

杉並区空き家実態調査報告書



平成25年11月



目次

I 空き家実態調査の概要

1 調査の目的	2
2 調査の内容	2
3 調査の設計	2
4 調査の手順	3
(1) 現地調査	
(2) 登記簿調査	
(3) アンケート調査	
5 現地調査の結果	7
6 アンケート調査の結果	10
7 報告書の見方	10

II 調査結果の分析

1 現地調査	12
2 登記簿調査	20
3 アンケート調査	24
4 自由回答について	36

III 空き家実態調査のまとめ

調査結果の概要	38
---------	----

IV 使用した調査票

アンケート調査票	42
「空き家の改修工事に補助します ～空き家活用モデル事業 応募事業 募集受付中～」	48



空き家実態調査の概要



1.調査の目的

平成20年の住宅・土地統計調査によりますと、区内の住宅総数315,910戸に対し、空き家となっている住宅は32,690戸、住宅総数に対し約10.3%で今後も増加していくものと予測されています。

住宅・土地統計調査では、空き家の総数や構造などは把握できるものの、発生原因や所有者の意向までは把握することが困難となっています。

本調査は、区の空き家の現状について、現地調査及び空き家所有者へのアンケート調査を実施し、区の空き家対策の充実を図るための基礎資料とすることを目的に実施しました。

2.調査の内容

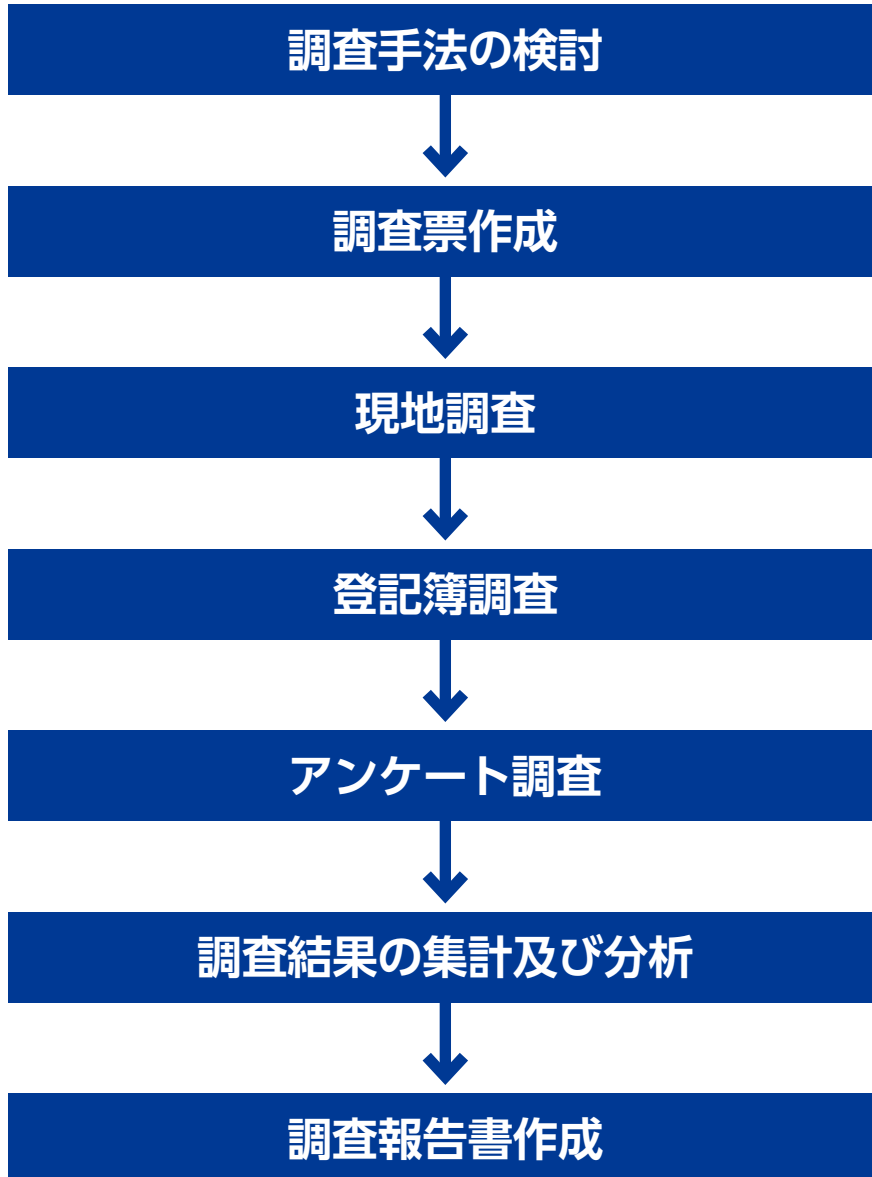
- (1) 現地調査
- (2) 登記簿調査
- (3) アンケート調査

3.調査の設計

- (1) 調査地域：杉並区全域
- (2) 調査対象：平成24年度に実施した土地利用現況調査や関係課で把握した空き家547戸及び阿佐谷南1・2丁目、高円寺南3丁目の店舗等を除く4,235戸を対象に実施しました。
- (3) 調査対象戸数：4,782戸
- (4) 調査票：現地調査については、4ページ「空き家調査票」を参照
アンケート調査については、42ページ「アンケート調査票」を参照
- (5) 調査期間：平成25年5月から10月
- (6) 調査機関：第一航業株式会社

4.調査の手順

■作業フロー



(1)現地調査

平成24年度に都市整備部都市計画課が調査した空き家（土地利用現況調査397件）、関係課が把握している空き家（150件）及び木造密集地域の阿佐谷南1丁目、阿佐谷南2丁目及び高円寺南3丁目の全建物の中から、店舗等を除く4,235件を合わせた4,782件について、調査の手順に従い、現地調査票（4ページ参照）に基づき現地調査を行い、空き家と推定した住宅について集計結果をまとめました。

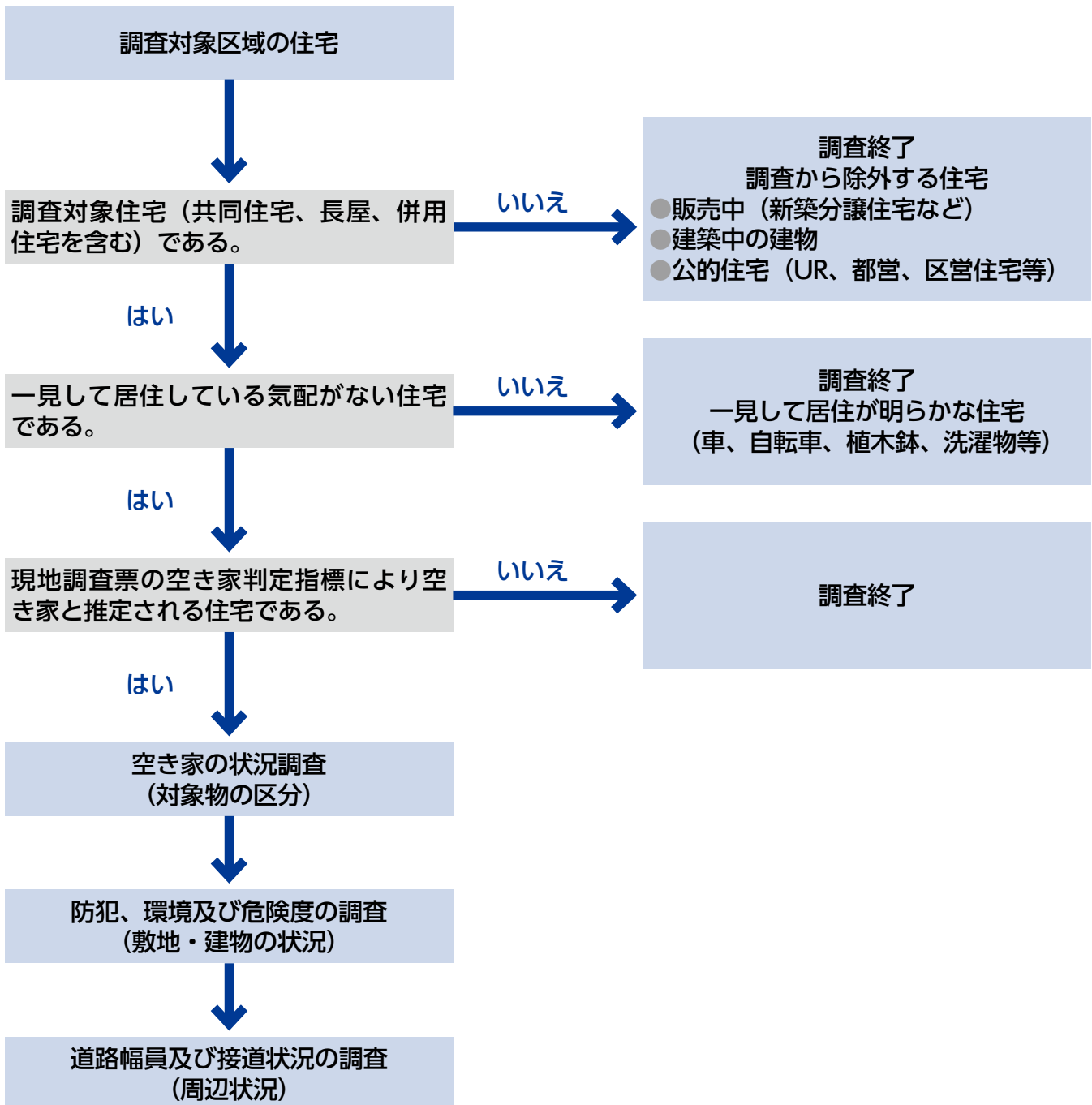
①空き家の判断基準について

現地調査での空き家の判断については、次の手順に従って判断しました。

現地調査票に基づく調査の手順

〈空き家調査の考え方〉

- 調査建築物は、原則住宅系（併用住宅を含む）とします。
- 集合住宅は一住戸でも居住が認められる場合は、空き家としません。
- 空き家の判断は以下の手順で行いました。



②現地調査票

現地調査での調査票は、次のとおりです。

■現地調査票

空き家調査票	調査実施日	月	日	地区:
調査員氏名:	調査番号:	地図番号:		

所在地	
-----	--

該当する項目に○を付ける。(その他は具体的に記入してください。)			
空き家判定指標	表札	A 有 氏名() (管理者看板) 有() 無	B 無
	雨戸	A 全部締め切り C 締め切り無し	B 一部締め切り
	電気メーター	A 動いていない C 確認できない	B 動いている
	郵便受け	A ふさがれている C 郵便物等は溜まっていない	B 郵便物等が溜まっている
	生活状況	A 洗濯物がない C 鉢植え・植栽がない	B 家庭用品等が見えない
	侵入防止の措置	A 有	B 無
対象物の区分	建て方	A 一戸建て C 共同住宅 ■共同住宅の場合は戸数を記入してください。 一棟全体の戸数()戸	B 長屋建(テラスハウスを含む) D その他
	構造	A 木造	B 非木造(鉄骨造 鉄筋コンクリート造)
	階数	A 1階建 C 3階建	B 2階建 D 4階建以上
敷地・建物の状況	門扉	A 有	B 無
	フェンス(塀)	A 有	B 無
	ゴミの散乱	A 有	B 無
	樹木の張出し	A 有	B 無
	雑草の繁茂	A 手入れ有り	B 手入れなし
周辺状況	接道状況 (道路に接する間口)	A 2m未満 C 4m以上	B 2~4m D その他()
	境接道状況 (道路の幅員)	A 2m未満 C 4m以上	B 2~4m D その他()
その他特記事項			

(2) 登記簿調査

現地調査で空き家と推定された建物について、所有者を土地および建物登記簿から確認し、土地建物に関する所有関係、規模、その他の属性等について整理を行いました。

登記簿からの情報は、次のとおりとなっています。

- 該当住所、地番
- 土地地籍（面積）、土地所有者住所、氏名、共有者の住所、氏名、持分
- 建物建築年月日、建物種類、建物構造、建物階数、各階面積
- 建物所有者住所、氏名、共有者の住所、氏名、持分

(3) アンケート調査

登記簿で確認した土地及び建物の所有者に対して、郵送配布、郵送回収によるアンケート調査を行い、集計分析することで、空き家の実態及びその利活用に関する所有者の意向を明らかにしました。

5.現地調査の結果

①現地調査結果

杉並区全域で408件を空き家と推定しました。

■現地調査結果

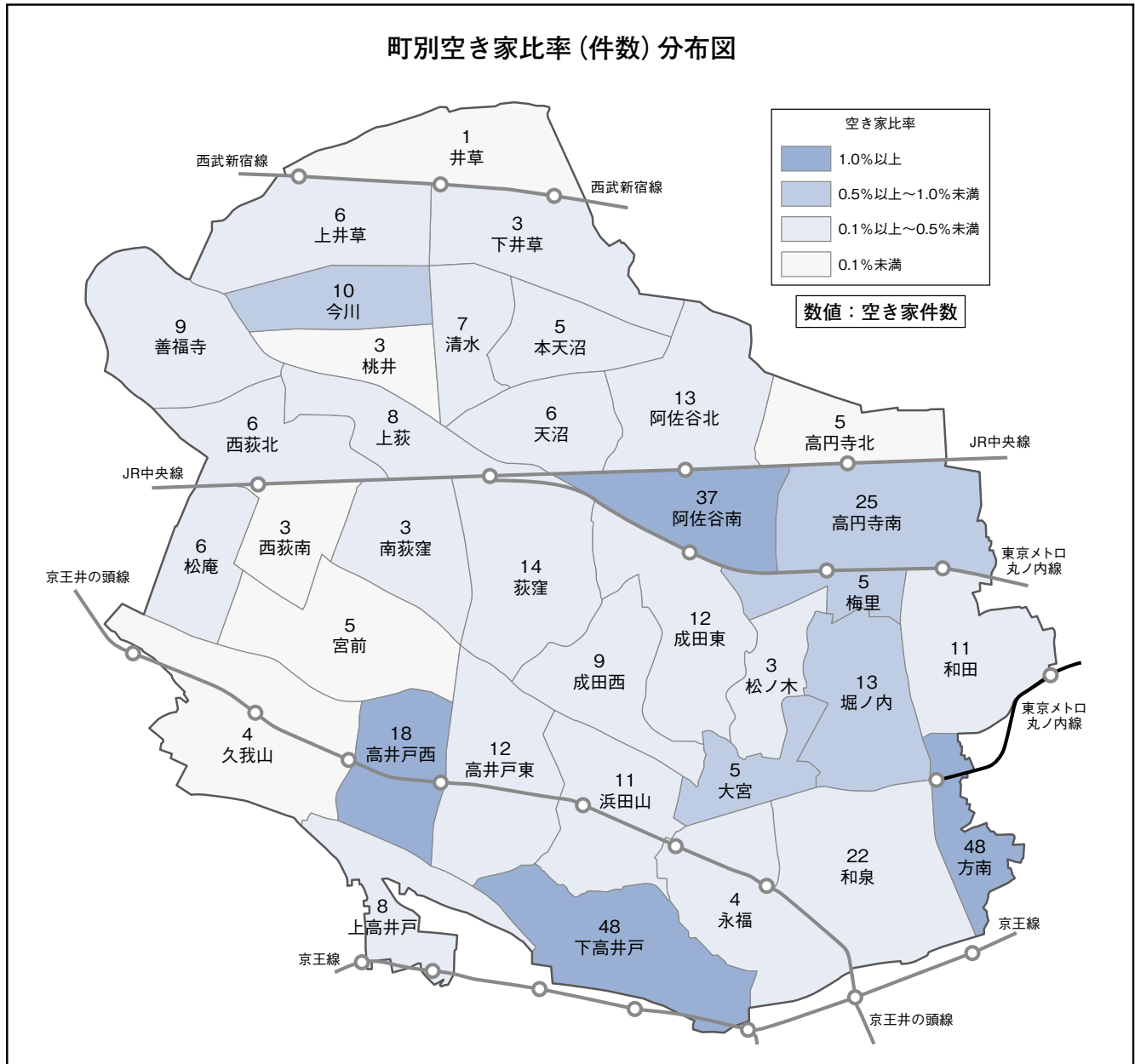
	調査対象物件数	調査結果空き家物件数
都市計画課(土地利用現況調査)	397	284
環境課	148	70
土木管理課	2	1
阿佐谷南1丁目、2丁目 高円寺南3丁目(店舗等は除外)	4,235	53
合計	4,782	408

