

中野区空家等実態調査

報告書

令和8年3月

中野区

【目 次】

1	調査の概要	1
1-1	調査の目的	1
1-2	調査対象範囲	1
1-3	調査対象建築物	1
1-4	調査期間	1
1-5	用語の定義	2
1-6	作業フロー	4
1-7	中野区の空家の状況（住宅・土地統計調査より）	5
1-8	「空家等」の定義	6
2	調査内容	8
2-1	事前準備	8
(1)	老朽危険度判定基準の策定	8
(2)	建築物に係る老朽危険度総合判定	13
(3)	その他・敷地等に係る老朽危険度総合判定	13
(4)	総合判定	14
(5)	その他の調査項目について	15
2-2	現地調査	16
(1)	一巡目調査	16
(2)	二巡目調査	16
2-3	所有者アンケート調査	18
(1)	所有者等調査	18
(2)	アンケート調査	18
2-4	空家等実態調査票の作成	18
3	調査結果	21
3-1	概要	21
3-2	空家等の状態分類	23
3-3	地区別の空き家の状況	24
(1)	地区別の老朽危険度総合判定の状況	24
(2)	地区別の空家等総数及び空き家率	24
(3)	地区別の管理状況	27
(4)	平成28年度調査との比較	34
(5)	平成28年度調査時の空家の現在の状況	36
3-4	空家等の状況	37
(1)	外構等	37

(2) 設備等	38
(3) 建築物	39
(4) 接道	40
(5) 建築年	41
3-5 空家等の老朽危険度の状況	42
(1) 老朽危険度の状況（総合判定）	42
(2) 建築物の傾斜	43
(3) 基礎	44
(4) 屋根ぶき材料	45
(5) 屋根の軒下	46
(6) 外壁	47
(7) 工作物等	48
(8) その他・敷地等の老朽危険度の状況	49
4 アンケート調査	51
4-1 調査概要	51
4-2 アンケート結果	52
(1) 建築物の所有状況	52
(2) 回答者と所有者の関係	53
(3) 所有者の年齢	54
(4) 建築物の利用状況	55
(5) 建築物の状態など	58
(6) 建築物の維持管理について	67
(7) 建築物の利活用について	72
(8) 空家対策について	81
(9) 所有者アンケート調査のまとめ	82
【資料編】	87

【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。

1 調査の概要

1-1 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、特定空家等解消に向けた早期対応とともに、空家等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「中野区空家等対策基本計画」を策定しました。

中野区空家等対策基本計画では、空家等の適切な管理促進に向けた対応を進めるとともに、空家等の発生を予防し、空家等を住宅ストックと捉えてその有効利用を促進することを目的とした施策を進めています。

また、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の三本柱での対応を強化した特措法の一部改定が令和5年（2023年）12月13日に施行され、新たに「管理不全空家等」という状態が設けられ、管理不全空家等と判断された空家等にも、自治体が指導・勧告できるようになりました。

このような背景のもと、本調査で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、空家等の解消に向けた取組や利活用を促進するための基礎資料として活用することを目的とします。

1-2 調査対象範囲

本調査における調査対象範囲は、中野区全域とします。

1-3 調査対象建築物

本調査における調査対象建築物は、戸建住宅、長屋・集合住宅及び併用住宅等とします。

1-4 調査期間

本調査における調査期間は以下のとおりです。

令和7年6月24日～令和8年3月24日

1－5 用語の定義

本調査における各用語の定義は、以下のとおりです。

■用語の定義

用語	定義
特定空家等	【特措法 第2条第2項】 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の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	【特措法 第13条第1項】 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	【特措法 第2条第1項】 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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

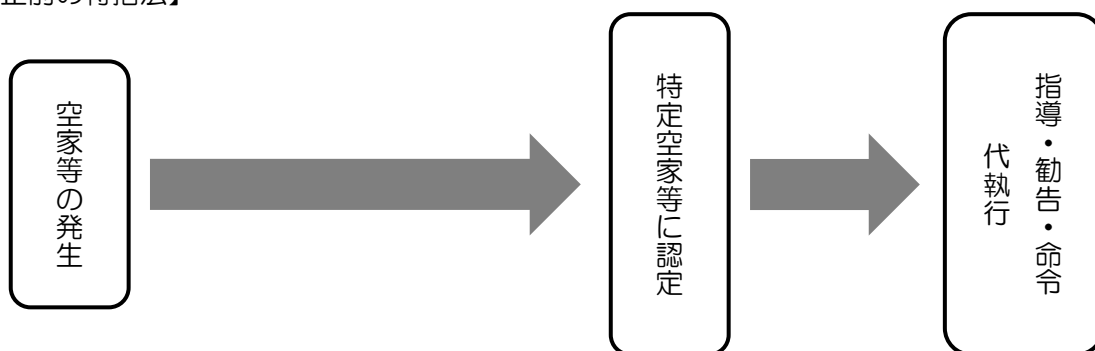
【特措法改正のポイント】

これまでの特措法では、特定空家等に認定された後の指導や勧告といった措置を中心に規定していました。

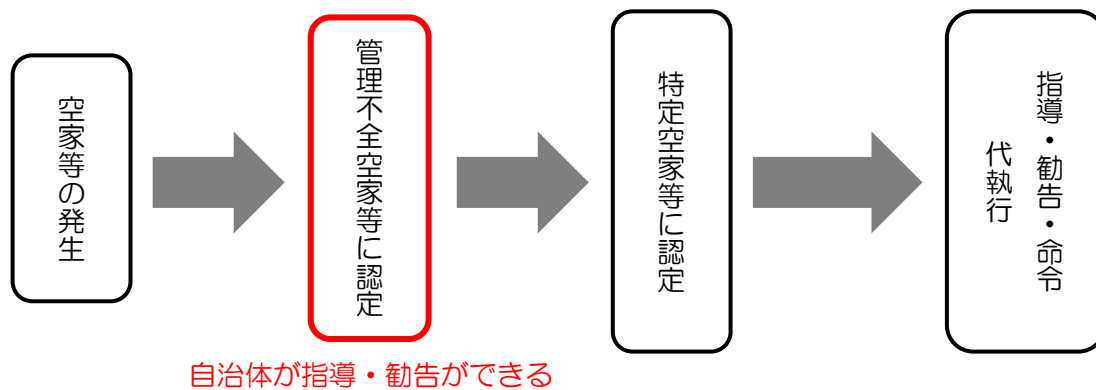
しかし、今後も空家等の増加が見込まれることから、今回の改正では、特定空家等への進行を未然に防止するために、新たに「管理不全空家等」という状態が設けられました。

なお、管理不全空家等とは、そのまま放置すると特定空家等の状態になる恐れがある空き家のことをいい、管理不全空家等と判断された空家等には、自治体が指導・勧告できるようになりました。

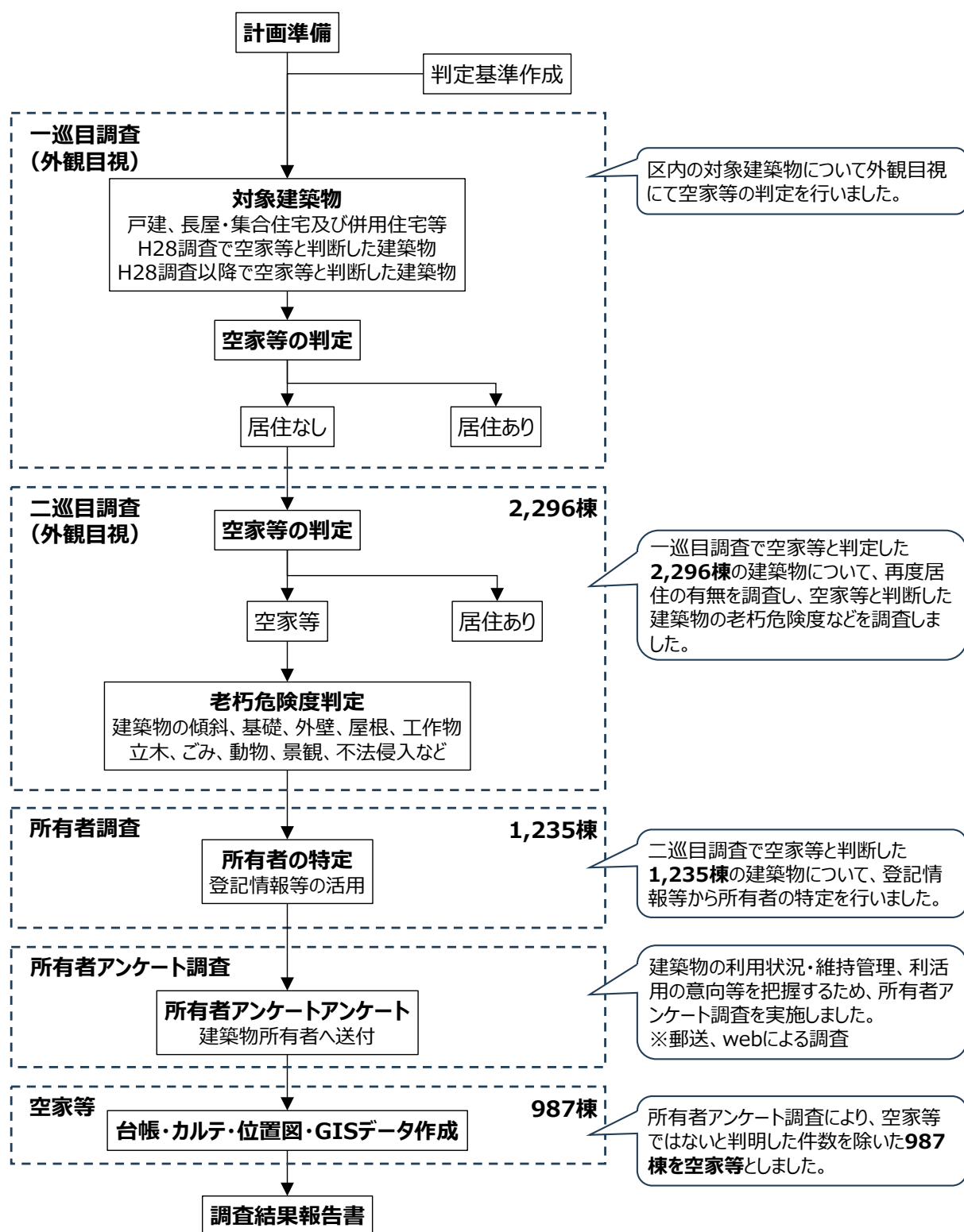
【改正前の特措法】



【改正後の特措法】



1-6 作業フロー



■作業フロー

1-7 中野区の空家の状況（住宅・土地統計調査より）

令和5年（2023年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本区の空家総数は、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戸となっています。

また、空家率は、平成20年（2008年）までは減少傾向となっていました。平成25年（2013年）では増加に転じ、全国、東京都水準よりも高くなりました。

平成30年（2018年）には、11.3%まで減少し、直近の令和5年（2023年）では、12.1%となっています。

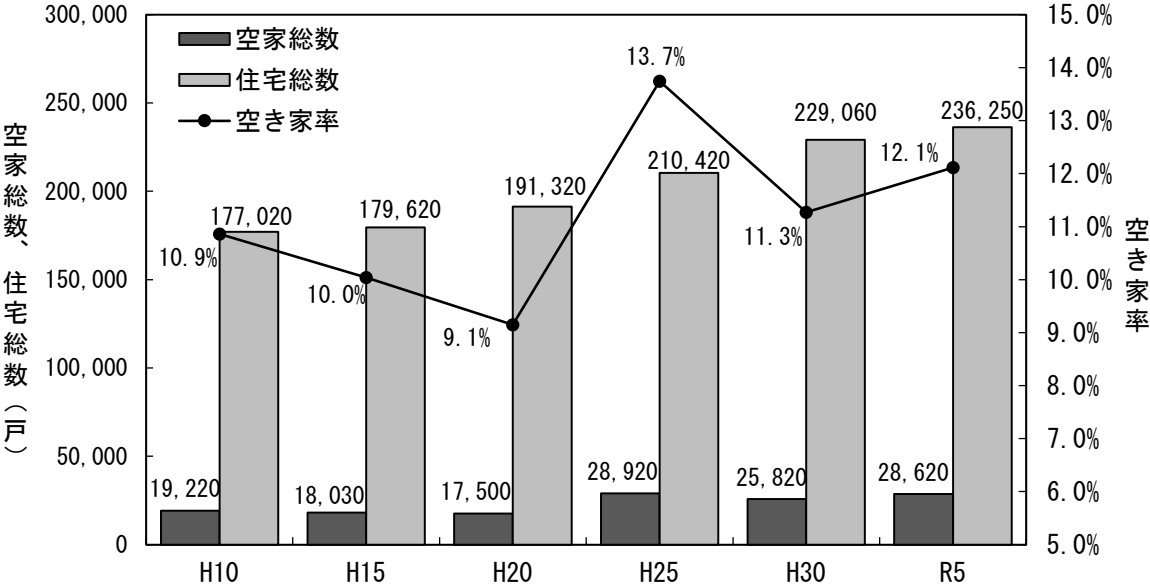
■中野区の空家数（住宅・土地統計調査）

（戸）

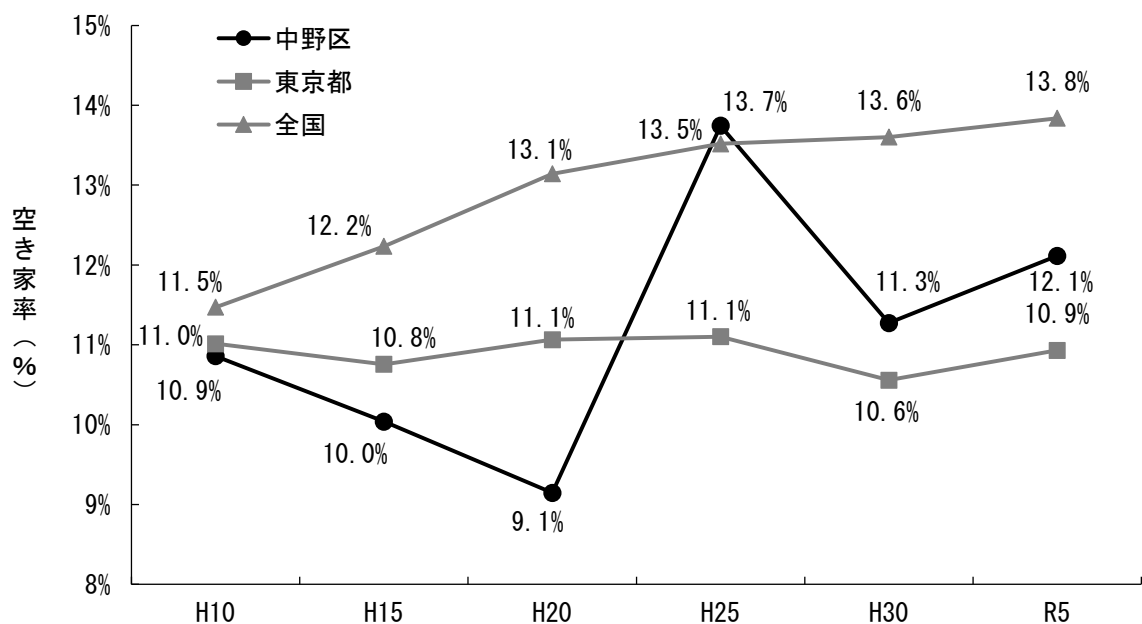
空き家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	150	20	20	—	120	110	20
賃貸用の住宅	24,690	160	130	30	24,530	8,590	15,950
売却用の住宅	1,860	80	80	—	1,790	370	1,410
その他の住宅	1,920	1,130	1,050	70	800	450	350
空き家総数	28,620	1,390	1,290	100	27,240	9,520	17,720

- 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がないもの、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りする人がいる住宅をいう。
- 4 その他の住宅とは、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。

出典：「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>）を加工して作成



■中野区の空家の推移



■中野区、東京、全国の空家率の推移

1－8 「空家等」の定義

特措法における「空家等」とは、「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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」と定義されています。

・「特措法」における「空家等」の定義

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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）（第二条 1 項）

・空家等の判断目安

調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

（空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針）

一方、「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空家」の定義は右図のとおり、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」となっています。

・住宅・土地統計調査の概要と調査方法

「住宅・土地統計調査」は、住生活基本法に基づき、総務省統計局が5年毎に行う統計調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況や、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に行われています。

調査の方法は、国勢調査の調査区域から調査対象となる約350万の住戸を無作為に抽出し、統計的に推定することで全国的な数値を算出しています。

・住宅・土地統計調査における「空家」の定義

住宅・土地統計調査における「空家」は、次の4区分となります。

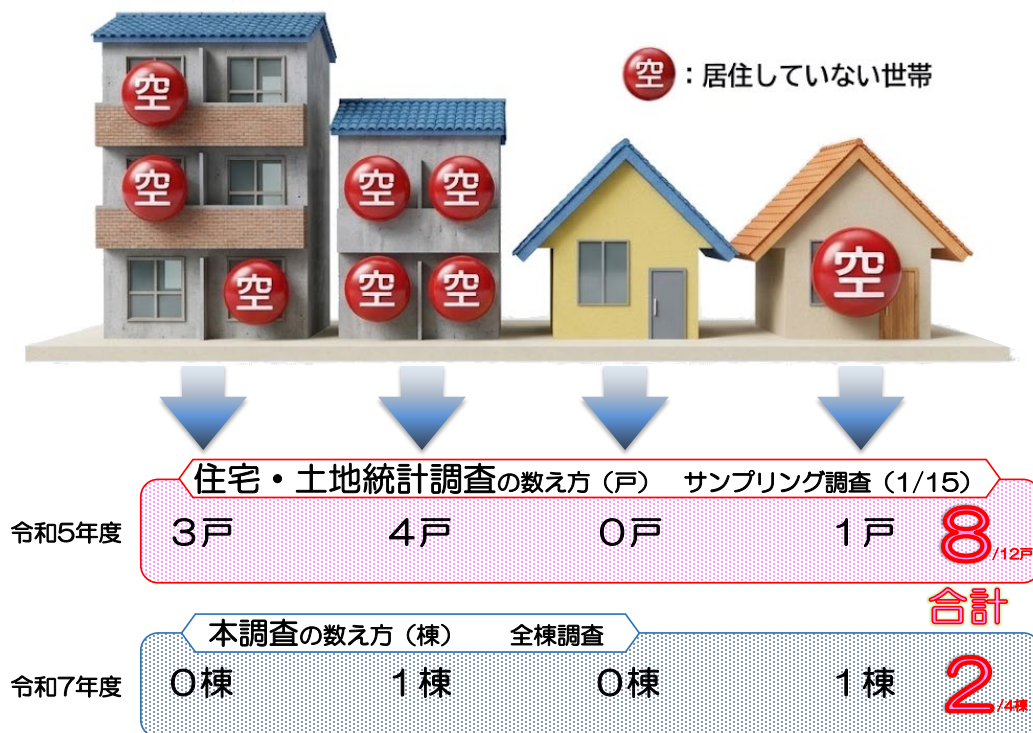
空家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養・などの目的で使用する住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

本調査における「空家等」は、特措法における定義と同様としました。

住宅・土地統計調査と本調査の違い

空家数の算出

空家数を、住宅・土地統計調査は戸数で数え、本調査は特措法と同様に棟数で数えています。



※特措法(平成27年5月)空家等の定義確定

■住宅・土地統計調査と本調査の違い

2 調査内容

2-1 事前準備

(1) 老朽危険度判定基準の策定

①空家等の判定基準

空家等の判定は、以下の項目を調査し、総合的に判断しました。

■空家等の判定項目

項目	主眼点	
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止措置の有無、表札の有無
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸の開閉、侵入防止措置の有無、カーテンの有無
	郵便受け	郵便物の放置の状況、郵便受けの塞ぎ
	電気メーター	電気の開閉
	ガスメーター	ガスの開閉、ガスボンベ設置の有無
	その他	洗濯物干し竿の有無、アンテナ設置の有無
敷地	敷地の状況	雑草・樹木の繁茂の状況
	動物	動物が棲みつきの状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	看板	転居等のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記事項

②老朽危険度判定基準

国が作成したガイドラインを参考に、区が対象建築物の老朽危険度を判定するための基準を定めました。建築物等の管理不全状態について、ガイドラインに沿って以下のよう分類しました。

分類Ⅰ：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

分類Ⅱ：そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

分類Ⅲ：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

分類Ⅳ：その他周辺の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

※特措法に定義される管理不全空家等及び特定空家等と同じ

分類Ⅰ「保安上」の項目では、「建築物の傾斜」、「基礎」、「屋根」、「外壁」、「工作物等」、「門・塀・屋外階段等」、「擁壁」、「立木」を調査項目とし、このうち建築物にかかる「建築物の傾斜」、「基礎」、「屋根」、「外壁」、「工作物等」については、4段階で調査としました。

また、建築物以外の調査項目「門・塀・屋外階段等」、「擁壁」、「立木」については、3段階での調査としました。

分類Ⅱ～Ⅳの項目では、「衛生上」「景観」「生活環境」の視点から調査項目を設定し、3段階の調査としました。

■状態分類ごとの調査項目

状態分類	区分	調査項目
分類Ⅰ	保安上	建築物の傾斜、基礎、屋根、外壁、工作物等、門・塀・屋外階段等、擁壁、立木
分類Ⅱ	衛生上	石綿、汚水等、害虫等、動物の糞尿等
分類Ⅲ	景観	景観、ごみ
分類Ⅳ	生活環境	汚水等による悪臭、不法侵入、立木による通行障害等、動物等による騒音、動物等の侵入

●建築物の老朽危険度判定（老朽危険度の状態分類「分類Ⅰ」）

＜調査項目＞5項目（屋根は屋根上部と軒下等に分けて調査しました。）

（ア）建築物の傾斜（全体）	分類Ⅰ
（イ）基礎の状況	分類Ⅰ
（ウ）屋根の状況①屋根上部	分類Ⅰ
屋根の状況②軒下等	分類Ⅰ
（エ）外壁の状況	分類Ⅰ
（オ）工作物等の状況	分類Ⅰ

＜調査方法＞

各調査項目についてA～Dの4段階で判定しました。また、各調査項目における判定項目の説明は「◆建築物の老朽危険度判定」基準のとおりです。

◆建築物の老朽危険度判定

		木造	非木造
(ア) 建築物の傾斜(全体)			
I	A	傾斜は認められない	
	B	一部にたわみがみられる(構造部材・屋根の破損、変形、腐朽、蟻害、腐食等)	
	C	全体的にたわみがみられる(構造部材・屋根の破損、変形、腐朽、蟻害、腐食等) 雨水侵入の痕跡がみられる	
	D	建築物に著しい傾斜がみられ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)(著しい構造部材・屋根の破損、変形、腐朽、蟻害、腐食等)	
(イ) 基礎の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	一部にひび割れが発生している	
	C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ(木造)	基礎にひび割れが目立つ(非木造)
	D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい(木造)	
(ウ) 屋根の状況①屋根上部(瓦等)の飛散・落下			
I	A	異常は認められない	
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
	C	屋根ぶき材料に多少の破損、脱落がある又は軒がたれ下がっている(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じている)(雨水侵入の痕跡)	
	D	屋根ぶき材料に著しい破損又は腐食がある (著しい雨水侵入の痕跡)	
(ウ) 屋根の状況②軒下等の飛散・落下			
I	A	異常は認められない	
	B	軒の裏板、たる木等の一部にずれがある	
	C	軒の裏板、たる木等の一部に脱落がある(雨水侵入の痕跡)	
	D	軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落している(著しい雨水侵入の痕跡)	
(エ) 外壁の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない(木造)	一部にひび割れが発生している(非木造)
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している(木造)	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している(非木造)
	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出している(木造) 壁を貫通する穴を生じている(木造)	ひび割れが著しい・崩落している(非木造)
(オ) 工作物等の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食している(落下等の危険なし)	
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が破損又は腐食している(落下等の危険は少ない)	
	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が剥落、又は脱落、著しく腐食している(落下等の危険性が高い)	

●その他・敷地等の老朽危険度判定（老朽危険度の状態分類「分類Ⅰ～Ⅳ」）

＜調査項目＞14項目

（カ）門・塀・屋外階段等の状況	分類Ⅰ
（キ）擁壁の状況	分類Ⅰ
（ク）立木の状況①（倒壊）	分類Ⅰ
立木の状況②（飛散・落下）	分類Ⅰ
（ケ）石綿の飛散状況	分類Ⅱ
（コ）汚水等の流出状況	分類Ⅱ
（サ）害虫等の状況	分類Ⅱ
（シ）動物の糞尿等の状況	分類Ⅱ
（ス）景観の状況	分類Ⅲ
（セ）ごみ等の状況	分類Ⅲ
（ソ）汚水等による悪臭の発生	分類Ⅳ
（タ）不法侵入の発生	分類Ⅳ
（チ）立木による通行障害等の発生	分類Ⅳ
（ツ）動物等による騒音の発生	分類Ⅳ
（テ）動物等の侵入の発生	分類Ⅳ

＜調査方法＞

各調査項目について ab、c、d の 3 段階で判定しました。また、各調査項目における判定項目の説明は「◆その他・敷地等の老朽危険度判定」基準に記載のとおりです。

