

八王子市空き家等対策計画

【中間改定版】

令和3～12年度(2021～2030年度)

令和8年(2026年)3月

概要版

1 計画の背景と目的

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する中、国は「空き家等対策の推進に関する特別措置法」(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、空家法の一部改正に伴い、空き家等の管理又は活用する法人等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等の規定が新たに設けられ、これらの活用が可能となりました。

本市では、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、令和3年(2021年)3月に「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。

前期計画期間においては、空き家の発生予防策に重点を置き、八王子市空き家ワンストップ相談窓口「住まいの活用相談所」の開設等の施策を推進しました。合わせて、空家法の改正に関する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や、都心の住宅価格高騰に関連して中古住宅の流通が一定進んだこともあり、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(2018年)の6,110戸から、令和5年(2023年)には5,110戸と5年間で1,000戸減少しており、一定の成果が見られています。一方で管理不全な空き家の相談件数は依然として増加傾向にあります。

こうした状況を踏まえ、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 計画の期間等

計画期間	令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間
対象空き家等	一戸建住宅の空き家及び1棟全ての住戸が空き室となっている共同住宅・長屋又はこれに付属する工作物及びその敷地 ※意識啓発や相談対応等の対象は、現在使用されている住宅を含む
対象地区	市内全域

3 空き家問題について

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、周辺環境に著しい影響を及ぼします。また、市に寄せられた近隣の空き家に関する相談の約8割が草木の繁茂に関するものでした。ほかにも、ハチの巣やごみの放置などといった相談が寄せられており、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います。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、管理不全空家等又は特定空家等として空家法第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おそれがあります。



4 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

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、空家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)ことが必要です。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。

5 基本方針

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、市域一律の取組だけでなく、立地条件や地域特性に応じた取組を行います。

6 住宅の状況に応じた取組

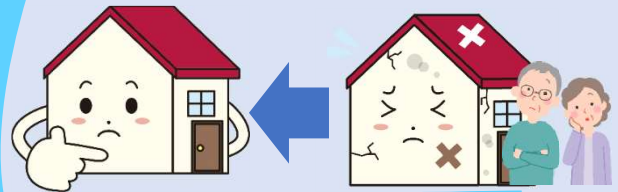
空き家対策の過程を川の流れに例えた場合、下流の「管理不全な空き家の解消」のためには、上流の「発生予防」や、中流の「利活用」、「適正管理」が重要になります。また、管理不全な空き家は相続が適切に継承されていないなどの様々な事情から、所有者等が適切な対応を行うまでに時間を要する場合があります。そのため、管理不全な空き家を発生させないためにも上流の対策に重点を置きつつ、下流まで総合的に対策を行うことで、良好な住環境の継承を目指します。

1 発生予防

住まいを空き家にしない

- 所有者等が居住しているうちに住まいの継承等の備えが行えるよう、関係団体等と連携し、空き家の発生予防を支援します。
- 既に管理不全の状態になっている場合は、居住中の間に適切な修繕・売却に繋がるよう支援します。

