

中野区空家等実態調査  
調査報告書

平成29年3月

中野区



## 目 次

<b>第1章 調査概要</b> .....	1
<b>1. 調査の目的</b> .....	1
<b>2. 調査設計</b> .....	1
(1) 調査地域 .....	1
(2) 調査対象 .....	1
(3) 調査手法 .....	1
(4) 調査期間 .....	1
<b>3. 調査フロー</b> .....	2
<b>4. 空家等現地実態調査</b> .....	3
(1) 研修 .....	3
(2) 調査内容 .....	3
(3) トライアル .....	3
(4) 携行品 .....	4
(5) 調査時間と班体制 .....	4
(6) 現地調査の流れ .....	4
(7) 調査票 .....	5
<b>5. 空家等所有者意向調査</b> .....	6
(1) 空家等所有者特定 .....	6
(2) アンケート調査票作成 .....	7
(3) アンケート発送作業 .....	10
<b>第2章 空家等現地実態調査</b> .....	11
<b>1. 調査結果及び分析</b> .....	11
(1) 空家数 .....	11
(2) 町丁目別の空家数 .....	13
(3) 空家の面積比 .....	15
(4) 建物の基本情報 .....	16
(5) 空家等の判定 .....	23
(6) 空家の現況 .....	27
(7) 老朽・管理不全度 .....	31

---

---

(8) 建築年月日 .....	33
(9) 延床面積 .....	35
<b>第3章 空家等所有者意向調査 .....</b>	<b>37</b>
<b>1. 調査結果 .....</b>	<b>37</b>
(1) 所有者特定 .....	37
(2) アンケート発送数 .....	37
(3) アンケート返信数 .....	38
(4) 所有者の住所 .....	39
<b>2. アンケート調査結果集計 .....</b>	<b>41</b>
<b>3. アンケート調査結果分析 .....</b>	<b>67</b>
(1) 所有者の年齢 .....	67
(2) 建物の使用実態 .....	68
(3) 建物を使用しなくなった時期 .....	69
(4) 建物を使用していない理由 .....	71
(5) 建物の維持管理 .....	73
(6) 建物の維持管理頻度 .....	75
(7) 建物の建築時期と耐震性 .....	77
(8) 建物の状況と建築時期 .....	79
(9) 利活用の意向 .....	81
(10) 今後の利活用 .....	83
(11) 保育施設と高齢者施設 .....	86
(12) 行政、民間事業者、区民活動団体に貸す意向 .....	88
<b>第4章 調査結果まとめ .....</b>	<b>89</b>
<b>1. 空家等現地実態調査の結果 .....</b>	<b>89</b>
<b>2. 空家等所有者意向調査の結果 .....</b>	<b>91</b>

## 報告書について

- 報告書内に記載する集計結果の割合数値は、小数点第2位を四捨五入して表記しています。そのため割合数値を合計しても100%にならず、1%の範囲で増減することがあります。
- 本文やグラフ、図表などの選択肢表記は、語句を簡略化している場合があります。

## 第1章 調査概要

### 1. 調査の目的

中野区では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」）が平成27年5月26日に全面施行されたことに伴い、特定空家解消に向けた早期対応と共に、空家及び将来空家化が想定される住宅等も含めた住宅ストック全体の有効活用を推進するため、区の基本的な指針となる「(仮称)中野区空家等対策基本計画」の策定に向けた取組みを進めています。

本調査は、外観目視による現地実態調査を実施し、区内に存在する空家等の棟数、地理的分布、建物状態等の把握・分析をするとともに、空家等と推定される建物所有者等に対しアンケートによる意向調査を実施し、空家化に至った事情や将来的に当該空家等をどのように処遇する考えであるかを把握することで、区空家等対策における基本的な考え方のとりまとめに向けた提案を行うための基礎資料を確保するために実施しました。

### 2. 調査設計

- (1) 調査地域 : 中野区全域 約15.59km<sup>2</sup>
- (2) 調査対象 : 区全域の住宅系建築物（店舗併用住宅を含む）約65,000棟のうち、空家の一戸建住宅及び大半が空家となっている長屋・共同住宅。
- (3) 調査手法 : 空家等現地実態調査

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」及び「地方公共団体による空家等調査の手引き Ver.1(平成24年6月国交省住宅局)」に基づき下記の項目について調査（特別の資格を有さない調査員が建築物の敷地外から外観目視で判断できる範囲内の作業）を実施し、調査対象について空家等の判断を行う。

- (ア) 住宅地図上で当該建築物の位置を確認
- (イ) 郵便受けにチラシやDM等が多数（20枚程度）溜まっているかどうか
- (ウ) 窓ガラスが割れているかどうか
- (エ) カーテンがあるかどうか
- (オ) 門から玄関まで雑草が繁茂しているか
- (カ) 売り・貸し物件の表示があるかどうか
- (キ) 電気メーターが動いていない、または取り外されているかどうか

#### 空家等所有者意向調査

現地実態調査にて空家等と推定された建物所有者に対し、郵送によるアンケート調査を行う。

- (4) 調査期間 : 平成28年9月22日 から 平成29年3月24日

### 3. 調査フロー

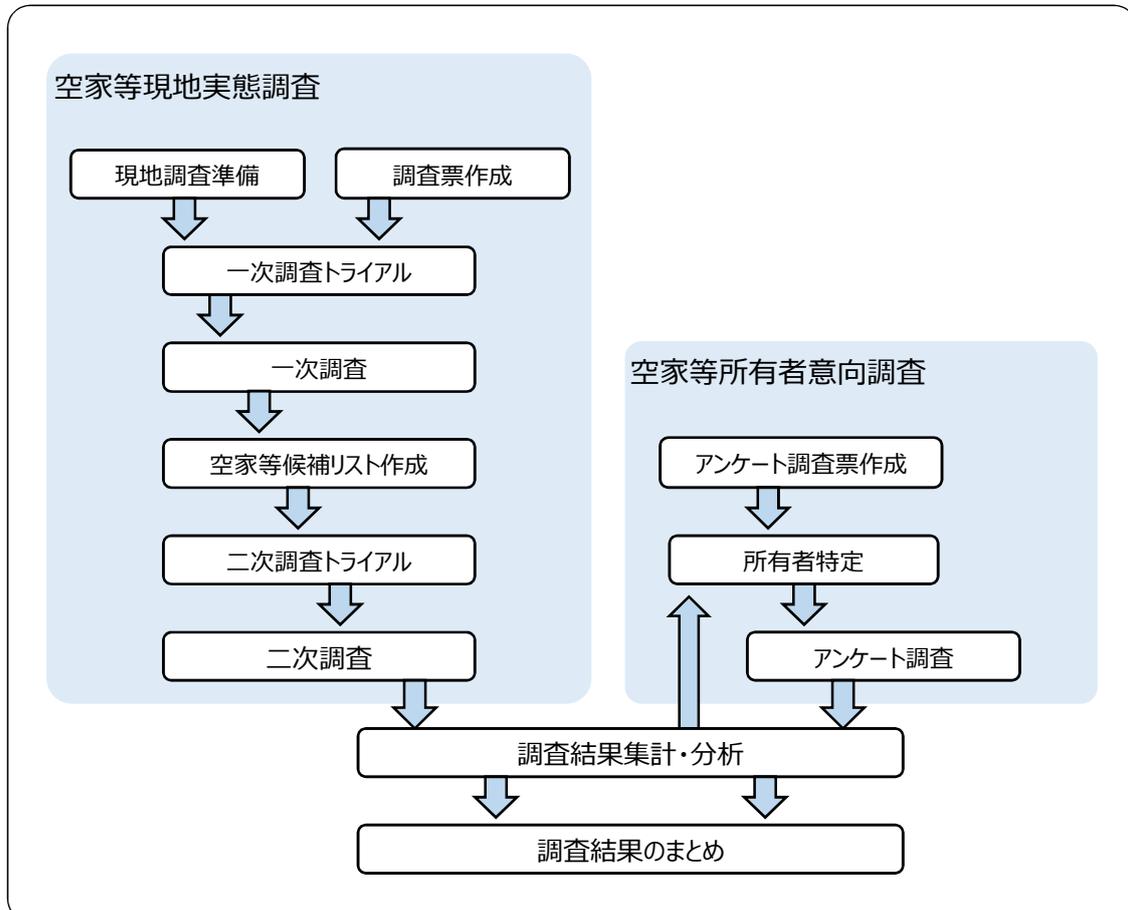
今回の調査は、図表1-1に示すとおり、空家等現地実態調査及び空家等所有者意向調査を実施しました。

空家等現地実態調査は、調査前に作成した調査票を基に外観目視による調査を行いました。調査は、一次調査と二次調査に分けて行い、一次調査では、調査対象のすべての建物に対して、表札の有無、郵便受の状況、電気メーター稼働状況、カーテンの有無等の調査を行い、空家等と推定された建物については、用途、構造、階数、接道距離、前面道路の幅員などの建物の基本情報を調査票に記載しました。一次調査の結果をデータ化し、空家等候補リストとして整理しました。

二次調査は、一次調査で空家等と推定された建物に対して、別の調査員が再度同様の調査を行い、居住が確認された場合は空家等候補リストから除外しました。二次調査で空家等と推定された場合は、デジタルカメラによる写真撮影のほか、屋根、外壁、雨樋、バルコニー、窓ガラス等の状況と、雑草や草木の管理状況、ゴミや不用品の有無を調査し調査票に記載しました。

空家等所有者意向調査は、一次調査、二次調査で空家等と推定した建物について、所有者調査を行い、所有者が判明した物件に対して、郵送によるアンケート調査を行いました。

図表1-1 調査フロー



## 4. 空家等現地実態調査

### (1) 研修

調査実施前に、調査員全員で以下の項目について研修を行いました。

- ・ 調査の主旨、目的について
- ・ 調査図及び調査票の記入方法
- ・ 各調査項目の判定基準
- ・ 住民対応方法（問答集）
- ・ 身分証等（借用物）の取扱について
- ・ 緊急時の対応

### (2) 調査内容

調査票を用いた外観目視により、以下の項目を調査しました。

#### 一次調査

- ①空家等の判定  
表札の有無、郵便受けの状況、電気メーターの稼働状況、雨戸の状況、生活状況等から居住の有無を判断
- ②対象物の区分  
主用途、構造、階数、駐車場有無、接道状況、前面道路幅員

#### 二次調査

- 上記①、②の再確認
- ③空家等の現況調査  
倒壊の危険性、防犯、生活環境、景観等の確認
- ④写真撮影

### (3) トライアル

空家等の判定や老朽度の判定に調査員により差が出ることを防ぐため、本町六丁目をモデル地区として、事前に調査員全員が同じ箇所での調査を行い、調査精度の統一を図りました。

図表1-2 トライアルエリア



#### (4) 携行品

##### 一次調査、二次調査共通

- ・ 調査図
- ・ 調査票
- ・ 筆記用具
- ・ 現地調査マニュアル（緊急連絡先を含む）
- ・ メジャー（巻尺）※接道距離、前面道路の計測用
- ・ 腕章
- ・ 社員証
- ・ 身分証明書

##### 二次調査のみ

- ・ デジタルカメラ

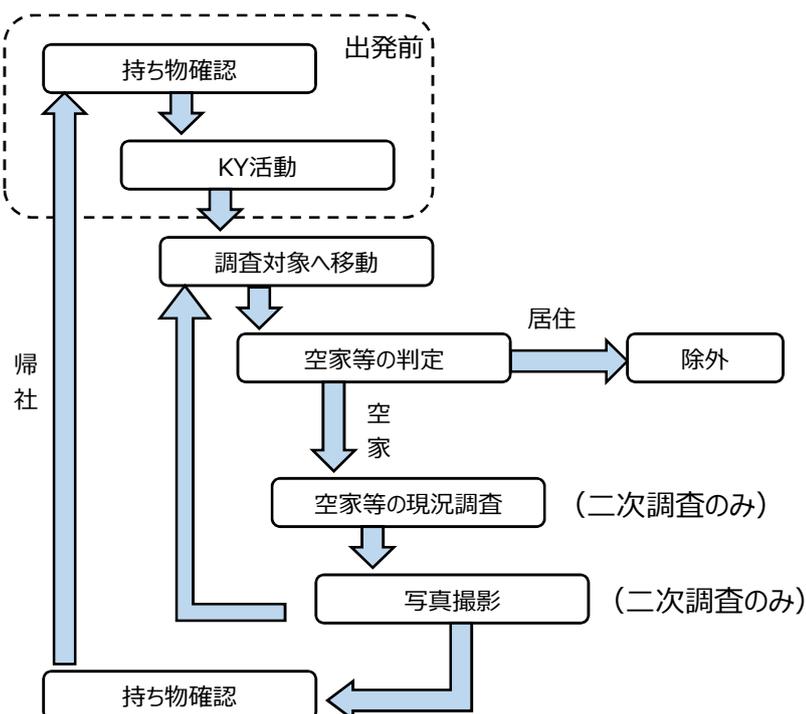
#### (5) 調査時間と班体制

調査時間：調査は原則として、平日8：30～17：30としました。但し、これによらない場合は事前に区へ報告し、承認を得るものとしました。

班体制：現地調査は、1班2名とし、1名が空家等の確認・判定を行い、もう1名が調査票の記入等の図面管理を行いました。

#### (6) 現地調査の流れ

図表1-3 現地調査の流れ



(7) 調査票

空家等調査票						
調査番号		住宅地図番号		調査員氏名		
建物の基本情報						
建物の用途	<input type="checkbox"/> 戸建住宅	<input type="checkbox"/> 店舗兼住宅	<input type="checkbox"/> 集合住宅	<input type="checkbox"/> 物置、倉庫	<input type="checkbox"/> その他( )	
構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> その他( )	<input type="checkbox"/> 駐車場	
階数	<input type="checkbox"/> 1階建	<input type="checkbox"/> 2階建	<input type="checkbox"/> 3階建	<input type="checkbox"/> 4階建以上	<input type="checkbox"/> あり	
公道からの確認	<input type="checkbox"/> 可能	<input type="checkbox"/> 一部可能	<input type="checkbox"/> 不可能(理由: )		<input type="checkbox"/> なし	
接道距離	<input type="checkbox"/> 2m未満	<input type="checkbox"/> 2~4m未満	<input type="checkbox"/> 4m以上	<input type="checkbox"/> 確認できない		
前面道路幅員	<input type="checkbox"/> 2m未満	<input type="checkbox"/> 2~4m未満	<input type="checkbox"/> 4m以上	<input type="checkbox"/> 確認できない		
空家の判定(一次調査)						
表札	<input type="checkbox"/> あり( )	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 外された形跡	<input type="checkbox"/> 張り紙やテープが貼ってある		
募集等の掲示	<input type="checkbox"/> 賃貸の掲示	<input type="checkbox"/> 売家の掲示	<input type="checkbox"/> その他空家を連想する掲示		<input type="checkbox"/> 掲示なし	
郵便受	<input type="checkbox"/> 塞がれている	<input type="checkbox"/> チラシ等が滞留	<input type="checkbox"/> 郵便受がない		<input type="checkbox"/> 滞留等なし	
門扉	<input type="checkbox"/> 施錠やロープ等で進入できないようにしている		<input type="checkbox"/> 施錠されていない	<input type="checkbox"/> 門扉はない		
	<input type="checkbox"/> 施錠されていないが、人が家の入口まで通れる状況ではない(草木繁茂や不用品等)					
電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いてない	<input type="checkbox"/> 外されている	<input type="checkbox"/> メーターはあるが動作を確認できない			
	<input type="checkbox"/> 公道から見た限り発見できない		<input type="checkbox"/> わずかに動いている	<input type="checkbox"/> 大きく動いている		
雨戸	<input type="checkbox"/> 全部締切り	<input type="checkbox"/> 一部締切り	<input type="checkbox"/> 全て開放	<input type="checkbox"/> 雨戸なし		
カーテン	<input type="checkbox"/> 雨戸締切り	<input type="checkbox"/> カーテンなし	<input type="checkbox"/> 一部なし	<input type="checkbox"/> カーテンあり		
生活観 (複数可)	<input type="checkbox"/> 建物内部に家具等がないことが確認できる					
	<input type="checkbox"/> 建物内部の人が住める状態ではない(ゴミ、不用品等)ことが確認できる					
	<input type="checkbox"/> 建物玄関部が長期間人の出入りがないように見える(ホコリ等)					
	<input type="checkbox"/> 植栽や庭木等が手入れされていない					
	<input type="checkbox"/> 自転車等の日用品があり、長期間使用されていないように見える					
判定備考						
空家の現況(二次調査)						
危険性	倒壊	建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 明らかに傾斜している <input type="checkbox"/> 少し傾斜しているように見える <input type="checkbox"/> 傾斜していない			
		塀や柵	<input type="checkbox"/> 道路側に傾斜 <input type="checkbox"/> 少し傾斜 <input type="checkbox"/> 亀裂や穴あき <input type="checkbox"/> 破損等なし(該当無し)			
	飛散 落下物	屋根の上部(瓦等)	<input type="checkbox"/> 大きく破損 <input type="checkbox"/> 一部破損 <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 破損等なし(該当無し)			
		屋根の軒下等	<input type="checkbox"/> 大きく破損 <input type="checkbox"/> 一部破損 <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 破損等なし(該当無し)			
		雨樋	<input type="checkbox"/> 大きく破損 <input type="checkbox"/> 一部破損 <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 破損等なし(該当無し)			
		バルコニーや窓台	<input type="checkbox"/> 大きく破損 <input type="checkbox"/> 一部破損 <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 破損等なし(該当無し)			
		窓ガラス等	<input type="checkbox"/> 大きく破損 <input type="checkbox"/> 一部破損 <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 破損等なし(該当無し)			
		外壁	<input type="checkbox"/> 剥落や穴あき <input type="checkbox"/> 汚れ、軽度の破損 <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 破損等なし			
		その他	<input type="checkbox"/> アンテナの折れ <input type="checkbox"/> 看板等の破損 <input type="checkbox"/> 給湯設備等 <input type="checkbox"/> 破損等なし(該当無し)			
防犯	施錠状況	<input type="checkbox"/> 玄関や窓等に無施錠が確認できる <input type="checkbox"/> 無施錠箇所はない				
生活環境	雑草や低木	<input type="checkbox"/> 敷地外に出ている <input type="checkbox"/> 敷地内で繁茂 <input type="checkbox"/> 剪定など手入れあり <input type="checkbox"/> 雑草等なし				
	樹木(高木)	<input type="checkbox"/> 敷地外に出ている <input type="checkbox"/> 敷地内で繁茂 <input type="checkbox"/> 剪定など手入れあり <input type="checkbox"/> 樹木等なし				
	ゴミや不用品	<input type="checkbox"/> 敷地外に出ている <input type="checkbox"/> 敷地内に放置 <input type="checkbox"/> ゴミや不用品等はない				

## 5. 空家等所有者意向調査

### (1) 空家等所有者特定

現地一次調査、二次調査により空家と推定された建物について、以下の手順で所有者の特定を行いました。

#### ① 地番の抽出

住居表示地番対照住宅地図を用いて、対象建物に該当すると思われる地番を抽出する。

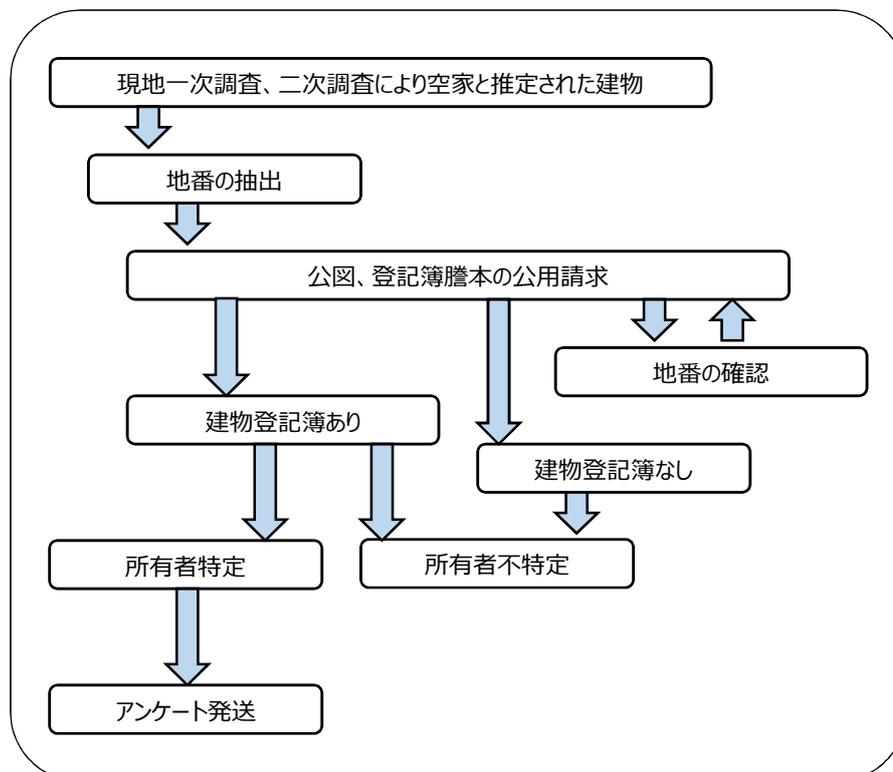
#### ② 公図、登記簿謄本の公用請求と地番の確認

抽出した地番の公図と、土地・建物の登記簿謄本を公用請求する。取得した公図と、住居表示地番対照住宅地図を見比べ、相違があった場合は、正しい地番で再申請を行う。

#### ③ 所有者の特定

登記簿謄本の内容をデータ化し、所有者の特定を行う。

図表1-4 所有者特定の流れ



所有者の特定について、以下の場合は所有者が特定できないものとしてアンケート発送対象外としました。

- ・ 建物登記簿がない場合
- ・ 建物登記簿はあるが、1棟の建物に対し複数の建物登記がある場合

## (2) アンケート調査票作成

アンケート調査票は区の空家等対策における基本的な考え方のとりまとめに必要な所有者の意向が把握できるよう、以下の基本的属性及び意向に関する内容を検討し作成しました。

作成した調査票はA4サイズで全7ページ（両面印刷4ページ）となりました。

### ●アンケート回答者、建物所有者等について

質問1 本アンケートの回答者はどなたになりますか

質問2 建物の所有者の年齢は何歳ですか

### ●利用実態

質問3 その建物を現在使用していますか

質問4 その建物をどのように使用していますか

質問5 その建物の使用頻度はどれくらいですか

### ●空家の要因

質問6 その建物を使用しなくなった時期はいつですか

質問7 その建物をどのように取得されましたか

質問8 その建物を使用していない理由は何ですか

### ●維持管理状況

質問9 その建物の維持管理（清掃、草木の手入れなど）はどのようにしていますか

質問10 維持管理（清掃、草木の手入れなど）はどれくらいの頻度で行っていますか

質問11 維持管理を行っていない（できない）理由は何にあたりますか

### ●建物の情報

質問12 その建物はいつごろ建築されましたか

質問13 その建物は耐震改修を行ったことがありますか

質問14 その建物は現在どのような状態ですか

### ●利活用に向けた意向

質問15 今後、建物が空家になった場合または空家である場合に、空家を利活用する意向はありますか

質問16 その建物の今後の利活用について、どのようにお考えですか

質問17 利活用する上で、国や都、区にどんな支援を期待しますか

質問18 その建物や土地を利活用しない理由は何にあたりますか

質問19 子育て中の保護者が、保育所や学童保育などの施設に入所を希望しても保育関連施設が満員で入所できない人のために、所有されている建物や土地を、民間の保育施設として活用することについてどのように思いますか。

質問20 所有されている建物や土地を、高齢者支援サービスのための施設として活用することについてどのように思いますか。

質問21 その他、所有されている建物や土地を行政、民間事業者、区民活動団体に貸すご意向はありますか

### ●自由回答

質問20 そのほかに建物を管理・利活用する上で、不安に思うことや市に期待すること、住宅施策等についてご意見がありましたら、ご自由にご記入ください。

【アンケート調査票】

**中野区空家等実態調査 アンケート** 郵便番号：●●●●

このアンケートは外観目視調査で抽出した  
 住居表示： \_\_\_\_\_  
 地 番： \_\_\_\_\_ について、法務局等で調査した、  
 建物の所有者様又は関係者様に送付しております。

**【ご記入にあたってのお願い】**

- アンケートは、宛名の方もしくはその代理の方がご回答ください。
- 質問の選択肢のつら、あてはまるアルファベットに○をしてください。
- 【あてはまるものすべて】と書かれたものは、あてはまるものすべてに○をしてください。
- 選択肢の「その他」を選んだ方は、その他の内容をカッコ内にご記入願います。
- 平成28年4月の障害者差別解消法の施行にあたり、お体の具合その他で難がたい者ご本人がご記入できない場合は、他の方がご本人のお答えをお聞きの上、代筆されてもかまいません。

ご記入いただいたアンケート用紙は、お手数ですが宛封の返信用封筒に入れて  
**平成●年●月●日(●)まで**にご投函願います。(消印有効、切手は不要です)

アンケートはA4用紙4枚両面に印刷されています。項目は全部で22項目ございます。  
 結果は統計的に処理し、本調査の目的以外には使用いたしませんので、率直なご意見を  
 お聞かせください。

ここからアンケートがはじまります

**質問1** 本アンケートの回答者はどなたになりますか 【1つに○】

A. 建物の所有者ご本人様  
 B. 建物の所有者の関係者様 (親・配偶者・子・親戚・その他 ( ))  
 C. その他 ( )

**質問2** 建物の所有者の年齢は何歳ですか 【1つに○】

A. 20歳以下 B. 30歳代 C. 40歳代 D. 50歳代  
 E. 60歳代 F. 70歳代 G. 80歳代以上

**質問3** その建物を現在使用していますか 【1つに○】

A. 使用している →質問4以降へ進む(裏面)  
 B. 使用していない、空家である →質問6以降へ進む(裏面)

1

(使用している)  
 (質問3でAを選んだ方にお伺いします)

**質問4** その建物をどのように使用していますか 【1つに○】

A. 自宅として毎日使用している B. 通勤などで平日のみ使用している  
 C. 週末や休日に使用している D. 賃貸住宅として貸出している  
 E. 物置き・倉庫として使用している F. その他 ( )

**質問5** その建物の使用頻度はどれくらいですか 【1つに○】

A. 毎日 B. 週に1~2回程度 C. 月に1~2回程度  
 D. 2~3ヶ月に1回 E. 1年に数回 F. 数年に1回以上  
 G. わからない →質問9以降へ進む

(使用していない、空家である)  
 (質問3でBを選んだ方にお伺いします)

**質問6** その建物を使用しなくなった時期はいつですか 【1つに○】

A. 1年未満 B. 1年~5年未満 C. 5年~10年前  
 D. 10年以上前 E. わからない

**質問7** その建物をどのように取得されましたか 【1つに○】

A. 新築で購入 B. 中古で購入 C. 相続により取得 D. その他 ( )

**質問8** その建物を使用していない理由はどれですか【あてはまるものすべてに○】

A. 転勤等で長期不在にしているため  
 B. 住んでいた人(賃借人等)が別の住居へ転居したため  
 C. 所有者が施設等に入所したため  
 D. すでに売却や取り壊しが決まっているため  
 E. 相続したばかりで日が浅いため  
 F. (相続等により)取得したが別に住まいがあるため  
 G. (相続等により)取得したが今後どうするか未定のため  
 H. 老朽化して使用できないため  
 I. 道路に接していないため、建て替えが困難なため  
 J. 取り壊したいが、費用が捻出できないため  
 K. 固定資産税など税制上の理由で取り壊しを控えているため  
 L. その他 ( ) →質問9以降へ進む

2

**質問9** その建物の維持管理(清掃、草木の手入れなど)はどのようにしていますか 【1つに○】

A. 定期的に自ら見回り点検・清掃等を行っている  
 B. 不定期に自ら見回り点検・清掃等を行っている  
 C. 管理業者に委託して行っている  
 D. その他 ( ) →質問10以降へ進む  
 E. ほとんど何もしていない →質問11以降へ進む

(維持管理をしている)  
 (質問9でA~Dを選んだ方にお伺いします)

**質問10** 維持管理(清掃、草木の手入れなど)はどれくらいの頻度で行っていますか 【1つに○】

A. 週に1~数回程度 B. 月に1~数回程度  
 C. 半年に1~数回程度 D. 1年に1~数回程度  
 E. 数年に1~数回程度 F. その他 ( ) →質問12以降へ進む(裏面)

(維持管理をしていない、ほとんど何もしていない)  
 (質問9でEを選んだ方にお伺いします)

**質問11** 維持管理を行っていない(できない)理由はどれにあたりますか 【あてはまるものすべてに○】

A. 遠方に住んでいるため、維持管理ができない  
 B. 費用の問題で維持管理できない  
 C. 高齢のため、維持管理したくてもできない  
 D. 本人(自分)が施設に入所しており、他に維持管理する親族等がない  
 E. 近い将来に売却する予定があるため、維持管理する必要がない  
 F. 維持管理する気持がない  
 G. その他 ( ) →質問12以降へ進む(裏面)

3

**質問12** その建物はいつごろ建築されましたか 【1つに○】

A. 昭和40(1965)年以前  
 B. 昭和41(1966)年~昭和56(1981)年5月  
 C. 昭和56(1981)年6月~平成12(2000)年5月  
 D. 平成12年(2000)年6月以降  
 E. わからない

**質問13** その建物は耐震改修を行ったことがありますか 【1つに○】

A. 耐震改修を行った →(いつ頃行いましたか? \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月頃)  
 B. 耐震改修を行っていない C. わからない

**質問14** その建物は現在どのような状態ですか 【1つに○】

A. 現在でも問題なく住める(利用できる)状態である  
 B. 一部改修すれば利用できる(改修箇所: \_\_\_\_\_)  
 C. 危険性はないが利用できる状態ではない(理由を下にお書きください)  
 D. このままでは危険である(理由を下にお書きください)  
 E. 把握していない(わからない)  
 F. その他 ( )

(質問14でCまたはDを選んだ方にお伺いします)  
 「C. 危険性はないが利用できる状態ではない」または、  
 「D. このままでは危険である」理由を下に具体的に記入ください

**質問15** 今後、建物が空家になった場合または空家である場合に、その建物を活用する意向はありますか 【1つに○】

A. 条件次第で活用したい →質問16以降へ進む  
 B. わからない →質問16以降へ進む  
 C. 活用するつもりはない →質問18以降へ進む

4

(質問15でAまたはBを選んだ方にお見します)

**質問16** その建物の今後の利活用について、どのようにお考えですか  
【あてはまるものすべてに○】

(現状維持) A. 思い入れがあり、このまま残しておきたい  
B. 資産として、このまま保有していきたい  
C. 良い条件であれば利活用したいが今はこのままで良い  
(利活用) D. 自らの居住のために利用したい  
E. 自らの所有物の保管場所や別荘として利用したい  
F. 親や子ども、親族等のために利用したい  
G. 賃貸物件として利活用したい  
H. 人や地域のために利活用したい  
I. わからないが、今後利活用したい  
(売却等) J. 購入者を募集して、売却したい  
K. 建物を取り壊して、更地にしたい  
L. わからないが、いずれ手放す予定である  
(未定・不明) M. どのようにするか考えていない  
(その他) N. その他 ( )

**質問17** 利活用する上で、国や都、区にどんな支援を期待しますか  
【あてはまるものすべてに○】

A. 修繕工事や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介  
B. 資金繰りに詳しい金融・不動産の専門家を紹介  
C. 信頼できる機関に借手を紹介  
D. 建物の耐震性、老朽化による危険性の診断を支援  
E. その他 ( )

