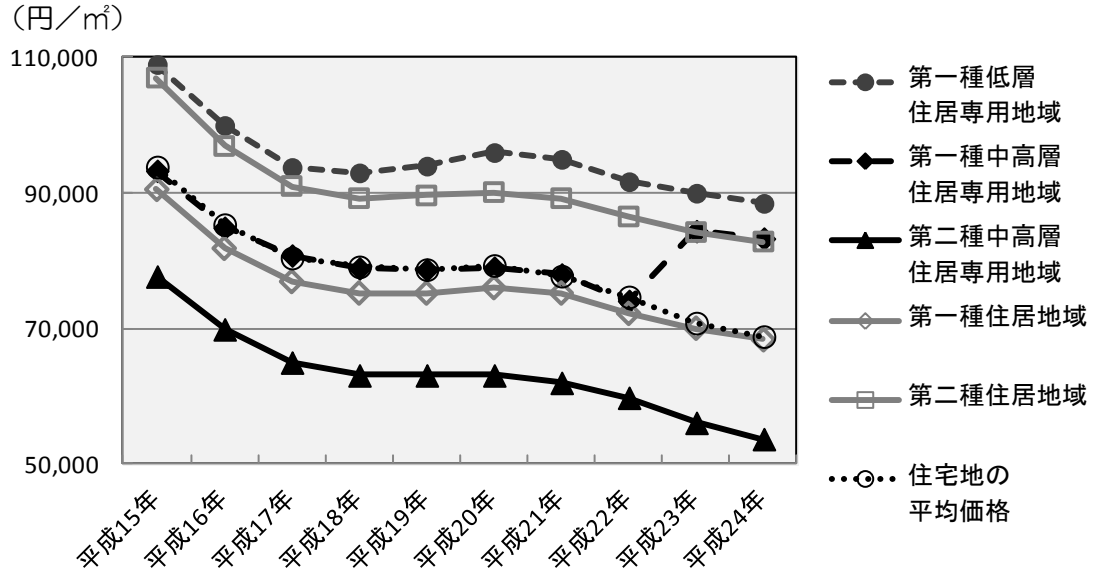
■参考：富田林市及び大阪狭山市の地価公示

単位：円／㎡

	第一種低層住居専用地域（富田林-1）（大阪狭山-2）	第二種中高層住居専用地域（富田林-4）（大阪狭山-11）	第一種住居地域（富田林-15）（大阪狭山-4）	第二種住居地域（富田林-22）（大阪狭山-6）	住宅地の平均価格
富田林市	104,000	94,800	87,800	83,000	83,812
大阪狭山市	106,000	91,000	83,100	126,000	102,564

資料）都道府県地価調査（平成 24 年１月１日現在）
注）「住宅地の平均価格」は、住宅系用途地域（富田林市：26 地点、大阪狭山市：11 地点）の地価を平均して算出しています。
富田林市及び大阪狭山市には、第一種中高層住居専用地域に指定されている地域はありません。
市名の右の数字は標準値番号です。

■地価公示の推移



■地価公示の位置

資料）国土交通省　土地情報システム

（３）居住水準の状況

１）一戸当たりの延べ床面積

平成 20 年の一戸当たりの延べ床面積は、全体平均で 111.22 ㎡、持家で 123.35 ㎡、借家で 53.02 ㎡となっています。

経年的に見ると、全体ではわずかながら広くなる傾向にあります。

■一戸当たりの延べ床面積の推移

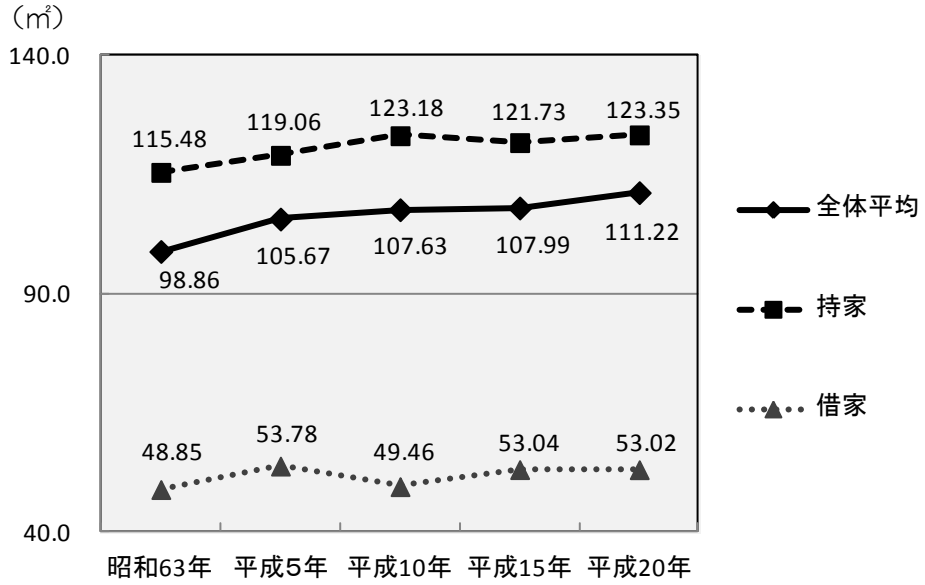
単位：㎡

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
全体平均	98.86	105.67	107.63	107.99	111.22
持家	115.48	119.06	123.18	121.73	123.35
借家	48.85	53.78	49.46	53.04	53.02

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。

■一戸当たりの延べ床面積の推移



2）居住水準の状況

平成 20 年の最低居住面積水準未満の世帯数は 1,020 世帯で、全居住世帯の 2.5%を占めています。平成 15 年の数値（1,080 世帯、2.7%）と比較すると、60 世帯（0.2%）の減少となっています。

平成 20 年の大阪府及び南河内地域の居住水準の状況と比較すると、本市では最低居住面積水準未満世帯の割合及び誘導居住面積水準未満世帯の割合がともに低くなっています。

■居住水準の状況

単位：戸、世帯、%

		平成15年					平成20年				
		居住世帯あり住宅数	最低居住面積水準未満世帯	誘導居住面積水準未満世帯			居住世帯あり住宅総数	最低居住面積水準未満世帯	誘導居住面積水準未満世帯		
				総数	都市居住型水準未満	一般型水準未満			総数	都市居住型水準未満	一般型水準未満
総数	住宅数	40,180	1,080	14,190	5,350	8,840	40,870	1,020	12,640	5,190	7,450
	割合	100.0	2.7	35.3	13.3	22.0	100.0	2.5	30.9	12.7	18.2
	前年比	-	-	-	-	-	1.0	0.9	0.9	1.0	0.8
持家	住宅数	31,460	290	9,540	1,350	8,190	32,480	20	8,280	1,480	6,800
	割合	100.0	0.9	30.3	4.3	26.0	100.0	0.1	25.5	4.6	20.9
	前年比	-	-	-	-	-	1.0	0.1	0.9	1.1	0.8
借家（総数	住宅数	7,860	790	4,640	4,000	650	6,770	1,000	4,350	3,710	650
	割合	100.0	10.1	59.0	50.9	8.3	100.0	14.8	64.3	54.8	9.6
	前年比	-	-	-	-	-	0.9	1.3	0.9	0.9	1.0
借家（内訳	公営の借家	2,080	260	1,450	1,450	0	1,860	220	1,030	1,030	0
	都市再生機構･公社の借家	1,360	250	880	880	0	1,070	280	760	760	0
	民営借家(木造)	1,230	100	700	150	550	1,110	40	670	110	560
	民営借家(非木造)	2,950	180	1,520	1,480	50	2,640	460	1,860	1,780	80
	給与住宅	240	10	90	40	50	80	0	30	30	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居住水準の状況（平成 20 年）

単位：戸、世帯、%

			居住世帯あり住宅数	最低居住面積水準未満世帯	誘導居住面積水準未満世帯		
					総数	都市居住型水準未満	一般型水準未満
大阪府	総数	住宅数	3,685,100	375,500	1,950,100	1,209,600	740,500
		割合	100.0	10.2	52.9	32.8	20.1
	持家	住宅数	1,951,800	25,000	777,100	179,200	597,900
		割合	100.0	1.3	39.8	9.2	30.6
	借家（総数）	住宅数	1,575,100	350,500	1,173,000	1,030,400	142,600
		割合	100.0	22.3	74.5	65.4	9.1
	借家（内訳）	公営の借家	233,300	29,300	154,600	152,000	2,600
		都市再生機構･公社の借家	130,600	11,000	79,600	79,600	0
		民営借家(木造)	260,600	71,900	215,600	86,000	129,600
		民営借家(非木造)	885,400	228,400	680,900	673,700	7,200
		給与住宅	65,200	9,900	42,200	39,100	3,100
南河内	総数	住宅数	230,800	11,460	104,780	44,490	60,290
		割合	100.0	5.0	45.4	19.3	26.1
	持家	住宅数	159,650	1,250	59,820	8,650	51,170
		割合	100.0	0.8	37.5	5.4	32.1
	借家（総数）	住宅数	64,340	10,200	44,950	35,850	9,120
		割合	100.0	15.9	69.9	55.7	14.2
	借家（内訳）	公営の借家	10,300	930	6,700	6,050	640
		都市再生機構･公社の借家	7,010	600	4,410	4,410	0
		民営借家(木造)	13,490	2,790	10,840	2,940	7,890
		民営借家(非木造)	31,760	5,710	22,260	21,780	480
		給与住宅	1,760	200	740	650	110

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。

※参考：国の定める居住水準における住戸専用面積（住生活基本計画）

単位：㎡

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人
最低居住水準	25	30	40	50	60	70
都市居住型誘導居住水準	40	55	75	95	115	135
一般型誘導居住水準	55	75	100	125	150	175

