

新宿区空家等対策計画（素案）
に対する区民意見の要旨と区の考え方

パブリック・コメント
地 域 説 明 会

平成 30（2018）年 1 月

新 宿 区

【目 次】

- 1 パブリック・コメント等の実施結果（概要）
．．．．． 1
- 2 新宿区空家等対策計画（素案）に関する
パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方
．．．．． 3
- 3 新宿区空家等対策計画（素案）に関する
地域説明会における意見・質問要旨と回答要旨
．．．．． 14

1 パブリック・コメント等の実施結果（概要）

I パブリック・コメントの意見について

- (1) 実施期間 平成 29 年 10 月 15 日（日）～平成 29 年 11 月 13 日（月）
- (2) 意見提出者 4 名
- (3) 提出方法 郵送 1 件 持参 2 件 新宿区ホームページ 1 件
- (4) 意見数

	項目	意見数
1	計画全般	1 7
2	第 1 章 計画の目的と位置づけ	2 2
3	第 2 章 新宿区の空家等の現状	1 5
4	第 3 章 新宿区におけるこれまでの対応	4
5	第 4 章 空家等対策の推進	6
6	第 5 章 空家等対策の実施体制	0
7	資料編	3
8	その他	1
	合計	6 8

(5) 意見への対応

項目	意見数
意見の趣旨を計画に反映する	1 9
意見の趣旨は、素案の方向性と同じ	2
意見の趣旨に沿って計画を推進する	0
今後の取組の参考とする	0
意見として伺う	2 5
質問に回答する	2 2
合計	6 8

Ⅱ 地域説明会の意見について

- (1) 開催日 平成 29 年 10 月 17 日 (火) ～平成 29 年 10 月 20 日 (金)
- (2) 開催回数 3 回
- (3) 参加者数 4 名
- (4) 意見数

	項目	意見数
1	計画全般	4
2	第 1 章 計画の目的と位置づけ	1
3	第 2 章 新宿区の空家等の現状	0
4	第 3 章 新宿区におけるこれまでの対応	1
5	第 4 章 空家等対策の推進	7
6	第 5 章 空家等対策の実施体制	0
7	資料編	0
8	その他	3
	合計	16

No.	種別	(素案)頁	意見要旨	対応	区の考え方
1	計画全般		新宿区は子どもが増えている。共働きも増えています。保育園は増やしているものの、学童クラブは増設されず、小学生は放課後狭い学童クラブに詰め込まれて、苦しい状況の中で過ごしています。希望しても4年生以上は利用できない状況もあります。児童健全育成ができる状況ではありません。区に相談すると、場所がないから仕方がない、と言われますが、空き家を区が引き取って、学童クラブに活用することができるよう検討していただきたい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 区の空家等対策では、「管理不全な空家やごみ屋敷等の解消」および「空家等の適正管理の促進・発生の抑制」を2つの方針として対策を推進します。空家の利活用等については、所有者に対する相談会の設置等で対応することとしています。
2	計画全般		本計画書には、空家等対策の推進に関する特別措置法の第6条2項（空家等対策計画）に定める一～九の事項が、適切に、分かり易く記載されているとは思えませんので、本計画書の内容が、第6条2項一～九の各事項と対応できる様、漏れなく記載される工夫の再度検討をお願いします。	意見として伺う	ご意見として伺います。 本計画は、見る方にわかりやすいよう、現状、対策、対策の実施体制等の項目毎に構成し、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。）第六条2項に基づき、1号及び2号については第1章、3号については第2章、4号以降については第4章および第5章にて記載しています。
3	計画全般		本計画書により「空家等対策の推進に関する特別措置法」と「新宿区空き家等の適正管理に関する条例」の各内容が、空家等の所有者の意識の涵養と理解増進を図り、家屋の適正管理につながるものとなる様に、分かり易く、丁寧に記載下さい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 第4章の方針2では「空家等は所有者等が自らの責任により適正に維持管理を行う必要がある」と示した上で、所有者等の意識の涵養や理解増進に関する事項として周知・啓発活動や相談会の実施等を記載しています。
4	計画全般		本計画書部分及び資料編を含めプレゼンが「雑」です。読む気がしません。最終計画書は、丁寧な分かり易い作成を是非お願いします。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見を踏まえて計画を修正します。
5	計画全般		本計画書の内容が、条例による計画内容が主のように思えますので、特措法を中心に、国の基本方針やガイドライン等を基に区の展開計画を記載下さい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 本計画は、第1章～2の「計画の位置づけ」に記載しているとおり、特措法第六条に基づき定めるもので、区が従来より取り組んできた新宿区空き家等の適正管理に関する条例（以下、「空き家等条例」という。）による対策についても包含したものとしています。本計画は、特措法に基づき、国土交通省が示している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。）や「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下、「ガイドライン」という。）を踏まえて必要な事項を記載しています。
6	計画全般		平成27年2月より特定空家に認定されると、固定資産税が上がる事になったので、特定空家に係る事項について記載下さい。	意見の趣旨は、素案の方向性と同じ	ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 資料編3国・東京都の取組み⑤の「空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置」の中で記載しています。
7	計画全般		新宿区空き家等適正管理審査会は、非公開で行われていますので、本計画書がどの様に審議されたか伺い知りませんが、非公開での審議結果である故、一層、丁寧な計画書の作成を望みます。 審議会での提出資料の寄せ集めの、再編集した計画書でなく、文書作成のプロ、プレゼンのプロが関与された最終計画書の公表を望みます。審議委員は、この程度の内容で納得されているのですか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 新宿区空き家等適正管理審査会（以下、「審査会」という。）は管理不全な状態に該当するかの判断や、指導等の実施に際し意見を聴くもので、非公開です。計画の策定にあたっては専門家団体等で構成する「空家等対策計画策定に関する有識者会議」（以下、「有識者会議」という。）を設置し、専門家の意見を聴き、計画素案を作成しました。なお、この有識者会議は公開です。

