

新宿区空家等対策計画（素案）

平成 29 年 8 月 1 日 有識者会議用資料

平成 29 年 10 月

新宿区

目次

はじめに	2
第1章 計画の目的と位置づけ	5
1 計画の目的.....	5
2 計画の位置づけ.....	6
3 対象とする空家等について	7
4 空き家等条例と特措法との関係.....	7
5 対象とする地区.....	7
6 計画期間	8
第2章 新宿区の空家等の現状	9
1 住宅・空家等の状況	9
2 新宿区空家等実態調査.....	14
3 区の空家等の現状と考察	40
第3章 新宿区におけるこれまでの対応	43
1 新宿区の取組状況	43
第4章 空家等対策の推進	47
第5章 空家等対策の実施体制	54
1 空家等相談窓口.....	54
2 取組スケジュール.....	54
第6章 資料編.....	56
1 有識者会議について	56
2 関係法規	62
3 国・東京都の取組み	74

はじめに

近年、人口減少や高齢化を背景に、空家の増加が社会問題になっています。また、建物内等に廃棄物が放置されるいわゆるごみ屋敷についても、その対応が必要となっています。

本来、建物等は、所有者や管理者が適正に管理すべきものです。しかし、適正な管理を怠り、建物の老朽化が進行すると、倒壊等の防災上の危険性が生じるほか、防火・防犯上の問題がある空家となる可能性があります。また、ごみ屋敷に放置された廃棄物により、悪臭、害虫等の発生など周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。

こうしたことから、新宿区（以下「区」という。）は、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」（以下「空き家等条例」という。）を施行し、空家やごみ屋敷等の対策に取り組んできました。

一方、平成 27 年 2 月には、全国的に問題となっている空家の増加に対応すべく、「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」が施行され、国においても本格的な空き家等対策の取り組みがはじまりました。法では、市区町村に対し、空き家等の実態把握や空き家等対策計画の策定及び計画に基づく対策の実施などを求めています。

区では、特措法施行を踏まえ、空き家等対策のより一層の強化と体制整備等について明らかにするため、「新宿区空き家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

この計画では、新宿区の空き家等の実態調査による現状把握を行いながら、都心区である区の地域特性を踏まえ、区の空き家等対策の基本的な対策をまとめています。計画をまとめるにあたっては、空き家等の問題に関する区内の専門家団体（法律、建築、不動産、金融、医療関係団体）等で構成する「新宿区空き家等対策計画策定に関する有識者会議（以下「有識者会議」という。）」を設置し、専門的な見地からの意見等をいただきました。

この計画により、区の空き家等の問題を解決するための対策を推進し、区民が安全で安心に暮らせるまちづくりの実現を目指してまいります。

【用語の定義】

空き家等条例

「新宿区空き家等の適正管理に関する条例」のことをいう。

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をいう。

管理不全状態にある空き家（以下、「管理不全な空家」という。）

次のいずれかの状態にある区内の空家をいう。（空き家等条例）

- ・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

管理不全状態にある土地・建物（以下、「管理不全な土地・建物」という。）

（いわゆる「ごみ屋敷」）

みだりに収集・放置された廃棄物により、次のいずれかの状態にある区内の土地・建物をいう。（空き家等条例）

- ・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

特措法

空家等対策の推進に関する特別措置法のことをいう。

空家等

建築物又はこれに付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ものを含む。）をいう。（特措法）

特定空家等

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の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。（特措法）

本計画では管理不全な空家と特定空家についてはほぼ同義として取り扱います。

「管理不全な空家 ≒ 特定空家」

【空家・空き家の表記について】

「空家」、「空き家」の表記については、本計画が特措法に基づくことから、原則として「空家」を使用する。ただし、空き家等条例やその他制度名等、「空き家」が固有名詞として使用されている場合のみ「空き家」を使用する。

第 1 章 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

区の空家総数は、平成 25 年の住宅・土地統計調査によると約 28,560 戸で、増加傾向となっています。また、建物内等に廃棄物が放置されるいわゆるごみ屋敷についても、その対応が必要となっています。

本来、建物等は、所有者や管理者が適正に管理すべきものです。しかし、適正な管理を怠り、建物の老朽化が進行すると、倒壊等の防災上の危険性が生じるほか、防火・防犯上の問題がある空家となる可能性があります。また、ごみ屋敷に放置された廃棄物により、悪臭、害虫等の発生など周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。

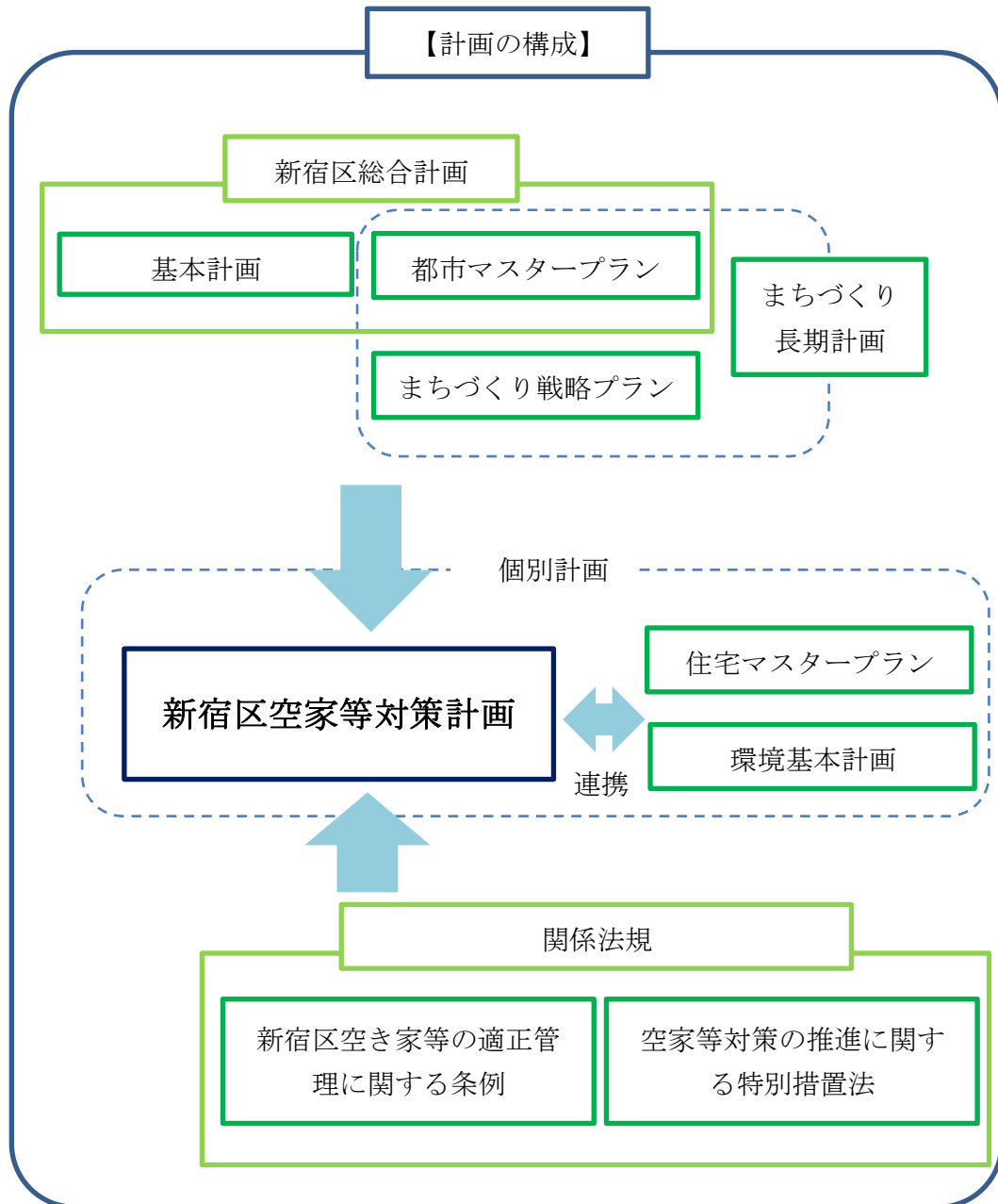
こうした中、区では平成 25 年 10 月に空き家等条例を施行し、空家やごみ屋敷等の対策に取り組んできました。

一方、国は平成 27 年 2 月に特措法を施行し、空家等に対する所有者等の責務や、空家等に関して必要な措置を適切に講ずることなど自治体の責務を明確にしました。特措法では自治体に対し、空家等の実態把握や空家等対策計画の策定及び計画に基づく対策の実施を求めています。

本計画は、特措法施行を踏まえ、区における管理不全な空家等の解消を促進するとともに、管理不全な空家等の発生を抑制する施策を総合的、計画的に実施していくことを目的としています。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条に基づき、区において空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために定めます。また、本計画では、区が従前より取り組んできた空き家等条例による管理不全な土地・建物（いわゆる「ごみ屋敷」）に対する対策についても、包含したものとします。



3 対象とする空家等について

(1) 空家

空き家等条例に規定する「空き家」及び特措法に規定する「空家等」を対象とします。なお、共同住宅等については、建物1棟全体ではなく、共同住宅の一部が空室となっているものが多く、直ちに管理不全な状態にはなりにくいと考えられます。このことから、本計画では、共同住宅内のすべての住戸が居住その他の使用がなされていないことが常態となった場合に「空家」の対象とします。

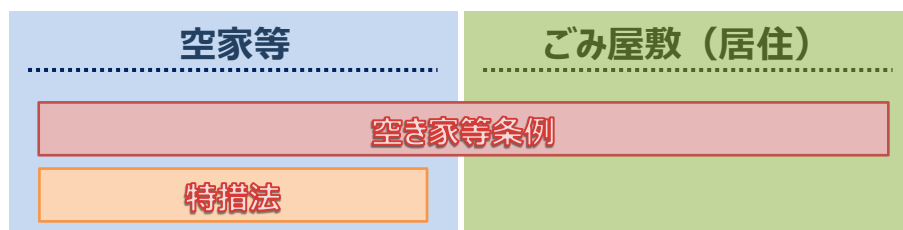
(2) ごみ屋敷

空き家等条例に規定する廃棄物に起因する管理不全な土地・建物（いわゆる「ごみ屋敷」）を対象とします。

4 空き家等条例と特措法との関係

- 「空家等」については、空き家等条例及び特措法により対応
- 「管理不全な土地・建物（いわゆる「ごみ屋敷」）」については、空き家等条例により対応

※特措法の「特定空家等の認定」「助言・指導」「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」の調査、審議を踏まえて判断します。



5 対象とする地区

新宿区内全域

6 計画期間

新宿区総合計画の計画期間に合わせ、平成 30 年度から平成 39 年度までとします。なお、本計画は、国の空家政策の動向や社会経済情勢の変化等を踏まえ、5 年を目途に必要な応じて見直しを行います。

また、本対策計画の達成状況を確認するために、必要な応じて空家等実態調査を行います。

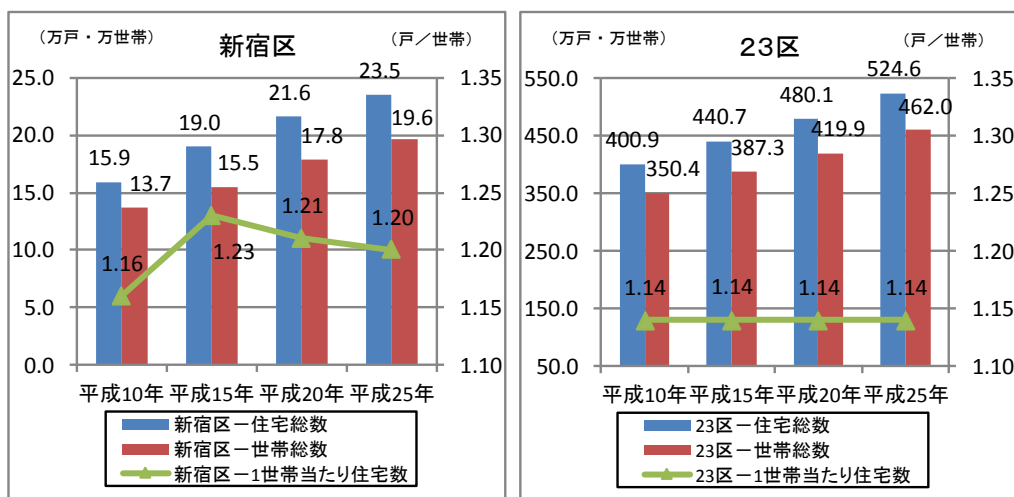
第2章 新宿区の空家等の現状

1 住宅・空家等の状況

(1) 住宅総数と世帯総数の推移

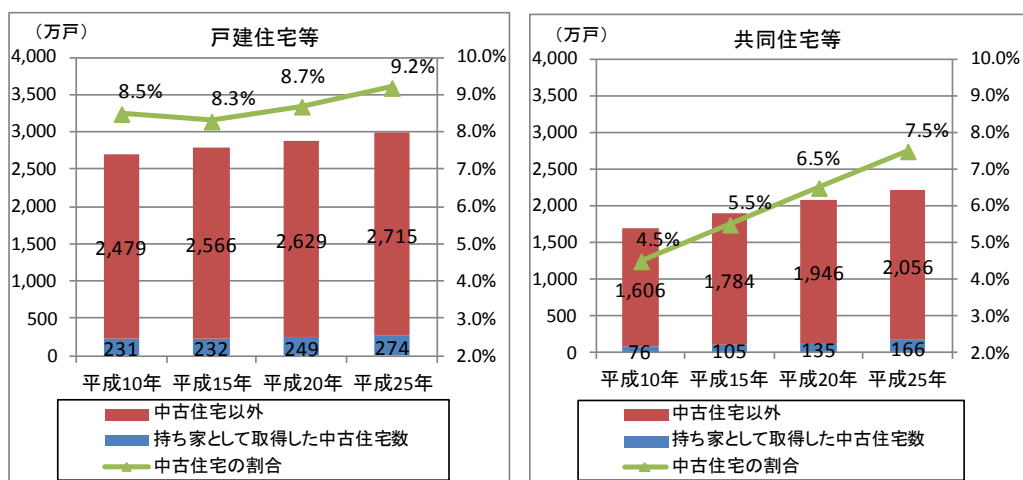
住宅・土地統計調査（p13 参照）によると、区の住宅総数および世帯総数は増加が続いており、直近の平成 25 年時点で住宅総数は約 23.5 万戸、世帯数は約 19.6 万戸となっています。いずれの調査時点でも住宅総数が世帯数を上回り、1 世帯当たりの住宅戸数は 23 区の水準より高く、1.20 前後で推移しています。また、全国の持ち家として取得した住宅に占める中古住宅の割合は、平成 25 年で 9.2%（戸建住宅等）、7.5%（共同住宅等）と、中古住宅の流通量は低く、中古住宅市場の活用が不十分なことは、空家増加の要因の一つといえます。

図表 1 区及び 23 区の住宅総数・世帯総数推移



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 2 全国の持ち家として取得した中古住宅数の推移



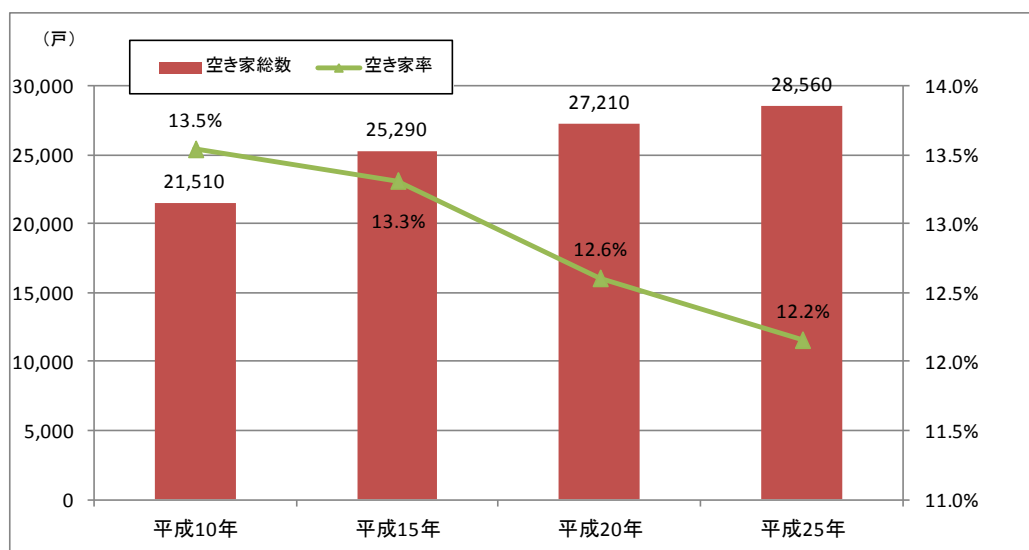
資料：平成 25 年／平成 20 年／平成 15 年／平成 10 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 空家の状況

区の空家率は、直近の平成 25 年時点で 12.2%であり、全国の空家率 13.5%より低いものの、東京都内の空家率 11.1%、23 区内の同 11.2%より高水準にあります。

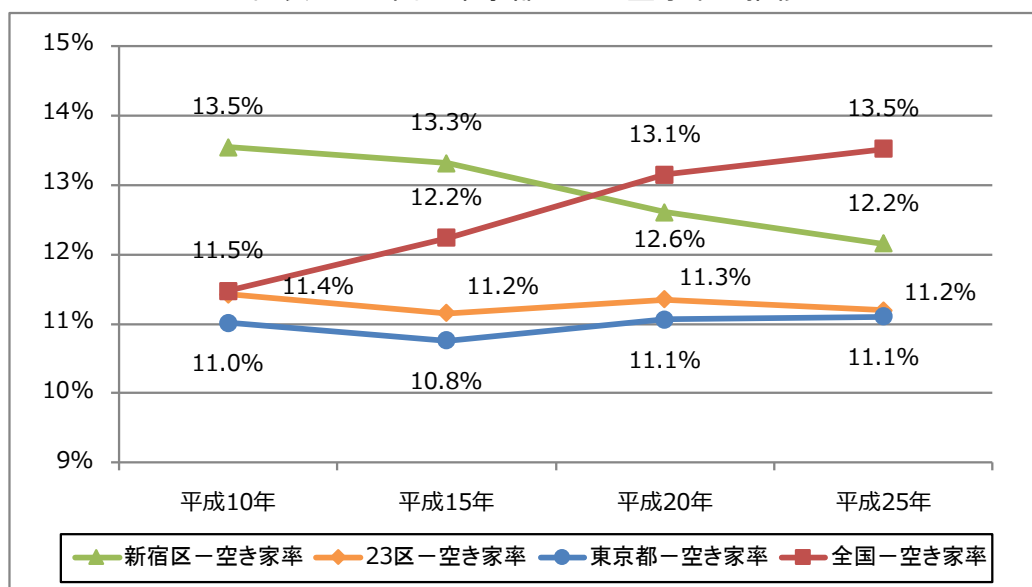
また、区内の空家率は、平成 10 年以降減少傾向にありますが、今後、全国的には人口減少や高齢化による空家の増加が懸念されています。新宿区においても、高齢化による空家の増加傾向に注意する必要があります。

