

# 川口市空家等対策計画 現況・課題の把握（案）

平成29年8月

川 口 市

## 目次

<b>1. 本市における空家等の現況と課題</b> .....	1
<b>1.1. 市の概況</b> .....	1
<b>1.2. 人口</b> .....	10
1) 総人口.....	10
2) 地域別人口.....	13
<b>1.3. 空家等の状況</b> .....	18
1) 川口市の住宅ストックの現況.....	18
2) 建設工事の状況の推移.....	29
3) 空家等の推移.....	30
4) 空家等実態調査の結果.....	31
5) 空家等の所有者等へのアンケート調査の結果.....	37
<b>1.4. 空家等の分布状況に関する分析</b> .....	44
1) 市内地域別の空家等分布状況.....	44
2) 市街地区分（DID）別の空家等分布状況.....	54
3) 用途地域別の空家等分布状況.....	55
4) 土地区画整理事業施行区域別の空家等分布状況.....	59
5) 鉄道駅圏域別の空家等分布状況.....	61
6) 人口分布別の空家等分布状況.....	62
7) 災害リスク別の空家等分布状況.....	66
<b>1.5. 本市における空家対策のこれまでの取組状況</b> .....	71
<b>1.6. 空家等に関する課題の整理</b> .....	72

# 1. 本市における空家等の現況と課題

## 1.1. 市の概況

### (1) 位置・地勢

川口市は埼玉県南端に位置し、東西に約 10.2 km、南北に約 11.8 km、面積は 61.95 km<sup>2</sup> となっており、県内 63 市町村中第 18 番目、40 市中第 15 番目の広さがあります。

北にさいたま市、南に東京都と隣接し、埼玉県の南の玄関口として、都心から 10～20km 圏内に位置しており、国道 122 号や東北自動車道、首都高速川口線が南北を縦断、東京外環自動車道が東西を横断しています。さらに、JR 京浜東北線・JR 武蔵野線・埼玉高速鉄道線がほぼ三角形を形成するように通っており、経済活動や市民生活の面で利便性の高い立地環境となっています。

本市はかつて、川口駅周辺に鋳物工場などが集中して立地していましたが、昭和 40 年代後半の第一次オイルショック以降、工場の移転や廃業が相次ぎ、その跡地には都心へのアクセスの良さからマンションが建設され、さらに市街地は川口駅周辺から郊外に広がっていきました。このような状況から、本市ではベッドタウン化が進み、人口が集積していきました。

平成 23 年 10 月には、旧鳩ヶ谷市と合併し、現在の市域を形成しています。

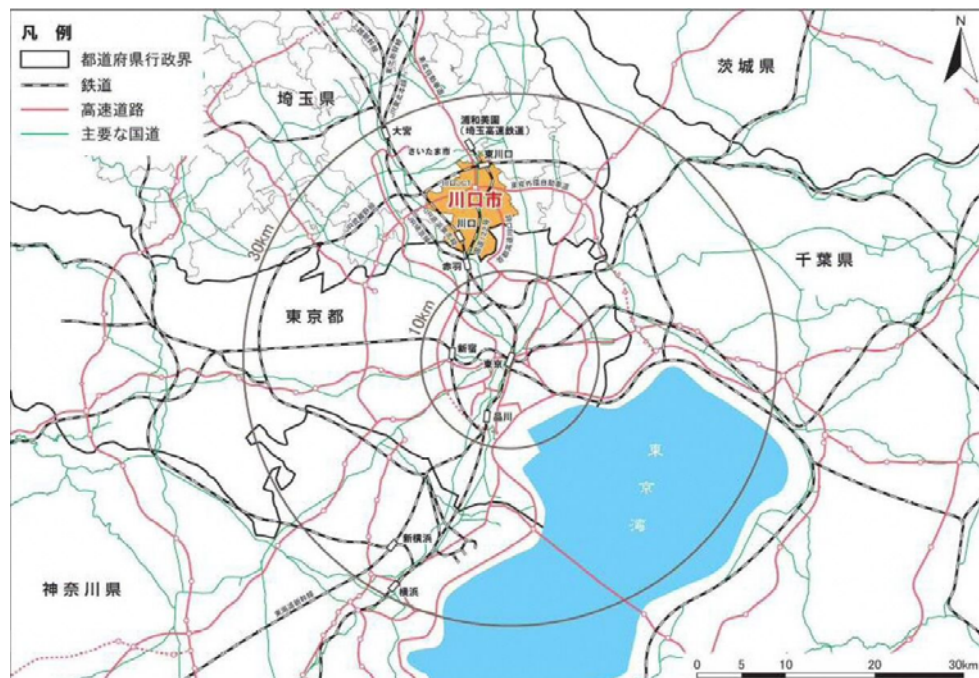


図 川口市位置図

資料：川口市都市計画基本方針

## (2) 区域区分

本市の都市計画区域の区域区分は、市の約9割が市街化区域に指定されています。一方、市街化調整区域は荒川の河川区域、市の中央部の大宮台地鳩ヶ谷支台の一部ほか、市の縁辺部（戸塚地区の行衛の一部ほか、神根地区の木曽呂の一部ほか、芝地区の芝の一部）が指定されています。

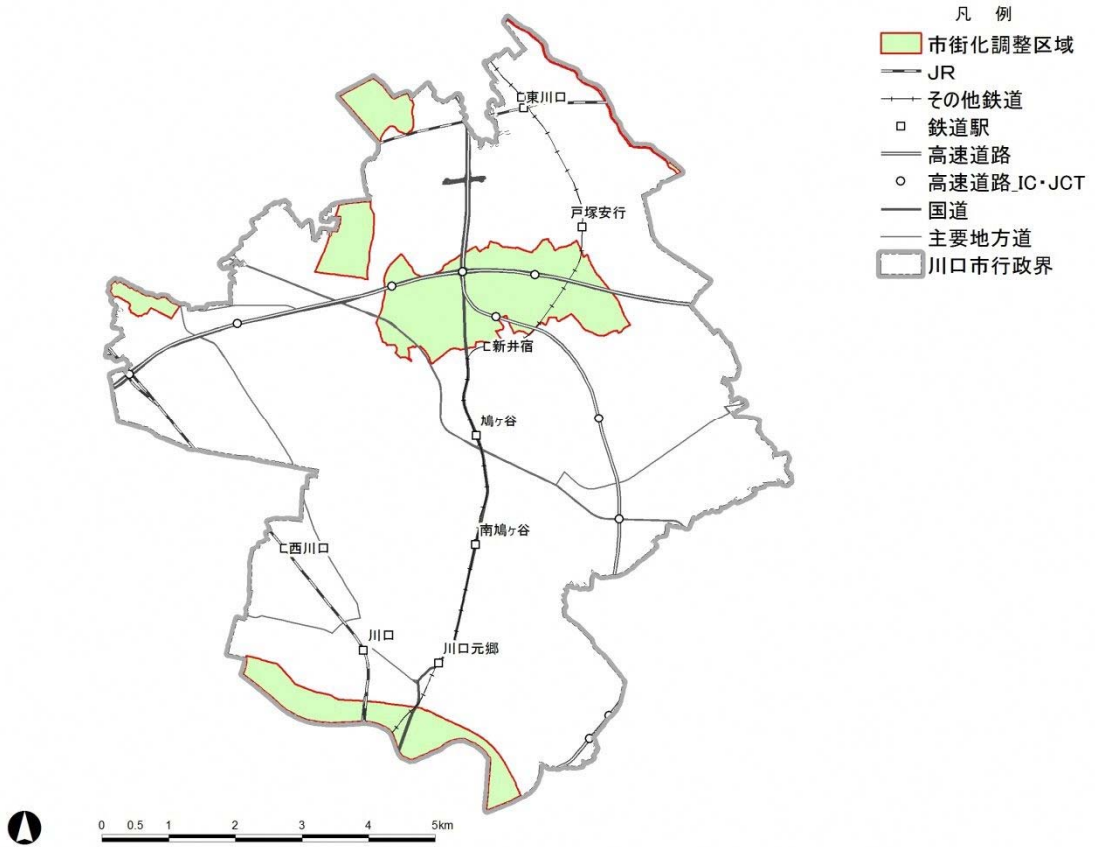


図 区域区分の状況

資料：都市計画課資料

### (3) 用途地域等

本市の用途地域指定は、市街化区域の全てに指定されており、市内全域の面積に対して、住居系用途は約6割、商標系用途は約4%、工業系用途は1割半ばを占めています。本市の特徴として、市南部に「準工業地域」を含め、工業系用途の指定の割合が高いことがあげられます。

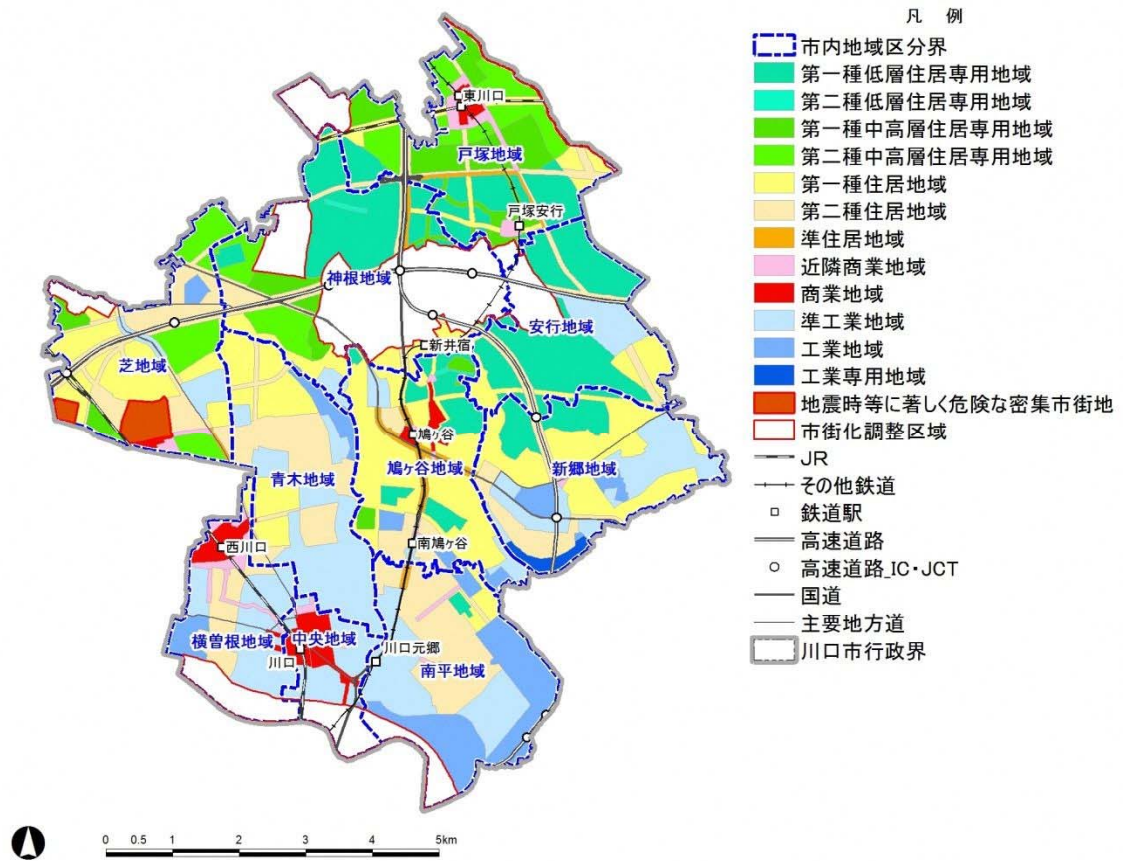


図 用途地域の指定状況

資料：都市計画課資料

図中注釈 (km<sup>2</sup>, %)

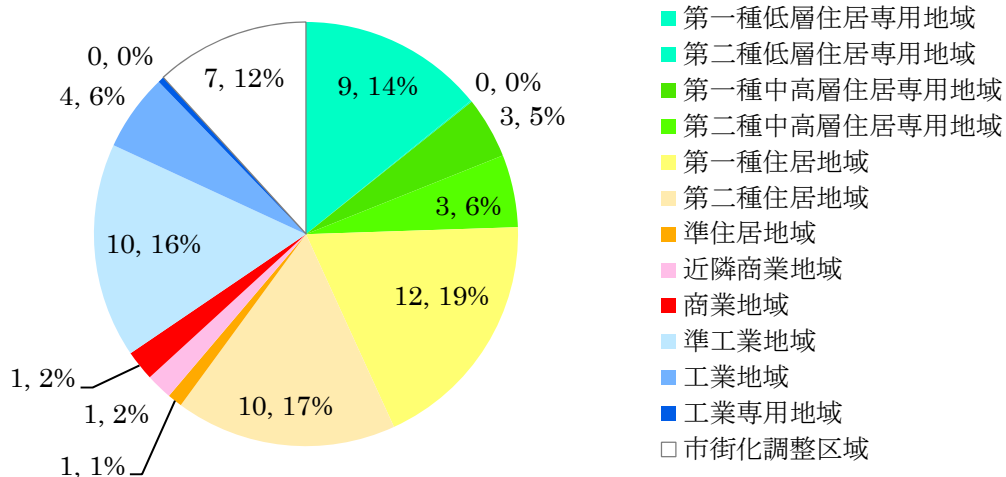


図 用途地域の面積等

資料：都市計画課資料

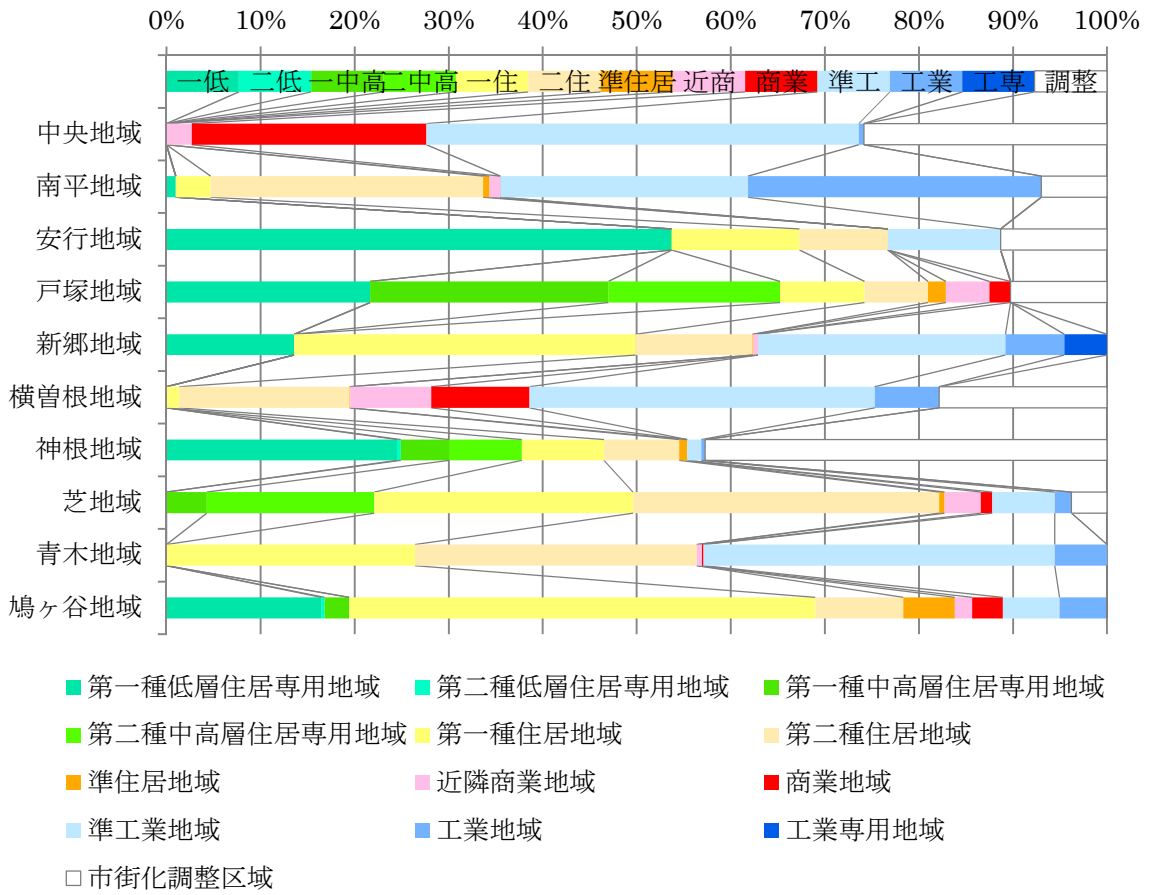


図 市内地域別の用途地域の指定割合

資料：都市計画課資料

#### (4) 土地利用

本市の土地利用は都市的土地利用が約9割を占めています。

その内訳は、住宅用地が3割半ばと最も多く、道路用地が約2割、工業用地が約1割と続きます。

住宅用地は万遍なく分布しており、市の全域で住宅地としての土地利用が進んでいます。工業用地は幹線道路またはインターチェンジに接して立地しているほか、市の南部、南西部に集中している一方で、川口駅の北東部等で商業用地や住宅用地との混在が見受けられます。畑等の自然的土地利用は、市の中央部の市街化調整区域を中心に分布しています。

表 土地利用現況の内訳

	自然的土地利用					都市的土地利用									
	田	畑	山林	水面	その他の自然	住宅用地	商業用地	工業用地	公益施設用地	公共空地		道路用地	交通施設用地	その他公的施設用地	その他の空地
面積(ha)	5.0	437.1	81.7	139.7	140.9	2,169.6	270.9	518.7	388.8	306.9		1,200.3	28.3	0.1	507.1
小計	804.4					5,390.6									
合計	6,195.0														

資料：平成27年都市計画基礎調査

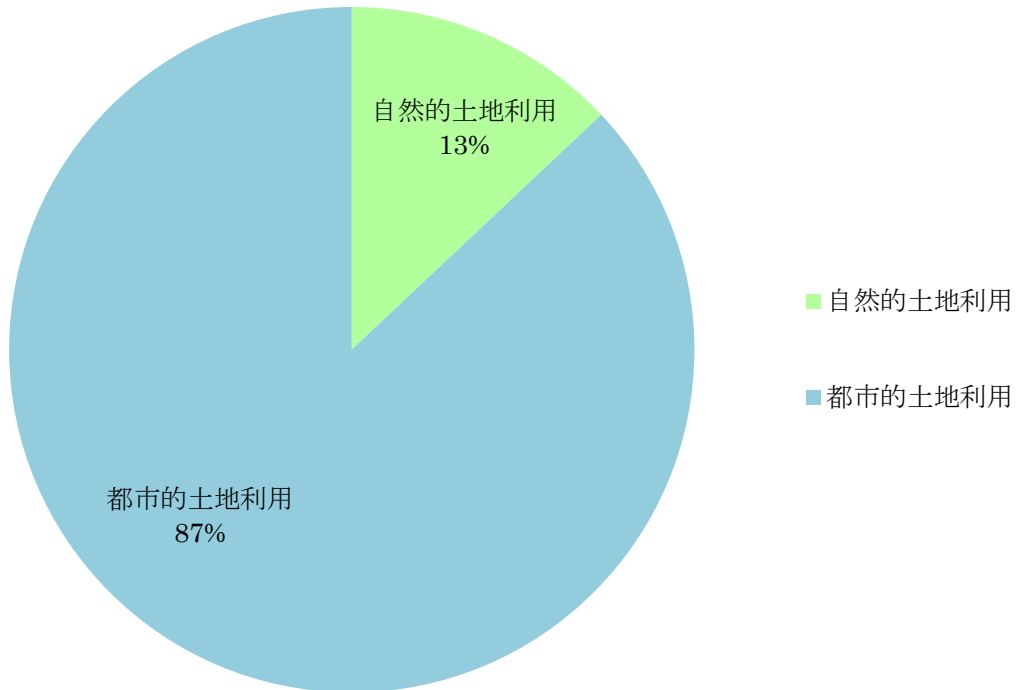


図 土地利用現況の自然的・都市的別内訳

資料：平成27年都市計画基礎調査

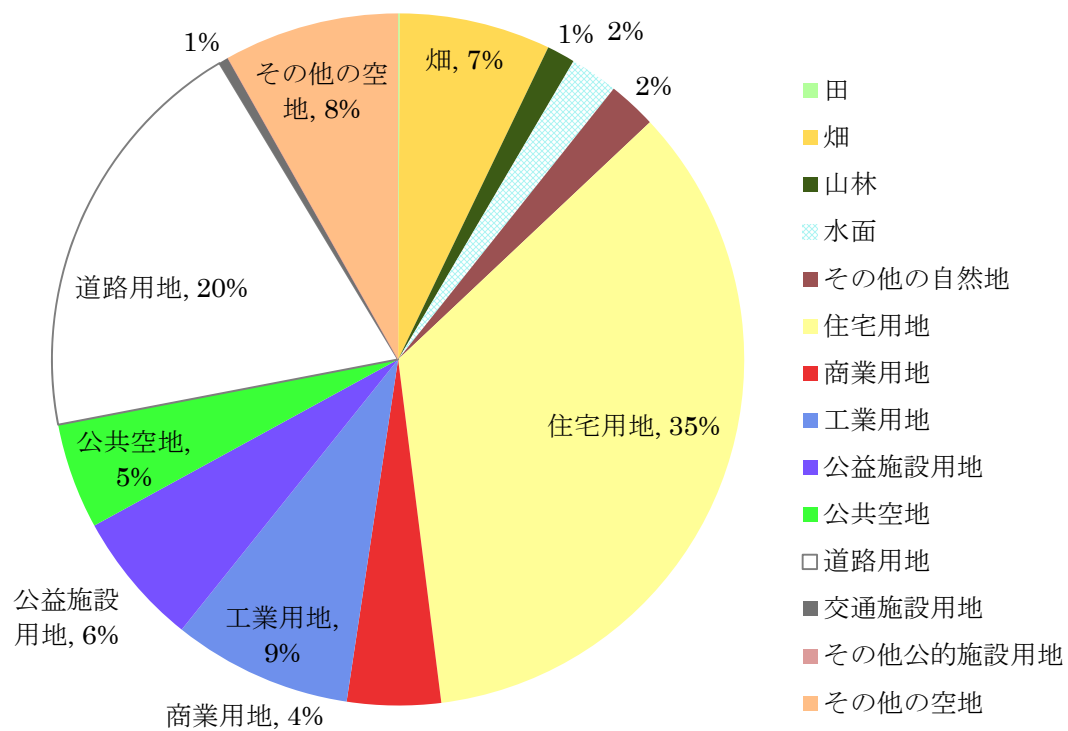
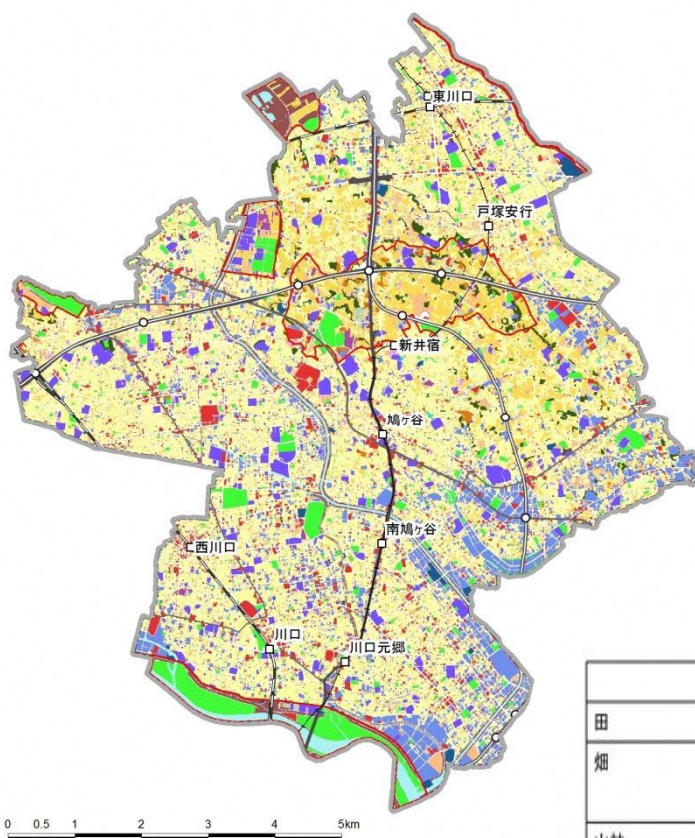


図 土地利用現況の内訳

資料：平成 27 年都市計画基礎調査





- 凡例
- 市街化調整区域
  - JR
  - その他鉄道
  - 鉄道駅
  - 高速道路
  - 高速道路 IC・JCT
  - 国道
  - 主要地方道
  - 川口市行政界

土地利用現況平面図		
田	水田、耕作放棄地	
畑	畑、果樹園、採草地、養鶏(牛、豚)場、ビニールハウス、耕作放棄地、市民農園	
山林	樹林地	
水面	河川、水面、湖沼、ため池、用排水路	
その他の自然地	原野、牧場、低湿地、河川敷、河原湖岸	
住宅用地	専用住宅、共同住宅、商業併用住宅、商業・業務併用住宅 農林漁業施設	
商業用地	商業施設、商業・業務施設、宿泊施設、娯楽施設、遊技施設	
工業用地	工業施設、運輸・倉庫施設、発電所、変電所	
農林漁業施設用地	農林漁業施設用地	
公益施設用地	幼稚園、保育所、病院、診療所、老人ホームを除く	
	幼稚園、保育所	
	病院、診療所	
	老人ホーム	
	処理場、浄水場	
火葬場		
道路用地	道路、駅前広場、道の駅、P・A、S・A	
交通施設用地	鉄道用地(駅舎を含む)、空港	
公共空地	公園・緑地、広場、運動場、ゴルフ場	
	墓園	
その他公的施設用地	防衛施設用地	
その他の空地	変更工事中の土地、更地、残土・資材置場	
行政界		
都市計画区域界		
市街化区域界		

図 土地利用現況

資料：平成 27 年都市計画基礎調査

### (5) 人口集中地区 (DID)

人口集中地区 (DID) は、市域の 8 割を超えており、市の全域で人口の集積及び市街化が進んでいます。

人口集中地区の区分からみると、既に昭和 40 年時点で人口集中地区であった確定市街地が市域の約 3 割を占め、これらは概ね 50 年が経過した市街地となっています。昭和 40 年以降に人口集中地区となった進行市街地の区域は市域の約 5 割となり、市街化区域のほとんどが人口集中地区となっています。

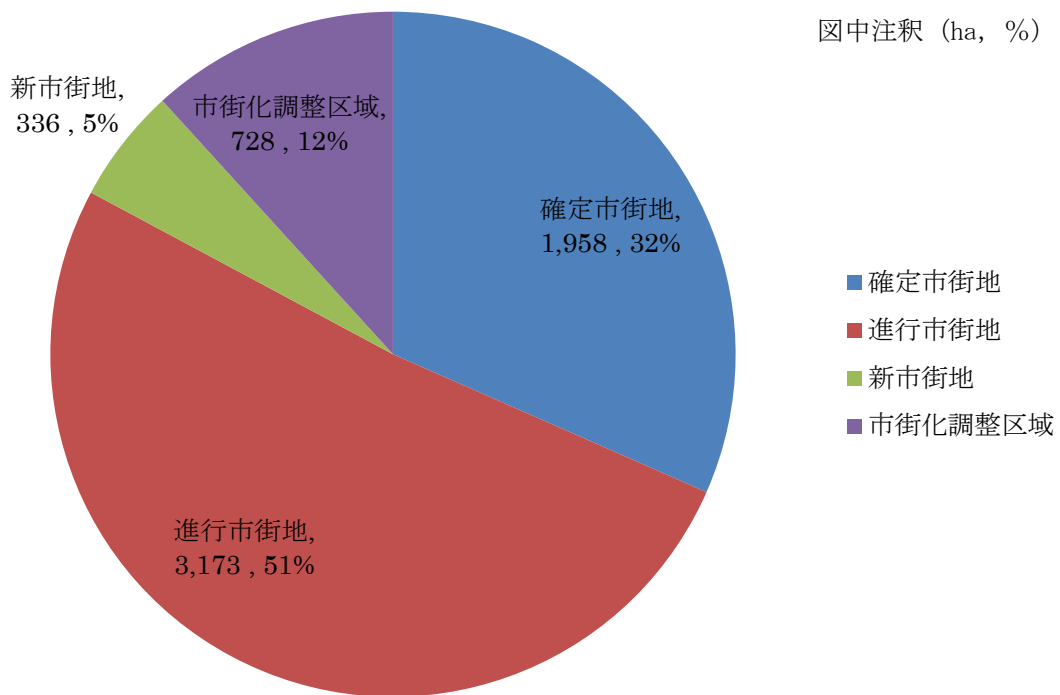


図 人口集中地区 (DID) 面積の内訳

資料：平成 27 年都市計画基礎調査

○ 確定市街地	・・・	市街化区域内の S40・DID の区域
○ 進行市街地	・・・	市街化区域内の H22・DID から S40・DID を除いた区域
○ 新市街地	・・・	確定及び進行市街地以外の市街化区域

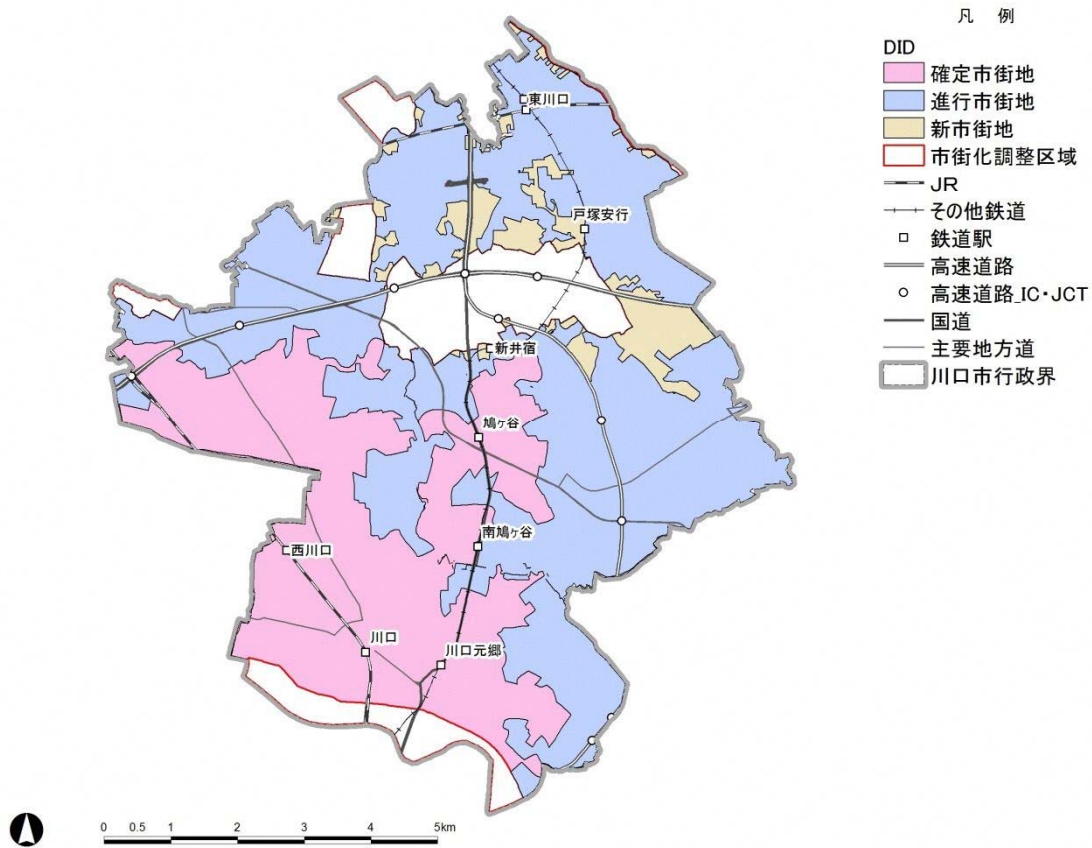


図 人口集中地区 (DID)

