

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



令和3年(2021年)3月

八王子市

# 第1章 目的と位置づけ

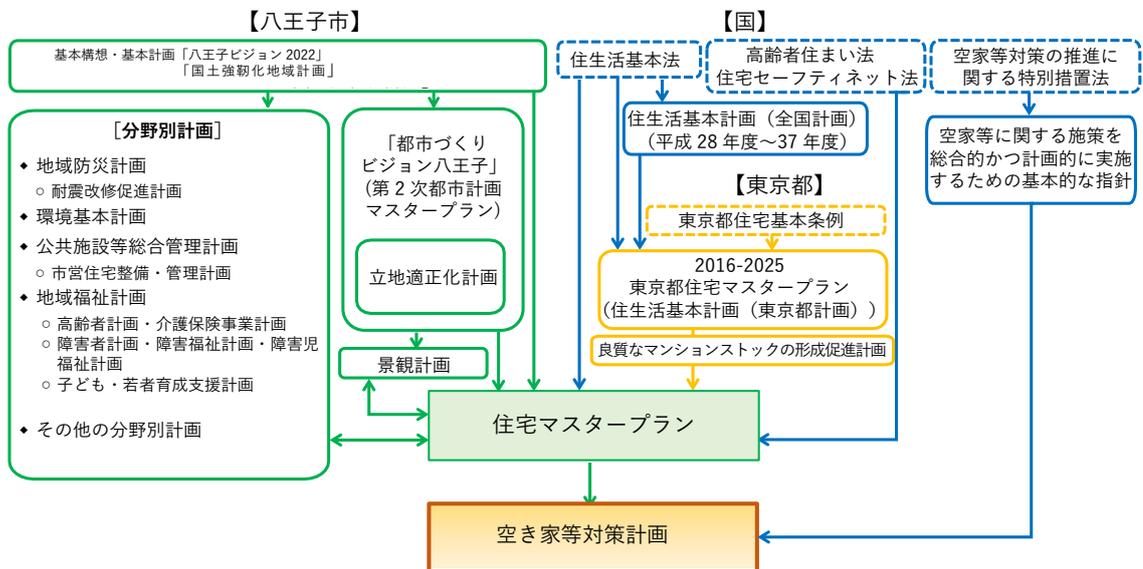
## 1 空き家等対策計画を策定する目的

少子高齢化や社会的ニーズの変化を背景として、全国的に空き家が増加する中、国は、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「空き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)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、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した。

## 2 計画の位置づけ



## 3 計画の期間等

計画期間:令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間

5年をめどに見直しを実施

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・長屋

対象地区:市内全域

# 第2章

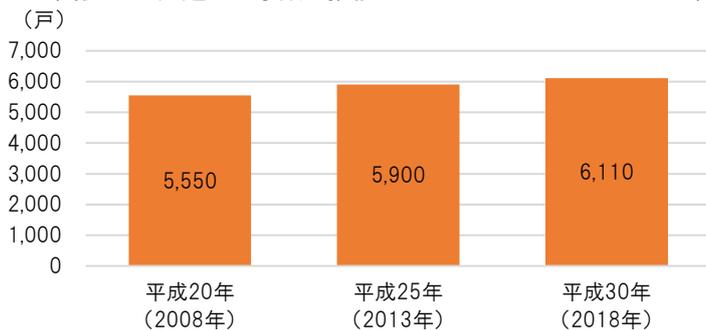
## 現状と課題

空き家を取り巻く現状と課題の整理は、国による「住宅・土地統計調査」、平成30年(2018年)に実施した「八王子市空き家実態調査」、令和2年(2020年)に実施した「八王子市住まいに関する意識調査」のデータ等を基礎資料としました。

現状	課題
(1)急速な空き家の増加(図表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
(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(図表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が必要 ・相談窓口の設置が必要
(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(図表3)	・住まいの継承に関する様々な情報提供が必要 ・相続等に関する相談窓口の設置が必要
(4)空き家所有者等の当事者意識が低い	・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
(5)適正に管理されていない空き家の増加	・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
(6)旧耐震基準の空き家が多い	・旧耐震基準の建物の除却や耐震改修の促進が必要
(7)空き家に関する情報が不足	・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
(8)空き家に関する相談先が不明	・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
(9)地域で空き家の状況が異なる	・各地域の状況に応じた空き家の対策が必要

