

資料 1

新宿区 空家等対策計画

令和8(2026)年3月



はじめに

近年、人口減少や高齢化を背景に、適切な管理が行われていない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ているいわゆるごみ屋敷についても、その対応が課題となっています。

本来、空家等は、所有者や管理者が適切に管理すべきものです。しかし、適切な管理を怠り、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等になるおそれがあります。また、ごみ屋敷に放置された廃棄物は、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となります。

こうしたことから、新宿区（以下「区」という。）は、平成 25 年（2013 年）10 月に「新宿区空き家等の適正管理に関する条例」（以下「旧空き家等条例」という。）を施行するとともに、平成 27 年（2015 年）2 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」に基づき、「新宿区空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定し、所有者等に対する空家等の適切な管理を促してきました。

その後も、全国では居住目的のない空家が増加し、除却等の促進、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要が高まってきたことから、令和 5 年（2023 年）12 月に特措法が改正、施行されました。

区では、改正された特措法を踏まえて、改正特措法では対象としていない、「長屋における空き住戸」と「居住者のいるごみ屋敷」も対象として「新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例（以下「空家等条例」という。）を令和 7 年（2025 年）4 月施行し、「旧空き家等条例」を廃止しました。

本計画は、上記の法令等の改正に伴い、新たな空家等対策計画として、空家等対策の基本的な対策をまとめています。

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

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	6
1 計画の目的.....	6
2 計画の位置づけ	7
3 計画期間	8
4 対象とする空家等について.....	8
5 対象とする地域.....	9
第2章 新宿区の空家等の実態	10
1 人口及び年齢別人口の推移.....	10
2 住宅総数及び世帯数の推移.....	12
3 新宿区空家等実態調査	14
4 区の空家等の現状と課題の整理.....	49
第3章 新宿区におけるこれまでの対策	60
第4章 空家等対策の基本方針	73
第5章 空家等に対する施策の展開.....	77
1 空家等の発生抑制の促進	77
2 空家等の適正な管理と利活用の促進	80
3 管理不全空家等及び特定空家等への対応	82
4 ごみ屋敷対策の推進	85
第6章 実施体制・実現化方策	88
1 庁内組織	88
2 専門家団体との連携	88
3 新宿区空家等適正管理審査会.....	89
4 適切な進行管理.....	89
5 都や自治体間の連携	91
資料編.....	92
1 新宿区空家等対策計画策定の取組	93
2 関係法規	98

法令等における用語の定義

● 空家等条例

「新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例」のことをいう。

空家等

建築物（長屋にあつては、その各住戸の部分。以下同じ。）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（立木竹その他の土地に定着する物を含む。）をいう。（空家等条例第2条第1項第1号）

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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にあると認められる空家等をいう。（空家等条例第2条第1項第2号）

管理不全空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。（空家等条例第2条第1項第3号）

廃棄物に起因する管理不全状態（いわゆる「ごみ屋敷」）

（以下「管理不全な土地・建物」または「ごみ屋敷」という。）

次のいずれかの状態にある区内の土地・建物をいう。（空家等条例第2条第1項第4号）

- ・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。
- ・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。

土地等

土地又は建物（空家に該当するものを除く。）をいう。（空家等条例第2条第1項第5号）

●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ものを含む。）をいう。（特措法第2条第1項）

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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にあると認められる空家等をいう。（特措法第2条第2項）

管理不全空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。(特措法第 13 条第 1 項)

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」を使用します。ただし、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」を使用します。

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

区内の空家棟数は、令和 6 年度（2024 年度）の新宿区空家等実態調査によると 685 棟となっています。とりわけ、適切に管理されないまま放置された空家や、建物内等に廃棄物が放置されているごみ屋敷への対応は課題となっています。

国では平成 27 年（2015 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、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きました。

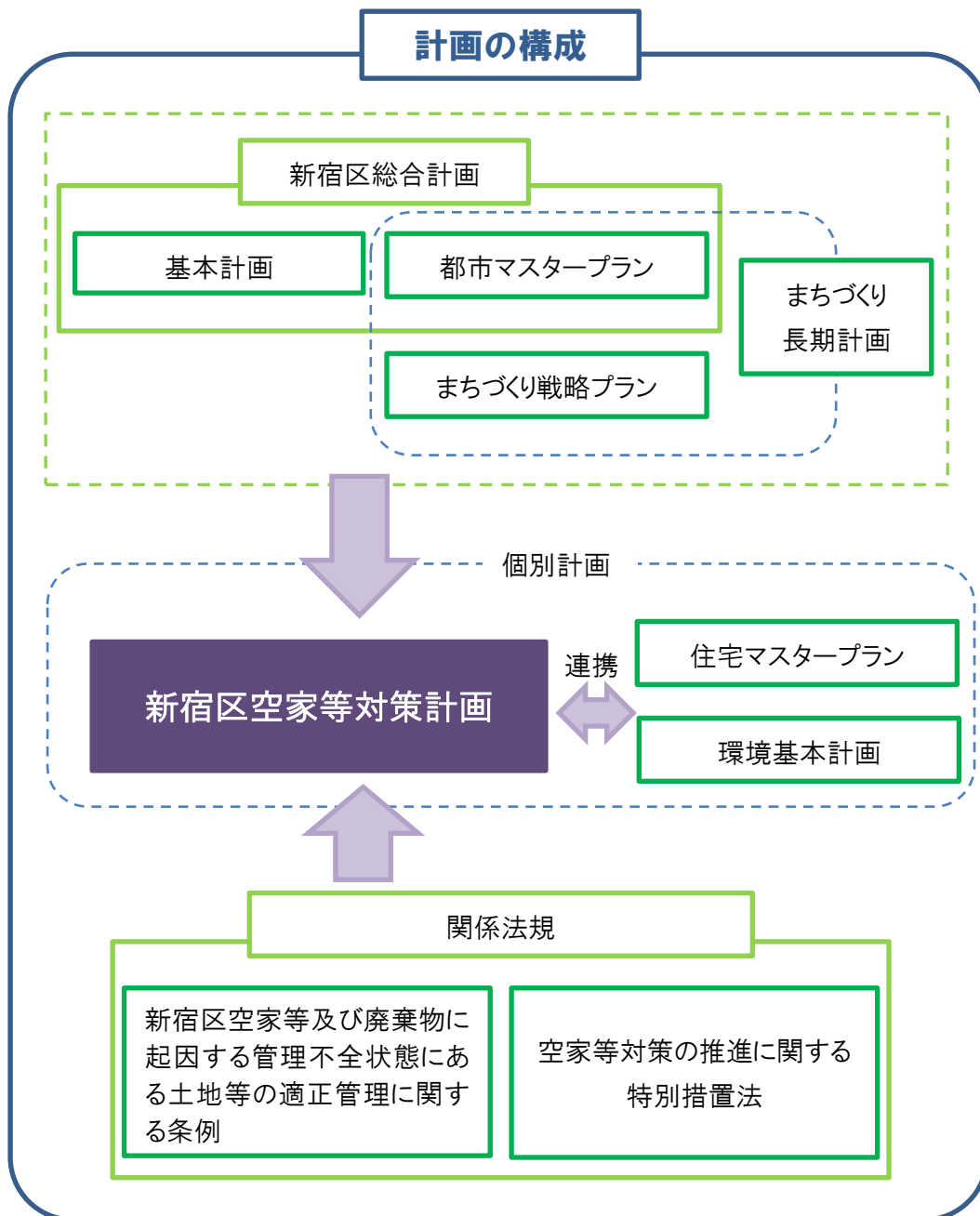
その後、空家政策の動向や社会状況の変化を踏まえ、令和 5 年（2023 年）6 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）」が公布、同年 12 月に施行され、特定空家等以外の管理不全空家等に対しても対応できるようになりました。

こうした中、区では平成 25 年（2013 年）10 月に旧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が、改正特措法を踏まえて令和 7 年度に新たに空家等条例を施行し、旧空き家等条例を廃止しました。

本計画は、特措法施行を踏まえ、区が従前より取り組んできた空家等対策に加えて、空家等条例における、「長屋における空き住戸」や「居住者のいるごみ屋敷」の対応も包含し、区における老朽化が著しい空家等の解消を促進するとともに、発生を抑制する施策を総合的かつ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7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改定します。また、本計画では、特措法では対象としていない空家等条例による管理不全な土地・建物（ごみ屋敷）、「長屋における空き住戸」と「居住者のいるごみ屋敷」への対策についても、包含したものとします。



図表 1 空家等対策計画に定める事項

特措法 第7条第2項第1号	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
〃 第2号	計画期間
〃 第3号	空家等の調査に関する事項
〃 第4号	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
〃 第5号	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
〃 第6号	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
〃 第7号	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
〃 第8号	空家等に関する対策の実施体制に関する事項
〃 第9号	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035）年度までとします。なお、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年を目途に必要なに応じて見直しを行います。

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

4 対象とする空家等について

(1) 空家等

特措法に規定する「空家等」及び空家等条例に規定する「空家等」（長屋の空き住戸も含む）を対象とします。

なお、共同住宅については、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、直ちに老朽化や損傷が著しい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「空家等」の対象とします。

(2) ごみ屋敷

空家等条例に規定する廃棄物に起因する管理不全な土地・建物を対象とします。

5 対象とする地域

区における空家等に関する対策の対象とする地域は、新宿区全域とします。

第2章 新宿区の空家等の実態

1 人口及び年齢別人口の推移

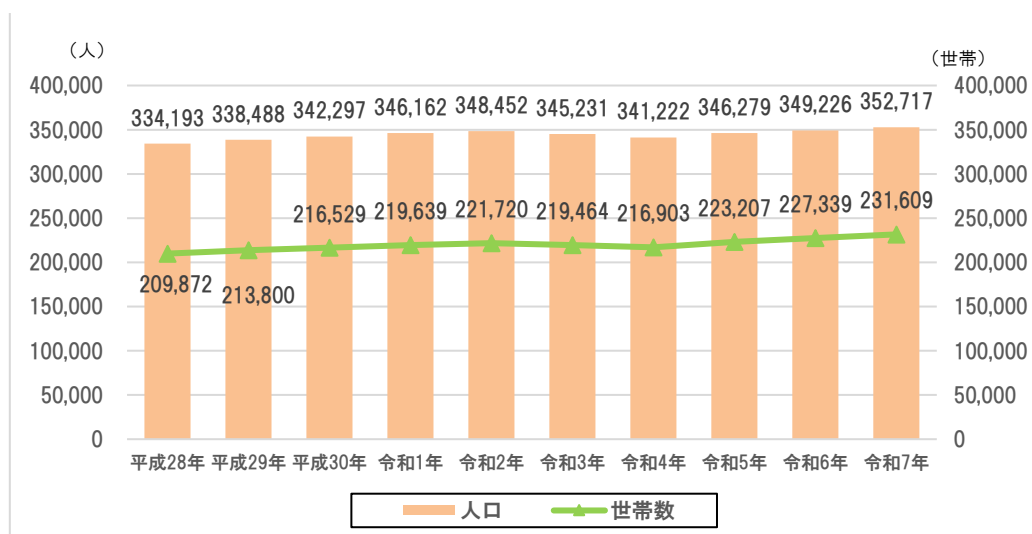
住民基本台帳における区の総人口は、令和7年（2025年）1月1日現在で352,717人と、ここ数年はほぼ横ばいです。

年齢構成別人口を見ると、生産年齢人口（15～64歳）は増加傾向にあるものの、年少人口（0～14歳）及び高齢者人口（65歳以上）は平成27年（2015年）からは、ほぼ横ばいの状態で推移しています。

新宿区新宿自治創造研究所による令和2年（2020年）を基準年とした推計人口によると、令和22年（2040年）までは横ばいに推移し、その後緩やかに減少傾向にあります。しかし、高齢者人口（65歳以上）の推計値は令和7年（2025年）以降増加傾向にあり、令和37年（2055年）には区内の高齢者の割合が4人に1人になるとされています。

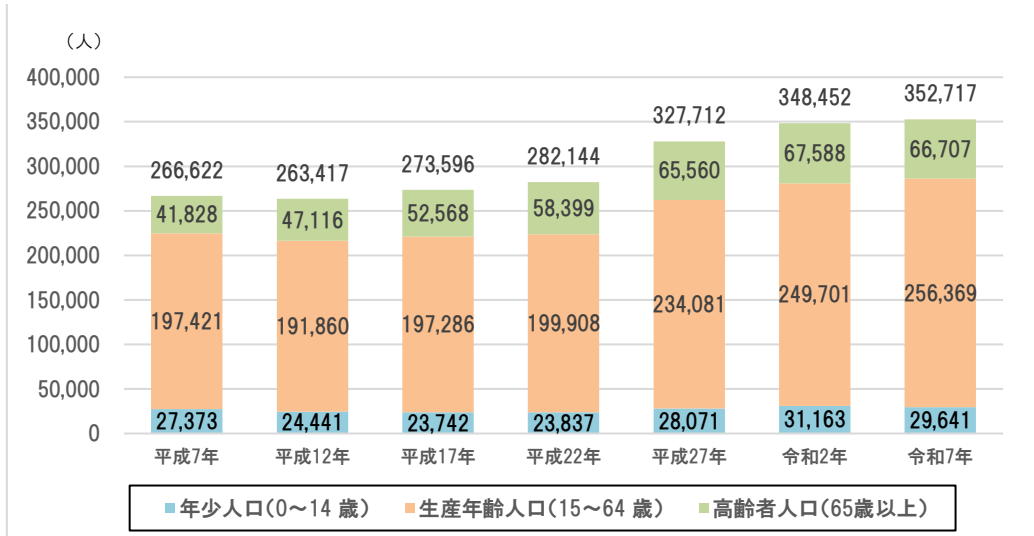
長期間にわたり適切な管理が行われていない空家等は、入居者の長期入院や施設入所、死亡に伴う相続などに起因することが少なくありません。このため、高齢者の割合が多いことにより、空家等が急速に増加するおそれがあります。

図表2 人口及び世帯数の推移



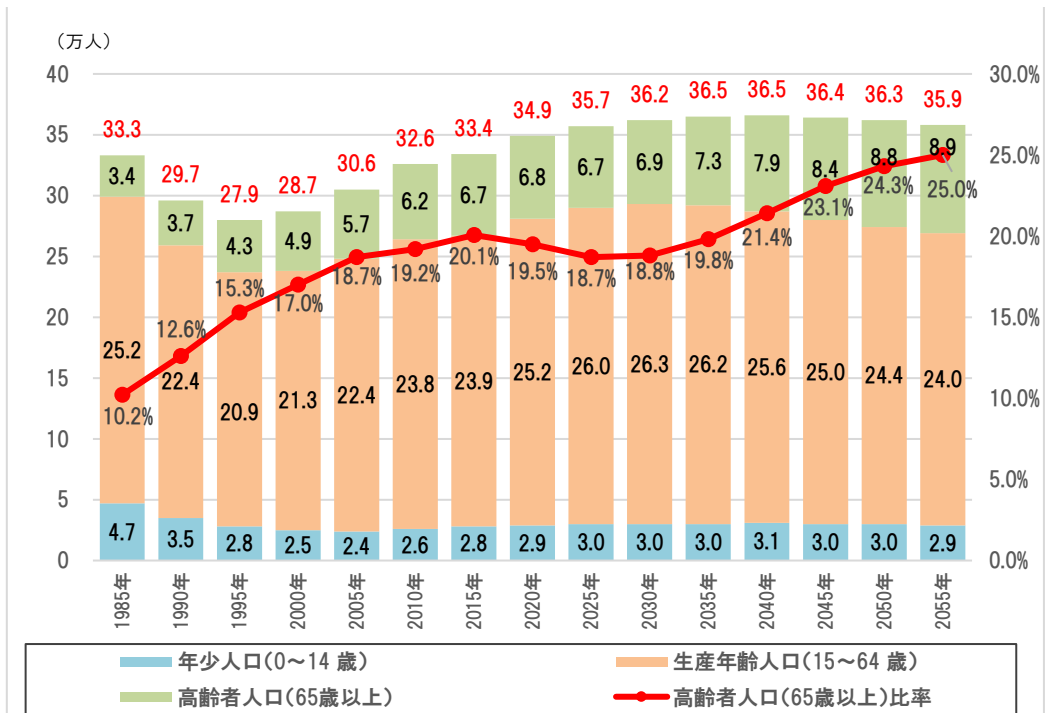
住民基本台帳を基に作成

図表3 年齢3区別の人口推移



住民基本台帳を基に作成

図表4 年齢区別人口の推移(~2055年)



資料：研究レポート2024より（65歳以上の人数は合算）

実績値は国勢調査、推計値は新宿区新宿自治創造研究所の推計

2 住宅総数及び世帯数の推移

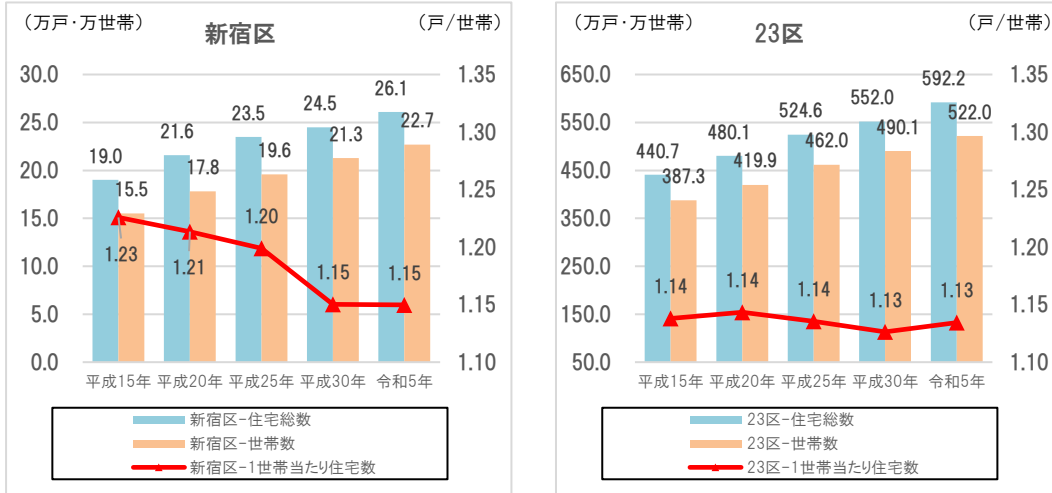
住宅・土地統計調査によると、区の住宅総数及び世帯数は増加が続いており、直近の令和5年（2023年）時点で住宅総数は約26.1万戸、世帯数は約22.7万戸となっています。いずれの調査時点でも住宅総数が世帯数を上回り、1世帯当たりの住宅数は平成25年（2013年）までは23区の水準より高い状況にありましたが、平成30年（2018年）以降は23区の1.13に対し、区は1.15とおおむね同様の数値を示し、1世帯当たりの住宅数は23区の水準と同様になっています。

また、持ち家として取得した住宅に占める中古住宅の割合は、令和5年（2023年）で全国では戸建住宅等が10.3%、共同住宅等は9.3%（図表6参照）に対し、区では戸建住宅等が5.9%、共同住宅等は10.5%となっており（図表7参照）、区の戸建住宅等の割合は全国に比べて4.4ポイントも低い状況です。

このため、不動産関連業界との連携を図りながら、さらに中古の戸建住宅等の利用を促進していくことが課題です。

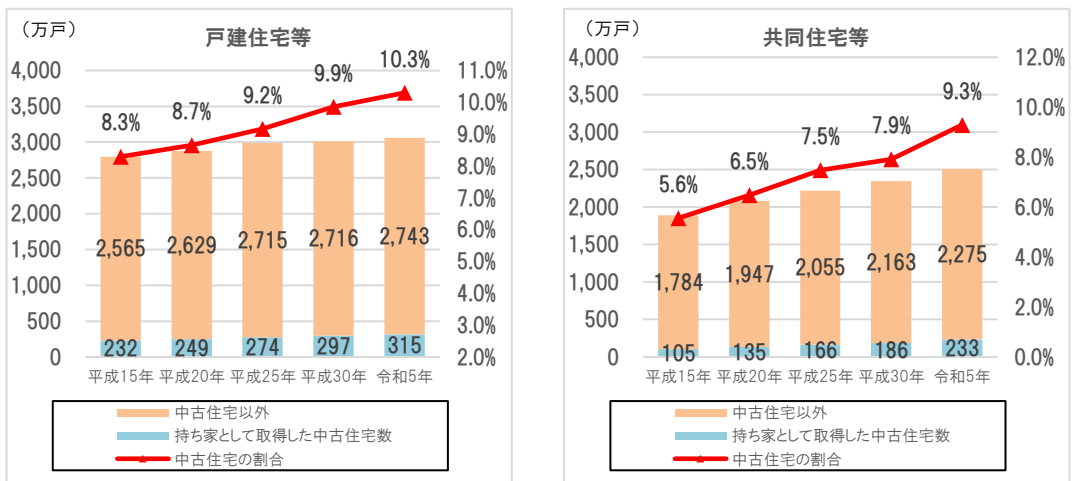


図表5 区及び23区の住宅総数・世帯数推移



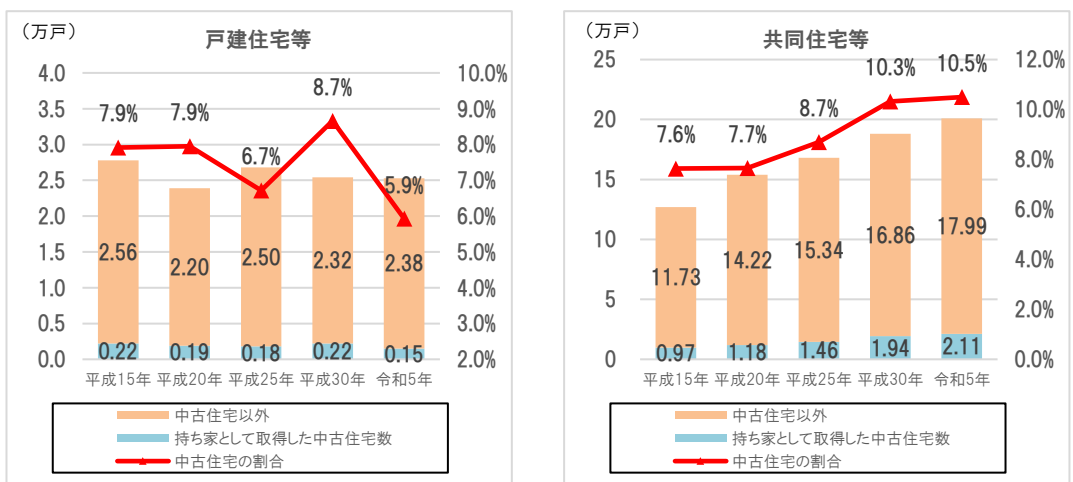
令和5年/平成30年/平成25年/平成20年/平成15年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に作成

図表6 全国の持ち家として取得した中古住宅数の推移



令和5年/平成30年/平成25年/平成20年/平成15年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に作成

図表7 区の持ち家として取得した中古住宅数の推移



令和5年/平成30年/平成25年/平成20年/平成15年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に作成

3 新宿区空家等実態調査

新宿区空家等実態調査の概要

区では、近年の空家を取り巻く社会状況の変化により、特措法が令和5年度（2023年度）に改正されたことを受け、令和7年（2025年度）3月末で旧空き家条例を廃止し、同年4月より新たに特措法では対象としていない「長屋における空き住戸」と「居住者のいるごみ屋敷」も対象とした空家等条例を施行しました。

これまでの経緯を踏まえて、新たな空家等対策計画を策定するため、新宿区内全域の空家等及びごみ屋敷等について、現状調査の上、調査結果のデータ整理を行うことで、今後の空家等対策の基礎資料とすることを目的に実施しました。

① 令和6年度の現地調査の概要

- 調査期間 令和6年（2024年）7月から10月まで
- 調査対象 新宿区全域に存在する民間建築物（48,477棟）
- 調査方法
 - ・一巡目調査：外観目視により空家等の判定基準に基づき、以下の建物を抽出
 - ・空家
 - ・居住中で老朽化が見られる建築物（以下「老朽建築物」という。）
 - ・居住中のごみ屋敷（以下「ごみ屋敷」という。）
 - ・居住中の樹木繁茂（以下「樹木繁茂」という。）
 - ・管理不全な空地（以下「空地」という。）
 - ・二次調査：一巡目に抽出された空家等と判定された建築物を対象に、老朽度判定基準に沿って、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 48,477棟（公共施設を除く）
 - ・区内の空家棟数 685棟
 - ・区内の空家率 1.4%（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。(特措法第2条第1項より)

なお、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」に含まれますが、長屋については、区の空家等条例で「空家」の住戸部分についても「空家」としていいます。

(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」は住戸単位であり、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、住戸単位で計上され「空家」3戸となります。

図表 8 現地調査結果の概要

分類	状況	件数		
【空家等】				
ア 建物損傷状況	A 修繕がほとんど必要ないもの (うち、長屋損傷状況 A 相当)	481 棟 (23 棟)	96.2%	685 棟
	B 軽度の修繕が必要なもの (うち、長屋損傷状況 B 相当)	178 棟 (10 棟)		
	C 老朽化が著しい・一部損傷あり (うち、長屋損傷状況 C 相当)	24 棟 (2 棟)	3.5%	
	D 損傷が著しい(うち、長屋損傷状況 D 相当)	2 棟 (2 棟)	0.3%	
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	63 棟	損傷状況A,B:58 棟 損傷状況C,D: 5 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	202 棟	損傷状況A,B:193 棟 損傷状況C,D: 9 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(うち、長屋損傷状況 C,D 相当)	6 棟(0 棟)		
イ ごみ屋敷	敷地内にごみ等が堆積しているもの	19 棟	損傷状況A,B相当:18 棟 損傷状況C,D相当:1 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	53 棟	損傷状況A,B相当:50 棟 損傷状況C,D相当: 3 棟	
エ 老朽建築物	その他の損傷状況C、D相当のもの	2 棟	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		16 敷地		

