

# 新宿区空家等対策計画骨子 (素案)

はじめに.....	2
<b>第1章 空家等の現状</b> .....	3
1. 新宿区の住宅ストック・空家等の状況.....	3
<b>第2章 新宿区・国・東京都の取組状況</b> .....	8
1. 新宿区の取組状況.....	8
2. 国・東京都の取組状況.....	11
<b>第3章 新宿区空家等実態調査</b> .....	15
1. 新宿区空家等実態調査の概要.....	15
2. 新宿区の空家等の現状と課題.....	39
<b>第4章 新宿区における空家等対策の基本的考え方</b> .....	42
1. 基本事項.....	42
2. 基本的な方針.....	43

はじめに

未定稿

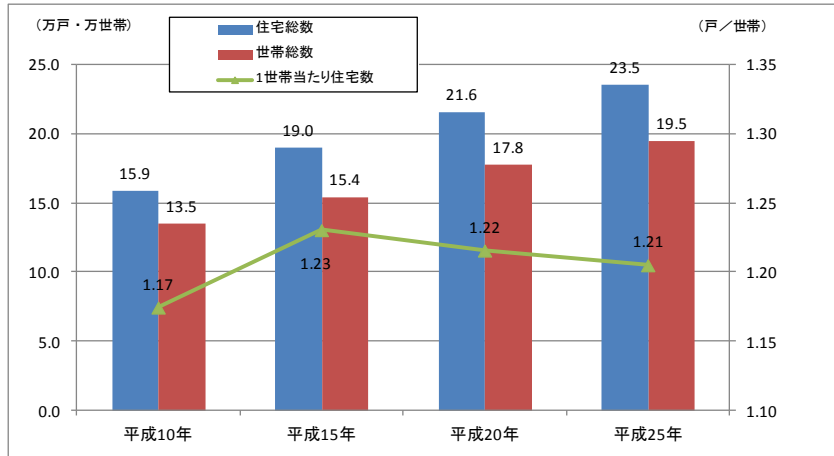
# 第1章 空家等の現状

## 1. 新宿区の住宅ストック・空家等の状況

### (1) 住宅総数と世帯総数の推移

住宅・土地統計調査によると、本区の住宅総数および世帯総数は増加が続いており、直近の平成25年時点で住宅総数は約23.5万戸、世帯数は約19.5万戸となっています。いずれの調査時点でも住宅総数が世帯数を上回り、1世帯当たりの住宅戸数は1.20前後で推移しています。また、全国の持ち家として取得した住宅に占める中古住宅の割合は平成25年で9.2%（戸建住宅等）、7.5%（共同住宅等）と、中古住宅の流通量は低く、中古住宅市場の活用が不十分なことは、空家増加の要因の一つといえます。

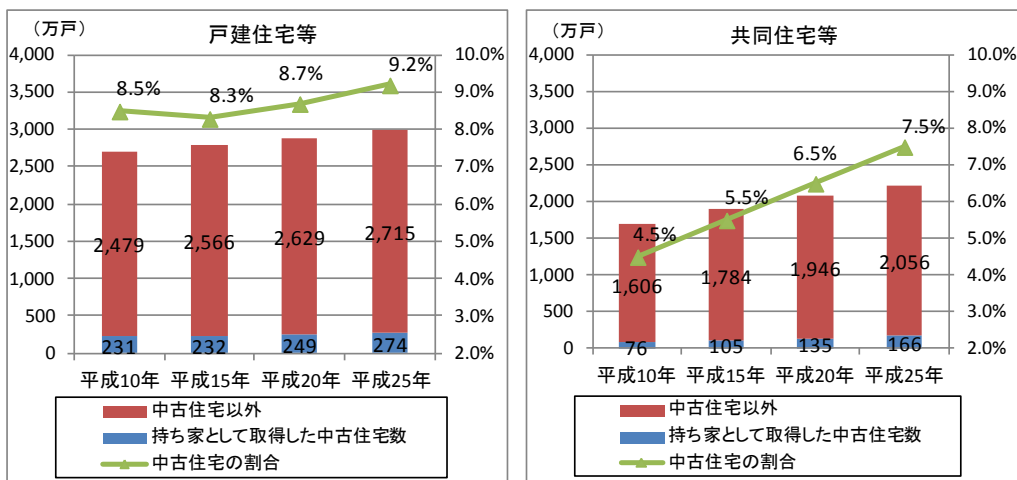
図表1 本区の住宅総数・世帯総数推移



(23区との  
対比表を入れる)

資料：平成25年/平成20年/平成15年/平成10年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表2 全国の持ち家として取得した中古住宅数の推移



資料：平成25年/平成20年/平成15年/平成10年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

## 住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、一定の方法で抽出された住戸・世帯を調査対象（平成25年調査：全国約350万住戸・世帯が対象）とし、統計的処理を施した推計値により、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態等を調査しています。

### ～住宅・土地統計調査における空き家の種類～

#### ①二次的住宅

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

#### ②賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

#### ③売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

#### ④その他の住宅

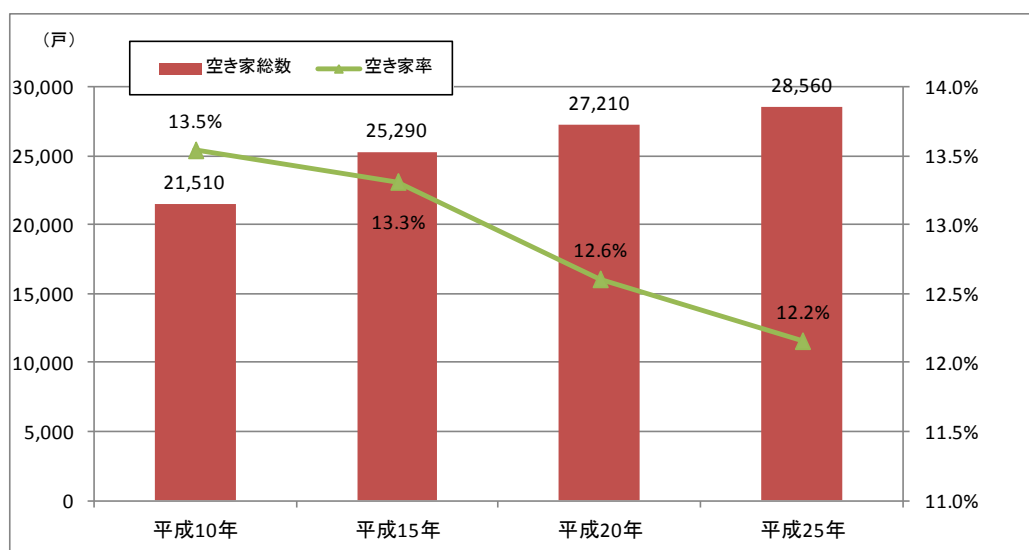
上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(2) 空き家の状況

本区の空き家率は、直近の平成 25 年時点で 12.2%であり、全国の空き家率 13.5%より低いものの、東京都内の空き家率 11.1%より高水準にあります。

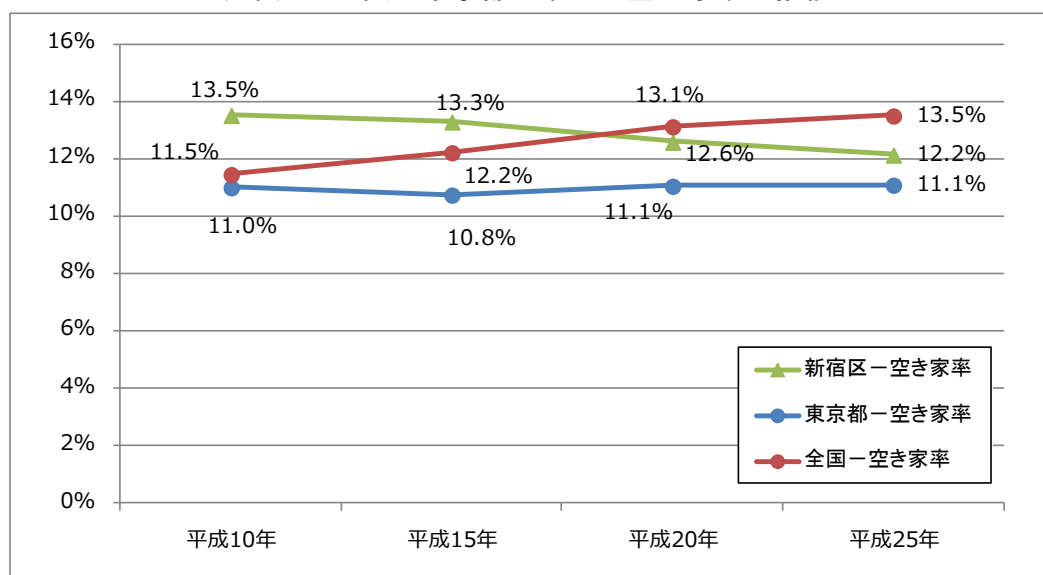
また、本区内の空き家率は、平成 10 年以降減少傾向にあります。今後、全国的には人口減少や高齢化による空き家の増加が懸念されています。新宿区においても、高齢化の進行による空き家の増加傾向に注意する必要があります。

図表 3 本区の空き家総数・空き家率の推移



資料：平成 25 年／平成 20 年／平成 15 年／平成 10 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表 4 全国・東京都・本区の空き家率の推移



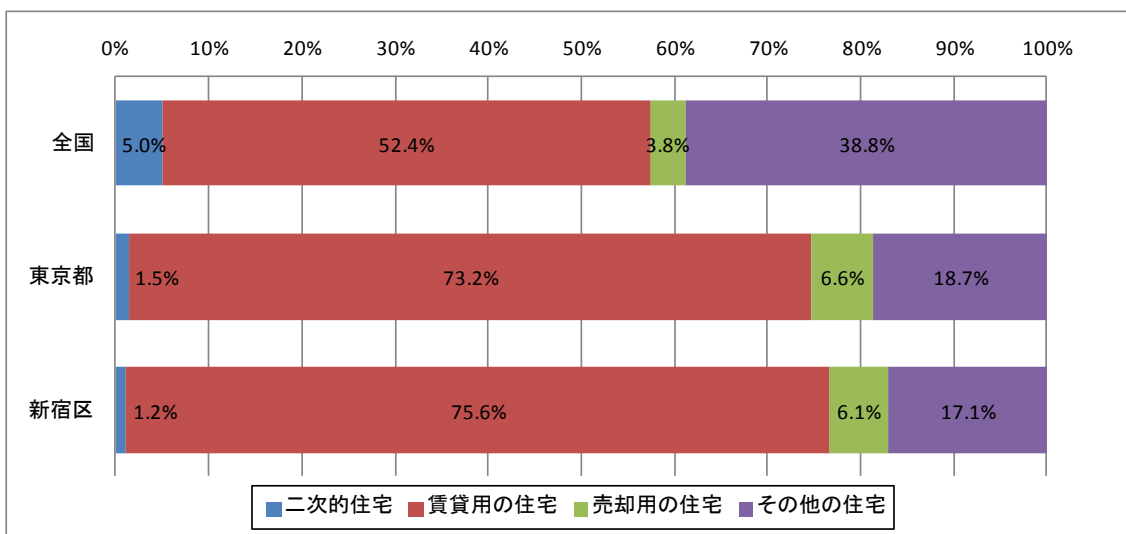
資料：平成 25 年／平成 20 年／平成 15 年／平成 10 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(23 区  
のデータ  
を入れる)

(3) 空き家の種類別構成

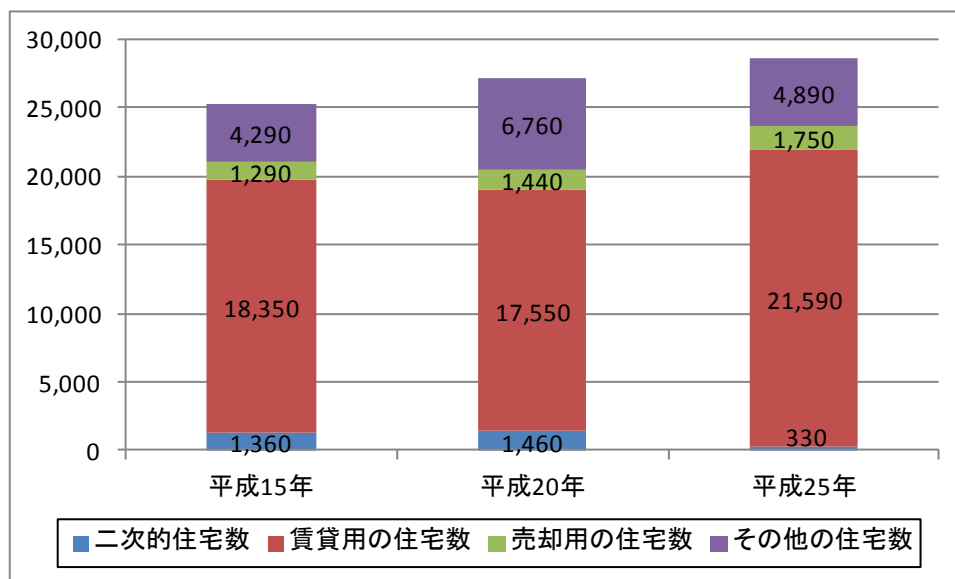
空き家の種類別構成比を全国・東京都・本区で比較すると、東京都・本区の空き家は、全国の傾向と比較して賃貸用の住宅の比率が高く、その分、その他の住宅の比率が低くなっています。本区の空き家の種類別構成では、平成20年から平成25年にかけてその他の住宅数が減少している一方、賃貸用の住宅数の増加が顕著にみられます。

図表5 全国・東京都・本区の空き家の種類別構成比率



資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表6 本区の空き家の種類別構成比率



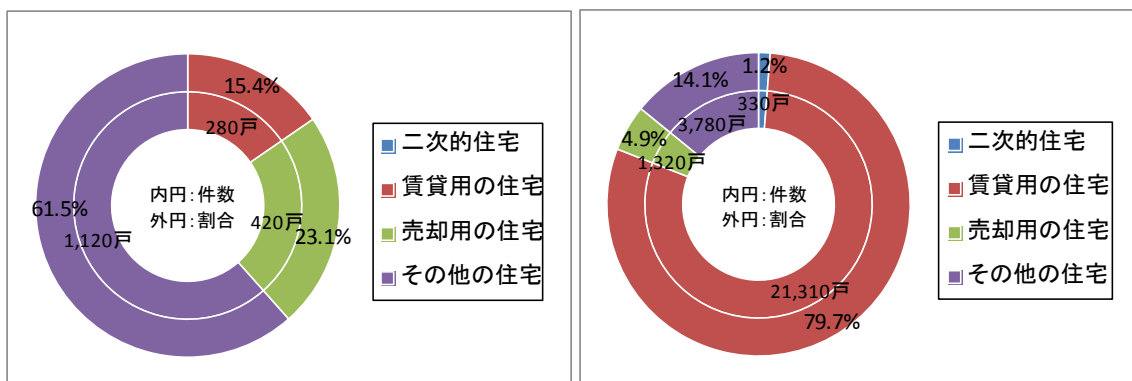
資料：平成25年／平成20年／平成15年／平成10年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(3) 建て方別の空き家の種類

