

練馬区空き家等実態調査
報告書

令和7年3月

練馬区

【目 次】

1	調査の概要	1
1-1	調査の背景	1
1-2	本調査における定義	1
2	調査	5
2-1	調査範囲・調査対象	5
2-2	事前準備	5
2-3	現地調査	11
2-4	アンケート調査	13
2-5	空き家実態調査票の作成	13
2-6	調査フロー	14
3	調査結果	15
3-1	概要	15
3-2	地区別の空き家の状況	16
3-3	空き家の状況	19
3-4	空き家の老朽危険度の状況	24
4	アンケート調査	31
4-1	調査概要	31
4-2	アンケート結果	32

1 調査の概要

1-1 調査の背景

区では、建物の老朽化や所有者の高齢化による管理の担い手不足等のために、今後、近隣に悪影響を及ぼす戸建て住宅の空き家や、管理不全な分譲マンションの増加が見込まれます。

令和6年3月に策定した、**第3次みどりの風吹くまちビジョン 基本計画・アクションプラン〔戦略計画15〕快適な住宅都市を実現するまちづくりの推進 5住宅の適正管理と活用の促進**に基づき、空き家の老朽度等の実態調査を実施し、空家法や民法等の改正を踏まえ、空き家等対策計画を改定することとしています。

1-2 本調査における定義

(1) 本調査における用語については、以下のとおりとします。

ア **空家法** 「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」のことをいいます。

イ **基本指針** 空家法第6条の規定に基づく、国土交通大臣が定める「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」のことをいいます。

ウ **ガイドライン** 空家法第22条第16項の規定に基づき、国土交通大臣が定める「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）」のことをいいます。

エ **空き家** 「令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空き家」の定義と同様に、「二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅」とします。

なお、空家法における「空家等」は、「建築物又はこれに附属する工作物であつ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およびその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）」と規定されています。

オ **住宅** 一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築または改修されたものとします。

カ **建築物** 建築基準法第2条第1項に規定する建築物のことをいい、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとします。

(2) **空き家の判定**については、以下のとおりとします。

基本指針では、『「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。』と規定されています。

今回の調査では、空き家の所有者を対象として実施した、「練馬区 空き家等実態調査

に関するアンケート調査票」により、当該建築物の所有者からの回答結果をもって、空き家であるか否かを判定します。

また、物置や倉庫として使用している一戸建ての取扱いについては、基本指針で、「建築物」とは建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義と規定されていることから、「物置や倉庫として利用している」と回答があったものについての判定は、同様に、当該建築物の所有者からの回答結果をもって、空き家であるか否かを判定します。

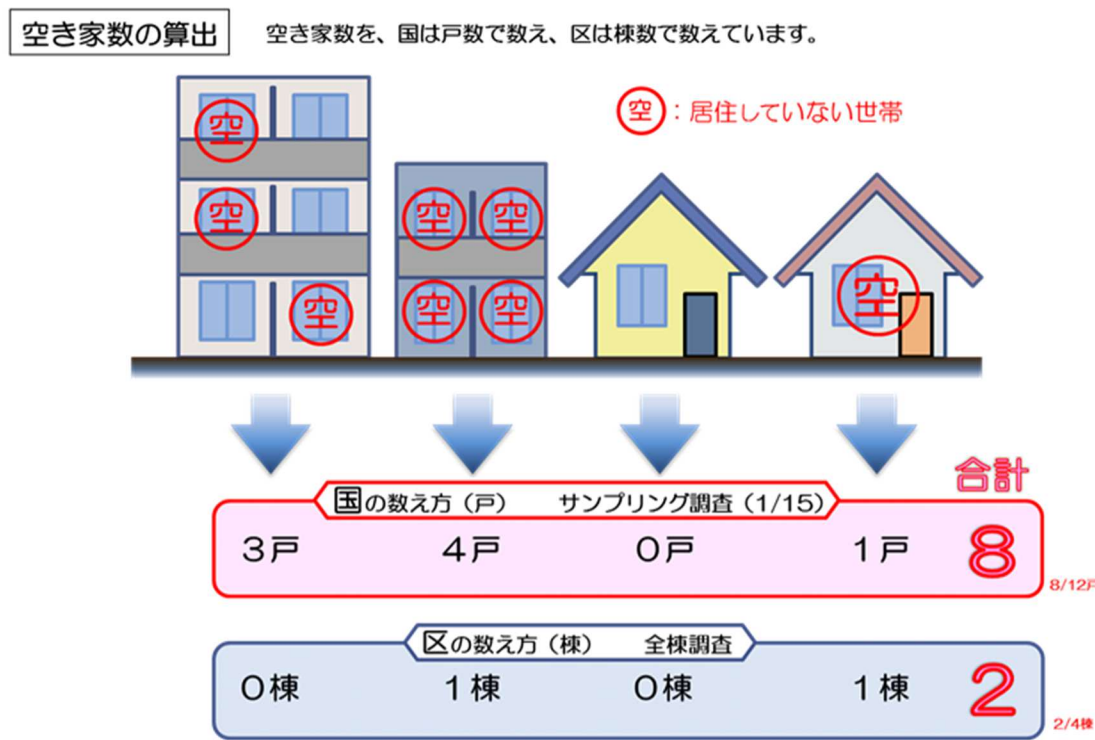
(3) 住宅・土地統計調査と本調査の違い

国の住宅・土地統計調査（総務省統計局）では空き家を戸数で数えています。そのため、共同住宅の場合、空き家の数は空き部屋の数を示しています。

一方、空家等対策特別措置法では、空き家は「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態的であるもの」と定められており、部屋ではなく「棟」を基本単位としています。そのため、共同住宅の場合は、全ての部屋が空いている場合に限り空き家となります。

つまり、共同住宅においては、下図に示すように国の住宅・土地統計調査と本調査では、空き家の数え方が大きく異なります。

国の調査と練馬区の調査の違い



■空き家数の算出方法

【コラム1：改正空家法のポイント】

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

しかし、今後も空き家の増加が見込まれることから、特定空家等になることを未然に防止するために、新たに「管理不全空家等」という状態が設けられました。

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

【コラム2：令和5年住宅・土地統計調査】

当区の空き家率は、平成10年（1998年）から平成25年（2013年）にかけて、減少傾向でしたが、それ以降は横ばいです。全国、東京都と比較して低い水準となっています。

■練馬区の空き家数（住宅・土地統計調査）

（戸）

空き家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	250	110	80	30	140	40	100
賃貸用の住宅	30,950	390	300	90	30,560	8,330	22,220
売却用の住宅	620	340	310	30	280	130	140
その他の住宅	7,950	3,270	3,050	220	4,690	1,670	3,010
空き家総数	39,770	4,110	3,750	370	35,660	10,180	25,480

1 摘要表中に使用されている記号等は次のとおりとする。

「―」は調査又は集計した該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

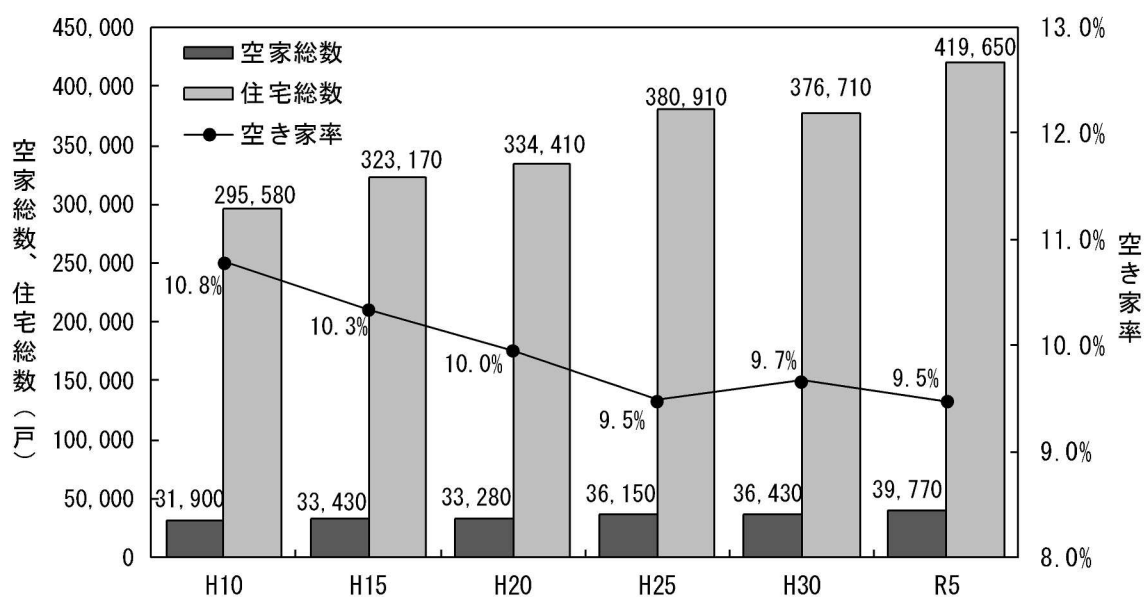
2 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

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

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

出典：「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

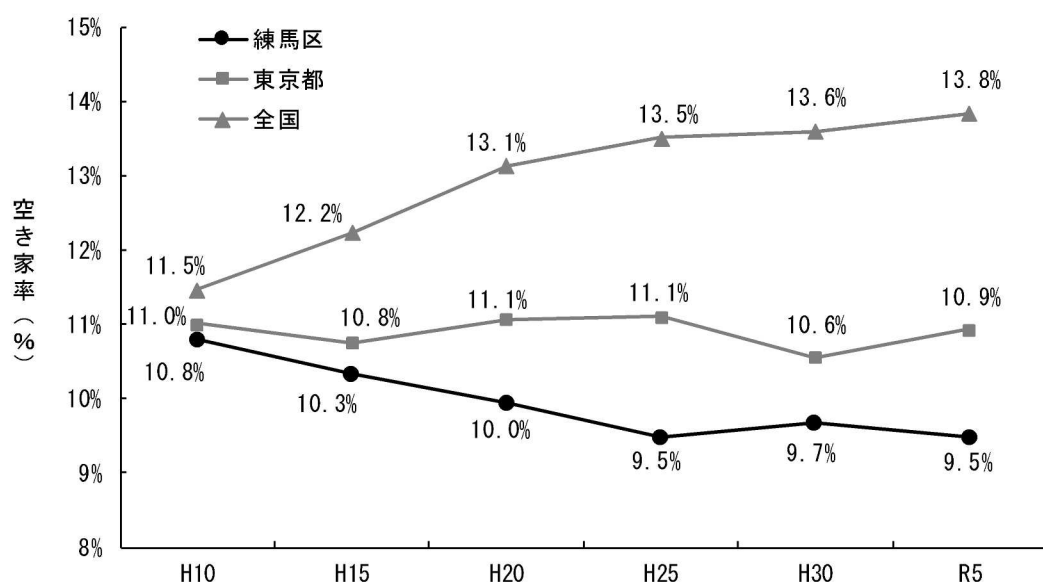
(<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>) を加工して作成



出典：「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>) を加工して作成

■練馬区の空き家の推移



出典：「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>) を加工して作成

練馬区、東京、全国の空き家率の推移

○空き家の種類と説明

空き家の種類		説明
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用する住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

なお、今回の調査結果では、空き家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理を行った。

平成30年調査			令和5年調査		
空き家			空き家		
二次的住宅	別荘	その他	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		
	その他				
賃貸用の住宅			賃貸用の空き家		
売却用の住宅			売却用の空き家		
その他の住宅			二次的住宅		
			別荘		
			その他		

出典：「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>) を加工して作成

令和5年住宅・土地統計調査における空き家の種類について

2 調査

2-1 調査範囲・調査対象

本調査では、以下のとおりとします。

調査範囲	練馬区全域
調査対象	民間建築物 ※戸建て、長屋・集合住宅および併用住宅等 ※同一敷地内に居住している家屋等がある場合は空き家としない

2-2 事前準備

(1) 現地調査の対象抽出

区が管理する空き家データに加え、「水道データ」と「電力データ」を活用し、現地調査を行う対象の建築物を抽出しました。

基本的に、水道は半年以上、電力は1年使用実績がないものを対象としています。

さらに、電力データについては、以下の抽出条件を加えています。

【抽出条件】

- ・電力使用量による判定
- ・電力契約を廃止している
- ・スマートメータを撤去している

※水道データは東京都水道局、電力データは「練馬区空き家等実態調査支援業務委託」の成果品として取得

(2) 老朽危険度判定基準の策定

①空き家の判定基準

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

②老朽危険度判定基準

国が作成したガイドラインを参考に、区が対象建築物の老朽危険度を判定するための基準を定めました。

建築物等の管理不全状態について、ガイドラインに沿って以下のように分類しました。

- 分類Ⅰ：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
分類Ⅱ：そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
分類Ⅲ：適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
分類Ⅳ：その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
※空家法に定義される管理不全空家等及び特定空家等と同じ

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

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

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

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

●建築物の老朽危険度判定（老朽危険度の状態分類「分類Ⅰ」）

＜調査項目＞５項目

- | | |
|---------------|-----|
| （ア）建築物の傾斜（全体） | 分類Ⅰ |
| （イ）基礎の状況 | 分類Ⅰ |
| （ウ）屋根の状況 | 分類Ⅰ |
| （エ）外壁の状況 | 分類Ⅰ |
| （オ）工作物等の状況 | 分類Ⅰ |

＜調査方法＞

各調査項目についてＡ～Ｄの４段階で判定しました。

各調査項目における判定項目の説明は「◆建築物の老朽危険度判定」基準のとおりです。

◆建築物の老朽危険度判定

		木造		非木造	
(ア) 建築物の傾斜(全体)					
分類 I	D	傾斜は認められない			
	C	一部にたわみがみられる			
	B	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)			
	A	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					
分類 I	D	異常は認められない			
	C	一部にひび割れが発生している			
	B	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)	
	A	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					
分類 I	D	異常は認められない			
	C	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)			
	B	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)			
	A	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					
分類 I	D	異常は認められない			
	C	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)	
	B	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)	
	A	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	(コメント:)			
(オ) 工作物等の状況					
分類 I	D	異常は認められない			
	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多少腐食している(落下等の危険なし)			
	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破損又は腐食している(落下等の危険は少ない)			
	A	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が剥落、又は脱落、著しく腐食している(落下等の危険性が高い)			
	不明	(コメント:)			

●その他・敷地等の老朽危険度判定（老朽危険度の状態分類「分類Ⅰ～Ⅳ」）

＜調査項目＞14項目

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

＜調査方法＞

各調査項目についてcd、b、aの3段階で判定しました。

各調査項目における判定項目の説明は「◆その他・敷地等の老朽危険度判定」基準に記載のとおりです。

◆その他・敷地等の老朽危険度判定

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

(3) 老朽危険度総合判定

老朽危険度総合判定は、建築物の老朽危険度判定（５項目）、その他・敷地等の老朽危険度判定（１４項目）について、最も老朽危険度が高い判定を、老朽危険度総合判定としました。

そのため、例えば、建築物の老朽危険度判定が全て”cd”判定であっても、「立木による通行障害等の発生」に関する判定が”a”判定であれば、老朽危険度総合判定を“A判定”とします。

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

(4) その他の調査項目について

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

なお、建築用途については、以下の表のとおり分類しました。

■建物用途分類表

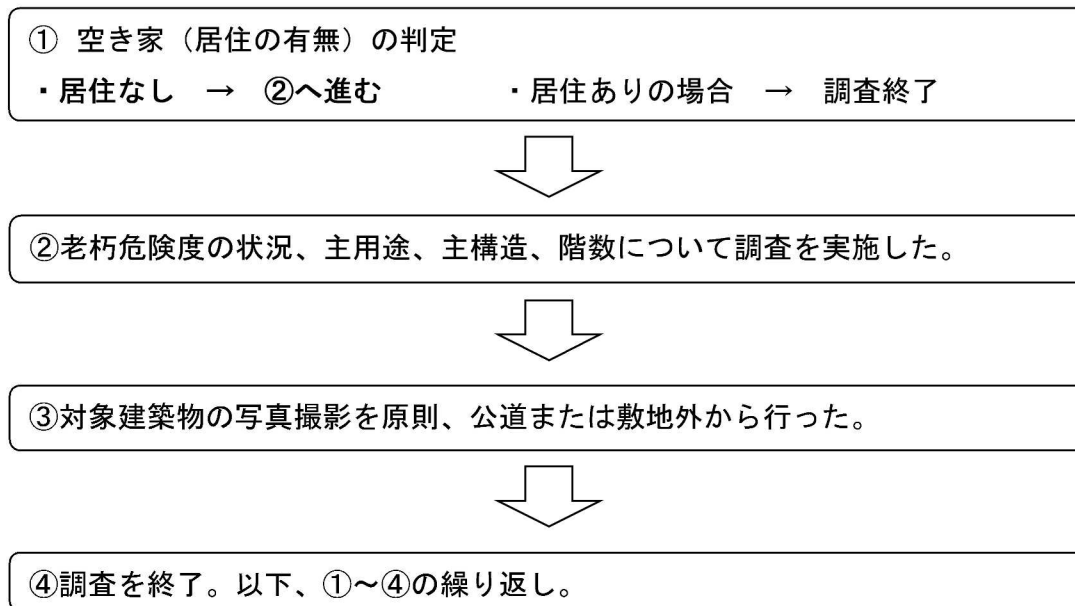
戸建住宅	戸建住宅	
集合住宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウス等	
住商併用建築物	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗	
店舗	専用店舗（住宅を含まないもの）、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナ等	
事務所	営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、計算センター、医師会館等	
工場	右記の専用工場、専用作業所	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
住居併用工場	右記の併用工場、作業所併用住宅	
倉庫	自動車車庫、駐輪場（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

