

「新宿区空家等対策計画」（改定素案）
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・質問要旨と回答要旨」

令和 8(2026)年 3 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 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 地域説明会における意見・質問要旨と回答要旨
・・・・・・・・ 9

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7年10月25日（土）から令和7年11月25日（火）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	2名・団体
ファックス	1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計画改定案への反映等

意見数 30件

意見項目の内訳		件数
1	素案の記載内容に関する意見	15件
2	空家・ごみ屋敷への対応に関する意見	3件
3	審査会・協議会に関する意見	2件
4	連携に関する意見	2件
5	住宅政策に関する意見	3件
6	実態調査・計画全体に関する意見	1件
7	その他の意見	4件
	合計	30件

意見の計画改定案への反映等

A	意見の趣旨を反映する	0件
B	意見の趣旨は、改定素案の方向性と同じ	3件
C	意見の趣旨に沿って計画を推進する	0件
D	今後の取組の参考とする	1件
E	意見として伺う	22件
F	質問に回答する	1件
G	その他	3件
	合計	30件

2 地域説明会

(1) 実施期間等

開催日時	会場
令和7年11月6日（木） 午後4時30分から	四谷地域センター
令和7年11月10日（月） 午後4時30分から	落合第一地域センター
令和7年11月13日（木） 午後4時30分から	牛込笹笥地域センター

(2) 参加者数

参加者 16名

(3) 意見数および意見の計画改定案への反映等

意見数 24件

意見項目の内訳		件数
1	空家等の詳細に関する意見	2件
2	実態調査・計画全体に関する意見	4件
3	住宅政策に関する意見	3件
4	周辺に悪影響のある空家等への対応に関する意見	9件
5	発生抑制の促進に関する意見	1件
6	その他の意見	5件
合計		24件

意見の計画改定案への反映等

A	意見の趣旨を反映する	0件
B	意見の趣旨は、改定素案の方向性と同じ	1件
C	意見の趣旨に沿って計画を推進する	1件
D	今後の取組の参考とする	1件
E	意見として伺う	7件
F	質問に回答する	14件
G	その他	0件
合計		24件

2 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7年10月25日（土）から11月25日（火）にかけて実施した、「新宿区空家等対策計画」（改定素案）に関するパブリック・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 30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】	頂いたご意見のうち、改定素案に関するものについては、区の考え方を示しています。（計画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・コメント等の実施結果概要（P1）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。

パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方

No.	分類	意見要旨	対応	区の考え方
1	素案の記載内容	P1「はじめに」に書かれていることは、第1章の初めに書かれることのように思われる。	E	ご意見として伺います。 「はじめに」は、計画書全体の概要を包括的に示すとともに、区が目指す空家問題にかかる方向性を示しています。一方で、第1章の冒頭は、計画の目的に焦点を当てた記載であり、計画書全体を総括するものではありません。両者の間に部分的な重複はありますが、それぞれ目的が異なるため、現行の記載が適切と考えています。
2	素案の記載内容	P2「目次」の第3章、第4章の節（下位のタイトル）がないので、目次としてのバランスが悪い。その結果、計画の構成が整理されていない。	E	ご意見として伺います。 第3章及び第4章は、それぞれ単一の論点を説明する章であることから、新たに節立てすることは考えていませんが、計画書の視認性の向上に引き続き取り組んでまいります。
3	素案の記載内容	P3「法令等における用語の定義」に書かれていることは、第1章における「4 対象とする空家等について」にあった方が良い。条例（区）と法律（国）との用語の定義を並列して、表形式で表わした方が、相違が解かり易い。	E	ご意見として伺います。 ご指摘の用語の定義に大きな違いはないため、表形式で相違点を表すことは考えていませんが、計画書の視認性の向上に引き続き取り組んでまいります。
4	素案の記載内容	P14の3新宿区空家等実態調査「（1）新宿区空家等実態調査の概要」のタイトルは「（2）」が無いので不要、削除すべき。	G	ご意見を踏まえて修正します。
5	素案の記載内容	改定素案は調査結果の概要よりも、調査結果を今後の計画に反映させることを中心に書かれるべきなので、概要は付録／資料にまわすべき。	E	ご意見として伺います。 空家等実態調査によって得られた結果および分析は、空家等対策計画の基本方針や今後の施策展開を検討する上で重要な根拠となるため、本編に位置付けることが適切と考えています。
6	素案の記載内容	「②アンケート調査の概要」の項目にも記号を付けた方が読みやすい。例えば、ア 所有者等について問1～3など。	G	ご意見を踏まえて修正します。
7	素案の記載内容	P14の「3新宿区空家等実態調査」とP49の「4区の空家等の現状と課題の整理」とが重なっているようだ。「4」のタイトルが書き出しを「実態調査から…」とするような工夫が必要ではないか。	E	ご意見として伺います。 「4 区の空家等の現状と課題の整理」は、「3 新宿区空家等実態調査」の結果から得られた課題を整理する項目であり、両者の間に部分的な重複はありますが、それぞれ目的が異なります。そのため、現行の記載が適切と考えていますが、計画書全体の可読性を確保することは重要であるため、視認性の向上に引き続き取り組んでまいります。

パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方

No.	分類	意見要旨	対応	区の考え方
8	素案の記載内容	P56～59の「住宅・土地統計調査（参考）」は「第2章新宿区の空家等の実態／2住宅総数及び世帯数の推移」の後ろか、付録2／参考2にまわした方がよい。改定素案での位置では「4区の空家等の現状と課題の整理」の再整理が必要になるのではないか。「4区の空家等の現状と課題の整理」には国の調査結果も暗に含まれているのではないか。	E	ご意見として伺います。 空家等実態調査の結果は、区の空家等対策を検討する上での基礎資料になると考えています。そのため、区における年齢別人口、住宅総数、世帯数といった指標の推移を整理した上で、区の空家等の現状分析の主たる根拠として空家等実態調査の結果を示しています。一方で、住宅・土地統計調査の結果は、空き住戸の現状を把握するための補足的な資料として位置付けており、参考情報にとどめることが適切と考えています。
9	素案の記載内容	「第3章 新宿区におけるこれまでの対策」では、P60の「（1）区におけるこれまでの対策」は「はじめに」の繰り返しになっている。P61の「（2）特措法の改正を受けた新条例の施行」も前の方に書かれている。	E	ご意見として伺います。 「はじめに」は、計画書全体の概要を包括的に示しているため、以降の記載において部分的な重複はありますが、それぞれ目的が異なるため、現行の記載が適切であると考えます。
10	素案の記載内容	特措法の丁寧な説明があった方がよい。あるいは、付録／参考にて特措法、条例を載せるべき。	G	巻末の資料編では、空家等対策の関係法令を掲載します。
11	素案の記載内容	P69の「（6）空家等の改善状況について」では、空家等の改善に結びついた新宿区の対策が書かれていないが、説明が難しいからなのか。	E	ご意見として伺います。 新宿区の対策については、P60「（1）区におけるこれまでの対策」に記載されており、新宿区空家等対策計画に基づき、所有者等への安全化指導や意識啓発、専門家団体と連携した無料相談会などに取り組んでまいりました。 その結果、老朽化や損傷が著しい空家等は減少し、改善に結びついたものと認識しています。
12	素案の記載内容	P69の「（7）周知啓発活動について」では、実態調査やアンケート調査なども、改善に寄与しているのではないか。そうであれば、（6）と（7）の順番を入れ替えた方がよいのではないか。	E	ご意見として伺います。 空家等実態調査は、外観目視での調査のため、所有者等への接触はありません。アンケート調査を送付するにあたり、無料相談会等のチラシを同封しましたが、所有者等へ回答をお願いしたもので、周知啓発を目的としたものではありません。
13	素案の記載内容	P70のタイトル「（8）区における対策の実績と今後の取り組み課題」について、前半は第3章のタイトルと重なり、後半は「第4章 空家等対策の基本方針」における基本方針と同じであるので、（8）は不要ではないか。	E	ご意見として伺います。 「（8）区における対策の実績と今後の取り組み課題」は、「第3章 新宿区におけるこれまでの対策」を総括し、得られた課題を整理したうえで、「第4章 空家等対策の基本方針」へと論理的に接続する橋渡しの役割を担っています。そのため、計画書全体の構成上、必要な項目であると考えます。
14	素案の記載内容	「第4章 空家等対策の基本方針」と「第5章 空家等に対する施策の展開」の節構成は全く同じなので、第4章と第5章とをまとめて、1つの章としてはいかがか。	E	ご意見として伺います。 「第4章 空家等対策の基本方針」では、基本方針を体系的に示しており、本方針に基づく具体的な施策は「第5章 空家等に対する施策の展開」で詳細に解説しています。両者は相互補完的な構成であり、統合することで視認性が低下するおそれがあるため、現行の章立てが適切であると考えます。

パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方

No.	分類	意見要旨	対応	区の考え方
15	素案の記載内容	「第6章 実施体制・実現化方策」における「4 適切な進行管理」は空家等対策計画の事業評価の問題なので、「5 都や自治体間の連携」の後ろにまわした方がよいのではないかと。	E	ご意見として伺います。 区が成果目標として掲げる新たな空家等の発生の抑制や老朽化が著しい空家等やごみ屋敷の減少について、都や他自治体との連携がどのように寄与しているかを評価することは難しく、「4 適切な進行管理」は、区の出組のみで評価していくものと考えています。よって、改定素案のとおり、「5 都や自治体間の連携」は末尾におくものとします。
16	空家・ごみ屋敷への対応	ごみ屋敷は居住者の様々な事情に寄り添う大変な対応であり、私財産を行政が処分するのは、ハードルが高いと思うが、これまでのように丁寧に対応した上で、それでも改善が見られないときの対応を明確に記載してほしい。	B	ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 廃棄物に起因する管理不全な土地・建物は、空家等とは異なる対応が必要であり、福祉、保健等庁内関係部署や関係機関との協力体制を構築し、各事例に応じた対応を行うことについて、本計画にあらためて明記しています。また、居住者自身による廃棄物の撤去に向けた見守りなどにより解決を図りますが、働きかけをしても改善が見られない場合には、「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」に基づき、助言・指導、勧告、命令、公表、代執行の手続きを進めます。
17	空家・ごみ屋敷への対応	日頃から近隣の空家について迷惑を被っている私にとって、改定案の一日も早い対策の推進と実現実行を心から望む。特に4章の基本方針の1、2、3、4は、空家所有者のみならず近隣被害者の声をしっかり受け止めていただきたい。	B	ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 空家等を取り巻く環境は地域社会全体の問題であることから、空家等の所有者等とはもとより、地域住民、民間事業者、関係行政機関など地域社会に関わる多様な主体が相互に連携した総合的な空家等対策に、引き続き取り組みます。また、老朽化や損傷が著しい空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に基づく法的対応により、早期の解決を目指してまいります。
18	空家・ごみ屋敷への対応	行政各部署の横の連携の悪さから全ての問題解決に時間がかかりすぎている。近隣のごみ問題、空家問題に対して、早く良い施策を講じてほしい。	B	ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 空家等対策の課題は多岐にわたっており、空家等対策を円滑に推進していくために、区の主管課だけでなく庁内の関係部署や関係行政機関との連携強化が欠かせません。また、専門家団体、地域団体等とも相互に連携・協力しながら、必要に応じて情報共有や対策に関する協議を行い、総合的に空家等対策を推進してまいります。
19	審査会・協議会	新宿区空家等適正管理審査会の議論は非公開のようだが、これでは新宿区（行政）の外（住民サイド）から空家問題に対する協力を得るのは難しいかもしれない。	E	ご意見として伺います。 空家等適正管理審査会は、個人情報扱性質上、会議は非公開としています。
20	審査会・協議会	改定素案には協議会（空家等対策の推進に関する特別措置法第8条）の記述がないが、有識者会議を協議会にする予定はないのか。	F	ご質問にお答えします。 区は条例により、学識経験者や地域団体構成員等からなる空家等適正管理審査会を設置しています。また、空家等対策計画の作成や変更等に当たっては、審査会委員で構成する有識者会議を立ち上げ、専門的な知見を活かしていくことから、有識者会議を特措法における協議会としていく予定はありません。

パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方

No.	分類	意見要旨	対応	区の考え方
21	連携	新宿区（行政）が空家等対策を進めるには法令の裏付けがあればよいのかもしれないが、その結果、改定素案では空家問題を限定的に捉え、新宿区が追加した管理不全空家等、特定空家等、ごみ屋敷を主たる問題として、危機管理課だけが頑張っているように見える。いろいろな立場から取り組まないと、空家問題の解決は難しいのではないかと。	E	ご意見として伺います。 空家等対策の課題は多岐にわたっており、法律や条例に基づき空家等対策を円滑に推進していくために、区の主管課だけでなく庁内の関係部署や関係行政機関、専門家団体、地域団体等が相互に連携・協力しながら、必要に応じて情報共有や対策に関する協議を行い、総合的に空家等対策を推進してまいります。
22	連携	調査、データベース化、相談（活用）などで、既存のものを広く利用するようだが、町会、商店会も多様な行政の集まりに参加を求められている。町会の役員は、定期的に繰り返される説明会に参加しなくても、理解できていると思われる。動員は避けるべき。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 改定素案では、空家等の発生抑制の促進における建物の状況把握のための情報収集に関する施策案として、周辺住民や町会・自治会等の地域団体とも連携していくことを掲げています。現在のところ、このための新たな会議体等を立ち上げていく予定はありませんが、地域団体のみならずご負担をかけることのないよう、配慮してまいります。
23	住宅政策	空家問題を解決するには空家を解体するしかない。空家等が発生する原因は必要以上に住宅を建設する国の住宅政策（というより経済対策）があるからと考える。新宿区は、国の経済活性化対策としての住宅政策を続けるための下支えをしているだけに思う。	E	ご意見として伺います。 空家等が発生する原因は、住宅の供給過多によるものだけでなく、多岐にわたっています。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に必要なものと考えています。 今後も、周辺環境への悪影響等を防止するため、専門家団体と連携した相談会の実施などにより、空家等の適正管理や発生を抑制を図ってまいります。
24	住宅政策	多くの区民には価格の安い住宅の建設が必要で、それを可能とする新宿駅東口地区の再開発で住宅付置による容積率の緩和を新宿区は認めない。反対に、新宿区は再開発により、新宿区の中心地域から再開発により貧しい区民を追い出し、高級化、富裕化するいわゆる「ジェントリフィケーション」を進めているように思う。	E	ご意見として伺います。 新宿駅東口地区については、平成31年3月に策定した新宿駅東口地区まちづくりビジョン等において、住宅機能の誘導ではなく、宿泊・滞在機能や文化・交流機能の強化等を定めていることから、住宅付置を容積率の緩和の対象としていません。 また、市街地再開発事業については、防災や居住環境に課題を抱える区内の木造住宅密集地域等における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としていることから、ご意見にある「新宿区の中心地域から再開発により貧しい区民を追い出し、高級化、富裕化する」を推進するものではありません。
25	住宅政策	新しい新宿区庁舎建設（500～800億円）で、土地代が含まれていないとすれば、区営、区民住宅、アフォーダブル住宅ならば3,000戸程度の建設が可能である。新庁舎を我慢して、住宅を優先すべきと考える。	E	ご意見として伺います。 新庁舎整備については、分散化、狭あい化が進む現庁舎の課題を解決するため、また、今後も経年劣化が進むことで、いずれ建物を安全に維持し続けられなくなる時期を迎えるため、今後の庁舎の建替えを要する時期の到来を見据え、引き続き取組を進めてまいります。 なお、区営住宅については、総戸数及び世帯数に占める割合が23区内で上位にあることから、ストックを有効活用してまいります。また、特定住宅（旧区民住宅）については、期間を限定して提供しており、順次提供を終了するため、新たに建設することは考えていません。アフォーダブル住宅については、都が導入を進めており、今後の取組の動向について引き続き注視してまいります。

パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方

No.	分類	意見要旨	対応	区の考え方
26	実態調査・計画全体	区による空家等実態調査は、国の住宅・土地統計調査と協同で行うべき。なぜ区と国の空家の判断基準を揃えられないのか。今後区独自の調査を続ける予定か。空家の判断基準を国と同じにすれば、二重の調査をしないで済む。区は、国の調査に欠けている年次、項目を調査すればよくなり、区の負担は大幅に減少するのではないか。	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>国の「住宅・土地統計調査」は、統計法に基づき、日本における住宅とそこに居住する世帯の状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、住生活関連諸施策の基礎資料とすることを目的として実施しています。</p> <p>一方、区の「空家等実態調査」は、空家等対策の推進に関する特別措置法及び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に基づき、新宿区内の民間建築物を対象に空家やごみ屋敷の有無、その老朽化の程度や樹木繁茂の状況等の実態を把握し、新宿区における空家等対策の基礎資料とすることを目的として実施しています。</p> <p>このように調査の根拠法令や目的が異なることから、今後も引き続き区の調査は続けてまいりたいと考えています。</p>
27	その他	区民からの情報だけでなく、建築パトロール、歌舞伎町の監視、騒音などの環境チェック、民泊の表示とごみ出しの状況確認を、狭い地区ごとに順番に定期的に悉皆的に同時に行う。有償ボランティア、委託監視員、緊急的には区職員が担当してはどうか。	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>空家やごみ屋敷については、日頃よりさまざまな情報をもとに対応するもので、パトロールによる対応は考えていません。</p> <p>なお、地域におけるパトロールや状況確認などは、それぞれの目的や視点をもって、必要に応じて資機材を用いて実施するもので、網羅的に行うことは困難です。</p>
28	その他	個々の空家問題を解決するための施策を進めるには、個々の空家ごとの情報をカード形式でまとめたデータベース化が必要である。まず、件数が少ない、緊急対策が必要な空家からカードを作り始め、カードの基本形を決め、次に、利活用が容易なような空家のカードを作り、カードの形式を改良、拡張する。その後、空家になる恐れのある古い住宅のカードを作り、最終的には、全ての住宅のカードを作る。これは、空家対策の範疇を超えるかもしれないが、不動産登記簿が公開されているので、実現の可能性はあると考える。さらに、家賃情報（登記簿情報から推定、または、ネット上の賃貸情報）を加えることができれば、新宿区の所得階層ごとの人口と住宅の面積と家賃情報から、住宅ストックの過不足がわかり、正確な住宅対策を進めることができるのではないか。	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>区では、空家等実態調査によって得られた調査結果や区に寄せられる情報をデータベース化し、一元管理しています。このデータベースを、空家等所有者に対する適正管理の助言や利活用に関する情報提供などに活用しています。</p> <p>なお、住宅政策については、新宿区住宅マスタープランなどに基づき、専門家等で構成する住宅まちづくり審議会のご意見も伺いながら、必要な施策を実施しているところです。</p>
29	その他	特措法第29条第2項を利用して、空家に対して空家税を課して、空家対策を進める資金とすることは考えられないか。	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>空家税の導入は考えていませんが、空家問題は全国的に深刻化しており、今後の他自治体の導入の意向等について、注視してまいります。</p>
30	その他	国も新宿区も空家には力を入れ、民泊は手を抜いている。2つの問題に対して力の入れ方に差があるのはなぜか。	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>区では、空家対策同様に、民泊に対しても力を入れて対策を進めてまいりました。管理が不十分な民泊事業者に対して是正指導を行い、法違反を繰り返す事業者に対して処分を実施しています。</p> <p>今後も、ごみの不始末や騒音などにより近隣に迷惑がかからないよう、事業者への指導を徹底するとともに、ルールを守らない悪質な事業者に対しては業務停止命令等の行政処分を行うなど、毅然とした姿勢で対応してまいります。</p>

