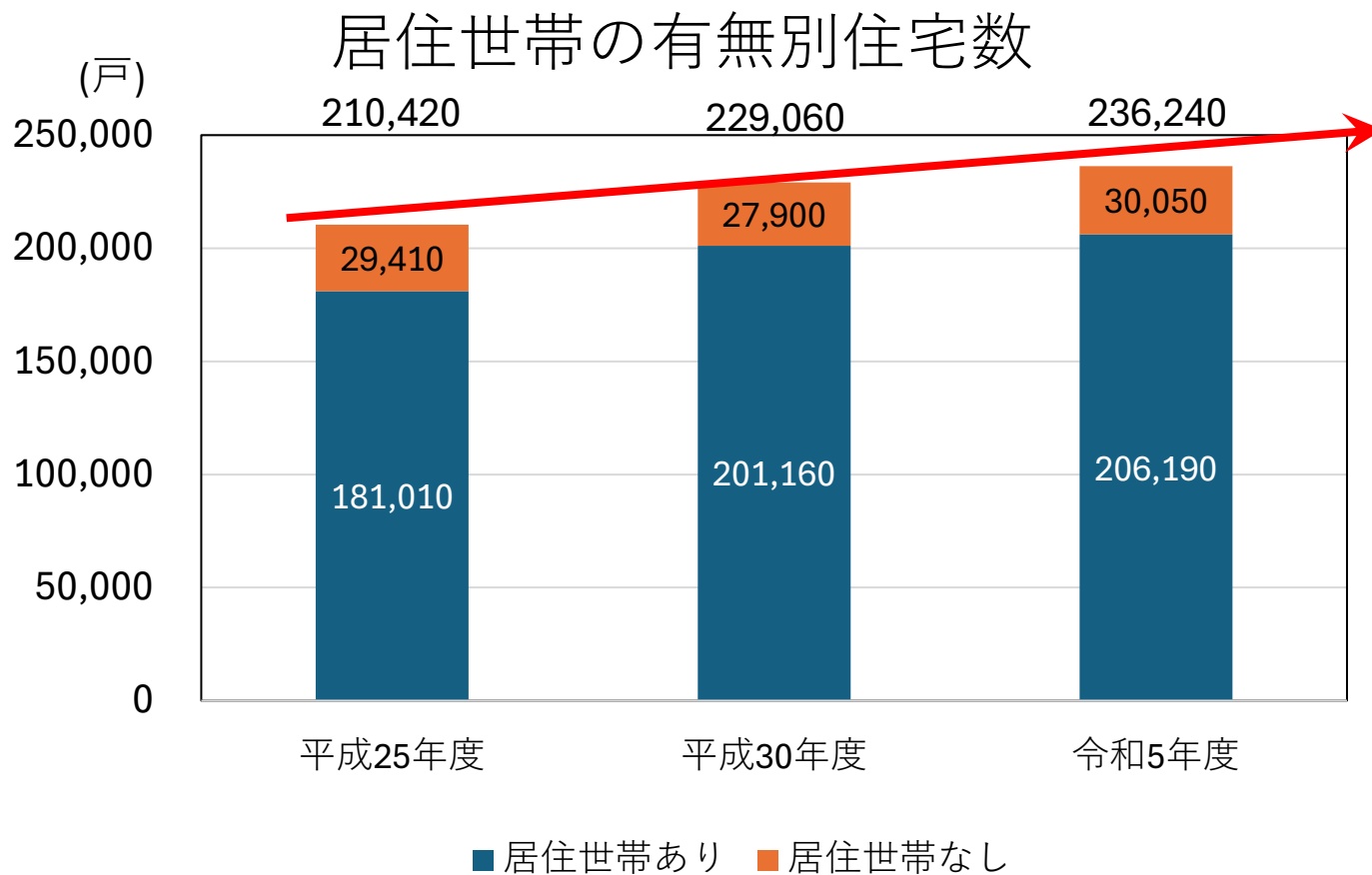


中野区の住宅及び空家の現状について

中野区の住環境

中野区の住宅数は年々増加しており、令和5年の住宅数は236,240戸となっている。



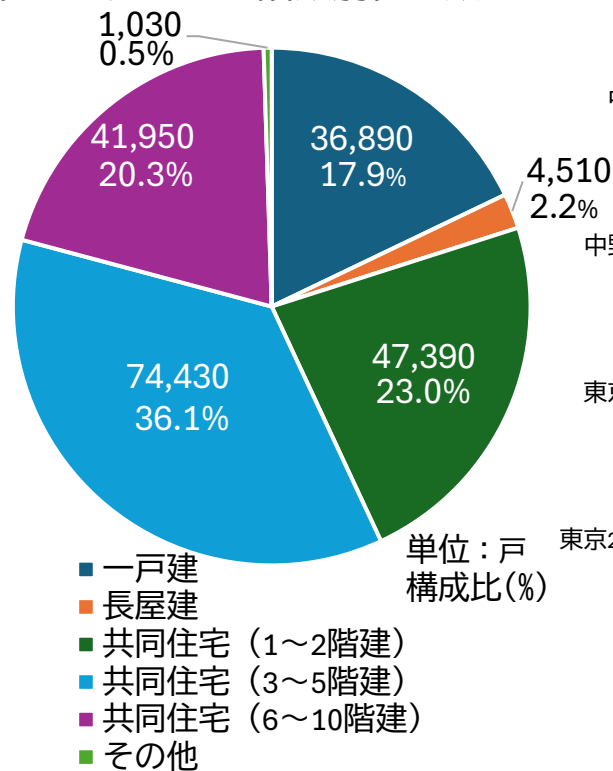
中野区の住宅の建て方と構造

住宅の建て方は、一戸建17.9%、共同住宅79.4%となっている。

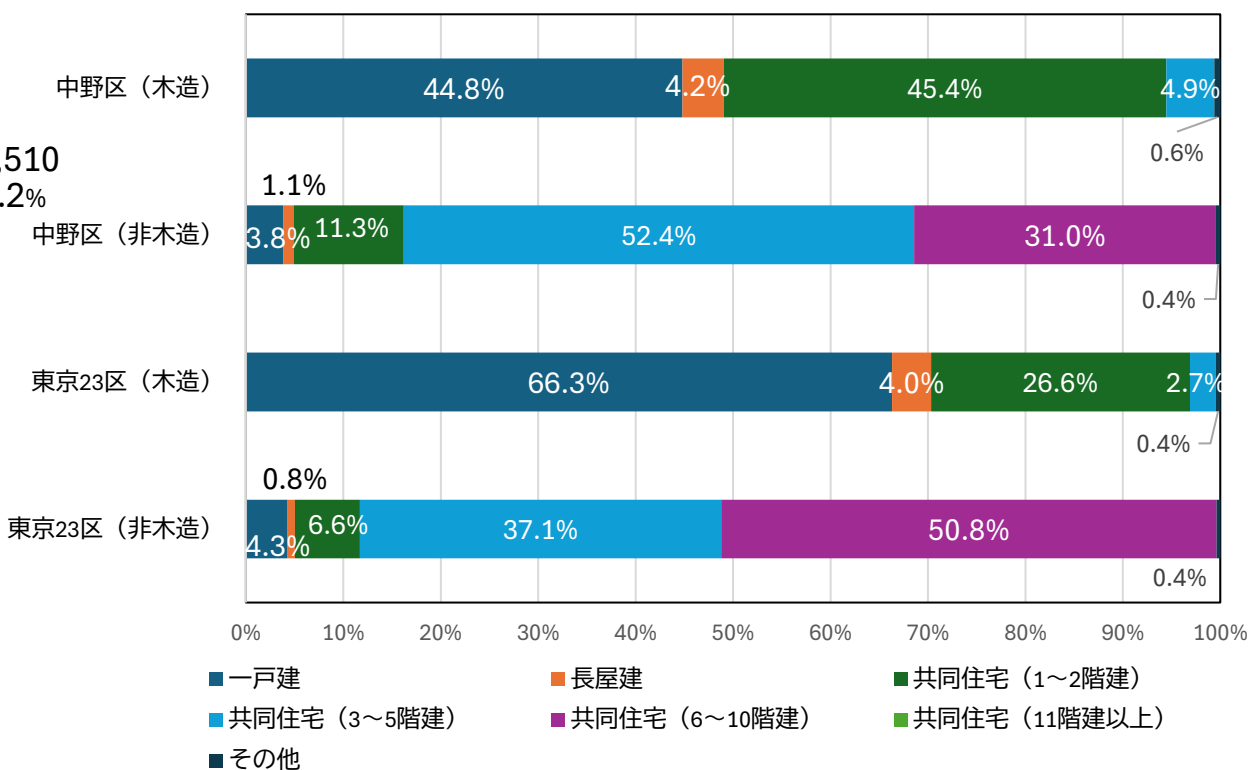
木造住宅では一戸建の割合が23区平均より低く、低層共同住宅の割合が23区平均より高い。