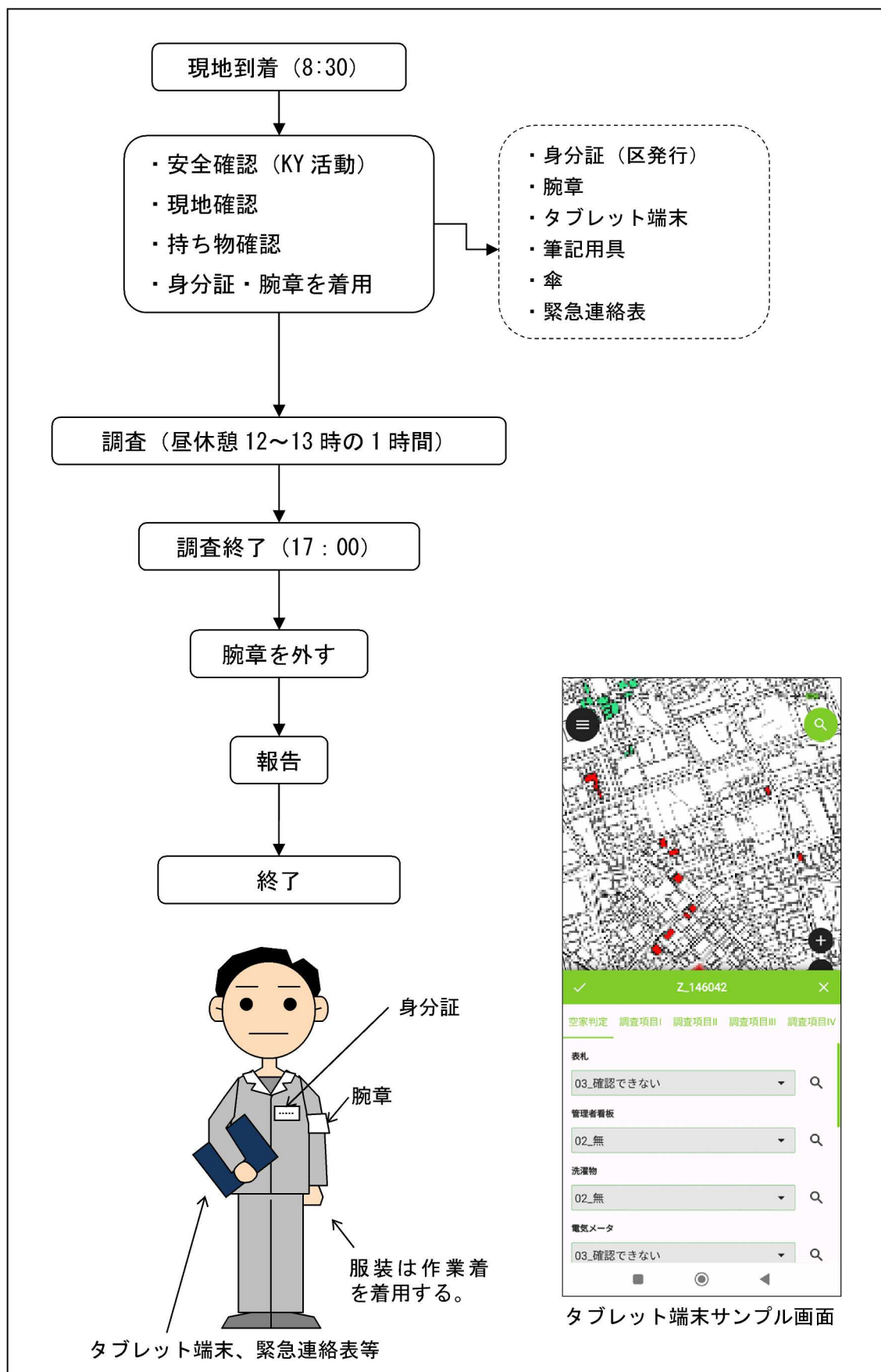
2-3 現地調査

令和6年9月17日から11月29日までの間、調査対象の地図情報や建築物のデータ（位置情報含む）を搭載した、現地調査用タブレット端末を用いて、公道から外観目視により行いました。

なお、空き家と判定した建築物については、全景のほか、外部の破損個所をズームした写真等、老朽・破損の状況が明瞭にわかるよう撮影しました。

■現地目調査の進め方





■現地調査フロー

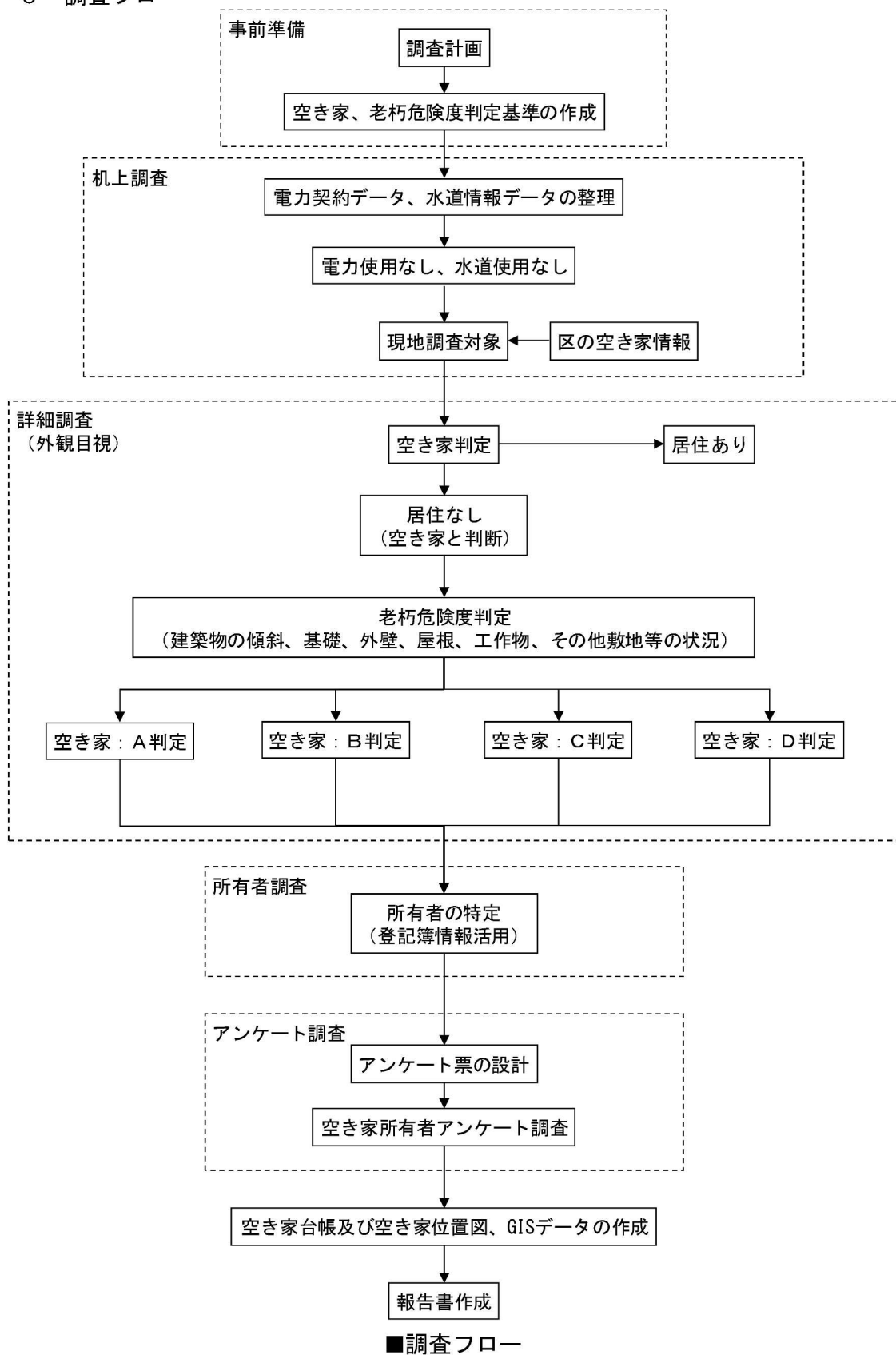
2-4 アンケート調査

現地調査で空き家と判定した建築物を対象として、登記簿情報から所有者等の特定を行い、令和6年12月25日から7年1月15日までの間、現在の利用状況や維持管理、今後の活用状況などについて、アンケート調査を実施しました。

2-5 空き家実態調査票の作成

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

2-6 調査フロー



3 調査結果

3-1 概要

調査の結果、空き家の総数は1,416棟でした。

総合判定がA判定・B判定の空き家に限り、その内訳を要因別にみると、敷地等が591棟（68.6%）、建築物・敷地等のいずれもが168棟（19.5%）、建築物が103棟（11.9%）でした。

■空き家の主たる要因別の判定結果

総合判定	棟数	主たる要因		
		建築物	敷地等	いずれも
A判定	143棟(10.1%)	43棟(3.0%)	82棟(5.8%)	18棟(1.3%)
B判定	719棟(50.8%)	60棟(4.2%)	509棟(35.9%)	150棟(10.6%)
C判定	209棟(14.8%)			
D判定	345棟(24.4%)			

また同様に、老朽危険度の状態分類別にみると、分類Ⅳが693棟（53.7%）と最も多く、次いで分類Ⅰが431棟（33.4%）、分類Ⅲが161棟（12.5%）、分類Ⅱが6棟（0.5%）でした。

■空き家の状態分類別の判定結果（重複あり）

老朽危険度の状態分類	A判定	B判定	合計
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	81棟	350棟	431棟
分類Ⅱ：そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	1棟	5棟	6棟
分類Ⅲ：適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	18棟	143棟	161棟
分類Ⅳ：その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	76棟	617棟	693棟
合計	176棟	1,115棟	1,291棟

※ 分類Ⅰ～Ⅳは重複して存在する場合があるため、合計は建物・敷地が不適切管理である空き家の数と合致しない。（A判定：n=143、B判定：n=719）

3－2 地区別の空き家の状況

(1) 地区別の老朽危険度総合判定の状況

地区別の老朽危険度総合判定をみると、特定空家等レベルであるA判定の空き家は、大泉学園町が16棟で最も多く、次いで南大泉が13棟、練馬と上石神井が9棟、豊玉南と大泉町が8棟となっています。

また、管理不全空家等レベルであるB判定の空き家は、南大泉が71棟で最も多く、次いで大泉学園町が57棟、西大泉が47棟、練馬と大泉町が42棟となっています。

このように、老朽危険度が比較的高い空き家は、区の北東部と南西部の地区に多くなっています。

(2) 地区別の空き家総数及び空き家率

地区別の空き家総数をみると、南大泉が133棟で最も多く、次いで大泉学園町が109棟、西大泉が91棟、大泉町が82棟、桜台が79棟となっており、区の北西部に空き家の多い地区が比較的多くなっています。

また、空き家率をみると、練馬が2.54%で最も多く、次いで、豊玉南が2.39%、中村北が2.20%、錦が2.07%、中村南が1.97%となっており、区の南東部に空き家率が高い地区が比較的多くなっています。

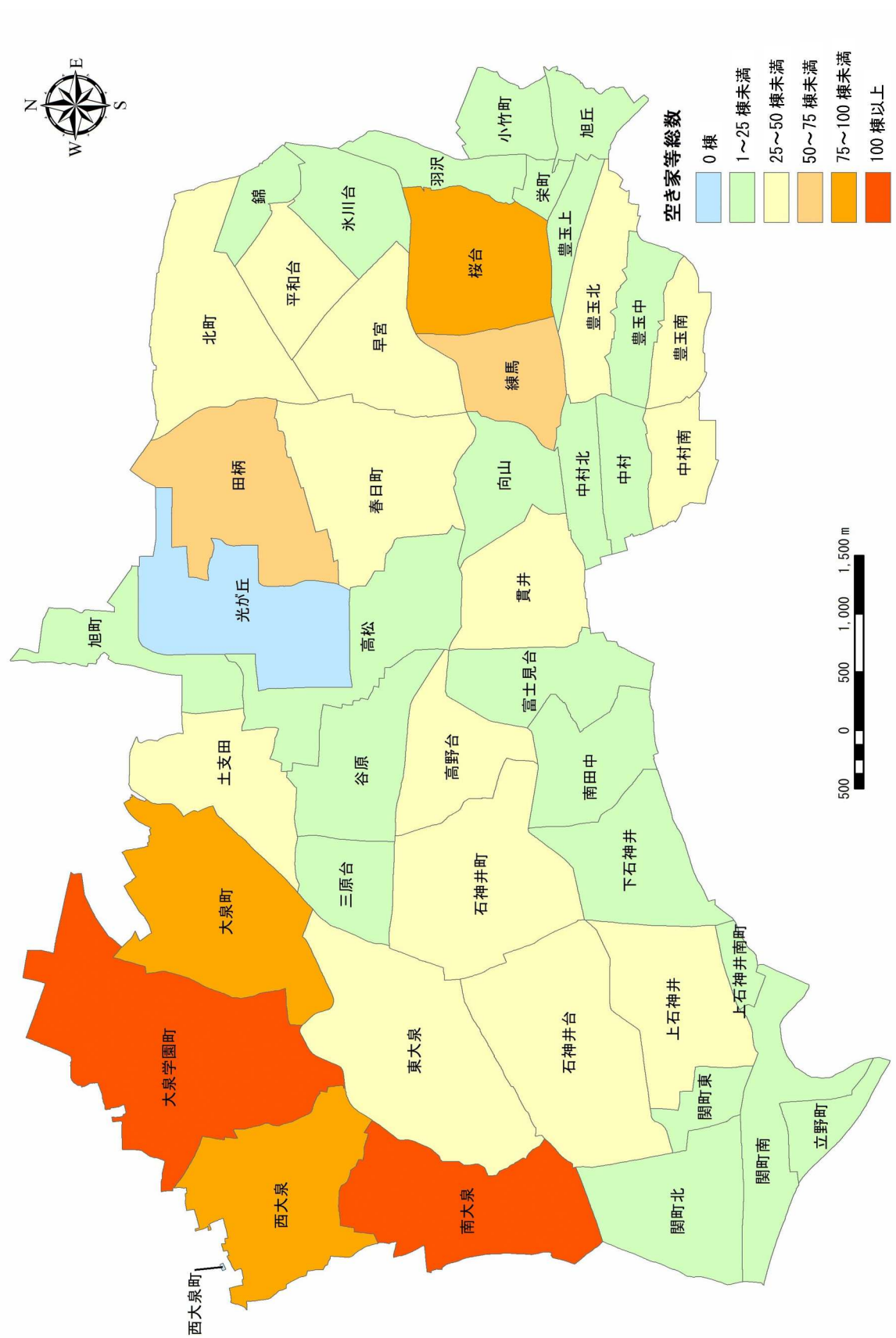
■地区別の空き家の状況

(棟)