図表 3 区の空家総数・空家率の推移



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・区の空家率の推移

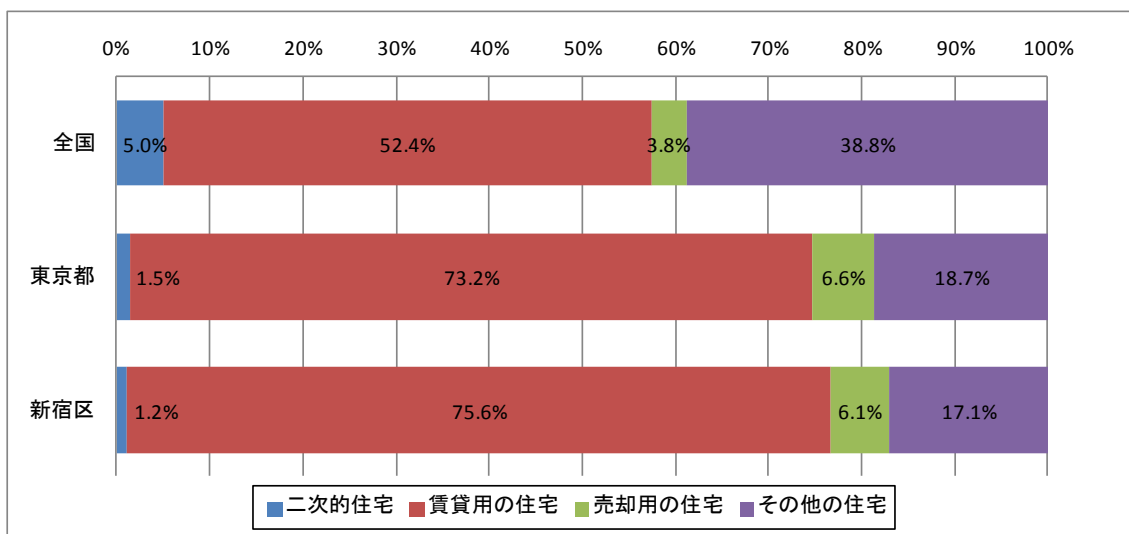


資料：平成 25 年／平成 20 年／平成 15 年／平成 10 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(3) 空家の種類別構成

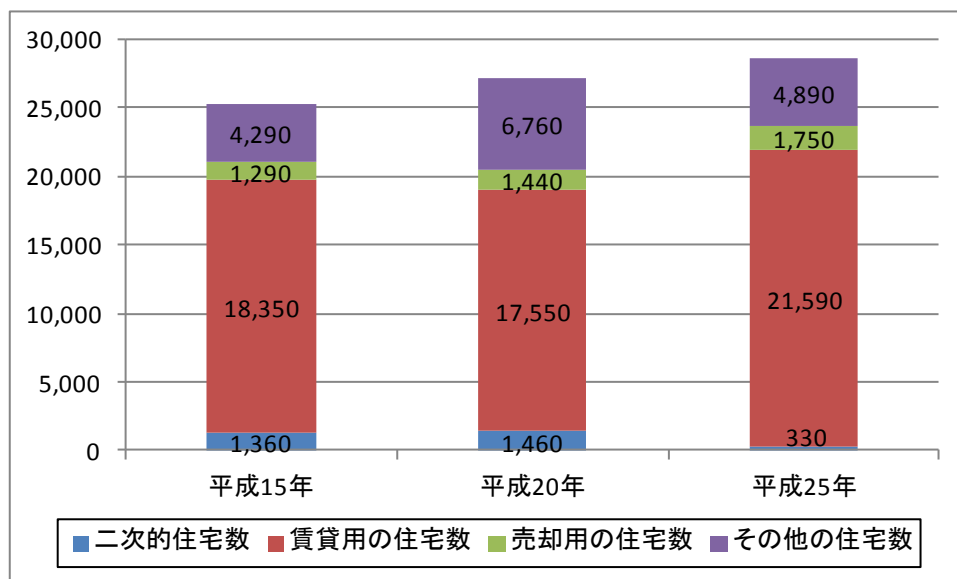
空家の種類別構成比を全国・東京都・区で比較すると、東京都・区の空家は、全国の傾向と比較して賃貸用の住宅の比率が高く、その分、その他の住宅の比率が低くなっています。区の空家の種類別構成では、平成20年から平成25年にかけて、その他の住宅数が減少している一方、賃貸用の住宅数の増加が顕著にみられます。

図表5 全国・東京都・区の空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 区の空家の種類別構成比率



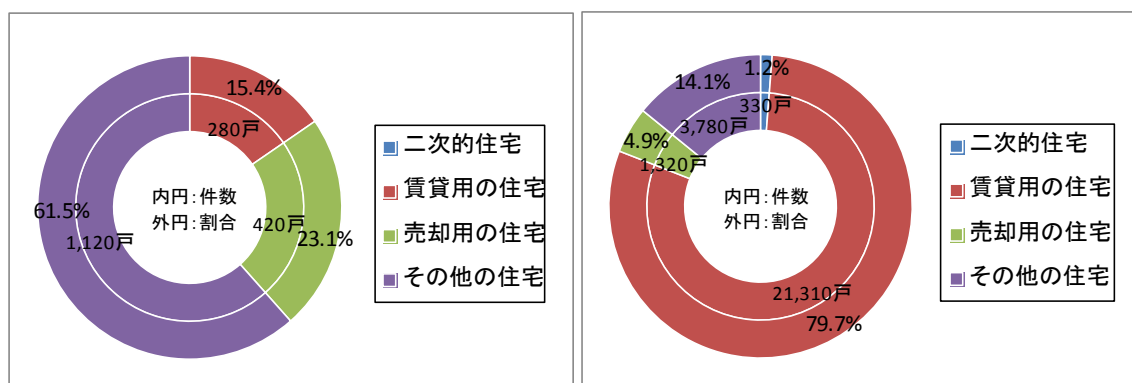
資料：平成25年／平成20年／平成15年／平成10年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(4) 建て方別の空家の種類

区の空家を建て方別にみると、戸建住宅では空家 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、居住者が長期にわたり不在になったり、取り壊しをする予定などにより、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。

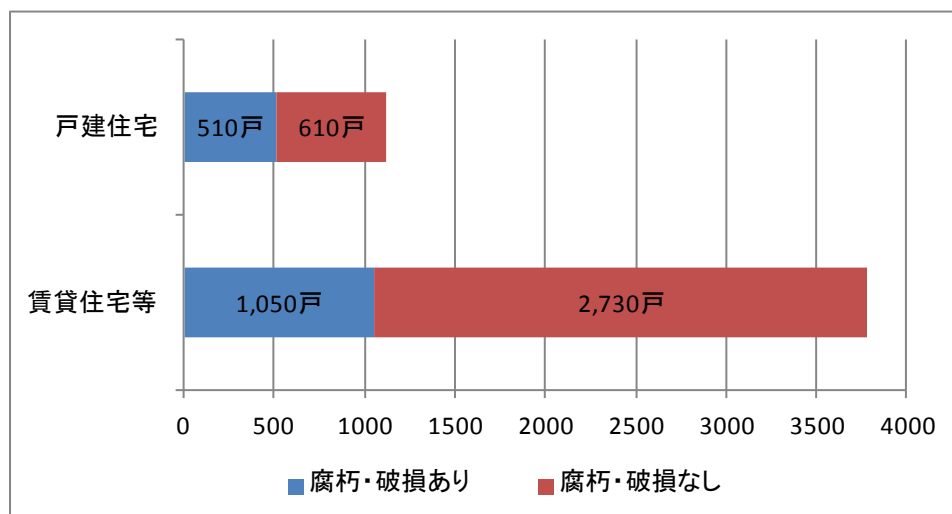
その他の住宅の腐朽・破損の有無を建て方別にみると、戸建住宅で 510 戸 (45.5%)、共同住宅等で 1,050 戸 (27.8%) の空家に腐朽・破損が認められます。これらの空家等が管理されない状態が続くことで、管理不全な空家等の増加につながるおそれがあります。

図表 7 区の建て方別空家の種類（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 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）

住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、総務省が 5 年ごとに実施するもので、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、売却のために空家になっている住宅

④その他の住宅

上記以外の人々が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：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

2 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 月末から平成 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）

・区内の空家棟数 441 棟

・区内の空家率 0.9%（空家棟数／調査対象棟数×100）

新宿区空家等実態調査と住宅・土地統計調査の相違点

〈新宿区空家等実態調査の「空家」〉

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。）をいいます。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きます。（「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 2 条第 1 項より）

なお、長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が居住その他の使用がなされていないことが常態となった場合には「空家」に含まれます。

（例）共同住宅で、全ての住戸に人が住んでいないときは、その共同住宅は「空家」1 棟となります。（一つでも住戸に人が住んでいるときは、その建物は「空家」とはなりません。）

〈住宅・土地統計調査の「空家」〉

住宅・土地統計調査の「空家」は、一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもののうち、居住者のいないもの（昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているものを除く。）をいいます。

（例）10 戸の住宅がある共同住宅で、うち 3 戸に居住者のいない場合は、「空家」3 戸となります。

図表 9 現地調査結果の概要

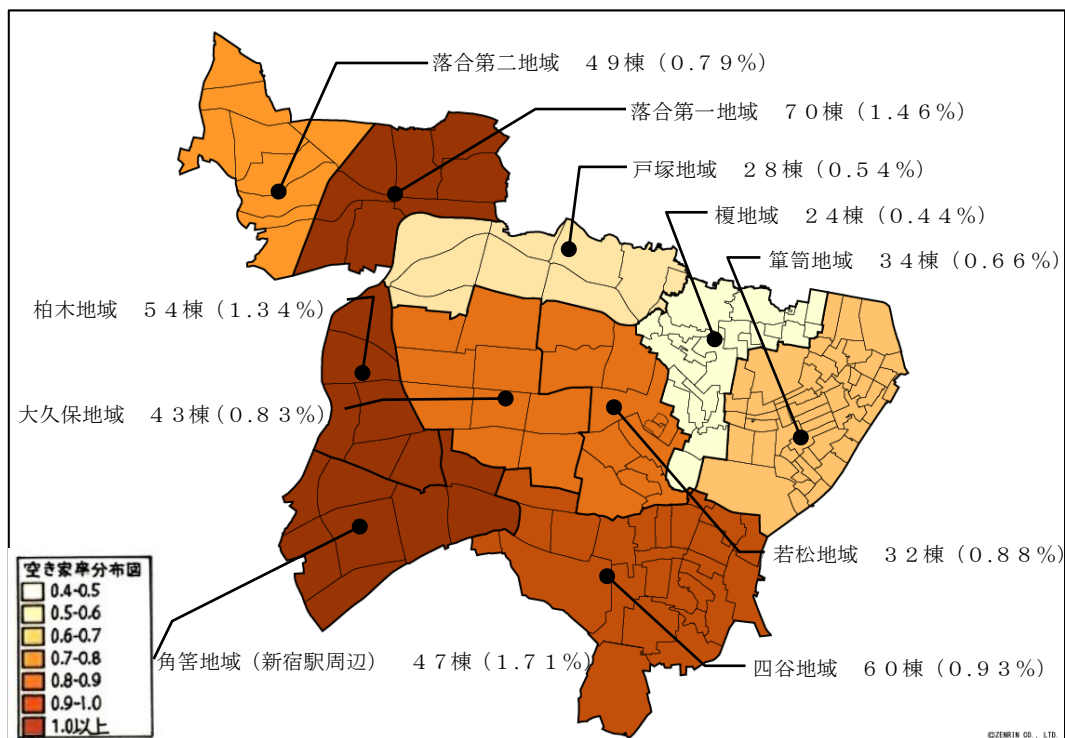
分 類		状 況		件 数		
【空家】						
ア 建物損傷状況	A	修繕がほとんど必要ないもの	2 3 9 棟	91.4%	4 4 1 棟	
	B	軽度の修繕が必要なもの	1 6 4 棟			
	C	老朽化が著しい・一部損傷あり	2 8 棟			6.3%
	D	損傷が著しい	1 0 棟			2.3%
イ ごみ放置状況	敷地内にごみ等の投棄や放置が見られるもの		1 1 棟	建物損傷状況 A、B： 8 棟 建物損傷状況 C、D： 3 棟		
ウ 樹木繁茂状況	敷地内の樹木、雑草の管理が適切に行われていないもの		6 5 敷地	建物損傷状況 A、B： 5 7 棟 建物損傷状況 C、D： 8 棟		
【居住中の建物等】						
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			1 3 棟		
イ ごみ屋敷	敷地内にごみ等が堆積しているもの		1 0 棟	建物損傷状況 A、B 相当： 1 0 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		1 9 1 敷地	建物損傷状況 A、B 相当： 1 8 9 棟 建物損傷状況 C、D 相当： 2 棟		
【空き地】						
雑草や廃棄物等維持管理が適切に行われていないもの				1 4 敷地		

ア 地域別の状況

(ア) 地域別の空家棟数及び空家率

10地域に区分した空家の状況を下図に示します。

図表 10 地域別の空家棟数と空家率

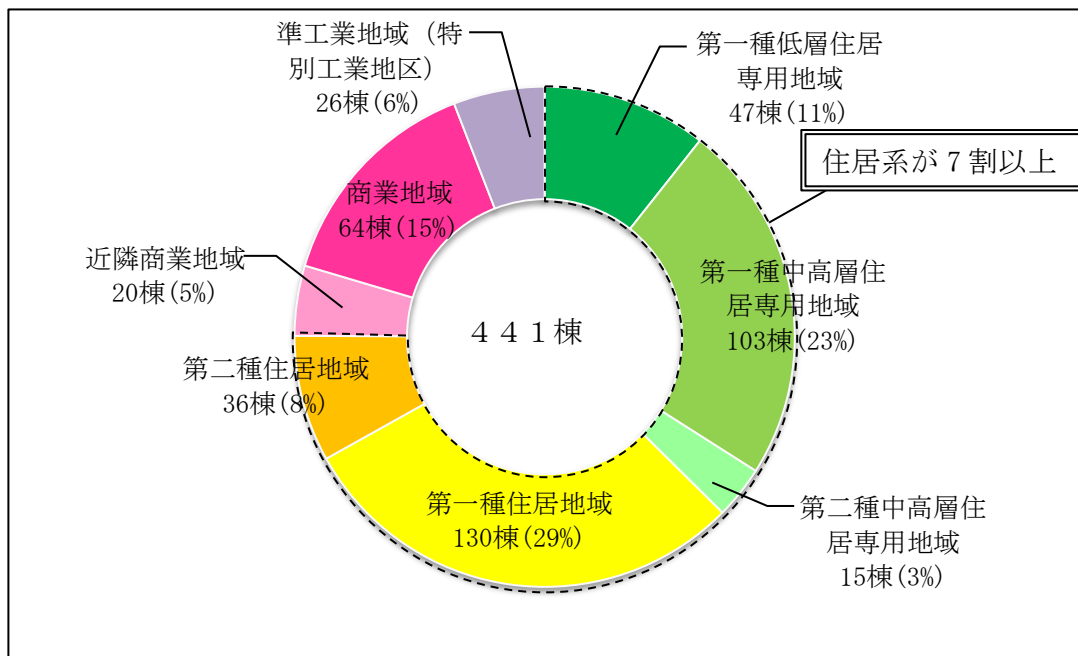


- ・地域別の空家棟数は、落合第一地域(70棟)、四谷地域(60棟)、柏木地域(54棟)、落合第二地域(49棟)に多い。
- ・区内の空家率は0.9%である。角筥地域が1.71%、落合第一地域が1.46%、柏木地域が1.34%、四谷地域が0.93%となり、4地域は平均より高い。

(イ) 用途地域別の空家棟数及び空家率

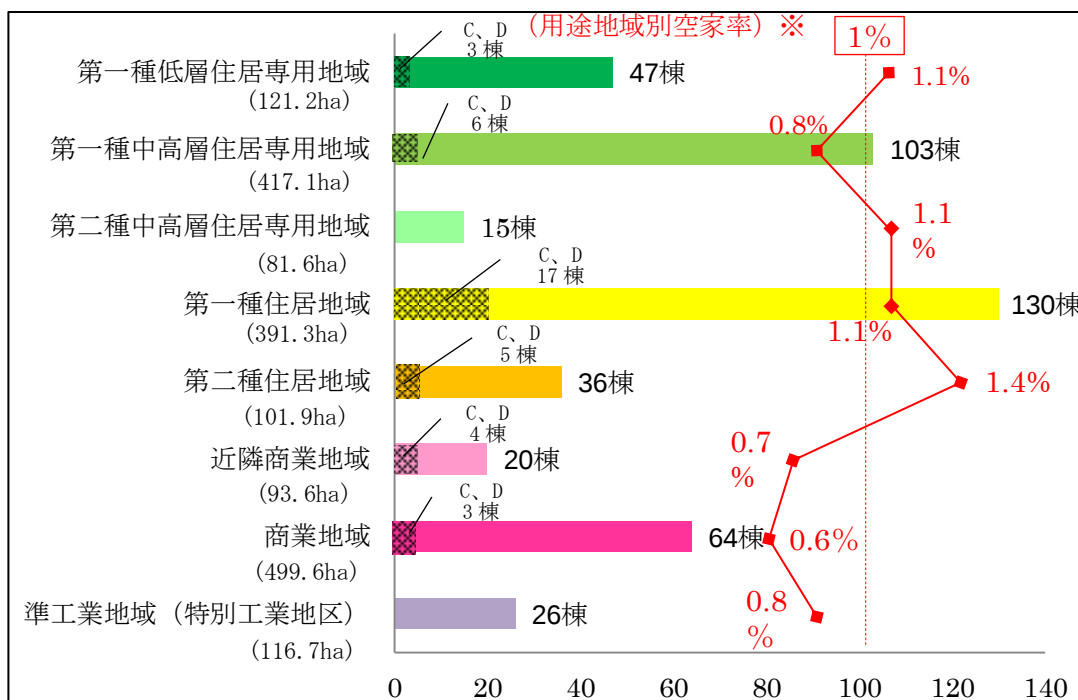
住居系が7割以上

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家が一定数存在している。



用途地域別（空家のC、D状態38棟）

（計441棟）



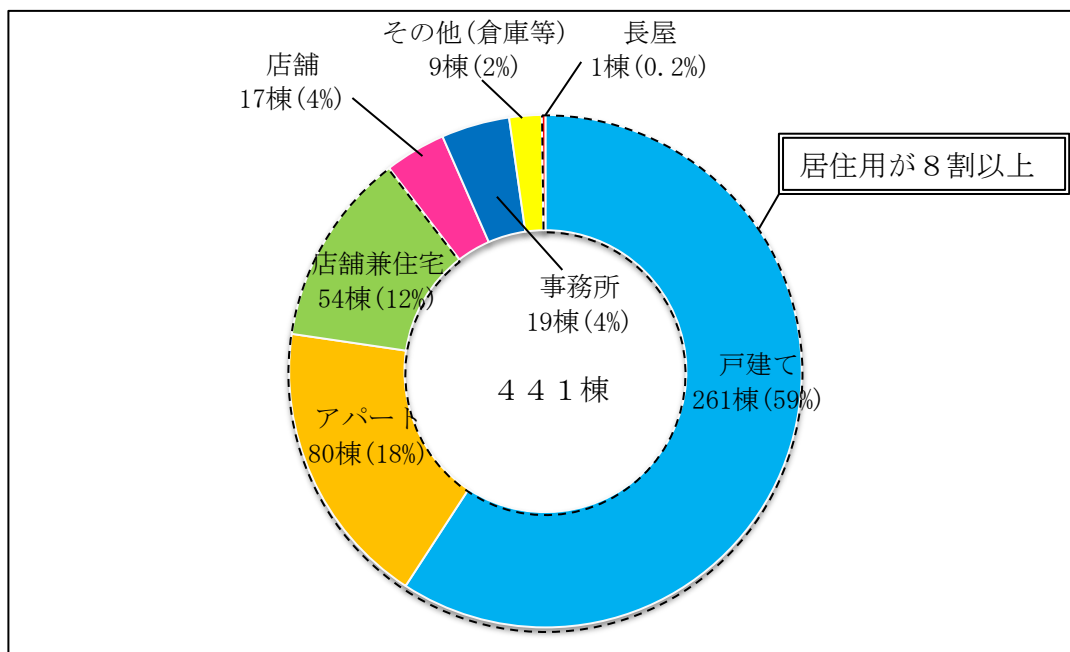
※用途地域別空き家棟数/用途地域別棟数×100
（用途地域別棟数は、平成23年土地利用現況調査による。）

