

資料編

目次

1.	川口市空家等対策協議会条例	1
2.	川口市空家等対策協議会委員名簿	3
3.	川口市空家等対策に関する条例	4
4.	特定空家等認定基準等	6
5.	現況の整理および課題の把握のための分析	8
1.1.	市の概況	8
(1)	位置・地勢	8
(2)	区域区分	9
(3)	用途地域	10
(4)	土地利用	12
(5)	人口集中地区	15
1.2.	人口	17
(1)	総人口	17
(2)	地域別人口	20
1.3.	市の着工建築物の特徴	25
1.4.	空家等の状況	26
(1)	川口市の住宅ストックの現況	26
(2)	空家等の推移	37
(3)	川口市空家等実態調査の実施概要	38
1.5.	空家等の分布状況に関する分析	54
(1)	市内地域別の空家等分布状況	54
(2)	人口集中地区の成立時期別の空家等分布状況	66
(3)	用途地域別の空家等分布状況	67
(4)	土地区画整理事業施行区域別の空家等分布状況	71
(5)	鉄道駅圏域別の空家等分布状況	73
(6)	人口分布別の空家等分布状況	74
(7)	災害リスク別の空家等分布状況	78
(8)	空家等に関連する地域別の特徴の整理	83

1. 川口市空家等対策協議会条例

平成 28 年 12 月 22 日条例第 68 号

川口市空家等対策協議会条例

(設置)

第 1 条 空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）に関する施策の推進に関し必要な事項について協議させるため、川口市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項その他空家等に関する施策の推進に関し必要な事項について協議を行う。

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 10 人以内及び会長（以下「委員等」という。）をもって組織する。

(会長及び副会長)

第 4 条 会長は、市長をもって充てる。

2 会長は、協議会の会務を総理する。

3 協議会に、副会長を置き、会長が指名する委員をもって充てる。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(委員)

第 5 条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 知識経験者

(2) 学識経験者

(3) 前 2 号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第 6 条 委員の任期は、2 年とする。

2 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第 7 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員等の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(部会)

第 8 条 協議会は、特別の事項を調査審議するため必要があるときは、部会を置くことができる。

2 部会に属すべき委員は、会長が指名する。

3 部会に部会長及び副部会長を置き、会長が指名する委員をもって充てる。

4 部会長は、部会の会務を総理し、部会における審議の状況及び結果を協議会に報告するものとする。

5 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるとき又は部会長が欠けたときは、その職務を代理する。

6 部会の会議については、前条の規定を準用する。

(関係者の出席及び資料の提出)

第9条 協議会又は部会は、特に必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて、その意見を聴き、又は関係者に資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、都市計画部において処理する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年1月1日から施行する。

(川口市非常勤の特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 川口市非常勤の特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和53年条例第9号）の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

2. 川口市空家等対策協議会委員名簿

任期：平成 29 年 3 月 23 日から平成 31 年 3 月 22 日まで

役 職	氏 名	分 野	備 考
会 長	奥ノ木 信 夫	市 長	
委 員	松 本 英 彦	市議会議員	
委 員	芝 崎 正 太	市議会議員	
委 員	水 島 有 美	弁 護 士	平成 29 年 11 月 14 日辞任
委 員	大 熊 三奈子	弁 護 士	平成 30 年 2 月 20 日から
委 員	高 橋 明 賢	宅地建物取引士	
委 員	山 崎 由美子	建 築 士	
委 員	齋 藤 正 也	福祉関係者	
委 員	岡 村 睦 美	文化関係者	
委 員	金 子 利 夫	消防関係者	
副会長	樋 野 公 宏	学識経験者	
委 員	杉 浦 美 奈	学識経験者	平成 30 年 3 月 23 日辞任

3. 川口市空家等対策に関する条例

平成 30 年 3 月 29 日条例第 28 号

川口市空家等対策に関する条例

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の対策に関する必要な事項を定めることにより、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(指導)

第 2 条 市長は、空家等（特定空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。）を除く。以下この条及び次条において同じ。）の所有者等（法第 3 条に規定する所有者等をいう。以下同じ。）に対し、当該空家等に関し、修繕、立木等の伐採、雑草の除去、防犯上の措置その他の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう指導をすることができる。

(勧告)

第 3 条 市長は、前条の規定による指導をした場合において、なお、当該空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、期限を定めて、当該指導に係る措置を講ずるよう勧告をすることができる。

(緊急措置)

第 4 条 市長は、空家等の管理が不全な状態に起因して、不特定又は多数の者の生命、身体又は財産に重大な危害を及ぼすおそれがあり、かつ、第 2 条の指導若しくは前条の勧告又は法第 14 条第 1 項の助言若しくは指導、同条第 2 項の勧告若しくは同条第 3 項の命令により所有者等に当該危害を避けるための措置を行わせる時間的余裕がなく緊急に当該措置を行う必要があると認める場合に限り、当該危害を避けるための必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

2 市長は、前項の規定により自ら又はその命じた者若しくは委任した者により措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。

3 市長は、前項の通知をしようとする場合において、当該空家等の所有者等を確知することができないとき、又は当該空家等の所有者等の所在が判明しないときは、当該通知の内容を公示しなければならない。

4 市長は、第 1 項の措置に係る費用を支出したときは、当該空家等の所有者等に対し、その費用の償還を請求することができる。

(立入調査)

第 5 条 市長は、前条第 1 項の規定の施行に必要な限度において、当該職員に、当該空家等に立ち入り、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(軽微な措置)

第6条 市長は、空家等について、開放されている扉又は窓の閉鎖、支障物の移動、立入禁止のための措置その他の規則に定める軽微な措置を講ずることにより地域における防犯上又は保安上の支障を除去し、又は軽減することができると認めるときは、必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

(身分証)

第7条 第4条第1項若しくは前条の規定による措置又は第5条第1項の規定による立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(関係行政機関との連携)

第8条 市長は、第4条第1項若しくは第6条の規定による措置又は第5条第1項の規定による立入調査をするに当たり必要があると認めるときは、警察その他の関係行政機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成30年7月1日から施行する。

4. 特定空家等認定基準等

特定空家等の認定のために調査する項目を以下のとおり示します。

調査は都市計画部住宅政策課が行い、必要に応じて対策会議（P 4 5）の関係課等の協力を求めるものとします。

この調査結果等を判断材料に、対策会議を開催し、危険の切迫性や悪影響の程度等を考慮した上で、特定空家等の認定を行います。

なお、以下の調査項目は例示であり、これによらない場合も適切に判断して必要があります。

保安上の危険	構造躯体	基礎の不同沈下
		基礎が破損、変形、又はひび割れ
		基礎と土台のずれ
		土台の腐朽又は破損（おそれを含む）
		柱、又は外壁面の傾斜
		柱、はり、又は筋かいが腐朽、破損、又は変形
		柱とはりのずれ又は脱落、あるいは緊結金物の錆、又は欠落
	落下危険物・転倒危険物	屋根、庇、又は軒のたわみやたれ下がり等の変形
		屋根ふき材の剥落、又は外れ
		軒の裏板、たる木等の腐朽、又は破損
		雨樋のたれ下がり、たわみ、又は留め具からの脱落
		壁体（外壁）を貫通する穴
		外壁の材料（タイル、サイディング、モルタル、吹付け材等）の剥落、腐朽、破損、浮き、ふくらみ、ひび割れ、又は下地の露出
		窓枠、ガラス又は戸袋等の破損、外れ（おそれを含む）
		看板、又は設備機器（給湯設備、屋上水槽等）の転倒、脱落、又は外れ（おそれを含む）
		屋外階段又はバルコニーの腐食、傾斜、破損、又は脱落（おそれを含む）
		門又は塀の転倒（おそれを含む）
	擁 壁	擁壁の水漏れ、水抜き穴の詰まり、又は苔・草が生育
		擁壁の割れ、隙間の発生、たわみ、白色の汚れ、豆板

衛 生	建築物や設備の破損等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
		排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	ごみ等の放置・不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
		ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
景 観	周囲の景観との不調和	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
		看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
その他周辺の生活環境の保全	立 木	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
	害獣・害虫等	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
		動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
		敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
		住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
		シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	不適切な管理	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
		屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
		周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

5. 現況の整理および課題の把握のための分析

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 km² 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。