非木造住宅では低中層共同住宅の割合が東京23区平均より高く、中高層共同住宅の割合は低い。

住宅の建て方、階数別住宅数



住宅の建て方、構造別の住宅割合（東京23区との比較）



住宅・土地統計調査より作成

中野区の空家数

空家総数は28,620戸であり、そのうち一戸建が1,390戸、長屋建・共同住宅・その他が27,240戸となっている。

空家のうち、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などの「その他の住宅」は1,920戸となっている。

「その他の住宅」は、利用や処分の意向が明確でないため長期間放置される傾向があるため、空家対策において重点的に取り組む必要がある。

令和5年の中野区の空家総数(戸)							
空き家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	150	20	20	-	120	110	20
賃貸用の住宅	24,690	160	130	30	24,530	8,590	15,950
売却用の住宅	1,860	80	80	-	1,790	370	1,410
その他の住宅	1,920	1,130	1,050	70	800	450	350
空き家総数	28,620	1,390	1,290	100	27,240	9,520	17,720

1. 摘要表中に使用されている記号等は次のとおりとする。

「-」は調査又は集計したが該当数字のないもの、又は数字が得られないものを示す。

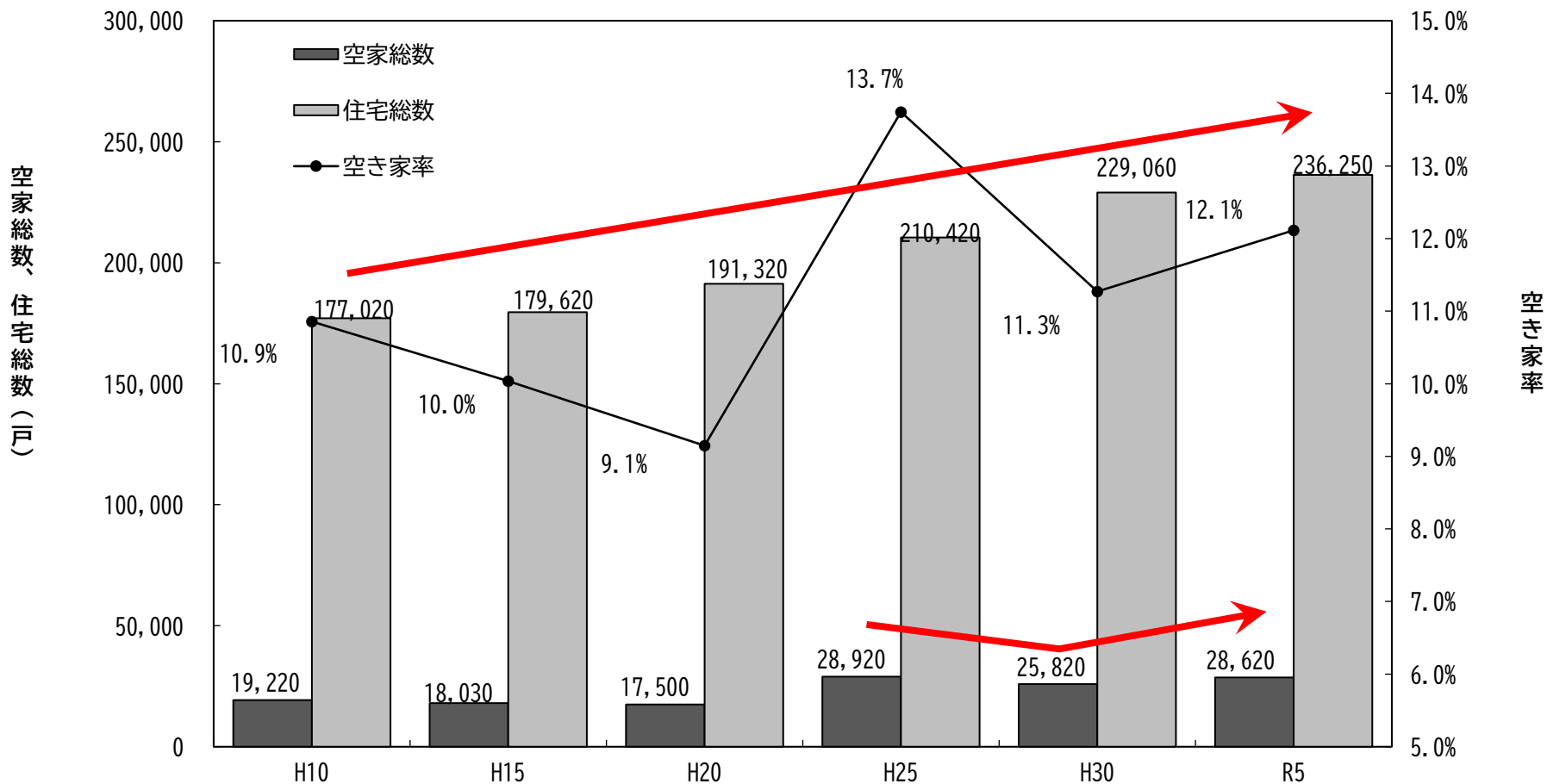
2. 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

