

杉並区空き家実態調査 報告書

令和7年（2025年）3月

杉並区

【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	1
1-6	作業フロー	2
1-7	調査結果概要	3
	(1) 空き家の種類分け	3
	(2) 適正な管理がされている空き家の耐震基準に基づく考察	5
1-8	平成 30 年度（2018 年度）空き家実態調査との比較	5
	(1) 空き家件数と空き家比率	5
	(2) 前回調査時に推定した空き家の現在の状況	8
1-9	判定項目・管理状況判定基準の作成	9
	(1) 空き家の判定項目	9
	(2) 管理状況の判定基準について	9
	(3) その他の項目について	13
2	調査内容	14
2-1	現地調査	14
	(1) 現地調査の概要	14
	(2) 一巡目調査	14
	(3) 二巡目調査	14
2-2	アンケート調査	15
	(1) 所有者等調査	15
	(2) アンケート調査	15
2-3	空き家実態調査票（空き家台帳）の作成	16
3	現地調査結果	18
3-1	空き家の状態分類	18
3-2	空き家の基本属性	19
	(1) 外構等の状況	19
	(2) 設備等の状況	20
	(3) 主構造、階数、建築物用途の状況	20
	(4) 接道の状況	21

3-3	空き家の管理状況	22
(1)	建築物の管理状況	22
(2)	建築物の傾斜	23
(3)	基礎の状況	24
(4)	屋根の状況	25
(5)	外壁の状況	26
(6)	工作物等の状況	27
(7)	敷地の管理状況	28
3-4	地区別の空き家の状況	29
(1)	地区別の空き家件数	29
(2)	地区別の管理状況判定	30
3-5	現地調査まとめ	33
4	アンケート調査	34
4-1	建築物所有者アンケート調査	34
(1)	アンケート回収率	34
4-2	建築物所有者アンケート調査結果	34
(1)	建築物の所有状況について	34
(2)	建築物の所有者について	35
(3)	建築物の使用状況について	36
(4)	建築物の建築時期等について	37
(5)	建築物の維持管理について	41
(6)	建築物の利活用について	45
4-3	土地所有者アンケート調査	51
(1)	アンケート回収率	51
4-4	土地所有者アンケート調査結果	51
(1)	土地の所有者について	51
(2)	建築物について	53
4-5	アンケート調査まとめ	56
(1)	建築物所有者アンケート調査結果まとめ	56
(2)	土地所有者アンケート調査結果まとめ	58
(3)	建築物所有者アンケートと土地所有者アンケートのまとめ	58
	資料編	60

1 調査の概要

1-1 調査の目的

区では、杉並区住宅マスタープラン等の上位計画の改定に合わせ、住宅都市としての価値を更に高め、暮らしやすく良好な住環境の実現に向けて、令和5年（2023年）4月に、平成28年（2016年）8月に策定した杉並区空家等対策計画を改定しました。

本調査は、空き家の所有者等に対して空き家の現状や所有者の管理・利活用等の意向を調査することにより、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ます。

1-2 調査対象範囲

本調査における調査対象範囲は、杉並区全域としました。

1-3 調査対象建築物

本調査における調査対象は、以下の建築物としました。

- ・区全域における建築物

（区内に存在する戸建て、長屋・集合住宅及び併用住宅等）

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6年5月1日～令和7年3月17日

1-5 用語の定義

本報告書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	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。（空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）第2条第2項）
管理不全空家等	そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。（空家法第13条第1項）
空家等	建築物又はこれに付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。（空家法第2条第1項） なお、「使用がなされていないことが常態であるもの」とは、「おおむね年間を通して建築物などの使用実績がないこと」をいう。（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）

1-6 作業フロー

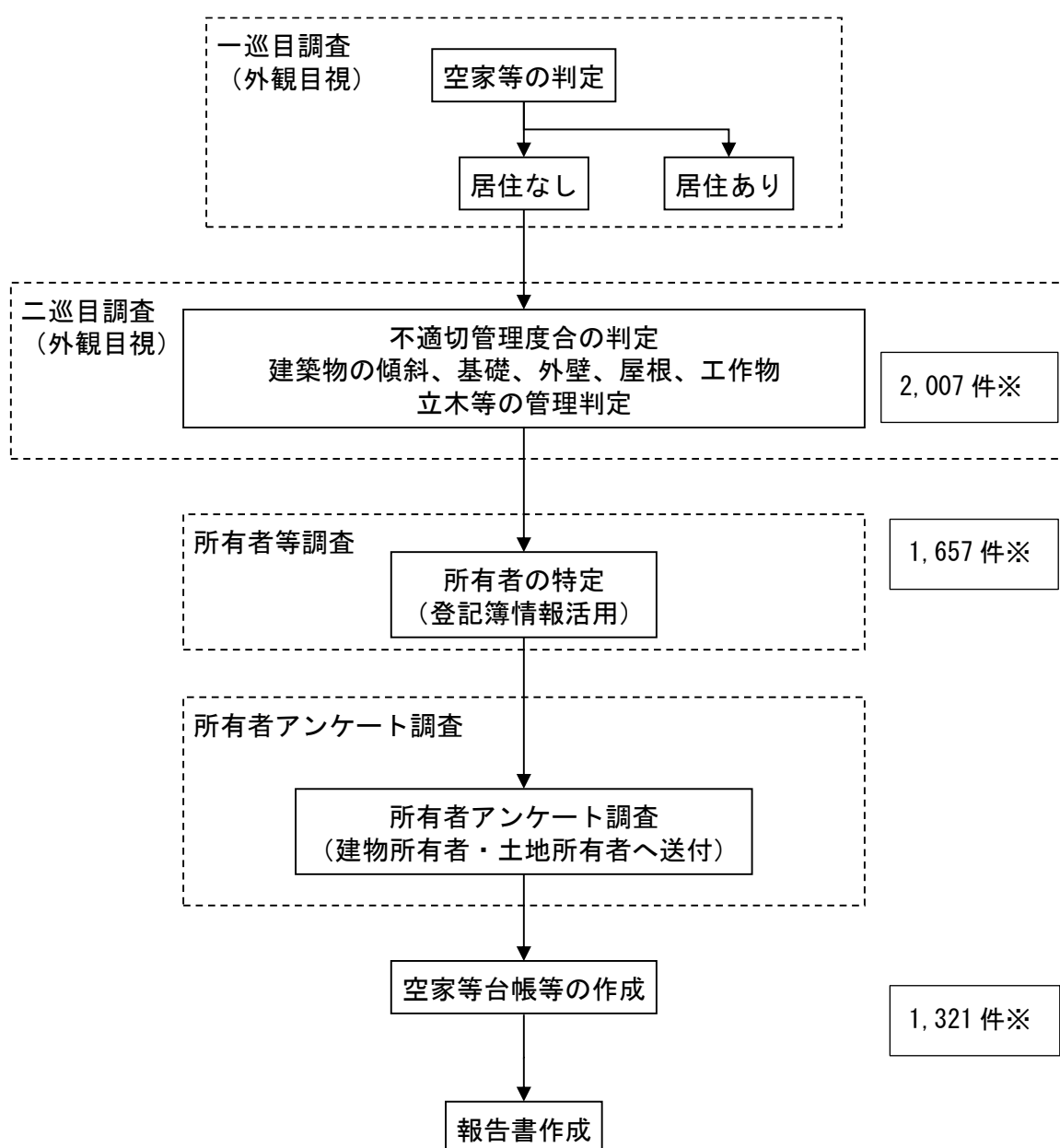
一巡目調査：区内全域のすべての建築物を対象とし、外観目視にて空き家の判定を行いました。

二巡目調査：一巡目調査で空き家候補と判定した建築物について、再度、居住の有無を調査のうえ、空き家候補と判断した建築物の劣化等の状況、主用途、主構造、階数、接道について、調査を行いました。

所有者調査：二巡目調査で空き家候補と判定した建築物について、登記簿情報から所有者の特定を行いました。

所有者アンケート調査：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）を実施しました。

※インターネットによる回答も可能



※1 巡目調査で空き家候補と判断した2,007件に対して2巡目調査を行い、2巡目調査の結果、空き家候補と判定したのが、1,657件です。そのうち、所有者アンケート調査の回答に基づき、非空き家とした件数を除いた1,321件を空き家としました（P.4：空き家件数の算出方法参照）。

1-7 調査結果概要

(1) 空き家の種類分け

現地調査で抽出した空き家は、以下のように種類分けをしました。

下表の赤色部分を空家法の特定空家等の可能性がある空き家、青色部分を管理不全空家等の可能性がある空き家として整理し、その他は、適正な管理がされている空き家、適正な管理がされていない空き家として整理しました。

■空家等の管理状況総合判定

		その他・敷地等に係る老朽危険度総合判定		
		ab	c	d
建築物に係る 管理状況総合判定	A	適正な管理がされている 空き家	管理不全空家等レベル (その他・敷地等のみ)	特定空家等レベル (その他・敷地等のみ)
	B	適正な管理がされていない 空き家	管理不全空家等レベル (その他・敷地等のみ)	特定空家等レベル (その他・敷地等のみ)
	C	管理不全空家等レベル	管理不全空家等レベル	特定空家等レベル (その他・敷地等のみ)
	D	特定空家等レベル	特定空家等レベル	特定空家等レベル

■建築物の管理状況判定（管理状況の状態分類「Ⅰ」）

「傾斜（全体）」「基礎」「屋根」「外壁」「工作物等」の調査項目について、管理状況を判定しました。調査項目のうち、一つでもD判定であれば、上表のD判定としました。

■その他・敷地等の管理状況判定（管理状況の状態分類「Ⅰ～Ⅳ」）

「門・塀」「擁壁」「ごみ等」「周辺景観との調和」「立木」「動物」「建築物等の管理状況」の調査項目について、管理状況を判定しました。調査項目のうち、一つでもd判定であれば、上表のd判定としました。

■判定例：建築物の管理状況判定

【例1】

(ア) 建築物の傾斜	A		総合判定 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】

(ア) 建築物の傾斜	A		総合判定 D
(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		

※敷地の管理状況合についても同様に整理しました。

現地調査及びアンケート調査の結果、空き家件数は1,321件となりました。(※)

そのうち、「建築物が管理不全空家等レベルの空き家」は、17件(1.3%)、「敷地が管理不全空家等レベルの空き家」が74件(5.6%)、「建築物と敷地が管理不全空家等レベルの空き家」が47件(3.6%)となりました。

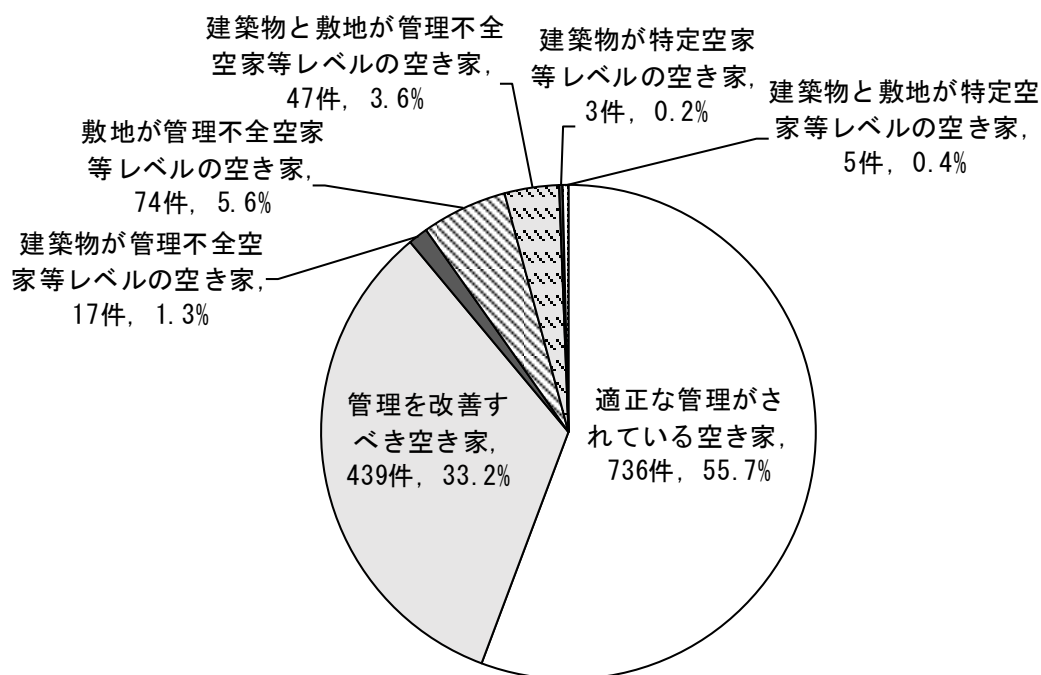
また、「建築物が特定空家等レベルの空き家」が3件(0.2%)、「敷地が特定空家等レベルの空き家」が0件(0.0%)、「建築物と敷地が特定空家等レベルの空き家等」が5件(0.4%)となりました。

■空き家の管理状況総合判定結果

空き家判定		件数	割合(%)
適正な管理がされている空き家		736	55.7%
適正な管理がされていない空き家		439	33.2%
管理不全空家等レベルの空き家	建築物が管理不全空家等レベルの空家	17	1.3%
	敷地が管理不全空家等レベルの空家	74	5.6%
	建築物と敷地が管理不全空家等レベルの空家	47	3.6%
管理不全空家等レベルの空き家 小計		138	10.5%
特定空家等レベルの空き家	建築物が特定空家等レベルの空家	3	0.2%
	敷地が特定空家等レベルの空家	0	0.0%
	建築物と敷地が特定空家等レベルの空家	5	0.4%
特定空家等レベルの空き家 小計		8	0.6%
空き家総数		1,321	100.0%

※ 空き家件数の算出方法

アンケート調査の「問0 建築物の所有の有無」で「現在は所有していない(売却・解体済含む)」との回答があった(32件)と「問3 建築物の使用状況」で「使用している」と回答があった(304件)を合算し、二巡目調査で空き家候補と判定した1,657件から、336件を非空き家とし、1,321件を空き家件数としました。



(2)適正な管理がされている空き家の耐震基準に基づく考察

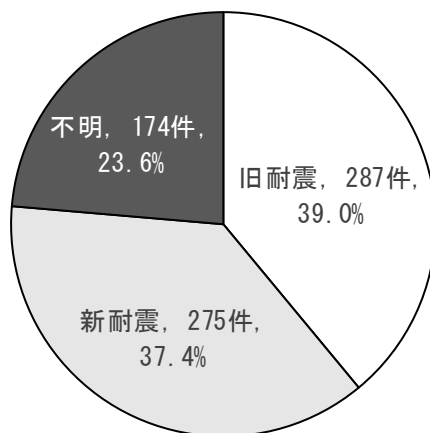
前述した「適正な管理がされている空き家」736 件の登記された年月日に基づき、耐震基準に基づく旧耐震、新耐震の各件数の整理を行いました。

登記年月日が不明な 174 件を除いた 562 件のうち、「旧耐震」287 件（39.0%）、「新耐震」275 件（37.4%）とともに 4 割弱ずつという結果となりました。

新耐震基準に基づく建築物が一定数あり、震度 6 強から 7 程度の地震に耐えられるようになっているため、新耐震基準に基づく建築物の利活用を検討することが望ましいと考えます。

※登記年月日を基に、昭和 56（1981 年）6 月 1 日以降を「新耐震」、昭和 56（1981 年）5 月 31 日以前を「旧耐震」としました。

■適正な管理がされている空き家の旧耐震・新耐震の内訳



1-8 平成 30 年度（2018 年度）空き家実態調査との比較

(1)空き家件数と空き家比率

区内全体の空き家件数、空き家比率について、平成 30 年度の空き家実態調査の空き家件数 748 件に対して、今回調査の空き家件数は、1,321 件となりました。住宅棟数における空き家件数から算出した空き家比率においては、0.69 ポイントから 1.18 ポイントと約 0.5 ポイント上昇しています。

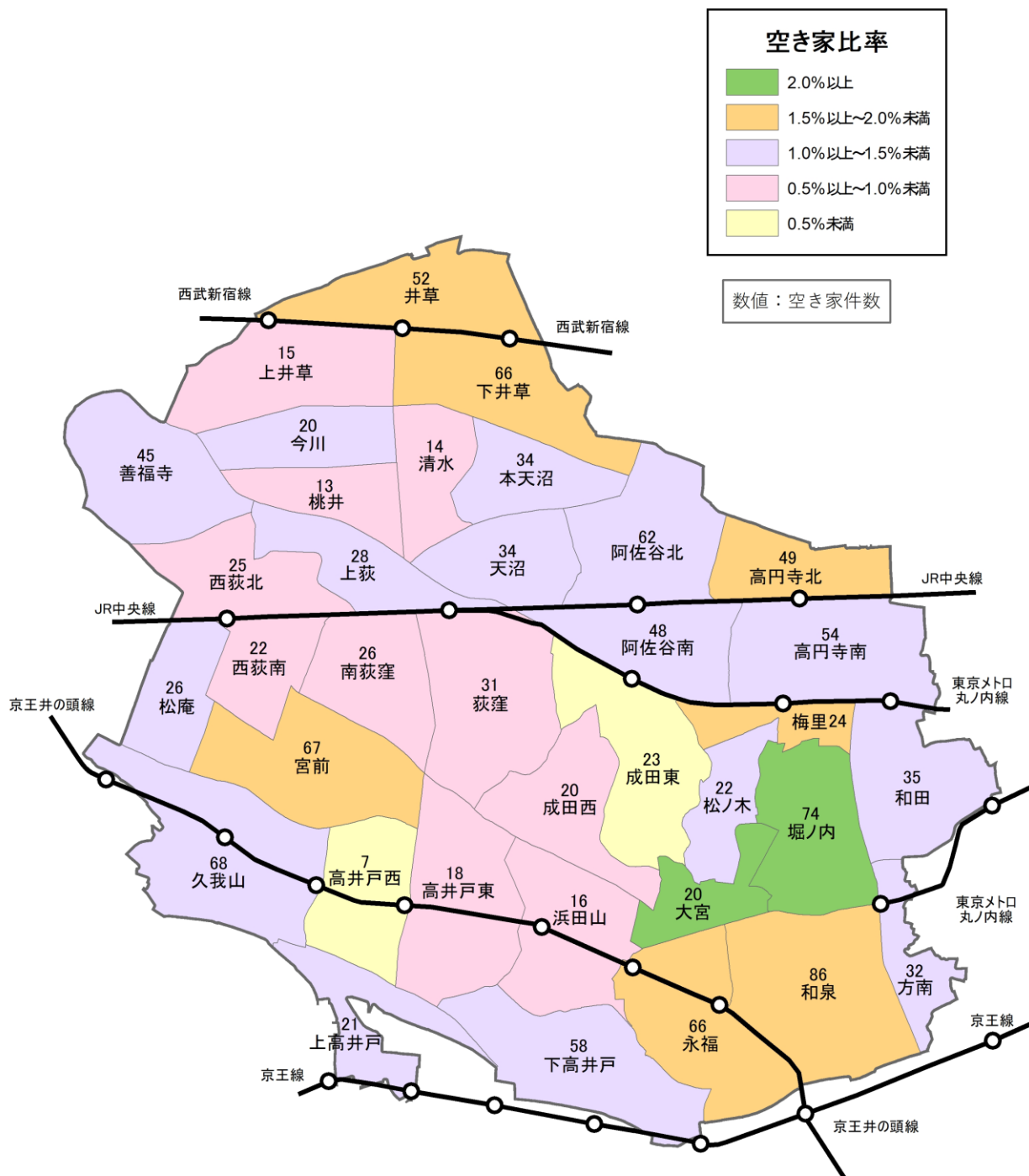
今回の調査で空き家と推定した 1,321 件を町別に集計したところ、和泉が 86 件と最も多くなっており、次いで、堀ノ内が 74 件、久我山が 68 件となっています。

令和 4 年度土地利用現況調査による住宅棟数を使用して、空き家比率の算出を行った結果、区内全体では、1.18 ポイントとなっていますが、大宮の割合が 2.45 ポイントと最も高く、区平均の約 2 倍となっています。また、平成 30 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、約 0.5 ポイント増加しています。町別にみると、大宮が 1.74 ポイントの増加となり、最も増加しています。

一方、空き家件数が少ない町は、高井戸西が 7 件と最も少なくなっており、次いで、桃井が 13 件、清水が 14 件となっています。空き家比率についても高井戸西が 0.40 ポイントと最も低くなっており、区平均の約 3 割となっています。平成 30 年度の前回調査時の空き家比率との比較についても、高井戸西が、0.81 ポイントと最も減少しています。

