

### 3. 空家等の現状

#### 3.1. 本市における空家等の現状

##### (1) 市を取り巻く概況の把握

###### ア 市の市街地・土地利用

本市は埼玉県南端に位置し、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、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市街地を形成していましたが、昭和40年代以降、都心へのアクセスの良さから住宅の立地が進み、市街地は川口駅周辺から郊外に広がりました。市街地化から概ね50年が経過した現在、市街地は京浜東北線、産業道路、鳩ヶ谷地域までの旧街道に沿って分布しています。

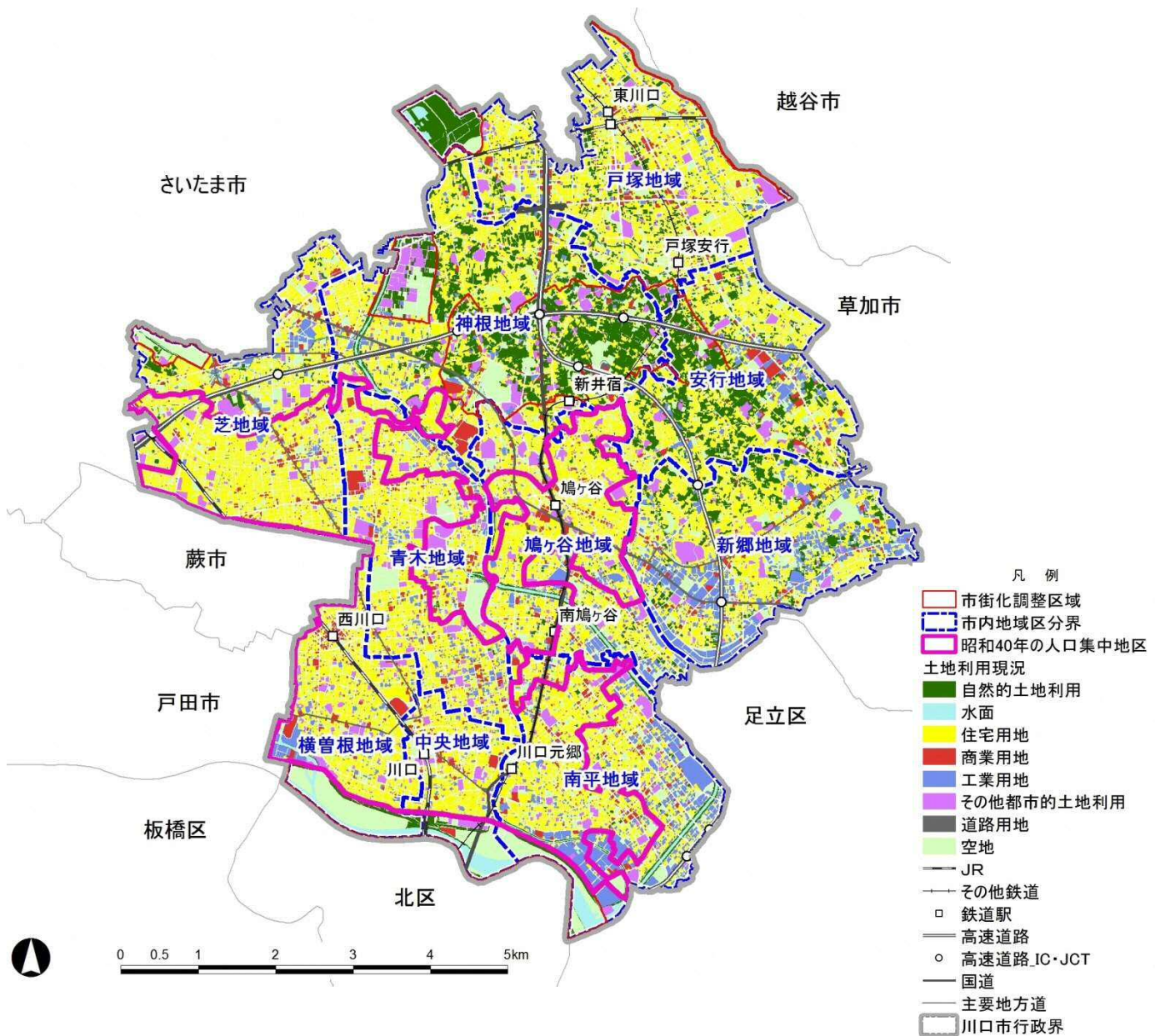


図 川口市の土地利用現況（平成27年）と昭和40年の人口集中地区

資料：平成27年都市計画基礎調査、国土数値情報

## イ 市の人口の特徴

本市の人口は平成30年1月1日時点で約60.0万人となっており、65歳未満の人口割合が8割弱を占め、全国、埼玉県と比べ、65歳以上人口（以下「高齢者」という。）の割合はやや低い状態にあります。一方、地域別の高齢者単身世帯割合は昭和40年当時の人口集中地区で高い傾向にあります。

旧鳩ヶ谷市との合併（平成23年10月）もあり、市の総人口は、過去一貫して増加傾向で推移しています。本市の将来推計人口\*では、平成32年以降は微減に転じ、平成52年には総人口57.4万人になると推計されています。人口の年齢構成も変化し、高齢者割合は平成27年の2割台前半から、平成52年には概ね3割へ増加する見込みです。



	平成17年 2005	平成22年 2010	平成27年 2015	平成32年 2020	平成37年 2025	平成42年 2030	平成47年 2035	平成52年 2040	平成27-52年 増減
人口									
0~14歳	77,309	79,188	77,949	76,598	72,286	68,142	64,158	62,510	80.2%
15~24歳	57,181	55,875	56,901	59,743	55,880	53,646	52,469	48,763	85.7%
25~49歳	214,293	228,375	225,574	214,772	198,423	188,163	180,530	174,288	77.3%
50~64歳	118,673	107,811	102,203	111,980	133,994	140,788	134,264	119,109	116.5%
65~74歳	53,757	66,377	73,133	68,458	57,788	58,565	72,278	86,448	118.2%
75歳以上	27,667	38,885	53,445	69,766	81,575	84,732	81,392	83,145	155.6%
計	548,880	576,511	589,205	601,317	599,946	594,037	585,090	574,263	97.5%
65歳以上割合	14.8%	18.3%	21.5%	23.0%	23.2%	24.1%	26.3%	29.5%	
指数(平成27年基準)	93.2	97.8	100.0	102.1	101.8	100.8	99.3	97.5	
世帯数									
計	233,008	256,465	266,902	279,857	284,233	284,524	281,909	279,717	104.8%
指数(平成27年基準)	87.3	96.1	100.0	104.9	106.5	106.6	105.6	104.8	

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

※：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、および子ども女性比（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

## ウ 市の着工建築物の特徴

本市の着工建築物の件数は、平成13年度以降、2,500件／年前後で推移しており、その多くが主に一戸建てと考えられる木造建築物が占めています。

本市の着工建築物の床面積は、総数でみると激しく増減していますが、木造建築物をみると概ね20万㎡／年前後で横ばい傾向にあり、供給が安定的に推移していると考えられます。

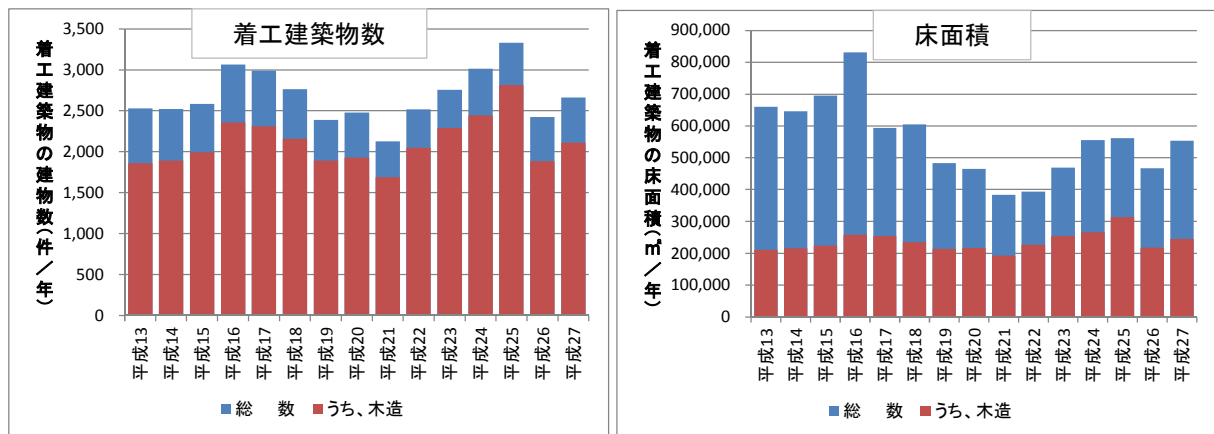


図 川口市の着工建築物の件数および床面積の推移

資料：川口市統計書<sup>※1</sup>（2017年5月）

全国・埼玉県の出工建築物床面積の推移を伸び率（平成13年度を1とした場合）で比較すると、着工建築物（総数）の床面積では全国と同程度で埼玉県よりも低い水準で推移しているものの、木造建築物の床面積は全国・埼玉県を上回る伸び率で推移しています。

以上のことから、東京都区部に近接し、交通や生活の利便性が高い本市においては、過去一貫した堅調な人口増加と、一戸建てを中心とする住宅供給<sup>※2</sup>が連動しながら、他地域に比べて高い水準で推移していると考えられます。