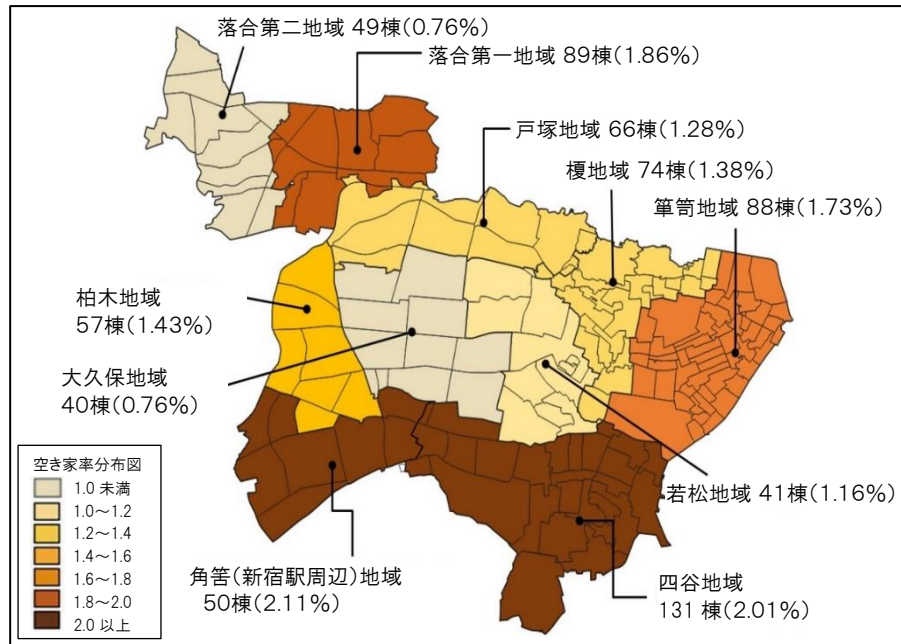
ア 空家等の地域別の状況

(ア) 地域別の空家棟数及び空家率

空家棟数は四谷地域が最も多い

10 地域に区分した空家の状況を下図に示します。

図表 9 地域別の空家棟数と空家率



資料：新宿区空家等実態調査集計報告書（令和6年度）

- ・ 地域別の空家棟数で 50 棟以上見られる地域は、四谷地域（131 棟）、落合第一地域（89 棟）、笹塚地域（88 棟）、榎地域（74 棟）、戸塚地域（66 棟）、角筈（新宿駅周辺）地域（50 棟）の順に多くなっています。
- ・ 区内の空家率は 1.41%で、角筈（新宿駅周辺）地域が 2.11%、四谷地域が 2.01%、落合第一地域が 1.86%、笹塚地域が 1.73%、柏木地域が 1.43%と区の平均より高い状況です。
- ・ なお、角筈（新宿駅周辺）地域については、調査時（令和 6 年（2024 年）7～10 月）に、開発事業等で居住者不在の民間建築物が含まれています。

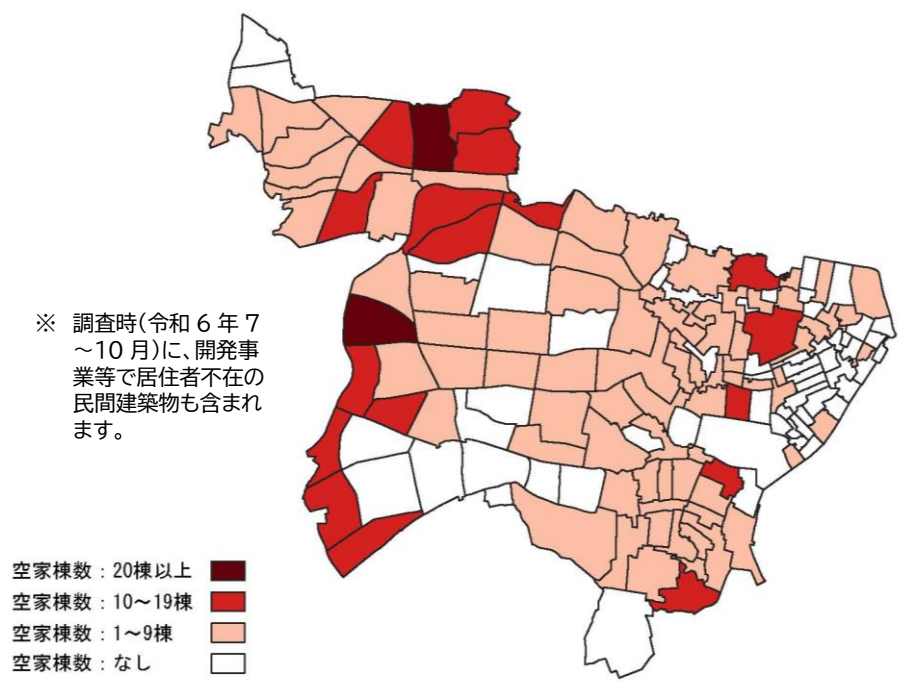
(イ) 町丁目別の空家棟数

空家等の分布に大きな偏りなし

地域別空家棟数が多いのは、四谷地域、落合第一地域、笹笹地域、戸塚地域ですが、町丁目別に空家棟数を見ると、住宅地ではほぼ区内全域に空家が存在し、大きな偏りは見られませんでした。

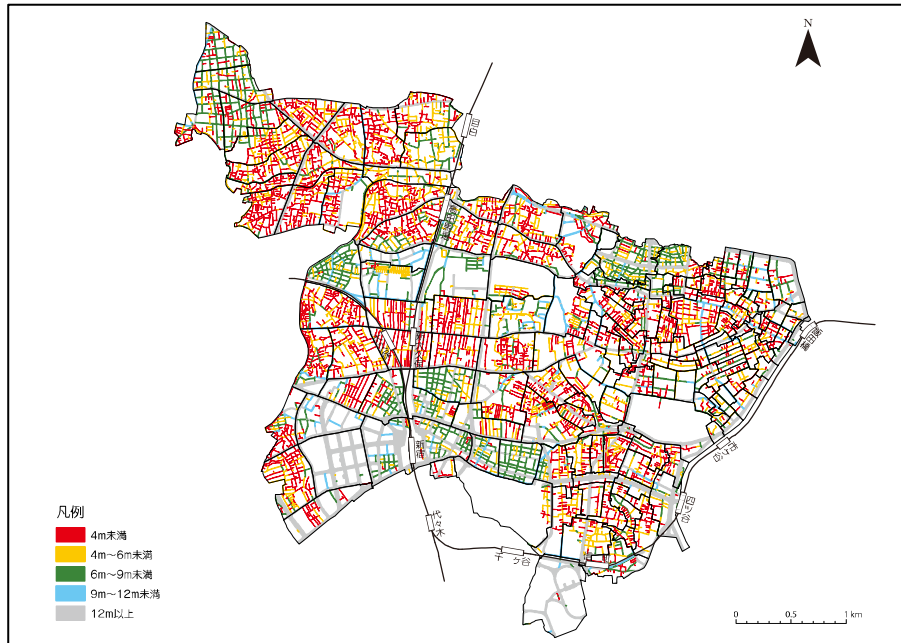
次に、道路幅員が4m未満の道路が多い町丁目と空家棟数は、一部を除き相関関係が見られます。4m未満の道路は区内全域に渡ってあることから、区内での空家等の分布に大きな偏りは見られません。したがって、地域性にかかわらず、区内全域を対象に空家等への対策を講じていく必要があります。

図表 10 町丁目別の空家棟数



新宿区空家等実態調査集計報告書（令和6年度）を基に作成

図表 11 幅員別道路現況図



資料：「新宿区の土地利用 2024」の幅員別道路現況

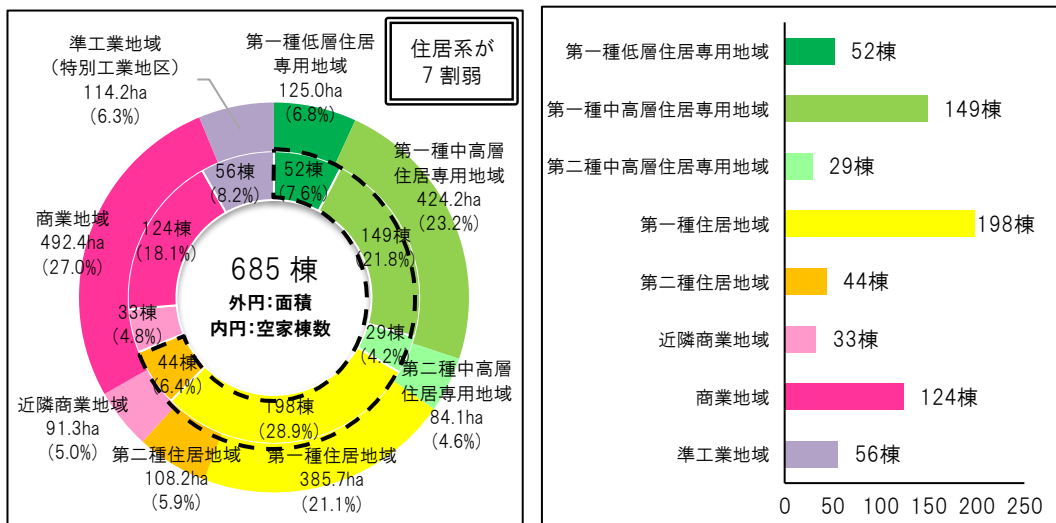
(ウ) 用途地域別の空家棟数

住居系が 7 割弱

住居系の用途地域の割合は、計 68.9%と 7 割弱を占め、商業系が計 22.9%で、商業系の地域にも空家が一定数存在します。

用途地域別の面積と空家棟数の関係では、概ね同様の傾向を示しているものの、第一種住居地域では空家棟数が多く、一方、商業地域では空家棟数が少ない状況です。

図表 12 用途地域別の空家棟数



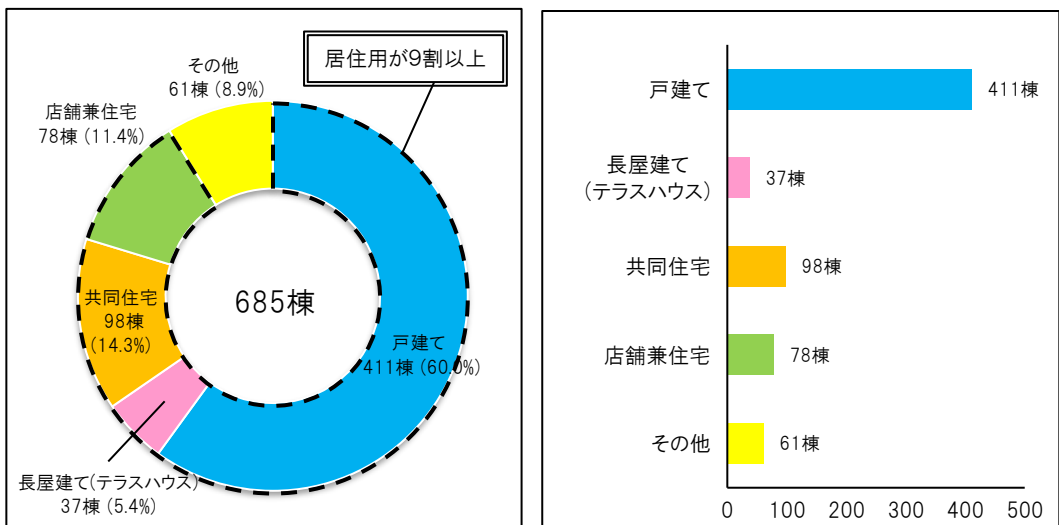
イ 空家等の建物に関する状況

(ア) 用途別の空家棟数

居住用が9割以上

用途別の空家棟数は、「戸建て」が6割を占めています。「共同住宅」、「店舗兼住宅」、「長屋建て（テラスハウス）」を含めると居住用の建物用途は9割以上で大部分を占めている状況です。

図表 13 用途別の空家棟数

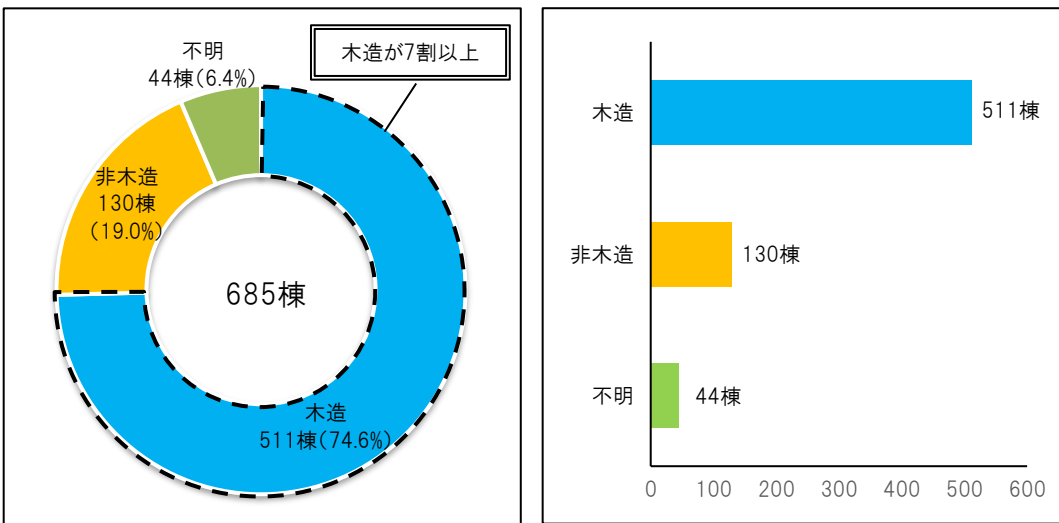


(イ) 構造別の空家棟数

木造が7割以上、非木造の割合が増加

構造別の空家棟数は「木造」が7割以上で大半を占めています。

図表 14 構造別の空家棟数

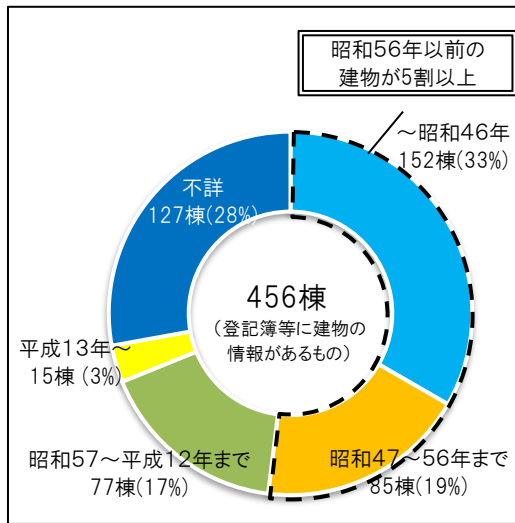


(ウ) 建築年次別の空家棟数

昭和 56 年以前の建物が 5 割

「昭和 46 年以前」と「昭和 47 年～昭和 56 年」を合わせた「昭和 56 年以前の建物」は、昭和 56 年（1981 年）6 月 1 日の建築基準法の耐震基準の見直し以前の旧耐震基準であり、空家の 5 割以上を占めています。

図表 15 建築年次別の空家棟数



※登録簿で築年次が不明なものは不詳としている。



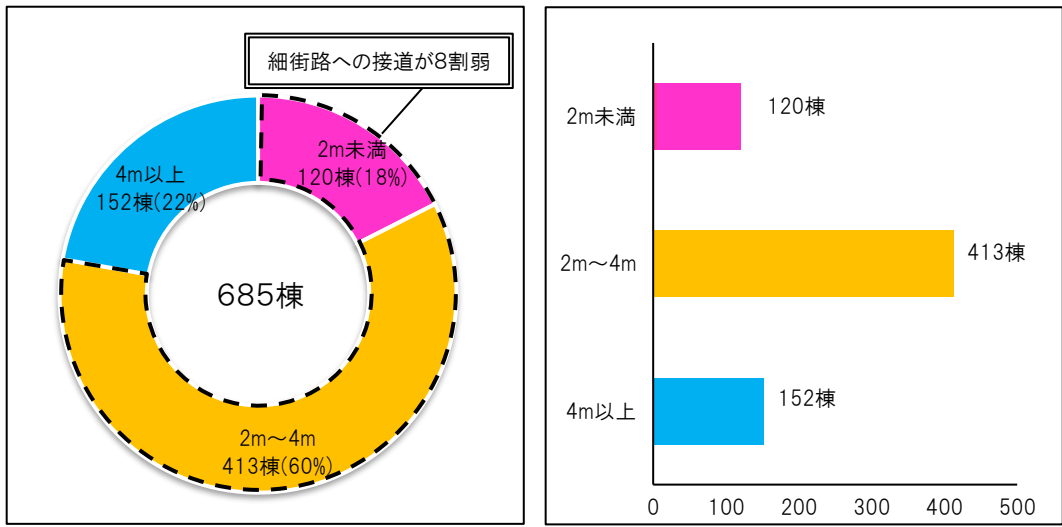
ウ 空家等の接道の状況

(ア) 前面道路の幅員別の空家棟数

細街路への接道が8割弱

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60.3%、「2m未満」が17.5%と、細街路が8割弱を占めています。

図表 16 前面道路の幅員別の空家棟数



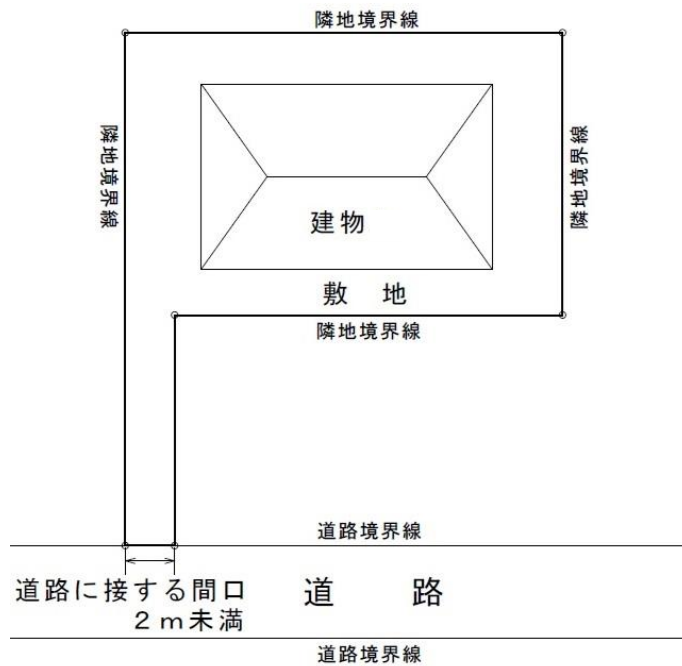
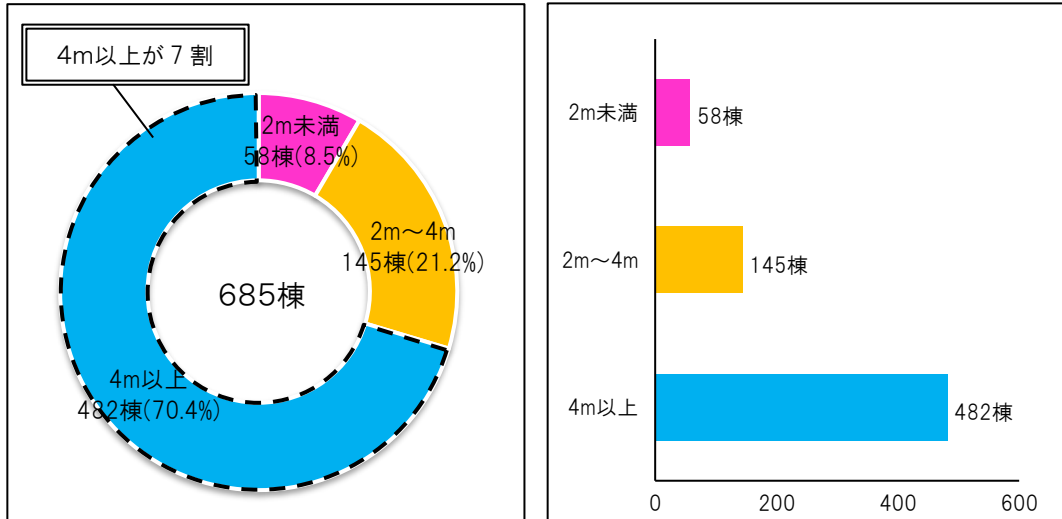
幅員 4m 未満の道路（写真：「新宿区の土地利用 2024」より）

(イ) 道路に接する間口別の空家棟数

4m以上が7割

空家の敷地が道路に接する長さ（間口）は、「4m以上」が70.4%を占めています。一方、「2m未満」である、いわゆる建築基準法上の無接道敷地は約1割存在しています。

図表 17 道路に接する間口別の空家棟数



2m未満の無接道敷地イメージ

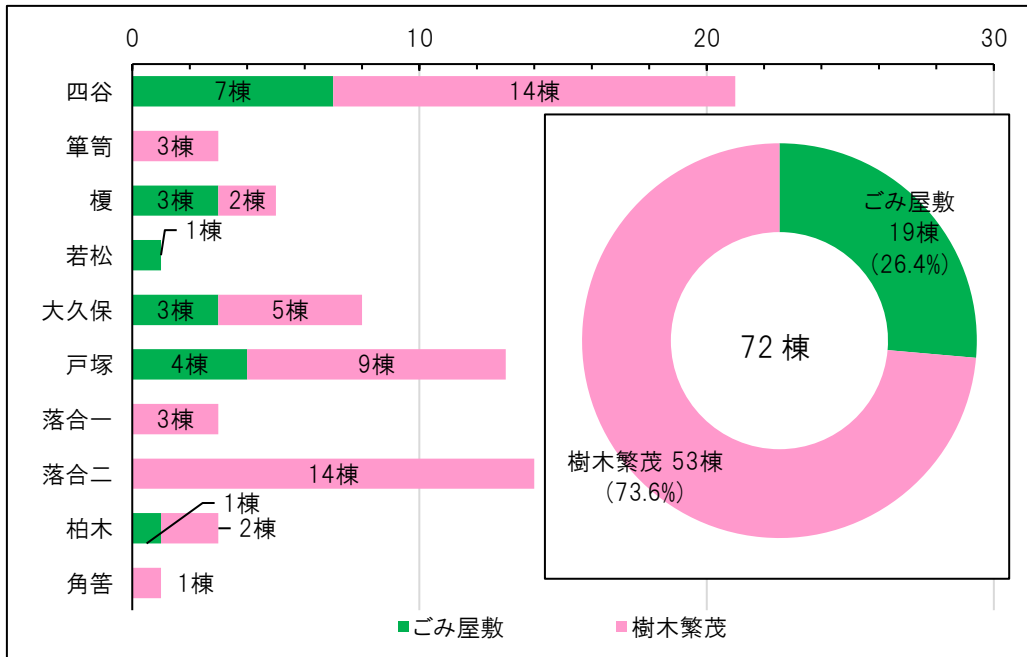
エ ごみ屋敷及び樹木繁茂（以下、ごみ屋敷等という。）の地域別の状況

(ア) 地域別のごみ屋敷等の棟数

5割以上が樹木の繁茂

10 地域に区分したごみ屋敷の状況を以下に示します。

図表 18 地域別のごみ屋敷等棟数(N=88)



- ・ 区内のごみ屋敷等の状況については、樹木繁茂が7割以上を占めています。
- ・ 地域別では、四谷地域が一番多くなっています。

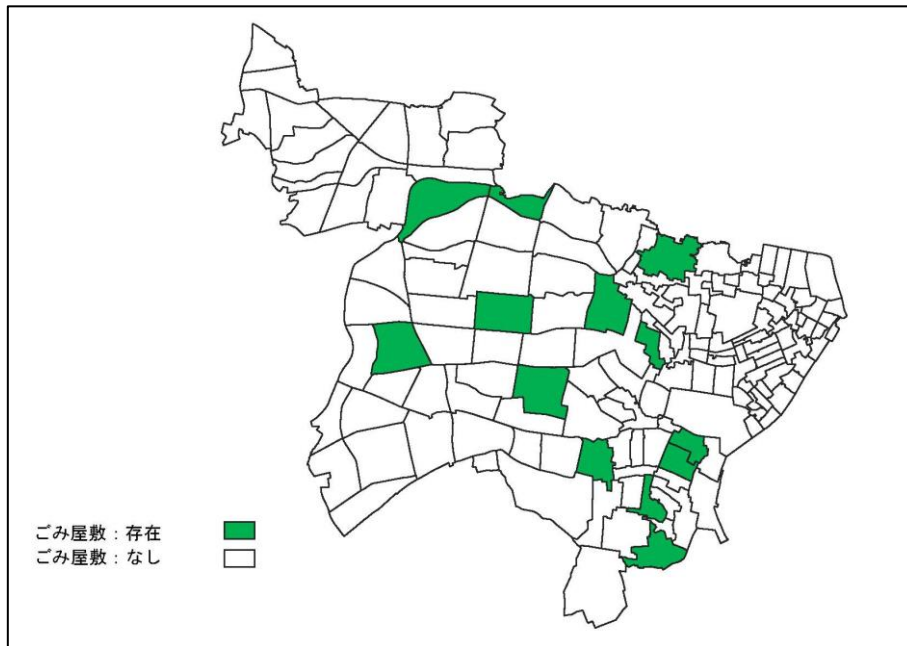


(イ) 町丁目別のごみ屋敷棟数

区内のごみ屋敷 19 棟は、図表 19 のとおり存在しています。

道路幅員との関係では、空家等と同様に、4 m未満の細街路の密度が高い町丁目において高い傾向にあります。したがって、空家等と同様に区内全域を対象にごみ屋敷等への対策を講じていく必要があります。

図表 19 町丁目別のごみ屋敷の有無



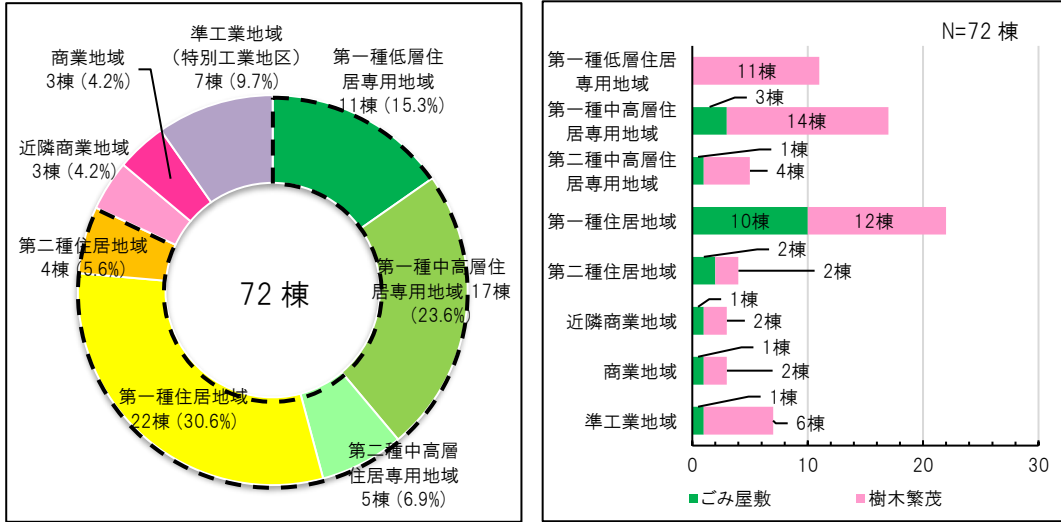
新宿区空家等実態調査集計報告書（令和6年度）を基に作成

(ウ) 用途地域別のごみ屋敷等棟数

住居系が 8 割弱

住居系の用途地域の割合は計 81.9%と 8 割以上を占め、特に第一種住居地域が最も多く 3 割を占めています。また、第一種住居地域ではごみ屋敷等も多く、10 棟存在します。