イ 建物に関する状況

(ア) 用途別の空家棟数及び空家率

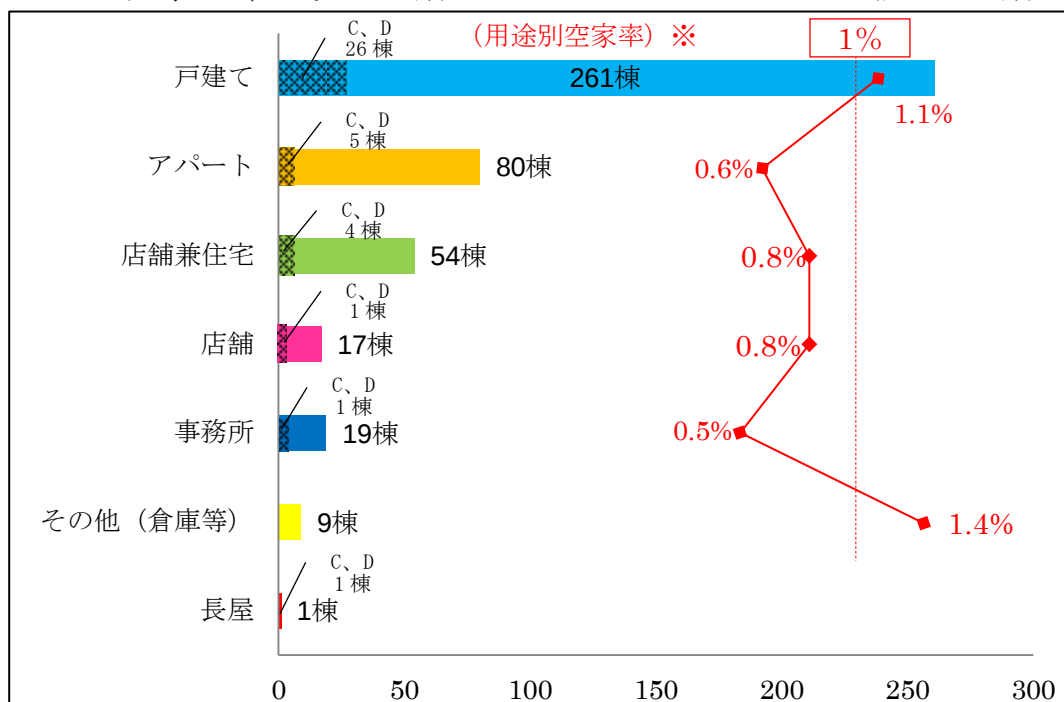
居住用が 8 割以上

「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)

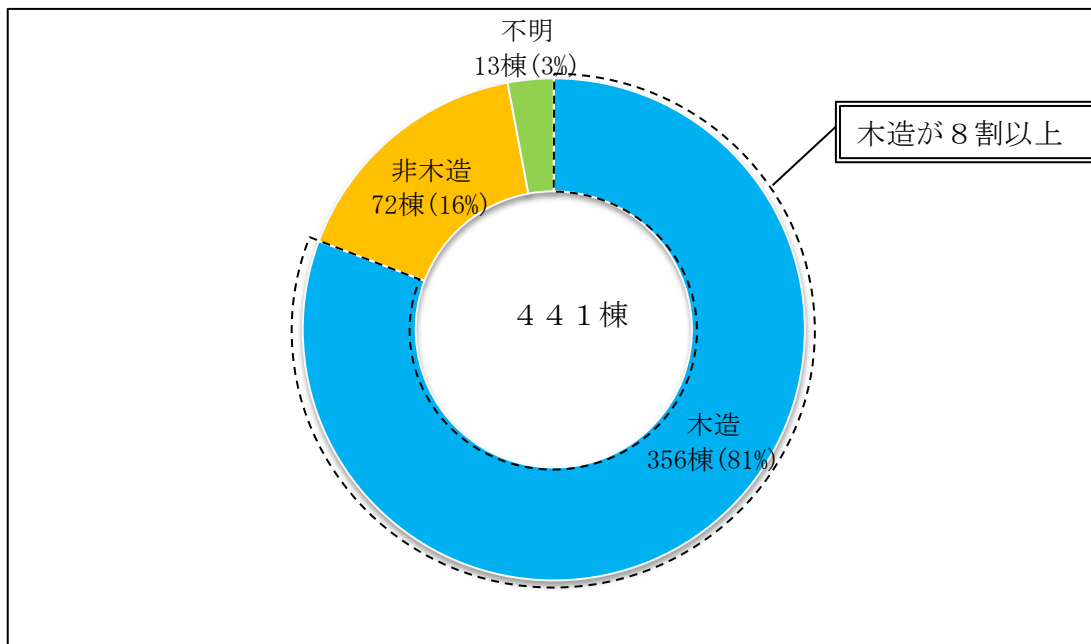


※用途別空き家棟数/用途別棟数×100
(用途別棟数は、平成 23 年土地利用現況調査による。)

(イ) 構造別の空家棟数及び空家

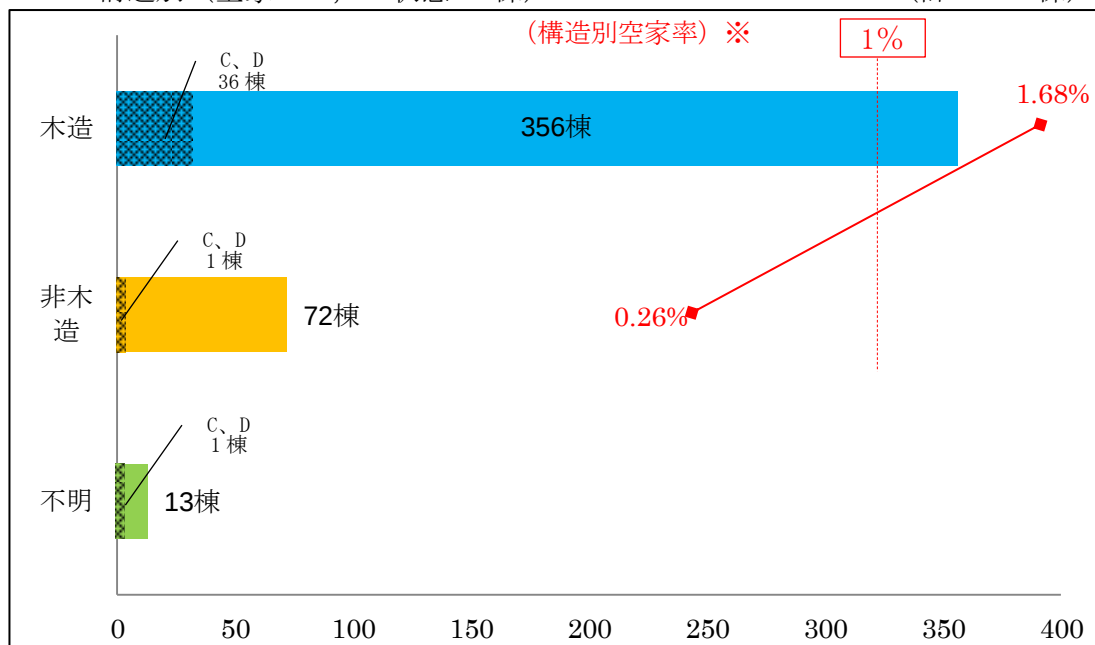
木造が 8 割以上

「木造」が 81%と大部分を占めている。



構造別（空家のC、D状態 38 棟）

(計 441 棟)

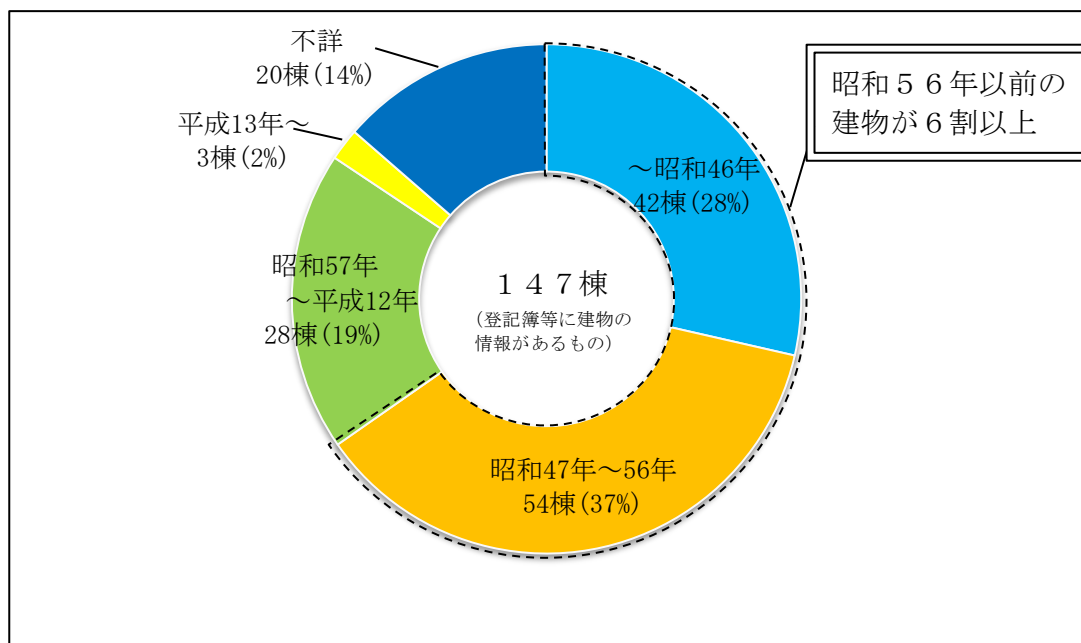


※構造別別空き家棟数／構造別棟数×100
(構造別棟数は、平成 23 年土地利用現況調査による。)

(ウ) 建築年次別の空家棟数及び空家率

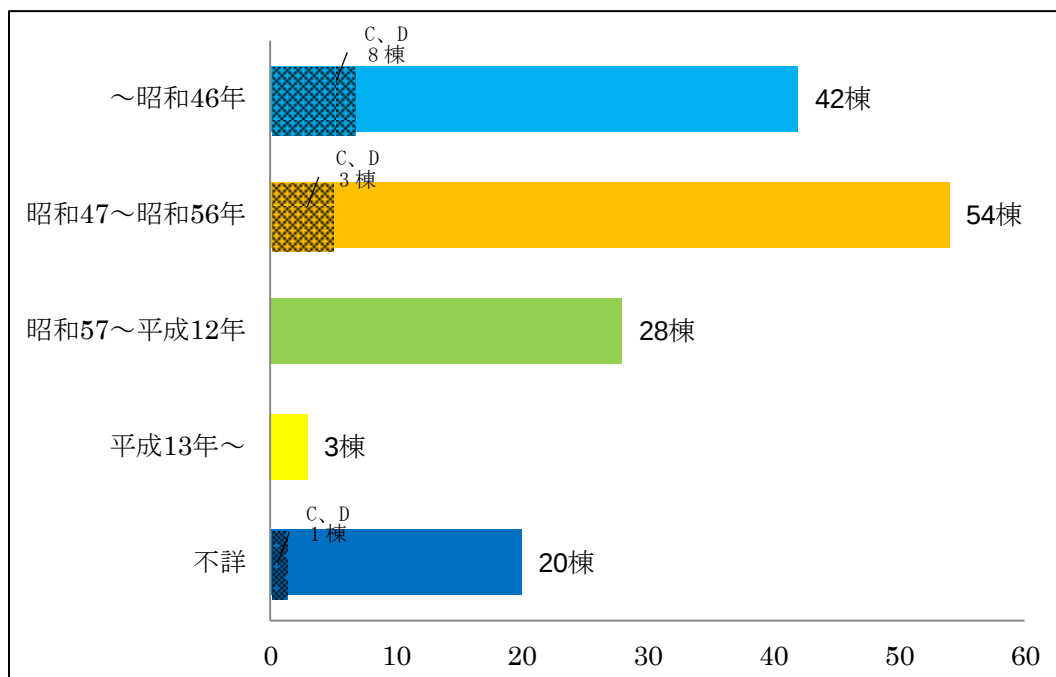
昭和56年以前の建物が6割以上

「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。



建築年次 (空家のC, D状態 12棟)

(計147棟)

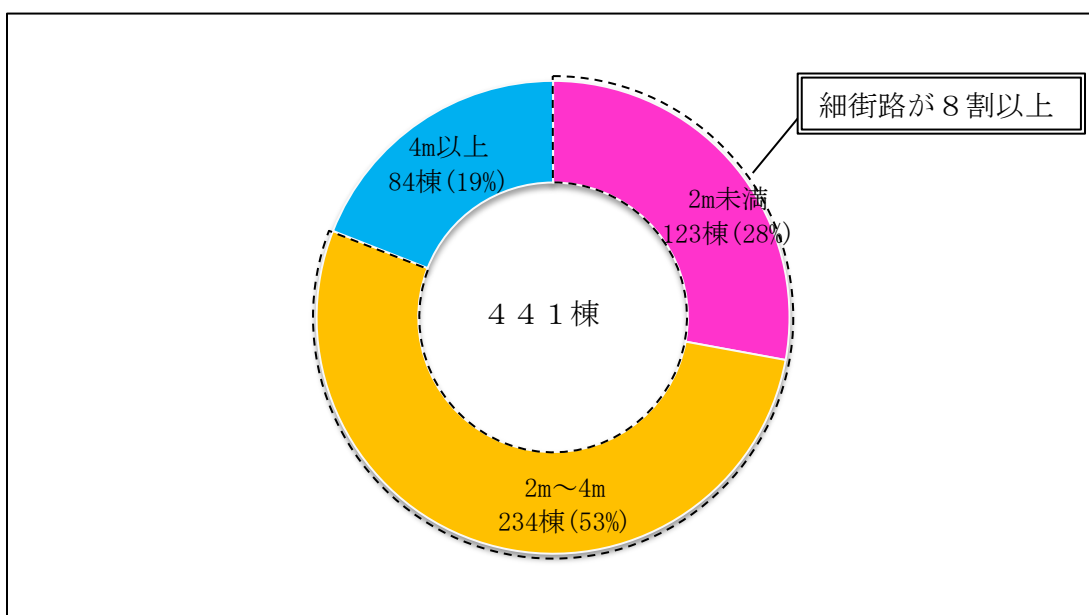


ウ 接道の状況

(ア) 前面道路の幅員別の空家棟数及び空家率

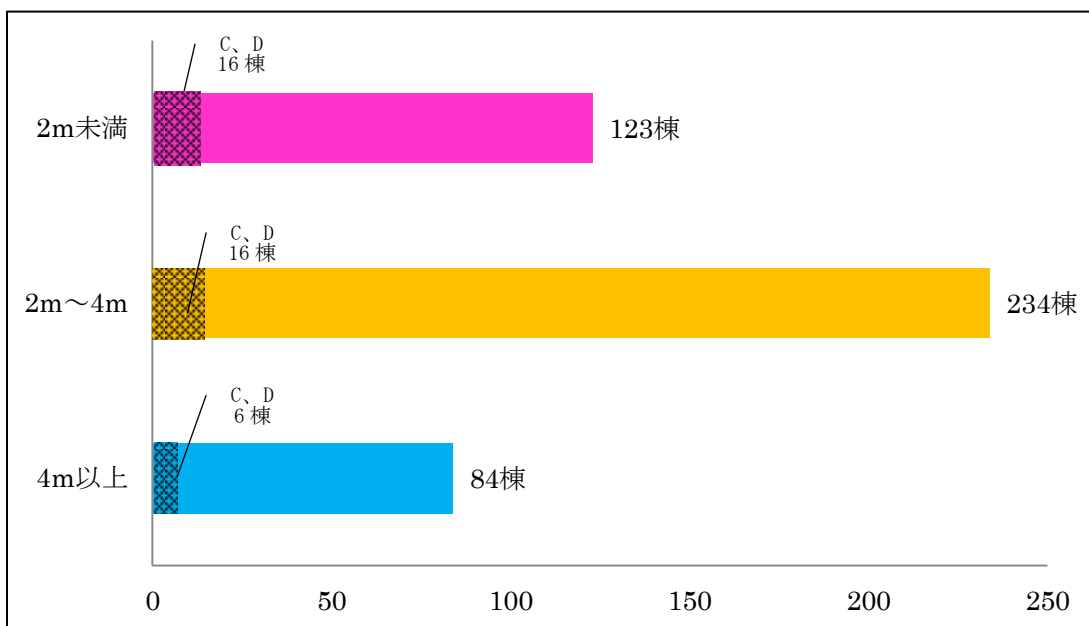
細街路が 8 割以上

空家の敷地の前面道路の接道状況（前面道路の幅員）は、「2 m～4 m」が 53 %で過半数を占め、次いで「2 m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（空家のC、D状態 38 棟）