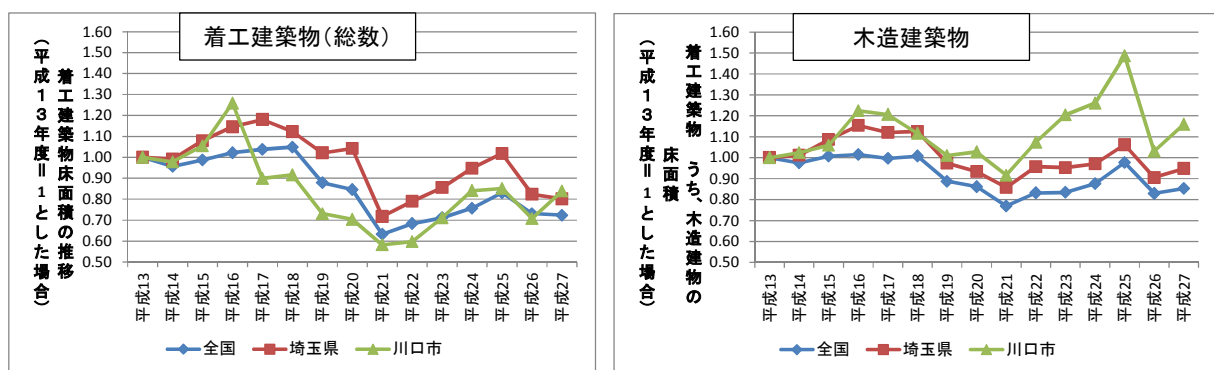


図 全国・埼玉県・川口市の着工建築物の床面積の推移

資料：全国・埼玉県は建築着工統計調査報告（国土交通省）、川口市は川口市統計書（2017年5月）

※1：合併前の旧鳩ヶ谷市分の実績を含まない。

※2：建築着工統計調査報告（国土交通省）において、平成28年度の埼玉県の木造建築物の床面積379.5万㎡のうち、住居専用住宅の床面積が359.6万㎡で約95%を占めることから、木造建築物は一戸建てを中心とする住宅供給と考えられる。

## エ 市の住宅ストックの特徴

本市の住宅は、総務省の実施している「住宅・土地統計調査」\*によると、共同住宅の割合が高く、市の住宅ストックの約6割を占めています。次いで一戸建が4割弱となっています。なお、共同住宅の3分の2程度は借家となっています。

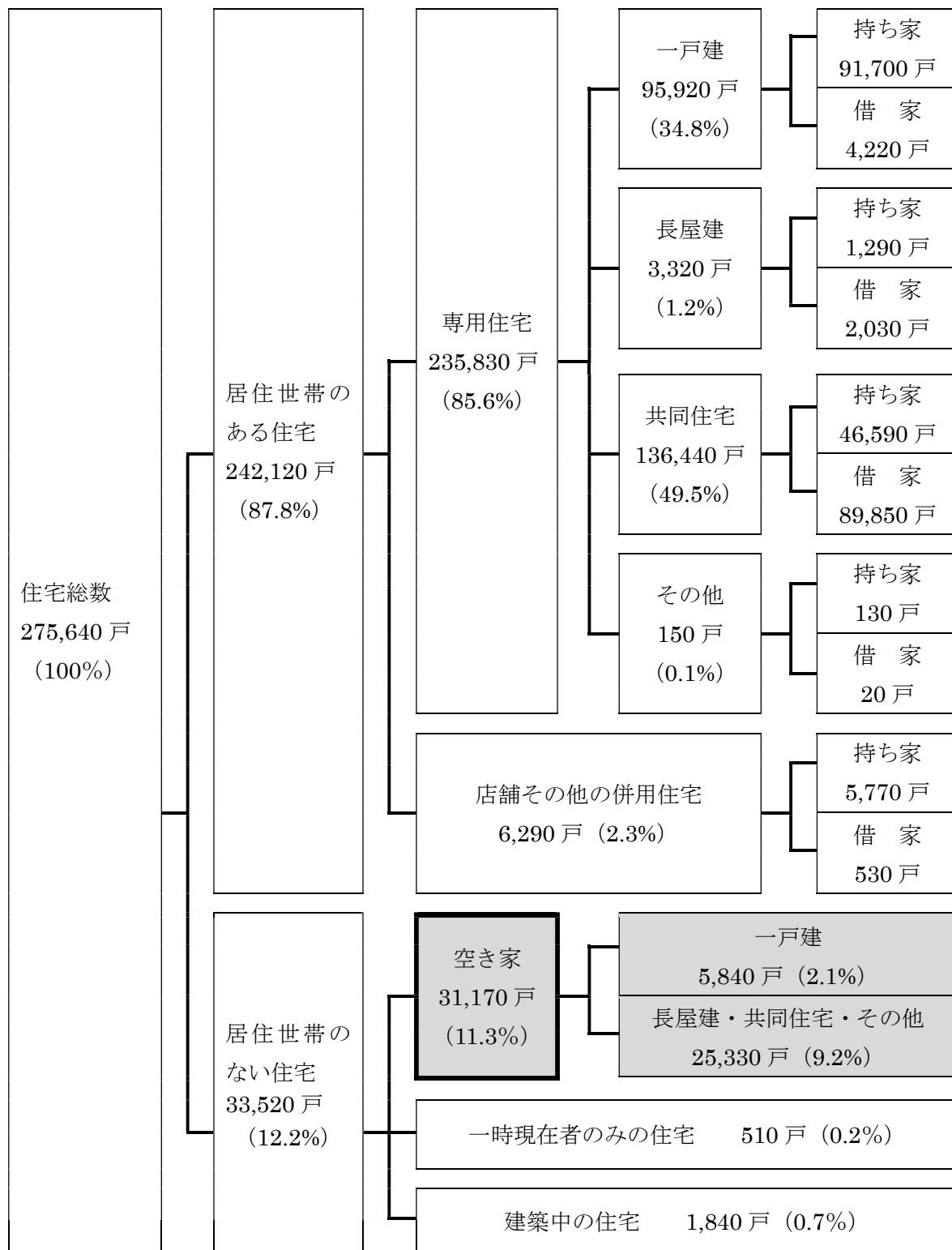


図 川口市の住宅ストックの状況（平成 25 年）

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および土地の保有状況、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る。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および調査を実施し、その内容を基に推計した値となっている。

住宅・土地統計調査における「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」、および「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（空き家）」（以下「その他の空き家」という。）とは、使用目的がない住宅であり、特に対策が必要な空家等であると考えられます。本市における「その他の空き家」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、5,900戸とされています。

表 全国・埼玉県・川口市の「空き家」数（平成25年）

単位：戸（上段）

	居住世帯あり	二次的住宅（空き家）	賃貸用の住宅（空き家）	売却用の住宅（空き家）	その他の空き家	一時現在者のみの住宅	建築中の住宅	住宅総数
全国	52,102,200	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	242,800	88,100	60,628,600
	85.9%	0.7%	7.1%	0.5%	5.3%	0.4%	0.1%	100.0%
埼玉県	2,894,900	9,200	210,700	22,900	112,200	10,100	6,400	3,266,300
	88.6%	0.3%	6.5%	0.7%	3.4%	0.3%	0.2%	100.0%
川口市	242,120	400	22,540	2,320	5,900	510	1,840	275,640
	87.8%	0.1%	8.2%	0.8%	2.1%	0.2%	0.7%	100.0%

※：公表値の各内訳の値は四捨五入されており、合計と一致しない。

資料：住宅・土地統計調査

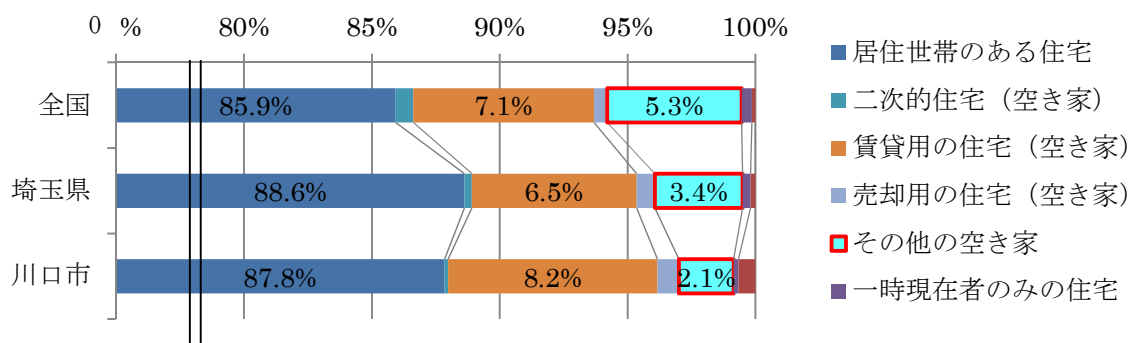


図 全国・埼玉県・川口市の「空き家」率（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

本市における「その他の空き家」の内訳をみると、一戸建が3,800戸であり「その他の空き家」全体の6割を超えており、住宅ストック全体で共同住宅が多い傾向とは違い、一戸建の方が「その他の空き家」となっている割合が高くなっています。

表 全国・埼玉県・川口市の「その他の空き家」数（平成25年）

単位：戸（上段）

	その他の空き家	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

また、この調査では、持ち家に居住する高齢者単身世帯の子の居住地を調査しています。

本市は、全国・埼玉県と比べ、高齢者の割合はやや低いものの、高齢者単身世帯のうち、「子はいない」割合が比較的高く、約 2,300 世帯と推計されています。身寄りが無く、持ち家を相続する人が居ない世帯主が亡くなった際には、所有者不明の空家等が発生してしまうことが予想されます。

