

資料2別紙

「第4次八王子市住宅マスタープラン（中間改定）」についての意見募集の結果

いただいた御意見の要旨と、これに対する市の考え方を公表します。

なお、とりまとめの都合上、いただいた御意見は趣旨を損なわないよう要約してまいりますので御了承ください。

1 意見募集の実施概要

- (1) 募集期間 令和7年（2025年）12月15日（月）～令和8年（2026年）1月15日（木）
- (2) 提出方法 持参、郵送、FAX、Eメール、WEBによる回答フォーム

2 意見集計結果

- (1) 意見提出者数 2名

内訳

個人2名（市内在住者2名、市外在勤等0名）

法人0名

- (2) 意見件数 2件

- (3) 提出方法内訳（件）

持参	郵送	FAX	Eメール	WEBによる回答フォーム
0	0	0	0	2

3 意見の内訳

第1	住宅マスタープラン策定の目的と位置づけ	0件
第2	住宅・住環境を取り巻く状況と改定の視点	1件
第3	住宅施策の目標	0件
第4	住宅施策の展開	0件
第5	関連個別計画	
	第1章 八王子市空き家等対策計画	1件
	第2章 第3次八王子市耐震改修促進計画	0件
	第3章 八王子市マンション管理適正化推進計画	0件
第6	住宅マスタープランの推進に向けて	0件
合計		2件

4. 意見の要旨と市の考え方

No.	意見の要旨	市の考え方
第2 住宅・住環境を取り巻く状況と改定の視点		
1	<p>市外在住者向けのモニター調査において、八王子市のイメージが「治安」について悪い評価が68.2%と高い点が気になりました。実際の犯罪発生率等の客観的指標と比較した場合、このイメージが実態に即しているのか、それともイメージ先行なのかを整理した上で、その結果を踏まえた住宅施策や情報発信を検討することが重要ではないかと感じます。例えば、実態として治安が大きく悪化していないのであれば、防犯性の高い住環境整備や、安全性を訴求する住宅施策・エリア形成を通じて、市外からの居住選択につながるような取り組みを強化することで、より魅力的な都市イメージの定着につながるのではないのでしょうか。</p>	<p>市内の犯罪件数は、令和6年(2024年)まで都内市区町村の中でも比較的高くなっており、市外在住者のイメージは実態に即していると考えられます。一方で、市内在住者を対象とした令和7年(2025年)の市政世論調査においては、防犯や風紀について「やや悪い」又は「悪い」と回答した市民は11.2%であり、地域の安全に対する市民の一定の評価は確保されていることから、市内・市外在住者で本市の「治安」に対するイメージに差が出ている状況です。</p> <p>この事実と御意見を踏まえ、市では犯罪件数の抑制を図るために引き続き防犯対策の強化に取り組むことはもとより、市外在住者に対して、本市の安全性に対するイメージ向上のための情報発信に取り組んでまいります。</p>
第5 関連個別計画		
第1章 八王子市空き家等対策計画		
2	<p>1 成果指標の2・3について目標値が「現状値(計画策定時)以下」となっていますが、現状値(2024年)と計画策定時(2018年)のどちらの数値になるのでしょうか? また、現状値(2024年)あるいは計画策定時の数値(2018年)を目標値とするのは、言わば現状維持ということであり、目標値としては不適當ではないかと思料します。</p> <p><理由></p> <p>目標値の内容が判然としないため。また、目標としての妥当性に疑問があるため。</p>	<p>御意見を踏まえ、当該目標値につきましても、誤解のないよう「計画策定時以下」へ修正いたします。</p> <p>なお、目標設定の理由につきましては、全国的な空き家数の増加傾向に加え、本市においても人口減少、高齢化の進行及び世帯数の減少が見込まれ、空き家の増加が高い確度で予測されるためです。これらの状況を踏まえ、計画策定時以下の空き家数を目標に掲げることは、さらなる空き家対策を着実に推進することによって初めて、達成可能な妥当な目標であると判断したためです。</p>

