

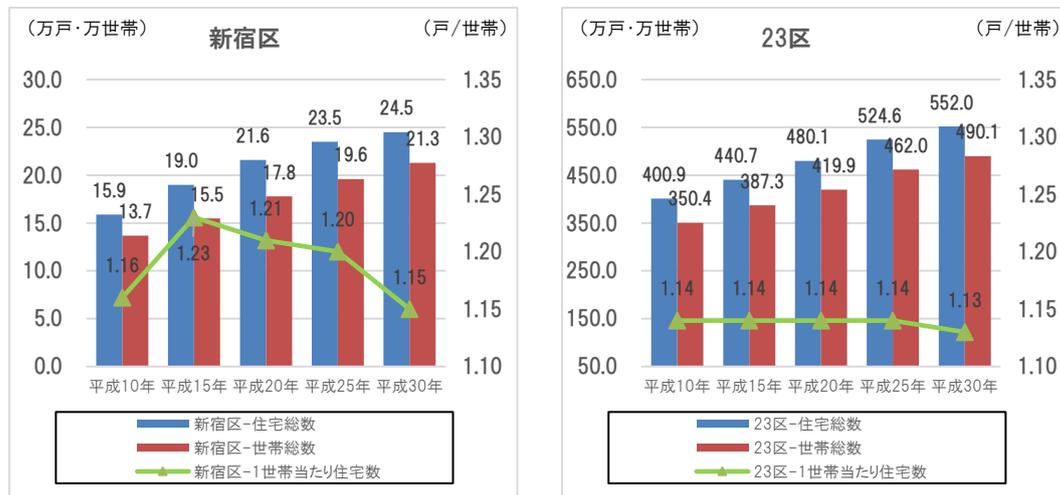
第2章 新宿区の空家等の現状

1 住宅・空家等の状況

(1) 住宅総数と世帯総数の推移

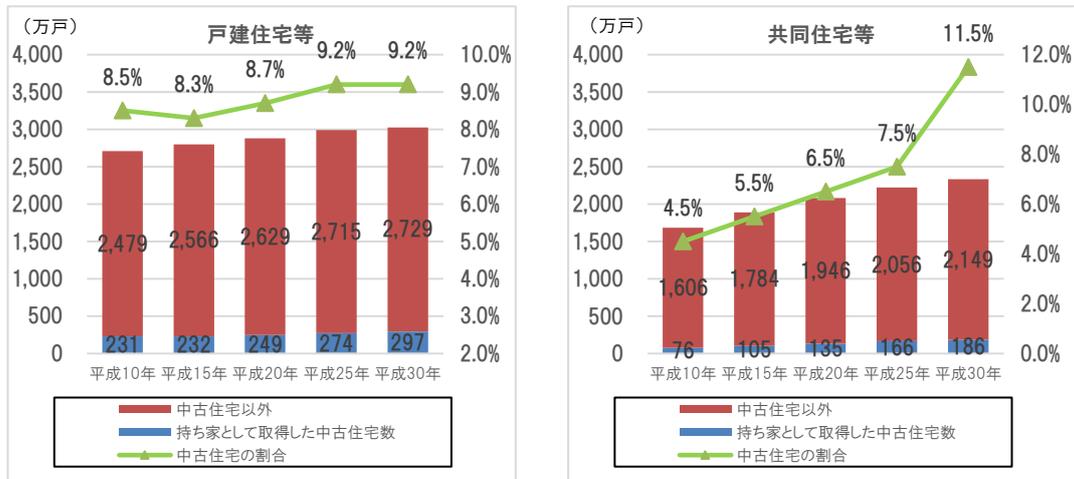
住宅・土地統計調査（p14 参照）によると、区の住宅総数および世帯総数は増加が続いており、直近の平成 30 年時点で住宅総数は約 24.5 万戸、世帯数は約 21.3 万戸となっています。いずれの調査時点でも住宅総数が世帯数を上回り、1 世帯当たりの住宅戸数は 23 区の水準より高く、1.20 前後で推移しています。また、全国の持ち家として取得した住宅に占める中古住宅の割合は、平成 30 年で戸建住宅等が 9.2%、共同住宅等は前回調査より増加しましたが、11.5%となっており、依然として中古住宅の流通量は低く、中古住宅市場の活用が不十分なことは、空家増加の要因の一つといえます。

図表 1 区及び 23 区の住宅総数・世帯総数推移



資料：平成 30 年／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 30 年/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 30 年時点で 11.4%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 10.6%、23 区内の同 10.4%より高水準にあります。

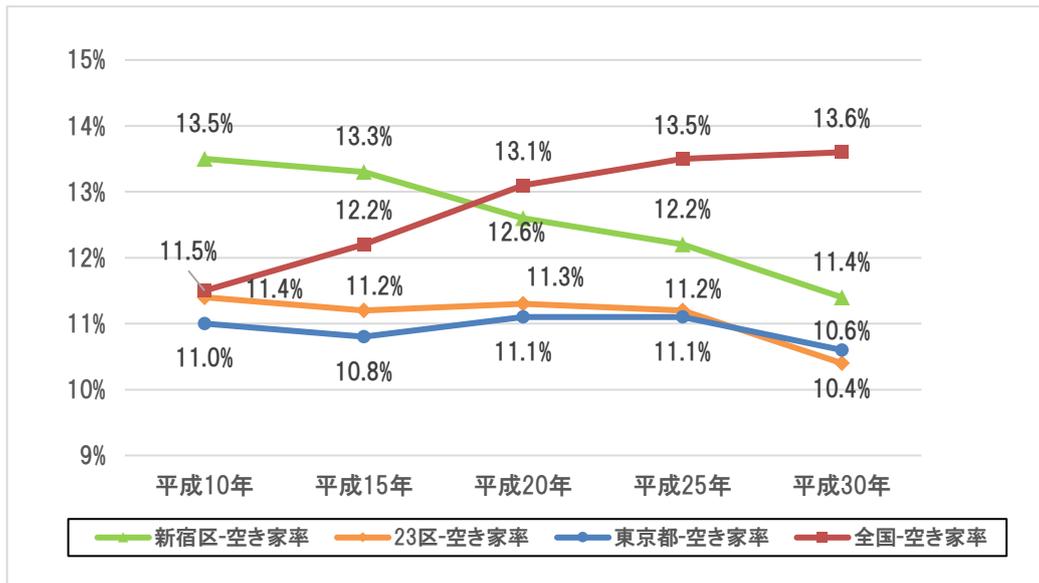
また、区内の空家率は、平成 10 年以降減少傾向にあります。今後、全国的には人口減少や高齢化による空家の増加が懸念されています。新宿区においても、高齢化による空家の増加傾向に注意する必要があります。

図表 3 区の空家総数・空家率の推移



資料:平成 30 年/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

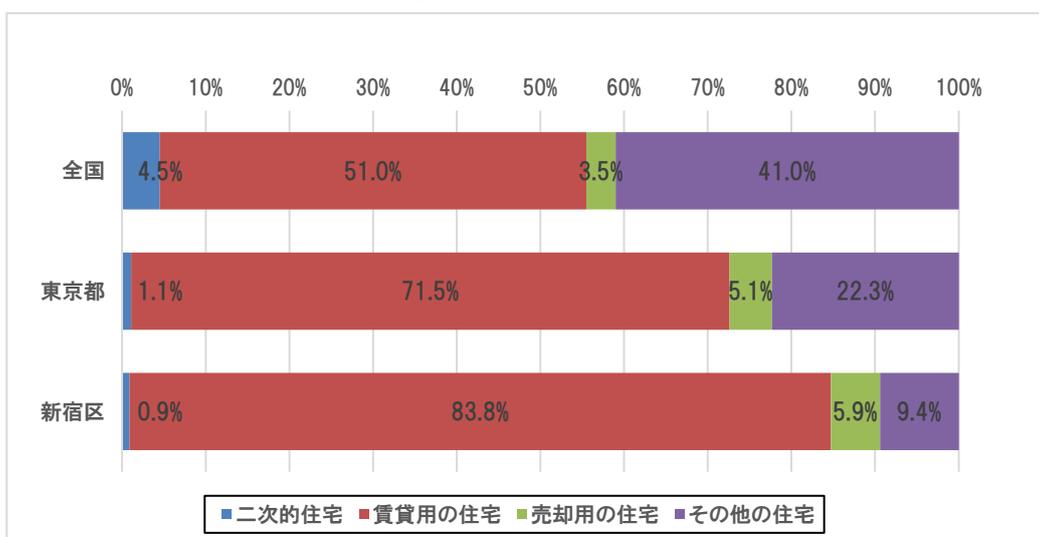


資料:平成30年/平成25年/平成20年/平成15年/平成10年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(3) 空家の種類別構成

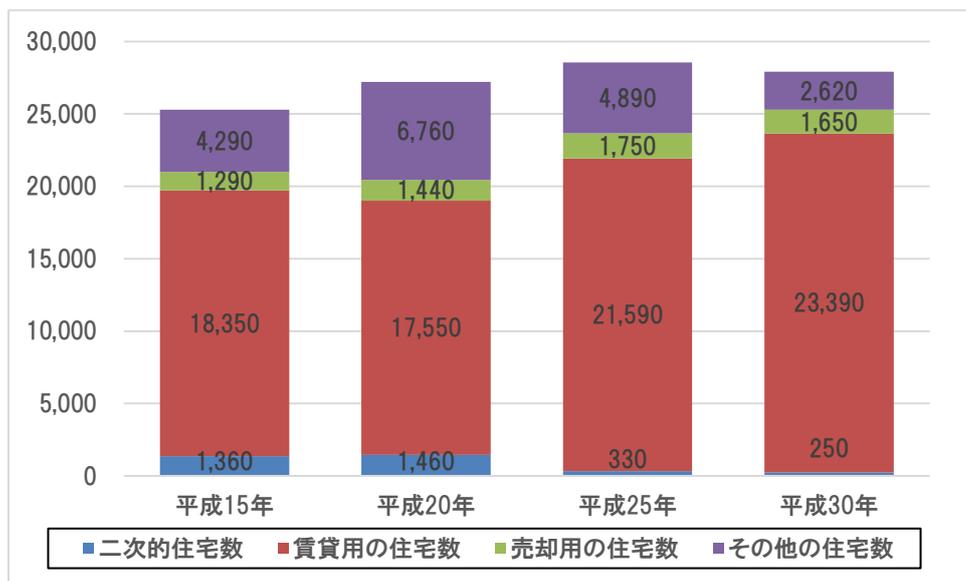
空家の種類別構成比を全国・東京都・区で比較すると、東京都・区の空家は、全国の傾向と比較して賃貸用の住宅の比率が高く、その分、その他の住宅の比率が低くなっています。区の空家の種類別構成では、平成20年から平成30年にかけて、その他の住宅数が減少している一方、賃貸用の住宅数の増加が顕著にみられます。

図表5 全国・東京都・区の空家の種類別構成比率



資料:平成30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



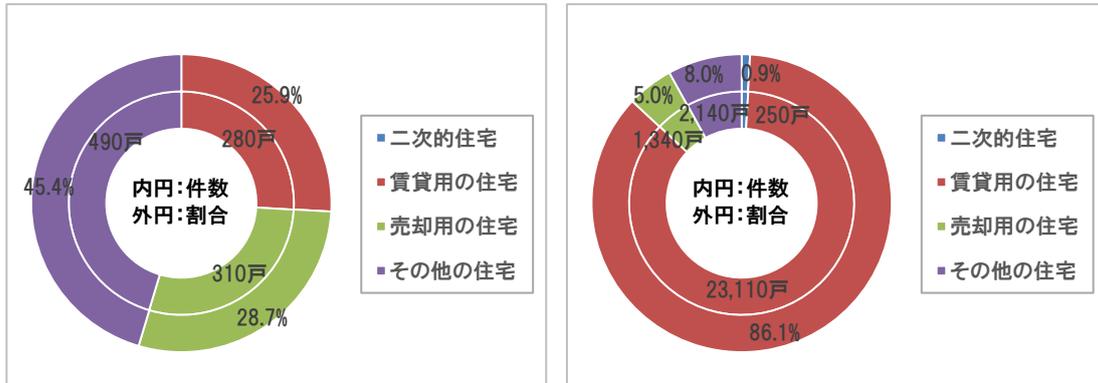
資料：平成 30 年／平成 25 年／平成 20 年／平成 15 年／平成 10 年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(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 1,080 戸のうちその他の住宅が 490 戸 (45.4%) を占め、最も多くなっています。一方、共同住宅等では空家 26,840 戸のうち、賃貸用の住宅が 23,110 戸 (86.1%) 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。

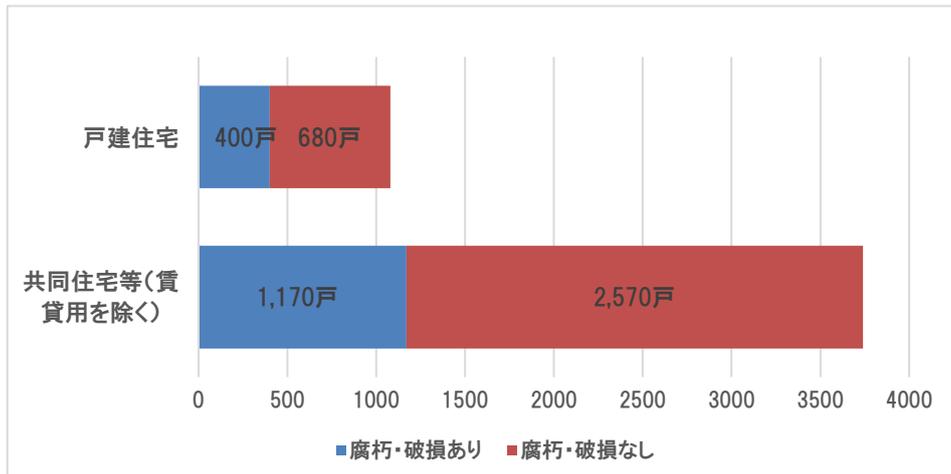
その他の住宅の腐朽・破損の有無を建て方別にみると、戸建住宅で 400 戸 (37.0%)、共同住宅等で 1,170 戸 (31.3%) の空家に腐朽・破損が認められます。これらの空家等が管理されない状態が続くことで、管理不全な空家等の増加につながるおそれがあります。

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30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30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30年調査：全国約370万住戸・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。管理不全空家の増加傾向を把握するため、令和4年度に前回調査で把握した空家が管理不全状態へ状況が悪化していないか追跡調査を実施しました。

① 平成28年度の現地調査の概要

- 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）

② 令和4年度の現地調査の概要

- 調査期間 令和4年6月中旬から令和4年7月中旬まで
- 調査対象 平成28年度調査で把握した空家のうち、調査開始前に解体や居住を確認しているものを除いた空家
- 調査方法 平成28年度と同様
- 調査結果の概要
 - 平成28年度から引き続き空家だった棟数 182棟

