

## 中野区空家等実態調査結果について

### 1. 空家等実態調査

#### (1) 目的

特定空家の解消とともに、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促進するため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、区内全域における空家等調査の実施によりその実態を把握することにより、基本計画検討及び今後の空家等対策推進における基礎資料とする。

#### (2) 調査概要

区内全域の一戸建て住宅(店舗併用住宅、倉庫等を含む)及び大半が空き室となっている共同住宅について外観目視調査(一次、二次調査)により空家を抽出し、所有者意向調査と併せ、空家等の状況を整理した。

### 2. 調査結果

#### (1) 中野区空家等実態調査報告書(概要版については、別紙のとおり)

実態調査の結果について、「中野区空家等実態調査報告書」として取りまとめた。報告書の構成は以下のとおり。

- 第1章 調査概要
- 第2章 空家等現地実態調査
- 第3章 空家等所有者意向調査
- 第4章 調査結果まとめ

#### (2) 調査結果の公表

「中野区空家等実態調査報告書」を区ホームページに掲載し、調査結果を公表した。

## 中野区空家等実態調査結果概要

## 1. 空家等基本情報

外観目視調査により区内全域で938棟の空家を抽出し、その後の所有者意向調査において「毎日使用している」との回答があった86棟については空家でないものと整理した結果、区内全域における空家棟数は852棟となった。

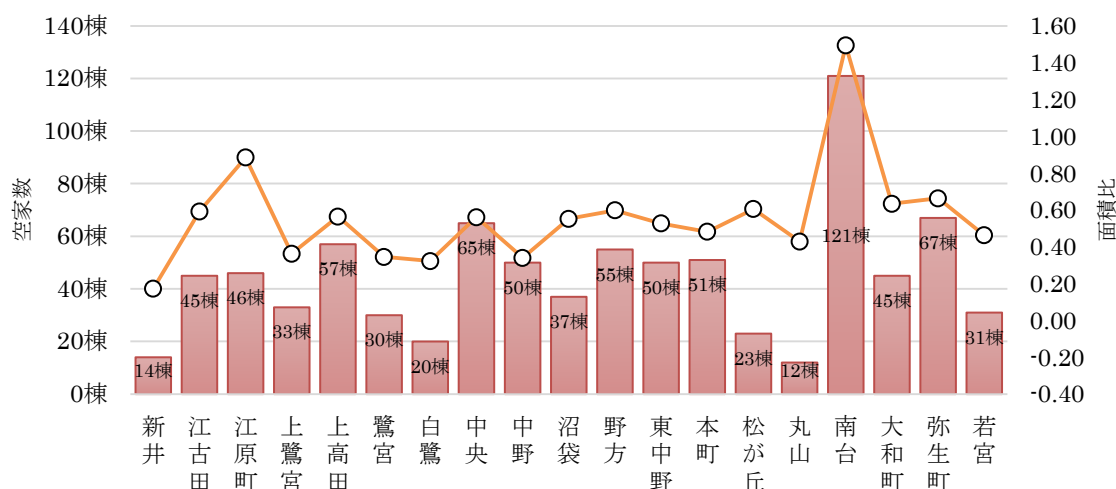
町名	棟数	面積	面積 構成比	面積比 (棟/ha)
新井	14棟	81 ha	5.2%	0.17
江古田	45棟	76 ha	4.9%	0.59
江原町	46棟	52 ha	3.3%	0.88
上鷺宮	33棟	91 ha	5.8%	0.36
上高田	57棟	101 ha	6.5%	0.56
鷺宮	30棟	87 ha	5.6%	0.34
白鷺	20棟	62 ha	4.0%	0.32
中央	65棟	116 ha	7.4%	0.56
中野	50棟	147 ha	9.4%	0.34
沼袋	37棟	67 ha	4.3%	0.55
野方	55棟	92 ha	5.9%	0.60
東中野	50棟	95 ha	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	<b>852棟</b>	1559 ha	100.0%	0.55

[報告書15P]

