

第 4 次 八 王 子 市 住 宅 マ ス タ ー プ ラ ン

令和3～12年度(2021～2030年度)

(素案)



令和8年(2026年)3月改定
八王子市

目次

住宅政策の全体像.....	1
第1 住宅マスタープラン 策定の目的と位置づけ	2
1 策定(中間改定)の目的.....	3
2 計画の性格と位置づけ.....	4
3 計画の期間.....	5
4 計画の構成.....	5
第2 住宅・住環境を取り巻く 状況と改定の視点	6
1 住宅・住環境を取り巻く状況.....	7
2 住宅・住環境に対する市民意識.....	18
3 新たな改定の視点.....	24
第3 住宅施策の目標.....	25
1 住宅施策の「基本理念」と「目指すべき将来像」	26
2 基本理念の実現に向けた分析	27
3 住宅施策展開の基本的な方針	28
第4 住宅施策の展開.....	30
1 住宅施策の展開の構成.....	31
施策展開1 子育て世帯が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進.....	32
施策展開2 若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進.....	36
施策展開3 高齢者が暮らしやすい住宅・住環境の整備の推進.....	40
施策展開4 障害者が暮らしやすい住宅・住環境の整備の推進.....	44
施策展開5 減災住環境づくりの推進	48
施策展開6 防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進.....	52
施策展開7 カーボンニュートラル実現に向けた住宅・住環境の整備	56
施策展開8 持続可能な住宅ストックの形成と継承促進.....	60
施策展開9 地域特性に応じた特色ある住環境の形成	64
施策展開10 重層的な住宅セーフティネットの構築.....	68
2 住生活基本法に基づく重点供給地域の整備状況	72
持続可能な開発目標（SDGs）との関わり	73
第5 関連個別計画	75
第1章 空き家等対策計画	76
1 計画の概要.....	77
2 基本的な考え方.....	80
3 施策の展開.....	86
4 施策の推進.....	97
第2章 第3次耐震改修促進計画.....	99
1 計画の概要.....	100
2 基本的な考え方.....	102
3 施策の展開.....	125
4 進行管理.....	135
資料編	136
第3章 マンション管理適正化推進計画	142
1 計画の概要.....	143
2 基本的な考え方.....	145
3 施策の展開.....	149
4 実現化方策.....	151
資料編	153
第6 住宅マスタープランの 推進に向けて	156
1 住宅施策の推進体制.....	157
2 住宅施策の推進方策と進行管理.....	158
資料.....	159
1 計画策定の経緯.....	160

住宅政策の全体像

基本理念

誰もが誇りと愛着を持って地域で住み続けることができる、住まいづくり・まちづくり

基本方針

基本方針1

子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい住宅・住環境の整備を図る

基本方針2

高齢者や障害者が安心して快適に暮らすことのできる住宅・住環境の整備を図る

基本方針3

防災や防犯、健康など安全に配慮した住宅・住環境の整備を図る

基本方針4

環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る

基本方針5

市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る

基本方針6

市民の居住の安定を確保するための住宅・住環境の整備と仕組みの構築を図る

施策展開

1 子育て世帯が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進 **【重点】**

2 若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進

3 高齢者が暮らしやすい住宅・住環境の整備の推進

4 障害者が暮らしやすい住宅・住環境の整備の推進

5 減災住環境づくりの推進 **【重点】**

6 防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進

7 カーボンニュートラル実現に向けた住宅・住環境の整備 **【重点】**

8 持続可能な住宅ストックの形成と継承促進 **【重点】**

9 地域特性に応じた特色ある住環境の形成

10 重層的な住宅セーフティネットの構築 **【重点】**

施策展開以降は、ロジックモデルで説明（「第4 住宅施策の展開」参照）



第1

住宅マスタープラン 策定の目的と位置づけ



1 策定(中間改定)の目的

本市は、令和3年(2021年)3月に「第4次八王子市住宅マスタープラン(以下、「本計画」という))」を策定し、「誰もが誇りと愛着を持って地域で住み続けることができる、住まいづくり・まちづくり」を基本理念の実現へ向けて、住宅に関する施策を総合的に推進してきました。

本計画の策定から5年が経過し、少子高齢化や人口減少、管理不全な空き家の増加、災害リスクの高まり、新築住宅の価格上昇など、住生活を取り巻く社会情勢は大きく変化しています。国や東京都においては、住宅セーフティネットの整備、マンション管理の適正化、耐震改修の促進、環境負荷の軽減など、住宅政策の見直しが進められています。本市でも、「八王子未来デザイン2040」や「都市計画マスタープラン」などの関連計画が改定される中、住宅政策の方向性を再検討する必要があります。今後は、地域特性に応じた住宅ストックの有効活用、環境への配慮、防災・減災の視点を取り入れた都市づくりが求められています。こうした状況を踏まえ、本市が住み続けられる「定住都市¹」として、安全・安心で暮らせる恵み豊かな環境を次世代に継承していくためには、新たな視点に基づく見直しが必要であり、特に、地域特性に応じた住宅ストックの活用、環境への配慮、減災都市づくりなどの観点からの再構築が求められています。

そこで、これまでの住宅政策の取り組みの進捗状況を振り返り、課題を整理したうえで本計画の中間改定を実施しました。今回の改定では、後期に向けた政策評価の充実を図るため、ロジックモデルを新たに導入し、本計画で所掌する事業、施策の目的・成果・指標の関係性を明確化しました。また、より効果的に住宅政策を推進するため「空き家等対策計画」、「耐震改修促進計画」及び「マンション管理適正化推進計画」(以下、「関連個別計画」という)との統合も行っています。今後は、この改定内容を踏まえ、社会情勢の変化や新たな視点に対応した住宅施策を着実に推進していきます。



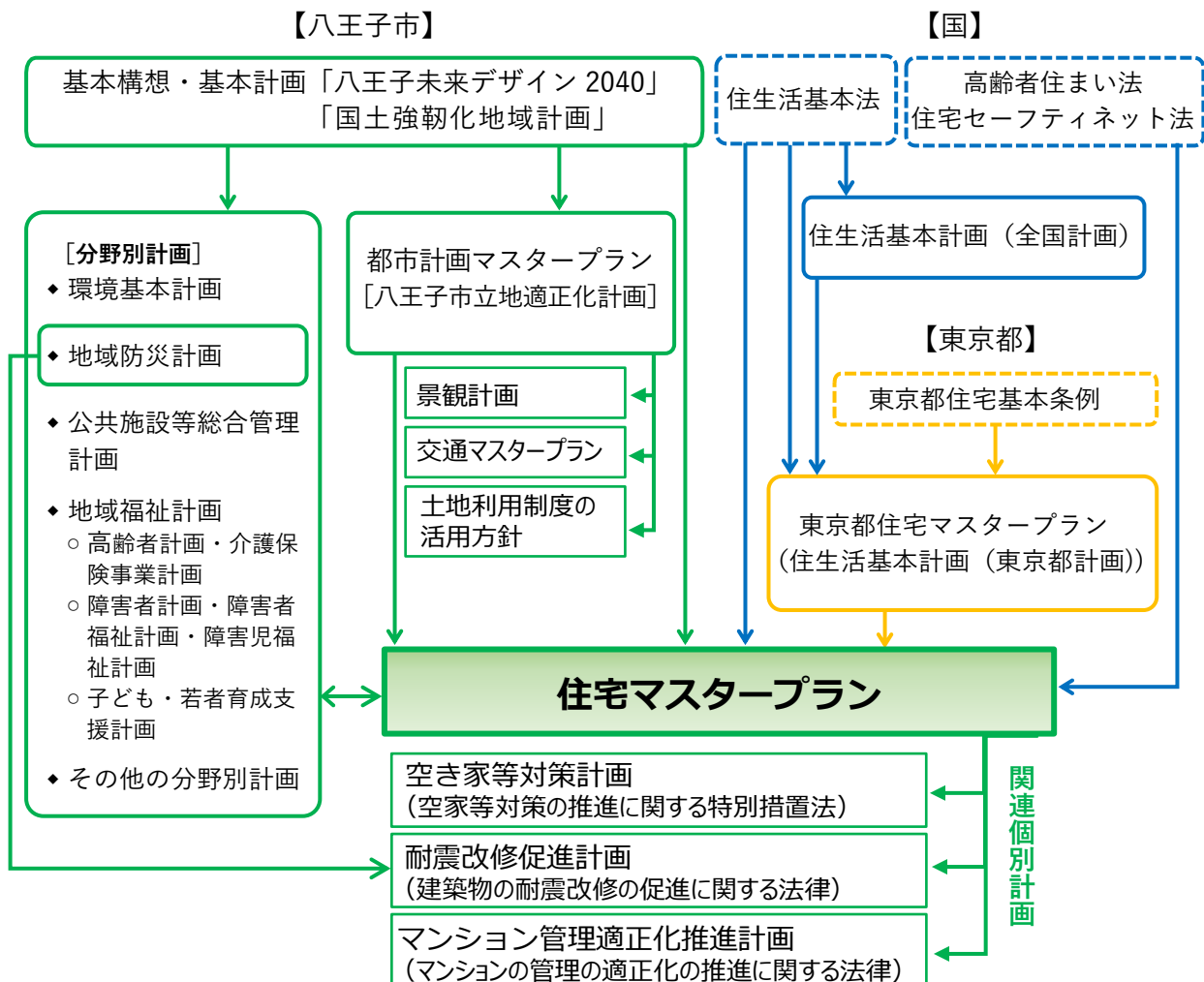
¹ 第3次八王子市都市計画マスタープランで示されている、本市の都市づくりの3つの潮流である「中核都市」「定住都市」「自立都市」のうちの1つ。定住都市とは、市民が長期間安心して暮らし続けられることを目指し、交通、住宅、福祉、地域活動、子ども・若者参加など多面的な施策を推進し、誰もが安心して暮らし続けられる社会的・空間的な基盤をつくる都市像です。

2 計画の性格と位置づけ

本計画は、本市の市政運営の基本的指針である「八王子未来デザイン 2040」を実現するための住宅政策分野での個別計画として位置づけられるものです。また、本計画は「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画（全国計画）」の内容を踏まえた計画としての性格も有しており、「東京都住宅マスタープラン（住生活基本計画＜東京都計画＞）」とも整合を図っています。

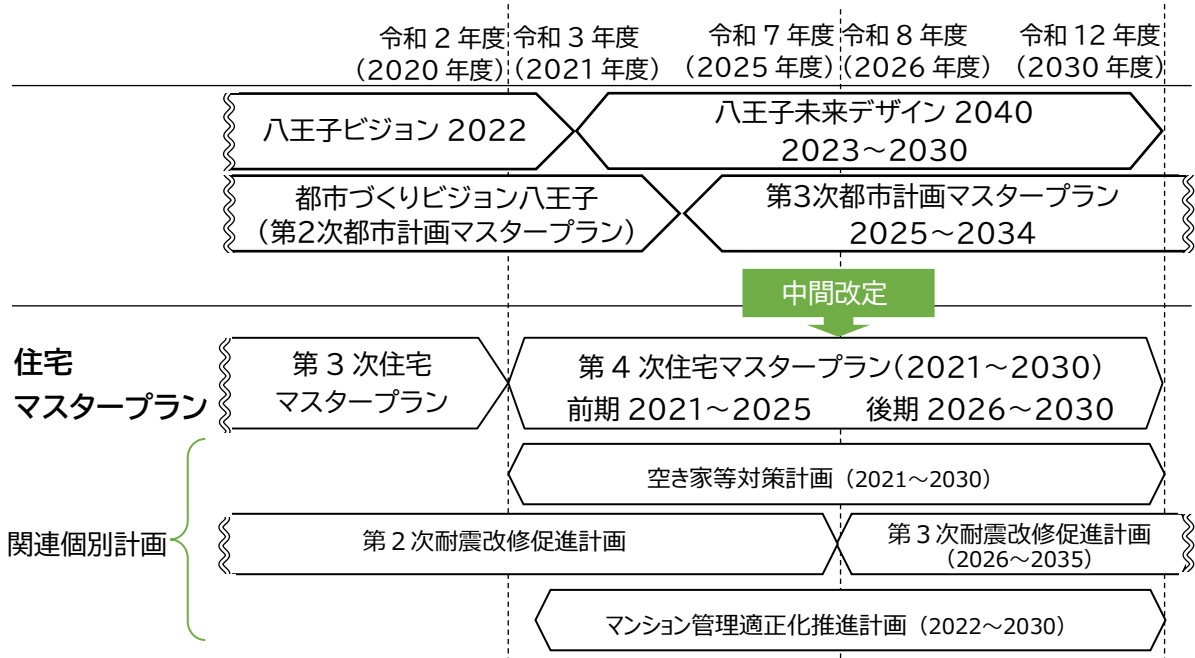
また、関連個別計画は以下のようになっています。

- 「空き家等対策計画」は、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて策定し、管理不全な空き家等の発生予防、適正管理、利活用促進、および解消を目的としています。
- 「耐震改修促進計画」は、防災・減災分野の総合的かつ基本的な計画である「地域防災計画」の目的を、建築物の耐震化によって推進するためのものであり、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づいて策定し、既存建築物の耐震化を計画的・総合的に促進し、大地震による建築物の倒壊被害を防ぎ、市民の生命・財産を守ることを目的としています。
- 「マンション管理適正化推進計画」は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づいて策定し、マンション適正管理の達成を目的としています。



3 計画の期間

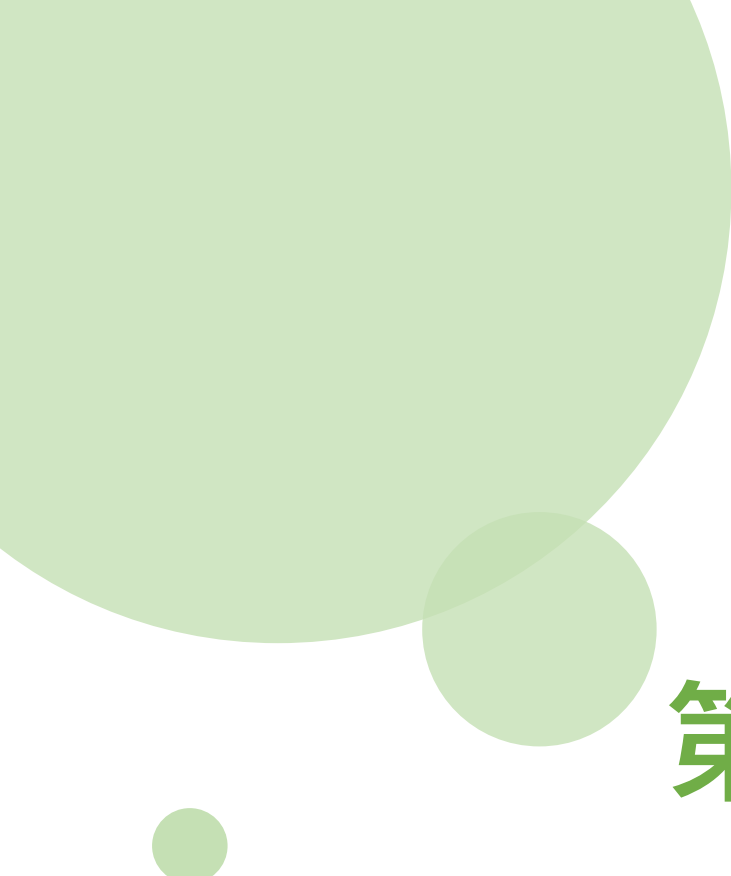
計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とし、今回の中間改定により、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）を後期計画期間とします。



4 計画の構成

本計画は、基本理念や施策展開の基本方針などの「住宅施策の目標」を設定し、その実現に向けた重点的な取組など各施策の展開内容を「住宅施策の展開」としてまとめています。「第5 関連個別計画」では、「空き家等対策計画」、「第3次耐震改修促進計画」、「マンション管理適正化推進計画」の3つの関連個別計画を掲載しています。





第2

住宅・住環境を取り巻く
状況と改定の視点



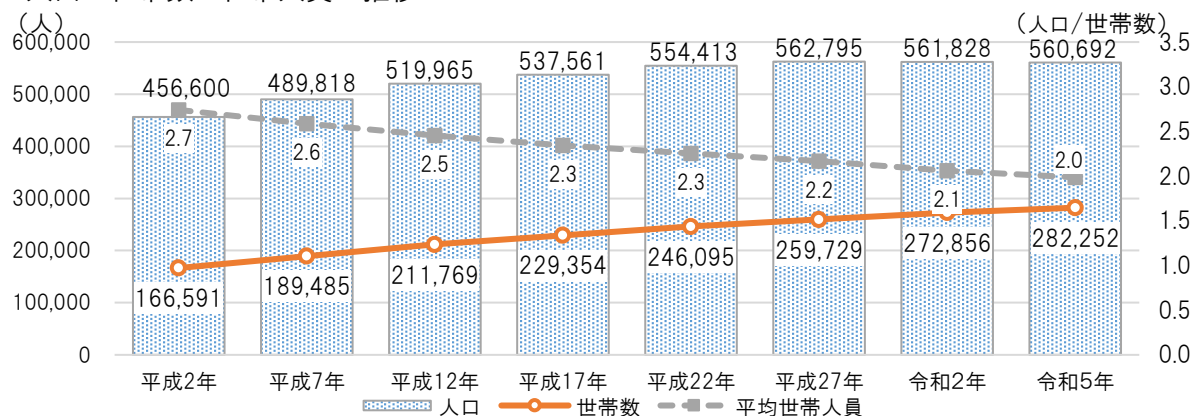
1 住宅・住環境を取り巻く状況

1 人口・世帯に関わる動向

①人口及び世帯数の推移

- 本市の総人口は、令和5年（2023年）560,692人で、平成27年（2015年）から減少傾向にある一方で、世帯数は一貫して増加しており、令和5年（2023年）12月末日では、282,252世帯となっています。

■人口と世帯数と世帯人員の推移

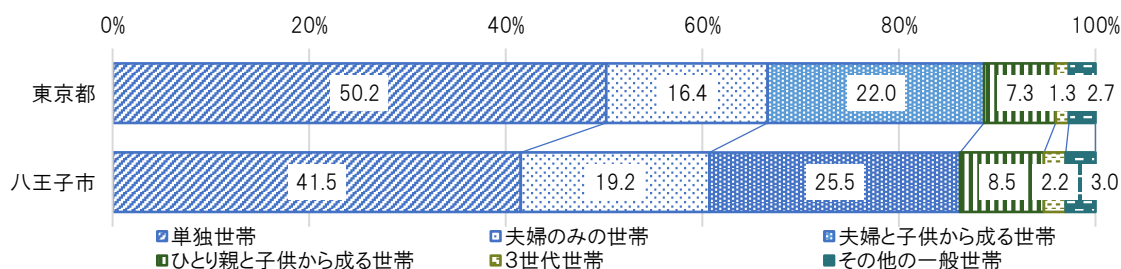


出典：住民基本台帳（各年12月末日）

②世帯の状況

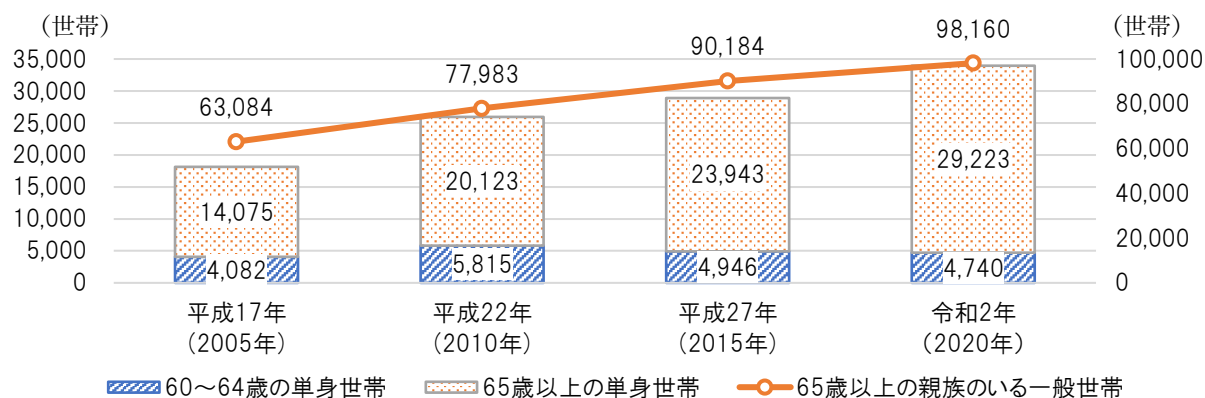
- 本市における世帯の家族類型は、単独世帯が41.5%で最も多く、次いで、夫婦と子どもからなる世帯が25.5%、夫婦のみの世帯が19.2%となっています。東京都と比較すると、単独世帯の割合が低く、夫婦と子供からなる世帯の割合が高くなっています。
- 本市における高齢世帯の推移は、65歳以上の親族のいる世帯は増加を続けており令和2年(2020年)には98,160世帯となっています。このうち、65歳以上単身世帯が約3割を占め、単身高齢者が急増しています。

■世帯の家族類型



出典：国勢調査

■高齢世帯数の推移

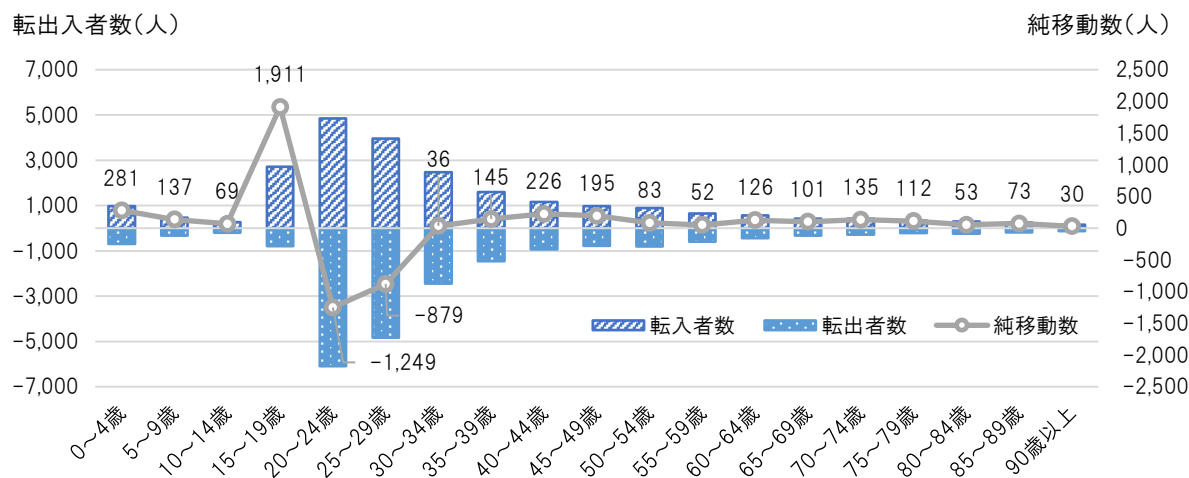


出典：国勢調査

③人口移動

- 転入者数は概ね 15 歳から 39 歳が多く、15 歳～19 歳人口は転入超過(転入者数－転出者数がプラス)となっています。転出者数は概ね 20 歳から 39 歳が多く、20～24 歳、25～29 歳では転出調査(転入者数－転出者数がマイナス)となっています。

■転出者数・転入者数

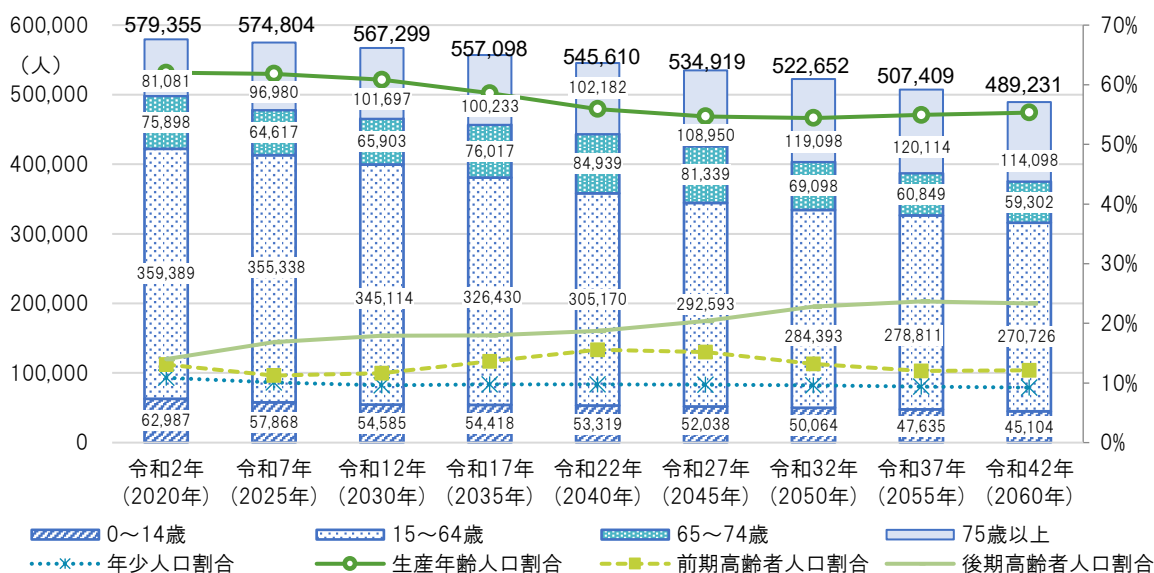


出典：総務省統計局 住民基本台帳人口移動報告（令和5年（2023年））

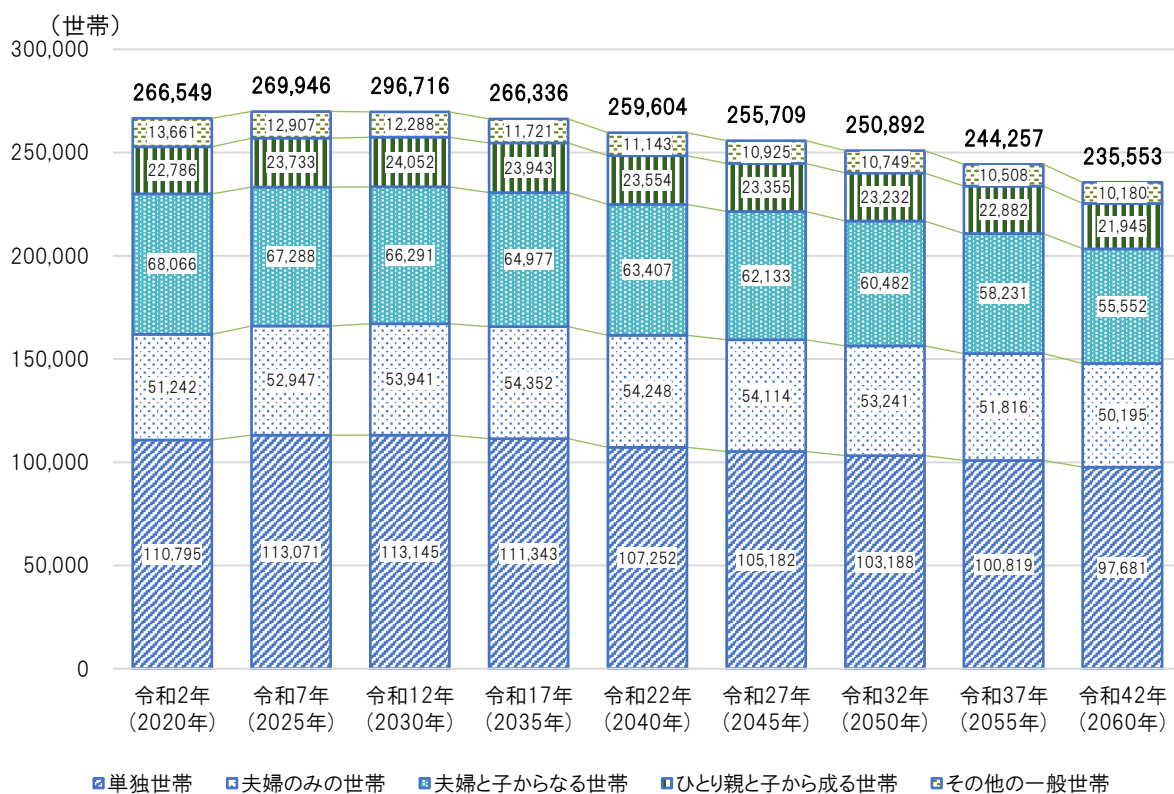
④将来人口と世帯

- 「八王子市人口ビジョン」によると、本市の将来人口は、令和2年（2020年）579,355人から、令和42年（2060年）には489,231人と約1割以上減少すると見込まれています。一般世帯数は、令和2年（2020年）266,549世帯で、2030年まで増加しますが、減少に転じ、令和42年（2060年）には235,553世帯に減少すると見込まれています。

■人口推計



■家族類型別一般世帯数の予測



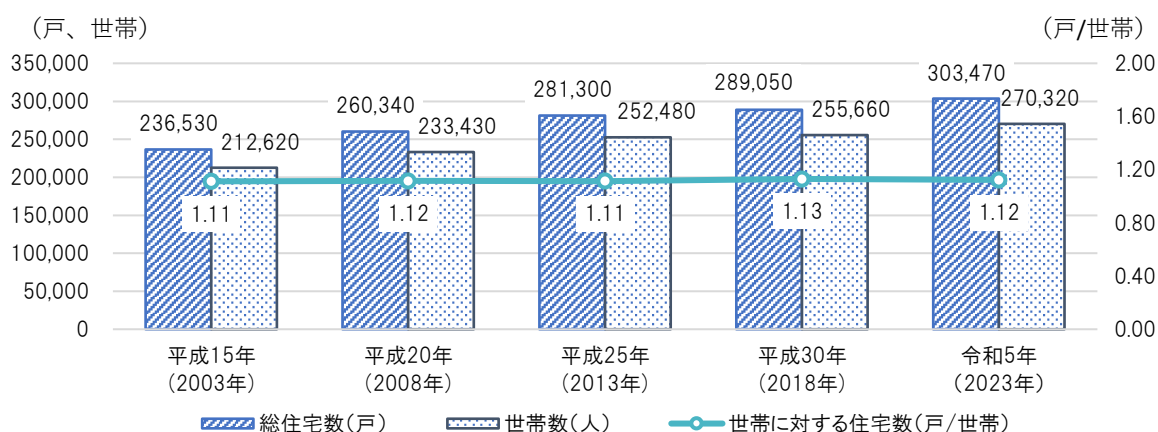
出典：八王子市人口ビジョン（令和5年（2023年）3月）

2 住宅ストックに関わる動向

①住宅数

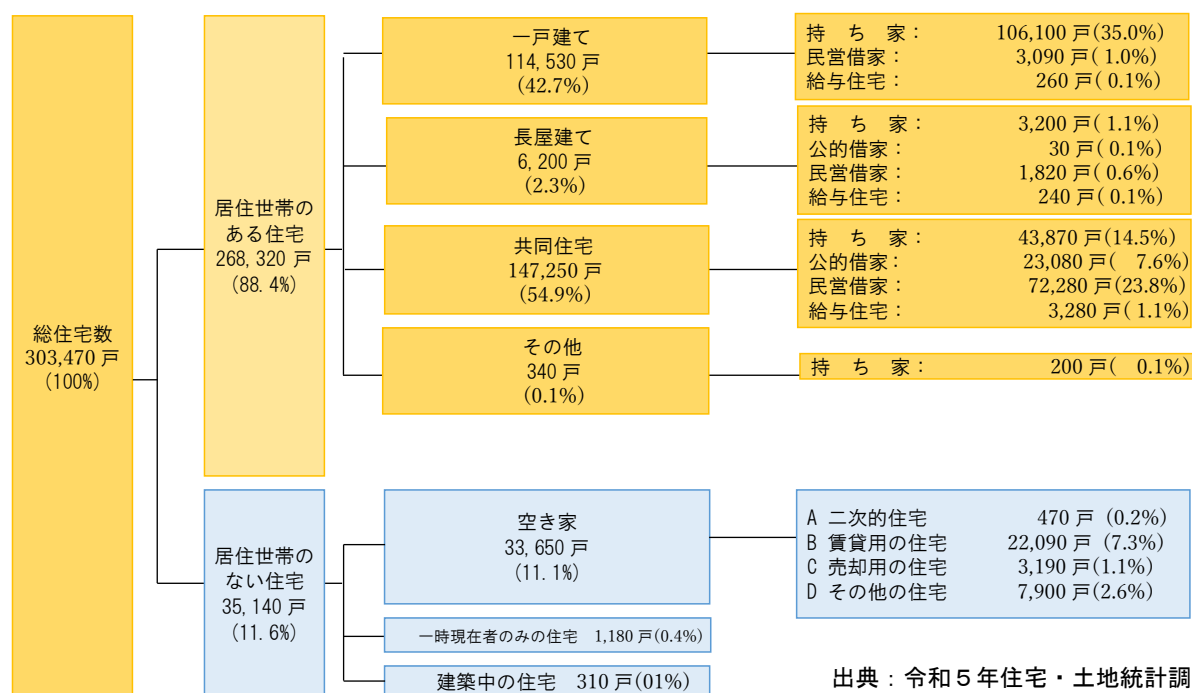
- 本市の住宅数は令和5年（2023年）では303,470戸となっており、増加傾向が続いています。1世帯当たり住宅数は令和5年（2023年）では1.12戸で、住宅数が世帯数を上回っています。
- 住宅の建て方と所有の関係でみると、一戸建て持ち家が106,100戸と最も多く、総住宅数の35.0%となっています。平成25年（2013年）と比べると、令和5年（2023年）では「戸建・長屋建等」が14,230戸、「共同住宅」が4,030戸増加しています。
- 世帯類型別住宅の所有関係をみると、持ち家率は「夫婦と子供から成る世帯」83.5%で最も高く、次いで「高齢夫婦世帯」82.5%となっています。民営借家率は「単独世帯」49.1%で他の世帯と比べ、高くなっています。

■総住宅数・世帯数の推移



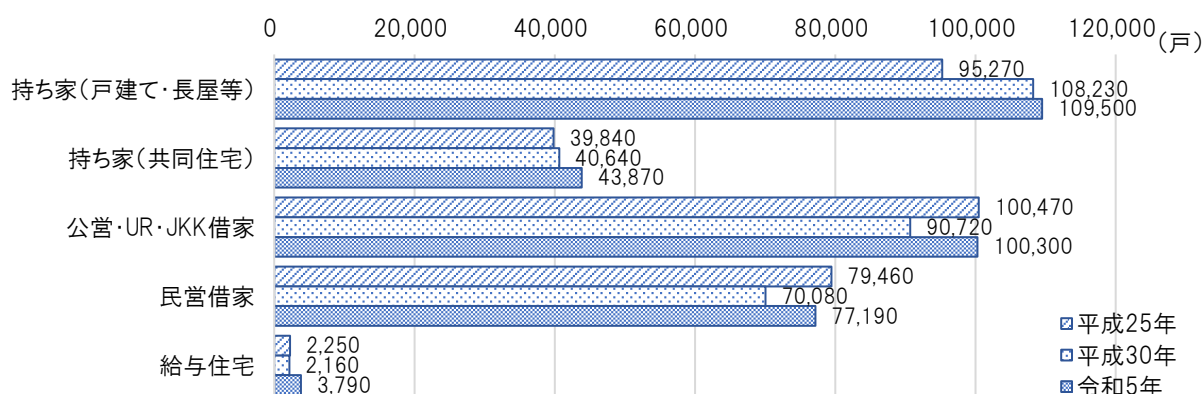
出典：住宅・土地統計調査

■住宅の状況



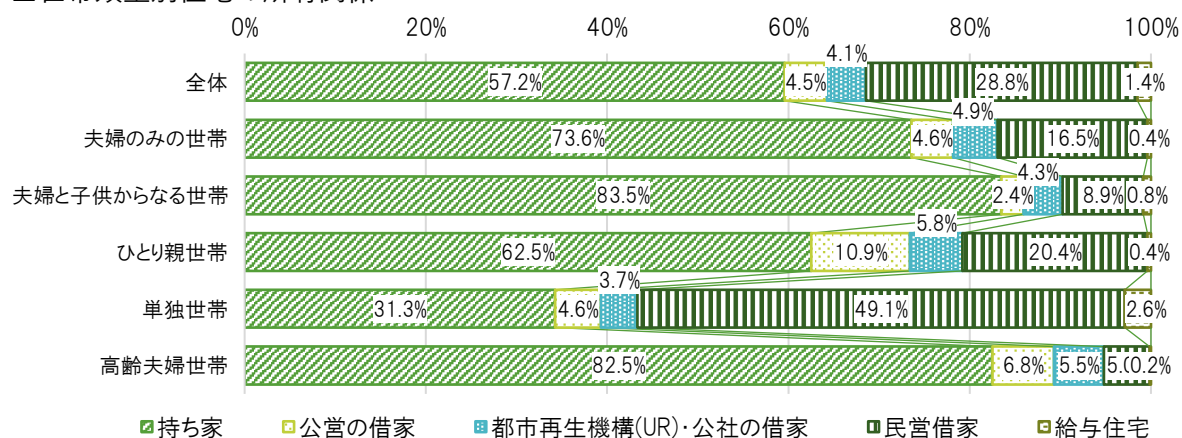
出典：令和5年住宅・土地統計調査

■所有関係別住宅数の推移（居住世帯のある住宅（所有関係不明を除く））



出典：住宅・土地統計調査

■世帯類型別住宅の所有関係

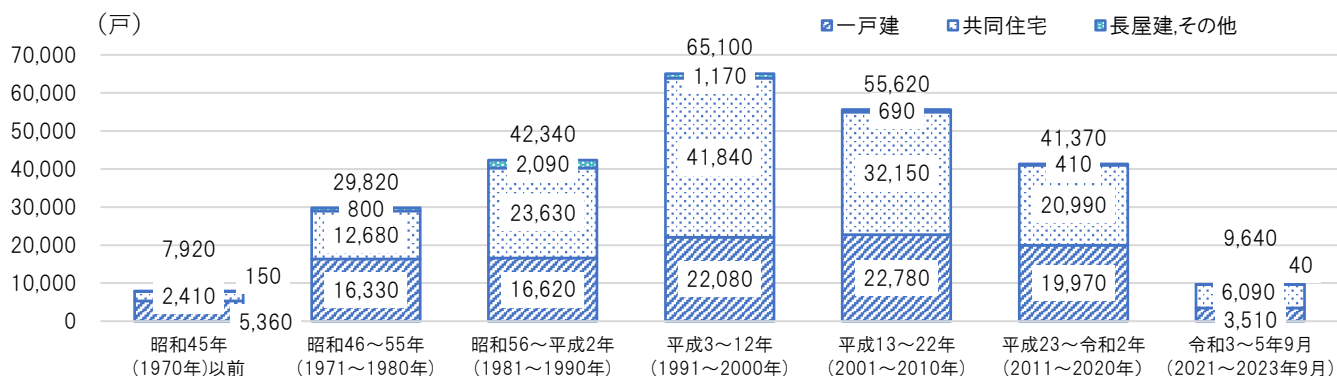


出典：令和5年（2023年）住宅・土地統計調査

②建築時期別住宅戸数

- 本市の住宅ストックは、「1991～2000年」を中心に山なりに分布しており、「1991～2000年」に建築された住宅は、65,100戸とストック全体の24.3%を占めています。
- 一戸建は「1971～1980年」から「2001～2010年」までの40年間は、比較的均等に分布しています。共同住宅は「1991～2000年」と「2001～2010年」の20年間に建築された住宅が約半数を占めています。

■住宅の建て方別、建築時期別住宅数



出典：令和5年（2023年）住宅・土地統計調査

③住宅の耐震化

- 令和 5 年住宅・土地統計調査及び固定資産概要調書をもとにした推計によると、令和 5 年度末（2023 年度末）の住宅総数は 251,910 戸であり、そのうち耐震性を満たす住宅は 222,112 戸、耐震化率は 88.1%となっています。このうち木造住宅の耐震化率は 78.5%、非木造住宅は 95.9%となっています。

■住宅の耐震化状況（単位：戸）

住宅 構造	昭和 56 年 以前の住宅 a	昭和 57 年 ～平成 12 年 の住宅 b	平成 12 年 以降の住宅 c	住宅数 a+b+c=d	耐震性を満た す住宅数※ e	耐震化率 (令和 5 年度末) e/d
木造	20,718	41,081	50,704	112,503	88,382	78.5%
非木造	16,037	65,718	57,652	139,407	133,730	95.9%
合計	36,755	106,799	108,356	251,910	222,112	88.1%

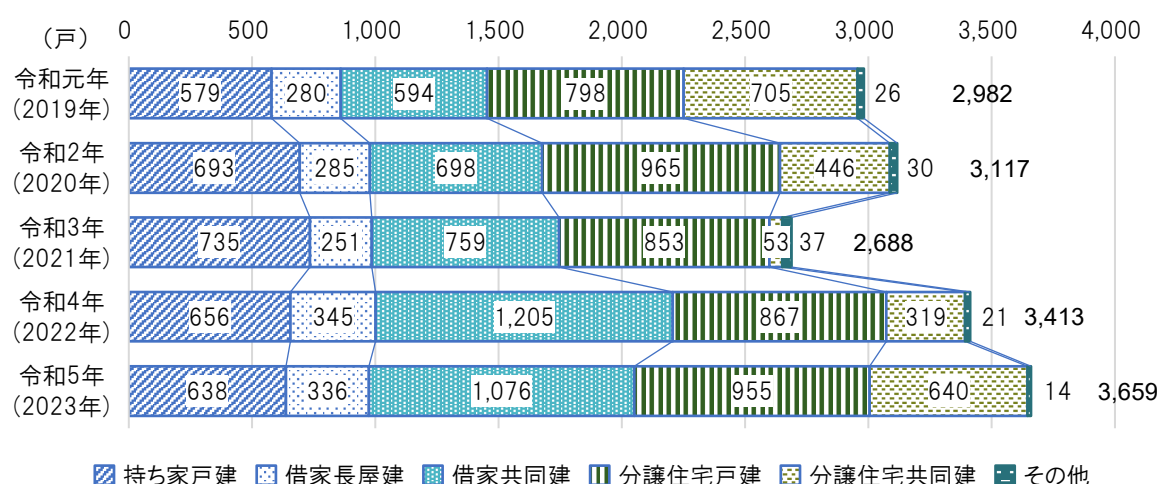
※令和 5 年住宅・土地統計調査及び固定資産概要調書をもとにした推計

3 住宅供給に関わる動向

①新設住宅戸数

- 本市の新設住宅戸数は、3,000戸前後で推移していましたが、令和5年(2023年)は3,659戸と3,000戸を大きく上回っています。近年の増加は借家の新設住宅戸数が増加しており、借家の新設が増加したことが全体の新設住宅戸数の増加につながっています。
- 分譲住宅(建て売り又は分譲の目的で建築された住宅)では、どの年でも戸建が半数以上となっており、分譲住宅共同建(≒マンション)より多く分譲戸建が供給されています。

■住宅の種類の別の新設住宅戸数の推移



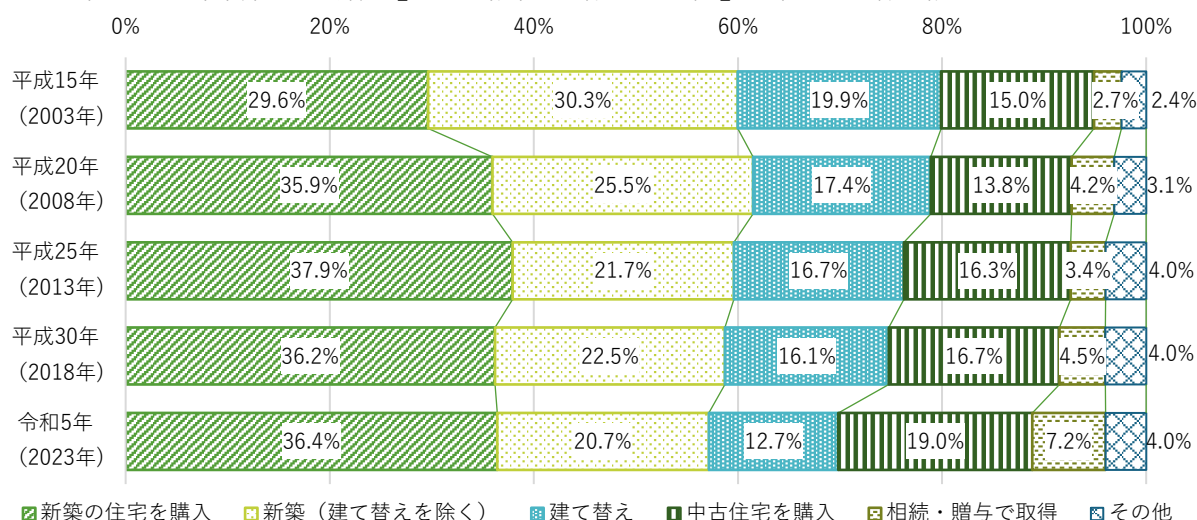
※借家は、貸家と給与住宅の合計

※その他は、持ち家長屋建、持ち家共同建、借家戸建、借家長屋建、分譲住宅長屋建の合計

出典：住宅着工統計(年次)

②住宅(持ち家)の取得方法

- 本市の持ち家世帯の住宅の取得方法は、令和5年(2023年)では「新築の住宅を購入」が36.4%と最も多くなっています。
- 近年では「中古住宅を購入」や「相続・贈与で所得」の割合が増加傾向にあります。



出典：住宅・土地統計調査

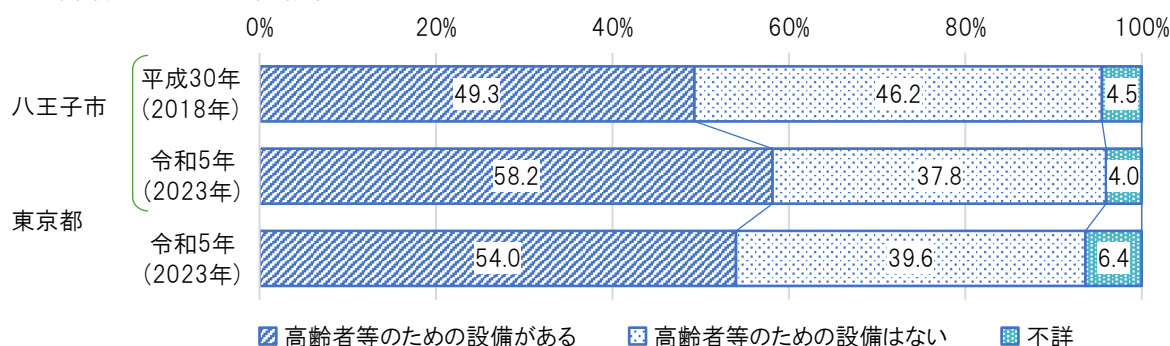
4 住宅の設備や管理に関わる動向

①住宅の設備状況

●バリアフリー（高齢者のための設備を備えた住宅）状況

- 本市の令和 5 年（2023 年）の高齢者等のための設備のある住宅は 58.2%となっています。東京都と比較すると高齢者等のための設備のある住宅の割合は高く、5 年前の平成 30 年と比べても 10 ポイント近く上昇しています。

