資料4

八王子市

令和5年度先駆的空き家対策東京モデル支援事業

各種データを活用した利活用促進事業

まちなみ整備部住宅政策課

調査目的

効果的かつ効率的に空き家の把握及び利活用の促進をするため、住民基本台帳や不動産登記、航空写真といった住まいに関する各種データを活用して市内の空き家を抽出するとともに、家屋構造や建築年数等の状況に応じて活用できる支援制度等の周知啓発を行う。併せて、収集したデータを用いて将来空き家が発生する可能性が高い家屋の予測を行い、今後の空き家施策のための基礎資料とすることを目的に実施した。

取組内容

① データベースの作成

② 空き家候補の抽出

③ 将来空き家となる可能性の高い家屋の抽出
及び空き家の発生予測

④ 空き家所有者及び居住者へのアンケート調査
及び周知啓発チラシの発送

⑤ 報告書作成

使用した住まいに関するデータ

データ名	備考
・空き家コンテンツ（株式会社ゼンリンより購入） ・家屋ポリゴンデータ ・水道閉栓情報 ・住民基本台帳 ・過去の空き家情報（当課所有データ）	空き家候補判定に使用
・不動産登記情報（建物） ・固定資産税情報 ・航空写真 ・地番現況図 ・建物現況調査 ・国土数値情報公示地価	空き家候補となった建築物の分類整理に使用

調査対象

建物データ（全222,292棟）のうち、建物面積が30㎡以上及び建物状況調査を始めとする各種データと結合でき、用途が物置以外の建物154,244棟（うち戸建住宅93,954棟）を調査対象とした。

主な成果①

●住まいに関するデータを活用した空き家情報の把握

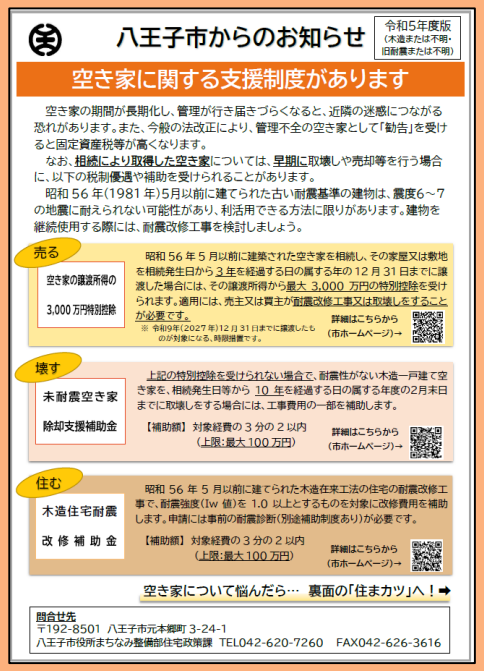
- 空き家候補数： 4,811 棟
- 空き家判定数： 4,319 棟
- 空き家率 ： 2.80% （4,319/154,244）
- 調査確度 ： 89.7% （4,319/4,811）
- アンケート回答率 ： 33.5% （1,223/3,650）

区分	空き家判定	建物構造	建築年	棟数	通知文及びアンケート送付対象棟数※3	空き家判定棟数
A※1	空き家候補	木造	S56.5.31以前（旧耐震）	3,001	2,295	2,710
B	空き家候補	非木造	S56.5.31以前（旧耐震）	265	172	239
C	空き家候補	ー	S56.6.1以降（新耐震）	1,477	1,183	1,306
D※2	管理不全空き家	ー	ー	68	62	64
合計				4,811	3,712	4,319

※１ 未登記家屋のため、建物構造や建築年が不明の家屋を含む
※２ 空き家候補のうち、マイクロベース株式会社の深層学習画像認識エンジン「MiraiEVision」を活用して航空写真か繁茂や屋根損傷している家屋を抽出（約140棟）。その後、現地調査を実施し、管理不全な状態と認めた家屋を区分D（管理不全空き家）とした。
※３ 同一所在地に複数棟を有する所有者については、通知文及びアンケートを１通のみ送付した。また、送付先が不明な家屋及び戸建住宅以外は送付対象外としたため、棟数＞件数となる。