3. 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊まりする人がいる住宅をいう。

4. その他住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。

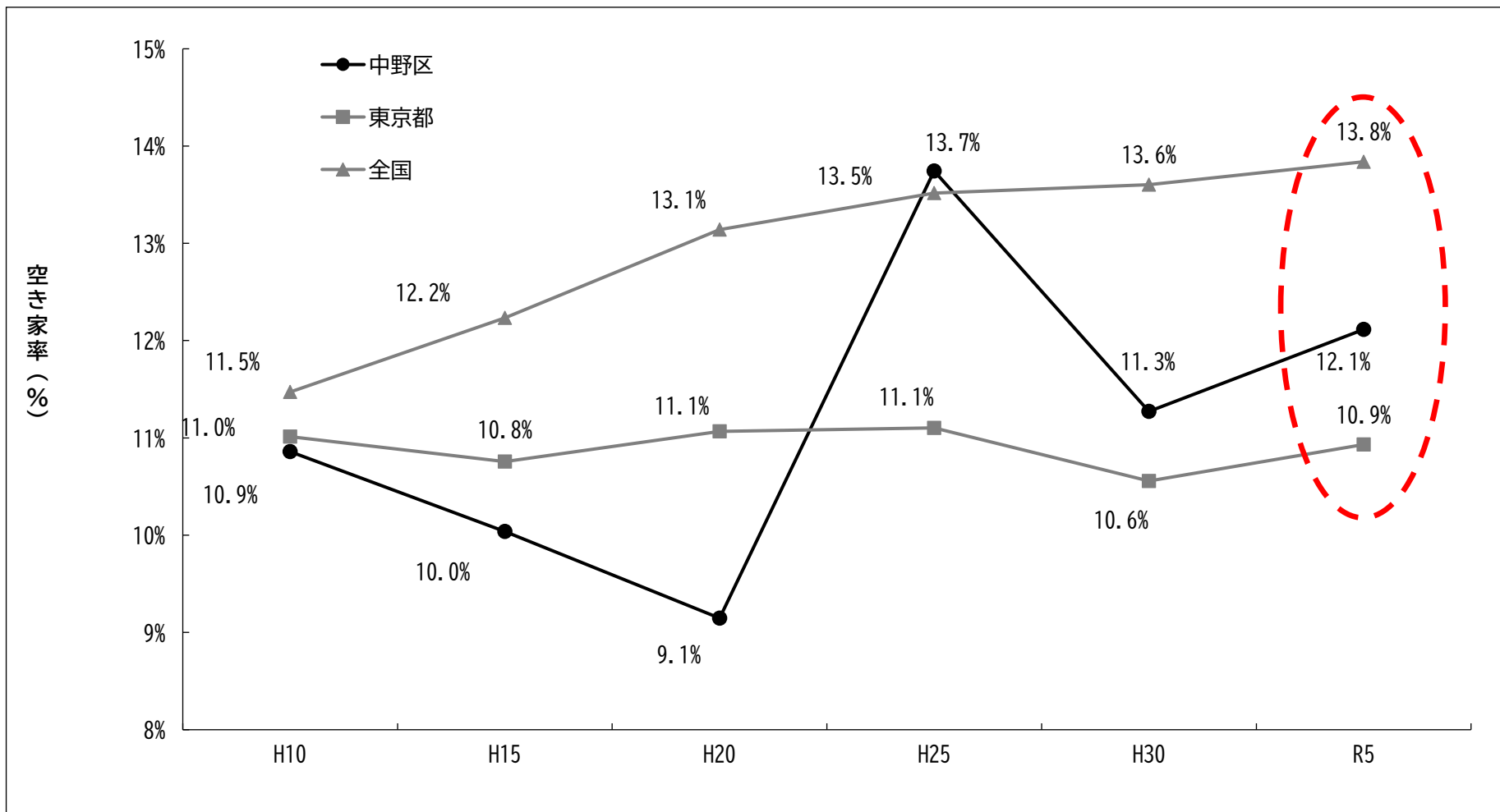
中野区の空家の推移

住宅総数は年々増加しており、空家総数は平成30年に減少したものの、再び増加している。



中野区、東京、全国の空家率の推移

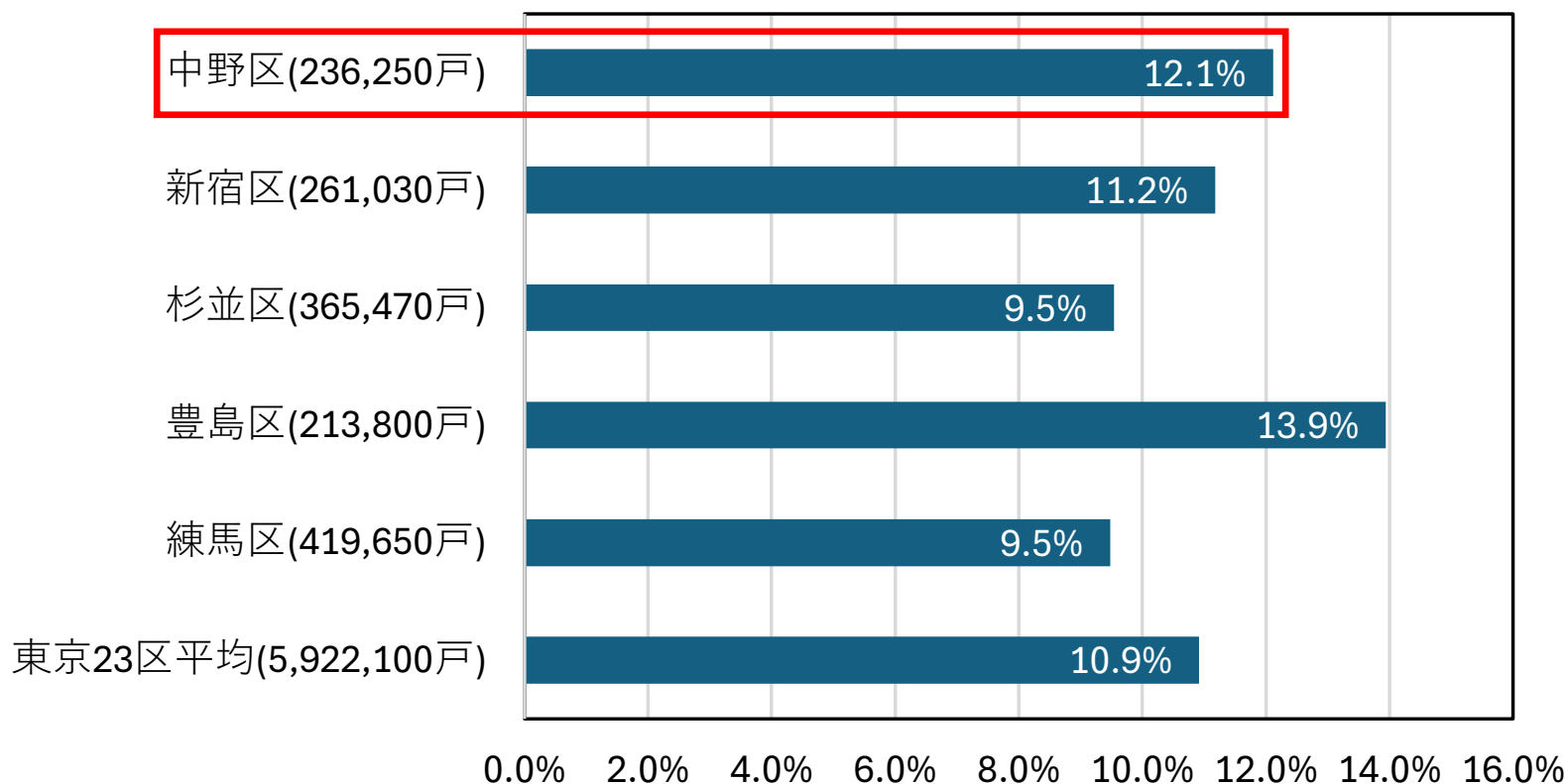
中野区の空家率は、全国平均を下回っているものの、東京都全体よりも高くなっている。



中野区、近隣区の空家率

空家率は、近隣区や23区平均と比べて高くなっている。

中野区、近隣区の空家率



令和7年度 中野区空家等実態調査結果

現地調査及び所有者アンケートの結果での空家等総数は987棟。

そのうち、管理されている空家等は416棟（42.1%）、管理不全空家等レベルの空家等が462棟（46.8%）、特定空家等レベルの空家等が109棟（11.0%）。

特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

管理不全空家等：そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

空家等判定		棟数	割合(%)
管理されている空家等		416	42.1%
管理不全空家等レベル 小計		462	46.8%
建築物が管理不全空家等レベル		35	3.5%
敷地等が管理不全空家等レベル		318	32.2%
建築物と敷地等がともに管理不全空家等レベル		109	11.0%
特定空家等レベル 小計		109	11.0%
建築物が特定空家等レベル		17	1.7%
敷地等が特定空家等レベル		77	7.8%
建築物と敷地等がともに特定空家等レベル		15	1.5%
空家等総数		987	100.0%