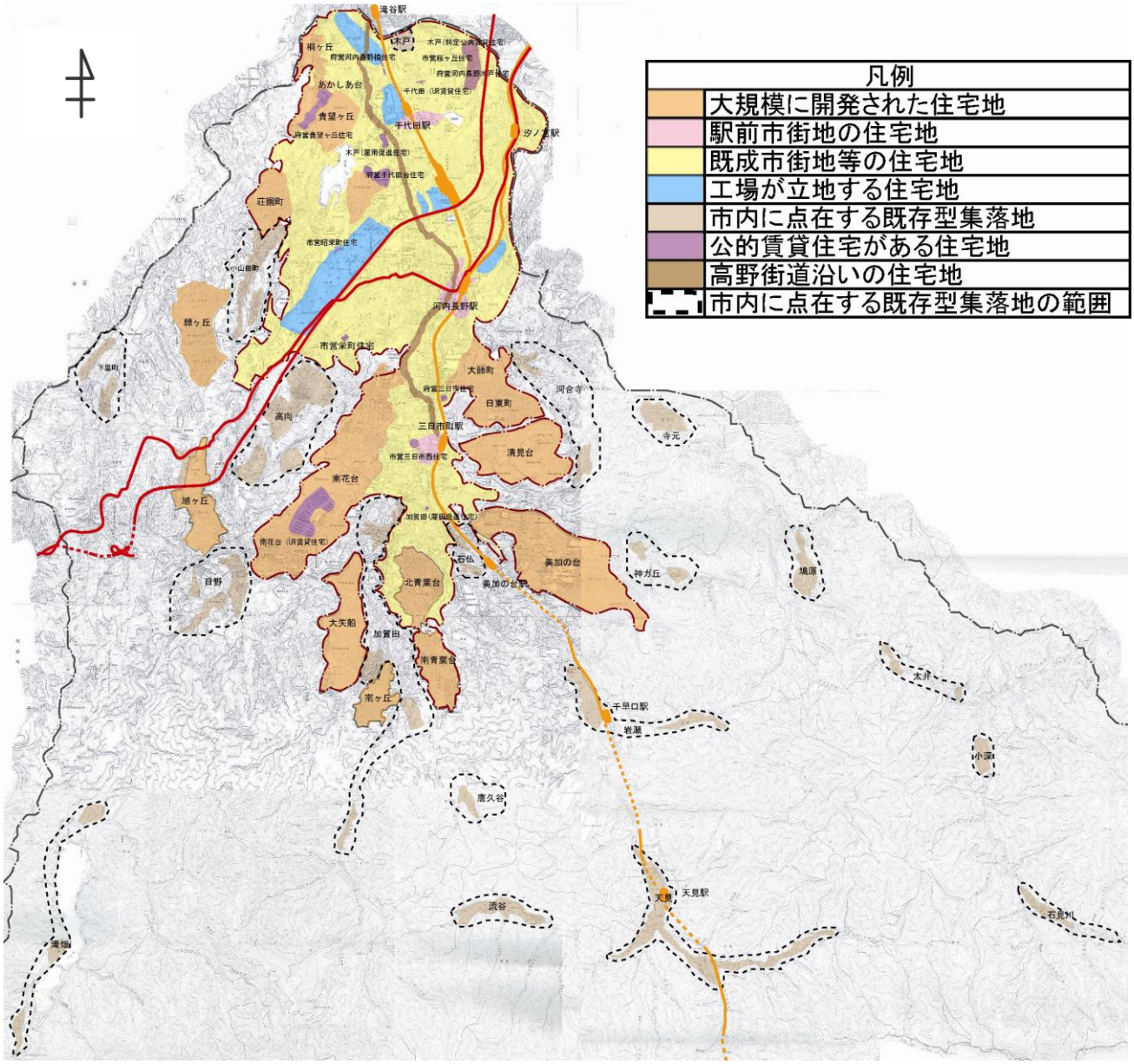
２－５．市街地の概況

（１）主な住宅地の特性別による分類

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

■主な住宅地の特性別による分類



（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 15 年３月末現在を 100.0 とした場合の平成 24 年３月末現在の人口は 90.2%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 15 年３月末現在を 100.0 とした場合の平成 24 年３月末現在の人口は 98.7%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、20.9%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 26.1%と市内平均の 25.5%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 33.8%となっており、市内平均の 25.5%を大きく上回っています。

公的賃貸住宅がある住宅地では、高齢化率が 19.0%と低い一方、平成 15 年３月末現在を 100.0 とした場合の平成 24 年３月末現在の人口は 79.9%と市内平均より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

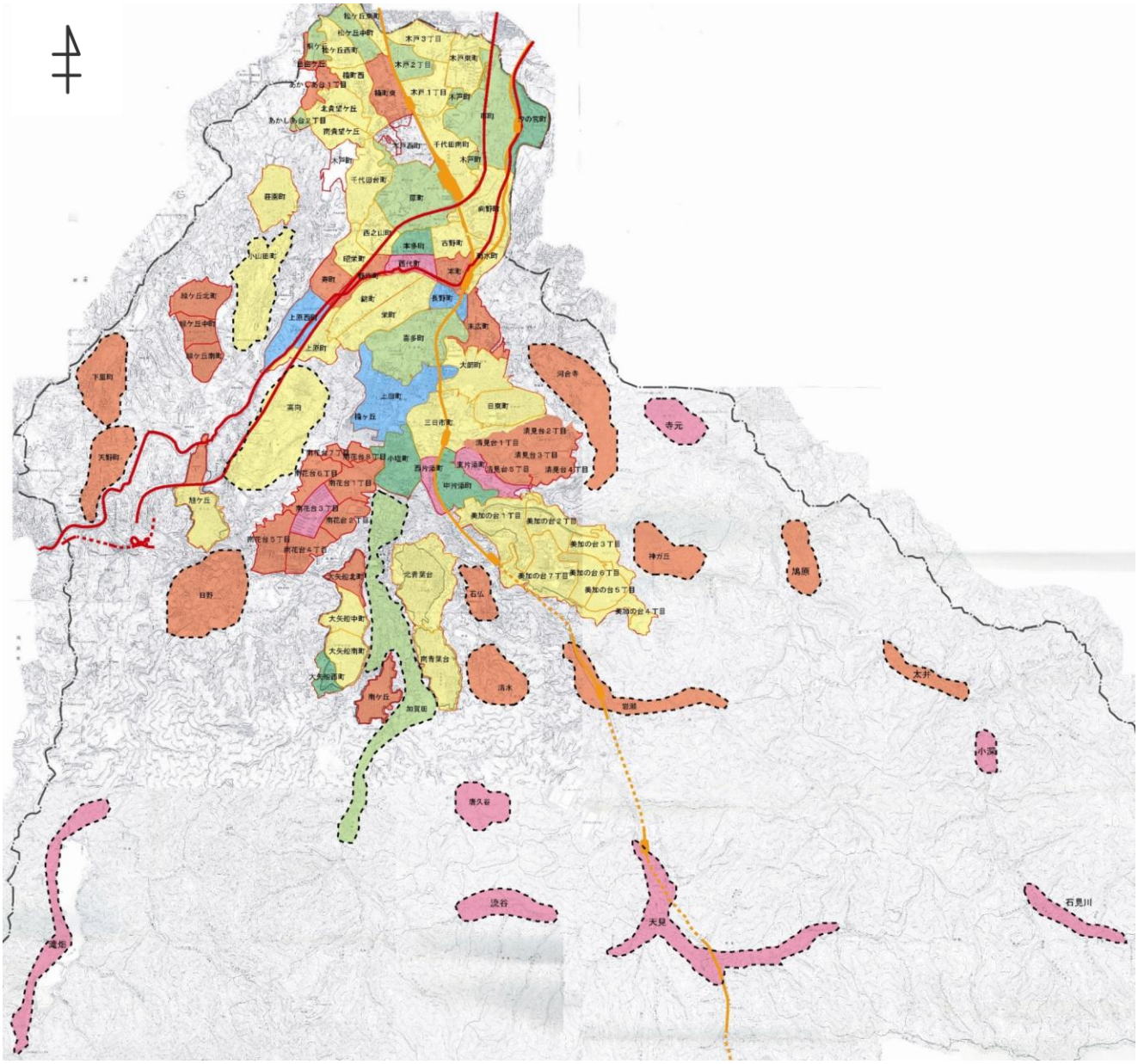
単位：世帯、人、％

		平成15年3月末		平成24年3月末				平成15年3月末を100.0とした場合	平成24年人口構成割合
		世帯数	人口	世帯数	人口	65歳以上人口	高齢化率		
大規模に開発された住宅地		16,801	49,617	17,870	44,766	12,546	28.0	90.2	39.3
駅前市街地の住宅地	小計	12,765	32,659	13,982	32,239	8,024	24.9	98.7	28.3
	千代田駅	6,628	16,630	7,066	15,739	4,428	28.1	94.6	13.8
	河内長野駅	3,648	9,471	3,967	9,210	2,137	23.2	97.2	8.1
	三日市町駅	2,489	6,558	2,949	7,290	1,459	20.0	111.2	6.4
既成市街地等の住宅地		8,573	24,014	9,589	24,028	5,016	20.9	100.1	21.1
工場が立地する住宅地		477	1,285	498	1,151	300	26.1	89.6	1.0
市内に点在する既存型集落地		2,808	7,821	2,839	6,667	2,252	33.8	85.2	5.9
公的賃貸住宅がある住宅地		2,352	6,368	2,211	5,088	966	19.0	79.9	4.5
市全体		43,776	121,764	46,989	113,939	29,104	25.5	93.6	100.0

資料）住民基本台帳

下図及び次頁の図は、町丁目別にみた、平成 15 年から平成 24 年にかけての人口増減率及び平成 24 年３月末現在の高齢化率を示したものですが、前頁の状況がより詳しく示されています。