◆その他・敷地等の老朽危険度判定

(カ) 門・塀・屋外階段等の状況		
I	a,b	異常は認められない
	c	門、塀、屋外階段等にひび割れ、破損が生じているが、軽度な傾斜・崩壊となっている(構造部材の破損、腐朽等)
	d	門、塀、屋外階段等に著しいひび割れ、破損が生じ、著しく傾斜・崩壊している
(キ) 擁壁の状況		
I	a,b	異常は認められない
	c	擁壁に軽度なひびが生じている(水のしみ出し又は変状等)
	d	擁壁に著しいひびが生じている(一部の崩壊又は著しい土砂の流出)
(ク) 立木の状況①倒壊		
I	a,b	立木の傾斜や幹の腐朽等は認められない
	c	立木の伐採、補強がなされておらず、腐朽が生じている
	d	立木の倒壊のおそれのある著しい傾斜又は幹の腐朽が生じている
(ク) 立木の状況②飛散・落下		
I	a,b	大枝の脱落・飛散等は認められない
	c	立木の太枝の折れ又は腐朽が生じている
	d	著しい立木の太枝の折れ又は腐朽・飛散等が生じている
(ケ) 石綿の飛散状況		
II	a,b	石綿の問題はない
	c	吹付石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が見られる
	d	石綿の飛散の可能性が高い吹付石綿の露出又は石綿使用部材の破損等が見られる
(コ) 汚水等の流出状況		
II	a,b	排水施設(浄化槽含む。以下同じ)の破損はみられない
	c	排水設備が破損している
	d	排水設備の破損により汚水等が流出している
(サ) 害虫等の状況		
II	a,b	ネズミやハエ・蚊等の発生はない
	c	多少のハエ・蚊等の発生はある(常態的な水たまりや多量の腐敗したごみが敷地内にある)
	d	多数のネズミやハエ・蚊等が発生し、近隣住民の日常生活に支障がある
(シ) 動物の糞尿等の状況		
II	a,b	動物の糞尿その他の汚物はない
	c	動物の糞尿その他の汚物が少し見受けられる(常態的な動物の棲みつき)
	d	動物の糞尿その他の汚物が多量に放置されている
(ス) 景観の状況		
III	a,b	屋根ふき材、外壁材等の色褪せ、落書き、破損又は汚損等みられない
	c	屋根ふき材、外壁材等の色褪せ、落書き、破損又は汚損等みられる
	d	屋根ふき材、外壁材等の著しい色褪せ、落書き、破損又は汚損等みられる
(セ) ごみの状況		
III	a,b	敷地内にごみ等の散乱、放置、投棄なし
	c	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積みしたごみ等が敷地等に認められる
	d	敷地内にごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されている
(ソ) 汚水等による悪臭の発生		
IV	a,b	排水施設(浄化槽含む。以下同じ)の破損による悪臭の発生はない
	c	排水設備の破損等又は封水切れ等が発生している
	d	排水設備からの汚水等の流出により悪臭等が発生している
(タ) 不法侵入の発生		
IV	a,b	建物又は敷地内に不特定の者が入ることはできない
	c	建物又は敷地内に不特定の者が侵入可能(一部の窓ガラスの割れ等)
	d	建物又は敷地内に不特定の者が容易に侵入可能(扉、窓等が無施錠、破損等)
(チ) 立木による通行障害等の発生		
IV	a,b	立木による周囲の建築物の破損、はみだしによる通行の妨げ等はない
	c	立木の一部が道路等にはみ出しているが、歩行者等の通行に問題はない
	d	立木による周囲の建築物の破損、道路等へのはみ出しにより歩行者等の通行を妨げている
(ツ) 動物等による騒音の発生		
IV	a,b	獣・鳥等は見受けられない
	c	空家に棲みついた動物の鳴き声その他の音が多少発生している
	d	空家に棲みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している
(テ) 動物等の侵入の発生		
IV	a,b	獣・鳥等は見受けられない
	c	駆除等がなされておらず、状態的な動物等の棲みつきが敷地内に認められる
	d	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

(2) 建築物に係る老朽危険度総合判定

建築物に係る老朽危険度総合判定基準は、分類Ⅰの項目（ア）～（オ）について、最も老朽危険度が高い判定を建築物に係る老朽危険度総合判定としました。

【例 1】		総合判定
建築物の老朽危険度判定		
(ア) 建築物の傾斜	A	
(イ) 基礎の状況	A	
(ウ) 屋根の状況	A	
(エ) 外壁の状況	A	
(オ) 工作物等の状況	A	

【例 2】		総合判定
建築物の老朽危険度判定		
(ア) 建築物の傾斜	A	
(イ) 基礎の状況	A	
(ウ) 屋根の状況	A	
(エ) 外壁の状況	C	
(オ) 工作物等の状況	D	

(3) その他・敷地等に係る老朽危険度総合判定

その他・敷地等に係る老朽危険度総合判定基準は、分類Ⅰ～Ⅳの項目（カ）～（ス）について、最も老朽危険度が高い判定をその他・敷地等に係る老朽危険度総合判定としました。

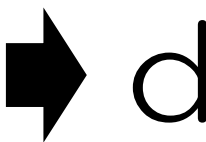
【例 1】

その他・敷地等の老朽危険度判定

総合判定

(カ) 門・塀の状況	ab
(キ) 擁壁の状況	ab
(ク) 立木の状況	ab
(ケ) 石綿の飛散状況	ab
(コ) 汚水等の流出状況	ab
(サ) 害虫等の状況	ab
(シ) 動物の糞尿等の状況	ab
(ス) 景観の状況	ab
(セ) ごみ等の状況	ab
(ソ) 汚水等による悪臭の発生	ab
(タ) 不法侵入の発生	ab
(チ) 立木による通行障害等の発生	ab
(ツ) 動物等による騒音の発生	ab
(テ) 動物等の侵入の発生	ab

 ab

【例 2】		総合判定
その他・敷地等の老朽危険度判定		
(カ) 門・塀の状況	ab	
(キ) 擁壁の状況	ab	
(ク) 立木の状況	c	
(ケ) 石綿の飛散状況	ab	
(コ) 汚水等の流出状況	ab	
(サ) 害虫等の状況	ab	
(シ) 動物の糞尿等の状況	ab	
(ス) 景観の状況	ab	
(セ) ごみ等の状況	c	
(ソ) 汚水等による悪臭の発生	d	
(タ) 不法侵入の発生	ab	
(チ) 立木による通行障害等の発生	c	
(ツ) 動物等による騒音の発生	ab	
(テ) 動物等の侵入の発生	ab	

(4) 総合判定

建築物及びその他・敷地等の老朽危険度判定結果から、空家等の老朽危険度総合判定を以下のように設定しました。

■空家等の老朽危険度 総合判定基準

		その他・敷地等に係る老朽危険度総合判定		
		ab	c	d
老朽危険度総合判定 建築物に係る	A	管理されている空家等	敷地等が 管理不全空家等レベル	敷地等が特定空家等レベル
	B	管理されている空家等	敷地等が 管理不全空家等レベル	敷地等が特定空家等レベル
	C	建築物が 管理不全空家等レベル	建築物と敷地等がともに 管理不全空家等レベル	敷地等が特定空家等レベル
	D	建築物が特定空家等レベル	建築物が特定空家等レベル	建築物と敷地等がともに 特定空家等レベル

■空家等の老朽危険度 総合判定基準

総合判定	説明	備考
A	小規模の修繕により再利用が可能（又は修繕がほとんど必要なく、そのまま再利用が可能）	空家等
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）	空家等
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）	管理不全空家等レベル
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）	特定空家等レベル

(5) その他の調査項目について

現地調査では、建物用途、構造、階数、接道要件（前面道路幅員、接道間口）について調査を実施しました。

なお、建築用途については、以下の表のとおり分類しました。

■建物用途分類表

戸建住宅	戸建住宅	
集合住宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舍、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウス等	
住商併用建築物	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗	
店舗	専用店舗（住宅を含まないもの）、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナ等	
事務所	営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、計算センター、医師会館等	
工場	右記の専用工場、専用作業所	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
住居併用工場	右記の併用工場、作業所併用住宅	
倉庫	自動車車庫、駐輪場（ただし、事務所・住宅に付属しているものは含まない。）、パーキングビル、バスターミナル、トラックターミナル（上屋又は事務所を伴うもの）、バス・タクシー・トラック車庫、倉庫、屋根付き資材置き場、流通センター、配送所等	
付属屋	主建築物に付属している築物（物置、蔵等）	
その他	上記以外のもの	

・建築物の主構造

建築物の構造については、木造・非木造を目視にて確認しました。

・建築物の階数

建築物の階数については、当該建築物の地上階を目視にて確認しました。

・接道の有無

接道の有無については、当該建築物の接道状況（前面道路幅員、接道間口）を目視にて確認しました。

2-2 現地調査

(1) 一巡目調査

一巡目調査では、調査範囲内の全建物を対象とし、外観目視にて空家等の判定を行いました。

空家等の判定項目を参考に総合的に居住の有無を判断し、空家等と判定した場合は、携行しているタブレット端末に入力しました。調査期間は下記のとおりです。

調査期間：令和7年（2025年）8月12日～令和7年（2025年）10月10日

(2) 二巡目調査

二巡目調査は、一巡目調査で空家等と判定した建築物のデータ（位置情報含む）をタブレット端末に搭載し、このタブレット端末を利用して実施しました。

調査期間：令和7年（2025年）10月1日～令和7年（2025年）11月25日

一巡目調査で空家等と判定した調査員とは別の調査員が、再度、空家等（居住の有無）の判定を行った後、空家等と判定された建築物について、老朽危険度の判定基準を基に項目ごとの判定を行い、建築物の主用途、主構造、階数、接道についても現地で確認を行いました。

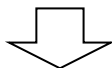
また、対象建築物の外観全景写真を原則、公道または敷地外から撮影するとともに、外部の破損箇所等老朽状況が明瞭にわかるように撮影を行いました。

なお、撮影時は近隣住民及び個人が撮影されないよう留意しました。

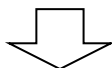
■二巡目調査の進め方

①一巡目で空家等と判定した建築物について、再度空家等（居住の有無）の判定を行った。

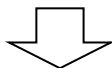
・居住なし → ②へ進む ・居住ありの場合 → 調査終了



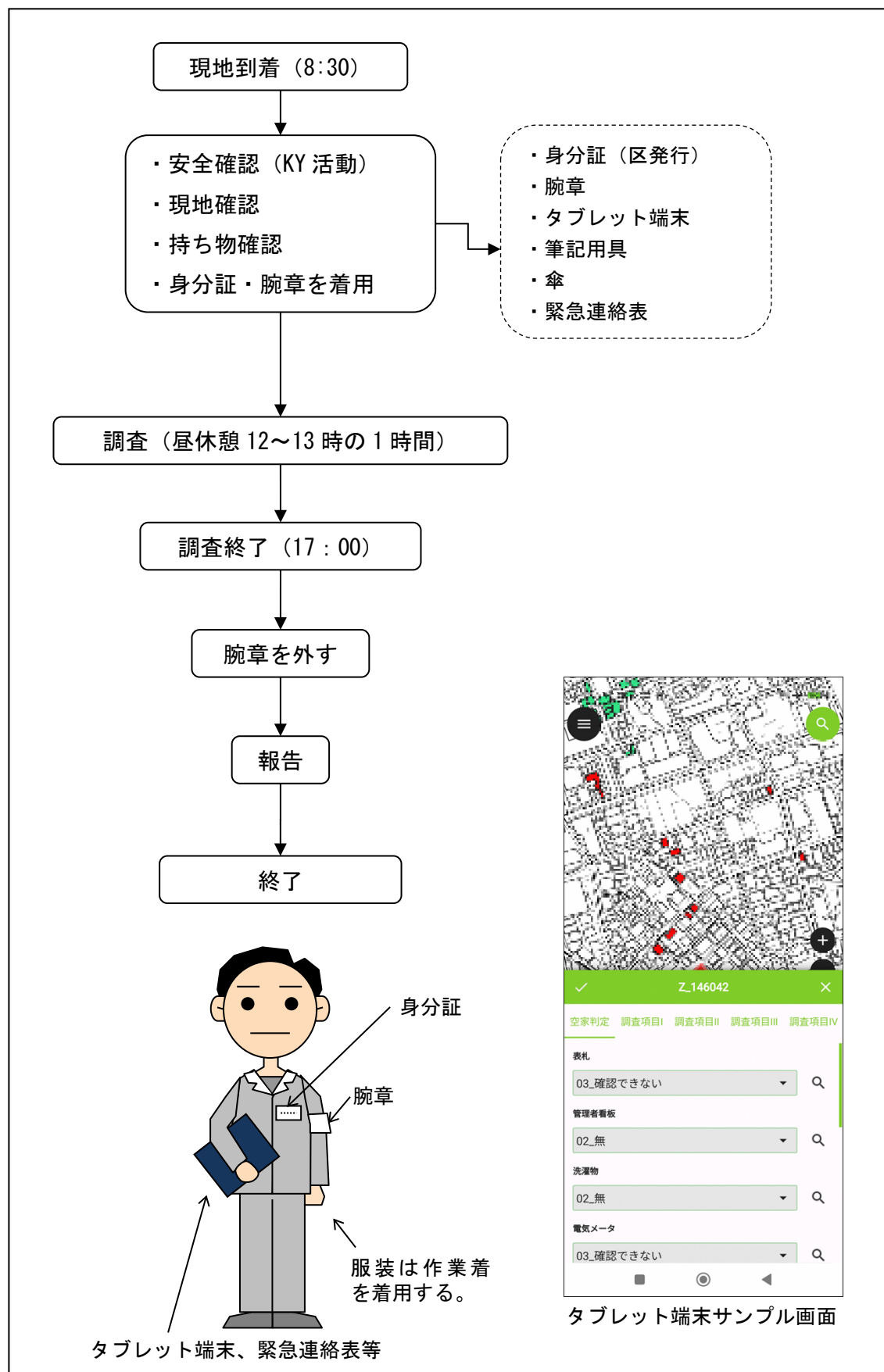
②不適切管理度合基準の状況、主用途、主構造、階数について調査を実施した。



③対象建築物の写真撮影を原則、公道または敷地外から行った。



④調査を終了。以下、①～④の繰り返し。



■現地調査フロー

2-3 所有者アンケート調査

(1) 所有者等調査

二巡目調査で空家等と判定した建築物については、特措法第10条に基づき、登記情報から所有者等の特定を行いました。

(2) アンケート調査

①アンケートの概要

アンケートは、今後の空家等対策を促進していくための基礎資料とするため、所有者へ現状の維持管理や困っていること、さらには今後の予定、利活用への意向等について、郵送及びwebによるアンケート調査を行いました。

②アンケート調査期間

アンケート調査期間：

令和7年（2025年）12月16日～令和8年（2026年）1月15日

③アンケート内容

郵送したアンケート調査票は資料編に示します。

2-4 空家等実態調査票の作成

現地調査で空家等と判定した建築物については、現地調査の結果と、所有者等調査の結果、アンケート調査の回収の有無等を、空き家実態調査票にとりまとめるとともに、GISにて位置データを整理しました。

令和7年度 中野区 空家等実態調査 調査票

ID			アンケート				調査年月	
老朽危険度	総合	建築物	その他・敷地等	居住判定	住所			
					地番			
状態分類	Ⅰ 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							—
	Ⅱ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態							—
	Ⅲ 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							—
	Ⅳ その他周辺の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							—
建物用途				構造			階数	築年
接道要件	前面道路幅員			接道間口				

◆空家の判定項目

表札		電気メーター		郵便受け	
管理者看板		ガスメーター		雑草の繁茂	
洗濯物		雨戸		侵入防止	
車庫・駐車場		カーテン		コンクリートブロック塀	

◆所有者情報

氏名			
住所			

◆写真

写真1	写真2

◆老朽危険度判定

建築物	I	(ア)建築物の傾斜		
	I	(イ)基礎の状況		
	I	(ウ)屋根の状況① 屋根上部		
	I	(ウ)屋根の状況② 軒下		
	I	(エ)外壁の状況		
	I	(オ)工作物等の状況		
その他・敷地等	I	(カ)門・塀の状況		
	I	(キ)擁壁の状況		
	I	(ク)立木の状況①倒壊		
	I	(ク)立木の状況②飛散・落下		
	II	(ケ)石綿の飛散状況		
	II	(コ)汚水等の流出状況		
	II	(サ)害虫等の状況		
	II	(シ)動物の糞尿等の状況		
	III	(ス)景観の状況		
	III	(セ)ごみ等の状況		
	IV	(ソ)汚水等による悪臭の発生		
	IV	(タ)不法侵入の発生		
	IV	(チ)立木による通行障害等の発生		
	IV	(ツ)動物等による騒音の発生		
IV	(テ)動物等の侵入の発生			

◆写真

写真 3		写真 4	
写真 5		写真 6	
写真 7		写真 8	
写真 9		写真 10	
写真 11		写真 12	
写真 13		写真 14	

3 調査結果

3-1 概要

現地調査及び所有者アンケートの結果、空家等総数は 987 棟でした。

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%）でした。

また、管理不全空家等レベルの空家等のうち、建築物に起因するものが 35 棟（3.5%）、敷地等に起因するものが 318 棟（32.2%）、建築物・敷地等ともに起因するものが 109 棟（11.0%）でした。

特定空家等レベルの空き家のうち、建築物に起因するものが 17 棟（1.7%）、敷地等に起因するものが 77 棟（7.8%）、建築物・敷地等ともに起因するものが 15 棟（1.5%）でした。

■空家等判定棟数

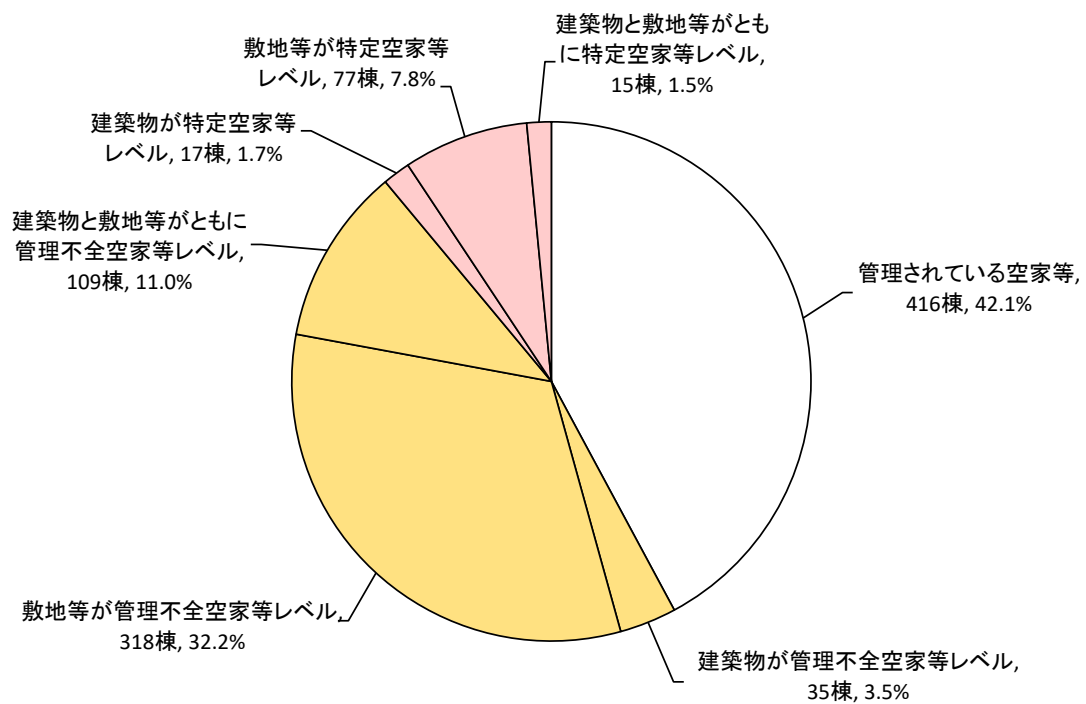
項目		その他・敷地等の老朽危険度					
		ab		c		d	
老朽建築物の危険度	A	管理されている空家等	238棟	敷地等が管理不全空家等レベル	140棟	敷地等が特定空家等レベル	16棟
	B	管理されている空家等	178棟	敷地等が管理不全空家等レベル	178棟	敷地等が特定空家等レベル	34棟
	C	建築物が管理不全空家等レベル	35棟	建築物と敷地等がともに管理不全空家等レベル	109棟	敷地等が特定空家等レベル	27棟
	D	建築物が特定空家等レベル	3棟	建築物が特定空家等レベル	14棟	建築物と敷地等がともに特定空家等レベル	15棟

■空家等判定棟数・割合

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	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%
	小計	462	46.8%
特定空家等レベル	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%
	小計	109	11.0%
空き家等総数		987	100.0%

※空家等の算出方法

二巡目調査で空家等と判断した 1,235 棟から、所有者アンケート調査により空家等ではないと判明した 244 棟、国又は地方公共団体が所有している 4 棟を除いた 987 棟を空家等としました。



■空家等判定棟数・割合 (n=987)

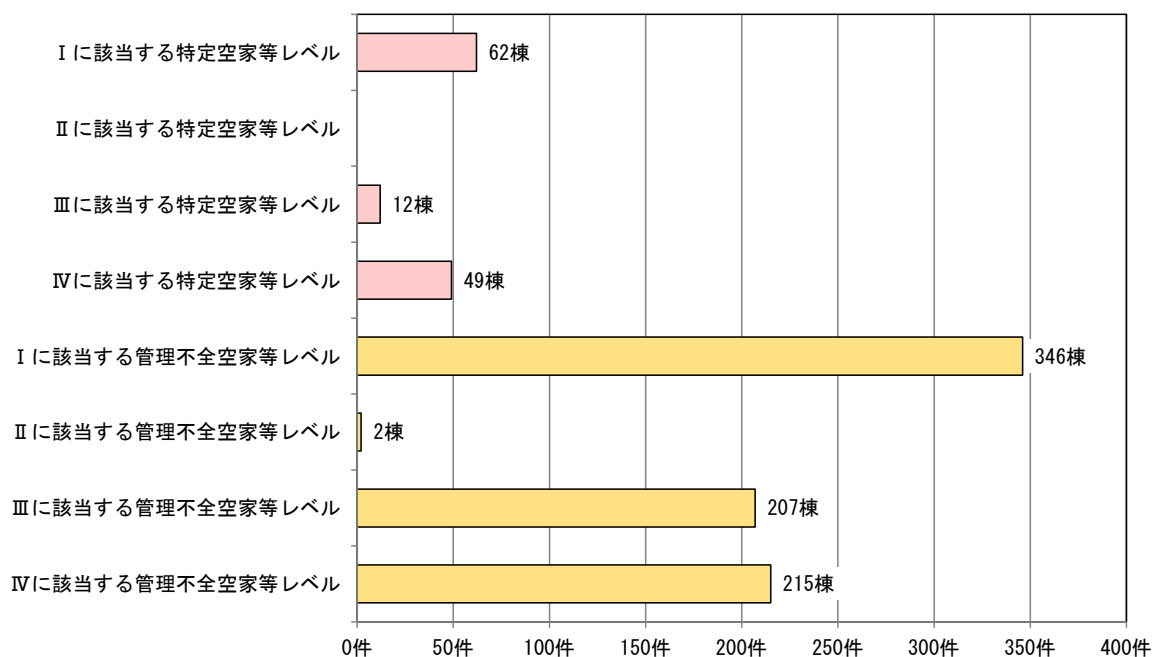
3-2 空家等の状態分類

空き家等の老朽危険度の状態分類のうち、特定空き家等レベルの空き家等は、「(Ⅰ) 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」が 62 棟、「(Ⅳ) その他周辺の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」が 49 棟、「(Ⅲ) 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」が 12 棟でした。

また、管理不全空き家等レベルの空き家は、「(Ⅰ) 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」が 346 棟、「(Ⅳ) その他周辺の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」が 215 棟、「(Ⅲ) 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」が 207 棟でした。

■老朽危険度の状態分類（ガイドラインより抜粋）

- Ⅰ 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
- Ⅱ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- Ⅲ 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
- Ⅳ その他周辺の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



※Ⅰ～Ⅳは重複して存在する場合があるため、合計は建物・敷地が不適切管理である空き等の数と合致しない。

■空き家等の状態（重複含む）

（特定空き家等レベル n=109、管理不全空き家等レベル n=462）

3-3 地区別の空き家の状況

(1) 地区別の老朽危険度総合判定の状況

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棟となっています。

また、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棟となっています。

このように、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ます。

(2) 地区別の空家等総数及び空き家率

地区別の空家等総数をみると、若宮が113棟で最も多く、次いで野方が76棟、上高田が72棟、中野、南台が67棟となっており、区の北西部に空家等の多い地区が比較的多くなっています。

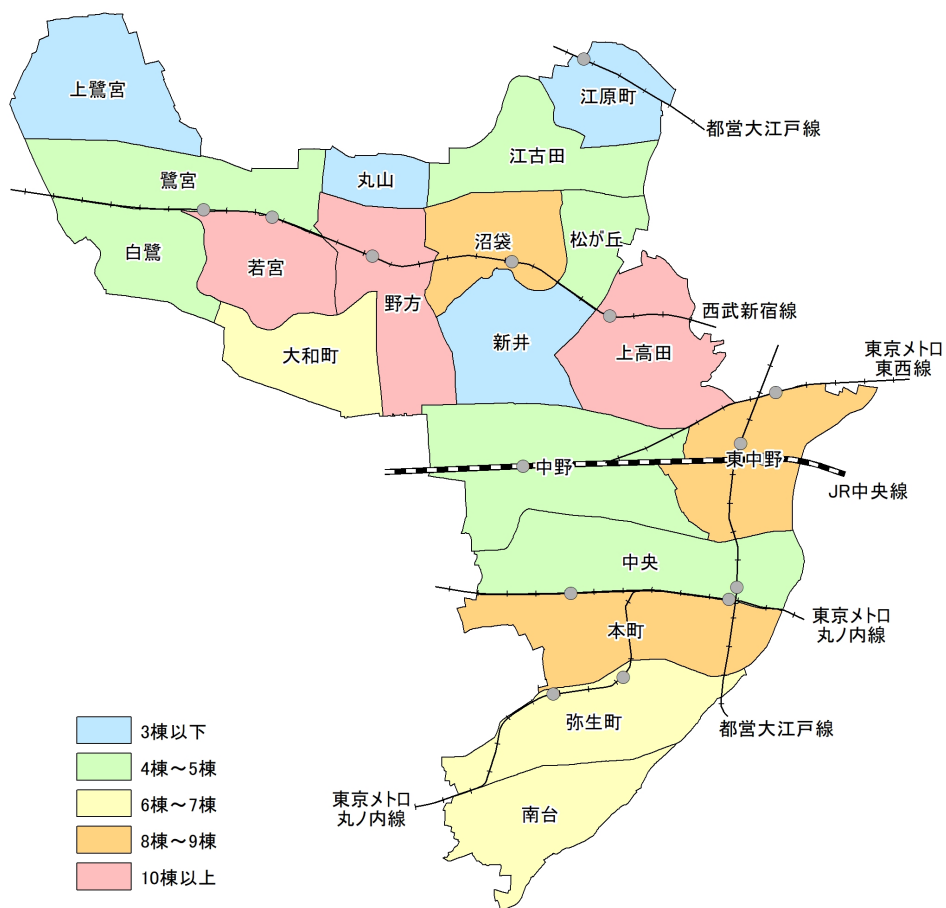
また、空き家率をみると、若宮が3.24%で最も多く、次いで、白鷺が2.53%、沼袋が1.95%、上鷺宮が1.86%となっており、区の北西部に空き家率が高い地区が比較的多くなっています。