地区名	空き家等の老朽 危険度総合判定				空き家総数①			独立・集合・ 併用住宅 の総数②	空家率 (%) (①/②)
	A	B	C	D		戸建住宅	集合住宅等		
旭丘	1	4	2	4	11	8	3	1,584	0.69%
小竹町	2	6	0	1	9	4	5	1,915	0.47%
栄町	1	3	0	0	4	3	1	659	0.61%
羽沢	1	10	1	0	12	7	5	1,273	0.94%
豊玉上	0	1	0	1	2	0	2	680	0.29%
豊玉中	3	11	0	2	16	12	4	1,730	0.92%
豊玉南	8	12	3	3	26	17	9	1,089	2.39%
豊玉北	4	18	3	9	34	15	19	2,002	1.70%
中村	6	5	1	4	16	14	2	1,587	1.01%
中村南	6	11	1	10	28	26	2	1,421	1.97%
中村北	7	8	6	1	22	15	7	1,001	2.20%
桜台	5	39	19	16	79	65	14	5,796	1.36%
練馬	9	42	7	5	63	41	22	2,482	2.54%
向山	0	5	1	2	8	8	0	2,558	0.31%
貫井	2	16	3	7	28	17	11	3,525	0.79%
錦	3	16	1	4	24	18	6	1,159	2.07%
氷川台	3	10	1	5	19	14	5	1,857	1.02%
平和台	2	17	6	7	32	27	5	1,988	1.61%
早宮	1	22	5	7	35	33	2	4,114	0.85%
春日町	2	32	5	8	47	40	7	6,019	0.78%
高松	2	7	2	4	15	12	3	3,360	0.45%
北町	1	9	0	15	25	10	15	4,051	0.62%
田柄	3	30	9	11	53	41	12	6,230	0.85%
光が丘	0	0	0	0	0	0	0	179	0.00%
旭町	0	6	4	10	20	19	1	2,593	0.77%
土支田	1	13	4	14	32	26	6	3,853	0.83%
富士見台	2	14	4	1	21	17	4	3,985	0.53%
南田中	3	5	4	2	14	10	4	2,572	0.54%
高野台	7	19	4	8	38	31	7	2,206	1.72%
谷原	1	6	1	4	12	11	1	3,229	0.37%
三原台	0	9	0	9	18	17	1	2,409	0.75%
石神井町	0	6	6	16	28	18	10	5,137	0.55%
石神井台	1	16	5	12	34	31	3	6,588	0.52%
上石神井	9	16	7	5	37	23	14	3,632	1.02%
上石神井南町	2	1	1	0	4	3	1	603	0.66%
下石神井	2	12	3	7	24	21	3	4,386	0.55%
立野町	2	5	1	0	8	7	1	1,104	0.72%
関町東	0	7	1	2	10	4	6	1,085	0.92%
関町北	1	11	4	7	23	16	7	3,505	0.66%
関町南	0	12	5	5	22	15	7	3,090	0.71%
東大泉	1	10	12	25	48	42	6	7,238	0.66%
西大泉町	0	0	0	0	0	0	0	11	0.00%
西大泉	2	47	10	32	91	87	4	6,615	1.38%
南大泉	13	71	24	25	133	117	16	7,098	1.87%
大泉町	8	42	21	11	82	74	8	6,878	1.19%
大泉学園町	16	57	12	24	109	94	15	9,923	1.10%
総計	143	719	209	345	1,416	1,130	286	145,999	0.97%

※上位5地区：■表示

出典：独立・集合・併用住宅の総数（令和5年度 土地利用現況調査：練馬区）



3-3 空き家の状況

(1) 外構等

表札の有無については、「有」が667棟（47.1%）、「無」が124棟（8.8%）、確認できないが625棟（44.1%）でした。

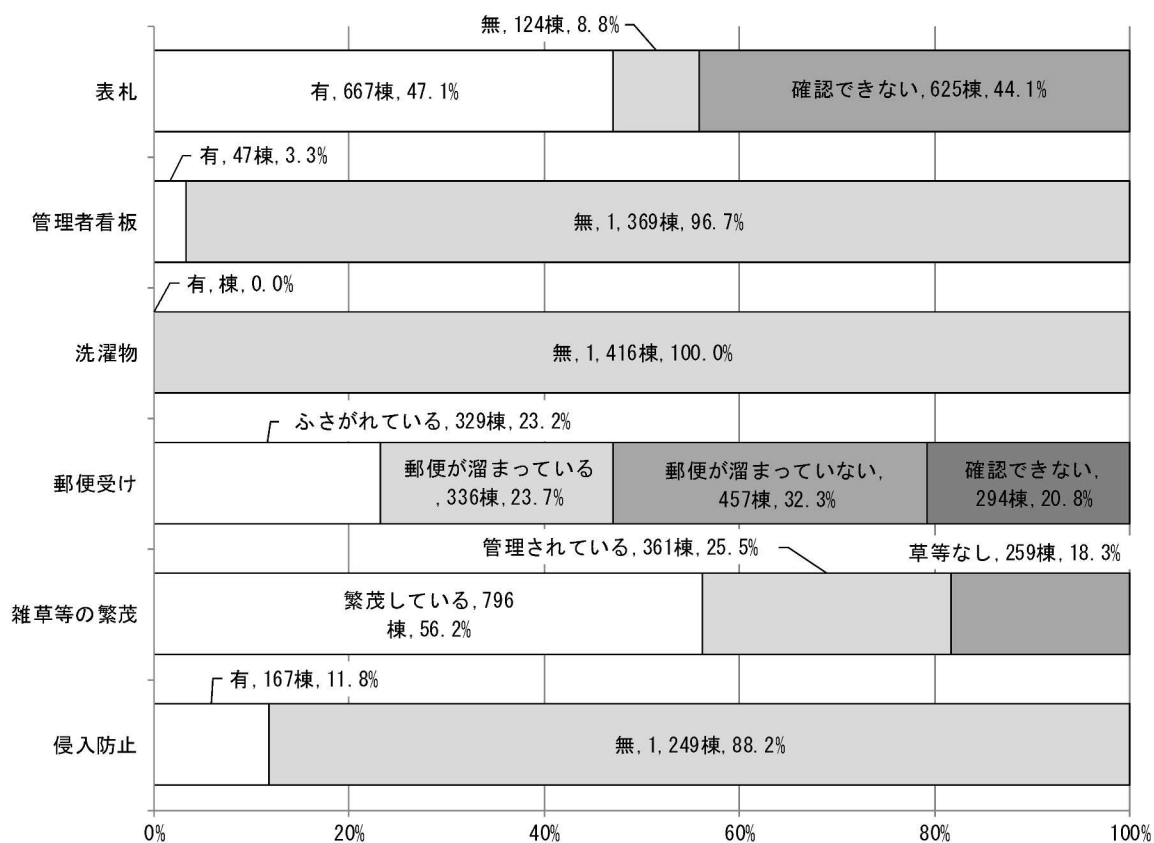
管理者看板については、「有」が47棟（3.3%）、「無」が1,369棟（96.7%）でした。

洗濯物の有無では、「無」が1,416棟（100.0%）でした。

郵便受けは、「ふさがれている」が329棟（23.2%）、「郵便が溜まっている」が336棟（23.7%）、「郵便が溜まっていない」が457棟（32.3%）、「確認できない」が294棟（20.8%）でした。

雑草等の繁茂については、「繁茂している」が796棟（56.2%）、「管理されている」361棟（25.5%）、「草等なし」が259棟（18.3%）でした。

侵入防止の措置については、「有」が167棟（11.8%）、「無」が1,249棟（88.2%）でした。



■外構等の状況 (n=1,416)

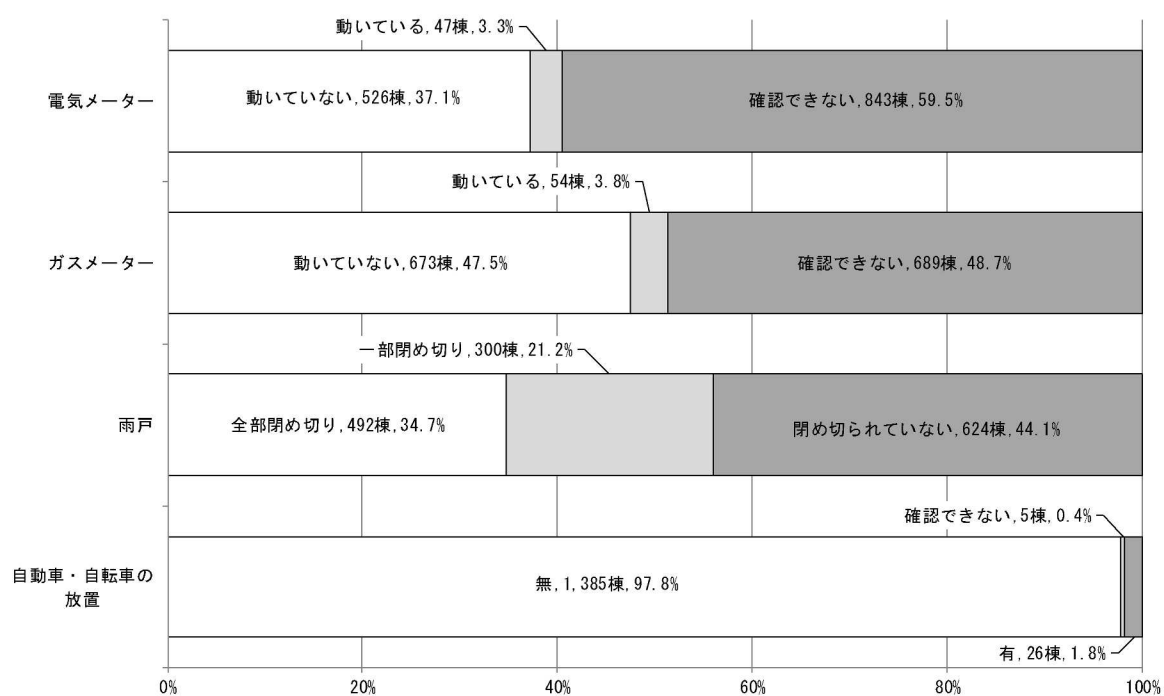
(2) 設備等

電気メーターは、「動いていない」が526棟 (37.1%)、「動いている」が47棟 (3.3%)、「確認できない」が843棟 (59.5%) でした。

ガスメーターは、「動いていない」が673棟 (47.5%)、「動いている」が54棟 (3.8%)、「確認できない」が689棟 (48.7%) でした。

雨戸は、「全部閉め切り」が492棟 (34.7%)、「一部閉め切り」が300棟 (21.2%)、「閉め切られていない」が624棟 (44.1%) でした。

車庫・駐車場は、「有」が26棟 (1.8%)、「無」が1,385棟 (97.8%)、「確認できない」が5棟 (0.4%) でした。



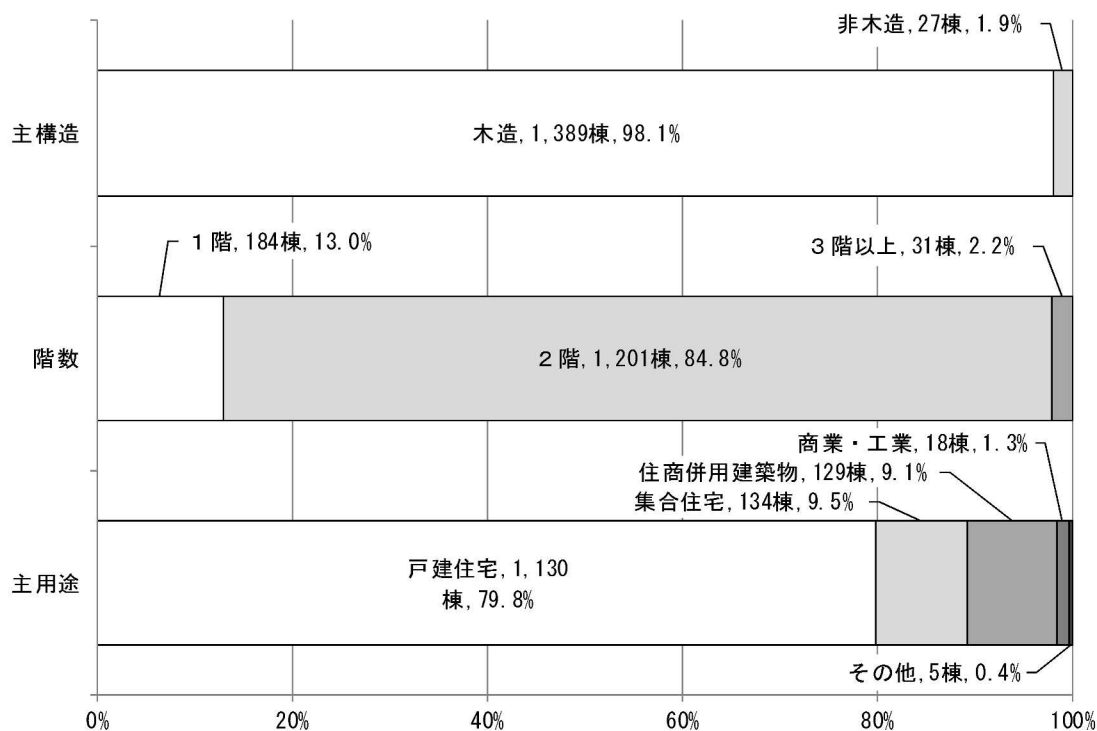
■設備等の状況 (n=1,416)

(3) 建築物

主構造では、「木造」が1,389棟（98.1%）、「非木造」が27棟（1.9%）でした。

階数では、「1階」が184棟（13.0%）、「2階」が1,201棟（84.8%）、「3階以上」が31棟（2.2%）でした。

主用途は、「戸建住宅」が1,130棟（79.8%）、「集合住宅」が134棟（9.5%）、「住商併用建築物」が129棟（9.1%）、「商業・工業」が18棟（1.3%）、「その他」が5棟（0.4%）でした。



※主用途の「その他：5棟」は、住商併用工場等が含まれています。

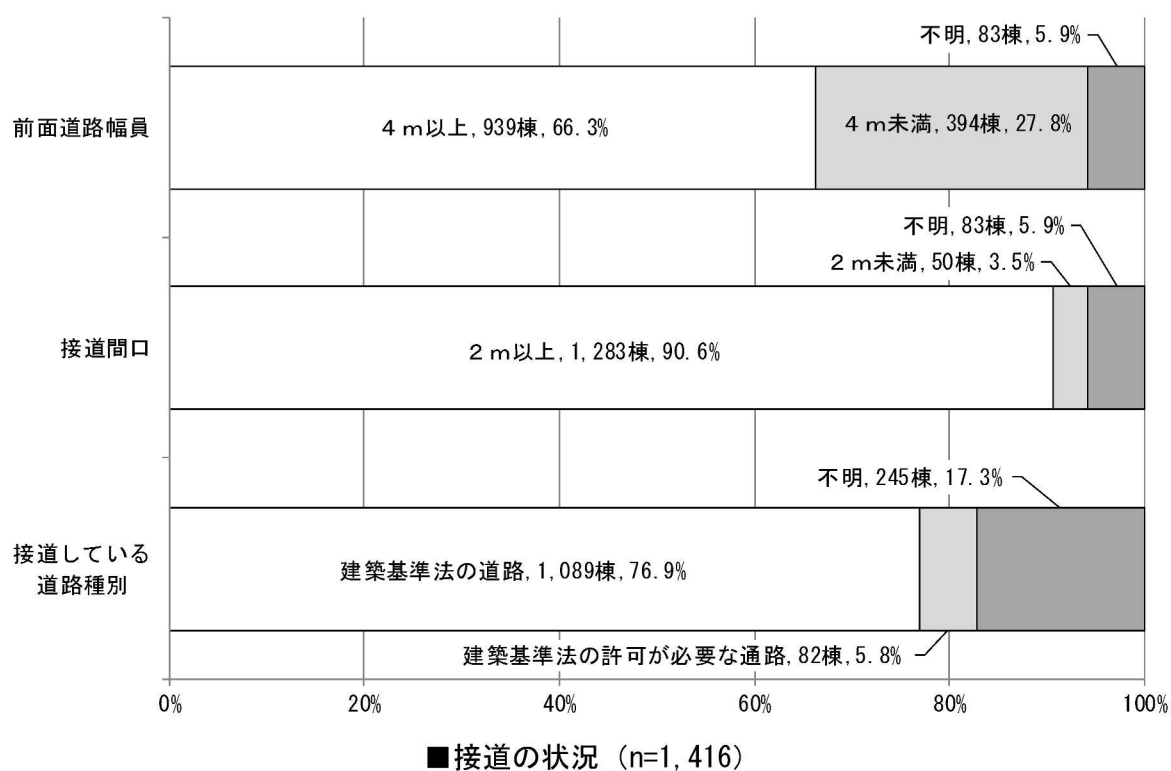
■主構造、階数、主用途の状況（n=1,416）

(4) 接道

前面道路幅員では、「4 m以上」が939棟 (66.3%)、「4 m未満」が394棟 (27.8%)、「不明」が83棟 (5.9%) でした。

接道間口では、「2 m以上」が1,283棟 (90.6%)、「2 m未満」が50棟 (3.5%)、「不明」が83棟 (5.9%) でした。

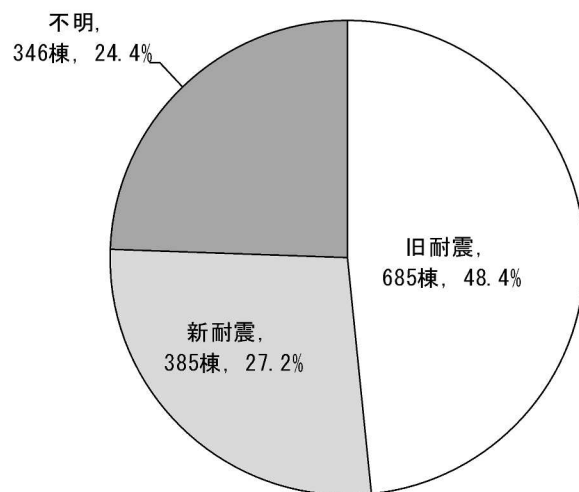
接道している道路種別は、「建築基準法の道路」が1,089棟 (76.9%) で最も多く、次いで「不明」が245棟 (17.3%)、「建築基準法の許可が必要な通路」が82棟 (5.8%) でした。