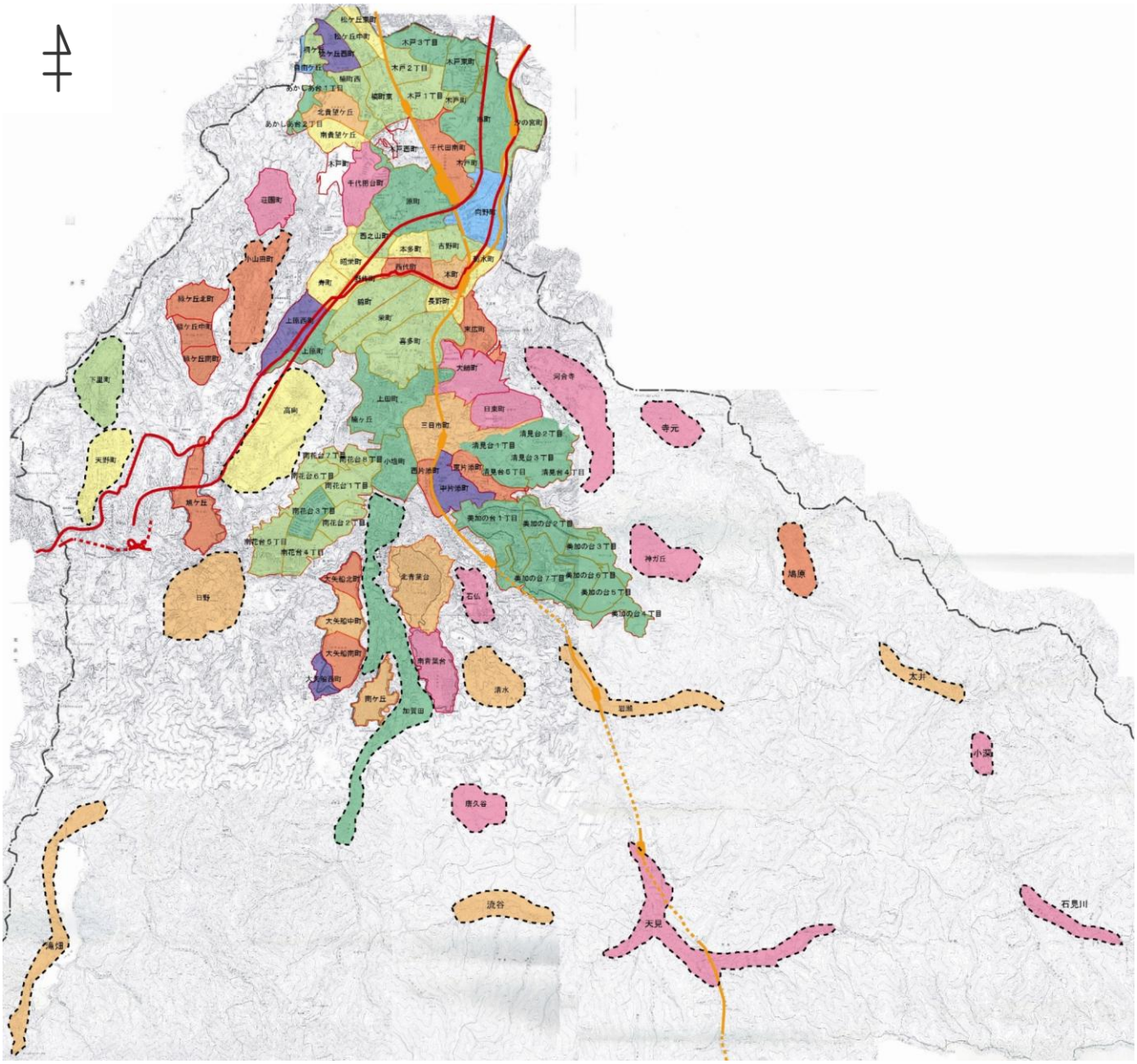
■町丁目別の平成 15 年から平成 24 年にかけての人口増減率



凡例	
	120%以上～
	110%以上～120%未満
	100%以上～110%未満
	90%以上～100%未満
	80%以上～ 90%未満
	80%未満
	市内に点在する既存型集落地の範囲

資料）住民基本台帳

■町丁目別高齢化率（平成 24 年３月末現在）



凡例	
	40%以上～
	35%以上～40%未満
	30%以上～35%未満
	25%以上～30%未満
	20%以上～25%未満
	15%以上～20%未満
	10%以上～15%未満
	～10%未満
	市内に点在する既存型集落地の範囲

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、10.0%未満か 40.0%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 28.0%であり、市内平均の 25.5%をやや上回っています。

・平成 15 年３月末現在の人口を 100.0 とした場合の平成 24 年３月末現在の人口では、７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15年3月末		平成24年3月末				平成15年3月末を100.0とした場合
	世帯数	人口	世帯数	人口	65歳以上人口	高齢化率	
旭ヶ丘	616	1,699	666	1,574	589	37.4	92.6
大矢船北町	322	873	325	784	297	37.9	89.8
大矢船中町	399	1,135	437	1,052	364	34.6	92.7
大矢船西町	302	988	436	1,178	118	10.0	119.2
大矢船南町	473	1,386	523	1,262	464	36.8	91.1
荘園町	643	1,737	691	1,625	681	41.9	93.6
楠ヶ丘	868	2,494	965	2,489	688	27.6	99.8
美加の台	2,779	8,756	2,954	7,905	1,413	17.9	90.3
緑ヶ丘	1,566	4,330	1,609	3,728	1,482	39.8	86.1
南青葉台	790	2,122	834	1,922	829	43.1	90.6
日東町	695	1,805	716	1,637	714	43.6	90.7
北青葉台	1,074	2,937	1,137	2,786	928	33.3	94.9
大師町	548	1,445	576	1,345	561	41.7	93.1
清見台	1,708	5,576	1,777	4,717	920	19.5	84.6
南ヶ丘	612	1,762	631	1,477	508	34.4	83.8
あかしあ台一丁目	417	1,398	417	1,150	180	15.7	82.3
あかしあ台二丁目	167	423	165	427	70	16.4	100.9
桐ヶ丘	252	730	299	764	166	21.7	104.7
南花台	2,268	7,154	2,398	6,189	1,500	24.2	86.5
自由ヶ丘	302	867	314	755	74	9.8	87.1
合計	16,801	49,617	17,870	44,766	12,546	28.0	90.2

資料）住民基本台帳

2）駅前市街地の住宅地の状況

・河内長野駅周辺では、長野町と本多町の人口が増加しています。

・三日市町駅周辺ではミニ開発が多いことから、5 地区中 3 地区で人口が増加しています。

・千代田駅周辺では、千代田台町・南貴望ヶ丘・北貴望ヶ丘・千代田南町などの住宅地として開発された地域の高齢化率が高い一方、木戸町や楠町などの古くからある住宅地においては、高齢化率が低くなっています。

・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。

■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15年3月末 世帯数	平成15年3月末 人口	平成24年3月末 世帯数	平成24年3月末 人口	平成24年3月末 65歳以上人口	平成24年3月末 高齢化率	平成15年3月末を100.0とした場合
河内長野駅周辺	長野町	274	651	400	809	232	28.7	124.3
	錦町	724	1,969	815	1,960	400	20.4	99.5
	西代町	175	447	150	341	130	38.1	76.3
	古野町	452	1,218	494	1,216	294	24.2	99.8
	本町	463	997	420	806	273	33.9	80.8
	菊水町	269	616	284	580	164	28.3	94.2
	末広町	202	525	199	459	167	36.4	87.4
	本多町	201	448	232	516	132	25.6	115.2
	向野町	888	2,600	973	2,523	345	13.7	97.0
三日市町駅周辺	中片添町	505	1,534	660	1,748	243	13.9	114.0
	三日市町	575	1,441	631	1,389	430	31.0	96.4
	喜多町	648	1,710	748	1,846	388	21.0	108.0
	西片添町	62	154	61	115	45	39.1	74.7
	上田町	699	1,719	849	2,192	353	16.1	127.5
千代田駅周辺	木戸町	892	2,339	1,088	2,400	527	22.0	102.6
	木戸一丁目	588	1,473	570	1,362	278	20.4	92.5
	木戸二丁目	520	1,336	589	1,407	319	22.7	105.3
	木戸三丁目	814	2,275	847	2,061	401	19.5	90.6
	楠町西	215	623	227	585	137	23.4	93.9
	楠町東	364	928	375	803	165	20.5	86.5
	千代田台町	1,022	2,215	1,052	2,066	843	40.8	93.3
	南貴望ヶ丘	441	1,213	463	1,100	321	29.2	90.7
	北貴望ヶ丘	847	2,013	900	1,910	635	33.2	94.9
	千代田南町	925	2,215	955	2,045	802	39.2	92.3
合計		12,765	32,659	13,982	32,239	8,024	24.9	98.7

資料）住民基本台帳

注）平成 24 年３月末時点の木戸町には、木戸西町を含む。

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、共同住宅など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。

・高齢化率はほとんどの地域が 20.0%前後となっており、市内平均の 25.5%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など利便性の良い住宅地があることから、平成 15 年 3 月末現在の人口を 100.0 とした場合の平成 24 年 3 月末現在の人口を見ると、7 地区で 100.0%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、％

	平成15年3月末		平成24年3月末				平成15年3月末を100.0とした場合
町　名	世帯数	人口	世帯数	人口	65歳以上人口	高齢化率	
松ヶ丘中町	455	1,184	493	1,237	250	20.2	104.5
松ヶ丘西町	444	1,368	483	1,337	190	14.2	97.7
松ヶ丘東町	227	565	232	516	135	26.2	91.3
市町	912	2,636	1,087	2,785	505	18.1	105.7
汐の宮町	474	1,171	579	1,299	284	21.9	110.9
上原町	389	1,130	397	1,065	197	18.5	94.2
栄町	1,020	2,812	1,124	2,755	677	24.6	98.0
野作町	324	819	320	707	208	29.4	86.3
原町	576	1,600	671	1,706	316	18.5	106.6
西之山町	509	1,407	569	1,306	262	20.1	92.8
上原西町	35	108	73	230	30	13.0	213.0
小山田町	1,940	5,497	2,063	5,142	1,135	22.1	93.5
小塩町	416	1,157	534	1,339	250	18.7	115.7
東片添町	172	462	161	362	135	37.3	78.4
加賀田	680	2,098	803	2,242	442	19.7	106.9
合計	8,573	24,014	9,589	24,028	5,016	20.9	100.1

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 28.0%、昭栄町では 24.0%となっており、市内平均の 25.5%前後で推移しています。

・平成 15 年 3 月末現在の人口を 100.0 とした場合の平成 24 年 3 月末現在の人口を見ると、寿町では 86.2%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、%

	平成15年3月末		平成24年3月末				平成15年3月末を100.0とした場合
町　名	世帯数	人口	世帯数	人口	65歳以上人口	高齢化率	
寿町	249	696	268	600	168	28.0	86.2
昭栄町	228	589	230	551	132	24.0	93.5
合計	477	1,285	498	1151	300	26.1	89.6

