

## 杉並区空き家実態調査について

杉並区空き家実態調査については、空き家が社会問題化したことにより平成 25 年 11 月に調査を行いました。今回、第 2 回調査を平成 30 年度に実施し報告書にまとめましたので、以下のとおり報告します。

### 1 調査目的

本調査は、空き家の現状等の把握を行い、区内の空き家の解消に向けた取組や空き家の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ている。

### 2 調査概要（報告書は別添のとおり）

(1) 調査期間：平成 30 年 8 月 10 日～平成 31 年 3 月 31 日

(2) 対象地域：杉並区全域

(3) 対象建物

① 平成 30 年 8 月 31 日時点の区の空家管理システム上で把握している建物：792 件

② 平成 29 年度に実施した杉並区土地利用現況調査で把握した建物：598 件

合計 973 件（①と②の重複あり）

(4) 調査内容

① 空き家の現状の把握

・現地調査（平成 29 年度杉並区土地利用現況調査時の外観調査）

・登記簿調査（建物登記が確認できたもの）

② 所有者の意向の把握（空き家の現状と利活用）

・アンケート調査

### 3 調査結果概要

(1) 空き家の状況

① 空き家の件数（推定値）：748 件（前回 408 件）

② 著しく管理不全な空き家の件数：12 件

③ 空き家比率：0.69%（前回 0.39%）

④ 空き家比率が比較的高い町名

ア. 方南：1.64%、イ. 高井戸西：1.21%、ウ. 高円寺北：1.19%

⑤ 前回調査時の空き家の現在の状況

ア. 解体済み：40.2%、イ. 居住：13.5%、ウ. 空き家のまま：46.3%

(2) アンケート調査結果

○ 有効発送数：795 件、回収数：386 件、回収率：48.6%

① 所有者の年齢

ア. 50 歳代以下：26.5%、イ. 60 歳代：22.2%、ウ. 70 歳代：25.8%  
エ. 80 歳代以上：25.5%

② 建物の建築年次

ア. 昭和 46 年以前：49.4%、イ. 昭和 47 年～昭和 56 年 5 月：23.1%  
ウ. 昭和 56 年 6 月～平成 2 年：11.0%、エ. 平成 3 年以降：6.6%、  
オ. 不明：9.9%

③ 建物の取得方法

ア. 新築：17.4%、イ. 中古で購入：18.6%、ウ. 相続：53.5%、  
エ. その他：10.5%

④ 建物の状態

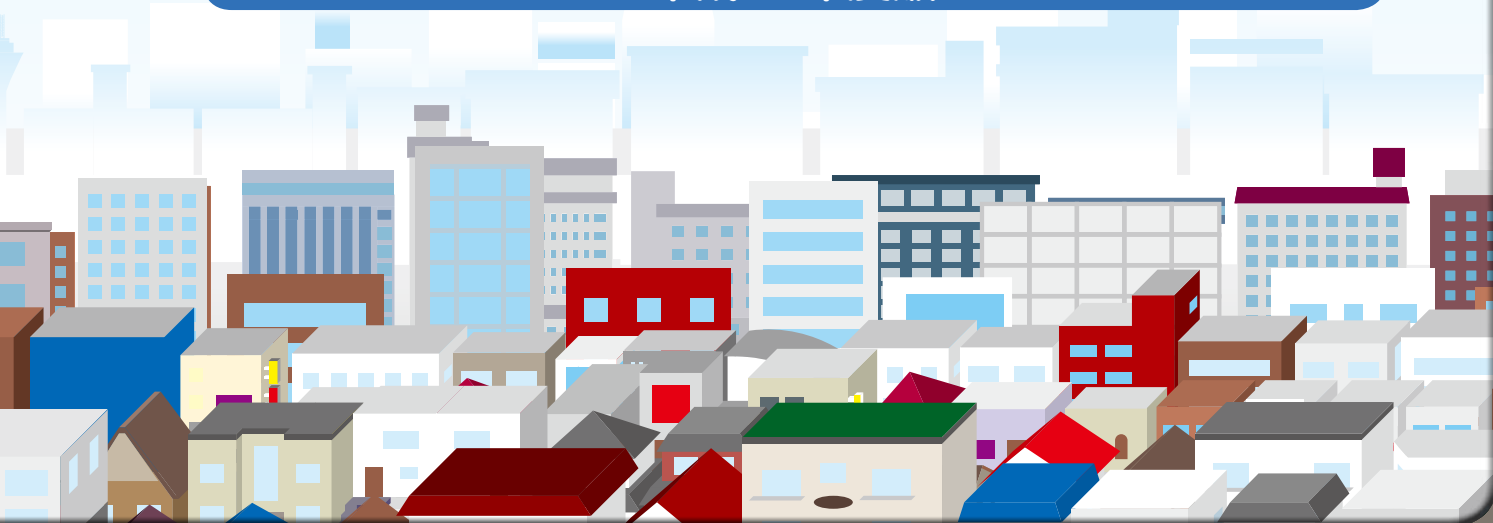
ア. 住める状態：13.3%、イ. 修理すれば住める：44.6%、  
ウ. 住むには適していない：37.3%、エ. 把握していない：4.8%

⑤ 建物の利活用について

ア. 利活用したい（「条件次第で」を含む）：31.4%、  
イ. 利活用するつもりはない：52.3%、ウ. 分からない：16.3%

# 杉並区空き家実態調査 報告書

平成30年度版



令和元年9月



# 目次

## I

### 空き家実態調査の概要

1 調査の目的	2
2 調査の概要	2
3 調査の内容	2
4 調査の手順	3
5 空家予備調査の概要	4

## II

### 調査の実施

1 調査対象建物の特定	8
2 調査対象建物の所有者特定	10
3 所有者意向調査(アンケート調査)の実施	11
4 空き家実態調査の結果	12

## III

### 調査結果の分析

1 空家予備調査の結果	18
2 登記簿調査の結果	27
3 所有者意向調査(アンケート調査)の結果	30

## IV

### 空き家実態調査のまとめ

1 空き家実態調査の概要	44
2 空家予備調査結果の概要	44
3 登記簿調査結果の概要	45
4 所有者意向調査(アンケート調査)結果の概要	45

## V

### 使用した調査票

1 アンケート調査ご協力をお願い	48
2 所有建物に関するアンケート調査票	49



# 空き家実態調査の概要

## I

1

調査の目的

2

調査の概要

3

調査の内容

4

調査の手順

5

空家予備調査の概要

## 1 調査の目的

本調査は、平成28年8月策定の「杉並区空家等対策計画」に基づき、空き家の現状の把握を行い、また、空き家の所有者に対して空き家の現状や利活用の意向等をアンケート方式で調査することにより、区内の空き家の解消に向けた取り組みや空き家の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。

なお、区では、平成25年度に「杉並区空き家実態調査」を実施し、これまでの空家等対策の推進に活用してきました。

## 2 調査の概要

### (1) 調査期間

平成30年8月10日～平成31年3月31日

### (2) 対象地域

杉並区全域

### (3) 対象建物

平成30年8月31日時点における区の空家管理システム※上で情報を保有する建物及び平成29年度に実施した杉並区土地利用現況調査（以下、「平成29年度土地利用現況調査」という。）の空家予備調査において把握した建物

### (4) 調査票

空家予備調査については、6ページの「5（4）現地調査票」に掲載の「空き家調査票」を参照

所有者意向調査（アンケート調査）については、49ページから54ページの「所有建物に関するアンケート調査票」を参照

### (5) 調査機関

株式会社ゼンリン

※空家管理システムとは、区が管理する空き家のデータベースのこと。関係各課が日常扱っている空き家に関する情報と平成25年度に実施した「杉並区空き家実態調査」で空き家と推定した建物の情報が掲載されています。

## 3 調査の内容

(1) 平成29年度土地利用現況調査における空家予備調査

(2) 登記簿調査

(3) 所有者意向調査（アンケート調査）

## 4 調査の手順

本調査は、以下の作業の手順に基づいて実施しました。

### 空家予備調査の 実施

平成29年度土地利用現況調査における空家予備調査において、空き家候補である建物を特定

### 調査対象建物の 特定

空家管理システム上で保有する建物情報及び空家予備調査で把握した建物情報を精査し、土地登記簿及び建物登記簿を取得の上、現存していると判断できる調査対象建物を特定

### 所有者の特定

現存していると判断できる調査対象建物に対し、建物登記情報、土地登記情報を用いて建物所有者を把握の上、所有者意向調査（アンケート調査）の発送先を確定

### 所有者意向調査 の実施

建物の情報、利用状況・維持管理、利活用の意向等を把握するため、郵送による所有者意向調査（アンケート調査）を実施  
※インターネットによる回答も可能

### 所有者意向調査 結果の集計

回収した所有者意向調査のアンケート調査票について、データ入力、集計及び取りまとめを実施し、データベース及び空き家カルテを作成

### 調査報告書 の作成

本調査についての経過及び調査結果のデータ分析等を取りまとめた調査報告書を作成

## 5 空家予備調査の概要

本調査では、空家管理システム上で情報を保有する建物と平成29年度土地利用現況調査における空家予備調査で空き家候補と判断した建物を対象建物としました。

空家予備調査の概要は、以下のとおりです。なお、本調査で使用する「空き家」と混同を避けるため、空家予備調査で使用している「空き家」は、「空き家候補」と記述します。

### (1) 空家予備調査の考え方

空家予備調査は、平成29年度土地利用現況調査において、原則として外観目視により空き家候補を判断する調査です。調査対象は、住宅等の家屋で、共同住宅及び長屋については全住戸が空室となっているものを対象としました\*。

※杉並区空家等対策計画で、計画の対象である空家等の種類を規定しています。

#### 空家予備調査の考え方

- 調査対象は、原則として住宅系用途の建築物（併用住宅を含む）とした
- 共同住宅及び長屋は1戸でも居住が認められる場合は、空き家候補としない
- 空き家候補の判断基準は5（2）、空き家候補判断の調査手順は5（3）のとおり

### (2) 空き家候補の判断基準

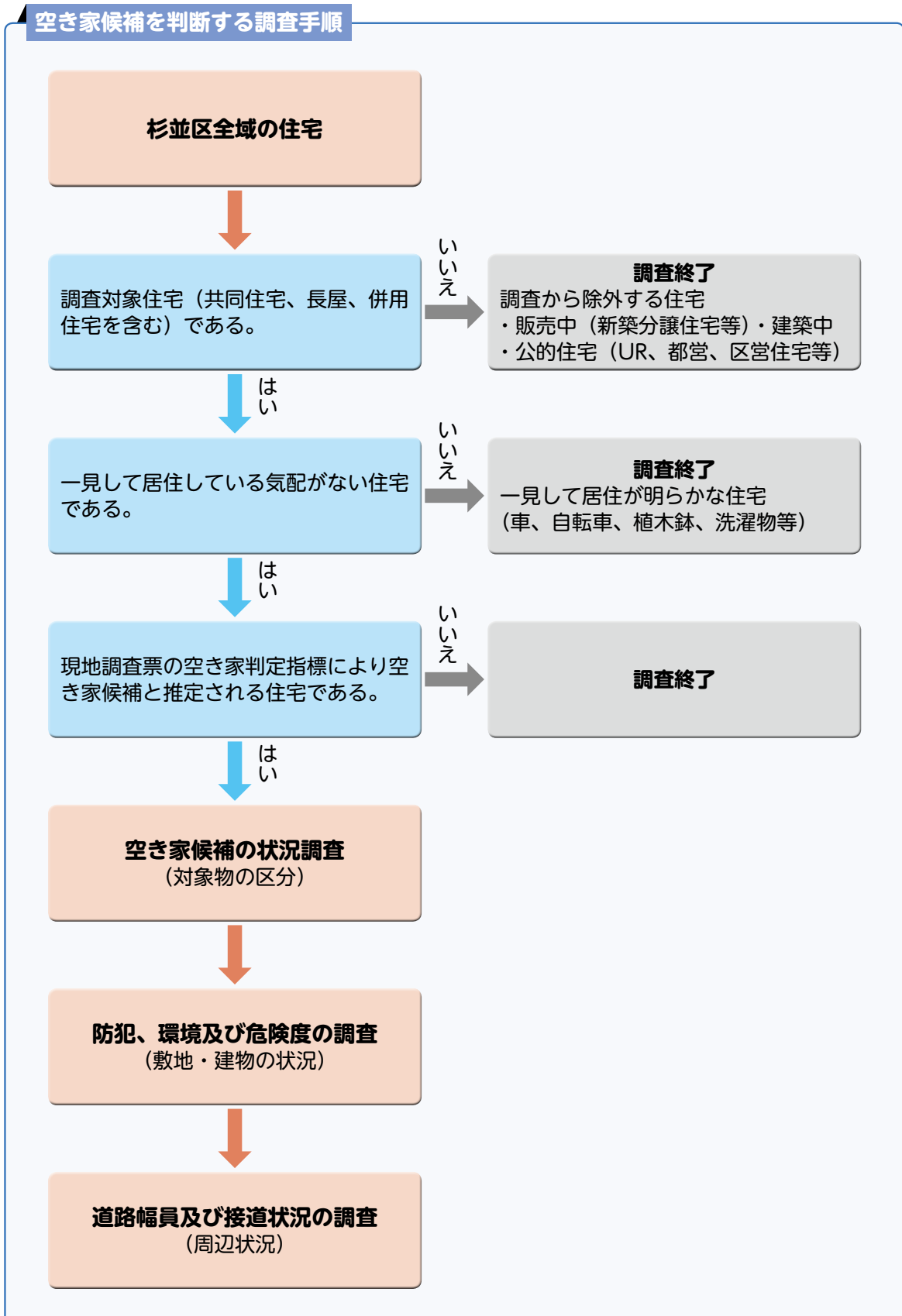
空き家候補を判断するに当たっては、外観目視調査によって確認できる次の項目を選定し、これを調査における空き家候補の定義として、これらの状況が見られる住宅及び共同住宅（全住戸が空室の場合）を中心に調査を行いました。

#### 空き家候補の当否を判断する基準

- 外観において人の住んでいる気配が感じられない
- 電気メーターが動いていない
- 郵便受けに大量の郵便物が溜まっている
- 樹木等の管理がなされていない 等

### (3) 空き家候補判断の調査手順

次の調査手順により、現地での建物確認を行いながら、空き家候補の判断を行いました。



(4) 現地調査票

現地調査での調査票は、次のとおりです。

<b>空き家調査票</b>		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( )	B 無	
		(管理者看板) 有( ) 無		
	雨 戸	A 全部締め切り	B 一部締め切り	
		C 締め切り無し		
	電 気 メ ー タ ー	A 動いていない	B 動いている	
		C 確認できない		
	郵 便 受 け	A ふさがれている	B 郵便物等が溜まっている	
C 郵便物等は溜まっていない				
生 活 状 況	A 洗濯物がない	B 家庭用品等が見えない		
	C 鉢植え・植栽がない			
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	B 長屋建(テラスハウスを含む)	
		C 共同住宅	D その他( )	
		■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		
	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	B 2階建		
	C 3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 手入れ無し	
	外 観	A 外壁に汚れや破損がみられる B 屋根の瓦やトタン板等に破損がみられる C 窓ガラスに破損がみられる D 窓台、物干しまたはバルコニーに崩れがみられる E 塀が道路側に傾いている F 建物が明らかに傾いている G 住める状況ではない		
周辺状況	接 道 状 況 (道路に接する間口)	A 2m未満	B 2~4m未満	
		C 4m以上	D その他( )	
	接 道 状 況 (道路の幅員)	A 2m未満	B 2~4m未満	
		C 4m以上	D その他( )	
その他特記事項				

## 調査の実施

# II

1

調査対象建物の特定

2

調査対象建物の所有者特定

3

所有者意向調査  
(アンケート調査)の実施

4

空き家実態調査の結果

# 1 調査対象建物の特定

## (1) 空家管理システムと空家予備調査の情報精査

空家管理システム上で保有する建物情報（792件）及び平成29年度土地利用現況調査における空家予備調査で把握した空き家候補の建物情報（598件）の統合及び重複する情報の除外により、本調査実施時点における調査対象建物情報は1,074件となりました。

## (2) 調査対象建物の特定

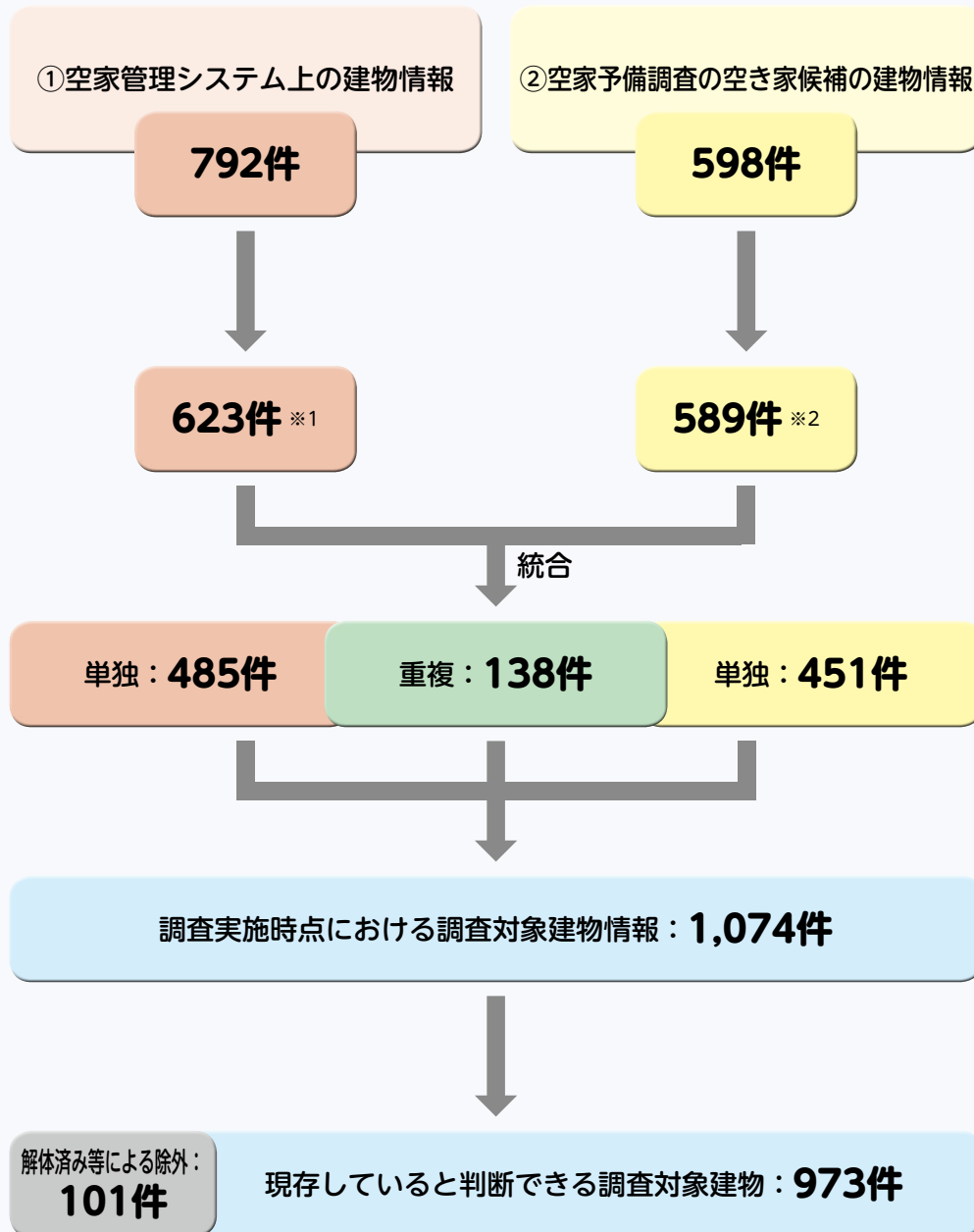
本調査実施時点における調査対象建物情報（1,074件）について、土地登記簿及び建物登記簿を取得しました。次に、登記情報や調査機関が作成した住宅地図を用いた現存確認及び現地確認等を行い、解体済みの建物や居住していると思われる建物等（101件）を除外することで、現存していると判断できる調査対象建物（973件）を特定しました。