→質問19以降へ進む(裏面)

(質問15でCを選んだ方にお見します)

**質問18** その建物や土地を利活用しない理由は何にありますか  
【あてはまるものすべてに○】

A. 将来自ら使用する予定があるから  
B. 建替えや売却がすでに決まっているから  
C. 他人には貸し出したくないから  
D. 資産として保有していきたいから  
E. 具体的な方法や手順がわからないから  
F. めんどくだから  
G. その他 ( )

→質問19以降へ進む(裏面)

5

**質問19** 子育て中の保護者が、保育所や学童保育などの施設に入所を希望しても保育関連施設が混雑で入所できない人のために、所有されている建物や土地を、民間の保育施設として活用することについてどのようにお考えですか。【1つに○】

A. 興味がある  
B. 条件次第では活用を検討してもよい  
C. 活用する意向はない

**質問20** 所有されている建物や土地を、高齢者支援サービスのための施設として活用することについてどのようにお考えですか。【1つに○】

A. 興味がある  
B. 条件次第では活用を検討してもよい  
C. 活用する意向はない

**質問21** その他、所有されている建物や土地を行政、民間事業者、区民活動団体に貸すご意向はありますか【あてはまるものすべてに○】

A. 管理を行ってくれるのであれば、貸してもよい  
B. 地域活性化のため使うのであれば、貸してもよい  
C. 建物を取り壊して公共用地(公園等)として行政に使用してもらいたい  
D. その他 ( )  
E. 行政等に貸す意向はない

**質問22** そのほか建物管理・利活用する上で、不安に思うことや区に期待すること、住宅施策等についてご意見がありましたら、ご自由にご記入ください。

これでアンケートは終わりです

最後までご回答いただき誠にありがとうございました。アンケートのご回答及び意見は、中野区のこれからの空家対策を検討するための貴重なご意見として活用させていただきます。

6

【調査協力をお願い】

★さしつかえなければ、連絡先氏名等をご記入ください。

氏 名: \_\_\_\_\_

住 所: \_\_\_\_\_

電話番号: \_\_\_\_\_

★今後、中野区がより良好な住環境を維持保全していくために実施する住宅施策等において、所有されている土地や建物の利活用に関して、区から必要に応じてご相談等のため上記連絡先にご連絡を差し上げてもらうよりよいでしょうか。

A. 連絡してもよい  
B. 連絡はしないでほしい

また、ここで得られた情報は不動産業者等の民間業者に提供することは一切ありません。

空家等の適正な管理のお願い・・・平成27年に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されました。同法に基づく特定空家等(借損の恐れや衛生上問題のある空家等)に該当すると土地の固定資産税等の賦課が高くなる可能性があります。

中野区  
都市基盤部都市計画分野  
住宅施策担当  
電話 03-3389-1111 (代表)  
(内線 5823)

7

**中野区空家等実態調査 アンケートのご協力をお願いについて**

平素から、区政に対しましてご理解とご協力を賜り、深くお礼申し上げます。  
このたび中野区では、平成27年5月26日に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に伴い、区内全域の空家等について、実態の把握及び空家等対策における課題等の把握を行い、特措法にある空家等対策計画策定やその他の住宅施策等により良好な住環境を維持保全していくために必要な基礎資料の作成を進めているところでございます。  
そこで区では、平成28年10月から12月にかけて、区内の空家等の実態を把握することを目的とした、空家等実態調査を実施しました。実態調査では、調査員が外観目視(郵便受けにチラシが滞留していないか、内が封鎖されていないか、カーテンの有無などの確認)による調査を行い、空家である可能性が高いと思われる建物を一次抽出しました。  
このアンケートは、空家等実態調査の二次調査として、外観目視により空家である可能性が高いと推定された建物所有者の方に、空家の管理状況、利用状況、今後の活用方針などについてのアンケートの回答をお願いしております。  
(建物が共有で登記されている場合は、登記されている名義の方のみに送付しております)なお、アンケートの対象者を抽出いたしました個人情報については、「中野区個人情報の保護に関する条例」に基づき適切に管理しうすので、本調査の目的以外には一切使用することはありません。  
ご多忙のところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解のうえ、アンケートへご協力いただきますようお願い申し上げます。 平成29年3月 中野区

- 「空家等実態調査」では、住宅の敷地外からの外観目視により、人の居住を判断しているため、当該建物が空家でないにもかかわらず抽出されている場合があります。その場合は、大変恐縮ではございますが、アンケート調査票「質問3」で「A. 使用している」に○を付け返信用封筒にてご返信お願い致します。
- アンケートの発送先については、法務局等で調査した建物登記簿を基にしておりますが、周辺の境界や登記の状況により、区の意図しない建物所有者様への発送されている場合があります。当該建物の所有者様でない場合や、建物と無関係の場合は、大変恐縮ではございますが、アンケート調査票「質問22」にその旨を記載して返信用封筒にてご返信をお願い致します。
- 所有者ご本人様が何らかの理由で記入できない場合は、ご本人様の代わりの方がご回答ください。
- ご記入いただきました調査票は、●月●日(●)までに、同封の返信用封筒に入れ、郵便ポストに投函してください。(切手は不要です)
- この調査についてのお問い合わせは、下記までお願いいたします。  
〒164-8501 東京都中野区中野4-8-1  
中野区役所 都市基盤部 都市計画分野 住宅施策担当  
電話 03-3389-1111 (代表) (内線 5823)
- 当調査は、「大同情報技術株式会社」に委託して実施しております。  
〒162-0012 東京都杉並区和田3丁目54番5号  
大同情報技術株式会社 電話 03-3316-8321

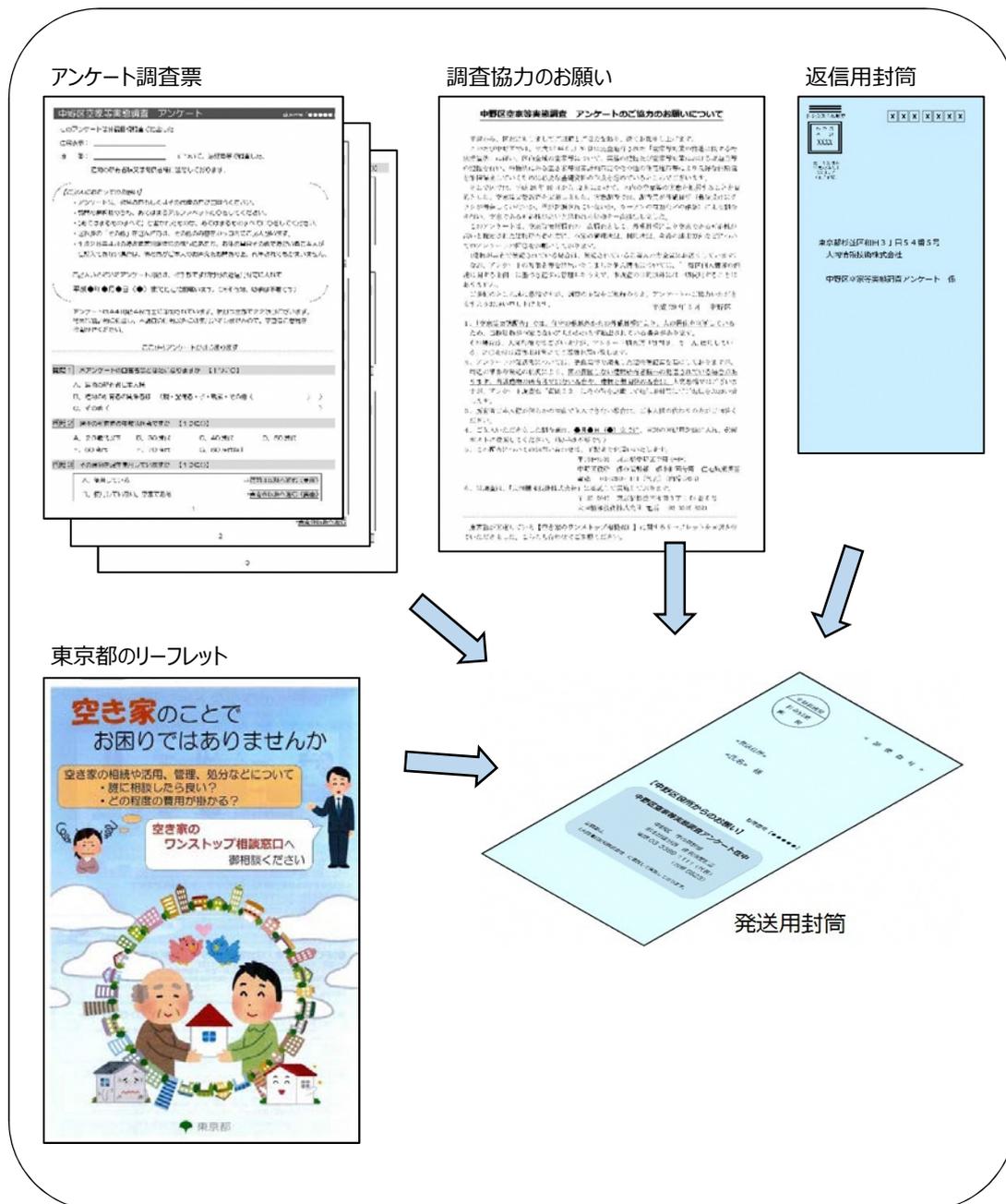
東京都が実施している【空き家のリストアップ相談窓口】に関するリーフレットを同封させていただきます。こちらも合わせてご参照ください。

### (3) アンケート発送作業

作成したアンケート調査票、調査協力をお願い、東京都のリーフレット、返信用封筒を封筒に封入・封かんし、前記(1)空家等所有者特定で特定した発送先に発送しました。

また、回答期限は2週間に設定しました。

図表1-5 アンケート発送作業



## 第2章 空家等現地実態調査

### 1. 調査結果及び分析

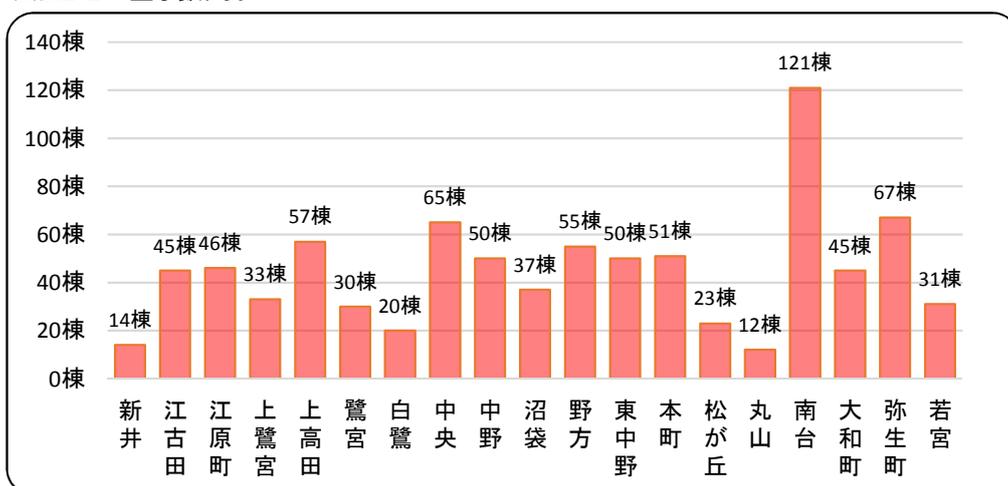
#### (1) 空家数

調査の結果、938棟の空家を抽出しましたが、後のアンケート調査の回答により、【毎日使用している】と回答があった86棟を空家ではないものとして整理した結果、空家は852棟となりました。

図表2-1 空家数

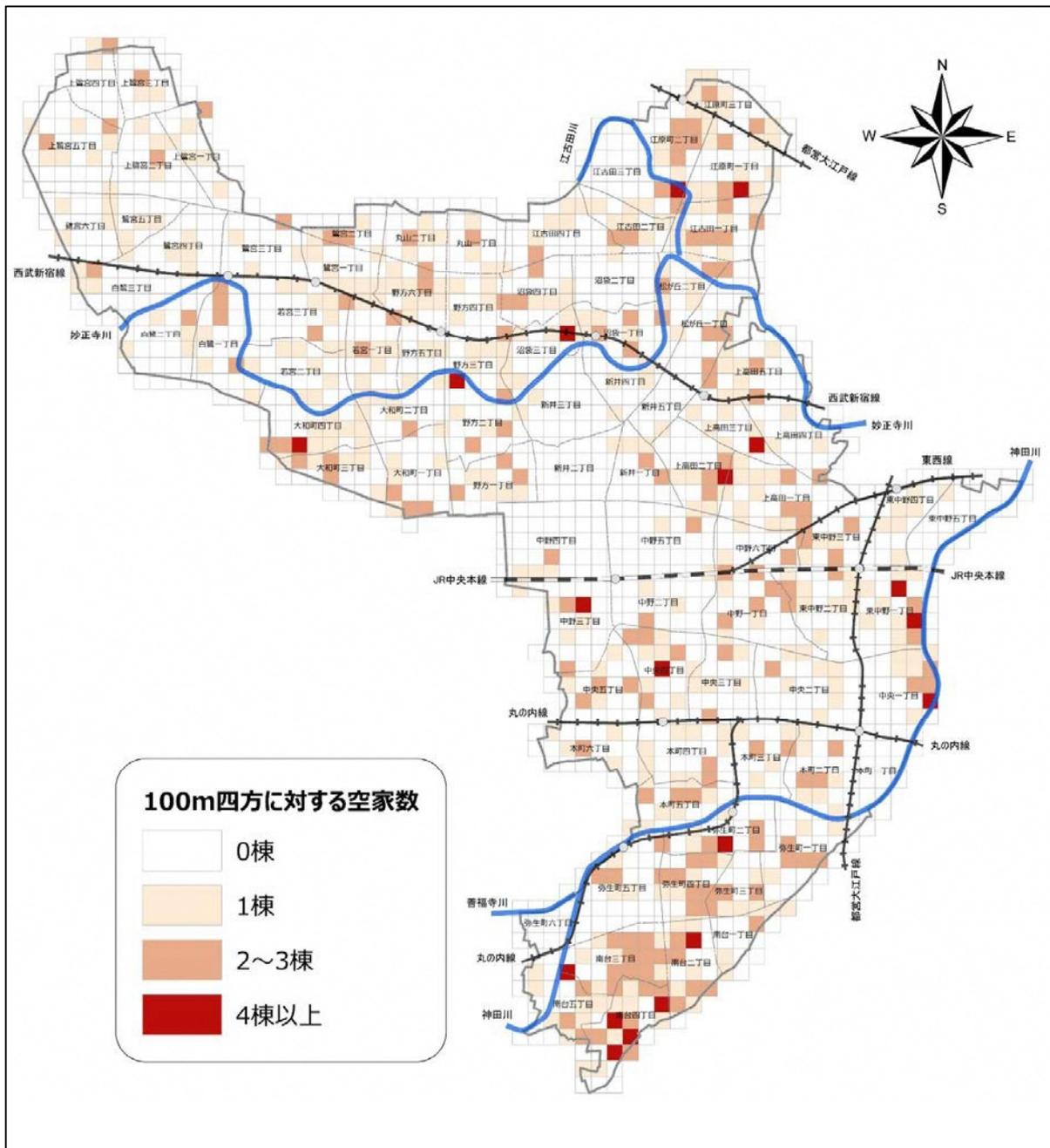
町名	① 空家等	② アンケート 回答で 居住	①+② 合計
新井	14棟	1棟	15棟
江古田	45棟	8棟	53棟
江原町	46棟	6棟	52棟
上鷺宮	33棟	3棟	36棟
上高田	57棟	4棟	61棟
鷺宮	30棟	5棟	35棟
白鷺	20棟	2棟	22棟
中央	65棟	6棟	71棟
中野	50棟	5棟	55棟
沼袋	37棟	5棟	42棟
野方	55棟	3棟	58棟
東中野	50棟	7棟	57棟
本町	51棟	3棟	54棟
松が丘	23棟	0棟	23棟
丸山	12棟	3棟	15棟
南台	121棟	12棟	133棟
大和町	45棟	3棟	48棟
弥生町	67棟	7棟	74棟
若宮	31棟	3棟	34棟
合計	852棟	86棟	938棟

図表2-2 空家数グラフ



【空家等分布図100m四方】

図表2-3 空家分布図



## (2) 町丁目別の空家数

調査で空家と推定した建物を町丁目別に集計すると、【南台4丁目】が最も多く43棟(5.0%)で、次いで【南台3丁目】が32棟(3.8%)と多い結果となりました。そのほか【南台2丁目】、【江古田1丁目】、【東中野1丁目】、【弥生町4丁目】が20棟を超え、10棟以上の町丁目は39丁目ほど確認できます。

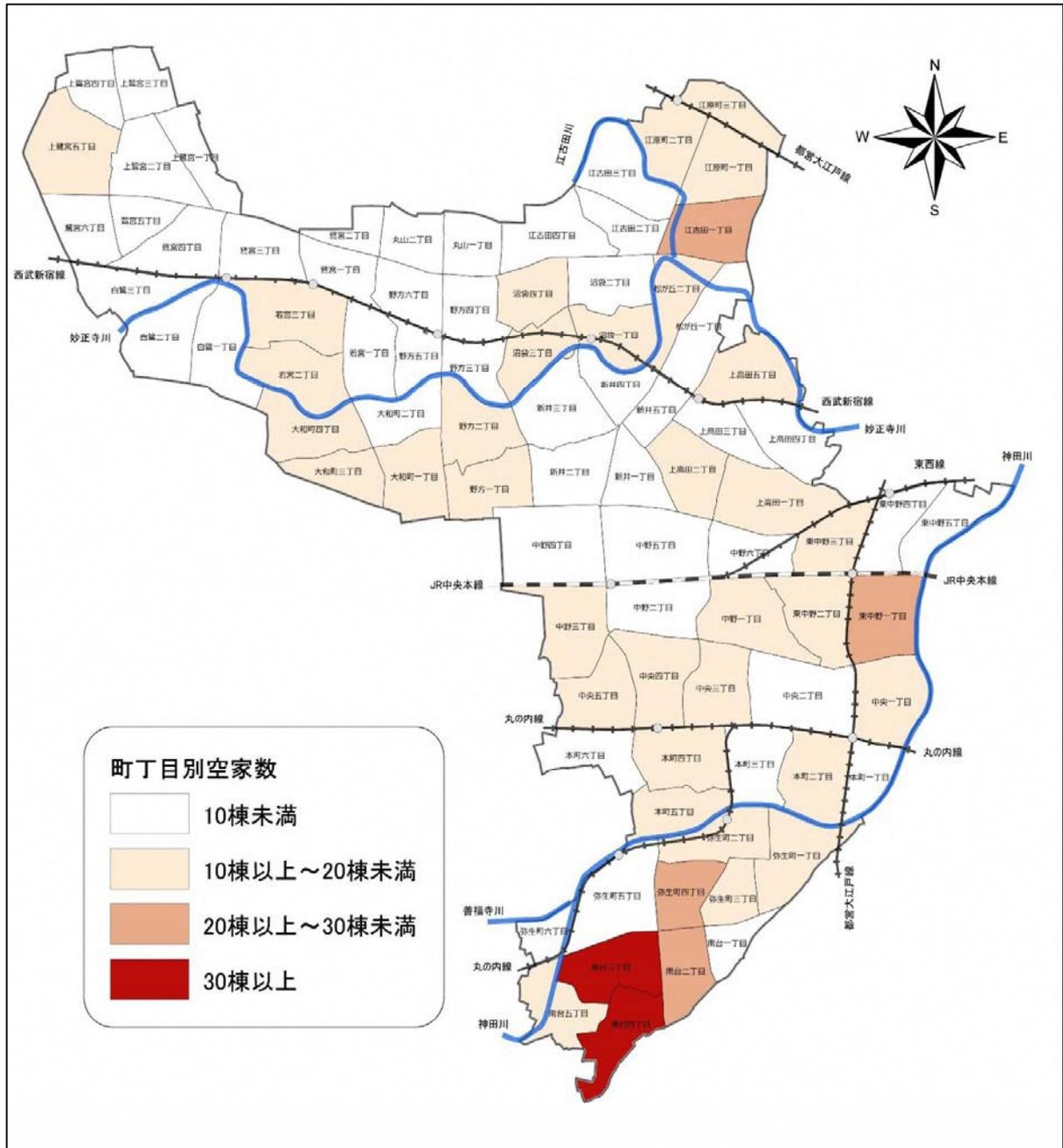
図表2-4 町丁目別空家数

町名	木造	非木造	合計	割合	町名	木造	非木造	合計	割合
新井1丁目	5棟	2棟	7棟	0.8%	沼袋1丁目	11棟	2棟	13棟	1.5%
新井3丁目	2棟	0棟	2棟	0.2%	沼袋2丁目	3棟	0棟	3棟	0.4%
新井4丁目	3棟	0棟	3棟	0.4%	沼袋3丁目	11棟	0棟	11棟	1.3%
新井5丁目	2棟	0棟	2棟	0.2%	沼袋4丁目	9棟	1棟	10棟	1.2%
江古田1丁目	20棟	2棟	22棟	2.6%	野方1丁目	12棟	0棟	12棟	1.4%
江古田2丁目	8棟	0棟	8棟	0.9%	野方2丁目	10棟	1棟	11棟	1.3%
江古田3丁目	6棟	1棟	7棟	0.8%	野方3丁目	9棟	0棟	9棟	1.1%
江古田4丁目	8棟	0棟	8棟	0.9%	野方4丁目	6棟	1棟	7棟	0.8%
江原町1丁目	14棟	1棟	15棟	1.8%	野方5丁目	6棟	1棟	7棟	0.8%
江原町2丁目	18棟	1棟	19棟	2.2%	野方6丁目	8棟	1棟	9棟	1.1%
江原町3丁目	11棟	1棟	12棟	1.4%	東中野1丁目	16棟	5棟	21棟	2.5%
上鷺宮1丁目	5棟	0棟	5棟	0.6%	東中野2丁目	11棟	1棟	12棟	1.4%
上鷺宮2丁目	8棟	0棟	8棟	0.9%	東中野3丁目	7棟	3棟	10棟	1.2%
上鷺宮3丁目	5棟	0棟	5棟	0.6%	東中野4丁目	7棟	0棟	7棟	0.8%
上鷺宮4丁目	2棟	2棟	4棟	0.5%	本町2丁目	11棟	3棟	14棟	1.6%
上鷺宮5丁目	11棟	0棟	11棟	1.3%	本町3丁目	7棟	0棟	7棟	0.8%
上高田1丁目	16棟	1棟	17棟	2.0%	本町4丁目	9棟	2棟	11棟	1.3%
上高田2丁目	15棟	0棟	15棟	1.8%	本町5丁目	11棟	1棟	12棟	1.4%
上高田3丁目	8棟	0棟	8棟	0.9%	本町6丁目	6棟	1棟	7棟	0.8%
上高田4丁目	6棟	0棟	6棟	0.7%	松が丘1丁目	7棟	2棟	9棟	1.1%
上高田5丁目	10棟	1棟	11棟	1.3%	松が丘2丁目	14棟	0棟	14棟	1.6%
鷺宮1丁目	7棟	1棟	8棟	0.9%	丸山1丁目	5棟	0棟	5棟	0.6%
鷺宮2丁目	4棟	1棟	5棟	0.6%	丸山2丁目	7棟	0棟	7棟	0.8%
鷺宮3丁目	5棟	0棟	5棟	0.6%	南台1丁目	6棟	0棟	6棟	0.7%
鷺宮4丁目	5棟	0棟	5棟	0.6%	南台2丁目	25棟	1棟	26棟	3.1%
鷺宮5丁目	3棟	0棟	3棟	0.4%	南台3丁目	29棟	3棟	32棟	3.8%
鷺宮6丁目	4棟	0棟	4棟	0.5%	南台4丁目	37棟	6棟	43棟	5.0%
白鷺1丁目	7棟	1棟	8棟	0.9%	南台5丁目	14棟	0棟	14棟	1.6%
白鷺2丁目	7棟	0棟	7棟	0.8%	大和町1丁目	9棟	3棟	12棟	1.4%
白鷺3丁目	5棟	0棟	5棟	0.6%	大和町2丁目	6棟	0棟	6棟	0.7%
中央1丁目	17棟	0棟	17棟	2.0%	大和町3丁目	9棟	1棟	10棟	1.2%
中央2丁目	9棟	0棟	9棟	1.1%	大和町4丁目	17棟	0棟	17棟	2.0%
中央3丁目	10棟	0棟	10棟	1.2%	弥生町1丁目	11棟	1棟	12棟	1.4%
中央4丁目	17棟	1棟	18棟	2.1%	弥生町2丁目	16棟	0棟	16棟	1.9%
中央5丁目	11棟	0棟	11棟	1.3%	弥生町3丁目	7棟	4棟	11棟	1.3%
中野1丁目	17棟	1棟	18棟	2.1%	弥生町4丁目	20棟	1棟	21棟	2.5%
中野2丁目	4棟	0棟	4棟	0.5%	弥生町5丁目	6棟	1棟	7棟	0.8%
中野3丁目	12棟	2棟	14棟	1.6%	若宮1丁目	9棟	0棟	9棟	1.1%
中野4丁目	3棟	1棟	4棟	0.5%	若宮2丁目	11棟	0棟	11棟	1.3%
中野5丁目	3棟	0棟	3棟	0.4%	若宮3丁目	10棟	1棟	11棟	1.3%
中野6丁目	6棟	1棟	7棟	0.8%	合計	784棟	68棟	852棟	100.0%

中野区全体で見ると、中央線を境に北側よりも南側が比較的多く空家が見られ、北側は【江古田】、【江原町】といった、北東部に多く見られます。また、区内中央部よりも、区界側に多く分布していることがわかります。

【町丁目別空家等分布図】

図表2-5 町丁目別空家等分布図



### (3) 空家の面積比

町別で121棟と最も多い【南台】は、町毎の土地面積から算出した面積比についても、唯一1.00(棟/ha)を超える結果となっています。

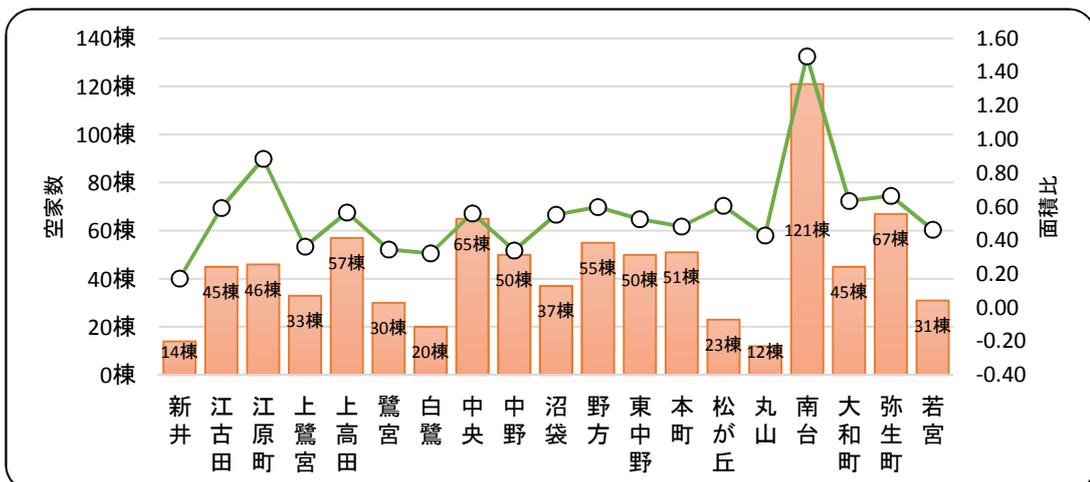
【新井】は土地の面積が中野区全体の5.2%と極端に狭くないのに加え、空家数が【丸山】に次いで少なく、面積比は0.17(棟/ha)となっており、他の町に比べて1haに対する空家数が少ない一方で、空家数の最も少ない【丸山】は、面積比が0.43(棟/ha)であり、【新井】の倍以上となっています。

図表2-6 空家数と面積比

町名	棟数	面積	面積 構成比	面積比 (棟/ha)
新井	14棟	81 ha	5.2%	0.17
江古田	45棟	76 ha	4.9%	0.59
江原町	46棟	52 ha	3.3%	0.88
上鷺宮	33棟	91 ha	5.8%	0.36
上高田	57棟	101 ha	6.5%	0.56
鷺宮	30棟	87 ha	5.6%	0.34
白鷺	20棟	62 ha	4.0%	0.32
中央	65棟	116 ha	7.4%	0.56
中野	50棟	147 ha	9.4%	0.34
沼袋	37棟	67 ha	4.3%	0.55
野方	55棟	92 ha	5.9%	0.60
東中野	50棟	95 ha	6.1%	0.53
本町	51棟	106 ha	6.8%	0.48
松が丘	23棟	38 ha	2.4%	0.61
丸山	12棟	28 ha	1.8%	0.43
南台	121棟	81 ha	5.2%	1.49
大和町	45棟	71 ha	4.6%	0.63
弥生町	67棟	101 ha	6.5%	0.66
若宮	31棟	67 ha	4.3%	0.46
合計	852棟	1559 ha	100.0%	0.55

※面積：中野区統計書H28

図表2-7 空家数グラフ



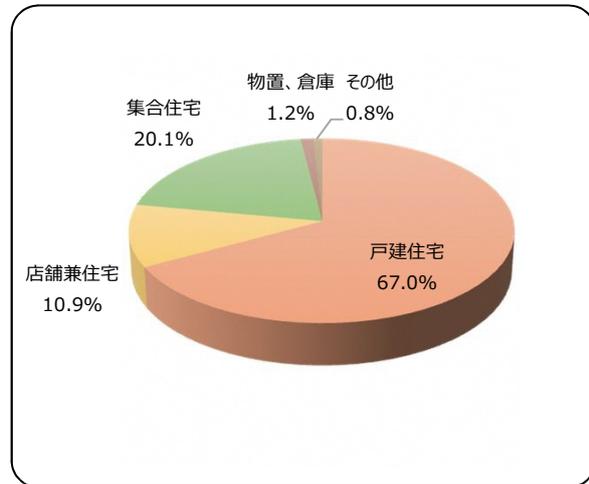
## (4) 建物の基本情報

### 【用途】

図表2-8 用途集計表

用途	棟数	割合
戸建住宅	571棟	67.0%
店舗兼住宅	93棟	10.9%
集合住宅	171棟	20.1%
物置、倉庫	10棟	1.2%
その他	7棟	0.8%
合計	852棟	100.0%