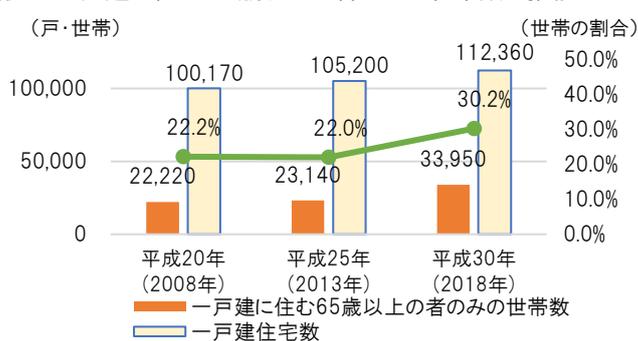
※所有者等：住宅の所有者及び住宅を管理する親族等

図表1. 一戸建空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査

図表2. 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3. 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))

## 1 基本理念

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

安全・安心で良好な住環境を未来に継承するためには、所有者等が個人でできることは各々が取り組む(自助)、個人ではできないことは地域コミュニティ、専門家・事業者等の関係団体等が協働により取り組む(互助・共助)、そして、市は、それらが円滑に進むよう啓発、支援、環境づくりを行うとともに、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。

## 2 基本的な考え方

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。

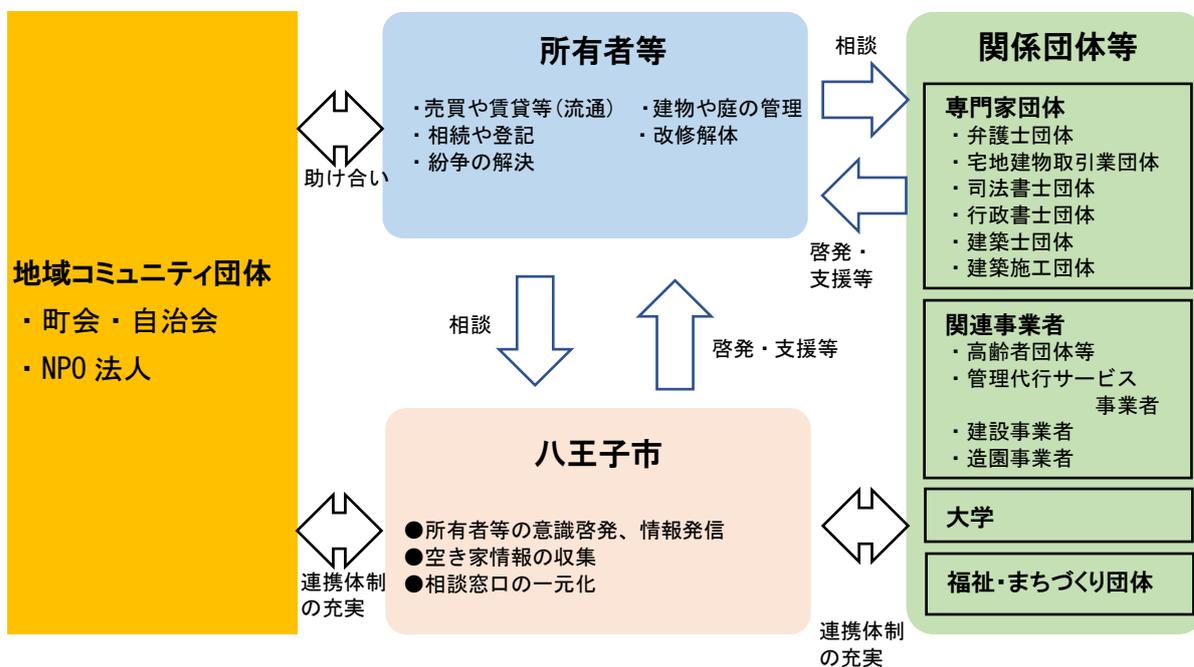
これらの取り組みを効果的に進めるため、多様な主体がそれぞれの役割を果たしながら、相互に連携して問題の解決を図ります。

