

八王子市空き家等対策計画
令和3～12年度
(2021～2030年度)
【素案】

令和2年(2020年)12月

八王子市

目 次

第1章	計画策定の目的と位置づけ	1
1	空き家等対策計画を策定する目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間等	2
第2章	現状と課題	3
1	これまでの八王子市の取り組み	3
2	土地利用と人口動向	5
3	空き家の現状	11
4	空き家等対策の課題	33
第3章	空き家等対策の方針	36
1	基本理念	36
2	基本的な考え方	36
第4章	空き家等対策の取り組み	42
基本方針1	空き家等の発生予防 ～空き家にしない～	44
基本方針2	空き家等の利活用 ～空き家等が活用される～	51
基本方針3	空き家等の管理 ～空き家等が適切に管理されている～	56
基本方針4	管理不全な空き家等の解消 ～安全な住環境の確保～	61
第5章	施策の推進	66
1	成果指標	66
2	空き家等対策連絡会の設置	66
3	進行管理	67

「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 計画策定の目的と位置づけ

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、所有者等による適切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可能性があります。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年法律第127号。以下「空家法」といいます。）を制定し、平成27年5月26日に全面施行しました。これにより、空き家等^{*}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、法の制定以前の平成25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、適切に管理されていない空き家等の対策を実施してきました。しかし、平成30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、更に空き家等が増加した場合、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、空き家等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。

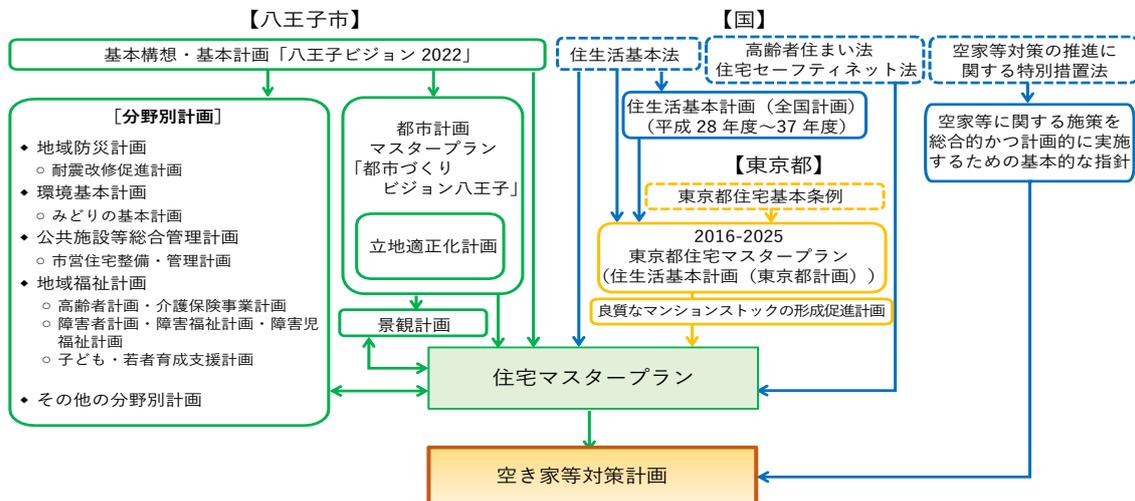
そこで、市民の安全で安心な暮らしを守り、良好な住環境を未来へ継承することを目的として、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために本計画を策定します。

^{*}建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

2 計画の位置づけ

本計画は、「空家法第六条」と「八王子市空き家の適正管理に関する条例」に基づく空き家等に関する対策についてまとめた計画です。

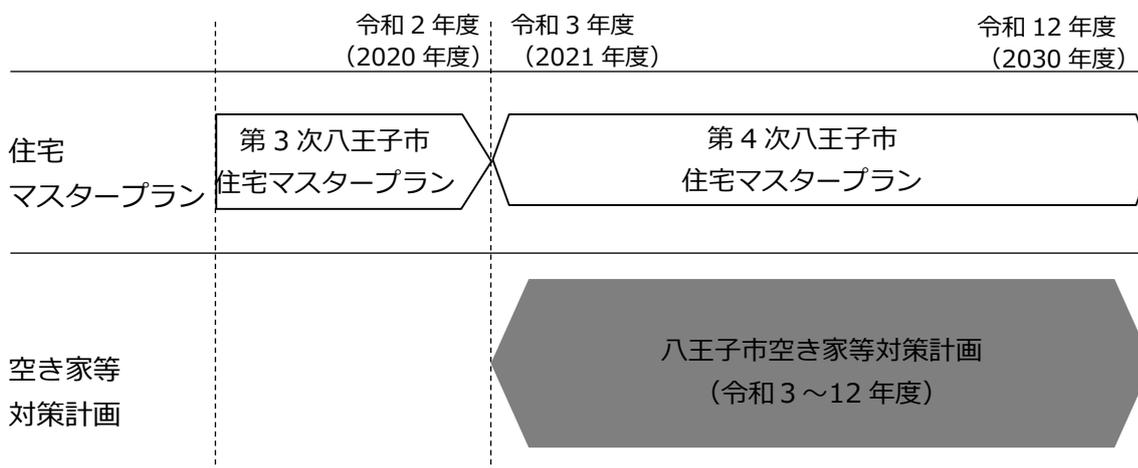
「八王子市基本構想・基本計画」をはじめとする各種行政計画との整合を図りつつ、空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるもので、住宅に関する総合的な計画である八王子市住宅マスタープランを基に、今後の空き家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置づけます。



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年をめぐり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、一戸建住宅を対象とし、共同住宅については、1棟全ての住戸が空き室となっているものを対象とします。

空き家等の対策においては、将来的に空き家等数を増やさないための予防が重要となることから、意識啓発や相談対応等の取組については、居住その他の使用がされている住宅も対象とします。

対象空き家等：一戸建住宅及び全住戸が空いている共同住宅

(3) 対象地区

平成30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。

対象地区：市内全域

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等が増加しており、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がないよう、防犯・防災上の観点から、平成25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3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163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、4件が解決済みで、改善に向けて交渉中のものが4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補助事業

空き家の利活用等を促進するため、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、所有者等が行う改修工事に要する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の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つの沿道集落地区について、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) 空き家に関する相談窓口

法律や不動産等の各種専門相談により、空き家に関する相談に対応しています。

■空き家等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	防犯課	防犯課
適正に管理されていない空き地の相談	草木の繁茂など、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	首都圏建設産業ユニオン多摩支部 東京土建一般労働組合八王子支部 八王子南多摩建築組合 八王子民主商工会 八王子市住宅建設協同組合	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
あなたの心の相談室	夫婦や嫁・姑問題、人間関係などの悩みの相談	カウンセラー	市民生活課

2 土地利用と人口動向

(1) 都市構造

本市の市街地は緑に囲まれており、丘陵・谷戸・平坦地（市街地）という地形構造になっています。

市街地は、甲州街道の最大の宿場町であった八王子地区、鉄道駅周辺の市街地と、昭和30年代後半から開発が始まった丘陵地における大規模な住宅団地、従来からの沿道集落地と、大学、工業団地で構成されています。

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。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。本市では、昭和45年に都市計画区域の約38.6%が指定され、令和元年度現在では43.7%に拡大しています。

一方、市街化調整区域は、市街化を抑制する区域で、原則として開発行為や建築行為は制限されます。本市では、高尾山や陣馬山などの山々や、緑地、農地、河川など、都市計画区域の56.3%が市街化調整区域に定められています。

(2) 土地利用に関する上位・関連計画

①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」

都市づくりビジョン八王子では、「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」を基本理念とし、都市づくりの方針を示しています。

住居系市街地の土地利用方針は、「市街化区域内においては、計画的に都市機能の集積を図るとともに、空き家等の都市問題への対応も進めながら、適正な密度構成への誘導を図ります。また、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、日常生活の質を高める住宅市街地づくりを進めます。一方、市街化調整区域においては、丘陵地の自然環境を保全するため、住居系市街地の拡大を抑制します。」となっています。

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

○ 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。

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に、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。





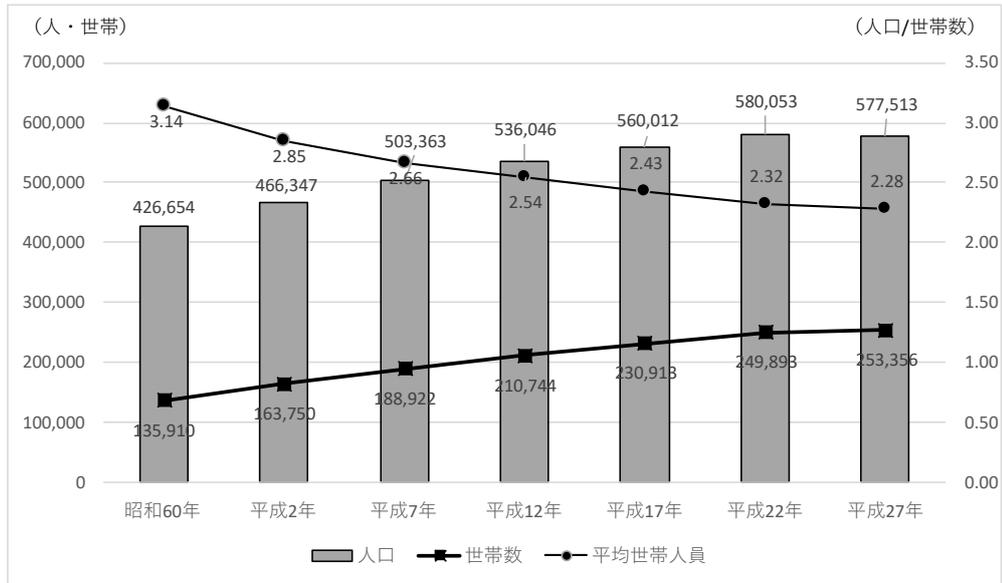
施策のねらい	重点的な取組
適切な市街地密度を維持した利便性の高い住環境の実現	<ul style="list-style-type: none">○ 多様な世帯が暮らしやすい住宅市街地への更新○ 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進
農とみどりと調和したゆとりある住環境の実現	<ul style="list-style-type: none">○ 住宅市街地と調和した都市農地の保全○ まとまりのある身近なみどりの保全
多様なライフスタイルを支える住環境の実現	<ul style="list-style-type: none">○ 地域の特性を活かした働きやすい環境づくり○ 子育てしやすい環境づくり○ 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

(3) 人口と世帯の動向

本市の令和元年12月末日の人口は住宅基本台帳で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580,053人をピークとして、平成27年には577,513人に減少しています。

一方、世帯数は増加を続けています。そのため、1世帯当たりの平均世帯人員は昭和60年3.14人から、平成27年では2.28人と世帯の小規模化が進んでいます。

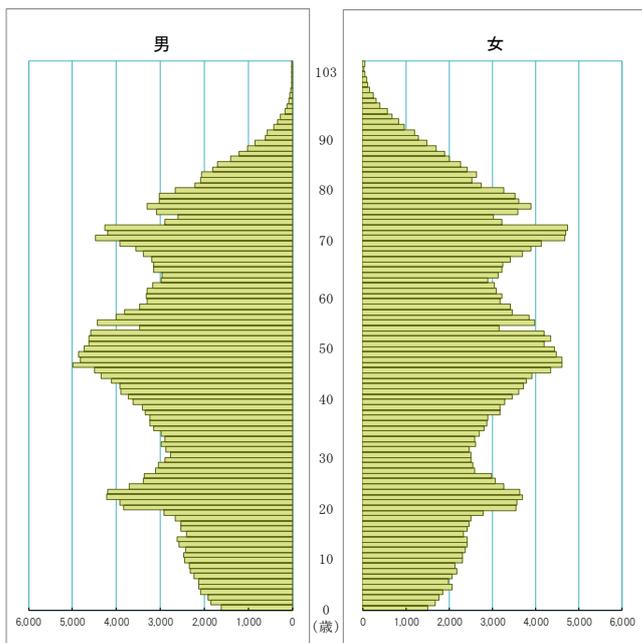
■人口・世帯数の推移



資料：国勢調査（各年）

本市の人口構成を性別年齢別の人口ピラミッドとして示すと、次のとおりです。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。

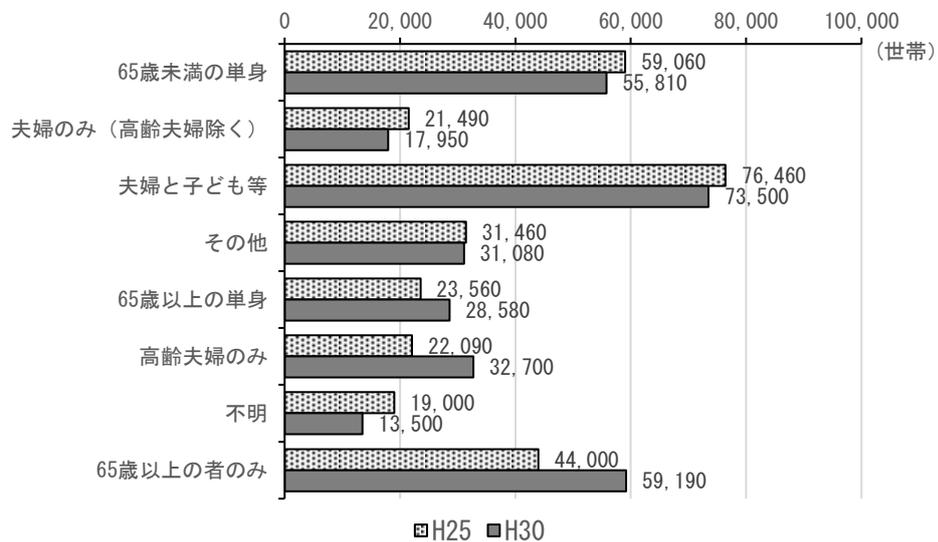
■年齢別人口構成



資料：住民基本台帳（令和元年12月末日）

住宅に住む主世帯数は、平成 25 年 250,360 世帯、平成 30 年 253,120 世帯で 5 年間に増加しています。世帯の型についてみると、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、17.6%から 23.4%と 5.8 ポイント増加しています。

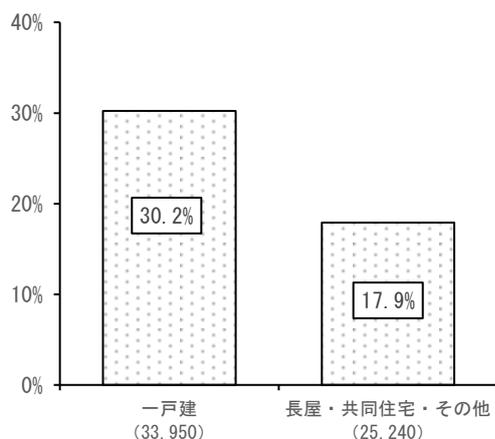
■世帯の型の推移



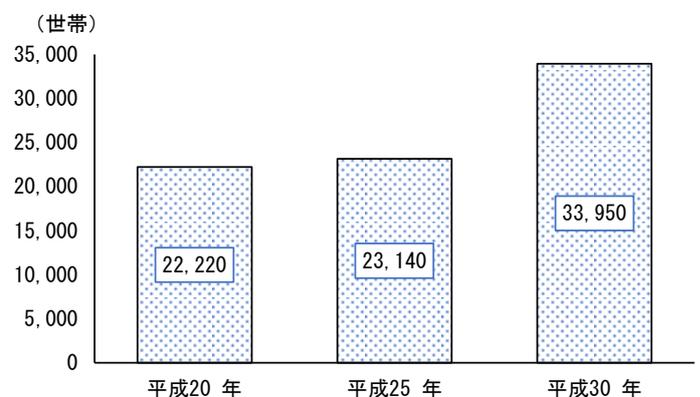
資料：住宅・土地統計調査

本計画の主な対象となる一戸建住宅に居住する世帯をみると、65 歳以上の者のみの世帯が 30.2%を占めています。一戸建住宅は、共同住宅と比べると高齢者のみ世帯が居住する割合が高くなっています。また、その世帯数は平成 20 年の 22,220 世帯と比べ、平成 30 年は 33,950 世帯と、大きく増加しています。

■住宅の建て方別 65 歳以上の者のみの世帯数の割合 (平成 30 年)



■一戸建に住む 65 歳以上の者のみの世帯数の推移

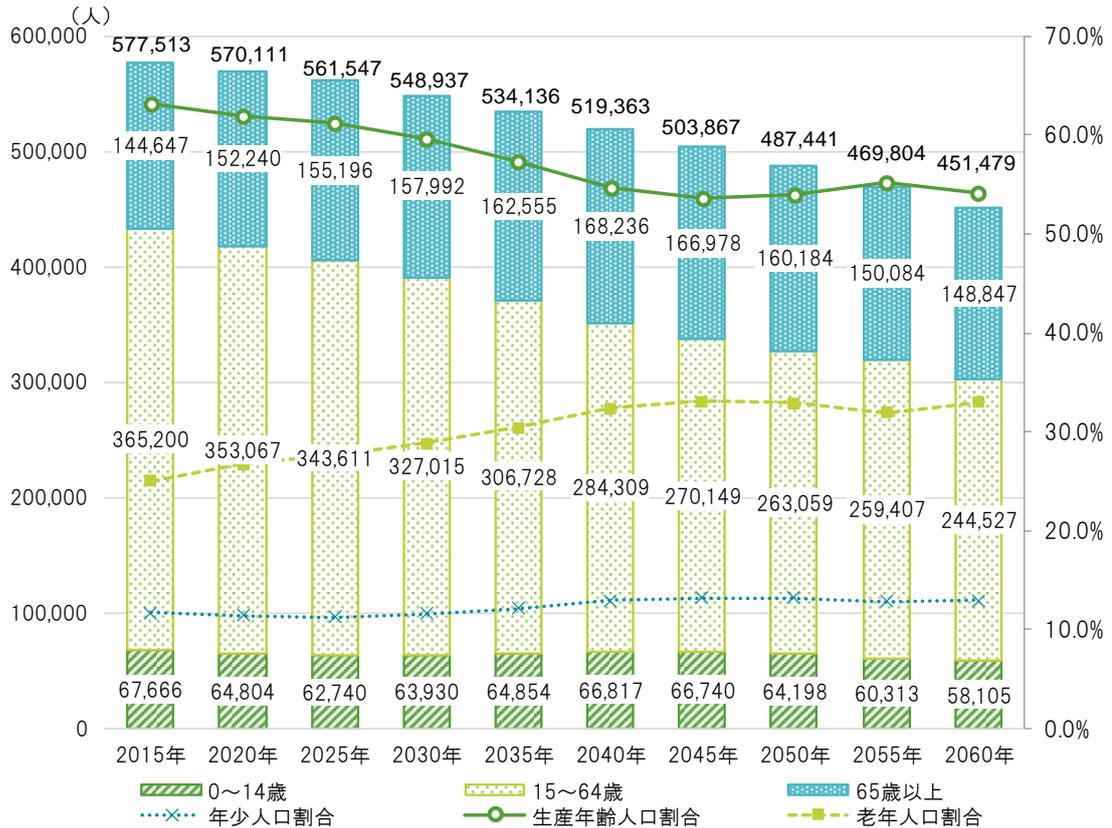


資料：住宅・土地統計調査

(4) 将来人口の推計

本市の将来人口について、八王子市人口ビジョンでは、本計画の目標年次令和12年(2030年)年の人口を548,937人と推計しています。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5千人増加するのに対し、生産年齢人口は約2万6千人、年少人口は約900人減少すると推計されています。