### 除外した理由と建物件数

除外した理由	件数
解体済み	63件
居住の可能性が高い	22件
長屋建て（一住戸のみ空室で他の住戸に居住など）	6件
その他（倉庫使用が判明した など）	10件
計	101件



## 調査対象建物の特定に係るデータの精査結果



※1：空家管理システム上で保有する建物情報（792件）から、解体済み等の建物情報（163件）、管理番号が重複する建物情報（6件）を除いた件数

※2：空家予備調査で把握した建物情報（598件）から、同一住所等により管理番号が重複する建物情報（9件）を除いた件数

## 2 調査対象建物の所有者特定

### (1) 調査対象建物の所有者把握

現存していると判断できる調査対象建物（973件）のうち、建物登記簿が取得できた建物（714件）に対しては、建物登記情報を用いて692件の調査対象建物の所有者を把握しました。なお、22件の調査対象建物は同一の筆内に複数の建築物が存在しているため、所有者を把握することができませんでした。

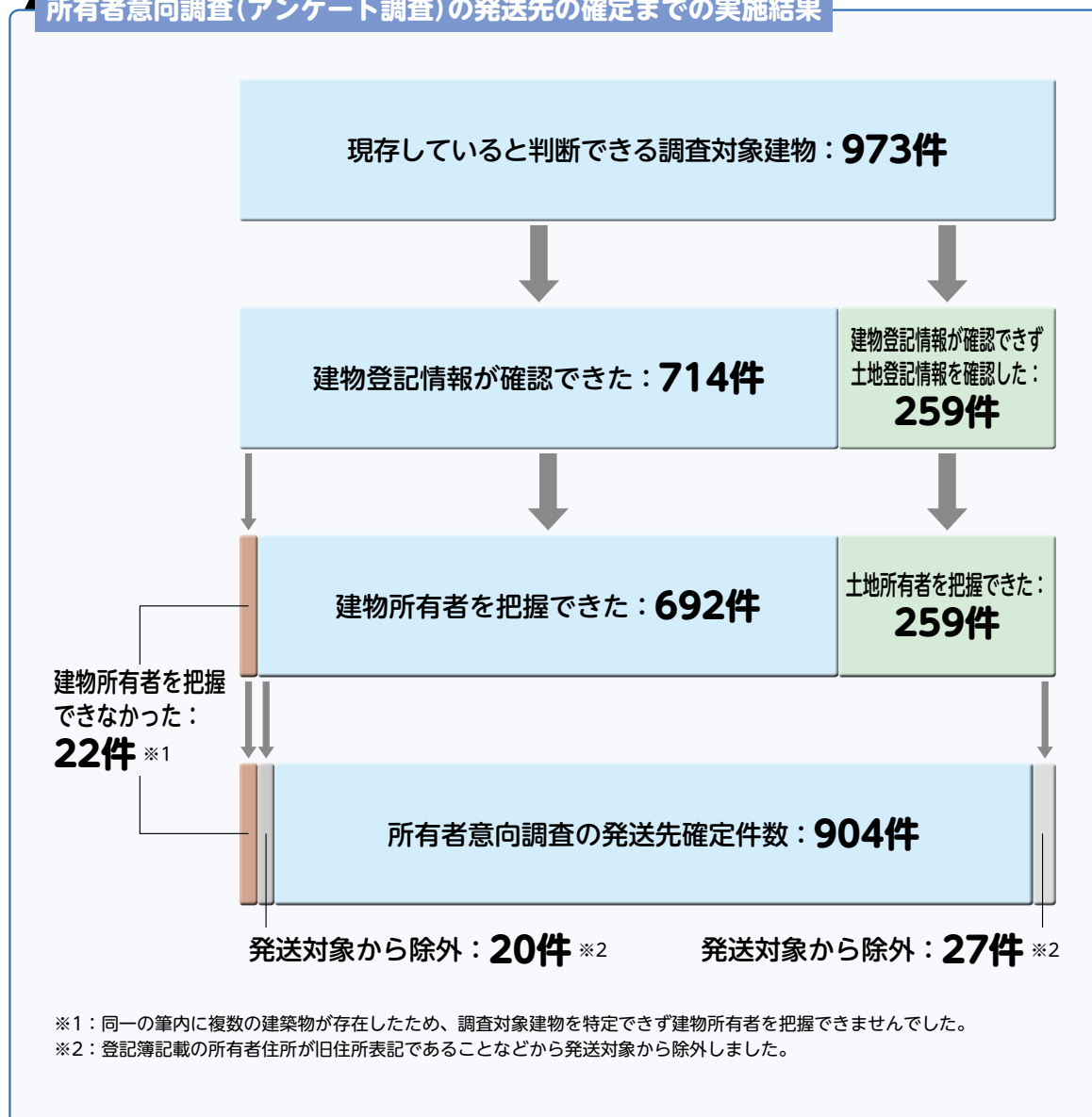
また、建物登記簿の存在を確認できなかった調査対象建物（259件）に対しては、土地登記情報を用いて土地所有者を把握しました。

この結果、現存していると判断できる調査対象建物について、所有者情報を把握できたのは951件となりました。

### (2) 所有者意向調査（アンケート調査）の発送先の確定

(1) で把握した所有者情報（951件）のうち、登記簿記載の所有者住所が旧住所であるために郵便物が確実に届かないと判断できるもの等については、所有者意向調査（アンケート調査）の発送対象から除外した結果、所有者意向調査（アンケート調査）の発送先として904件を確定しました。

## 所有者意向調査(アンケート調査)の発送先の確定までの実施結果



## 3 所有者意向調査(アンケート調査)の実施

次のとおり、アンケートによる所有者意向調査を実施しました。

## 所有者意向調査(アンケート調査)の概要

- 調査方法：発送先として確定した建物所有者を対象に、アンケート調査票の郵送（インターネット回答も可）による所有者意向調査を実施
- 発送数：904件
- 有効発送数：795件（宛先不明による返送109件）
- 回収数：386件
- 回収率：48.6%

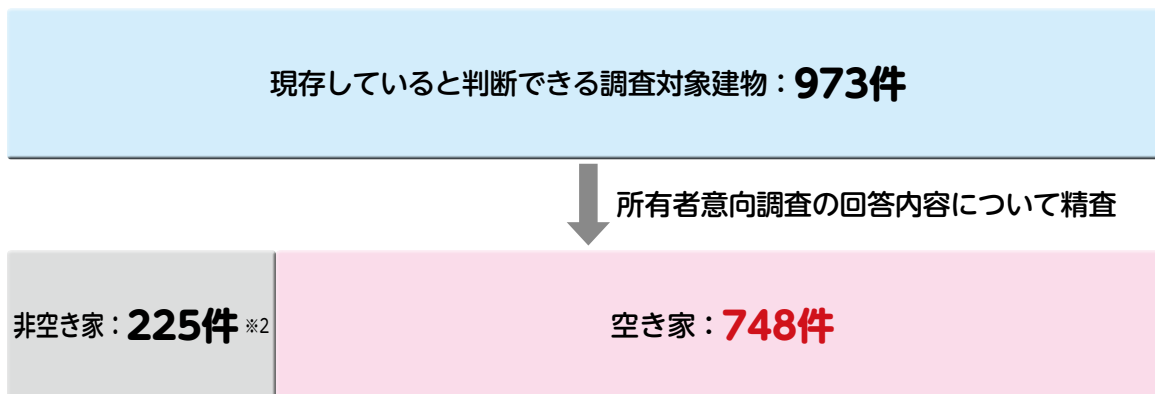
## 4 空き家実態調査の結果

### (1) 空き家件数

現存していると判断できる調査対象建物（973件）のうち、所有者意向調査（アンケート調査）の結果を集計し、建物の使用状況について精査した結果、杉並区全域で、748件を空き家と推定しました。空き家件数は、平成25年度の前回調査時よりも340件増加しました。

今回の調査の結果、著しく管理不全な空き家<sup>※1</sup>は、12件でした。なお、調査後報告書作成までに、12件のうち2件の空き家については、改善されました。

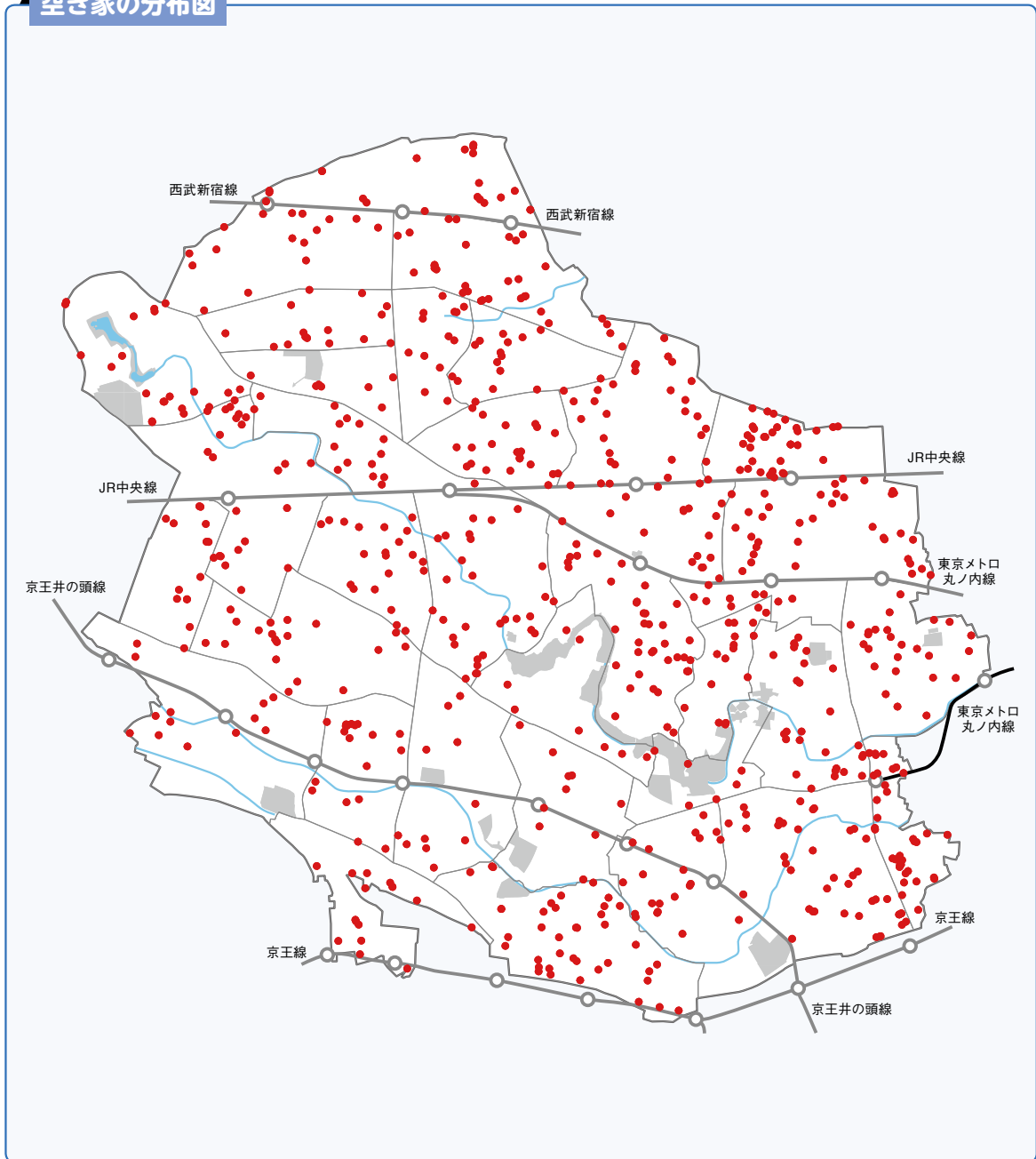
※1：著しく管理不全な空き家とは、平成29年度土地利用現況調査の空家予備調査で「明らかに傾いている」と判断した空き家と、空家管理システムで管理している空き家のうち、このまま放置すれば倒壊の恐れがあると判断した空き家をいいます。



※2：非空き家（225件）の算出方法

所有者意向調査の「問3 現在の建物使用の有無」で「使用している」と回答があった221件のうち、「問4 建物の使用方法」及び「問5 建物の使用頻度」の回答状況から空き家ではないと判断した建物（204件）と「問3 現在の建物使用の有無」で未回答であったが、その他の質問の回答内容から空き家ではないと判断した建物（21件）を合算しました。

空き家の分布図

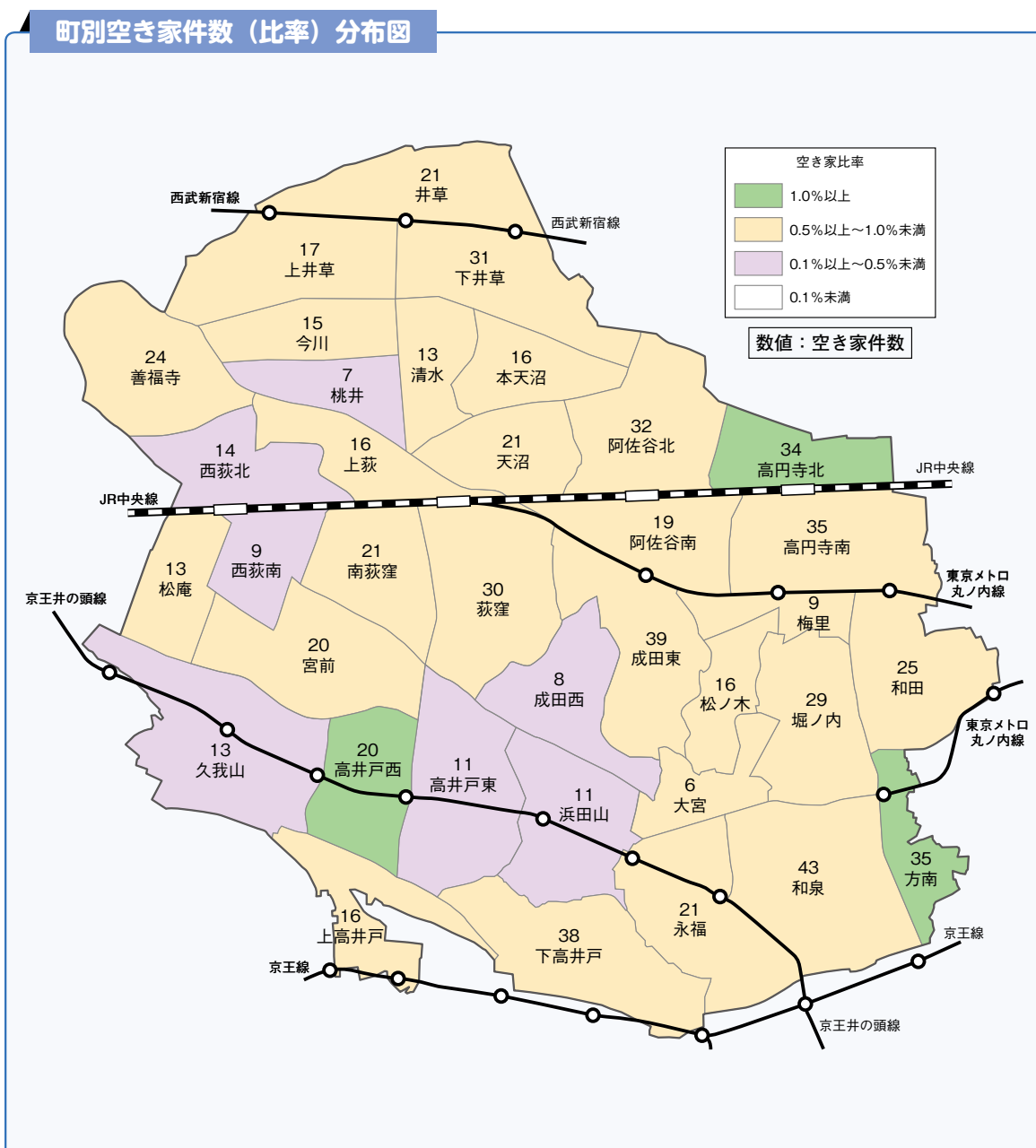


## (2) 町別空き家件数と空き家比率

今回の調査で推定した748件の空き家の出現状況を、杉並区の町ごとに集計したところ、和泉が43件と最も多くなっています。次いで、成田東が39件、下高井戸が38件となっています。

平成29年度土地利用現況調査による住宅棟数※を使用して、空き家比率を算出しました。区内全体では、0.69%となっていますが、方南の割合が最も高く、区平均の約2.4倍となっています。また、平成25年度の前回調査時の空き家比率と比較すると、区内全体では0.3%増加しています。町別に見ると、高円寺北が1.01%の増加となり、最も増加しています。

※平成29年度土地利用現況調査で集計した「2-1 建物用途別棟数」のうち、「独立住宅」と「集合住宅」を合算したものを住宅棟数としました。



## 町別住宅棟数・空き家件数・空き家比率一覧

調査年度	平成30年度			平成25年度		
	住宅棟数 (A)	空き家件数 (B)	空き家比率 (B/A)	住宅棟数 (a)	空き家件数 (b)	空き家比率 (b/a)
総計	108,664	748	0.69%	105,589	408	0.39%
阿佐谷北	5,372	32	0.60%	5,257	13	0.25%
阿佐谷南	3,559	19	0.53%	3,526	37	1.05%
天沼	3,382	21	0.62%	3,322	6	0.18%
井草	2,469	21	0.85%	2,410	1	0.04%
和泉	5,484	43	0.78%	5,361	22	0.41%
今川	1,857	15	0.81%	1,793	10	0.56%
梅里	1,431	9	0.63%	1,394	5	0.36%
永福	3,416	21	0.61%	3,355	4	0.12%
大宮	846	6	0.71%	843	5	0.59%
荻窪	4,141	30	0.72%	3,996	14	0.35%
上井草	2,767	17	0.61%	2,633	6	0.23%
上荻	2,230	16	0.72%	2,158	8	0.37%
上高井戸	1,949	16	0.82%	1,876	8	0.43%
久我山	4,394	13	0.30%	4,209	4	0.10%
高円寺北	2,857	34	1.19%	2,801	5	0.18%
高円寺南	4,974	35	0.70%	4,916	25	0.51%
清水	1,900	13	0.68%	1,949	7	0.36%
下井草	3,674	31	0.84%	3,500	3	0.09%
下高井戸	4,303	38	0.88%	4,160	48	1.15%
松庵	2,427	13	0.54%	2,366	6	0.25%
善福寺	3,264	24	0.74%	3,120	9	0.29%
高井戸西	1,659	20	1.21%	1,576	18	1.14%
高井戸東	3,155	11	0.35%	3,021	12	0.40%
成田西	2,283	8	0.35%	2,174	9	0.41%
成田東	4,970	39	0.78%	4,842	12	0.25%
西荻北	2,930	14	0.48%	2,917	6	0.21%
西荻南	2,181	9	0.41%	2,140	3	0.14%
浜田山	2,850	11	0.39%	2,777	11	0.40%
方南	2,137	35	1.64%	2,105	48	2.28%
堀ノ内	3,146	29	0.92%	3,083	13	0.42%
本天沼	2,928	16	0.55%	2,794	5	0.18%
松ノ木	1,685	16	0.95%	1,641	3	0.18%
南荻窪	3,080	21	0.68%	2,956	3	0.10%
宮前	3,968	20	0.50%	3,776	5	0.13%
桃井	1,949	7	0.36%	1,893	3	0.16%
和田	3,047	25	0.82%	2,949	11	0.37%