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普通世帯<sup>※</sup>数（平成 25 年）

単位：世帯

子の居住地	全国		埼玉県		川口市	
	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)
同じ建物又は敷地内等	170,700	6	9,900	8	640	8
徒歩 5 分程度の場所	286,500	10	12,400	10	890	11
片道 15 分未満の場所	406,300	14	16,200	12	990	12
片道 1 時間未満の場所	724,700	24	33,100	25	2,030	25
片道 1 時間以上の場所	732,700	25	26,100	20	1,260	16
子はいない	654,700	22	32,700	25	2,310	28
総数	2,975,600	100	130,400	100	8,120	100

資料：住宅・土地統計調査

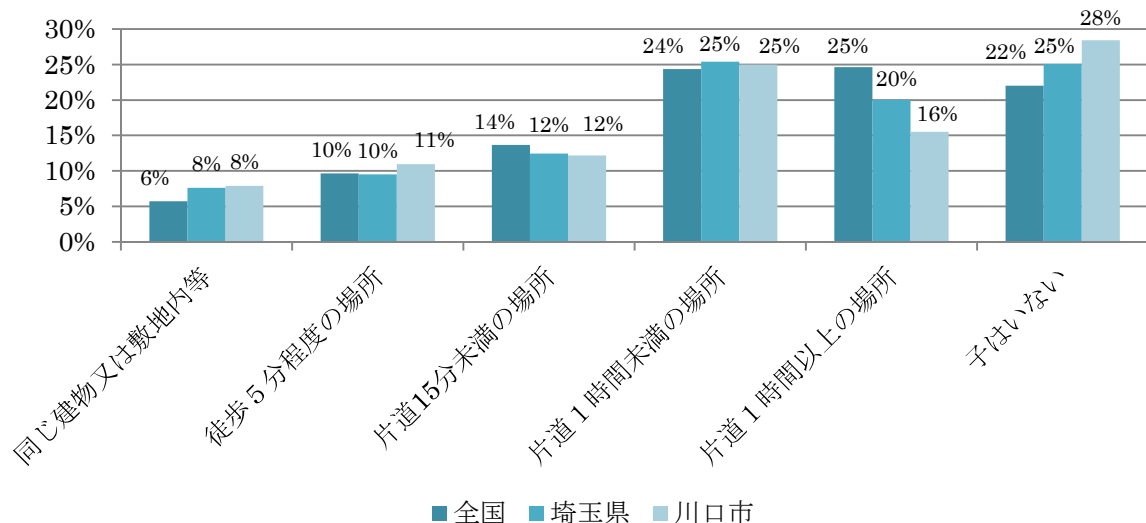


図 全国・埼玉県・川口市の子の居住地別  
持ち家に居住する高齢者単身普通世帯の割合（平成 25 年）

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また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・病院また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。

過去のこの調査\*から、本市の「空き家」率は概ね 10%前後で推移していることが分かります。なお、「その他の空き家」については、戸数は増加しているものの、「その他の空き家」率は横ばいです。

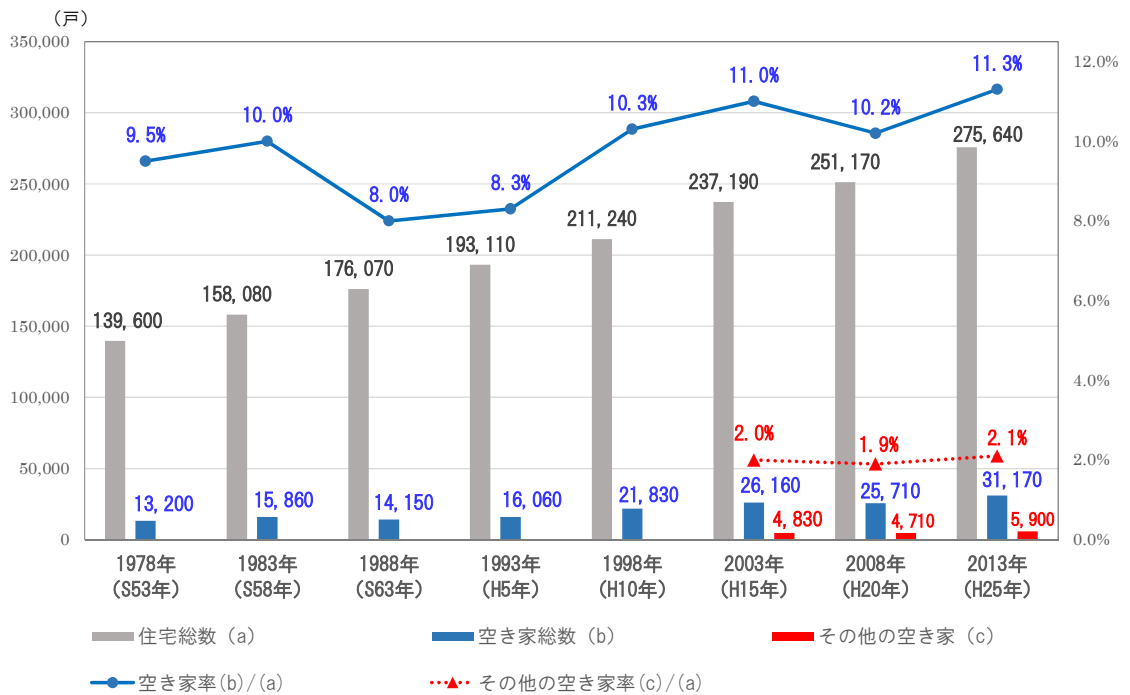


図 川口市の「空き家」の推移

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

※：住宅・土地統計調査は、昭和 23 年以来 5 年ごとに実施されてきた住宅統計調査の調査内容等が平成 10 年調査時に変更されたもの。なお、川口市における「その他の空き家」のデータは、2003（平成 15）年以降のみ存在する。

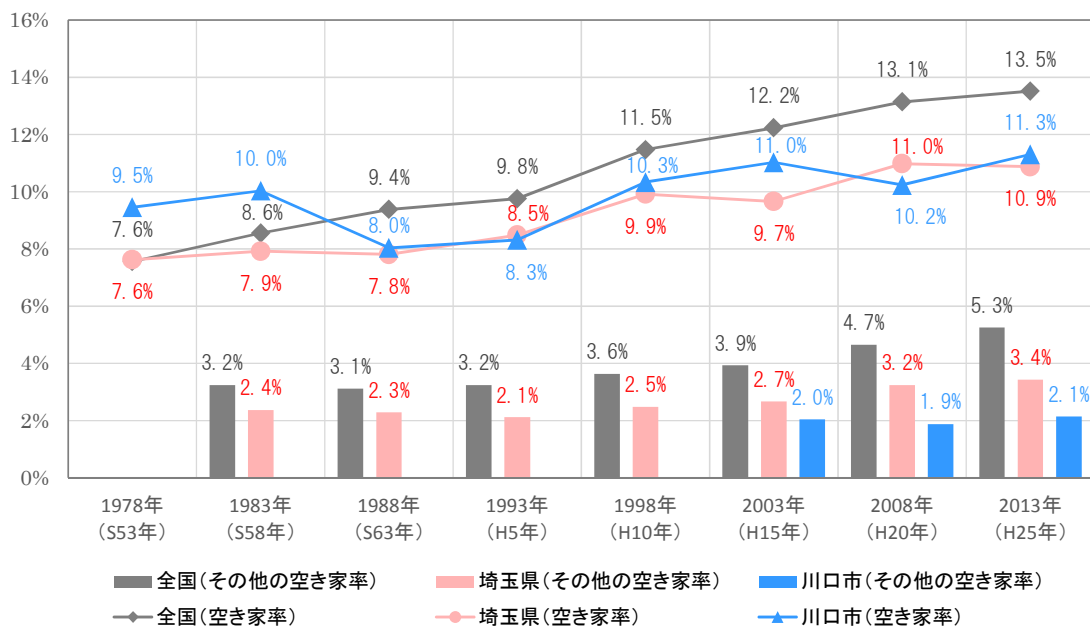


図 全国・埼玉県・川口市の「空き家」の推移

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

## (2) 川口市空家等実態調査の実施概要

本市の空家等の実態を把握し、本計画策定のための基礎資料とするため、平成 28 年度に「川口市空家等実態調査」として、空家等現地調査（以下「現地調査」という。）および空家等所有者等アンケート調査（以下「アンケート調査」という。）を併せて実施しました。

### ア 現地調査

現地調査では、外観から判断した結果、1,662 棟の建物について空家等の可能性が高いとしました。

#### 現地調査の概要

- ・時 点：平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 1 月 22 日
- ・対 象：市把握済空家等および(株)ゼンリン空家情報
- ・調査方法：調査対象全数への現地調査
- ・判定基準：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）の状況等から空家等の可能性を総合的に判断

表 現地調査の結果

	現地調査		
		うち、市把握済空家等	うち、(株)ゼンリン空家情報
調査対象棟数	2,398 棟	502 棟 <sup>※1</sup>	1,896 棟 <sup>※2</sup>
空家等の可能性が高いと判断された棟数	1,662 棟	334 棟	1,328 棟
備 考		市民等からの相談によって市が把握した空家等。平成 24 年 1 月から、平成 28 年 9 月 30 日受付分を現地調査の対象とした。	(株)ゼンリンが販売する、空家の可能性がある建物の住所等のリスト。平成 28 年 4 月～5 月の(株)ゼンリンによる調査の結果に基づくもの。

