「新宿区空家等対策計画」（改定素案）【概要版】

第1章 計画の目的と位置づけ

■ 計画の目的 ■

令和５年12月に改正施行された「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。）」を受け、区は、令和 7年４月「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。）」を施行しました。

本計画は、特措法施行及び空家等条例の施行を踏まえ、区における老朽化が著しい空家等の解消を推進するとともに、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。

■ 対象地域 ■

新宿区内全域

■ 計画の位置づけ ■

特措法及び空家等条例の規定に基づき、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、国の基本指針に即して定めた計画です。

■ 計画期間 ■

令和8（2026）年度から令和 17（2035）年度までとしますが、国の政策動向や社会経済情勢の変化等を踏まえ、5 年を目途に必要に応じて見直します。

■ 対象となる空家等 ■

特措法に規定する「空家等」及び特措法では対象としない空家等条例に規定する「長屋における空き住戸」と「居住者のいるごみ屋敷」も対象とします。

第２章 新宿区の空家等の実態

■ 新宿区空家等実態調査 ■

令和6年7月～10 月まで新宿区全域に存在する民間建築物 48,477 棟を対象に調査を実施しました。
その結果、区内の空家は 685 棟、空家率は 1.4%となりました。【建物単位】

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	481 棟	96.2%	685 棟
		B 軽度の修繕が必要なもの	178 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

≪参考≫

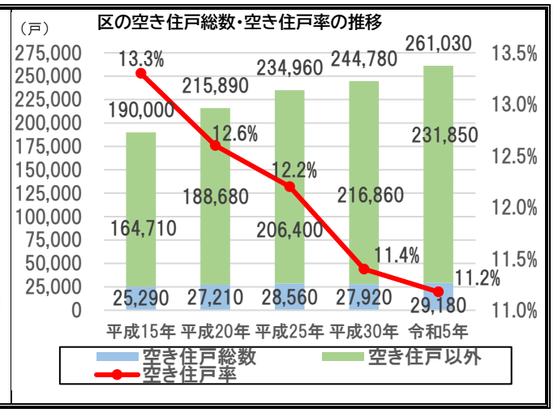
■ 住宅・土地統計調査 ■

区の空き住戸総数は 29,180 戸、空き住戸率は 11.2%

空き住戸の総数は増加しましたが、空き住戸率は減少傾向にあります。

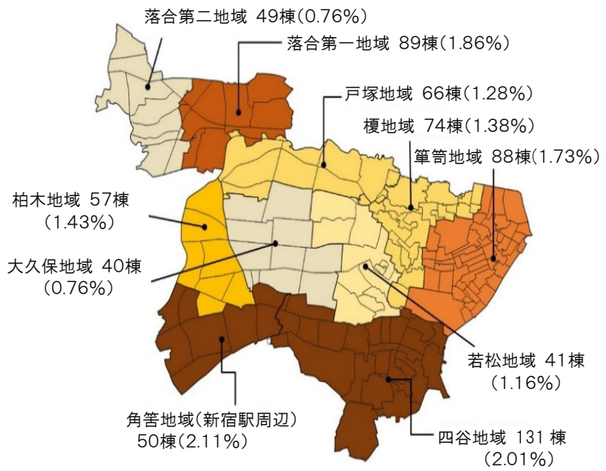
なお、空き住戸には、適切に管理されているものも含まれます。

※ 住宅・土地統計調査の空き住戸は、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をいいます。【住戸単位】



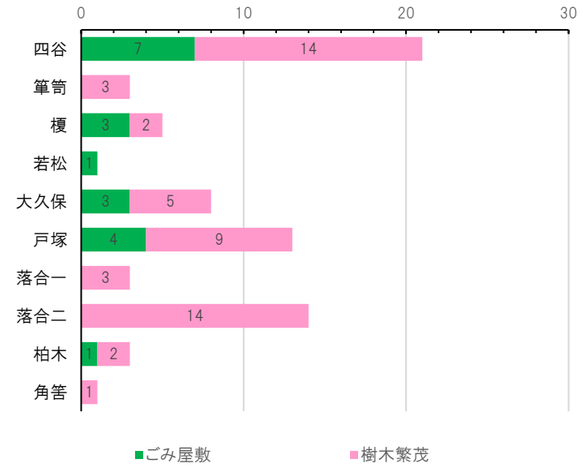
地域別では、空家棟数は四谷地域（131 棟）が、
空家率は角筈地域（2.11%）が多い状況です。