(5) 建築年

建物登記情報の調査による建物の建築年は、「旧耐震基準」の建物が685棟（48.4％）と最も多く、約50％が築40年以上の建物でした。

また、「新耐震基準」が385棟（27.2％）でした。

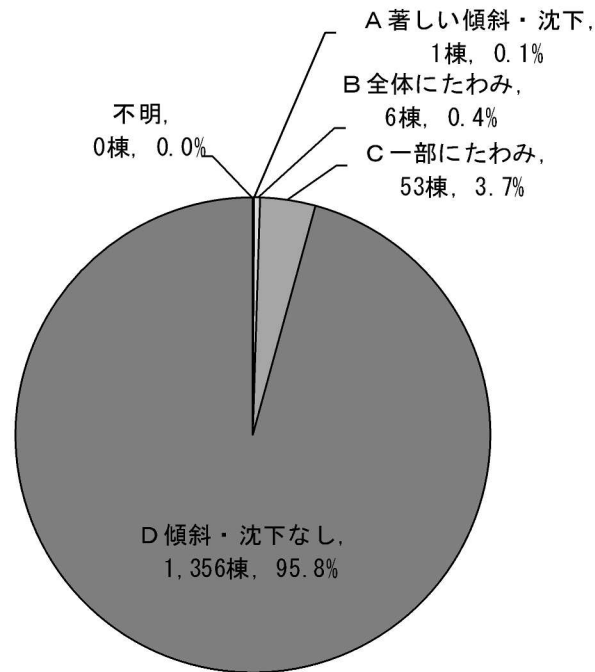


■ 建築年の状況（n=1,416）

3-4 空き家の老朽危険度の状況

(1) 建築物の傾斜

建築物の傾斜については、「著しい傾斜」は1棟(0.1%)、「全体にたわみ」は6棟(0.4%)、「一部にたわみ」は53棟(3.7%)、「傾斜なし」の空き家は1,356棟(95.8%)でした。



■ 建築物の傾斜 (n=1,416)

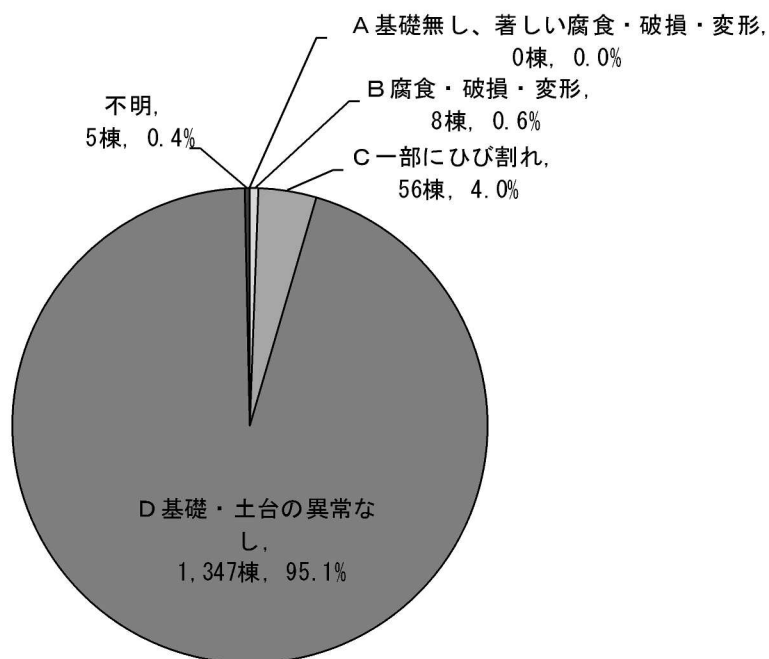
■ 老朽危険度判定

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

(2) 基礎

基礎については、「基礎無し、著しい腐食・破損・変形」は0棟（0.0%）、「腐食・破損・変形」は8棟（0.6%）、「一部にひび割れ」は56棟（4.0%）でした。

また、雑草等の繁茂が著しく、基礎が見えない建築物も散見され、「不明」が5棟（0.4%）でした。



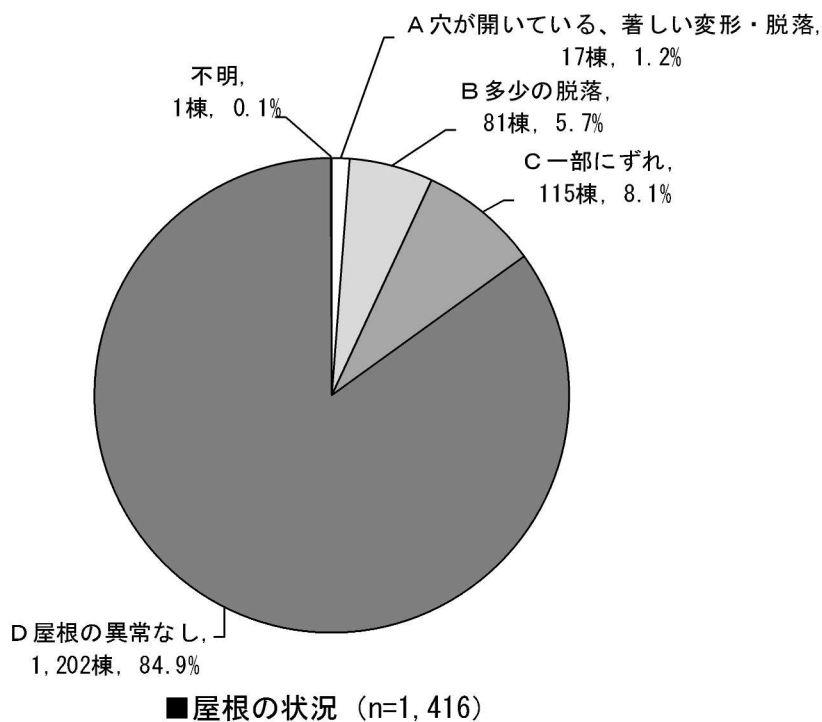
■基礎の状況 (n=1,416)

■老朽危険度判定

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

(3) 屋根

屋根については、「穴が開いている、著しい変形・脱落」は17棟（1.2%）、「多少の脱落」は81棟（5.7%）、「一部にずれ」は115棟（8.1%）でした。

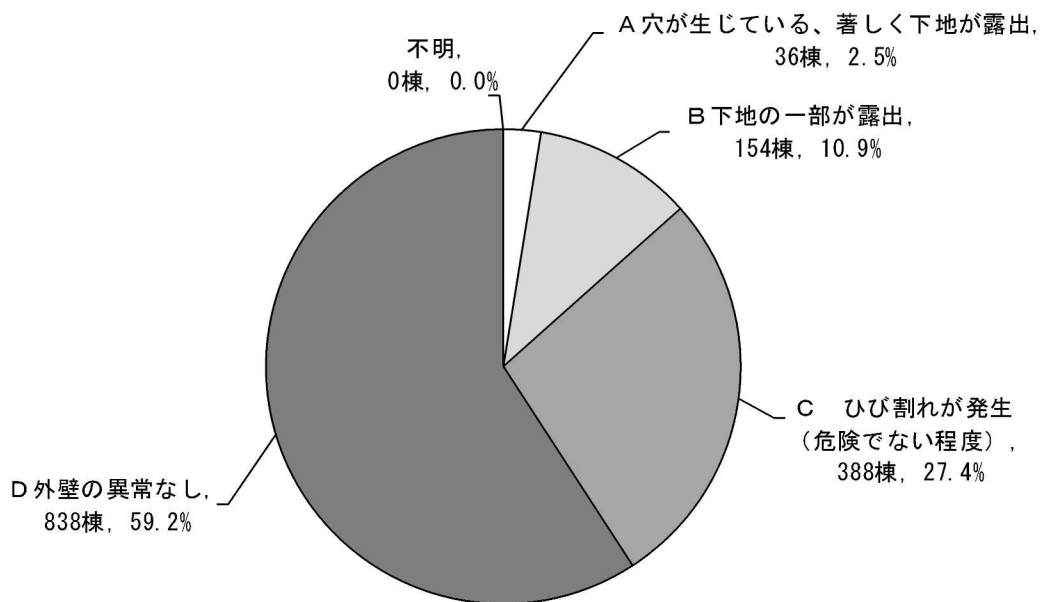


■老朽危険度判定

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

(4) 外壁

外壁については、「穴が生じている、著しく下地が露出」は36棟（2.5%）、「下地の一部が露出」は154棟（10.9%）、「ひび割れが発生（危険ではない程度）」は388棟（27.4%）でした。



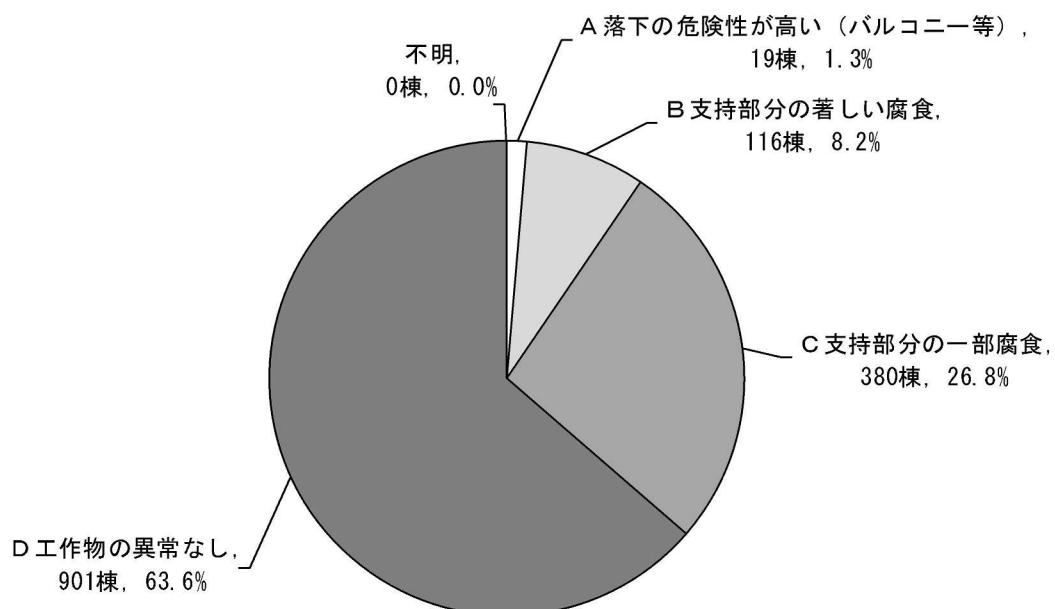
■外壁の状況（n=1,416）

■老朽危険度判定

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

(5) 工作物等

工作物については、「落下の危険性が高い（バルコニー等）」は19棟（1.3%）、「支持部分の著しい腐食」は116棟（8.2%）、「支持部分の一部腐食」は380棟（26.8%）でした。



■工作物等の状況 (n=1,416)

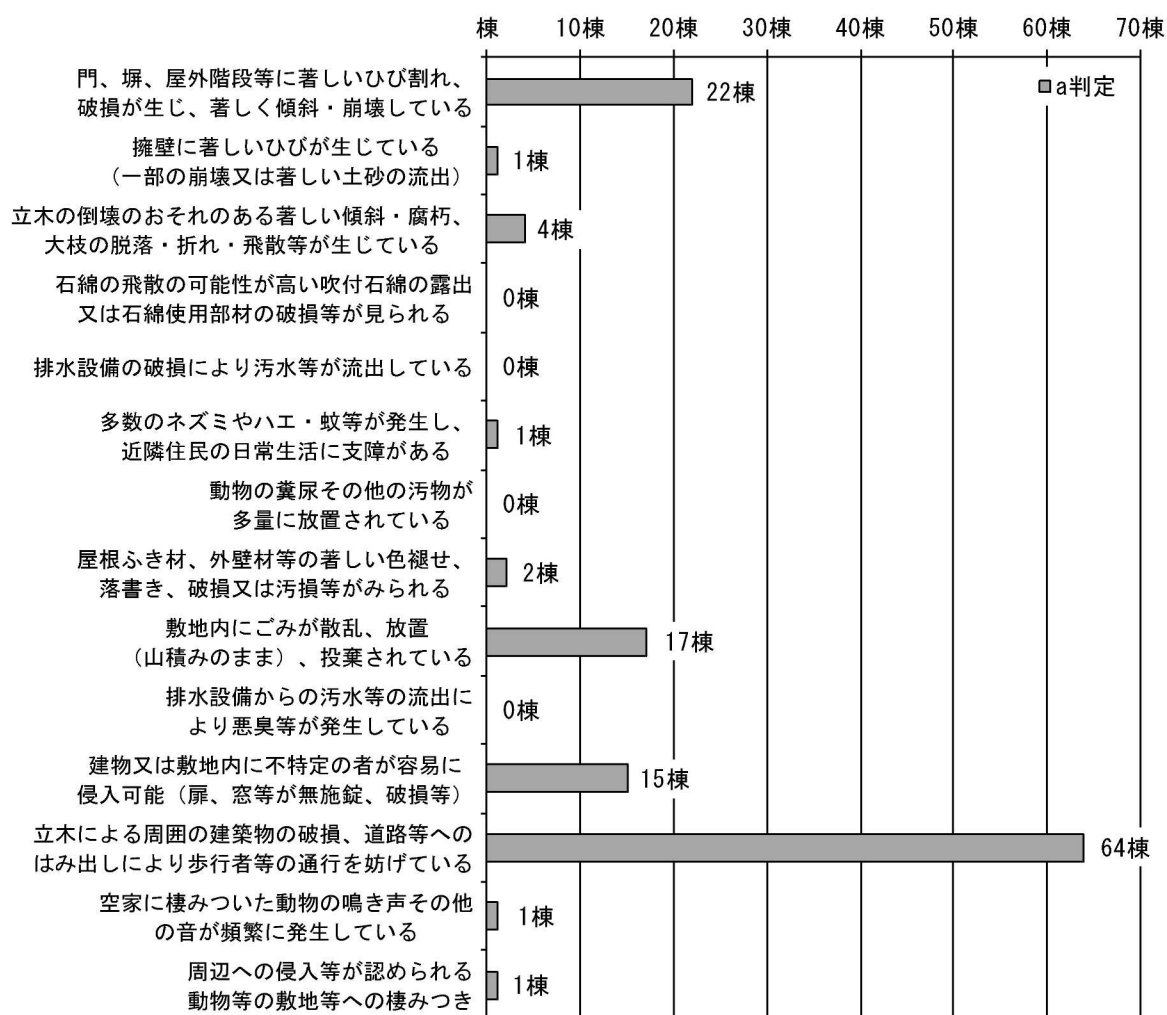
■老朽危険度判定

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

(6) その他・敷地等の老朽危険度の状況

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、適正に管理ができていない空き家は、「立木による周囲の建築物の破損、道路等へのはみ出しにより歩行者等の通行を妨げている」が64棟と最も多い結果となりました。次いで、「門、塀、屋外階段等に著しいひび割れ、破損が生じ、著しく傾斜・崩壊している」が22棟でした。