■人口ビジョンによる将来人口



出典：八王子まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成30年6月）

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、中長期的な空き家等の動向及び空き家等の所在や現況、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 年に国が実施した「住宅・土地統計調査」及び平成 30 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。

■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、(5 年毎に実施)	平成 30 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。空き家等、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。	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：住戸	集計単位：建物棟数
	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 年度 国土交通省：空き家対策の担い手強化・連携モデル事業）」、「八王子市住まいに関する意識調査」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

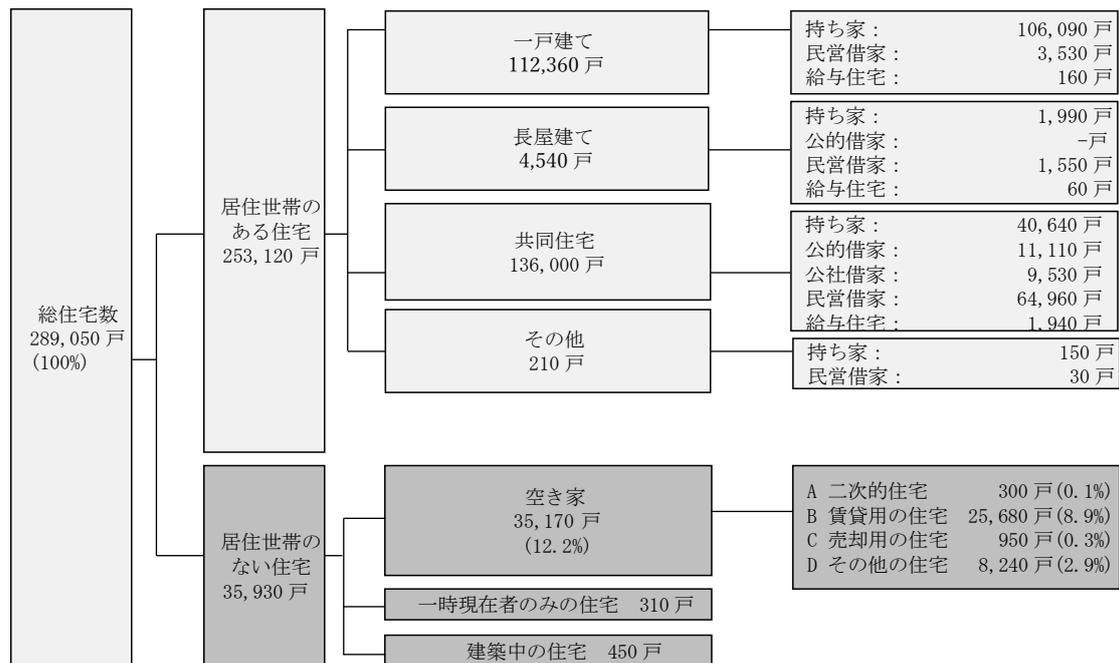
①本市の空き家の状況

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。

平成30年では、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」以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などであり、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まれています。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年から約2,400戸増加しています。

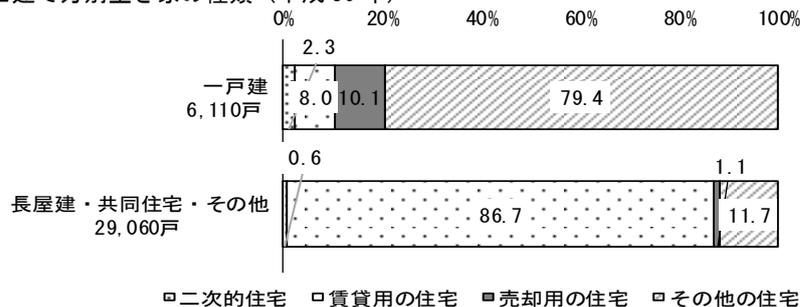
住宅・土地統計調査では、戸数が単位のため、長屋・共同住宅・その他が多くなっています。空き家の分類を建て方別でみると、一戸建はD「その他の住宅」の割合が79.4%と高くなっています。

■本市の住宅の状況（平成30年）



資料：住宅・土地統計調査

■建て方別空き家の種類（平成30年）

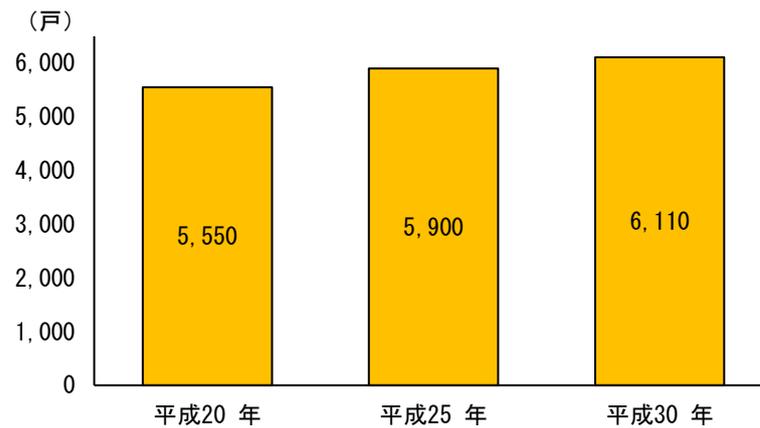


資料：住宅・土地統計調査

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 ポイント低いですが、東京都平均より 1.0 ポイント高くなっています。また、一戸建空き家の分類は、利用方針が決まっ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る「その他の住宅」の割合が高く、推移をみると、平成 20 年の 5,550 戸から平成 30 年には 6,110 戸と約 1 割増加しています。

■一戸建空き家数の推移



資料：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

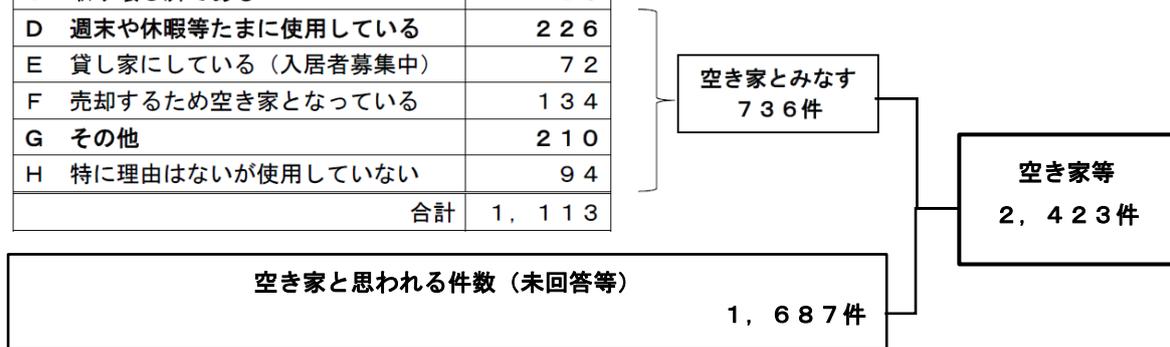
①結果概要

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。

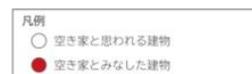
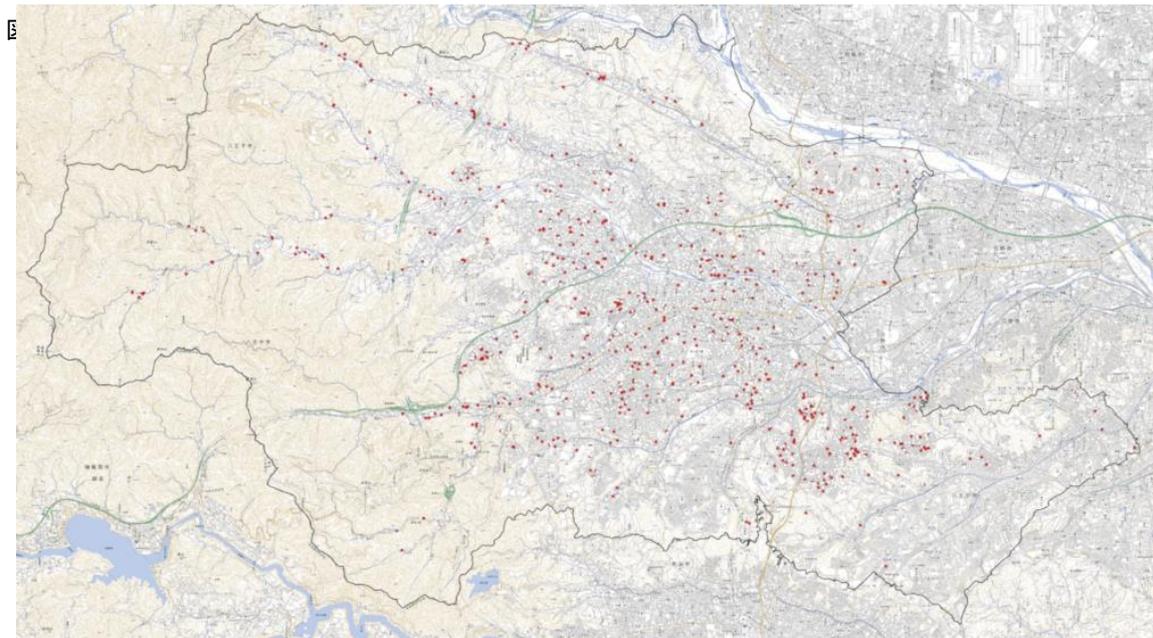
空き家の数は、調査項目である「その建物をどのように使用しているか」について、A「自宅として毎日使用している」、B「貸し家で現在入居者が使用している」及び C「取り壊し済である」と回答した 377 件を除く 736 件を空き家とみなしました。また、アンケートに未回答等の 1,687 件についても、空き家と思われることから、それらを合わせた 2,423 件を空き家の数としました。

■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



出典：平成 30 年度八王子市空き家実態調査の結果



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「住宅団地」、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 住宅市街地の区分

区分	地域特性
中心市街地周辺	・流通市場があり、商業・業務地から一部で住宅地への転換が進んでいる
住宅団地	・昭和 30～50 年代に開発された一戸建住宅団地、 <u>同時期に住宅の老朽化</u> 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、町会・自治会等地域コミュニティの状況も多様
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 地域別空き家の分布

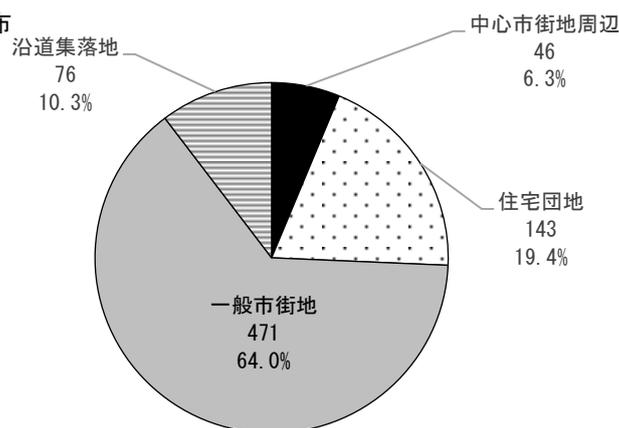
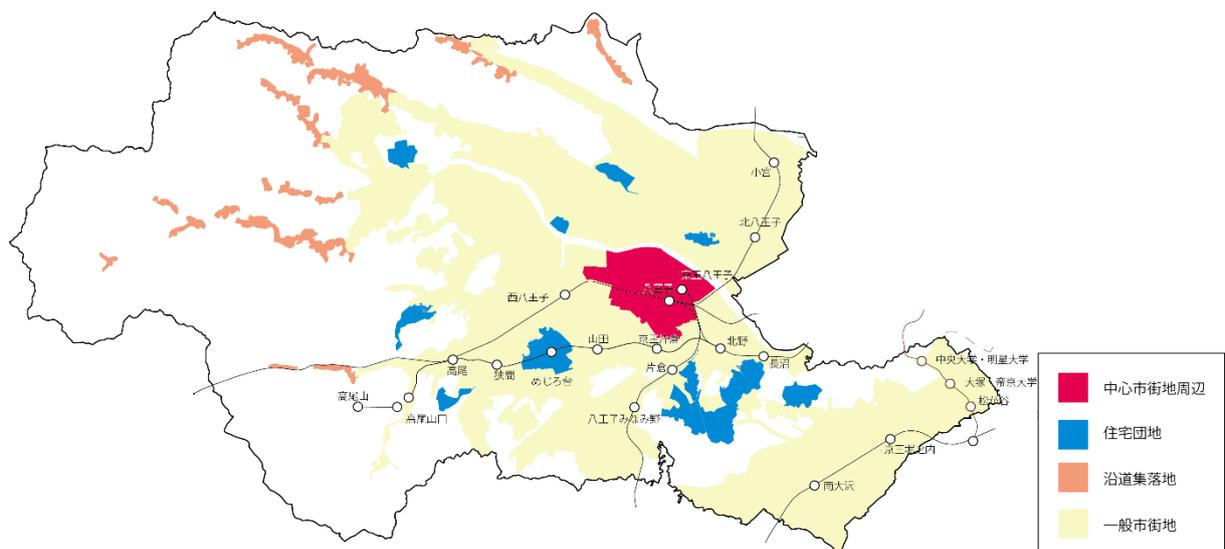


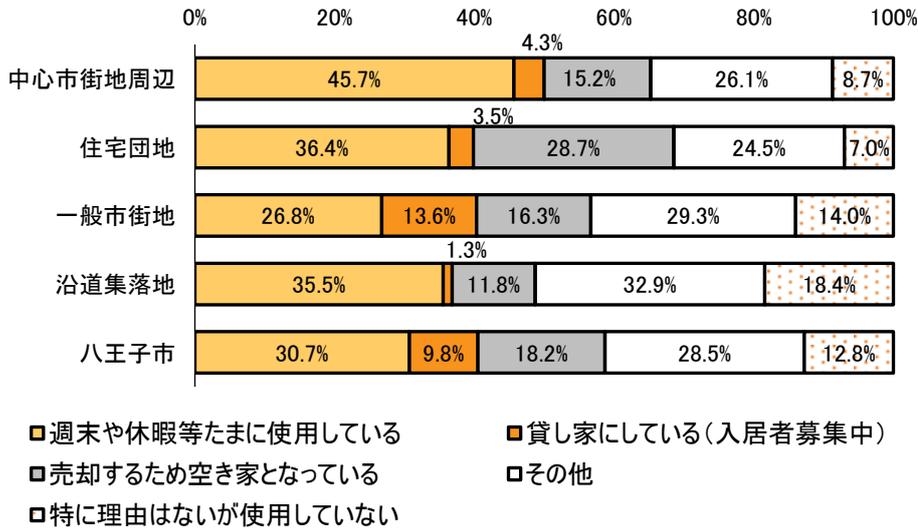
図 住宅市街地の分布



②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%、「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

図 地域別空き家の状況（単一回答）

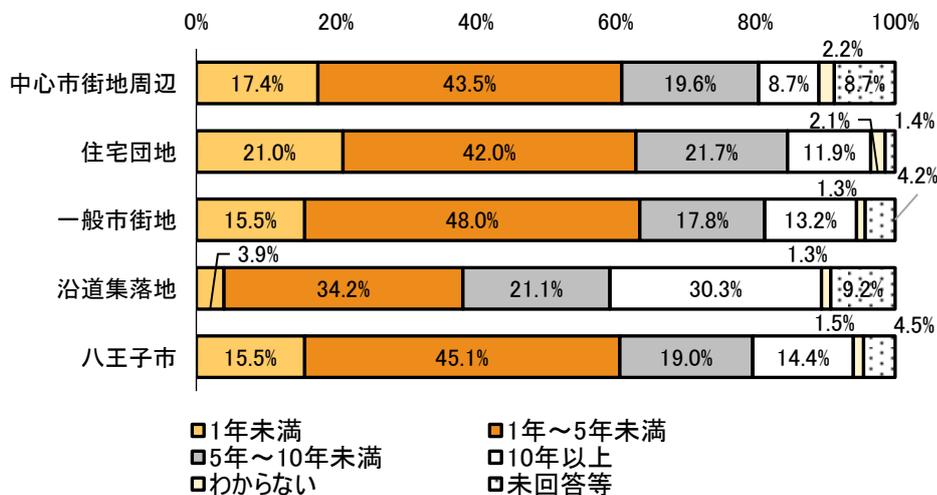


③建物を利用しなくなった時期について

建物を利用しなくなってからの経過年数は「1年～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、「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。

図 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）



④建物を利用しなくなった理由

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へ入所した」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%、「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。