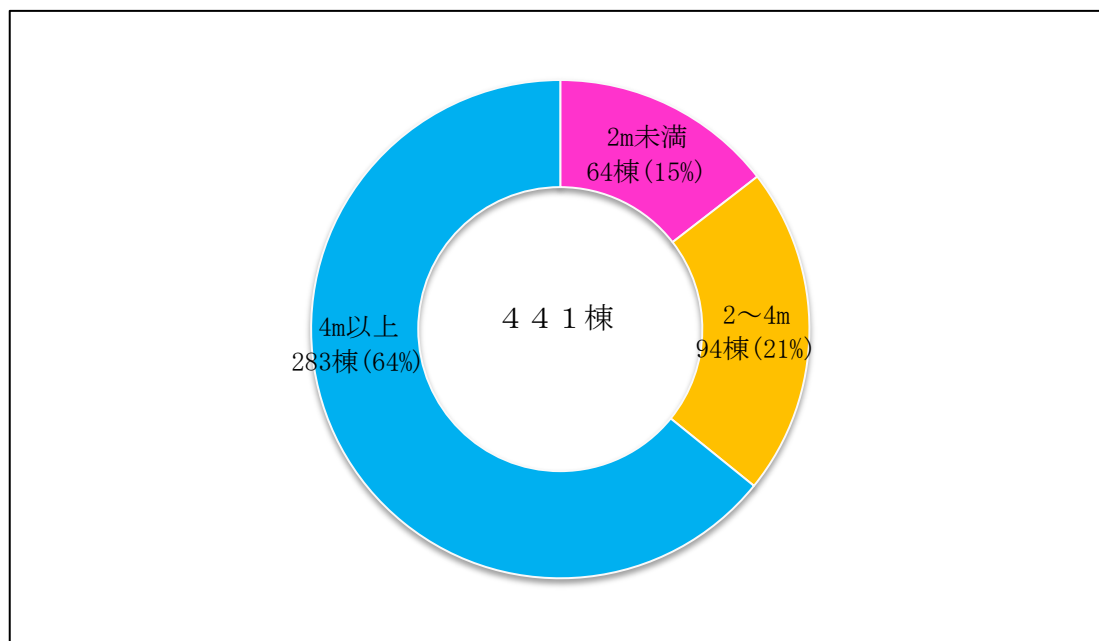
（計 4 4 1 棟）



(イ) 道路に接する間口別の空家棟数及び空家率

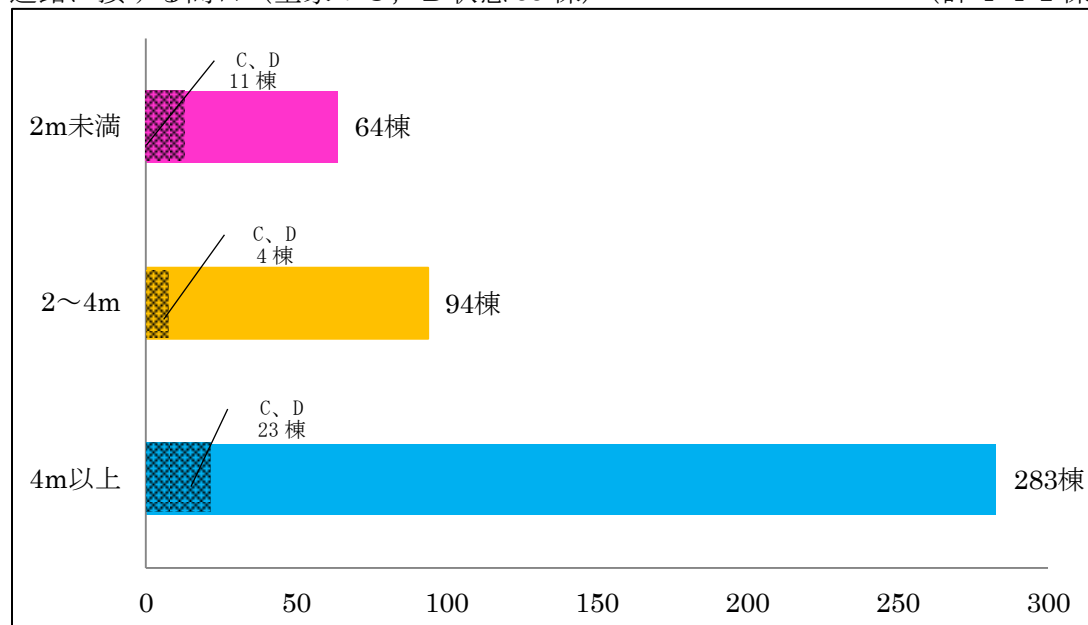
4 m以上が6割以上

空家の敷地が道路に接する長さ（間口）は、「4 m以上」が64%と過半数を占めている。一方、「2 m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（空家のC、D状態38棟）

（計441棟）



② アンケート調査の概要

空家と判断した 441 棟のうち、登記簿調査等により所有者を特定できた 417 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 601 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。
- ・上記により所有者が特定できなかったものについては、固定資産税情報を元にアンケートを送付しました。

以上により所有者が判明した空家は 417 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	417	601
宛先不明で返送	79	96
有効対象数	338	505
有効回答	137	151
回収率（対有効対象数）	40.5%	29.9%
未回答	201	354

【アンケート調査の集計結果】

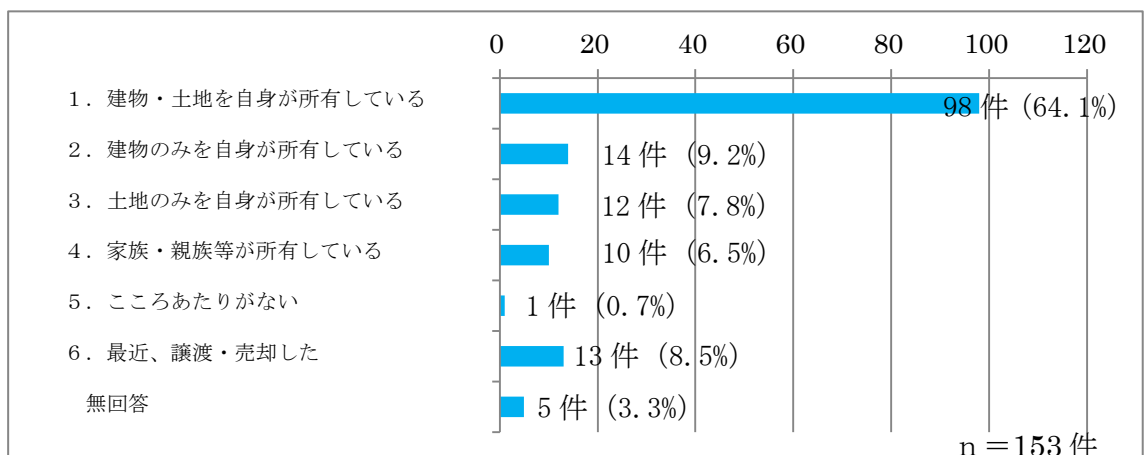
集計結果の見方

- ・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

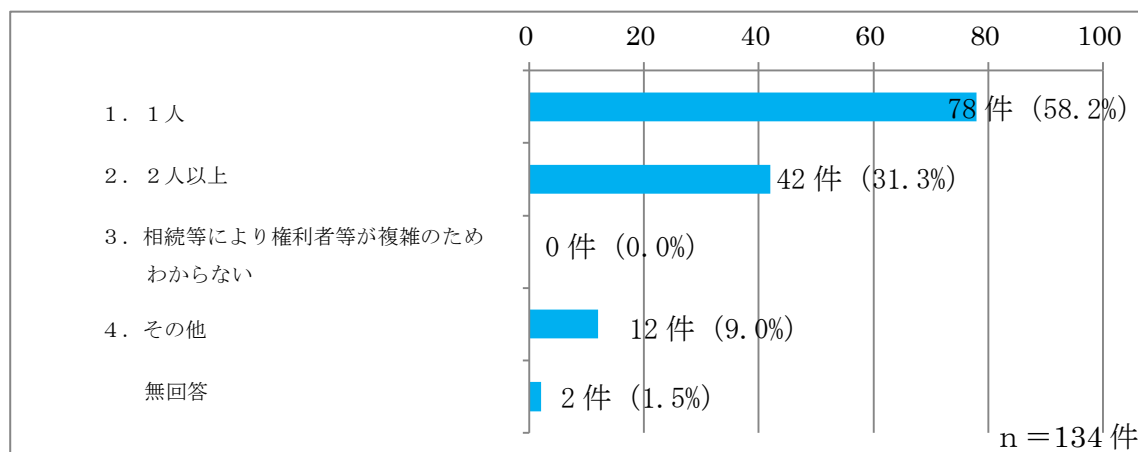
【問1】 まずはじめに、対象建物・土地についてお伺いします。

「建物・土地を自身が所有している」が最も多く 98 件（64.1%）、そのほか「建物のみを自身が所有している」が 14 件（9.2%）、「土地のみを自身が所有している」が 12 件（7.8%）と約 17%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）

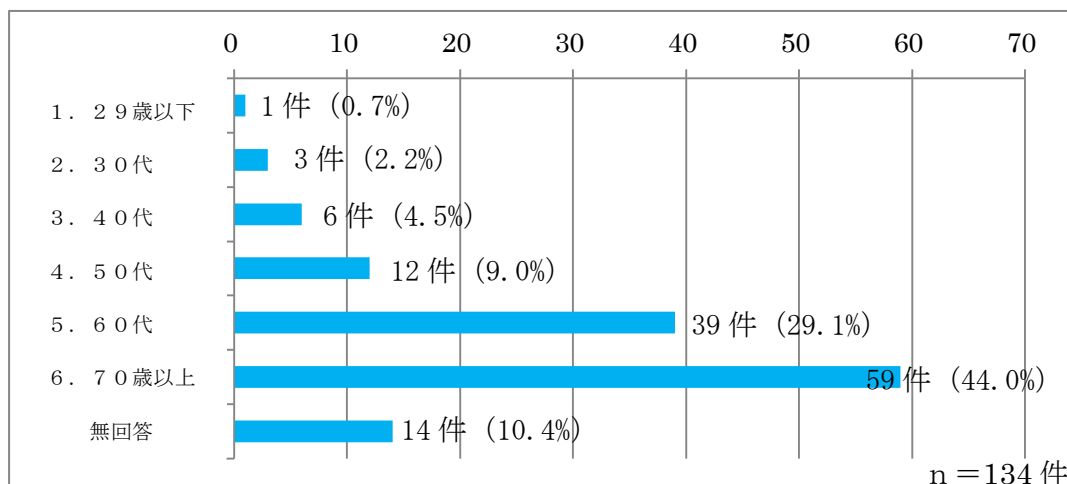
「1 人」が最も多く 78 件（58.2%）、「2 人以上」の共有が 42 件（31.3%）であった。



【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）

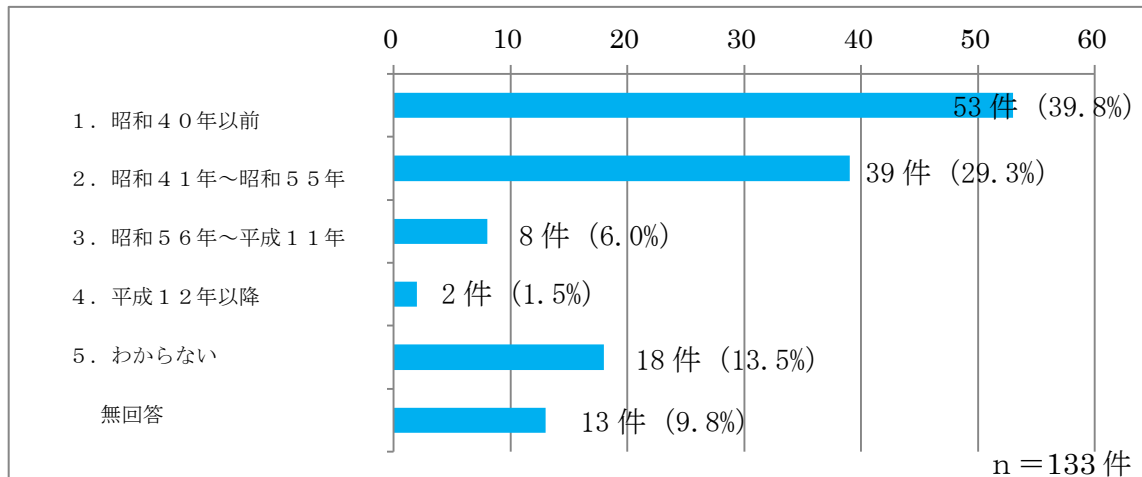
「70 歳以上」が最も多く 59 件（44.0%）、次いで「60 代」が多く 39 件（29.1%）であった。60 歳以上が 7 割台半ばと最も多かった。



建物の使用状況について

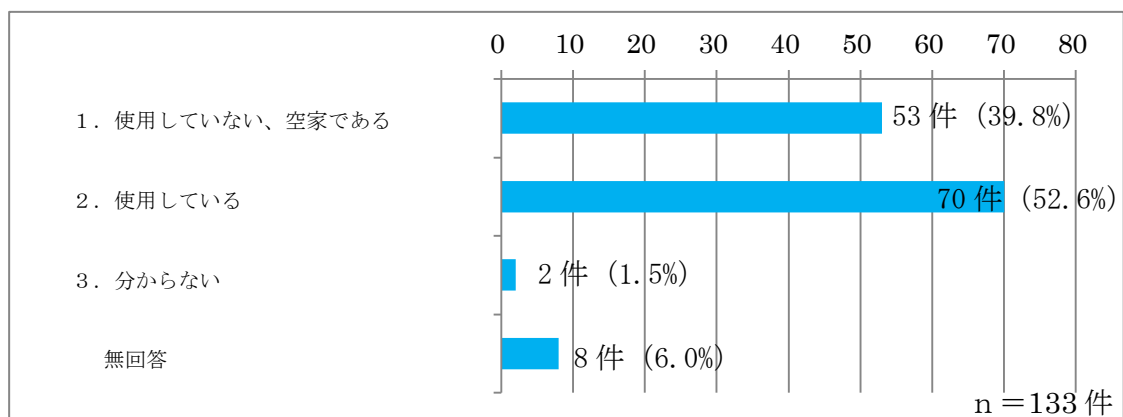
【問４】 建築時期はいつごろですか。（問１で１～４を選択した人のみ）

「昭和４０年以前」が最も多く５３件（３９．８％）、次いで「昭和４１年～昭和５５年」が多く３９件（２９．３％）であった。７割近くが昭和５５年以前（築３６年以上）となっている。



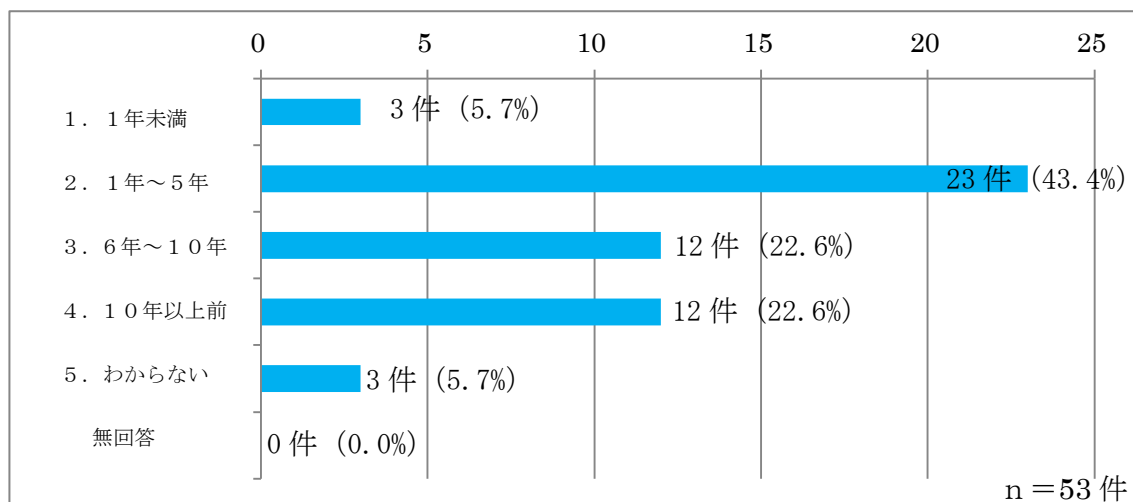
【問５】 現在、建物を使用（利用を含む。）していますか。（問１で１～４を選択した人のみ）

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７０件（５２．６％）、「使用していない、空家である」が５３件（３９．８％）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、空家である」を選択した人のみ）

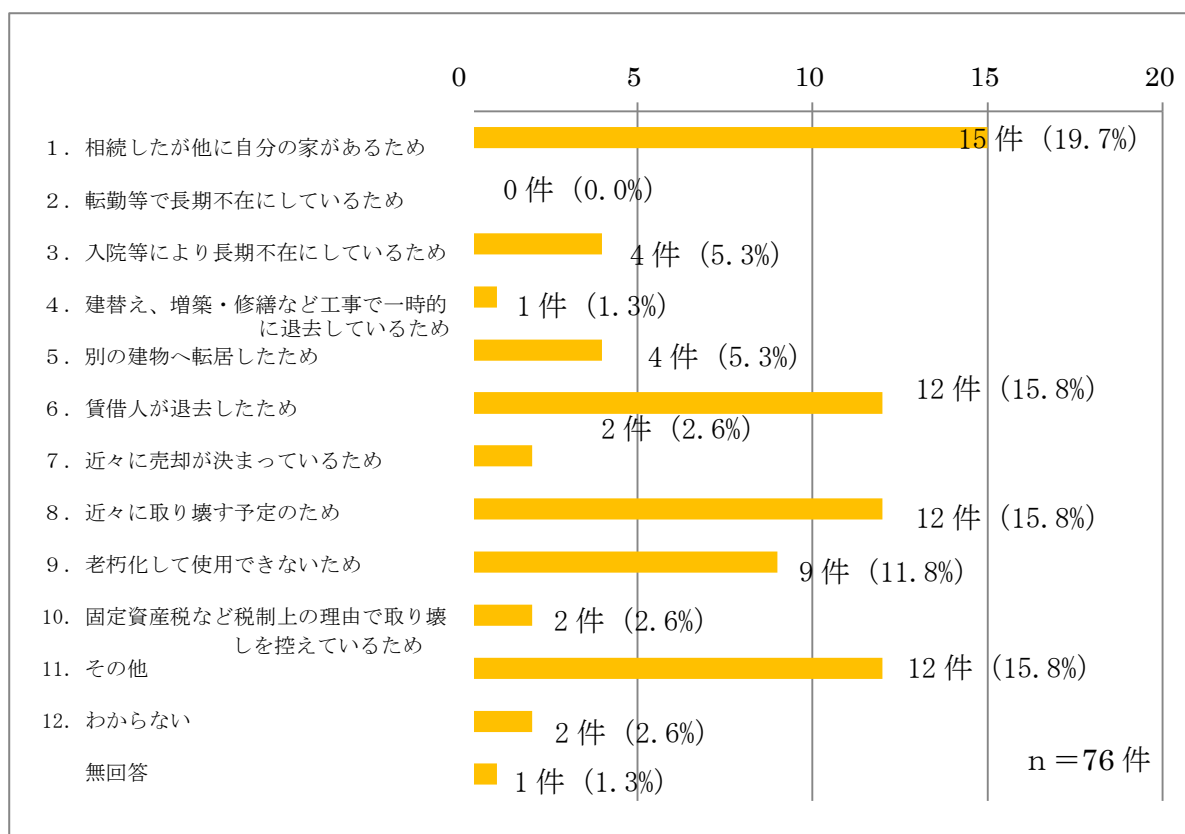
「1 年～5 年」が最も多く 23 件（43.4%）であった。また、「6 年～10 年」が 12 件（22.6%）、「10 年以上前」が 12 件（22.6%）と続いており、6 年以上使用していない状態にある建物が 24 件で 4 割台半ばを占めている。



