

八王子市空き家等対策計画

令和3～12年度

(2021～2030年度)



令和3年（2021年）3月

八 王 子 市

目 次

第1章	目的と位置づけ	
1	空き家等対策計画を策定する目的	2
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間等	3
第2章	現状と課題	
1	これまでの八王子市の取り組み	6
2	地域特性と人口動向	7
3	空き家の現状	11
4	空き家対策の課題	16
第3章	基本方針	
1	基本理念	26
2	基本的な考え方	26
3	住宅の状況に応じた取り組み	27
4	主体ごとの役割分担・連携	28
5	地域に応じた取り組み	30
第4章	施策の展開	
	取り組み一覧	32
	基本方針1 空き家の発生予防 ～空き家にしない～	34
	基本方針2 空き家の利活用 ～空き家が活用される～	42
	基本方針3 空き家の管理 ～空き家が適切に管理されている～	49
	基本方針4 管理不全な空き家の解消 ～安全な住環境の確保～	54
第5章	施策の推進	
1	成果指標	62
2	空き家等対策連絡会の設置	62
3	進行管理	63
資 料		
1	空き家に関わる既存の相談窓口	66
2	参考資料	67
	(1) 上位・関連計画	67
	(2) 八王子市空き家実態調査	71
	(3) 戸建住宅地「空き家の発生抑制×利活用」マネジメントモデル事業居住者アンケート調査	82
	(4) 八王子市住まいに関する意識調査	87
3	計画策定の経過	88
4	八王子市空き家の適正管理に関する条例	90

「空家」と「空き家」の表記について
空家等対策の推進に関する特別措置法では「空家」と表記していますが、本計画では「空き家」とします。ただし、引用部分においては、引用元にあわせた表記としています。

第1章

目的と位置づけ

第1章 目的と位置づけ

1 空き家等対策計画を策定する目的

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する中、所有者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ます。これらのことが社会問題となっており、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ています。

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」といいます。）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。

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。しかし、平成30年（2018年）に実施した八王子市空き家実態調査では空き家の数は2,423戸にのぼり、更に空き家が増加した場合、地域住民に与える影響は大きく地域コミュニティの活動の低下につながることも危惧され、空き家の適切な管理の促進とあわせて空き家の発生を予防するための対策が求められています。

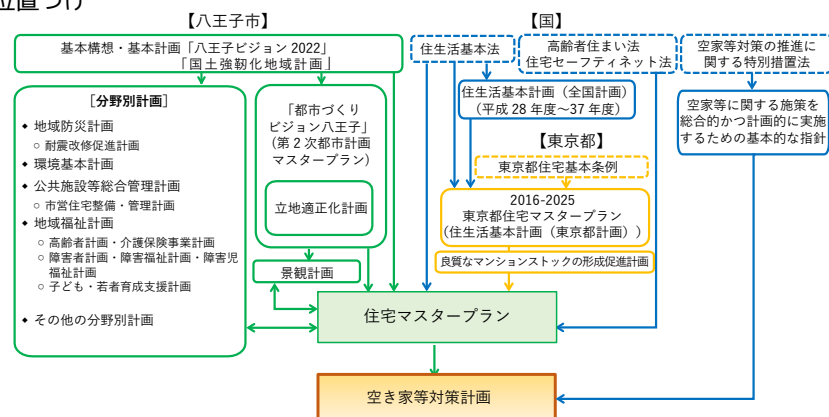
そこで、市民の安全で安心な暮らしを守り、良好な住環境を未来へ継承することを目的として、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために本計画を策定しました。

2 計画の位置づけ

本計画は、「空家法第6条」に基づき、「八王子市空き家の適正管理に関する条例」をはじめとする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。

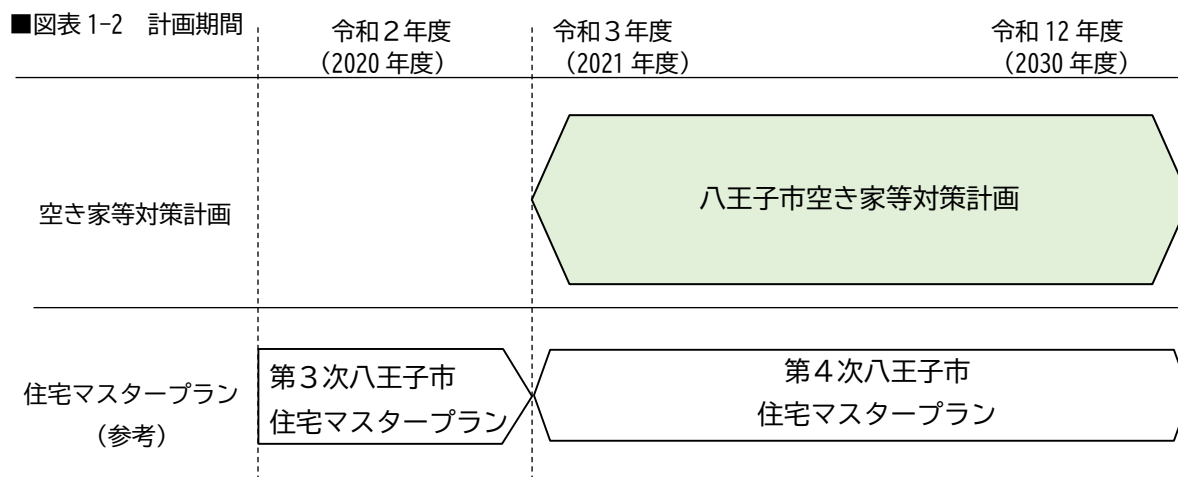
■図表 1-1 計画の位置づけ



3 計画期間等

(1) 計画期間

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。国の空き家等政策の動向、社会状況の変化や、本計画の運用に伴い新たに発生する課題等に対応し、5年をめどに見直しを行うこととします。

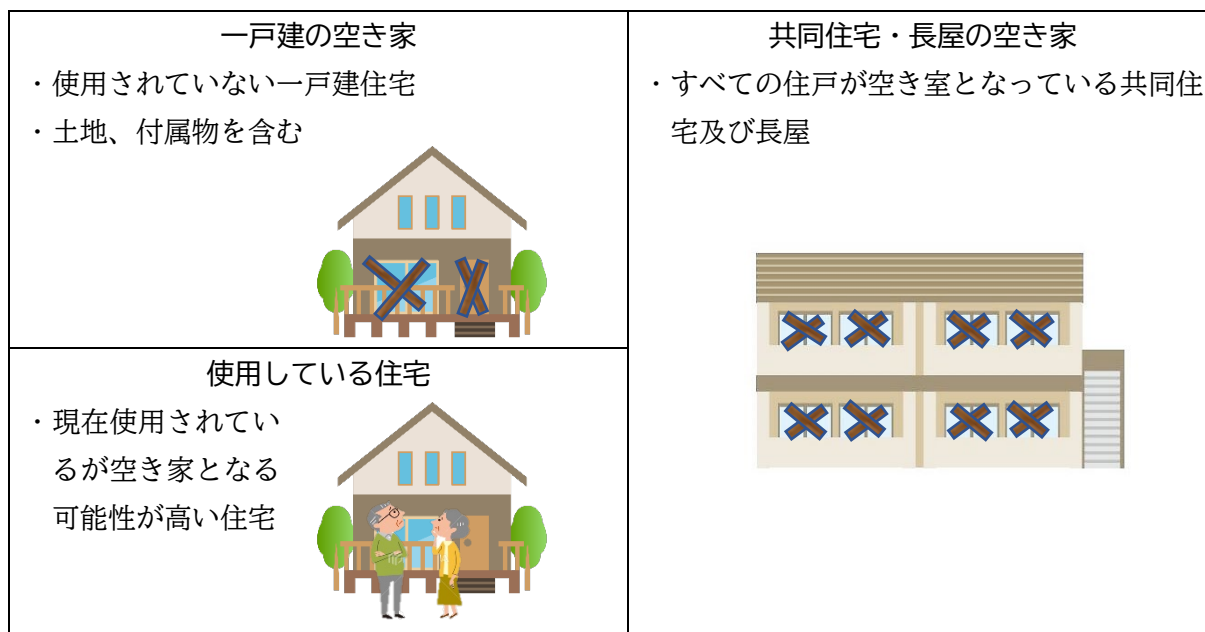


(2) 対象とする空き家等

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。

■図表 1-3 本計画における空き家等



(3) 対象地区

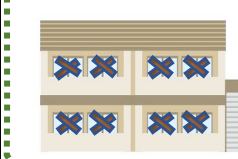
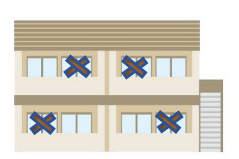
平成30年(2018年)に実施した八王子市空き家実態調査において、市内全域に空き家が分布していることが判明したことから、市内全域を対象地区とします。

【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、p3 図表1-3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

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 

本計画における**空き家等**
の範囲

空家法における**空家等**
の範囲

※概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと

第1章 目的と位置づけ

第2章 現状と課題

第3章 基本方針

第4章 施策の展開

第5章 施策の推進

第2章

現状と課題

第2章 現状と課題

1 これまでの八王子市の取り組み

(1) 条例の制定

経済的な事情、相続の問題など様々な要因により、適正に維持管理されていない空き家が増加しており、市民からも不安の声が寄せられていた等の状況に対し、市民の安全で安心な生活が脅かされることのないよう、防犯・防災上の観点から、平成25年(2013年)4月1日に「八王子市空き家の適正管理に関する条例」を施行しました。

また、平成27年(2015年)5月には空家法が全面施行されたことにより、市では、特定空家等に対する措置を行っています。

(2) 特定空家等への対応

空家法で規定する特定空家等を認定するため、平成28年(2016年)6月に「八王子市特定空家等認定会議」を庁内に設置しています。令和2年(2020年)12月末現在、管理不全の状況にあり条例に基づき助言等を行ったものは166件。うち、空家法の特定空家等に認定した件数は8件ですが、5件が解決済みで、改善に向けて交渉中のものが3件となっています。

(3) 空き家の利活用

・空き家利活用促進整備助成事業

空き家の利活用を促進するため、空き家を地域活性化施設として活用するための改修工事について、所有者等が負担する改修費用の一部を補助しています。

・住宅セーフティネットの促進事業

住宅確保要配慮者※の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、市内の空き家や空き室について、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅としての登録を促進し、改修工事や家賃の低廉化に対して補助しています。

・地区の魅力再生補助事業

市街化調整区域内の7つの沿道集落地について、空き家や空き畑、空き山を活用したまちづくりによる地域活力の向上を図るため、住民の意向や地域特性を踏まえた地域住民主体のまちづくりの取り組みに対して補助しています。

(4) 空き家実態調査の実施

市内における空き家の所在や所有者の意向等の実態を把握するため、町会・自治会の協力により、平成30年(2018年)に八王子市空き家実態調査を実施しました。

(5) 空き家に関わる既存の相談窓口

法律や不動産等の各種専門相談窓口により、空き家に関する相談に対応しています。(詳細は巻末資料 p66)

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮を要する方々

2 地域特性と人口動向

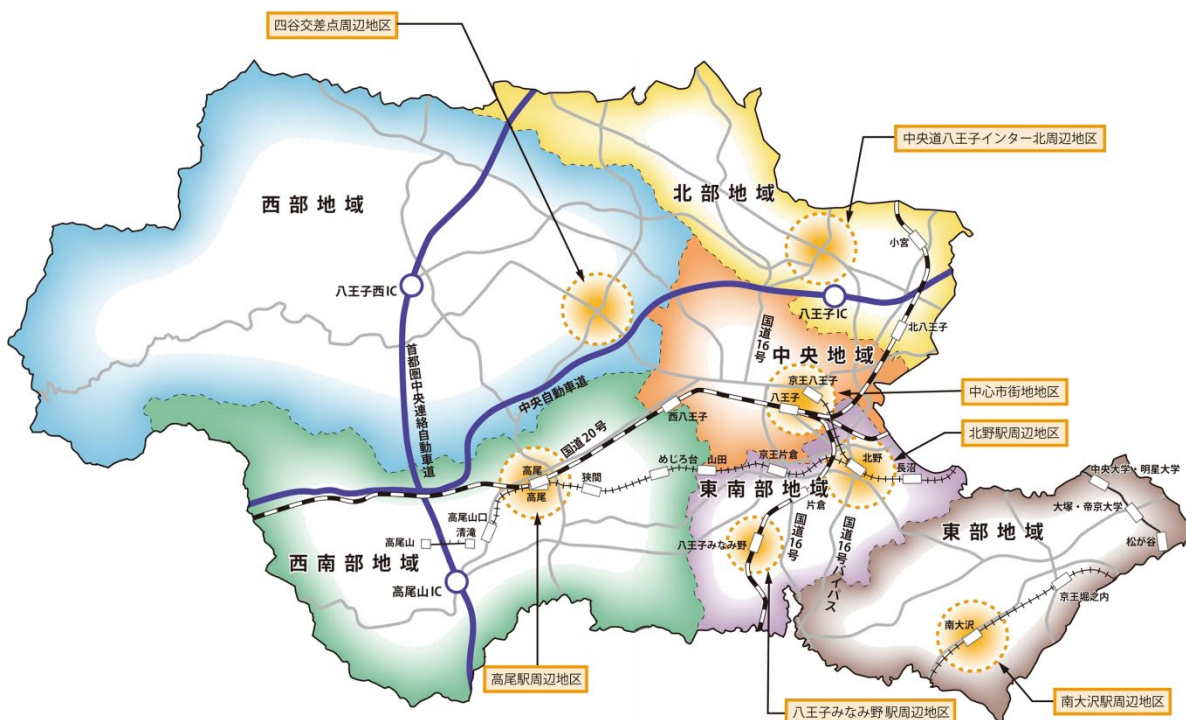
(1) 地域特性

都内で屈指の面積と人口を誇る本市は、市域の中に、産業の発展とともに多くの人でにぎわってきた中心市街地、計画的に開発されたニュータウン、豊かな自然に囲まれた周辺部など様々な地域の顔を持っていることが特徴です。

本市は、ＪＲ八王子駅及び京王八王子駅周辺の中心市街地、その他の鉄道駅周辺の市街地、丘陵地を中心に広がる大規模な一戸建住宅団地、大学、工業団地、市街化調整区域に位置する既存集落である沿道集落地など、多様な要素により構成されています。

本市は、市全域が都市計画区域に指定されており、無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図ることを目的とする区域区分（「市街化区域」と「市街化調整区域」）を定めています。また、住民との協働による地域の特性に応じたまちづくりのため、「地区まちづくり計画」や「沿道集落地地区まちづくり計画」の策定主体となる地域住民によるまちづくり組織の立ち上げを進めています。

■図表 2-1 地域区分



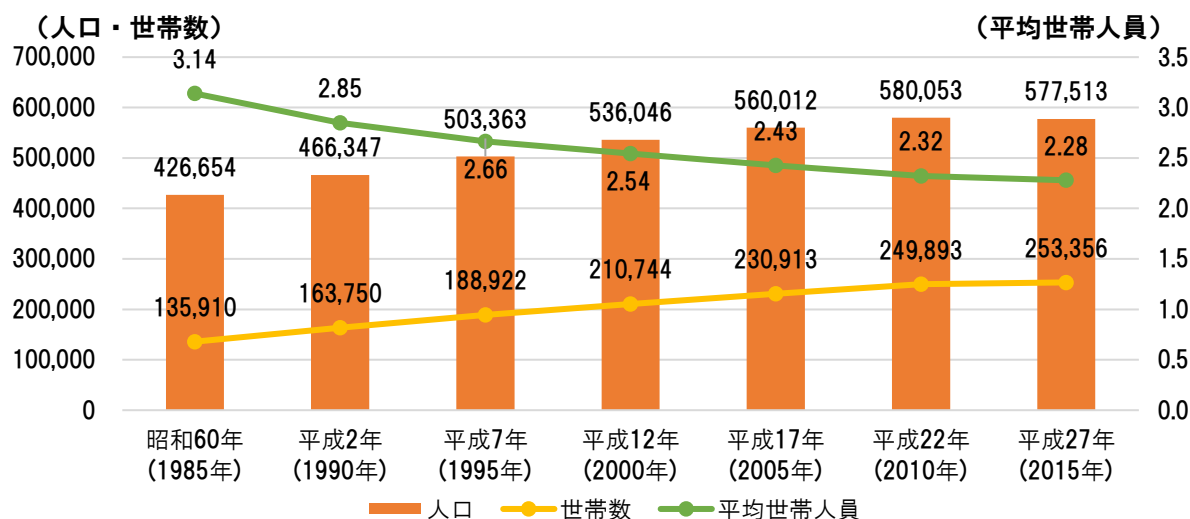
出典：八王子ビジョン 2022（平成30年（2018年）3月）

(2) 人口の動向

本市の令和2年(2020年)12月末日の人口は住民基本台帳で562,480人、世帯数は270,386世帯です。国勢調査で、昭和60年(1985年)以降の人口動向をみると、増加を続けていた人口は、平成22年(2010年)580,053人をピークとして、平成27年(2015年)には577,513人に減少しています。(図表2-2)

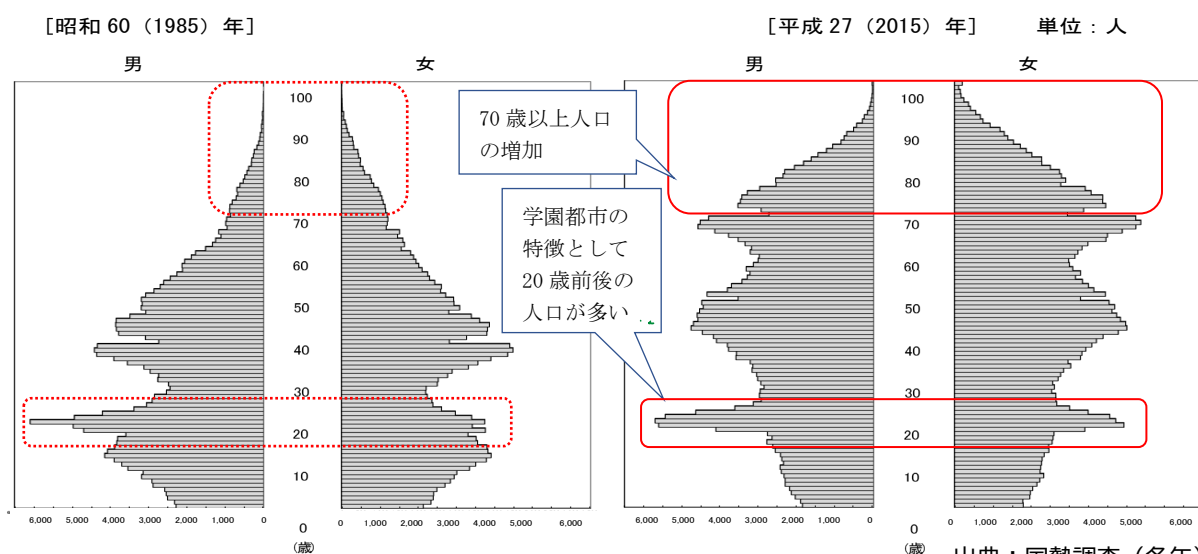
一方、世帯数は増加を続けているため、1世帯当たりの平均世帯人員は昭和60年(1985年)の3.14人から、平成27年(2015年)の2.28人と世帯の小規模化が進んでいます。(図表2-2)

■図表2-2 人口・世帯数の推移



本市の人口構成を性別年齢別の人口ピラミッドでみると、第一次ベビーブーム及び第二次ベビーブームに加えて、学園都市である本市の特徴として、20歳前後の人口が多い形となっています。また、昭和60年(1985年)と平成27年(2015年)を比べると70歳以上が大きく増加しています。(図表2-3)

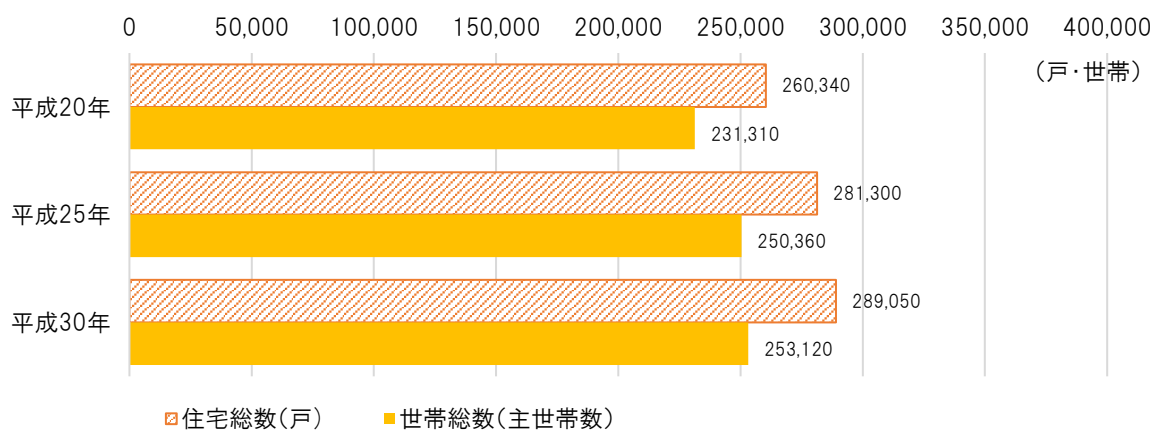
■図表2-3 年齢別人口構成



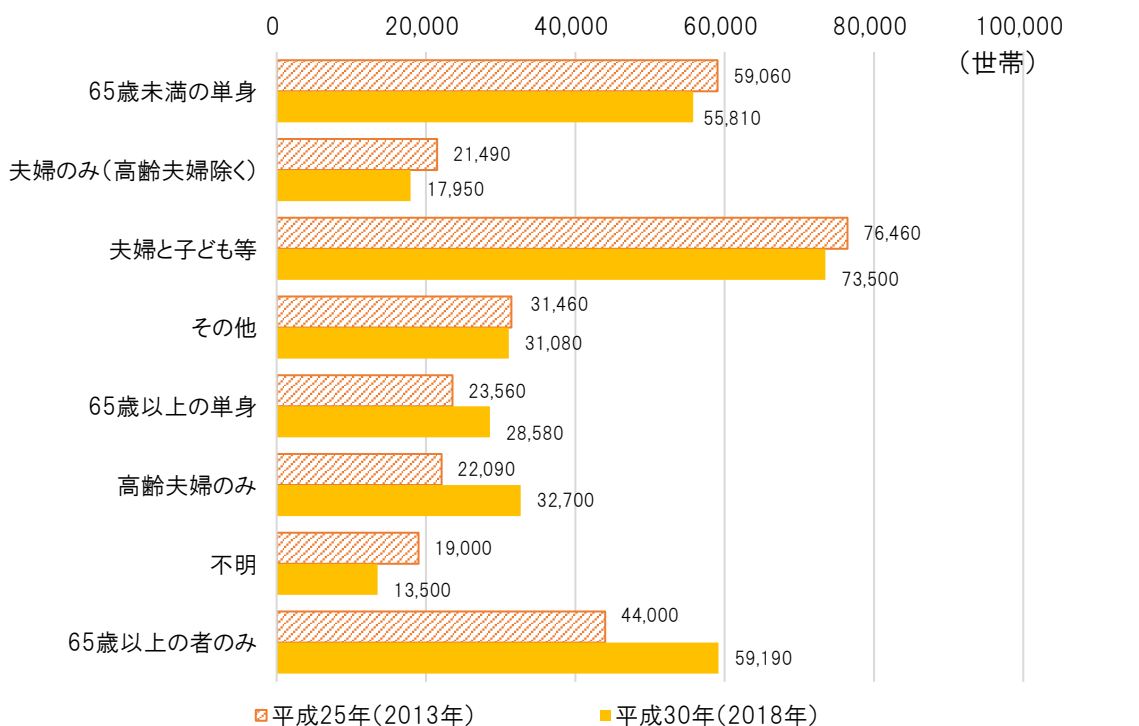
世帯数は、平成25年(2013年)が250,360世帯、平成30年(2018年)が253,120世帯で、この5年間に3,000世帯程度増加しています。(図表2-4)

世帯の型別にみると、65歳以上の単身世帯及び高齢夫婦のみ世帯が増加しており、65歳以上の者のみの世帯は、44,000世帯から59,190世帯へと増加し、総世帯数に対する割合は17.6%から23.4%と5.8ポイント上昇しています。(図表2-5)

■図表2-4 住宅総数と世帯数の推移

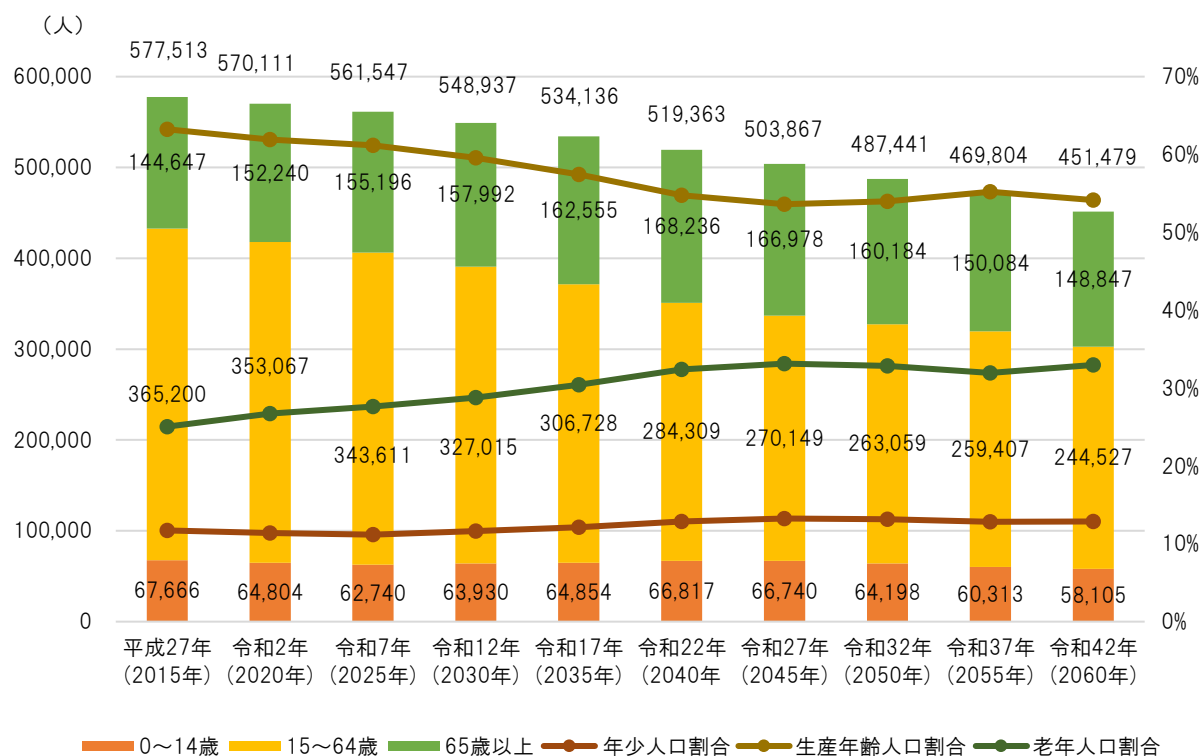


■図表2-5 世帯の型の推移



八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略※に掲げる本市が目指す将来展望においても、本計画の目標年次令和12年(2030年)の人口を548,937人としており、令和2年(2020年)と比べ、約21,000人の減少を見込んでいます。年齢階層別にみると、老年人口が約5,800人増加するのに対し、生産年齢人口は約26,100人、年少人口は約900人減少し、少子高齢化が進むとされています。(図表2-6)

■図表2-6 本市が目指す将来展望



出典：八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略（2020 改定版）

※八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、本市が目指す将来展望として、令和42年(2060年)に平成22年(2010年)の8割の人口を維持するとともに、人口構造を安定化するため、令和22年(2040年)までに国民希望出生率である1.8の達成と、若い世代の転出を抑制することを掲げています。

3 空き家の現状

(1) 空き家の調査について

空き家等の対策にあたっては、中長期的な空き家の動向及び空き家の所在や現況、所有者等の意向等の把握が重要です。

市内の空き家に関するデータは、平成30年(2018年)に国が実施した「住宅・土地統計調査」及び同年に本市が実施した「八王子市空き家実態調査」があります。

■図表 2-7 本市における空き家データ

名称	住宅・土地統計調査	八王子市空き家実態調査
実施主体	国（総務省統計局）	八王子市
実施時期	平成30年(2018年)（5年毎に実施）	平成30年(2018年)
概要	住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、住生活関連施策の基本資料を得ることを目的とした調査です。	空き家の所在や現況、所有者等の意向等を把握し、中長期的な住宅施策を推進するための基礎となる情報を得るための調査です。
調査対象 及び 調査方法	調査対象は住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯です。 調査員が各住戸を訪問し調査票に記入するとともに居住者に調査票を配布することで実施しています。空き家、居住世帯のいない住戸は調査員が記入する項目のみの調査です。	調査対象は市内にある空き家とその所有者等です。公的住宅の空き家は含んでいません。 町会・自治会の協力により空き家と思われる住宅を把握し、登記情報から特定した所有者宛てにアンケートを送付することで実施しました。
空き家データ	集計単位：戸数	集計単位：棟数
	本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値となるため、実際の数との差異があります。 また、空き家には、共同住宅等の空き室も含まれます。	一戸建住宅及び全住戸が空いている共同住宅を対象としています。

