

1.5. 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

ア 空家等数

市内の地域別に、空家等の密度をみると、市内の平均値である 27 棟/k m²に対して、芝地域 48 棟/k m²が最も高く、鳩ヶ谷地域 42 棟/k m²、中央地域 32 棟/k m²、青木地域 30 棟/k m²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発達した市街地となっています。

一方、市内の平均値より空家等数の密度が低い地域は、戸塚地域 13 棟/k m²が最も低く、安行地域 17 棟/k m²と続きます。市の北東部で近年に市街地化した地域では、空家等の密度は低い傾向にあります。

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
空家等数(棟)	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1,662
地域面積(km ²)	2.24	6.98	5.64	7.50	6.57	4.18	9.84	6.56	6.16	6.21	61.95
空家等密度(棟/km ²)	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

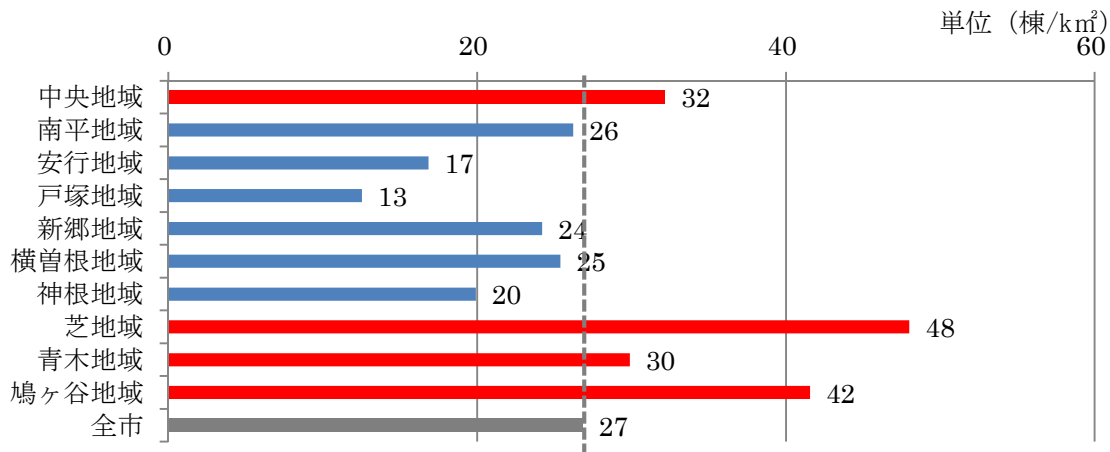


図 市内地域別の空家等分布密度の状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査、第 5 次川口市総合計画

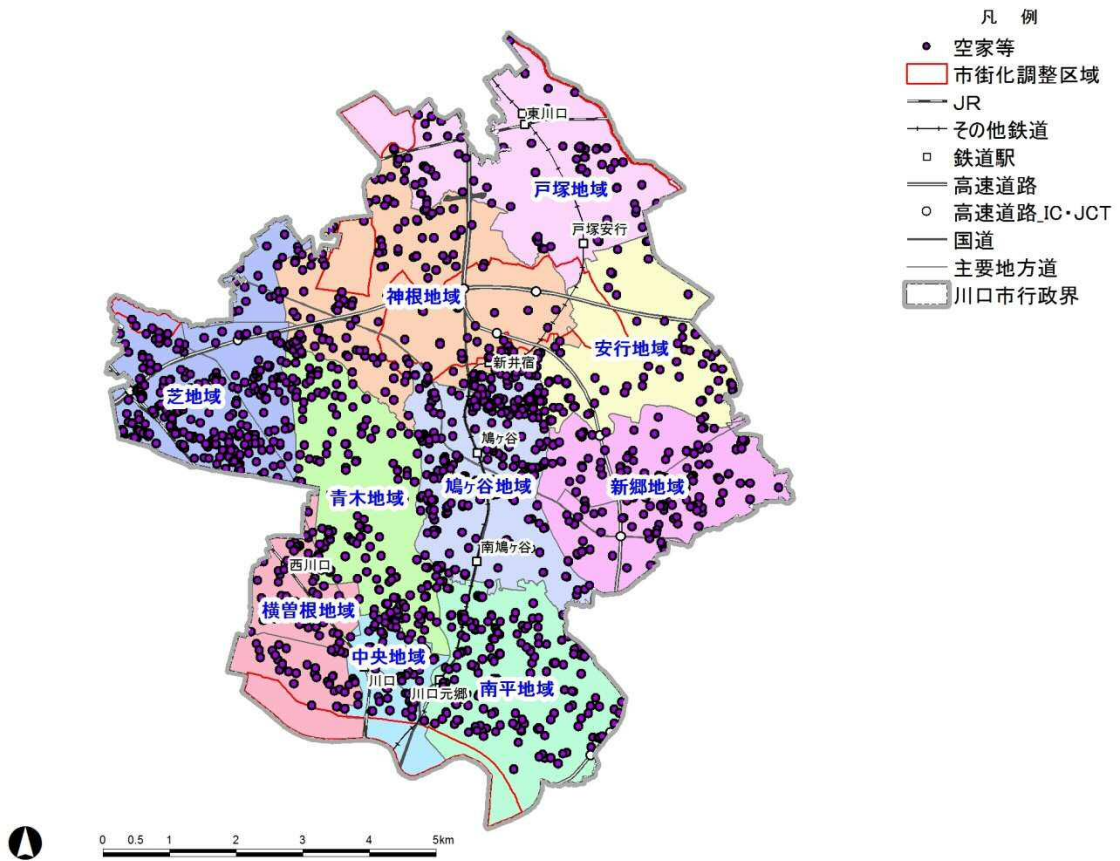


図 市内地域別の空家等分布状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査、第 5 次川口市総合計画

イ 築年数別の空家等分布状況

築年数別に空家等数をみると、「築 45 年以上 55 年未満」が最も多く、空家等全体の 4 割弱を占めています。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」の空家等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」の空家等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数

単位：棟（ただし、【参考】全市（居住世帯あり）は戸）

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	全市（空家等）	【参考】全市（居住世帯あり）
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	1,662	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。

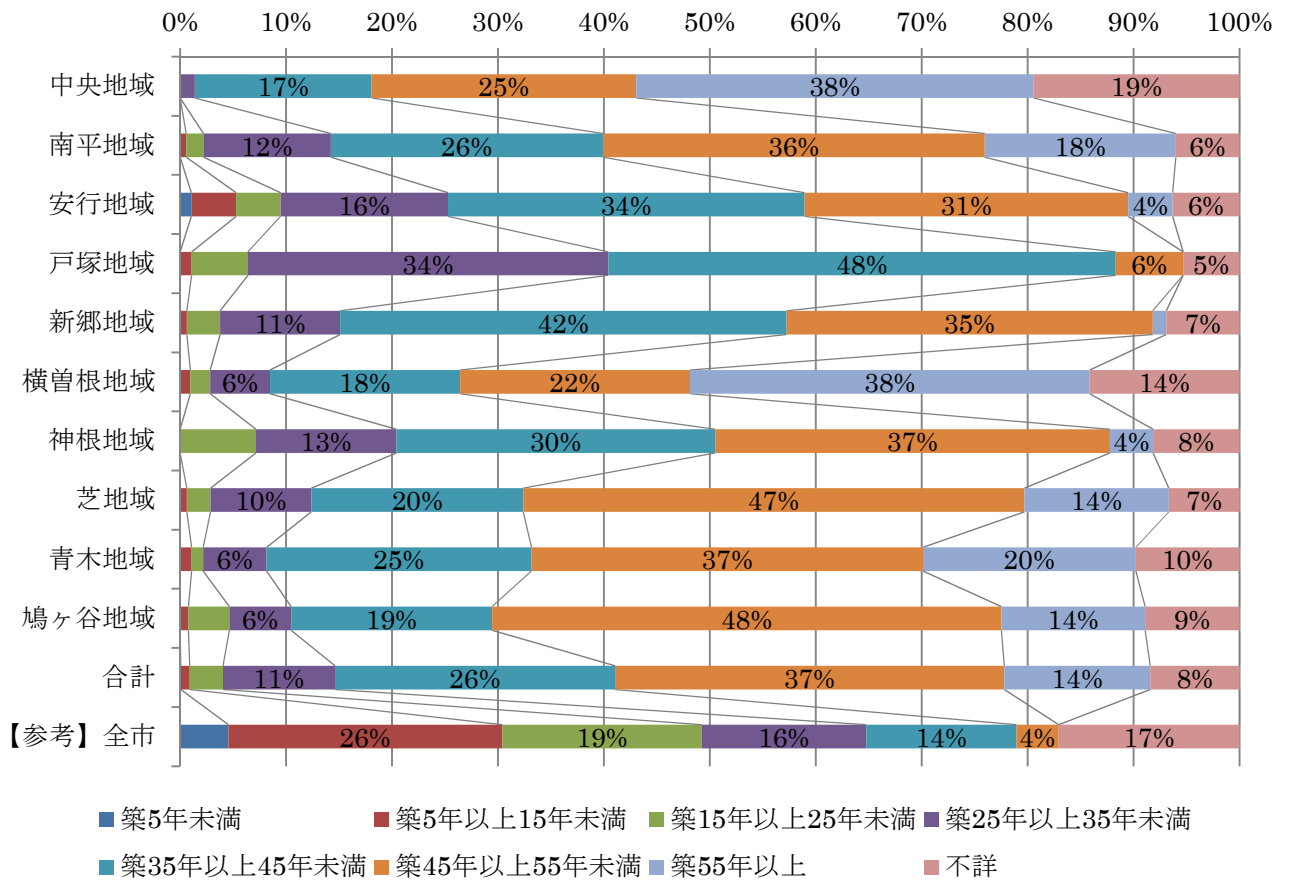


図 市内地域別築年数別空家等割合

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

ウ 延床面積別の空家等分布状況

延床面積別に空家等の数をみると、「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数

単位；棟

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（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。