8	計画全般		本計画が策定された直後に改元されるので、西暦を併記、または主とすべきである。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。
9	計画全般		用語の乱れを無くしてください。 たとえば、専門家 空家等の問題に関する区内の専門家団体（2頁） 学識経験者、建築・法律等の専門家（44頁） 区内の専門家団体（法律、建築、不動産、金融棟各関係団体）（47頁） 説明図：総合的な取組みの中の「専門家」（48頁） 法律、建築、不動産、消防、警察等各専門家（49頁） 説明図の中の「専門家団体」（53頁）	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。 有識者会議、審査会、相談会等に応じた表現となるよう修正します。
10	計画全般		国の試案（2017）「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（82頁）」に示される様に、国は登録データの外部提供に積極的である。 空家等だけでなく、民泊の届出等も共通のフォーマットでデータを管理し、住宅は生活の重要な要素であり、新宿の資産であるので、米国MLSの様に、住宅に関する全てデータを収集する方向で努力すべきである。 住宅・土地統計調査（2013）によれば、新宿区の空家では約28,560戸（12.2%）。1戸当たりの賃料を100万円/年とすれば、300億円近くの不動産が有効活用されていないことになる。空家も経年劣化するので、積極的に活用すべきである。	意見として伺う	ご意見として伺います。 空家等データベースについては、担当部署で共有し効果的な空家対策に活用します。 また、空家の有効活用については、第4章－方針2－施策2－①に記載しているとおり、空家等相談会を実施すること等により、利活用をはじめとする一人ひとりの事情に応じた助言や提案を行います。
11	計画全般	P3 ①管理不全状態にある空き家	本文中に各所に、「管理不全な空家」と記されている内容は、条例に基づく計画と考えて良いか。であれば、本計画書は、特措法に基づく法定計画である「空家等対策計画」と言えるか確認します。	質問に回答する	ご質問に回答します。 本計画書は特措法に基づき定め、空き家等条例による対策とも整合しています。本計画では、「用語の定義」に記載しているとおり、空き家等条例に基づく管理不全な空家と特措法に基づく特定空家を概ね同義として取り扱っており、本計画においては「管理不全な空家」に表現を統一しています。
12	計画全般	P3 ①管理不全状態にある空き家	（空き家等条例）と括弧書きされている意味は、何ですか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 （素案）P3の用語の定義において出典の空き家等条例を示しています。
13	計画全般	P3 ①管理不全状態にある空き家	管理不全な空家＝特定空家とほぼ同義として取り扱うとの事ですが、管理不全な空家の措置の実施は、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）によるか、条例によるか、該当のページで分かりやすく記載下さい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 管理不全な空家への措置の実施については、ガイドラインを踏まえて行います。管理不全な空家への対応については、第4章－方針1－施策1－②に記載しているとおり、特措法及び条例に基づき実施していきます。