本区の空き家を建て方別にみると、戸建住宅では空き家 1,820 戸のうちその他の住宅が 1,120 戸 (61.5%) を占め最も多くなっています。一方、共同住宅等では空き家 26,740 戸のうち賃貸用の住宅が 21,310 戸 (79.7%) を占めています。賃貸用の住宅の場合には、民間の賃貸管理会社等による管理が実施され、建物の保全がなされているケースも多いと考えられますが、その他の住宅の場合は、所有者等の事情により適切な管理が長期にわたって実施されなくなる可能性が高まります。

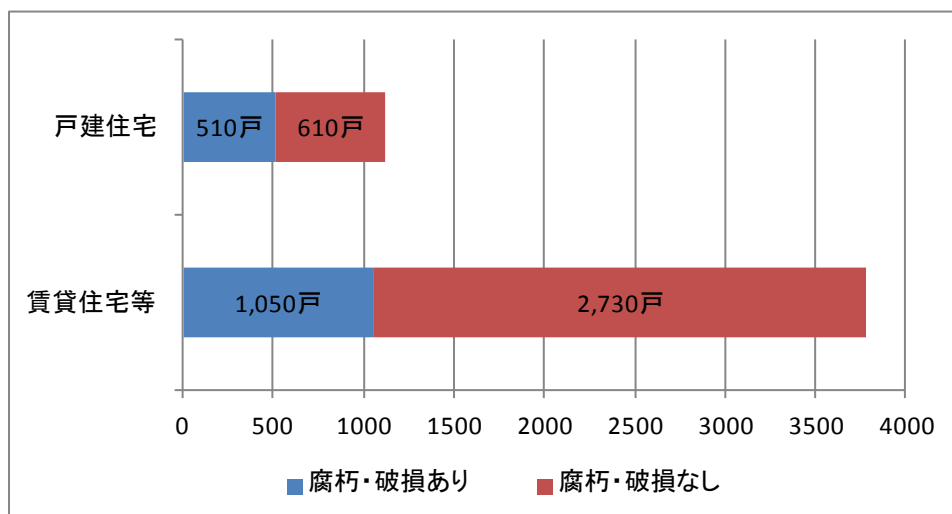
その他の住宅の腐朽・破損の有無を建て方別にみると、戸建住宅で 510 戸 (45.5%)、共同住宅等で 1,050 戸 (27.8%) の空き家に腐朽・破損が認められます。これらの空家等は、管理されない状態が続くことにより、特定空家等の増加につながるおそれがあります。

図表 7 本区の建て方別空き家の種類 (左表：戸建住宅、右表：共同住宅等)



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

図表 8 本区の建て方別その他の住宅の腐朽・破損の有無



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)



## 第2章 新宿区・国・東京都の取組状況

### 1. 新宿区の取組状況

#### (1) 条例に基づく管理不全な空き家等への対応

新宿区では、空き家等の適正管理を促進するため、平成25年10月に「新宿区空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、取組を進めています。

この条例が対象としているものは以下のとおりです。

対象	状態
管理不全な空き家	次のいずれかの状態にある区内の空き家（*1） ・老朽化のために倒壊し、若しくは建築材等を飛散させるおそれがある場合 ・不特定の者が侵入して火災を発生させ、若しくは犯罪を起こすおそれがある場合
管理不全な土地・建物（いわゆる「ごみ屋敷」）	みだりに収集・放置された廃棄物（*2）により、次のいずれかの状態にある区内の土地・建物 ・火災を発生させ、又は飛散する等により通行人等に危害を及ぼすおそれがある場合 ・悪臭、害虫等の発生その他廃棄物に起因して周辺住民の生活環境に著しい障害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合

\*1 空き家：建物その他の工作物で、常時無人の状態又はこれに類する状態にあるもの

\*2 廃棄物：廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物とします。（例 ごみ、粗大ごみ、汚泥、ふん尿、廃油等）

近隣にこれらの管理不全な空き家等がある際に、区民等からの連絡・相談を受けて、適切な対応を行います。まず区職員が現場を確認し、必要に応じて聞き取りを行います。そして、所有者等（空き家等を所有・占有・管理する者）に改善を求めます。

また、空き家等条例により、条例の定める管理不全な状態か否かを判断するための調査、管理不全な空き家等の所有者等を把握するための調査も行うほか、以下の対応を行うことができます。

**【対応の種類】**

対応	内容
助言、指導	管理不全な空き家等の所有者等に対し、管理不全な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう助言及び指導を行う
勧告	管理不全な空き家等の所有者等に対し、助言・指導に従わないときには、期間を定めて、同様の措置を講ずるよう勧告を行う
命令	勧告を受けた者が正当な理由なく従わないときは、期間を定めて、必要な措置を講ずるよう命令を行う
公表	命令を受けた者が正当な理由なく従わないときは、所有者等の氏名等の必要な事項を公表する
代執行	命令を受けた者が従わないときは、行政代執行法による代執行を行う

**【新宿区空き家等適正管理審査会】**

区長は、管理不全な状態に該当するか否かの判断や、これらを改善・解消するための命令・代執行の実施に際し、学識経験者、建築・法律の専門家、関係行政機関、町会等の地域団体の構成員、区職員等からなる「新宿区空き家等適正管理審査会」を開催し、意見を聴くものとされています。

・開催実績

	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
開催回数	4 回	4 回	2 回

・審査会対象件数

	審査会対象	解体による解決	改善	対応中
件数	4 件	1 件	2 件	1 件

【相談件数】

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
空家	2	0	3	5	9	37	61
いわゆる「ごみ屋敷」	0	3	3	4	5	7	12

(件)

管理不全な空き家についての相談件数は、平成21年度から平成24年度までは年間で数件でしたが、平成25年度以降は、空き家問題の関心の高まりを受けて、相談件数は増加しています。

管理不全な土地・建物（いわゆる「ごみ屋敷」）についての相談件数は、平成21年度から平成25年度まで年間で数件程度でしたが、平成26度は7件、平成27年度は12件となり、増加しています。

(2) 建築物の不燃化建替えへの助成

・木造建築物の除却への助成

助成対象地区（以下の町丁目の全域又は一部。上落合二・三丁目、北新宿二丁目、西新宿五丁目、赤城元町、赤城下町、改代町、築地町、中里町、天神町、山吹町、矢来町、神楽坂一～六丁目、市谷柳町、市谷薬王寺町、若葉一～三丁目、須賀町、信濃町、四谷三丁目、左門町、南元町）の木造建築物のうち一定の要件を満たすものについて、除却の助成を行っています。

対象者：建築物の所有者または所有者の承諾を得ている者（所有者が複数いる場合は全員の承諾が必要）。

- ・個人の場合は、区市町村民税を滞納していないこと
- ・法人の場合は、中小企業者であること

助成額：昭和56年5月31日以前に着工されたものについて、3,000,000円まで（補助対象事業費×3/4以内の額）

昭和56年6月1日以降に着工されたものについて、1,000,000円まで（補助対象事業費×3/4以内の額）

## 2. 国・東京都の取組状況

### (1) 国の取組状況

#### ①空家等特措法

国は、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。

また、平成 27 年 2 月に同法を一部施行するとともに、「空家等」に関する施策の実施に関する基本的な事項を記載した基本指針を定めました。

そして、同年 5 月には同法を完全施行するとともに、同法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を公表しました。

～空家等対策の推進に関する特別措置法における用語の定義（同法第 2 条）～  
この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### ②空き家再生等推進事業

不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う「除却事業タイプ」と、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助が行われます。

#### ③空き家対策総合支援事業

空家等対策計画（空家等特措法第 6 条）に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、補助が行われます。

補助対象事業は、空家等対策計画に基づく「空き家の活用」「空き家の除却」「関連する事業」などとなっています。

#### ④先駆的空き家対策モデル事業

空き家対策に関し、民間事業者、法務や不動産の専門家、市区町村等が連携して、関連法令・事例等の整理、取組みスキームや運用方針等の作成を行い、これを実際の空き家に適用して実施する先駆的な取組について、国がその実施に要する費用の一部を補助するものです。

⑤空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

国は、平成 27 年 5 月に、空家等特措法の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとしました。

適切な管理が行われていない空き家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置を解除すべきとの指摘があること等を踏まえ、空き家の除却・適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、上記条件に該当する場合に固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置を講じたものです。

なお、固定資産税の住宅用地特例の内容は以下のとおりです。

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額

⑥空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）

国は、平成 28 年度税制改正において、相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する特例措置を創設しました。

本制度は、空き家が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するために創設されました。

なお、本制度が適用される家屋又は土地は、国が定めた「相続発生日を起算点とした適用期間の要件」「相続した家屋の要件」「譲渡する際の要件」を満たす必要があります。

## (2) 東京都の取組状況

### ①モデル事業者によるワンストップ相談窓口の設置

東京都は、相続等で発生した空き家の売却・賃貸・適正管理等の利活用を図るためのモデル事業者を公募し選定しています。このモデル事業者はワンストップ相談窓口を設置し、空き家所有者等に対して、具体的な手法や経済的な試算等を含めた様々な情報を提供し、東京都はモデル事業者に対し費用の一部を補助しています。

また、東京都は、モデル事業者が行った相談結果等を収集・分析し、事例等を広く都民に提供します。

### ②専門家団体等との協定締結(相談窓口開設団体)

空き家の有効活用、適正管理、空き家発生の未然防止等を推進するため、不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関と、協力・連携に関する協定を締結しています。団体及び金融機関が設置する、都内に所在する空き家の所有者等が抱える課題に応じた専門家による相談窓口を、案内しています。

団体名	相談内容
東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会	空き家の相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること
東京司法書士会	空き家の相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会	空き家の売買や賃貸に関すること
公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部	空き家の売買や賃貸に関すること
一般社団法人 東京建築士会	空き家の利活用の調査や建築に関すること
一般社団法人 東京都建築士事務所協会	空き家の利活用の調査や建築に関すること
東京土地家屋調査士会	空き家の敷地境界に関すること
東京都行政書士会	空き家の所有者と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続きに関すること
みずほ信託銀行	空き家の有効活用や融資、資産承継・遺言信託等に関すること

### ③東京都居住支援協議会の設立

東京都では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進などについて、東京都、東京都住宅供給公社、不動産団体及び福祉団体等で構成する東京都居住支援協議会において協議しています。

同協議会では、急増する空き家の諸問題に対しての協議も実施しています。

## 第3章 新宿区空家等実態調査

### 1. 新宿区空家等実態調査の概要

区では、平成28年度に「空家等実態調査」を実施し、空き家の所在地や状況を現地調査により把握するとともに、空き家の所有者等（所有者や管理者）に対してアンケートを配布して、空き家となった経緯や維持管理の状況、今後の利活用の意向等を調査しました。

#### (1) 現地調査の概要

○調査期間 平成28年5月末～平成28年8月末まで

○調査対象 新宿区全域に存在する民間建築物（48,798棟）

○調査方法

・一次調査：外観目視により空き家や居住中の老朽化した建物を抽出して分類

・二次調査：空き家と判断した建物については、詳細な状況調査を実施

○調査結果の概要

調査対象区域及び棟数 新宿区全域 48,798棟（公共施設を除く）

区内の空き家棟数 441棟

区内の空き家率 0.9%（空き家棟数／調査対象棟数×100）



図表 13 現地調査結果の概要

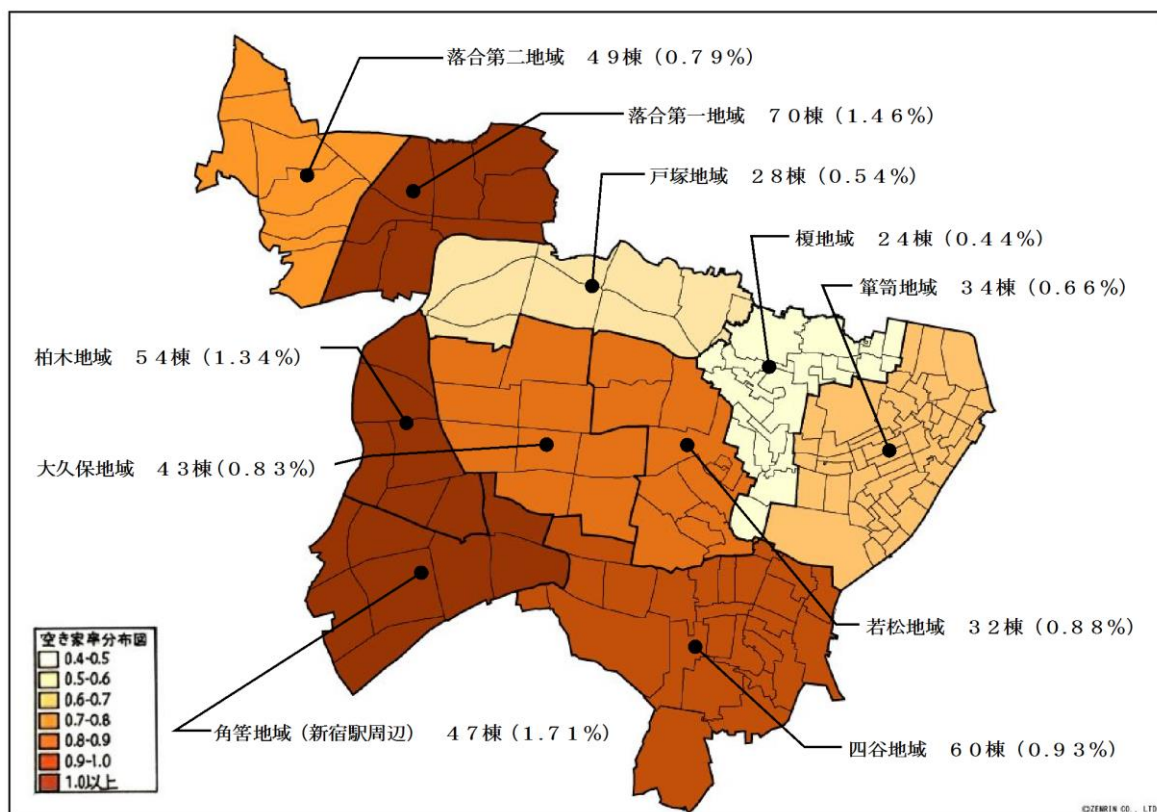
分類	状況		件数
<b>【空き家】</b>			
ア 建物損傷状況	A 修繕がほとんど必要ないもの	239棟	91.4%
	B 軽度の修繕が必要なもの	164棟	
	C 老朽化が著しい・一部損傷あり	28棟	6.3%
	D 損傷が著しい	10棟	2.3%
441棟			
イ ごみ放置状況	敷地内にごみ等の投棄や放置が見られるもの	11棟	建物損傷状況A、B： 8棟 建物損傷状況C、D： 3棟
ウ 樹木繁茂状況	敷地内の樹木、雑草の管理が適切に行われていないもの	65敷地	建物損傷状況A、B： 57棟 建物損傷状況C、D： 8棟
<b>【居住中の建物等】</b>			
ア 建物損傷状況	建物損傷状況A、B相当		約4万8千棟
	建物損傷状況C、D相当		13棟
イ ごみ屋敷	敷地内にごみ等が堆積しているもの	10棟	建物損傷状況A、B相当： 10棟 建物損傷状況C、D相当： 0棟
ウ 樹木繁茂	敷地内の樹木、雑草の管理が適切に行われていないもの	191敷地	建物損傷状況A、B相当： 189棟 建物損傷状況C、D相当： 2棟
<b>【空き地】</b>			
雑草や廃棄物等維持管理が適切に行われていないもの			14敷地