この他にも、「一般社団法人チームまちづくりによる調査（平成30年（2018年） 国土交通省空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 空き家対策に関する居住者アンケート調査）（巻末資料 p82）」、「八王子市住まいに関する意識調査（巻末資料 p87）」のデータを参考としています。

(2) 住宅・土地統計調査による空き家の状況

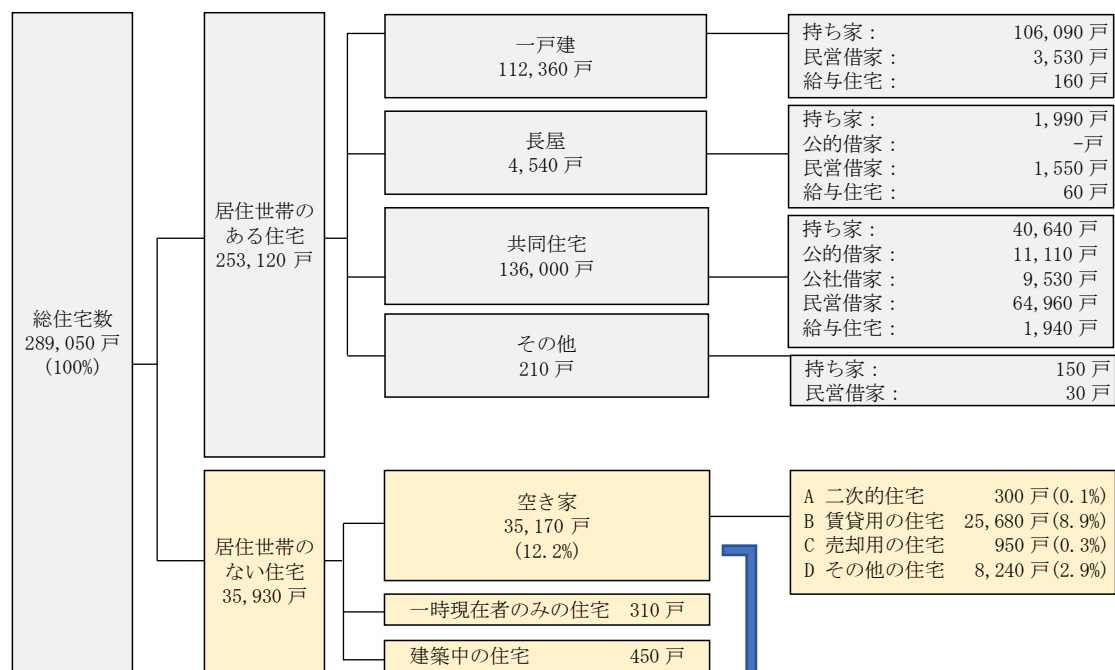
①本市の空き家の状況

住宅・土地統計調査における「空き家」は、A「二次的住宅（別荘等）」、B「賃貸用の住宅」、C「売却用の住宅」、D「その他の住宅」の4つに分類されます。（p13 図表 2-9）

平成 30 年（2018 年）の調査では、A から D の空き家の合計は 35,170 戸であり、総住宅数の 12.2%に当たります。A「二次的住宅」が 300 戸、B「賃貸用の住宅」が 25,680 戸、C「売却用の住宅」が 950 戸、D「その他の住宅」は 8,240 戸となっています。D「その他の住宅」とは、A「二次的住宅（別荘や別宅）」、B「賃貸用の住宅」、C「売却用の住宅」以外の空き家で、活用や処分の方針が未定のものや、放置された危険な空き家も含んでいます。本市における D「その他の住宅」は、総住宅数の 2.9%を占め、平成 25 年（2013 年）の調査に比べ、約 2,400 戸増加しています。（図表 2-8）

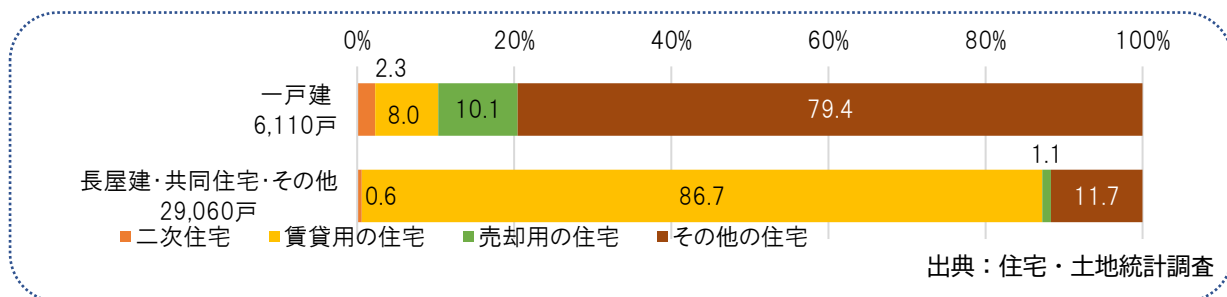
住宅・土地統計調査では、戸数が単位のため、長屋・共同住宅・その他が多くなっています。空き家の分類を建て方別でみると、一戸建は D「その他の住宅」の割合が 79.4%と高くなっています。

■図表 2-8 本市の住宅の状況（平成 30 年(2018 年)）

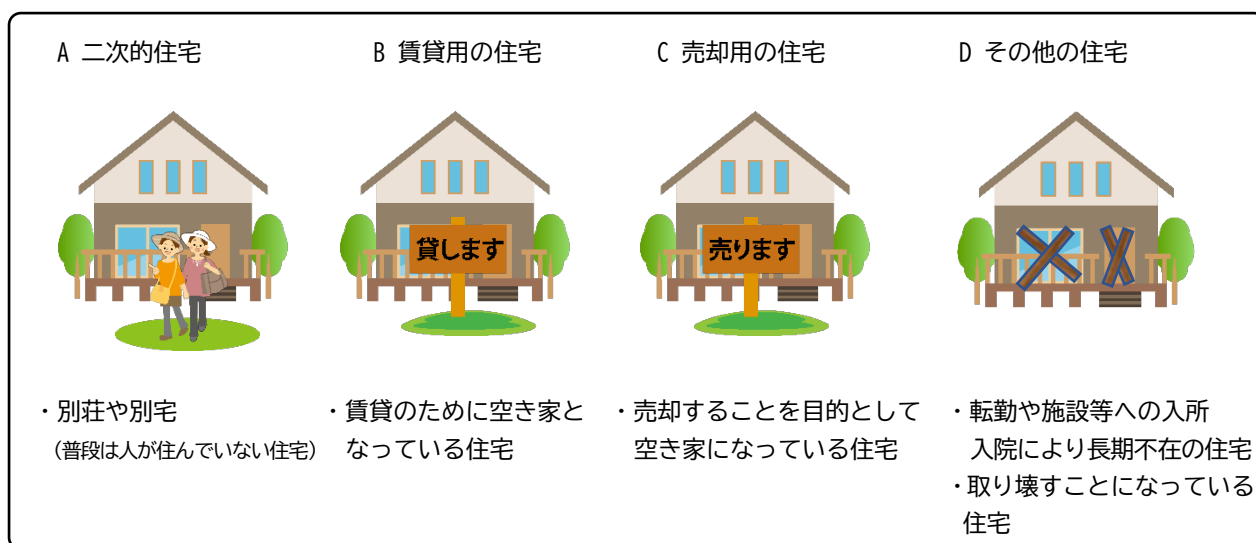


出典：住宅・土地統計調査

【空き家の建て方別割合（平成 30 年(2018 年)）】



■図表 2-9 住宅・土地統計調査における空き家の種類



②一戸建空き家の状況

住宅総数に占める一戸建空き家の割合は2.1%で、全国と比べると3ポイント低いものの、東京都平均より1.0ポイント高くなっています。(図表 2-10)

一戸建空き家数の推移は、平成20年(2008年)の5,550戸から平成30年(2018年)には6,110戸と約1割増加しています。(図表 2-11)

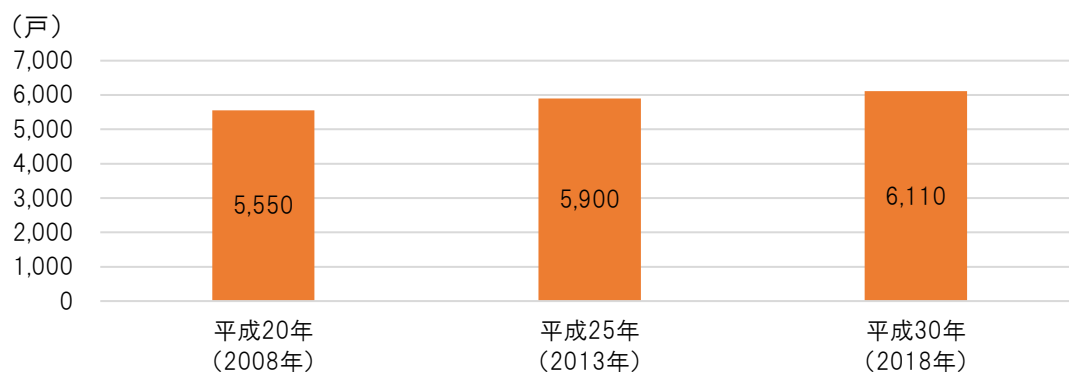
一戸建空き家のうち、79.4%が「その他の住宅」であり、売却や賃貸の用に供されていないため、空き家状態が長期化し、管理不全になりやすいと思われます。(p12 図表 2-8)

■図表 2-10 全国、都、八王子市の一戸建空き家の比較

	住宅総数 (戸)	一戸建空き家 (戸)	一戸建空き家の割合 (一戸建空き家／総数)
全国	62,407,400	3,183,800	5.1%
東京都	7,671,600	94,800	1.2%
八王子市	289,050	6,110	2.1%

出典：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

■図表 2-11 一戸建空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査

(3) 八王子市空き家実態調査による空き家の状況

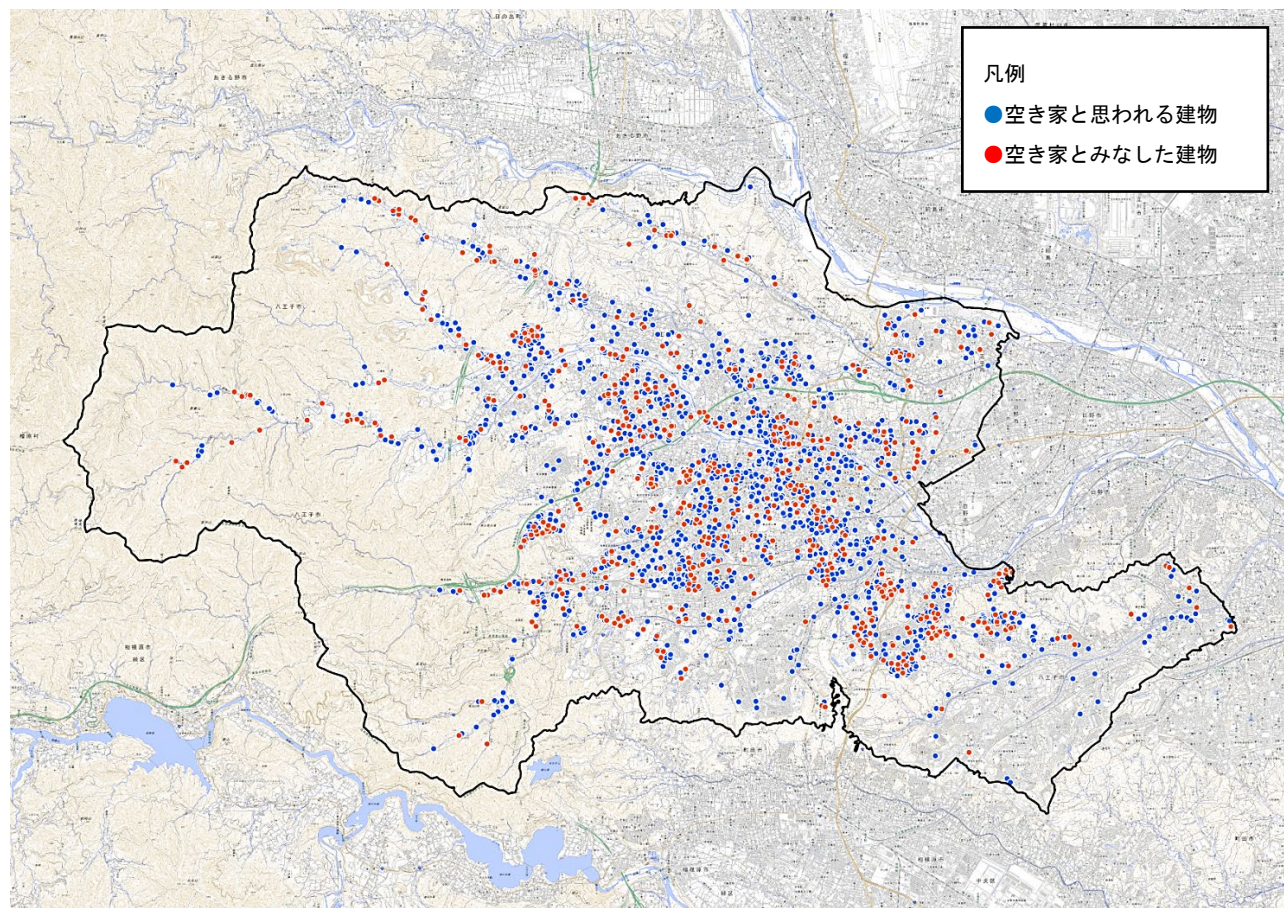
①結果概要

空き家の所在や現況、所有者等の意向等を把握し、中長期的な住宅施策を推進するための基礎となる情報を得ることを目的として、実態調査を実施しました。この調査では町会・自治会の協力により把握した、空き家と思われる住宅 2,800 件について、市が登記情報から所有者を特定し、アンケートを送付しました。

空き家の数は、アンケートの調査項目である「その建物をどのように使用しているか」について、A「自宅として毎日使用している」、B「貸し家で現在入居者が使用している」及びC「取り壊し済である」と回答した 377 件を除く 736 件を空き家とみなしました。また、アンケートに未回答等の 1,687 件についても、空き家と思われることから、それらを合わせた 2,423 件を空き家の数としました。

- ・調査名：八王子市空き家実態調査
 - ・調査期間：平成 30 年(2018 年) 7 月 12 日～平成 30 年(2018 年)12 月 21 日
 - ・調査地域：八王子市全域 186.38km²
 - ・調査対象：町会・自治会等から提供された空き家情報
 - ・配布数：2,800
 - ・回収数：1,145（未回答等 32 を含む） 回収率 40.9%
 - ・実施方法：郵送配布、郵送回収
- （詳細は巻末資料 p71 参照）

■図表 2-12 空き家の分布



■図表 2-13 空き家の特定結果

その建物をどのように使用しているか	回答数（件）
A 自宅として毎日使用している	237
B 貸し家で現在入居者が使用している	77
C 取り壊し済である	63
D 週末や休暇等たまに使用している	226
E 貸し家にしている（入居者募集中）	72
F 売却するため空き家となっている	134
G その他	210
H 特に理由はないが使用していない	94
合 計	1,113

空き家とみなす
736 件

空き家
2,423 件

空き家と思われる件数（未回答等）

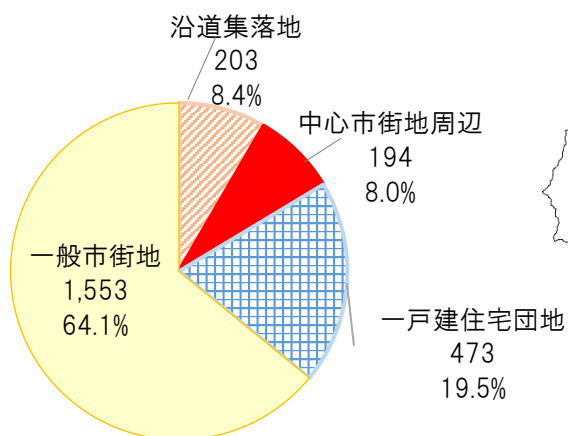
1,687 件

八王子市空き家実態調査の結果を空き家の存在する地域の特性に応じて、八王子市中心市街地まちづくり方針の対象区域および周辺を「中心市街地周辺」、昭和 30～50 年代に開発された一戸建住宅地の町会・自治会区域「一戸建住宅団地」、都市づくりビジョン八王子（第2次八王子市都市計画マスタープランによる「沿道集落地」と、「一般市街地」の4つの区分で分析しました。

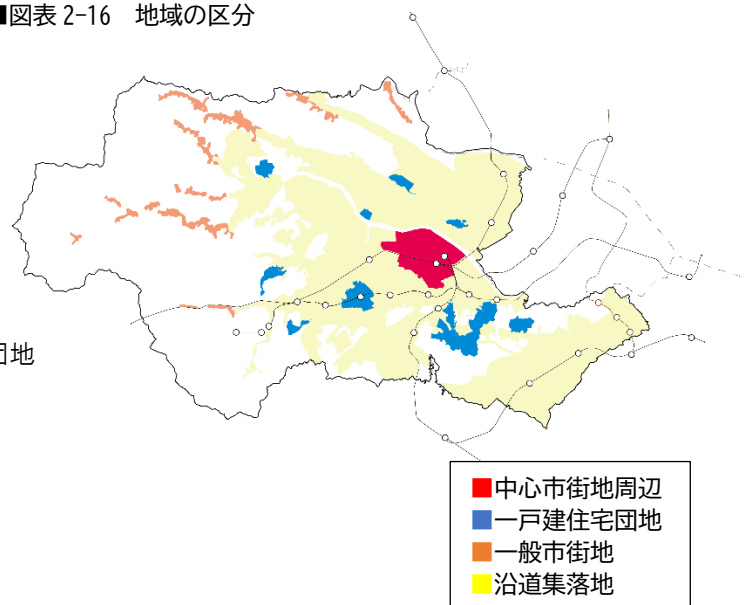
■図表 2-14 地域の区分

区 分	特 性
中心市街地周辺	・ 流通市場があり、一部で商業・業務地から住宅地への転換が進んでいる
一戸建住宅団地	・ 昭和 30～50 年代に開発された一戸建住宅団地、同時期に住宅の老朽化が起きている ・ 高齢者のみの世帯が多く、住民の世代交代が進まず、空き家が増加している
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
沿道集落地	・ 市街化調整区域のため、再建築が困難な古民家が点在、一部地域で地区まちづくりが行われている

■図表 2-15 地域別空き家の分布図



■図表 2-16 地域の区分



4 空き家対策の課題

前述の現状分析を受けて、八王子市の空き家等に係る課題を分析します。

現状1 急速な空き家の増加

課題1 発生を予防し、空き家となった場合には適切な管理や利活用の促進が必要

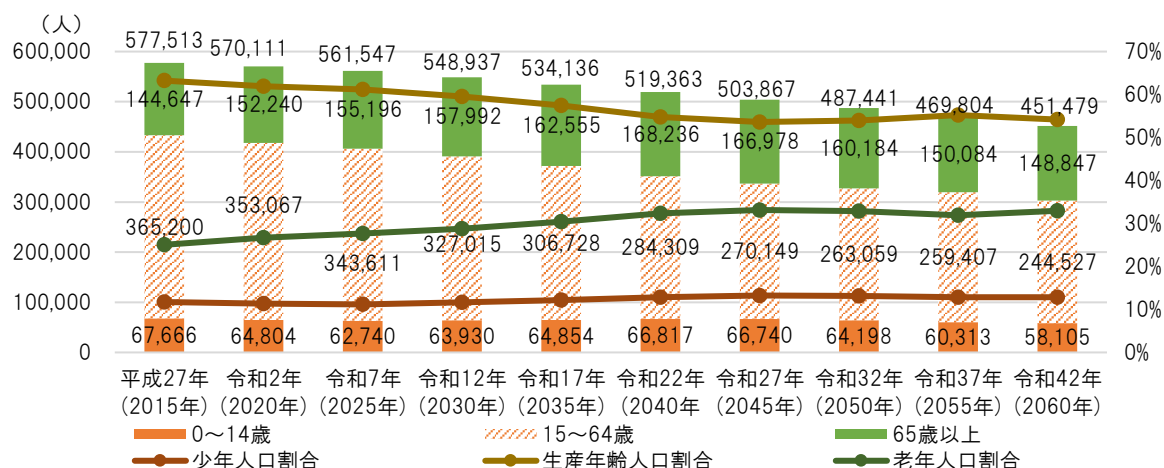
本市の将来人口は減少し、一層の少子高齢化が進むことが予想されています。(図表 2-17)

このことから、近年は、年間 2,000 世帯程度の増加で推移している世帯数も、将来は減少へと推移することが予想されます。(図表 2-18)

住宅の着工棟数は年間 2,000 棟程度で推移しており、今後も新設住宅は増えると考えられることから、ニーズに合わなくなった既存住宅を中心に空き家が発生しやすくなることが予想されます。住宅・土地統計調査では、平成 25 年(2013 年)から平成 30 年(2018 年)にかけて一戸建の空き家が 210 戸増加しています。(図表 2-19・p13 図表 2-11)

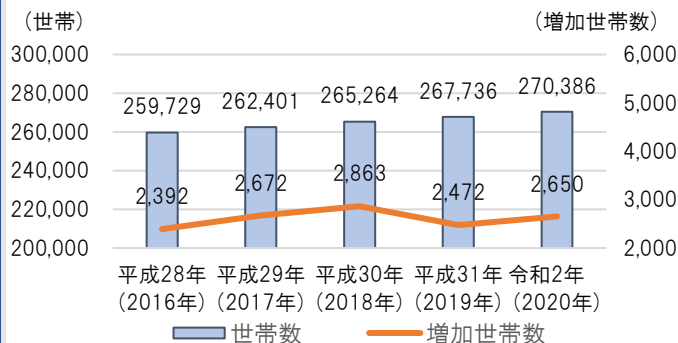
空き家が増加しないよう、その発生を予防し、空き家となった場合には適切な管理や利活用の促進が求められます。

■図表 2-17 本市が目指す将来展望



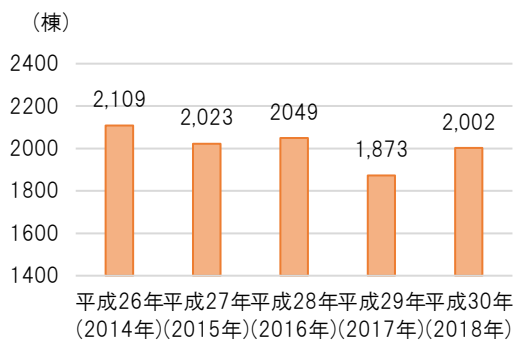
出典：八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略（2020 改定版）

■図表 2-18 世帯数の推移



出典：住民基本台帳

■図表 2-19 専用住宅の着工棟数の推移



出典：統計八王子

現状2 少子高齢化と核家族化により、空き家になる可能性が高い住宅の増加

課題2 高齢の一戸建所有者等へ、将来自宅を空き家にしないための具体的な情報提供や意識啓発及び相談窓口の設置が必要

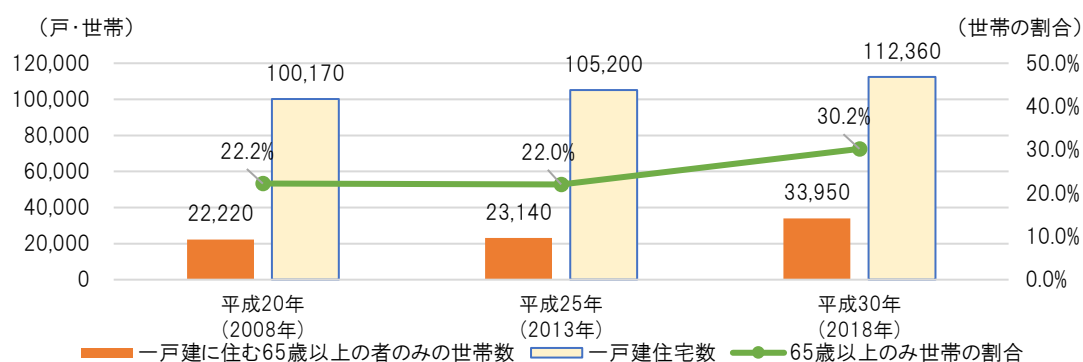
住宅・土地統計調査によれば、一戸建住宅のうち 30.2%には、65 歳以上の高齢者のみが居住しており、この割合は増加傾向にあります。(図表 2-20)

空き家の所有者等が建物を利用しなくなった理由は、「住んでいた人から相続した」が 23.4%、「住んでいた人が老人ホーム等の施設に入所した」が 20.0%等となっており、高齢者のみの世帯の住宅においては、空き家発生の原因となる居住者の施設等への入所や、死亡による相続の発生の可能性が高いと考えられます。(図表 2-21)

市内には昭和 30～50 年代に開発された一戸建住宅団地が点在しており、高齢単身者及び高齢夫婦のみ世帯が多く居住していると推定されます。(巻末資料 p79-81)

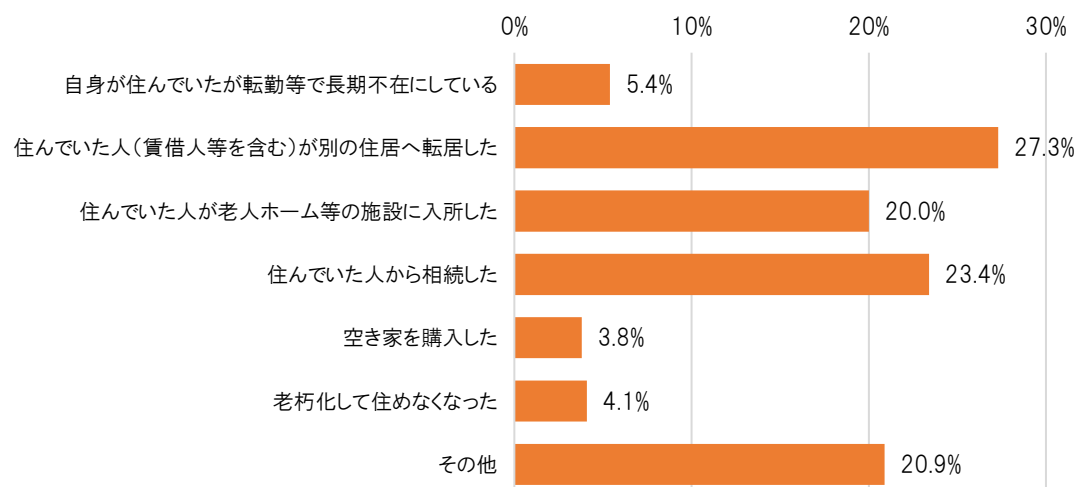
このようなことから、高齢者のみの世帯が、将来、自宅を空き家にしないために取り組む必要があります。所有者等への具体的な情報提供や意識啓発と合わせて地域で気軽に相談できる窓口の設置が求められます。

■図表 2-20 一戸建に住む 65 歳以上の者のみの世帯数の推移



出典:住宅・土地統計調査

■図表 2-21 建物を利用しなくなった理由



出典:八王子市空き家実態調査(平成30年(2018年))