都市計画課と環境課の調査対象物件数には、25件の重複があります。

※住宅・土地統計調査の空き家数とのかい離について

住宅・土地統計調査が集合住宅の空き室を含めたサンプル調査により推計したものであり、杉並区の現地調査により判明した空き家数は、戸建（アパート等では全戸空き室の場合は含める）中心となっているためです。

■現地調査の結果、空き家と推定された住宅の分布状況



②空き家比率

今回の現地調査によって空き家と推定された住宅は、408件でした。この出現状況を、杉並区の町ごとに集計し、国勢調査による一戸建の世帯数と比較して、空き家率を算出しました。杉並区全体では、0.37%となっていますが、方南の割合が最も高く、区平均の約6.6倍となっています。次に高いのが、高井戸西、阿佐谷南、下高井戸などとなっています。

■現地調査による空き家と推測した建物と国勢調査結果との比率表

町名	空き家数		平成22年国勢調査による主世帯数		一戸建 空き家比率(%)
	総数	一戸建	総数	一戸建	
井草	1	1	4,778	1,859	0.05
上井草	6	3	4,432	2,131	0.14
下井草	3	3	5,291	3,061	0.10
善福寺	9	8	2,079	2,678	0.30
今川	10	8	1,990	1,558	0.51
桃井	3	0	2,301	1,594	0.00
西荻北	6	5	5,480	2,401	0.21
上荻	8	4	3,239	1,697	0.24
清水	7	6	1,935	1,624	0.37
本天沼	5	4	2,899	2,384	0.17
天沼	6	4	5,679	2,612	0.15
阿佐谷北	13	9	8,434	4,300	0.21
阿佐谷南	37	30	7,160	2,649	1.13
高円寺北	5	1	7,568	2,003	0.05
高円寺南	25	19	13,416	3,503	0.54
和田	11	11	5,880	2,319	0.47
方南	48	40	4,008	1,624	2.46
和泉	22	17	8,600	4,366	0.39
堀ノ内	13	13	5,193	2,485	0.52
松ノ木	3	2	2,452	1,414	0.14
大宮	5	4	1,242	685	0.58
梅里	5	5	2,536	999	0.50
久我山	4	2	5,734	3,688	0.05
高井戸西	18	16	2,575	1,309	1.22
上高井戸	8	4	3,043	1,553	0.26
永福	4	3	4,351	2,859	0.10
浜田山	11	11	4,889	2,254	0.49
下高井戸	48	38	5,209	3,436	1.11
高井戸東	12	7	3,936	2,632	0.27
成田東	12	9	5,395	4,210	0.21
成田西	9	8	1,555	1,992	0.40
荻窪	14	12	5,511	3,388	0.35
南荻窪	3	3	3,254	2,580	0.12
西荻南	3	1	3,339	1,904	0.05
松庵	6	5	2,932	2,041	0.24
宮前	5	3	4,312	3,221	0.09
合計	408	319	162,627	87,013	0.37

6.アンケート調査の結果

空き家と推定した住宅のうち、建物登記簿調査等で所有者を特定できた346件に対してアンケート調査を行いました。その結果、88件の回答があり、空き家として確認できたのは46件であり、42件については使用している状況でした。

■アンケート調査回収結果

	票 数
アンケート調査対象物件数	346*
あて先不明で返送	85
有効対象数	261
有効回答	88
(有効回収率)	33.7%
未回答数	173

※空き家総数（408件）とアンケート調査物件数（346件）の差（62件）について

空き家所有者の土地・建物の登記簿謄本で調査した結果、住居表示が「外国」や「登記簿謄本上、現在使われていない旧住所で追跡困難」は8件でした。住民基本台帳で調査した結果、54件が「転居先・転出先住所が不明である」「死亡」などの理由により、所有者の居所の特定が困難でした。

7.報告書の見方

- (1) 集計は小数第2位を四捨五入して算出しました。したがって、回答率は合計しても100%にならず、1%の範囲で増減することがあります。
- (2) 回答の比率（%）は、その設問の回答者数を基数n（Number of Casesの略）として算出しました。したがって、複数回答の設問は、すべての比率を合計すると100%を超えることがあります。
- (3) 本文やグラフ・数表上の選択肢表記は、語句を簡略する場合があります。
- (4) nは比率算出の基数であり、100%が何人の回答者数に相当するかを示します。
- (5) 集計は、単純集計、回答者の属性とのクロス集計、設問間のクロス集計を使用しました。



調査結果の分析



1.現地調査

①空き家の判定状況

【外観等の状況】

空き家実態調査の結果、空き家と推定した建物の状況を整理しました。

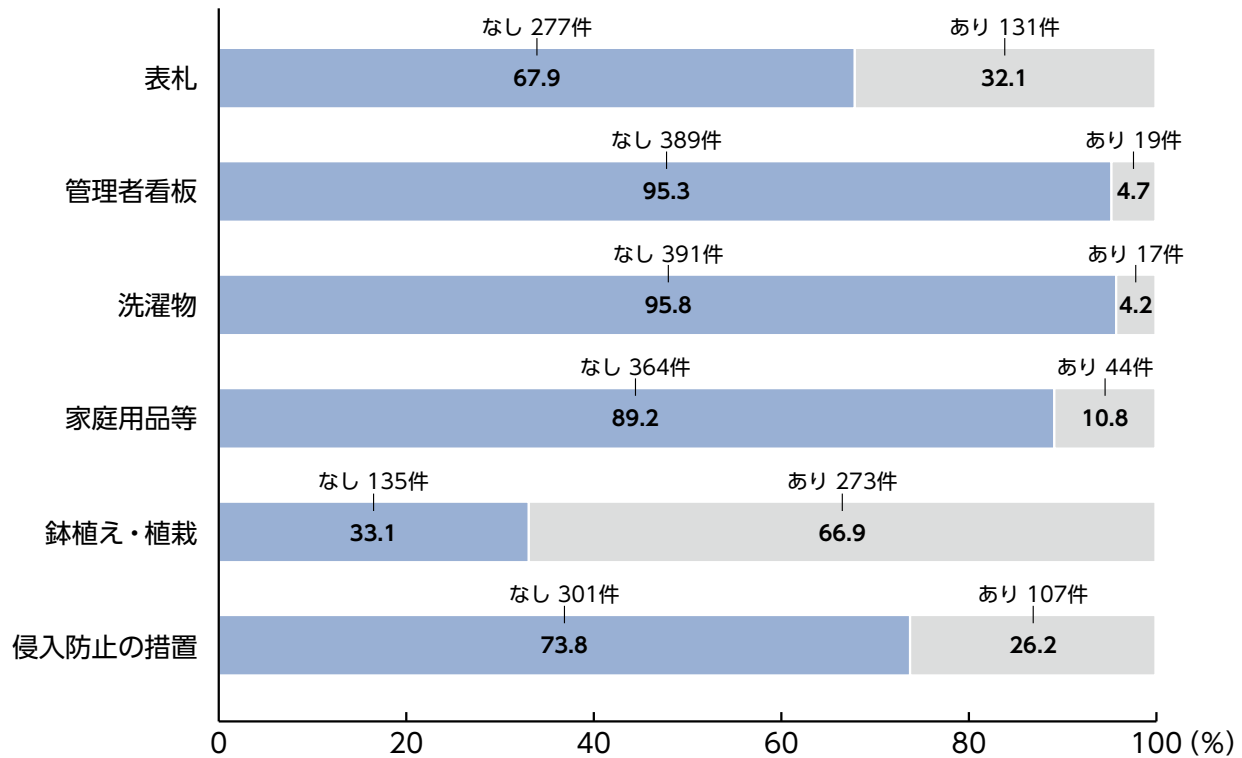
131件（32.1％）に表札があります。また、不動産会社等の管理者の看板が出されていた空き家は、19件と少なく、個人が管理している空き家が多いことがわかりました。

洗濯物がない空き家が391件（95.8％）、物干しなどの家庭用品がない空き家が364件（89.2％）と、ほとんどの空き家に生活感がないことが確認されました。

鉢植え・植栽がない空き家が135件（33.1％）あります。

侵入防止の措置を行っていない空き家が301件（73.8％）あります。一方、107件（26.2％）の空き家については、門扉に鍵を設置したり、玄関に板を打ち付けたりするなどの措置をしています。

■外観等の状況



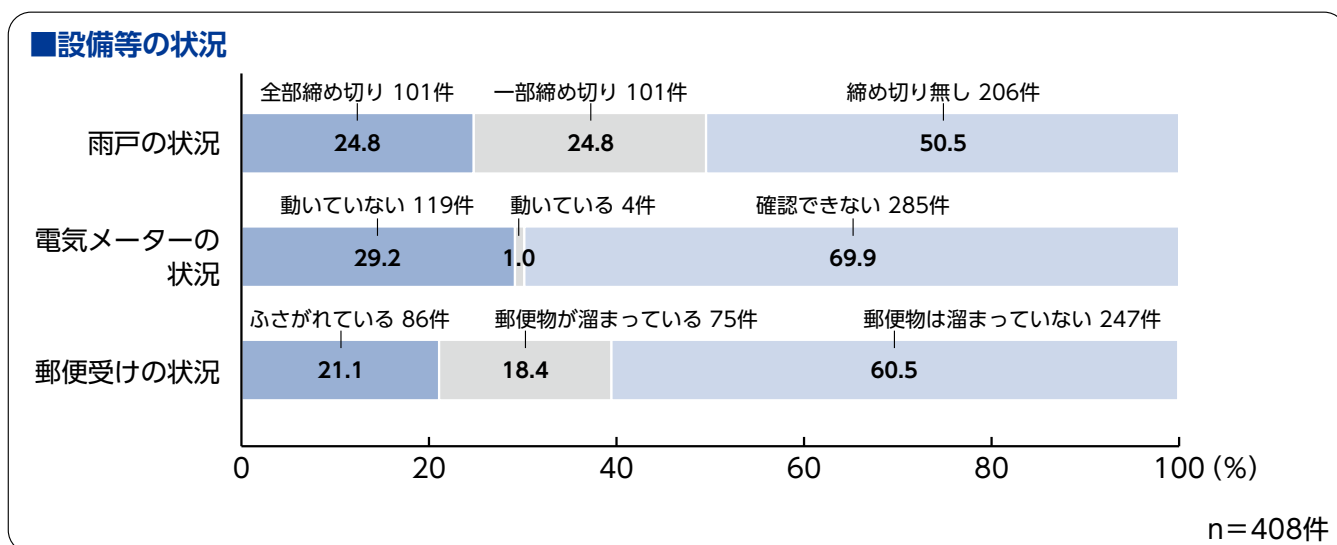
n=408件

【設備等の状況】

雨戸については、全部と一部締め切られている空き家が202件（49.6%）となっており、空き家全体の半数を占めています。

電気メーターの多くは、表側からの外観では調査できない場所に設置されていることが多く、確認できない空き家が285件（69.9%）と最も多くなっています。

郵便物が溜まっていない空き家が247件（60.5%）ありました。86件（21.1%）の空き家では郵便受けがふさがれており、75件（18.4%）の空き家で郵便受けに郵便物が溜まっていました。

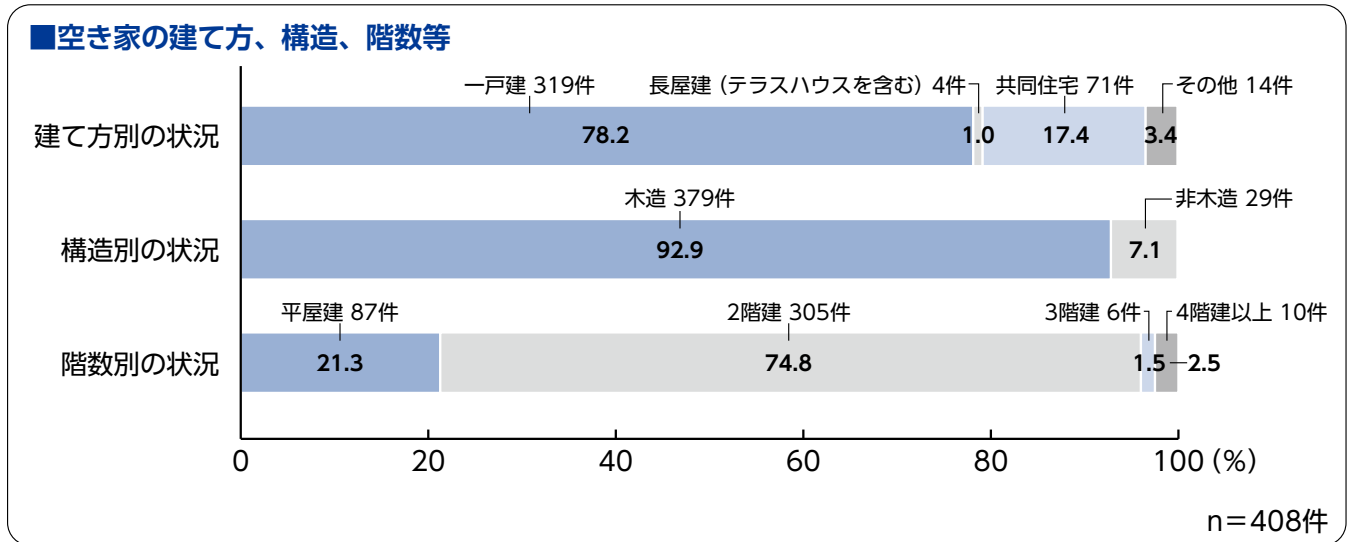


②空き家の建て方、構造、階数等

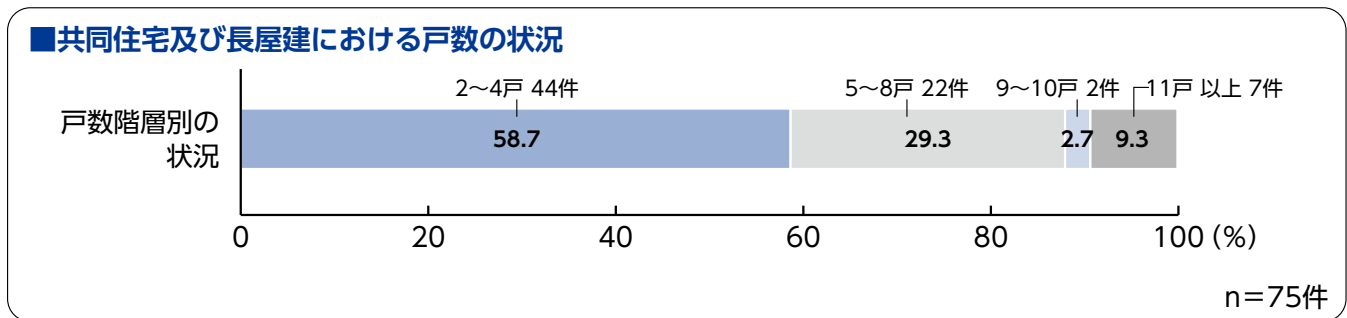
建て方では、一戸建が319件（78.2%）と最も多く、次いで共同住宅が71件（17.4%）、長屋建が4件（1.0%）、その他（店舗併用住宅等）が14件（3.4%）となっています。