① 地域別の状況

ア 地域別の空き家棟数及び空き家率

10地域に区分した空き家の状況を下図に示します。

図表 14 地域別の空き家棟数と空き家率

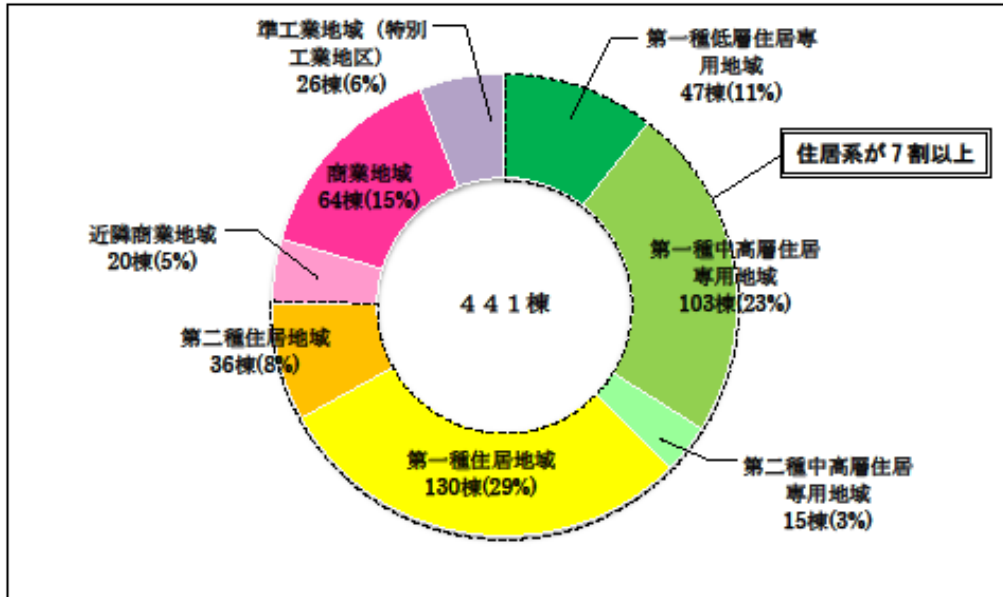


- ・地域別の空き家棟数は、落合第一地域（70棟）、四谷地域（60棟）、柏木地域（54棟）、落合第二地域（49棟）に多い。
- ・区内の空き家率は0.9%である。角管地域が1.71%、落合第一地域が1.46%、柏木地域が1.34%、四谷地域が0.93%となり、4地域は平均より高い。

イ 用途地域別の空き家棟数及び空家率

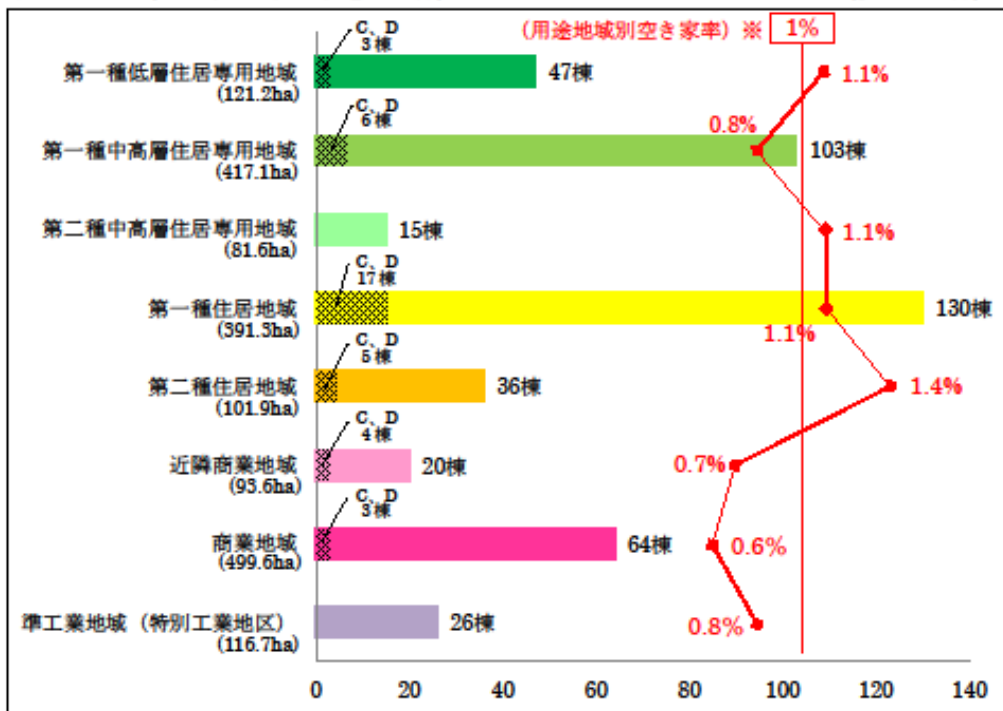
**住居系が7割以上**

住居系の用途地域の割合は計74%となっている。また、商業系が計20%で、商業系の地域にも空き家が一定数存在している。



用途地域別 (空き家のC、D状態 38棟)

(計441棟)



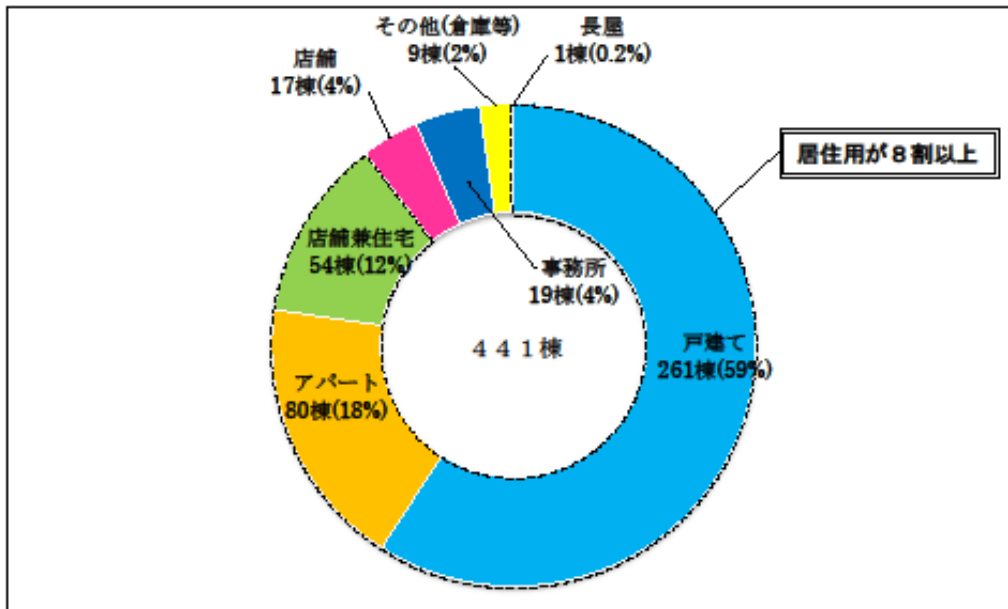
※用途地域別空き家棟数/用途地域別棟数×100  
(用途地域別棟数は、平成25年土地利用現況調査による。)

② 建物に関する状況

ア 用途別の空き家棟数及び空き家率

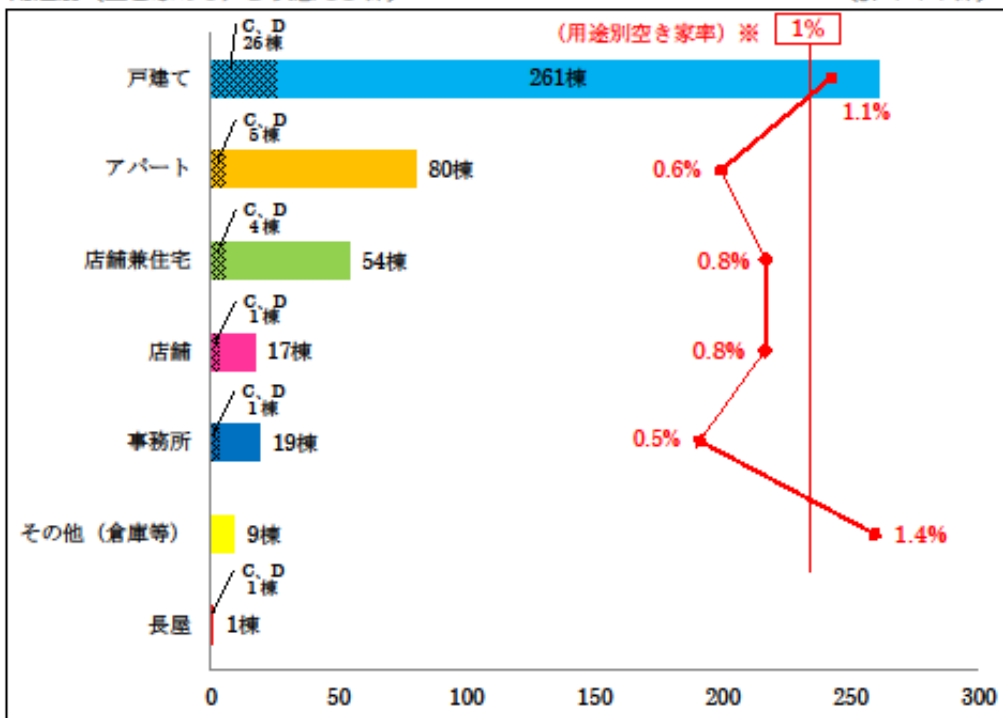
**居住用が8割以上**

「戸建て」が過半数を占めている。次いで「アパート」、「店舗兼住宅」、「長屋」を含めると住居系の建物用途が計89.2%と大部分を占めている。



用途別 (空き家のC、D状態 38棟)

(計441棟)

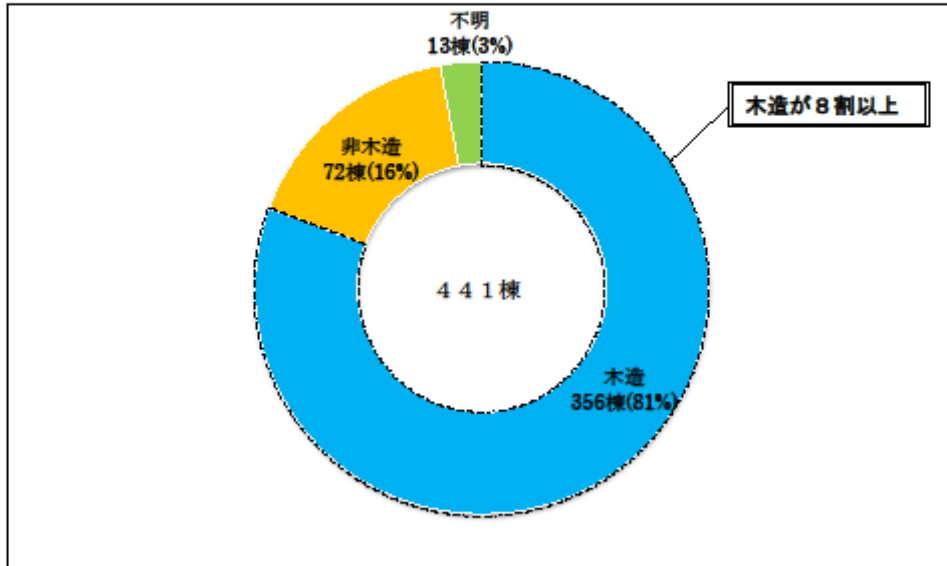


※用途別空き家棟数/用途別棟数×100  
(用途別棟数は、平成23年土地利用状況調査による。)