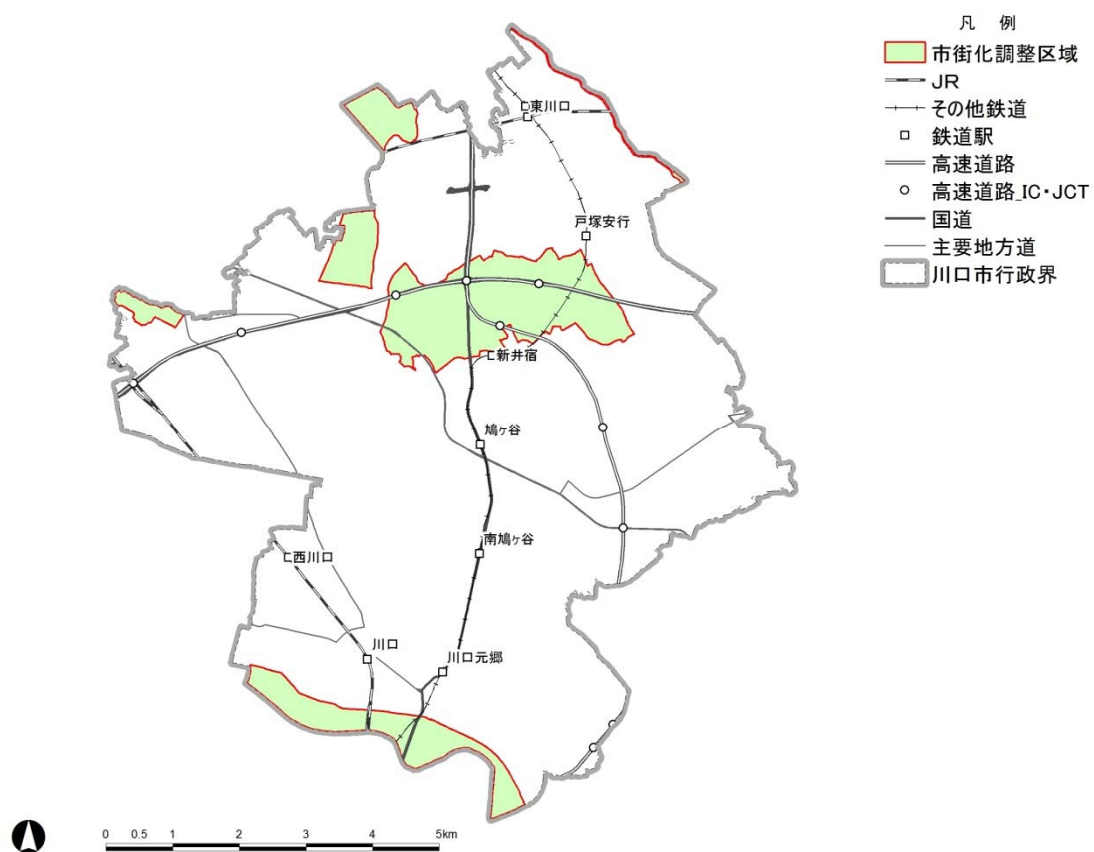


図 区域区分の状況

資料：都市計画課資料

(3) 用途地域

本市の市街化区域には用途地域が指定されており、市内全域の面積に対して、住居系用途は約6割、商業系用途は約4%、工業系用途は約2割を占めています。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。

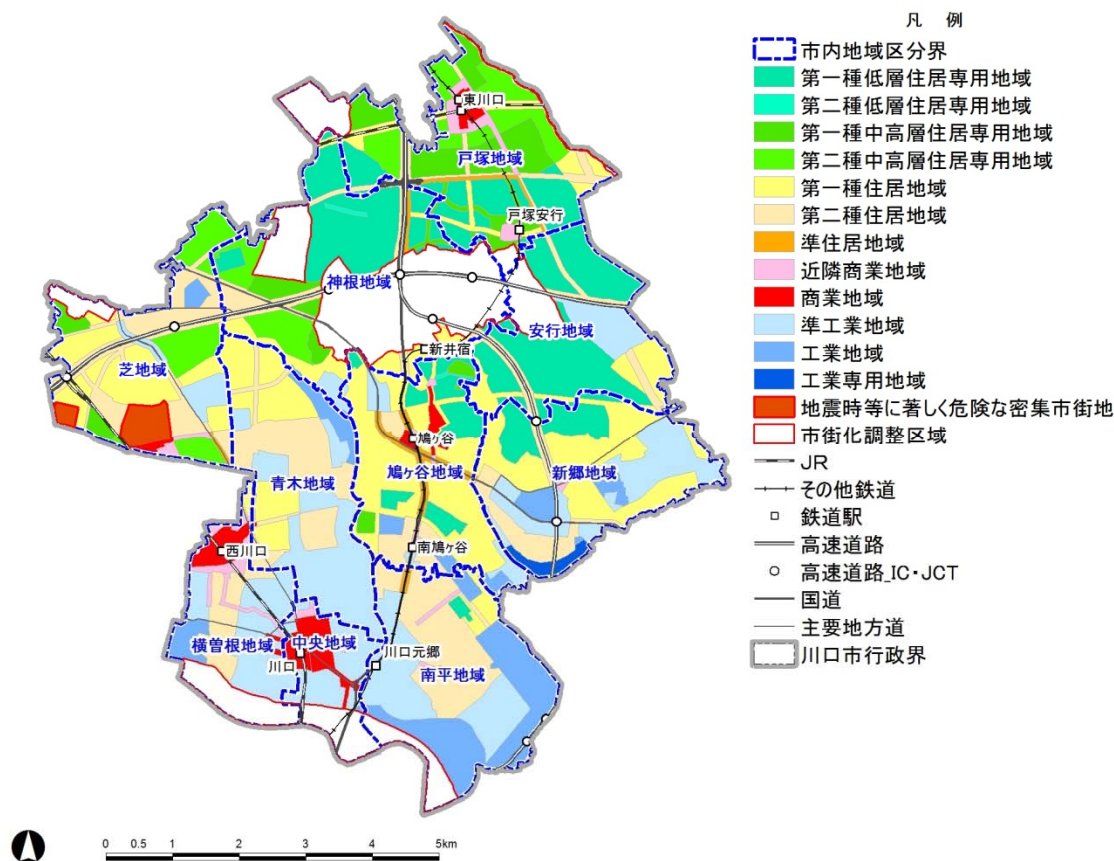


図 用途地域の指定状況

資料：都市計画課資料

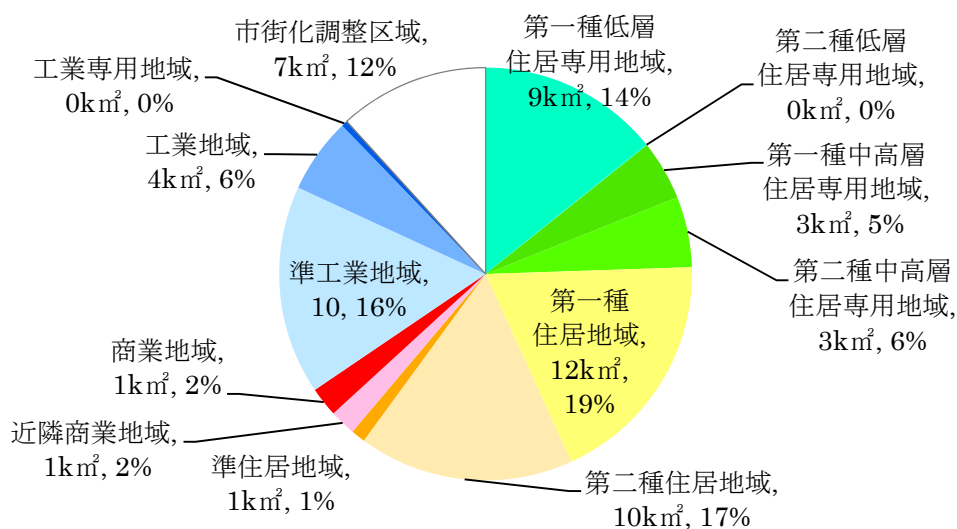


図 用途地域の面積等

資料：都市計画課資料

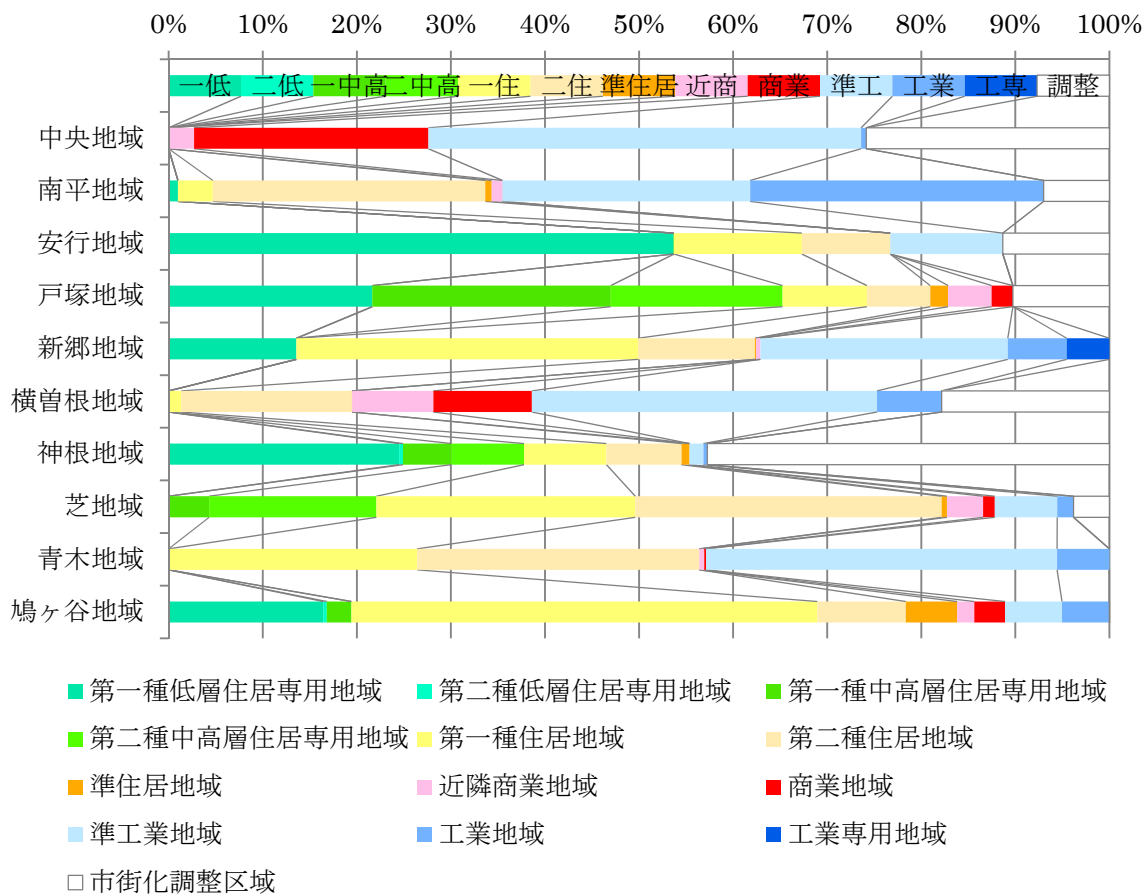


図 市内地域別の用途地域の指定割合

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分布しているほか、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 自然地	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

