

(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 骨子 (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」

「地域説明会における意見要旨と区の考え方」

令和 7(2025)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 （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 骨子（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 （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
た地域説明会における意見要旨と区の考え方
・・・・・・・・ 7

1 パブリック・コメント等の実施結果（概要）

1 パブリック・コメント

（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） 意見提出者および提出方法

意見提出者	3名・団体
ホームページ	0名・団体
持参	1名・団体
ファックス	2名・団体
郵送	0名・団体
合計	3名・団体

（３） 意見数および意見の条例への反映等

意見数 21件

意見項目の内訳		件数
1	判定基準に関する意見	1件
2	審査会に関する意見	3件
3	制度の拡充に関する意見	2件
4	制度の周知に関する意見	1件
5	連携に関する意見	4件
6	空家の利活用に関する意見	3件
7	その他	7件
	合計	21件

意見の条例への反映等

A	意見の趣旨を反映する	0件
B	意見の趣旨は、区の方向性と同じ	0件
C	意見の趣旨に沿って条例を推進する	1件
D	今後の取組の参考とする	4件
E	意見として伺う	12件
F	質問に回答する	4件
G	その他	0件
	合計	21件

2 地域説明会

(1) 実施期間

日程	会場	参加者数
令和6年10月21日(月)	四谷地域センター	9名
令和6年10月28日(月)	落合第一地域センター	
令和6年11月12日(火)	牛込筆筈地域センター	

(2) 意見数および意見の条例への反映等

意見数 11件

意見項目の内訳		件数
1	空家等の判断に関する意見	1件
2	空家等の詳細に関する意見	3件
3	周辺に悪影響のある空家等への対応に関する意見	3件
4	空家等相談会に関する意見	1件
5	長屋に関する意見	1件
6	固定資産税に関する意見	1件
7	その他	1件
合計		11件

意見の条例への反映等

A	意見の趣旨を反映する	0件
B	意見の趣旨は、区の方向性と同じ	0件
C	意見の趣旨に沿って条例を推進する	0件
D	今後の取組の参考とする	0件
E	意見として何う	3件
F	質問に回答する	8件
G	その他	0件
合計		11件

2 （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・コメントにおける意見要旨と区の考え方

令和6年10月15日（火）から11月18日（月）にかけて実施した、（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・コメントにおける、意見要旨及び区の考え方をまとめたものです。

[意見提出者及び意見数]

意見提出者 3名・団体 意見数 21件

《記載内容は、以下の項目を設け整理しています。》

項 目	説 明
【意見項目】	頂いたご意見の内容が、どの分野に該当しているかを示しています。
【意見要旨】	基本的には、原文を記載していますが、誤字脱字の修正及び文章の要約を行っています。
【区の考え方】	頂いたご意見について、区の考え方を示しています。（骨子（案）への反映等については、A～Gで示しています。A～Gの分類については、パブリック・コメント等実施結果概要（P.1）をご確認ください。） また、区に対する質問については、回答を記述しています。