イ 構造別の空き家棟数及び空き家率

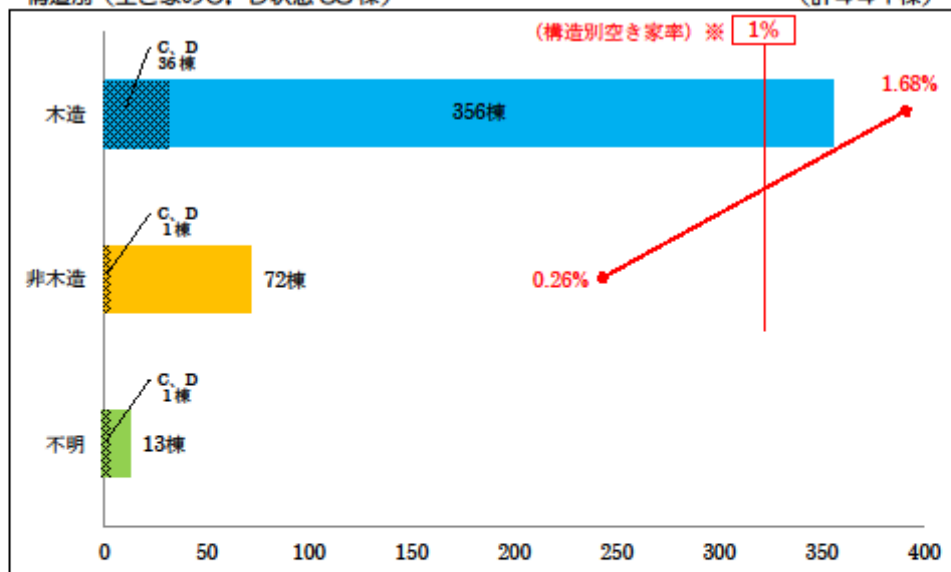
**木造が8割以上**

「木造」が81%と大部分を占めている。



構造別（空き家のC、D状態 38棟）

（計441棟）

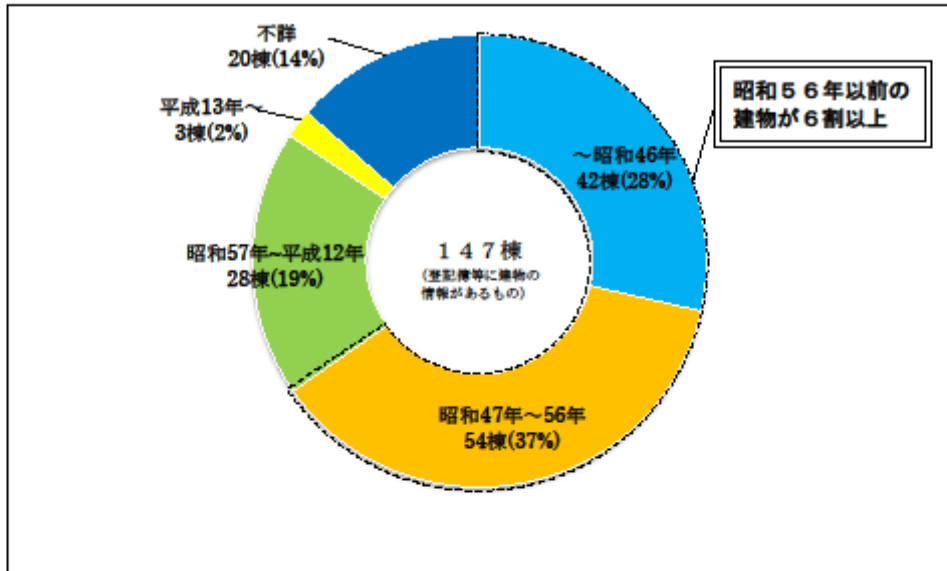


※構造別空き家棟数/構造別棟数×100  
（構造別棟数は、平成25年土地利用状況調査による。）

ウ 建築年次別の空き家棟数及び空き家率

**昭和56年以前の建物が6割以上**

「昭和46年以前」と「昭和47年～昭和56年」を合わせると65%と過半数を占めている。

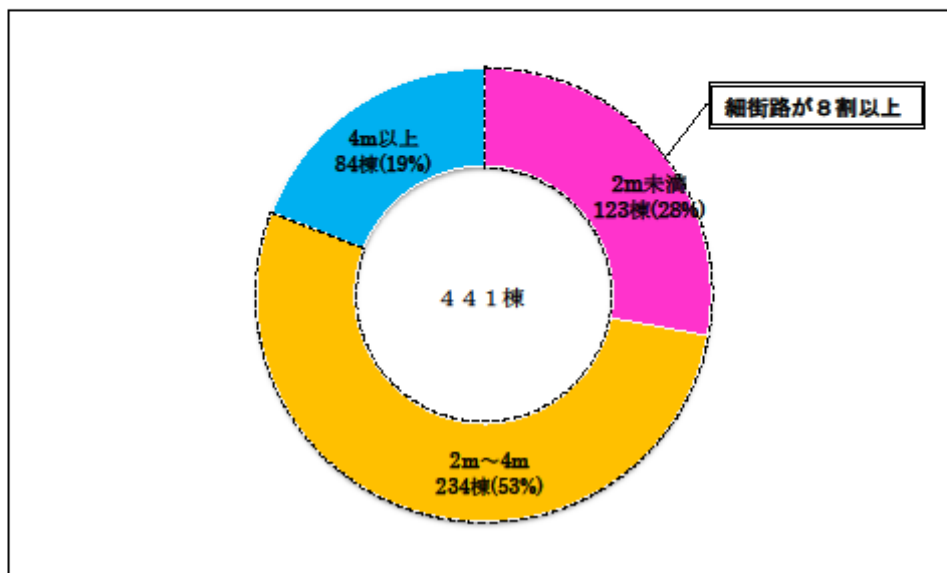


③ 接道の状況

ア 前面道路の幅員別の空き家棟数及び空き家率

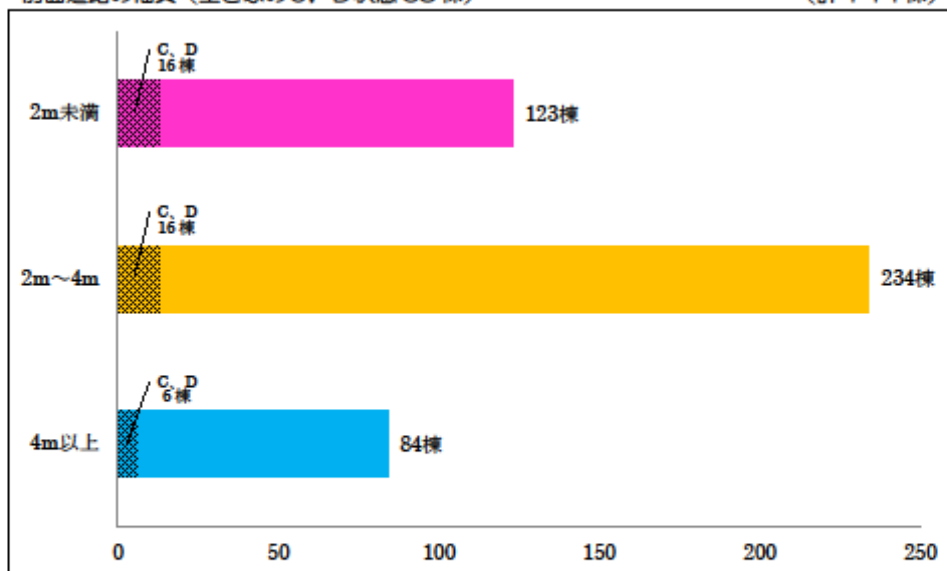
**細街路が8割以上**

空き家の敷地の前面道路の接道状況（前面道路の幅員）は、「2m～4m」が53%で過半数を占め、次いで「2m未満」が28%で、8割以上が細街路に面している。



前面道路の幅員（空き家のC、D状態38棟）

（計441棟）

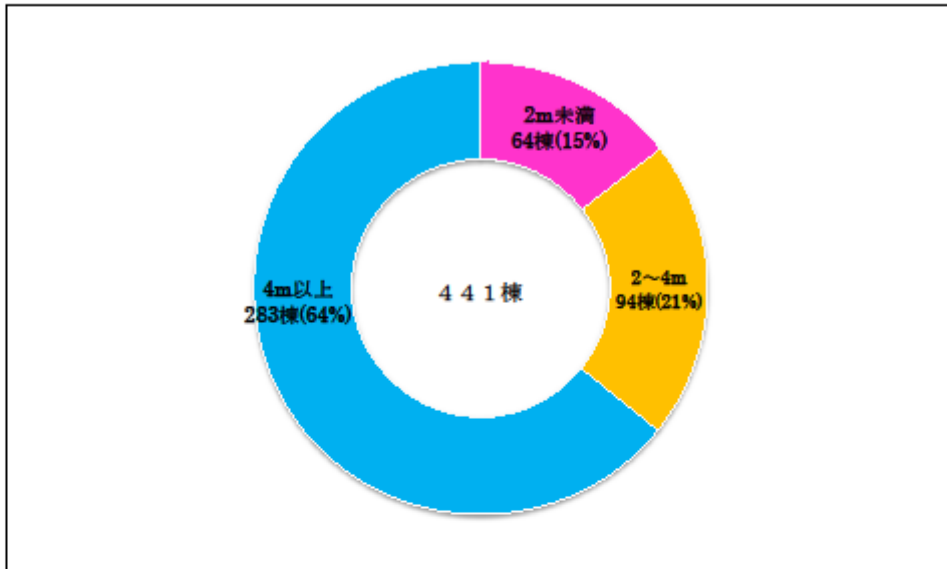


イ 道路に接する間口別の空き家棟数及び空き家率

②道路に接する間口

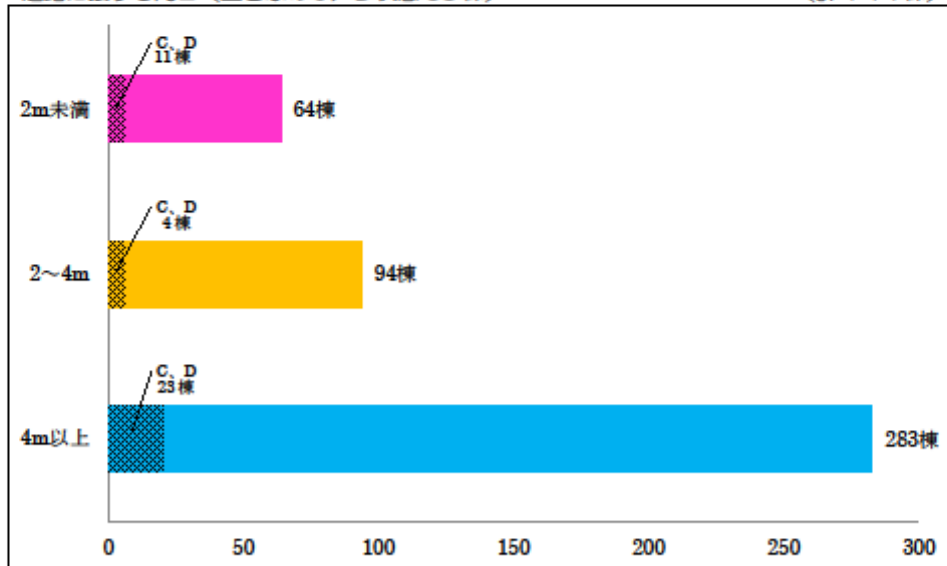
**4m以上が6割以上**

空き家の敷地が道路に接する長さ（間口）は、「4m以上」が64%と過半数を占めている。一方、「2m未満」である、いわゆる無接道敷地が1割強存在する。



道路に接する間口（空き家のC、D状態 38棟）

（計441棟）





## (2) アンケート調査の概要

空き家と判断した 441 棟のうち、登記簿調査等により所有者を特定できた 260 棟に対してアンケート調査を行いました。なお、物件によって所有者が複数いるため、アンケートの送付先は 393 件でした。

### 【所有者調査の方法】

- ・原則として建物登記簿から確認した空き家を対象としました。
- ・借地等により一の土地に複数の建物登記があり特定が困難な場合は、住宅地図等に載っている表札名と建物登記の所有者名が一致したものを対象としました。
- ・建物登記が特定できない場合は、住宅地図等に載っている表札名と土地登記の所有者名が一致したものを対象としました。

以上により所有者が判明した空き家は 260 棟です。

### 【アンケート調査回収結果】

	棟数(棟)	件数(件)
アンケート発送数	260	393
宛先不明で返送	66	81
有効対象数	194	312
有効回答	85	94
回収率(対有効対象数)	43.8%	30.1%
未回答	109	218

## 【アンケート調査の集計結果】

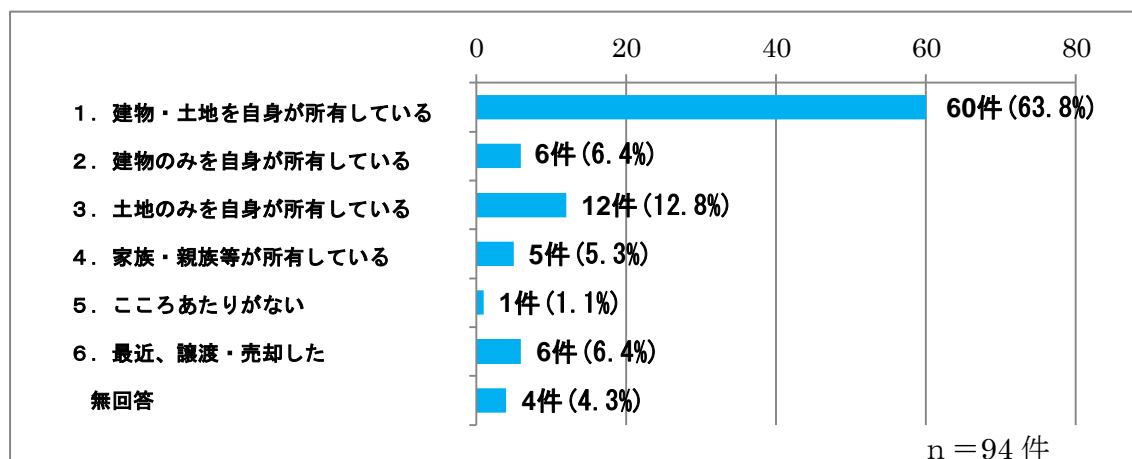
### 集計結果の見方

- ・グラフ内の数字については、件数（構成比）を表示しています。
- ・構成比は小数第2位を四捨五入して算出しました。したがって、回答率は合計しても合計が100%にならず、1%の範囲で増減することがあります。
- ・nは構成比算出の母数であり、100%が何人の回答者数に相当するかを示します。
- ・単回答の設問のグラフは青色、複数回答の設問のグラフは橙色となります。
- ・単回答の設問で複数回答している場合は、複数回答を含めた回答数となります。

### 所有者等について

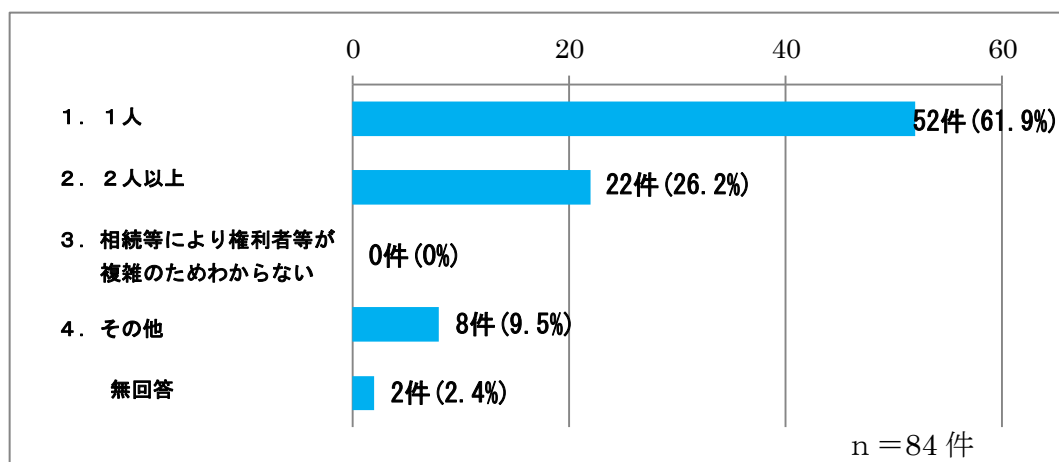
#### 【問1】まずはじめに、対象建物・土地についてお伺いします。

「建物・土地を自身が所有している」が最も多く60件（63.8%）、そのほか「土地のみを自身が所有している」が12件（12.8%）、「建物のみを自身が所有している」が6件（6.4%）と約19%が借地の状態にあった。