主な成果②

●家屋の分類に応じた周知啓発の実施


八王子市からのお知らせ

令和5年度版
（木造または不明・旧耐震または不明）

空き家に関する支援制度があります

空き家の期間が長期化し、管理が行き届きづらくなると、近隣の迷惑につながる恐れがあります。また、今般の法改正により、管理不全の空き家として「勧告」を受けると固定資産税等が高くなります。

なお、相続により取得した空き家については、早期に取壊しや売却等を行う場合に、以下の税制優遇や補助を受けられることがあります。

昭和 56 年(1981 年)5月以前に建てられた古い耐震基準の建物は、震度6～7の地震に耐えられない可能性があり、利活用できる方法に限りがあります。建物を継続使用する際には、耐震改修工事を検討しましょう。

売る

空き家の譲渡所得の3,000 万円特別控除

昭和 56 年 5 月以前に建築された空き家を相続し、その家屋又は敷地を相続発生日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡した場合には、その譲渡所得から最大 3,000 万円の特別控除を受けられます。適用には、売主又は買主が耐震改修工事又は取壊しをすることが必要です。

※ 令和9年(2027 年)12 月 31 日までに譲渡したものが対象になる、時限措置です。

詳細はこちらから（市ホームページ）→

壊す

未耐震空き家除却支援補助金

上記の特別控除を受けられない場合で、耐震性がない木造一戸建て空き家を、相続発生日等から 10 年を経過する日の属する年度の2月末日までに取壊しをする場合には、工事費用の一部を補助します。

【補助額】対象経費の 3 分の 2 以内（上限：最大 100 万円）

詳細はこちらから（市ホームページ）→

住む

木造住宅耐震改修補助金

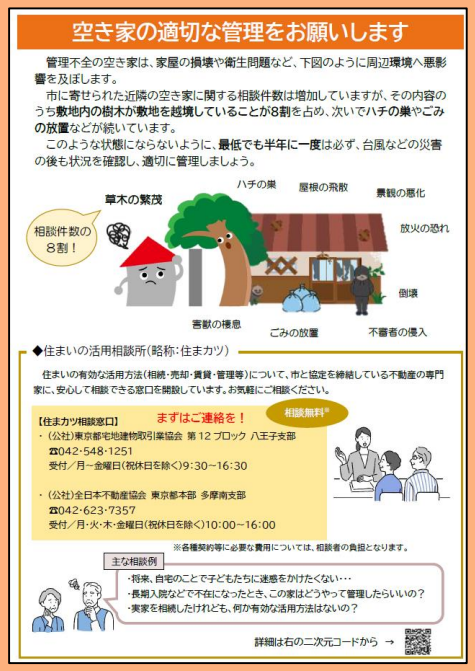
昭和 56 年 5 月以前に建てられた木造在来工法の住宅の耐震改修工事で、耐震強度（Iw 値）を 1.0 以上とするものを対象に改修費用を補助します。申請には事前の耐震診断（別途補助制度あり）が必要です。

【補助額】対象経費の 3 分の 2 以内（上限：最大 100 万円）

詳細はこちらから（市ホームページ）→

空き家について悩んだら… 裏面の「住まカツ」へ！➡

問合せ先
〒192-8501 八王子市元本郷町 3-24-1
八王子市役所まちなみ整備部住宅政策課 TEL042-620-7260 FAX042-626-3616


空き家の適切な管理をお願いします

管理不全の空き家は、家屋の損壊や衛生問題など、下図のように周辺環境へ悪影響を及ぼします。

市に寄せられた近隣の空き家に関する相談件数は増加していますが、その内容のうち敷地内の樹木が敷地を越境していることが8割を占め、次いでハチの巣やごみの放置などが続いています。