図表2-9 用途集計グラフ

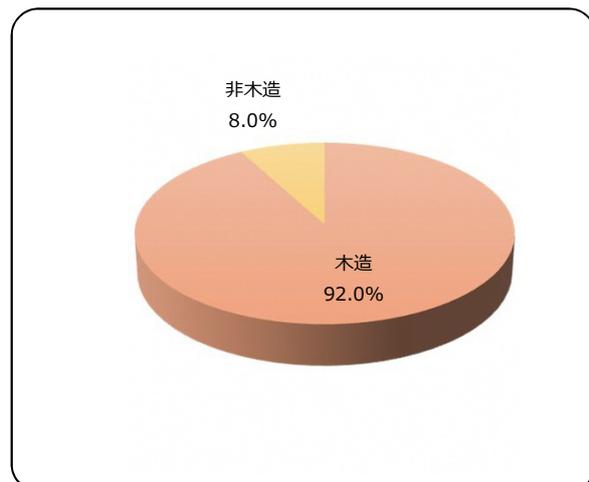


### 【構造】

図表2-10 構造集計表

構造	棟数	割合
木造	784棟	92.0%
非木造	68棟	8.0%
不明	0棟	0.0%
その他	0棟	0.0%
合計	852件	100.0%

図表2-11 構造集計グラフ

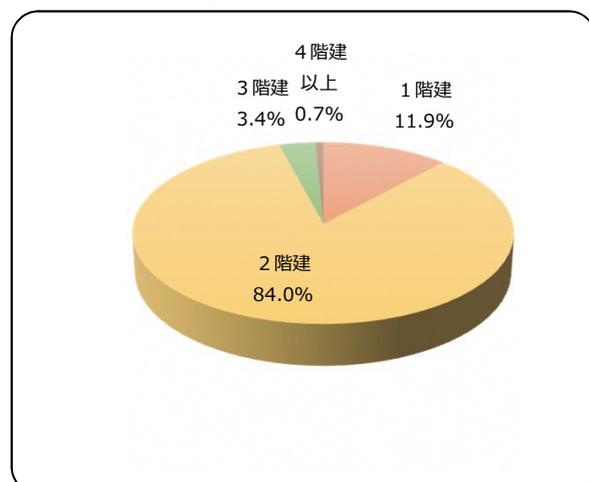


### 【階数】

図表2-12 階数集計表

階数	棟数	割合
1階建	101棟	11.9%
2階建	716棟	84.0%
3階建	29棟	3.4%
4階建以上	6棟	0.7%
合計	852棟	100.0%

図表2-13 階数集計グラフ

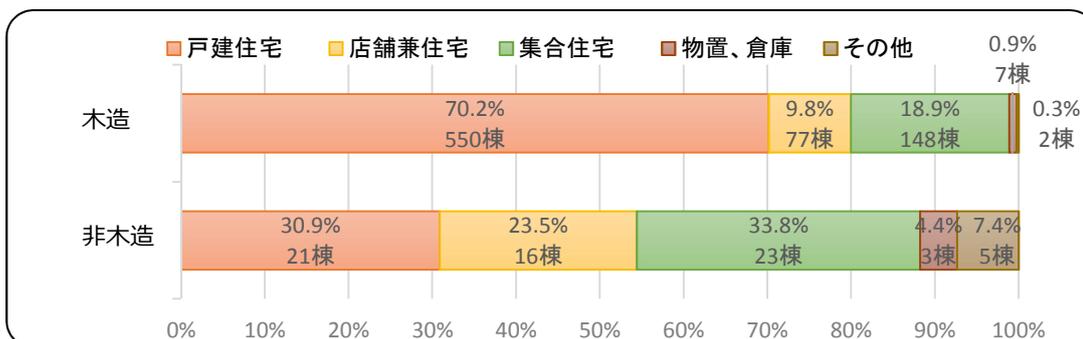


空家の構造は、【木造】が784棟(92.0%)、【非木造】が68棟(8.0%)で、ほとんどの建物が【木造】となっています。【木造】建物のうち、【戸建住宅】がもっとも多く、550棟(70.2%)となっています。

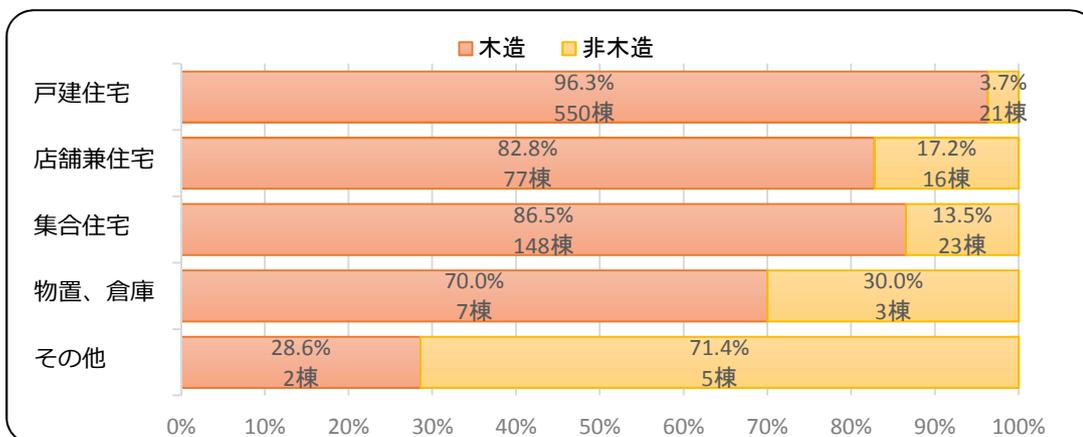
図表2-14 用途・構造別集計表

用途	木造		非木造		合計	
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
戸建住宅	550棟	70.2%	21棟	30.9%	571棟	67.0%
店舗兼住宅	77棟	9.8%	16棟	23.5%	93棟	10.9%
集合住宅	148棟	18.9%	23棟	33.8%	171棟	20.1%
物置、倉庫	7棟	0.9%	3棟	4.4%	10棟	1.2%
その他	2棟	0.3%	5棟	7.4%	7棟	0.8%
合計	784棟	100.0%	68棟	100.0%	852棟	100.0%
		92.0%		8.0%		100.0%

図表2-15 構造×用途グラフ



図表2-16 用途×構造グラフ

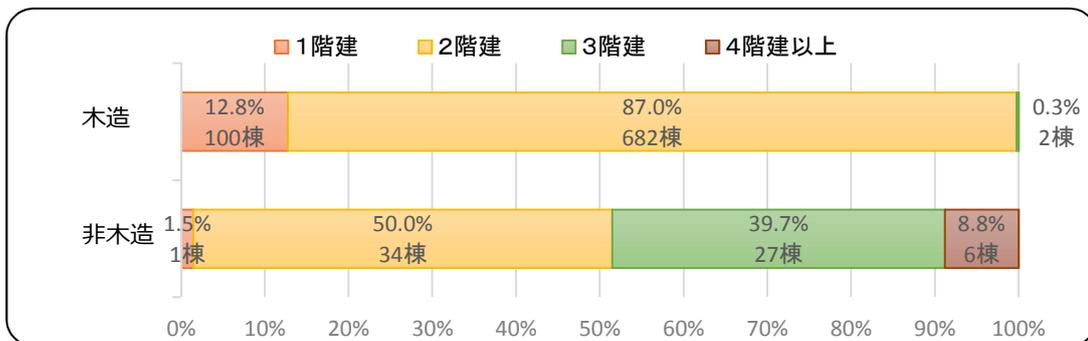


階数別にみると、【2階建】が最も多く716棟(84.0%)であり、【木造】の【2階建】が682棟(87.0%)となっています。

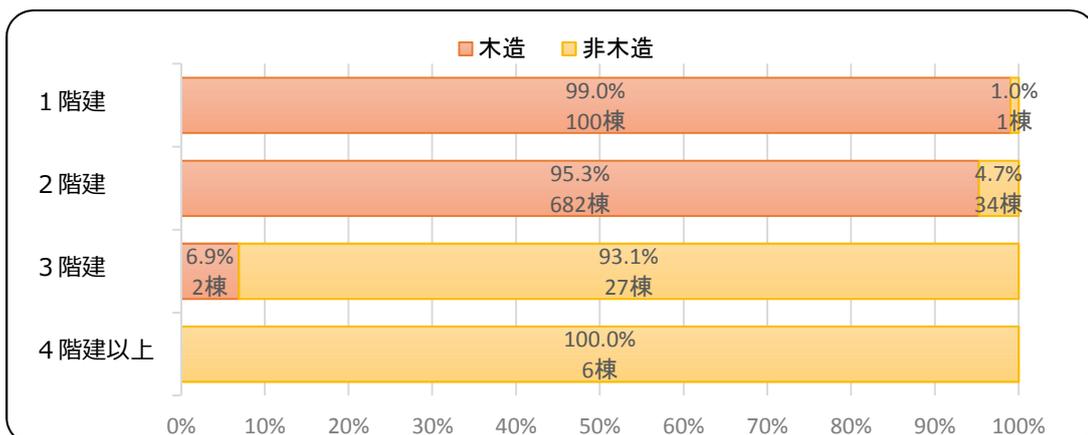
図表2-17 階数・構造別集計表

階数	木造		非木造		合計	
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
1階建	100棟	12.8%	1棟	1.5%	101棟	11.9%
2階建	682棟	87.0%	34棟	50.0%	716棟	84.0%
3階建	2棟	0.3%	27棟	39.7%	29棟	3.4%
4階建以上	0棟	0.0%	6棟	8.8%	6棟	0.7%
合計	784棟	100.0%	68棟	100.0%	852棟	100.0%

図表2-18 構造×階数グラフ



図表2-19 階数×構造グラフ

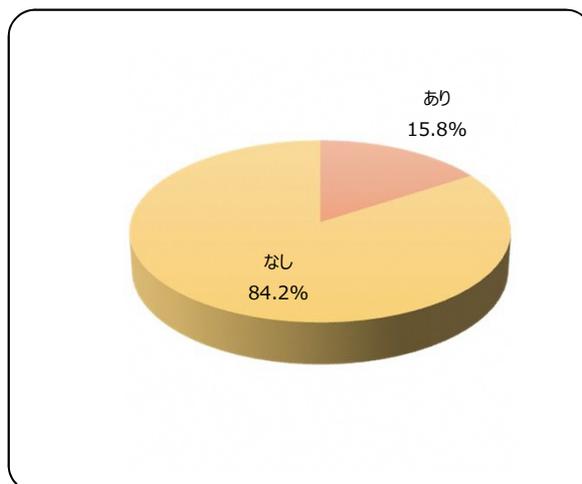


【駐車場】

図表2-20 駐車場集計表

駐車場	棟数	割合
あり	135棟	15.8%
なし	717棟	84.2%
合計	852棟	100.0%

図表2-21 駐車場集計グラフ

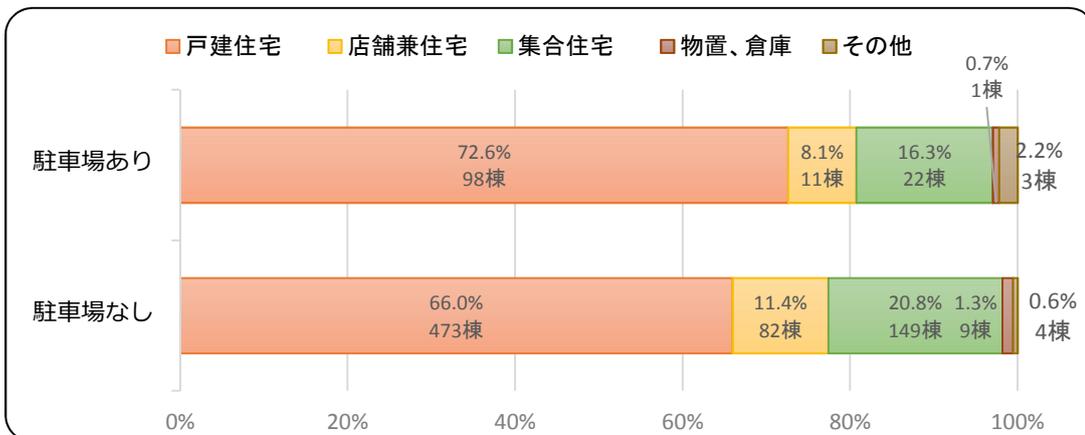


駐車場がない空家は717棟(84.2%)であり、ほとんどの空家に駐車場がないことがわかりました。空家の利活用を考えるうえで、駐車場の有無は、土地、建物の売買などで影響があると考えられます。

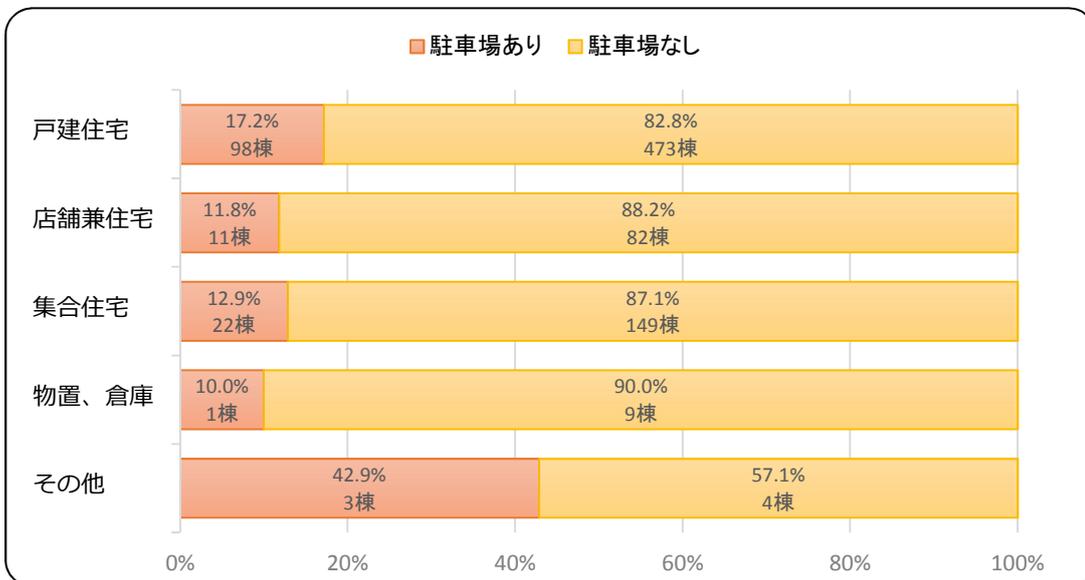
図表2-22 用途・駐車場別集計表

用途	駐車場あり		駐車場なし		合計	割合
	棟数	割合	棟数	割合		
戸建住宅	98棟	72.6%	473棟	66.0%	571棟	67.0%
店舗兼住宅	11棟	8.1%	82棟	11.4%	93棟	10.9%
集合住宅	22棟	16.3%	149棟	20.8%	171棟	20.1%
物置、倉庫	1棟	0.7%	9棟	1.3%	10棟	1.2%
その他	3棟	2.2%	4棟	0.6%	7棟	0.8%
合計	135棟	100.0%	717棟	100.0%	852棟	100.0%
		15.8%		84.2%		100.0%

図表2-23 駐車場×用途グラフ



図表2-24 用途×駐車場グラフ

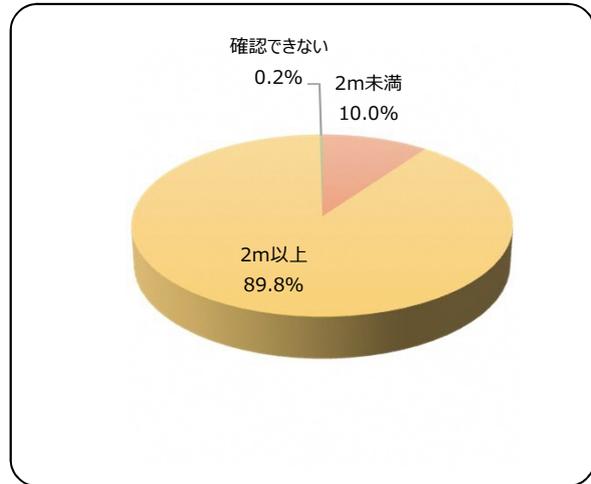


【接道長さ】

図表2-25 接道長さ集計表

接道長さ	棟数	割合
2m未満	85棟	10.0%
2m以上	765棟	89.8%
確認できない	2棟	0.2%
合計	852棟	100.0%

図表2-26 接道長さ集計グラフ

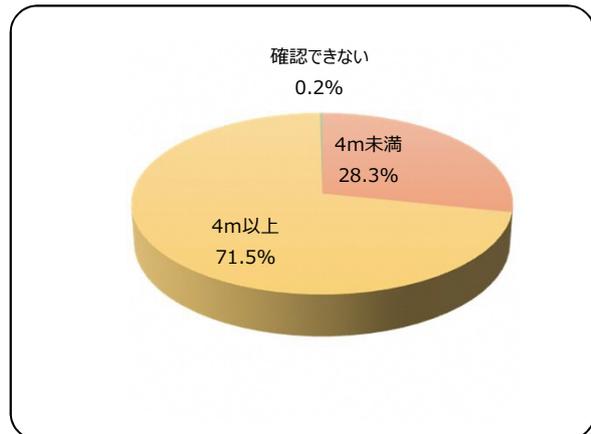


【前面道路幅員】

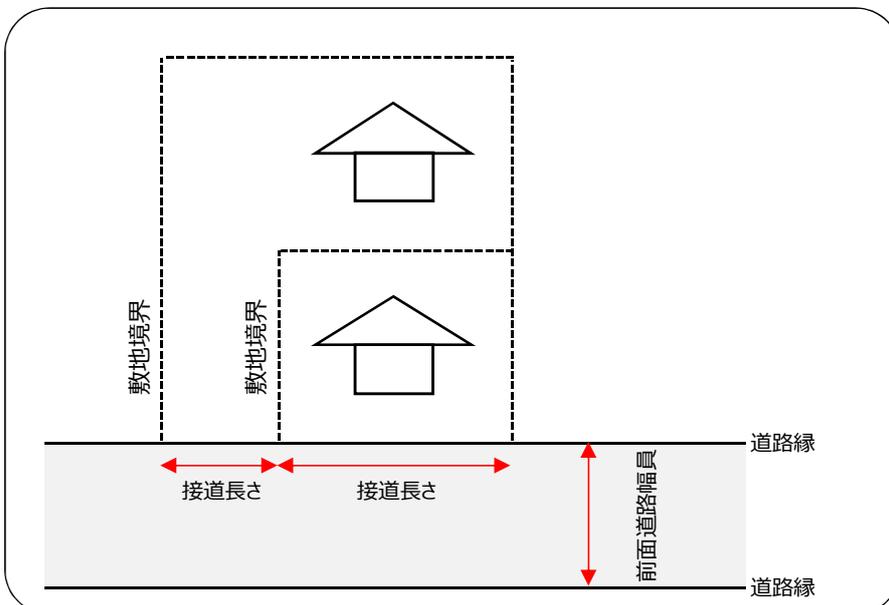
図表2-27 前面道路幅員集計表

前面道路幅員	棟数	割合
4m未満	241棟	28.3%
4m以上	609棟	71.5%
確認できない	2棟	0.2%
合計	852棟	100.0%

図表2-28 前面道路幅員集計グラフ



図表2-29 接道長さと前面道路

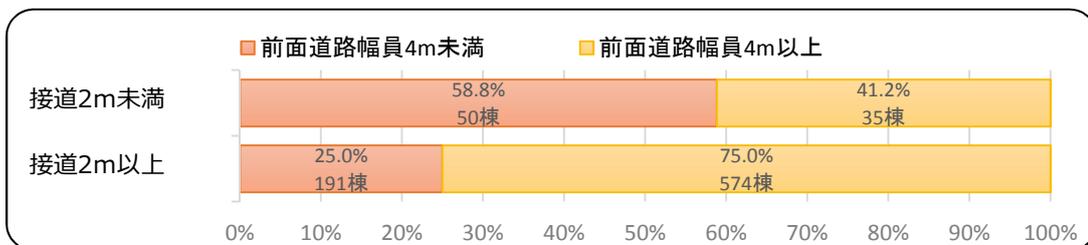


現地調査にて調査員がメジャー(巻尺)を用いて計測した精度になります  
 が、接道長さが【2m以上】が765棟(89.8%)確認され、【2m未満】の建物が85棟(10.0%)となりました。接道長さが【2m以上】の765棟(89.8%)のうち、191棟(25.0%)は、前面道路の幅員が【4m未満】となっており、これらの建物は再建築等を考えた場合、法律の制限を受ける可能性があります。

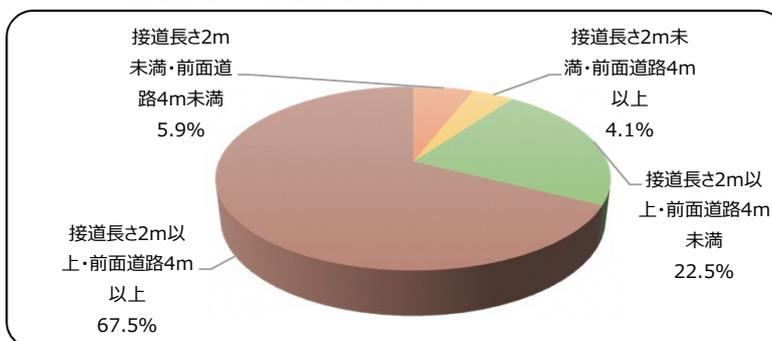
図表2-30 接道長さ・前面道路幅員別集計表

接道長さ	前面道路幅員			合計	割合
	4m未満	4m以上	確認できない		
2m未満	50棟	35棟	0棟	85棟	10.0%
2m以上	191棟	574棟	0棟	765棟	89.8%
確認できない	0棟	0棟	2棟	2棟	0.2%
合計	241棟	609棟	2棟	852棟	
割合	28.3%	71.5%	0.2%		100.0%

図表2-31 接道長さ×前面道路幅員グラフ1



図表2-32 接道長さ×前面道路幅員グラフ2



※参考 (一部を省略して表記しています。)

建築基準法  
 第四十二条

「道路」とは、幅員四メートル(特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特徴性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。)以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう。

第四十三条

建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

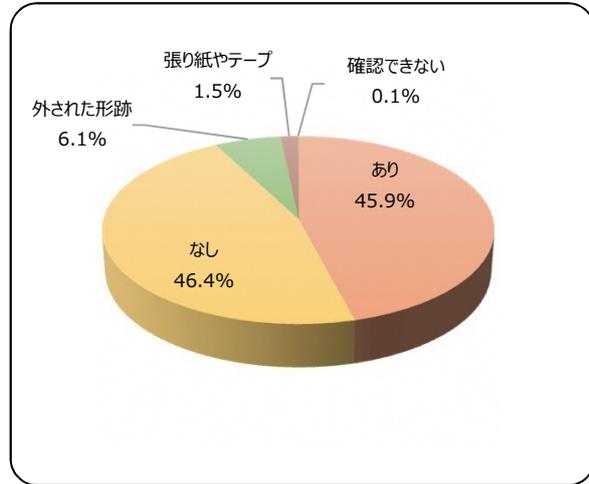
(5) 空家等の判定

【表札】

図表2-33 表札集計表

表札	棟数	割合
あり	391棟	45.9%
なし	395棟	46.4%
外された形跡	52棟	6.1%
張り紙やテープ	13棟	1.5%
確認できない	1棟	0.1%
合計	852棟	100.0%

図表2-34 表札集計グラフ

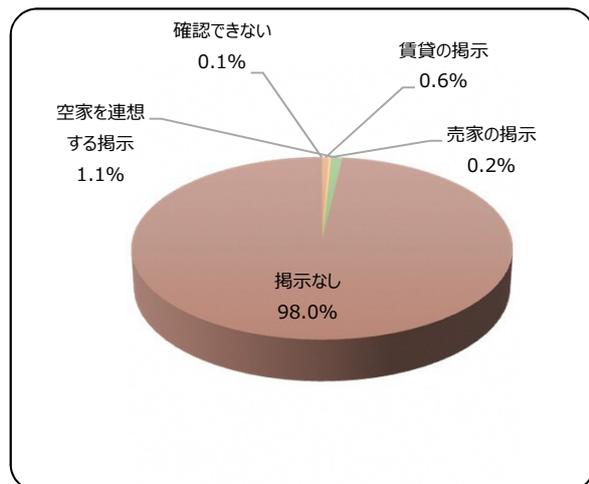


【募集等の掲示】

図表2-35 募集等の掲示集計表

募集等の掲示	棟数	割合
賃貸の掲示	5棟	0.6%
売家の掲示	2棟	0.2%
空家を連想する掲示	9棟	1.1%
掲示なし	835棟	98.0%
確認できない	1棟	0.1%
合計	852棟	100.0%

図表2-36 募集等の掲示集計グラフ

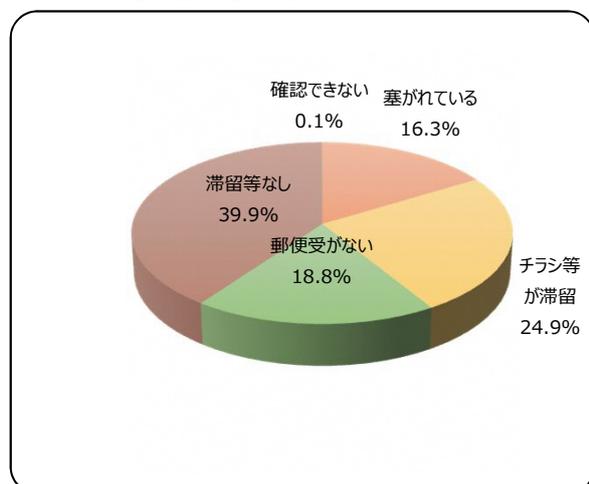


【郵便受】

図表2-37 郵便受集計表

郵便受け	棟数	割合
塞がれている	139棟	16.3%
チラシ等が滞留	212棟	24.9%
郵便受がない	160棟	18.8%
滞留等なし	340棟	39.9%
確認できない	1棟	0.1%
合計	852棟	100.0%

図表2-38 郵便受集計グラフ



表札については、【なし】、【外された形跡】、【張り紙やテープ】を合わせて460棟(54.0%)となりました。このような場合の多くは、別荘やたまに寝泊りするような二次的住宅や入院・転勤等で一時的に離れているのではなく、当該地とは別に住居があることが推測されます。

また郵便受についても同様に、【塞がれている】139棟(16.3%)、【郵便受がない】160棟(18.8%)などの不在の意志を示している場合も、別の住居があることが推測され、建物の利用再開が遅れることが考えられます。

図表2-39 表札・郵便受集計表（棟数）

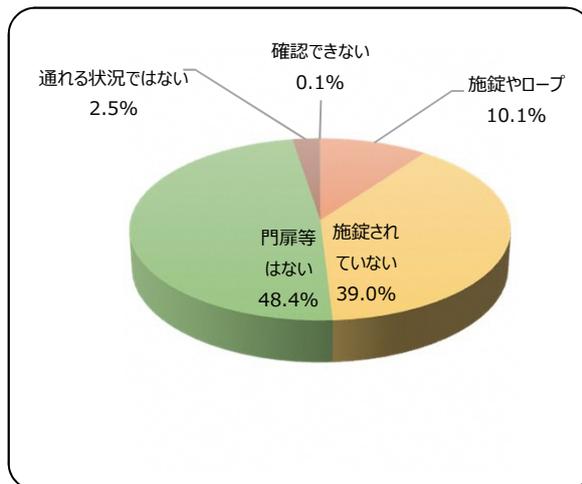
表札	郵便受					合計	割合
	塞がれている	チラシ等が滞留	郵便受がない	滞留等なし	確認できない		
あり	62棟	126棟	37棟	166棟	0棟	391棟	45.9%
なし	54棟	73棟	111棟	157棟	0棟	395棟	46.4%
外された形跡	18棟	11棟	11棟	12棟	0棟	52棟	6.1%
張り紙やテープ	5棟	2棟	1棟	5棟	0棟	13棟	1.5%
確認できない	0棟	0棟	0棟	0棟	1棟	1棟	0.1%
合計	139棟	212棟	160棟	340棟	1棟	852棟	
割合	16.3%	24.9%	18.8%	39.9%	0.1%		100.0%

【門扉】

図表2-40 門扉集計表

門扉	棟数	割合
施錠やロープ	86棟	10.1%
施錠されていない	332棟	39.0%
門扉等はない	412棟	48.4%
通れる状況ではない	21棟	2.5%
確認できない	1棟	0.1%
合計	852棟	100.0%

図表2-41 門扉集計グラフ

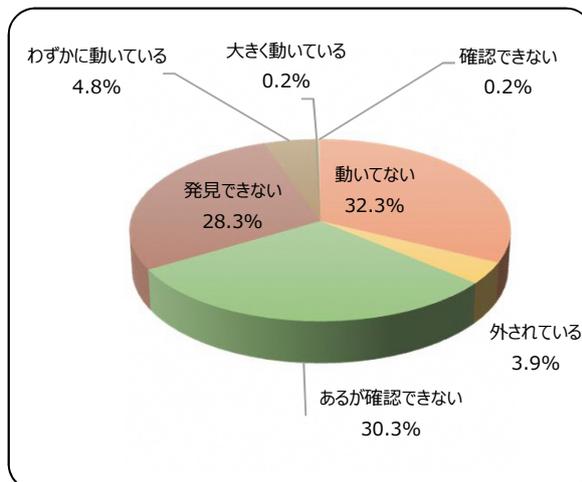


【電気メーター】

図表2-42 電気メーター集計表

電気メーター	棟数	割合
動いてない	275棟	32.3%
外されている	33棟	3.9%
あるが確認できない	258棟	30.3%
発見できない	241棟	28.3%
わずかに動いている	41棟	4.8%
大きく動いている	2棟	0.2%
確認できない	2棟	0.2%
合計	852棟	100.0%

図表2-43 電気メーター集計グラフ

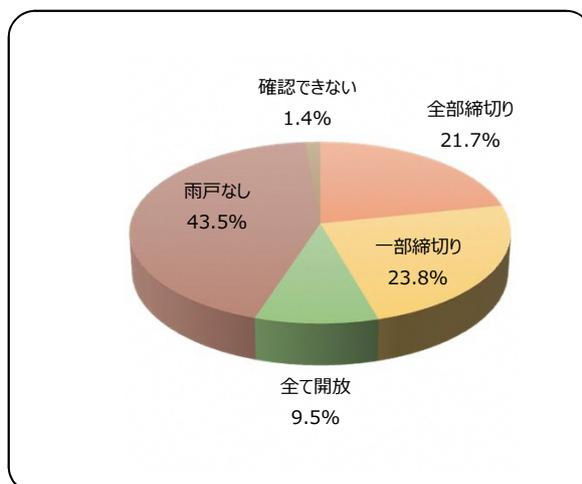


【雨戸】

図表2-44 雨戸集計表

雨戸	棟数	割合
全部締切り	185棟	21.7%
一部締切り	203棟	23.8%
全て開放	81棟	9.5%
雨戸なし	371棟	43.5%
確認できない	12棟	1.4%
合計	852棟	100.0%

図表2-45 雨戸集計グラフ

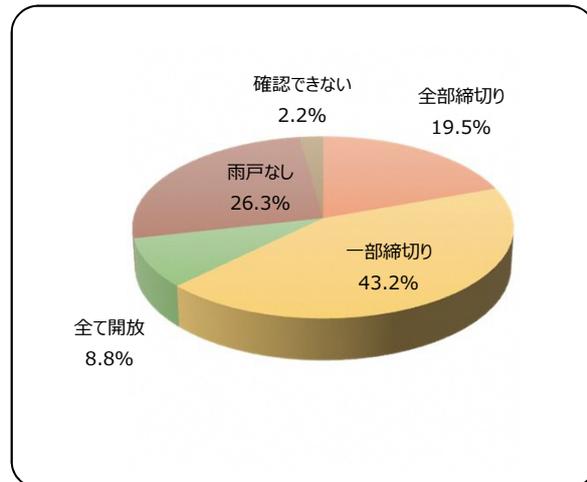


【カーテン】

図表2-46 カーテン集計表

カーテン	棟数	割合
全部締切り	166棟	19.5%
一部締切り	368棟	43.2%
全て開放	75棟	8.8%
雨戸なし	224棟	26.3%
確認できない	19棟	2.2%
合計	852棟	100.0%