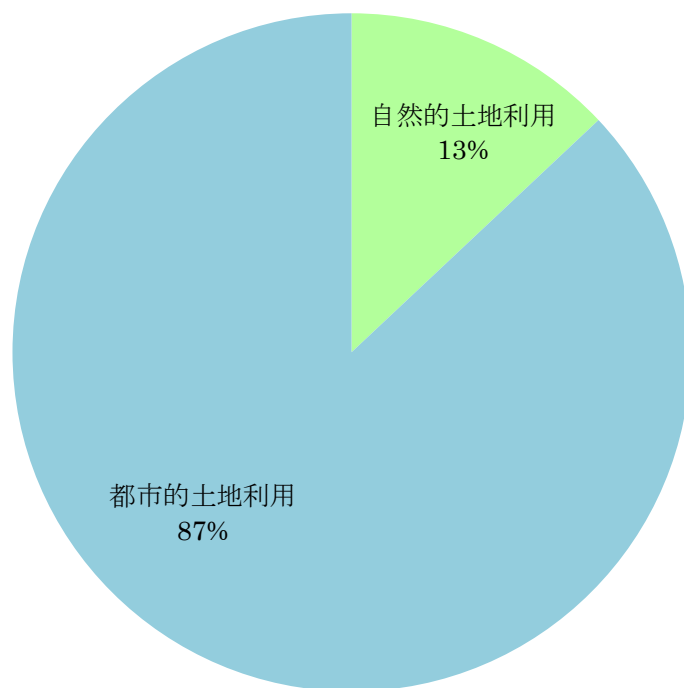


図 土地利用現況の自然的・都市的別内訳

資料：平成27年都市計画基礎調査

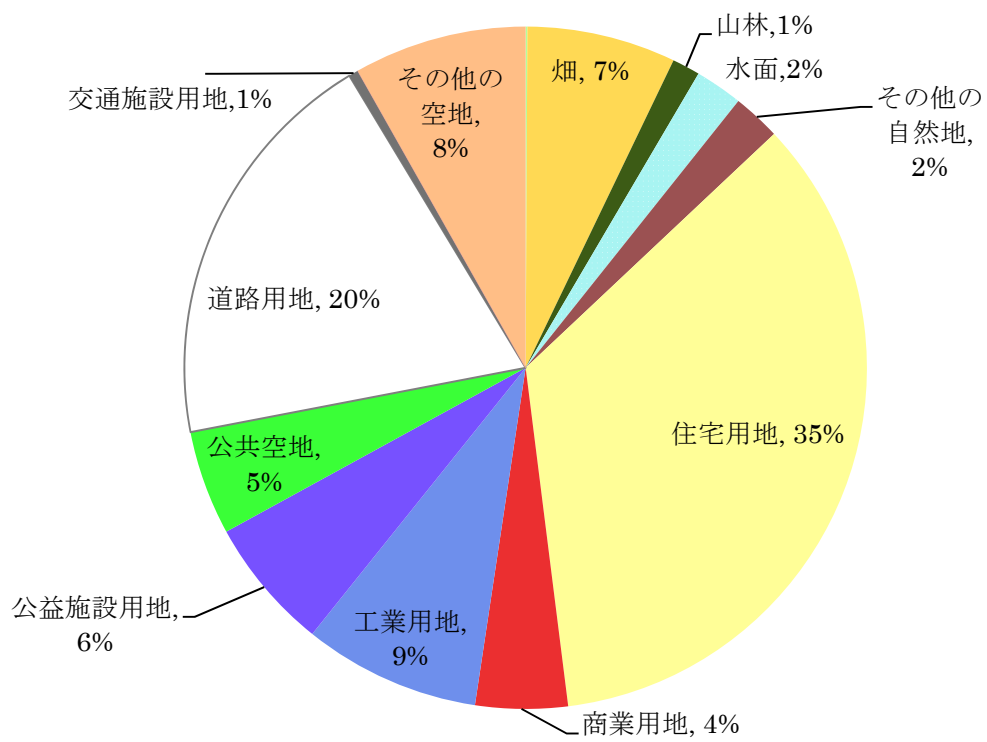


図 土地利用現況の内訳

資料：平成 27 年都市計画基礎調査

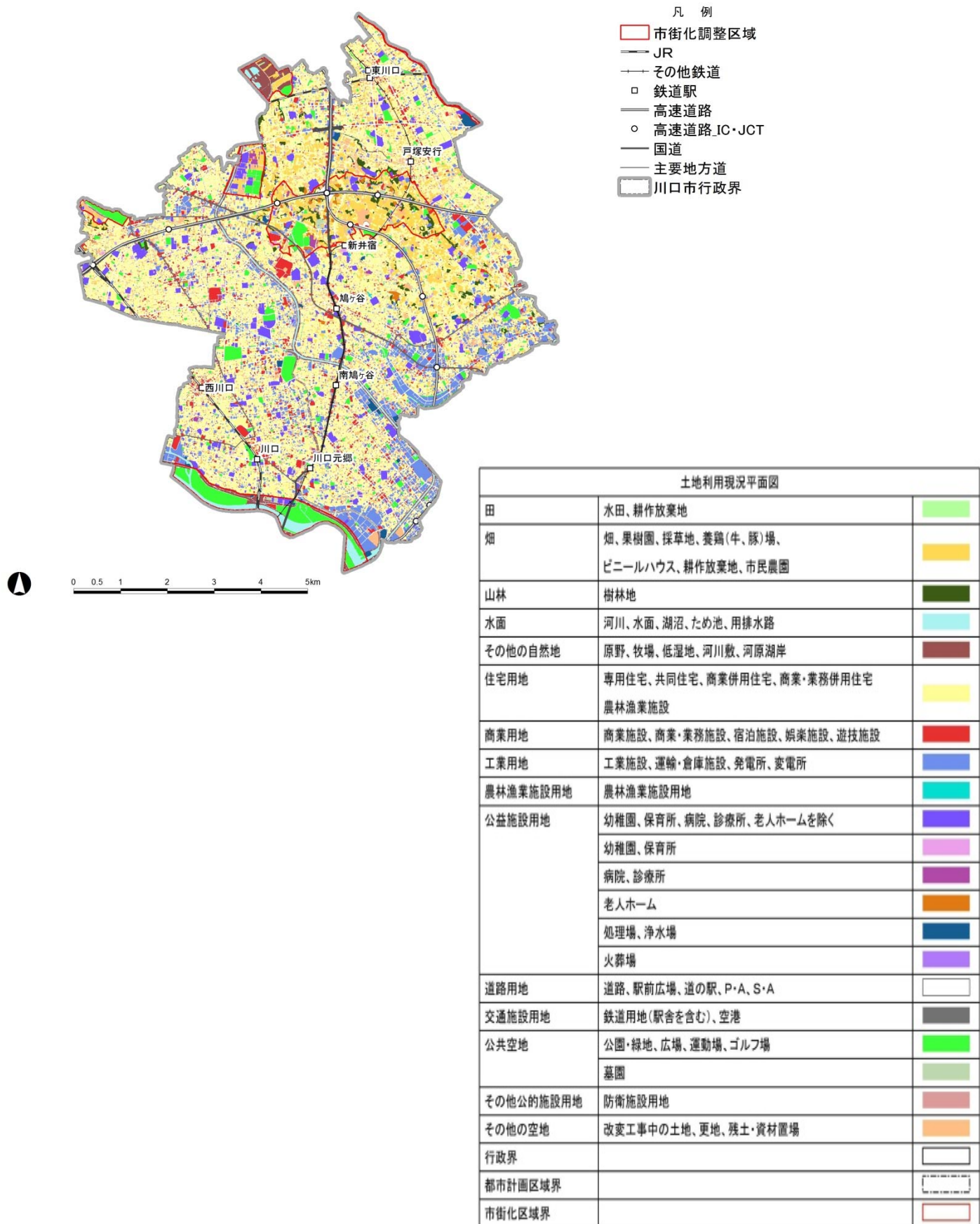


図 土地利用現況

資料：平成 27 年都市計画基礎調査

(5) 人口集中地区

人口集中地区は、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、昭和40年当時から人口集中地区であった区域が市域の約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。これらは概ね京浜東北線、産業道路、鳩ヶ谷地域の旧道に沿って分布しております。

昭和40年以降に人口集中地区となった平成22年の人口集中地区（昭和40年の人口集中地区除く）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。