**【問2】所有者は何名ですか。（問1で1～4を選択した人のみ）**

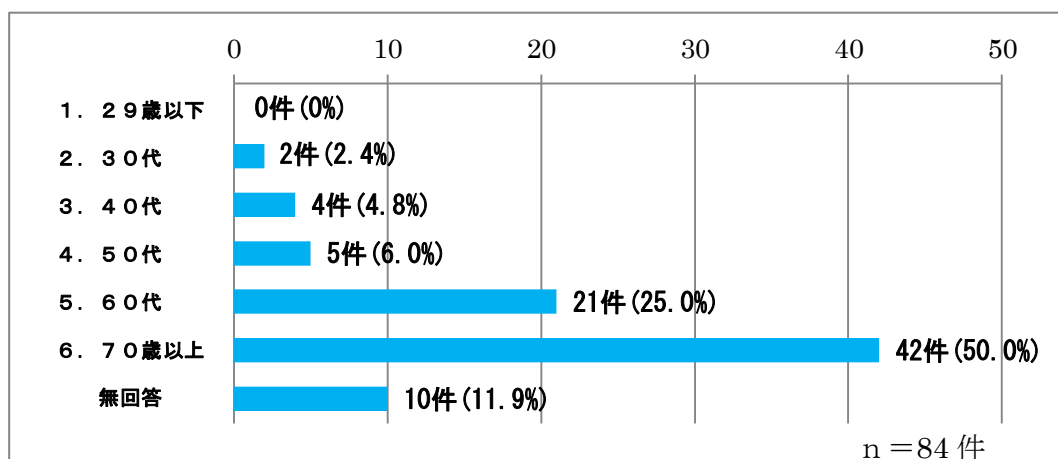
「1人」が最も多く52件(61.9%)、「2人以上」の共有が22件(26.2%)であった。



【4.その他】法人所有、建物が共有 等

**【問3】年齢は何歳ですか。（問1で1～4を選択した人のみ）**

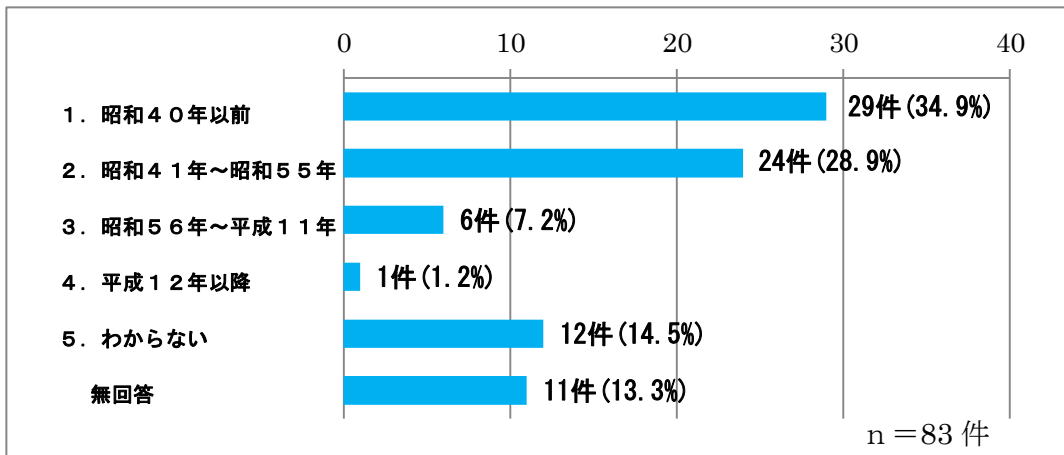
「70歳以上」が最も多く42件(50.0%)、次いで「60代」が多く21件(25.0%)であった。60歳以上が7割台半ばと最も多かった。



**建物の使用状況について**

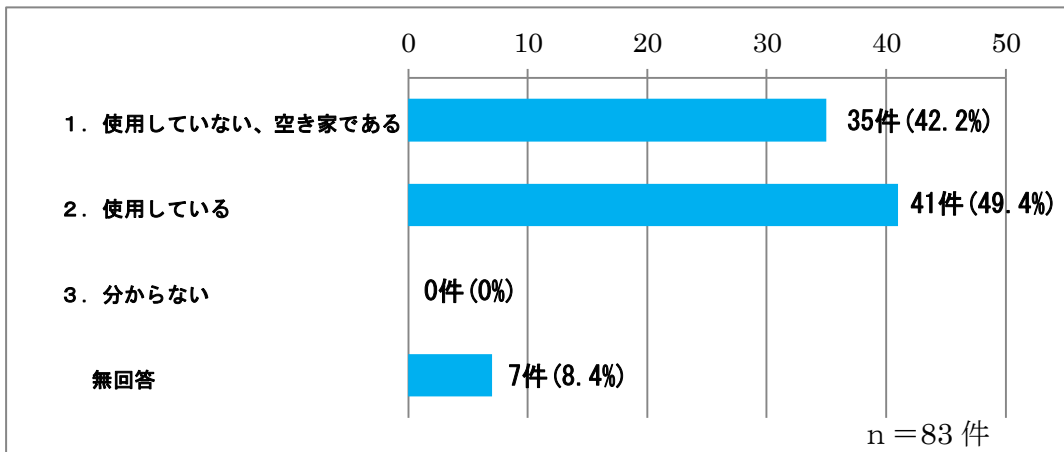
**【問4】 建築時期はいつごろですか。（問1で1~4を選択した人のみ）**

「昭和40年以前」が最も多く29件（34.9%）、次いで「昭和41年～昭和55年」が多く24件（28.9%）であった。6割半ば近くが昭和55年以前（築36年以上）となっている。



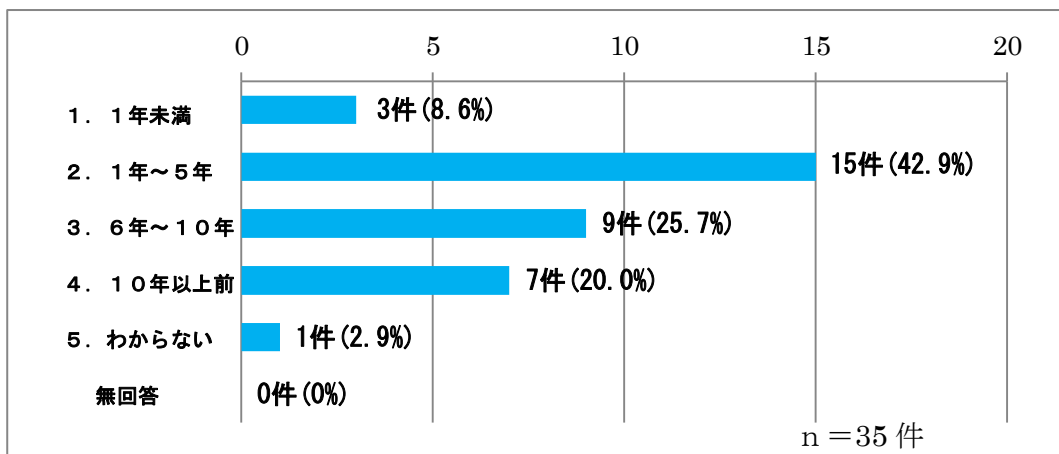
**【問5】 現在、建物を使用（利用を含む。）していますか。（問1で1~4を選択した人のみ）**

使用の有無について質問を行ったところ、「使用している」が41件（49.4%）、「使用していない、空き家である」が35件（42.2%）であった。



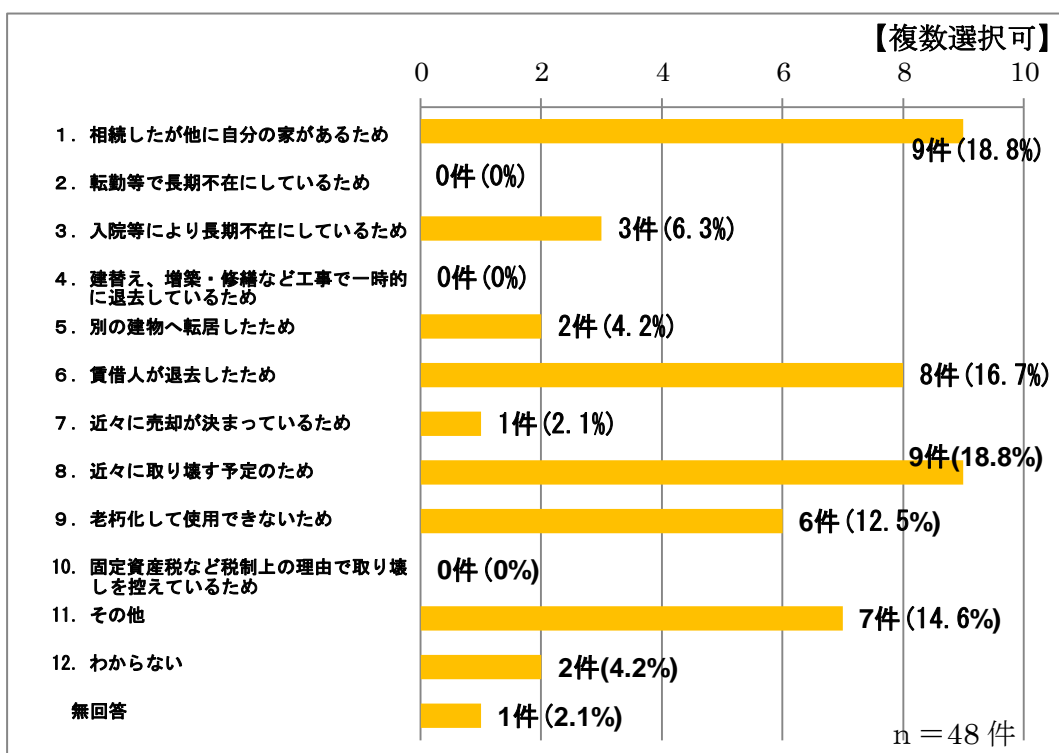
**【問6】 建物を使用しなくなった時期は何年前ですか。（問5で「建物を使用していない、空き家である」を選択した人のみ）**

「1年～5年」が最も多く15件（42.9%）であった。また、「6年～10年」が9件（25.7%）、「10年以上前」が7件（20.0%）と続いており、6年以上使用していない状態にある建物が16件で4割台半ばを占めている。



**【問7】 建物を使用していない理由は何ですか。【複数選択可】（問5で「建物を使用していない、空き家である」を選択した人のみ）**

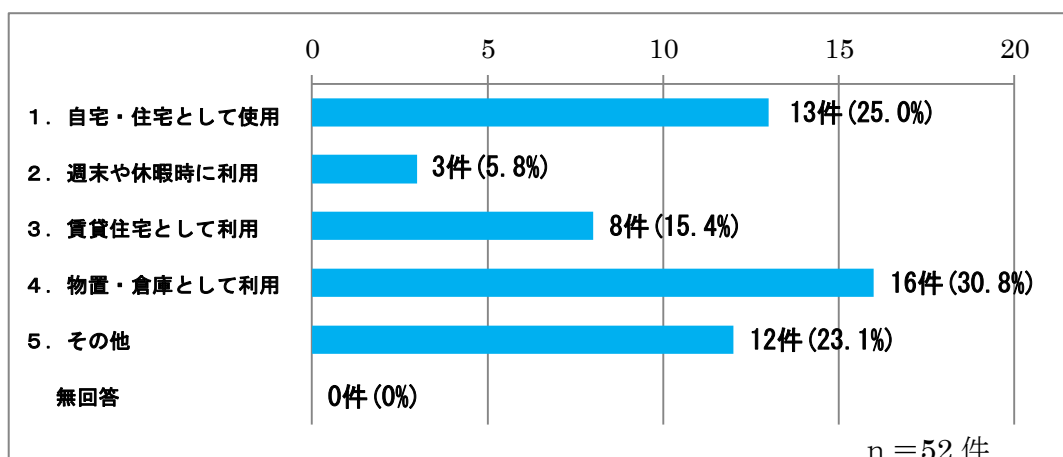
「相続したが他に自分の家があるため」と「近々に取り壊す予定のため」が同数で最も多く9件、次いで「賃借人が退去したため」が8件、「老朽化して使用できないため」が6件と続いている。



【11.その他】修繕予定、解体工事中、売却予定だが再建築不可で難航、がけがあり危険なため 等

**【問8】 建物をどのように使用していますか。（問5で「建物を使用している」を選択した人のみ）**

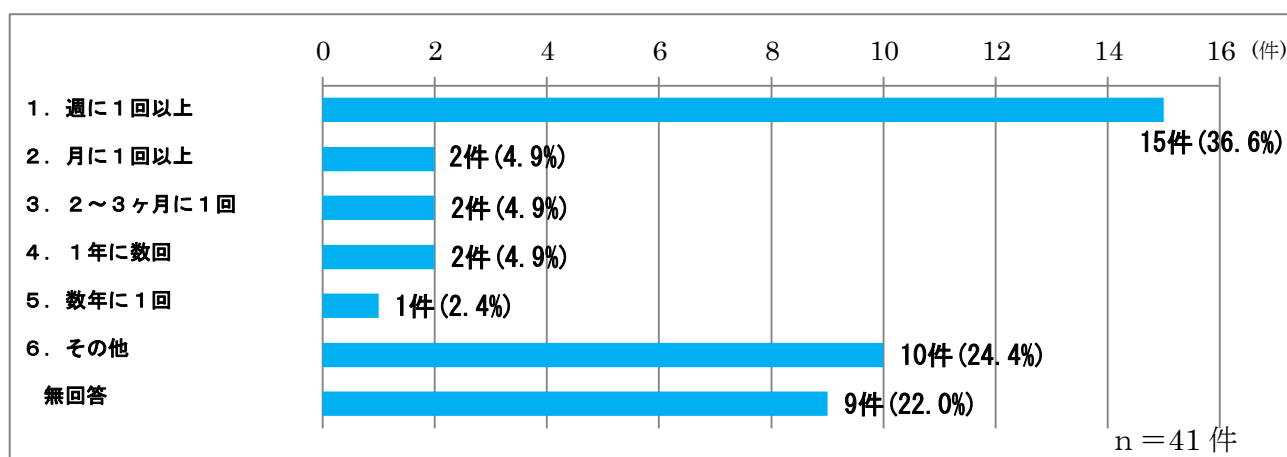
「物置・倉庫として利用」が最も多く16件（30.8%）、そのほか「自宅・住宅として使用」が13件（25.0%）、「賃貸住宅として利用」が8件（15.4%）と続いている。