図表2-47 カーテン集計グラフ

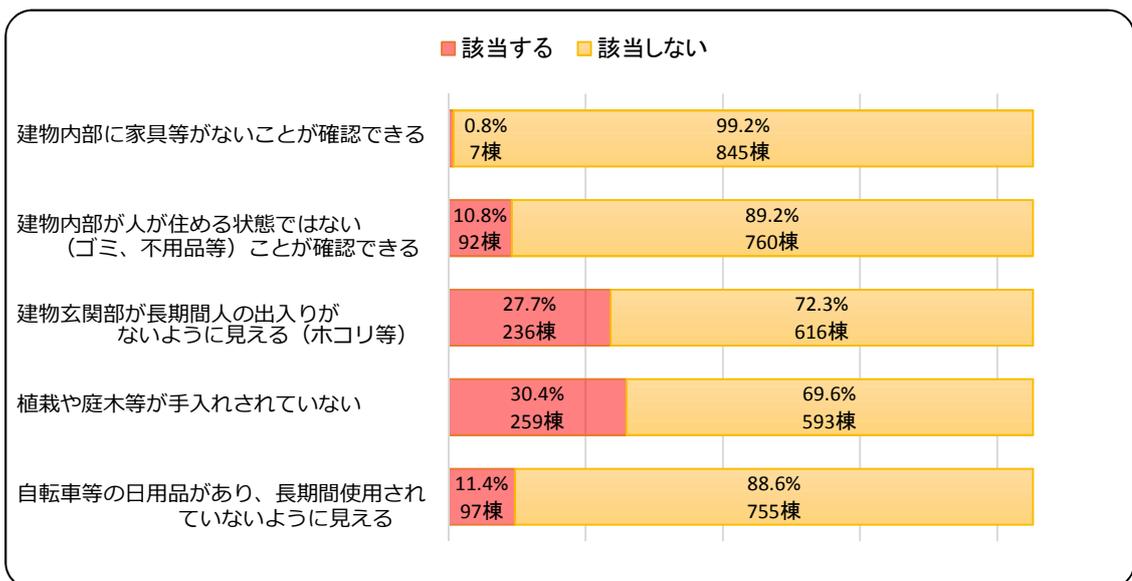


【生活観】

図表2-48 生活観集計表

生活観	該当する	該当しない	合計
建物内部に家具等がないことが確認できる	7棟	845棟	852棟
建物内部が人が住める状態ではない（ゴミ、不用品等）ことが確認できる	92棟	760棟	852棟
建物玄関部が長期間人の出入りがないように見える（ホコリ等）	236棟	616棟	852棟
植栽や庭木等が手入れされていない	259棟	593棟	852棟
自転車等の日用品があり、長期間使用されていないように見える	97棟	755棟	852棟

図表2-49 生活観集計グラフ



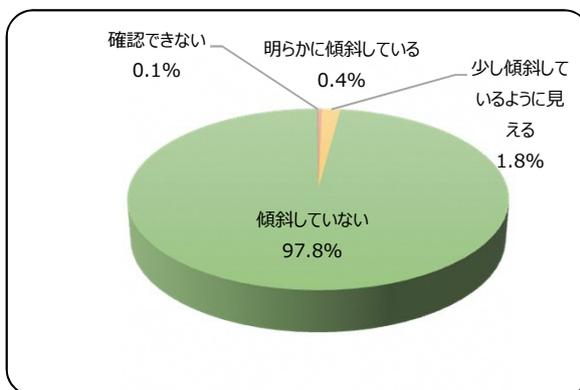
(6) 空家の現況

【建物の傾斜】

図表2-50 建物の傾斜集計表

建物の傾斜	棟数	割合
明らかに傾斜している	3棟	0.4%
少し傾斜しているように見える	15棟	1.8%
傾斜していない	833棟	97.8%
確認できない	1棟	0.1%
合計	852棟	100.0%

図表2-51 建物の傾斜集計グラフ

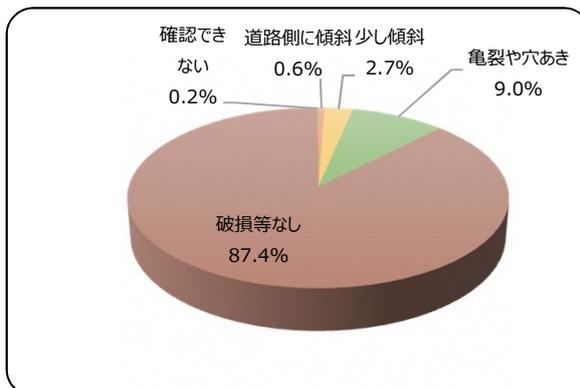


【塀や柵】

図表2-52 塀や柵集計表

塀や柵	棟数	割合
道路側に傾斜	5棟	0.6%
少し傾斜	23棟	2.7%
亀裂や穴あき	77棟	9.0%
破損等なし	745棟	87.4%
確認できない	2棟	0.2%
合計	852棟	100.0%

図表2-53 塀や柵集計グラフ



外観目視による調査ではありますが、特定空家と定義される可能性が高い【明らかに傾斜している】建物は3棟(0.4%)で、ほとんどの建物が【傾斜していない】ことがわかりました。塀や柵については【道路側に傾斜】している建物は5棟(0.6%)となり、建物や塀などの倒壊による危険性がある建物は多くないことがわかりました。

一方で、建物が【少し傾斜しているように見える】や塀や柵が【少し傾斜】している建物は、数十棟ずつ確認されていることから、今後の経年劣化により倒壊の危険性が増すことを考える必要があります。

図表2-54 建物の傾斜・塀や柵集計表

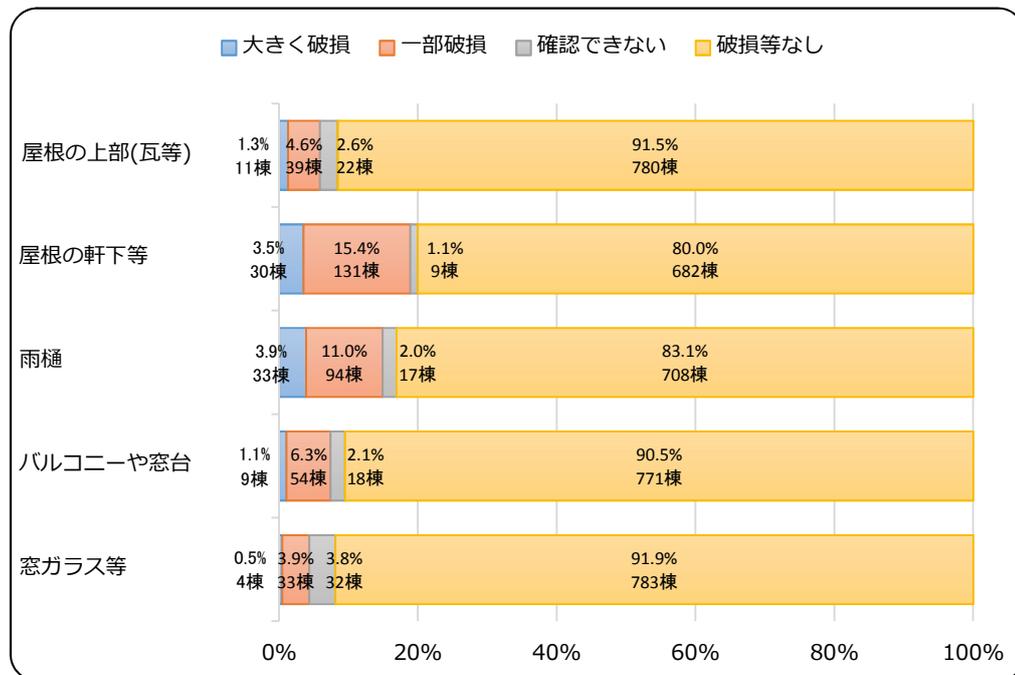
建物の傾斜	塀や柵					合計	割合
	道路側に傾斜	少し傾斜	亀裂や穴あき	破損等なし	確認できない		
明らかに傾斜している	0棟	0棟	1棟	2棟	0棟	3棟	0.4%
少し傾斜しているように見える	1棟	0棟	0棟	14棟	0棟	15棟	1.8%
傾斜していない	4棟	23棟	76棟	729棟	1棟	833棟	97.8%
確認できない	0棟	0棟	0棟	0棟	1棟	1棟	0.1%
合計	5棟	23棟	77棟	745棟	2棟	852棟	
割合	0.6%	2.7%	9.0%	87.4%	0.2%		100.0%

【飛散・落下物】

図表2-55 飛散・落下物集計表

飛散・落下物	大きく破損	一部破損	確認できない	破損等なし	合計
屋根の上部(瓦等)	11棟	39棟	22棟	780棟	852棟
屋根の軒下等	30棟	131棟	9棟	682棟	852棟
雨樋	33棟	94棟	17棟	708棟	852棟
バルコニーや窓台	9棟	54棟	18棟	771棟	852棟
窓ガラス等	4棟	33棟	32棟	783棟	852棟

図表2-56 飛散・落下物集計グラフ

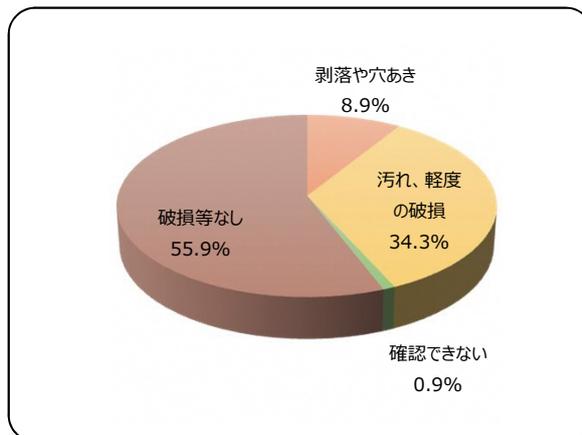


【外壁】

図表2-57 外壁集計表

外壁	棟数	割合
剥落や穴あき	76棟	8.9%
汚れ、軽度の破損	292棟	34.3%
確認できない	8棟	0.9%
破損等なし	476棟	55.9%
合計	852棟	100.0%

図表2-58 外壁集計グラフ

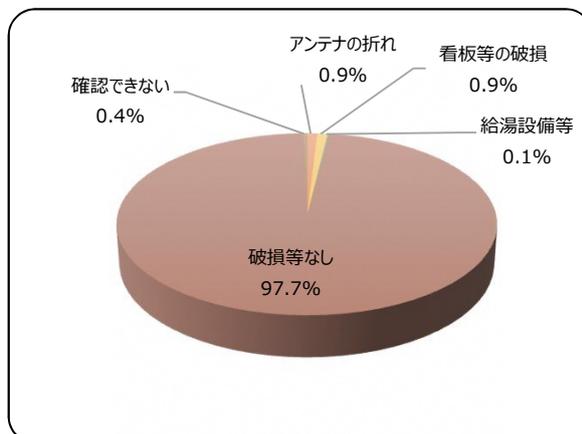


【その他】

図表2-59 その他集計表

その他	棟数	割合
アンテナの折れ	8棟	0.9%
看板等の破損	8棟	0.9%
給湯設備等	1棟	0.1%
破損等なし	832棟	97.7%
確認できない	3棟	0.4%
合計	852棟	100.0%

図表2-60 その他集計グラフ

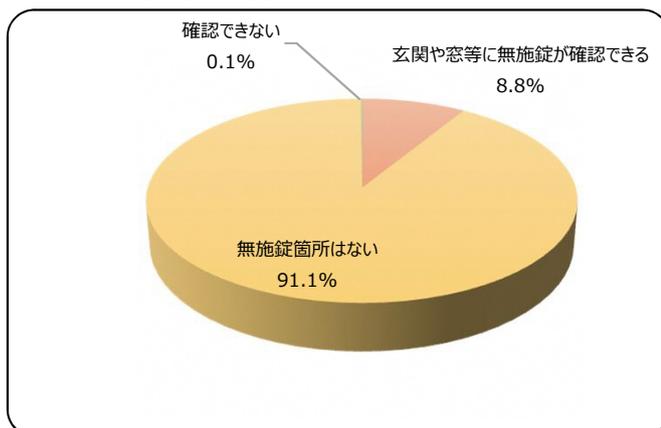


【施錠状況】

図表2-61 施錠状況集計表

施錠状況	棟数	割合
玄関や窓等は無施錠が確認できる	75棟	8.8%
無施錠箇所はない	776棟	91.1%
確認できない	1棟	0.1%
合計	852棟	100.0%

図表2-62 施錠状況集計グラフ

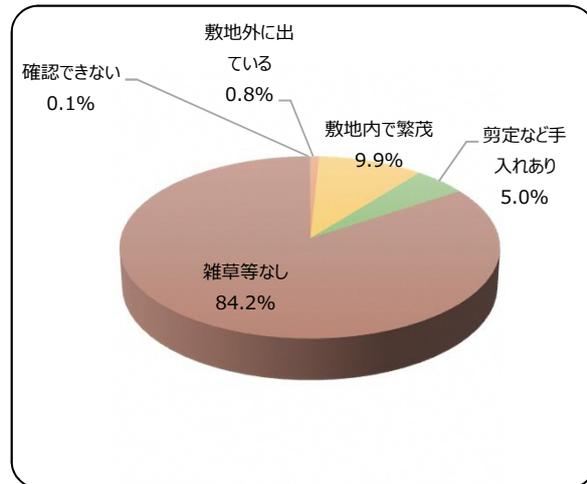


【雑草や低木】

図表2-63 雑草や低木集計表

雑草や低木	棟数	割合
敷地外に出ている	7棟	0.8%
敷地内で繁茂	84棟	9.9%
剪定など手入れあり	43棟	5.0%
雑草等なし	717棟	84.2%
確認できない	1棟	0.1%
合計	852棟	100.0%

図表2-64 雑草や低木集計グラフ

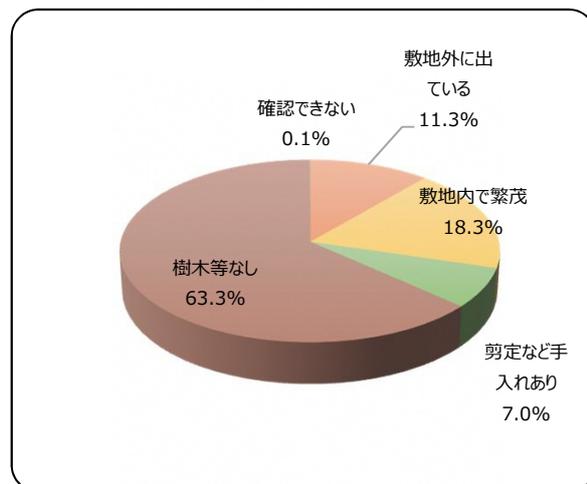


【樹木（高木）】

図表2-65 樹木（高木）集計表

樹木（高木）	棟数	割合
敷地外に出ている	96棟	11.3%
敷地内で繁茂	156棟	18.3%
剪定など手入れあり	60棟	7.0%
樹木等なし	539棟	63.3%
確認できない	1棟	0.1%
合計	852棟	100.0%

図表2-66 樹木（高木）集計グラフ

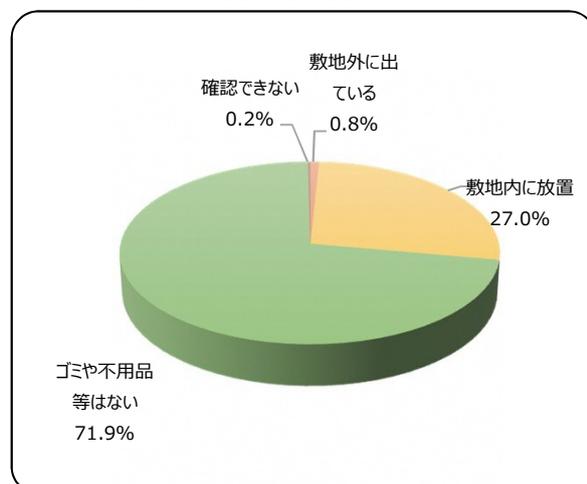


【ゴミや不用品】

図表2-67 ゴミや不用品集計表

ゴミや不用品	棟数	割合
敷地外に出ている	7棟	0.8%
敷地内に放置	230棟	27.0%
ゴミや不用品等はない	613棟	71.9%
確認できない	2棟	0.2%
合計	852棟	100.0%

図表2-68 ゴミや不用品集計グラフ



(7) 老朽・管理不全度

外観目視により調査した項目から、建物の【老朽・管理不全度】として下記の表のようにランクA～Dに分類し整理した結果、【ランクD】が78棟(9.2%)、【ランクC】が312棟(36.6%)、【ランクB】が229棟(26.9%)、【ランクA】が233棟(27.3%)となり、【ランクC】が最も多くなっています。

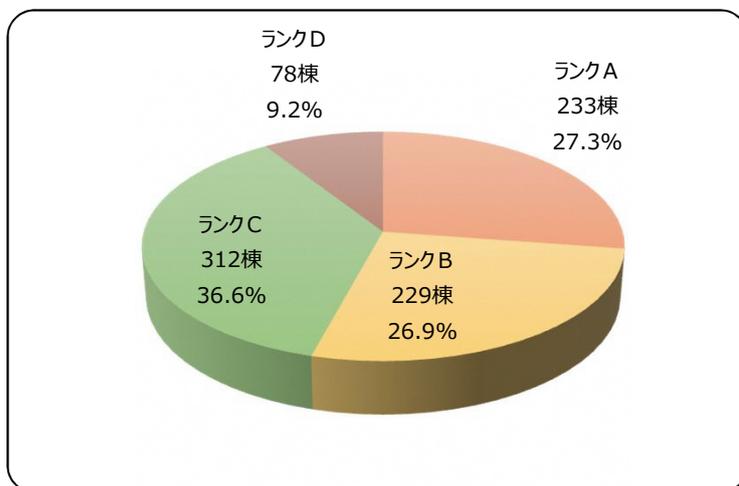
町別にみると、空家の棟数が最も多い【南台】は、【ランクA】が最も多く46棟(38.0%)で次いで【ランクB】が40棟(33.1%)と多くなっている一方で、【ランクD】は2棟(1.7%)と少なくなっています。

【ランクD】の建物は、【鷺宮】が最も多く7棟となっており、次いで【上高田】【沼袋】【野方】【本町】が6棟が多くなっています。

図表2-69 老朽・管理不全度判定表

項目	老朽・管理不全度					
	低い←		→高い			
	ランクA		ランクB		ランクC	ランクD
建物の傾斜	傾斜していない		-		少し傾斜	明らかに傾斜
塀や柵	破損等なし		道路側に傾斜	少し傾斜 亀裂や穴あき	-	-
屋根の上部(瓦等)	確認できない	破損等なし	-		一部破損	大きく破損
屋根の軒下等	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	-
雨樋	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	-
バルコニーや窓台	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	-
窓ガラス等	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	-
外壁	確認できない	破損等なし	-		汚れ、軽度破損	剥落や穴あき
施錠状況	無施錠なし		無施錠あり		-	-
雑草や低木	手入れあり、雑草等なし		敷地外に出ている	敷地内で繁茂	-	-
樹木(高木)	手入れあり、樹木等なし		敷地外に出ている	敷地内で繁茂	-	-
ゴミや不用品	ゴミや不用品等はない		敷地外に出ている	敷地内に放置	-	-

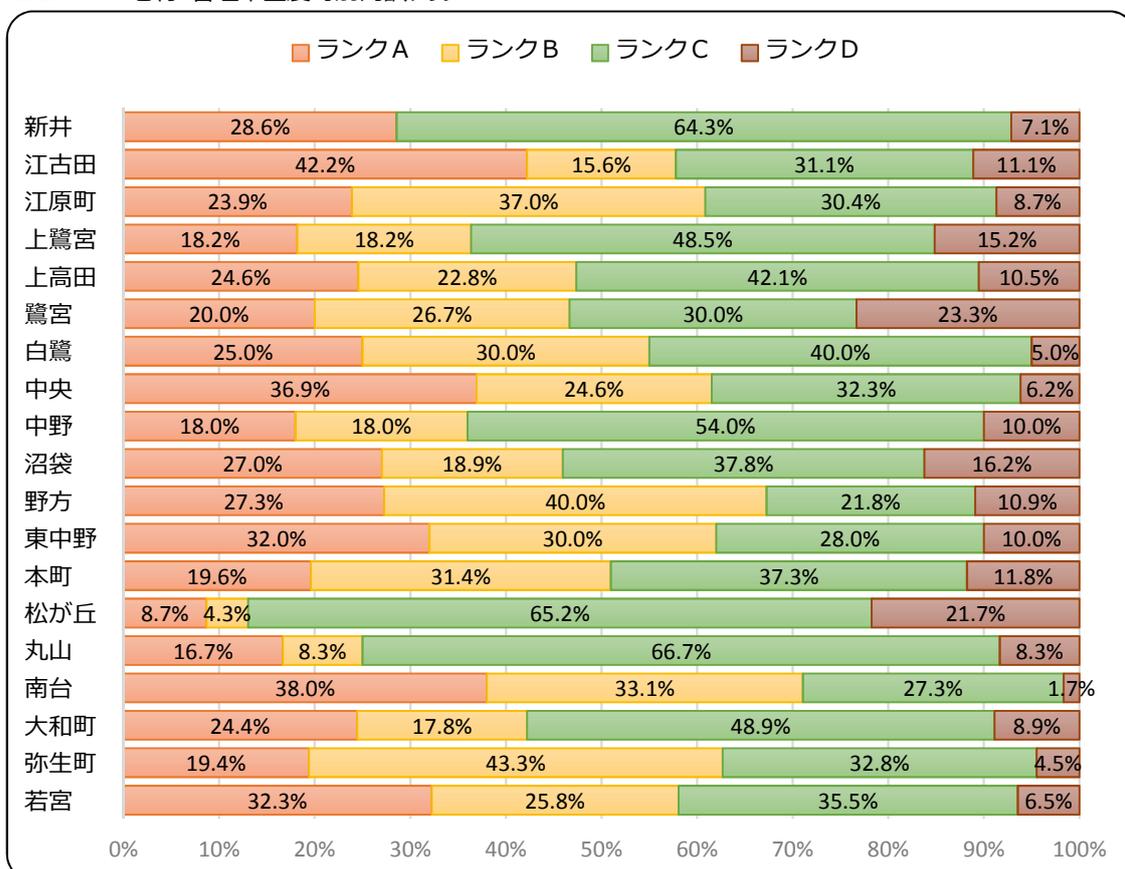
図表2-70 老朽・管理不全度内訳



図表2-71 老朽・管理不全度町別内訳

町名	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	合計	割合
新井	4棟	0棟	9棟	1棟	14棟	1.6%
江古田	19棟	7棟	14棟	5棟	45棟	5.3%
江原町	11棟	17棟	14棟	4棟	46棟	5.4%
上鷺宮	6棟	6棟	16棟	5棟	33棟	3.9%
上高田	14棟	13棟	24棟	6棟	57棟	6.7%
鷺宮	6棟	8棟	9棟	7棟	30棟	3.5%
白鷺	5棟	6棟	8棟	1棟	20棟	2.3%
中央	24棟	16棟	21棟	4棟	65棟	7.6%
中野	9棟	9棟	27棟	5棟	50棟	5.9%
沼袋	10棟	7棟	14棟	6棟	37棟	4.3%
野方	15棟	22棟	12棟	6棟	55棟	6.5%
東中野	16棟	15棟	14棟	5棟	50棟	5.9%
本町	10棟	16棟	19棟	6棟	51棟	6.0%
松が丘	2棟	1棟	15棟	5棟	23棟	2.7%
丸山	2棟	1棟	8棟	1棟	12棟	1.4%
南台	46棟	40棟	33棟	2棟	121棟	14.2%
大和町	11棟	8棟	22棟	4棟	45棟	5.3%
弥生町	13棟	29棟	22棟	3棟	67棟	7.9%
若宮	10棟	8棟	11棟	2棟	31棟	3.6%
合計	233棟	229棟	312棟	78棟	852棟	
割合	27.3%	26.9%	36.6%	9.2%		100.0%

図表2-72 老朽・管理不全度町別内訳グラフ

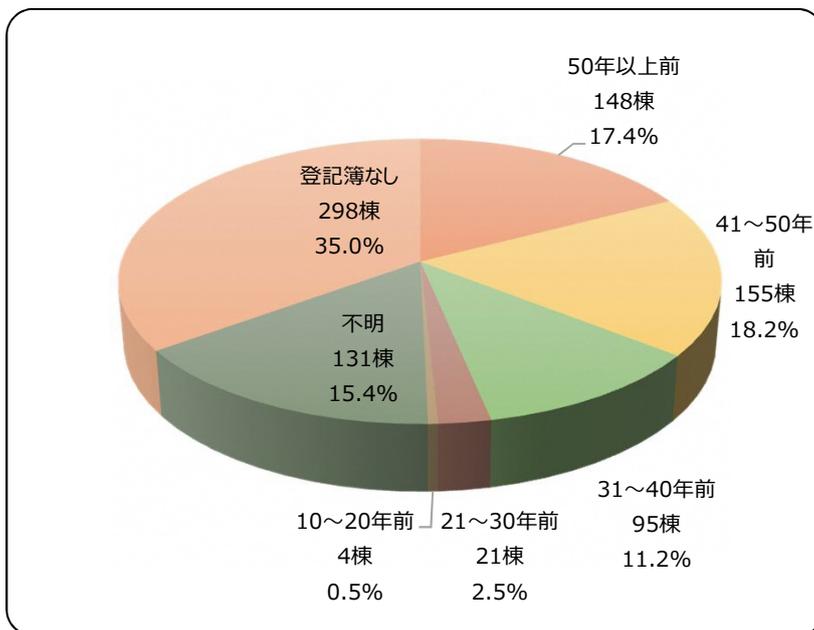


### (8) 建築年月日

建物登記簿に記載されている建築年月日を整理した結果、【41～50年前】に建てられた建物が最も多く155棟(18.2%)となり、次いで【50年以上前】が148棟(17.4%)となりました。

【昭和56年5月以前】に建てられた建物は357棟(41.9%)となり、空家として抽出した建物の多くは旧耐震基準で建てられていることが窺えます。

図表2-73 建築年集計グラフ



※ ここで表している建築年月日は、建物登記簿の【原因及びその日付】にある新築の記録から算出していますが、建物登記簿に新築の記録がない場合でも、最も古い記録を建築年月日として算出しています。

新築の記録がある場合

① 種類	② 構造	③ 床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付【登記の日付】
...	...	...	昭和32年7月10日新築 昭和40年4月30日変更、増築 昭和47年8月28日増築

新築の記録がない場合

① 種類	② 構造	③ 床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付【登記の日付】
...	...	...	③昭和37年12月1日一部取毀 ②③昭和45年3月15日変更、増築

図表2-74 建築年集計表

登記情報			10年単位		耐震性	
建築年	棟数	割合	分類	棟数	分類	棟数
昭和20年	2棟	0.2%	50年 以上前	148棟 (17.4%)	昭和56年 5月以前	357棟 (41.9%)
昭和23年	1棟	0.1%				
昭和25年	1棟	0.1%				
昭和27年	2棟	0.2%				
昭和28年	1棟	0.1%				
昭和29年	3棟	0.4%				
昭和30年	2棟	0.2%				
昭和31年	8棟	0.9%				
昭和32年	6棟	0.7%				
昭和33年	11棟	1.3%				
昭和34年	10棟	1.2%				
昭和35年	15棟	1.8%				
昭和36年	11棟	1.3%				
昭和37年	11棟	1.3%				
昭和38年	21棟	2.5%				
昭和39年	10棟	1.2%				
昭和40年	15棟	1.8%				
昭和41年	18棟	2.1%				
昭和42年	19棟	2.2%				
昭和43年	17棟	2.0%				
昭和44年	19棟	2.2%				
昭和45年	15棟	1.8%				
昭和46年	12棟	1.4%				
昭和47年	18棟	2.1%				
昭和48年	14棟	1.6%				
昭和49年	15棟	1.8%				
昭和50年	12棟	1.4%				
昭和51年	14棟	1.6%				
昭和52年	17棟	2.0%				
昭和53年	8棟	0.9%				
昭和54年	12棟	1.4%				
昭和55年	14棟	1.6%				
昭和56年5月以前	3棟	0.4%				
昭和56年6月以降	6棟	0.7%				
昭和57年	11棟	1.3%				
昭和58年	5棟	0.6%				
昭和59年	8棟	0.9%				
昭和60年	4棟	0.5%				
昭和61年	7棟	0.8%				
昭和62年	3棟	0.4%				
昭和63年	1棟	0.1%				
平成1年	2棟	0.2%				
平成2年	2棟	0.2%				
平成3年	3棟	0.4%				
平成4年	3棟	0.4%				
平成5年	3棟	0.4%				
平成6年	1棟	0.1%				
平成7年	2棟	0.2%				
平成8年	1棟	0.1%				
平成9年	1棟	0.1%				
平成10年	1棟	0.1%				
平成14年	1棟	0.1%				
平成15年	1棟	0.1%				
登記簿に記載なし	39棟	4.6%				
年月日不詳	1棟	0.1%				
不明	91棟	10.7%				
登記簿なし	298棟	35.0%				
合計	852棟	100.0%		852棟		852棟

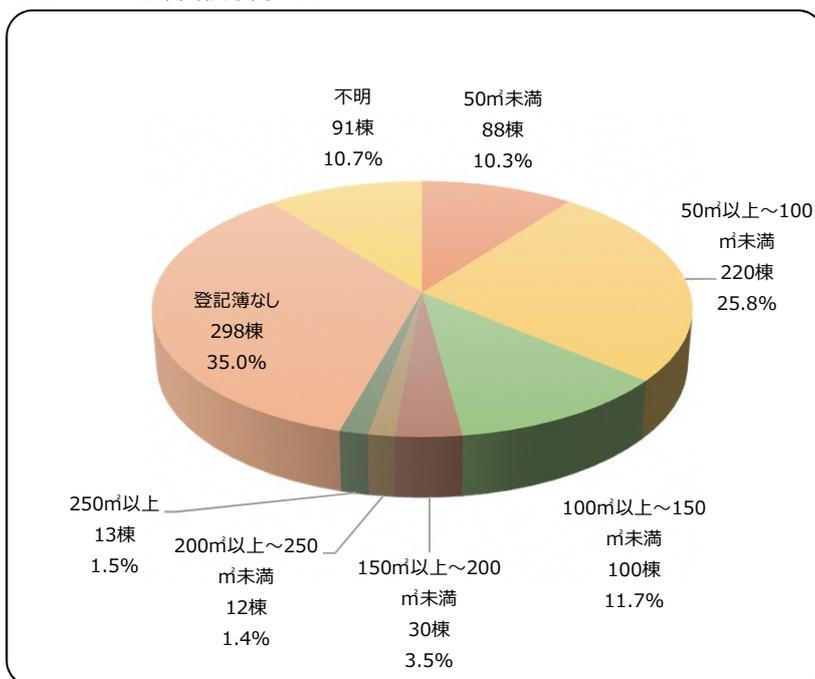
### (9) 延床面積

建物登記簿に記載されている床面積を合計し、延床面積として整理した結果、【50㎡以上～100㎡未満】の建物が最も多く220棟(25.8%)となり、次いで【100㎡以上～150㎡未満】が100棟(11.7%)、【50㎡未満】が88棟(10.3%)と多い結果になりました。