地区別空家等の状況

地区別の老朽危険度総合判定をみると、特定空家等レベルであるD判定の空家等は、上高田が13棟で最も多く、次いで野方と若宮が11棟だった。

管理不全空家等レベルであるC判定の空家等は、野方が42棟で最も多く、次いで中野が40棟、若宮が37棟だった。

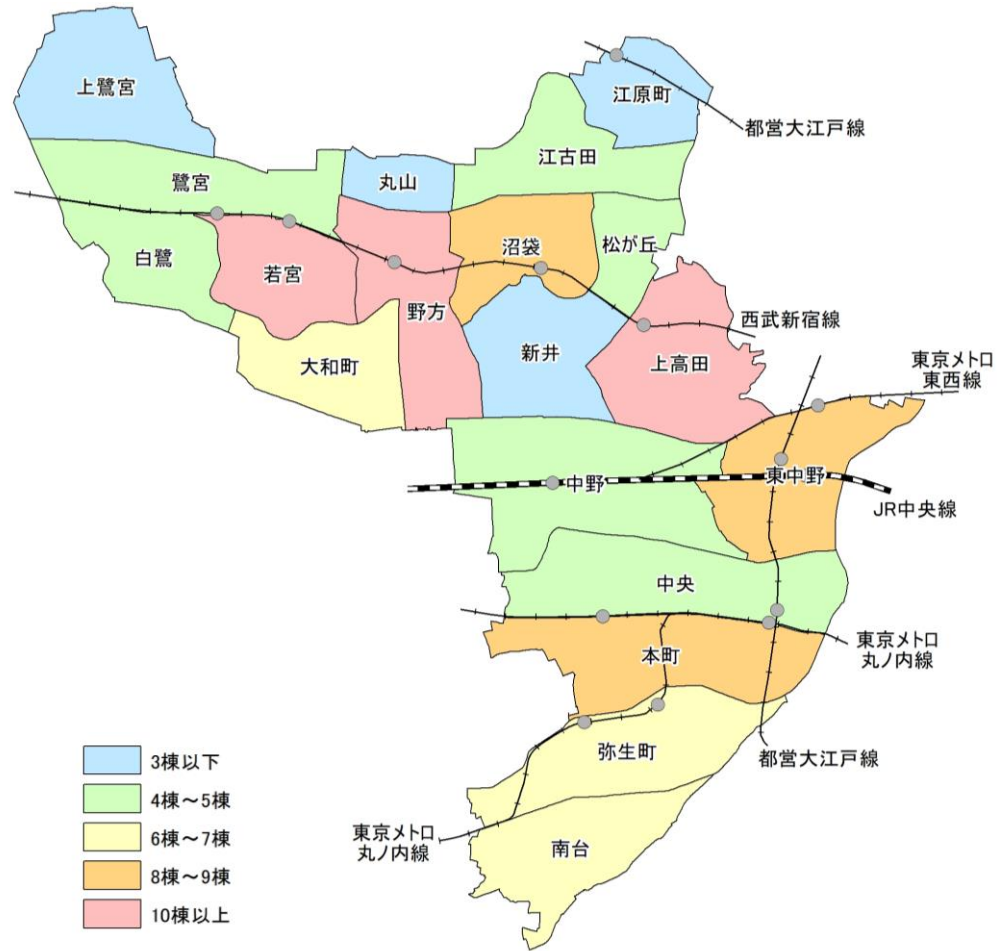
老朽危険度が比較的高い空家等は、区の中央部から北部の地区に比較的多くなっている。

地区名	①	②	③	④	⑤	⑥
	空家等	D判定 特定空家等 レベル	C判定 管理不全空 家等 レベル	空家等 総数	調査対象 建物棟数※	空家率 (%) (④/⑤)
南台	29	5	33	67	4,074	1.64%
弥生町	20	8	31	59	3,961	1.49%
本町	15	8	26	49	4,942	0.99%
中央	18	4	36	58	5,132	1.13%
東中野	21	7	19	47	3,533	1.33%
中野	22	5	40	67	5,132	1.31%
上高田	33	13	26	72	4,627	1.56%
新井	9	1	15	25	3,016	0.83%
沼袋	40	9	17	66	3,379	1.95%
松が丘	3	4	7	14	1,330	1.05%
江原町	5	2	8	15	2,069	0.72%
江古田	15	5	15	35	2,680	1.31%
丸山	1	1	6	8	1,089	0.73%
野方	23	11	42	76	5,126	1.48%
大和町	10	6	20	36	3,954	0.91%
若宮	65	11	37	113	3,483	3.24%
白鷺	31	3	20	54	2,136	2.53%
鷺宮	30	5	28	63	4,041	1.56%
上鷺宮	26	1	36	63	3,394	1.86%
合計	416	109	462	987	67,098	1.47%

地区別の特定空家等レベルの空家等数

地区名	① 空家等	② D判定 特定空家等 レベル	③ C判定 管理不全空家 等 レベル	④ 空家等 総数	⑤ 調査対象 建物棟数※	⑥ 空家率 (%) (④/⑤)
南台	29	5	33	67	4,074	1.64%
弥生町	20	8	31	59	3,961	1.49%
本町	15	8	26	49	4,942	0.99%
中央	18	4	36	58	5,132	1.13%
東中野	21	7	19	47	3,533	1.33%
中野	22	5	40	67	5,132	1.31%
上高田	33	13	26	72	4,627	1.56%
新井	9	1	15	25	3,016	0.83%
沼袋	40	9	17	66	3,379	1.95%
松が丘	3	4	7	14	1,330	1.05%
江原町	5	2	8	15	2,069	0.72%
江古田	15	5	15	35	2,680	1.31%
丸山	1	1	6	8	1,089	0.73%
野方	23	11	42	76	5,126	1.48%
大和町	10	6	20	36	3,954	0.91%
若宮	65	11	37	113	3,483	3.24%
白鷺	31	3	20	54	2,136	2.53%
鷺宮	30	5	28	63	4,041	1.56%
上鷺宮	26	1	36	63	3,394	1.86%
合計	416	109	462	987	67,098	1.47%

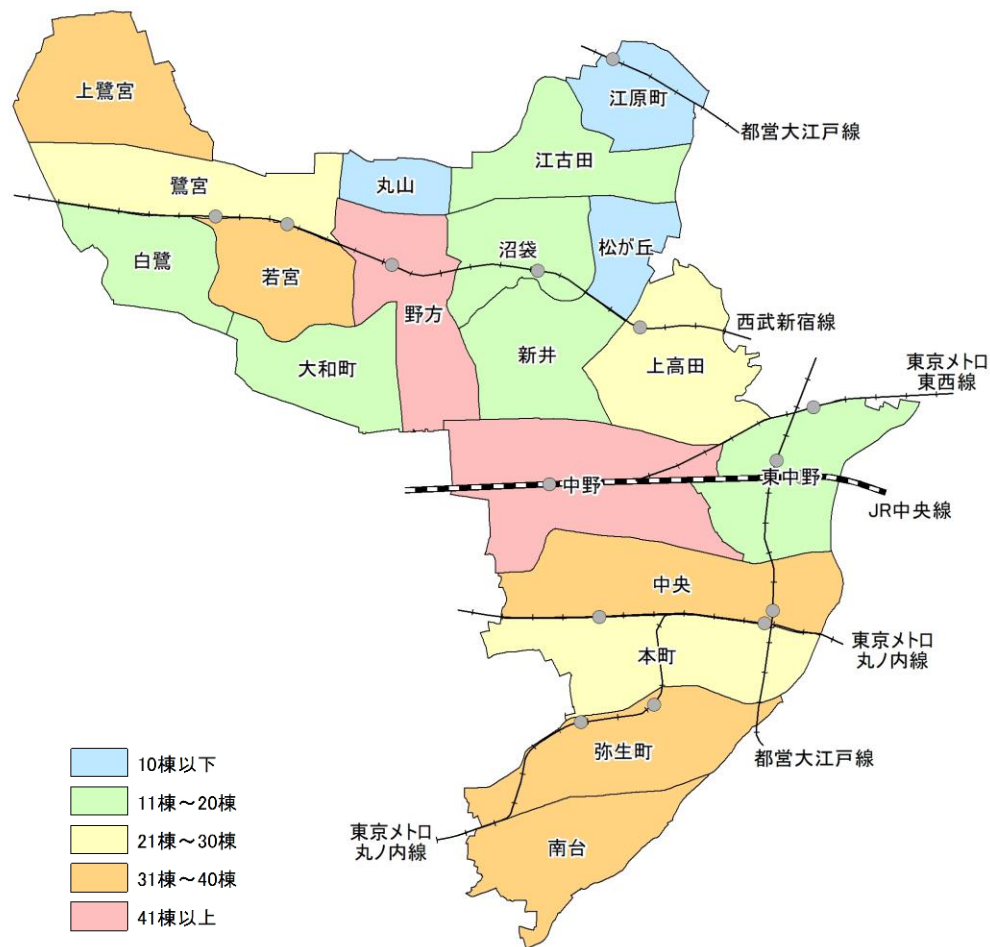
上位3地域を色掛けしている



地区別の管理不全空家等レベルの空家等数

地区名	① 空家等	② D判定 特定空家等 レベル	③ C判定 管理不全空家 等 レベル	④ 空家等 総数	⑤ 調査対象 建物棟数※	⑥ 空家率 (%) (④/⑤)
南台	29	5	33	67	4,074	1.64%
弥生町	20	8	31	59	3,961	1.49%
本町	15	8	26	49	4,942	0.99%
中央	18	4	36	58	5,132	1.13%
東中野	21	7	19	47	3,533	1.33%
中野	22	5	40	67	5,132	1.31%
上高田	33	13	26	72	4,627	1.56%
新井	9	1	15	25	3,016	0.83%
沼袋	40	9	17	66	3,379	1.95%
松が丘	3	4	7	14	1,330	1.05%
江原町	5	2	8	15	2,069	0.72%
江古田	15	5	15	35	2,680	1.31%
丸山	1	1	6	8	1,089	0.73%
野方	23	11	42	76	5,126	1.48%
大和町	10	6	20	36	3,954	0.91%
若宮	65	11	37	113	3,483	3.24%
白鷺	31	3	20	54	2,136	2.53%
鷺宮	30	5	28	63	4,041	1.56%
上鷺宮	26	1	36	63	3,394	1.86%
合計	416	109	462	987	67,098	1.47%