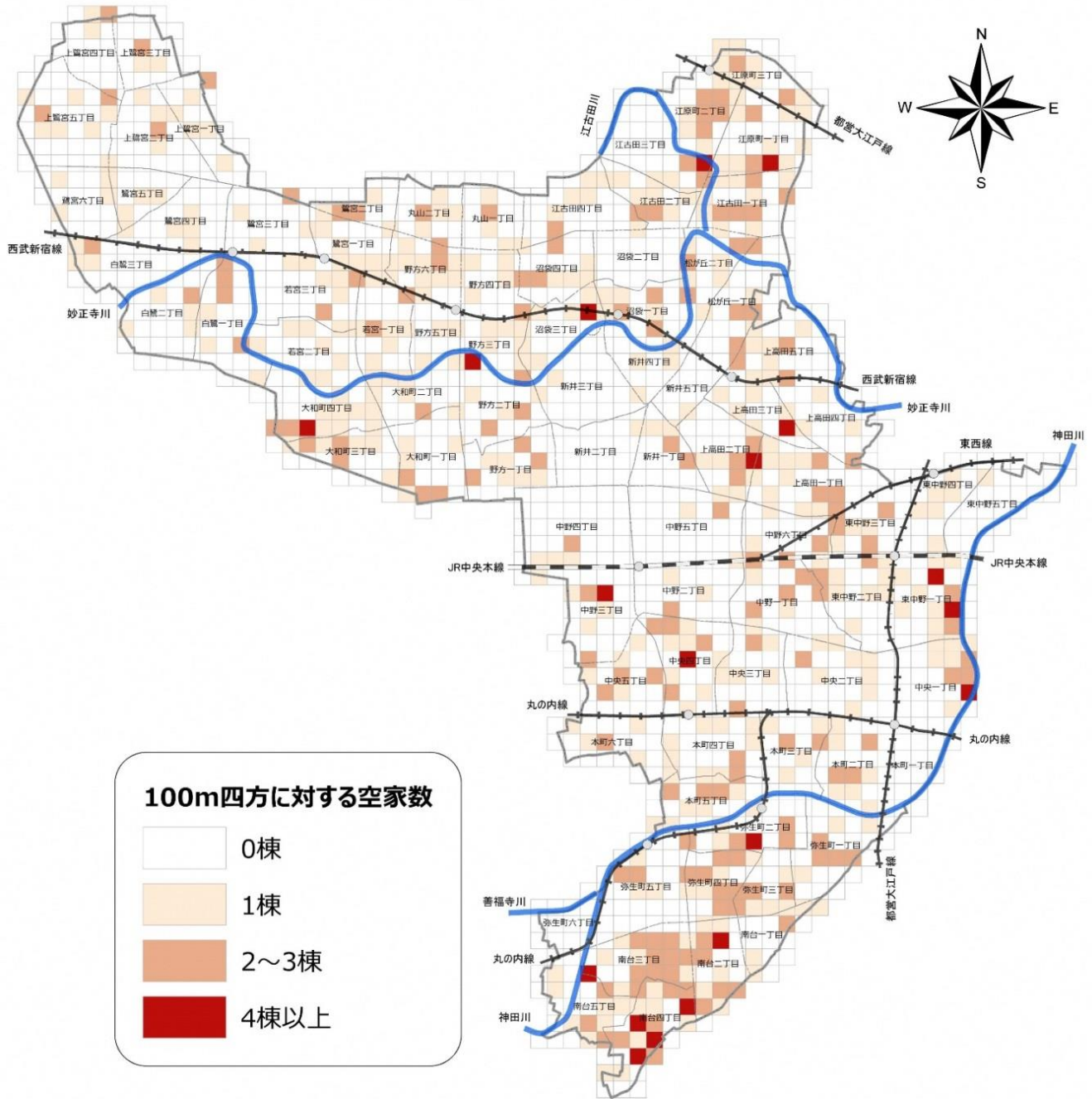
## 調査対象（棟数調査）

- 戸建住宅
- 店舗併用住宅
- 大半が空き部屋となっている集合住宅等

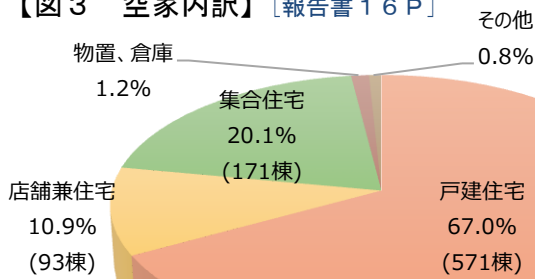
【図1 町別空家数】 [報告書15P]