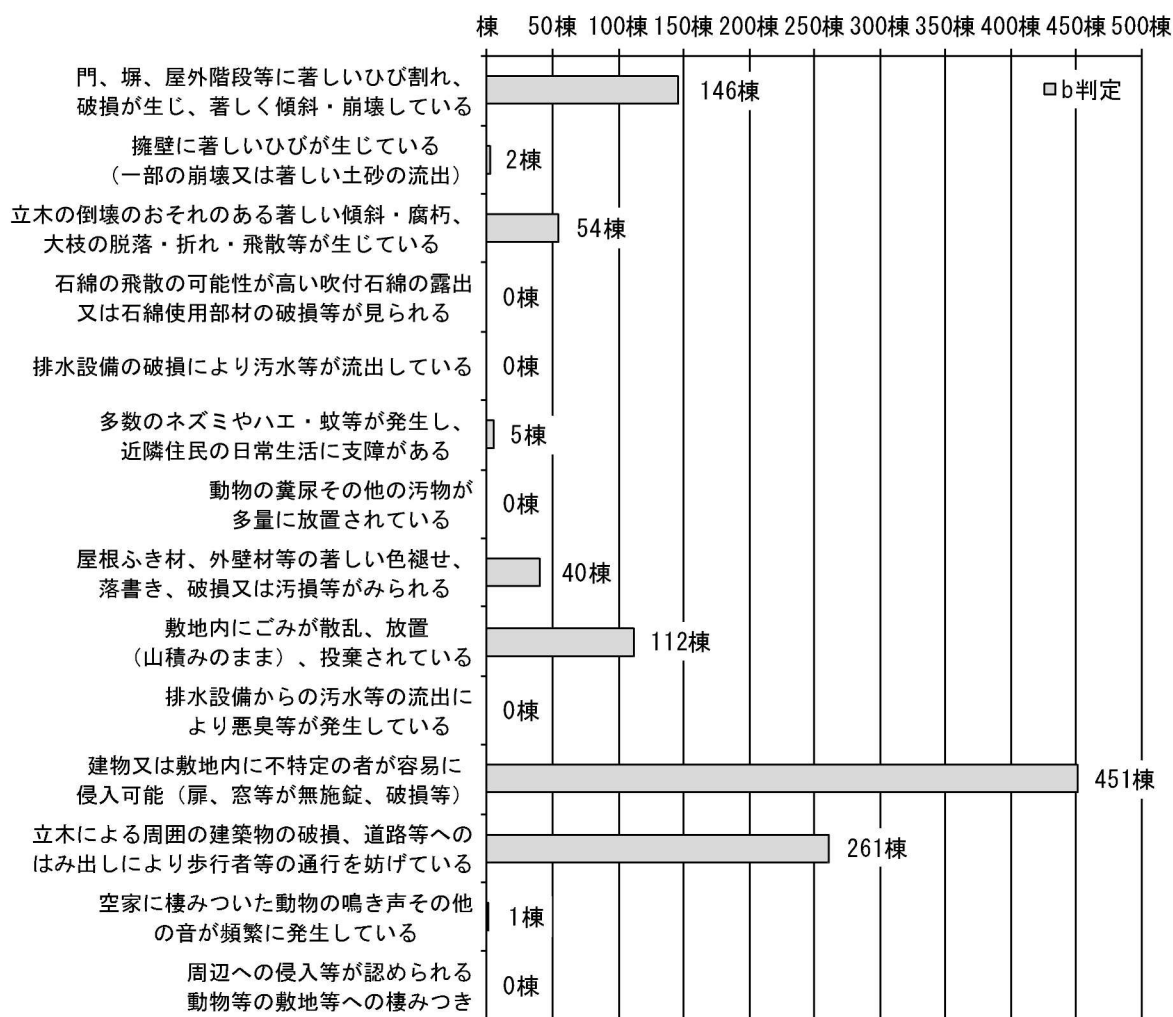
その他の項目についても、該当する空き家が見受けられましたが、排水等の流出や臭気、動物の糞尿は0棟でした。



※敷地の老朽危険度の状況は、重複して存在する場合があるため合計は「敷地が不適切管理である空き家」の数と合致しない。

■敷地の老朽危険度の状況

老朽危険度が高い空き家（a判定） n=128



※敷地の老朽危険度の状況は、重複して存在する場合があるため合計は「敷地が不適切管理である空き家」の数と合致しない。

■敷地の老朽危険度の状況

老朽危険度がやや高い空き家（b判定） n=1,072

4 アンケート調査

4-1 調査概要

令和6年12月24日から令和7年1月15日までの間、敷地外から外観調査の結果、空き家の可能性がある建築物の登記情報上の所有者へ「練馬区空き家等実態調査に関するアンケート」を郵送送付しました。

送付数：1,309通

回収数：434通

回収率：33.2%

なお、アンケート調査の表記は比率構成とし、少数第1位を四捨五入して整数表記していることから、合計が100%と異なることがあります。

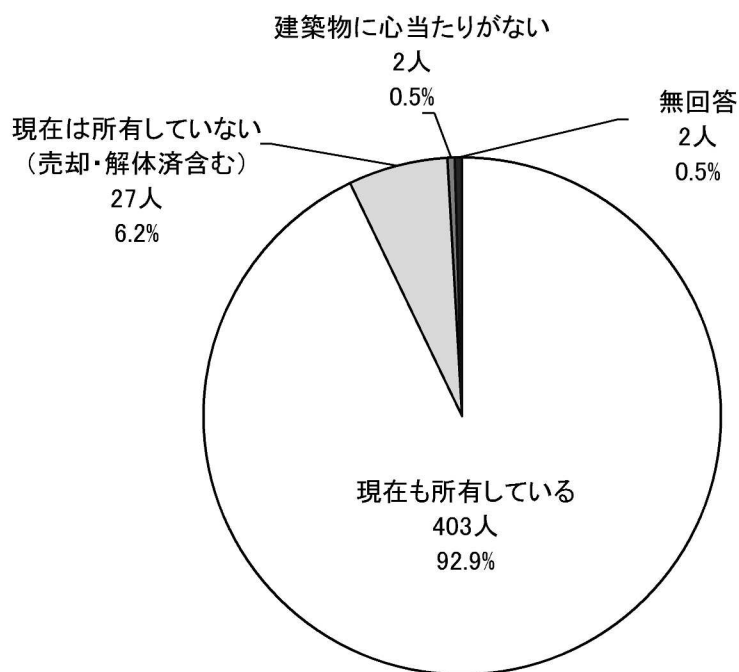
4-2 アンケート結果

(1) 建築物の所有状況

問0 現在、建築物の所有者ですか。(○は1つ)

- 1 現在も所有している
- 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

回答者の92.9%が建築物の所有者であり、6.2%が現在は所有していないと回答しています。また、登記情報上は所有者となっていますが、2人(0.5%)が「心当たりがない」と回答しています。



(n=434)

(2) 建築物の利用状況

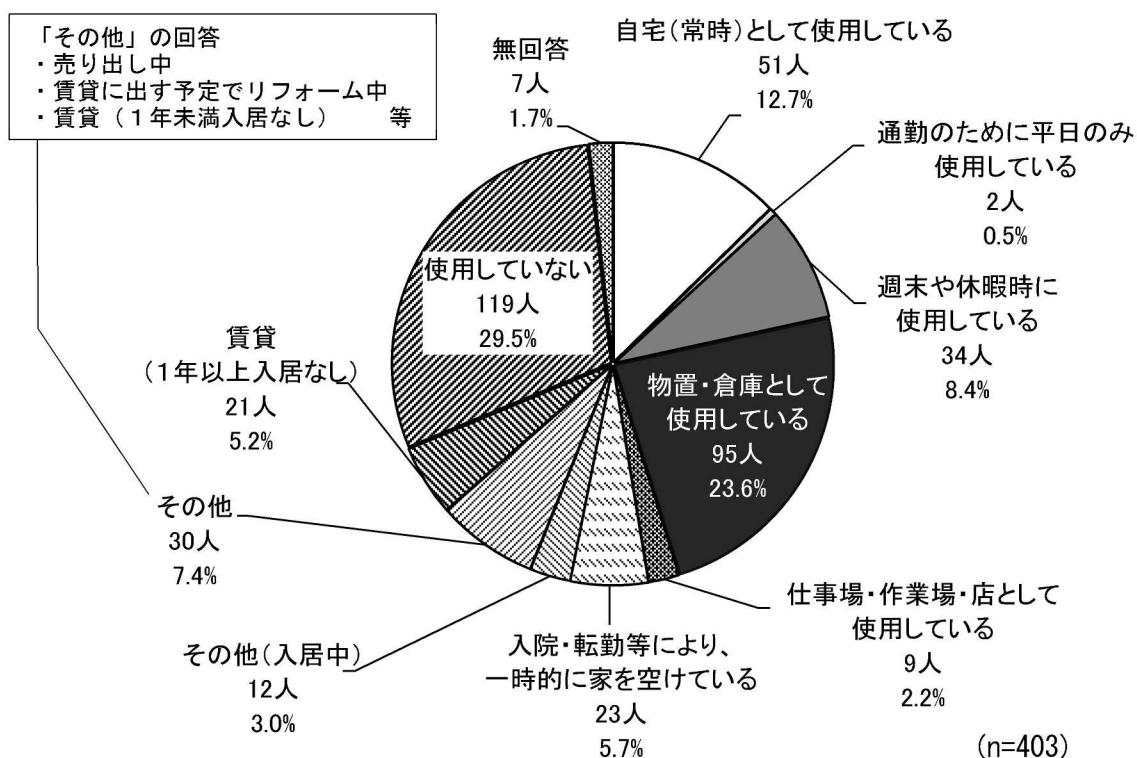
問1 建築物の「利用状況」について教えてください。(○は1つ)

- 1 自宅（常時）として使用している
- 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 入院・転勤等により、一時的に家を空けている
- 7 賃貸（1年以上入居なし）
- 8 使用していない
- 9 その他

問0で「現在も所有していると回答した403人のうち、「使用していない」と回答した人が最も多く、119人（29.5%）であり、次いで、「物置・倉庫として使用している」が95人（23.6%）となっています。「自宅（常時）として使用している」が51人（12.7%）、「その他（入居中）」が12人（3.0%）となっており、63人（15.7%）は「居住あり」に該当します。

「使用していない」と「賃貸（1年以上入居なし）」と回答した140人の所有する建築物は、「空き家」とみなされます。

その他の回答は、「売却手続中」や「屋内整理中」、「近日入居予定」、「賃貸準備中」など、状況変化の途中のものが多くなっています。

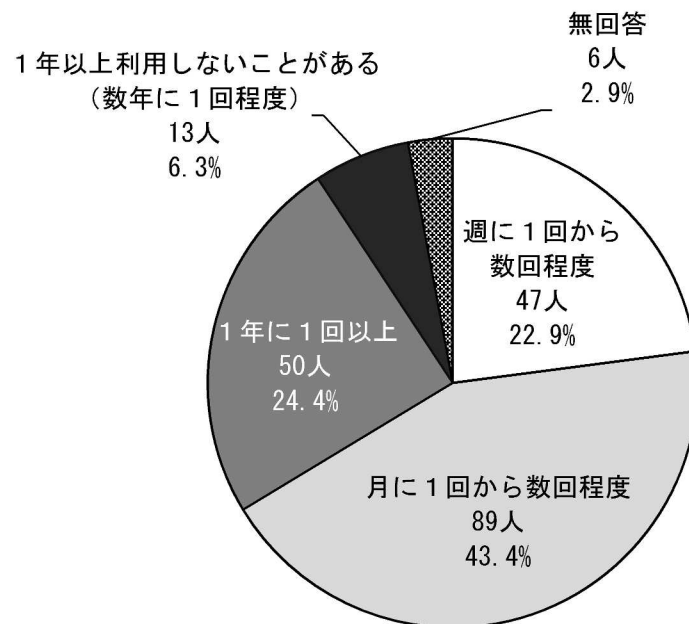


問2 使用頻度はどのくらいですか。(○は1つ)

- 1 週に1回から数回程度
- 2 月に1回から数回程度
- 3 1年に1回以上
- 4 1年以上利用しないことがある(数年に1回程度)

問1で「居住あり」または「空き家」と判断される回答以外の回答をした205人の使用頻度は、「月に1回から数回程度」が89人(43.4%)最も多く、次いで「1年に1回以上」が50人(24.4%)、「週に1回から数回程度」が47人(22.9%)となっています。

「空き家」とみなされる「1年以上利用しないことがある(数年に1回程度)」が13人(6.3%)となっています。



(n=205)

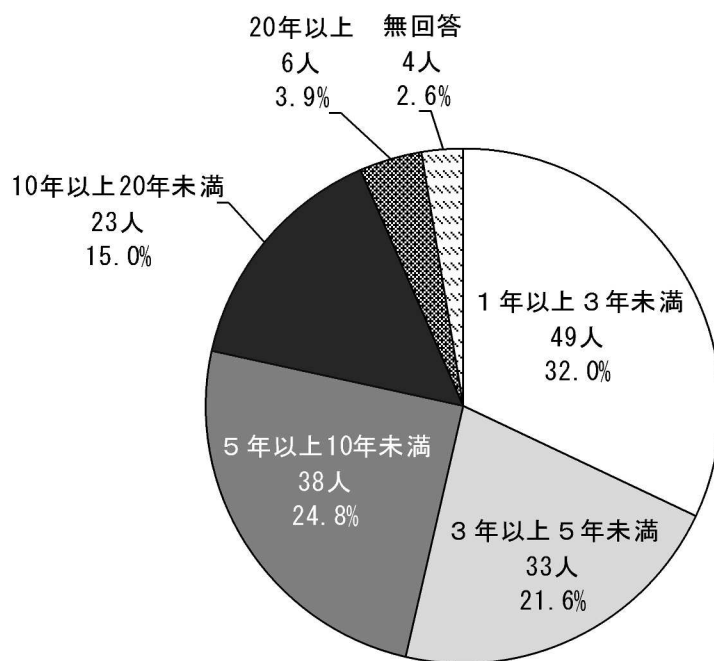
(3) 建築物の建築時期等

問3 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。(〇は1つ)

- 1 1年以上3年未満
- 2 3年以上5年未満
- 3 5年以上10年未満
- 4 10年以上20年未満
- 5 20年以上

問1と問2で「空き家」とみなされた建築物(153件)の使用しなくなってからの経過年数は、「1年以上3年未満」と回答した人が最も多く49人(32.0%)、次いで、「5年以上10年未満」が38人(24.8%)、「3年以上5年未満」が33人(21.6%)となっています。

「20年以上」と回答した人が6人(3.9%)、「10年以上20年未満」が23人(15.0%)で、29件(18.9%)の建築物が10年以上「空き家」となっています。



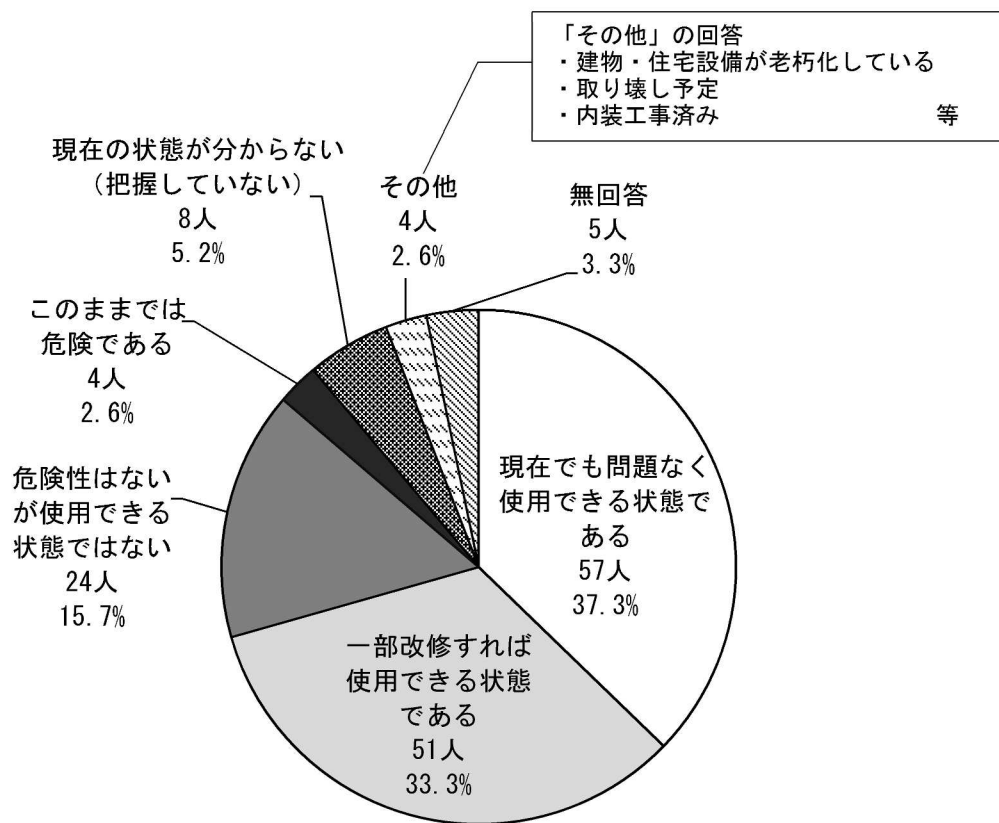
(n=153)

問4 建築物はどのような状態ですか。(〇は1つ)

- 1 現在でも問題なく使用できる状態である
- 2 一部改修すれば使用できる状態である
- 3 危険性はないが使用できる状態ではない
- 4 このままでは危険である
- 5 現在の状態が分からない(把握していない)
- 6 その他()

建築物の状況は、「現在でも問題なく使用できる状態である」が57人(37.3%)で最も多く、次いで「一部改修すれば使用できる状態である」が51人(33.3%)となっており、「使用できる」状態のものが108件(70.6%)で全体の7割を超えています。

一方で、「このままでは危険である」が4人(2.6%)で、「現在の状態が分からない(把握していない)」が8人(5.2%)となっています。



(n=153)