【5.その他】 作業場、会社、事務所、校舎、学校行事、車庫、アトリエ 等

**【問9】 建物の使用頻度はどのくらいですか。（問5で「建物を使用している」を選択した人のみ）**

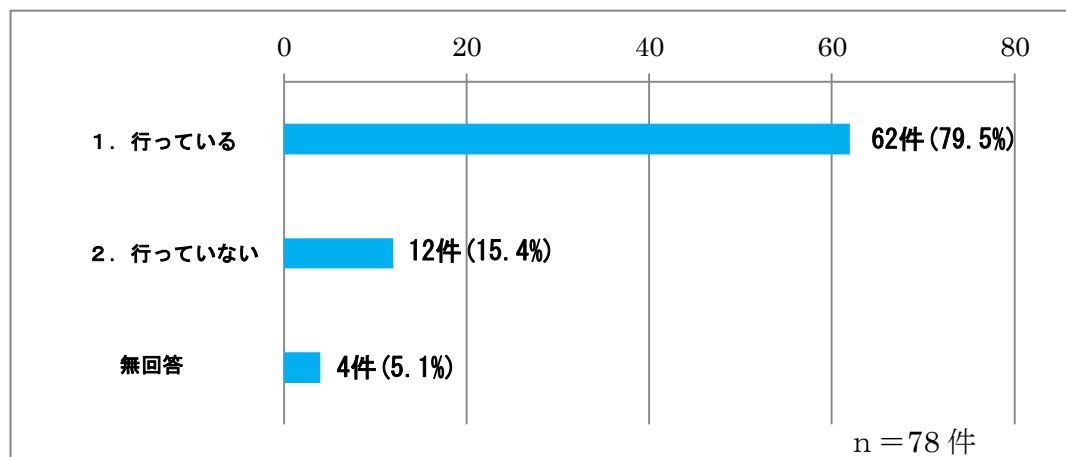
「週に1回以上」が最も多く15件（36.6%）、そのほか「月に1回以上」「2～3ヶ月に1回」が「1年に数回」が各2件（4.9%）で並んでいる。



【6.その他】 毎日、随時、用事があるとき 等

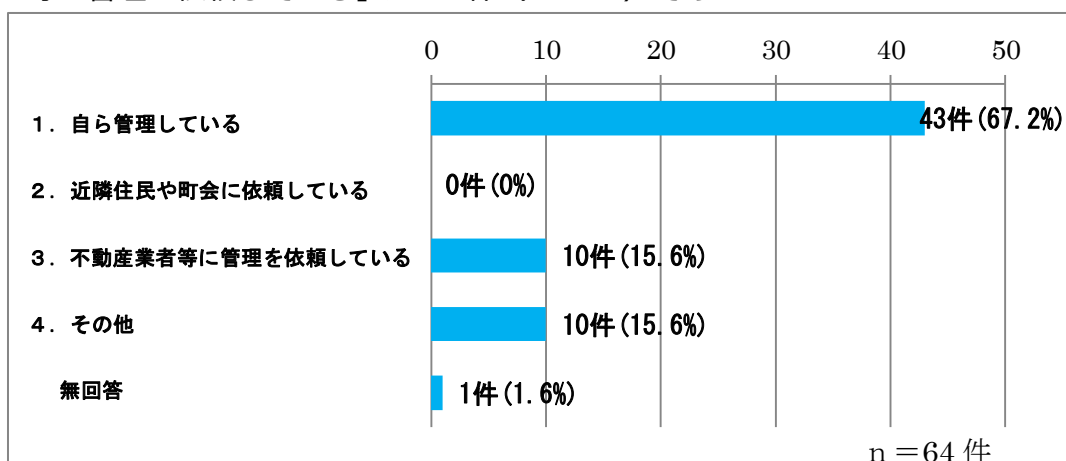
**【問 1 0】 維持管理を定期的に行っていますか。 ※維持管理とは、「点検・修繕・清掃」などをさします。（問 5 で 1 または 2 を選択した人のみ）**

「行っている」が 62 件 (79.5%)、「行っていない」が 12 件 (15.4%)であった。



**【問 1 1】 維持管理を誰が行っていますか。（問 1 0 で「維持管理を行っている」を選択した人のみ）**

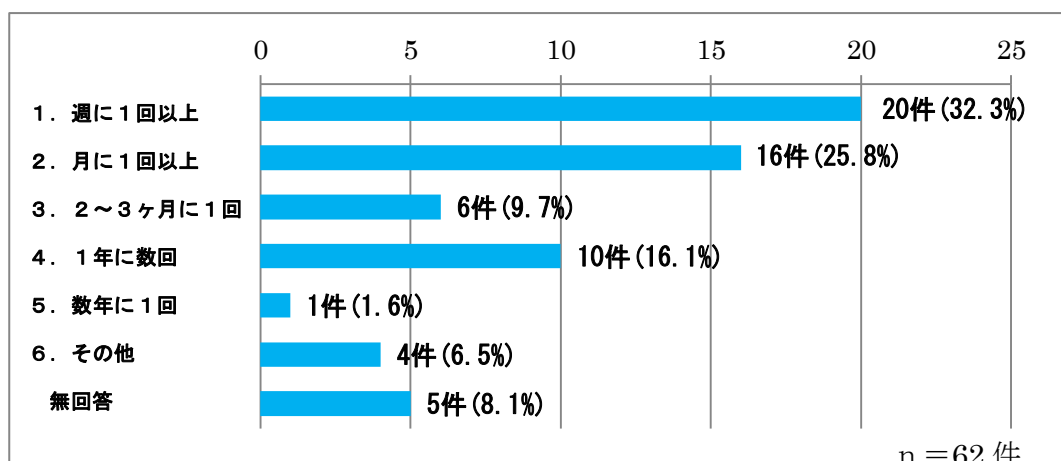
「自ら管理している」が最も多く 43 件 (67.2%)、次いで「不動産業者等に管理を依頼している」が 10 件 (15.6%) であった。



【4.その他】 親族（兄弟、娘）、成年後見人、造園業者、警備会社 等

**【問 1 2】 維持管理の頻度はどのくらいですか。（問 1 0 で「維持管理を行っている」を選択した人のみ）**

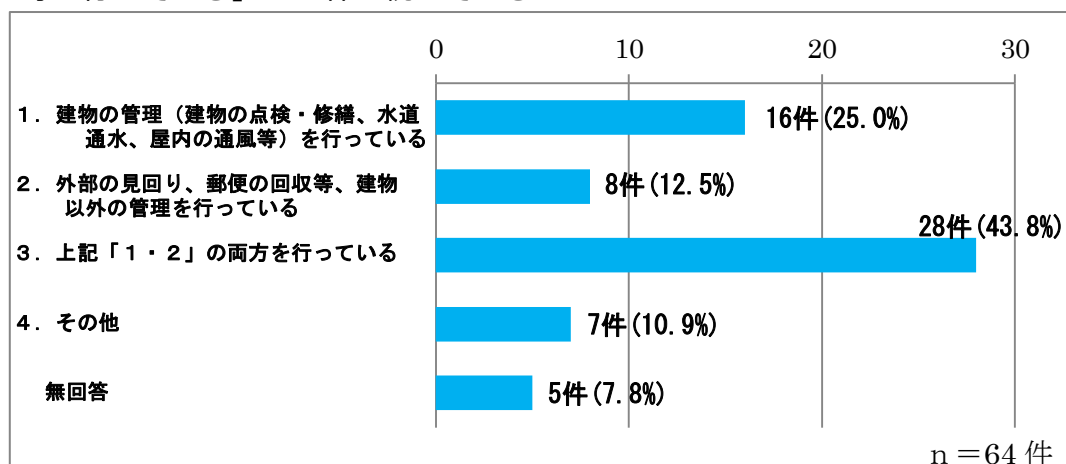
「週に 1 回以上」が最も多く 20 件 (32.3%)、そのほか「月に 1 回以上」が 16 件 (25.8%)、「1 年に数回」が 10 件 (16.1%)、「2～3 ヶ月に 1 回」が 6 件 (9.7%) と続いている。



【6.その他】 毎日、親族等に任せている、必要に応じて 等

**【問 1 3】 維持管理の内容はなんですか。（問 1 0 で「維持管理を行っている」を選択した人のみ）**

「上記「1・2」の両方を行っている」が最も多く 28 件 (43.8%)、そのほか「建物の管理を行っている」が 16 件 (25.0%)、「外部の見回り等を行っている」が 8 件と続いている。



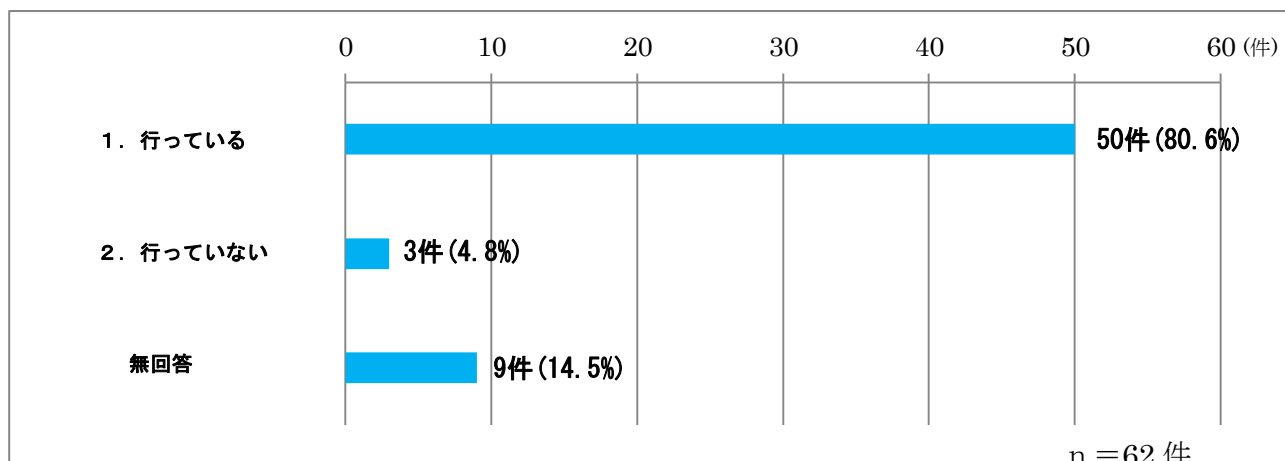
【4.その他】 害虫発生予防のため月に 1 回家の中に薬をまく、倉庫の品物出し入れのためその都度、外部は見回り・内部はセンサー等



**【問 1 4】敷地内にある樹木の剪定、雑草の刈り込みを行っていますか。（問 1 0で**

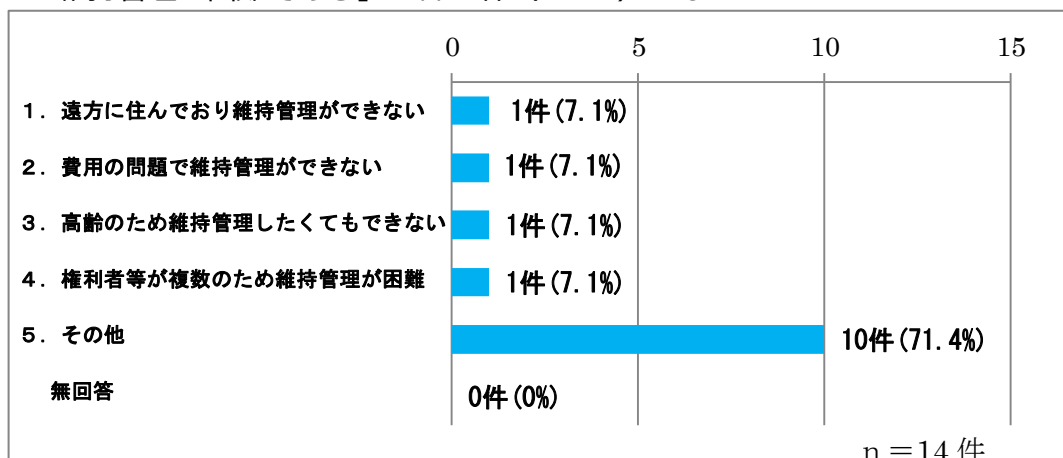
**「維持管理を行っている」を選択した人のみ)**

「行っている」が 50 件 (80.6%)、「行っていない」が 3 件 (4.8%)であった。



**【問 1 5】問 1 0で「行っていない」と回答した理由はなんですか。（問 1 0で「維持管理を行っていない」を選択した人のみ)**

「遠方に住んでおり維持管理ができない」「費用の問題で維持管理ができない」「高齢のため維持管理したくてもできない」「権利者等が複数のため維持管理が困難である」が各 1 件 (7.1%) となった。