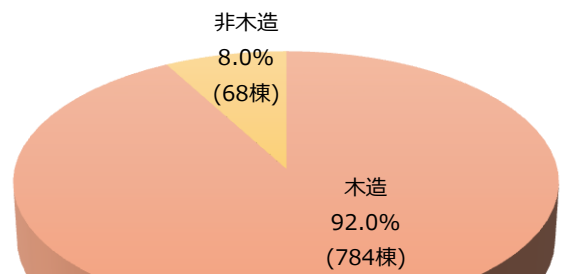
【図2 空家分布図】 [報告書12P]



【図3 空家内訳】 [報告書16P]



<建物用途別>

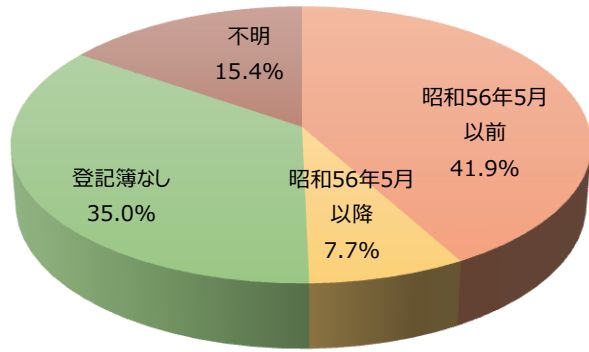


<建物構造別>

【図4 建築年別内訳】 [報告書33P]

(※建物登記情報により確認)

建築年	棟数
昭和56年5月以前 (旧耐震基準)	357棟
昭和56年6月以降 (新耐震基準)	66棟
登記簿なし	298棟
不明	131棟
合計	852棟

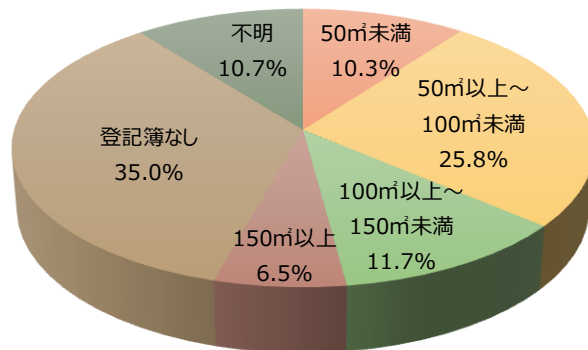


- 旧耐震基準の建物の割合が高い
- 登記されていない空家が多く存在する (約 1/3)

【図5 床面積内訳】 [報告書35P]

(※建物登記情報により確認)

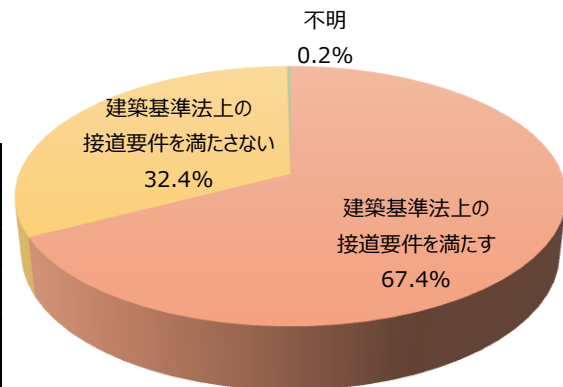
延床面積	棟数
50㎡未満	88棟
50㎡以上～100㎡未満	220棟
100㎡以上～150㎡未満	100棟
150㎡以上～200㎡未満	55棟
登記簿なし	298棟
不明	91棟
合計	852棟



【図6 接道状況】 [報告書22P]

(※前面道路等の状況について、調査員が  
現地で直接確認したもの)

接道長さ	前面道路幅員			合計
	4m未満	4m以上	不明	
2m未満	50棟	35棟	0棟	85棟
2m以上	191棟	574棟	0棟	765棟
不明	0棟	0棟	2棟	2棟
合計	241棟	609棟	2棟	852棟