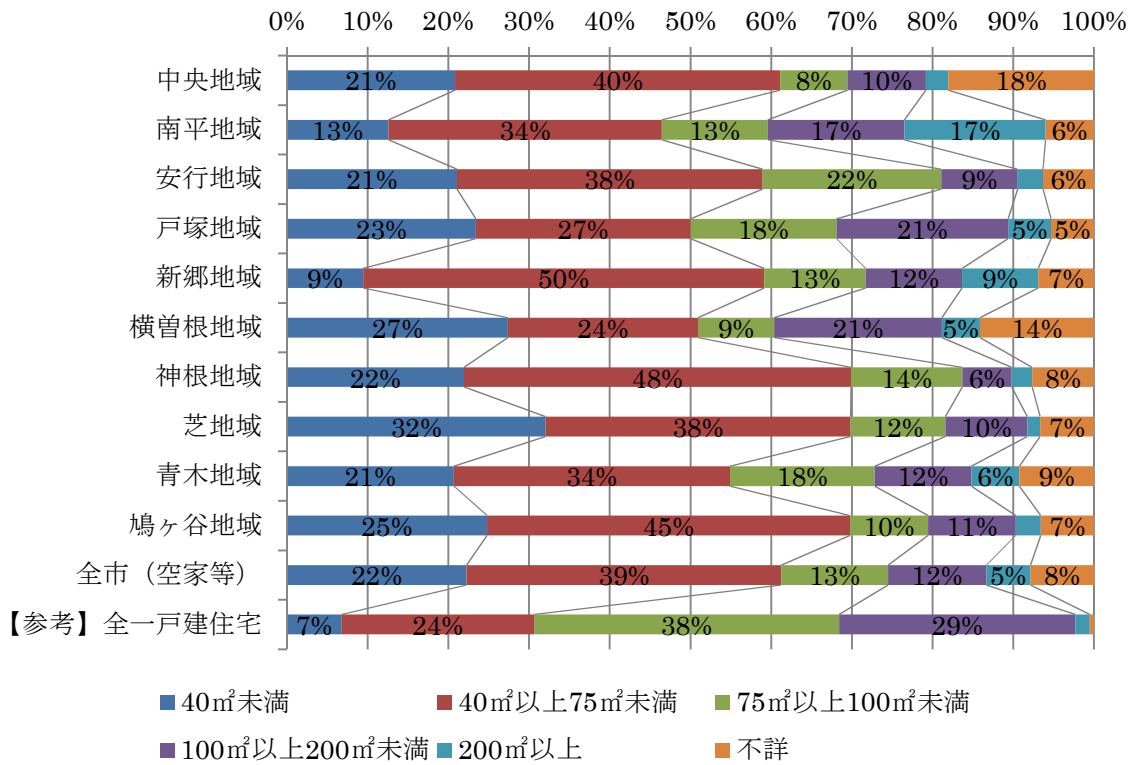


図 市内地域別延床面積別空家等割合

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 m²未満の空家等数及び割合

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 ² 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 ² 未満の割合	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

※：家屋課税台帳に登録されている物件から、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 m²未満）については除外している。

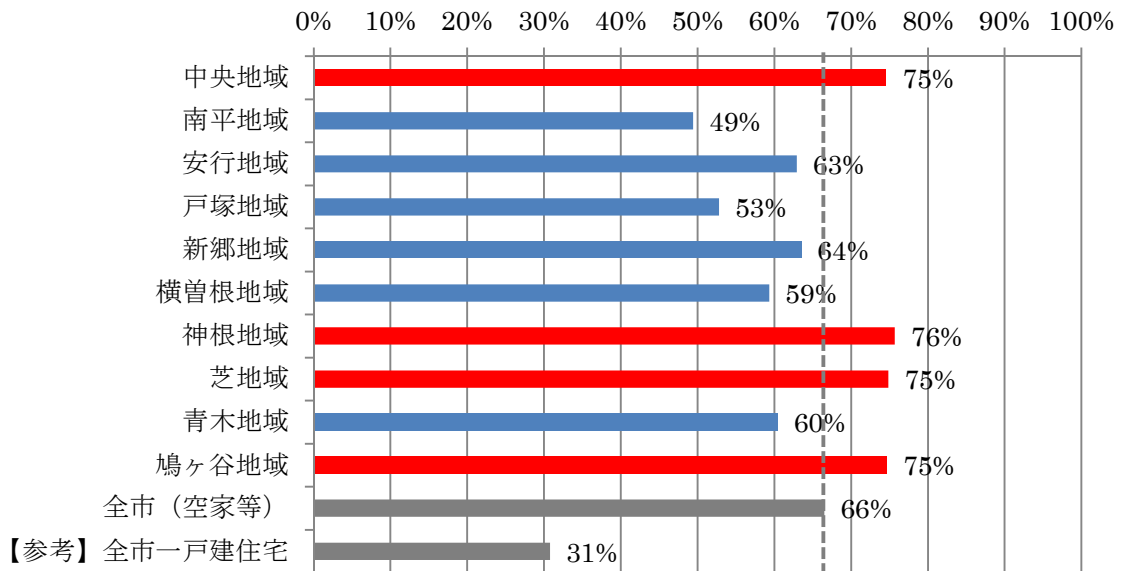


図 市内地域別延床面積 75 m²未満の空家等割合

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（一戸建住宅のみ）の平均延べ床面積を比較すると、全市で比較すると約 30 m²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（一戸建住宅のみ）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。

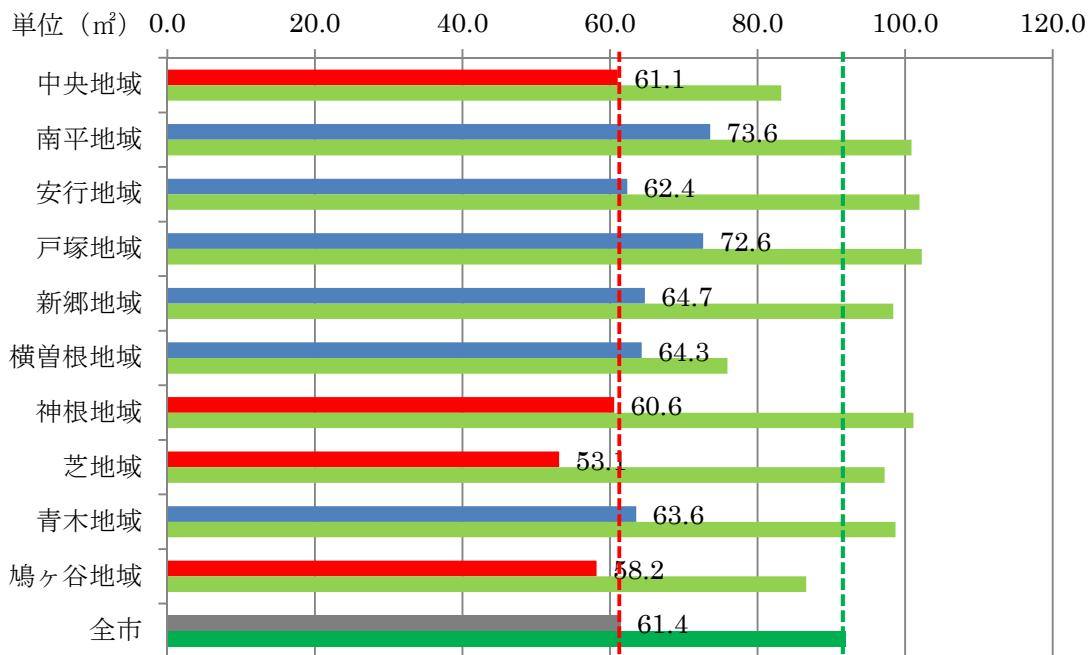
表 市内地域別一戸建住宅の平均延床面積

単位；m²

	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

※：家屋課税台帳に登録されている物件から、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 m²未満）については除外している。



凡例 上段；空家等（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 年度空家等実態調査、家屋課税台帳

エ 接道状況別の空家等分布状況

接道状況別に空家等の数をみると、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。

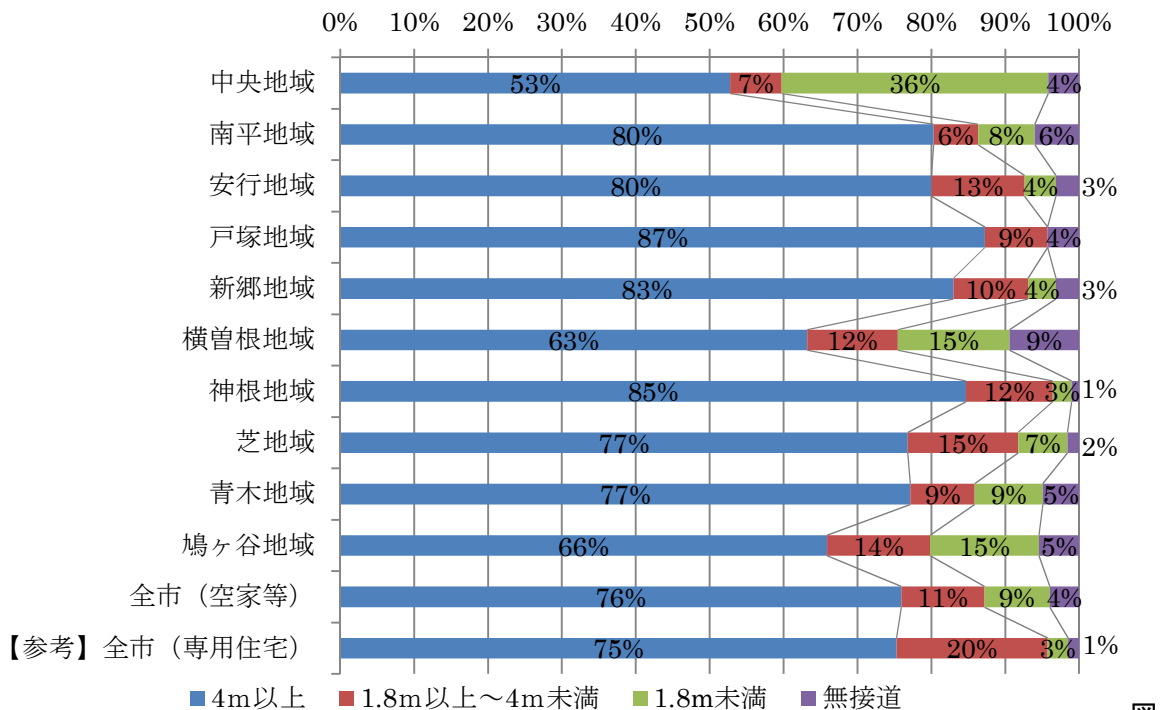
一方で、市内の地域別にみると、「中央地域」、「横曽根地域」、「鳩ヶ谷地域」では、接道に関して建築基準法の何らかの制約がある敷地の割合が市平均を上回っており、ここでは建替え等空家等の利活用にあたって、制限の緩和等特別な措置が無い限り、単独の建物敷地としての利用が難しいものが一定数を占めると考えられます。

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



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。

表 市内地域別の4m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）※
4m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年度空家等実態調査、住宅・土地統計調査

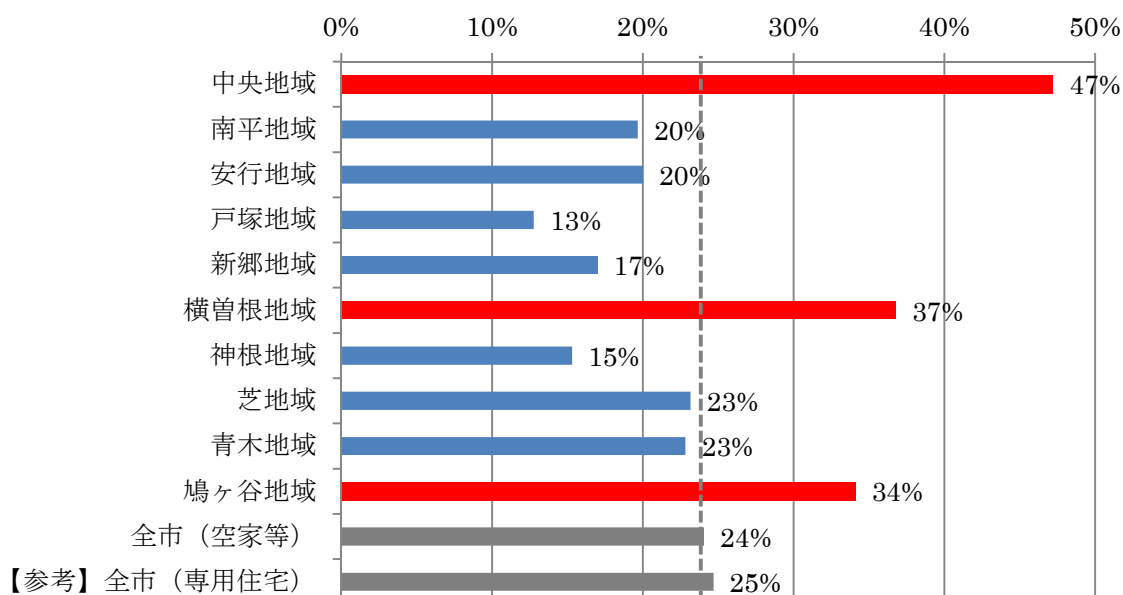


図 市内地域別の4m未満の道路に接した敷地
または無接道の敷地に建築されている空家等割合

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。

3. 住宅ストック全体と空き家の特徴比較

3-1. 特徴比較

本節では、川口市における空き家実態調査と住宅・土地統計調査／国勢調査との比較を行い、基本的には、敷地の接道状況・規模の面で条件不利な住宅が空き家化しやすいこと、また、築年数の大きな住宅が空き家として放置されていることを示す。