図表 20 用途地域別のごみ屋敷等棟数



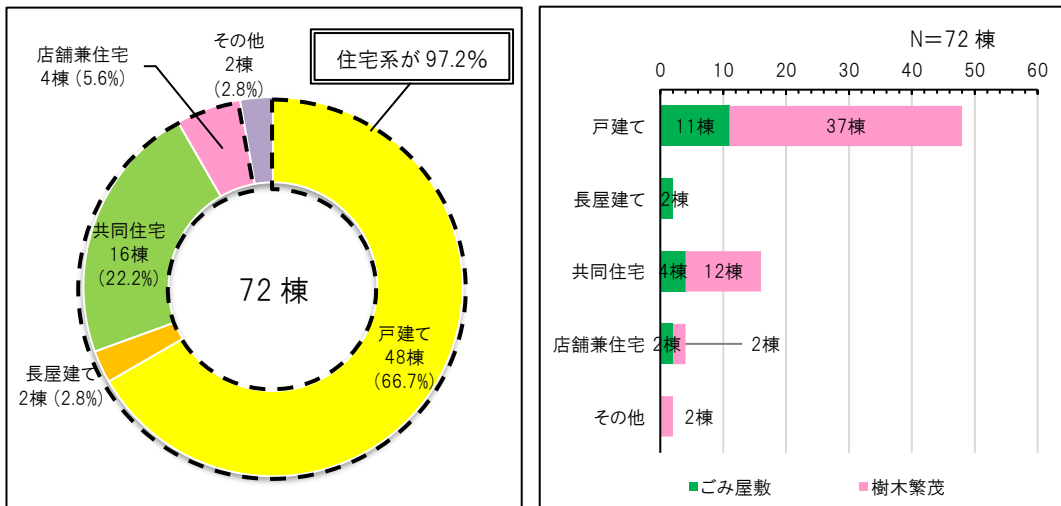
オ ごみ屋敷等の建物に関する状況

(ア) 用途別のごみ屋敷等棟数

住居系がほとんどを占めている

戸建て住宅が過半数以上を占めており、次いで「共同住宅」、「店舗兼住宅」、「長屋建て」を含めると住居系の建物用途が計 97.2%と大部分を占めています。

図表 21 用途別のごみ屋敷等棟数

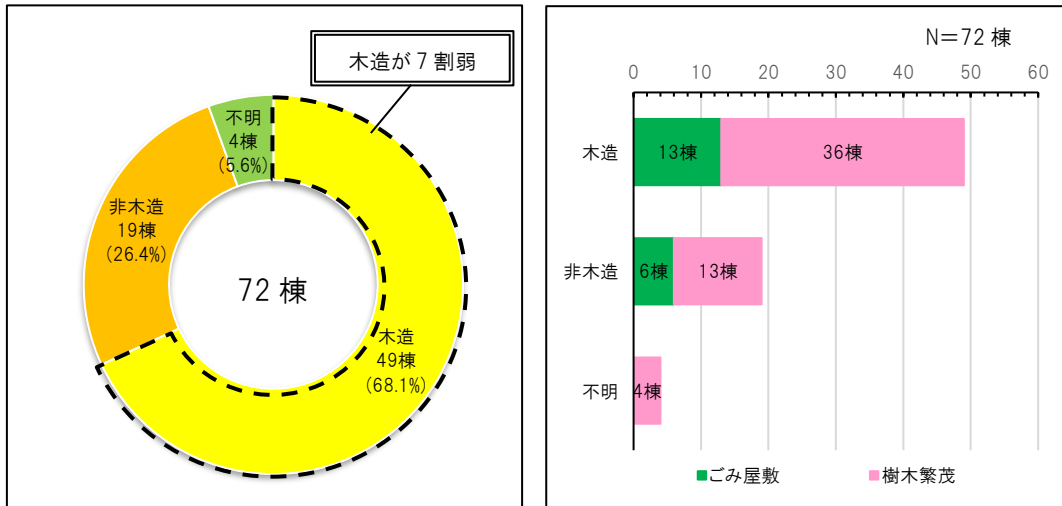


(イ) 構造別のごみ屋敷等棟数

木造が7割弱

ごみ屋敷等も同様に木造住宅が全体の7割弱を占めています。非木造については、26.4%となり、外観目視では判断がつかず、判定不可となった物件は全体の5.6%ありました。

図表 22 構造別のごみ屋敷等棟数



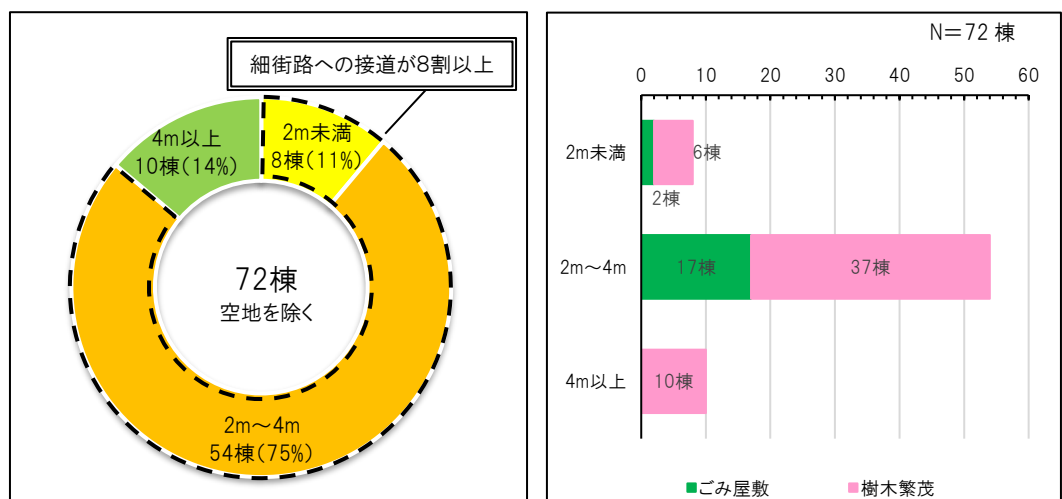
カ ごみ屋敷等の接道の状況

(ア) 前面道路の幅員別のごみ屋敷棟数

細街路への接道が8割以上

ごみ屋敷の敷地の前面道路の接道状況（前面道路の幅員）は、空家等と同様に「4m未満」の道路で8割以上が細街路に面しています。また、ごみ屋敷（空地、樹木繁茂を除く）は、4m以上の道路では確認されず、細街路に存在しています。

図表 23 前面道路の幅員別のごみ屋敷等棟数

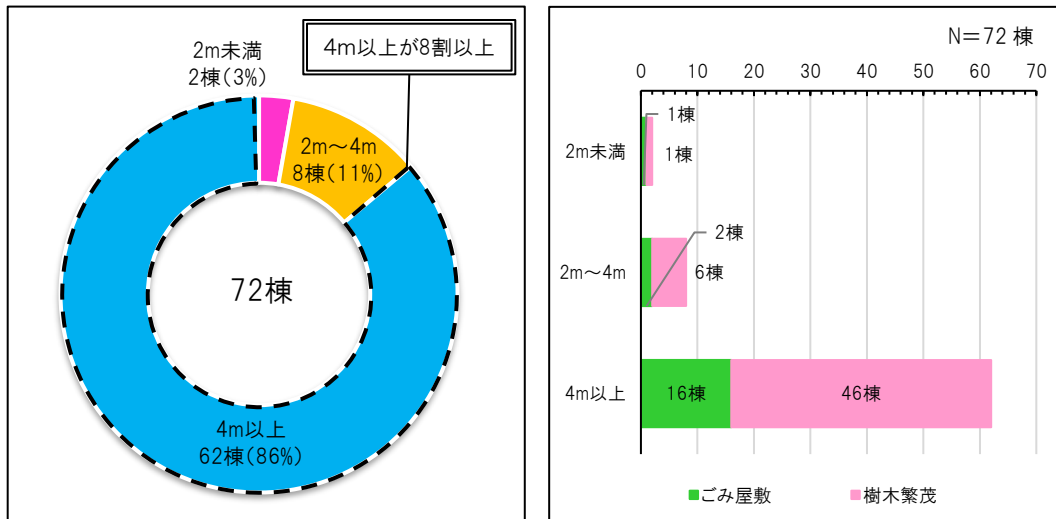


(イ) 道路に接する間口別のごみ屋敷棟数

4m以上が8割以上

ごみ屋敷の敷地が道路に接する長さ（間口）は、「4m以上」が86.1%と、空家と比較すると、15.7ポイントも高く、2m未満の無接道敷地はわずか2.8%となっています。

図表 24 道路に接する間口別のごみ屋敷等棟数



②アンケート調査の概要

実態調査により空家と判定された 685 棟について、建物登記等により所有者を特定できた 418 棟に対してアンケート調査を行いました。なお、アンケートの送付先は 508 件でした。

所有者調査の方法

- ・建物登記簿から確認した空家を対象としました。
- ・借地等によりひとつの土地に複数の建物登記があり特定が困難な場合や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建物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、令和 6 年度（2024 年度）調査では 418 棟でした。

アンケート調査回収結果

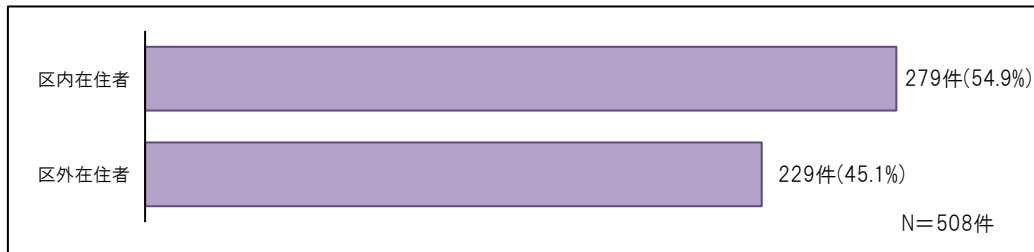
- ・アンケート回収状況は、以下に示すとおりで、空家棟数では 30.2%、所有者別では 25.2%でした。

図表 25 アンケート調査回収結果表

	棟数(棟)	件数(件)
アンケート発送数	418	508
宛先不明で返送	67	80
有効対象数	351	428
有効回答	106	108
回収率（対有効対象数）	30.2%	25.2%
未回答	245	320

- ・回答が得られた空家等の所有者等の居住地は、区内在住者が 279 件（54.9%）、区外在住者は 229 件（45.1%）でした。

図表 26 回答者の居住地について



アンケート調査の集計結果

集計結果の見方

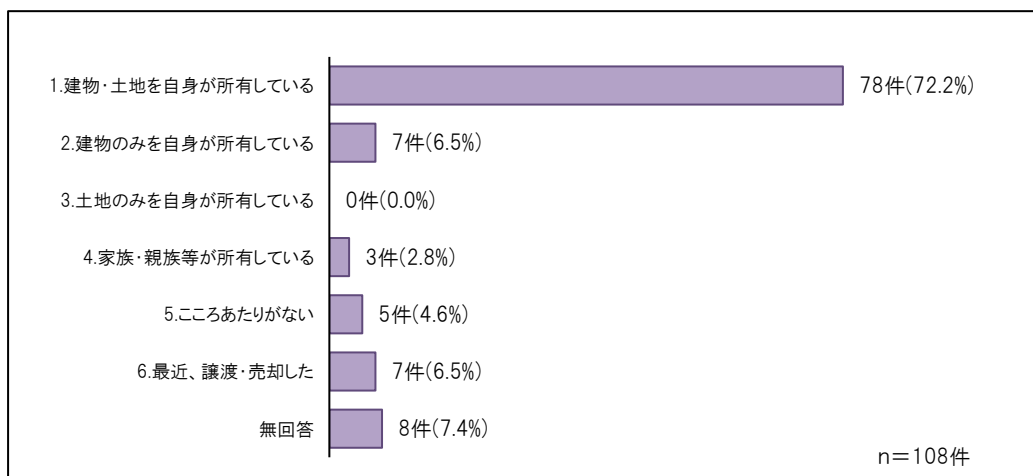
- ・グラフ内の数字については、件数（構成比）を表示しています。
- ・構成比は小数第 2 位を四捨五入して算出しました。したがって、回答率は合計しても合計が 100%にならず、1%の範囲で増減することがあります。
- ・n は構成比算出の母数であり、100%が何人の回答者数に相当するかを示します。
- ・グラフの色は、単回答 、複数回答 で示します。

ア 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78件(72.2%)と最も多く、「建物のみを自身が所有している」借地の所有者等が7件(6.5%)でした。また、「最近、譲渡・売却した」との意見が7件(6.5%)ありました。

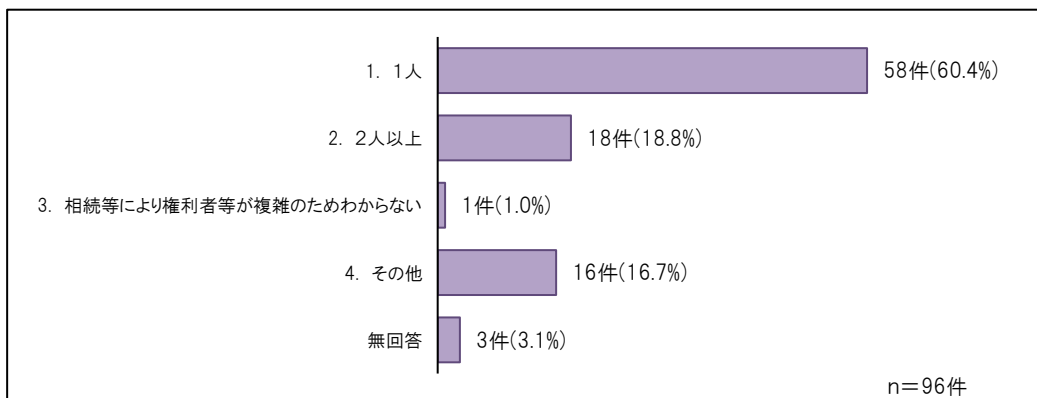
図表 27 問1 建物・土地の所有について



問2 所有者は何名ですか。(問1で5又は6を選択した人を除く)

「1人」が最も多く58件(60.4%)と過半数以上を占めているものの、「2人以上」の共有は18件(18.8%)となっています。

図表 28 問2 所有者の人数について

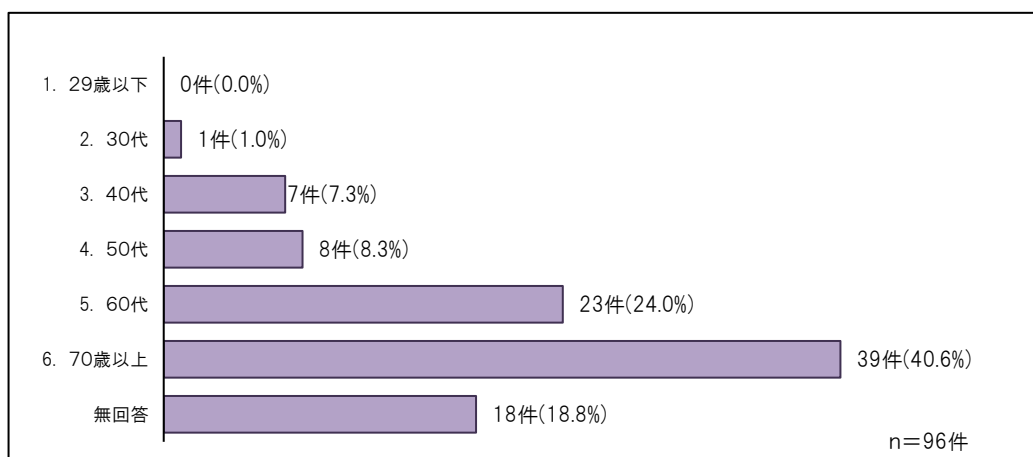


4.その他 「法人(学校法人含む)」等

問3 年齢は何歳ですか。(問1で5又は6を選択した人を除く)

「70歳以上」が最も多く39件(40.6%)、次いで「60代」が23件(24.0%)と、60歳以上が6割以上を占めています。

図表 29 問3 所有者の年齢について

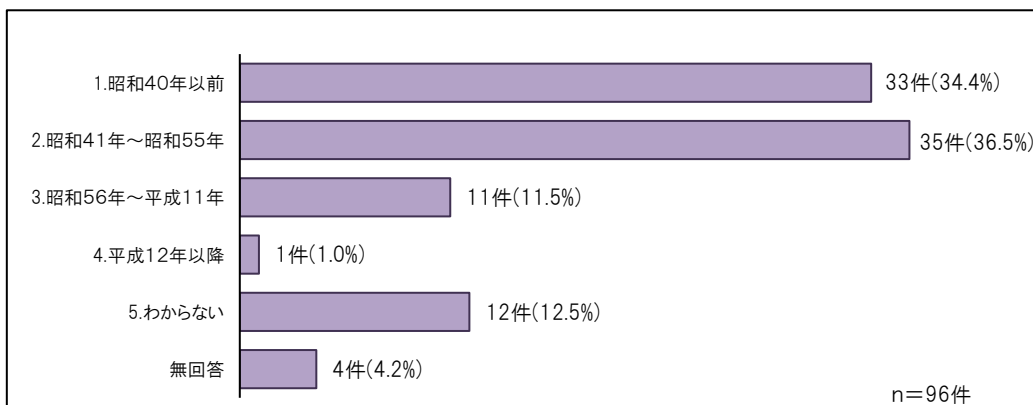


イ 建物の使用状況について

問4 建築時期はいつごろですか。(問1で5又は6を選択した人を除く)

「昭和41年～昭和55年」が35件(36.5%)と最も多く、次いで「昭和40年以前」が33件(34.4%)と、7割以上が昭和55年(1980年)以前(築45年以上)となっています。

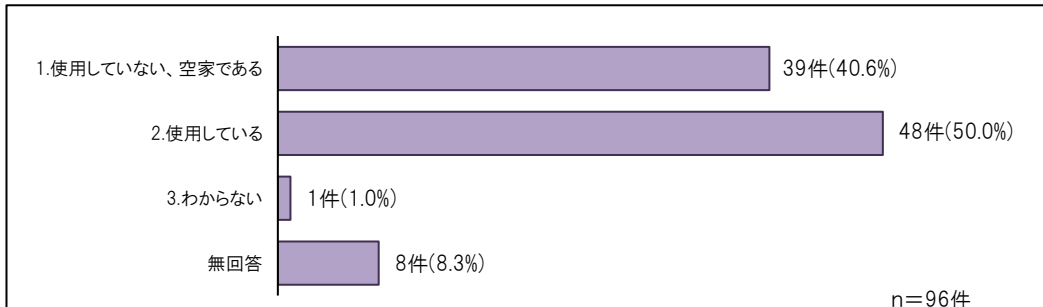
図表 30 問4 建築時期について



問5 現在、建物を使用（利用を含む。）していますか。（問1で5又は6を選択した人を除く）

「使用している」が48件（50.0%）、「使用していない、空家である」が39件（40.6%）で、わずかですが使用していない割合は少ない状況です。

図表 31 問5 建物の使用について

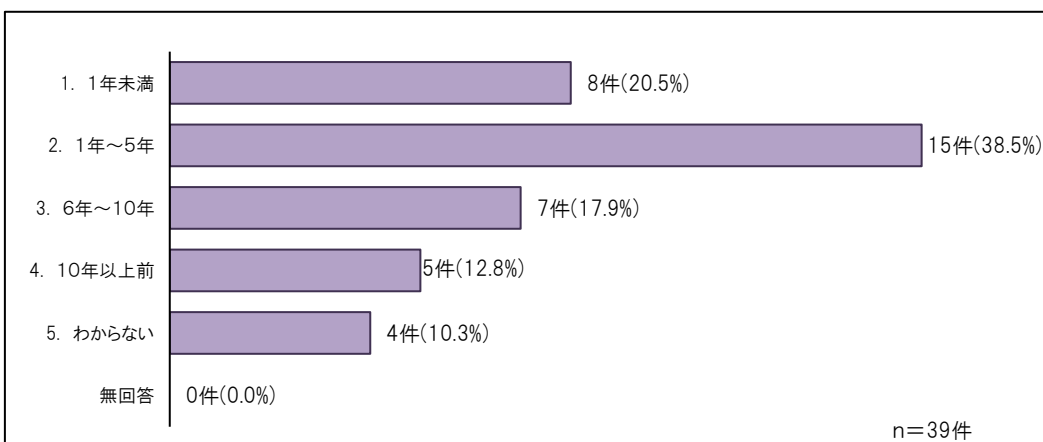


問6 建物を使用しなくなった時期は何年前ですか。（問5で「建物を使用していない、空家である」を選択した人のみ）

「1年～5年」が15件（38.5%）で最も多く、次いで「1年未満」が8件（20.5%）、「6年～10年」が7件（17.9%）と続いており、10年未満との回答は、7割台半ばとなっています。

なお、6年以上使用していない長期間空家状態にある建物が12件で3割以上を占めています。

図表 32 問6 建物を使用しなくなった時期について

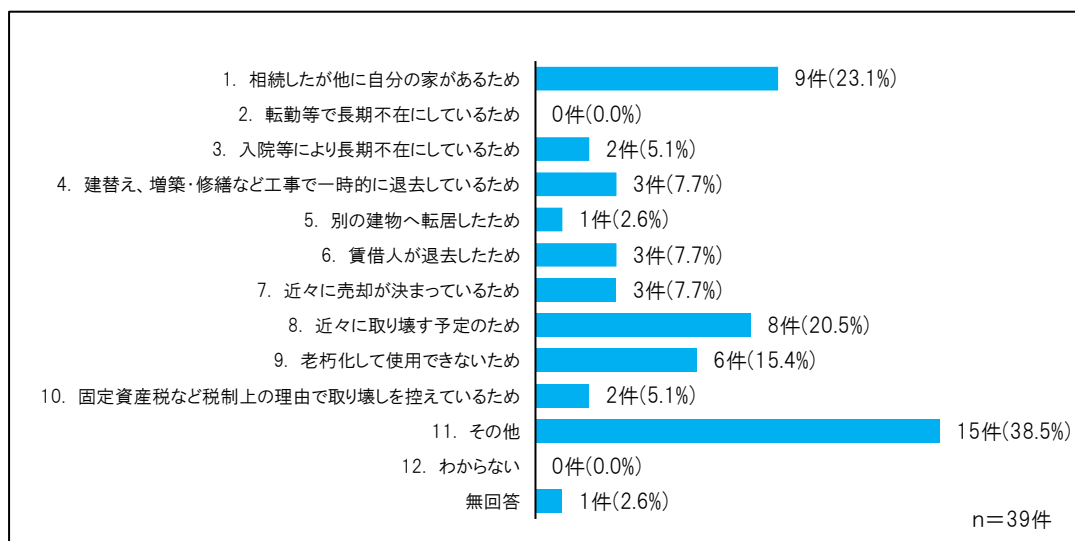


問7 建物を使用していない理由はなんですか。（問5で「建物を使用していない、空家である」を選択した人のみ） 複数選択可

「相続したが他に自分の家があるため」が多く9件（23.1%）、次いで「近々に取り壊す予定のため」が8件（20.5%）、「老朽化して使用できないため」が6件（15.4%）と続いています。

また、「その他」の意見が最も多く、「取り壊すため解体」、「売却予定」などの利活用に係る意見が見られる反面、「建替えの資金不足」、「地主の承諾が必要」などの利活用に係る課題がうかがえます。

図表 33 問7 建物を使用していない理由について

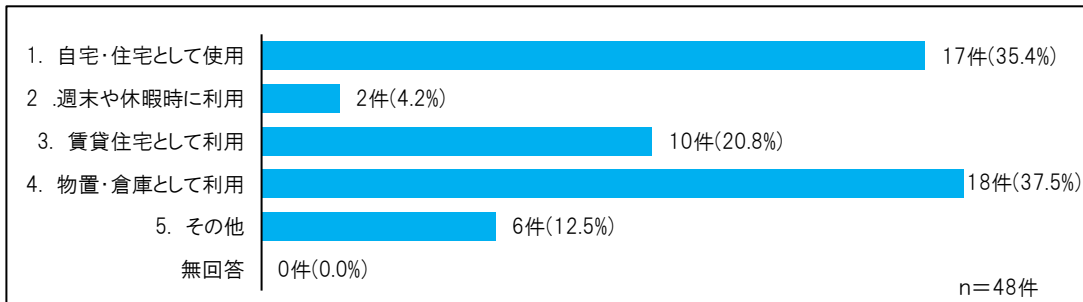


11.その他 「取り壊すため解体」、「建替えの資金が不足」、「施設入所」、「売却予定」、「使用予定が決まっていない」、「家の中の片付けが済んでいない」、「地主の承諾が必要」等

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） 複数選択可

「物置・倉庫として利用」が 18 件（37.5%）、次いで「自宅・住宅として使用」が 17 件（35.4%）、「賃貸住宅として利用」が 10 件（20.8%）と続いています。