居住中



2 利活用

空き家が活用されている

- 長期間にわたり空き家となることがないように、関係団体等との連携により、住まいの流通や地域のニーズに合わせた空き家の活用を支援します。



3 適正管理

空き家が適切に管理されている

- 市民等から収集した空き家に関する情報に基づき、庭木の剪定や老朽箇所の補修といった維持管理の支援を行うとともに、適正管理に係る周知啓発を行います。

空き家



4 管理不全な空き家の解消

安全な住環境が確保されている

- 近隣に悪影響を及ぼす管理不全な空き家に対しては、関係団体等との連携により、管理不全な状況の解消に向けた対策を講じます。



7 施策の展開

空き家対策は、空き家等に関係する人・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。

施策の展開	方向性	八王子市	所有者等
1. 発生予防 ～住まいを空き家にならない～	(1) 福祉・専門家と連携した自宅や実家を将来空き家にならないための継承支援	<ul style="list-style-type: none"> ●所有者等へ向けた空き家対策情報の発信 ・関係団体等と連携したセミナーの実施 ・関連部局等と連携した情報発信 ●ワンストップ相談窓口(住まいの活用相談所^{※1})の運営 ・関係団体等との連携協定 ・相談の場の確保等への協力 	<ul style="list-style-type: none"> ●早めの「住まい」の継承方針の決定 ・「住まいの活用ノート」^{※2}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 ・セミナーへの参加
	(2) 地域ぐるみによる住環境の維持と継承の推進	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ・関連部局等と連携した意識啓発 	<ul style="list-style-type: none"> ●町会・自治会活動への参画 ・連絡先の情報提供
2. 利活用 ～空き家が活用されている～	(1) 民間事業者と連携した住まいの流通・活用・除却等に係る支援	<ul style="list-style-type: none"> ●所有者等による利活用の支援 ・相談体制の充実 ・維持管理費用や解体費用について把握できる環境整備 ・建物状況調査(インスペクション)への支援 ・除却の支援 ・移住者への流通及び住宅改修支援 	<ul style="list-style-type: none"> ●活用方針(売却、賃貸、除却等)の決定 ・住宅の資産価値及び維持費の把握 ・関係団体等への相談 ・セーフティネット住宅^{※3}としての活用 ・建物状況調査(インスペクション)の実施 ・除却による宅地化
	(2) 地域活性化施設としての利用促進	<ul style="list-style-type: none"> ●地域資源化への支援 ・関連部局等と連携した地域資源化への支援 ・用途転換への支援 ・利活用事例の紹介 ・マッチング支援 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ・地域ニーズを踏まえた、利活用の検討・実施
3. 適正管理 ～空き家が適切に管理されている～	(1) 空き家等の実態把握の推進	<ul style="list-style-type: none"> ●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) ・空き家データベースの管理 	<ul style="list-style-type: none"> ●所有者等の責務の理解 ・空き家等の状態の把握
	(2) 空き家の適切な管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> ●適正管理の支援 ・所有者等への周知啓発 ・関係団体等による空き家管理サービス等の普及 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ・地域コミュニティ団体への情報提供
4. 管理不全な空き家の解消 ～安全な住環境が確保されている～	管理不全な空き家の解消	<ul style="list-style-type: none"> ●管理不全な空き家の把握 ・情報提供の受付・実態調査の実施 ●管理不全の解消に向けた対応策の提案 ・解決策を持つ関係団体等との連携 ●空家法に基づく措置 ・所有者調査 ・空き家の判断表に応じた助言等の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理不全の解消 ・助言等の遵守 ・改修、除却又は売却の選択

空き家等対策計画

- ※1 「住まいの活用相談所」：自宅や実家を空き家にしないための活用方法（相続・売買・賃貸等）について、本市と協定を締結した地元の不動産団体が協力して運営する相談窓口。
- ※2 「住まいの活用ノート」：自宅や実家を将来空き家にしないための備えとして、建物の活用方法や相続方法等を考えるための住まい版エンディングノート（八王子市作成）。
- ※3 「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

関係団体等	地域コミュニティ団体 (町会・自治会等)	地域特性に応じた取組			
		中心市街地周辺	一戸建住宅団地	一般市街地	沿道集落地
●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	●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	○	◎	○	○
●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)	●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(高齢者あんしん相談センター等との連携) ・空き家対策の検討	○	◎	○	○
●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 ・維持管理費用や解体費用について把握できるシミュレーションサービス等の提供 ・建物状況調査(インスペクション)、不動産鑑定等への協力	●空き家の管理支援 ・市への空き家情報の提供	◎	◎	○	○
●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	●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	◎	○	○	◎
●空き家調査の支援 ・デジタル技術を活用した効果的かつ効率的な調査手法等の提供	●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	○	◎	○	○
●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	●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	○	◎	◎	◎
●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、活用、除却等の相談、支援	●空き家の見守り ・所有者等の緊急連絡先の把握	○	○	◎	○

8 成果指標

計画を着実に進めていくために、成果指標及び参考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確認し、点検・評価を行っていきます。

[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「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)	計画策定時以下 令和10年 (2028年)
3. 管理不全な空き家の減少	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)	計画策定時以下 令和10年 (2028年)
4. 特定空家等の減少	特定空家等の棟数 出典：八王子市	3棟 令和2年 (2020年)	3棟 令和6年 (2024年)	0棟 令和12年 (2030年)

※「八王子市住まいに関する意識調査」より

[参考指標]

指標	計画策定時	現状値
一戸建空き家の戸数 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の棟数 出典：八王子市	83棟 令和2年 (2020年)	215棟 令和6年 (2024年)