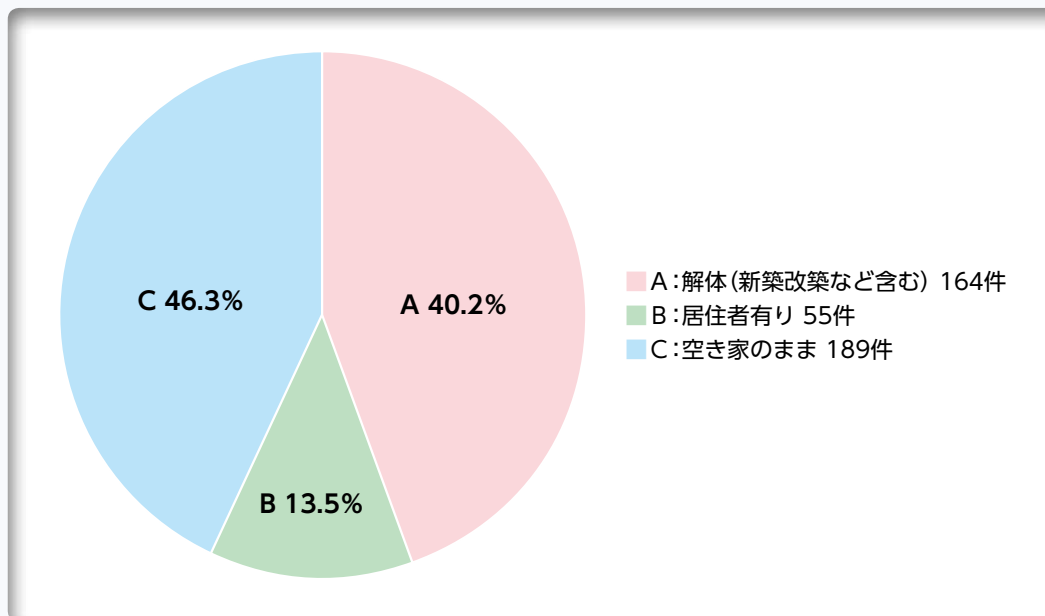
### (3) 前回調査時に推定した空き家の現在の状況

平成25年度に実施した「杉並区空き家実態調査」では、杉並区全域で408件を空き家と推定しました。前回調査から5年が経過し、現在の状況について整理しました。

前回調査時に推定した空き家のうち、解体（新築・改築など含む）や居住を確認できたのは、219件（53.7%）となりました。

#### 前回調査時に推定した空き家の現在の状況

解体(新築・改築など含む)	164件(40.2%)
居住者有り	55件(13.5%)
空き家のまま	189件(46.3%)
<b>計</b>	<b>408件(100%)</b>





## 調査結果の分析



1

空家予備調査の結果

2

登記簿調査の結果

3

所有者意向調査  
(アンケート調査)の結果

# 1 空家予備調査の結果

今回の調査で、空き家と推定した748件の建物のうち、平成29年度土地利用現況調査における空家予備調査で、空き家候補とした建物は434件でした。この空き家候補の建物(434件)について、空家予備調査の結果を集計すると以下のとおりです。

## (1) 空き家の判定状況

### 【外観等の状況】

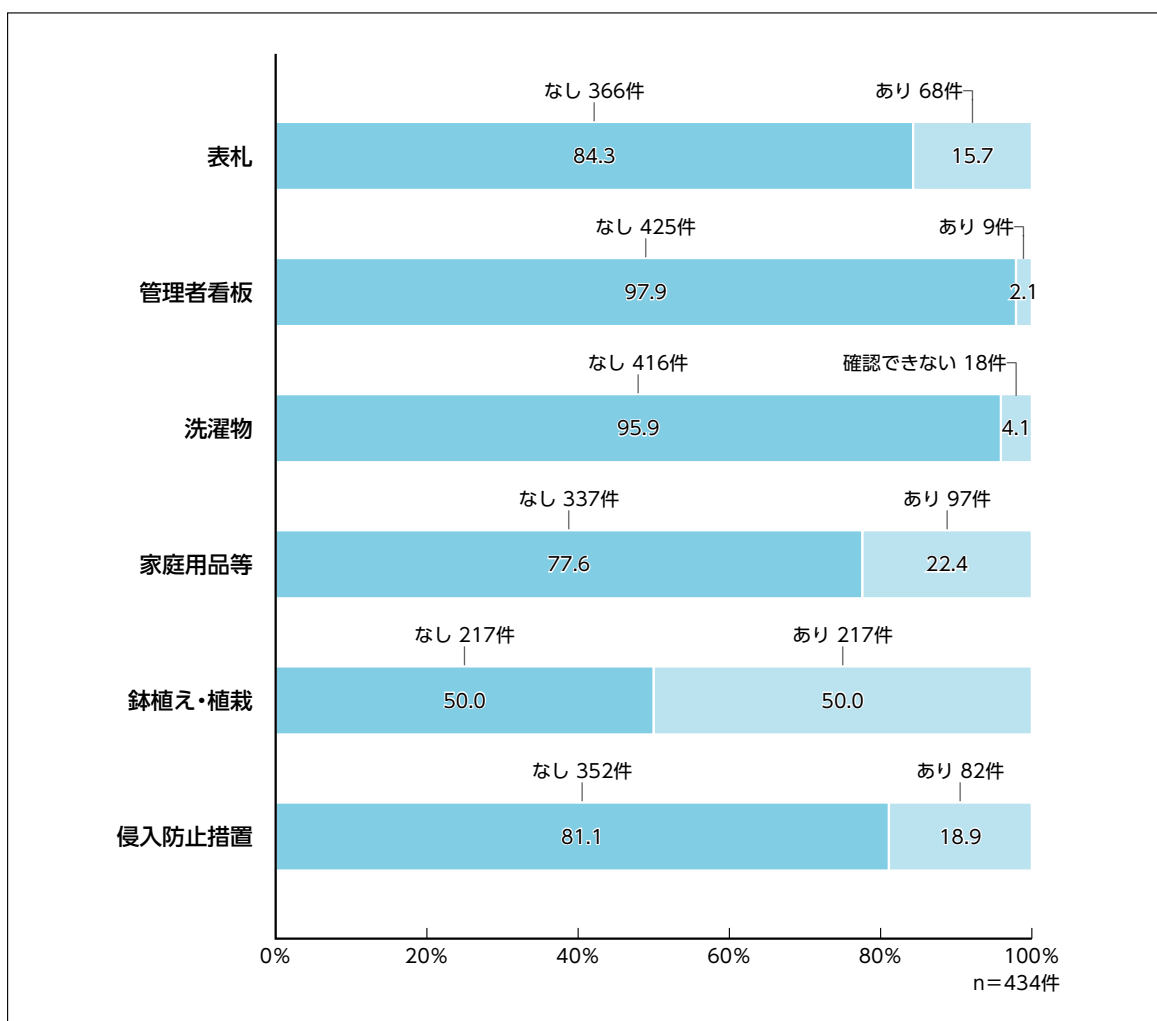
表札は、68件(15.7%)の空き家にありました。また、不動産会社等の管理者の看板が出されている空き家は9件(2.1%)と少ない状況でした。

洗濯物がない空き家は416件(95.9%)、物干し等の家庭用品がない空き家は337件(77.6%)と、ほとんどの空き家に生活感がないことを確認しました。

鉢植え・植栽がない空き家は217件(50.0%)ありました。

侵入防止の措置を行っていない空き家は352件(81.1%)ありました。一方、82件(18.9%)の空き家については、門扉に鍵を設置するなどの措置をしていました。

### ■外観等の状況



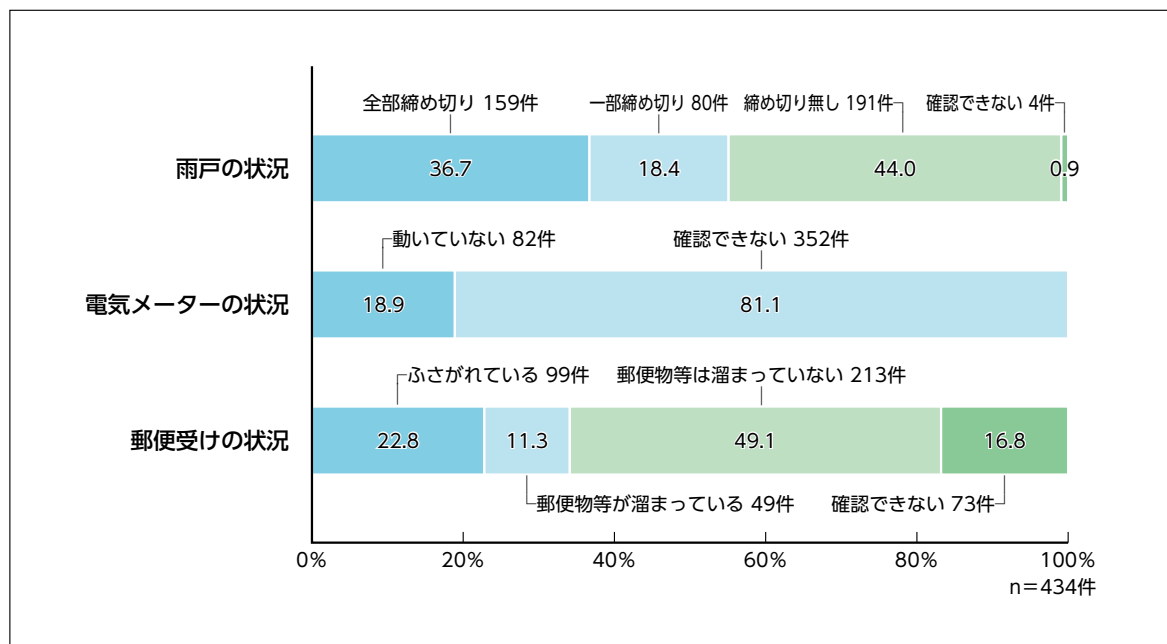
### 【設備等の状況】

雨戸については、全部締め切りされている空き家と一部締め切りされている空き家を合わせると239件（55.1%）となり、空き家全体の半数以上を占めています。

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、電気メーターを確認できない空き家は352件（81.1%）ありました。

郵便物等が溜まっていない空き家は213件（49.1%）ありました。一方で、郵便受けがふさがれている空き家は99件（22.8%）あり、郵便受けに郵便物等が溜まっている空き家は49件（11.3%）でした。

### ■設備等の状況



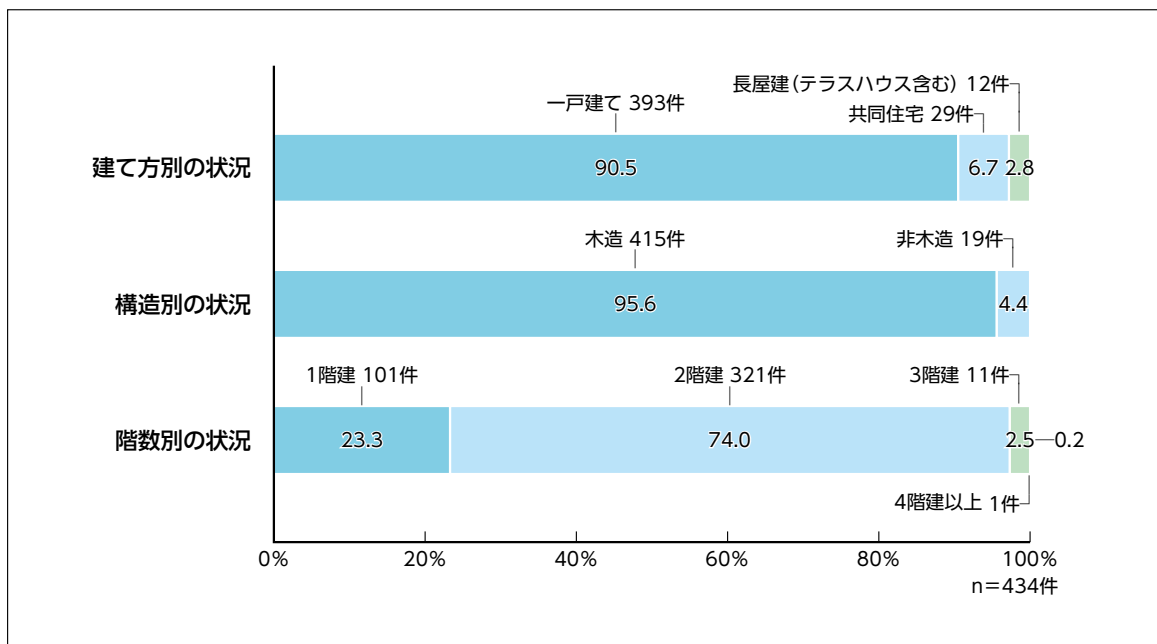
## (2) 空き家の建て方、構造、階数

建て方では、一戸建てが393件（90.5%）と最も多く、次いで、共同住宅が29件（6.7%）、長屋建が12件（2.8%）でした。

構造については、木造が415件（95.6%）であり、非木造が19件（4.4%）でした。

階数については、2階建が321件（74.0%）で、一戸建ての木造2階建の空き家が多いことを確認しました。

### ■空き家の建て方、構造、階数



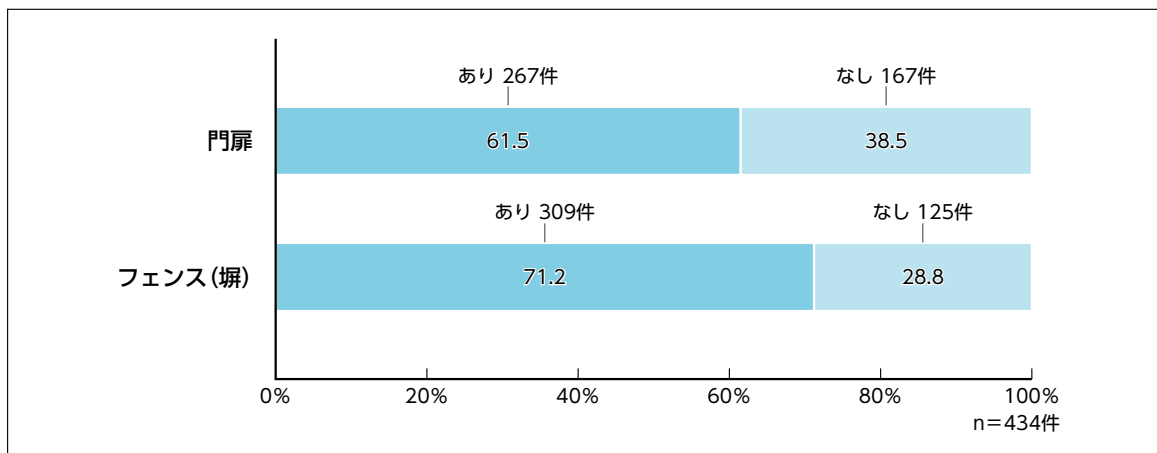
## (3) 空き家の敷地・建物及び周辺状況

### 【外構の状況】

門扉のある空き家は267件（61.5%）でした。

フェンス又は塀のある空き家は309件（71.2%）でした。

### ■外構の状況



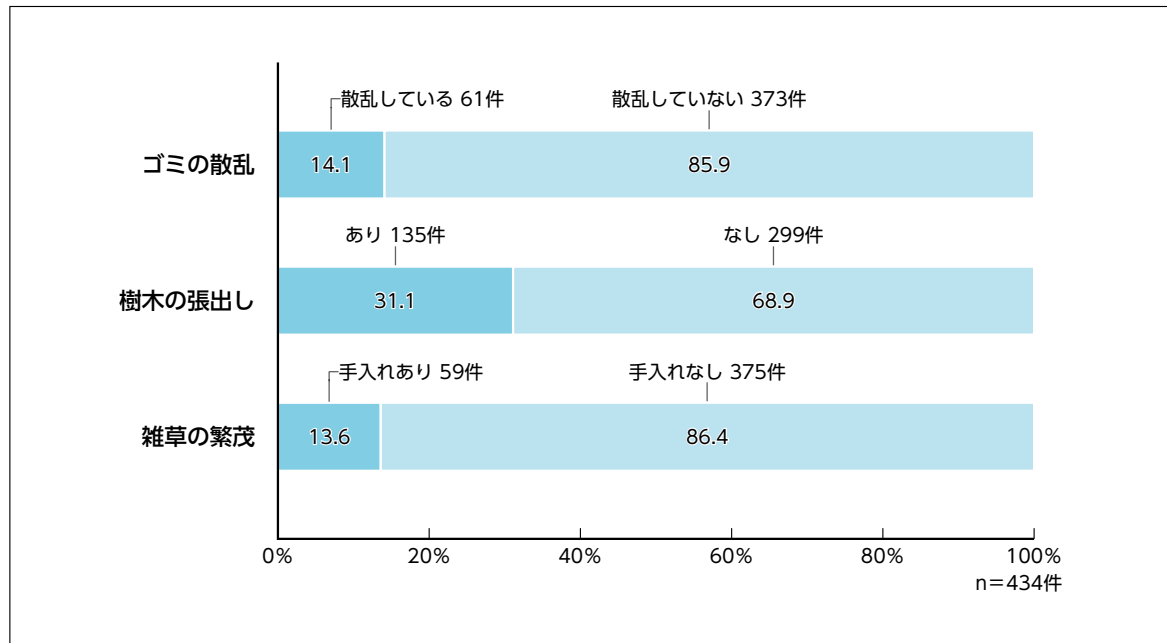
### 【ゴミの散乱、樹木の張出し等の状況】

ゴミが散乱している空き家は61件（14.1%）でした。

敷地外への樹木の張出しを135件（31.1%）の空き家で確認しました。

雑草の繁茂については375件（86.4%）の空き家で、手入れをしていないことを確認しました。

#### ■ ゴミの散乱、樹木の張出し等の状況



### 【建物の破損等の状況】

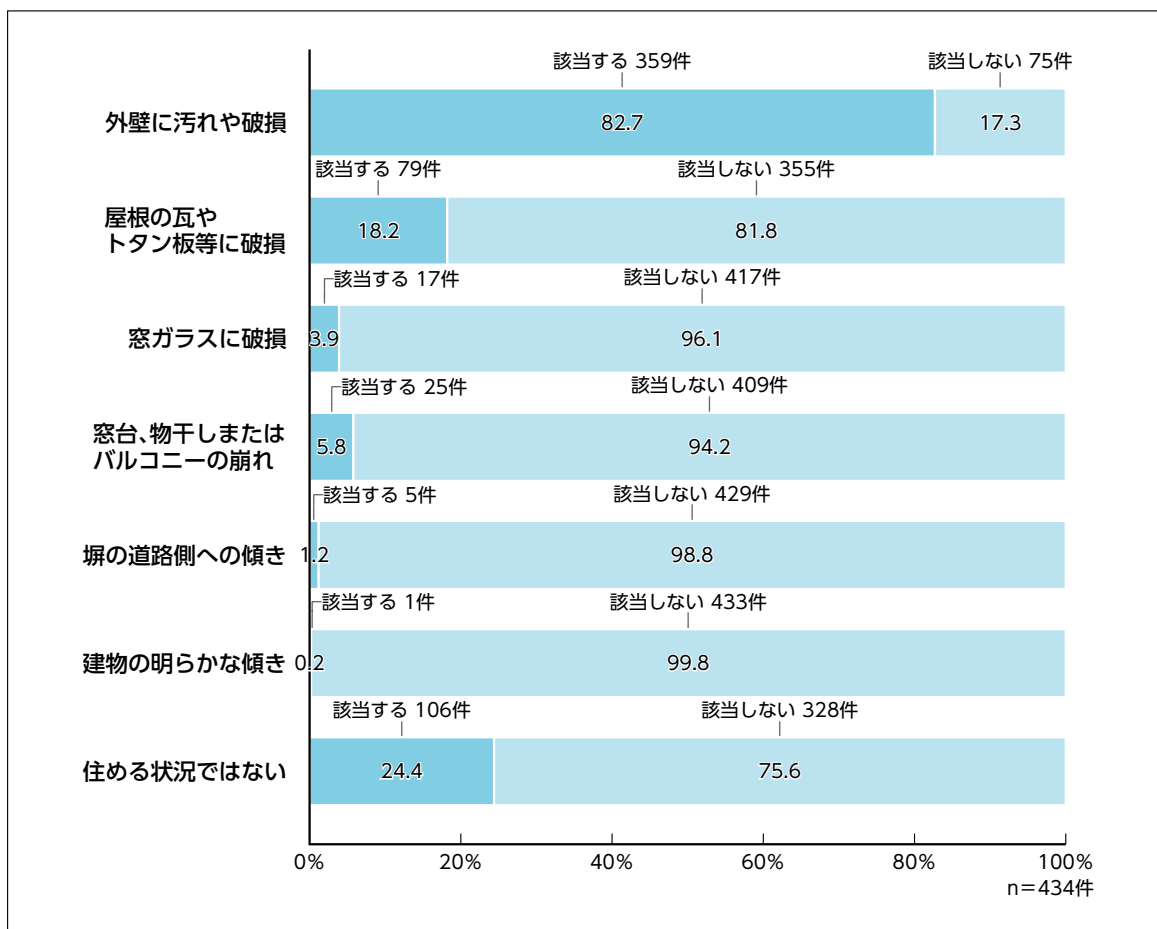
外壁については、359件（82.7%）の空き家で汚れや破損があり、屋根の瓦やトタン板等については、79件（18.2%）の空き家で破損がありました。