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

「相続したが他に自分の家があるため」が最も多く 15 件、次いで「近々に
取り壊す予定のため」「賃借人が退去したため」が同数で 12 件、「老朽化
して使用できないため」が 9 件と続いている。

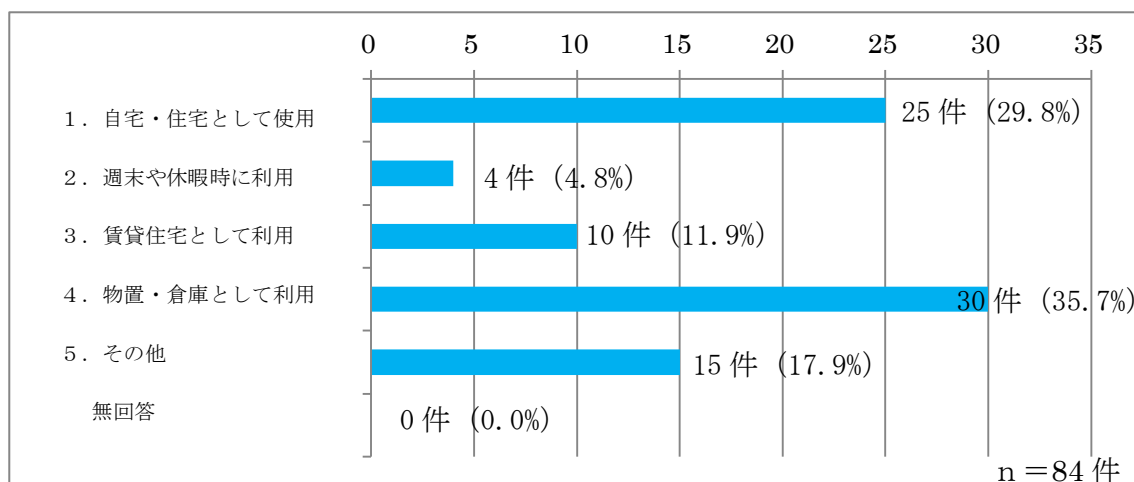
【複数選択可】



【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）

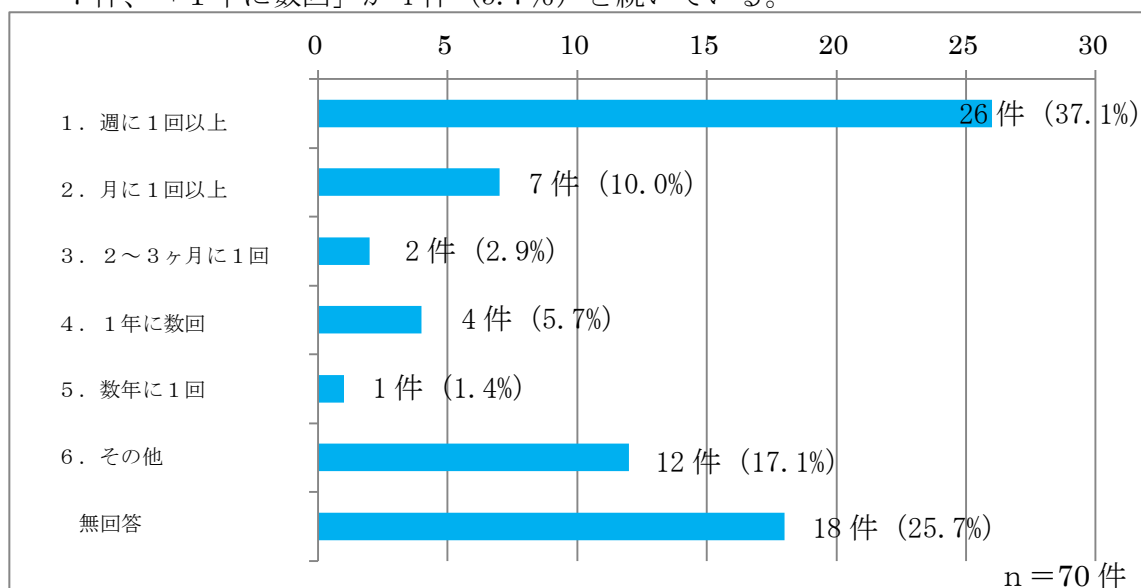
「物置・倉庫として利用」が最も多く 30 件（35.7%）、そのほか「自宅・住宅として使用」が 25 件（29.8%）、「賃貸住宅として利用」が 10 件（11.9%）と続いている。



【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）

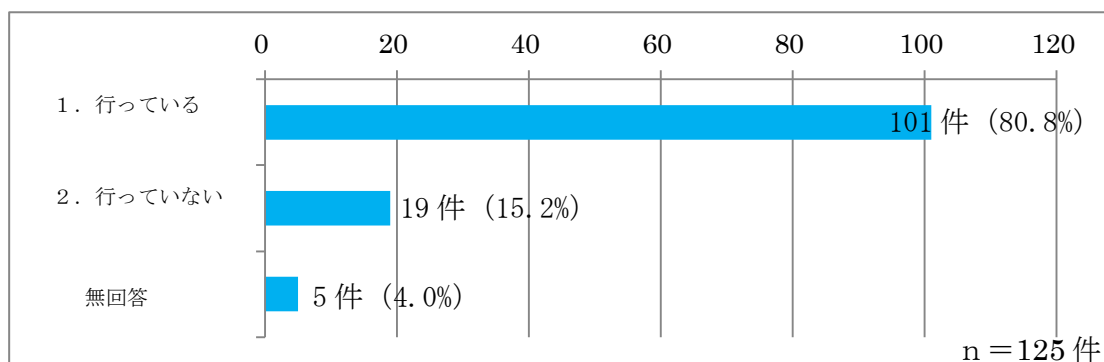
「週に 1 回以上」が最も多く 26 件（37.1%）、次いで「月に 1 回以上」が 7 件、「1 年に数回」が 4 件（5.7%）と続いている。



【6. その他】毎日、随時、用事があるとき 等

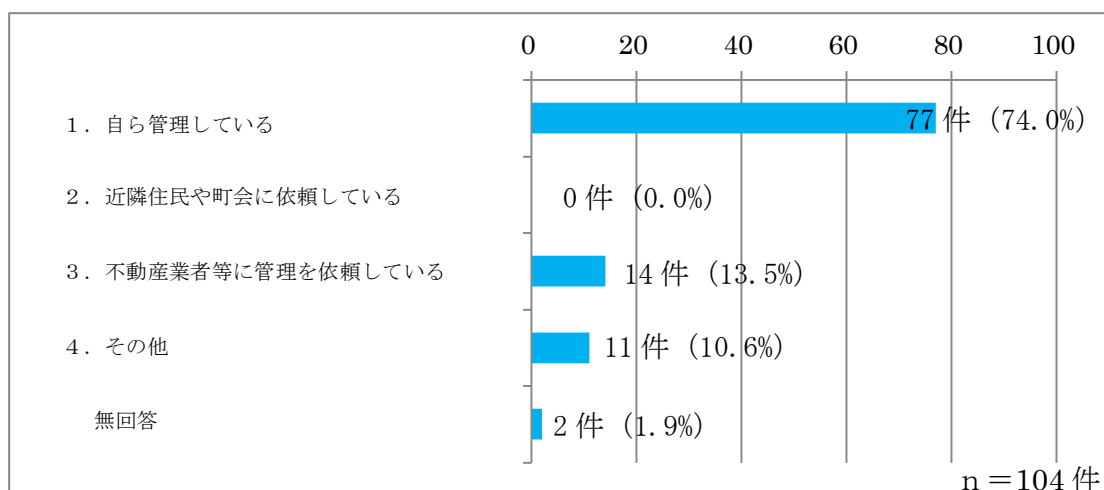
【問 1 0】維持管理を定期的に行っていますか。※維持管理とは、「点検・修繕・清掃」などをさします。（問 5 で 1 または 2 を選択した人のみ）

「行っている」が 101 件（80.8%）、「行っていない」が 19 件（15.2%）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）

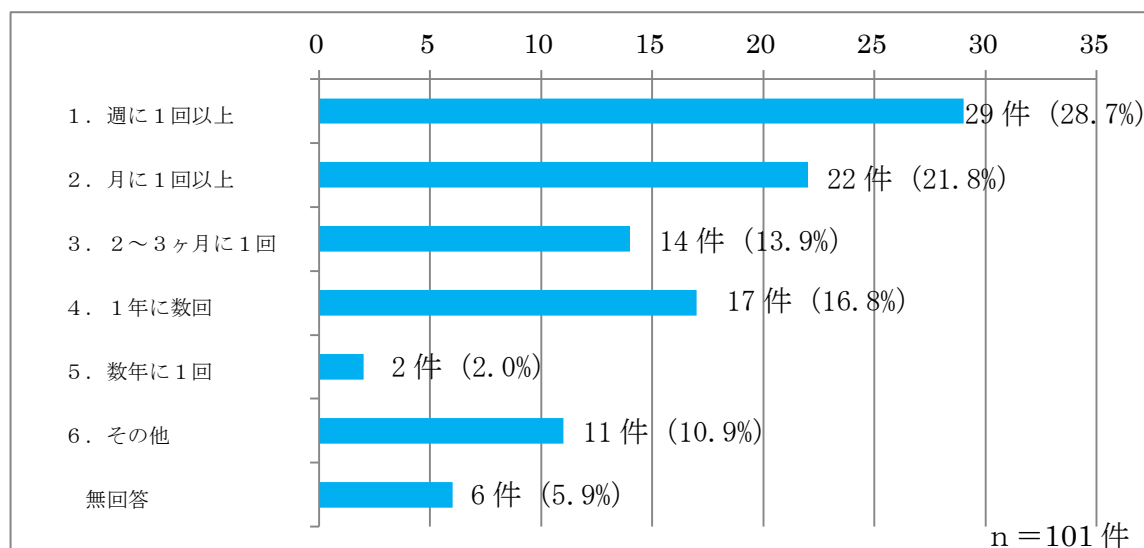
「自ら管理している」が最も多く 77 件（74.0%）、次いで「不動産業者等に管理を依頼している」が 14 件（13.5%）であった。



【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）

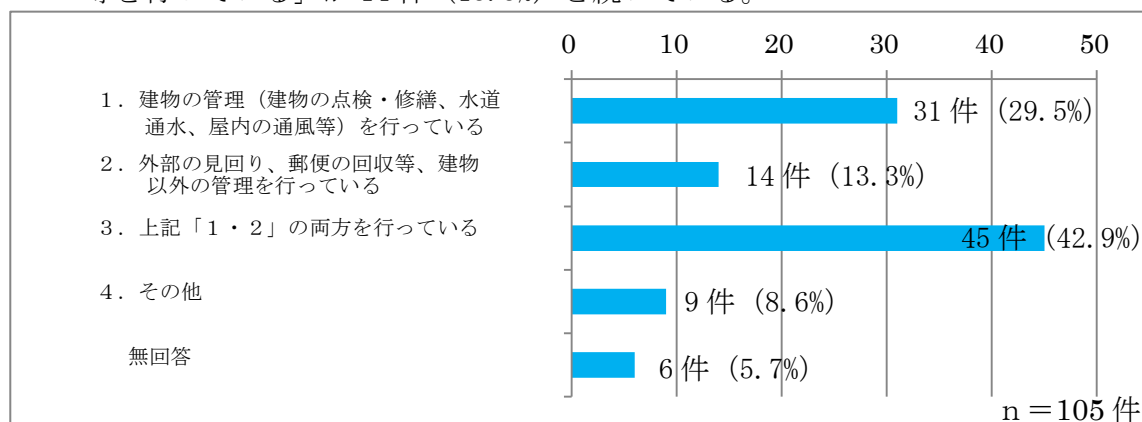
「週に 1 回以上」が最も多く 29 件（28.7%）、そのほか「月に 1 回以上」が 22 件（21.8%）、「1 年に数回」が 17 件（16.8%）、「2～3 ヶ月に 1 回」が 14 件（13.9%）と続いている。



【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）

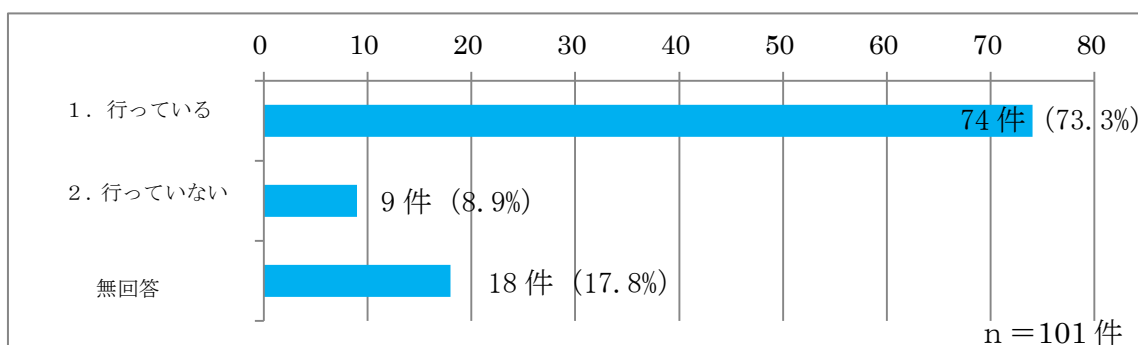
「上記「1・2」の両方を行っている」が最も多く 45 件（42.9%）、そのほか「建物の管理を行っている」が 31 件（29.5%）、「外部の見回り等を行っている」が 14 件（13.3%）と続いている。



【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

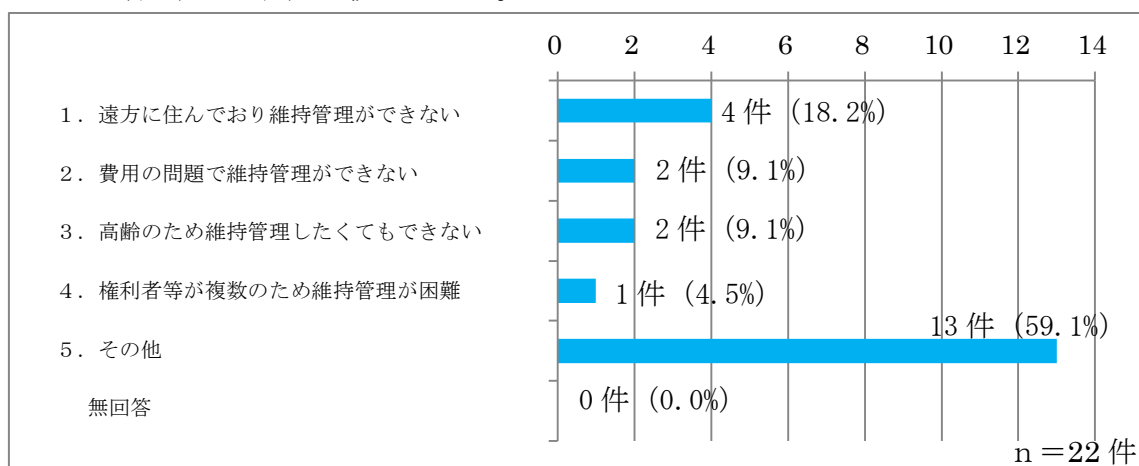
【問 1 4】敷地内にある樹木の剪定、雑草の刈り込みを行っていますか。（問 1 0で「維持管理を行っている」を選択した人のみ）

「行っている」が 74 件（73.3%）、「行っていない」が 9 件（8.9%）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」が 4 件（18.2%）、次いで「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」が各 2 件（9.1%）、「権利者等が複数のため維持管理が困難である」が 1 件（4.5%）と続いている。

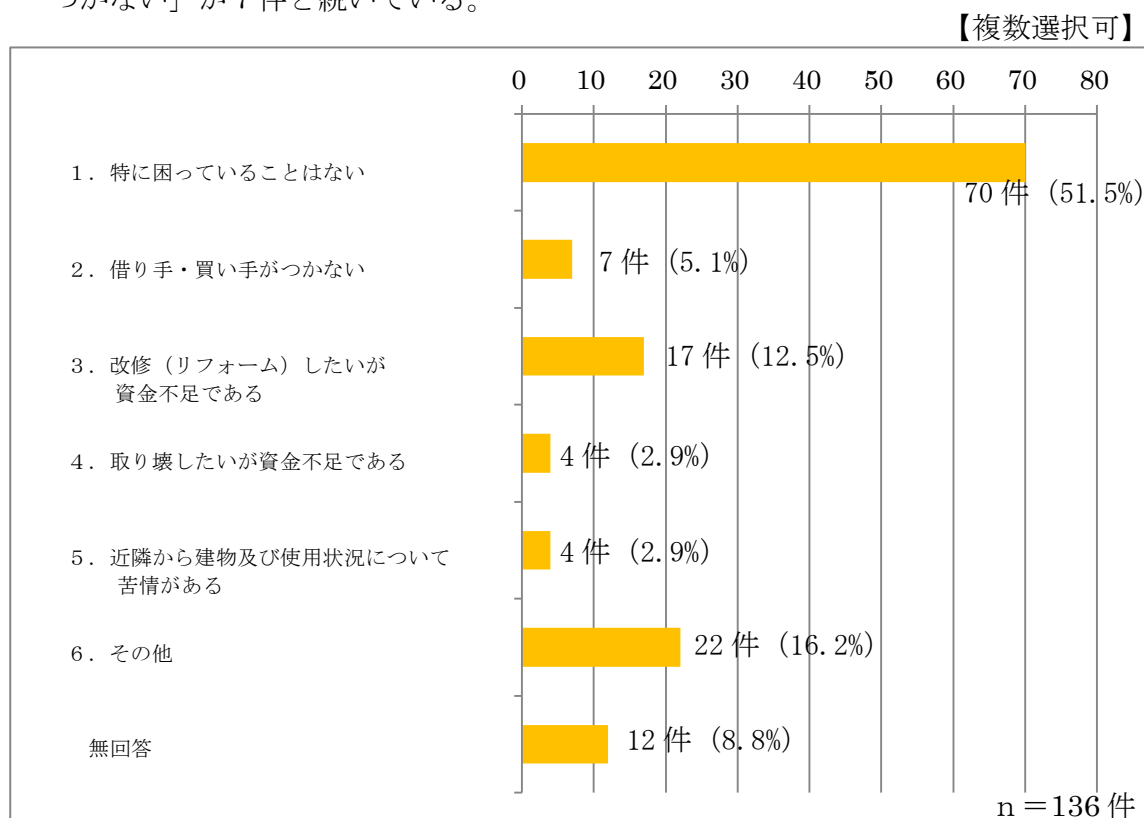


【5. その他】解体中、解体予定、賃借人が管理していない、売却予定、親族が行っている 等

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 70 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 17 件、「借り手・買い手がつかない」が 7 件と続いている。