※令和 4 年度土地利用現況調査で集計した「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ています。

■町別空き家件数（比率）分布図



■町別住宅棟数・空き家件数・空き家比率一覧

調査年度	令和6年度			平成30年度		
町 名	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	112,288	1,321	1.18%	108,664	748	0.69%
阿佐谷北	5,499	62	1.13%	5,372	32	0.60%
阿佐谷南	3,582	48	1.34%	3,559	19	0.53%
天沼	3,407	34	1.00%	3,382	21	0.62%
井草	2,656	52	1.96%	2,469	21	0.85%
和泉	5,558	86	1.55%	5,484	43	0.78%
今川	1,988	20	1.01%	1,857	15	0.81%
梅里	1,450	24	1.66%	1,431	9	0.63%
永福	3,587	66	1.84%	3,416	21	0.61%
大宮	816	20	2.45%	846	6	0.71%
荻窪	4,242	31	0.73%	4,141	30	0.72%
上井草	2,972	15	0.50%	2,767	17	0.61%
上荻	2,332	28	1.20%	2,230	16	0.72%
上高井戸	2,013	21	1.04%	1,949	16	0.82%
久我山	4,591	68	1.48%	4,394	13	0.30%
高円寺北	2,842	49	1.72%	2,857	34	1.19%
高円寺南	4,996	54	1.08%	4,974	35	0.70%
清水	2,011	14	0.70%	1,900	13	0.68%
下井草	3,852	66	1.71%	3,674	31	0.84%
下高井戸	4,482	58	1.29%	4,303	38	0.88%
松庵	2,513	26	1.03%	2,427	13	0.54%
善福寺	3,391	45	1.33%	3,264	24	0.74%
高井戸西	1,764	7	0.40%	1,659	20	1.21%
高井戸東	3,315	18	0.54%	3,155	11	0.35%
成田西	2,358	20	0.85%	2,283	8	0.35%
成田東	5,165	23	0.45%	4,970	39	0.78%
西荻北	3,042	25	0.82%	2,930	14	0.48%
西荻南	2,279	22	0.97%	2,181	9	0.41%
浜田山	2,942	16	0.54%	2,850	11	0.39%
方南	2,149	32	1.49%	2,137	35	1.64%
堀ノ内	3,267	74	2.27%	3,146	29	0.92%
本天沼	3,035	34	1.12%	2,928	16	0.55%
松ノ木	1,685	22	1.31%	1,685	16	0.95%
南荻窪	3,225	26	0.81%	3,080	21	0.68%
宮前	4,165	67	1.61%	3,968	20	0.50%
桃井	2,023	13	0.64%	1,949	7	0.36%
和田	3,094	35	1.13%	3,047	25	0.82%

※ は、上位3地区を示します。

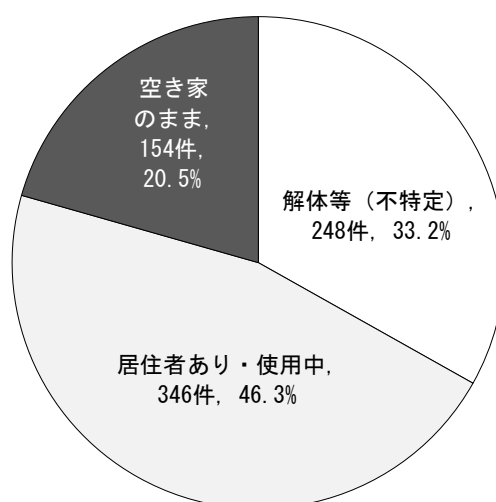
(2) 前回調査時に推定した空き家の現在の状況

平成 30 年度に調査した空き家実態調査では区全域で 748 件を空き家と推定しました。
前回調査から 6 年が経過し、調査結果に基づき、現在の状況について整理を行いました。

前回調査時に推定した空き家のうち、「解体等」248 件（33.2%）や「居住者あり・使用中」346 件（46.3%）を確認できたのは、594 件（79.5%）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

解体等	248件（33.2%）
居住者あり・使用中	346件（46.3%）
空き家のまま	154件（20.5%）
計	748件（100.0%）



1-9 判定項目・管理状況判定基準の作成

国の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下、「ガイドライン」とする。）を参考に空き家の判定項目及び管理状況判定基準を作成しました。

（１）空き家の判定項目

空き家の判定については以下の項目を調査し、総合的に判断しました。

■空き家の判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況，侵入防止の措置，表札の有無など
	窓・外壁・屋根	破損，雨戸，侵入防止の措置，カーテンの有無など
	郵便受け	放置郵便物，塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無（メーターから線が抜けているか）
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	動物	動物が棲みついている等
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置，ガレージの状況
その他	空き家等の看板	移転のお知らせ，不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

（２）管理状況の判定基準について

管理状況判定については、空き家の状態をガイドラインに示されている以下のⅠ～Ⅳに分類し、各分類における項目について判定を行いました。

■特定空家等の状態（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（保安上）
- 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（衛生上）
- 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（景観）
- 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（生活環境）

ガイドラインにおける分類Ⅰの項目では、建築物に関する判定を行うものとし、「保安上」という区分のうち、「傾斜」「基礎」「屋根」「外壁」「工作物等」という各調査項目で、最も重い判定があったものを「建築物が特定空家等レベルの空き家」としました。

また、建築物以外の状況として、「保安上」の調査項目である「門・塀」「擁壁」のほか、ガイドラインにおける分類Ⅱ～Ⅳでは、「衛生上」「景観」「生活環境」の視点から調査項目（ごみ等の状況、立木・ごみ投棄等の状況、動物騒音、建築物侵入等）を設定し、最も重い判定があったものを「敷地が特定空家等レベルの空き家」としました。

そのほか、特定空家等レベルまではいかなくとも、管理状態が良好とはいえない空き家については、建築物、敷地ともに「管理不全空家等レベルの空き家」としました。

■管理状況判定基準（詳細判定）におけるガイドラインの位置づけ

ガイドライン	区 分	調査項目
I	保安上	傾斜、基礎、屋根、外壁、工作物等、門・塀、擁壁
II	衛生上	ごみ等（臭気、害虫）
III	景観	窓ガラス、立木、ごみ投棄、破損・汚損、雑草
IV	生活環境	立木、動物騒音・糞尿、建物侵入、土砂・排水流出

■建築物の管理状況判定

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）	—
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）	—
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

■敷地の管理状況判定

判定	説明
ab	維持管理がなされており、良好な状態にある又は周辺・近隣等への影響は多少あるが、社会通念上、受忍限度を超えない状態にある。
c	塀・立木・ごみ等の状態の悪化により、周辺近隣等に影響がみられる。 （そのまま放置すると対応が必要と思われる）
d	塀・立木・ごみ等の状態の悪化により、周辺・近隣等に著しい影響がみられる。 （ただちに対応が必要と思われる）

■管理状況判定基準（詳細判定）

		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	
	C	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)	
	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)(著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等)	
	不明	(コメント:)	
(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)	
	不明	(コメント:)	
(ウ) 屋根の状況			
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) 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	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 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)	
	不明	(コメント:)	
(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	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 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)
	不明	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 (コメント:)	
(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(落下等の危険性なし)	
	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(落下等の危険性は少ない)	
	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著しく腐食している(落下等の危険性が高い)	
	不明	(コメント:)	

※ 判定基準については、ガイドラインを参考に作成しました。

■管理状況判定基準（詳細判定）

(力) 門・塀の状況		
I	a,b	異常は認められない
	c	門、塀にひび割れ、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、塀にひび割れ、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) ごみ等の放置の状況		
II	a,b	敷地内にごみはない
	c	敷地内にごみはあるが、臭気の発生はない
	d	敷地内にごみによる著しい臭気が発生している
II	a,b	ネズミやハエ・蚊等の発生はない
	c	多少のネズミやハエ・蚊等の発生はある
	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
(ケ) 周辺景観と不調和な状況		
III	a,b	窓ガラスの割れはない
	c	一部の窓ガラスが割れたまま放置されている
	d	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
III	a,b	立木の問題はない
	c	立木が建築物の一部を覆っている
	d	立木が建築物の全面を覆うほど茂っている
III	a,b	敷地内にごみはない
	c	敷地内にごみが多少あるが、山積みまではなっていない
	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
III	a,b	屋根ふき材、外壁材等の色褪せ、落書き、破損又は汚損等はみられない
	c	屋根ふき材、外壁材等の色褪せ、落書き、破損又は汚損等がみられる
	d	屋根ふき材、外壁材等の著しい色褪せ、落書き、破損又は汚損等がみられる
III	a,b	雑草の問題はない
	c	雑草（ひざ丈以上）が敷地内のほとんどを覆っている
	d	雑草（背丈以上）の敷地内のほとんどを覆うとともに、建物が見えないほど繁茂している
(コ) 立木が原因による放置状況		
IV	a,b	立木は問題ない
	c	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じているが、敷地内で留まっている
	d	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっている
IV	a,b	立木（雑草含む）は問題ない
	c	立木（雑草含む）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（雑草含む）が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げている
(サ) 動物が原因による放置状況		
IV	a,b	獣・鳥等は見受けられない
	c	空家に住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	空家に住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
IV	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（駆除等がなされておらず、動物の棲みつきが見られる）
	d	動物の糞尿その他の汚物が多量に放置されている（周辺への侵入等が認められる動物等の棲みつき）
(シ) 建築物等の不適切な管理状況		
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）
IV	a,b	土砂の流出はない
	c	土砂が多少流出している
	d	土砂が大量に流出している
IV	a,b	排水設備（浄化槽含む。以下同じ）の破損はみられない
	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

※ 判定基準については、ガイドラインを参考に作成しました。

(3) その他の項目について

その他の調査項目として、現地調査では以下の項目について、それぞれ判定基準により調査を実施しました。

- ・建築物の主用途

建築物の用途については、以下の表の分類に基づき確認しました。

■建築物用途分類表

独立住宅	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
商業・工業	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
	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

- ・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。

- ・接道要件

接道幅員、間口については、建築基準法第43条における接道義務に基づき、当該建築物の接道状況を目視にて確認しました。

2 調査内容

2-1 現地調査

(1) 現地調査の概要

「一巡目調査」では、区内全域におけるすべての建築物について、前述した「空き家の判定項目」により空き家の簡易調査（居住の有無）を実施しました。

「二巡目調査」では一巡目調査で空き家候補と判定した建築物について、再度、居住の有無を調査し、空き家候補と判断した建築物の劣化等の状況、主用途、主構造、階数、接道について調査を実施しました。

なお、「一巡目調査」「二巡目調査」ともに、公道からの外観目視による調査を原則とし、居住者や通行人への聞き取り調査等は行わないものとししました。

(2) 一巡目調査

一巡目調査では、区内全域のすべての建築物を対象とし、外観目視にて空き家の判定を行い、空き家の判定項目を参考に総合的に居住の有無を判断しました。調査期間は以下のとおりです。

また、一巡目調査で空き家候補と判定した場合、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しました。

調査期間：令和 6 年（2024 年）6 月 24 日～令和 6 年（2024 年）9 月 30 日
--

(3) 二巡目調査

一巡目調査で空き家候補と判定した調査員とは別の調査員が、再度、空き家（居住の有無）の判定を行った後、空き家候補と判定した建築物について、管理状況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。

二巡目調査では、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。

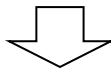
調査期間：令和 6 年（2024 年）9 月 11 日～令和 6 年（2024 年）11 月 10 日

■二巡目調査の進め方

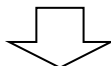
① 一巡目で空き家候補と判定した建築物について、再度空き家（居住の有無）の判定を行いました。

・居住なし → ②へ進む

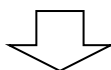
・居住ありの場合 → 調査終了



②管理状況判定基準の状況、主用途、主構造、階数について調査を実施しました。



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いました。



④調査を終了。以下、①～④の繰り返し。

2-2 アンケート調査

(1)所有者等調査

二巡目調査で空き家候補と判定した建築物については、登記簿情報等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

本アンケートは、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は以下のとおりです。

アンケート調査期間：令和6年12月10日～令和7年2月4日

③アンケート内容

アンケートは、建築物の所有者のほか、建築物と土地の所有者が異なる場合については、土地の所有者に対しても実施しました。

2-3 空き家実態調査票(空き家台帳)の作成

二巡目調査で空き家候補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以下の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。

■空き家実態調査票（空き家台帳）

令和6年度 杉並区 空き家等実態調査 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	
接道要件	前面道路幅員	接道間口		

◆空き家の判定項目

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		

◆所有者情報

建物	氏名	土地	氏名
	住所		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	
	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	
	II (ク)ごみ等の状況(臭気)	
	II (ク)ごみ等の状況(害虫)	
	III (ケ)景観と不調和な状況(窓ガラス)	
	III (ケ)景観と不調和な状況(立木)	
	III (ケ)景観と不調和な状況(ごみ投棄)	
	III (ケ)景観と不調和な状況(破損汚損)	
	III (ケ)景観と不調和な状況(雑草)	
	IV (コ)生活環境(立木の折れ等)	
	IV (コ)生活環境(立木通行障害)	
	IV (サ)生活環境(動物騒音)	
	IV (サ)生活環境(動物糞尿)	
	IV (シ)生活環境(建物侵入)	
	IV (シ)生活環境(土砂流出)	

写真 3	写真 4
写真 5	写真 6
写真 7	写真 8
写真 9	写真 10

3 現地調査結果

3-1 空き家の状態分類

空き家の分類のうち、「(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(保安上)」について、「特定空家等レベルの空き家」は8件、「管理不全空家等レベルの空き家」は、79件となりました。「(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(衛生上)」について、「特定空家等レベルの空き家」は0件、「管理不全空家等レベルの空き家」は、22件となりました。また、「(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(景観)」について、「特定空家等レベルの空き家」は5件、「管理不全空家等レベルの空き家」は、112件となりました。その他、「(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(生活環境)」について、「管理不全空家等レベルの空き家」は、69件となりました。

■特定空家等の状態(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(保安上)

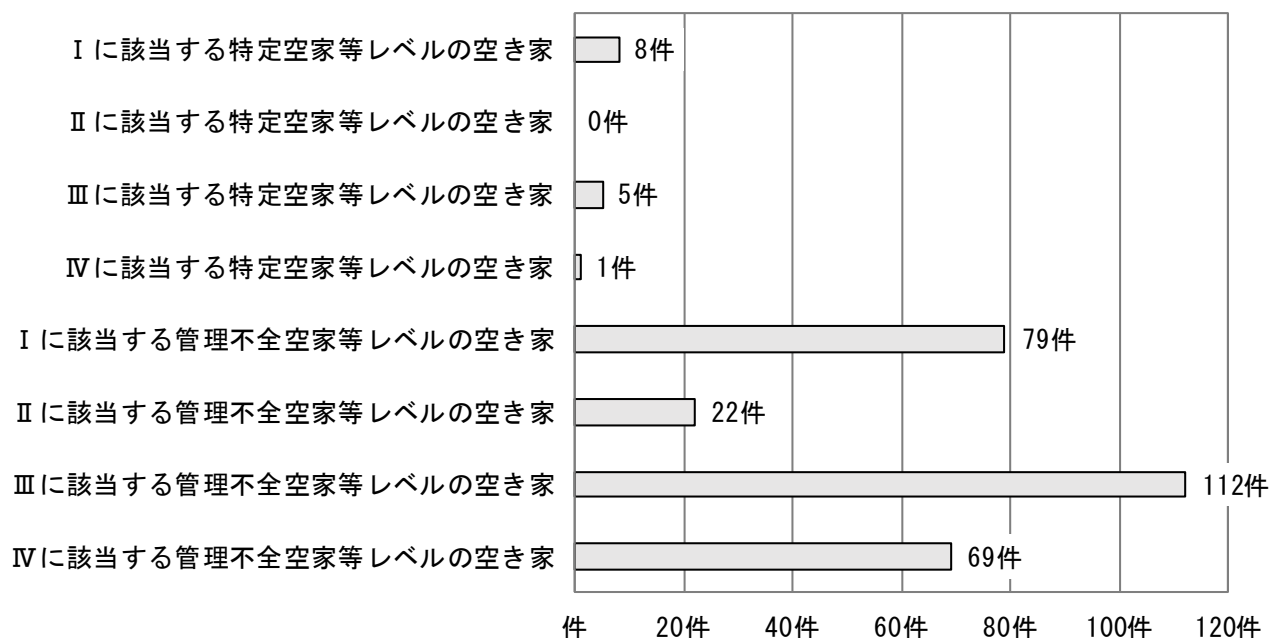
Ⅱ: そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態(衛生上)

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(景観)

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(生活環境)

■空き家の状態(重複含む)

(特定空家等レベルの空き家 n=8、管理不全空家等レベルの空き家 n=138)



※Ⅰ～Ⅳは重複して存在する場合があるため、合計は建築物・敷地が管理状況度合である空き家の数と合致しません。

3-2 空き家の基本属性

(1) 外構等の状況

表札の有無については、「有」が586件(44.4%)、「無」が127件(9.6%)、確認できないが608件(46.0%)となりました。

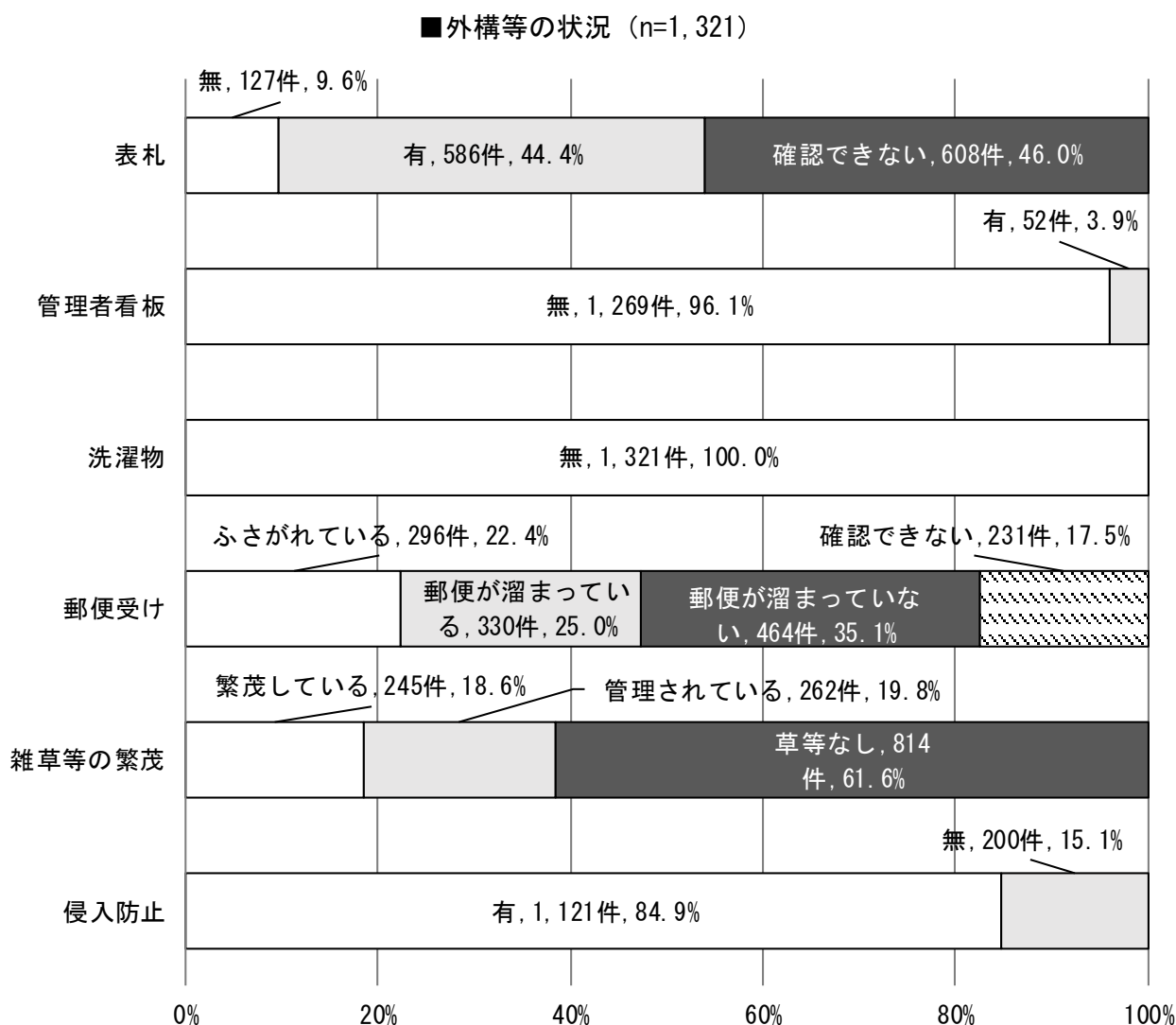
管理者看板については、「有」が52件(3.9%)、「無」が1,269件(96.1%)となりました。

洗濯物の有無では、「無」が1,321件(100.0%)となりました。

郵便受けは、「ふさがれている」が296件(22.4%)、「郵便が溜まっている」が330件(25.0%)、「郵便が溜まっていない」が464件(35.1%)、「確認できない」が231件(17.5%)となりました。