■高齢者等のための設備状況

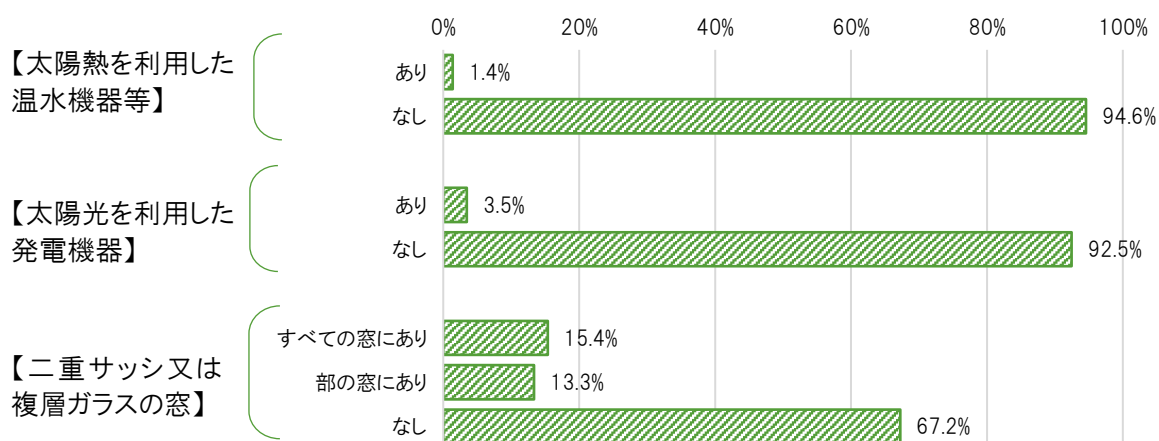


出典：住宅・土地統計調査

●住宅の省エネルギー対策

- 本市の令和 5 年（2023 年）の住宅の省エネルギー設備等のある住宅は、「太陽熱を利用した温水機器等」が 1.4%、「太陽光を利用した発電機器」が 3.6%、二重サッシ又は複層ガラスの窓が「すべての窓にあり」が 15.4%、「一部の窓にあり」が 13.3%となっています。

■省エネルギー設備状況



出典：令和 5 年（2023 年）住宅・土地統計調査

②空き家の推移

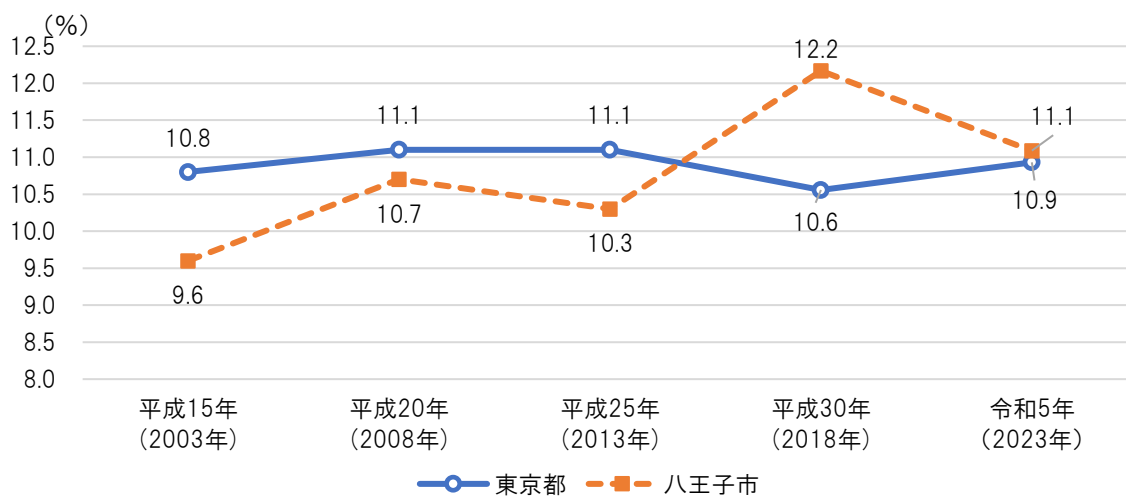
- 空き家数は、令和 5 年（2023 年）年 33,650 戸で、平成 30 年（2018 年）と比べると、約 1,500 減少しています。
- 空き家率は、増減を繰り返して、令和 5 年（2023 年）では 10.9%となっており、東京都の空き家率を若干下回っています。空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が最も多く 22,090 戸で全体の 65.6%を占めています。

■空き家数

区分	住宅 総数	空き家	単位：戸			
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成 30 年 (2018 年)	289,050	35,170 (100.0%)	300 (0.9%)	25,680 (73.0%)	950 (2.7%)	8,240 (23.4%)
令和 5 年 (2023 年)	303,470	33,650	470 (1.4%)	22,090 (65.6%)	3,190 (9.5%)	7,900 (23.5%)

出典：住宅・土地統計調査

■空き家率の推移

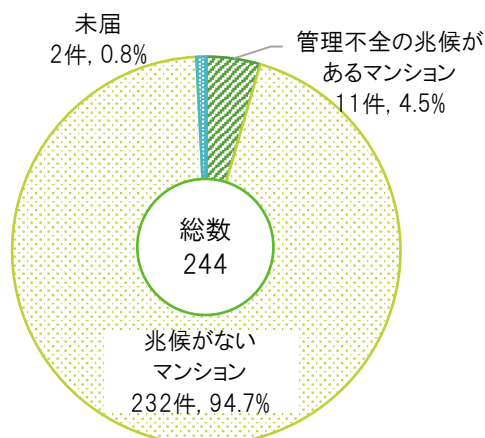


出典：住宅・土地統計調査

③分譲マンションの管理の状況（管理状況届出制度）

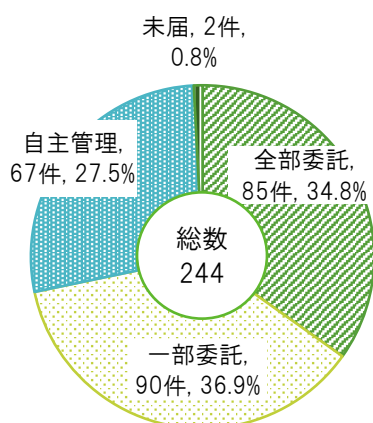
- 東京都マンション管理条例の管理状況届出制度の要届出マンション 244 件のうち、未届は 2 件（0.8%）となっています。
- 管理不全の兆候があるマンションは、11 件（4.5%）となっています。
- 管理形態としては、「全部委託」が 34.8%、「一部委託」が 36.9%、「自主管理」が 27.5%となっており、自主管理が約 3 割程度となっています。
- 空き住戸の割合は、「～5%」が 46 件（18.9%）、「～10%」が 21 件（8.6%）、「～15%」が 10 件（4.1%）、「～20%」と「20%超」が、ともに 1 件（0.4%）となっています。
- 共用部の LED 化をしているマンションは 197 件（80.7%）、LED 化をしていないマンションは 37 件（15.2%）となっています。

■管理不全の兆候があるマンション

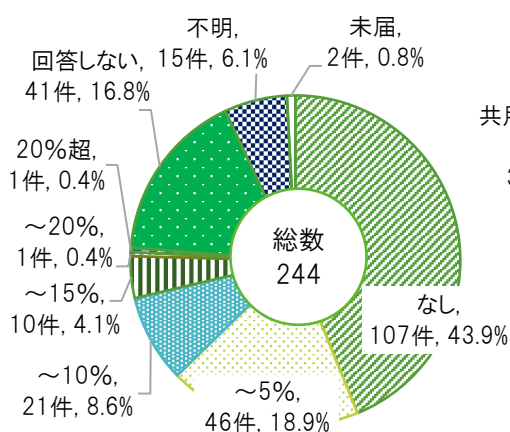


	「ある」又は「いる」	「ない」又は「いない」	未届	総計
管理組合の有無	239	3	2	244
管理者等の有無	240	2	2	244
管理規約の有無	238	4	2	244
総会年 1 回以上開催	236	6	2	244
管理費の有無	241	1	2	244
修繕積立金の有無	238	4	2	244
修繕の計画的な実施	236	6	2	244

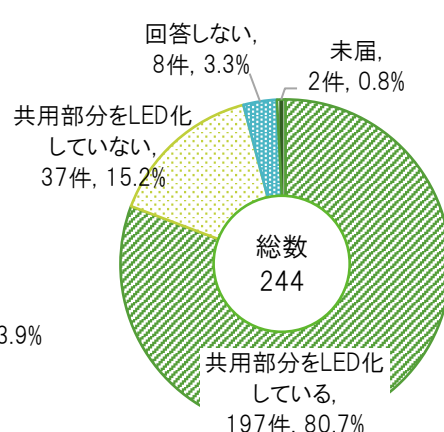
■管理形態の割合



■空き住戸の割合



■共用部分 LED 化の割合



※要届出マンション：昭和 58（1983）年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が 6 戸以上のもの

※管理不全兆候のあるマンション：「管理不全を予防するための必須事項（7 項目）」（「管理組合の有無」「管理者等の有無」「管理規約の有無」「総会年 1 回以上開催」「管理費の有無」「修繕積立金の有無」「修繕の計画的な実施」）のいずれかが「ない」又は「いない」のマンション

出典：八王子市マンション管理状況届出（令和 6 年度）

5 公的賃貸住宅の状況

①公的賃貸住宅の管理戸数

- 令和5年度（2023年度）末の公的賃貸住宅の管理戸数は、都営住宅が10,704戸、市営住宅が1,485戸、公社一般賃貸住宅3,723戸、都市機構賃貸住宅が7,867戸となっています。
- 令和7年（2025年）4月1日時点の本市が管理している市営住宅は、令和2年に竣工した泉町団地を含め、19団地1,480戸あります。

■公的賃貸住宅の戸数

（単位：戸）

都営住宅	都民住宅		市営住宅	公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅
	都施行	その他			
10,704	608		1,485	3,723	7,867

資料：東京都統計年鑑（令和5年度（2023年度）末）

■市営住宅一覧

団 地	建設年	構造区分	管理戸数
元本郷団地	平成9年	耐火	154
明神団地	平成元年	耐火	30
西中野団地	平成13年	耐火	75
中野団地1号棟	平成25年	耐火	72
中野団地2・3号棟	平成27年	耐火	100
中野団地4・5号棟	平成29年	耐火	48
大和田台団地1・2号棟	昭和49年	耐火	60
大和田台団地3号棟	平成6年	耐火	72
大和田団地	昭和59年	耐火	84
新地団地	昭和32年	木造	2
中原団地	昭和31年	木造	3
初沢団地	昭和33年	木造	2
落合第一団地	昭和30年	木造	3
落合第二団地	昭和31年	木造	2
長房第一団地	昭和33年	簡平	54
		簡2	128
		耐火	150
長房第二団地	昭和35年	簡2	46
泉町団地	昭和36年	木造・簡平	117
	昭和48年	耐火	15
恩方団地	平成2年	耐火	16
川口団地	昭和39年	簡平	16
檜原団地	昭和35年	簡平	45
高倉団地	昭和61年	耐火	92
大谷団地	昭和61年	耐火	94
合計			1,480

出典：八王子市（令和7年（2025年）4月1日時点）

注）団地別の合計は1,480戸

令和 6 年（2024 年）に、市内在住者、転出者及び市外在住者を対象に、居住実態・住宅施策に対するニーズの把握を目的に、意識調査を実施しました。

◆ 1 八王子市 住まいに関するWEBアンケート

対象	市内在住や在勤の方を始めとした、本市にゆかりや関心がある方（関係人口）
実施期間	令和 6 年（2024 年）9 月 9 日～9 月 30 日
調査形式	Microsoft Forms による WEB 回答
回答数	877 件
質問項目	住まいの満足度、定住意向、本市の住宅施策について等
質問数	全 37 問（選択により分岐）
周知方法	八王子市公式 SNS アカウント（LINE、X 及び Facebook） 広報はちおうじ（2024 年 9 月 15 日号） 住宅政策課窓口 職員ポータル

◆ 2 八王子市 住まいに関する意識調査（市内在住者向け）

対象	住民基本台帳から市内 6 地域の人口比率に応じて無作為に抽出された 18 歳以上の方
実施期間	令和 6 年（2024 年）11 月 11 日～12 月 13 日
調査形式	郵送にて調査票を配布し、回答は郵便での返送と Microsoft Forms による WEB の併用
配布数	2,500 件（返送数 6 を含む）
回答数	981 件（紙 484 件、WEB497 件）
有効回答率	39.3%
質問項目	住まいの満足度、定住意向、本市の住宅施策について等
質問数	全 29 問（選択により分岐）

◆ 3 八王子市 住まいに関する意識調査（転出者向け）

対象	住民基本台帳から抽出された、直近 1 年以内に市内から東京都内の他市区町村へ転出した 18 歳以上の方のうち、世帯員 2 名以上が転出した方
実施期間	令和 6 年（2024 年）11 月 11 日～12 月 13 日
調査形式	郵送にて調査票を配布し、回答は郵便での返送と Microsoft Forms による WEB の併用
配布数	991 件（返送数 18 を含む）
回答数	309 件（紙 126 件、WEB183 件）
有効回答率	31.8%
質問項目	住まいの満足度、定住意向、本市の住宅施策について等
質問数	全 18 問（選択により分岐）

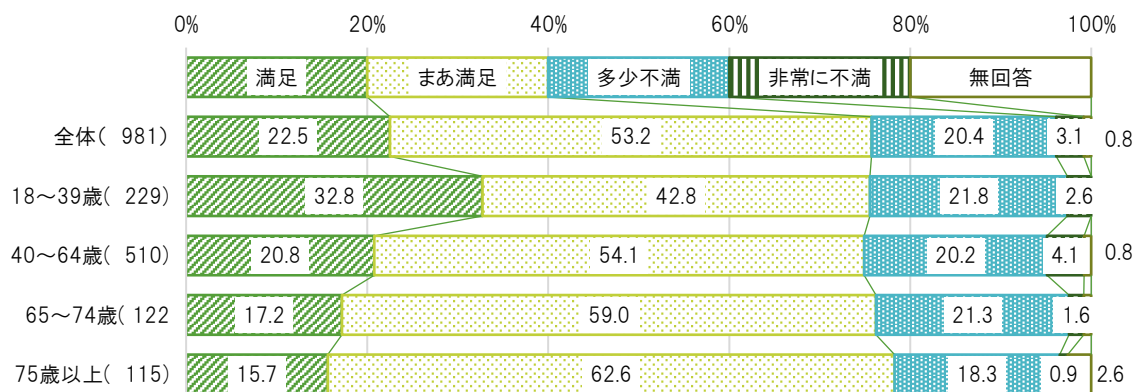
◆ 4 住まいに関するモニター調査（市外在住者向け）

対象	八王子市を除く東京都内在住の 18～64 歳
実施期間	令和 6 年（2024 年）11 月 11 日～12 月 13 日
調査形式	株式会社マクロミルが提供するモニター調査
回答数	500 件（居住地及び住み替え意向の有無により均等割り付け）
質問項目	定住意向、住宅施策に対するニーズ、八王子市に対するイメージ等
質問数	全 15 問（選択により分岐）

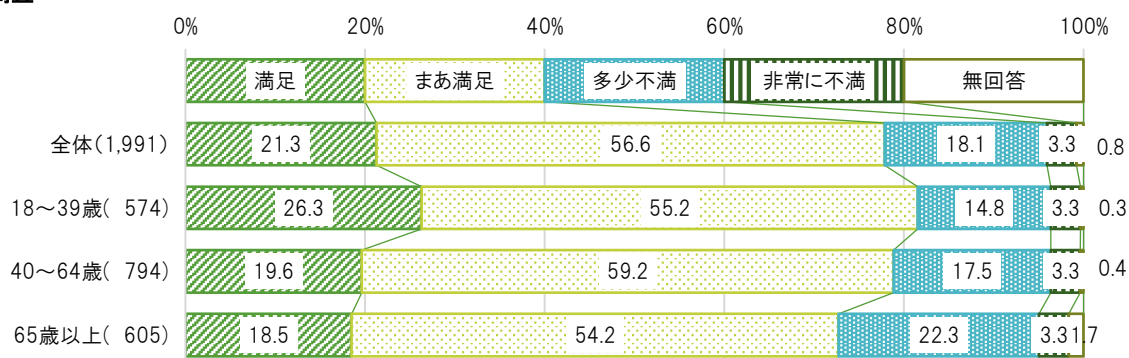
①住宅・住環境に対する総合的な満足度[住まいに関する意識調査（市内在住者向け）]

- 住宅・住環境に関する満足度を前回調査（令和元年度（2019年度）と比較すると、全体では大きな違いはありませんが、年齢別にみると、「18～39歳」で「満足」と答えた人の割合が10ポイント以上高くなっています

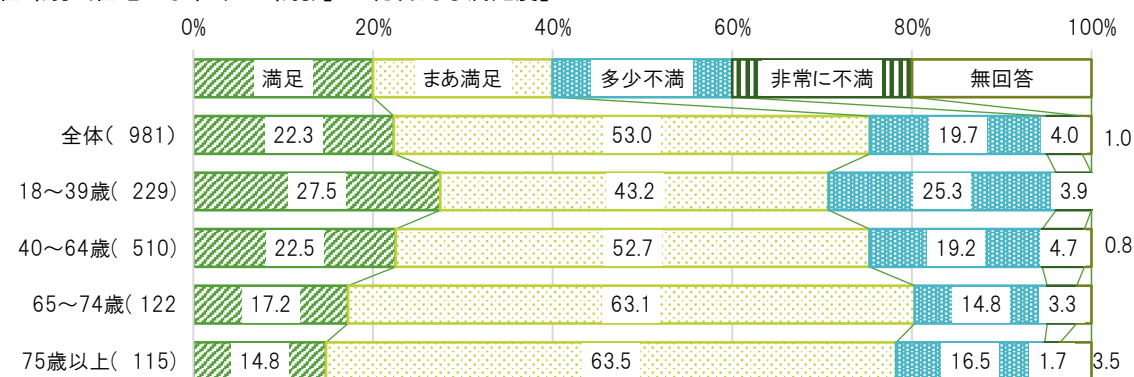
【1.「住宅」の総合的な満足度】



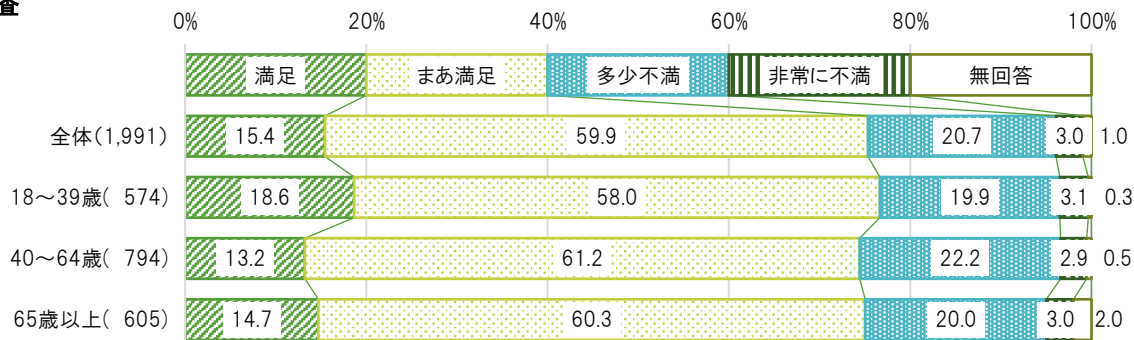
◆前回調査



【2.「住環境（住宅のまわりの環境）」の総合的な満足度】



◆前回調査



②移住・定住意向[住まいに関する意識調査（市内在住者向け）]

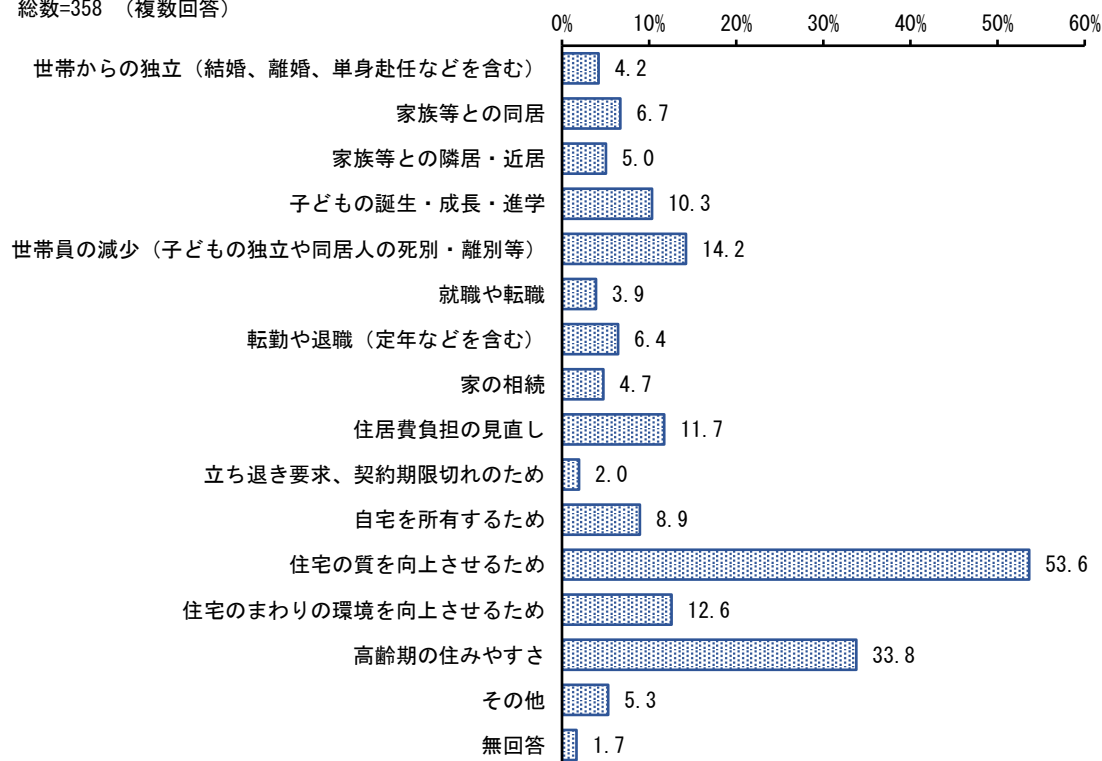
- 全体では 16.4%に住み替え意向があると回答しており、20.2%がリフォーム意向ありと答えています。建て替えについては3.2%と低くなっています。年齢別では、若いほど住み替え意向が高くなっています。リフォームについては、「40～64 歳」が 26.1%でピークになっており、そこから減少しています。
- 住替え・リフォーム・建替えの理由としては「住宅の質の向上」が 53.8%、「高齢期のすみやすさ」が 33.8%、「世帯員の減少」が 14.2%となっています。

■住み替えや建て替え、リフォームの意向 ×年齢別 【3つまでの複数回答】

		全体	住み替えの意向がある	建て替えの意向がある	リフォームの意向がある	住み替えや建て替え、リフォームの意向はない	無回答
全体		981 100.0	161 16.4	31 3.2	198 20.2	581 59.2	42 4.3
年齢別	18～39 歳	229 100.0	58 25.3	10 4.4	27 11.8	141 61.6	5 2.2
	40～64 歳	510 100.0	86 16.9	14 2.7	133 26.1	281 55.1	14 2.7
	65 歳～74 歳	122 100.0	11 9.0	3 2.5	20 16.4	77 63.1	12 9.8
	75 歳以上	115 100.0	5 4.3	4 3.5	18 15.7	78 67.8	11 9.6
	不詳	5 100.0	1 20.0	-	-	4 80.0	-

■住み替えや建て替え、リフォームの意向 ×年齢別 【3つまでの複数回答】

総数=358 （複数回答）



③自宅の相続・継承の見通し[住まいに関する意識調査（市内在住者向け）]

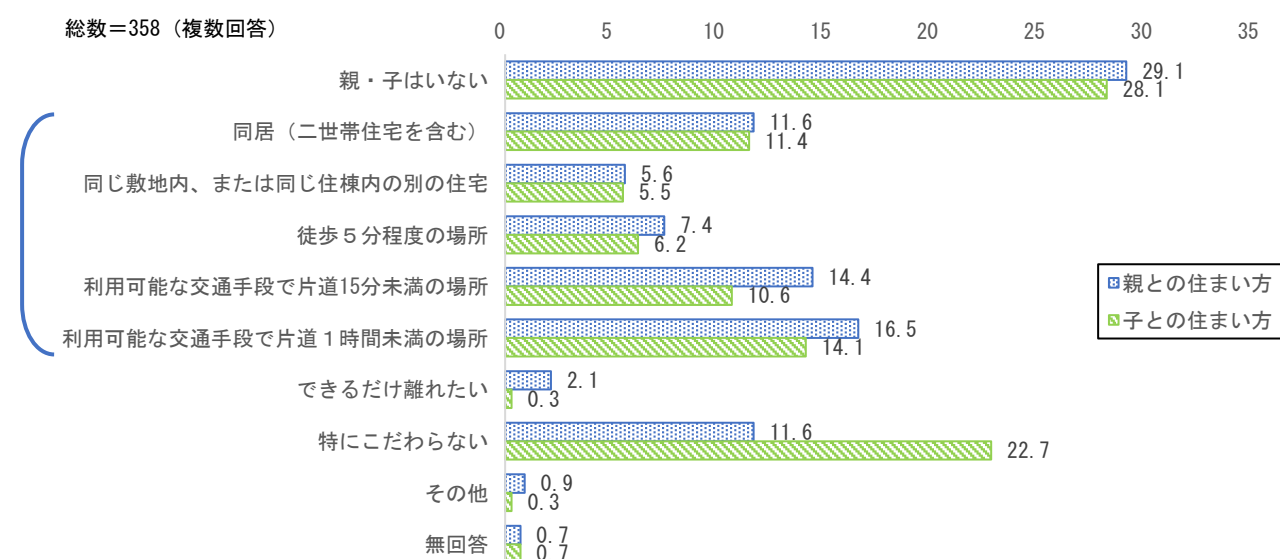
- 自宅の相続・継承の見通しは、「まだ決まっていない」が54.8%で最も高く、次いで「親族等が相続・継承」が18.6%となっています。
- 年齢階層別にみると、75歳以上の高齢者において、空き家となる可能性のある「まだ決まっていない」は40.9%、今後空き家になる可能性の高い「次世代継承の見通しはない（相続しても空き家になる可能性が高い）」は7.0%となっています。

		全体	元 気な う ち に 売 却	親 族 等 が 相 続 ・ 継 承	次 世 代 継 承 の 見 通 し は な い	ま だ 決 ま っ て い な い	そ の 他	無 回 答
全体		981 100.0	40 4.1	182 18.6	87 8.9	538 54.8	64 6.5	70 7.1
年 齢 別	18～39 歳	229 100.0	13 5.7	30 13.1	25 10.9	134 58.5	17 7.4	10 4.4
	40～64 歳	510 100.0	23 4.5	82 16.1	45 8.8	290 56.9	40 7.8	30 5.9
	65 歳～74 歳	122 100.0	3 2.5	28 23.0	9 7.4	63 51.6	4 3.3	15 12.3
	75 歳以上	115 100.0	- -	42 36.5	8 7.0	47 40.9	3 2.6	15 13.0
	不詳	5 100.0	1 20.0	- -	- -	4 80.0	- -	- -

④同居・近居について[住まいに関する意識調査（市内在住者向け）]

- 「親との住まい方（子から見た）」、「子との住まい方（親から見た）」、その両方とも「同居」は約10%、「できるだけ離れたい」は2%以下と少なくなっています。
- 「親・子との住まい方（子から見た）」について、同居・近居意向がある選択肢をまとめると55.6%となっています。
- 「子との住まい方（親から見た）」について、同居・近居意向がある選択肢をまとめると47.8%となっています。

■親・子との住まい方について望ましいと思うもの

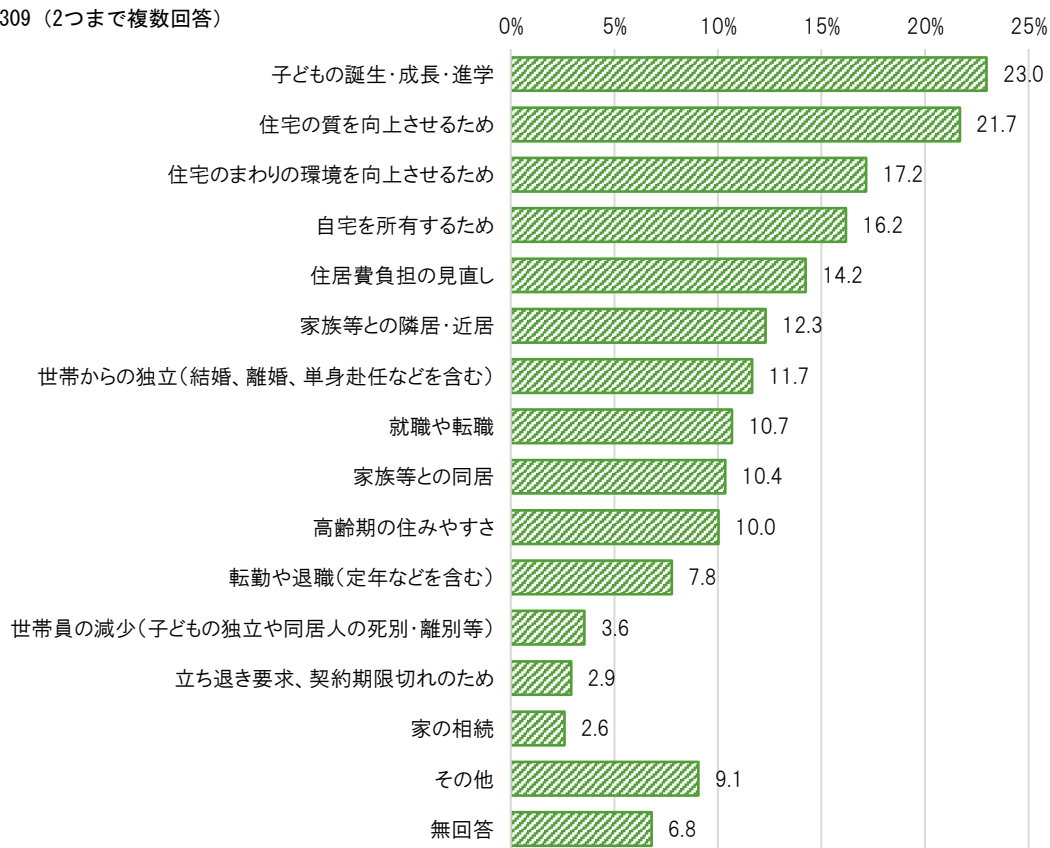


⑤現在の住まいに組み替えたきっかけや目的[住まいに関する意識調査（転出者向け）]

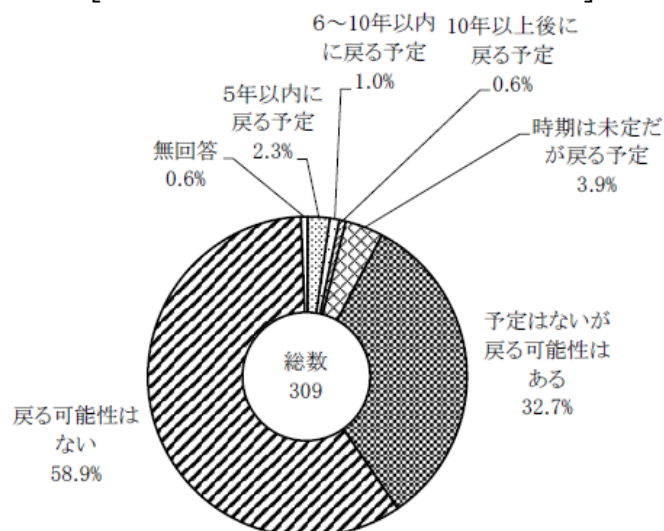
- 現在の住まいに組み替えたきっかけや目的では、「子どもの誕生・成長・進学」（23.0%）を機に八王子市を転出した人が最も多くなっています。次いで、「住宅の質を向上させるため」（21.7%）、「住宅のまわりの環境を向上させるため」（17.6%）と、転居によって住宅・住環境の質を向上させています。
- 転出者の約4割が戻る可能性があると答えています。

■現在の住まいに組み替えたきっかけや目的

総数=309（2つまで複数回答）



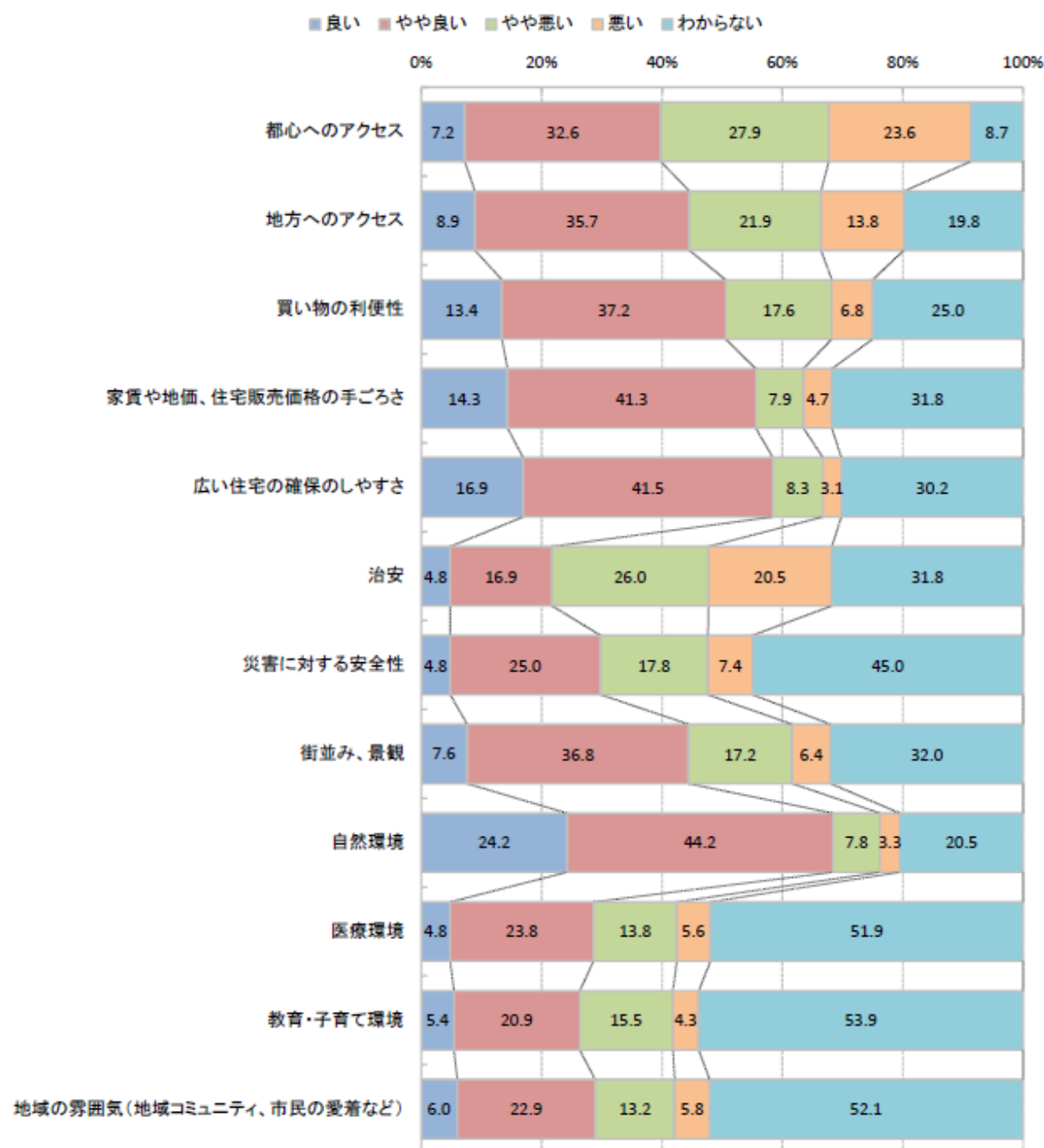
⑥八王子市に戻る可能性[住まいに関する意識調査（転出者向け）]



⑦八王子市のイメージ〔住まいに関するモニター調査（市外在住者向け）〕

八王子市のイメージについては、自然環境、広い住宅の確保のしやすさ、住居費については評価が高い一方で、都心へのアクセス、治安や災害に対する安全への評価は「やや悪い」が高くなっています。

■八王子市のイメージ



3 改定の視点

前期計画の基本理念と施策体系等の計画の枠組みを継承しつつ、策定以後の社会情勢の変化を踏まえ、中間改定において以下の視点に重点を置き、見直しを行いました。

視点1

地域特性に応じた住宅ストックの活用

本市を含む首都圏の郊外都市では、高度経済成長期に供給された住宅団地などを中心に高齢化に伴う世代交代の時期を迎えています。地域ごとの特性に応じた、誰もが暮らしやすい住宅・住環境を実現するために、住宅の余剰化・老朽化に伴い空き家化した住宅については、地域と連携・協力しながら地域資源として柔軟かつ円滑に活用していくことが求められています。

多様な暮らし方を支える「定住都市」を実現するため、「地域特性に応じた住宅ストックの活用」を改定の視点として設定しました。

視点2

環境への配慮

本市は、令和4年（2022年）に、「2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロ（カーボンニュートラル）」を目指す「ゼロカーボンシティ宣言」を表明しました。また、令和4年（2022年）の建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の改正に伴い、すべての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられました。

カーボンニュートラルに資する都市づくりを推進していくため、住宅全体の省エネ・脱炭素を推進する必要があります。将来にわたり、恵み豊かな環境を次世代に引き継いでいくため、「環境への配慮」を改定の視点として設定しました。

視点3

減災都市づくり

激甚化する風水害や首都直下地震への対応など、市民の生命・財産の安全を確保するため、大規模災害への対応力をより一層強化することが急務となっています。

火災や震災の被害を最小化するために、住宅のレジリエンス性能（防災機能）を向上させることは、災害に強く、しなやかな、「安全・安心」の都市づくりには不可欠です。

災害後も居住を継続することができ、魅力ある住宅・住環境を実現するため、「減災都市づくり」を改定の視点として設定しました。



第3

住宅施策の目標



1 住宅施策の「基本理念」と「目指すべき将来像」

本市では、平成 23 年（2011 年）の第 3 次住宅マスタープラン策定時に、住宅施策の基本理念及び 5 つの目指すべき将来像を設け、これまでその実現に向け取り組んできました。この間、少子高齢化や人口減少の進展、自然災害の激甚化・多頻度化、感染症の拡大といった大きな社会情勢の変化があり、住生活を取り巻く環境は変貌しました。そして、このことがより一層第 3 次住宅マスタープランで掲げた基本理念と目指すべき将来像を実現することの重要性を高めることとなりました。そこで、第 4 次住宅マスタープランでは、この「基本理念」と「目指すべき将来像」を継承し、引き続きその実現に向け取り組んでいきます。

本市には、交通の要衝として発展してきた多くの産業資源や豊かな自然環境、歴史・文化が存在するとともに、大学が多く立地し丘陵部には計画的に開発された整った住宅地が多く供給されるなど、広い市域に、時代に即した多様な市民の居住ニーズに対応できる住宅ストックが整備されています。

このような本市の特性を活かし、子どもから学生・若者、高齢者まで、すべての市民が誇りと愛着を持って、地域で支えあい、交流しながら住み続けることができる住まいづくり・まちづくりを推進することを、本市における住宅施策の基本理念とします。

基本理念

**誰もが誇りと愛着を
持って地域で住み続けること
ができる、住まいづくり・
まちづくり**

市民が、信頼できる
情報に基づいて
住まいを選択
することの
できるまち



八王子のまちの資源
や住宅ストックを活
かし、環境に配慮し、
景観に調和する
住まいづくり
が進むまち



福祉施策とも連携し、
すべての市民に適切な
住宅が供給され、
安定した住宅・
住環境が確保
されているまち



市民自らが、主体的に住まい
づくり・まちづくりに取り
組み、市民協働により
住みよい住宅・住環境
を育むまち



バリアフリー環境、耐震性、防犯性、省エ
ネ性などが確保されるなど、安全で安心
した生活を送ることのできる良質な
住宅ストックが形成されているまち



本市の目指すべき将来像

中間改定では、市政世論調査や住宅・住環境に関する意識調査の結果などのデータを基に、住宅施策における本市の強み・弱み・機会・脅威をSWOT分析により整理しました。これにより、基本理念を実現するための重点施策や方向性を明確化しました。

目的: 基本理念の実現

誰もが誇りと愛着を持って地域で住み続けることができる、
住まいづくり・まちづくり

※赤字は強化・対応が必要な項目

外部環境	内部環境	(1)強み:Strengths ①自然環境と都市環境の調和 ②都心へのアクセス ③学園都市	(2)弱み:Weakness ①戸建住宅団地等における2つの古い(建物の老朽化と居住者の古い) ②管理不全空家の発生
	(3)機会:Opportunities ①郊外居住ニーズの高まり(都心の住宅価格高騰・テレワークの普及など) ②国・都の住宅施策支援拡充(省エネ化支援・空き家法改正・モデル事業など)	SO戦略(1)×(3)【強みを生かして機会を最大限に利用するための住宅施策の方向性】 ・＜強み①②③×機会①＞子育て世帯や若者が安心して、快適に暮らせる住宅・住環境の整備(近居・同居、愛着形成)	WO戦略(2)×(3)【弱みを補うことで機会をつかむための住宅施策の方向性】 ・＜弱み①×機会①＞福祉・専門家と連携した住まいの継承の円滑化及び更新・活用に係る支援 ・＜弱み①×機会②＞国・都・地域と連携した戸建住宅団地等の再生プロジェクトの実施
	(4)脅威:Threats ①自然災害リスク ②地球温暖化	ST戦略(1)×(4)【強みを生かして脅威に対応するための住宅施策の方向性】 ・＜強み①②×脅威①②＞災害時でも住み続けられる省エネ化・再生可能エネルギーの活用促進による防災力強化と環境負荷低減 ・＜強み②×脅威①＞災害時の交通インフラの確保(緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進)	WT戦略(2)×(4)【弱みと脅威が重なることによる最悪な事態を回避するための住宅施策の方向性】 ・＜弱み①×脅威①②＞住宅の耐震・バリアフリー・省エネ改修の一体改修(複合的な改修支援)、高齢者住替え支援、被災後の復興を想定した震災復興まちづくりの実施(事前復興) ・＜弱み②×脅威①＞管理不全空家対策強化

3 住宅施策展開の基本的な方針

本市が目指すべき将来像の実現に向けて、6つの基本方針を掲げ、10の施策展開ごとにその効果を図る指標を設定するとともに、施策展開ごとにロジックモデルを作成し、住宅施策の推進を図っていきます。

基本方針

1

子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい

住宅・住環境の整備を図る

本市で学び育った若年層や子育て世帯などが、本市に魅力を感じ住み続けたい、住んでみたいと思える住宅・住環境づくりを推進します。特に子育て世帯が安心して子育てができるよう、子育てに配慮した住宅の供給促進や情報発信に取り組むとともに、テレワークなどの働き方の多様化にも対応した住環境の整備を図ります。

また、学園都市である本市の特性を踏まえ、学生が地域での活動を通して本市に愛着を持てるような取組を推進します。

基本方針

2

高齢者や障害者が安心して快適に

暮らすことのできる住宅・住環境の整備を図る

高齢者や障害者が、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、ニーズに適した住まいを選択するという「住宅」の視点と、地域のみんなで支えあうという「住環境」の視点から、住宅分野と福祉分野が連携した施策展開を図ります。

高齢者や障害者が暮らしやすい住宅の整備を促進していくとともに、地域での支えあいにより安心して生活できる住環境づくりを推進していきます。また、高齢者・障害者の居住の安定を図るため、住宅が確保できる環境を整えていきます。

基本方針

3

防災や防犯、健康など安全に配慮した住宅・住環境の整備を図る

大規模な地震に対する住宅の安全性の向上を一層促進するとともに、火災や近年の大雨や台風による風水害、土砂災害の激甚化・多頻度化に備えるため、安全で安心な住環境の整備に取り組んでいきます。

住宅や建築物の耐震化をさらに促進するため、所有者が主体的に取り組むことができるよう、耐震化に関する普及啓発や情報提供を進めていくとともに、公共的な観点から耐震改修に対する支援の充実を図っていきます。

また、防犯性能の高い住宅や健康に配慮した住宅の普及促進など、防犯面や健康面からも住宅・住環境における安全確保に取り組んでいきます。

環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る

本市が有する豊かな自然や里山を動植物の生息空間、市街地を取り囲む連続した自然緑地として保全を図るとともに、まちの美観と相まって、自然と共生した潤いある住環境を創出するよう、住宅施策を展開します。カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の省エネルギー化など、地球環境や自然環境に配慮した住宅の普及を促進するとともに、市民が行う緑あふれる住環境づくりを支援していきます。

市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る

市民がそれぞれのライフステージ・ライフスタイルに応じて住まいを選択するにあたり、既存の住宅ストックを有効に活用してもらうための情報発信や相談体制の充実を図っていきます。

既存の住宅ストックを長期間活用するための取組として、住宅のリフォームなどによる長寿命化や中古住宅市場における流通の促進を進めていくとともに、分譲マンションについては、適正管理の促進のための支援を行い、戸建て空き家等の発生予防、適正管理や除却等を含めた利活用のための総合的な取組を推進していきます。

また、住環境の維持向上のため地域住民を主体とした魅力のあるまちづくりを進めるとともに、住民自らが住みよいまちづくりを検討できる環境の整備を図ります。

**市民の居住の安定を確保するための
住宅・住環境の整備と仕組みの構築を図る**

市民だれもが安定した住まいを確保するためには、重層的な住宅のセーフティネットが必要です。その根幹をなす市営住宅を適切に管理するとともに、都営・市営住宅をはじめとする公的住宅だけでなく、民間住宅を活用した住宅セーフティネットの構築に取り組んでいきます。

その際、民間賃貸住宅市場では、様々な不安から、高齢者・障害者に、入居制限がある実態が報告されていることから、市民だれもが民間賃貸住宅に円滑に入居でき、安心して暮らしていけるよう、居住支援を行っている団体や住宅関連事業者などと連携し、情報共有や必要な支援を行っていきます。