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

平成28年度

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	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%
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
【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		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
【空地】			
雑草や廃棄物等維持管理が適切に行われていないもの			14敷地

令和4年度

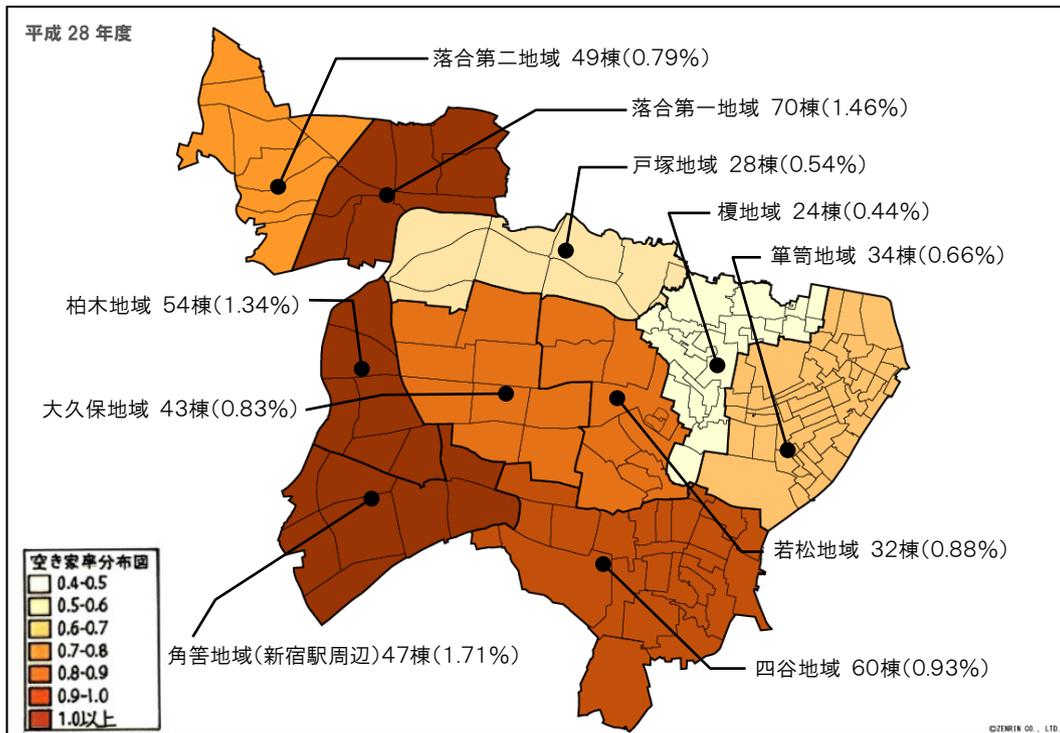
分類	状況		件数
【空家】			
ア 建物損傷状況	A 修繕がほとんど必要ないもの	71棟	91.2%
	B 軽度の修繕が必要なもの	95棟	
	C 老朽化が著しい・一部損傷あり	13棟	7.1%
	D 損傷が著しい	3棟	1.6%
イ ごみ放置状況	敷地内にごみ等の投棄や放置が見られるもの	11棟	建物損傷状況A,B: 9棟 建物損傷状況C,D: 2棟
ウ 樹木繁茂状況	敷地内の樹木、雑草の管理が適切に行われていないもの	42敷地	建物損傷状況A,B: 35棟 建物損傷状況C,D: 7棟
【居住中の建物等】			
ごみ屋敷	敷地内にごみ等が堆積しているもの	3棟	建物損傷状況A,B相当: 3棟 建物損傷状況C,D相当: 0棟
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	129敷地	建物損傷状況A,B相当: 127棟 建物損傷状況C,D相当: 2棟
【空地】			
雑草や廃棄物等維持管理が適切に行われていないもの			3敷地

ア 地域別の状況

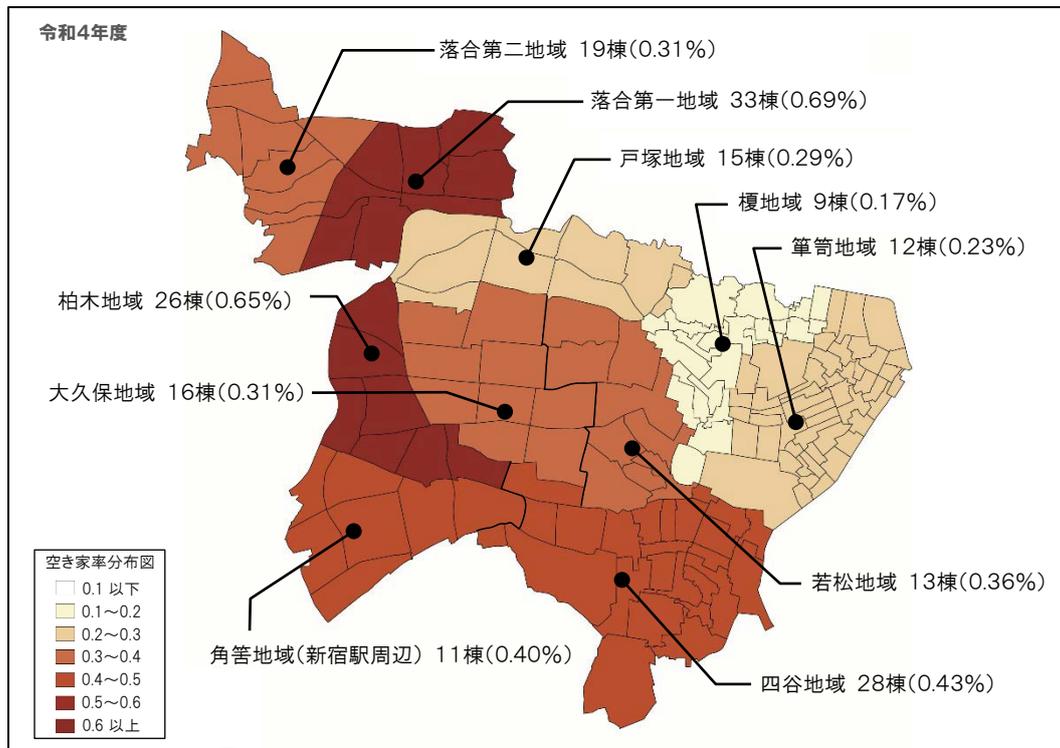
(ア) 地域別の空家棟数及び空家率

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% となり、4 地域は平均より高い。



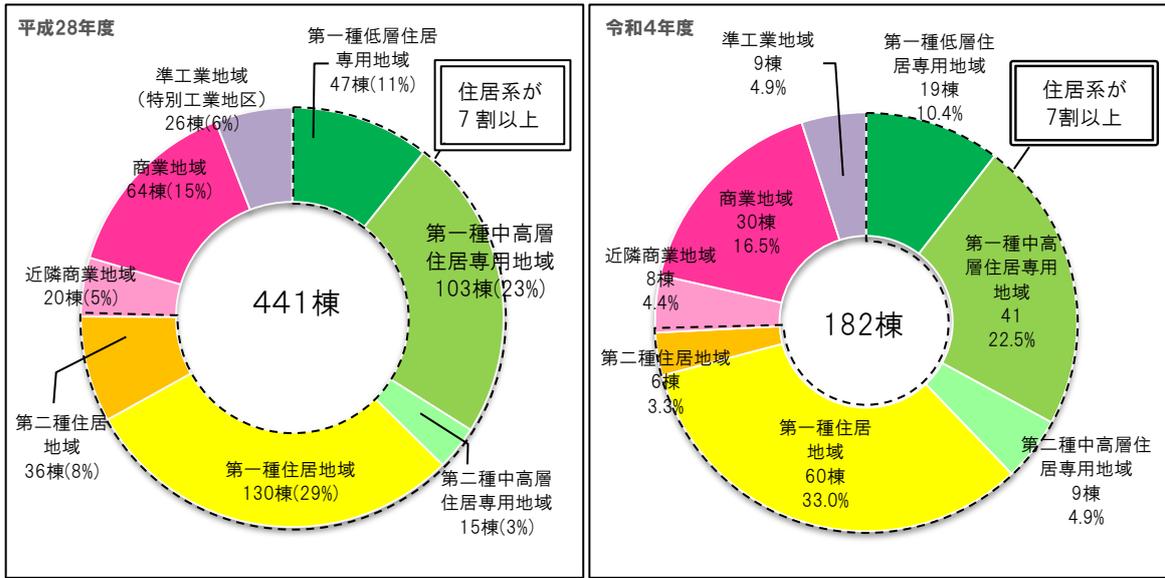
- ・地域別の空家棟数は、落合第一地域（33 棟）、四谷地域（28 棟）、柏木地域（26 棟）、落合第二地域（19 棟）に多い。
- ・区内の空家率 0.38%に対して、落合第一地域が 0.69%、柏木地域が 0.65%、四谷地域が 0.43%、角筈地域が 0.40%となり、4 地域は平均より高い。

(イ) 用途地域別の空家棟数

住居系が7割以上

平成28年度では、住居系の用途地域の割合は計74%。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た。

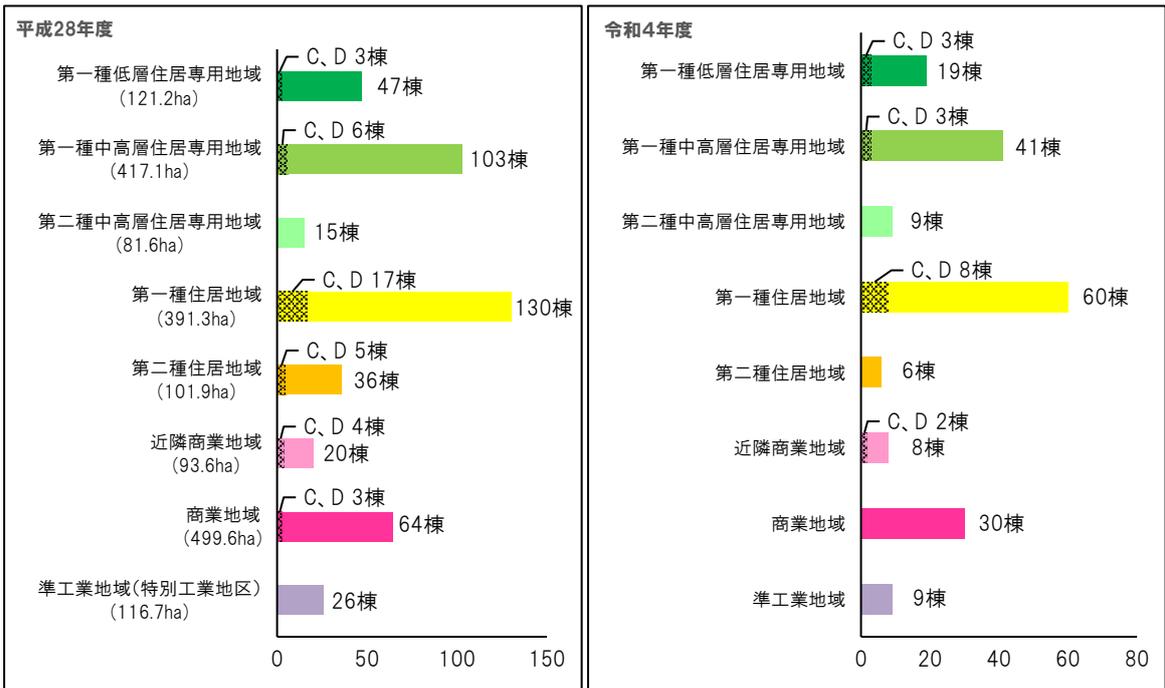
令和4年度の空家の割合は、住居系の用途地域で計76.8%、商業系で計20.9%であった。



用途地域別

(空家のC, D状態 38棟) (計 441棟)

(空家のC, D状態 16棟) (計 182棟)