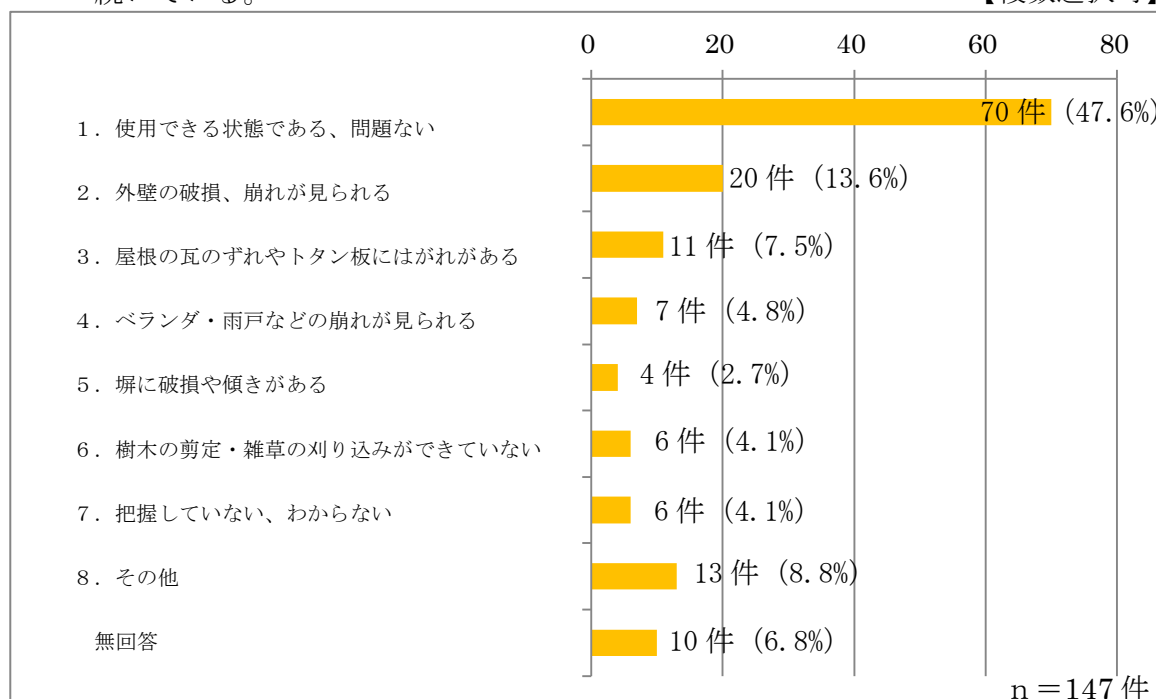


【6. その他】再建築ができない（接道義務等）、隣の家とつながっていて（近接していて）解体が難しい、共有で主が施設へ入居中 等

【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 70 件、そのほか「外壁の破損、崩れが見られる」が 20 件、「屋根の瓦のずれやトタン板にはがれがある」が 11 件、「ベランダ・雨戸などの崩れが見られる」が 7 件と続いている。

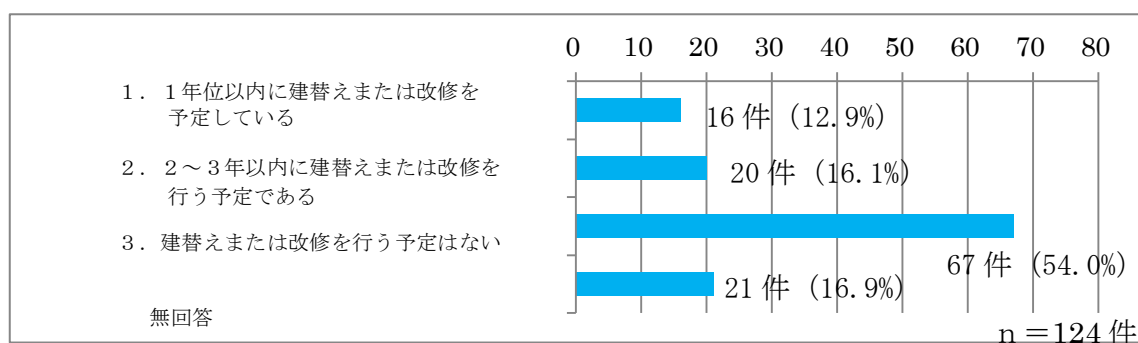
【複数選択可】



【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）

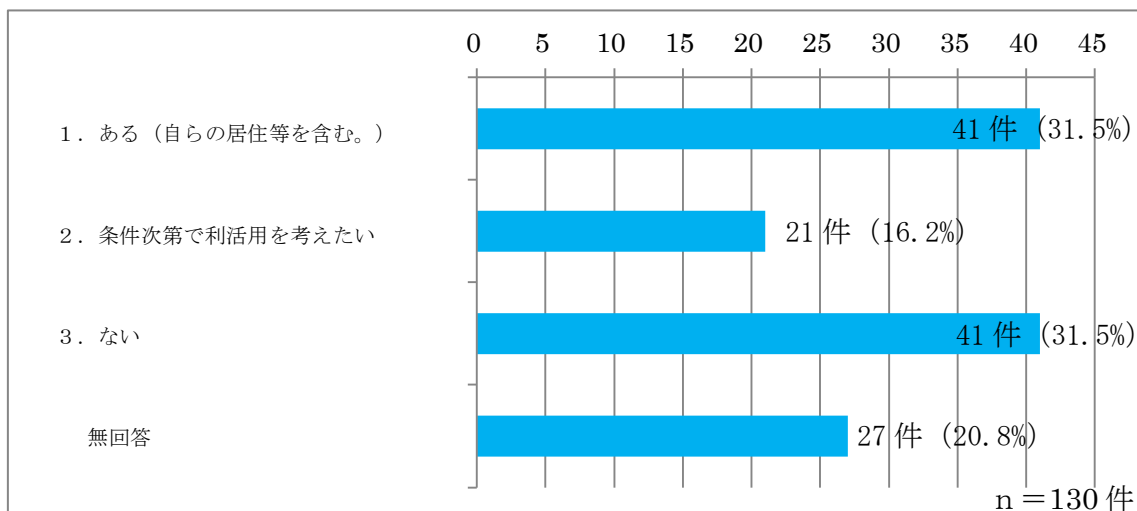
「建替えまたは改修を行う予定はない」が最も多く 67 件（54.0%）、そのほか「2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である」が 20 件（16.1%）、「1年位以内に建替えまたは改修を予定している」が 16 件（12.9%）と続いている。



空家の利活用の意向について

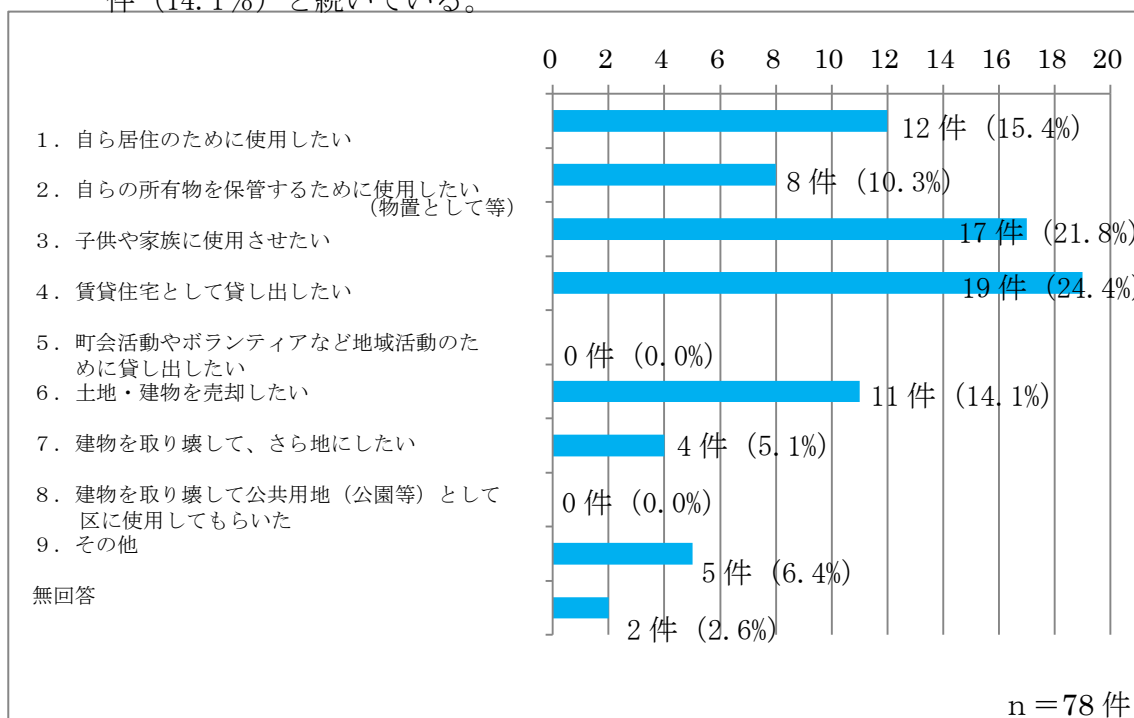
【問 19】 建物が空家になった場合または空家である場合に、空家を利活用する意向はありますか。（問5で1～3を選択した人のみ）

「ある（自らの居住等含む。）」「ない」が最も多く各 41 件（31.5%）、そのほか、「条件次第で利活用を考えたい」が 21 件（16.2%）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)

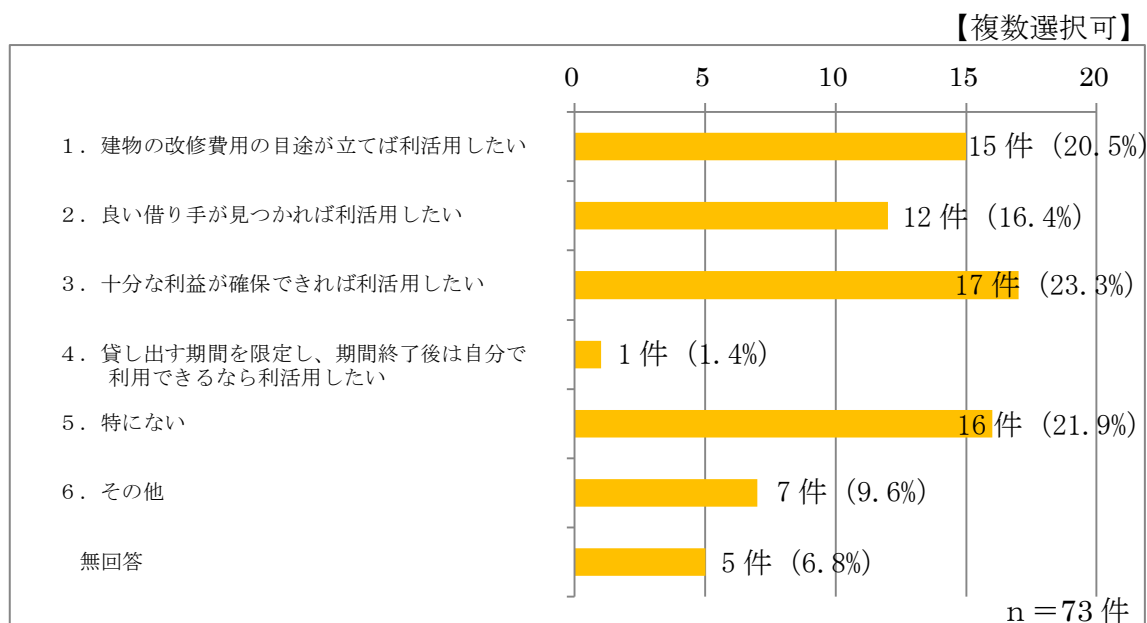
「賃貸住宅として貸し出したい」が最も多く 19 件 (24.4%)、そのほか「子供や家族に使用させたい」が 17 件 (21.8%)、「自らの居住のために使用したい」が 12 件 (15.4%)、「土地・建物を売却したい」が 11 件 (14.1%) と続いている。



【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）

「十分な利益が確保できれば利活用したい」が最も多く 17 件、次いで「特
にない」が 16 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 15 件、「良い借り手が見つければ利活用したい」が 12 件と続いて
いる。



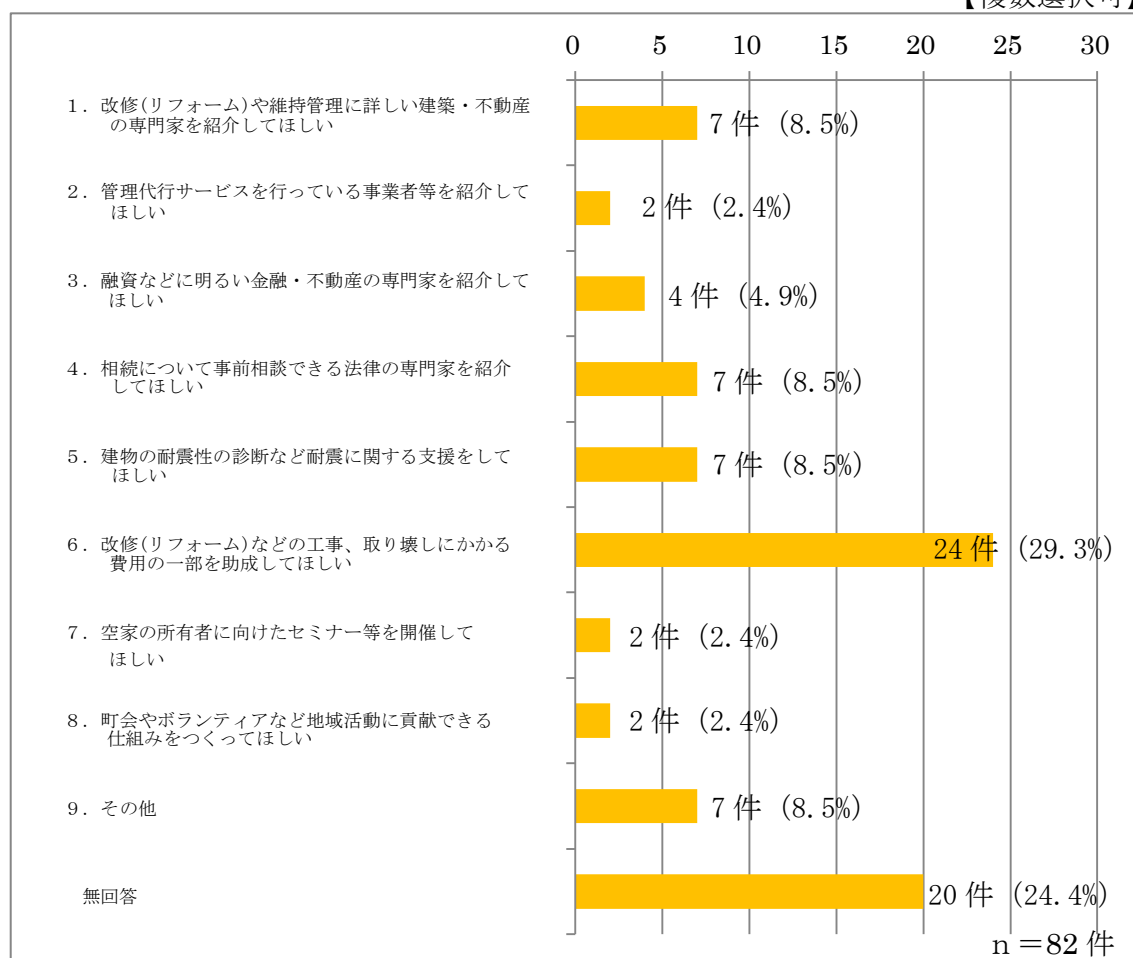
【6. その他】 近隣との係争の解決 等

【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 24 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」「相続について事前相談できる法律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 7 件と続いている。

【複数選択可】

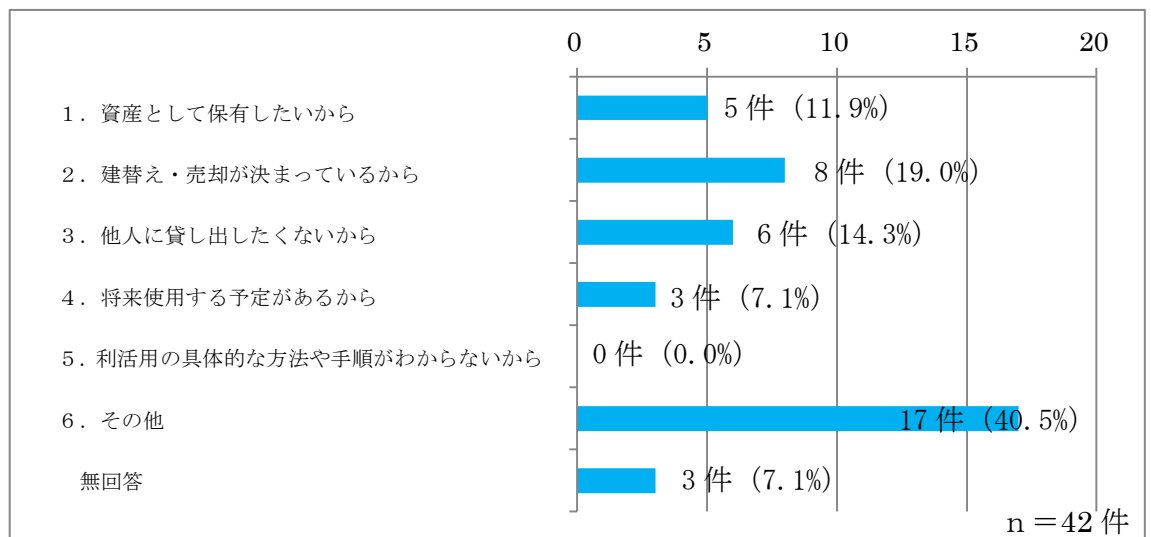


【9. その他】特になし 等

【問 2 3】空家を利活用するつもりがない理由はなんですか。（問 1 9 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 8 件（19.0%）、そのほか「他人に貸し出したくないから」が 6 件（14.3%）、「資産として保有したいから」が 5 件（11.9%）、「将来使用する予定があるから」が 3 件（7.1%）と続いている。