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%を超える地区が８地区あります。

・無秩序な開発を抑制しつつ、地域資源の活用を図る必要があります。

・平成 15 年３月末現在の人口を 100.0 とした場合の平成 24 年３月末現在の人口を見ると、７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15年3月末		平成24年3月末				平成15年3月末を100.0とした場合
	世帯数	人口	世帯数	人口	65歳以上人口	高齢化率	
天野町	247	753	245	626	178	28.4	83.1
天見	220	596	198	467	192	41.1	78.4
石仏	119	314	112	254	102	40.2	80.9
石見川	32	107	33	84	34	40.5	78.5
岩瀬	115	370	120	297	96	32.3	80.3
鳩原	56	188	66	156	59	37.8	83.0
太井	21	76	22	64	20	31.3	84.2
小深	38	102	38	81	39	48.1	79.4
清水	96	270	104	241	78	32.4	89.3
下里町	180	572	185	511	143	28.0	89.3
唐久谷	20	57	21	44	20	45.5	77.2
滝畑	114	332	115	265	95	35.8	79.8
日野	232	688	231	553	218	39.4	80.4
流谷	23	74	25	57	18	31.6	77.0
寺元	141	295	124	226	110	48.7	76.6
神ガ丘	64	178	62	145	58	40.0	81.5
河合寺	298	462	285	400	194	48.5	86.6
高向	792	2,387	853	2,196	598	27.2	92.0
合計	2,808	7,821	2,839	6,667	2,252	33.8	85.2

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 19.0%であり、市内平均の 25.5%と比較すると低くなっています。

・平成 15 年３月末現在の人口を 100.0 とした場合の平成 24 年３月末現在の人口を見ると、南花台三丁目では 70.5%となっており、人口減少率が高くなっています。

■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、％

	平成15年3月末		平成24年3月末				平成15年3月末を100.0とした場合
町　名	世帯数	人口	世帯数	人口	65歳以上人口	高齢化率	
木戸東町	896	2,396	996	2,289	434	19.0	95.5
南花台三丁目	1,456	3,972	1,215	2,799	532	19.0	70.5
合計	2,352	6,368	2,211	5,088	966	19.0	79.9

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、建て替えなどが進み、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。

第３章　市民等意向調査

３－１．市民アンケート調査

河内長野市住宅マスタープランを策定するにあたって、現在の住宅・住環境の状況や今後の定住意向、住宅の耐震化等についての市民の考えを把握し、本市の住宅・住生活に関する課題の抽出や住宅施策を展開する上での参考とするため、無作為に抽出した市民（2,000 人）を対象に「よりよい住まいとまちづくり」アンケート調査を実施しました。

（１）調査概要

１）調査方法

○調査対象：住民基本台帳に記載されている 20 歳以上の市内居住者 2,000 人
○調査期間：平成 24 年８月 30 日から平成 24 年９月 18 日
○調査方法：郵送による配布・回収

２）回収結果

○配布数：2,000 通
○有効回答数：679 件
○回収率：34.0%

３）アンケート調査内容

問１　居住地
問２　居住している住宅の種類
　　（付問）住宅の部屋の数及び広さ
問３　居住している住宅の構造
問４　居住している住宅の建築時期
問５　家賃・住宅ローンの支払額の月額平均
問６　現在の住宅への入居理由
問７　現在の住宅の満足度
問８　居住地域の住環境に関する問題
問９　もしもの時、駆けつけてくれる人の有無
問 10　地域の行事や活動への参加状況
問 11　以前の居住地域
問 12　以前居住していた住宅の種類
問 13　現在の住宅への入居時期
問 14　河内長野市への転入時期
問 15　現在の住宅の入手方法
問 16　現在の住宅への転居理由
　　及び転居時の最年少の子どもの年代
問 17　入居拒否を受けた経験の有無
問 18　今後の居住意向
問 19　「住み続けたい」理由
問 20　「住み替えたい」理由
　　（付問１）「住み替えたい」住宅の立地場所
　　（付問２）「住み替えたい」住宅の種類
問 21　河内長野市以外に「住み替えたい」場所
問 22　耐震診断の実施の有無
問 23　耐震診断の結果
　　（付問）耐震改修工事の予定
問 24　耐震診断について
問 25　住宅に関する各種助成・支援制度の認知状況
問 26　自然と調和のとれた住宅都市として必要なこと
問 27　住まいやまちづくりに関する市への要望
問 28　世帯構成と家族の性別・年齢及び通勤先
問 29　世帯主及び世帯主の配偶者の年収
問 30　介護支援の必要性と介護サービスの利用状況
問 31　親の居住地域
問 32　子どもの居住地域
問 33　三世代同居・近居について

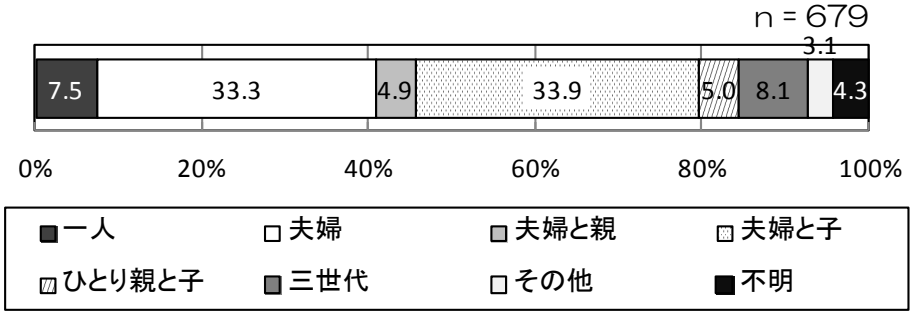
（2）調査結果

以下では、アンケート調査内容のうち主要なものを抽出して分析を行います。

注）端数処理の関係上、合計が 100%とならない場合があります。

1）世帯構成（問 28）

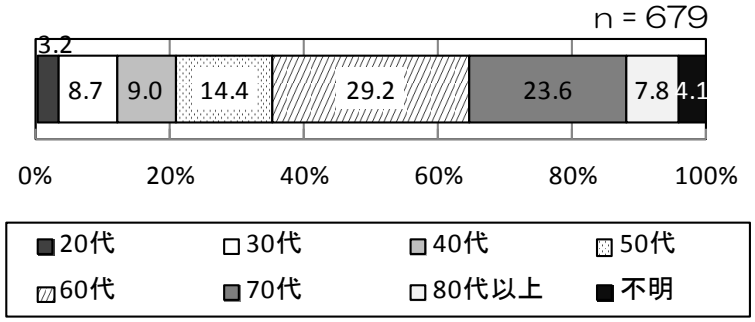
世帯構成についてたずねたところ、「夫婦と子」が 33.9%と最も多く、次いで「夫婦」が 33.3%、「三世代」が 8.1%の順となっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

2）年齢（問 28）

年齢についてたずねたところ、「60 代」が 29.2%と最も多く、次いで「70 代」が 23.6%、「50 代」が 14.4%の順となっています。

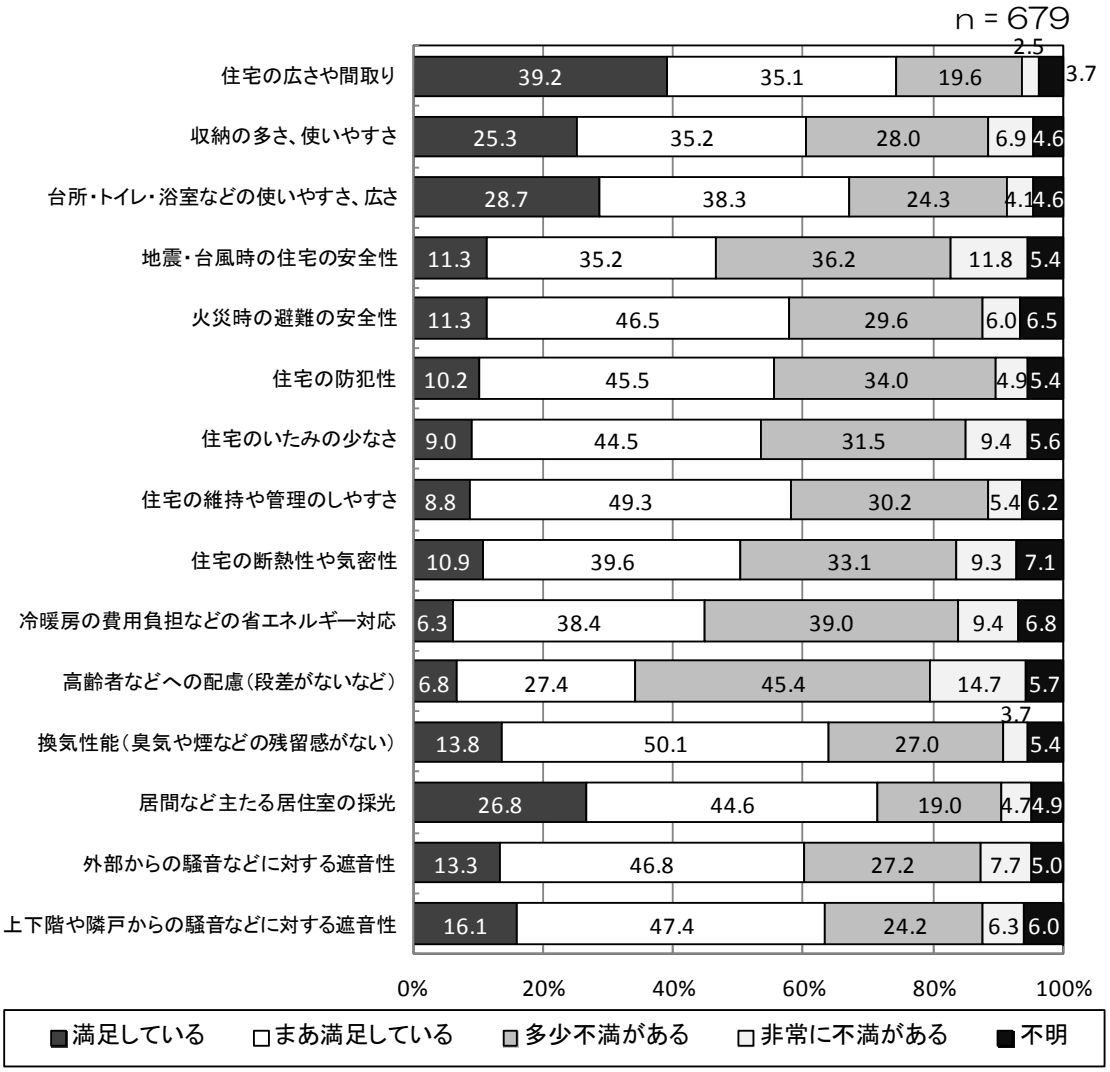


注）n は、その設問の回答者数を表します。

３）現在の住宅の満足度（問７）

現在の住宅の満足度についてたずねたところ、「満足している」「まあ満足している」の合計が最も高かったのは「住宅の広さや間取り」で 74.3%となっており、次いで「居間など主たる居住室の採光」が 71.4%、「台所・トイレ・浴室などの使いやすさ、広さ」が 67.0%の順となっています。