図表2-75 延床面積集計表

延床面積	棟数	割合
50㎡未満	88棟	10.3%
50㎡以上～100㎡未満	220棟	25.8%
100㎡以上～150㎡未満	100棟	11.7%
150㎡以上～200㎡未満	30棟	3.5%
200㎡以上～250㎡未満	12棟	1.4%
250㎡以上	13棟	1.5%
登記簿なし	298棟	35.0%
不明	91棟	10.7%
合計	852棟	100.0%

図表2-76 延床面積集計グラフ





## 第3章 空家等所有者意向調査

### 1. 調査結果

#### (1) 所有者特定

現地実態調査にて空家と判定した938棟について、公図及び登記簿謄本による所有者特定作業を行った結果、調査した地番で640棟の建物登記簿を取得できました。

しかしながら、筆界の分筆が行われておらず、地番1筆に複数棟の建物が存在し所有者の特定ができないものが73棟ありました。また、地番は整合していると思われ、建物1棟に対し登記簿が1棟の場合であっても、現地調査で調査した建物の階数や構造等の属性と登記簿の内容に明らかな相違のある18棟を不一致としました。さらに登記簿の内容が古く、所有者住所の記録がないものや登記上の住所が旧住所で特定できないものが13棟ありました。

その結果、所有者が特定できた536棟をアンケート発送対象としました。

図表3-1 所有者特定

項目	棟数
① 調査対象	938棟
② 建物登記簿あり	640棟
③ 登記はあるが、建物1対登記簿Nにより不明	73棟
④ 登記はあるが、階数、構造等が合わず不一致	18棟
⑤ 登記はあるが、登記上住所が旧住所等により不明	13棟
⑥ 建物登記簿なし（未発送）	298棟
⑦ <b>所有者特定数</b> (②-③-④-⑤)	<b>536棟</b>

#### (2) アンケート発送数

発送対象とした536棟のうち、同一敷地内の建物で所有者氏名と発送先が同じ場合は、発送を1通としました。また、所有者が複数いる場合は、共有者全員の意向を調査するため共有者全員にアンケートを発送しました。

その結果、アンケートの総発送数は626件になりました。

図表3-2 アンケート発送数

項目	数量
① 発送対象建物	536棟
② 同一所有者のため発送を1通にまとめた件数	33件
③ 共有者数	123名
④ <b>アンケート総発送数</b> (①-②+③)	<b>626件</b>

### (3) アンケート返信数

発送した626件のアンケートのうち、99件が未着となり返送されました。アンケートの返信は180件あり、返信率は34.2%となりました。また、発送したアンケートに関する問合せがあった際に、可能な限り聞き取り調査を行い、24件の回答を得ました。

その結果、回答数は196件となりましたが、返信があったとしても「白紙」のものや「売却済み」などの理由で回答がないもの、回答を拒否する旨の記載があった11件については、無効回答として処理しました。

図表3-3 アンケート返信数

項目	件数	棟数
① アンケート総発送数	626件	503棟
② 宛名なしで返送された件数	99件	66棟
③ 到着したと思われる件数 (①－②)	527件	437棟
④ アンケート返信数	180件	170棟
⑤ アンケート返信率 (④÷③)	34.2%	38.9%
⑥ 電話または来庁による問合せ時に聞き取り	24件	24棟
⑦ 電話または来庁による問合せ時に聞き取りかつ返信あり	8件	8棟
⑧ 回答数 (④＋⑥－⑦)	196件	186棟
⑨ うち無効回答数	11件	11棟
⑩ 有効回答数	185件	175棟
⑪ 回答率 (⑧÷③)	37.2%	42.6%
⑫ 有効回答率 (⑩÷③)	35.1%	40.0%

## (4) 所有者の住所

登記情報から特定できた所有者の住所を見ると、【東京都】が最も多く、553人(88.3%)となりました。その他の所有者では、【埼玉県】、【神奈川県】、【千葉県】などが多く、ほとんどの所有者は【東京都】周辺に在住していることがわかりました。

図表3-4 所有者の住所

都道府県	人数	割合	地方区分	人数	割合
北海道	1人	0.2%	北海道	1人	0.2%
秋田県	1人	0.2%	東北地方	5人	0.8%
山形県	1人	0.2%			
福島県	3人	0.5%			
茨城県	2人	0.3%			
栃木県	1人	0.2%	関東地方	607人	97.0%
群馬県	2人	0.3%			
埼玉県	18人	2.9%			
千葉県	15人	2.4%			
東京都	553人	88.3%			
神奈川県	16人	2.6%			
新潟県	2人	0.3%			
山梨県	1人	0.2%			
長野県	4人	0.6%			
岐阜県	1人	0.2%			
静岡県	2人	0.3%			
兵庫県	1人	0.2%	近畿地方	3人	0.5%
奈良県	1人	0.2%			
和歌山県	1人	0.2%			
合計	626人	100.0%	合計	626人	100.0%

登記上の住所が【東京都】である方のなかでは、【中野区】が最も多く403人(72.9%)となりました。そのほか、【中野区】に隣接する【新宿区】、【練馬区】、【渋谷区】、【杉並区】が多い一方で、【豊島区】は1名(0.2%)のみとなっています。

また、登記上の住所が【中野区】である方のうち、空家所在地と登記上の住所が一致している方は271名(67.2%)、空家所在地と登記上の住所が一致していない方は132名(32.8%)となりました。

図表3-5 所有者の住所（東京都内の内訳）

市区町村	人数	割合	市区町村	人数	割合
千代田区	7名	1.3%	八王子市	3名	0.5%
中央区	2名	0.4%	立川市	1名	0.2%
港区	9名	1.6%	武蔵野市	1名	0.2%
新宿区	19名	3.4%	三鷹市	1名	0.2%
文京区	4名	0.7%	府中市	3名	0.5%
台東区	1名	0.2%	昭島市	1名	0.2%
墨田区	4名	0.7%	調布市	1名	0.2%
品川区	2名	0.4%	町田市	3名	0.5%
目黒区	4名	0.7%	小金井市	2名	0.4%
大田区	3名	0.5%	小平市	3名	0.5%
世田谷区	9名	1.6%	東村山市	1名	0.2%
渋谷区	16名	2.9%	国分寺市	1名	0.2%
中野区	403名	72.9%	狛江市	1名	0.2%
杉並区	16名	2.9%	東久留米市	2名	0.4%
豊島区	1名	0.2%	羽村市	1名	0.2%
荒川区	1名	0.2%	あきる野市	1名	0.2%
板橋区	3名	0.5%	合計	553名	100.0%
練馬区	17名	3.1%			
足立区	1名	0.2%			
葛飾区	1名	0.2%			
江戸川区	4名	0.7%			

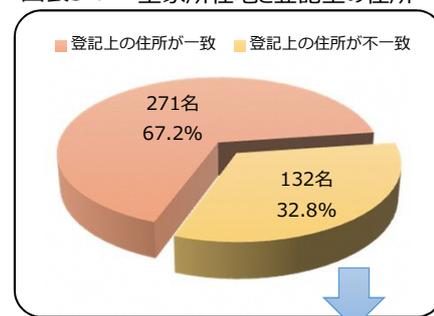
※ 隣接5区

【中野区】のうち、空家所在地と登記上の住所の関係

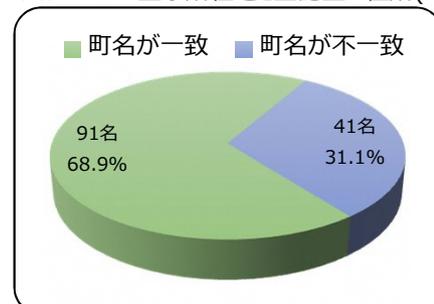
図表3-6 所有者の住所（中野区内の内訳）

市区町村	人数
①空家所在地と登記上の住所が一致	271名
②空家所在地と登記上の住所が不一致	132名
空家所在地と登記上の住所の町名が不一致	91名
空家所在地と登記上の住所の町名が一致	41名
合計（①+②）	403名

図表3-7 空家所在地と登記上の住所



図表3-8 空家所在地と登記上の住所(町名)



## 2. アンケート調査結果集計

**質問1** 本アンケートの回答者はどなたになりますか 【1つに〇】

A. 建物の所有者ご本人様

B. 建物の所有者の関係者様 (親・配偶者・子・親戚・その他 ( ) )

C. その他 ( )

図表3-9 質問1集計表

質問1	件数	割合
A.建物の所有者御本人様	123件	66.5%
B.建物の所有者の関係者様	40件	21.6%
C.その他	5件	2.7%
未回答	17件	9.2%
合計	185件	100.0%

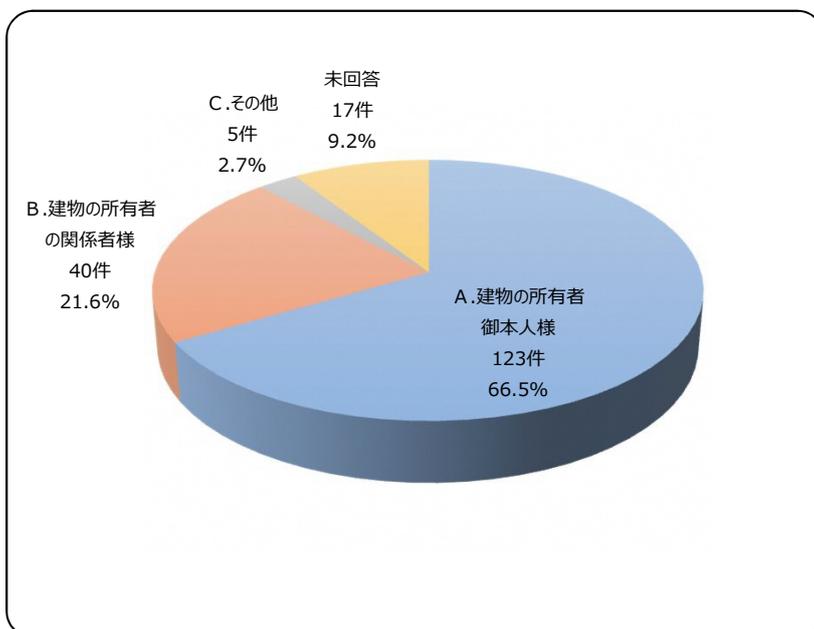
→ 法人担当者 4件  
管理会社 1件

図表3-10 建物の所有者の関係者様の内訳

質問1B内訳	件数	割合
親	1件	2.5%
配偶者	3件	7.5%
子	28件	70.0%
親戚	2件	5.0%
その他	3件	7.5%
未回答	3件	7.5%
合計	40件	100.0%

→ 法人 2件  
兄弟 1件

図表3-11 質問1集計グラフ



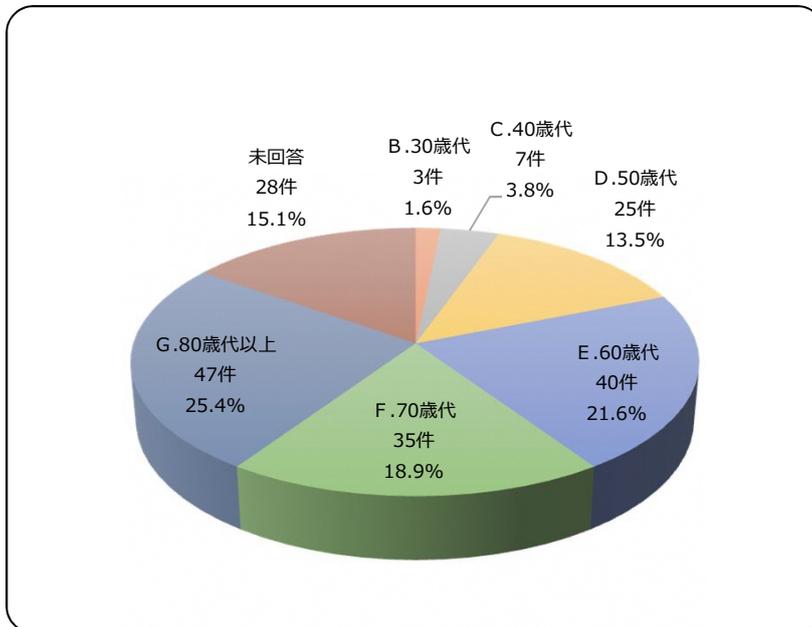
**質問2** 建物の所有者の年齢は何歳ですか 【1つに〇】

- A. 20歳代以下    B. 30歳代    C. 40歳代    D. 50歳代  
 E. 60歳代    F. 70歳代    G. 80歳代以上

図表3-12 質問2集計表

質問2	件数	割合
A.20歳代以下	0件	0.0%
B.30歳代	3件	1.6%
C.40歳代	7件	3.8%
D.50歳代	25件	13.5%
E.60歳代	40件	21.6%
F.70歳代	35件	18.9%
G.80歳代以上	47件	25.4%
未回答	28件	15.1%
合計	185件	100.0%

図表3-13 質問2集計グラフ

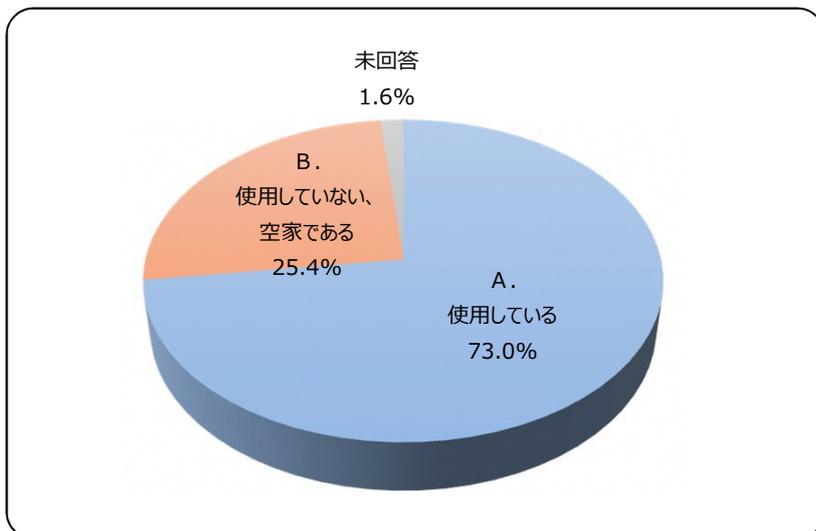


<b>質問3</b> その建物を現在使用していますか 【1つに〇】	
A. 使用している	⇒質問4以降へ進む(裏面)
B. 使用していない、空家である	⇒質問6以降へ進む(裏面)

図表3-14 質問3集計表

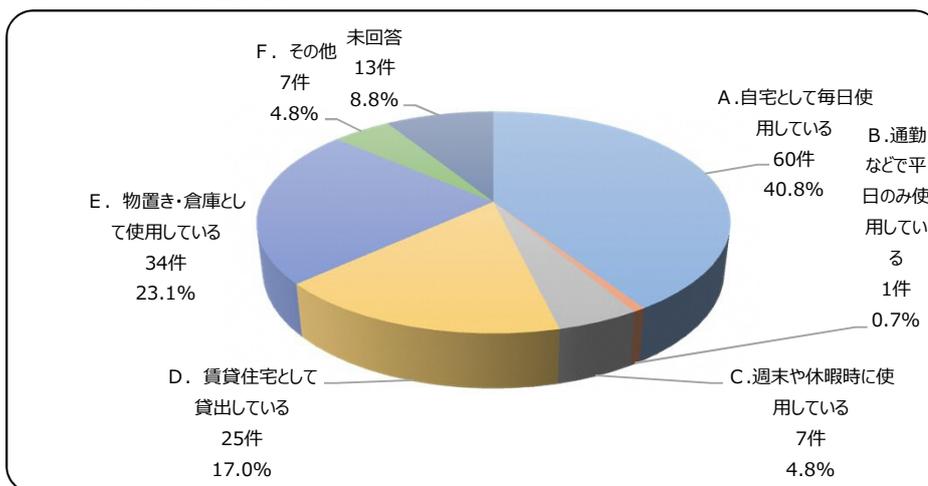
質問3	件数	割合
A.使用している	135件	73.0%
B.使用していない、空家である	47件	25.4%
未回答	3件	1.6%
合計	185件	100.0%

図表3-15 質問3集計グラフ





図表3-18 質問4集計グラフ



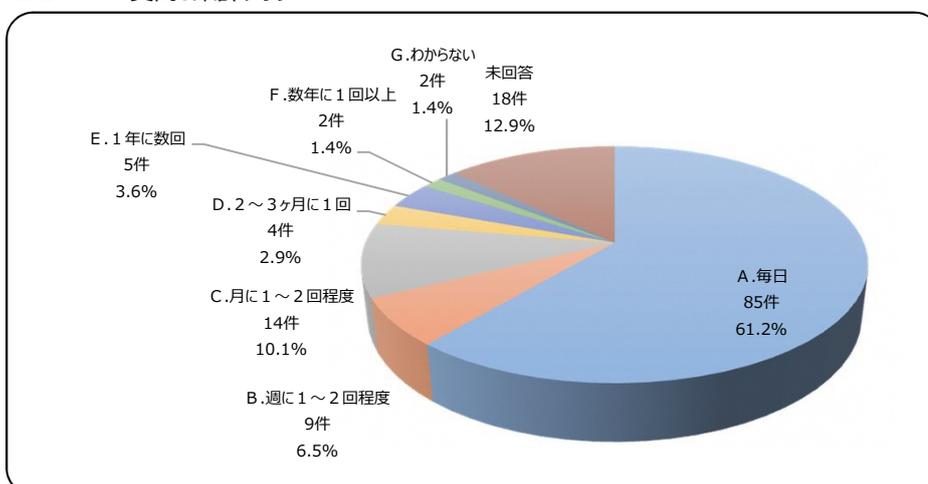
【使用頻度】

図表3-19 質問5集計表

質問 5	件数	割合
A. 毎日	85件	61.2%
B. 週に1～2回程度	9件	6.5%
C. 月に1～2回程度	14件	10.1%
D. 2～3ヶ月に1回	4件	2.9%
E. 1年に数回	5件	3.6%
F. 数年に1回以上	2件	1.4%
G. わからない	2件	1.4%
未回答	18件	12.9%
合計	139件	100.0%

※質問3でA以外を回答して質問5に回答している場合、集計に含めています。

図表3-20 質問5集計グラフ



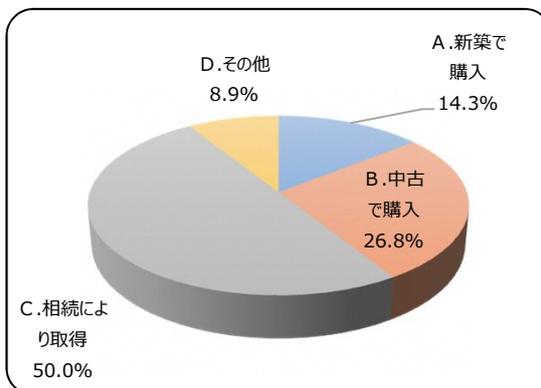


【取得の方法】

図表3-23 質問7集計表

質問7	件数	割合
A.新築で購入	8件	14.3%
B.中古で購入	15件	26.8%
C.相続により取得	28件	50.0%
D.その他	5件	8.9%
未回答	0件	0.0%
合計	56件	100.0%

図表3-24 質問7集計グラフ



※質問3でB以外を回答して質問7に回答している場合、集計に含めています。

【使用していない理由】

図表3-25 質問8集計表

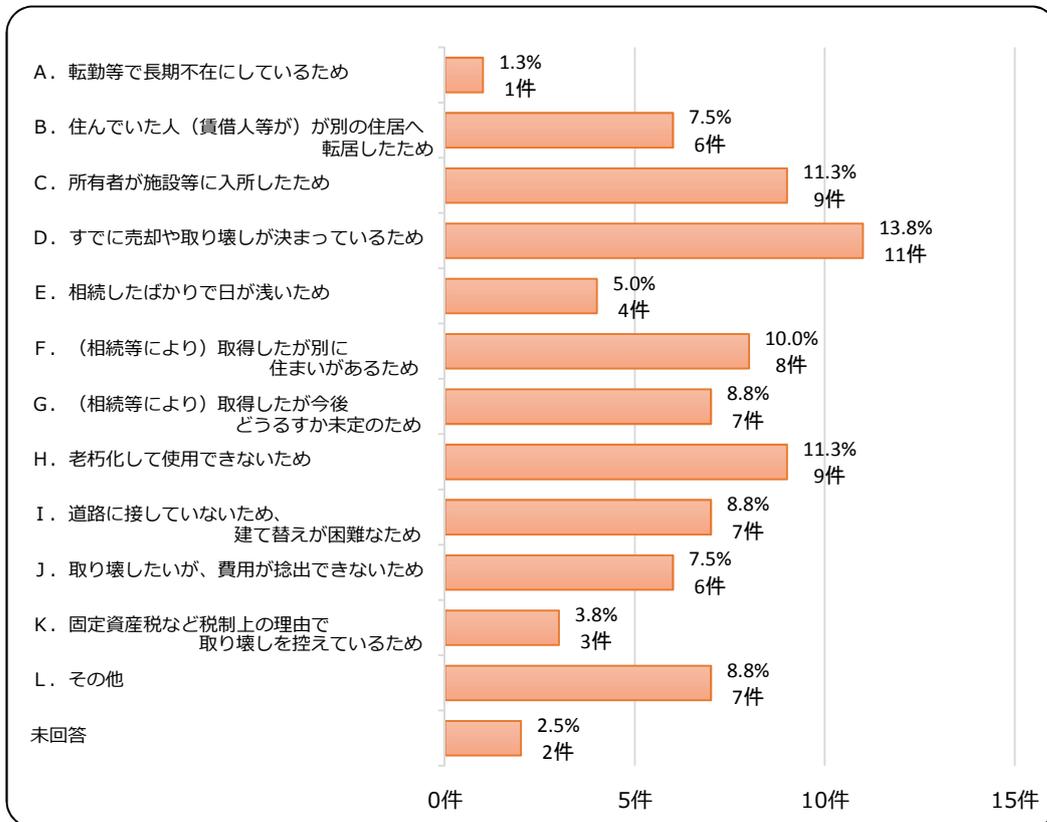
質問8	件数	割合
A. 転勤等で長期不在にしているため	1件	1.3%
B. 住んでいた人（賃借人等）が別の住居へ転居したため	6件	7.5%
C. 所有者が施設等に入所したため	9件	11.3%
D. すでに売却や取り壊しが決まっているため	11件	13.8%
E. 相続したばかりで日が浅いため	4件	5.0%
F. (相続等により) 取得したが別に住まいがあるため	8件	10.0%
G. (相続等により) 取得したが今後どうするか未定のため	7件	8.8%
H. 老朽化して使用できないため	9件	11.3%
I. 道路に接していないため、建て替えが困難なため	7件	8.8%
J. 取り壊したいが、費用が捻出できないため	6件	7.5%
K. 固定資産税など税制上の理由で取り壊しを控えているため	3件	3.8%
L. その他	7件	8.8%
未回答	2件	2.5%
合計	80件	100.0%

※質問3でB以外を回答して質問8に回答している場合、集計に含めています。

図表3-26 質問8その他の内訳

質問8 その他の内訳	件数
使用者死去のため	2件
社宅として使用しており、4月より入居予定のため	1件
担保に入っていて、売却してもほとんど残らないため	1件
廃業したため	1件
用途検討中のため	1件
未回答	1件
合計	7件

図表3-27 質問8集計グラフ







(維持管理をしていない、ほとんど何もしていない)

(質問9でEを選んだ方にお伺いします)

**質問11** 維持管理を行っていない(できない)理由はどれにあたりますか

【あてはまるものすべてに○】

A. 遠方に住んでいるため、維持管理ができない

B. 費用の問題で維持管理できない

C. 高齢のため、維持管理したくてもできない

D. 本人(自分)が施設に入所しており、他に維持管理する親族等がない

E. 近い将来に売却する予定があるため、維持管理する必要がない

F. 維持管理する気持ちがない

G. その他( )

⇒質問12以降へ進む(裏面)

図表3-34 質問11集計表

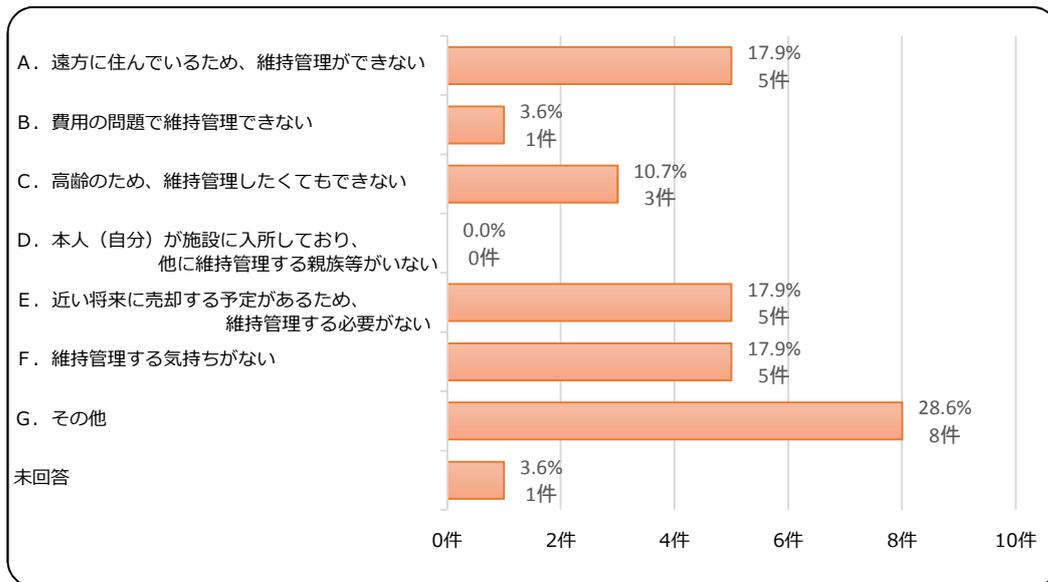
質問11	件数	割合
A.遠方に住んでいるため、維持管理ができない	5件	17.9%
B.費用の問題で維持管理できない	1件	3.6%
C.高齢のため、維持管理したくてもできない	3件	10.7%
D.本人(自分)が施設に入所しており、他に維持管理する親族等がない	0件	0.0%
E.近い将来に売却する予定があるため、維持管理する必要がない	5件	17.9%
F.維持管理する気持ちがない	5件	17.9%
G.その他	8件	28.6%
未回答	1件	3.6%
合計	28件	100.0%

※質問9でE以外を回答して質問11に回答している場合、集計に含めています。

図表3-35 質問11その他の内訳

質問11その他の内訳	件数
あまり訪れたくない場所であるため	1件
管理会社と契約しているため	1件
時間(暇)がないため	1件
取り壊し予定の為	1件
所有して間もないため	1件
賃借人にまかせているため	1件
未回答	2件
合計	8件

図表3-36 質問11集計グラフ



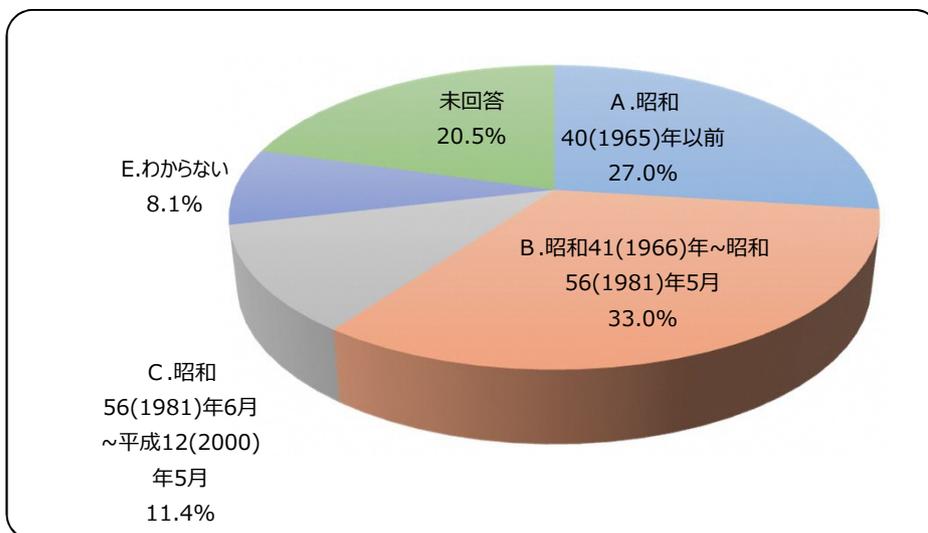
**質問12** その建物はいつごろ建築されましたか 【1つに〇】

- A. 昭和40（1965）年以前
- B. 昭和41（1966）年～昭和56（1981）年5月
- C. 昭和56（1981）年6月～平成12（2000）年5月
- D. 平成12年（2000）年6月以降
- E. わからない

図表3-37 質問12集計表

質問12	件数	割合
A.昭和40(1965)年以前	50件	27.0%
B.昭和41(1966)年～昭和56(1981)年5月	61件	33.0%
C.昭和56(1981)年6月～平成12(2000)年5月	21件	11.4%
D.平成12年(2000)年6月以降	0件	0.0%
E.わからない	15件	8.1%
未回答	38件	20.5%
合計	185件	100.0%

図表3-38 質問12集計グラフ



**質問13** その建物は耐震改修を行ったことがありますか 【1つに○】

- A. 耐震改修を行った → (いつ頃行いましたか? \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月頃)  
 B. 耐震改修を行っていない C. わからない

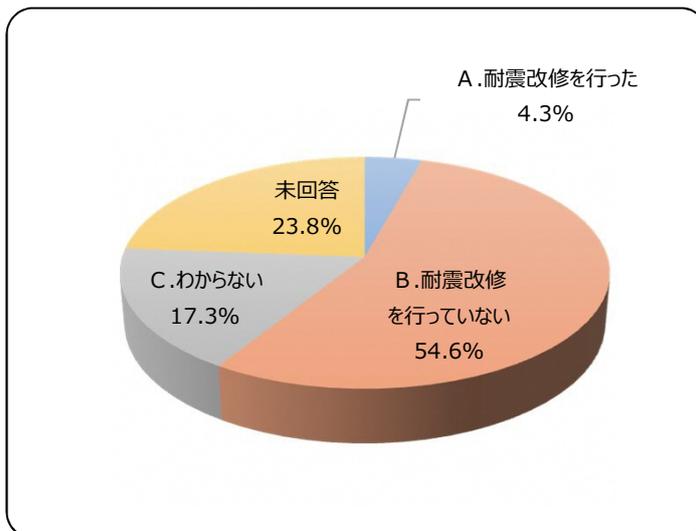
図表3-39 質問13集計表

質問13	件数	割合
A.耐震改修を行った	8件	4.3%
B.耐震改修を行っていない	101件	54.6%
C.わからない	32件	17.3%
未回答	44件	23.8%
合計	185件	100.0%