14	計画全般	P3 ②管理不全状態にある土地・建物（いわゆる「ごみ屋敷」）	空き家等条例2条には、上記「管理不全状態にある土地・建物」の語句が見当たりません。「管理不全状態にある土地・建物」の語句は、条例の第何条に規定されていますか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 「管理不全状態にある土地・建物」は、空き家等条例第2条（5）廃棄物に起因する管理不全状態のアにおいて定義しています。
15	計画全般	P3 ②管理不全状態にある土地・建物（いわゆる「ごみ屋敷」）	ごみ屋敷には、居住者がいる場合、いない場合（空き家）ありますが、「居住者がいる場合」も管理不全状態にある土地・建物と規定しているのは、条例の第何条ですか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 空き家等条例第2条（1）で空き家を「建物その他の工作物で、常時無人の状態又はこれに類する状態」とする一方、（2）で「区内に有する土地又は建物（空き家に該当するものを除く。）」と定義しており、「居住者のいる」場合も該当します。
16	計画全般	P3 ②管理不全状態にある土地・建物（いわゆる「ごみ屋敷」）	ごみ屋敷は、特措法の特定空家の定義の中の一つに入っていると考えられますが、敢えて条例で定義付けるのは、何故ですか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 特措法では居住者のいない空家等がごみ屋敷となっている場合は対象ですが、居住者のいるごみ屋敷は対象とならないため、空き家等条例で定義しています。
17	計画全般		極端な例ではありますが、ゴミの不法投棄には近くの住人に回収業者から要望が出されますが、出す、捨てる人を容認することでマナー／ルール違反が本人の中でも容認されていき、ごみ屋敷も含めた地域の問題に発展していくものと思います。逆に歩行困難な住人の戸口まで回収しに行きあげるといい取り組みは拡大させて欲しいです。	意見として伺う	ご意見として伺います。 資源・ごみ集積所へのごみの不法投棄については、適正排出の指導により、改善を図っています。また、戸口まで伺う訪問収集については、これから要望に応じていきます。
18	第1章 計画の目的と位置づけ	P4、5	「本計画が特措法に基づく計画・・・」と、明確に記載されていますが、P5の下から3業務の文章の記載内容と不整合があります。 第1章に「計画の基本方針」が記載されていません。他市町村の空き家対策計画の様に、第4章ではなく、第1章に「計画の基本方針」を記載してください。	意見として伺う	ご意見として伺います。 空家等対策計画では、空家等の現状やこれまでの対応等を踏まえ方針を定めているため、第4章で計画における対策の方針を記載しています。
19	第1章 計画の目的と位置づけ	P5	「こうした中、区では平成25年10月に空き家等条例を施行し、空家やごみ屋敷」と「空家」と記載されていますが、条例では「空き家」を対象としていますので、この文章では「空き家」と記載すべきではないでしょうか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 （素案）P4で説明のとおり、「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。

20	第1章 計画の目的と位置づけ	P5	「本計画は、特措法施行を踏まえ、区における管理不全な空家等の解消を促進するとともに、管理不全な空家等の発生を抑制する施策を総合的、計画的に実施していくことを目的としています。」と「管理不全な空家等の解消」と記載され、空き家等条例の実施計画の様な記載となっています。 一方、ページ2のはじめには、「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、」と「空家等」と特措法の計画である事が記載されています。 ・また、P6の計画の位置付けには、「特措法第6条に基づく・・・」と記載され、P5、2、6の記載が、計画が条例の計画か、特措法の計画であるかが曖昧です。計画の目的の記載は重要部分ですから、明確に計画の目的を記載して下さい。 ・このページでは、ごみ屋敷を扱わない様に読めます。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。 本計画は特措法第6条に基づき定め、空き家等条例を包含したものとします。計画の目的に空き家等条例も含まれている点を「はじめに」及び「計画の目的」に記載します。
21	第1章 計画の目的と位置づけ	P6	措置法第6条2項の一～九の項目をフロー中に記載し、本書が法に定める記載事項が網羅されている事を示してください。	意見として伺う	ご意見として伺います。 (素案) P6の図は、区の計画および関係法規との関係を示しているため、特措法の第6条2項を網羅して図示するものではありません。 特措法第6条第2項の各事項については、本計画の本文の中で記載しています。
22	第1章 計画の目的と位置づけ	P6	フロー図に住宅マスタープランと連携と記載されています。 住宅まちづくり審議会答申第4次住宅マスタープランでは空き家等への対応について記載されているだけです。住宅マスタープランの「どの内容や何と」本空家等対策計画との連携を図っているのか、具体的に記載して下さい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 空家等の適正管理について連携します。 住宅マスタープランでは、周辺環境への悪影響等を防止するため、空家等対策計画に基づいた適正管理を促進していくこととしています。
23	第1章 計画の目的と位置づけ	P6	フロー図に環境基本計画と連携と記載されています。第三次環境基本計画の「どの内容や何と」本空家等対策計画との連携を図っているのか記載して下さい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 空家等の適正管理について連携します。 第三次環境基本計画では、基本目標4良好な生活環境づくりの推進、個別目標4-1きれいなまちづくりの推進における区民及び区の責務として、管理不全状態の空家等についての対策を記載しており、まちの環境美化や良好な環境づくりを進めるうえでの具体的な取組のひとつとしています。
24	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 対象とする空家等について	「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」(H28.4)に則り、区での空家等実態調査結果を踏まえた上で、対象とする空家等の設定の理由を丁寧に記載下さい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 特措法の対象となる空家等と空き家等条例の対象となる空き家等は基本的には同義ですが、空き家等条例では居住者のいるごみ屋敷が含まれるといった違いもあります。 本計画で対象とする空家等は、基本指針、空き家等条例及び空家等実態調査結果を踏まえて定めています。
25	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 対象とする空家等について	条例の「空き家」特措法の「空家等」を対象とすると記載されていますが、それぞれの空家の定義は、P3に説明されていますが、本文中に記載がありませんので、本文中に、条例、特措法(国のガイドライン含む)における空家の説明を丁寧に記載して下さい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 用語の定義にある文言の本文中への重複した説明は、計画書が煩雑になるため、(素案) P3に記載しています。

