

新宿区空家等対策計画に関する有識者会議

「新宿区空家等対策計画」(改定素案)

新宿区 都市計画部 建築調整課
環境清掃部 ごみ減量リサイクル課
危機管理担当部 危機管理課

令和7年9月5日(金)



1

「新宿区空家等対策計画」について

1 計画の目的と位置づけ

計画の目的

令和5年12月
改正施行

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(特措法)

令和7年4月
施行

「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)

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

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。

計画期間

令和8(2026)年度～令和17(2035)年度まで

国の政策動向や社会経済情勢の変化等を踏まえ、5年を目途に必要な応じて見直す

対象となる空家等

空家等	特措法に規定
長屋における空き住戸	特措法では対象としない空家等条例に規定
居住者のいるごみ屋敷	

2

2 新宿区の空家等の実態 ①

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。その結果、区内の空家は685棟、空家率は1.4%となった。

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	
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		

新宿区空家等対策計画に関する有識者会議

3

3

2 新宿区の空家等の実態 ② -参考-

住宅・土地統計調査

空き住戸総数 29,180戸

空き住戸率 11.2%

※空き住戸には、適切に管理されているものも含まれる。

新宿区の
空き住戸の総数は増加
空き住戸率は減少傾向

住宅・土地統計調査の「空き住戸」＝ 住戸単位

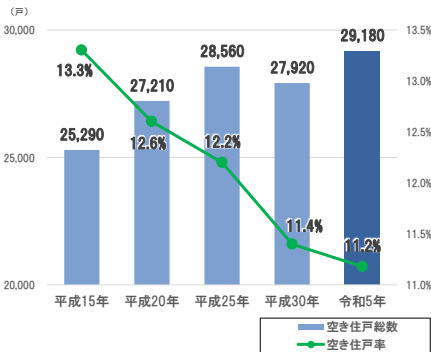
一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもののうち、居住者のいないものをいう。