■地区別の空家等の状況

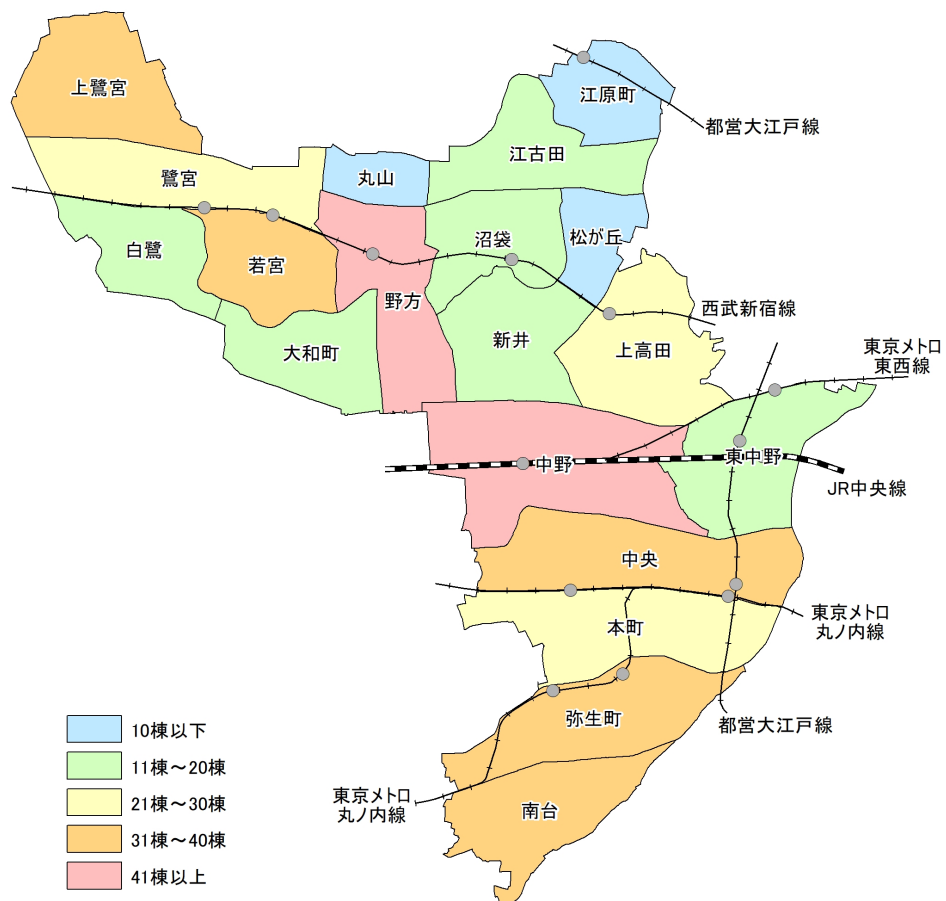
地区名	①	②	③	④	⑤	⑥
	空家等	D判定 特定空家等 レベル	C判定 管理不全空 家等 レベル	空家等 総数	調査対象 建物棟数※	空家率 (%) (④/⑤)
南台	29	5	33	67	4,074	1.64%
弥生町	20	8	31	59	3,961	1.49%
本町	15	8	26	49	4,942	0.99%
中央	18	4	36	58	5,132	1.13%
東中野	21	7	19	47	3,533	1.33%
中野	22	5	40	67	5,132	1.31%
上高田	33	13	26	72	4,627	1.56%
新井	9	1	15	25	3,016	0.83%
沼袋	40	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%

上位3地区：■表示

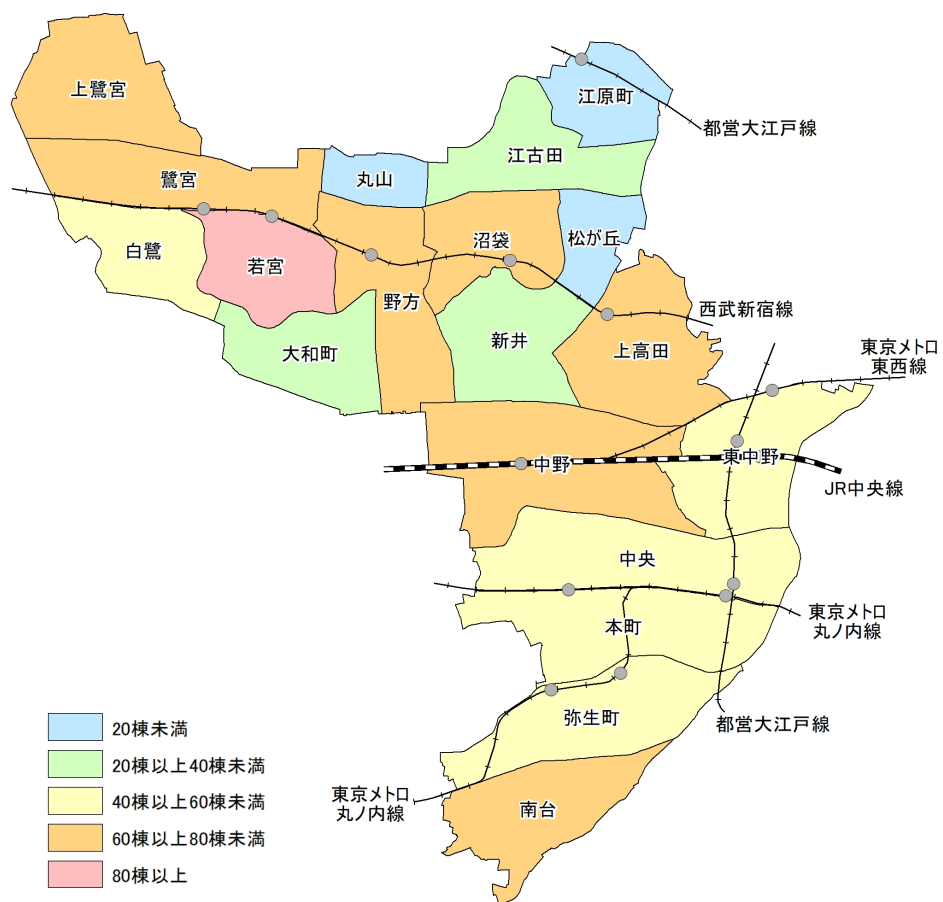
※「東京の土地利用 令和3年東京都区部」より



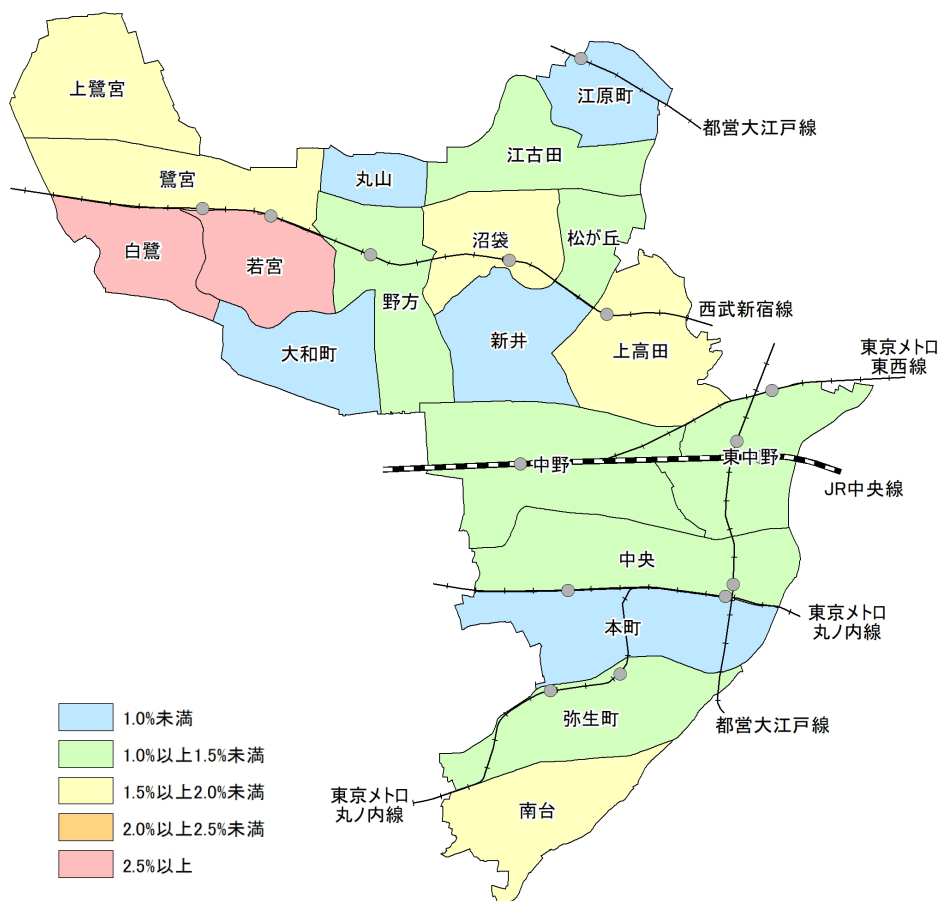
■地区別のD判定（特定空家等レベル）の空家等数



■地区別のC判定（管理不全空家等レベル）の空家等数



■地区別の空家等総数



■地区別の空家率

(3) 地区別の管理状況

①建築物の管理状況

地区別の建築物の管理状況をみると、D判定では沼袋、野方が5棟で最も多く、次いで弥生町、上高田、若宮が3棟となりました。

また、C判定では中央が21棟で最も多く、次いで野方が18棟、南台、本町、中野が14棟となりました。

■地区別の建築物の管理状況

(棟)

地区名	建築物の 老朽危険度判定				空き家 総数
	A	B	C	D	
南台	18	35	14	0	67
弥生町	19	25	12	3	59
本町	12	21	14	2	49
中央	10	27	21	0	58
東中野	24	19	2	2	47
中野	27	25	14	1	67
上高田	23	36	10	3	72
新井	7	12	5	1	25
沼袋	35	19	7	5	66
松が丘	6	3	4	1	14
江原町	7	6	1	1	15
江古田	15	16	3	1	35
丸山	1	2	5	0	8
野方	23	30	18	5	76
大和町	9	14	11	2	36
若宮	64	37	9	3	113
白鷺	29	23	2	0	54
鷺宮	30	21	10	2	63
上鷺宮	35	19	9	0	63
総計	394	390	171	32	987

上位3地区：■表示

②その他・敷地等の管理状況

地区別のその他・敷地等の管理状況をみると、d判定では、上高田が10棟で最も多く、次いで野方、若宮が9棟となりました。

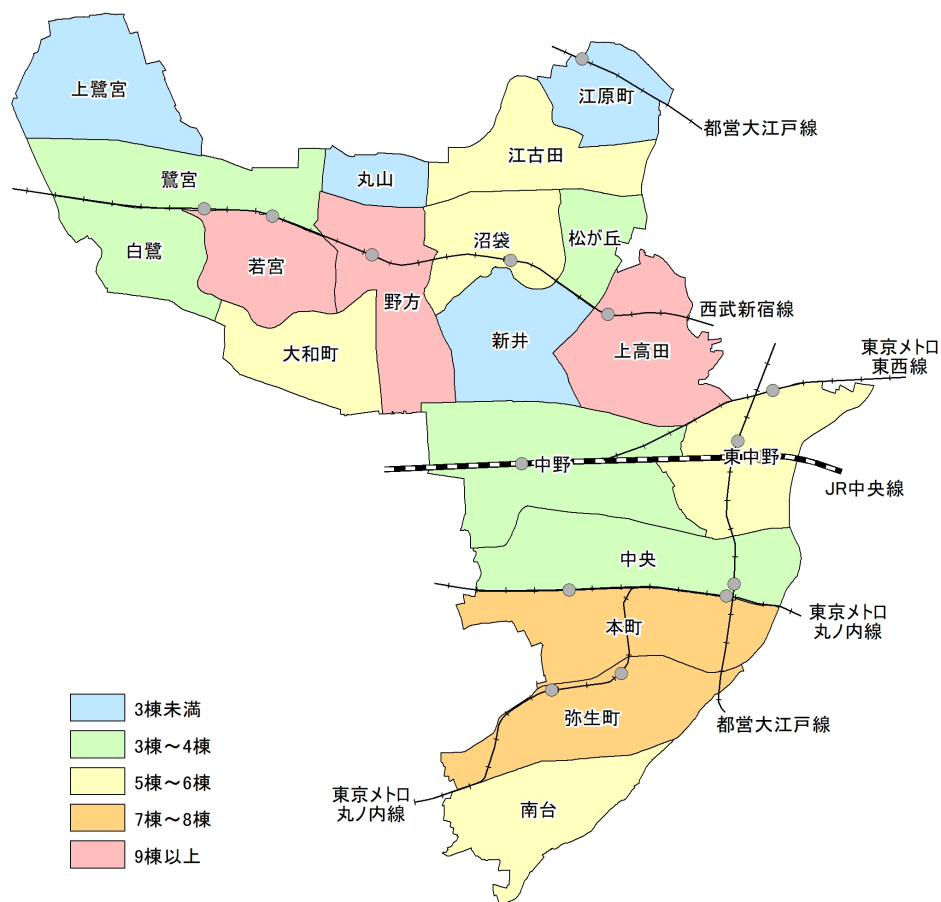
また、c判定では、中野、野方が41棟で最も多く、次いで若宮が37棟となりました。

■地区別のその他・敷地等の管理状況

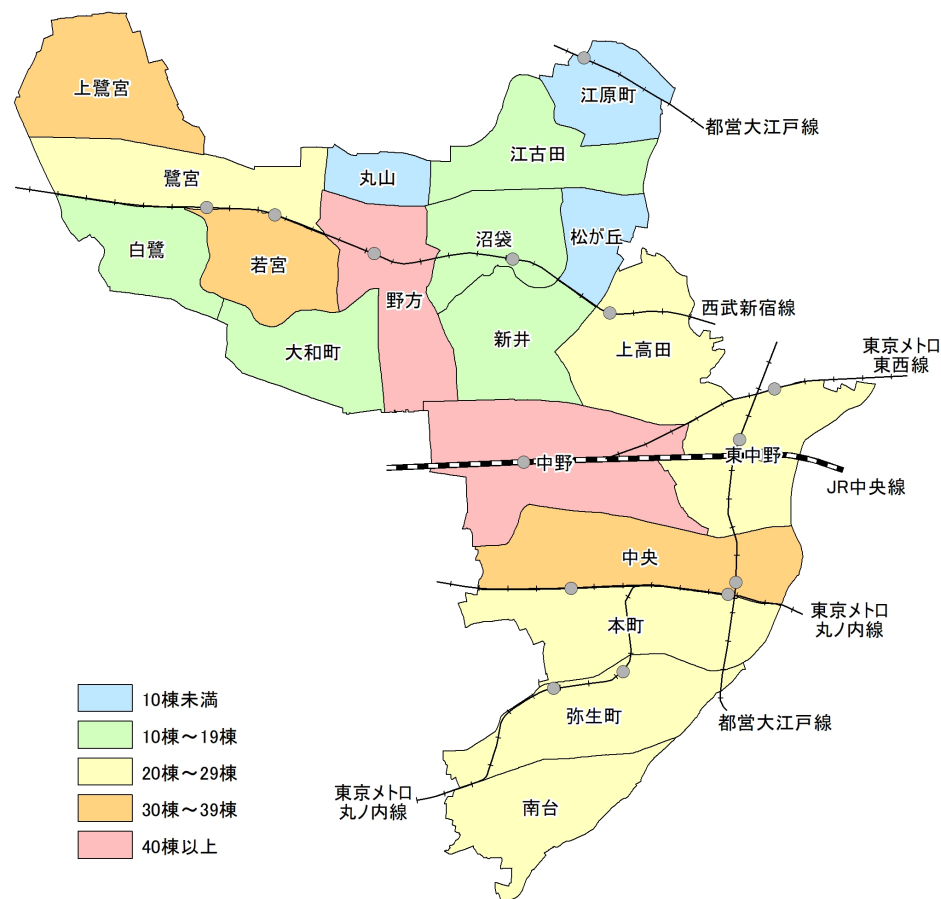
(棟)

地区名	その他・敷地等の 老朽危険度判定			空家等 総数
	ab	c	d	
南台	33	29	5	67
弥生町	25	27	7	59
本町	18	24	7	49
中央	21	33	4	58
東中野	21	20	6	47
中野	22	41	4	67
上高田	34	28	10	72
新井	10	15	0	25
沼袋	44	16	6	66
松が丘	3	7	4	14
江原町	5	8	2	15
江古田	17	13	5	35
丸山	2	5	1	8
野方	26	41	9	76
大和町	13	17	6	36
若宮	67	37	9	113
白鷺	32	19	3	54
鷺宮	34	26	3	63
上鷺宮	27	35	1	63
総計	454	441	92	987

上位3地区：表示



■地区別のその他・敷地等の管理状況（D判定）



■地区別のその他・敷地等の管理状況（C判定）

③建築物およびその他・敷地の管理状況

建築物の老朽危険度で D 判定、かつその他・敷地等の老朽危険度が d 判定の地区は、野方が 3 棟で最も多く、次いで弥生町、沼袋、大和町が 2 棟となりました。

建築物の老朽危険度で D 判定、かつその他・敷地等の老朽危険度が c 判定の地区は、上高田、沼袋、若宮、鷺宮が 2 棟と最も多くなりました。

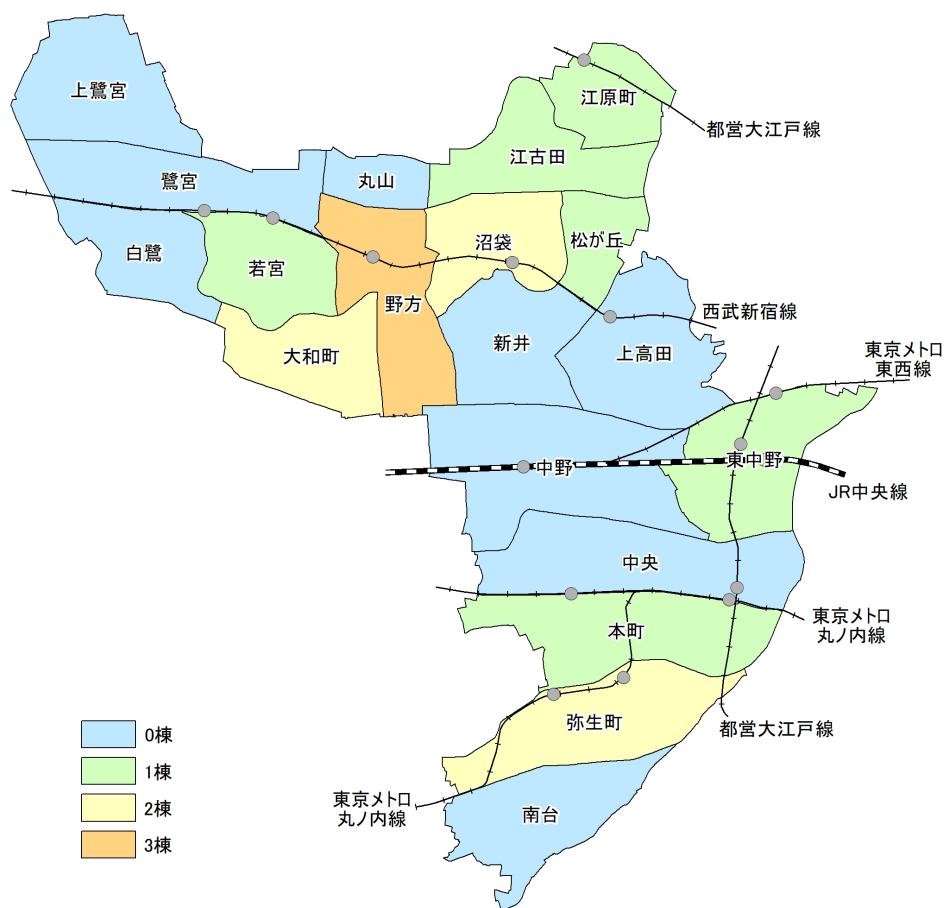
建築物の老朽危険度で C 判定、かつその他・敷地等の老朽危険度が d 判定の地区は、中央、野方が 4 棟で最も多く、次いで本町、中野が 3 棟となりました。

■地区別の建築物およびその他・敷地の管理状況

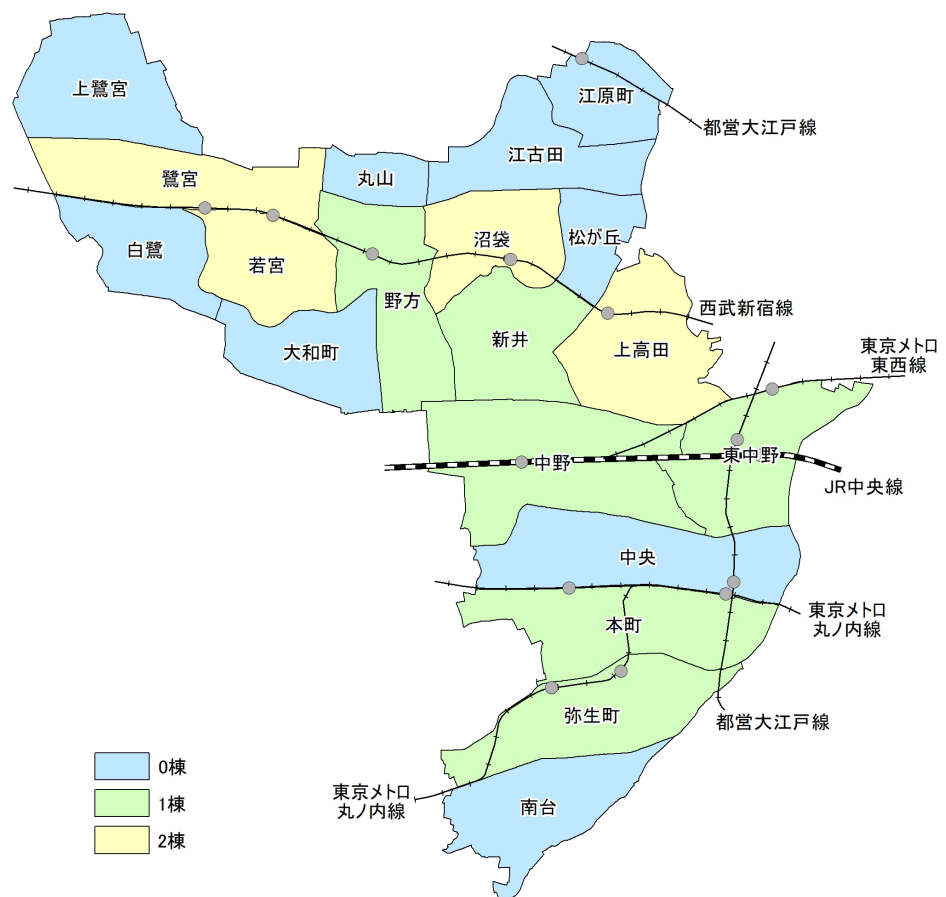
(棟)

地区名	建築物の老朽危険度判定																空家等 総数
	A				B				C				D				
	その他・敷地の 老朽危険度判定				その他・敷地の 老朽危険度判定				その他・敷地の 老朽危険度判定				その他・敷地の 老朽危険度判定				
	ab	c	d	計	ab	c	d	計	ab	c	d	計	ab	c	d	計	
南台	10	7	1	18	19	14	2	35	4	8	2	14	0	0	0	0	67
弥生町	9	8	2	19	11	13	1	25	5	5	2	12	0	1	2	3	59
本町	6	6	0	12	9	9	3	21	3	8	3	14	0	1	1	2	49
中央	4	6	0	10	14	13	0	27	3	14	4	21	0	0	0	0	58
東中野	15	7	2	24	6	10	3	19	0	2	0	2	0	1	1	2	47
中野	12	15	0	27	10	14	1	25	0	11	3	14	0	1	0	1	67
上高田	17	4	2	23	16	14	6	36	0	8	2	10	1	2	0	3	72
新井	5	2	0	7	4	8	0	12	1	4	0	5	0	1	0	1	25
沼袋	29	6	0	35	11	6	2	19	3	2	2	7	1	2	2	5	66
松が丘	3	3	0	6	0	2	1	3	0	2	2	4	0	0	1	1	14
江原町	4	3	0	7	1	4	1	6	0	1	0	1	0	0	1	1	15
江古田	10	4	1	15	5	8	3	16	2	1	0	3	0	0	1	1	35
丸山	1	0	0	1	0	2	0	2	1	3	1	5	0	0	0	0	8
野方	11	12	0	23	12	16	2	30	2	12	4	18	1	1	3	5	76
大和町	5	3	1	9	5	7	2	14	3	7	1	11	0	0	2	2	36
若宮	47	14	3	64	18	15	4	37	2	6	1	9	0	2	1	3	113
白鷺	18	10	1	29	13	8	2	23	1	1	0	2	0	0	0	0	54
鷺宮	17	11	2	30	13	7	1	21	4	6	0	10	0	2	0	2	63
上鷺宮	15	19	1	35	11	8	0	19	1	8	0	9	0	0	0	0	63
総計	238	140	16	394	178	178	34	390	35	109	27	171	3	14	15	32	987