26	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 対象とする空家等について	条例だけ、特措法だけで空家を対象とすると、空家対象数に変化が生じますか。条例の方がより広く、空家が対象となるのでしょうか。このため、条例も対象とされるのでしょうか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 基本的には同義ですが、厳密には特措法では立木が含まれる等の違いがあります。また、空き家等条例では居住者のいるごみ屋敷が含まれるといった違いもあることから、空き家等条例とも整合した計画とします。
27	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 対象とする空家等について	「共同住宅のすべての住戸が居住その他の使用がなされていない事が常態になった場合に空家の対象とする」と記載されていますが、この根拠はどこに記載されているか、教えて下さい。	質問に回答する	ご質問に回答します。 平成27年に国土交通省及び総務省が行ったガイドライン（案）に関するパブリックコメントにおいて、「長屋の場合、当該長屋の一部のみが使用されていない場合にはそもそも空家等には該当しない」との見解が示されています。
28	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 対象とする空家等について	ごみ屋敷を、条例を基に空家の対象としています。特定空家の定義の範疇にごみ屋敷は入りませんか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 居住者のいないごみ屋敷については特定空家の対象となりますが、居住者のいるごみ屋敷については特措法の対象外のため、該当しません。
29	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 対象とする空家等について	対象家屋として（1）空家（2）ごみ屋敷のみ記載されています。対象とする空家に「特定空家」は、入らないのですか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 特定空家等は空家等に入ります。
30	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 対象とする空家等について	共同住宅の一部居室がごみ居室の場合、ごみ屋敷として対象としていますが、条例においてその様な規定があるか、解釈が可能なのか、教えてください。	質問に回答する	ご質問に回答します。 空き家等条例では、廃棄物に起因する管理不全状態を対象としており、建物全体が一部かを限定していないため、共同住宅の一部の居室についても対象であるものとして運用しています。
31	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 特措法と空き家条例との関係	表題と中の文章の意味が理解できません。「4. 特措法と空き家条例との関係」の節を設けた理由は何ですか。書かれている内容が分かりませんので、分かり易く記載下さい。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。 特措法と空き家等条例との関係について分かり易く記載します。
32	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 特措法と空き家条例との関係	□内は、空家等とごみ屋敷についてしか、記していません。特定空家は扱わないのですか。※で扱うとの意味ですか。空き家は、特措法、条例で対応と記載されていますが、「対応」の意味が不明ですので、丁寧に記載して下さい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 特措法では居住その他の使用がなされていない空家等が対象ですが、空き家等条例では居住者のいるごみ屋敷も対象としています。
33	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 特措法と空き家条例との関係	空き家の措置に関し、特措法、条例での具体的な対応方法をそれぞれ記して下さい。たとえば空き家の実態把握、認定、指導は、どちらで把握される等記して下さい。 特措法、条例の両方で対応するのは何故ですか。条例の方が幅広く対応可能からですか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 （素案）P7に記載しているとおり、基本的に管理不全な空家は特措法で対応しますが、特措法の対象とならない居住者のいるごみ屋敷等に関しては空き家等条例で対応します。なお、対応については、現地調査等で適切に判断しています。

34	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 特措法と空家条例との関係	「※特措法の「特定空家等の認定」「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」を審査会で調査、審議します。」と記載されています。以下が疑問です。 上記文章は、特定空家の措置に関し、「認定」「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」を審査会の調査、審議を踏まえて判断しますとの意味ですか。分かり易く記載下さい。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見を踏まえて、計画を修正します。 特措法に基づき区が特定空家の措置に関し「認定」「助言・指導」「命令」「代執行」を行うときは、審査会での調査審議を踏まえて判断します。
35	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 特措法と空家条例との関係	特定空家の措置を、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）によらないのは、何故ですか。今まで、条例で措置を行ったので、新たなガイドラインによる「措置」を行えないからでしょうか。法との問題はありますか。	意見の趣旨は、素案の方向性と同じ	ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 特定空家への対応は特措法に基づき、ガイドラインを踏まえて実施します。
36	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 特措法と空家条例との関係	図が汚いです。工夫して下さい。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見を踏まえて計画を修正します。 図中の文字書式の変更等、修正します。
37	第1章 計画の目的と位置づけ	P7 対象とする地区	対象とする地区の考え方を記して下さい。条例に基づく計画を包含しているから、区域全体とせざるを得ないのですか。 空き家対策を効果的に展開するため、第1種住専地区、木密地区等を重点地区とするなどの対象とする地区の設定の考え方は、できないですか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 空き家等条例が区内全域を対象としており、また、平成28年度に実施した空家等実態調査結果で、区内全域に空家が点在していたことから、地区指定や重点地区の設定などは行わず、区内全域を対象とした計画としています。
38	第1章 計画の目的と位置づけ	P8	特措法附則第2項において「政府は、この法律の施行後5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じるものとする。」と記載されていることから、5年後に見直す事を付記していただけないか。	意見として伺う	ご意見として伺います。 （素案）P8の計画期間にて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うことを記載しています。
39	第1章 計画の目的と位置づけ	P6 計画の枠組み	【計画の構成】（6頁）では新宿区総合計画の中に都市マスタープランを含めています。これは新宿区の関心が都市の箱物にあることを示しています。 都市マスタープランよりも予算規模が大きい福祉、教育等が基本計画の下位の個別計画に位置づけられていることを考えれば、都市マスタープランも基本計画の下位の個別計画に位置づけられるべきと考えます。 新宿区空家等対策計画（以下、「本計画」という）は個別計画ですが、他の個別計画が基本計画の下位に位置づけられているので、同様にすべきです。 新宿区都市マスタープランに書かれていることをまとめれば、 重点課題1 『新宿の高度防災都市化と安全安心の強化』 戦略a 建物の安全安心の強化／空き家対策の推進／ねらい ・管理不全な空き家、ごみ屋敷、空き地等の改善 ・空き家等の適正管理の促進、発生の抑制 など と簡単であり、都市マスタープランでも本計画でも、空き家の利活用を新宿区は考えていません。	意見として伺う	ご意見として伺います。 新宿区総合計画は、地方自治法に基づく基本構想と都市計画法に基づく都市マスタープラン等を一体的な計画として策定したものであるため、P6「計画の構成」のとおり記載しています。 空家の利活用については、第4章－方針2－施策2－①に記載しているとおり、空家等相談会を実施すること等により、利活用をはじめとする一人ひとりの事情に応じた助言や提案を行います。