3 地域説明会における意見・質問要旨と回答要旨

令和7年11月6日(木)、11月10日(月)、11月13日(木)に区内3か所の地域センターで開催した、「新宿区空家等対策計画」(改定素案)に関する地域説明会における質疑応答の要旨をまとめたものです。

[意見数]

意見数 24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・質問要旨】	基本的には、発言のまま記載しましたが、内容が重複する部分などは要約している場合があります。
【回答要旨】	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。(計画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・コメント等の実施結果概要(P2)をご確認ください。)

地域説明会における意見・質問要旨と回答要旨

No.	分類	意見・質問要旨	対応	回答要旨
1	空家等の詳細	落一地域で89軒の空家があるとのことだが、個別に聞けば、自分の町会内のどこにあるか教えてもらえるのか。	F	私有財産である空家の情報が公表されることにより、空家の所有者に不利益を与えるおそれがあるため、所有者の承諾なくお知らせすることはありません。
2	空家等の詳細	区に対して、この空家が危険だという情報を提供した場合には、所有者と連絡を取っているか、取れる状況にあるかなど、対応状況は答えてもらえるか。	F	空家の所有者と連絡を取っているか、または取れる状況にあるかなど、区の対応状況については、お知らせすることが可能です。
3	実態調査・計画全体	空家に対して区はどう対応しているのか。	F	区は外観目視による調査を行い、必要に応じて登記簿を調査し、空家所有者に対して文書送付による安全化指導を行うなどの対応をしています。
4	実態調査・計画全体	空家の調査結果は、データベースとして整理し、利活用に活かしていくべき。	E	区では、空家等実態調査によって得られた調査結果や区に寄せられる情報をデータベース化し、一元管理しています。このデータベースを、空家等所有者に対する適正管理の助言や利活用に関する情報提供などに活用しています。
5	実態調査・計画全体	空家等対策計画改定素案では、第4章で空家等対策の基本方針が掲げてあり、抽象的ではあるが、立派なことが書かれている一方、第5章では具体的な議論がほとんど書かれてない。東京都も住宅の利活用ということとても熱心になっている。新宿区も、空家等実態調査で得られたデータを活かし、1件でも2件でも所有者と話し合い、利活用の実績がほしい。	D	第5章では、空家等の発生抑制や空家等の利活用に関して、ノウハウのある民間団体と連携を取りながら対応していくことなどを盛り込んでいます。私有財産である空家等の利活用については、所有者の多様なニーズに対応するためにも民間団体等との連携が重要であると考えています。
6	実態調査・計画全体	個別の案件に対しては、今までのやり方・体制で対応するというのか。民間の団体を使う話があったが、今回の計画で期待してよいか。	F	発生抑制の促進にあたり、空家になる前からの取組の周知啓発に加え、新たに民間団体との連携にも取り組んでまいります。 また、適正な管理と利活用の促進として、新たに民間団体等と連携したセミナーを検討していきます。 さらに、特定空家等になる前の段階において、新たに管理不全空家等に認定し、助言・指導、必要に応じて勧告を行うなど、引き続き空家等対策に取り組んでまいります。
7	住宅政策	新たに建物を作って人が移れば、古い方は空家になってしまう。住宅の総数を管理するとか、国の住宅政策に反するような政策をとらなければ、空家問題は解決しないと思う。	E	空家等が発生する原因は、住宅の供給過多によるものだけではなく多岐にわたっており、住宅の総数を管理することで解決するものではないと考えています。
8	住宅政策	空家問題については、居住支援協議会もあり、関連する区の組織と組んで全体的に取り組むべき。	B	空家等対策の課題は多岐にわたっており、空家等対策を円滑に推進していくために、区の主管課だけでなく庁内の関係部署や関係行政機関との連携を強化していくことが欠かせません。本計画素案に記載のとおり、居住支援協議会を所管する部署とも適切に連携し、空家等対策を推進してまいります。