このような状態にならないように、最低でも半年に一度は必ず、台風などの災害の後も状況を確認し、適切に管理しましょう。

◆住まいの活用相談所（略称：住まカツ）

住まいの有効な活用方法（相続・売却・賃貸・管理等）について、市と協定を締結している不動産の専門家に、安心して相談できる窓口を開設しています。お気軽にご相談ください。

【住まカツ相談窓口】 まずはご連絡を！ 相談無料※

・（公社）東京都宅地建物取引業協会 第 12 ブロック 八王子支部
☎042-548-1251
受付／月～金曜日（祝休日を除く）9:30～16:30

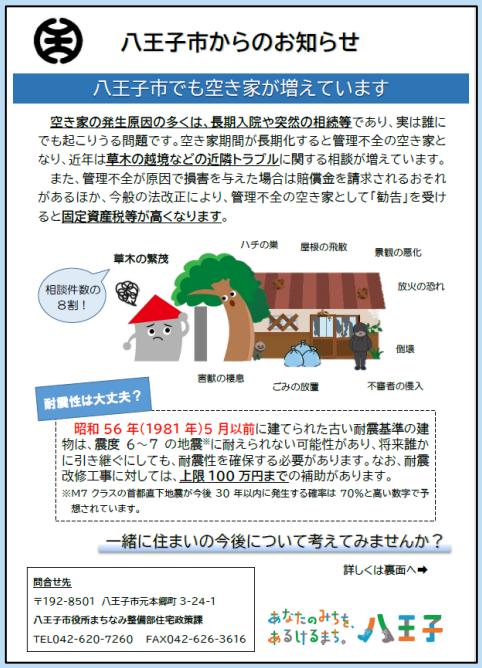
・（公社）全日本不動産協会 東京都本部 多摩南支部
☎042-623-7357
受付／月・火・木・金曜日（祝休日を除く）10:00～16:00

※各種契約等に必要な費用については、相談者の負担となります。

主な相談例
・将来、自宅のことで子どもたちに迷惑をかけたくない…
・長期入院などで不在になったとき、この家はどうやって管理したらいいの？
・実家を相続したけれども、何か有効な活用方法はないの？

詳細は右の二次元コードから →

▲空き家所有者への通知文
（旧耐震かつ木造住宅Ver.）


八王子市からのお知らせ

八王子市でも空き家が増えています

空き家の発生原因の多くは、長期入院や突然の相続等であり、実は誰にでも起こりうる問題です。空き家期間が長期化すると管理不全の空き家となり、近年は草木の越境などの近隣トラブルに関する相談が増えています。

また、管理不全が原因で損害を与えた場合は賠償金を請求されるおそれがあるほか、今般の法改正により、管理不全の空き家として「勧告」を受けると固定資産税等が高くなります。

耐震性は大丈夫？

昭和 56 年(1981 年)5 月以前に建てられた古い耐震基準の建物は、震度 6～7 の地震※に耐えられない可能性があり、将来誰かに引き継ぐにしても、耐震性を確保する必要があります。なお、耐震改修工事に対しては、上限 100 万円までの補助があります。

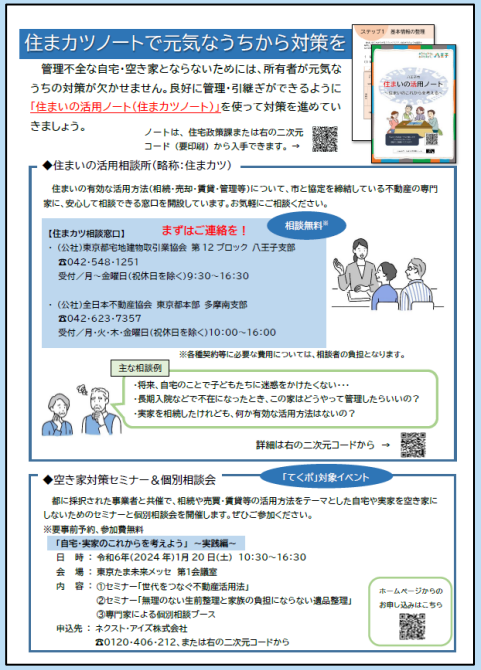
※M7 クラスの首都直下地震が今後 30 年以内に発生する確率は 70%と高い数字で予想されています。