構造については、379件（92.9%）が木造であり、非木造の空き家が29件（7.1%）見られました。

階数については、2階建が305件（74.8%）で、一戸建の木造2階建の空き家が多いことが確認されました。



共同住宅及び長屋建については、部屋数が4戸までの空き家が44件（58.7%）あります。次いで5～8戸以下が22件（29.3%）、9戸以上が9件（12.0%）あります。



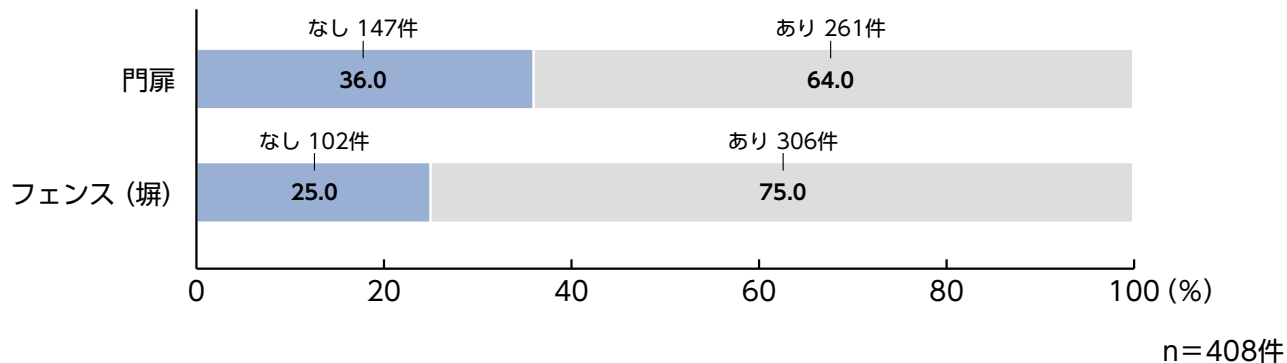
③空き家の実態

【外構等の状況】

門扉のある空き家は、261件（64.0%）でした。

フェンスがある空き家は306件（75.0%）となっています。

■門扉、フェンスの有無について

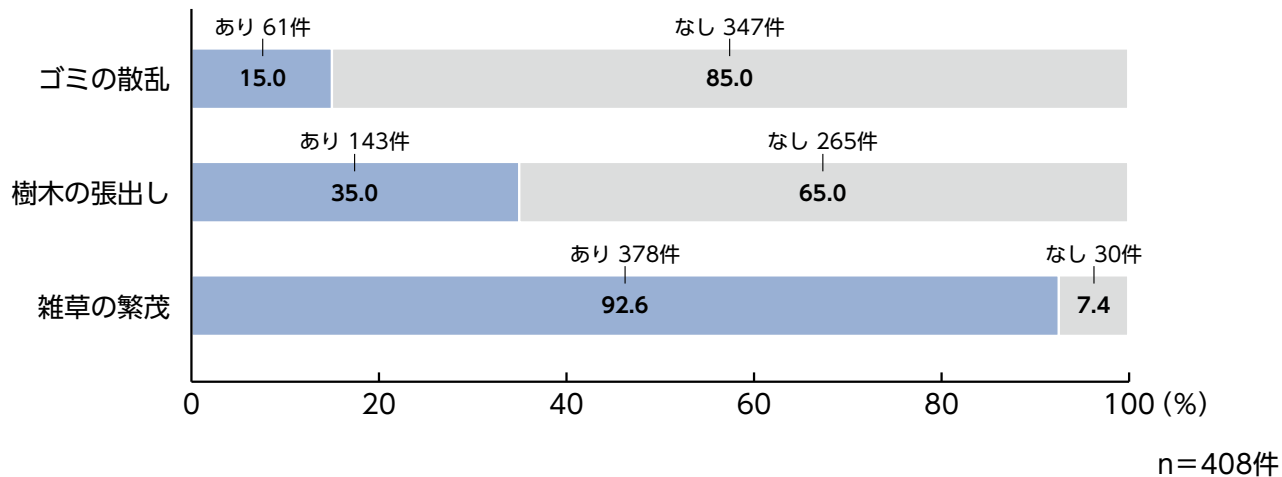


ゴミの散乱がある空き家が61件（15.0%）あります。

敷地外への樹木の張出しについては、143件（35.0%）確認されました。

雑草の繁茂については、378件（92.6%）確認されました。

■ゴミの散乱、樹木の張出し、雑草の繁茂



【建物の破損等の状況】

外壁については、256件（62.7％）の空き家で汚れや破損があります。外壁は雨風に常にさらされている箇所であるため、汚れや破損が目立つと考えられます。

屋根や瓦については、85件（20.8％）の空き家で破損があります。

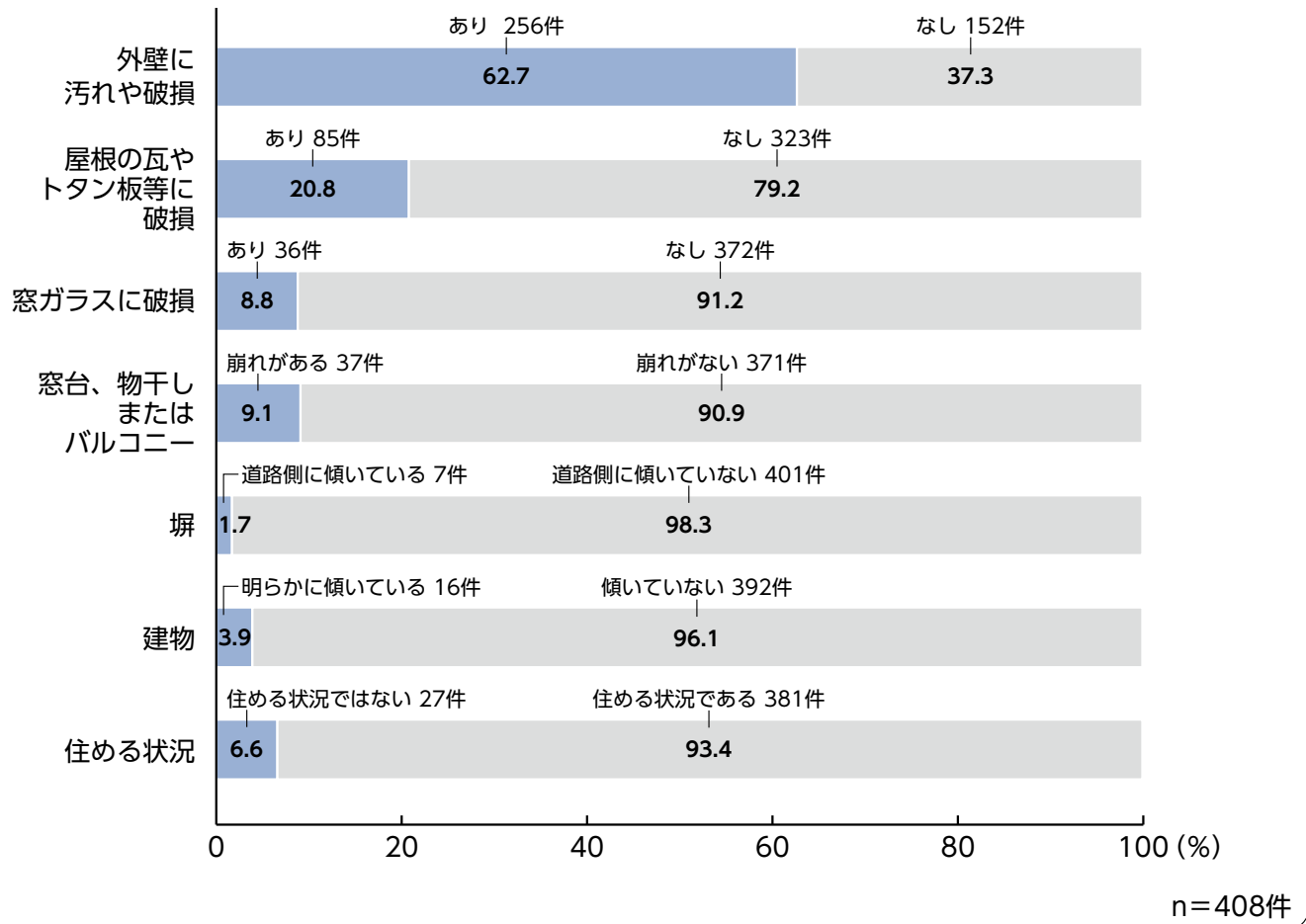
窓ガラスの破損については、36件（8.8％）あり、外壁や屋根の破損等に比べて件数は少なくなっています。

窓台や物干し、バルコニーなどでの崩れについては、37件（9.1％）の空き家にあります。

塀については、7件（1.7％）の空き家で傾きがあります。

建物の傾きについては、明らかに傾いている空き家が16件（3.9％）あります。塀及び建物の傾きについては、傾きがない状態の空き家が多いことが確認されました。住める状況ではないと判断された空き家は27件（6.6％）あります。

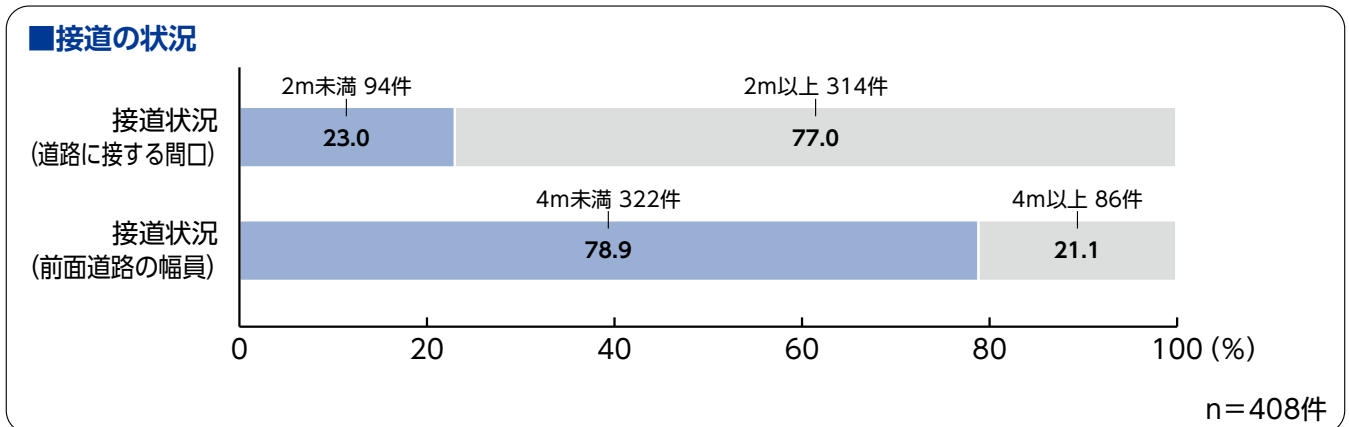
■建物の破損等の状況



【接道の状況】

住宅の敷地が道路に接している距離は、94件（23.0%）が2m未満の接道状況となっています。

住宅の敷地の前面道路の接道状況（前面道路の幅員）については、4m未満の道路に接している件数が322件（78.9%）あります。



④町別集計

町名	建て方				構造		階数				戸数階層別 (長屋建+共同住宅の内訳)			
	一戸建て	長屋建 (テラス ハウス を含む)	共同住宅	その他	木造	非木造	平屋建	2階建	3階建	4階建 以上	2~4戸	5~8戸	9~10戸	11戸以上
井草	1				1		1							
上井草	3		3		6			6			2	1		
下井草	3				3			3						
善福寺	8		1		9		2	7			3		1	
今川	8	1	1		9	1	7	2	1		1			
桃井			3		3			3			1	2		
西荻北	5		1		6		2	4				1		
上荻	4		4		8			8			5			
清水	6		1		7		3	4			1			
本天沼	4		1		5		1	4			1			
天沼	4		2		4	2	2	2		2				2
阿佐谷北	9	1	3		11	2	2	9		2	2			2
阿佐谷南	30	2	4	1	28	9	2	32	3		2	1		
高円寺北	1		2	2	3	2		3		2		1		
高円寺南	19		6		24	1	5	20			3	1		2
和田	11				11		2	9						
方南	40		6	2	45	3	9	36		3	2	2		
和泉	17		3	2	22		8	14			2			
堀ノ内	13				13		3	10						
松ノ木	2			1	3			3						
大宮	4		1		5			5			1			
梅里	5				5		1	4						
久我山	2		2		3	1		4				1		1
高井戸西	16		2		17	1	6	12			1	1		
上高井戸	4		3	1	7	1	2	6			2	1		
永福	3		1		4			4			1			
浜田山	11				11		3	7	1		1	1		
下高井戸	38		9	1	45	3	14	34			3	6		
高井戸東	7		4	1	10	2	2	9		1	3		1	
成田東	9		2	1	12		1	11			1	1		
成田西	8		1		9		1	8			2			
荻窪	12		2		13	1	3	10	1		1	1		
南荻窪	3				3			3						
西荻南	1		1	1	3		1	2				1		
松庵	5			1	6		3	3			1			
宮前	3		2		5		1	4			2			
合計	319	4	71	14	379	29	87	305	6	10	44	22	2	7

町名	建物の破損等の状況						接道状況 (道路に接する間口)		接道状況 (全面道路の幅員)	
	外壁に汚れや 破損が みられる	屋根の瓦や トタン板等に 破損が みられる	窓ガラスに 破損が みられる	窓台、物干し または バルコニーに 崩れがみられる	塀が道路側に 傾いている	住める状況 ではない	2m未満	2m以上	4m未満	4m以上
井 草	1							1		1
上井草	4	4						6	2	4
下井草	1							3	1	2
善福寺	5	2	2		1		2	7	6	3
今 川	2	1	1				3	7	4	6
桃 井				1			1	2	2	1
西荻北	3	2	2					6	2	4
上 荻	2							8	2	6
清 水	4	1	2			1		7		7
本天沼	2						2	3	4	1
天 沼	2	1				1	1	5	2	4
阿佐谷北	8	1	1	2		1	1	12	4	9
阿佐谷南	11	3	2				10	27	30	7
高円寺北	3	2	1				1	4	2	3
高円寺南	11	3	4	1		4	8	17	25	
和 田	6	2				1	4	7	11	
方 南	35	1					18	30	45	3
和 泉	15	1				3	9	13	20	2
堀ノ内	8		1				3	10	12	1
松ノ木	1						1	2	3	
大 宮	5						1	4	5	
梅 里	4		1					5	4	1
久我山	1	2		1		1		4	4	
高井戸西	13	10	5	5	5	5	3	15	18	
上高井戸	4	2		1				8	6	2
永 福	3							4	2	2
浜田山	11	4	3	4		2	1	10	10	1
下高井戸	42	24	3	11	1	3	12	36	45	3
高井戸東	9	7		1			1	11	11	1
成田東	12	1	1			2	6	6	11	1
成田西	9	4	1	6			4	5	9	
荻 窪	11	1		1			2	12	11	3
南荻窪	1		1					3		3
西荻南	1	1						3	1	2
松 庵	3	3	2	2		2		6	3	3
宮 前	3	2	3	1		1		5	5	
合 計	256	85	36	37	7	27	94	314	322	86

2.登記簿調査

(1)土地建物の状況

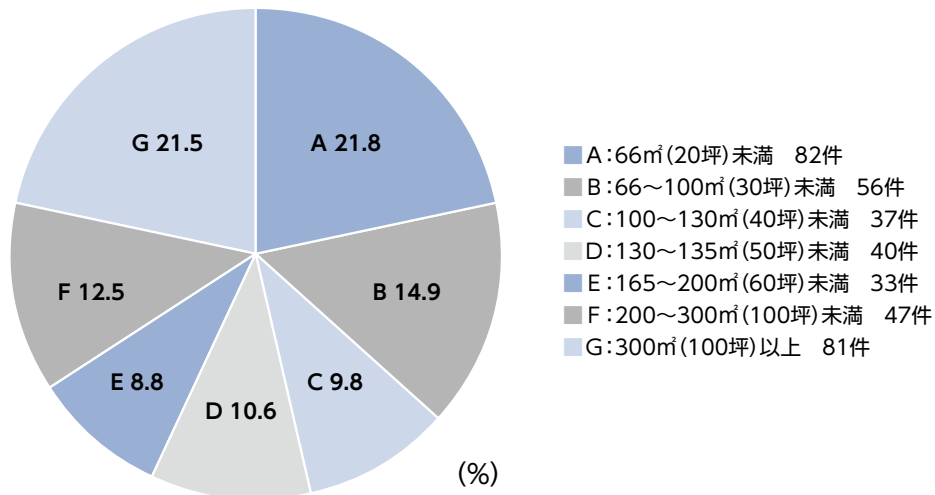
①土地の規模

現地調査の結果、空き家と推定した408件に対して、土地の登記簿調査を行い、376件*について土地の規模が特定できました。100㎡未満が138件（36.7%）となっています。一方、300㎡以上は、81件（21.5%）となっています。