まず、専用住宅について、敷地の接道の有無、接道している場合の道路幅員の構成割合を Fig. 2 に示す^{注4)}。空き家については川口市調査、全住宅（空き家を含む）については2013年住宅・土地統計調査（川口市分）を用いた。若干ではあるが、空き家の方が接道状況が悪く、無接道や幅員4m未満の原則として再建築不可の可能性のある住宅の割合が高い。

次に、一戸建て住宅について、敷地の規模を表す代理変数として、延床面積の分布を Fig. 3 に示す。空き家については川口市調査、居住世帯ありの住宅については2010年国勢調査（川口市分）を用いた。居住世帯ありの住宅のピークが70-100m²である一方、空き家のピークは30-50m²であり、空き家の方が延床面積の小さい住宅の割合が高い。

以上より、全体としては敷地の条件が不利な住宅が空き家化しやすい傾向にあり、市場が効率的に機能しているといえる。

一戸建て住宅について、築年数の分布を Fig. 4 に示す。空き家については川口市調査、居住世帯ありの住宅については2013年住宅・土地統計調査（川口市分）を用いた。築23年以下の住宅は殆ど空き家化せず、持ち家の所有者が転居しても再び中古住宅市場に出されている可能性が高い。一方、概ね旧耐震基準となる築34年以上の住宅では空き家となる確率が著しく高い。中古住宅評価にあたり用いられる耐用年数（税法に基づく財務省令）は木造住宅の場合22年であり、住宅市場において建物としての活用が難しい住宅が空き家として放置されているといえる。

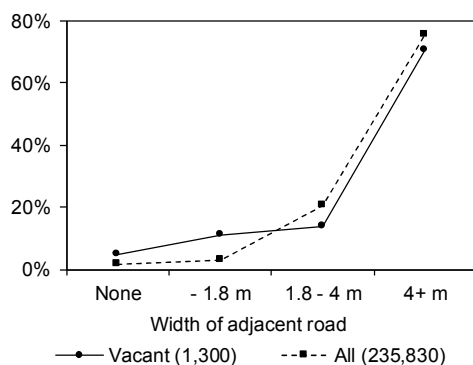


Fig. 2 【接道状況の比較】 Comparison of width of adjacent road (houses exclusively for living) (p = 0.00 in χ^2 test; number of observations in parentheses)

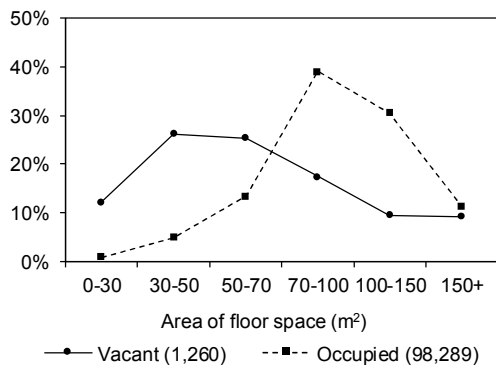


Fig. 3 【延床面積の比較】 Comparison of area of floor space (detached houses)
 ($p = 0.00$ in χ^2 test; number of observations in parentheses)

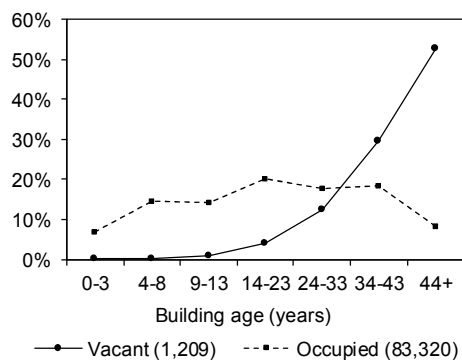


Fig. 4 【築年数の比較】 Comparison of building age (detached houses)
 ($p = 0.00$ in χ^2 test; number of observations in parentheses)

補注

注4) 住宅・土地統計調査では、道路幅員の閾値として1.8mの代わりに2mが用いられているが、ここでは1.8mとして比較した。

資料：鈴木雅智・樋野公宏「東京近郊の自治体における条件有利な長期放置空き家の実態」、
 日本建築学会計画系論文集、no.746、pp.725-733、2018年4月

(2) 人口集中地区の成立時期別の空家等分布状況

人口集中地区の成立時期別に空家等数の密度をみると、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「昭和40年の人口集中地区」で最も密度が高く（44棟/k㎡）全市の平均を上回っています。一方で、「平成22年の人口集中地区（昭和40年の人口集中地区除く）」及び「平成22年の人口集中地区以外の区域」では市の平均の空家等の密度を下回っています。

表 人口集中地区の成立時期別の空家等分布状況

	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	合計
空家等数(棟)	870	717	35	40	1,662
地区面積(k㎡)	19.58	31.73	3.36	7.28	61.95
空家密度(棟/k㎡)	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。

- 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

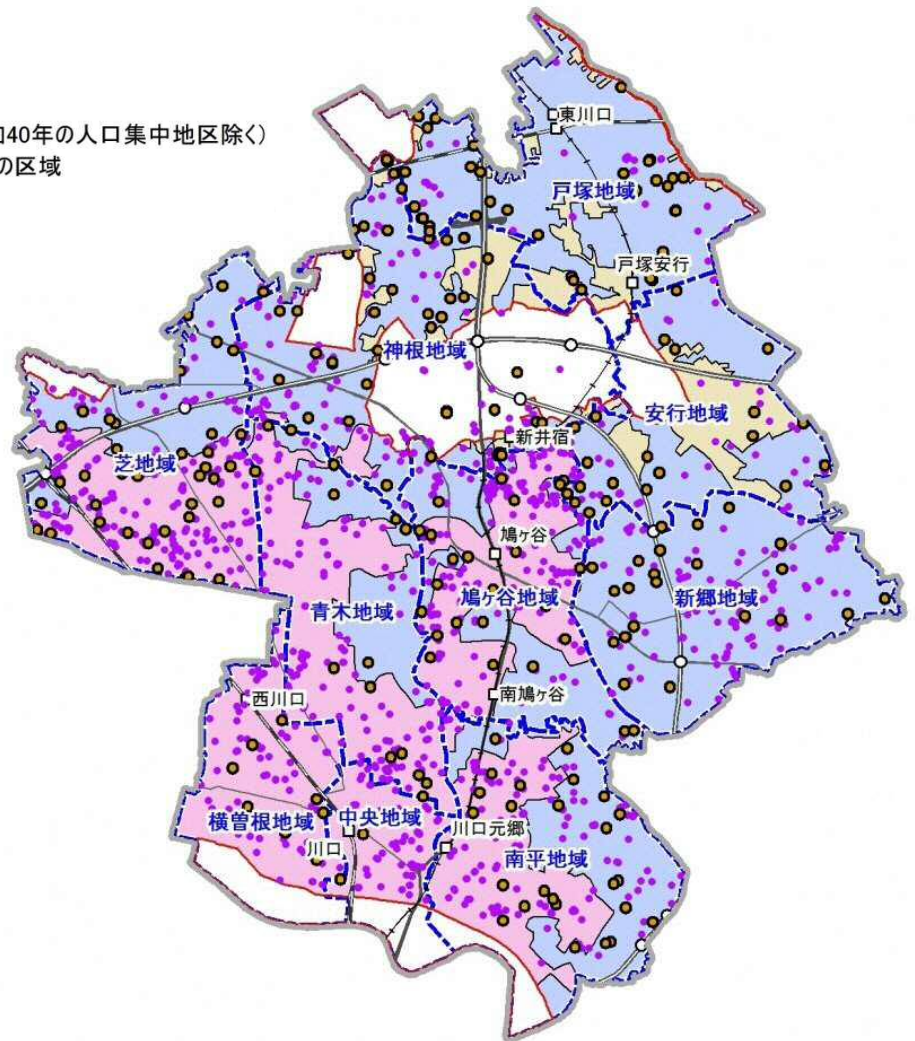


図 人口集中地区の成立時期別の空家等分布状況

資料：平成28年度川口市空家等実態調査、国土数値情報

(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数

用途地域別に、空家等数をみると、「第一種住居地域」で最も数が多く（468棟）約3割を占め、「準工業地域」（322棟）で約2割、「第二種住居地域」（281棟）で約2割と次いでいます。これら空家等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 市内地域別用途地域別空家等数