地域説明会における意見・質問要旨と回答要旨

No.	分類	意見・質問要旨	対応	回答要旨
9	住宅政策	居住支援協議会の構成は、約半分が区の部課長で、そのほかには住宅関係団体のメンバーとなっており、変わり映えしない組織という印象だ。かつて、新宿区では、ホームレス問題で活動しているグループがホームレスの計画の議論に入っていた。住宅を取得することが困難な人たちがホームレスなので、ホームレス問題にかかわるグループも居住支援協議会に加わるべきだと思う。	E	居住支援協議会の構成員については、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第81条第1項の規定に基づき、区では学識経験者、不動産関係団体、居住支援団体、区関係部局で構成されています。 現在、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に向けて、居住支援のノウハウを持つ居住支援法人が構成員に含まれており、ホームレスの方をはじめとする生活困窮者も支援の対象にしています。 このことから、居住支援協議会にホームレス問題にかかわる団体を新たに加えることは考えていません。
10	周辺空家等に悪影響の対応がある	地元で問題となっている空家は、どの段階にあるのか、周辺の住民に知らせてもらえるか。	F	私有財産である空家の情報が公表されることにより、空家の所有者に不利益を与えるおそれがあるため、所有者の承諾なくお知らせすることはありません。
11	周辺空家等に悪影響の対応がある	町会としては、放火されたりすることを非常に心配している。空家が放火された事例はあるのか。	F	区内の空家が放火された事例は把握していません。
12	周辺空家等に悪影響の対応がある	火災のあった建屋が空家のまま残っているが、町会としては、特別出張所に事情を伝え、見回りをする話をしている。区は、この状態を放置していくのか。今後何をしてくれるのか。	F	ご指摘の案件については、特別出張所から情報を得ています。そのため、現在、外観目視による確認や登記簿、固定資産税の課税情報等を調査しているところです。今後、空家所有者を特定し、状況に応じて安全化指導などの対応を進めてまいります。
13	周辺に悪影響の対応がある空家	問題の空家については、緊急で応急処置することができる条例を作してほしい。家の中が剥き出しで、いつ崩壊するかわからない、台風が来たら物が飛んでくるかもしれないような場合は、区長の権限で、危険を除去できるようにするべきである。	F	問題の空家については、これまで利害関係者が財産管理人制度等を活用し、家庭裁判所を通して空家の除却等を進めてきたところ、令和5年度の特措法改正により、区長が財産管理人制度等を活用し、家庭裁判所を通して空家の除却等を進めることができるようになりました。こうした新しい制度を活用し、適切に対応してまいります。 【補足】 問題の空家については、後日現地調査を行ったところ、直ちに崩壊する危険性は低い状況でしたが、応急処置として、入口への侵入防止策を講じました。 今後、当該空家の除却等に向け、財産管理人制度の手続きを進めてまいります。
14	周辺空家等に悪影響の対応がある	問題の空家については、地域が求める最低限の対応はやっていないと、前に進まないと思う。	E	問題の空家については、周辺の安全対策を講じた上で、法的な対応を進めてまいります。