上位3地域を色掛けしている



平成28年度調査との比較

平成28年度調査の空家等総数と比較すると、平成28年度調査の852棟から135棟（約16%）増加した。

地域別にみると、平成28年度調査では南台、弥生町、中央といった区の南部地域に多い傾向だったが、令和7年度調査では区全体に空家等の多い地域が広がっている結果となった。

地区名	令和7年度調査					平成28年度調査				
	老朽危険度判定				空き家 総数	老朽・管理不全度				空き家 総数
	A	B	C	D		A	B	C	D	
南台	10	19	33	5	67	46	40	33	2	121
弥生町	9	11	31	8	59	13	29	22	3	67
本町	6	9	26	8	49	10	16	19	6	51
中央	4	14	36	4	58	24	16	21	4	65
東中野	15	6	19	7	47	16	15	14	5	50
中野	12	10	40	5	67	9	9	27	5	50
上高田	17	16	26	13	72	14	13	24	6	57
新井	5	4	15	1	25	4	0	9	1	14
沼袋	29	11	17	9	66	10	7	14	6	37
松が丘	3	0	7	4	14	2	1	15	5	23
江原町	4	1	8	2	15	11	17	14	4	46
江古田	10	5	15	5	35	19	7	14	5	45
丸山	1	0	6	1	8	2	1	8	1	12
野方	11	12	42	11	76	15	22	12	6	55
大和町	5	5	20	6	36	11	8	22	4	45
若宮	47	18	37	11	113	10	8	11	2	31
白鷺	18	13	20	3	54	5	6	8	1	20
鷺宮	17	13	28	5	63	6	8	9	7	30
上鷺宮	15	11	36	1	63	6	6	16	5	33
総計	238	178	462	109	987	233	229	312	78	852
空き家総数に対する割合	24.1%	18.0%	46.8%	11.1%	100%	27.3%	26.9%	36.6%	9.2%	100%

※平成28年度の調査では、門・塀や擁壁、立木、ごみ、汚水、害虫等、建築物以外の敷地等に関する調査項目はAまたはBの2段階で判定したのに対し、令和7年度においては、管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準（管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（令和5年12月））に則り、A～Dの4段階で判定した

A：再利用可能 B：多少の改修が必要だが再利用可能 C：管理不全空家等相当 D：特定空家等相当

： 前回調査から概ね100%以上増加した地区

： 前回調査から概ね50%以上減少した地区

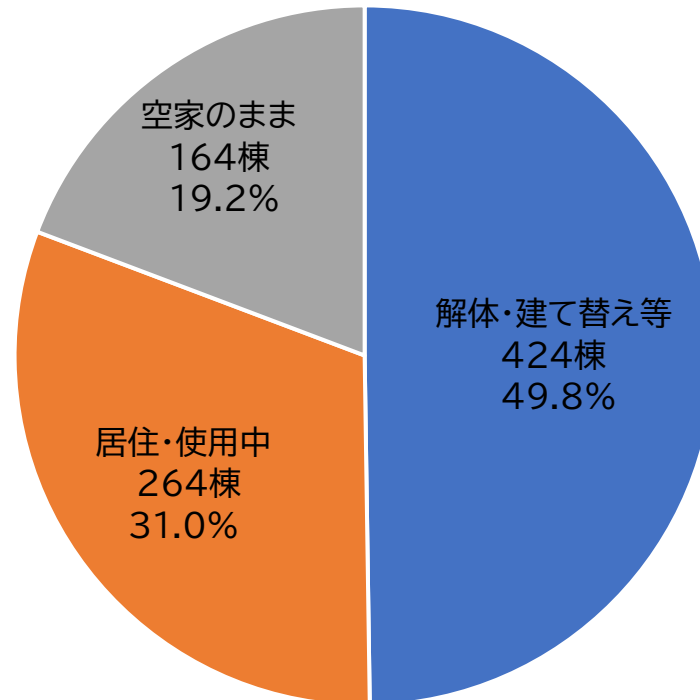
令和7年度 中野区空家等実態調査結果より作成

平成28年度調査時の空家に関する現状

平成28年度調査での空家であった852棟の現在の状況をみると、「解体・建て替え等」は424棟(49.8%)、「居住・使用中」が264棟(31.0%)となり、改善があった建築物が約80%となった。