第4

住宅施策の展開



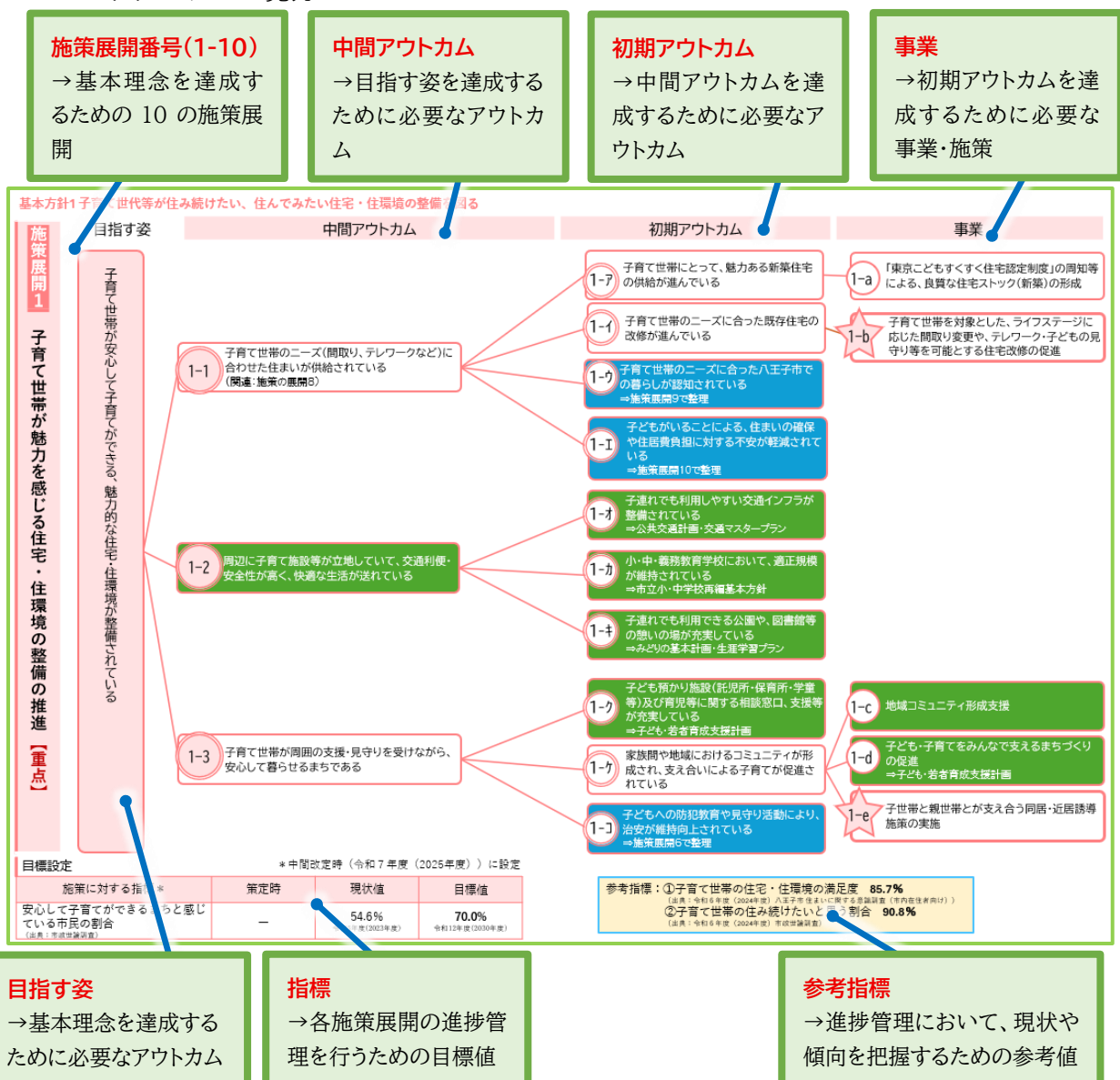
1 住宅施策の展開の構成

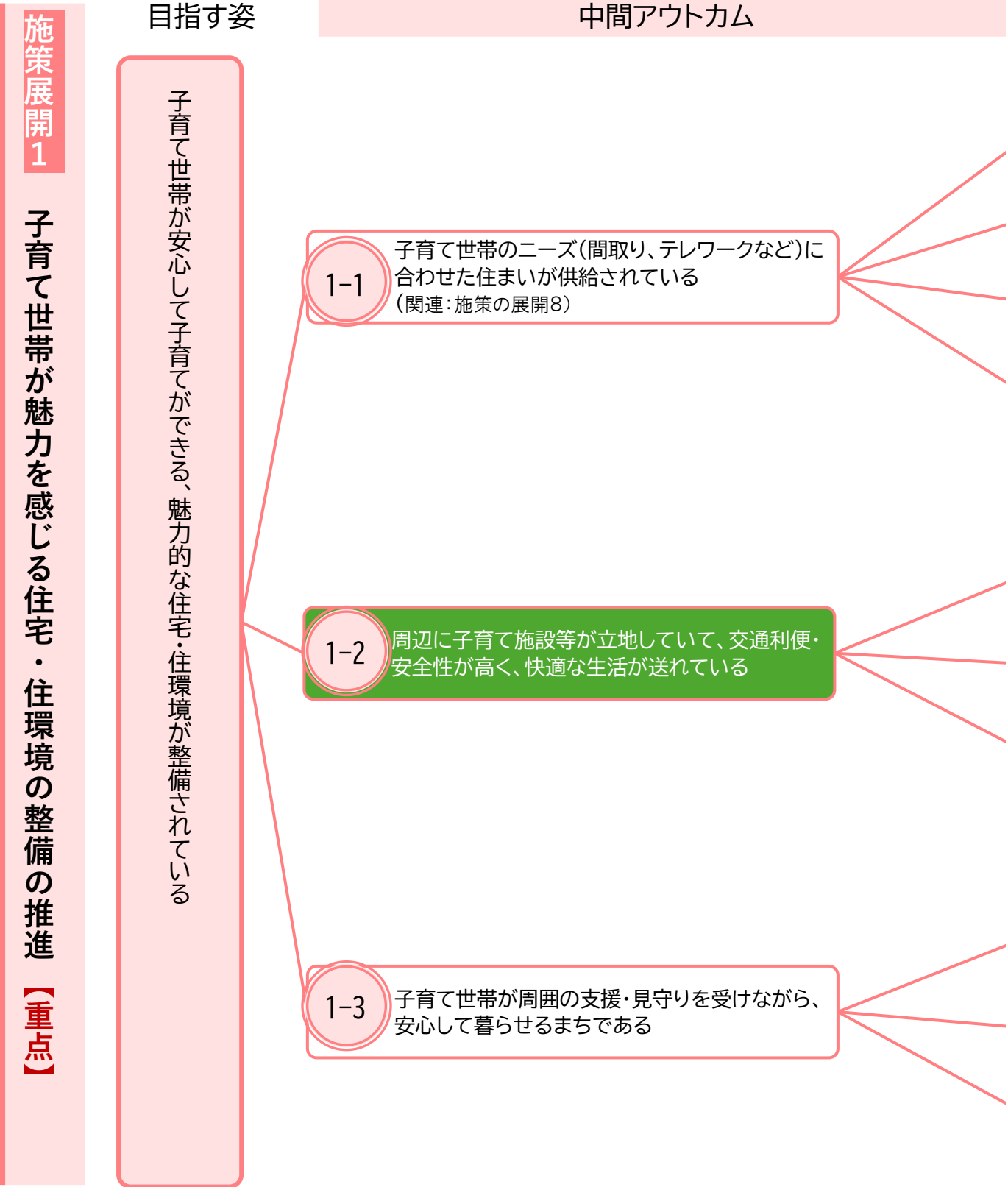
6つの基本方針に基づく10の施策展開ごとの課題や方向性を説明しています。各種施策目標に関するロジックモデル（論理体系図）と指標を見開きで掲載し、続いて具体的な現状と課題、方向性を掲載しています。

ロジックモデルについて

住宅・住環境に係る施策は多岐に渡るため、本計画で扱う個別施策の範囲を定めることや、施策の展開ごとといった大きな事業単位でのPDCAサイクルの運用が課題となっています。そこで、施策の展開ごとの目指す姿と個別施策の関係を明確にし、進捗管理対象事業の整理・可視化を目的にロジックモデルを導入します。モデル構築には、統計調査やアンケート結果を活用し、住宅・住環境に係る要素を広く捉えて作成しています。

■ロジックモデルの見方





目標設定

* 中間改定時（令和7年度（2025年度））に設定

施策に対する指標*	策定時	現状値	目標値
安心して子育てができるまちと感じている市民の割合 (出典：市政世論調査)	—	54.6% 令和5年度(2023年度)	70.0% 令和12年度(2030年度)

初期アウトカム

事業

1-ア

子育て世帯にとって、魅力ある新築住宅の供給が進んでいる

1-イ

子育て世帯のニーズに合った既存住宅の改修が進んでいる

1-ウ

子育て世帯のニーズに合った八王子市での暮らしが認知されている
⇒施策展開9で整理

1-エ

子どもがいることによる、住まいの確保や住居費負担に対する不安が軽減されている
⇒施策展開10で整理

1-オ

子連れでも利用しやすい交通インフラが整備されている
⇒公共交通計画・交通マスタープラン

1-カ

小・中・義務教育学校が地域の実情に合わせて適正に配置されている。
⇒市立小・中学校再編基本方針

1-キ

子連れでも利用できる公園や、図書館等の憩いの場が充実している
⇒みどりの基本計画・生涯学習プラン

1-ク

子ども預かり施設(託児所・保育所・学童等)及び育児等に関する相談窓口、支援等が充実している
⇒子ども・若者育成支援計画

1-ケ

家族間や地域におけるコミュニティが形成され、支え合いによる子育てが促進されている

1-コ

子どもへの防犯教育や見守り活動により、治安が維持向上されている
⇒施策展開6で整理

1-a

「東京子どもすくすく住宅認定制度」等の周知による、良質な住宅ストック(新築)の形成

1-b

子育て世帯を対象とした、ライフステージに応じた間取り変更や、テレワーク・子どもの見守り等を可能とする住宅改修の促進

1-c

地域コミュニティ形成支援

1-d

放課後子ども教室の整備やファミリーサポートの推進による、子ども・子育てをみんなで支える仕組みづくりの促進
⇒子ども・若者育成支援計画

1-e

子世帯と親世帯とが支え合う同居・近居誘導施策の実施

参考指標：①子育て世帯の住宅・住環境の満足度 **85.7%**

(出典：令和6年度(2024年度)八王子市 住まいに関する意識調査(市内在住者向け))

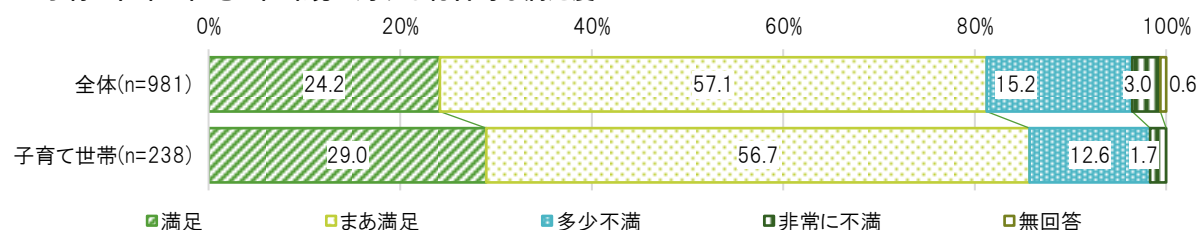
②子育て世帯の住み続けたいと思う割合 **90.8%**

(出典：令和6年度(2024年度)市政世論調査)

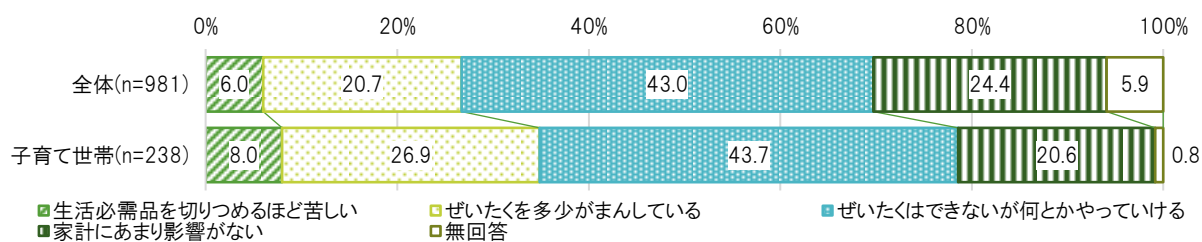
現状・課題

- 施策指標「安心して子育てができていると感じている市民の割合」は令和元年度（2019年度）（計画策定時）が42.9%、令和5年度（2023年度）が40.0%とほぼ横ばいとなっています。（市政世論調査より）
- 一方で、市内在住の子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯）の住宅と住宅のまわりの環境に対する総合的な満足度（「満足」、「まあ満足」）の割合は85.7%と、市全体の81.2%と比較しても高くなっています。
- 市内在住の子育て世帯の住居費負担が大きい割合（「生活必需品を切りつめるほど苦しい」、「ぜいたくを多少我慢している」）は、34.9%と、市全体の26.7%と比較しても高くなっています。
- 住宅・住環境に対する満足度は高い一方で、収入などがまだ低く、住居費負担が大きいと考えられます。

子育て世帯の住宅と住環境に対する総合的な満足度



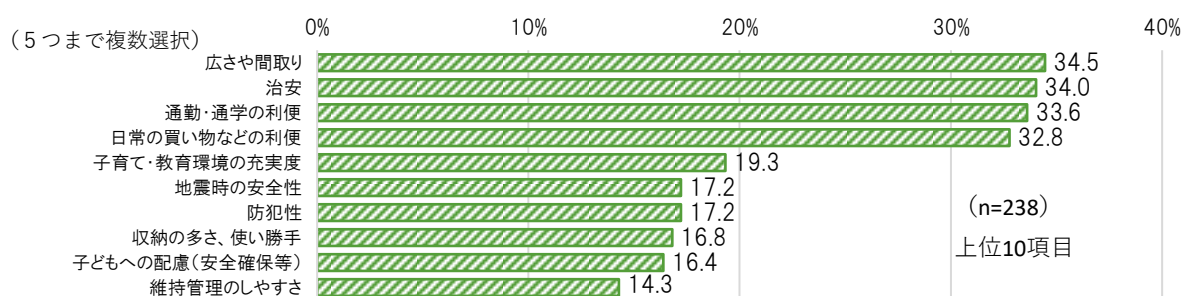
子育て世帯の住居費負担感



○ 出典：八王子市住まいに関する意識調査（市内在住者向け）（令和6年度）

- 市内在住の子育て世帯が、住まいについて重要だと思うことは、「広さや間取り」（34.5%）が最も多く、子育て世帯にとっては、成長し拡大していく家族に対して十分な広さや間取りの住まいが求められています。また、住環境については、「治安」（34.0%）、次いで「通勤・通学の利便」（33.6%）、「日常の買い物などの利便」（32.8%）、「子育て・教育環境の充実度」（19.3%）が上位となっています。通勤・通学、日常の買い物などの移動に係る利便性が高く、子育て世帯が利用できる施設や治安や地域コミュニティなどが充実していることも重要です。

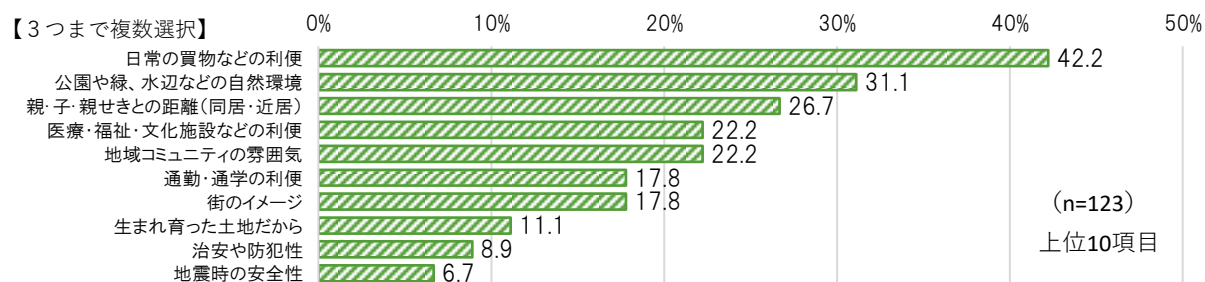
■ 子育て世帯が住宅・住環境について重要だと思うもの



出典：八王子市住まいに関する意識調査（市内在住者向け）（令和6年度）

- 八王子市から市外（都内）に転出した子育て世帯で、将来、八王子市に戻る可能性がある人は36.6%で、戻る可能性や戻りたいと思う理由は、「日常の買い物などの利便」（42.2%）が最も高く、次いで「公園や緑、水辺などの自然環境」（31.1%）、「親・子・親せきとの距離（同居・近居）」（26.7%）となっています。八王子市に親族がいる子育て世帯に対して、本市に住むきっかけづくりとして同居・近居支援も有効と考えられます。

■ 八王子市から市外（都内）に転出した子育て世帯が、将来、八王子に戻る可能性や戻りたいと思う理由



出典：八王子市住まいに関する意識調査（転出者向け）（令和6年度）

方向性

子育て世帯のニーズに合わせた住まいの供給促進

- ◆ 良質な住宅ストックの形成や中古流通の促進、子育て世帯を対象とした、ライフステージに応じた間取り変更、テレワーク等を可能とする改修の支援等を行うことにより、子育て世帯のニーズに合った魅力ある住宅の供給を促進します。

住環境が整い、家族や地域のつながりを感じて安心して暮らせるまちの形成

- ◆ 同居・近居に係る支援を実施し、家族間の支え合いにより、安心して子育てできる環境づくりを促進します。

本市の魅力溢れる暮らしの認知度向上

- ◆ 本市での暮らしの魅力を発信し、地域への理解と関心を高めます。

基本方針1 子育て世代等が住みたい、住んでみたい住宅・住環境の整備を図る

施策展開2

若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進

目指す姿

中間アウトカム

若年層や学生が「住み続けたい・住んでみたい」と思う住宅・住環境が整備されている

2-1

若年層のニーズ(間取り、テレワーク可など)に合わせた住まいが供給されている
(関連: 施策の展開8)

2-2

市への愛着形成が進んでいる

2-3

通勤・通学、日常の買い物などの移動に係る交通利便・安全性が高く、快適な生活が送れている

2-4

公園や水辺といった、若年層がリフレッシュできる場所が充実している

目標設定

施策に対する指標	策定時	現状値	目標値
若年層の住み続けたいと思う割合 (出典: 市政世論調査)	85.2% 令和元年度(2019年度)	87.6% 令和5年度(2023年度)	95.0% 令和12年度(2030年度)

初期アウトカム

事業

2-ア

都心の住宅価格の高騰を契機として、中古住宅の流通が進み、若年層のニーズに合った住宅改修が進んでいる

2-イ

通学を理由に独立した学生をはじめとする若年層のニーズに合った賃貸住宅等の供給が進んでいる

2-ウ

転出時等のタイミングを捉えた情報発信により、若年層のニーズに合った八王子市での暮らしが認知されている
⇒施策展開9で整理

2-エ

住まいの確保や住居費負担に対する不安が軽減されている
⇒施策展開10で整理

2-オ

地域で孤立せず、地域活動等を通じて、自分の役割や居場所を見つけられている

2-カ

市内での就業により、職住近接が実現できている

2-キ

交通網の整備により安全性・利便性が高く、移動に困らない
⇒交通マスタープラン

2-ク

みどりを活用したシンボリックな公園や憩いの場が形成されている
⇒みどりの基本計画

2-ケ

湧水の保全や水辺の活用により、潤いのある住環境が形成されている
⇒水循環計画

2-a

新たなライフスタイルやテレワークへの対応、ワークライフバランスを実現するための住宅改修等の促進

2-b

新たなライフスタイルに合わせた用途地域や地区計画等の見直し
⇒施策展開9で整理

2-c

防犯カメラ等の防犯設備の設置促進
⇒施策展開6で整理

2-d

若者総合相談センターの運営
⇒子ども・若者育成支援計画

2-e

大学等との連携・協力による、学生の地域活動等を通じた市内就職・定住の促進

2-f

企業支援による雇用創出や人材確保の促進
⇒産業イノベーションプラン

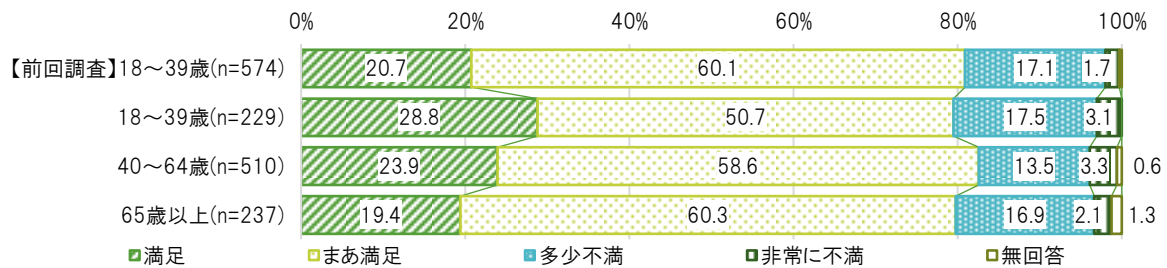
参考指標：若年層の住宅・住環境の満足度 **79.5%**

(出典：令和6年度(2024年度)八王子市 住まいに関する意識調査(市内在住者向け))

現状・課題

- 施策指標「若年層（18～39 歳）の住み続けたいと思う割合」は令和元年度（2019 年度）（計画策定時）が 85.2%、令和 6 年度（2024 年度）が 82.5%となっています。
- 市内在住の若年層（18～39 歳）の住宅と住宅のまわりの環境に対する総合的な満足度は、「満足」が 28.8%と他の年代と比較しても高くなっています。前回調査（令和元年度（2019 年度）（計画策定時））の 20.7%と比較しても高くなっています。

■ 若年層の住宅と住環境に対する総合的な満足度

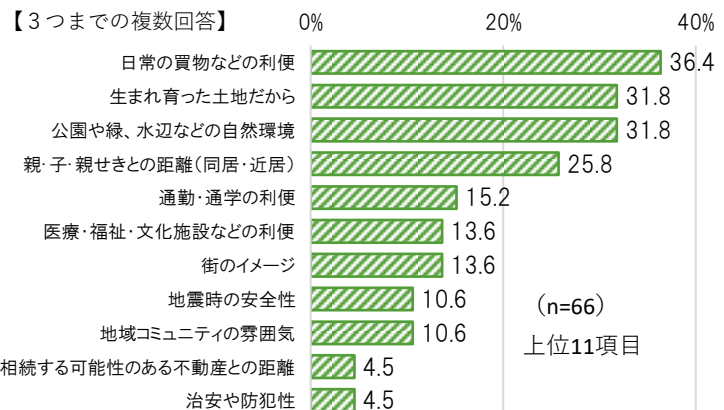
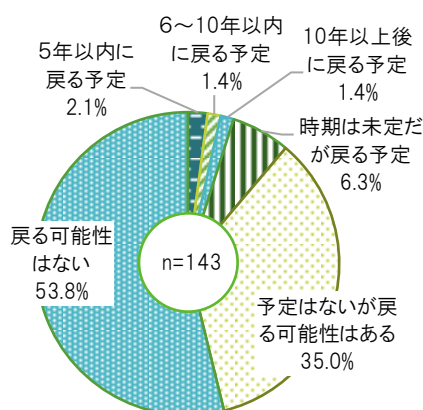


出典：八王子市住まいに関する意識調査（市内在住者向け）（令和 6 年度）

- 本市は学園都市として、大学進学タイミングで 10 代後半の若年層が大量に転入しており、この世代の若年人口が多いことが特徴となっています。一方で、大学卒業時の就職などのタイミングで 20 代から 30 代にかけては転出超過となっています。
- 八王子市から市外（都内）に転出した若年層で、将来、八王子市に戻る予定がある人は 11.2%、戻る可能性がある人は 35.0%となっています。戻る可能性や戻りたいと思う理由は「日常の買物などの利便」（36.4%）が最も高く、次いで「生まれ育った土地だから」（31.8%）、「公園や緑、水辺などの自然環境」（31.8%）、「親・子・親せきとの距離（同居・近居）」（25.8%）がとなっています。住環境において、日常の買い物などの移動に係る利便性が高く、快適な生活が送れていること、公園や水辺といった、若年層がリフレッシュできる場所が充実しているなど、ここに住みたいと思えるような環境があり認知されていることも重要です。

■ 市外に転出した若年層が将来、八王子市に戻る可能性

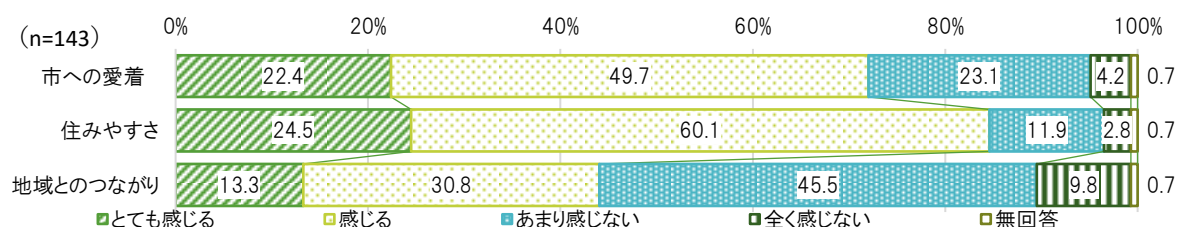
■ 八王子に戻る可能性や戻りたいと思う理由



出典：八王子市住まいに関する意識調査（転出者向け）（令和 6 年度）

- 八王子市から市外（都内）に転出した若年層の八王子市への想いとしては、八王子市への愛着を感じている人（72.0%）と八王子市が住みやすいと感じている人（84.6%）と多くなっています。八王子市に対する愛着や住みやすさといった思いは、一定程度醸成されている一方で、地域コミュニティとのつながりについては、あまり感じていない人が多くなっています。

■ 市外に転出した若年層の八王子市に対する思い



出典：八王子市住まいに関する意識調査（転出者向け）（令和6年度）

- 若者の定住を促進するには、市内に住む若年層が、将来において、ライフスタイルやライフステージが変わっても市内に居住し続けたいと思えるような、また、一度転出しても、もう一度住んでみたいと思えるような環境整備が求められます。

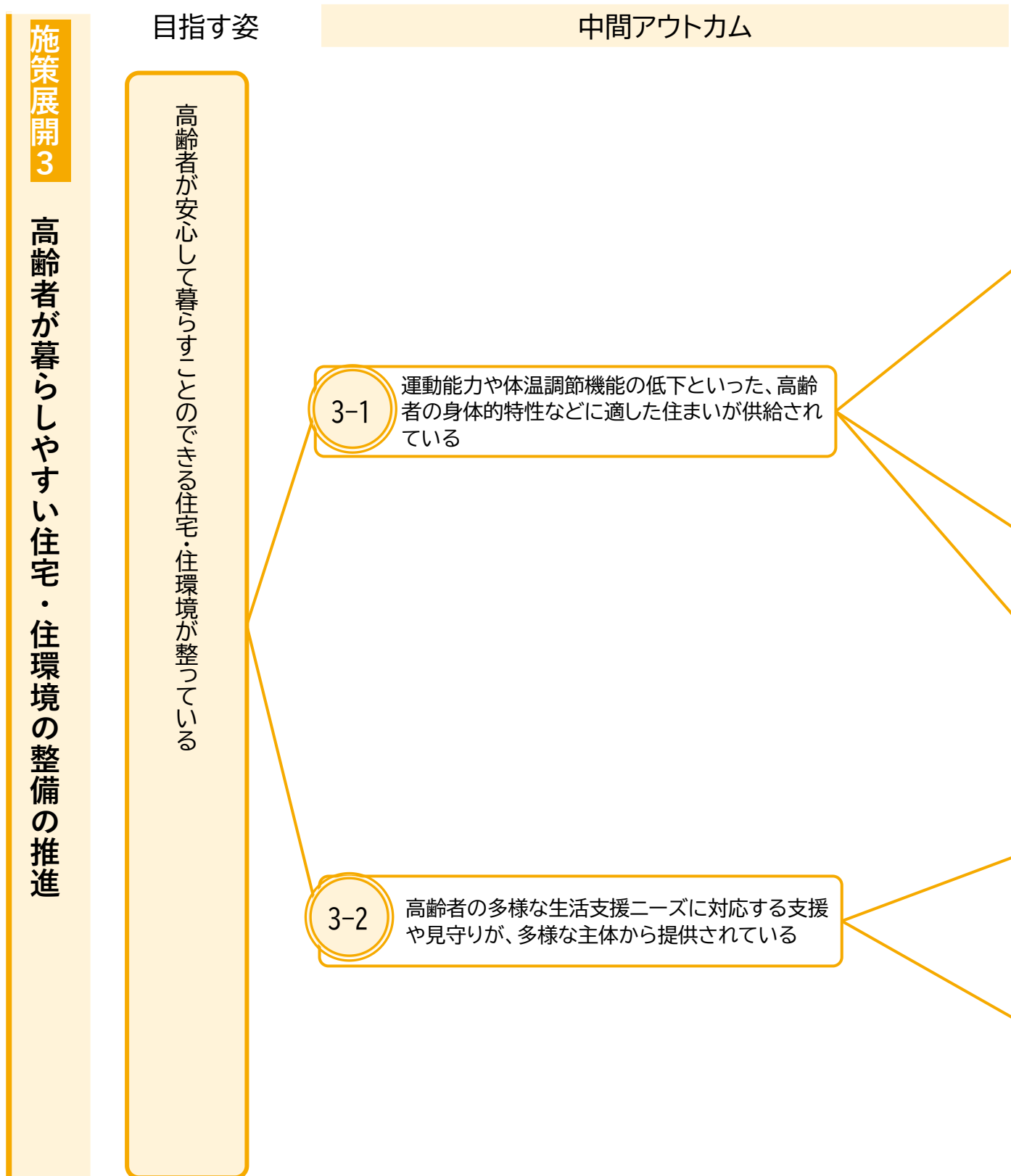
方向性

若年層のニーズに合わせた住まいの供給促進

- ◆ 各々のライフスタイルやライフステージに応じた住宅改修を促進します。
- ◆ 新たな暮らし方に合わせて、用途地域や地区計画等の見直しを進めます。

市への愛着形成の促進

- ◆ 大学等との連携・協力事業による地域活動等を通して、本市で学ぶ学生の地域に対する理解の促進や愛着形成、本市での就職・定住を図ります。
- ◆ 卒業などの転出のタイミングを捉え、若年層が定住・リターンに繋がる本市の住まいに係る情報発信を行います。



目標設定

施策に対する指標	策定時	現状値	目標値
高齢者における現在の住宅に対する満足度 (出典：八王子市)	72.7% 令和元年度(2019年度)	77.2% 令和5年度(2023年度)	78.0% 令和12年度(2030年度)

初期アウトカム

事業

3-ア

住宅での事故防止や緊急時の対応のための住宅改修等が図られていることで、高齢になっても暮らしやすい住まいになっている

3-a

住宅での事故防止のためのバリアフリー化や、見守り等を可能とする改修等を促進

3-b

ヒートショックや熱中症予防のための住宅設備の省エネ化や、再生可能エネルギー利用機器等の設置を支援
⇒施策展開7で整理

3-c

自ら維持管理ができない高齢者に対する住宅の管理等の支援

3-d

住宅の防犯対策促進
⇒施策展開6で整理

3-イ

医療や福祉と連携した、高齢者のための質の高い住まいや施設が供給されている
(関連：高齢者計画・介護保険事業計画)

3-e

高齢者向け居住施設の質の確保

3-ウ

経済的事情や高齢であること、身寄りがないことなどを理由に住まいの確保に苦労することが少なくなっている
⇒施策展開10で整理

3-エ

安全で快適に移動でき、日常の買い物等に困ることがない

3-f

高齢者でも利用しやすい交通インフラの整備、移動困難者への支援
⇒公共交通計画・交通マスタープラン・高齢者計画・介護保険事業計画

3-オ

親族や近隣住民、相談員や所属するコミュニティなど、頼れる人が身近に居て、孤立していない

3-g

ケアマネジャー、福祉相談員等による相談体制の整備
⇒高齢者計画・介護保険事業計画

3-h

【1-e再掲】子世帯と親世帯とが支え合う同居・近居誘導施策の実施

3-i

【1-c再掲】地域コミュニティ形成支援

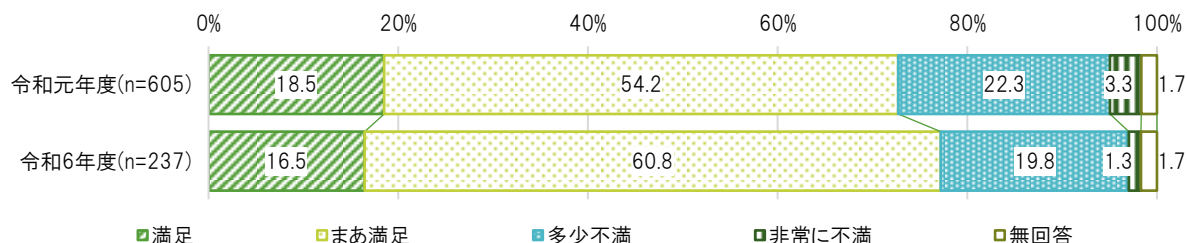
参考指標：高齢者の住宅・住環境の満足度 **79.7%**

(出典：令和6年度(2024年度)八王子市 住まいに関する意識調査(市内在住者向け))

現状・課題

- 施策指標「高齢者における現在の住宅に対する満足度」（「非常に不満」、「多少不満」）について、前回調査（令和元年度（2019 年度）（計画策定時））と比較すると、令和元年度が 72.7%、令和 6 年度（2024 年度）が 77.7%と上昇しています。

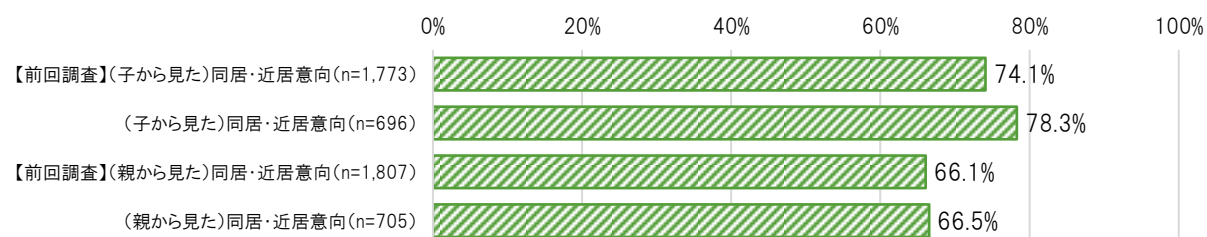
■ 「住宅」の総合的な満足度（65 歳以上）



出典：八王子市住まいに関する意識調査（市内在住者向け）

- 高齢者等の住まい方として、「親がいない」、「子がない」と回答した人を除いた、親子の同居・近居の意向は、子の立場では 7 割以上、親の立場で 6 割以上あり、親子で近くに住んで互いに支え合う住まい方が求められています。

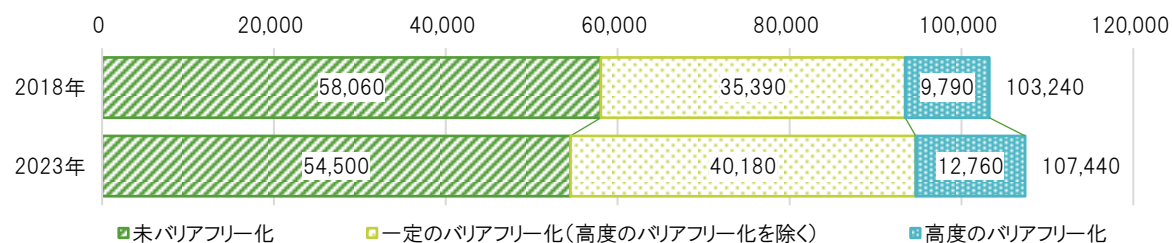
■ 同居・近居の意向



出典：八王子市住まいに関する意識調査（市内在住者向け）

- 齢者がいる世帯で一定のバリアフリー化[‡]された住宅に住んでいる割合は、令和 5 年（2023 年）では 49.3%（52,940 世帯）で平成 30 年（2018 年）の 43.8%（45,180 世帯）から増加しています。

■ バリアフリー化住宅に居住する 65 歳以上の世帯員がいる主世帯



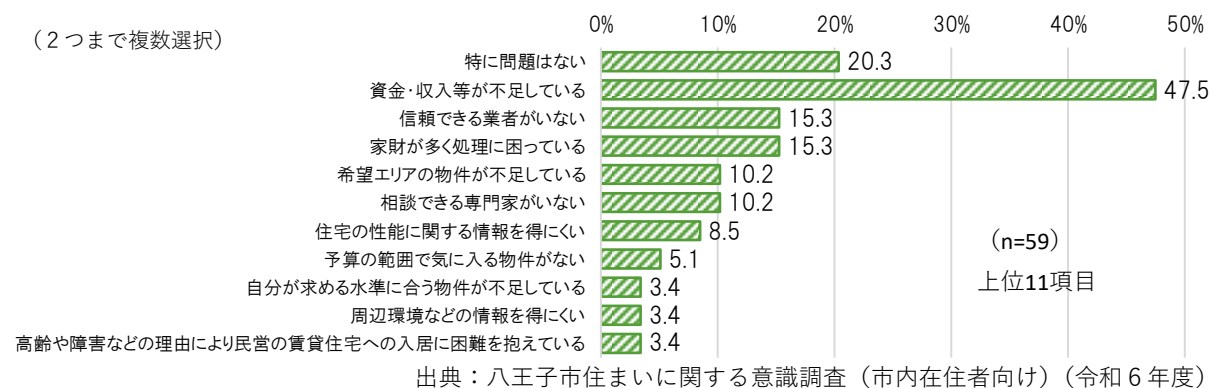
出典：住宅・土地統計調査

[‡] 高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当するものを「一定のバリアフリー化」、いずれにも該当するものを「高度のバリアフリー化」という。

① 2 か所以上の手すりの設置。② 段差のない屋内。③ 廊下などが車いすで通行可能な幅

- 高齢者が住み替えや建て替え、リフォームの意向があるのに実現困難な理由は、「資金・収入等が不足している」(47.5%)が最も高く、次いで「信頼できる事業者がない」(15.3%)、「家財が多く処分に困っている」(15.3%)が続いています。高齢者等が地域に住み続けられるためには、住宅改修や維持管理の支援が求められており、また、家財の処理などの生活環境の向上の支援も必要となっています。

■ 住み替えや建て替え、リフォームについて実現困難な理由（65歳以上）



- 民間賃貸住宅へ的高齢者の入居についての、賃貸人（大家等）の意識は「できれば避けたい」が約7割を占め、高齢者の居住支援が必要となっています。（出典：令和3年度国土交通省調査）
- 高齢者等の多様な生活支援ニーズに対応するには、信頼できる相談先や支援、見守りが多様な主体から提供されていることが求められています。

方向性

高齢者の身体的特性などに適した住まいの供給促進

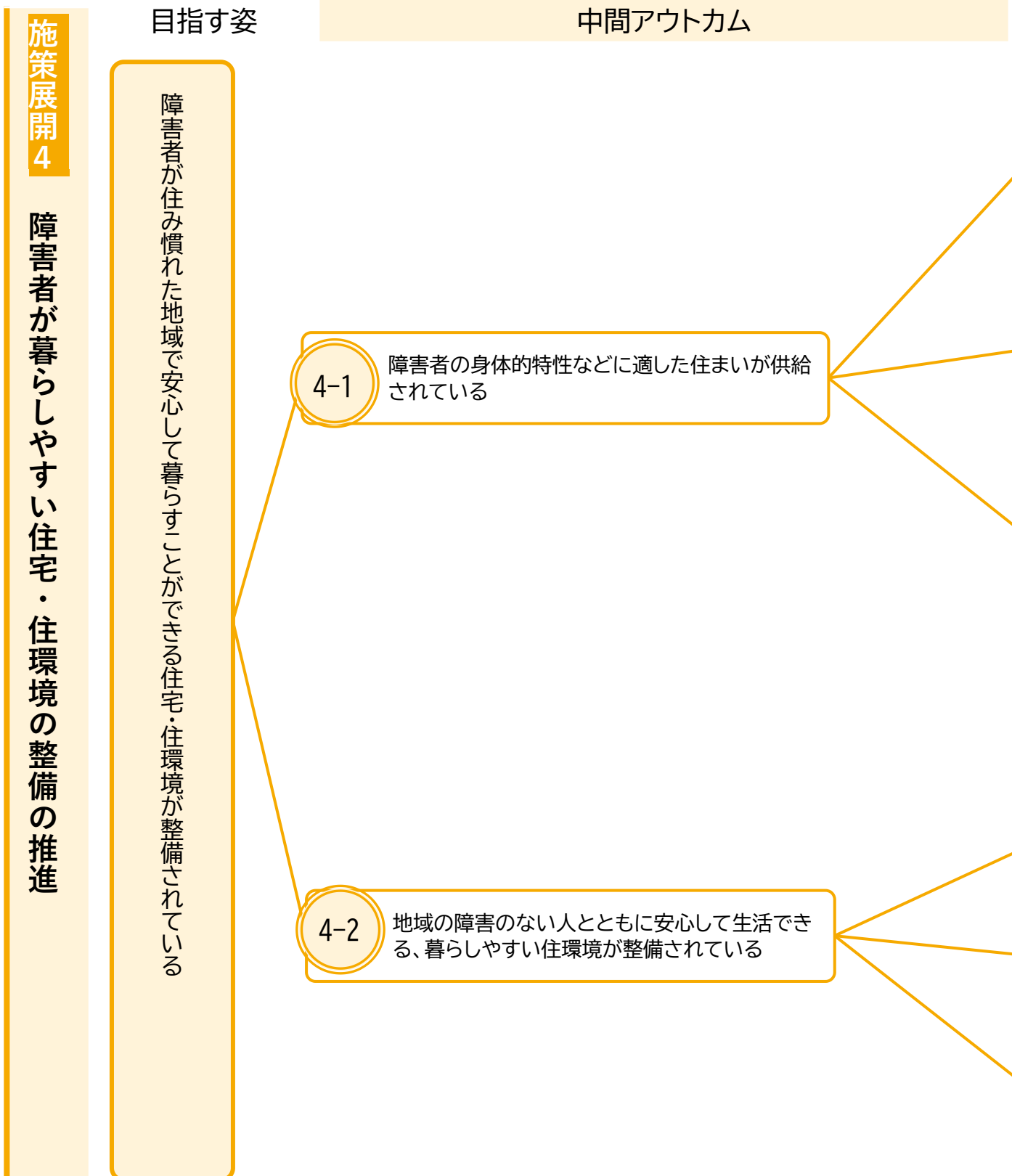
- ◆ 高齢者が住み慣れた自宅で住み続けられるとともに、住宅内での事故を防止するため、住宅の改修、維持管理や家財整理に対する支援を促進します。
- ◆ 高齢者が加齢により一人で暮らすことが難しくなっても安心して生活できるよう、医療や福祉と連携した質の高い住まいを確保するため、サービス付き高齢者向け住宅や地域密着型サービス施設に対する支援を行います。

高齢者の多様な生活支援ニーズに対応する支援や見守り環境の整備

- ◆ 高齢者が地域の中で親族や近隣住民、相談員や所属するコミュニティなどの支援を受け、孤立せずに安定した生活を実現できるよう、居住支援法人等と連携して見守り等を行うとともに、子世帯と親世帯とが支え合う同居・近居誘導施策を推進します。
- ◆ 居住支援協議会が中心となり、住宅部局と福祉部局、不動産関係団体や居住支援法人と連携して、住宅確保要配慮者の入居から生活支援まで、きめ細やかにサービスが提供できる体制の整備を図ります。

※ 施策展開 10 参照

基本方針 2 高齢者や障害者が安心して快適に暮らすことのできる住宅・住環境の整備を図る



目標設定

* 中間改定時（令和 7 年度（2025 年度））に設定

施策に対する指標 *	策定時	現状値	目標値
住宅に関する困りごとが特になく、満足している障害者の割合 (出典：八王子市)	—	38.6% 令和 4 年度(2022 年度)	40.0% 令和12年度(2030 年度)

初期アウトカム

事業

4-ア

身体的特性に合わせた住宅の改修等が行われている

4-a

【3-a再掲】住宅での事故防止のためのバリアフリー化や、見守り等を可能とする改修等を促進

4-イ

医療や福祉と連携した、障害者のための質の高い住まいや施設が供給されている
(関連:障害者計画・障害福祉計画・障害児福祉計画)

4-b

重度・重複障害者(児)や医療的ケアが必要な障害者(児)が利用できるグループホーム等を設置するために行う建物の整備に要する経費を、設置者に対して補助

4-c

重度・重複障害者(児)や医療的ケアが必要な障害者(児)が利用できるグループホーム、一時保護施設、障害児通所施設等の整備

4-ウ

住居費支援や相談窓口の設置等により、経済的事情や障害があることなどを理由に住まいの確保に苦労することが少なくなっている
⇒施策展開10で整理

4-エ

自立した日常生活を送るためのサービスや支援が充実している

4-d

利用者のニーズに即した日常生活用具の給付・補装具費の支給

4-e

福祉・保健・医療における地域生活への移行支援
⇒障害者計画・障害福祉計画・障害児福祉計画

4-オ

移動手段が確保されているとともに、バリアフリー化等、通行に支障のない道路環境が整備されている
⇒障害者計画・障害福祉計画・障害児福祉計画

4-カ

親族や近隣住民、相談員や所属するコミュニティなど、頼れる人が身近に居て、孤立していない
⇒障害者計画・障害福祉計画・障害児福祉計画

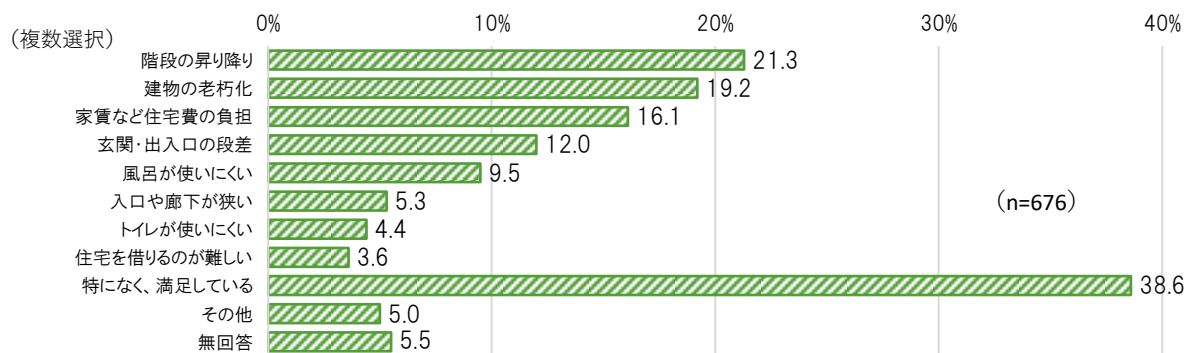
参考指標：日常生活用具の給付・補装具費の支給実績 **29件**

(出典：令和6年度(2024年度)八王子市)

現状・課題

- 施策指標「住宅に困りごとのない障害者の割合」は令和2年度（2020年度）（計画策定時）が39.1%、令和4年度（2022年度）38.6%となっています。
- 障害がある方の住まいに関する困りごととしては、「階段の上り下り」（21.3%）が最も高く、次いで「建物の老朽化」（19.2%）、「家賃などの住居費の負担」（16.1%）と続いています。約4割の方は「特になく、満足している」（38.6%）となっています。障害者が必要な支援を受けながら、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるためには、障害者の身体的特性などに適した住まいが供給され、住まい確保についての苦労が軽減されていること、そして、暮らしやすい住環境が整備されていることが必要です。

■ 障害のある方の住宅に関する困りごと



出典：八王子市障害者アンケート調査（18歳以上）（令和5年度（2023年度））

- 住宅に関して行政が今後取り組む必要があることについては、身体障害では「住宅改修費の助成を充実する」（36.2%）、知的障害では「グループホームの整備を促進する」（50.6%）、精神障害では「家賃の助成をする」（43.1%）、難病では「住宅改修費の助成を充実する」（43.0%）が最も高くなっています。障害者には、身体障害者、知的障害、精神障害といった障害の種類や程度によって、居住に係る課題は異なります。障害者が自分に合った住まい方を選択できる環境整備が必要です。

■ 住宅に関して行政が今後取り組む必要があること

	全体(n=676)	身体障害(n=420)	知的障害(n=77)	精神障害(n=130)	難病(n=79)
住宅改修費の助成を充実する	36.2	39.8	22.1	32.3	43.0
家賃の助成をする	26.2	21.2	24.7	43.1	31.6
障害者向け住宅の整備を促進する	22.2	22.4	32.5	23.1	21.5
公営住宅を障害者が利用しやすくする	18.6	18.1	11.7	29.2	17.7
公営住宅の入居の優先枠を拡充する	16.9	15.5	11.7	28.5	12.7
グループホームの整備を促進する	12.3	7.6	50.6	14.6	2.5
単身者向け住宅の整備を促進する	10.9	9.3	6.5	23.1	3.8
特になし	23.5	26.2	6.5	19.2	27.8
その他	2.5	1.7	5.2	3.8	0.0
無回答	7.1	8.6	6.5	2.3	6.3