図表 34 問 8 建物の使用(利用)状況について

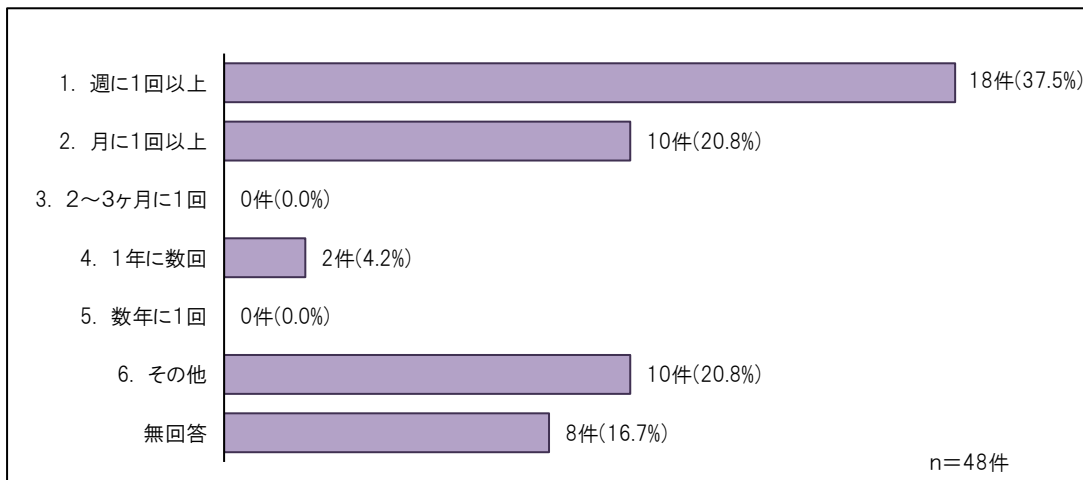


5.その他 「校舎として使用」、「アトリエ」、「事務室など」、「教員利用」、「駐車場」等

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 18 件（37.5%）、「月に1回以上」が 10 件（20.8%）と続き、月1回以上の割合は高い状況がうかがえます。また、「その他」の意見の中には、「毎日・常時使用」や「リフォーム中」との意見があります。

図表 35 問 9 建物の使用頻度について

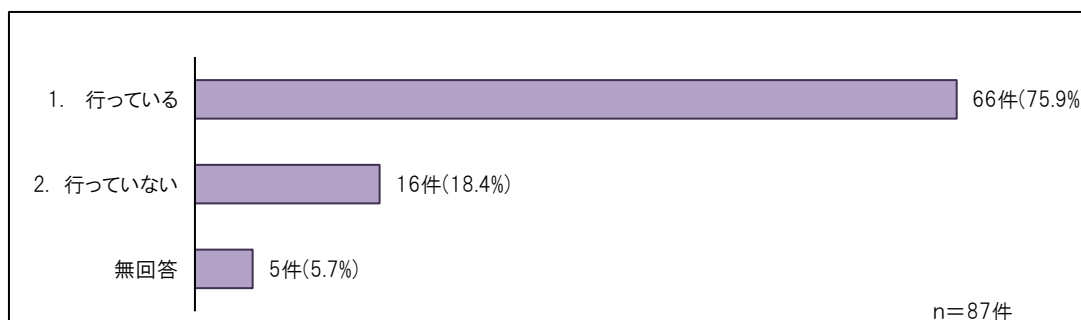


6.その他 「毎日・常時使用」、「リフォーム中」、「(賃貸)退去のため使用なし」、「必要時」等

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)

「行っている」が 66 件 (75.9%)、「行っていない」が 16 件 (18.4%) であり、定期的な維持管理を行っている割合は多くなっています。

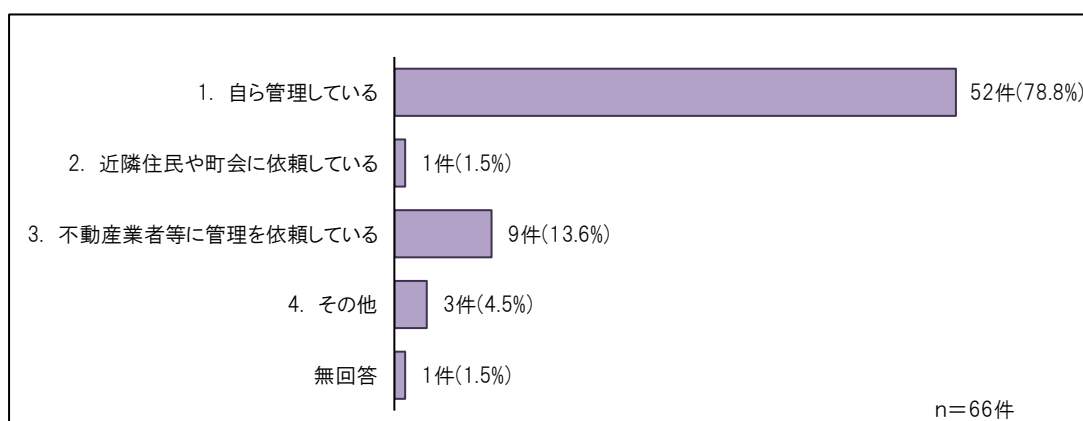
図表 36 問 10 定期的な維持管理について



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)

「自ら管理している」が最も多く 52 件 (78.8%)、次いで「不動産業者等に管理を依頼している」が 9 件 (13.6%) でした。

図表 37 問 11 維持管理者について

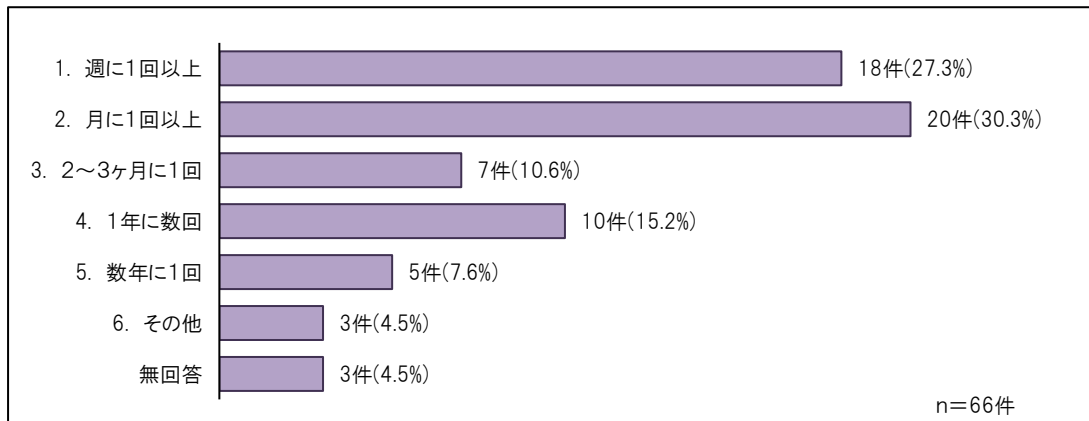


4.その他 「家族が来てやっている」、「賃借人」、「ビル管理会社」等

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）

「月に1回以上」が 20 件（30.3%）と最も多く、次いで「週に1回以上」が 18 件（27.3%）に対し、「1年に数回」が 10 件（15.2%）や「数年に1回」が 5 件（7.6%）と維持管理の頻度が少ないものが2割強あります。

図表 38 問 12 維持管理の頻度について

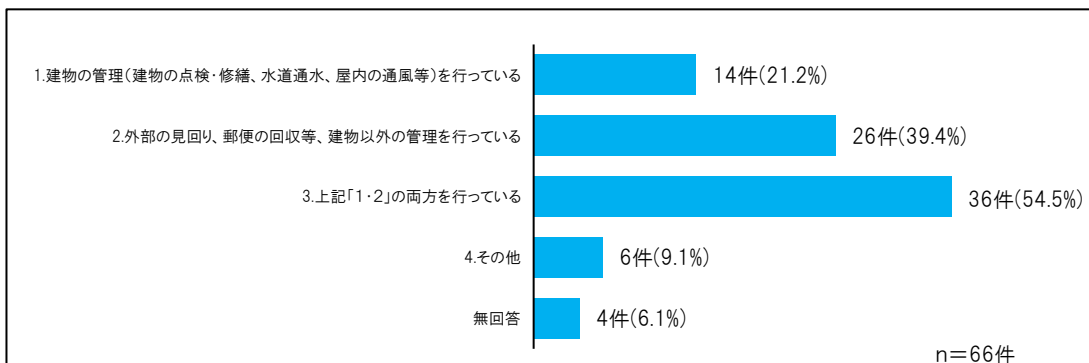


6.その他 「不定期」、「リフォーム中」、「必要時」

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） 複数選択可

「両方を行っている」が 36 件（54.5%）、「外部の見回り等を行っている」が 26 件（39.4%）、「建物の管理を行っている」が 14 件（21.2%）と続いています。また、「その他」の意見では「お隣の方がポストを見て下さってる」といった意見も見られ、近隣住民の協力が重要であることがうかがえます。

図表 39 問 13 維持管理の内容について

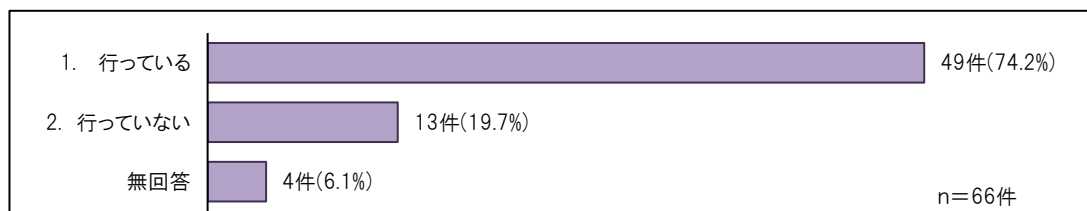


4.その他 「室内清掃」、「建物内のチェック」、「お隣の方がポストを見て下さっている」、「まわりのごみ・草取り・リフォーム業者の案内」等

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)

「行っている」が 49 件 (74.2%)、「行っていない」が 13 件 (19.7%) でした。

図表 40 問 14 樹木、雑草の管理について

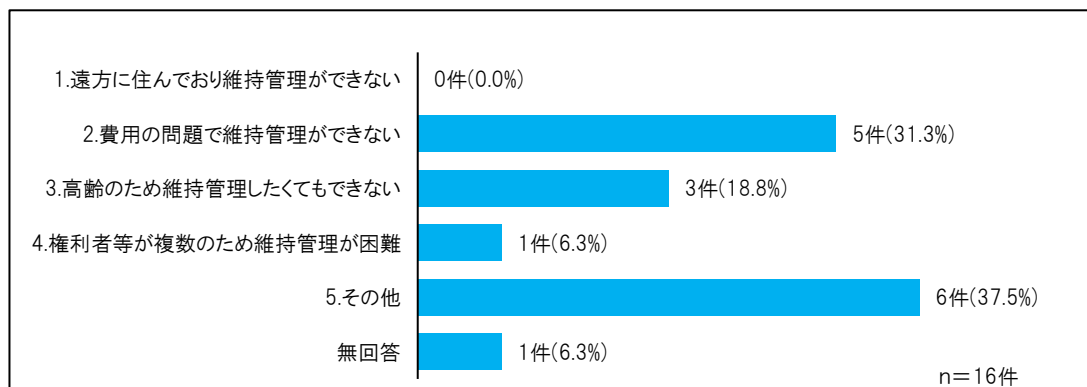


問 15 問 10 で「行っていない」と回答した理由はなんですか。(問 10 で「維持管理を行っていない」を選択した人のみ) 複数選択可

「費用の問題で維持管理ができない」が 5 件 (31.3%) と多く、次いで「高齢のため維持管理したくてもできない」が 3 件 (18.8%) ありました。「遠方に住んでおり維持管理ができない」との回答はなかったものの、アンケート送付者の属性からは、区外在住者が 4 割と高い状況にあることに留意する必要があります。

さらに、「その他」の意見では「解体」が 3 件 (31.3%) や「利用予定がある」との意見も見られ、利活用をするための対策を行っている所有者等と、維持管理を実施していない所有者等の対極する意見が見られました。

図表 41 問 15 維持管理を実施していない理由について



5.その他 「解体」3件、「修理する必要がない」、「建て直しの予定があるため」、「利用予定がある」等

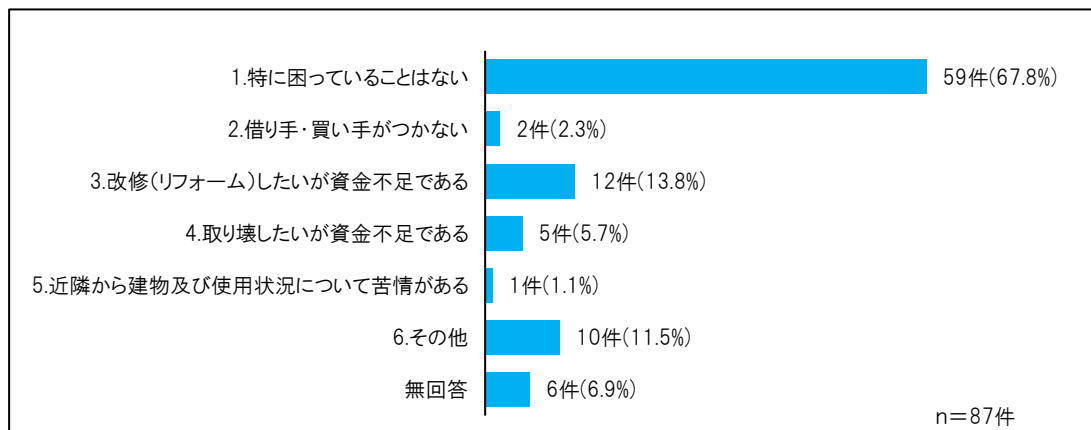
ウ 建物を使用する上での課題について

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

「特に困っていることはない」が 59 件 (67.8%) とほとんどの人は困っていない状況にあります。が、「改修 (リフォーム) などをしたいが資金不足である」が 12 件 (13.8%)、「取り壊したいが資金不足である」5 件 (5.7%) と続き、困っている要因としては資金面の調達に課題があることがうかがえます。

「その他」の意見では、「未接道のため解体・新築できない」、「相続で土地が分割」など、建築関連法令や民法などの専門知識が必要な事柄で困っているとの意見が見られました。

図表 42 問 16 建物について困っていることについて



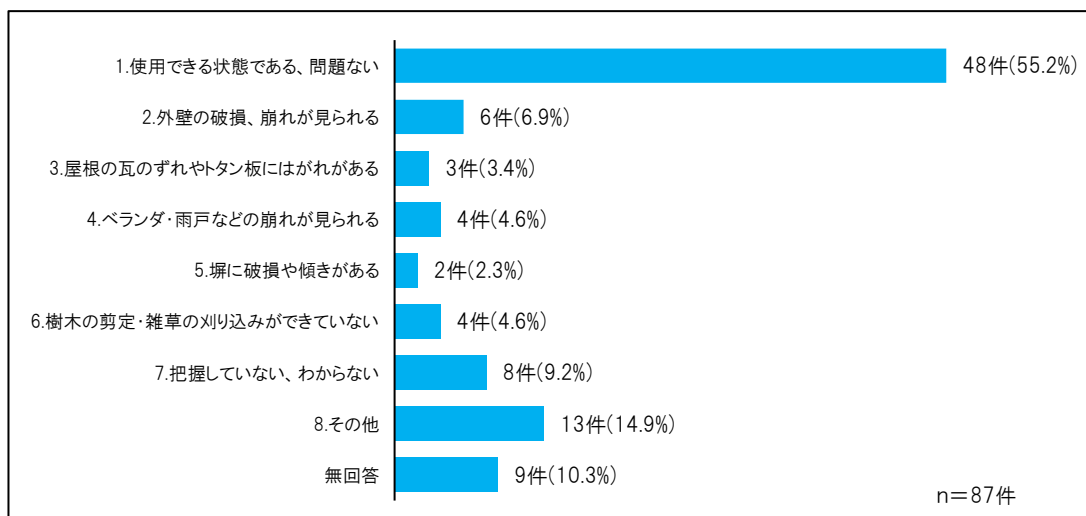
6.その他 「売却予定」2 件、「未接道建物となり、解体・新築ができない」、「現在リフォーム中」、「物の処分・改修業者の選定(かけがあるため)苦労している」、「相続で土地が分割」、「土地が自分の物ではないので好きに使えない」、「敷地内へのごみの不法投棄」、「他の建物と合わせて行いたい」等

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

複数選択可

「使用できる状態である、問題ない」が 48 件 (55.2%) と最も多く過半数以上を占めているものの、「外壁の破損、崩れが見られる」や「屋根の瓦のずれやトタン板にはがれがある」などの建物が利用できる状態ではない割合が約 1 割存在しています。また、「その他」では、「時々ねずみが出ている」や「耐震性に不安がある」といった意見も見られました。

図表 43 問 17 建物等の状態について

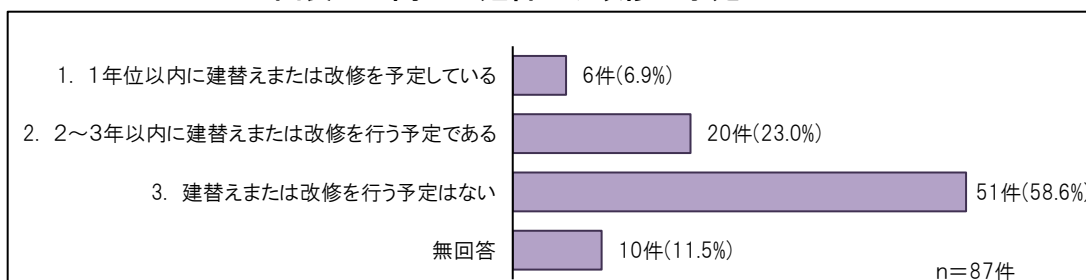


8.その他 「とにかく古い・古すぎる」2件、「解体」2件、「内部の荷物などは整理してあるので、何もない」、「時々ねずみが出ている」、「内装の状態がひどく住める状況ではない」、「中が崩れてる」、「耐震性に不安あり」、「雨漏り」等

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)

「建替えまたは改修を行う予定はない」が最も多く 51 件 (58.6%)、「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 (23.0%)、「1年位以内に建替えまたは改修を予定している」が 6 件 (6.9%) と続き、予定がある所有者はわずか 3 割程度に過ぎない状況です。

図表 44 問 18 建替えや改修の予定について

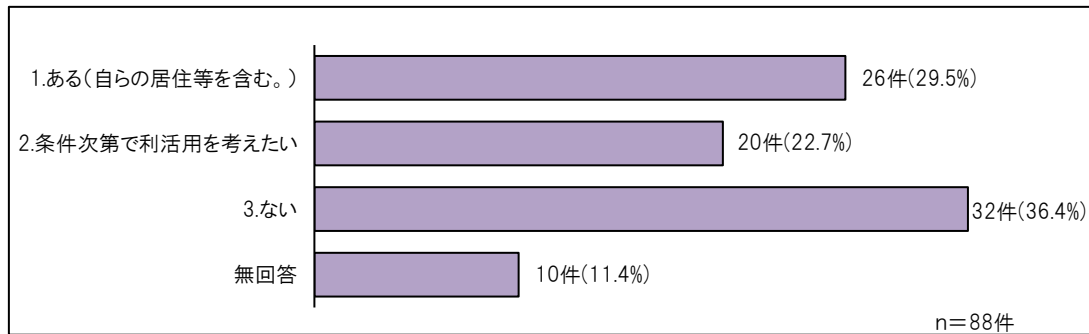


工 空家の利活用の意向について

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)

「ない」が最も多く 32 件 (36.4%) でした。一方、「ある (自らの居住等含む。)」が 26 件 (29.5%)、「条件次第で利活用を考えたい」が 20 件 (22.7%) を合わせると、52.2%で利活用の意向があり、過半数を超えています。

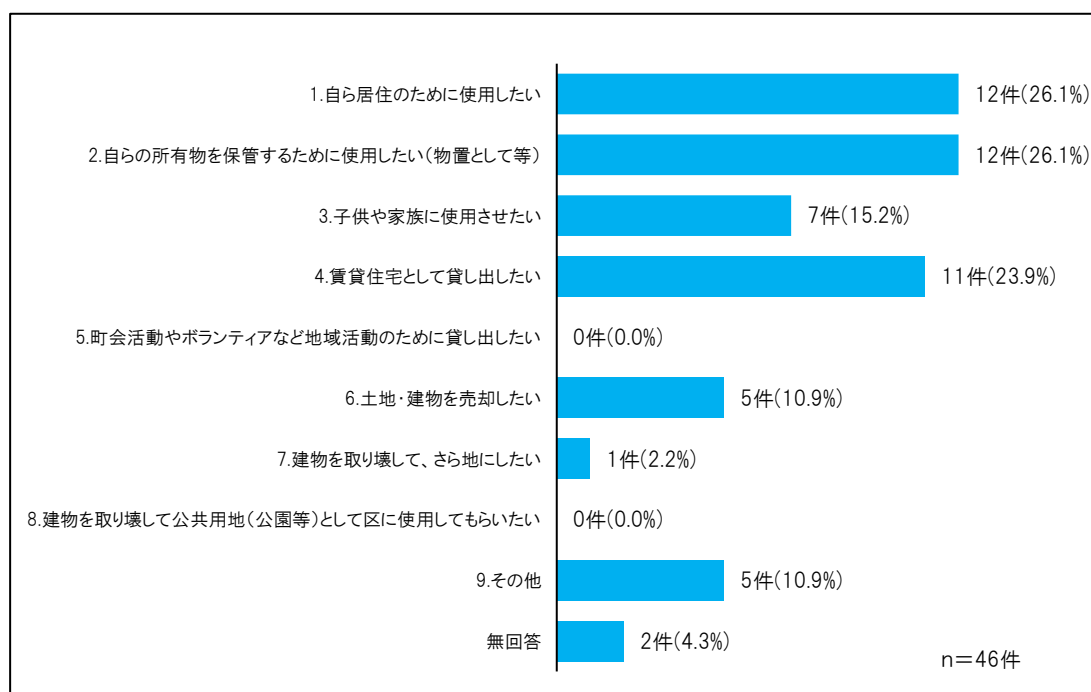
図表 45 問 19 利活用の意向について



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

「自らの居住のために使用したい」、「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)」が各 12 件 (26.1%)、「賃貸住宅として貸し出したい」が 11 件 (23.9%) と続いています。なお、「町会活動やボランティアなど地域活動のために貸し出したい」や「建物を取り壊して公共用地(公園等)として区に使用してもらいたい」との意見は見られませんでした。「その他」としては、「建物を取り壊して新たに建て直す」や「民泊等」などの意見がありました。

図表 46 問 20 利活用の方法について

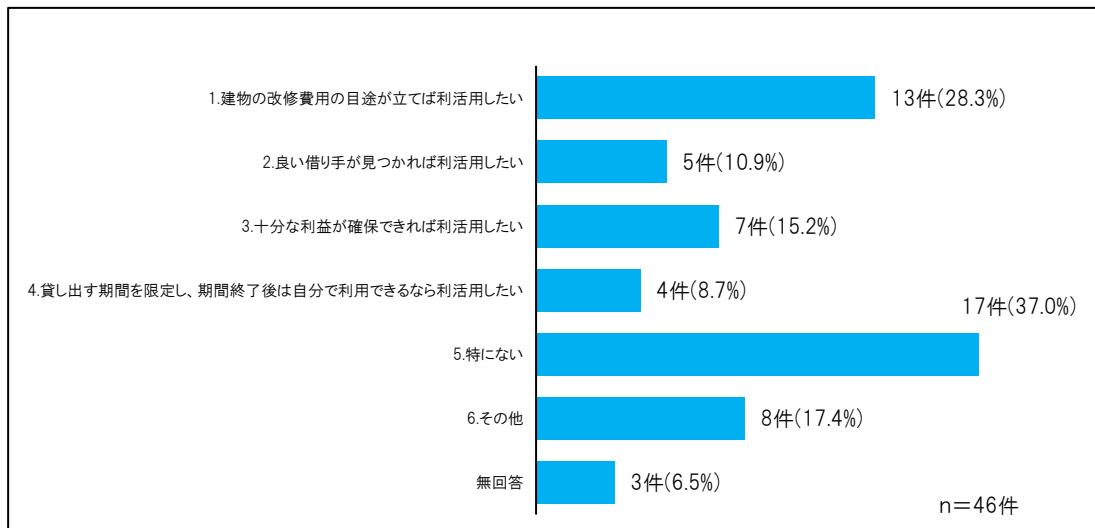


9.その他 「建物を取り壊して新たに建て直す」、「民泊等」等

**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

「特にない」が 17 件 (37.0%) と最も多くなっていますが、利活用する条件としては、「建物の改修費用の目途が立てば利活用したい」が 13 件 (28.3%)、「十分な利益が確保できれば利活用したい」が 7 件 (15.2%)、「良い借り手が見つければ利活用したい」が 5 件 (10.9%) と続き、費用面や投資の確実性の担保など、コストバランスが条件であることがうかがえます。また、「その他」の意見としては、「どのような利活用方法が良いかわからない」、「良い活用策が見つければ倉庫以外としても活用したい」、「利活用方針が整えられれば改修を施したい」など、どのように利活用したらよいかわからない状況にあることもうかがえます。

図表 47 問 21 利活用する上での条件について



6.その他 「どのような利活用方法が良いかわからない」、「良い活用策が見つければ倉庫以外としても活用したい」、「子供、家族の意向」、「利活用方針が整えられれば改修を施したい」、「民泊等」、「信頼できる業者さんを選定できたら」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

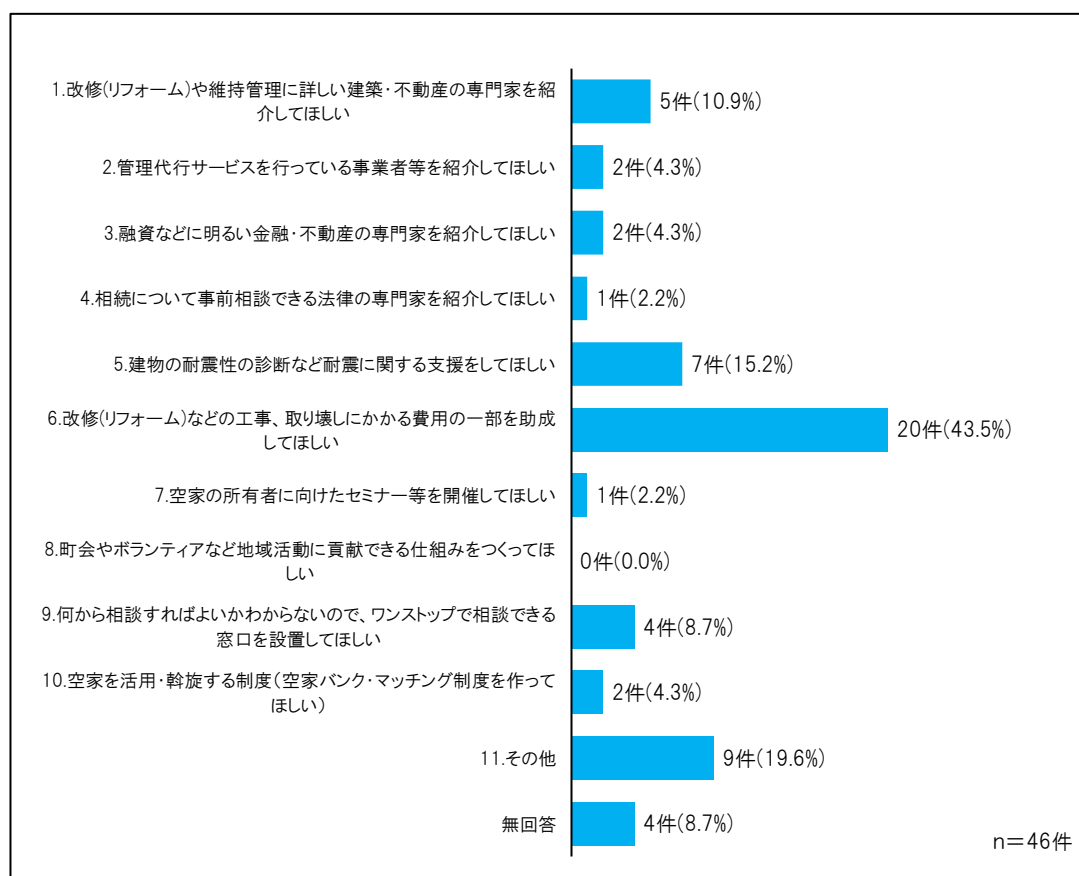
または 2 を選択した人のみ)