(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

骨子(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

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
1	判定基準	明らかに管理不全空家・特定空家・ごみ屋敷に該当すると思われるでも認定がされず対応が進まないケースが区内で散見されている。それぞれの判定基準を、例えば広島県の判定事例集のように、写真など視覚的具體例と共に分かりやすく示すこと。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 国は、令和5年12月13日に「管理不全空家等及び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)」を定め、管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準等を示しました。今後、このガイドラインを踏まえ、学識経験者等からなる空家等適正管理審査会のご意見を伺いながら、判断基準を明確にするとともに、分かりやすい公表の仕方について研究してまいります。
2	審査会	新宿区空家等適正管理審査会の開催頻度が、ここ数年は一年に一回程度と非常に少なく、内容も非公開のため、解決のために適切に機能しているのかが疑問である。空き家への苦情が寄せられたら都度開催するなど、回数を増やすべき。また、対象の空き家等が特定されない範囲で会議の内容を公開すること。	E	ご意見として伺います。 これまでの空き家等適正管理審査会は、区条例に基づき、特定空家等やごみ屋敷の認定・解除など、必要に応じて開催し、新たな案件がないときは、認定した案件の進捗状況等について報告、審議を行っています。新条例が制定された後も同様に考えています。 また、審査会の内容は個人情報が含まれているため非公開としていますが、開催日時や議題などについては、区ホームページで公開しています。
3	審査会	現行「新宿区空家等適正管理に関する条例」の施行期間中の実態調査、立入調査、区長の助言及び指導、公表、代執行、審査会の意見等(今までの実績)はどのようなもので、何件あったのか。	F	ご質問に回答します。 平成28年度に行った実態調査では、区内の空家等は441棟、うち老朽化が著しいもの28棟、損傷が著しいもの10棟、ごみ屋敷については10棟でした。 また、空き家等適正管理審査会に諮問した件数は6件、うち空家等4件、ごみ屋敷2件あります。6件のうち、立入調査や助言・指導により、除却・改善の上、認定・解除された件数は4件、現時点で審査中の空家は2件、公表や代執行はありません。 審査会では、空家等やごみ屋敷の実態を共有するとともに、相続や権利関係などの法的な問題等に関して、専門的見地からご意見をいただいています。
4	審査会	条例改正により、区、審査会のメリット、今までの実績はどのように改善されるのか？	F	ご質問に回答します。 新条例の制定により、空家等への対応は特別措置法、長屋の住戸及びごみ屋敷への対応は条例、と根拠が明確になります。また、特定空家等に至らない管理不全空家等について、特別措置法や条例を根拠に対処できるようになります。さらに、特定空家等及び管理不全空家等の前段階から、早めに経過観察するなどの対応が可能となると考えています。
5	制度の拡充	空き家等の問題についての近隣からの苦情に速やかに対応することが現状においては十分にできていない。現地の調査や所有者との折衝などを行う専任職員を配置するなど、体制の拡充を求める。また、苦情を寄せた近隣住民には、対象のプライバシーに配慮した上で、進捗状況を適宜報告すること。空家等相談会にとどまらず、専用窓口を設け、解決に向けた伴走型の支援を行うこと。所有者等への働きかけは書面にとどめず、長らく改善が見られない場合には所有者が区内や近隣区であれば訪問指導も検討すること。書面についても、客観的な空き家の状態の写真を添付する、家族が情報を共有できる休日に届くようにするなどの工夫をすること。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 近隣からの苦情を受けた場合には、担当課では、現地調査を行い、必要に応じて登記簿はじめ公簿等の調査を行っています。長らく改善されないケースは、複雑な権利関係が原因であることが多く、必ずしも体制の拡充が不可欠とは考えていません。苦情を寄せた近隣住民への状況報告は、進展の都度、適宜行っています。 また、空家等の所有者や関係者からの相談は、日頃より区職員が受けており、必要の都度、調査や事前の内容聴取を行ったうえで、内容に応じた専門家による相談会を案内しています。 所有者等への働きかけは、書面で行いますが、相手方の都合や配慮が必要な場合もあるため、訪問については慎重に検討してまいります。書面については、空き家の写真の添付は行っています。家族が情報を共有できるような工夫については、検討してまいります。
6	制度の拡充	空き家等の除却助成制度を設けること。	E	ご意見として伺います。 区は、空家等対策の推進に関する特別措置法や新たな条例を適切に運用することで、所有者等による空家等の除却が促進されるものと考えているため、空家等の除却助成制度は考えていません。
7	制度の周知	本年4月に始まった相続登記の申請義務化について、周知・広報を徹底すること。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 相続登記の義務化については、すでに広報新宿や区ホームページ、チラシ、リーフレットに掲載するなど周知に取り組んでいます。引き続き、さまざまな機会をとらえて、周知に取り組んでまいります。