出典：八王子市障害者アンケート調査（18歳以上）（令和5年度（2023年度））

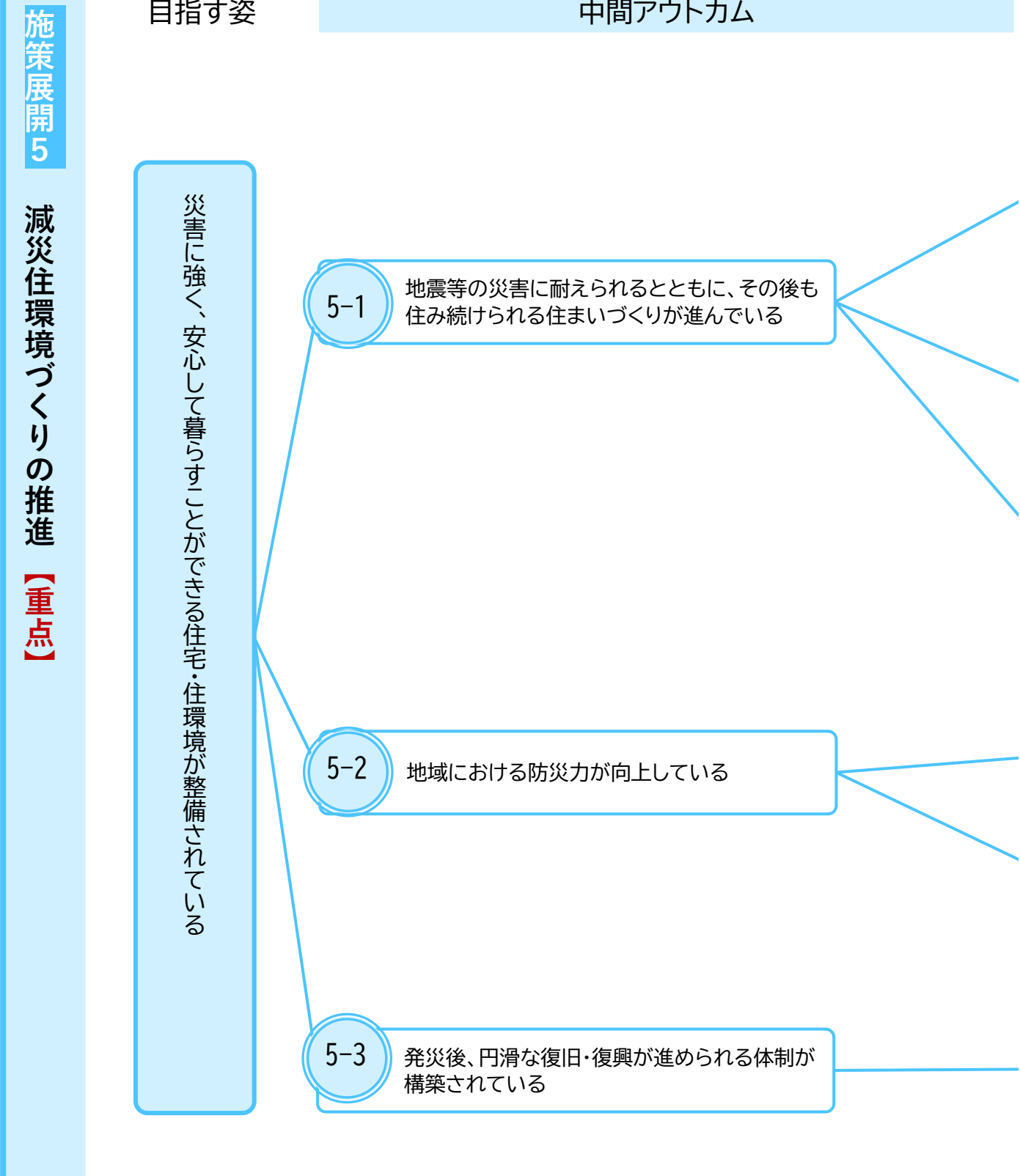
方向性

障害者の身体的特性などに適した住まいの供給促進

- ◆ 障害者が自立して生活できるよう、市営住宅のバリアフリー化をはじめ、戸建て住宅等の改修を支援します。
- ◆ 障害者が自分にあった住宅に入居できるよう、居住支援法人等と連携して、見守り等の支援が受けられる住宅や、バリアフリー化住宅の需要を踏まえた供給を支援します。

障害者が地域で安心して生活できる、暮らしやすい住環境の整備

- ◆ すべての人が地域で共に安心して生活できるよう、利用者のニーズに即した日常生活用具の給付・補装具の支給等により、地域共生社会の実現に向けて住環境の整備を行います。



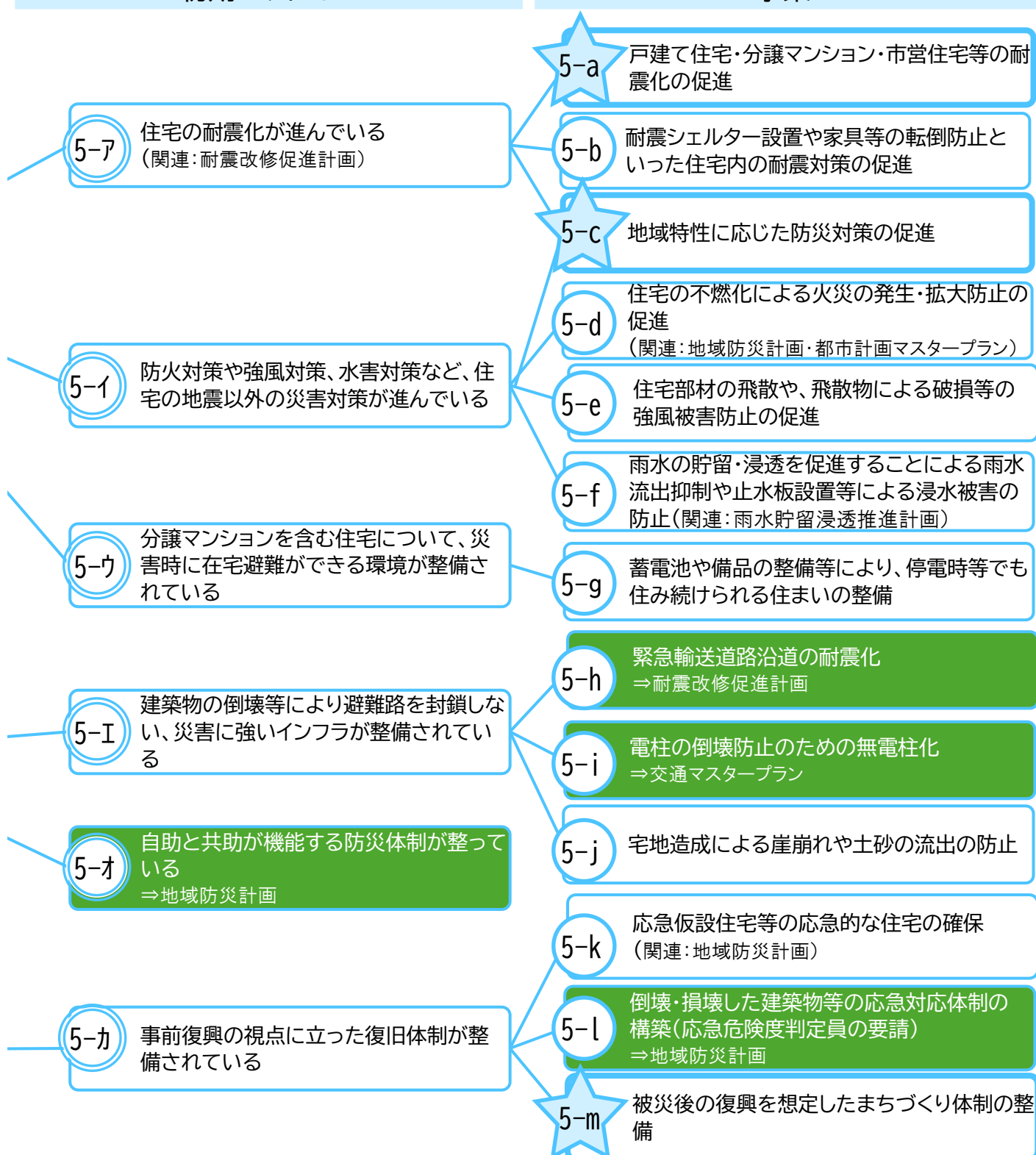
目標設定

* 中間改定時に算出方法を変更

施策に対する指標*	策定時	現状値	目標値
住宅における耐震化率 (出典：住宅・土地統計調査)	—	88.1% 令和5年度(2023年度)	95.0% 令和12年度(2030年度)

初期アウトカム

事業

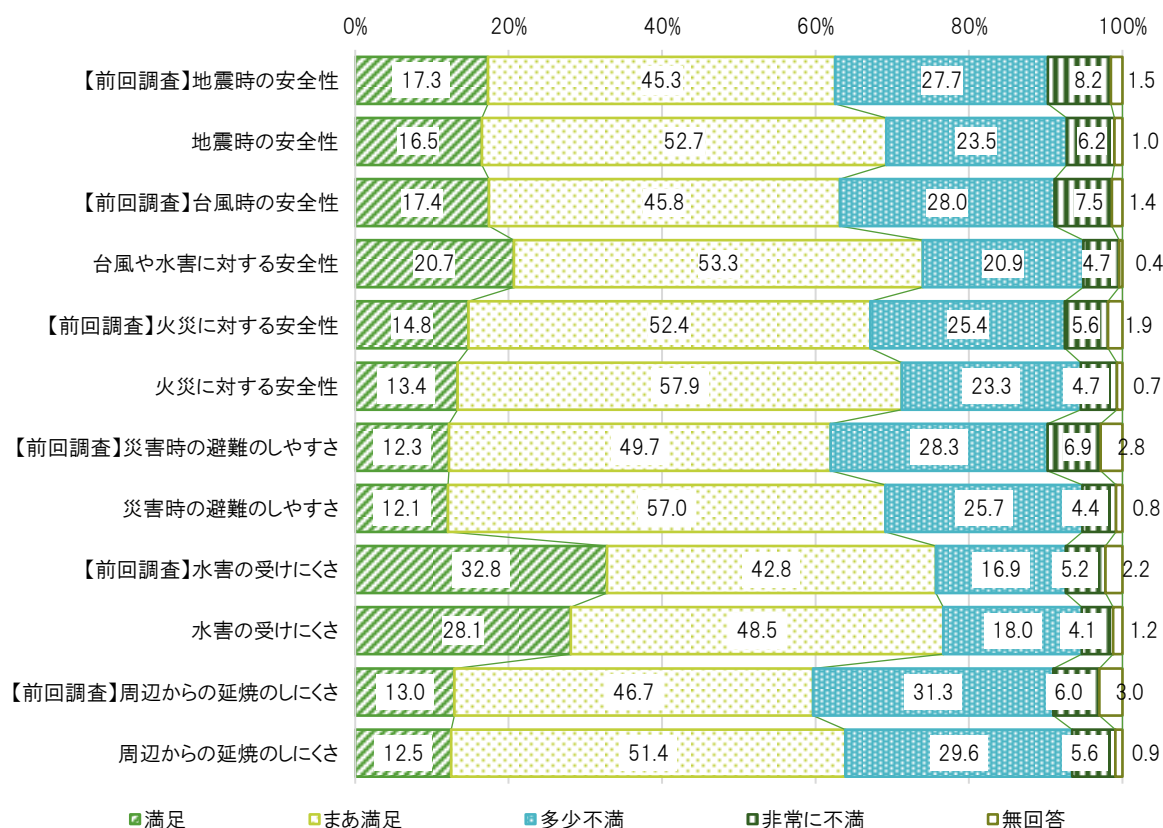


参考指標：「災害につよいまち」になっていると思わない市民の割合 **33.5%**
(出典：令和6年度（2024年度）市政世論調査）

現状・課題

- 施策指標「住宅における耐震化率」は、計画策定時の算出方法では、令和元年度（2019年度）（計画策定時）が90.3%、令和5年度（2023年度）が93.5%と上昇しています。今回改定に当たり、平成12年（2000年）6月1日以降の新たな耐震基準を耐震性有とし、令和5年住宅・土地統計調査から耐震化率を算出すると、令和5年度（2023年度）の耐震化率は88.1%となります。新たな耐震基準では、木造建築物において、より高度な耐震性が求められるようになりました。
- 災害に関する住宅と住宅のまわりの環境に対する満足度（「満足」、「まあ満足」）の割合は、前回調査（令和元年度（2019年度）（計画策定時））と比較すると、すべての項目で満足度は上昇しています。一方で、不満に感じている市民の割合も一定数存在し、特に「周辺からの延焼のしにくさ」は35.2%の市民が不満に感じています。

■ 災害に関する住宅と住宅のまわりの環境に対する満足度



八王子市住まいに関する意識調査（市内在住者向け）

- 災害の被害、災害への不安を減らすには、耐震性の高い住宅や延焼しにくい住宅地を整備するとともに、地震への対応、延焼の防止、大雨・洪水対策などによる災害に強いまちづくりを進め、それらの取組を市民に分かりやすく周知されていることが課題になっています。

- 安心して暮らすためには、発災後の復旧・復興を速やかに進められることも重要です。復興に向けた体制を構築し、平時のうちに準備を進めておくことが課題となっています。

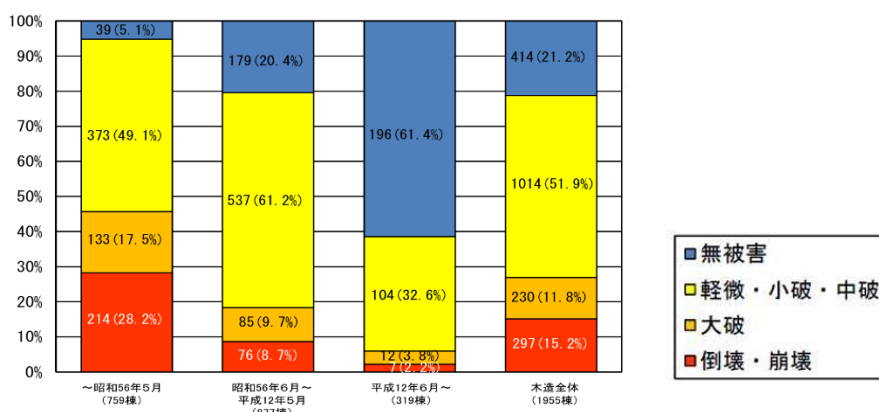
建築時期による耐震性能の違い

熊本地震の被害状況について、日本建築学会が調査をしています。

旧耐震基準（昭和 56 年 5 月以前）の木造建築物の倒壊率は 28.2%（214 棟）に上っており、新耐震基準の木造建築物の倒壊率（昭和 56 年 6 月～平成 12 年 5 月：8.7%（76 棟）、平成 12 年以降：2.2%（7 棟））と比較して顕著に高くなっています。

新耐震基準であっても、平成 12 年(2000 年)6 月 1 日以降の新たな耐震基準が適用されていない建物については、8 割が被害を受けています。

木造の建築時期別の被害状況



※日本建築学会が、益城町中心部で地震動が大きく建築物の被害が著しい地域において悉皆調査を実施

方向性

地震等の災害に耐えられ、その後も住み続けられる住まいづくりの推進

- ◆ 住宅の耐震化を推進するため、戸建て住宅・分譲マンション・市営住宅等の耐震化を促進するとともに、住宅の不燃化や強風対策や水害対策など、地震以外の災害対策も推進します。
- ◆ 二次被害を防ぐため、家具の転倒防止や住宅用火災警報器・感震ブレーカー等の設置、耐震シェルターや防災ベッド等の普及啓発を行います。

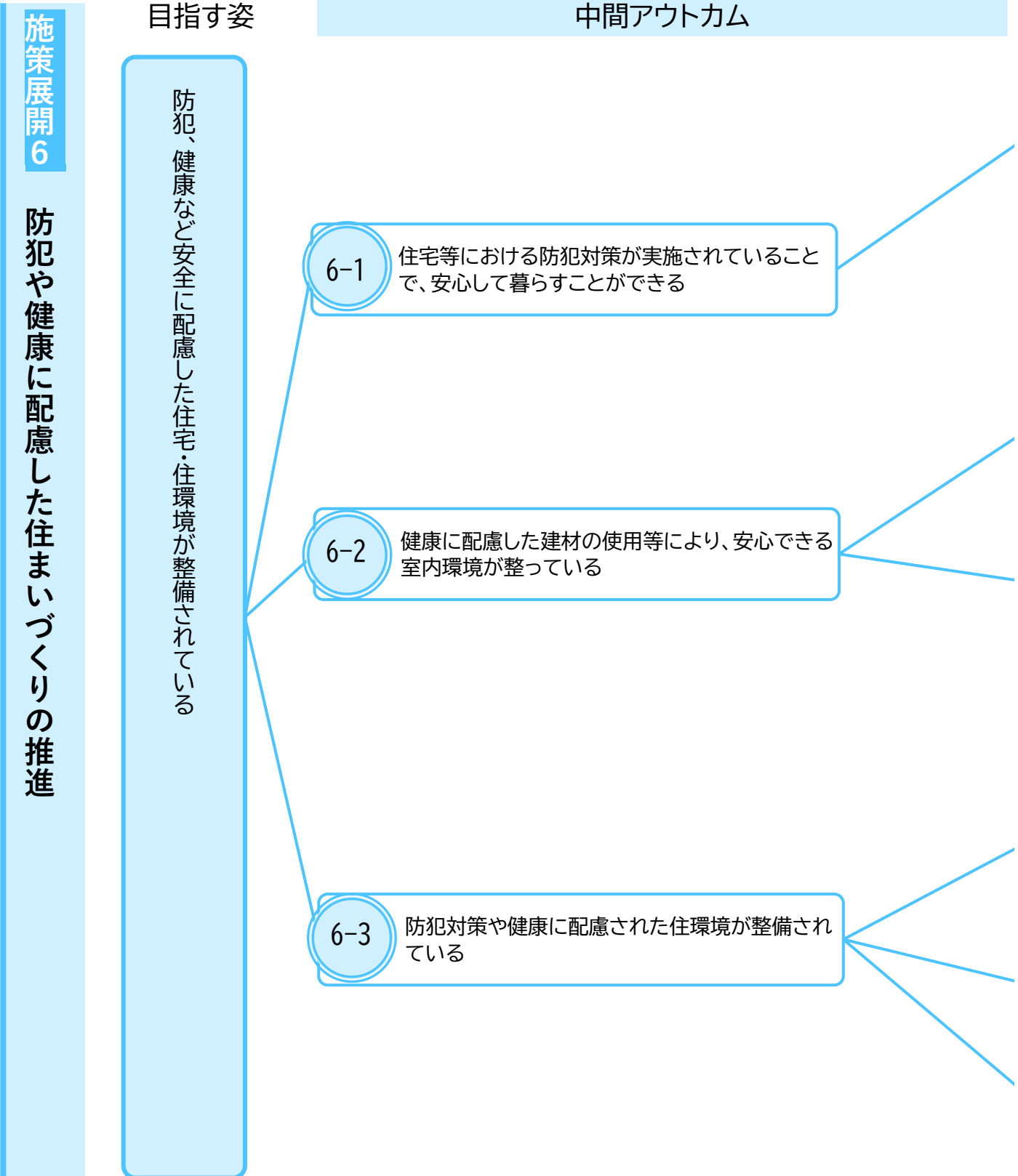
地域における防災力の向上促進

- ◆ 地域において災害に強いインフラを整備するため、建築物の倒壊等により避難路が封鎖されないよう、緊急輸送道路沿道の耐震化等を促進するなど、耐震改修促進計画に基づき、着実に耐震化を推進します。

発災後、円滑な復旧・復興が進められる体制の構築

- ◆ 事前復興の視点に立った復旧体制を整備するため、平時より応急仮設住宅等の応急的な住宅の確保や、被災後の復興を想定した震災復興まちづくり訓練を実施します。

基本方針 3 防災や防犯、健康など安全に配慮した住宅・住環境の整備を図る



目標設定

施策に対する指標	策定時	現状値	目標値
防犯や風紀についての生活環境が良いと感じている市民の割合 (出典：市政世論調査)	42.3% 令和元年度(2019年度)	43.4% 令和5年度(2023年度)	52.0% 令和12年度(2030年度)

初期アウトカム

事業

6-ア 新築時や改修時の支援等により、防犯力の高い住宅等の供給が進んでいる

6-a

犯罪抑止に配慮した設備の設置等、建物新築時の防犯対策の指導

6-b

住宅への防犯カメラ等の防犯設備の設置促進

6-イ 住宅におけるアレルギー物質の発生等への対策がされている

6-c

アレルギー物質等を滞留させないための、住宅の換気設備の整備促進

6-ウ 有害化学物質等の影響を受けない、安全な住宅建材が使用されている

6-d

アスベスト等の飛散防止対策や、安全な建材の使用促進

6-エ 空き家が解消されている

6-e

空き家の適正管理の促進

6-オ 地域において犯罪を発生させないような防犯体制整備や活動等が行われている

6-f

町会・自治会等が実施する防犯活動の支援
⇒安全・安心まちづくりのための防犯対策方針

6-g

子どもたちの登下校の安全を確保するための、地域ぐるみでの見守り活動に対する支援
⇒安全・安心まちづくりのための防犯対策方針

6-カ 大気汚染等、不良な生活環境の発生防止・改善が行われている
⇒環境基本計画

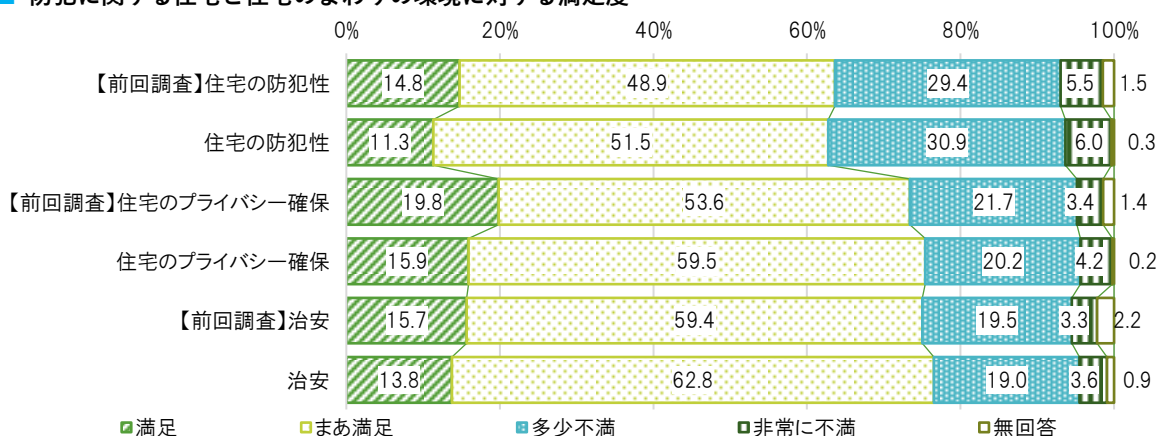
参考指標：近隣住民等から相談が寄せられた管理不全な空き家の戸数 **215戸**

(出典：令和6年度（2024年度）八王子市)

現状・課題

- 施策指標「防犯や風紀についての生活環境が良いと感じている市民の割合」は令和元年度（2019 年度）（計画策定時）が 42.3%、令和 5 年度（2023 年度）が 43.4%とほぼ横ばいになっています。
- 防犯に関する住宅と住宅のまわりの環境に対する不満度（「非常に不満」、「多少不満」）の割合は、前回調査（令和元年度（2019 年度）（計画策定時））と比較すると、「住宅の防犯性」では不満度が上昇しており、「住宅のプライバシー確保」と「治安」に関しては、不満度が低下しています。住宅の防犯性や治安に関して評価が低い市民が一定数おり、防犯対策の充実が求められています。

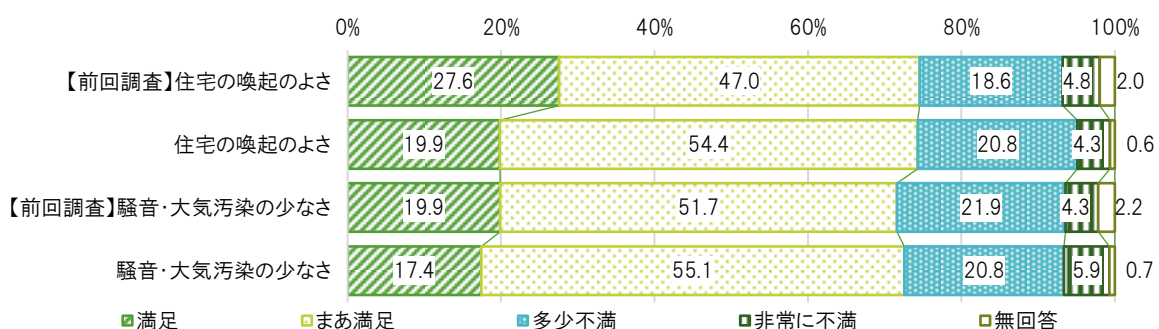
■ 防犯に関する住宅と住宅のまわりの環境に対する満足度



八王子市住まいに関する意識調査（市内在住者向け）

- 健康に関する住宅と住宅のまわりの環境に対する不満度（「非常に不満」、「多少不満」）の割合は、前回調査（令和元年度（2019 年度）（計画策定時））と比較すると、大きな変化はないものの、「住宅の換気のよさ」と「騒音・大気汚染の少なさ」で不満度が上昇しています。市内の住宅のうち 4 分の 1 はその居住者からは健康に暮らせる住宅と評価されていません。健康に配慮された整備や建材を使用することで、安心して暮らせる室内環境を整える必要があります。

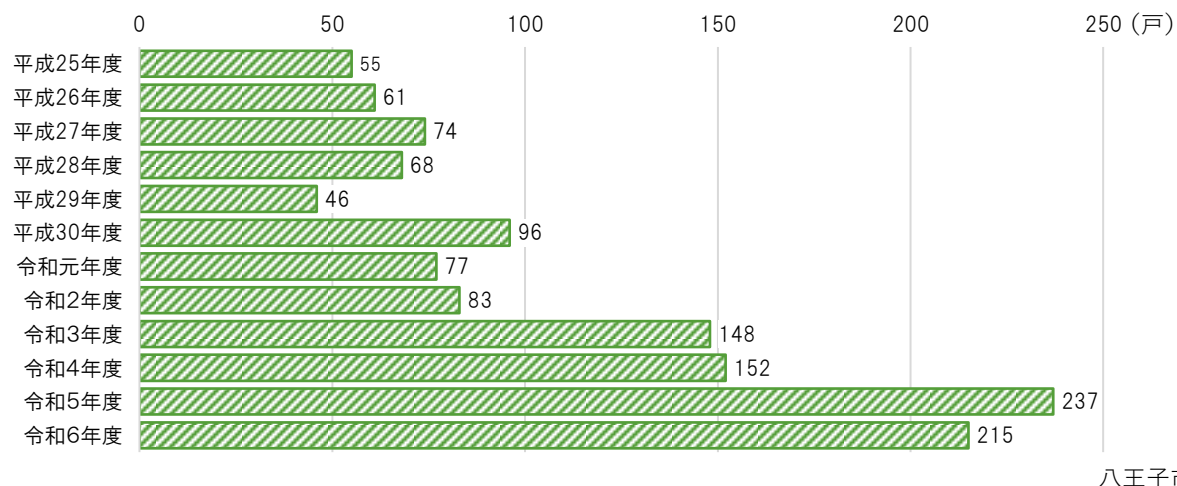
■ 健康に関する住宅と住宅のまわりの環境に対する満足度



八王子市住まいに関する意識調査（市内在住者向け）

- 管理不全な空き家について、近隣住民等から寄せられた相談の戸数は、令和2年度（2020年度）までは100戸以下でしたが、令和3年度（2021年度）には約150戸、令和5年度（2023年度）以降は200戸を超えています。

■ 近隣住民等から相談が寄せられた管理不全な空き家の戸数



- 地域に空き家が増えると、死角や管理されない空間が増えて、防犯上の問題が高まると感じる人が増加します。また、空き家を狙った窃盗など犯罪行為の現場になる可能性があります。管理不全空き家を増加させないために、「八王子市空き家等対策計画」に基づく各種取組により、空き家の適正管理を促進していく必要があります。

方向性

安心して住もうための住宅等における防犯対策の促進

- ◆ 防犯力の高い住宅等の供給を促進するため、防犯カメラ等の防犯設備の設置や、犯罪抑止に配慮した設備の設置等、新築時や改修時の防犯対策を支援します。

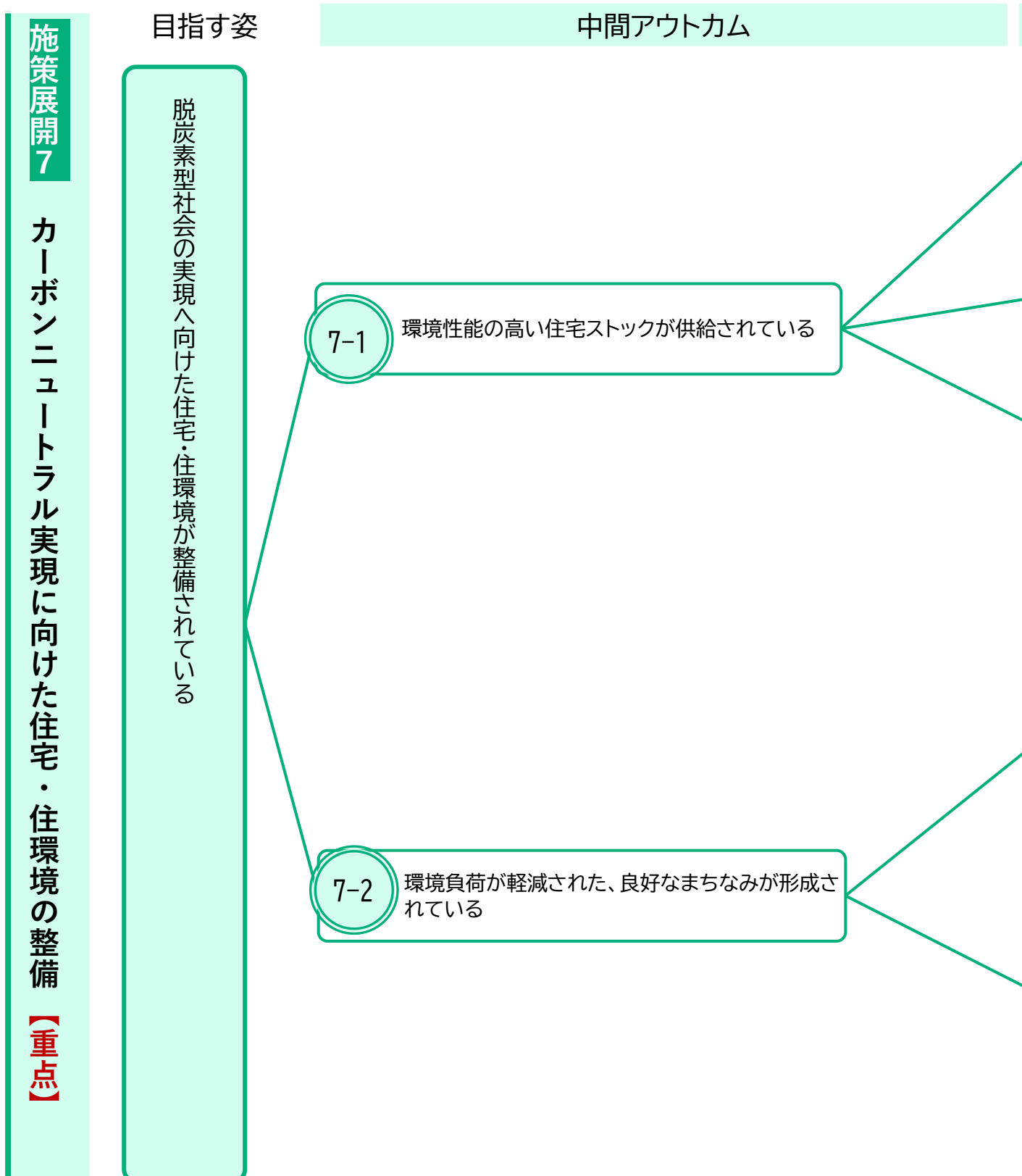
健康に配慮した建材の使用等による、安心できる室内環境整備の促進

- ◆ ダニ・カビの発生、有害化学物質（ホルムアルデヒド等）など室内環境対策に関する相談に対する助言及び指導、アスベスト等の飛散防止対策や、安全な建材の使用促進を行います。

犯罪が起きにくい住環境整備の促進

- ◆ 犯罪を誘発させる可能性のある空き家を解消するため、空き家問題の周知啓発、所有者等への助言・指導等の措置を行い、適正管理を推進します。

基本方針 4 環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る



目標設定

* 中間改定時（令和 7 年度（2025 年度））に設定

施策に対する指標 *	策定時	現状値	目標値
民生家庭部門のCO ₂ 排出量 (出典：八王子市地球温暖化対策地域推進計画)	—	725 _千 t-CO ₂ 令和 3 年度(2021 年度)	278 _千 t-CO ₂ 令和12年度(2030 年度)

初期アウトカム

事業

7-ア

環境性能が高い新築住宅が供給されている

7-a

環境性能の高い新築住宅の普及促進(長期優良住宅建築等計画や低炭素建築物新築等計画の認定及び制度周知)

7-イ

既存住宅の環境性能が向上している

7-b

既存住宅の省エネルギー化改修の促進

7-ウ

再生可能エネルギー利用設備を備えた住宅が普及している

7-c

住宅への太陽光発電や蓄電池等の設置等支援

7-エ

周囲のみどりと調和したまちなみが形成されている

7-d

里山、農地、歴史文化等と結びつくみどりの保全
⇒みどりの基本計画

7-e

山並みや丘陵地のみどりと調和した景観形成を図る
⇒景観計画

7-オ

環境負荷が少ない居住環境が整備されている

7-f

電動車及び充電設備などの導入促進
⇒地球温暖化対策地域推進計画

7-g

グリーンインフラの考えに基づいた雨水流出抑制に資する雨庭や緑溝等の認知度向上による設置促進

7-h

地域資源の循環に資する多摩産材の使用促進

参考指標：①低炭素建築物新築等計画の認定数 **37件**

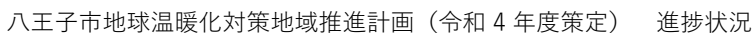
(出典：令和6年度(2024年度)八王子市)

②日常生活において常に地球環境に配慮して暮らしている市民の割合 **48.9%**

(出典：令和6年度(2024年度)市政世論調査)

現狀・課題

- 八王子市二酸化炭素排出量（部門別）

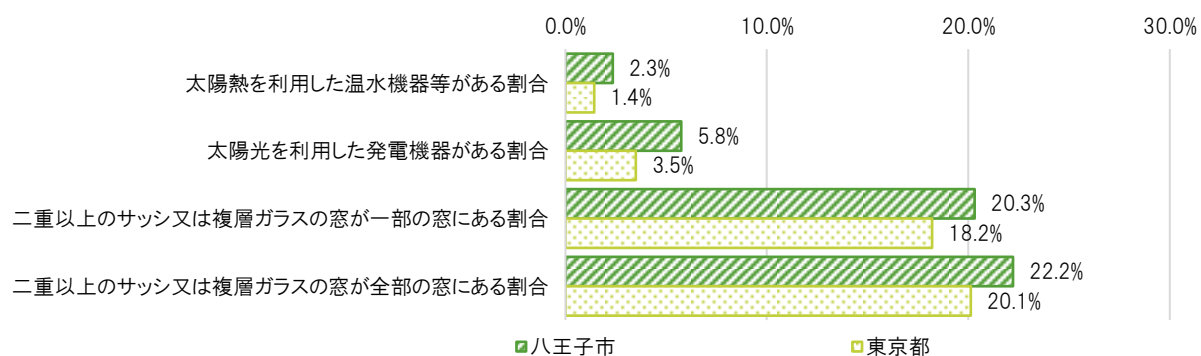


- ## 具体的な取組み

「八王子市環境配慮型住まいづくりモデル事業選定プロジェクト（子安つなぎの丘）」

- 本市において持ち家のうち、太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は 2.3%、太陽光を利用した発電機のある住宅は 5.8%となっています。また、二重サッシ又は複層ガラスの窓が一部の窓にある住宅は 20.3%、二重サッシ又は複層ガラスの窓が全部の窓にある住宅は 22.2%となっています。東京都と比較すると、本市の持ち家の省エネルギー設備等の普及率は高くなっており、さらに住宅の断熱性能向上をはじめ、さらなる再生可能エネルギーの普及促進が必要です。

■ 持ち家の省エネルギー設備等の割合



出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

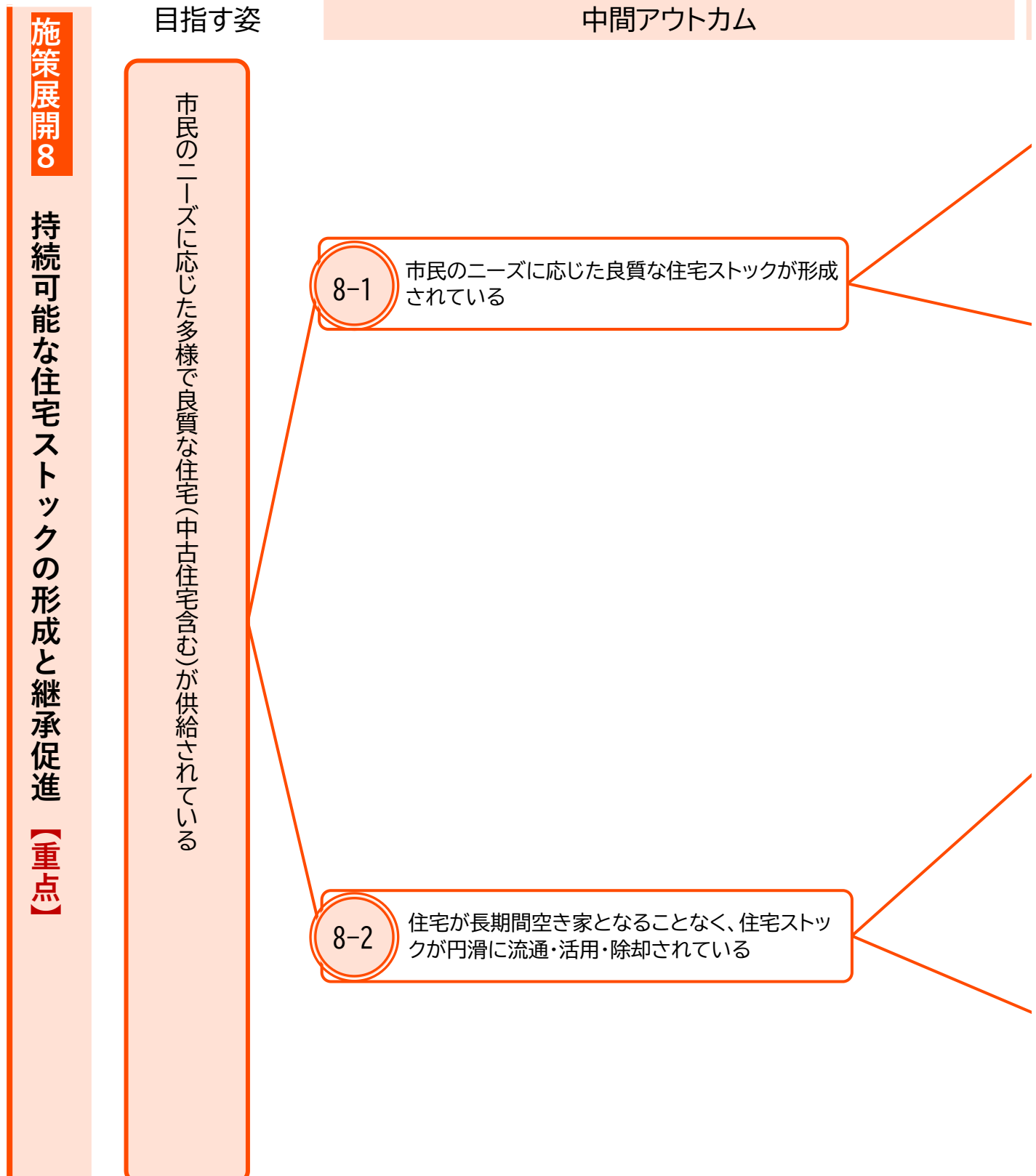
方向性

環境性能の高い住宅ストックの供給促進

- ◆ 既存住宅の省エネ改修や、ZEH 住宅等の普及促進を図ることにより、環境性能の高い住宅ストックの形成を促進します。
- ◆ 太陽光発電システムや蓄電池等の導入に関して、普及啓発を行うとともに、設置に要する費用について支援します。

カーボンニュートラル実現に向けた良好な住環境の形成

- ◆ 地域資源の循環に資する多摩産材の使用促進や、グリーンインフラの考えに基づいた雨水流出抑制に資する雨庭や緑溝等の認知度向上による設置促進を行うことにより、環境負荷が少ない居住環境を整備します。

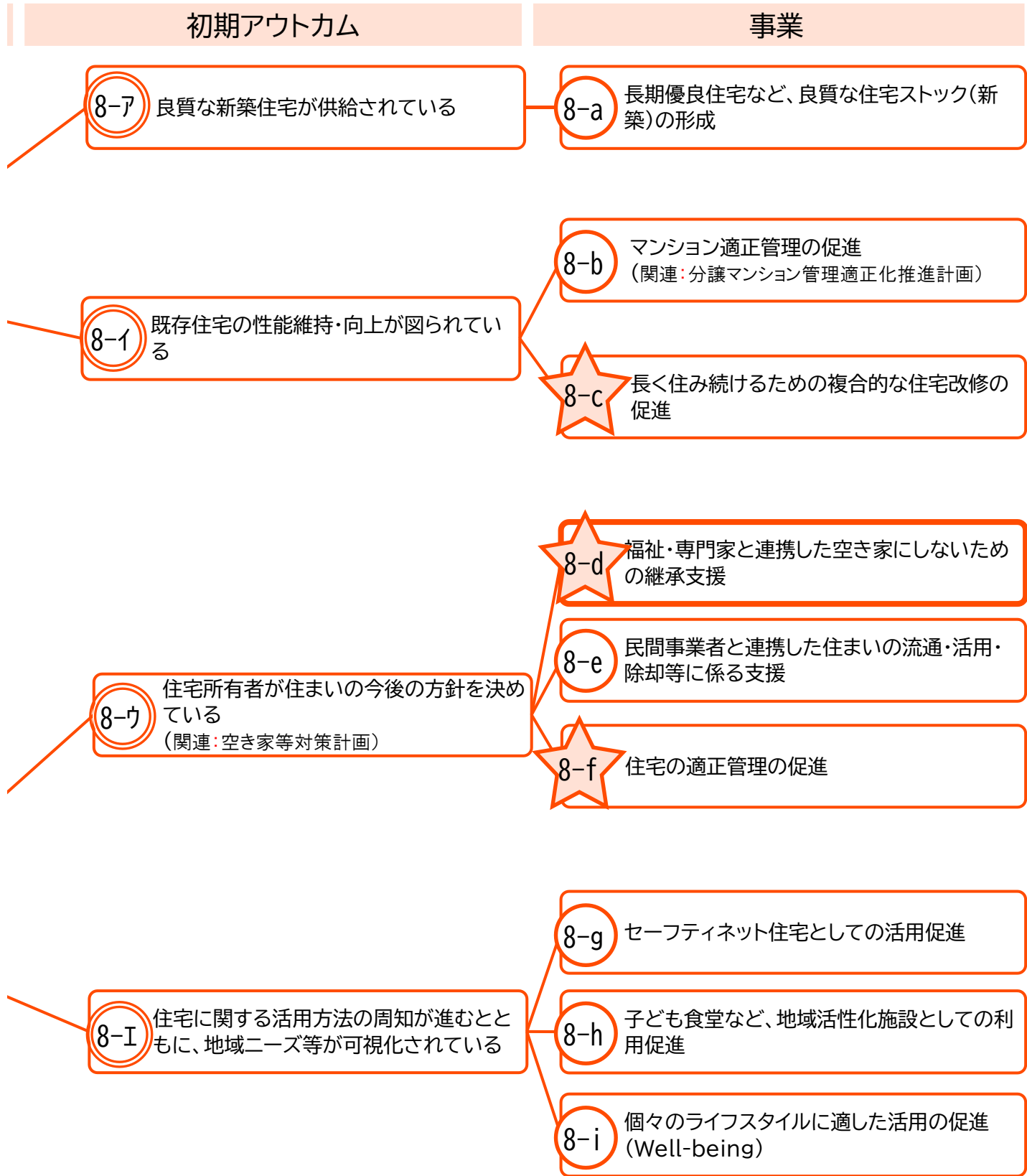


目標設定

* 中間改定時（令和 7 年度（2025 年度））に設定

施策に対する指標 *	策定時	現状値	目標値
住宅ストック循環率（持ち家に占める中古・建替え・継承割合） (出典：住宅・土地統計調査)	—	38.8% 令和5年度(2023年度)	43.6% 令和12年度(2030年度)

情報の提供と住宅ストックの活用を図る

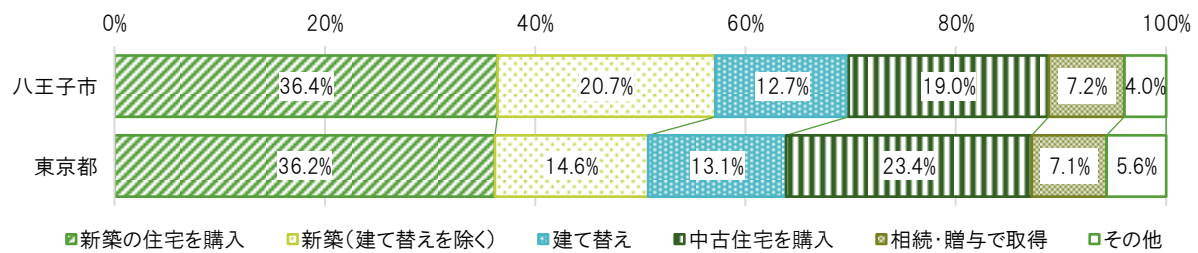


参考指標：①空き家率 **11.1%**
(出典：令和5年度(2023年度)住宅・土地統計調査)
②新築住宅における認定長期優良住宅の割合 **27.7%**
(出典：令和6年度(2024年度)八王子市)

現状と課題

- 施策指標「持ち家世帯全体に占める既存住宅取得世帯の割合」は平成 30 年度（2018 年度）（計画策定時）が 21.2%、令和 5 年度（2023 年度）が 26.2%と上昇しています。
- 本市では、持ち家居住者の大部分は、新築分譲を購入するか、新築するか自宅を建替える（69.8%）ことで住宅を取得しています。東京都と比較すると、本市では「新築（建て替えを除く）」が多く、「中高住宅を購入」がやや少なくなっています。

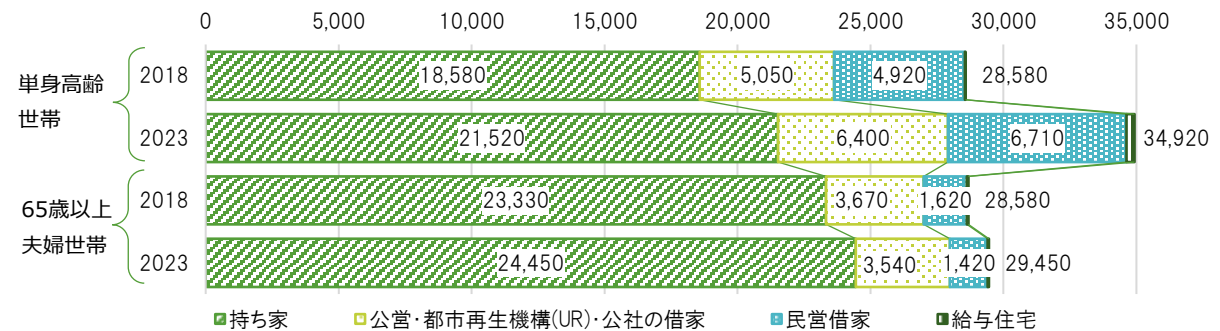
住宅の購入・新築・建て替え等



出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

- 持ち家に居住する単身高齢者は、平成 30 年（2018 年）から令和 5 年（2023 年）の間に、18,580 世帯から 21,520 世帯へと約 3,000 世帯増加しています。団塊の世代が相続時期を迎えており、高齢者のみが居住している持ち家の相続・空き家対策が必要となっています。