40	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P9～P12	棒グラフの着色透明度を工夫され、折れ線グラフの数値を見やすくする工夫を行ってください。	意見の趣旨を計画に反映する	意見の趣旨を計画に反映します。 数値を見やすくするため、グラフの色等を修正します。
41	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P9～P12	P9の「文章行間」が他ページと違うので、1枚に収める工夫、知恵をお願いします。	意見の趣旨を計画に反映する	意見の趣旨を計画に反映します。 文章の行間等を整理します。
42	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P9～P12	それぞれの現状に対する記述を簡潔に記載し、課題や特筆すべき事項を記す等により、より一層の読み易い工夫をお願いします。	意見として伺う	ご意見として伺います。 住宅・土地統計調査からわかる住宅、空家等について、全国・都・区における比較等からわかる状況を記載しています。
43	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P14～ P39	実態調査の結果を、約30頁（本文55頁の54%）かけて、本文中に記載する必要があるのでしょうか。特別措置法の第6条2項の「空家等対策計画」は、これを求めているのでしょうか。 はなはだ、疑問です。本文は要約文記載とし、巻末提示する等、最終計画書作成時に工夫願います。	意見として伺う	ご意見として伺います。 実態調査の結果を踏まえ、考察、対策、実施体制を説明しているため、このような計画の構成としています。
44	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P14～ P39	本実態調査は、「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」のH27.2告示1号、H28.4告示3号のいずれにより、行ったか記載下さい。 P15の調査結果の「D判定」は、国土交通省が示す『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』の判定基準に寄っている事を示してください。 実態調査の調査項目に漏れないか、確認します。 実態調査と住宅統計調査の相違点をP14に記載している事で、両者の空家率の違いを言いたい意図は、分かりますが、どれだけの方が理解できるでしょうか。P14の記載内容では分かりません。 基本的な方針に基づく実態調査である旨を分かり易く記載下さい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 新宿区空家等実態調査は基本指針を踏まえて実施しています。 空家等実態調査結果のD判定は、区が調査用に作成した基準に基づいて判定したものです。
45	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P14～ P39	結果グラフ全て見にくいです。読む気がしません。誠意あるプレゼンを是非願いたいです。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。 グラフの見出し、質問の書式等修正します。
46	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P14～ P39	サンプル数は、母集団推計の妥当な数値であるか、有意水準等を教えて下さい。	質問に回答する	ご質問に回答します。 空家等実態調査の現地調査は、新宿区全域に存在する民間建築物の全数を対象に行いました。また、アンケート調査は現地調査で空家と判断した441棟のうち登記簿調査等により所有者を特定できた417棟に対して行いました。
47	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P14～ P39	441棟の空家の所有者のうち、所有者不明の棟数はあったでしょうか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 アンケートを送付した417棟のうち、宛先不明で返送された件数が79棟です。
48	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P40	2行目の【現地調査の結果】の表題記号【】は、他表題にも用いているので、表記工夫願います。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。 表題について、整理します。