*現地調査結果と土地登記簿調査結果との差「32件」について

現地調査の結果、空き家と推定された408件に対して、土地の登記簿調査を行ったところ、1筆の土地に複数の建物があったため、空き家部分の敷地面積が特定できないことから、32件の差が生じました。

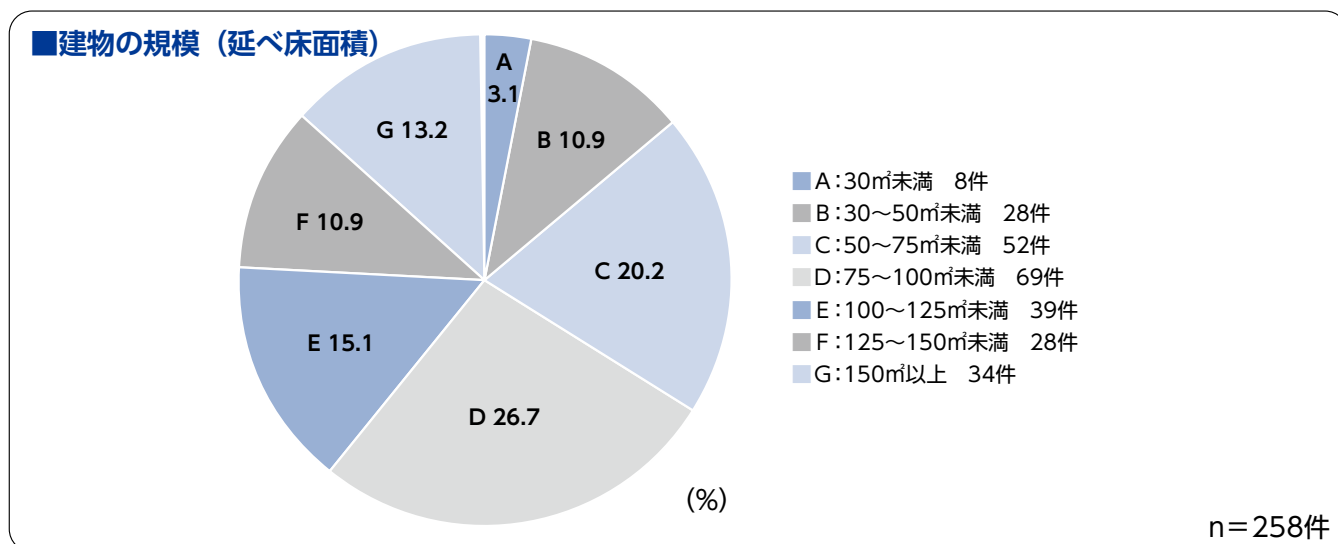
■土地の規模



n=376件

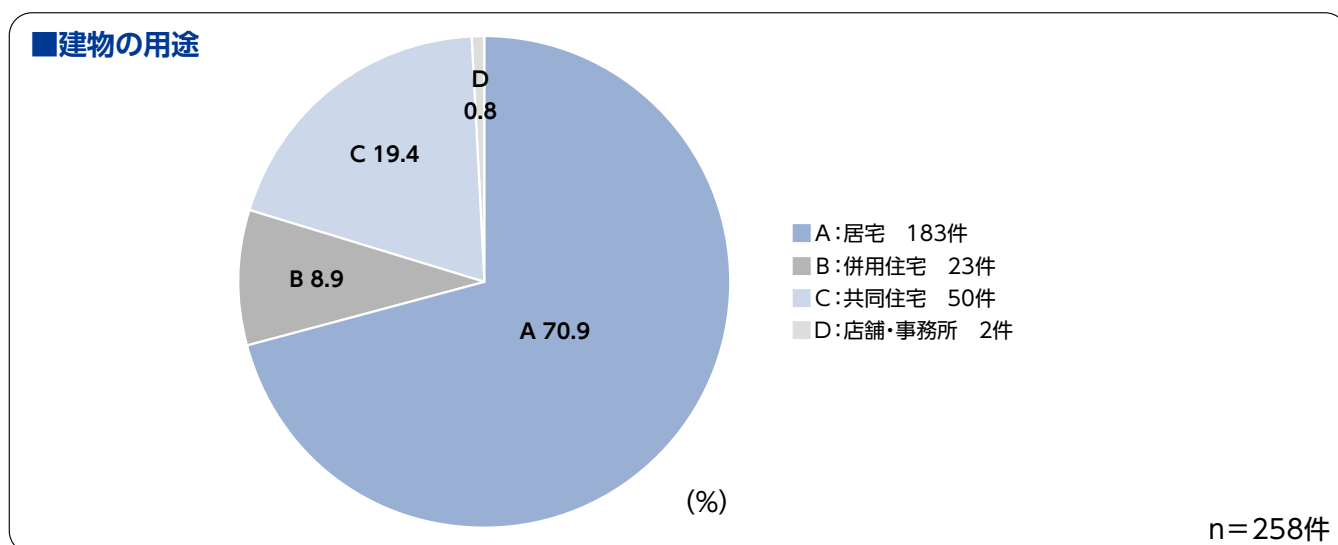
②建物の規模

現地調査の結果、空き家と推定した408件に対して、258件について建物の規模（延べ床面積）が特定できました。75～100㎡未満が69件（26.7%）と最も多くなっています。次いで、50～75㎡未満が52件（20.2%）、50㎡未満が36件（14.0%）あります。一方、150㎡以上は34件（13.2%）あります。



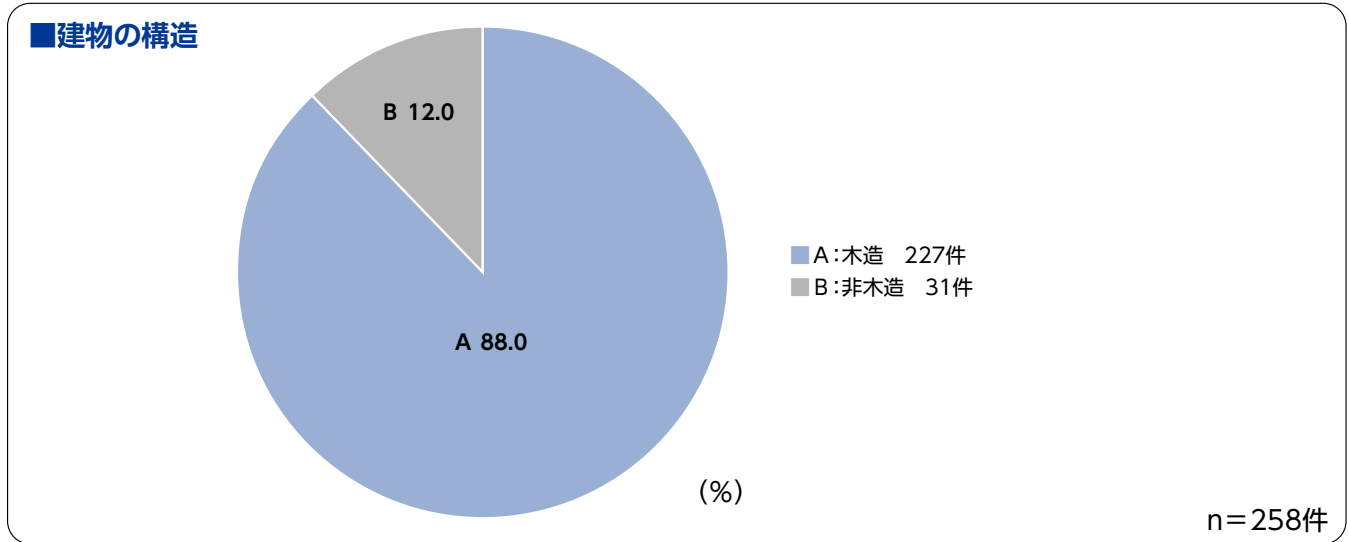
③建物の用途

建物の用途については、居宅が183件（70.9%）、共同住宅が50件（19.4%）となっています。その他は併用住宅等となっています。



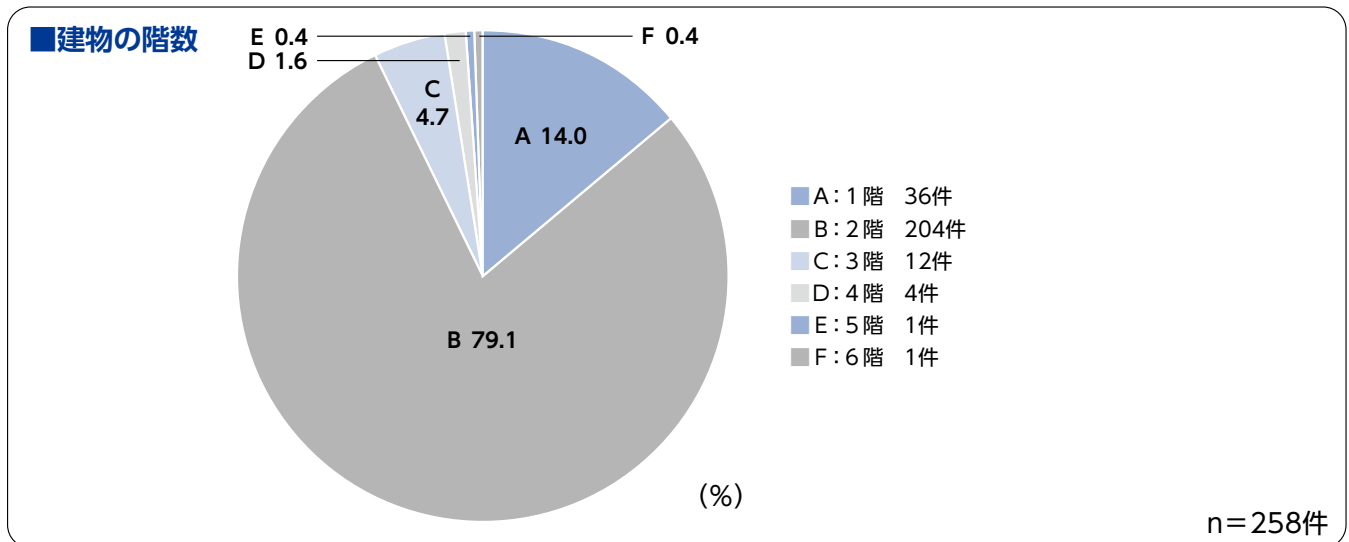
④建物の構造

構造別では、木造が227件（88.0%）で、非木造は31件（12.0%）でした。



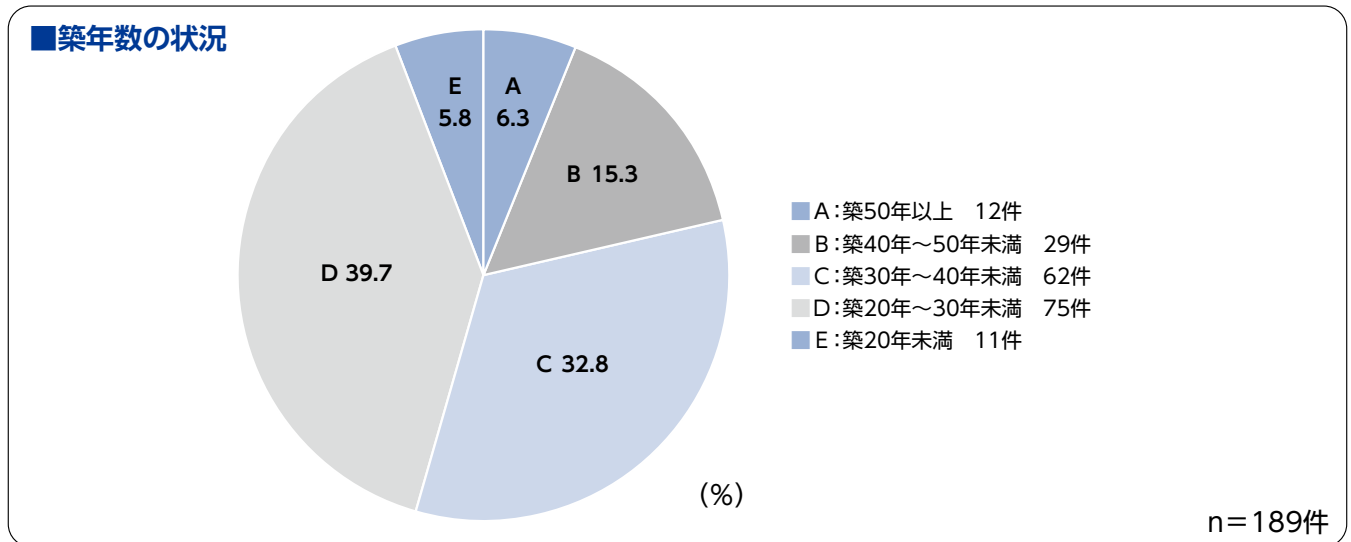
⑤建物の階数

階数については、2階建が204件（79.1%）で、平屋建の36件（14.0%）を含めると、全体の93%は2階建以下となっています。



⑥ 築年数の状況

築年数については、築50年以上が12件（6.3%）、築40年～50年未満が29件（15.3%）、築30年～40年未満が62件（32.8%）、築20年～30年未満が75件（39.7%）あります。築30年以上の空き家が103件（54.4%）確認されました。

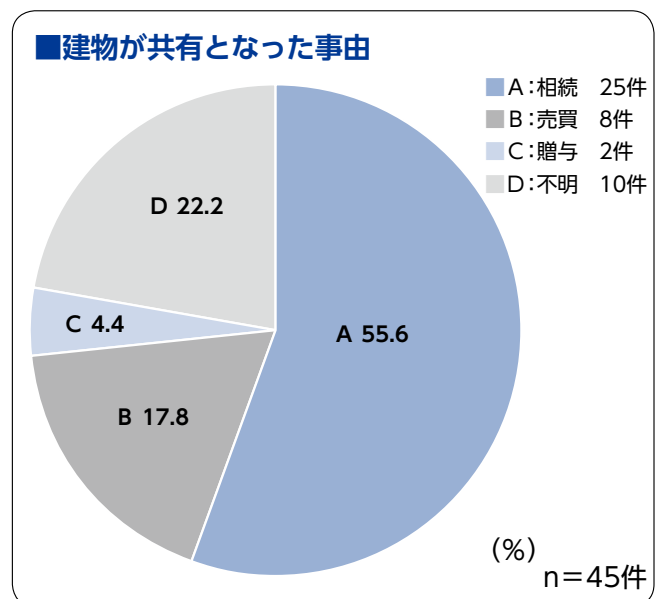
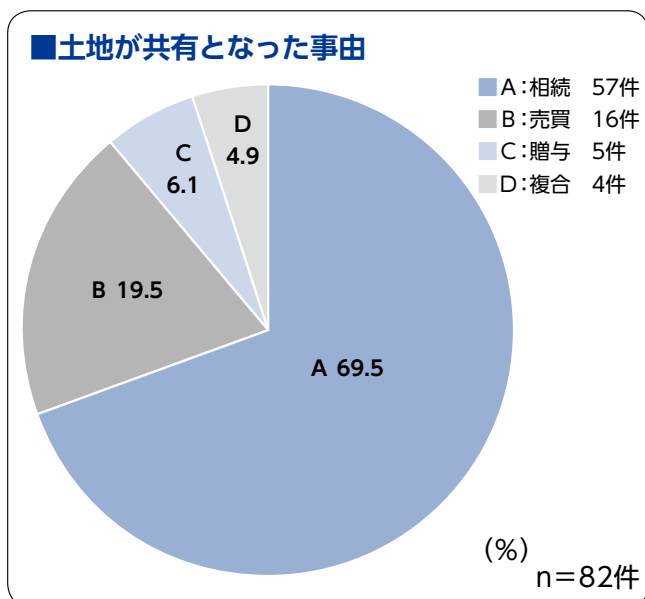