単位；棟

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）

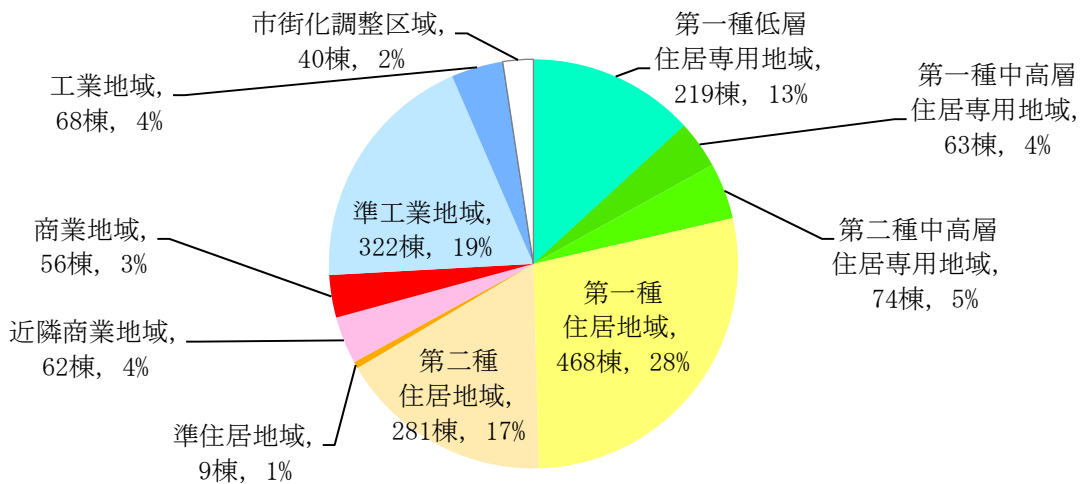


図 市内地域別用途地域別空家等数

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）

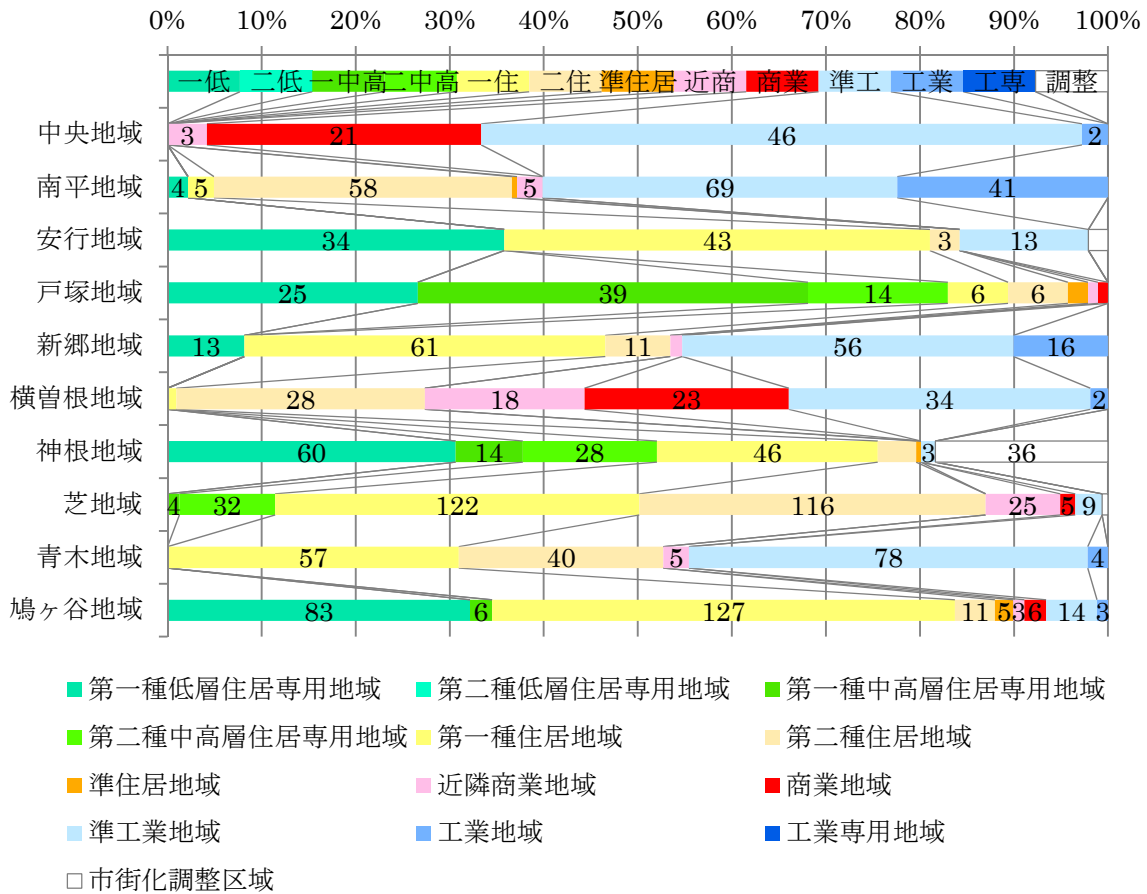


図 市内地域別用途地域別空家等数

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 市内地域別用途地域別の空家等の密度

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 棟/k m²）、「第一種住居地域」（40 棟/k m²）、「商業地域」（39 棟/k m²）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 棟/k m²）が最も高く、「芝地区」（99 棟/k m²）、「南平地区」（64 棟/k m²）、「新郷地区」（64 棟/k m²）と続きます。「第一種住居地域」では、「芝地区」（68 棟/k m²）が最も高く、「安行地区」（56 棟/k m²）、「神根地区」（53 棟/k m²）と続きます。「商業地域」では、「芝地区」（61 棟/k m²）が最も高く、「横曽根地区」（53 棟/k m²）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 市内地域別用途地域別空家等数及び密度

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	空家等数(棟)	0	4	34	25	13	0	60	0	0	83	219
	面積(k㎡)	0.00	0.07	3.03	1.62	0.90	0.00	2.41	0.00	0.00	1.02	8.79
	密度(棟/k㎡)	0	58	11	15	15	0	25	0	0	81	25
第二種低層住居 専用地域	空家等数(棟)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	面積(k㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00	0.00	0.02	0.06
	密度(棟/k㎡)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
第一種中高層 住居専用地域	空家等数(棟)	0	0	0	39	0	0	14	4	0	6	63
	面積(k㎡)	0.00	0.00	0.00	1.90	0.00	0.00	0.51	0.28	0.00	0.16	2.90
	密度(棟/k㎡)	0	0	0	21	0	0	28	14	0	37	22
第二種中高層 住居専用地域	空家等数(棟)	0	0	0	14	0	0	28	32	0	0	74
	面積(k㎡)	0.00	0.00	0.00	1.37	0.00	0.00	0.76	1.17	0.00	0.00	3.42
	密度(棟/k㎡)	0	0	0	10	0	0	37	27	0	0	22
第一種住居地域	空家等数(棟)	0	5	43	6	61	1	46	122	57	127	468
	面積(k㎡)	0.00	0.26	0.77	0.67	2.40	0.06	0.86	1.81	1.63	3.08	11.59
	密度(棟/k㎡)	0	19	56	9	25	18	53	68	35	41	40
第二種住居地域	空家等数(棟)	0	58	3	6	11	28	8	116	40	11	281
	面積(k㎡)	0.00	2.02	0.53	0.51	0.82	0.76	0.79	2.14	1.85	0.58	10.44
	密度(棟/k㎡)	0	29	6	12	13	37	10	54	22	19	27
準住居地域	空家等数(棟)	0	1	0	2	0	0	1	0	0	5	9
	面積(k㎡)	0.00	0.05	0.00	0.14	0.01	0.00	0.08	0.04	0.00	0.34	0.70
	密度(棟/k㎡)	0	21	0	14	0	0	12	0	0	15	13
近隣商業地域	空家等数(棟)	3	5	0	1	2	18	0	25	5	3	62
	面積(k㎡)	0.06	0.08	0.00	0.35	0.03	0.36	0.00	0.25	0.03	0.11	1.26
	密度(棟/k㎡)	50	64	0	3	64	50	0	99	151	27	49
商業地域	空家等数(棟)	21	0	0	1	0	23	0	5	0	6	56
	面積(k㎡)	0.56	0.00	0.00	0.17	0.00	0.44	0.00	0.08	0.01	0.20	1.43
	密度(棟/k㎡)	38	0	0	6	0	53	0	61	0	30	39
準工業地域	空家等数(棟)	46	69	13	0	56	34	3	9	78	14	322
	面積(k㎡)	1.03	1.84	0.68	0.00	1.74	1.53	0.15	0.44	2.30	0.38	10.14
	密度(棟/k㎡)	45	38	19	0	32	22	20	21	34	37	32
工業地域	空家等数(棟)	2	41	0	0	16	2	0	0	4	3	68
	面積(k㎡)	0.01	2.18	0.00	0.00	0.41	0.29	0.04	0.11	0.34	0.31	3.65
	密度(棟/k㎡)	168	19	0	0	39	7	0	0	12	10	19
工業専用地域	空家等数(棟)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	面積(k㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30
	密度(棟/k㎡)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市街化調整区域	空家等数(棟)	0	0	2	0	0	0	36	2	0	0	40
	面積(k㎡)	0.58	0.49	0.64	0.77	0.00	0.74	4.21	0.25	0.00	0.00	7.28
	密度(棟/k㎡)	0	0	3	0	0	0	9	8	0	0	5
合計	空家等数(棟)	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1,662
	面積(k㎡)	2.24	6.98	5.64	7.50	6.57	4.18	9.84	6.56	6.16	6.21	61.95
	密度(棟/k㎡)	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 (棟/km²)