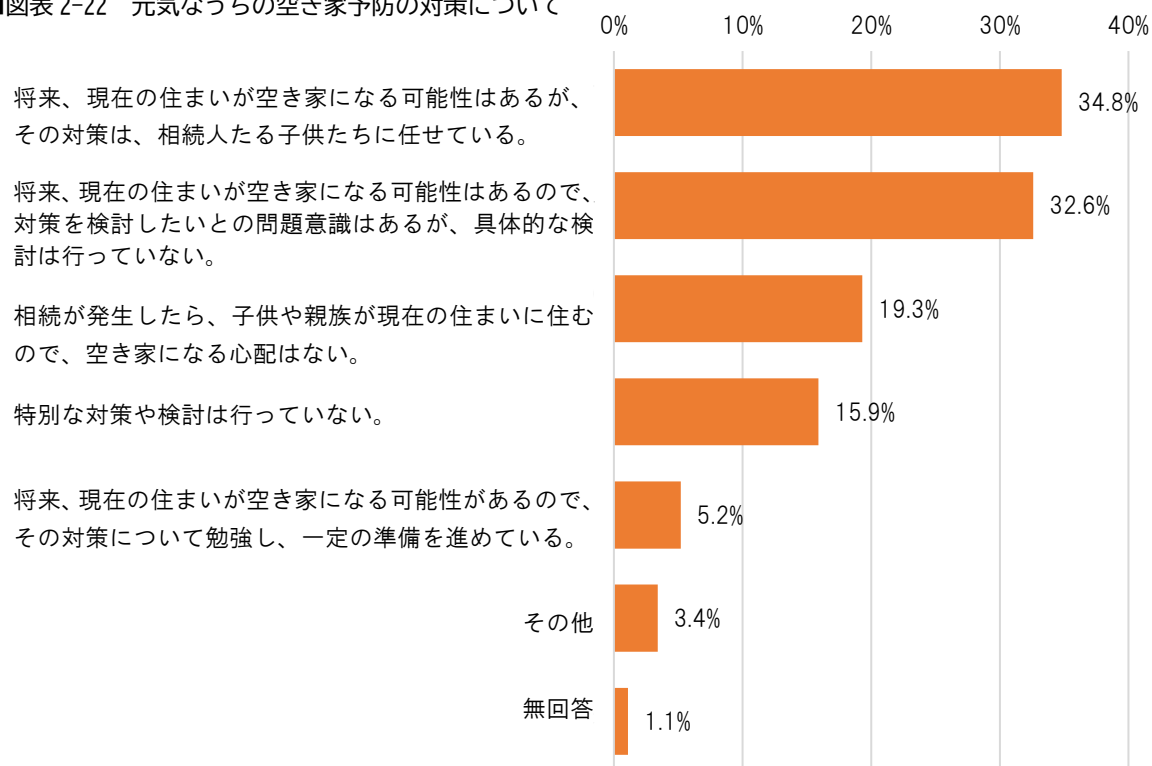
現状3 住まいの継承について見通しを立てている所有者等※が少ない

課題3 住まいの継承に関する情報提供及び相続等に関する相談窓口の設置が必要

一戸建住宅団地の高齢者世帯を対象としたアンケート調査によれば、空き家予防策については、「相続人に任せている」が34.8%、「問題意識はあるが対策を講じていない」が32.6%となっています。「特別な対策や検討は行っていない」との回答も15.9%あり、相続により将来空き家になることに備えた事前の対策を行っていない傾向があります。また、所有者が認知症等を発症し、判断力が低下した状態になった時には、所有者以外が住宅の売却等を行うことができなくなり、家族だけでは空き家になることを防ぐことが難しくなります。（図表2-22）

空き家になることを防ぐには、所有者自らが早めに住まいを継承するための準備をしておく必要があり、広く市民に対して、住まいの継承等に関する様々な情報提供を実施するとともに、相続等に関する相談窓口を設置することが求められます。

■図表2-22 元気なうちの空き家予防の対策について



出典：戸建住宅地「空き家の発生抑制×利活用」マネジメントモデル事業居住者アンケート調査
（一般社団法人チームまちづくり）

現状4 空き家所有者等の当事者意識が低い

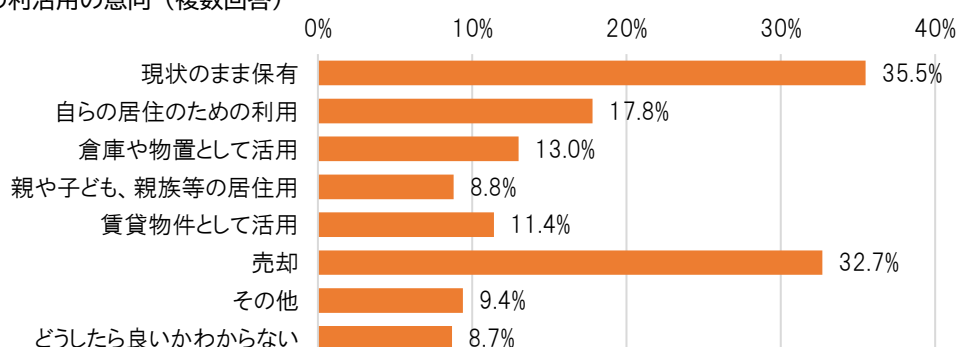
課題4 空き家を放置しておくことによるデメリットを効果的に周知することが必要

空き家実態調査では、空き家の今後の利活用については「現状のまま保有」が35.5%で、その理由の内訳をみると、「残存物があるため」が42.5%と高い状況です。地域資源として建物と土地を一時的に使用させることについては64.8%が「使用させる考えはない」と回答しています。（図表2-23 脚注・巻末資料 p76）

地域に空き家が増えることによる問題に関しては「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」が76.5%、「適切な維持管理が行われず、防災・衛生・景観等地域の環境の悪化につながる」が75.5%で、共に7割を超えていますが、空き家の所有者等は離れた場所に居住している場合が多く、空き家が近隣に与える影響を意識しづらい面もあり、実際に空き家を取り壊したり、地域資源としての利活用には消極的であり、空き家をそのままにしている傾向が見られます。（図表2-24）

空き家の適切な管理や利活用に関しての様々な情報とあわせ、管理不全となった空き家を放置しておくことによるデメリットについても、空き家所有者等に効果的に周知することが求められます。

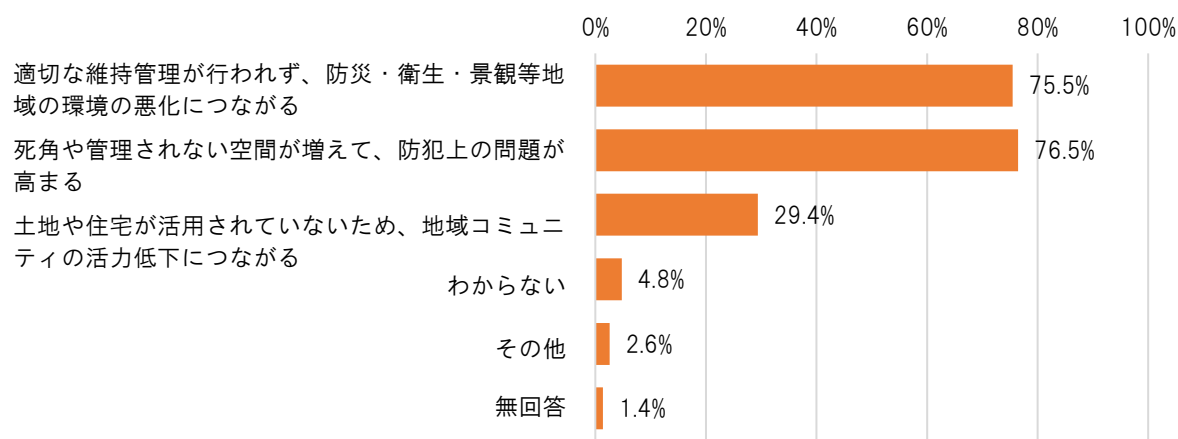
■図表2-23 今後の利活用の意向（複数回答）



*現状のまま保有の内容：残存物があるため 111 件(42.5%)、資産として 56 件(21.5%)、その他 36 件(13.8%)

出典：八王子市空き家実態調査（平成30年(2018年)）

■図表2-24 地域に空き家が増えることによる問題（複数回答）



出典：住まいに関する意識調査(令和2年(2020年))

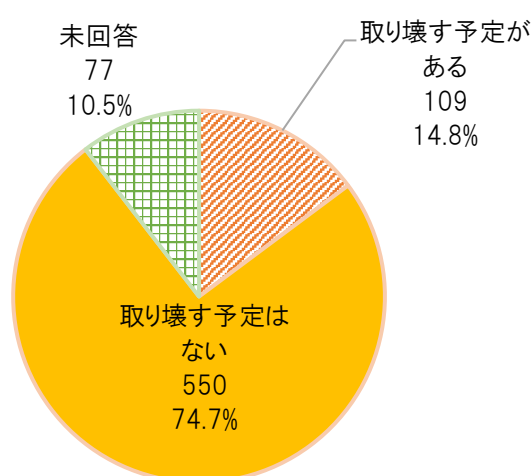
現状5 適正に管理されていない空き家の増加

課題5 適正な維持管理を所有者等に求めるとともに、管理業者等の情報を提供することが必要

空き家実態調査では、空き家の管理についての所有者等の意向は、「取り壊す予定はない」が74.7%と高く、管理については、6.0%が「ほとんど何もしていない」と回答しており、管理不全な空き家となる可能性を有しています。（図表 2-25・図表 2-26） また、管理不全の状況にあり条例に基づき助言等を行ったものは、令和2年(2020年)12月までに166件発生しており、改善されない場合には空家法等による措置を講ずることになります。

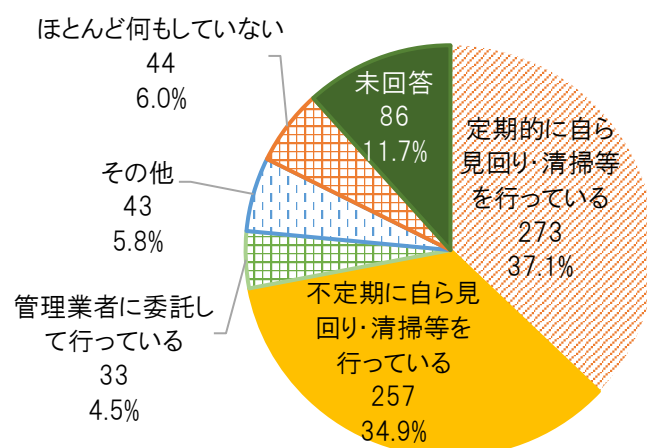
措置にいたることのないよう適正な維持管理を所有者等に求めるとともに、管理業者等の情報を提供することが必要だと思われます。

■図表 2-25 空き家の所有者等の意向



出典：八王子市空き家実態調査（平成30年(2018年)）

■図表 2-26 維持管理の方法



出典：八王子市空き家実態調査（平成30年(2018年)）

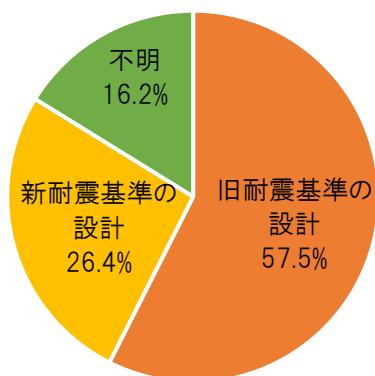
現状6 旧耐震基準の空き家が多い**課題6 旧耐震基準の建物の除却や耐震改修の促進が必要**

空き家実態調査では、本市の空き家のうち 57.5%は昭和 56 年(1981 年) 5 月以前の旧耐震基準により建築されています。(図表 2-27)

そのうち、耐震改修を行っているのはごくわずかで、新耐震基準で設計されたものと合わせても 28.8%しか現在の耐震基準を満たしておらず、多くはそのままでは活用が難しい状況です。(図表 2-28)

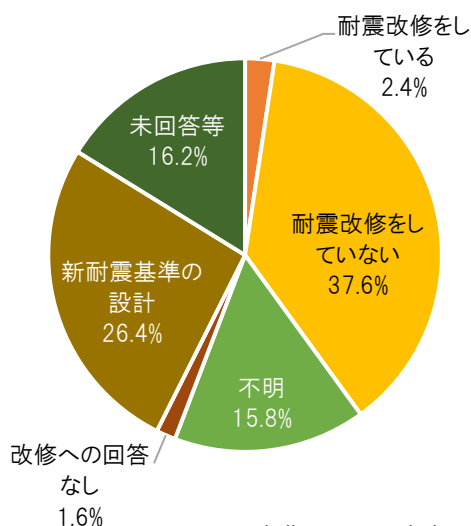
空き家と土地を有効に活用していくには、旧耐震基準の建物の除却や建替え、耐震改修の促進が必要です。

■図表 2-27 空き家の建築時期（新旧耐震基準）（単一回答）



出典：八王子市空き家実態調査（平成 30 年(2018 年)）

■図表 2-28 耐震改修の状況（単一回答）



出典：八王子市空き家実態調査（平成 30 年(2018 年)）

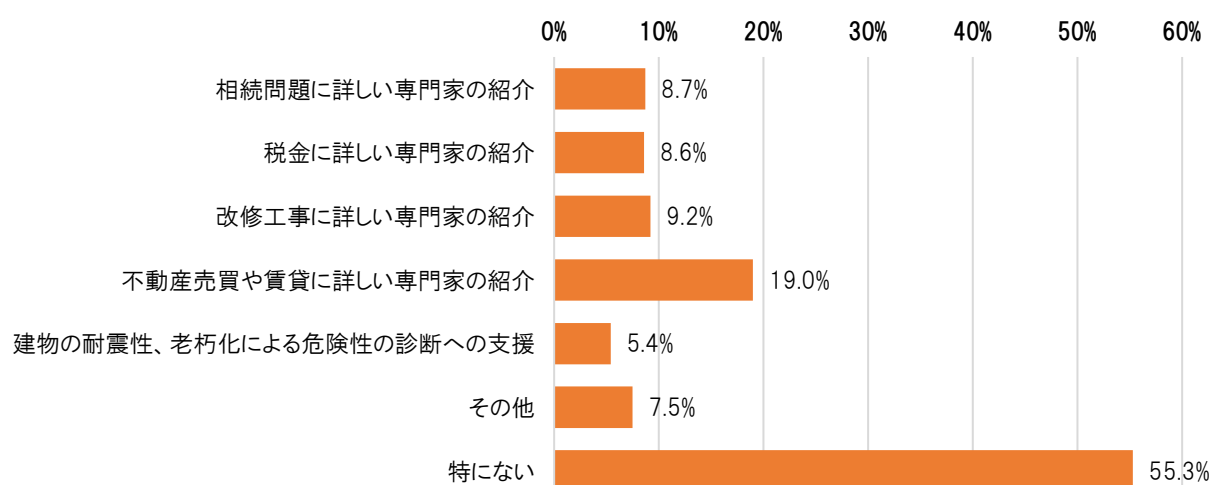
現状7 空き家に関する情報が不足

課題7 所有者等が空き家を解消するために必要な情報を積極的に提供することが必要

空き家実態調査によると、建物と土地の活用のために必要とする支援については、支援を必要とすると回答した人の中では、「不動産売買や賃貸に詳しい専門家の紹介」が19.0%で最も高く、次いで「改修工事に詳しい専門家の紹介」が9.2%、「相続問題に詳しい専門家の紹介」が8.7%となっています。このことから、空き家を売却・賃貸した場合の相場や除却にかかる費用等の情報や利活用に関する情報が不足していることが考えられます。(図表 2-29)

このような所有者等が空き家を解消するために必要な情報を積極的に提供することが求められます。

■図表 2-29 建物と土地の活用のために必要とする支援（単一回答）



出典：八王子市空き家実態調査（平成30年(2018年)）

現状8 空き家に関する相談先が不明

課題8 個々の問題の解決につながる情報の提供と相談体制を構築することが必要

住まいを将来空き家にしないための対策や、所有する空き家を適切に管理したり活用するためには、様々な専門的な知識が必要となり、各分野の専門家の支援が不可欠です。しかし、空き家実態調査の回答では、建物と土地の活用のために必要とする支援については「特にない」が55.3%と最も高く、これは行動するための手掛かりがつかめていないことも原因だと思われます。(図表 2-29)

空き家にしないために今できることや、空き家の利活用事例などの情報を提供するとともに、行動するために必要な支援を受けることができるよう、相談先の周知と相談体制の構築が求められます。

現状9 地域で空き家の状況が異なる

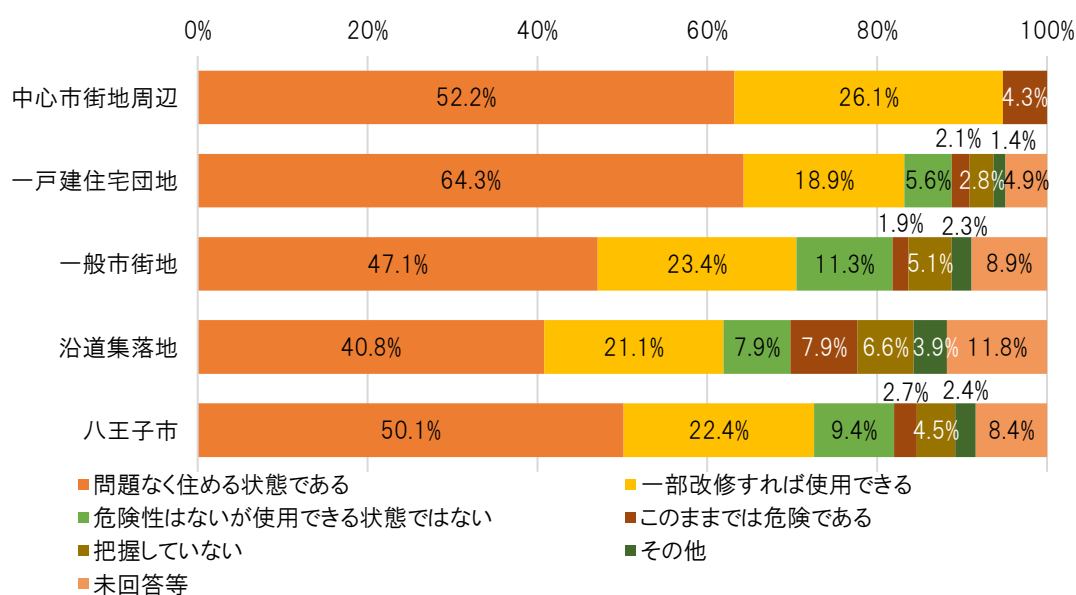
課題9 各地域の状況に応じた空き家の対策が必要

本市は市域が広く地域によって特性が異なるため、地域状況に応じた空き家の対策が求められます。

一戸建住宅団地では「問題なく住める状態」が64.3%に対し、沿道集落地では40.8%にとどまり、逆に「このままでは危険である」が7.9%あるなど、地域別に空き家の状況は異なっています。（図表2-30）

住宅として使われなくなった期間が比較的短く、改修や流通を通じた活用の需要が多い中心市街地周辺、居住者の高齢化が進んでおり、流通による活用意向が比較的高い一戸建住宅団地、賃貸活用の可能性があるなど多様な状況にある一般市街地、住宅の使われなくなった期間が比較的長く、建物の老朽化が進み、賃貸や売却の意向が低い沿道集落地、それぞれで異なる状況があり、全市で求められる支援と合わせて、地域の特性に応じた支援策が求められています。

■図表2-30 地域別空き家の状況（単一回答）



出典：八王子市空き家実態調査（平成30年(2018年)）

第1章 目的と位置づけ

第2章 現状と課題

第3章 基本方針

第4章 施策の展開

第5章 施策の推進

第3章

基本方針

第3章 基本方針

1 基本理念

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。

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。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。

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

2 基本的な考え方

空き家の発生を防ぎ、空き家になった場合もその適切な管理については、所有者等が自らの責任により行うことが基本です。しかし、所有者等だけでは空き家になることを防ぐことが難しいことや、適切に管理することができない場合があり、地域住民の住環境に大きな影響を与える状況を招きます。

一旦、管理が適切に行われていない空き家が発生すると、解決のためには、所有者等の権利関係の調整、管理や解体のための費用負担や専門家を必要とする多くの問題への対応が必要になります。

本計画では、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。

3 住宅の状況に応じた取り組み

本計画では、人が住んでいる住宅への空き家の発生予防策から、管理不全の空き家に至るまで、住宅の状況に応じて基本方針を定め、総合的に対策を実施していきます。

■図表 3-1 住宅の状況に応じた取り組み

住宅の状況		基本方針
人が住んでいる住宅		1. 空き家の発生予防 ～空き家にしない～ ①市民への情報発信により、空き家に対する問題意識の醸成や意識啓発を行い、空き家の発生予防に取り組みます。 ②八王子市、関係団体等、地域コミュニティ団体（町会・自治会等）の様々な主体が連携し、空き家の発生予防を行う体制づくりに取り組みます。
空き家	利活用可能な空き家	2. 空き家の利活用※ ～空き家が活用される～ ①関係団体等との連携・協力による空き家の流通促進に取り組みます。 ②地域資源としての利活用が促進されるよう支援に取り組みます。 例：相続された空き家 取り壊す予定はないが、所有者が利活用を希望する空き家
	当分空き家として維持される住宅	3. 空き家の管理 ～空き家が適切に管理されている～ ①空き家に関する情報を収集し、実態把握に取り組みます。 ②空き家所有者等による適切な管理の促進に取り組みます。 例：今は住んでいないが、いずれは利用する予定の空き家 所有者が老人ホーム等へ入所している空き家
	管理不全な空き家（特定空家等を含む）	4. 管理不全な空き家の解消 ～安全な住環境の確保～ ①条例・法令に基づき、適正に管理が行われていない空き家の解消に取り組みます。

※空き家の利活用：本計画では、既存建物を再利用することだけではなく、空き家を除却し、その土地が再度利用されることも含めて「利活用」と定義する。

4 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。

（１）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。

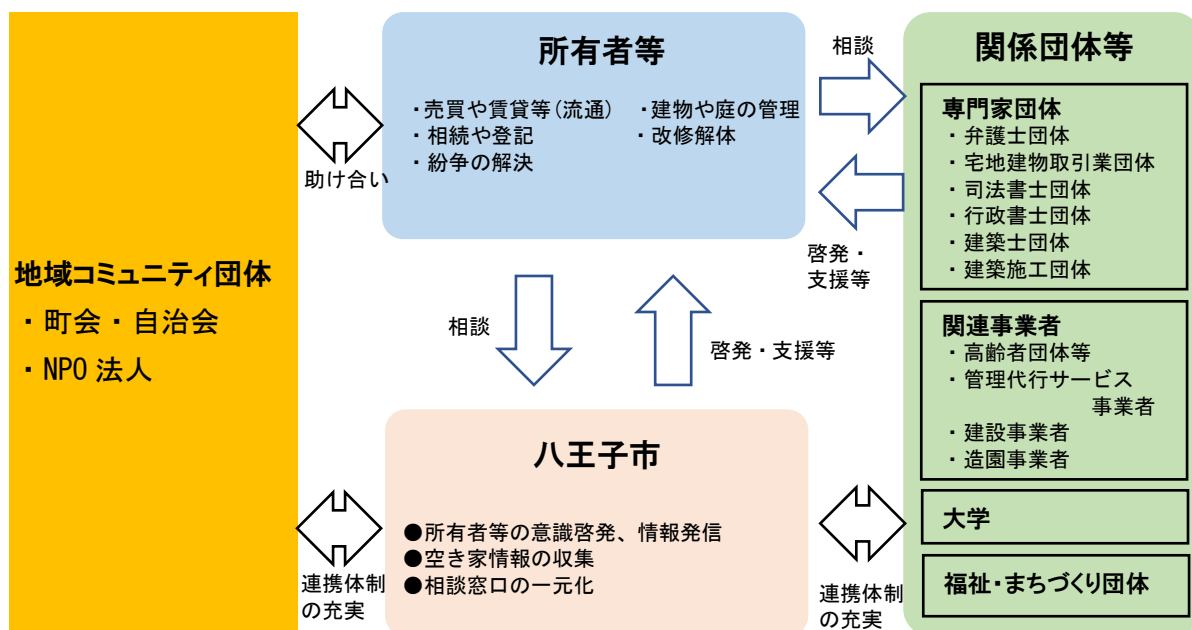
エ 八王子市 《総合的・計画的に取り組む》（実態把握、対策の実行）

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。

(2) 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。

■図表 3-2 空き家対策の取り組みのイメージ



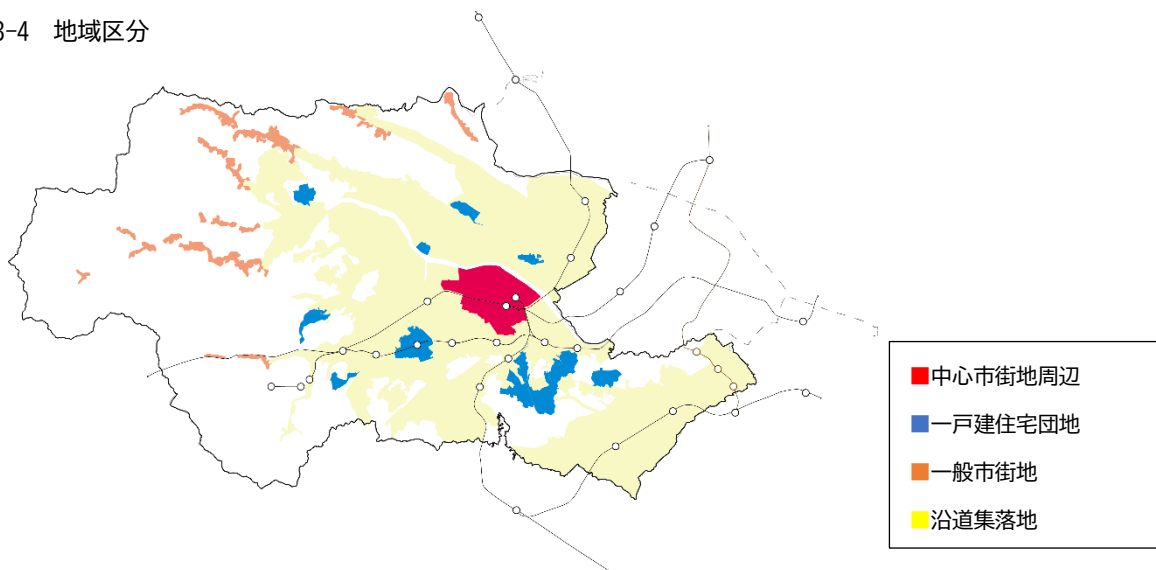
5 地域に応じた取り組み

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。

■図表 3-3 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

■図表 3-4 地域区分



第4章

施策の展開

第4章 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。

■図表 4-1 取り組み一覧

基本方針	施策の展開	所有者等	連携 地域コミュニティ団体（町会・自治会等）
1. 空き家の発生予防 （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 ・ 住宅の資産価値、継承費用等の把握 ・ 相談会、講座への参加 ・ 「住まい」の継承方針の決定 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 （高齢者あんしん相談センター等との連携） ・ 空き家対策の検討
2. 空き家の利活用 （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. 空き家の管理 （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。

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の設置 ・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 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 ・空き家等実態調査の実施	○	◎	○	○
	①適切な管理に関する支援 ・ワンストップ相談窓口への協力 ・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特定空家等の認定 ⑤条例・法令に基づく措置	○	○	◎	○

○：取り組む

◎：重点的に取り組む

基本方針1 空き家の発生予防 ～空き家にしない～

所有者等が居住しているうちに、法律等の専門家や事業者などと連携し、住まいの継承等の備えを行い、空き家の発生を予防していきます。

■空き家となる要因は相続や居住者の施設入所が多い

空き家の所有者等に、空き家となった理由を聞くと、「住んでいた人から相続した」が23.4%、「住んでいた人が老人ホーム等の施設に入所した」が20.0%となっており、高齢者のみの世帯が住む一戸建住宅は相続や施設入所によって、空き家になる傾向が強いと考えられます。(図表 4-2)

■高齢者のみが住む住宅

高齢者のみの世帯が住む一戸建住宅は、平成20年(2008年)からの10年間で1.5倍に増え、一戸建住宅の30.2%を占めるようになっています。(図表 4-3)

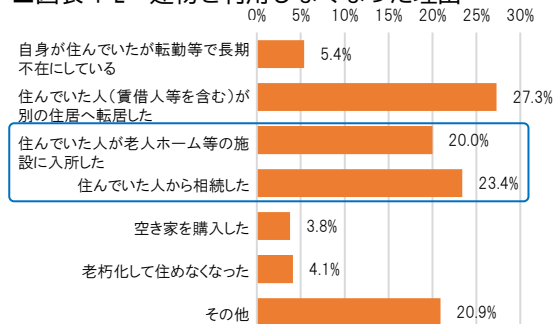
市内には、昭和30～50年代に開発された一戸建住宅団地が点在しており、こうした団地では、高齢者のみの世帯が多く、空き家になる可能性が高い住宅が多い地域といえます。

■住まいの継承について見通しを立てている高齢者が少ない

空き家予防対策について、高齢者のみの世帯に聞くと、「空き家になる可能性があり、問題意識はあるが、具体的な対策は行っていない」が32.6%、「対策は子供たちに任せている」が34.8%、「特別な対策や検討は行っていない」が15.9%となっています。(図表 4-4)

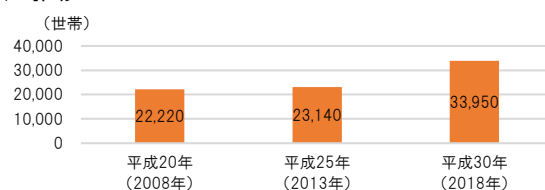
また、一戸建住宅の65歳以上の方に、相続・継承の見通しについて聞くと、「まだ決まっていない」が37.4%となっており、将来空き家にならないための事前の対策を行っていない傾向がみられます。(図表 4-5)