図表3-40 質問13改修年月

__年__月頃	件数
平成10年5月	1件
平成12年1月	1件
平成12年3月	1件
平成12年3月	1件
平成17年7月	1件
平成28年10月	1件

図表3-41 質問13集計グラフ



**質問14** その建物は現在どのような状態ですか 【1つに〇】

A. 現在でも問題なく住める（利用できる）状態である

B. 一部改修すれば使用できる（改修箇所： \_\_\_\_\_）

C. 危険性はないが使用できる状態ではない（理由を下にお書きください）

D. このままでは危険である（理由を下にお書きください）

E. 把握していない（わからない）

F. その他（ \_\_\_\_\_）

（質問14でCまたはDを選んだ方にお伺いします）

「C. 危険性はないが使用できる状態ではない」または、  
「D. このままでは危険である」理由を下記に具体的にご記入ください

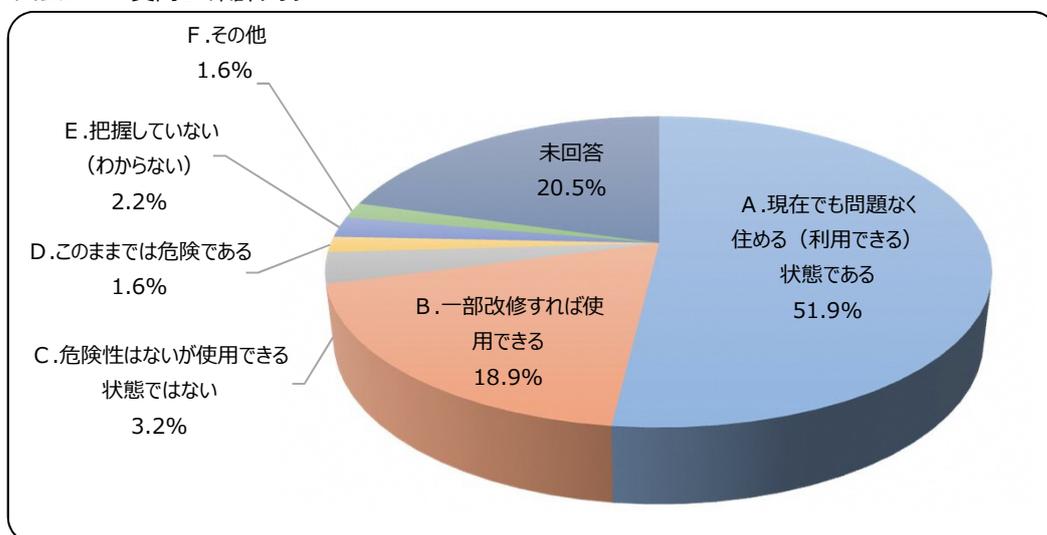
図表3-42 質問14集計表

質問14	件数	割合
A.現在でも問題なく住める（利用できる）状態である	96件	51.9%
B.一部改修すれば使用できる	35件	18.9%
C.危険性はないが使用できる状態ではない	6件	3.2%
D.このままでは危険である	3件	1.6%
E.把握していない（わからない）	4件	2.2%
F.その他	3件	1.6%
未回答	38件	20.5%
合計	185件	100.0%

図表3-43 質問14その他の内訳

質問14その他の内訳	件数
取り壊し予定	2件
売却予定	1件
合計	3件

図表3-44 質問14集計グラフ



**B.一部改修すれば使用できる（改修箇所： ）**

図表3-45 質問14改修箇所

項目		件数	合計	項目		件数	合計
全般	全体のリフォーム	2件	2件	外装	外壁	4件	15件
内装	内装全般	3件	9件		雨漏り	4件	
	床	3件			屋根、瓦	2件	
	水周り	2件			階段	2件	
	台所	1件			ベランダ	1件	
配管	光ファイバー	1件	5件		雨樋	1件	
	水道管	2件			窓ガラス	1件	
	ガス管	2件			未回答	12件	

**C.危険性はないが使用できる状態ではない****D. このままでは危険である 理由**

- ・ 柱自体はしっかりしているが、家の中が老朽化しているため、リフォームをしようと思ったが、出来ないと言われた。
- ・ 建物の構造、内部の状況を調査するため、スケルトン状にしてあるため
- ・ 木造で建築年数もたっているため震災時には危険であるため。
- ・ 外壁等落下するかもしれないため。
- ・ 床や天井など老朽化、水周りが大幅改修しないと使用できないため。
- ・ 老朽化による雨漏りの多発、それによる漏電の心配である。基礎も古いので大型車両が通行すると家が振動する。強風の日には家全体が振動する。
- ・ 連棟造りで一方の所有者の棟が居住中の為、建物に手を付けることが出来ないため。

**質問15** 今後、建物が空家になった場合または空家である場合に、その建物を利活用する意向はありますか 【1つに〇】

A. 条件次第で利活用したい

⇒質問16以降へ進む

B. わからない

⇒質問16以降へ進む

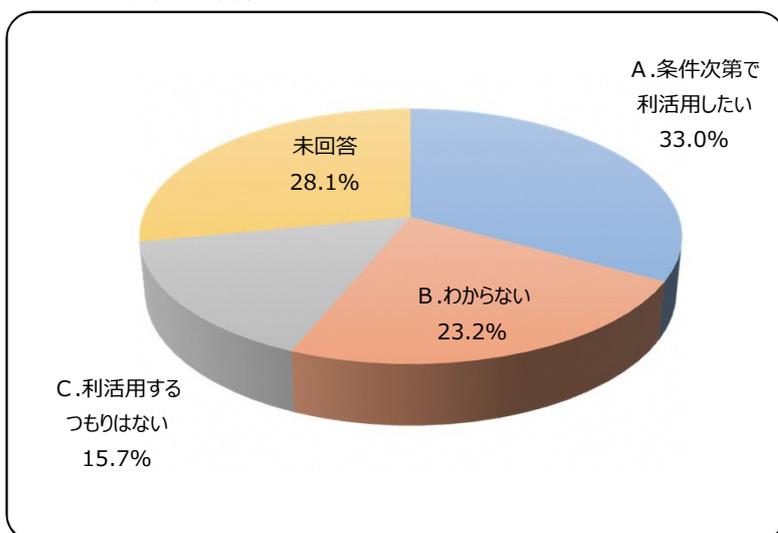
C. 利活用するつもりはない

⇒質問18以降へ進む

図表3-46 質問15集計表

質問15	件数	割合
A.条件次第で利活用したい	61件	33.0%
B.わからない	43件	23.2%
C.利活用するつもりはない	29件	15.7%
未回答	52件	28.1%
合計	185件	100.0%

図表3-47 質問15集計グラフ



(質問15でAまたはBを選んだ方にお伺いします)

<b>質問16</b> その建物の今後の利活用について、どのようにお考えですか	
<b>【あてはまるものすべてに○】</b>	
(現状維持)	A. 思い入れがあり、このまま残しておきたい B. 資産として、このまま保有していきたい C. 良い条件であれば利活用したいが今はこのままで良い
(利活用)	D. 自らの居住のために利用したい E. 自らの所有物の保管場所や別荘として利用したい F. 親や子ども、親族等のために利用したい G. 賃貸物件として利活用したい H. 人や地域のために利活用したい I. わからないが、今後利活用したい
(売却等)	J. 購入者を募集して、売却したい K. 建物を取り壊して、更地にしたい L. わからないが、いずれ手放す予定である
(未定・不明)	M. どのようにするか考えていない
(その他)	N. その他 ( )

図表3-48 質問16集計表

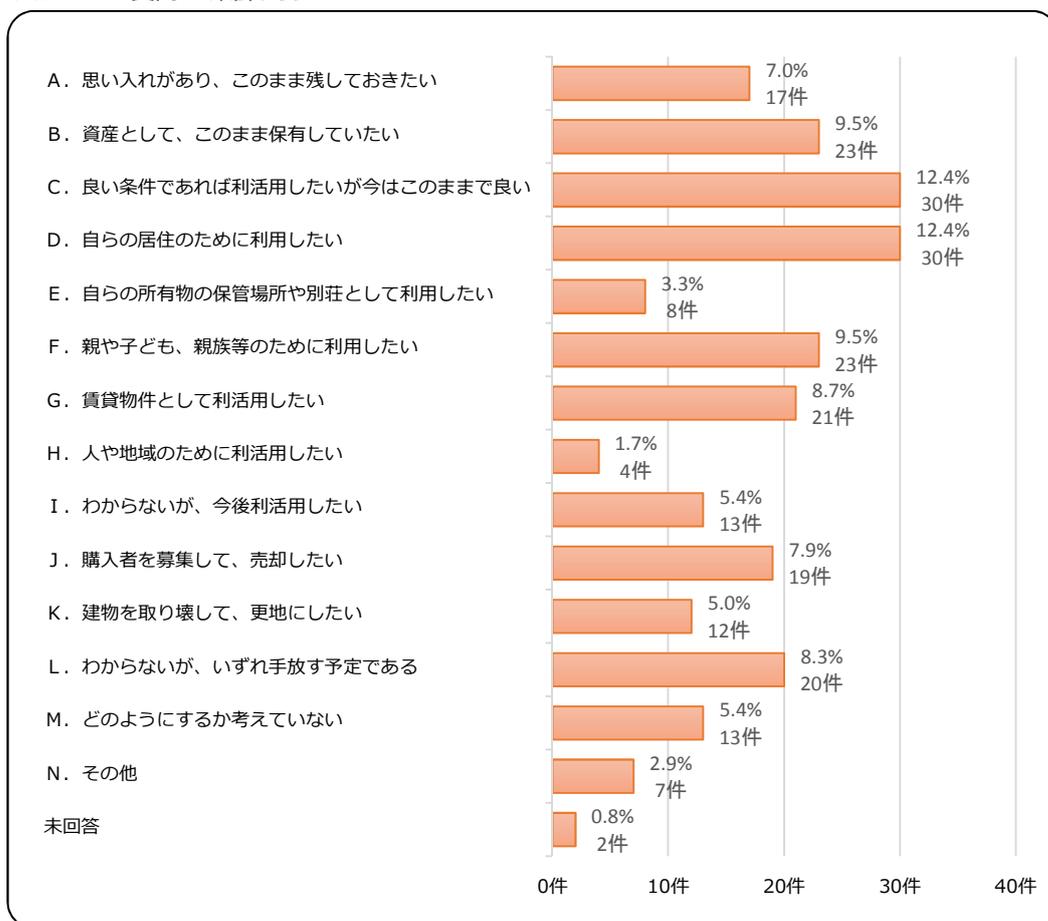
質問16	件数	割合
A. 思い入れがあり、このまま残しておきたい	17件	7.0%
B. 資産として、このまま保有していきたい	23件	9.5%
C. 良い条件であれば利活用したいが今はこのままで良い	30件	12.4%
D. 自らの居住のために利用したい	30件	12.4%
E. 自らの所有物の保管場所や別荘として利用したい	8件	3.3%
F. 親や子ども、親族等のために利用したい	23件	9.5%
G. 賃貸物件として利活用したい	21件	8.7%
H. 人や地域のために利活用したい	4件	1.7%
I. わからないが、今後利活用したい	13件	5.4%
J. 購入者を募集して、売却したい	19件	7.9%
K. 建物を取り壊して、更地にしたい	12件	5.0%
L. わからないが、いずれ手放す予定である	20件	8.3%
M. どのようにするか考えていない	13件	5.4%
N. その他	7件	2.9%
未回答	2件	0.8%
合計	242件	100.0%

※質問15でAまたはB以外を回答して質問16に回答している場合、集計に含めています。

図表3-49 質問16その他の内訳

質問16その他の内訳	件数
検討中	3件
建替えたい	2件
トランクルームに改修して活用したい	1件
倉庫として利活用したい	1件
合計	7件

図表3-50 質問16集計グラフ



(質問15でAまたはBを選んだ方にお伺いします)

**質問17** 利活用する上で、国や都、区にどんな支援を期待しますか

【あてはまるものすべてに○】

A. 修繕工事や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介  
 B. 資金繰りに詳しい金融・不動産の専門家を紹介  
 C. 信頼できる機関に借り手を紹介  
 D. 建物の耐震性、老朽化による危険性の診断を支援  
 E. その他 ( )

図表3-51 質問17集計表

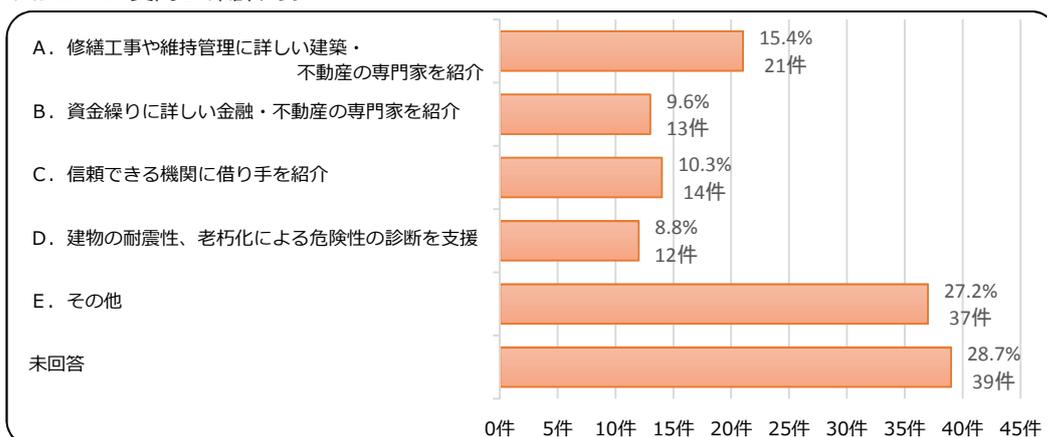
質問17	件数	割合
A.修繕工事や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介	21件	15.4%
B.資金繰りに詳しい金融・不動産の専門家を紹介	13件	9.6%
C.信頼できる機関に借り手を紹介	14件	10.3%
D.建物の耐震性、老朽化による危険性の診断を支援	12件	8.8%
E.その他	37件	27.2%
未回答	39件	28.7%
合計	136件	100.0%

※質問15でAまたはB以外を回答して質問17に回答している場合、集計に含めています。

図表3-52 質問17その他の内訳

質問17その他の内訳	件数	質問17その他内容	件数
取り壊し費用の助成	3件	特になし	15件
権利者間の調整	2件	今は考えていない	4件
売却を考えている	2件	管理会社に任せている	2件
改修工事等への助成	1件	期待していない	1件
除草等の相談に乗って欲しい	1件	未回答	5件
保育園などに活用したい	1件	合計	37件

図表3-53 質問17集計グラフ



(質問15でCを選んだ方にお伺いします)

**質問18** その建物や土地を利活用しない理由はどれにあたりますか

【あてはまるものすべてに○】

- A. 将来自ら使用する予定があるから
- B. 建替えや売却がすでに決まっているから
- C. 他人には貸し出したいくないから
- D. 資産として保有していたいから
- E. 具体的な方法や手順がわからないから
- F. めんどうだから
- G. その他 ( )

⇒質問19以降へ進む(裏面)

図表3-54 質問18集計表

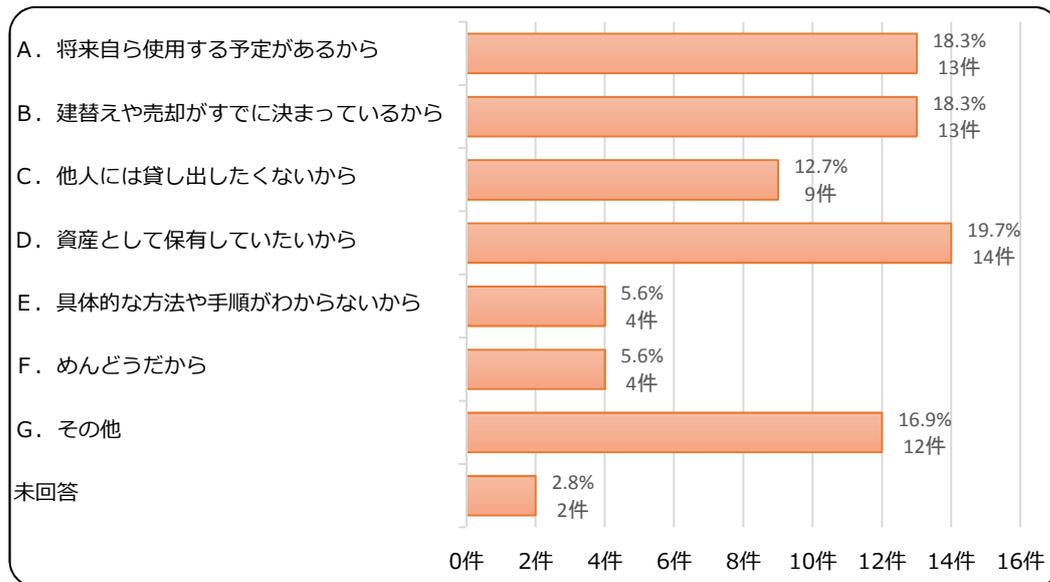
質問18	件数	割合
A. 将来自ら使用する予定があるから	13件	18.3%
B. 建替えや売却がすでに決まっているから	13件	18.3%
C. 他人には貸し出したいくないから	9件	12.7%
D. 資産として保有していたいから	14件	19.7%
E. 具体的な方法や手順がわからないから	4件	5.6%
F. めんどうだから	4件	5.6%
G. その他	12件	16.9%
未回答	2件	2.8%
合計	71件	100.0%

※質問15でC以外を回答して質問18に回答している場合、集計に含めています。

図表3-55 質問18その他の内訳

質問18その他の内訳	件数
検討中であるため	3件
売却予定のため	3件
所有者の意思のため	2件
家の中の整理ができていないため	1件
更地にする予定のため	1件
未回答	2件
合計	12件

図表3-56 質問18集計グラフ



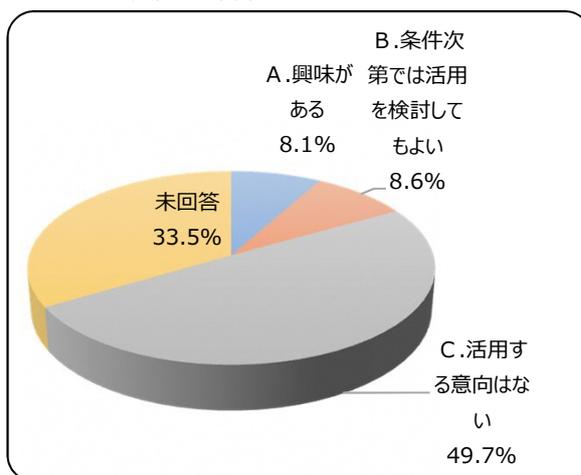
**質問19** 子育て中の保護者が、保育所や学童保育などの施設に入所を希望しても保育関連施設が満員で入所できない人のために、所有されている建物や土地を、民間の保育施設として活用することについてどのように思いますか。【1つに○】

- A. 興味がある
- B. 条件次第では活用を検討してもよい
- C. 活用する意向はない

図表3-57 質問19集計表

質問19	件数	割合
A.興味がある	15件	8.1%
B.条件次第では活用を検討してもよい	16件	8.6%
C.活用する意向はない	92件	49.7%
未回答	62件	33.5%
合計	185件	100.0%

図表3-58 質問19集計グラフ



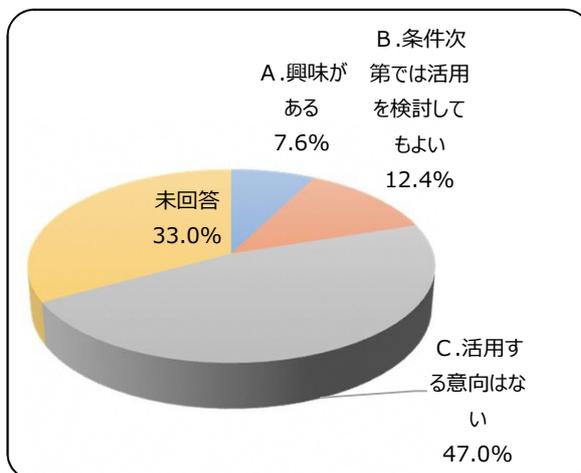
**質問20** 所有されている建物や土地を、高齢者支援サービスのための施設として活用することについてどのように思いますか。【1つに○】

- A. 興味がある
- B. 条件次第では活用を検討してもよい
- C. 活用する意向はない

図表3-59 質問20集計表

質問20	件数	割合
A.興味がある	14件	7.6%
B.条件次第では活用を検討してもよい	23件	12.4%
C.活用する意向はない	87件	47.0%
未回答	61件	33.0%
合計	185件	100.0%

図表3-60 質問20集計グラフ





**質問22** そのほかに建物を管理・利活用する上で、不安に思うことや区に期待すること、住宅施策等についてご意見がありましたら、ご自由にご記入ください。

### 利活用について

集合住宅で勝手に手入れ出来ず。木造築年数からも住居というより物置きとして利用している。権利者間での調整があれば、活用については検討したいと思っている。

いずれ建物を取り壊して、更地にして、駐車場として貸すことを計画しています。土地は売却せず、もっと別の活用の仕方があればおしえてもらいたい。ただし、アパート、マンション等を建てて、投資回収をするような話はお断りです。

相手が民間事業者となると不安がある。あくまで中野区の行政の一環として関わられるのならばお役に立ちたいという思いはある。

相続したばかりなので活用法はこれから考えます。事情によっては行政にご相談に行くかもしれません。

近い将来住む予定なのでよろしくお願いします。

とても小さな土地なので近隣の所有者の意向と兼ね合いが必要

一筆の土地の中に2棟の建物があり一棟は空室、一棟は住民がいる。何をするにしても住民が居るので対応がむずかしい。また、土地の所有についていろいろ問題があり困っている。

### 区政について

区に安全を守って頂けることを期待しています

前の道路にタバコの吸殻がよく落ちていたので火事の心配をします。隣にコンビニがあるので、タバコを買って吸うのだと思いますが、売る側は喫煙場所を確保して欲しいです。行政として指導できないのでしょうか。

東中野東南地域(駅南東近隣)の開発について、展望を伺いたい。

### 法律、税制について

更地にすると固定資産税が上がるのが不安である。

相続税のことがあり空家のままです

撤去費用の補助制度をつくってほしい(アスベスト除去等)

投資用(賃貸用)に購入。施設としての利用をすると借地なので、住宅でなくなると固都税が上がり、地主に迷惑がかかってしまう。

## その他

---

3年前に中野区から転居したため、利用頻度(倉庫として)は大分減ってしまいました。現在は売却を検討しております。まだ具体的な時期は決まっておりませんが、今のところ、年内中には、と考えております。但し年齢もあり中々思うようにはかどりません。機会があればご連絡して、ご相談にあがるかもしれません。その時は、よろしく願い申し上げます。売却以外の選択肢も無くもないので。(建替等)

---

都道の拡幅整備を目的とした土地区画整理事業により大半の所有地を東京都に譲渡することになっており中野区の事業に協力することはできないと思います。平成29年度のうちには引き払い、解体となる見込みです。

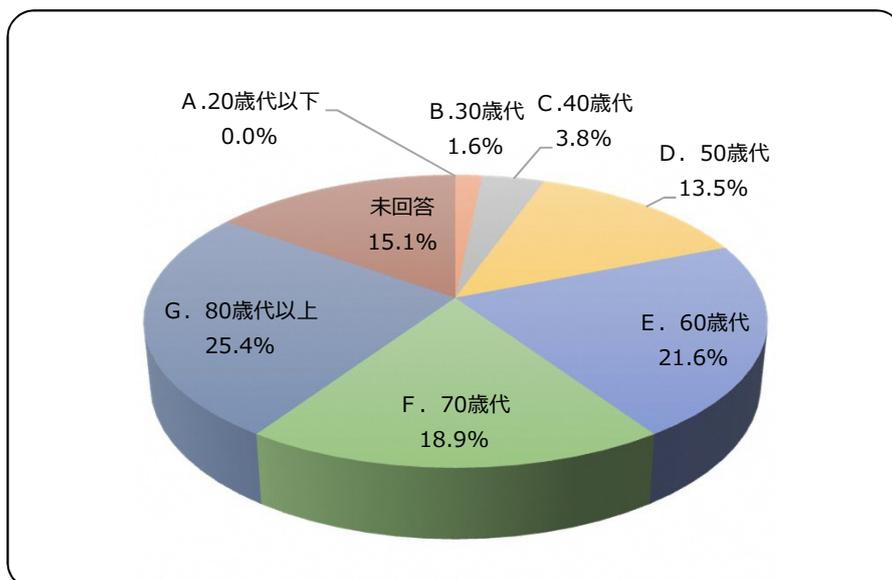
---

### 3. アンケート調査結果分析

#### (1) 所有者の年齢

建物所有者の年齢は、【G. 80歳代以上】が25.4%と最も多く、次いで【E. 60歳代】が21.6%、【F. 70歳代】が18.9%となっています。この60歳代以上を合計すると65.9%であり、建物所有者の年齢が高いことがわかりました。

図表3-64 所有者の年齢



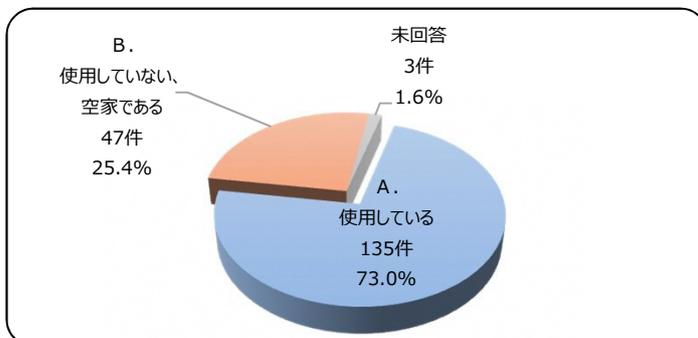
## (2) 建物の使用実態

建物を【B. 使用していない、空家である】の回答は、47件で有効回答数の25.4%であり、【A. 使用している】の回答は135件で有効回答数の73.0%という結果になりました。

空家等対策特別措置法における【空家】は「建築物又はこれに附属する工作物であっ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およびその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）」となっています。また空家等対策特別措置法の基本指針では、【「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。】としています。

【A. 使用している】の回答のうち、建物の使用方法と使用頻度を確認すると、【A. 自宅として毎日使用している】かつ【A. 毎日】という回答（55件）と、【D. 賃貸住宅として貸出している】かつ【A. 毎日】という回答（19件）については空家ではないものと推測されますが、使用頻度が【A. 毎日】であっても、使用方法が【E. 物置き・倉庫として使用している】の場合については、荷物を置いてあることを【A. 毎日】の使用と回答する場合も考えられることから、空家であるかの判定には、実際の利用実態や管理方法を考慮する必要があります。

図表3-65 質問3集計グラフ



図表3-66 建物の使用方法と使用頻度

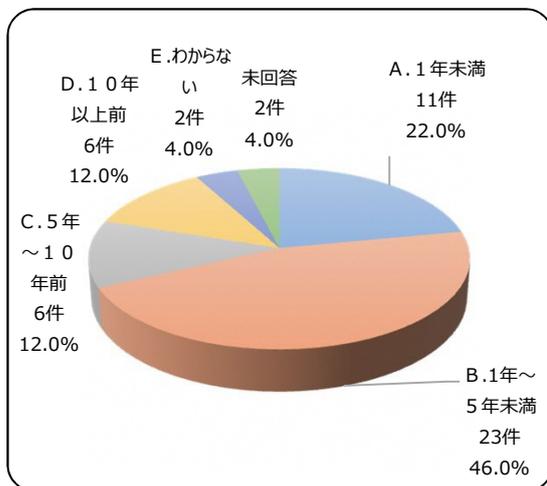
建物の使用方法 (問4回答)	使用頻度 (問5回答)								合計
	A. 毎日	B. 週に1 ~2回 程度	C. 月に1 ~2回 程度	D. 2~ 3ヶ月 に1回	E. 1年に 数回	F. 数年 に1回 以上	G. わか らな い	未 回 答	
A. 自宅として毎日使用している	55件	0件	1件	0件	0件	0件	0件	4件	60件
B. 通勤などで平日のみ使用している	0件	1件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	1件
C. 週末や休暇時に使用している	0件	3件	3件	0件	0件	1件	0件	0件	7件
D. 賃貸住宅として貸出している	19件	0件	1件	0件	0件	0件	2件	3件	25件
E. 物置き・倉庫として使用している	13件	5件	10件	1件	4件	1件	0件	0件	34件
F. その他	3件	0件	0件	2件	1件	0件	0件	1件	7件
未回答	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	13件	13件
合計	90件	9件	15件	3件	5件	2件	2件	21件	147件

### (3) 建物を使用しなくなった時期

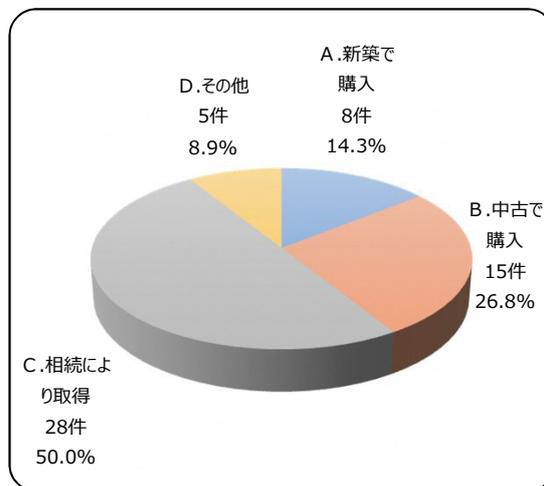
建物を使用しなくなった時期については、【B. 1年～5年未満】が最も多く23件(46.0%)となっており、建物の取得方法については、【C. 相続により取得】が最も多く28件(50.0%)で全体の半数を占めます。

建物を使用しなくなった時期が【B. 1年～5年未満】と回答した方の建物の取得方法を見ると、【A. 新築で購入】、【B. 中古で購入】、【C. 相続により取得】のそれぞれで5件、8件、7件と一定数が確認される一方で、建物を使用しなくなった時期が【A. 1年未満】の場合は、新築や中古での購入よりも、【C. 相続により取得】が多くなっています。

図表3-67 質問6集計グラフ



図表3-68 質問7集計グラフ



図表3-69 使用しなくなった時期と取得方法

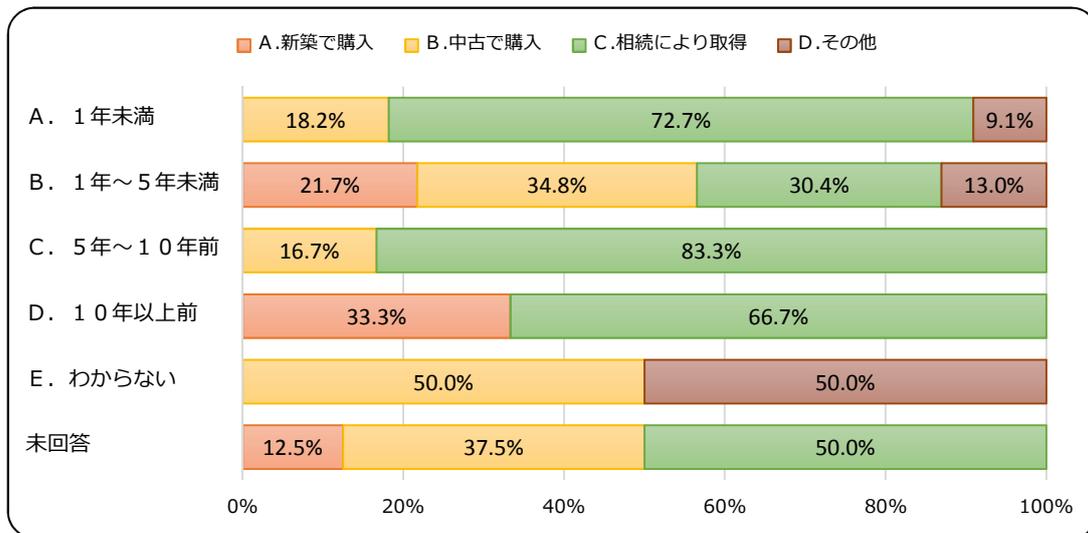
使用しなくなった時期 (質問6)	建物の取得方法 (質問7)				合計	割合
	A. 新築 で購入	B. 中古 で購入	C. 相続に より取得	D. その他		
A. 1年未満	0件	2件	8件	1件	11件	19.6%
B. 1年～5年未満	5件	8件	7件	3件	23件	41.1%
C. 5年～10年前	0件	1件	5件	0件	6件	10.7%
D. 10年以上前	2件	0件	4件	0件	6件	10.7%
E. わからない	0件	1件	0件	1件	2件	3.6%
未回答	1件	3件	4件	0件	8件	14.3%
合計	8件	15件	28件	5件	56件	
割合	14.3%	26.8%	50.0%	8.9%		100.0%