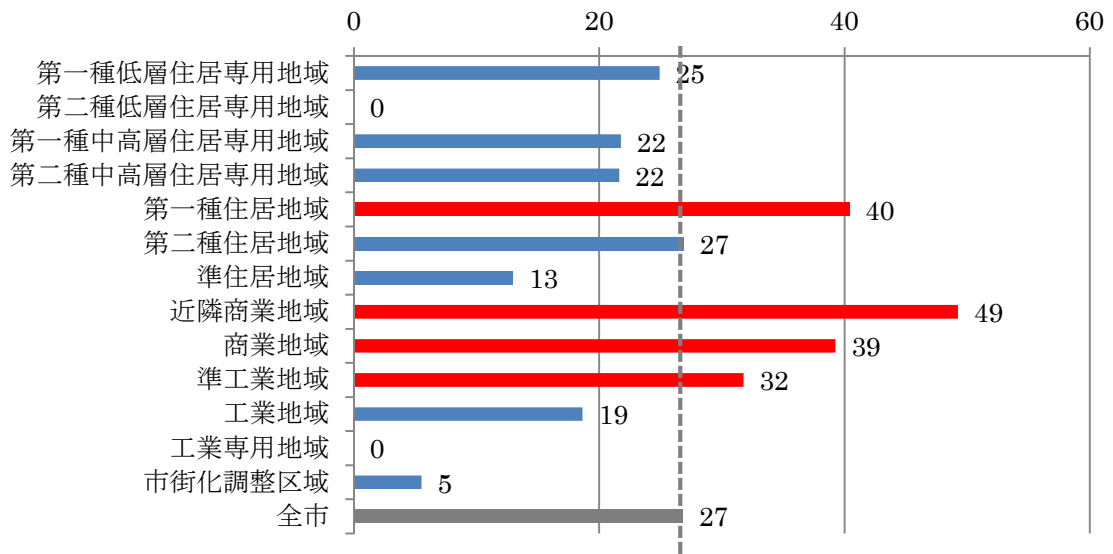


図 用途地域別空家等密度

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）

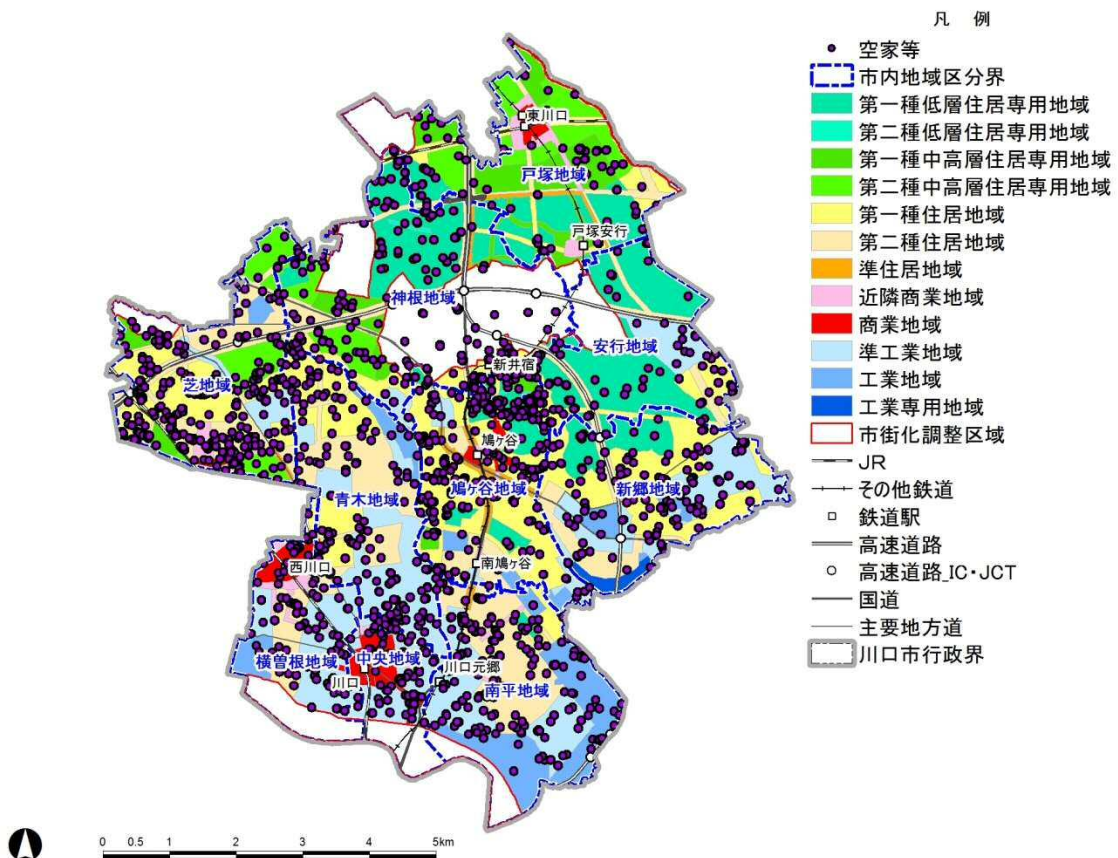


図 市内地域別用途地域別空家等分布状況

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

土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）制定以降の土地区画整理事業の施行区域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 棟/k²（65 棟/k² - 19 棟/k²）と最も大きな差があり、「戸塚地域」28 棟/k²（42 棟/k² - 14 棟/k²）、「安行地域」20 棟/k²（22 棟/k² - 2 棟/k²）、「芝地域」19 棟/k²（65 棟/k² - 45 棟/k²）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区域別空家等数及び密度

	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
空家等数(棟)	559	246	25	792	40	1,662
区域面積(km ²)	23.17	7.51	0.43	23.56	7.28	61.95
空家等密度(棟/km ²)	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 市内地域別土地区画整理事業施行区域別空家等数及び密度

		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	空家等数(棟)	0	145	1	67	37	26	16	121	92	54	559
	面積(km ²)	0.00	4.80	0.46	4.90	2.33	0.75	0.43	2.66	3.91	2.79	23.03
	密度(棟/km ²)	0	30	2	14	16	35	38	45	24	19	24
施行中地区	空家等数(棟)	0	0	8	10	72	0	12	89	21	34	246
	面積(km ²)	0.00	0.00	0.67	1.42	1.65	0.00	0.58	2.02	0.40	0.81	7.53
	密度(棟/km ²)	0	0	12	7	44	0	21	44	53	42	33
未着手地区 (決定済み)	空家等数(棟)	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	25
	面積(km ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.43	0.00	0.00	0.43
	密度(棟/km ²)	0	0	0	0	0	0	0	58	0	0	58
未着手地区 (決定無し)	空家等数(棟)	72	38	84	17	50	80	132	78	71	170	792
	面積(km ²)	1.66	1.69	3.87	0.41	2.59	2.69	4.63	1.20	1.85	2.61	23.19
	密度(棟/km ²)	43	22	22	42	19	30	29	65	38	65	34
市街化調整区域	空家等数(棟)	0	0	2	0	0	0	36	2	0	0	40
	面積(km ²)	0.58	0.49	0.64	0.77	0.00	0.74	4.21	0.25	0.00	0.00	7.28
	密度(棟/km ²)	0	0	3	0	0	0	9	8	0	0	5
合計	空家等数(棟)	72	183	95	94	159	106	196	315	184	258	1,662
	面積(km ²)	2.24	6.98	5.64	7.50	6.57	4.18	9.84	6.56	6.16	6.21	61.95
	密度(棟/km ²)	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）

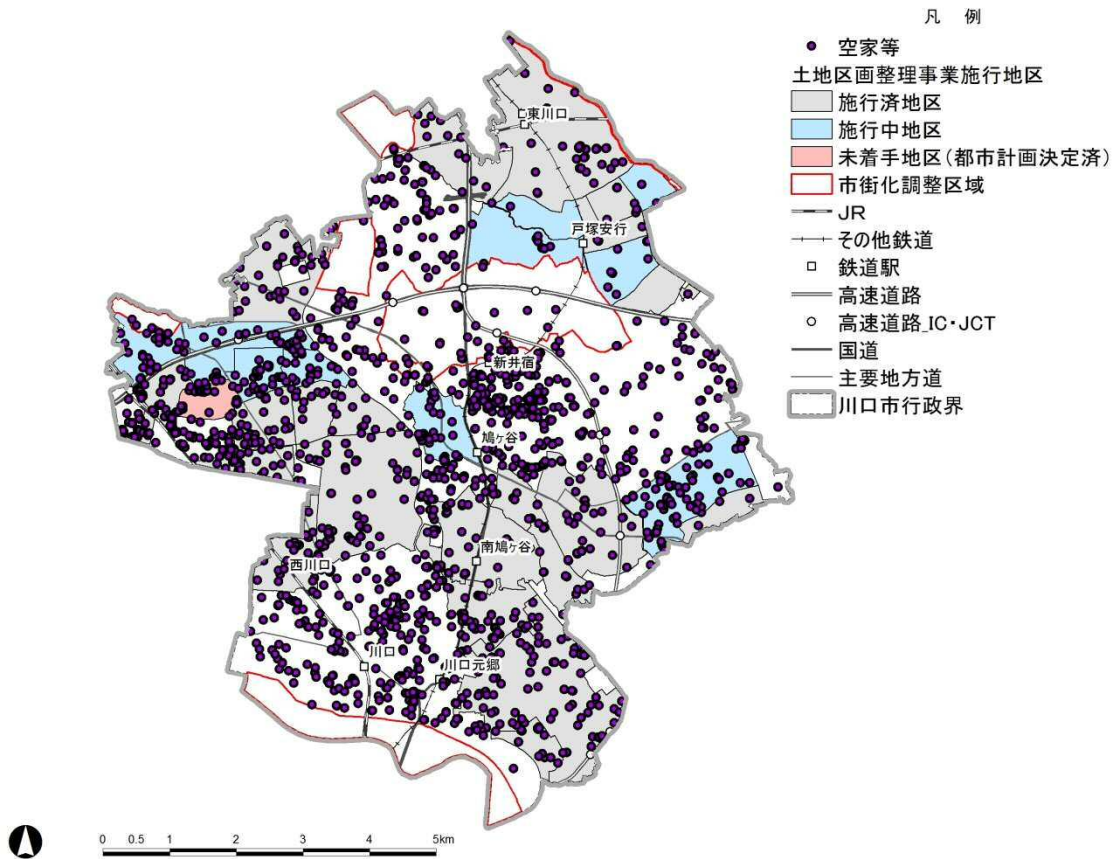


図 土地区画整理事業施行区域別空家等分布状況

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）

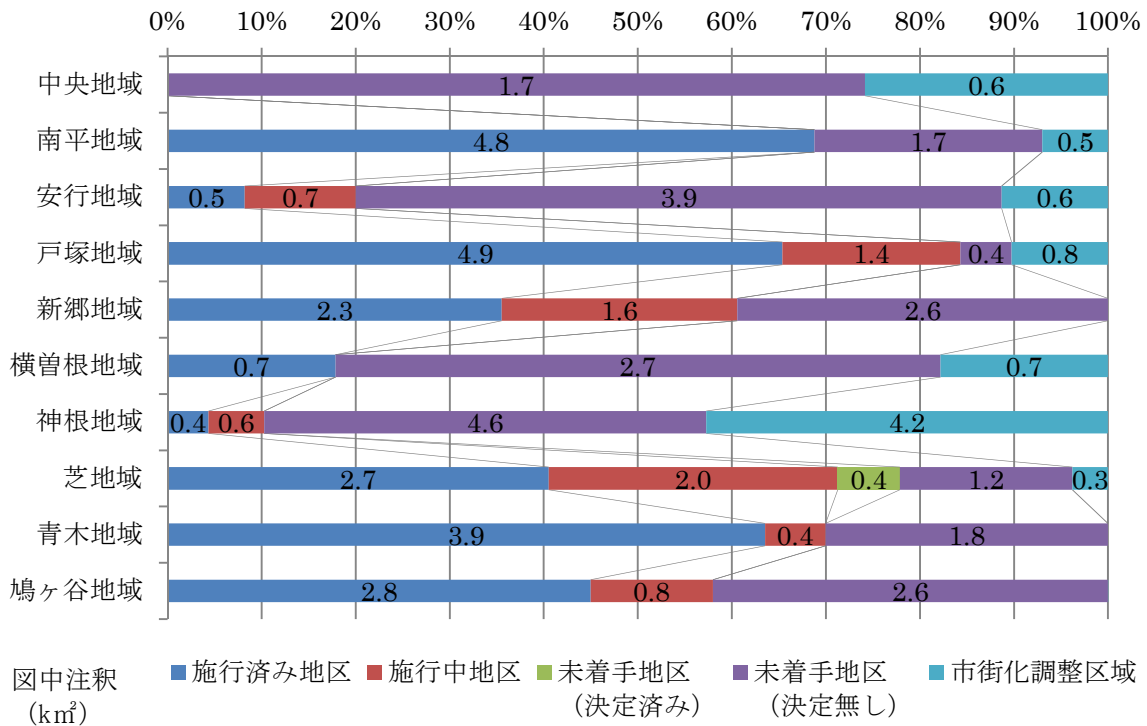


図 市内地域別土地区画整理事業施行区域等面積割合

資料：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（鉄道駅圏域）別に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ため、そこにある建物は古いことの影響等が考えられます。

表 鉄道駅圏域別空家等数及び密度

	500m圏	1000m圏	1500m圏	2000m圏	2500m圏	3000m圏	合計
空家等数（棟）	218	589	457	291	105	2	1,662
圏域面積（km ² ）	6.61	18.35	19.12	13.49	4.01	0.28	61.95
空家等密度（棟/km ² ）	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