雑草等の繁茂については、「繁茂している」が245件(18.6%)、「管理されている」262件(19.8%)、「草等なし」が814件(61.6%)となりました。

侵入防止の措置については、「有」が1,121件(84.9%)、「無」が200件(15.1%)となりました。



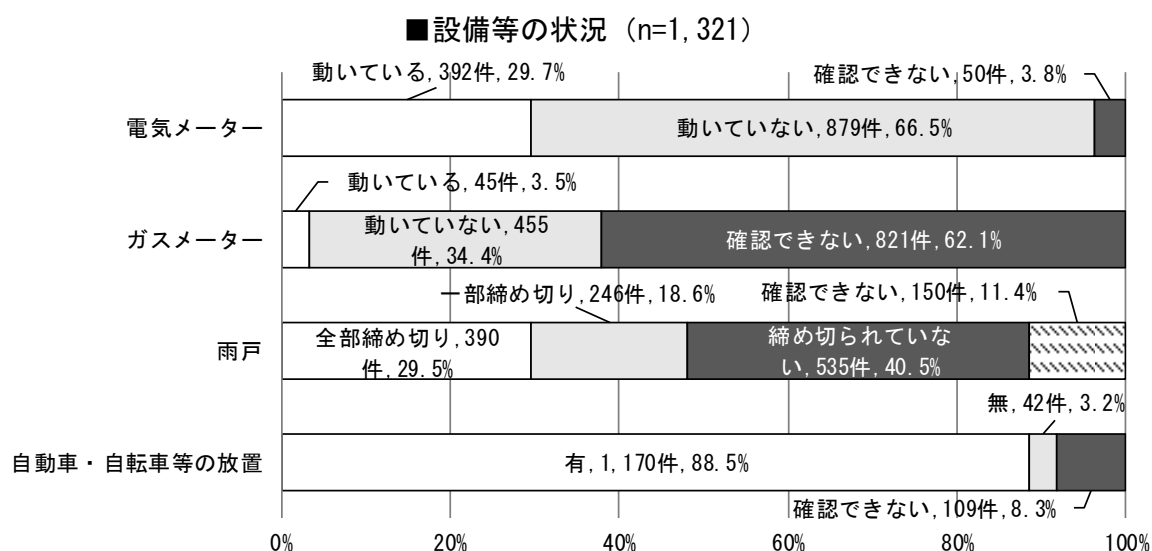
(2) 設備等の状況

電気メーターは、「動いている」が392件(29.7%)、「動いていない」が879件(66.5%)、「確認できない」が50件(3.8%)となりました。

ガスメーターは、「動いている」が45件(3.5%)、「動いていない」が455件(34.4%)、「確認できない」が821件(62.1%)となりました。

雨戸は、「全部閉め切り」が390件(29.5%)、「一部閉め切り」が246件(18.4%)、「閉め切られていない」が535件(40.5%)、「確認できない」が150件(11.4%)となりました。

自動車・自転車の放置は、「有」が1,170件(88.5%)、「無」が42件(3.2%)、「確認できない」が109件(8.3%)となりました。

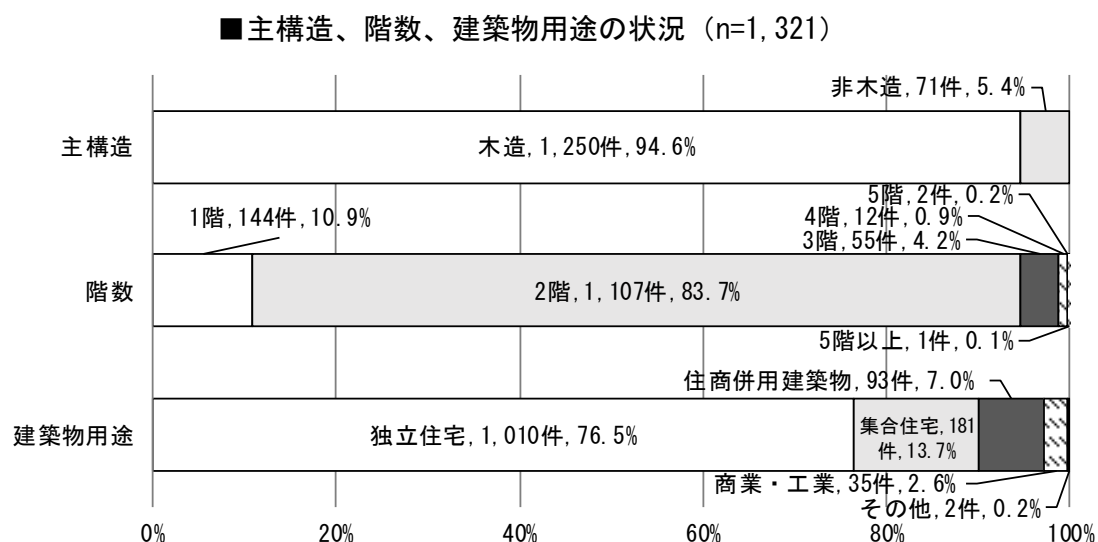


(3) 主構造、階数、建築物用途の状況

主構造では、「木造」が1,250件(94.6%)、「非木造」が71件(5.4%)となりました。

階数では、「1階」が144件(10.9%)、「2階」が1,107件(83.7%)、「3階」が55件(4.2%)、「4階」が12件(0.9%)、「5階」が2件(0.2%)、「5階以上」が1件(0.1%)となりました。

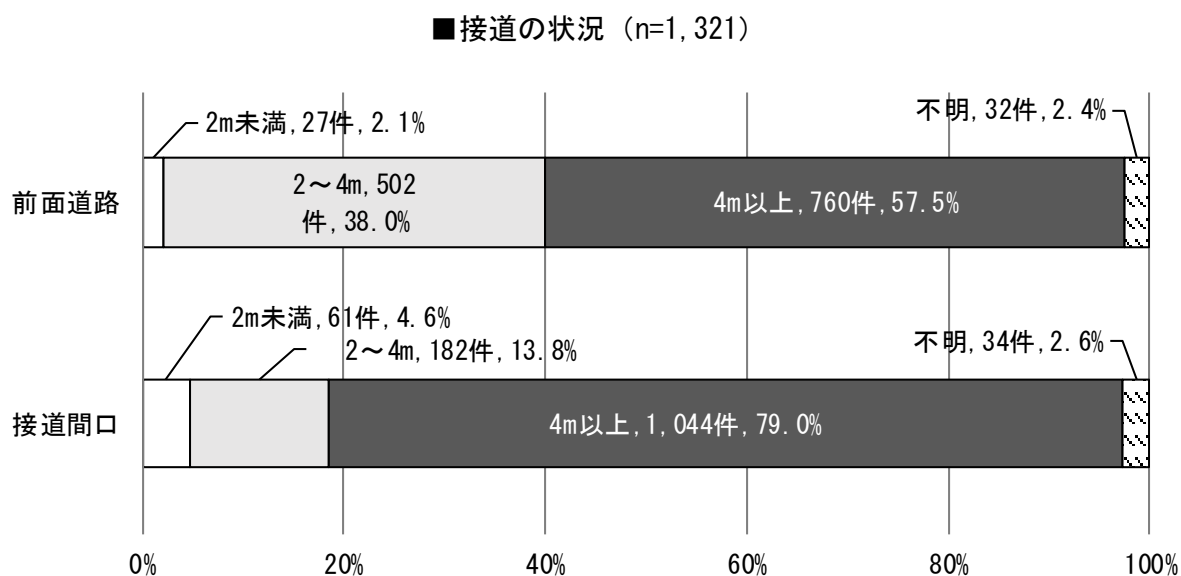
建築物用途は、「独立住宅」が1,010件(76.5%)、「集合住宅」が181件(13.7%)、「住商併用建築物」が93件(7.0%)、「商業・工業」が35件(2.6%)、「その他」が2件(0.2%)となりました。



(4) 接道の状況

前面道路では、「2m未満」が27件(2.1%)、「2～4m」が502件(38.0%)、「4m以上」が760件(57.5%)、「不明」が32件(2.4%)となりました。

接道間口では、「2m未満」が61件(4.6%)、「2～4m」が182件(13.8%)、「4m以上」が1,044件(79.0%)、「不明」が34件(2.6%)となりました。



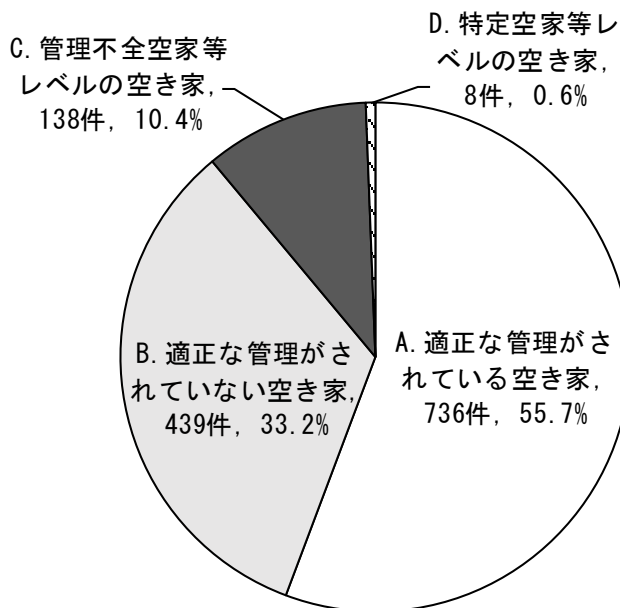
※「不明」とは、調査時に目視で判断できなかった件数を示しています。

3-3 空き家の管理状況

(1) 建築物の管理状況

建築物の管理状況では、「適正な管理がされている空き家」が 736 件（55.7%）と最も多い結果となり、次いで「適正な管理がされていない空き家」が 439 件（33.2%）、「管理不全空き家等レベルの空き家」が 138 件（10.4%）となりました。一方、解体が必要と思われる「特定空き家等レベルの空き家」は、8 件（0.6%）となりました。

■建築物の管理状況（n=1,321）



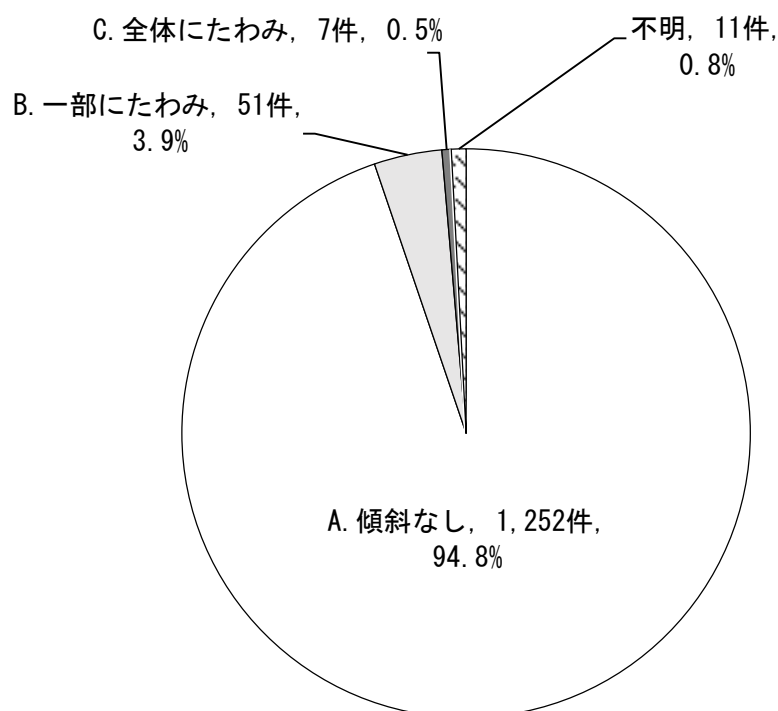
■建築物の管理状況総合判定

総合判定	説明	備考
A	建築物は、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）	適正な管理がされている空き家
B	建築物は、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）	適正な管理がされていない空き家
C	建築物は、直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）	管理不全空き家等レベルの空き家
D	建築物は、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）	特定空き家等レベルの空き家

(2) 建築物の傾斜

建築物の傾斜については、「傾斜なし」の空き家は1,252件(94.8%)、「一部にたわみ」がみられる空き家は51件(3.9%)、「全体にたわみ」がみられる空き家は7件(0.5%)、「著しい傾斜」の空き家は0件(0.0%)、「不明」が11件(0.8%)となりました。

■ 建築物の傾斜 (n=1,321)



※「不明」とは、調査時に目視で判断できなかった件数を示しています。

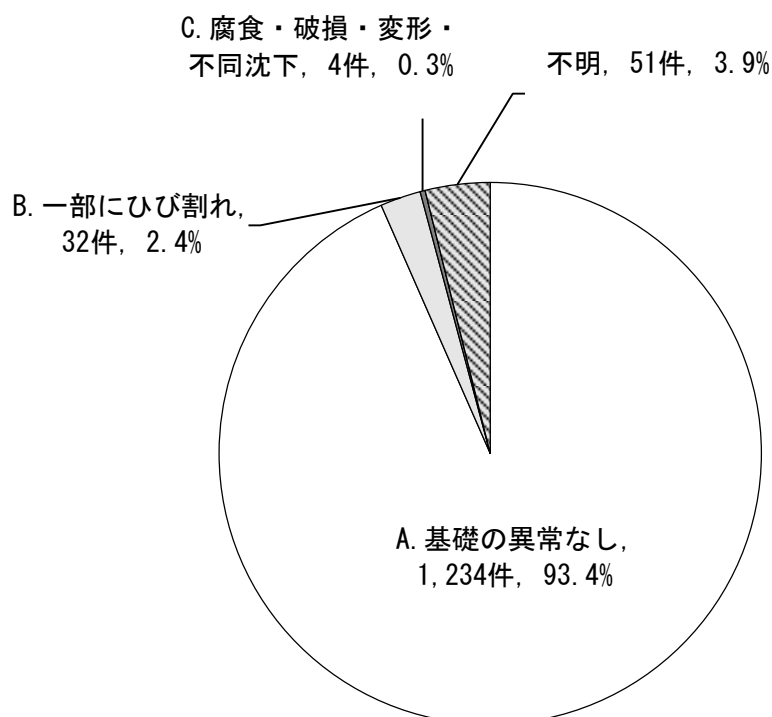
■ 管理状況判定基準 (詳細判定)

項目	判定	判定内容	木造	非木造
傾斜・沈下	A	傾斜なし	傾斜は認められない	
	B	一部にたわみ	一部にたわみがみられる	
	C	全体にたわみ	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)	
	D	著しい傾斜	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)	
	不明	-	-	

(3) 基礎の状況

基礎については、「基礎の異常なし」の空き家は1,234件（93.4%）、「一部にひび割れ」がみられる空き家は32件（2.4%）、「腐食・破損・変形・不同沈下」がみられる空き家は4件（0.3%）、「基礎無し、著しい腐食・破損・変形・シロアリ発生」がみられる空き家は0件（0.0%）、「不明」が51件（3.9%）となりました。

■ 基礎の状況（n=1,321）



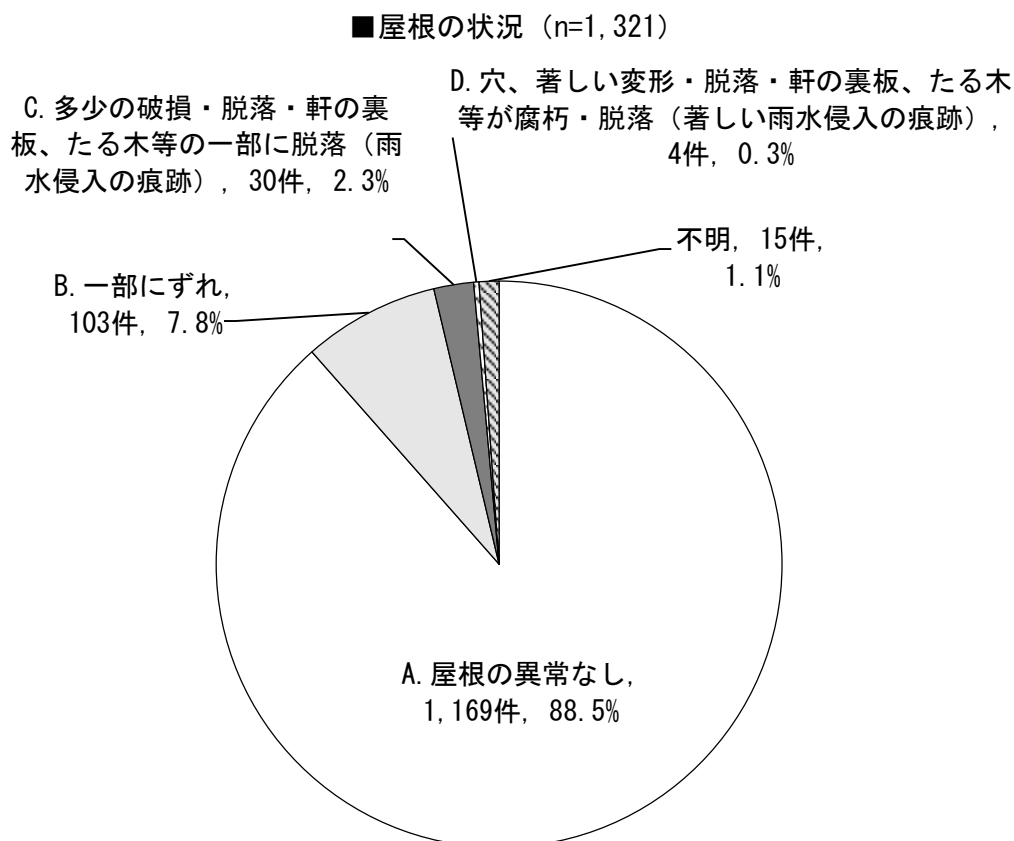
※「不明」とは、調査時に目視で判断できなかった件数を示しています。

■ 管理状況判定基準（詳細判定）

項目	判定	判定内容	木造	非木造
基礎・土台	A	基礎の異常なし	異常は認められない	
	B	一部にひび割れ	一部にひび割れが発生している	
	C	腐食・破損・変形・不動沈下	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	基礎無し、著しい腐食・破損・変形・シロアリ発生	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）	
	不明	-	-	

(4) 屋根の状況

屋根については、「屋根の異常なし」の空き家は1,169件(88.5%)、「一部にずれ」がみられる空き家は103件(7.8%)、「多少の破損・脱落・軒の裏板、たる木等の一部に脱落(雨水侵入の痕跡)」がみられる空き家は30件(2.3%)、「穴、著しい変形・脱落・軒の裏板、たる木等が腐朽・脱落(著しい雨水侵入の痕跡)」がみられる空き家は4件(0.3%)、「不明」が15件(1.1%)となりました。



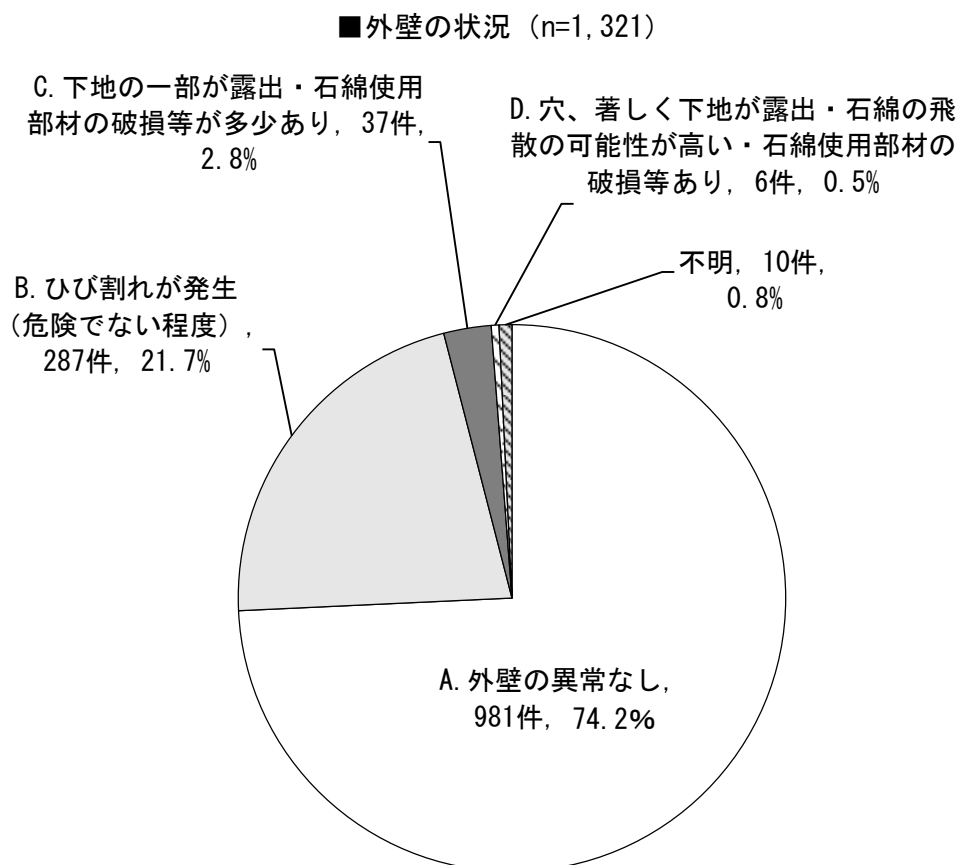
※「不明」とは、調査時に目視で判断できなかった件数を示しています。

■ 管理状況判定基準 (詳細判定)

項目	判定	判定内容	木造	非木造
屋根・軒	A	屋根の異常なし	異常は認められない	
	B	一部にずれ	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
	C	多少の破損・脱落・軒の裏板、たる木等の一部に脱落(雨水侵入の痕跡)	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) 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	穴、著しい変形・脱落・軒の裏板、たる木等が腐朽・脱落	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 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)	
	不明	-	-	