■図表 4-2 建物を利用しなくなった理由



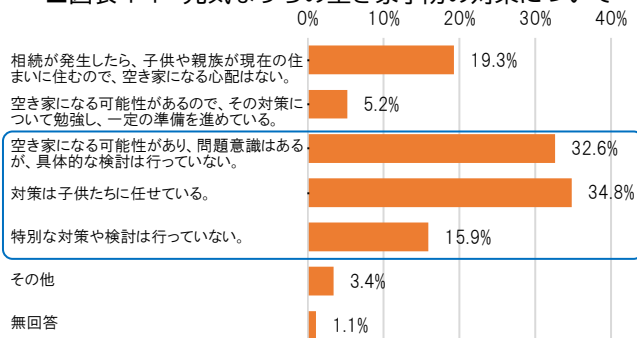
出典：八王子市空き家実態調査(平成30年(2018年))

■図表 4-3 一戸建に住む65歳以上の者のみの世帯数の推移



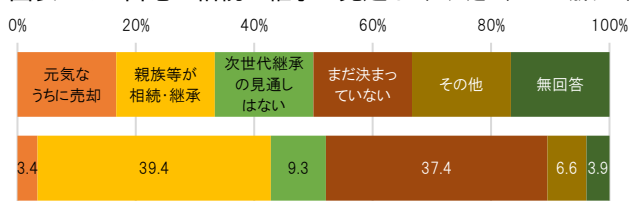
出典：住宅・土地統計調査

■図表 4-4 元気なうちの空き家予防の対策について



出典：戸建住宅地「空き家の発生抑制×利活用」マネジメントモデル事業アンケート調査(一般社団法人 チームまちづくり)(平成30年度(2018年度))

■図表 4-5 自宅の相続・継承の見通し(一戸建に住む65歳以上)



出典：八王子市住まいに関する意識調査(令和2年(2020年))

施策の展開（１） 自宅を将来空き家にしないための備え

八王子市空き家実態調査では、空き家となっている建物を利用しなくなった理由のうち、「住んでいた人から相続した」、「住んでいた人が老人ホーム等の施設に入所した」の回答の合計が全体の４割以上を占めています。このことから、空き家の発生を予防するには、所有者等が「自宅を将来空き家にしないための備え」をしておくことが重要です。

所有者等が、自宅を将来どのように継承していくのかを、円滑な継承のため、早めに決めるとともに、継承に備えて自宅を良好な状態に保つことに取り組み、その行動を行えるように地域コミュニティ団体（町会・自治会等）、関係団体等や市が環境整備に取り組みます。

□各主体の役割

●所有者等

①早めの「住まい」の継承方針の決定

将来、自宅を空き家にしないためには、「自分が住まなくなった（使用しなくなった）ときに自宅をどのようにするのか」、あらかじめ家族、親族等とよく話し合い、「そのまま維持管理する」、「取り壊して更地にする」、「売却して現金にする等」の継承の方針を決定しておくことが望まれます。特に、高齢の住宅所有者は、認知症等により判断力が低下した場合に、法律行為が制限され、自分の意思で自宅を処分できなくなる（例：老人ホームでの生活に係る費用を、自宅を売却して賄おうとしても、認知症になってからでは売買契約ができない）場合もあるため、元気なうちの早めの対策が必要です。所有者等は、住宅を誰に、どのように引き継ぐのか、早めの「住まい」の継承方針の決定に取り組みます。

具体的には、自宅の住宅としての資産価値を把握することや、継承するために必要な費用（測量、登記、取壊しに係る費用等）を把握しておく必要があります。その情報を基に、継承の方針を決定し、遺言書やエンディングノートの作成、民事信託という行動につなげていきます。そのために必要な知識を、相談会や講座への参加を通じて習得し、住宅の今後の見通しを立てます。

②「住まい」の定期的な維持管理

自宅を自分が住まなくなった（使用しなくなった）後に、活用（売却、賃貸）しやすくするには、住んでいるうちから適切に管理しておく必要があります。住宅の維持には、経年劣化だけでなく、災害時に伴う損傷など不測の事態に対応するために、維持修繕費を計画的に確保するとともに、必要に応じて補助制度を活用し、耐震化や省エネ化、長寿命化を実施する必要があります。また、もしもの時のために家財等の整理も日頃から行うことが望まれます。

●地域コミュニティ団体（町会・自治会等）

①空き家問題の周知

地域においては、空き家が増加することは、将来の環境の悪化や住民の減少による地域

活力の低下につながるおそれがあります。住宅の所有者等が、自宅を将来空き家にしないために備えることは、町会、自治会等にとっても、地域内の空き家の発生を防止するという点でメリットがあります。

そこで、町会・自治会等は市や関係団体等が実施する周知啓発活動を利用して、地域住民へ、空き家問題の周知を図り、自宅を将来空き家にしないよう啓発を行うことが期待されます。

●関係団体等

①相談体制の充実

住宅の所有者等が、継承方針を検討するためには、住宅に係る悩みや関心事の解決のために、様々な専門家の支援が必要となります。資産価値を把握するには宅地建物取引士、土地の境界に関することは土地家屋調査士、相続問題には弁護士等の専門家の助言等が必要となることから、様々な専門家が連携した相談体制の充実が求められます。

具体的には、空き家対策の専門家の協働によるワンストップ相談窓口への協力や、所有者の意識啓発を目的とした空き家対策セミナーの開催、それに合わせた相談会の実施など、住宅の将来について気軽に相談できる場づくりを進めます。

●八王子市

①所有者等へ向けた空き家対策情報の発信

住宅の所有者等が「空き家問題が他人事ではない」ことを認識し、家族や親族と話し合うよう、所有者等へ向けて様々な機会を捉えて空き家対策の情報を発信し、所有者等自らが「住まいの継承方針決定」に取り組むよう啓発する必要があります。

具体的には、広報紙の発行や通知書の送付、講座・セミナーの開催をすることで、所有者の空き家問題への関心を高めて、早めの対策を促します。

②ワンストップ相談窓口の設置

所有者等の住宅に係る悩みや関心事の解決のために、様々な専門家の支援が必要となります。専門家の知見を所有者等が活用しやすいように、各関係団体と連携し、ワンストップ相談窓口の設置に取り組みます。

③市の空き家に関する窓口の一元化

所有者等が、自宅を将来空き家にしないために想定しておくべきことや、どのような公的な支援があるかといった相談等に対応するため、市の空き家相談に関する窓口を一元化し、分かりやすく、気軽に相談できる相談体制を構築します。

□重点的に取り組む地域

・一戸建住宅団地

高齢者のみが住む住宅が多いため

施策の展開（２） 地域ぐるみによる住環境の維持と継承

地域に空き家が増えることは、防犯上の問題や、地域の環境を悪化させることが懸念されており、地域の住環境を維持し、持続的に住み継がれる良好な住宅として継承されるために、地域ぐるみで空き家の発生を予防することが必要です。万が一空き家となった場合にも困らないために、緊急事態が起きた時などに備えて、住宅所有者と地域コミュニティが住宅や緊急連絡先に関する情報を共有しておくことが必要です。

所有者等と地域コミュニティが一体となって、良好な住環境を維持し、次世代へ継承していく活動に取り組み、関係団体等や市がその活動を支援します。

□各主体の役割

●所有者等

①町会・自治会活動への参画

市内には約 570 の町会・自治会があり、地域コミュニティ形成の基盤として、市・警察・消防といった公共機関と連携し、互助活動等を行っています。高齢化が進むにつれ、高齢者世帯の社会活動への参加や交流の機会が減少し、地域コミュニティ団体（町会・自治会等）が、空き家になる心配がある高齢者世帯の状況の変化を把握することが難しくなります。所有者等は、地域コミュニティとのつながりを強く意識して、緊急時や施設入所等による長期の不在時の連絡先を町会・自治会に伝えられるよう、町会・自治会活動に参画し、日ごろから地域とのつながりを持つことが期待されます。

●地域コミュニティ団体（町会・自治会等）

①住宅地の価値を高める活動の推進

空き家の増加が地域へ与える影響が懸念されており、地域コミュニティが、住環境の維持と継承のために積極的に空き家の発生予防に取り組むことが期待されます。

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、地域とのつながりが弱くならないよう見守ります。これらの活動により、緊急時や将来不在となった場合の緊急連絡先に関する情報を事前に把握しておくことが望まれます。

●関係団体等

①住宅地の価値を高める活動への支援

関係団体等は地域コミュニティによる住宅地の価値を高める活動に対して情報提供等で支援することが期待されます。

市内には多くの大学が立地しており、研究室等によるまちづくりに関連する詳細な調査・研究の情報は、地域コミュニティにとっても極めて有益であることから、研究成果等を地域にフィードバックし、地域コミュニティの活動を支援することが期待されます。

●八王子市

①住環境の維持・継承への支援

地域コミュニティの住民がお互いに協力して、良好な住環境の維持・継承に取り組む地域では、一定の成果を挙げていることから、より一層の活性化と、他の地域でも同様の取り組みができるよう支援することが求められています。空き家の発生予防となる活動の事例を市民及び地域コミュニティに提供して、情報共有を図るとともに、空き家対策に取り組む地域コミュニティを支援します。

□重点的に取り組む地域

・一戸建住宅団地

高齢者のみが住む住宅が多いため

基本方針1に関する主な事業

●広報、啓発冊子などを通じた空き家対策情報の発信

空き家を放置しておくと、地域の住環境の悪化につながり周辺に悪影響を与えることや、元気うちに住宅の継承方針を決定しておくのが望ましいことなど、空き家の発生を予防することに関する情報が直接所有者等に届くよう、広報、啓発冊子、通知書、ホームページへの掲載などによる情報提供を行います。

●空き家発生抑制セミナー・相談会の開催

住宅の所有者等自らが、住まいの継承方針の決定に取り組めるよう、建物の維持管理、流通、相続、成年後見制度、税務などに精通している様々な関係団体等と連携し、相談会とセミナーを開催します。会場に来られない方にも広く情報発信するため、動画での配信等も行っています。

【取り組み】

<東京都空き家フォーラム in 八王子>

令和3年(2021年)2月に、八王子市学園都市センターギャラリーホールにて、東京都空き家フォーラム in 八王子を開催しました。

セミナーでは、弁護士による実家の相続対策と遺品整理の専門家による生前整理・遺品整理についての講演がありました。

相談会では、テーマの異なる6つのコーナー（維持管理、売却、利活用、権利関係の調整等）を設け、様々な相談に応じました。また、来場できない方へ向けて動画配信も行いました。

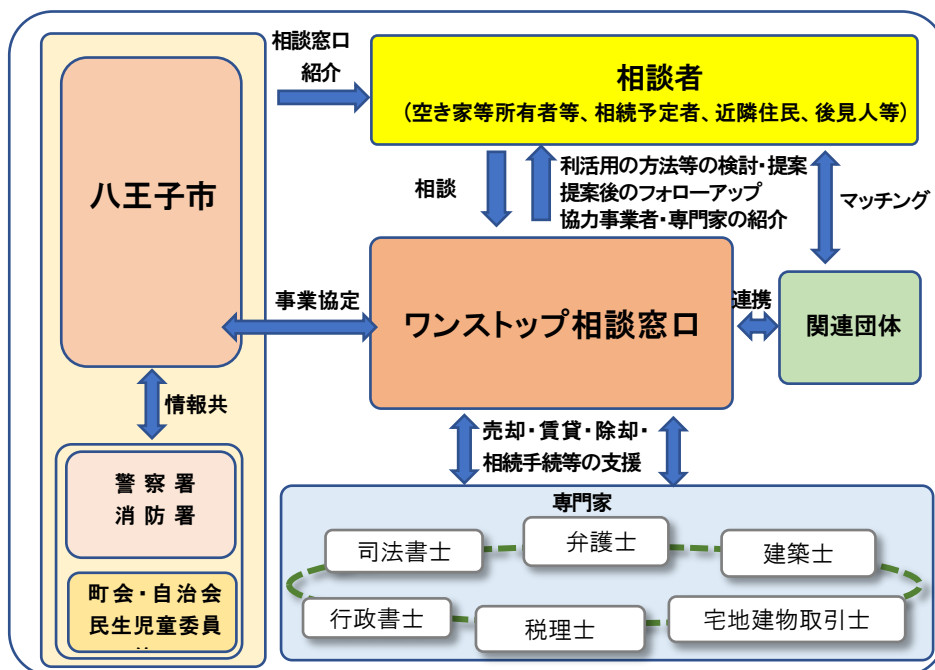


イメージ写真

●関係団体等によるワンストップ相談窓口の設置

空き家問題の解消には、様々な分野の専門家の支援が必要となります。関係団体がネットワークで繋がったワンストップ相談窓口を設置します。実現に向けては、関係団体等との連携協定などを検討していきます。

■図表 4-6 ワンストップ相談窓口のイメージ



～財産の円滑なバトンタッチに向けて～

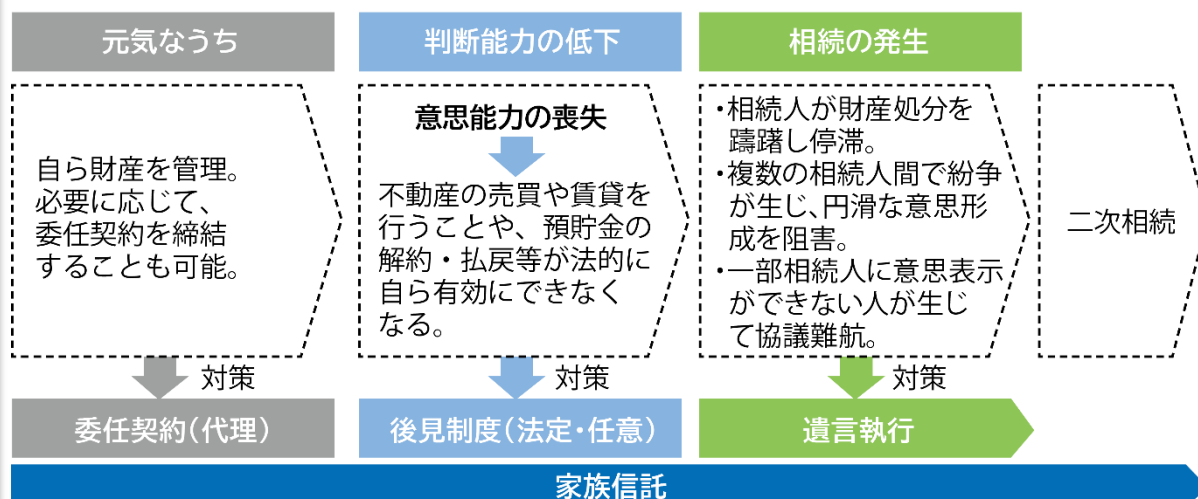
◆元気なうちに「家族会議」をしましょう

住まいを含む資産の継承や老後の看護について、家族が元気な内に、家族で話し合いをすることが大切です。相続等のトラブルの基本原因は、家族間のコミュニケーション不足が原因と言われています。家族会議には、次のメリットがあります。

- 家族の絆が深まる（コミュニケーションの時間が増える）
- ふだん言いづらいことが言いやすくなる。
- 一人ひとりの自覚と責任感が強くなる。
- トラブルを事前に回避することができる。



◆元気なうちに行う「住まい」と「財産」の円滑な継承方策



空き家対策とは、元気なうちに「資産管理の中断に備える行為」です。

元気なうちに、認知症などの判断能力低下時、そして、死亡時（相続時）のために有効な準備をしておきましょう。有効な準備（方策）には、下記のような二つの方策があります。

方策1：元気なうちに、判断能力低下時に備えた「任意後見契約」を結び、合わせて、相続時に備えて「遺言書」を書いて適切に保管しておくこと。

方策2：家族信託を活用して、複数の制度で実現していた住まいや財産の円滑な継承をシームレスに一つの制度で柔軟にプランニングすること。

◆相続と遺言

遺言の種類と作成方法、法定相続分と遺留分、法定相続人の範囲、財産を法定相続人以外の人に贈る「遺贈」などについては、弁護士等の専門家によく相談し、円滑・円満な資産継承が行えるよう、元気なうちに着実に準備することが大切です。

◆成年後見制度（法定後見制度と任意後見制度）

成年後見制度には、①法定後見制度と②任意後見制度の二つがあります。

①法定後見制度

知的障害や認知症など、本人の判断能力が低下してきたときに、家庭裁判所によって選ばれた成年後見人等（成年後見人、保佐人、補助人）が本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為などをして、本人を保護・支援するものです。

②任意後見制度

十分な判断能力があるうちに、将来、判断能力が不十分になったときに備えて、あらかじめ自分が選んだ代理人（任意後見人）に、自分の生活、財産管理や療養看護に関する事務について代理権を与える契約（任意後見契約）を、公証人が作成する公正証書で結ぶものです。



	法定後見制度	任意後見制度
始まり方	・判断能力が低下してきたときに裁判所に申し立てる。	・判断能力があるうち（元気なうち）に、将来、判断能力が不十分になったときに備えて任意後見人（代理人）と契約する。 ・将来、判断能力が低下したとき、裁判所に申し立て、後見監督人の選任を受けることで開始。
権限の内容	・成年後見人の場合、一身専属行為を除く包括的な代理権、同意権を有するが、目的は成年後見人の保護に限られる。 ・居住用不動産の売却には、裁判所の許可が必要である。	・本人の意思による任意後見契約であれば、資産運用などの行為も行える。ただし取消権はない。
報酬	・家庭裁判所が定める。	・契約で定める。（また、後見監督人に対する報酬もある）

◆家族信託

「自分の大切な財産（預貯金や不動産など）を、家族など信頼できる人に託し、その財産を自らが定めた目的に沿って管理・運用してもらう制度」です。

家族に財産を託すことにより、「柔軟な財産管理・運用・処分」や、「自分の望むかたちの相続」が可能になります。新しい財産管理方法や相続対策として注目されている制度です。

memo

「商事信託」と「家族信託（民事信託）」

もともとは、信託会社や信託銀行が営利目的で行う「商事信託」が主流で、財産を託される側（受託者）に信託業の免許が必要で、受託者に財産を管理・運用してもらうための信託報酬が発生するなどの特徴がありました。しかし、平成18年の「信託法」改正により「民事信託」という新しい制度ができました。「民事信託」は「商事信託」と異なり、営利を目的とせず、収益を上げるより財産を適切に管理することが目的のため、信託報酬を発生させないことも可能ですし、受託者に信託業の免許も必要ありません。このように、家族が受託者となって行う民事信託のことを一般に「家族信託」と呼んでいます。家族信託は、一般社団法人家族信託協会の登録商標です。

出典：令和2年度（2020年度）「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」私の空き家予防プラン
—住まいと最高の余生を見つけるための実践ノート—一般社団法人チームまちづくり

基本方針2

空き家の利活用 ～空き家が活用される～

市内の空き家及びその土地が、専門家・事業者等の関係団体との協働により、長期間にわたり空き家となることなく、中古住宅や住宅地として流通しています。また、地域のニーズに合わせて空き家が活用されています。

■利活用の意向

今後の利活用の意向は、「現状のまま保有」が35.5%、「売却」が32.7%となっており、自らが居住する意向はあまり高くありません。

売却の意向はあるものの、売却した場合の相場や除却にかかる費用等の情報が必要と考えられます。(図表 4-8)

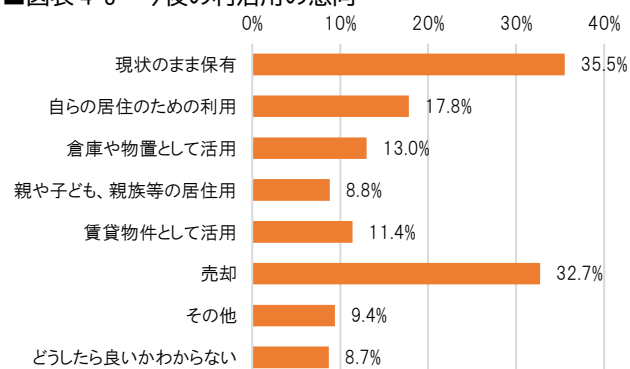
■旧耐震基準の空き家が多い

昭和56年(1981年)以前の旧耐震基準の空き家は57.5%と半数を超えています。耐震改修を行っている割合も低いことから、現状のままでの活用は難しく、土地や建物の活用には、建物の除却や建替え、改修が必要となっています。(図表 4-9)

■利活用に関する情報が不足

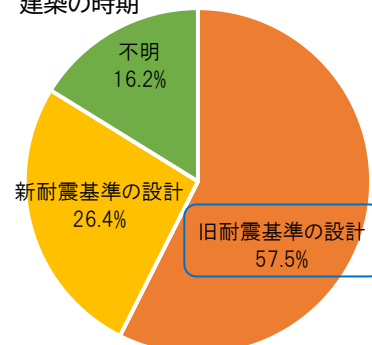
利活用の意向について「どうしても良いかわからない」と回答した人に、建物と土地のために必要な支援を聞いたところ、「不動産売買や賃貸に詳しい専門家の紹介」が46.9%と約半数を占め最も高くなっています。(図表 4-10)

■図表 4-8 今後の利活用の意向



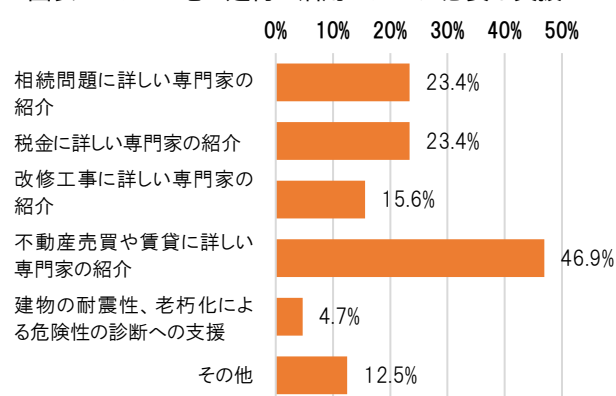
出典：八王子市空き家実態調査(平成30年(2018年))

■図表 4-9 建築の時期



出典：八王子市空き家実態調査(平成30年(2018年))

■図表 4-10 土地と建物の活用のために必要な支援



出典：八王子市空き家実態調査(平成30年(2018年))

施策の展開（１） 流通を通じた利活用の促進

空き家になって間もない住宅は、腐朽破損の程度も低く、市場性を有することから、流通を通じた利活用を促進することが求められます。

コロナ禍における「新しい生活様式」の中で、本市の自然豊かな環境がワークライフバランスのとれた暮らしの場として選択されるよう空き家の利活用を進めます。

そのままでは居住に適さない旧耐震基準の住宅に関しては、改修や除却を支援し、流通の促進を図ります。

流通は、市場に委ねることを基本としますが、所有者等の安心確保のため、市と関係団体等が連携します。

□各主体の役割

●所有者等

①活用方針（売却、賃貸、除却等）の決定

空き家になって期間が短い住宅は、改修等の費用負担も少なく市場性を有することから、所有者等は速やかに活用の方針を決定し、空き家が将来管理不全となることを防ぐことが求められます。空き家の活用方針を決定するためには、自身が所有する空き家の市場価値、発生する費用や税を把握する必要があります。不動産市場での流通にあたっては、引渡し後の不測のトラブルを防止するため、建物の欠陥の有無や劣化状況等を把握できる建物状況調査（インスペクション）などを活用するとともに、改修すべき箇所と必要なコストを把握するため専門家に相談します。

賃貸する場合には、セーフティネット住宅として活用することも選択肢の１つとします。

②中古住宅・住宅用地としての流通

中古住宅や住宅用地として売却するにあたり、権利関係等、流通を阻害している要因がある場合は、関係団体への相談により解決を図った上で、不動産仲介事業者へ依頼します。

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や腐朽や破損が見られる住宅に関しては、周辺住環境の悪化を防ぐため、改修や除却を検討します。

●地域コミュニティ団体（町会・自治会等）

①空き家の管理支援

空き家が放置されることなく、新たな居住者を迎えることは、地域コミュニティ団体（町会・自治会等）にとって住環境の維持や活力の向上につながります。そのため、日ごろの町会・自治会等の地域活動の中で把握した空き家の発生や解消の状況を、市へ報告することで、市と協働した効果的な空き家対策につなげます。また、火災や風水害による被害等、万が一の場合に備え、警察・消防と連携した見守り活動の実施を検討します。

●関係団体等

①相談体制の充実（再掲）

住宅の所有者等が、継承方針を検討するためには、住宅に係る悩みや関心事の解決のために、様々な専門家の支援が必要となります。資産価値を把握するには宅地建物取引士、土地の境界に関することは土地家屋調査士、相続問題には弁護士等の専門家の助言等が必要となることから、様々な専門家が連携した相談体制の充実が求められます。

具体的には、空き家対策の専門家の協働によるワンストップ相談窓口への協力や、所有者の意識啓発を目的とした空き家対策セミナーの開催、それに合わせた相談会の実施など、住宅の将来について気軽に相談できる場づくりを進めます。

②中古住宅・住宅用地としての流通支援

所有者等が空き家を中古住宅として流通するにあたり、流通促進につながる建物状況調査（インスペクション）等について支援を行います。さらに、所有者の希望に基づき、市を通じて空き家の情報を受け、適切な流通方法を所有者へ提案できる体制を整備します。

●八王子市

①所有者等による財産管理の支援

所有者等が速やかに活用方針を決定できるよう相談体制の充実を図ります。そのため、相談窓口を一元化するとともに、関係団体等と連携し、気軽に相談できる場づくりに取り組みます。

また、空き家の利活用の手法として、住宅確保要配慮者用住宅を確保する「住宅セーフティネット制度」をはじめとする、行政の施策情報を空き家所有者に提供します。

②中古住宅・住宅用地としての流通支援

空き家の流通は市場に委ねることを基本としますが、空き家が安心して売買できる環境の整備に取り組みます。そのため、流通促進につながる建物状況調査（インスペクション）等について支援を行います。また、所有者の希望に基づき、不動産団体へ空き家の情報を提供し、適切な流通方法を所有者へ提案できる体制を整備します。

コロナ禍における「新しい生活様式」の中で、ワークライフバランスのとれた暮らしの場として本市への移住のニーズに対応するため、住宅改修や耐震化への支援を行います。

また、住宅としての活用が難しい旧耐震基準の空き家や腐朽や破損が見られる住宅に関しては、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。

□重点的に取り組む地域

- ・ 中心市街地周辺
- ・ 一戸建住宅団地

一定の住宅需要が見込めるため

施策の展開（２） 地域資源としての活用

高齢化社会に対応し、新たな世代に住み継がれる持続可能な地域となるために、グループホーム等高齢期に必要な福祉施設、地域サロン等多世代の地域住民が集まるコミュニティ施設が地域に求められています。また、コロナ禍における新しい生活様式において、テレワークに対応したコワーキングスペース等のニーズが高まっています。市内に点在する空き家がこれらの施設として利活用される資源となることが期待されています。

地域で活動する団体が中心となり、関係団体の支援や市の福祉・コミュニティ関連所管と横断的に連携し、空き家や跡地の地域資源としての利活用を図ります。

□各主体の役割

●所有者等

①地域活性化施設としての提供

売却や除却を行わない空き家については、コミュニティや福祉環境の向上のために、地域資源として活用されることが期待されます。デイサービス（通所介護）、グループホーム（共同生活援助）などの福祉施設、高齢者や子育て世帯の交流や地域情報の発信の場、テレワークに必要な機器を備えたコワーキングスペースなどの地域活性化施設として活用可能な空き家の情報を市へ提供します。

●地域コミュニティ団体（町会・自治会等）

①地域コミュニティの活性化につながる利活用

地域の空き家の情報を把握している地域コミュニティには、地域活性化施設となる可能性を持つ空き家を掘り起こす役割が期待されます。また、地域サロン等交流スペースとして地域に活用のニーズがある場合には、必要に応じて地域コミュニティ団体（町会・自治会等）が運営主体となることや、運営団体へ協力することが期待されます。

●関係団体等

①地域資源としての利活用に関する相談体制の充実

地域コミュニティとの協議を通じて、地域が必要とする地域活性化施設の目的や活動内容を十分に理解し、所有者等に対して、その情報を伝えるコーディネーターの役割を果たすとともに、所有者等の気持ちに寄り添った改修等のアドバイスを行うことが期待されます。

●八王子市

①地域資源化への支援

空き家が地域資源として活用されるよう、助言・相談等の支援を行います。また、用途転換のために、改修工事が必要な場合にはその費用を補助します。

②情報提供

地域の資源として活用されている空き家の事例を収集し、空き家所有者等に提供するとともに、地域貢献として空き家の提供を考えている所有者等と、地域活動の場を必要とする活動団体等のマッチング（結び付け）が進むよう、空き家所有者と利用希望者から提供された情報を、ホームページ等を通じて公開します。