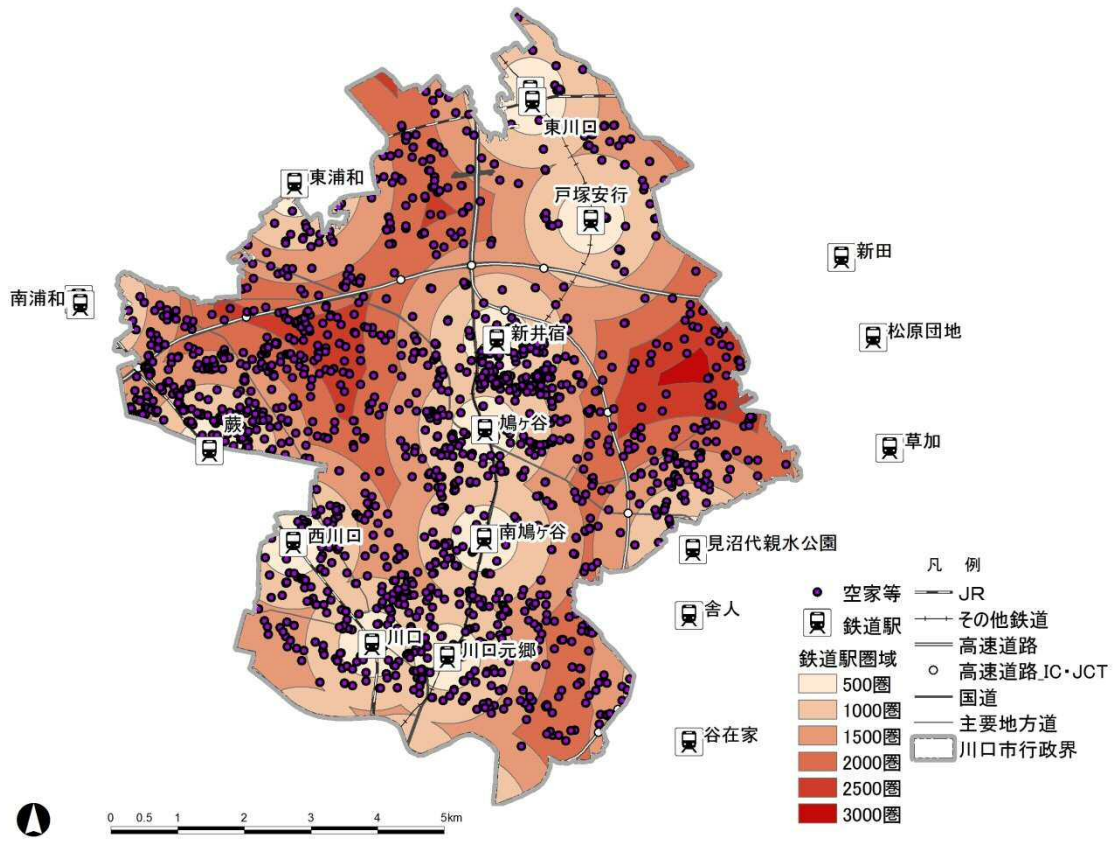


図 鉄道駅圏域別空家等分布状況

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

ア 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 人口密度別空家等数及び密度

	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
空家等数(棟)	140	110	242	331	665	174	1,662
集計単位面積(k㎡)	10.47	7.09	11.08	12.14	17.16	4.46	61.95
空家等密度(棟/k㎡)	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。集計単位は町丁字単位としています。

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)

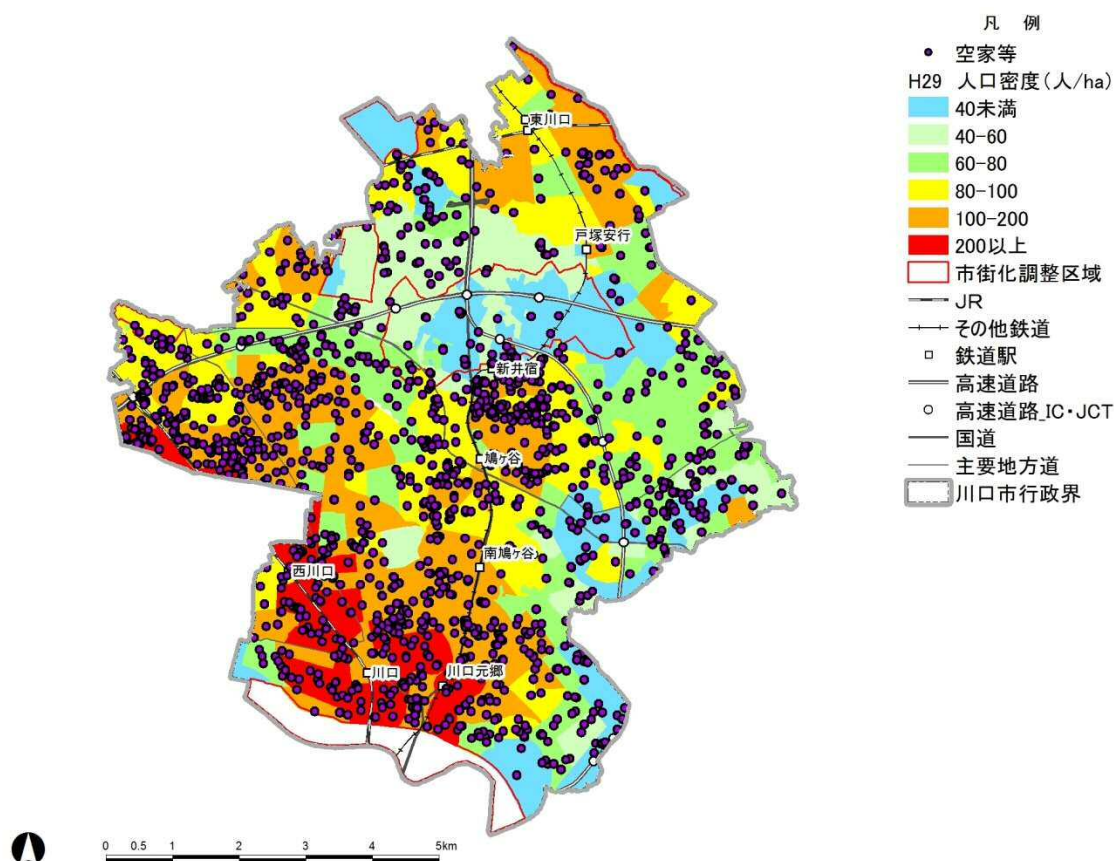


図 町丁字別人口密度(平成29年1月1日時点)別空家等分布状況

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計(町丁字別年齢別人口)

イ 人口増減率

平成24年から平成29年にかけての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（平成24年から平成29年 各年1月1日時点）別空家等数及び密度

	-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
空家等数（棟）	3	99	612	575	211	162	1,662
集計単位面積（km ² ）	1.08	3.25	21.57	20.85	7.38	8.29	61.95
空家等密度（棟/km ² ）	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。集計単位は町丁字単位としています。

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計（町丁字別年齢別人口）

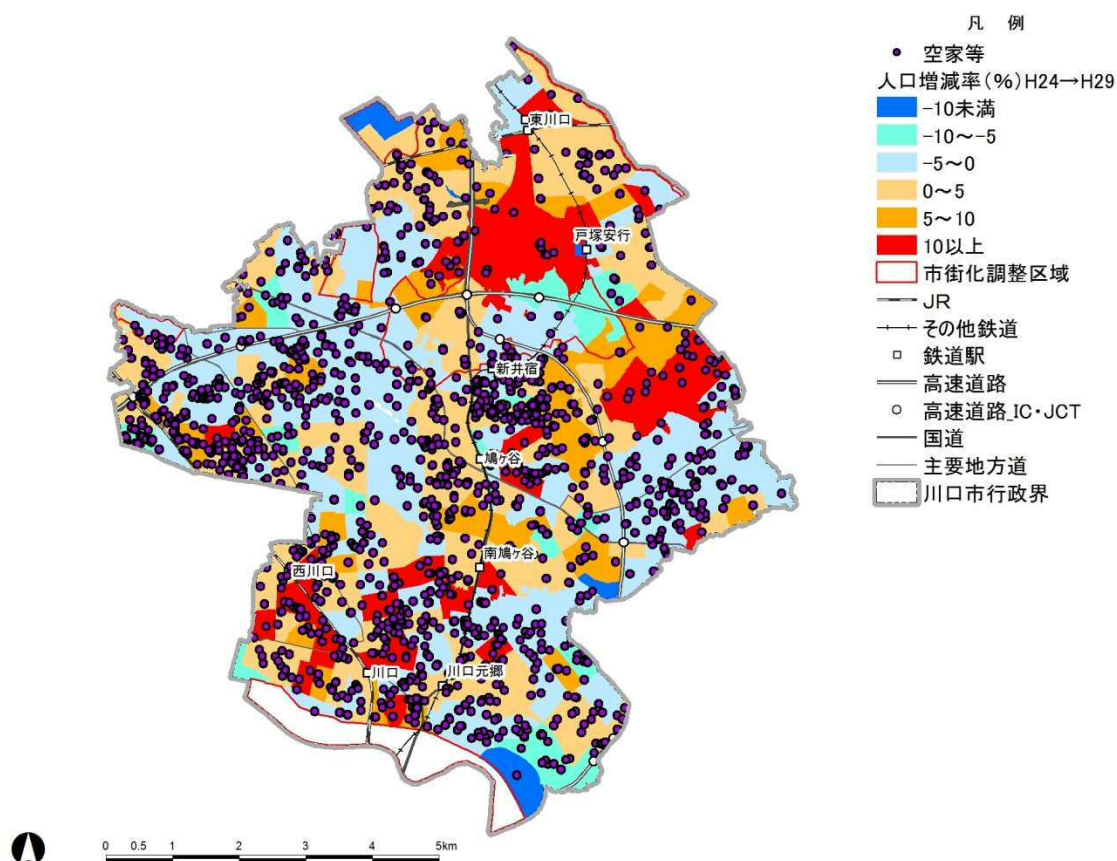


図 町丁字別人口増減率（平成24年から平成29年 各年1月1日時点）別空家等分布状況

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計（町丁字別年齢別人口）

ウ 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市街化調整区域等であることの影響が考えられます。

表 高齢化率別空家等数及び密度

	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
空家等数（棟）	1	306	1,196	153	6	1,662
集計単位面積（km ² ）	2.14	13.34	42.58	3.84	0.50	61.95
空家等密度（棟/km ² ）	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。集計単位は町丁字単位としています。