一方、「空家のまま」は164棟(19.2%)となった。

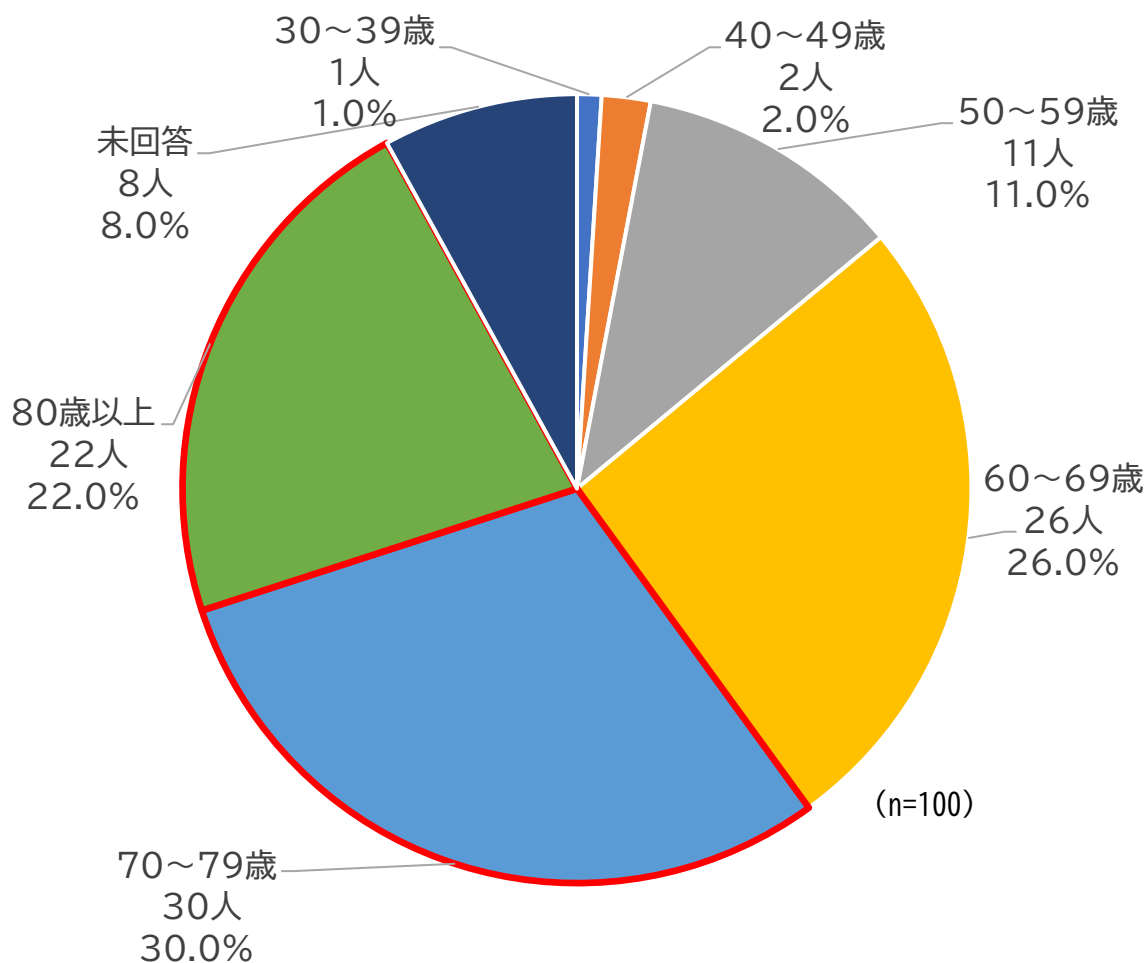
平成28年度調査時の空家の現在の状況



アンケート調査結果① 空家等所有者の年齢

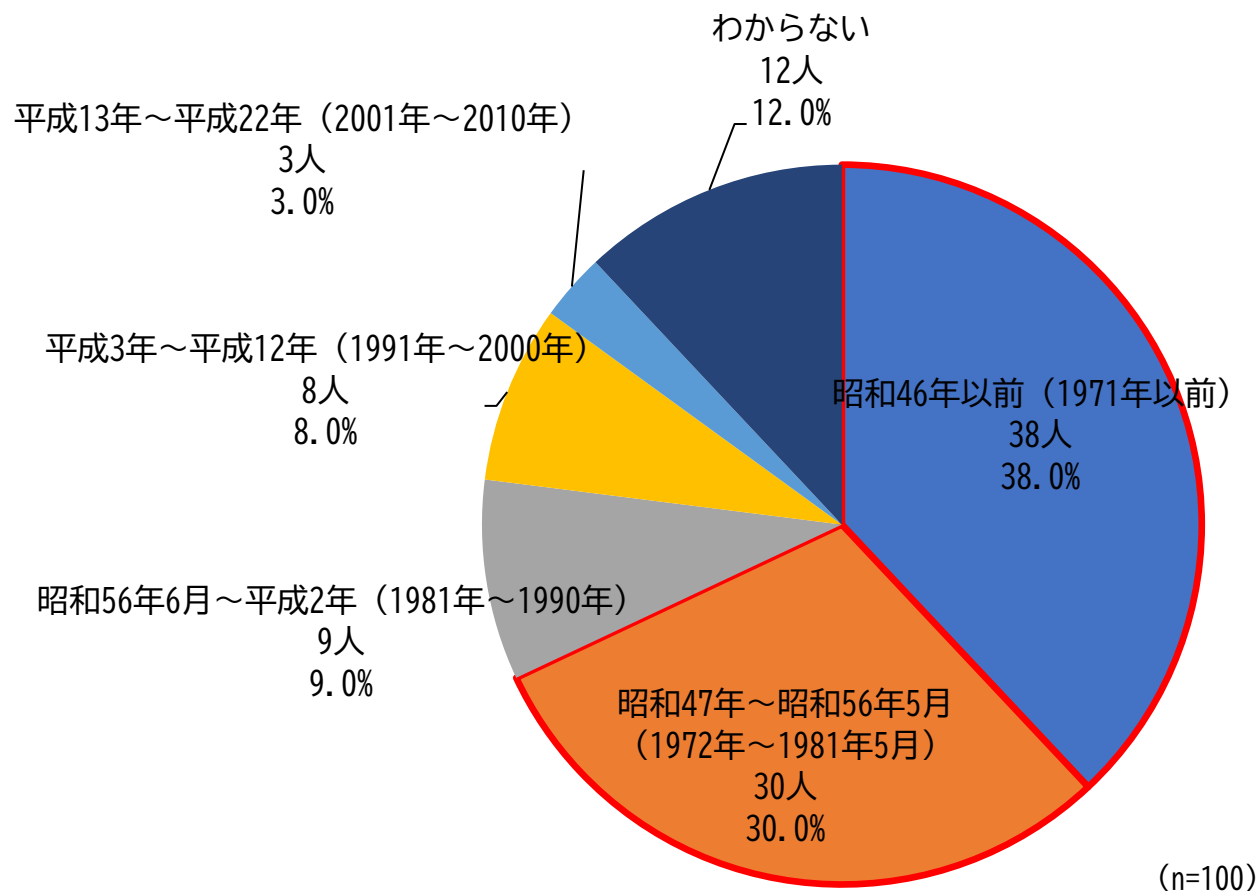
「70～79歳」が30人（30.0%）と最も多く、次いで「60～69歳」が26人（26.0%）、 「80歳以上」が22人（22.0%）となっている。

特に70歳以上の所有者が52人（52.0%）となっている。



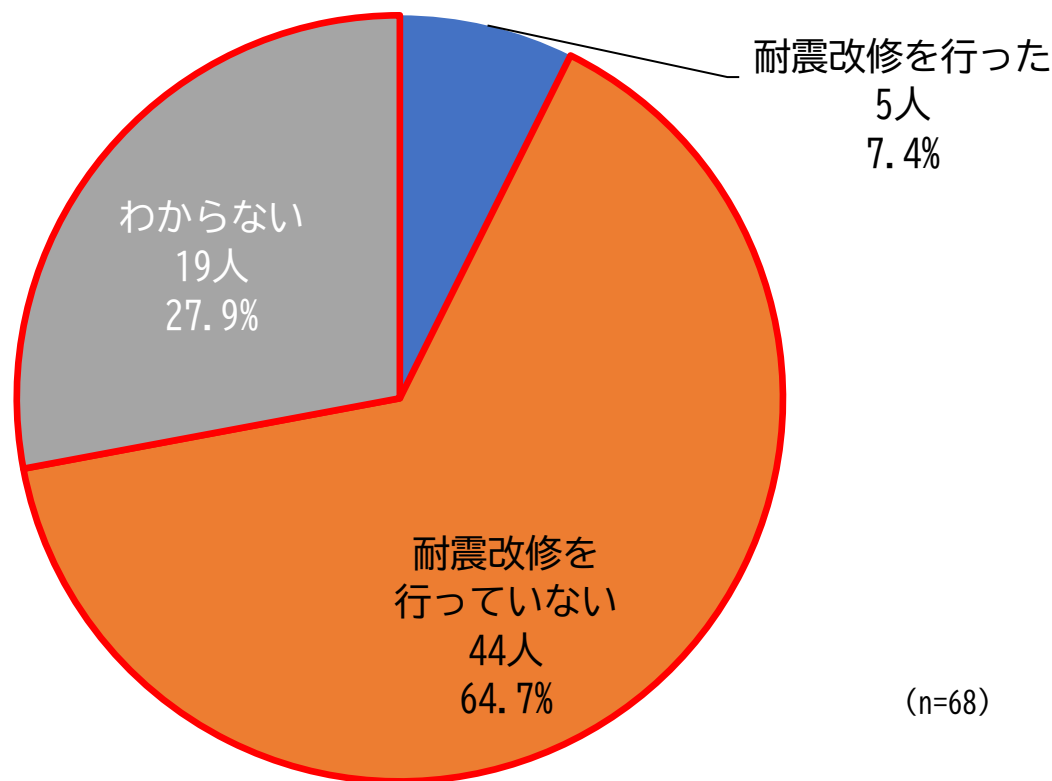
アンケート調査結果② 建築時期

使用していない建築物の建築時期は、「昭和46年以前」が38人(38.0%)で最も多く、次いで「昭和47年～昭和56年5月」が30人(30.0%)となっており、旧耐震基準の建築物が68.0%を占めている。