資料：国土数値情報

## 1.2. 人口

### 1) 総人口

#### (1) 現在人口

本市の総人口は、平成 29 年 1 月 1 日時点で約 5.95 万人となっており、年齢 3 区分別の構成をみると、生産年齢人口が 65%と最も多く、高齢人口が 22%、年少人口が 13%と続いています。

本市の年齢 3 区分別人口割合を全国、埼玉県と比較すると、本市の方が、年少人口、生産年齢人口の割合が高く、老年人口の割合が低くなっています。

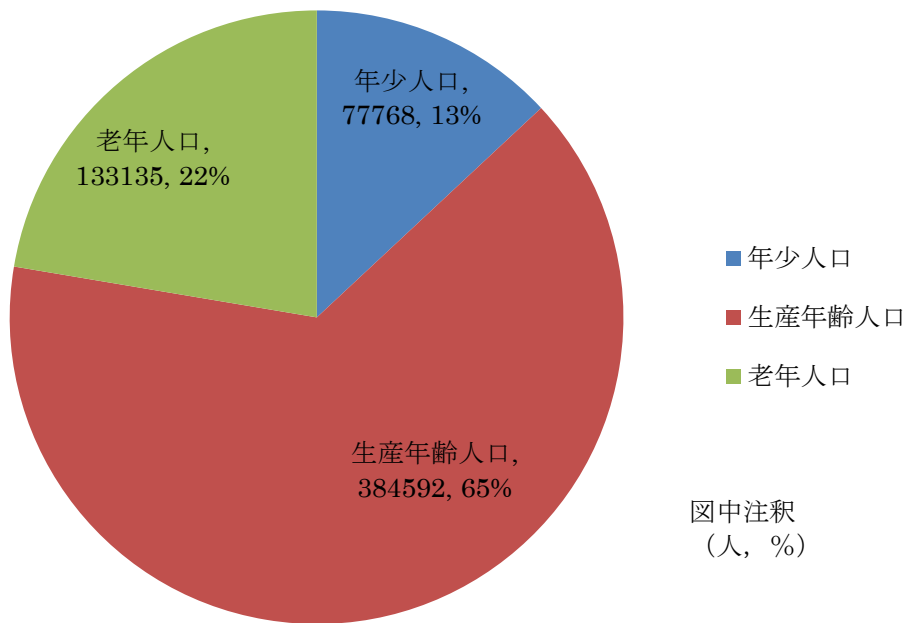


図 川口市の年齢 3 区分別人口 (平成 29 年 1 月 1 日)

資料：川口市統計書 (2017 年 5 月)

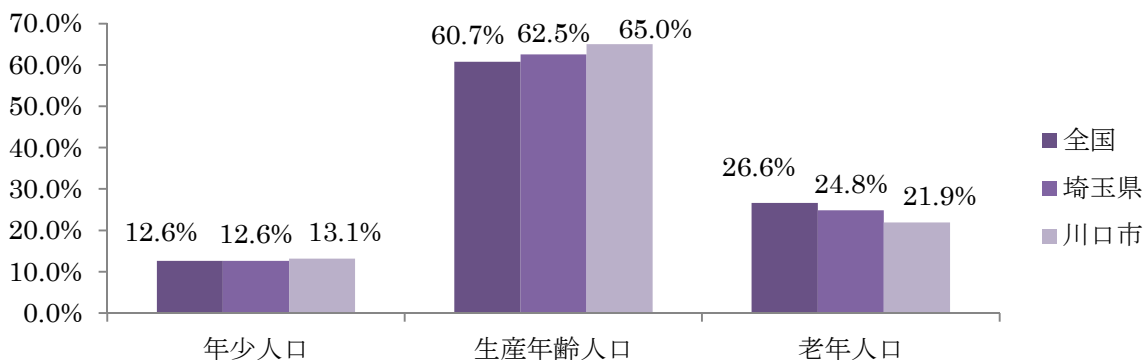


図 全国・埼玉県・川口市の年齢 3 区分別人口割合 (平成 27 年 10 月 1 日)

資料：平成 27 年国勢調査

- 年少人口・・・0 歳以上 15 歳未満
- 生産年齢人口・・・15 歳以上 65 歳未満
- 老年人口・・・65 歳以上

## (2) 人口の推移

本市の総人口及び世帯数は、過去一貫して増加傾向で推移しています。なお、平成24年の急激な人口の増加は、鳩ヶ谷市と平成23年10月に合併したことによります。

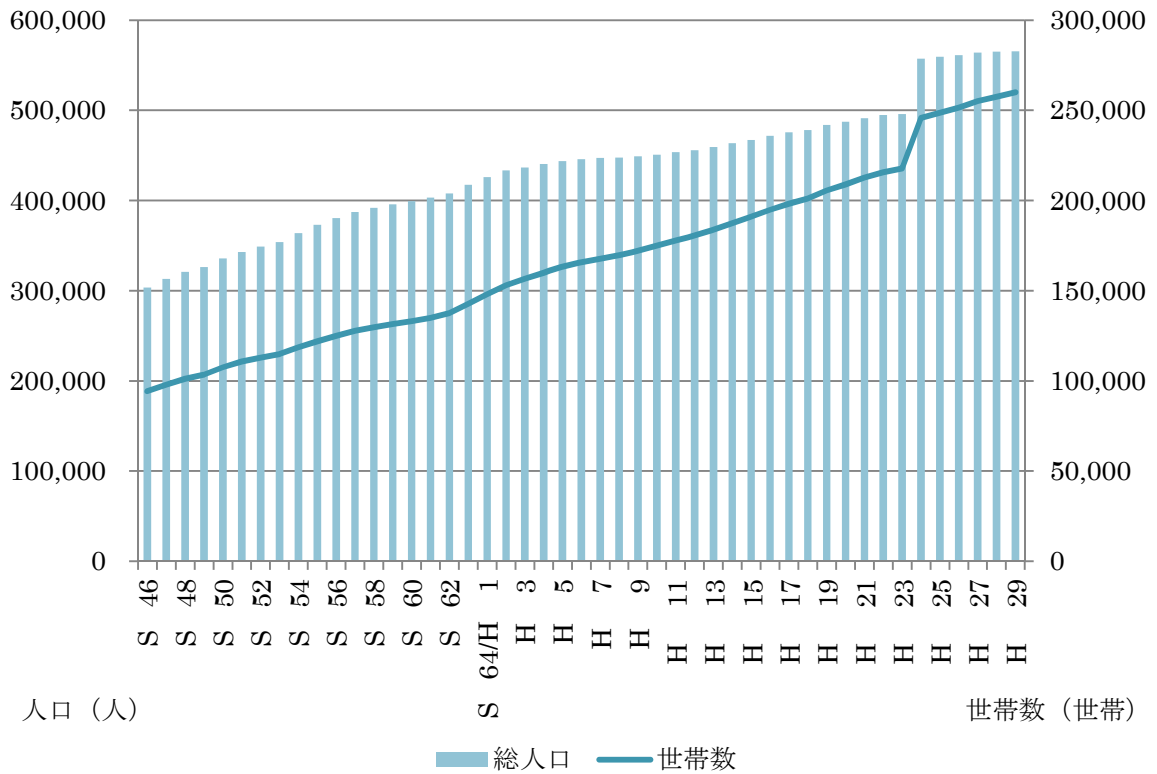


図 川口市の総人口・世帯数の推移

資料：川口市統計書（2017年5月）

### (3) 将来人口の予測

本市の将来推計人口\*では、平成 32 年には概ね 60 万人になると推計しています。それ以降は微減に転じ平成 52 年には 57.4 万人で平成 27 年比 2.5%程度の減となる見込みです。年齢別では、平成 52 年の人口は、25～49 歳の人口が平成 27 年比で 77.3%と最も大きく減少するのに対して、75 歳以上の人口は同 155.6%と最も大きく増加すると推計しています。

また、世帯数については、平成 27 年の 26.7 万世帯から増加を続けるものの、平成 42 年の 28.5 万世帯をピークに減少し、平成 52 年には 28.0 万世帯になると推計しています。

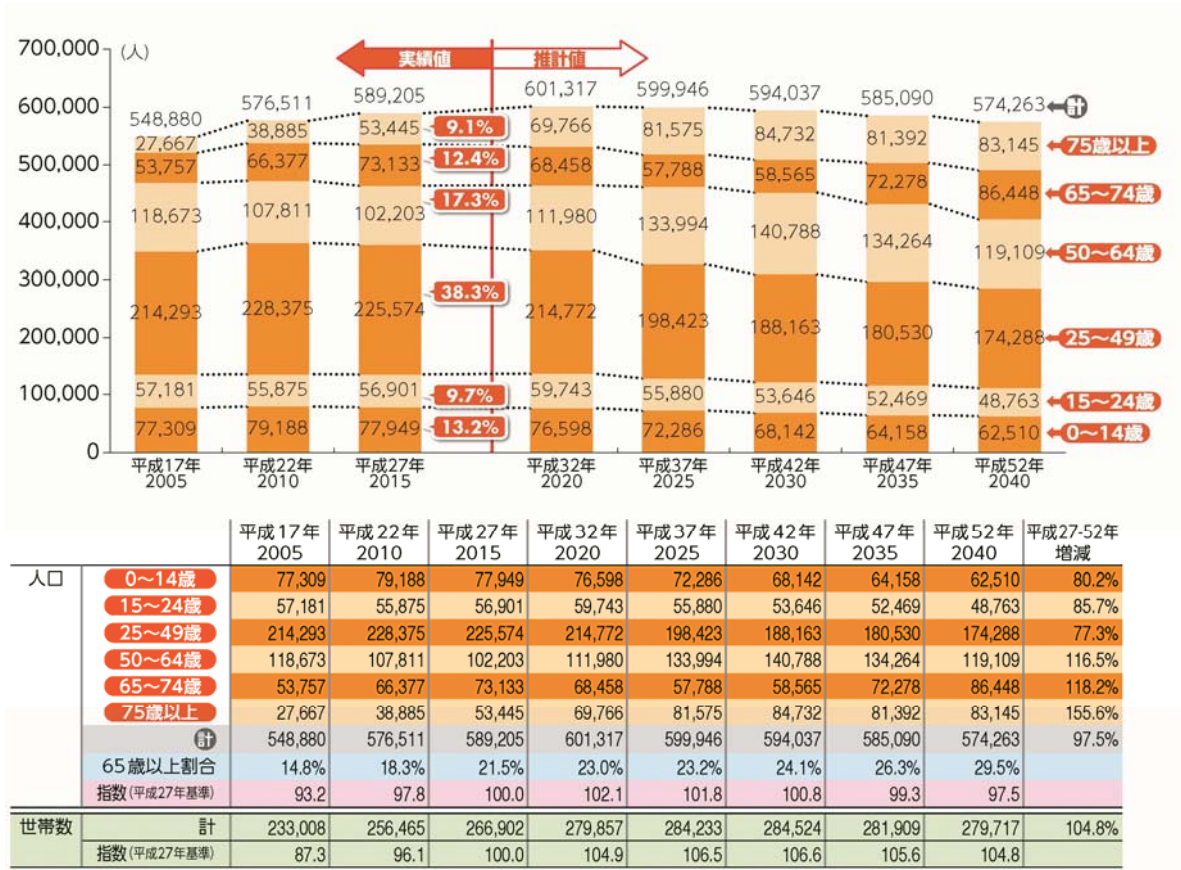


図 年齢別人口の推移（平成 32 年以降は予測 各年 1 月 1 日時点）

資料：第 5 次川口市総合計画

出典における平成 27 年の総人口の差異

- 国立社会保障・人口問題研究所の推計・・・571,613 人
- 川口市住民基本台帳による実績値・・・589,205 人

※；平成 27 年 1 月 1 日時点の住民基本台帳を基本に、地域別の社会移動、及び子ども女性比（出生率の代替指標として）の傾向が続くと仮定した将来推計人口

## 2) 地域別人口

### (1) 人口密度

平成 29 年における本市の人口密度は、全市では 93.6 人/ha となっています。

人口密度を市内の地域別にみると、JR 京浜東北線に沿った市の南部で高い傾向にあり、中央地域が最も高く 186.4 人/ha、横曽根地域 158.2 人/ha、青木地域 127.3 人/ha、芝地域 123.3 人/ha と続きます。一方、神根地域が最も低く 53.8 人/ha、新郷地域 59.1 人/ha、安行地域 65.5 人/ha と続きます。

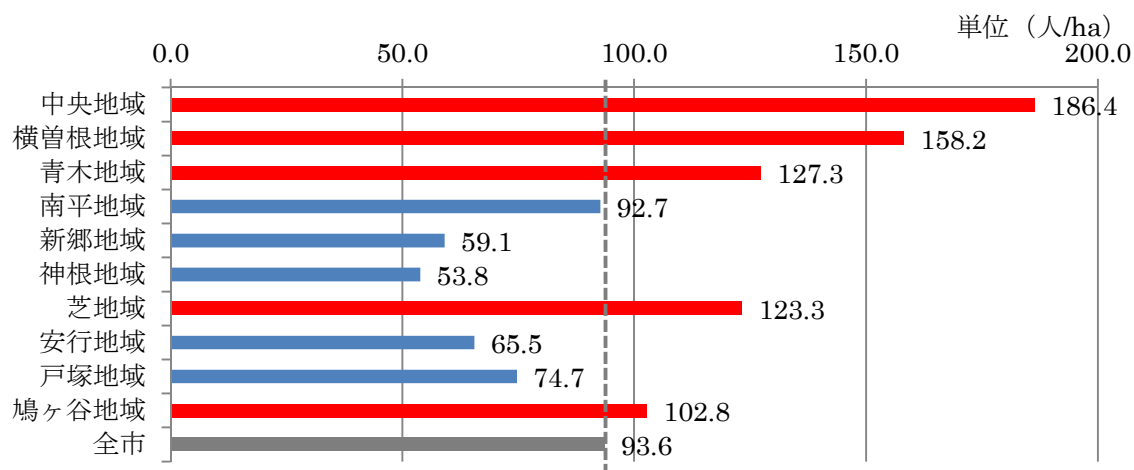


図 市内地域区分別人口密度 (平成 29 年 1 月 1 日時点)

資料：川口市統計 (町丁字別年齢別人口)

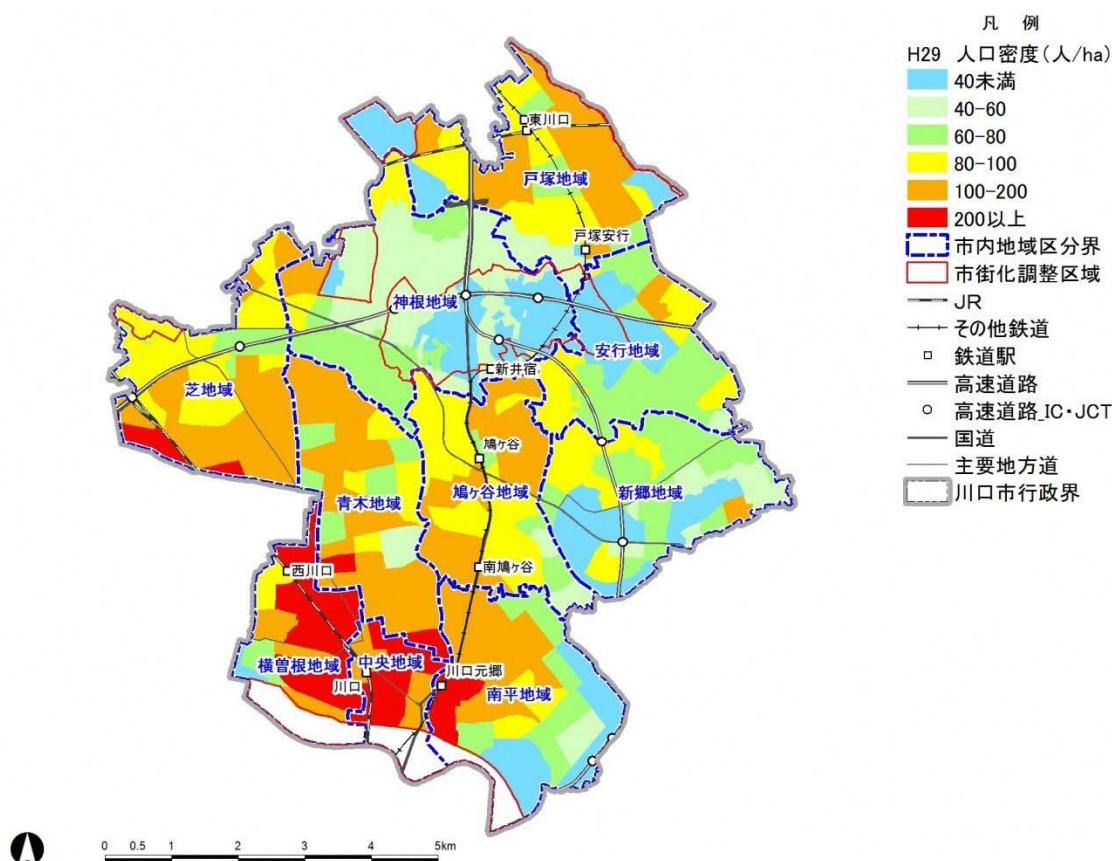


図 町丁字別人口密度 (平成 29 年 1 月 1 日時点)

資料：川口市統計 (町丁字別年齢別人口)

## (2) 人口増減

平成24年から平成29年の5年間ににおける人口増減率は、全市では2.85%の増加となっています。

この5年間の人口増減率を市内の地域別にみると、戸塚地域が6.47%と最も高く、安行地域6.44%、中央地域5.88%、横曽根地域5.43%と続きます。これらの地域では宅地開発等により住宅の供給が進んだことが伺えます。一方で、芝地域のみ増減率がマイナスとなっており、市内では相対的に社会増が少なく、自然減が多い地域となっていることが伺えます。

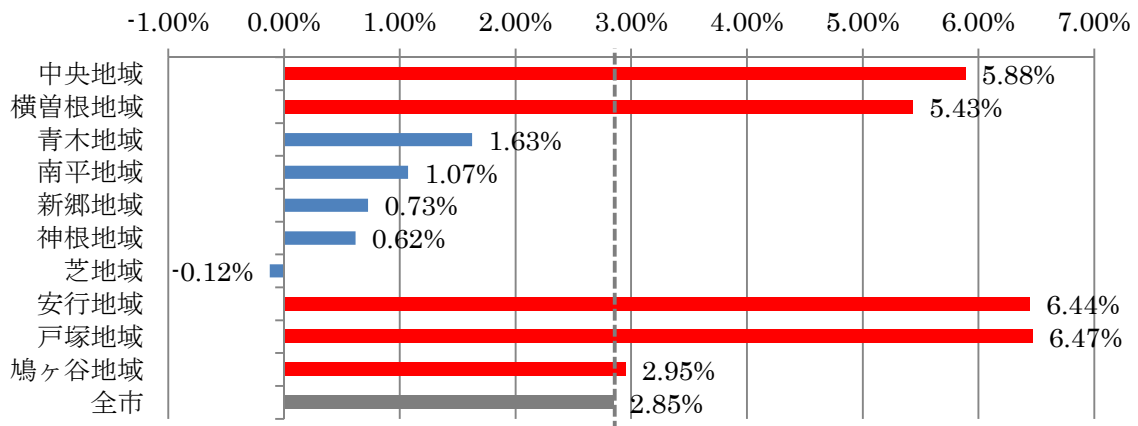


図 市内地域別人口増減率（平成24年から平成29年 各年1月1日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

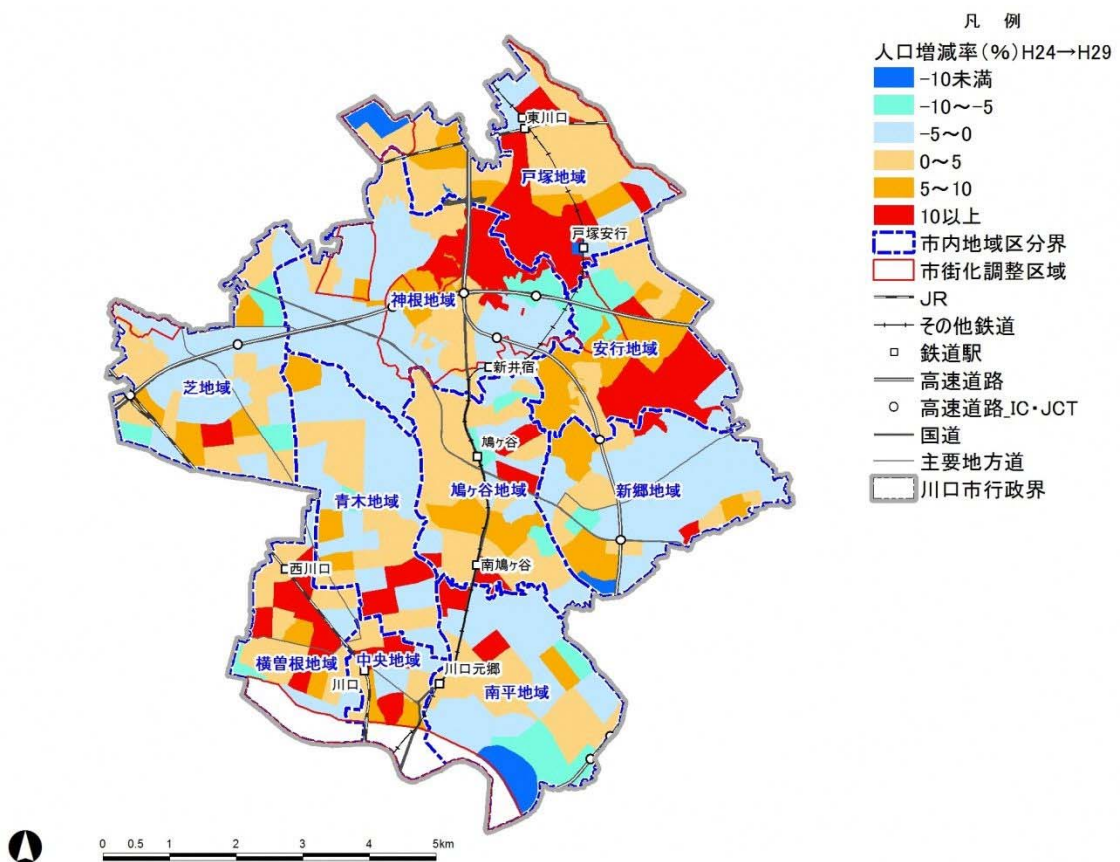


図 町丁目別人口増減率（平成24年から平成29年 各年1月1日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）



### (3) 高齢化率

平成 29 年における本市の高齢化率は、全市では 22.36% となっています。

高齢化率を市内の地域別にみると、新郷地域が最も高く 28.22%、神根地域 26.63%、芝地域 24.84%、鳩ヶ谷地域 24.22% と続き、人口増減率が市内で相対的に低い地域で、高齢化の進展が進んでいることが分かります。ただし、高齢化率が 30% 以上等、割合が高くなる地区は、市内では少数となっています。

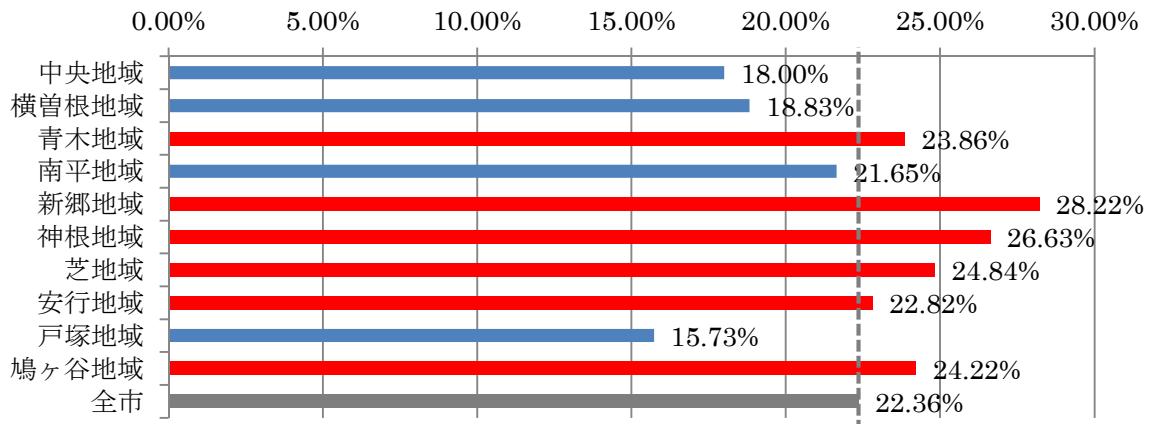


図 市内地域別世帯平均人数（平成 29 年 1 月 1 日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

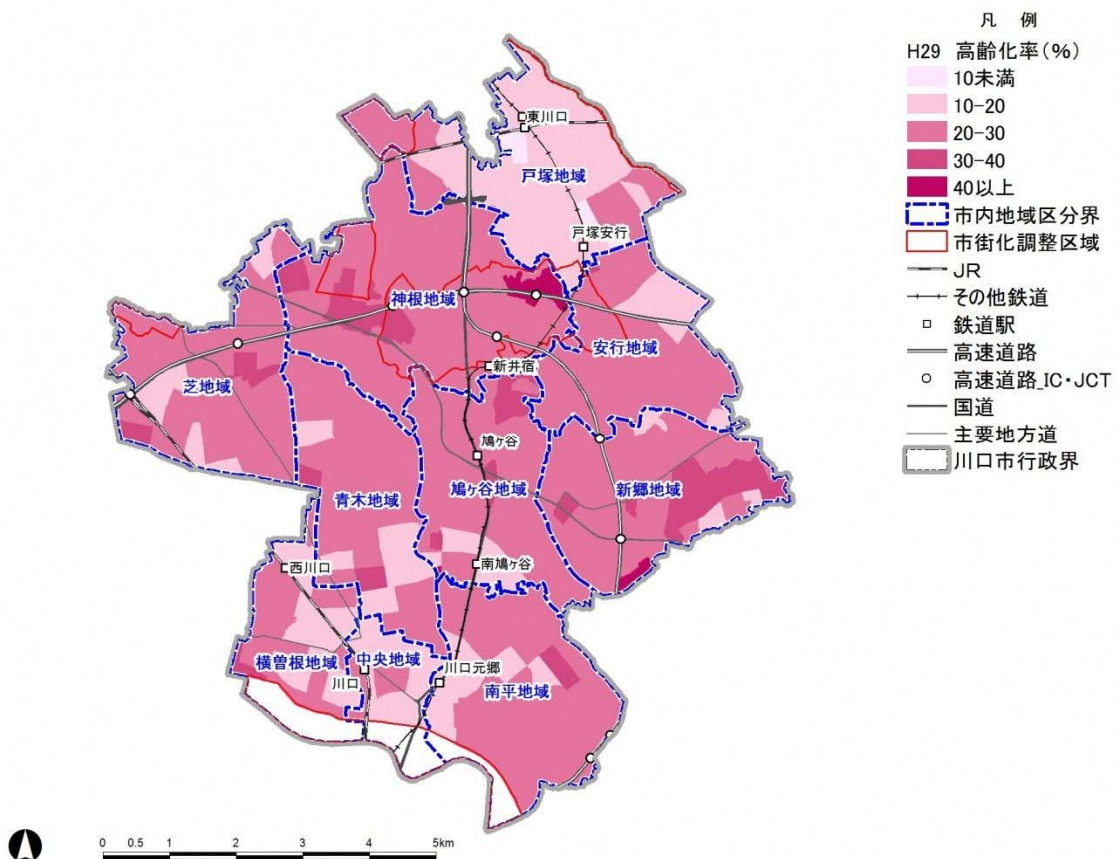


図 町丁字別世帯平均人数（平成 29 年 1 月 1 日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

#### (4) 世帯平均人数

本市の世帯平均人口は、2.17 人となっており、最新の国勢調査の全国の世帯平均人数 2.49 人と比べると、世帯平均人口は、やや少ない傾向にあります。

市内の地区別に世帯平均人口をみると、西川口駅の周辺など、JR 京浜東北線の各駅を中心に市の南部に世帯平均人口が 2 人未満となる地区が偏っています。

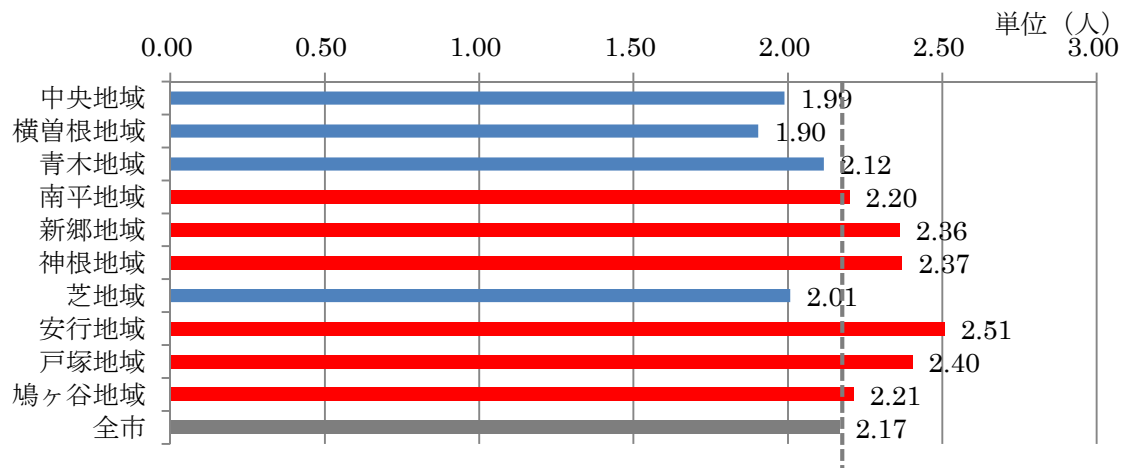


図 市内地域別世帯平均人数 (平成 29 年 1 月 1 日時点)

資料：川口市統計 (町丁字別年齢別人口)

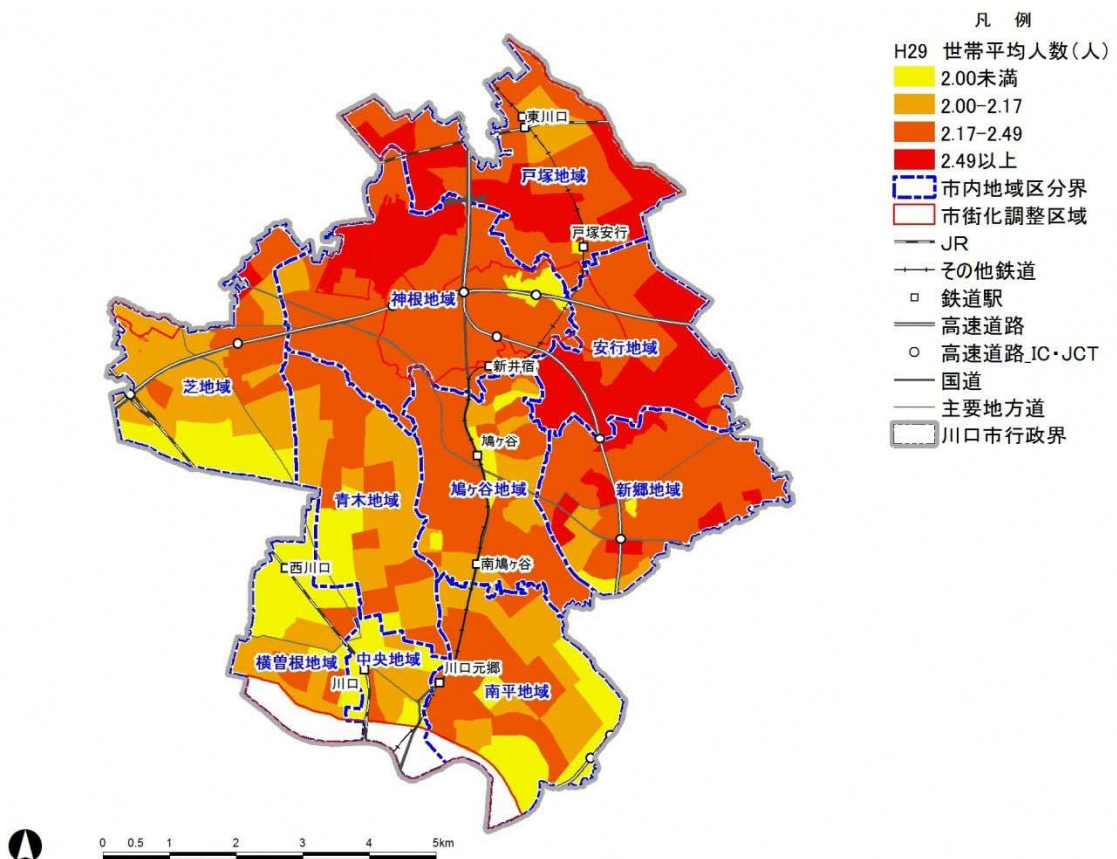


図 町丁字別世帯平均人数 (平成 29 年 1 月 1 日時点)