表 地域別建物を利用しなくなった理由（複数回答）

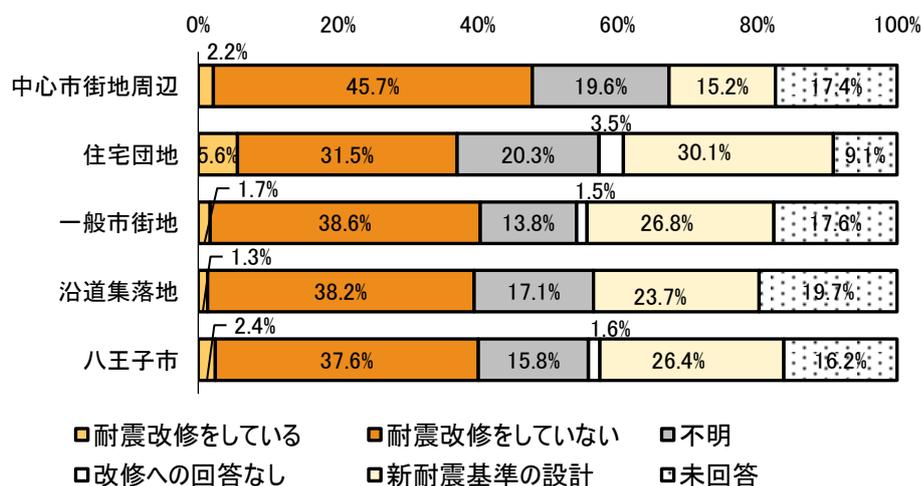
	自身が住んでいたが 転勤等で長期不在に している	住居へ転居した 人等を含む）が別の 住居へ転居した	住んでいた人（賃借 人等を含む）が別の 住居へ転居した	ホーム等の施設に入 所した	住んでいた人が老人 ホーム等の施設に入 所した	住んでいた人から相 続した	空き家を購入した	老朽化して住めなく なった	その他	計
中心市街地 周辺	1 2.2%	6 13.0%	14 30.4%	22 47.8%	0 0.0%	0 0.0%	8 17.4%	46 100.0%		
住宅団地	16 11.2%	32 22.4%	31 21.7%	41 28.7%	7 4.9%	4 2.8%	28 19.6%	143 100.0%		
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%		

⑤建築時期

回答のあった736件では、旧耐震基準*で建てられた住宅が、423件（57.5%）と多い状況です。また、その住宅の耐震改修の有無については、「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。

図 地域別耐震基準・耐震改修の状況（単一回答）

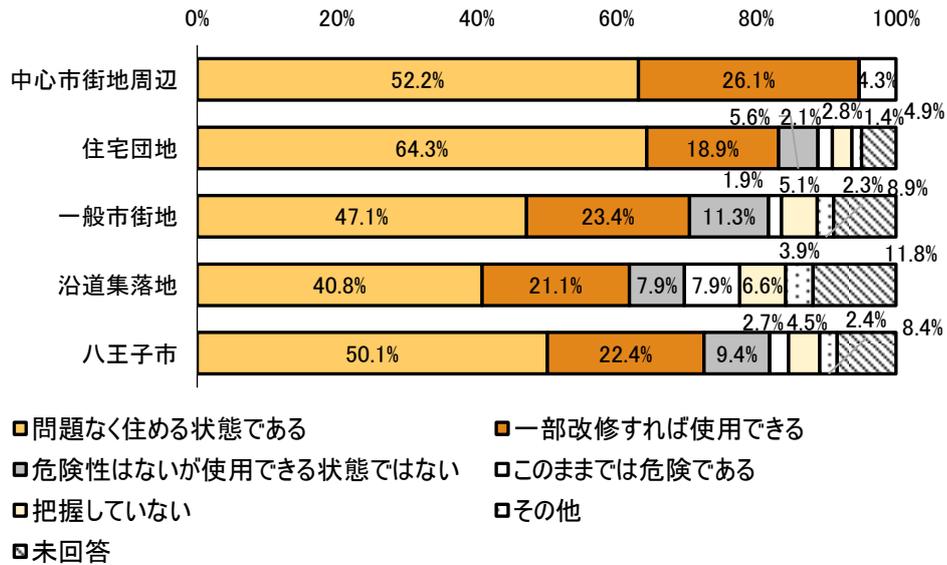


⑥建物の状態について

「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「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。

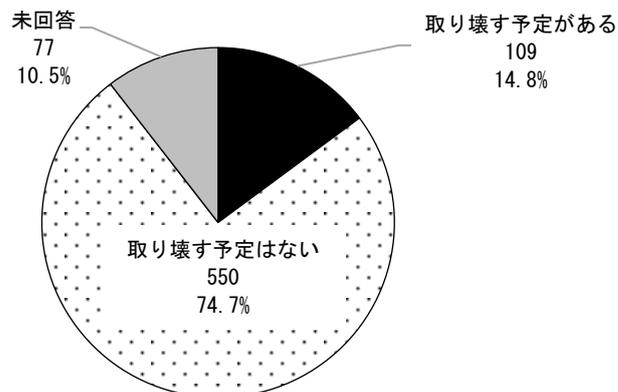
図 地域別建物の状態（単一回答）



⑦建物の取り壊しの予定について

「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。

図 取り壊しの予定（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%、「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。

表 取り壊す予定がない理由（複数回答）

	まだ使用できるため	取り壊したいが費用を捻出できないため	取り壊したいが費用を捻出できないため	固定資産税など税制上の理由で取り壊していない	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%	4 12.5%	5 15.6%
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%	

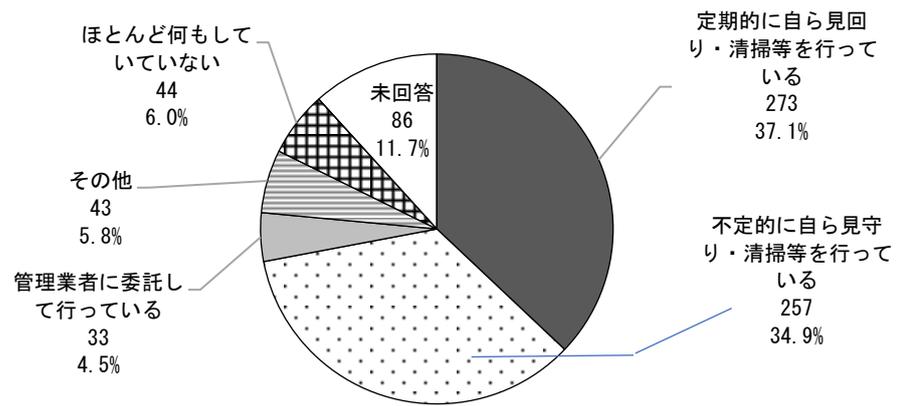
⑧建物の維持管理方法とその頻度

「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。

表 維持管理の方法と頻度

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	0	7	34	273
自らが管理（不定期）	10	96	96	27	4	1	23	257
業者に委託	0	6	10	11	1	0	5	33
その他	2	12	10	88	1	2	8	43
ほとんど何もしていない	0	0	2	3	2	1	36	44
未回答	—	—	—	—	—	—	—	86
合計								736

図 維持管理の頻度（単一回答）



⑨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。「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。

表 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 のための利	自らの居 住	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%	
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%)

⑩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。

図 地域のための使用に対する意向（単一回答）

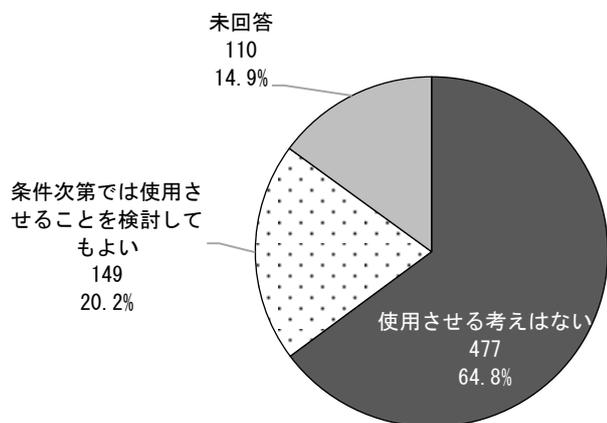


表 使用者別使用可能箇所件数

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

⑪建物と土地の活用のために必要な支援について

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。

表 地域別・利活用の意向別必要な支援（複数回答）

		相 続 問 題 に 詳 し い 専 門 家 の 紹 介	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 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%
	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%

⑫建物を利活用するための情報の公開について

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。

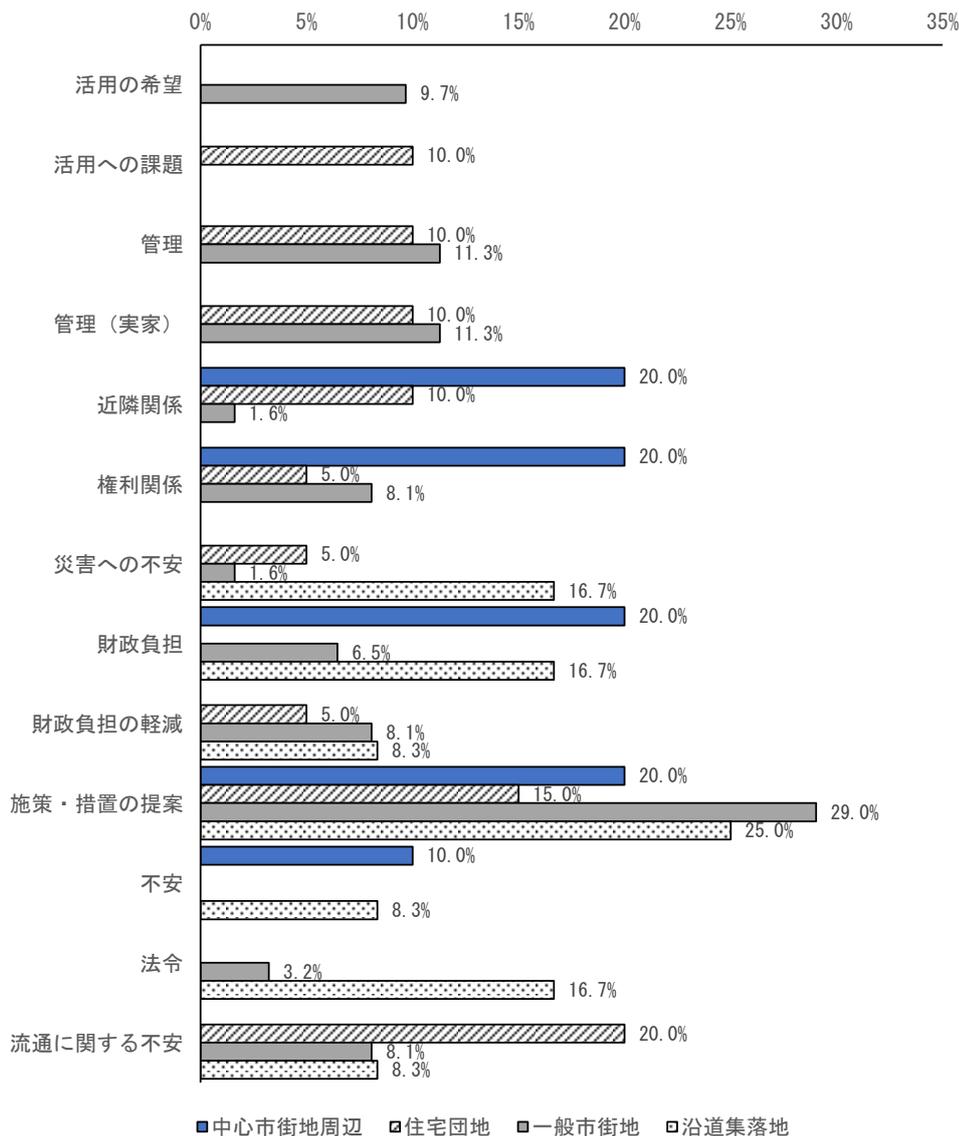
図 情報の公開の意向（複数回答）



⑬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。

図 地域別困りごとの分布（自由記入式）



(4) 住宅団地での居住者の意向

(国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」より)

①調査の概要

八王子市北野台自治会の協力のもと、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」などの地縁組織や、地元密着の「NPO法人」などの役割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います。

- ・調査期間：平成30年9月16日～10月15日
- ・調査対象：北野台住宅地居住者
- ・配布世帯数：1,910世帯
- ・回答世帯数：743世帯（回収率38.9%）
- ・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

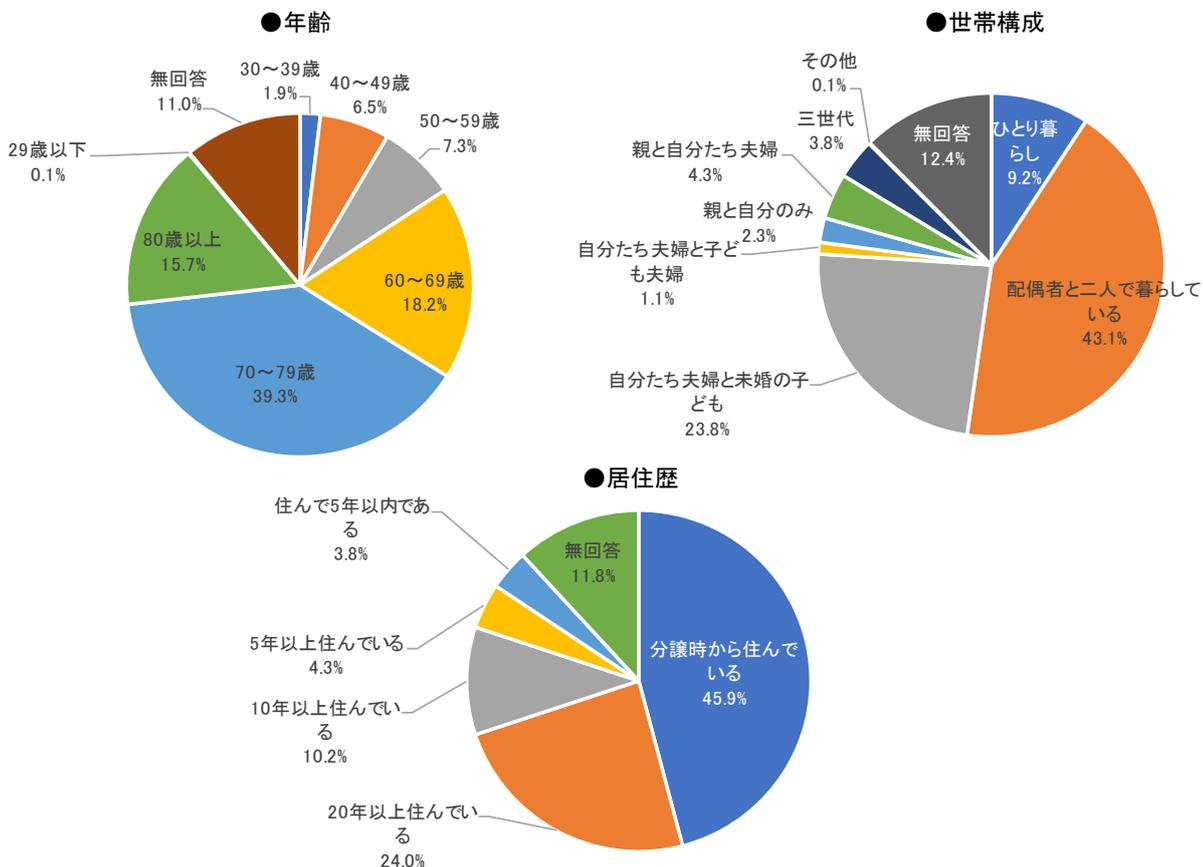
②調査結果

■居住世帯の特性

回答者の年齢は、「70～79歳」39.3%が最も多く、「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、「配偶者と二人暮らし」43.1%、「ひとり暮らし」9.2%です。

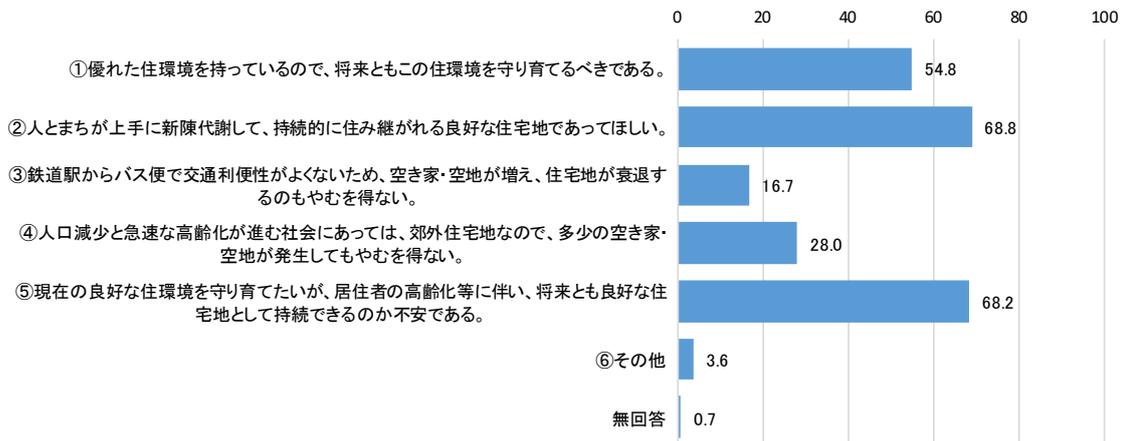
居住歴については、「分譲時から住んでいる」45.9%、「20年以上住んでいる」24.0%で居住歴の長い世帯が多くなっています。



■住環境の継承について

北野台住宅地が計画的に開発された郊外住宅地で、道路・公園等の都市基盤が整い、住民の努力と地区計画等により良好な住環境が形成されてきたことを説明し、北野台住宅地の将来をどう考えるかとの設問に対し、「上手に新陳代謝して持続的に住み継がれる住宅地であってほしい」68.8%、「将来ともこの住環境を守り育てる」54.8%でした。

1. 住宅地の将来（複数回答）



■空き家増加の影響

空き家の増加傾向に対して困ることは、「生活環境や景観の悪化」86.5%、「不審者や野生動物の侵入といった防犯面での心配」71.7%が高い割合を占めています。また、「台風等での被害」や「火災発生への懸念」も50%を超えています。