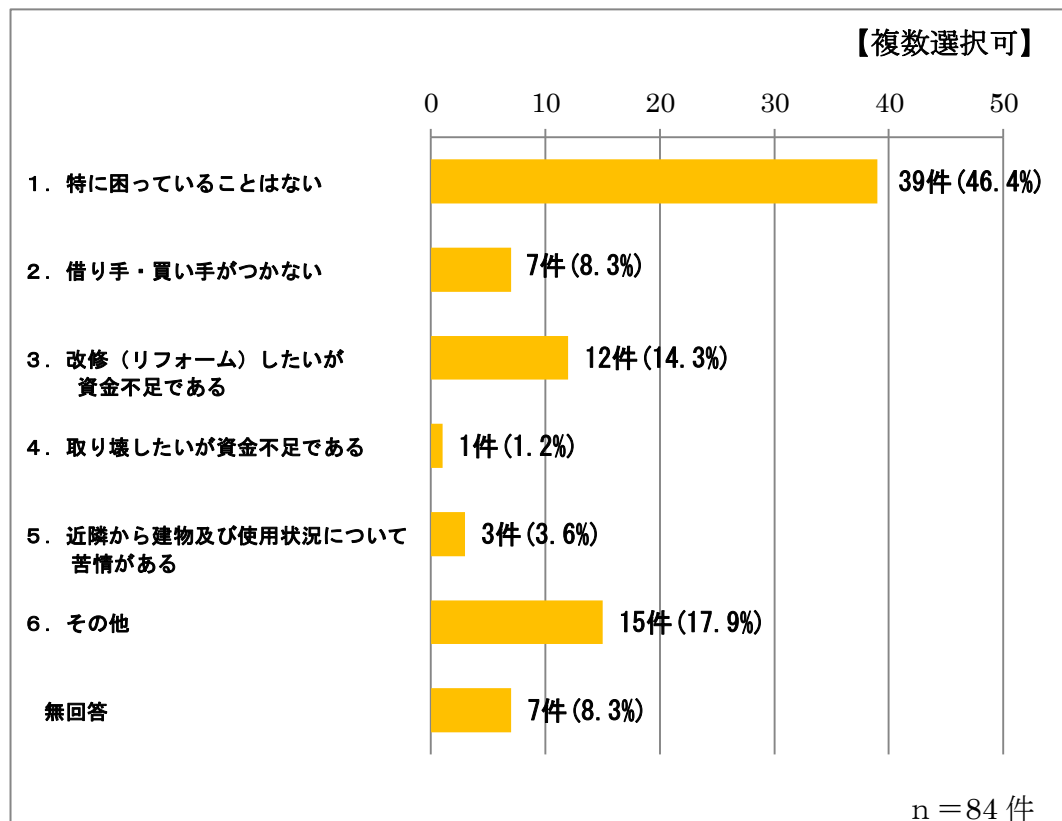


【5.その他】解体中、解体予定、賃借人が管理していない、売却予定、親族が行っている 等

## 建物を使用する上での課題について

### 【問 16】 建物についてなにか困っていることはありますか。【複数選択可】（問 5で1または2を選択した人のみ）

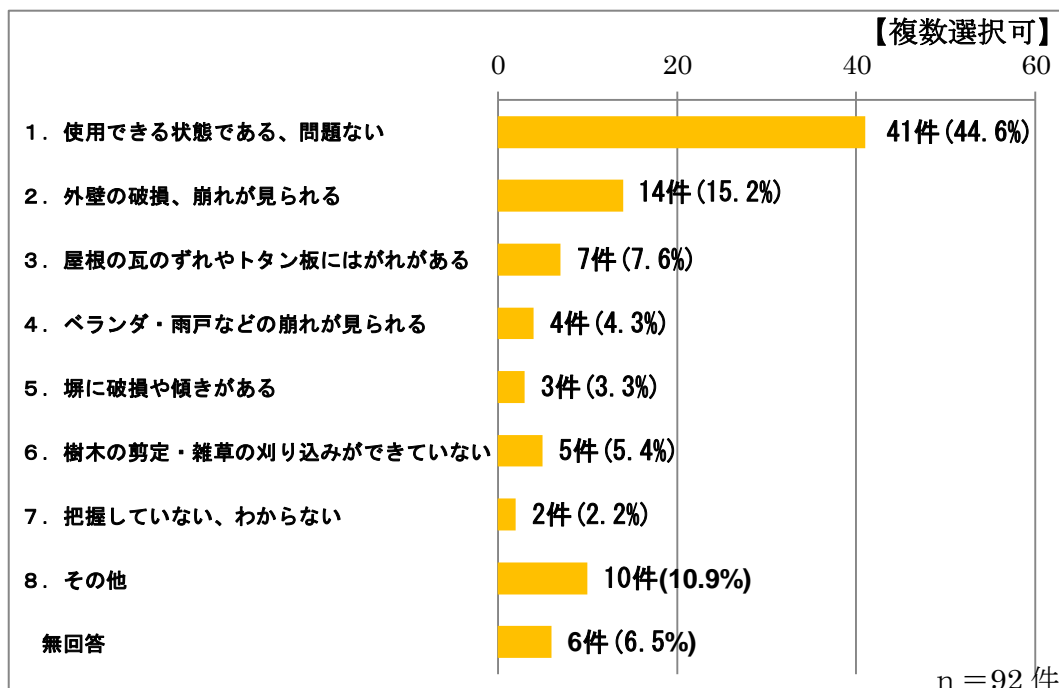
「特に困っていることはない」が最も多く 39 件、そのほか「改修（リフォーム）などをしたいが資金不足である」が 12 件、「借り手・買い手がつかない」が 7 件と続いている。



【6.その他】再建築ができない（接道義務等）、隣の家とつながっていて（近接して）解体が難しい、共有で主が施設へ入居中等

**【問 1 7】 建物等の状態はどうか。【複数選択可】（問 5 で 1 または 2 を選択した人のみ）**

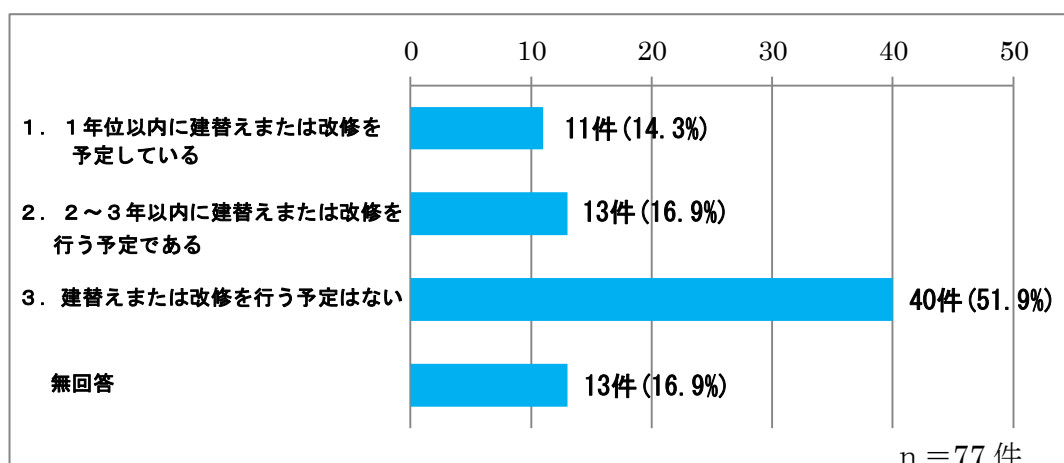
「使用できる状態である、問題ない」が最も多く 41 件、そのほか「外壁の破損、崩れがみられる」が 14 件、「屋根の瓦のずれやトタン板にはがれがある」が 7 件、「樹木の剪定・雑草の刈り込みができていない」が 5 件と続いている。



【8.その他】雨漏りがある、傾きがある、がけが危険 等

**【問 1 8】 建替えや改修（リフォーム）の予定はありますか。（問 5 で 1 または 2 を選択した人のみ）**

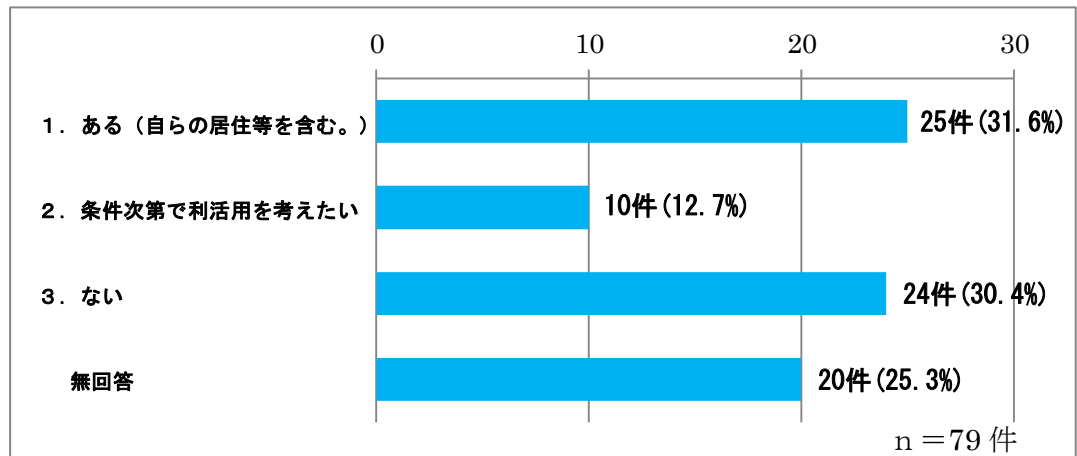
「建替えまたは改修を行う予定はない」が最も多く 40 件（51.9%）、そのほか「2～3年以内に建替えまたは修繕を行う予定である」が 13 件（16.9%）、「1年以内以内に建替えまたは改修を予定している」が 11 件（14.3%）と続いている。



## 空き家の利活用の意向について

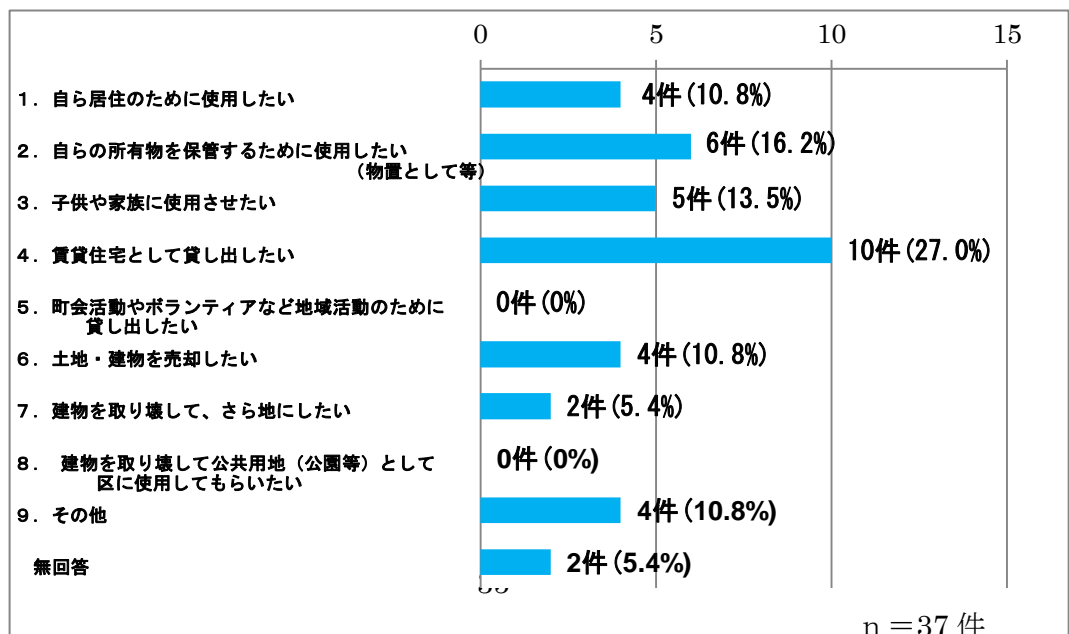
### 【問 19】 建物が空き家になった場合または空き家である場合に、空き家を利活用する意向はありますか。（問 5 で 1～3 を選択した人のみ）

「ある（自らの居住等含む。）」が最も多く 25 件（31.6%）、そのほか「ない」が 24 件（30.4%）、「条件次第で利活用を考えたい」が 10 件（12.7%）と続いている。



### 【問 20】 どんな利活用を考えていますか。（問 19 で 1 または 2 を選択した人のみ）

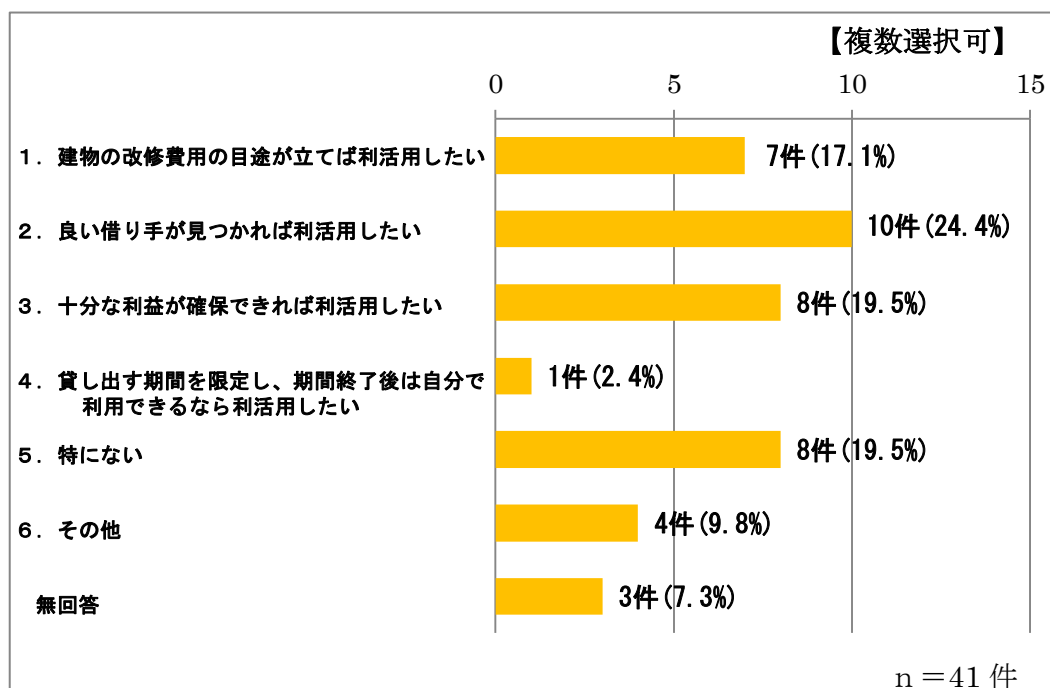
「賃貸住宅として貸し出したい」が最も多く 10 件（27.0%）、そのほか「自らの所有物を保管するために使用したい（物置として等）」が 6 件（16.2%）、「子供や家族に使用させたい」が 5 件（13.5%）、「土地・建物を売却したい」が 4 件（10.8%）と続いている。



【9.その他】 貸店舗として貸出予定、再建築不可で悩んでいる 等

**【問 2 1】 利活用する上でどんな条件がありますか。【複数選択可】（問 1 9で 1 または 2 を選択した人のみ）**

「良い借り手が見つければ利活用したい」が最も多く 10 件、次いで「十分な利益が確保できれば利活用したい」「特にない」が各 8 件、そのほか「建物の改修費用も目途が立てば利活用したい」が 7 件と続いている。

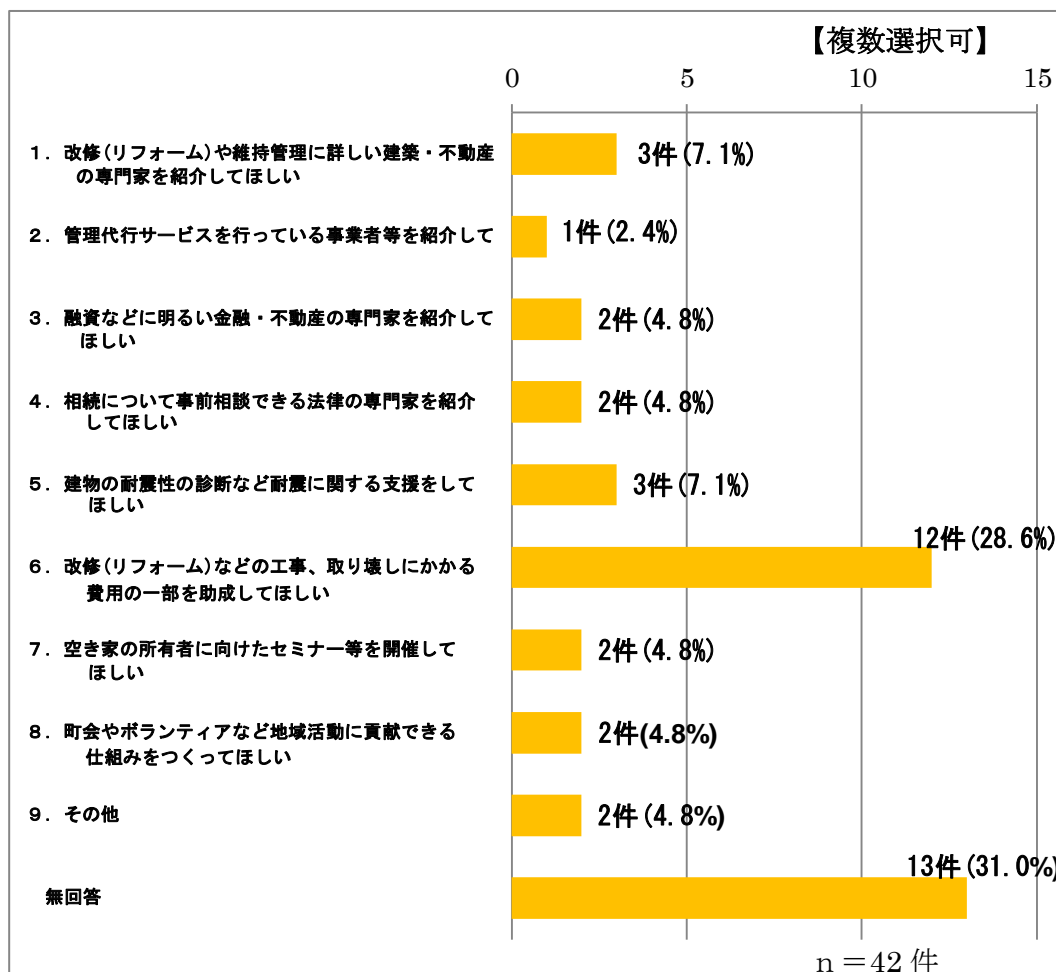


【6.その他】近隣との係争の解決 等

**【問 2 2】 利活用する上で区に期待したい支援などがありますか。【複数選択可】**

**(問 1 9で 1 または 2 を選択した人のみ)**

「改修（リフォーム）などの工事、取り壊しにかかる費用の一部を助成してほしい」が突出して多く 12 件、次いで「改修（リフォーム）や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしい」「建物の耐震性の診断など耐震に関する支援をしてほしい」が各 3 件と続いている。