資料：川口市統計 (町丁字別年齢別人口)

### (5) 65歳以上単身世帯

平成29年における本市の65歳以上単身世帯の割合は、全市では8.16%となっています。

65歳以上単身世帯の割合を市内の地域別にみると、芝地域が最も高く10.16%、青木地域9.33%、南平地域8.81%と続きます。これらの割合が高い地域は、古くから発達した確定市街地に偏る傾向にあります。一方、割合が低い地域をみると、戸塚地域4.34%が最も低く、安行地域5.90%、新郷地域7.32%と続きます。

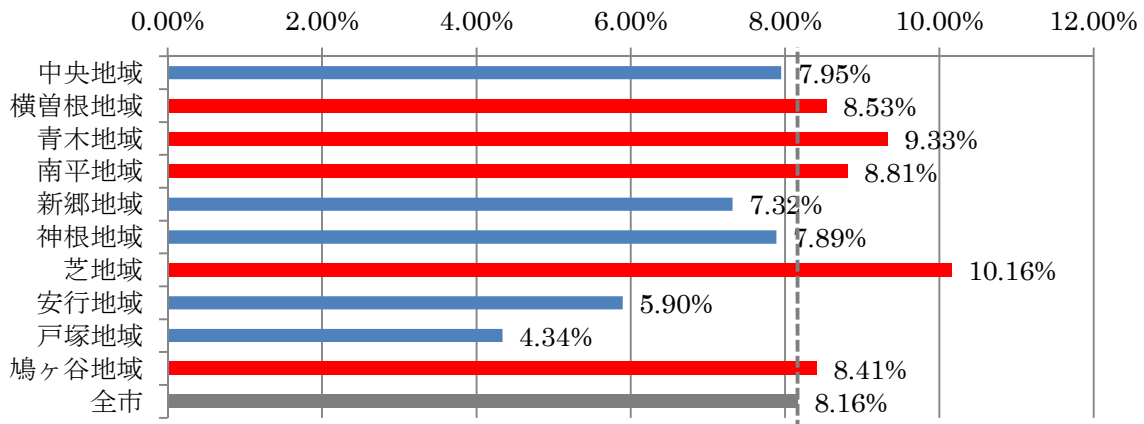


図 市内地域別 65歳以上単身世帯割合

資料：平成27年国勢調査

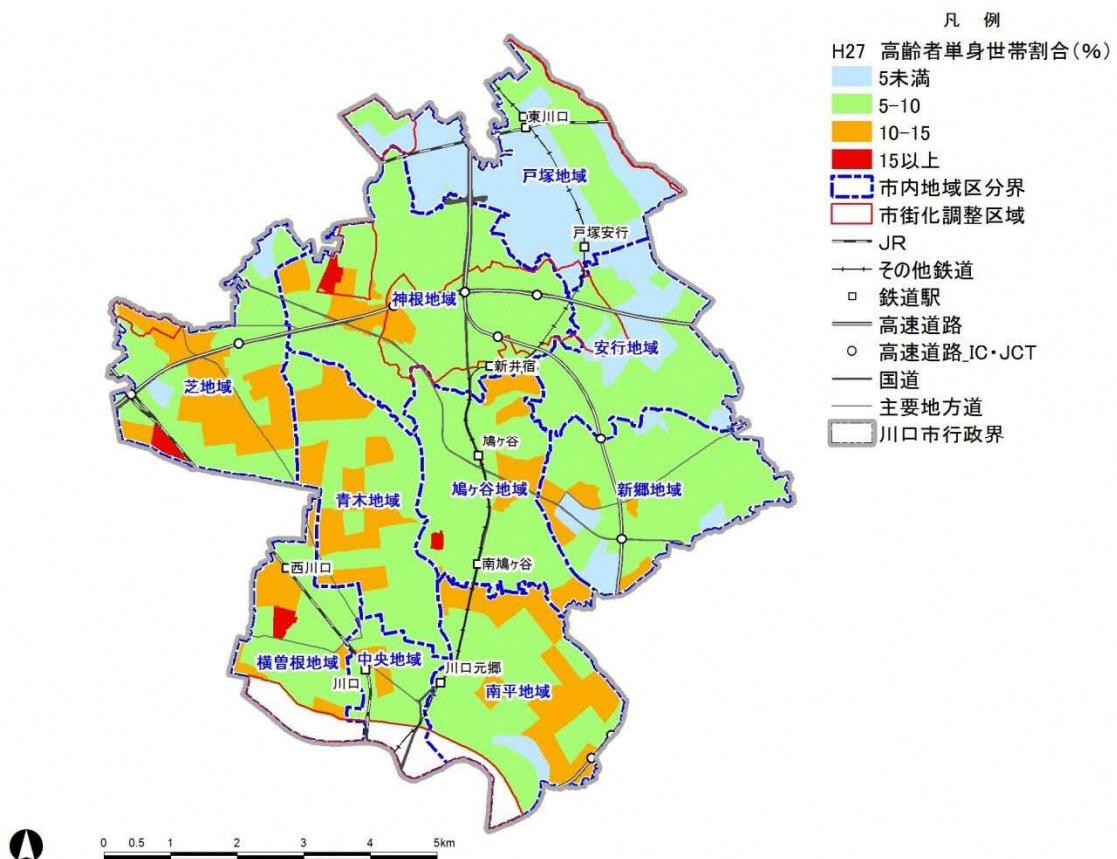


図 町丁字別 65歳以上単身世帯割合

資料：平成27年国勢調査

### 1.3. 空家等の状況

#### 1) 川口市の住宅ストックの現況

##### (1) 住宅・土地統計調査における統計の分類

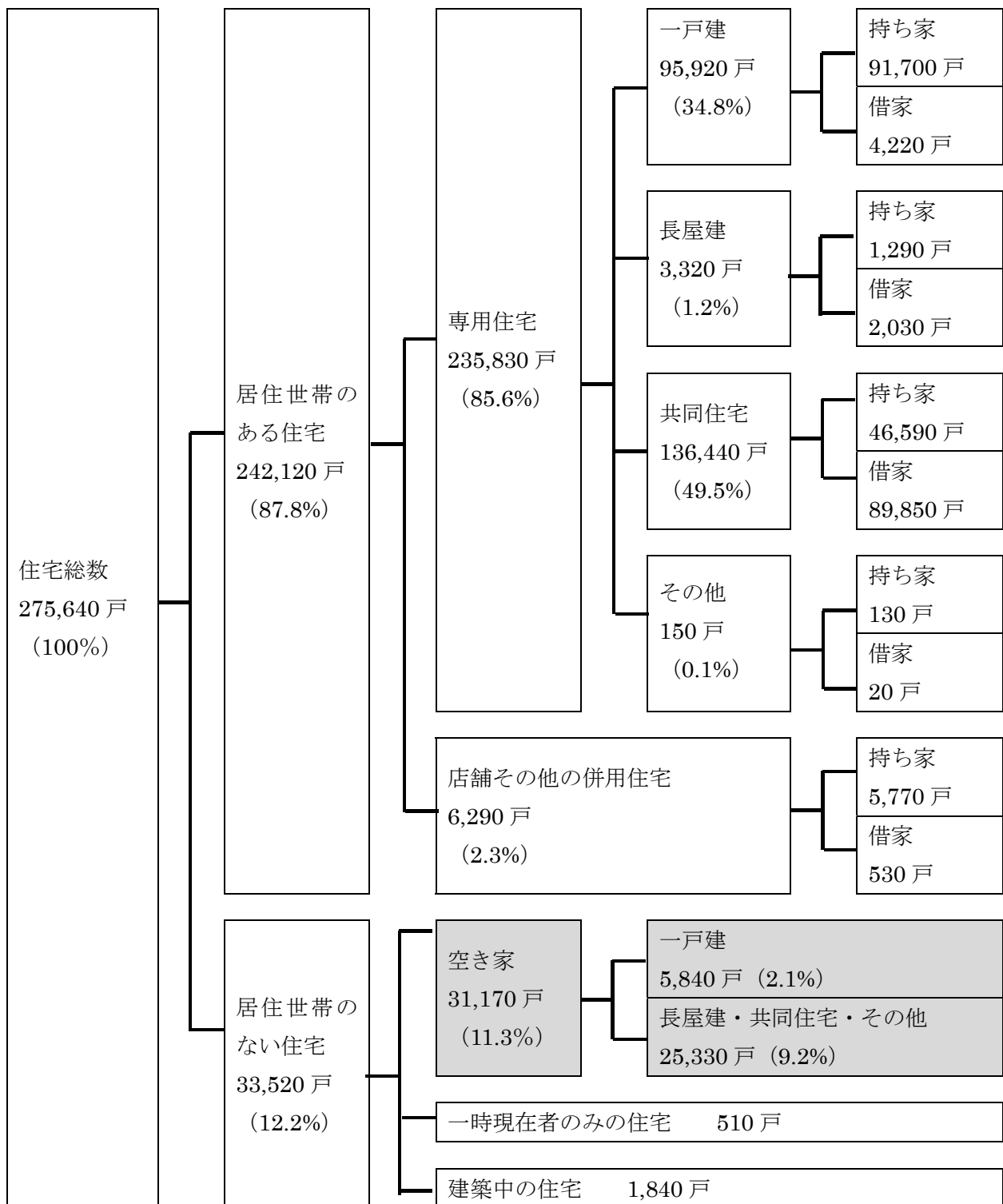


図 住宅・土地統計調査の分類別川口市の住宅ストックの状況 (平成 25 年)

資料：住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、総務省が5年おきに実施している調査であり、住戸等に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査しています。

この調査は、市内のある区域を調査区として複数抽出し、その区域内にある住宅を対象に現地巡回及び調査を実施し、その内容を基に推計した値となっています。

この調査から本市の住宅ストックについてみると、「居住世帯のある住宅」及び「居住世帯のない住宅」とも「一戸建」以外の建て方の割合が高く（約6割）、「一戸建」の割合は約4割弱となっています。特に「共同住宅」が全体の5割程度を占めますが、その3分の2は借家となっていることに特徴があります。

この調査における「空き家」とは、居住世帯のない住宅のうち、「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」を合計したものとされ、本市では31,170戸あり、全体に対する「空き家率」として11.3%となっています。

なお、「空き家」のうち「その他の住宅」とは、特に使用目的がない住宅である恐れがあり、対策が必要と考えられている住宅で、「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「空家等」はこれに含まれるものとされています。本市における「その他の住宅」の割合は全体の2.1%であり、全国や埼玉県に比べ、その割合は低くなっていますが、5,900戸にのぼるとされています。

本市における「その他の住宅」を「戸建て」と「長屋建・共同住宅・その他」で分けると、「一戸建」が3,800戸であり「その他の住宅」の全体の6割を超えており、住宅ストック全体として「共同住宅」が多い傾向とは違いがあります。このことから、現時点では、「一戸建」の方が「空家等」となっている割合が高いことが分かります。

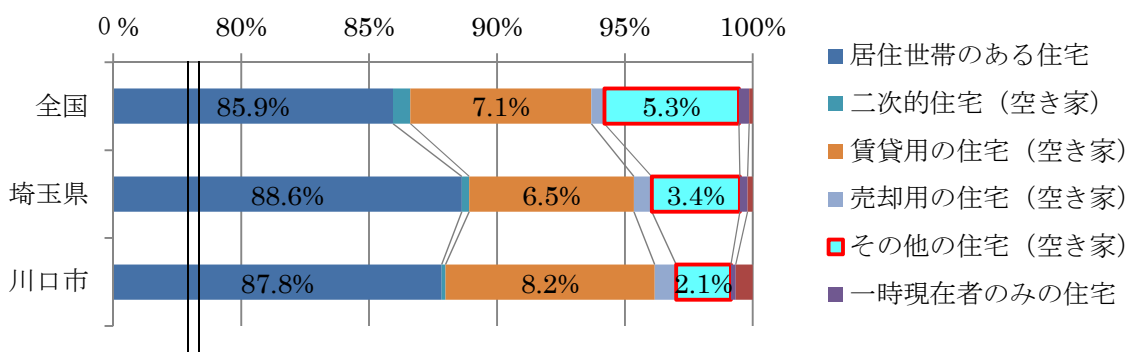


図 全国・埼玉県・川口市の居住世帯の有無別建物の種類別住宅ストックの状況（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

表 全国・埼玉県・川口市の空き家数（平成 25 年）

単位；戸（上段）

	空き家(総数)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
全国	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600
	100%	5%	52%	4%	39%
埼玉県	355,000	9,200	210,700	22,900	112,200
	100%	3%	59%	6%	32%
川口市	31,170	400	22,540	2,320	5,900
	100%	1%	72%	7%	19%

資料：住宅・土地統計調査

表 全国・埼玉県・川口市のその他の住宅数（平成 25 年）

単位；戸（上段）

	その他の住宅	一戸建	長屋建・共同住宅・その他
全国	3,183,600	2,305,400	878,200
	100%	72%	28%
埼玉県	112,200	78,300	33,900
	100%	70%	30%
川口市	5,900	3,800	2,100
	100%	64%	36%

資料：住宅・土地統計調査

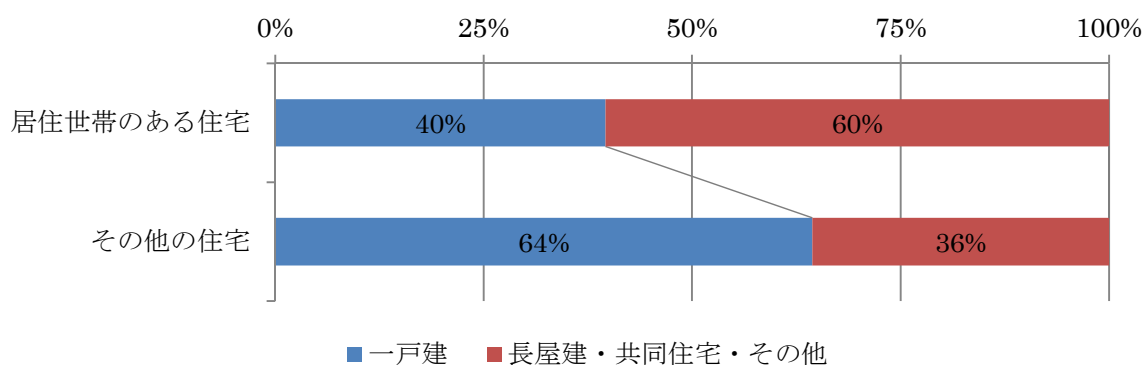


表 川口市の建て方別その他の住宅（空き家）の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

## (2) 建築の時期

本市の住宅ストックにおける建築の時期の特徴を全国及び埼玉県と比較すると、建築の時期は近年（平成13年以降）の占める割合が高く、多数が昭和56年以降の新耐震基準を満たした住宅です。

その内訳を建て方別に見ると、本市では昭和46年以降、「共同住宅」の割合が一貫してそれ以外を上回っています。ただし、昭和45年以前のストックのみに限ると「一戸建」が「共同住宅」約3倍となっています。

また、本市の「一戸建」の建築の時期を全国及び埼玉県と比較すると、住宅ストック全体と同様に、近年（平成13年以降）では全国及び埼玉県を上回っています。このことから、本市においては近年も、「一戸建」の住宅の安定的な供給が続いていることが伺えます。

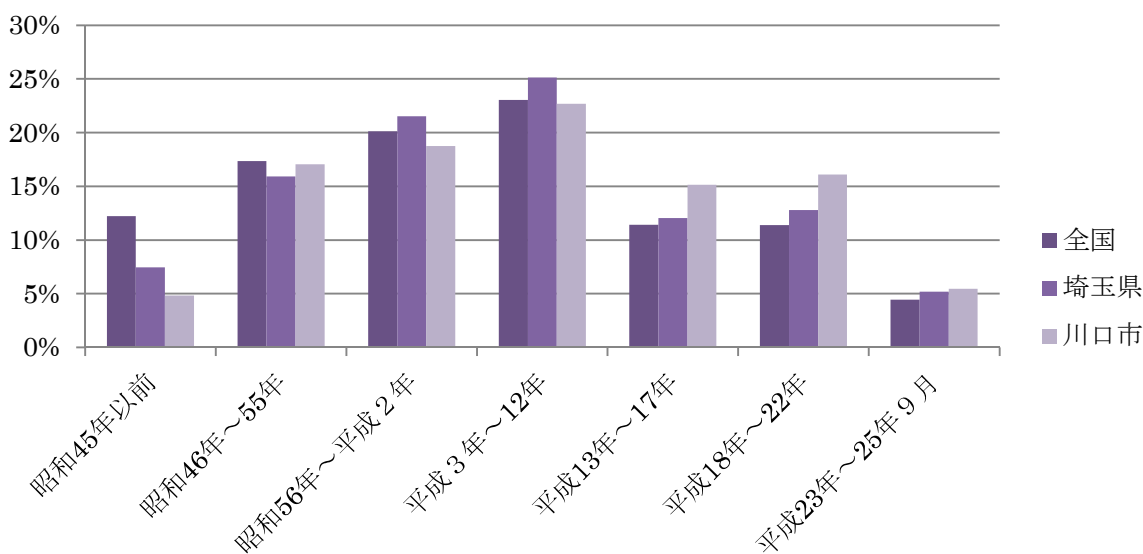


図 全国・埼玉県・川口市の建築の時期別居住世帯のある住宅割合

資料：住宅・土地統計調査

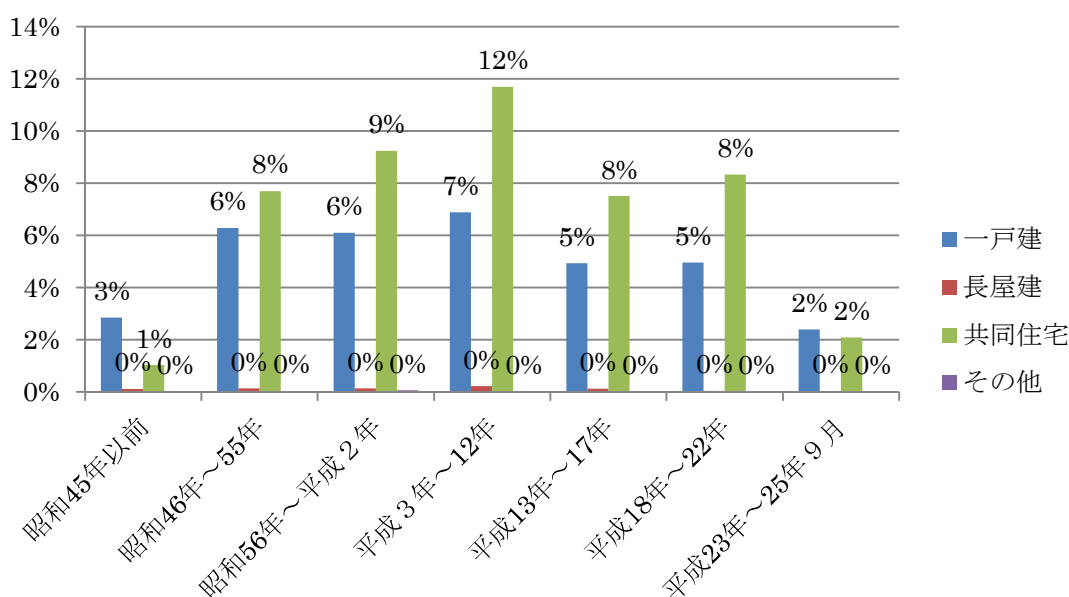


図 川口市の建築の時期別建物の種類別住宅ストックの状況

資料：住宅・土地統計調査

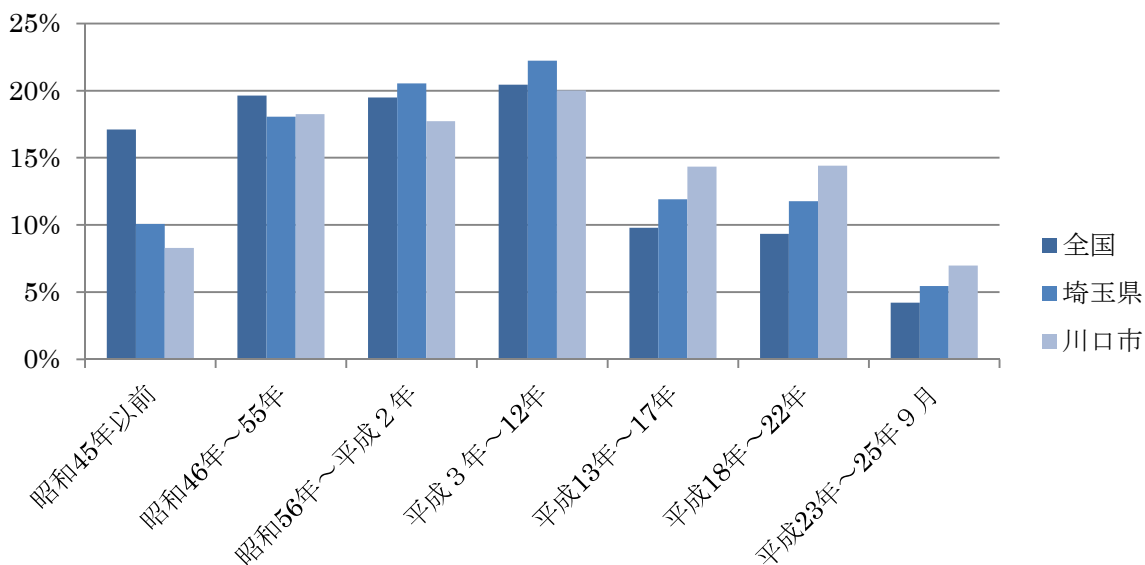


図 全国・埼玉県・川口市の建築の時期別居住世帯のある一戸建の住宅割合

資料：住宅・土地統計調査

### (3) 延べ面積

本市の1住宅当たり延べ面積(平均値)を全国及び埼玉県と比較すると、住宅全体(「総数」)、持ち家の「一戸建」及び「共同住宅」、並びに「借家」いずれにおいても全国及び埼玉県より小さくなっています。このことから、本市における住宅は、住宅の種別によらず、面積が小さい傾向にあることが分かります。

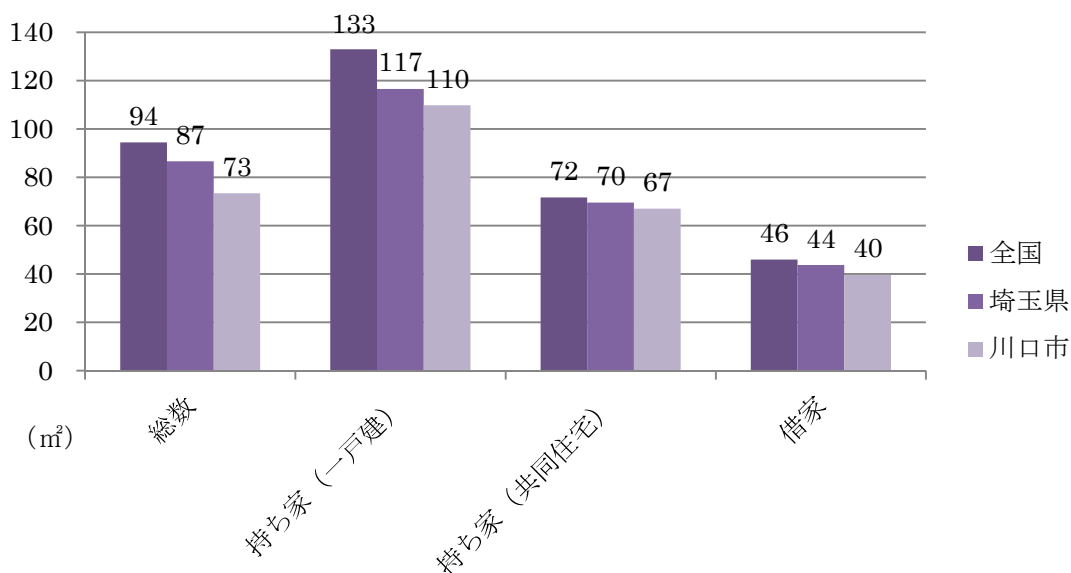


図 全国・埼玉県・川口市の1住宅当たり延べ面積(平成25年)

資料：住宅・土地統計調査



#### (4) 敷地に接している道路の幅員

本市の専用住宅の敷地に接している道路の幅員を全国及び埼玉県と比較すると、全国及び埼玉県よりも、「4m以上」及び「2m以上～4m未満」の道路に接している割合が高くなっています。ただし、「2m未満」の道路に接している割合が埼玉県に比べ高くなっています。本市の専用住宅において戸単位で見ると、面整備済み市街地内の広幅員道路に接した共同住宅の影響が一定程度考えられますが、市全体としては、建築基準法上有効な道路に接している住宅が多いことが分かります。

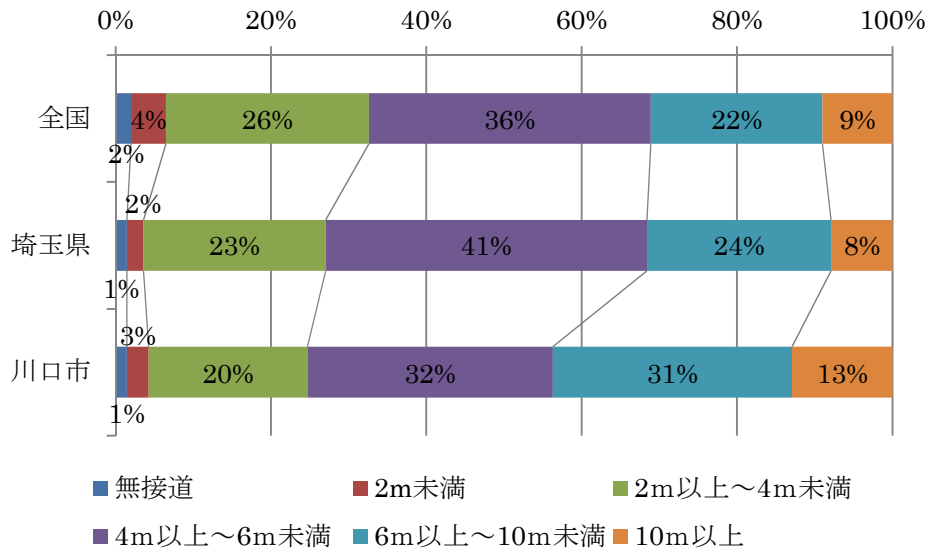


図 全国・埼玉県・川口市の専用住宅の敷地に接している道路の幅員（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

## (5) 高齢者世帯

本市の総世帯数に占める高齢者世帯数の割合を全国及び埼玉県と比較すると、「65歳以上の者のみの世帯数」、「65歳以上の単身世帯数」、及び「75歳以上の単身世帯数」とも全国の値を大幅に下回り、かつ高齢者単身世帯では、全国の値の2分の1程度となっています。

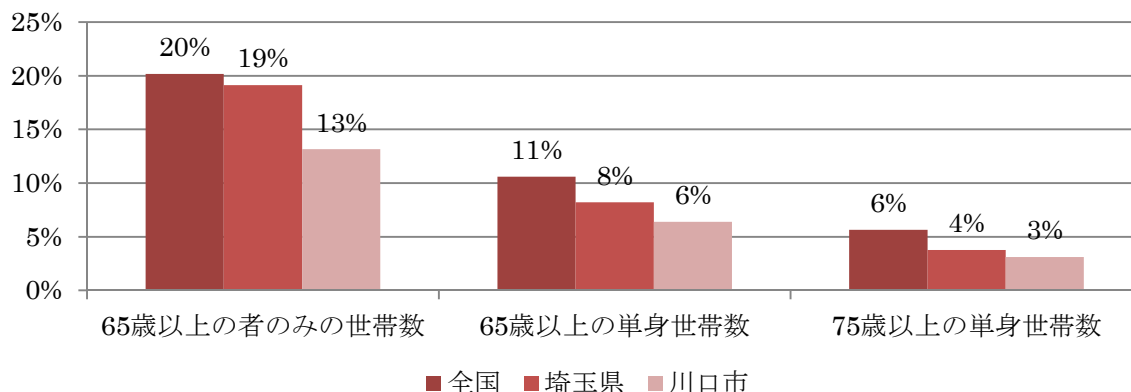


図 全国・埼玉県・川口市の総世帯数に占める高齢者世帯数の割合（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

また、住宅の建て方別に、本市の総世帯数に対する高齢者世帯数の割合を比較すると、「一戸建」において、本市の総世帯数の割合を上回っています。特に「65歳以上の者のみの世帯数」は約2割「世帯総数」より上回っています。そのため、今後、相続等が生じた際に、住宅の管理者の交代が円滑に行われない事案が一定数起こると仮定した場合、住宅の建て方別では「一戸建」において、「空家等」が発生する傾向が高くなると推測されます。

表 住宅の建て方別高齢者世帯数（平成25年）

単位：戸

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	総数
世帯総数	101,930	3,430	136,440	320	242,120
（建て方別の構成比）	42%	1%	56%	0%	100%
（建て方別総数に対する割合）	100%	100%	100%	100%	100%
65歳以上の者のみの世帯数	19,480	570	11,740	30	31,830
（建て方別の構成比）	61%	2%	37%	0%	100%
（建て方別総数に対する割合）	19%	17%	9%	9%	13%
65歳以上の単身世帯数	7,370	320	7,790	0	15,480
（建て方別の構成比）	48%	2%	50%	0%	100%
（建て方別総数に対する割合）	7%	9%	6%	0%	6%
75歳以上の単身世帯数	4,170	210	3,170	0	7,550
（建て方別の構成比）	55%	3%	42%	0%	100%
（建て方別総数に対する割合）	4%	6%	2%	0%	3%