地域別の空家棟数と空家率



四谷地域が多く、特に樹木繁茂が多い状況となっています。

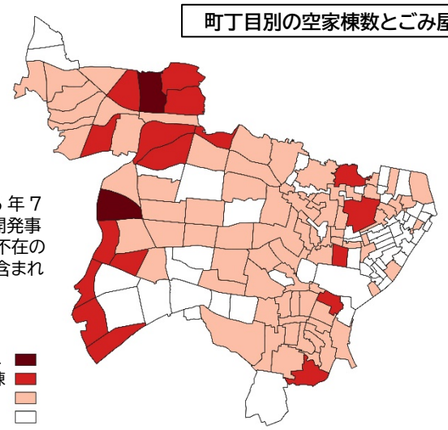
地域別のごみ屋敷棟数



いずれも、区内での分布に大きな偏りは見られず、区内全域を対象に対策を講じていく必要があります。

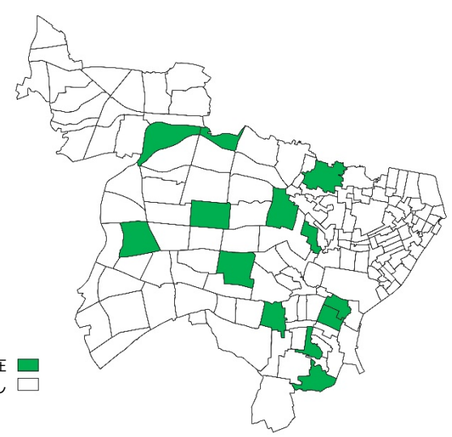
町丁目別の空家棟数とごみ屋敷棟数

【空家】



※ 調査時（令和６年７～10 月）に、開発事業等で居住者不在の民間建築物も含まれます。

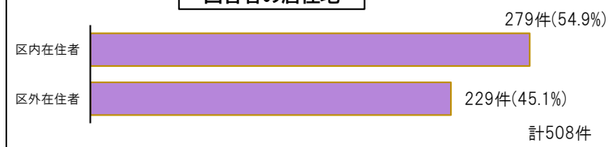
【ごみ屋敷】



【アンケート調査結果】

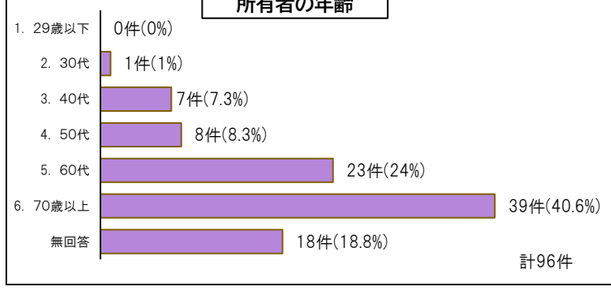
回答が得られた空家等の所有者等の居住地は、区内在住者が 279 件（54.9%）、区外在住者は 229 件（45.1%）

回答者の居住地



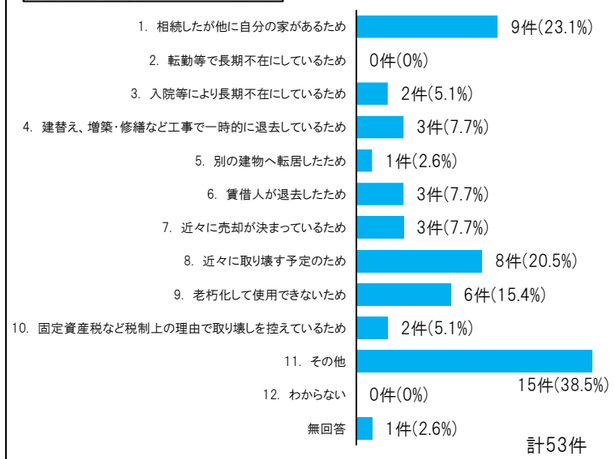
所有者の年齢は、「70 歳以上」が最も多く 39 件（40.6%）、次いで「60代」が 23 件（24.0%）と、60 歳以上が6割台半ば