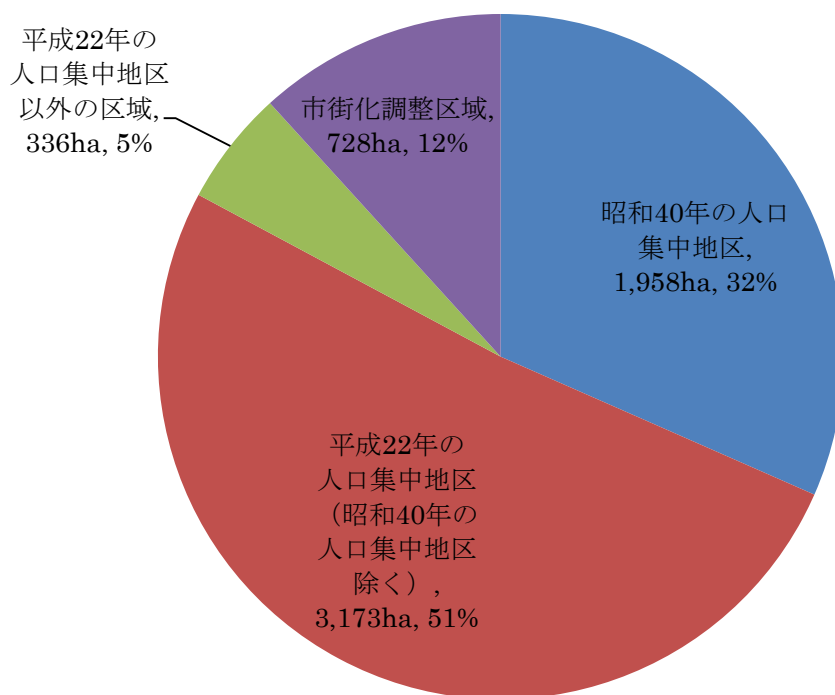


図 人口集中地区面積の内訳

資料：平成27年都市計画基礎調査

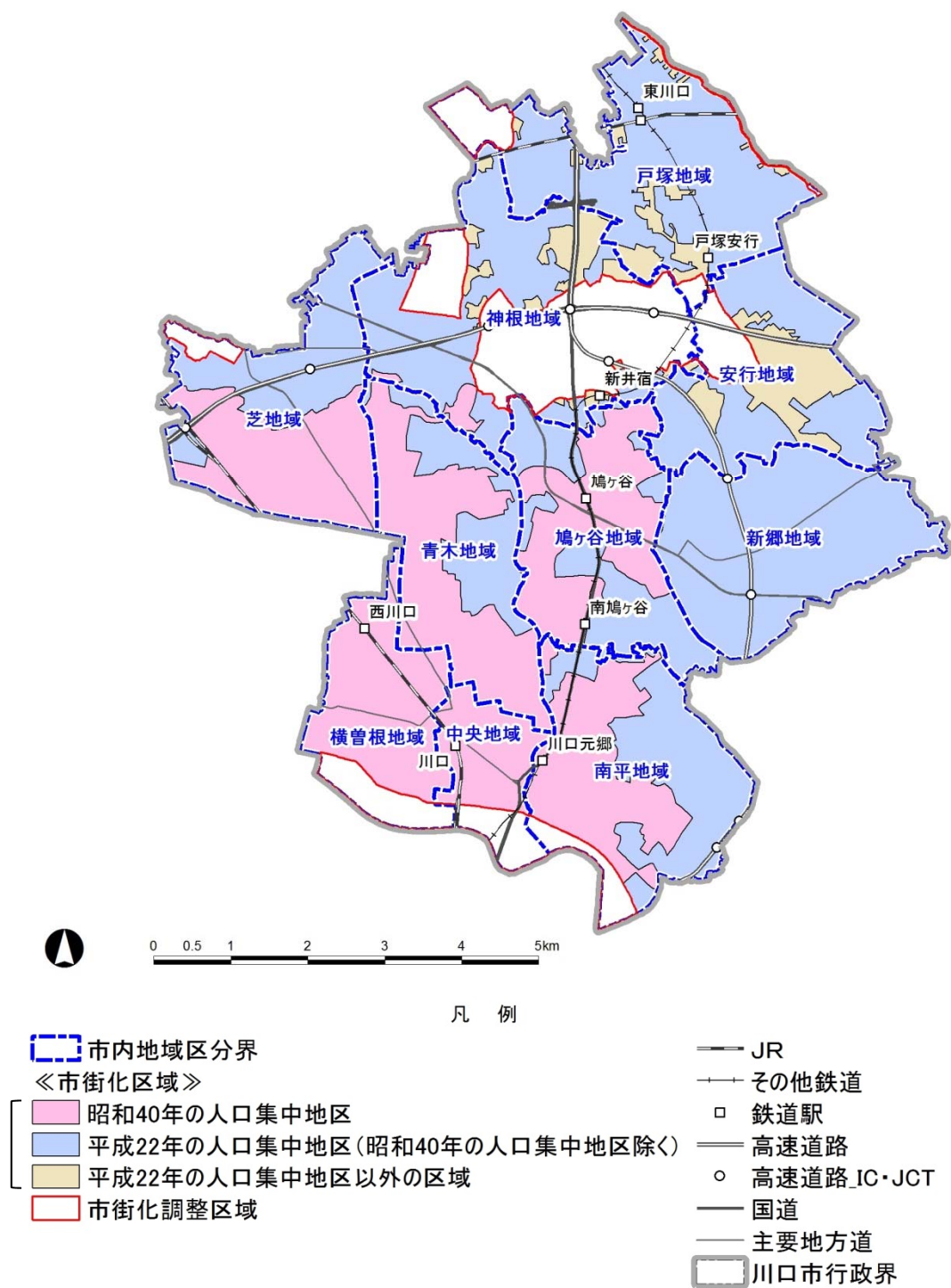


図 人口集中地区

資料：国土数値情報

1.2. 人口

(1) 総人口

ア 現在人口

本市の総人口は、平成 30 年 1 月 1 日時点で約 60.0 万人となっており、年齢 3 区分別の構成をみると、生産年齢人口が 64%と最も多く、老年人口が 23%、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。

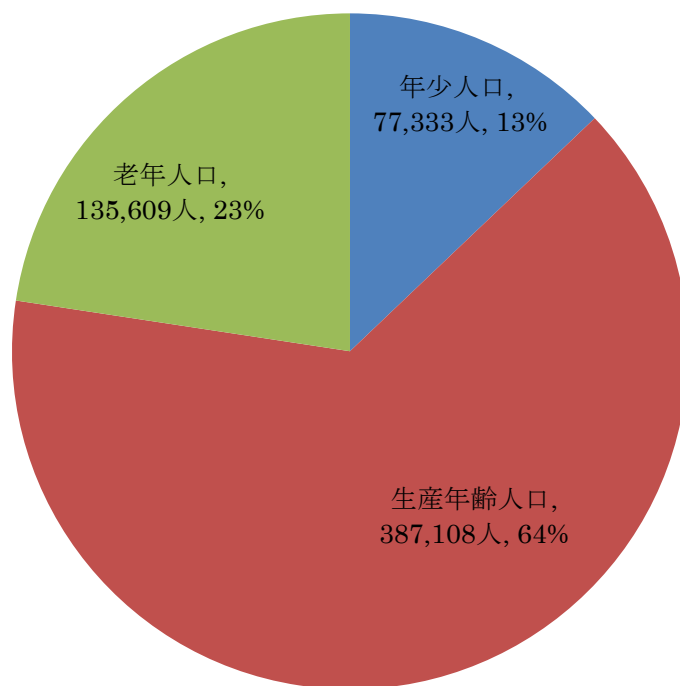


図 川口市の年齢 3 区分別人口（平成 30 年 1 月 1 日）

資料：かわぐちの人口

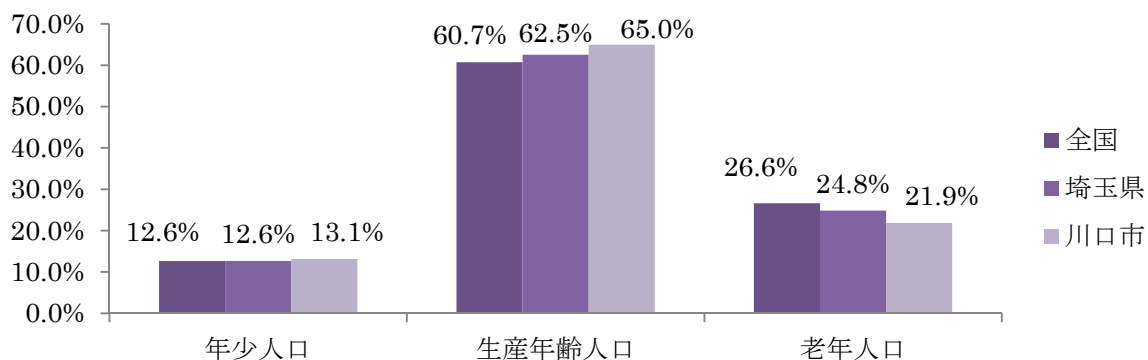


図 全国・埼玉県・川口市の年齢 3 区分別人口割合（平成 27 年 10 月 1 日）

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 | |

イ 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、旧鳩ヶ谷市と平成 23 年 10 月に合併したことによります。

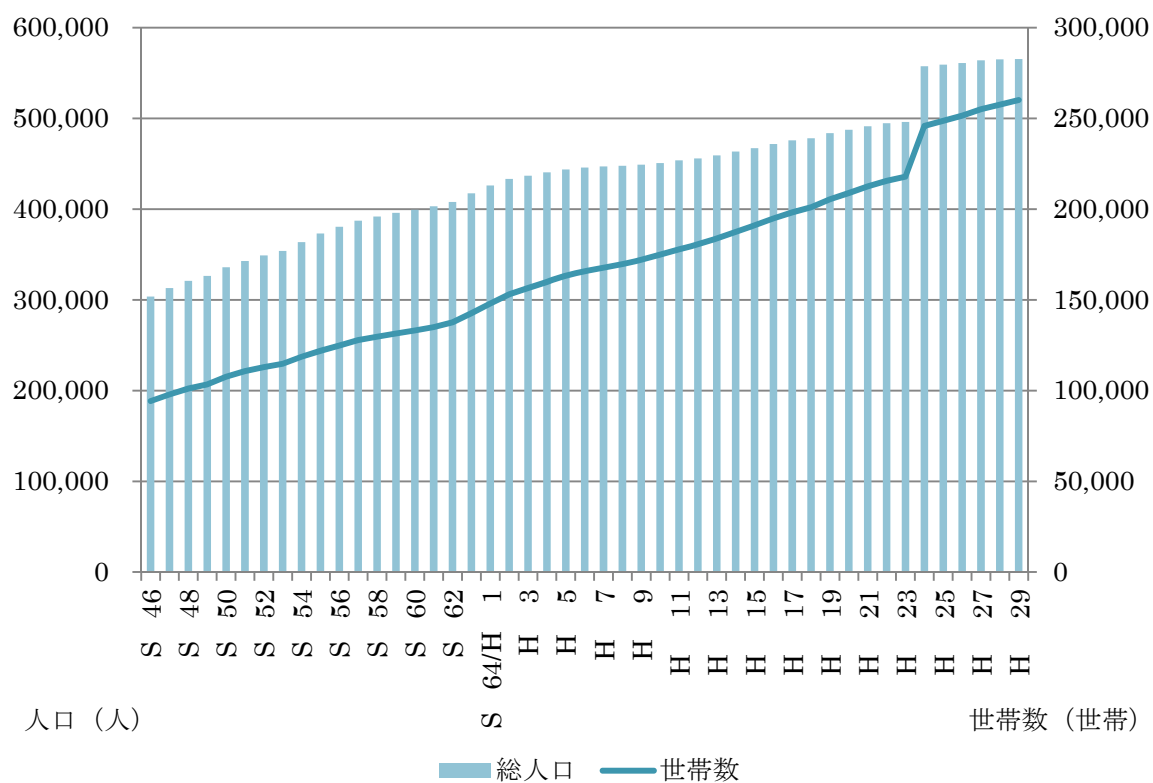


図 川口市の総人口・世帯数の推移

資料：川口市統計書（2017 年 5 月）

ウ 将来人口の予測

本市の将来推計人口*では、平成 32 年には約 60.1 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。