資料：住宅・土地統計調査

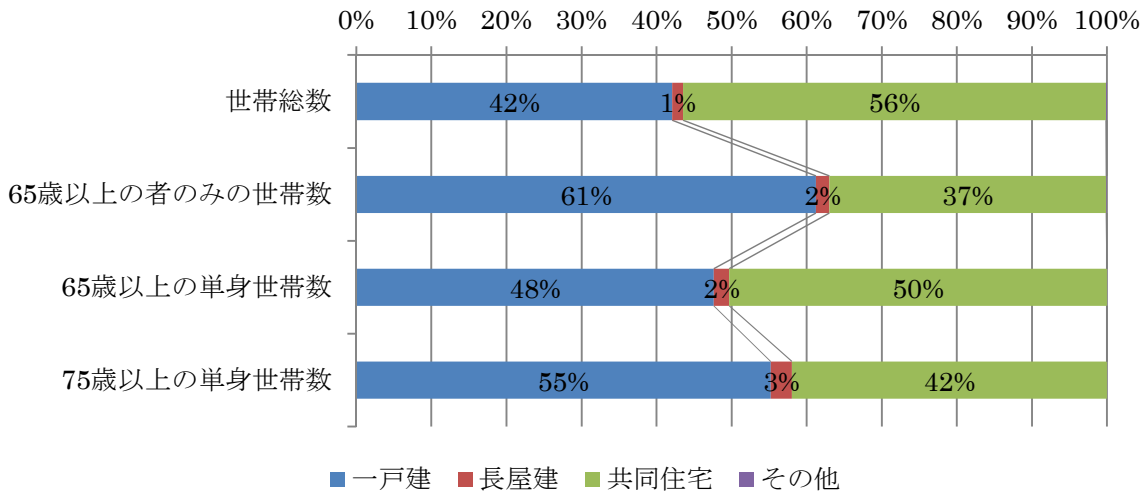


図 川口市の住宅の建て方別高齢者世帯の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

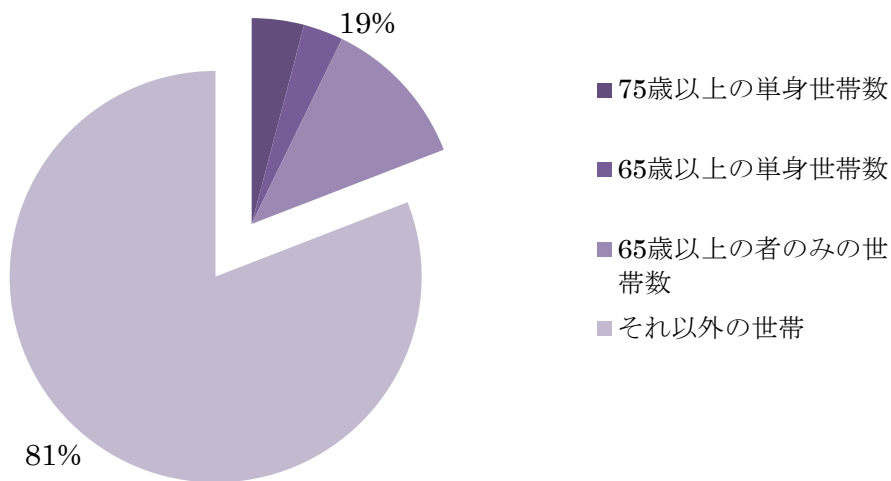


図 川口市の一戸建に居住する高齢者世帯の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

次に、子の居住地別に、持ち家に居住する高齢者（65歳以上）の単身世帯数の割合を全国及び埼玉県と比較すると、本市では全国及び埼玉県に比べ、子が1時間以上の場所に居住している割合が低く、近居の割合が高くなっています。

しかし一方で、本市では子がない世帯の割合が、全高齢者の単身世帯の28%（2,310世帯）を占め、全国及び埼玉県に比べ、高い傾向にあります。これらは持ち家であることから、親族等もない世帯主が亡くなられた際には、相続が困難となり、「空家等」が発生することが推測されます。

表 全国・埼玉県・川口市の子の居住地別持ち家に居住する高齢者単身世帯数（平成25年）

単位：世帯

子の居住地	全国	埼玉県	川口市(ただし普通世帯※)
同じ建物又は敷地内等	170,700	9,900	640
徒歩5分程度の場所	286,500	12,400	890
片道15分未満の場所	406,300	16,200	990
片道1時間未満の場所	724,700	33,100	2,030
片道1時間以上の場所	732,700	26,100	1,260
子はいない	654,700	32,700	2,310

資料：住宅・土地統計調査

※：普通世帯とは、住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者として区分され、準世帯（間借り・下宿・寮・寄宿舎・病院又は療養所等施設などに生活するもので構成される世帯区分）を含まない。

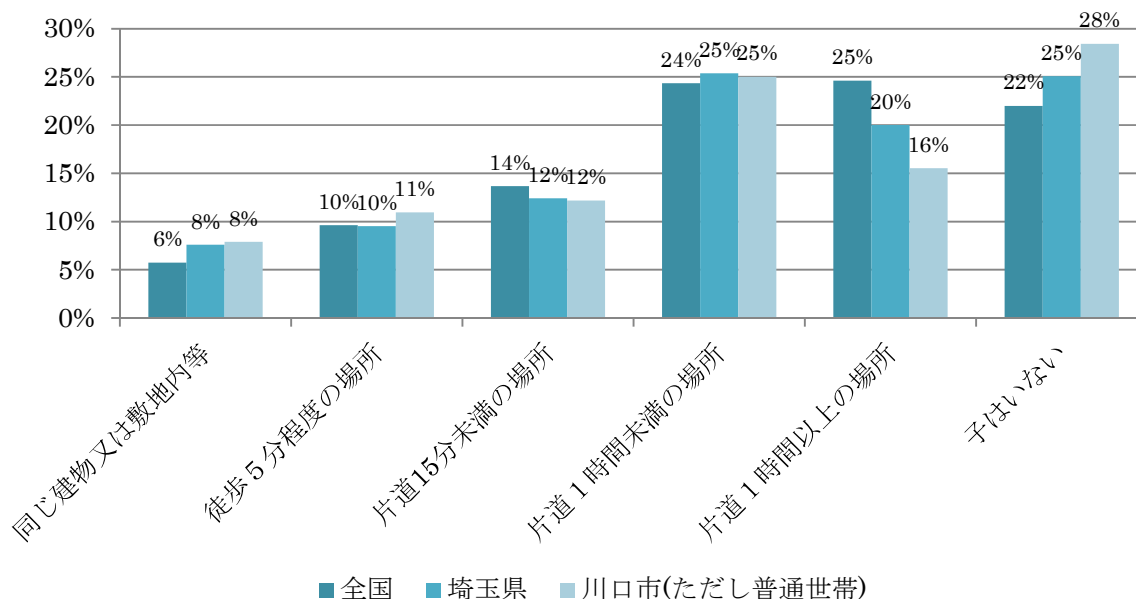


図 全国・埼玉県・川口市の子の居住地別持ち家に居住する高齢者単身世帯の割合（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

## (6) 住宅の取得方法

本市の持ち家の取得方法の区分における割合を全国及び埼玉県と比較すると、新築の住宅または中古住宅を購入により取得する割合が高くなっています。一方で、相続・贈与により取得する割合は全国及び埼玉県に比べ低くなっています。本市では、首都圏の通勤適地として、住宅の不動産流通が盛んであることが伺えます。

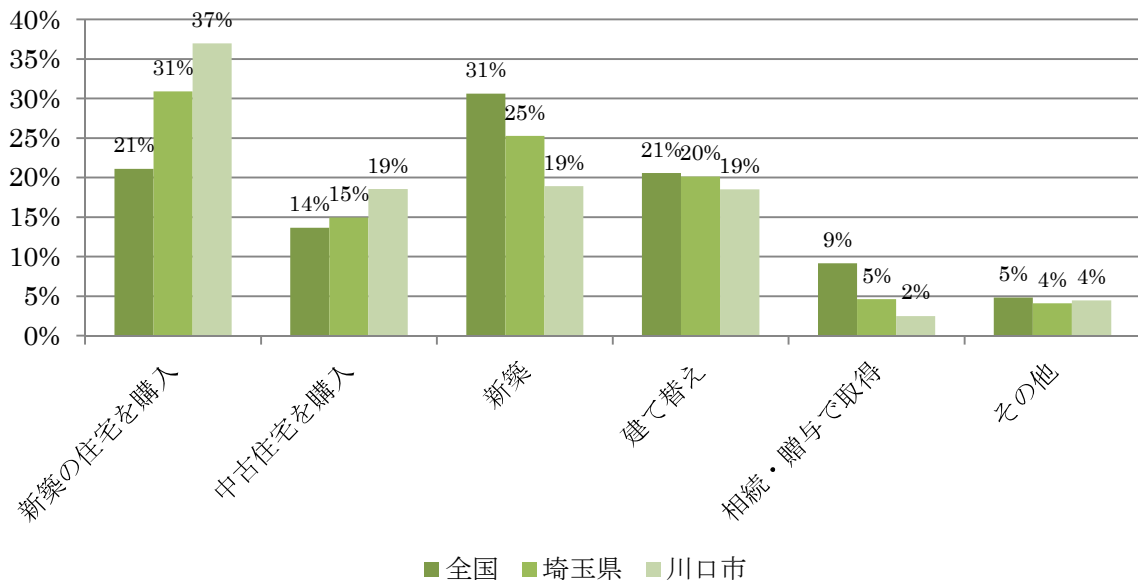


図 全国・埼玉県・川口市の持ち家の取得方法の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

本市の持ち家の建築の時期をもち家の取得方法別にみると、平成 3 年以降は分譲住宅の購入（「新築の住宅を購入」）の割合が最も高くなっています。一方、昭和 46 年から平成 2 年までに建築された持ち家では、中古住宅を購入した割合が全体の 3 分の 1 程度を占め、最も高くなっています。ほかに、昭和 45 年以前に建築された持ち家では、住宅を当時新築した割合が最も高くなっています。

また、相続・贈与により取得した住宅の割合は、全体に対して高くありませんが、昭和 45 年以前に建築された持ち家では 12%（840 戸）と、古い時期に建築された持ち家ほど、割合が高まる傾向があります。

表 川口市の持ち家の取得方法別建築の時期別戸数（平成 25 年）

単位：戸（上段）

	新築の住宅 を購入	中古住宅を 購入	新築	建て替え	相続・贈 与で取得	その他
昭和45年以前 （取得の区分別の構成比）	820 12%	1,030 15%	1,930 28%	1,570 23%	840 12%	750 11%
昭和46年～55年 （取得の区分別の構成比）	4,600 20%	8,470 37%	3,660 16%	3,410 15%	1,050 5%	1,550 7%
昭和56年～平成2年 （取得の区分別の構成比）	5,510 23%	7,930 33%	4,310 18%	4,110 17%	570 2%	1,430 6%
平成3年～12年 （取得の区分別の構成比）	11,340 43%	3,630 14%	4,180 16%	6,120 23%	360 1%	680 3%
平成13年～17年 （取得の区分別の構成比）	12,380 60%	1,750 8%	3,790 18%	2,280 11%	90 0%	300 1%
平成18年～22年 （取得の区分別の構成比）	11,030 56%	1,100 6%	3,740 19%	3,290 17%	90 0%	550 3%
平成23年～25年9月 （取得の区分別の構成比）	3,380 48%	120 2%	1,580 23%	1,400 20%	40 1%	450 6%

資料：住宅・土地統計調査

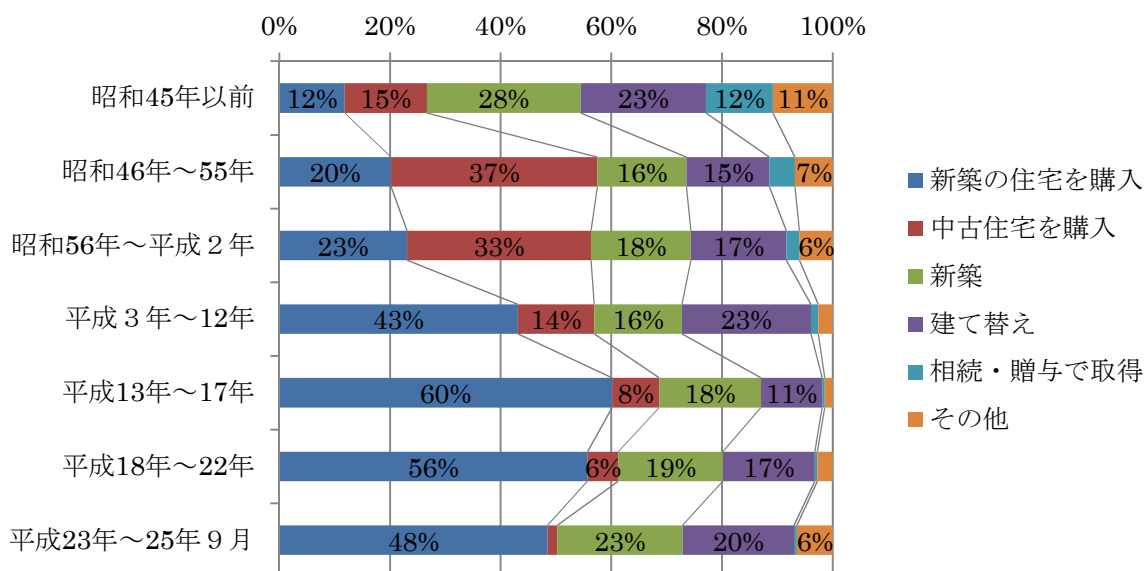


図 川口市の持ち家の取得方法別建築の時期別戸数の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

## 2) 建設工事の状況の推移

本市の木造建築物の着工件数及び床面積の推移をみると、平成13年以降は、着工件数概ね2000件、着工20万㎡半ばで推移しています。着工件数及び着工面積とも、年によって増減はあるものの、堅調に推移しています。

また、着工面積は着工件数と概ね比例関係にあり、1件の木造建設工事の平均的な工事面積は100㎡強となっており、木造の建築物のほとんどが「一戸建」の住宅であると推測されます。

表 川口市の木造建築物の着工件数及び床面積

年 度	着工件数(件)	着工面積(㎡)
平成13	1,861	210,788
平成14	1,892	215,874
平成15	1,995	223,367
平成16	2,357	258,186
平成17	2,311	254,316
平成18	2,155	235,323
平成19	1,894	212,990
平成20	1,926	216,712
平成21	1,689	193,082
平成22	2,047	226,478
平成23	2,288	253,930
平成24	2,444	265,674
平成25	2,813	313,300
平成26	1,886	217,168
平成27	2,110	244,487

資料：川口市統計書（2017年5月）

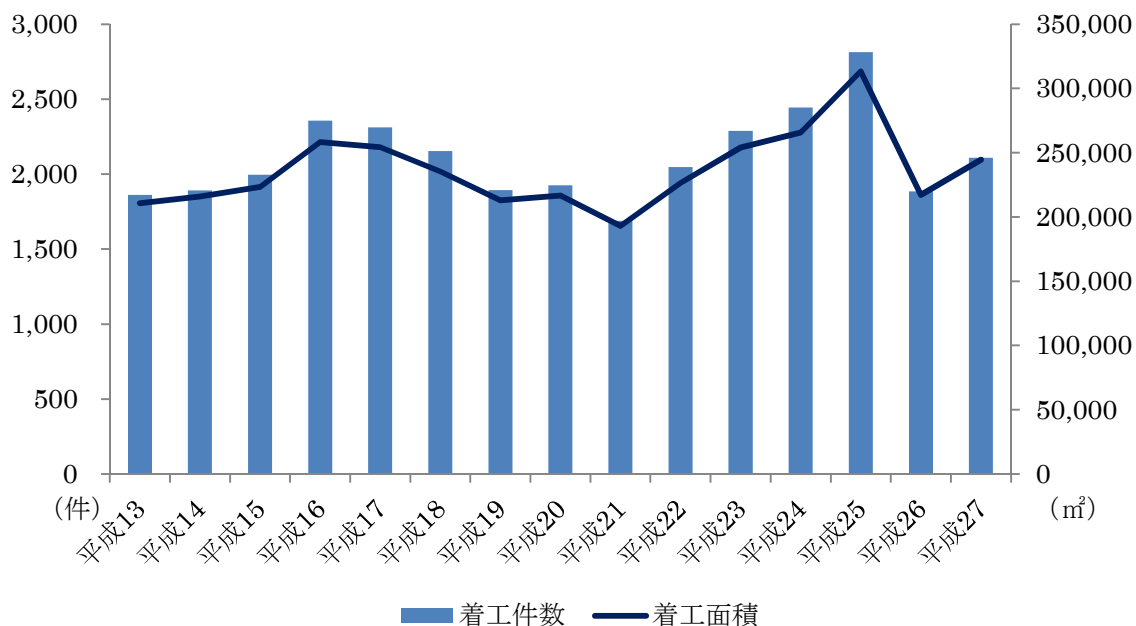


図 川口市の木造建築物の着工件数及び床面積の推移

資料：川口市統計書（2017年5月）

### 3) 空家等の推移

本市の「空き家」の推移を全国及び埼玉県と比較すると、いずれも増加傾向にあるものの、本市は概ね11%近辺であり、全国のような急激な増加はみられません。「空き家」のうち、「その他の空き家」も急激な増加傾向にはなく、住宅の総数に占める割合を比較した場合、全国及び埼玉県に対して本市は最も低く、概ね2%近辺で推移しています。

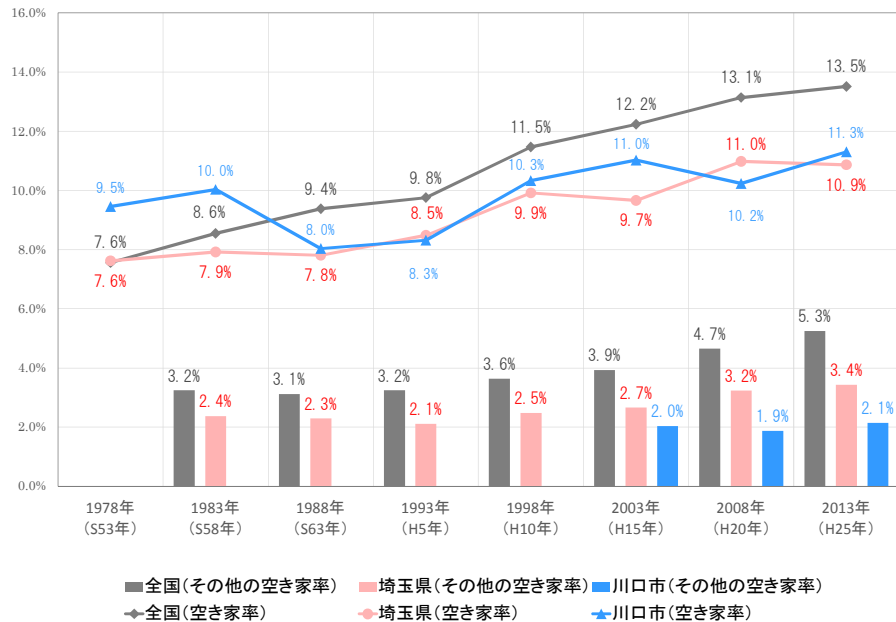


図 全国・埼玉県。川口市の空き家の推移

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

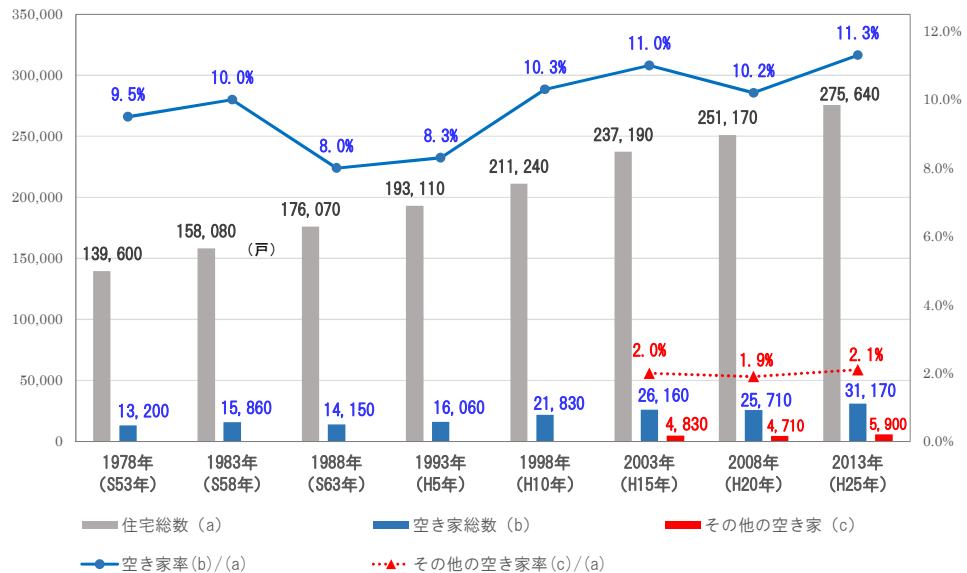


図 川口市の空き家の推移

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査



#### (4) 空家等実態調査の結果

##### ア 現地調査の概要

###### ①調査時点

- ・平成 28 年度

###### ②調査対象

- ・市民等よりご相談のあった空家情報（以下、「市把握済空家」と言う。）
- ・民間会社が販売する平成 27 年時点の空家情報（以下、「空家コンテンツ」と言う。）

###### ③調査方法

- ・調査対象全数への現地調査

###### ④判定方法

- ・判定基準；空家への該当・非該当については、建物の有無、居住の有無、外観（郵便受けや洗濯物等）の状況や設備（電気メーターやガスメーター等）の状況から総合的に判断

###### ⑤調査結果

市把握済空家、空家コンテンツにおいて空家とされている物件から、現地調査により居住者が確認された物件や空家の可能性が低いと見込まれる物件、建物の除却が確認された物件、新築（空家等が除却され、別の建物が建築されていたもの）物件などを除外し、現時点で空家の可能性が高い物件として 1,662 件を抽出しました。

抽出された 1,662 件を本市における空家等として扱うこととします。

表 空家等調査結果数

調査対象	空家数(件)
市把握済空家	334
空家コンテンツ	1,328
総計	1,662

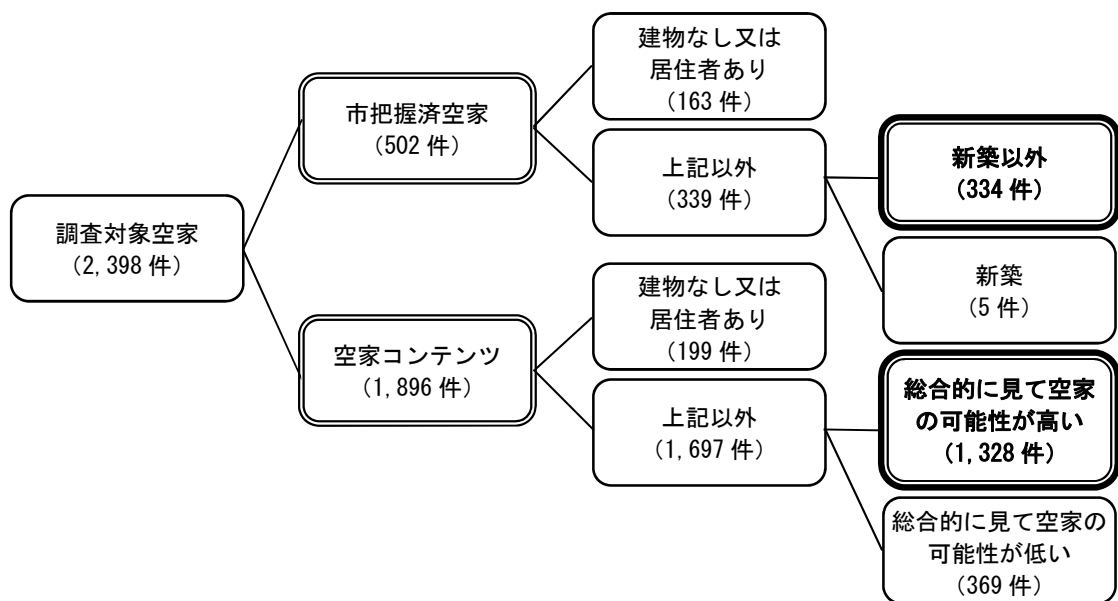


図 空家等調査結果の整理の流れ

## イ 空家等の建物用途

本市における空家等の建物用途は、「専用住宅」が最も多く、約8割を占め、次いで「店舗・事務所等の併用住宅」が約1割となっています。「事務所・倉庫」や「その他」の建物用途も一定数あります。

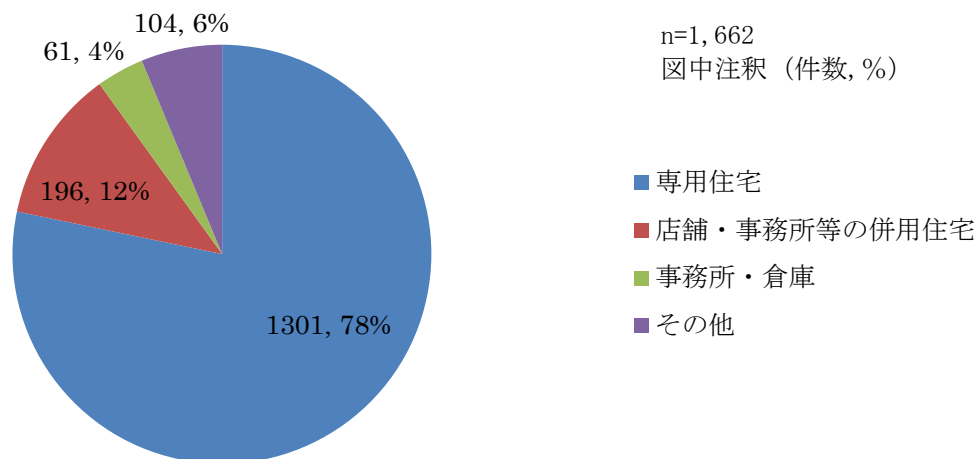


図 空家等の建物用途の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

## ウ 空家等の建物構造

本市における空家等の建物構造は、「木造」が最も多く、約9割を占め、次いで「鉄骨造」が約1割となっています。一方、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」や「その他（ブロック造等）」の建物構造も一定数ありますが、全体に対して僅かです。

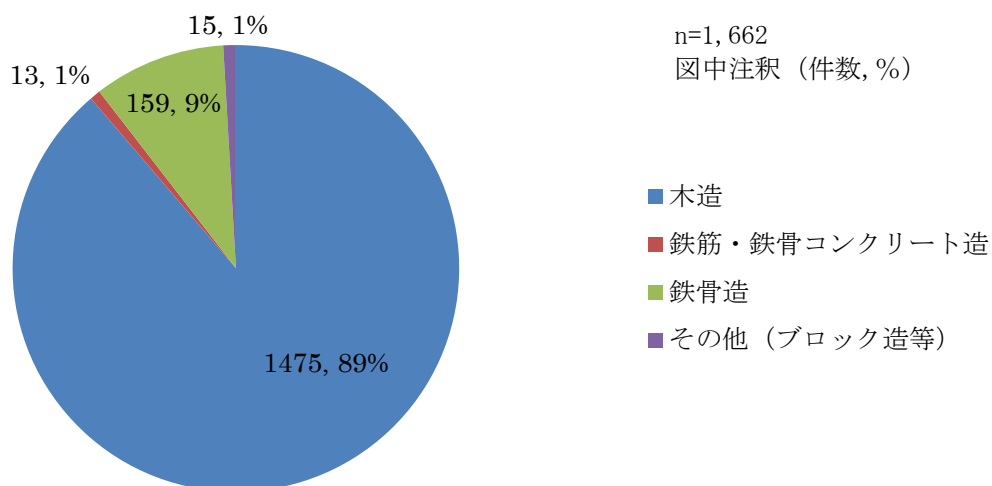


図 空家等の建物構造の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

#### (4) 空家等の築年数

本市における空家等の築年数は、「築 45 年以上 55 年未満」が最も多く、約 4 割を占め、次いで「築 35 年以上 45 年未満」が約 3 割となっています。旧耐震基準と推測される昭和 56 年（築 35 年）以前の建物が空家等全体の 8 割を超えており、建物の利活用を進める際には、適切な診断及び改修を促す必要があると考えられます。

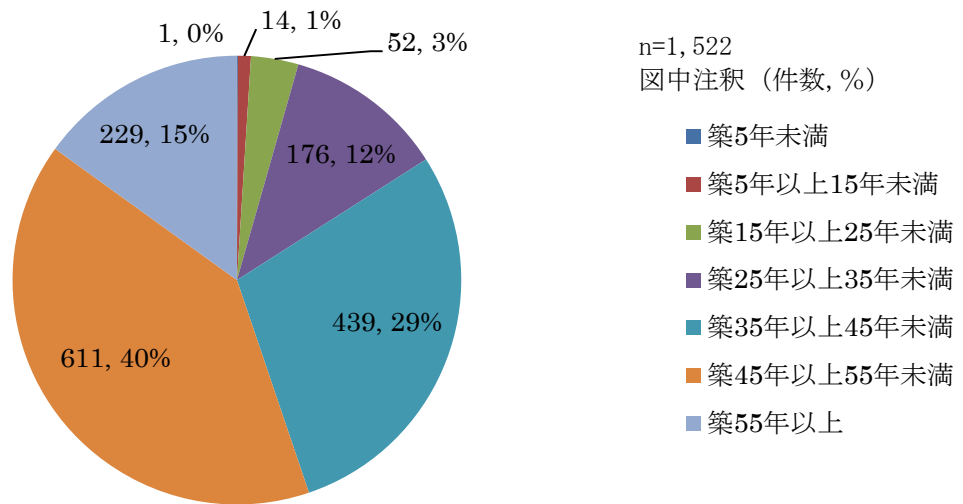


図 空家等の築年数の内訳

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳

### (5) 空家等の延床面積

本市における空家等の延床面積は、「40㎡以上75㎡未満」が最も多く、約4割を占め、次いで「40㎡未満」が約2割となっています。これは、住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準に照らした際、空家等の約7割は、都市部の世帯人員3人の核家族を想定した場合の誘導面積水準に達していないこととなります。また、単身世帯を想定した場合でも空家等の約4分の1は、誘導面積水準に達していません。

一方、75㎡以上の空家等は全体の約4分の1であり、これらは良好な住宅として利活用を図ることが可能と考えられます。

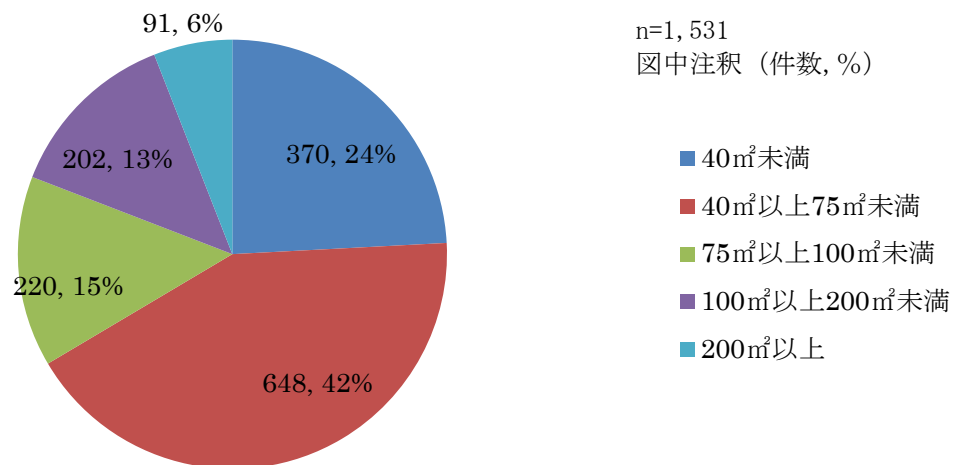


図 空家等の延床面積の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査、家屋課税台帳

#### 住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準

- 最低居住面積水準
  - ・・・単身者；25㎡、2人以上の世帯；10㎡×世帯人数+10㎡
- 一般型誘導居住面積水準
  - ・・・単身者；55㎡、2人以上の世帯；25㎡×世帯人数+25㎡
- 都市居住型誘導居住面積水準
  - ・・・単身者；40㎡、2人以上の世帯；20㎡×世帯人数+15㎡

## (6) 空家等の敷地の接続道路の幅員

本市における空家等の接続道路の幅員をみると、空家等全体の4分の3程度が、幅4m以上の道路に接道しており、建替え等にあたって建築基準法における制限に問題はありません。

一方、空家等全体の約2割の敷地が幅4m未満の道路に接道しており、建替え等の際に、道路中心線から敷地を後退させて建築を計画する必要があります。仮にその敷地が既に狭小であった場合には、より狭小な敷地での建替えを計画しなくてはならないこととなり、事実上現在の敷地単独では建替え不可となる空家等が含まれているものと推測されます。

また、無接道の空家等も僅かにあります。前述の敷地が幅4m未満の道路に接道かつ敷地が狭小な空家等とあわせたこれらは、現状で建物の敷地としての利用は難しい状況にあります。