また、「その他」が 17 件（40.5%）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、使用できる広さがない、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

3 区の空家等の現状と考察

【現地調査の結果から】

(1) 空家の状況

【区内の空家棟数及び空家率】

- ①区内の空家棟数は 441 棟、空家率は 0.9%であることが判明した。
- ②空家 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 棟である。

【建物に関する状況】

③用途別の空家棟数及び空家率

- ・空家の 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。

④建築年次別の空家棟数及び空家率

- ・空家の 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】

⑤前面道路の幅員別の空家棟数及び空家率

- ・空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。

⑥道路に接する間口別の空家棟数及び空家率

- ・空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。

(2) ごみ屋敷等の状況

【区内のごみ屋敷等の状況】

- ①居住中の建物で、敷地内に廃棄物等が堆積している「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ことが判明した。

- ②この他、雑草繁茂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。

＜考察＞

- 老朽化が著しい空家、ごみ屋敷及び適切に管理されていない空き地については、改善指導の徹底を図るとともに、「新宿区空き家等適正管理審査会」に基づく必要な措置を講ずるなど、早期の問題解決に取り組む必要があります。
- 空家をみると、「木造」の「戸建て」で、昭和 56 年以前に建てられた空家が多くを占めることから、老朽化の進行による管理不全な状態につながる恐れが懸念され、未然に防ぐ予防策を講じる必要があります。
- 道路に接する間口が「2m 未満」の建築基準法の接道要件を満たしていない敷地が存在していることから、現在実施している建築基準法の緩和の適用など、建て替えをするための措置を推進する必要があります。

【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】

- ①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。
- ②60 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】

- ③昭和 55 年以前に建てられた建物が 6 割半ば越えである。
- ④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 割台半ばである。
- ⑤使用しなくなった理由として、他に自分の家があるが 15 件（相続、取り壊す予定が各 9 件）と最も多い。
- ⑥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 割台半ばである。

【建物を使用する上での課題について】

- ⑦特に困っていることはないとする回答が 5 割強と最も多い。
- ⑧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 割台半ば超えと最も多い。
- ⑨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 割半ばと最も多い。

【空家の利活用の意向について】

- ⑩[建物の利活用]について、3 割強の方が何らかの利活用を考えている。

- ⑪[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 割台半ばを超えと最も多い。

＜考察＞

- 所有者の多くが、維持管理を定期的に行い、ある程度適切な管理がなされていると推察されることから、引き続き所有者に対して、空家の適正な管理責任の意識継続について働きかけるとともに、更なる向上を図るための周知啓発が必要です。
- 約 3 割の方が利活用の意向があり、区に期待する支援については、「改修などの工事、取り壊しにかかる費用の一部の助成」、「改修や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家の紹介」、「融資などに明るい金融・不動産の専門家の紹介」、「相続について事前相談できる法律の専門家の紹介」、「建物の耐震性の診断」がありました。今後、法律、建築、不動産、金融など専門分野からの支援について検討する必要があります。

第3章 新宿区におけるこれまでの対応

1 新宿区の取組状況

(1) 条例に基づく管理不全な空家等への対応

新宿区では、空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、取組みを進めています。

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
管理不全な空家	次のいずれかの状態にある区内の空家（※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、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・法律等の専門家、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	平成 28 年度
開催回数	4 回	4 回	2 回	0 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	28年度
空家	2件	0件	3件	5件	9件	37件	61件	29件
ごみ屋敷	0件	3件	3件	4件	5件	7件	12件	3件

管理不全な空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年度から平成27年度にかけて空家問題の関心の高まりを受けて相談件数は増加し、平成28年度は減少しています。

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年度は7件、平成27年度は12件と増加し、平成28年度は3件と減少しています。

（2）木造住宅の不燃化建替え費用等への助成

木造住宅密集地域等のうち地区計画の地区整備計画、新たな防火規制、防災再開発促進地区または不燃化特区に指定されている地域において、木造住宅を耐火建築物・準耐火建築物にする不燃化建替え工事費及び除却工事費（取り壊し）に対する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

（宅地建物取引業者の場合は当該建築物や土地を販売の目的としないこと）

助成額

【不燃化建替え工事に対する助成】

- 昭和56年5月31日以前に着工されたものについて、
補助対象事業費×3／4以内の額（上限額は3,000,000円）
- 昭和56年6月1日以降に着工されたものについて、
補助対象事業費×3／4以内の額（上限額は1,000,000円）

【除却工事に対する助成】

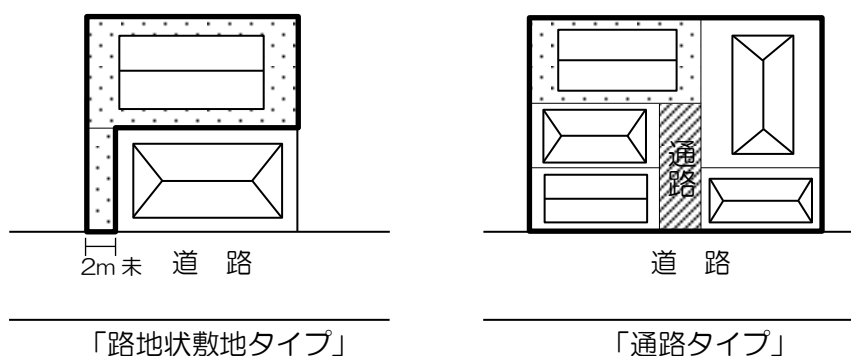
- 昭和56年5月31日以前に着工されたものについて、
補助対象事業費×3／4以内の額（上限額は500,000円）

(3) 無接道地の建替えに新たな許可基準を整備

老朽化した無接道地の建築物の建替えにより、耐震化及び不燃化を図り、木造住宅密集地域の解消など、区の高度防災都市化を図っていくため、区は新たな無接道地の建替え許可基準を整備しました。

建築物は、敷地が道路に 2m 以上接しなければ建築できず、この規定を満足しない無接道敷地は、建替えにあたって特定行政庁（新宿区長）の許可が必要です（建築基準法第 43 条第 1 項）。

無接道敷地は、道路に接するが接道長さが 2m 未満の「路地状敷地タイプ」と、道路に接しない「通路タイプ」の大きく 2 つに分類することができます。



区では、平成 27 年 4 月に「通路タイプ」の新たな許可基準を整備し、平成 28 年 4 月に、「路地状敷地タイプ」の新たな許可基準の整備を行いました。これにより、無接道敷地の安全性を確保しながら、建替えによる耐震化及び不燃化を促進しています。

第4章 空家等対策の推進

空家等対策を進めていく上での主な課題を踏まえ、本計画では次の2つの方針を基本として、空家等対策を推進します。

方針1：管理不全な空家やごみ屋敷等の解消

（1）管理不全な空家等への実効性のある対応

- ① 庁内関係部署、消防・警察や東京都等関係機関との連携を強化し、防災・防犯上の問題や建物倒壊などの危険性、環境・景観の悪化等の課題への総合的な取組み
- ② 空家等の所有者に対する周知・啓発及び条例・特措法に基づく指導等による着実な対応
- ③ 空家等データベースを活用した効果的な改善指導

（2）居住者のいるごみ屋敷の廃棄物撤去等「空き家等条例」による対応

- ① 福祉、保健等庁内関係部署や関係機関との協力体制による問題解決に向けた取組み
- ② 地域との連携によるごみ屋敷解消の取組み
- ③ 空き家等条例に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行による着実な対応

方針2：空家等の適正管理の促進・発生の抑制

（1）空家等対策の周知・啓発活動

- ① 所有者等への空家等の適正管理や発生を防ぐための意識啓発

（2）専門家団体等との連携により解決する取組み

- ① 区内の専門家団体（法律、建築、不動産、金融等各関係団体）と連携した総合相談体制の整備
- ② 地域との連携による空家等対策の取組み

方針１：管理不全な空家やごみ屋敷の解消

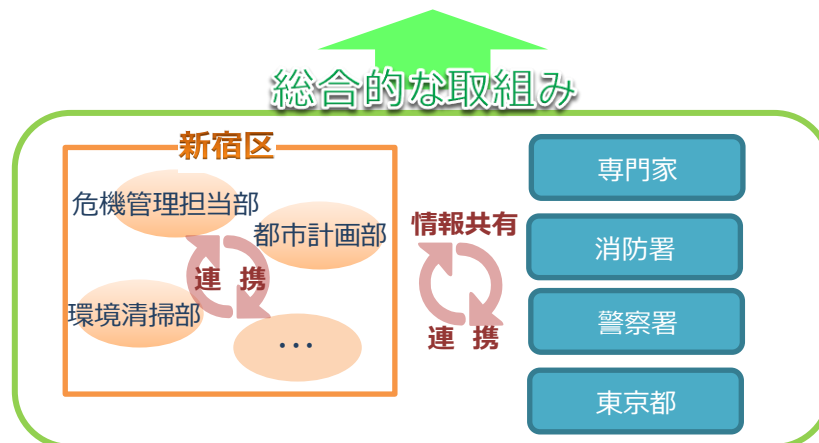
（１）管理不全な空家等への実効性のある対応

- ① 庁内関係部署、消防・警察や東京都等関係機関との連携を強化し、防災・防犯上の問題や建物倒壊などの危険性、環境・景観の悪化等の課題への総合的な取り組み

○管理不全な空家やごみ屋敷等は、放火など防災・防犯上の問題や建物倒壊などの危険性、廃棄物の堆積による悪臭や害虫の発生といった周辺の生活環境や景観の悪化など多岐にわたる課題があります。

○このため、危機管理担当部、環境清掃部、都市計画部など庁内の横断的な連携体制の強化を図るとともに、専門家・消防署・警察署・東京都などと情報共有を行うなど、総合的に取り組みます。

課題 （防災・防犯上の問題、建物倒壊などの危険性、生活環境や景観の悪化など）



- ② 空家等の所有者等に対する周知・啓発及び条例・特措法に基づく指導等による着実な対応

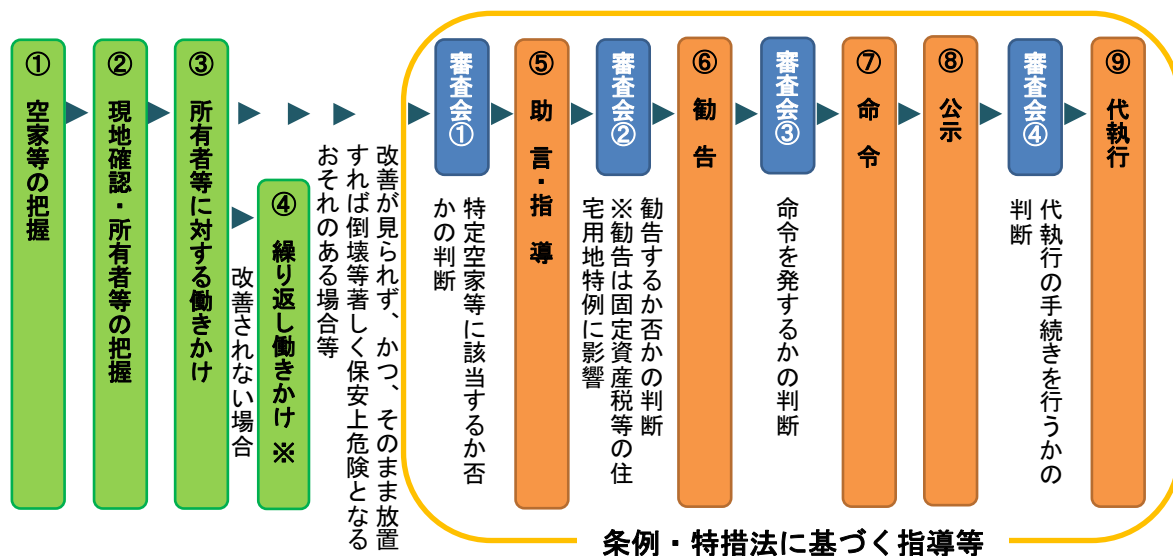
○空家等の適正な管理を促すため、所有者等に対して周知・啓発を行います。

○改善が見られず、かつ、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場合等には、特措法に基づく指導、勧告、命令、代執行を実施します。

○特定空家等に該当するかを判断する前においても、空き家等条例に基づき設置される空き家等適正管理審査会（以下、「審査会」という。）を活用し、

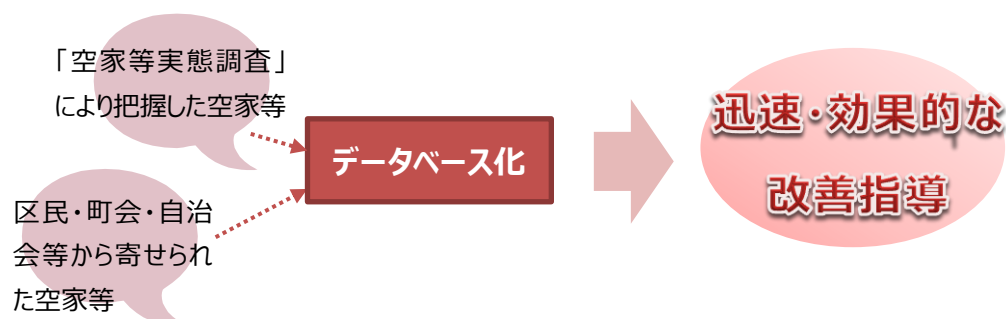
法律、建築、不動産、金融、消防、警察等各専門家の意見等を踏まえ、空家等の所有者に対して繰り返し働きかけます。（※）

- 特定空家等の判断については「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）」（出典：国土交通省）を踏まえて行います。



③ 空家等データベースを活用した効果的な改善指導

- 「空家等実態調査」により把握した情報や区民・町会・自治会等から寄せられた空家等をデータベース化し、管理不全な空家等の迅速かつ効果的な改善指導を行います。



(2) 居住者のいるごみ屋敷の廃棄物撤去等「空き家等条例」による対応

① 福祉、保健等庁内関係部署や関係機関との協力体制による問題解決に向けた取り組み

- 廃棄物に起因する管理不全な土地・建物には、通常の管理不全な空家等とは異なる対応が必要です。そのため、福祉、保健等庁内関係部署や関係機関との協力体制を構築し、各事例に応じた対応を行い、解決に向けて取り組みます。
- ごみ屋敷は、特に周囲の環境悪化などへの影響が大きいと思われる案件を中心として、ごみ屋敷関係部署が集まる会議体においてケーススタディを行い、原因や対策についての情報共有を図った上、総合的な支援体制を構築します。
- 総合的な支援体制のもと、原則として居住者自身による廃棄物の撤去に向けた支援や再発防止に向けた見守りなどにより解決を図ります。

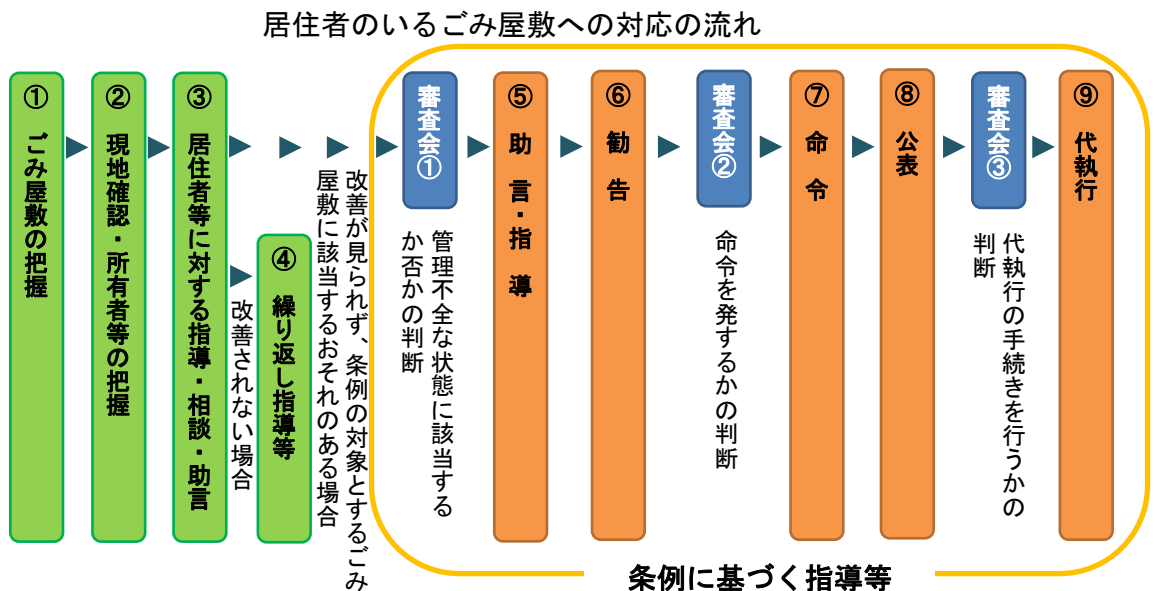


② 地域との連携によるごみ屋敷解消の取組み

○地域団体など多くの主体と連携し、積極的な情報把握に努め、各関係機関が定期的に現地確認を行うなど、ごみ屋敷の解消に取り組めます。

③ 空き家等条例に基づく助言・指導、勧告、命令、公表、代執行による着実な対応

○居住者自身による廃棄物撤去の働きかけを継続しても、改善の見られないものについては、条例に基づき助言・指導、勧告、命令、公表、代執行等の手続きを進めます。



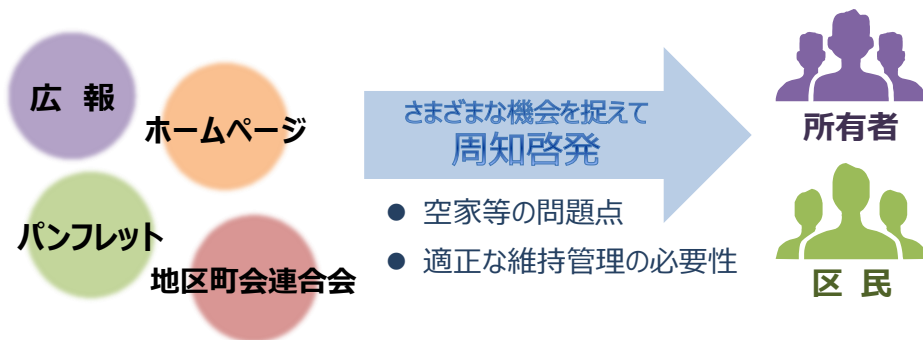
方針２：空家等の適正管理の促進・発生抑制

（１）空家等対策の周知・啓発活動

① 所有者等への空家等の適正管理や発生を防ぐための意識啓発

○空家等は、第一義的には当該空家等の所有者等が自らの責任により適正に維持管理を行う必要があります。また、空家等の問題発生を未然に防ぐためには、空家等になる前から住宅を適正に管理する意識を広く区民に啓発するなど、問題意識の醸成が重要です。