アンケート調査結果③ 耐震改修実施の有無

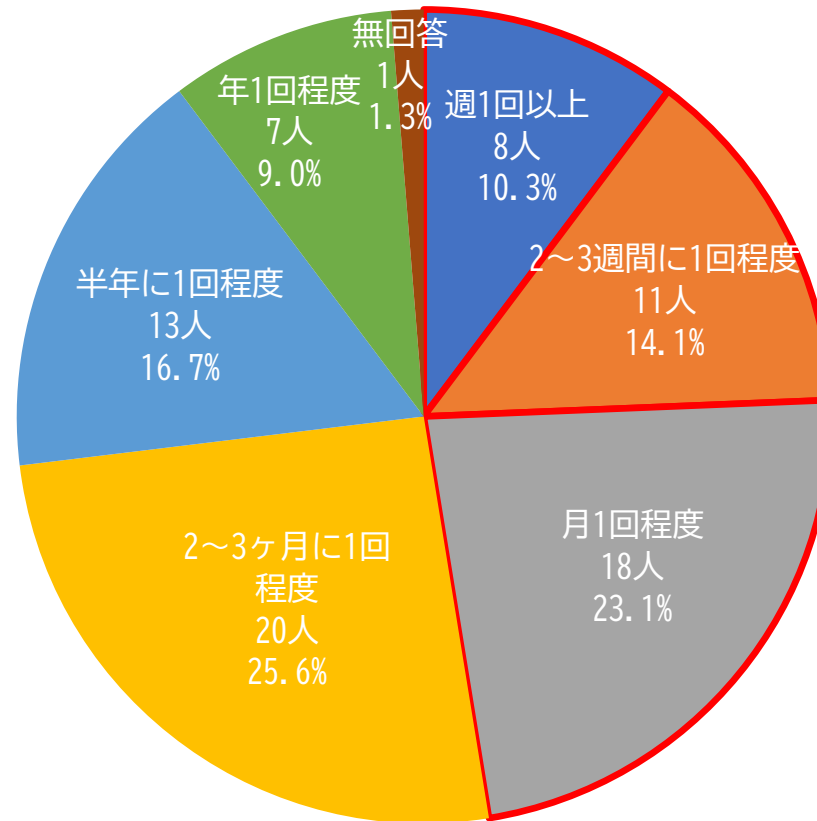
旧耐震基準の建築物のうち、「耐震改修を行った」建築物は5人（7.4%）のみとなっている。「耐震改修を行っていない」が44人（64.7%）となっており、「わからない」を含め、90%以上が耐震性に問題がある、もしくは耐震性に問題がある可能性がある建築物となっている。



アンケート調査結果④ 維持管理の頻度

「2～3ヶ月に1回程度」が20人（25.6%）で最も多く、次いで「月1回程度」が18人（23.1%）、「半年に1回程度」が13人（16.7%）になっている。

維持管理の適切な頻度である「月1回」を満たしているのは、37人（47.5%）と約半数に近くなっている。

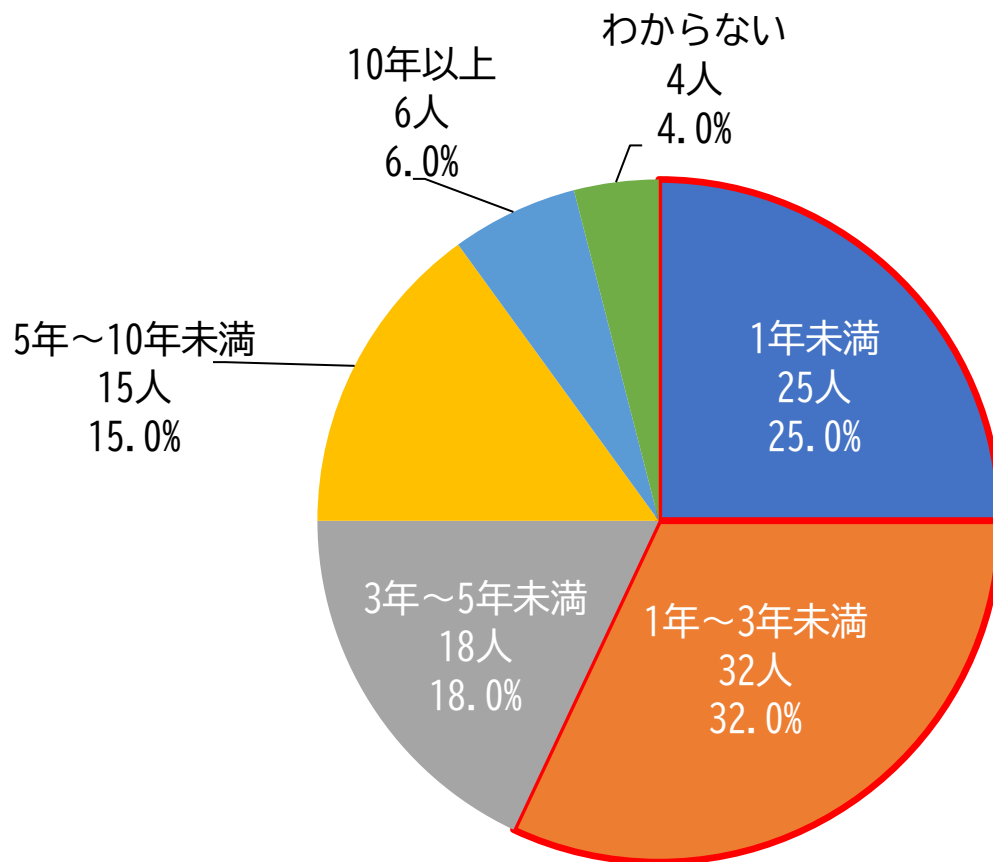


(n=78)

アンケート調査結果⑤

使用しなくなっている経過年数

「1年～3年未満」が32人（32.0%）で最も多く、次いで「1年未満」が25人（25.0%）となっており、使用しなくなっている年数が比較的短い建築物が多くなっている。



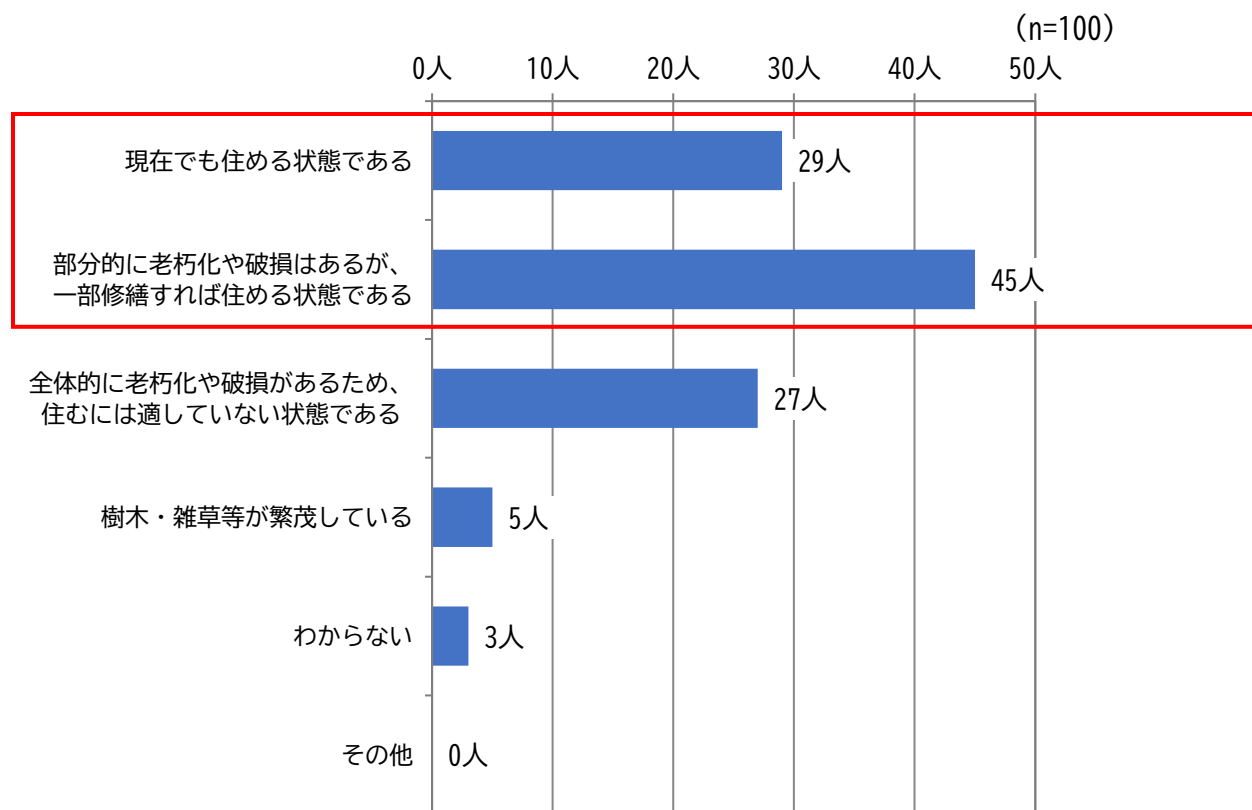
(n=100)