No.	意見の要旨	市の考え方
	<p>2 成果指標の2・3について計画策定時の数値（2018年）・現状値（2018年）・目標値が変更されていますが、何故でしょうか？指標の元となる出典資料そのものを変更する理由も併せてご教示ください。</p> <p><理由></p> <p>計画策定時の内容が適当でない、あるいは今回の数値の方がより実態を示している、といったことが理由かと思われませんが、具体的な変更理由が明示されていないため、変更するほどの必要性があるかどうか不明のため。</p>	<p>本市で実施する空き家実態調査は調査年度によって調査手法が異なるほか、調査時期によっても差が生じます。このことから、本計画における成果指標においては、調査手法が統一され、経年変化や他自治体等との比較が可能な住宅・土地統計調査より算出することが適当と考え変更しております。</p> <p>参考)平成30年度(2018年度)は、町会・自治会等から提供された空き家情報を基に調査、令和5年度(2023年度)はGISやデジタル技術を活用した調査を実施しています。</p>
	<p>3 上記に関し、出典資料が住宅・土地統計調査となっていますが、当該統計は標本調査による推計値となります。一方、八王子市では空き家実態調査(2018年)・空き家総合実態調査(2021年)・各種データを活用した利活用促進事業(2023年)、本素案[参考指標]の「近隣住民から相談が寄せられた管理不全な空き家棟数」などで一定数値を把握しているので、住宅・土地統計調査ではなく、八王子市で調査したこれらの調査結果の数値を現状値として、目標値を設定するのが適当ではないかと思料します。</p> <p><理由></p> <p>指標の元となるであろう資料が各種あり、かつその数値にばらつきがあるため、どれがより実態に近いのか不明の中、住宅・土地統計調査は推計値である一方で、東京都の「令和5年度先駆的空き家対策東京モデル支援事業」として、八王子市の「各種データを活用した利活用促進事業」が取り上げられており、当該資料には「今後の空き家対策のための基礎資料とすることを目的に実施」とも記載されていること、かつ空き家等対策懇談会でも当該資料のデータを空き家等対策計画の中間見直し時の基礎資料とすると明記されているので、当該資料の数値を利用するのが整合的と思われるため。</p>	<p>本計画における成果指標の出典資料として、住宅・土地統計調査を採用している理由につきましては、No.2-2でお示ししたとおりです。</p> <p>なお、相続や売却、除却等に伴い日々変動する空き家数を正確に把握することは、必要となる調査規模や費用対効果等の観点から現実的ではありません。このため、本市が実施する空き家実態調査については、市内すべての空き家数を精緻に算定することが主目的ではなく、本市が特に対策を講じる必要性が高いと判断する空き家等を重点的に把握し、管理不全な空き家対策や空き家の発生予防策に直結する情報の収集を主眼としております。</p> <p>以上のことから、各調査の目的及び特性を踏まえて成果指標の出典資料を選定しております。</p>

No.	意見の要旨	市の考え方
	<p>4 今回の指標をみると、計画策定時から空き家全体は減少していますが、管理不全の空き家は増加していることが示されています。計画策定時から 2025 年末までに行った施策の評価（どの施策が空き家減少に効果があり、何が原因で管理不全の空き家が増加した等）を行った上で、今後の施策を検討する必要があるのではないのでしょうか。特に、管理不全の空き家を増やさないためのより具体的な対策を盛り込む必要があるものと思料しますが、今回の素案の「7施策の展開」において「管理不全な空き家の解消」にかかる具体的な取り組みに関しては計画策定時と同じ取り組みのみが記載されています。中間見直しによる新たな取り組みはないのでしょうか。</p> <p><理由></p> <p>中間改定までに実施した施策の評価が記載されていないので、今後の対策として何が有効で、どういうことに注力すればよいのか不明のため。</p>	<p>計画策定以降、一戸建空き家戸数の減少や管理不全な空き家の件数が増加したことに対する評価については、素案第5第1章1-1「計画の背景と目的」（79ページ）に記載しているとともに、庁内検討会等でも議論しております。</p> <p>一方、「管理不全の空き家を増やさないための具体的な対策」として、本市では空家法の改正に基づく措置の強化を図りましたが、素案にその旨を明確に表現するため、御意見を踏まえ修正いたします。</p>