窓ガラスに破損がある空き家は17件（3.9%）ありました。また、窓台、物干しまたはバルコニーの崩れについては、25件（5.8%）の空き家にありました。窓ガラスの破損や窓台等の崩れについては、外壁や屋根等の破損に比べて件数は少なくなっています。

塀については、5件（1.2%）の空き家で道路側への傾きがありました。

建物の傾きについては、明らかに傾いている空き家は1件（0.2%）ありました。また、住める状況ではないと判断した空き家は106件（24.4%）でした。

## ■建物の破損等の状況

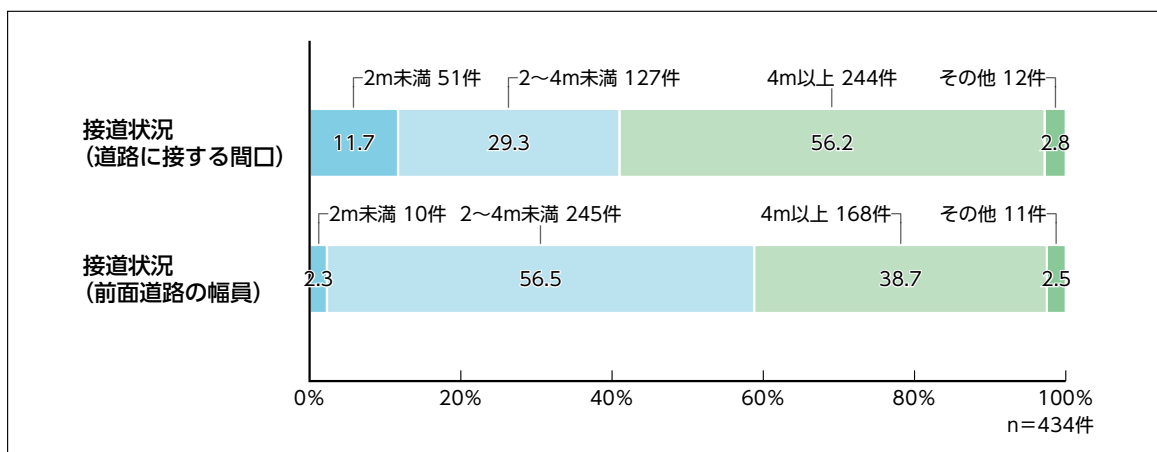


### 【接道の状況】

空き家の敷地が道路に接している距離については、51件（11.7%）が2m未満の接道状況となっていました。

空き家の敷地の前面道路における接道状況（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255件（58.8%）でした。

## ■接道の状況



## (2) 町別集計

町名	空き家判定指標														
	表札		管理者看板		雨戸				電気メーター			郵便受け			
	有	無	有	無	全部締め切り	一部締め切り	締め切り無し	確認できない	動いていない	動いている	確認できない	ふさがれている	郵便物等が溜まっている	溜まっていない	郵便物等は確認できない
阿佐谷北	3	18	0	21	2	2	17	0	4	0	17	0	0	21	0
阿佐谷南	0	3	0	3	0	0	3	0	2	0	1	0	0	3	0
天沼	2	10	0	12	2	2	8	0	0	0	12	0	0	12	0
井草	0	11	0	11	3	5	3	0	5	0	6	3	1	7	0
和泉	5	22	0	27	4	6	17	0	1	0	26	5	5	12	5
今川	5	6	1	10	2	3	6	0	0	0	11	1	3	2	5
梅里	0	5	0	5	3	0	2	0	1	0	4	2	1	2	0
永福	5	13	0	18	3	4	11	0	0	0	18	2	1	6	9
大宮	0	3	0	3	2	0	1	0	0	0	3	0	0	2	1
荻窪	2	19	0	21	9	4	8	0	4	0	17	6	3	12	0
上井草	0	9	0	9	4	5	0	0	2	0	7	0	3	3	3
上荻	0	4	1	3	0	0	4	0	0	0	4	0	0	4	0
上高井戸	0	5	0	5	0	2	3	0	1	0	4	1	0	2	2
久我山	1	7	1	7	4	1	3	0	1	0	7	2	1	4	1
高円寺北	1	24	1	24	6	3	16	0	5	0	20	1	1	23	0
高円寺南	5	22	0	27	3	2	21	1	7	0	20	3	4	20	0
清水	3	5	0	8	1	3	4	0	1	0	7	2	1	3	2
下井草	2	24	1	25	11	5	9	1	3	0	23	8	3	8	7
下高井戸	8	16	0	24	8	8	7	1	5	0	19	9	6	3	6
松庵	1	8	0	9	3	2	4	0	0	0	9	1	0	6	2
善福寺	4	11	0	15	12	0	3	0	2	0	13	8	3	0	4
高井戸西	0	12	0	12	10	1	1	0	2	0	10	6	1	2	3
高井戸東	1	2	0	3	3	0	0	0	1	0	2	2	0	0	1
成田西	0	6	0	6	4	1	1	0	3	0	3	2	0	2	2
成田東	3	15	1	17	12	4	2	0	7	0	11	9	0	6	3
西荻北	2	7	2	7	8	0	1	0	0	0	9	4	0	0	5
西荻南	2	4	0	6	2	1	3	0	1	0	5	1	0	4	1
浜田山	2	2	0	4	4	0	0	0	2	0	2	1	2	0	1
方南	3	15	1	17	4	7	7	0	5	0	13	1	1	13	3
堀ノ内	1	12	0	13	5	3	5	0	3	0	10	4	2	6	1
本天沼	3	6	0	9	2	3	4	0	0	0	9	1	4	3	1
松ノ木	1	10	0	11	11	0	0	0	9	0	2	8	1	1	1
南荻窪	1	6	0	7	3	0	3	1	1	0	6	2	0	5	0
宮前	0	11	0	11	3	1	7	0	1	0	10	1	0	10	0
桃井	1	3	0	4	1	0	3	0	0	0	4	0	0	3	1
和田	1	10	0	11	5	2	4	0	3	0	8	3	2	3	3
合計	68	366	9	425	159	80	191	4	82	0	352	99	49	213	73

町名	空き家判定指標					対象物の区分									
	生活状況			侵入防止の措置		建て方			構造		階数				
	洗濯物がない	家庭用品等が見えない	鉢植え・植栽がない	有	無	一戸建て	長屋建 (テラスハウスを含む)	共同住宅	木造	非木造 (鉄骨造・鉄筋コンクリート造)	1階建	2階建	3階建	4階建以上	
阿佐谷北	21	12	5	2	19	20	0	1	21	0	1	20	0	0	
阿佐谷南	3	3	0	0	3	2	0	1	3	0	0	3	0	0	
天沼	11	10	3	1	11	11	1	0	12	0	4	7	1	0	
井草	11	11	7	2	9	4	2	5	8	3	2	6	3	0	
和泉	27	24	14	3	24	23	2	2	25	2	6	19	2	0	
今川	11	10	9	0	11	9	1	1	11	0	2	9	0	0	
梅里	5	4	1	1	4	5	0	0	5	0	1	4	0	0	
永福	18	13	11	1	17	18	0	0	18	0	8	10	0	0	
大宮	2	1	1	1	2	3	0	0	3	0	2	1	0	0	
荻窪	21	19	8	4	17	19	0	2	21	0	7	14	0	0	
上井草	8	5	0	0	9	9	0	0	9	0	2	7	0	0	
上荻	4	4	2	1	3	4	0	0	4	0	1	3	0	0	
上高井戸	5	4	4	0	5	4	0	1	5	0	0	5	0	0	
久我山	8	7	3	5	3	7	0	1	6	2	1	7	0	0	
高円寺北	24	16	9	1	24	22	2	1	23	2	3	21	1	0	
高円寺南	27	20	8	0	27	25	1	1	26	1	4	23	0	0	
清水	8	6	4	0	8	8	0	0	8	0	1	7	0	0	
下井草	25	23	14	6	20	23	1	2	25	1	15	10	1	0	
下高井戸	23	17	18	0	24	22	0	2	23	1	5	18	0	1	
松庵	9	6	3	3	6	9	0	0	9	0	4	5	0	0	
善福寺	15	13	13	5	10	15	0	0	15	0	2	13	0	0	
高井戸西	10	9	10	10	2	12	0	0	11	1	7	5	0	0	
高井戸東	3	2	3	2	1	3	0	0	3	0	0	3	0	0	
成田西	6	4	4	1	5	6	0	0	6	0	2	4	0	0	
成田東	14	14	14	11	7	16	0	2	18	0	2	16	0	0	
西荻北	8	8	8	6	3	9	0	0	9	0	2	7	0	0	
西荻南	6	5	2	1	5	4	0	2	3	3	1	4	1	0	
浜田山	3	3	2	3	1	3	0	1	4	0	1	3	0	0	
方南	18	15	5	0	18	16	1	1	18	0	1	17	0	0	
堀ノ内	12	8	8	2	11	10	0	3	13	0	3	10	0	0	
本天沼	9	8	6	0	9	8	1	0	8	1	1	7	1	0	
松ノ木	10	8	8	6	5	11	0	0	11	0	1	10	0	0	
南荻窪	7	7	1	0	7	7	0	0	6	1	2	5	0	0	
宮前	11	9	0	0	11	11	0	0	10	1	3	8	0	0	
桃井	4	4	1	1	3	4	0	0	4	0	1	2	1	0	
和田	9	5	8	3	8	11	0	0	11	0	3	8	0	0	
合計	416	337	217	82	352	393	12	29	415	19	101	321	11	1	



町名	敷地の状況										建物の状況		
	門扉		フェンス(塀)		ゴミの散乱		樹木の張出し		雑草の繁茂		外観(建物の破損等の状況)		
	有	無	有	無	有	無	有	無	手入れ有り	手入れ無し	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
阿佐谷北	12	9	13	8	1	20	2	19	0	21	16	3	0
阿佐谷南	2	1	2	1	0	3	0	3	0	3	3	0	0
天沼	8	4	9	3	0	12	6	6	0	12	9	2	0
井草	6	5	6	5	3	8	5	6	0	11	10	1	0
和泉	12	15	16	11	2	25	8	19	0	27	26	9	3
今川	7	4	5	6	2	9	6	5	0	11	9	1	0
梅里	3	2	2	3	0	5	0	5	0	5	3	0	0
永福	12	6	11	7	7	11	9	9	2	16	14	6	4
大宮	1	2	2	1	0	3	2	1	0	3	3	1	0
荻窪	14	7	18	3	0	21	3	18	3	18	15	3	0
上井草	5	4	9	0	4	5	8	1	0	9	8	4	0
上荻	1	3	1	3	0	4	1	3	0	4	4	2	0
上高井戸	2	3	3	2	0	5	2	3	1	4	5	0	0
久我山	5	3	5	3	0	8	2	6	2	6	4	1	0
高円寺北	12	13	17	8	1	24	2	23	5	20	21	1	0
高円寺南	16	11	22	5	0	27	6	21	0	27	24	4	1
清水	2	6	6	2	1	7	4	4	0	8	6	1	0
下井草	17	9	19	7	5	21	7	19	3	23	23	3	2
下高井戸	18	6	16	8	7	17	11	13	6	18	20	10	3
松庵	7	2	6	3	2	7	3	6	2	7	8	2	0
善福寺	11	4	10	5	6	9	7	8	5	10	10	2	1
高井戸西	6	6	5	7	0	12	6	6	0	12	11	5	2
高井戸東	3	0	3	0	0	3	0	3	2	1	2	0	0
成田西	5	1	5	1	1	5	1	5	1	5	5	1	0
成田東	17	1	17	1	2	16	3	15	7	11	15	3	0
西荻北	7	2	8	1	5	4	4	5	4	5	8	2	0
西荻南	4	2	6	0	0	6	0	6	1	5	4	2	0
浜田山	4	0	3	1	1	3	0	4	3	1	4	0	0
方南	9	9	15	3	3	15	5	13	1	17	16	1	1
堀ノ内	3	10	6	7	0	13	2	11	3	10	9	2	0
本天沼	4	5	8	1	1	8	5	4	0	9	7	3	0
松ノ木	8	3	8	3	1	10	4	7	3	8	10	1	0
南荻窪	6	1	6	1	0	7	1	6	0	7	6	0	0
宮前	9	2	11	0	0	11	3	8	0	11	8	1	0
桃井	2	2	3	1	0	4	1	3	1	3	3	0	0
和田	7	4	7	4	6	5	6	5	4	7	10	2	0
合計	267	167	309	125	61	373	135	299	59	375	359	79	17

町名	建物の状況				周辺状況							
	外観(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(前面道路の幅員)			
	窓台、物干し又は バルコニーに崩れがみられる	塀が道路側に傾いている	傾いている 建物が明らかに	住める状況ではない	2 m未 満	2 ～ 4 m未 満	4 m 以 上	そ 他	2 m未 満	2 ～ 4 m未 満	4 m 以 上	そ 他
阿佐谷北	0	0	0	1	0	11	10	0	0	15	6	0
阿佐谷南	0	0	0	0	0	2	1	0	0	3	0	0
天沼	0	0	0	5	1	0	11	0	0	10	2	0
井草	0	0	0	4	0	1	10	0	0	0	11	0
和泉	4	0	0	12	1	7	18	1	1	19	6	1
今川	0	0	0	4	0	2	9	0	0	0	11	0
梅里	0	0	0	0	1	1	2	1	0	5	0	0
永福	3	1	0	8	0	2	13	3	0	6	9	3
大宮	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3	0
荻窪	0	0	0	2	0	10	11	0	0	16	5	0
上井草	1	1	0	5	1	0	8	0	0	6	3	0
上荻	0	0	0	2	0	0	4	0	0	2	2	0
上高井戸	0	0	0	1	0	1	4	0	1	3	1	0
久我山	0	0	0	0	2	0	6	0	0	7	1	0
高円寺北	0	0	0	2	9	5	11	0	2	20	3	0
高円寺南	2	0	0	5	1	6	20	0	0	21	6	0
清水	1	0	0	1	1	0	7	0	1	1	6	0
下井草	3	0	0	12	4	0	18	4	1	3	18	4
下高井戸	1	1	0	15	3	4	17	0	2	15	7	0
松庵	0	1	0	2	2	3	4	0	0	7	2	0
善福寺	0	0	0	3	4	8	3	0	0	8	7	0
高井戸西	1	0	1	2	8	2	2	0	0	6	6	0
高井戸東	0	0	0	0	0	1	2	0	0	1	2	0
成田西	0	0	0	0	1	5	0	0	0	4	2	0
成田東	1	0	0	1	5	8	5	0	0	15	3	0
西荻北	0	0	0	1	1	8	0	0	0	8	1	0
西荻南	2	0	0	2	1	3	2	0	0	5	1	0
浜田山	0	0	0	1	1	2	1	0	0	2	2	0
方南	0	0	0	4	1	5	11	1	1	8	8	1
堀ノ内	1	0	0	3	1	6	5	1	0	6	6	1
本天沼	1	1	0	4	0	2	7	0	0	4	5	0
松ノ木	1	0	0	3	1	8	2	0	1	4	6	0
南荻窪	0	0	0	0	0	2	5	0	0	2	5	0
宮前	1	0	0	1	0	4	7	0	0	7	4	0
桃井	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	4	0
和田	1	0	0	0	1	7	2	1	0	6	4	1
合計	25	5	1	106	51	127	244	12	10	245	168	11

## 2 登記簿調査の結果

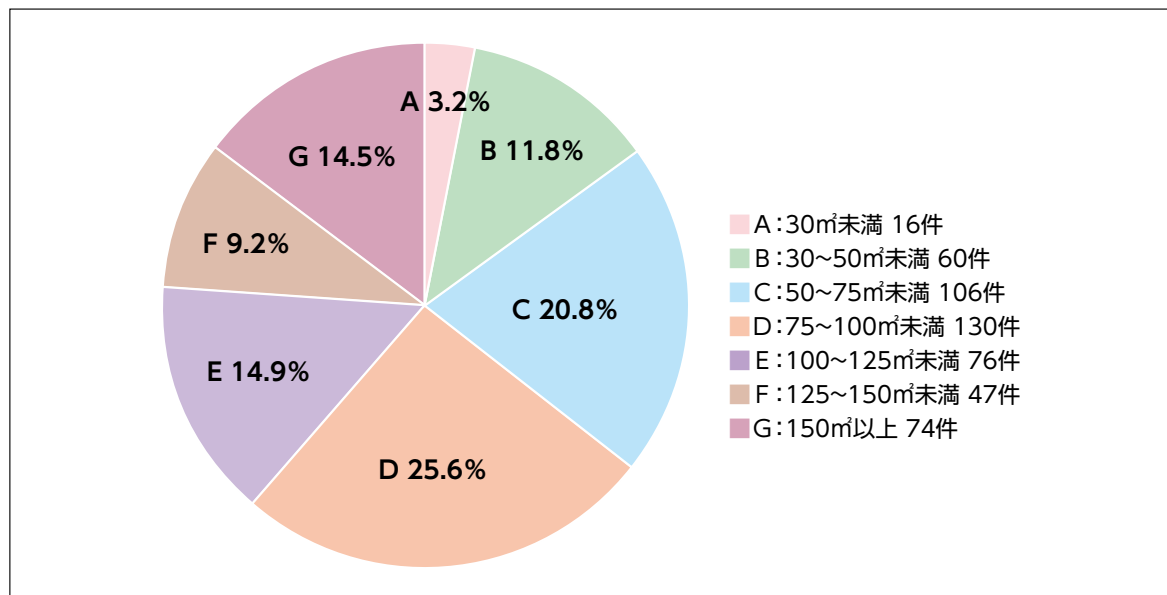
今回の調査で、空き家と推定した748件の建物のうち、建物登記情報の存在を確認できた509件について、登記簿から①規模（延べ床面積）、②用途、③構造、④階数、⑤築年数の状況を確認し、整理を行いました。結果は、以下のとおりです。