⑦ 所有関係の状況

土地の所有については、共有者がいる物件が82件（21.8%）あります。

共有となった事由については、相続による共有が57件（69.5%）と最も多くなっています。

建物の所有についても、相続による共有が25件（55.6%）と最も多くなっています。



3.アンケート調査

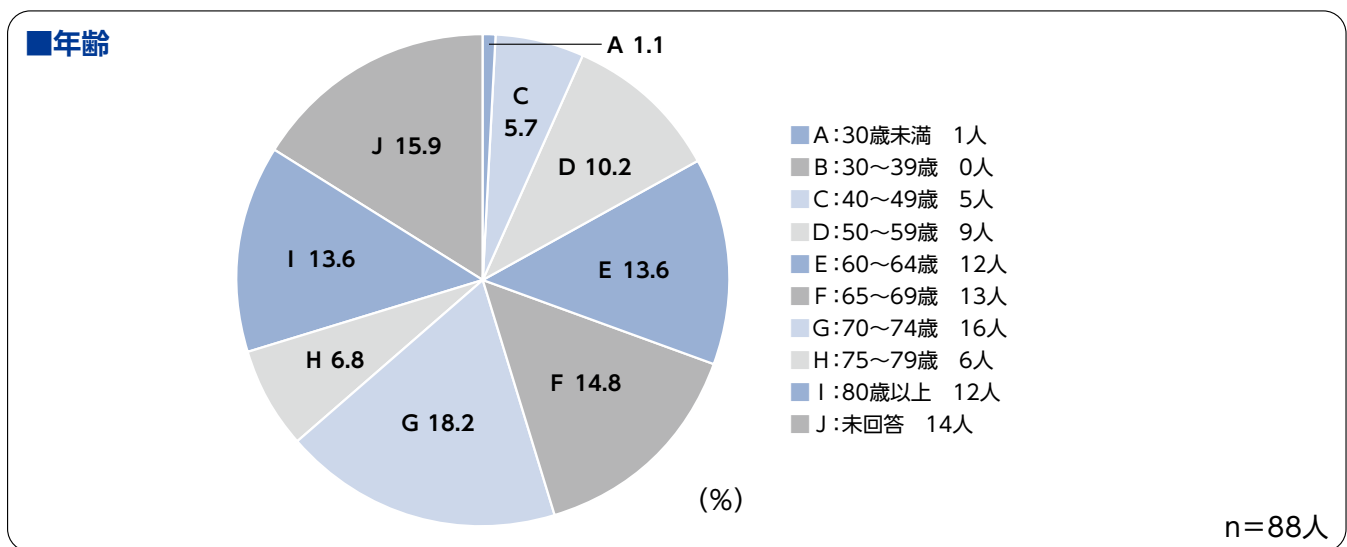
(1)回答者の基本属性

アンケート調査に回答をした方の基本属性は、次のとおりとなっています。

①年齢

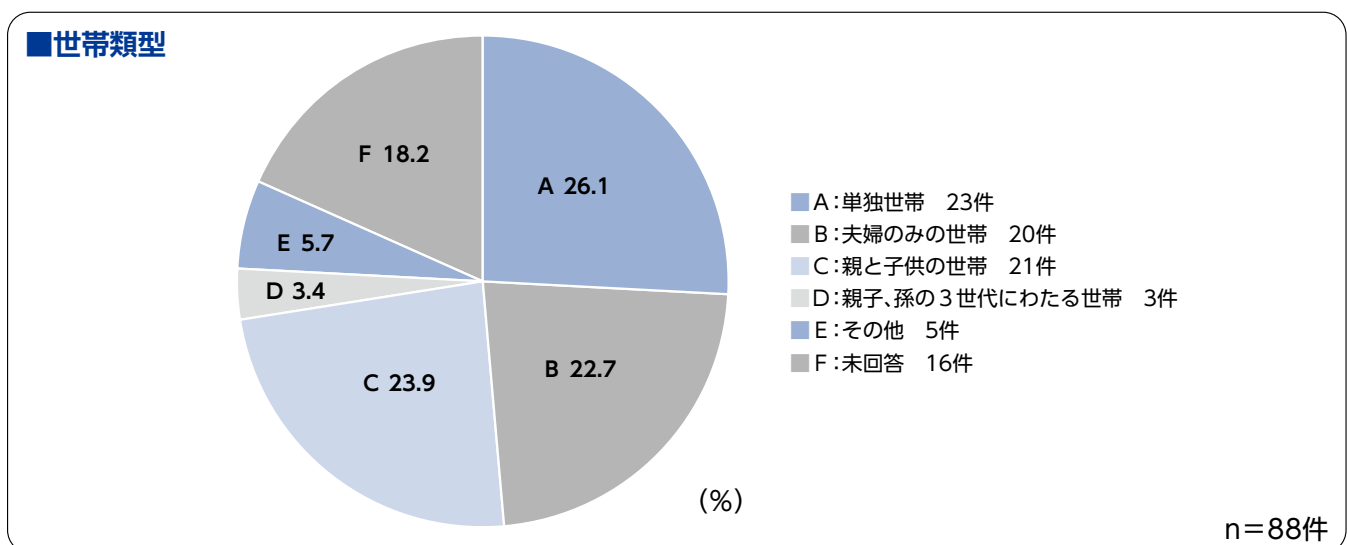
回答者の年齢は、80歳以上の方が12人（13.6%）、75～79歳の方が6人（6.8%）、70～74歳の方が16人（18.2%）、65～69歳の方が13人（14.8%）で65歳以上の高齢者の方が47人（53.4%）となっています。

回答者には、空き家所有者本人以外にも、代理人（子や兄弟等）が回答している場合もあります。



②世帯類型

回答者の世帯類型では、単独世帯が23件（26.1%）、夫婦のみの世帯が20件（22.7%）、親と子供の世帯が21件（23.9%）となっています。親子・孫の3世代にわたる世帯は3件（3.4%）です。

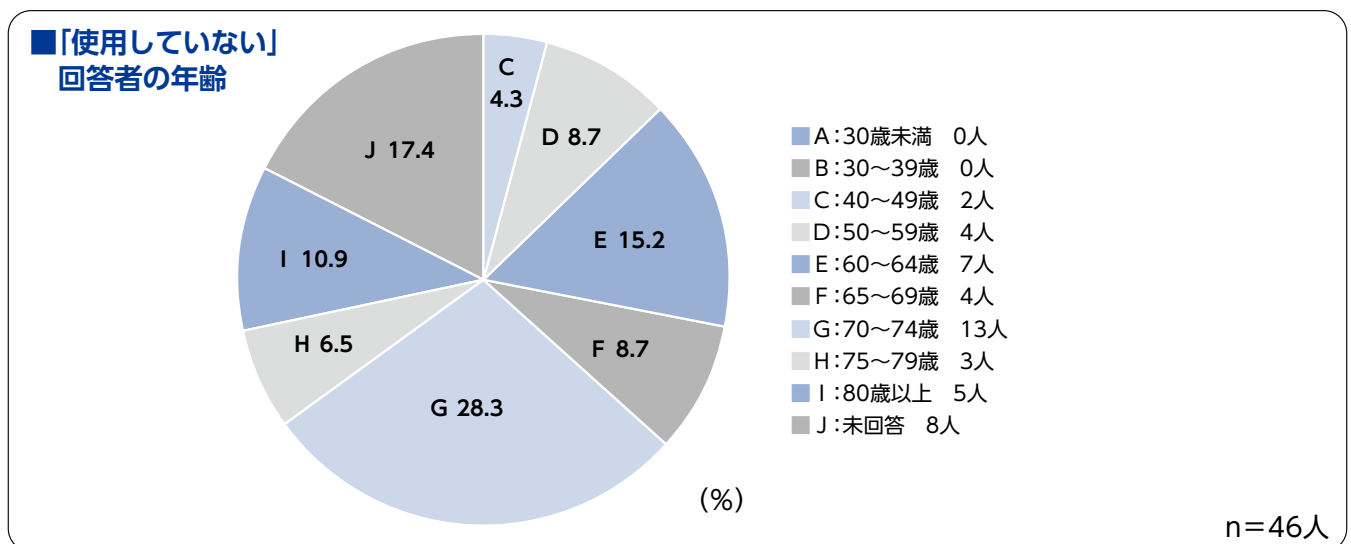
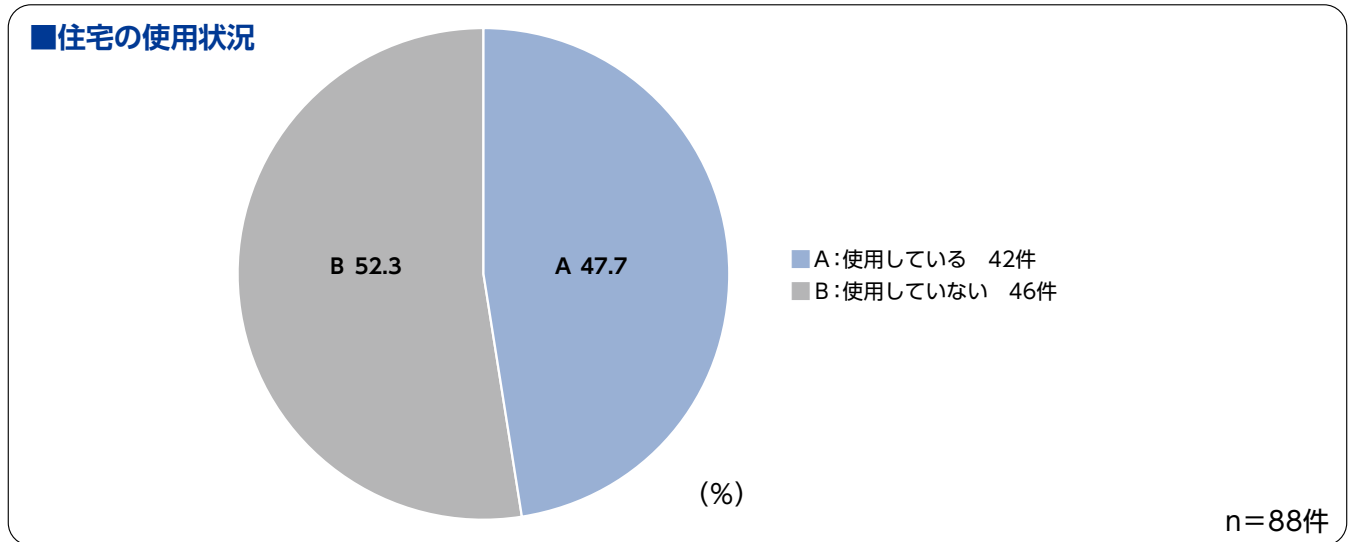


(2) 回答結果の分析

①住宅の使用状況

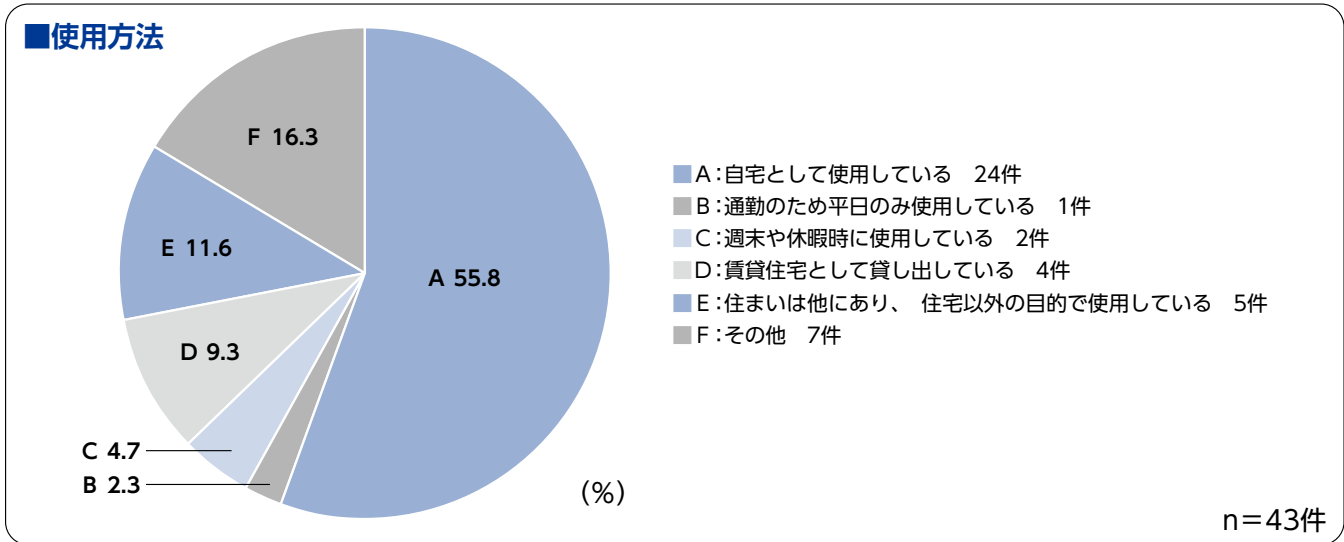
問1 「ご協力のお願い」に書かれている住宅を使用していますか

住宅の使用について質問を行ったところ、「使用している」が42件（47.7%）、「使用していない」が46件（52.3%）の回答を得ました。「使用していない」と回答した方のうち25件（54.3%）が65歳以上の高齢者です。



問1-1 住宅をどのように使用していますか

問1の質問で「使用している」と回答した方に、住宅の使用状況を質問した結果、「自宅として使用している」との回答が24件（55.8%）と最も多く、「住まいは他にあり、住宅以外の目的で使用している」が5件（11.6%）あります。

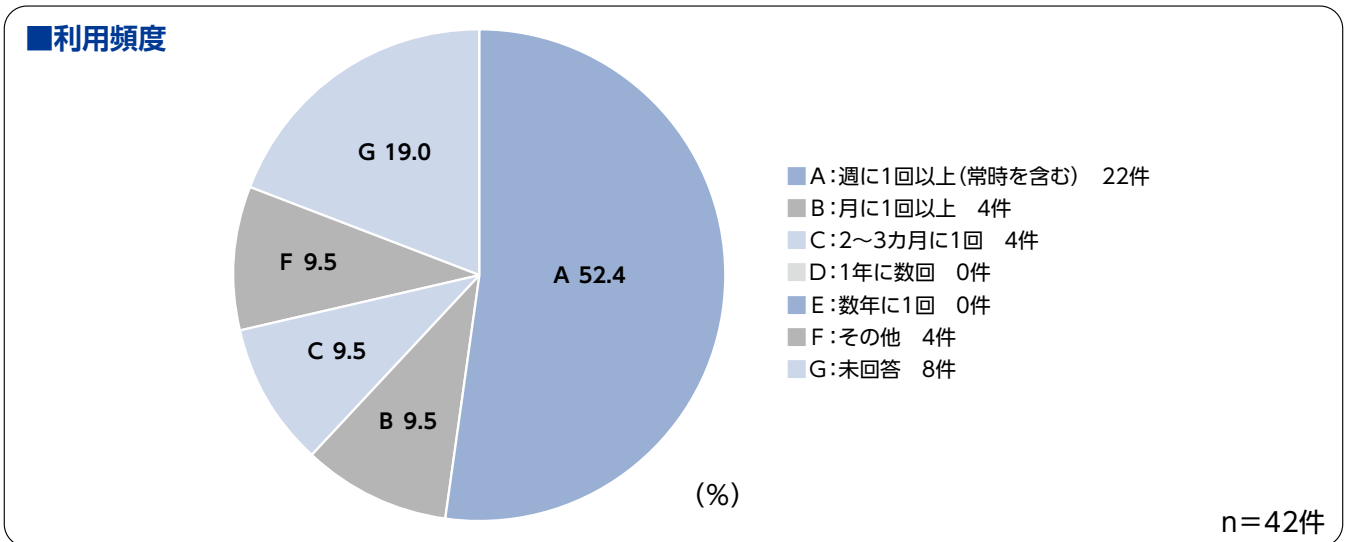


「その他」については、下記のような回答がありました。

- ・子供が使用している。
- ・兄弟の所有であり、弟が住んでいる。
- ・住まいは他にがあるが、時々使用している。
- ・現在、入院中だが、親族が時々様子を見て外回りの掃除などを行っている。
- ・車庫として利用している。
- ・清掃や隣人への挨拶のため週1、2回は訪れている。