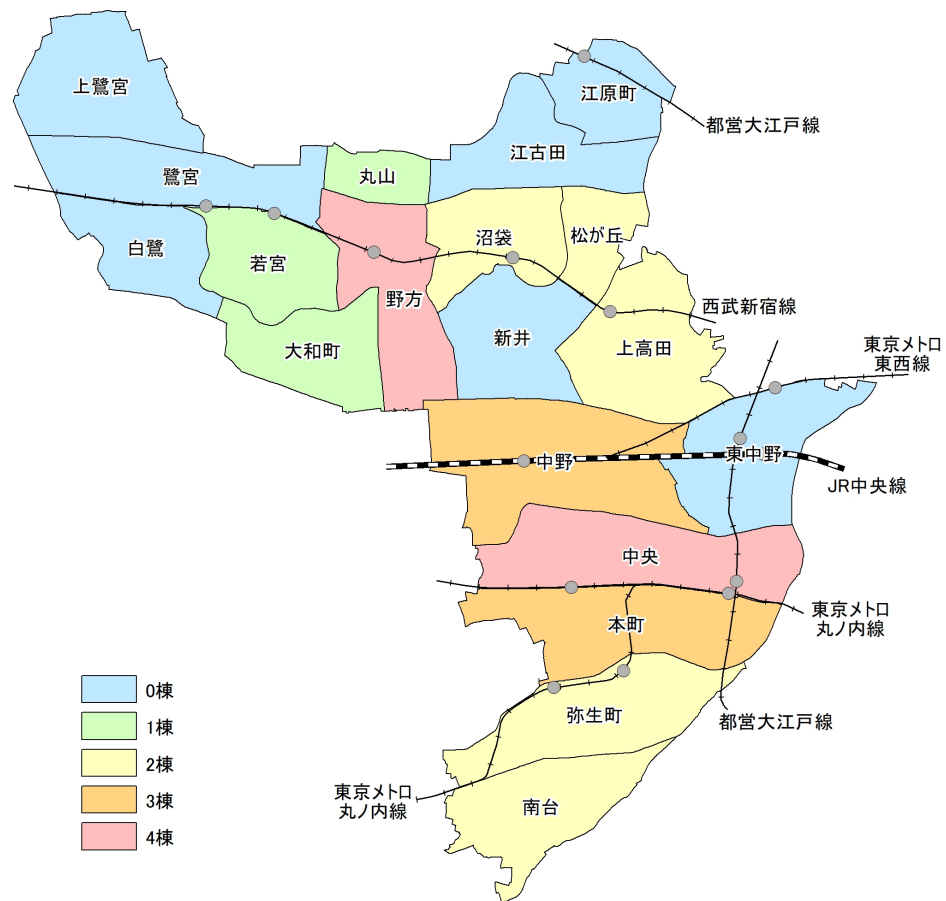
上位 3 地区 : ■ 表示



■地区別の建築物の老朽危険度でD判定、かつその他・敷地等の老朽危険度がd判定



■地区別の建築物の老朽危険度でD判定、かつその他・敷地等の老朽危険度がc判定



■地区別の建築物の老朽危険度でC判定、かつその他・敷地等の老朽危険度がd判定

(4) 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 年度調査では 852 棟でしたが、本調査では 987 棟と空家等が 135 棟（約 16%）増加していました。

また、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でしたが、本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りました。

老朽危険度をみると、平成 28 年度調査では D 判定が 78 棟でしたが、本調査では 32 棟となり 46 棟（約 59%）減少しています。

また、地区別にみると、上高田、沼袋、野方は平成 28 年度調査、本調査ともに D 判定が多い地区となっています。

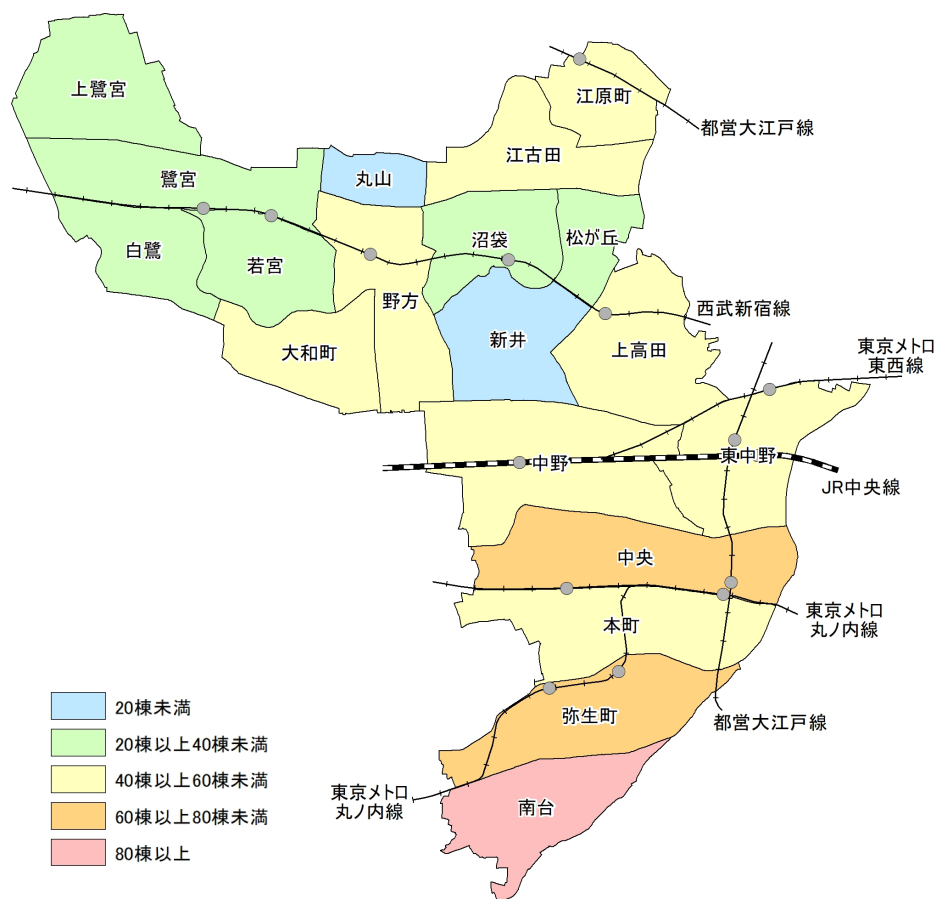
■平成28年度調査と本調査の比較

地区名	平成28年度調査					令和7年度調査				
	老朽・管理不全度				空家等 総数	建築物の 老朽危険度判定				空家等 総数
	A	B	C	D		A	B	C	D	
南台	46	40	33	2	121	18	35	14	0	67
弥生町	13	29	22	3	67	19	25	12	3	59
本町	10	16	19	6	51	12	21	14	2	49
中央	24	16	21	4	65	10	27	21	0	58
東中野	16	15	14	5	50	24	19	2	2	47
中野	9	9	27	5	50	27	25	14	1	67
上高田	14	13	24	6	57	23	36	10	3	72
新井	4	0	9	1	14	7	12	5	1	25
沼袋	10	7	14	6	37	35	19	7	5	66
松が丘	2	1	15	5	23	6	3	4	1	14
江原町	11	17	14	4	46	7	6	1	1	15
江古田	19	7	14	5	45	15	16	3	1	35
丸山	2	1	8	1	12	1	2	5	0	8
野方	15	22	12	6	55	23	30	18	5	76
大和町	11	8	22	4	45	9	14	11	2	36
若宮	10	8	11	2	31	64	37	9	3	113
白鷺	5	6	8	1	20	29	23	2	0	54
鷺宮	6	8	9	7	30	30	21	10	2	63
上鷺宮	6	6	16	5	33	35	19	9	0	63
総計	233	229	312	78	852	394	390	171	32	987

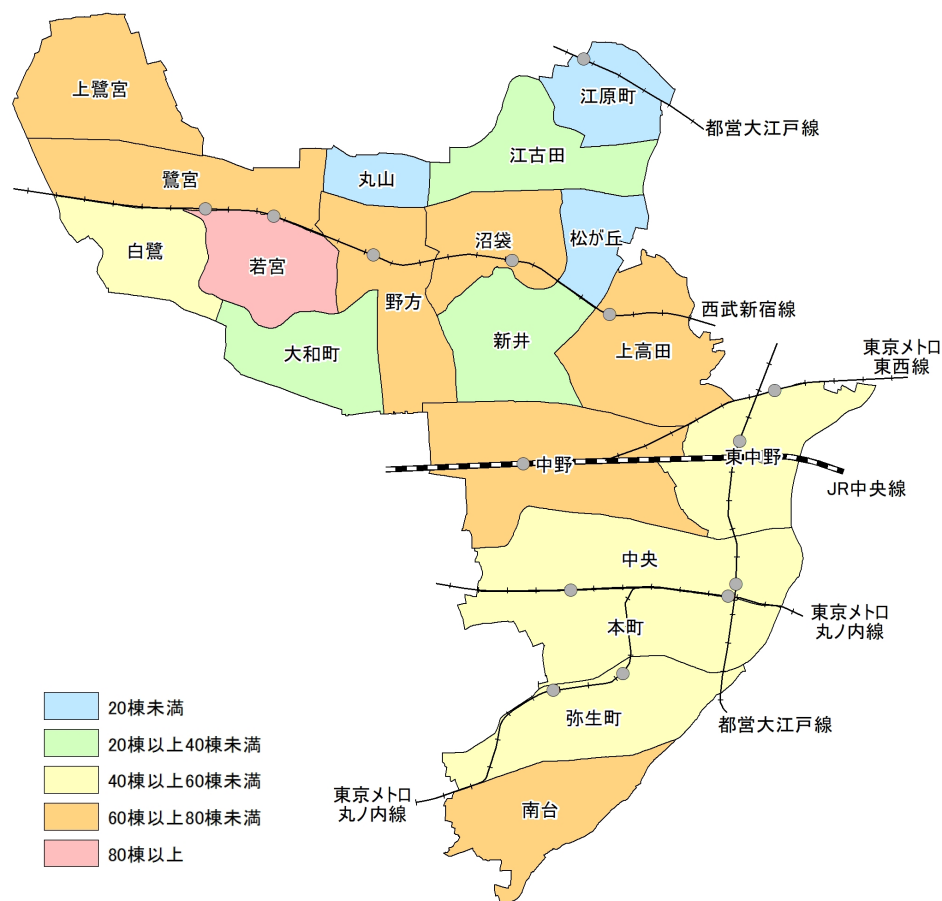
上位 3 地区：■表示

※平成 28 年度調査との老朽危険度の比較について

平成 28 年度調査における老朽・管理不全度 C, D 判定は、建築物の判定のみで判断したため、本調査と比較する場合は、建築物の老朽危険度判定と比較しました。



■平成28年度調査の空家等総数

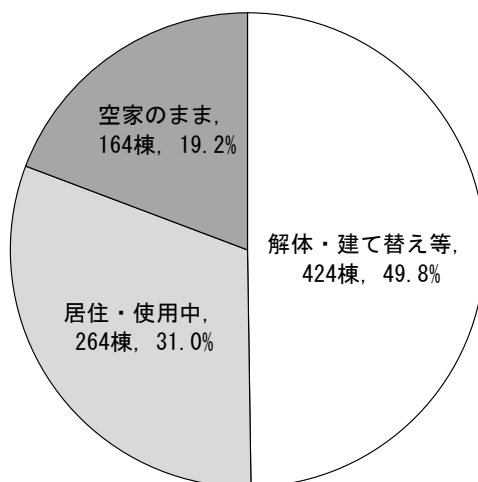


■本調査の空家等総数

(5) 平成28年度調査時の空家の現在の状況

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%となりました。

一方、「空家のまま」は164棟(19.2%)となりました。



■平成28年度調査時の空家の現在の状況 (n=852)

3-4 空家等の状況

(1) 外構等

表札の有無については、「有」が471棟(47.7%)、「無」が80棟(8.1%)、確認できないが436棟(44.2%)でした。

管理者看板については、「有」が26棟(2.6%)、「無」が961棟(97.4%)でした。

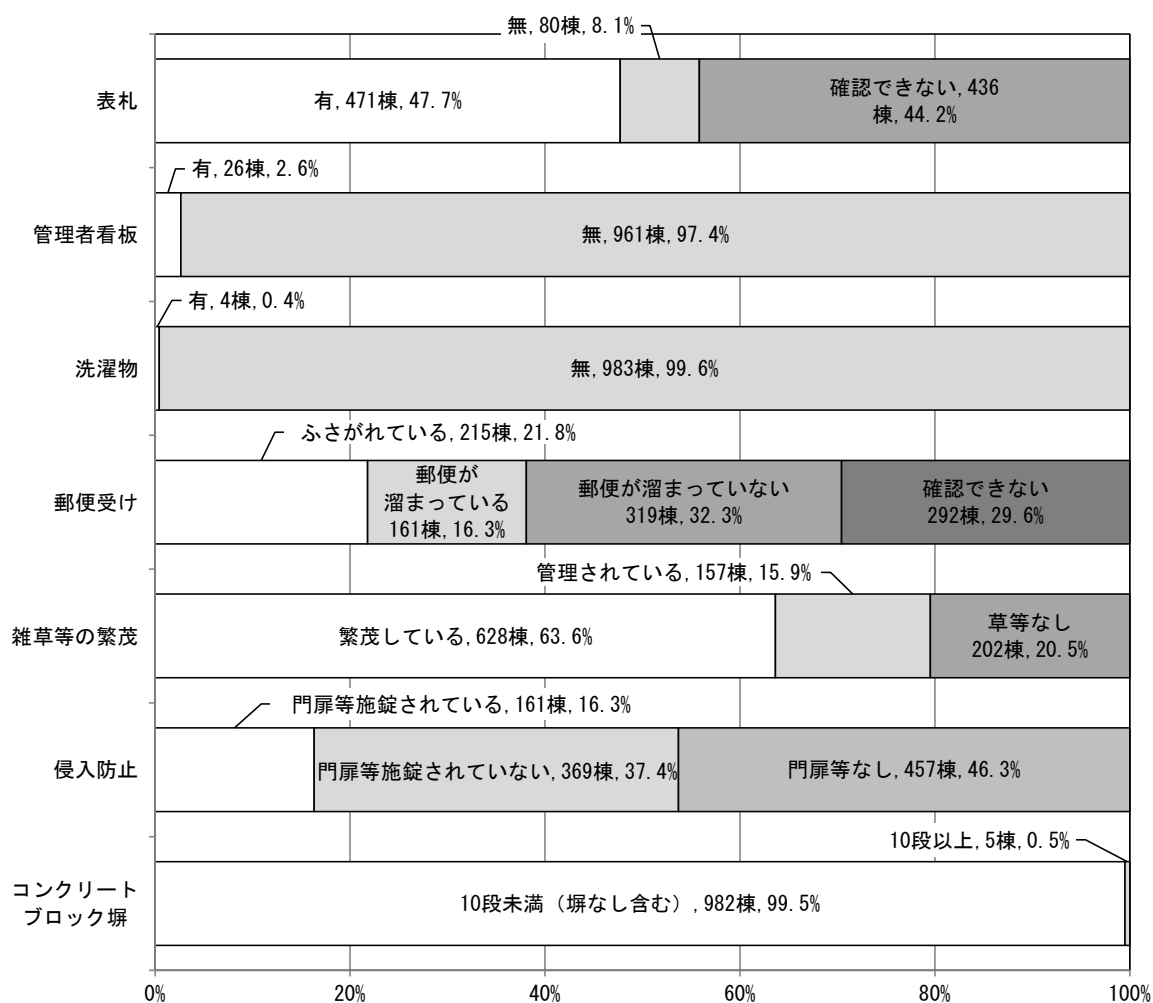
洗濯物の有無では、「有」が4棟(0.4%)、「無」が983棟(99.6%)でした。

郵便受けは、「ふさがれている」が215棟(21.8%)、「郵便が溜まっている」が161棟(16.3%)、「郵便が溜まっていない」が319棟(32.3%)、「確認できない」が292棟(29.6%)でした。

雑草等の繁茂については、「繁茂している」が628棟(63.6%)、「管理されている」157棟(15.9%)、「草等なし」が202棟(20.5%)でした。

侵入防止の措置については、「門扉等施錠されている」が161棟(16.3%)、「門扉等施錠されていない」が369棟(37.4%)、「門扉等なし」が457棟(46.3%)でした。

コンクリートブロック塀については、「10段未満(塀なし含む)」が982棟(99.5%)、「10段以上」が5棟(0.5%)でした。



■外構等の状況 (n=987)

(2) 設備等

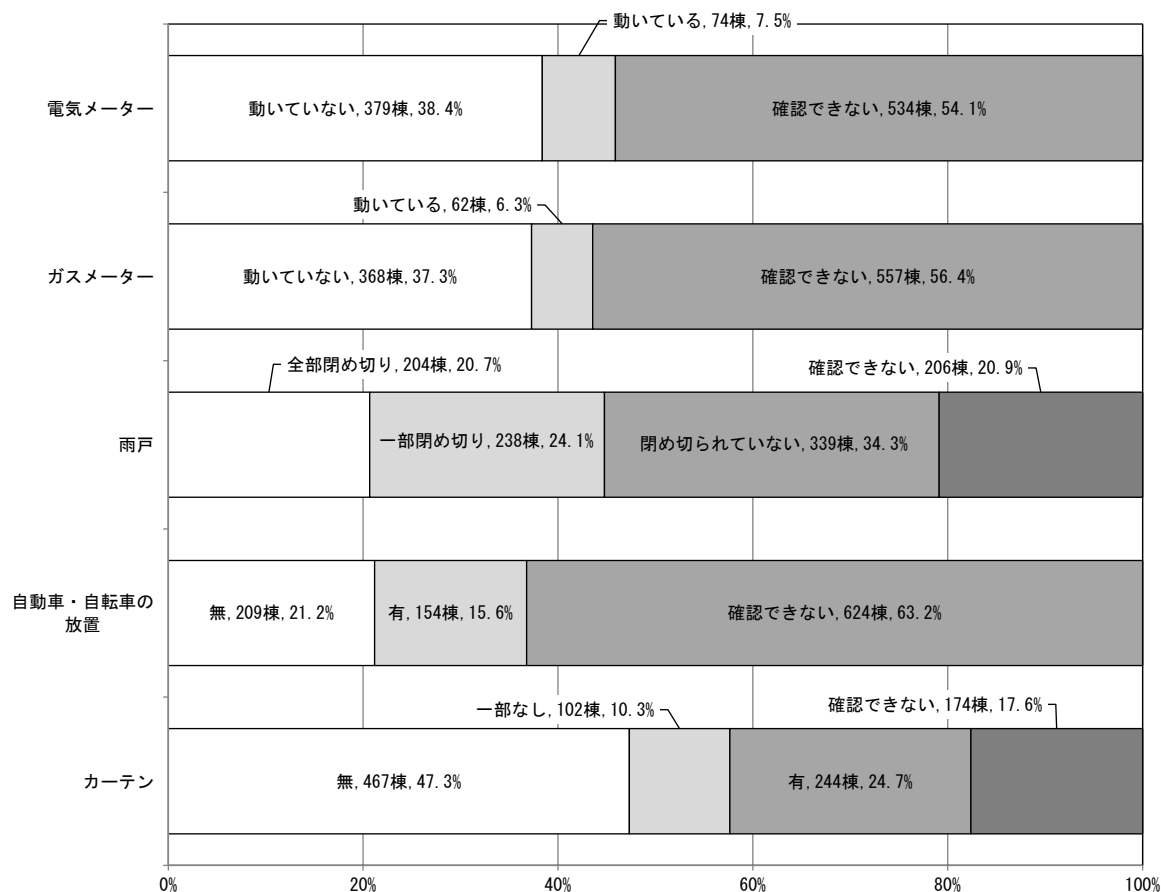
電気メーターは、「動いていない」が 379 棟 (38.4%)、「動いている」が 74 棟 (7.5%)、「確認できない」が 534 棟 (54.1%) でした。

ガスメーターは、「動いていない」が 368 棟 (37.3%)、「動いている」が 62 棟 (6.3%)、「確認できない」が 557 棟 (56.4%) でした。

雨戸は、「全部閉め切り」が 204 棟 (20.7%)、「一部閉め切り」が 238 棟 (24.1%)、「閉め切られていない」が 339 棟 (34.3%)、「確認できない」が 206 棟 (20.9%) でした。

自動車・自転車の放置は、「無」が 209 棟 (21.2%)、「有」が 154 棟 (15.6%)、「確認できない」が 624 棟 (63.2%) でした。

カーテンは、「無」が 467 棟 (47.3%)、「一部なし」が 102 棟 (10.3%)、「有」が 244 棟 (24.7%)、「確認できない」が 174 棟 (17.6%) でした。



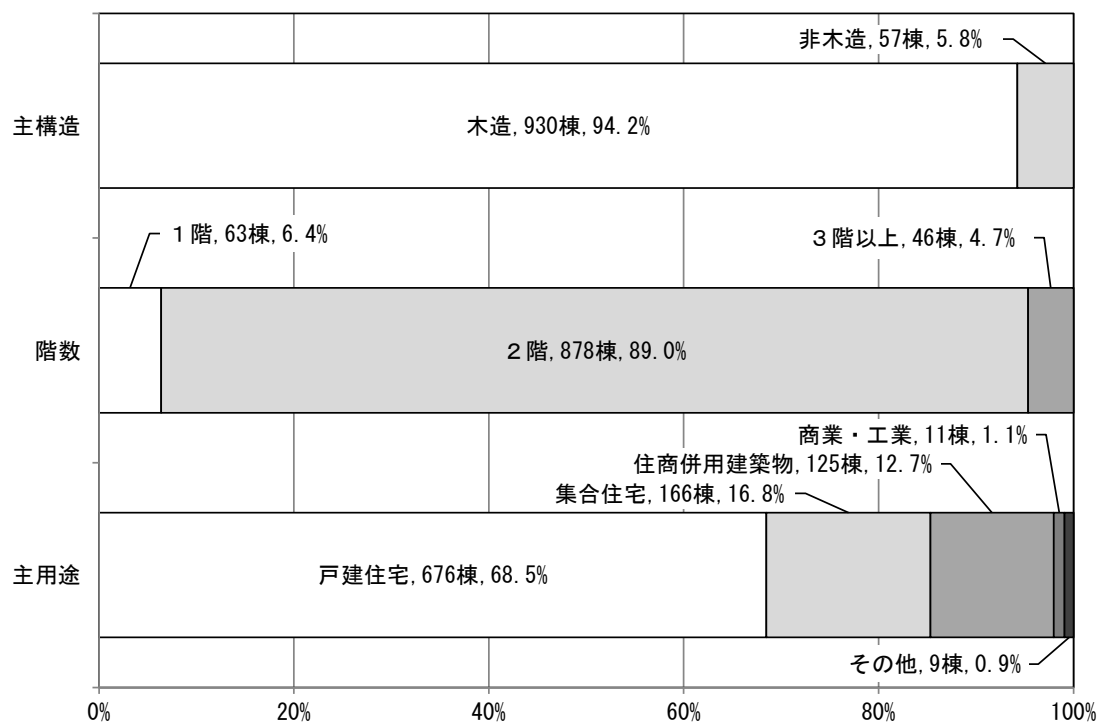
■設備等の状況 (n=987)

(3) 建築物

主構造では、「木造」が930棟（94.2%）、「非木造」が57棟（5.8%）でした。

階数では、「1階」が63棟（6.4%）、「2階」が878棟（89.0%）、「3階以上」が46棟（4.7%）でした。

主用途は、「戸建住宅」が676棟（68.5%）、「集合住宅」が166棟（16.8%）、「住商併用建築物」が125棟（12.7%）、「商業・工業」が11棟（1.1%）、「その他」が9棟（0.9%）でした。



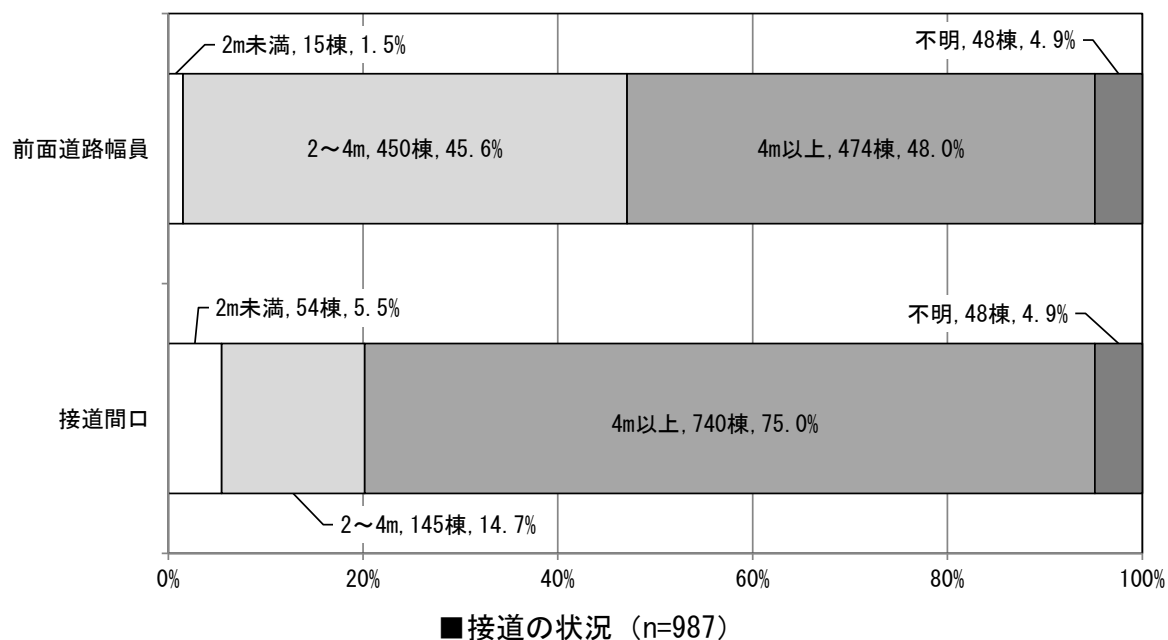
■主構造、階数、主用途の状況（n=987）

(4) 接道

前面道路幅員では、2m未満が15棟(1.5%)、2～4mが450棟(45.6%)であり、約半数が前面道路幅員が4m未満となっていました。

接道間口では、2m未満は54棟(5.5%)となっていました。

また、接道状況が不明の建物は、48棟(4.9%)でした。



※接道の調査について

接道の調査は、現地で目視確認にて実施するとともに、「なかのデータマップ」にて公開されている「中野区建築基準法道路種別図」「認定路線網図・道路台帳現況平面図」を参考に調査しました。

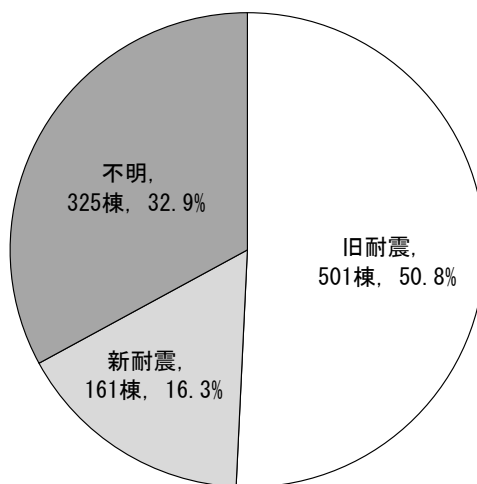
【なかのデータマップ】 <https://www2.wagmap.jp/nakanodatamap/Portal>

中野区の行政情報や地域情報を地図を通してわかりやすく公開するサイトです。

(5) 建築年

建物登記情報の調査による建物の建築年は、「旧耐震基準」である 1981 年（昭和 56 年）以前の建物が 501 棟（50.8%）と最も多く、約 50%が築 40 年以上の建物でした。