※質問3でB以外を回答して質問6、質問7に回答している場合、集計に含めています。

※質問3でB以外を回答し、質問6に回答がなく質問7に回答がある6件については質問6の未回答に含めているため、

図表3-67と図表3-69では未回答の件数とそれぞれの割合が異なります。

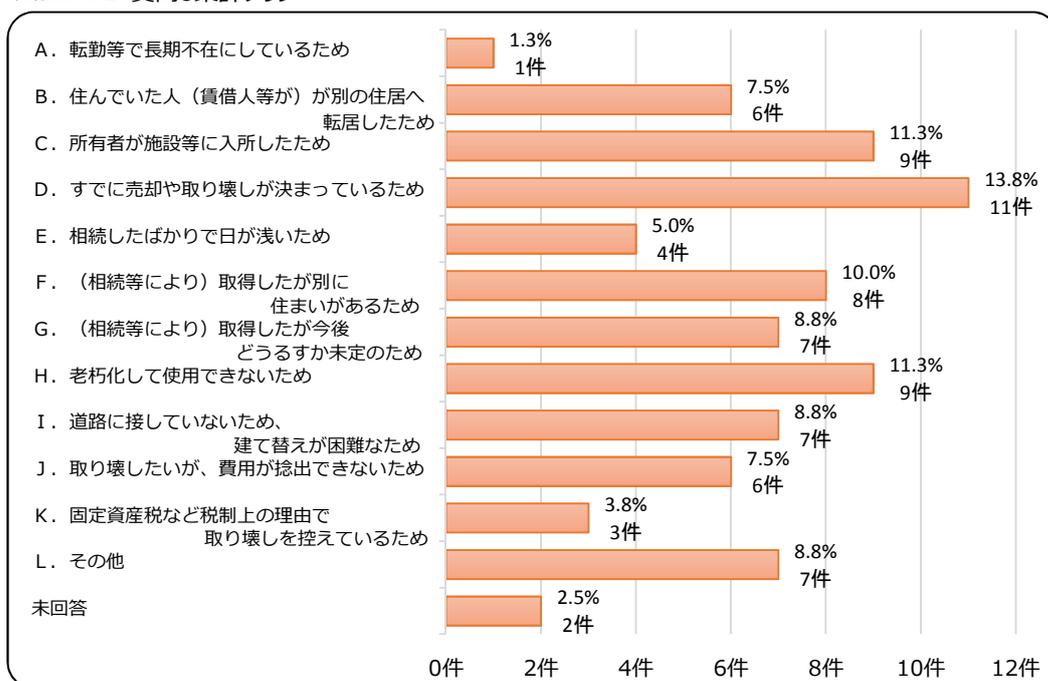
図表3-70 使用しなくなった時期と取得方法グラフ



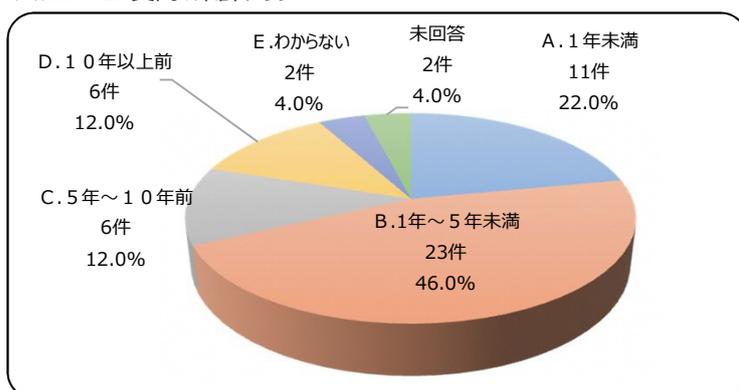
#### (4) 建物を使用していない理由

建物を使用していない理由については、【D.すでに売却や取り壊しが決まっているため】が11件(13.8%)と最も多くなっていますが、そのほかの理由も一定数が確認されており、さまざまな理由で建物を使用していないことがわかりました。回答のなかでは、【E.相続したばかりで日が浅いため】4件(5.0%)、【F.(相続等により)取得したが別に住まいがあるため】8件(10.0%)、【G.(相続等により)取得したが今後どうするか未定のため】7件(8.8%)の合計19件(23.8%)が相続が関係する理由になっています。また、【J.取り壊したいが、費用が捻出できないため】6件(7.5%)、【K.固定資産税など税制上の理由で取り壊しを控えているため】3件(3.8%)などの、費用面を理由にあげた方は合計で9件(11.3%)となりました。

図表3-71 質問8集計グラフ



図表3-72 質問6集計グラフ



図表3-73 使用していない理由と使用しなくなった時期

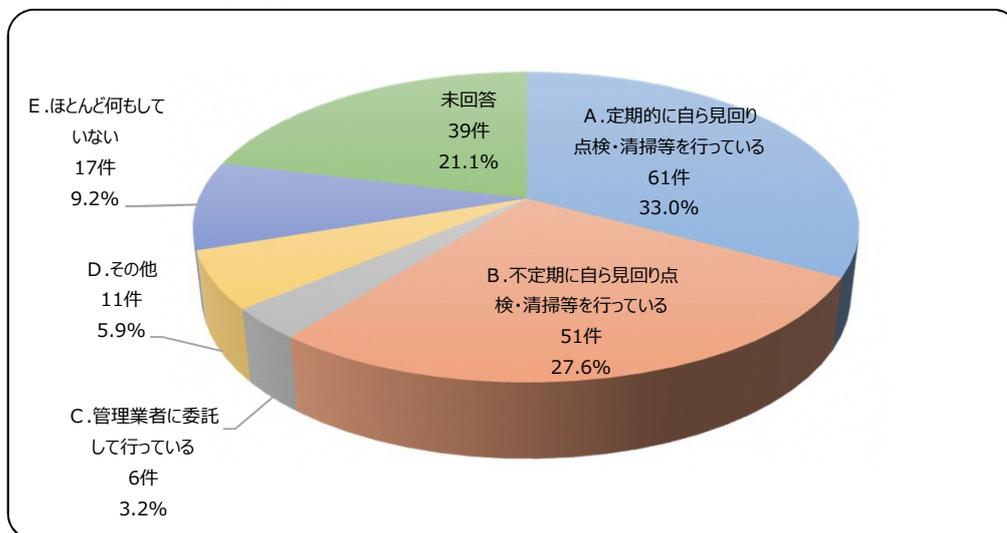
建物を使用していない理由 (質問8)	建物を使用しなくなった時期(質問6)						合計	割合
	A. 1年 未満	B. 1年 ～ 5年 未満	C. 5年 ～ 10年 前	D. 10年 以上 前	E. わか らな い	未回答		
A. 転勤等で長期不在にしているため	0件	0件	0件	1件	0件	0件	1件	1.3%
B. 住んでいた人(賃借人等)が別の住居へ転居したため	3件	1件	0件	2件	0件	0件	6件	7.5%
C. 所有者が施設等に入所したため	0件	9件	0件	0件	0件	0件	9件	11.3%
D. すでに売却や取り壊しが決まっているため	6件	4件	0件	0件	1件	0件	11件	13.8%
E. 相続したばかりで日が浅いため	2件	0件	1件	0件	0件	1件	4件	5.0%
F. (相続等により)取得したが別に住まいがあるため	1件	2件	1件	4件	0件	0件	8件	10.0%
G. (相続等により)取得したが今後どうするか未定のため	0件	2件	3件	1件	0件	1件	7件	8.8%
H. 老朽化して使用できないため	0件	4件	1件	1件	1件	2件	9件	11.3%
I. 道路に接していないため、建て替えが困難なため	0件	2件	3件	1件	1件	0件	7件	8.8%
J. 取り壊したいが、費用が捻出できないため	0件	3件	1件	1件	0件	1件	6件	7.5%
K. 固定資産税など税制上の理由で取り壊しを控えているため	0件	2件	0件	0件	0件	1件	3件	3.8%
L. その他	1件	5件	0件	1件	0件	0件	7件	8.8%
未回答	0件	1件	0件	0件	0件	1件	2件	2.5%
合計	13件	35件	10件	12件	3件	7件	80件	
割合	16.3%	43.8%	12.5%	15.0%	3.8%	8.8%		100.0%

### (5) 建物の維持管理

建物の維持管理については、【A.定期的に】または【B.不定期に】点検・清掃等を行っている所有者が合わせて112件(60.6%)と多く、【C.管理業者に委託して】点検・清掃等を行っているケースは少ないことがわかりました。

所有者の住所別にみると、どの維持管理方法も【区内】在住者が多く、また【都内隣接5区】よりも【都内】が多くなっています。【B.不定期に】、【C.管理業者に委託して】点検・清掃等を行っている所有者は【都内】よりも【都外】が多い結果となっており、点検・清掃等を【E.ほとんど何もしていない】所有者は、【都内隣接5区】よりも【都内】在住者が多くなっています。

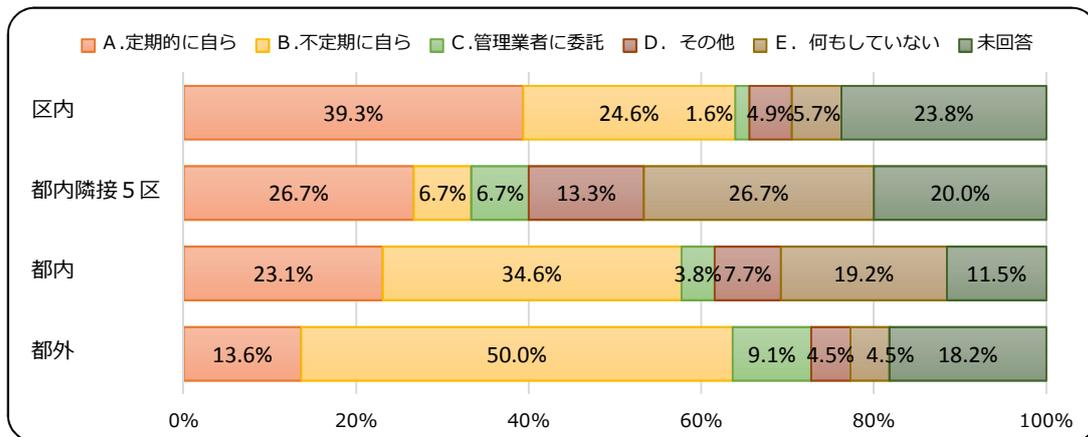
図表3-74 質問9集計グラフ



図表3-75 維持管理方法と所有者住所

維持管理の方法 (質問9)	所有者住所				合計	割合
	区内	都内 隣接5区	都内	都外		
A.定期的に自ら見回り点検・清掃等を行っている	48件	4件	6件	3件	61件	33.0%
B.不定期に自ら見回り点検・清掃等を行っている	30件	1件	9件	11件	51件	27.6%
C.管理業者に委託して行っている	2件	1件	1件	2件	6件	3.2%
D.その他	6件	2件	2件	1件	11件	5.9%
E.ほとんど何もしていない	7件	4件	5件	1件	17件	9.2%
未回答	29件	3件	3件	4件	39件	21.1%
合計	122件	15件	26件	22件	185件	100.0%

図表3-76 維持管理方法と所有者住所グラフ



図表3-77 所有者住所と維持管理の方法の割合

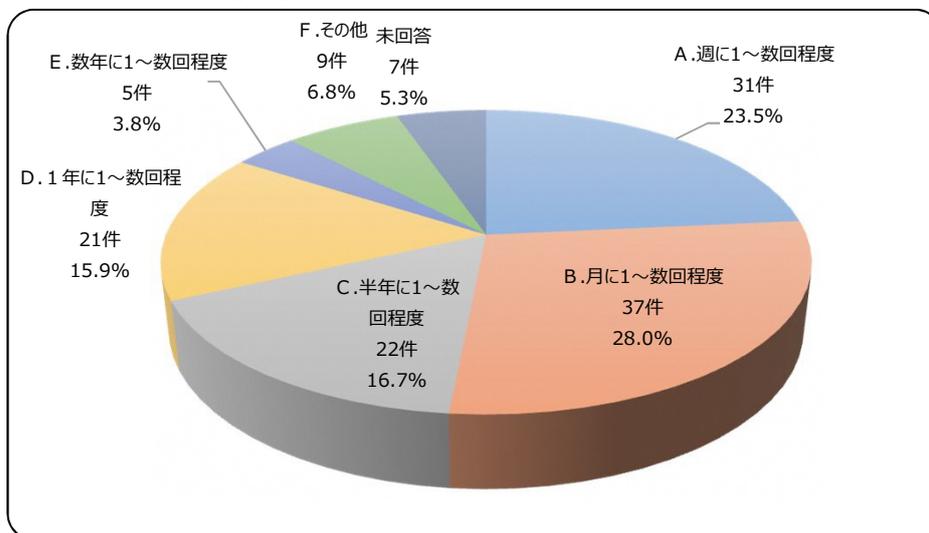
維持管理の方法 (質問9)	所有者住所			
	区内	都内 隣接5区	都内	都外
A. 定期的に自ら見回り点検・清掃等を行っている	39.3%	26.7%	23.1%	13.6%
B. 不定期に自ら見回り点検・清掃等を行っている	24.6%	6.7%	34.6%	50.0%
C. 管理業者に委託して行っている	1.6%	6.7%	3.8%	9.1%
D. その他	4.9%	13.3%	7.7%	4.5%
E. ほとんど何もしていない	5.7%	26.7%	19.2%	4.5%
未回答	23.8%	20.0%	11.5%	18.2%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## (6) 建物の維持管理頻度

建物の維持管理頻度については、【B.月に1～数回程度】が最も多く37件(28.0%)、次いで【A.週に1～数回程度】が多く31件(23.5%)となっています。また、【D.1年に1～数回程度】は21件(15.9%)ですが、次に頻度が少ない【E.数年に1～数回程度】が5件(3.8%)であることから、ほとんどの建物については【1年に1回以上】維持管理が行われていることがわかりました。

所有者の住所別にみると、頻度の多い【A.週1～数回程度】、【B.月に1～数回程度】については、【区内】在住者が多く、【C.半年に1～数回程度】の場合は、約半数が【中野区外】在住者となっています。

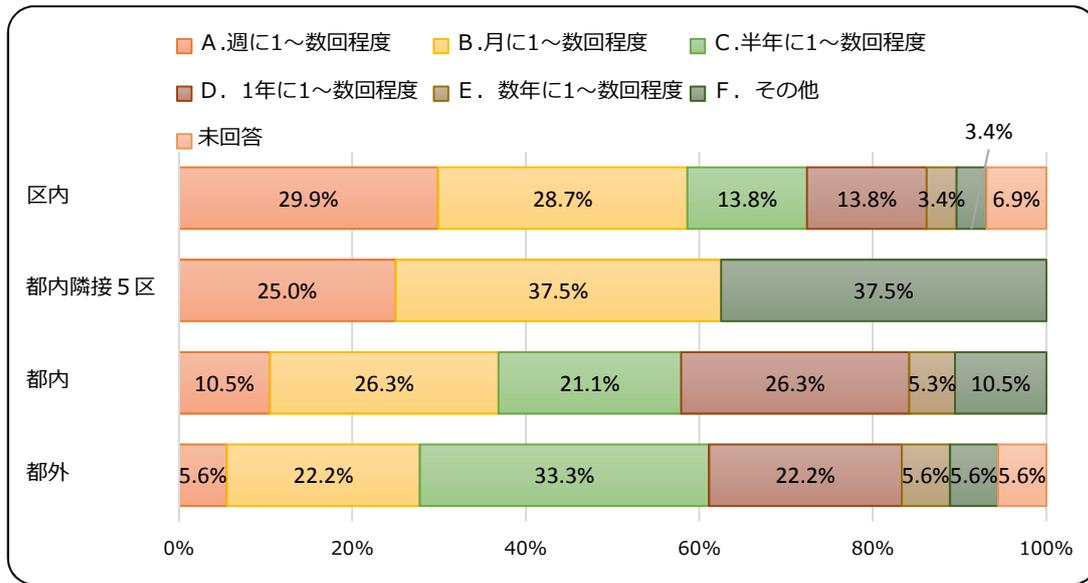
図表3-78 質問10集計グラフ



図表3-79 維持管理頻度と所有者住所

維持管理の頻度 (質問10)	所有者住所				合計	割合
	区内	都内 隣接5区	都内	都外		
A. 週に1～数回程度	26件	2件	2件	1件	31件	23.5%
B. 月に1～数回程度	25件	3件	5件	4件	37件	28.0%
C. 半年に1～数回程度	12件	0件	4件	6件	22件	16.7%
D. 1年に1～数回程度	12件	0件	5件	4件	21件	15.9%
E. 数年に1～数回程度	3件	0件	1件	1件	5件	3.8%
F. その他	3件	3件	2件	1件	9件	6.8%
未回答	6件	0件	0件	1件	7件	5.3%
合計	87件	8件	19件	18件	132件	
割合	65.9%	6.1%	14.4%	13.6%		100.0%

図表3-80 維持管理頻度と所有者住所グラフ



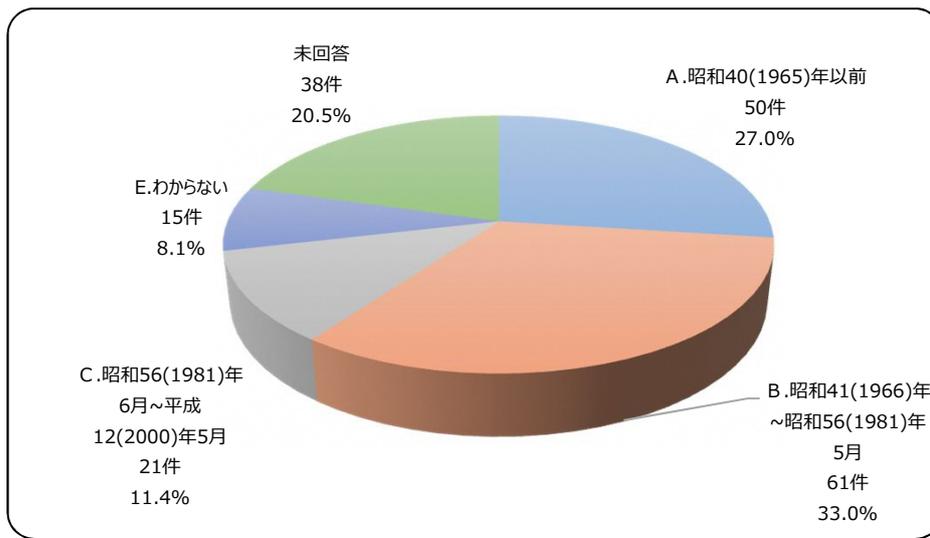
図表3-81 維持管理頻度と所有者住所割合

維持管理の頻度 (質問10)	所有者住所			
	区内	都内 隣接5区	都内	都外
A. 週に1～数回程度	29.9%	25.0%	10.5%	5.6%
B. 月に1～数回程度	28.7%	37.5%	26.3%	22.2%
C. 半年に1～数回程度	13.8%	0.0%	21.1%	33.3%
D. 1年に1～数回程度	13.8%	0.0%	26.3%	22.2%
E. 数年に1～数回程度	3.4%	0.0%	5.3%	5.6%
F. その他	3.4%	37.5%	10.5%	5.6%
未回答	6.9%	0.0%	0.0%	5.6%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

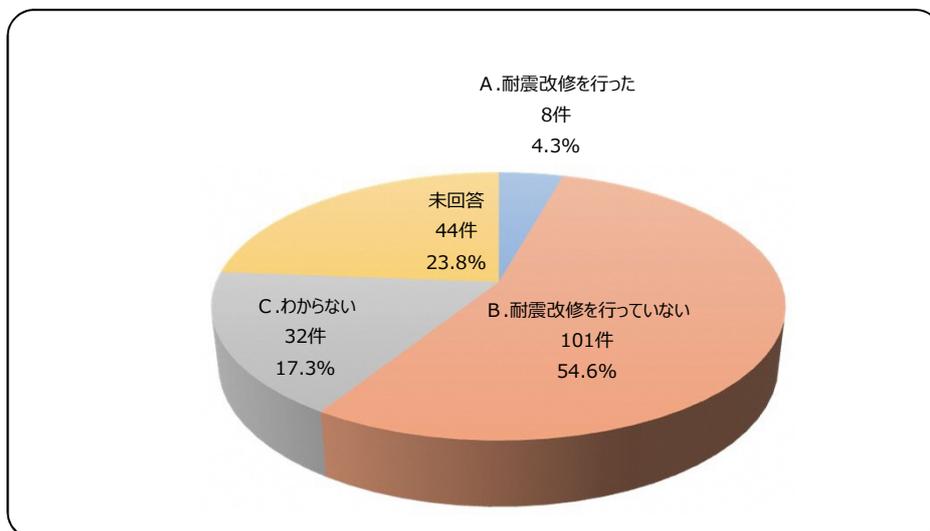
### (7) 建物の建築時期と耐震性

建物の建築年月は、【昭和56年5月】以前の建物が合計で111件(60%)と  
なっています。また、【B.耐震改修を行っていない】建物が101件(54.6%)  
と過半数を超えていることから、ほとんどの建物が【旧耐震基準】で建てら  
れており、かつ【B.耐震改修を行っていない】ことがわかりました。

図表3-82 質問12集計グラフ



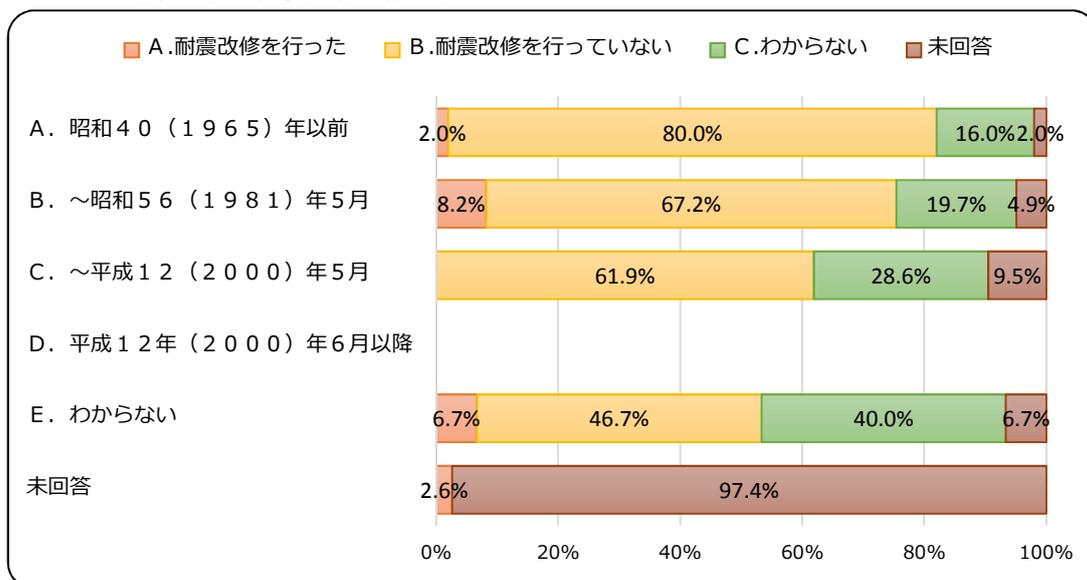
図表3-83 質問13集計グラフ



図表3-84 建物の建築年月と耐震改修

建物の建築年月 (質問12)	耐震改修の実施 (質問13)					合計	割合
	A. 耐震 改修を 行った	B. 耐震改修 を行って いない	C. わか らな い	未回答			
A.昭和40(1965)年以前	1件	40件	8件	1件	50件	27.0%	
B.昭和41(1966)年~昭和56(1981)年5月	5件	41件	12件	3件	61件	33.0%	
C.昭和56(1981)年6月~平成12(2000)年5月	0件	13件	6件	2件	21件	11.4%	
D.平成12年(2000)年6月以降	0件	0件	0件	0件	0件	0.0%	
E.わからない	1件	7件	6件	1件	15件	8.1%	
未回答	1件	0件	0件	37件	38件	20.5%	
合計	8件	101件	32件	44件	185件		
割合	4.3%	54.6%	17.3%	23.8%		100.0%	

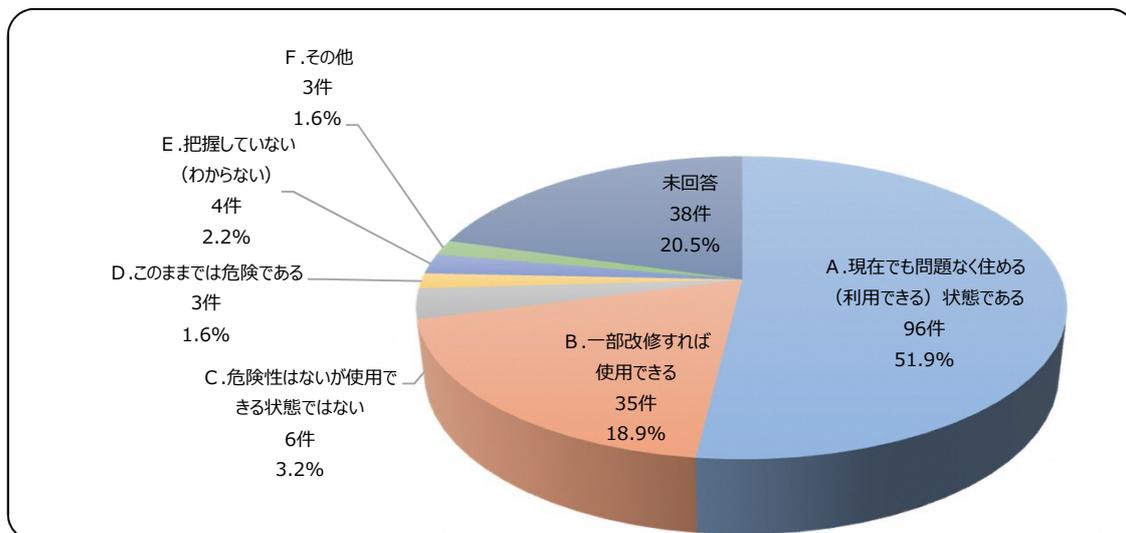
図表3-85 建物の建築年月と耐震改修グラフ



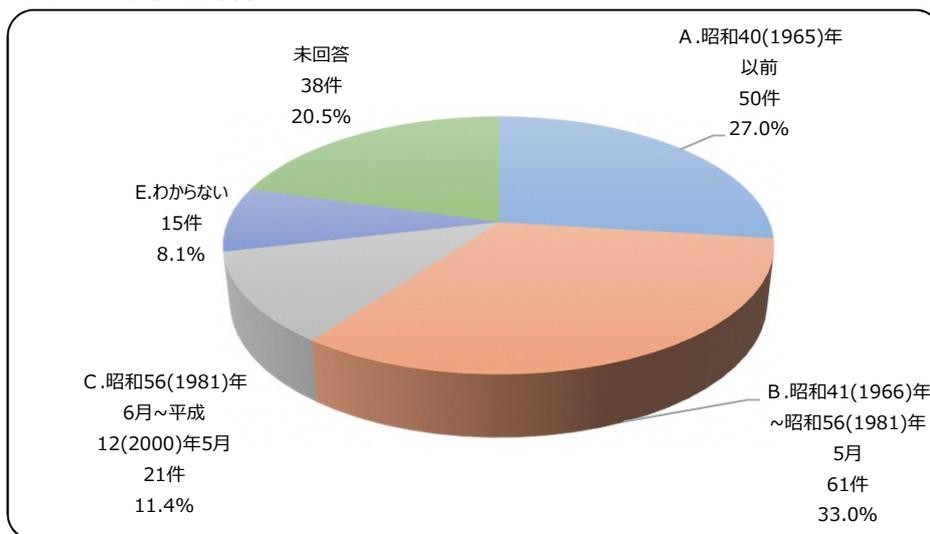
### (8) 建物の状況と建築時期

建物の状況については、【A. 現在でも問題なく住める（利用できる）状態である】と回答した所有者が96件(51.9%)で半数以上となりました。次いで【B. 一部改修すれば利用できる】が35件(18.9%)と多い結果となりましたが、建物の建築年月をみると【昭和56年5月】以前の建物が多く、新耐震基準で建てられた建物で空家となっている物件が少ないことがわかりました。

図表3-86 質問14集計グラフ



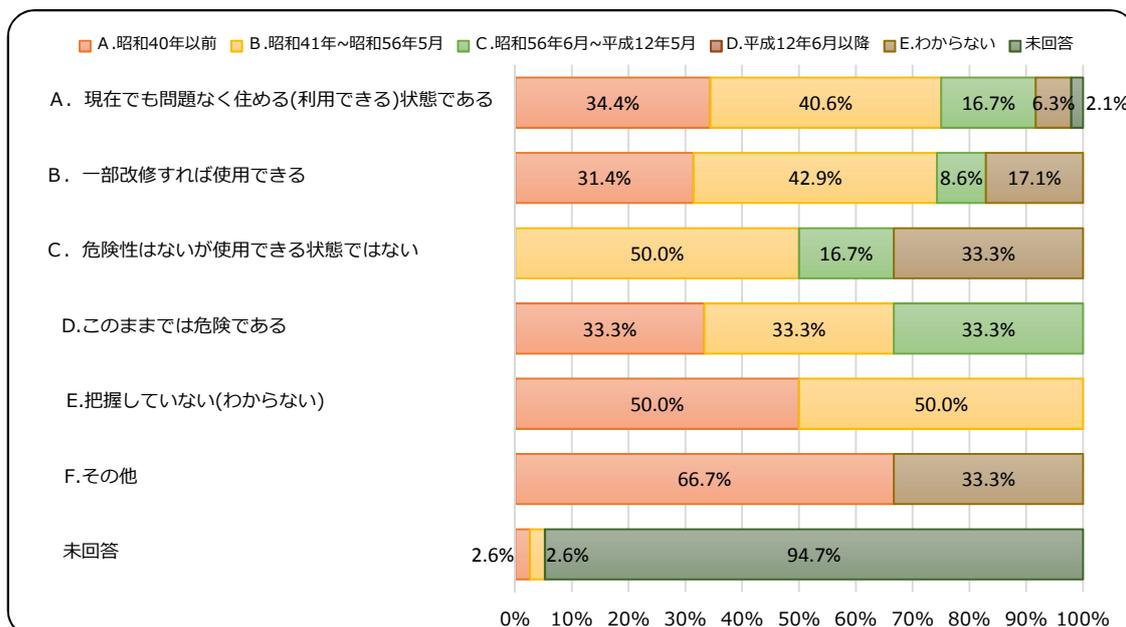
図表3-87 質問12集計グラフ



図表3-88 建物の状況と建物の建築年月

建物の状況 (質問14)	建物の建築年月 (質問12)						合計	割合
	A. 昭和 40年 以前	B. 昭和 41年~ 昭和 56年5 月	C. 昭和 56年6 月~平 成12 年5月	D. 平成 12年6 月以降	E. わか らな い	未回答		
A. 現在でも問題なく住める (利用できる) 状態である	33件	39件	16件	0件	6件	2件	96件	51.9%
B. 一部改修すれば利用できる	11件	15件	3件	0件	6件	0件	35件	18.9%
C. 危険性はないが利用できる 状態ではない	0件	3件	1件	0件	2件	0件	6件	3.2%
D. このままでは危険である	1件	1件	1件	0件	0件	0件	3件	1.6%
E. 把握していない (わからない)	2件	2件	0件	0件	0件	0件	4件	2.2%
F. その他	2件	0件	0件	0件	1件	0件	3件	1.6%
未回答	1件	1件	0件	0件	0件	36件	38件	20.5%
合計	50件	61件	21件	0件	15件	38件	185件	
割合	27.0%	33.0%	11.4%	0.0%	8.1%	20.5%		100.0%