アンケート調査結果⑥

建築物の状態はどのような状態か

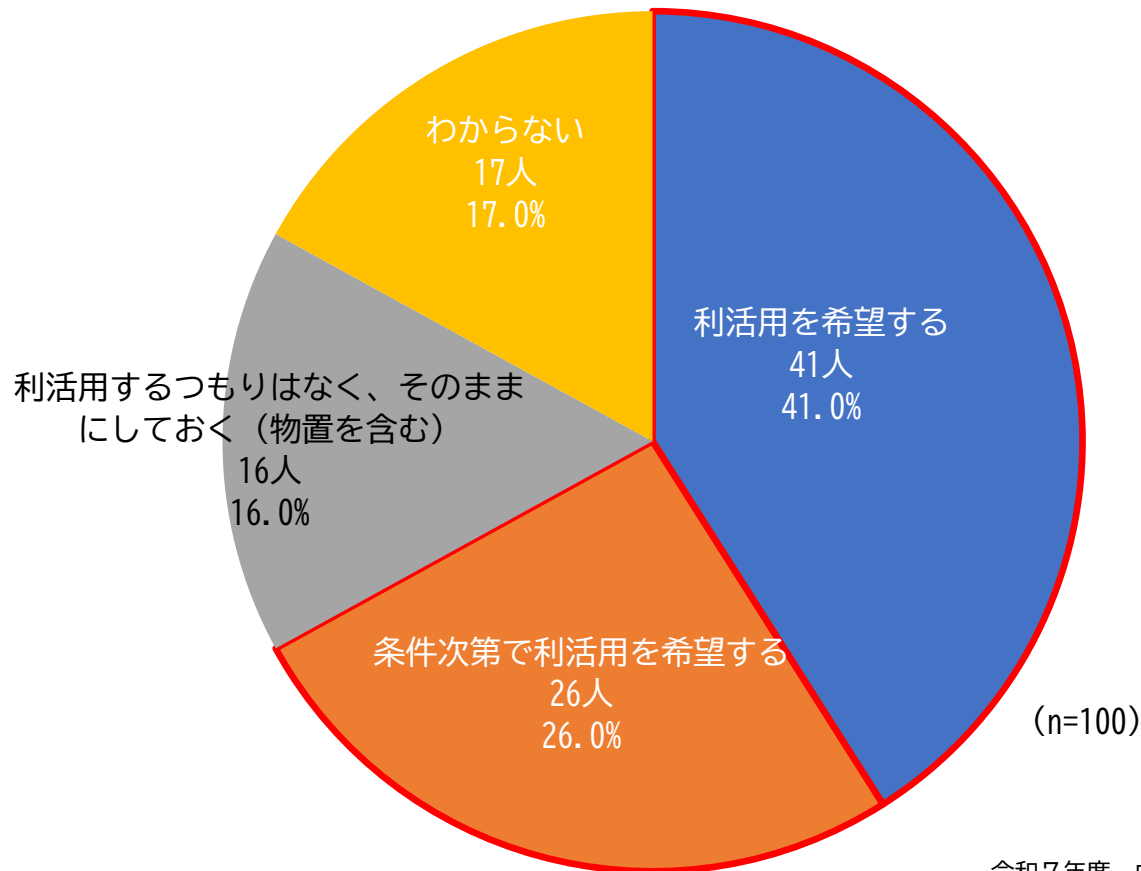
建築物の状態は、「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態である」が45人で半数近くを占めている。

「現在でも住める状態である」が29人となっており、比較的状态のよい建築物が多くなっている。



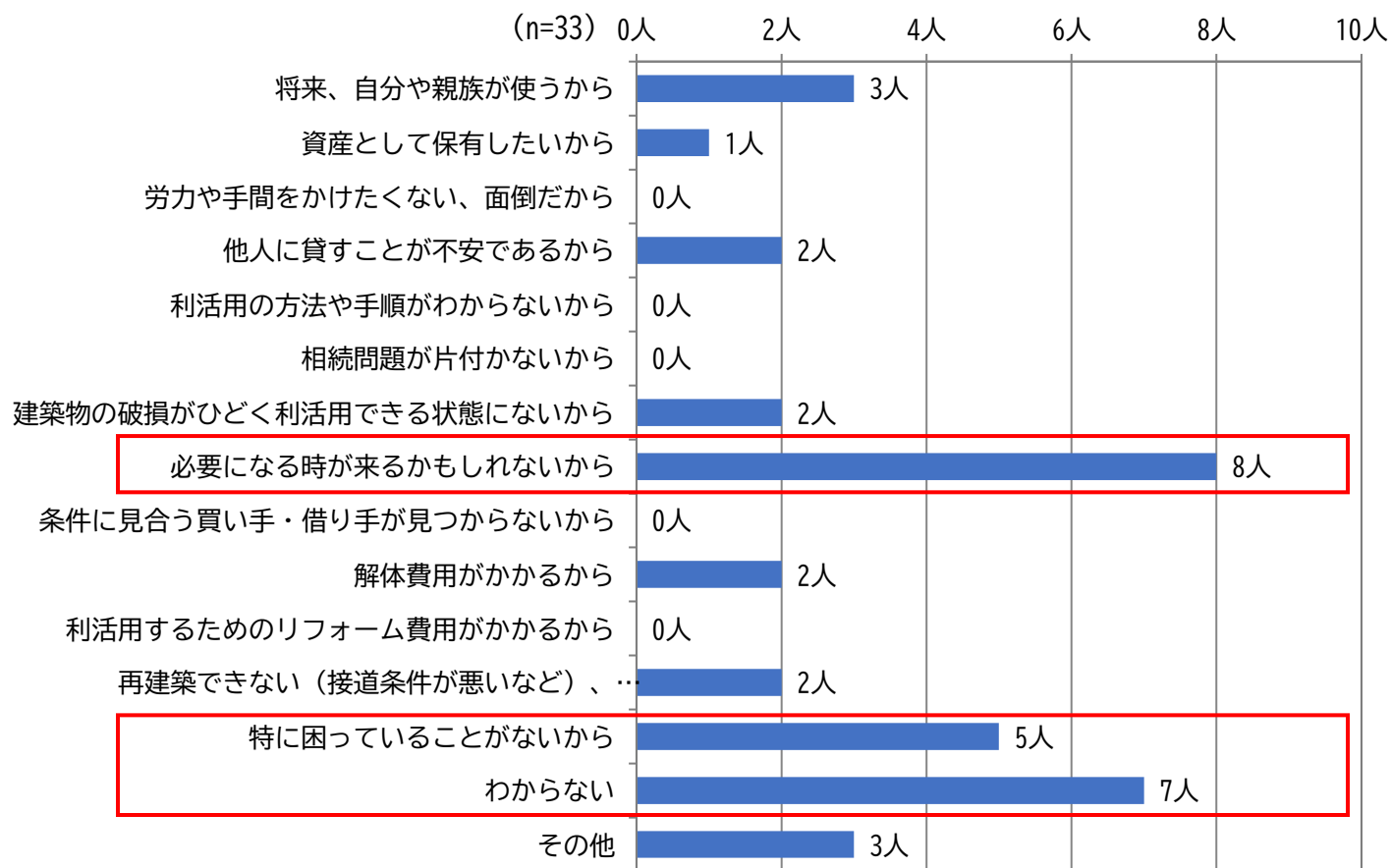
アンケート調査結果⑦ 建築物の利活用

「利活用を希望する」が41人（41.0%）で最も多く、次に多い「条件次第で利活用を希望する」の26人（26.0%）を含めると「利活用」の希望は67人（67.0%）になっている。



アンケート調査結果⑧ 利活用しない理由

利活用しない理由は、「必要になる時が来るかもしれない」が8人で最も多く、次いで「わからない」が7人、「特に困っていることがないから」が5人となっており、所有者に短期の利活用の選択肢や新しいアイデアを提供することが重要です。



アンケート調査結果⑨ 求める支援策

建築物の利活用・維持管理する上で求められる支援策は、「解体費用や改修費用の支援」が40人で最も多く、次いで「特に支援は必要ない」が23人、「わからない」が17人となっています。

「相談窓口の充実」16人(16.0%)、「耐震補強に係る費用の支援」14人(14.0%)や「解体・改修・造園等の施工業者の紹介」10人(10.0%)も比較的多くなっています。