問1-2 住宅の利用頻度はどのくらいですか

さらに、問1の質問で「使用している」と回答した方に、住宅の利用頻度を質問した結果、「週に1回以上（常時を含む）」が最も多く22件（52.4%）あります。「その他」以外では、「月に1回以上」、「2～3カ月に1回」がそれぞれ4件（9.5%）あります。

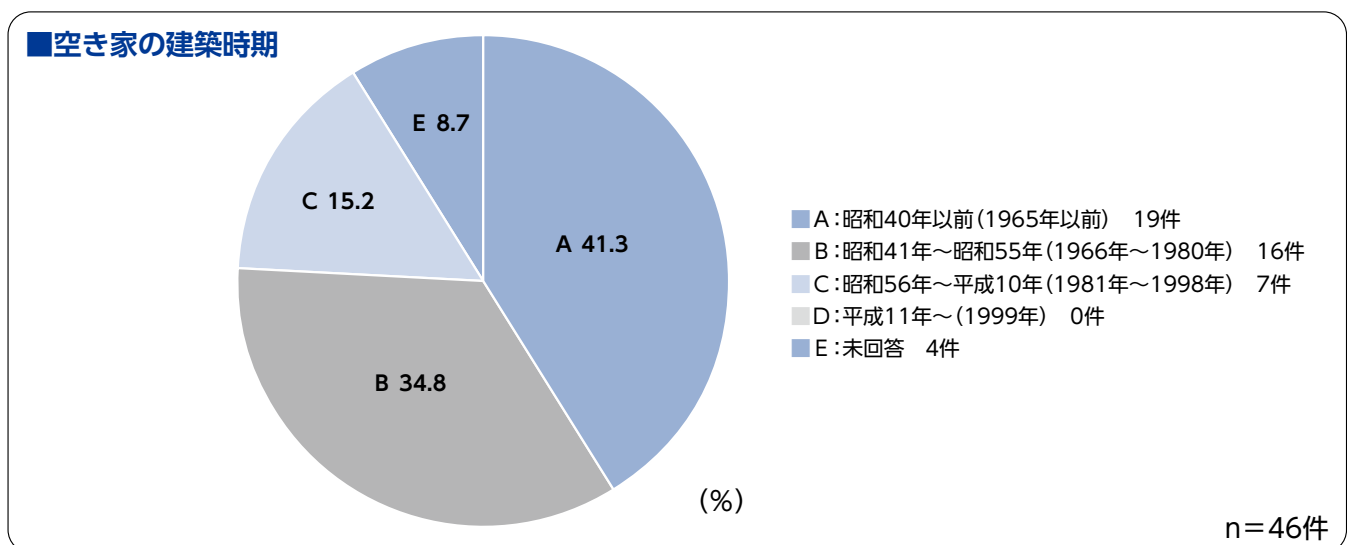


②空き家の状況

問2から問10までは、問1の質問で「使用していない」と回答した方に、質問した結果です。

問2 住宅の建築時期（完成時期）はいつですか

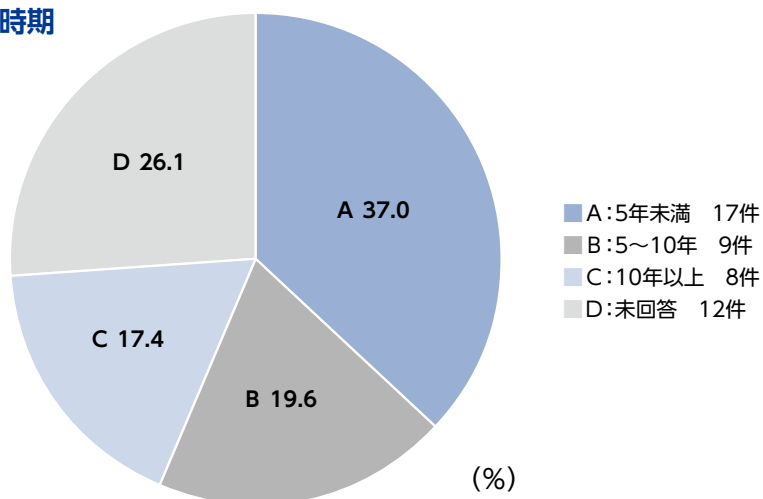
空き家の建築時期については、昭和40年（1965年）以前が最も多く19件（41.3%）、昭和41年（1966年）～昭和55年（1980年）は16件（34.8%）あります。一方、平成11年（1999年）以降建築された住宅はありません。老朽化した住宅が多いことが確認されました。



問3 空き家になった時期はいつですか

空き家となってからの経過年数は、5年未満が17件（37.0%）と最も多くなっています。一方、空き家となって10年以上経過している住宅も8件（17.4%）あります。

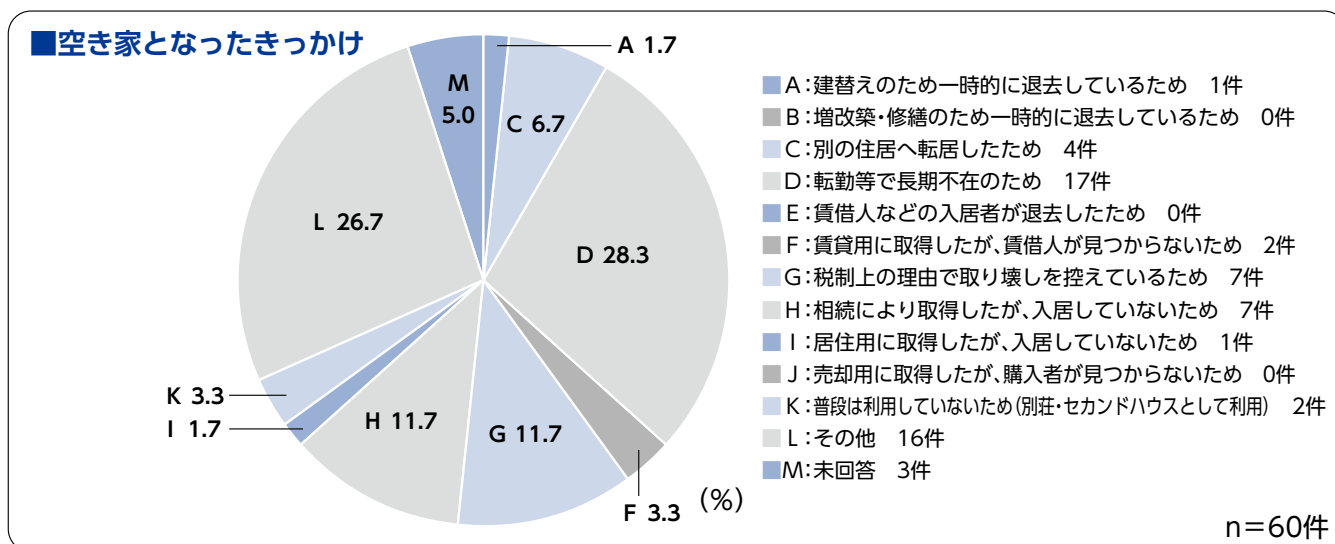
■空き家の建築時期



n=46件

問4 空き家になった（なっている）きっかけは何ですか

空き家となったきっかけとしては、「転勤等で長期不在のため」が17件（28.3%）と最も多くなっています。「税制上の理由で取り壊しを控えているため」と「相続により取得したが入居していないため」がそれぞれ7件（11.7%）となっています。



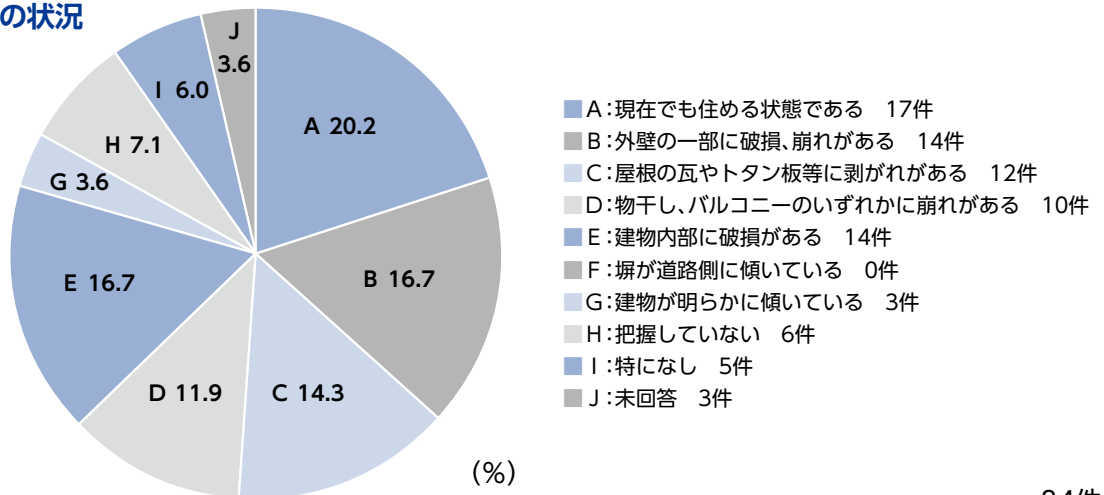
「その他」については、下記のような回答がありました。

- ・居住していた本人や親族等が入院したため。
- ・居住していた親族が亡くなったため。
- ・老人ホーム等へ入居中のため。
- ・将来、子どもが建築するまで今のままにしている。
- ・賃貸していたが東日本大震災で若干被害が有り、貸し続けることにためらっている。
- ・売却するため。
- ・老朽化したため使用していない。
- ・寮や社宅用として使用していたが入居者がいないため。
- ・リフォームの是非を住宅の細部にわたって専門家に判断してもらうため。
- ・再開発のため。
- ・土地のみ所有（全体の1/3位）であり、建物は兄が所有している。

問5 空き家はどのような状態ですか

空き家の現在の状態については、「現在でも住める状態である」が17件（20.2%）と最も多く、次いで「外壁の一部に破損、崩れがある」、「屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある」及び「物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある」など外観に破損等がある空き家が36件（42.9%）あります。また、「建物内部に破損がある」も14件（16.7%）となっています。

■ 空き家の現在の状況



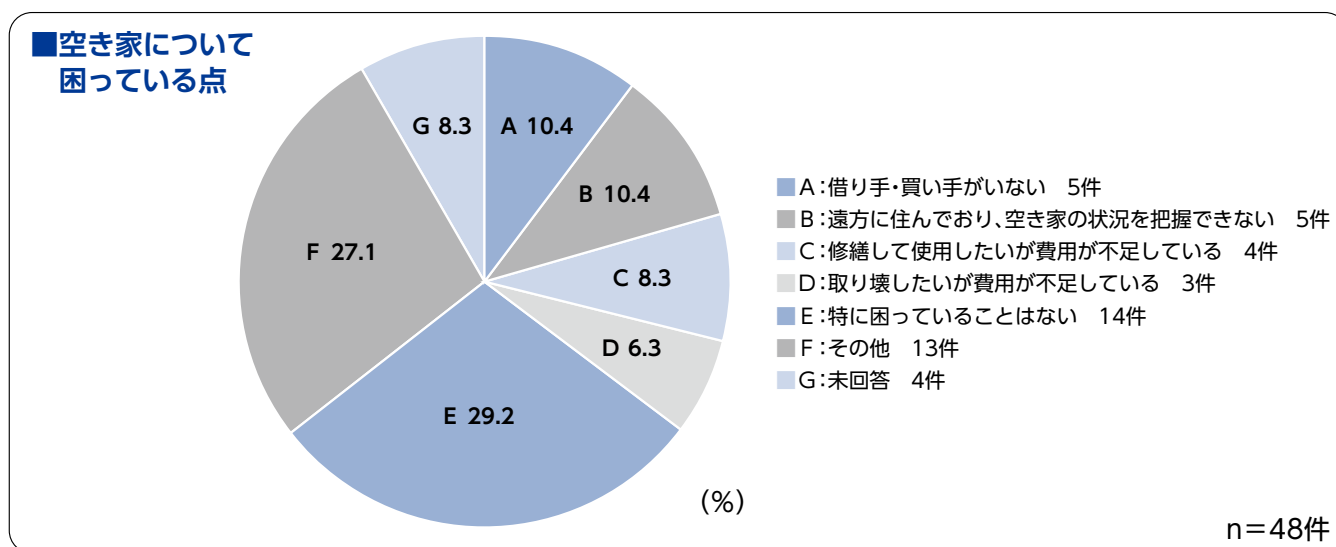
n=84件

③空き家についての問題点

問6 空き家のどのような点でお困りですか

空き家について困っている点については、「特に困っていることはない」が14件（29.2%）と最も多くなっています。

空き家の利活用の面では、「借り手・買い手がいない」との回答が5件（10.4%）あります。管理の面では、「遠方に住んでおり、空き家の状況を把握できない」との回答が5件（10.4%）あります。また、空き家の除却費や修繕費など経済的な面では、「修繕して使用したいが費用が不足している」が4件（8.3%）、「取り壊したいが費用が不足している」との回答が3件（6.3%）あります。



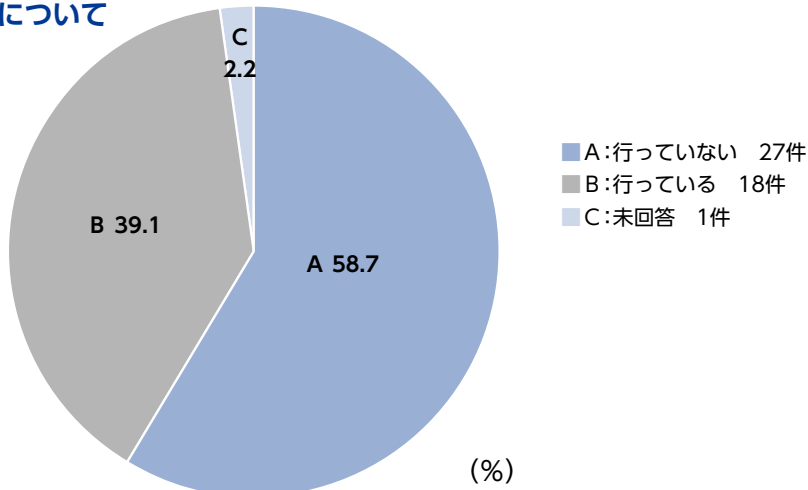
「その他」については、下記のような回答がありました。

- ・今後どうするか共有者と検討中である。
- ・草木の繁茂や放火等が心配である。雑草などの管理がなかなかできない。
- ・売却するか建て直すか迷っている。いずれ売却も検討している。
- ・建築費用が足りない。
- ・水道管が私道から引かれていないこと。
- ・利用方法が見つからない。有効活用することを検討中である。
- ・専門家にリフォームの是非を調査してもらったがリフォーム不可。新築したい。
- ・取り壊したいが更地の固定資産税が高額であり、それができない。
- ・弟の息子に後見人として任せている。姉、弟と意見交換していない。
- ・取り壊したいが、家具等の整理が進まない。