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計（町丁字別年齢別人口）

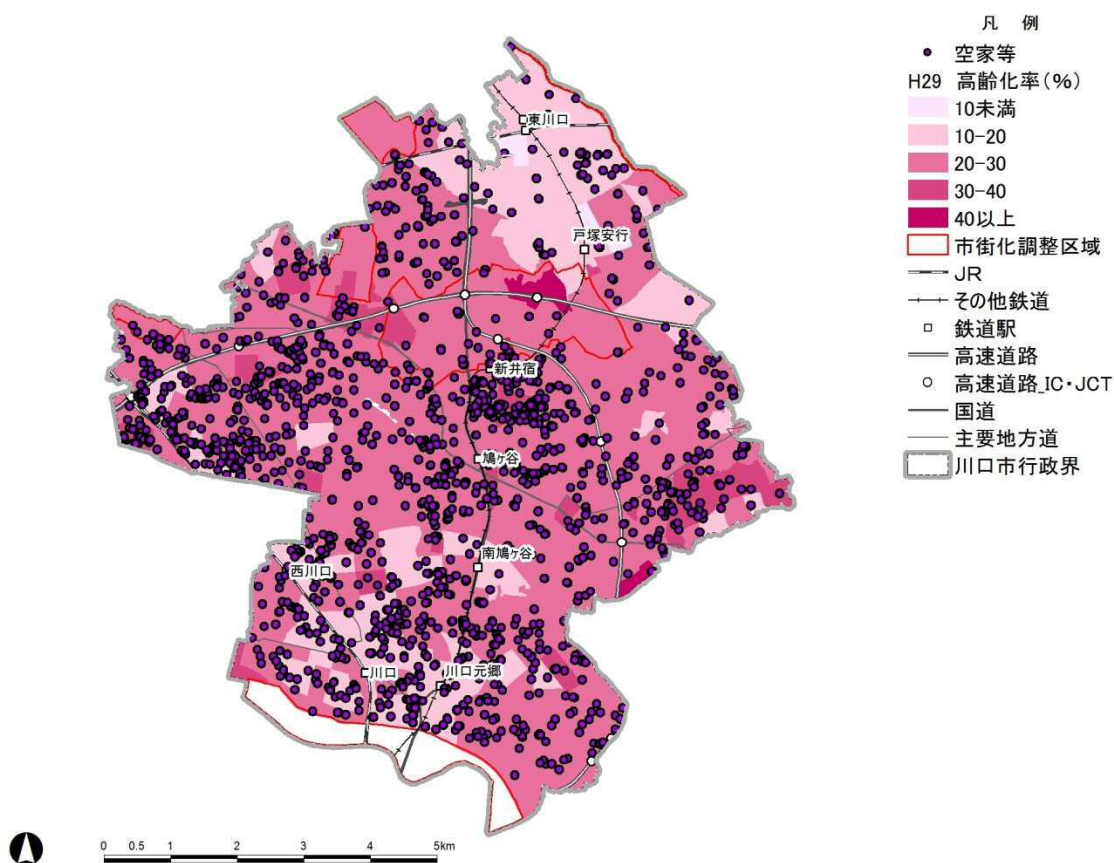


図 町丁字別高齢化率（平成29年1月1日時点）別空家等分布状況

資料：平成28年度空家等実態調査、川口市統計（町丁字別年齢別人口）

エ 高齢者単身世帯割合

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数及び密度

	5%未満	5%以上 10%未満	10%以上 15%未満	15%以上	合計
空家等数（棟）	77	1,189	387	9	1,662
集計単位面積（km ² ）	10.07	40.90	11.01	0.43	61.95
空家等密度（棟/km ² ）	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。集計単位は町丁字単位としています。

資料：平成28年度空家等実態調査、平成27年国勢調査

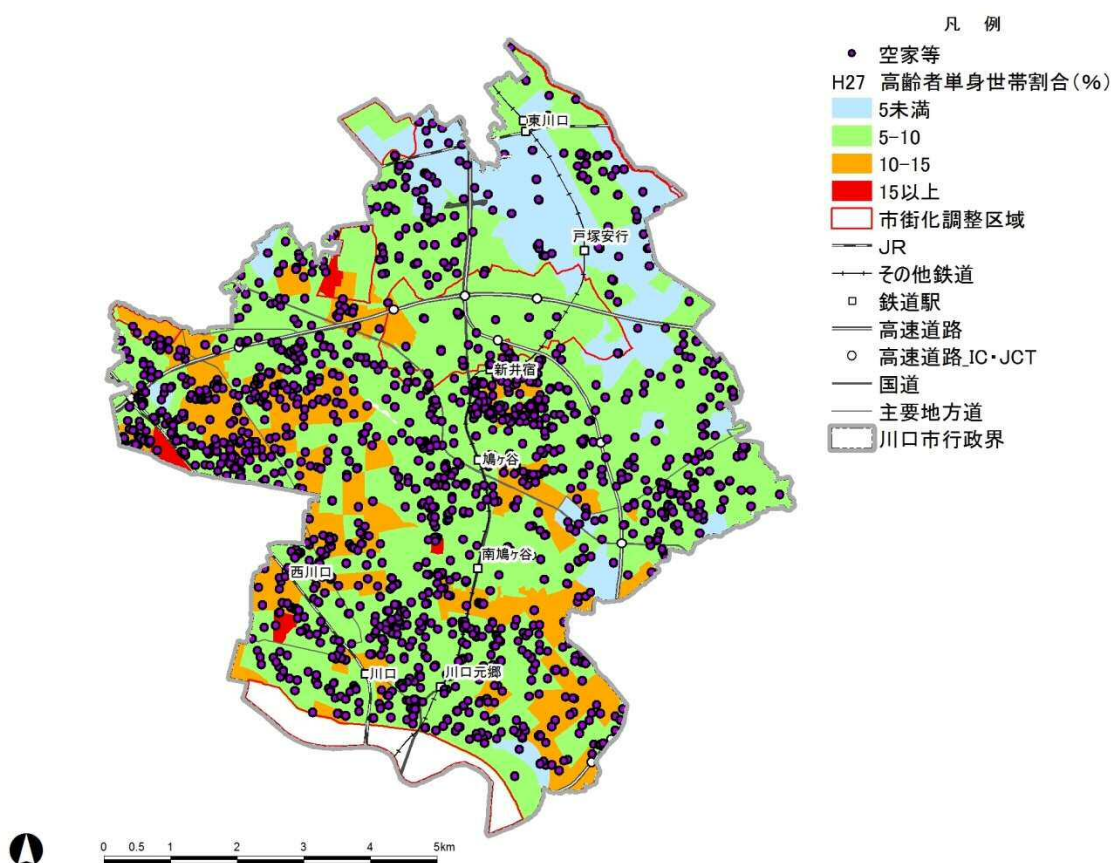


図 町丁字別65歳以上単身世帯割合別空家等分布状況

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

ア 洪水

浸水想定区域について空家等の数をみると、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数及び密度

	区域指定無し	0～0.5m未満	0.5～1.0m未満	1.0～2.0m未満	2.0～5.0m未満	5.0m以上	合計
空家等数（棟）	536	191	169	267	499	0	1,662
集計単位面積（km ² ）	14.47	7.35	6.04	6.90	27.18	0.01	61.95
空家等密度（棟/km ² ）	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

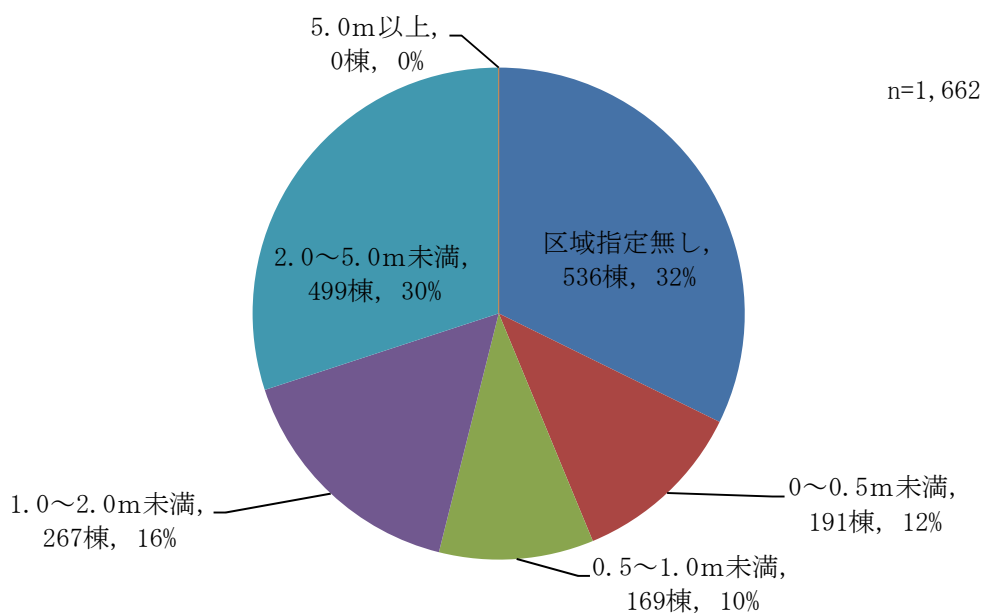


図 浸水想定区域別空家等数

資料：平成28年度空家等実態調査、国土数値情報

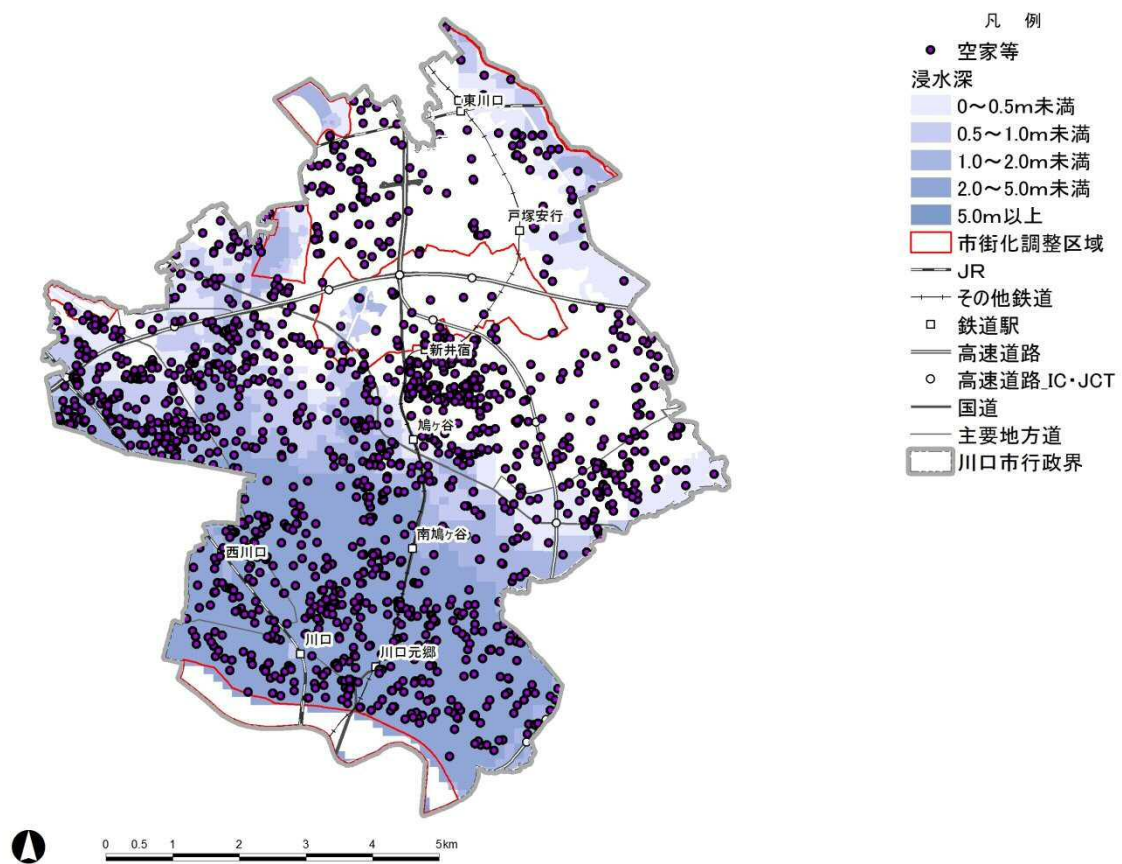


図 浸水想定区域別空家等分布状況

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割です。

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

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。

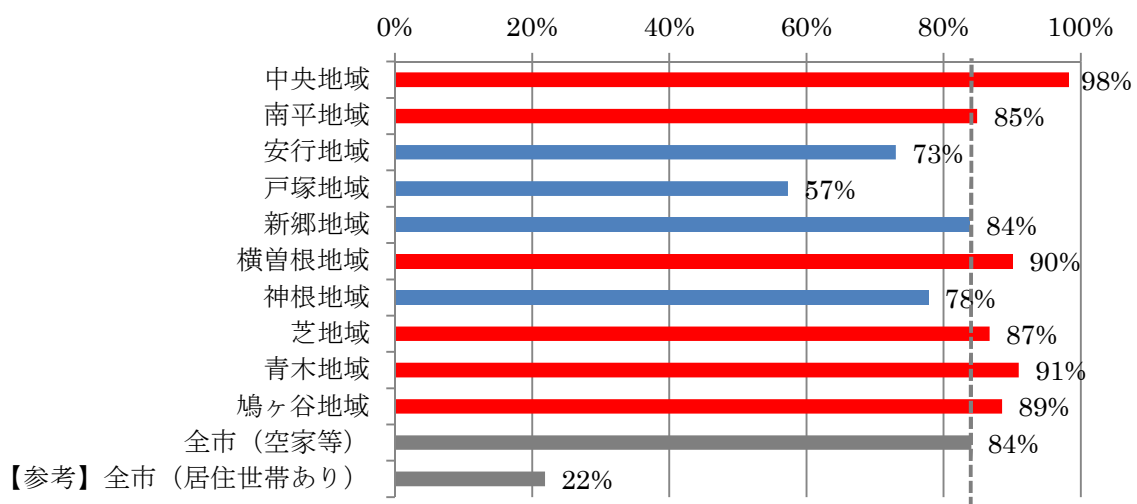


図 市内地域別の築 35 年以上の空家等割合

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

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。

密集市街地は防災対策上多くの課題を抱えており、地震時等に同時多発火災が発生すると、際限なく延焼し、避難が困難になる可能性があります。都市の安全を確保するため、特に老朽化した危険性の高い空家等については除却を推進する必要があります。