また、「新耐震基準」が 161 棟（16.3%）でした。



※不明：建物の登記情報が確定しなかったもの

■ 建築年の状況（n=987）

※旧耐震基準の建築物について

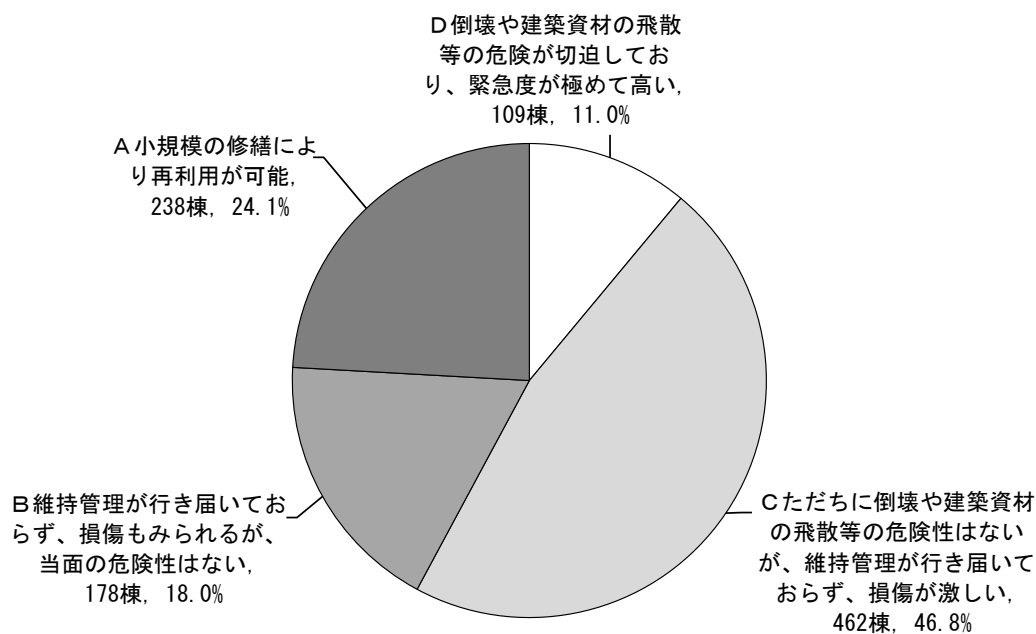
旧耐震基準の建築物は、1981 年 5 月 31 日までに建築確認を受けたものですが、本調査での調査したのは登記情報の建築年月日であり、確認申請を受けた日付ではありません。

よって、本調査における旧耐震基準の建築物は、登記情報の建築年月日が 1981 年（昭和 56 年）以前のものとしました。

3-5 空家等の老朽危険度の状況

(1) 老朽危険度の状況（総合判定）

空家等総数 987 棟のうち、老朽危険度総合判定が D 判定（特定空家等レベル）の空家等は 109 棟（11.0%）、C 判定（管理不全空家等レベル）の空家等は 462 棟（46.8%）、B 判定の空家等は 178 棟（18.0%）、A 判定の空家等は 238 棟（24.1%）という結果となりました。



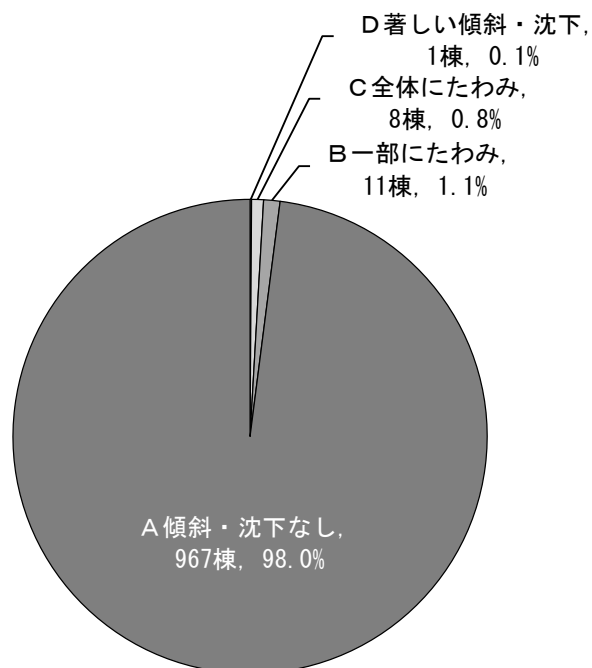
■空家等の総合判定（n=987）

■老朽危険度総合判定について

総合判定	説明	備考
D判定	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）	特定空家等レベル
C判定	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）	管理不全空家等レベル
B判定	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）	空家等
A判定	小規模の修繕により再利用が可能（又は修繕がほとんど必要なく、そのまま再利用が可能）	空家等

(2) 建築物の傾斜

建築物の傾斜については、「著しい傾斜・沈下」は1棟(0.1%)、「全体にたわみ」は8棟(0.8%)、「一部にたわみ」は11棟(1.1%)、「傾斜・沈下なし」の空家等は967棟(98.0%)でした。



■ 建築物の傾斜 (n=987)

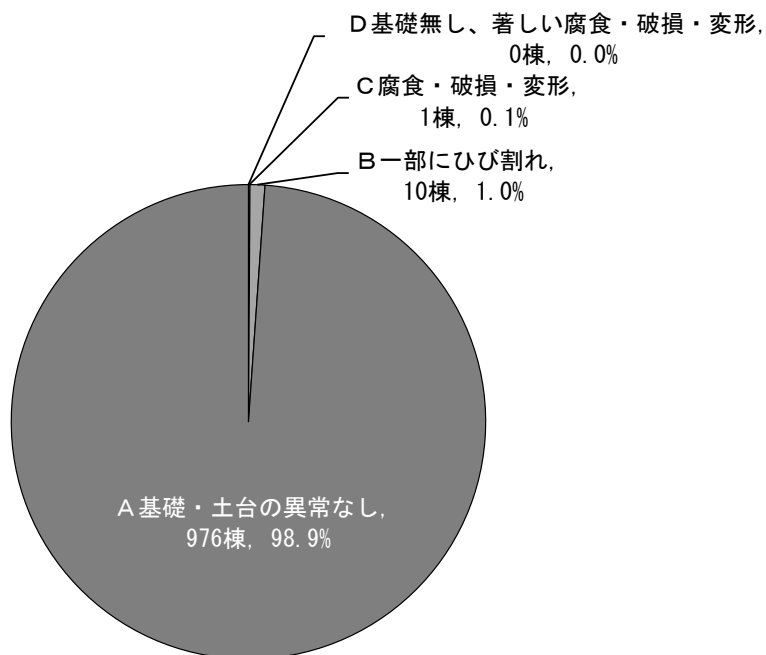
■ 老朽危険度判定

項目	判定	木造	非木造
建築物の傾斜	D 判定	建築物に著しい傾斜がみられ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね 1/20 を超える) (著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等)	
	C 判定	全体的にたわみがみられる (構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等)	
	B 判定	一部にたわみがみられる	
	A 判定	傾斜は認められない	

(3) 基礎

基礎については、「基礎無し、著しい腐食・破損・変形」は0棟（0.0%）、「腐食・破損・変形」は1棟（0.1%）、「一部にひび割れ」は10棟（1.0%）でした。

また、雑草等の繁茂が著しく、基礎が見えない建築物も散見され「基礎・土台の異常なし」が976棟（98.9%）でした。



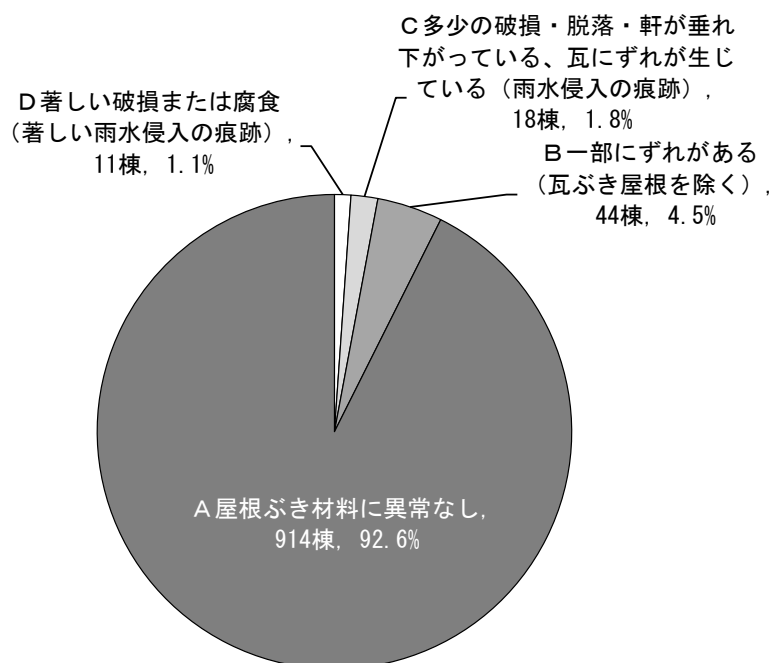
■基礎の状況（n=987）

■老朽危険度判定

項目	判定	木造	非木造
基礎の状況	D 判定	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい（木造）	
	C 判定	不同沈下がある	
		基礎・土台の腐朽、破損、 変形が目立つ（木造）	基礎にひび割れが目立つ （非木造）
	B 判定	一部にひび割れが発生している	
	A 判定	異常は認められない	

(4) 屋根ぶき材料

屋根ぶき材料については、「著しい破損・または腐食」は11棟（1.1%）、「多少の破損・脱落」は18棟（1.8%）、「一部にずれ」は44棟（4.5%）、「屋根ぶき材料に異常なし」は914棟（92.6%）でした。



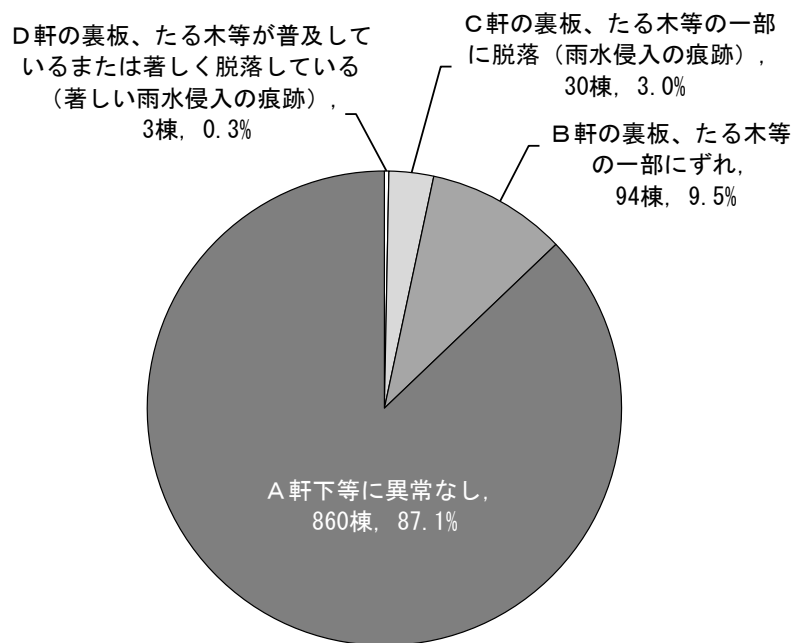
■屋根ぶき材料の状況（n=987）

■老朽危険度判定

項目	判定	木造	非木造
屋根ぶき材料の状況	D 判定	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いている 屋根ぶき材料に著しい脱落がある	
	C 判定	屋根ぶき材料に多少の破損、脱落がある又は軒がたれ下がっている（たわみ） （瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じている）	
	B 判定	屋根ぶき材料の一部にずれがある（瓦ぶき屋根を除く）	
	A 判定	異常は認められない	

(5) 屋根の軒下

屋根の軒下については、「軒の裏板等の腐朽、著しい脱落」は 3 棟 (0.3%)、「軒の裏板等の一部脱落」は 30 棟 (3.0%)、「一部にずれ」は 94 棟 (9.5%)、「軒の裏板等に異常なし」は 860 棟 (87.1%) でした。



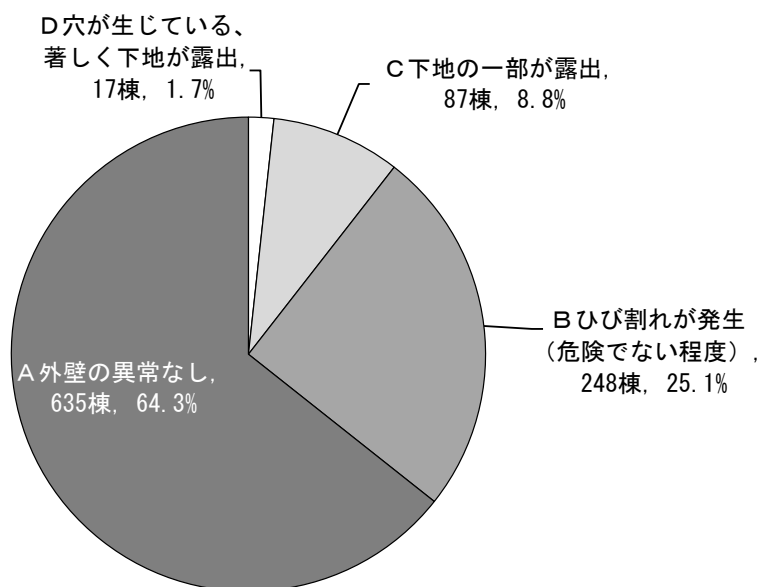
■屋根の軒下の状況 (n=987)

■老朽危険度判定

項目	判定	木造	非木造
屋根の軒下の状況	D 判定	軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落している (著しい雨水侵入の痕跡)	
	C 判定	軒の裏板、たる木等の一部に脱落がある (雨水侵入の痕跡)	
	B 判定	軒の裏板、たる木等の一部にずれ	
	A 判定	異常は認められない	

(6) 外壁

外壁については、「穴が生じている、著しく下地が露出」は17棟（1.7%）、「下地の一部が露出」は87棟（8.8%）、「ひび割れが発生（危険ではない程度）」は248棟（25.1%）、「外壁の異常なし」は635棟（64.3%）でした。



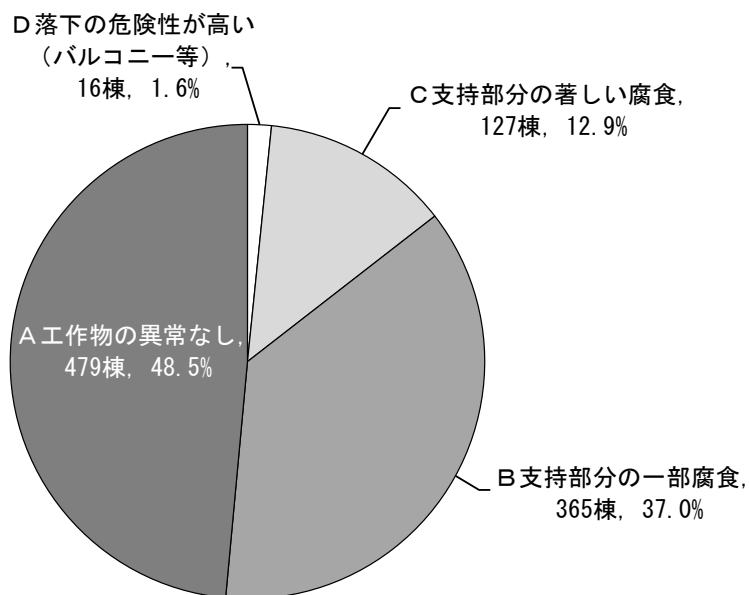
■ 外壁の状況 (n=987)

■ 老朽危険度判定

項目	判定	木造	非木造
外壁の状態	D 判定	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出している（木造） 壁を貫通する穴を生じている（木造）	ひび割れが著しい・崩落している（非木造）
	C 判定	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している（木造）	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している（非木造）
	B 判定	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない（木造）	一部にひび割れが発生している（非木造）
	A 判定	異常は認められない	

(7) 工作物等

工作物については、「落下の危険性が高い（バルコニー等）」は 16 棟（1.6%）、「支持部分の著しい腐食」は 127 棟（12.9%）、「支持部分の一部腐食」は 365 棟（37.0%）、「工作物の異常なし」は 479 棟（48.5%）でした。



■工作物等の状況 (n=987)

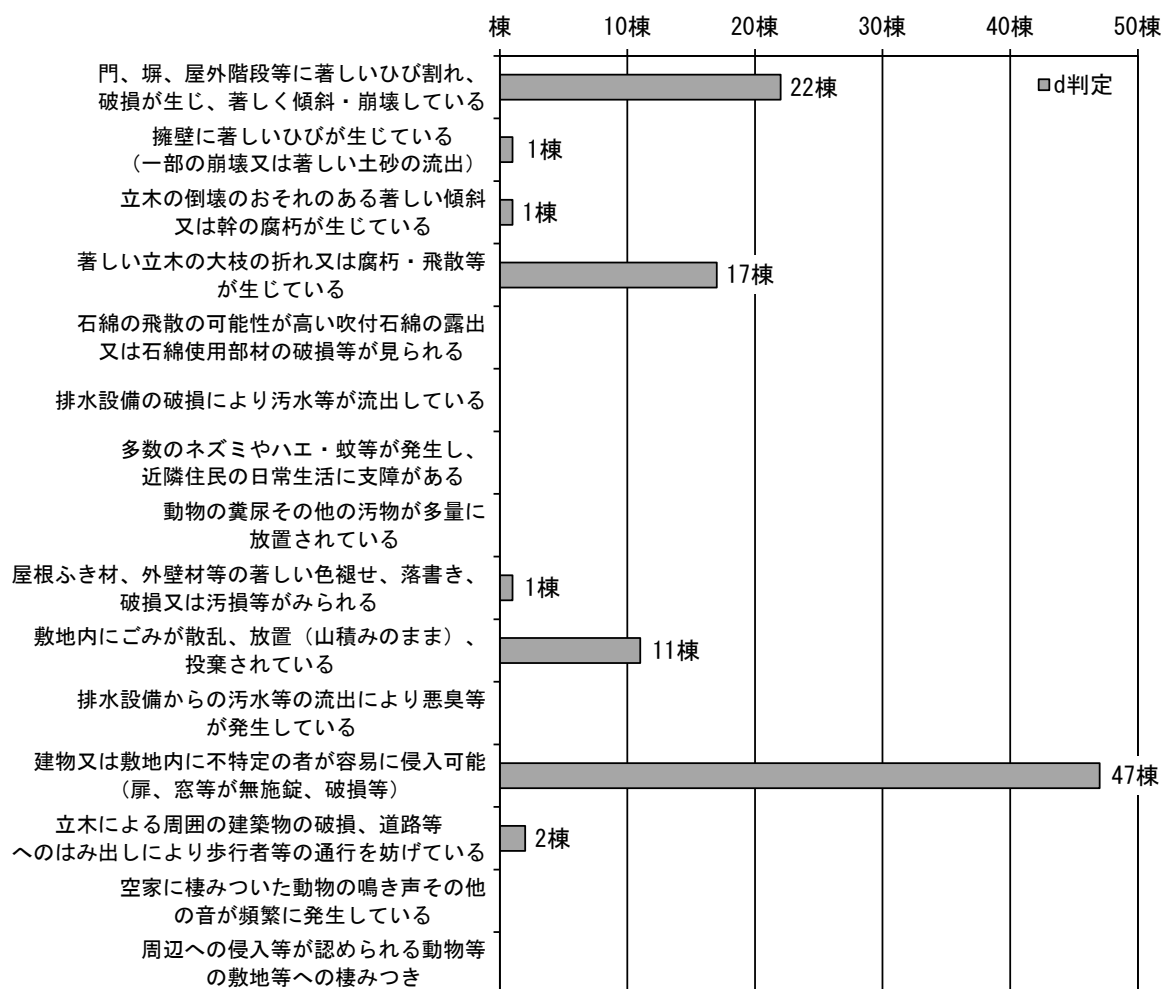
■老朽危険度判定

項目	判定	木造	非木造
工作物の状況	D 判定	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が剥落、又は脱落、著しく腐食している（落下等の危険性が高い）	
	C 判定	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が破損又は腐食している（落下等の危険は少ない）	
	B 判定	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食している（落下等の危険なし）	
	A 判定	異常は認められない	

(8) その他・敷地等の老朽危険度の状況

空家等の敷地内の状況として、門・塀、ごみや害虫・害獣、立木、施錠の有無等について調査を行った結果、d判定（適正に管理ができていない空家等）は、「建物又は敷地内に不特定の者が容易に侵入可能」が47棟と最も多い結果となりました。

次いで、「門、塀、屋外階段等に著しいひび割れ、破損が生じ、著しく傾斜・崩壊している」が22棟、「著しい立木の大枝の折れ又は腐朽・飛散等が生じている」が17棟となりました。

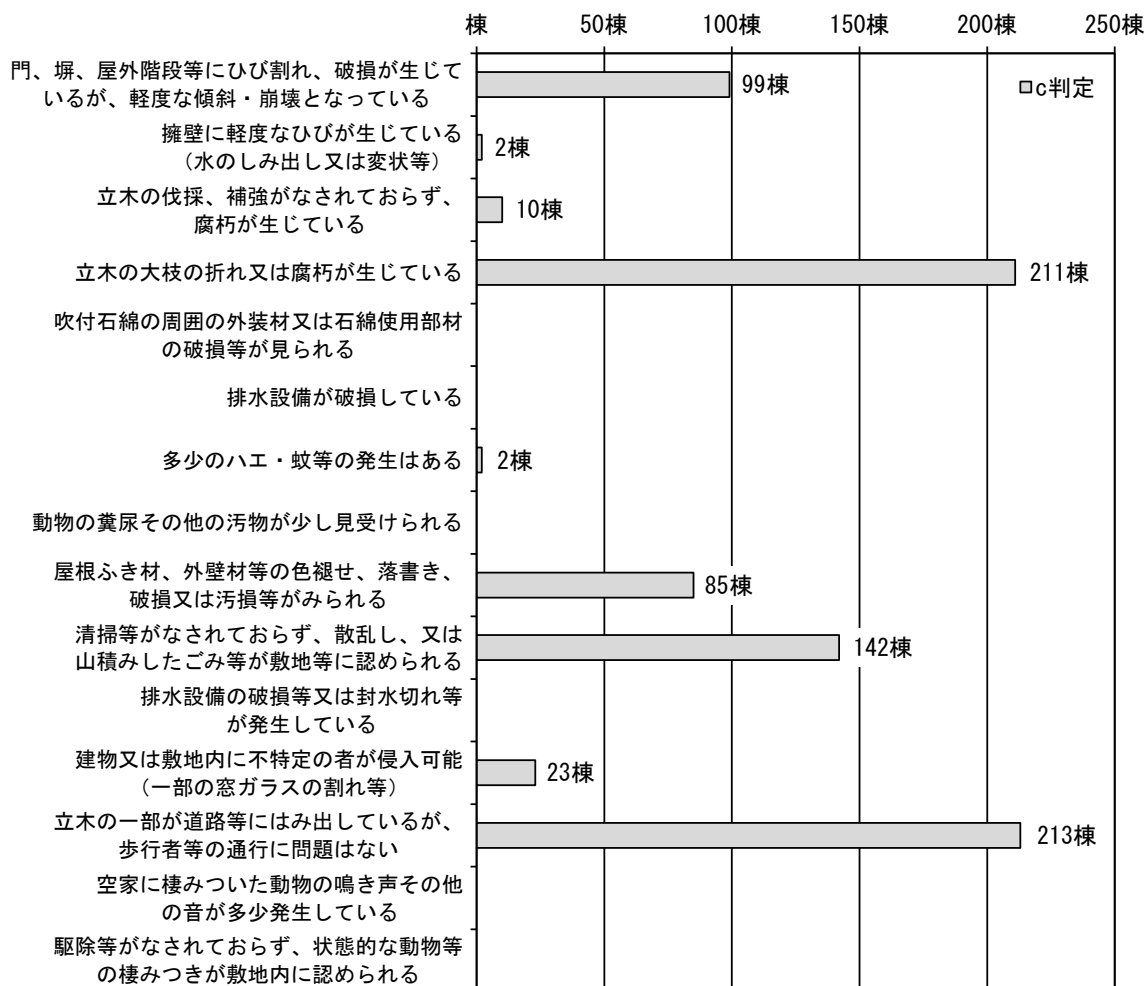


※その他・敷地の老朽危険度の状況は、重複して存在する場合があるため合計は「d判定」の数と合致しない。

■ その他・敷地の老朽危険度の状況

老朽危険度が高い空き家（d判定）（n=92）

c 判定（比較的適正に管理ができていない空家等）は、「立木の一部が道路等にはみ出しているが、歩行者等の通行に問題はない」が 213 棟で最も多く、次いで、「立木の大枝の折れ又は腐朽が生じている」が 211 棟、「清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積みしたごみ等が敷地等に認められる」が 142 棟となりました。



※その他・敷地の老朽危険度の状況は、重複して存在する場合があるため合計は「c 判定」の数と合致しない。

■ その他・敷地の老朽危険度の状況

老朽危険度がやや高い空き家（c判定）（n=441）

4 アンケート調査

4-1 調査概要

令和7年12月16日から令和8年1月15日までの間、敷地外から外観調査の結果、空き家の可能性がある建築物の登記情報上の所有者へ「中野区空家等実態調査に関するアンケート」を郵送送付しました。

送付数： 699通

回収数： 344通

回収率： 49.2%

現地調査における空家等候補	1,235 棟
アンケート送付対象（所有者確定）	834 棟
アンケート返戻	135 棟

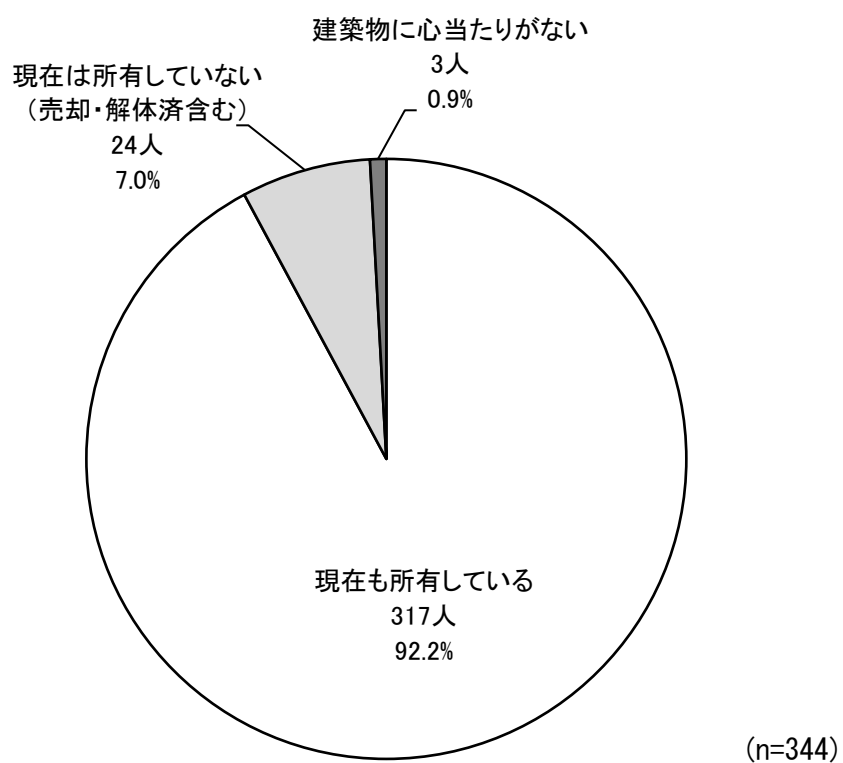
アンケート送付数 834 - 135 = 699 棟

4-2 アンケート結果

(1) 建築物の所有状況

問0. 現在、建築物の所有者ですか。(○は1つ)