- 空家のうち、約 1/3 は建築基準法上の接道要件を満たさないものと考えられる

## 2. 老朽・管理不全度 [報告書31P]

外観目視調査により、建物の「老朽・管理不全度」として、下記判定表に従い分類を行った（下位ランク項目に一つでも該当があればそのランクに分類）。

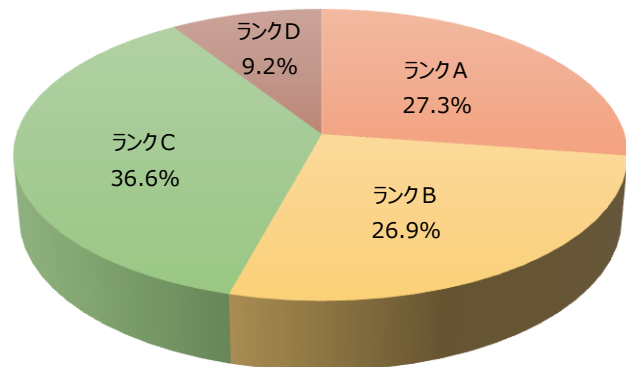
ランク A は適切に管理されている状態で、ランク D が最も建物状態の悪い空家であるとみなす。

【図7 老朽・管理不全度判定表】 [報告書31P]

項目	← (管理されている) 老朽・管理不全度 (老朽化している) →					
	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8 老朽・管理不全度】 [報告書31P]

老朽・管理不全度		棟数
良 ↑ ↓ 悪	ランクA	233棟
	ランクB	229棟
	ランクC	312棟
	ランクD	78棟
合計		852棟



- 適切に管理されており、そのままでも利活用が可能であると考えられる空家（ランク A）が約 27%となっている
- 建物自体に大きな損傷が見受けられる状態の空家（ランク C、D）が全体の約 46%を占めている

### 3. 空家等所有者意向調査 [報告書38P]

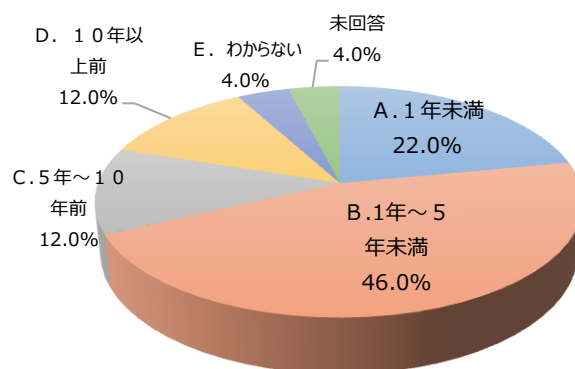
外観目視調査により抽出した空家（全938棟、「建物を使用している」と回答のあった86棟を含む）について、建物登記情報から建物所有者を確認し、アンケートによる意向調査を行った。

	棟数	件数
① 調査対象	938棟	—
② アンケート発送数（登記簿上、所有者を特定できたもの）	503棟	626件
③ 宛名なしで返送されたもの	66棟	99件
④ アンケートが到着したと思われるもの（②－③）	437棟	527件
⑤ 有効回答数	175棟	185件
⑥ 有効回答率（⑤÷④）	40.0%	35.1%