一方、「多少不満がある」「非常に不満がある」の合計が最も高かったのは「高齢者などへの配慮（段差がないなど）」で 60.1%となっており、次いで「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」が 48.4%、「地震・台風時の住宅の安全性」が 48.0%の順となっています。



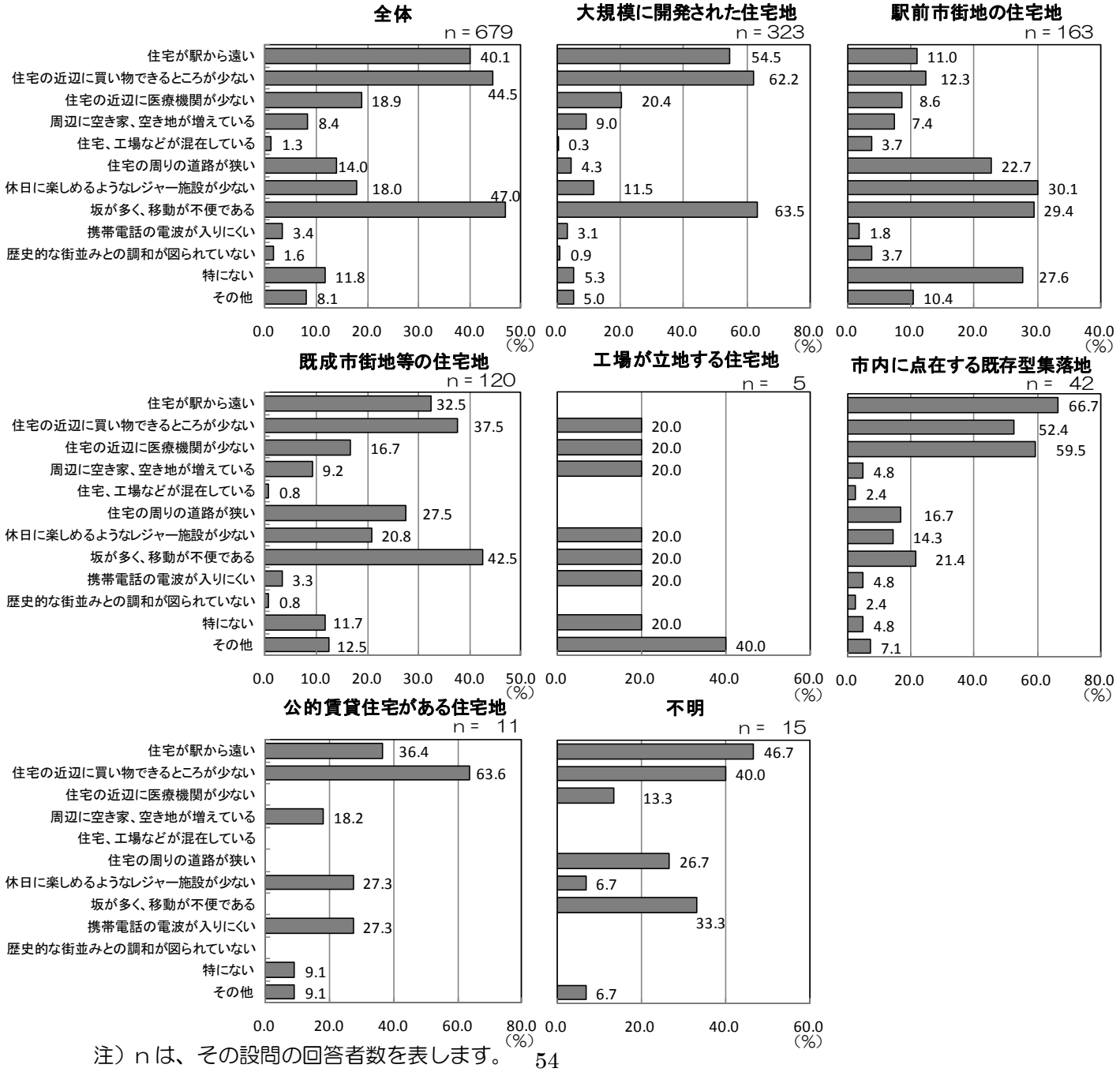
注）n は、その設問の回答者数を表します。

４）居住地域の住環境に関する問題（問８　複数回答）

居住地域の住環境に関する問題についてたずねたところ、全体では「坂が多く、移動が不便である」が 47.0%と最も多く、次いで「住宅の近辺に買い物できるところが少ない」が 44.5%、「住宅が駅から遠い」が 40.1%の順となっています。

住宅地特性別に見ると、『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』では「坂が多く、移動が不便である」が多くなっています。また、『大規模に開発された住宅地』『既成市街地等の住宅地』『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』では「住宅が駅から遠い」「住宅の近辺に買い物できるところが少ない」が多くなっています。

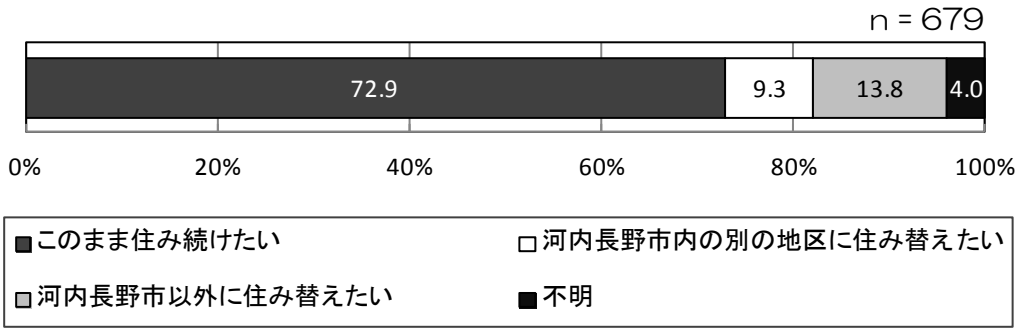
その他、『駅前市街地の住宅地』では「休日に楽しめるようなレジャー施設が少ない」、『既成市街地等の住宅地』では「住宅の周りの道路が狭い」が多くなっており、『市内に点在する既存型集落地』では「住宅の近辺に医療機関が少ない」が多くなっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

５）今後の居住意向（問 18）

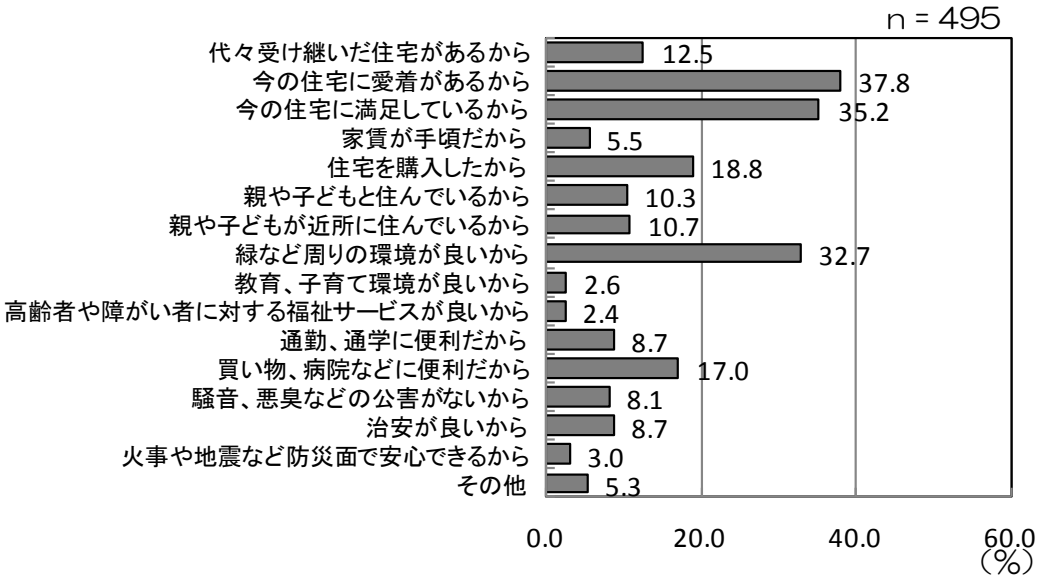
今後の居住意向についてたずねたところ、「このまま住み続けたい」が 72.9%と最も多く、「河内長野市内の別の地区に住み替えたい」が 9.3%となっており、これらを合わせた割合は 82.2%となっています。一方で、「河内長野市以外に住み替えたい」と回答した割合は 13.8%となっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