- | | |
|-------------------------|--------|
| 1. 現在も所有している | → 問1へ |
| 2. 現在は所有していない(売却・解体済含む) | → 問28へ |
| 3. 建築物に心当たりがない | → 問28へ |



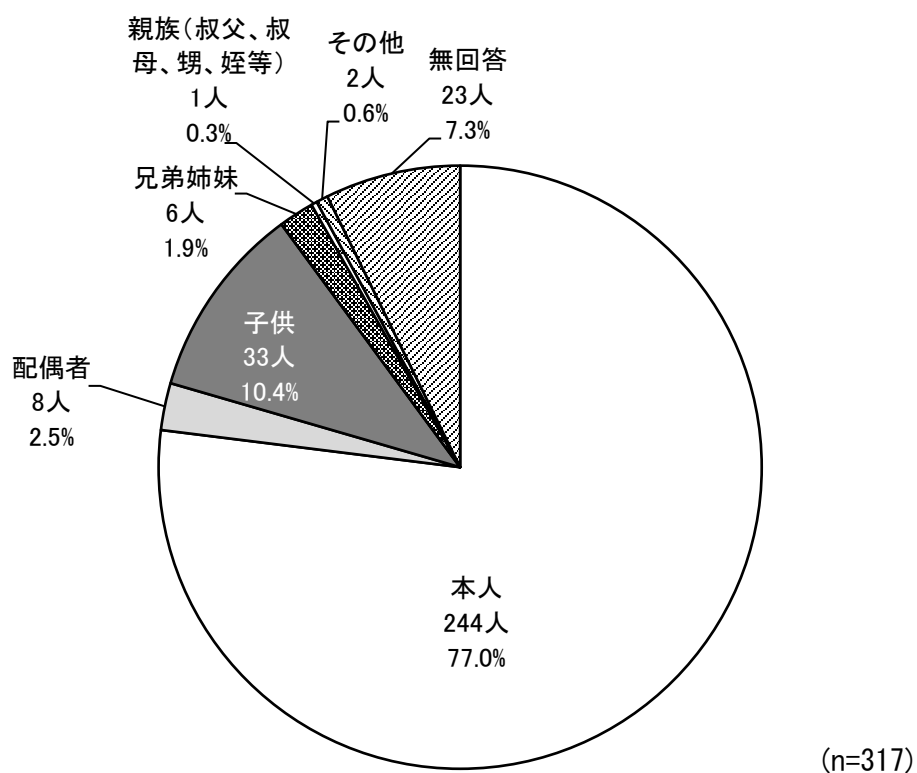
回答者の92.2%が建築物の所有者であり、7.0%が現在は所有していないと回答しています。

また、登記情報上は所有者となっていますが、3人(0.9%)が「心当たりがない」と回答しています。

(2) 回答者と所有者の関係

問 1. あなた（回答者）と所有者の関係をお答えください。（○は1つ）

- | | |
|---------|-------------------|
| 1. 本人 | 2. 配偶者 |
| 3. 子供 | 4. 孫 |
| 5. 兄弟姉妹 | 6. 親族（叔父、叔母、甥、姪等） |
| 7. その他（ | ） |

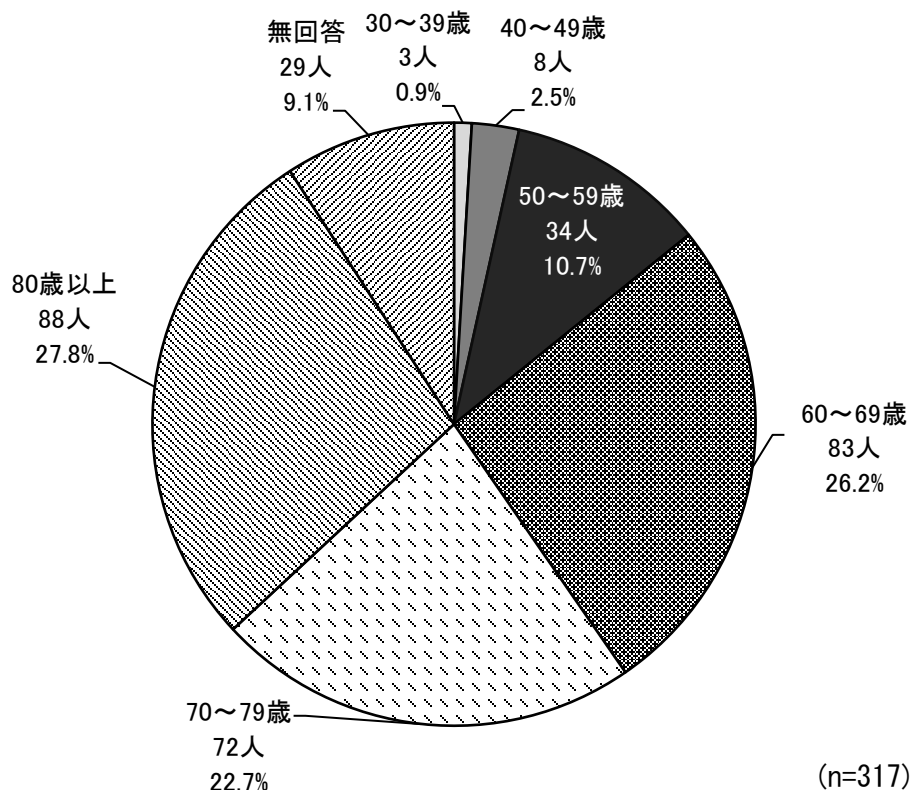


回答者は、所有者「本人」が244人（77.0%）と最も多く、次いで「子供」が33人（10.4%）となっており、「本人」もしくは「子供」または「配偶者」など1親等以内のきわめて近しい関係者からの回答が285人（89.9%）となっています。

(3) 所有者の年齢

問 2. 建築物の所有者の方の年齢はおいくつですか。(令和7年1月1日現在)(○は1つ)

- | | |
|-----------|-----------|
| 1. 29歳以下 | 2. 30～39歳 |
| 3. 40～49歳 | 4. 50～59歳 |
| 5. 60～69歳 | 6. 70～79歳 |
| 7. 80歳以上 | |



所有者の年齢は、「80歳以上」が88人（27.8%）と最も多く、次いで「60～69歳」が83人（26.2%）、「70～79歳」が72人（22.7%）となっています。

また、70歳以上の高齢者は、160人（50.5%）で約半数となっています。

(4) 建築物の利用状況

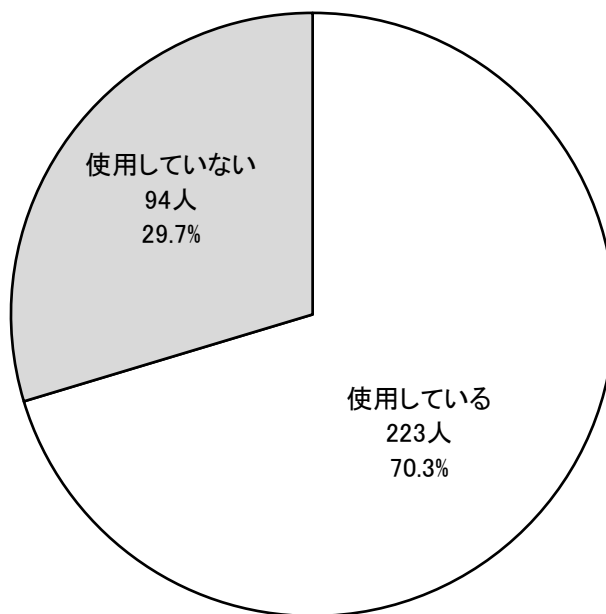
問 3. 現在、建築物を使用していますか。(○は1つ)

1. 使用している

→ 問 4 へ

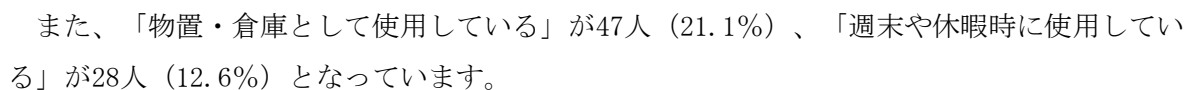
2. 使用していない

→ 問 6 へ



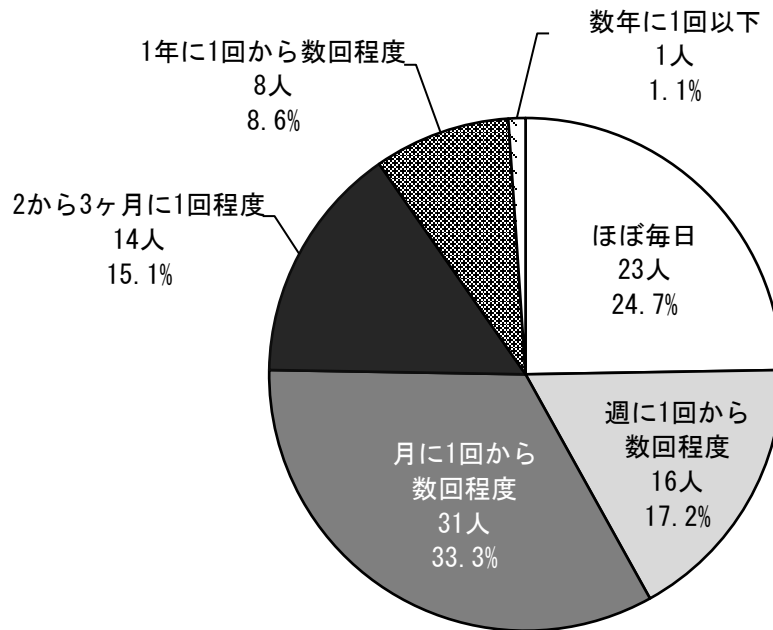
建築物の使用状況は、「使用している」が70.3% (223人)、「使用していない」が29.7% (94人) となっています。

1. 自宅（常時）として使用している	→ 問28へ
2. 通勤のために平日のみ使用している	→ 問5へ
3. 週末や休暇時に使用している	→ 問5へ
4. 物置・倉庫として使用している	→ 問5へ
5. 仕事場・作業場・店として使用している	→ 問5へ
6. 賃貸（入居あり）	→ 問28へ
7. 賃貸（1年未満入居なし）	→ 問28へ
8. 賃貸（1年以上入居なし）	→ 問6へ
9. その他（ ）	→ 問5へ



問 5. どのように使用していますか。(○は1つ)

- | | |
|----------------|----------|
| 1. ほぼ毎日 | → 問 28 へ |
| 2. 週に1回から数回程度 | → 問 28 へ |
| 3. 月に1回から数回程度 | → 問 28 へ |
| 4. 2から3ヶ月に1回程度 | → 問 28 へ |
| 5. 1年に1回から数回程度 | → 問 28 へ |
| 6. 数年に1回以下 | → 問 6 へ |



(n=93)

建築物の使用頻度は、「月に1回から数回程度」が31人（33.3%）で最も多く、次いで「ほぼ毎日」が23人（24.7%）、「週に1回から数回程度」が16人（17.2%）、「2から3ヶ月に1回程度」が14人（15.1%）になっています。

一方、「空家」とみなすことのできる「数年に1回以下」は、1人（1.1%）となっています。

下記の回答者の所有する建物を「空家等」として、問 6 以降の質問に進んでいただきました。

問 3 「使用していない」	94 人
問 4 「賃貸（1年以上入居なし）」	5 人
問 5 「数年に1回以下」	1 人

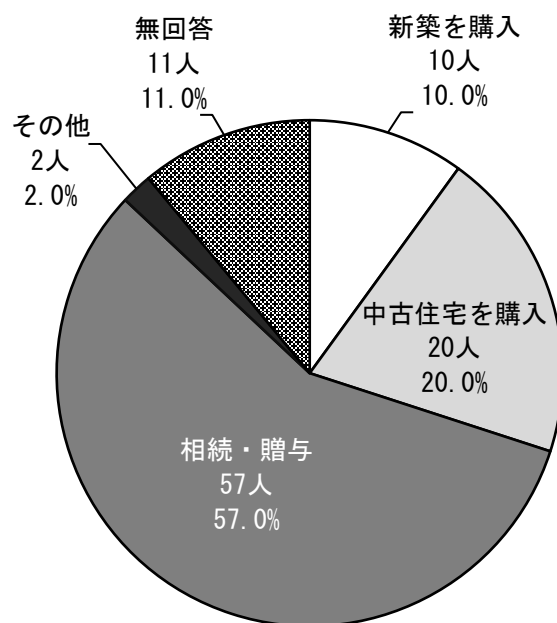
「居住・使用中」とした方の内訳は、以下のとおりです。

問 0 「現在は所有していない」「建築物に心当たりがない」	27 人
問 4 「自宅（常時）として使用している」「賃貸（入居あり）」	
「賃貸（1年未満入居なし）」	125 人
問 5 「ほぼ毎日」「週に1回から数回程度」「月に1回から数回程度」	
「2から3ヶ月に1回程度」「1年に1回から数回程度」	92 人

(5) 建築物の状態など

問 6. 建築物をどのように取得しましたか。(○は1つ)

- | | |
|----------|------------|
| 1. 新築を購入 | 2. 中古住宅を購入 |
| 3. 相続・贈与 | 4. その他 () |

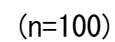


(n=100)

建築物の取得については、「相続・贈与」が 57 人 (57.0%) で最も多く、次いで「中古住宅を購入」が 20 人 (20.0%)、「新築を購入」が 10 人 (10.0%) となっています。

「相続・贈与」のように自分の意思によるものではない取得が半数を上回っています。

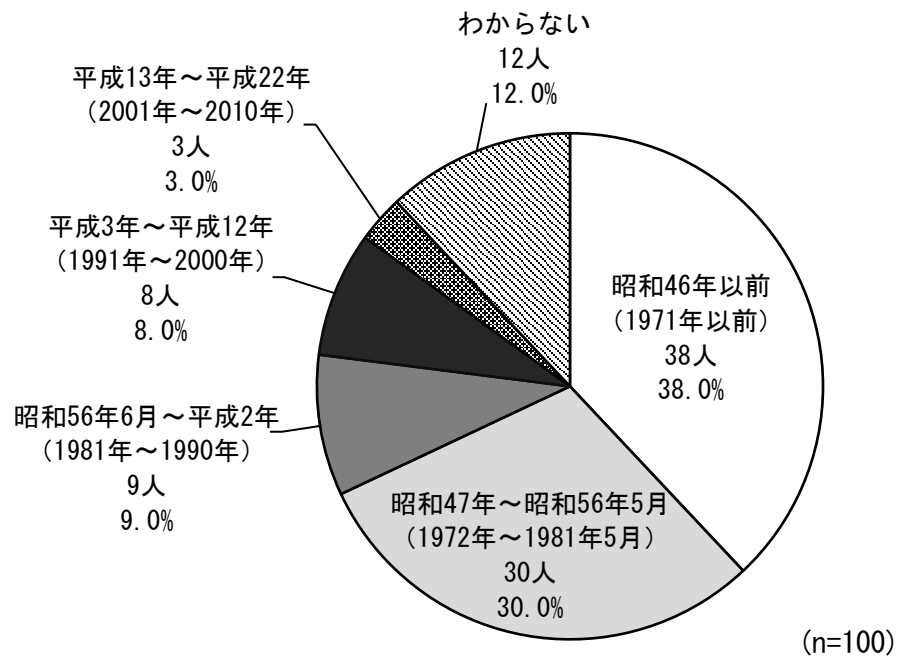
1. 建築物の所有者が所有（複数名での所有も含む）
2. 借地
3. わからない
4. その他（



59

問 8. 建築物が建築された時期はいつ頃ですか。

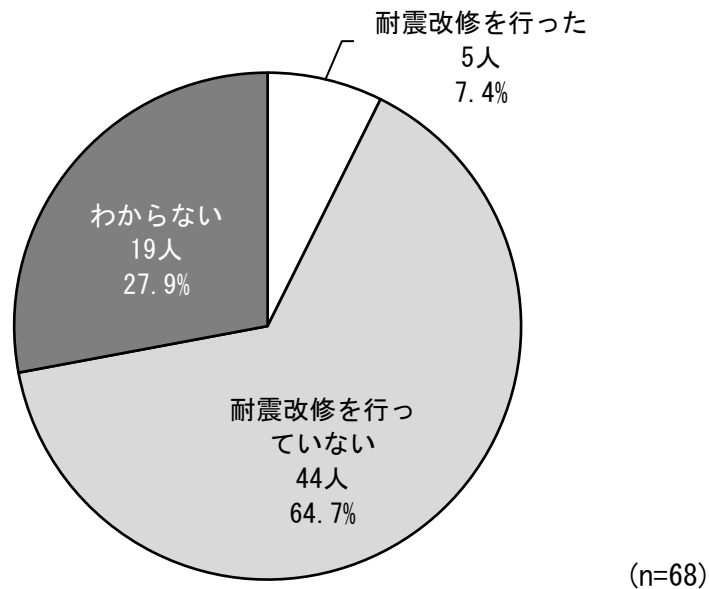
- | | |
|--|----------|
| 1. 昭和 46 年以前 (1971 年以前) | → 問 9 へ |
| 2. 昭和 47 年～昭和 56 年 5 月 (1972 年～1981 年 5 月) | → 問 9 へ |
| 3. 昭和 56 年 6 月～平成 2 年 (1981 年～1990 年) | → 問 10 へ |
| 4. 平成 3 年～平成 12 年 (1991 年～2000 年) | → 問 10 へ |
| 5. 平成 13 年～平成 22 年 (2001 年～2010 年) | → 問 10 へ |
| 6. 平成 23 年以降 (2011 年以降) | → 問 10 へ |
| 7. わからない | → 問 10 へ |



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%を占めています。

問 9. 建築物は耐震改修を行ったことがありますか。

1. 耐震改修を行った
2. 耐震改修を行っていない
3. わからない

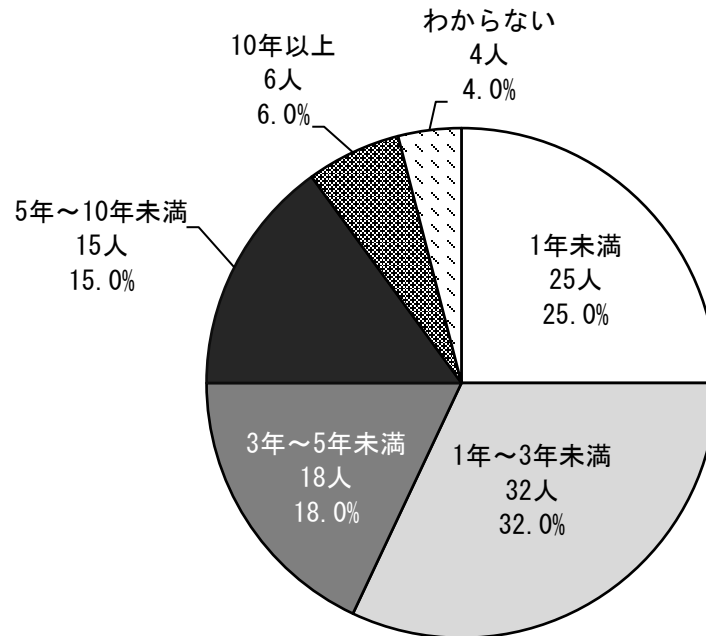


旧耐震基準の建築物のうち、「耐震改修を行った」は5人（7.4%）のみとなっています。

また、「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ます。

問 10. 建築物を使用しなくなってどのくらい経過していますか。

- | | |
|------------|-------------|
| 1. 1年未満 | 2. 1年～3年未満 |
| 3. 3年～5年未満 | 4. 5年～10年未満 |
| 5. 10年以上 | 6. わからない |



(n=100)

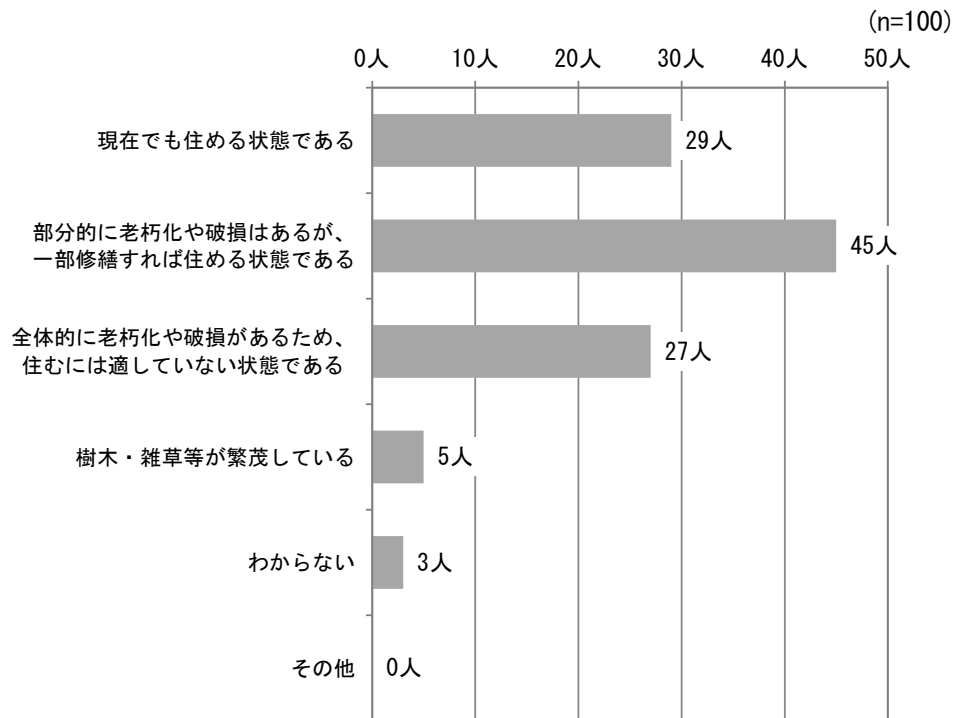
建築物を使用しなくなってからの経過年数は、「1年～3年未満」が32人（32.0%）で最も多く、次いで「1年未満」が25人（25.0%）となっており、使用しなくなってからの年数が比較的短い建築物が多くなっています。

一方、使用しなくなってから「10年以上」は、6人（6.0%）になっています。

問 11. 建築物はどのような状態であると把握していますか。

(あてはまるものすべてに○)

1. 現在でも住める状態である
2. 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
3. 全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態である
4. 樹木・雑草等が繁茂している
5. わからない
6. その他 ()

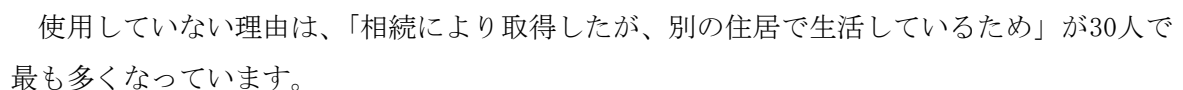


建築物の状態は、「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態である」が45人で半数近くを占めています。

また、「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ます。

一方、「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態である」は、27人となっています。

1. 相続問題等で所有者（管理者）が決まらないため
2. 相続により取得したが、別の住居で生活しているため
3. 改築・修繕で一時的に転居しているため
4. 別の住居へ転居しているため
5. 高齢者福祉施設・病院等に入所・入院しているため
6. 居住していた人又は親族等が亡くなったため
7. 賃貸入居者が見つからないため
8. 税制上の理由で解体を控えているため
9. 居住用に取得したが、未だ入居していないため
10. 売却中であるが、購入者が見つからないため
11. 転勤等で長期間不在であるため
12. 解体資金や改修・修繕資金がないため
13. 老朽化等により使用が困難なため
14. 売却や解体が決まっているため
15. その他（



また、「高齢者福祉施設・病院等に入所・入院しているため」11人や「居住していた人又は親族等が亡くなったため」10人など、本来の所有者が不在によるものが多くなっています。

「売却中であるが、購入者が見つからないため」11人、「賃貸入居者が見つからないため」8人や「老朽化等により使用が困難なため」8人など利活用を行ううえでの課題が理由となっているものも比較的多くなっています。

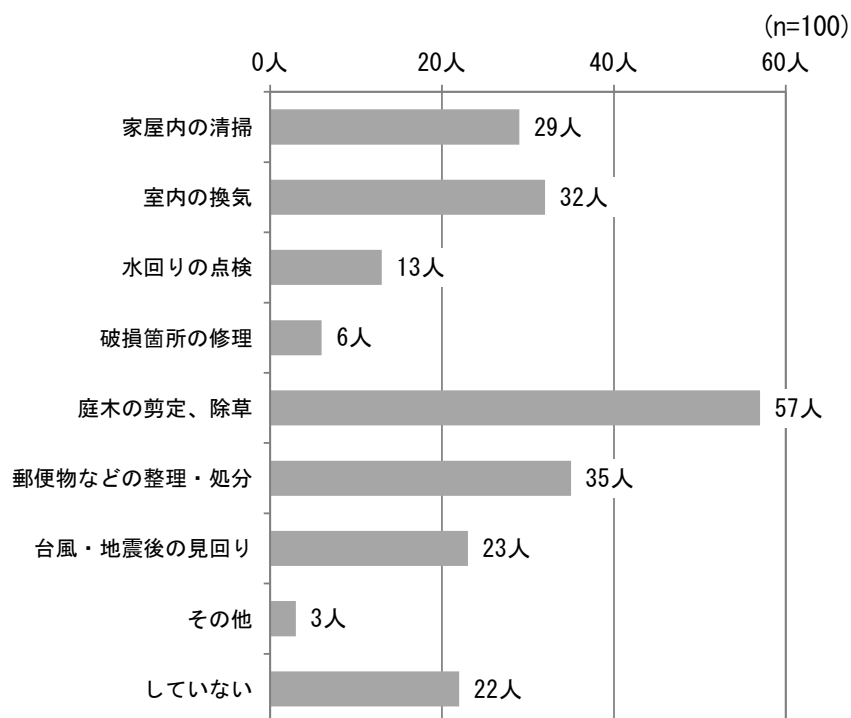
1. 遠方に住んでおり、建築物の状況が把握できない
2. 建築物や樹木剪定・庭の手入れなどの維持管理に困っている
3. 改修費用又は解体費用の支出が困難である
4. 仏壇や家財等が置いたままであり、整理・処分に困っている
5. 賃貸入居者・購入者がいない
6. 相続問題等が解決せず困っている
7. 相談をどこにしたらよいかわからない
8. 再建築不可（道路に接していない）で利活用できない
9. 特に困っていることはない
10. その他（ ）