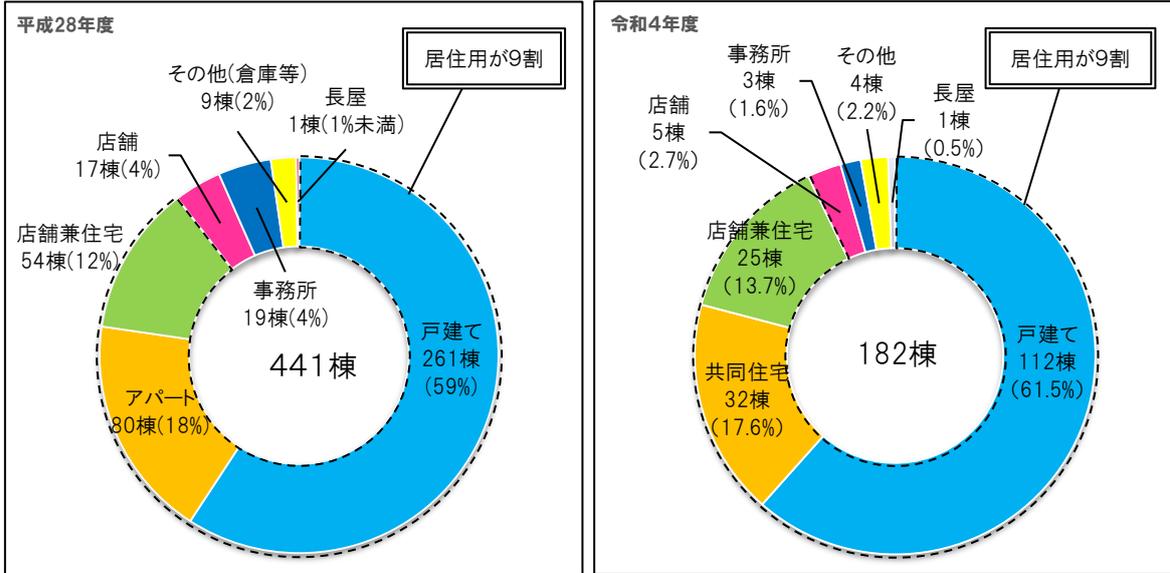


イ 建物に関する状況

(ア) 用途別の空家棟数

居住用が9割

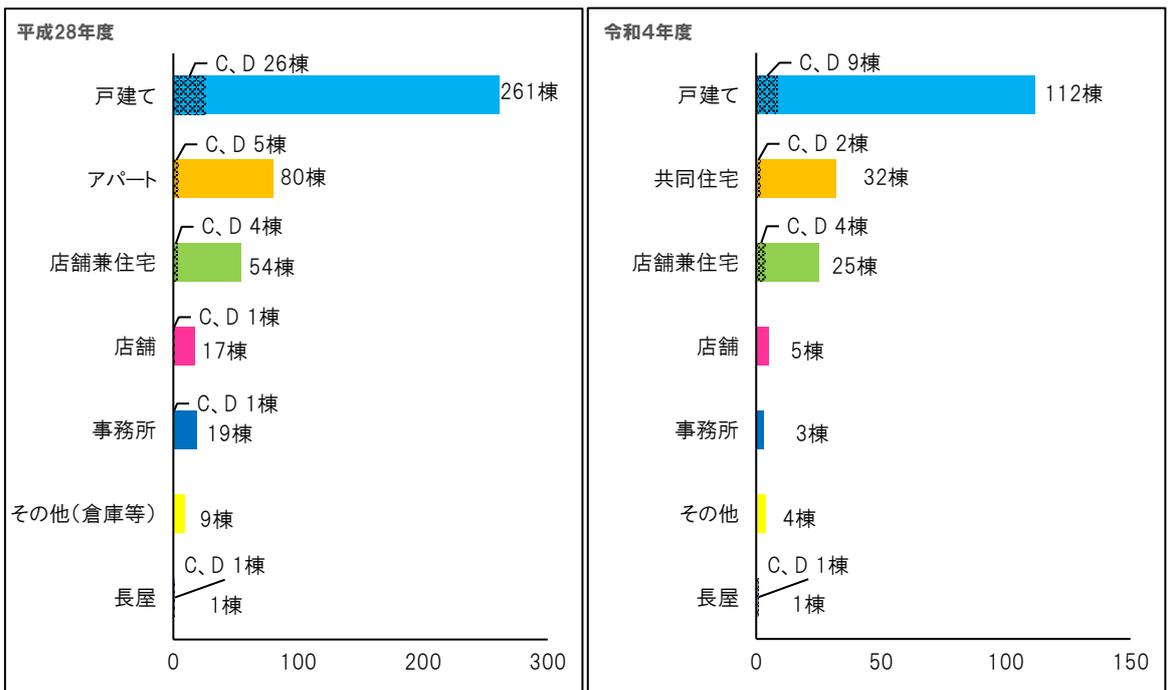
平成28年度、令和4年度ともに、「戸建て」が過半数を占めている。「アパート」、「店舗兼住宅」、「長屋」を含めると居住用の建物用途は計90%以上で大部分を占めている。



用途別

(空家のC, D状態 38棟) (計 441棟)

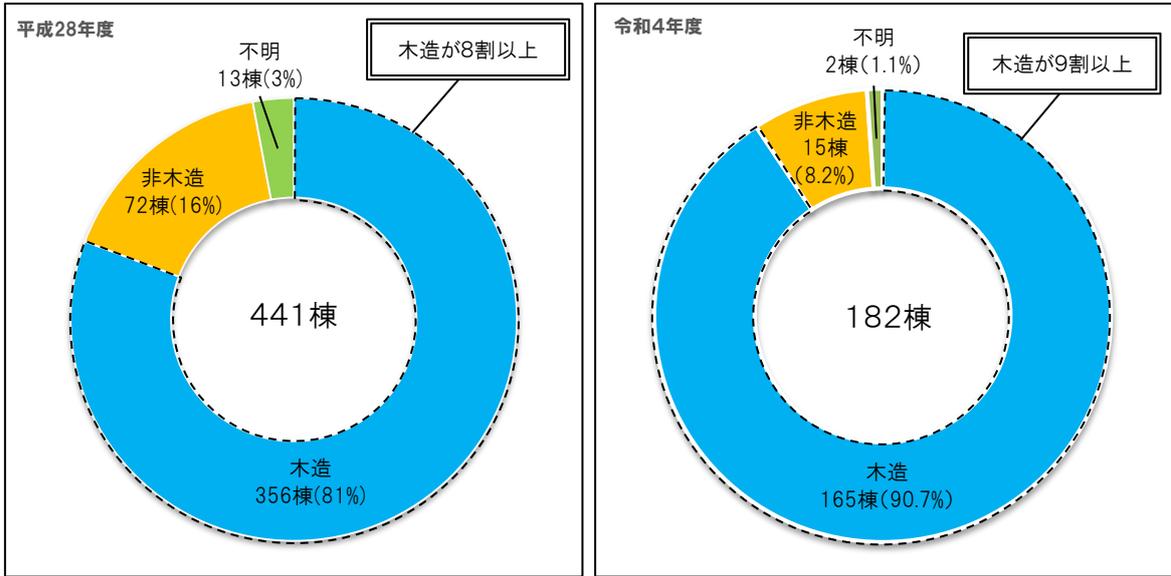
(空家のC, D状態 16棟) (計 182棟)



(イ) 構造別の空家棟数

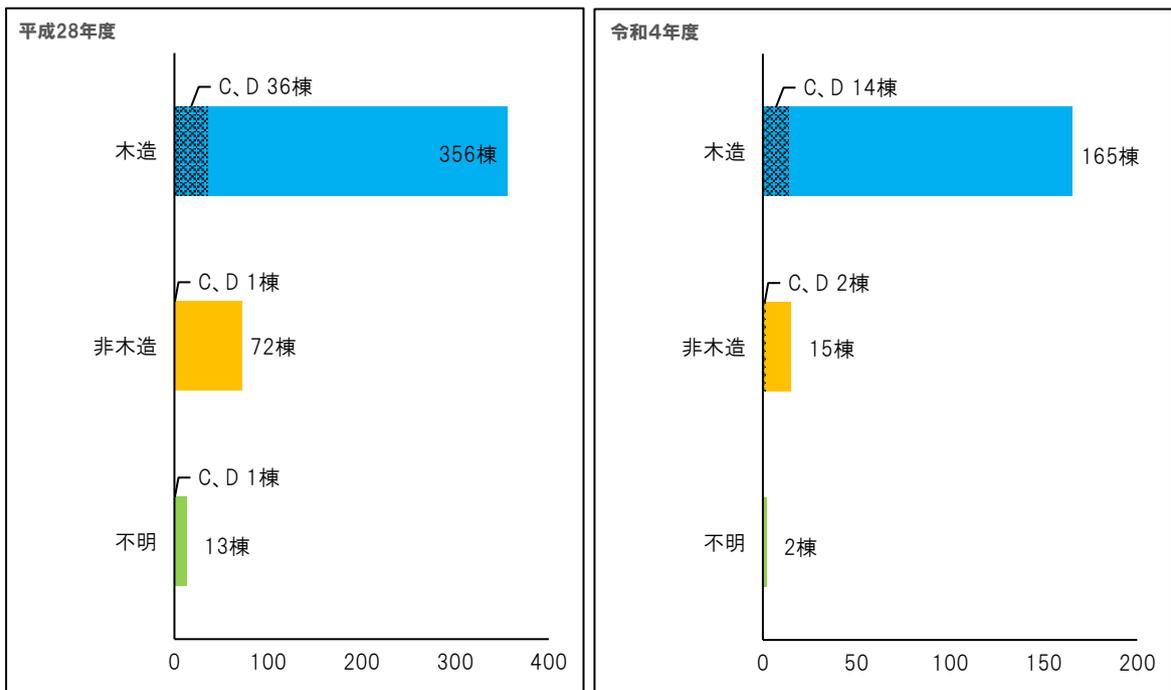
木造が8割以上

「木造」が、平成28年度は81%、令和4年度は90.7%で、いずれも大部分を占めている。



構造別

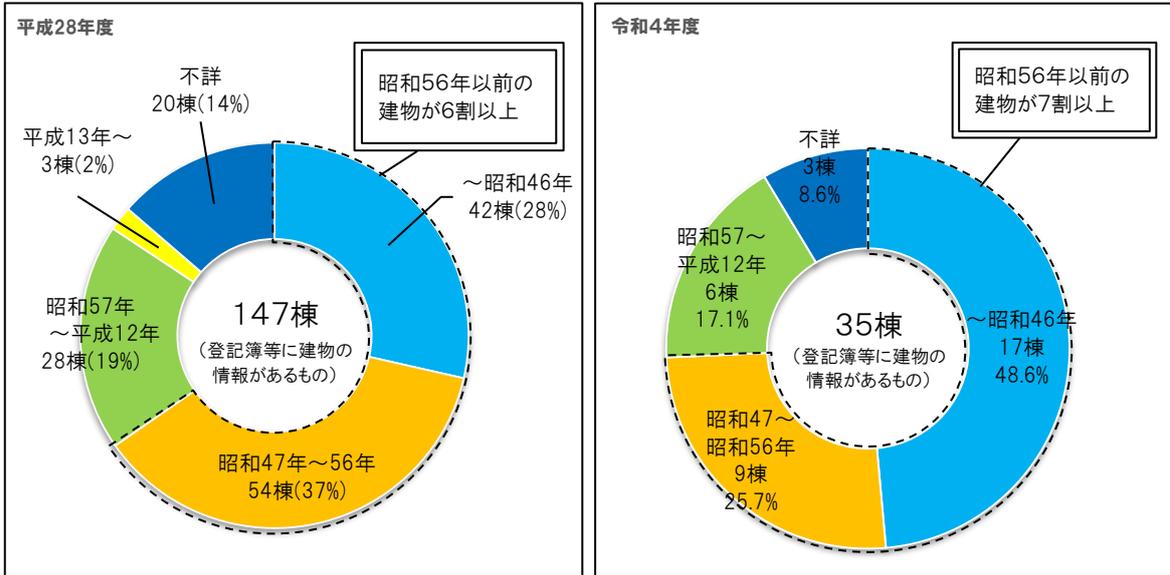
(空家のC, D状態 38棟) (計 441棟) (空家のC, D状態 16棟) (計 182棟)



(ウ) 建築年次別の空家棟数

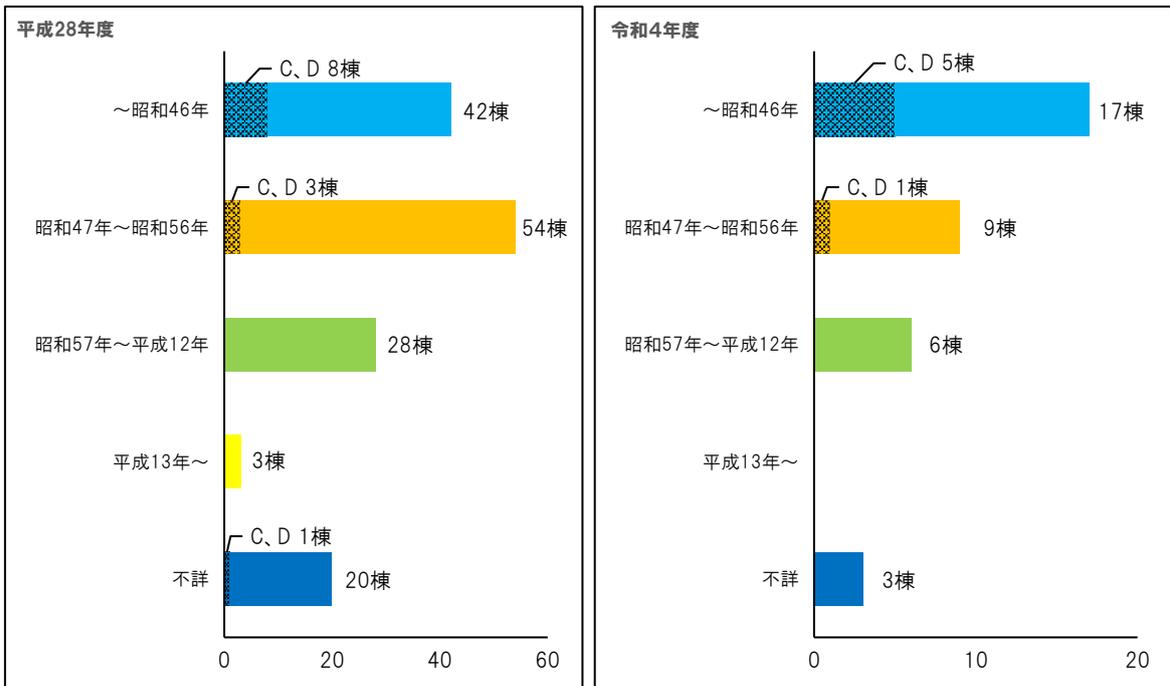
昭和56年以前の建物が6割以上

「昭和46年以前」と「昭和47年～昭和56年」を合わせると平成28年度は65%、令和4年度は74.3%で、いずれも過半数を占めている。



建築年次

(空家のC, D状態6棟) (計35棟)