問7 空き家の維持管理を定期的に行っていますか

「定期的に管理を行っていない」が27件（58.7%）あります。

■空き家の管理について



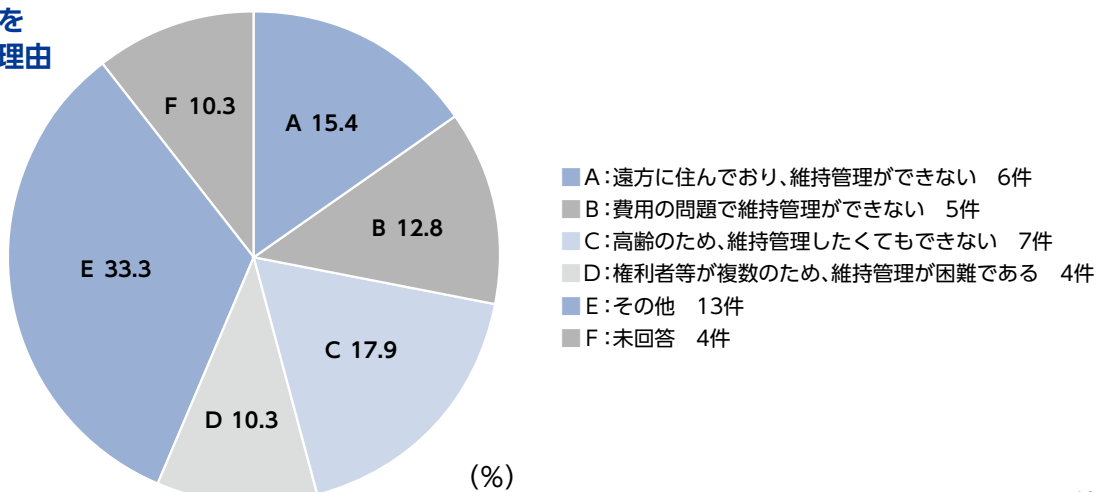
n=46件

問7-1 問7で「行っていない」に○をつけられた方にお伺いします。

行っていない理由は何ですか

「高齢のため、維持管理したくてもできない」が7件（17.9%）、「遠方に住んでおり、維持管理ができない」が6件（15.4%）、「費用の問題で維持管理ができない」が5件（12.8%）あります。空き家所有者の高齢化、空き家所在地以外の遠方に居住していること、除却費や修繕費などの費用面など、空き家の管理に、様々な問題があることが確認されました。

■定期的な管理を行っていない理由

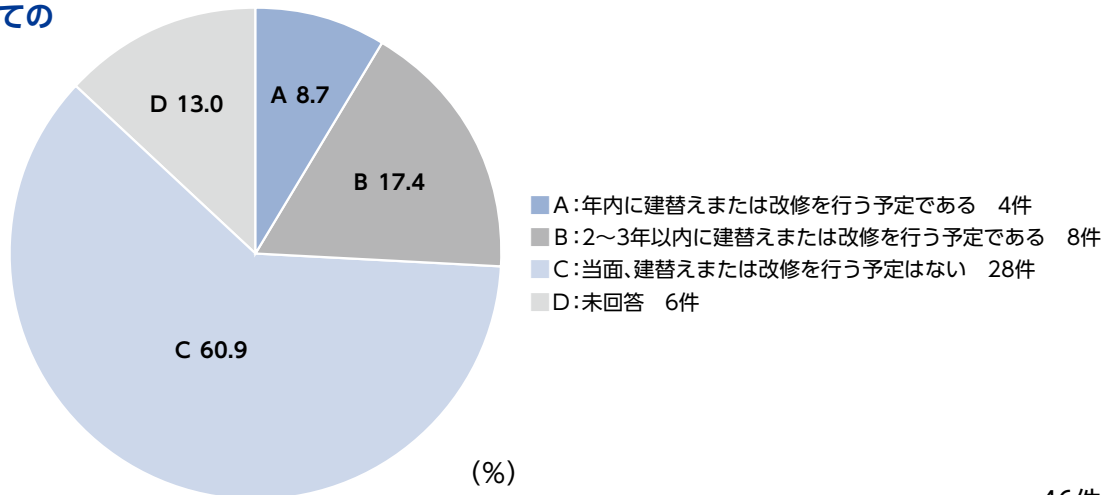


n=39件

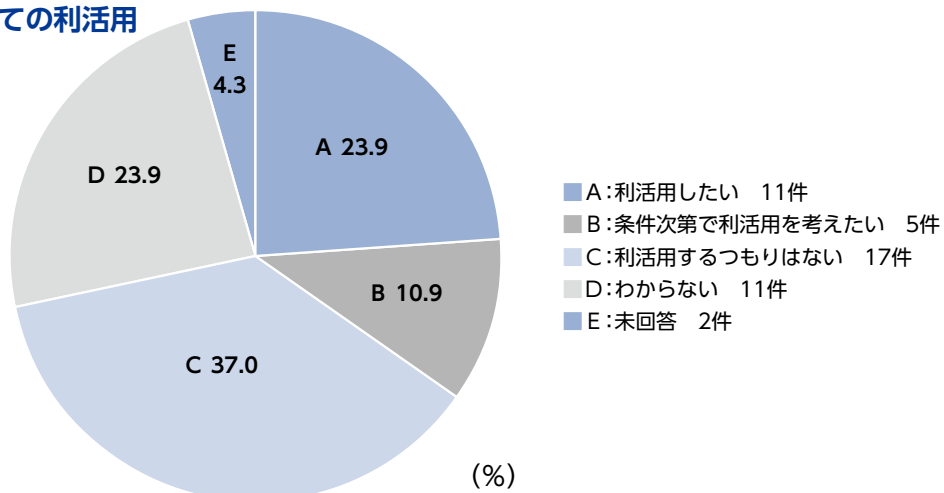
問8 空き家を修繕するなど予定はありますか

「当面、建替えまたは改修を行う予定はない」が28件（60.9%）と最も多くなっています。

一方、改修等を考えていると回答された方の内訳は、「年内に建替えまたは改修を行う予定である」が4件（8.7%）、「2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である」が8件（17.4%）あります。多くの空き家所有者の方は、改修等の具体的な考えがまとまっていない状況が見られます。

■空き家についての修繕等の予定**④空き家の利活用について****問9 空き家の利活用を希望しますか**

「利活用するつもりはない」が17件（37.0%）で最も多くなっています。次に、「利活用したい」が11件（23.9%）、「わからない」が11件（23.9%）、「条件次第で利活用を考えたい」が5件（10.9%）となります。

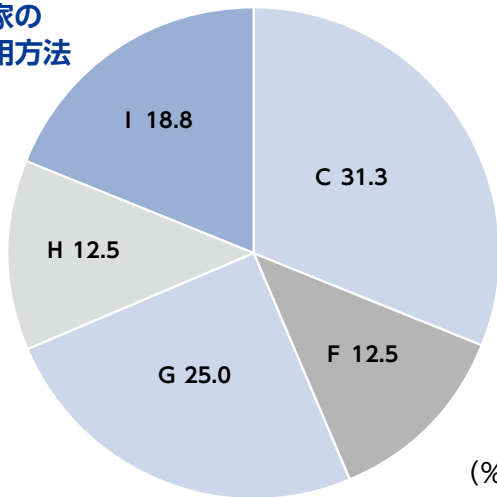
■空き家についての利活用

問9-1 問9で「利活用したい」に○をつけられた方にお伺いします。

空き家をどのように利活用しますか

「賃貸住宅として貸し出したい」が5件（31.3%）、「建物・土地を売却したい」が4件（25.0%）あります。

空き家の利活用方法



- A:自らの居住のために使用したい 0件
- B:自らの所有物を保管場所として使用したい 0件
- C:賃貸住宅として貸し出したい 5件
- D:商店・事業所として貸し出したい 0件
- E:ボランティアや地域活動に貸し出したい 0件
- F:区の事業(高齢者支援サービスや子育て支援など)の拠点として貸し出したい 2件
- G:建物・土地を売却したい 4件
- H: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
- I:その他 3件

(%)

n=16件

「その他」については、下記のような回答がありました。

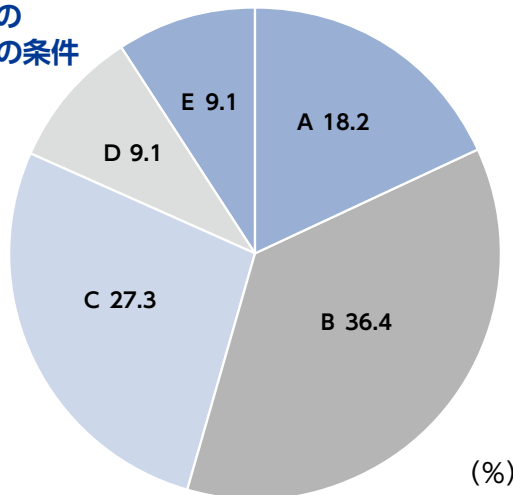
- ・他の資産とあわせて改築予定である。
- ・バリアフリーの高齢者住宅に改築し、高齢の親族を入居させたい。

問9-2 問9で「条件次第で利活用を考えたい」に○をつけられた方にお伺いします。

空き家をどのような条件ならば利活用しますか

「良い借り手が見つければ利活用したい」が4件（36.4%）、「利益が確保できれば利活用したい」が3件（27.3%）あります。

空き家の利活用の条件



- A:建物の修繕費用の目処が立てば利活用したい 2件
- B:良い借り手が見つければ利活用したい 4件
- C:利益が確保できれば利活用したい 3件
- D:期間限定で貸し出し、期間終了後は自分で利用できるなら利活用したい 1件
- E:その他 1件

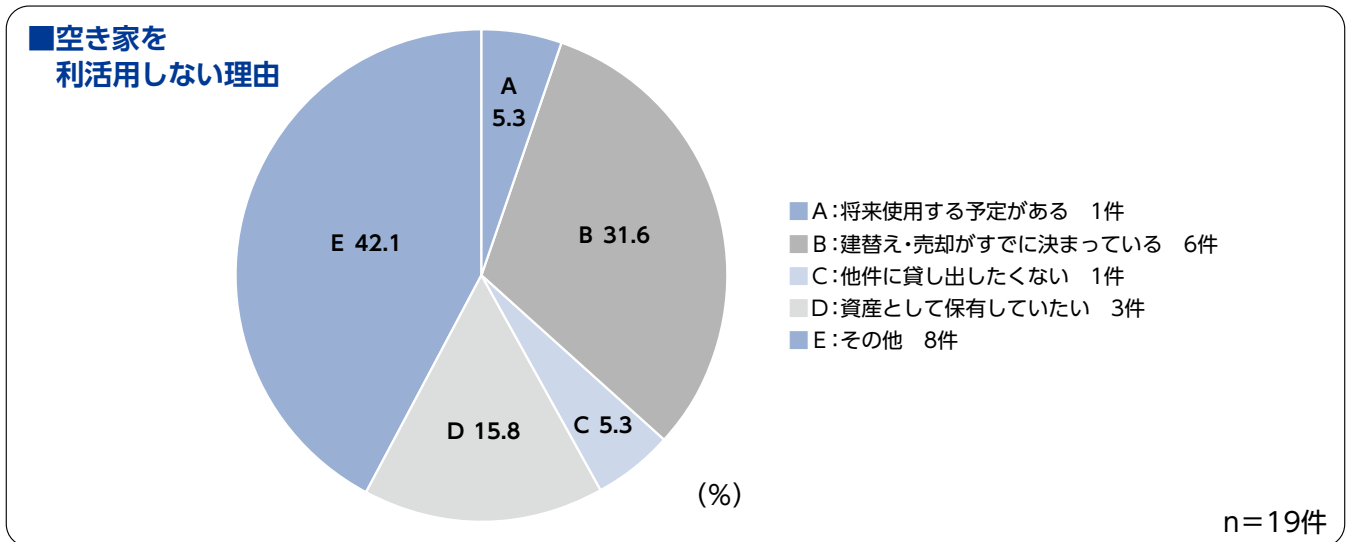
(%)

n=11件

問9-3 問9で「利活用するつもりはない」に○をつけられた方にお伺いします。

空き家を利活用しない理由

「建替え・売却がすでに決まっている」が6件（31.6%）、「資産として保有していきたい」が3件（15.8%）あります。



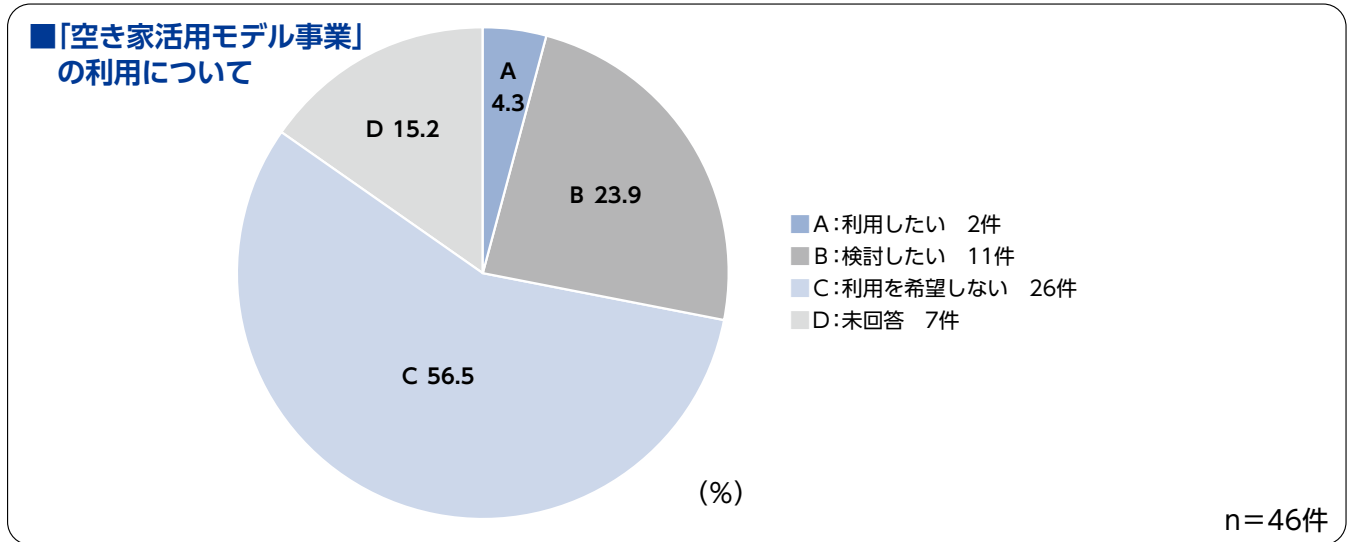
「その他」については、下記のような回答がありました。

- ・売却の方向で検討している。土地を売るために後見人に任せている。
- ・相続問題が片付いていないため。
- ・建替えをしたい。
- ・再開発を計画中である。
- ・道路拡張のため。

⑤ 「空き家活用モデル事業」について

問10 国及び東京都が実施している「空き家活用モデル事業」について利用を希望しますか。

国及び東京都が実施している「空き家活用モデル事業」について、「利用したい」方が2件（4.3%）、「検討したい」方が11件（23.9%）あります。一方、「利用を希望しない」方が半数以上います。



4.自由回答について

空き家を利活用する上で区に期待する支援、杉並区の住宅施策、空き家対策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。