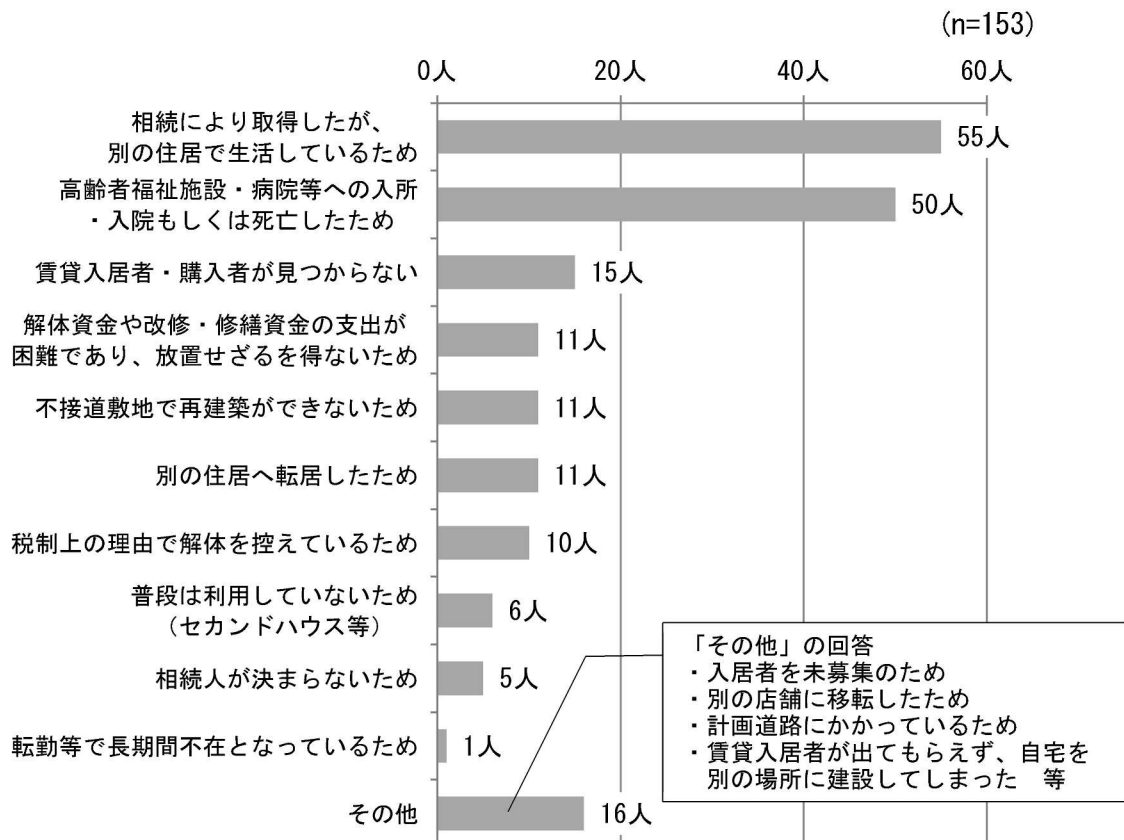
問5 建築物が「空き家になったきっかけ」を教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- 1 相続人が決まらないため
- 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 別の住居へ転居したため
- 4 高齢者福祉施設・病院等への入所・入院もしくは死亡したため
- 5 賃貸入居者・購入者が見つからない
- 6 税制上の理由で解体を控えているため
- 7 普段は利用していないため（セカンドハウス等）
- 8 転勤等で長期間不在となっているため
- 9 解体資金や改修・修繕資金の支出が困難であり、放置せざるを得ないため
- 10 不接道敷地で再建築ができないため
- 11 その他

建築物が「空き家になったきっかけ」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55人で最も多く、次いで、「高齢者福祉施設・病院等への入所・入院もしくは死亡したため」が50人となっています。

また、「賃貸入居者・購入者が見つからない」が15人となっています。

一方、「不接道敷地で再建築できない」が11人、「税制上の理由で解体を控えている」が10人、「相続人が決まらない」が5人など、「法」による制限がきっかけとなっている面もあります。

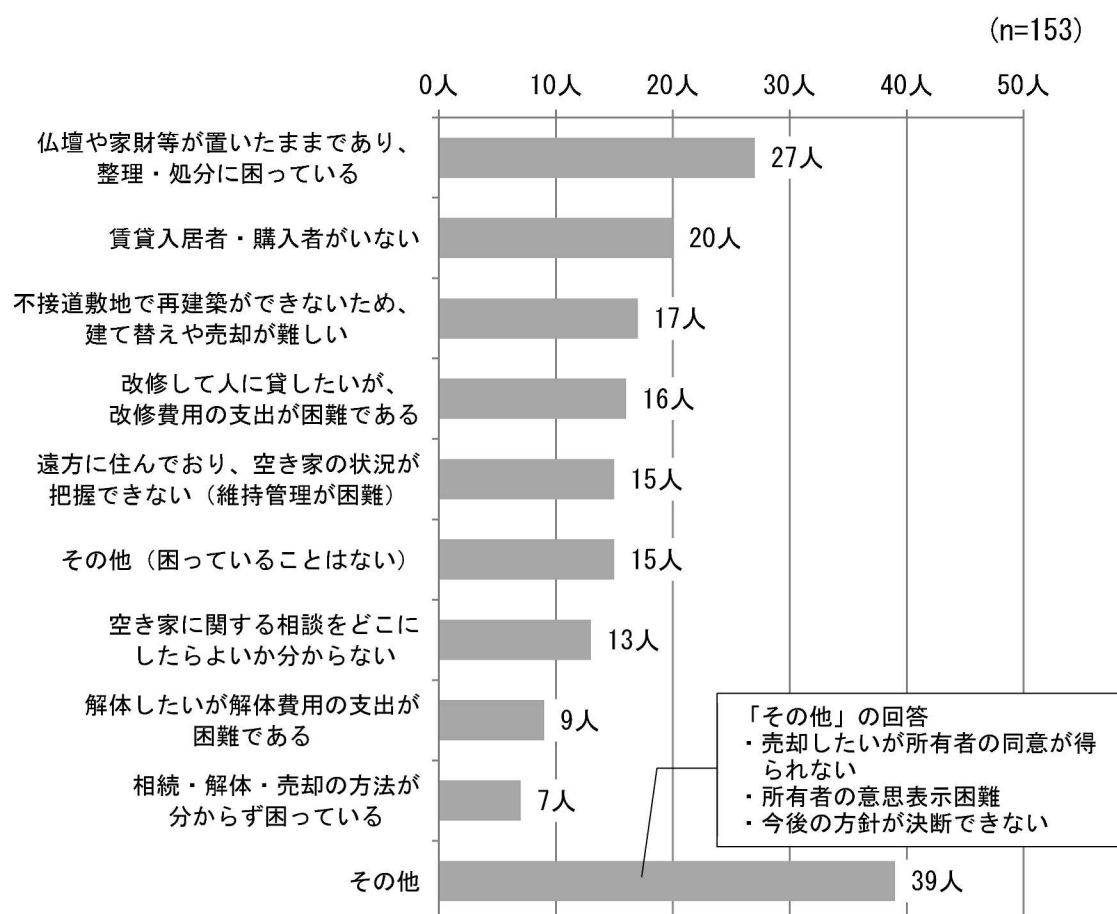


問6 建築物についてどのようなことでお困りですか。(あてはまるものすべてに○)

- 1 賃貸入居者・購入者がいない
- 2 遠方に住んでおり、空き家の状況が把握できない(維持管理が困難)
- 3 改修して人に貸したいが、改修費用の支出が困難である
- 4 不接道敷地で再建築ができないため、建て替えや売却が難しい
- 5 解体したいが解体費用の支出が困難である
- 6 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
- 7 相続・解体・売却の方法が分からず困っている
- 8 空き家に関する相談をどこにしたらよいか分からない
- 9 その他

建築物について困っていることは、「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」27人が最も多く、次いで、「賃貸入居者・購入者がいない」20人となっています。

「改修して人に貸したいが、改修費用の支出が困難である」16人や「解体したいが、解体費用の支出が困難である」9人など、費用に関しても課題となっています。一方、「その他(困っていることはない)」も15人と全体の1割程度を占めています。

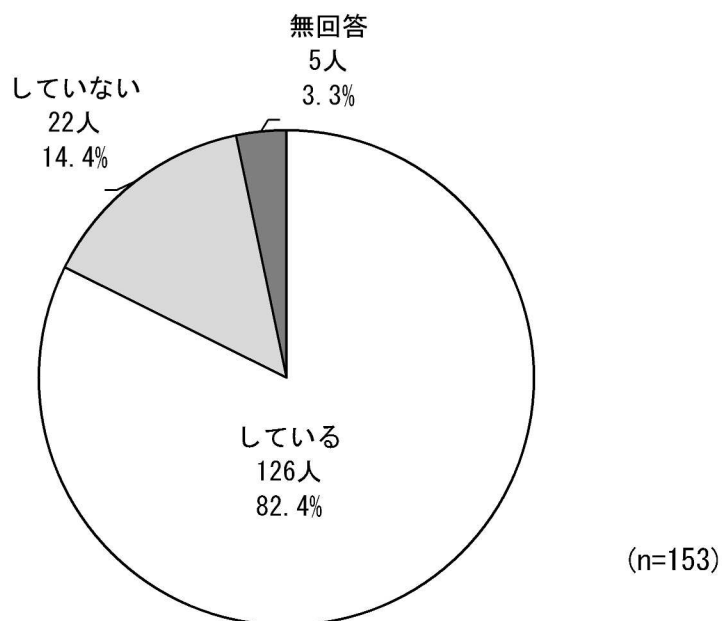


(4) 建築物の維持管理

問7 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
- 2 していない

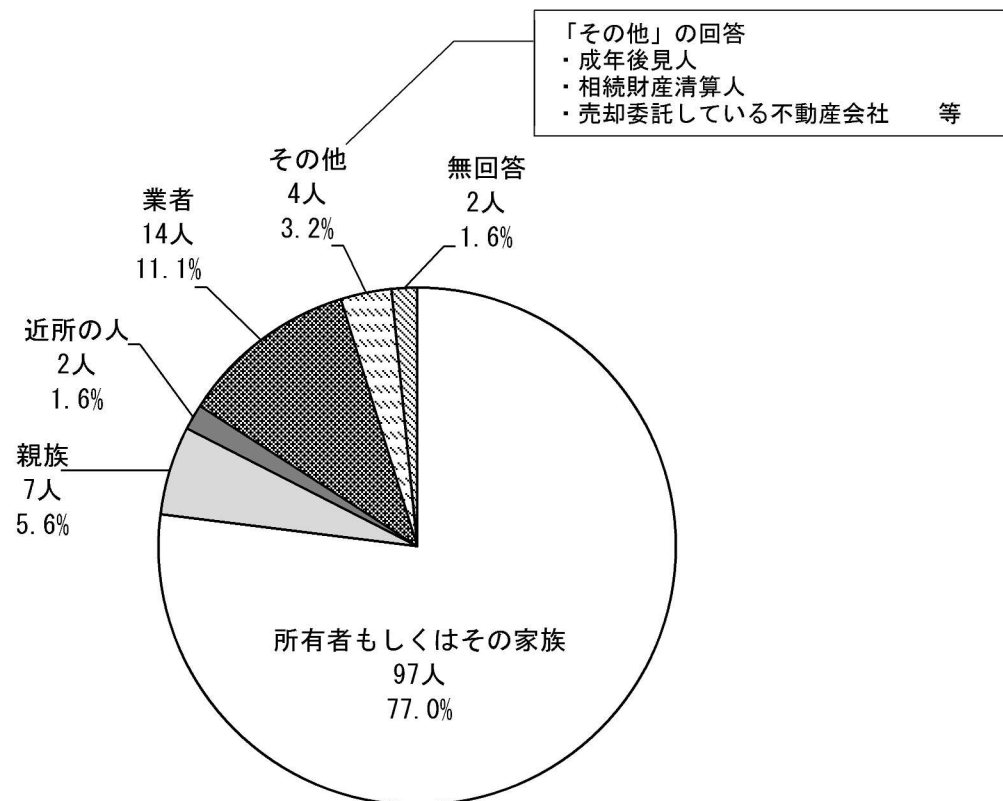
建築物の維持管理については、「している」が126人（82.4%）で全体の約8割を占めています。一方で、22人（14.4%）が「していない」と回答しています。



問8 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

主な管理者は、「所有者もしくはその家族」が97人（77.0%）で最も多くなっており、次いで、業者14人（11.1%）となっています。

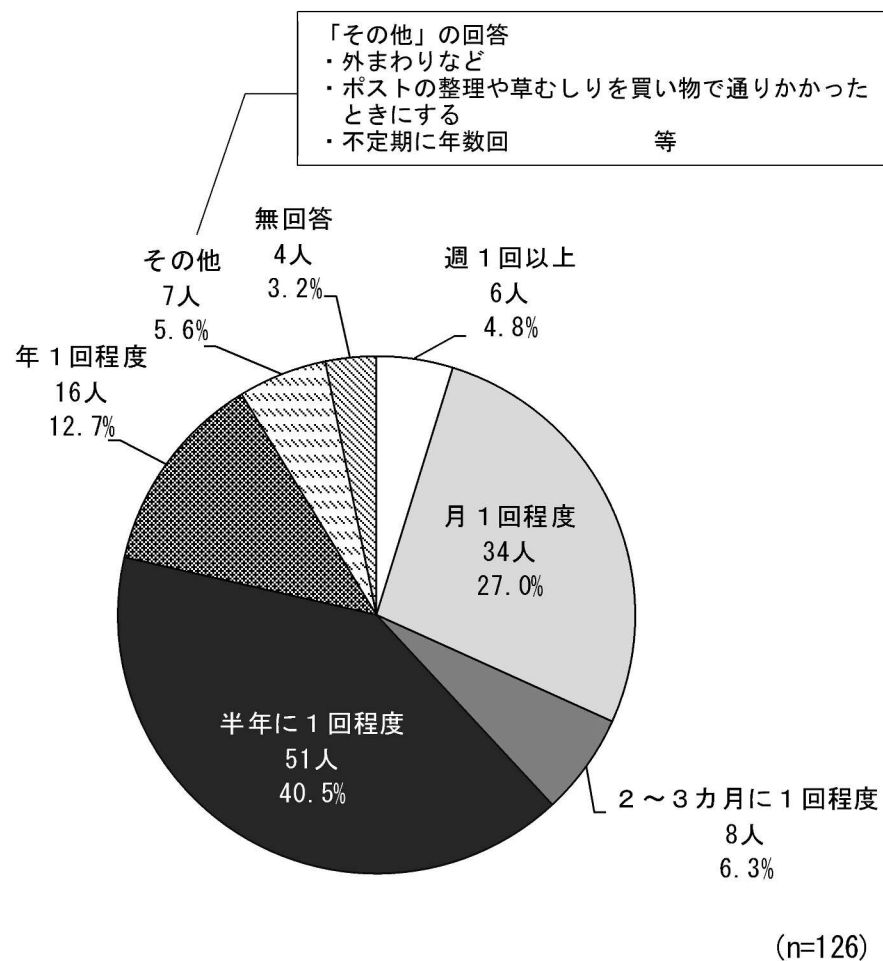


(n=126)

問9 「維持管理」はどのくらいの頻度で行っていますか。(〇は1つ)

- 1 週1回以上
- 2 月1回程度
- 3 半年に1回程度
- 4 年1回程度
- 5 その他

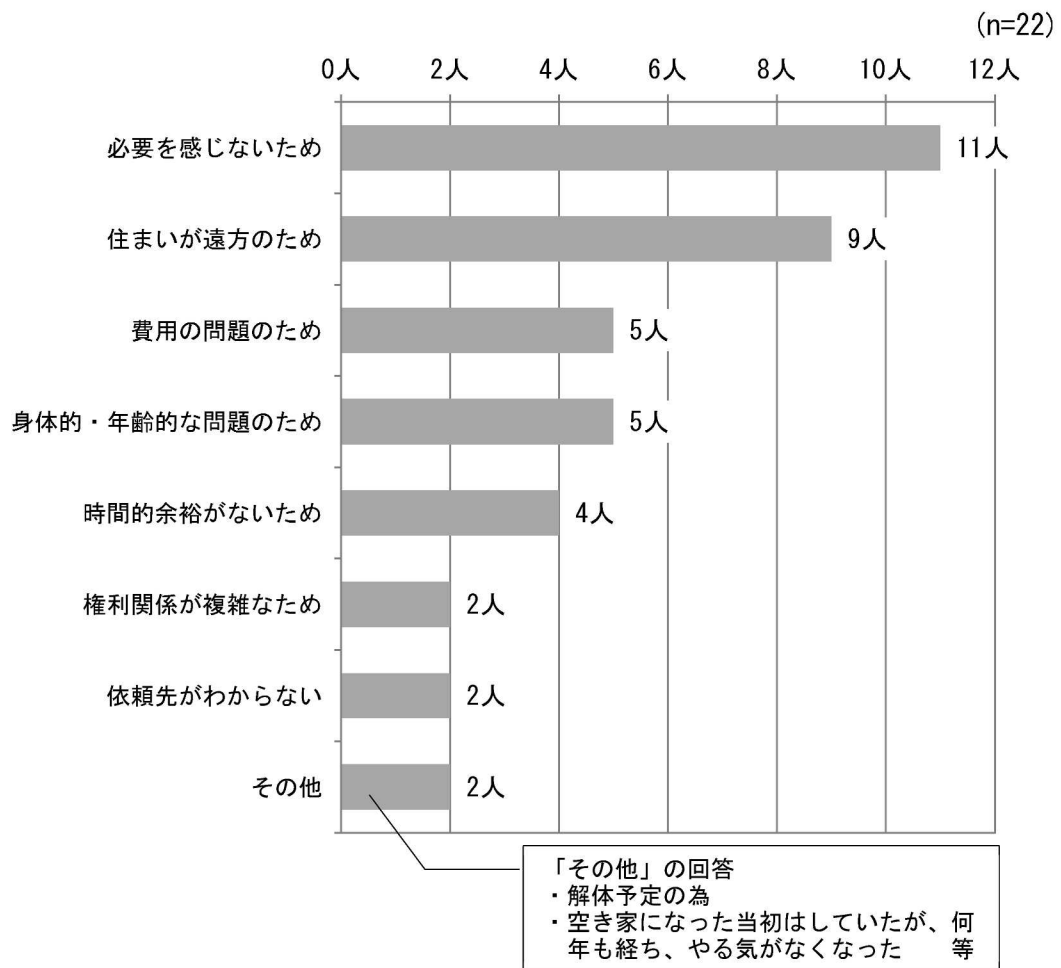
「維持管理」の頻度は、「半年に1回程度」51人(40.5%)が最も多く、次いで、「月1回程度」34人(27.0%)、「年1回程度」16人(12.7%)となっています。また、「週1回以上」維持管理を行っている人も6人(4.8%)います。