(5) 外壁の状況

外壁については、「外壁の異常なし」の空き家が 981 件 (74.2%)、「ひび割れが発生 (危険ではない程度)」がみられる空き家は 287 件 (21.7%)、「下地の一部が露出・石綿使用部材の破損等が多少あり」がみられる空き家は 37 件 (2.8%)、「穴、著しく下地が露出・石綿の飛散の可能性が高い・石綿使用部材の破損等あり」がみられる空き家は 6 件 (0.5%)、「不明」が 10 件 (0.8%) となりました。



※「不明」とは、調査時に目視で判断できなかった件数を示しています。

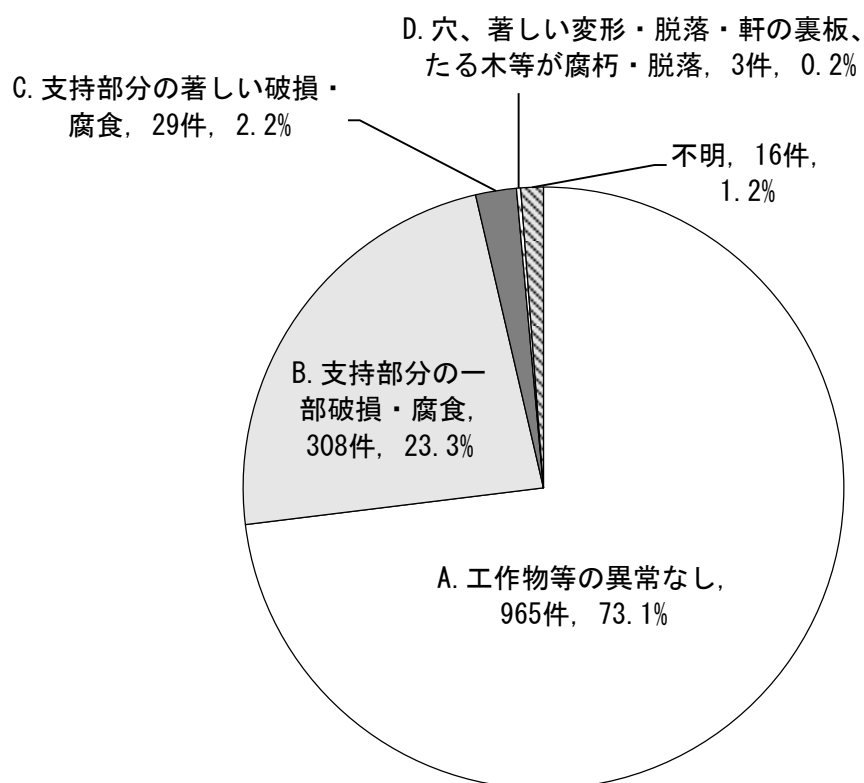
■ 管理状況判定基準 (詳細判定)

項目	判定	判定内容	木造	非木造
外壁	A	外壁の異常なし	異常は認められない	
	B	ひび割れが発生 (危険でない程度)	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	下地の一部が露出・石綿使用部材の破損等が多少あり	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	穴、著しく下地が露出・石綿の飛散の可能性が高い・石綿使用部材の破損等あり	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)
	不明	—	—	

(6) 工作物等の状況

工作物等については、「工作物等の異常なし」の空き家が 965 件 (73.1%)、「支持部分の一部破損・腐食」がみられる空き家は 308 件 (23.3%)、「支持部分の著しい破損・腐食」がみられる空き家が 29 件 (2.2%)、「穴、著しい変形・脱落・軒の裏板、たる木等の腐朽・脱落」がみられる空き家が 3 件 (0.2%)、「不明」が 16 件 (1.2%) となりました。

■ 工作物等の状況 (n=1,321)



※「不明」とは、調査時に目視で判断できなかった件数を示しています。

■ 管理状況判定基準 (詳細判定)

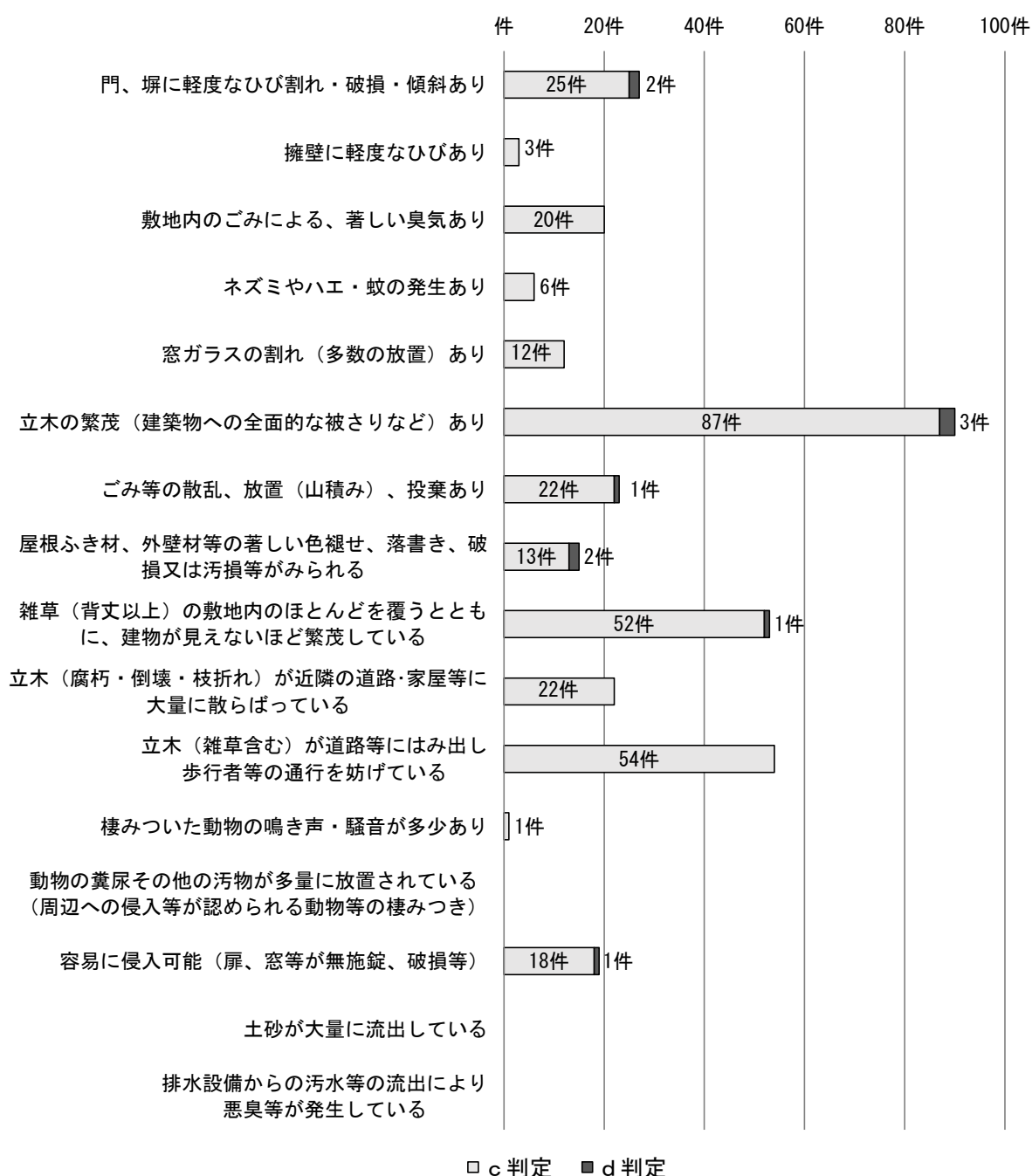
項目	判定	判定内容	木造	非木造
看板・ 屋外階段・ バルコニー	A	工作物の異常なし	異常は認められない	
	B	支持部分の一部破損・腐食	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食している（落下等の危険なし）	
	C	支持部分の著しい破損・腐食	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が破損又は腐食している（落下等の危険は少ない）	
	D	穴、著しい変形・脱落・軒の裏板、たる木等が腐朽・脱落	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食している（落下等の危険性が高い）	
	不明	-	-	

(7) 敷地の管理状況

空き家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、特定空家等レベルである空き家は、「立木の繁茂（建築物への全面的な被さりなど）あり」が3件と最も多い結果となりました。次いで、「門、塀に軽度なひび割れ・破損・傾斜あり」「屋根ふき材、外壁材等の著しい色褪せ、落書き、破損又は汚損等がみられる」が2件となりました。

■敷地の管理状況

（特定空家等レベルである空き家 n=8、管理不全空家等レベルである空き家 n=138）



□ c判定 ■ d判定

※敷地の管理状況は、重複して存在する場合があるため合計は「敷地が特定空家等レベルである空き家」と「敷地が管理不全空家等レベルである空き家」の数と合致しません。

3-4 地区別の空き家の状況

(1) 地区別の空き家件数

地区別にみた空き家件数は、「和泉」が86件と最も多く、次いで「堀ノ内」が74件、「久我山」が68件となりました。また、特定空家等レベルの空き家は、「和泉」「永福」「久我山」「高円寺南」「下高井戸」「善福寺」「宮前」「和田」が1件となりました。管理不全空家等レベルの空き家は、「阿佐谷北」「久我山」が11件、「下井草」が9件、「高円寺南」「西荻北」「堀ノ内」が7件となりました。

■地区別の空き家の状況

(件)

地区名	適正な管理がされている空き家	適正な管理がされていない空き家	管理不全空家等レベルの空き家	特定空家等レベルの空き家	空き家件数
阿佐谷北	39	12	11	0	62
阿佐谷南	25	20	3	0	48
天沼	18	10	6	0	34
井草	39	7	6	0	52
和泉	58	21	6	1	86
今川	10	9	1	0	20
梅里	15	6	3	0	24
永福	34	25	6	1	66
大宮	6	9	5	0	20
荻窪	11	15	5	0	31
上井草	7	7	1	0	15
上荻	16	11	1	0	28
上高井戸	13	7	1	0	21
久我山	34	22	11	1	68
高円寺北	20	23	6	0	49
高円寺南	15	31	7	1	54
清水	6	6	2	0	14
下井草	44	13	9	0	66
下高井戸	26	26	5	1	58
松庵	19	7	0	0	26
善福寺	30	10	4	1	45
高井戸西	4	3	0	0	7
高井戸東	4	11	3	0	18
成田西	13	7	0	0	20
成田東	13	8	2	0	23
西荻北	14	4	7	0	25
西荻南	15	6	1	0	22
浜田山	12	4	0	0	16
方南	19	10	3	0	32
堀ノ内	47	20	7	0	74
本天沼	20	11	3	0	34
松ノ木	10	12	0	0	22
南荻窪	9	12	5	0	26
宮前	38	22	6	1	67
桃井	9	3	1	0	13
和田	24	9	1	1	35
総計	736	439	138	8	1,321

※ は、上位3地区を示します。

(2) 地区別の管理状況判定

①建築物の管理状況

地区別における建築物の管理状況判定では、建築物が特定空家等レベルの空き家が、「和泉」「永福」「久我山」「高円寺南」「下高井戸」「善福寺」「宮前」「和田」が1件となりました。

■地区別_建築物の管理状況判定

(件)

地区名	A.適正な管理が されている空き家	B.適正な管理が されていない空き家	C.管理不全空家等 レベルの空き家	D.特定空家等の レベルの空き家	空き家件数
阿佐谷北	44	13	5	0	62
阿佐谷南	25	20	3	0	48
天沼	19	10	5	0	34
井草	42	8	2	0	52
和泉	58	23	4	1	86
今川	10	10	0	0	20
梅里	16	7	1	0	24
永福	37	25	3	1	66
大宮	6	10	4	0	20
荻窪	13	17	1	0	31
上井草	7	7	1	0	15
上荻	17	11	0	0	28
上高井戸	13	8	0	0	21
久我山	36	22	9	1	68
高円寺北	20	26	3	0	49
高円寺南	17	33	3	1	54
清水	8	6	0	0	14
下井草	49	14	3	0	66
下高井戸	31	26	0	1	58
松庵	19	7	0	0	26
善福寺	33	10	1	1	45
高井戸西	4	3	0	0	7
高井戸東	6	12	0	0	18
成田西	13	7	0	0	20
成田東	13	9	1	0	23
西荻北	17	6	2	0	25
西荻南	15	7	0	0	22
浜田山	12	4	0	0	16
方南	19	10	3	0	32
堀ノ内	49	21	4	0	74
本天沼	21	13	0	0	34
松ノ木	10	12	0	0	22
南荻窪	11	12	3	0	26
宮前	40	23	3	1	67
桃井	10	3	0	0	13
和田	25	9	0	1	35
総計	785	464	64	8	1,321

※ は、上位3地区を示します。

②敷地等の管理状況

地区別における敷地等の管理状況判定では、敷地内が特定空家等レベルの空き家は、「久我山」「高円寺南」「下高井戸」「善福寺」「和田」が1件となりました。

■地区別敷地等の管理状況判定

(件)

地区名	ab.適正な管理が されている空き家	c.管理不全空家等レベルの 空き家（その他・敷地等のみ）	d.特定空家等レベルの 空き家（その他・敷地等のみ）	空き家件数
阿佐谷北	53	9	0	62
阿佐谷南	45	3	0	48
天沼	31	3	0	34
井草	46	6	0	52
和泉	82	4	0	86
今川	19	1	0	20
梅里	21	3	0	24
永福	60	6	0	66
大宮	17	3	0	20
荻窪	26	5	0	31
上井草	14	1	0	15
上荻	27	1	0	28
上高井戸	20	1	0	21
久我山	58	9	1	68
高円寺北	44	5	0	49
高円寺南	46	7	1	54
清水	12	2	0	14
下井草	59	7	0	66
下高井戸	52	5	1	58
松庵	26	0	0	26
善福寺	40	4	1	45
高井戸西	7	0	0	7
高井戸東	15	3	0	18
成田西	20	0	0	20
成田東	21	2	0	23
西荻北	18	7	0	25
西荻南	21	1	0	22
浜田山	16	0	0	16
方南	29	3	0	32
堀ノ内	67	7	0	74
本天沼	31	3	0	34
松ノ木	22	0	0	22
南荻窪	22	4	0	26
宮前	60	7	0	67
桃井	12	1	0	13
和田	33	1	1	35
総計	1,192	124	5	1,321

※ は、上位3地区を示します。

③建築物・敷地の管理状況

「①建築物の管理状況判定」及び「②敷地の管理状況判定」において、両方でD判定と判断した空き家が最も多い地区は、「久我山」「高円寺南」「下高井戸」「善福寺」「和田」が1件となりました。

■地区別_建築物及び敷地の管理状況判定

(件)

地区名	建築物に係る管理状況総合判定																合計
	その他・敷地等に係る 管理状況総合判定				その他・敷地等に係る 管理状況総合判定				その他・敷地等に係る 管理状況総合判定				その他・敷地等に係る 管理状況総合判定				
	A				B				C				D				
	ab	c	d	小計	ab	c	d	小計	ab	c	d	小計	ab	c	d	小計	
阿佐谷北	39	5	0	44	12	1	0	13	2	3	0	5	0	0	0	0	62
阿佐谷南	25	0	0	25	20	0	0	20	0	3	0	3	0	0	0	0	48
天沼	18	1	0	19	10	0	0	10	3	2	0	5	0	0	0	0	34
井草	39	3	0	42	7	1	0	8	0	2	0	2	0	0	0	0	52
和泉	58	0	0	58	21	2	0	23	3	1	0	4	0	1	0	1	86
今川	10	0	0	10	9	1	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	20
梅里	15	1	0	16	6	1	0	7	0	1	0	1	0	0	0	0	24
永福	34	3	0	37	25	0	0	25	1	2	0	3	0	1	0	1	66
大宮	6	0	0	6	9	1	0	10	2	2	0	4	0	0	0	0	20
荻窪	11	2	0	13	15	2	0	17	0	1	0	1	0	0	0	0	31
上井草	7	0	0	7	7	0	0	7	0	1	0	1	0	0	0	0	15
上荻	16	1	0	17	11	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	28
上高井戸	13	0	0	13	7	1	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	21
久我山	34	2	0	36	22	0	0	22	2	7	0	9	0	0	1	1	68
高円寺北	20	0	0	20	23	3	0	26	1	2	0	3	0	0	0	0	49
高円寺南	15	2	0	17	31	2	0	33	0	3	0	3	0	0	1	1	54
清水	6	2	0	8	6	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	14
下井草	44	5	0	49	13	1	0	14	2	1	0	3	0	0	0	0	66
下高井戸	26	5	0	31	26	0	0	26	0	0	0	0	0	0	1	1	58
松庵	19	0	0	19	7	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	26
善福寺	30	3	0	33	10	0	0	10	0	1	0	1	0	0	1	1	45
高井戸西	4	0	0	4	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	7
高井戸東	4	2	0	6	11	1	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	18
成田西	13	0	0	13	7	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	20
成田東	13	0	0	13	8	1	0	9	0	1	0	1	0	0	0	0	23
西荻北	14	3	0	17	4	2	0	6	0	2	0	2	0	0	0	0	25
西荻南	15	0	0	15	6	1	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	22
浜田山	12	0	0	12	4	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	16
方南	19	0	0	19	10	0	0	10	0	3	0	3	0	0	0	0	32
堀ノ内	47	2	0	49	20	1	0	21	0	4	0	4	0	0	0	0	74
本天沼	20	1	0	21	11	2	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	34
松ノ木	10	0	0	10	12	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	22
南荻窪	9	2	0	11	12	0	0	12	1	2	0	3	0	0	0	0	26
宮前	38	2	0	40	22	1	0	23	0	3	0	3	0	1	0	1	67
桃井	9	1	0	10	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	13
和田	24	1	0	25	9	0	0	9	0	0	0	0	0	0	1	1	35
総計	736	49	0	785	439	25	0	464	17	47	0	64	0	3	5	8	1,321

※ は、上位3地区を示します。

3-5 現地調査まとめ

【区内の空き家数と状態】

① 空き家数について

- 現地調査の結果、1,657件を空き家候補として判定しました。
- その後、実施したアンケート調査の結果をもとに、336件を非空き家としました。
- 現地調査及びアンケート調査の結果から、区内の空き家件数は、1,321件となりました。

② 空き家の基本属性について

- 主用途は、独立住宅が1,010件（76.5%）で全体の7割強を占める結果となりました。
- 主構造は、木造が1,250件（94.6%）、非木造が71件（5.4%）となりました。
- 階数は、1階が144件（10.9%）、2階が1,107件（83.8%）と低層の建物が9割以上を占める結果となりました。
- 接道は、前面道路の幅員4m以上が760件（57.5%）と全体の6割弱、接道間口4m以上が1,044件（79.0%）と全体の8割弱という結果となりました。

③ 空き家の管理状況について

- 建築物の管理状況は、「適正な管理がなされている空き家」が736件（55.7%）、「適正な管理がされていない空き家」が439件（33.2%）となりました。
- 敷地の管理状況は、特定空家等レベルの空き家、管理不全空家等レベルである空き家で、ともに「立木の繁茂（建築物への全面的な被さりなど）あり」が3件、87件と最も多い結果となりました。

④ 地区別の空き家の状況について

- 地区別の傾向として、「井草」（1.96%）、「下井草」（1.71%）といった区の北部、西武新宿線沿線に位置する地区、「高円寺北」（1.72%）といったJR中央線沿線の高円寺駅北側に位置する地区、「梅里」（1.66%）といった東京メトロ丸の内線の新高円寺駅南側に位置する地区、「堀ノ内」（2.27%）、「大宮」（2.45%）といった善福寺川沿いの地区、「和泉」（1.55%）、「永福」（1.84%）、「宮前」（1.61%）といった神田川沿いの区の東部、西部に位置する地区で空き家の比率が高い結果となりました。
- 区の中央部に位置する「成田東」（0.45%）の東京メトロ丸の内線の南阿佐ヶ谷駅南側に位置する地区、「高井戸西」（0.40%）の京王井の頭線沿線の高井戸駅、浜田山駅周辺地域には、空き家の比率が低い結果となりました。