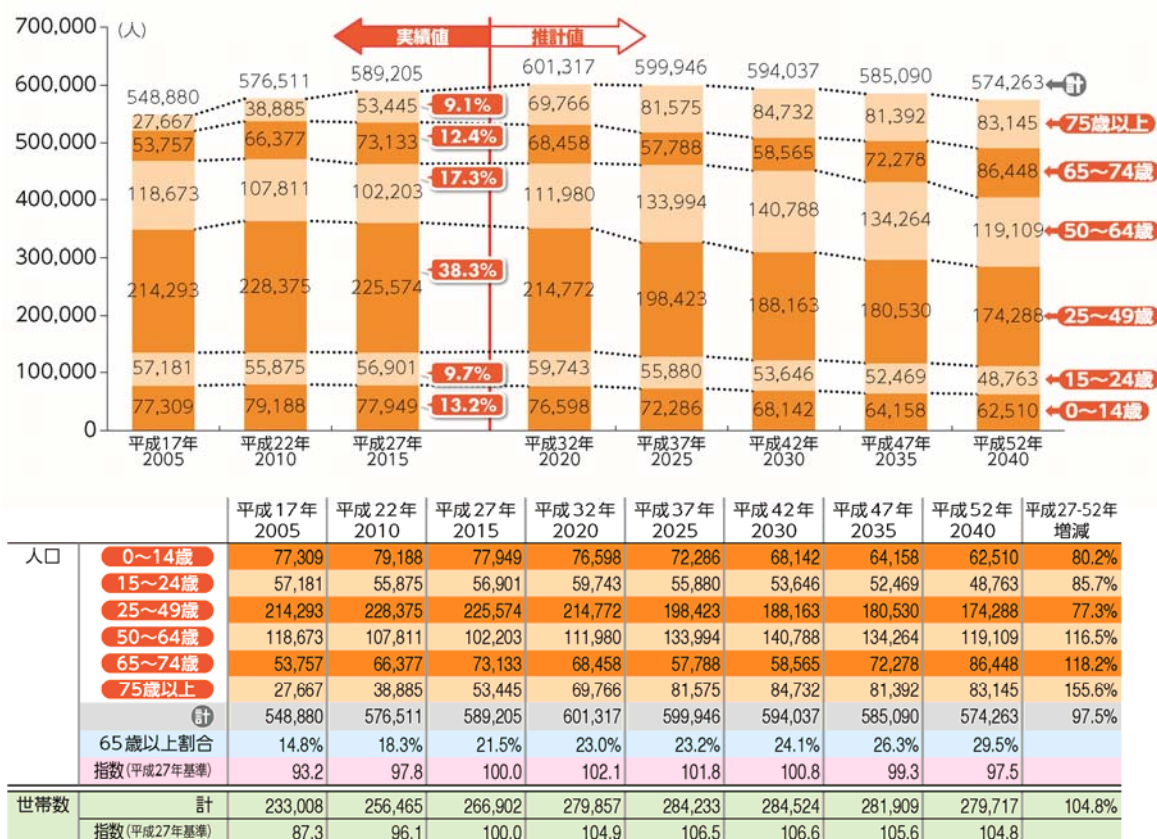


図 年齢別人口の推移（平成 32 年以降は予測 各年 1 月 1 日時点）

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

ア 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。

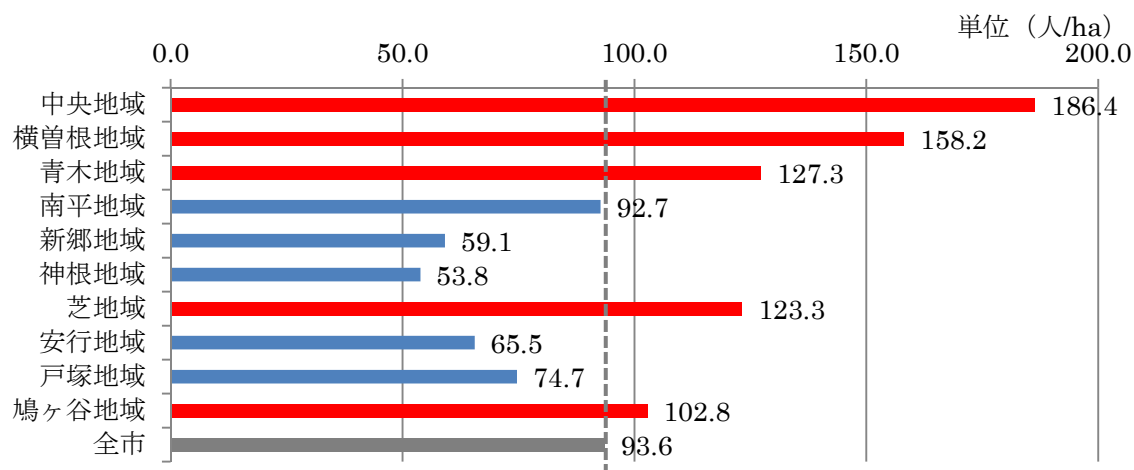


図 市内地域区分別人口密度（平成 29 年 1 月 1 日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

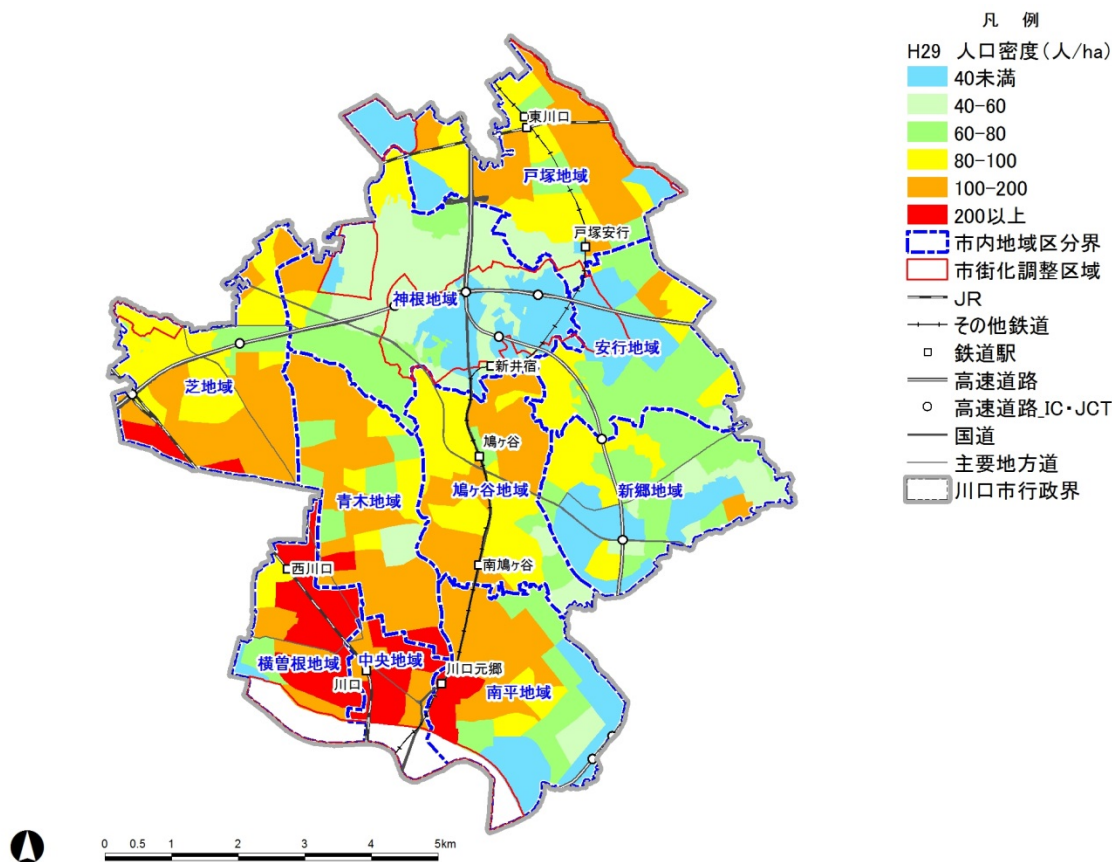


図 町丁字別人口密度（平成 29 年 1 月 1 日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

イ 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。

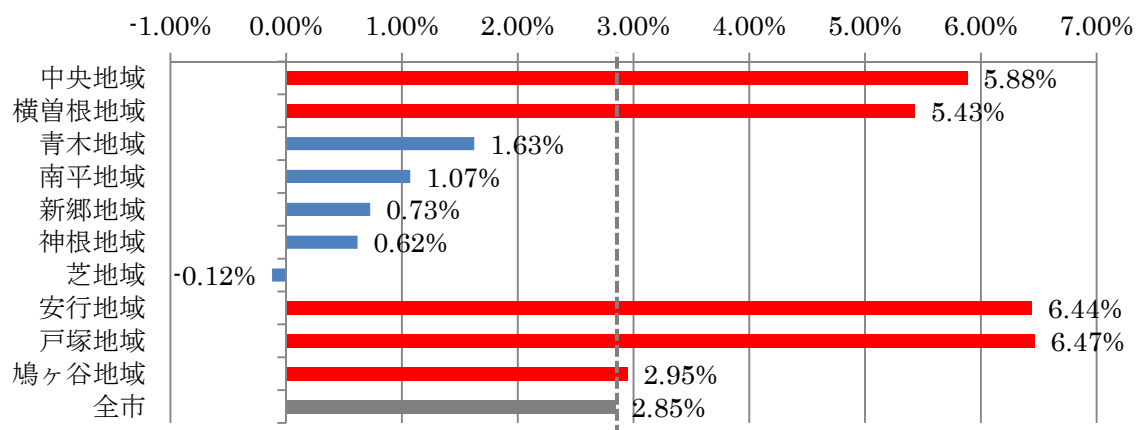


図 市内地域別人口増減率（平成24年から平成29年 各年1月1日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