問 10 維持管理していない理由を教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- 1 費用の問題のため
- 2 住まいが遠方のため
- 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
- 8 その他

維持管理をしていない理由は、「必要を感じないため」11人が最も多く、回答者の半数を占めています。次いで、「住まいが遠方のため」が9人、「費用」や「身体的・年齢的な問題のため」がそれぞれ5人ずつ、「時間的余裕がないため」が5人となっており、現実的な支障により維持管理できていない人の割合が高くなっています。



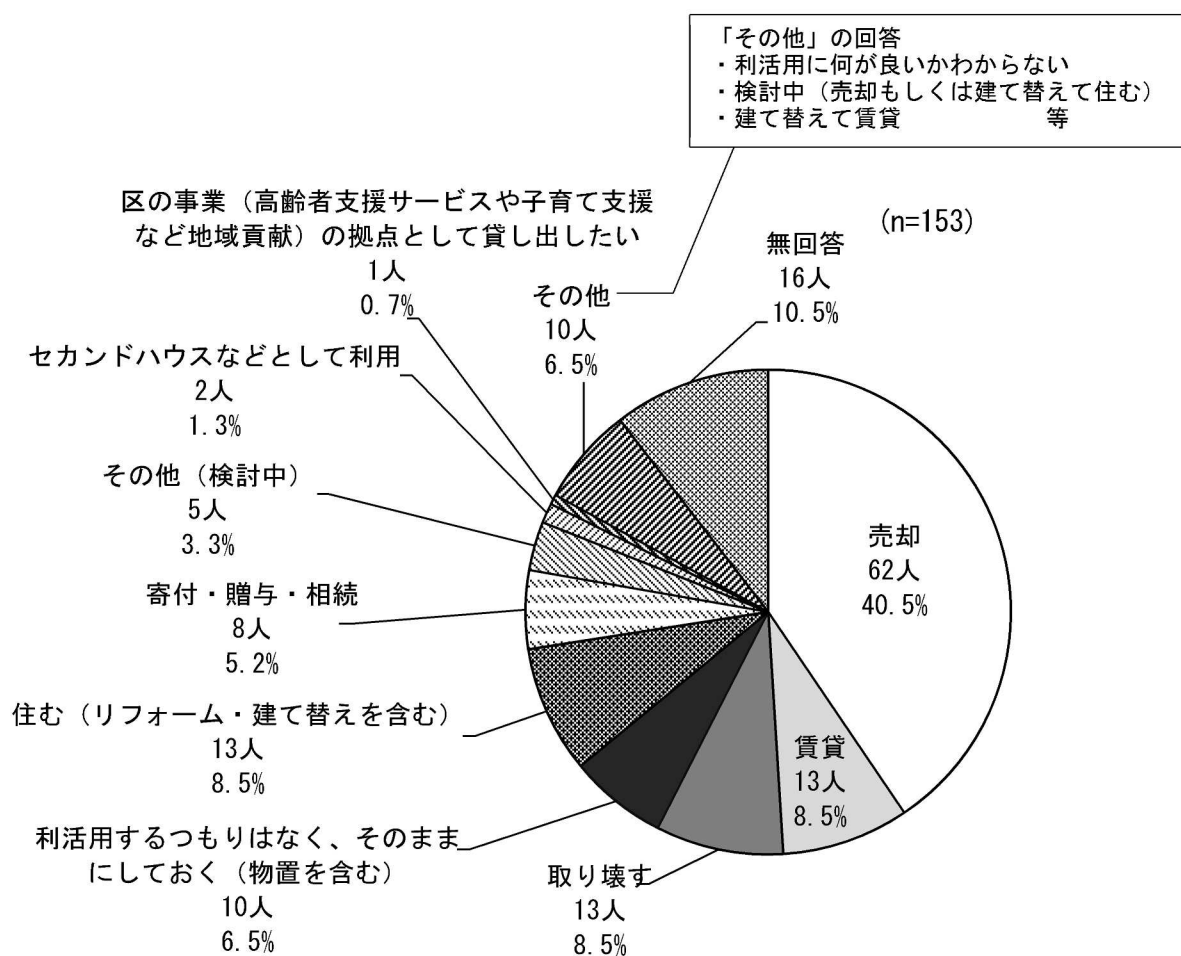
(5) 建築物の利活用

問 11 今後、建築物をどのように利用したいですか。(最も近いもの1つに○)

- 1 売却
- 2 賃貸
- 3 寄付・贈与・相続
- 4 取り壊す
- 5 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）
- 6 住む（リフォーム・建て替えを含む）
- 7 セカンドハウスなどとして利用
- 8 区の事業（高齢者支援サービスや子育て支援など地域貢献）の拠点として貸し出したい
- 9 その他

建築物の今後の利用については、「売却」62人（40.5%）が最も多く、次いで、「賃貸」、
「住む（リフォーム・建て替えを含む）」、「取り壊す」がいずれも13人（8.5%）となっ
ています。

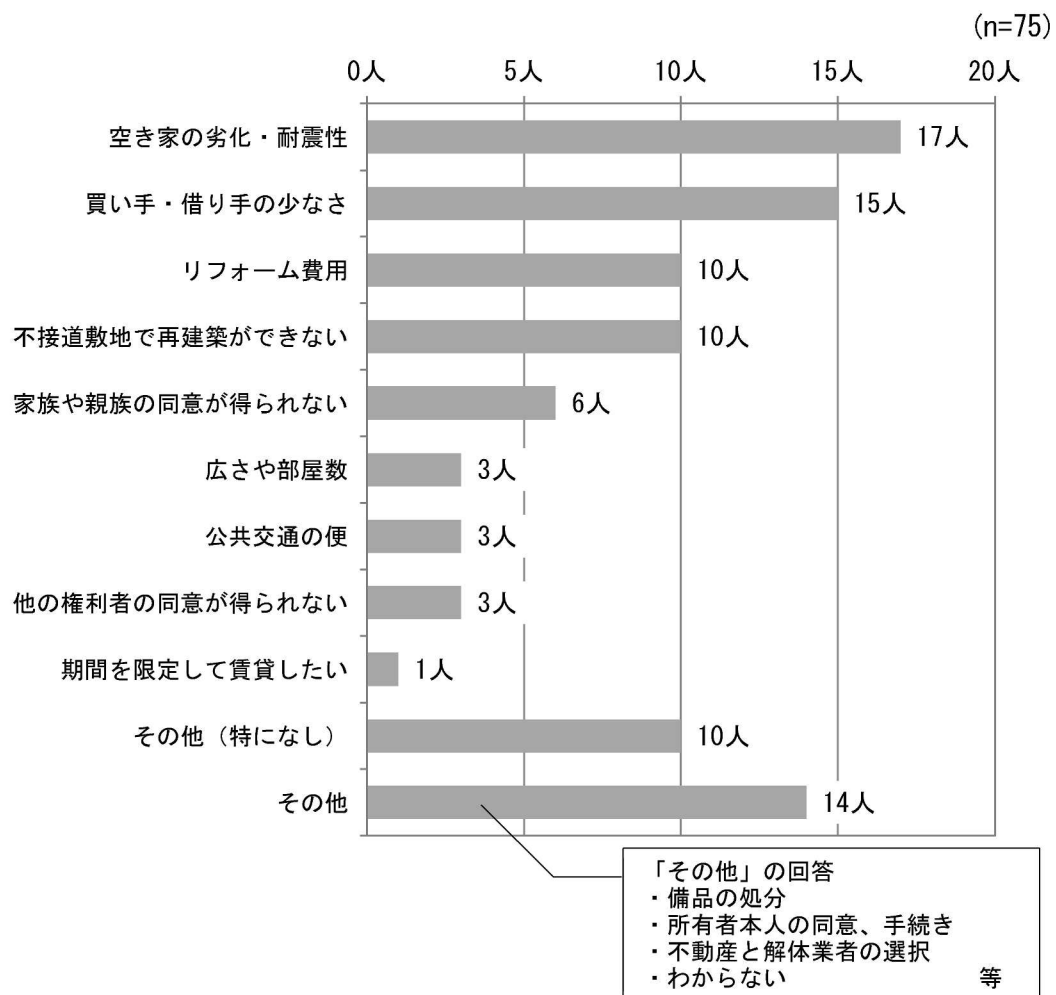
一方で、「利活用するつもりはなく、そのままにしておく（物置を含む）」が10人（6.5%）、
「その他（検討中）」が5人（3.3%）など、現状維持となる回答が1割程度となっていま
す。



問 12 売却・賃貸するうえで、課題はありますか。(あてはまるものすべてに○)

- 1 広さや部屋数
- 2 空き家の劣化・耐震性
- 3 リフォーム費用
- 4 不接道敷地で再建築ができない
- 5 公共交通の便
- 6 買い手・借り手の少なさ
- 7 家族や親族の同意が得られない
- 8 他の権利者の同意が得られない
- 9 期間を限定して賃貸したい
- 10 その他

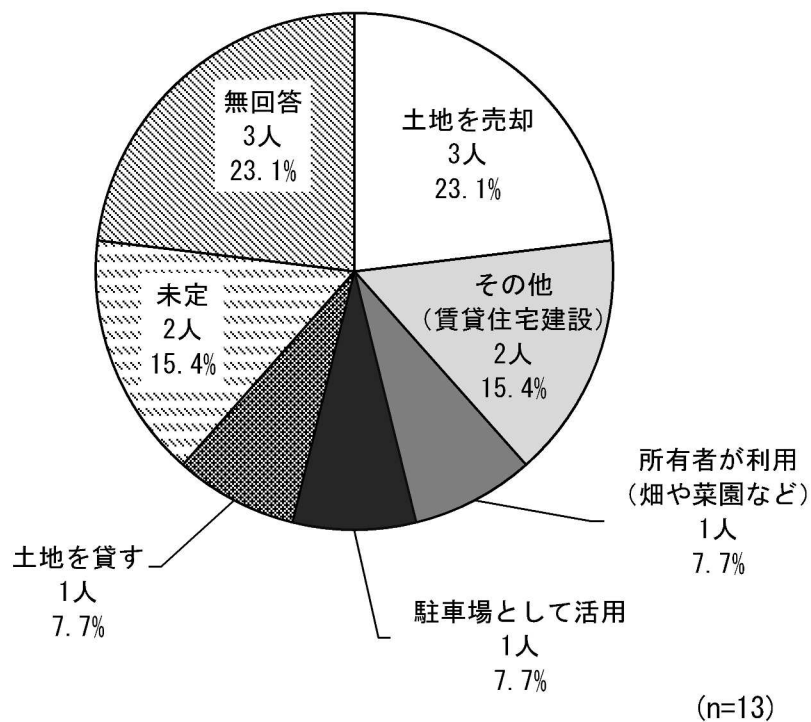
売却・賃貸するうえでの課題は、「空き家の劣化・耐震性」17人が最も多く、次いで「買い手・借り手の少なさ」15人で、「リフォーム費用」、「不接道敷地で再建築できない」が10人ずつとなっています。また、「その他（特になし）」も10人となっています。



問 13 取り壊した後の土地活用を教えてください。(最も近いもの1つに○)

- 1 所有者が利用（畑や菜園など）
- 2 駐車場として活用
- 3 土地を売却
- 4 土地を貸す
- 5 未定
- 6 その他

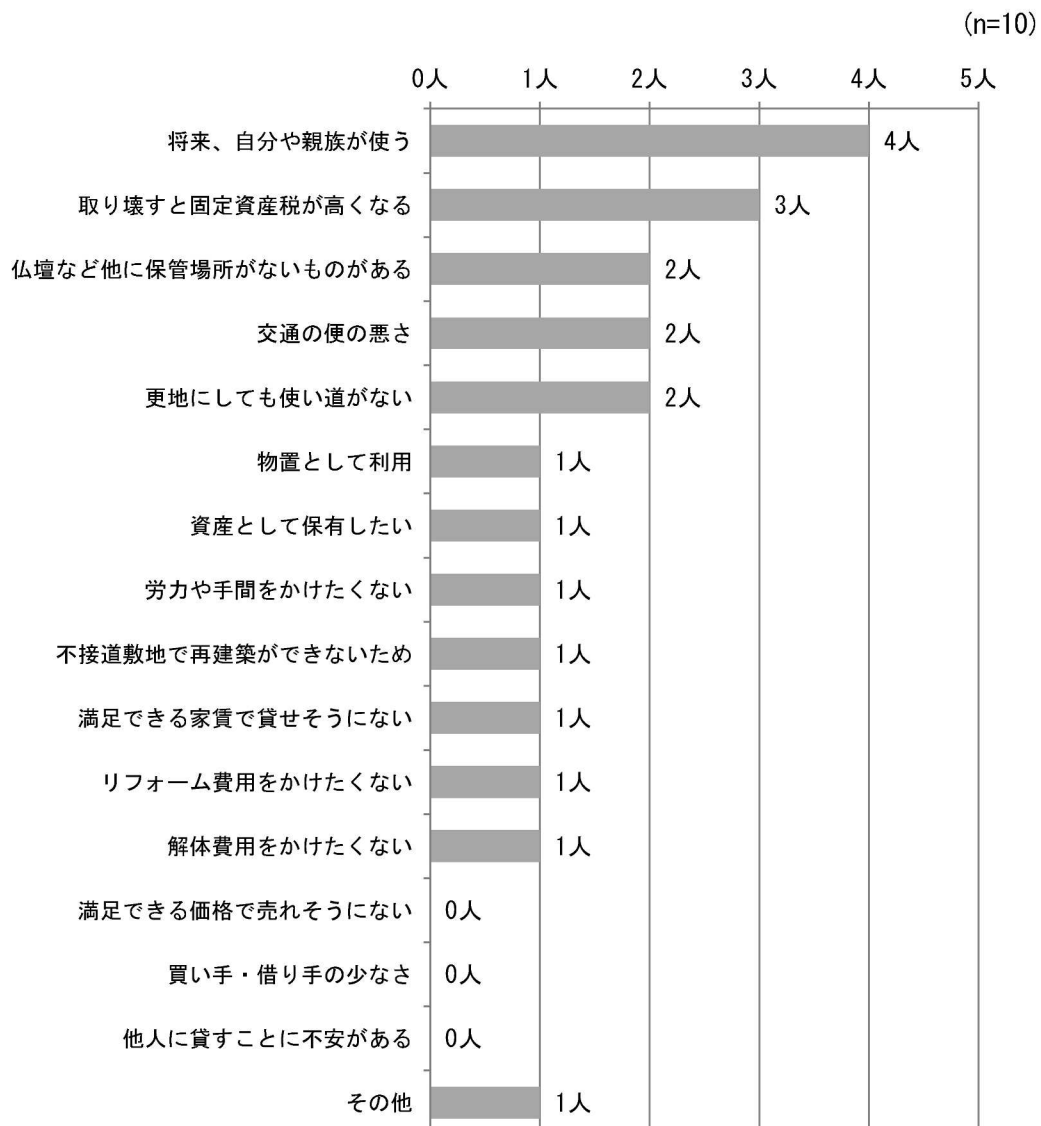
建築物を取り壊した後の土地活用については、「土地を売却」3人（23.1%）、「その他（賃貸住宅建設）」2人（15.4%）など、13人中8人（61.5%）が考えています。所有者自身の活用予定は、「所有者が利用（畑や菜園など）」と「駐車場として活用」がそれぞれ1人ずつの2人となっています。