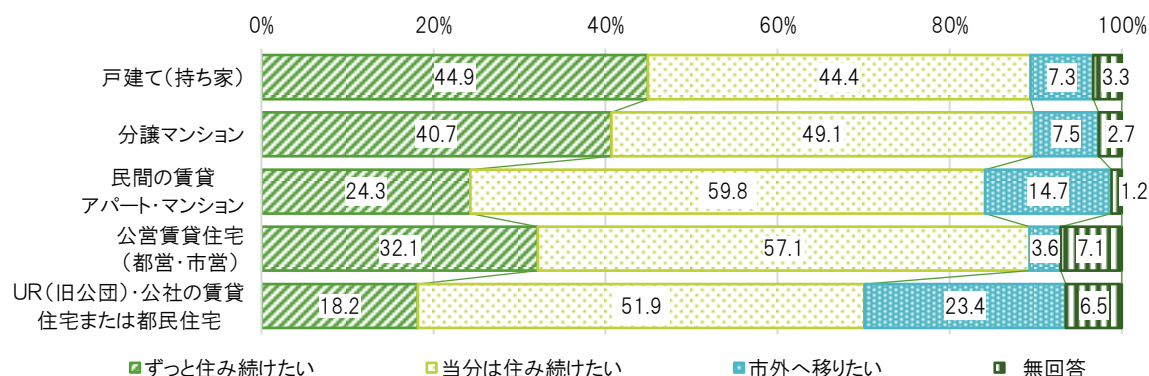
高齢世帯の型と住宅の所有の関係



出典：住宅・土地統計調査

- 八王子市に「ずっと住み続けたい」と思っている人は戸建て(持ち家)や分譲マンションにおいては4割を超えています。民間の賃貸アパート・マンションでは24.3%と低くなっています。

■ 八王子市に住み続けたいと思う割合



出典：令和6年度市政世論調査

- 本市においても、人口、世帯数が縮小することが予想されており、住宅の需要も長期的には減少していくものと推定されます。しかし、近年の都心部での住宅価格の高騰などを受け、都心部と比べ比較的安価な郊外の住宅ニーズが高まっています。こうした状況により、高経年住宅が良質な住宅ストックとして更新され、新築住宅だけでなく、中古住宅のさらなる流通が期待されます。

方向性

市民のニーズに応じた良質な住宅ストックの形成促進

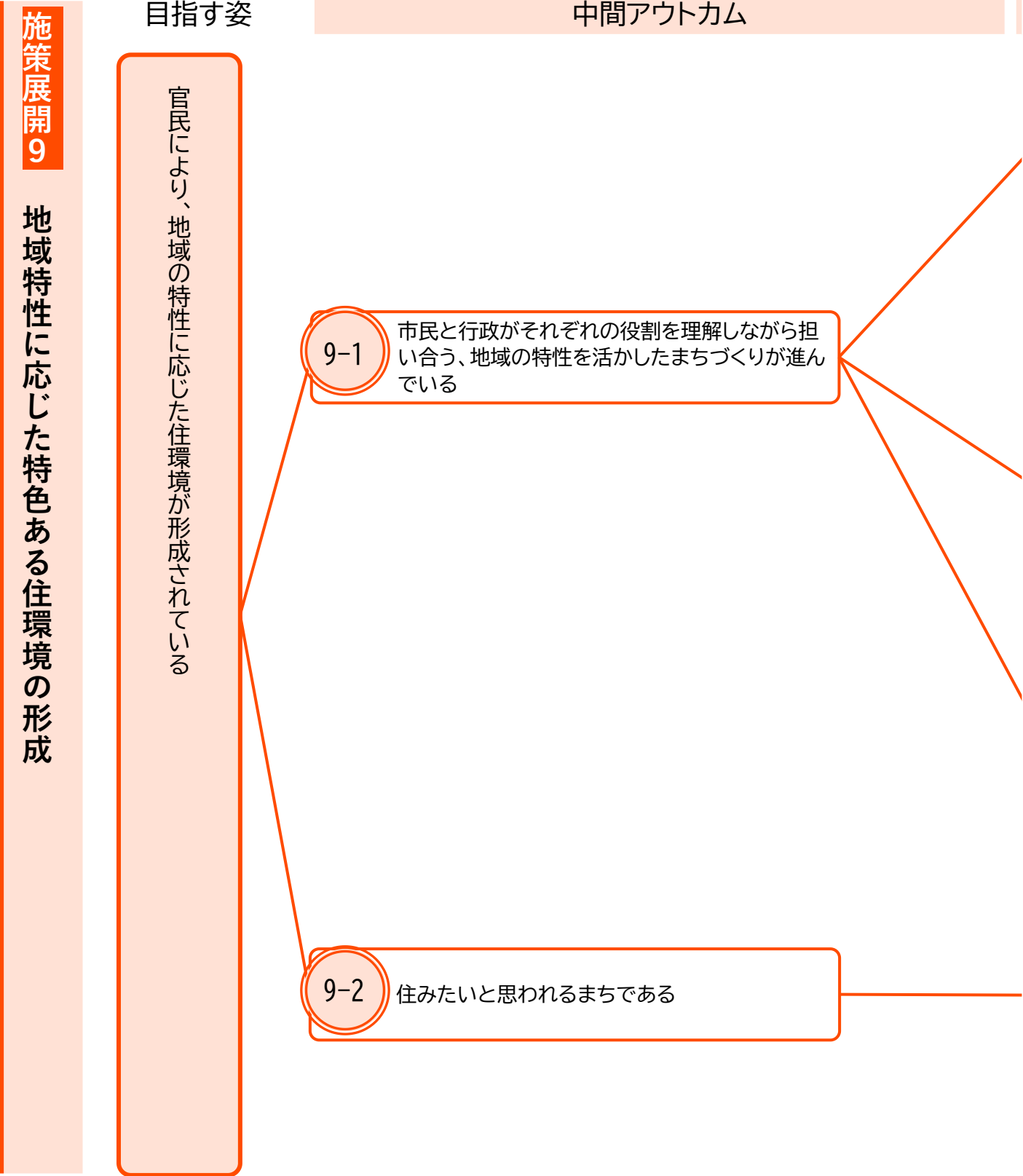
- ◆ 既存住宅の性能維持・向上が図られるとともに、良質な新築住宅（建替含む）が供給されていくよう、長期優良住宅等の良質な住宅の建設支援や、長く住み続けるための住宅改修支援を行います。

マンションの適正管理の促進

- ◆ 適正に管理された良質なマンションストックを形成していくため、管理状況届出制度を活用した管理組合への助言や、分譲マンション管理セミナーや個別相談会を実施するなど、マンションの適正管理を促進します。

住宅ストックの流通・活用促進

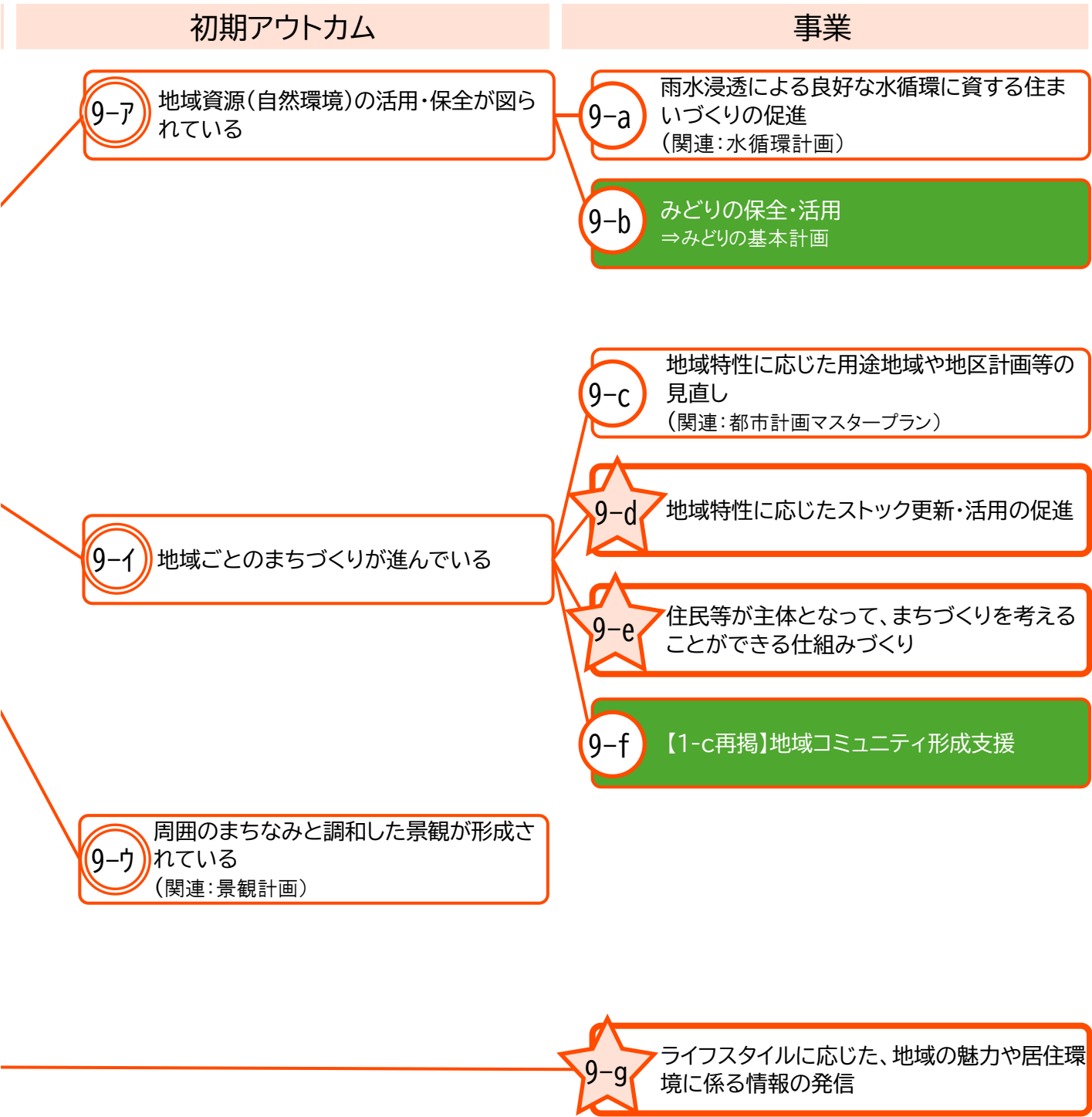
- ◆ 利用可能な住宅ストックが地域のニーズに合わせて活用されるとともに、利用しないストックが除却され、住宅地が新たに活用されるよう、民間事業者と連携した様々な支援を行います。
- ◆ 円滑な相続・継承が行われるよう、福祉・専門家と連携して、住まいの活用ノートなどを利用して、住んでいるときからの今後の備えを支援するとともに、相談窓口の運営やセミナー・相談会を開催します。



目標設定

施策に対する指標	策定時	現状値	目標値
市民協働でまちづくりをすすめていると感じている市民の割合 (出典：市政世論調査)	54.9% 令和元年度(2019年度)	53.2% 令和5年度(2023年度)	80.0% 令和12年度(2030年度)

情報の提供と住宅ストックの活用を図る

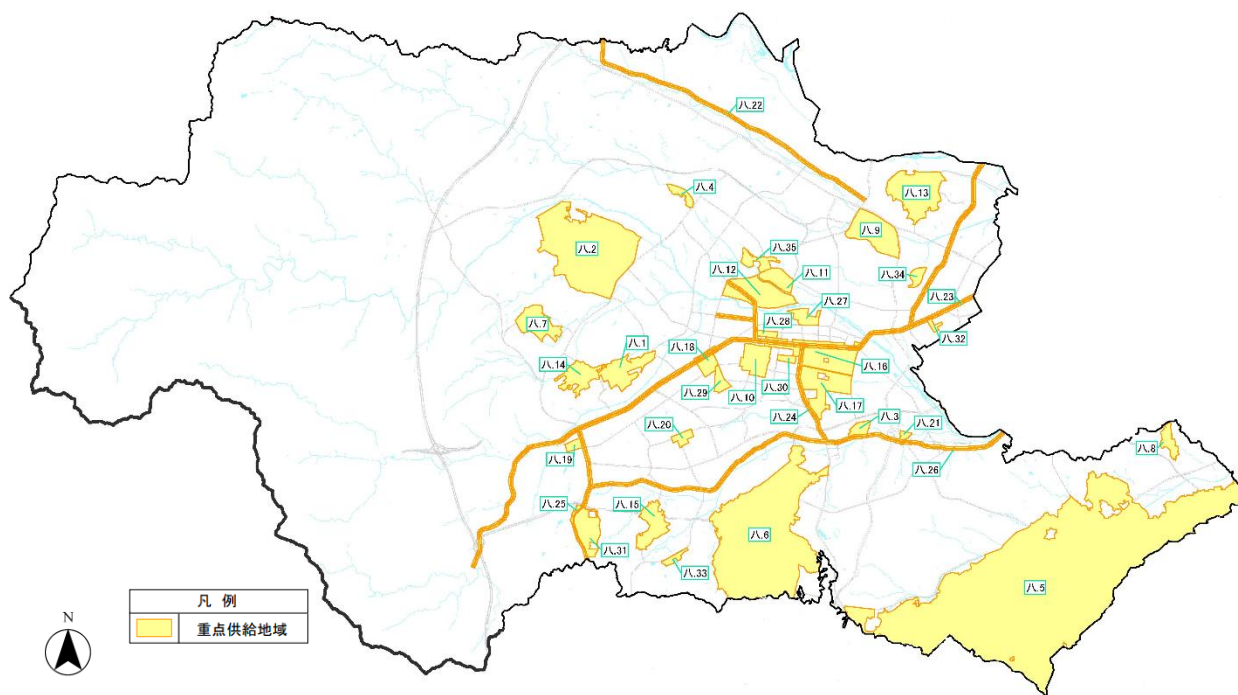


参考指標：八王子の景観への市民評価度 **58.9%**
(出典：令和 6 年度（2024年度）市政世論調査）

現状と課題

- 施策指標「市民協働でまちづくりをすすめていると感じている市民の割合」は令和元年度（2019 年度）（計画策定時）が 54.9%、令和 5 年度（2023 年度）が 53.2%と横ばいとなっています。
- 「東京都住宅マスタープラン（2021-2030）」では、東京都住宅基本条例（平成 18 年（2006 年）東京都条例第 165 号）に基づき、計画期間中に、住宅の供給等に関する制度の活用や事業の実施が見込まれる地域を「重点供給地域」として指定しています。
本市で指定されている「重点供給地域」は 35 地区、2,604ha が設定されています。前期計画策定時点から、新たに 8 地域（元横山町三丁目地区、本郷町地区、散田町一丁目地区、天神町地区、館ヶ丘地区、南原台地区、グリーンヒル寺田地区、石川町地区）が追加されています。

■重点供給地域の位置（東京都住宅マスタープラン）



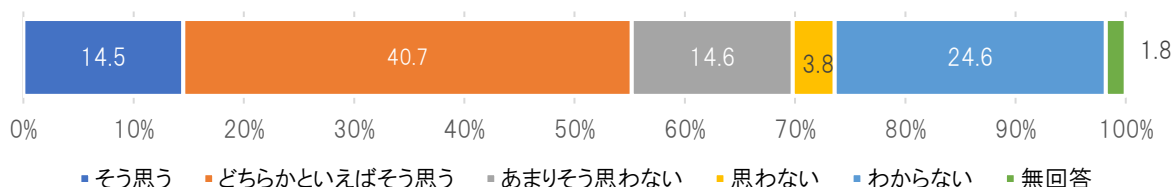
※ 重点供給地域の面積、主な計画・整備手法については、p.72 参照

出典：東京都住宅マスタープラン 別冊 住生活基本法に基づく重点供給地域（令和 4 年（2022 年）3 月）

- 重点供給地域については、地域の特色と住宅等の需要を見極め、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給の支援等を重点的に行い、計画的に住宅市街地の魅力づくりを進めます。

- 市が、市民と協力してまちづくりを行う「市民協働」を進めていると思う市民の割合（そう思う＋どちらかといえばそう思う）は55.2%となっています。良好な住環境を形成するには、まちづくりを自分ごとと捉えることが大切です。意見を表明できる機会があり、まちづくりに生かされることで、我がまちとしての誇りを感じることができます。

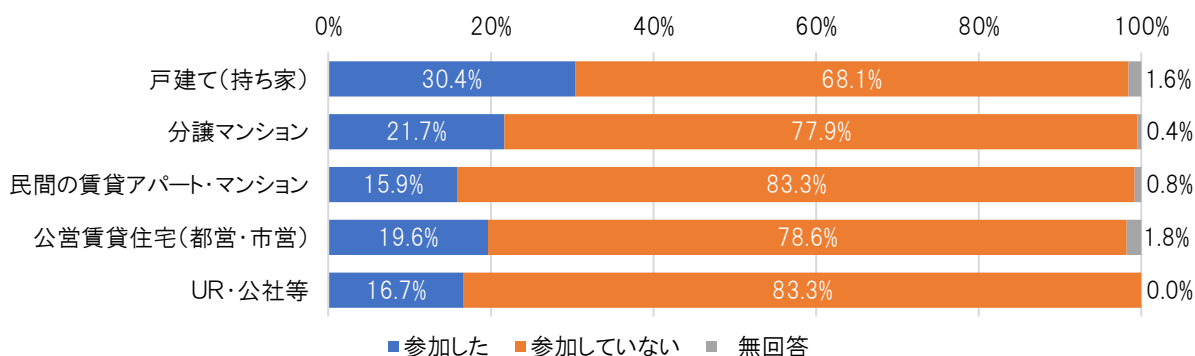
市が、市民と協力してまちづくりを行う「市民協働」を進めていると思う割合



出典：令和6年度市政世論調査

- この一年間に、地域コミュニティの活動に参加した市民の割合は26.0%、参加していない割合は72.8%となっており、まちづくりを進めるためには、従来の地域コミュニティに代わる仕組みの構築も求められています。

1年間に、地域コミュニティの活動に参加した割合



出典：令和6年度市政世論調査

方向性

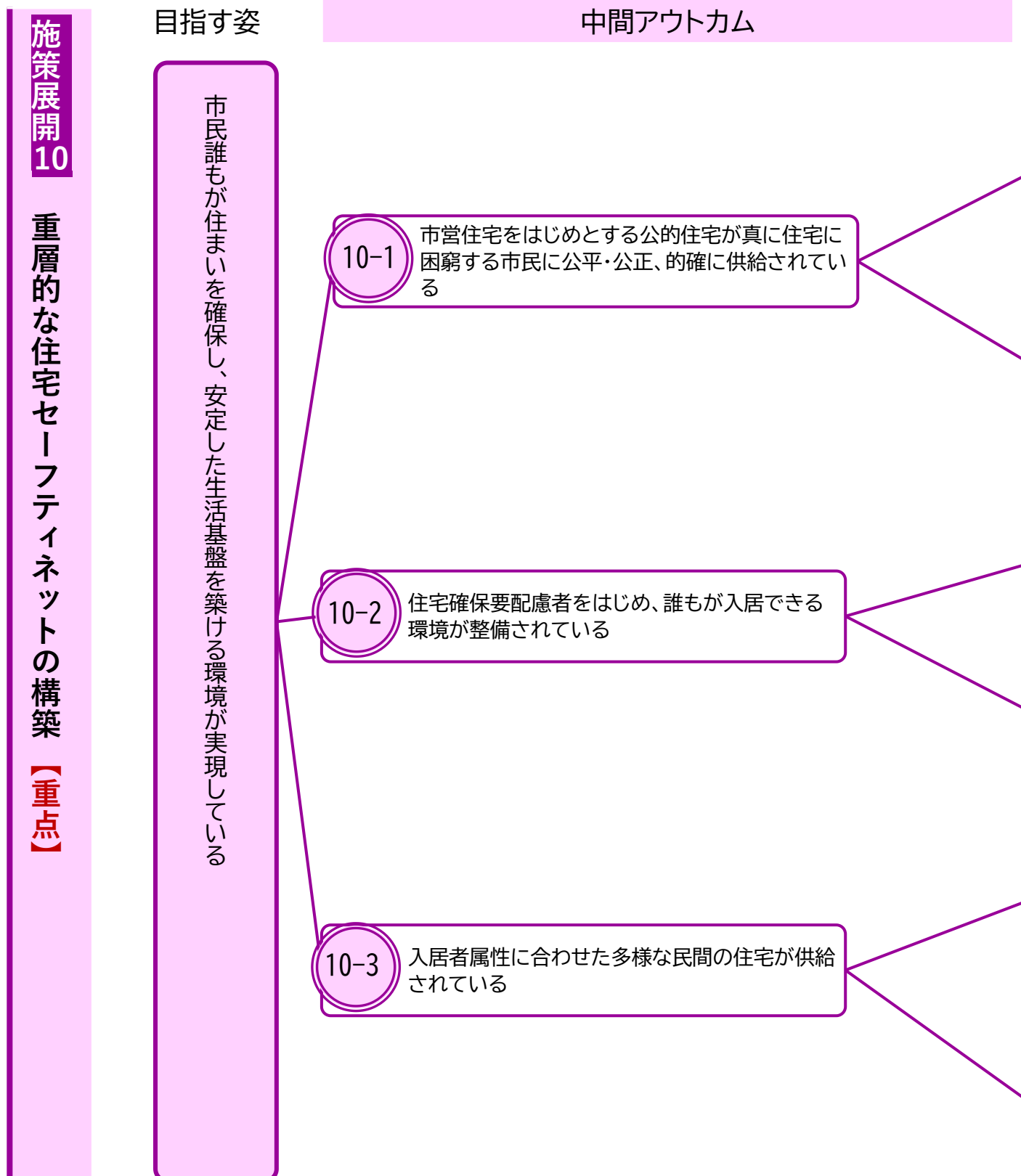
官民による、地域の特色に応じた住環境の整備

- 重点供給地域や木造住宅密集地域等における耐震改修支援など、地域特性に応じた住宅ストックの更新・形成を促進します。
- 地域の特色に応じて、より良い住環境が形成されるよう、地域資源（自然環境）の保全・活用を図るとともに、地域の実態に応じた用途地域や地区計画等の見直しを行います。
- 住民等が主体となって、まちづくりを考えることができる仕組みを整備します。

多様な住環境の魅力発信

- 市ホームページやSNS等を活用し、本市の住環境の魅力を市内外に発信することで、認知度の向上を図ります。

基本方針6 市民の居住の安定を確保するための住宅・住環境の整備と仕組みの構築を図る



目標設定

* 中間改定時（令和7年度（2025年度））に設定

施策に対する指標*	策定時	現状値	目標値
家賃補助対象住戸の登録数 (出典：八王子市)	—	77戸 令和5年度(2023年度)	115戸 令和12年度(2030年度)

初期アウトカム

事業

10-ア

真に住宅に困窮する市民が公的住宅に入居できる

10-a

市営住宅への優先入居制度や、入居者の居住の安定の確保のための支援

10-b

他の公的住宅との連携・協力

10-イ

市営住宅が適切に維持管理されている

10-c

市営住宅整備・管理計画に基づく整備
⇒関連：市営住宅整備・管理計画

10-ウ

住宅確保要配慮者等が住まいの確保について、専門家等に相談できている

10-d

住宅確保要配慮者等が相談する機会の確保

10-エ

入居に伴う費用負担や債務保証人の確保等を理由に住まいを確保できない人が減少している

10-e

住居費負担の軽減や入居に係る支援

10-オ

入居者属性で差別をしない住宅が普及している

10-f

セーフティネット住宅や居住サポート住宅等の普及支援

10-カ

必要な支援を受けながら、自立した生活を送れている

10-g

福祉と連携した生活や自立の支援

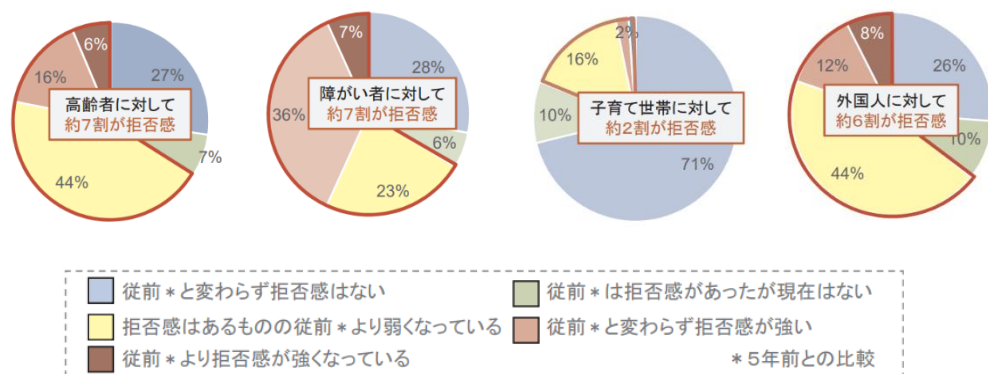
参考指標：セーフティネット住宅の登録数 **4,615戸**

(出典：令和5年度(2023年度)八王子市)

現状・課題

- 施策指標「セーフティネット住宅の登録数」は令和元年度（2019 年度）（計画策定時）が 139 戸、令和 5 年度（2023 年度）が 4,615 戸と大きく増加しています。
- 少子高齢化や人口減少社会の到来、空き家の増加などの社会環境等の変化により、住宅確保要配慮者は多様化しています。家賃滞納の心配や孤独死の不安にとどまらず、入居者同士のトラブルの発生の不安、コミュニケーションの不安、文化の違いによる不安などにより入居が拒否されることがあります。公営住宅を活用しつつ、民間賃貸住宅も活用した、住宅セーフティネット制度の充実が必要になっています。

■住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識



出典：令和 3 年度国土交通省調査

※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施
（回答者数：187 団体）

- 「八王子市営住宅整備・管理計画」に基づき、公営住宅は住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する者に的確に供給されることが求められています。しかし、高齢単身用のニーズが高く、公営住宅だけで対応することは難しい状況です。民間賃貸住宅の活用など、需要に応じた柔軟な対応が可能となる手法も含めて、住宅セーフティネットの構築を進めていく必要があります。
- 高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯、外国人世帯など、住宅確保要配慮者については、入居を望ましくないと考えている民間賃貸住宅オーナーや不動産業者が一定存在しています。本市では、民間賃貸住宅においては、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録される「セーフティネット住宅」の確保に取り組んでいます。
- セーフティネット住宅のうち専用住宅については家賃助成などの経済的支援制度を設け、入居者に対して手厚く支援を行ってきました。しかしながら、住宅困窮する原因は多様であり、しかも複数の要因が複合していることもあり、居住支援の取り組みにおいては住宅行政に留まらず福祉の領域に係る高度な知見が求められます。本市では、福祉部署と住宅担当部署、市内の不動産業の団体と社会福祉関連の団体により構成される居住支援協議会を立ち上げ、居住支援に取り組んでいます。

■八王子市居住支援協議会

八王子市では、平成 28 年 2 月に、不動産関係団体、居住支援団体及び八王子市が連携し、八王子市居住支援協議会が設立されました。

居住支援協議会とは、住まい探しにお困りの低額所得者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭などの民間賃貸住宅への入居を支援する取り組みを行う団体です。

地方公共団体、不動産関係業者、居住支援団体等が連携し、住まい探しにお困りの方と賃貸人の両方に情報提供等の支援を行います。



方向性

公的住宅の整備

- ◆ 市営住宅ストックの適切な整備と有効活用を行うとともに、入居支援を行います。また、都営住宅、公社住宅、UR といった他の公的住宅との連携・情報提供を行います。

住宅確保要配慮者をはじめ、誰もが入居できる住環境の整備

- ◆ 誰もが入居できる環境を整備するため、円滑入居協力報奨金の活用、家賃債務保証料の一部補助や住宅確保用配慮者等への相談機会の確保を行います。

入居者属性に合わせた多様な民間の住宅の供給促進

- ◆ 住宅確保要配慮者が円滑に入居できる民間賃貸住宅が供給されるよう、宅地建物取引業者等と連携した啓発活動や、セーフティネット住宅や居住サポート住宅等の普及に努めます。

入居後も安心して生活できる環境の実現

- ◆ 必要な支援を受けながら自立した生活が送れるよう、居住支援法人や福祉と連携して入居から入居後の生活支援まで含めた一体的な支援を行います。

2

住生活基本法に基づく重点供給地域の整備状況

■重点供給地域の面積、主な計画・整備手法（東京都住宅マスタープラン）

重点供給地域の名称	面積(ha)	主な計画・整備手法	番号
長房団地地区	41	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）	八.1
元八王子地区	230	土地区画整理事業 地区計画（決定済）	八.2
打越地区	9	土地区画整理事業（完了）	八.3
檜原西部地区	8	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	八.4
多摩ニュータウン地区	1,115	新住宅市街地開発事業（完了） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済） 機構住宅ストック再生	八.5
八王子ニュータウン地区	394	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	八.6
ホームスタウン八王子地区	35	優良宅地開発促進事業制度（完了） 地区計画（決定済）	八.7
大塚住宅地区	13	優良宅地開発促進事業制度（完了） 地区計画（決定済）	八.8
宇津木地区	55	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	八.9
上野第二地区	30	土地区画整理事業（事業中）	八.10
中野中央地区	18	土地区画整理事業（事業中）	八.11
中野西地区	55	土地区画整理事業（事業中）	八.12
宇津木台地区	55	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	八.13
長房地区	30	優良宅地開発促進事業制度（完了） 地区計画（決定済）	八.14
館町住宅団地地区	33	優良宅地開発促進事業制度（事業中） 地区計画（決定済）	八.15
八王子駅北口周辺地区	73	地区計画（一部決定済） 高度利用地区 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	八.16
八王子駅南口周辺地区	52	地区計画（一部決定済） 高度利用地区 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	八.17
西八王子駅地区	14	地区計画 高度利用地区 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	八.18
高尾駅南口地区	6	優良建築物等整備事業	八.19
めじろ台地区	8	地区計画（決定済） 優良建築物等整備事業	八.20
北野駅地区	3	優良建築物等整備事業	八.21
滝山街道沿道（八王子市）地区	38	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	八.22
甲州街道沿道（八王子市）等地区	109		八.23
東京環状沿道（八王子市）地区	12		八.24
町田街道沿道（八王子市）地区	16		八.25
北野街道沿道（八王子市）地区	53		八.26
元横山町三丁目地区	14	地区計画	八.27
本郷町地区	5	地区計画	八.28
散田町一丁目地区	9	地区計画	八.29
天神町地区	4	地区計画	八.30
館ヶ丘地区	34	機構住宅ストック再生	八.31
南原台地区	3	機構住宅ストック再生	八.32
グリーンヒル寺田地区	5	機構住宅ストック再生	八.33
石川町地区	7	公営住宅建替事業（完了） 地区計画（決定済）	八.34
中野山王地区	18	公営住宅建替事業（事業中）	八.35
合計	2,604		

持続可能な開発目標（SDGs）との関わり

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）とは、平成 27 年（2015 年）9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」で示された 17 ゴールと 169 ターゲットです。発展途上国向けの開発目標である「MDGs（ミレニアム開発目標）」の後継として採択され、発展途上国のみならず、先進国を含む国際社会全体の開発目標です。地球上の「誰一人として取り残さない」社会の実現を目指し、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する総合的な取組が示されています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



本市の基本的な運営指針である「八王子未来デザイン 2040」では、まちづくりの基本理念を「人とひと、人と自然が響き合い、みんなで幸せを紡ぐまち八王子」とし、これに基づき掲げる 6 つの都市像を掲げています。6 つの都市像は、SDGs の理念と重なるものであり、「八王子未来デザイン 2040」を推進することが SDGs の達成に貢献する取組になります。

本計画においては、特に関連が強い施策として、「目標 11 住み続けられるまちづくりを（包括で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する）」を中心に、次の 5 の目標と深い関わりがあります。

本計画においても、それぞれの基本方針と SDGs のうちの特に関連の深い目標を示すこととし、SDGs が掲げる持続可能な社会の実現に貢献します。

本計画と関連するSDGsのゴール（目標）



基本方針 6

公的住宅における住まいの安定確保や、重層的な住宅セーフティネットの構築をすすめ、市民の居住の安定を確保するための住宅・住環境の整備と仕組みの構築を図ります



基本方針 4

再生可能エネルギーの活用、省エネルギー化された住まいの普及をすすめ、環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図ります。



基本方針 1

基本方針 2

基本方針 3

基本方針 4

基本方針 5

基本方針 6

本計画全体を通じて、安全で暮らしやすい居住環境を実現し、誰もが誇りと愛着を持って地域で住み続けることができる、住まいづくり・まちづくりをすすめます。



基本方針 5

良質な住宅ストックを形成し、住宅が長期間活用される仕組みづくりを推進し、長く住み続けられる住宅・住環境の整備を図ります。



基本方針 5

地域住民が主体となった魅力あるまちづくりをすすめ、住民の参加と協働による住環境の維持向上を図ります。



第5

関連個別計画



第1章 空き家等対策計画

令和3～12年度（2021～2030年度）

令和8年（2026年）3月改定

目次

1	計画の概要	77
1	1 計画の背景と目的	77
2	2 計画の位置づけ	78
3	3 計画の期間	78
2	2 基本的な考え方	80
1	1 空き家問題について	80
2	2 基本理念	81
3	3 基本的な考え方	81
4	4 住宅の状況に応じた取り組み	82
5	5 主体ごとの役割分担・連携	83
6	6 地域に応じた取り組み	85
3	3 施策の展開	86
1	1 空家等の発生予防～空き家にしない	88
2	2 空家等の利活用～空き家が活用される	90
3	3 空き家の管理～空き家が適切に管理されている	92
4	4 管理不全な空き家の解消～安全な住環境の確保	94
4	4 施策の推進	95

1 計画の概要

1 計画の背景と目的

近年、地域における人口減少や少子高齢化の進行、社会的ニーズの変化を背景として、全国的に空き家が増加しています。所有者又は管理者（以下、「所有者等」という）等による適正な管理が行われていない空き家は地域住民の生活環境を悪化させるおそれがあり、対策をしなければ、状況がより深刻化することが懸念されます。

国は、地域住民の生命、身体、財産を保護し、その住環境の保全を図り、あわせて空き家の利活用を促進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年（2014年）法律第127号。以下、「空家法」という）を制定し、平成27年（2015年）5月26日に全面施行しました。これにより、空き家に関する対策の実施や適切な措置を講じることが市区町村の責務とされました。

また、令和5年（2023年）12月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されたことにともない、空家所有者・活用希望者を支援する空家等管理活用支援法人、管理不全空家等に対する措置（特定空家等の除去のための代執行の円滑化）等が新たに設けられ、これらの活用が可能となりました。

本市では、空家法の制定以前の平成25年（2013年）4月に防犯、防災上の観点から「八王子市空き家の適正管理に関する条例」を施行し、適正に管理されていない空き家の対策を実施してきました。また、令和3年（2021年）3月、市民の安全で安心な暮らしを守り、良好な住環境を未来へ継承するため「八王子市空き家等対策計画」を策定し、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進してきました。

この間、法改正による空き家対策強化の情報がメディア等を通じて市民に周知され関心が高まったこと、都心の地価高騰やリモートワークなどの働き方改革が進んだことなどを背景に郊外の中古住宅のニーズが増加しているといった社会情勢の影響に加え、空き家等対策計画に基づく、空き家ワンストップ相談窓口の設置や、空き家除却支援、管理不全空き家所有者等への助言などの取組の成果もあり、市内の一戸建空き家戸数は、住宅・土地統計調査によると平成30年は6,110戸、令和5年は5,110戸と5年間で1,000戸ほど減少しています。

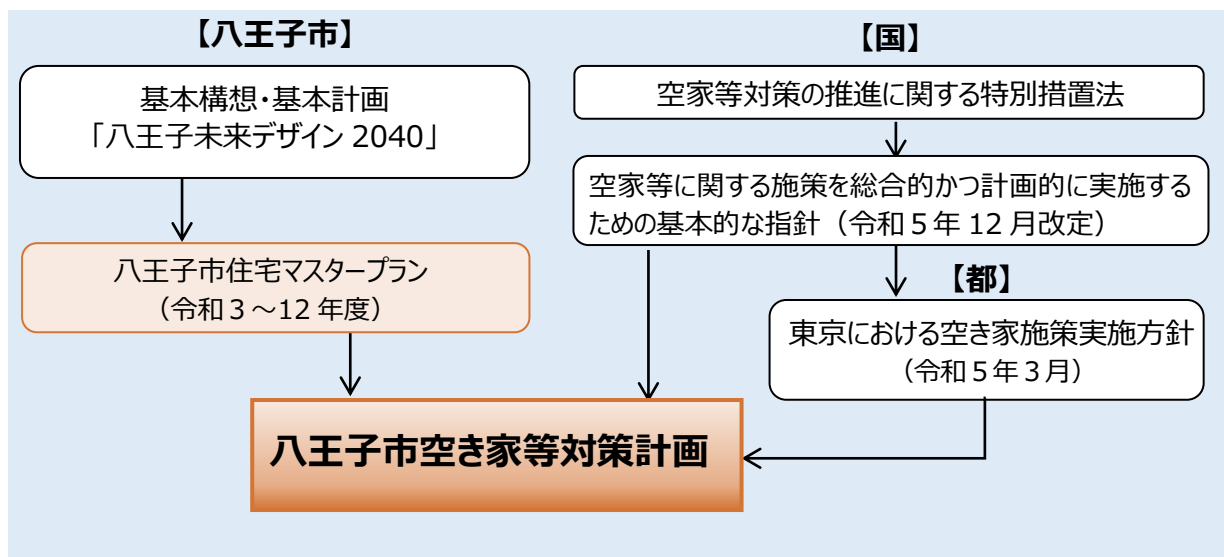
今回、さらなる空き家対策の充実・強化を図るため、八王子市空き家等対策計画の中間改定を行いました。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に基づき、本市の空き家等に関する対策についてまとめた計画です。

「八王子市基本構想・基本計画」をはじめとする各種行政計画との整合を図りつつ、空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるもので、住宅に関する総合的な計画である八王子市住宅マスタープランを基に、今後の空き家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置づけます。

■八王子市空き家等対策計画の位置付け



3 計画の期間

計画期間は、令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間とします。

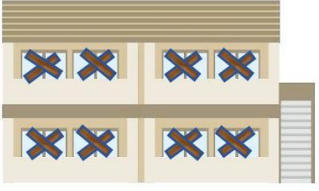
4 計画の対象

1 対象とする空き家

本計画では、一戸建住宅の空き家と1棟全ての住戸が空き室となっている共同住宅・長屋を対象とします。

また、空き家等の対策においては、将来的に空き家数を増やさないための予防が重要となることから、現在使用されている住宅についても、意識啓発や相談対応等の対象とします。

■ 本計画における空き家等

一戸建の空き家 ・使用されていない一戸建住宅 ・土地、付属物を含む 	共同住宅・長屋の空き家 ・すべての住戸が空き室となっている共同住宅及び長屋 
使用している住宅 ・現在使用されているが空き家となる可能性が高い住宅 	

【参考 空家法における空家等の定義】

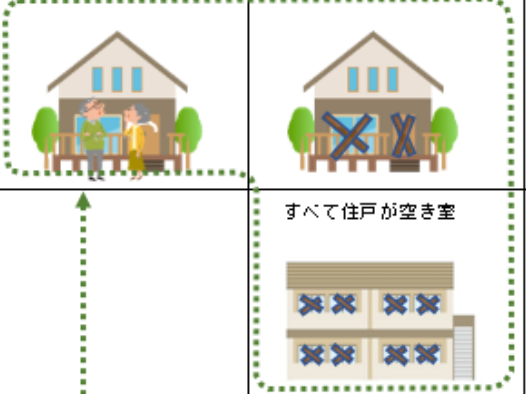
空家法による空家等の定義は、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態※であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」となっています。ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。（空家法第2条第1項）

本計画では、法律を踏まえつつ、空き家等として、上図に示すものを対象としています。

空家法における空家等の定義

※概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと

用途・建て方	使用している住宅	空家等	
一戸建住宅			
共同住宅・長屋		すべて住戸が空き室 	一部の住戸が空き室 



 本市における空き家等の範囲

2 対象とする地区

市内全域を対象地区とします。

2 基本的な考え方

1 空き家問題について

本市では、少子高齢化による人口減少や高齢者のみの世帯の増加を背景として、今後、空き家がさらに増加することが予測されています。空き家の増加は住環境の悪化や地域コミュニティの活動の低下等を招くおそれがあるため、空き家の適切な管理の促進とあわせて、既存住宅を空き家にしないための発生予防策の重要度が増しています。

空き家は、定期的な維持管理をしないと状態が悪化し、そのまま放置されると管理不全な空き家となり、家屋の損壊や衛生問題など、周辺環境へ悪影響を及ぼします。

また、市に寄せられた近隣の空き家に関する相談の8割が草木の繁茂に関することであり、次いでハチの巣やごみの放置などといった相談内容が多く、敷地の管理不全も問題になっています。

空家法第5条では、周辺生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めることが空き家の所有者等の責務として規定されており、管理不全が原因で通行人が怪我をするなど、損害が発生した場合には、多額の賠償金が請求されることがあるだけでなく、管理不全な空き家として空家法第13条第2項又は第22条第2項に基づく「勧告」を受けると、固定資産税等が高くなるなど、所有者等においても負担が生じる恐れがあります。



2 基本理念

安全・安心で良好な住環境を未来に継承するためには、所有者等が個人でできることは各々が取り組む（自助）、個人ではできないことは地域コミュニティ、専門家・事業者等の関係団体等が協働により取り組む（互助・共助）、そして、市は、それらが円滑に進むよう啓発、支援、環境づくりを行うとともに、法に基づく措置等の行政でなければ解決できないことに取り組む（公助）が必要です。また、空き家問題は相隣問題としての側面も持つため、利害関係者が働きかけることも肝要です。それぞれが役割に応じて相互に連携、協力し協働することを、本計画の「基本理念」として掲げ、総合的な空き家対策を推進します。

なお、空き家問題は相隣問題としての側面を持つため、近隣建物の部分的な劣化や敷地内の草木繁茂、敷地外への草木越境といった比較的軽度な空き家問題については、当事者間で対応して解決を目指すことを原則とします。

基本理念

所有者、地域コミュニティ、関係団体、行政の協働による
良好な住環境の未来への継承

3 基本的な方針

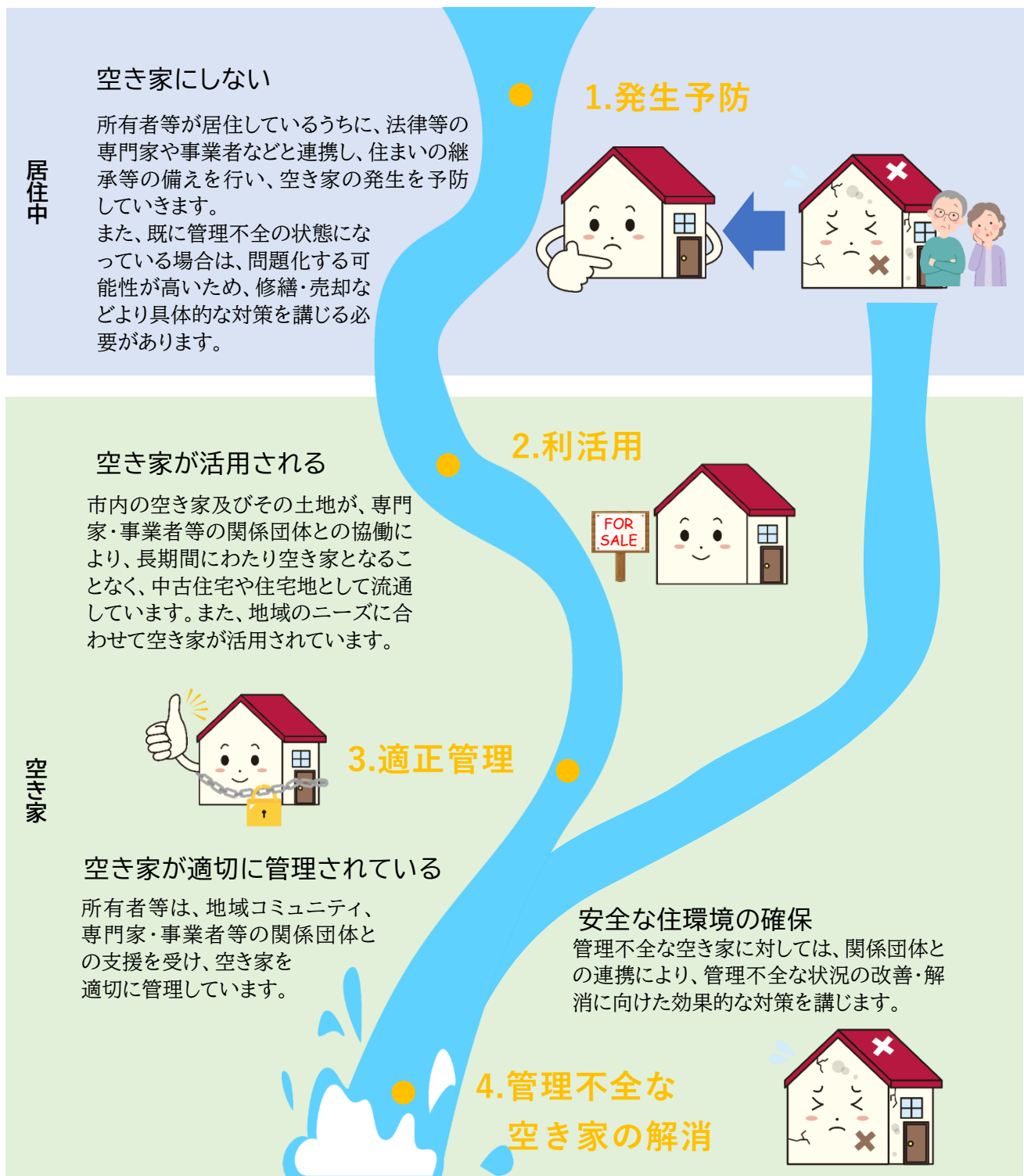
所有者等が居住しているうちから空き家の発生を防ぐための備えをすることを空き家対策の第一歩とし、空き家が発生した場合には利活用の促進、適切な管理の実施により、空き家が管理不全に陥ることを防止します。管理不全な空き家に対しては、法的な対応を行い、住宅の状況に応じた対策を実施します。また、市域一律の取り組みだけでなく、立地条件や市街地の発展の経緯等を踏まえた地域特性に応じた取り組みを行います。

これらの取り組みを効果的に進めるため、多様な主体がそれぞれの役割を果たしながら、相互に連携して問題の解決を図ります。

4 住宅の状況に応じた取り組み

空き家対策の過程を川の流れに例えた場合、下流の「管理不全な空き家の解消」のためには、上流の「発生予防」や、中流の「利活用」、「適切な管理」が重要になります。

また、管理不全な空き家は相続が適切に継承されていないなどの様々な事情から、所有者等が適切な対応を行うまでに時間を要する場合があります。そのため、本計画では、管理不全な空き家を発生させないためにも上流の対策に重点を置きつつ、下流まで総合的に対策を行うことで、良好な住環境の継承を目指します。



5 主体ごとの役割分担・連携

適切に管理されていない空き家が、地域の住環境やまちづくりに影響を与えていることから、空き家の問題を社会全体の問題と捉え、空き家の所有者等、地域コミュニティ団体（町会・自治会等）、専門家や事業者等の関係団体、八王子市がそれぞれの役割での対策を講じながら、より効果的に進むよう、各主体が連携し、空き家の対策に取り組みます。

主体別の役割

ア 所有者等 《空き家を放置しない》（適正な管理、活用、除却）

住宅を所有する人は、自らの住宅が空き家にならないよう、ライフステージの中で見通しを立て、早めに対策に取り組むよう努めます。

また、空き家の所有者等、管理者、相続人等は空き家が放置されたままにならないように、自らの責任において、適正な管理、活用等に努め、相続が発生した場合には、必要な手続きを速やかに行います。