複数選択可

「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 20 件（43.5%）で突出しており、次いで「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 7 件（15.2%）と、費用面での支援のニーズが高くなっています。また、「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」、「何から相談すればよいかわからないので、ワンストップで相談できる窓口を設置してほしい」といった専門家への相談ニーズがあることもうかがえます。

その他としては、「接道に係わる建築規制の緩和」、「がけの支援」といった建築関連法令に係る支援の意見が見られました。

図表 48 問 22 利用する上で区に期待したい支援について

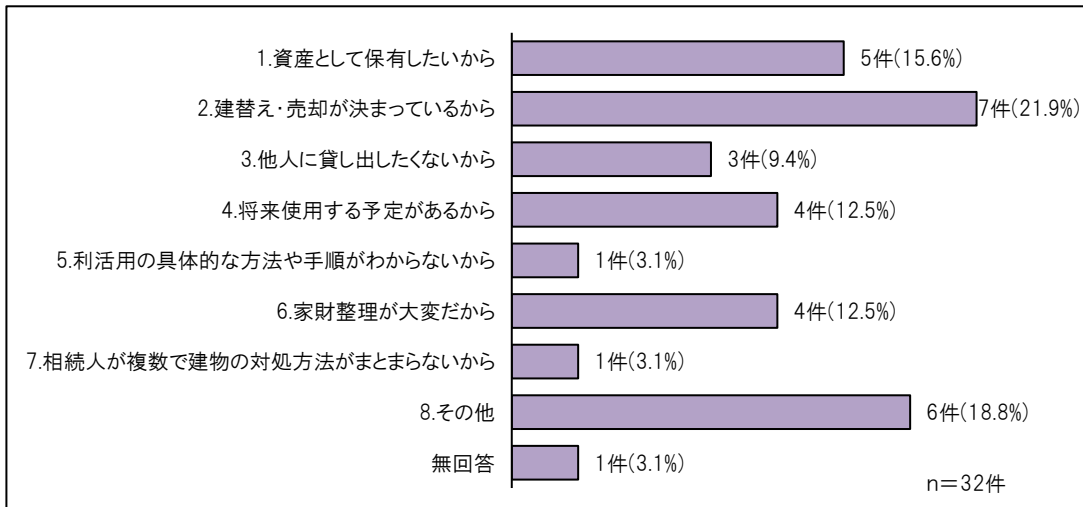


9.その他 「特になし」、「接道に係わる建築規制の緩和」、「がけの支援」、「借地権」、「新しく活用」

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)

「建替え・売却が決まっているから」が最も多く 7 件 (21.9%)、「資産として保有したいから」が 5 件 (15.6%) でした。また、「その他」としては、「相続人に渡す・任せる」、「取壊すから」との意見がありました。

図表 49 問 23 利活用しない理由について

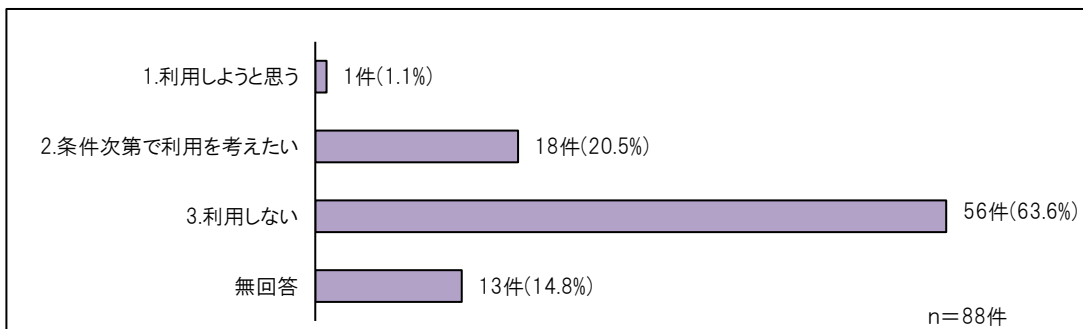


8.その他 「相続人に渡す・任せる」、(2 件)、「わからない」、「取壊すから」、「売却が上手いければ良いと思う」、「他の建物と合わせて行いたいから」

問 24 今後新宿区の空家の相談会を利用していきたいと思いますか。(問 5 で 1～3 を選択した人のみ)

「利用しない」が 56 件 (63.6%) と 6 割以上を占め、「条件次第で利用を考えたい」と「利用しようと思う」との利用意向があるのは 19 件 (21.6%) で、5 人に 1 人の割合でした。

図表 50 問 24 空家相談会の利用意向について



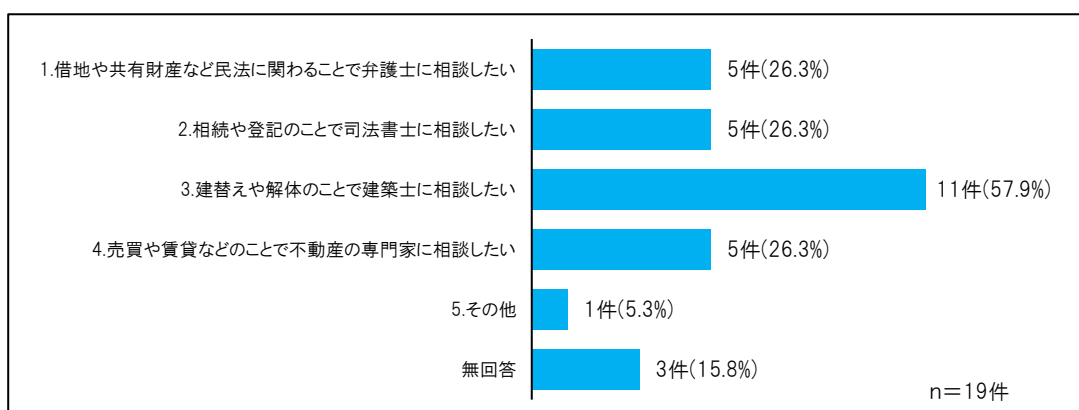
問 25 どのような利用を考えていますか。(問 24 で 1、2 を選択した人のみ)

複数選択可

「建替えや解体のことで建築士に相談したい」が 11 件 (57.9%) で最も多く、そのほかの専門家についてはそれぞれ 5 件 (26.3%) でした。

また、「その他」では「費用を相談したい」との意見が見られました。

図表 51 問 25 空家相談会の利用目的について



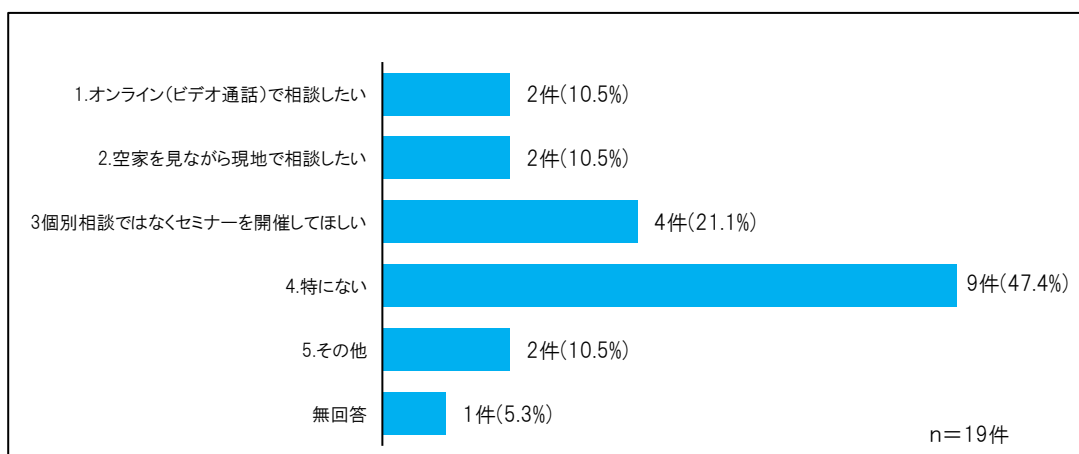
5. その他 費用相談したい

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)

複数選択可

「特にない」が 9 件 (47.4%) で、おおむね半数を占めています。

図表 52 問 26 利用する上での条件について

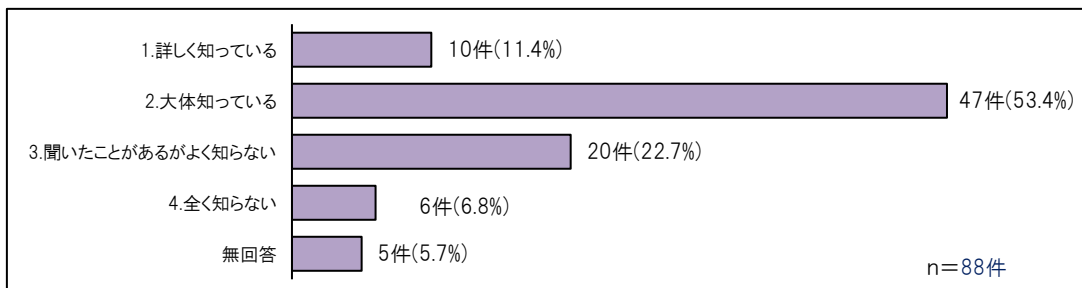


5. その他 「個別も」、「耐震工事と思っている」

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、この制度改正をご存じですか。(問 5 で 1～3 を選択した人のみ)

「大体知っている」が 47 件 (53.4%) と最も多く、「詳しく知っている」を合わせて、相続登記の義務化の内容の認知度は、57 件 (64.8%) と 6 割以上を占めています。一方、「聞いたことがあるがよく知らない」が 20 件 (22.7%)、「全く知らない」が 6 件 (6.8%) を合わせると、約 3 割が相続登記の義務化を認知していない状況がうかがえました。

図表 53 問 27 相続登記の義務化について

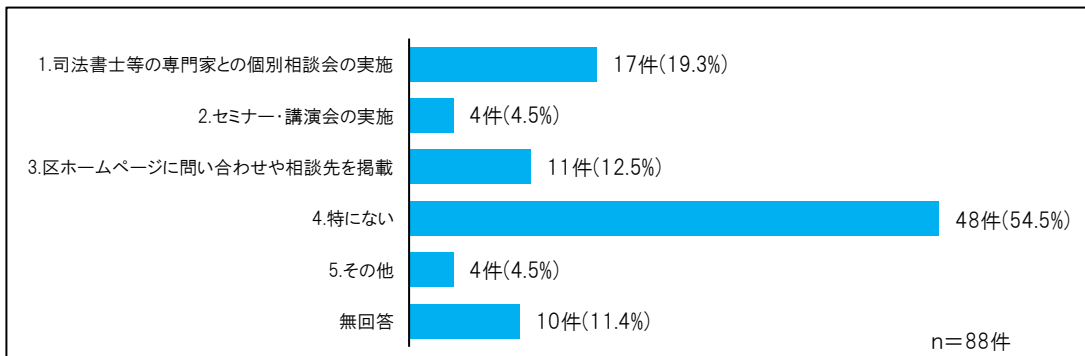


問 28 相続登記の手続きをすることになった場合、区に期待する支援はありますか。(問 5 で 1～3 を選択した人のみ) 複数選択可

「特にない」が 48 件 (54.5%) と半数以上を占めています。次いで、「司法書士等の専門家との個別相談会の実施」が 17 件 (19.3%) と続いています。

なお、「特にない」が多数を占めているものの、どのような支援を受ける必要があるかについてわからない相続人も含まれていることから、セミナーや個別相談会のほかリーフレットなどにより意識の醸成を図っていく必要性があります。

図表 54 問 28 相続登記にあたり区に期待する支援について



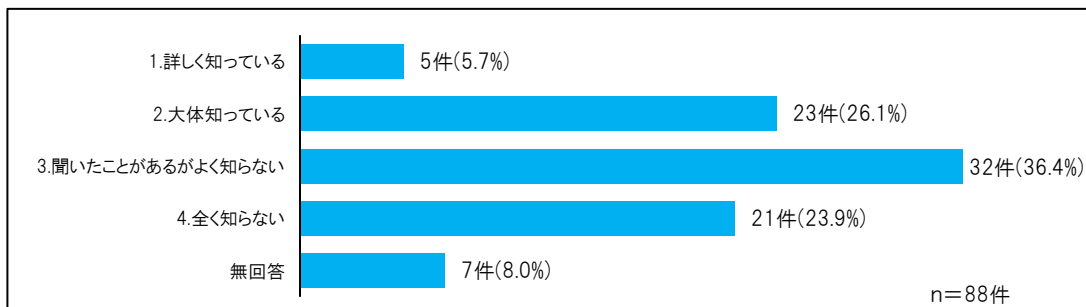
5.その他 「登記済・相続して登記してある・相続はしている」、「簡略化」

オ 空家特措法の改正について

問 29 令和 5 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正され、「特定空家等（著しく管理が不適切な空家）」だけでなく、そのまま放置すると「特定空家等」になるおそれのある「管理不全空家等」についても、区から勧告を受けた場合、固定資産税及び都市計画税を減額する住宅用地特例の適用対象から除外されることをご存知ですか。（問 5 で 1～3 を選択した人のみ）

住宅用地特例の適用対象除外については、「詳しく知っている」が 5 件（5.7%）、「大体知っている」が 23 件（26.1%）を合わせた認知度は 3 割強でした。一方、「聞いたことがあるがよく知らない」32 件（36.4%）、「全く知らない」21 件（23.9%）を合わせると 6 割以上が認知していない状況となっています。

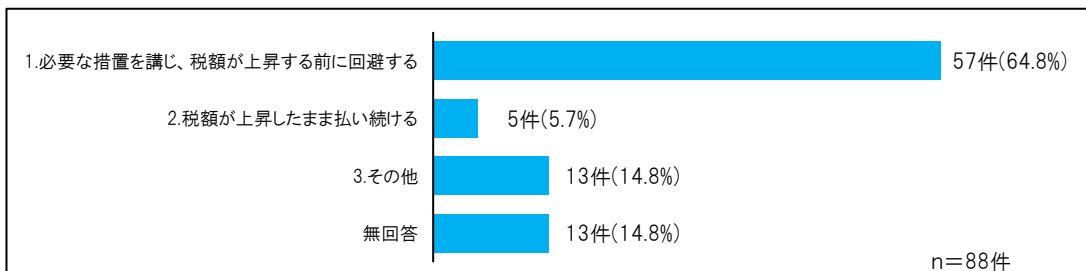
図表 55 問 29 住宅用地特例の適用除外について



問 30 問 29 のように住宅用地特例が解除された場合、固定資産税等が最大 6 倍になると言われています。もし、そのような状況になった場合、どうだと思いますか。（問 5 で 1～3 を選択した人のみ）

住宅用地特例が解除された場合の対応については、「必要な措置を講じ、税額が上昇する前に回避する」が 57 件（64.8%）で最も多く、6 割以上を占めています。反面、わずかではあるが「税額が上昇したまま払い続ける」が 5 件（5.7%）見られ、その他では「分からない」との意見が 4 件見られました。

図表 56 問 30 住宅用地特例の適用除外の対応について



3.その他 「分からない」4 件、「がけの上に建っているので建替えを引き受ける業者が見つからない。家の中に物があるので片づけに時間がかかっている。」、「相続人にまかせる」等

4 区の空家等の現状と課題の整理

現地調査の結果

(1) 空家の状況

<地域別の状況>

① 地域別の空家棟数及び空家率

- ・地域別の空家棟数で 50 棟以上見られる地域は、多い順に四谷地域（131 棟）、落合第一地域（89 棟）、笹塚地域（88 棟）、榎地域（74 棟）、戸塚地域（66 棟）となっています。
- ・区内の空家率は 1.41% ですが、区の平均を上回る地域は、角筈（新宿駅周辺）地域が 2.11%、四谷地域が 2.01%、落合第一地域が 1.86%、笹塚地域が 1.73%、柏木地域が 1.43% となっています。

<建物に関する状況>

② 用途別の空家棟数及び空家率

- ・空家の 685 棟を用途別にみると、「戸建て」が 6 割を占めています。「共同住宅」、「店舗兼住宅」、「長屋建て（テラスハウス）」を含めると居住用の建物用途は 9 割以上で大部分を占めています。

③ 建築年次別の空家棟数及び空家率

- ・昭和 56 年（1981 年）6 月 1 日の建築基準法の耐震基準の見直し以前の建物は旧耐震基準です。空家の 456 棟の中で登記簿に記載のある 329 棟のうち、「昭和 46 年以前」の建物 152 棟（33%）、「昭和 47 年～昭和 56 年」が 85 棟（19%）であり、これらを合わせた「昭和 56 年（1981 年）以前の建物」である旧耐震基準の建物が 237 棟（52%）と、空家の過半数以上を占めています。

＜接道の状況＞

④ 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 413 棟（60%）で 6 割を占め、次いで「2m 未満」が 120 棟（18%）で、8 割弱が細街路に面しています。

⑤ 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 482 棟（70%）と 7 割を占めています。
- ・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 58 棟（9%）と約 1 割存在します。

（2）ごみ屋敷の状況

＜地域別の状況＞

① 地域別のごみ屋敷の状況

- ・区内のごみ屋敷の状況については、樹木繁茂が 7 割以上です。
- ・地域別では、四谷地域が一番多くなっています。

＜建物に関する状況＞

② 用途別のごみ屋敷の棟数

- ・戸建て住宅が過半数を占めており、「共同住宅」、「店舗兼住宅」、「長屋建て」を含めると住居系の建物用途が計 97.2%と大部分を占めています。

＜接道の状況＞

③ 前面道路の幅員別のごみ屋敷棟数

- ・ごみ屋敷の敷地の前面道路の接道状況（前面道路の幅員）は、空家等と同様に「4m 未満」の道路で、8 割以上が細街路に面しています。
- ・ごみ屋敷（空き地、老朽建築物、樹木繁茂を除く）は、「4m 以上」の道路では確認されず、細街路に存在しています。

④ 道路に接する間口別のごみ屋敷棟数

- ・ごみ屋敷の敷地が道路に接する長さ（間口）は、「4m以上」が86.1%と、空家と比較すると、15.7ポイントも高く、2m未満の無接道敷地はわずか2.8%となっています。
- ・ごみ屋敷（空き地、老朽建築物、樹木繁茂を除く）は、「4m以上」接道している道路では確認できませんでした。

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の回答が7割以上と最も多い状況です。
- ② 所有者等の年齢は、60歳以上が6割を占めています。

<建物の使用状況について>

- ③ 昭和55年（1980年）以前に建てられた建物が7割以上を占めています。
- ④ 建物を使用しなくなった時期について、「1年～5年」が約4割を占め、10年未満との回答は7割台半ばとなっています。なお、6年以上使用していない長期間空家状態にある建物が12件で3割以上を占めています。
- ⑤ 建物を使用していない理由としては、「相続したが他に自分の家がある」が9件と最も多くなっていますが、「取り壊すため解体」などの利活用に係る意見も見られました。
- 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7割台半ばであり、反面、維持管理を行っていない建物は1割台半ばとなっています。また、維持管理の頻度についても、「週に1回以上」、「月に1回以上」の割合が多く、半数以上の所有者が「月1回以上」実施しています。
- ⑦ 建物の維持管理を行っていない理由としては、「費用の問題で維持管理ができない」や「高齢のため維持管理したくてもできない」など、費用面や高齢のため維持管理ができないとの課題が確認できました。

<建物を使用する上での課題について>

- ⑧ 「特に困っていることはない」との回答が約7割を占めています。一方、建物の状態については、「使用できる状態である」との回答が5割を超えているものの、建物が利用できる状態にない割合も約1割存在していることが確認できました。
- ⑨ 建替えや改修の予定については、「予定はない」との回答が約6割となっており、予定がある所有者は3割程度に過ぎない状況です。

<空家の利活用の意向について>

- ⑩ 建物の利活用については、約3割の方が何らかの利活用を考えていることが確認できました。
- 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」、「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）」が各26.1%と最も多く、「賃貸住宅として貸し出したい」との意見も2割以上を占めています。
- ⑫ 利活用する上での条件については、「特にない」が最も多いものの、「建物の改修費用の目途が立てば利活用したい」や「十分な利益が確保できれば利活用したい」とコストバランスが条件であることがうかがえます。
- ⑬ 区に期待する支援については、耐震性に関することやリフォーム、維持管理にかかる専門家の紹介といった、専門家への相談のニーズがある状況が確認できました。



＜相談会の利用意向について＞

- ⑭ 相談会の利用意向については、「利用しない」との意向が6割以上を占めています。
- ⑮ 利用意向の内容については、建替えや解体に係る専門家への相談が高い状況が確認できました。

＜相続登記の義務化について＞

- ⑯ 相続登記の義務化の認知度については、6割以上を占めているものの、「よく知らない」や「全く知らない」も約3割程度存在し、相続登記の義務化が認知されていない状況もうかがえます。
- ⑰ 相続登記に係る区に期待する支援については、「特にない」が半数以上を占めているものの、「司法書士等の専門家との個別相談会の実施」が2割近くあり、専門家への相談に対しての意向も少なからずあることが確認できました。

＜固定資産税等の住宅用地特例について＞

- ⑱ 住宅用地特例の認知度については、「聞いたことがあるがよく知らない」、「全く知らない」を合わせて6割以上が認知していない状況であることが確認できました。
- ⑲ 住宅用地特例が解除された場合については、「必要な措置を講じ、税額が上昇する前に回避する」が6割以上を占めるものの、「税額が上昇したまま払い続ける」との意見もありました。

課題の整理

<現地調査結果からの課題の整理>

- ① 老朽化が著しい空家については、引き続き改善指導の徹底を図るとともに、適切な管理が行われていない場合には、改正特措法や空家等条例に基づき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。
- ② ごみ屋敷の状況は樹木繁茂が半数を占め、通行の妨げなど近隣に及ぼす影響が大きいことから、必要な措置を講ずるため関係各課と連携しながら取り組む必要があります。
- ③ 築年数が40年以上経過した空家が過半を超え、老朽化や損傷が著しい状態につながるおそ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。
- ④ 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。建て替えができないまま老朽化することを防ぐため、区では「無接道敷地の建替え許可基準」を整備し取り組んでおり、引き続き制度が活用されるよう周知等に取り組む必要があります。

<アンケート調査結果からの課題の整理>

- ① 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、空家の適切な管理責任について、意識啓発を図っていくことが重要といえます。
- ② 利活用については、「条件次第で利活用を考えたい」を含めると5割以上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」といった、法律、建築、不動産、金融などの専門家からの支援のニーズが高いことが確認できました。
- ③ 相続登記の義務化については、所有者の約3割が「よく知らない」や「全く知らない」状況であることから、認知度は決して高くないことがうかがえます。

- ④ 「特定空家等」や「管理不全空家等」について区から勧告を受けた場合、固定資産税等の減額が適用される住宅用地特例の対象から除外されることについては、制度の認知度は一定程度あるものの、内容を理解していない所有者が多い状況がうかがえます。



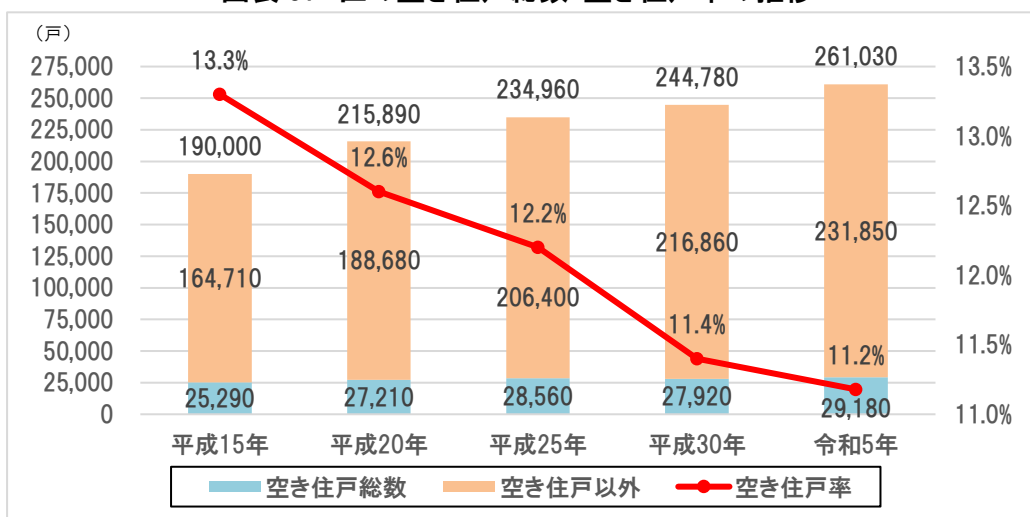
住宅・土地統計調査（参考）

（１）空き住戸の状況

区の空き住戸率は、直近の令和5年（2023年）時点で11.2%であり、全国の空き住戸率13.8%より低いものの、東京都及び23区の空き住戸率10.9%と比較して、若干ではありますが高い状況にあります。