なお、登記情報に記載のない項目については、数値を反映できませんでした。

### (1) 建物の規模（延べ床面積）

建物の規模（延べ床面積）については、75～100㎡未満が130件（25.6%）と最も多く、次いで、50～75㎡未満が106件（20.8%）、100～125㎡未満が76件（14.9%）と続きました。

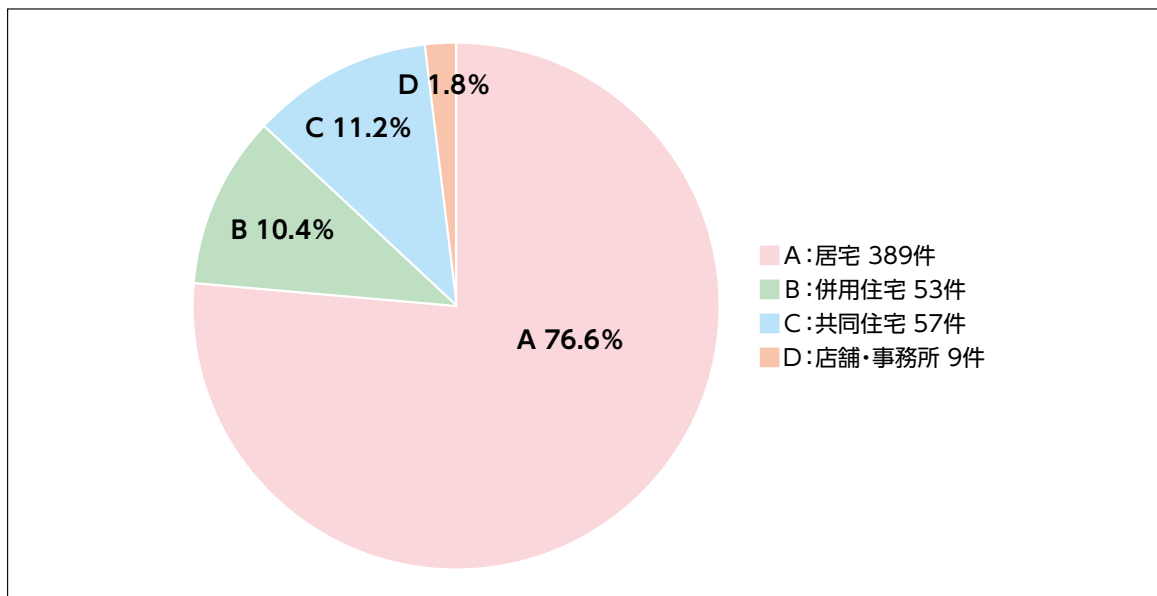
#### ■建物の規模（延べ床面積） 〈件数：509件〉



## (2) 建物の用途

建物の用途については、居宅が389件（76.6%）と最も多く、次いで、共同住宅が57件（11.2%）、併用住宅が53件（10.4%）と続きました。

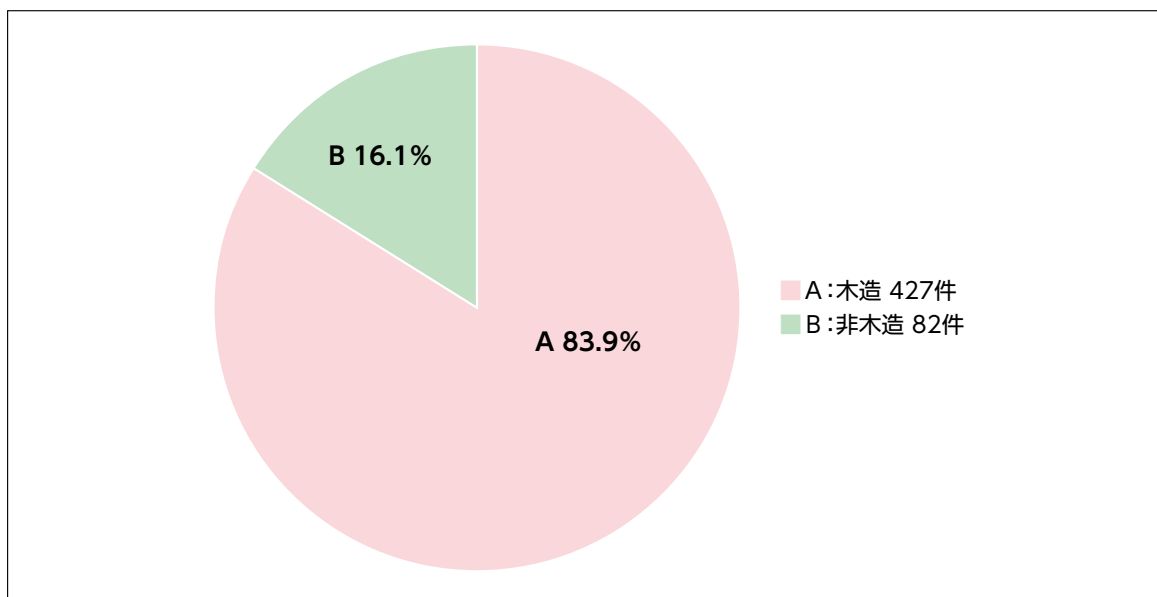
### ■建物の用途 〈件数:508件〉



## (3) 建物の構造

建物の構造については、木造が427件（83.9%）、非木造が82件（16.1%）でした。

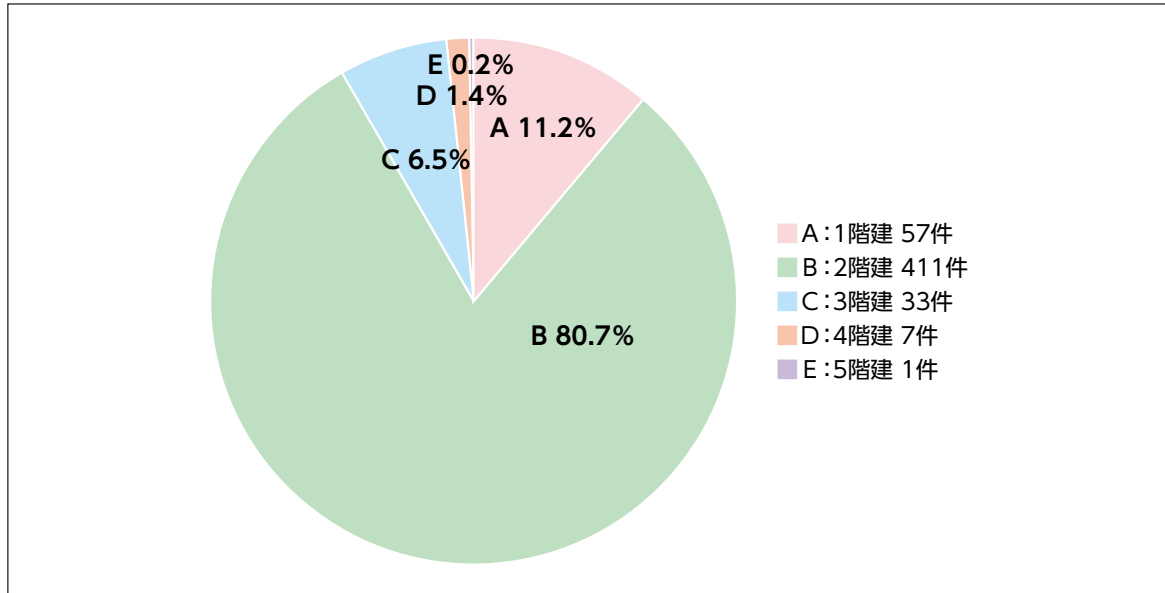
### ■建物の構造 〈件数:509件〉



#### (4) 建物の階数

建物の階数については、2階建が411件（80.7%）と最も多くなりました。1階建の57件（11.2%）を含めると、全体の91.9%は2階建以下の建物となりました。

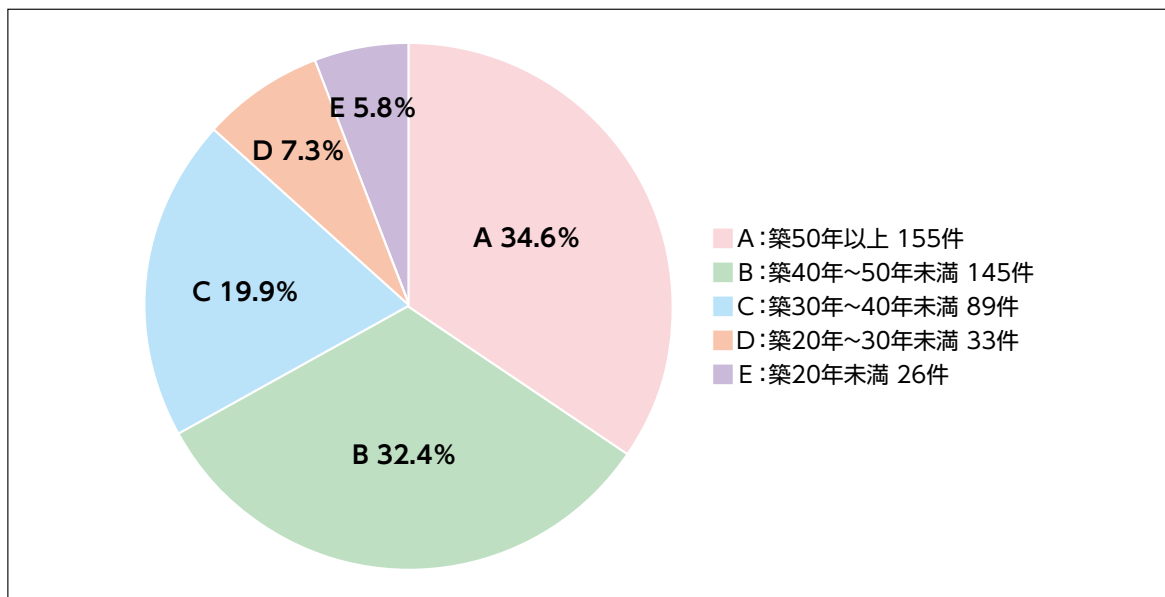
##### ■建物の階数 〈件数:509件〉



#### (5) 築年数の状況

建物の築年数については、築50年以上が155件（34.6%）と最も多く、次いで、築40年～50年未満が145件（32.4%）、築30年～40年未満が89件（19.9%）と続きました。築30年以上の空き家が389件（86.9%）であることを確認しました。

##### ■築年数の状況 〈件数:448件〉



### 3 所有者意向調査(アンケート調査)の結果

発送先として確定した空き家所有者(904名)を対象に、アンケート調査票の郵送(インターネットによる回答も含む)による所有者意向調査を実施しました。

有効発送数795件\*に対し、386件のアンケート調査票を回収しました。これによる回収率は48.6%であり、前回調査時の回収率よりも14.9%増加しました。

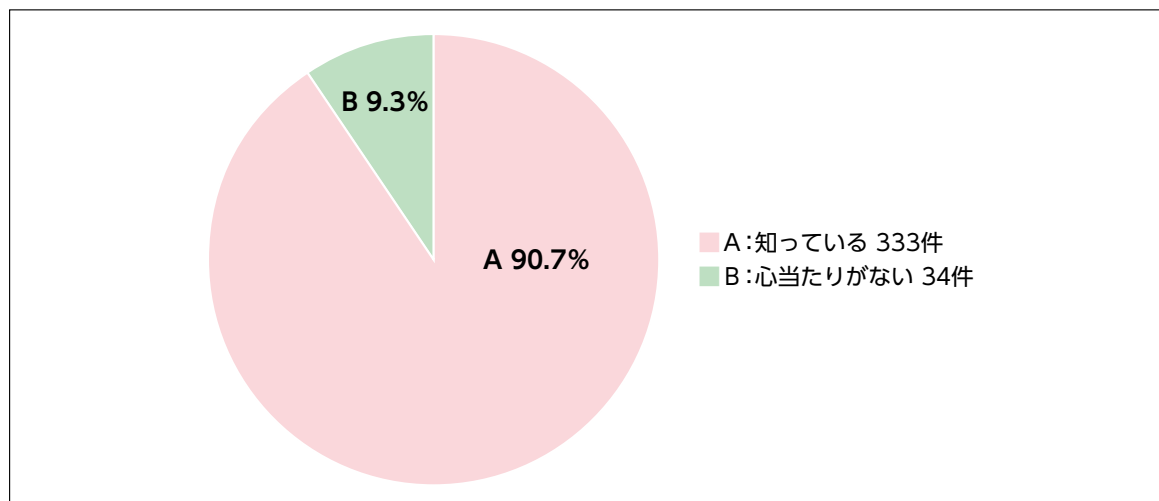
なお、各設問における回答の割合は、設問ごとの回答件数に占める回答数により算出しています。そのため、未回答の場合は回答件数に含まれておりません。

\*発送数904件から、宛先不明による返送数109件を除いた件数

#### はじめに 調査の対象建物への認識

調査の対象建物への認識については、「知っている」が333件(90.7%)、「心当たりがない」が34件(9.3%)でした。

#### ■ 調査の対象建物に対する認識(1つ選択) 〈回答件数:367件〉

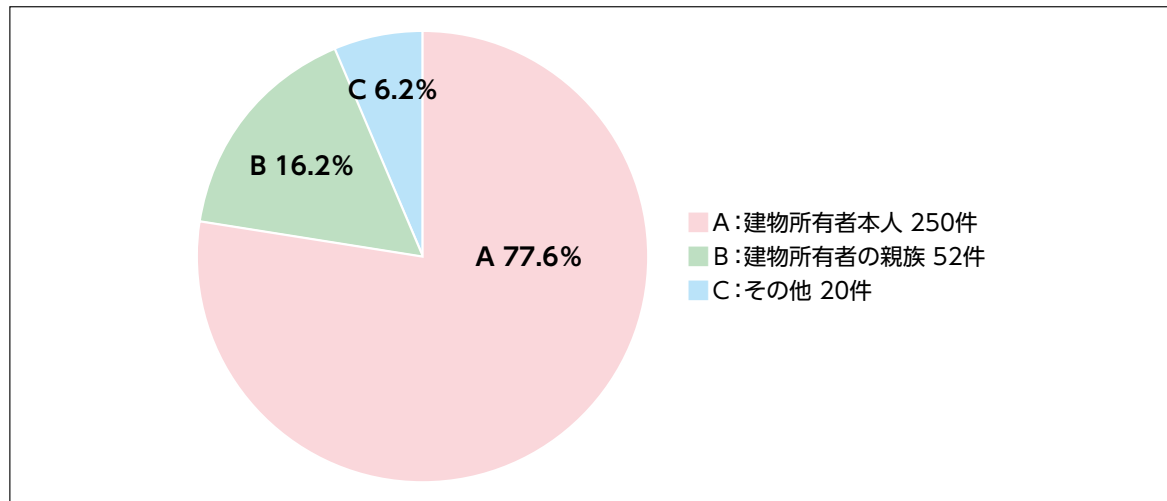


## 問1 アンケートの回答者

アンケートの回答者については、「建物所有者本人」が250件（77.6%）で最も多く、次いで、「建物所有者の親族」が52件（16.2%）、「その他」が20件（6.2%）と続きました。

なお、「その他」の主な内容は、「成年後見人」、「建物の管理会社」及び「土地所有者」などでした。

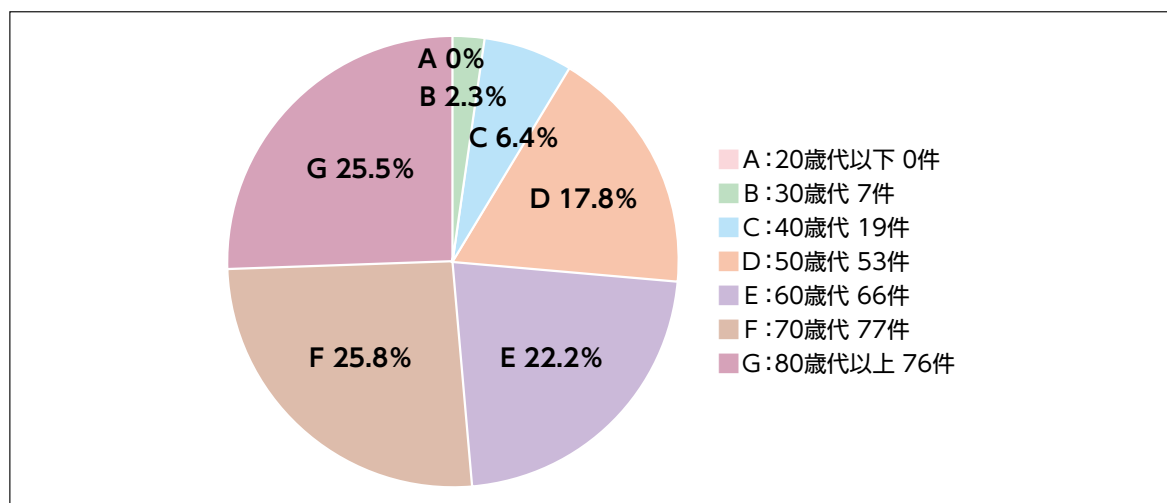
### ■アンケートの回答者(1つ選択) 〈回答件数:322件〉



## 問2 所有者の年齢

所有者の年齢については、「70歳代」が77件（25.8%）で最も多く、次いで、「80歳代以上」が76件（25.5%）、「60歳代」が66件（22.2%）と続きました。60歳以上の所有者が219件と全体の73.5%を占めました。