回答内容
老人ホームに入居したが、時々帰宅している。
近所迷惑にならないように樹木や草とりのため、月1回位出かけている。高齢のため、お金が必要になった時に処分しようと思っている。
空き家の改修、又は建て直し等に積極的に支援される事を望む。狭い道路や、電柱等が多く、建て直し・改修等に支障があり、困っている。特に電柱は、セットバックした家等の状況により、見直してもらいたい。
定期的な空き家の見守り制度があれば利用したい。
持主は亡くなり、買い取って私の所有となった。利用計画は当面ないが、孫が東京で就職したら、改築なり建替えなりして使わせたいと思っている。
建物が古く、賃貸するには、危険があると考えている。賃貸として建て替える際の補助金についても考慮して欲しい。
公共施設等に活用してもらいたいと考えている。
母親の死亡により兄との共同所有になり、売却する方向で兄と協議している。
私道(位置指定道路)の沿接の土地所有者の合意が得られず、私道の奥にある宅地はたいへん不便な状態が続いている。バリアフリーの高齢者向けの住宅を新築しても、アプローチがバリアフリーにならない可能性があり、こんな難題をはらむ事態を、区が関与して解決できないものか。
昭和33~34年頃に建てられた工場で、現在は倉庫として使用している。近いうちには解体しなければならないだろうとは考えている。同じ敷地に住んでいるので、目は届くのだが、もし美観・防犯・火災などの点で苦情などあるようならば知らせてほしい。
更地にした場合、固定資産税が高額になるため、老朽化した建物の取り壊しができない。防災上の観点からも固定資産税の改正を希望する。
「空き家」が続いている状態。土地は兄弟3人の共有で、家屋は兄の所有である。家具等を整理処分した後に解体し、売却若しくは活用などを考えている。しかし、家屋の所有者である兄の同意を得るのが難しく、弟は遠方の高齢者住宅に入居している。
建物を解体すると固定資産税が上がると聞いている。 空き家を取り壊し、建替をしない場合、ヒートアイランド対策として、緑化の検討をお願いしたい。



空き家実態調査 のまとめ



調査結果の概要

空き家実態調査の概要は、次のとおりとなっています。

【現地調査の結果】

- 全件調査を行った、阿佐谷南1丁目・2丁目、高円寺南3丁目では、空き家が多く分布していることが確認されました。
- 方南1丁目・2丁目や下高井戸3丁目・4丁目、高井戸西2丁目などでも多くの空き家が確認されました。
- 表札については、131件（32%）で氏名を確認できましたが、管理者等の連絡先を、確認できた空き家は19件（5%）となっています。
- 侵入防止対策をとっていない空き家が301件で、74%を占めています。
- 電気メーターの作動を確認できない空き家が285件で、70%を占めています。（調査の際、敷地外から確認したことが理由です。）
- 建て方別では、一戸建が319件（78%）と最も多く、次いで共同住宅が71件（17%）、長屋建が4件（1%）、その他（店舗併用住宅）が14件（3%）となっています。
- 構造については、木造が379件で、全体の93%を占めています。
- 階数については、2階建が305件で、全体の75%を占めています。
- 共同住宅及び長屋建の戸数については、2～4戸が44件（59%）と最も多く、5～8戸が22件（29%）、9戸以上が9件（12%）となっています。〈N（母数）=75〉
- 門扉、フェンスについては、それぞれ261件（64%）、306件（75%）に設置されており、敷地内のごみの散乱については、61件（15%）で確認されました。
- 樹木が隣地に張り出している空き家が143件（35%）確認され、雑草の繁茂は378件（93%）確認されました。
- 外壁の汚れや破損が256件（63%）見られましたが、屋根や窓ガラス、窓台やバルコニー等の破損等は少なくなっています。
- 外観から居住が困難と判断された空き家は、27件（7%）でした。
- 敷地の接道については、94件（23%）が道路に接道している距離が2m未満で、322件（79%）が接する道路の幅員が4m未満となっています。

【登記簿調査の結果】

- 土地の登記簿を確認できたのは376件で、建物の登記簿を確認できたのは、258件です。
- 土地の規模については、100㎡未満が138件（37%）で最も多くなっています。次に多いのは300㎡以上で、81件（22%）となっています。
- 建物の規模については、延べ床面積75～100㎡未満が69件（27%）で最も多く、次に、50～75㎡未満が52件（20%）、50㎡未満が36件（14%）、150㎡以上は、34件（13%）となっています。
- 建物の用途では、居宅が183件（71%）、共同住宅が50件（19%）で、その他は併用住宅等となっています。
- 構造別では、木造が227件（88%）で、非木造が31件（12%）となっています。
- 階数については2階建が204件（79%）で、平屋建の36件（14%）を含めると、全体の93%は2階建以下となっています。
- 登記簿調査で築年数を確認できた空き家は189件で、そのうち建築後30年以上経過した空き家は、103件（55%）です。
- 土地の共有は82件（22%）で、他は単独所有となっています。
- 建物の共有は45件（17%）で、他は単独所有となっています。

【アンケート調査の結果】

- 空き家と回答のあった住宅については、建築後30年以上経過しているものが35件（76%）と多くなっています。〈N（母数）=46〉
- 空き家となつてからの経過年数については、5年未満が17件（37%）と一番多くなっています。〈N=46〉
- 空き家となつた原因としては、転勤等で長期不在となつたという回答が、17件（28%）と最も多くなっています。〈N=60〉
- 空き家の状況としては、外見的な破損等「外壁の一部に破損、崩れがある」が14件（17%）、「屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある」が12件（14%）、「物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある」が10件（12%）となっています。また、「建物内部に破損がある」が14件（17%）となっています。〈N=84〉
- 借り手や買い手がいないこと（5件）や、遠方に居住していて管理ができない（5件）、修繕して使用したいが費用が不足している（4件）ことなどが課題となっています。
- 修繕に関しては、28件（61%）の方が当面予定なしという結果となっています。〈N=46〉
- 空き家所有者の16件（35%）の方が、今後の利活用を考え又は検討しています。〈N=46〉
- 「東京都空き家活用モデル事業」について利用を希望または検討する方が13件（28%）ありました。〈N=46〉



使用した調査票

IV

使用した調査票

杉並区都市整備部住宅課

杉並区空き家状況調査に関するアンケートへのご協力をお願い

平素より、杉並区の住宅施策にご理解とご協力を賜り、お礼申し上げます。

総務省統計局実施の「平成20年住宅・土地統計調査」によると、区内の住宅総数に占める空き家の割合は約10%となっており、多様な住宅ニーズに対応する良好な住宅・住環境の形成を図っていくことが課題となっています。

そこで、区では平成25年5月から8月にかけて、表札の有無、電気メータの動作確認など現地調査を行い、現在使用されていない可能性が高い住宅を抽出し、登記簿から把握された所有者の方を対象に、当該建物の利用状況、今後の活用に対する意向、ご要望をお聴きし、空き家の活用に向けた施策検討の基礎資料とさせていただくため、アンケート調査を実施させていただくこととしました。

つきましては、ご多用のところ誠に恐縮でございますが、調査の目的をご理解いただき、アンケート調査にご協力くださいますようお願い申し上げます。

なお、アンケートの回答内容（空き家の活用の意向・区に対する意見要望など）により、住宅課以外の他部署において活用させていただく場合があります。そのためにアンケートに回答者の住所・氏名が特定できる整理番号をアンケートの最終頁裏に付番しておりますのでご了承ください。

また、調査結果につきましては杉並区の施策活用と統計処理以外は利用いたしませんので個人情報公表されることはございません。

平成25年9月

※地番(住居表示)

上記の住居表示にある建物については、土地所有者の方に本アンケートを送付させていただいておりますので、同封の地図をご確認のうえ、ご回答をよろしくお願いいたします。

【記入にあたってのお願い】

※調査票は、記入後に同封の返信用封筒に入れて、平成25年△月△日（△）までにご投函ください。（切手は不要です。）

杉並区内の土地・建物（住宅）の活用について、お困りのことがありましたら、下記問い合わせ先までご連絡ください。内容により、相談窓口をご案内いたします。

【本調査に関する問い合わせ先】

杉並区都市整備部住宅課管理係

〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1

電話：03-3312-2111 内線3533・3532 FAX：03-5307-0689

アンケート調査票

住宅の所有者の方の年齢と世帯類型について記入してください。

年齢	A.30歳未満	B.30～39歳
	C.40～49歳	D.50～59歳
	E.60～64歳	F.65～69歳
	G.70～74歳	H.75～79歳
	I.80歳以上	
世帯類型及び世帯人数	A.単独世帯	B.夫婦のみの世帯
	C.親と子供の世帯 () 人家族	D.親子、孫の3世代にわたる世帯
	E.その他()	

問1	「ご協力をお願い」の※印に書かれている住宅を使用していますか？ どちらかに○をつけてください。	
A.使用している		➡問1-1及び問1-2へ
B.使用していない		➡問2へ(裏面)

問1で「A.使用している」に○をつけられた方は、問1-1及び問1-2へお進みください。

問1-1	住宅をどのように使用していますか？ 一つに○をつけてください。
A.	自宅として使用している
B.	通勤のため平日のみ使用している
C.	週末や休暇時に使用している
D.	賃貸住宅として貸し出している
E.	住まいは他にあり、住宅以外の目的で使用している
F.	その他()

問1-2	住宅の利用頻度はどのくらいですか？ 一つに○をつけてください。
A.	週に1回以上(常時を含む)
B.	月に1回以上
C.	2～3カ月に1回
D.	1年に数回
E.	数年に1回
F.	その他()

問1で「A.使用している」に○をつけられ、問1-1及び問1-2へ回答していただいた方は、以上で設問を終わります。

裏面あり➡

問5	空き家はどのような状態ですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください。
	A.現在でも住める状態である
	B.外壁の一部に破損、崩れがある
	C.屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある
	D.物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある
	E.建物内部に破損がある
	F.塀が道路側に傾いている
	G.建物が明らかに傾いている
	H.把握していない
	I.特になし

問6	空き家のどのような点でお困りですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください。
	A.借り手・買い手がいない
	B.遠方に住んでおり、空き家の状況を把握できない
	C.修繕して使用したいが費用が不足している
	D.取り壊したいが費用が不足している
	E.特に困っていることはない
	F.その他()

問7	空き家の維持管理を定期的に行っていますか？ どちらかに○をつけてください。
A.行っている	→問8以降へ
B.行っていない	→問7-1以降へ

問7-1	問7で「B.行っていない」に○をつけられた方にお伺いします。行っていない理由は何ですか？ 当てはまる項目すべてに○をつけてください。
	A.遠方に住んでおり、維持管理ができない
	B.費用の問題で維持管理ができない
	C.高齢のため、維持管理したくてもできない
	D.権利者等が複数のため、維持管理が困難である
	E.その他()

問8	空き家を修繕するなど予定はありますか？ 一つに○をつけてください。
	A.年内に建替えまたは改修を行う予定である
	B.2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である
	C.当面、建替えまたは改修を行う予定はない

問9 空き家の利活用を希望しますか？ 一つに○をつけてください。	
A.利活用したい	→問9-1へ
B.条件次第で利活用を考えたい	→問9-2へ
C.利活用するつもりはない	→問9-3へ
D.わからない	

問9-1 問9で「A.利活用したい」に○をつけられた方にお伺いします。空き家をどのように利活用しますか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください。	
A.自らの居住のために使用したい	
B.自らの所有物の保管場所として使用したい	
C.賃貸住宅として貸し出したい	
D.商店・事業所として貸し出したい	
E.ボランティアや地域活動に貸し出したい	
F.区の事業(高齢者支援サービスや子育て支援など)の拠点として貸し出したい	
G.建物・土地を売却したい	
H.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	
I.その他()	

問9-2 問9で「B.条件次第で利活用を考えたい」に○をつけられた方にお伺いします。空き家をどのような条件ならば利活用しますか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください。	
A.建物の修繕費用の目処が立てば利活用したい	
B.良い借り手が見つかれば利活用したい	
C.利益が確保できれば利活用したい	
D.期間限定で貸し出し、期間終了後は自分で利用できるなら利活用したい	
E.その他()	

問9-3 問9で「C.利活用するつもりはない」に○をつけられた方にお伺いします。空き家を利活用しない理由についてあてはまる項目すべてに○をつけてください。	
A.将来使用する予定がある	
B.建替え・売却がすでに決まっている	
C.他人に貸し出したくない	
D.資産として保有していきたい	
E.その他()	

問10 国及び東京都が実施している「空き家活用モデル事業(別紙参照)」について利用を希望しますか？ 一つに○をつけてください。

A.利用したい (お問合せ先)東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 TEL03-5320-4913

B.検討したい

C.利用を希望しない

問11 空き家を利活用する上で区に期待する支援、杉並区の住宅施策、空き家対策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。

アンケート調査に対して、ご協力をありがとうございました。
さしつかえなければ、連絡先氏名・電話番号をご記入ください。

氏 名

電話番号 (- -)

空き家の改修工事に補助します ～空き家活用モデル事業 応募受付中～

東京都には、約75万戸の空き家があります。防災上の課題や少子高齢化に伴い、多様化する都民の居住ニーズ等に対応するために、空き家を利活用することは重要と考えています。そこで、空き家の利活用方策の可能性を検証するため、賃貸住宅として管理（改修工事完了時より10年間）することを条件に、空き家の改修工事費用の一部（補助対象費用の1/3 補助限度額あり）を補助する「東京都民間住宅活用モデル事業（空き家活用モデル事業）」を行っています。

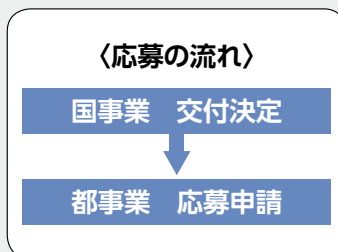
平成25年12月27日（金曜日）まで応募を受け付けています。ぜひ活用をご検討ください。

※応募状況により、期間内であっても締め切ることがあります。

メニューは「国補助併用型」と「都独自補助型」があります。

●「国補助併用型」…「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」（国事業）と合わせて補助対象費用の2/3を補助

- A 木造住宅密集地域内の従前居住者の移転先用
- B 住宅確保要配慮者*1の共同居住（グループリビング）用
- C 多世代同居・子育て世帯向け用（戸建て住宅）



※1: 住宅確保要配慮者とは、高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯、所得が214,000円を超えないもの及び被災者世帯をいいます。

●「都独自補助型」…補助対象費用の1/3を補助

- D 多世代同居・子育て世帯向け用（戸建て住宅）
- E セルフリノベーション*2用

※2: セルフリノベーションとは、入居者が賃借している物件の改修を自ら行うことをいいます。

メニュー	対象となる工事	応募・申請者	対象となる空き家	改修後の家賃の上限額	改修工事後の入居者
国補助併用型	A C ・バリアフリー改修工事 ・省エネルギー改修工事 ・耐震改修工事 ・屋根、外壁等の改修工事 (ただし、上記工事を行う場合)	建物所有者 改修工事の発注者	応募時点で、入居者募集していたにもかかわらず3ヶ月以上人が居住していない住戸（工事着手予定日時点の場合も含む）	111,000円	住宅確保要配慮者等の要件あり
都独自補助型	D バリアフリー改修工事 又は「子育てに配慮した住宅のガイドブック」記載の工事を含む工事	建物所有者 改修工事の発注者	応募時点で人が居住していない戸建て住宅	178,000円	要件なし
	E バリアフリー改修工事 又は省エネルギー改修工事を含む工事	入居予定者（賃貸借契約締結済） ※建物所有者の承諾を得てください。	賃貸借契約を締結済みの空き家（未入居）		—

詳細は、東京都都市整備局ホームページをご覧ください。

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/280jyosei_04.htm
お問い合わせ先: 東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 TEL 03-5320-4913

杉並区空き家実態調査報告書

平成25年11月発行

編集・発行：杉並区都市整備部住宅課

〒166-8570

杉並区阿佐谷南一丁目15番1号

TEL 03-3312-2111(代)

登録印刷物番号

25-0086

●杉並区のホームページでご覧になれます。<http://www.city.suginami.tokyo.jp>