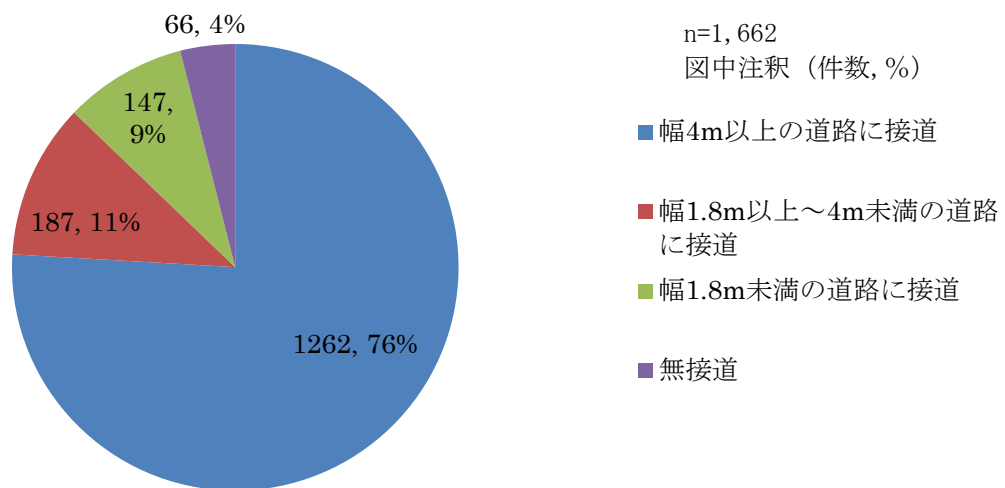


図 空家等の接続道路の幅員別の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

### (7) 空家等の敷地の接道状況

本市における空家等の敷地の接道状況をみると、空家等全体の約9割は接道が間口2m以上ありますが、約1割は接道が間口2m未満となっており、建築基準法における接道義務を満たしておらず、建替え等を行うことが難しい状況にあります。

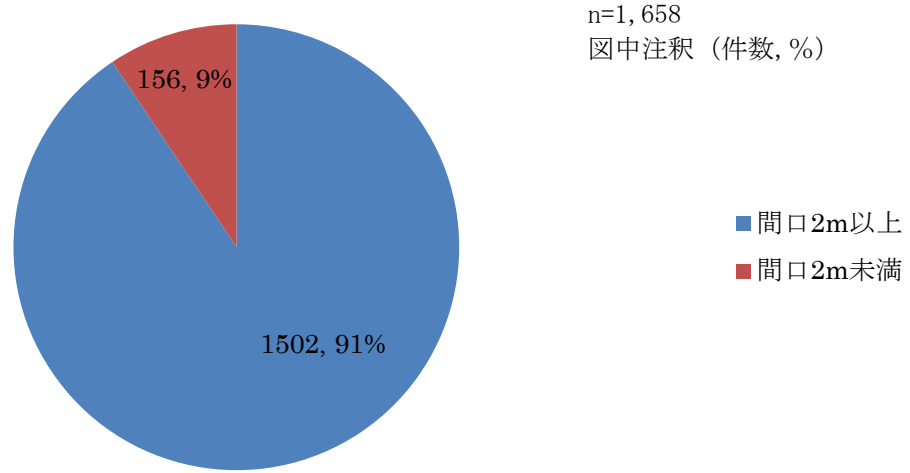


図 空家等の接道状況別の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

### (8) 空家等の相談状況

市把握空家・空家コンテンツから空家等の相談状況の割合をみると、空家等全体の約2割に対して市民等からの相談が寄せられています。一方、相談の発生に至っていない空家等についても、そのまま放置されれば、状態は悪化し、新たな相談が発生することが考えられます。

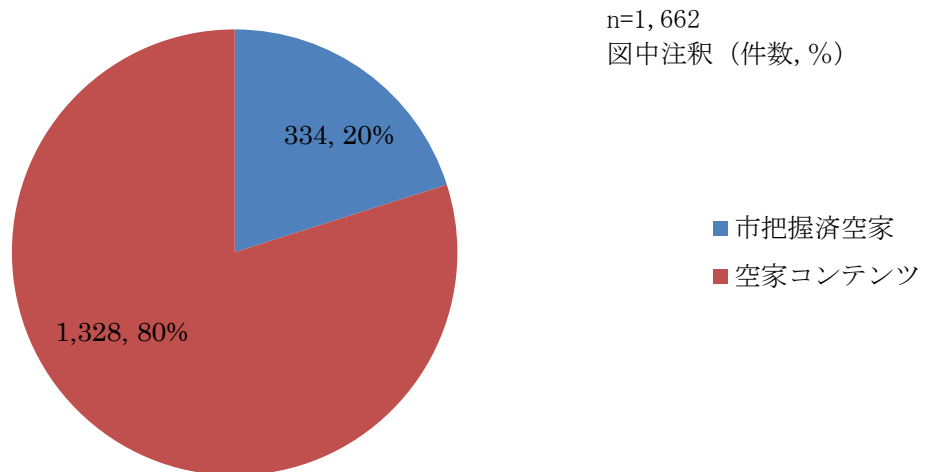


図 空家等の相談状況

資料：平成28年度空家等実態調査

## 5) 空家等の所有者等へのアンケート調査の結果

### (1) 現地調査の概要

#### ①調査時点

- ・平成 28 年度

#### ②調査対象

- ・空家等実態調査の対象物件の所有者等
  - 1) 土地建物両方所有者
  - 2) 建物のみ所有者
  - 3) 土地のみ所有者

#### ③調査方法

- ・調査対象全数への調査票の配布・回収

#### ④調査配布・回収結果

- ・アンケート調査票の配布数、回収数は以下の通り

表 アンケート調査配布・回収結果

	①土地建物両方所有者	②建物のみ所有者	③土地のみ所有者
配布数	1,287	106	58
返戻	14	14	1
回収数 (回収割合)	684 (53.1%)	43 (40.6%)	32 (55.2%)

※；複数の空家等の所有者等については、一人に対して調査票を 1 通配布したため、配布数と空家数は一致しない。

### (2) 所有関係

本市の空家等の建物と敷地の所有関係をみると、その主たる所有権を有する者の 9 割程度が土地及び建物の所有者ですが、1 割程度が建物のみまたは土地のみの所有者となっています。今後、この建物のみ所有者について、空家等を管理する者が不明確となった場合に、その不明確となった空家等の土地の所有者は、空家等の管理責任を有していない問題があり、その対応について、考慮しておく必要があります。

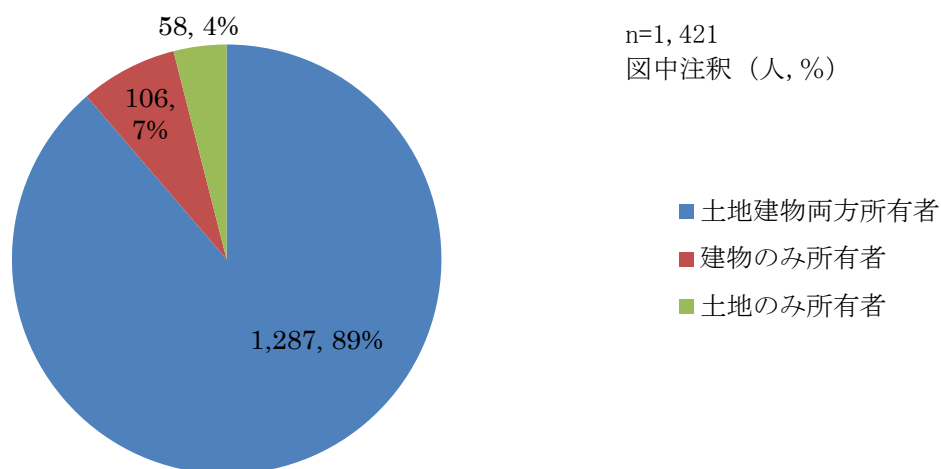


図 空家等と空家等敷地の所有関係への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

### (3) 住宅の利用状況

アンケート調査対象となった住宅の利用状況を伺うと、「利用していない」、「わからない」という利用目的が無いと考えられる回答が最も多く、回答数の約4割を占めています。一方で、「利用中」という回答は約3割を占め、「利用中」の内訳は、約7割が倉庫としての利用です。

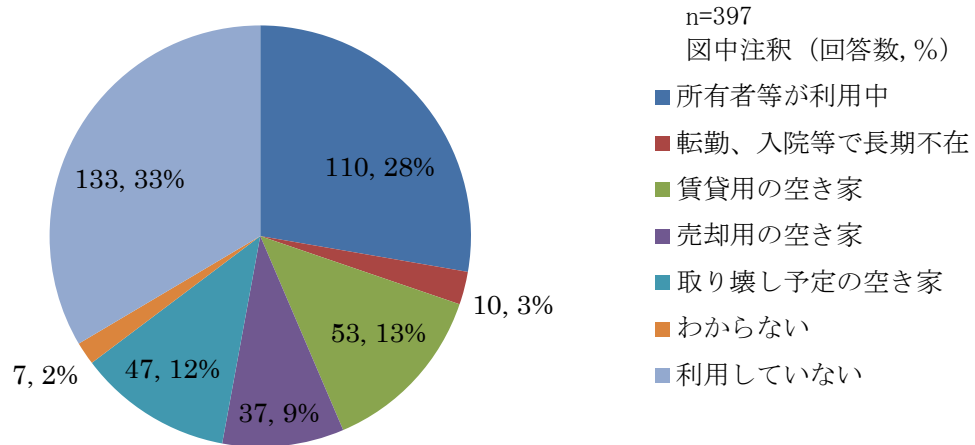


図 調査対象住宅の利用状況への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

### (4) 利用しない理由

アンケート調査に、住宅を利用していないと回答した理由を伺うと、「解体費用」や「固定資産税等の住宅用地の課税特例」といった金銭的な理由が最も多くあがりました。ほかに、「遠方に居住」や「使い道がない」など利用目的を持たない空家等の所有、または「現状に問題を感じない」といった意識的なもの、「相続」に関する回答が得られています。

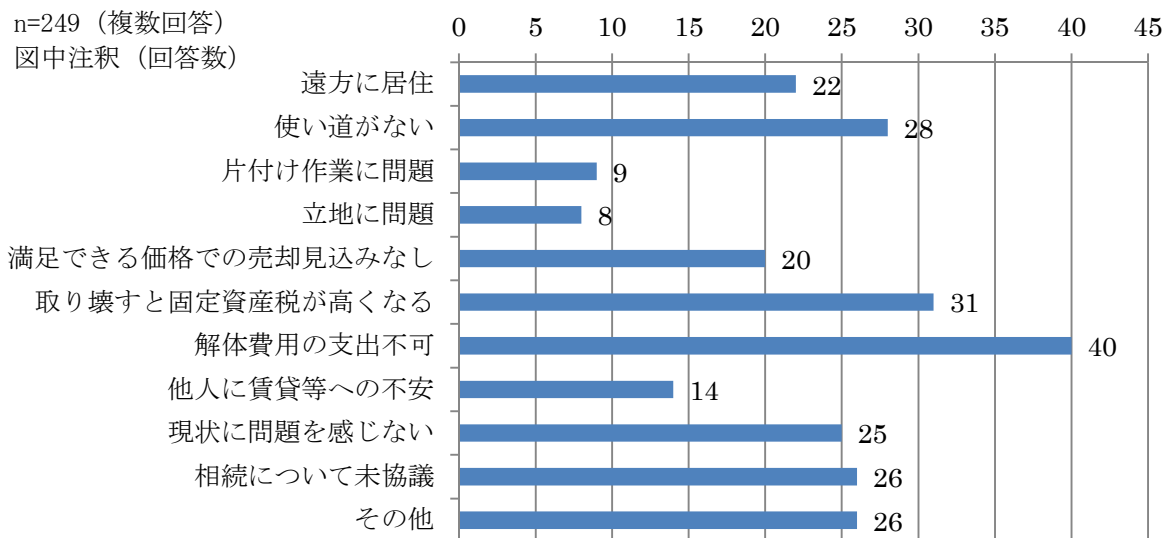


図 利用しない理由への回答

資料：平成28年度空家等実態調査



### (5) 管理上の問題

管理上の問題を伺うと、回答で最も多かったものは「管理上の問題なし」でしたが、管理上の問題として、「遠方に居住」、「高齢」、「管理作業の負担」といった回答も多くあり、所有者が管理を行う際には、何らかの障害があることが分かります。一方で、「管理費用」といった金銭的な問題、または「管理意向なし」といった回答も得られています。

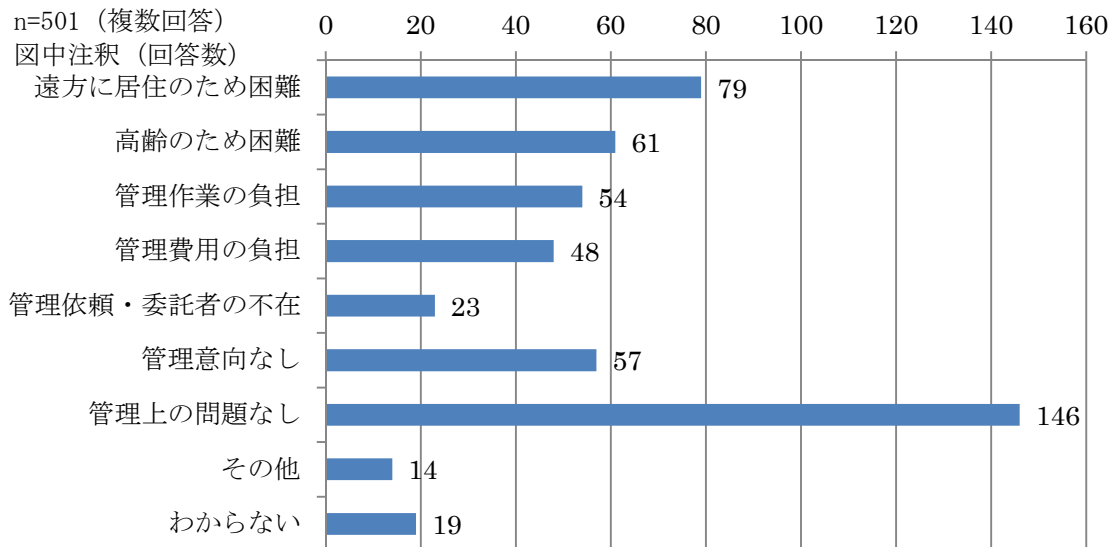


図 管理上の問題への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

### (6) 空家等が悪影響を与えている場合の管理委託の意向

「樹木や雑草が近隣や道路等に悪影響を与えている場合」という仮定で、空家等の枝払いや草刈り等の簡単な管理の委託の意向を伺ったところ、「既に委託済み」という回答が約 2 割あり、「委託を希望」を含めると、半数が管理委託の意向を有しています。一方で、悪影響を与えている場合という仮定であっても委託を望まない回答が約 3 割あります。

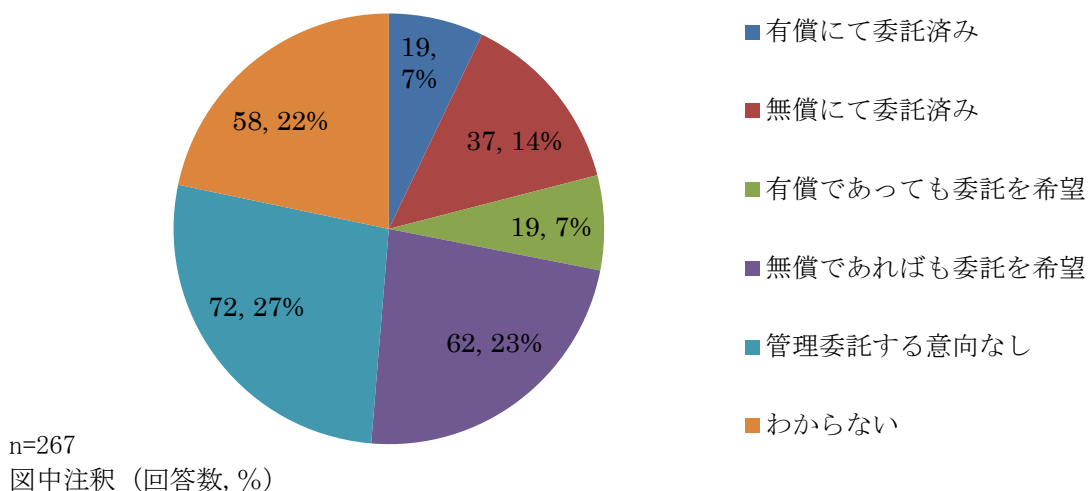


図 管理委託の意向への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

### (7) 今後の利用意向

今後の利用意向を伺うと、「賃貸したい」、または「売却したい」という回答が合わせて約4割を占めています。「建替え・取り壊ししたい」という回答、「物置以外として利用したい」、または「物置として利用したい」という回答もそれぞれ約1割あります。回答を得られた中では何らかの利活用の意向が過半を占めています。

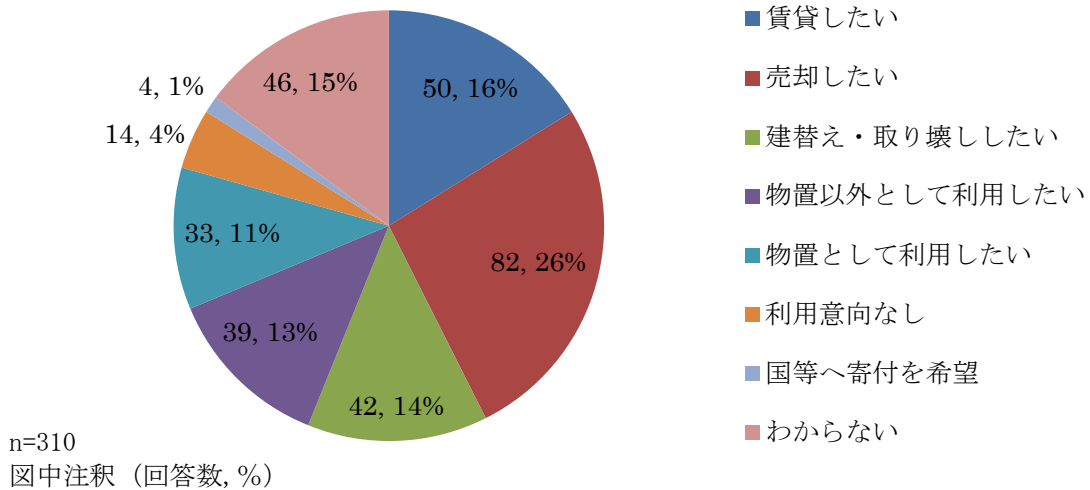


図 今後の利用意向への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

### (8) 賃貸・売却の募集等の状況

今後の利用意向で、「賃貸したい」、または「売却したい」と回答された方に、賃貸・売却の募集等の状況を伺うと、「募集中」、「募集準備中」または「賃貸・売却決定済み」という具体的な行動をしているという回答が過半を占めています。一方で「意向はあるが未行動」という回答も4割を占めています。

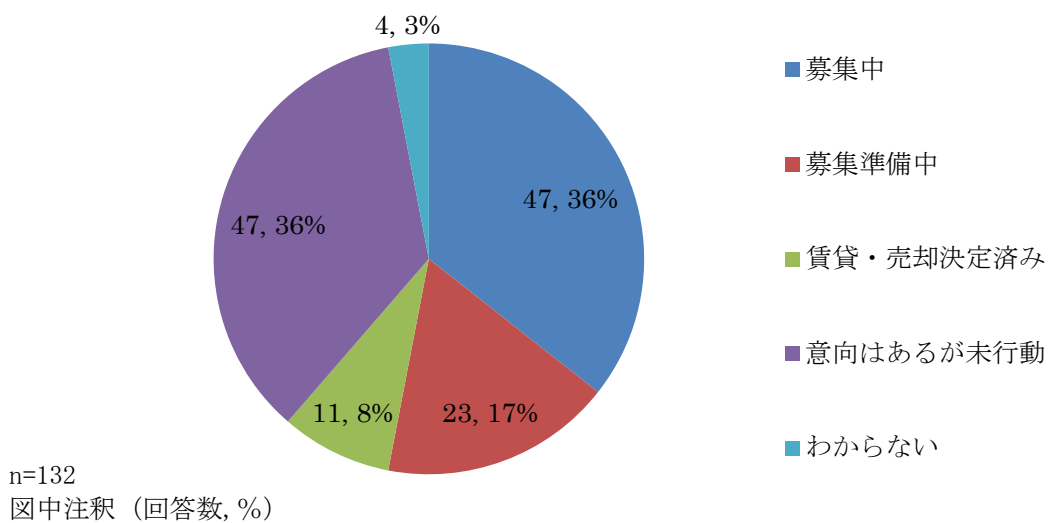


図 賃貸・売却の募集等の状況への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

### (9) 賃貸・売却上の課題

所有している空家等について、賃貸・売却上の課題を伺うと、「設備や建具が古い」、「リフォーム費用がかかる」、「住宅が傷んでいる」という回答が多く、賃貸・売却を円滑に進めるためには、所有している空家等に改修等を要すると認識されているようです。次いで、「良い方法がわからない」という回答が多く、専門的な助言や分かり易いモデルの提示等の支援が必要であることが伺えます。ほかに、「住宅が狭い」、「接している道路が狭い、または接道してない」という回答も一定数あり、狭小住宅または狭小敷地の問題が、空家等の賃貸・売却上の課題となっていることが伺えます。

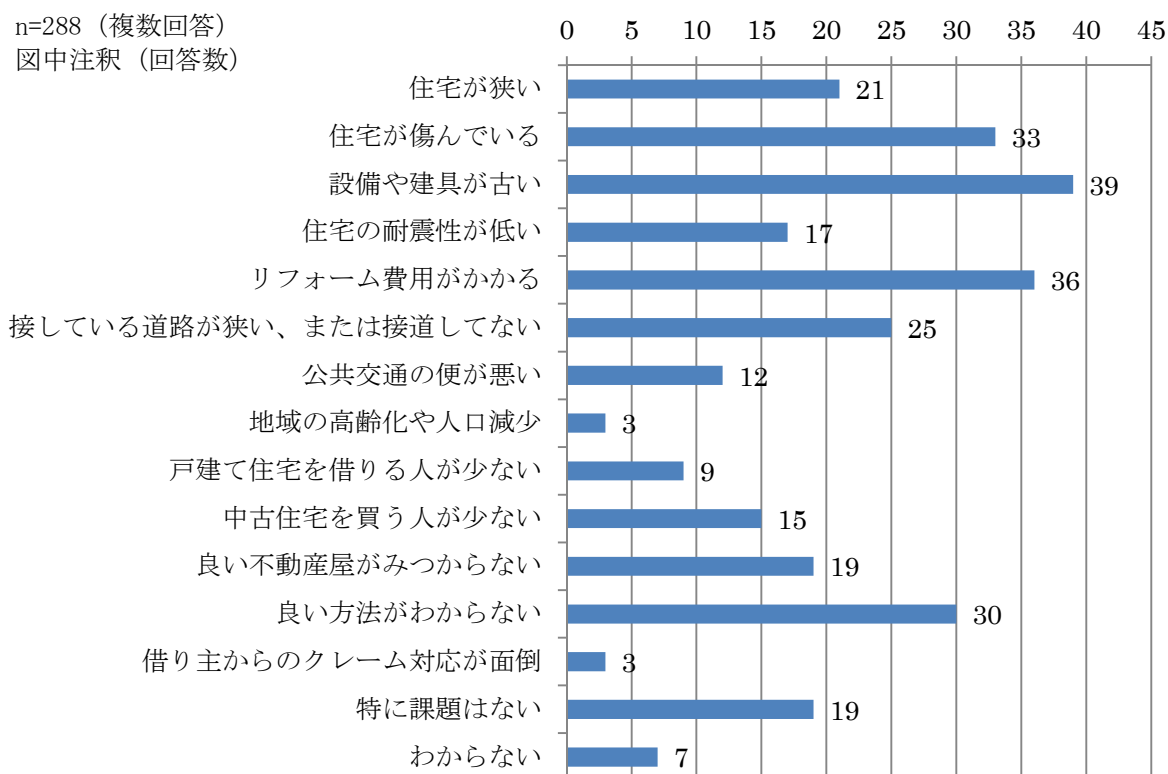


図 賃貸・売却上の課題への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

### (10) 公益目的での無償・低額の貸与意向

所有している空家等について、「公益目的のために、無償または低額で貸す意向」を伺うと、「あまり貸したくない」、「貸したくない」を合わせた回答が約4割を占め、最も多くなっています。一方で、「貸したい」、「条件によっては貸したい」を合わせた回答が約3割あり、公益目的での無償・低額の貸与に応じていただける意向が一定数あることが分かります。

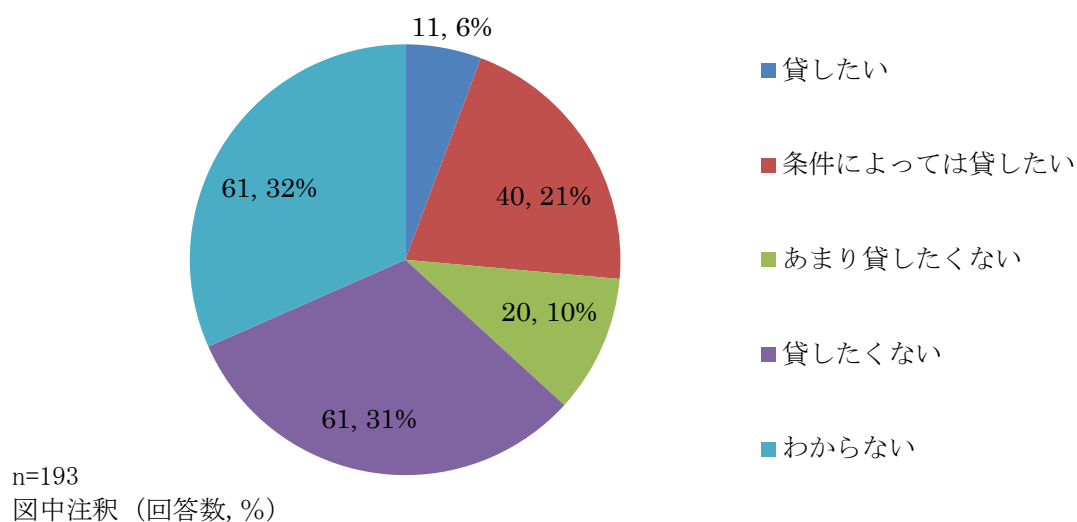


図 公益目的での無償・低額の貸与意向への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

### (11) 行政に期待する施策

今後、行政に期待する施策を伺うと、「何でも相談できる窓口の設置」という回答が最も多く、次いで、「解体費用への補助金」、「修繕・リフォームへの補助金」、「売却・賃貸の支援制度」の順に回答が多くなっています。専門知識や解決策の提供、あるいは、金銭的な支援に対して行政への期待があることが分かります。

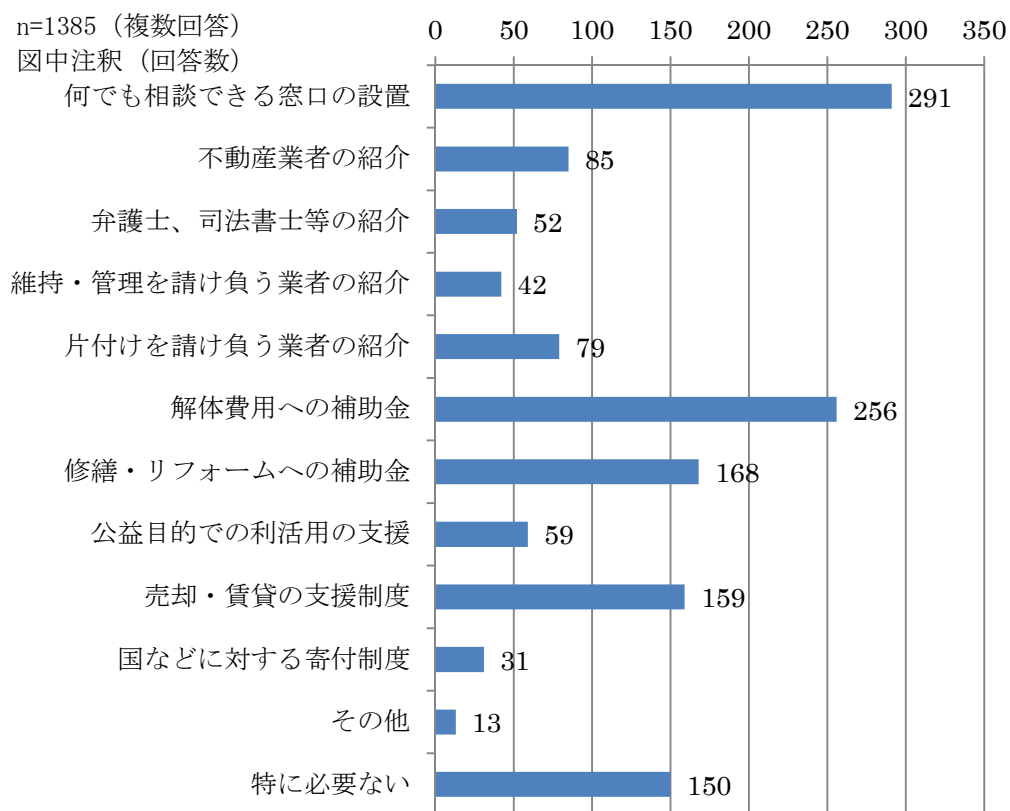


図 行政に期待する施策への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

## 1.4. 空家等の分布状況に関する分析

### 1) 市内地域別の空家等分布状況

#### (1) 空家等全件

市内の地域別に、空家等件数の密度をみると、市内の平均値である 27 件/k m<sup>2</sup>に対して、芝地域 48 件/k m<sup>2</sup>が最も多く、鳩ヶ谷地域 42 件/k m<sup>2</sup>、中央地域 32 件/k m<sup>2</sup>、青木地域 30 件/k m<sup>2</sup>と続きます。これら、空家等の密度が高い地域は、本市では早い時期に市街地化した既成市街地となっています。

一方、市内の平均値より空家等件数の密度が小さい地域は、戸塚地域 13 件/k m<sup>2</sup>が最も少なく、安行地域 17 件/k m<sup>2</sup>と続きます。市の北東部で近年に市街化した地域では、空家等の密度は小さい傾向にあります。

表 市内地域別の空家等分布状況

	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	合計
地区面積 (km <sup>2</sup> )	2.24	6.98	5.64	7.50	6.57	4.18	9.84	6.56	6.16	6.21	61.95
空家等数 (件)	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1,662
空家密度 (件/km <sup>2</sup> )	32	26	17	13	24	25	20	48	30	42	27

※：面積は GIS 計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。

資料：平成 28 年度空家等実態調査、第 5 次川口市総合計画

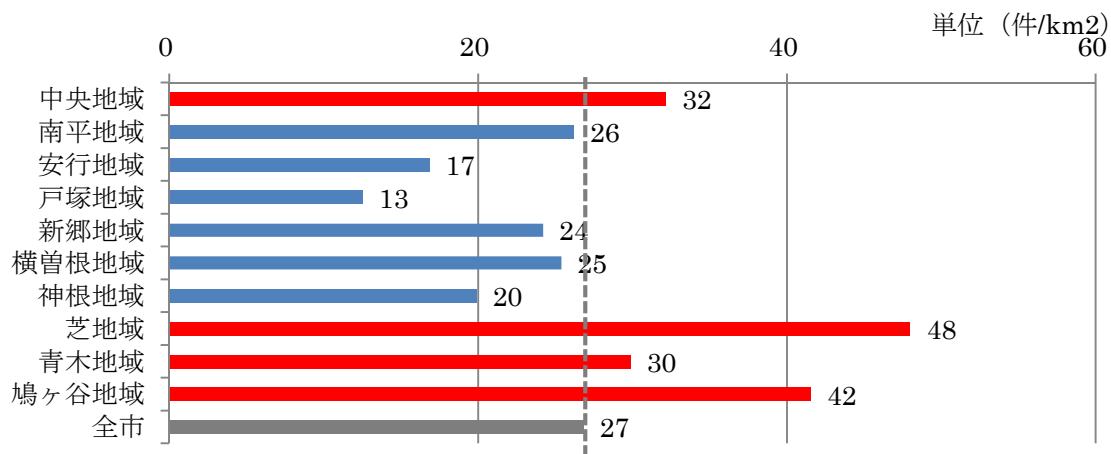


図 市内地域別の空家等分布密度の状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査、第 5 次川口市総合計画