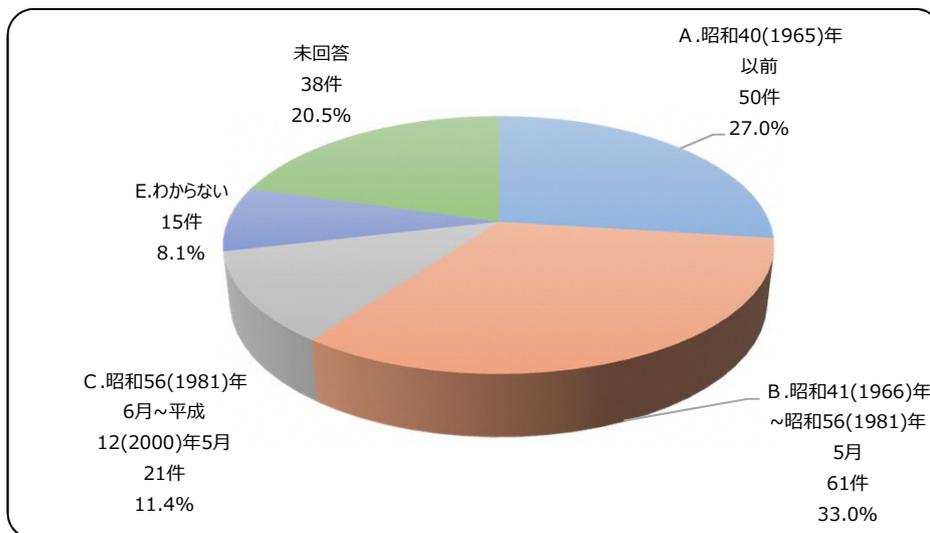
図表3-89 建物の状況と建物の建築年月グラフ



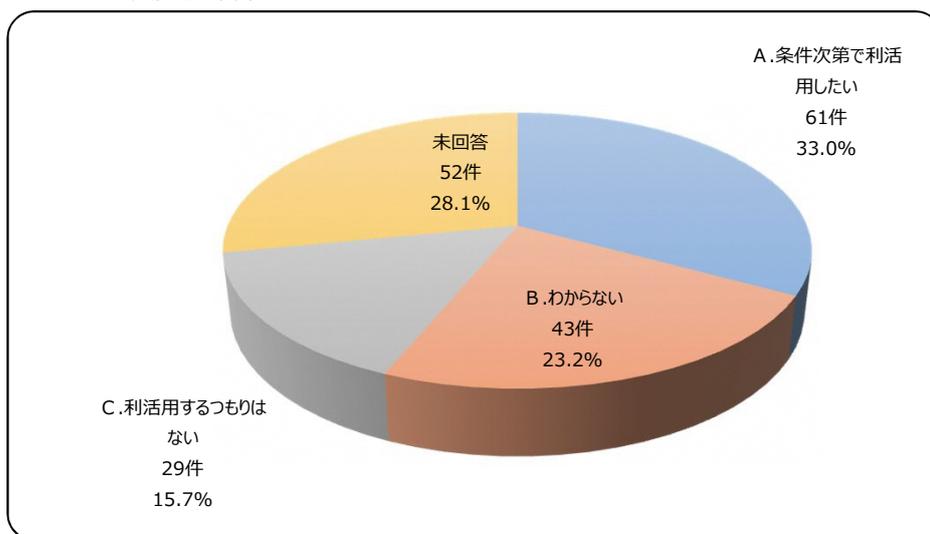
### (9) 利活用の意向

利活用の意向については、【A. 条件次第で利活用したい】が61件(33.0%)で最も多く、次いで【B. わからない】が43件(23.2%)と多い結果となりました。【C. 利活用するつもりはない】は29件(15.7%)で全体の1/4程度と少数であり、今後【B. わからない】とした回答者に対して、具体的な利活用の方法等を提示することで利活用に前向きな意向が増えると考えられます。

図表3-90 質問12集計グラフ



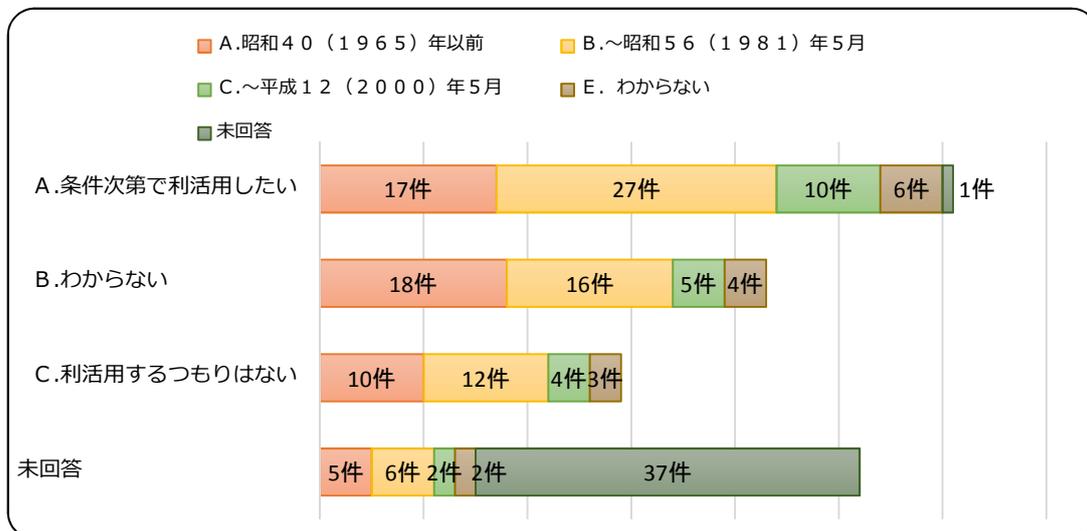
図表3-91 質問15集計グラフ



図表3-92 建物の建築年月と利活用の意向

建物の建築年月 (質問12)	利活用の意向 (質問15)					
	A. 条件次第で 利活用した い	B. わからない	C. 利活用する つもりはな い	未回答	合計	割合
A. 昭和40(1965)年以前	17件	18件	10件	5件	50件	27.0%
B. 昭和41(1966)年 ～昭和56(1981)年5月	27件	16件	12件	6件	61件	33.0%
C. 昭和56(1981)年6月 ～平成12(2000)年5月	10件	5件	4件	2件	21件	11.4%
D. 平成12年(2000)年6月以降	0件	0件	0件	0件	0件	0.0%
E. わからない	6件	4件	3件	2件	15件	8.1%
未回答	1件	0件	0件	37件	38件	20.5%
合計	61件	43件	29件	52件	185件	
割合	33.0%	23.2%	15.7%	28.1%		100.0%

図表3-93 建物の建築年月と利活用の意向グラフ



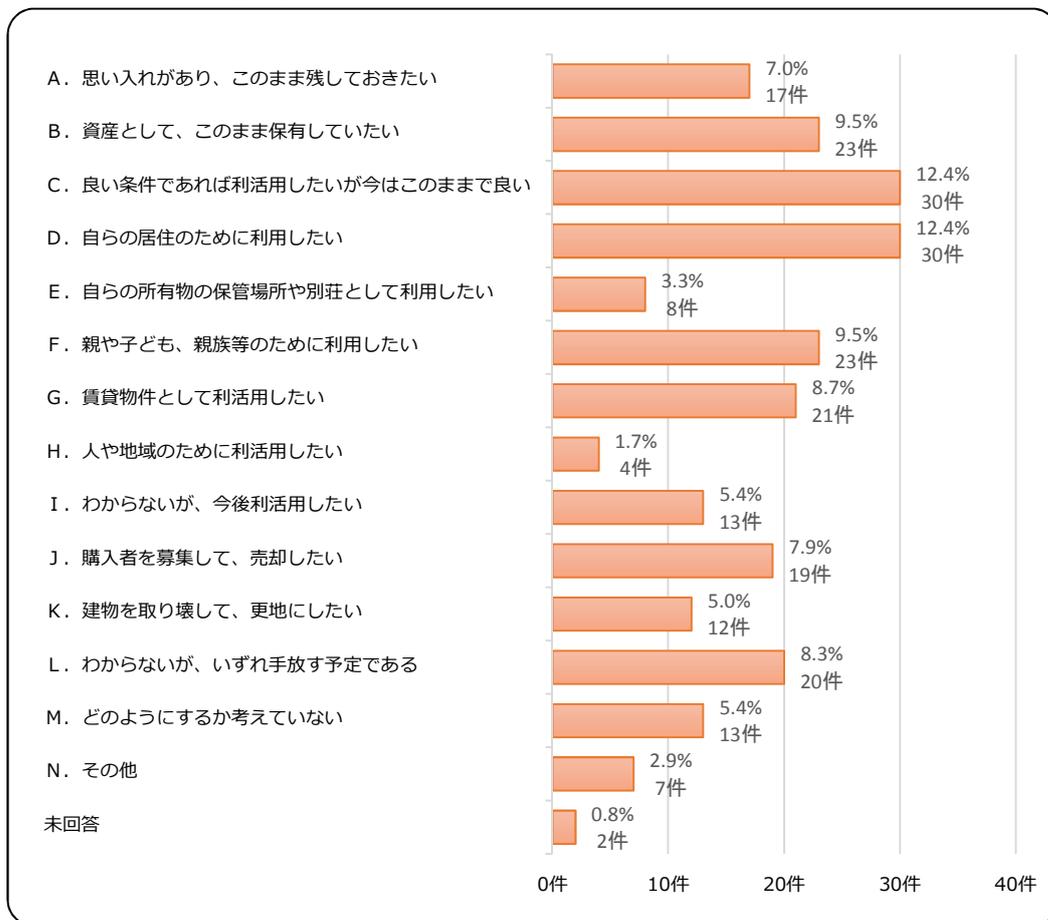
## (10) 今後の利活用

建物の今後の利活用については、【C. 良い条件であれば利活用したいが今はこのままで良い】、【D. 自らの居住のために利用したい】がそれぞれ30件(12.4%)で最も多く、次いで【B. 資産として、このまま保有していきたい】、【F. 親や子ども、親族等のために利用したい】がそれぞれ23件(9.5%)と多い結果となりました。

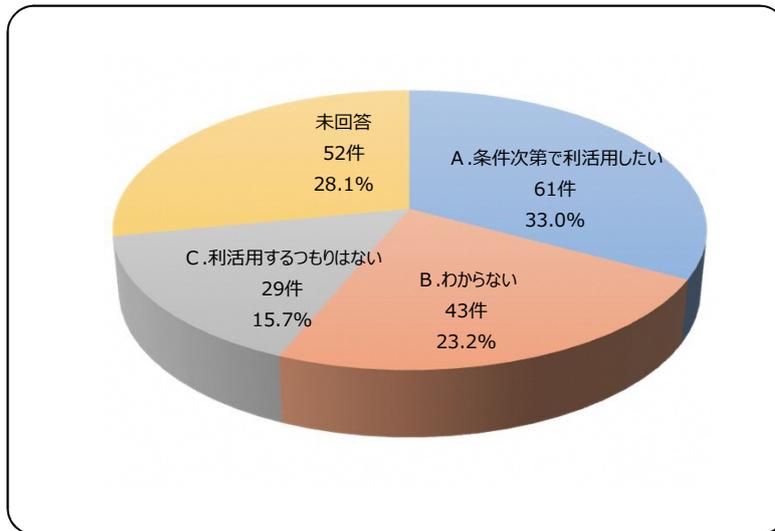
回答を分類すると、現状を維持する意向である【A. 思い入れがあり、このまま残しておきたい】、【B. 資産として、このまま保有していきたい】が合わせて40件(16.5%)であり、自らまたは親族等のために利活用する意向である【D. 自らの居住のために利用したい】、【E. 自らの所有物の保管場所や別荘として利用したい】、【F. 親や子ども、親族等のために利用したい】が合わせて61件(25.2%)となっています。

また、建物を手放す意向である【J. 購入者を募集して、売却したい】、【K. 建物を取り壊して、更地にしたい】、【L. わからないが、いずれ手放す予定である】が合わせて51件(21.2%)となっており、今後の利活用については、自らまたは親族等のための利活用の意向が多いことがわかりました。

図表3-94 質問16集計グラフ



図表3-95 質問15集計グラフ

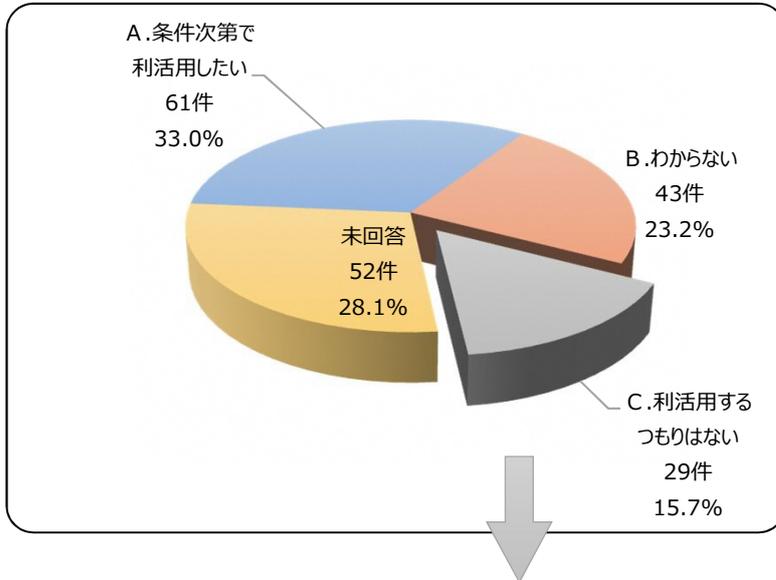


図表3-96 今後の利活用と利活用の意向

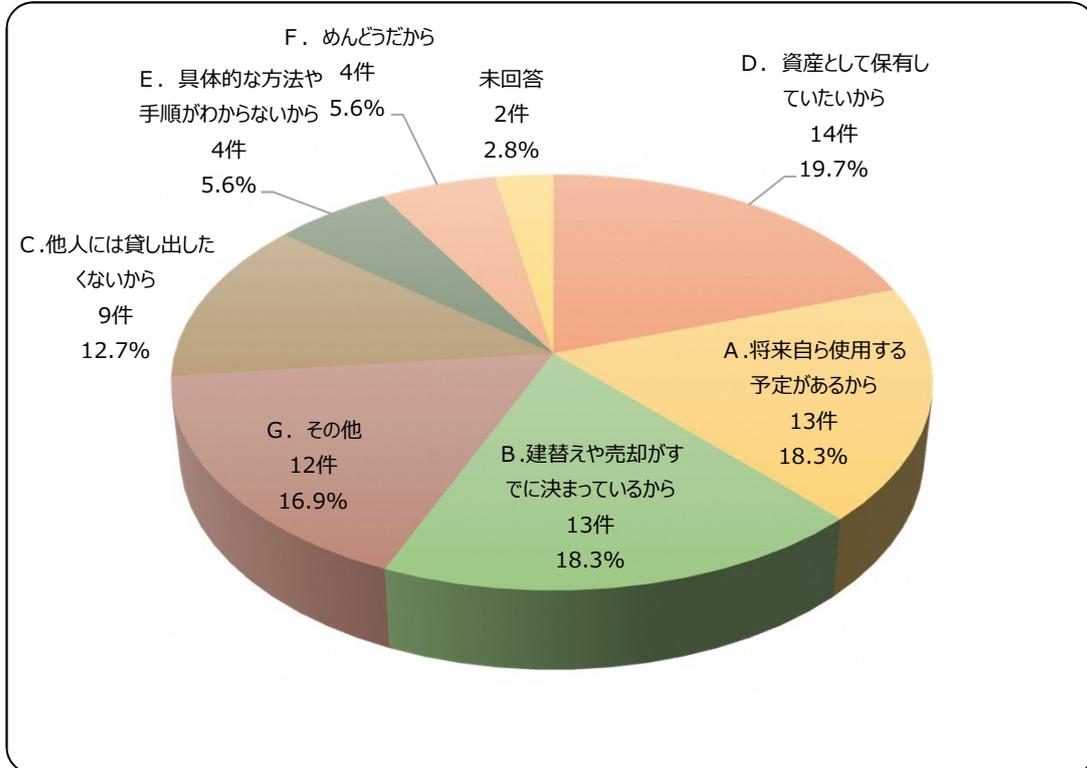
建物の今後の利活用 (質問16)	利活用の意向 (質問15)					
	A. 条件次第で 利活用した い	B. わからない	C. 利活用する つもりはな い	未回答	合計	割合
A. 思い入れがあり、このまま残しておきたい	12件	2件	1件	2件	17件	7.0%
B. 資産として、このまま保有していきたい	16件	4件	0件	3件	23件	9.5%
C. 良い条件であれば利活用したいが今はこのままで良い	18件	11件	0件	1件	30件	12.4%
D. 自らの居住のために利用したい	17件	8件	2件	3件	30件	12.4%
E. 自らの所有物の保管場所や別荘として利用したい	4件	4件	0件	0件	8件	3.3%
F. 親や子ども、親族等のために利用したい	14件	8件	0件	1件	23件	9.5%
G. 賃貸物件として利活用したい	14件	4件	0件	3件	21件	8.7%
H. 人や地域のために利活用したい	3件	1件	0件	0件	4件	1.7%
I. わからないが、今後利活用したい	6件	7件	0件	0件	13件	5.4%
J. 購入者を募集して、売却したい	11件	5件	3件	0件	19件	7.9%
K. 建物を取り壊して、更地にしたい	3件	5件	2件	2件	12件	5.0%
L. わからないが、いずれ手放す予定である	7件	10件	2件	1件	20件	8.3%
M. どのようにするか考えていない	2件	10件	1件	0件	13件	5.4%
N. その他	3件	2件	0件	2件	7件	2.9%
未回答	1件	1件	0件	0件	2件	0.8%
合計	131件	82件	11件	18件	242件	100.0%

利活用をしない理由については、【D. 資産として保有したいから】が14件(19.7%)で最も多く、次いで【A. 将来自ら使用する予定があるから】、【B. 建替えや売却がすでに決まっているから】がそれぞれ13件(18.3%)と多くなっています。

図表3-97 利活用の意向集計グラフ



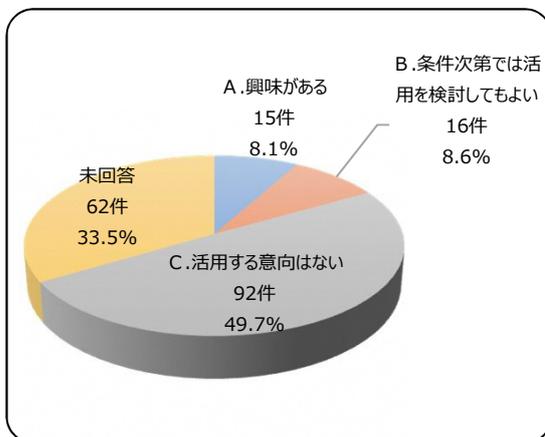
図表3-98 利活用するつもりはない理由の内訳



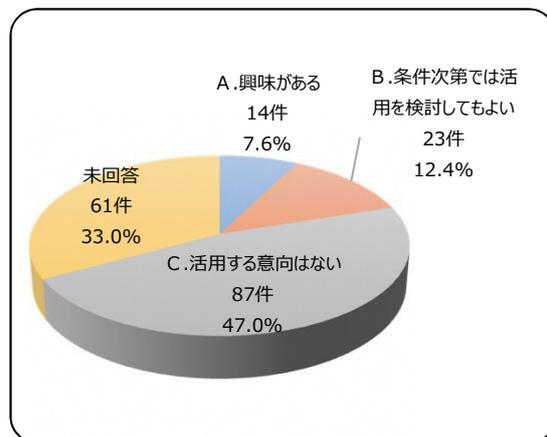
### (11) 保育施設と高齢者施設

利活用に関して、建物や土地を民間の保育施設または、高齢者支援サービスのための施設として活用することについての質問では、どちらも【C.活用する意向はない】が最も多い結果となりました。保育施設として活用することについては、【A.興味がある】が15件(8.1%)、【B.条件次第では活用を検討してもよい】が16件(8.6%)で2項目を合わせて31件(16.7%)で、高齢者支援サービスのための施設として活用することについては、【A.興味がある】が14件(7.6%)、【B.条件次第では活用を検討してもよい】が23件(12.4%)で2項目を合わせて37件(20.0%)であり、高齢者支援サービスのための施設としての方がわずかに活用に向きな意向が多くなっています。

図表3-99 質問19集計グラフ



図表3-100 質問20集計グラフ



図表3-101 保育施設と高齢者支援サービス

保育施設として活用することについて (質問19)	高齢者支援サービスのための施設として活用することについて (質問20)				合計	割合
	A.興味がある	B.条件次第では活用を検討してもよい	C.活用する意向はない	未回答		
A.興味がある	11件	3件	1件	0件	15件	8.1%
B.条件次第では活用を検討してもよい	0件	15件	1件	0件	16件	8.6%
C.活用する意向はない	2件	3件	78件	9件	92件	49.7%
未回答	1件	2件	7件	52件	62件	33.5%
合計	14件	23件	87件	61件	185件	
割合	7.6%	12.4%	47.0%	33.0%		100.0%

また一方で、民間の保育施設または、高齢者支援サービスのための施設として活用することについての質問で、【C. 活用する意向はない】と回答しており、今後の利活用に関する質問で、【A. 条件次第で利活用したい】と回答しているが最も多くなっていることから、民間の保育施設または、高齢者支援サービスのための施設に限定されなければ、利活用の意向は多いことがわかりました。

図表3-102 保育施設と利活用の意向

保育施設として 活用することについて (質問19)	利活用の意向 (質問15)					
	A. 条件次第で 利活用した い	B. わからない	C. 利活用する つもりはな い	未回答	合計	割合
A.興味がある	9件	4件	2件	0件	15件	8.1%
B.条件次第では活用を 検討してもよい	11件	5件	0件	0件	16件	8.6%
C.活用する意向はない	32件	28件	21件	11件	92件	49.7%
未回答	9件	6件	6件	41件	62件	33.5%
合計	61件	43件	29件	52件	185件	
割合	33.0%	23.2%	15.7%	28.1%		100.0%

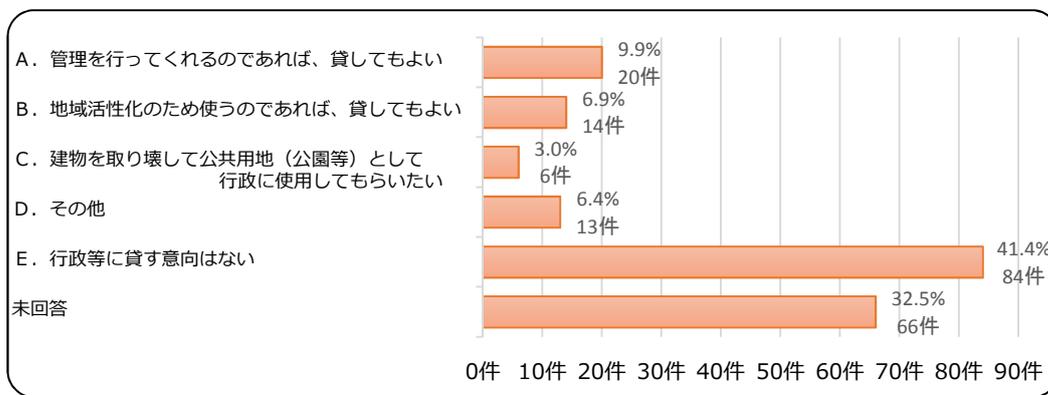
図表3-103 高齢者支援サービスと利活用の意向

高齢者支援サービスの ための施設として 活用することについて (質問20)	利活用の意向 (質問15)					
	A. 条件次第で 利活用した い	B. わからない	C. 利活用する つもりはな い	未回答	合計	割合
A.興味がある	7件	4件	3件	0件	14件	7.6%
B.条件次第では活用を 検討してもよい	15件	7件	1件	0件	23件	12.4%
C.活用する意向はない	35件	26件	20件	6件	87件	47.0%
未回答	4件	6件	5件	46件	61件	33.0%
合計	61件	43件	29件	52件	185件	
割合	33.0%	23.2%	15.7%	28.1%		100.0%

(12) 行政、民間事業者、区民活動団体に貸す意向

建物や土地を行政、民間事業者、区民活動団体に貸す意向については、【E. 行政等に貸す意向はない】が84件(41.4%)と最も多くなっています。次いで【A. 管理を行ってくれるのであれば、貸してもよい】が20件(9.9%)、【B. 地域活性化のため使うのであれば、貸してもよい】が14件(6.9%)と多くなっている一方で、【C. 建物を取り壊して公共用地(公園等)として行政に使用してもらいたい】は6件(3.0%)で更地化や建物を取り壊して土地のみ運用する意向は少なくなっています。

図表3-104 質問21集計グラフ



図表3-105 質問21集計表

行政、民間事業者、 区民活動団体に貸す意向 (質問21)	利活用の意向 (質問15)					合計	割合
	A. 条件次第で 利活用した い	B. わからない	C. 利活用する つもりはな い	未回答			
A. 管理を行ってくれるのであれば、貸してもよい	13件	5件	2件	0件		20件	9.9%
B. 地域活性化のため使うのであれば、貸してもよい	10件	3件	1件	0件		14件	6.9%
C. 建物を取り壊して公共用地(公園等)として行政に使用してもらいたい	2件	3件	1件	0件		6件	3.0%
D. その他	7件	4件	2件	0件		13件	6.4%
E. 行政等に貸す意向はない	32件	26件	19件	7件		84件	41.4%
未回答	7件	8件	6件	45件		66件	32.5%
合計	71件	49件	31件	52件		203件	
割合	35.0%	24.1%	15.3%	25.6%			0.0%

## 第4章 調査結果まとめ

### 1. 空家等現地実態調査の結果

#### 建物の基本情報

- 中野区全域を調査した結果、【南台】、【弥生町】、【中央】に空家が多く確認されました。
- 構造については、【木造】が784棟で全体の92.0%を占めています。
- 階数については、【2階建】が716棟で全体の84.0%を占めています。
- 【駐車場のない】空家が717棟で全体の84.2%を占めています。
- 接道長さについては、【2m未満】の建物が85棟(10.0%)確認されました。
- 前面道路の幅員が【4m未満】の建物が241棟(28.3%)確認されました。

#### 空家等の判定

- 表札については、【なし】が395棟(46.4%)で最も多くなりましたが、【あり】もほぼ同数の391棟(45.9%)となっています。
- 郵便受については、【チラシが滞留】が212棟(24.9%)となり、【塞がれている】が139棟(16.3%)となっています。
- 門扉については、【門扉等はない】が412棟(48.4%)で最も多く、次いで【施錠されていない】が332棟(39.0%)で多くなっています。【施錠やロープ】で進入できないよう進入防止対策がされている建物は86棟(10.1%)となっています。
- 電気メーターについては、【動いていない】が275棟(32.3%)確認されました。公道からの外観目視調査のため、【あるが確認できない】も258棟(30.3%)と多くなっています。

## 空家の現況

- 公道からの外観目視調査で建物が【明らかに傾斜している】ことが確認された建物は3棟(0.4%)と少なく、【少し傾斜しているように見える】建物は15棟(1.8%)確認されました。
- 塀や柵が【道路側に傾斜】している建物は5棟(0.6%)で、【少し傾斜】している建物は23棟(2.7%)確認されました。
- 屋根の上部(瓦等)、屋根の軒下等、雨樋、バルコニーや窓台、窓ガラスの破損状況は、【大きく破損】については雨樋が33棟、屋根の軒下等が30棟と多くなっています。【一部破損】については、屋根の軒下等が131棟、雨樋が94棟と多くなっています。
- 外壁については、【剥落や穴あき】が76棟(8.9%)、【汚れ、軽度の破損】が292棟(34.3%)確認されました。
- 雑草や低木については、【敷地外に出ている】が7棟(0.8%)、【敷地内で繁茂】は84棟(9.9%)確認されました。
- 樹木(高木)については、【敷地外に出ている】が96棟(11.3%)、【敷地内で繁茂】は156棟(18.3%)確認されました。
- ごみや不要品については、【敷地外に出ている】が7棟(0.8%)、【敷地内に放置】は230棟(27.0%)確認されました。

## 2. 空家等所有者意向調査の結果

- 建物所有者の年齢は、【80歳代以上】が47件(25.4%)で最も多く、次いで【60歳代】が40件(21.6%)で多くなっています。【60歳代】～【80歳代以上】の合計は122件(65.9%)となっており、【20歳代以下】～【40歳代】の合計は10件(5.4%)となっています。
- 建物を【使用していない、空家である】との回答は47件(25.4%)となっています。
- 建物を使用しなくなった時期については、【1年～5年未満】が23件(46.0%)で最も多く、次いで【1年未満】が11件(22.0%)で多くなっています。
- 建物の取得方法については、【相続により取得】が28件(50.0%)で最も多く、次いで【中古で購入】が15件(26.8%)と多くなっています。
- 建物を使用していない理由については、【すでに売却や取り壊しが決まっているため】が11件(13.8%)で最も多く、次いで【所有者が施設等に入所したため】、【老朽化して使用できないため】が9件(11.3%)となっています。
- 建物の維持管理については、自ら行っているケースが多く、【定期的に自ら見回り点検・清掃等を行っている】が61件(33.0%)で、【不定期に自ら見回り点検・清掃等を行っている】が51件(27.6%)となっています。第三者に委託しているケースは少なく、【管理業者に委託して行っている】は6件(3.2%)となっています。
- 維持管理の頻度については、【月に1～数回程度】が最も多く37件(28.0%)で、次いで【週に1～数回程度】が31件(23.5%)と多くなっています。
- 建物の建築時期については、【昭和41(1966)年～昭和56(1981)年5月】が最も多く61件(33.0%)で、次いで【昭和40(1965)年以前】が50件(27.0%)と多く、合計で111件(60.0%)が昭和56年5月以前に建てられた建物になっています。
- 今後の利活用については、61件(33.0%)が利活用に前向きな意向であることがわかりました。
- 今後の利活用方法については、【自らの居住のために利用したい】、【良い条件であれば利活用したいが今はこのままで良い】が30件(12.4%)で最も多い結果となりました。





中野区空家等実態調査  
調査報告書  
平成29年3月発行

編集・発行：中野区都市基盤部都市計画分野  
〒164-8501 中野区中野4-8-1

電話：03-3228-5581（直通）

F A X：03-3228-5669

調査協力：大同情報技術株式会社