2. 空き家増加による影響（複数回答）



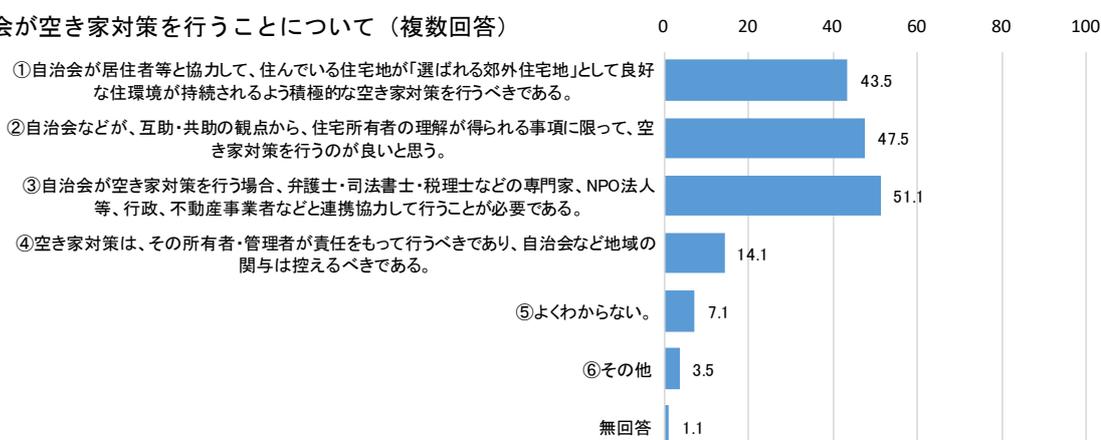
■自治会が空き家対策を行うことについて

自治会が空き家対策を行うことについては、「積極的に空き家対策を行うべき」43.5%、「互助・共助の観点から住宅所有者等の理解が得られる範囲内で行うべき」47.5%、「専門家やNPO法人等と連携して行うべき」51.1%で、自治会による空き家対策への意向は約半数が肯定的にとらえています。一方、「自治会など地域の関与は控えるべき」との意見は14.1%でした。

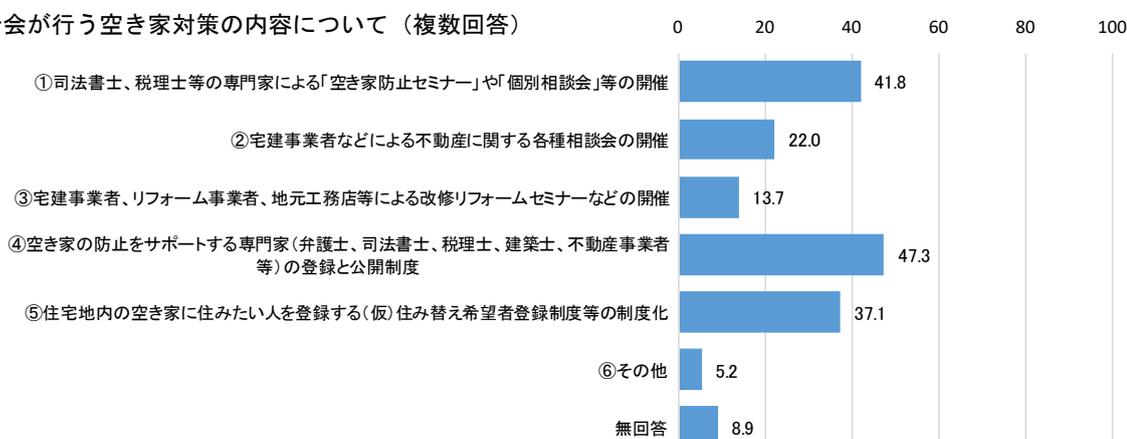
自治会が行う空き家対策の内容については、「空き家予防をサポートする専門家の登録制度」47.3%、「弁護士・司法書士等による空き家予防セミナーや相談会開催」41.8%、住宅地内の空き家に住みたい人を登録する「住み替え希望者登録制度」37.1%等です。

自治会が空き家所有者等の理解を得て行う空き家対策については、「空き家情報の登録」67.8%、「道路からの空き家の巡回見守りと緊急時連絡」58.0%が高い割合を占めています。

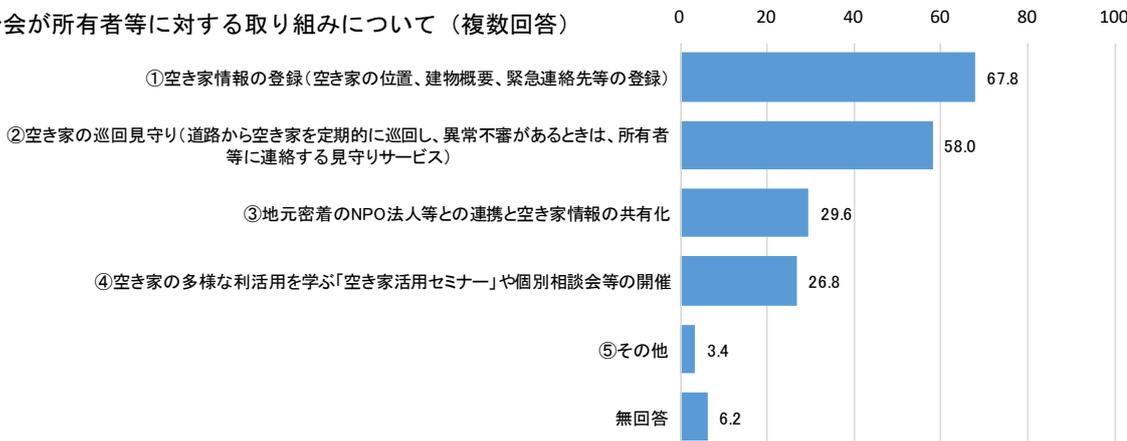
3. 自治会が空き家対策を行うことについて（複数回答）



4. 自治会が行う空き家対策の内容について（複数回答）



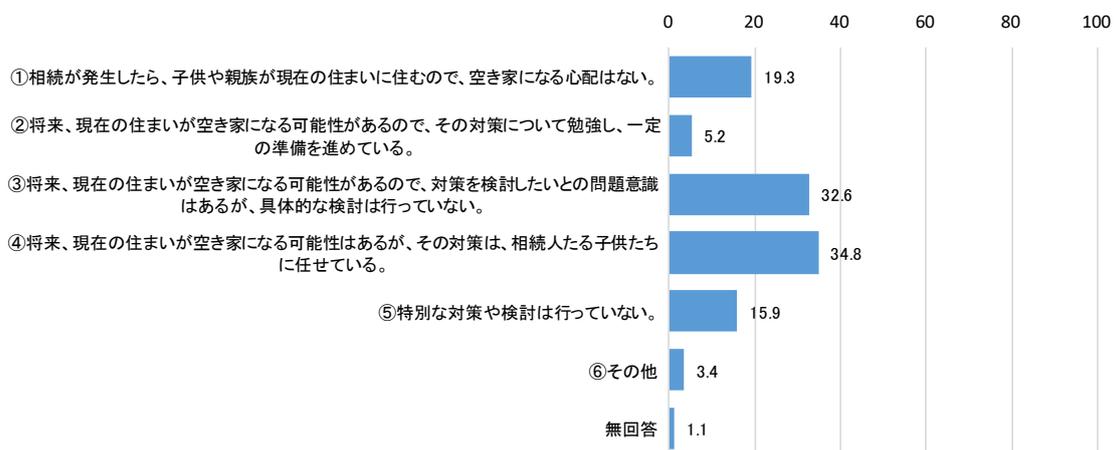
5. 自治会が所有者等に対する取り組みについて（複数回答）



■元気なうちの空き家予防対策について

65歳以上の高齢者世帯を対象に「元気なうちの空き家予防対策」について尋ねた（回答 561）ところ、「空き家対策は相続人たる子供たちに任せている」34.8%、「空き家対策への問題意識があるが具体的な検討は何も行っていない」32.6%、「特別な対策や検討は行っていない」15.9%と高齢者世帯の約8割が事前の空き家対策を行っていないことが判明しました。

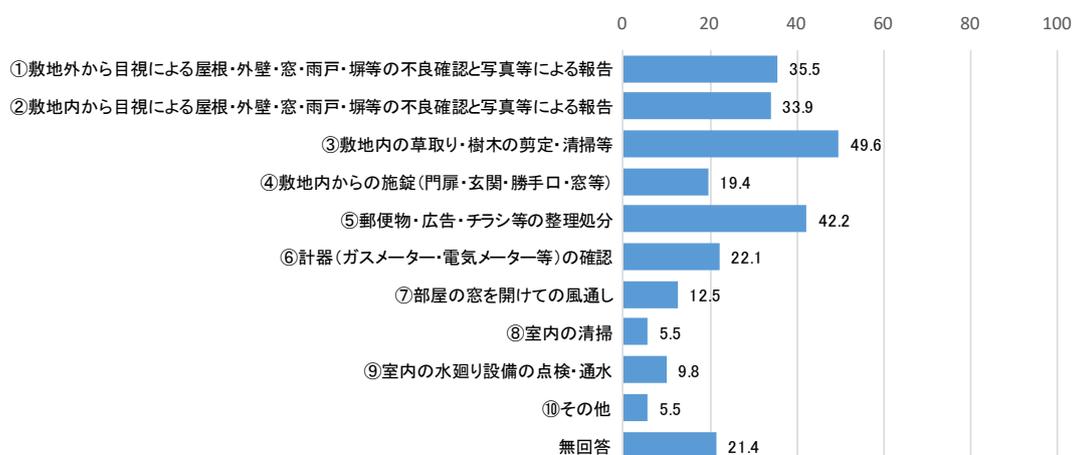
6. 空き家予防対策について



■NPO等が行う空き家管理サービスについて

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は、多くの高齢者世帯が利用したいとの意向を持っています。具体的には「敷地内の草取り、樹木の剪定や清掃」49.5%、「郵便物・広告・チラシの整理処分」42.2%、「道路からの目視による不良確認と写真報告」35.5%、「敷地内からの目視による建物の点検と写真報告」33.9%等、多様な管理ニーズがあることが判明しました。

7. 空き家管理サービス

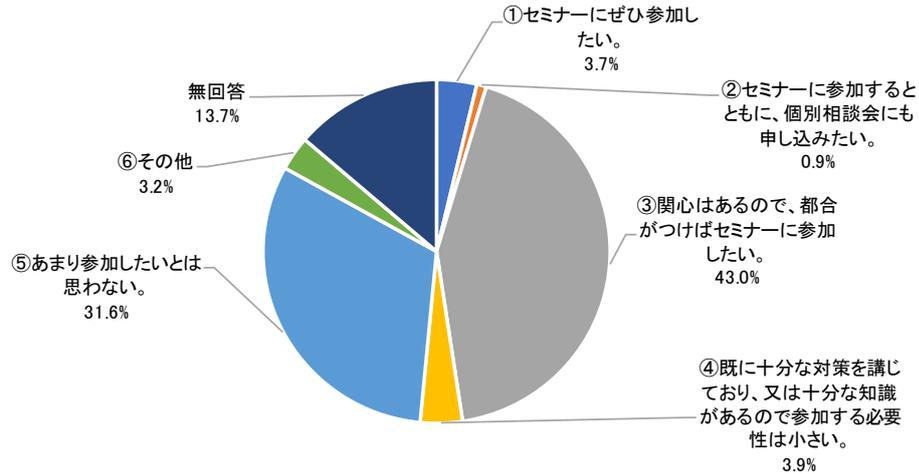


■専門家の活用について

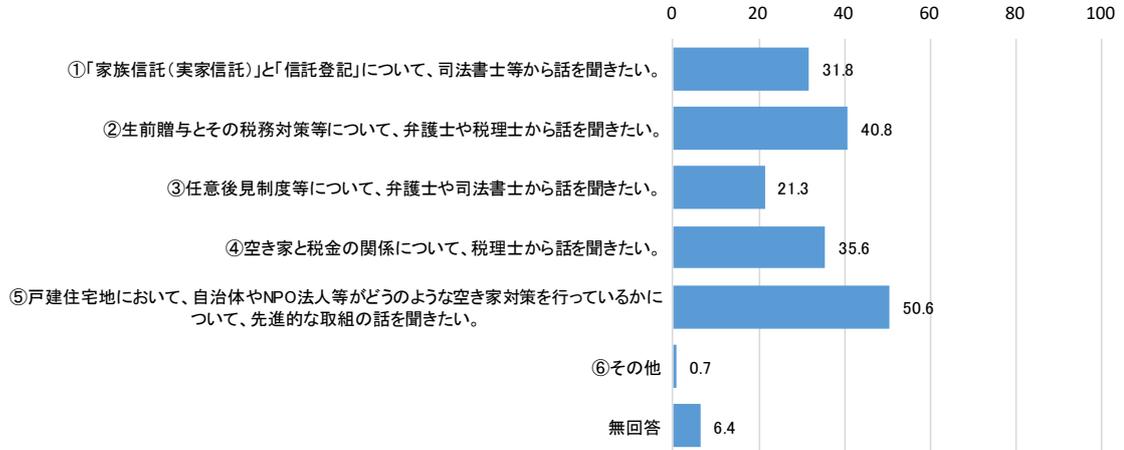
北野台住宅地で専門家によるセミナーを実施した場合、「ぜひ参加したい」3.7%、「セミナーに参加するとともに、個別相談会にも申し込みたい」0.9%、「関心があるので、都合がつけばセミナーに参加したい」43.0%です。

セミナーの内容は、「家族信託・信託登記」31.8%、「税務対策」40.8%、「任意後見制度」21.3%、「空き家の税金」35.6%、「他の自治体や団体による先進的な取り組みの紹介」50.6%でした。

8. セミナーへの参加について



9. セミナーの内容について



(5) 空き家問題への市民意識

①調査の概要

第4次住宅マスタープランの策定にあたり、市民の住宅・住環境への意向把握を目的としています。

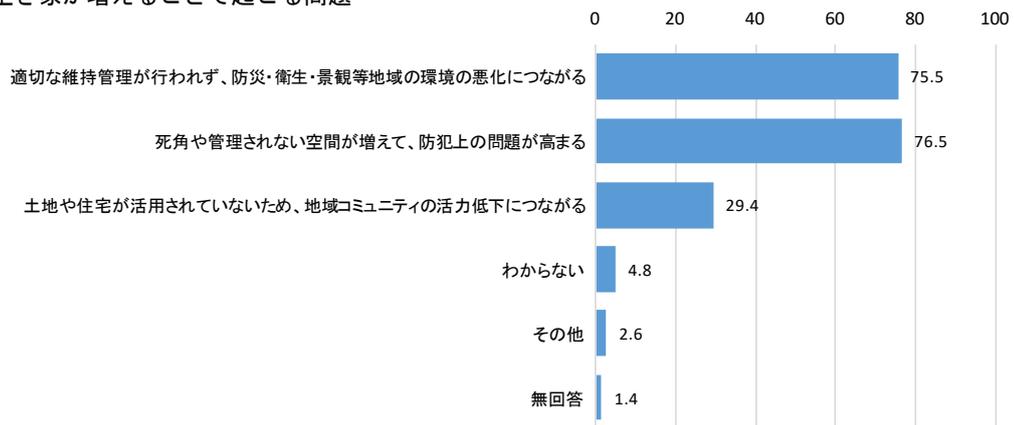
- ・調査期間：令和2年1月6日～1月20日
- ・調査対象：八王子市内に居住する満18歳以上の市民
- ・配布数：5,000 返送数：18
- ・有効回収数：1,991（回収率 40.0%）
- ・実施方法：郵送配布郵送回収

②調査結果

■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。

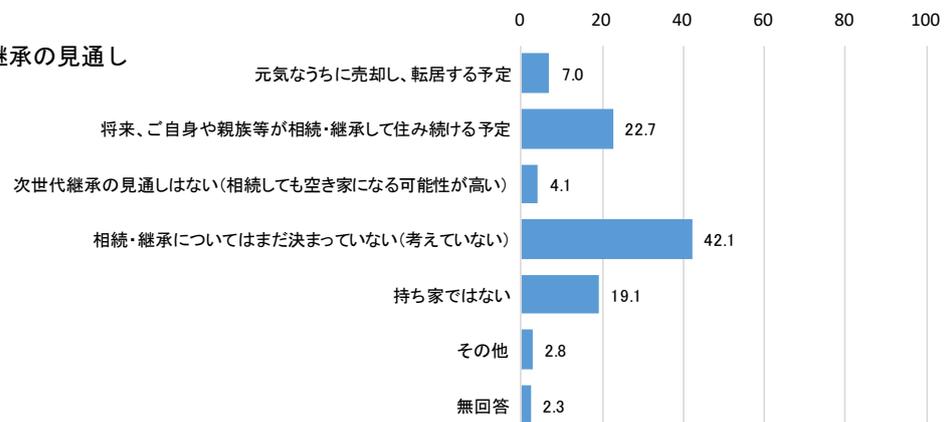
1. 地域に空き家が増えることで起こる問題



■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。

2. 住まいの相続・継承の見通し



(6) 空き家の分布

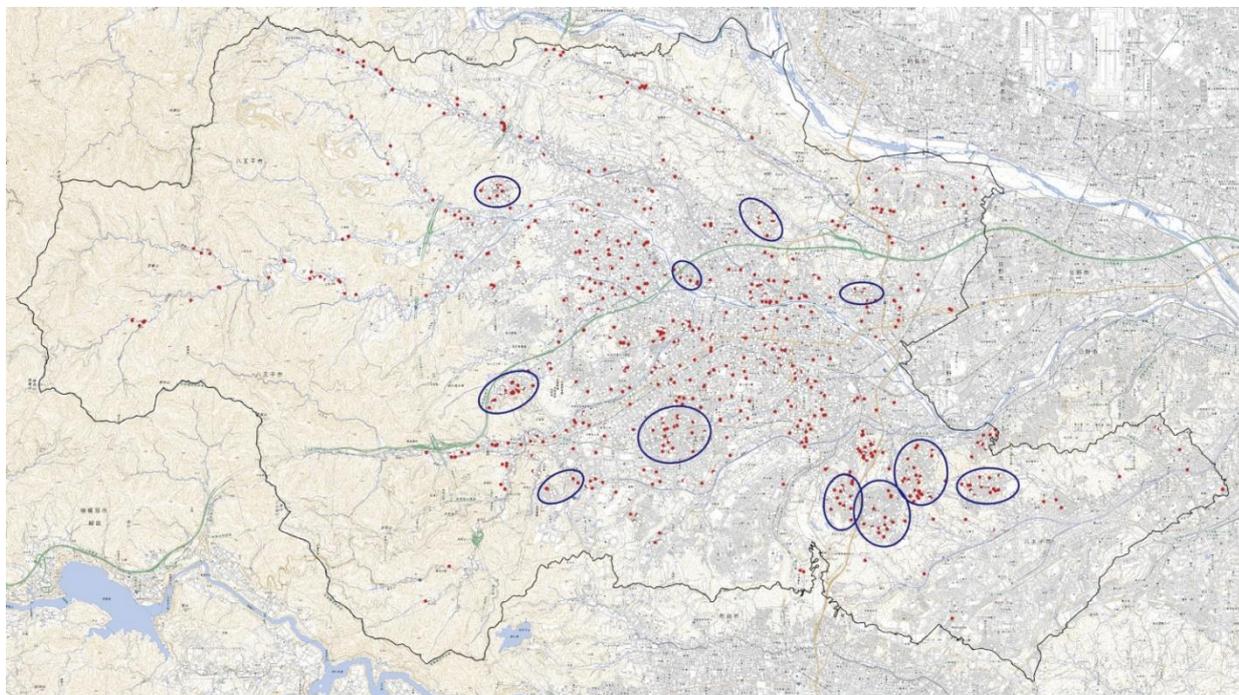
八王子市空き家実態調査によると、空き家は市内全域に分布しています。特に、住宅団地で密度が高くなっています。