イ 地域コミュニティ団体（町会・自治会等）《協働で良好な住環境を継承する》（情報提供、地域づくり）

地域コミュニティ団体（町会・自治会等）は、空き家の発生予防、適正な管理、管理不全状態への迅速な対応のため、空き家の情報を市に提供することや、良好な住環境を地域の資産と捉え、市や関係団体と連携、協働することで、良好な住環境の継承に努めることが期待されます。

ウ 関係団体等 《ネットワークで支援する》（流通・管理・相続・利活用促進への支援）

関係団体等は、所有権の帰属や不動産の流通、建築物に係る改修技術、法規制等の空き家の流通、除却、利活用等に関連する様々な課題へ対処できる法務、不動産、建築等の各種専門家団体、事業者の団体及び大学です。空き家に関する複合的な課題の解決に向け、協力体制による支援が期待されます。

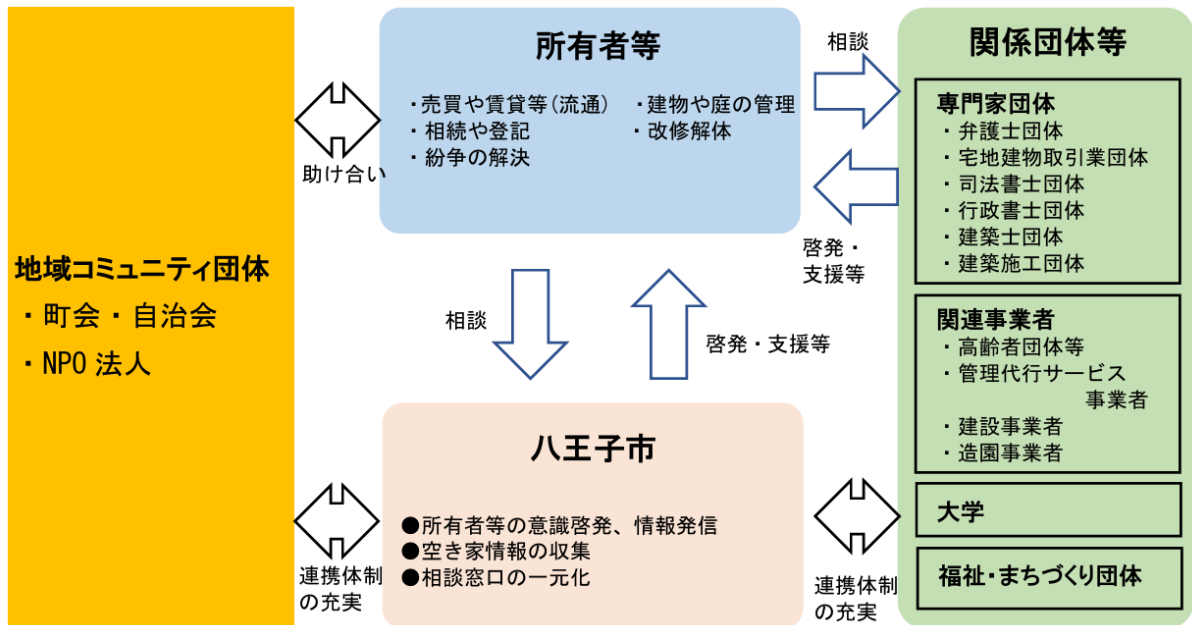
エ 八王子市 《総合的・計画的に取り組む》（実態把握、対策の実行）

市は、空き家等の実態把握に努めるとともに、総合的かつ計画的な空き家対策として、所有者等や地域コミュニティ団体（町会・自治体等）、関係団体等を支援するとともに、管理不全な空き家の所有者等に対しては、空家法に則り適正に対応します。

主体間の連携体制

空き家等の対策を円滑に進めるために、空き家の発生予防や利活用の住宅の状況に応じ、関係する様々な主体が連携する体制を整備します。

■空き家対策の取り組みのイメージ



6 地域に応じた取り組み

本計画では空き家対策を効果的に進めるため、中心市街地周辺と一戸建住宅団地、一般市街地、沿道集落地の4つに分類しています。空き家対策として、それぞれの地域特性に応じた対策に重点的に取り組みます。

■ 地域特性に応じた取り組み

区分	地域特性	効果的な取り組み
中心市街地周辺 JR 八王子駅・京王八王子駅を中心とした商業地や業務地と住宅地が共存する地域。流通市場があり、一部で商業・業務地から住宅地への転換と住宅の中高層化が進んでいます。	・中古住宅や土地の需要がある ・利活用のニーズが高く、活用用途の制限が少ない	・流通を通じた利活用の促進 ・地域資源としての活用
一戸建住宅団地 昭和 30～50 年代に開発された大規模な一戸建住宅団地。地区計画等により敷地の規模が標準化されており、公園や道路等が高い水準で整備されている等、良好な住環境を有しています。	・高齢者のみが居住する住宅の割合が高い ・子育て世代の居住ニーズを満たす住環境を備えている ・個人での管理が困難な空き家が存在	・自宅を将来空き家にしないための備え ・協働による住環境の維持と継承 ・流通を通じた利活用の促進 ・空き家の適切な管理
一般市街地 建築時期や住宅規模、地域コミュニティ団体（町会・自治会等）の状況も多様です。	・個人での管理が困難な空き家が存在	・空き家の適切な管理 ・管理不全な空き家の解消
沿道集落地 市街化調整区域にあり、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成している地域のうち、幹線道路に沿って形成されている地域。古民家が点在し、一部地域で地区まちづくりが行われています。	・空き家や耕作放棄地の増加	・地域資源としての活用 ・空き家の適切な管理

3 施策の展開

八王子市空き家等対策計画では、空き家等に関する人・組織が連携することで効果を上げることから、各段階に応じたそれぞれの取り組みをまとめました。

■取り組み一覧

施策の展開	方向性	所有者等	地域コミュニティ団体（町会・自治会等）
1. 発生予防 「空き家にしない」	(1) 自宅を将来空き家にしないための備え	① 早めの「住まい」の継承方針の決定 ・「住まいの活用ノート」等を活用した継承方針の決定 ・住宅の資産価値、継承費用等の把握 ・相談会、講座への参加 ② 「住まい」の定期的な維持管理 ・維持修繕費用の計画的な確保 ・耐震化や省エネ化、長寿命化の実施 ・家財等の整理	① 空き家問題の周知 ・市や関係団体等の支援による地域での空き家問題の啓発
	(2) 地域ぐるみによる住環境の維持と継承	① 町会・自治会活動への参画 ・連絡先の情報提供	① 住宅地の価値を高める活動の推進 ・高齢者のみの世帯の早期把握と見守り （高齢者あしん相談センター等との連携） ・空き家対策の検討
2. 利活用 「空き家が活用される」	(1) 流通を通じた利活用の促進	① 活用方針（売却、賃貸、除却等）の決定 ・関係団体への相談 ・セーフティネット住宅 [※] としての活用 ② 中古住宅・住宅用地としての流通 ・建物状況調査（インスペクション）の実施 ・物件情報の提供 ・除却による宅地化	① 空き家の管理支援 ・市への空き家情報の提供 ・警察や消防との連携による見守り活動の実施
	(2) 地域資源としての活用	① 地域活性化施設（グループホーム等福祉施設、地域サロン等コミュニティ施設、コワーキングスペース等）としての提供 ・資金的・技術的支援を活用した用途転換	① 地域コミュニティの活性化につながる利活用 ・活用可能な空き家の掘り起こし ・地域サロン等交流スペースの運営
3. 適正管理 「空き家が適切に管理されている」	(1) 空き家等実態の把握	① 所有者等の責務の理解 ・空き家等の状態の把握	① 空き家等の見守り ・見守り等による空き家の早期把握 ・所有者等の緊急連絡先の把握 ・空き家等実態調査への協力
	(2) 空き家の適切な管理	① 所有者等による適切な管理 ・空き家の定期的な管理の実施 ・家財等の整理 ・防犯対策の実施	① 空き家の管理支援 ・警察や消防との連携による見守り活動の実施
4. 管理不全な空き家の解消 「安全な住環境の確保」	(1) 適正に管理が行われていない空き家の解消	① 管理不全の解消 ・助言等の遵守 ・改修、除却又は売却の選択	① 空き家の見守り ・所有者等の緊急連絡先の把握

※セーフティネット住宅：国の制度で、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。登録住宅の改修費補助及び家賃と家賃債務保証料の低廉化に対する補助がある。

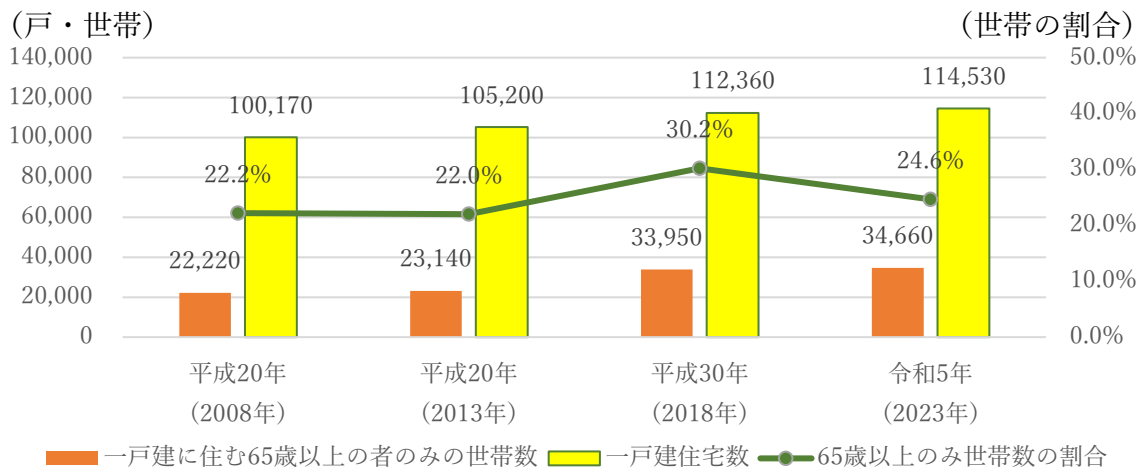
○：取り組む
◎：重点的に取り組む

連携	関係団体等	連携	八王子市	地域特性に応じた取り組み			
				中心市街地 周辺	一戸建住宅 団地	一般市街地	沿道集落地
	①相談体制の充実 ・ワンストップ相談窓口（住まいの活用相談所）への協力 ・セミナーの開催 ・住宅の将来について気軽に相談できる場づくり ・資産活用に関する支援		①所有者等へ向けた空き家対策情報の発信 ・広報紙や通知書、講座の開催 ②ワンストップ相談窓口（住まいの活用相談所）の運営 ・関係団体との連携協定 ・相談の場の確保等への協力 ③市の空き家等に関する窓口の一元化 ・問い合わせ先の一元化	○	◎	○	○
	①住宅地の価値を高める活動への支援 ・地域の空き家対策への協力、研究成果の提供（大学等）		①住環境の維持・継承への支援 ・空き家の対策に取り組む地域への支援 ・地域の生活利便性の向上への支援	○	◎	○	○
	①相談体制の充実 ・ワンストップ相談窓口（住まいの活用相談所）への協力 ・住宅の売却や賃貸等を気軽に相談できる場づくり ・AIを活用した建物の解体・売却費用相場のシミュレーションサービスの提供 ②中古住宅・住宅用地としての流通支援 ・建物状況調査（インスペクション）、不動産鑑定等への協力		①所有者等による財産管理の支援 ・相談体制の充実 ・セーフティネット住宅の情報提供 ②中古住宅・住宅用地としての流通支援 ・建物状況調査（インスペクション）への支援 ・物件、所有者情報の不動産団体への提供 ・除却の支援 ・移住者への住宅改修・耐震化への支援	◎	◎	○	○
	①地域資源としての利活用に関する相談体制の充実 ・用途転換・改修へのアドバイス		①地域資源化への支援 ・福祉・コミュニティ関連所管との横断的連携による地域資源化への支援 ・用途転換への支援 ②情報提供 ・利活用事例の紹介 ・マッチング支援	◎	○	○	◎
	①大学等と連携した専門性の高い実態把握 ・大学等による調査		① 空き家等の把握 ・各種データ活用した空き家等実態調査の実施（DX）	○	◎	○	○
	①適切な管理に関する支援 ・ワンストップ相談窓口（住まいの活用相談所）への協力 ・建物点検、通気・換気等空き家管理サービス		①空き家の管理支援策の検討 ・所有者等による空き家管理への支援策（高齢者団体等の活用） ②地域やNPO法人等が行う空き家管理サービス事業への支援 ・事例の紹介等情報提供	○	◎	◎	◎
	①対象となった物件所有者等との相談、流通の支援 ・権利関係の整理協力 ・流通の相談、仲介		①管理不全な空き家の把握 ・苦情、相談の受付 ②管理不全の解消に向けた対応策の提案 ③空き家条例の適用 ④特定空き家等の認定 ⑤条例・法令に基づく措置	○	○	◎	○

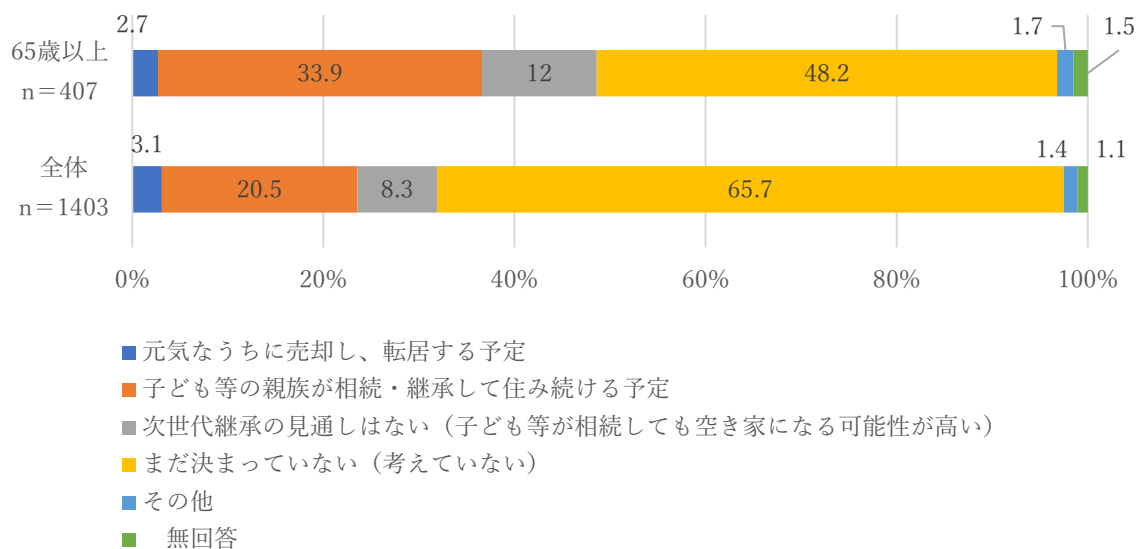
1 発生予防～空き家にしない～

現状・課題

令和5年（2023年）では、一戸建住宅の24.6%にあたる34,600戸の居住者は65歳以上の高齢者のみ世帯であり、増加傾向にあります。



住まいについて、相続・継承の見通しについて、全体では「まだ決まっていない」が65.7%、65歳以上でも48.2%を占めており、相続にともない、将来に空き家になる可能性がある住宅は多いことが分かります。



具体的な取組み

「専門家等との連携による、住まいの活用支援体制」

本市では、令和4年（2022年）に「住まいの活用相談所」を開設し、住まいの承継や利活用についての相談を受け付ける体制を構築するとともに、「住まいの活用ノート」を公開し、早めに家族と相談するなど、自分でできる住まいの終活についての啓発を行っています。さらに定期的な広報特集号の発行や、空き家セミナーの開催等を通じて、空き家にしないための取組の啓発及び民間事業者等との連携による支援体制の構築に取り組みました。



今後、高齢者のみが居住する住宅は増加することが予想され、継承されずに空き家となることが心配される住宅が多いことから、これまで以上に、住まいの終活への取組の普及啓発と具体的な専門支援が必要になっています。

資料：令和6年度八王子市市民世論調査

方向性

自宅や実家を将来空き家にしないための周知啓発

- ◆ 空き家の発生予防に関する情報が直接所有者等に届くよう、関係団体等と連携した空き家対策セミナーの開催のほか、固定資産税納税通知書やおくやみコーナーなど、関連所管の制度を活用した周知啓発や、福祉関連所管等と連携したアウトリーチ型の情報提供を行います。
- ◆ 家財整理の方法（家財のリユースや臨時ごみ等）や、任意後見制度等の自分の気持ちを適切に伝える方法等について掲載した住まい版のエンディングノート「住まいの活用ノート」の作成を通じて住宅の所有者等自らが、早めの住まいの継承方針の決定を支援します。
- ◆ 自宅や実家の具体的な活用方法等について、市と協定を締結した地元不動産団体が相談に応じる「住まいの活用相談所」の利用を促進します。

地域ぐるみによる住環境の維持と継承の推進

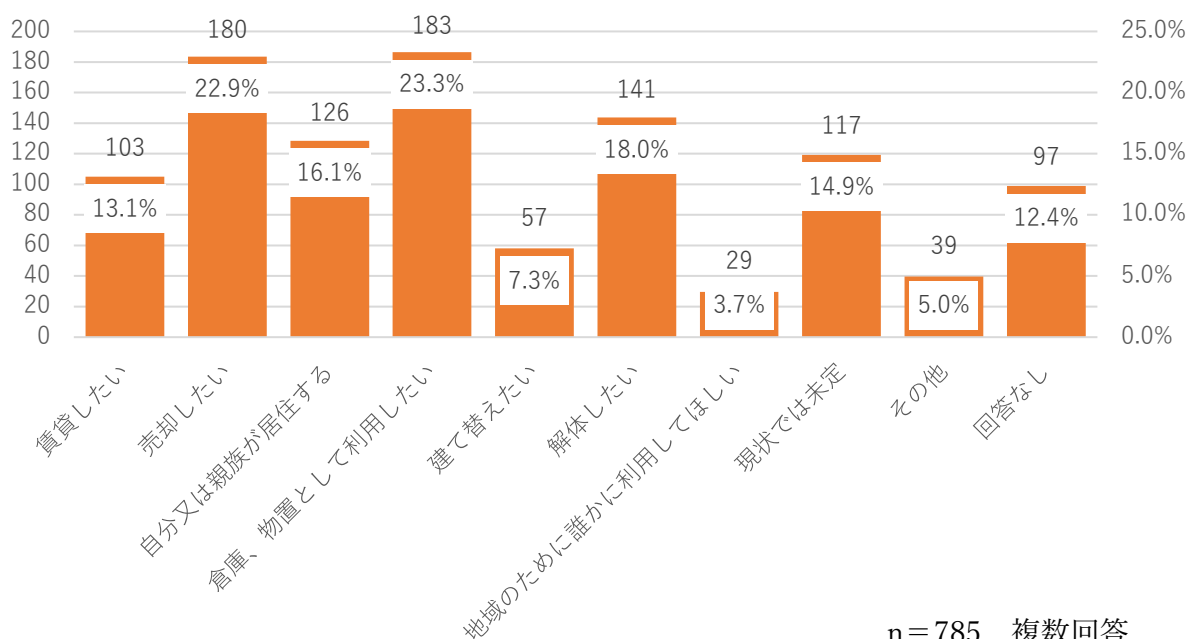
- ◆ 空き家問題や空き家の発生予防策などについて、市民及び地域コミュニティ団体（町会・自治会等）に向けた出前講座等を実施し、空き家対策に取り組む地域コミュニティを支援します。
- ◆ 地域コミュニティでの取り組みとして、空き家になることが懸念される高齢者のみの世帯について、町会・自治会活動や日常的な交流と合わせて、高齢者を総合的に支える高齢者あんしん相談センター等との連携を図ります。

2 利活用～空き家が活用される～

現状・課題

本市が令和5年（2023年）に行った、空き家所有者等へのアンケート調査では、空き家等の利活用の意向は、「倉庫、物置として利用したい」が23.3%、「売却したい」が22.9%、「解体したい」が18.0%となっています。

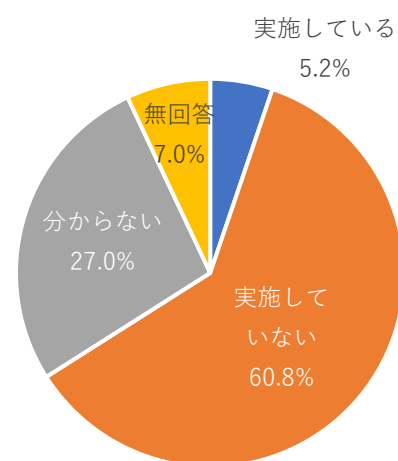
■空き家等の利用意向



空き家等となっている建物には耐震性不足（昭和56年（1981年）5月31年以前の建築確認）の建物が多くなっています。空き家等のうち耐震改修を実施しているものは5.2%に過ぎず、未実施が60.8%、古いが27.0%となっており、多くはそのままでは活用が難しい状態です。

空き家と土地を有効に活用するには、旧耐震基準の建物の除却や建替え、耐震改修の促進が必要です。

n = 785 複数回答



資料：令和5年度八王子市住まいに関するデータを活用した空き家調査及び利活用促進業務報告書

活用事例

A 10x20 grid of small circles. The first nine rows each contain 20 circles. The tenth (bottom) row contains 18 circles, leaving two empty positions at the end of the row.

代表者写真

現地写真

方向性

流通を通じた利活用の促進

- ◆ 関係団体等と連携して中古住宅・住宅用地としての流通を支援します。
- ◆ 自宅や実家の具体的な活用方針（相続、売却、賃貸等）について、地元不動産の専門家に相談できる「住まいの活用相談所」の利用を促進します。
- ◆ そのままでは住宅としての活用が難しい旧耐震基準の空き家に関しては、周辺環境の悪化を防ぎ、新たな住宅の建設と転入世帯による地域の活力向上を促進するため、除却を支援します。
- ◆ 所有者の具体的な行動につながるよう、関係団体等と連携して維持管理費用や、解体費用について把握できる環境を整備します。

地域資源としての活用の促進

- ◆ 売却や除却を行わない空き家については、グループホームや子ども食堂、無料学習塾といった地域活性化施設としての活用を促進し、改修工事が必要な場合にはその費用を補助します。
- ◆ 地域貢献として空き家の活用を検討している所有者等の掘り起こしを行うとともに、関係所管が保有するネットワークも活用しながら、地域活動の場を必要としている活動団体等とのマッチング（結び付け）を促進します。

3 適正管理～空き家が適切に管理されている～

現状・課題

令和6年度（2024年度）に実施した八王子市空き家実態調査では、過去の調査で空き家等とされた建物の追跡調査を行いました。平成30年度（2018年度）調査と令和6年度（2024年度）調査の間に、約3割の空き家等が、解体・除却或いは利活用されることで、空き家等の状態が解消されています。一方、ほぼ同数の空き家等が新たに把握されています。

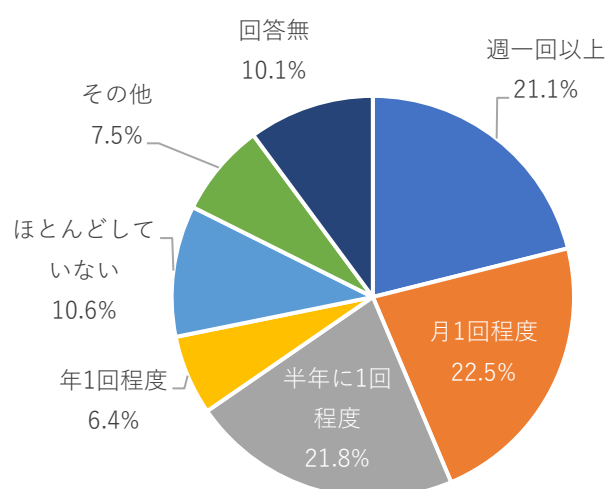
空き家等は時間の経過とともに状況も変化していくことから、地域コミュニティや関係団体等とも連携し、継続的に空き家の発生・解消の状況や周辺環境への影響の把握に努め、空き家の適正管理の促進を図ることが必要です。

■ 空き家の状況の変化(平成30年度でと令和6年度との比較)

調査結果	件数	割合
A 使用中	1,219	28.2%
B 取壊し	229	5.3%
C 空き家	2,567	59.4%
D 管理不全な空き家	179	4.1%
目視不可等	125	2.9%
合計	4,319	100.0%

空き家等の維持・管理（清掃・換気、庭の手入れ等）を行う頻度は、「月1回程度」28.7%で最も多く、次いで「半年に1回以上」が20.0%である。「ほとんどしていない」が10.6%、「年1回程度」が6.4%あり、ほとんど維持管理がされていない住宅がみられます。

■ 維持・管理を行う頻度



資料：令和5年度八王子市住まいに関するデータを活用した空き家調査及び利活用促進業務報告書

方向性

空き家等の実態把握の推進

- ◆ 所有者等が空き家の管理は自己の責務であることを認識し、空き家が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理するとともに、災害等の緊急事態に備えて、町会・自治会に自らの緊急時の連絡を届けることを周知啓発します。
- ◆ 市民や地域コミュニティ団体等から寄せられる空き家に関する情報を収集するとともに、GIS やデジタル技術を活用した空き家の実態調査を定期的の実施し、空き家対策を効果的に実施するための基礎データとします。

空き家の適切な管理の促進

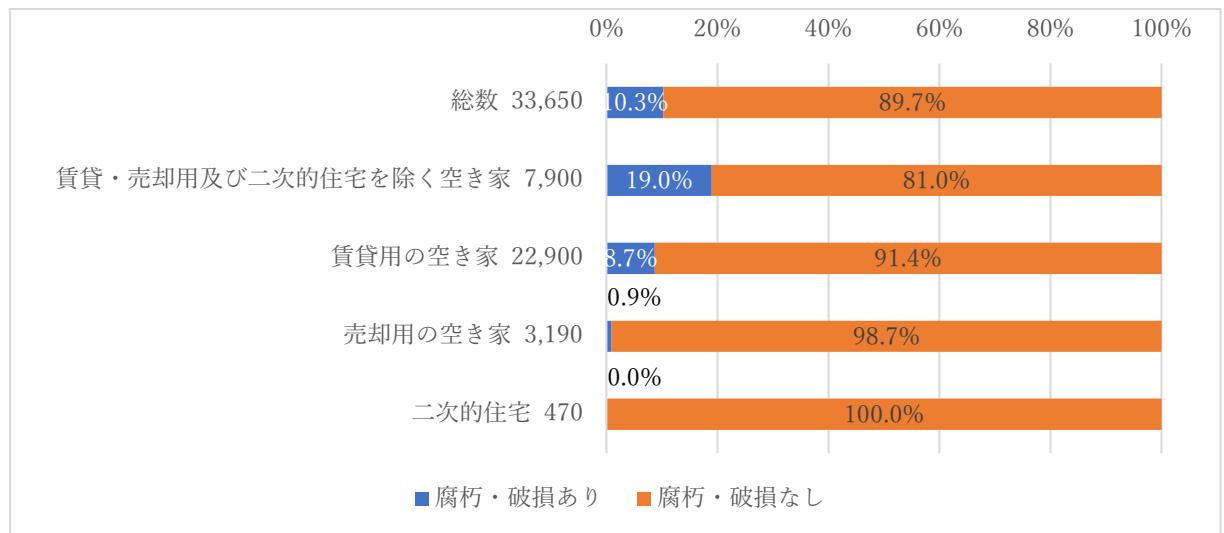
- ◆ 空き家が近隣に迷惑を及ぼす状況にならないよう、所有者等自らが住宅周りの整理整頓や庭木の剪定、草刈り等のこまめな手入れをすることについて周知啓発します。
- ◆ 所有者等が自ら適切な管理を行うよう、高齢者団体等による植木剪定のサービスや民間事業者による空き家管理サービス等の周知をするとともに、その活用の支援を行います。

4 管理不全な空き家の解消～安全な住環境の確保～

住宅・土地統計調査によると、本市における空き家のうち、10.3%が「腐朽・破損あり」となっています。こうした空き家については早期の修繕または解体除却が必要です。

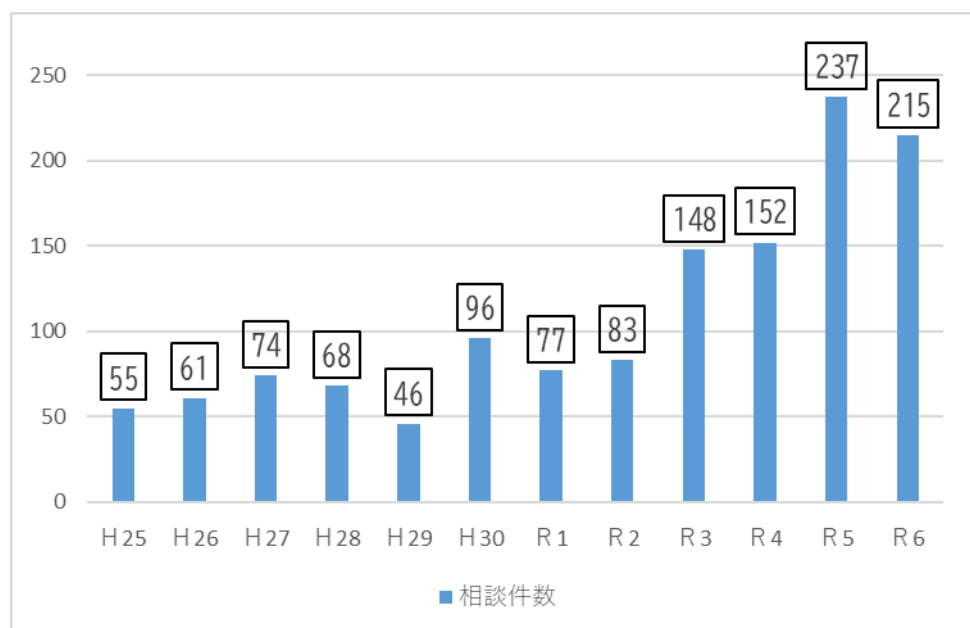
現状・課題

■空き家の腐朽・破損の状況



資料：令和5年 住宅・土地統計調査

■近隣住民等から相談が寄せられた管理不全な空き家の戸数の推移



資料：八王子市

方向性

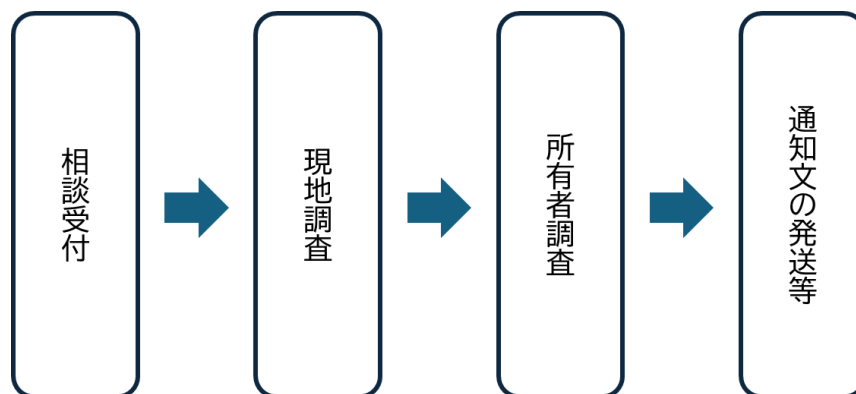
適正に管理が行われていない空き家の解消

- ◆ 所有者等への迅速な対応や、幅広い活用方法を提案するため関係団体等の活用を検討します。
- ◆ 所有者等の存在・不存在が明らかでない場合（法定相続人が全員死亡、相続人全員が相続放棄）や権利関係の整理が必要な場合は、関係団体等の協力を得て、財産管理制度等の制度を活用しながら、適正な管理を働きかけます。
- ◆ 周辺に著しく影響を及ぼす空き家については特定空家等又は管理不全空家等に認定し、空家法に基づく指導・勧告等を行い、危険な空き家の解消に努めます。

●管理不全な空き家所有者等への対応

空き家実態調査や市民からの情報提供等により把握した空き家については、必要に応じて担当課の職員が現地を確認し、所有者情報等については、固定資産税課税台帳の活用や登記簿謄本による調査等により把握します。また、管理不全な空き家所有者等に対して、管理不全状態の解消に向けた働きかけを行います。利活用の意向のある場合や権利関係の整理のため、関係団体等と連携し、相談や調整及び専門家等の紹介を行い、適正な管理を働きかけます。

■対応の流れ

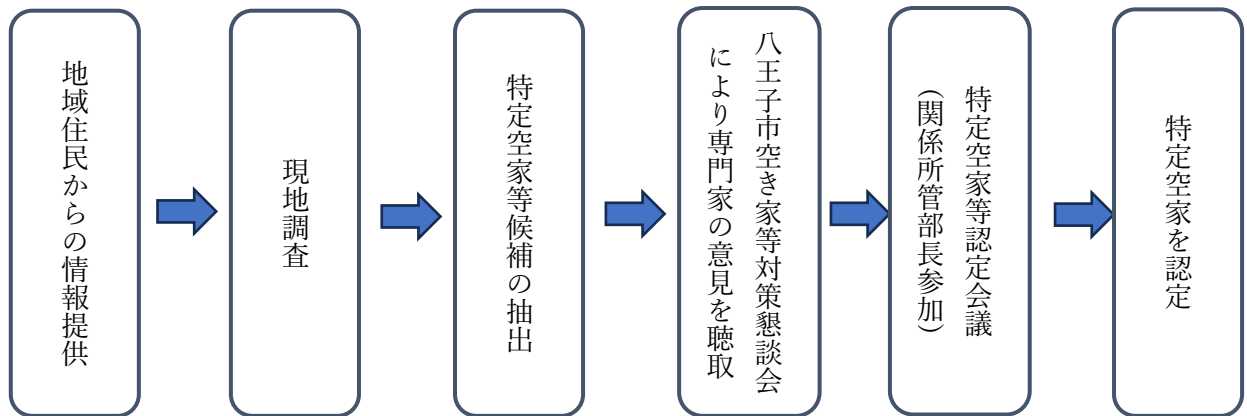


●空家法に基づく措置

周辺に著しい影響を及ぼす「特定空家等」については、各分野の専門家等で構成される「八王子市空き家等対策懇談会」からの意見を聴取し、関係所管からなる「八王子市空き家等対策会議」での審議結果により認定します。特定空家等と認定した空き家については、空家法第22条の規定に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施し、危険な空き家の解消に努めます。

また、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある「管理不全空家等」については、空家法第13条の規定に基づく措置（助言・指導、勧告）を実施します。

■特定空き家等の認定までの流れ



4 施策の推進

1 成果指標

本計画を着実に進めていくために成果指標を設定しました。定期的に、これら指標についての数値及び施策の実施状況を市の各担当課で確認し、点検・評価を行っていきます。

なお、指標は現段階で選定したものにとどまらず、点検・評価・改善において必要と考えられるものについては、適宜追加・変更を行うこととします。

空き家の発生予防については、所有者が「自分ごと」として取り組むことが、将来的な空き家数の抑制につながることから、「空き家にしない意識の醸成」として、情報提供や意識啓発を行い、住まいの継承等への備えを行わない所有者の割合を減らします。

既存の空き家については、地域の資源としての利活用や、除却を含む流通の促進を図り、空き家数の増加を抑制します。

また、管理不全の空き家についても、安全・安心な居住環境の確保のために減少を目指し、特定空き家等については、すべての解消を目指します。

■成果指標

指標		計画策定時	現状値	目標値
1.空き家にしない意識の醸成	住まいの相続・継承の見直しが「まだ決まっていない（考えていない）」高齢者の割合 出典：市政世論調査	37.4%※ 令和2年 (2020年)	48.2% 令和6年 (2024年)	40%以下 令和12年 (2030年)
2.空き家の増加を抑制	空き家率 出典：住宅・土地統計調査	12.2% 平成30年 (2018年)	11.1% 令和5年 (2023年)	現状値（計画策定時）以下 令和10年 (2028年)
3.管理不全空き家の減少	一戸建空き家に占める腐朽・破損ありの割合 出典：住宅・土地統計調査	22.6% 平成30年 (2018年)	29.2% 令和5年 (2023年)	現状値（計画策定時）以下 令和10年 (2028年)
4.特定空き家等の減少	特定空き家等の戸数 出典：八王子市	3戸 令和2年 (2020年)	3戸 令和6年 (2024年)	0戸 令和12年 (2030年)

※「八王子市住まいに関する意識調査」での数値

■参考指標

指標	計画策定時	現状値
一戸建空き家戸数 出典：住宅・土地統計調査	6,110 戸 平成 30 年 (2018 年)	5,110 戸 令和 5 年 (2023 年)
近隣住民等から相談が寄せられた管理不全な空き家戸数 出典：八王子市	83 戸 令和 2 年 (2020 年)	215 戸 令和 6 年 (2024 年)

2 進行管理

本計画に基づく施策については、進捗状況や目標の達成度を定期的に把握・評価し、市民・事業者から出された意見を反映しながら計画の見直し、改善を図ります。(PDCAサイクル※)

また、計画の実現へ向け、上位計画である「住宅マスタープラン」や、関連する各個別計画と連携しながら進行管理を実施し、優良事例や有効な取組の共有を通じて、施策の強化を図ります。

実行プロセス・効果の評価・検証については、成果指標を確認することにとどまらず、「八王子市空き家等対策懇談会」を通じて関係者の意見を取り入れ、施策の強化に取り組みます。

■PDCA サイクル



第2章 第3次耐震改修促進計画

令和8～17年度（2026～2035年度）

目次

1	計画の概要	100
1	1 計画の背景と目的	100
2	2 計画の位置付け	101
3	3 計画の期間	101
2	基本的な考え方	102
1	1 地震による被害の想定と危険度	102
2	2 耐震化の必要性	107
3	3 計画対象の建築物	108
4	4 耐震化の現状と課題	115
5	5 計画の基本的な方針	115
6	6 耐震化の目標	122
7	7 耐震化に向けた取組	124
3	施策の展開	125
1	1 建築物の耐震化の重点施策	125
2	2 地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及	130
3	3 地震に対する安全性の確保・向上を図るための措置の実施についての連携	131
4	4 総合的な安全対策	132
	資料編	136

1 計画の概要

1 計画の背景と目的

本市はこれまで、平成 29 年度（2017 年度）から令和 7 年度（2025 年度）までを計画期間とする「第 2 次八王子市耐震改修促進計画」に基づき、市内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に取り組んできました。

近年、大規模地震は全国各地で発生しており、平成 28 年（2016 年）4 月の熊本地震では旧耐震基準で建てられた建築物のみならず、平成 12 年（2000 年）5 月以前に建てられた新耐震基準の木造住宅にも被害が確認されました。また、首都直下地震については、発生の切迫性が指摘されており、ひとたび地震が発生すると甚大な被害が想定されます。

このような状況を踏まえ、新耐震基準の木造住宅に対する支援制度の拡充や、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に関する新たな指標の導入など、新たな視点のもと、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下、「耐震改修促進法」という）に基づく「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（以下、「基本的な方針」という）や東京都耐震改修促進計画との整合を図りながら、より効果的な耐震化施策の推進が求められています。

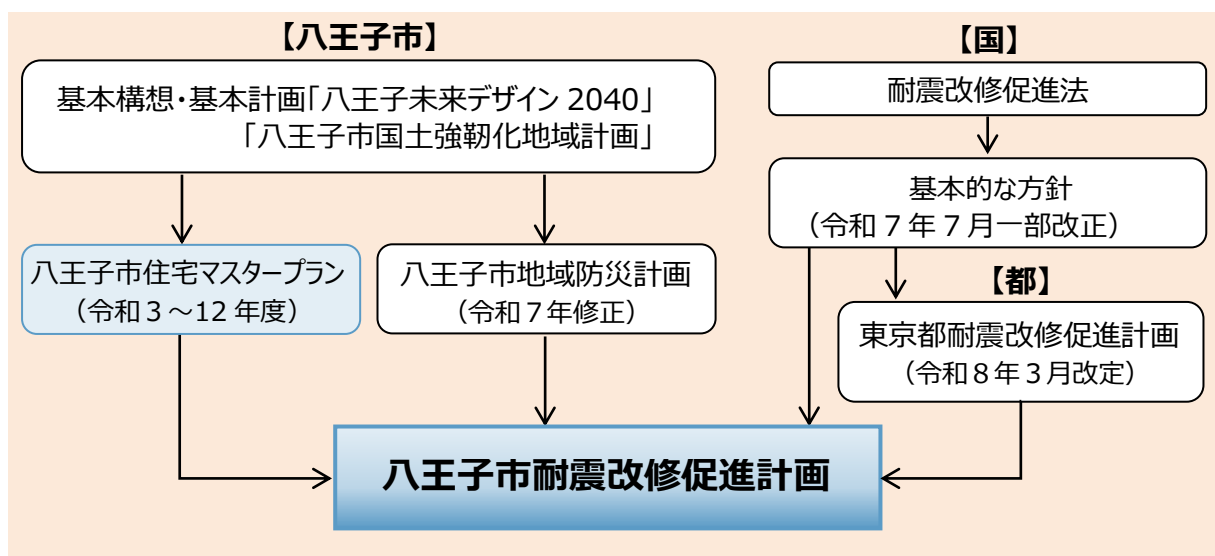
震災による人的・物的被害を未然に防ぐためには、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進し、市民の生命及び財産を保護するとともに、本市の防災力の向上と減災を図ることが不可欠です。

そこで、「第 2 次八王子市耐震改修促進計画」の計画期間が終了することを受け、さらなる耐震化の促進を図るため、「第 3 次八王子市耐震改修促進計画」を策定しました。

2 計画の位置付け

この計画は、基本構想・基本計画「八王子未来デザイン 2040」（令和 5 年度（2023 年度）～令和 12 年度（2030 年度））における都市像を実現するための防災・減災分野での個別計画で、この分野における総合的かつ基本的な計画である「八王子市地域防災計画」の目的を、建築物の耐震化によって推進するための計画として位置づけ、八王子市国土強靱化地域計画やその他の関連計画との整合を図るものとします。

■八王子市耐震改修促進計画の位置付け



3 計画の期間

計画期間は、東京都耐震改修促進計画の計画期間に合わせ、令和 8 年度（2026 年度）から令和 17 年度（2035 年度）までの 10 年間とします。

2 基本的な考え方

1 地震による被害の想定と危険度

1 地震による被害想定

ア 想定する地震

東京都は平成 23 年（2011 年）3 月に発生した東日本大震災を受け、平成 24 年（2012 年）4 月に「首都直下地震等による東京の被害想定」を公表して以降、10 年ぶりに被害想定の見直しを行い、令和 4 年（2022 年）5 月に公表しました。

その被害想定では、マグニチュード（M）7 クラスの首都直下地震として、「都心南部直下地震（M7.3）」、「多摩東部直下地震（M7.3）」、「立川断層帯地震（M7.4）」、及び M8～9 クラスの海溝型地震として、「大正関東地震（M8 クラス）」、「南海トラフ地震（M9 クラス）」の 5 つの地震が発生した場合の人的・物的被害が明らかになりました。

これらの地震のうち、本市では、多摩東部直下地震が発生した場合に市域の 97.6%で震度 6 弱以上の強い揺れが想定され、人的被害、焼失棟数を含む建物被害が最も大きくなることから、これをこの計画において想定する地震とします。

イ 想定する地震の規模

(ア) 想定地震

種類	規模	震源	震源の深さ	発生確率
多摩東部 直下地震	M7.3	多摩地域	約45km	今後30年以内70% (南関東地域におけるM7クラスの確率)

(イ) 気象条件等

季節・時刻・風速	想定される被害の特徴
冬・早朝 5時 風速 4m/s、 8m/s	・阪神・淡路大震災と同じ発生時間帯 ・多くの人々が自宅で就寝中に被災するため、家屋倒壊による死者が発生する危険性が高い。 ・オフィスや繁華街の屋内外滞留者や、鉄道・道路利用者は少ない。
冬・昼 12時 風速 4m/s、 8m/s	・オフィス、繁華街、映画館、テーマパーク等に多数の滞留者が集中しており、店舗等の倒壊、看板等の落下物等による被害の危険性が高い。 ・外出者が多い時間帯であり、帰宅困難者数も最多となる。 ・住宅内滞留者数は、1日の中で最も少なく、老朽木造家屋の倒壊による死者数は朝夕と比較して少ない。
冬・夕 18時 風速 4m/s、 8m/s	・火気器具利用が最も多いと考えられる時間帯で、これらを原因とする出火数が最も多くなる。 ・オフィスや繁華街周辺、ターミナル駅では、帰宅や飲食のため滞留者が多数存在する。 ・ビル倒壊や看板等の落下物等により被災する危険性が高い。 ・鉄道、道路もほぼラッシュ時に近い状況で人的被害や交通機能支障による影響が大きい。

ウ 想定される被害

多摩直下地震が発生した場合に想定される被害は次のとおりです。

■ 八王子市の被害想定（出典：「八王子市地域防災計画」）

項目			単位	多摩東部直下地震（M7.3）							
				冬・早朝		冬・昼		冬・夕			
				風速4m	風速8m	風速4m	風速8m	風速4m	風速8m		
夜間人口			(人)	579,355							
昼間人口			(人)	576,240							
面 積			(km ²)	186.4							
震度別面積率		5強以下	(%)	2.4							
		6弱	(%)	73.5							
		6強	(%)	24.1							
		7	(%)	0.0							
建物棟数		計	(棟)	147,379							
		木造	(棟)	111,540							
		非木造	(棟)	35,839							
原因別建物全壊棟数		計	(棟)	2,452							
		ゆ れ	(棟)	2,342							
		液状化	(棟)	20							
		急傾斜地崩壊	(棟)	90							
原因別建物半壊棟数		計	(棟)	10,409							
		ゆ れ	(棟)	10,036							
		液状化	(棟)	167							
		急傾斜地崩壊	(棟)	206							
	うち、原因別建物 大規模半壊棟数	計	(棟)	2,125							
		ゆ れ	(棟)	2,025							
		液状化	(棟)	59							
		急傾斜地崩壊	(棟)	40							
		火災		出火件数	(件)	13	13	16	16	27	27
				焼失棟数	倒壊建物を含む	(棟)	1,379	1,490	1,760	1,896	2,864
	倒壊建物を含まない	(棟)	1,351		1,461	1,726	1,859	2,807	3,033		
人的被害	死 者	計	(人)	183	186	114	117	167	172		
		ゆれ建物被害	(人)	134	134	60	60	89	89		
		屋内収容物	(人)	9	9	8	8	7	7		
		急傾斜地崩壊	(人)	8	8	6	6	6	6		
		火災	(人)	32	34	40	43	61	66		
		ブロック塀等	(人)	0	0	1	1	4	4		
		屋外落下物	(人)	0	0	0	0	0	0		
		負傷者	計	(人)	3,047	3,059	2,464	2,478	2,764	2,785	
	ゆれ建物被害		(人)	2,739	2,739	2,103	2,103	2,227	2,227		
	屋内収容物		(人)	190	190	172	172	160	160		
	急傾斜地崩壊		(人)	10	10	7	7	8	8		
	火 災		(人)	103	115	141	155	243	265		
	ブロック塀等		(人)	5	5	41	41	125	125		
	屋外落下物		(人)	0	0	0	0	0	0		
	うち重傷者		計	(人)	285	288	264	268	329	335	
		ゆれ建物被害	(人)	207	207	167	167	173	173		
		屋内収容物	(人)	42	42	37	37	35	35		
		急傾斜地崩壊	(人)	5	5	4	4	4	4		
		火 災	(人)	29	32	39	43	68	74		
		ブロック塀等	(人)	2	2	16	16	49	49		
		屋外落下物	(人)	0	0	0	0	0	0		
要配慮者		死者数	(人)	99	100	61	63	90	92		
避 難 者		発生数	(人)	79,948	80,350	81,331	81,833	85,330	86,163		
帰宅困難者		発生数	(人)	—	—	101,663	101,663	101,663	101,663		
都内滞留者		発生数	(人)	—	—	553,589	553,589	553,589	553,589		
閉じ込めにつながり得るエレベーター			停止台数	(台)	500	500	502	510	509	510	
自力脱出困難者		発生数	(人)	943	943	775	775	788	788		
災害廃棄物		重 量	(万 t)	93	93	94	94	96	97		
ライフライン	電 力	停電率	(%)	4.4	4.5	4.6	4.7	5.2	5.3		
	通 信	不通率	(%)	1.8	1.0	1.2	1.3	1.9	2.0		
	上水道	断水率	(%)	21.4							
	下水道	管きよ被害率	(%)	5.2							
	ガ ス	供給停止率	(%)	0.0							
物 資	食料（万食）	～3日目	(万食)	22	22	23	23	25	26		
		4～7日目	(万食)	58	59	59	60	63	64		
	飲料水（万L）	～3日目	(万L)	26	26	26	27	27	27		
		4～7日目	(万L)	50	50	50	50	50	50		
	毛 布	必要量	(万枚)	11	11	11	11	11	11		