### ■所有者の年齢(1つ選択) 〈回答件数:298件〉

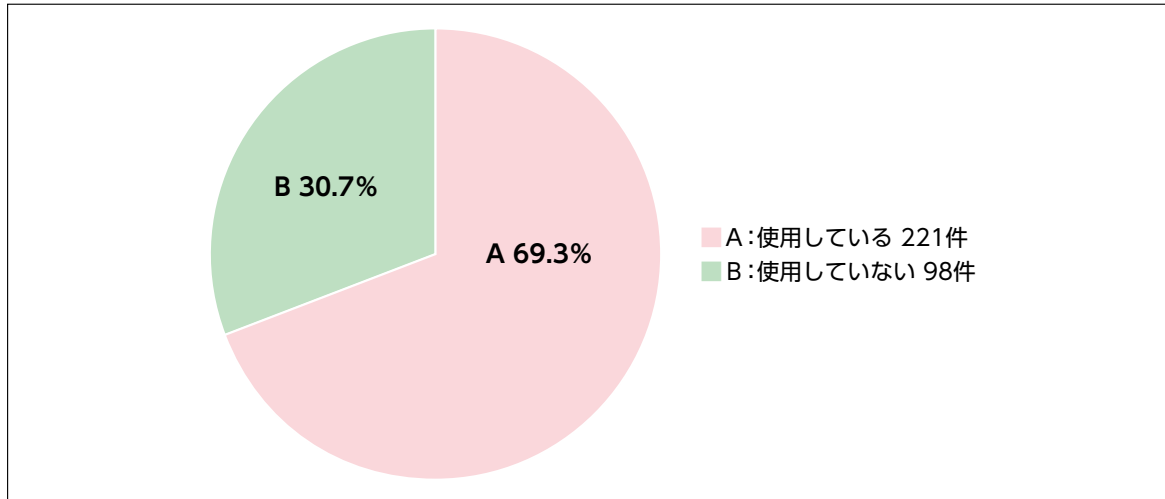


### 問3

## 現在の建物使用の有無

現在の建物使用の有無については、「使用している」が221件（69.3%）、「使用していない」が98件（30.7%）でした。

■現在の建物使用の有無(1つ選択) 〈回答件数:319件〉



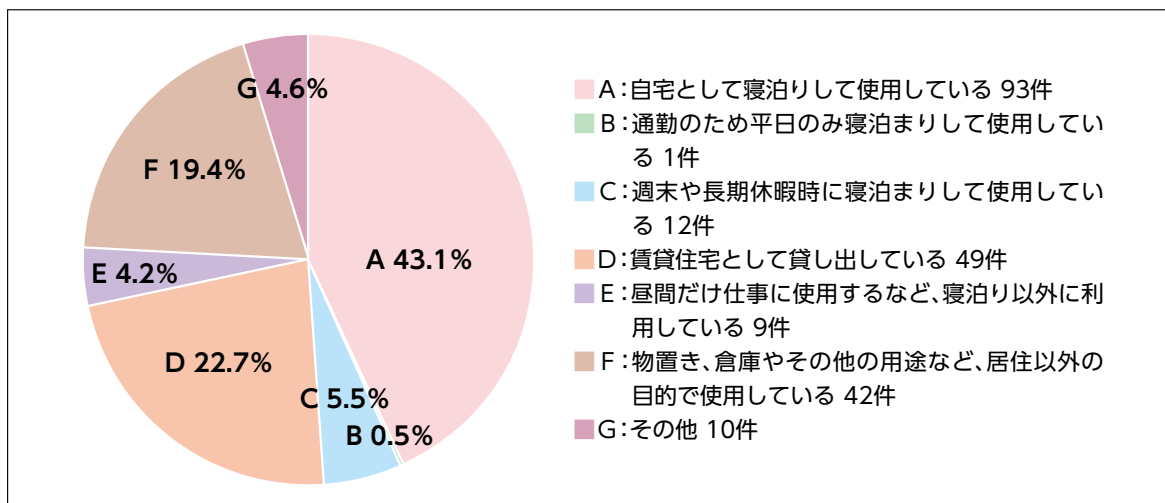
### 問4

## 建物の使用状況

問3の設問で「使用している」と回答した方に、建物の使用状況について質問した結果、「自宅として寝泊りして使用している」が93件（43.1%）と最も多く、次いで、「賃貸住宅として貸し出している」が49件（22.7%）でした。

なお、「その他」は10件（4.6%）で、主な内容は、「従業員寮」、「リフォーム中」及び「町内会の祭事に貸し出し」などでした。

■建物の使用状況(1つ選択) 〈回答件数:216件〉

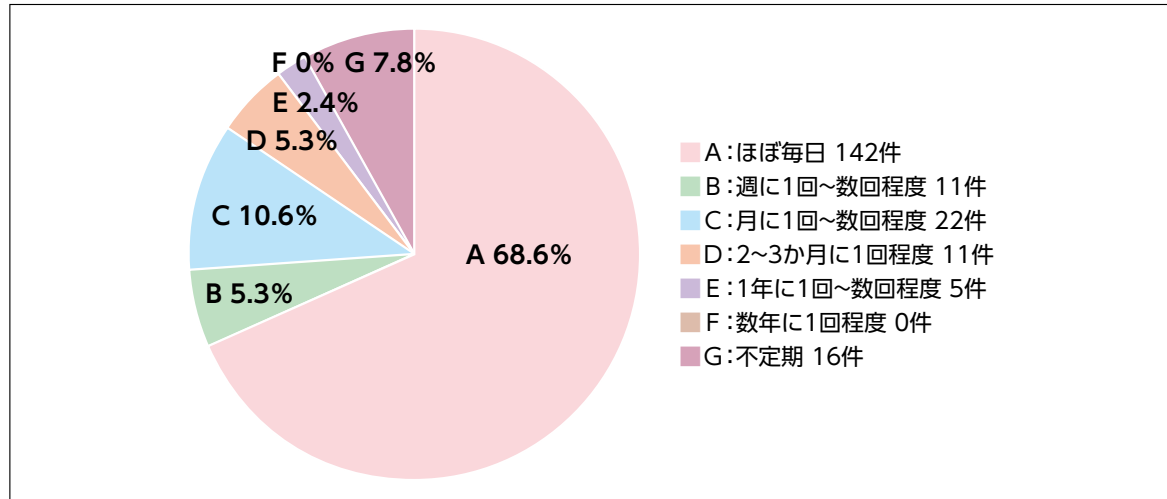




## 問5 建物の使用頻度

更に、問3の設問で「使用している」と回答した方に、建物の使用頻度について質問した結果、「ほぼ毎日」が142件（68.6%）と最も多く、次いで、「月に1回～数回程度」が22件（10.6%）、「不定期」が16件（7.8%）と続きました。

### ■建物の使用頻度(1つ選択) 〈回答件数:207件〉



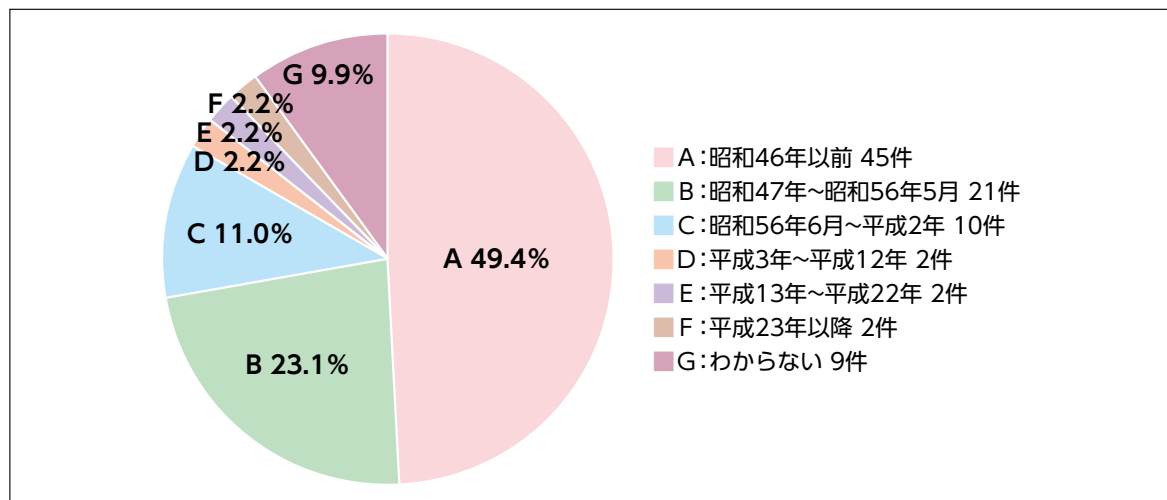
問6から問19までは、問3の設問で「使用していない」と回答した方に、質問した結果です。

## 問6 建物の建築年

建物の建築年については、「昭和46年以前」が45件（49.4%）と最も多く、次いで、「昭和47年～昭和56年5月」が21件（23.1%）、「昭和56年6月～平成2年」が10件（11.0%）と続きました。

平成3年以降に建築された建物は6件（6.6%）と少なく、一方、建築基準法の新耐震基準制定前である昭和56年5月以前に建築された建物は、66件と全体の72.5%を占めました。

### ■建物の建築年(1つ選択) 〈回答件数:91件〉



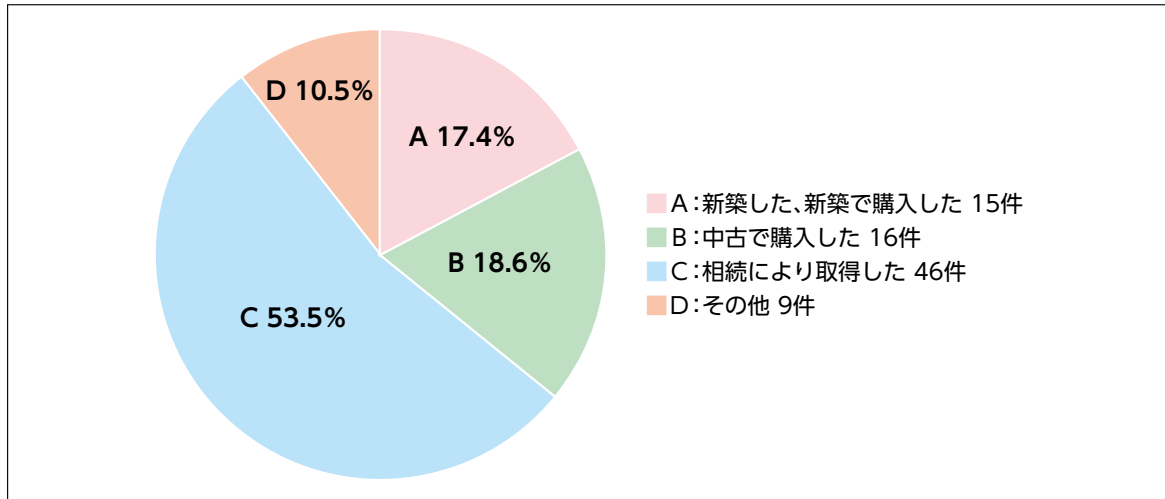
## 問7

### 建物の取得方法

建物の取得方法については、「相続により取得した」が46件（53.5%）と最も多く、次いで、「中古で購入した」が16件（18.6%）でした。

なお、「その他」は9件（10.5%）で、主な内容は、「不明」、「相続協議中」及び「3分の1を相続し、3分の2を購入した」などでした。

#### ■建物の取得方法(1つ選択) 〈回答件数:86件〉

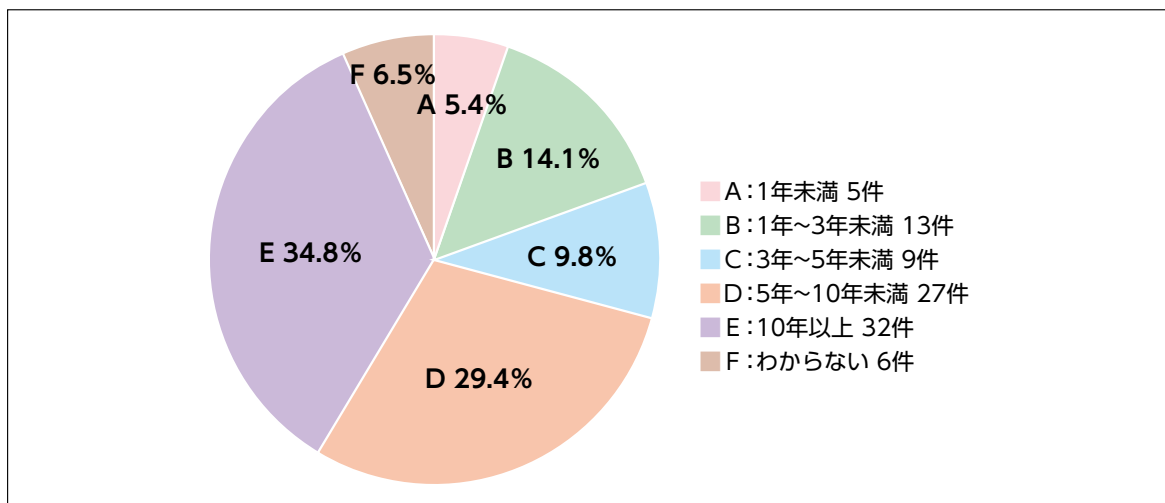


## 問8

### 建物を使用しなくなっからの経過年数

建物を使用しなくなっからの経過年数については、「10年以上」が32件（34.8%）と最も多く、次いで、「5年～10年未満」が27件（29.4%）、「1年～3年未満」が13件（14.1%）と続きました。

#### ■建物を使用しなくなっから経過した期間(1つ選択) 〈回答件数:92件〉

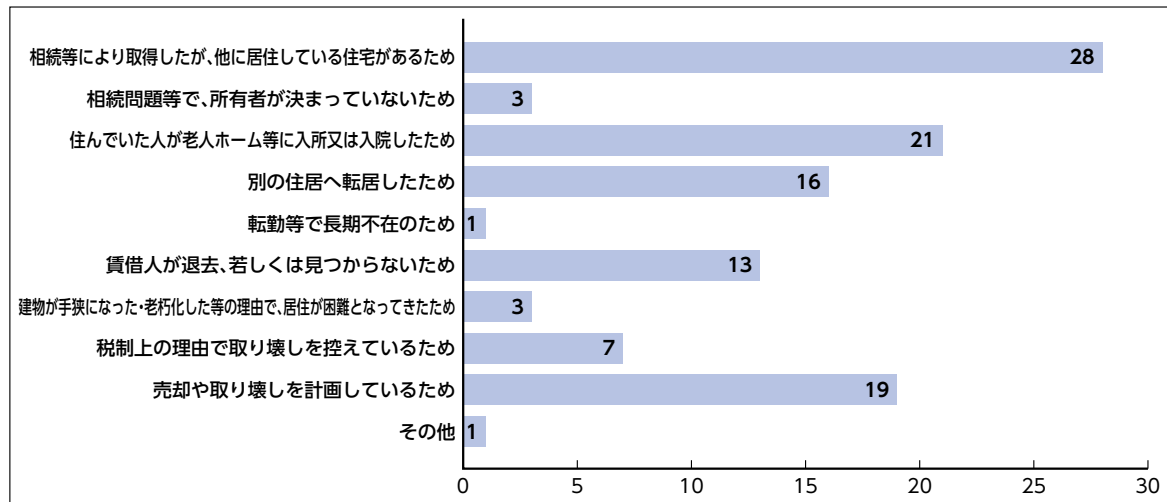


## 問9 建物を使用しなくなった原因・きっかけ

建物を使用しなくなった原因・きっかけについては、「相続等により取得したが、他に居住している住宅があるため」が28件（25.0%）と最も多く、次いで、「住んでいたが老人ホーム等に入所又は入院したため」が21件（18.7%）となり、両者を合わせると49件（43.7%）となりました。

なお、「その他」は1件（0.9%）で、内容は「わからない」でした。

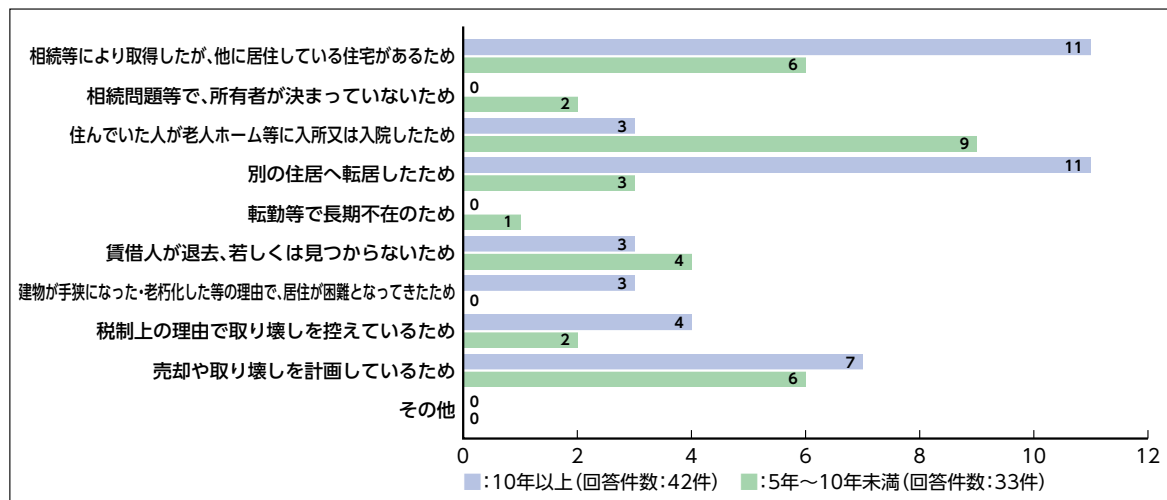
### ■建物を使用しなくなった原因・きっかけ(複数選択可) 〈回答件数:112件〉



また、問8の設定で、「5年～10年未満」、「10年以上」と回答した方について、「建物を使用しなくなった原因・きっかけ」とクロス集計しました。

その結果、「5年～10年未満」では「住んでいた人が老人ホーム等に入所又は入院したため」が9件（27.3%）と最も多く、「10年以上」では「相続等により取得したが、他に居住している住宅があるため」と「別の住居へ転居したため」が11件（26.2%）と最も多くなりました。

### ■「5年以上未使用」の建物を使用しなくなった原因・きっかけ

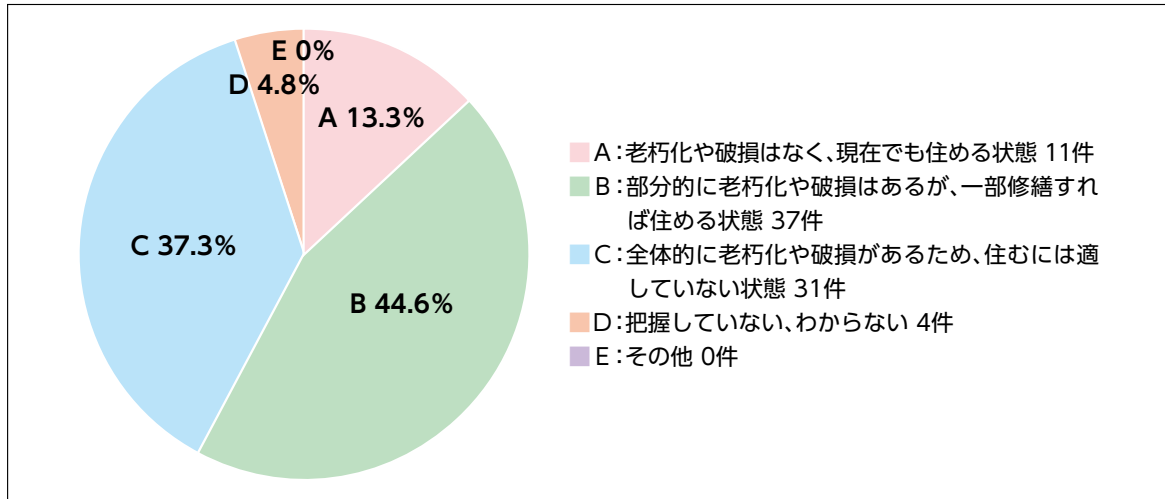


## 問10

### 建物の状態

建物の状態については、「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」が37件（44.6%）と最も多く、次いで、「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」が31件（37.3%）でした。