4 アンケート調査

4-1 建築物所有者アンケート調査

(1) アンケート回収率

現地調査により「空き家の可能性が高い」と判定した建物について、空家法第10条第3項に基づく登記簿調査により特定した建築物の所有者へアンケートを送付しました。

その結果、有効発送件数 984 件に対し、回収件数 525 件となり、回収率は 53.4%となりました。

■アンケート回収率

発送数	1,194 件
有効発送件数※	984 件
回収件数	525 件
回収率	53.4%

※宛先不明による返送 210 件

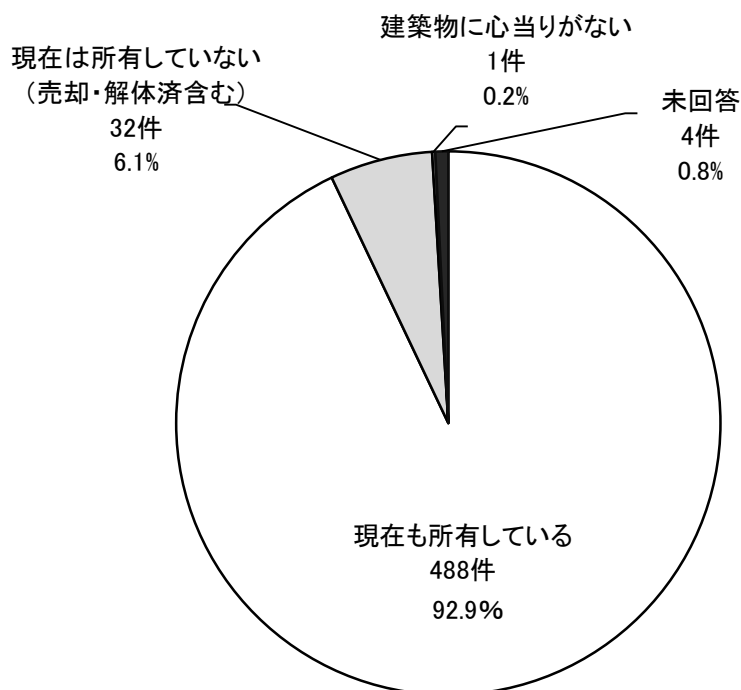
4-2 建築物所有者アンケート調査結果

(1) 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物物（以下「建築物」という）を所有していますか？

建築物の所有状況では、「現在も所有している」が 488 件（92.9%）、「現在は所有していない（売却・解体済含む）」は 32 件（6.1%）となりました。

■建築物の所有状況について（n=525）

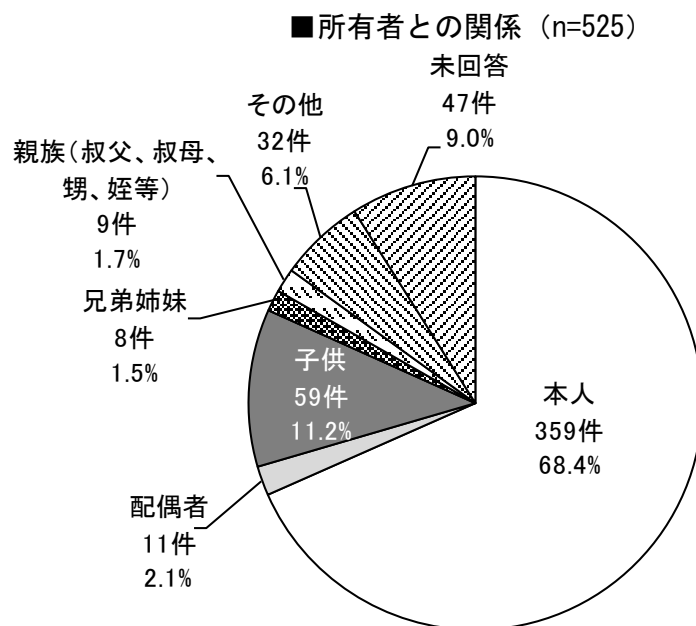


(2) 建築物の所有者について

①所有者との関係

問1. あなたと所有者の関係は、なんですか。

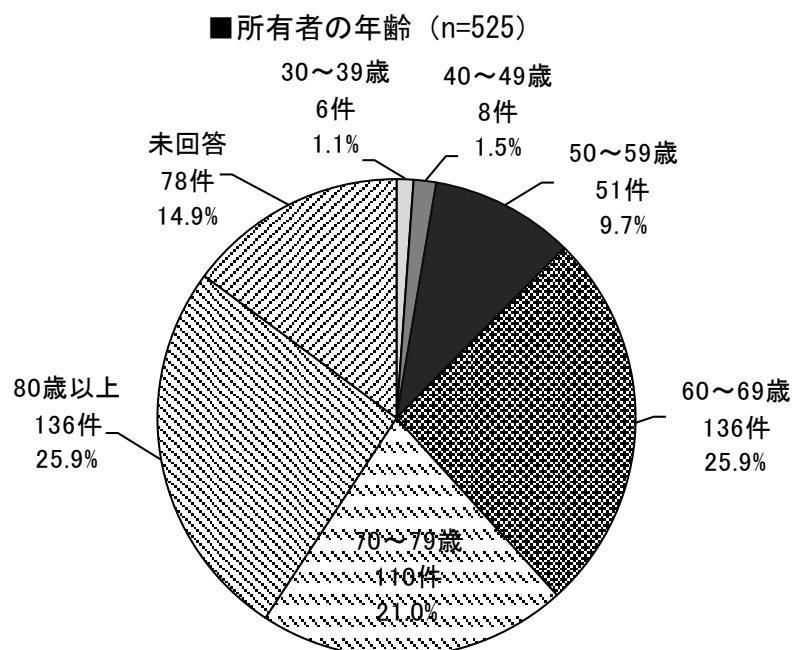
所有者との関係は、「本人」が359件(68.4%)と最も多く、次いで「子供」が59件(11.2%)、「その他」が32件(6.1%)となりました。



②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。

所有者の年齢は、「60～69歳」「80歳以上」が136件(25.9%)と最も多く、次いで「70～79歳」が110件(21.0%)、「50～59歳」が51件(9.7%)となりました。

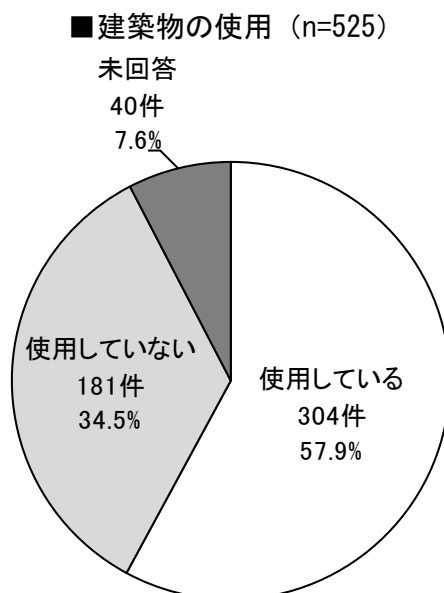


(3) 建築物の使用状況について

① 建築物の使用

問3. 現在、建築物を使用していますか。

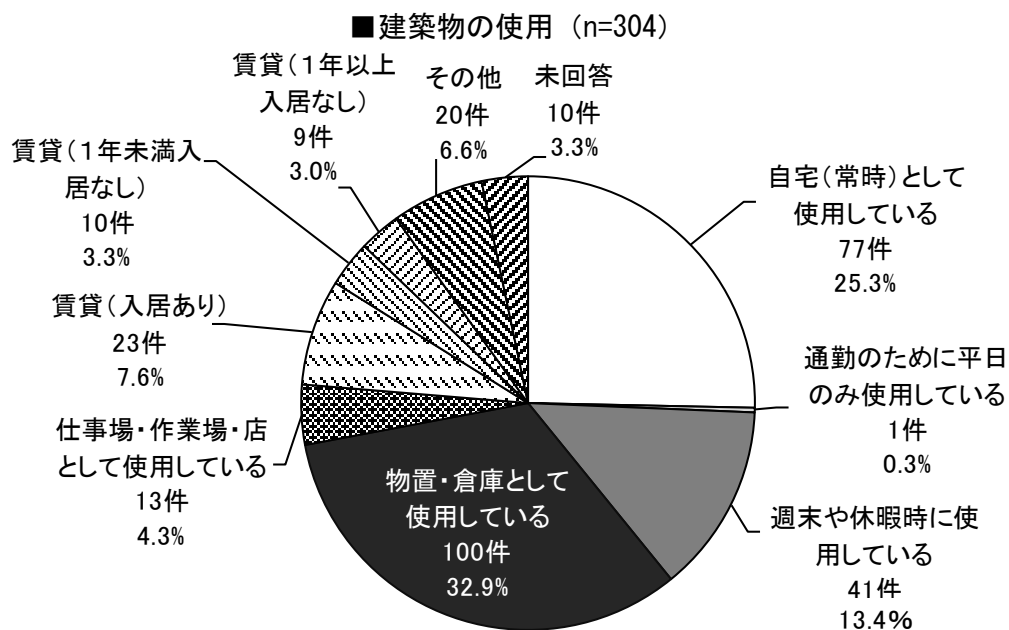
建築物の使用については、「使用している」が304件（57.9%）、「使用していない」が181件（34.5%）となりました。



② 建築物の使用

問4. どのように使用していますか。

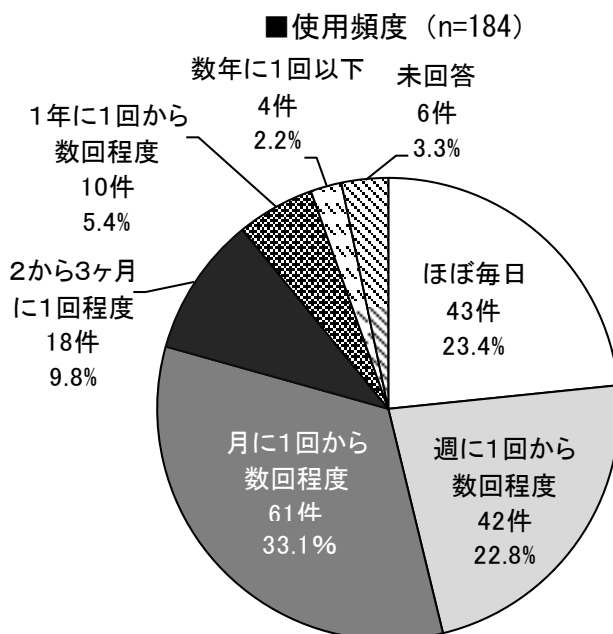
建築物の使用については、「物置・倉庫として使用している」が100件（32.9%）と最も多く、次いで「自宅（常時）として使用している」が77件（25.3%）、「週末や休暇時に使用している」が41件（13.4%）となりました。



③使用頻度

問5. 使用頻度はどのくらいですか。

使用頻度は、「月に1回から数回程度」が61件（33.1%）と最も多く、次いで「ほぼ毎日」が43件（23.4%）、「週に1回から数回程度」が42件（22.8%）となりました。

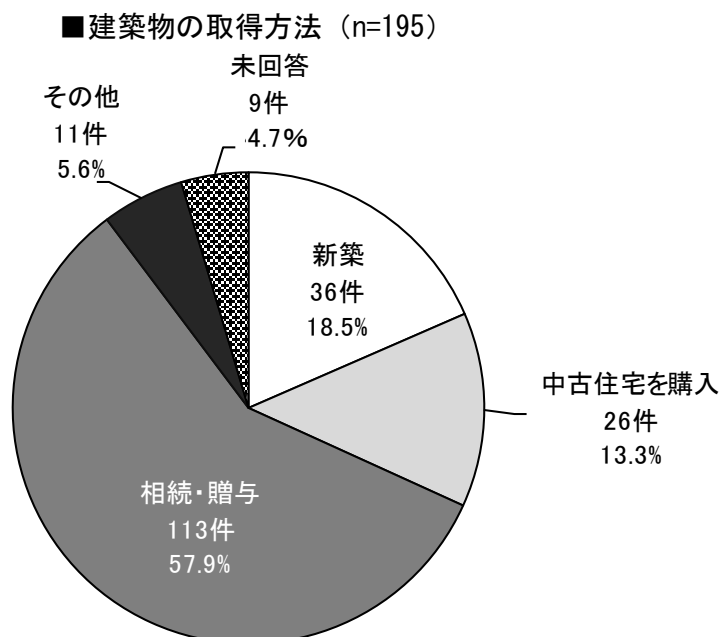


（4）建築物の建築時期等について

①建築物の取得方法

問6. 建築物をどのように取得しましたか。

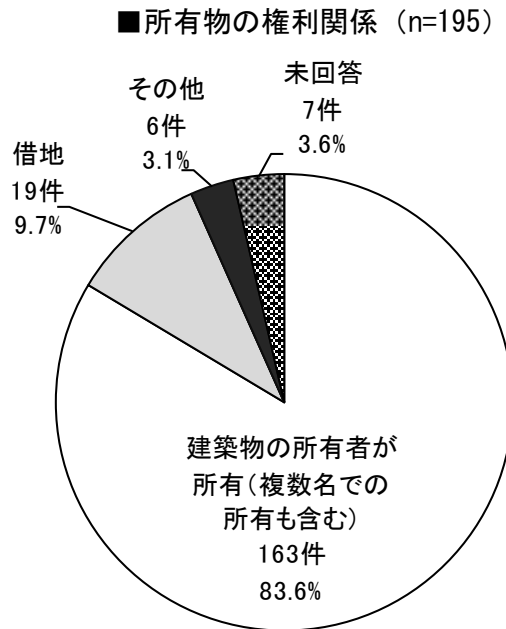
建築物の取得方法は、「相続・贈与」が113件（57.9%）で最も多く、次いで「新築」が36件（18.5%）、「中古住宅を購入」が26件（13.3%）となりました。



②所有物の権利関係

問7. 建築物のある土地は、どのような権利関係ですか。

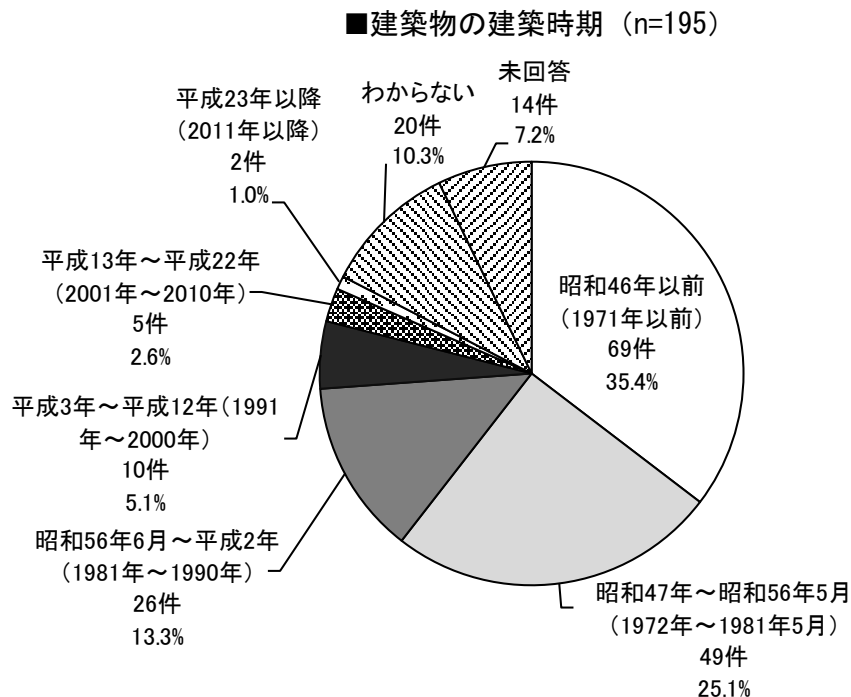
所有物の権利関係は、「建築物の所有者が所有(複数名での所有も含む)」が163件(83.6%)、「借地」が19件(9.7%)、「その他」が6件(3.1%)となりました。



③建築物の建築時期

問8. 建築物が建築された時期はいつ頃ですか。

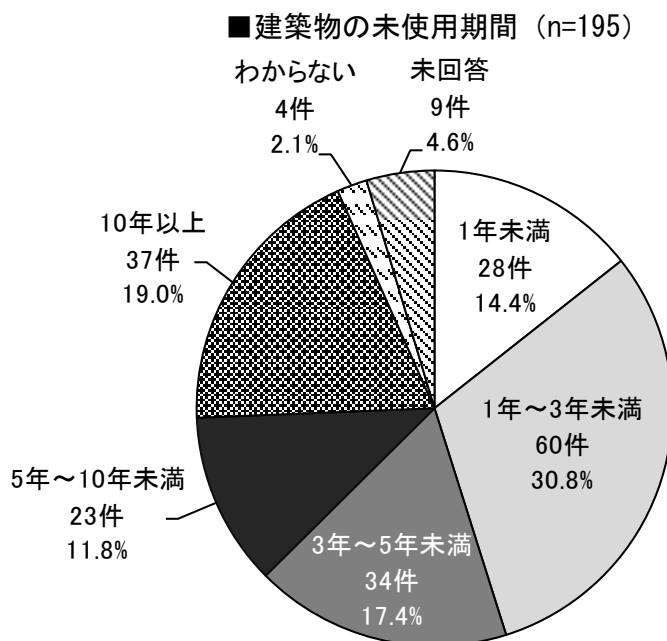
建築物の建築時期は、「昭和46年以前(1971年以前)」が69件(35.4%)で最も多く、次いで「昭和47年～昭和56年5月(1972年～1981年5月)」が49件(25.1%)、「昭和56年6月～平成2年(1981年～1990年)」が26件(13.3%)となりました。



④建築物の未使用期間

問 9. 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。

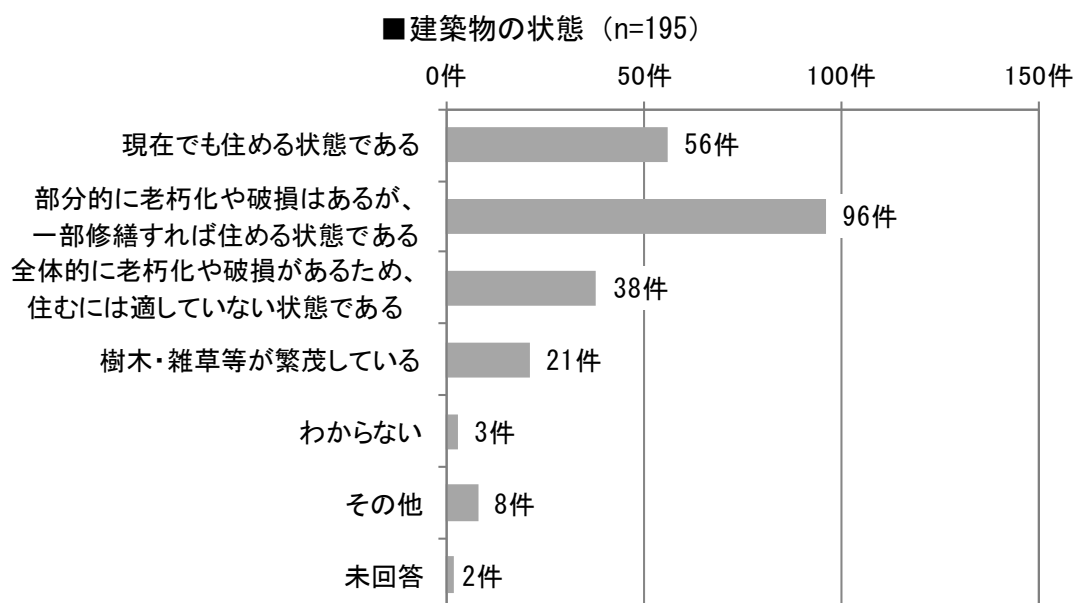
建築物の未使用期間は、「1年～3年未満」が60件（30.7%）で最も多く、次いで「10年以上」が37件（19.0%）、「3年～5年未満」が34件（17.4%）となりました。



⑤建築物の状態

問 10. 建築物はどのような状態であると把握していますか。

建築物の状態は、「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態である」が96件と最も多く、次いで「現在でも住める状態である」が56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である」が38件という結果となりました。



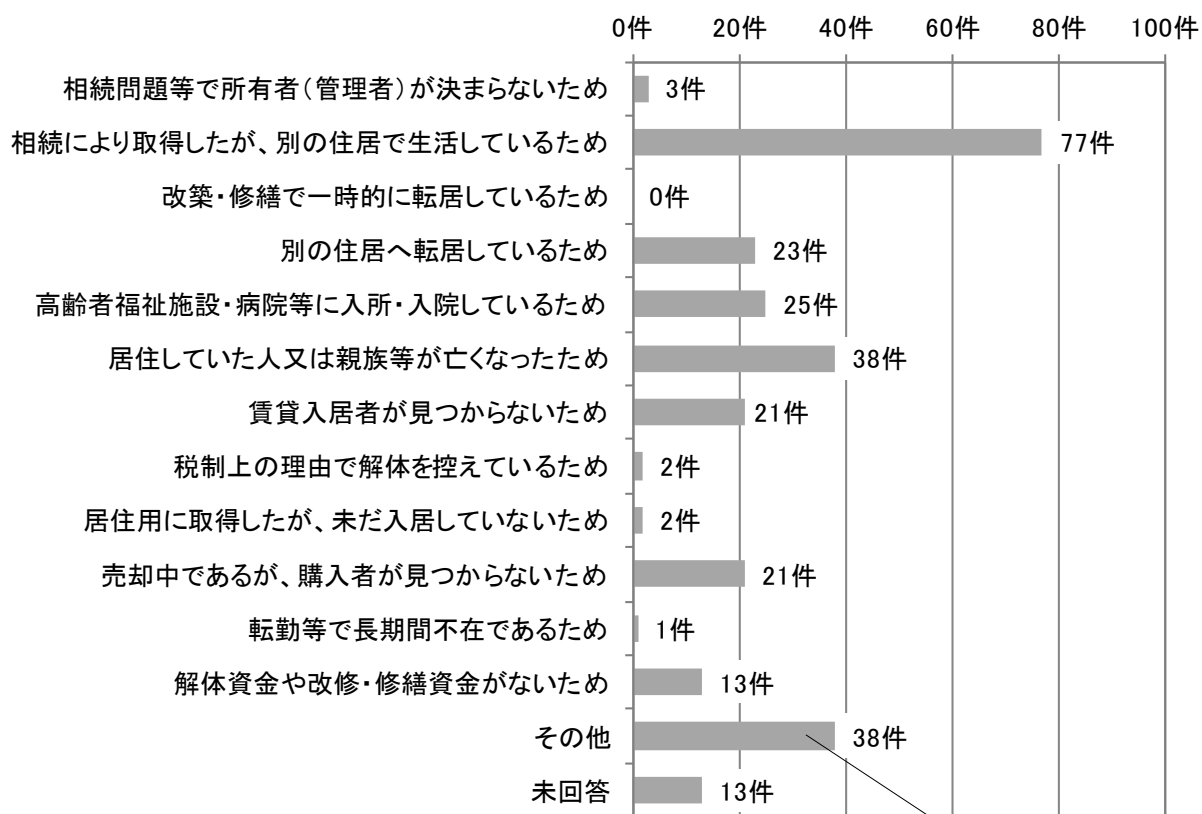
※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