2 地震による地域の危険度

東京都は、概ね5年ごとに行われる「地震に関する地域危険度測定調査」により、地震の揺れによる建物倒壊危険度、火災危険度等について町丁目ごとに測定し、各地域における地震に関する危険性を5つのランクで相対的に評価しています。

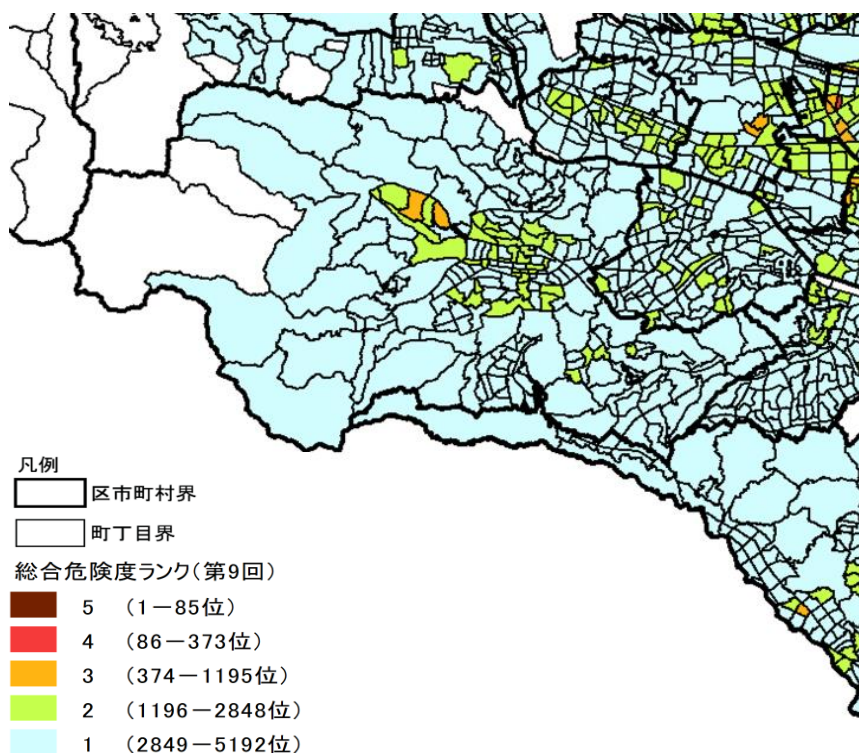
直近では令和4年（2022年）9月に第9回の調査結果が公表され、市内では、最も危険性が高い地域で危険度ランク3でした。

〈地域危険度測定調査の調査項目〉

- 建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）
- 火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）
- 総合危険度（建物倒壊や火災の危険性に、災害時活動の困難さを加味して総合化したもの）

■八王子市の総合危険度ランク

（八王子市内199町丁目のうち調査対象となった196町丁目のランク）



出典：「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)における総合危険度ランク」
（東京都ホームページを加工して作成）

総合危険度ランク () 内の数字は町丁目数	町丁目
3 (2)	泉町、諏訪町
2 (38)	暁町1丁目～2丁目、追分町、大横町、大和田町7丁目、上壱分方町、子安町1丁目、子安町2丁目、散田町1丁目、散田町2丁目、散田町4丁目、新町、大楽寺町、寺町、天神町、中町、中野上町1丁目～中野上町5丁目、日吉町、富士見町、本郷町、本町、緑町、南新町、南町、元本郷町1丁目、元横山町3丁目、横川町、横山町、四谷町、万町、絹ヶ丘3丁目、南陽台1丁目、北野台1丁目、北野台3丁目
1 (156)	暁町3丁目、旭町、東町、石川町、犬目町、上野町、打越町、宇津木町、宇津貫町、梅坪町、裏高尾町、大塚、大船町、大谷町、大和田町1丁目～6丁目、小門町、尾崎町、鹿島、加住町1丁目、加住町2丁目、片倉町、叶谷町、上川町、上柚木、上柚木2丁目、上柚木3丁目、川口町、川町、北野町、清川町、櫛田町、越野、小比企町、小宮町、子安町3丁目、子安町4丁目、左入町、散田町3丁目、散田町5丁目、下恩方町、下柚木、下柚木2丁目、下柚木3丁目、千人町1丁目～4丁目、平町、高尾町、高倉町、滝山町1丁目、滝山町2丁目、館町、田町、丹木町1丁目～3丁目、台町1丁目～4丁目、寺田町、戸吹町、中野山王1丁目～3丁目、中野町、中山、長沼町、長房町、並木町、檜原町、西浅川町、西寺方町、式分方町、狭間町、八幡町、初沢町、東浅川町、東中野、平岡町、別所1丁目、別所2丁目、堀之内、堀之内2丁目、堀之内3丁目、松が谷、松木、丸山町、三崎町、南浅川町、南大沢1丁目～5丁目、宮下町、美山町、明神町1丁目～4丁目、めじろ台1丁目～4丁目、元八王子町1丁目～3丁目、元本郷町2丁目、元本郷町3丁目、元本郷町4丁目、元横山町1丁目、元横山町2丁目、八木町、谷野町、山田町、鑓水、鑓水2丁目、八日町、廿里町、絹ヶ丘1丁目、絹ヶ丘2丁目、南陽台2丁目、南陽台3丁目、久保山町1丁目、久保山町2丁目、北野台2丁目、北野台4丁目、北野台5丁目、みつ台1丁目、みつ台2丁目、城山手1丁目、城山手2丁目、西片倉1丁目～3丁目、兵衛1丁目、兵衛2丁目、みなみ野1丁目～6丁目、七国1丁目～6丁目

2 耐震化の必要性

1 災害に強いまちづくりの実現

阪神・淡路大震災では、旧耐震基準で建てられた建築物を中心に被害が生じ、多くの死傷者が発生しました。また、道路交通においては、沿道建築物等の倒壊により、主な幹線道路の通行に支障が出るとともに、幅員の狭い道路では通行不能となった例も多く見られました。

また、熊本地震では、被害が著しい地域において、旧耐震基準の建築物のみならず、新耐震基準の木造住宅にも被害が確認されています。

災害に強いまちづくりの実現のために、本市においても、行政機能を確保しつつ、市民の生活を維持するため、震災時に救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの大動脈となる幹線道路の沿道建築物や、防災上重要な公共建築物の耐震化を促進する必要があります。さらに、これまで耐震性が不十分とされてきた旧耐震基準で建てられた建築物に加えて、新耐震基準の木造住宅についても、耐震化を図っていくことが求められます。

3 計画の対象建築物

対象建築物は、以下に示すものとし、本計画の対象区域は、市内全域とします。

■計画の対象建築物

対象建築物		内容	耐震改修促進法上の取扱
緊急輸送道路沿道の建築物			
(1)	特定緊急輸送道路沿道の建築物	・ 特定緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物	・ 法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物
(2)	一般緊急輸送道路沿道の建築物	・ 特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物	・ 法第14条第1項第3号に定める特定既存耐震不適格建築物
(3)	住宅	・ 戸建て住宅 (長屋住宅を含む。) ・ 共同住宅	
特定建築物			
(4)	特定既存耐震不適格建築物	・ 多数の者が利用する一定規模以上の建築物	・ 法第14条第1項第1号及び第2号に定める建築物 (本計画では同条第3号は一般緊急輸送道路沿道建築物として特定建築物からは除く。)
	要緊急安全確認大規模建築物	・ 地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物	・ 耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物
(5)	防災上重要な公共建築物	・ 庁舎、市民センター、 小中学校 等	

1 特定緊急輸送道路沿道の建築物

緊急輸送道路とは、阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送などを円滑に行うための道路として、東京都地域防災計画に位置付けられた高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路です。東京都は、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」（以下「都耐震化推進条例」という。）に基づき、緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認めるものを「特定緊急輸送道路」として指定しています。

この特定緊急輸送道路は、東京都耐震改修促進計画において、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」に位置付けられており、沿道建築物は、同法第7条第1項第2号に基づく「要安全確認計画記載建築物」として、耐震診断の実施が義務付けられています。

本市においては、国道16号、20号、及び本庁舎周辺道路等、広域的な避難路及び輸送路として確保する必要がある道路や災害時に災害対策本部を設置する本庁舎との連絡に必要な道路が特定緊急輸送道路として指定されています。この特定緊急輸送道路については、地震発生時における沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、その機能を確保することが極めて重要であることから、「特定緊急輸送道路沿道の建築物」を耐震化を図るべき建築物として位置付けています。

2 一般緊急輸送道路沿道の建築物

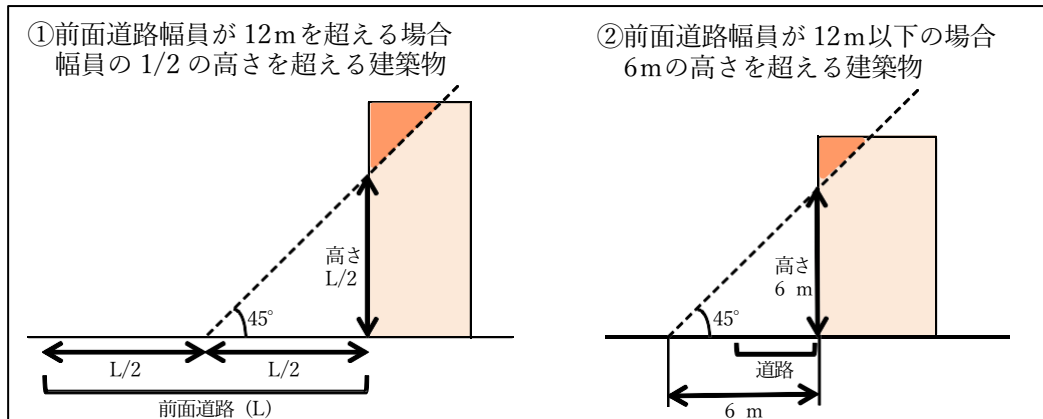
緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路に指定されていない道路は、東京都耐震改修促進計画において、「一般緊急輸送道路」として位置付けられており、耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく、地震時に建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路とされています。

本市においては、新滝山街道、秋川街道、及び高尾街道等が一般緊急輸送道路に該当します。これらの道路は、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への救急物資の輸送等の観点から重要な役割を担うことから、「特定緊急輸送道路沿道の建築物」とあわせて、「一般緊急輸送道路沿道の建築物」を耐震化を図るべき建築物として位置付けています。

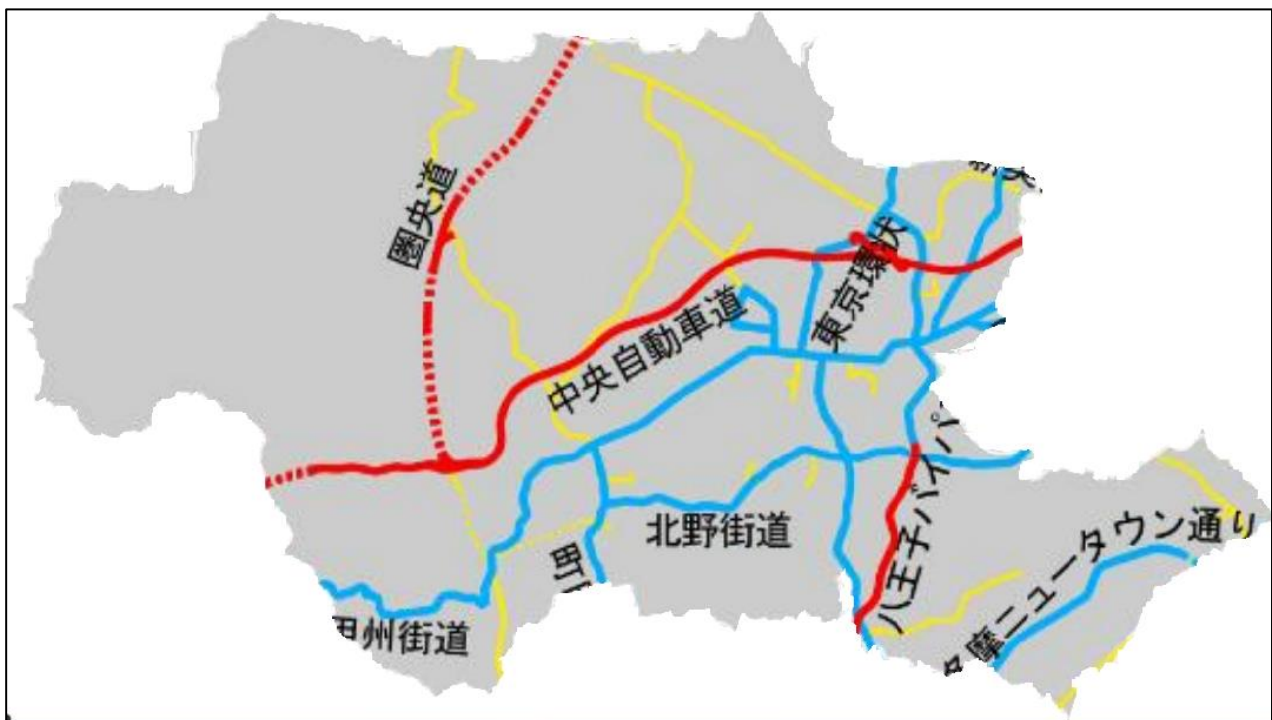
■緊急輸送道路沿道建築物

次のすべての要件を満たすもの。

- ・敷地が緊急輸送道路に接する建築物。
- ・新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入以前に建築された建築物
- ・高さが概ね道路幅員の1/2以上の建築物



■市内の緊急輸送道路



出典：「特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路」
(東京都耐震改修促進計画から加工して作成)

- 特定緊急輸送道路（高速道路）
- 特定緊急輸送道路（高速道路以外）
- 一般緊急輸送道路
- ※ 点線はトンネル区間

3 住宅

地震による住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命と財産を守るだけではなく、倒壊による道路閉塞を防ぐとともに、円滑な消火活動や避難が可能となり、地域の防災力向上につながります。特に、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域においては、住宅の不燃化とともに、道路閉塞を防ぐ耐震化を促進することが重要です。

また、耐震化がすすみ、震災による住宅の損傷が軽微であれば、修復により継続して居住することが可能であり、早期の生活再建にも効果的です。

このことから、「住宅」を耐震化を図るべき建築物として位置付けています。

4 特定建築物

耐震改修促進法では、要安全確認計画記載建築物を除く既存耐震不適格建築物のうち、多数の者が利用する建築物で一定規模以上の建築物、一定数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場及び倒壊した場合にその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある一定の高さの建築物（以下「通行障害建築物」という。）を、「特定既存耐震不適格建築物」と位置付けています。

また、不特定多数の者が利用する建築物や避難確保上特に配慮を要する者が利用する建築物のうち大規模なものや特定既存耐震不適格建築物のうち一定数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場に該当する建築物を「要緊急安全確認大規模建築物」と位置付け、要安全確認計画記載建築物と同様に耐震診断の実施を義務付けています。

これらの建築物が倒壊した場合、多くの利用者や居住者が被害を受けるだけでなく、道路の閉塞により消火活動や避難に支障をきたす可能性があることから、耐震化を図る必要があります。この計画では、これらの建築物と同規模の建築物を「特定建築物」として、耐震化を図るべき建築物として位置付けています。

なお、特定建築物のうち、通行障害建築物は「一般緊急輸送道路沿道の建築物」として別に扱うため、また、公共建築物は「防災上重要な公共建築物」として別に扱うため、特定建築物の対象から除くこととします。

■特定建築物一覧（耐震改修促進法第14条、第15条第2項、附則第3条第1項）

用途		特定既存耐震不適格建築物の規模要件 (法第14条)	指示※対象となる特定既存耐震不適格建築物の規模要件 (法第15条)	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (法附則第3条)
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)	階数2以上かつ1,500㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)	階数2以上かつ3,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上		
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
病院、診療所		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
劇場、観覧場、映画館、演芸場		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
集会場、公会堂		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
展示場		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
卸売市場		階数3以上かつ1,000㎡以上		
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル、旅館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿		階数3以上かつ1,000㎡以上		
事務所		階数3以上かつ1,000㎡以上		
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上

用途	特定既存耐震不適格建築物の規模要件 (法第14条)	指示※対象となる特定既存耐震不適格建築物の規模要件 (法第15条)	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (法附則第3条)
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	階数2以上かつ 1,000㎡以上	階数2以上かつ 2,000㎡以上	階数2以上かつ 5,000㎡以上
幼稚園、保育所	階数2以上かつ 500㎡以上	階数2以上かつ 750㎡以上	階数2以上かつ 1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上
遊技場	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上
衆浴場	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。)	階数3以上かつ 1,000㎡以上		
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理する全ての建築物	500㎡以上	階数1以上かつ 5,000㎡以上(敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る。)

※耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示

5 防災上重要な公共建築物

公共建築物は、災害時において学校が避難所等として活用され、庁舎では被害情報収集や災害対策指示が行われるなど、応急活動の拠点として重要な役割を担っています。加えて、防災備蓄倉庫や消防団器具置場といった施設も、災害発生時の初動対応において不可欠な機能を果たしています。

また、公共建築物の耐震化は、災害時における機能の確保に資するのみならず、民間建築物の耐震化を促進する上でも、行政として先導的な役割を果たすものです。このため、率先して耐震化を行い、耐震性能を確保・維持していくことが求められます。

東京都耐震改修促進計画では、「東京都が所有する防災上重要な公共建築物の耐震化整備プログラム（以下「整備プログラム」という。）」に基づき、防災上特に重要な公共建築物を区分Ⅰ、防災上重要な公共建築物を区分Ⅱとして分類し、東京都が所有する建築物のほか、区市町村有建築物についても、それぞれの区分に位置付けています。

加えて、整備プログラムに位置付けのない建築物についても、本市が重要と考える公共建築物については、独自に区分Ⅲの「防災上重要な公共建築物」として位置づけ、耐震化を図ることが必要な建築物とします。

■防災上重要な公共建築物の区分

区分
区分Ⅰ 東京都震災対策条例第17条に位置付けられ、防災上特に重要な建築物 ・ 災害対策本部が設置される庁舎等 ・ 災害時に消火・避難誘導及び情報伝達等の防災業務の中心となる施設 ・ 震災時に緊急の救護所又は被災者の一時受入施設となる施設
区分Ⅱ ・ 区分Ⅰ以外で東京都震災対策条例第17条及び同施行規則第8条で位置付けられる建築物 ・ 特定建築物の要件を満たす建築物 ・ その他防災上重要な建築物
区分Ⅲ 区分Ⅰ、Ⅱ以外の建築物で、市独自に防災上重要な建築物として定めるもの

4 耐震化の現状と課題

前計画において対象とした建築物について、目標としてきた平成 37 年度末（令和 7 年度末）（2025 年度末）の耐震化率に対する現状は下表のとおりです。

「特定緊急輸送道路沿道の建築物」については、耐震化率 100%目標として啓発を行ってきた結果、耐震化が進みましたが、目標は未達となりました。

「一般緊急輸送道路沿道の建築物」については、耐震化率 90%を目標として啓発を行ってきた結果、達成しました。

「住宅」については、財政的支援の新設や拡充により耐震化が進みましたが、目標は未達となりました。

「特定建築物」については、耐震化の必要性について啓発を行ってきた結果、耐震化が進みましたが、目標は未達となりました。

「防災上重要な公共建築物」については、新たに対象とした建築物を含め、令和 5 年度末（2023 年度末）に耐震化率 100%を達成しました。

■耐震化の現状

対象建築物	耐震化率							現状 (令和 6 年度末)
	計画策定時	平成 29 年度	～	令和 元年度	令和 2 年度	～	令和 7 年度	
特定緊急輸送道路沿道の建築物	平成 27 年度末 87.7%							95.5%
一般緊急輸送道路沿道の建築物	平成 26 年度末 83.5%							90.4%
住宅	平成 27 年度末 87.1%							93.7%
特定建築物	平成 27 年度末 93.2%							94.0%
防災上重要な公共建築物	平成 27 年度末 94.9%							100.0%

※特定緊急輸送道路沿道の建築物については、平成 31 年度末までに耐震化率 90%かつ特に倒壊の危険性が高い建物（Is 値 0.3 未満相当の建築物）の解消を目標としていたが、令和 6 年度末時点で特に倒壊の危険性が高い建物が残る 13 棟となった。

1 特定緊急輸送道路沿道の建築物

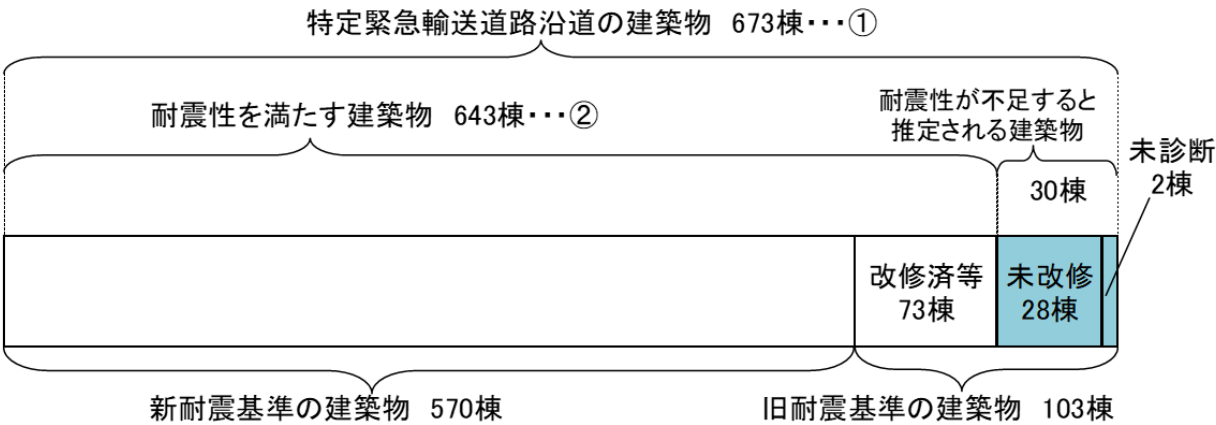
〈現状〉

市内の特定緊急輸送道路の沿道には、沿道建築物の要件となる高さを超える建築物が 673 棟あり、そのうち 643 棟が耐震性を満たすことから、令和 6 年度末の耐震化率は 95.5%となっています。

また、都耐震化推進条例により耐震診断が義務付けられている旧耐震基準の建築物（103 棟）のうち 98.1%の建築物（101 棟）で耐震診断（未診断で除却済みを含む）が終了しており、未診断の建築物は 2 棟となっています。

また、東京都は令和 2 年（2020 年）3 月に耐震改修促進計画の一部改訂を行い、区間到達率・総合到達率という新たな指標を用いた目標設定を行いました。本市における令和 6 年度末（2024 年度末）の総合到達率は 93.87%（八王子市単独では 99.97%）、区間到達率の最高値は 99.56%（八王子市単独では 100%）最低値は 94.00%（八王子市単独では 94.44%）となっています。

■ 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（単位：棟）



種 別	旧耐震基準の建築物 a	新耐震基準の建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を満たす建築物数 d	耐震化率 (令和6年度末) d/c
特定緊急輸送道路沿道の建築物	103	570	673	643	95.5%

〈課題〉

特定緊急輸送道路は震災発生時の避難路及び輸送路となる重要な道路であり、この道路の閉塞を防ぐため、全ての特定緊急輸送道路沿道建築物で耐震診断や耐震改修が行われる必要がありますが、いまだ、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定されたにもかかわらず、耐震化されない建築物が存在しています。耐震化に取り組んでいない建築物所有者に対しては、さらに緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性を啓発する必要があります。

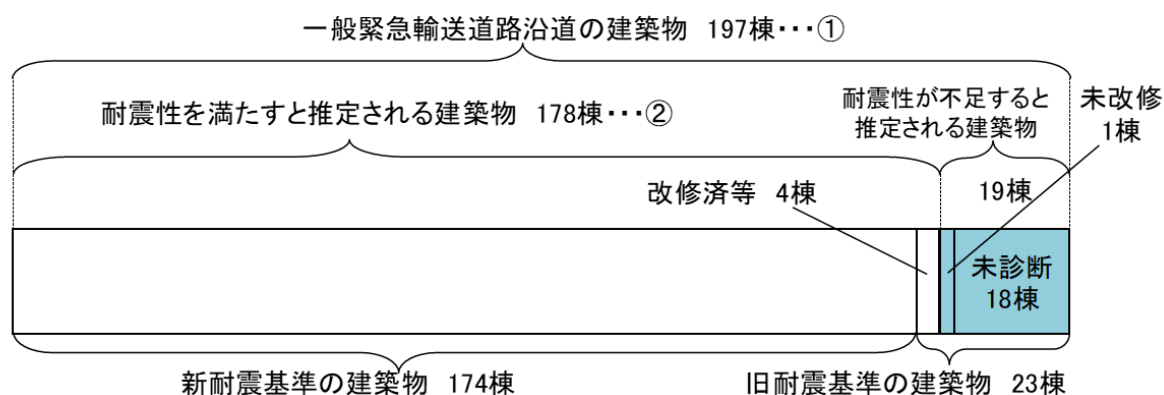
2 一般緊急輸送道路沿道の建築物

〈現状〉

市内の一般緊急輸送道路の沿道には、沿道建築物の要件となる高さを超える建築物が197棟ありますが、東京都耐震改修促進計画で用いた推計方法によると、そのうち178棟が耐震性を満たすと推計されることから、令和6年度末（2024年度末）の耐震化率は90.4%となっています。

また、旧耐震基準の建築物（23棟）のうち、本市の補助金を利用して耐震診断（除却された建築物を含む）を実施した建築物は4棟あり、耐震改修の補助金の利用には至っていません。

■ 一般緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（単位：棟）



種 別	旧耐震基準の建築物 a	新耐震基準の建築物 b	建築物数 a + b = c	耐震性を満たすと推定される建築物数 d	耐震化率 (令和6年度末) d / c
一般緊急輸送道路沿道の建築物	23	174	197	178	90.4%

〈課題〉

一般緊急輸送道路沿道建築物は、特定緊急輸送道路沿道建築物と異なり、耐震化状況の報告が義務付けられていないため、建築物ごとの耐震化の進捗状況や正確な耐震化率が把握できていません。このため、沿道建築物の耐震化の状況を個々に把握する必要があります。

また、特定緊急輸送道路と比べて、緊急輸送道路の役割や重要性についての説明が建築物所有者に届いていないため、引き続き普及啓発を行っていく必要があります。

3 住宅

〈現状〉

令和5年住宅・土地統計調査及び固定資産概要調書をもとにした推計によると、令和6年度末時点の本市の住宅総数は、252,219戸であり、耐震化率は88.6%です。このうち木造住宅は79.4%、非木造住宅は96.1%の耐震化率となっています。非木造住宅には、分譲マンションが含まれており、本市の分譲マンションのうち、棟数では13.5%の136棟、戸数では12.6%の6,027戸が旧耐震基準となっています。また、令和6年度末における分譲マンションの耐震化率は95.1%となっています。

また、令和6年度末までに、本市の補助金を利用して耐震診断を実施した旧耐震基準の木造住宅606戸のうち、耐震性能が満たされていると診断されたものは0.7%の4戸でした。

■住宅の耐震化状況（単位：戸）

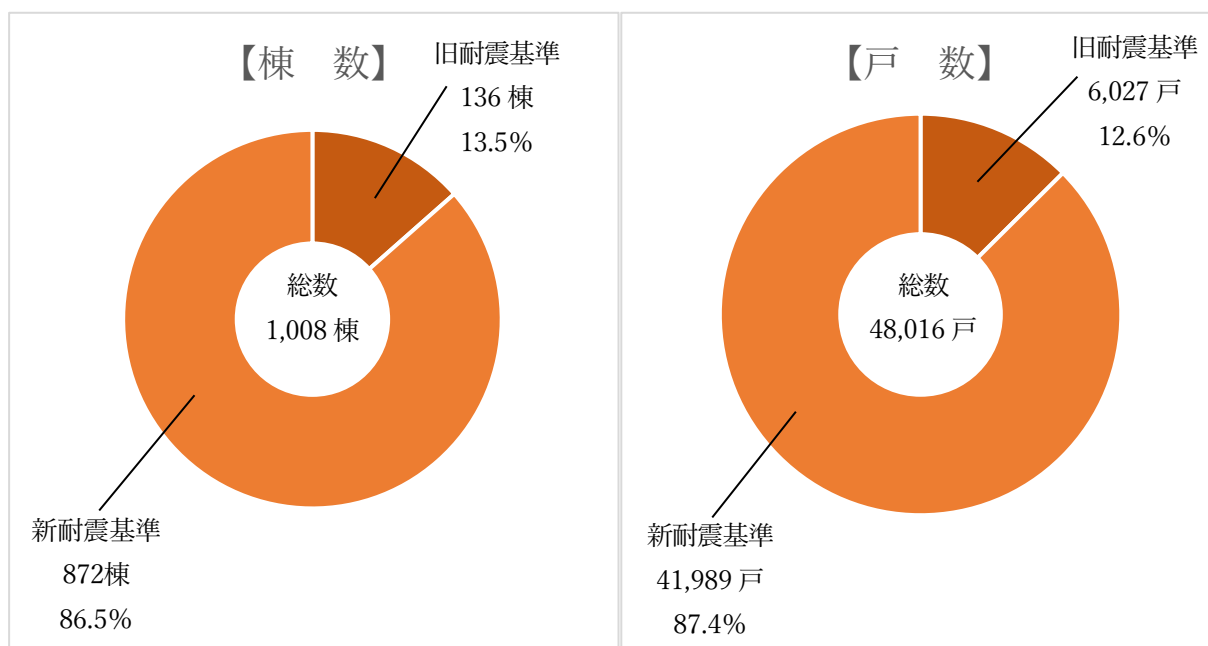
住宅	昭和56年 以前の住宅	昭和57年 ～平成12年 の住宅	平成12年 以降の住宅	住宅数	耐震性を満た す住宅数※	耐震化率 (令和6年度 末)
構造	a	b	c	a+b+c=d	e	e/d
木造	20,044	40,649	52,759	113,452	90,165	79.4%
非木造	15,013	65,061	58,693	138,767	133,457	96.1%
合計	35,057	105,710	111,452	252,219	223,622	88.6%

※令和5年住宅・土地統計調査及び固定資産概要調書をもとにした推計。

(参考) 耐震化率の見直しについて

従来は、昭和56年（1981年）6月1日に導入された新耐震基準に基づき、耐震性を満たす住宅数を推計し、住宅の耐震化率を算出してきました。耐震改修促進計画の改定にあたっては、近年の震災において新耐震基準の木造住宅にも被害が確認されたことから、平成12年（2000年）6月1日に導入された新たな耐震基準に基づいた、より高度な耐震基準で耐震化率を算出することとしました。この結果、令和5年度末（2023年度末）の耐震化率は、従来基準による算出結果と比べて低い値となっています。

■分譲マンション供給状況



出典：

〈課題〉

前計画では、住宅の耐震化率を5年間で7.9ポイント上昇させ、10年間で耐震性が不十分な住宅をおおむね解消する計画であったのに対し、5.9ポイントの上昇にとどまったことから、これまで以上のペースで耐震化をすすめる必要があります。そのためには、所有者自らが主体的に取り組むべき問題として意識を持つことが不可欠であり、より一層の普及啓発に取り組むとともに、相談体制や情報提供の充実を図る必要があります。

市営住宅は、令和6年度末時点の耐震化率が99.2%であり、耐震性が不十分な住宅はおおむね解消されていると考えられますが、耐震化率100%に向け引き続き機会を捉えた耐震化を行っていきます。

分譲マンションは、個々の区分所有者では意思決定ができないという特殊性や、倒壊等により周辺環境に及ぼす被害の大きさから、引き続き耐震化の支援を行う必要があります。

また、東京都の「防災都市づくり推進計画」において指定されている「木造住宅密集地域等」については、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集していることから、円滑な消火・救援活動や避難を可能とするよう重点的に耐震化を促進する必要があります。

4 特定建築物

〈現状〉

市内の特定建築物の令和6年度末（2024年度末）の耐震化率は、94.0%と推計されます。このうち、学校や病院など防災上特に重要な建築物では95.1%、社会福祉施設などの要配慮者が利用する建築物では95.2%、百貨店やホテルなどの不特定多数の者が利用する建築物では92.4%が耐震性を満たしていると見込まれます。

また、本市には耐震診断が義務付けられている民間の要緊急安全確認大規模建築物が6棟あり、すべて耐震診断及び診断結果の報告を終えています。

■特定建築物の耐震化状況（単位：棟）

種別	昭和56年 以前の建築物	昭和57年 以降の建築物	建築物数	耐震性を満た す建築物数※	耐震化率 (令和6年度末)
	a	b	a+b=c	d	d/c
防災上特に重要な 建築物 (学校、病院等)	49	196	245	233	95.1%
災害時要援護者が 利用する建築物 (社会福祉施設等)	8	76	84	80	95.2%
不特定多数の者が 利用する建築物 (百貨店、ホテル等)	6	60	66	61	92.4%
その他の建築物	37	164	201	186	92.5%
合計	100	496	596	560	94.0%

※令和6年度末時点の特殊建築物の定期調査報告をもとに、算定した推計値

〈課題〉

特定建築物は倒壊した場合の影響が大きいことを踏まえ、着実に耐震化を図る必要があります。

また、要緊急安全確認大規模建築物については、耐震診断の結果、耐震性が不十分であると判定された建築物所有者が早期に耐震化に着手するよう引き続き働きかけていく必要があります。

5 防災上重要な公共建築物

〈現状〉

前計画において、市独自に新たに対象とした建築物を含め、これまで防災上重要な公共建築物の耐震化に取り組んできた結果、耐震化率 100%を達成しました。

■防災上重要な公共建築物の耐震化状況（単位：棟）

区分※	昭和56年 以前の建築物 a	昭和57年 以降の建築物 b	建築物数 a + b = c	耐震性を満た す建築物 d	耐震化率 (令和5年度末) d / c
区分Ⅰ	73	59	132	132	100.0%
区分Ⅱ	35	82	117	117	100.0%
区分Ⅱ-a	4	12	16	16	100.0%
区分Ⅱ-b	4	5	9	9	100.0%
区分Ⅱ-c	27	65	92	92	100.0%
区分Ⅲ	14	74	88	88	100.0%
合計	122	215	337	337	100.0%

※防災上重要な公共建築物の区分

区分Ⅰ：防災上特に重要な建築物 ・災害対策本部が設置される庁舎等 ・災害時に消火・避難誘導及び情報伝達等の防災業務の中心となる施設 ・震災時に緊急の救護所又は被災者の一時受入施設となる施設
区分Ⅱ：防災上重要な建築物 区分Ⅱ-a：斎場、下水処理場、防災備蓄倉庫等 区分Ⅱ-b：多数の者が利用する一定規模以上の建築物 区分Ⅱ-c：区分Ⅰ、Ⅱ-aと同程度の重要な機能を果たす建築物及びⅡ-bの規模には該当しないが、不特定多数の者が利用する建築物
区分Ⅲ：市が独自に定める防災上重要な建築物 区分Ⅰ、Ⅱ以外の建築物で市が独自に定める建築物（消防団器具置場）

5 基本的な方針

建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、その所有者によって行われることを基本とします。所有者は、自らの生命と財産を守ることはもとより、建築物の倒壊が、道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与える可能性があることを認識して耐震化を行う必要があります。

市は、耐震化が円滑に進むよう、啓発、支援、環境づくりを行うとともに、関係団体等との連携を推進していきます。

6 耐震化の目標

1 耐震化の目標

対象建築物ごとの目標は、基本的な方針及び東京都耐震改修促進計画に基づき、下表のとおりとします。

■耐震化の現状と目標

対象建築物	計画策定時	目標	
		令和 12 年度	令和 17 年度
特定緊急輸送道路沿道の建築物	令和 6 年度（2024 年度）末 （総合到達率）	99.97 %	総合到達率 100%
一般緊急輸送道路沿道の建築物	令和 6 年度（2024 年度）末 （耐震化率）	90.4 %	おおむね解消
住宅	令和 6 年度（2024 年度）末 （耐震化率※）	88.6 %	耐震化率 95% → おおむね解消
特定建築物	令和 6 年度（2024 年度）末 （耐震化率）	94.0 %	おおむね解消
防災上重要な公共建築物	令和 5 年度（2023 年度）末 （耐震化率）	100 %	耐震化率 100%を維持

※木造住宅については、平成 12 年（2000 年）6 月 1 日に導入された耐震基準による算定

2 目標設定の考え方

① 特定緊急輸送道路沿道の建築物

特定緊急輸送道路は、震災時において救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの大動脈となる道路であることから、沿道の建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、広域的なネットワーク機能を確保するため、早期に耐震性が不十分な建築物を解消することを目

標とします。

なお、東京都耐震改修促進計画では、令和12年度末（2030年度末）までに、総合到達率99%、かつ、区間到達率95%未満の解消を目標としており、最終的には令和17年度末（2035年度末）までに総合到達率100%とすることを目標としています。

本市としても、東京都耐震改修促進計画との整合を図りつつ、災害に強いまちづくりを確実に実現していくため、令和17年度（2035年度末）までに総合到達率100%とすることを目標とします。

② 一般緊急輸送道路沿道の建築物

特定緊急輸送道路とともに、一般緊急輸送道路の機能を確保していくことは、災害に強いまちづくりを実現する上で有効です。このため、沿道にある防災拠点におおむね到達できる状況を目指し、令和17年度末（2035年度末）までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

③ 住宅

基本的な方針では、令和17年（2035年）までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標として示し、東京都耐震改修促進計画においても、この基本方針に則した目標を設定しています。

耐震改修促進法では、市町村耐震改修促進計画は、都道府県耐震改修促進計画に基づき定めるよう努めるとされていることから、本市においても、令和17年度末（2035年度末）までに、マンション・公共住宅及び新耐震基準の木造住宅を含めた耐震性が不十分なすべての住宅をおおむね解消することを目標とします。

④ 特定建築物

基本的な方針では、要緊急安全確認大規模建築物について令和12年（2030年）までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標として示しています。また、東京都耐震改修促進計画では、特定建築物については令和12年度末（2030年度末）までに耐震化率を95%に、要緊急安全確認大規模建築物については令和12年度末（2030年度末）までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標としています。

本市においては、これらを総合的に勘案し、特定建築物については令和17年度末（2035年度末）までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とし、要緊急安全確認大規模建築物については令和12年度末（2030年度末）までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

⑤ 防災上重要な公共建築物

本市においては、防災上重要な公共建築物の耐震化率が100%に達しており、災害発生時の初動対応や応急活動の拠点としての役割を安定的に果たすことが可能となっています。

また、建築物の耐震化には、所有者の主体的な取組が不可欠であることから、民間建築物の耐震化を先導する立場として、公共建築物の所有者である本市が率先して耐震化を完了したことは、地域における耐震化の促進に寄与するものと考えられます。

今後も引き続き、定期的な維持管理により対象建築物の耐震性を維持するとともに、民間建築物の耐震化促進に向けた支援や啓発に取り組み、地域全体の防災力向上を図ります。

7 耐震化に向けた取組

- ・ 建築物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう相談窓口の設置や情報提供の充実などのほか、市民の耐震に関する意識を高めるための取組を行います。
- ・ 建築物の耐震化は、建築物所有者の生命と財産を守るだけでなく、道路閉塞や火災の発生を防ぐとともに、円滑な救助活動や避難を可能とし、地域の防災力の向上につながることから、公共的な観点から必要がある場合には財政的支援を行います。
- ・ 耐震化を促進させるため、必要に応じて、耐震改修促進法や都耐震化推進条例などに基づく指導及び助言等を行います。
- ・ 東京都、建築関係団体及び八王子商工会議所等と連携することにより、関係機関の持つ専門的知見やネットワークなどを活用し、民間と行政とが一体となった建築物の耐震化の施策を実施します。

3 施策の展開

1 建築物の耐震化の重点施策

1 特定緊急輸送道路沿道の建築物

ア 建築物所有者への働きかけ

- ・建築物所有者が緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性を認識できるよう、啓発文書の送付などを行います。
- ・建築物所有者に対する訪問を通じて、耐震化に取り組めない理由を把握するとともに、耐震化を強力に働きかけていきます。
- ・耐震化を促進するため、東京都と連携し、耐震改修促進法及び都耐震化推進条例に基づき、建築物所有者に対して耐震化に係る指導及び助言等を行います。

イ 耐震化に係る支援

- ・耐震化には、最適な改修工法の選択や分譲マンションにおける合意形成をすすめるための専門知識が必要なことから、建築士やマンション管理士をアドバイザーとして派遣します。
- ・義務付けられている耐震診断を確実に実施していくため、診断に要する費用を助成します。
- ・耐震診断の結果、耐震性が不足すると判定された建築物について、実際に耐震化に取り組むことが必要なことから、国や東京都の行う助成と合わせ、補強設計、耐震改修等に要する費用を助成します。また、倒壊の危険性が高い建築物（Is 値 0.3 未満相当の建築物）については、東京都が実施している助成額の増額を活用して耐震化を促進します。

2 一般緊急輸送道路沿道の建築物

ア 建築物所有者への働きかけ

- ・ 建築物所有者が緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性を認識できるよう、啓発文書の送付などを行います。
- ・ 耐震化を促進するため、東京都と連携し、耐震診断や耐震改修等の実施状況の把握に努めるとともに、耐震改修促進法及び都耐震化推進条例に基づき、建築物所有者に対して必要に応じて耐震化に係る指導及び助言等を行います。

イ 耐震化に係る支援

- ・ 耐震化には、最適な改修工法の選択や分譲マンションにおける合意形成をすすめるための専門知識が必要なことから、建築士やマンション管理士をアドバイザーとして派遣します。
- ・ 耐震診断を行い、建築物の状況を把握することが耐震化へとつながることから、診断に要する費用を助成します。
- ・ 耐震診断の結果、耐震性が不足すると判定された建築物について、国や東京都の行う助成と合わせ、補強設計、耐震改修等に要する費用を助成します。

3 住宅

◆ 戸建て住宅

ア 建築物所有者への働きかけ

- ・住宅の耐震化は、所有者自らが主体的に耐震化に取り組む必要があることから、町会・自治会・自主防災組織等と連携し、地域のイベントや防災訓練等の機会を捉えながら、意識啓発や支援制度の周知活動を行います。
- ・耐震対策を重点的に実施するためのアクションプログラムに基づき、各戸訪問を実施すること等により、耐震化の必要性を普及するとともに、耐震化への意識の啓発を図ります。
- ・旧耐震基準に加えて、新耐震基準の木造住宅についても、耐震診断に要する費用の助成等により、住宅所有者に対して耐震性能検証の実施に努めるよう促します。

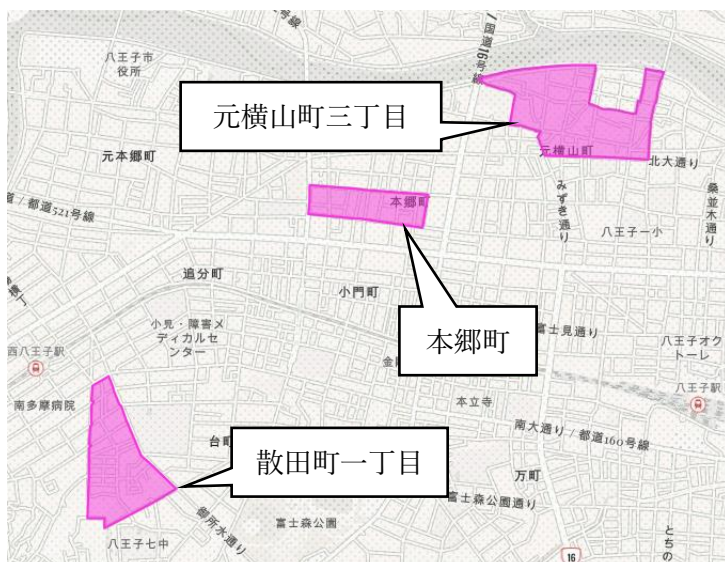
イ 耐震化に係る支援

- ・所有者が自らの住宅の状況を把握することが重要であることから、建築士と施工業者が一体となって相談に応じる、「耐震お助け隊」をアドバイザーとして住宅へ派遣し、図面や住宅を確認しながら相談及び助言を行います。
- ・経済的な理由から耐震化に取り組むことができないことがないよう、耐震診断・耐震改修に要する費用を助成します。
- ・空き家を住宅の確保に配慮を要する者に賃貸する場合の、耐震改修工事に要する費用を助成します。
- ・旧耐震基準の空き家を相続してから3年以内に譲渡した際に活用することができる「空き家の発生を抑制するための特例措置」の普及を行います。
- ・相続により取得した、旧耐震基準の空き家を早期に取壊しする場合の、除却工事に要する費用を助成します。
- ・高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震改修に関する融資制度について普及を行います。
- ・リフォーム等の機会を捉えた耐震改修、段階的な耐震改修の実施等に関する取組を行います。

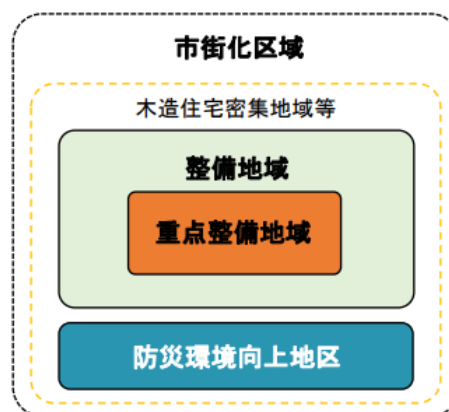
ウ 木造住宅密集地域における取組

- ・東京都では、防災都市づくり推進計画において、木造住宅密集地域を中心に、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を整備地域として指定し、不燃化と併せた耐震化の取組を支援するための助成を行っています。本市には、整備地域として指定された地域はありませんが、木造住宅密集地域として、散田町一丁目、本郷町、元横山町三丁目の3地域が指定されています。木造住宅密集地域では、建築物の倒壊による道路閉塞や出火により、避難や消火活動などが妨げられるおそれ大きいことから、木造住宅密集地域が助成事業の対象となるよう東京都に対して働きかけていくとともに、地区計画制度等の活用により災害に強い市街地づくりを促進します。
- ・木造戸建住宅の所有者に対して直接的に耐震化を促す取組として、旧耐震基準の住宅のみならず、新耐震基準の住宅へ戸別訪問を実施するにあたり、木造住宅密集地域等を優先して実施するなど、重点的に耐震化に取り組みます。