■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	334	15
B	35ha	昭和46～48年	865	35
C	48ha	昭和41～45年	1,410	55
D	15ha	昭和34年	420	21
E	35ha	昭和45～50年	1,164	53
F	70ha	昭和45～平成7年	2,078	90
G	54ha	昭和47～57年	1,696	58
H	107ha	昭和42～53年	2,152	81
I	15ha	昭和45～平成元年	506	13
J	16ha	昭和46～48年	437	54
K	26ha	昭和43～49年	762	61

資料：八王子市まちなみ整備部

■実態調査による空き家と大規模戸建住宅団地



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。

図 人口総数 250m メッシュ

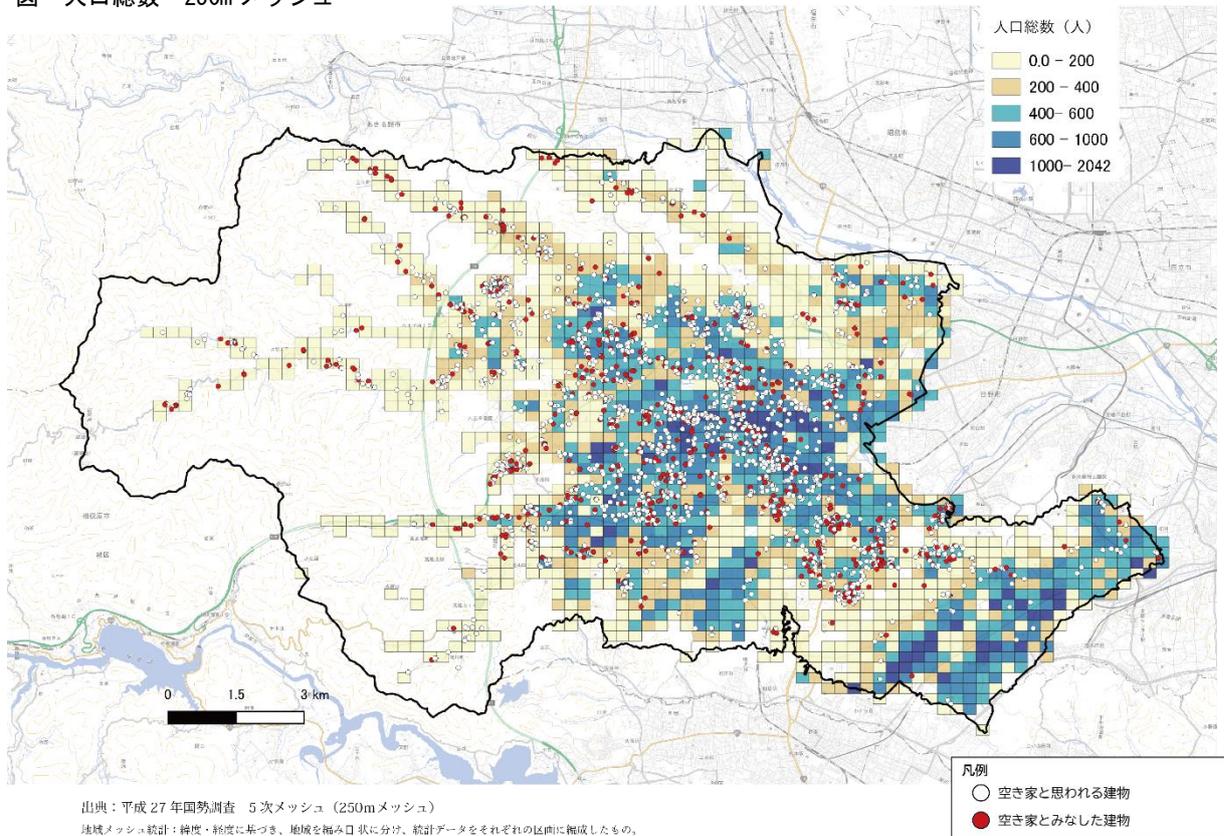
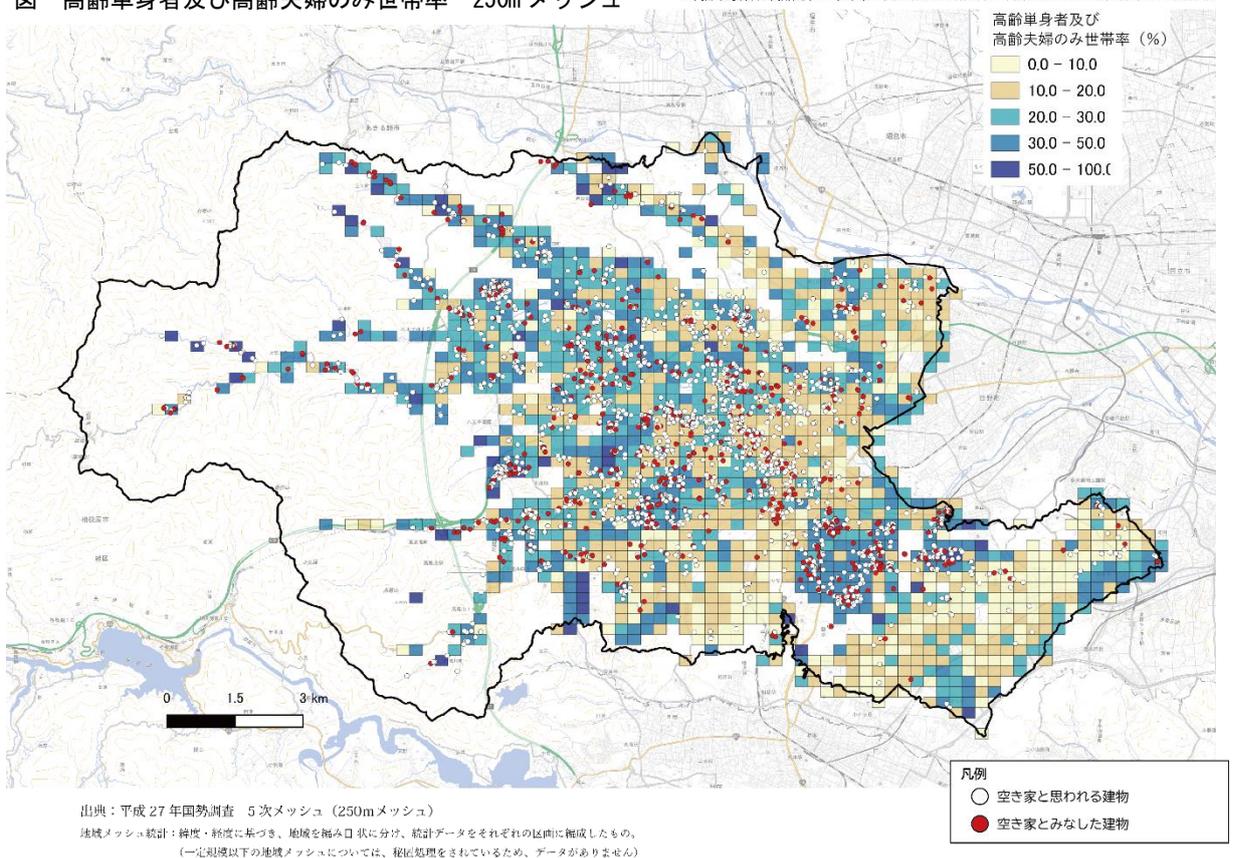


図 高齢単身者及び高齢夫婦のみ世帯率 250m メッシュ

※高齢単身者及び高齢夫婦のみ世帯率 = (高齢単身の一般世帯数 + 高齢夫婦のみ一般世帯数) / 一般世帯数



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。

図 持ち家率 小地域集計

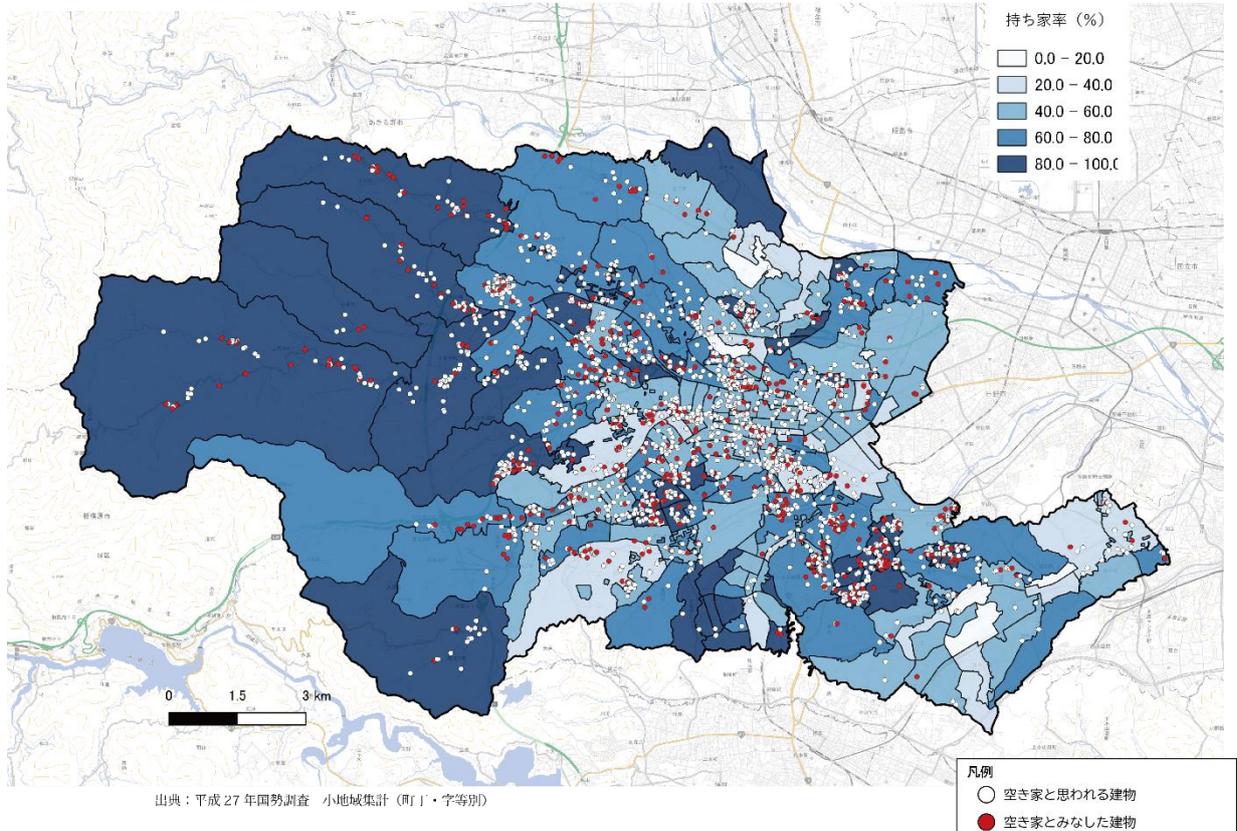
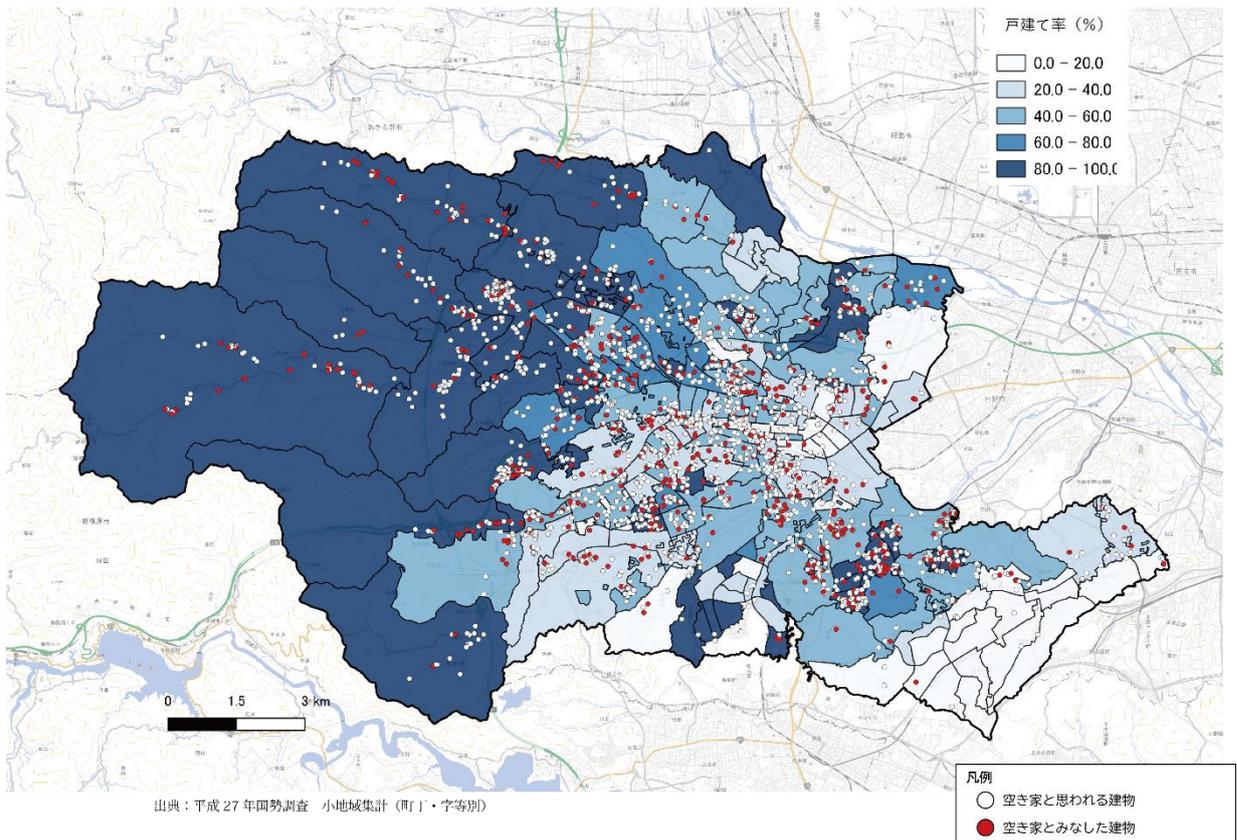


図 一戸建て率 小地域集計



4 空き家等対策の課題

空き家等の現状や今後の動向を踏まえ、空き家等対策を進める上での主な課題を以下に整理します。

(1) 急速な空き家の増加

住宅・土地統計調査によると平成 25 年から平成 30 年にかけて一戸建の空き家が 210 戸増加しています。八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略：人口ビジョンによると、本市は人口の減少と一層の少子高齢者化が進み、その世帯数は既存住宅と建替えも含めて供給される住宅数を下回ることが確実なことから、空き家が急速に増加することが予測されます。

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。

(2) 少子高齢化と核家族化による空き家予備軍の増加

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、一戸建住宅の 30.2%は、65 歳以上の高齢者のみが居住しています。八王子市空き家実態調査によると、「建物を利用しなくなった理由」として、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等の状況があり、高齢者のみの世帯の住宅では、空き家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等の可能性が高いと考えられます。

住宅・土地統計調査によると、一戸建では高齢者のみの世帯の居住割合が 30.2%となっています。市内には昭和 30～50 年代に開発された住宅団地が点在しており、高齢の一戸建所有者等に向けた、将来自宅を空き家にしないための直接的な情報提供や意識啓発と合わせて、相談窓口の設置が求められます。

(3) 住まいの継承について見通しを立てている所有者が少ない

一般社団法人チームまちづくりによる調査（平成 30 年度 国土交通省：空き家対策の担い手強化・連携モデル事業）によると、元気なうちの空き家予防については、「問題意識はあるが対策を講じていない」が 32.6%、「相続人に任せている」が 34.8%です。「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、所有者以外が資産を処分等する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行動が難しくなります。

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の設置が求められます。

(4) 空き家所有者等の当事者意識が低い

八王子市空き家実態調査によると、今後の利活用については「現状のまま保有」が 35.5%で、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「地域に使用させる考えはない」と回答しています。

一方、八王子市住まいに関する意識調査によると、「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%でともに7割を超えています。空き家等の所有者等は離れた場所に居住している場合も多く、近隣に空き家があることによる問題を意識しづらいと思われるため、実際に空き家等を取り壊したり、地域資源としての利活用には消極的であり、空き家等をそのままにしている傾向が見られます。

空き家等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等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等所有者等に効果的に周知することが求められます。