#### ■建物の状態(1つ選択) 〈回答件数:83件〉



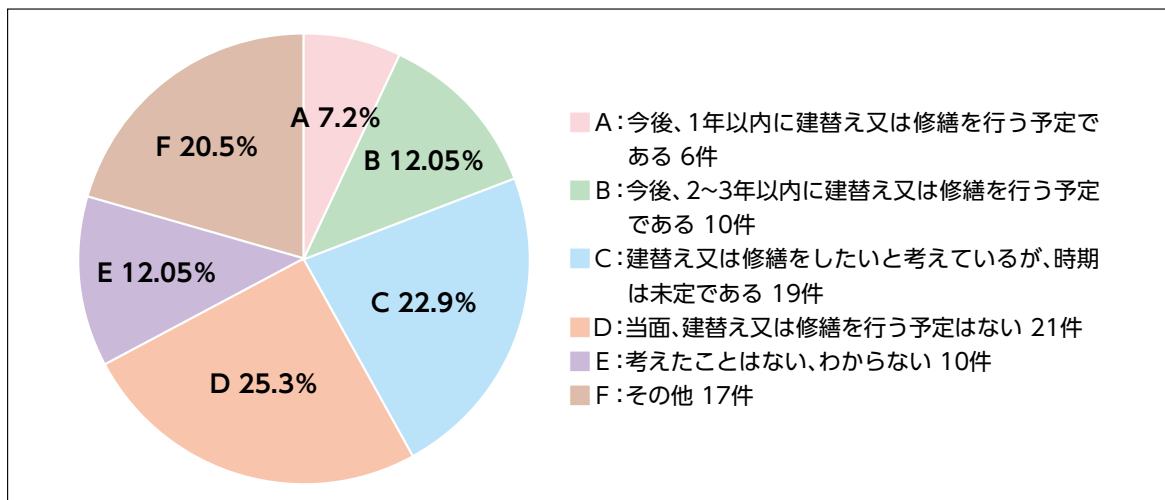
## 問11

### 建物修繕の予定

建物修繕の予定については、「当面、建替え又は修繕を行う予定はない」が21件（25.3%）と最も多く、次いで、「建替え又は修繕をしたいと考えているが、時期は未定である」が19件（22.9%）でした。

なお、「その他」は17件（20.5%）で、主な内容は、「売却予定」、「解体予定」及び「検討中」などでした。

#### ■建物修繕の予定(1つ選択) 〈回答件数:83件〉

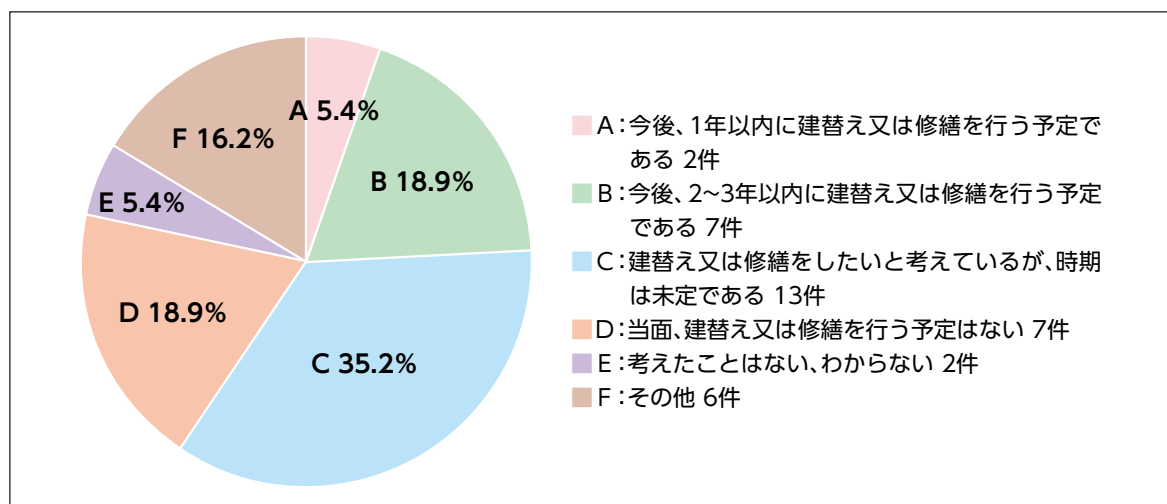


また、問10の設問で、「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態」又は「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態」と回答した方について、「建物修繕の予定」とクロス集計しました。

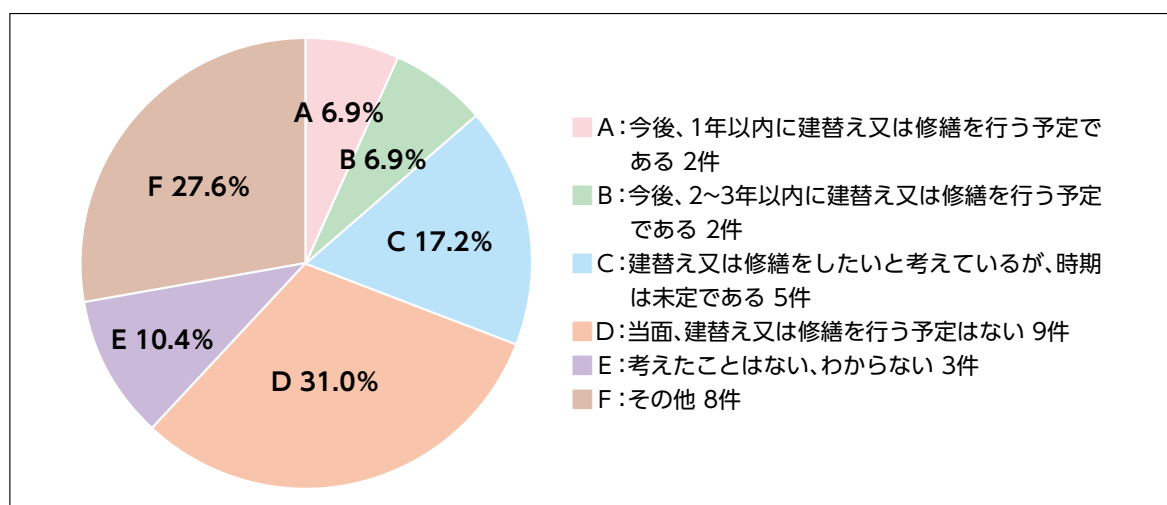
「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態」では、「建替え又は修繕をしたいと考えているが、時期は未定である」が13件（35.2%）と最も多く、次いで、「今後、2～3年以内に建替え又は修繕を行う予定である」と「当面、建替え又は修繕を行う予定はない」が7件（18.9%）でした。

「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」では、「当面、建替え又は修繕を行う予定はない」が9件（31.0%）と最も多く、次いで、「その他」を除くと「建替え又は修繕をしたいと考えているが、時期は未定である」が5件（17.2%）でした。

■ 「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」との回答に対する  
建物修繕の予定 〈回答件数:37件〉



■ 「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」との回答に対する  
建物修繕の予定 〈回答件数:29件〉

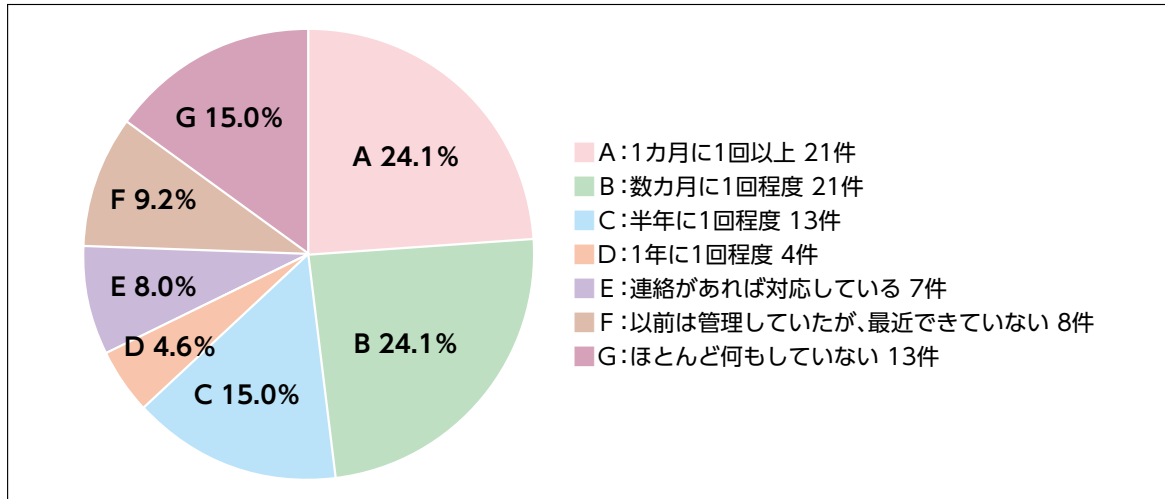


## 問12

### 建物管理の頻度

建物管理の頻度については、「1カ月に1回以上」と「数カ月に1回程度」が21件（24.1%）と最も多く、次いで、「半年に1回程度」と「ほとんど何もしていない」が13件（15.0%）でした。

■建物管理の頻度(1つ選択) 〈回答件数:87件〉



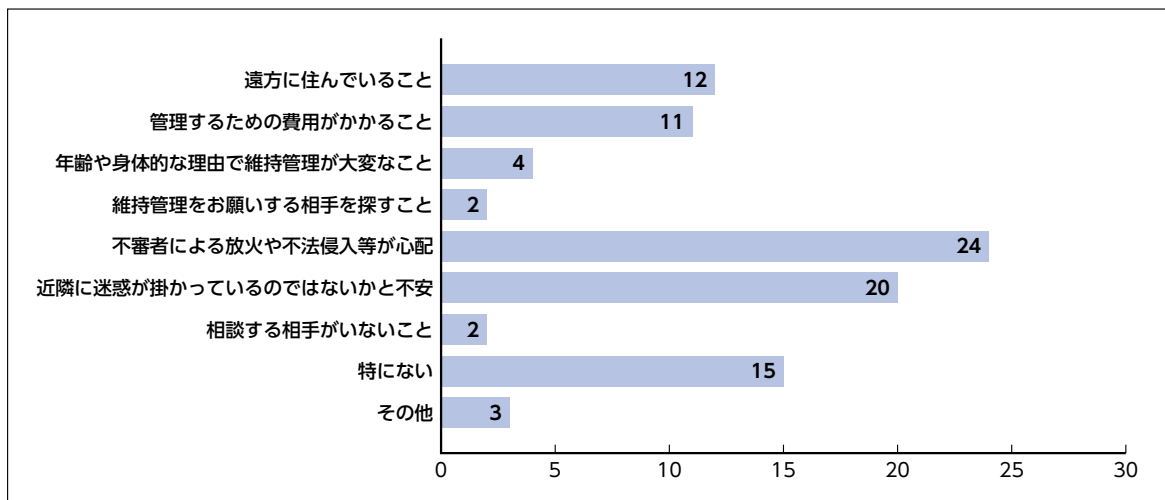
## 問13

### 建物を維持管理する上で困っていること

建物を維持管理する上で困っていることについては、「不審者による放火や不法侵入等が心配」が24件（25.8%）と最も多く、次いで、「近隣に迷惑が掛かっているのではないかと不安」が20件（21.5%）でした。

なお、「その他」は3件（3.2%）で、主な内容は、「地主との話し合いが進まない」、「隣地に親族が居住している」などでした。

■建物を維持管理する上で困っていること(複数選択可) 〈回答件数:93件〉

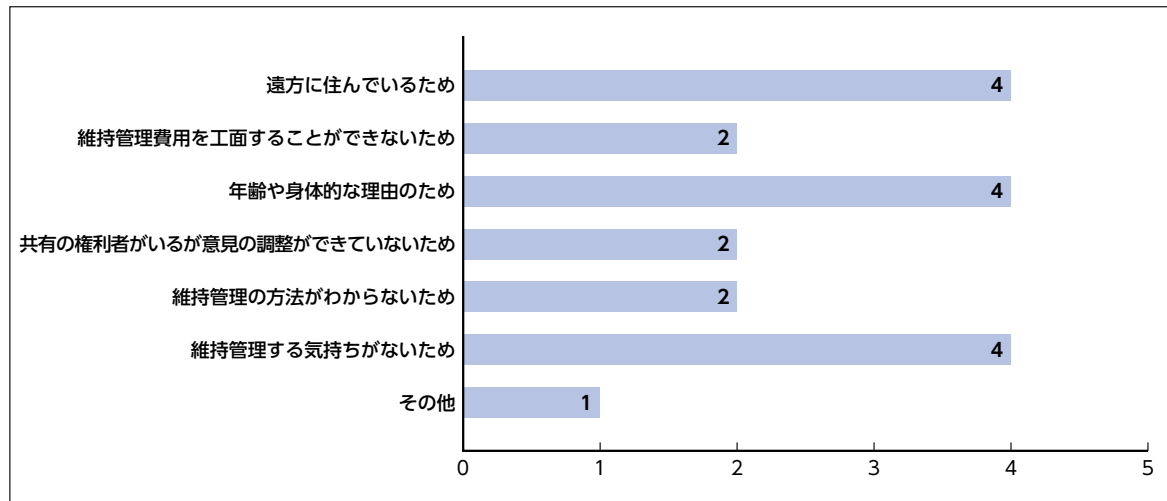


## 問14 建物を維持管理していない理由

建物を維持管理していない理由については、「遠方に住んでいるため」、「年齢や身体的な理由のため」及び「維持管理する気持ちがないため」が4件（21.1%）と最も多くなりました。

なお、「その他」は1件（5.2%）で、内容は「建替え・売却を考えているため」でした。

### ■建物を維持管理していない理由（複数選択可）〈回答件数：19件〉

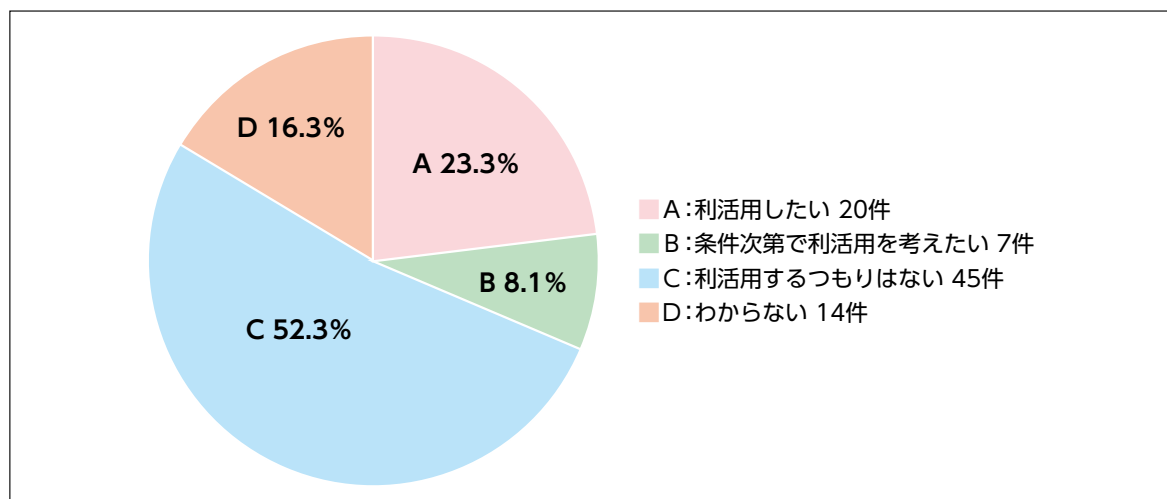


## 問15 建物の利活用に対する希望

建物の利活用に対する希望については、「利活用するつもりはない」が45件（52.3%）と最も多く、半数以上を占めました。

「利活用したい」と「条件次第で利活用を考えたい」を合すると27件（31.4%）となりました。

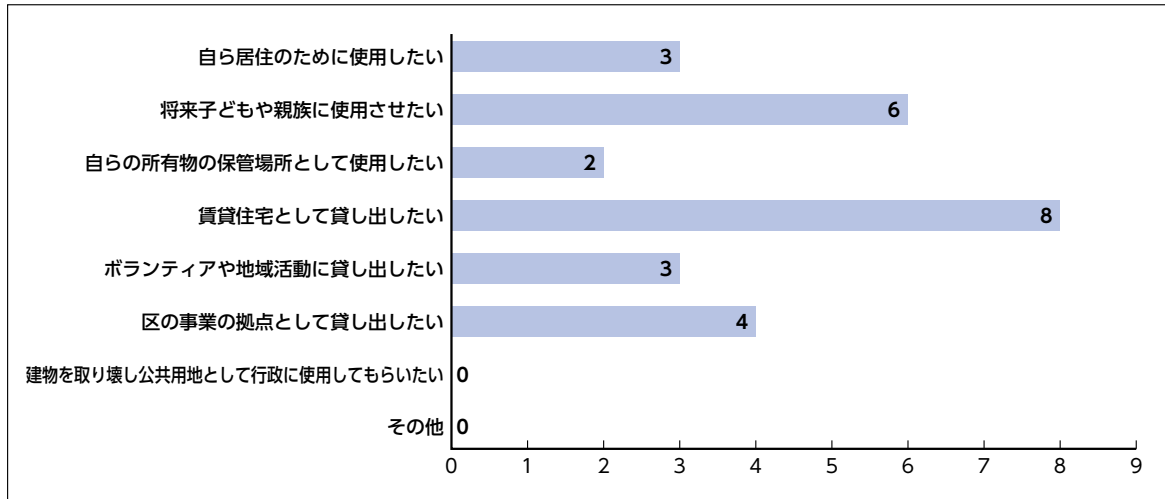
### ■建物の利活用に対する希望（1つ選択）〈回答件数：86件〉



## 問16 希望する利活用の方法

問15の設問で「利活用したい」と回答した方に、希望する利活用の方法について質問したところ、「賃貸住宅として貸し出したい」が8件（30.8%）と最も多く、次いで、「将来、子どもや親族に使用させたい」が6件（23.1%）、「区の事業の拠点として貸し出したい」が4件（15.4%）と続きました。

### ■希望する利活用方法(複数選択可) 〈回答件数:26件〉

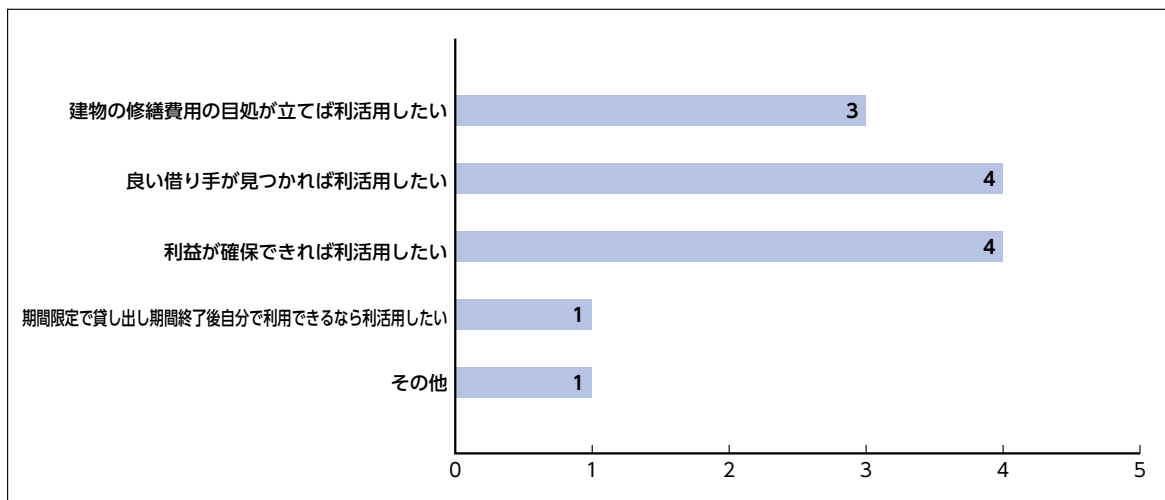


## 問17 建物を利活用する条件

問15の設問で「条件次第で利活用を考えたい」と回答した方に、建物を利活用する条件を質問したところ、「良い借り手が見つければ利活用したい」と「利益が確保できれば利活用したい」が4件（30.8%）と最も多くなりました。

