

(仮称)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制定に向けたパブリック・コメントの実施について

新宿区空き家等の適正管理に関する条例（以下、「現行条例」という。）は、平成25年10月1日から施行し、空き家のほか廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等（いわゆるごみ屋敷）も対象として、区が助言及び指導、勧告、命令、公表、代執行ができる旨を規定している。

令和5年12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（以下、「特措法」という。）が施行されたことを受け、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する必要がある。このため、現行条例を廃止し、新たに「(仮称)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、「新条例」という。）を制定するにあたり、パブリック・コメントを実施し、広く区民から意見を求める。

記

1 新条例制定の背景

全国では、長期にわたって不在の住宅などの「居住目的のない空き家」（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加しており、除去等のさらなる促進に加え、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ある。特措法はこうした背景や必要性のもと、改正、施行された。また、特措法では、新たに「管理不全空家等」について、「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」と定義され、特定空家化を未然に防ぐため自治体による指導・勧告が行える等の規定がなされた。（別紙1参照）

一方、現行条例での「管理不全状態」の定義について、区では「管理不全な空家と特定空家をほぼ同義」として取扱っており、特措法の「管理不全空家等」と現行条例の「管理不全状態」の指す意味が異なる状況となっている。また、同法では、空家等活用促進区域や空家等活用促進指針、空家等管理活用支援法人など、自治体の取り組むべき新たな空家施策について規定しており、特措法の規定に対応していない現行条例での運用を継続することは困難である。

2 新条例制定の目的

特措法に定めるもののほか、区内に所在する空家等、特定空家等及び管理不全空家等、並びに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ことを目的とする。

3 特措法・新条例の適用について

特措法が定義する空家等については、特措法を適用する。

長屋における空き住戸については、特措法が適用されないが、特措法における特定空家等又は管理不全空家等の規定（代執行の規定を除く）と同様の規定を定め、条例を根拠として措置を行う。

ごみ屋敷については、現行条例の規定を新条例に引継ぎ、継続して条例を根拠として措置を行う。

4 新条例の概要（別紙2 条例骨子案）

(1) 定義

- ア 空家等 建築物（長屋にあつては、これらの住戸）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。）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。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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
 - (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、又は及ぼすおそれがある状態
- オ 土地等 区内に存する土地又は建物（空家等に該当するものを除く。）をいう。

(2) 各主体の責務

- ア 区の責務
 - 空家等に関する必要な措置、ごみ屋敷の解消、防止に努める。
 - 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。
- イ 所有者・管理者の責務
 - 周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努める。
 - 自らの責任において、特定空家等又は管理不全空家等の状態を解消
 - 国、都、区の実施する空家等に関する施策への協力
 - ごみ屋敷については、自らの責任においてその状態を解消

(3) 調査

- ア 区長は、区内にある空家等や廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の所有者又は管理者を把握するため、その他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。
- イ 区長は、この条例の施行に必要な限度において、特定空家等若しく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することができる。

(4) 所有者又は管理者への要請

空家等及びごみ屋敷の所有者又は管理者に対し、適正に管理するように求めるとともに、情報の提供、助言その他必要な援助を行う。

(5) 長屋における空き住戸にかかる特定空家等並びに管理不全空家等に対する措置

- ア 特定空家化した長屋における空き住戸については、特措法における特定空家等にかかる規定と同様の規定（略式代執行及び強制代執行にかかる規定を除く）を定め、措置を行う。
- イ 管理不全空家化した長屋における空き住戸については、特措法における管理不全空家等にかかる規定と同様の規定を定め、措置を行う。

(6) ごみ屋敷に対する措置

- ア 土地等が廃棄物に起因する管理不全状態にあると認めるときは、その所有者等に対し、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。
- イ 助言及び指導に従わない者に対し、期間を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- ウ 勧告に正当な理由なく従わない者に対し、期間を定めて、必要な措置を講ずるよう命ずることができる。
- エ 代執行は、行政代執行法に基づき実施する。

(7) 空家等適正管理審査会の設置及び所掌事務

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を設置する。

- ア 以下の諮問に対する答申
 - (ア) 特定空家の認定・解除、代執行・解除
 - (イ) 管理不全空家の勧告・解除
 - (ウ) 廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等（いわゆるごみ屋敷）の認定・解除、代執行・解除
- イ 空家等管理活用支援法人の指定
- ウ その他、特定空家等、管理不全空家等、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ついて、区長に意見を述べるすることができる。

5 パブリック・コメントの実施（別紙3）

(1) 実施期間

令和6年10月15日（火）から令和6年11月18日（月）まで

(2) 意見書の提出方法

10月15日号の広報新宿及び区ホームページで意見を募集し、郵送、ファックス、区ホームページ及び危機管理課窓口で受付

(3) 閲覧場所等

以下の場所で閲覧に供するとともに、区ホームページで公表する。

危機管理課、ごみ減量リサイクル課、建築調整課、区政情報課、区政情報センター、特別出張所、区立図書館

6 今後のスケジュール

- | | |
|----------|--|
| 10月4日（金） | 政策経営会議
（条例の制定に向けたパブリック・コメントの実施） |
| 10月7日（月） | 防災等安全対策特別委員会委員長説明後、同特別委員会議員へポスティング（同上） |

10月8日(火)～11月11日(月)	地区町会連合会へ説明 (10/8 落二、10/9 大久保、10/10 四谷、10/11(仮)落一、 10/17 榎町、10/25 角筈、11/1 若松町、11/6(仮)柏木、 11/8 箆筈町、11/11 戸塚)
10月10日(木)	防災等安全対策特別委員会へ報告(同上)
10月15日(火)～11月18日(月)	10/15 広報掲載、パブリック・コメントの実施
10月21日(月)～11月12日(火)	地域説明会(10/21 四谷地域センター、10/28 落合第一 地域センター、11/12 牛込箆筈地域センター)
12月25日(水)	調整会議 (パブリック・コメントの実施結果)
1月14日(火)	政策経営会議(同上)
1月21日(火)	防災等安全対策特別委員会へ報告(同上)
1月25日(土)	1/25 広報掲載(同上)
2月	第1回定例会へ条例(案)を議案として提出
3月	有識者会議報告
3月	条例の公布予定
4月	条例の施行予定