■八王子市内の木造住宅密集地域



■防災都市づくりの地域指定の考え方



出典：「防災都市づくり推進計画 基本方針」（東京都ホームページ）を加工して作成

◆ 共同住宅

○ 耐震化に係る支援

- ・空き住戸を住宅の確保に配慮を要する者に賃貸する場合の、耐震改修工事に要する費用を助成します。

◆ 分譲マンション

ア 建築物所有者への働きかけ

- ・都条例に基づく「管理状況届出制度」により把握した情報を分析・活用し、状況に応じた耐震対策の普及啓発や助言・指導を行います。

イ 耐震化に係る支援

- ・耐震化には、最適な改修工法の選択や合意形成をすすめるための専門知識が必要なことから、建築士やマンション管理士をアドバイザーとして派遣します。
- ・耐震化状況の把握及び耐震化を促進することにより、地震での倒壊による周辺地域への影響を最小限に抑え、市民の生命と財産を守り、災害に強いまちづくりを推進するため、耐震診断・補強設計・耐震改修等に要する費用を助成します。

ウ マンションの再生に係る支援

- ・耐震性が不十分な分譲マンションについては、耐震改修や建替えへの費用助成に加え、単独での建替えが困難な場合には、共同化といった手法の支援を行うなど、建築物の再生による耐震化率の向上に努めていきます。

4 特定建築物

◆ 特定既存耐震不適格建築物

○ 建築物所有者への働きかけ

- ・耐震改修促進法第15条第2項に規定する指示対象建築物の所有者に対し、所有する建築物が指示対象であることを周知することにより、耐震化を促します。
- ・耐震改修促進法に基づく耐震改修計画の認定など、建築物の耐震化の円滑な促進のための制度について情報提供を行います。
- ・耐震化を促進するため、耐震改修促進法に基づき、建築物所有者に対し耐震化に係る指導及び助言等を行います。

◆ 要緊急安全確認大規模建築物

○ 建築物所有者への働きかけ

- ・耐震改修促進法に基づく耐震改修計画の認定など、建築物の耐震化の円滑な促進のための制度について情報提供を行います。
- ・耐震化を促進するため、耐震改修促進法に基づき、建築物所有者に対して耐震化に係る指導及び助言等を引き続き行っていきます。

2 地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

1 耐震化の機運の醸成

○ 耐震フェアの実施

耐震改修方法の紹介等を民間と行政が一体となったイベントとして開催し、耐震化に係る市民の機運醸成や啓発を行います。開催に当たっては、他の防災イベント等と同時開催するなど、効果的な集客の機会を捉えて実施します。

2 相談体制の充実

ア 耐震相談会

毎月、市内施工業者団体による「住まいのなんでも相談会」を実施することにより、市民が耐震化について、専門家に相談できる機会を確保します。

また、市が行う耐震フェアや防災訓練などの機会を捉え、建築士や施工業者による耐震化に関する相談会を実施します。

イ アドバイザーの派遣

耐震化を推進するには、専門的な知識が求められるため、建築物の用途や構造に応じた相談体制の整備が不可欠です。そこで、木造住宅、分譲マンション、緊急輸送道路沿道建築物などの建築物の特性に応じて、耐震化促進アドバイザー制度を活用し、個別の相談に対応できる体制を構築します。

ウ 出前講座の実施

市が実施する「出前講座」は、市民の耐震化に対する意識を啓発する貴重な機会であり、受講者それぞれの相談内容に寄り添った支援を行うことで、誰もが安心して相談できる体制を構築します。

3 耐震化に係る情報提供

ア 耐震改修促進税制の周知

平成 18 年度（2006 年度）の税制改正により耐震改修促進税制が創設され、既存住宅の耐震改修を実施した場合、所得税の特別控除や固定資産税の減額を受けられるようになりました。この制度を周知することで、住宅の所有者の耐震化への取組を促進します。

イ 総合設計制度に関する情報提供

建築基準法に基づく総合設計制度は、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなど、総合的な設計を行う建築物について、制度の基準に適合し、建築審査会の同意を経て、市街地環境の整備改善に資すると特定行政庁が認めて許可した場合、容積率や斜線制限を緩和する制度です。この制度の適用区域内の緊急輸送道路沿道の建築物等の建替えを行う場合は、公開空地等による緩和に加え、さらに容積率が緩和されることから、この制度を周知することで、建築物の所有者の耐震化を促進します。

3 地震に対する安全性の確保・向上を図るための措置の実施についての連携

1 建築基準法に基づく勧告及び命令

耐震改修促進法第 12 条第 3 項（附則第 3 条第 3 項において準用する場合を含む。）又は同法第 15 条第 3 項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない建築物のうち、建築基準法第 10 条の規定に該当する建築物については、同条の規定に基づく勧告及び命令の実施を検討します。

4 総合的な安全対策

1 道路の機能確保

○ 重要な管路の耐震化との連携

緊急輸送道路などに埋設されている下水道は、震災時に被害を受けると交通機能へ障害を及ぼすおそれがあるため、防災拠点や避難所などから下水処理場までの下水道と同様に「重要な管路」と位置付け、八王子市公共下水道総合地震対策計画に基づき耐震化をすすめてきた結果、耐震性が不十分な下水道をおおむね解消しました。

今後は下水道ストックマネジメント計画に基づき、下水道施設全体を管理していく中で、「重要な管路」の耐震化率 100%となるよう耐震化をすすめていきます。

2 落下物等の防止対策

ア 家具類の転倒・落下・移動防止

大地震発生時には、家屋の倒壊や家具類の転倒等により死傷者が発生するおそれがあることから、住居内における家具類の転倒・落下・移動防止対策について、地域が行う防災訓練や出前講座等をとおして普及啓発を行っていきます。

イ 窓ガラスや外壁タイル等の落下防止

相次ぐ大地震の発生や建築物の老朽化に起因する落下事故等を契機に、窓ガラス及び屋根材の落下並びに外壁タイル等の剥落による歩行者や近隣住民への危害が懸念される事例が増えていることから、既存の建築物に対する適切な維持管理の必要性が認識されました。市内パトロールを中心に、市民からの情報提供などを含めて、落下防止対策が必要な建築物の早期発見及び改善指導等の対策を行います。

ウ 特定天井の落下防止

脱落によって重大な危害を生じるおそれのある特定天井は、建築基準法において構造耐力上安全なものとするのが求められています。

また、特定天井を有する既存建築物については、増改築時に適用できる基準として落下防止措置が位置付けられており、引き続き東京都と連携し、脱落防止対策の技術基準や安全な天井を目指すために必要な情報を市のホームページに掲載するなど、必要に応じて建築物所有者に対し普及啓発を図ります。

エ ブロック塀の転倒防止

地震発生時にブロック塀や石造塀などが倒壊すると、倒壊した塀等により道路が閉塞し、避難や救助・消防活動を妨げるおそれが生じます。

このような被害を防止するため、避難路に面した地震時に倒壊する恐れがあるブロック塀の撤去等に関して補助を行い、安全・安心して住み続けられる居住環境の確保に努めるとともに、新たにブロック塀を設ける場合の基準や既存のブロック塀の補強法について必要に応じて周知していきます。

オ 屋外広告物の脱落防止

壁面、屋上等に設置されている看板等の屋外広告物が地震により脱落することがないよう、八王子市屋外広告物条例により、一定規模以上の屋外広告物を許可申請の対象とし、継続申請時には屋外広告物自己点検報告書の提出を義務付けています。また、安全管理に関するパンフレット等の配付などにより、設置後の維持管理の重要性について普及啓発を行います。

3 その他

ア 耐震シェルター・防災ベッドの設置促進

大地震発生時には、家屋の倒壊や家具類の転倒等により多くの死傷者が出る恐れがあります。特に高齢者世帯を中心とした地震発生時に迅速な避難が困難な要配慮者は、家屋の倒壊等による被害を受ける危険性が高いことから、住宅の耐震化を促進する必要があります。

一方で、住宅の耐震化には、耐震補強工事が有効であるものの、経済的な理由等から耐震改修が困難な場合があることから、家屋が倒壊しても一定の空間を確保することで命を守る耐震シェルター等の設置に対する補助及び普及啓発の実施に努めます。

イ エレベーターの閉じ込め防止

近年、地震によるエレベーターの閉じ込め事故が多発しています。このため、建築物所有者等に対し、閉じ込め防止対策や挟まれ防止対策の必要性を説明したリーフレット等を活用して改修を促します。

また、公共建築物においては、エレベーターの閉じ込め防止装置の設置に取り組んでいきます。

ウ 感震ブレーカーの設置による電気火災の防止

大地震発生時、時期や時間帯によっては電気に起因する火災が多く発生するおそれがあります。そうした被害を防止するため、地震を感知すると自動的にブレーカーを落として電気を止める感震ブレーカーについて、地域が行う防災訓練や出前講座等をとおして普及啓発に取り組んでいきます。

エ 超高層建築物等における長周期地震動対策

既存の超高層建築物等※には、建設地や設計時期、設計内容等により、長周期地震動による設備への影響、非構造部材への影響及び家具の転倒・滑動等を受けるおそれのあるものが存在する可能性があります。

東京都では、超高層建築物等の長周期地震動対策を促進するために、建物の所有者等に向けてリーフレットを作成して普及啓発を図っており、市としても引き続きホームページ等により周知を行っていきます。

※ ここでは、高さ 60m を超える建築物又は地上 4 階以上の免震建築物を指す。

オ がけ崩れや土砂流出による災害の防止

風水害や地震により、がけ崩れや地すべり、土石流といった災害のおそれがあるものに対しては巡視を行うとともに、その危険性について周知を図ります。また、本市の権限を活用し、地域特性に配慮した開発の許可及び指導を行います。

カ 建築基準法の定期報告制度を活用した指導

特定建築物の所有者は、建築基準法に基づき調査資格者に建築物の調査を行わせ、その結果を定期的に特定行政庁に報告しなければなりません。その際、当該建築物の耐震診断及び耐震改修の実施の状況や外壁等の落下物の有無を調査し、報告することとなっています。

この建築物の定期報告制度を利用して、耐震診断及び耐震改修の実施状況の把握を行うとともに、特定天井や外壁タイルなどに落下の危険性がある場合は、建築物所有者に対し指導を行います。

4 進行管理

本計画に基づく施策については、進捗状況や目標の達成度を定期的に把握・評価し、市民・事業者から出された意見を反映しながら計画の見直し、改善を図ります。（PDCAサイクル※）

また、計画の実現へ向け、上位計画である「住宅マスタープラン」や、関連する各個別計画と連携しながら進行管理を実施し、優良事例や有効な取組の共有を通じて、施策の強化を図ります。

■PDCA サイクル



用語集

- 1 旧耐震基準
：昭和56年（1981年）5月31日以前の耐震基準。震度5程度の地震で倒壊しない又は倒壊しても補修できる水準
- 2 新耐震基準
：昭和56年（1981年）6月1日以降の耐震基準。震度6～7程度の大地震でも倒壊しない水準
- 3 新耐震基準の木造住宅
：昭和56年（1981年）6月1日から平成12年（2000年）5月31日までの耐震基準を満たす、2階建以下の在来軸組工法の木造住宅
- 4 緊急輸送道路
：地震直後から発生する緊急輸送などを円滑に行うための道路として、東京都地域防災計画に位置付けられた高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路。
- 5 特定緊急輸送道路
：緊急輸送道路のうち、東京都が都耐震化推進条例に基づき、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認める道路。特定緊急輸送道路の沿道建築物は、東京都耐震改修促進計画において、耐震改修促進法に基づく要安全確認計画記載建築物として位置付けられている。
- 6 一般緊急輸送道路
：緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路。一般緊急輸送道路の沿道建築物は、東京都耐震改修促進計画において、耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適格建築物として位置付けられている。
- 7 特定既存耐震不適格建築物〔耐震改修促進法第14条〕
：次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの
（要安全確認計画記載建築物及び要緊急安全確認大規模建築物を除く。）
○学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で一定規模以上のもの
○一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場又は処理場
○都道府県耐震改修促進計画又は市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物
- 8 建築物の耐震化の円滑な促進のための制度〔耐震改修促進法第17条、同法第22条、同法第25条〕
：①耐震改修計画の認定
・地震に対する安全性が確保される場合は既存不適格のままで可とする特例
・耐火建築物、建ぺい率、容積率の特例
②建築物の地震に対する安全性に係る認定
・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度
③区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定
・大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和
- 9 要緊急安全確認大規模建築物〔耐震改修促進法附則第3条第1項〕
：次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの
○病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物のうち大規模なもの
○学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの
○一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの
- 10 要安全確認計画記載建築物〔耐震改修促進法第7条〕
：○都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物
○都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物
- 11 既存耐震不適格建築物
：地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しない建築物で、同法第3条第2項の規定の適用を受けているもの

資料編

- 1 八王子市建築物耐震化緊急促進アクションプログラム
〔令和 8年（2026年）4月1日 改定〕
- 2 ブロック塀等の安全化対策の対象とする避難路の指定
〔令和 8年（2026年）4月1日 改定〕

1 八王子市建築物耐震化緊急促進アクションプログラム

1. 八王子市建築物耐震化緊急促進アクションプログラムの目的

八王子市建築物耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「本プログラム」という。）は、建築物の所有者等に対して、耐震化に関する意識の啓発や情報提供を行うことで、耐震化をさらに促進することを目的とする。

2. 八王子市建築物耐震化緊急促進アクションプログラムの位置付け

本プログラムは、第3次八王子市耐震改修促進計画（以下「促進計画」という。）における耐震化を促進するための具体的な行動計画として位置付ける。対象とする建築物にあわせて、【住宅編】と【緊急輸送道路沿道建築物編】で構成する。

3. 取組期間・目標

促進計画で設定した耐震化の目標を達成するため、取組期間は促進計画にあわせ、令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）までとする。また、「八王子市住宅マスタープラン」の計画終了時期である令和12年度（2030年度）において中間見直しを行うこととし、社会状況や促進計画の改定、プログラムの進捗状況等に適切に対応するため必要に応じて見直しを行う。

目標\年度	R 8	～	R 12	R 13	～	R 17
住宅	耐震化率 95%			おおむね解消		
特定緊急輸送道路 沿道建築物	総合到達率 100%					
一般緊急輸送道路 沿道建築物	耐震化率 95%			おおむね解消		
本プログラム	普及啓発の実施					

4. 緊急耐震重点区域の設定

緊急的に耐震化を促進すべき区域として市内全域を定める。

5. 実績の公表

毎年度、市のホームページで、取組実績を公表する。

【住宅編】

1. 対象とする建築物

緊急耐震重点区域内に存するすべての住宅のうち、以下の（１），（２）のいずれかに当てはまるもの。ただし、耐震化を促進するための取組については、東京都防災都市づくり推進計画に定める木造住宅密集地域等を優先して実施する。

（１）昭和56年（1981年）5月31日以前に新築の工事に着手した（以下「旧耐震基準」という。）住宅。

（２）昭和56年（1981年）6月1日から平成12年（2000年）5月31日までの間に新築の工事に着手した（以下「新耐震基準」という。）木造戸建住宅等。

2. 耐震化を促進するための取組

（１）戸別訪問等の実施

住宅の所有者等に対して直接的に耐震化を促す取組として、個別訪問やダイレクトメールの送付等により耐震化の必要性及び市の補助制度について説明し、取組状況を記録する。

（２）普及啓発活動・相談体制等の整備

（ア）普及啓発活動

①木造住宅耐震化促進アドバイザーの派遣

②分譲マンション耐震化促進アドバイザーの派遣

（イ）耐震診断等を実施した住宅所有者に対する啓発

①耐震化促進アドバイザーの派遣後に個別訪問、電話、ダイレクトメール等により耐震診断実施を啓発

②耐震診断を支援した住宅の所有者に対し、診断完了報告時にパンフレット等により耐震改修実施を啓発

③耐震診断を支援して一定期間経過後も耐震改修を実施していない住宅所有者に対し、個別訪問、電話、ダイレクトメール等により耐震改修実施を啓発

（ウ）改修事業者等に関わる取組の実施

①改修事業者等を対象とした耐震改修工事に関する技術力向上のための講習会の開催

②住宅所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組の実施

・改修事業者等による住まいのなんでも相談会の開催

・住宅増改築相談の実施（施工業者団体を通じて改修事業者等を紹介）

・市に登録した改修事業者等の情報をホームページで公開

(エ) 広く一般に対して行う耐震化の必要性についての普及啓発

①耐震フェアの開催（耐震改修工法・装置の紹介、耐震相談会の実施）

②地域の防災訓練や出前講座等における耐震化の普及啓発

③広報に補助制度等の耐震化を促進するための取組を掲載

(3) 関係団体との連携

普及啓発・相談体制の整備における連携

(ア) 八王子商工会議所【耐震お助け隊（建築士・施工業者）】

(イ) 八王子市住宅相談連絡会【市内施工業者団体】

【緊急輸送道路沿道建築物編】

1. 対象とする建築物

昭和56年5月以前に建てられた建築物のうち、特定緊急輸送道路または一般緊急輸送道路に接する建築物で、道路幅員のおおむね1/2を超える高さのもの

2. 耐震化を促進するための取組

(1) 戸別訪問等の実施

建物所有者に対して直接的に耐震化を促す取組として、個別訪問等（電話・郵送等を含む）により、耐震化の必要性に係る普及啓発、耐震診断を支援した建物所有者に対してのフォローアップを実施する。

(2) 普及啓発の内容

(ア) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の必要性に係るパンフレット、チラシ等の配布

(イ) 耐震化の相談窓口、アドバイザー派遣制度、及び補助制度の案内等の配布

2 ブロック塀等の安全化対策の対象とする避難路の指定

1. 指定の目的

ブロック塀等は地震時の倒壊により人的被害の原因となる可能性があるとともに、避難や救助活動の妨げになると考えられることから、このような被害等を防止することが特に必要な道路を「避難路」として指定し、当該避難路に面したブロック塀の転倒防止等の安全化対策の促進を図る。

2. 避難路の位置付け

ブロック塀等の安全化対策の対象とする避難路は、八王子市地域防災計画第2編「災害予防計画」第1章「災害に強い都市づくり」第8節「がけ・よう壁・ブロック塀等対策」に掲げるブロック塀等の安全化対策の促進を図るため、「社会資本整備総合交付金交付要綱付属第Ⅱ編イー16－(12)－①住宅・建築物耐震改修事業 1. 2 十一」に定める「避難路」として位置付ける。

3. 避難路の指定

次の各号に定める道路を避難路として指定する。

(1) 東京都耐震改修促進計画で定める緊急輸送道路

(特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路)

(2) 市立小・中学校が指定する通学路

(3) 建築物から避難所までの避難経路となる建築基準法及び道路法の道路

第3章 マンション管理適正化推進計画

令和4～12年度（2022～2030年度）

目次

1	計画の概要	143
1	1 計画の背景と目的	143
2	2 計画の位置づけ	144
2	2 計画の期間.....	144
2	基本的な考え方.....	145
1	1 マンションを取り巻く現状と課題	145
2	2 マンションの管理の適正化に関する基本方針	146
3	3 マンションの管理の適正化に関する基本目標	146
4	4 成果指標	147
3	施策の展開	149
1	1 マンション管理の適正化の促進を図るための施策.....	149
2	2 啓発及び知識の普及に関する施策適正化の推進	149
4	実現化方策	151
1	1 マンション管理に係る役割と責務	151
2	2 推進体制の整備	152
3	3 計画の検証と見直し	152
	資料編.....	153

1 計画の概要

1 計画の背景と目的

令和5年度（2023年度）の住宅・土地統計調査では、八王子市においては5割を超える市民がマンションを含む共同住宅に居住しており、土地利用の高度化の進展に伴い駅周辺を中心として市内全域に渡って一般的な居住形態として定着しています。

しかしながら、一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

今後、市内において高経年のマンションは急激に増加していくため、これらに対して適切な維持管理・修繕がなされないままに放置されると、住環境の低下だけに留まらず、外壁の剥落による通行者への被害、周辺コミュニティを含めた周辺環境に悪影響をもたらすといった深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうした状況で国も、老朽化したマンションや管理組合の担い手が不足するマンションが急増する見込みであることを踏まえ、各自治体が「マンション管理適正化推進計画」および「管理計画認定制度」を定め、具体的に目標や施策を設けることができるよう、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下、「マンション管理適正化法」という）を、令和2年（2020年）6月に改正しました。

八王子市においても、マンションの管理水準と資産価値の維持向上、およびマンションが市民生活の居住環境の向上に寄与するために、マンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化を推進するため、令和4年（2022年）に本計画を策定しました。

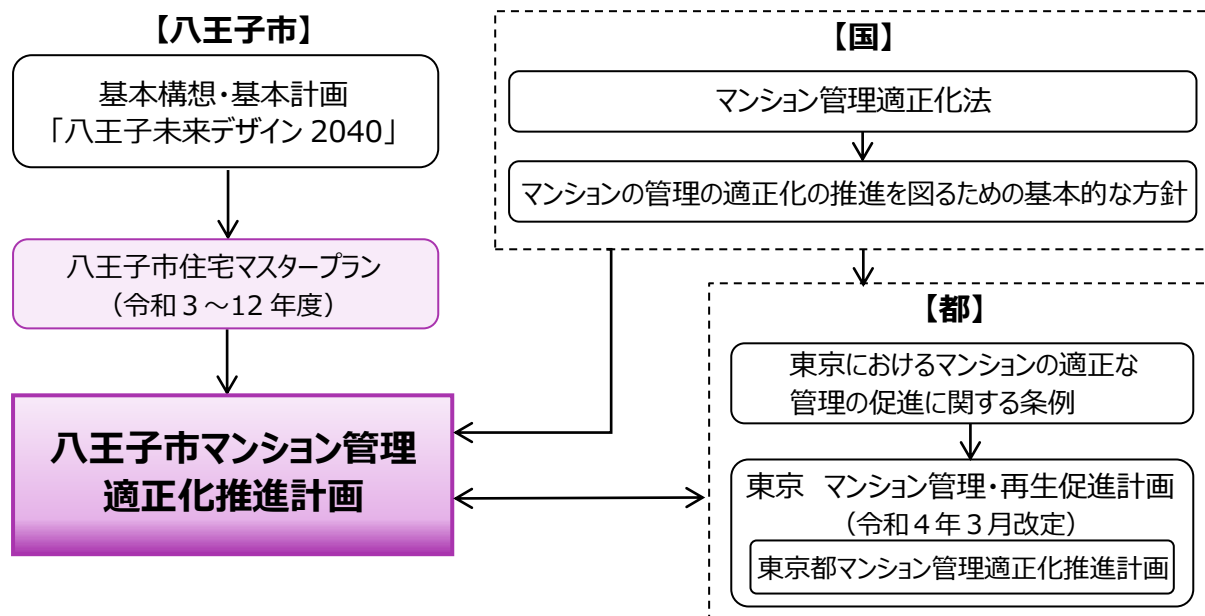
策定から4年が経過し、分譲マンションを含む住宅を取り巻く環境が変化する中、管理適正化や防災力の強化などが求められています。

そこで、本計画の計画期間の中間点として、これまでの住宅政策の取り組みの進捗を振り返るとともに、整理した課題に対してどのように対応していくのかを示すため、本計画の中間改定を行います。

2 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法に基づいて定められた国の「マンションの管理の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省）」に基づき、八王子市内のマンションの管理の適正化を推進するための計画です。

■八王子市マンション管理適正化推進計画の位置付け



3 計画の期間

計画期間は、令和4年度(2022年度)から令和12年度(2030年度)までの9年間とします。

4 計画の対象

1 対象とする建物

本計画では、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションであり、市内に所在するものを対象とします。

対象とする地区

市内全域を対象地区とします。

2 基本的な考え方

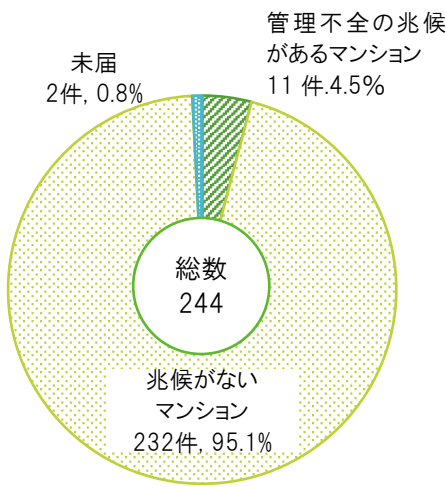
1 マンションを取り巻く現状と課題

分譲マンションの管理の状況（管理状況届出制度）

東京都マンション管理条例管理状況届出制度の要届出マンション※244 件のうち、未届は2 件（0.8%）となっています。届出済マンション 242 件のうち、管理不全の兆候があるマンション※は、11 件（4.5%）となっています。

東京都全体では、令和 6 年（2024 年）3 月末時点における要届出マンション 11,343 件のうち、未届は 678 件（約 6.0%）であり、届出済マンション 10,665 件のうち、管理不全の兆候があるマンションは 1,862 件（約 17.5 %）と、比較すると低い割合になっています。

未届マンションが一定数存在し、届出済マンションの中にも管理不全の兆候が見られる管理不全の兆候の解消に努めながら、引き続き低い割合を維持していくことが求められています。



■管理不全の兆候があるマンション

	「ある」又は「いる」	「ない」又は「いない」	未届	総計
管理組合の有無	239	3	2	244
管理者等の有無	240	2	2	244
管理規約の有無	238	4	2	244
総会年 1 回以上開催	236	6	2	244
管理費の有無	241	1	2	244
修繕積立金の有無	238	4	2	244
修繕の計画的な実施	236	6	2	244

※要届出マンション：昭和 58 年（1983 年）12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が 6 戸以上のもの

※管理不全の兆候があるマンション：「管理不全を予防するための必須事項（7 項目）」（「管理組合の有無」「管理者等の有無」「管理規約の有無」「総会年 1 回以上開催」「管理費の有無」「修繕積立金の有無」「修繕の計画的な実施」）のいずれかが「ない」又は「いない」のマンション

出典：八王子市マンション管理状況届出（令和 6 年度）

2 基本的な方針

「第4次八王子市住宅マスタープラン」(以下、「住宅マスタープラン」という)で示す将来像を実現するために掲げた施策の方向性を踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、専門家等と連携して適切に助言、指導その他の支援を行い、管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進していきます。

基本方針1 マンションの管理に対する意識の向上とコミュニティの活性化

区分所有者一人ひとりが管理組合の運営に関心を持って、活動に積極的に参加できるよう、マンションの管理に関する知識の普及や、居住者のマンション管理に対する啓発を図ります。また、日常的なトラブルの防止や防災・防犯等の観点からも、安心して住生活を営むためには、マンション居住のみならず地域住民との間で円滑なコミュニケーションを取り合える関係性を構築することが重要であることから、マンションのコミュニティの活性化を支援していきます。

基本方針2 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

マンションを長期的に良質な住まいとして維持するためには、管理会社やマンション管理士等の専門家の力を借りつつも、管理組合が自らの責任で日々の管理や長期修繕計画の策定や見直しを行っていくことが重要です。管理組合交流会や分譲マンション管理セミナー等を活用して、管理組合が自主的に適正な維持管理を行えるよう支援を行います。

基本方針3 管理不全の兆候があるマンション等に対する管理組合機能の回復の促進

市の各種調査や管理状況届出書等を活用し、管理組合が十分に機能していない可能性がある支援が必要なマンションに対して、専門相談やアドバイザー派遣等の様々な支援制度の活用を積極的に働きかけます。また、管理不全の兆候があるマンションに対して、助言・支援や指導・勧告等を実施することにより、適切な管理組合活動の実施に向けた支援を行います。

3 成果指標

指標1 要届出マンション*のうち、管理状況の届出を行ったマンションの数

管理状況届出制度は、マンションを良好な状態で維持管理するために、管理組合が必ず行わなければならないこと（総会の年1回の開催、管理規約の作成・更新、長期修繕計画の作成・見直し、大規模修繕工事の実施等々）や、行えるように努めること（滞納対応に関するルールの作成等）について、管理組合自らが届出書を作成する過程で確認することを目的としています。管理状況の届け出を行うことがマンションの管理に対する意識の向上の第一歩であるため、要届出マンションのうち管理状況の届出を行ったマンションの数を指標に定めます。

■要届出マンションのうち、管理状況の届出を行ったマンションの数

現状（令和6年度）	目標値（令和12年度）
242 棟	244 棟

* 昭和58年（1983年）12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの

指標2 管理計画認定を取得した管理組合の数

良質なマンションストックを形成していくためには、市場機能を活用し、マンションの適正な管理や再生に向けた管理組合の自主的な取組を促していくことが重要です。管理計画認定制度を通じて、マンションの管理組合による自主的かつ適切な維持管理が推進され、マンション全体の管理水準が向上することが期待できます。このことから、管理計画認定を取得した管理組合の数を指標に定めます。

■管理計画認定を取得した管理組合の数（累計）

現状（令和6年度）	目標値（令和12年度）
14 棟	50 棟

指標3 要届出マンション*のうち、管理不全の兆候のあるマンションの割合

マンションが管理不全に陥れば、そのマンションの居住者のみならず周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。マンションの管理不全を予防するためには、管理組合が十分に機能していない可能性がある支援が必要なマンションを把握し、課題の解決に向けて、各種支援施策を活用できるような支援体制を構築することで、管理不全の兆候のあるマンションを解消していくことが重要です。このことから、管理不全の兆候のあるマンションの割合を指標に定めます。

■要届出マンションのうち、管理不全の兆候のあるマンションの割合

現状（令和6年度）	目標値（令和12年度）
4.5%	現状値以下

* 昭和58年（1983年）12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの

3 施策の展開

1 マンション管理の適正化の促進を図るための施策

1 マンションの実態把握

登記等に基づき、所在や棟数等の基本情報の収集に努めます。

また、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（平成 31 年東京都条例第 30 号。以下、「マンション管理条例」という）に基づき実施する管理状況届出制度を活用しながら、管理組合や区分所有者に対し、マンションの管理状況等の実態把握に努めます。

2 管理計画認定制度の推進

マンション管理適正化法に基づき、マンション管理計画認定制度に関する事務を実施します。また、管理組合の管理者等に対し、同法やマンション管理条例に基づき適切に助言、指導等を行います。その他、住宅マスタープランで示す施策の方向性を踏まえ、関係団体と連携し、マンションの管理の適正化を推進するための施策を実施します。

マンション管理計画認定制度の普及促進のため、認定を受けた管理組合に対してマンションの居住環境整備に関する工事への支援を実施します。

マンション管理適正化法第 3 条の 2 第 2 項第 4 号に規定するマンション管理適正化指針は、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」（令和元年東京都告示第 648 号）とします。また、マンション管理適正化法第 5 条の 4 に基づき管理計画を認定する際の基準は、資料 1 「マンション管理適正化法第 5 条の 4 に基づき管理計画を認定する際の基準」のとおりとします。

2 啓発及び知識の普及に関する施策適正化の推進

1 適切な指導

マンション管理適正化指針及び「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」（令和 3 年国土交通省告示第 1286 号）において定めるマンション管理適正化指針に基づき、法第 5 条の 2 により助言、指導及び勧告を行う場合の判断の基準は、資料 2 「マンション管理適正化法第 5 条の 2 により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準」のとおりとします。

2 情報提供に関する施策

マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、住宅マスタープランで示した施策の方向性を踏まえ、マンションの管理に関するセミナーや相談会を実施します。

実態調査により把握したマンション管理状況に応じて、適切な手法や媒体を活用し、必要な情報提供を行います。

4 実現化方策

1 マンション管理に係る役割と責務

1 市の役割と責務

区分所有者等によるマンションの管理適正化を支援し、マンションの良好な居住環境を確保するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めます。

管理組合等への支援・指導等に必要な施策を実施していきます。

2 管理組合、区分所有者等の役割と責務

マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理します。

マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域コミュニティの形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献といった社会的機能の向上に向けて取り組むよう努めます。

管理組合の自主的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものであり、情報の開示、運営の透明化等を通じ開かれた民主的なものとします。

管理組合運営は、長期的な見通しを持って、適正な運営を行います。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮を行います。

区分所有者等は、当該マンションへ居住しているか、賃貸オーナーとしてマンション外に居住しているかに関わらず、管理組合の一員として、管理規約等及び市条例及び都条例の規定を遵守するとともに、その権限及び責任に基づき、管理組合の運営に積極的に参加し、区分所有者等で共同してマンションを適正に管理するよう努めます。

3 専門家の役割と責務

マンションの管理について担うマンション管理事業者やマンション管理士、マンションの売買や供給等を担う宅地建物取引業者やマンション分譲事業者、建築士等の様々な専門家は、専門的知識を持って、管理組合や区分所有者等に対し、十分な説明を行い、必要に応じ相談、助言等を適切に行うよう努めます。

市が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、市と連携するよう努めます。

2 推進体制の整備

施策の推進に向けて、国や都、専門家等、関係者相互の連携強化を図ります。また、施策に従事する行政職員を対象とした研修への参加、都の開催する連絡会議の場などを通じた意見交換や情報共有等により、行政職員の能力の向上やノウハウの蓄積・継承を図っていきます。

3 計画の検証と見直し

本計画に基づく施策については、進捗状況や目標の達成度を定期的に把握・評価し、市民・事業者から出された意見を反映しながら計画の見直し、改善を図ります。（PDCAサイクル※）

また、計画の実現へ向け、上位計画である「住宅マスタープラン」や、関連する各個別計画と連携しながら進行管理を実施し、優良事例や有効な取組の共有を通じて、施策の強化を図ります。

■PDCA サイクル



資料編

- 1 マンション管理適正化法第5条の4に基づき
管理計画を認定する際の基準
- 2 マンション管理適正化法第5条の2により助言、
指導及び勧告を行う際の判断の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること。
- (2) 監事が選任されていること。
- (3) 集会が年1回以上開催されていること。

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること。

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

5 その他

管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅

速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。

マンション管理適正化法第5条の2により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準

マンション管理適正化法第5条の2により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。
- (2) 集会を年に一回以上開催すること。

2 管理規約

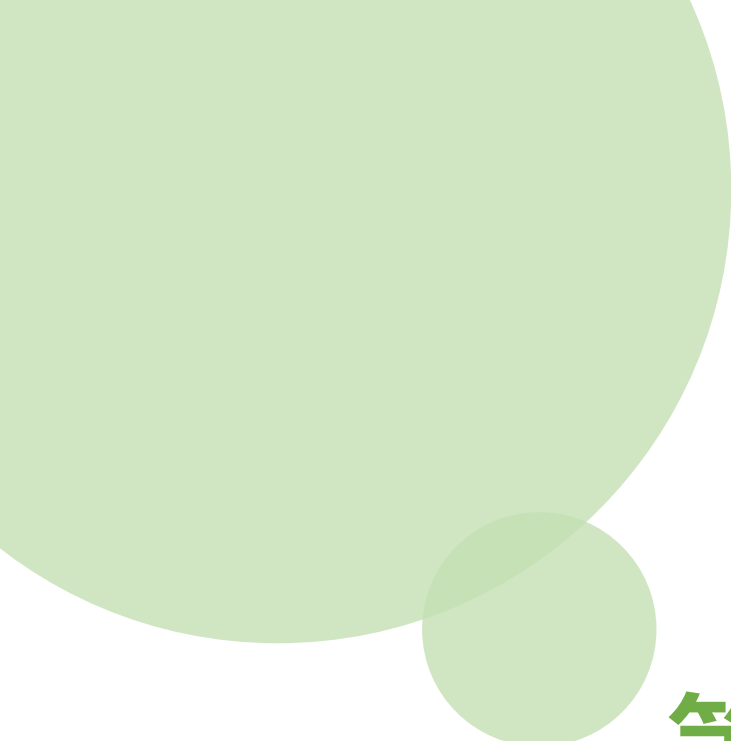
管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。



第6

住宅マスタープランの 推進に向けて



この計画の基本理念および目指すべき将来像を実現するためには、住宅施策が着実かつ持続的に実施されるよう、多様な主体が連携を強めて取り組むことが求められます。

この計画をより一層実効性の高いものとするために、引き続き各施策の進捗状況や効果の確認・管理を行い、必要に応じて見直しを実施する体制・仕組みを構築する必要があります。

1 住宅施策の推進体制

1 市における総合的な推進体制

この計画の推進にあたっては、住宅政策分野のみならず、本市のまちづくり分野、福祉分野、環境分野、防災分野等、広範な分野との密接な連携体制により、総合的に施策を進めます。

また、一般財団法人八王子市まちづくり公社等の行政関連団体や民間事業者との連携をさらに強化し、社会情勢の変化や居住ニーズの動向に応じた住宅施策を推進していきます。

2 各主体の役割と連携・協働の推進

住宅は、市民一人ひとりの生活の基盤、財産であるとともに、都市を構成する要素の一つでもあります。

この計画の推進にあたっては、住宅の社会的性格を踏まえつつ、市民一人ひとりが豊かな住生活を実現できるよう、多様なニーズに対応した安全で安心かつ良質な住宅を市民自らが適時・適切に選択できる環境があることが基本となります。

この計画に定めた各施策を推進するには、市民、事業者、行政といった住環境に関わるあらゆる主体が、それぞれの役割に応じて取組を推進することが求められます。

市 民	市民や町会・自治会、NPO 法人等には、住宅の住まい手として、また、まちづくりの担い手として、自ら住宅に関する意識を高め、住宅・住環境の質を維持・向上させることに主体的に取り組む役割が期待されます。
事業者	住宅の整備・供給や住環境づくりに関連する事業者には、その技術や経験等を活かし、市民が安心して暮らせる住宅・住環境づくりに取り組んでいく役割が求められています。また、この計画に定めた目指すべき将来像の実現に向けた目標を共有し、市が実施する施策等への積極的な協力が期待されます。
行 政	市民や事業者が行う主体的な取組への支援を行うとともに、よりよい住宅・住環境を形成する仕組みの構築等や積極的な情報提供に努めるほか、安全で安心して暮らせる住宅ストックの形成ができるように事業者等への指導等を行います。また、住宅セーフティネットの構築や新たなニーズへの対応など、民間住宅市場だけでは対応できない社会的課題に対し、市民・事業者との協働により取り組んでいきます。

2 住宅施策の推進方策と進行管理

1 市民との協働による定期的な進行管理と計画の見直し

計画の実効性を確保するため、10 の施策展開ごとに施策に対する指標を設定し、ロジックモデルを基に施策の達成状況や取組の進捗状況を定期的に把握・管理します。特に、各施策展開において指標との関連性が高い基本施策を「重点施策」として位置づけ、重点的に進行管理を行います。

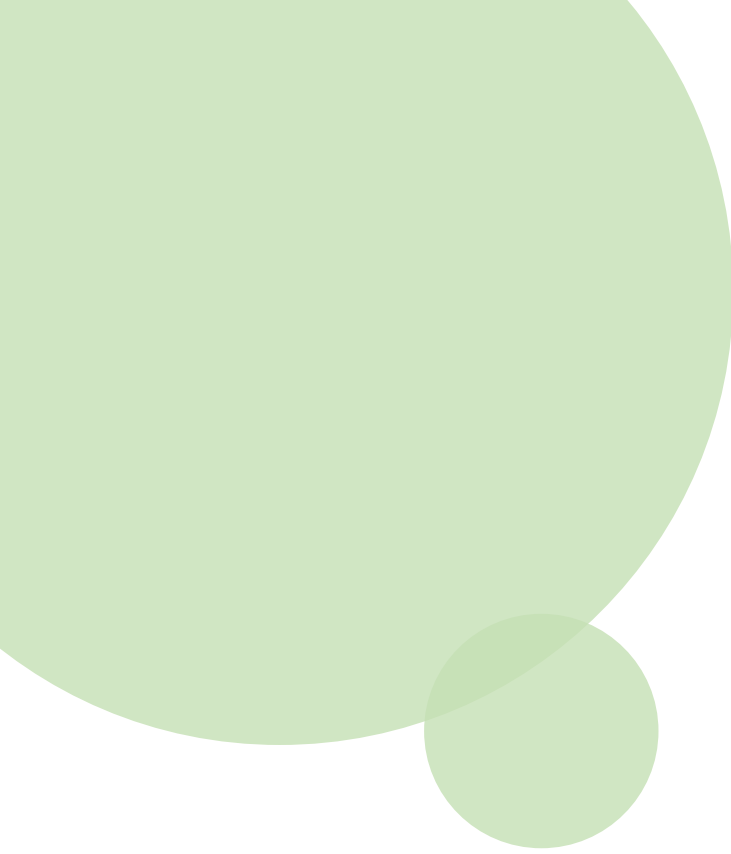
また、計画の実現へ向け、関連個別計画等と連携しながら進行管理を実施し、優良事例や有効な取組の共有を通じて、施策の強化を図ります。

さらに、5年後の次期「八王子市住宅マスタープラン」の改定に合わせて、市民、学識経験者、専門家等で構成する懇談会を設置し、施策の点検・評価および計画の見直しを実施します。

2 上位・関連計画、制度の動向及び社会情勢の変化に連動した進行管理

この計画の上位・関連計画として、「八王子未来デザイン 2040（八王子市基本構想・基本計画）」、「八王子市国土強靱化地域計画」、「第3次八王子市都市計画マスタープラン」、「八王子市地域防災計画」等があります。これらの上位・関連計画の改定等が実施された場合には、その改定等の内容や社会情勢の変化に応じて、住宅マスタープランに基づく施策展開についても見直しを行います。

また、国や都の住宅施策の動向にも注視し、法律・条例、制度の創設や見直し等に対応した進行管理を実施します。



資料



1

計画策定の経緯

1 会議の開催状況

会議名・開催日		議 題
第1回八王子市住宅マスタープラン等庁内検討会及び幹事会	令和7年（2025年） 5月15日	(1) 第4次八王子市住宅マスタープランの中間改定に係る基本的な考え方について (2) 改定スケジュールについて (3) 各計画の統合イメージについて
第1回八王子市住宅マスタープラン等幹事会	令和7年（2025年） 5月15日	(1) 各種アンケート調査について (2) 各施策展開における評価及び今後の展開について
第1回八王子市住宅マスタープラン等懇談会	令和7年（2025年） 5月26日	(1) 本懇談会について (2) 第4次八王子市住宅マスタープラン中間改定について
第2回八王子市住宅マスタープラン等懇談会	令和7年（2025年） 7月9日	(1) 住まいに関する調査（結果概要）について (2) 第4次八王子市住宅マスタープラン中間改定について（第1回内容の続き）
第2回八王子市住宅マスタープラン等庁内検討会及び幹事会	令和7年（2025年） 9月8日	第4次八王子市住宅マスタープラン中間改定（骨子案）について
第2回八王子市住宅マスタープラン等幹事会	令和7年（2025年） 9月8日	重点施策の展開におけるロジックモデル案について
第3回八王子市住宅マスタープラン等懇談会	令和7年（2025年） 12月●日	(1) 第4次八王子市住宅マスタープラン（素案）について (2) 第4次八王子市住宅マスタープラン（素案）【概要版】について
令和7年（2025年）12月●日～ 令和8年（2026年）1月●日		パブリックコメント
第4回八王子市住宅マスタープラン等懇談会	令和8年（2026年） ●月●日	(1) パブリックコメントへの意見について (2) 第4次八王子市住宅マスタープラン（素案）について (3) 第4次八王子市住宅マスタープラン（素案）【概要版】について

2 八王子市住宅マスタープラン等懇談会開催要綱

(目的)

第1条 第4次八王子市住宅マスタープラン、八王子市空き家等対策計画、八王子市マンション管理適正化推進計画及び八王子市耐震改修促進計画の見直しを行うにあたり、学識経験者等から構成される八王子市住宅マスタープラン等懇談会（以下「懇談会」という。）を開催し、意見聴取及び意見交換を行う。

(検討事項)

第2条 懇談会は、次に掲げる事項について意見聴取及び意見交換を行う。

- (1) 第4次八王子市住宅マスタープランに関する事
- (2) 八王子市空き家等対策計画に関する事
- (3) 八王子市マンション管理適正化推進計画に関する事
- (4) 八王子市耐震改修促進計画に関する事
- (5) その他懇談会の目的を達成するために必要と認められる事項

(構成)

第3条 懇談会の参加者は次に掲げる者をもって構成する。

- (1) 学識経験者 2名以内
- (2) 公募市民 3名以内

2 参加期間は、この要綱の施行の日からマスタープランの策定が終了する日までとする。

(座長及び副座長)

第4条 懇談会に座長及び副座長を置き、前条第1項第1号の参加者をもって充てる。

2 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 懇談会は市長が招集し、座長が会議の進行を行う。

2 市長は必要があると認めるときは、参加者以外の者に出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 懇談会の庶務は、まちなみ整備部住宅政策課において行う。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運用に関し必要な事項は市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

第1条 この要綱は、令和7年（2025年）4月1日から施行する。

(この要綱の失効)

第2条 この要綱は、令和8年（2026年）3月31日をもって効力を失う。

八王子市住宅マスタープラン等懇談会 構成員名簿

(敬称略)

	区分	所属等	氏名	備考
1	学識経験者	東京都立大学	饗庭 伸	座長
2	学識経験者	東京都立大学	阿部 彩	副座長
3	公募市民委員	公募市民	堤 剛志	
4	公募市民委員	公募市民	米本 草太	
5	公募市民委員	公募市民	野尻 勉	

3 八王子市住宅マスタープラン等庁内検討会設置要綱

(趣旨)

第1条 八王子市住宅マスタープラン、八王子市空き家等対策計画、八王子市マンション管理適正化推進計画及び八王子市耐震改修促進計画の見直しを行うために設置する八王子市住宅マスタープラン等庁内検討会（以下「庁内検討会」という。）の組織及び運営について、必要事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 検討会は、次に掲げる事項について検討する。

- (1) 八王子市住宅マスタープランに関すること
- (2) 八王子市空き家等対策計画に関すること
- (3) 八王子市マンション管理適正化推進計画に関すること
- (4) 八王子市耐震改修促進計画に関すること
- (5) その他検討会の目的を達成するために必要と認められる事項

(組織)

第3条 庁内検討会は、別表1左欄に掲げる職にある者をもって構成する。

- 2 庁内検討会に、会長及び副会長を置き、会長はまちなみ整備部長、副会長は都市計画部長とする。
- 3 会長は、検討会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 庁内検討会の会議は、会長が招集し、座長となる。

(幹事会)

第5条 庁内検討会の所掌事項を詳細かつ具体的に検討するために幹事会を置く。

- 2 幹事会は、別表1右欄に掲げる者をもって構成する。
- 3 幹事会に、幹事長及び副幹事長を置き、幹事長は住宅政策課長、副幹事長は土地利用計画課長とする。
- 4 幹事会は、幹事長が招集し、座長となる。

(意見聴取)

第6条 庁内検討会及び幹事会は、必要があると認めるときは、構成員以外の者に出席を求め、意見を聞くことができる。

(庶務)

第7条 庁内検討会及び幹事会の庶務は、まちなみ整備部住宅政策課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、庁内検討会の運営に必要な事項は座長が定める。

附 則

(施行期日)

第1条 この要綱は、令和7年(2025年)4月1日から施行する。

(本要綱の失効)

第2条 本要綱は、令和8年(2026年)3月31日をもって効力を失う。

別表1

庁内検討会構成員(第3条関係)	幹事会構成員(第5条関係)
市長公室長	都市戦略課長
総合経営部長	経営計画課長
市民活動推進部長	協働推進課長
	学園都市文化課長
財政部長	資産税課長
生活安全部長	防犯課長
福祉部長	福祉政策課長
子ども家庭部長	子どものしあわせ課長
産業振興部長	産業振興推進課長
環境部長	環境政策課長
資源循環部長	廃棄物対策課長
都市計画部長	土地利用計画課長
	都市計画課長
拠点整備部長	市街地活性課長
まちなみ整備部長 開発・建築担当部長	住宅政策課長
	まちなみ景観課長
	建築指導課長
	開発指導課長

※別表1における「資源循環部長」について、令和7年(2025年)8月12日付の組織改正に伴い、同日以降「資源循環担当部長」と読み替えるものとする。

第4次八王子市住宅マスタープラン

令和3～12年度（2021～2030年度）

令和8年（2021年）3月 改定

発行：八王子市

編集：まちなみ整備部 住宅政策課

住所：〒192-8501 八王子市元本郷町三丁目24番1号

TEL : 042-620-7260

FAX : 042-626-3616

E-mail : b131400@city.hachioji.tokyo.jp

あなたのみちを、
あるけるまち。