図表4.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		<b>1. 空き家の発生予防 ～空き家にしない～</b> 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めます。 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めます。
空き家	利活用可能な空き家	<b>2. 空き家の利活用※ ～空き家が活用される～</b> 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めます。 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めます。
	当分空き家として維持される住宅	<b>3. 空き家の管理 ～空き家が適切に管理されている～</b> ①空き家に関する情報を収集し、実態把握に取り組めます。 ②空き家所有者等による適切な管理の促進に取り組めます。
	管理不全な空き家(特定空家等を含む)	<b>4. 管理不全な空き家の解消 ～安全な住環境の確保～</b> 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めます。

※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。

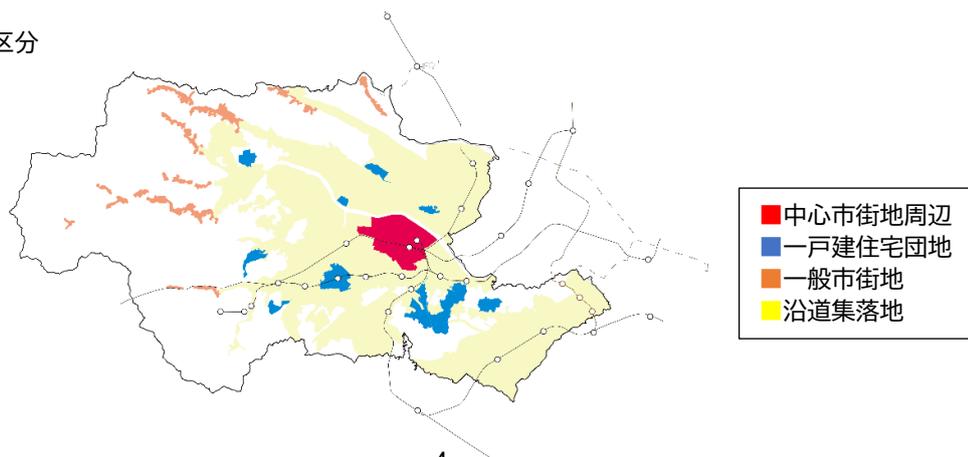
図表5.主体ごとの役割分担・連携による解決



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
<b>中心市街地周辺</b> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>中古住宅や土地の需要がある</li> <li>利活用のニーズが高く、活用用途の制限が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通を通じた利活用の促進</li> <li>地域資源としての活用</li> </ul>
<b>一戸建住宅団地</b> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者のみが居住する住宅の割合が高い</li> <li>子育て世代の居住ニーズを満たす住環境を備えている</li> <li>個人での管理が困難な空き家が存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自宅を将来空き家にしないための備え</li> <li>協働による住環境の維持と継承</li> <li>流通を通じた利活用の促進</li> <li>空き家の適切な管理</li> </ul>
<b>一般市街地</b> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人での管理が困難な空き家が存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の適切な管理</li> <li>管理不全な空き家の解消</li> </ul>
<b>沿道集落地</b> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家や耕作放棄地の増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域資源としての活用</li> <li>空き家の適切な管理</li> </ul>

図表6.地域の区分



# 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。

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 <sup>※</sup> 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 ～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

## 1 成果指標

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

[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

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みます。

※PDCAサイクル：計画（Plan）、実施・実行（Do）、点検（Check）、改善（Action）の頭文字をとったものであり、これ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

# 空き家対策のイメージ

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

本計画では、上流の対策に重点を置きつつ、下流まで総合的に対策を行うことで、良好な住環境の継承を目指します。



## 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



## 適切な管理

### 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との支援を受け、空き家を適切に管理しています。

### 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。

## 管理不全な 空き家の解消





## 八王子市空き家等対策計画

令和3～12年度（2021～2030年度）

【概要版】

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