なお、「その他」は1件（7.7%）で、内容は、「共有者である親族が存命の間は、利活用の予定はない」でした。

### ■建物を利活用する条件(複数選択可) 〈回答件数:13件〉

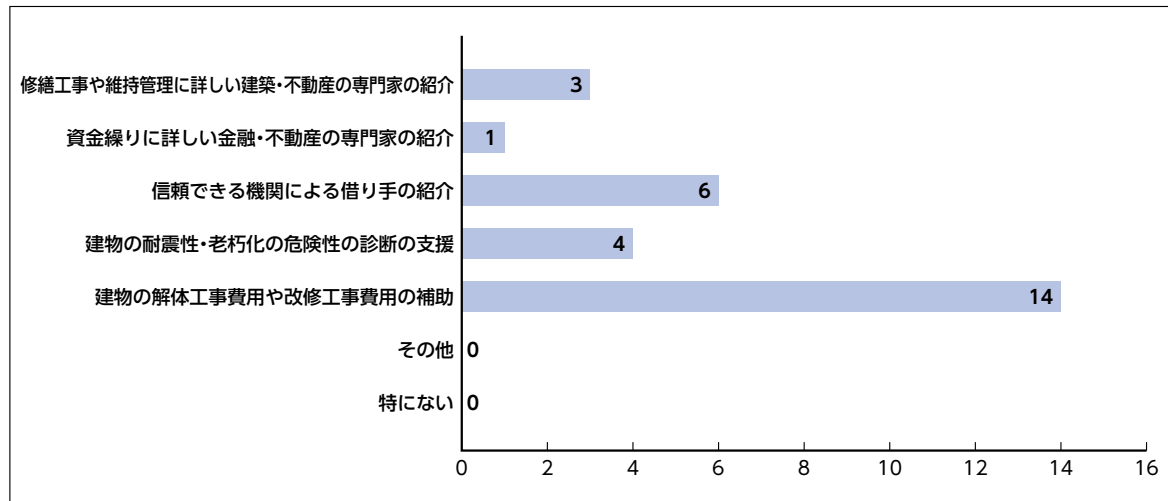




## 問18 国、東京都及び杉並区に期待する支援

問15の設定で「利活用したい」又は「条件次第で利活用を考えたい」と回答した方に、国、東京都及び杉並区に期待する支援について質問したところ、「建物の解体工事費用や改修工事費用の補助」が14件（50.0%）と最も多く、半数を占めました。

### ■国、東京都及び杉並区に期待する支援（複数選択可）〈回答件数：28件〉

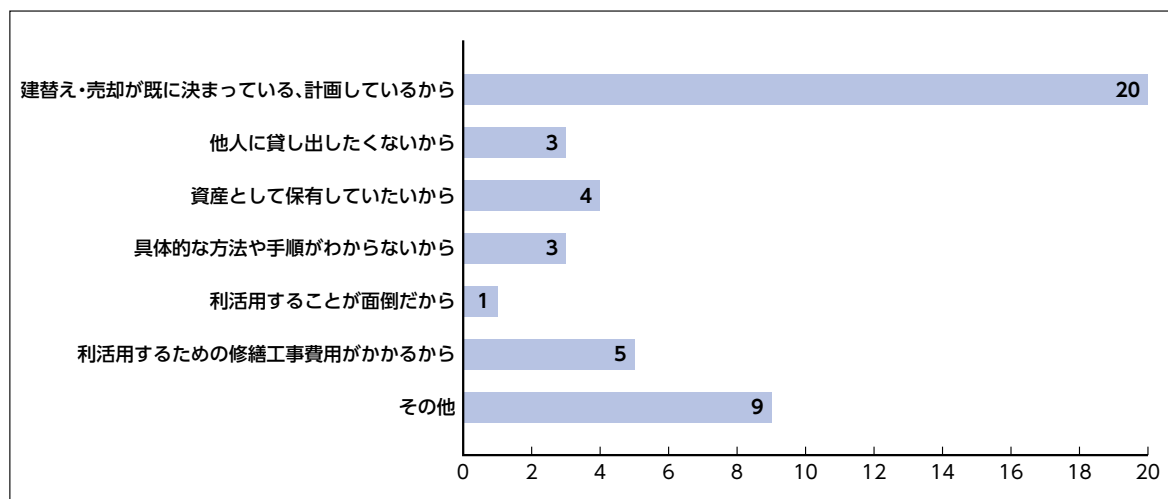


## 問19 建物を利活用しない理由

問15の設定で「利活用するつもりはない」と回答した方に、建物を利活用しない理由を質問したところ、「建替え・売却が既に決まっている、計画しているから」が20件（44.4%）と最も多くなりました。

なお、「その他」は9件（20.0%）で、主な内容は、「破損がはげしく利活用できる状態ではないため」、「相続問題が片付かないため」及び「生産緑地にするため」などでした。

### ■建物を利活用しない理由（複数選択可）〈回答件数：45件〉



## 問20 自由意見

建物の状況、維持管理、困っていること、杉並区の住宅施策、空家等対策についての要望などに関する自由意見は、66件ありました。自由意見の主な内容は、以下のとおりです。

回答内容
建物が老朽化しているので、できるだけ早い時点で建物を取り壊し、近隣の皆様にご迷惑がからないようにしたい。
遠方にいるので区の方で、時々見回ってほしい。以前は、管理を知人に頼んでいたが、老齡のためできなくなった。また、年金暮らしのため高額のコストは出せません。
困っていることは、古い家の解体にお金がかかること、良い業者を知らないことです。
相続人間で土地・建物の相続が決まっておらず、今後の活用を決められない状態です。
この建物がこのまま利用可能かどうかについてわからないので、どのようにするのがよいのか、悩んでしまう。
解体も考えているが隣家と一体の為、解体出来ない。借りてくれる方も見つからない。
庭の樹木の剪定やそうじの際に、枝やゴミの処理に大変困っています。日帰りで行くので、ゴミの日に出せません。
区の事業（高齢者・子育て支援で昼間のデイサービス等）を使用目的として、杉並区に土地ごと売却（所有権譲渡）することを希望します。
接道規準の見直しを行わないと、再建築しての利用ができない建物が多くなってしまいます。
空き家ではなく居住しているのに、このようなアンケートは不愉快。しっかりと調査対象の把握をしてもらいたい。

## 空き家実態調査のまとめ

# IV

1

空き家実態調査の概要

2

空家予備調査結果の概要

3

登記簿調査結果の概要

4

所有者意向調査  
(アンケート調査)結果の概要

## 1 空き家実態調査の概要

- 空き家実態調査は、平成30年8月10日から平成31年3月31日の期間で、杉並区全域で実施しました。
- 空き家実態調査の内容は、以下のとおりです。
  - ①平成29年度土地利用現況調査における空家予備調査
  - ②登記簿調査
  - ③所有者意向調査（アンケート調査）
- 本調査実施時点での調査対象建物情報は1,074件となり、登記簿や住宅地図による現存確認及び現地確認を行うことで、現存していると判断できる調査対象建物として973件を特定しました。そして、そのうち、904件について、所有者意向調査のアンケート発送先を確定しました。
- 所有者意向調査は、アンケート調査票を郵送して実施しました。有効発送数795件に対し、回収数は386件、回収率48.6%でした。回収率は、前回調査時よりも14.9%増加しました。
- 現存していると判断できる調査対象建物（973件）のうち、所有者意向調査の回答内容を精査した結果、杉並区全域で、748件を空き家と推定しました。空き家と推定した件数は、前回調査時よりも340件増加しました。
- 748件の空き家について町別に集計すると、和泉、成田東、下高井戸などで多くの空き家が確認されました。
- 前回調査（平成25年度実施）で空き家と推定した408件について、現在の状況を整理したところ、解体（新築・改築を含む）や居住を確認できたのは、219件（53.7%）となりました。

## 2 空家予備調査結果の概要

- 今回の調査で、空き家と推定した748件の建物のうち、平成29年度土地利用現況調査における空家予備調査で、空き家候補とした434件の建物について、空家予備調査の結果を分析しました。
- 空き家の判定指標の中では、「洗濯物がない」が416件（95.9%）と最も多くなりました。
- 侵入防止の措置を行っていない空き家は352件（81.1%）でした。
- 電気メーターの作動を確認できない空き家は352件（81.1%）でした。
- 郵便受けの状況では、「郵便物は溜まっていない」が213件（49.1%）と最も多くなりました。

- 門扉、フェンス（塀）のある空き家は、それぞれ267件（61.5%）、309件（71.2%）でした。ゴミが散乱している空き家は61件（14.1%）でした。
- 敷地外への樹木の張出しが認められた空き家は135件（31.1%）でした。雑草の手入れをしていない空き家は375件（86.4%）でした
- 外壁に汚れや破損がある空き家は359件（82.7%）、屋根の瓦等に破損がある空き家は79件（18.2%）でしたが、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。
- 建物の傾きについては、明らかに傾いている空き家は1件（0.2%）でした。また、住める状況ではないと判断した空き家は106件（24.4%）でした。
- 敷地が道路に接している距離が2m未満の空き家は51件（11.7%）でした。

### 3 登記簿調査結果の概要

- 今回の調査で、空き家と推定した748件の建物のうち、建物登記情報の存在を確認できた509件について、情報の整理を行いました。
- 建物の規模（延べ床面積）については、75～100㎡未満の空き家が130件（25.6%）と最も多く、次いで、50～75㎡未満の空き家が106件（20.8%）でした。  
〈件数：509件〉
- 建物の用途については、居宅が389件（76.6%）と最も多く、次いで、共同住宅が57件（11.2%）でした。  
〈件数：508件〉
- 建物の築年数については、築50年以上の空き家が155件（34.6%）と最も多く、次いで、築40年～50年未満の空き家が145件（32.4%）でした。  
〈件数：448件〉

### 4 所有者意向調査(アンケート調査)結果の概要

- 発送先として確定した空き家所有者（904名）を対象に、所有者意向調査（アンケート調査）を実施しました。有効発送数795件に対し、386件のアンケート調査票を回収しました。これによる回収率は48.6%であり、前回調査時よりも14.9%回収率が増加しました。
- 現在の建物使用の有無については、「使用している」が221件（69.3%）、「使用していない」が98件（30.7%）でした。  
〈回答件数319件〉

- 建物の建築年については、「昭和46年以前」が45件（49.4%）と最も多く、次いで、「昭和47年～昭和56年5月」が21件（23.1%）となり、建築基準法の新耐震基準制定前に建築された建物は66件と全体の72.5%を占めました。  
〈回答件数：91件〉
- 建物を使用しなくなっからの経過年数については、「10年以上」が32件（34.8%）と最も多くなりました。  
〈回答件数：92件〉
- 建物を使用しなくなった原因・きっかけについては、「相続等により取得したが、他に居住している住宅があるため」が28件（25.0%）と最も多くなりました。  
〈回答件数：112件〉
- 建物の状態については、「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」が37件（44.6%）と最も多く、次いで、「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」が31件（37.3%）でした。  
〈回答件数：83件〉
- 建物修繕の予定については、「当面、建替え又は修繕を行う予定はない」が21件（25.3%）と最も多く、次いで、「建替え又は修繕をしたいと考えているが、時期は未定である」が19件（22.9%）でした。  
〈回答件数：83件〉
- 建物管理の頻度については、「1カ月に1回以上」と「数カ月に1回程度」が21件（24.1%）と最も多くなりました。  
〈回答件数：87件〉
- 建物を維持管理する上で困っていることについては、「不審者による放火や不法侵入等が心配」が24件（25.8%）と最も多く、次いで、「近隣に迷惑がかかっているのではないかと不安」が20件（21.5%）でした。  
〈回答件数：93件〉
- 建物の利活用に対する希望については、「利活用するつもりはない」が45件（52.3%）と最も多くなりました。また、「利活用したい」と「条件次第で利活用を考えたい」を合わせると27件（31.4%）となりました。  
〈回答件数：86件〉
- 国、東京都及び杉並区に期待する支援について、問15の設問で「利活用したい」又は「条件次第で利活用を考えたい」と回答した方に質問したところ、「建物の解体工事費用や改修工事費用の補助」が14件（50.0%）と最も多くなりました。  
〈回答件数：28件〉
- 建物の状況、維持管理、困っていること、杉並区の住宅施策、空家等対策についての要望などに関する自由意見は66件ありました。

## 使用した調査票



1

アンケート調査  
ご協力をお願い

2

所有建物に関する  
アンケート調査票

# 1 アンケート調査ご協力のお願い

平成30年12月 杉並区

## アンケート調査ご協力のお願い ～ 所有建物の使用実態について ～

日頃から、杉並区の住宅施策にご理解、ご協力を賜り、ありがとうございます。  
現在、区では、「杉並区空家等対策計画」のもと、総合的な空家等に関する施策を推進しております。今後の施策を検討する際の基礎資料とするため、所有者の皆様へ建物の使用状況、困り事及び今後の利活用等について、アンケート調査を実施することになりました。

調査対象の建物は、以下のとおりです。

- (1) 都市計画法に基づき、平成29年度に区で実施した「杉並区土地利用現況調査」により、使用されていない可能性があるとして判断した建物  
※道路からの目視による一時点での確認のため、居住又は使用されているにも関わらず、対象となってしまう場合があります。
- (2) これまで空き家となっているのではないかと区に相談があった建物

ご多忙のところ誠に恐縮ですが、本調査の主旨をご理解の上、アンケート調査にご協力をいただきますようお願い申し上げます。

複数の建物をご所有の方には、同じ郵送物が複数届く場合がございます。何卒ご了承ください。

なお、アンケート調査に係る個人情報については、「杉並区個人情報保護条例」に基づき適切に管理します。また、アンケート調査結果については、杉並区の施策活用と統計処理以外に利用することはありません。

対象建物	住 所	東京都杉並区〇〇〇〇 △丁目△△番△△号
	地 番 表 記	東京都杉並区〇〇〇〇 △丁目△△番地

### 【記入にあたってのお願い】

1. 回答は、あてはまる番号を○で囲んでください。回答が「その他」の場合は、カッコ内にご記入ください。
2. 設問によっては、該当する番号に○をつけた方だけに回答していただく設問がありますので、その説明に従って回答してください。
3. 回答が済みましたら、同封の返信用封筒に入れ、平成30年12月21日までに郵便ポストに投函してください（切手は不要です）。

4. 本アンケート調査は、「株式会社ゼンリン 東京第一支社 自治体営業課」  
(東京都千代田区西神田1-1-1)に委託して実施しております。

5. 郵送によるアンケートの他に、インターネットによる回答も実施しています。インターネットにより回答をされる方は、下記の専用入力フォームより、インターネット上でアンケートにお答えください。

■専用入力フォーム(PC・スマホ共通) ⇒ <https://> ( 省 略 )

■専用入力フォーム(携帯電話(通称:フィーチャー・フォン)) ⇒

<https://> ( 省 略 )



sample



sample

※携帯電話の機種によってはアクセスできない場合がございます。

その場合、お手数ですが郵送によるアンケートなどでのご回答をお願いいたします。

※インターネットにより回答される方は、アンケートの返送は不要です。

※利用する機器や通信費用等については、ご本人様のご負担となります。

6. この調査についてのお問い合わせは、こちらまでお願いいたします。杉並区都市整備部住宅課空家対策係  
〒166-8570 東京都杉並区阿佐谷南1-15-1 電話 03(3312)2111(代) 内線3547・3548



## 2 所有建物に関するアンケート調査票

### 所有建物に関するアンケート調査票

はじめに	調査の対象建物をご存知ですか。（1つに〇）	
1. 知っている	→問1にお進みください。	
2. 心当たりがない	→調査は終了です。アンケート調査票を返信用封筒に入れて郵便ポストに投函してください。 ご協力ありがとうございました。	

問1	本アンケートの回答者は、次のうちどなたですか。（1つに〇）	
1. 建物所有者本人		
2. 建物所有者の親族		
3. その他（ ）		

問2	この建物の所有者の年齢は何歳ですか。（1つに〇）		
1. 20歳代以下	2. 30歳代	3. 40歳代	
4. 50歳代	5. 60歳代	6. 70歳代	
7. 80歳代以上			

問3	この建物を現在使用していますか。（1つに〇）	
1. 使用している	→次は、問4・問5へ	
2. 使用していない	→次は、問6以降へ	

問4	この建物をどのように使用していますか。（1つに〇）	
1. 自宅として寝泊まりして使用している		
2. 通勤のため平日のみ寝泊まりして使用している		
3. 週末や長期休暇時（帰省・別荘等）に寝泊まりして使用している		
4. 賃貸住宅として貸し出している（一部又は全室入居者有り）		
5. 昼間だけ仕事に使用するなど、寝泊まり以外に利用している		
6. 物置き、倉庫やその他の用途など、居住以外の目的で使用している		
7. その他（ ）		

問5	この建物の使用頻度はどのくらいですか。(1つに〇)	
1. ほぼ毎日	2. 週に1回～数回程度	
3. 月に1回～数回程度	4. 2～3ヶ月に1回程度	
5. 1年に1回～数回程度	6. 数年に1回程度	
7. 不定期		

→ 問3で「1. 使用している」と答えた方への質問は以上となります。  
アンケート調査票を返信用封筒に入れて、郵便ポストに投函してください。  
ご協力ありがとうございました。

問6	この建物の「概ねの建築年(いつ建てたか)」は、次のうちどれですか。(1つに〇)
1. 昭和46年以前(1971年以前)	
2. 昭和47年～昭和56年5月(1972年～1981年)	
3. 昭和56年6月～平成 2年(1981年～1990年)	
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7	現在の所有者は、この建物をどのように取得されましたか。(1つに〇)
1. 新築した、新築で購入した	
2. 中古で購入した	
3. 相続により取得した	
4. その他( )	

問8	この建物を使用しなくなってから、どれくらい経過していますか。(1つに〇)	
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9	この建物を最後に使用していた方が、使用しなくなった原因・きっかけを教えてください。（あてはまる番号全てに○）
1. 相続等により取得したが、他に居住している住宅があるため	
2. 相続問題等で、所有者（管理者を含む）が決まっていないため	
3. 住んでいた人が老人ホーム等に入所又は入院したため	
4. 別の住居へ転居したため	
5. 転勤等で長期不在のため	
6. 賃借人が退去、若しくは見つからないため	
7. 建物が手狭になった・老朽化した等の理由で、居住が困難となってきたため	
8. 税制上の理由で取り壊しを控えているため	
9. 売却や取り壊しを計画しているため	
10. その他（ ）	

問10	この建物は、現在、どのような状態ですか。（1つに○）
1. 老朽化や破損はなく、現在でも住める状態	
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	
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	
4. 把握していない、わからない	
5. その他（ ）	

問11	この建物を修繕するなどの予定はありますか。（1つに○）
1. 今後、1年以内に建替え又は修繕を行う予定である	
2. 今後、2～3年以内に建替え又は修繕を行う予定である	
3. 建替え又は修繕をしたいと考えているが、時期は未定である	
4. 当面、建替え又は修繕を行う予定はない	
5. 考えたことはない、わからない	
6. その他（ ）	









## 杉並区空き家実態調査報告書(平成30年度版)

令和元年9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1-15-1

TEL 03-3312-2111(代)

登録印刷物番号

31-0031

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



## 杉並区空き家実態調査報告書(平成30年度版)

令和元年9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1-15-1

TEL 03-3312-2111(代)

登録印刷物番号

31-0031

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