※1：市把握後に除却された空家等 95 棟を含む。

※2：市把握済空家等との重複 162 棟を除く。



表 空家等の可能性が高い1,662棟の空家等の状態と影響の範囲による分類

分類	建物の傾斜※ <sub>1</sub>	その他の管理不全※ <sub>2</sub>	公道へ影響※ <sub>3</sub>	隣地へ影響※ <sub>4</sub>	棟数 (a)	うち、市把握済空家等		うち、接道が悪い空家等※ <sub>5</sub>		うち、所有者不明の空家等※ <sub>6</sub>	
						棟数 (b)	割合 (b/a)	棟数 (c)	割合 (c/a)	棟数 (d)	割合 (d/a)
						1	●	●	●	▲ ※ <sub>7</sub>	13
2	●	●	-	●	12	11	92%	7	58%	0	0%
3	-	●	●	▲ ※ <sub>7</sub>	81	50	62%	-	-	4	5%
4	-	●	-	●	23	10	43%	8	35%	0	0%
5	-	●	-	-	191	71	37%	49	26%	9	5%
6	-	-	-	-	1,342	182	14%	148	11%	11	1%
計					1,662	334	20%	212	13%	27	2%

※1：1/20を超える傾斜が発生しているもの。

※2：樹木・雑草の繁茂、ごみの散乱、門扉や壁等の破損などが見られるもの。

※3：建物に傾斜があり、その建物の高さ>公道までの距離 となっている場合や、公道にまで樹木・雑草が繁茂している場合等。

※4：建物に傾斜があり、その建物の高さ>隣の建物との距離 となっている場合や、隣地に越境し樹木・雑草が繁茂している場合等。

※5：無接道、または幅1.8m未満の道路に接しているもの。

※6：市把握済空家等のうち、全員が相続放棄をしているなど相続人が不存在のものや、所有者等が居所不明のもの。

※7：危険や悪影響が隣地に及ぶ場合を含む。

本市における空家等 1,662 棟のうち、管理不全が見られず、悪影響がないものは約 8 割 (1,342 棟) と、市内の大部分の空家等については適切な管理が行われていることが判明しました。

さらに、管理不全が見られるものの中でも、悪影響がその敷地外に及ぶものは 1 割弱 (129 棟) であり、周囲に悪影響を及ぼしていないものが空家等総数の約 9 割 (1,533 棟) を占め、市内の空家等総数に対して僅かであることが分かりました。

【参考】

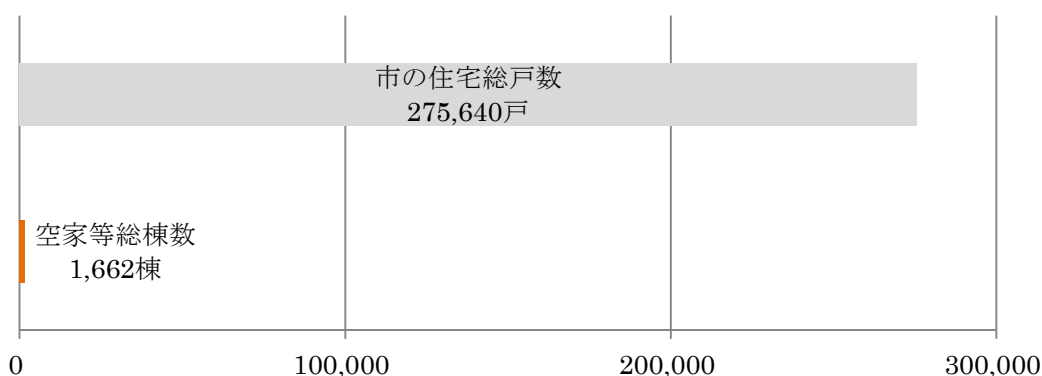


図 市の住宅総戸数に対する空家等総棟数\*

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

※：住宅・土地統計調査は、戸を単位とした調査となっている。一方、平成 28 年度川口市空家等実態調査は棟を単位としている。ここでは、本市における空家等の多寡の目安とするため、住宅・土地統計調査における市内の住宅総戸数と比較している。

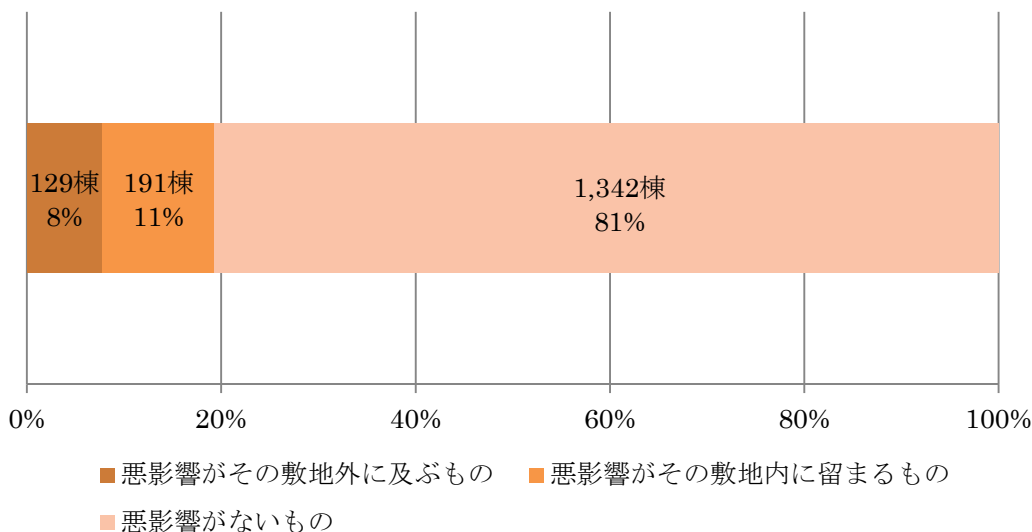


図 市内の 1,662 棟の空家等の悪影響の範囲による分類の内訳

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

## イ アンケート調査について

アンケート調査は、建物およびその土地の所有者等のうち、固定資産課税台帳によって送付先が判明した 1,451 人を対象とし、そのうち 759 人（52.3%）の所有者等から回答をいただきました。

なお、一人の所有者等が複数の空家等を所有している場合、土地と建物の所有者等が異なる場合、および固定資産課税台帳によって住所が判明しない場合等があったため、現地調査対象件数とアンケート対象件数は一致しません。

### アンケート調査の概要

- ・時 点：平成 28 年度
- ・対 象：現地調査の対象の所有者等
  - 1) 土地建物両方の所有者等
  - 2) 建物だけの所有者等
  - 3) 土地だけの所有者等
- ・送 付 先：固定資産課税台帳に基づく納税義務者または納税管理人の住所
- ・方 法：調査対象全数への調査票の郵送による配布・回収
- ・回 収 率：52.3%（配布数 1,451、回収数 759）

表 アンケート調査配布・回収結果

	アンケート調査計			
	1) 土地建物両方の所有者等	2) 建物だけの所有者等	3) 土地だけの所有者等	
配布数	1,451	1,287	106	58
返戻	29	14	14	1
回収数 (回収率)	759 (52.3%)	684 (53.1%)	43 (40.6%)	32 (55.2%)