⑥使用しなくなった原因

問 11. 使用しなくなった原因はなんですか。

使用しなくなった原因は、「相続により取得したが、別の住居で生活しているため」が 77 件と最も多く、次いで「居住していた人又は親族等が亡くなったため」「その他」が 38 件という結果となりました。

■使用しなくなった原因 (n=195)



- ・ 宅地売却中であり、建物は解体予定のため
- ・ 建物が古くなり住むに適さなくなったため
- ・ 将来、子供が住居希望

など

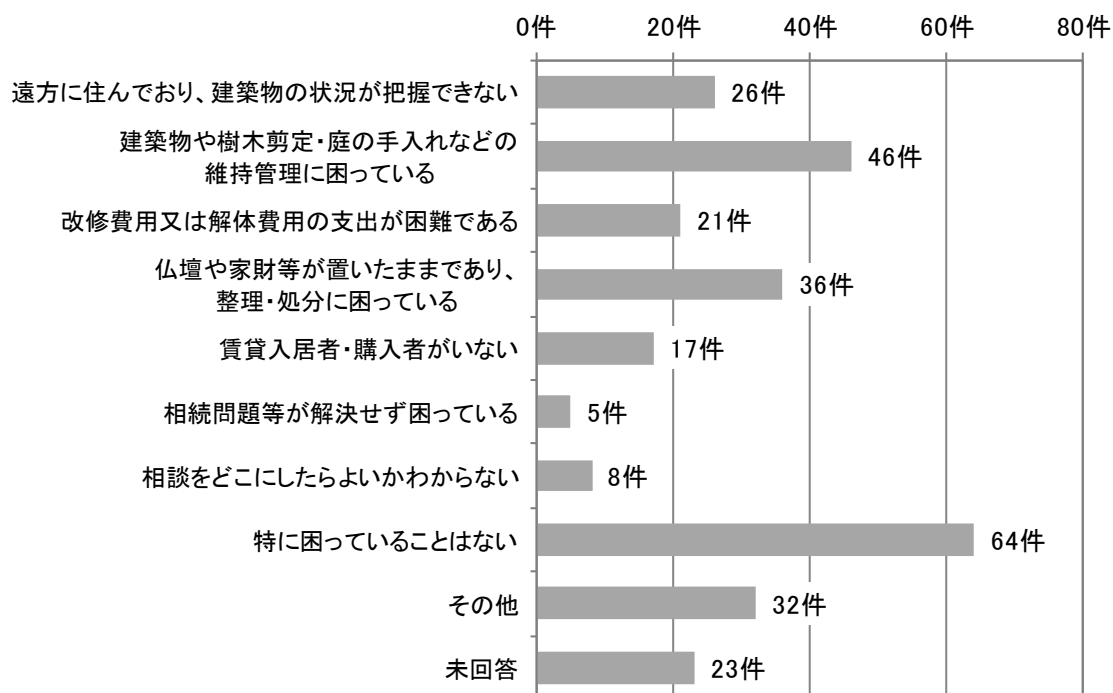
※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

⑦建築物で困っていること

問 12. 建築物についてどのようなことでお困りですか。

建築物で困っていることは、「特に困っていることはない」が 64 件と最も多く、次いで「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」が 46 件、「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」が 36 件という結果となりました。

■建築物で困っていること (n=195)



※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

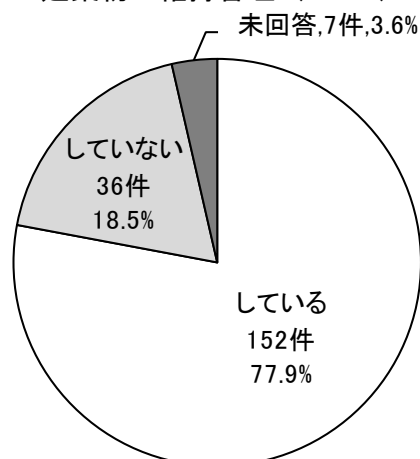
(5) 建築物の維持管理について

①建築物の維持管理

問 13. 建築物の維持管理（部屋の清掃・換気、庭の手入れ、剪定、除草等）を行っていますか。

建築物の維持管理は、「している」が 152 件 (77.9%)、「していない」が 36 件 (18.5%) となりました。

■建築物の維持管理 (n=195)

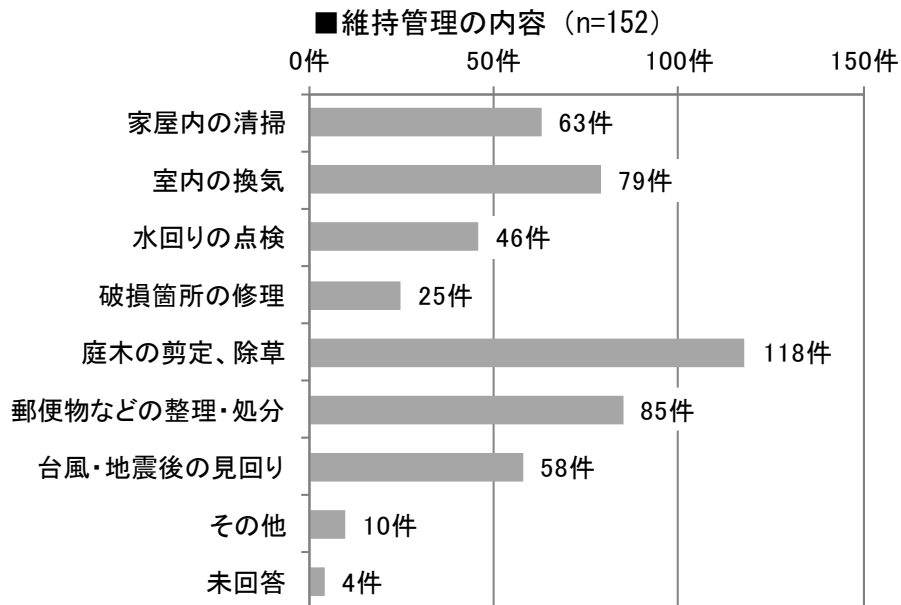


②維持管理の内容

問 14. 維持管理 は、どのようなことを行っていますか。

維持管理の内容は、「庭木の剪定、除草」が 118 件と最も多く、次いで「郵便物などの整理・処分」が 85 件、「室内の換気」が 79 件となりました。

また、「その他」の回答では、「台風、地震以外での適宜見回り」や「警備会社へ警備発注」「電気ガスの点検の対応、不要物の処分」などの回答が得られました。

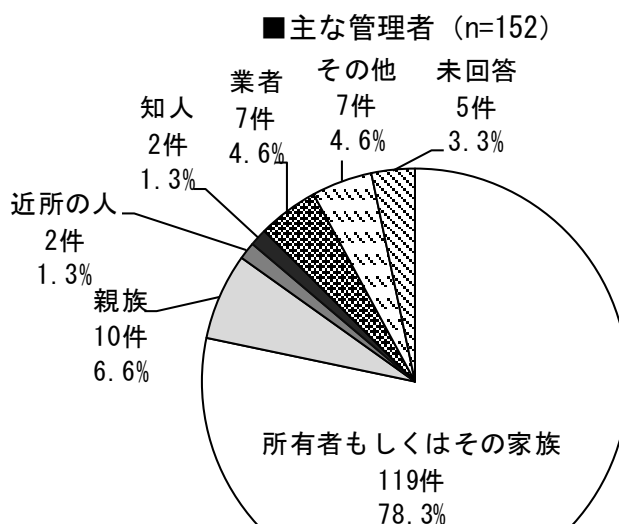


※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

③主な管理者

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。

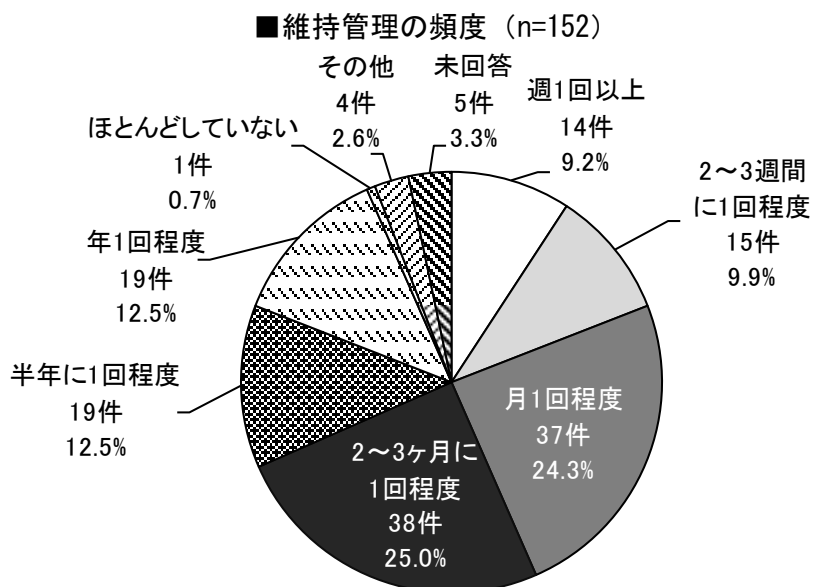
主な管理者は、「所有者もしくはその家族」が 119 件（78.3%）と最も多く、次いで「親族」が 10 件（6.6%）、「業者」「その他」が 7 件（4.6%）となりました。



④維持管理の頻度

問 16. 「維持管理」はどのくらいの頻度で行っていますか。

維持管理の頻度は、「2～3ヶ月に1回程度」が38件（25.0%）で最も多く、次いで「月1回程度」が37件（24.3%）、「半年に1回程度」「年1回程度」が19件（12.5%）となりました。

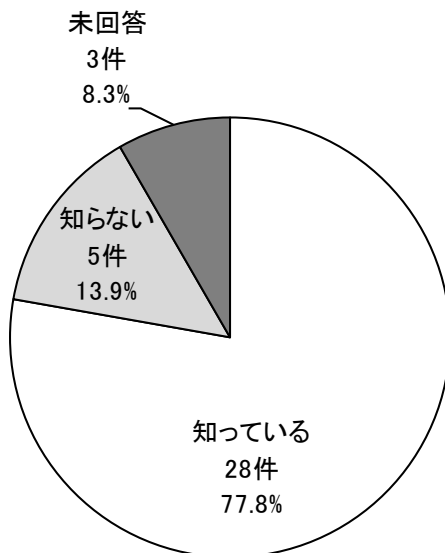


⑤建築物の管理

問 17. 長期間使用しない建築物の管理は定期的な換気、清掃、点検などが重要ですが、そのことをご存じですか。

建築物の管理は、「知っている」が28件（77.8%）、「知らない」が5件（13.9%）となりました。

■建築物の維持管理（していない）（n=36）

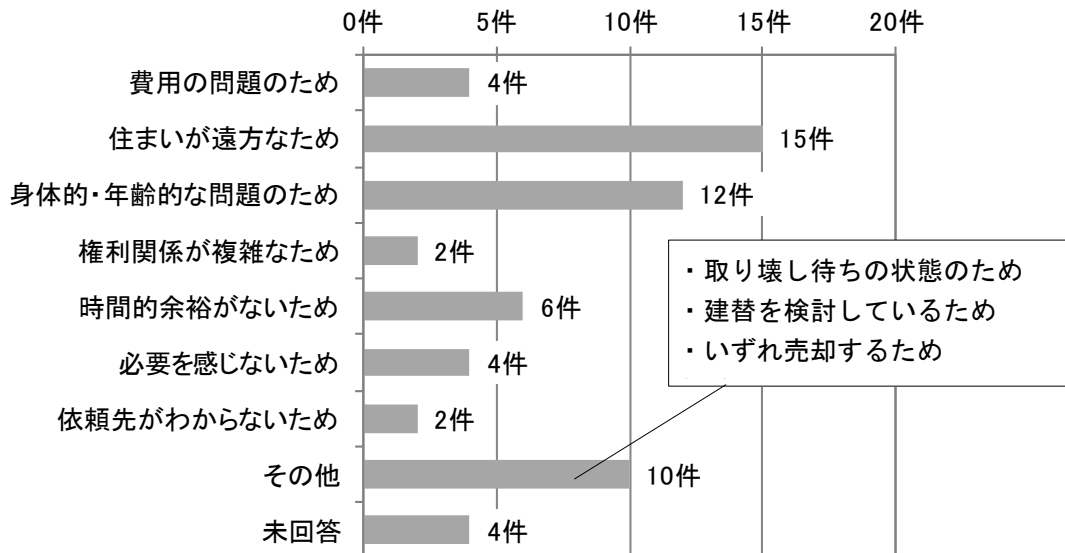


⑥維持管理を行わない理由

問 18. 維持管理をしていない理由はなんですか。

維持管理を行わない理由は、「住まいが遠方なため」が 15 件と最も多く、次いで「身体的・年齢的な問題のため」が 12 件、「その他」10 件となりました。

■維持管理を行わない理由 (n=36)



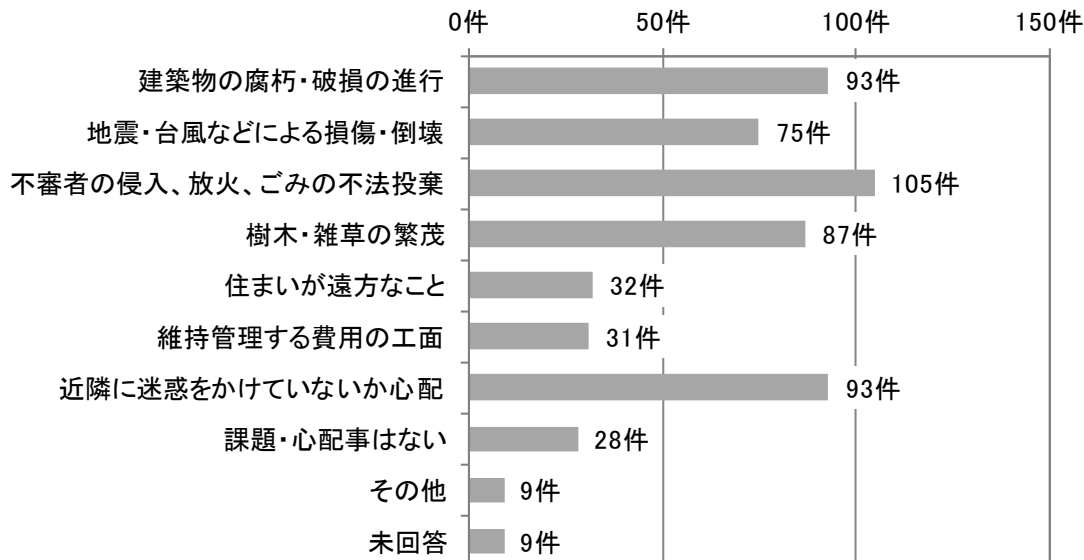
※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

⑦維持管理の課題や心配していること

問 19. 維持管理の課題や心配していることはなんですか。

維持管理の課題や心配していることは、「不審者の侵入、放火、ごみの不法投棄」が 105 件と最も多く、次いで「建築物の腐朽・破損の進行」「近隣に迷惑をかけていないか心配」が 93 件、「樹木・雑草の繁茂」が 87 件となりました。

■維持管理の課題や心配していること (n=191)



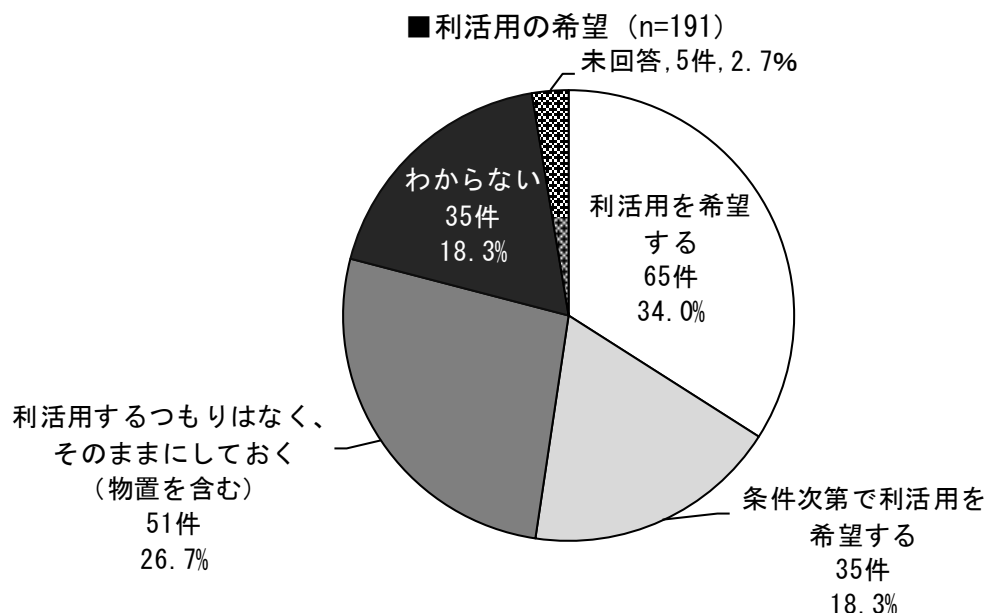
※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

(6) 建築物の利活用について

①利活用の希望

問 20. 建築物の利活用を希望しますか。

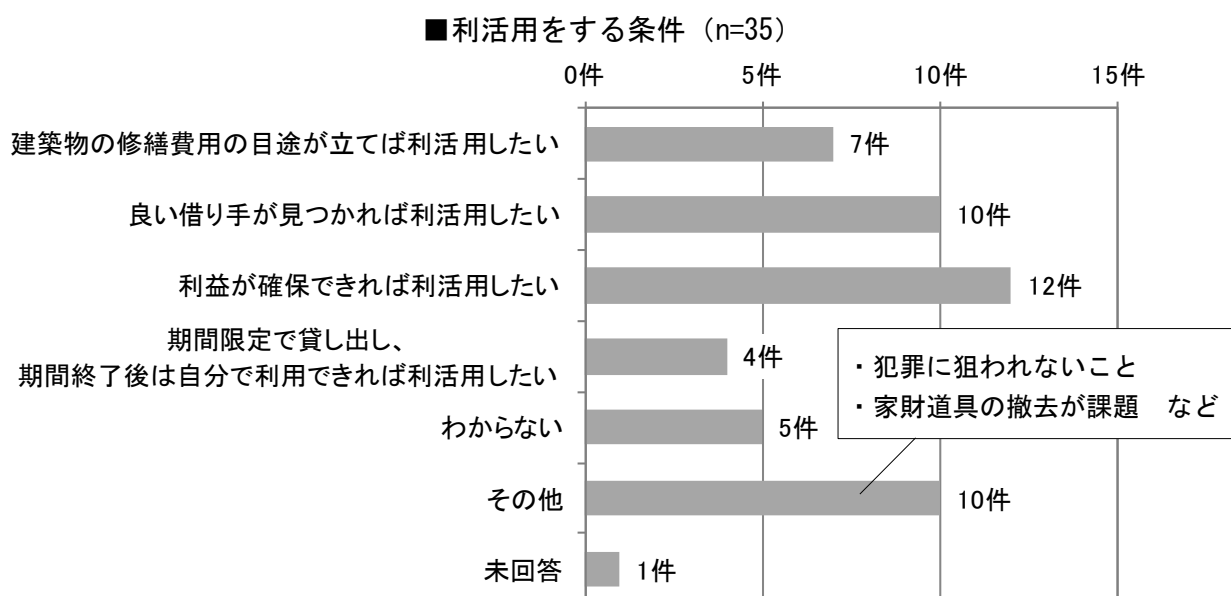
利活用の希望は、「利活用を希望する」が 65 件 (34.0%) と最も多く、次いで「利活用するつもりはなく、そのままにしておく (物置を含む)」が 51 件 (26.7%)、「条件次第で利活用を希望する」「わからない」が 35 件 (18.3%) となりました。



②利活用をする条件

問 21. どのような条件を満たせば利活用しますか。

利活用をする条件は、「利益が確保できれば利活用したい」が 12 件と最も多く、次いで「良い借り手が見つければ利活用したい」「その他」が 10 件、「建築物の修繕費用の目途が立てば利活用したい」が 7 件となりました。