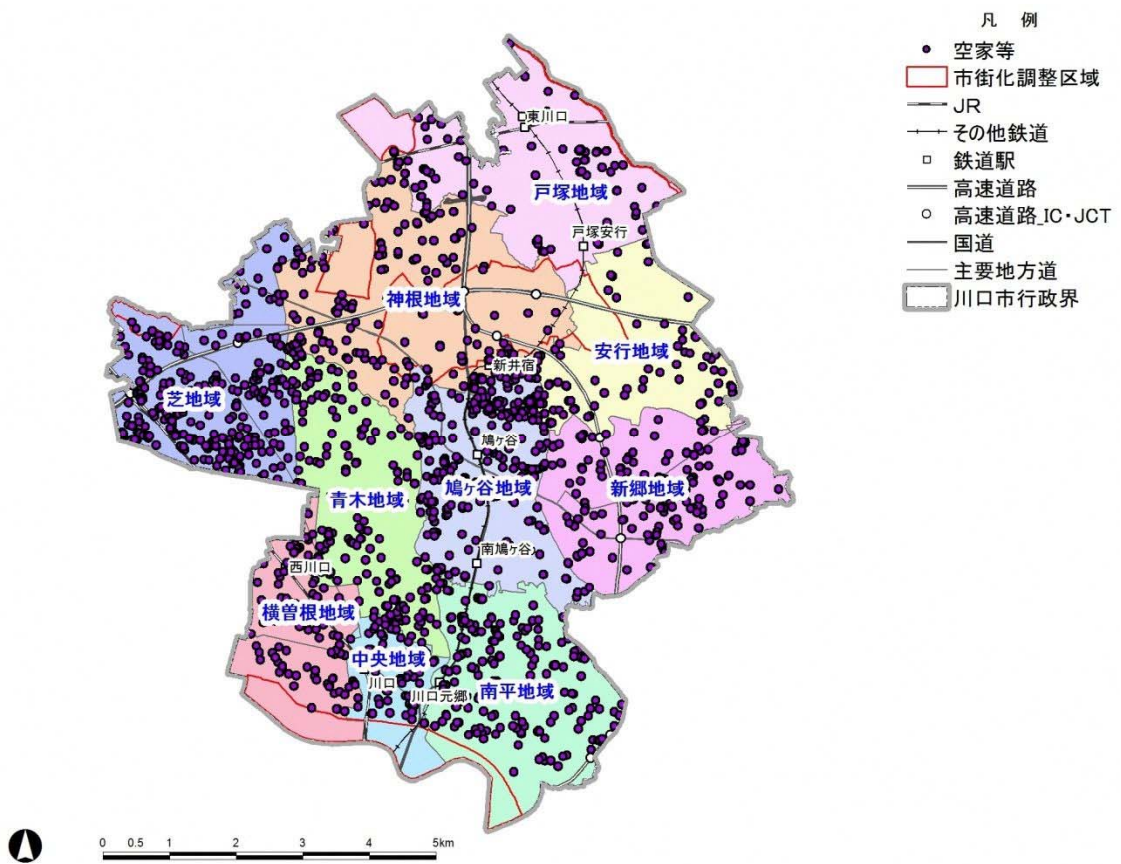


図 市内地域別の空家等分布状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査、第 5 次川口市総合計画

## (2) 築年数別の空家等分布状況

築年数別に空家等の件数をみると、「築 45 年以上 55 年未満」が最も多く、空家全体の 4 割を占めています。また、市内の地域別にみると「中央地域」、「横曽根地域」では「築 55 年以上」の空家の割合の方が高くなります。一方、「安行地区」、「戸塚地区」、「新郷地区」では「築 35 年以上 45 年未満」の空家の割合の方が高くなります。

築年数について、市内の居住世帯のある住宅と比較すると、築 35 年以上の住宅は全体の約 2 割に満たず、空家等に占める築 35 年以上の住宅の割合とは大きな乖離があります。このことから、築年数の経過した住宅ほど、空家等になっていることが分かります。

表 市内地域別築年数別空家等件数

単位；件

築年数	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	合計	全市（居住世帯あり）【参考】
築5年未満	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	10,980
築5年以上15年未満	0	1	4	1	1	1	0	2	2	2	14	62,690
築15年以上25年未満	0	3	4	5	5	2	14	7	2	10	52	45,530
築25年以上35年未満	1	22	15	32	18	6	26	30	11	15	176	37,640
築35年以上45年未満	12	47	32	45	67	19	59	63	46	49	439	34,250
築45年以上55年未満	18	66	29	6	55	23	73	149	68	124	611	9,670
築55年以上	27	33	4	0	2	40	8	43	37	35	229	
不詳	14	11	6	5	11	15	16	21	18	23	140	41,360
合計	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1662	242,120

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳、住宅・土地統計調査

※；全市（居住世帯あり）における築年数は、「住宅・土地統計調査（平成 25 年）」の年数の区分について、「平成 23 年～25 年 9 月」を「築 5 年未満」に、「平成 13 年～22 年」を「築 5 年以上 15 年未満」に、「平成 3 年～12 年」を「築 15 年以上 25 年未満」に、「昭和 56 年～平成 2 年」を「築 25 年以上 35 年未満」に、「昭和 46 年～55 年」を「築 35 年以上 45 年未満」に、「昭和 45 年以前」を「築 45 年以上 55 年未満」及び「築 55 年以上」としている。



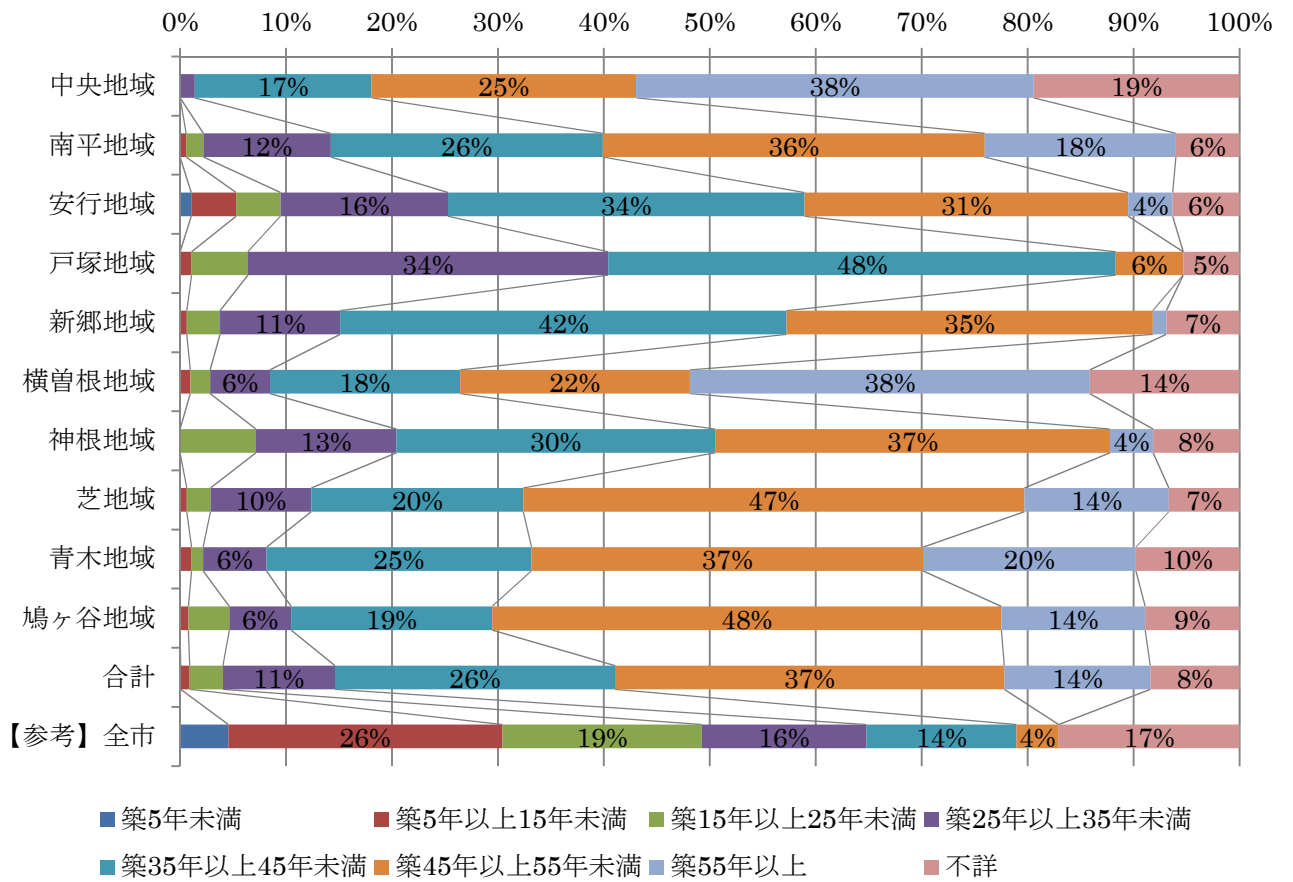


図 市内地域別築年数別空家等割合

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳、住宅・土地統計調査

### (3) 延床面積別の空家等分布状況

延床面積別に空家等の件数をみると、「40㎡以上75㎡未満」が最も多く、空家全体の約4割を占めています。「40㎡未満」をあわせると、空家等の6割超が75㎡未満となっています。

また、市内の地域別にみると、「横曽根地域」では、「40㎡未満」の空家の割合の方が高くなります。

延床面積について、市内の一戸建住宅※と比較すると、「40㎡以上75㎡未満」の住宅は市内の一戸建住宅全体の約2割であり、「100㎡以上200㎡未満」よりも割合は低くなっており、空家等に占める75㎡未満の住宅の割合とは大きな乖離があります。このことから、延床面積の小さい住宅ほど、空家等となっていることが分かります。

なお、住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準では、都市部の3人世帯を想定した場合、75㎡以上を誘導居住面積水準としていることから、市内の延床面積が小さい空家等は、家族向け住宅としての利活用は、限定的になるものと考えられます。

#### 住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準

○ 最低居住面積水準

・・・単身者；25㎡、2人以上の世帯；10㎡×世帯人数+10㎡

○ 一般型誘導居住面積水準

・・・単身者；55㎡、2人以上の世帯；25㎡×世帯人数+25㎡

○ 都市居住型誘導居住面積水準

・・・単身者；40㎡、2人以上の世帯；20㎡×世帯人数+15㎡

表 市内地域別延床面積別空家等件数

単位；件

延床面積区分（単位；件）	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市（空家等）	【参考】全市（一戸建住宅※）
40㎡未満	15	23	20	22	15	29	43	101	38	64	370	7,670
40㎡以上75㎡未満	29	62	36	25	79	25	94	119	63	116	648	26,971
75㎡以上100㎡未満	6	24	21	17	20	10	27	37	33	25	220	42,703
100㎡以上200㎡未満	7	31	9	20	19	22	12	32	22	28	202	33,106
200㎡以上	2	32	3	5	15	5	5	5	11	8	91	2,015
不詳	13	11	6	5	11	15	15	21	17	17	131	592
合計	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1,662	113,057

資料：平成28年度空家等実態調査、家屋課税台帳

※；家屋課税台帳に登録されている物件から、用途「居宅」、かつ現況種別「専用住宅」及び「併用住宅」、かつ延床面積が極端に小さい（10㎡未満）を除外して抽出した物件

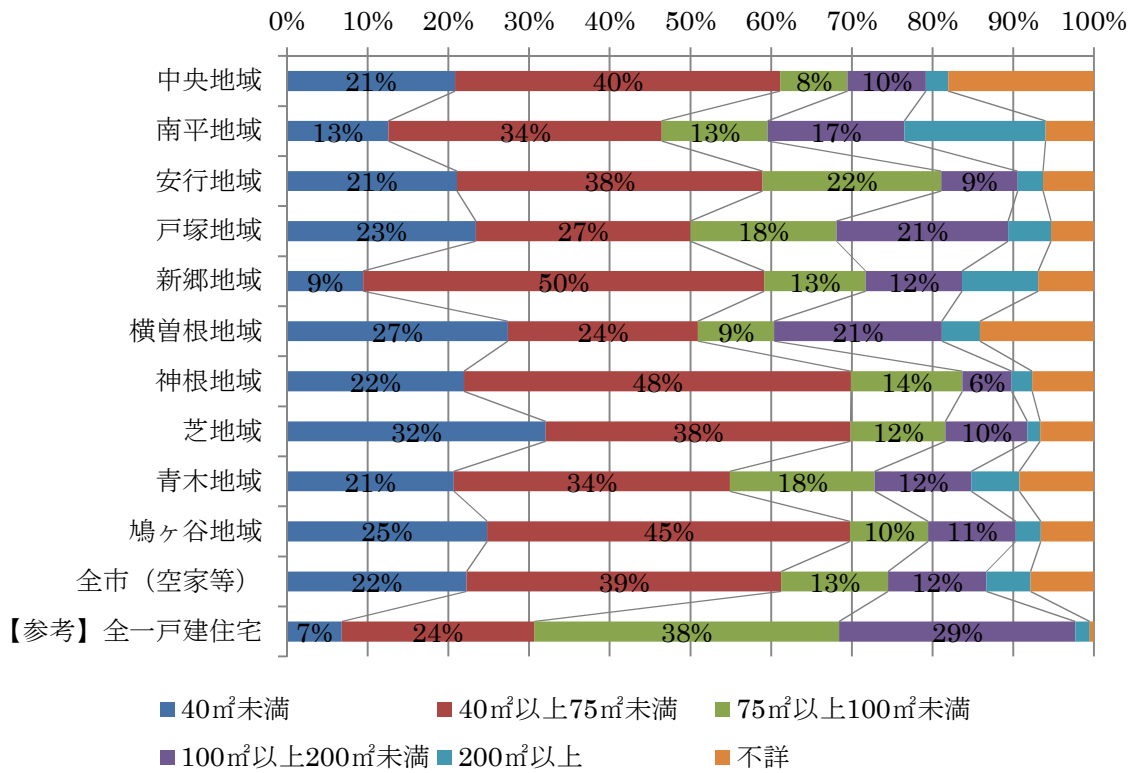


図 市内地域別延床面積別空家等割合

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳

表 市内地域別延床面積 75 m<sup>2</sup>未満の空家等件数

	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市（空家等）	【参考】全市 （一戸建住宅※）
75 m <sup>2</sup> 未満の住宅(件)	44	85	56	47	94	54	137	220	101	180	1,018	34,641
合計（不詳を除く）(件)	59	172	89	89	148	91	181	294	167	241	1,531	112,465
75 m <sup>2</sup> 未満の住宅割合	75%	49%	63%	53%	64%	59%	76%	75%	60%	75%	66%	31%

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳

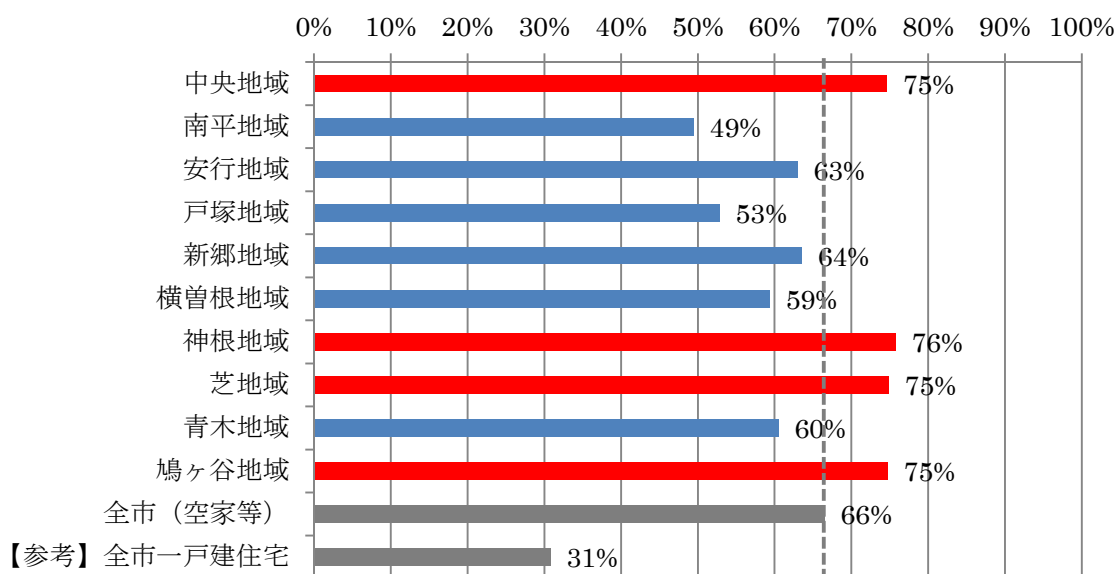


図 市内地域別延床面積 75 m<sup>2</sup>未満の空家等割合

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳

市内の地域別に、全ての一戸建住宅\*と空家等（一戸建住宅\*）の平均延べ床面積を比較すると、全市で比較すると約 30 m<sup>2</sup>ほど空家等の平均延床面積が小さくなっています。

市内の地域別にみると、「中央地域」、「鳩ヶ谷地域」では全ての一戸建住宅、空家等（一戸建住宅）とも市平均を下回っており、市内でも住宅の面積が小さい地域であることが分かります。また、「神根地域」、「芝地域」では空家等（一戸建住宅）のみが市平均を下回っており、一部の面積が小さい住宅が空家等となっていることが分かります。

表 市内地域別一戸建住宅の平均延床面積

	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市
平均延床面積											
空家等（一戸建住宅のみ）	61.1	73.6	62.4	72.6	64.7	64.3	60.6	53.1	63.6	58.2	61.4
市内全一戸建住宅	83.2	100.9	102.0	102.3	98.4	75.9	101.1	97.3	98.7	86.6	91.9

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳

※；家屋課税台帳に登録されている物件から、用途「居宅」、かつ現況種別「専用住宅」及び「併用住宅」、かつ延床面積が極端に小さい（10 m<sup>2</sup>未満）を除外して抽出した物件

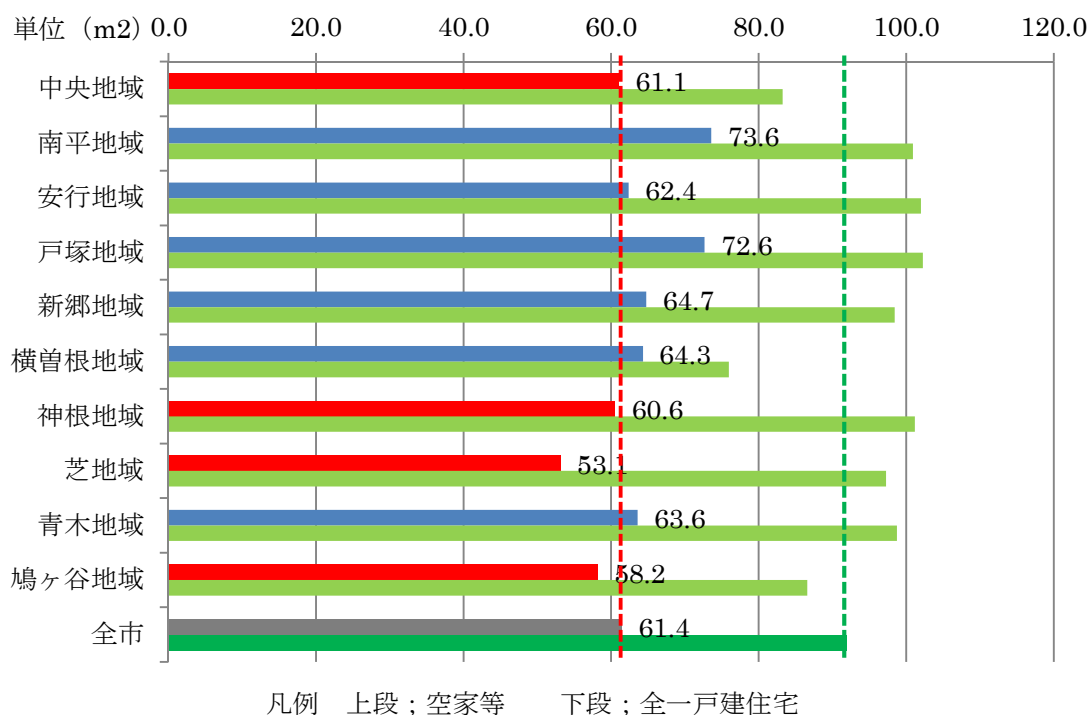


図 市内地域別一戸建住宅の平均延床面積

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳

#### (4) 接道状況別の空家等分布状況

接道状況別に空家等の件数をみると、接する道路の幅員は「4m以上」が最も多く、空家全体の7割半ばを占めており、全市（専用住宅）と比較しても差はありません。

一方で、市内の地域別にみると、「中央地域」、「横曽根地域」、「鳩ヶ谷地域」では、接道に関して建築基準法の何らかの制約がある敷地の割合が市平均を上回っており、ここでは建替え等空家等の利活用にあたって、制限の緩和等特別な措置が無い限り、単独の建物敷地としての利用が難しいものが一定数を占めると考えられます。

表 市内地域別接道状況別の空家等件数

接する道路の幅員	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市（空家等）	【参考】全市（専用住宅）
4m以上	38	147	76	82	132	67	166	242	142	170	1262	177,610
1.8m以上～4m未満	5	11	12	8	16	13	23	47	16	36	187	48,130
1.8m未満	26	14	4		6	16	5	21	17	38	147	6,620
無接道	3	11	3	4	5	10	2	5	9	14	66	3,470
合計	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1662	235830

資料：平成28年度空家等実態調査、住宅・土地統計調査

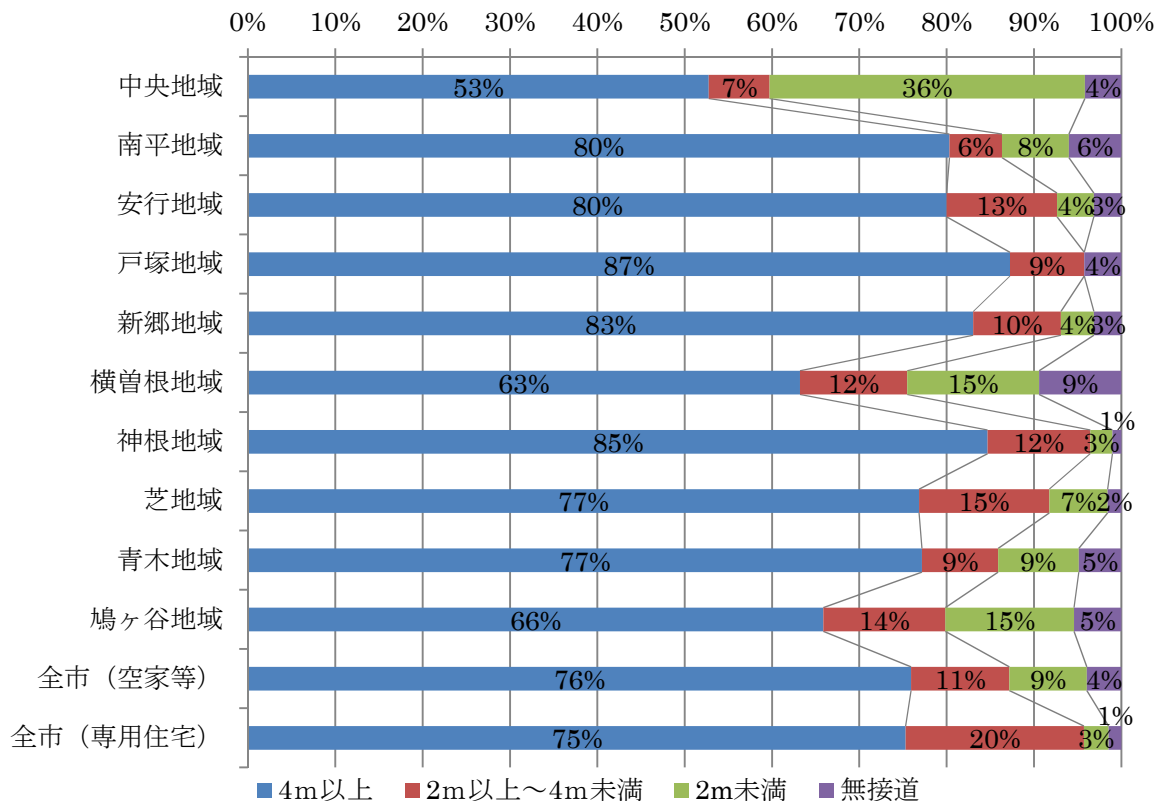


図 市内地域別接道状況別の空家等割合

資料：平成28年度空家等実態調査、住宅・土地統計調査

表 市内地域別の空家等分布状況

	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市（空家等）	〔参考〕全市（居住世帯あり）
築35年以上(件)	57	146	65	51	124	82	140	255	151	208	1,279	43,920
合計（不詳を除く）(件)	58	172	89	89	148	91	180	294	166	235	1,522	200,760
築35年以上割合	98%	85%	73%	57%	84%	90%	78%	87%	91%	89%	84%	22%

資料：平成28年度空家等実態調査、住宅・土地統計調査

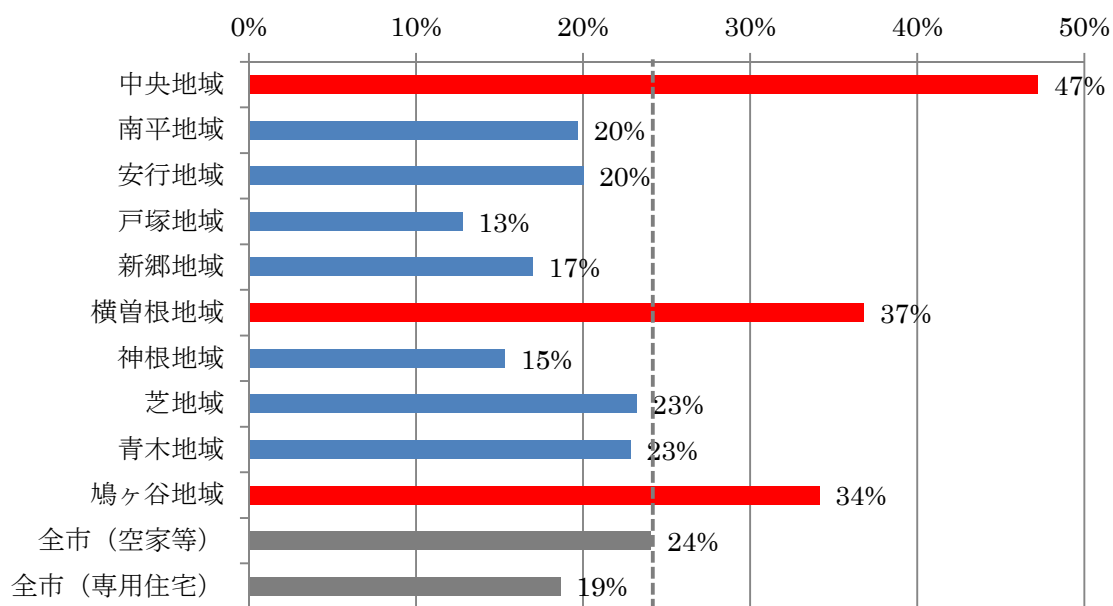


図 市内地域別の空家等分布状況

資料：平成28年度空家等実態調査、住宅・土地統計調査

## 2) 市街地区分 (DID) 別の空家等分布状況

人口集中地区 (DID) における市街地区別に空家等件数の密度をみると、市内の地域別にみた傾向と同様に、本市の従来からの市街地である確定市街地で最も密度が高く (44 件/k m<sup>2</sup>) 全市の平均を上回っています。一方で、進行市街地及び新市街地では市の平均の空家等の密度を下回っています。

表 市街地区分 (DID) 別の空家等分布状況

	確定市街地	進行市街地	新市街地	市街化調整区域	合計
地区面積 (km <sup>2</sup> )	19.58	31.73	3.36	7.28	61.95
空家等数 (件)	870	717	35	40	1,662
空家密度 (件/km <sup>2</sup> )	44	23	10	5	27

※：面積は GIS 計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。

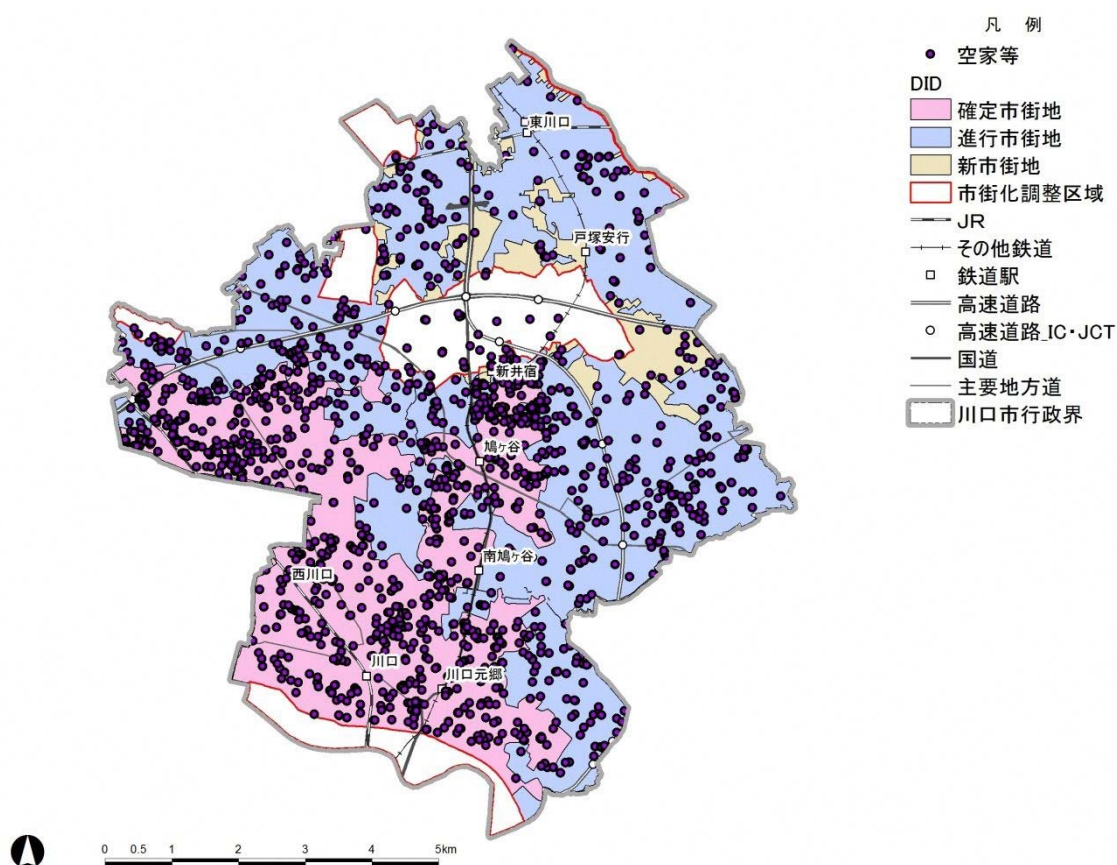


図 市街地区分 (DID) 別空家等分布状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査、国土数値情報

- 確定市街地 . . . . 市街化区域内の S40・DID の区域
- 進行市街地 . . . . 市街化区域内の H22・DID から S40・DID を除いた区域
- 新市街地 . . . . 確定及び進行市街地以外の市街化区域