「空き住戸」3戸

共同住宅で3戸に
居住者のいない場合



区の空き住戸総数・空き住戸率の推移



新宿区空家等対策計画に関する有識者会議

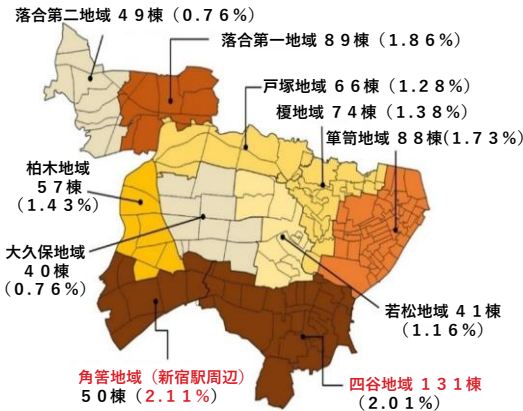
4

4

2 新宿区の空家等の実態 ③

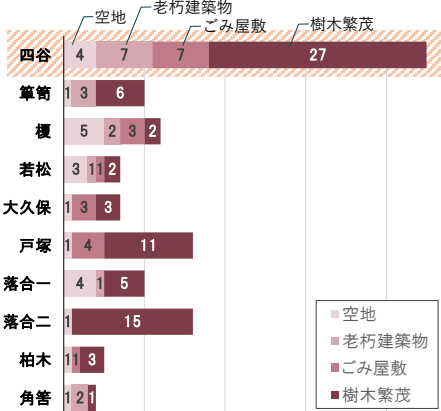
地域別の空家棟数と空家率

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



地域別のごみ屋敷棟数

四谷地域が多く、特に樹木繁茂が多い状況となっている。



新宿区空家等対策計画に関する有識者会議

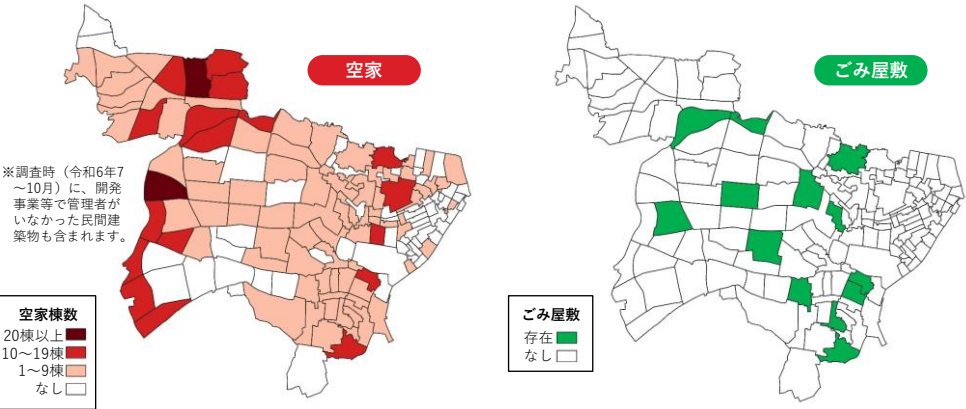
5

5

2 新宿区の空家等の実態 ④

町丁目別の空家棟数とごみ屋敷棟数

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る。



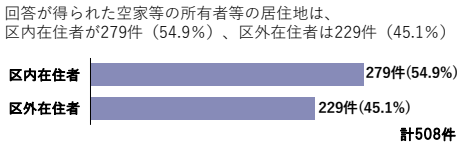
新宿区空家等対策計画に関する有識者会議

6

6

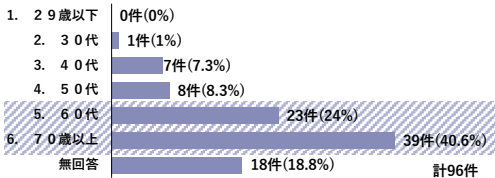
2 新宿区の空家等の実態 ⑤ -アンケート調査結果-

回答者の居住地



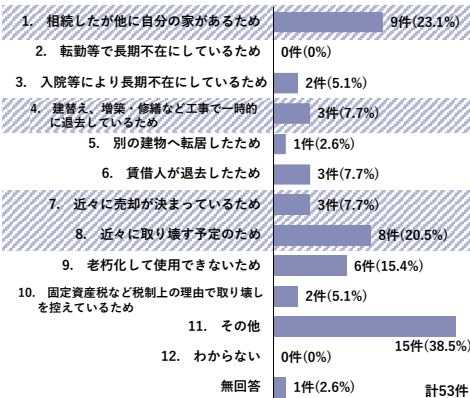
所有者の年齢

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



建物を使用していない理由

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」）が見られる。



3 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 (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	
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

4 空家等対策の基本方針

基本方針

空家等の所有者等のもとより、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する。



5 空家等に対する施策の展開 ①



(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）と連携した相談会の充実 ● 民間事業者の提案を活かしたセミナーやワンストップサービス等について検討 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	<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"> ● 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ワンストップサービスや空家利活用セミナーなどの検討
空家等管理活用支援法人の活用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、今後慎重に検討

(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
<p>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</p> <p>新規 管理不全空家等</p>	<p>1 空家等の把握</p> <p>2 現地確認・所有者等の把握</p> <p>3 所有者等に対する働きかけ</p> <p>4 繰り返し働きかけ改善されない場合</p> <p>5 認定</p> <p>6 助言・指導</p> <p>7 勧告</p> <p>8 命令</p> <p>9 公示</p> <p>10 代執行</p> <p>特定空家等</p> <p>特定空家等として判断</p> <p>判断するかどうかの判断(告知は固定資産税等の住宅用地特例を解除)</p> <p>1長屋の空き住戸には適用されない</p> <p>特定空家等 そのまま放置すれば顕微著若しくは保安上の危険となるおそれのある空家等</p> <p>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おそれのある空家等</p> <p>空家等 居住その他の使用がなされていない建築物(長屋の空き住戸を含む)等</p>

5 空家等に対する施策の展開 ④



(4) ごみ屋敷対策の促進

施策	施策の内容
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	

6 実施体制・実現化方策

庁内組織

空家対策に係る担当課を庁内におき、日常の区民等からの相談や情報提供への対応のほか、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おいて、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生かしていきます。

適切な進捗管理

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。

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
空地等	維持管理が適切に行われていないもの	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



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。