49	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P40	「区内の空家棟数441棟、空家率0.9%」と記載されていますが、全数であり、率実数の様に受けますが、表記の工夫を願います。	意見の 趣旨を 計画に 反映す る	ご意見の趣旨を計画に反映します。 第2章－2（1）の記載と同様に、当該箇所に空家率の説明を追加します。
50	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P40	P40～P42の記載の仕方に工夫願います。読む気がしません。	意見の 趣旨を 計画に 反映す る	ご意見の趣旨を計画に反映します。 表記等について整理します。
51	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P42	それぞれの考察を踏まえた対策の全てが、第4章の施策の盛り込まれているか精査願います。	質問に 回答す る	ご質問に回答します。 第3章「新宿区におけるこれまでの対応」及び第4章「空家等対策の推進」において考察に対する対応が記載されております。
52	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P42	所有者が不明な空家に対する所有者特定のための処置等に係る考察（課題？）や都との連携のあり方や情報交換等々についての記載を加えて下さい。	意見の 趣旨を 計画に 反映す る	ご意見の趣旨を計画に反映します。 特措法に基づき、都に情報を求めるなど、所有者等の把握に努めます。 また、東京都との連携のあり方や情報共有については、第4章－方針1－施策1－①に記載しています。
53	第2章 新宿区の 空家等の 現状	P42	特定空家の認定は、所有者にとって重大な事項と考えますが、D判定の家屋をどの様に考えるか、明確に記載下さい。	意見と して何 う	ご意見として伺います。 空家等実態調査では、区が作成した基準により、「損傷が著しい」ものをDと判定しました。 区は、D判定の空家の所有者等に対して、改善に向けた安全化指導を行っていきます。 一方、特定空家等の認定はガイドラインを踏まえて行います。この認定は、第4章－方針1－施策1－②に記載しているとおり、審査会の意見を踏まえて行います。

54	第2章 新宿区の 空家等の 現状	新宿区の 状況	新宿区の状況（深刻さがそれ程ないこと）を解かり易く示すべきである。 特措法第6条は市区町村に対して、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る。努力規定なので計画の作成等は義務ではないが、新宿区は本計画を策定しようとしている。 新宿区は、「共同住宅内のすべての住戸が居住その他の使用がなされていないことが常態となった場合に「空家」の対象」としている。その理由は「共同住宅等については、建物1棟全体ではなく、共同住宅の一部が空室となっているものが多く、直ちに管理不全な状態にはなりにくいと考え」ているからである。 コラム（新宿区空家等実態調査と住宅・土地統計調査の相違点 14頁）で相違点を説明し、新宿区の空家等実態調査（2016）では区内の空家棟数が441棟（0.9%）であることを示しているが、住宅・土地統計調査の数値はグラフで示しているだけである。 441棟の内、空き家で建物損傷状況が C 老朽化が著しい・一部損傷あり 28棟 D 損傷が著しい 10棟 である。 本計画では空家等に関する対策の対象とする地区（特措法第6条第2項1）を指定していない。 新宿区では空家は地域、地区（広い）の課題ではなく、近隣（ほぼ隣接）の問題である。 ガイドライン（国交省 2015）では擁壁も特定空き家等の措置対象になっているが、基礎調査（2015年度）では新宿区は急傾斜地の指定だけである。 この様な状況から、新宿区の空家問題は深刻でないと思われる。	意見として伺う	ご意見として伺います。 区では平成25年10月に空き家等条例を施行し、空家やごみ屋敷等の対策に取り組んできました。 一方、国は平成27年2月に特措法を施行し、区市町村に対し、空家等対策計画の作成及び計画に基づく対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を講ずることを求めています。 この様な状況から、区は管理不全な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、計画的に実施していきます。
55	第3章 新宿区に おけるこ れまでの 対応	P43	表にP44の表の様に、表題を付けて下さい。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。
56	第3章 新宿区に おけるこ れまでの 対応	P44	特措法制定後、対応の種類内容に変化があれば、提示下さい。 「条例により管理不全な状態か否かを判断するための調査」と特措法制定後の調査内容は、違うのではないのでしょうか、あれば記載下さい。	質問に回答する	ご質問に回答します。 空き家等条例における対応内容は特措法制定後も変更はありません。なお、「条例により管理不全な状態か否かを判断するための調査」は、特措法制定前後で調査内容は同じです。
57	第3章 新宿区に おけるこ れまでの 対応	P45	4行目の改行箇所、修正願います。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。 不適切な位置で改行がされていた文章について修正します。
58	第3章 新宿区に おけるこ れまでの 対応	P45	「(2) 木造住宅の不燃化建替え費用等への助成」が記載されていますが、これ以外ありませんか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 新宿区では、管理不全な空家等の解消を目的とした助成事業は行っていないませんが、第3章－（2）に記載している木造住宅の不燃化建替え費用等への助成のほか、住宅等の耐震化を行う際の助成があります。