□重点的に取り組む地域

- ・ 中心市街地周辺
利活用のニーズが高く、活用用途の制限も少ないため
- ・ 沿道集落地
市街化調整区域にあり、再建築が困難であるため

基本方針2に関わる主な事業

●建物状況調査（インスペクション）の活用促進

流通等関連事業者による空き家所有者が気軽に相談できる場づくりへの支援や、財産管理の第一歩として、所有者が空き家の状況を把握する必要があります。そこで、建物の欠陥の有無や劣化状況を把握する建物状況調査（インスペクション）の利用についての支援を行います。

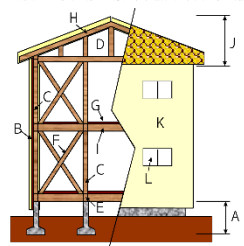
■図表 4-11 建物状況調査

●建物実態調査とは？

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（小梁、柱、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

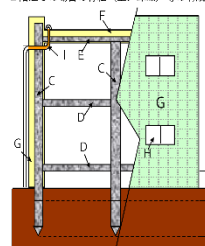
基礎	A
柱	B
小梁	C
二合	D
斜材	E
床版	F
屋根材	G
断熱材	H
防水材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
柱	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

※「建物状況調査」は、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。

●建物実態調査を実施するメリットとは？

売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあります。

① 引渡し後のトラブル回避

取引後のクレーム等のトラブル回避に繋がります。

② 競合物件との差別化が図れる

購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができます。

出典 国土交通省 HP「建物状況調査を活用しませんか（買主用）」

●移住者への住宅改修・耐震化への支援

移住による空き家の活用が促進されるよう、住宅改修・耐震改修の助成について、市外からの移住者も助成の対象とします。

●マッチング支援

空き家を地域活性化施設として活用している事例を所有者等や地域コミュニティに提供するとともに、インターネットを用い、空き家所有者と利用希望者のマッチング（結び付け）を支援します。

【空き家活用の事例 小津おもむろ(小津倶楽部の古民家活用)】

八王子駅から西へ車で30分の中山間にある小津町。ここでユニークなまちづくりが進められています。小津町は都市計画法の市街化調整区域にあたり、農地や森林を守るために新たな住宅等の建築が制限されています。豊かな自然が残る一方、住民の減少や高齢化が進み、空き家や耕作放棄地が増加し、コミュニティの衰退などが問題になっていました。八王子市は、独自の制度として沿道集落地区の土地利用制度を整備し、地域のみなさんが「沿道集落地区まちづくり計画」を作成し、市の都市計画手続きを経ることにより、計画に即した住宅や商店等の建築を可能とし、住民のみなさんが取り組むまちづくりの検討について支援をしています。

小津地域では、地域でまちづくりについて話し合うなか、2017年3月に、NPO法人小津倶楽部が設立に至りました。小津倶楽部は八王子市、大学等と連携して、耕作放棄地の再生や空き家の再生、様々なイベントの開催など、地域の活性化に取り組んでいます。小津倶楽部の運営は、町会の役員や地域の農家の有志に加え、地域外からもまちづくりの専門家や関心のある市民など50名以上が構成員として参加していることも特徴です。

そして、山間の古民家を改修し、活動拠点「小津おもむろ」を整備することで、食やアート、あるいは地域産材を活用した様々なテーマのイベントを開催しています。イベントには町の外からも多数の人が集まり、魅力づくりと情報発信の機会になっています。その結果、子育てファミリーの新規転入など、地域の活性化につながっており、これからも新たな展開が期待されています。



出典 小津倶楽部ホームページより



基本方針3

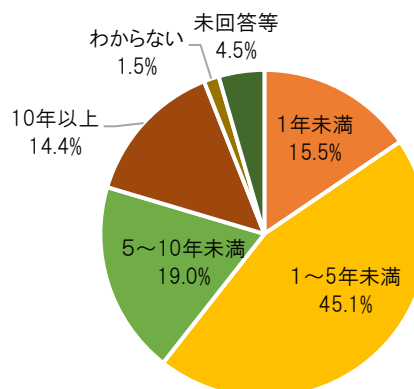
空き家の管理 ～空き家が適切に管理されている～

所有者等は、地域コミュニティ、専門家・事業者等の関係団体等の支援を受け、空き家を適切に管理しています。

■空き家の状況が変化する

建物を利用しなくなっている経過年数は、「1年未満」が15.5%、「1～5年未満」が45.1%と5年未満のものが約6割を占めています。このことから、空き家の状況は短期間で変化する可能性があるといえ、定期的な実態調査が必要です。（図表 4-12）

■図表 4-12 建物を利用しなくなっている経過年数

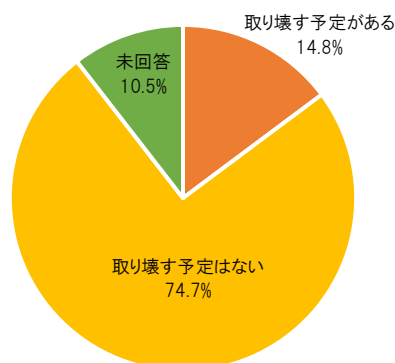


出典：八王子市空き家実態調査(平成 30 年 (2018 年))

■適切に管理されていない空き家等の発生

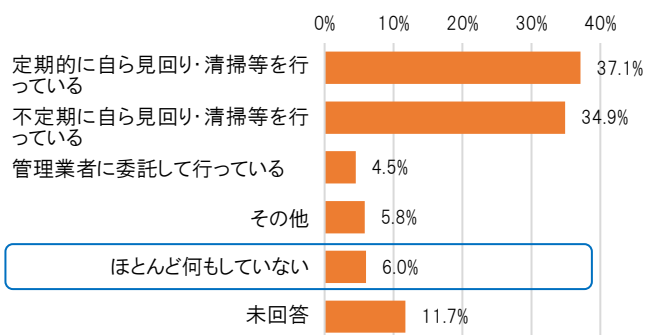
除却等の意向は、「取り壊す予定はない」が74.7%と高く、一方、管理については、「ほとんど何もしていない」と6.0%が回答しており、今後、管理不全な空き家が増加する可能性を有しています。（図表 4-13・図表 4-14）

■図表 4-13 空き家等の取り壊し



出典：八王子市空き家実態調査(平成 30 年 (2018 年))

■図表 4-14 建物の維持管理方法



出典：八王子市空き家実態調査(平成 30 年 (2018 年))

施策の展開（１） 空き家等実態の把握

効果的な空き家対策を進めていくためには、空き家の状況を的確に把握することが必要です。平成30年(2018年)に八王子市空き家実態調査を行いました。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ります。また、空き家の実態調査を定期的実施し、空き家対策の効果の検証や見直しに活用します。

□各主体の役割

●所有者等

①所有者等の責務の認識

所有者等は、空き家の管理は自己の責務であることを認識し、空き家が周辺の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先を届けるよう努めます。

また、市の空き家実態調査等に積極的に協力します

●地域コミュニティ団体（町会・自治会等）

①空き家等の見守り

町会・自治会等は、地域の実情に最も詳しい団体として、日常の活動を通じて把握した空き家の発生、解消の情報を市と共有することが期待されます。空き家や今後空き家になるおそれがある住宅について、災害等の緊急事態に備えて、所有者等の連絡先を届け出等により把握します。

また、空き家が発生した場合には、市に情報提供することにより、早期の対応をとれるよう連携するとともに、定期的な空き家実態調査に際しては、空き家の所在情報を市に提供するなど協働して実施します。

●関係団体等

①大学等と連携した専門性の高い実態把握

市内に多数立地する大学等による専門的な調査により、空き家等の詳細な実態の把握が進むことが期待されます。地域特性、所有者や住宅等の詳細な分析に基づく研究成果を市や地域コミュニティにフィードバックすることが、空き家対策の支援となります。

●八王子市

①空き家等の把握

空き家の数や分布は変化し続けることから、その状況を把握するため、市民や地域コミュニティ団体（町会・自治会等）から寄せられる空き家に関する情報を蓄積します。また、定期的に実態調査を地域コミュニティ団体（町会・自治会等）と連携して実施することで、

広範な実態を把握するとともに、意識啓発の機会とします。収集した情報は、総合的な対策の推進のため、空き家対策の効果の検証、見直しに活用するとともに、集計結果を公表します。

□重点的に取り組む地域

・一戸建住宅団地

管理不全な空き家が発生すると周辺への影響が生じやすく、早期に空き家を把握することが望ましいため

施策の展開（２） 空き家の適切な管理

所有者の入院や施設入所等により、空き家となっている住宅は、利活用することが難しい場合があります。また、相続により所有者となった親族等が、遠隔地に居住している場合は、空き家の管理には時間的・経済的な負担が生じ、地域コミュニティとのつながりが弱いことも要因で空き家の適切な管理が行われないことがあります。

所有者等が円滑に自らの責任と負担で空き家の適切な管理を行えるよう、セミナー等による意識啓発を行い、空き家管理に関する情報提供、事業者の紹介と合わせて相談体制の整備を進めます。

長期間空き家となっている場合は、犯罪の発生や火災等が危惧されることから、地域コミュニティ団体（町会・自治会等）による警察、消防等と連携した空き家の見守り等の活動が期待されます。

また、コミュニティビジネスとしての空き家の管理を地域やNPO法人等が行うことについて支援し、空き家管理に関するサービスの充実を図ります。

□各主体の役割

●所有者等

①所有者等による適切な管理

空き家は長期間放置され、管理不全の状態が続くほど問題解決が困難になります。空き家が近隣に迷惑を及ぼす状況にならないよう、自らまたは空き家管理サービス等を利用し、適切な管理に努めます。また、空き家内に家財が残されていることは活用の妨げとなることから、家財等の整理を進めます。

空き家への侵入や放火なども心配されるため、住宅周りの整理整頓や庭木の剪定、草刈り等こまめな手入れ、機械的な警備、地域コミュニティの見守りを受ける等で、防犯対策を行います。

●地域コミュニティ団体（町会・自治会等）

①空き家の管理支援

空き家が地域の住環境に影響を及ぼすことを防ぐため、所有者等と連絡を取りあえるよ

う様々な機会を捉えて、緊急連絡先等の情報提供を受けます。特に注意を要する空き家については、市、警察署、消防署と情報共有しておくことが求められます。

●関係団体等

①適切な管理に関する支援

住宅の適切な管理や家財の整理等は専門家による支援で効果的に進めることができます。所有者による管理の支援となるよう、関係団体のネットワークで解決できるよう市が設置するワンストップ相談窓口に協力します。

また、建物点検、通気・換気等の空き家管理に関するサービスについて、関連事業者のネットワークを通じて、提供または、事業者の紹介を行います。

●八王子市

①空き家の管理支援策の検討

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管理サービス等の周知や、その活用の支援を行います。

②地域やNPO法人等による空き家管理サービス事業の育成支援

地域の高齢者や主婦、学生等を空き家見守り事業の従事者とした空き家管理や空き家見守りのためのコミュニティビジネスの仕組みの構築を支援し、空き家の利活用が行われるまでの間、地域コミュニティや地域の活動団体が空き家管理サービスを提供できるような環境づくりに取り組みます。

□重点的に取り組む地域

- ・一戸建住宅団地
- ・一般市街地
- ・沿道集落地

空き家の適切な管理は各地域において共通の問題であるため

基本方針3に関わる主な事業

●空き家実態調査の実施

町会・自治会の協力を得ながら平成30年(2018年)に実施した空き家実態調査を本計画の見直し時期に合わせて更新します。一戸建住宅団地等の空き家対策の緊急度の高い地域に限定し、空き家対策を効果的に実施するための基礎データとするため、空き家実態調査を実施します。

空き家所有者等へは、通知書送付時や空き家実態調査の機会を捉え、町会・自治会への連絡先の届け出を依頼します。

●空き家の管理支援策の検討

高齢者団体等による空き家管理サービスについての周知や活用の支援を検討します。

●地域やNPO法人等による空き家管理サービス事業の育成支援

地域やNPO法人がコミュニティビジネスとして空き家管理サービスに取り組めるよう、情報提供や講習会等で育成支援を行います。

【空き家管理の事例：NPO法人が取り組む住宅地の空き家対策】

NPO法人めじろむつみクラブ（平成14年（2002年）発足）

高齢化社会に高齢者が自ら”生き甲斐のある楽しい日常生活”をすごすための高齢者参加型の会員制生活支援団体として運営されています。会の目的は、地域交流により高齢者の生活支援、より住み良いまちづくりに関わる事業を行い、地域社会に寄与することで、主に以下の3つの生活支援事業をコミュニティビジネスとして運営しています。

- （1）生活支援事業：庭木剪定、除草、網戸の取り換え、壁補修、フェンス塗替えなど有償ボランティアで作業
- （2）文化・地域交流事業：講演会、コンサート、大学生の落語研究会による寄席などをそれぞれ年1回ずつ開催。「趣味の作品展」を開催しているほか、地元の祭り、自主防災隊などにも積極的に参画、協力
- （3）情報発信：会報を発行、ホームページなど情報発信も実施



写真出典 めじろむつみクラブホームページ

基本方針4

管理不全な空き家の解消 ～安全な住環境の確保～

管理不全な空き家に対しては、関係団体との連携により、管理不全な状況の改善・解消に向けた効果的な対策を講じます。

■地域での問題

空き家が地域に与える影響はあると考えている層が多く、内容は、「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」76.5%、次いで「適切な維持管理が行われず、防災・衛生・景観等地域の環境の悪化につながる」75.5%が高くなっています。（図表 4-15）

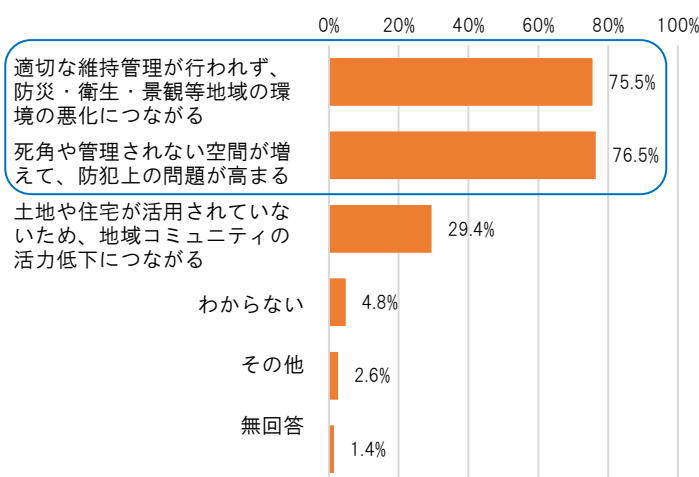
■空き家期間の長期化が懸念される

建物を利用しなくなっている経過年数は「1～5年未満」が45.1%ですが、「10年以上」が14.4%となっており、一定数の空き家は長期間利活用されずに放置される傾向にあります。（図表 4-16）

■空き家の腐朽・破損

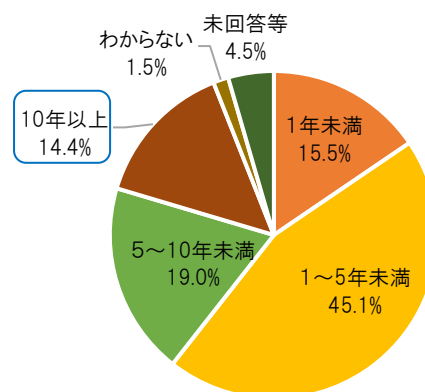
空き家で、賃貸や売却の予定のない「その他の住宅」のうち、腐朽・破損のあるものは、一戸建では約2割、長屋建・共同住宅その他では2割弱を占めています。（図表 4-17）

■図表 4-15 空き家の増加が引き起こす問題



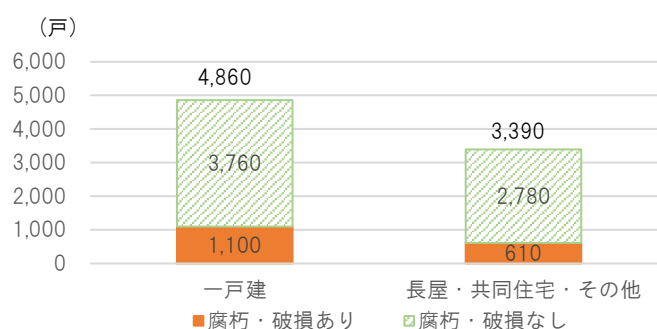
出典：八王子市住まいに関する意識調査（令和2年（2020年））

■図表 4-16 建物を利用しなくなった時期



出典：八王子市空き家実態調査（平成30年（2018年））

■図表 4-17 空き家（その他の住宅）の腐朽・破損状況



出典：住宅・土地統計調査（平成30年（2018年））

施策の展開（１） 適正に管理が行われていない空き家の解消

市では、平成25年(2013年)4月に「八王子市空き家の適正管理に関する条例」を施行し、防犯、防災の観点から、適正に管理が行われていない空き家への対策を実施してきましたが、空家法の施行によって、特定空家等に対する行政代執行も含めたより強い措置が可能になりました。

市では特定空家等として、令和2年(2020年)12月末現在、8件の認定を行っており、うち5件の解決をみており、解消に至らない3件についても解決に向けた働きかけを行っています。所有者等の責任において改善・解消が図られるように、地域コミュニティや関係団体等と連携して、適正に管理が行われていない空き家の解消に取り組みます。

適正に管理が行われていない空き家については、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、固定資産課税台帳の活用や登記簿謄本による調査、戸籍等の調査、近隣住民等への聞き取り調査により把握し、所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者等の特定に努めます。

適正に管理が行われていない空き家の所有者等に対して、管理不全状況の解消に向けた働きかけを行います。防犯・防災上の問題がある建物である場合は、空家条例を適用し、措置を行います。周辺に著しい影響を及ぼす空き家については、各分野の専門家等で構成される「八王子市特定空家等対策懇談会」からの意見を聴取し、関係所管からなる「特定空家等認定会議」での審議結果により認定し、措置を行います。

□各主体の役割

●所有者等

①管理不全の解消

特定空家等に該当し、市の助言・指導に従わず放置し、さらに勧告を受けた場合、固定資産税等の住宅用地特例の解除により税負担が大幅に増えること、さらに、勧告後の命令に従わない場合、過料が科せられるほか、市が命令内容を代わりに執行するとともに、その費用が請求されることになります。

所有者等は、条例や空家法における措置の内容を理解し、管理不全な空き家であるとの連絡を受けた場合は、管理不全の解消に向け、市や関係団体の支援により、利活用または適正な管理を行う必要があります。

●地域コミュニティ団体（町会・自治会等）

①空き家の見守り

適切に管理が行われていない空き家等の発生は、周辺の住環境に悪影響を及ぼすことから、地域コミュニティ団体（町会・自治会等）は、互助の観点から住環境の維持に取り組むことが求められます。空き家等の発生予防と、空き家等になった住宅の見守り、緊急時に備えた所有者等の連絡先の把握により所有者を支援し、住環境の維持に努めます。

●関係団体等

①対象となった物件所有者との相談、流通の支援

適正な管理が行われていない空き家は、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があります。権利関係の整理のためには、専門家の協力が欠かせません。関係団体等の協力を得て、相続財産管理人や、不在者財産管理人等の制度を活用しながら、適正な管理を働きかけます。

また、調査により判明した所有者等に働きかけを行った結果、利活用の意向がある場合は、関係団体のネットワークによる相談や調整及び専門家等の紹介を行います。

●八王子市

①管理不全な空き家の把握

地域コミュニティ団体（町会・自治会等）や市民から適正な管理が行われていないとの相談や実態調査で把握した空き家は、管理不全な状態を解消することを働きかけるため、所有者等の特定を進めます。

②管理不全の解消に向けた対応策の提案

空き家条例や空家法における措置の対象となる前に、関係団体等と連携し、所有者による利活用や適正な管理につながるよう対応策を提案します。

③空き家条例の適用

市からの働きかけによっても改善しない防犯・防災上の問題のある空き家に対し条例を適用します。

④特定空家等の認定

周辺に著しい影響を及ぼす空き家を空家法により、特定空家等に認定します。

⑤条例・法令に基づく措置

条例と法令により、危険な空き家の解消に努めます。

□重点的に取り組む地域

・一般市街地

危険な空き家は早急に対策を講じる必要があるため

基本方針4に関わる主な事業

●管理不全な空き家の把握

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、固定資産課税台帳の活用や登記簿謄本による調査、戸籍等の調査、近隣住民への聞き取り等により把握し、所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者等の特定に努めます。

●管理不全の解消に向けた対応策の提案

適正に管理が行われていない空き家の所有者等に対して、管理不全状況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。

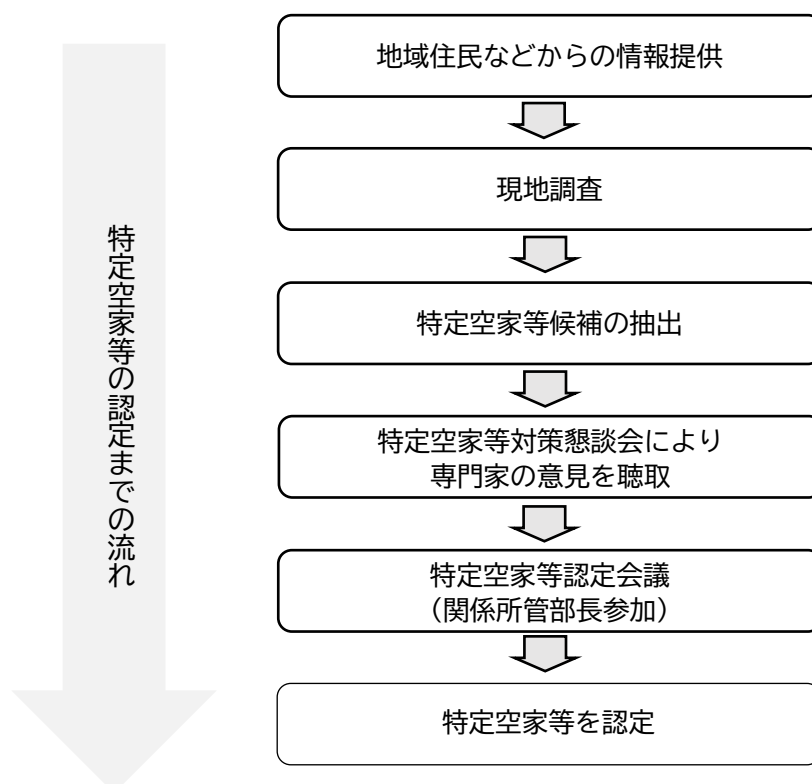
●空き家条例の適用

適正に管理が行われていない空き家のうち、防犯・防災上の問題がある建物である場合は、空き家条例を適用します。

●特定空家等の認定

周辺に著しい影響を及ぼす空き家については、各分野の専門家等で構成される「八王子市特定空家等対策懇談会」からの意見を聴取し、関係所管からなる「特定空家等認定会議」での審議結果により認定します。

■図表 4-18 特定空家等の認定



●条例・法令に基づく措置

特定空家等と認定した空き家については、空き家条例に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、公表）と、空家法に基づく措置（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。

空き家の状況によっては、空家法だけでなく他の法令等を組み合わせて適用することも考えられます。法令により、目的、措置の対象及び内容、実施主体等が異なることに配慮し手法を選択します。

■図表 4-19 法令による措置

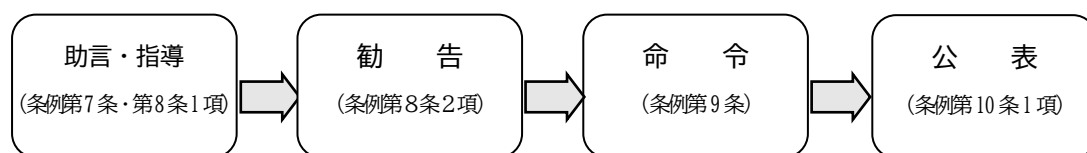
法令	適用条件	措置
建築基準法 (法第8条・10条)	建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害な場合	建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない 相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、使用禁止等、必要な措置をとることを命令することができる
消防法 (法第3条)	火災予防に危険があると認める場合	屋外における消火、避難等消防活動に支障となる物件の除去を命令することができる
道路法 (法第44条)	工作物が道路に存する場合	工作物等の移転、除去、もしくは道路の損害予防措置もしくは道路の原状回復を違反者に対して命じる

①空き家条例に該当する空き家や特定空家等に対する措置の流れ

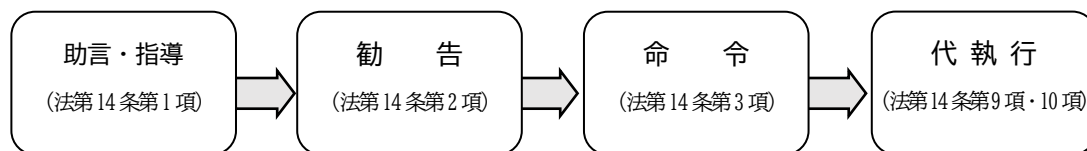
措置の手順については、空き家条例に関しては条例第7条から10条の規定により「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「公表」の順に実施し、空家法に関しては、法第14条の規定により、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の順に実施します。

■図表 4-20 特定空家等への対応

条例)



空家法)



固定資産税等の住宅用地特例の解除

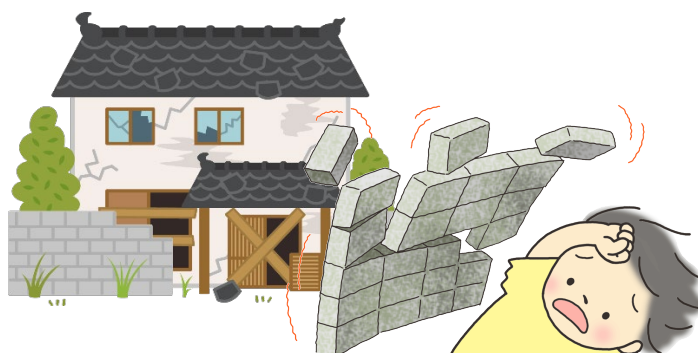
特定空家等への措置

②空き家や所有者等の状況に応じた、軽微な措置や緊急安全措置の検討

屋根外壁が崩落する危険性がある空き家の応急修繕、所有者等がすぐに対応できない状況の場合の措置など、すぐに対応が必要な場合についての緊急的な対処の可能性について検討します。

【管理不全の空き家等について】

八王子市ではこれまでに8件を特定空家等と認定し、そのうち5件については、指導等の措置や再三の所有者等との交渉の結果、危険部分の改善や建物の除却がなされ解決に至っています。その中の事例では、建物の倒壊の危険性や雑草の繁茂、害虫・害獣の発生などにより、周辺住民に危険が及ぶ状況であったため、指導の措置を行いました。長い交渉の末、更地となり、周辺住民の不安は解消されました。この事例のように、空き家の管理不全は、所有者等だけの問題ではなく、その地域で暮らしている方にも多大に影響が及ぶ問題となっています。



第1章 目的と位置づけ

第2章 現状と課題

第3章 基本方針

第4章 施策の展開

第5章 施策の推進

第5章

施策の推進

第5章 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		現状値	目標値
1. 空き家にしない意識の醸成	「相続・継承について決まっていない（考えていない）」高齢者の割合 出典：八王子市住まいに関する意識調査	37.4% 令和2年 (2020年)	10%以下 令和12年 (2030年)
2. 空き家の増加を抑制	空き家数 出典：八王子市空き家実態調査	2,423戸 平成30年 (2018年)	2,423戸以下※ 令和11年 (2029年)
3. 管理不全空き家の減少	腐朽・破損あり一戸建空き家数 出典：八王子市空き家実態調査	38.9% (平成30年) (2018年)	10%以下 令和11年 (2029年)
4. 特定空家等の減少	特定空家等の数	3戸 令和2年 (2020年)	0戸 令和12年 (2030年)

※対策を講じなかった場合、令和11年(2029年)の空き家数は約2,800戸と推計しています。

2 空き家等対策連絡会の設置

空き家がもたらす問題は多岐に渡っており、その内容も専門的となります。空き家施策を推進するためには、法務、不動産、建築、福祉などの各専門家団体や空き家に関する事業を行っている事業者、NPO法人等の各種関係機関と官民協働で進めていく必要があります。

八王子市と専門家・事業者等の関係団体による「空き家等対策連絡会」を設置し、空き家の対策に関する情報・意見を交換し、連携を密にすることにより、施策の向上及び円滑な遂行を図ります。

3 進行管理

本計画に定めた内容について、実効性を高め、円滑かつ効果的に実行していくためには、適切な進行管理を行う仕組みを作る必要があります。

本計画に基づく施策の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※）

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、「空き家等対策連絡会」を通じて関係者の意見を取り入れ、施策の強化に取り組めます。