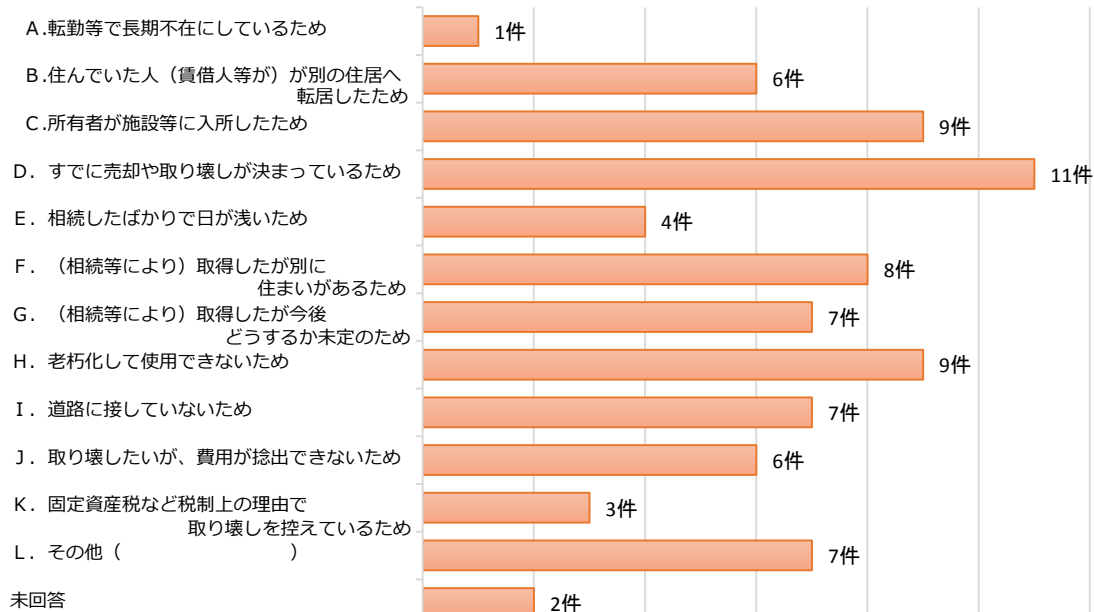
#### ■主な質問と回答

##### 【質問】使用しなくなった時期はいつですか [報告書69P]

	件数
A. 1年未満	11件
B. 1年～5年未満	23件
C. 5年～10年前	6件
D. 10年以上前	6件
E. わからない	2件
未回答	2件
合計	50件



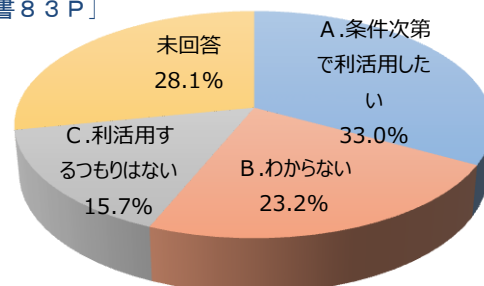
##### 【質問】建物を使用していない理由は何ですか（複数回答可） [報告書71P]



•所有者の様々な事情が見受けられる中、回答D（すでに売却や取り壊しが決まっている）の様に近日中に空家状態の改善が期待される空家も一定数存在している

【質問】空家を利活用する意向はありますか [報告書 8 3 P]

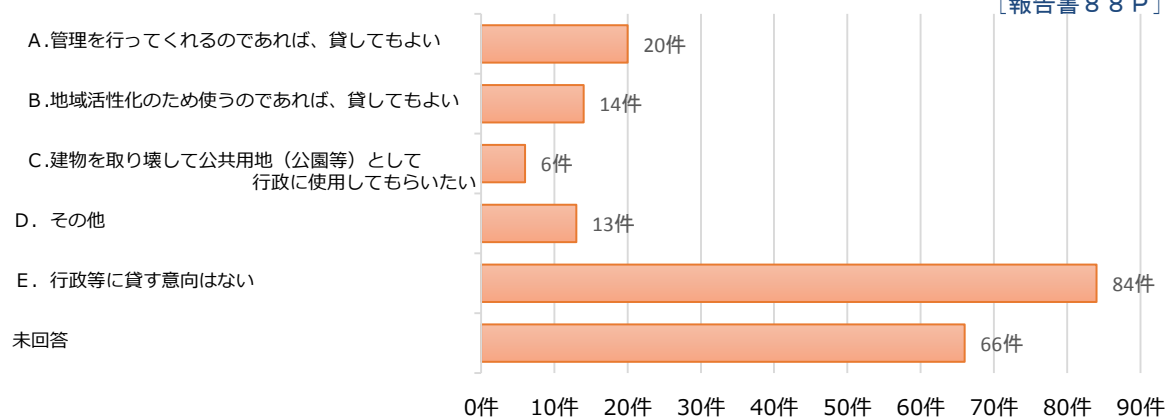
	件数
A.条件次第で利活用したい	61件
B.わからない	43件
C.利活用するつもりはない	29件
未回答	52件
合計	185件



•利活用する考えがない（回答C）割合は低く、利活用について何らかの興味を持つ所有者が最も多い

【質問】建物や土地を行政、民間事業者等に貸す意向はありますか（複数回答可）

[報告書 8 8 P]



行政、民間事業者、 区民活動団体に貸す意向	利活用の意向				合計
	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
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
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
D. その他	7件	4件	2件	0件	13件
E. 行政等に貸す意向はない	32件	26件	19件	7件	84件
未回答	7件	8件	6件	45件	66件
合計	71件	49件	31件	52件	203件
割合	35.0%	24.1%	15.3%	25.6%	

•空家の利活用について興味はありながらも、行政等に貸す考えを持っていない所有者の割合が高い