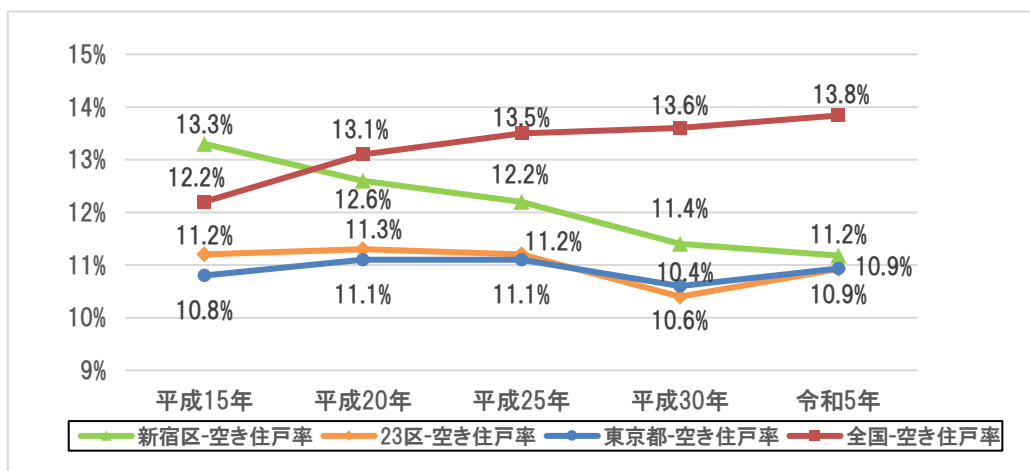
しかし、全国の空き住戸率が増加しているのに対し、区の空き住戸率は、住宅総数が増加傾向にありながら、減少しています。ただし、空き住戸の総数については平成30年（2018年）に減少に転じましたが増加傾向にあり、今後も人口減少や高齢化による空き住戸の増加が懸念され、注視する必要があります。

図表 57 区の空き住戸総数・空き住戸率の推移



令和5年／平成30年／平成25年／平成20年／平成15年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に作成
※ここでは空家を空き住戸に読み替えます。

図表 58 全国・東京都・区の空き住戸率の推移



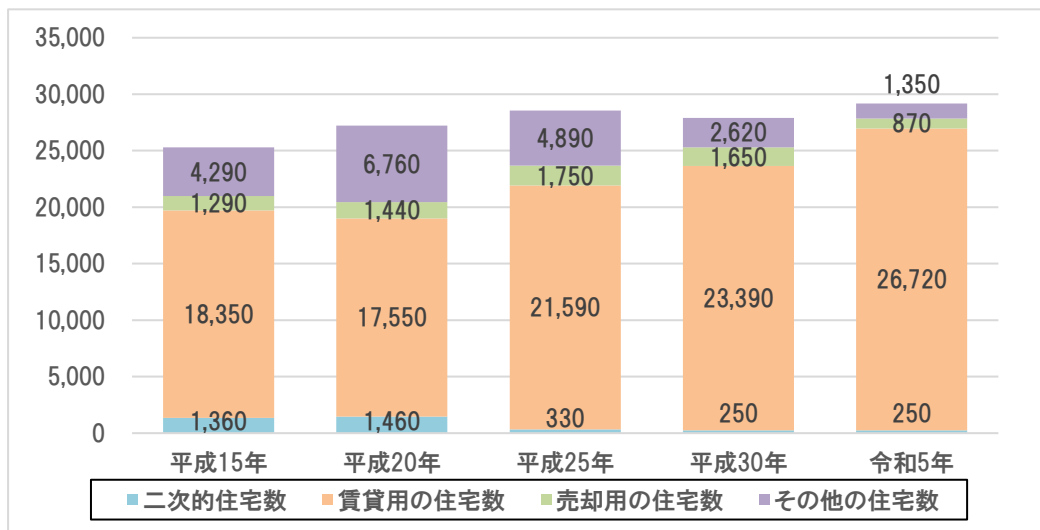
令和5年／平成30年／平成25年／平成20年／平成15年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に作成
※ここでは空家を空き住戸に読み替えます。

(2) 空き住戸の種類別構成

空き住戸の種類別構成比を全国・東京都・区と比較すると、東京都・区の空き住戸は、全国の傾向と比較して賃貸用の住宅の比率が高く、区においては9割以上を占めており、その他の住宅の比率が低い状況にあります。

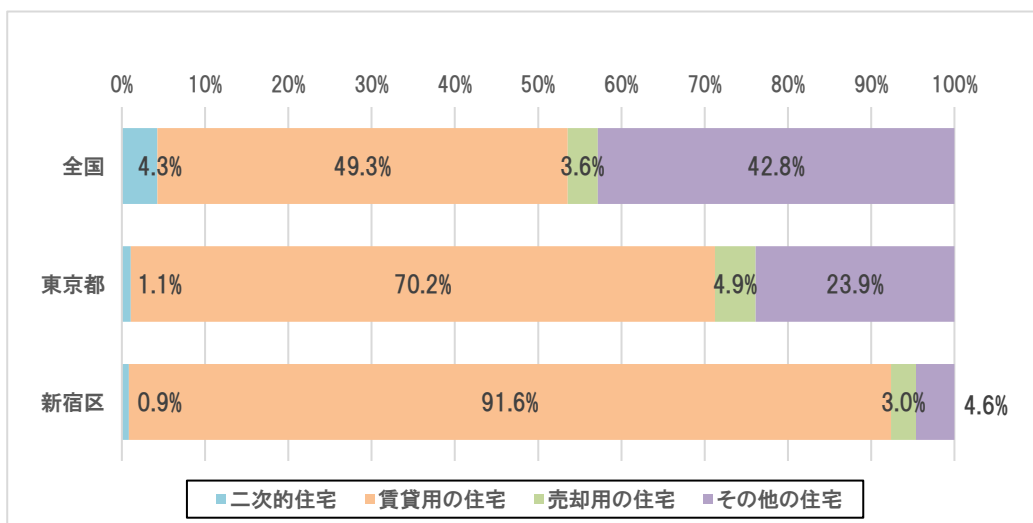
区の空き住戸の種類別構成では、平成20年(2008年)以降は「その他の住宅数」が減少している一方、「賃貸用の住宅数」の増加が顕著に見られます。賃貸用の住宅は管理されていますが、「その他の住宅数」については、そのまま放置されると管理不全空家等や特定空家等につながるおそれがあることから、引き続き減少を維持していくための対策が課題となります。

図表 59 区の空き住戸の種類別構成比率



令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に作成

図表 60 全国・東京都・区の空き住戸の種類別構成比率



令和5年/平成30年/平成25年/平成20年/平成15年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に作成

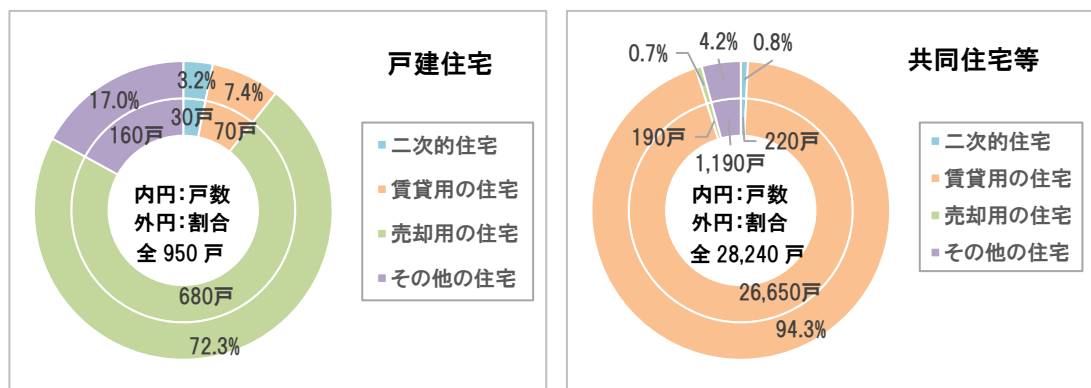
(3) 建て方別の空き住戸の種類

区の空き住戸を建て方別に見ると、戸建住宅では空き住戸 950 戸のうち「売却用の住宅」が 680 戸（72.3%）を占め、最も多くなっています。一方、共同住宅等では空家 28,240 戸のうち、賃貸用の住宅が 26,650 戸（94.3%）を占めています。

賃貸用住宅は管理されるべきもので、多く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ものと考えられます。しかし、その他の住宅の場合は、所有者不明や、居住者の入院や施設入所による長期間の不在などにより、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より一層、高まります。

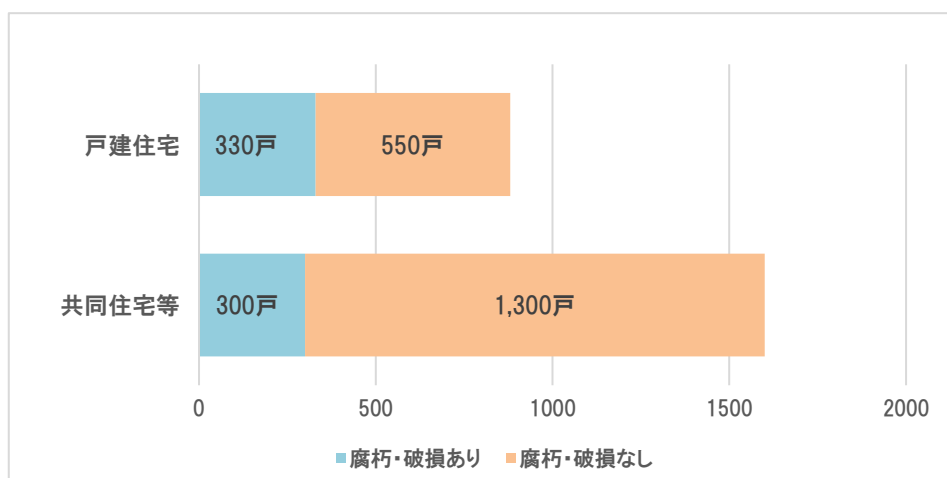
次に、賃貸用住宅を除く住宅の腐朽・破損の有無を建て方別にみると、戸建住宅で 330 戸（37.5%）、共同住宅等で 300 戸（18.8%）の空き住戸に腐朽・破損が認められます。これらの空き住戸が長期間管理されない状態が続くことで、管理不全空家等や特定空家等につながるおそれがあります。

図表 11 区の建て方別空き住戸の種類



令和 5 年住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に作成

図表 12 区の建て方別、住宅(賃貸用住宅を除く)の腐朽・破損の有無



令和 5 年住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に作成

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（令和5年調査：全国約340万住戸・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。）

第3章 新宿区におけるこれまでの対策

(1) 区におけるこれまでの対策

区は、空家等の適正管理の促進と、ごみ屋敷等の解消に向け、事故、火災、犯罪等の発生の防止や、区民の良好な生活環境の確保、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「新宿区空き家等の適正管理に関する条例（旧空き家等条例）」を平成 25 年（2013 年）10 月に施行しました。

旧空き家等条例では、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、あるいは、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にある空家を「管理不全な空き家」と定義し、一方、いわゆるごみ屋敷については、みだりに収集・放置された廃棄物により、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、あるいは、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にある状態、と定義したほか、助言・指導、勧告、命令、公表、代執行について規定し、空家及びごみ屋敷の対策に取り組んでまいりました。

平成 27 年（2015 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、「空家等対策の推進に関する特別措置法（旧特措法）」が施行され、国においても本格的な空家等対策の取り組みが始まりました。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特定空家等と定義したほか、区市町村に対し、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などを求めています。

これを受け区は、平成 28 年度（2016 年）に初めて空家等実態調査を実施し、これをもとに平成 30 年（2018 年）1 月、「新宿区空家等対策計画」を策定しました。旧空き家等条例によるごみ屋敷への対策も包含した空家等対策に取り組むこととし、専門家団体と連携した空家等無料相談会やパンフレット等による周知啓発活動は、この計画に基づき実施しています。

(2) 特措法の改正を受けた新条例の施行

国は、倒壊の危険等がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和 5 年（2023 年）12 月には改正特措法を施行しました。適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等と定義したほか、利用目的のない空家の増加を背景に、用途変更や建て替えの促進のための「空家等活用促進区域の設定」や、所有者のいない空家を処分するための「財産管理人の選任の請求」、空家の活用、管理のための「空家等管理活用支援法人制度」の新設といった、活用の拡大、管理の確保、特定空家の除去などで対応の強化を図っています。

区は、改正された特措法をふまえ空家等対策に取り組んでいくため、平成 25 年（2013 年）10 月に施行した旧空き家等条例を廃止し、新たに「新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例（空家等条例）」を制定し、令和 7 年（2025 年）4 月 1 日より施行しています。

空家等条例では、特措法に定めるものは特措法を根拠に対応するほか、特措法では対象としていない「長屋における空き住戸」と「居住者のいるごみ屋敷」については、空家等条例で対応することとしています。

特措法及び空家等条例に基づき、対象とする特定空家等及び管理不全空家等への区の対応は次のとおりです。

特措法の対象

対象	状態
空家等	区内に存する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（立木竹その他の土地に定着する物を含む。）
特定空家等	次のいずれかの状態にある区内の空家 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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
管理不全空家等	そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

空家等条例の対象

対象	状態
空家等	特措法では対象としていない「長屋における空き住戸」の部分を含む。
廃棄物に起因する管理不全な土地・建物（ごみ屋敷）	みだりに収集・放置された廃棄物（*）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

* 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空家等がある場合、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、区では特措法及び空家等条例により、老朽化や損傷が著しい状態か否かを判断するための立入調査、管理不全空家等の所有者等を把握するための調査も行うほか、次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	所有者等に対し、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をする
勧告	所有者等に対し、助言又は指導をして、なお改善されない場合には、相当の猶予期間を付けて、必要な措置をとることを勧告する
命令	勧告を受けた者が正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合には、相当の猶予期間を付けて、勧告に係る措置をとることを命ずる
公示（特定空家等）	命令をした場合には、特定空家等に標識を設置し、インターネットその他の方法により公示する
公表（廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等）	命令に正当な理由なく必要な措置を履行しないときは、所有者等の住所及び氏名、命令の内容等を公表する
代執行	命令を受けた者が必要な措置を履行しないときは、代執行を行う

新宿区空家等適正管理審査会

特措法及び空家等条例に基づき、区が特定空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正な管理についての措置に関し「認定」「勧告」「代執行」を行うときは、空家等条例により設置されている※「新宿区空家等適正管理審査会」に諮問し、調査審議を踏まえて判断します。

「新宿区空家等適正管理審査会」は、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、区職員で組織されています。

令和7年3月末までに開催された審査対象の6件のうち、解体による解決が2件、改善されたものが2件、対応中が2件となっています。

※令和7年（2025年）4月1日施行の空家等条例の新設に伴い、「新宿区空き家等適正管理審査会」から「新宿区空家等適正管理審査会」に名称変更。

・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	R5 年度	R6 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	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	6 件	2 件	2 件	2 件

(3) 空家等に係る相談会の実施

空家等相談会

区では、専門家団体と連携し空家等無料相談会を開催しており、事前予約制で毎月1、3火曜日の午後に実施しています。

また、アンケート調査結果からは、区に期待する支援として法律、建築、不動産、金融などの専門家の需要が高いことがわかっています。

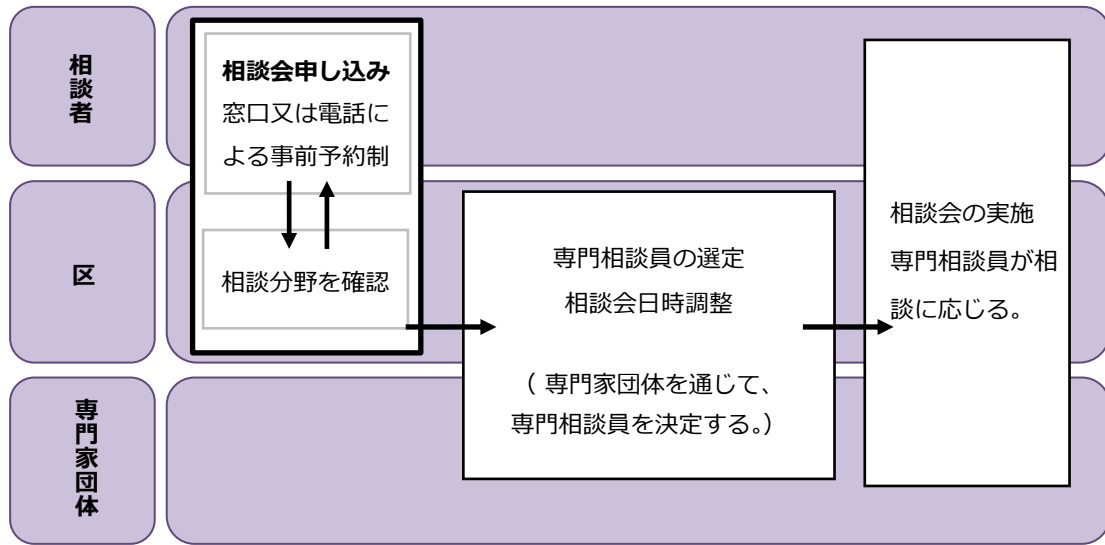
このため、空家等無料相談会の活用が重要といえることから、参加を促すための周知について引き続き行っていく必要があります。

空家等無料相談会の概要は次のとおりです。

相談対象者	空家等の所有者及び所有者の関係者（近隣からの空家に関する相談は対象外とし、関係各課で対応）
相談事項	空家等の維持管理や利活用に関する事項（相続、登記、リフォーム、売買など）
相談体制	相談員（弁護士、司法書士、建築士、宅地建物取引士） 相談分野に応じた専門相談員が対応する 相談1件につき、相談時間はおおむね1時間以内（4組程度）
申し込み方法	事前予約制（窓口又は電話で相談会実施2週間前までの申し込み）
日時	毎月第1、3火曜日の午後
場所	本庁舎8階 都市計画部打合せ室 他

・ 開催実績

	H30 年度	R元 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度
実施回数	1回	6回	10回	7回	3回	6回	4回
専門家派遣数	1人	7人	11人	9人	5人	6人	5人



相談件数

区民等からの相談や情報提供における相談件数については、以下に示すとおりです。

・相談実績

	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	57件	63件	29件	33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	R5 年度	R6 年度
空家	17件	23件	8件	13件	9件	12件
ごみ屋敷	0件	0件	0件	0件	0件	0件

相談件数は、平成 21 年度（2009 年度）から平成 24 年度（2012 年度）までは年間で数件でしたが、平成 25 年度（2013 年度）から平成 28 年度（2016 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が増加しました。その後、平成 29 年度（2017 年度）策定の空家等対策計画に基づく対応などにより年々減少し、近年では 10 件程度にとどまっていることから、一定程度の効果がありました。

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（2009 年度）から平成 25 年度（2013 年度）まで年間で数件程度でしたが、平成 26 年度（2014 年度）は 7 件、平成 27 年度（2015 年度）は 12 件と増加しました。その後、平成 28 年度（2016 年度）は 3 件と減少し、近年では相談件数はありませんでした。



(4) 木造住宅密集地域等における不燃化建替え促進事業

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又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・準耐火建築物等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。

木造住宅密集地域等における不燃化建替え促進事業の概要は以下のとおりです。

対象者：建築物の所有者又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）

不燃化建替え工事に対する助成

- 昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に着工された建築物
- 昭和 56 年（1981 年）6 月 1 日以降に着工された建築物
補助対象事業費×3/4 以内の額（助成上限額は建築年月日により異なる）

除却工事に対する助成

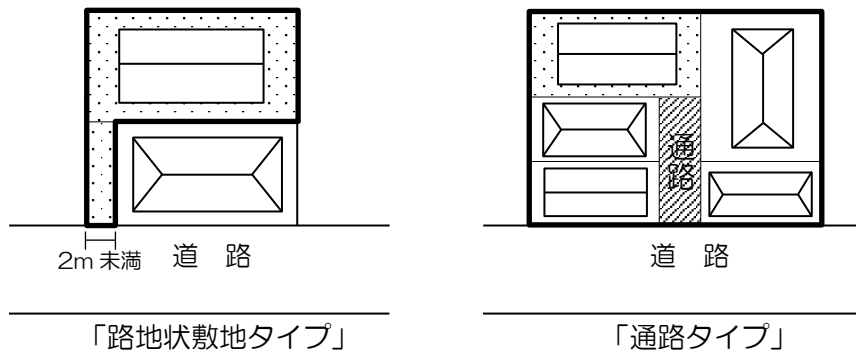
- 昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に着工された建築物
補助対象事業費×3/4 以内の額（助成上限額あり）

(5) 無接道敷地の建替え許可基準

無接道敷地における老朽化した建築物の建替えにより、木造住宅密集地域の解消などを図っていくため、区では無接道敷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、この規定に適合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、道路に接する接道の長さが 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、それぞれの許可基準を整備することにより、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。

このように、通常では利活用ができない空家等の解消に寄与することから、引き続き制度の活用につながるよう、空家等無料相談会等で周知していくことが重要になります。

(6) 空家等の改善状況について

平成 28 年度（2016 年度）の「空家等実態調査」により判明した、空家等の改善状況は、空家等については 5 割以上が改善済みであり、居住中のごみ屋敷については 9 割が改善済みとなっています。一方で、令和 6 年度（2024 年度）の「実態調査」で明らかになった空家等もあることから、引き続き対応していくことが必要です。

改善の状況は以下に示すとおりです。

- ・ 空家等（損傷が著しい、老朽化が著しい・一部損傷あり）の改善状況

（令和 7 年（2025 年）3 月 31 日時点）

棟数 （平成 28 年度 空家等実態調査結果）		改善状況		
		改善済		対応中（括弧内の棟数 は応急措置実施済み）
		除去済	改修等により改善	
損傷が著しい	10 棟	5 棟	0 棟	5 棟（3 棟）
老朽化が著しい・ 一部損傷有	28 棟	16 棟	2 棟	10 棟

- ・ ごみ屋敷（敷地内にごみ等が堆積しているもの）の改善状況

（令和 7 年（2025 年）3 月 31 日時点）

棟数 （平成 28 年度 空家等実態調査結果）		改善状況		
		改善済	経過観察	対応中
空家	11 棟	9 棟	1 棟	1 棟
居住中の建物	10 棟	9 棟	0 棟	1 棟

(7) 周知啓発活動について

これまで区では、ホームページに空家等対策に係る情報の掲載をはじめ、空家等無料相談会周知のためのリーフレットや空家等の適切な管理に係る情報を取りまとめたパンフレット「空家等（土地・建物）は適切に維持管理しましょう」を配布し、周知啓発してまいりました。今後も引き続き実施していく必要があります。

(8) 区における対策の実績と今後の取り組み課題

① 空家発生抑制に係る対策

空家発生大きな要因の一つとして、所有者等の死去や長期入院、福祉施設等への入所・転居等があげられます。また、相続や登記手続き等が適切になされず、所有者が不明確な状況で長期間放置されていることにより、空家問題が複雑化するケースも見受けられます。

これまで区では、専門家団体と連携し空家等無料相談会やパンフレット等による周知・啓発活動を実施してまいりましたが、今後も相談等を通じて、相談者等を支援していくことが必要です。

② 空家等の適切な管理に係る対策

特措法第 5 条に規定されているように、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないとされています。しかし、所有者等の責任が全うされず、長期間そのまま放置されるなど、管理状態の悪化や老朽化等が進行すると、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。また、空家等に対する問題意識を持っていたとしても、その対応方法等が分からず、適切な管理が行えない場合もあります。

これまで区では、「新宿区空き家等適正管理審査会」に対し、必要に応じて管理不全状態にある空家等の認定について諮問し、随時経過報告をするとともに助言・指導を実施してきました（「新宿区空き家等適正管理審査会」は令和 7 年度（2025 年度）より「新宿区空家等適正管理審査会」に改称）。

また、所有者等に対し、空家等の適切な管理に関するパンフレット配布などを通じた周知・啓発活動に取り組んでまいりましたが、今後は、さらなる適切な管理への意識を醸成するため、セミナーの開催などについても検討していく必要があります。

③ 利活用に係る対策

空家等がそのまま放置されれば、特定空家等や管理不全空家等になることが想定され、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

アンケート調査の結果からは、利活用にあたってのコストバランスや専門家に係る相談支援などの条件次第で考えたいとの回答も含めると、利活用の意向は過半数を超えている状況にあります。

これまで区では、専門家団体と連携し空家等無料相談会による支援を行うとともに、「木造住宅密集地域等における不燃化建替え促進事業」による助成や「無接道敷地の建替え許可基準」を整備し対応してまいりました。

今後も引き続きこれらの支援を実施するとともに、利活用に係る情報発信、建築や不動産などに関わる民間事業者や専門家団体、警察、消防など関係行政機関等との連携体制を構築していくことが必要になります。

④ 特定空家等の除却等に係る対策

空家等の中には老朽化が進行していたり、建築物の耐震性等が劣るため、通常の不動産市場では流通しにくい物件があります。このような空家等が放置され、管理不全空家等や特定空家等に陥るのを防ぐため、除却や除却後の跡地を活用しやすい環境の整備を図っていくことが必要です。

これまで区では、「木造住宅密集地域等における不燃化建替え促進事業」として、不燃化建替え工事や除却工事に係る助成を実施してきました。アンケート調査の結果でも区への支援としては、助成金に係るニーズも高いことから、引き続き支援を実施していくことが必要になります。

⑤ ごみ屋敷に係る対策

ごみ屋敷は、建築物及びその敷地等に、物品が堆積又は放置されることに起因して、悪臭、ねずみ・害虫の発生、火災や地震時のごみの崩落のおそれ、ごみのはみ出しによる通行上の支障、家屋の倒壊など周辺住民や居住者本人の生活環境が損なわれる状況になります。

これまで区では、空家等条例を施行し特措法では対応しきれないごみ屋敷に対しても対応しており、引き続き周辺住民や団体、関係機関、関連部署と連携を図りながら体制を整備して取り組んでいく必要があります。

相続登記の義務化

相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者がわからない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題になっています。

このため、令和3年（2021年）に法律が改正され、令和6年（2024年）4月から相続登記の申請が義務化されました。また、令和6年（2024年）4月以前に相続した不動産であっても、相続登記がされていないものは義務の対象となっています（3年間の猶予期間があります）。

相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが義務化され、正当な理由がないのに相続登記をしない場合には、10万円以下の過料が科される可能性があります。また、遺産分割の話し合いでの不動産を取得した場合も、遺産分割から3年以内に相続登記をする必要があります。

また、相続においては、遺産分割協議が長引く場合もあります。このような場合には、相続登記の義務化に伴い新設された相続人申告登記を利用することで、過料を回避しつつ、相続登記の義務を履行することができます。なお、相続人申告登記は、一時的な措置であることから、最終的には相続登記をする必要はあります。