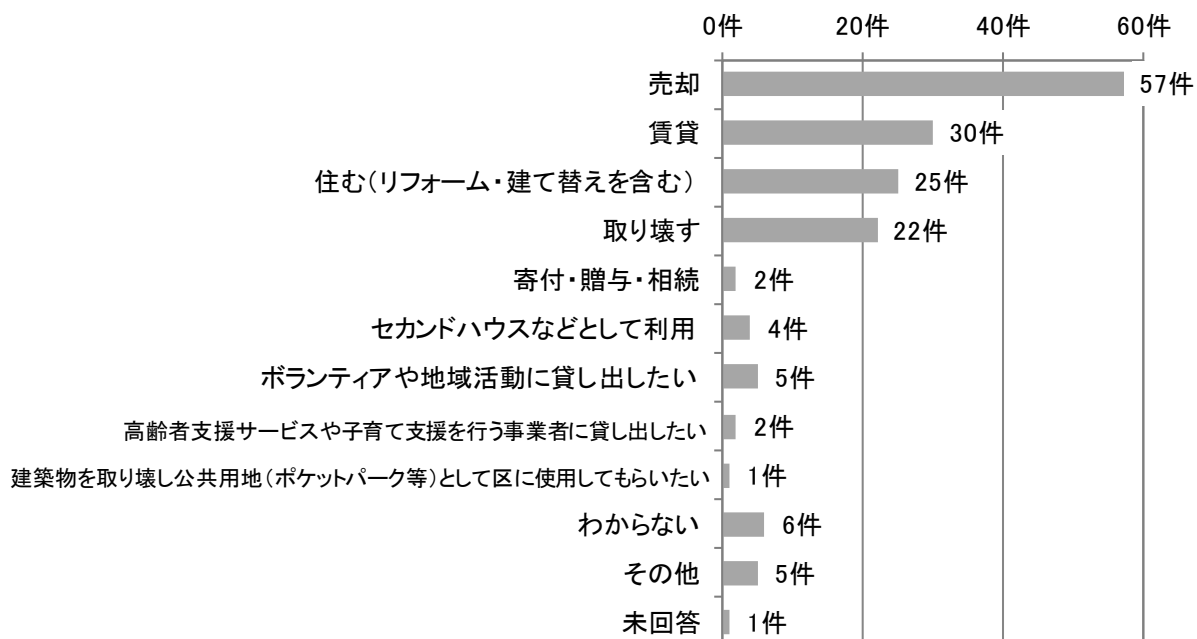
※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

③建築物の今後の利活用

問 22. 今後、建築物をどのように利活用したいですか。

建築物の今後の利活用は、「売却」が 57 件と最も多く、次いで「賃貸」が 30 件、「住む（リフォーム・建て替えを含む）」が 25 件となりました。

■建築物の今後の利活用（n=100）



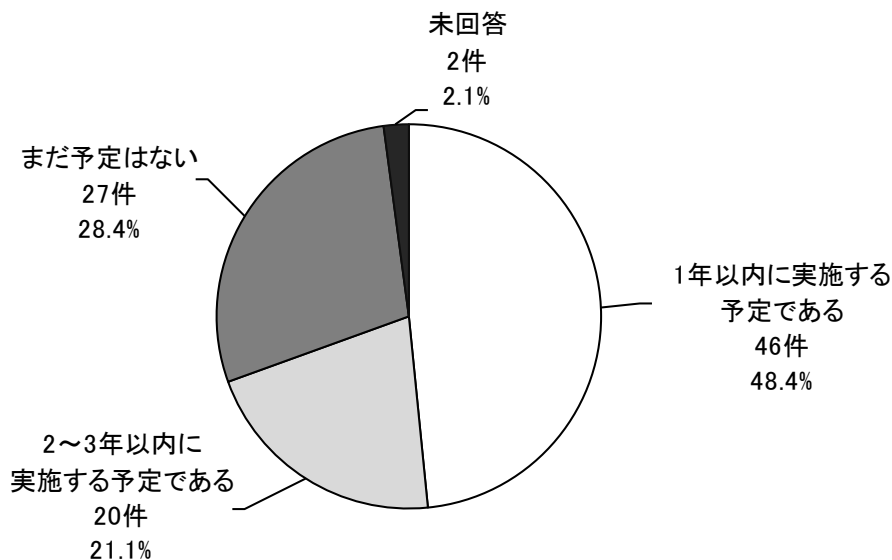
※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

④建築物の今後の予定

問 23. 建築物を売却、賃貸、建替え、改修、解体の予定はありますか。

建築物の今後の予定は、「1年以内に実施する予定である」が 46 件 (48.4%) と最も多く、次いで「まだ予定はない」が 27 件 (28.4%)、「2～3年以内に実施する予定である」が 20 件 (21.1%) となりました。

■建築物の今後の予定（n=95）

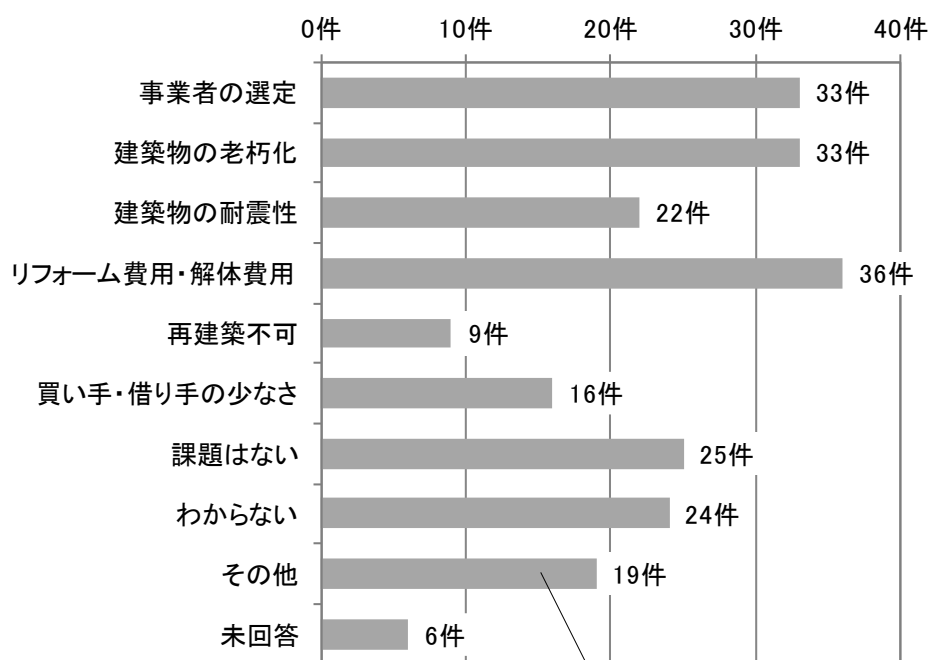


⑤利活用するうえでの課題

問 24. 利活用するうえで、課題はありますか。

利活用するうえでの課題は、「リフォーム費用・解体費用」が36件と最も多く、次いで「事業者の選定」「建築物の老朽化」が33件、「課題はない」が25件となりました。

■利活用するうえでの課題（n=135）



- ・売買契約がスムーズに締結されること
- ・家財の整理、処分
- ・まだはっきりと方針を決めていない
- ・地主との交渉

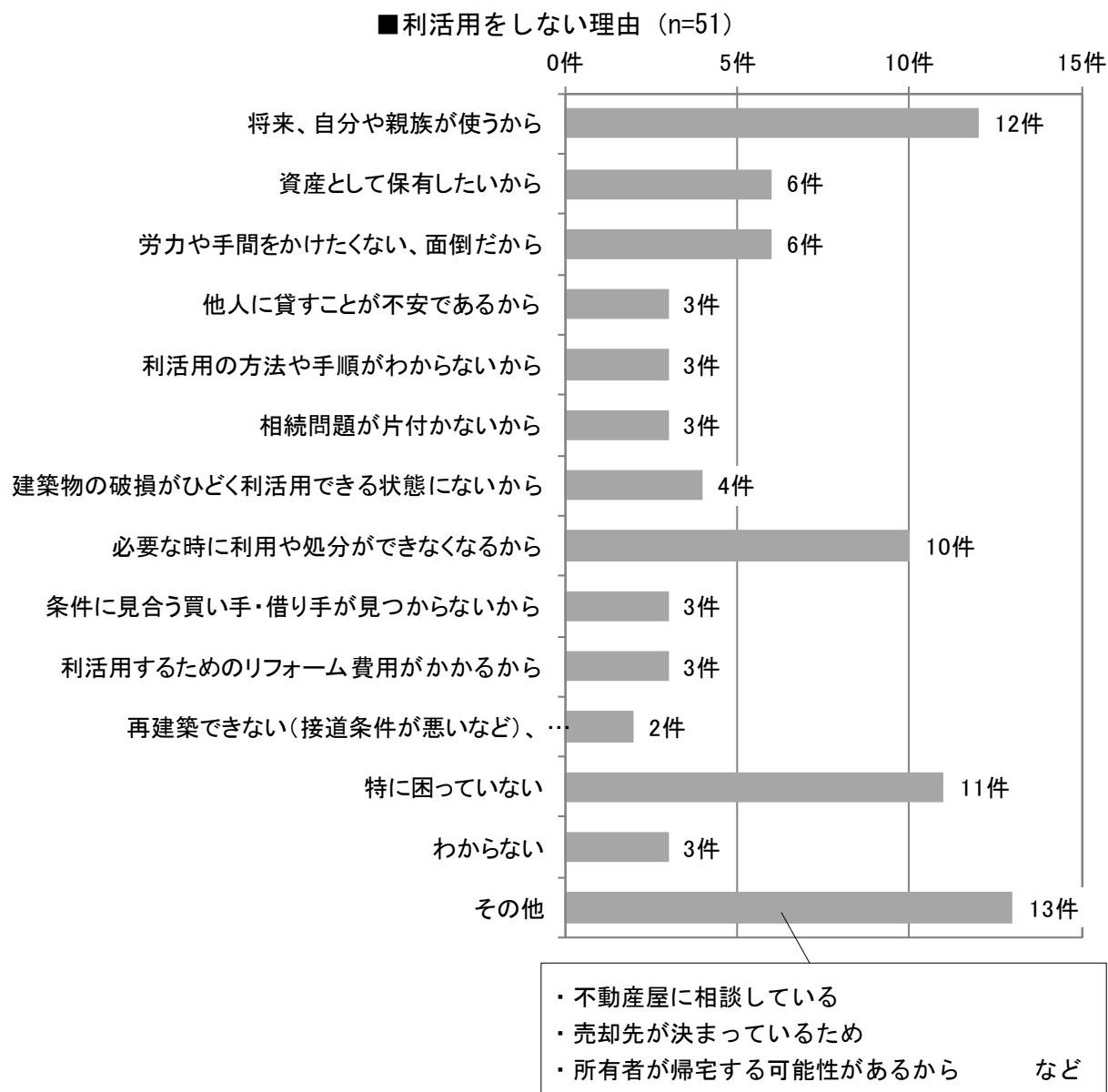
など

※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

⑥利活用をしない理由

問 25. 利活用しない理由はなんですか。

利活用をしない理由は、「その他」が 13 件で最も多く、次いで「将来、自分や親族が使うから」が 12 件、「特に困っていない」が 11 件、「必要な時に利用や処分ができなくなるから」10 件となりました。



※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

⑦建築物に関する支援策

問 26. 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。

建築物に関する支援策は、「解体費用や改修費用の支援」が 86 件で最も多く、次いで「相談窓口の充実」が 46 件、「特に支援は必要ない」が 41 件となりました。

■建築物に関する支援策（n=191）



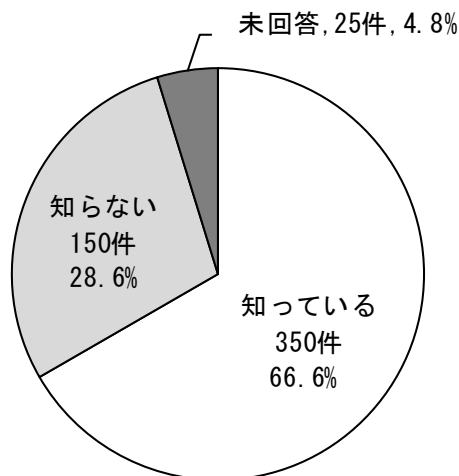
※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

⑧相続登記の義務化について

問 27. 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。

相続登記の義務化については、「知っている」が 350 件（66.6%）、「知らない」が 150 件（28.6%）となりました。

■相続登記の義務化について（n=525）

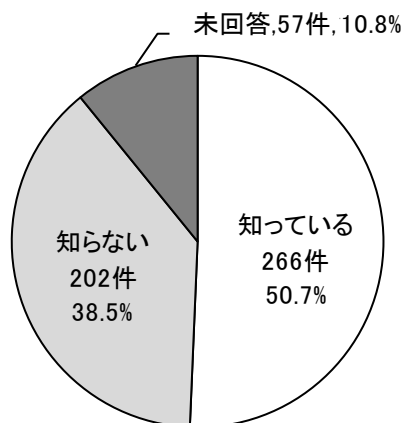


⑨空家等対策の推進に関する特別措置法について

問 28. 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。

空家等対策の推進に関する特別措置法については、「知っている」が 266 件（50.7%）、「知らない」が 202 件（38.5%）となりました。

■空家等対策の推進に関する特別措置法について（n=525）



問 29. 杉並区の空き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。

杉並区の空き家対策についての自由意見は、31 件でした。自由意見の主な内容は、以下のとおりです。

（回答内容）

- ・ 杉並区だけでは、限界があると思う。国の税制等の見直しがないと、空き家はなくならないと思う。
- ・ 信頼できる「解体業者」や「庭木剪定」の業者を紹介してほしい。
- ・ 民間とのタイアップにより、賃貸の入居が困難な高齢者が安心して借りることができる支援制度の充実をお願いしたい。
- ・ 建物の名義変更にあたり、どこに尋ね、どのような申請をしたらよいのか具体的に知りたい。
- ・ 借地権売却に向けて、地主と交渉中だが、適正な価格での売却となるのか不安である。そうしたことを相談できる場があれば利用したい。
- ・ 解体費用に対する補助制度があればありがたい。
- ・ 空き家等総合無料相談日を土・日にも設定してほしい。
- ・ 「特殊用途」としての賃借物件を有効利用できる（一時避難所や引っ越し中の仮住まい等）良いアイデアや助言が得られる窓口がほしい。
- ・ マイナンバーカード返却や転出の際に、区の「空き家相談」の案内を渡す等、確実に知らせることが大切である。
- ・ 低予算でリフォーム等ができれば活用（ギャラリーなど）方法があると思う。
- ・ 相続税が高額なため、空き家等の問題が生じる。

4-3 土地所有者アンケート調査

(1) アンケート回収率

現地調査により「空き家の可能性が高い」と判定した建物のうち、空家法第10条第3項に基づく登記簿調査により建築物所有者と土地所有者が異なっていた場合または、土地所有者のみ特定できた場合に、土地所有者へアンケートを送付しました。

その結果、有効発送件数 339 件に対し、回収件数 34 件となり、回収率は 10.0%となりました。

■ アンケート回収率

発送数	339 件
有効発送件数	339 件
回収件数	34 件
回収率	10.0%

4-4 土地所有者アンケート調査結果

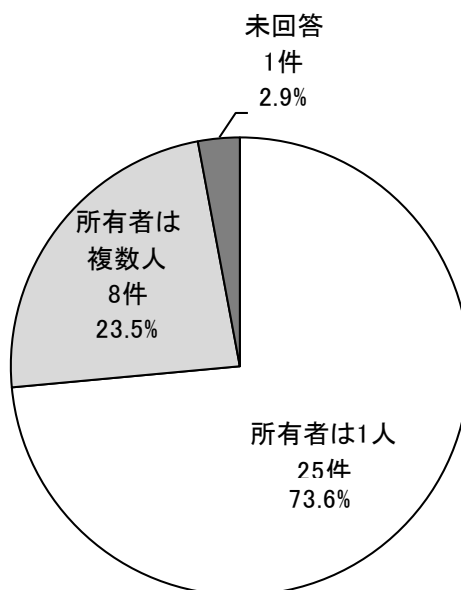
(1) 土地の所有者について

① 土地所有者の人数

問1. 土地の所有者はお1人ですかそれとも複数人ですか。(令和7年1月1日現在)

所有者の人数は、「所有者は1人」が25件(73.6%)、「所有者は複数人」が8件(23.5%)となりました。

■ 土地所有者の人数 (n=34)

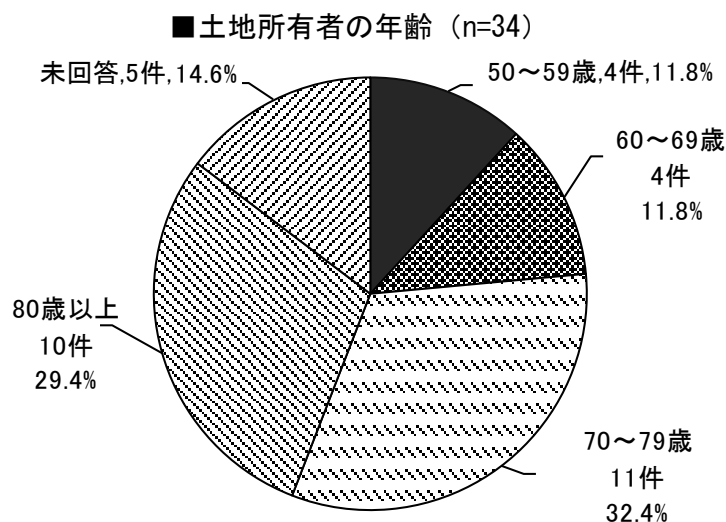


②土地所有者の年齢

問2. 土地の所有者の方の年齢はおいくつですか。

土地所有者の年齢は、「70～79歳」が11件（32.4%）と最も多く、次いで「80歳以上」が10件（29.4%）、「50～59歳」「60～69歳」が4件（11.8%）となりました。

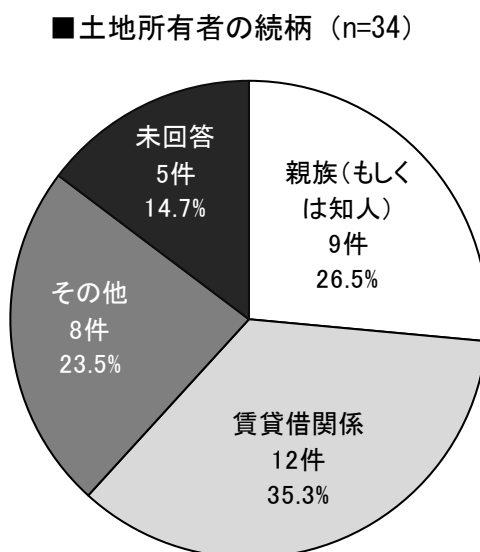
一方、「49歳以下」は0件（0.0%）となりました。



③土地所有者の続柄

問3. あなたと建築物所有者の続柄をお答えください。

土地所有者の続柄は、「賃貸借関係」が12件（35.3%）と最も多く、次いで「親族（もしくは知人）」が9件（26.5%）、「その他」が8件（23.5%）となりました。

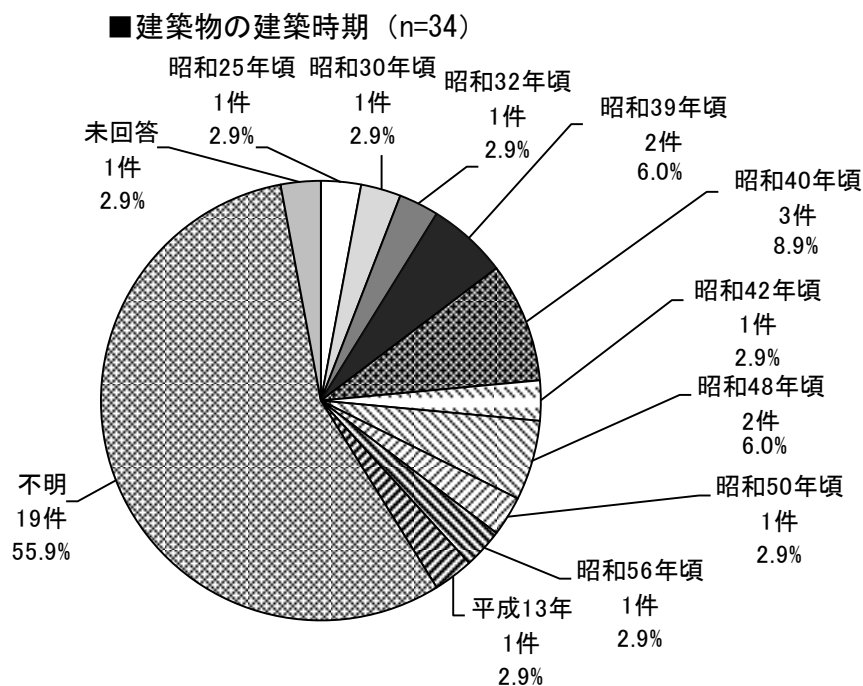


(2) 建築物について

① 建築物の建築時期

問 4. 建築物が建築された時期はいつ頃ですか。 元号と年をお答えください。

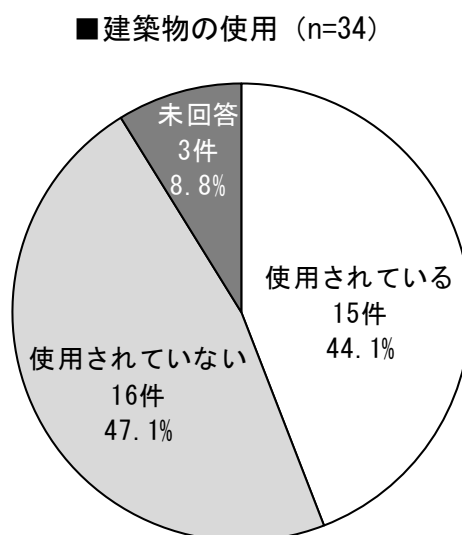
建築物の建築時期は、「不明」が 19 件 (55.9%) で最も多く、「昭和 40 年頃」が 3 件 (8.9%)、「昭和 39 年頃」「昭和 48 年頃」が 2 件 (6.0%) となりました。