(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

骨子(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

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
8	連携	ごみ屋敷への対応においては、健康部や福祉部と連携して、伴走型で支援をすること。	C	ご意見の趣旨に沿って条例を推進してまいります。 ごみ屋敷の居住者には、疾患や生活における問題をかかえている場合があることから、対応にあたり、健康部や福祉部等との連絡会を設置し、連携して取り組んでまいります。
9	連携	住宅建設政策の転換は国の仕事なので、新宿区にはできないことは理解できるが、2つのパブコメ(本条例骨子案・新宿区耐震改修促進計画(令和6年度改定)素案)を別の部／課が担当するようでは、空家問題が見えなくなる。	E	ご意見として伺います。 本件の空家等条例制定骨子案と、新宿区耐震改修促進計画の改定に向けた素案についてのパブリック・コメントは、それぞれ、区のパブリック・コメント制度に関する規則に基づき、実施しました。パブリック・コメントは同時期の実施となりましたが、内容に関連はございません。
10	連携	耐震性で現行法不適格な建物の改修、民泊の不正な届出・営業など新宿区が取り組まなければならない問題が山積している。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 現在、区では、「新宿区耐震改修促進計画」に基づき、令和9年度までに「耐震性が不十分な住宅をおおむね解消する」ことを目標に取り組んでいます。 また、良好な生活環境づくりの推進として、民泊の適正な運営の確保のため、区は事業者に対して法令遵守の徹底を図るとともに、トラブルなどが発生した場合、立入検査等により、事業者に対し適切な措置を求めています。
11	連携	居住者、所有者が独居高齢者で認知症で、経済的にも適正な管理ができない場合、新宿区はどのような助言、指導、対応措置が取れるのか？	F	ご質問に回答します。 複合的な問題を抱え、適正な管理ができない高齢の居住者、所有者は、高齢者福祉の観点を含めた支援をしていく必要があるため、高齢者福祉部門と情報を共有し、総合的に対応していきます。財産の管理や日常生活で必要となる契約・手続きなどの支援が受けられる「成年後見制度」の利用支援や高齢者の権利擁護に関する相談・支援については、高齢者総合相談センター(地域包括支援センター)で受けています。 居住者、所有者に親族等の関係者がいる場合は、関係者を通して対応しています。
12	利活用	住宅問題の最大の課題はアフォーダブル住宅の供給と考えている。空家を新宿区が借り上げ、又は買い取り、必要な部分は改修し、区民住宅として供給すれば、空家問題は解決する。	E	ご意見として伺います。 住宅セーフティネット法の一部を改正する法律の施行(平成29年10月25日施行)に伴い、民間の空き家・空き室を活用し、住宅確保用配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)の供給促進を目的とした制度である「住宅セーフティネット制度」がスタートしました。 区では当該制度に基づくセーフティネット住宅の確保に向けて取り組んでいますので、区が直接、空家等を借り上げ、又は買い取ることは考えていません。
13	利活用	居住支援法人に委託し、必要な費用を新宿区が用意する。家賃収入で回収すれば、長期的には、それ程の財政負担にならないかもしれない。	E	ご意見として伺います。 区は、住み替え促進協力店への周知など、セーフティネット住宅の確保に向けて取り組んでいるため、空き家に関する居住支援法人への業務委託は考えていません。
14	利活用	ただ、現在の居住支援法人の枠では収まり切れないかもしれない。NPO ふるさと会などが提唱している日本型社会住宅を居住支援法人の事業とする、空家等管理活用支援法人、あるいは、米国のコミュニティ開発法人(通称CDC: Community Development Corporation)を創設する必要があるが、これならば、新宿区でもできる？	E	ご意見として伺います。 国の空家等対策は、発生抑制、適切な管理の確保、活用促進、除却の促進を掲げています。区としてご指摘のような法人を創設する考えはありませんが、関係団体等との連携については検討していきたいと考えています。
15	その他	3日前に締め切られた「新宿区耐震改修促進計画(2024年度改定)素案」に対するパブリックコメントは都市計画部／防災都市づくり課が担当しているが、本パブコメは危機管理担当部／危機管理課が担当になっているのは何故か？	F	ご質問に回答します。 空き家の適正管理については、新宿区組織規則に基づき、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の3課で連携して対応しています。今回の条例制定に係る業務については、危機管理課が中心となって行っています。
16	その他	空家が多くなっているにも拘わらず、今まで通りの住宅建設を続けていては、利用されない住宅(空家)が増えるのは当然。需要と供給のバランスを考えれば、住宅建設の抑制を空家対策の基本すべきである。	E	ご意見として伺います。 住宅の建設については、居住環境の質の改善や、老朽化した建物の更新のため、今後も必要と考えています。 区は、今後も空家等の適正管理や発生の抑制について、専門家団体と連携した相談会の実施などを通じ、推進してまいります。