一緒に住まいの今後について考えてみませんか？

詳しくは裏面へ➡

問合せ先
〒192-8501 八王子市元本郷町 3-24-1
八王子市役所まちなみ整備部住宅政策課
TEL042-620-7260 FAX042-626-3616

あなたのみちを、あるけるまち。八王子


住まカツノートで元気なうちから対策を

管理不全な自宅・空き家とならないためには、所有者が元気なうちの対策が欠かせません。良好に管理・引継ぎができるように「住まいの活用ノート（住まカツノート）」を使って対策を進めていきましょう。

ノートは、住宅政策課または右の二次元コード（要印刷）から入手できます。→

◆住まいの活用相談所（略称：住まカツ）

住まいの有効な活用方法（相続・売却・賃貸・管理等）について、市と協定を締結している不動産の専門家に、安心して相談できる窓口を開設しています。お気軽にご相談ください。

【住まカツ相談窓口】 まずはご連絡を！ 相談無料※

・（公社）東京都宅地建物取引業協会 第 12 ブロック 八王子支部
☎042-548-1251
受付／月～金曜日（祝休日を除く）9:30～16:30

・（公社）全日本不動産協会 東京都本部 多摩南支部
☎042-623-7357
受付／月・火・木・金曜日（祝休日を除く）10:00～16:00

※各種契約等に必要な費用については、相談者の負担となります。

主な相談例
・将来、自宅のことで子どもたちに迷惑をかけたくない…
・長期入院などで不在になったとき、この家はどうやって管理したらいいの？
・実家を相続したけれども、何か有効な活用方法はないの？