② 建築物の使用

問 5. 建築物は使用されていますか。

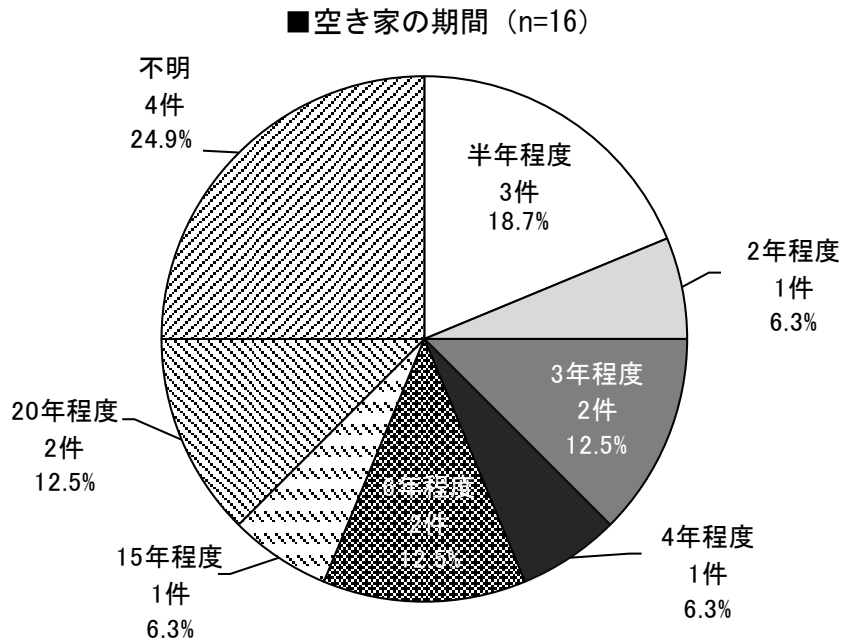
建築物の使用は、「使用されている」が 15 件 (44.1%) 「使用されていない」が 16 件 (47.1%) となりました。



③空き家の期間

問 6. 建築物が空き家になってどのくらいですか。

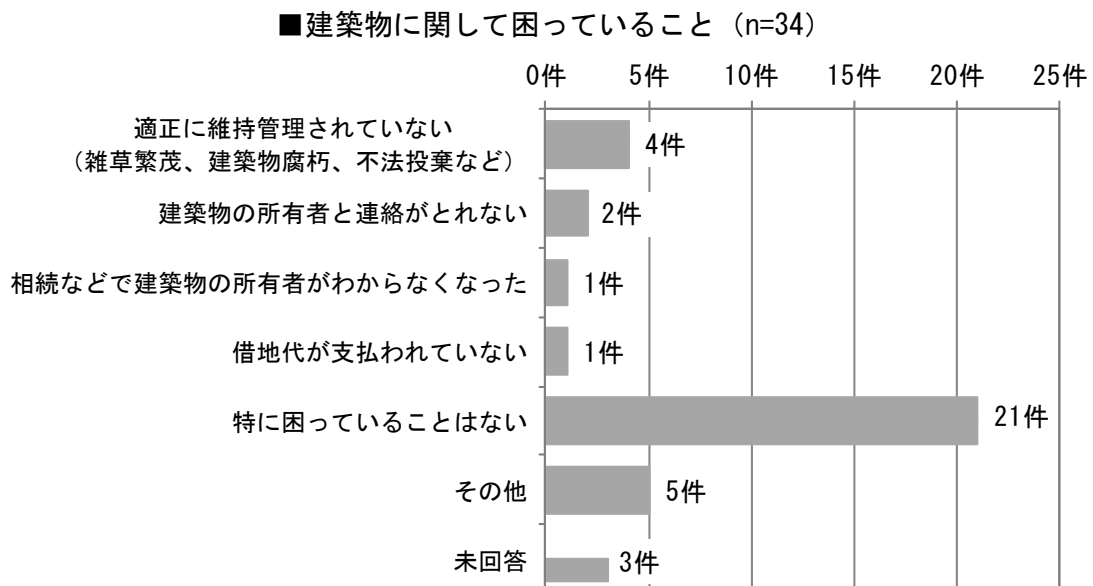
空き家の期間は、「不明」が 4 件 (24.9%) で最も多く、次いで「半年程度」が 3 件 (18.7%)、「3 年程度」「6 年程度」「20 年程度」が 2 件 (12.5%) という結果となりました。



④建築物に関して困っていること

問 7. 建築物に関して困っていることは、ありますか。

建築物に関して困っていることは、「特に困っていることはない」が 21 件で最も多く、次いで「その他」が 5 件、「適正に維持管理されていない（雑草繁茂、建築物腐朽、不法投棄など）」が 4 件となりました。

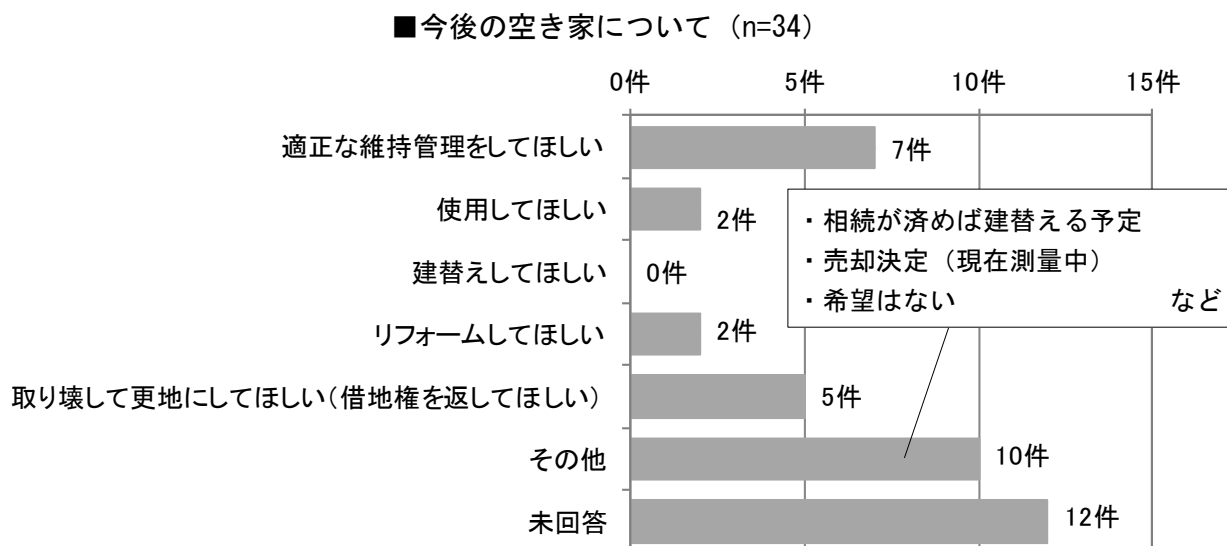


※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

⑤今後の空き家について

問 8. 今後、建築物について希望することはなんですか。

今後の空き家については、「その他」が 10 件で最も多く、次いで「適正な維持管理をしてほしい」が 7 件、「取り壊して更地にしてほしい（借地権を返してほしい）」が 5 件となりました。

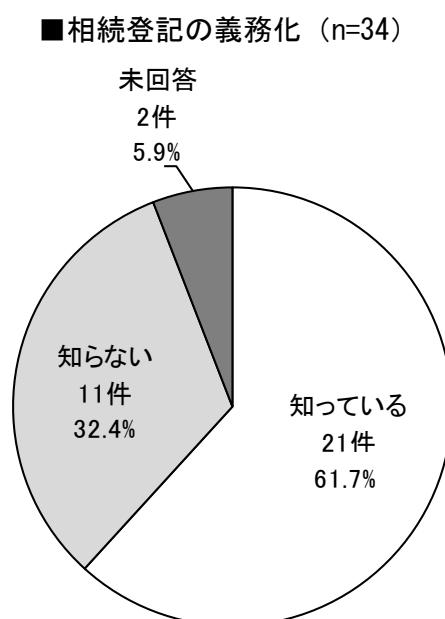


※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しません。

⑥相続登記の義務化

問 9. 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。

相続登記の義務化に関する認識は、「知っている」が 21 件（61.7%）、「知らない」が 11 件（32.4%）となりました。

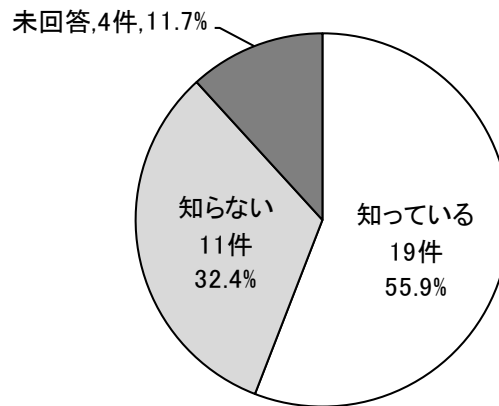


⑦管理不全空家等の所有者に対しての勧告

問 10. 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。

管理不全空家等の所有者に対しての勧告に関する認識は、「知っている」が19件(55.9%)、「知らない」が11件(32.4%)となりました。

■管理不全空家等の所有者に対しての勧告 (n=34)



4-5 アンケート調査まとめ

(1) 建物所有者アンケート調査結果まとめ

【建築物の利用状況】

- ① 建築物の使用及び建築時期、空き家の期間について
 - 建築物の使用の有無では、525 件中 181 件 (34.5%) が「使用していない」、304 件 (57.9%) が「使用している」となりました。回答者の半数以上が建築物を使用しているという結果となりました。
 - 上記のうち、3 割程度は「物置・倉庫として使用している」と回答しました。
 - 空き家の建築時期は、69 件 (35.4%) が「昭和 46 年以前 (1971 年以前)」と回答しており、「昭和 47 年～昭和 56 年 5 月 (1972 年～1981 年 5 月)」の回答を含めると、約 6 割の空き家が旧耐震の可能性が高い建築物であることが予想されます。
 - 空き家の期間では、「1 年～3 年未満」が 60 件 (30.8%) で最も多く、「10 年以上」という回答も 37 件 (19.0%) ありました。
- ② 空き家になっている原因について
 - 空き家になった原因は、「相続により取得したが、別の住居で生活している」が 77 件で最も多く、次いで「居住していた人又は親族等が亡くなったため」、「その他」が 38 件という順位となったが、「その他」の選択肢も一定数得られており、空き家となる原因は多岐にわたっています。
- ③ 空き家で困っていることについて
 - 空き家で困っていることは、「特に困っていることはない」が 64 件で最も多く、次いで「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」が 46 件、「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」が 36 件となりました。

【空き家の維持管理】

- 維持管理を「している」という回答は、195 件中 152 件（77.9%）、「していない」は 36 件（18.5%）、未回答 7 件（3.6%）となりました。
- 維持管理頻度は、「月 1 回程度」以上の頻度が約 4 割となりました。一方、「年 1 回程度」や「ほとんどしていない」という回答は、合わせて約 1 割という結果となり、所有者の維持管理の頻度は高いことがわかります。
- 維持管理をしていない理由は、「住まいが遠方なため」が 15 件で最も多く、次いで「身体的・年齢的な問題のため」が 12 件でした。
- 維持管理について心配することは、「不審者の侵入、放火、ごみの不法投棄」が 105 件で最も多く、次いで「建築物の腐朽・破損の進行」「近隣に迷惑をかけていないか心配」が 93 件となり、治安・防火・環境上のリスク、空き家の老朽化や損傷に起因する課題における回答が多い結果となりました。

【空き家の利活用】

① 今後の空き家の利用について

- 今後の空き家の利用は、「売却」が 57 件と最も多く、次いで「賃貸」が 30 件、「住む（リフォーム・建て替えを含む）」が 25 件となりました。

② 今後の売却、賃貸、建替え、改修、解体の予定について

- 「1 年以内に実施する予定である」が 46 件（48.4%）であり、「2～3 年以内に実施する予定である」の 20 件（21.1%）と合わせると、約 7 割が 3 年以内に実施する予定としており、今回調査時の空き家は減少することが考えられます。

③ 利活用するうえでの課題について

- 利活用における課題について、「リフォーム費用・解体費用」が 36 件と最も多く、次いで「建築物の老朽化」「事業者の選定」が 33 件となりました。

④ 空き家に関する支援策の要望

- 空き家に関する支援策の要望は、「解体費用や改修費用の支援」が 86 件で最も多く、次いで「相談窓口の充実」が 46 件、「解体・改修・造園等の施工業者の紹介」が 31 件となりました。建築物を解体・改修するにあたり、費用面での課題がネックとなり、解体・改修を行うことができず、老朽化や損傷が進行していることがうかがえます。

(2) 土地所有者アンケート調査結果まとめ

【空き家の状況について】

- ① 空き家の有無及び建築時期、空き家の期間について
 - 空き家の建築時期は、「昭和 56 年頃」以前が 34 件中 13 件で、約 4 割となっており、40 年以上経過している空き家も多くありました。
 - 空き家の期間では、16 件中「半年程度」が 3 件、「2 年程度」が 1 件、「3 年程度」が 2 件でした。
- ② 空き家で困っていることについて
 - 空き家で困っていることは、「特に困っていることはない」が 21 件で最も多く、次いで「その他」が 5 件、「適正に維持管理されていない（雑草繁茂、建築物腐朽、不法投棄など）」が 4 件でした。
- ③ 今後の空き家
 - 今後の空き家については、「その他」が 10 件で最も多く、次いで、「適正な維持管理をしてほしい」が 7 件、「取り壊して更地にしてほしい（借地権を返してほしい）」が 5 件でした。

(3) 建築物所有者アンケートと土地所有者アンケートのまとめ

- ① 建築物所有者の意向と土地所有者の意向
 - 【建築物所有者】
 - 空き家の利活用では、「売却」「賃貸」「住む（リフォーム・建て替えを含む）」という回答が多くありました。
 - 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に困っている」「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」という回答が多くありました。
 - 利活用における課題では、「リフォーム費用・解体費用」「事業者の選定」「建築物の老朽化」という回答が多くありました。
 - 【土地所有者】
 - 今後の空き家では、「適正な維持管理をしてほしい」「取り壊して更地にしてほしい（借地権を返してほしい）」という回答が多くありました。

② 建築物所有者と土地所有者の差異

【建築物所有者】

- 維持管理では、維持管理をしている割合が高く、維持管理の頻度も多い結果となっています。
- 維持管理の課題では、「不審者の侵入、放火、ごみの不法投棄」「建築物の腐朽・破損の進行」「近隣に迷惑をかけていないか心配」という回答が多い結果となっています。
- 建築物の今後の予定では、「3年以内に実施する予定である」という回答が多くなっており、近いうちに、売却、賃貸、建替え、改修、解体の予定があることがうかがえます。

【土地所有者】

- 困っていることでは、「特に困っていることはない」という回答が多くありました。
- 空き家の今後については、「適正な維持管理をしてほしい」「取り壊して更地にしてほしい（借地権を返してほしい）」という回答が一定数あります。

【今後の課題】

- 建物所有者においては、維持管理の頻度が多くなっており、近いうちに、売却、賃貸、建替え、改修、解体の予定があることがうかがえます。土地所有者においては、特に困っていることはないという回答が多くなっております。
- 一方、建物所有者における維持管理の課題では、腐朽・破損の進行や不審者の侵入、放火等の回答が多く、土地所有者においては、適正な維持管理や、解体し更地にしてほしいという回答が一定数あり、維持管理されている空き家でも管理し続けることの困難さからの懸念や、今後使用しなくなる可能性があることからくる懸念があることがうかがえます。
- これらのことから、空き家について気軽に相談できる窓口の充実や空き家の維持管理の手法を紹介するセミナーの開催をするなど、空き家の発生抑制、空き家の適正な管理を促進していく必要があると考えられます。

資 料 編

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27へ（最後のページです）

I 建築物の所有者について

問1. あなたと所有者の関係は、なんですか。（○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27へ(最後のページです)
- 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(最後のページ)の問27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 | 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)
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)
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10. 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11.使用しなくなった原因はなんですか。(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. その他()

問12.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. 特に困っていることはない
9. その他()

IV 建築物の維持管理について

問13.建築物の維持管理(部屋の清掃・換気、庭の手入れ、剪定、除草等)を行っていますか。(○は1つ)

1. している → 問14へ
 2. していない → 問17へ
-

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 () |

→ 問 15 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 へ

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. ほとんどしていない | 8. その他 () |

→ 問 19 へ

問17.長期間使用しない建築物の管理は定期的な換気、清掃、点検などが重要ですが、そのことを
ご存じですか。(○は1つ)

1. 知っている
2. 知らない

→ 問 18 へ

問18.維持管理を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. 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 () |

→ 問 19 へ

問19.維持管理の課題や心配していることはなんですか。(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1. 建築物の腐朽・破損の進行 | 2. 地震・台風などによる損傷・倒壊 |
| 3. 不審者の侵入、放火、ごみの不法投棄 | 4. 樹木・雑草の繁茂 |
| 5. 住まいが遠方なこと | 6. 維持管理する費用の工面 |
| 7. 近隣に迷惑をかけていないか心配 | 8. 課題・心配事はない |
| 9. その他 () | |

→ 問 20 へ

裏面へつづく

V 建築物の利活用について

問20.建築物の利活用を希望しますか。(○は1つ)

- | | |
|---------------------------------|----------|
| 1. 利活用を希望する | → 問 22 へ |
| 2. 条件次第で利活用を希望する | → 問 21 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 25 へ |
| 4. わからない | → 問 24 へ |

問21.どのような条件を満たせば利活用しますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 建築物の修繕費用の目途が立てば利活用したい
2. 良い借り手が見つければ利活用したい
3. 利益が確保できれば利活用したい
4. 期間限定で貸し出し、期間終了後は自分で利用できれば利活用したい
5. わからない
6. その他 ()



→ 問 22 へ

問22.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 | } | 1～4に1つでも
○をつけた場合
→ 問 23 へ |
| 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 | } | 1～4に○をつけず、
5～11に○をつけた
場合
→ 問 24 へ |
| 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(ポケットパーク等)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23.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 24 へ

問24.利活用するうえで、課題はありますか。(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|------------|-----------------|
| 1. 事業者の選定 | 2. 建築物の老朽化 |
| 3. 建築物の耐震性 | 4. リフォーム費用・解体費用 |
| 5. 再建築不可 | 6. 買い手・借り手の少なさ |
| 7. 課題はない | 8. わからない |
| 9. その他 (|) |

→ 問 26 へ

問25.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. 必要な時に利用や処分ができなくなるから
9. 条件に見合う買い手・借り手が見つからないから
10. 利活用するためのリフォーム費用がかかるから
11. 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
12. 特に困っていない
13. わからない
14. その他 (

)

→ 問 26 へ

問26.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. 解体・改修・造園等の施工業者の紹介 |
| 5. 建築物の管理代行業者の紹介 | 6. 建築物の状況に関する定期報告 |
| 7. 信頼できる機関による借り手の紹介 | 8. 建物所有者と事業者のマッチング支援 |
| 9. わからない | |
| 10. 特に支援は必要ない | |
| 11. その他 (|) |

→ 問 27 へ

問27.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。(〇は1つ)

1. 知っている
2. 知らない

問28.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。(〇は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

問29.杉並区の空き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

問7. 建築物に関して困っていることは、ありますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 適正に維持管理されていない(雑草繁茂、建築物腐朽、不法投棄など)
2. 建築物の所有者と連絡がとれない
3. 相続などで建築物の所有者がわからなくなった
4. 借地代が支払われていない
5. 特に困っていることはない
6. その他()

問8. 今後、建築物について希望することはなんですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 適正な維持管理をしてほしい
2. 使用してほしい
3. 建替えてほしい
4. リフォームしてほしい
5. 取り壊して更地にしてほしい(借地権を返してほしい)
6. その他()

問9. 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10. 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

※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

杉並区空き家実態調査報告書

令和7年（2025年）3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丁目15番1号

電話 03-3312-2111（代）