### (3) 本市における空家等の特徴

統計調査および川口市空家等実態調査の結果等から本市における空家等の特徴を整理すると、以下のとおりとなります。

#### ア 現地調査結果の特徴

○空家等の大半は木造の専用住宅

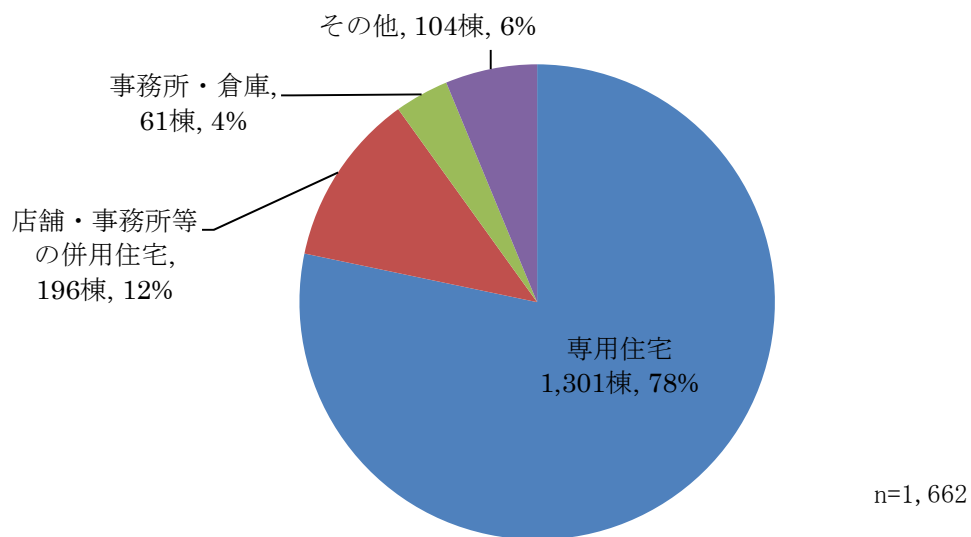


図 空家等の建物用途の内訳

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

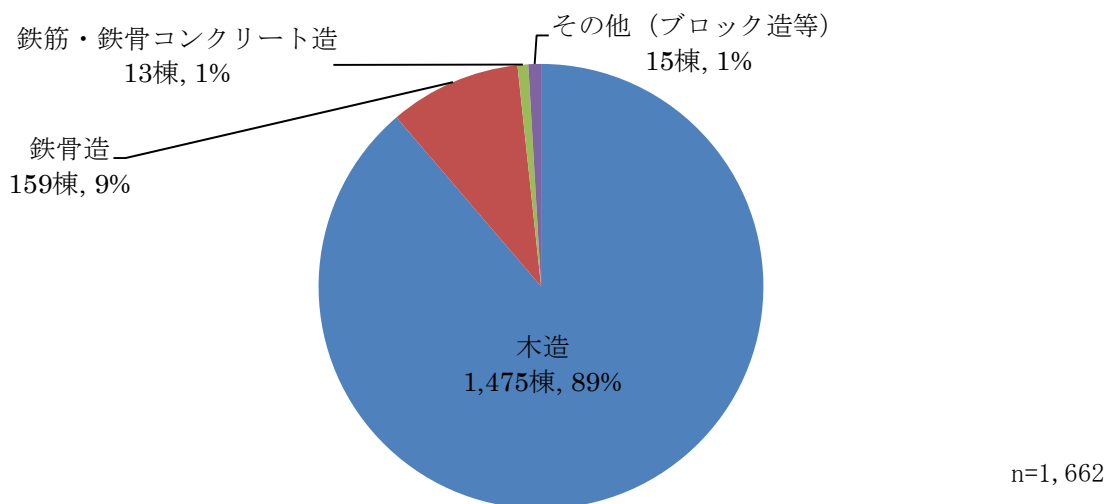


図 空家等の建物構造の内訳

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

- 築 35 年以上である古い空家等が 8 割以上であり、それらは旧耐震基準
- 昭和 40 年の人口集中地区の空家等は、築 35 年以上の割合が高まる

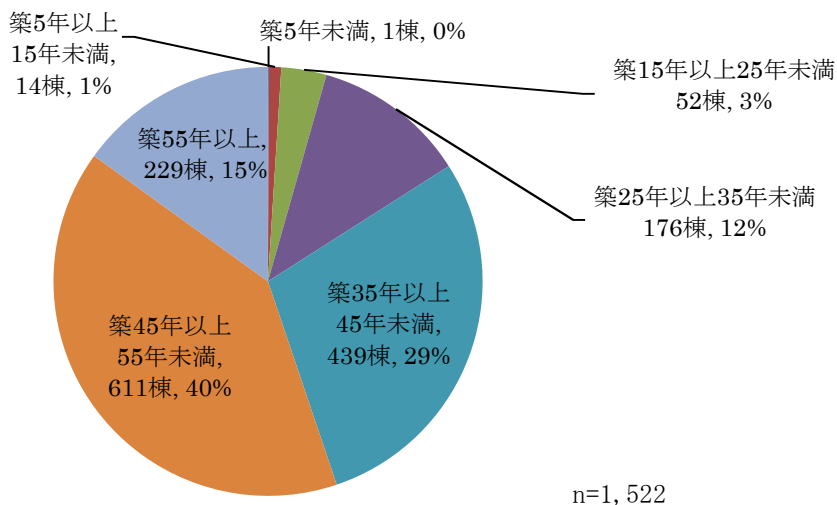


図 空家等の築年数の内訳

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

表 市内地域別の築 35 年以上の空家等棟数

単位：棟（ただし、【参考】全市（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	57	146	65	51	124	82	140	255	151	208	1,279	43,920
合計（不詳を除く）	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 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳、住宅・土地統計調査

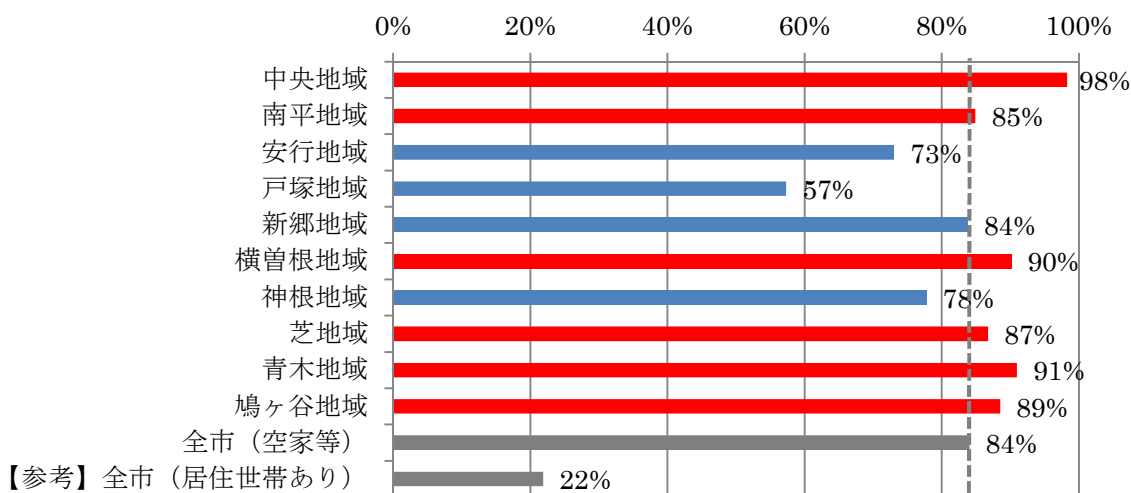
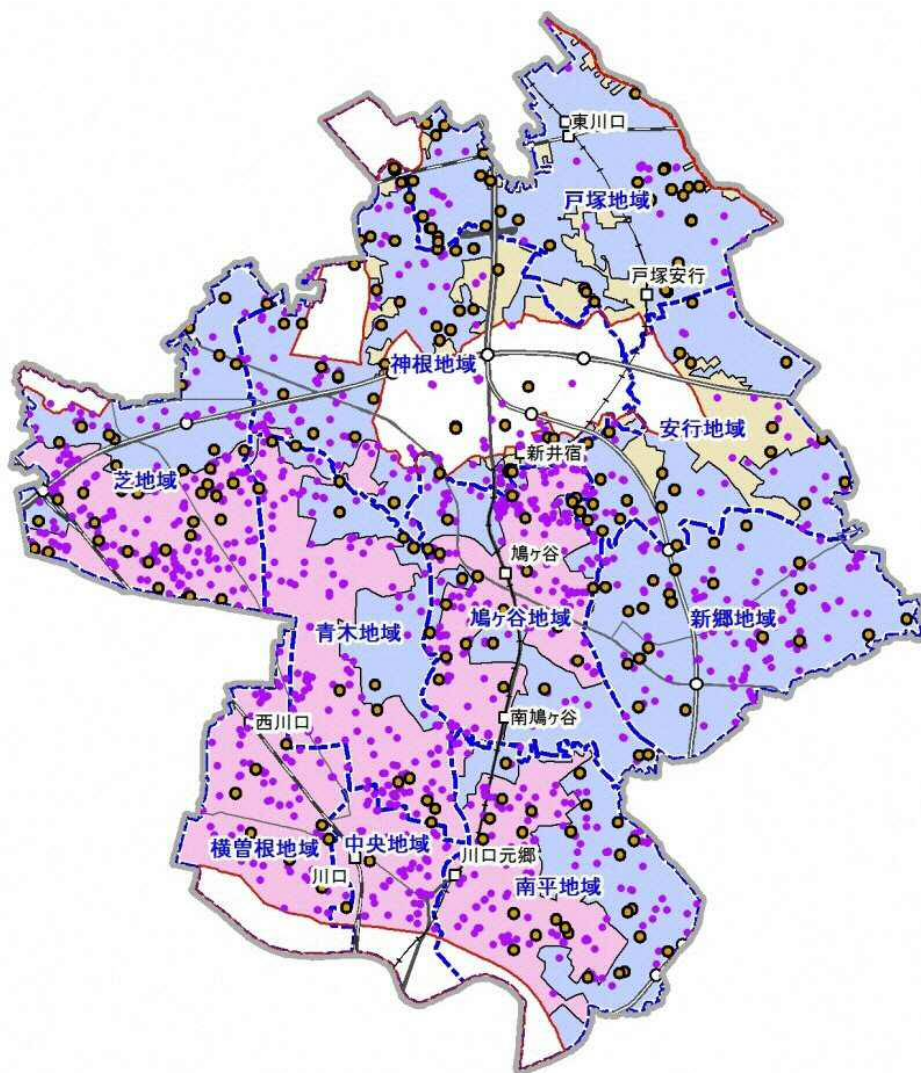


図 市内地域別の築 35 年以上の空家等割合

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳、住宅・土地統計調査

※：【参考】全市（居住世帯あり）は、住宅・土地統計調査において築年数別住宅数分かる、居住世帯のある住宅（不詳を除く）としている。また住宅・土地統計調査は、戸を単位とした調査となっている。一方、平成 28 年度川口市空家等実態調査は棟を単位としている。ここでは、本市における空家等の多寡の目安とするため、住宅・土地統計調査における市内の居住世帯のある住宅（不詳を除く）と比較している。

- 特に空家等が集中している地域は芝地域、鳩ヶ谷地域、中央地域、青木地域で、いずれも昭和40年当時からの人口集中地区であり、利便性の高い地域
- 昭和40年当時の人口集中地区の空家等は、築35年以上の割合が高まる



凡例

- 築35年未満の空家等
- 築35年以上の空家等
- 市内地域区分界
- 《市街化区域》
- 昭和40年の人口集中地区
- 平成22年の人口集中地区(昭和40年の人口集中地区除く)
- 平成22年の人口集中地区以外の区域
- 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