(5) 適切に管理されていない空き家等の増加

八王子市空き家実態調査によると、「取り壊す予定はない」が74.7%と高くなっていますが、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、管理不全な空き家等となる可能性を有しています。また、近隣住民から管理に問題がある空き家等としての相談が令和2年3月までに163件発生しており、所有者等に助言や指導等をしてはいますが、改善されない場合には法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切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です。

(6) 旧耐震基準の建物の空き家が多い

八王子市空き家実態調査で建築時期をみると、空き家の57.5%は昭和56年5月以前の旧耐震基準でつくられています。耐震改修を行っている割合は低く、現在の耐震基準を満たしていないため、そのままでは活用が難しい建物が多い状況です。

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、耐震改修が促進されることが求められます。

(7) 空き家に関する情報が不足

八王子市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、支援を必要とする人のうち、最も多い回答は「不動産売買や賃貸に詳しい専門家の紹介」(52.3%)でした。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。

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必要です。

(8) 空き家に関する相談先が不明

居住する家を将来空き家等にしないための対策や、所有する空き家等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、八王子市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「特になし」が最も多く、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。情報を提供することで掘り起こした個々の問題を解決につなげるためには、相談先の周知と相談体制の構築とが求められます。

(9) 地域で空き家等の状況が異なる

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

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。

第3章 空き家等対策の方針

1 基本理念

本市では、本格的な少子高齢社会に伴う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恐れがあるため、空き家等の適切な管理の促進とあわせて、既存住宅を空き家化させ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、総合的な空き家等対策を推進します。

基本理念

所有者等、地域コミュニティ、専門家・事業者等の関係団体、
行政が協働し、安全・安心で良好な住環境を未来に継承していく

2 基本的な考え方

空き家等の発生を防ぎ、空き家等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等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等が発生すると、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等の発生を防ぐための備えをすることを空き家等対策の第一歩とし、空き家等が発生した場合には流通や利活用の促進、適正な管理の実施により、空き家等が管理不全に陥ることを防止します。管理不全な空き家等に対しては、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。以上を八王子市空き家等対策の基本的な考え方とします。

本計画では、空き家になる前の人が住んでいる住宅から、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。

住宅の状況	基本方針
人が住んでいる住宅	<p>1. 空き家等の発生予防 ～空き家にしない～</p> <p>①市民への情報発信により、空き家等に対する問題意識の醸成や意識啓発を行い、空き家等の発生予防に取り組みます。</p> <p>②庁内の関係部署、関係団体等、地域コミュニティ（町会・自治会等）の様々な主体が連携し、空き家等の発生予防を行う体制づくりに取り組みます。</p>
空き家になって間もない住宅	<p>2. 空き家等の利活用 ～空き家が活用される～</p> <p>①関連団体等との連携・協力による空き家流通促進に取り組みます。</p> <p>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。</p>
当分空き家として維持される住宅	<p>3. 空き家等の管理 ～空き家が適切に管理されている～</p> <p>①空き家等に関する情報を収集し、実態把握に取り組みます。</p> <p>②空き家等所有者等による主体的な適正管理の促進に取り組みます。</p>
管理不全な空き家等 特定空家	<p>4. 管理不全な空き家等の解消 ～安全な住環境の確保～</p> <p>①法令に基づき、適切に管理が行われていない空き家等の解消に取り組みます。</p>

本市の都市構造は、中心市街地周辺と住宅団地、一般市街地、沿道集落地に大きく分類され、地形、開発時期の違いにより空き家等の特性が異なっています。空き家等対策として、それぞれの市街地特性に応じた効果的な対策に重点的に取り組みます。

(1) 中心市街地周辺

①エリア

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、商業・業務地から一部で住宅地への転換と住宅の中高層化が進んでいます。

②地域特性

- ・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

③効果的な取り組み

- ・流通を通じた利活用の促進
- ・地域資源としての活用

(2) 住宅団地

①エリア

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。

一方で、住宅の老朽化が一斉に起きており、居住者も高齢者のみの世帯が多く、住民の世代交代が進んでおらず空き家が増加しています。

②地域特性

- ・住まいの継承等の計画を立てていない高齢者の住宅（空き家予備軍）が多い
- ・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

③効果的な取り組み

- ・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
- ・空き家等の適切な管理

(3) 一般市街地

①エリア

戦前から続く住宅地（旧集落）と、農地転用等により旧集落から広がった市街地。建築時期や住宅規模、住環境も様々で、町会・自治会等地域コミュニティの状況も多様です。

②地域特性

- ・個人での管理が困難な空き家が存在

③効果的な取り組み

- ・空き家等の適切な管理
- ・管理不全な空き家等の解消

(4) 沿道集落地

①エリア

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（都市計画マスタープランでその区域を定めたもの）

市街化調整区域にあることで、再建築が困難となっています。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。

②地域特性

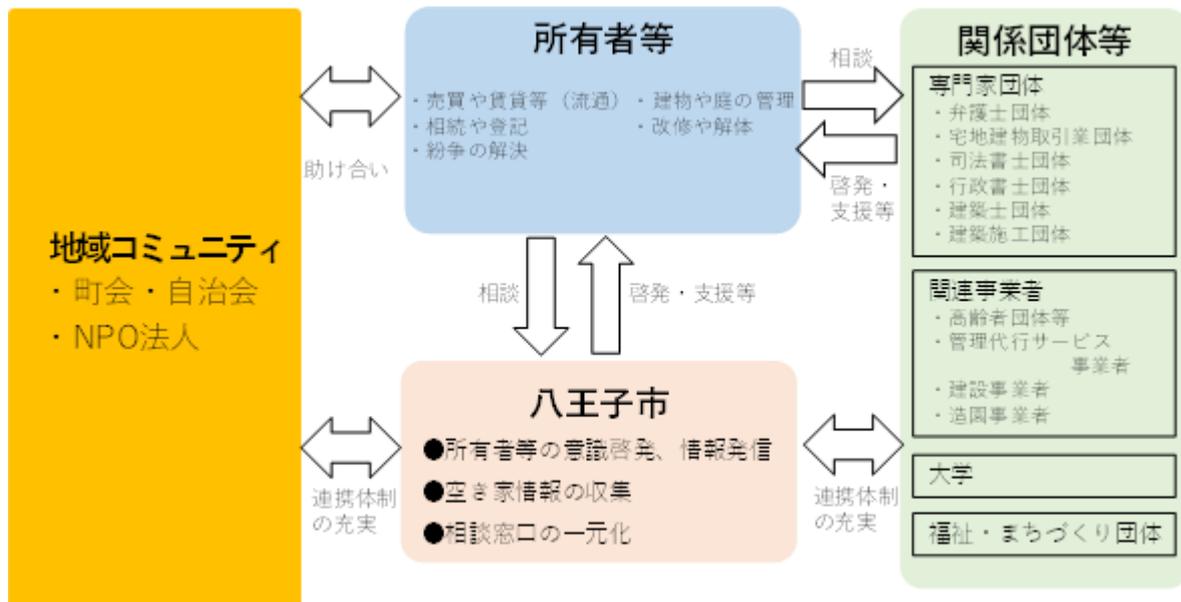
- ・空き家や耕作放棄地の増加

③効果的な取り組み

- ・地域資源としての活用
- ・空き家等の適切な管理

適切に管理されていない空き家等が、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、空き家等の問題を社会全体の問題ととらえ、空き家等の所有者等、地域コミュニティ（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、空き家等の対策に取り組みます。

図 空き家等対策の取り組みのイメージ



(1) 主体別の役割

所有者等 《空き家等を放置しない》（適正な管理、流通、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、空き家等の所有者等、管理者、相続人等は空き家等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、流通、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。

地域コミュニティ（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（町会・自治会）は、空き家等の発生予防、適切な管理、管理不全状態への迅速な対応のため、空き家等の情報を市に提供することや、良好な住環境を地域コミュニティ（町会・自治会）全体の資産ととらえ、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。

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、法規制等の空き家等の流通、除却、利活用等に関連する様々な課題へ対処できる法務、弁護士会や司法書士会、行政書士会、建築士会、建築施工団体等の各種専門家団体、不動産、建築の専門家、事業者の団体及び大学です。空き家等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。

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、関係部署が連携して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、関係団体等を支援するとともに、管理不全な空き家等の所有者等に対しては、空家法に則り適切に対応します。

（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、空き家等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。

第4章 空き家等対策の取り組み

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。

方針	取り組み	所有者等	地域コミュニティ（町会・自治会等）
1. 空き家等の発生予防 ～空き家にならない～	(1) 自宅を将来空き家にならないための備え	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・自治会等への参画 ・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. 空き家等の利活用 ～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・空き地の管理支援 ・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 ・活用可能な空き家等の掘り起こし ・地域サロン等交流スペースの運営
3. 空き家等の管理 ～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等の早期把握 ・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) 空き家等の適切な管理	①所有者等による適切な管理 ・空き家等の定期的な管理の実施 ・家財等の整理 ・防犯対策の実施	①空き家等・空き地の管理支援 ・警察や消防との連携による見守り活動の実施
4. 管理不全な空き家等の解消～安全な住環境の確保～	(1) 適切に管理が行われていない空き家等の解消	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空き家等の見守り ・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	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等対策情報の発信 ・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 ・空き家等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・コミュニティ部局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・換気等空き家等管理サービス		①空き家等の管理支援策の検討 ・所有者等による空き家等管理への支援策（高齢者団体等の活用） ②地域やNPO法人等が行う空き家等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管理不全な空き家等の把握 ・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・法に基づく措置	○	○	◎	○

○：取り組む
◎：重点的に取り組む

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。

(1) 空き家となる要因は相続や居住者の施設入所が多い

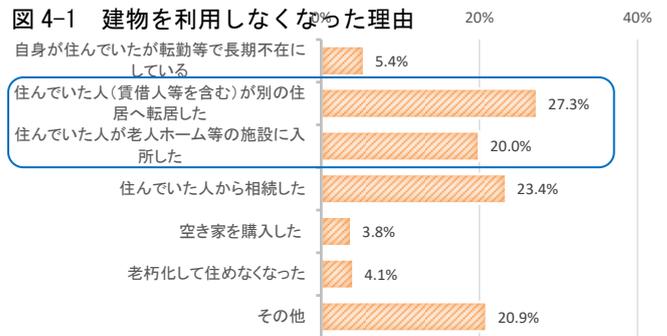
空き家となっている建物を利用しなくなった理由は、「住んでいた人から相続した」23.4%、「住んでいた人が老人ホーム等の施設に入所した」20.0%となり、合わせて4割を超えています。(図4-1)。高齢者のみの世帯が住む一戸建住宅が空き家になる傾向が強いと考えられます。

(2) 空き家予備軍の増加

一戸建住宅では、今後空き家となる可能性が高い高齢者のみの世帯の居住割合がここ十年間で1.5倍増加し、一戸建住宅に住む世帯における割合が30.2% (図4-2) となっています。とくに、市内に点在する昭和30～50年代に開発された一戸建住宅団地では高齢者のみの世帯が多く見られます。

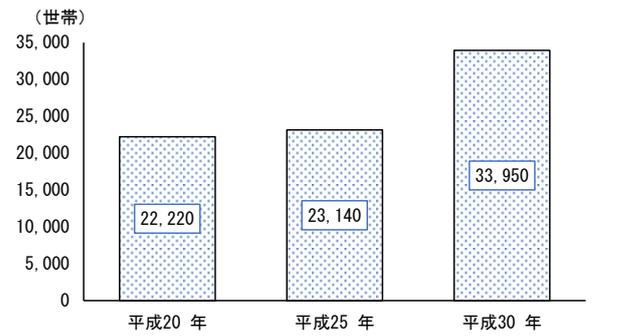
(3) 住まいの継承について見通しを立てている高齢者が少ない

高齢者のみの世帯における空き家予防意識については「問題意識はあるが対策を講じていない」が32.6%、「子どもたちに任せている」が34.8%です。「特別な対策や検討は行っていない」との回答も15.9%となっています(図4-3)。また、一戸建住宅に住む65歳以上の方で相続・継承の見通しについて「まだ決まっていない」が37.4% (図4-4) 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。



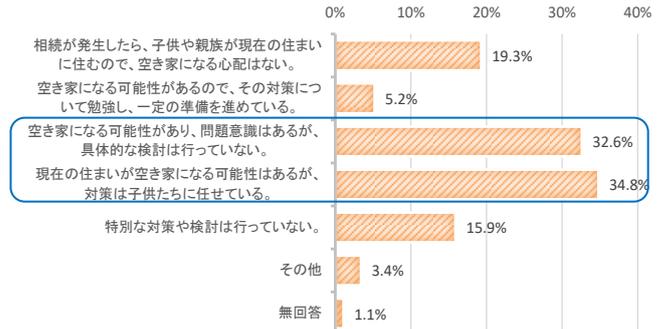
資料：八王子市空き家実態調査 (平成30年)

図4-2 一戸建に住む65歳以上の者のみの世帯数の推移



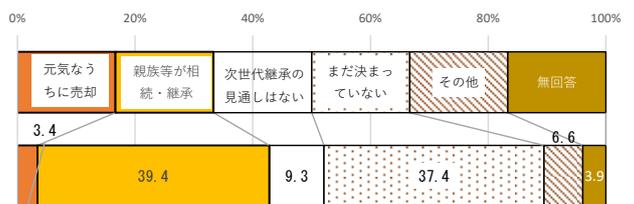
資料：住宅・土地統計調査

図4-3 元気なうちの空き家予防の対策について



資料：平成30年国土交通省モデル事業

図4-4 自宅の相続・継承の見通し (一戸建に住む65歳以上)



資料：令和2年八王子市住まいに関する意識調査

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組み、その行動を行えるように地域コミュニティ、関係団体等や市が環境整備に取り組みます。

●所有者等の役割

①早めの「住まい」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は売買契約ができない）場合もあるため、健康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

将来、自宅を空き家にしないためには、住んでいるうちから適切に管理し、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、除却）しやすくする必要があります。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、維持修繕費の計画的な確保するとともに、必要に応じて補助制度も活用し、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（町会・自治会等）の役割

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恐れがあります。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、地域は、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。

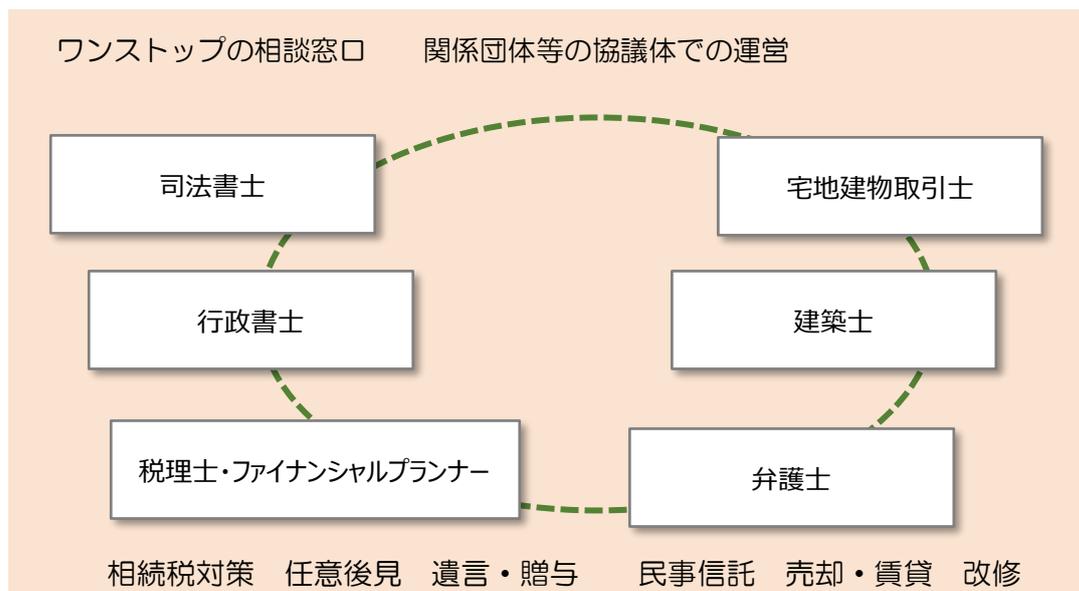
● 関係団体等の役割

① 相談体制の充実

所有者等が、将来、自宅を空き家にしないためには、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業者、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、空き家対策セミナーの開催などによる所有者等への意識啓発、売却・賃貸借や資産活用などの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。

図 ワンストップ相談窓口のイメージ



● 八王子市の役割

① 所有者等へ向けた空き家等対策情報の発信

市は、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とら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

所有者等が、自宅を将来空き家にしないためには、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。市は、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市の空き家等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は、所有者が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市の窓口が必要です。市の空き家相談に関する窓口を一本化し、市民に分かり易く、気軽に相談できる相談体制を構築します。

(2) 地域ぐるみの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、地域の環境悪化を引き起こす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等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、緊急事態が起きたときや、予告なく不在となった場合に備えて、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。

●所有者等の役割

①町会・自治会への参画

市内には約 560 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、互助活動や市・警察・消防といった公共機関との連携を行っていますが、高齢者世帯の社会活動への参加や交流の機会が減少することで、地域コミュニティが、空き家化の懸念がある高齢者のみの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、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（町会・自治会等）の役割

①住宅地の価値を高める活動の推進

空き家等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、空き家等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住宅や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。

● 関係団体等の役割

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、地域づくりを研究テーマとする大学は、住宅団地の課題、市街化調整区域である里山の活性化等、大学の立地する八王子市を研究テーマとしてきました。