59	第4章 空家等対策の推進	P47	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に係る施策がありませんが、以下疑問です。 ・6条2項に反していますが、法定計画として良いか国に認められるか確認します。 ・国の空き家対策の推進のための新規制度の補助を受けるため、記載は必須ではないのでしょうか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 空家等及び除却後の跡地活用の促進等については、第4章－方針2－施策2に記載しています。 また、現在のところ、区では空家等の除却助成制度を設ける予定はありません。今後、助成制度を検討する場合には、国の補助要綱等を確認しながら検討を行います。
60	第4章 空家等対策の推進	P47	除却助成の国の補助を、将来とも受けられない事がないでしょうか。 除却、跡地活用に関し、今後の情勢を踏まえて検討と本書に記載するかどうか検討下さい。	質問に回答する	ご質問に回答します。 現在のところ、区では空家等の除却助成制度を設ける予定はありません。今後、助成制度を検討する場合には、国の補助要綱等を確認しながら検討を行います。
61	第4章 空家等対策の推進	P47	居住者のいるごみ屋敷とありますが、居住者のいない屋敷の施策も記して下さい。	意見として伺う	ご意見として伺います。 居住者のいないごみ屋敷については、特措法の空家等と同様の対応を行っています。
62	第4章 空家等対策の推進	P47	空き家所有者情報の外部提供に関する施策は、記載の施策に無いと思います。区ではこの取り組みは考えないとの事で良いですか。	質問に回答する	ご質問に回答します。 現在のところ、区では空家所有者情報を外部に提供することは考えていません。
63	第4章 空家等対策の推進	P52,53	空家等対策には問題化するまで様々な兆候がある時点での対策向上が必要と思われました。相続以外の権利譲渡や高齢による（特に資金のない）対応不全にはタイミングが重要だとするならば、「軽度の兆候」のガイドラインを別に設け、窓口を用意、「早期」の予備軍データベース化が重要だと思います。	意見として伺う	ご意見として伺います。 空家となった建物は、維持管理が適切に行われていない場合、急速に老朽化が進むおそれがあるため、これを防止する対策が重要です。 このため本計画では、第4章－方針2に記載のとおり、空家等の所有者等へ周知・啓発活動を行うとともに、専門家団体と連携して相談会を実施することにより、空家等の適正管理の促進及び発生抑制に取り組んでいきます。
64	第4章 空家等対策の推進	P53	新宿区独自の対応も必要であるが、相談件数（45頁）が少ないので、今まで行ってきた担当課窓口や既設の住宅相談で対応する、あるいは東京都の取組を利用すべきです。 ①モデル事業者によるワンストップ相談窓口の設置 ②専門家団体等との協定締結（相談窓口開設団体） ③東京都居住支援協議会の設立 （蛇足的だが、新宿区も居住支援協議会を設置する時期である。） ④東京都空き家対策連絡協議会の設置	意見として伺う	ご意見として伺います。東京都の事業は平成28、29年度のモデル事業と書いています。また、区民に身近な自治体が窓口を設けて対応することは区の責務だと考えています。
65	資料編	P56	資料編に鏡のページと目次をつけるなどの工夫願います。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。 資料編の表紙のページと目次を追加します。
66	資料編	P75～P80	罫線内に表があり、非常に読みずらいです。（本物もみずらいです。）工夫し、再作成下さい。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。 資料編におけるガイドラインの記述について整理します。

67	資料編		審査会、委員名簿を非公開とする根拠（要綱、規則）を付録に付けてください。	意見の趣旨を計画に反映する	ご意見の趣旨を計画に反映します。 資料編に空き家等条例施行規則を追加します。 なお、審査委員名簿については特に非公開とする規則等はありません。
68	その他		騒音などの新しい問題意識への対応、不法侵入への対応、住宅まちづくり審議会とも共有されるであろう点も強化が必要で すし、樹木、土地、金、人、健康、安全、物（ゴミ含む）、音、臭い、トラブルの防止の早期対応策の成立を織り込んで頂けないでしょうか。管理、建て替え費用のチェック（まずは管理会社から適用）も具体的に検討すべきと存じます。	意見として伺う	ご意見として伺います。 適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境（防火・衛生・景観等）に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。また、ごみ屋敷に放置された廃棄物により、悪臭、害虫等の発生など、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。 本計画では「管理不全な空家やごみ屋敷等の解消」、「空家等の適正管理の促進・発生の抑制」の2つの方針を定め、空家等対策に取り組めます。 住宅マスタープランにおいても、周辺環境への悪影響を防止し、管理不全な空家等の解消に取り組んでいくこととしています。