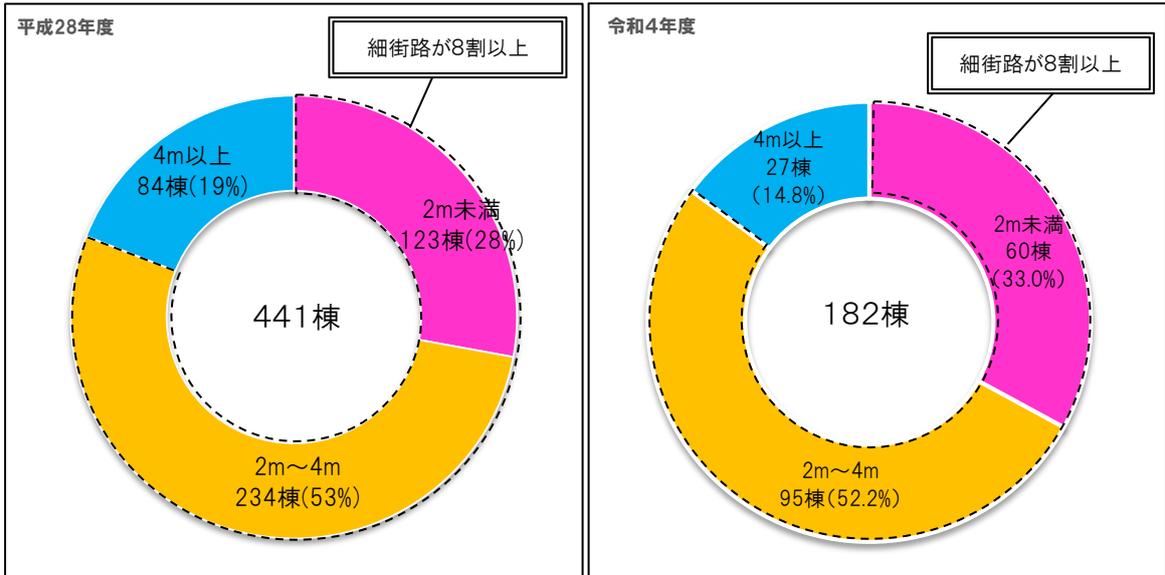


ウ 接道の状況

(ア) 前面道路の幅員別の空家棟数

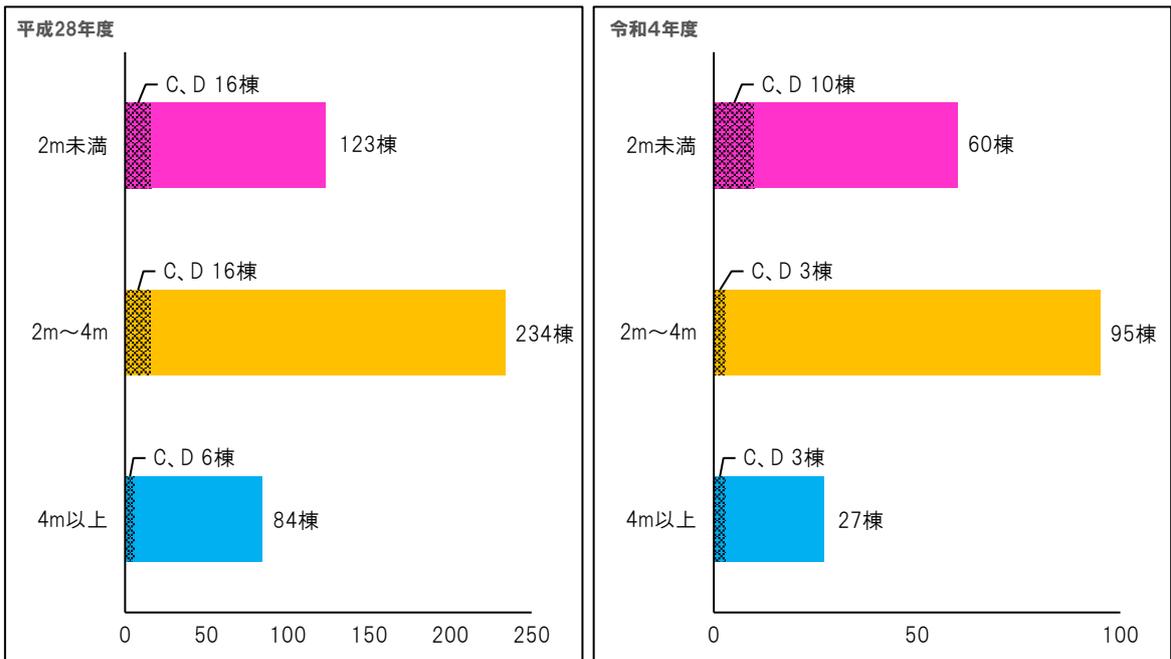
細街路が8割以上

空家の敷地の前面道路の接道状況（前面道路の幅員）は、平成28年度で、「2m～4m」が53%で過半数を占め、次いで「2m未満」が28%であった。令和4年度もほぼ同様で、いずれの年度でも8割以上が細街路に面している。



前面道路の幅員

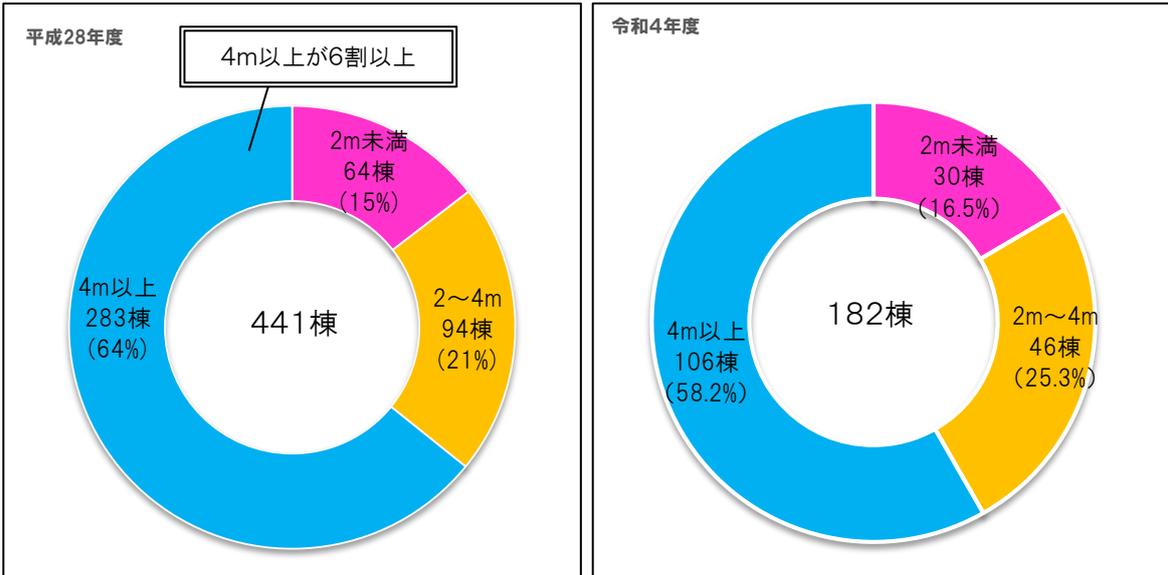
(空家のC, D状態16棟) (計182棟)



(イ) 道路に接する間口別の空家棟数

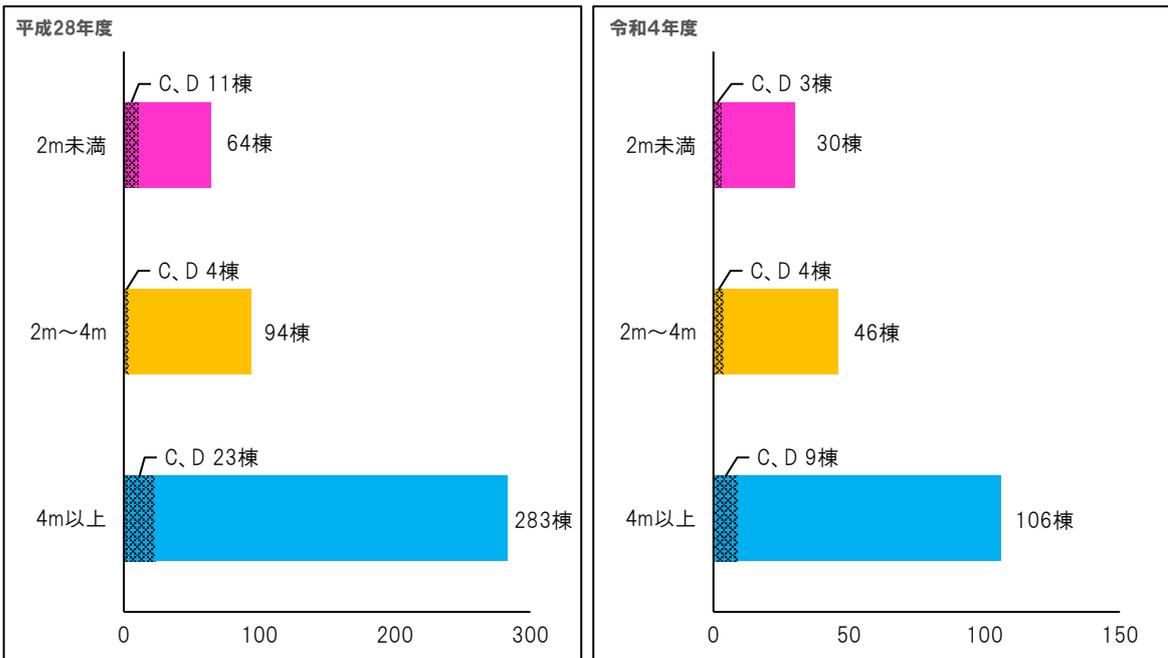
4m以上が6割以上

空家の敷地が道路に接する長さ（間口）は、「4m以上」が平成28年度で64%、令和4年度で58.2%と、いずれも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いずれの年度も1割強存在する。



道路に接する間口

(空家のC, D状態16棟) (計182棟)



②アンケート調査の概要

平成 28 年度には、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。

令和 4 年度は、平成 28 年度の実態調査時の空家 441 棟から実態調査以降に改善等された空家 189 棟を除いた 252 棟を対象に調査を実施しました。アンケートの送付先は 214 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。
- ・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、平成 28 年度は 417 棟、令和 4 年度は 163 棟です。

アンケート調査回収結果

	平成 28 年度		令和 4 年度	
	棟数(棟)	件数(件)	棟数(棟)	件数(件)
アンケート発送数	417	601	163	214
宛先不明で返送	79	96	10	15
有効対象数	338	505	153	199
有効回答	137	151	47	49
回収率 (対有効対象数)	40.5%	29.9%	30.7%	24.6%
未回答	201	354	106	150

アンケート調査の集計結果

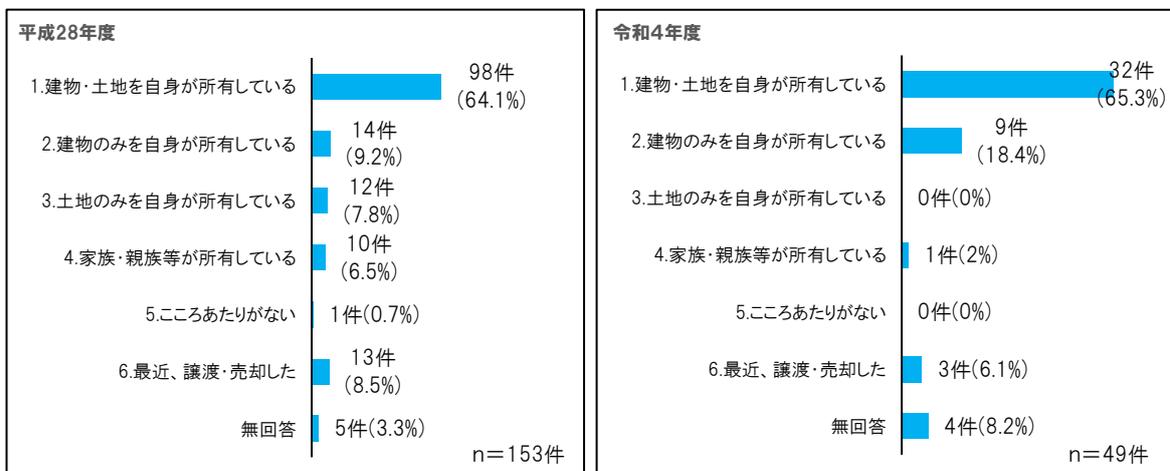
集計結果の見方

- ・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。
- ・単回答の設定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

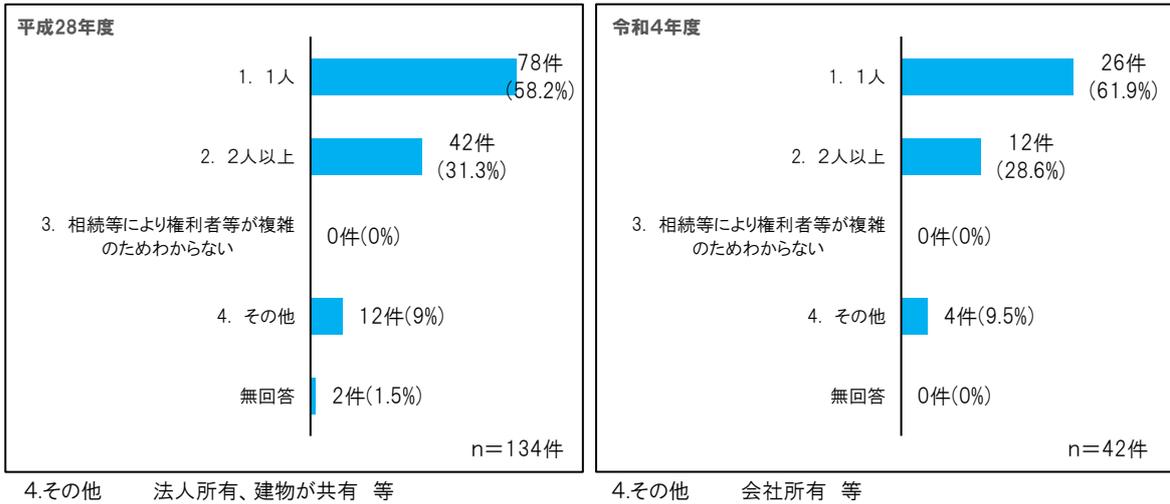
問1 まずはじめに、対象建物・土地についてお伺いします。

平成28年度では、「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。令和4年度では、「建物・土地を自身が所有している」が最も多く32件（65.3%）、「建物のみを自身が所有している」が9件（18.4%）であった。



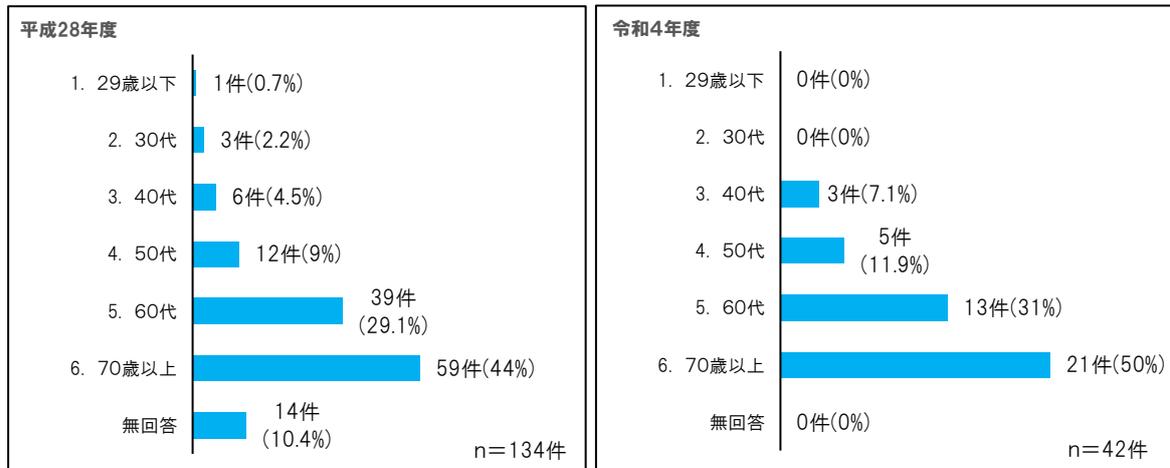
問 2 所有者は何名ですか。(問 1 で 1~4 を選択した人のみ)

平成 28 年度では、「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。令和 4 年度では、「1 人」が最も多く 26 件 (61.9%)、「2 人以上」の共有が 12 件 (28.6%) であった。



問 3 年齢は何歳ですか。(問 1 で 1~4 を選択した人のみ)