(6) 建築物の維持管理について

問 14. 維持管理は、どのようなことを行っていますか。(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. 家屋内の清掃 | 2. 室内の換気 |
| 3. 水回りの点検 | 4. 破損箇所の修理 |
| 5. 庭木の剪定、除草 | 6. 郵便物などの整理・処分 |
| 7. 台風・地震後の見回り | 8. その他 () |
| 9. していない | → 問 18 へ |

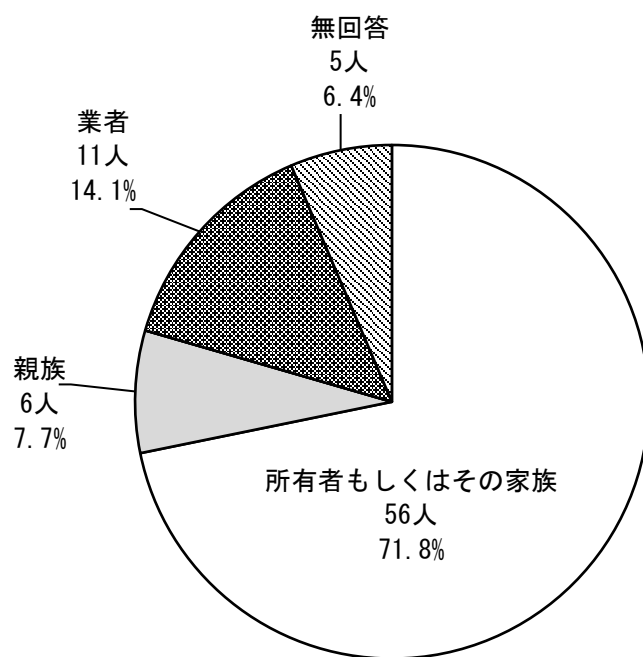


維持管理について行っていることは、「庭木の剪定、除草」が57人で最も多く、次いで「郵便物などの整理・処分」が35人となっており、屋内の管理となる「室内の換気」が32人、「家屋内の清掃」が29人と比較的高くなっています。また、「台風・地震後の見回り」は23人となっています。

一方、「していない」も22人と高くなっています。

問 15. 主な管理者（日常的な維持管理をされている方）はどなたですか。（○は1つ）

- | | |
|----------------|--------------------------------|
| 1. 所有者もしくはその家族 | 2. 親族 |
| 3. 近所の人 | 4. 知人 |
| 5. 業者 | 6. その他（ ） |

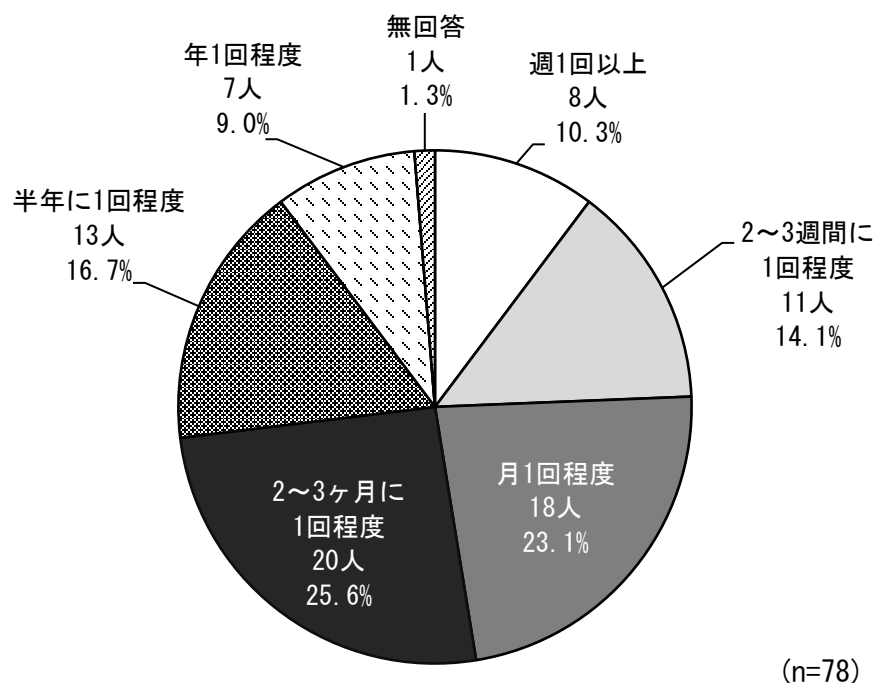


(n=78)

主な管理者は、「所有者もしくはその家族」が56人（71.8%）で最も多く、次いで「業者」が11人（14.1%）、「親族」が6人（7.7%）となっています。

問 16. 「維持管理」はどのくらいの頻度で行っていますか。(○は1つ)

- | | |
|------------|---------------|
| 1. 週1回以上 | 2. 2～3週間に1回程度 |
| 3. 月1回程度 | 4. 2～3ヶ月に1回程度 |
| 5. 半年に1回程度 | 6. 年1回程度 |
| 7. その他 () | |



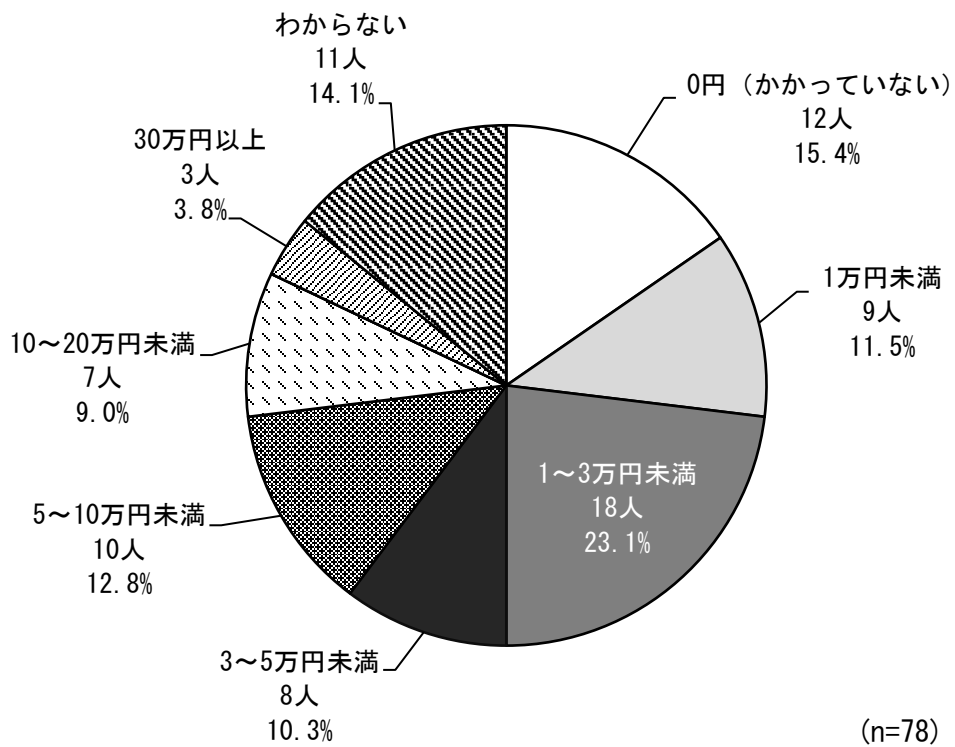
「維持管理」の頻度は、「2～3ヶ月に1回程度」が20人（25.6%）で最も多く、次いで「月1回程度」が18人（23.1%）、「半年に1回程度」が13人（16.7%）になっています。

「週1回以上」の比較的高い頻度で維持管理を行っているのは、8人（10.3%）で、頻度の低い「年1回程度」は7人（9.0%）でほぼ同様の割合となっています。

また、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ます。

問 17. 「維持管理（交通費含む）」に要する費用は年間でおおよそいくらぐらいですか。
（○は1つ）

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 0円（かかっていない） | 2. 1万円未満 |
| 3. 1～3万円未満 | 4. 3～5万円未満 |
| 5. 5～10万円未満 | 6. 10～20万円未満 |
| 7. 20～30万円未満 | 8. 30万円以上 |
| 9. わからない | |

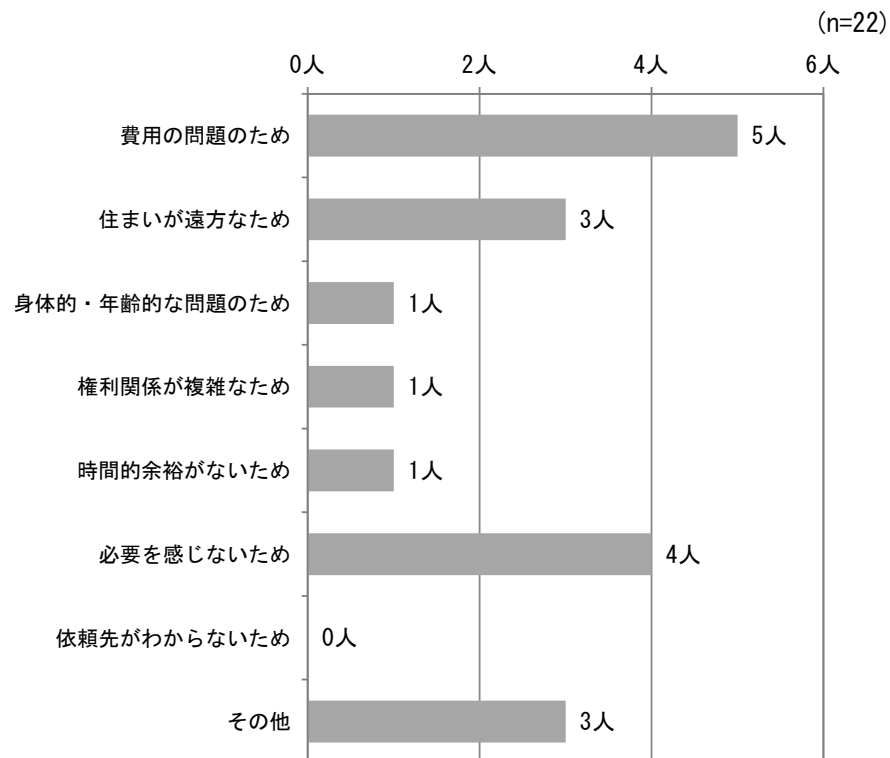


「維持管理」に要する費用（年間）は、「1～3万円未満」が18人（23.1%）で最も多く、次いで「0円（かかっていない）」が12人（15.4%）となっています。

最も高額な「30万円以上」は3人（3.8%）となっています。

問 18. 維持管理をしていない理由を教えてください。（あてはまるものすべてに○）

- | | |
|------------------|--------------------------------|
| 1. 費用の問題のため | 2. 住まいが遠方なため |
| 3. 身体的・年齢的な問題のため | 4. 権利関係が複雑なため |
| 5. 時間的余裕がないため | 6. 必要を感じないため |
| 7. 依頼先がわからないため | 8. その他（ ） |

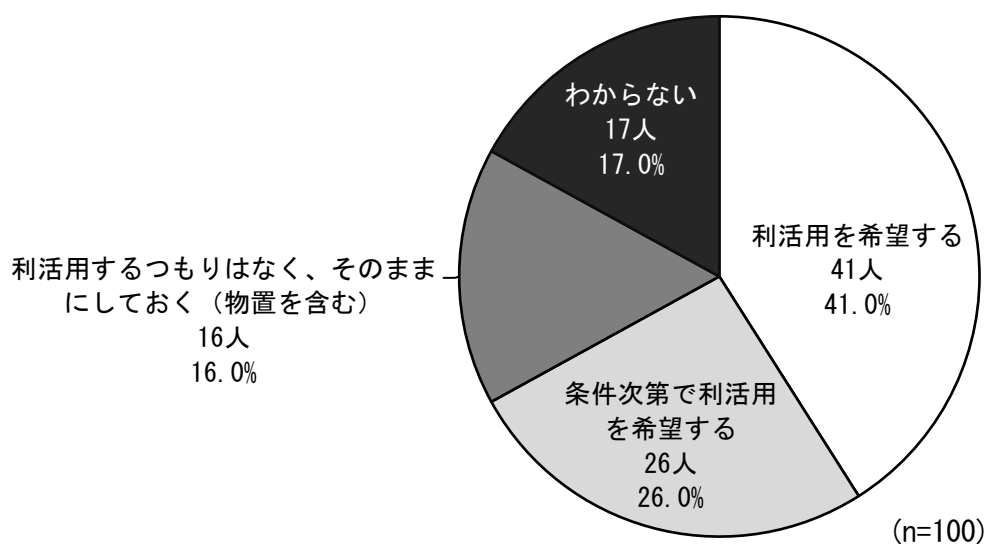


維持管理をしていない理由は、「費用の問題のため」が5人で最も多く、次いで「必要を感じないため」が4人、「住まいが遠方なため」が3人となっています。

(7) 建築物の利活用について

問 19. 建築物の利活用（売却を含む）を希望しますか。（○は1つ）

- | | |
|---------------------------------|----------|
| 1. 利活用を希望する | → 問 20 へ |
| 2. 条件次第で利活用を希望する | → 問 20 へ |
| 3. 利活用するつもりはなく、そのままにしておく（物置を含む） | → 問 22 へ |
| 4. わからない | → 問 22 へ |



建築物の利活用の希望については、「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%）になっています。

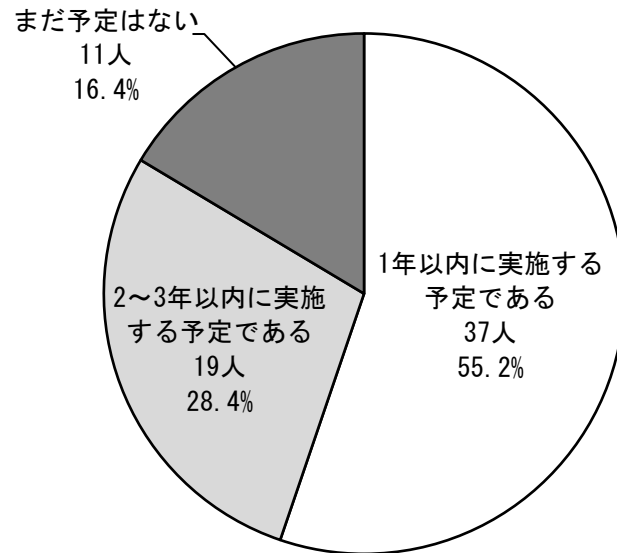
一方、「利活用するつもりはなく、そのままにしておく」は、16人（16.0%）になっています。

1. 売却
2. 賃貸
3. 住む（リフォーム・建て替えを含む）
4. 取り壊す
5. 寄付・贈与・相続
6. セカンドハウスなどとして利用
7. ボランティアや地域活動に貸し出したい
8. 高齢者支援サービスや子育て支援を行う事業者に貸し出したい
9. 建築物を取り壊し公共用地として区に使用してもらいたい
10. わからない
11. その他（



問 21. 建築物を売却、賃貸、建替え、改修、解体の予定はありますか。(○は1つ)

1. 1年以内に実施する予定である
2. 2～3年以内に実施する予定である
3. まだ予定はない



(n=67)

建築物の今後の予定については、「1年以内に実施する予定である」が37人（55.2%）で最も多く、次いで「2～3年以内に実施する予定である」が19人（28.4%）で、3年以内の実施予定が83.6%になっています。

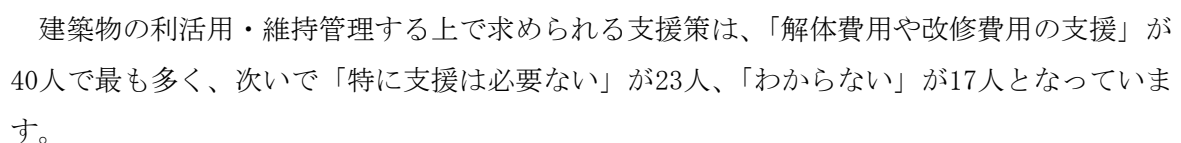
一方、「まだ予定はない（3年以上先に実施予定、具体的な時期は決めていないを含む）」が11人（16.4%）となっています。

1. 将来、自分や親族が使うから
2. 資産として保有したいから
3. 労力や手間をかけたくない、面倒だから
4. 他人に貸すことが不安であるから
5. 利活用の方法や手順がわからないから
6. 相続問題が片付かないから
7. 建築物の破損がひどく活用できる状態にないから
8. 必要になる時が来るかもしれないから
9. 条件に見合う買い手・借り手が見つからないから
10. 解体費用がかかるから
11. 利活用するためのリフォーム費用がかかるから
12. 再建築できない（接道条件が悪いなど）、更地にしても使い道がないから
13. 特に困っていることがないから
14. わからない
15. その他（

理由	人数
将来、自分や親族が使うから	3人
資産として保有したいから	1人
労力や手間をかけたくない、面倒だから	0人
他人に貸すことが不安であるから	2人
利活用の方法や手順がわからないから	0人
相続問題が片付かないから	0人
建築物の破損がひどく活用できる状態にないから	2人
必要になる時が来るかもしれないから	8人
条件に見合う買い手・借り手が見つからないから	0人
解体費用がかかるから	2人
利活用するためのリフォーム費用がかかるから	0人
再建築できない（接道条件が悪いなど）、更地にしても使い道がないから	2人
特に困っていることがないから	5人
わからない	7人
その他	3人

75

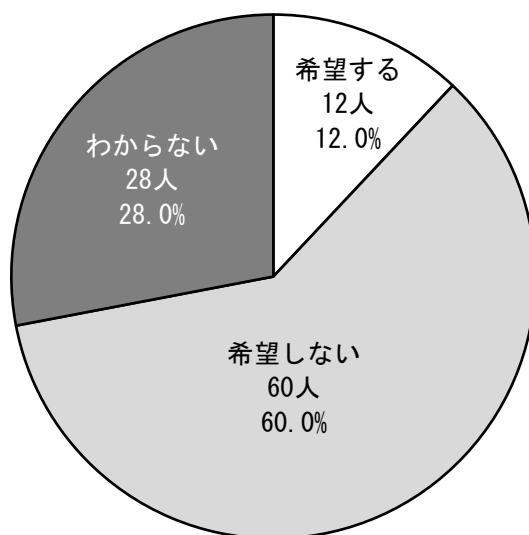
1. 相談窓口の充実
2. 解体費用や改修費用の支援
3. 耐震診断に係る費用の支援
4. 耐震補強に係る費用の支援
5. 解体・改修・造園等の施工業者の紹介
6. 建築物の管理代行業者の紹介
7. 建築物の状況に関する定期報告
8. 信頼できる機関による借り手の紹介
9. 建物所有者と事業者のマッチング支援
10. わからない
11. 特に支援は必要ない
12. その他（



76

問 24. 所有されている建物の利活用について、区から利活用事業の提案や利活用事業者の紹介などを希望しますか。(○は1つ)

1. 希望する
2. 希望しない
3. わからない

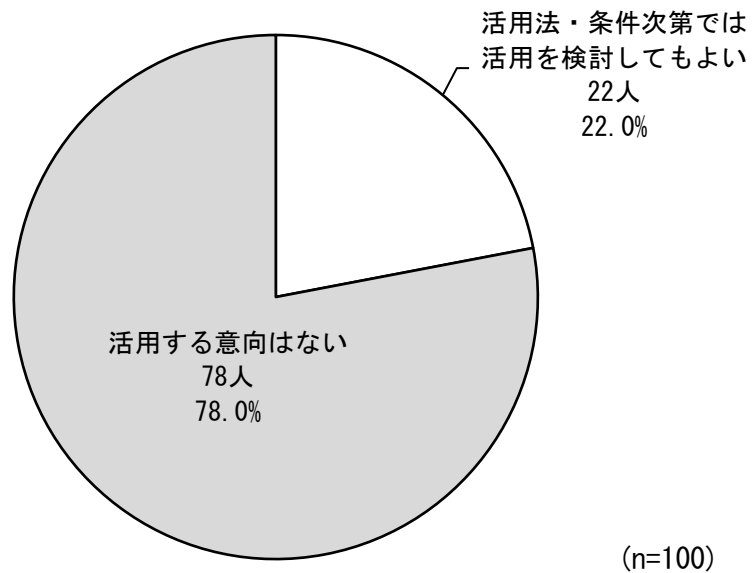


(n=100)

区から利活用事業の提案や利活用事業者の紹介などの希望は、「希望しない」が60人(60.0%)で半数以上となっており、「希望する」は12人(12.0%)になっています。

問 25. 所有されている建物や土地を地域福祉等へ活用（高齢者支援サービスのための施設や子育て・保育のための施設およびコミュニティカフェなど）することについてどのように思いますか。（○は1つ）

1. 活用法・条件次第では活用を検討してもよい
2. 活用する意向はない



所有されている建物や土地を地域福祉等へ活用することについては、「活用する意向はない」が78人（78.0%）となっており、「活用法・条件次第では活用を検討してもよい」22人（22.0%）を大きく上回っています。

(○は1つ)

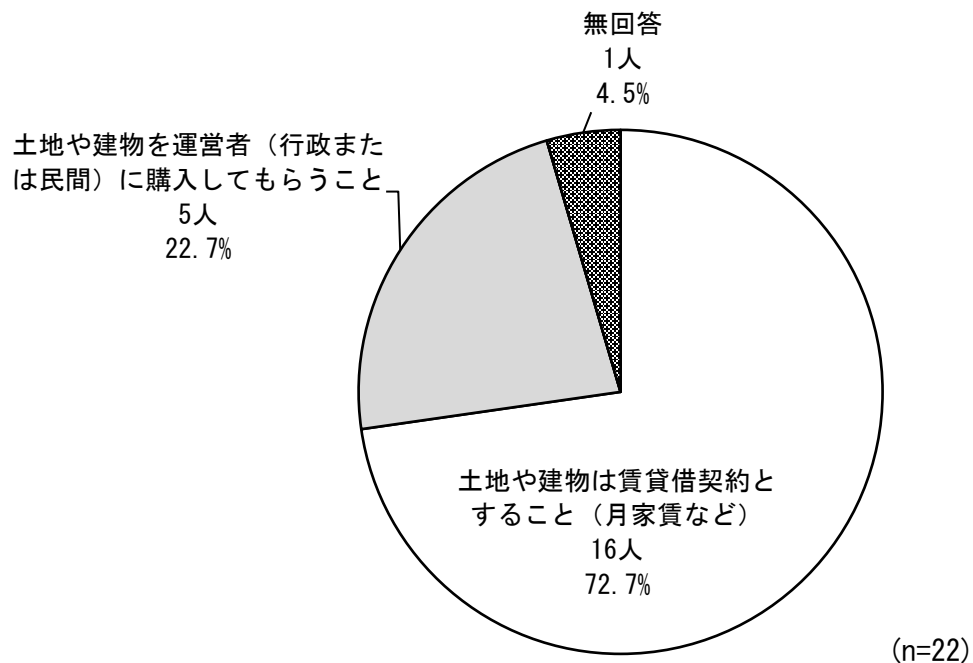
- 2



79

問 27. 建物や土地を地域福祉活用するための条件は何ですか。(○は1つ)

1. 土地や建物は賃貸借契約とすること (月家賃など)
2. 土地や建物を運営者 (行政または民間) に購入してもらうこと
3. 地域福祉活用であれば無償で構わない
4. その他 ()



建物や土地を地域福祉活用するための条件は、「土地や建物は賃貸借契約とすること (月家賃など)」が16人 (72.7%)、「土地や建物を運営者 (行政または民間) に購入してもらうこと」が5人 (22.7%) となっています。

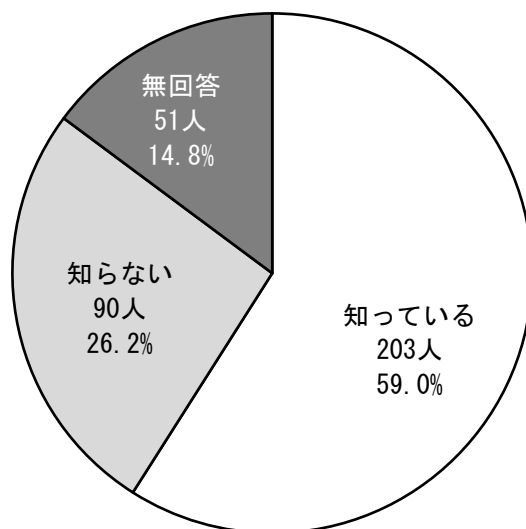
「地域福祉活用であれば無償で構わない」を選択した方はいませんでした。

(8) 空家対策について

問 28. 令和6年4月から相続登記の義務化がスタートしましたが、ご存じですか。

(○は1つ)

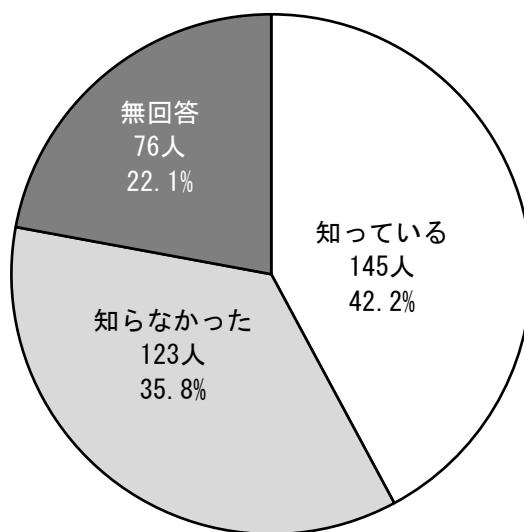
1. 知っている
2. 知らない



令和6年4月にスタートした「相続登記の義務化」については、「知っている」が203人(59.0%)で半数を超えていますが、「知らない」が90人(26.2%)になっています。