６）「住み続けたい」理由（問 19　複数回答）

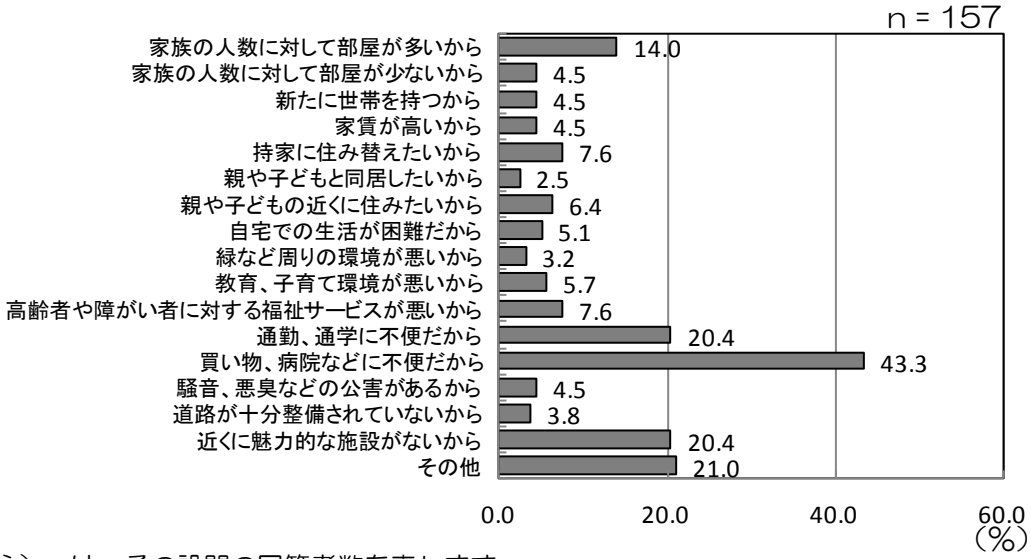
このまま住み続けたい理由についてたずねたところ、「今の住宅に愛着があるから」が 37.8%と最も多く、次いで「今の住宅に満足しているから」が 35.2%、「緑など周りの環境が良いから」が 32.7%の順となっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

7）「住み替えたい」理由（問 20　複数回答）

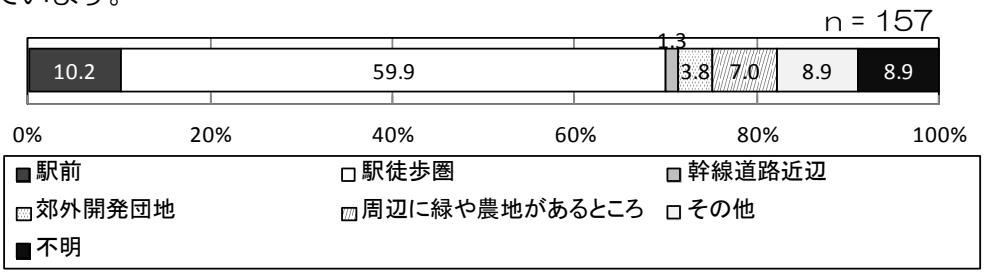
住み替えたい理由についてたずねたところ、「買い物、病院などに不便だから」が43.3%と最も多く、次いで「通勤、通学に不便だから」及び「近くに魅力的な施設がないから」が 20.4%の順となっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

8）「住み替えたい」住宅の立地場所（問 20 付問１）

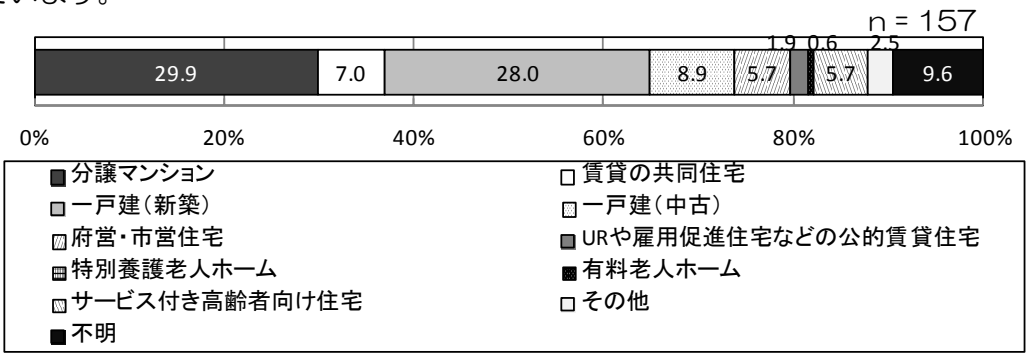
住み替えたい住宅の立地場所についてたずねたところ、「駅徒歩圏」が 59.9%と最も多く、次いで「駅前」が 10.2%、「周辺に緑や農地があるところ」が 7.0%の順となっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

9）「住み替えたい」住宅の種類（問 20 付問２）

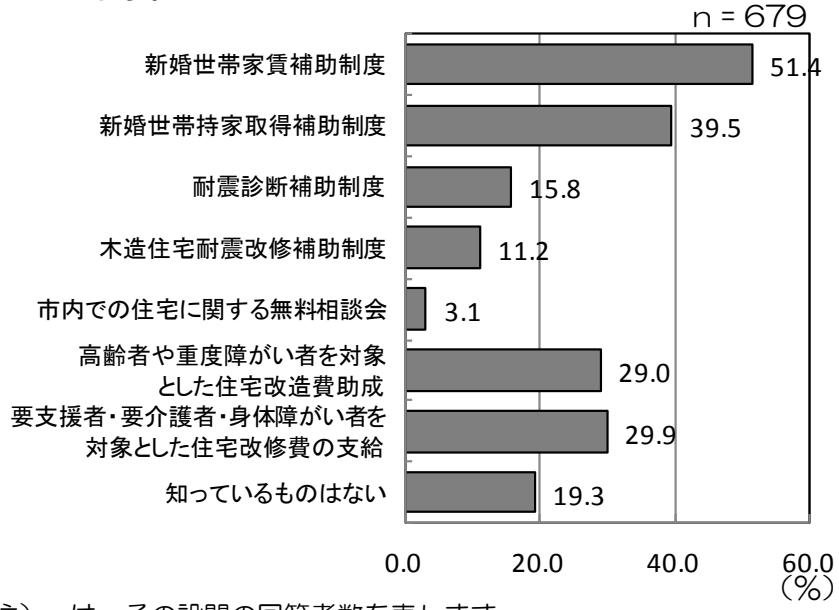
住み替えたい住宅の種類についてたずねたところ、「分譲マンション」が 29.9%と最も多く、次いで「一戸建（新築）」が 28.0%、「一戸建（中古）」が 8.9%の順となっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

10）住宅に関する各種助成・支援制度の認知状況（問 25　複数回答）

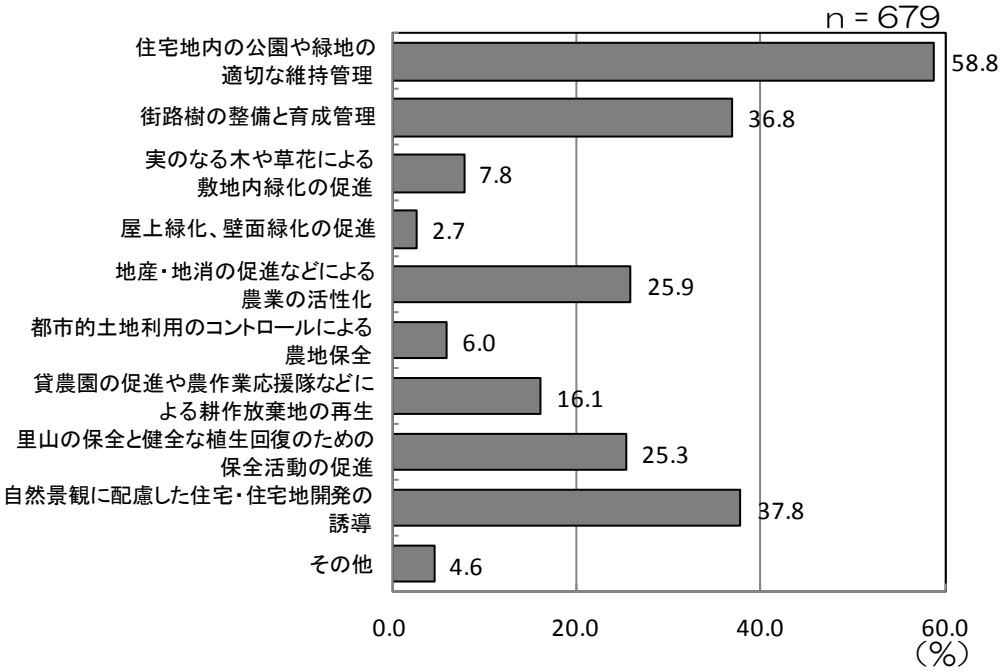
住宅に関する各種助成・支援制度の認知状況についてたずねたところ、「新婚世帯家賃補助制度」が 51.4%と最も多く、次いで「新婚世帯持家取得補助制度」が 39.5%、「要支援・要介護者・身体障がい者を対象とした住宅改修費の支給」が 29.9%の順となっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

11）自然と調和のとれた住宅都市として必要なこと（問 26　複数回答）

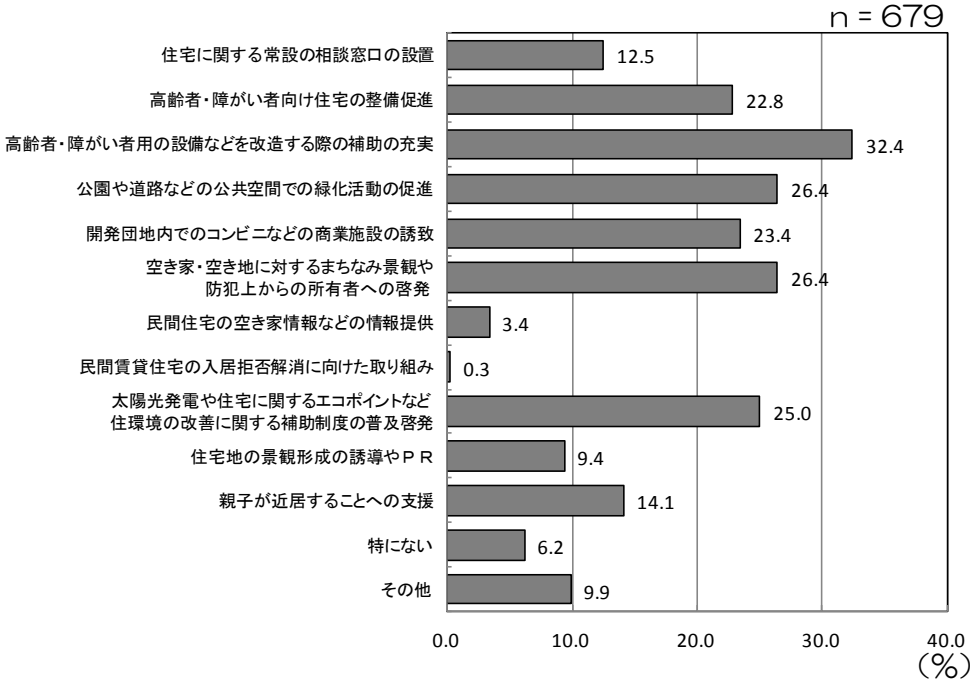
自然と調和のとれた住宅都市として必要なことについてたずねたところ、「住宅地内の公園や緑地の適切な維持管理」が 58.8%と最も多く、次いで「自然景観に配慮した住宅・住宅地開発の誘導」が 37.8%、「街路樹の整備と育成管理」が 36.8%の順となっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