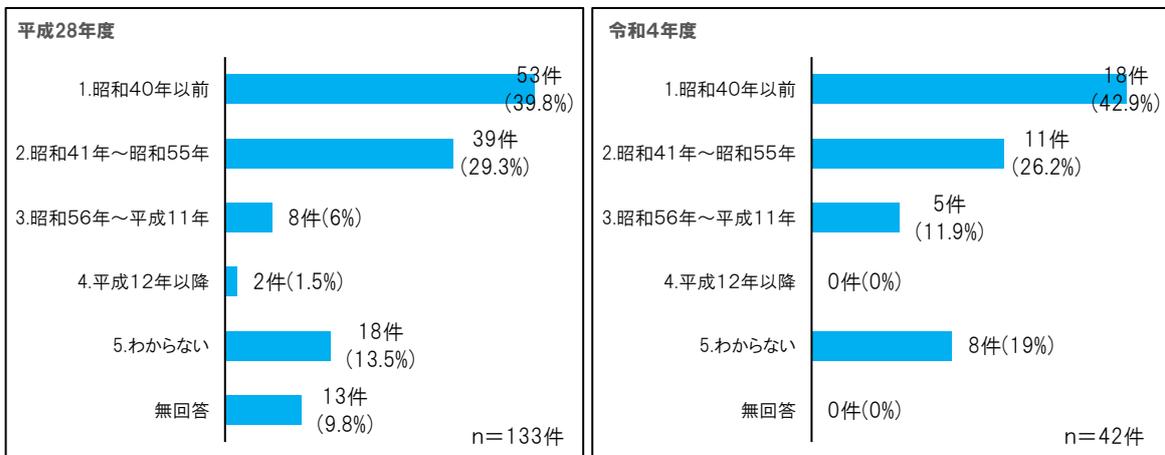
平成 28 年度では、「70 歳以上」が最も多く 59 件 (44.0%)、次いで「60 代」が多く 39 件 (29.1%) と、60 歳以上が 7 割台半ばと最も多かった。令和 4 年度では、「70 歳以上」が最も多く 21 件 (50.0%)、次いで「60 代」が多く 13 件 (31.0%) と、60 歳以上が 8 割を占めた。



建物の使用状況について

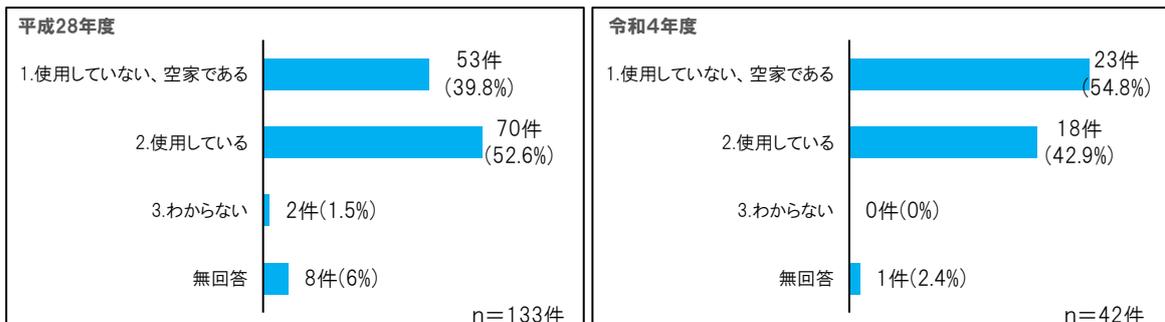
問4 建築時期はいつごろですか。(問1で1~4を選択した人のみ)

平成28年度では、「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%)と、7割近くが昭和55年以前(築36年以上)となっている。令和4年度では、「昭和40年以前」が最も多く18件(42.9%)、次いで「昭和41年~昭和55年」が多く11件(26.2%)で、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)

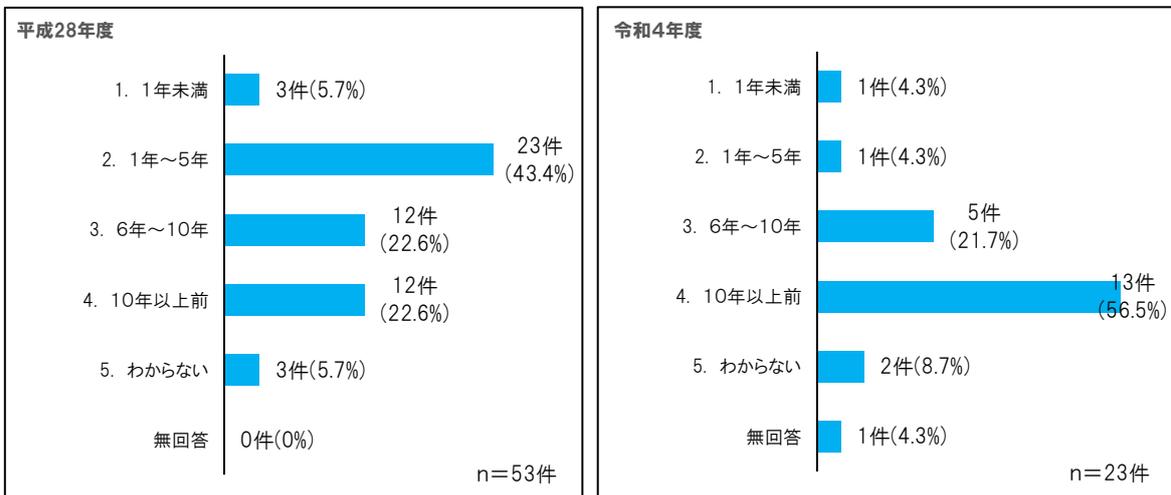
使用の有無について質問を行ったところ、平成28年度では、「使用している」が70件(52.6%)、「使用していない、空家である」が53件(39.8%)であった。令和4年度では、「使用していない、空家である」が23件(54.8%)、「使用している」が18件(42.9%)であった。



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)

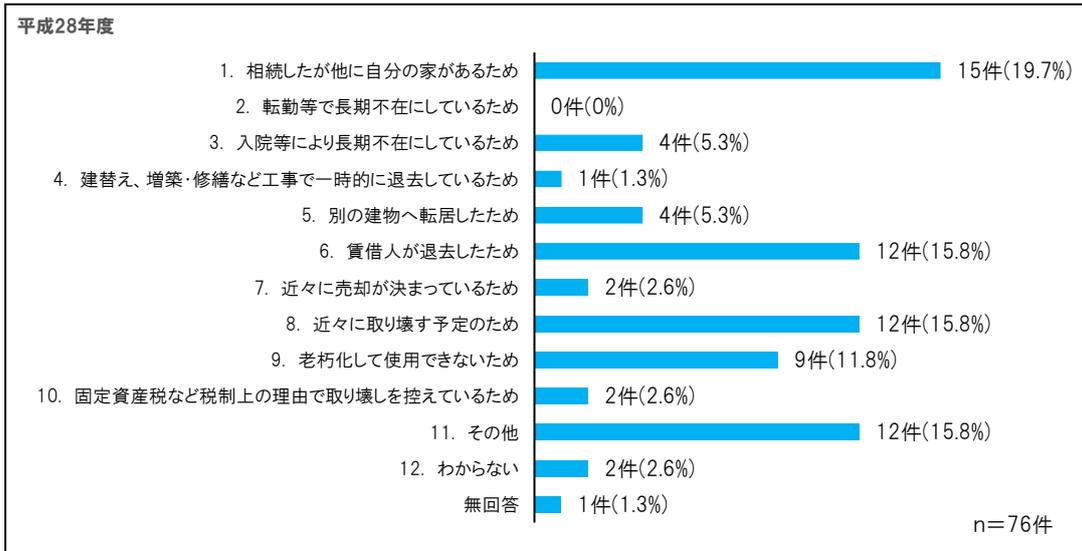
平成 28 年度では、「1 年～5 年」が最も多く 23 件 (43.4%) であった。また、「6 年～10 年」が 12 件 (22.6%)、「10 年以上前」が 12 件 (22.6%) と続いており、6 年以上使用していない状態にある建物が 24 件で 4 割台半ばを占めている。

一方、令和 4 年度では、「10 年以上前」が 13 件 (56.5%) であった。また、「6 年～10 年」が 5 件 (21.7%)、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 18 件で 8 割弱を占めている。



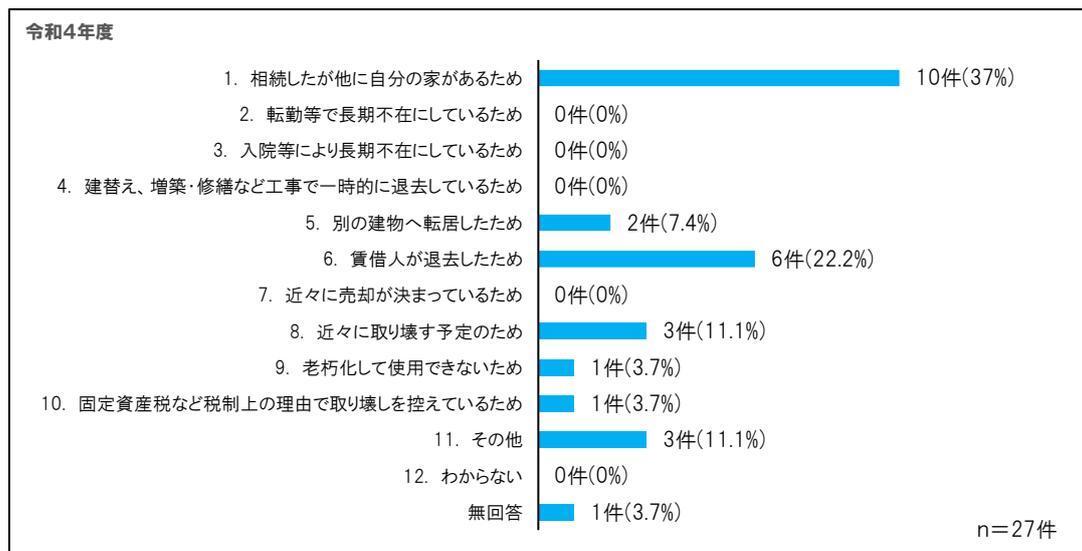
問7 建物を使用していない理由はなんですか。（問5で「建物を使用していない、空家である」を選択した人のみ） 複数選択可

平成28年度では、「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。



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

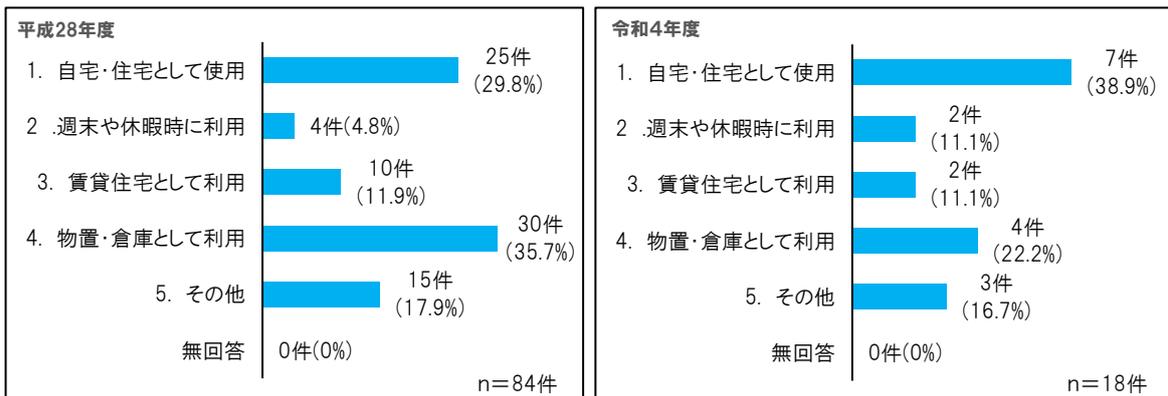
令和4年度では、「相続したが他に自分の家があるため」が最も多く10件、次いで「賃借人が退去したため」が6件、「近々に取り壊す予定のため」が3件と続いている。



11.その他 借地であるため、共有持ち分の取得が難航 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)

平成 28 年度では、「物置・倉庫として利用」が 30 件 (35.7%)、次いで「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%) であった。令和 4 年度では、「自宅・住宅として使用」が 7 件 (38.9%)、「物置・倉庫として利用」が 4 件 (22.2%) と続いている。

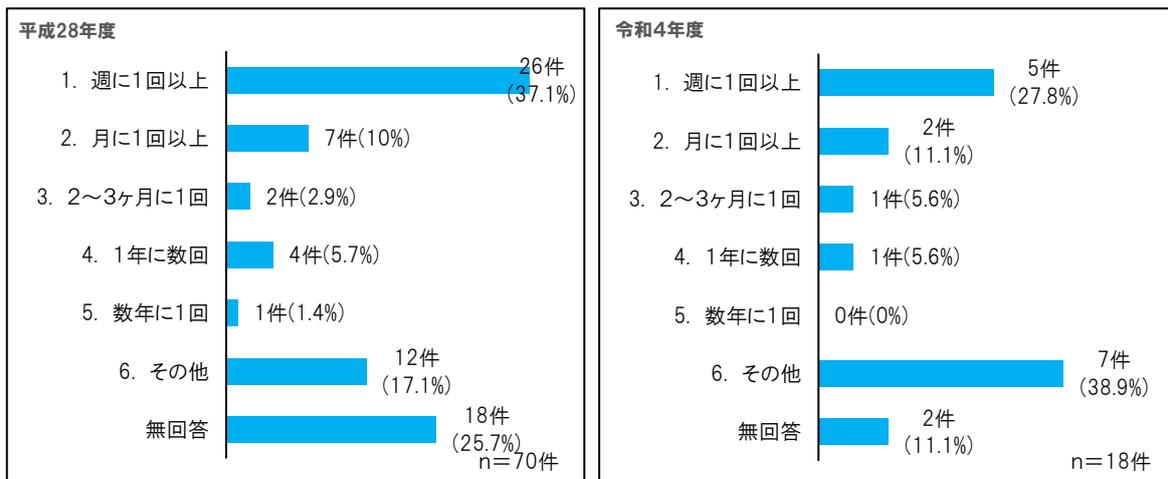


5.その他 作業場、会社、事務所、校舎、学校行事、車庫、アトリエ 等

5.その他 会社、賃貸倉庫 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)

平成 28 年度では、「週に 1 回以上」が 26 件 (37.1%)、「月に 1 回以上」が 7 件 (10%)、「1 年に数回」が 4 件 (5.7%) と続いている。令和 4 年度では、「週に 1 回以上」が 5 件 (27.8%)、「月に 1 回以上」が 2 件と続いている。