○このため、広報やホームページ、パンフレット等を活用するとともに地区町会連合会など様々な機会を捉えて、空家等の問題点や適正な維持管理の必要性について分かりやすく所有者や区民等に周知啓発していきます。

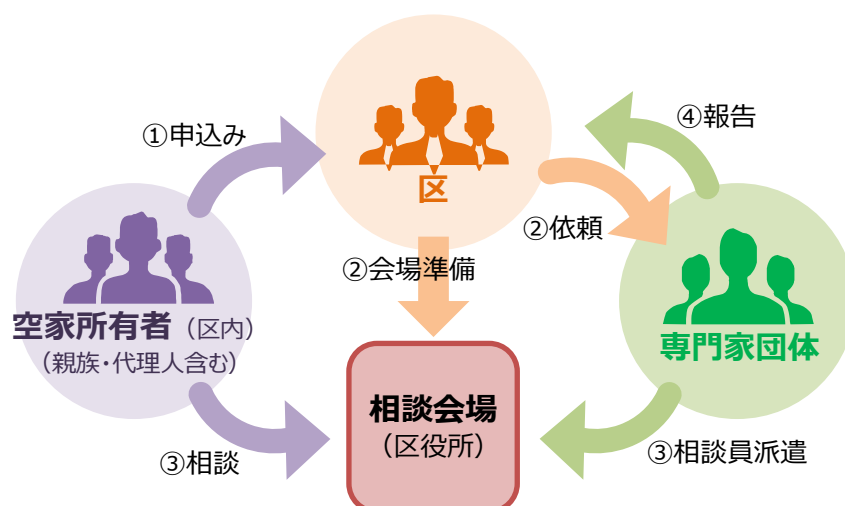


（２）専門家団体等との連携により解決する取組み

① 区内の専門家団体（法律、建築、不動産、金融等各関係団体）と連携した総合相談体制の整備

○空家等の発生抑制や適正管理につなげるため、区内の専門家団体（法律、建築、不動産、金融等各関係団体）と連携した総合相談体制を整備し、相談会を開催します。

○このことで、空家等の所有者や所有者になり得る者の様々な悩みを解決し、空家等の発生抑制や適正な管理につなげるため、相続問題、生前対策、修繕、利活用など一人ひとりの事情に応じたより専門的な相談に対応し、助言や提案を行います。



② 地域との連携による空家等対策の取組み

○地域団体など多くの主体と連携し、積極的な情報把握に努め、空家等の適正管理に取り組めます。

第5章 空家等対策の実施体制

1 空家等相談窓口

担当部署	内容
危機管理担当部 危機管理課	空き家等条例に関すること
環境清掃部 ごみ減量リサイクル課	管理不全な土地・建物（ごみ屋敷）に関すること
都市計画部 建築調整課	管理不全な空家に関すること

各窓口で相談を受け、必要に応じて適切な担当部署へ引き継ぎます。

2 取組スケジュール

「管理不全な空家やごみ屋敷等の解消」、「空家等の適正管理の促進・発生抑制」の2つの基本的な方針に基づく取組を以下のとおり進めます。

▼必要に応じて計画見直し

	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39
1 管理不全な空家やごみ屋敷等の解消（方針1）										
（1）管理不全な空家等への実効性のある対応										
① 庁内関係部署、消防・警察や東京都等関係機関との連携を強化し、防災・防犯上の問題や建物倒壊などの危険性、環境・景観の悪化等の課題への総合的な取組み	← 実施 →									
② 空家等の所有者に対する周知・啓発及び条例・特措法に基づく指導等による着実な対応	← 実施 →									

第6章 資料編

1 有識者会議について

(1) 要綱

新宿区空家等対策計画に関する有識者会議設置要綱

28新総危第1248号

平成28年12月19日

(設置)

第1条 新宿区の区域内に存する空き家等の適切な管理等に関し、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)に基づく新宿区空家等対策計画(案)の検討を行うため、新宿区空家等対策計画に関する有識者会議(以下「有識者会議」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 有識者会議は、空家等対策計画(案)の作成に関し、専門的見地から意見を述べ、必要な助言及び提言を行うものとする。

(組織)

第3条 有識者会議は、15人以内の委員で組織する。

2 委員は、次の各号の区分により、当該各号に掲げる人数について、区長が委嘱する。

- | | |
|----------------|------|
| (1) 学識経験者 | 3人以内 |
| (2) 各種団体構成員 | 6人以内 |
| (3) 警察及び消防職員 | 2人以内 |
| (4) その他区長の認める者 | 4人以内 |

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、空家等対策計画の策定が終了する日までとする。

(会長及び副会長)

第5条 有識者会議に会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選による。
- 3 会長は協議会の会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代理する。

(会議)

第6条 有識者会議は、会長が招集する。

- 2 有識者会議は、半数以上の委員の出席がなければ会議を開くことができない。
- 3 有識者会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは会長の決するところによる。
- 4 会長が必要と認めるときは、委員以外の者に対して会議への出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 有識者会議の庶務は、総務部危機管理担当部危機管理課が担当する。

(会議の公開)

第8条 有識者会議の会議は、公開とする。ただし、有識者会議が公開することを不適当と認めるときは、この限りでない。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、有識者会議の運営に関し必要な事項は、別に有識者会議が定める。

附 則

この要綱は、平成28年12月19日から施行する。

(2) 有識者会議委員名簿（平成28年度）

No.	区 分		氏 名
1	学識経験者	早稲田大学政治経済学術院 教授	片木 淳
2	学識経験者	コブエ法律事務所 弁護士	古笛 恵子
3	学識経験者	戸山メンタルクリニック 院長	富永 格
4	関係団体構成員	東京司法書士会空き家問題対策委員会 委員長	大竹 由美子
5	関係団体構成員	一般社団法人東京都建築士事務所協会新宿支部	佐藤 正條
6	関係団体構成員	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会新宿区支部 支部幹事	小田桐 信吉
7	関係団体構成員	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部新宿支部 副支部長	横山 武仁
8	関係団体構成員	新宿区しんきん協議会 幹事長	橋本 茂樹
9	関係団体構成員	新宿区町会連合会矢来南町会防災部	志村 厚幸
10	警察、消防職員	警視庁新宿警察署生活安全課長	石津 隆太郎
11	警察、消防職員	東京消防庁新宿消防署地域防災担当課長	田中 富也
12	その他区長の認める者	新宿区危機管理担当部長	平井 光雄
13	その他区長の認める者	新宿区健康部長	高橋 郁美
14	その他区長の認める者	新宿区環境清掃部長	柏木 直行
15	その他区長の認める者	新宿区都市計画部長	新井 建也

(3) 有識者会議委員名簿（平成29年度）

No.	区 分		氏 名
1	学識経験者	早稲田大学政治経済学術院 教授	片木 淳
2	学識経験者	コブエ法律事務所 弁護士	古笛 恵子
3	学識経験者	戸山メンタルクリニック 院長	富永 格
4	関係団体構成員	東京司法書士会空き家問題対策委員会 委員長	大竹 由美子
5	関係団体構成員	一般社団法人東京都建築士事務所協会新宿支部	佐藤 正條
6	関係団体構成員	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会新宿区支部 支部幹事	小田桐 信吉
7	関係団体構成員	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部新宿支部 副支部長	横山 武仁
8	関係団体構成員	新宿区しんきん協議会 幹事長	橋本 茂樹
9	関係団体構成員	新宿区町会連合会矢来南町会防災部	志村 厚幸
10	警察、消防職員	警視庁新宿警察署生活安全課長	石津 隆太郎
11	警察、消防職員	東京消防庁新宿消防署地域防災担当課長	田中 富也
12	その他区長の認める者	新宿区危機管理担当部長	森 孝司
13	その他区長の認める者	新宿区健康部長	高橋 郁美
14	その他区長の認める者	新宿区環境清掃部長	野田 勉
15	その他区長の認める者	新宿区都市計画部長	新井 建也

(4) 有識者会議開催実績

【平成 28 年度】

① 平成 28 年度第 1 回

日時 平成 29 年 1 月 27 日（金）自 09 時 00 分 至 11 時 00 分

会場 新宿区役所本庁舎 3 階 区長室会議室

出席 片木、古笛、大竹、佐藤、小田桐、横山、橋本、志村、高野（警察代理）、
田中、平井、木村（健康部長代理）、柏木、新井各委員（敬称略）

欠席 富永委員（敬称略）

内容 ・委員委嘱及び紹介
・会長、副会長の選任
・会議の目的等について
・空家等対策計画策定の背景
・新宿区におけるこれまでの空家等への取組み
・全国及び東京都の空家等の状況
・新宿区空家等実態調査（中間報告）

② 平成 28 年度第 2 回

日時 平成 29 年 3 月 2 日（木）自 17 時 30 分 至 19 時 15 分

会場 新宿区役所本庁舎 3 階 区長室会議室

出席 片木、古笛、富永、大竹、佐藤、小田桐、横山、橋本、志村、高野（警察代理）、小島（消防代理）、平井、柏木、新井各委員（敬称略）

欠席 高橋委員（敬称略）

内容 ・新宿区空家等実態調査（アンケート調査結果）
・新宿区空家等対策計画骨子（素案）

③ 平成 28 年度第 3 回

日時 平成 29 年 3 月 23 日（木）自 16 時 00 分 至 17 時 00 分

会場 新宿区役所本庁舎 3 階 区長室会議室

出席 片木、古笛、富永、大竹、佐藤、小田桐、横山、橋本、志村、高野（警察代理）、田中、平井、柏木、野澤（建築調整課長代理建築指導課長）各委員（敬称略）

欠席 高橋委員（敬称略）

内容 ・新宿区空家等対策計画骨子（案）
・平成 29 年度の主なスケジュールについて

【平成 29 年度】

① 平成 29 年度第 1 回

日時 平成 29 年 6 月 27 日（火）自 15 時 00 分 至 16 時 15 分

会場 新宿区役所本庁舎 3 階 区長室会議室

出席 片木、大竹、佐藤、小田桐、横山、橋本、志村、石津、田中、森、高橋、
野田、新井 各委員（敬称略）

欠席 古笛、富永 各委員（敬称略）

内容 ・計画策定に向けた有識者会議の進め方について
・空家等対策について意見交換
・計画の位置付け、計画期間について
・今後の日程

② 平成 29 年度第 2 回

平成 29 年 8 月 1 日

③ 平成 29 年度第 3 回

平成 29 年 8 月 日

④ 平成 29 年度第 4 回

平成 29 年 12 月 日

2 関係法規

(1)

新宿区空き家等の適正管理に関する条例

平成25年6月19日

条例第31号

(目的)

第1条 この条例は、空き家及び土地等(以下「空き家等」という。)の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、事故、火災、犯罪等の発生を防止するとともに、区民の良好な生活環境の確保を図り、もって区民が安心して生活できる地域社会の実現に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家 新宿区(以下「区」という。)の区域内(以下「区内」という。)に存する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をいう。

(2) 土地等 区内に存する土地又は建物(空き家に該当するものを除く。)をいう。

(3) 所有者等 空き家等を所有し、占有し、又は管理する者をいう。

(4) 管理不全状態 次に掲げる状態及び廃棄物に起因する管理不全状態をいう。

ア 老朽化等のために倒壊し、又は建築材等が飛散するおそれがある状態

イ 不特定の者が侵入して火災を発生させ、又は犯罪を起こすおそれがある状態

(5) 廃棄物に起因する管理不全状態 次に掲げる状態をいう。

ア 土地又は建物にみだりに放置された廃棄物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第1項に規定する廃棄物をいう。)(以下「放置廃棄物」という。)に起因して火災を発生させ、又は放置廃棄物が飛散するおそれがある状態

イ 放置廃棄物に起因する悪臭又は害虫の発生等により、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状態

(区長の責務)

第3条 区長は、警察、消防その他の関係行政機関、地域団体(区内に存する町会その他の地域活動を行う団体をいう。以下同じ。)等と連携し、管理不全状態にある空き家及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の当該管理不全状態及び

廃棄物に起因する管理不全状態の解消に向けた対応並びに空き家が管理不全状態になること及び土地等が廃棄物に起因する管理不全状態になることの防止に努めるものとする。

- 2 区長は、空き家等の適正な管理に関する知識の普及及び意識の啓発に取り組むものとする。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その所有し、占有し、又は管理する空き家が管理不全状態にならないよう、常に適正に維持管理しなければならない。

- 2 所有者等は、その所有し、占有し、又は管理する土地等が廃棄物に起因する管理不全状態にならないよう、常に適正に維持管理しなければならない。

(所有者等の把握)

第5条 区長は、管理不全状態にあると思料する空き家又は廃棄物に起因する管理不全状態にあると思料する土地等の所有者等を把握するために必要な調査をすることができる。

(実態調査)

第6条 区長は、空き家が管理不全状態にあるかどうか又は土地等が廃棄物に起因する管理不全状態にあるかどうかの判断をするに当たって必要があると認めるときは、これらの実態について調査をすることができる。

(立入調査)

第7条 区長は、前条の判断をするに当たって特に必要があると認めるときは、その職員に、当該空き家又は土地等に立ち入らせ、必要な事項を調査させることができる。

- 2 前項の規定による立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言及び指導)

第8条 区長は、空き家が管理不全状態にあると認めるとき又は土地等が廃棄物に起因する管理不全状態にあると認めるときは、その所有者等に対し、当該管理不全状態又は廃棄物に起因する管理不全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ものとする。

2 区長は、前項の規定による認定をするときは、あらかじめ新宿区空き家等適正管理審査会の意見を聴かなければならない。

(勧告)

第9条 区長は、前条第1項の助言及び指導に従わない者に対し、期間を定めて、同項の措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第10条 区長は、前条の規定による勧告に正当な理由なく従わない者に対し、期間を定めて、第8条第1項の措置を講ずるよう命ずることができる。

2 第8条第1項の助言及び指導に従わない者がある場合において、当該空き家の管理不全状態又は当該土地等の廃棄物に起因する管理不全状態が急迫であると区長が認めるときは、前条及び前項の規定にかかわらず、区長は、その者に対し、期間を定めて、第8条第1項の措置を講ずるよう命ずることができる。

3 第8条第2項の規定は、前2項の規定による命令をする場合について準用する。

(公表)

第11条 区長は、前条第1項又は第2項の規定による命令に正当な理由なく従わない者があるときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)
- (2) 命令に係る空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他区長が必要と認める事項

(代執行)

第12条 第10条第1項又は第2項の規定により命ぜられた行為を履行しない場合における代執行に関しては、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところによる。

2 第8条第2項の規定は、前項の代執行をする場合について準用する。

(空き家等適正管理審査会の設置)

第13条 空き家等の適正な管理について調査審議するため、区長の附属機関として、新宿区空き家等適正管理審査会(以下「審査会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第14条 審査会は、第8条第2項(第10条第3項及び第12条第2項において準用する場

合を含む。)に規定する事項を処理するほか、区長の諮問に応じ、空き家等の適正な管理について調査審議して答申する。

(組織)

第15条 審査会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、建築、法律等に関する学識経験を有する者、地域団体の構成員、警察、消防その他の関係行政機関の職員及び区の職員のうちから、区長が委嘱し、又は任命する。

4 前3項に定めるもののほか、審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、新宿区規則(以下「規則」という。)で定める。

(規則への委任)

第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成25年10月1日から施行する。

(新宿区附属機関の構成員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 新宿区附属機関の構成員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和34年新宿区条例第9号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(2)

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空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する。

(定義)

第二条 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。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の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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空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必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若し

くは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。) その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度にお

いて、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条ま

でにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じよう

とする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定め

る日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

3 国・東京都の取組み

(1) 国の取組状況

①空家等対策の推進に関する特別措置法

国は、空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）

1 「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 「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の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。

「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）
国土交通省 平成 27 年 5 月 26 日決定

別紙 1～別紙 4 を抜粋

〔別紙 1〕 「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の 1.（1）若しくは（2）又は 2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。
--------	------------------------------

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（イ）基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	

調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	
擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

【参考となる考え方】

擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

【別紙２】 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

【別紙３】 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙４〕 「その他周辺の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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

②空き家再生等推進事業

不良住宅、空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「空家の活用」「空家の除却」「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、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空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、空家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空家の最大の要因である「相続」に由来する古い空家（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。

⑦空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）

国は、平成 29 年 3 月、空家対策について除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であるとの考えに基づき、特措法で地方自治体ができることとなった課税情報を含む空家所有者情報について、外部に提供する際の法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及び、その留意点をガイドライン（試案）としてとりまとめました。

（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（平成 28、29 年度のモデル事業）

東京都は、相続等で発生した空家の売却・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)

空家の有効活用、適正管理、空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。また、東京は、団体及び金融機関が設置する、都内に所在する空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	空家の相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関する事
東京司法書士会	空家の相続・登記、財産管理、成年後見等に関する事
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会	空家の売買や賃貸に関する事
公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部	空家の売買や賃貸に関する事
一般社団法人 東京建築士会	空家の利活用の調査や建築に関する事
一般社団法人 東京都建築士事務所協会	空家の利活用の調査や建築に関する事
東京土地家屋調査士会	空家の敷地境界に関する事
東京都行政書士会	空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事
みずほ信託銀行	空家の有効活用や融資、資産承継・遺言信託等に関する事

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、急増する空家の諸問題に対しての協議も実施しています。

④東京都空き家対策連絡協議会の設置

空家の適正管理及び利活用等の推進等、空家対策に取り組む区市町村に対し、他自治体の取組の情報共有や専門知識の習得等をはじめとする技術的支援を行うことを目的として、平成 29 年 5 月、東京都空き家対策連絡協議会を設置して、協議を行っています。

新宿区空家等対策計画

発行：新宿区

危機管理担当部危機管理課

環境清掃部ごみ減量リサイクル課

都市計画部建築調整課

都市計画部住宅課

〒160-8484 東京都新宿区歌舞伎町 1-4-1

電話：03-3209-1111（代表）

ホームページ：<http://www.city.shinjuku.lg.jp/>

平成 29 年 12 月発行

印刷物政策番号
2017-X-XXXX