

第1回 新宿区空家等対策計画に関する有識者会議
議事概要

- 日時 令和7年7月23日（水）自14時00分 至15時00分
- 会場 新宿区役所本庁舎5階 大会議室
- 出席 北村、古笛、仲森、大竹、伊東、横山、熊谷、金子、依田、野澤 各委員（敬称略）
- 欠席 小田桐、長谷川、浅見 各委員（敬称略）

1 委員紹介

2 議事

- （1）新宿区空家等実態調査結果の概要について（報告）
建築調整課長より説明
- （2）新宿区空家等対策計画について
危機管理課長より説明
- （3）意見交換

《配付資料》

別紙1 座席表

- 資料1 新宿区空家等対策計画に関する有識者会議設置要綱
- 2 新宿区空家等実態調査結果の概要について（報告）
- 3 新宿区空家等対策計画について

2 議事概要 (1) 新宿区空家等実態調査結果の概要について（報告）	
建築調整課長	現地調査については、令和6年の7月から10月までの期間で、区内全域に存在する民間建築物4万8477棟を目視調査し、空家等と判断した建物について、2次調査を行った。空家は区内に685棟、1.4%であることが判明。うちA修繕が必要のないものや、B軽度の修繕が必要なものは659棟で全体の96.2%、C老朽化が著しい・一部損傷がある建物は24棟、3.5%、D損傷が著しい建物は2棟、0.3%。 ごみの放置状況については、敷地内にごみ等の投棄や放置が見られたものが63棟、うち損傷状況がC、Dのものが5棟。樹木繁茂状況については、敷地内に樹木、雑草の管理が適切に行われていない建物が202棟、うち損傷状況がC、Dのものは9棟あった。 居住中の建物等の状況については、建物の損傷状況がC、Dに該当するものは6棟、ごみ等が堆積している敷地のごみ屋敷は19棟、うち建物の損傷状況がC、Dのものは1棟。樹木、雑草の管理が適切に行われていない敷地の建物は53棟あり、うち損傷状況がC、Dのものは3棟。雑草や廃棄物等の維持管理が適切に行われていない空地は16敷地あった。 敷地の接道状況については、接道の開口が2m以上の敷地が90%を超えている。ただし2m未満の敷地は8.5%と、10%未満程度存在する。 空家等と判断された685棟のうち、登記簿調査等により所有者を特定できた418棟を対象にアンケートを実施したところ、106棟から回答があり、回答率は30.2%であった。 アンケートでは、建物や土地の所有者と年齢、建物の使用の有無、使用していない理由、課題、空家の利活用の意向、区に期待したい支援、相続登記の義務化や空家特別措置法の改正の認知状況などを集計し、お示しいている。今後の空家等対策計画の基礎資料として活用する。
(2) 新宿区空家等対策計画について	
危機管理課長	本計画は、改正特措法第7条に基づくとともに、新条例に定める長屋やごみ屋敷等への対策についても包含するものとする。 これまで、空家発生抑制、空家等の適正な管理、利活用への対策として、専門家団体と連携した空家等無料相談会やパンフレット等による周知・啓発を行ってきた。空家予備軍になり得る高齢者層にフォーカスした取り組みがない、不動産市場へ流通につなげる方策がない、といった課題が挙げられる。 特定空家等は改正特措法及び新条例に基づき対応し、ごみ屋敷については、高齢化による身体機能や認知機能の低下、地域からの孤立など複合的な問題を抱えていることが多く、個別の対応が必要 空家になる前の段階から、高齢者及び相続世代に対する効果的な普及啓発や相続登記や遺言書の作成、成年後見人制度の活用など、関係団体と連携した相続前準備の啓発を行っていく。 適正な管理と利活用の促進のため、ノウハウを持つ民間団体との連携を図り、ワンストップサービスや利活用セミナーなどを検討していく。 管理不全空家等及び特定空家等への対応では、所有者に対しての指導等、着実な対応に取り組み、改善が見られなければ勧告を実施していく。それでも改善が見られず、老朽化が進んだ場合には特定空家等として認定し、速やかな除去等を前提に指導、勧告を実施し、それでも改善が見られない場合は、命令および代執行についても検討する。また、相続人不存在、所有者不明空家等については、状況に応じて法改正で新た