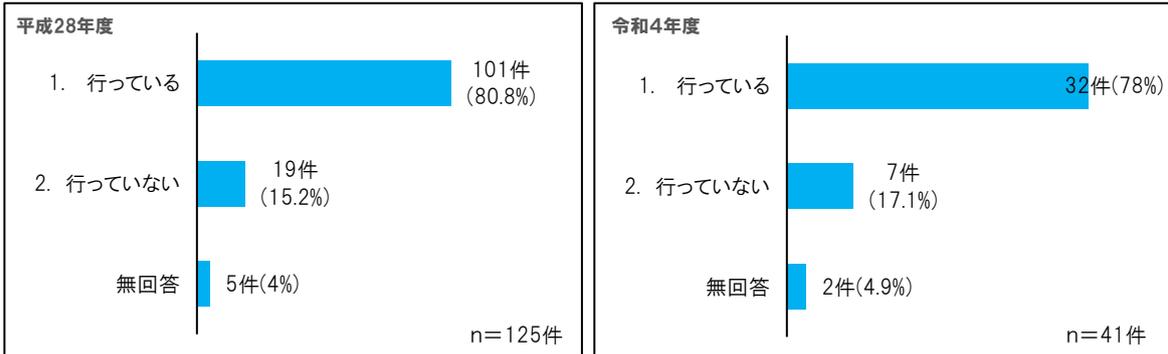


6.その他 毎日、随時、用事があるとき 等

6.その他 毎日、常時 等

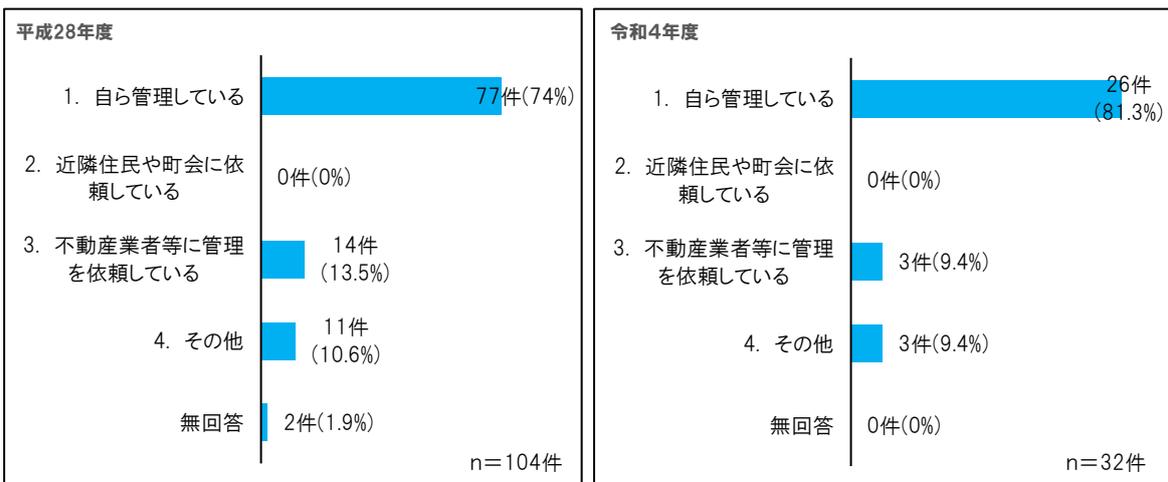
問 10 維持管理を定期的に行っていますか。 ※維持管理とは、「点検・修繕・清掃」などをさします。(問 5 で 1 または 2 を選択した人のみ)

平成 28 年度では、「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。令和 4 年度では、「行っている」が 32 件 (78.0%)、「行っていない」が 7 件 (17.1%) であった。



問 11 維持管理を誰が行っていますか。 (問 10 で「維持管理を行っている」を選択した人のみ)

平成 28 年度では、「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。令和 4 年度では、「自ら管理している」が最も多く 26 件 (81.3%)、次いで「不動産業者等に管理を依頼している」が 3 件 (9.4%) であった。

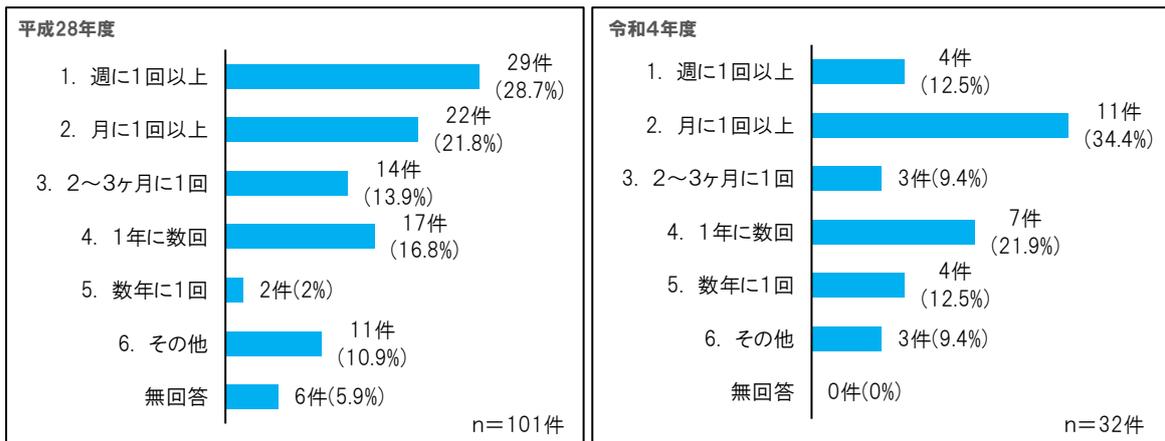


4.その他 親族(兄弟、娘)、成年後見人、造園業者、警備会社 等

4.その他 親戚、妹 等

問 12 維持管理の頻度はどのくらいですか。(問 10 で「維持管理を行っている」を選択した人のみ)

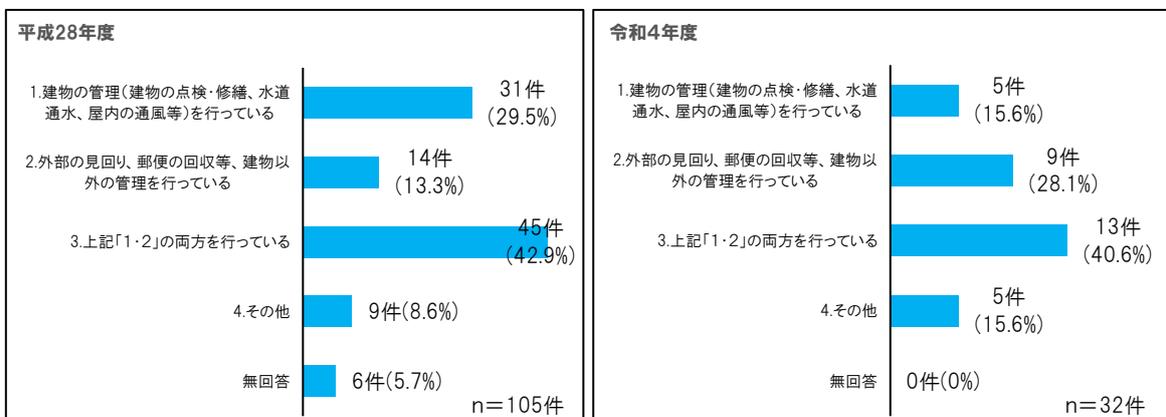
平成 28 年度は、「週に1回以上」29 件 (28.7%)、「月に1回以上」22 件 (21.8%)、「1年に数回」17 件 (16.8%)、「2~3ヶ月に1回」14 件 (13.9%)、令和 4 年度は、「月に1回以上」11 件 (34.4%)、「1年に数回」7 件 (21.9%)、「週に1回以上」及び「数年に1回」が4 件 (12.5%) と続いている。



6.その他 毎日、親族等に任せている、必要に応じて 等

問 13 維持管理の内容はなんですか。(問 10 で「維持管理を行っている」を選択した人のみ)

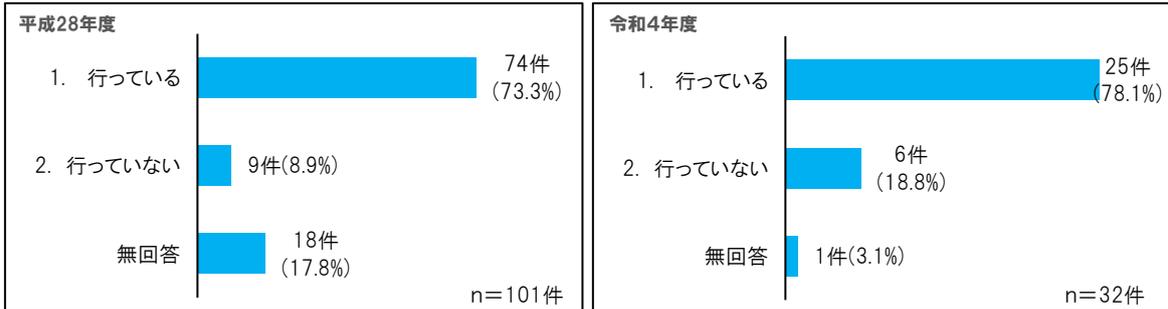
平成 28 年度は、「両方を行っている」45 件 (42.9%)、「建物の管理を行っている」31 件 (29.5%)、「外部の見回り等を行っている」14 件 (13.3%)、令和 4 年度は、「両方を行っている」13 件 (40.6%)、「外部の見回り等を行っている」9 件 (28.1%)、「建物の管理を行っている」5 件 (15.6%) と続いている。



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

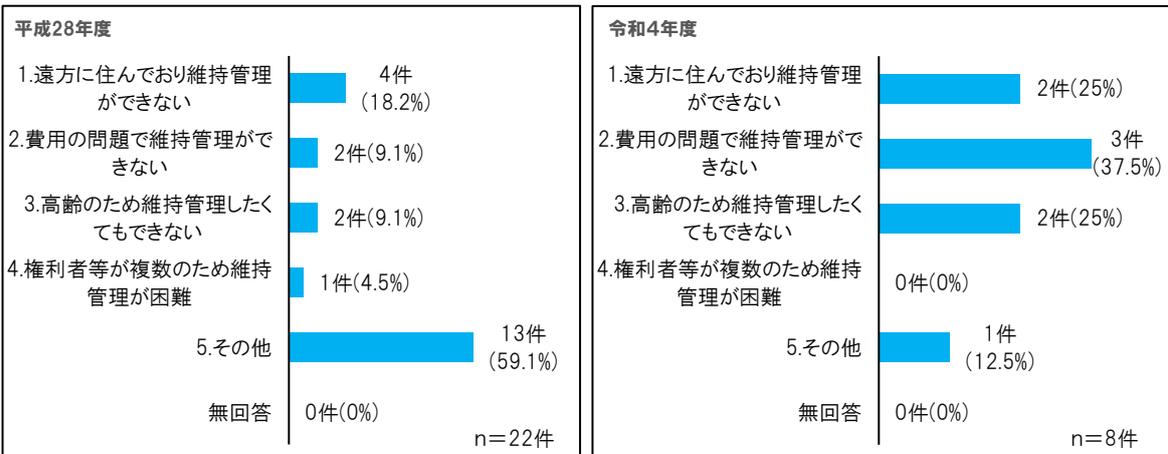
問 14 敷地内にある樹木の剪定、雑草の刈り込みを行っていますか。(問 10 で「維持管理を行っている」を選択した人のみ)

平成 28 年度は、「行っている」が 74 件 (73.3%)、「行っていない」が 9 件 (8.9%)、令和 4 年度は、「行っている」が 25 件 (78.1%)、「行っていない」が 6 件 (18.8%) であった。



問 15 問 10 で「行っていない」と回答した理由はなんですか。(問 10 で「維持管理を行っていない」を選択した人のみ) 複数選択可

平成 28 年度は、「遠方に住んでおり維持管理ができない」が 4 件 (18.2%)、「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%)、令和 4 年度は、「費用の問題で維持管理ができない」が 3 件 (37.5%)、次いで「遠方に住んでおり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 (25.0%) と続いている。

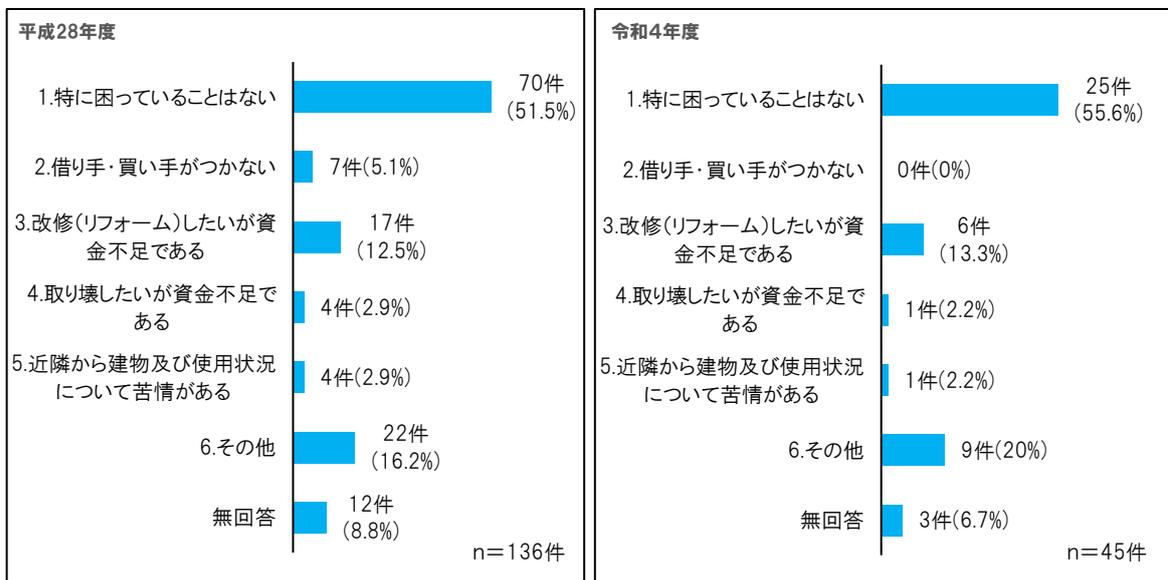


5.その他 解体中、解体予定、賃借人が管理していない、売却予定、親族が行っている 等

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。(問 5 で 1 または 2 を選択した人のみ) 複数選択可

平成 28 年度は、「特に困っていることはない」が 70 件、「改修(リフォーム)などをしてほしいが資金不足である」が 17 件、「借り手・買い手が見つからない」が 7 件、令和 4 年度は、「特に困っていることはない」が 25 件、「改修(リフォーム)などをしてほしいが資金不足である」が 6 件と続いている。