地域説明会における意見・質問要旨と回答要旨

No.	分類	意見・質問要旨	対応	回答要旨
15	周辺空家等への影響の対応がある	倒れかかっている空家に財産価値があるとは思えない。所有者が特定できなくても除却してよいのではないか。	E	所有者が特定できない問題の空家については、これまで利害関係者が財産管理人制度等を活用し、家庭裁判所を通して空家の除却等を進めてきたところ、令和5年度の特措法改正により、区長が財産管理人制度等を活用し、家庭裁判所を通して空家の除却等を進めることができるようになりました。こうした新しい制度を活用し、適切に対応してまいります。
16	周辺空家等への影響の対応がある	倒壊の危険がある空家について、地域住民が物騒で危険という状況を区に申し出れば、所有者の情報などを提供してもらえるのか。	F	私有財産である空家の所有者の情報については、公表されることにより、所有者に不利益を与えるおそれがあるため、所有者の承諾なくお知らせすることはありません。
17	周辺空家等への影響の対応がある	所有者がなく、倒壊によって近隣に被害が生じ、迷惑をかけた時には、区はどのような対処を取るのか。特定空家等については、危険な状況にあることを把握しているながら、代執行までにはかなりの手間があり、ハードルは高い。	F	倒壊等による被害が生じないよう、区としてもなるべく早く解決したいという思いはありますが、代執行に至るまでには法的な手順を踏まなければなりません。 法改正を踏まえた新たな計画により、特定空家等になる前の管理不全空家等の段階で、助言・指導を経て勧告を行ってまいります。 勧告の対象になれば、固定資産税の住宅用地特例が解除され、所有者に課される固定資産税が重くなります。こうした制度を活用し、少しでも早く改善に向かうための取組を進めてまいります。
18	周辺空家等への影響の対応がある	空家の樹木が近隣の所有物を壊していることに対して、損害賠償請求のため訴訟を起こす場合には、当該空家の所有者の住所や氏名を教えられるのか。	F	空家の所有者の住所や氏名については、法務局で登記簿を取得すれば、誰でも調べることができます。名義人が確認できない場合がありますが、訴訟を提起する際には、弁護士を通して調査を行うことができます。
19	発生抑制の促進	発生抑制の促進とあるが、住んでいる方に対して空家にならないようお願いしていくのか。使用中の家に対して声がけするのは、相手に対して失礼ではないか。	F	発生抑制の促進にあたり、高齢であるなど今後について悩んでいる方が相談できるよう、終活セミナーや相続対策の相談窓口、民間団体による相談会などの相談体制の充実に取り組んでまいります。 また、必要に応じて社会福祉協議会や弁護士等の関係機関につなぐ対応を行ってまいります。
20	その他	地域説明会では何を理解したらよいのか。	F	地域説明会では、新しい空家等対策計画の内容についてご理解いただくとともに、よりよい計画とするために多くのご意見を賜りたいと考えております。
21	その他	各地域で空家に限らず具体的な事例について聞いてくれる場を設けてほしい。	E	個別具体的な事例については、特別出張所を通じて各担当部署へ伝わります。困りごとがあればぜひ特別出張所に相談してください。
22	その他	法律の壁があるのであれば、現場に近い区が矢面に立って、現場の声を都を通じて国に要望してほしい。	C	現場で生じている問題点に関する情報提供や、解決に向けた要望については、適宜検討してまいります。
23	その他	特措法によって空家問題は法的に整備されたかと理解してよいのか。	F	特措法の改正によって、利活用のほか、特定空家等になる前の段階からの指導・勧告や、所有者が不明または連絡不能の場合には、事前の命令などの手続きを省略できる略式代執行ができるようになりました。こうしたことから、法的に整備が進んだものと理解しています。
24	その他	どうしたらもっと区民の関心を持ってもらえるのか。身近な問題として説明しないと誰も関心を持たなくなる。	E	空家等の課題について、広くご認識いただきたいという思いは同じです。地域の課題として認識していただけるよう、周知啓発に引き続き努めてまいります。