	に可能となった不在者財産管理人や相続財産清算人等の申し立てなど、法的対応を検討する。 ごみ屋敷については、新条例で対応し、居住者の状況に応じて福祉、保健担当部署や関係機関、地域団体との連携を強化するとともに、生活環境の改善を支援し、それでも改善が見られないときは、勧告・命令等について検討する。 今後のスケジュールについて、9月に再度、有識者会議を開催し、本計画についてご意見を伺った後、10月の議会で報告後、パブリック・コメントを実施する。いただいたご意見を踏まえながら、最終的には来年3月に完成。有識者会議でご報告するとともに区ホームページに掲載する。
--	---

質疑応答	
委員	区市町村が空家等活用促進区域を指定すれば、そのエリアの中で、法的な特別対応、例えば接道の4メートル未満について特別に緩和する、本来使えない用途に使えるなどによって、空家の発生抑制や利活用につながるのではないかと。新宿区で促進区域の設定を検討しているか。
危機管理課長	新宿区では、空家は区全体に分布し、集中している区域があるわけではない。現時点では、23区でも活用促進区域を指定している区はなく、今のところは考えていない。
委員	23区で指定がないことは承知しているが、前向きに検討できないか。 無接道や前面道路の幅員が足りないということで、手の打ちようがなく、そのまま仕方なく空家にならざるを得ないケースもある。あるいは用途地域として、第一種低層になれば、事務所として使うことができず、活用したくてもできないところがある。
会長	促進区域は計画の中に入れなくてはならないので、いいタイミングではある。全国的に見て今、促進区域を設定したのは千葉県や茨城県で1カ所ずつぐらいで、必ずしも都心部ではないところで使い勝手があるのだろう。都市部ではあまり利益がないという判断なのか。
危機管理担当部長	空家等活用促進区域は、空家解消のために空家の活用促進する区域ではなく、他の目的、例えば中心市街地活性化を達成するためなどの目的があって、その目的達成のために空家の利用促進が必要な区域である。地方都市のシャッター街となってしまった中心市街地で空家等を他の用途に転用したいけれども接道要件が合わず、活用できないところの緩和であったりするので、都心区にはなじまない。また、住居専用地域内において事務所に転用する事例については、事務所は、住居専用地域以外に設置すればいいので、事務所を住居専用地域内に整備する理由が立たず、緩和により用途地域規制等を変えていくことは作り難いと考えている。
会長	促進区域なので、ある程度の面的な広がりが必要が説明できなければなかなか難しい制度であろう。現に建っている違法建築に対して特典を与えるのは、公平性の問題もあり、総合判断になると思う。 普通ならできないことをできるようにする仕組みではあり、一応今回の改正の目玉ということになっているので、アンテナを張って情報収集等はしてほしい。

委員	土地に対しての対策計画を作る予定はあるか。全国空き家対策推進協議会の中でも、土地に関する対策計画と一緒にやっているケースは、まだそんなにないのかもしれないが、空き家対策計画の中に、土地に対する対策計画を入れると、例えば国交省からの助成の対象になると聞いている。
危機管理課長 会長	土地に対しての計画は、今のところ考えてはいない。 管理不全土地建物管理制度などがあるので、その限りでは含み得る。 新宿区空き家等対策計画では、特措法 7 条に基づく計画と、ごみ屋敷に関する部分も入っている。新宿区では、条例の建てつけ上、両方とも含むため、空き家等対策計画の中にごみ屋敷も入っている。通常は「等」は空き家の建つ土地という意味だが、新宿区ではそれに加えてごみ屋敷を「等」に含めている、との整理のもとに委員のみなさんと共有する。

閉会	
危機管理課長	有識者会議の議題は以上とする。次回は 9 月 5 日に行う。 これより休憩を挟み、空き家等適正管理審査会を開催する。