

## 第2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9月5日（金）自15時00分 至16時00分
- 会場 新宿区役所本庁舎6階 第二委員会室
- 出席 北村、小田桐、仲森、大竹、長谷川、金子、依田、野澤 各委員（敬称略）
- 欠席 古笛、横山、熊谷、浅見、伊東 各委員（敬称略）

### 1 委員紹介

### 2 議事

（1）新宿区空家等対策計画改定素案について

危機管理課長より説明

（2）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 「新宿区空家等対策計画」（改定素案）
  - 3 新宿区空家等対策計画策定スケジュール

## 2 議事概要

### (1) 新宿区空家等対策計画改定素案について

危機管理課長	<ul style="list-style-type: none"><li>● 計画の目的は、改正特措法及び 4 月 1 日に施行した空家等条例に基づき、区における老朽化が著しい空家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もの。区内全域を対象とする。計画期間は、令和 8 年から令和 17 年度までの 10 年間とするが、区の政策動向や社会情勢等を踏まえ、5 年をめどに必要に応じて見直していく。</li><li>● 特措法に規定する空家等と、特措法では対象外の長屋における空き住戸及び居住者のいるごみ屋敷を対象とする。令和 6 年 7~10 月にかけて、区全域内に存在する民間建築物 4 万 8477 棟を対象に実態調査を実施した。その結果、区内の空家は 685 棟、空家率は 1.4%</li><li>● 空家の損傷状況は、C ランクが 24 棟、D ランクが 2 棟、居住中の建物では、ごみ屋敷が 19 棟、うち C D ランク相当が 1 棟</li><li>● 住宅・土地統計調査では、令和 5 年の空き住戸総数が 2 万 9180 戸、空き住戸率が 11.2%。新宿区空家等実態調査結果と数値が異なるが、共同住宅の空き部屋を空き住戸とカウントするためである。</li><li>● 地域別の空家戸数では四谷地域が最も多く 131 棟、空家率では角筈地域が最も高く 2.11%。地域別のごみ屋敷棟数では、四谷が最も多く、特に樹木繁茂が多い状況である。空家やごみ屋敷の戸数を町丁目別にみると、区内の分布に大きな偏りが見られないため、区内全域を対象に対策を講じていく必要がある。</li><li>● アンケート結果では、区内在住者が 279 件、区外在住者が 229 件、所有者の年齢は、70 歳以上が 39 件、60 歳代が 23 件で、60 歳以上が 6 割台半ばとなっている。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、が最も多い。</li><li>● 平成 28 年度実態調査では、空家は C ランクが 28 棟、D ランクが 10 棟であったが、半分以上が改善され、10 棟前後あったごみ屋敷も 9 割近くが改善に向かっている。</li><li>● 空家等対策の基本方針は、空家等の所有者等はもとより、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対策とする。空家の発生抑制は、使用中の段階から促進し、空家になってしまった場合は、適正な管理と利活用の促進を図っていく。管理不全空家等、特定空家等になってしまった場合には、法や条例に基づく対応をとる。ごみ屋敷については、より充実した対策を促進していく。</li><li>● 空家等に対する施策の展開として、発生抑制の促進では、持ち家に住む高齢者や、相続世代に対する効果的な普及啓発を図る。相続対策をテーマとしたセミナーや相談会などを実施していく。</li><li>● 空家の適正な管理と利活用の促進については、空家ガイドブックを活用した普及啓発や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空家利活用セミナーなどを検討していく。</li><li>● 管理不全空家等及び特定空家等への対応では、特措法をふまえた指導、勧告を行う。それでも改善しない場合は、特定空家等へ認定し、勧告、命令、公示、最終的には代執行を見据えた対応を講じていく。そのほか、相続人の不存在や所有者不明空家等については、状況に応じて財産管理人制度の申立てを検討していく。</li><li>● ごみ屋敷対策の促進については、福祉保健等、府内関係部署、関係機関との協力体制が必須であり、連携体制を構築していく。</li><li>● 実施体制・実現化方策として、空家対策にかかる担当課において、日常の相談や情報提供の対応をするほか、他部署や専門家団体と連携、協力しながら対策を推進する。また、進捗状況を確認し、改善検討を図っていく。</li></ul>
--------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● スケジュールについては、9月5日の有識者会議後、10月に区議会へ報告のうえ、10月下旬から11月下旬まで、パブリックコメントを実施するとともに、地域説明会を行う。3月の有識者会議に報告し、最終的に3月下旬の公表を予定する。</li> </ul>
--	---

質疑応答	
会長 ごみ減量リサイクル課長	<p>空家等対策計画では、空家であるごみ屋敷と居住中のごみ屋敷も対象にすることだが、空家の対策計画に空家でないものが入るのは苦しい感じがする。法律における空家に加えて、この計画では空家等の「等」に居住者のいるごみ屋敷を含めるとは、はみ出している感じがするが、ごみ屋敷まで対象をカバーするという理解でよいか。</p> <p>ごみ減量リサイクル課では、特措法改正以前から、ごみ屋敷については、居住者の有無にかかわらず対応してきた。</p> <p>特措法の改正を受け、国から示されたガイドラインにおいて、管理不全空家等や特定空家等の評定項目に、ごみの堆積や樹木繁茂などがあげられていることから、居住者がいる場合でも、空家に準じて取り扱うこととした。</p>
会長 ごみ減量リサイクル課長	<p>ごみ屋敷は、どのようになったことをもって改善と判断しているのか。</p> <p>堆積しているごみが片づけられたり、樹木が剪定されて、道路や隣地にはみ出していないことを確認し、改善としている。</p>
会長 ごみ減量リサイクル課長	<p>居住中のごみ屋敷が10棟中9棟も改善しているとは驚くべき数字だ。居住者の理解が得られないケースも多いと思われるが、ご近所の方から見て、良くなつたというレベルまでいっているのか。</p> <p>件数の中には軽重があり、話をしていくことで片づけが済んだケースもあり、困難なケースは残っている。平成28年の調査結果については、今に至るまで時間的な経過の中で、居住者が引っ越ししたり、相続が発生し、子ども等の管理に移ったことで改善されたケースも含まれている。</p>
委員 危機管理課長	<p>社協や福祉事業者と連携した空家化の予防に葬儀社は入るか。人が亡くなつてから、遺族はどうしたらいいのか分からない。葬儀社の資料の中に、空家にかかる内容があれば、参考になるのではないか。空家になっていくなかで、相続の問題は大きい。亡くなつた時の情報提供の工夫が必要だと考える。</p> <p>発生抑制の促進は、居住者の存命中であることを前提としている。亡くなつた時の対応は必要であるが、新宿区では、さまざまな手続きを「おくやみガイドブック」にまとめ、死亡届提出時に渡している。実際、死亡届は葬儀社が代理で提出することが多いので、ガイドブックは葬儀社から遺族に渡していると思われる。空家等対策計画としては、あくまでも存命のうちに自分の相続について考えてももらうことを啓発していく。</p>

閉会	
危機管理課長	<p>有識者会議の議題は以上とする。10月に区議会へ報告のうえ、10月下旬から11月下旬まで、パブリックコメントを実施するとともに、地域説明会を行う。次回は3月に行う。</p> <p>これより休憩を挟み、空家等適正管理審査会を開催する。</p>