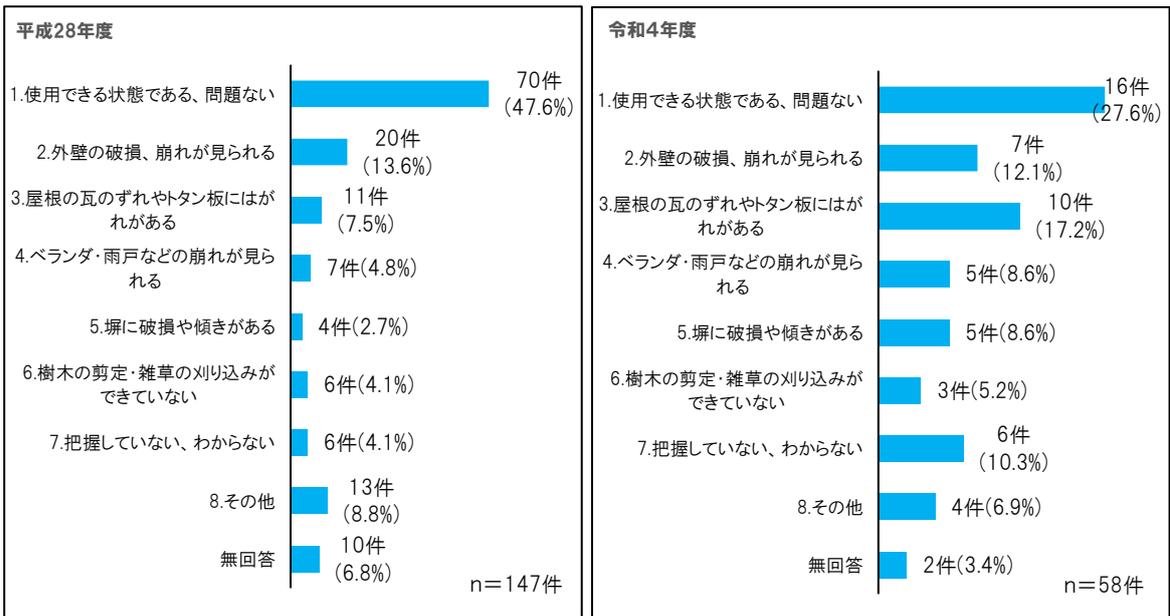
6.その他 再建築ができない(接道義務等)、隣の家とつながっていて(近接して)解体が難しい、共有で主が施設へ入居中 等

6.その他 建替えたいが地主が問題 地主がわからない 等

問 17 建物等の状態はどうですか。(問 5 で 1 または 2 を選択した人のみ)

複数選択可

平成 28 年度は、「使用できる状態である、問題ない」が 70 件、「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、令和 4 年度は、「使用できる状態である、問題ない」が 16 件、「屋根の瓦のずれやトタン板にはがれがある」が 10 件と続いている。



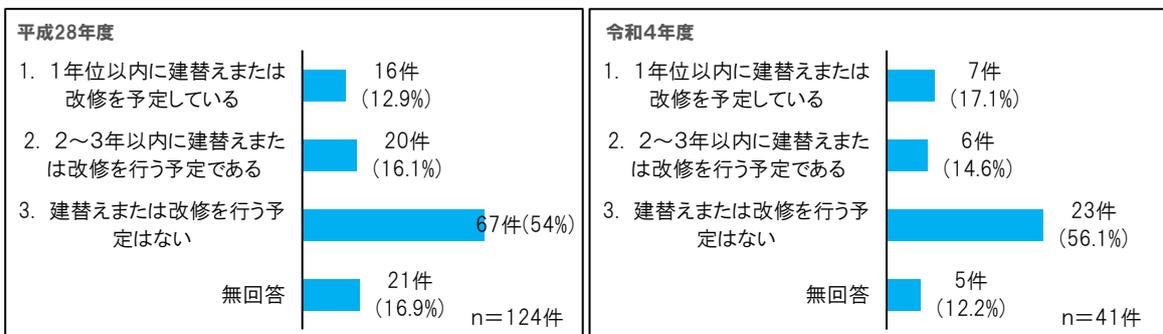
8.その他 雨漏りがある、傾きがある、がけが危険 等

8.その他 全体的に老朽化、台所の床が抜けている 等

問 18 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）

平成 28 年度は、「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%)、「2～3年以内に建替えまたは修繕を行う予定である」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。

令和 4 年度は、「建替えまたは改修を行う予定はない」が最も多く 23 件 (56.1%)、「1年位以内に建替えまたは改修を予定している」が 7 件 (17.1%) 「2～3年以内に建替えまたは修繕を行う予定である」が 6 件 (14.6%) と続いている。

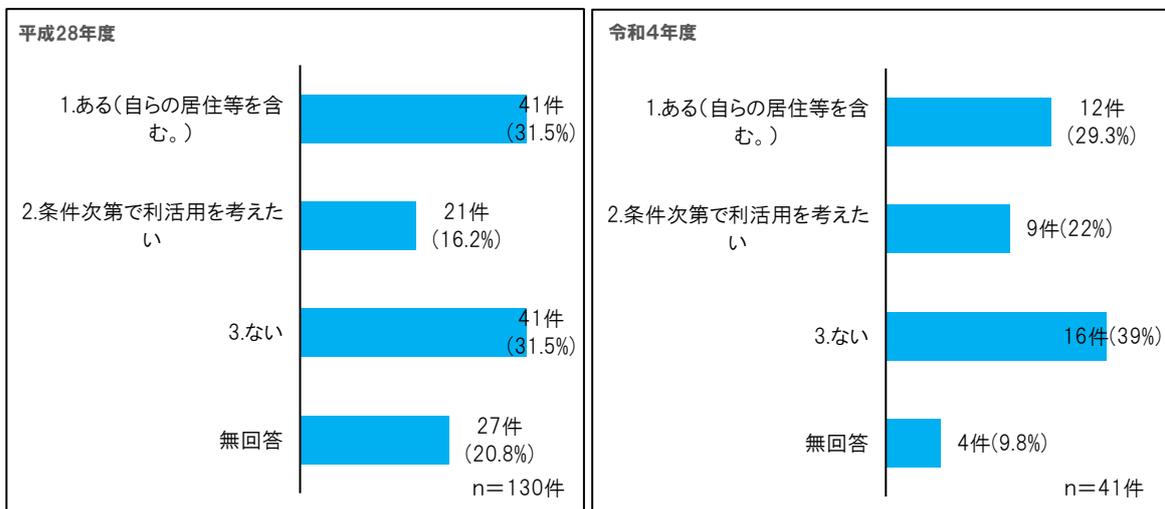


空家の利活用の意向について

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)

平成 28 年度は、「ある（自らの居住等含む。）」「ない」が最も多く各 41 件（31.5%）、「条件次第で利活用を考えたい」が 21 件（16.2%）と続いている。

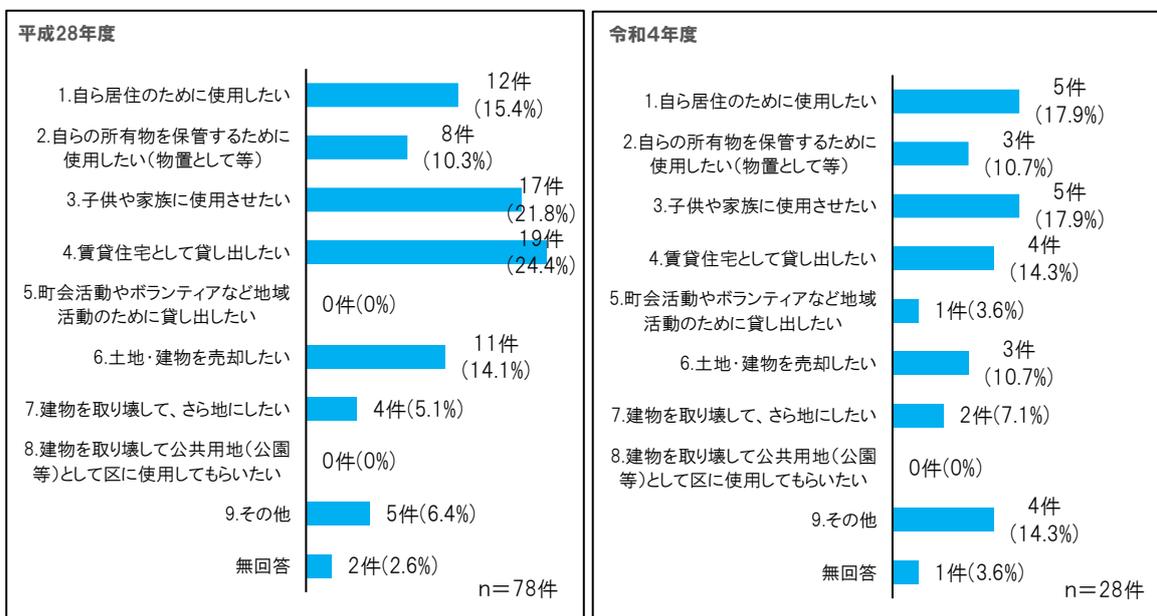
令和 4 年度は、「ない」が最も多く各 16 件（39.0%）、「ある（自らの居住等含む。）」が 12 件（29.3%）、「条件次第で利活用を考えたい」が 9 件（22%）と続いている。



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)** 複数選択可

平成 28 年度は、「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。

令和 4 年度は、「子供や家族に使用させたい」、「自らの居住のために使用したい」が各 5 件 (17.9%)、「賃貸住宅として貸し出したい」が 4 件 (14.3%) と続いている。



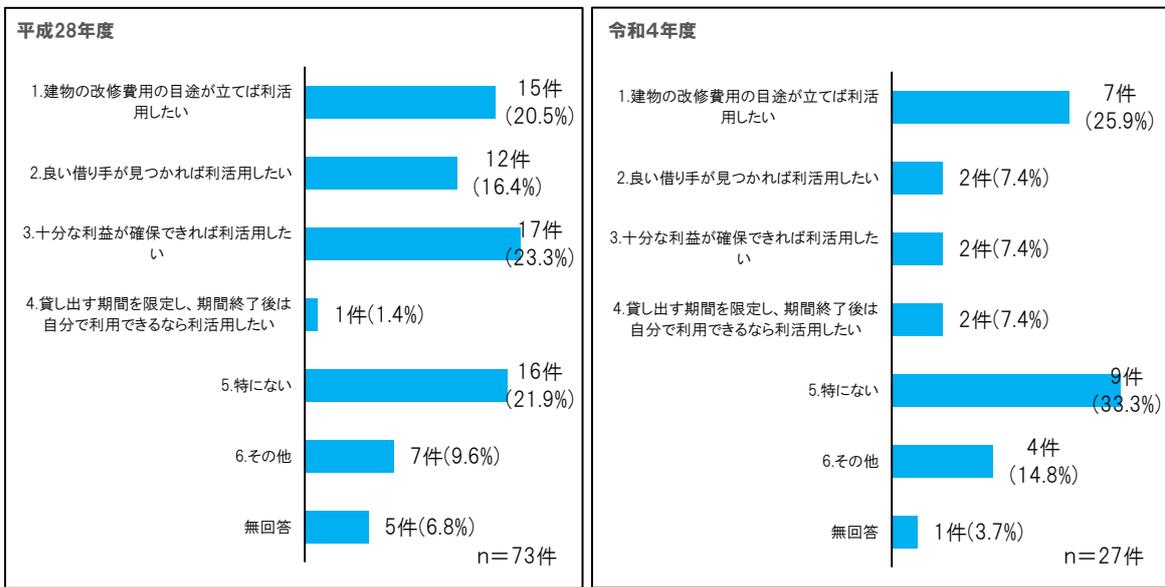
9.その他 貸店舗として貸出予定、再建築不可で悩んでいる等

9.その他 各種土地利用したい等

**問 21 利活用する上でどんな条件がありますか。(問 19 で 1 または 2 を選
択した人のみ)** 複数選択可

平成 28 年度は、「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。

令和 4 年度は、「特にない」が 9 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。

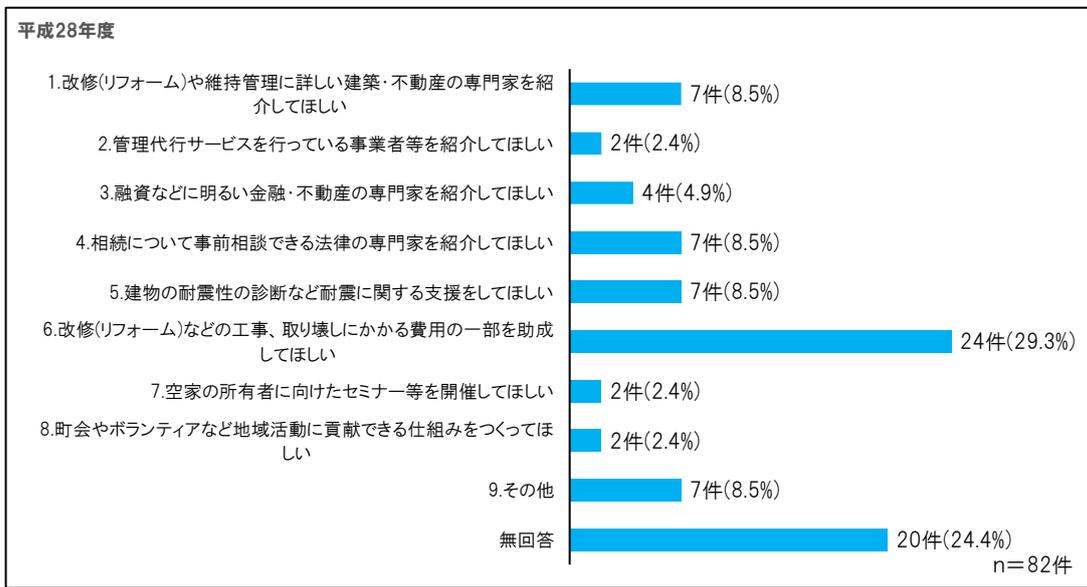


6.その他 近隣との係争の解決 等

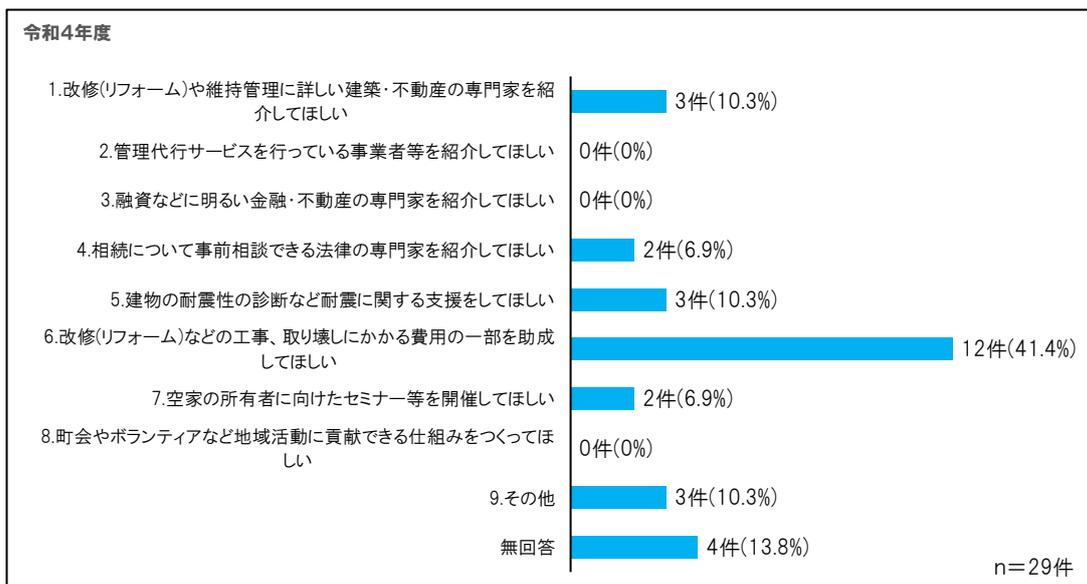
6.その他 子供との話し合い、採算性 等

問 22 利活用する上で区に期待したい支援などはありますか。(問 19 で 1 または 2 を選択した人のみ) 複数選択可

平成 28 年度は、「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、令和 4 年度は 12 件であった。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」が平成 28 年度は各 7 件、令和 4 年度は各 3 件となっている。さらに、「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」は、平成 28 年度が 7 件、令和 4 年度が 2 件と続いている。