所有者の年齢



建物を使用していない理由では、「相続したが他に自分の家があるため」が多く、利活用の予定では（「建替え、増築、修繕」、「売却」、「取り壊す予定」）が見られます。

建物を使用していない理由



第３章 区におけるこれまでの対策（令和７年３月末時点）

空家等の改善状況

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

新宿区空家等適正管理審査会

審査会対象			
計６件	解体による解決	改善	対応中
	２件	2件	２件

ごみ屋敷の改善状況

（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

空家等無料相談会（年度別実績）

	H30	R 元	R2	R3	R4	R5	R6
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

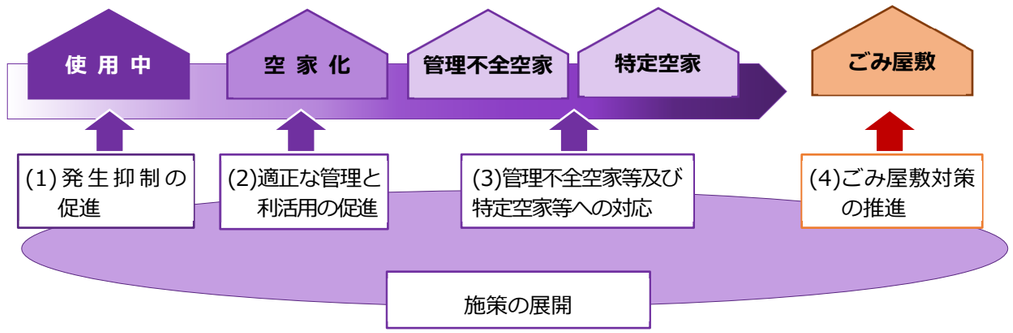
第４章 空家等対策の基本方針

■ 基本方針 ■

空家等の所有者等はもとより、地域住民、民間事業者、関係行政機関など多様な主体が相互に連携した総合的な空家等対策とします。

区が取り組むべき対策を、以下のとおり体系化し、各段階に応じた施策を展開していきます。

（1）発生抑制の促進
（2）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



第５章 空家等に対する施策の展開

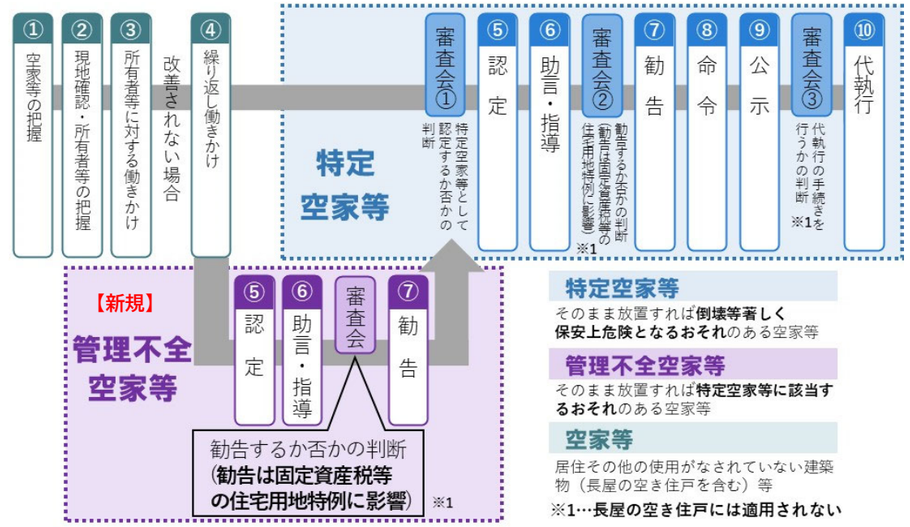
■（1）発生抑制の促進 ■

施策	施策の内容
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効果的な普及啓発（相続対策をテーマにしたセミナーや相談会など）
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 【拡充】
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）適正な管理と利活用の促進 ■

施策	施策の内容
適正な管理と利活用に関する普及啓発	● 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	● 所有者等の多様なニーズに対応するため、民間団体等との連携による空家利活用セミナーなどの検討 【新規】
空家等管理活用支援法人の活用の検討	● 特措法第 23 条第１項に規定する支援法人の活用については、必要に応じて検討

■（3）管理不全空家等及び特定空家等への対応 ■

施策	施策の内容
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	● 対応の流れは以下のとおり 
相続人不存在、所有者不明空家等への法的対応 【新規】	● 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 ■

施策	施策の内容
ごみ屋敷対策への対応 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	● 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。

第６章 実施体制･実現化方策

■ 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。

■ 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。

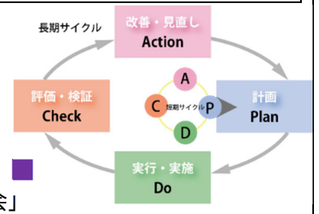
■ 新宿区空家等適正管理審査会 ■

空家等条例第 12 条により設置される新宿区空家等適正管理審査会に対し、特定空家等への対応について諮問し、答申を受け対策を進めます。また、諮問案件の審議･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。

■ 適切な進行管理 ■

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
空地等	維持管理が適切に行われていないもの	※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。



■ 都や自治体間の連携 ■

「東京都空き家対策連絡協議会」を活用し、他自治体の取り組みの共有や専門知識の習得、解決困難な事例の研究等により、空家等対策の推進につなげます。