(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

骨子（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

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
17	その他	空家の不動産価値があるので、新宿区は空家、特定空家等の問題はそれ程深刻ではないと思う。	E	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そのまま放置された場合、倒壊の危険や害虫の発生などにより、近隣の住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。そのため、新たな条例に基づき、認定した空家等の所有者等に対し、助言・指導及び勧告を行うことで、空家等の適正な管理を促してまいります。
18	その他	空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人の指定を新宿区は考えていないので、改正特措法で新たに定義された管理不全空家を加筆する程度の条例改正で済むように思われる。	E	ご意見として伺います。 これまでの条例では、管理不全空家等を特別措置法における特定空家等とほぼ同義として捉えていましたが、特別措置法の改正において新たに管理不全空家等が明確に定義されたことから、現行条例との意味合いが変わってしまうため、現行条例を廃止し、新条例を制定することとしました。新条例の趣旨は、特別措置法に定めるもののほか、特別措置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ものです。 なお、特別措置法の改正により新たに定められた空家等活用促進区域や空家等管理活用支援法人の指定などについては、令和7年度に「空家等対策計画」を策定する中で、慎重に検討をしてまいります。
19	その他	骨子案でなく、より具体的な素案レベルを示してから、パブリック・コメントをすべきではないか？	E	ご意見として伺います。 新条例の骨子案では、1目的、2定義、3各主体の責務、4調査、5所有者又は管理者への要請、6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、7ごみ屋敷に対する措置、8空家等適正管理審査会の設置及び所掌事務、の各項目について、条例における条文案とほぼ同じ文面で列挙し、パブリック・コメントを実施しました。
20	その他	住居専用地域で、民泊が認められて住環境が悪化していることから、「用途規制合理化（規制緩和）」に反対する。	E	ご意見として伺います。 新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例において、住居専用地域での住宅宿泊事業は、月曜日の正午から金曜日の正午までの間は実施できない旨を定めています。
21	その他	空き家は土の部分に雑草が繁茂するので虫もわくし、しかし、お金をかけたくないで、本当にひどくなるまで手をつけない。そして、対策もひどくなってから着手するので季節的には夏が多くなる。業者も請負仕事なので、刈り取るような手間のかかる事はやらず、薬剤散布を中心に作業する。しかも、土の見えていないところでまくので、噴霧器でまく。これが風によって通行人、自転車で通過する人にかかる。かなりしつこい、悪質な皮膚疾患になります。ちょっとかかっただけで3～4日治りません。条例で規制を考えて下さい。	E	ご意見として伺います。 この条例は、特別措置法に定めるもののほか、新宿区の区域内に所在する空家等の適正な管理について必要な事項を定めるものです。 なお、都では「住宅地等における農業使用について」を定め、ホームページで関連情報の提供を行っているところです。

3 （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地域説明会における意見要旨と区の考え方

令和6年10月21日（月）、10月28日（月）、11月12日（火）に実施した、（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地域説明会における、意見要旨及び区の考え方をまとめたものです。

[意見数]

意見数 11 件

《記載内容は、以下の項目を設け整理しています。》

項 目	説 明
【意見項目】	頂いたご意見の内容が、どの分野に該当しているかを示しています。
【意見要旨】	基本的には、原文を記載していますが、誤字脱字の修正及び文章の要約を行っています。
【区の考え方】	基本的には、区民の皆様からのご意見に対して所管課長が回答した発言のまま記載しました。（骨子（案）への反映等については、A～Gで示しています。A～Gの分類については、パブリック・コメント等実施結果概要（P.1）をご確認ください。） また、区に対する質問については、回答を記述しています。