詳細は右の二次元コードから →

◆空き家対策セミナー＆個別相談会 「てくポ」対象イベント

都に採択された事業者と共催で、相続や売買・賃貸等の活用方法をテーマとした自宅や実家を空き家にしないためのセミナーと個別相談会を開催します。ぜひご参加ください。

※要事前予約、参加費無料

「自宅・実家のこれからを考えよう」～実践編～

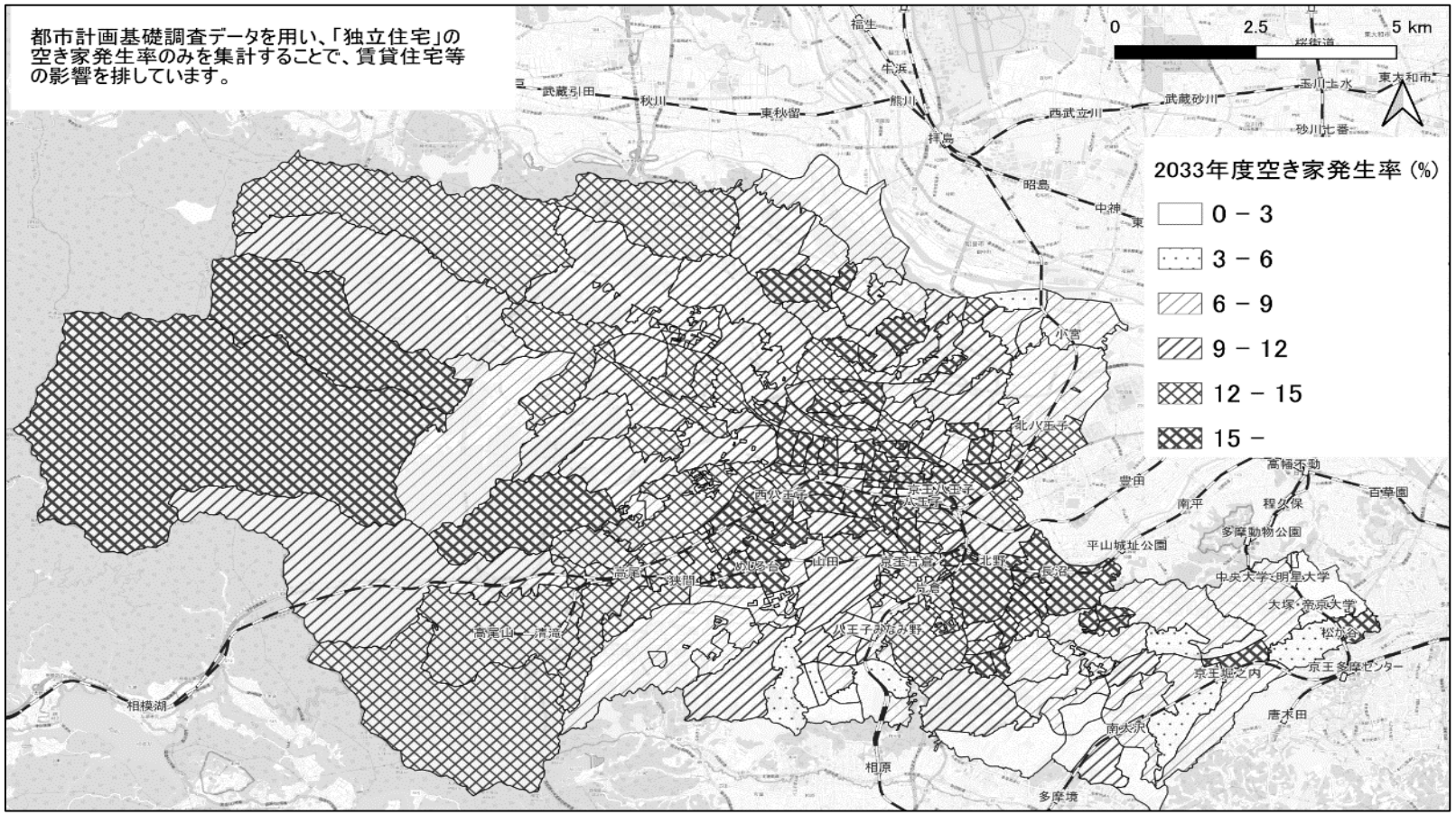
日 時：令和6年(2024 年)1月 20 日(土) 10:30～16:30
会 場：東京たま未来メッセ 第1会議室
内 容：①セミナー「世代をつなぐ不動産活用法」
②セミナー「無理のない生前整理と家族の負担にならない遺品整理」
③専門家による個別相談ブース
申込先：ネクスト・アイズ株式会社
☎0120-406-212、または右の二次元コードから

ホームページからのお申し込みはこちら

▲居住者への通知文

主な成果③

●将来空き家となる可能性の高い家屋及び地域の予測



▲本市における10年後の空き家予測

事業評価と課題

●現地実態調査の費用をかけることなく、市内全域の空き家情報等を把握することができた。
＜参考＞
平成30年度空き家実態調査での確度：86.5%（今回調査確度：89.7%）

●家屋の分類に応じた周知啓発の実施により、本市で実施している八王子市空き家ワンストップ相談窓口「住まいの活用相談所」の利用件数及び空き家対策セミナー＆個別相談会への参加者が大幅に増加した。
＜参考＞
・住まいの活用相談所利用件数（令和6年1月度）：14件
（令和５年度月平均約3.3件）
・空き家対策セミナー＆個別相談会参加者数：150名（昨年度：41名）

●データベースの作成に際し、住民基本台帳情報（約57万件）のうち、約７万件が町名単位までしか地図上にプロットすることができなかった。

今後の展開

●空き家として判定した家屋に対して、現地調査を実施し、データベース上で把握した空き家と今回の周知啓発等による効果測定を行う
※令和６年度（2024年度）空き家実態調査実施中

●データベースで使用している住まいに関する各種データの更新

●将来空き家が発生する可能性が高い地域に向けた空き家対策セミナー等の実施。