■図表 5-1 PDCAサイクル



※計画（Plan）、実施・実行（Do）、評価・検証（Check）、改善（Action）の頭文字をとったものであり、これらを繰り返し実行することで、継続的に改善を行っていくとするシステム。

1 空き家に関わる既存の相談窓口

相談名	相談内容	担当相談員	担当課・団体
適正に管理されていない空き家の相談	屋根瓦などの飛散のおそれなど、適正に維持管理されていない空き家に関する相談	住宅政策課※	住宅政策課※
適正に管理されていない空き地の相談	雑草が繁茂し、適正に維持管理されていない空き地に関する相談	環境保全課	環境保全課
法律相談	離婚、相続、近隣トラブル、借金など民事上の法律問題の相談	弁護士	市民生活課
税金相談	相続税、贈与税などの国税の相談	税理士	市民生活課
不動産相談	不動産売買、借地借家の賃料・更新料、不動産価格に関する相談	宅地建物取引士	市民生活課
司法書士法律相談	借金、所有権移転登記、身近な法律、簡易裁判所での手続きに関する相談	司法書士	市民生活課
登記相談	土地・建物の登記全般、境界、測量に関する相談	司法書士 土地家屋調査士	市民生活課
相続・遺言等暮らしの 手続き相談	遺言書の書き方、遺産分割協議書の作成方法、各種行政手続きの相談	行政書士	市民生活課
住まいのなんでも相談会	建物の耐震、バリアフリー工事など、住まいに関するちょっとしたお悩みの相談	建設事業者	住宅政策課
専門家による成年後見制度・権利擁護相談	制度に関する相談、手続きの支援	成年後見・あんしんサポートセンター八王子	八王子市社会福祉協議会
野生獣に関する相談	野生獣による被害に関すること	獣害対策課	獣害対策課

※令和3年（2021年）3月31日までは防犯課

2 参考資料

(1) 上位・関連計画

①都市づくりビジョン八王子（第2次八王子市都市計画マスタープラン）

都市づくりビジョン八王子（第2次八王子市都市計画マスタープラン）は、都市計画法第18条の2に規定される「市町村が定める都市計画に関する基本的な方針」です。本計画では、市民の皆さんが20年後の八王子の都市の姿をイメージできるよう、「目指すべき20年後の都市ビジョン」を示した上で、これを実現するための「都市づくりの基本的な方向性」を定めています。

都市づくりの基本理念

「八王子らしい魅力豊かな地域資源」を活かし、人々を惹きつける
民・産・学・公 協創の都市づくり

都市づくりの目標

- 目標1：活力と魅力が溢れ、快適性と利便性を高める「攻め」の都市づくり
- 目標2：地域資源を活かし、つなげ、さらに進化させる「潤い」の都市づくり
- 目標3：災害に強く、しなやかな、「安全・安心」の都市づくり
- 目標4：みんなで担う、「協創」の都市づくり

都市構造の考え方

考え方1：誰もが暮らしやすい都市構造

拠点や主要な幹線道路沿道、鉄道沿線に都市活動や日常生活に必要な施設・サービスを計画的に誘導し、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を目指します。

考え方2：地域特性に応じた機能集積と連携

地域特性に応じた日常生活を支える都市機能の集積を図りつつ、それぞれが役割を補完し合う拠点連携を目指します。また、利便性と快適性の向上とともに、メリハリある土地利用による職住近接に資する魅力ある産業集積と地域経済の活性化を目指します。

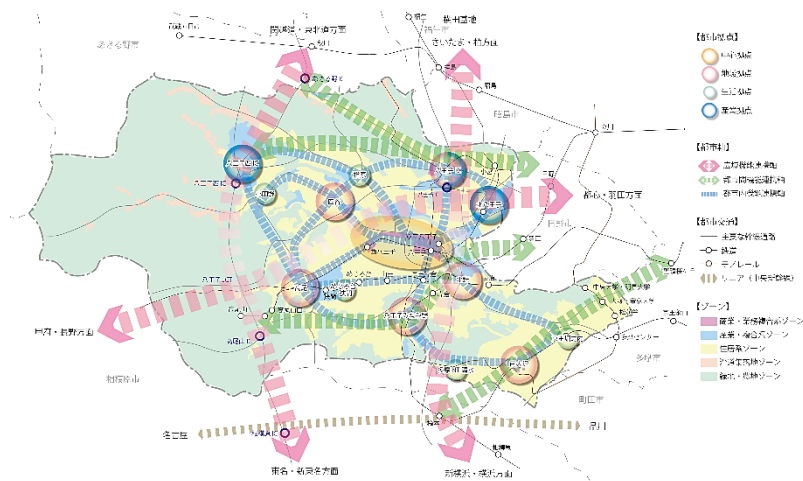
考え方3：低炭素都市づくり

地球環境問題などへ対応していくため、多様な交通手段の充実を図り、公共交通をできるだけ利用する交通環境を整えるなど、効率的なエネルギー利用が図れる低炭素都市づくりを目指します。

考え方4：豊かな自然環境の保全

豊かな自然環境や営農環境の保全と市街地のバランスを図るため、無秩序な市街地の拡大を抑制しながら、みどりの機能を高めるとともに、沿道集落などにおける活力向上を目指します。

将来都市構造図



空き家等対策計画に関連が深いポイント

都市づくりの方針

1 活力と魅力が溢れ、快適性と利便性を高める「攻め」の都市づくり方針

■ 住宅市街地の魅力づくり

- ◆ 大規模開発住宅地の魅力づくり
 - 地域特性に応じた身近な生活圏の形成に資する魅力ある住環境づくり
 - 既存コミュニティの更なる醸成
 - 更新期を迎える公的住宅をはじめとする共同住宅における、周辺環境との調和に配慮した建替えやストック活用
- ◆ 質の高い住宅市街地づくり
 - 低層住宅地における、建築物の耐震化や不燃化、民有地の緑化など、防災性の向上

2 地域資源を活かし、つなげ、さらに進化させる「潤い」の都市づくり方針

■ 身近なみどりをつくる・つなぐ・活かす

- ◆ 市街地における水とみどりの環境づくり
 - 崖線部の斜面林をはじめとする樹林地における、斜面緑地保存区域などの法的規制による保存

3 災害に強く、しなやかな、「安全・安心」の都市づくり方針

■ 地震災害に強い都市づくり

- ◆ 延焼火災に強い市街地づくり
 - 都市拠点における敷地や建築物の共同化と耐火化
 - 旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化
- ◆ 建築物等の安全性の強化
 - 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

4 協創の都市づくりを実現する「土地利用」の方針

■ 中核都市にふさわしい市街地づくり

- 無秩序な市街地拡大を抑制しつつ、将来都市構造の実現に向けて、さらなる機能集積を目指す都市拠点等では、都市活動や日常生活に必要な施設・サービスを計画的に誘導し、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を目指す。

■ メリハリある土地利用マネジメント

- 災害履歴やリスクを踏まえ、地域の活力向上に資する沿道集落の土地利用を進めながら豊かな自然環境と営農環境の保全を図る。
- 職住近接に資する産業のさらなる集積と地域経済の活性化を促すような積極的な土地利用を促進。

実現化の方策

重点的に取り組む施策

○ 大規模開発住宅地の魅力づくり

- 生活における買い物や福祉、子育て支援などのサービス機能誘導など、魅力ある住環境づくりの促進
- 更新期を迎える共同住宅の建替えやストック活用、空き家・空き地の利活用など、良質な住環境づくりの促進

様々な主体による
魅力づくり手法の例

- 地域の将来像を検証の上、必要に応じて用途地域（用途・容積率など）の見直し
- 地区計画による規制内容の検証・見直し
- 住宅ストックのリニューアル、建替え事業と一体となって進めるまちづくり
- ライフステージの変化に合わせた転居が可能となる多様な住戸の供給誘導
- 子育て支援や地域活動のためのスペースや集会所等の活用
- 高齢者の見守り、散策マップづくりなどの健康維持、生きがいづくりや介護予防ができる場所づくり
- 空き家・空き地をマッチングさせる仕組み
- 中古住宅市場の整備に向けた、中古住宅の品質検査・保証制度の導入
- 居住の立地誘導に向けた税制・金融による措置 など

②立地適正化計画

立地適正化計画は、人口減少と高齢化を背景とし、居住と医療・福祉、商業などの日常生活を支える都市機能の立地の適正化と、これにアクセスする持続可能な地域公共交通の充実を目指すものです。

空き家等対策計画に関連が深いポイント

居住誘導区域の考え方

コンセプト

～居住者のウェルビーイング（安心して暮らせる社会）～

- 歩いて暮らせる“身近な生活圏”の目安となる圏域を明示します。（ナッジ型政策手法による居住地選択）
- 長期的な視野に立って緩やかに（長い時間をかけて）居住を誘導します。

設定の 考え方

- 居住誘導区域は、市街化区域全域とします。ただし、災害の危険性のある区域や工業地域などは除外します。
- 居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう、居住誘導区域に「身近な生活圏」と「ゆとり生活圏」を明示します。

計画の柱

計画の柱 | 居住

居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう居住誘導区域に2つの圏域を明示して、圏域に応じて緩やかに居住を誘導することで、“生活のしやすさ”を長期的に維持します。

計画の柱 | 交通

現行の路線バスネットワークの維持と高齢者の移動手段確保に向けて、交通手段の役割分担を明確にし、持続可能な地域公共交通を実現することで、“移動のしやすさ”を長期的に維持します。

計画の柱 | 都市機能

国の補助制度や都市計画制度を効果的かつ柔軟に活用しながら、賑わいと都市の魅力づくりとともに日常生活を支える都市機能や行政サービスの密度を長期的に維持します。

施策のねらい

重点的な取組

適切な市街地密度を維持した
利便性の高い住環境の実現

農とみどりと調和したゆとり
ある住環境の実現

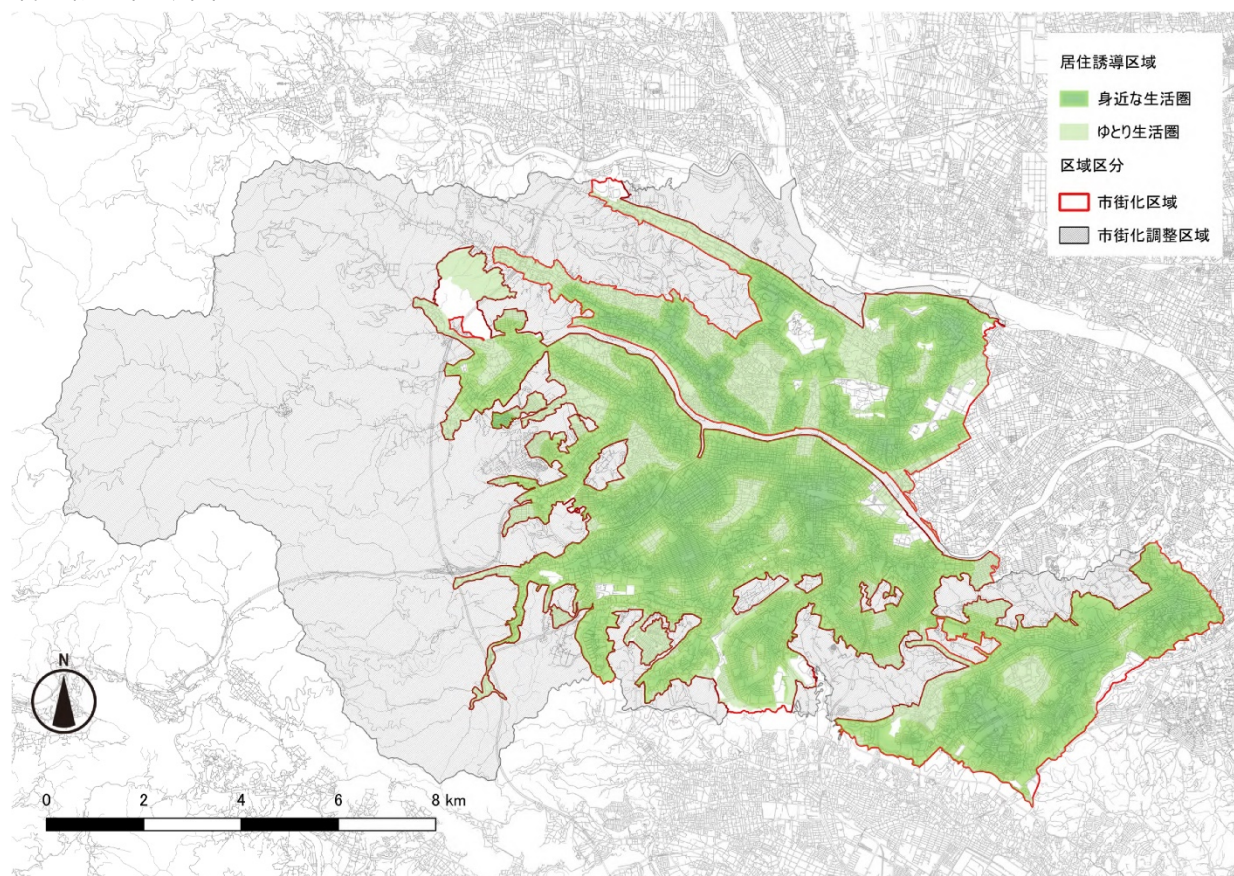
多様なライフスタイルを支える
住環境の実現

- 多様な世帯が暮らしやすい住宅市街地への更新
- 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進

- 住宅市街地と調和した都市農地の保全
- まとまりのある身近なみどりの保全

- 地域の特性を活かした働きやすい環境づくり
- 子育てしやすい環境づくり
- 高齢者が生きがいを持ち安心して暮らせる環境づくり
- 災害に備え、安心して暮らせる環境づくり
- 地域の特色を生かした住環境づくり

居住誘導区域図



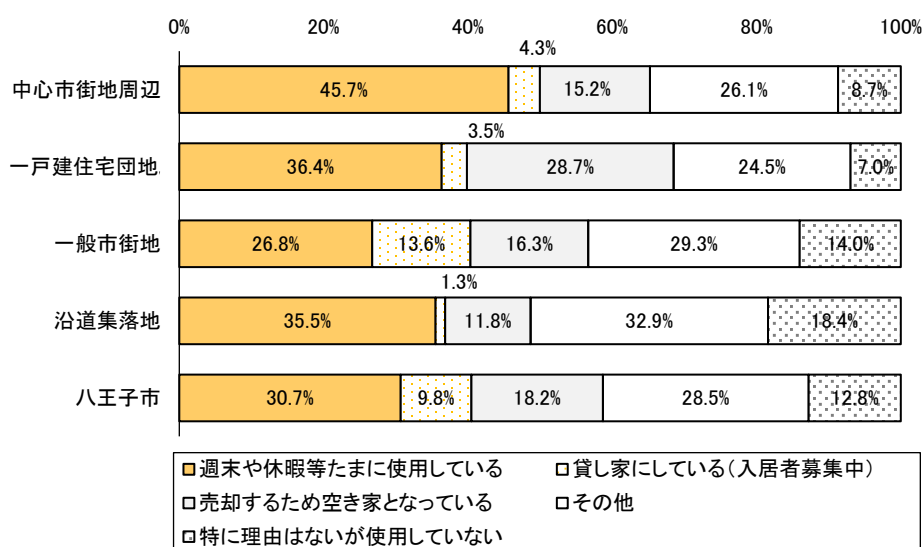
(2) 八王子市空き家実態調査

- ・調査名：八王子市空き家実態調査
- ・調査期間：平成30年(2018年)7月12日～平成30年(2018年)12月21日
- ・調査地域：八王子市全域 186.38k㎡
- ・調査対象：町会・自治会等から提供された空き家情報
- ・配布数：2,800
- ・回収数：1,145（未回答等32を含む） 回収率 40.9%
- ・実施方法：郵送配布郵送回収

①建物の使用状況について

他の地域と比べて、「中心市街地周辺」では、「週末や休暇等たまに使用している」45.7%、「一戸建住宅団地」では、「売却するため空き家となっている」28.7%、「一般市街地」では、「貸し家になっている（入居者募集中）」13.6%、「沿道集落地」では「特に理由がないが使用していない」18.4%が高くなっています

■地域別空き家の状況（単一回答）

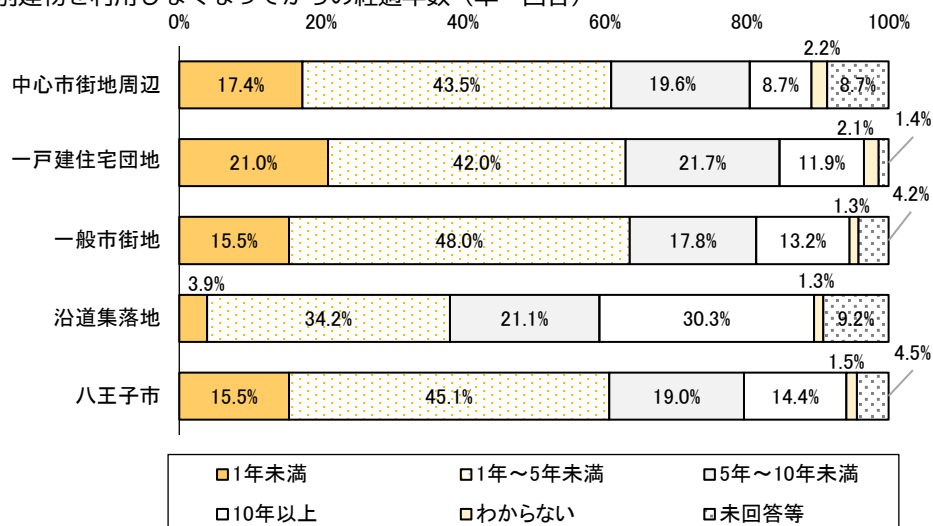


②建物を利用しなくなった時期について

建物を利用しなくなってからの経過年数は「1～5年未満」とした回答が最多の332件(45.1%)で、「10年以上」とした回答も106件(14.4%)確認できました。

地域別にみると、「一戸建住宅団地」で経過年数が1年未満の空き家が21.1%と他と比べて高く、「沿道集落地」では、経過年数が10年以上の空き家が30.3%を占めています。

■地域別建物を利用しなくなってからの経過年数（単一回答）



③建物を利用しなくなった理由について

最も多い回答は、「住んでいた人が別の住居へ転居した」で、次いで「住んでいた人から相続した」、「住んでいた人が老人ホーム等の施設に入所した」という回答が多くなっています。

地域別にみると、「中心市街地周辺」では、「住んでいた人から相続した」47.8%、「一戸建住宅団地」では「自身が住んでいたが転勤等で長期不在にしている」11.2%、「一般市街地」では「住んでいた人（賃借人等を含む）が別の住居へ転居した」30.8%、「沿道集落地」では、「老朽化して住めなくなった」9.2%が他と比べて高くなっています。

■地域別建物を利用しなくなった理由（複数回答）

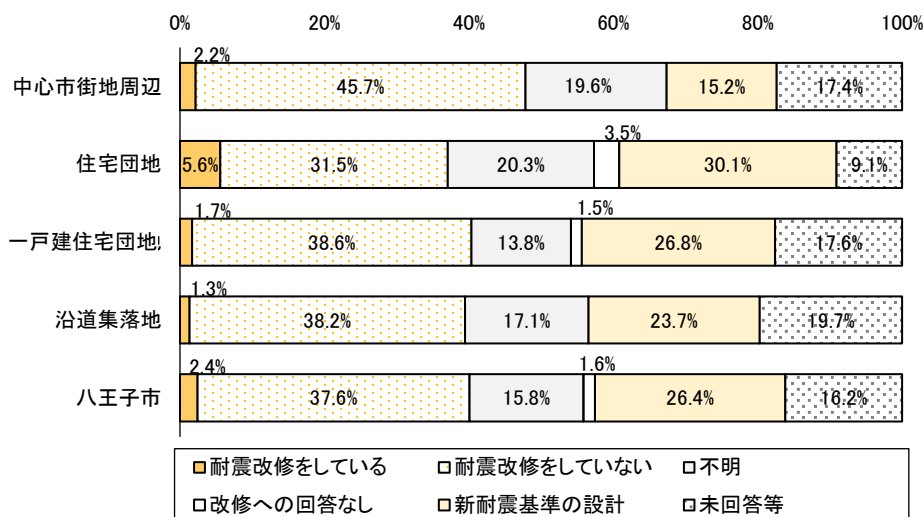
	自身が住んでいたが 転勤等で長期不在に している	住んでいた人（賃借 人等を含む）が別の 住居へ転居した	住んでいた人が老人 ホーム等の施設に入 所した	住んでいた人から相 続した	空き家を購入した	老朽化して住めな くなった	その他	計
中心市街地 周辺	1 2.2%	6 13.0%	14 30.4%	22 47.8%	0 0.0%	0 0.0%	8 17.4%	46 100.0%
一戸建 住宅団地	16 11.2%	32 22.4%	31 21.7%	41 28.7%	7 4.9%	4 2.8%	28 19.6%	143 100.0%
一般市街地	21 4.5%	145 30.8%	87 18.5%	88 18.7%	20 4.2%	19 4.0%	105 22.3%	471 100.0%
沿道集落地	2 2.6%	18 23.7%	15 19.7%	21 27.6%	1 1.3%	7 9.2%	13 17.1%	76 100.0%
八王子市	40 5.4%	201 27.3%	147 20.0%	172 23.4%	28 3.8%	30 4.1%	154 20.9%	736 100.0%

④耐震改修の状況について

住宅の耐震改修の有無については、「一戸建住宅団地」で、耐震改修実施済みの割合が高くなっています。

※耐震基準とは、建築物の設計に適用される地震に耐え得ることのできる構造基準です。昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日までに適用されていた基準を「旧耐震基準」、同年 6 月 1 日以降に適用されている基準を「新耐震基準」といいます。

■地域別耐震基準・耐震改修の状況（単一回答）

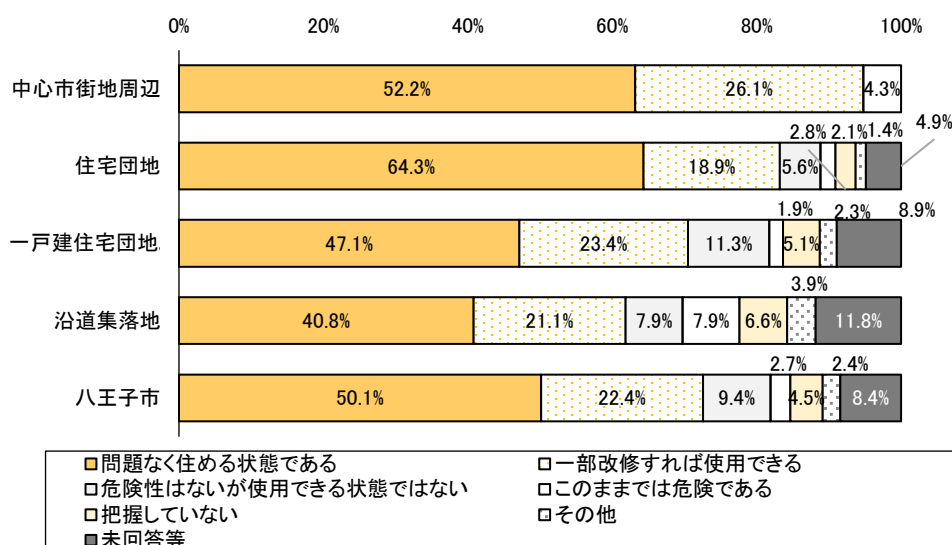


⑤建物の状態について

「問題なく住める」が 369 件（50.1%）、「一部改修すれば使用できる」が 165 件（22.4%）です。また「危険性はないが使用できる状態ではない」69 件（9.4%）、「このままでは危険である」20 件（2.7%）でした。

地域別にみると、「中心市街地周辺」と「一戸建住宅団地」では、「問題なく住める状態である」、「一部改修すれば使用できる」と使用できる空き家の割合が 80%を超えていますが、「沿道集落地」では 61.9%と約 20 ポイント低くなっています。

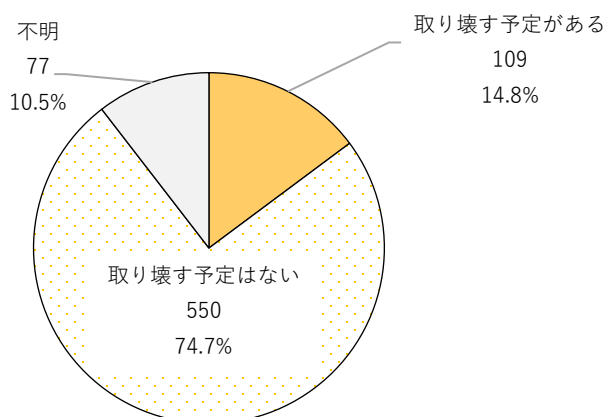
■地域別建物の状態（単一回答）



⑥建物の取り壊し予定について

「取り壊す予定はない」が550件（74.7%）、「取り壊す予定がある」が109件（14.8%）となり、空き家となっている建物の大半の建物は取り壊す予定がないことが判明しました。また、「取り壊す予定はない」とした回答についてその理由を複数回答で尋ねたところ、「まだ使用できるため（325件）」、「建物内の家財の整理が必要なため（138件）」、「その他（120件）」が多くなっています。

■取り壊し予定（単一回答）



地域別にみると、いずれも「まだ使用できるため」への回答が高くなっていますが、「中心市街地周辺」では「固定資産税など税制上の理由で取り壊していない」12.5%、「一戸建住宅団地」では「建物内の家財の整理が必要なため」が33.3%と、他と比べてやや高く、「取り壊したいが費用を捻出できないため」は「沿道集落地」で20.7%と高くなっています。

■取り壊す予定がない理由（複数回答）

	め まだ使用できるた	ため 取り壊したいが費用を捻出できない	壊して ない 固定資産税など税制上の理由で取り	理が 建物内の家財の整理が必要なため	その他
中心市街地 周辺	21 65.6%	4 12.5%	4 12.5%	4 12.5%	5 15.6%
一戸建 住宅団地	72 63.2%	8 7.0%	11 9.6%	38 33.3%	22 19.3%
一般市街地	195 56.4%	45 13.0%	31 9.0%	85 24.6%	82 23.7%
沿道集落地	37 63.8%	12 20.7%	5 8.6%	11 19.0%	11 19.0%
八王子市	325 59.1%	69 12.5%	51 9.3%	138 25.1%	120 21.8%

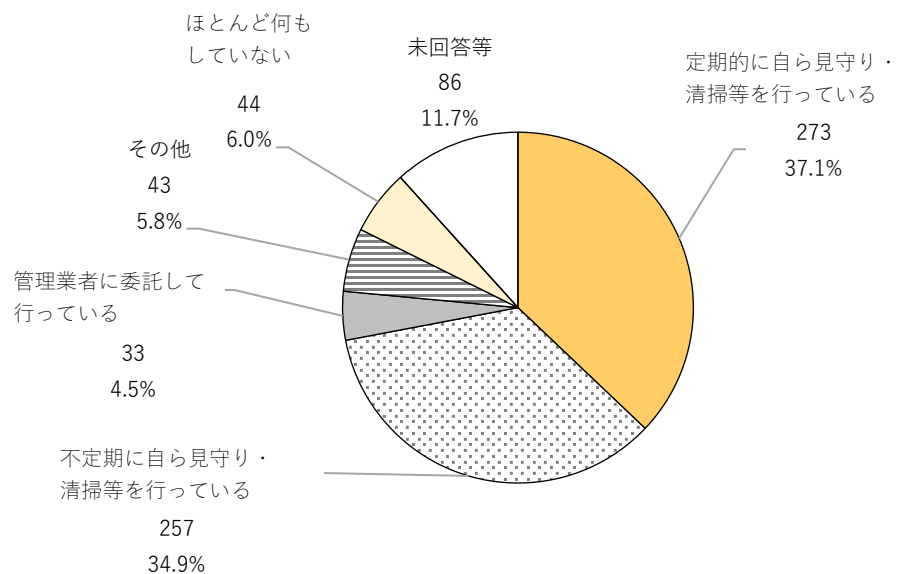
⑦建物の維持管理の方法とその頻度について

「定期的に自ら見回り・清掃等を行っている」273件（37.1%）、「不定期に自ら見回り・清掃等を行っている」257件（34.9%）ですが、「ほとんど何もしていない」44件（6.0%）となっています。維持管理の頻度は、定期的と不定期ともに、自ら見回り・清掃等を行っているでは、「月に1～数回程度」が高くなっています。

■維持管理の方法と頻度（単一回答）

建物の維持管理方法	週に1～数回	月に1～数回	半年に1～数回	年に1～数回	数年に1～数回	その他	未回答	回答数
自らが管理（定期的）	76	118	32	6		7	34	273
自らが管理（不定期）	10	96	96	27	4	1	23	257
業者に委託		6	10	11	1		5	33
その他	2	12	10	8	1	2	8	43
ほとんど何もしていない			2	3	2	1	36	44
未回答	5	3	2	1		7	68	86
合計	93	235	152	56	8	18	174	736