9.その他 特になし 等

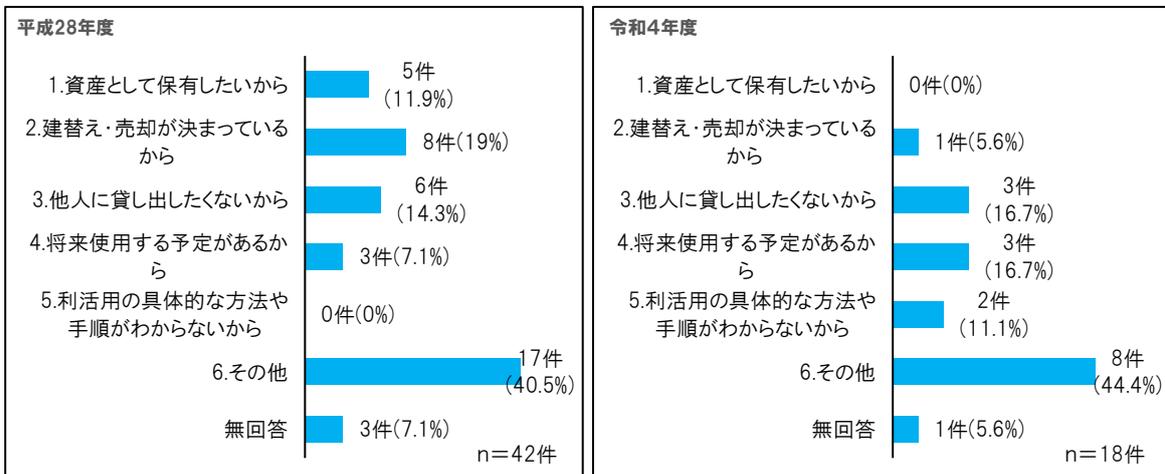


9.その他 建替えできるようにしてほしい

問 23 空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) 複数選択可

平成 28 年度は、「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。

令和 4 年度は、「他人に貸し出したくないから」、「将来使用する予定があるから」が各 3 件となっている。また、「その他」が 8 件 (44.4%) と高い比率となっている。



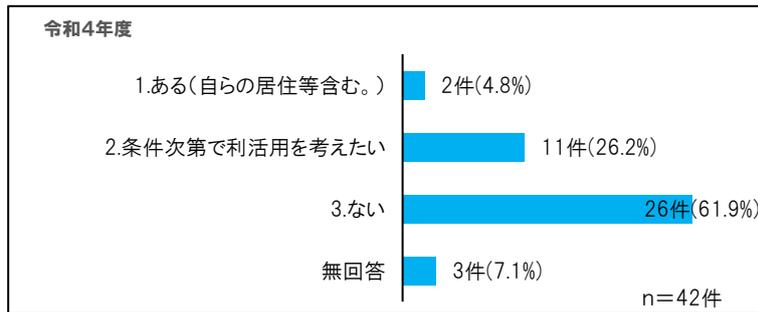
6.その他 いずれ売却する予定、借地であるため、取り壊し予定のため、使用できる広さが少ない、がけの危険がある、道路が狭く車も入らないため、街作り事業中のため 等

6.その他 売却予定 借地なので人に貸せない

問 24 から問 28 までの設問は、令和 4 年度調査で新たに尋ねたものです。

問 24 新宿区では空家対策のため相談会を設置していますが、利用する予定はありますか。(問 1 で 1～4 を選択した人のみ)

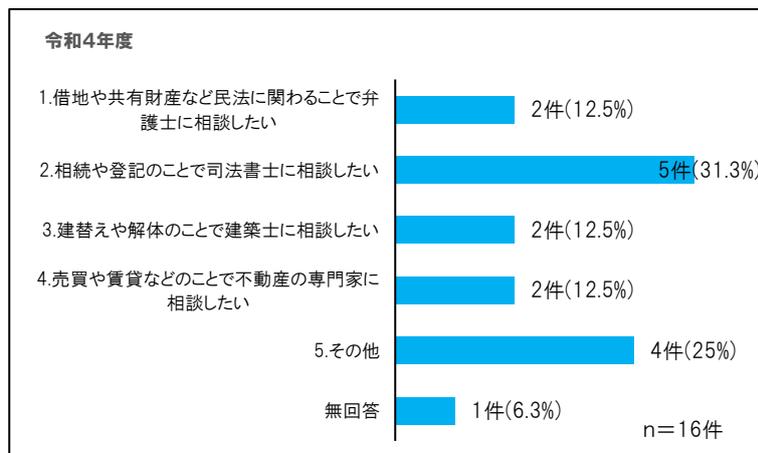
「ない」が 26 件で突出している。そのほか「条件次第で利活用を考えたい」が 11 件と続いている。



問 25 どんな利用を考えていますか。(問 2 4 で 1、2 を選択した人のみ)

複数選択可

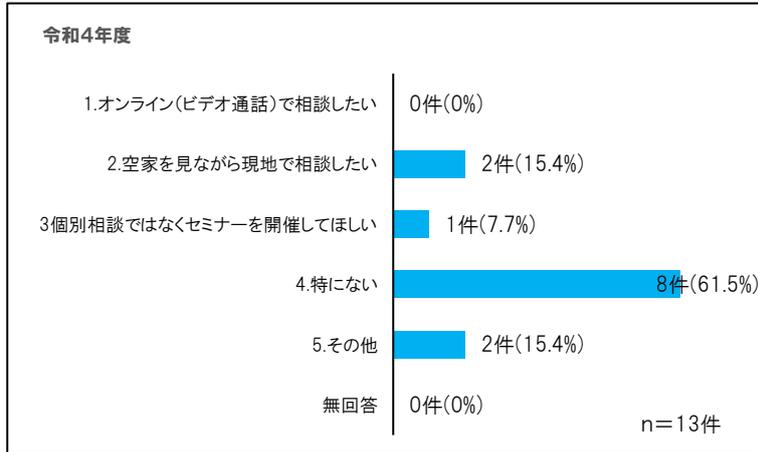
「相続や登記のことで司法書士に相談したい」が 5 件である。また、「その他」が 4 件と高い比率となっている。



5.その他 建物所有者に確認 等

問 26 利用する上でどんな条件がありますか。(問24で1、2を選択した人のみ)

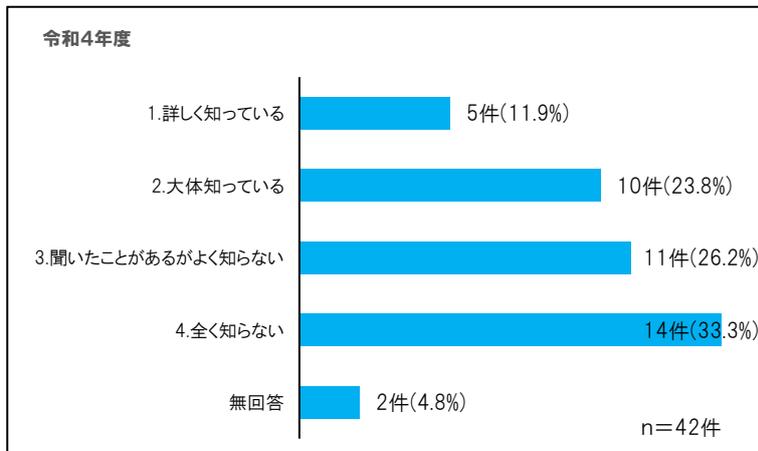
「特にない」が8件で突出している。



5.その他 困難物件の売買に対応する不動産業者の紹介

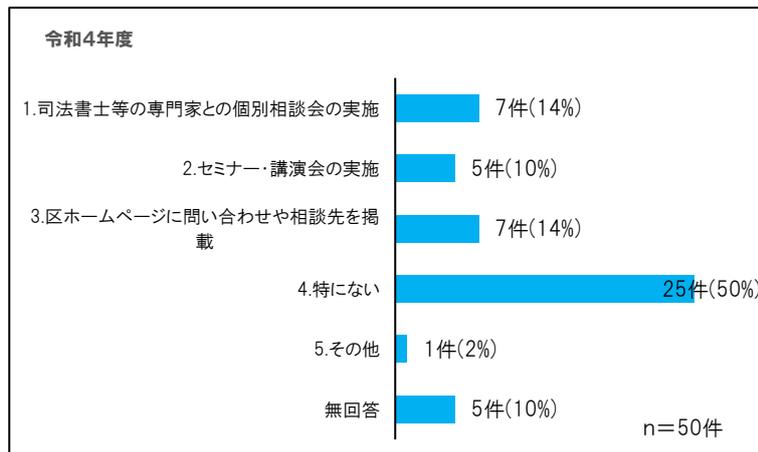
問 27 令和6年4月より不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されますが、この制度改革をご存じですか。(問1で1から4を選択した人のみ)

「全く知らない」が14件で、聞いたことがあるがよく知らないが11件で、半数以上が制度改革を詳しく知らない



問 28 相続登記の手続きをすることになった場合、区に期待する支援はありますか。(問 1 で 1 から 4 を選択した人のみ) 複数選択可

「特にない」が 25 件で突出している。そのほか、「個別相談会の実施」やホームページに問い合わせ先を掲載が各 7 件あった。



3 区の空家等の現状と考察

現地調査の結果

(1) 空家の状況

<平成 28 年度調査から令和 4 年度調査で引き続き空家だった棟数>

- ①平成 28 年度の空家棟数は 441 棟で令和 4 年度の調査では 182 棟と 6 割程度が解体や居住化するなど空家状態ではなくなっている。
- ②空家 182 棟のうち、「老朽化が著しい・一部損傷あり」が 13 棟、「損傷が著しい」が 3 棟、合計で 16 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 182 棟を用途別にみると、「戸建て」が 112 棟（62%）と一番多く、次いで「アパート」が 32 棟（18%）、「店舗兼住宅」が 25 棟（14%）、「長屋」が 1 棟（1%未満）となり、住居系の建物用途が、計 352 棟（93%）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 182 棟の中で登記簿に記載のある 35 棟のうち、「昭和 46 年以前」の建物 17 棟（48%）、「昭和 47 年～昭和 56 年」が 9 棟（25%）であり、これらを合わせた「昭和 56 年以前の建物」が 26 棟（74%）と、7 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 95 棟（52%）で過半数を占め、次いで「2m 未満」が 60 棟（33%）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 106 棟（58%）と

過半数を占めている。

- ・一方、「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 30 棟(16%)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、4 棟であり、また、建物の損傷は、4 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「空地」が 3 敷地あることが判明した。

アンケート調査の結果

<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 割台半ばと最も多い。
- ②所有者等の年齢は、60 歳以上が 8 割と最も多い。

<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約 7 割である。
- ④建物を使用しなくなった時期について、10 年以上前とする回答が 5 割台半ばと最も多く、6 年以上使用していない状態にある建物が 7 割台半ばである。
- ⑤使用しなくなった理由として、相続したが他に自分の家があるが 10 件（賃借人が退去したため 6 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約 8 割と最も多く、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 3 割弱と最も多い。
- 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 割台半ばと最も多い。

<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割弱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、自ら居住のために使用したい、子供や家族に使用させたいとする回答が各2割弱と最も多い。

考察

<現地調査の考察>

- 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。
- 築年数が約40年以上経過した空家が多くを占め、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ることから、未然に防ぐ方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ます。建て替えできないまま老朽化することを防ぐため、建築基準法の緩和措置の活用など、方策を講じる必要があります。

<アンケート調査の考察>

- 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」、「相続について事前相談できる法律の専門家の紹介」、「建物の耐震に関する支援」、「融資などに明るい金融・不動産の専門家の紹介」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

新宿区の実施状況

(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。

条例の対象

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） <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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
管理不全な土地・建物（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 <ul style="list-style-type: none"> ・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状態 ・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状態

* 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

	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R元 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
開催回数	4回	4回	2回	0回	1回	2回	1回	0回	1回	1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

	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度
空家	2件	0件	3件	5件	9件	37件	61件	29件	32件	18件
ごみ屋敷	0件	3件	3件	4件	5件	7件	12件	3件	0件	0件

	R元 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
空家	16件	22件	9件	13件
ごみ屋敷	0件	0件	0件	0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ましたが、近年は減少傾向です。

管理不全な土地・建物（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】

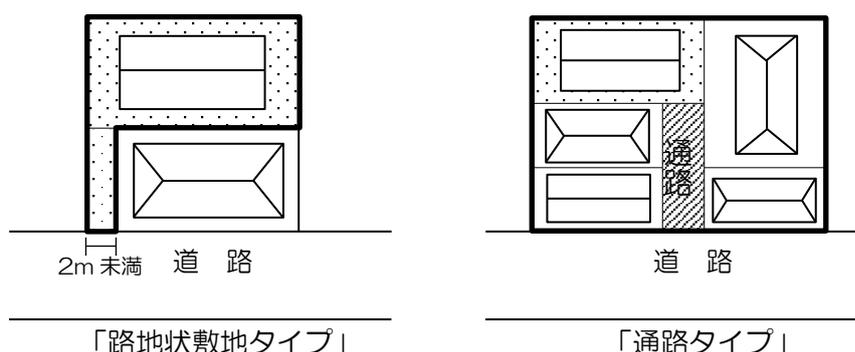
- 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたものについて、
補助対象事業費×3/4 以内の額（上限額は 500,000 円）

(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ています。

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)の許可が必要となります(建築基準法第 43 条第 2 項 2 号)。

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。