12）住まいやまちづくりに関する市への要望（問 27　複数回答）

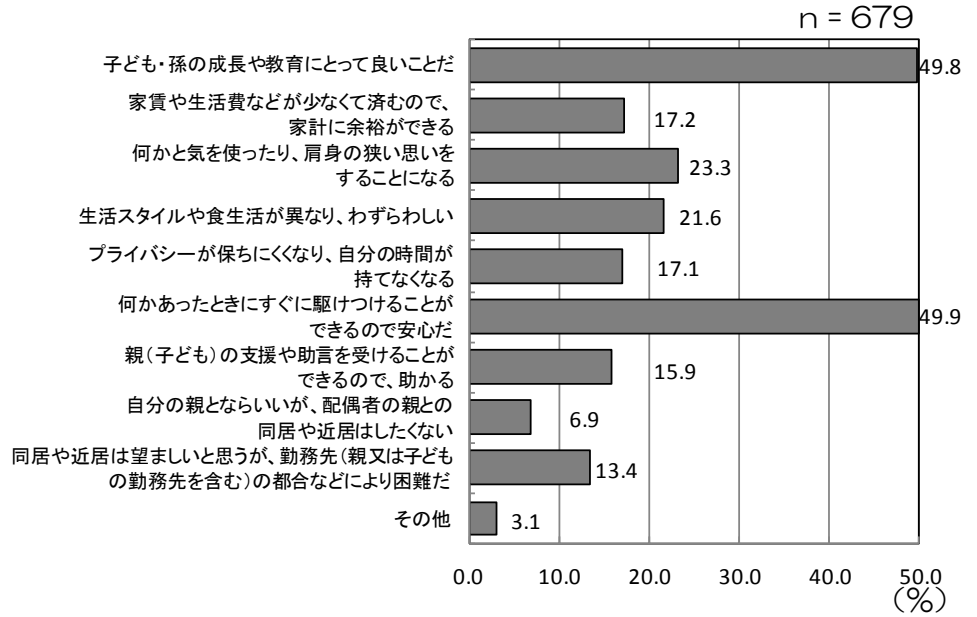
住まいやまちづくりに関する市への要望についてたずねたところ、「高齢者・障がい者用の設備などを改造する際の補助の充実」が 32.4%と最も多く、次いで「公園や道路などの公共空間での緑化活動の促進」と「空き家・空き地に対するまちなみ景観や防犯上からの所有者への啓発」がともに 26.4%の順となっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

13）三世代同居・近居について（問 33　複数回答）

三世代同居・近居についてたずねたところ、「何かあったときにすぐに駆けつけることができるので安心だ」が 49.9%と最も多く、次いで「子ども・孫の成長や教育にとって良いことだ」が 49.8%、「何かと気を使ったり、肩身の狭い思いをすることになる」が 23.3%の順となっています。



注）n は、その設問の回答者数を表します。

３―２．事業者等ヒアリング調査

住宅マスタープランを策定するにあたって、本市の住宅地としての特性等を、大手ハウスメーカー等や地元に関係の深い不動産業者等にヒアリング調査し、住宅政策に反映させることを目的に実施しました。

（１）調査概要

１）調査対象等

①調査対象：・地元不動産会社等
・大手ハウスメーカー等
・南海電気鉄道株式会社

②調査期間：平成 24 年９月 27 日から平成 24 年 10 月９日

③調査方法

電話によってヒアリング依頼を行い、応じてくれた事業者にはあらかじめヒアリングシートを送付し、訪問して聞き取り調査を行いました。

２）調査内容

調査内容としては、以下の４項目で行いました。

Ａ．本市の住宅及び住宅市場の特徴

〇本市の住宅市場は他地域と比較してどうか
〇本市で住宅を探す人はどのような人か
〇本市へ顧客を誘導するにはどうしたら良いか

Ｂ．貴社事業の状況（住宅の売れ筋・課題）

〇貴社の販売する住宅でどのような仕様のものがよく売れているか
〇住宅販売上の問題点・課題について
〇居住者ニーズ（需要）の現状・変化について

Ｃ．本市が実施している住宅施策の効果

〇新婚世帯家賃・持家取得補助制度の評価及び改良点について
〇二・三世代同居促進の有効性について

Ｄ．その他

〇入居拒否の状況について
〇その他

（2）調査結果

事業者等ヒアリング調査の結果の概要をまとめたものが以下の表です。

■事業者等ヒアリング調査

質問項目		回答の概要
A．本市の住宅及び住宅市場の特徴	○本市の住宅市場は他地域と比較してどうか	・土地を持っていて、昔から住んでいる人が多いので、建て替えの件数が多い。 ・土地の値段が安いので、土地から探して家を建てようという人には勧めやすい。 ・建て売りも安くなっている。
	○本市で住宅を探す人はどのような人か	・市内での住み替えが多い。 ・市外から転入する人は、河内長野市に縁がある人がほとんどで、新しく河内長野市を選ぶ人は少ない。
	○本市へ顧客を誘導するにはどうしたらよいか	・中学校給食の早期実施や学童に力を入れ、「子育ては河内長野で」とアピールしていくのが良い。 ・近隣市ではこの学校に行きたいという人がいる。特徴のある学校をつくってはどうか。 ・雇用の場が必要だ。 ・犯罪認知件数が低い、教育に力を入れているなどの河内長野市の良いところを行政から PR していくのが良い。 ・自然を活用していく。環境が良く、住むには良いところなので需要はあるはずだ。
B．貴社事業の状況（住宅の売れ筋・課題）	○貴社の販売する住宅でどのような仕様のものがよく売れているか	・駅近くの物件は人気がある。 ・千代田駅周辺の物件は取引になりやすい。 ・郊外の開発団地では、商業施設のある地域は買い手がつく。
	○住宅販売上の問題点･課題について	・河内長野市は駅前にマンションが少ないので、そういった物件を希望する人は他市に流れている。 ・値段が安くても、駅からの距離が遠い開発団地は、買い手がつきにくい。 ・40 坪から 50 坪くらいの大きさがよく探されているが、そういった物件はあまりない。
	○居住者ニーズ（需要）の現状･変化について	・高齢者は駅から遠く広い家では管理ができないので、市外に出ていっている。 ・元々、大阪市や堺市などに住んでいた高齢者は、地価の下落により、以前に住んでいたところで住宅を購入することが出来るようになり、転出していると思われる。 ・買い物の利便性、駅からの距離、学校が揃っているところが好まれている。

質問項目		回答の概要
C．本市が実施している住宅施策の効果	○新婚世帯家賃・持家取得補助制度の評価及び改良点について	・若い人を呼び込むには良い施策だと思う。粘り強く続けて、定着させるのが良い。 ・特に家賃補助制度については効果があると感じている。 ・持家取得補助制度に関しては、小学生以下の子どもがいる世帯を対象にした方が件数は増えると思う。 ・新婚という条件が厳しい。市外から転入した人は年齢問わず補助をするようにすれば良い。 ・市外からの転入を条件にすると、まず市内の賃貸に住んで、それから家を買うという人には補助が出ない。それでは不満が出る。 ・今の補助額の最大 63 万円はあまり大きい金額とは言えないので、金額を下げて対象を広げた方が効果的かもしれない。
	○二・三世代同居促進の本市での有効性について	・同居よりも近居を考えている人が多い。 ・二世帯住宅を希望する人もある程度いる。 ・補助制度の効果はあると思うが、流出を食い止めることはできても、一度外に出た人を帰って来させるのは難しい。
D．その他	○入居拒否の状況について	・火災を怖がり、高齢者を敬遠するオーナーは多い。 ・客が外国人だと聞いただけで断るオーナーもいる。
	○その他	・高齢者に対しては、市が公営住宅などを優先的にあっせんすれば良い。 ・オリンピックでメダルを取った選手がいるので、そういったことをきっかけにして、市全体で盛り上げていかないといけない。 ・近年、マンションの供給が行われていないが、開発団地からの住み替え需要はあることから、三日市町駅周辺でも買い手はつくと考えられる。 ・地域の美観化に取り組むことで、その地域に愛郷心をもつ人を育てられる。それが人口増加にも繋がるのではないか。