地域に関する詳細な調査・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。

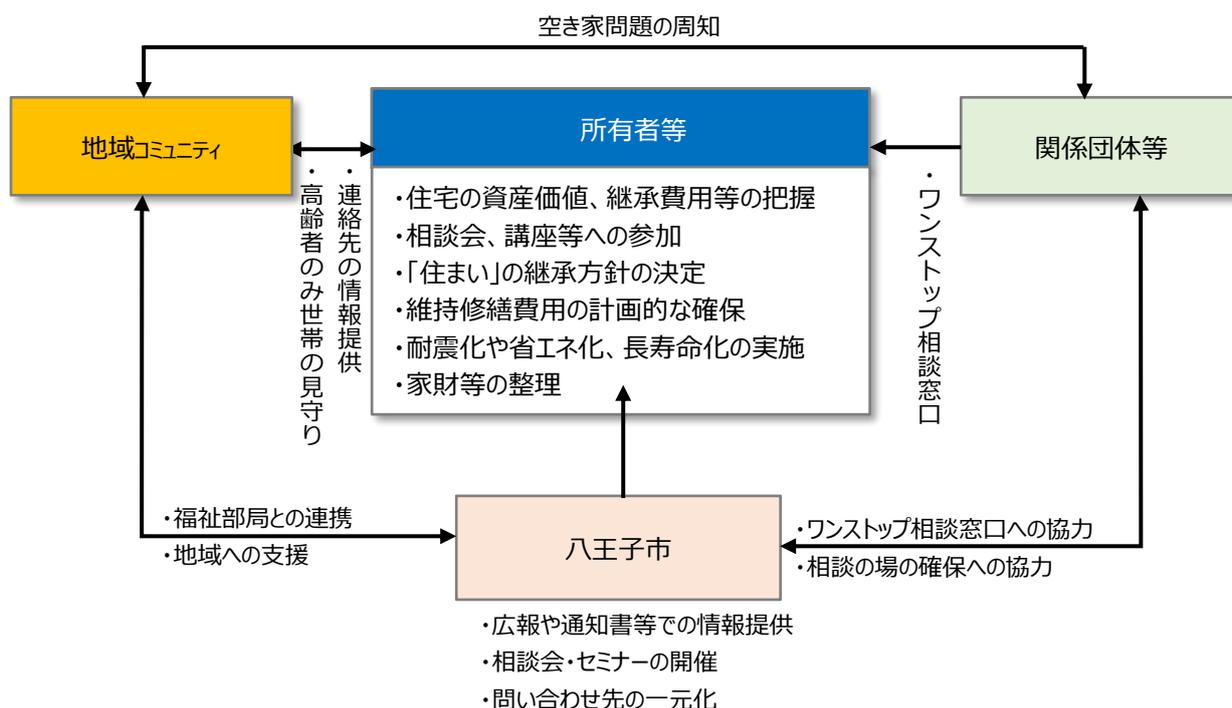
● 八王子市の役割

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・継承に取り組み、一定の成果を挙げており、一層の活性化と他の地域でも取り組めるよう支援が求められています。

空き家等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、情報共有を図っていくとともに、空き家等対策に取り組む地域コミュニティを支援します。

図 連携による空き家等の発生予防イメージ



主な取り組み

● 広報、啓発冊子、通知書などを通じた空き家等対策情報の発信

住宅の所有者に直接的に情報提供を行うため、空き家等を放置しておくこと、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、元気なうちに住宅の継承方針を決定し空き家化の予防に関する情報が直接所有者等に届くよう広報、啓発冊子、通知書などにより提供します。

● 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・税務に精通した様々な関連団体と連携して相談会とセミナーを開催します。

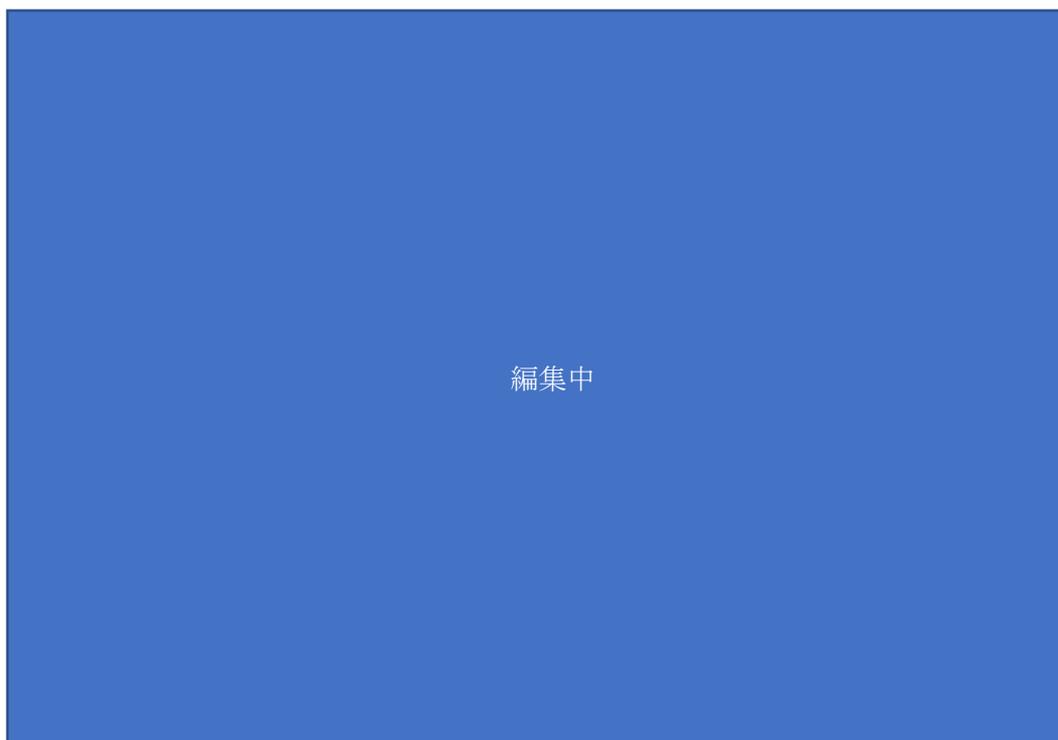
● ワンストップ相談窓口の設置

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、関係団体との連携協定などを検討していきます。

● 空き家等に関する窓口の一元化

空き家対策を総合的に推進するため、住宅の所有者等からの継承・管理に関する相談や周辺住民からの情報提供等、相談や問い合わせ先の一元化を行うとともに、多様な空き家等の状況に対処するため、関連部署で空き家等の情報を共有します。

図 市相談窓口一元化のイメージ



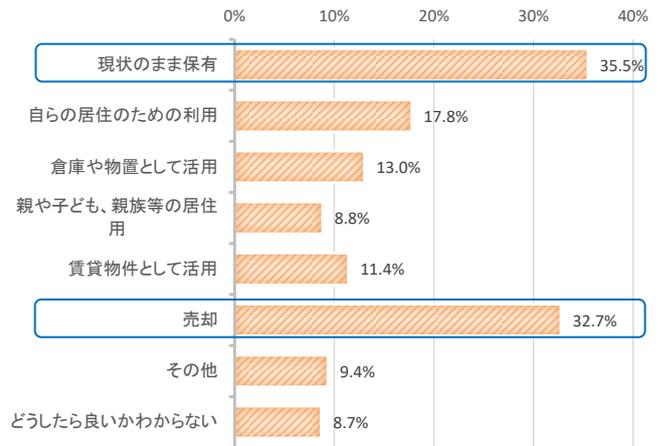
市内の空き家及びその土地が、専門家・事業者等の関係団体との協働により、長期間にわたり空き家となることなく、中古住宅や住宅地として流通しています。また、地域のニーズに合わせて空き家が活用されています。

(1) 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（図 4-5）、自らが利活用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 4-5 今後の利活用の意向

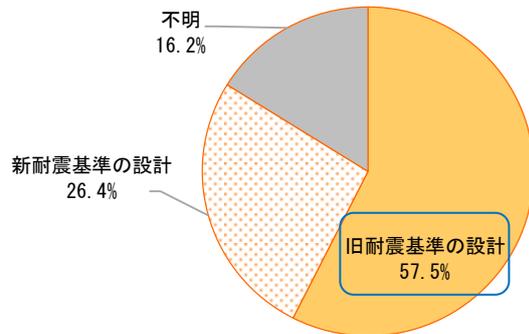


資料：平成 30 年八王子市空き家実態調査

(2) 旧耐震基準の建物の空き家が多い

昭和 56 年以前の旧耐震基準の空き家は 57.5%（図 4-6）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 4-6 建築の時期



資料：平成 30 年八王子市空き家実態調査

(3) 利活用に関する情報が不足

利活用の意向が「どうしたら良いかわからない」と回答した人について、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」が約半数と最も多い割合となっています。

図 4-7 建物と土地のために必要な支援

編集中

施策の展開

(1) 流通を通じた利活用の促進

使用されなくなった住宅が管理不全とならないよう、居住者が所有者の施設入所等や死亡により、空き家になって間もない時期には、住宅の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ています。

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等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、市場にゆだ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。

●所有者等の役割

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。空き家等の活用方針を決定するためには、自身が所有する空き家等の市場価値、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の予防や既存住宅かし保証保険の加入が可能となる建物の欠陥の有無や劣化状況、改修すべき箇所と必要なコストを把握できる建物状況調査（インスペクション）を利用します。

相談は、専門家団体が連携して所有者等がワンストップで相談できることが求められています。

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。

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、住環境の悪化を防ぎ、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、除却を検討します。

●地域コミュニティ（町会・自治会等）の役割

①空き家・空き地の管理支援

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等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等対策につなげます。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。

● 関係団体等の役割

① 相談体制の充実（再掲）

所有者等が、空き家等の活用方針を決定するためには、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業者、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期待されます。

具体的には、市が設置する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、空き家対策セミナーの開催などによる所有者等への意識啓発、売却・賃貸借や資産活用などの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

所有者等が空き家等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。

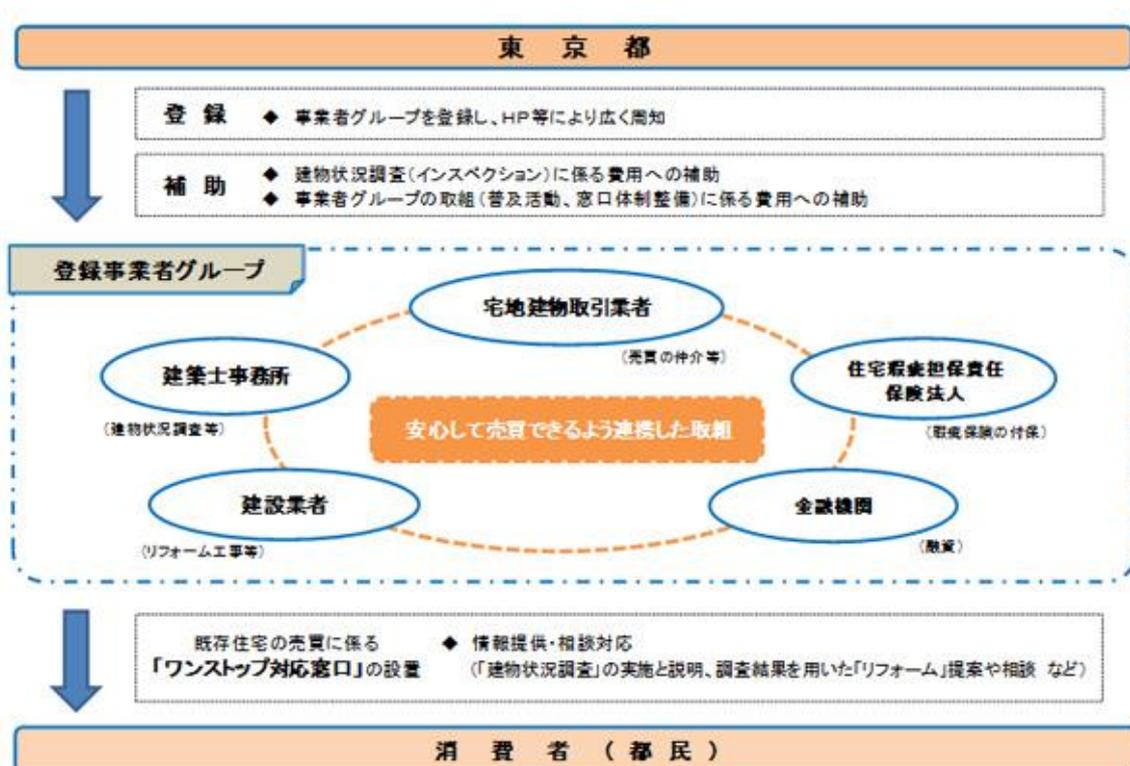
● 八王子市の役割

① 活用方針決定への支援

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、庁内の相談窓口の一元化や関連団体等と連携し、気軽に相談できる場づくりに取り組むとともに、東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度等中古住宅の流通に関する制度を紹介します。

空き家等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等所有者に提供します。

図 東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度



②中古住宅・住宅用地としての流通支援

空き家等の流通は市場を通じることを基本としますが、空き家等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。

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、住環境の悪化を防ぎ、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。

（２）地域資源としての活用

高齢社会に対応し、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等がそ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。

地域コミュニティ等、地域で活動する団体が中心となり、関連団体の支援や市の福祉・コミュニティ部局と横断的に連携し、空き家等や跡地の地域資源としての利活用を図ります。

●所有者等の役割

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に資するよう、地域資源として活用されることが期待されます。高齢者の通所施設（デイサービス）や共同生活（グループホーム）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、リモート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使うために空き家の提供を行います。また、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（町会・自治会等）の役割

①地域コミュニティの活性化につながる利活用

地域の空き家等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等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、地域コミュニティ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。

●関係団体等の役割

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、様々な専門家団体の協力により、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。

● 八王子市の役割

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、関連部署が連携し、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等の事例を収集し、空き家等所有者等に提供するとともに、地域貢献として空き家等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、空き家等所有者と利用希望者双方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。

主な取り組み

● インспекション

流通等関連事業者による空き家等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、改修すべき箇所と必要なコストを把握できる建物状況調査（インспекション）の利用に関する支援を行います。また、「住宅セーフティネット制度」及び「八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅制度」に取り組み、住戸の支援が必要な人への住宅確保と空き家等の解消を図ります。

● 移住者への住宅改修・耐震化への支援

● マッチング支援

空き家等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、空き家等所有者と利用希望者双方のマッチング（結び付け）を行います。

● 利活用事例の紹介（小津町）

図 連携による空き家等の利活用イメージ
(予定)

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との支援を受け、空き家等を適切に管理しています。

(1) 空き家の状況が変化する

効果的な空き家対策のためには、空き家等の状況を的確に把握する必要があります。

平成 30 年に空き家実態調査を実施して、所有者やその意向を調査しましたが、空き家の状況は時間の経過とともに変化していくことため、定期的な実態把握が必要です。

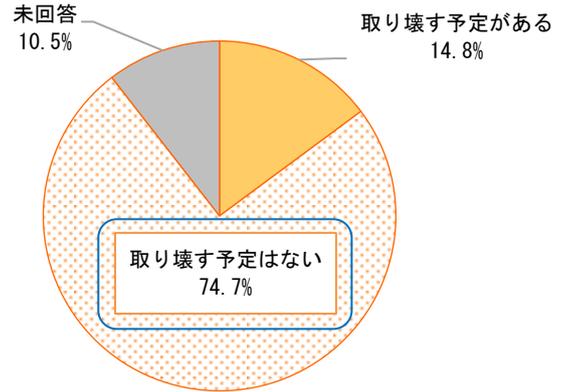
(2) 適切に管理されていない空き家等の発生

除却等の意向は、「取り壊す予定はない」が 74.7% (図 4-8) と高く、一方、管理については、「ほとんど何もしていない」6.0% (図 4-9) と回答しており、管理不全な空き家等となる可能性を有しています。また、近隣住民から管理に問題がある空き家等としての相談が平成 28 年以降約 150 件発生しています。

(2) 相談先が不明

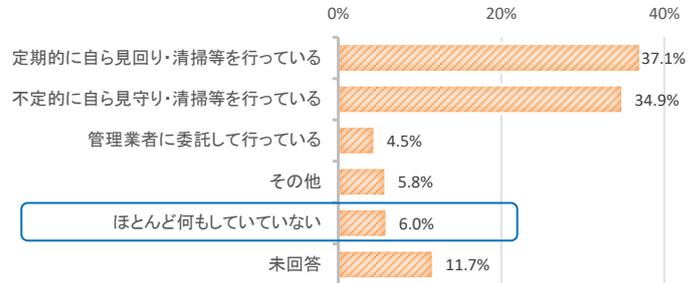
空き家等にしないための対策や、空き家等を適切に管理、活用するためには、様々な専門家の支援が必要ですが、必要とする支援については「特にない」への回答が最も多くなっています (図 4-10)。空き家の活用や管理に関する、さまざまな問題に対応できる相談先が周知されていないことや複合的な問題の解決につながる体制が整っていません。

図 4-8 空き家等の取り壊し



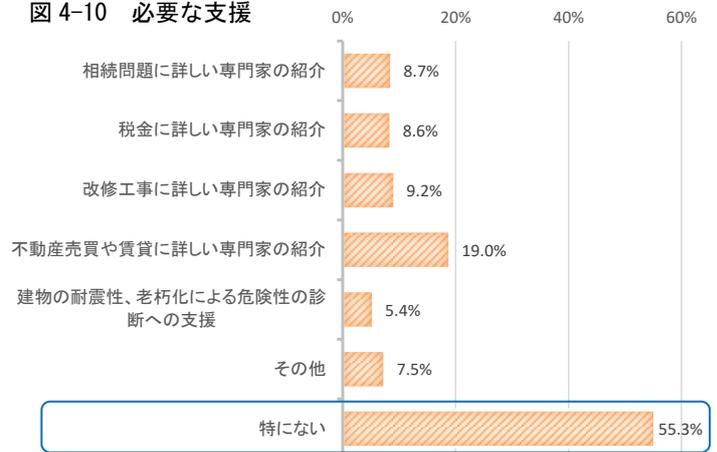
資料：平成 30 年八王子市空き家実態調査

図 4-9 建物の維持管理方法



資料：平成 30 年八王子市空き家実態調査

図 4-10 必要な支援



資料：平成 30 年八王子市空き家実態調査

施策の展開

(1) 空き家等の実態把握

効果的な空き家等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と・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。

●所有者等の役割

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（町会・自治会等）の役割

①空き家等の見守り

町会・自治会は、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恐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、空き家等が発生した場合には、市への情報提供によって早期の対応が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、空き家等の所在情報を市に提供するなど協働して実施します。

●関係団体等の役割

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、所有者や物件等の詳細分析により、状況に応じたきめ細かな対応を検討していく等で研究結果が空き等の適切な管理に生かせるよう、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等で空き家対策を支援します。