問 14 建築物を売却・賃貸しない、または取り壊さない理由を教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|-------------------|----------------------|
| 1 物置として利用 | 2 仏壇など他に保管場所がないものがある |
| 3 将来、自分や親族が使う | 4 資産として保有したい |
| 5 労力や手間をかけたくない | 6 不接道敷地で再建築ができないため |
| 7 交通の便の悪さ | 8 満足できる価格で売れそうにない |
| 9 満足できる家賃で貸せそうにない | 10 リフォーム費用をかけたくない |
| 11 買い手・借り手の少なさ | 12 他人に貸すことに不安がある |
| 13 解体費用をかけたくない | 14 取り壊すと固定資産税が高くなる |
| 15 更地にしても使い道がない | 16 その他 |

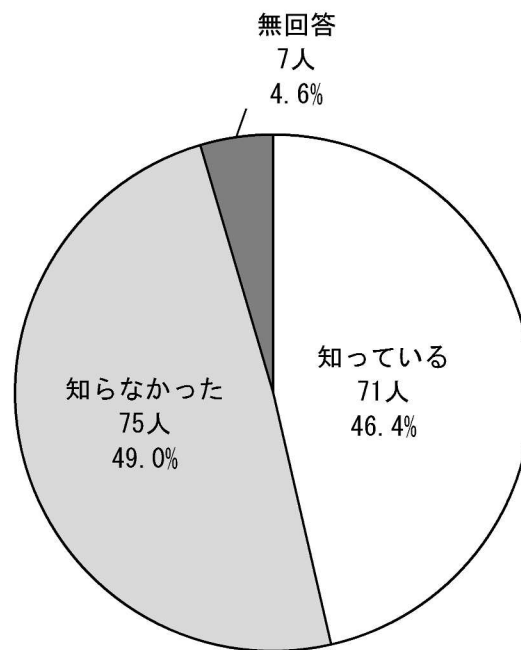
建築物をそのままにしておく理由としては、「将来、自分や親族が使う」4人が最も多く、次いで「取り壊すと固定資産税が高くなる」3人となっています。将来の使用予定や物置としての利用などがある一方で、労力や手間、リフォームや解体の費用をかけたくないという理由もあります。また、「交通の便の悪さ」や「更地にしても使い道がない」など利活用の面での課題が理由となっています。



問 15 「特定空家等」「管理不全空家等」の勧告を受けると、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減額する特例（住宅用地の特例措置）の適用対象から除外されることを知っていますか。（○は1つ）

- 1 知っている
- 2 知らなかった

「特定空家等」「管理不全空家等」の勧告を受けると、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減額する特例（住宅用地の特例措置）の適用対象から除外されることについては、「知らなかった」75人（49.0%）が「知っている」71人（46.4%）をやや上回っており、回答者の約半数に知られていない結果となっています。

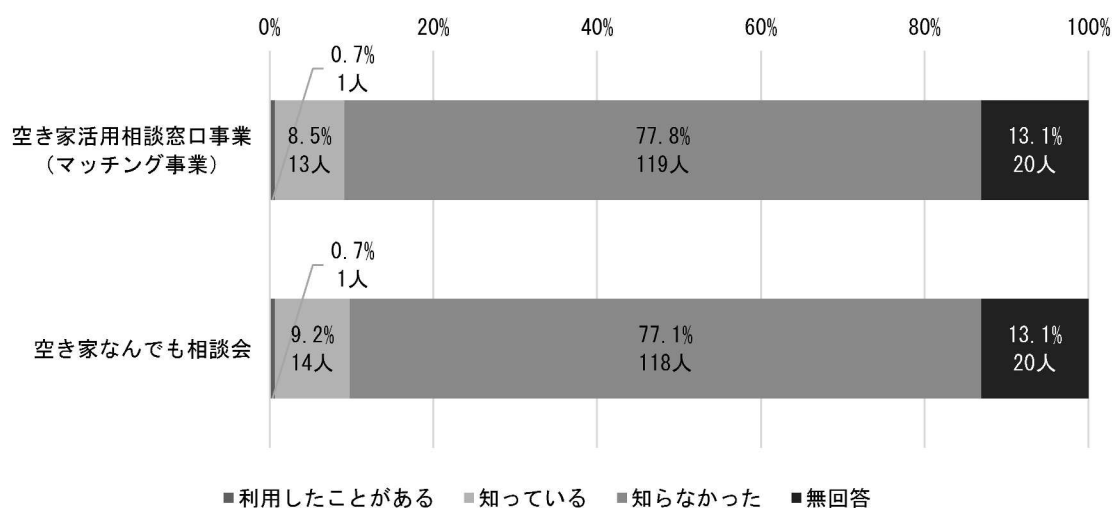


(n=153)

問 16 練馬区で取り組んでいる空き家に関する支援策等についてお聞きします。(該当する項目に○)

取り組み内容	利用したことがある	知っている	知らなかった
1. 空き家活用相談窓口事業 (マッチング事業)			
2. 空き家なんでも相談会			

練馬区で取り組んでいる空き家に関する支援策の「空き家活用相談窓口事業（マッチング事業）」と「空き家なんでも相談会」については、「知らなかった」が最も多く、それぞれ119人（77.8%）と118人（77.1%）になっています。

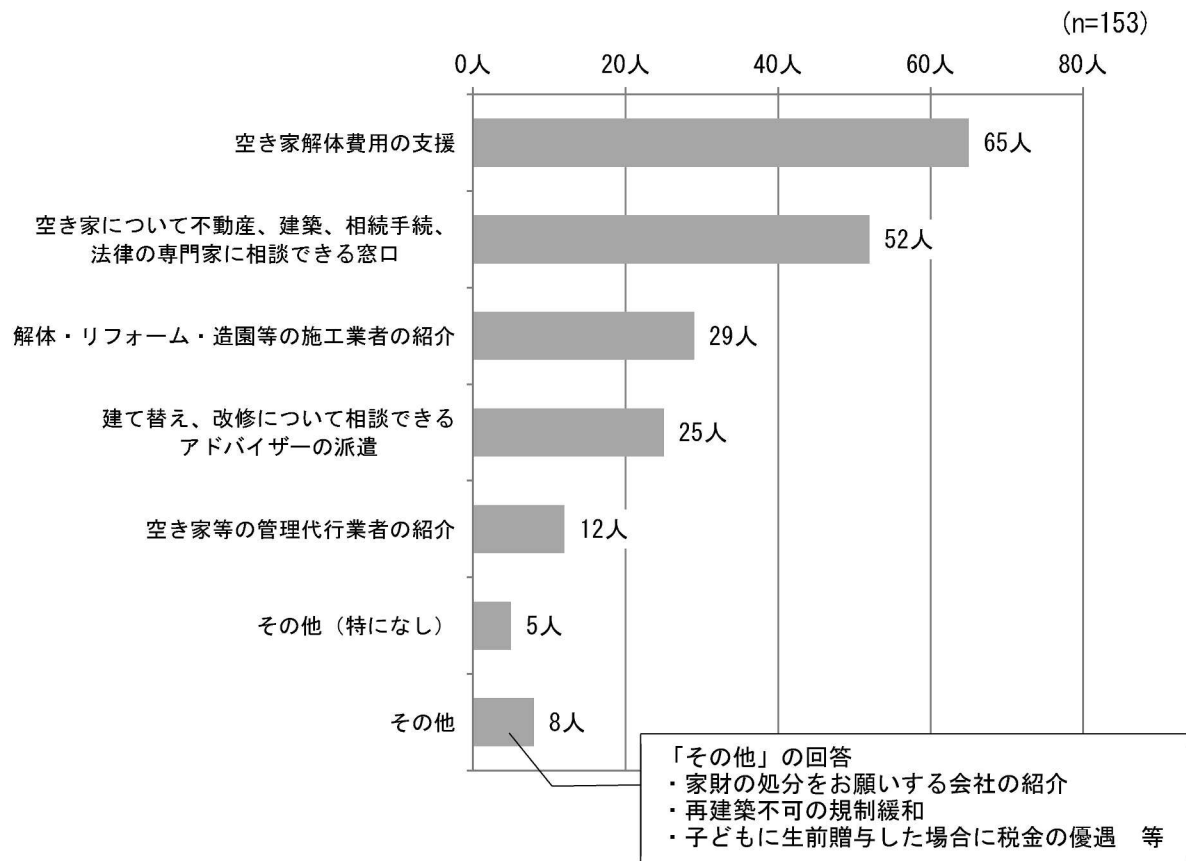


問 17 建築物を利活用等するうえで、どのような支援策があったら良いですか。(〇は 3 つまで)

- 1 空き家解体費用の支援
- 2 空き家の管理代行業者の紹介
- 3 解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介
- 4 建て替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣
- 5 空き家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる窓口
- 6 その他

建築物を利活用等するうえで、あったら良いと思われる支援策は、「空き家解体費用の支援」65人が最も多く、次いで、「空き家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる窓口」52人となっています。

また、「解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介」29人や「建て替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣」25人も比較的多くなっています。



(6) 主な自由意見

(相談先に関すること)

- 空き家相談会には、税理士がいなかった。税理士と相談したかった。
- 仏壇や家財道具の処分（売却できるものは買い取ってもらう）や剪定、除草を行っている業者の紹介してほしい。
- 信頼できる相談窓口を確保して欲しい。

(管理に関すること)

- 空き家を管理するために、シルバー人材の派遣など代行して欲しい。
- 雑草や樹木の剪定など、費用負担が少なく、定期的に対応可能な業者を紹介して欲しい。
- 倒壊等の危険がない限りそのままにしておきたい。いずれ相続人が何とかすると思う。

(所有者間の問題に関すること)

- 共同所有者との関係性が悪く、話し合いをすることができない。納税通知書が送付された機会等を通じて、話し合いの場を設けることを考えている。
- 第三者譲渡に厳しい条件を付ける地権者に対し、行政から働きかけをして欲しい。

(建築に関すること)

- 再建築の許可がでない限り、建築することができない。許可ができれば早急に再建築したい。
- 不接道地にある建物のため、他の借地人との協議が進まないと解決できないので困っている。

(費用負担に関すること)

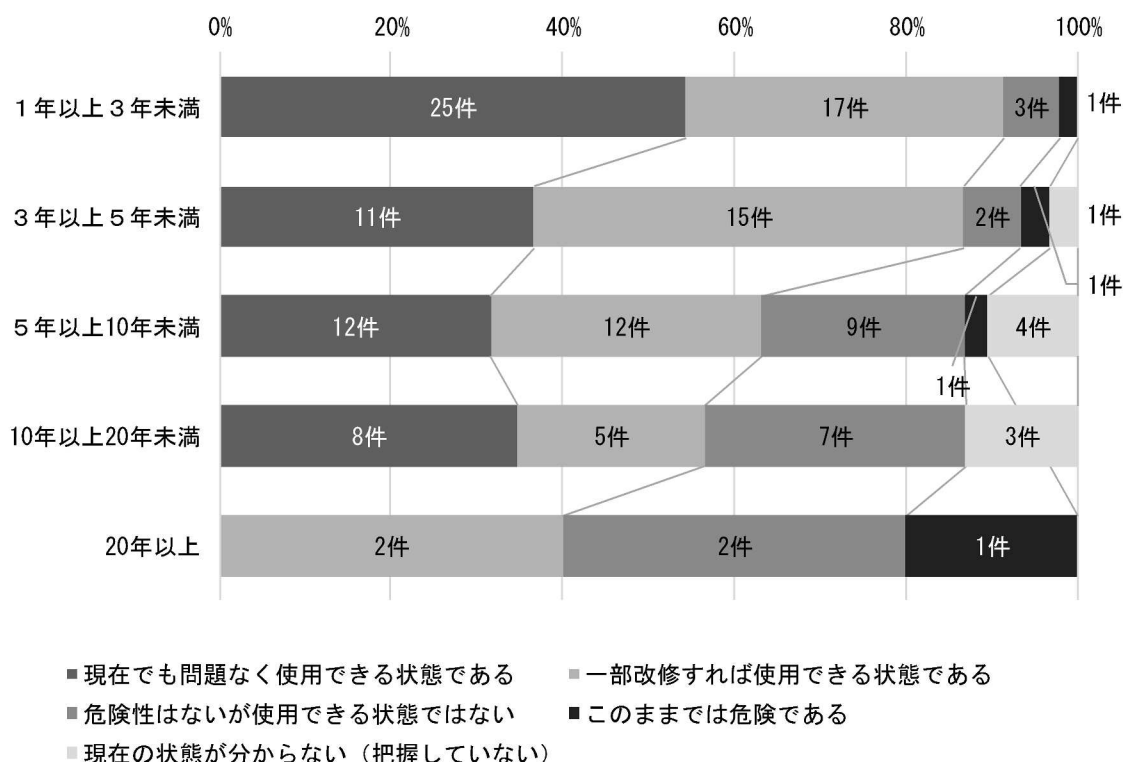
- 土地を売却した際、売却費用と建物の除却費用を相殺したい。
- 区に売却したい。
- 売却に 20%の税金と解体費用がない。
- 母の荷物があまりにも多くて困っている。業者に処分を頼もうとしたところ、費用が高すぎて中断している。

(その他)

- 改修、新築、売却のいずれかを検討中。
- 現在相続の手続きに入っている。
- 相続された不要家屋の放火が怖いので、解体したいが費用が無い。不要な家屋を国や行政が買い取るシステムを作って欲しい。
- 子育てや社会に役立てる利用方法があれば区に貸したい。
- 自治体からの空き家に関するメルマガがあると参考に来て便利、方向性のヒントにしたい。

(7) クロス集計

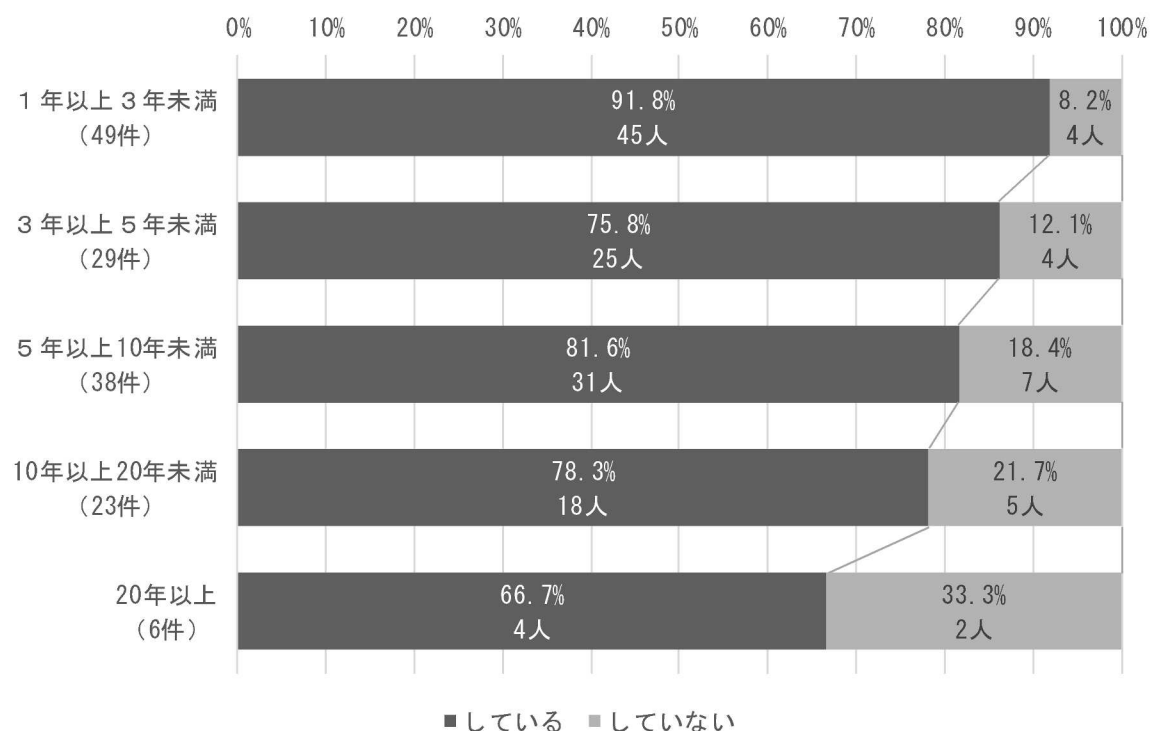
①「空き家」になってからの経過年数（問3）と建築物の状態（問4）



経過年数とともに「使用できる」状態の割合が減少しています。建築物の状態は、「空き家」になった段階での築年数やそれまでの使用状況で異なり、また、「空き家」になってからの維持管理など、様々な要因に左右されますが、経年劣化は避けられないことが、年数の経過とともに「使用できる」建築物が減少する一因と考えられます。

また、「1年以上3年未満」では、「現在の状態が分からない（把握していない）」建築物はありませんが、3年以上の建築物では少しずつ件数が増えています。これらの建築物は、維持管理されずに放置されてきたと考えられます。

②「空き家」になってからの経過年数（問3）と維持管理（問7）



「空き家」になってからの維持管理の実施状況については、経過年数が増えるとともに維持管理を「している」割合が下がっています。（各設問の「無回答」を除く。）