表 地震時等に著しく危険な密集市街地の区域別空家等数及び密度

	危険な密集市街地	区域指定無し	合計
空家等数（棟）	60	1,602	1,662
指定区域面積（km ² ）	0.51	61.44	61.95
空家等密度（棟/km ² ）	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

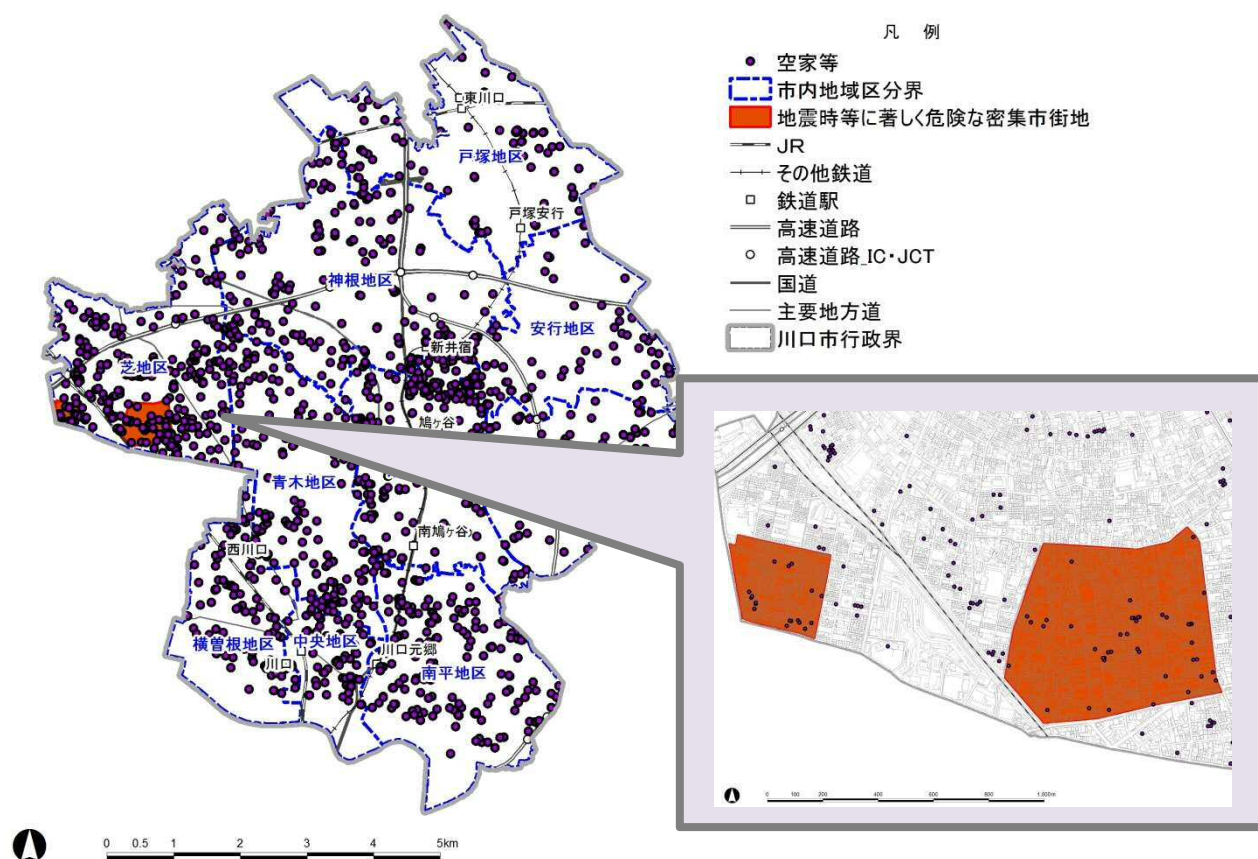


図 地震時等に著しく危険な密集市街地の区域別空家等分布状況

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

(8) 空家等に関連する地域別の特徴の整理

市内の地域別に、地域特性及び空家等の特徴を考察すると、下表のような違いがみられます。

全体として、空家等は築年数が経過したものの割合が高くなっており、築年数が経過した建物が集中する昭和 40 年の人口集中地区では、空家等は延床面積が狭小かつ接道による建築的制約がある傾向があります。

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、青木地域の順となっており、いずれも古くから市街地化が進行していた地域となっています。しかし、各地域での市街地の特徴は異なります。芝地域、鳩ヶ谷地域は、主として低層住宅地として土地利用がなされ、面整備が行われていない街区に空家等が面的に存在しています。一方で、中央地域、青木地域は、川口駅近傍の市街地として高度利用が図られている市街地で、中央地域の一部では市街地再開発事業、青木地域の北側では区画整理事業が実施されている等、近年も市街地の更新が図られている地域であり、空家等は各地域内に点在しています。

昭和 40 年の人口集中地区以外に立地する空家等は、相対的に築年数は浅く、接道による建築的制約のある空家等は少なくなっており、昭和 40 年の人口集中地区とは逆の傾向がみられます。

工業的土地利用の多い南平地域では、延床面積 200 m²以上の空家等(非住宅)がみられます。

表 地域別の空家等に関する地域特性及び空家等の特徴

	地域名	地域特性及び空家等の特徴
1	中央地域	<ul style="list-style-type: none"> 人口密度が市内で最も高い (186.4 人/ha) 区画整理事業施行済み区域は区域内に無いものの、市街地再開発事業が施行されている 空家等密度が市内で 3 番目に高い (32 棟/k m²) 用途地域は、川口駅の近傍であることから住居系用途の指定はなく、商業系用途と準工業地域を主に構成されている 用途地域別の空家等割合は、準工業地域が 6 割超 (46 棟)、商業地域が約 3 割 (21 棟) を占める 築 35 年以上の空家等割合が市内で最も高い (約 98%) 接道による建築的制約がある空家等割合が市内で最も高い (約半数) 延床面積 75 m²未満の空家等割合は約 6 割を占める
2	南平地域	<ul style="list-style-type: none"> 工業系用途の面積割合が地域の 6 割弱を占める 空家等数が市内で 4 番目に多い (183 棟) 工業地域内の空家等数が市内で最も多い (41 棟) (地域内空家等の約 2 割) 延床面積 200 m²以上の空家等割合が市内で最も高い (2 割弱)
3	安行地域	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 40 年の人口集中地区が地域内に無く、成立時期の新しい市街地で構成される 空家等密度が市内で 2 番目に低い (17 棟/k m²) 築 35 年以上の空家等割合が市内で 2 番目に低い (約 4 分の 3)
4	戸塚地域	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 40 年の人口集中地区が地域内に無く、成立時期の新しい市街地で構成される 区画整理事業施行済み及び施行中区域の占める割合が市内で最も高い (約 8 割) 空家等密度が市内で最も低い (13 棟/k m²) 築 35 年以上の空家等割合が市内で最も低い (約 6 割)

	地域名	地域特性及び空家等の特徴
5	新郷地域	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 40 年の人口集中地区が地域内に無く、成立時期の新しい市街地で構成される ・高齢化率が市内で最も高い (28.22%) ・延床面積 40 m²未満の空家等割合が最も低い (約 1 割) 一方で、40 m²以上 75 m²未満の空家等割合が最も高い (約 5 割)
6	横曽根地域	<ul style="list-style-type: none"> ・人口密度が市内で 2 番目に高い (158.2 人/ha) ・用途地域は非住居系用途が約 8 割であり、用途地域別の空家等割合は商業系用途が約 4 割 (41 棟)、準工業地域が 3 割超 (34 棟) を占める ・築 35 年以上の空家等割合が市内で 3 番目に高い (約 90%) ・接道による建築的制約がある空家等割合が市内で 2 番目に高い (4 割弱)
7	神根地域	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 40 年の人口集中地区が地域内に無く、成立時期の新しい市街地で構成される ・市街化調整区域が地域の約 4 割を占めるものの、区画整理事業施行済み及び施行中区域の占める割合が市内で 2 番目に低い (約 1 割)
8	芝地域	<ul style="list-style-type: none"> ・人口密度が市内で 4 番目に高い (123.3 人/ha) ・人口増減率が市内で唯一マイナス (-0.12%) ・65 歳以上単身世帯割合が市内で最も高い (10.16%) ・空家等密度が市内で最も高い (48 棟/k m²) ・空家等数が市内で最多 (315 棟) ・用途地域は住居系用途の割合が約 8 割を占め、空家等割合も住居系用途が 8 割超を占める (299 棟) ・40 m²未満の空家等の割合 (約 3 割) が市内で最も高い ・築 35 年以上の空家等割合 (9 割弱) が市平均以上 ・市内で唯一「地震時等に著しく危険な密集市街地」の指定がある
9	青木地域	<ul style="list-style-type: none"> ・人口密度が市内で 3 番目に高い (127.3 人/ha) ・65 歳以上単身世帯割合が市内で 2 番目に高い (9.33%) ・区画整理事業施行済み区域の占める割合が市内で 3 番目に高い (約 6 割) ・区画整理済み区域ではない地域も中央地域と連担した川口駅近傍の市街地を形成している。 ・空家等密度が市内で 4 番目に高い (30 棟/k m²) ・空家等数が市内で 3 番目に多い (184 棟) ・築 35 年以上の空家等割合が市内で 2 番目に高い (約 91%)
10	鳩ヶ谷地域	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等密度が市内で 2 番目に高い (42 棟/k m²) ・空家等数が市内で 2 番目に多い (258 棟) ・用途地域は住居系用途の割合が約 8 割を占め、空家等割合も住居系用途が 8 割超を占める (232 棟) ・接道による建築的制約がある空家等数が市内で最多 (88 棟) ・接道による建築的制約がある空家等割合が市内で 3 番目に高い (3 割超)