■維持管理の方法（単一回答）



⑧建物の今後の利活用について

複数回答で質問したところ、「現状のまま保有」が261件(35.5%)、「売却」が241件(32.7%)となっていますが、「どうしたら良いかわからない」は64件(8.7%)となっています。

地域別にみると、「沿道集落地」では、「現状のまま保有」が44.7%と高く、「どうしたら良いかわからない」も13.2%と今後の見通しが立てづらい状況にあることが分かります。「一戸建住宅団地」では、「売却」が46.9%で、「賃貸物件として活用」より高く、自らや親族の居住用に利用する意向も高くなっています。

■地域別今後の利活用の意向（複数回答）

	保有 現状の まま	用 の ため の 利 用	倉庫や物置 として活用	親や子ど も、親族等 の居住用	賃貸物件と して活用	売却	その他	どうしたら 良いかわか らない
中心市街地 周辺	12 26.1%	12 26.1%	4 8.7%	7 15.2%	5 10.9%	10 21.7%	2 4.3%	1 2.2%
一戸建 住宅団地	54 37.8%	32 22.4%	15 10.5%	15 10.5%	10 7.0%	67 46.9%	9 6.3%	3 2.1%
一般市街地	161 34.2%	75 15.9%	63 13.4%	37 7.9%	66 14.0%	148 31.4%	52 11.0%	50 10.6%
沿道集落地	34 44.7%	12 15.8%	14 18.4%	6 7.9%	3 3.9%	16 21.1%	6 7.9%	10 13.2%
八王子市	261 35.5%	131 17.8%	96 13.0%	65 8.8%	84 11.4%	241 32.7%	69 9.4%	64 8.7%

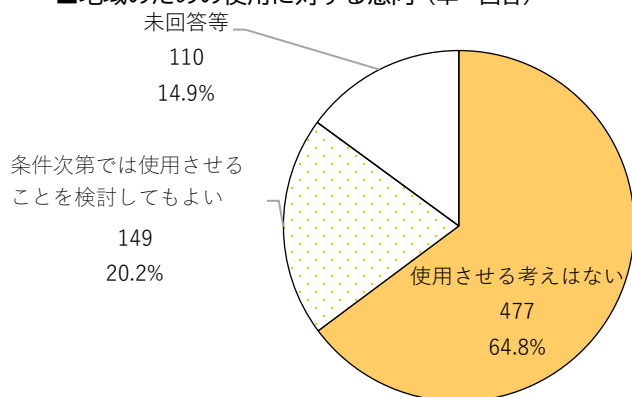
*現状のまま保有の内容：残存物があるため111件(42.5%)、資産として56件(21.5%)、その他36件(13.8%)

⑨建物と敷地について地域のために一時的に使用させることの意向について

「使用させる考えはない」が477件(64.8%)、「条件次第では使用させることを検討してもよい」が149件(20.2%)です。

建物、庭、駐車場の箇所別と、町会・自治会、NPO法人、福祉サービス事業者の使用者別に「条件次第では使用させることを検討してもよい」かを尋ねたところ、各項目とも80件前後の検討意向を確認できました。

■地域のための使用に対する意向（単一回答）



■使用者別使用可能箇所件数

区分	建物	庭	駐車場
町会・自治会	79	77	79
NPO法人	81	74	78
福祉サービス事業者	84	80	84

⑩建物と土地の活用のための支援について

必要な支援については、「特にない」が 407 件で最も多くなっています。次いで、「不動産売買や賃貸に詳しい専門家の紹介」ですが、「中心市街地周辺」では「改修工事に詳しい専門家の紹介」17.4%と他と比べて高くなっています。

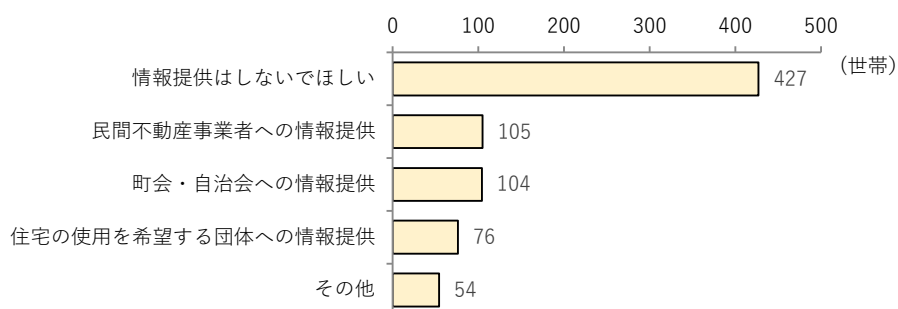
■地域別・利活用の意向別必要な支援（複数回答）

		専門家の紹介 相続問題に詳しい	税金に詳しい専門 家の紹介	改修工事に詳しい 専門家の紹介	不動産売買や賃貸 に詳しい専門家の 紹介	建物の耐震性、老朽 化による危険性の 診断への支援	その他	特にない	計
地域別	中心市街地周辺	5 10.9%	4 8.7%	8 17.4%	7 15.2%	3 6.5%	5 10.9%	18 39.1%	46 100.0%
	一戸建住宅団地	10 7.0%	15 10.5%	8 5.6%	29 20.3%	9 6.3%	9 6.3%	93 65.0%	143 100.0%
	一般市街地	43 9.1%	38 8.1%	49 10.4%	88 18.7%	24 5.1%	34 7.2%	254 53.9%	471 100.0%
	沿道集落地	6 7.9%	6 7.9%	3 3.9%	16 21.1%	4 5.3%	7 9.2%	42 55.3%	76 100.0%
利活用の意向	現状のまま保有	35 13.4%	32 12.3%	16 6.1%	40 15.3%	15 5.7%	13 5.0%	162 62.1%	261 100.0%
	売却	29 12.0%	31 12.9%	18 7.5%	81 33.6%	14 5.8%	24 10.0%	106 44.0%	241 100.0%
	自らの居住のための利用	7 5.3%	11 8.4%	14 10.7%	14 10.7%	12 9.2%	9 6.9%	89 67.9%	131 100.0%
	倉庫や物置として活用	9 9.4%	9 9.4%	11 11.5%	18 18.8%	7 7.3%	4 4.2%	54 56.3%	96 100.0%
	賃貸物件として活用	5 6.0%	8 9.5%	20 23.8%	18 21.4%	8 9.5%	9 10.7%	37 44.0%	84 100.0%
	その他	5 7.2%	7 10.1%	4 5.8%	12 17.4%	3 4.3%	11 15.9%	41 59.4%	69 100.0%
	親や子ども、親族等の居住用	7 10.8%	7 10.8%	8 12.3%	13 20.0%	4 6.2%	6 9.2%	41 63.1%	65 100.0%
	どうしたら良いかわからない	15 23.4%	15 23.4%	10 15.6%	30 46.9%	3 4.7%	8 12.5%	17 26.6%	64 100.0%
八王子市		64 8.7%	63 8.6%	68 9.2%	140 19.0%	40 5.4%	55 7.5%	407 55.3%	736 100.0%

⑪建物の利活用の情報公開について

建物を利活用するための情報の公開への同意は、「情報提供はしないしてほしい」が最多の427件でした。次いで「民間不動産事業者への情報提供」105件、「町会・自治会への情報提供」104件となっています。

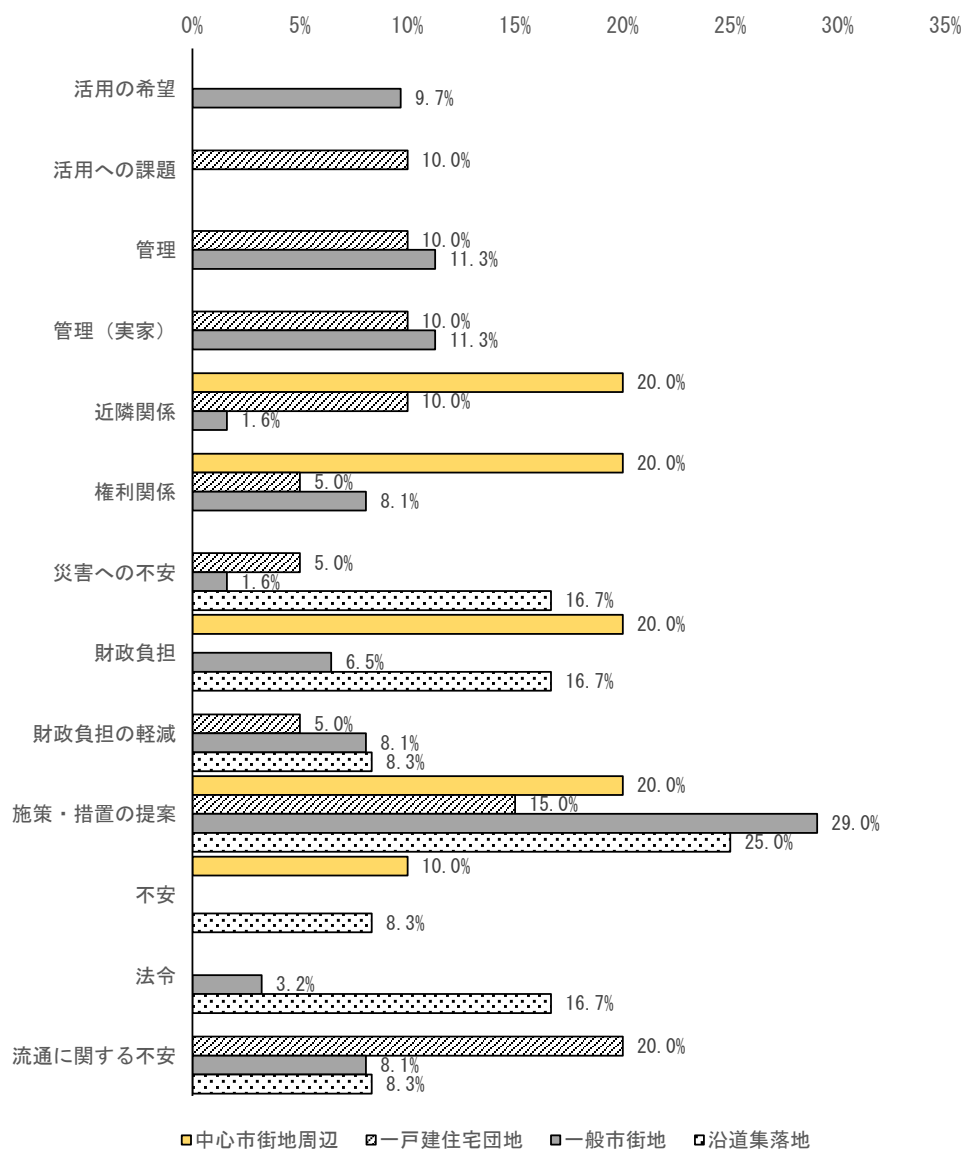
■情報の公開の意向（複数回答）



⑫困りごとについて

建物を管理・利活用する上で、不安に思うことや市に期待する住宅施策等について自由記入形式で質問しました。権利関係に関する困りごとや、災害への不安の分布に地域特性がみられます。

■地域別困りごとの分布（自由記入式）



⑬空き家の分布

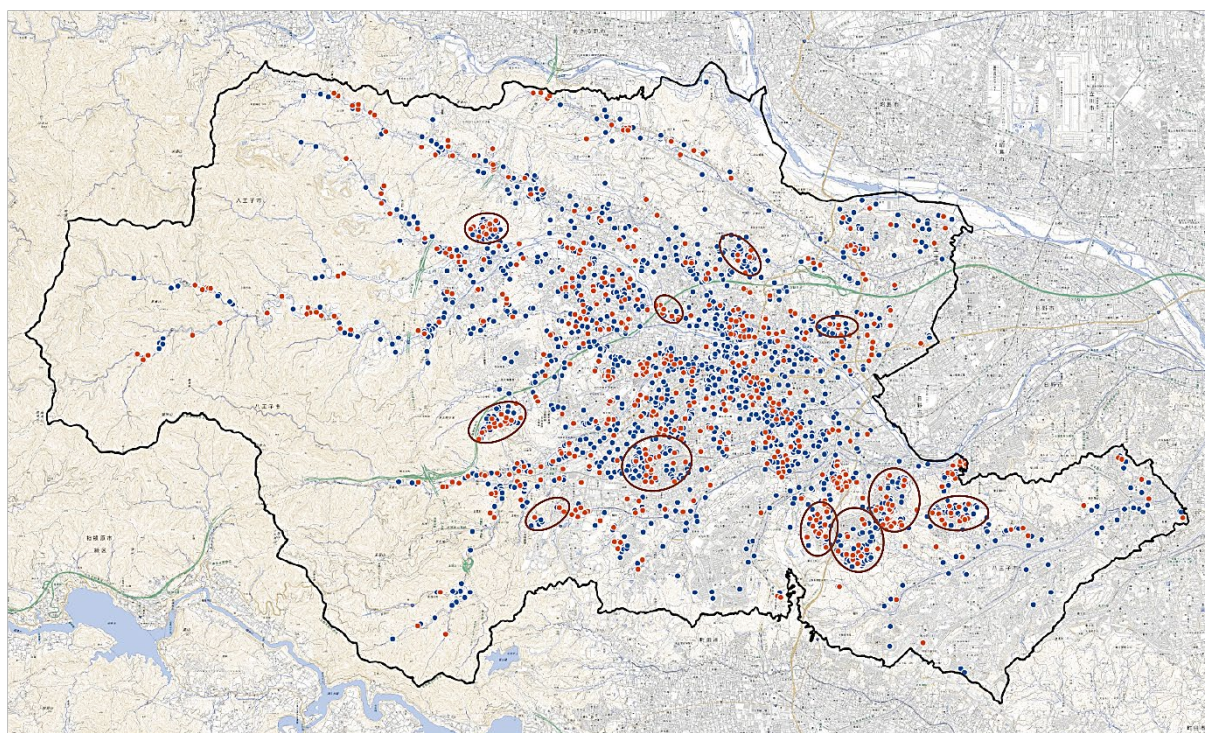
八王子市空き家実態調査によると、空き家は市内全域に分布しています。特に、一戸建住宅団地で密度が高くなっています。

■昭和 30～50 年代に開発された大規模一戸建住宅団地

	面積	事業年度	計画戸数 (戸)	実態調査空き家数 (件)
A	12ha	昭和 38 年 (1963 年)	334	15
B	35ha	昭和 46 年 (1971 年) ～48 年 (1973 年)	865	35
C	48ha	昭和 41 年 (1966 年) ～45 年 (1970 年)	1,410	55
D	15ha	昭和 34 年 (1959 年)	420	21
E	35ha	昭和 45 年 (1970 年) ～50 年 (1975 年)	1,164	53
F	70ha	昭和 45 年 (1970 年) ～平成 7 年 (1995 年)	2,078	90
G	54ha	昭和 47 年 (1972 年) ～57 年 (1982 年)	1,696	58
H	107ha	昭和 42 年 (1967 年) ～53 年 (1978 年)	2,152	81
I	15ha	昭和 45 年 (1970 年) ～平成元年 (1989 年)	506	13
J	16ha	昭和 46 年 (1971 年) ～48 年 (1973 年)	437	54
K	26ha	昭和 43 年 (1968 年) ～49 年 (1974 年)	762	61

出典：八王子市まちなみ整備部

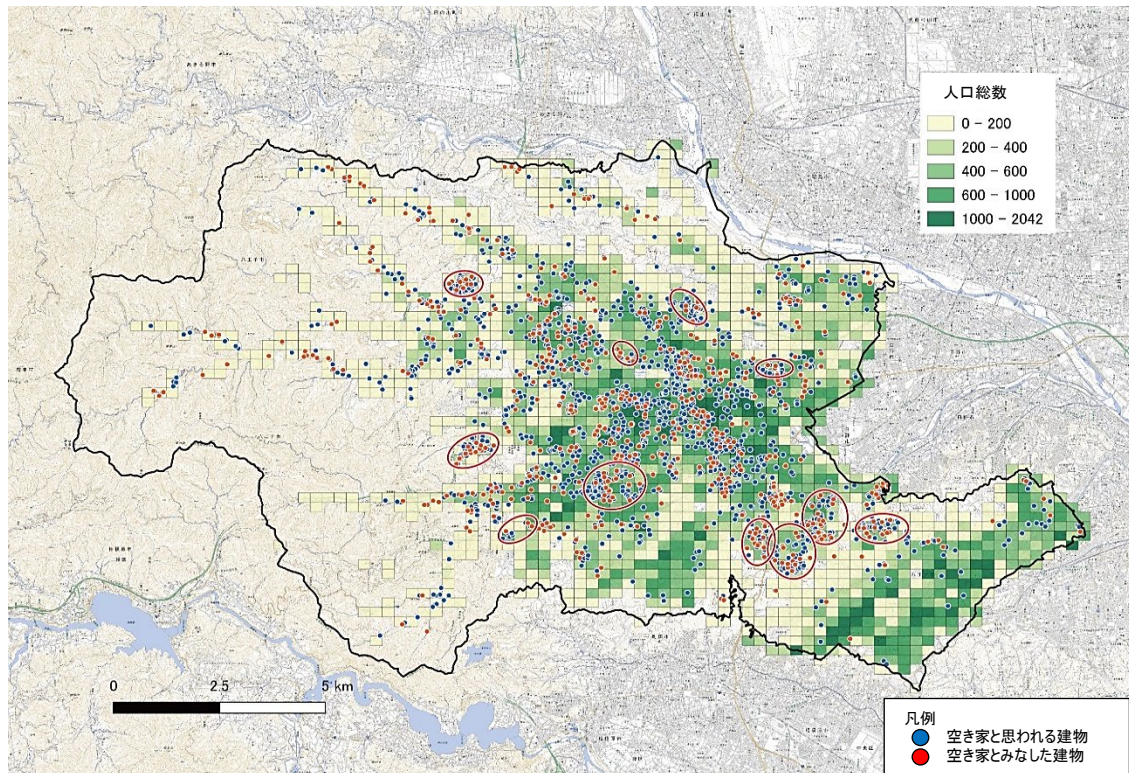
■ 八王子市空き家実態調査による空き家と大規模一戸建住宅団地



凡例
 ● 空き家と思われる建物
 ● 空き家とみなした建物

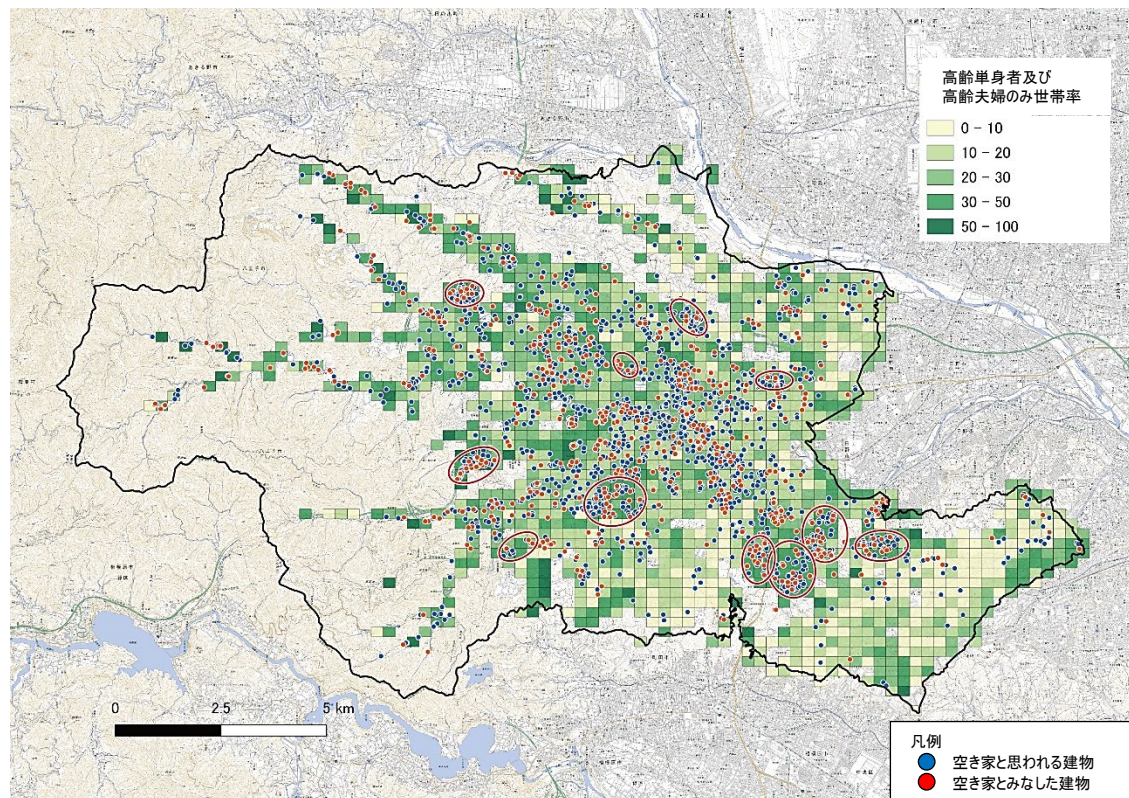
空き家は、地区の人口総数に関わらず分布していますが、空き家の多い地域では、高齢単身者及び高齢夫婦のみ世帯の割合が高くなっています。

■人口総数 250m メッシュ※（平成 27 年(2015 年)）



出典：国勢調査

■高齢単身者及び高齢夫婦のみ世帯率 250m メッシュ（平成 27 年(2015 年)）

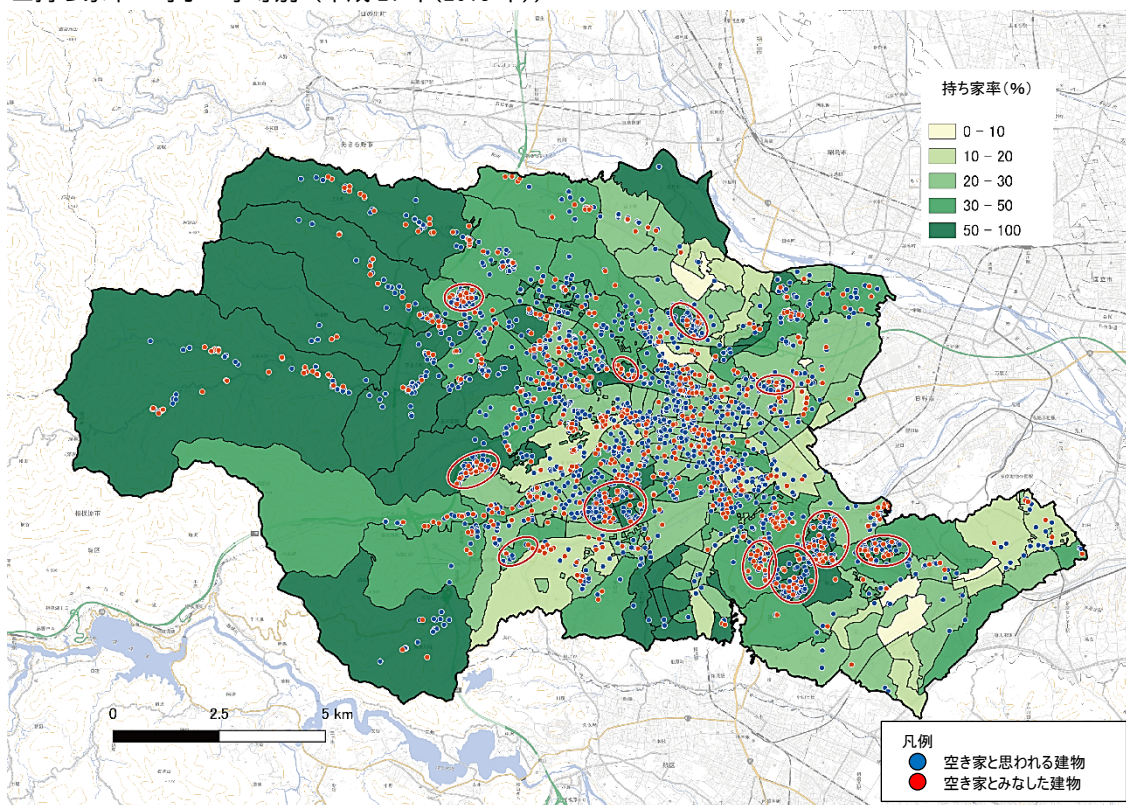


出典：国勢調査

※緯度・経度に基づき地域を隙間なく網の目（メッシュ）の区域に分けて、それぞれの区域に関する統計データを編成したもの。

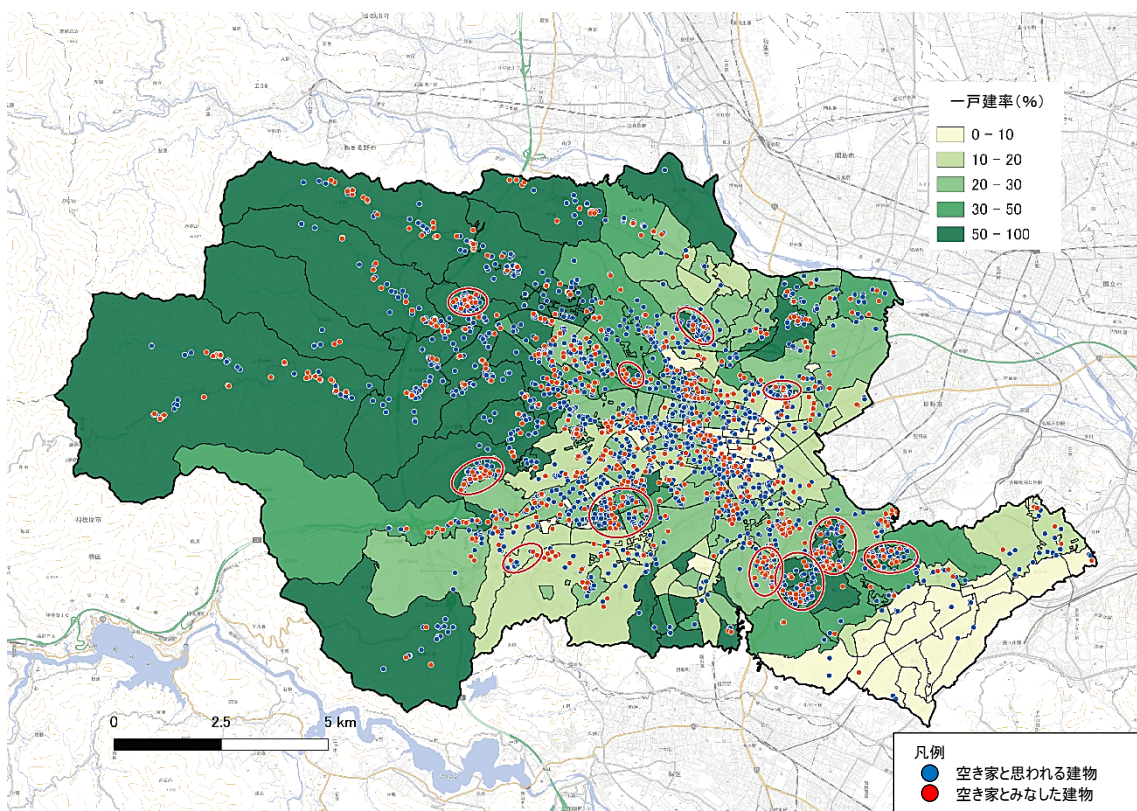
住宅の所有関係や建て方でみると、空き家は一戸建持ち家の割合が高いところで、多くなっています。

■持ち家率 町丁・字等別（平成 27 年(2018 年)）



出典：国勢調査

■一戸建率 町丁・字等別（平成 27 年(2018 年)）



出典：国勢調査

(3) 戸建住宅地「空き家の発生抑制×利活用」マネジメントモデル事業居住者アンケート調査

(国土交通省：空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)

本アンケート調査は、良好な居住環境を有する良好な居住環境を有する郊外戸建住宅地において、空き家の発生予防及び空き家の適正管理・利活用の促進を図るために、

- ・「自治会」「町内会」などの地縁組織が、どのような役割を果たすことが可能か。また、どのような役割を期待されているか。
- ・地元密着の「NPO法人」が、どのような役割を果たすことが可能か。また、どのような役割を期待されているか。

について調査検討し、多くの郊外戸建住宅地の空き家対策の一つのモデルにすることを調査目的として、八王子市北野台自治会のご協力のもと、北野台住宅地にお住いの皆様を対象に実施したアンケート調査の結果をまとめたものです。

- ・調査期間：平成30年(2018年)9月16日～10月15日
- ・配布世帯数：1,910世帯
- ・回答世帯数：743世帯 回収率 39%
- ・実施方法：自治会による個別配布及び自治会による回収方式
- ・実施主体：一般社団法人チームまちづくり