第４章　住宅政策の課題抽出

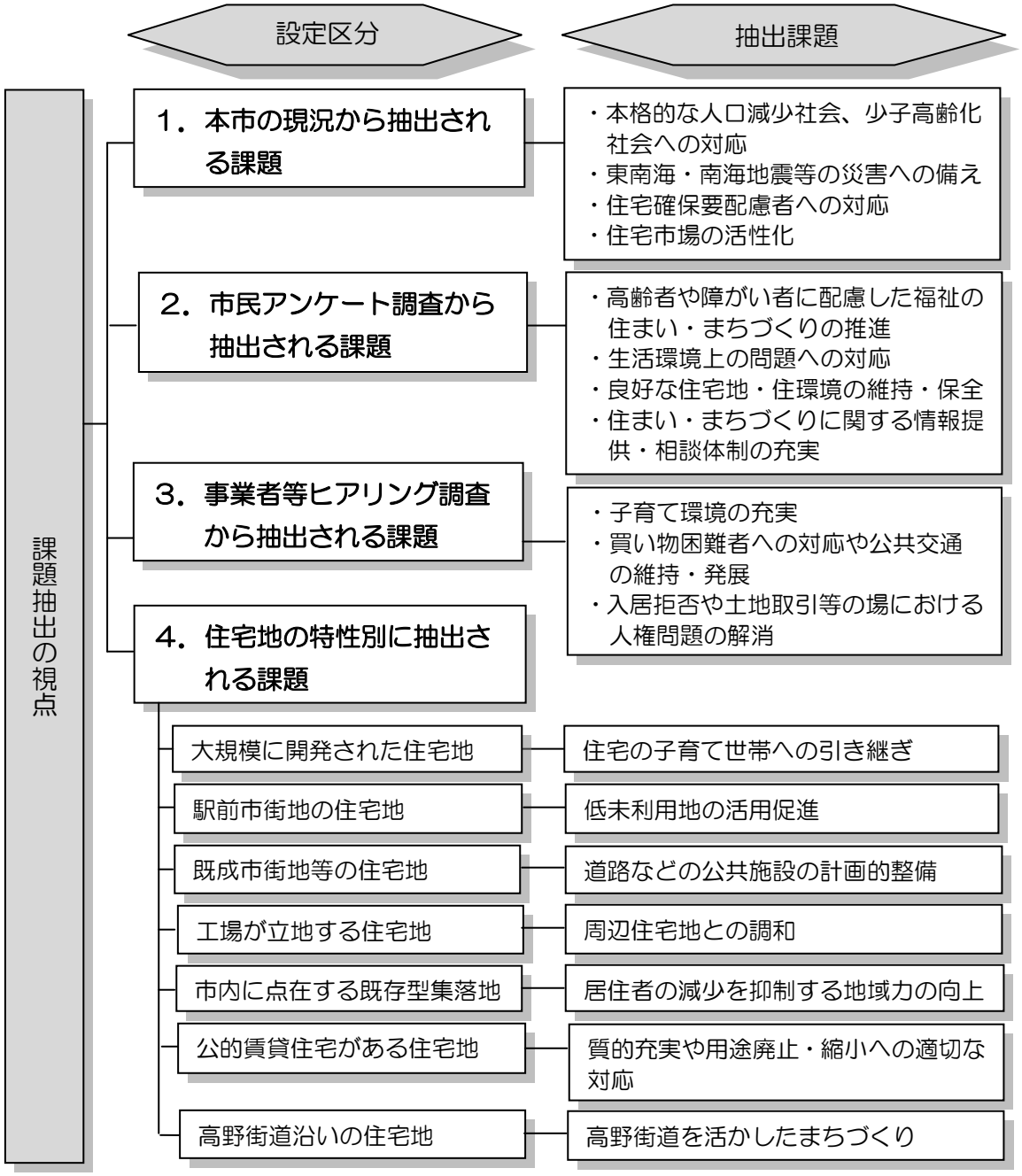
４－１．課題抽出の視点

本市の住宅・住環境・住生活を取り巻く課題としては、第２章の住宅・まちづくりを取り巻く状況や第３章の市民等意向調査から抽出される課題があります。

一方、本市には、大規模に開発された住宅地や市内に点在する既存型集落地など、特徴のある住宅地が形成されていることから、住宅地の特性別に課題を把握する必要があります。

以上のことを踏まえて、本市の住宅政策の課題抽出の視点として、以下の４つを設定します。

■課題抽出の視点



４－２．課題の抽出

（１）本市の現況からみた課題

○本格的な人口減少社会、少子高齢化社会への対応

本市の人口は平成 12 年以降減少に転じており、将来人口推計においても、人口減少・少子高齢化はいっそう進展すると予測されています。また、本市の高齢化率は、平成24年３月末現在には25.0%を超えており、地域によっては40.0%を超えるなど、高齢化が進んでいます。

このため、活力ある住宅地を維持するためには、若い子育て世帯の定住を図るほか、積極的に転入を促進することが必要です。また、高齢者が生き生きと暮らせる環境整備が必要です。

○東南海・南海地震等の災害への備え

東北地方太平洋沖地震では、災害による停電や水道・ガスの供給が断たれ、市民生活に甚大な影響をもたらしました。

今後 30 年以内に発生する可能性が 60.0%から 70.0%と言われている東南海・南海地震等に備え、住宅の耐震化の促進や、避難路・避難地の整備推進など、住宅・まちづくり全般にわたる防災対策を図っていくことが必要です。

○住宅確保要配慮者への対応

高齢者、障がい者、ひとり親家庭、外国人、生活保護受給者といった住宅確保要配慮者については、いずれも経年的に増加傾向にあります。中でも、高齢化の進展に伴って高齢者の住宅確保要配慮者は増加しています。

セーフティネットの役割を果たす公営住宅の質的充実をはじめ、入居拒否への対応など、誰もが安心して住めるよう取り組む必要があります。

○住宅市場の活性化

住宅・土地統計調査によると、平成５年以降、本市の空き家率は上昇に転じ、平成20 年の空き家率は 10.5%（空き家総数は 4,830 戸）となっています。空き家の増加は、地域の活力の低下につながるほか、防犯上や街並み景観上でも問題があります。

このため、住宅の流通市場の活性化や空き家の活用を図るなどの対策が必要です。

（2）市民アンケート調査からみた課題

○高齢者や障がい者に配慮した福祉の住まい・まちづくりの推進

アンケート調査結果（問７）によると、現在居住している住宅の満足度は、「高齢者などへの配慮（段差がないなど）」について、不満があると回答された割合が 60.1％と高くなっています。

また、アンケート調査で居住地域の住環境の問題点をたずねると、「坂道が多く、移動が不便である」「住宅の近辺に買い物ができるところが少ない」「住宅が駅から遠い」がいずれも 40.0％を超えています。高齢者の居住の安定確保に関する法律（通称：高齢者住まい法）に基づく介護サービス付き高齢者住宅については、介護・食事の提供など何らかの支援が必要な方が居住する住宅であることから、利便性の高い地域に立地するよう取り組む必要があります。

○生活環境上の問題への対応

アンケート調査結果（問８）によると、住環境上の問題として、「坂道が多く、移動が不便である」「住宅の近辺に買い物ができるところが少ない」「住宅が駅から遠い」がいずれも 40.0％を超えています。居住者の高齢化の進行もあって、これらの回答が多くなっていると思われますが、バスなどの移動手段や住宅地周辺での商業施設や宅配サービスといった、買い物しやすい環境整備への対応が必要です。

○良好な住宅地・住環境の維持・保全

アンケート調査結果（問 18）によると、「このまま住み続けたい」と答えた人が 72.9％で、その理由として、「今の住宅への愛着」「今の住宅に満足」「緑などの周りの環境のよさ」が多くなっています。このように、市民は今の居住環境を評価していることから、現在の良好な住宅地・住環境の維持・保全が必要です。

○住まい・まちづくりに関する情報提供・相談体制の充実

アンケート調査結果（問 25）によると、住宅に関する各種助成・支援制度の認知度は概して低く、50.0％を超えているものは新婚世帯家賃補助制度のみとなっています。

本市では、持家率が高いことから、良好な住環境を維持するためには、市民一人ひとりの維持管理が重要となります。

様々な住宅施策を有効に機能させるためには、市民や民間事業者に対して広く住まい・まちづくりに関する情報を提供するとともに、住まい・まちづくりに関する相談が気軽にできるような体制を整備していく必要があります。

（３）事業者等ヒアリング調査からみた課題

○子育て環境の充実

事業者等ヒアリング調査によると、居住地を決定する要因の一つとして、子育て環境の充実している地域を選ぶ人がいるということが分かりました。

このため、大阪一の教育都市の実現に向けた取り組みや、子育て環境の充実を推進し、子育て世帯へ情報発信していく必要があります。

○買い物困難者への対応や公共交通の維持・発展

事業者等ヒアリング調査によると、商業施設がなく駅から遠い地域の一部高齢者は、利便性の高い市外へ転居していることが分かりました。

大規模に開発された住宅地では、近隣商業施設が撤退する地域があるなど、身近なところで買い物できない人が増えており、民間事業者と連携を図りながら対応する必要があります。

また、公共交通は市民生活を支える大切な交通手段であることから、事業者と適宜協議を行い、持続可能な公共交通を確保していく必要があります。

○入居拒否や土地取引等の場における人権問題の解消

事業者等ヒアリング調査によると、高齢者や外国人に対する入居拒否が根強くあることが分かりました。入居拒否という人権問題を解消するためには、不動産取引業者だけではなく、市民一人ひとりが人権問題についての正しい理解と認識をもつことが重要です。本市においても、市民への周知・啓発などによって、差別と偏見をなくしていく努力が必要です。

（4）住宅地の特性別に抽出される課題

本市の住宅地の特性別に抽出される課題をまとめたものが以下の表です。

■住宅地の特性別に抽出される課題

住宅地特性	課題
大規模に開発された住宅地	・良好な既存ストックが子育て世帯に引き継がれるよう取り組むことが必要です。 ・昭和 40 年代から昭和 50 年代に開発された住宅地が多く、居住者の高齢化への対応が必要です。
駅前市街地の住宅地	・本市の主要駅である河内長野駅・三日市町駅周辺では、駅周辺という立地特性に応じた土地利用が求められています。
既成市街地等の住宅地	・ミニ開発の進行によって、道路などの公共施設が計画的に整備されていない等の問題があり、開発条例に即した適切なまちづくりの誘導が必要です。
工場が立地する住宅地	・準工業地域の住宅と工場が混在している地区においては、住宅と工場の相隣環境に配慮しつつ、調和を図っていく必要があります。
市内に点在する既存型集落地	・自然環境を活かした地域づくりを促進し、地域力を高めることにより、居住者の減少を抑制する必要があります。
公的賃貸住宅がある住宅地	・市営住宅については、質的充実を図る必要があります。 ・UR 賃貸住宅や雇用促進住宅については、時代に応じた質的な充実が望まれるとともに、縮小や用途廃止の際には、入居者に配慮した対応や跡地の有効利用等、適正な土地利用が求められます。
高野街道沿いの住宅地	・高野街道沿いの古い街並みが失われつつあります。