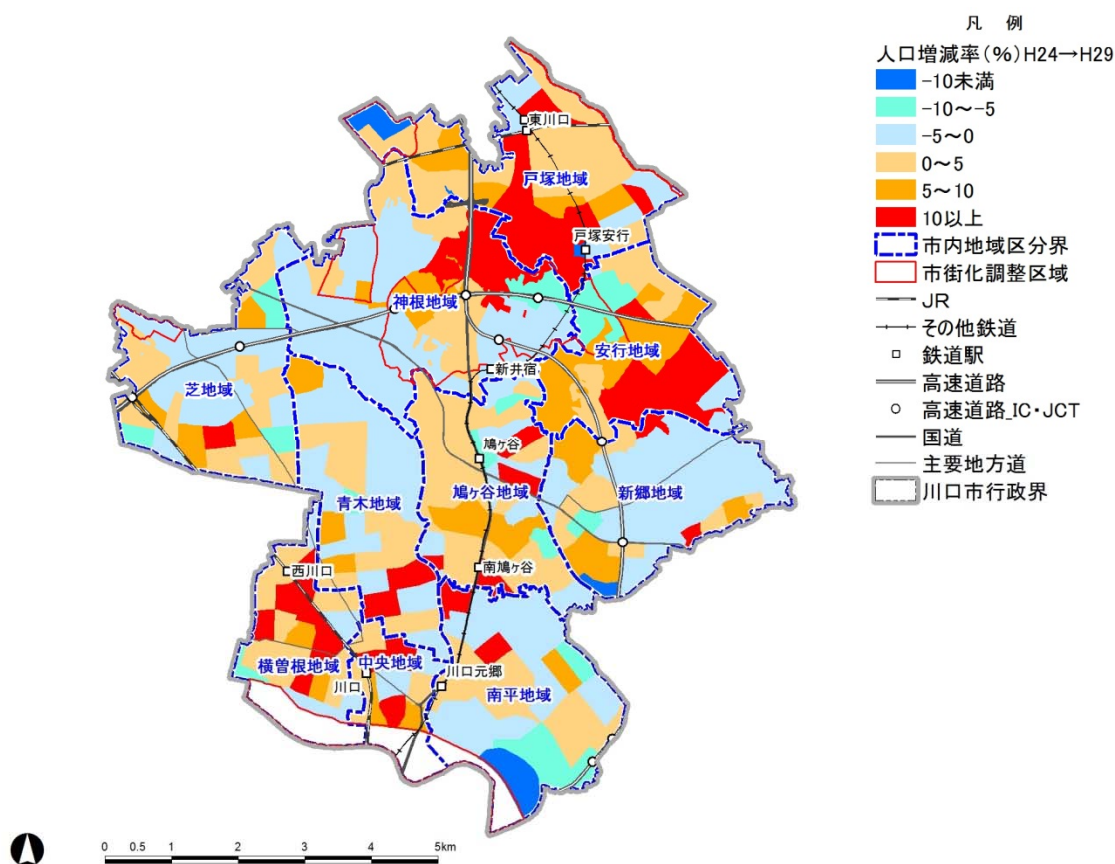


図 町丁字別人口増減率（平成24年から平成29年 各年1月1日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

ウ 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。

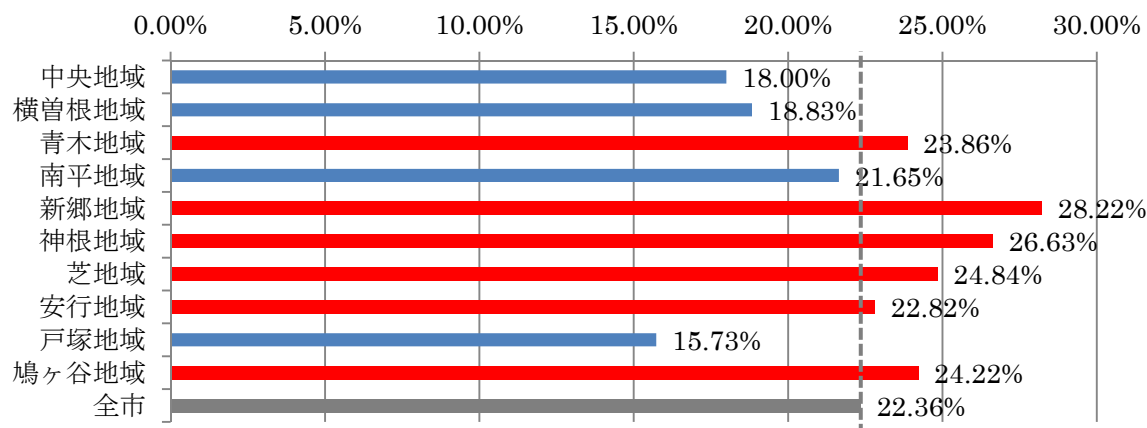


図 市内地域別高齢化率（平成 29 年 1 月 1 日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

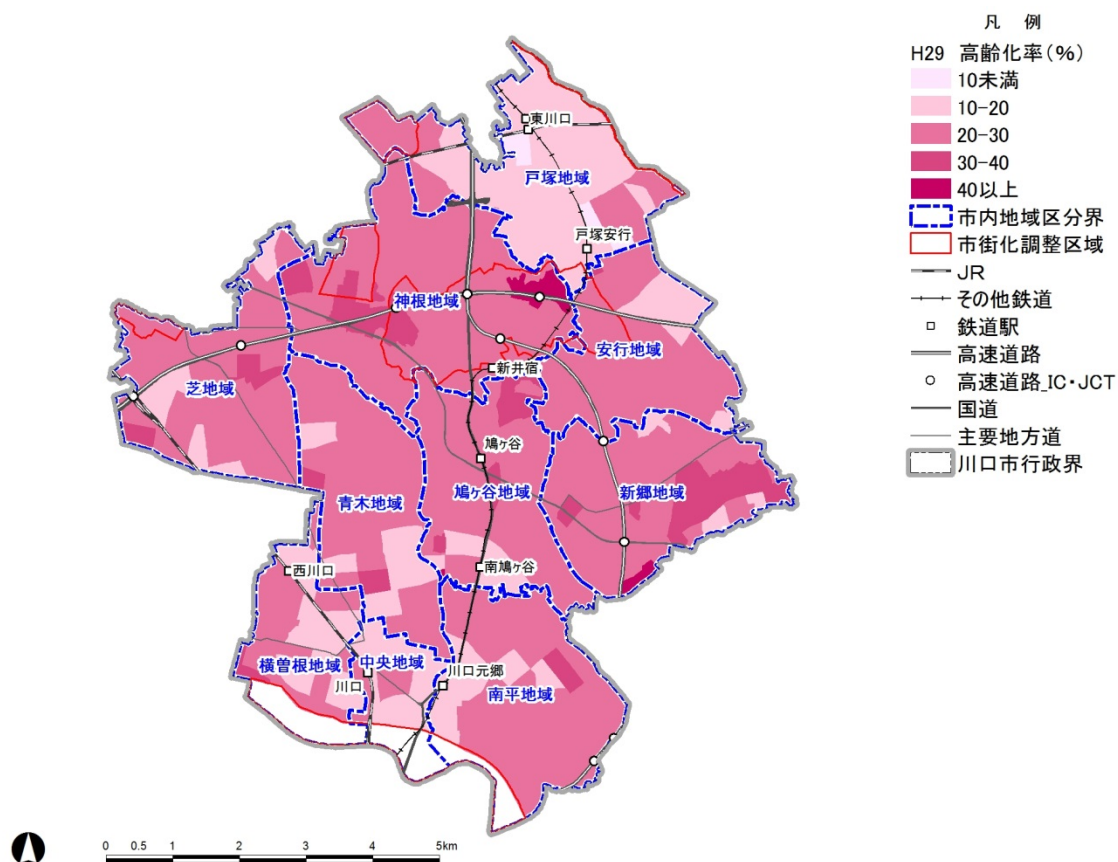


図 町丁字別高齢化率（平成 29 年 1 月 1 日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

エ 世帯平均人員

本市の世帯平均人員は、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員 2.49 人と比べると、世帯平均人員は、やや少ない傾向にあります。

市内の地区別に世帯平均人員をみると、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員が 2 人未満となる地区が偏っています。

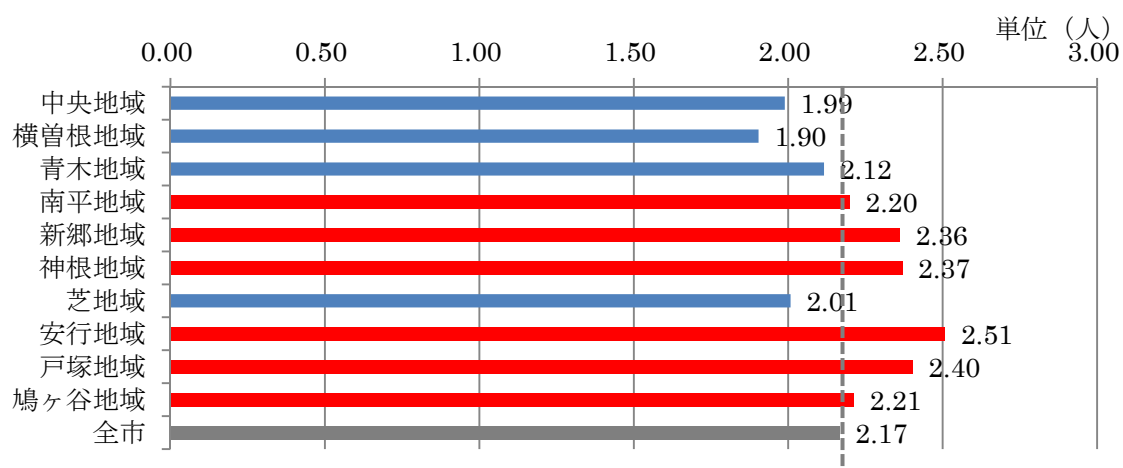


図 市内地域別世帯平均人員（平成 29 年 1 月 1 日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