(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

の制定に向けた地域説明会における意見要旨と区の考え方

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
1	空家等の判断	空家はどのように判断しているのか。	F	空家については、現地を見るにあたり、扉に不在の表示がある、あるいは電気メーターやガスメーターが取り外してあれば、住んでいないと判断します。郵便物が届かないなども参考にし、調査をしたうえで、空家として対応しています。
2	空家等の詳細	落一地域が70件で一番多いが、この70件を公開してもらうことはできるのか。	F	この件数は平成28年の実態調査で判明したものです。老朽化が公開されれば、建物の資産価値を落としてしまうこともありえます。個人情報の典型であり、公表することはできません。地区内全体の空家棟数の公表にとどまります。
3	空家等の詳細	老朽化で倒壊しそうなのは何棟ぐらいあるのか。	F	平成28年の実態調査の当時空家だったものについて、令和4年に追跡調査をしています。落一地域は70棟でしたが、これらの追跡調査をしたところ、33棟に減っていました。今年度に8年ぶりに区全体の实態調査を実施しており、次年度の新計画策定の際に、最新の棟数等を公表してまいります。
4	空家等の詳細	笹笹地域の空家34棟の具体的な状況はどのようになっているのか。	F	平成28年の実態調査によりますと、笹笹地域では34棟の空家が判明しましたが、個別には公表していません。区全体での空家は441棟ありましたが、その全てが老朽しているのではなく、老朽化や一部破損があるもの自体は38棟でした。
5	周辺に悪影響のある空家等への対応	何年も住んでいないだろうと思われる住宅がある。ネズミが出たり、悪臭もある。そういったところにどういった働きかけをしていくのか。	F	空家やごみ屋敷があるとの話をいただくと、まず区の職員が現地を確認し、状況を把握したうえで、登記簿を調べます。古い建物の中には登記のない建物もありますが、登記があるものについては、登記先に対して、文書とともに撮影した現状の写真を送って対応をお願いします。居住者がいない空家については、都税事務所などの税務機関に問い合わせができることになっているので、住んでいないことが判明した後、建物や敷地の納税者を確認して、納税しているところに働きかけをします。それでも反応がない、あるいは納税者がいないとなると、次にどうしていくかを検討していくことになります。
6	周辺に悪影響のある空家等への対応	現在お住まいになって、例えば屋根の雨どいが全然役に立たず、びしゃびしゃにかかってくるとか、庭にごみがたくさんある家がある。しょっちゅうネズミが出入りしているの、迷惑している。注意をするだけなのか。	E	居住者の有無によって対応は異なります。居住者がいてごみがある場合は、ごみがあることに対して指導し、ネズミについては衛生課と連携をとるなどして対策をとります。ただし、居住者の了承なしに、区が勝手に片づけることはできません。居住者と話し、働きかけをしていくことになります。
7	周辺に悪影響のある空家等への対応	経年劣化はどんどん進行する。地元としても安心できるように進めてほしい。	E	区が対応している空家物件には、登記簿がないものがあります。令和5年の空家特措法改正により、財産管理人制度を活用し、これまでは利害関係者が家庭裁判所を通して、土地等の関係者などに処分に関して依頼をするところ、特定行政庁でも家庭裁判所への手続きを進めることが可能になりました。ただし、行政であっても裁判所の判断が必要となることはご理解ください。
8	相談会	月に2回の相談会では、相談はあるのか。本庁舎でしかやっていないのか。	F	相談会では、相続や相続登記の問題、あるいは建築リフォームの問題など多岐にわたる相談があります。その内容について、ある程度職員が相談内容を聞き取り、整理をしたうえで、専門の相談員が相談に応じるもので、事前申し込み制で本庁舎8階で実施しています。相談会は、申し込み次第になりますので、行われないことはあります。なお、新宿区内にある空家等に関する相談が対象となり、新宿区民が所有する区外の空家等については、相談の対象外となることにご留意ください。
9	長屋	アパートと長屋っていうが、あまり長屋って言わないと思う。	F	建築基準法では長屋と共同住宅の定義が全く別物になっています。1階の部分や2階の部分に廊下や階段など、いわゆる共有部分があるのが共同住宅です。対して、長屋は、一つの建物で壁を共有しているが、入り口や階段を共有していません。二段重ねなどのものは重層長屋といえます。新条例でも長屋への対応を組み込んでいます。

(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

の制定に向けた地域説明会における意見要旨と区の考え方

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
10	固定資産税	更地にした時と固定資産税はどのぐらい違うのか。更地にすると固定資産税が高くなってしまふから手をつけないことが多いのではないと思う。究極的にメス入れるんだったら、更地にしても税金が高くないようにすることだと思う。	E	家が建っていることで固定資産税が軽減されていたものが、更地になれば高くなってしまい、更地にするにも建物の解体費がかかるので、使い道がないのであれば、建物をそのままにしていた方が得策だと判断して、あえて放置しているケースがあることは聞いています。また、相続の決着がつかず、手がつけられないケースもあります。 固定資産税の徴収は都が行っており、木造住宅密集地域においては、特に重点的・集中的に改善を図る地区を不燃化推進特定整備地区に指定し、その地区内において老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税及び都市計画税の減免措置等を設けています。更地が減免の要件を満たす場合には、土地にかかる税の軽減を受けることができます。 現在、区内における不燃化推進特定整備地区は、西新宿五丁目の一部のみを指定しており、対象は限定的であるといえます。
11	その他	持ち主はわかっているのだが、駐車場内にプレハブの建物があつて、もう数十年放置されている。空家に入るのか。	F	老朽化した建物の対応は、空家特措法だけでなく、建築基準法も根拠となるので、個別に相談をしていただければ、対応をしてまいります。