No.	項目	意見・質問要旨	回答要旨
1	計画全般	空家問題は、(素案) P45の昨年度相談件数表を見ても月数件程度であり、件数が多くないことから新宿区では深刻な問題ではないと思われるので、大掛かりに対策する必要はないと思われるがいかがでしょうか。	対策は空家問題に対しての区の姿勢を、明確にするものであり、他の法律で対応が難しい特定空家への対策を定めています。対応が困難な特定の空家に対して、より効果的な手段をもつために計画を作成しています。
2	計画全般	地域と近隣という言葉がでできます。アンケートでは近隣が多く使われています。空家はほとんど近隣の問題です。国の方では地域での空家が問題となっていますが、区ではぼつぼつ空家がある程度であり地域全体としての問題とはなりません。	計画は区全体を対象としているので地域という表現を使用しており、記載内容について使い分けています。
3	計画全般	空家の定義が、国の調査と区の調査で違うように書いてありますが、法律の空家の定義はどちらですか。 条例第1条に以下「空き家等」とありますが、それ以降のすべてが含まれているわけではありません。ごみ屋敷は入っていません。読みにくいですが、条例を直さなくてもいいですが、空き家とごみ屋敷にわかれていて読みにくいです。	(素案) P3に定義を記載しており、P66にも法を資料として載せています。
4	計画全般	特措法にごみ屋敷は含まれませんか。特措法制定時、国はごみ屋敷をどのように捉えていたのでしょうか。また、法と条例で空家とごみ屋敷の対応が違いわかりにくいので関係を説明したほうがいいのではないのでしょうか。	ごみ屋敷は区条例独自の取組みです。特措法では居住者のいるごみ屋敷については対象ではありませんが、区では条例で定められているとおり(居住中の)ごみ屋敷についても対応します。法と条例の関係性については(素案) P7の下の方で表現しています。
5	第1章 計画の目的と位置づけ	(素案) P6の位置づけについて、都市マスタープランも個別計画だと思いますが、その下に個別計画と枠でくる書き方はおかしいです。区の計画は全部こう書いてあります。	新宿区の総合計画は、基本計画と都市マスタープランを総合化した内容となっているため、そのように表記しています。
6	第3章 新宿区におけるこれまでの対応	(素案) P45~46の建築基準法上の再建築(の記載)について、2m未満の接道だと、建替えはできないのではないですか。	建築基準法には、基準に適合し、交通上・安全上・防火上・衛生上支障がないと認められる場合は、2m未満の接道でも建築ができる特例措置があります。
7	第4章 空家等対策の推進	方針1の施策1、2に示している図の表現を揃えた方が見やすいです。要約版のP2の施策1、2で、条例に基づいて代執行などを行うと思うが、施策1は代執行について図にはあるが、説明文にありません。整合性が取れていませんが、あえて書くのを避けているのでしょうか。	要約版は、限られた紙面の中で限定的に記載しています。本冊には記載されています。
8	第4章 空家等対策の推進	方針2の施策1の周知啓発は広報だけですか。ほかにも傍聴できるような委員会のようなものがあつたほうがいいのではないのでしょうか。	周知啓発はパンフレットも作成して啓発していきます。パンフレットの作成で専門家の意見を聴くことはありますが、そのための会議体の設置や、作成過程を公開することはありません。
9	第4章 空家等対策の推進	要約版のP2の施策2にケーススタディとありますが、ケーススタディとはたくさんある事例の中からピックアップして事例研究することですので、この言葉をここでは使ってはけません。ケアカンファレンスではないのでしょうか。	【検討結果】 「ケーススタディ」を「事例に応じた検討会」に修正します。
10	第4章 空家等対策の推進	(素案) P53、54に相談会と相談窓口が書いてあります。P82には東京都の取組みで①ワンストップ相談窓口や、②専門家団体の相談窓口の事業があります。P45の相談件数によると、近年は減ってきており、1か月にすると3件程度しか相談はありません。東京都の取組をこの計画に入れた方が効率的であり、相談が減ってきている区で新たに同じような事業をするのはいかがなものかと思えます。	東京都の事業は平成28、29年度のモデル事業ときいています。また、区民に身近な自治体が窓口を作って対応することは区の責務だと考えています。重複する部分はあるかもしれないが基礎的自治体である区としてしっかり対応します。また、専門家に丸投げするだけでなく、その後、担当部署でフォロー体制も構築できます。

11	第4章 空家等対策の推進	相談会は区の住宅相談会と一緒にやってもいいのではないかな。	他の相談会を含め、効果的・効率的な方法を検討します。
12	第4章 空家等対策の推進	国連でSDGsという2030年を目標にした17項目の目標を掲げています。その中に貧困問題もあります。空家が出た際に、生活困窮者へ提供するということは計画にはないのでしょうか。	区の空家対策としては計画に盛り込んでいません。
13	第4章 空家等対策の推進	地域活性化の観点から、空家を町会の集会所とすることやベンチャーの立上げの際の事務所としての支援などで活用できるのではないのでしょうか。	区では、老朽化等の空家が38棟あることがわかっており、生活環境や防災防犯を主眼として対策をおこなっていきます。こうした空家が倒壊しないように最終的には代執行などに公費を投入することは考えられますが、ご指摘の支援などは地域活性化の話であり、空家対策の領域を越えてしまいます。空家対策とは別の視点で考えていただきたいと思います。
14	その他	樹木繁茂とはどの程度で繁茂というのか。また、実態調査の概要について、樹木繁茂の数値はどのように導き出したのですか。	特に基準を設けているわけではありませんが、例えば公道に樹木が飛び出すなど敷地外への越境が見られ、一般の方の通行等に支障が出る程度の状況が考えられます。後段部分は、実態調査で上がってきた件数については、職員が再度確認調査を行っています。
15	その他	有識者会議について、福祉部長が委員ではない理由と、健康部長が委員である理由を教えてください。	有識者会議では、精神科医を委員としており、医師会との関係等考慮して健康部長を委員としました。福祉部長は、庁内検討会の委員であり、計画の策定に携わっています。
16	その他	要約版のP3の専門家団体との連携に有識者会議が入っていませんが、テンポラリな会議だからですか。審査会を公開した方が良いです。	有識者会議は計画策定に向けてご意見を伺うための会議であり、来年度以降は存在しません。 計画の策定にあたっては、有識者会議を設置し、公開で検討しています。審査会は個別案件を審査するため、非公開としています。