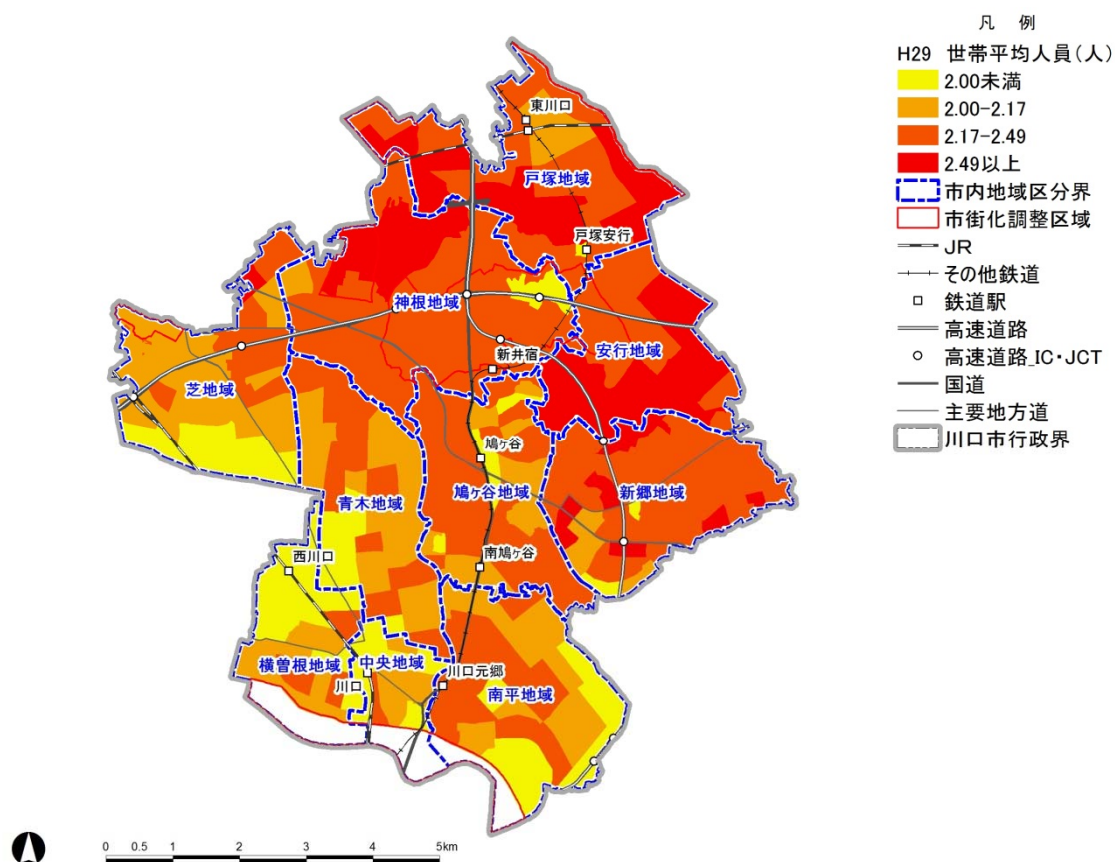


図 町丁字別世帯平均人員（平成 29 年 1 月 1 日時点）

資料：川口市統計（町丁字別年齢別人口）

オ 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、昭和 40 年当時から人口集中地区であった区域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。

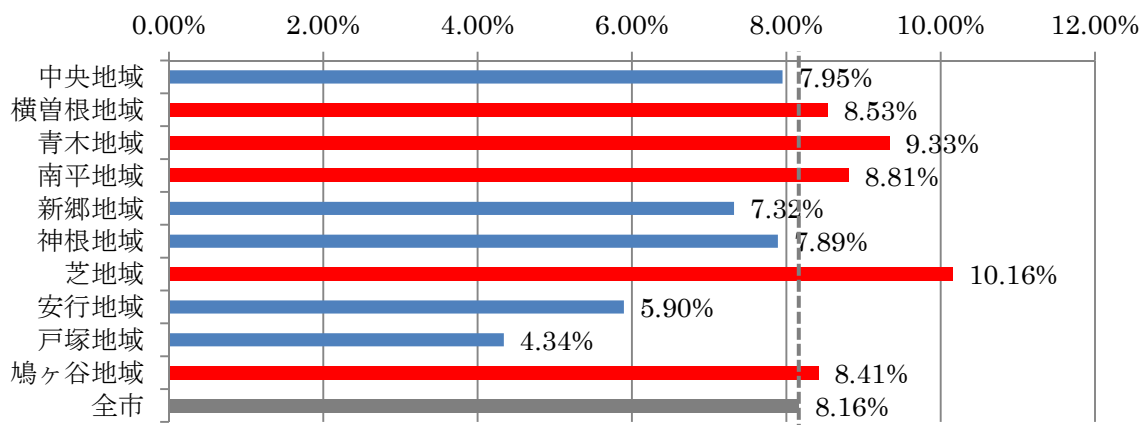


図 市内地域別 65 歳以上単身世帯割合

資料：平成 27 年国勢調査

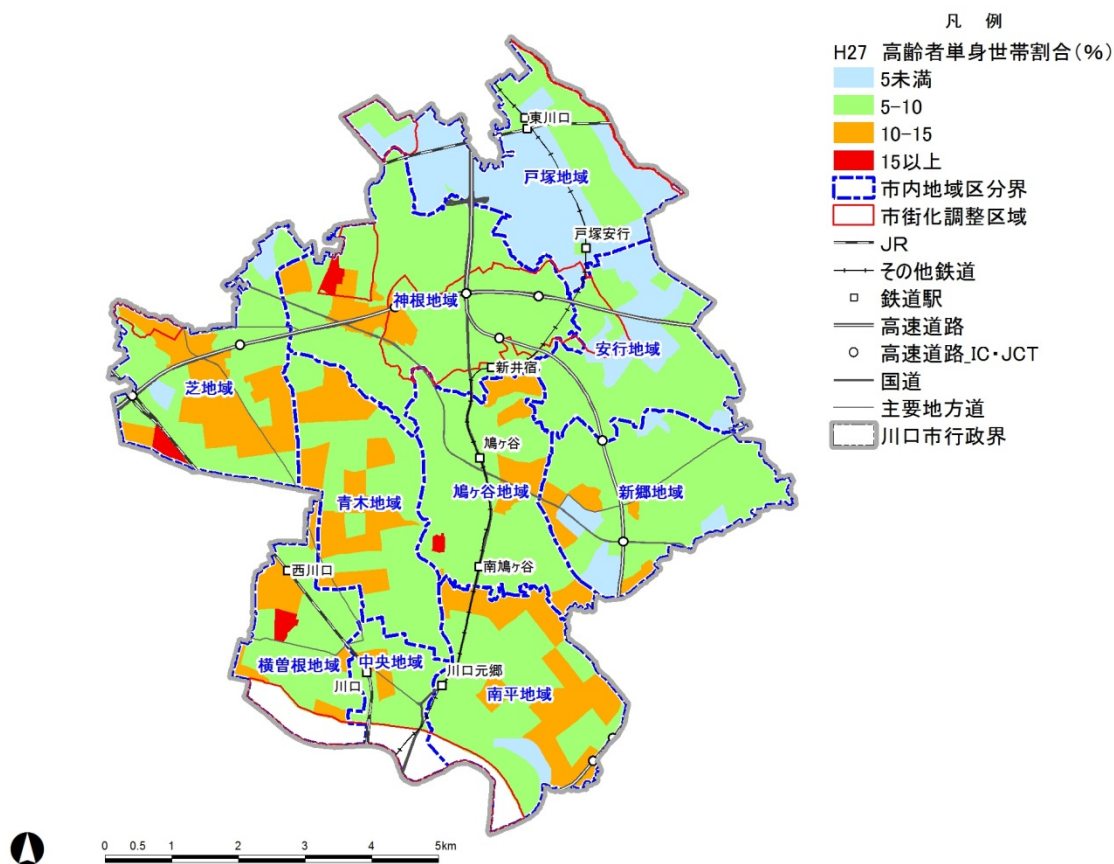


図 町丁字別 65 歳以上単身世帯割合

資料：平成 27 年国勢調査

1.3. 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、主に一戸建てと考えられる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、主に一戸建てと考えられる木造建築物の供給が安定的に推移していると考えられます。