●八王子市の役割

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定期的の実態調査を行い合わせて、所有者等や地域コミュニティ（町会・自治会）に向けた意識啓発の機会とします。

また、収集した情報は、空き家対策の効果の検証、見直しに活用するとともに、総合的な対策の推進のために関係部署で共有します。

(2) 空き家等の適切な管理

所有者が入院や施設入所等の相続にかかわらず空き家等が発生した場合は、家族等では活用方針を決めることが難しいこと、相続等により所有者等が遠隔地に居住している場合は、空き家等の管理には時間的・経済的な負担が生じ、地域コミュニティとのつながりも弱いことも要因で空き家等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等の適正な管理を行えるよう、啓発による主体的な管理意識の高揚を適切な管理につなげるため、空き家・空き地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。

不特定の者が容易に侵入できる空き家等については、犯罪の発生や火災等が危惧されます。地域コミュニティからの情報提供による空き家等の見守りが円滑に進むよう、警察、消防等と連携します。

また、地域コミュニティやNPOによる空き家等の管理が適切に行えるよう育成に取り組み、空き家等管理に関するサービスの充実を図ります。

●所有者等の役割

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。空き家等が近隣に迷惑を及ぼす状況にならないよう、自らまたは空き家等管理代行サービスを利用し、適切な管理に努めます。また、空き家内に家財が残置されていることは活用の阻害要因となることから、家財等の整理を進めます。

空き家への侵入や放火なども懸念されます。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、機械的な警備と合わせて、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（町会・自治会等）の役割

①空き家・空き地の管理支援

空き家や空き地等が地域の住環境に影響を及ぼすことを防ぐため、所有者による管理の支援として、所有者等から見守りの依頼を受ける際、緊急連絡先等の情報提供を受けます。特に、緊急・応急対応を要する際には、所管の警察署、消防署との迅速な情報共有と現場対応が求められています。

●関係団体等の役割

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・換気等の空き家等管理に関するサービスについて、専門団体のネットワークを通じて、提供または、事業者の紹介・あっせんを行います。

● 八 王子市の役割

① 空き家等の管理支援策の検討

所有者等が自ら適正な管理を行うよう、植木の剪定をサービスとしている高齢者団体や民間事業者による管理代行サービスの周知や活用の支援を行います。

② 地域やNPO法人等による空き家等管理サービス事業の育成支援

空き家管理の正しい知識と的確な仕組みを備え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、空き家の除却や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。

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、低廉であっても適正な空き家管理に関するコミュニティビジネスを育成します。

表 空き家管理サービス一覧

	サービス内容
庭清掃	庭の掃き掃除をおこないます。
草引き	敷地内の草引きをおこないます。
草刈り	敷地内や空き地の草などを草刈り機で刈り取りします。
樹木剪定	敷地内の樹木を剪定します。
樹木伐採	敷地内の樹木や越境している樹木の枝を伐採します。
建物の簡易な修繕	小修繕、塗装などをおこないます。
目視点検(屋外)	屋外から建物破損などを目視で点検します。
目視点検(屋内)	雨漏り・施錠の確認をおこないます。
建物管理	通気・換気、床などの清掃をおこないます。

主な取り組み

● 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。住宅団地等の空き家等対策の緊急度の高い地域に限定し、空き家等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。

空き家等所有者等へは、通知書送付時や空き家実態調査の機会をとらえ地域コミュニティへの連絡先の届け出を依頼します。

● 空き家等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行います。

● 地域やNPO法人等による空き家等管理サービス事業の育成支援

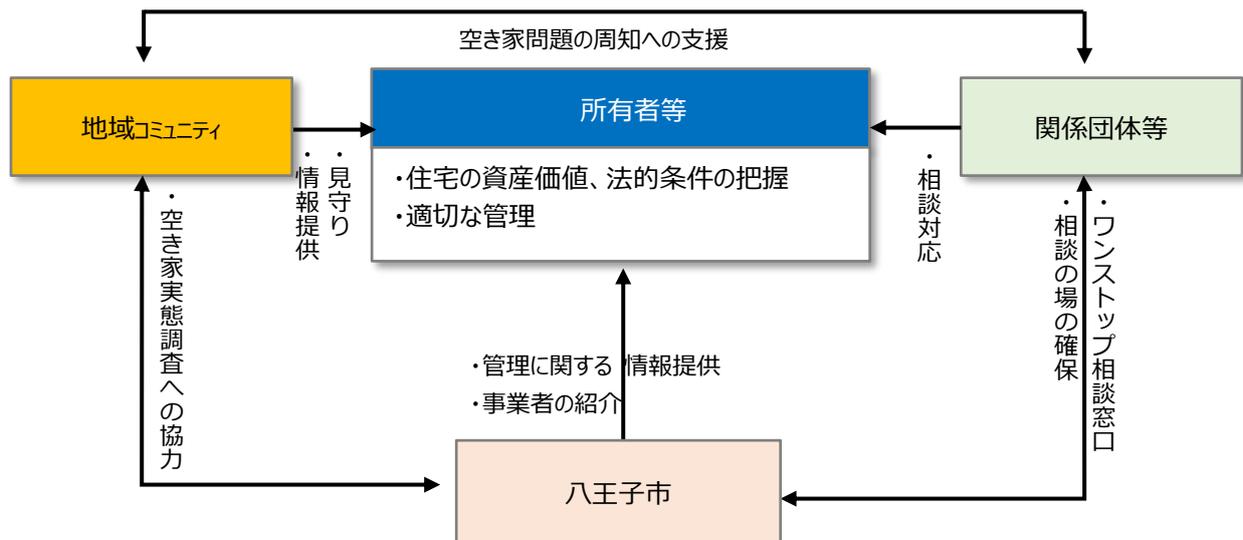
地域コミュニティやNPO法人がコミュニティビジネスとして空き家管理代行サービスに取り組みめるよう、情報提供や講習会等で育成支援を検討します。

事例：NPO が取り組む住宅地の空き家対策

NPO 法人めじろむつみ倶楽部（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”を過ごすための高齢者参加型の会員制生活支援団体。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を目的とする。
- ・主に3つの事業を展開。生活支援事業をコミュニティビジネスとして展開している。
 - (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

図 実態把握を通じた連携の取り組みのイメージ

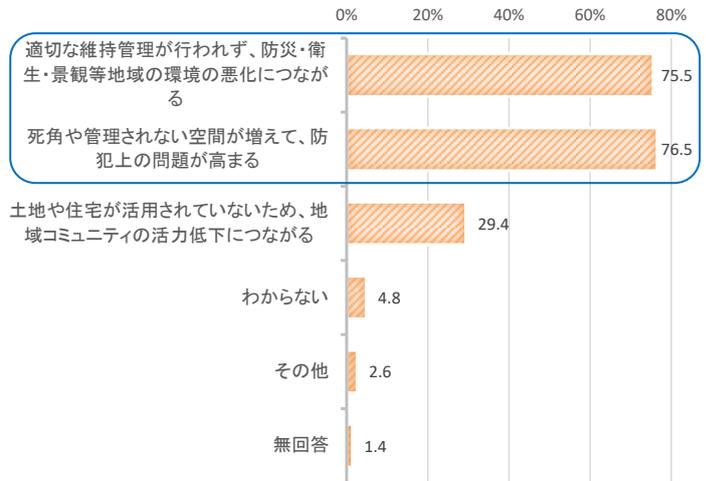


管理不全な空き家等に対しては、関係団体との連携により、管理不全な状況の改善・解消に向けた効果的な対策を講じます。

(1) 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、「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（図 4-11）。

図 4-11 空き家の増加が引き起こす問題



(2) 空き家期間の長期化が懸念される

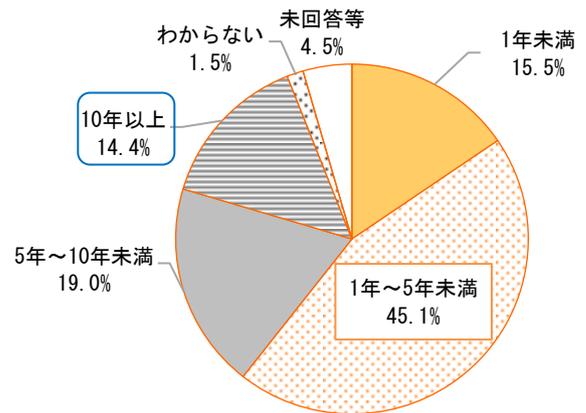
建物を利用しなくなってから経過年数は「1年～5年未満」が45.1%ですが、「10年以上」が14.4%となっており（図 4-12）、一定数の空き家等は長期間利活用が進まないで放置される傾向にあります。

資料：令和2年八王子市住まいに関する意識調査

(3) 空き家条例・空家法の運用

空き家条例に該当する空き家等や「特定空家等」に該当する空家等は早期の是正、除却等が求められることから、本来であれば、その所有者等による適切な管理が行われるべきものですが、仮に該当したとしても、早期の段階で、その所有者等により自主的に是正、除却等の措置が講じられるような仕組みを市と関係団体が連携して構築していくことが求められます。

図 4-12 建物を利用しなくなった時期



資料：平成30年八王子市空き家実態調査

施策の展開

(1) 適切に管理が行われていない空き家等の解消

市では、平成 25 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、適切に管理が行われていない空き家等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 8 件の認定を行っており、うち 4 件の解決をみており、解消に至らない 4 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連団体と連携して、適切に管理が行われていない空き家等の解消に取り組みます。

適切に管理が行われていない空き家等については、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、戸籍等の調査、市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。

適切に管理が行われていない空き家等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、空き家条例を適用し、措置を行います。周辺に著しい影響を及ぼす空き家等については、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。

●所有者等の役割

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、最大 50 万円以下の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となります。

所有者等は、条例や空家法における措置の内容を理解し、管理不全な空き家等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、売却・賃貸・改修、除却または適切な管理を行う必要があります。

●地域コミュニティ（町会・自治会等）の役割

①空き家等の見守り（再掲）

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、地域コミュニティは互助として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、空き家等と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。

● 関係団体等の役割

①対象となった物件所有者との相談、流通の支援

適切な管理が行われていない空き家等は、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、士業の協力が欠かせません。関連団体の協力を得て、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、適切な管理を働きかけます。

また、調査により所有者であることが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。

● 八王子市の役割

地域コミュニティや市民から適切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等は、解消を働きかける対象となる所有者等を把握することから対策を始め、空き家条例や空家法における措置の対象となる前に、関連団体等と連携し対応策の提案を行います。これらの働きかけによっても解決に至らない、管理不全な空き家等に対しては、条例や法に基づく措置を講じます。

①管理不全な空き家等の把握

空き家実態調査や市民から得た空き家に関する情報から管理不全となっている空き家等の把握と解消のため、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

所有者による利活用や適切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

空き家条例により、防犯・防災上の問題のある空き家等に対し条例を適用します。

④特定空家等の認定

空家法により、周辺に著しい影響を及ぼす空き家等に対し特定空家等に認定します。

⑤条例・法に基づく措置

条例と法により、危険な空き家等の解消に努めます。

主な取り組み

（１）管理不全な空き家等の把握

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、固定資産税課税台帳の活用や登記簿謄本による調査、戸籍等の調査、市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。

（２）管理不全の解消に向けた対応策の提案

適切に管理が行われていない空き家等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、関連団体と連携し、相

談や調整及び専門家等の紹介を行い、適切な管理を働きかけます。

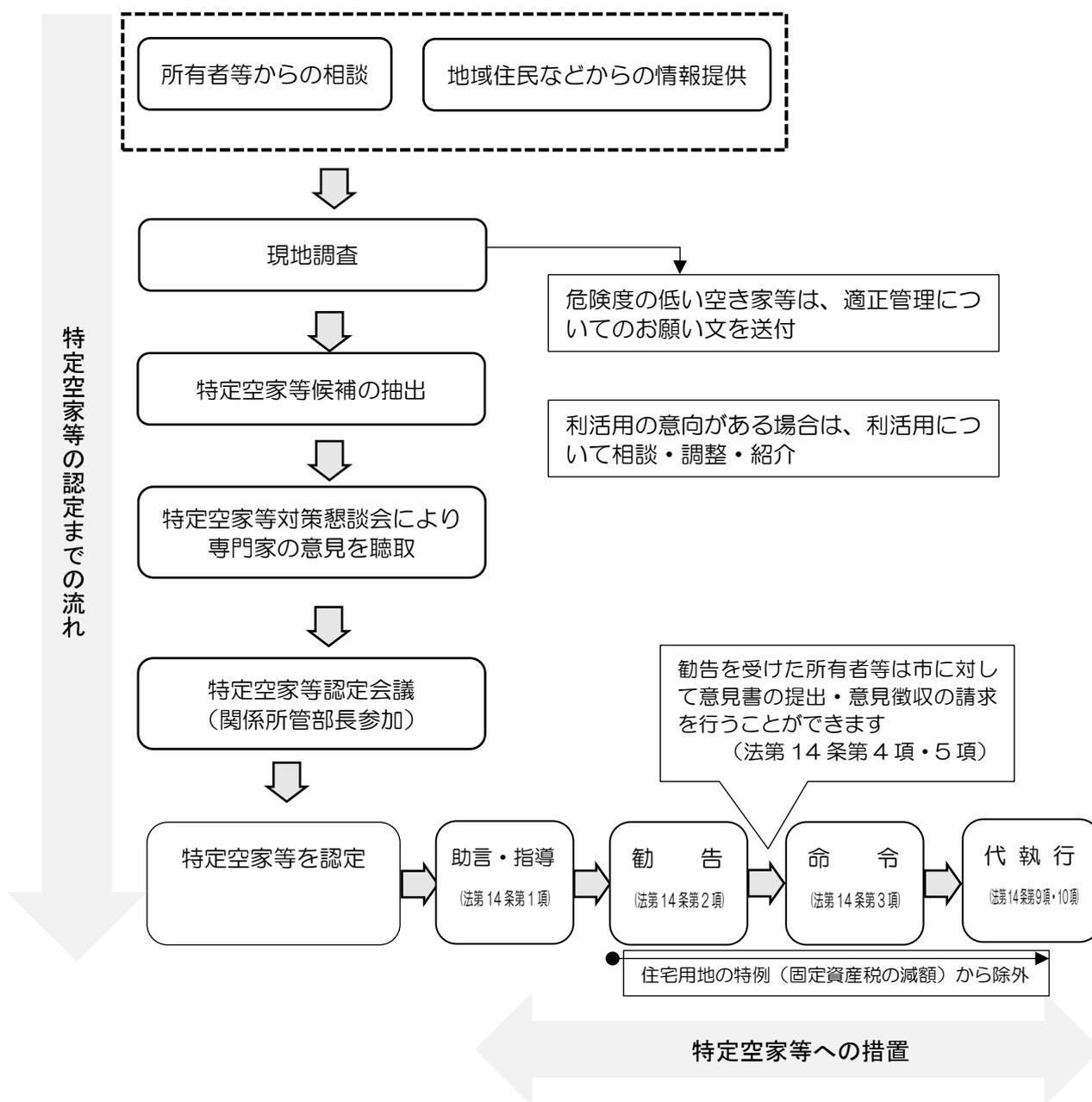
(3) 空き家条例の適用

適切に管理が行われていない空き家等のうち、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。

(4) 特定空家等の認定

周辺に著しい影響を及ぼす空き家等については、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。

■ 特定空家等への対応



(5) 条例・法に基づく措置

①条例・法に基づく措置

特定空家等と認定した空き家等については、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、危険な空き家等の解消に努めます。

空き家等の状況によっては、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。

表 その他の法令による措置

法令	適用条件	措置
建築基準法 (法第 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	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

②空き家条例に該当する空き家等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

③空き家等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

空き家等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可能性について検討します。

第5章 施策の推進

1 成果指標

本計画に基づき、空家等対策を総合的かつ効果的に推進し、その達成度を図るために、成果指標を設定します。

今後も空き家等が増加することが予測される中で、発生予防に関しては、空き家にしない市民意識の醸成と空き家数の増加の抑制を目標とし、空き家の管理に関しては、管理不全空き家の減少及び特定空き家の解消を目標とします。

[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)	10%以下 (令和12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)	2,423戸以下※ (令和11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)	10%以下 (令和11年)
4.特定空き家の減少	特定空き家数	4戸 (令和2年)	0戸 (令和12年)

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

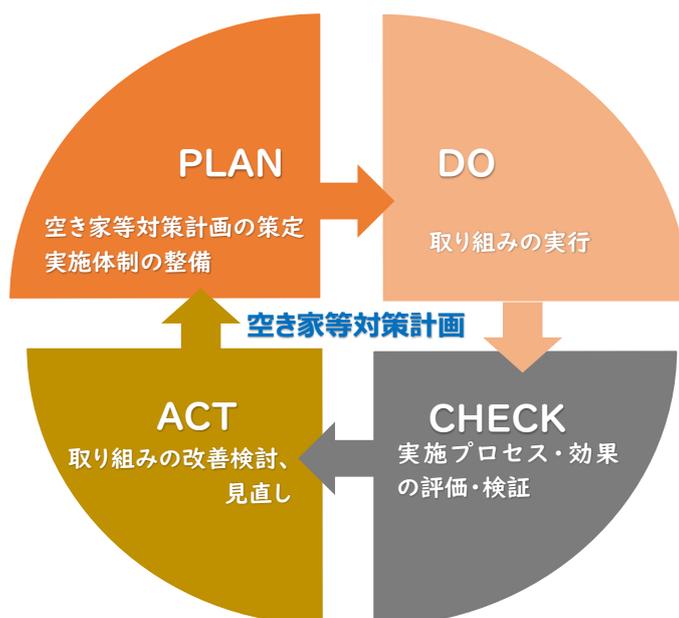
2 空き家等対策連絡会の設置

市の空き家関連部局と専門家・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、空き家等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

前記の成果指標を達成するために、PDCAサイクルによる継続的な計画管理として各取り組みの実施プロセス・効果の評価・検証等を行い、施策等を見直し「空き家等対策連絡会」を通じて関係者の意見を取り入れ、改善を図ります。

図 PDCA サイクルによる進行管理のイメージ



八王子市空き家等対策計画

令和 3～12 年度
(2021～2030 年度)

【素案】

編集：八王子市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