資料：法務省：相続登記申請義務化特設ページより

第4章 空家等対策の基本方針

前章までの取りまとめた内容を踏まえ、区における空家等対策に関する基本的な方針を以下のとおり定めました。

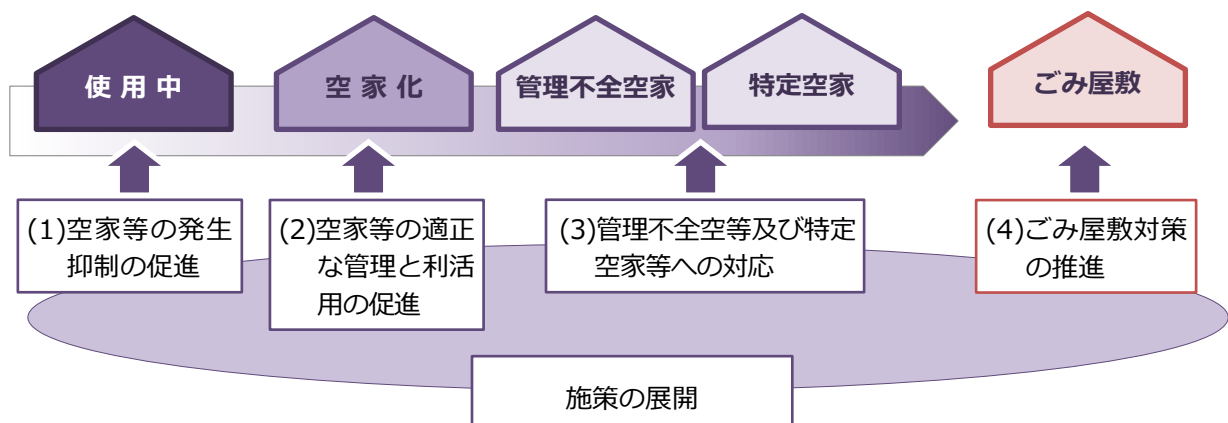
基本方針

適切な管理がなされないまま放置された空家等については、周辺的生活環境に保安面や衛生面、さらには景観面でも悪影響を及ぼす可能性があります。その中でも、特に老朽化が著しく危険性の高い特定空家等、管理不全空家等を優先して、特措法等に基づき対策を進めます。

さらには、特措法では対象としていない長屋の空き住戸や、ごみ屋敷については、空家等条例に基づき対策を進めます。

また、空家等に関する問題は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。ただし、空家等が取り巻く環境は、地域社会全体の問題であることから、空家等の所有者等はもとより、地域住民、民間事業者、関係行政機関など地域社会に関わる多様な主体が相互に連携し、総合的に空家等対策に取り組むことで、良好・良質な住環境づくりを推進していきます。

そのため、区が取り組むべき空家等対策を体系化するとともに、(1)空家等の発生抑制の促進、(2)空家等の適正な管理と利活用の促進、(3)管理不全空家等及び特定空家等への対応、(4)ごみ屋敷対策の推進のための施策を総合的かつ計画的に実施することにより、区民の安全と安心の確保を目指します。



(1) 空家等の発生抑制の促進

人口減少や高齢化等の社会的要因により、住宅ストックが需要を上回ることによる空家等の増加が懸念されます。

また、所有者等の死去後、適切な相続が行われなかったり、所有者等の長期入院、施設への入所など、所有者等が長期にわたる不在又は不明になることにより、管理不全に陥る可能性が高くなります。

そのため、空家等の状況を的確に把握するとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐためには、空家になる前から、空家等対策の取り組みを区民や空家等所有者等に広く周知し、高齢者福祉部門と連携した住まいの終活に関する意識啓発や、相続登記の義務化の周知などにより、空家等の発生抑制に取り組みます。

■ 施策

施策の方針	施策案
高齢者及び相続世代に対する効果的な普及啓発	・ 持家に住む高齢者及び相続世代に対する相続対策をテーマにしたセミナーや相談会などの効果的な普及啓発を実施
相談体制の充実	・ 区内の専門家団体（法律、建築、不動産等各関係団体）と連携した相談体制の充実
高齢者総合相談センターの活用	・ 空家等の適正な管理や相続についても、身近な相談窓口として活用 ・ 専門的な知識を要する相談については、専門家へつなぐ橋渡しとして活用
社会福祉協議会や福祉事業者と連携した空家化の予防や活用に関する情報の周知	・ 住まいの終活として、相続登記や遺言書の作成、成年後見人制度の活用などについて、社会福祉協議会、福祉事業者や法律の専門家団体と連携した周知 ・ 福祉関係部署や福祉事業者と連携して空家化の予防や活用に関する情報を周知
建物の状況把握のための情報収集	・ 周辺住民や町会・自治会等の地域の団体、社会福祉協議会や高齢者総合相談センター、福祉事業所との連携により、空家等の情報を効率的に把握するための協力体制の構築

(2) 空家等の適正な管理と利活用の促進

空家等の管理は、所有者等が自ら適切に行うことが原則です。しかしながら、管理を怠ると、建物の劣化が進行するなど所有者等が利活用するにおいても課題が発生します。さらに、地域の治安の悪化や地域活力の低下など、近隣や周辺的生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。

そのため、所有者等の空家等に対する適切な管理の責務について意識の向上を促すため、空家等の利活用事例を取りまとめた「東京空き家ガイドブック」、パンフレットの配布やホームページなどの活用による周知・啓発活動を行います。さらに、所有者等に対する利活用の促進に関して、専門家団体等の相談窓口に加え、民間団体等との連携による空家利活用セミナーなどの取り組みを検討します。

なお、空家等管理活用支援法人（特措法第23条）の活用については、必要に応じて検討してまいります。

■ 施策

施策の方針	施策案
適正な管理と利活用に関する普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の利活用事例を取りまとめた「東京空き家ガイドブック」等の活用による普及啓発 ・ホームページ等での情報提供や相談窓口に関するパンフレットの配布を通じた制度等の周知
利活用促進にノウハウを持つ民間団体等との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・利活用促進にノウハウを持つ民間団体等との連携による空家利活用セミナーなどについて検討

(3) 管理不全空家等及び特定空家等への対応

① 管理不全空家等への対応

適切な管理が行われず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある管理不全空家等については、特定空家等にならないための予防保全対応が重要です。

そのため、特措法又は空家等条例に基づき、所有者等に適切な管理や必要な対応について、指導を行います。改善が見られなければ、所定の手続きを経て勧告を行っていきます。また、状況に応じ、空家等にかかる財産管理制度の活用を検討します。

■ 施策

施策の方針	施策案
管理不全空家等への早期の指導等の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全空家等の所有者等に対し、特措法・空家等条例に基づく指導等の着実な対応に取り組み、改善が見られなければ、所定の手続きを経て勧告を実施

② 特定空家等への対応

適切な維持管理がなされず長期間にわたって放置された特定空家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすとともに、老朽化の進行により屋根瓦や外壁の一部が破損・落下するなど、第三者に危害を加えるおそれもあります。

そのため、周囲の良好な生活環境を確保するため、特定空家等の所有者等に対してすみやかな除去等を前提に、管理状況等の改善を指導します。改善が見られなければ、所定の手続きを経て勧告を行い、さらに改善が見られない場合は、命令、代執行について検討します。また、状況に応じ、空家等にかかる財産管理制度の活用を検討します。

■ 施策

施策の方針	施策案
特定空家等への早期の指導等の実施	<ul style="list-style-type: none"> すみやかな除去等を前提に、管理状況等の改善を指導し、改善が見られなければ、所定の手続きを経て勧告を実施、さらに改善が見られない場合は、命令、代執行について検討
相続人不存在、所有者不明空家等への法的対応	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等の所有者等が行方不明であることや相続人が不明などのため、当該空家等に対処するための必要な措置を講じることができない場合には、状況に応じて不在者財産管理人や相続財産清算人等の申立てを検討

(4) ごみ屋敷対策の推進

ごみ屋敷は、住居や敷地内外に大量の物品をため込み、悪臭や害虫の発生、火災の危険性や通行の障害が生じるなど、周辺住民の生活環境に大きな影響を及ぼします。ごみ屋敷が発生する背景には、所有者等の高齢化による身体機能や認知機能の低下、地域からの孤立といった、身体上、生活上の課題があります。

そのため、福祉的観点から福祉、保健等庁内関係部署や関係機関並びに周辺住民などと連携を図りながら、当事者に寄り添った支援により、ごみ屋敷の解消を促します。

■ 施策

施策の方針	施策案
ごみ屋敷対策への対応	<ul style="list-style-type: none"> 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 各事例に応じた対応と解決に向けた取り組み 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、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る。
ごみ屋敷状態を解消するための支援や措置の検討	
地域との連携によるごみ屋敷解消の取り組み	

第5章 空家等に対する施策の展開

1 空家等の発生抑制の促進

(1) 施策の展開方針

- 空家等の適切な管理は、所有者等の責任により行われることが原則であるとの周知を行い、適切な管理の普及啓発に取り組みます。
- 区全体の高齢化の状況、福祉部との連携を踏まえ、空家等の発生抑制を促す対策に取り組みます。

(2) 具体的な施策の展開

① 高齢者及び相続世代に対する効果的な普及啓発

空家等の主な発生要因として、所有者等の死亡後、適切な相続が行われなかったり、長期入院や施設入所など所有者等が不在又は不明になることがあげられます。

このため区では、相続対策をテーマにしたセミナーの実施や相談会など、持家に住む高齢者及び相続世代に対する効果的な普及啓発を行います。

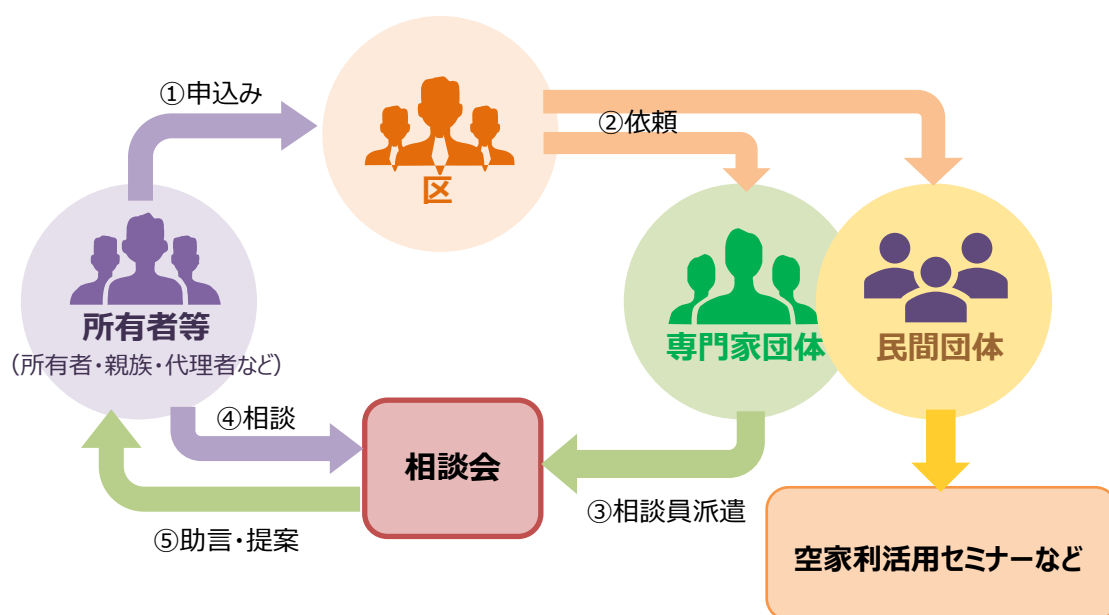
また、住まいの終活として、住まいを次世代に適切に引き継ぐための相続登記や遺言書の作成、成年後見人制度の活用について、社会福祉協議会、福祉事業者や法律の専門家団体と連携して周知していきます。さらに、国土交通省が日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と共同で作成した「住まいのエンディングノート」の積極的な活用について周知していきます。

② 相談体制の充実

空家等に係る相談は、相続や登記、維持管理、建替え、解体、利活用など多岐にわたることから、専門的な知識が求められ、アンケート調査の結果からそのニーズがあることが確認できました。

このため区では、空家等の発生抑制や適切な管理につなげるため、区内の専門家団体（法律、建築、不動産等各関係団体）と連携した相談体制の充実を図ってまいります。

このことで、空家等の所有者や所有者になり得る方の様々な不安を軽減し、空家等の発生抑制や適切な管理、利活用につなげていくため、相続問題、生前対策、修繕、利活用及び除却後の跡地活用など、一人ひとりの事情に応じたより専門的な相談に対応していきます。



③ 高齢者総合相談センターの活用

高齢者総合相談センターは、生活の中で介護、福祉、健康、医療など困っていることや心配ごとがある場合に、気軽に相談できる地域の中心的な相談機関です。

区では、空家等の適切な管理や相続に関する相談についても、身近な窓口として活用し、専門的な知識を要する相談については、専門家へつなぐ橋渡しとして活用します。

④ 社会福祉協議会や福祉事業者と連携した空家化の予防や活用に関する情報の周知

空家の発生要因の一つでもある相続が確定していないことや多数の相続人が生じている所有者等に対して、住まいの適切な引き継ぎは、空家等の発生抑制につながるものと認識させることが重要です。

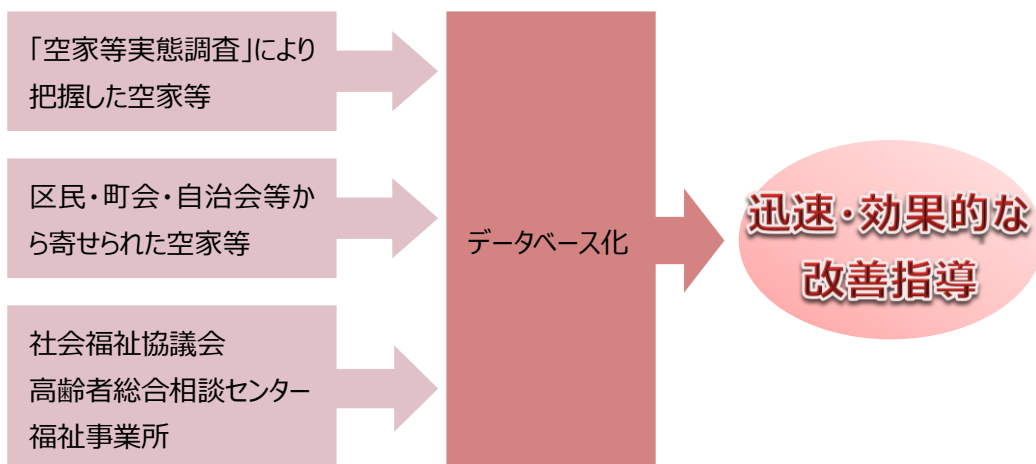
このため区では、住まいの終活として、相続登記や遺言書の作成、成年後見人制度の活用などについて、社会福祉協議会、福祉事業者や法律の専門家団体と連携して周知していきます。また、空家予備軍への普及啓発として、福祉関係部署や福祉事業者と連携して空家化の予防や活用に関する情報を周知していきます。

⑤ 建物の状況把握のための情報収集

空家等の所在やその状態などを情報収集し把握することは、除却・活用等を含めた適切な対応のために重要なことです。

これまで区では、平成 28 年度（2016 年度）に実態調査及び空家所有者意向調査、令和 4 年度（2022 年度）に平成 28 年度（2016 年度）実態調査の追跡調査を実施し、特措法等の改正に伴い本計画を見直すために令和 6 年度（2024 年度）に実態調査を実施してきました。さらに、区民からの相談窓口では、空家等やごみ屋敷について相談や情報提供により把握してきました。

周辺住民や町会・自治会等の地域団体、社会福祉協議会、高齢者総合相談センター、福祉事業所等との連携により、空家等の情報を効率的に把握するため、協力体制を構築するとともに、空家等のデータベースを更新し、所有者等に対し、迅速かつ効果的な改善指導を行います。



② 利活用促進にノウハウを持つ民間団体等との連携

空家等の利活用にあたっては、適切な改修工事や修繕等を実施することが重要ですが、所有者等に不動産活用のノウハウがないことや、依頼する事業者の心当たりがないため、建物状態や敷地条件等が良い場合でも、利活用されないままとなっているものもあります。また、NPO 法人等の民間団体や民間事業者による空家等の利活用の中には、まちづくりや住民福祉の向上に繋がるものが数多くあります。

このため区では、所有者等の多様なニーズに対応し、不動産市場へ適切に誘導するため、利活用促進にノウハウを持つ民間団体等と連携し、空家利活用セミナーなどの開催について検討していきます。



③ 空家等管理活用支援法人の活用の検討

令和5年（2023年）の特措法の改正により、新たに空家等の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人や一般（公益）社団法人又は財団法人、空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社を「空家等管理活用支援法人」として指定できる制度が創設されました。

区では、現時点でこの制度を活用する予定はありませんが、今後必要に応じて、「空家等管理活用支援法人」の指定やその取扱いについて検討してまいります。

3 管理不全空家等及び特定空家等への対応

(1) 施策の展開方針

- 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を共有し、必要に応じて連携して取り組みます。
- 管理不全空家等の所有者等に対し、特措法・空家等条例に基づく指導等による着実な対応に取り組み、改善が見られなければ、所定の手続きを経て勧告を行っていきます。また、状況に応じ、空家等にかかる財産管理制度の活用を検討します。
- 特定空家等の所有者等に対してすみやかな除去等を前提に、管理状況等の改善を指導します。改善が見られなければ、所定の手続きを経て勧告を行い、さらに改善が見られない場合は、命令、代執行について検討します。また、状況に応じ、空家等にかかる財産管理制度の活用を検討します。

(2) 具体的な施策の展開

① 管理不全空家等及び特定空家等への早期の指導等の実施

管理不全空家等や特定空家等は、建物倒壊などの危険性、周辺的生活環境や景観の悪化、衛生上の有害など多岐にわたる課題があります。さらに、特措法・空家等条例に基づく指導等による改善が見られず、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれが高まります。

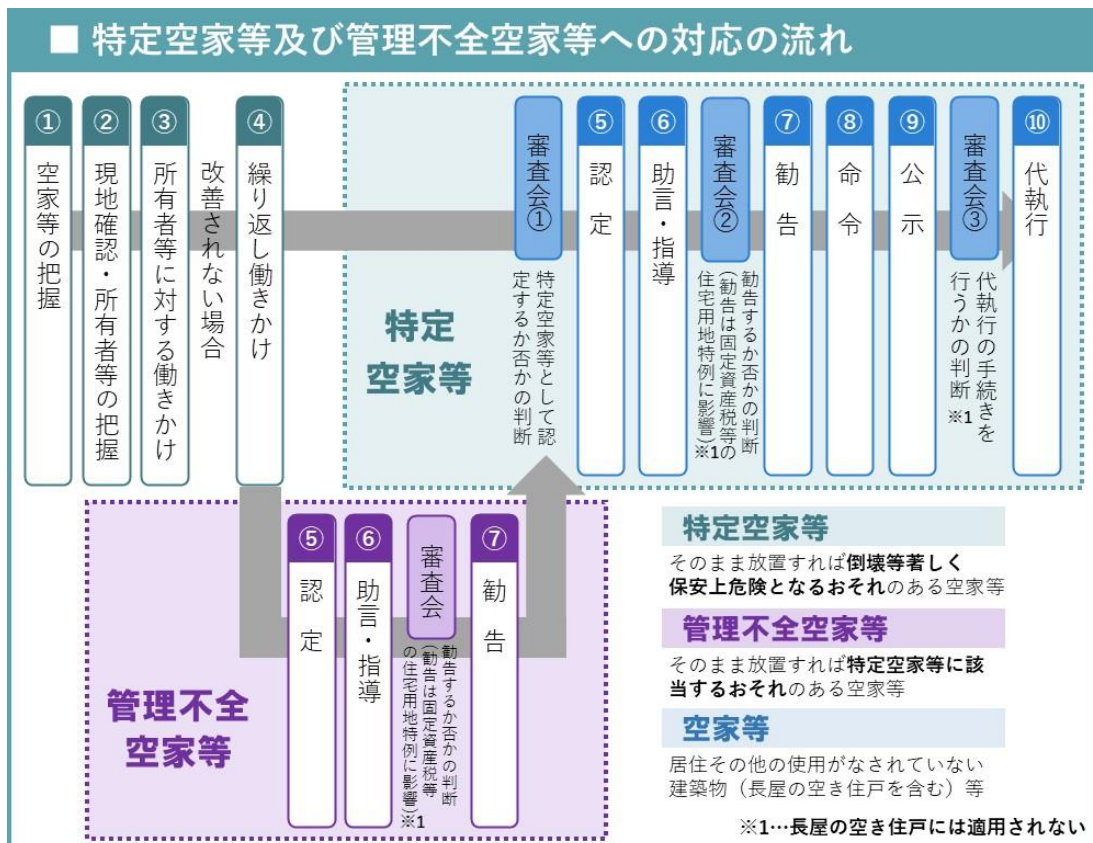
このため区では、庁内の横断的な連携体制の強化を図るとともに、必要に応じて専門家団体・消防・警察・東京都などと情報共有を行うなど、総合的に取り組みます。

また、管理不全空家等及び特定空家等の認定基準は、国のガイドラインをもとに新宿区空家等適正管理審査会での意見等を踏まえて、区長が策定します。

そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがあるものについては、特措法における管理不全空家等に認定し、所有者等に対し早期に指導を行います。指導によっても改善が見られない場合には、新宿区空家等適正管理審査会に諮問し、調査審議を経て勧告を行い、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

特定空家等については、同審査会に諮問、調査審議を経て認定します。認定後、所有者等に対しすみやかな除去等を前提に、修繕、樹木等の伐採その他周辺生活環

境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導を行います。改善が見られない場合には、同審査会に諮問、調査審議を経て勧告を行い、管理不全空家等と同様に特措法に基づく特定空家等についても、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。さらに改善が見られない場合には、命令し、それでも履行が十分でない場合は、事前に公告した上で、同審査会に諮問、調査審議を経て代執行を行います。



② 相続人不存在、所有者不明空家等への法的対応

相続が発生し、それに伴って相続登記がされていない場合、登記簿の情報が最新ではなく、所有者等を特定することが困難な場合があります。また、所有者等が行方不明となった場合にも同様であり、特措法及び空家等条例に基づく指導等が行えない状況になります。この場合、公共事業や復旧・復興事業を円滑に進める上での妨げとなるほか、所有者不明の空家等が長い間放置されると、雑草の繁茂やごみの投棄など管理不全に陥る可能性が高くなり、周辺住民の生活に悪影響を及ぼすおそれがあります。

このため区では、管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が行方不明であることや相続人が不明などのため、当該空家等に対処するための必要な措置を講じることができない場合には、状況に応じて「不在者財産管理人制度」や「相続財産清算人制度」等の活用を検討します。

制度等	内容
不在者財産管理人制度	<p>財産の所有者等が行方不明の場合に、利害関係人等の請求によって家庭裁判所が選任した「不在者財産管理人」が行方不明者の財産の管理を行う。</p> <p>不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる。</p>
相続財産清算人制度	<p>相続人がいるかどうか戸籍上不明な場合に、利害関係人等の請求によって家庭裁判所が選任した「相続財産清算人」が、死亡した被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行う。</p>
所有者不明土地・建物管理人制度	<p>調査を尽くしても所有者等が不明で、土地・建物の管理・処分が困難な場合に、利害関係人等が申立て、裁判所が選任した「所有者不明土地建物管理人」が不明の所有者等に替わって土地建物を管理する。</p>
管理不全土地・建物管理人制度	<p>空家等や空地が所有者等によりきちんと管理されず、ごみが不法投棄されたり、建物の屋根や壁が崩落して、隣家住民など他人の権利や法的利益が侵害されるおそれがある場合に、利害関係人等が裁判所に申立て、裁判所が選任した「管理不全土地・建物管理人」が適切な管理を行う。</p>

4 ごみ屋敷対策の推進

(1) 施策の展開方針

- 地域住民や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、ごみ屋敷の把握に取り組みます。
- 医療関係者や保健部門、清掃部門等庁内関係部署や関係機関と連携し、協力的体制による問題解決に向けて取り組みます。

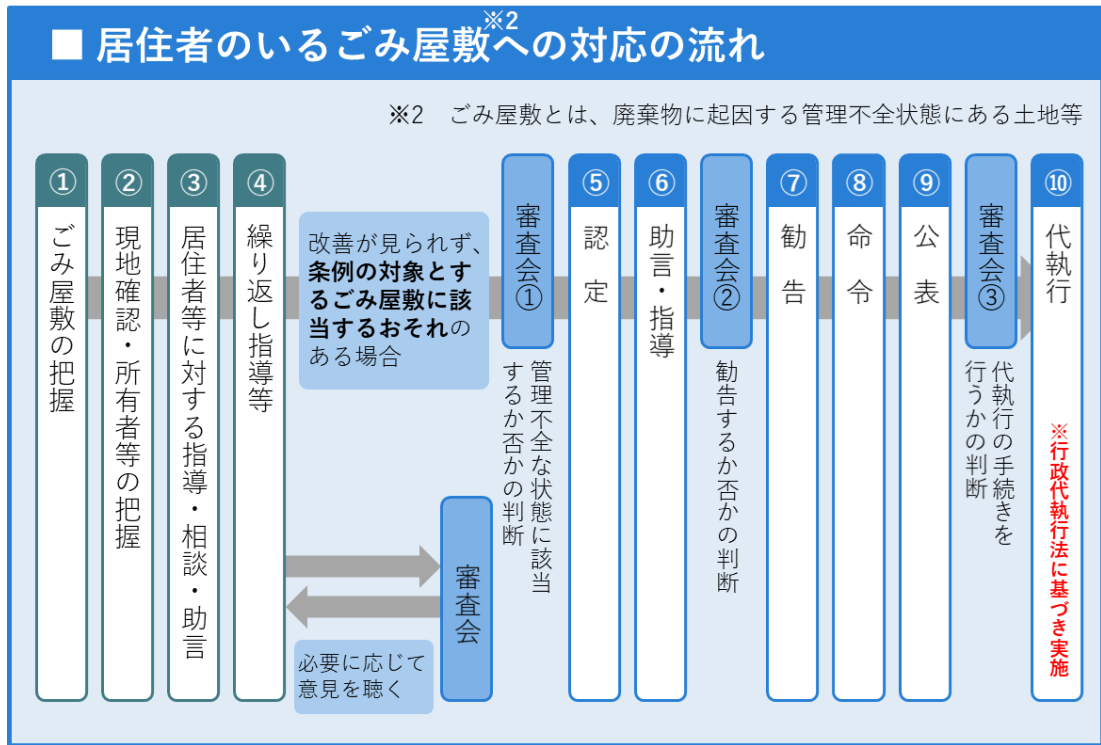
(2) 具体的な施策の展開

① ごみ屋敷対策への対応

ごみ屋敷は、廃棄物の堆積による悪臭や害虫の発生といった周辺的生活環境や景観の悪化など特定空家等と同様の課題があり、ごみ屋敷化を予防するためには、事態が悪化する前の早期発見、対応が非常に重要です。