図 市街地区分(人口集中地区)別空家等分布状況

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、国土数値情報

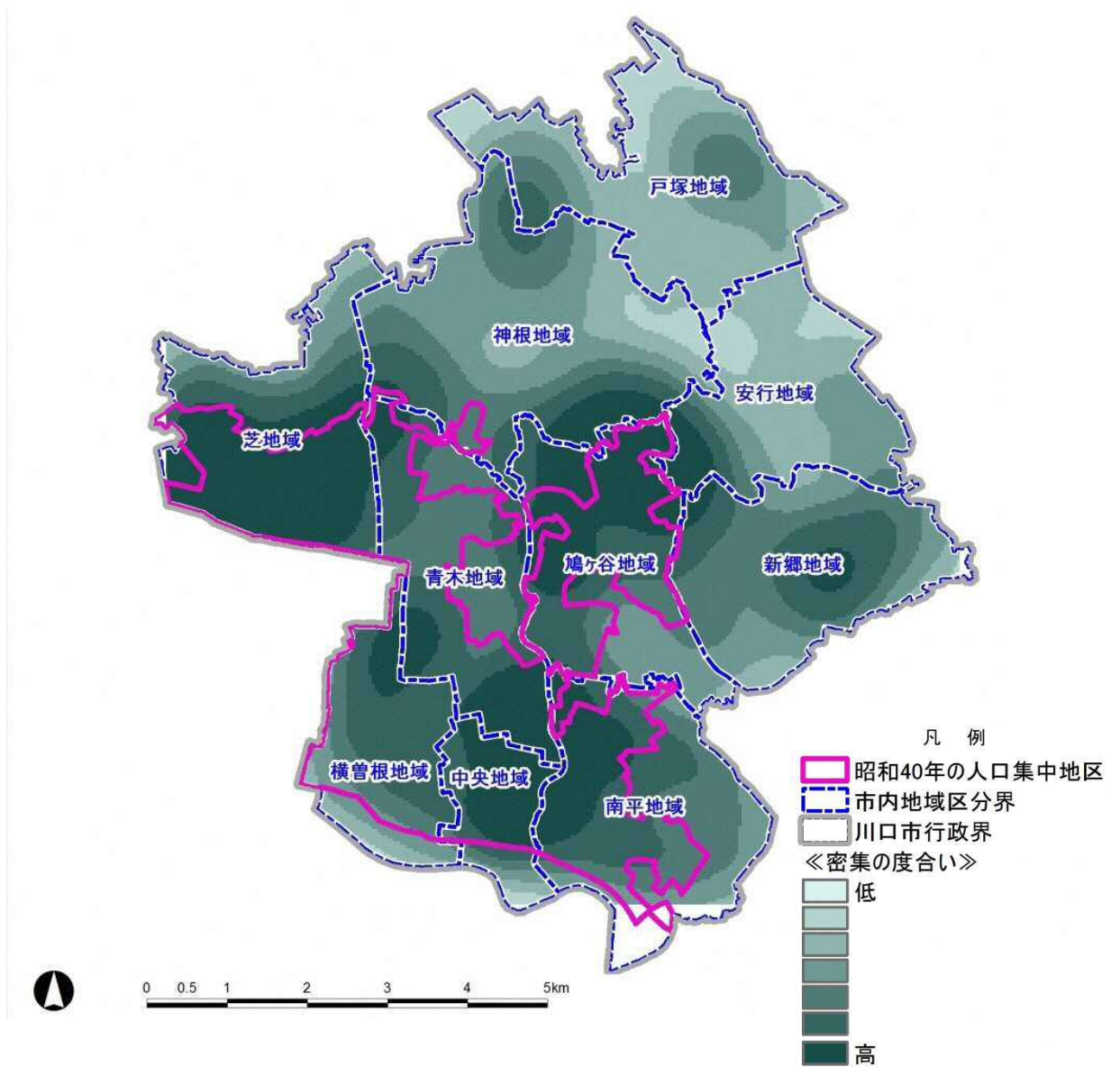


図 空家等の築年数と密集の度合いの推計※

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、国土数値情報

※：実態調査で得られたデータから推計を行い、空家等の築年数と密集の度合いを合わせてイメージ化した図。色が濃い部分ほど、築年数が古く、また密集していることを示している。

- 空家等の6割以上が延床面積75㎡未満
- 利便性が高い市街地に狭小な空家等が集中

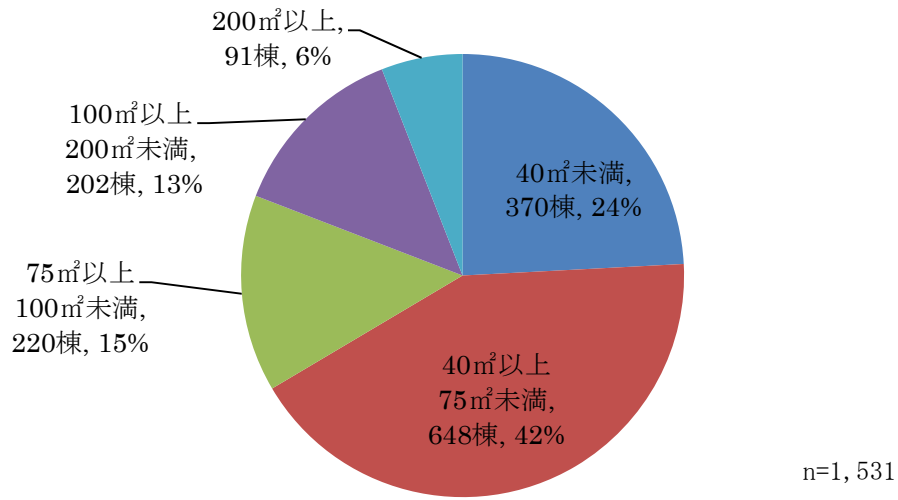


図 空家等の延床面積の内訳

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

表 市内地域別延床面積別空家等棟数

単位：棟

	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年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

※：家屋課税台帳に登録されている建物から、用途が「居宅」で、かつ現況種別が「専用住宅」および「併用住宅」のものを抽出したもの。なお、延床面積が極端に小さいもの（10㎡未満）については除外している。



表 市内地域別延床面積 75 m<sup>2</sup>未満の空家等棟数

単位：棟

	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	44	85	56	47	94	54	137	220	101	180	1,018	34,641
合計（不詳を除く）	59	172	89	89	148	91	181	294	167	241	1,531	112,465
75 m <sup>2</sup> 未満の割合	75%	49%	63%	53%	64%	59%	76%	75%	60%	75%	66%	31%

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

※：家屋課税台帳に登録されている建物から、用途が「居宅」で、かつ現況種別が「専用住宅」および「併用住宅」のものを抽出したもの。なお、延床面積が極端に小さいもの（10 m<sup>2</sup>未満）については除外している。

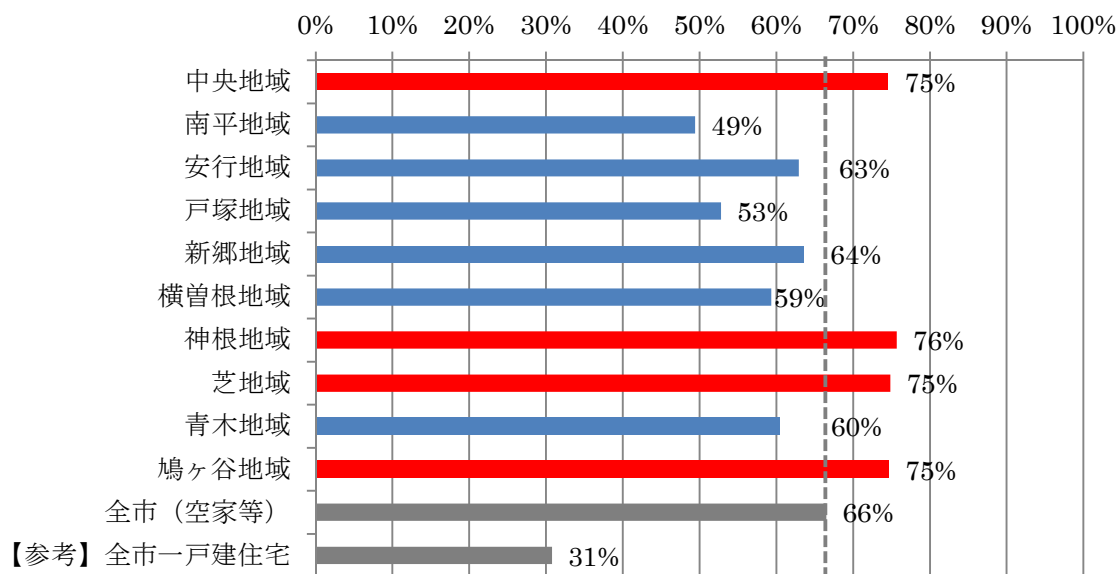


図 市内地域別延床面積 75 m<sup>2</sup>未満の空家等割合

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

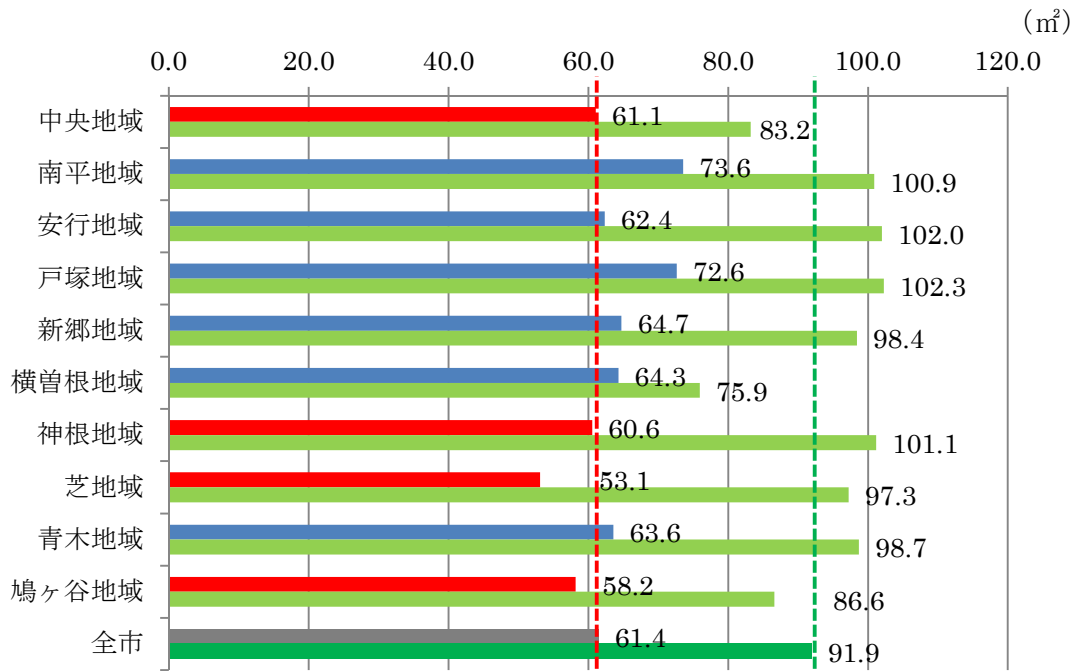
○市内一戸建住宅は平均 90 m<sup>2</sup>超である一方で、空家等は平均 60 m<sup>2</sup>超