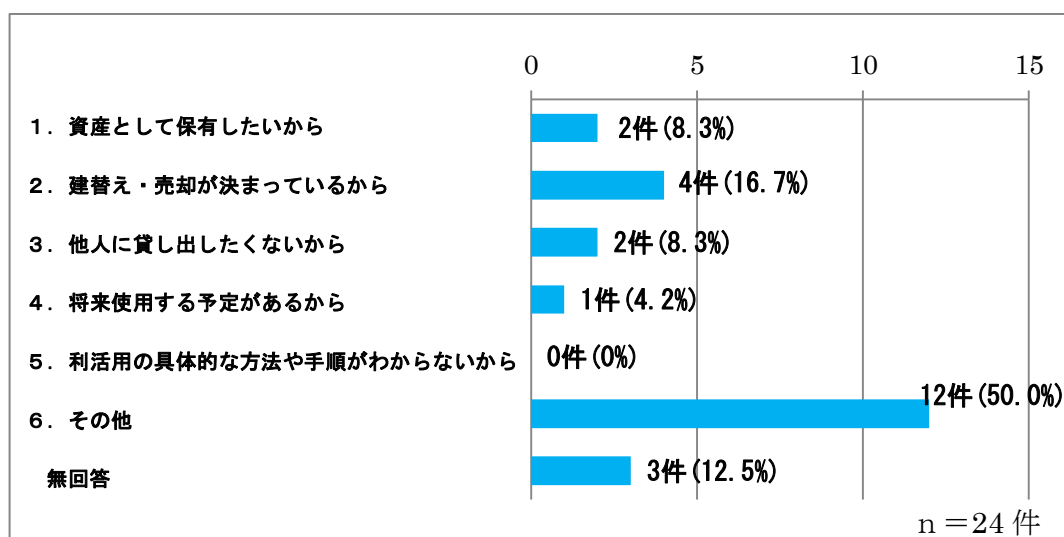


【9.その他】 特になし 等

**【問23】 空き家を利活用するつもりがない理由はなんですか。（問19で「利活用するつもりがない」を選択した人のみ）**

「建替え・売却が決まっているから」が最も多く4件（16.7%）、そのほか「資産として保有したいから」「他人に貸し出したくないから」が各2件（8.3%）、「将来使用する予定があるから」が1件（4.2%）と続いている。

また、「その他」が12件（50.0%）と高い比率となっている。



【6.その他】 いずれ売却する予定、借地であるため、取り壊し予定のため、使用できる広さが無い、がけの危険がある、道路が狭く車も入らないため、街作り事業中のため 等

## 2. 新宿区の空家等の現状と課題

### 【現地調査の結果から】

#### ■空き家の状況

##### 【区内の空き家棟数及び空き家率】

- ・区内の空き家棟数は441棟、空き家率は0.9%であることが判明した。
- ・空き家441棟のうち、「老朽化が著しい・一部損傷あり」が28棟、「損傷が著しい」が10棟、合計で38棟であり、これらの空き家については、既に所有者に対しては改善指導を行っている。

##### 【地域別の状況】

###### ①地域別の空き家棟数及び空き家率

- ・特別出張所管内別の10地域に区分した空き家の状況をみると、空き家棟数では、落合第一地域が(70棟)、四谷地域(60棟)、柏木地域(54棟)、落合第二地域(49棟)の順に多くなっている。
- ・また、空き家率については、角筈地域が1.71%、落合第一地域が1.46%、柏木地域が1.34%、四谷地域が0.93%であり、この4地域が、区全体の空き家率を上回っている。

###### ②用途地域別の空き家棟数及び空き家率

- ・空き家の441棟を用途地域別にみると、住居系地域が331棟で全体の74%を占め、商業系地域にも84棟、20%と空き家が一定数存在する。

##### 【建物に関する状況】

###### ①用途別の空き家棟数及び空き家率

- ・空き家の441棟を用途別にみると、「戸建て」が261棟(59%)と一番多く、次いで「アパート」が80棟(18%)、「店舗兼住宅」が54棟(12%)、「長屋」が1棟(0.2%)となり、住居系の建物用途が、計396棟(89.2%)と大部分を占めている。

###### ②構造別の空き家棟数及び空き家率

- ・構造別にみると、「木造」が356棟(81%)と大部分を占め、非木造は72棟(16%)である。

###### ③建築年次別の空き家棟数及び空き家率

- ・空き家の441棟の中で登記簿に記載のある147棟のうち、「昭和46年以前」の建物が42棟(28%)、「昭和47年～昭和56年」が54棟(37%)であり、これらを合わせた「昭和56年以前の建物」が96棟(65%)と、6割以上を占めている。

##### 【接道の状況】

###### ①前面道路の幅員別の空き家棟数及び空き家率



- ・空き家の敷地の前面道路の接道状況（前面道路の幅員）は、「2m～4m」が234棟（53%）で過半数を占め、次いで「2m未満」が123棟（28%）で、8割以上が細街路に面している。

#### ②道路に接する間口別の空き家棟数及び空き家率

- ・空き家の敷地が道路に接する長さ（間口）は、「4m以上」が283棟（64%）と過半数を占めている。
- ・一方、「2m未満」である、いわゆる無接道敷地が64棟（15%）存在する。

### ■ごみ屋敷等の状況

#### 【区内のごみ屋敷等の状況】

- ・居住中の建物で、敷地内にごみ等が堆積している「ごみ屋敷」が、10棟であり、また、建物の損傷は、10棟全てが軽度以下の状況であるが判明した。この10棟については、既に所有者に適切な管理を行うよう指導している。
- ・この他、雑草や廃棄物等維持管理が適切に行われていない「空き地」が14敷地あることが判明した。

### 【アンケート調査の結果から】

#### 建物・土地の所有形態について

- 建物・土地を自身が所有しているとする回答が6割台半ば近くと最も多い。
- 1人で所有しているとする回答が6割強と最も多く、2名以上の共有名義の物件が2割台半ば超えでした。
- 60歳以上が7割台半ばと最も多い。

#### 建物の使用状況について

- 昭和55年以前に建てられた建物が6割半ば近くでした。
- 建物を使用しているとする回答が5割弱と最も多く、使用していないとする回答が4割強でした。
- 建物を使用しなくなった時期について、1～5年とする回答が4割強と最も多く、6年以上使用していない状態にある建物が4割台半ばでした。
- 使用しなくなった理由として、相続、取り壊す予定が各9件と最も多い。
- 使用している建物について、物置・倉庫として使用しているのが約3割と最も多い。
- 建物の維持管理について、維持管理を行っている建物が8割強と最も多く、維持管理を行っていない建物が1割台半ばでした。
- 維持管理の主体について、自ら管理を行っているとする回答した方が6割半ばを

超え、最も多い。

●維持管理の頻度について、週に1回以上が3割強と最も多く、週に1回以上及び月に1回以上を併せると6割近くでした。

●樹木の剪定、雑草の刈り込みを行っているとする回答が5割強と最も多い。

#### 建物を使用する上での課題について

●特に困っていることはないとする回答が4割台半ば超えと最も多い。

●建物の状態について、使用できる状態であるとする回答が4割台半ば近くと最も多い。

●建替えや改修の予定について、予定はないとする回答が5割強と最も多い。

#### 空き家の利活用の意向について

●[建物の利活用]について、4割台半ば近くの方が何らかの利活用を考えている。

●[利活用の方法]については、賃貸住宅として貸し出したいとする回答が2割台半ば超えと最も多い。

●[利活用の条件]として、良い借手を求める回答が10件で最も多い。

●[区に期待したい支援]としては、改修工事又は除却の費用を一部助成してほしいとの回答が12件と最も多い。

## 第4章 新宿区における空家等対策の基本的考え方

### 1. 基本事項

#### (1) 対象及び対応する法・条例等

- ・空家等の推進に関する特別措置法（以下、特措法という）が定める「空家等」及び「特定空家等」
- ・新宿区空き家等の適正管理に関する条例（以下、空き家条例という）が定める「管理不全な空き家」と「管理不全な土地・建物（いわゆる「ごみ屋敷）」

#### 【対応の考え方】

- 「空家等」及び「特定空家等」については、特措法の手続きを使って対応します。
- 「管理不全な空き家」は特措法の「特定空家等」と同じといえますので、特措法に沿って対応します。
- 「管理不全な土地・建物（いわゆる「ごみ屋敷）」については、空き家条例に沿って対応します。
- 特別措置法の「特定空家等の認定」「指導・助言」「勧告」「命令」「代執行」を行うにあたっては、空き家等条例により設置されている「新宿区空き家等適正管理審査会」の意見を聴くものとします。

#### (2) 対象とする地区

新宿区内全域

#### (3) 計画期間

〈 要検討 〉

## 2. 基本的な方針

### 空家等対策の基本的な方針

次の2つの方針を基本として、空家等対策を考えていきます。

#### **方針1：管理不全な状態の空き家等の解消**

##### ① 管理不全な状態の空き家等への実効性のある対応

管理不全な状態の空き家等及び特定空家等に対しては、空き家等実態調査により把握したデータベースや区民から寄せられた空家等に関する情報を活用し、所有者等に対して適切な管理を求めます。

また、特措法が定める「助言・指導→勧告→命令→代執行」の手続きに沿って、最終的には、管理不全な状態の空き家等の除去も視野に入れた対応を行います。

##### ●空き家等情報のデータベース整備・管理

空き家等対策を効率的かつ効果的に実施していくためには、区内に所在する空家等の所在地、状況、所有者等の氏名といった情報を的確に把握し、これらの情報を庁内の関係部局が情報共有できる環境整備を推進する必要があります。区では、平成28年度に「空き家等実態調査」を実施し、空家等の所在地、状況、所有者等の氏名といった情報の把握に努めてきました。

今後は、「空き家等実態調査」において把握した情報のデータベース化を促進し、関係部局が情報共有できるようデータを管理します。

また、空家等データベースを定期的に更新し、維持管理することによって、区内の空家等の状況を把握します。

このデータを基に、区内の空き家等の分析を行い、対策の検討に活かし、管理不全な状態の空き家等の把握と改善指導につなげていきます。

##### ●庁内の体制整備

空家等の発生から状況の悪化に至るまでには様々な要因が複雑に絡み合っていることが多く、空家等がもたらす問題を解消するには、防災・防犯上の問題や安全・環境・景観の悪化など多岐にわたる課題に横断的に応える体制を整備する必要があります。

庁内の連携体制を強化し、空家等に関する相談を受け付けた部局と関係部局が連携する取組みなど、横断的な空家等対策の実施体制を整備します。

●具体的な措置

適切な管理が行われず区民の生活環境に悪影響を及ぼしていると認められる空き家等については、特措法にもとづく対策を強化します。

このような空き家等について、まず、所有者等に対して適正管理のために必要となる修繕・除却等の対応についてアドバイスし、所有者等が自らの責任によりの確に対応することを促します。それでもなお改善が見られない場合には、特措法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当するものとして、同法第14条に定められた措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施します。

特措法の「特定空家等の認定」やこれらの措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を行うにあたっては、「新宿区空き家等適正管理審査会」の意見を聴くものとします。

② 居住者のいるごみ屋敷の廃棄物除却等「空き家等条例」による対応

特別措置法には定めのない、居住者のいるごみ屋敷に対し、空き家等条例により「助言・指導→勧告→命令→代執行」の手続きに沿って対応します。

●廃棄物に起因する管理不全な建物への体制整備

廃棄物に起因する管理不全な土地・建物への対応には、通常の管理不全な空き家、特定空き家等への対応とは異なるアプローチが必要となることがあります。

市内の福祉部局、健康部局、環境清掃部局や医療、保健、福祉等の専門家の協力体制により、廃棄物の撤去に向けた支援や、再発防止に向けた問題解決の仕組みづくりを検討します。

●具体的な措置

廃棄物に起因する管理不全な建物への対応は、環境清掃部局で調査を行い、その結果に応じて市内の福祉部局や健康部局などと連携し、状況に応じた指導を行っていきます。そのうえで、原則として所有者自身による廃棄物撤去の働きかけを継続して行います。

改善の見られないものについては、廃棄物に起因する管理不全な状態の解消を目指して、条例に基づき助言・指導、勧告、命令、代執行等の取組みを進めます。

また、廃棄物の撤去がされた場合、再発防止に向けた対応も関係機関等と連携して行っていきます。

## **方針 2 : 空家等の適正管理の促進・発生の抑制**

### ① 空き家等の適正管理のための所有者等への周知・啓発活動等

空家等の所有者等に対して、空家等の適正管理の周知・啓発を行います。

#### ●周知・啓発

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。そのため、防災・防犯上の問題や環境・景観の悪化等、管理不全となった空家等が区民の生活環境に悪影響を及ぼすことについて、広く区民に周知し、管理不全な空家等の発生予防につなげることを検討します。

また、空家等がもたらす問題についてとりまとめたパンフレット等を作成して区のホームページに掲載するほか、空家等の所有者等に送付する等、適正管理の啓発について検討します。

② 空家等の発生・管理不全状態の進行の原因となる問題を、専門家団体等との連携により解決する仕組みづくり

区と専門家団体等が連携し、多方面からアプローチして解決につなげる仕組みを構築します。

●専門家団体との連携体制の整備

空家等の問題に関する区内の専門家団体（法律団体、建築団体、不動産団体、社会福祉団体、医療関係団体等）との連絡体制を整備して、随時、情報提供、意見交換を行い、連携しながら問題解決に取り組むことを検討します。

●相談窓口

従前から、相談窓口において、空家等の所有者等からの適正管理や利活用についての相談を受け付けてきましたが、相談内容に応じた役割分担・担当部署を迅速に案内することによる対応の円滑化について検討します。

また、所有者等の経済的な理由により空家等の適正管理や利活用に支障が生じている場合には、国・東京都が実施している補助制度等について情報提供を行い、活用可能な制度の利用を促進します。