このため区では、ごみ屋敷を実態調査や地域住民等からの通報により把握した場合は、指導・相談・助言を繰り返し行います。指導によっても改善が見られない場合には、廃棄物に起因する管理不全な状態に該当するか否かの判断をするため、空家等条例に基づき設置された新宿区空家等適正管理審査会に諮問、調査審議を経て、区長が認定します。

ごみ屋敷に認定された場合には、所有者等に対し助言・指導を行います。指導によっても改善が見られない場合には同審査会に諮問、調査審議を経て勧告を行い、さらに改善が見られない場合には、命令し、それでも履行が十分でない場合は、事前に公告した上で、同審査会に諮問、調査審議を経て代執行を行います。



② ごみ屋敷状態を解消するための支援や措置の検討

ごみ屋敷の発生原因は、何らかの疾患、障がい、生活上の課題等がある居住者等に多く見られ、特に、高齢化に伴う身体機能の低下、認知機能の低下、孤独感の増大などが要因と考えられており、廃棄物に起因する管理不全な土地・建物には、通常管理不全空家等とは異なる個別の対応が必要です。

このため区では、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んでいます。さらに、ごみ屋敷関係部署が集まる会議体において事例に応じた検討会を行い、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、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。

③ 地域との連携によるごみ屋敷解消の取り組み

ごみ屋敷化を予防するためには、事態が悪化する前の早期発見、対応が非常に重要です。

このため区では、地域住民や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。さらには、家族、友人、近隣住民などへの協力が必要であることを周知するため、ホームページ、広報新宿、パンフレットなどを通じて取り組んでいきます。

第6章 実施体制・実現化方策

空家等対策の課題は多岐にわたっており、空家等対策を円滑に推進していくために、区の主管課だけでなく庁内の関係部署や関係行政機関、専門家団体、地域団体等が相互に連携、協力しながら、必要に応じて情報共有や対策に関する協議を行い、総合的に空家等対策を推進していくことが重要です。

1 庁内組織

空家対策に係る担当課において、日常の区民等からの相談や情報提供への対応をするほか、専門的な対応が必要である場合は、必要に応じて適切な担当部署と連携し、専門家団体等と協力しながら空家対策を推進します。

2 専門家団体との連携

専門家団体との協力体制のもと、空家等無料相談会を実施しており、さらなる充実を図ります。

また、財産管理制度の活用など、法的に適切な対処を行うため、空家等対策に通じた弁護士や司法書士等との連携体制の確保について検討します。

3 新宿区空家等適正管理審査会

空家等条例第 12 条による設置される新宿区空家等適正管理審査会は、空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地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設置される組織です。

新宿区空家等適正管理審査会の委員は、建築、法律等に関する学識経験を有する者、地域団体の構成員及び区の区域を管轄する警察、消防その他の関係行政機関の職員並びに区職員で構成され、特定空家等、管理不全空家等、ごみ屋敷への対応などについて調査審議し、答申する組織であり、審議や意見交換を通じて得られた知見を空家等対策に活かしていきます。

4 適切な進行管理

(1) 成果目標・指標の設定

本計画における推進の効果と進捗状況を確認するため、目標値を設定します。

今後の人口・世帯数の減少や高齢化等に伴い、空家等の増加を抑制することは非常に困難ではありますが、空家等の発生抑制や空家等の利活用・適切な管理・除却に向けた取り組みの強化を図り、令和 6 年度（2024 年度）実態調査結果で確認できた空家等の建物損傷状況における「C 老朽化が著しい・一部損傷あり（うち、長屋損傷状況 C 相当）」及び「D 損傷が著しい（うち、長屋損傷状況 D 相当）」、ごみ屋敷の「損傷状況」、「ごみ屋敷」、「樹木繁茂」の損傷状況が C、D 相当、空地等の「雑草や廃棄物等維持管理が適切に行われていないもの」について現状数からの減少を目指します。

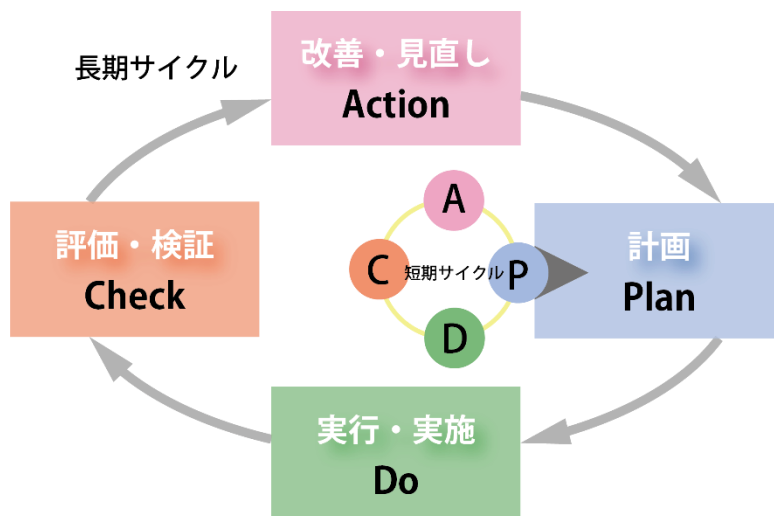
種別	状態	令和8（2026）～令和17（2035）年度
空家等 ごみ屋敷	建物損傷状況がC及びD	老朽化が著しい空家等やごみ屋敷 維持管理が適切に行われていない空地等 新たな発生の抑制、件数の減少 ※空家等実態調査で把握した建物損傷状況がC及びDの件数を減少させる
空地等	維持管理が適切に行われていないもの	



(2) 進捗管理、計画の見直し

本計画に基づく空家等対策の実効性を担保し、有効性を検証するために、進捗状況を確認し、次年度以降の対策方針について、検討・改善を図ります。

長期的には、それまでの対策の効果を検証し、実態に合った効果的な計画になるよう施策を改善するとともに、計画を見直していきます。



5 都や自治体間の連携

東京都では、空家等対策に取り組む区市町村に対し、他自治体の取り組みの情報共有や専門知識の習得を促進するとともに、課題解決に向けた技術的支援などの共同検討を行うため、「東京都空き家対策連絡協議会」を開催しています。

区においては、同会議の機会を活用し、都内自治体等との情報共有、解決困難な事例の研究等を行い、空家等対策の更なる推進につなげます。

資料編

- 1 新宿区空家等対策計画策定の取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 93
- 2 関係法規・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 98

1 新宿区空家等対策計画改定の取組

(1) 計画改定までの経緯

年	月	内容
令和5年	12月	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者の責務強化 空家等活用促進区域、支援法人制度 放置すれば特定空家等になるおそれのある管理不全空家等に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告 市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化） 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設 財産管理人による空家の管理・処分（管理不全空家等、特定空家等） 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
令和6年	7月～10月	<p>新宿区空家等実態調査実施</p> <p>平成28年以来8年ぶりに、区における空家の所在地や状況を現地調査、及び所有者等に対するアンケート調査を実施した。</p>
令和7年	4月	<p>新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例の施行</p> <p>特別措置法の改正施行（令和5年12月）を受け、特措法に定める空家等、特定空家等及び管理不全空家等のほか、特措法では対象外となる長屋の住戸やごみ屋敷も含めた適正な管理を推進</p> <p>これに伴い、新宿区空き家等の適正管理に関する条例（平成25年新宿区条例第31号）を廃止</p>
	7月	<p>新宿区空家等対策計画に関する有識者会議（第1回）</p> <p>【日程】 令和7年7月23日（水）</p> <p>【会場】 新宿区役所本庁舎5階 大会議室</p> <p>【内容】 新宿区空家等実態調査結果報告、新宿区空家等対策計画骨子案</p>

新宿区空家等対策計画

年	月	内容
令和7年	9月	新宿区空家等対策計画に関する有識者会議（第2回） 【日程】 令和7年9月5日（金） 【会場】 新宿区役所本庁舎6階 第二委員会室 【内容】 新宿区空家等対策計画改定素案、今後の日程
	10月	新宿区空家等対策計画（改定素案）作成
	10月 ～ 11月	パブリック・コメントを実施 【実施期間】 令和7年10月25日～令和7年11月25日 【意見提出者】 3名 【提出方法】 持参2件、ファックス1件 【意見数】 30件
	11月	地域説明会を実施 【開催日】 令和7年11月6日～令和7年11月13日 【開催回数】 3回 【参加者数】 16名 【意見数】 24件
令和8年	3月	新宿区空家等対策計画改定

(2) 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

7 新総危危第 30 号
令和 7 年 4 月 1 日

(設置)

第 1 条 新宿区の区域内に存する空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、新宿区空家等対策計画（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、13 人以内の委員で組織する。

2 委員は、新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例施行規則（令和 7 年新宿区規則第 43 号）第 30 条に規定する新宿区空家等適正管理審査会の委員をもって充て、区長が委嘱又は任命する。

(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、委員の互選により定める。

3 会長は、有識者会議の会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、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有識者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當と認めるときは、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、令和7年4月1日から施行する。

(3) 新宿区空家等対策計画に関する有識者会議 委員名簿

No.	区 分	役職名等	氏 名
1	学識経験者	上智大学法学部地球環境法学科 教授	北村 喜宣
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	一般社団法人東京都建築士事務所協会新宿支部	仲森 眞由美
4	学識経験者	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 第七ブロック	小田桐 信吉
5	学識経験者	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
6	学識経験者	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
7	学識経験者	新宿区社会福祉士会 田園調布学園大学子ども教育学部教授	長谷川 洋昭
8	関係団体構 成員	南元町町会会長	熊谷 滋
9	警察、消防 職員	警視庁新宿警察署生活安全課長	浅見 英之
10	警察、消防 職員	東京消防庁東京消防庁新宿消防署 災害対策調整担当課長	伊東 杏子
11	その他区長 の認める者	新宿区危機管理担当部長	金子 修
12	その他区長 の認める者	新宿区環境清掃部長	依田 治朗
13	その他区長 の認める者	新宿区都市計画部長	野澤 義男

2 関係法規

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及

び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項

- 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法

第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 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。

第二章 空家等の調査

(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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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っ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って、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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、

当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表

されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が

図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三

項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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 4 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 5 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 6 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 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修

その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作

成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは、「同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に
関する条例

令和 7 年 3 月 24 日

条例第 9 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、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。以下「法」という。）に定めるもののほか、新宿区（以下「区」という。）の区域内（以下「区内」という。）に存する空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正な管理に関し必要な事項を定めるものとする。

(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) 空家等 区内に存する建築物（長屋にあっては、その各住戸の部分。以下同じ。）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（立木竹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、又は管理するものについては、この限りでない。
- (2) 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。
- (3) 管理不全空家等 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。
- (4) 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 土地又は建築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のある状態
 - 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、又は及ぼすおそれのある状態
- (5) 土地等 区内に存する土地又は建築物（空家等に該当するものを除く。）をいう。

(区の責務)

第 3 条 区は、区の区域を管轄する警察、消防その他の関係行政機関及び地域団体（区内に存する町会、自治会その他の地域活動を行う団体をいう。以下同じ。）と連携することにより、空家等に関し必要な措置を講ずること並びに廃棄物に起因する

管理不全状態にある土地等の廃棄物に起因する管理不全状態の解消に向けた対応及び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 区は、空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地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 空家等（法第2条第1項に規定する空家等を除く。以下この項及び次条において同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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とともに、国、東京都又は区が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 2 空家等の所有者等は、当該空家等が特定空家等又は管理不全空家等に該当するときは、自らの責任において、その状態を解消しなければならない。

- 3 前2項の規定は、廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等について準用する。
(実態調査)

第5条 区長は、特定空家等又は管理不全空家等である疑いがある空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある疑いがある土地等の所在並びに当該空家等及び土地等の所有者等を把握するための調査その他当該空家等及び土地等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

(特定空家等、管理不全空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の認定)

第6条 区長は、前条の調査を行った空家等が、区長が別に定める特定空家等の要件又は管理不全空家等の要件に該当すると認めるときは、当該空家等を特定空家等又は管理不全空家等として認定する。

- 2 区長は、前条の調査を行った土地等が、区長が別に定める廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の要件に該当すると認めるときは、当該土地等を廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等として認定する。

(立入調査等)

第7条 区長は、第9条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。以下この条及び第9条において同じ。）又は廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の所有者等に対し、当該特定空家等又は廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、特定空家等又は廃棄物に起因する管理不全状態にある土地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。

- 2 区長は、前項の規定によりその職員又はその委任した者を特定空家等又は廃棄物に起因する管理不全状態にある土地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5日前までに当該特定空家等又は廃棄物に起因する管理不全状態にある

土地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。

- 3 第 1 項の規定により特定空家等又は廃棄物に起因する管理不全状態にある土地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。
- 4 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。

(所有者等への要請等)

第 8 条 第 5 条の調査により空家等又は廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の所有者等を確認したときは、当該所有者等に対し、当該空家等又は廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等を適正に管理するよう要請するとともに、情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

(法の規定が適用されない特定空家等に対する措置)

第 9 条 区長は、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 区長は、前項の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 区長は、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当該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、当該勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 区長は、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、当該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、当該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、当該交付を受けた日から 5 日以内に、区長に対し、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 区長は、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 3 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 区長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第 3 項の規定によ

- り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 3 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 6 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 区長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第 3 項から前項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る当該措置を命ぜられるべき者の負担において、当該措置を自ら行い、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。
- 10 区長は、第 3 項の規定による命令をした場合においては、標識の設置、インターネットの利用その他の適切な方法により、その旨を公示しなければならない。
- 11 前項の標識は、第 3 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、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。
- 12 第 3 項の規定による命令については、新宿区行政手続条例（平成 7 年新宿区条例第 2 号）第 3 章（第 12 条及び第 14 条を除く。）の規定は、適用しない。
（法の規定が適用されない管理不全空家等の所有者等に対する措置）
- 第 10 条 区長は、管理不全空家等（法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等を除く。）の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。
- 2 区長は、前項の指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。
（廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等に対する措置）
- 第 11 条 区長は、第 6 条第 2 項の規定による認定をしたときは、当該土地等の所有者等に対し、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。
- 3 区長は、前項の規定による勧告に正当な理由なく従わない者に対し、相当の猶予期限を付けて、第 1 項の措置を講ずるよう命ずることができる。
- 4 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 2 項の規定にかかわらず、区長は、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、第 1 項の措置を講ずるよう命ずることができる。

5 区長は、前 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（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令に係る廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他区長が必要と認める事項

6 区長は、第 4 項の規定により必要な措置を命じた場合において、当該措置を命ぜられた者がこれを履行しないとき、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 23 年法律第 43 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。

（新宿区空家等適正管理審査会の設置）

第 12 条 空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地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、新宿区空家等適正管理審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

2 審査会は、区長の諮問に応じ、特定空家等、管理不全空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正な管理に関し、次に掲げる事項について調査審議し、答申する。

- (1) 第 6 条第 1 項の規定により特定空家等を認定しようとするとき又は当該認定を解除しようとするとき。
- (2) 第 6 条第 2 項の規定により廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等を認定しようとするとき又は当該認定を解除しようとするとき。
- (3) 第 9 条第 2 項若しくは第 9 項若しくは法第 22 条第 2 項若しくは第 9 項から第 11 項までの規定による措置等を行おうとするとき又はこれらの措置等を解除しようとするとき。
- (4) 第 10 条第 2 項若しくは法第 13 条第 2 項の規定による勧告を行おうとするとき又はこれらの勧告を解除しようとするとき。
- (5) 第 11 条第 2 項若しくは第 6 項の規定による措置等を行おうとするとき又はこれらの措置等を解除しようとするとき。

3 審査会は、法第 23 条第 1 項の規定による同項に規定する支援法人の指定について審議する。

4 前 2 項に定めるもののほか、審査会は、特定空家等、管理不全空家等及び廃棄物

に起因する管理不全状態にある土地等の適正な管理について、区長に意見を述べることができる。

(組織)

第 13 条 審査会は、委員 13 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後任の委員の任期は、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、地域団体の構成員及び区の区域を管轄する警察、消防その他の関係行政機関の職員並びに区職員のうちから、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。

(部会)

第 14 条 審査会に部会を置くことができる。

2 部会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(規則への委任)

第 15 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、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

(新宿区空き家等の適正管理に関する条例の廃止)

2 新宿区空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年新宿区条例第 31 号）は、廃止する。

(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)

3 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。

別表新宿区空き家等適正管理審査会の項中「新宿区空き家等適正管理審査会」を「新宿区空家等適正管理審査会」に改める。

(準備行為)

4 第 13 条第 3 項の規定による委員の委嘱又は任命のための手続は、この条例の施行の日前においても行うことができる。

新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例施行規則

令和 7 年 3 月 31 日

規則第 43 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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。以下「法」という。）及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・国土交通省令第 1 号）並びに新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例（令和 7 年新宿区条例第 9 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(空家等の報告徴収)

第 2 条 法第 9 条第 2 項の規定による報告の徴収は空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等に係る事項に関する報告徴収書（第 1 号様式）により、条例第 7 条第 1 項の規定による報告の徴収は新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例に規定する空家等に係る事項に関する報告徴収書（第 2 号様式）により行うものとする。

2 法第 9 条第 2 項の規定による報告は口頭又は空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等に係る事項に関する報告書（第 3 号様式）により、条例第 7 条第 1 項の規定による報告は口頭又は新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例に規定する空家等に係る事項に関する報告書（第 4 号様式）により行うものとする。

(立入調査に係る通知)

第 3 条 法第 9 条第 3 項本文及び条例第 7 条第 2 項本文の規定による通知は、立入調査通知書（第 5 号様式）により行うものとする。

(立入調査員の身分証明書)

第 4 条 法第 9 条第 4 項及び条例第 7 条第 3 項に規定する証明書は、立入調査員証（第 6 号様式）とする。

(管理不全空家等に対する措置の指導)

第 5 条 法第 13 条第 1 項の指導は空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する管理不全空家等に関する指導書（第 7 号様式）により、条例第 10 条第 1 項の指導は新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例に規定する管理不全空家等に関する指導書（第 8 号様式）により行うものとする。

(管理不全空家等に対する措置の勧告)

第 6 条 法第 13 条第 2 項の規定による勧告は空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する管理不全空家等に関する勧告書（第 9 号様式）により、条例第 10 条第 2 項の規定による勧告は新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等

の適正管理に関する条例に規定する管理不全空家等に関する勧告書（第 10 号様式）により行うものとする。

（特定空家等に対する措置の助言又は指導）

第 7 条 法第 22 条第 1 項及び条例第 9 条第 1 項の助言は、原則として口頭により行うものとし、法第 22 条第 1 項の指導は空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する特定空家等に関する指導書（第 11 号様式）により、条例第 9 条第 1 項の指導は新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例に規定する特定空家等に関する指導書（第 12 号様式）により行うものとする。

（特定空家等に対する措置の勧告）

第 8 条 法第 22 条第 2 項の規定による勧告は空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する特定空家等に関する勧告書（第 13 号様式）により、条例第 9 条第 2 項の規定による勧告は新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例に規定する特定空家等に関する勧告書（第 14 号様式）により行うものとする。

（特定空家等に対する措置の命令）

第 9 条 法第 22 条第 3 項の規定による命令は空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する特定空家等に関する命令書（第 15 号様式）により、条例第 9 条第 3 項の規定による命令は新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例に規定する特定空家等に関する命令書（第 16 号様式）により行うものとする。

（特定空家等に対する措置の命令に係る事前通知書）

第 10 条 法第 22 条第 4 項及び条例第 9 条第 4 項に規定する通知書は、特定空家等に関する命令に係る事前通知書（第 17 号様式）とする。

（意見書）

第 11 条 法第 22 条第 4 項及び条例第 9 条第 4 項の意見書は、意見書（第 18 号様式）とする。

（意見聴取請求）

第 12 条 法第 22 条第 5 項及び条例第 9 条第 5 項の規定により意見の聴取（以下「意見聴取」という。）を行うことを請求しようとする者（以下「聴取請求者」という。）は、意見聴取請求書（第 19 号様式）を区長に提出しなければならない。

（聴取請求者の代理人）

第 13 条 聴取請求者の代理人は、あらかじめ、その委任状を区長に提出しなければならない。

（意見聴取実施通知）

第 14 条 法第 22 条第 7 項及び条例第 9 条第 7 項の規定による通知は、意見聴取実施通知書（第 20 号様式）により行うものとする。

(意見聴取の期日の延期)

第 15 条 聴取請求者又はその代理人が、やむを得ない事由により意見聴取に出頭することができないときは、その期日の前日までに、理由を付して区長にその旨を届け出なければならない。

2 区長は、前項の規定による届出があった場合において、その事由が正当であると認めるときは、意見聴取の期日を延期することができる。

3 区長は、災害その他やむを得ない事由により、法第 22 条第 7 項及び条例第 9 条第 7 項の規定による通知及び公告をした期日又は場所において意見聴取を行うことができないときは、その期日を延期し、又はその場所を変更することができる。

4 前条の規定は、前 2 項の規定により意見聴取の期日を延期し、又は場所を変更する場合について準用する。

(意見聴取の主宰者)

第 16 条 意見聴取は、区長又は区長が指名する者が主宰する。

(参考人)

第 17 条 前条の規定により意見聴取を主宰する者（以下「主宰者」という。）は、意見聴取において必要があると認めるときは、参考人の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(意見聴取の方法)

第 18 条 意見聴取は、関係職員の立会いの上、公開により行うものとする。

2 聴取請求者又はその代理人が出頭しない場合において、意見聴取の事項に関する聴取請求者の陳述書及び証拠書類（以下「陳述書等」という。）があるときは、主宰者による陳述書等の朗読により、意見聴取を行うことができるものとする。

(意見聴取の期日における陳述の制限及び秩序維持)

第 19 条 主宰者は、聴取請求者又はその代理人が意見聴取の事項を超えて陳述するときその他議事を整理するためやむを得ないと認めるときは、これらの者に対し、その陳述を制限することができる。

2 主宰者は、前項に規定する場合のほか、意見聴取の秩序を維持するため、意見聴取を妨害し、又はその秩序を乱す者に対し退場を命ずる等適当な措置をとることができる。

(聴取請求者の不出頭等の場合における意見聴取の終結)

第 20 条 主宰者は、聴取請求者又はその代理人が正当な理由なく意見聴取の期日に出頭せず、かつ、陳述書等を提出しない場合には、これらの者に対し改めて意見を述べ、及び陳述書等を提出する機会を与えることなく、意見聴取を終結することができる。

2 前項の規定は、意見聴取に出頭した聴取請求者又はその代理人が、主宰者の質問に対して答弁せず、又は主宰者の許可なく退場したときについて準用する。

(特定空家等に対する措置の行政代執行)

- 第 21 条 法第 22 条第 9 項の規定による処分（以下「行政代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の規定による戒告は、戒告書（第 21 号様式）により行うものとする。
- 2 行政代執行に係る行政代執行法第 3 条第 2 項の規定による通知は、代執行令書（第 22 号様式）により行うものとする。
- 3 行政代執行に係る行政代執行法第 4 条の証票は、執行責任者証（第 23 号様式）とする。
- 4 行政代執行に係る行政代執行法第 5 条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書（第 24 号様式）により行うものとする。

(特定空家等に対する措置の略式代執行)

- 第 22 条 前条第 3 項及び第 4 項の規定は、法第 22 条第 10 項の規定による処分について準用する。

(特定空家等に対する措置の緊急代執行)

- 第 23 条 法第 22 条第 11 項及び条例第 9 条第 9 項の規定により必要な措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等及び条例第 2 条第 1 号に規定する空家等をいう。）の所有者等に対し、緊急代執行実施結果通知書（第 25 号様式）により通知するものとする。
- 2 第 21 条第 3 項及び第 4 項の規定は、法第 22 条第 11 項及び条例第 9 条第 9 項の規定による処分について準用する。

(特定空家等に対する措置の命令に係る標識の設置及び公示)

- 第 24 条 法第 22 条第 13 項及び条例第 9 条第 10 項の規定により設置する標識は、標識（第 26 号様式）とする。

(廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等に関する助言及び指導)

- 第 25 条 条例第 11 条第 1 項の助言は、原則として口頭により行うものとし、同項の指導は、廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等に関する指導書（第 27 号様式）により行うものとする。

(廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等に関する勧告)

- 第 26 条 条例第 11 条第 2 項の規定による勧告は、廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等に関する勧告書（第 28 号様式）により行うものとする。

(廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等に関する命令)

- 第 27 条 条例第 11 条第 3 項又は第 4 項の規定による命令は、廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等に関する命令書（第 29 号様式）により行うものとする。

(新宿区空家等適正管理審査会の組織)

- 第 28 条 新宿区空家等適正管理審査会（以下「審査会」という。）の委員の構成は、次のとおりとする。

- (1) 建築、法律等に関する学識経験を有する者 7人以内
 - (2) 条例第3条第1項に規定する地域団体の構成員 1人
 - (3) 警察、消防その他の関係行政機関の職員 2人以内
 - (4) 新宿区の職員 3人以内
- (会長及び副会長)

第29条 審査会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は委員の互選により定め、副会長は会長が指名する。
- 3 会長は、審査会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第30条 審査会は、会長が招集する。

- 2 審査会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 審査会の議事は、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 審査会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。
- 5 審査会の会議は、審査会が公開することを相当と認めるときを除き、公開しない。

(部会の組織及び運営)

第31条 部会は、審査会の会長の指名する委員をもって組織する。

- 2 部会に部会長を置き、部会長は、部会に属する委員の互選により定める。
- 3 部会長は、部会を招集し、部会の事務を掌理し、並びに部会の調査審議の経過及び結果を審査会に報告する。
- 4 前条第4項及び第5項の規定は、部会の運営について準用する。
- 5 前各項に定めるもののほか、部会の組織及び運営に関し必要な事項は、部会長が定める。

(庶務)

第32条 審査会の庶務は、総務部危機管理担当部危機管理課において処理する。

(補則)

第33条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、令和7年4月1日から施行する。
(新宿区空き家等の適正管理に関する条例施行規則の廃止)

- 2 新宿区空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成 25 年新宿区規則第 59 号）は、廃止する。

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

〒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/>

令和8年3月発行

印刷物作成番号

2025-9-2401

新宿区は、環境への負荷を少なくし、未来の環境を創造するまちづくりを推進しています。
本誌は森林資源の保護とリサイクルの促進のため、古紙を利用した再生紙を使用しています。