表 市内地域別一戸建住宅の平均延床面積

単位：m<sup>2</sup>

	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（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 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳



凡例 上段：一戸建住宅のみ 下段：市内全一戸建住宅

図 市内地域別一戸建住宅の平均延床面積

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、家屋課税台帳

○市内一戸建住宅では、接続道路の幅員が2m未満の割合は4%である一方、空家等では、接道道路の幅員が1.8m未満の割合は13%

表 市内地域別接道状況別の空家等棟数

単位：棟（ただし【参考】全市（専用住宅）は戸）

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	1,262	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	0	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	1,662	235,830

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

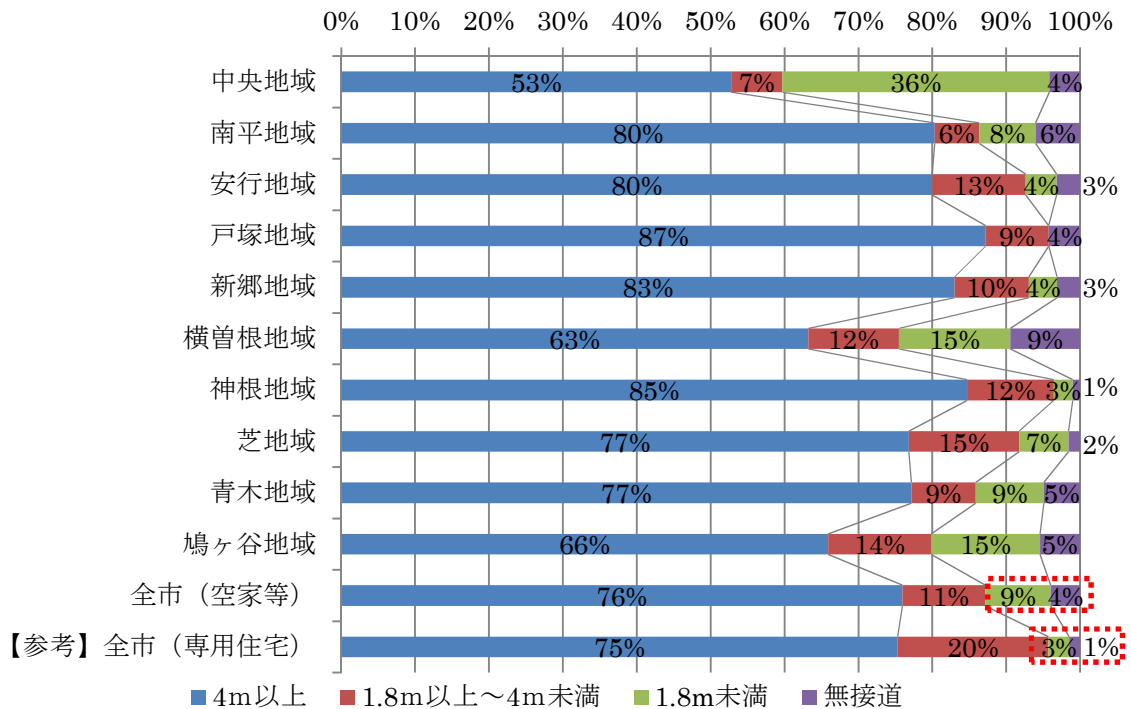


図 市内地域別接道状況別の空家等割合

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

※：【参考】全市（専用住宅）は、住宅・土地統計調査における市内の専用住宅（居住世帯のある住宅）としている。また住宅・土地統計調査は、戸を単位とした調査となっている。一方、平成28年度川口市空家等実態調査は棟を単位としている。ここでは、本市における空家等の多寡の目安とするため、住宅・土地統計調査における市内の専用住宅と比較している。

また住宅・土地統計調査における幅員の区分は川口市空家等実態調査とは異なっている。ここでは住宅・土地統計調査における幅員の区分を平成28年度川口市空家等実態調査へ合わせるため、「2m以上～4m未満」は「1.8m以上～4m未満」、「2m未満」は「1.8m未満」として集計している。

○利便性が高い市街地に、4 m未満の道路にのみ接する敷地または無接道の敷地に建築されている空家等が集中

表 市内地域別の4 m未満の道路に接した敷地  
または無接道の敷地に建築されている空家等棟数

単位；棟（ただし【参考】全市（専用住宅）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（専用住宅）※
4 m未満の道路に接した敷地または無接道の敷地に建築されている空家等	34	36	19	12	27	39	30	73	42	88	400	58,220
合計	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1,662	235,830
合計に対する割合	47%	20%	20%	13%	17%	37%	15%	23%	23%	34%	24%	25%

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

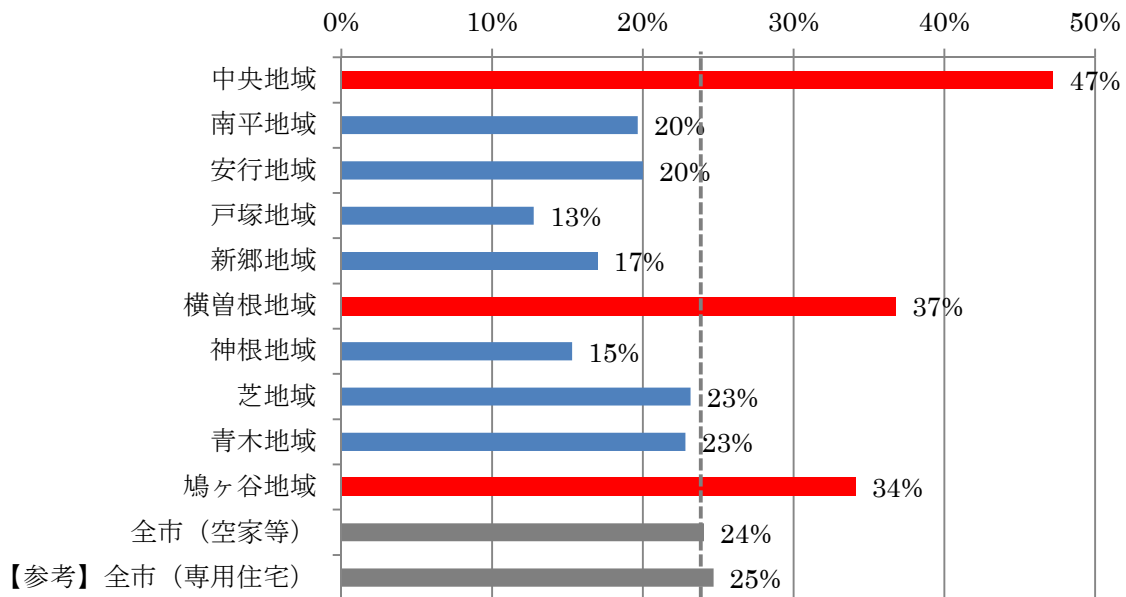


図 市内地域別の4 m未満の道路に接した敷地  
または無接道の敷地に建築されている空家等割合

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

※：【参考】全市（専用住宅）は、住宅・土地統計調査における市内の専用住宅（居住世帯のある住宅）としている。また住宅・土地統計調査は、戸を単位とした調査となっている。一方、平成28年度川口市空家等実態調査は棟を単位としている。ここでは、本市における空家等の多寡の目安とするため、住宅・土地統計調査における市内の専用住宅と比較している。