問 29. 空家等対策の推進に関する特別措置法が改正され、「管理不全空家等」の所有者に対して、市区町村長は指導、勧告をすることができるようになり、勧告が行われると固定資産税等の住宅用地特例が解除され、税額が大幅に増額されるようになりましたが、ご存じですか。(○は1つ)

1. 知っている
2. 知らなかった



空き家等対策の推進に関する特別措置法の改正については、「知っている」が145人(42.2%)で半数を下回っており、「知らなかった」も123人(35.8%)になっています。

(9) 所有者アンケート調査のまとめ

【住宅の状態】

●空家になった時期

- ・空家になって「1年～3年未満」(32.0%)の建築物の割合が最も多く、「3年未満」の建築物が半数以上となっています。

●空家になっている理由

- ・「相続などにより取得したが、別の住居で生活している」(30.0%)が最も多い理由になっています。

●空家の状態

- ・「現在でも住める状態」(29.0%)と「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」(45.0%)で7割以上となり、と比較的狀態のよい建築物が多くなっています。

●困っている点

- ・「特に困っていることはない」が半数近くとなっています。
- ・困っていることでは、「建築物や樹木剪定・庭の手入れなどの維持管理」や「改修費用又は解体費用の支出」などが困っている点として多くなっています。

【空家の管理】

- 「庭木の剪定、除草」(57.0%)など8割近くが何らかの維持管理を行っています。維持管理の頻度は、「2～3ヶ月に1回程度」(25.6%)や「月1回程度」(23.1%)が多く、約半数が「月1回」を満たしています。

- 維持管理をしていない理由としては、「費用の問題」が多くなっていますが、「必要を感じないため」も多くなっています。

【空家の利活用意向】

- 建築物の利活用については、「希望する」が4割程度、「条件次第で希望する」を含むと7割近くになっています。

- 利活用の方法としては、「売却」が最も多くなっており、予定についても、「1年以内」が半数を超えています。

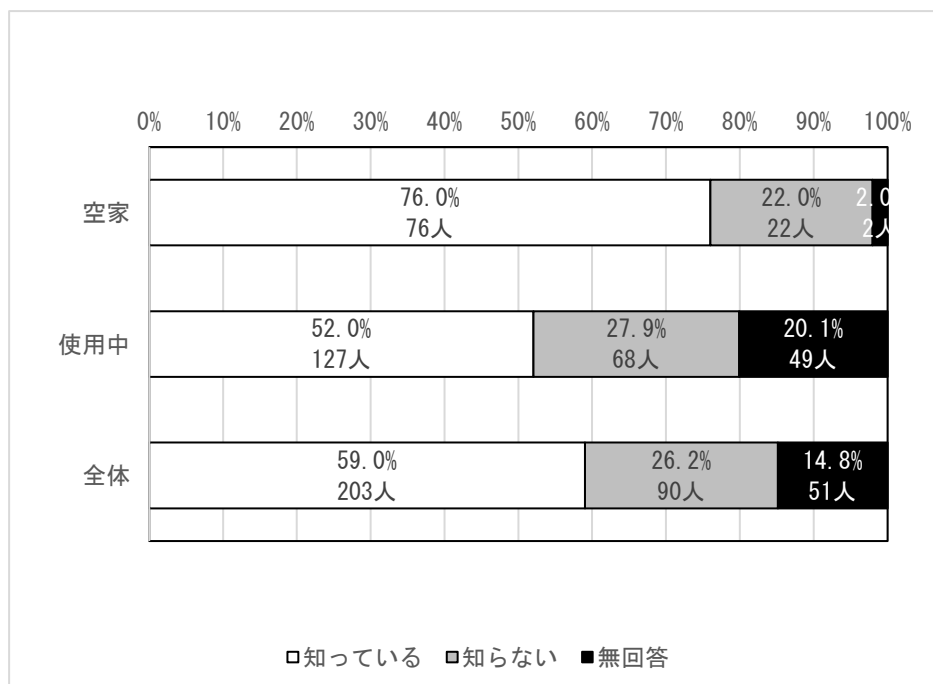
【空家対策】

- 「解体費用や改修費用の支援」を求める人が最も多くなっている一方で「特に支援は必要ない」が次に多くなっています。

- 地域福祉等への活用については、「意向はない」が8割近くになっています。

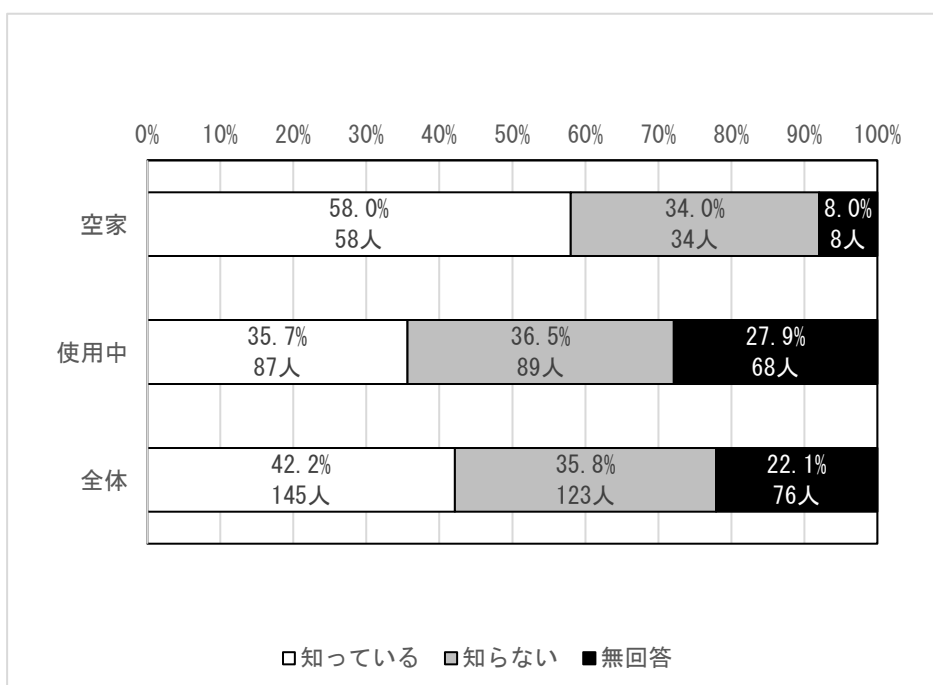
- 令和6年4月にスタートした「相続登記の義務化」については、「知っている」が半数を上回っていましたが、「空家対策の推進に関する特別措置法の改正」については「知っている」が半数を下回っていました。

<相続登記の義務化>



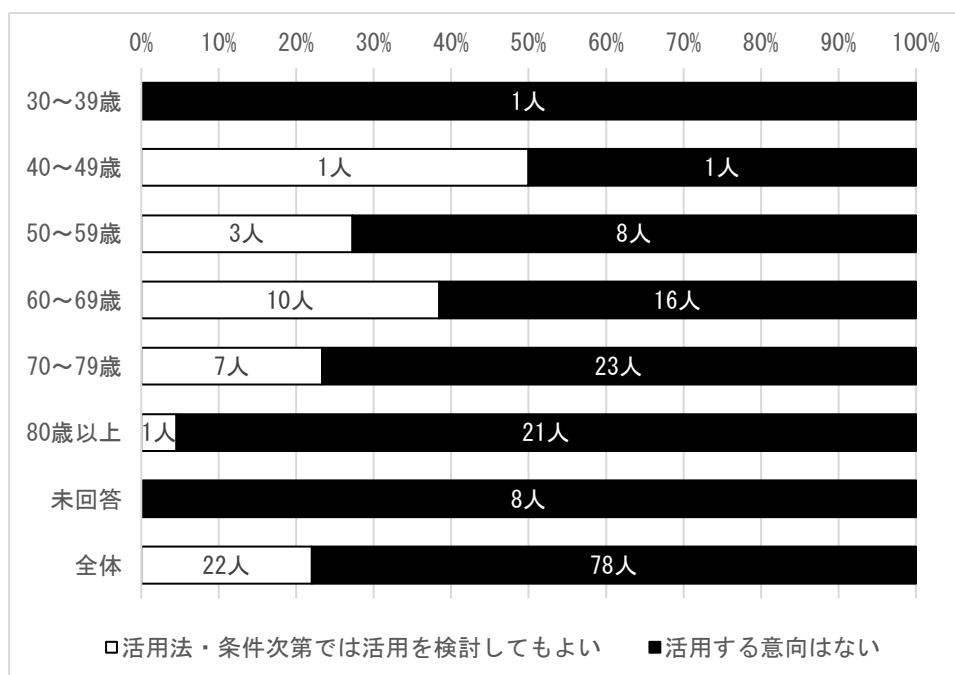
◆令和6年4月にスタートした相続登記の義務化については、「知っている」と回答した人の割合は、空家所有者では、8割弱を占めていましたが、使用中の建築物所有者では、半数程度になっていました。

<空家等対策の推進に関する特別措置法の改正>



◆空家等対策の推進に関する特別措置法の改正による税額の増額についても、「知っている」と回答した人の割合は、空家所有者では、約6割を占めていましたが、使用中の建築物所有者では、4割弱となっていました。

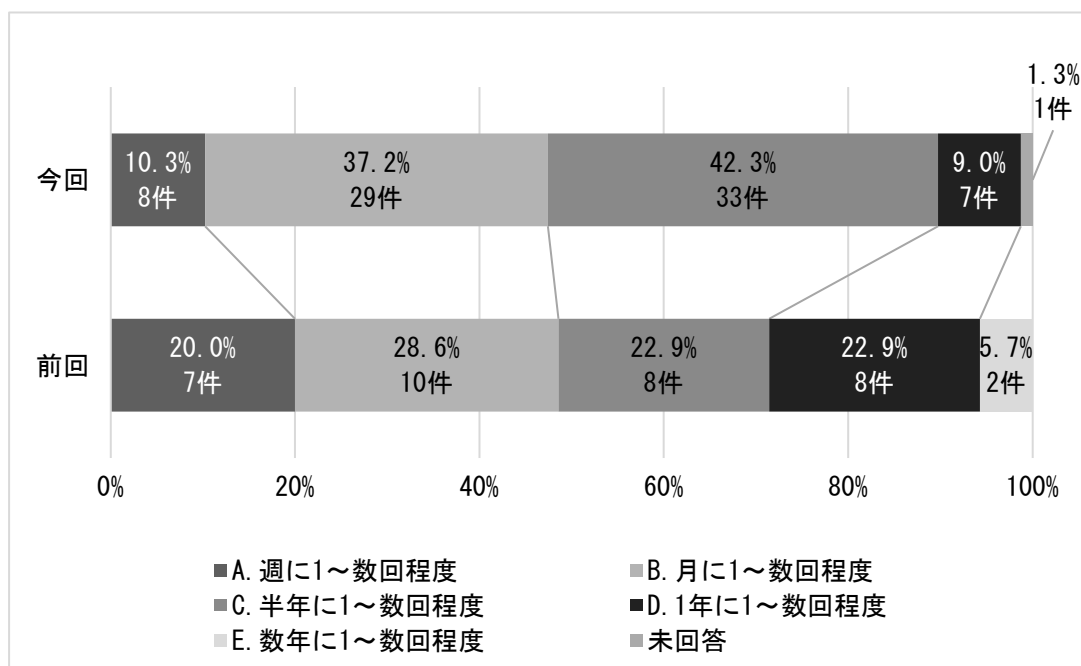
<地域福祉等へ活用>



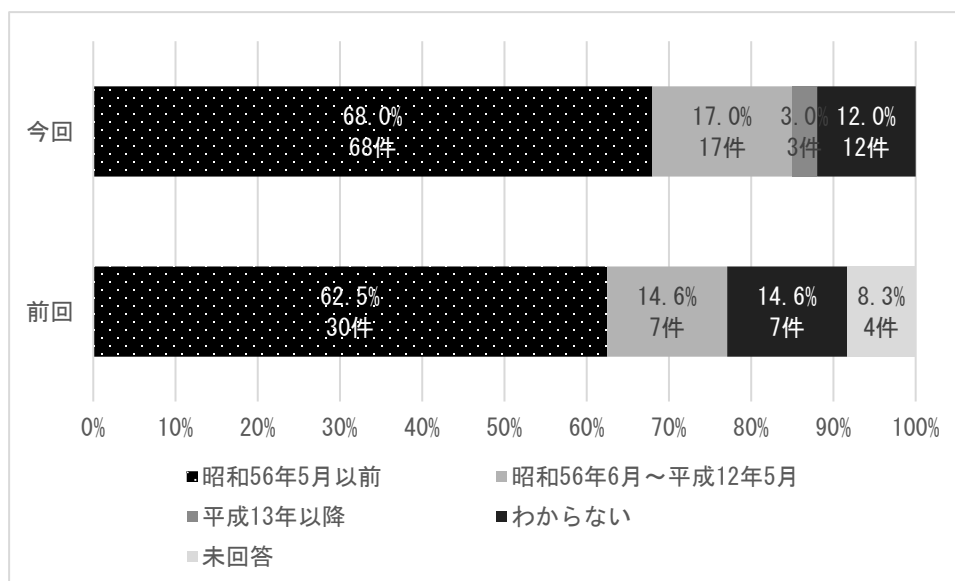
◆建物や土地の地域福祉等へ活用については、40歳代を除いていずれの年代においても「活用する意向はない」が半数を上回っており、高齢者では年齢が上がるほど活用の意向は下がっている傾向がみられます。

【過年度結果との比較】

- ◆建築物所有者の年齢は、前回調査（平成 28 年度に実施）と今回の調査ともに「80 歳代以上」が最も多く、次いで「60 歳代」の順となっていました。
- ◆建物を使用しなくなった時期についても、「1 年～5 年未満」が約半数を占め、次に「1 年未満」が 4 分の 1 程度で、前回と今回ではほぼ同様の結果となっています。
- ◆建物の取得方法についても、「相続により取得」が約半数を占め、次に「中古で購入」が 2～3 割程度で、同様の結果となっています。
- ◆建物の維持管理については、前回、今回ともに自ら（所有者もしくはその家族）行っている割合が高くなっていますが、前回と比べて今回は「業者」へ委託している割合がやや高くなっています。
- ◆維持管理の頻度については、前は「月に 1～数回程度」が最も多かったのに対して今回は「半年に 1～数回程度」が最も多く、「月 1 回程度」を満たしている割合も前回、今回ともに約半数で今回の方がやや少ない傾向がみられました。



◆旧耐震基準の建築物の割合は、前回は6割程度であったのに対し、今回は7割弱となっており、やや高くなっていました。



◆前回の調査では、「保育施設として活用」(16.7%)より「高齢者支援サービスのための施設として活用」(20.0%)の方がやや高くなっていましたが、今回の調査では「子育て・保育・放課後デイなど」(36.4%)が「高齢者支援サービス」(13.6%)を大きく上回っています。

【資料編】

＜アンケート調査票＞

中野区 空家実態調査に関するアンケート調査票

0 建築物の所有状況について

問0. 現在、アンケート対象の建築物（以下「建築物」という）を所有していますか。（○は1つ）

1. 現在も所有している。

→ 問1へ

2. 現在は所有していない（売却・解体済含む）。

3. 建築物に心当たりがない。

→ 問28へ（8ページです）

I 建築物の所有者について

問1. あなた（回答者）と所有者の関係をお答えください。（○は1つ）

1. 本人

2. 配偶者

3. 子供

4. 孫

5. 兄弟姉妹

6. 親族（叔父、叔母、甥、姪等）

7. その他（ ）

問2. 建築物の所有者の方の年齢はおいくつですか。（令和7年1月1日現在）（○は1つ）

※ 所有者が複数名いらっしゃる場合は、代表者の年代をお答えください。

1. 29歳以下

2. 30～39歳

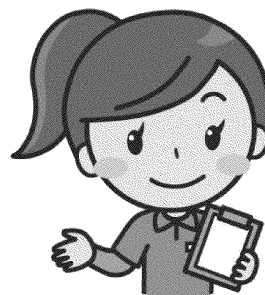
3. 40～49歳

4. 50～59歳

5. 60～69歳

6. 70～79歳

7. 80歳以上



Ⅱ 建築物の使用状況について

問3. 現在、建築物を使用していますか。(○は1つ)

- 1. 使用している → 問4へ
- 2. 使用していない → 問6へ

問4. どのように使用していますか。(○は1つ)

- 1. 自宅(常時)として使用している → 問28へ(8ページです)
- 2. 通勤のために平日のみ使用している
- 3. 週末や休暇時に使用している
- 4. 物置・倉庫として使用している
- 5. 仕事場・作業場・店として使用している
- 6. 賃貸(入居あり)
- 7. 賃貸(1年未満入居なし)
- 8. 賃貸(1年以上入居なし) → 問6へ
- 9. その他() → 問5へ

問5. 使用頻度はどのくらいですか。(○は1つ)

- 1. ほぼ毎日
- 2. 週に1回から数回程度
- 3. 月に1回から数回程度
- 4. 2から3ヶ月に1回程度
- 5. 1年に1回から数回程度
- 6. 数年に1回以下 → 問6へ

- 問3で「2. 使用していない」、問4で「8. 賃貸(1年以上入居なし)」、問5で「6. 数年に1回以下」に○をつけた方は、問6の設問に進んでください。
- それ以外の方は、8 ページの問28へ進んでください。

Ⅲ 建築物の建築時期等について

問6. 建築物をどのように取得しましたか。(○は1つ)

- | | |
|----------|------------|
| 1. 新築を購入 | 2. 中古住宅を購入 |
| 3. 相続・贈与 | 4. その他 () |

問7. 建築物のある土地は、どのような権利関係ですか。(○は1つ)

1. 建築物の所有者が所有(複数名での所有も含む)
2. 借地
3. わからない
4. その他 ()

問8. 建築物が建築された時期はいつ頃ですか。

- | | | |
|---------------------------------|---|--------|
| 1. 昭和46年以前(1971年以前) | } | → 問9へ |
| 2. 昭和47年～昭和56年5月(1972年～1981年5月) | | |
| 3. 昭和56年6月～平成2年(1981年～1990年) | } | → 問10へ |
| 4. 平成3年～平成12年(1991年～2000年) | | |
| 5. 平成13年～平成22年(2001年～2010年) | | |
| 6. 平成23年以降(2011年以降) | | |
| 7. わからない | | |

問9. 建築物は耐震改修を行ったことがありますか。

1. 耐震改修を行った → (いつ頃行いましたか _____ 年 _____ 月頃)
2. 耐震改修を行っていない
3. わからない

問10. 建築物を使用しなくなってどのくらい経過していますか。(○は1つ)

1. 1年未満
2. 1年～3年未満
3. 3年～5年未満
4. 5年～10年未満
5. 10年以上
6. わからない

問11. 建築物はどのような状態であると把握していますか。(あてはまるものすべてに○)

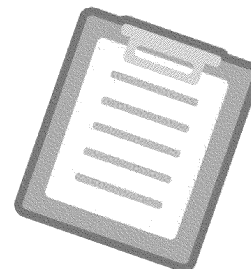
1. 現在でも住める状態である
2. 部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態である
3. 全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態である
4. 樹木・雑草等が繁茂している
5. わからない
6. その他 ()

問12 .使用していない理由はなんですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 相続問題等で所有者(管理者)が決まらないため
2. 相続により取得したが、別の住居で生活しているため
3. 改築・修繕で一時的に転居しているため
4. 別の住居へ転居しているため
5. 高齢者福祉施設・病院等に入所・入院しているため
6. 居住していた人又は親族等が亡くなったため
7. 賃貸入居者が見つからないため
8. 税制上の理由で解体を控えているため
9. 居住用に取得したが、未だ入居していないため
10. 売却中であるが、購入者が見つからないため
11. 転勤等で長期間不在であるため
12. 解体資金や改修・修繕資金がないため
13. 老朽化等により使用が困難なため
14. 売却や解体が決まっているため
15. その他()

問13 .建築物についてどのようなことでお困りですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 遠方に住んでおり、建築物の状況が把握できない
2. 建築物や樹木剪定・庭の手入れなどの維持管理に困っている
3. 改修費用又は解体費用の支出が困難である
4. 仏壇や家財等が置いたままであり、整理・処分に困っている
5. 賃貸入居者・購入者がいない
6. 相続問題等が解決せず困っている
7. 相談をどこにしたらよいかわからない
8. 再建築不可(道路に接していない)で利活用できない
9. 特に困っていることはない
10. その他()



IV 建築物の維持管理について

問14 .維持管理は、どのようなことを行っていますか。(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. 家屋内の清掃 | 2. 室内の換気 |
| 3. 水回りの点検 | 4. 破損箇所の修理 |
| 5. 庭木の剪定、除草 | 6. 郵便物などの整理・処分 |
| 7. 台風・地震後の見回り | 8. その他() |
| 9. していない | |

} → 問15へ
→ 問18へ

問15. 主な管理者（日常的な維持管理をされている方）はどなたですか。（○は1つ）

1. 所有者もしくはその家族 2. 親族
3. 近所の人 4. 知人
5. 業者 6. その他（ ）

問16.「維持管理」はどのくらいの頻度で行っていますか。(〇は1つ)

1. 週1回以上
2. 2～3週間に1回程度
3. 月1回程度
4. 2～3ヶ月に1回程度
5. 半年に1回程度
6. 年1回程度
7. その他（ ）

問17.「維持管理（交通費含む）」に要する費用は年間でおおよそいくらぐらいですか。（○は1つ）

1. 0円 (かかっていない)
2. 1万円未満
3. 1～3万円未満
4. 3～5万円未満
5. 5～10万円未満
6. 10～20万円未満
7. 20～30万円未満
8. 30万円以上
9. わからない

→ 問 19 ^

問18.維持管理をしていない理由を教えてください。(あてはまるものすべてに○)

1. 費用の問題のため
2. 住まいが遠方なため
3. 身体的・年齢的な問題のため
4. 権利関係が複雑なため
5. 時間的余裕がないため
6. 必要を感じないため
7. 依頼先がわからないため
8. その他（ ）

V 建築物の利活用（売却を含む）について

問19 建築物の利活用（売却を含む）を希望しますか。（○は1つ）

1. 利活用を希望する
2. 条件次第で利活用を希望する
3. 利活用するつもりはなく、そのままにしておく（物置を含む）
4. わからない
- } → 問 20 へ
} → 問 22 へ

問20. 今後、建築物をどのように利活用したいですか。(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| 1. 売却 | 2. 賃貸 |
| 3. 住む(リフォーム・建て替えを含む) | 4. 取り壊す |
| 5. 寄付・贈与・相続 | 6. セカンドハウスなどとして利用 |
| 7. ボランティアや地域活動に貸し出したい | |
| 8. 高齢者支援サービスや子育て支援を行う事業者に貸し出したい | |
| 9. 建築物を取り壊し公共用地として区に使用してもらいたい | |
| 10. わからない | |
| 11. その他() | |

問21. 建築物を売却、賃貸、建替え、改修、解体の予定はありますか。(○は1つ)

1. 1年以内に実施する予定である
2. 2～3年以内に実施する予定である
3. まだ予定はない

→ 問23へ

問22. 利活用しない理由はなんですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 将来、自分や親族が使うから
2. 資産として保有したいから
3. 労力や手間をかけたくない、面倒だから
4. 他人に貸すことが不安であるから
5. 利活用の方法や手順がわからないから
6. 相続問題が片付かないから
7. 建築物の破損がひどく利活用できる状態にないから
8. 必要になる時が来るかもしれないから
9. 条件に見合う買い手・借り手が見つからないから
10. 解体費用がかかるから
11. 利活用するためのリフォーム費用がかかるから
12. 再建築できない(接道条件が悪いなど)、更地にしても使い道がないから
13. 特に困っていることがないから
14. わからない
15. その他()



問23 建築物の利活用・維持管理するうえで、どのような支援策があったら良いと思いますか。

(○は3 つまで)

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. 相談窓口の充実 | 2. 解体費用や改修費用の支援 |
| 3. 耐震診断に係る費用の支援 | 4. 耐震補強に係る費用の支援 |
| 5. 解体・改修・造園等の施工業者の紹介 | 6. 建築物の管理代行業者の紹介 |
| 7. 建築物の状況に関する定期報告 | 8. 信頼できる機関による借り手の紹介 |
| 9. 建物所有者と事業者のマッチング支援 | 10. わからない |
| 11. 特に支援は必要ない | |
| 12. その他 () | |

問24 所有されている建物の利活用について、区から利活用事業の提案や利活用事業者の紹介などを希望しますか。(○は1 つ)

1. 希望する ※希望すると回答された方には、区から連絡がいく場合があります
2. 希望しない
3. わからない

問25 所有されている建物や土地を地域福祉等へ活用(高齢者支援サービスのための施設や子育て・保育のための施設およびコミュニティカフェなど)することについてどのように思いますか。(○は1 つ)

1. 活用法・条件次第では活用を検討してもよい → 問26へ
2. 活用する意向はない → 問28へ

問26 建物や土地を地域福祉等へ活用する場合は、どのような活用法を望まれますか。(○は1 つ)

1. 高齢者支援サービス(デイサービス・小規模多機能居宅介護など)
2. 障害者・認知症高齢者グループホームなど
3. 子育て・保育・放課後デイなど
4. 居場所(コミュニティカフェなど)
5. 学習・就労支援の場
6. その他 ()

問27 建物や土地を地域福祉活用するための条件は何ですか。(○は1 つ)

1. 土地や建物は賃貸借契約とすること(月家賃など)
2. 土地や建物を運営者(行政または民間)に購入してもらうこと
3. 地域福祉活用であれば無償で構わない
4. その他 ()

問28 令和6年4月から相続登記の義務化がスタートしましたが、ご存じですか。(○は1つ)

1. 知っている
2. 知らない

問29 空家等対策の推進に関する特別措置法が改正され、「管理不全空家等」の所有者に対して、市区町村長は指導、勧告をすることができるようになり、勧告が行われると固定資産税等の住宅用地特例が解除され、税額が大幅に増額されるようになりましたが、ご存じですか。(○は1つ)

管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



特定空家

そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。



1. 知っている
2. 知らない

中野区の空家対策など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。

※アンケート調査は以上です。ご回答をいただきまして、誠にありがとうございました。

お差し支えなければ、アンケート回答者の住所、氏名、電話番号をご記入願います。

住 所 〒

氏 名

電話番号