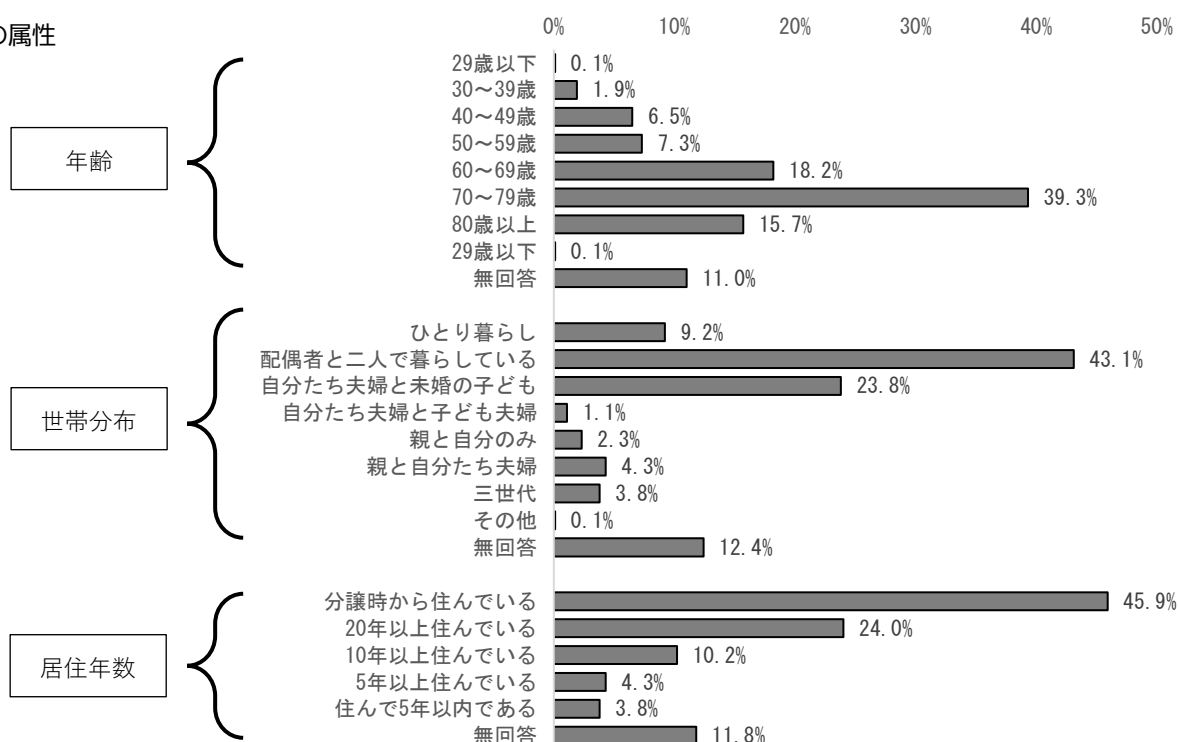
①回答者の属性

回答者の年齢は、「70～79歳」39.3%が最も高く、「60～69歳」18.2%、「80歳以上」15.7%で、60歳以上が70%以上を占めています。

世帯構成は、「配偶者と二人で暮らしている」43.1%、「ひとり暮らし」9.2%です。

居住年数については、「分譲時から住んでいる」45.9%、「20年以上住んでいる」24.0%で居住歴の長い世帯の割合が高くなっています。

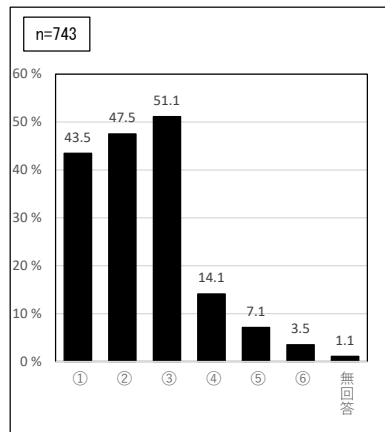
■居住世帯の属性



②空き家対策に関する居住者アンケート調査結果（抜粋）

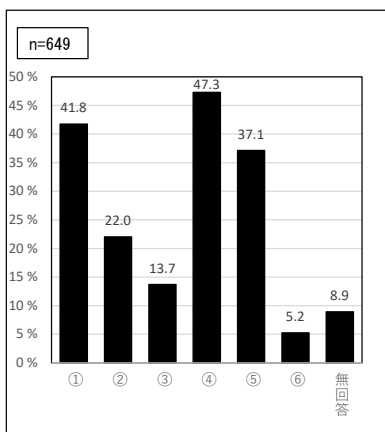
自治会が空き家対策を行うことの意向とその内容

質問 3 空き家は個人資産ではありますが、一方で、地域や近隣の住環境に大きな影響を与えます。そこで、意欲的な戸建住宅地では、自治会あるいはNPO 法人等が、空き家対策に積極的に取り組む動きが出ています。あなたは、自治会が住環境やエリア価値を守り育てるため、空き家対策に取り組むことについてどうお考えですか。同感・共感するものをいくつか選んでください。（複数回答可）



	回答数	%
全体	743	100.0
①自治会が居住者等と協力して、住んでいる住宅地が「選ばれる郊外住宅地」として良好な住環境が持続されるよう積極的な空き家対策を行うべきである。	323	43.5
②自治会などが、互助・共助の観点から、住宅所有者の理解が得られる事項に限って、空き家対策を行うのが良いと思う。	353	47.5
③自治会が空き家対策を行う場合、弁護士・司法書士・税理士等の専門家、NPO 法人等、行政、不動産事業者などと連携協力して行う必要がある。	380	51.1
④空き家対策は、その所有者・管理者が責任をもって行うべきであり、自治会など地域の関与は控えるべきである。	105	14.1
⑤よくわからない。	53	7.1
⑥その他	26	3.5
無回答	8	1.1

質問 4 【質問 3 で①②③いずれか回答の方のみ】自治会が、空き家対策に取り組む場合、必要と思われるものをいくつか選んでください。（複数回答可）



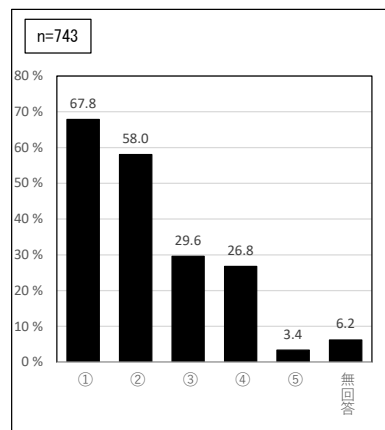
	回答数	%
全体	649	100.0
①司法書士、税理士等の専門家による「空き家防止セミナー」や「個別相談会」等の開催	271	41.8
②宅建業者等による不動産に関する各種相談会の開催	143	22.0
③建築家、リフォーム事業者、地元工務店等による改修リフォームセミナー等の開催	89	13.7
④空き家の防止をサポートする専門家（弁護士、司法書士、税理士、建築士、不動産事業者等）の登録と公開制度	307	47.3
⑤住宅地内の空き家に住みたい人を登録する（仮）住み替え希望者登録制度等の制度化	241	37.1
⑥その他	34	5.2
無回答	58	8.9

全世帯対象の居住者アンケートにおいて、自治会が空き家対策を行うことについて、その構成員である戸建住宅地の住民がどのような意向や期待を持っているかを伺った。（回答数 743）

●自治会が空き家対策を行うことについて（質問 3）では、積極的に空き家対策を行うべき 43%、互助共助の観点から住宅所有者の理解が得られる範囲内で行うべき 47%、専門家やNPO 法人等と連携して行うべき 51%（複数回答可）と高い割合を占めた。一方、空き家対策はその所有者等の自己責任で行うべきであり、自治会など地域の関与は控えるべきとの意見も 14%あった。これらから、自治会が空き家対策を行うことへの違和感や反対論は少数であることが確認された。

●自治会が行う空き家対策の内容について尋ねた（質問 4）ところ、空き家予防をサポートする専門家の登録制度 47%、弁護士・司法書士等による空き家予防セミナーや相談会開催 41%、住宅地内の空き家に住みたい人を登録する「住み替え希望者登録制度」37%等であった。

質問5 住まい（空き家）の所有者等の理解が得られた場合、自治会が空き家対策として行ってもよい、あるいは行うべきと考える対策をいくつか選んでください。（複数回答可）



	回答数	%
全体	743	100.0
①空き家情報の登録(空き家の位置、建物概要、緊急連絡先等の登録)	504	67.8
②空き家の巡回見守り(道路から空き家を定期的に巡回し、異常不審があるときは、所有者等に連絡する見守りサービス)	431	58.0
③地元密着のNPO法人等との連携と空き家情報の共有化	220	29.6
④空き家の多様な活用を学ぶ「空き家活用セミナー」や個別相談会等の開催	199	26.8
⑤その他	25	3.4
無回答	46	6.2

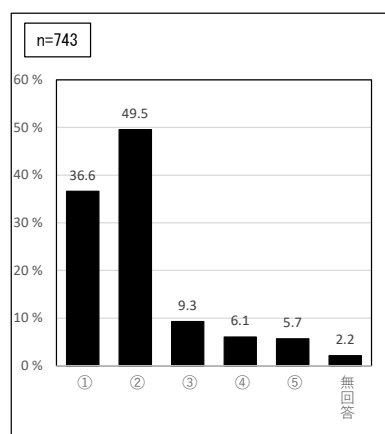
●自治会が、空き家所有者の理解を得て行う空き家対策について（質問5）尋ねたところ、空き家情報の登録 504 人(67%)、道路からの空き家の巡回見守りと緊急時連絡 431 人(58%)等が高い割合を占めた。

また、自治会が空き家対策を行うことに関する自由意見では、

- ・将来に渡って地域の魅力を維持することが空き家の防止に繋がる。
- ・空き家問題は、個人の領域を超えた問題で、住宅地全体、行政、国との連携が必要。住民一人一人の公共性に基づく意識が基盤だ。
- ・近所に迷惑をかけていない「健康な空き家」と迷惑をかけている「困った空き家」に分けて考えほしい。/住民の高齢化が急速に進んでいるので、自治会の班長が空き家対策を行うのは難しいので、自治会が NPO 等に業務委託を出すべきだなど建設的な意見が多数あった。

自治会が自治会費の一部を空き家対策に使うことについて

質問6 あなたは、お住まいの住宅地が将来とも良好な住宅地として持続するために、自治会が空き家対策を行う場合、自治会費の一部を空き家対策に充てることについて、あなたの考えに最も近いもの一つを選んでください。（複数回答可）

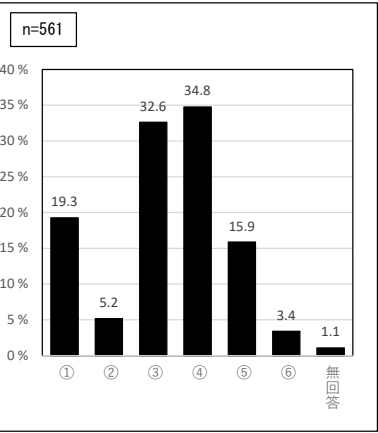


	回答数	%
全体	743	100.0
①良好な住環境の維持や良好な住宅地としてのエリア価値を維持するものであれば、空き家対策に自治会費の一部を充当しても良いと思う。	272	36.6
②自治会が空き家対策を行うことは良いと思うが、あまり費用をかけない範囲で行うべきである。	368	49.5
③自治会が空き家対策を行うことに理解できないため、自治会費の一部充当には反対である。	69	9.3
④よくわからない。	45	6.1
⑤その他	42	5.7
無回答	16	2.2

●自治会が自治会費の一部を空き家対策に充当することについて尋ねた（質問6）ところ、良好な住環境の維持など地域全体の福利に適うのであれば使っても良いが 272 人(36%)、自治会が空き家対策を行うのは良いが余り費用をかけずに行うべき 368 人(49%)自治会費の一部充当には反対が69人(9%)であった。これらから、自治会が自治会費を充当して空き家対策を行うことについては、住宅地全体の利益になることを節度をもって行うのであれば、自治会費を使うことに理解が得られると思われる。

元気なうちの空き家予防の対策について

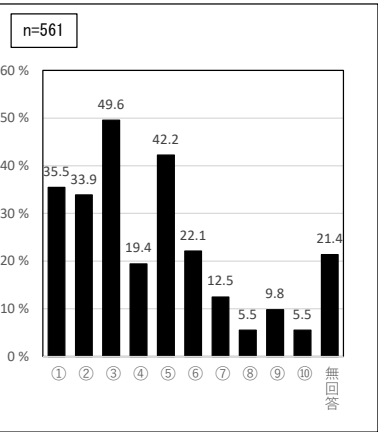
質問 7 あなたは、将来、相続等が発生した場合、現在のお住まいが空き家にならないような対策を講じていますか。あなたの状況に最も近いものを一つ選んでください。(複数回答可)



	回答数	%
全体	561	100.0
①相続が発生したら、子供や親族が現在の住まいに住むので、空き家になる心配はない。	108	19.3
②将来、現在の住まいが空き家になる可能性があるので、その対策について勉強し、一定の準備を進めている。	29	5.2
③将来、現在の住まいが空き家になる可能性があるので対策を検討したいとの問題意識はあるが、具体的な検討は行っていない。	183	32.6
④将来、現在の住まいが空き家になる可能性はあるが、その対策は、相続人たる子供たちに任せている。	195	34.8
⑤特別な対策や検討は行っていない。	89	15.9
⑥その他	19	3.4
無回答	6	1.1

NPO等が行う空き家管理サービスについて

質問 10 意欲的な戸建住宅地では、住民有志がNPO 法人やまち育て会社等をつくり、地元に着目して、多様な空き家管理サービスを行っています。仮に、あなたのお住まいの住宅地の住民有志が、NPO 法人等を立ち上げ、次に掲げる空き家管理サービス（1 回又は月額 500 円～5,000 円程度）を行う場合、利用しても良いと思うものをいくつでも選んでください。(複数回答可)



	回答数	%
全体	561	100.0
①敷地外から目視による屋根・外壁・窓・雨戸・塀等の不良確認と写真等による報告	199	35.5
②敷地内から目視による屋根・外壁・窓・雨戸・塀等の不良確認と写真等による報告	190	33.9
③敷地内の草取り・樹木の剪定・清掃など	278	49.6
④敷地内からの施錠(門扉・玄関・勝手口・窓等)	109	19.4
⑤郵便物・広告・チラシ等の整理処分	237	42.2
⑥計器(ガスメーター・電気メーター等)の確認	124	22.1
⑦部屋の窓を開けての風通し	70	12.5
⑧室内の清掃	31	5.5
⑨室内の水廻り設備の点検・通水	55	9.8
⑩その他	31	5.5
無回答	120	21.4

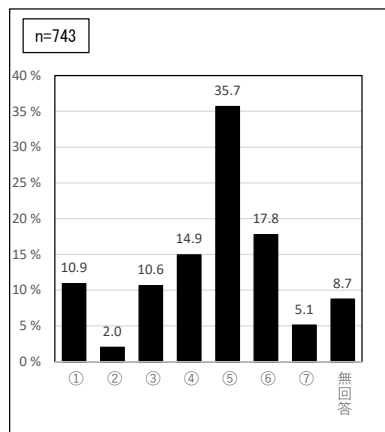
●次に 65 歳以上の高齢者世帯を対象に「元気なうちの空き家要対策について尋ねた（質問 7）（回答 561）ところ、空き家対策は相続人たる子どもたちに任せている 195 世帯(34%)、空き家対策の問題意識があるが具体的な検討は何も行っていない 183 世帯(32%)特別な対策や検討は行っていない 89 世帯(15%)と約 8 割の世帯の高齢者世帯が、事前の空き家対策を行っていないことが判明した。この事実はかなり深刻であり、元気なうちの空き家予防対策の重要性を広く国民共通の認識として定着させることが望まれる。

●次に地元密着の NPO 等が、多様な空き家管理サービス(有償)を行う場合の利用意向について尋ねた(質問 10)ところ、多くの高齢者世帯が利用したい意向がある旨が解った。具体的には敷地内の草取り、樹木の剪定や清掃が 278 世帯(49%)、郵便物・広告・チラシの整理処分 237 世帯(42%)、道路からの目視による不良確認と写真報告 199 世帯(35%)、敷地内からの目視による建物の点検と写真報告 190 世帯(33%)等、多様な管理ニーズがあることが判明した。また、自治会費を充当することの自由意見として多くの意見が寄せられた。その一部を記載する。

- ・自治会役員が直接行うのは負担が大きい。自治会費の一部をアウトソーシングするのなら賛成。
- ・空き家対策の具体的内容が明確になり、費用が妥当であれば自治会費を充当することに賛成。
- ・自治会費を充当するのは良いが、それで自治会費が上がるのであれば反対。

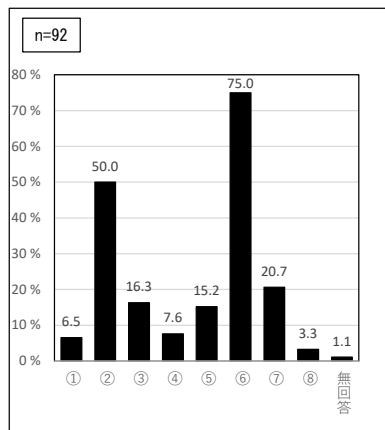
NPO等への参加意向について

質問 13 あなたがお住まいの住宅地の住民有志が、空き家の少ない良好な住環境を守り育てるため空き家の管理サービスなど「暮らしと住まいに関するサービス」を行う NPO 法人等を設立した場合、あなたは、これに参加したいと思いますか。あなたの状況に近いものをいくつかでも選んでください。(複数回答可)



	回答数	%
全体	743	100.0
①参加したいと思う。	81	10.9
②私の家族が参加できると思う。	15	2.0
③参加したいが、仕事を持っているので今は難しいが、将来は、地域のために可能な範囲で参加したい。	79	10.6
④関心はあるが、現在は仕事があるので難しい。	111	14.9
⑤参加したいが、年齢や健康上の理由で難しい。	265	35.7
⑥余り関心がないので、参加したいとは思わない。	132	17.8
⑦その他	38	5.1
無回答	65	8.7

質問 14 【質問 13 で①②いずれか回答の方のみ】 NPO 法人等に参加できる頻度などで、あなたの状況に近いものをいくつかでも選んでください。(複数回答可)



	回答数	%
全体	92	100.0
①現役を引退し、比較的時間もとれるので、週2～3回は参加できると思う。	6	6.5
②自分が住む住宅地のためであれば、できるだけ協力し参加したい。	46	50.0
③NPO法人等の取り組みは、コミュニティビジネスなので興味があり参加したい。	15	16.3
④土曜・日曜であれば、参加できる可能性がある。	7	7.6
⑤平日なら、参加できる可能性がある。	14	15.2
⑥無理のない、負担感のない範囲で楽しく参加したい。	69	75.0
⑦自分が住む住宅地で、新しい仲間や知り合いができるのが楽しみであり参加したい。	19	20.7
⑧その他	3	3.3
無回答	1	1.1

●先進的な戸建住宅地では、住民有志が自ら NPO 等を組織し、自治会や行政等と連携協力して、非営利で有償の住宅地マネジメントを展開していることを踏まえ、居住者に対し、こうした NPO 等への参加の意欲意向を尋ねた(質問 13)ところ、NPO 活動に参加したいと思うが 81 人(10%)、家族が参加できると思うが 15 人(2%)と約 100 名近くの居住者が NPO 等への参加意欲を有していることが確認された。

●また、NPO 活動への参加できる頻度について(質問 14)は、無理のない負担感のない範囲で楽しく参加したいが 69 名(75%)、自分の住む住宅地のためであれば、できるだけ協力し参加したいが 46 名(50%)、新しい仲間や知り合いができるのが楽しみであり参加したいが 19 名(20%)などの意向が確認された。

また、NPO 活動に関する自由意見としては、

- ・ NPO めじろむつみクラブの取り組みは参考になった。採用を望む。
- ・ 北野台で遊歩道の草取りボランティアをやっている。1 時間くらいと決めてめじろ台のように行いたい。
- ・ 有償の方が気兼ねしないで良い。

(4) 八王子市住まいに関する意識調査

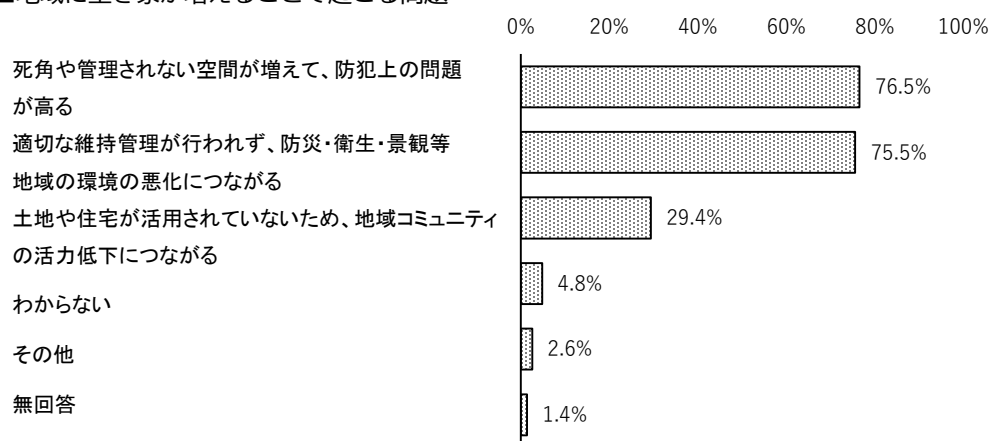
第4次住宅マスタープランの策定にあたり、市民の居住実態と住宅・住環境への意向把握を目的としたアンケート調査を実施しました。

- ・調査名：八王子市住まいに関する意識調査
- ・調査期間：令和2年(2020年)1月6日～1月20日
- ・調査対象：八王子市内に居住する満18歳以上の市民
- ・配布数：5,000 返送数：18
- ・有効回収数：1,991 回収率 40.0%
- ・実施方法：郵送配布郵送回収

①地域への影響

空き家が地域に与える影響については、「防犯上の懸念」76.5%、次いで「環境の悪化」75.5%が高くなっています。

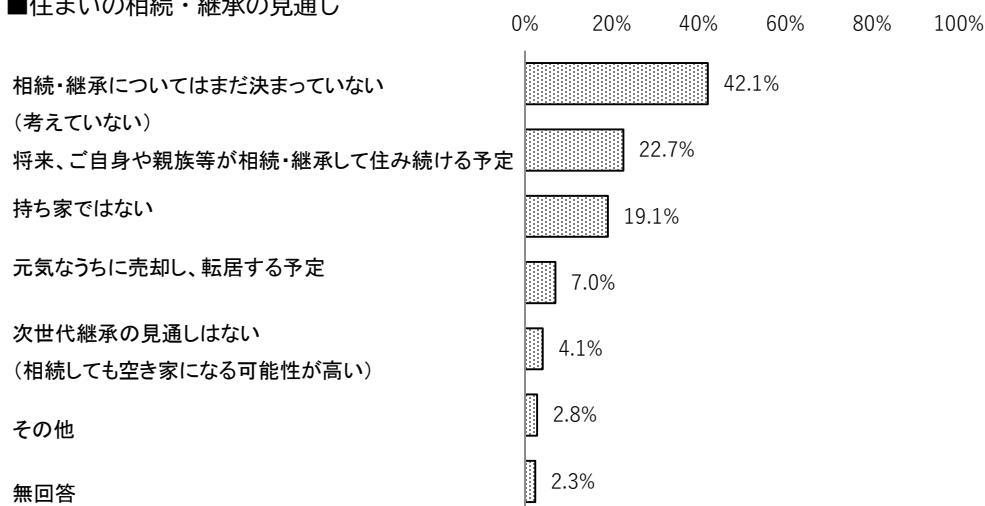
■地域に空き家が増えることで起こる問題



②住まいの継承

住まいの相続や継承の見通しについては、「元気なうちに売却」7.0%、「相続や継承の予定が立っている」22.7%です。一方、「まだ決まっていない（考えていない）」は42.1%となっています。

■住まいの相続・継承の見通し



3 計画策定の経過

(1) 八王子市住宅マスタープラン策定懇談会空き家等対策計画策定分科会の開催状況

開催日		議 題
令和元年(2019年) 12月10日(火)	第1回	(1) 本分科会の進め方について (2) 八王子市空き家等実態調査の結果について (3) 八王子市空き家等対策計画について
令和2年(2020年) 1月15日(水)	第2回	(1) 各団体の取組みについて (2) 八王子市空き家等対策計画骨子(案)について
2月18日(火)	第3回	(1) 第2回分科会での指摘事項とその対応について (2) 八王子市空き家等対策計画の構成について
11月27日(金) (書面開催)	第4回	(1) 八王子市空き家等対策計画(素案)
12月15日(火)～ 令和3年(2021年)1月15日(金)		パブリックコメント
1月19日(火)	第5回	(1) 第4回への質問と意見について (2) パブリックコメントへの意見について (3) 八王子市空き家等対策計画(素案)について

(2) 八王子市住宅マスタープラン庁内策定検討会・幹事会

開催日		議 題
令和2年(2020年) 1月31日(火)	第1回検討会 ・幹事会	(1) 空き家等対策の推進に関する特別措置法と条例 (2) 八王子市空き家実態調査の結果について (3) 八王子市空き家等対策計画骨子(案)について
3月18日(水)	第2回 幹事会	(1) 八王子市空き家等対策計画骨子の構成について
10月23日(金)	第4回 幹事会	(1) 八王子市空き家等対策計画の施策展開及び指標について
11月4日(水) (書面)	第2回検討会	(1) 八王子市空き家等対策計画(素案)について

(3) 八王子市住宅マスタープラン策定懇談会空き家等対策計画策定分科会委員名簿

氏名	所属団体等
荒井 富雄	八王子市町会自治会連合会
上田 高弘	東京都行政書士会 八王子支部
内山 菜穂恵	公募市民
亀山 勝	東京司法書士会 八王子支部
栗原 定義	第二東京弁護士会 多摩支部
杉本 隆保	公募市民
谷合 ひろよ	公益社団法人全日本不動産協会 東京都本部多摩南支部
土屋 隆	一般社団法人東京都建築士事務所協会 八王子支部
堤 吉久	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 八王子支部
法師山 藤夫	警視庁 八王子警察署
松本 昭 【座長】	一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団
村上 正浩 【副座長】	工学院大学

五十音順、敬称略

4 八王子市空き家の適正管理に関する条例

○八王子市空き家の適正管理に関する条例

平成 24 年 12 月 19 日

条例第 48 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空き家が管理不全な状態になることを防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家 市の区域内にある建物で、現に使用の実態がないものをいう。

(2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 空き家の建築資材等が飛散することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態

イ 不特定の者が空き家に容易に侵入できることにより、火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態

(3) 所有者等 空き家を所有し、又は管理する者をいう。

(民事による解決との関係)

第 3 条 この条例の規定は、管理不全な状態の空き家の所有者等と当該空き家が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれのある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(所有者等の責務)

第 4 条 所有者等は、その所有し、又は管理する空き家が、管理不全な状態にならないよう適正に管理しなければならない。

(情報提供)

第 5 条 市民は、管理不全な状態である空き家があると認めるときは、市長に対し、その情報を提供することができる。

(調査)

第 6 条 市長は、第 4 条の規定による適正な管理がなされていない空き家があると認めるとき又は前条の情報提供があったときは、その職員に、当該空き家の状況、所有者等その他必要な事項を調査させ、又は所有者等に対し質問をさせ、若しくは資料の提供を求めさせることができる。

2 市長は、前項の場合において、その職員を当該空き家の敷地に立ち入らせることができる。

3 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言)

第7条 市長は、前条の調査により空き家が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家の所有者等に対し、これを改善するために必要な措置について助言することができる。

(指導及び勧告)

第8条 市長は、第6条の調査により空き家が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家の所有者等に対し、これを改善するよう指導することができる。

2 市長は、前項の規定による指導を受けた者がその指導に従わないときは、当該指導に従うよう勧告することができる。

(命令)

第9条 市長は、所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、相当の期間を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第10条 市長は、前条の規定による命令をしたにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、その者の氏名又は名称その他市規則で定める事項を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、市規則で定めるところにより、当該命令を受けた者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(関係機関との連携)

第11条 市長は、空き家の管理不全な状態を改善するため必要があると認めるときは、警察署、消防署その他の関係機関に協力を求めることができる。

(委任)

第12条 この条例の施行について必要な事項は、市規則で定める。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

八王子市空き家等対策計画

令和3～12年度（2021～2030年度）

令和3年（2021年）3月 発行

発行：八王子市

編集：まちなみ整備部 住宅政策課

〒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。