## イ 空家等所有者等アンケート調査結果の特徴

○空家等を利用していない理由は、解体費用が出せない、固定資産税の特例のため、遠方に居住している、相続の未協議のほか、現状（空家等であること）に問題を感じないという回答もあった

n=249（複数回答（回答者数133））

図中注釈（回答数）

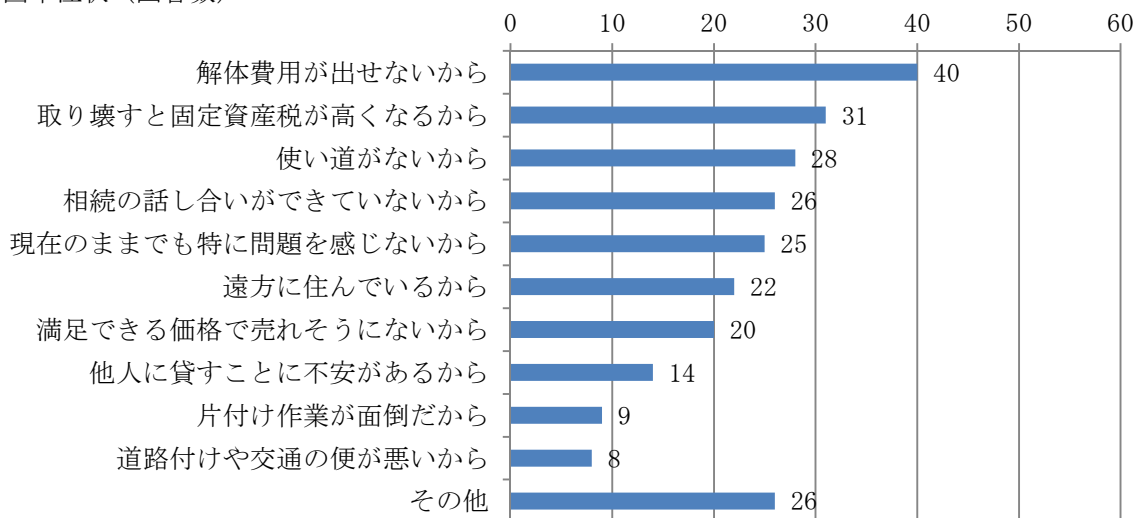


図 利用しない理由への回答

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

○管理上特に問題はないとの回答が最も多かったが、遠方に住んでいるため、高齢のため管理が困難等の管理上の問題があるほか、管理をしても無駄という回答もあった

n=501（複数回答（回答者数370））

図中注釈（回答数）

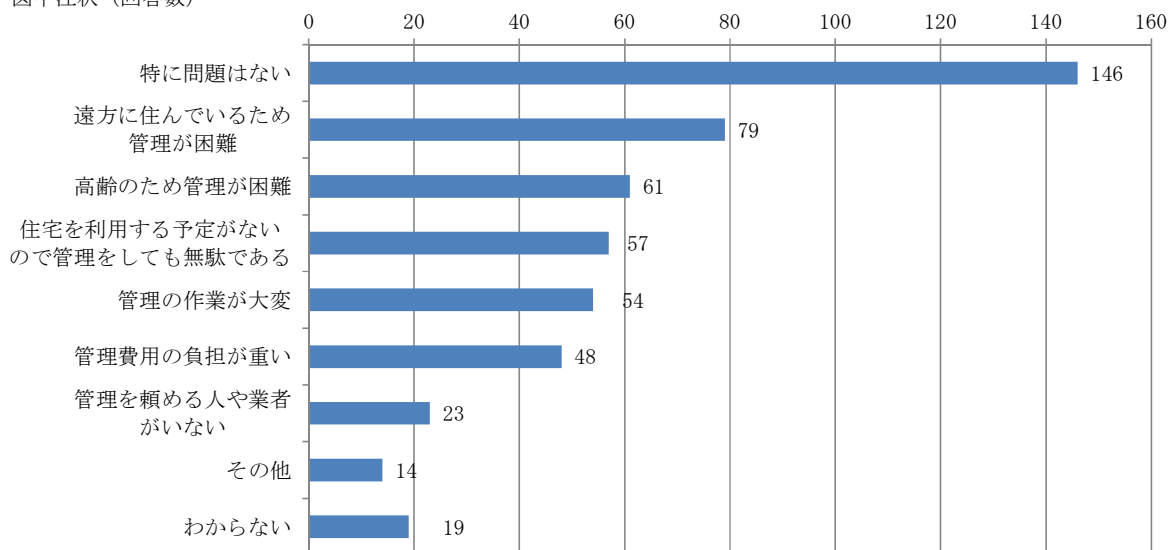


図 管理上の問題への回答

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

○賃貸、売却等の利活用意向がある方のうち、半数弱がまだ何もしていない

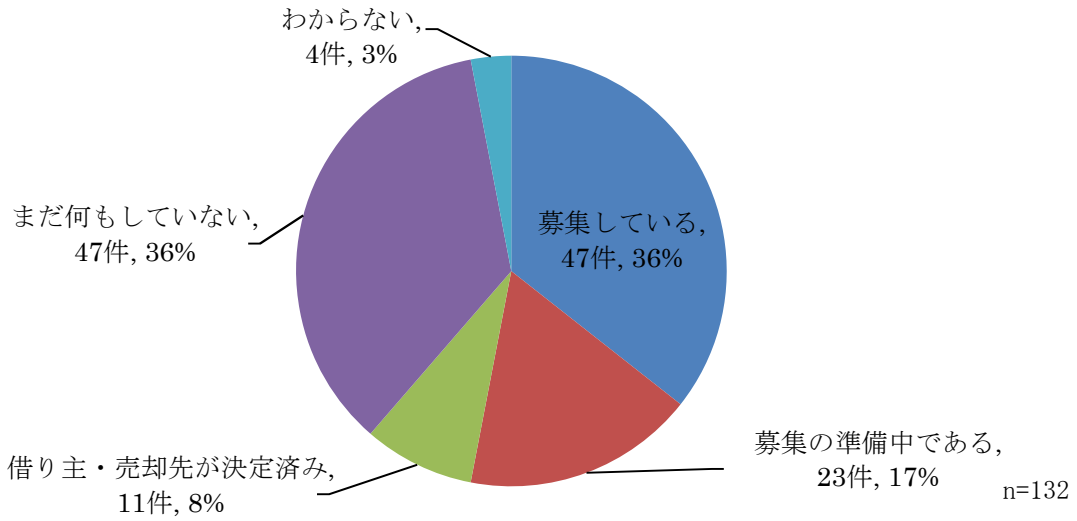


図 賃貸・売却の募集等の状況への回答

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

○行政への期待として、何でも相談できる窓口の設置、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、不動産業者の紹介の順に高い期待

n=1,385 (複数回答 (回答者数681))  
 図中注釈 (回答数)

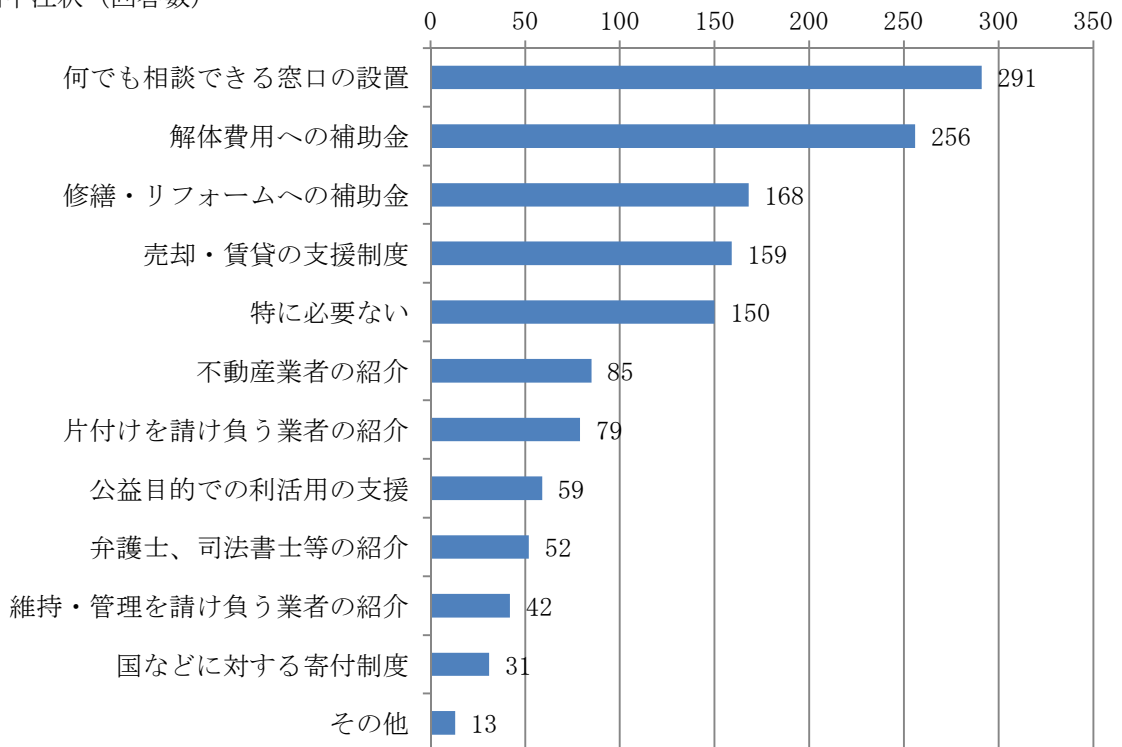


図 行政に期待する施策への回答

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

### 3.2. 本市における空家等の発生要因

本市における空家等の発生要因を分類すると、大きく以下と考えられます。

要因1 所有者等の事情	
意識の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等であることに問題を感じていない</li><li>・管理する意向がない</li><li>・売却・利活用の意向があっても行動しない</li></ul>
経済的な理由	<ul style="list-style-type: none"><li>・課税特例を受けるため空家等のままにしている</li><li>・解体費用の負担ができないため空家等のままにしている</li></ul>
管理が困難	<ul style="list-style-type: none"><li>・遠方に居住している</li><li>・病気や高齢で入院等している</li></ul>
相続の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・相続に争いがある、相続発生を知らないなど、相続について未協議である</li></ul>
専門的知識の不足	<ul style="list-style-type: none"><li>・不動産業者、弁護士、司法書士、建築士等の専門家の誰にどう依頼をしてよいかわからない</li></ul>
要因2 所有者等の不明化	
所有者等の不明化	<ul style="list-style-type: none"><li>・身寄りのない方が持ち家を残して亡くなり、相続人の存否が分からない</li><li>・相続人の遺産に価値がなく、相続人全員が相続放棄する</li></ul>
要因3 建物・敷地の特性	
建物・敷地の条件が不利	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物が旧耐震基準、床面積が小さい等、中古住宅として魅力がない</li><li>・敷地が狭小等のため、市場の需要を満たさない</li><li>・接道要件を満たさないため再建築できない</li></ul>