### (3) 用途地域別の空家等分布状況

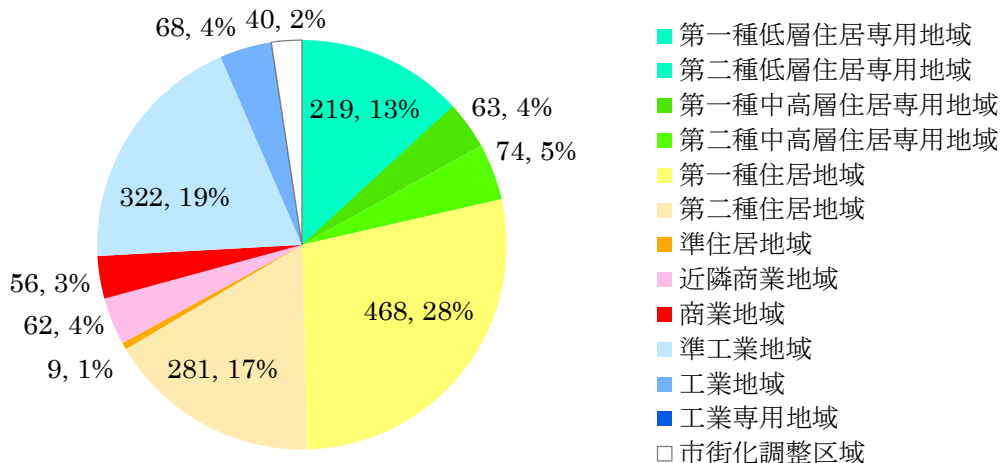
#### ア 市内地域別用途地域別の空家等件数

用途地域別に、空家等件数をみると、「第一種住居地域」で最も件数が多く（468件）約3割を占め、「準工業地域」（322件）で約2割、「第二種住居地域」（281件）で約2割と次いでいます。これら空家等件数の用途地域別の傾向は、概ね市内の用途地域別の面積割合通りであることから、特定の用途地域であることが、空家等の発生に影響は与えていないと推測されます。

表 市内地域区分別用途地域別空家等件数

用途地域 (一部：市街化調整区域)	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	合計
第一種低層住居専用地域	0	4	34	25	13	0	60	0	0	83	219
第二種低層住居専用地域	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
第一種中高層住居専用地域	0	0	0	39	0	0	14	4	0	6	63
第二種中高層住居専用地域	0	0	0	14	0	0	28	32	0	0	74
第一種住居地域	0	5	43	6	61	1	46	122	57	127	468
第二種住居地域	0	58	3	6	11	28	8	116	40	11	281
準住居地域	0	1	0	2	0	0	1	0	0	5	9
近隣商業地域	3	5	0	1	2	18	0	25	5	3	62
商業地域	21	0	0	1	0	23	0	5	0	6	56
準工業地域	46	69	13	0	56	34	3	9	78	14	322
工業地域	2	41	0	0	16	2	0	0	4	3	68
工業専用地域	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市街化調整区域	0	0	2	0	0	0	36	2	0	0	40
合計	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1,662

資料：平成28年度空家等実態調査（用途地域の区分については都市計画課資料）



図中注釈（件数，%）

図 市内地域区分別用途地域別空家等件数

資料：平成28年度空家等実態調査（用途地域の区分については都市計画課資料）

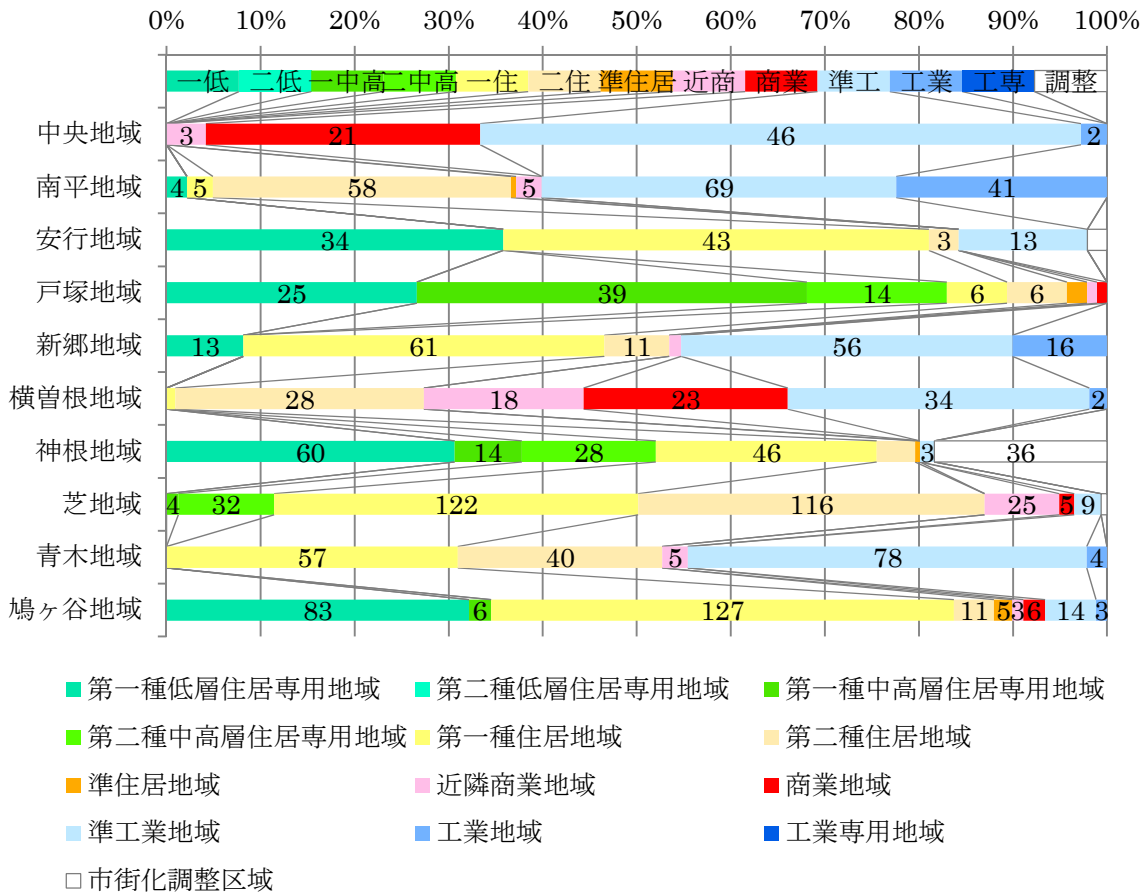


図 市内地域区分別用途地域別空家等件数

資料：平成 28 年度空家等実態調査（用途地域の区分については都市計画課資料）

### イ 市内地域区分別用途地域別の空家件数の密度

用途地域別に、空家等の密度をみると、「近隣商業地域」で最も密度が高く（49 件/k m<sup>2</sup>）、「第一種住居地域」（40 件/k m<sup>2</sup>）、「商業地域」（39 件/k m<sup>2</sup>）と続きます。

特に空家等の密度が高かった用地地域を市内の地域別にみると、「近隣商業地域」では、「青木地区」（151 件/k m<sup>2</sup>）が最も高く、「芝地区」（99 件/k m<sup>2</sup>）、「南平地区」（64 件/k m<sup>2</sup>）、「新郷地区」（64 件/k m<sup>2</sup>）と続きます。「第一種住居地域」では、「芝地区」（68 件/k m<sup>2</sup>）が最も高く、「安行地区」（56 件/k m<sup>2</sup>）、「神根地区」（53 件/k m<sup>2</sup>）と続きます。「商業地域」では、「芝地区」（61 件/k m<sup>2</sup>）が最も高く、「横曽根地区」（53 件/k m<sup>2</sup>）と続きます。

分母となる面積が小さい区域では密度が高くなる傾向はあるものの、市南部の既成市街地で密度が高い傾向にあります。

表 市内地域区分別用途地域別空家等件数密度

用途地域 (一部区域区分 ;市街化調整区域)	中央 地区	南 平 地区	安 行 地区	戸 塚 地区	新 郷 地区	横 曽 根 地区	神 根 地区	芝 地区	青 木 地区	鳩 ヶ 谷 地区	合 計	
第一種低層住居 専用地域	空家等件数(件)	0	4	34	25	13	0	60	0	0	83	219
	面積(km2)	0.00	0.07	3.03	1.62	0.90	0.00	2.41	0.00	0.00	1.02	8.79
	密度(件/ha)	0	58	11	15	15	0	25	0	0	81	25
第二種低層住居 専用地域	空家等件数(件)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	面積(km2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00	0.00	0.02	0.06
	密度(件/ha)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
第一種中高層住居 専用地域	空家等件数(件)	0	0	0	39	0	0	14	4	0	6	63
	面積(km2)	0.00	0.00	0.00	1.90	0.00	0.00	0.51	0.28	0.00	0.16	2.90
	密度(件/ha)	0	0	0	21	0	0	28	14	0	37	22
第二種中高層住居 専用地域	空家等件数(件)	0	0	0	14	0	0	28	32	0	0	74
	面積(km2)	0.00	0.00	0.00	1.37	0.00	0.00	0.76	1.17	0.00	0.00	3.42
	密度(件/ha)	0	0	0	10	0	0	37	27	0	0	22
第一種住居地域	空家等件数(件)	0	5	43	6	61	1	46	122	57	127	468
	面積(km2)	0.00	0.26	0.77	0.67	2.40	0.06	0.86	1.81	1.63	3.08	11.59
	密度(件/ha)	0	19	56	9	25	18	53	68	35	41	40
第二種住居地域	空家等件数(件)	0	58	3	6	11	28	8	116	40	11	281
	面積(km2)	0.00	2.02	0.53	0.51	0.82	0.76	0.79	2.14	1.85	0.58	10.44
	密度(件/ha)	0	29	6	12	13	37	10	54	22	19	27
準住居地域	空家等件数(件)	0	1	0	2	0	0	1	0	0	5	9
	面積(km2)	0.00	0.05	0.00	0.14	0.01	0.00	0.08	0.04	0.00	0.34	0.70
	密度(件/ha)	0	21	0	14	0	0	12	0	0	15	13
近隣商業地域	空家等件数(件)	3	5	0	1	2	18	0	25	5	3	62
	面積(km2)	0.06	0.08	0.00	0.35	0.03	0.36	0.00	0.25	0.03	0.11	1.26
	密度(件/ha)	50	64	0	3	64	50	0	99	151	27	49
商業地域	空家等件数(件)	21	0	0	1	0	23	0	5	0	6	56
	面積(km2)	0.56	0.00	0.00	0.17	0.00	0.44	0.00	0.08	0.01	0.20	1.43
	密度(件/ha)	38	0	0	6	0	53	0	61	0	30	39
準工業地域	空家等件数(件)	46	69	13	0	56	34	3	9	78	14	322
	面積(km2)	1.03	1.84	0.68	0.00	1.74	1.53	0.15	0.44	2.30	0.38	10.14
	密度(件/ha)	45	38	19	0	32	22	20	21	34	37	32
工業地域	空家等件数(件)	2	41	0	0	16	2	0	0	4	3	68
	面積(km2)	0.01	2.18	0.00	0.00	0.41	0.29	0.04	0.11	0.34	0.31	3.65
	密度(件/ha)	168	19	0	0	39	7	0	0	12	10	19
工業専用地域	空家等件数(件)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	面積(km2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30
	密度(件/ha)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市街化調整区域	空家等件数(件)	0	0	2	0	0	0	36	2	0	0	40
	面積(km2)	0.58	0.49	0.64	0.77	0.00	0.74	4.21	0.25	0.00	0.00	7.28
	密度(件/ha)	0	0	3	0	0	0	9	8	0	0	5
合計	空家等件数(件)	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1662
	面積(km2)	2.24	6.98	5.64	7.50	6.57	4.18	9.84	6.56	6.16	6.21	61.95
	密度(件/ha)	32	26	17	13	24	25	20	48	30	42	27

※：面積は GIS 計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。

資料：平成 28 年度空家等実態調査（用途地域の区分については都市計画課資料）

単位 (件/km2)

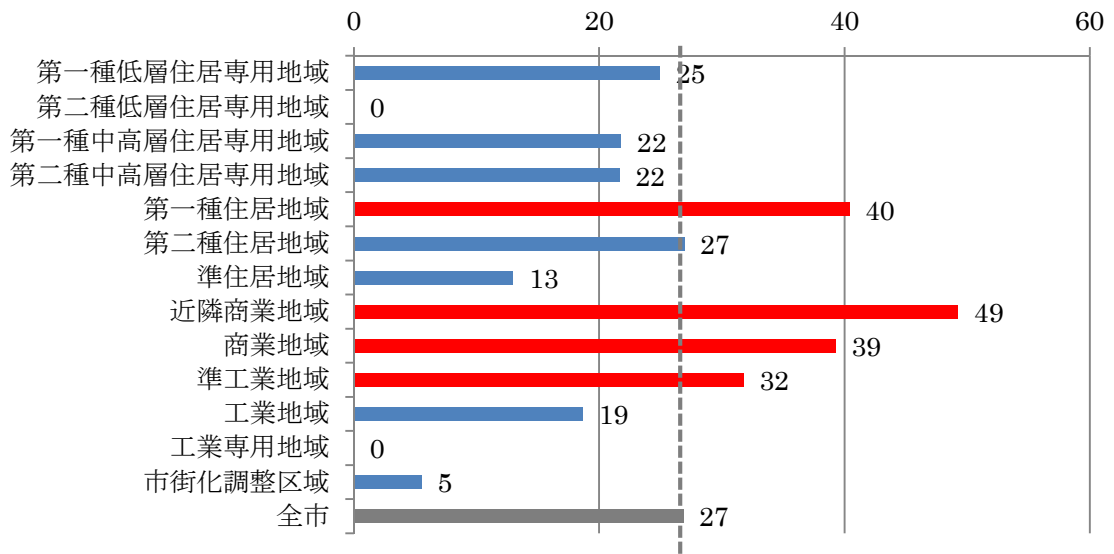


図 用途地域別空家等密度

資料：平成 28 年度空家等実態調査（用途地域の区分については都市計画課資料）

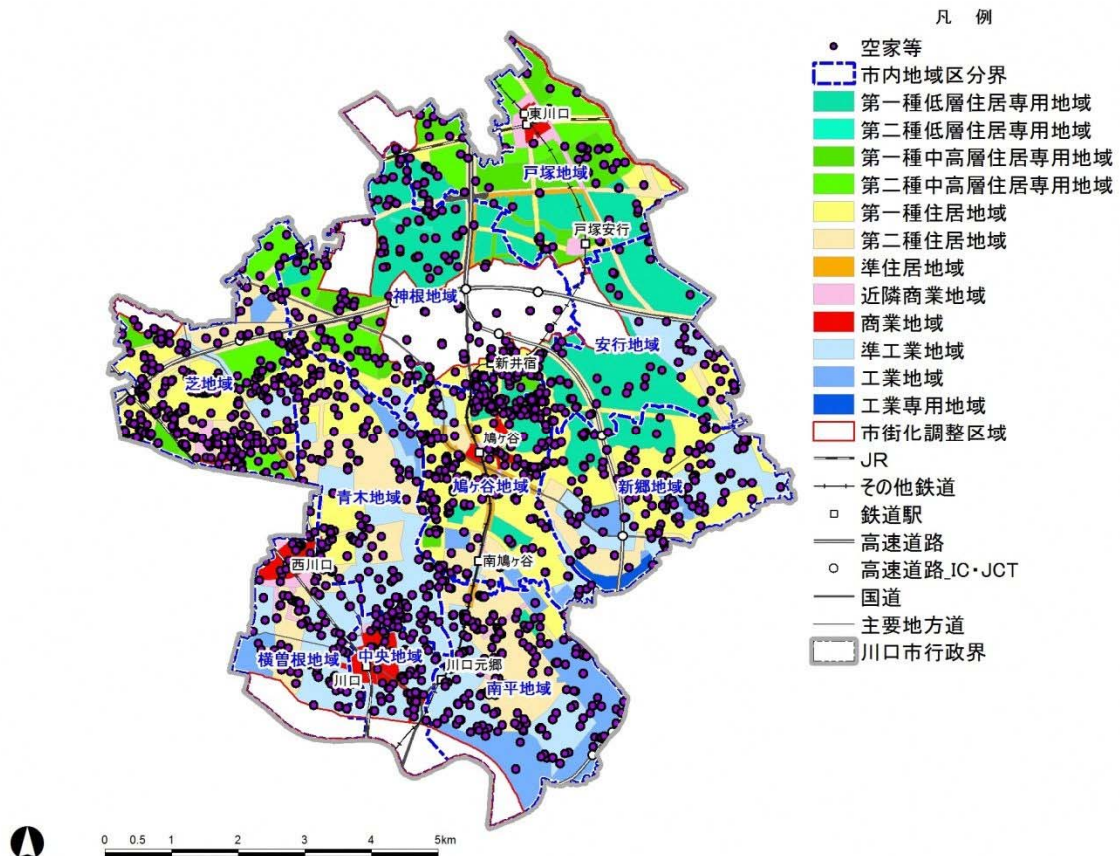


図 市内地域区分別用途地域別空家等分布状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査（用途地域の区分については都市計画課資料）

#### (4) 土地区画整理事業施行区域別の空家等分布状況

土地区画整理事業の施行状況別に空家等の密度をみると、施行済み地区での空家等の密度は低くなっています。施行中地区及び未着手地区（決定済み）では、現在、密度が高くなっているものの、土地区画整理事業の施行完了に伴い、空家等は解消されるものと推測されます。しかし、当然ながら、未着手地区（決定無し）の地区における空家等の密度は、土地区画整理事業による空家等解消が見込めないことから、何も対策を講じない場合、今後も密度が高い傾向が続くと推測されます。

市内の地区別に施行済み地区と未着手地区（決定無し）の違いをみると、「鳩ヶ谷地域」では46件/k<sup>2</sup>（65件/k<sup>2</sup> - 19件/k<sup>2</sup>）と最も大きな差があり、「戸塚地域」28件/k<sup>2</sup>（42件/k<sup>2</sup> - 14件/k<sup>2</sup>）、「安行地域」20件/k<sup>2</sup>（22件/k<sup>2</sup> - 2件/k<sup>2</sup>）、「芝地域」19件/k<sup>2</sup>（65件/k<sup>2</sup> - 45件/k<sup>2</sup>）となり、差が大きい傾向にあります。土地区画整理事業の施行時期による差は考えられるものの、都市基盤整備の劣る未着手地区（決定無し）では、非接道等の空家等利活用に不利な条件の影響があり、密度の差が生じていることが推測されます。

表 土地区画整理事業施行状況別空家等件数密度

	施行済み地区	施行中地区	未着手地区 (決定済み)	未着手地区 (決定無し)	市街化調整区域	合計
区域面積 (km <sup>2</sup> )	23.17	7.51	0.43	23.56	7.28	61.95
空家等数 (件)	559	246	25	792	40	1,662
空家密度 (件/km <sup>2</sup> )	24	33	58	34	5	27

資料：平成28年度空家等実態調査（施行地区については区画整理課資料）

表 土地区画整理事業施行区域別空家等件数密度

		中央 地域	南 平 地 域	安 行 地 域	戸 塚 地 域	新 郷 地 域	横 曽 根 地 域	神 根 地 域	芝 地 域	青 木 地 域	鳩 ヶ 谷 地 域	合 計
施行済み地区	空家等件数(件)	0	145	1	67	37	26	16	121	92	54	559
	面積(km <sup>2</sup> )	0.00	4.80	0.46	4.90	2.33	0.75	0.43	2.66	3.91	2.79	23.03
	密度(件/ha)	0	30	2	14	16	35	38	45	24	19	24
施行中地区	空家等件数(件)	0	0	8	10	72	0	12	89	21	34	246
	面積(km <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.67	1.42	1.65	0.00	0.58	2.02	0.40	0.81	7.53
	密度(件/ha)	0	0	12	7	44	0	21	44	53	42	33
未着手地区 (決定済み)	空家等件数(件)	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	25
	面積(km <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.43	0.00	0.00	0.43
	密度(件/ha)	0	0	0	0	0	0	0	58	0	0	58
未着手地区 (決定無し)	空家等件数(件)	72	38	84	17	50	80	132	78	71	170	792
	面積(km <sup>2</sup> )	1.66	1.69	3.87	0.41	2.59	2.69	4.63	1.20	1.85	2.61	23.19
	密度(件/ha)	43	22	22	42	19	30	29	65	38	65	34
市街化調整区域	空家等件数(件)	0	0	2	0	0	0	36	2	0	0	40
	面積(km <sup>2</sup> )	0.58	0.49	0.64	0.77	0.00	0.74	4.21	0.25	0.00	0.00	7.28
	密度(件/ha)	0	0	3	0	0	0	9	8	0	0	5
合計	空家等件数(件)	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1662
	面積(km <sup>2</sup> )	2.24	6.98	5.64	7.50	6.57	4.18	9.84	6.56	6.16	6.21	61.95
	密度(件/ha)	32	26	17	13	24	25	20	48	30	42	27

※：面積はGIS計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。

資料：平成28年度空家等実態調査（施行地区については区画整理課資料）

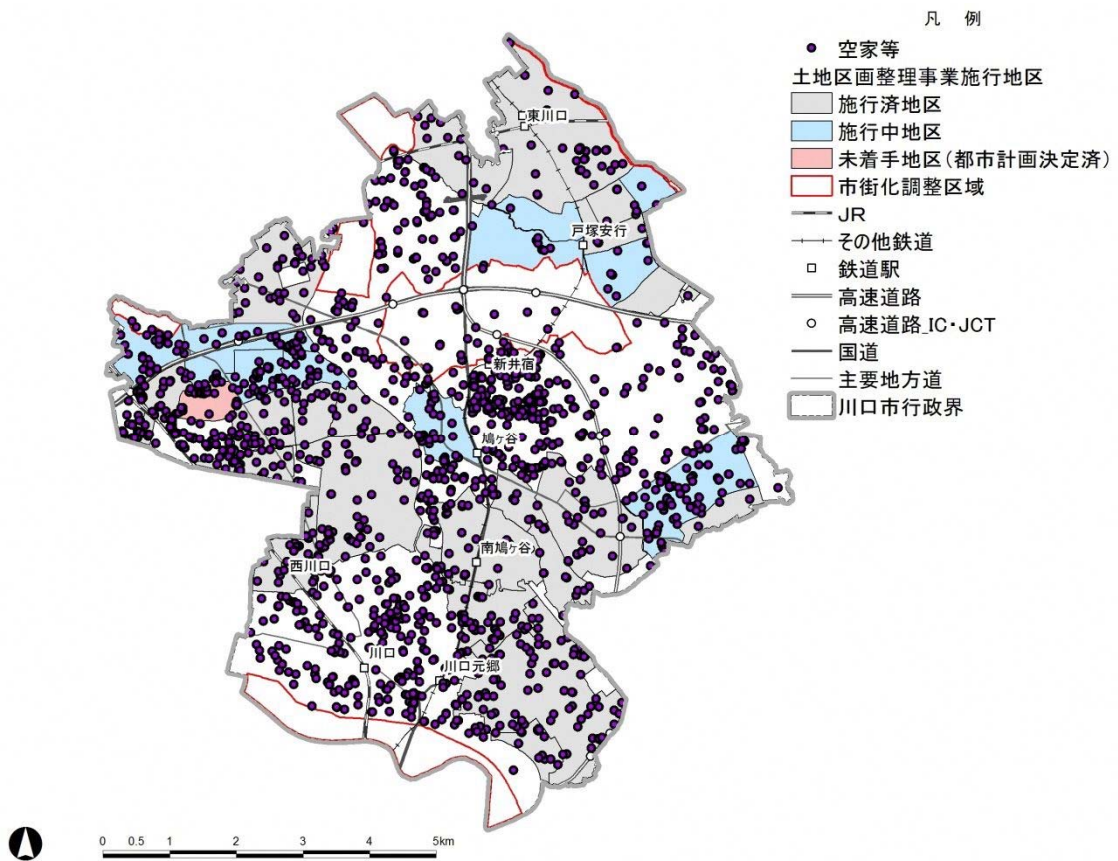


図 土地区画整理事業施行区域別空家等分布状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査（施行地区については区画整理課資料）

## 5) 鉄道駅圏域別の空家等分布状況

最寄りの鉄道駅からの距離から空家等の密度をみると、鉄道駅に近い圏域の方が空家等の密度が高い傾向にあります。これは鉄道駅に近い圏域の方が建物は多いことと、市街地形成時期が早いこと、そこにある建物は古いことの影響等が考えられます。

表 鉄道駅別鉄道圏域別空家等件数

	500m圏	1000m圏	1500m圏	2000m圏	2500m圏	3000m圏	合計
圏域面積 (km <sup>2</sup> )	6.61	18.35	19.12	13.49	4.01	0.28	61.95
空家等数 (件)	218	589	457	291	105	2	1,662
空家密度 (件/km <sup>2</sup> )	33	32	24	22	26	7	27

※：面積はGIS計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。

資料：平成28年度空家等実態調査、国土数値情報

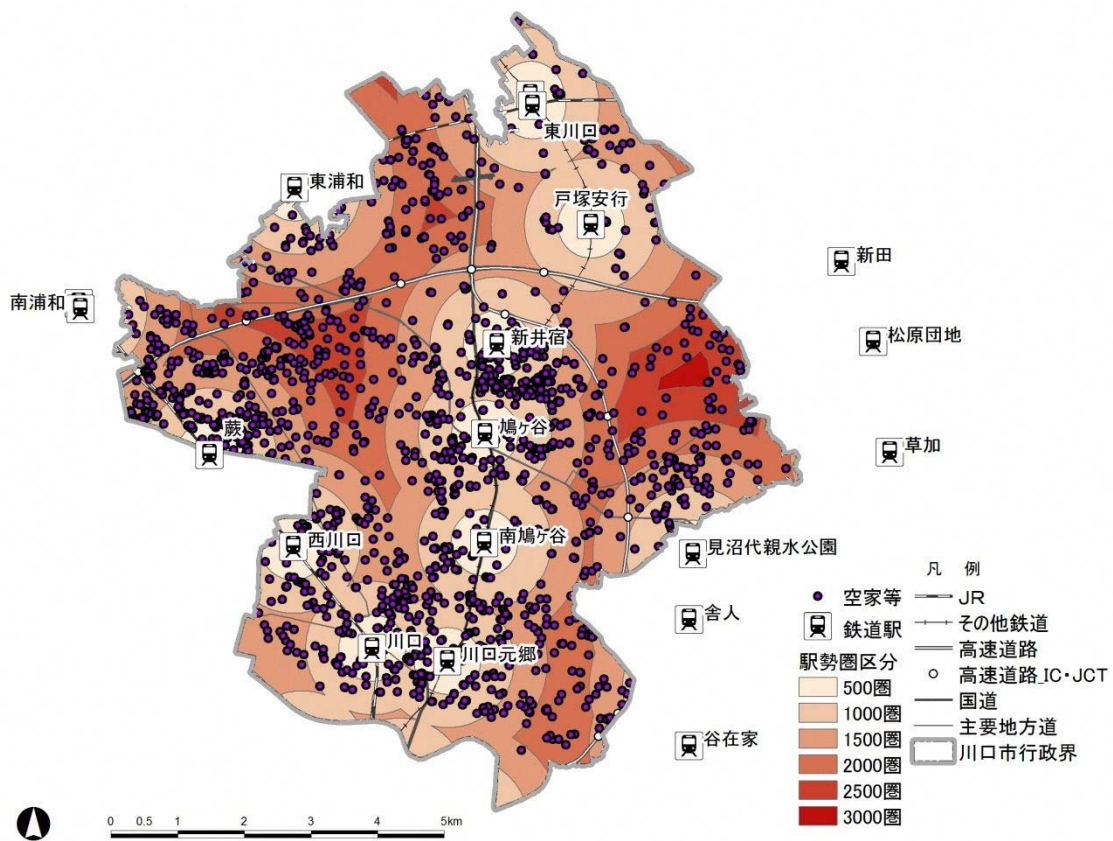


図 鉄道駅圏域別空家等分布状況

資料：平成28年度空家等実態調査、国土数値情報

## 6) 人口分布別の空家等分布状況

### (1) 人口密度

人口密度別に空家等の密度をみると、人口密度が高いほど空家等の密度が高い傾向にあります。これは、人口密度が高いほど、建物の密度が高く、建物の密度が高いほど、空家等の密度が高くなるという関係が考えられます。

表 人口密度別空家等件数密度

	40人/ha 未満	40人/ha 以上 60人/ha 未満	60人/ha 以上 80人/ha 未満	80人/ha 以上 100人/ha 未満	100人/ha 以上 200人/ha 未満	200人/ha 以上	合計
集計単位面積 (km <sup>2</sup> )	10.47	7.09	11.08	12.14	17.16	4.46	61.95
空家等数 (件)	140	110	242	331	665	174	1,662
空家密度 (件/km <sup>2</sup> )	13	16	22	27	39	39	27

※：面積はGIS計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。集計単位は町丁目単位としています。

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計（町丁目別年齢別人口）

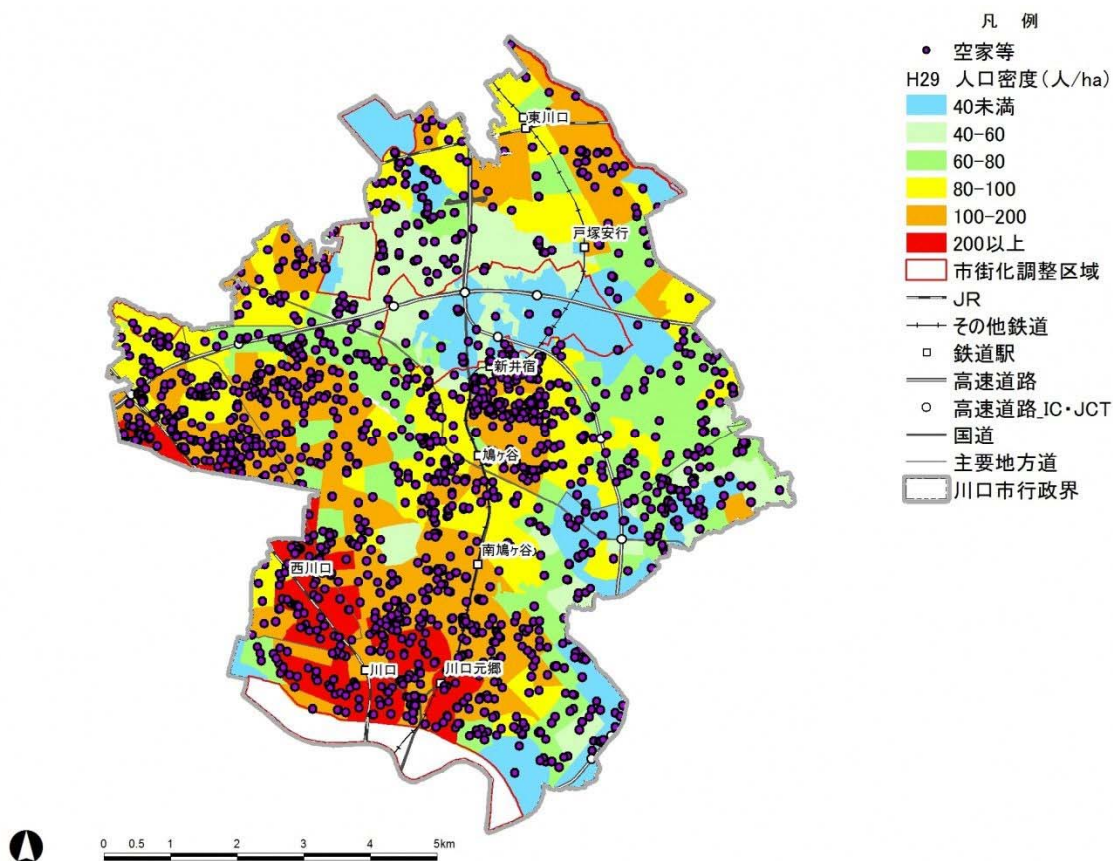


図 丁字別人口密度（平成29年1月1日時点）別空家等分布状況

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計（町丁目別年齢別人口）



## (2) 人口増減

人口増減率別に空家等の密度をみると、人口減少傾向にある地区の空家等の密度と市の平均的な空家等の密度に大きな差はありません。しかし一方で、人口増減率が10%以上の地区では空家等の密度が低い傾向にあります。これは、宅地開発、または老朽化した建物の建替えにより住宅が供給されていることが考えられ、地区内の建物の増加により空家等の密度が薄まった、または、空家等そのものが建替え等により減少していると推測されます。

表 人口増減率別空家等件数密度

	-10%未満	-10%以上 -5%未満	-5%以上 0%未満	0%以上 5%未満	5%以上 10%未満	10%以上	合計
集計単位面積 (km <sup>2</sup> )	1.08	3.25	21.57	20.85	7.38	8.29	61.95
空家等数 (件)	3	99	612	575	211	162	1,662
空家密度 (件/km <sup>2</sup> )	3	30	28	28	29	20	27

※：面積はGIS計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。集計単位は町丁目単位としています。

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計（町丁目別年齢別人口）

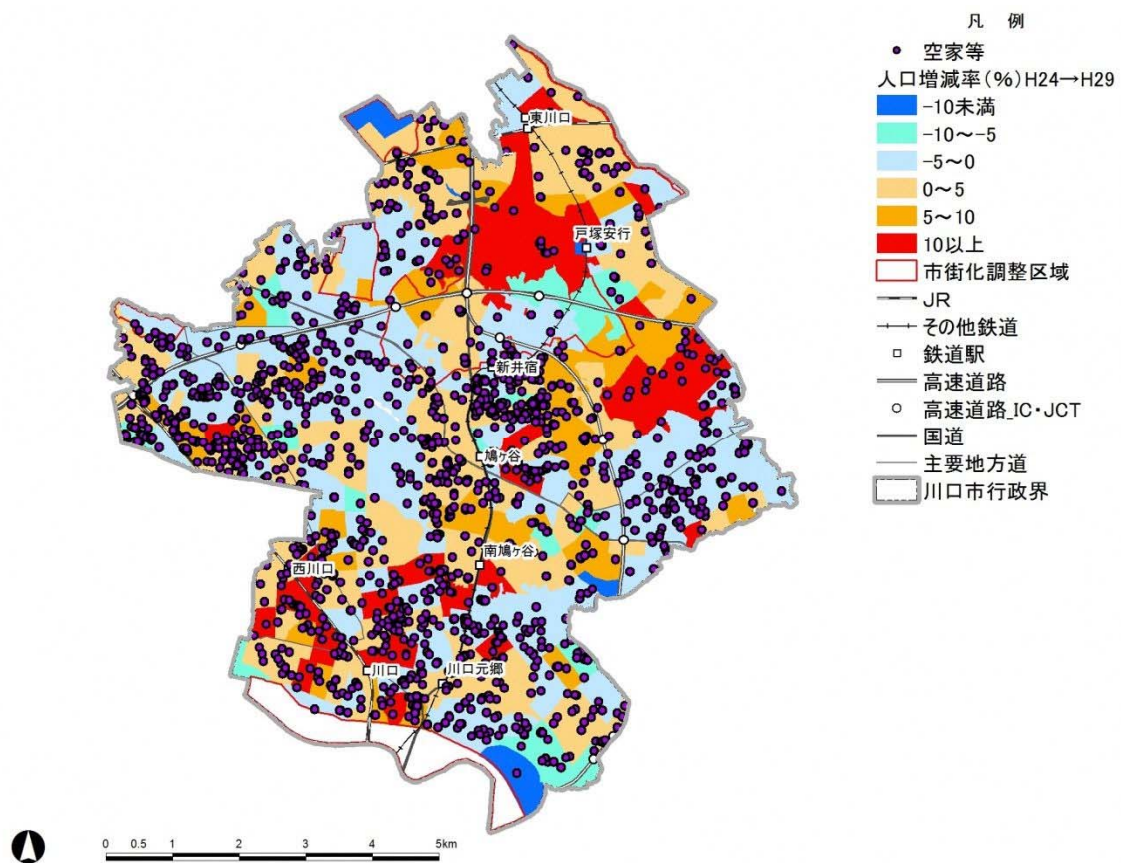


図 町丁目別人口増減（平成24年から平成29年 各年1月1日時点）別空家等分布状況町

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計（町丁目別年齢別人口）

### (3) 高齢化率

高齢化率別に空家等の密度をみると、高齢化率が高いほど空家等の密度が高くなる傾向があります。ただし、高齢化率が40%以上の地区では逆に密度は低くなります。これは、高齢化率が40%以上の地区では、そもそもの建物の密度が低い地区であることの影響が考えられます。

表 高齢化率別空家等件数密度

	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上	合計
集計単位面積 (km <sup>2</sup> )	2.14	13.34	42.58	3.84	0.50	61.95
空家等数 (件)	1	306	1,196	153	6	1,662
空家密度 (件/km <sup>2</sup> )	0	23	28	40	12	27

※：面積はGIS計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。集計単位は町丁目単位としています。

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計（町丁目別年齢別人口）

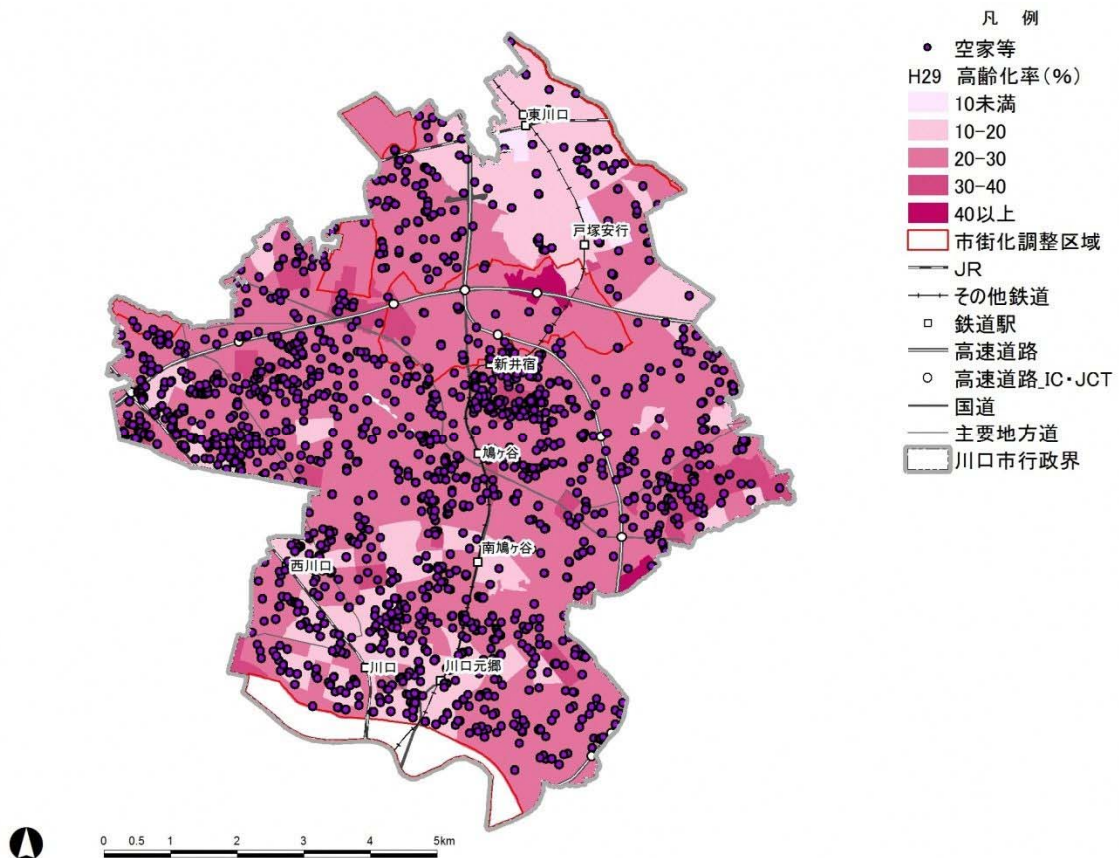


図 町丁目別高齢化率（平成29年1月1日時点）別空家等分布状況

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計（町丁目別年齢別人口）

#### (4) 高齢者単身世帯

高齢者単身世帯の割合別に空家等の密度をみると、高齢者単身世帯割合が高いほど空家等の密度が高くなる傾向があります。ただし、高齢者単身世帯割合が15%以上の地区では逆に密度は低くなります。これは、高齢者単身世帯割合が15%以上の地区では、そもそもの建物の密度が低い地区であることの影響が考えられます。

表 高齢者単身世帯割合別空家等件数密度

	5%未満	5%以上 10%未満	10%以上 15%未満	15%以上	合計
集計単位面積 (km <sup>2</sup> )	10.07	40.90	11.01	0.43	61.95
空家等数 (件)	77	1,189	387	9	1,662
空家密度 (件/km <sup>2</sup> )	8	29	35	21	27

※：面積はGIS計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。集計単位は町丁目単位としています。

資料：平成28年度空家等実態調査、平成27年国勢調査

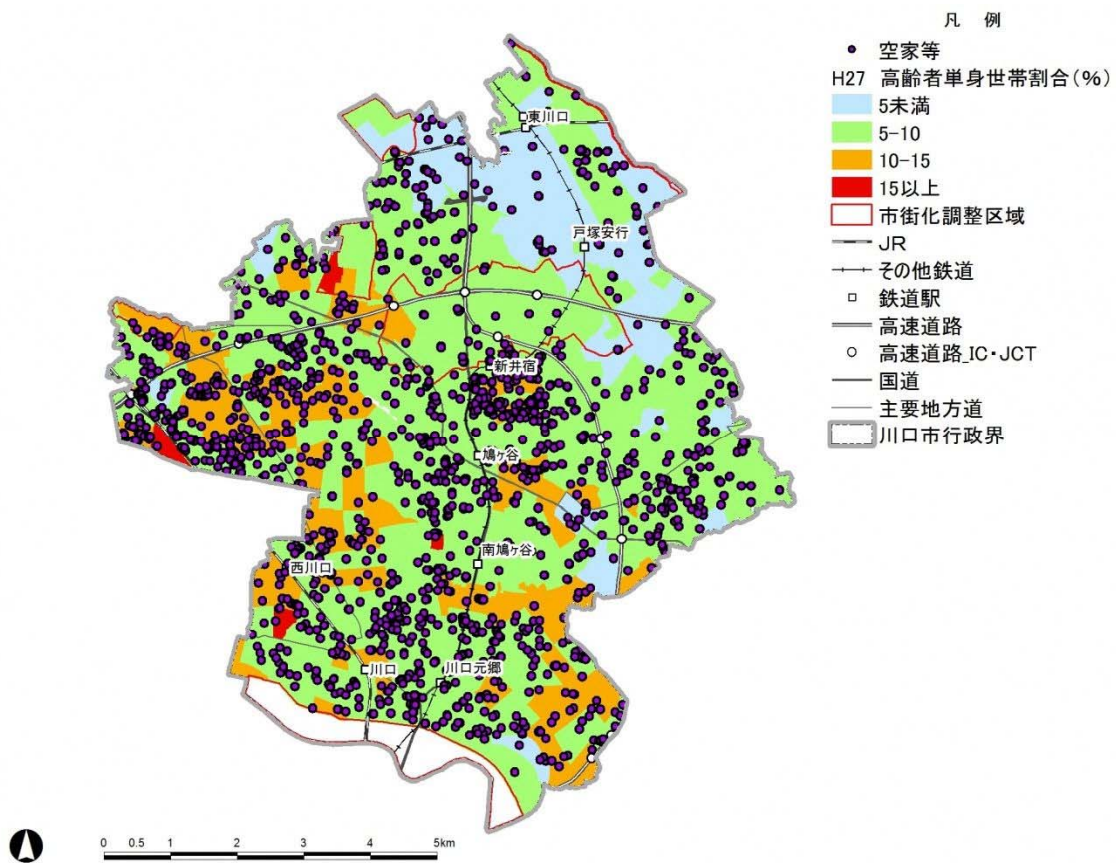


図 町丁目別65歳以上単身世帯割合別空家等分布状況

資料：平成28年度空家等実態調査、平成27年国勢調査

## 7) 災害リスク別の空家等分布状況

### (1) 洪水

浸水想定区域について空家等の件数をみると、浸水想定区域の指定がある区域に立地する空家等が全体の約7割程度を占めています。築年数の経過が大きい空家等は、その建築時期から推測して、水圧に対しての抵抗力は低いものと考えられ、万一、洪水災害が発生した場合、その被害の程度は大きいものと推測されます。

表 浸水想定区域別空家等件数密度

	区域指定 無し	0~0.5m 未満	0.5~1.0 m未満	1.0~2.0 m未満	2.0~5.0 m未満	5.0m以上	合計
想定区域面積 (km <sup>2</sup> )	14.47	7.35	6.04	6.90	27.18	0.01	61.95
空家等数 (件)	536	191	169	267	499	0	1,662
空家密度 (件/km <sup>2</sup> )	37	26	28	39	18	0	27

※：面積はGIS計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。

資料：平成28年度空家等実態調査、国土数値情報

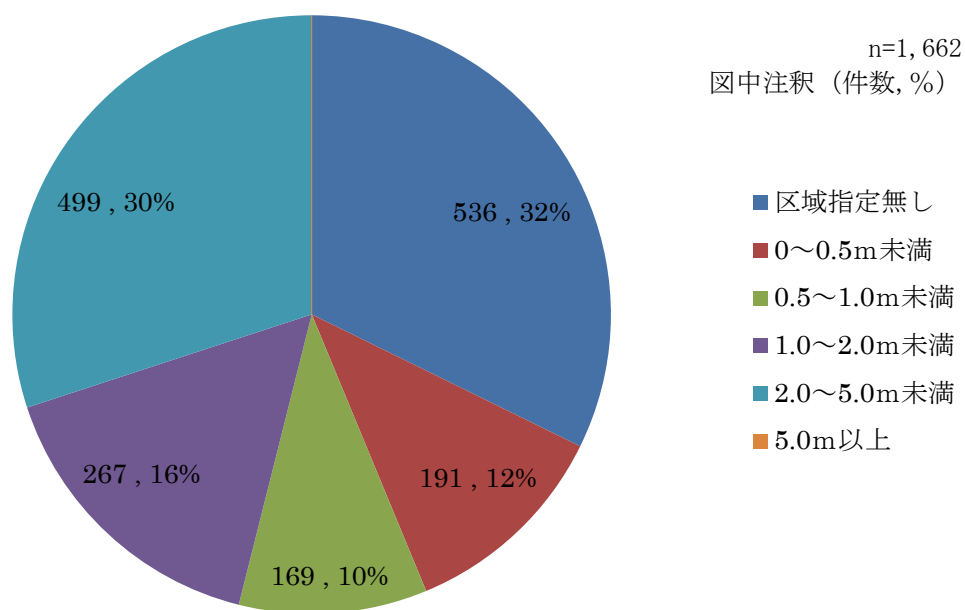


図 浸水想定区域別空家等件数

資料：平成28年度空家等実態調査、国土数値情報

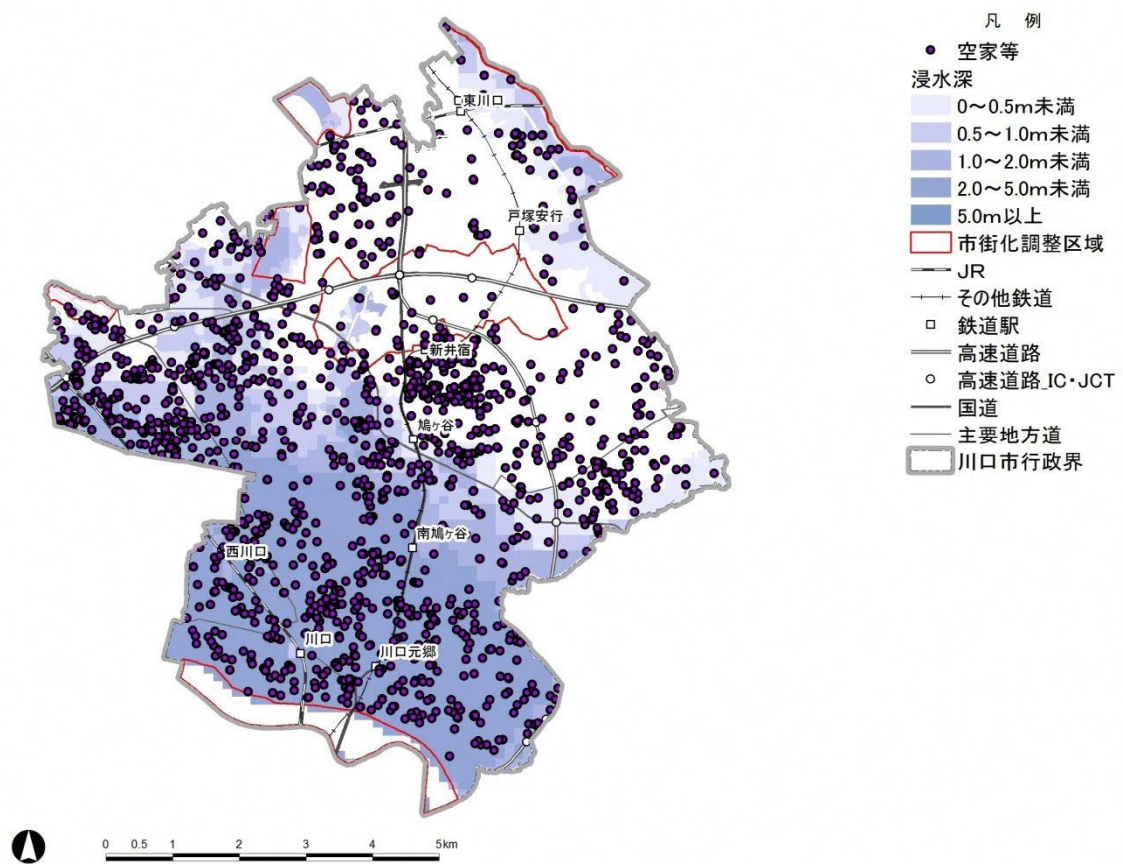


図 浸水想定区域別空家等分布状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査、国土数値情報

## イ 耐震状況

旧耐震基準となる築35年を目安として、築35年以上の空家等の割合みると、空家等では8割を超えており、全市（居住世帯あり）の約2割と大きな乖離があります。市内の旧耐震基準の住宅の耐震性の有無をみると、旧耐震基準の住宅の概ね半数が耐震性なし※となっています。

築35年以上の空家等棟数を地域別にみると、「中央地域」ではその割合が最も高く、ほぼ全てが築35年以上となります。次いで、「青木地域」、「横曽根地域」、「鳩ヶ谷地域」、「芝地域」の順に約9割を占める地域が続きます。一方、「戸塚地域」では、築35年以上の空家等の割合が最も低く、約6割となり、市の空家等平均である8割半ばを下回ります。

市内の空家等の利活用を進める際には、適切な診断及び改修を促す必要があると考えられます。

表 市内地域別の築35年以上の空家等件数

単位：件  
(ただし居住世帯ありは戸)

	中央地域	南平地域	安行地域	戸塚地域	新郷地域	横曽根地域	神根地域	芝地域	青木地域	鳩ヶ谷地域	全市（空家等）	【参考】全市（居住世帯あり）
築35年以上(件)	57	146	65	51	124	82	140	255	151	208	1,279	43,920
合計（不詳を除く）(件)	58	172	89	89	148	91	180	294	166	235	1,522	200,760
築35年以上割合	98%	85%	73%	57%	84%	90%	78%	87%	91%	89%	84%	22%

資料：平成28年度空家等実態調査、家屋課税台帳、住宅・土地統計調査

表 川口市の住宅の耐震化の現状

	昭和56年5月までの旧耐震基準の住宅			昭和56年6月以降の新耐震基準の住宅	総戸数
		耐震性なし	耐震性あり		
平成28年3月31日時点（戸）	48,777	25,085	23,692	200,111	248,888
総戸数に占める割合	20%	10%	10%	80%	100%

資料：川口市建築物耐震改修促進計画

※：「耐震性なし」とは、川口市建築物耐震改修促進計画において、旧耐震基準の住戸のうちで耐震診断により耐震性ありと判明した住戸以外のもの。

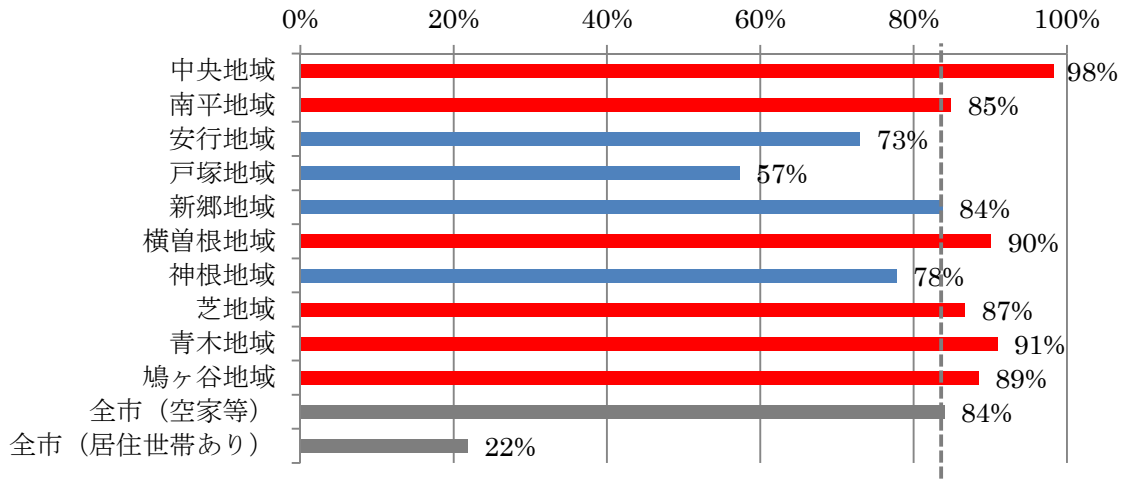


図 市内地域別の築 35 年以上の空家等割合

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳、住宅・土地統計調査

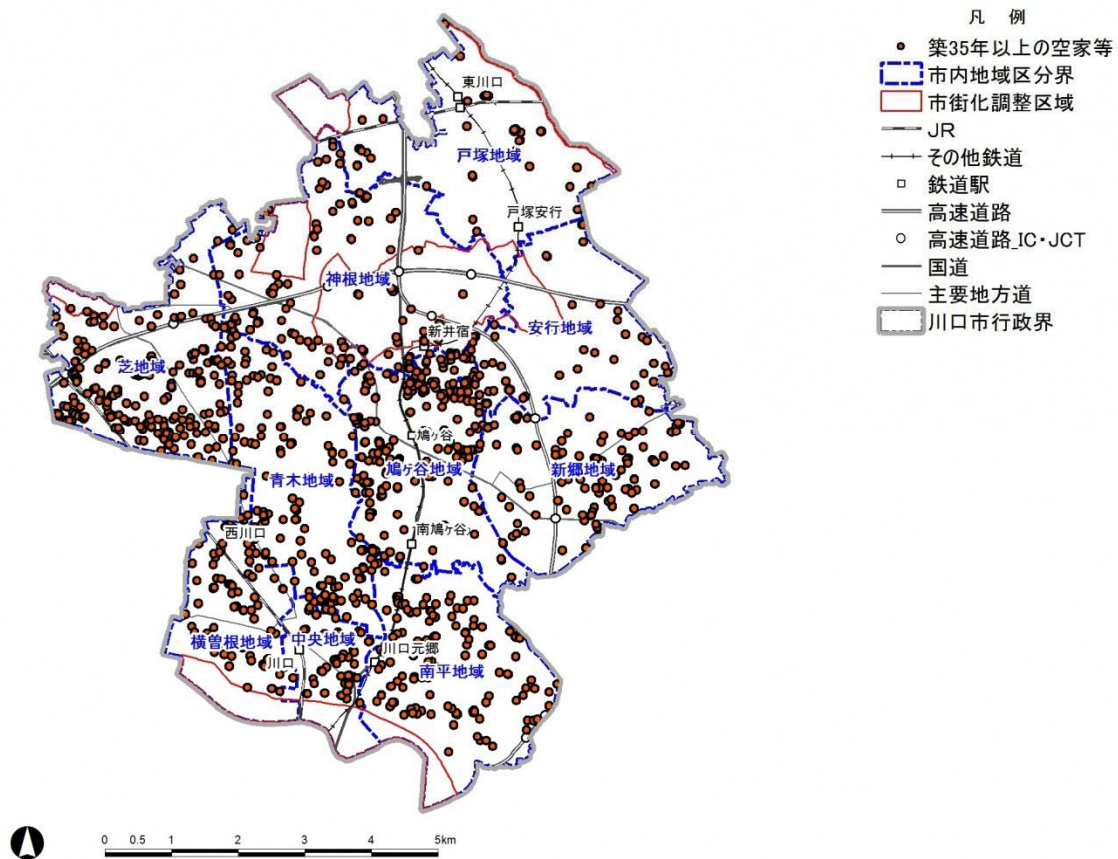


図 市内地域別の築 35 年以上の空家等分布状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳

## ウ 危険な密集市街地

市内の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の指定のある地区の空家等の割合をみると、区域が狭いこともあり、市平均の4倍を超えた密度となっています。

地震時の火災の延焼の危険性は元より、日常時においても、空家等であることによって、放火や不審者による失火からの延焼が危惧されます。

表 地震時等に著しく危険な密集市街地の区域別空家等件数

	危険な密集市街地	区域指定無し	合計
指定区域面積 (km <sup>2</sup> )	0.51	61.44	61.95
空家等数 (件)	60	1,602	1,662
空家密度 (件/km <sup>2</sup> )	118	26	27

※：面積はGIS計測に依るため、合計等が一致しないことがあります。

資料：平成28年度空家等実態調査、国土交通省 地震時等に著しく危険な密集市街地

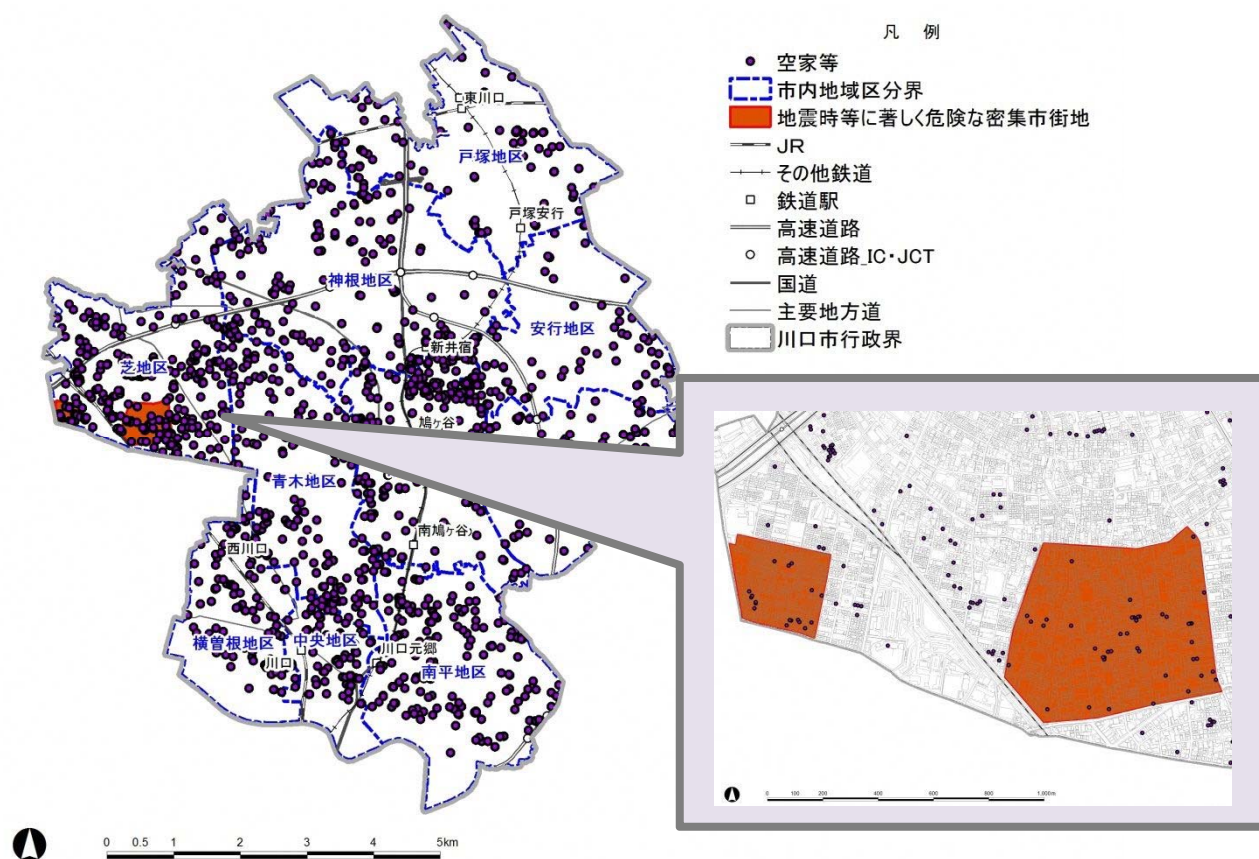


図 地震時等に著しく危険な密集市街地の区域別空家等分布状況

資料：平成28年度空家等実態調査、国土交通省 地震時等に著しく危険な密集市街地



## 1.5. 本市における空家対策のこれまでの取組状況

年度	法令等	会議開催・空き家対策の実施等
H23		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家問題等の相談窓口一本化に係る協議開催（11月）</li> <li>・相談窓口の設置（防犯対策室）（1月）</li> </ul>
H24		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家対策事務等に係る協議 開催（7月）</li> <li>・空き家対策条例策定に係る協議 開催（第1回:9月、第2回:11月）</li> </ul>
H25	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「川口市空き家等の適正管理に関する条例」施行（10月）</li> <li>・「川口市空き家等の適正管理に関する条例施行規則」施行（10月）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家対策に関する関係課（室）長会議 開催（第1回:7月、第2回:9月）</li> <li>・「川口市空き家等の適正管理に関する庁内連絡会議」設置（10月）</li> </ul>
H26	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「空家等対策の推進に関する特別措置法」一部施行（2月）</li> </ul>	
H27	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「空家等対策の推進に関する特別措置法」全面施行（5月）</li> <li>・「川口市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則」施行（12月）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画部 住宅政策課 空き家対策係 新設（防犯対策室からの業務移管）（4月）</li> <li>・川口市空き家等の適正管理に関する庁内連絡会議 開催（8月）</li> <li>・お願い文に空き家の写真を同封して送付開始（9月）</li> <li>・「空き家等実態基礎調査業務委託」開始（～H28.3）（9月）</li> <li>・空き家ローンに係る金融機関との意見交換会 開催（9月）</li> <li>・お願い文を配達証明で送付開始（12月）</li> <li>・川口市特定空家等判定委員会 設置（1月）</li> <li>・川口市空家等対策推進庁内会議 設置（1月）</li> <li>・お願い文に空き家ローンのチラシを同封して送付開始（1月）</li> <li>・川口市空家等対策推進庁内会議 開催（第1回）（3月）</li> <li>・「特定空家等」認定1件（累計1件）（3月）</li> </ul>
H28	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく意見の聴取に関する規則」施行（4月）</li> <li>・「川口市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則」一部改正（4月）</li> <li>・「川口市空き家等の適正管理に関する条例施行規則」一部改正（4月）</li> <li>・「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」適用開始（H28年度税制改正）（4月）</li> <li>・「川口市空き家等の適正管理に関する条例」廃止（12月）</li> <li>・「川口市空き家等の適正管理に関する条例施行規則」廃止（12月）</li> <li>・「川口市空家等対策協議会条例」施行（1月）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「川口市空家利活用補助金」開始（4月）（H28年度の受付期間：H28.4～12）</li> <li>・国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」補助事業者採択（～H29.3）（5月）</li> <li>・「特定空家等」認定1件（累計2件）（5月）</li> <li>・「空家等実態調査業務委託」開始（～H29.3）（8月）</li> <li>・「特定空家等」認定1件（累計3件）（11月）</li> <li>・さいたま家裁に相続財産管理人選任申立 実施（12月）（H29.2 相続財産管理人選任の審判が下る）</li> <li>・川口市空家等対策協議会 開催（第1回）（3月）</li> </ul>

## 2. 空家等に関する課題の整理