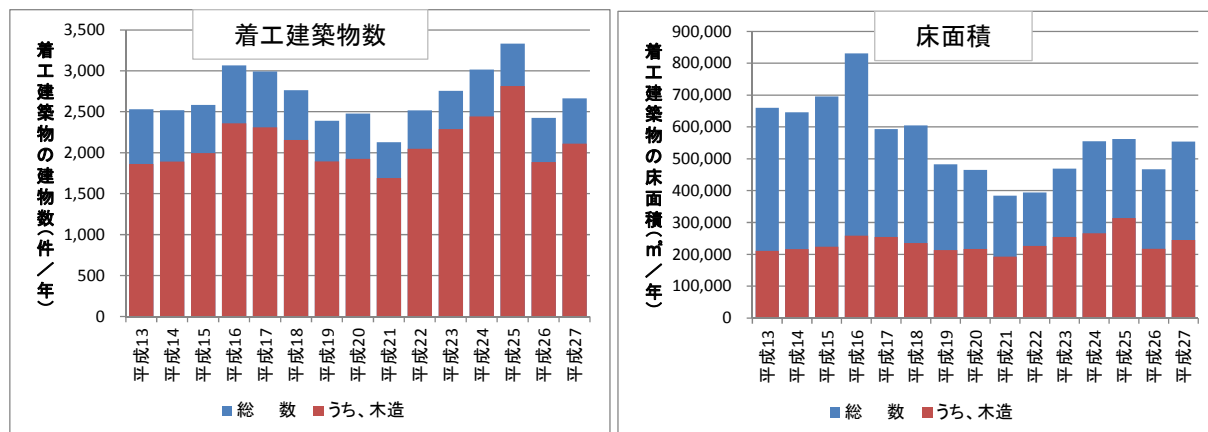


図 川口市の着工建築物の件数および床面積の推移

資料：川口市統計書^{※1}（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、先に整理した平成 17 年から平成 27 年における堅調な人口増加と、一戸建てを中心とする住宅供給^{※2}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。

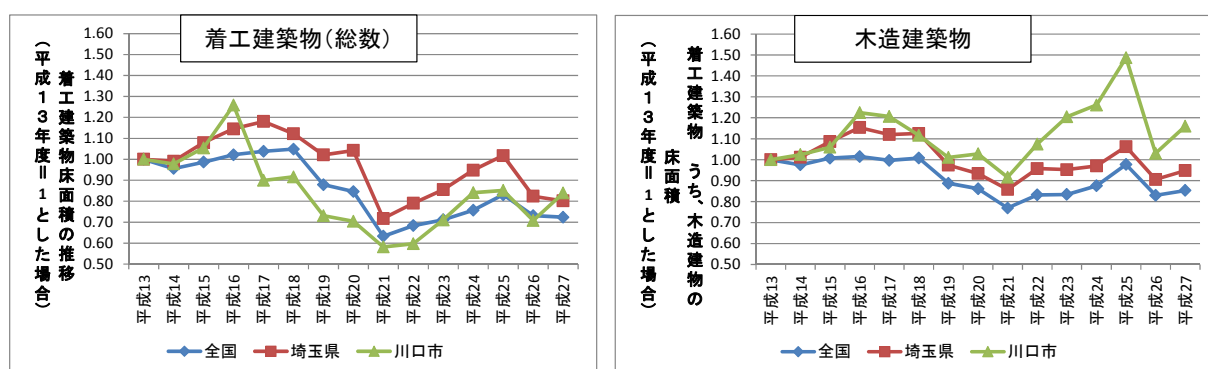


図 全国・埼玉県・川口市の着工建築物の床面積の推移

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^{※1}（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㎡であり、埼玉県の木造建築物の床面積のうち住居専用住宅が約 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ます。

1. 4. 空家等の状況

(1) 川口市の住宅ストックの現況

ア 住宅・土地統計調査における統計の分類

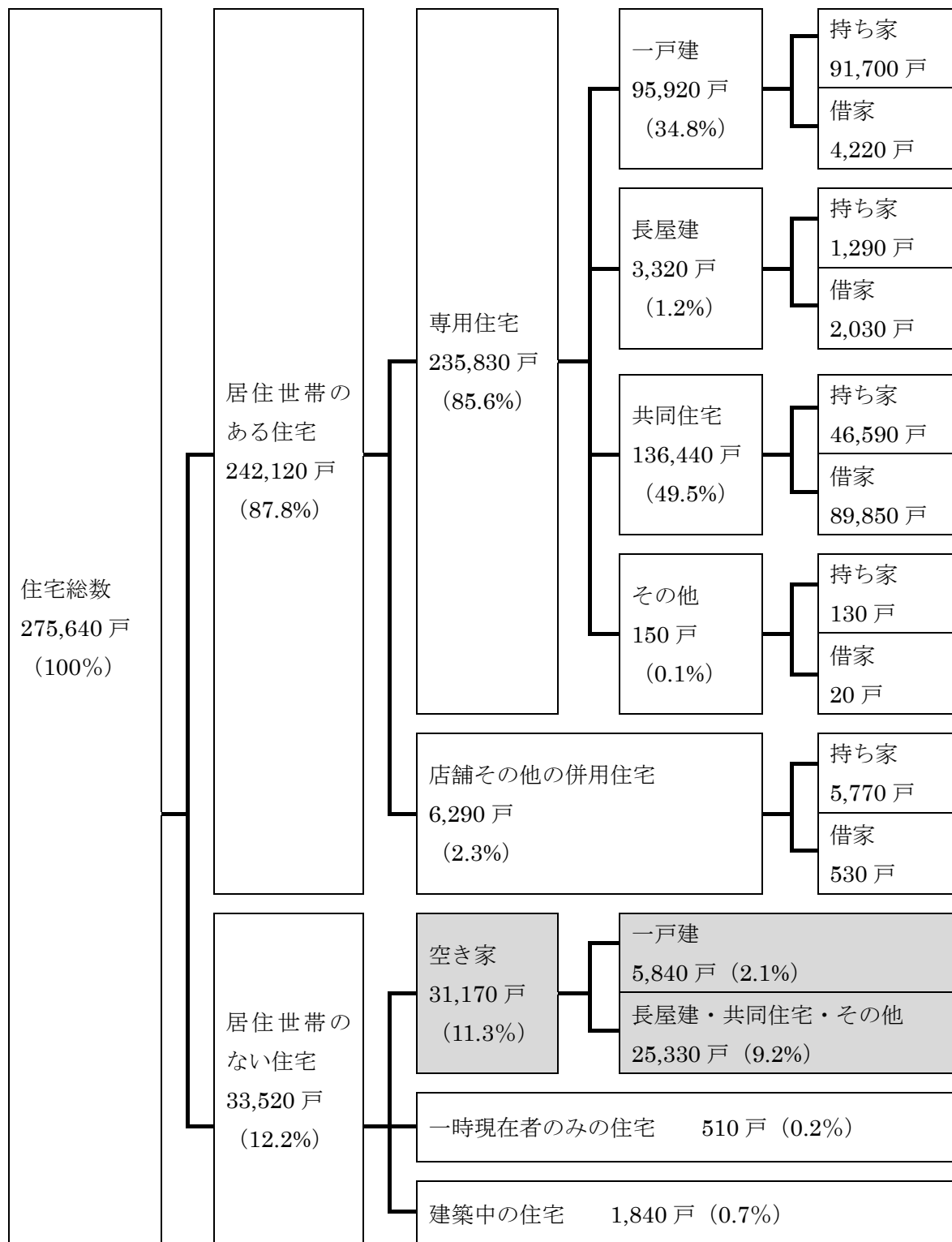


図 住宅・土地統計調査の分類別川口市の住宅ストックの状況（平成 25 年）

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ます。

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、いわゆる「その他の空き家」です。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

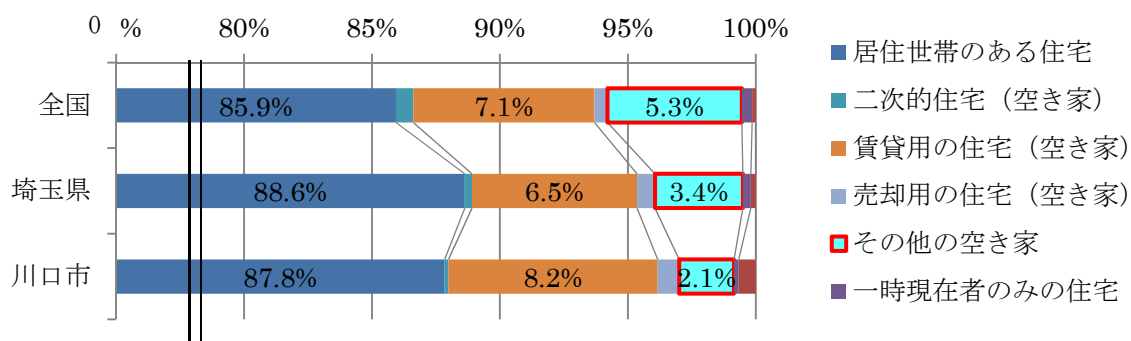


図 全国・埼玉県・川口市の空き家率（平成25年）

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」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、「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

	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

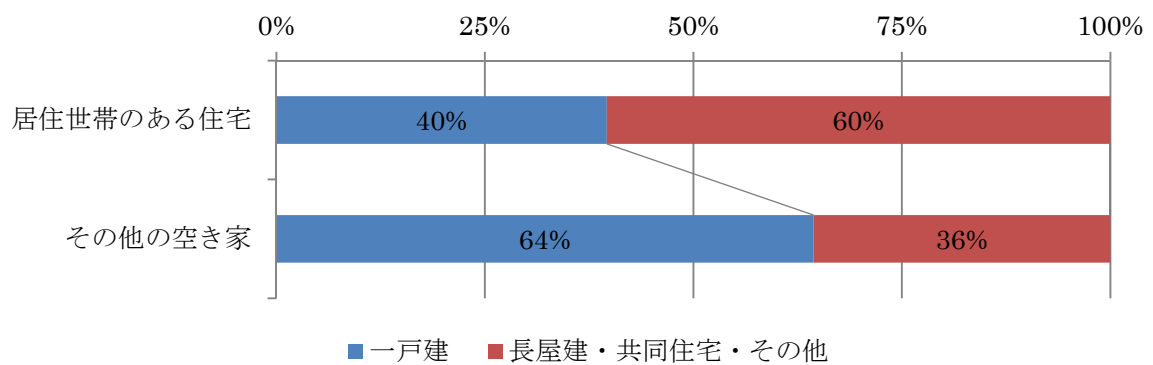


表 川口市の建て方別その他の空き家の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

イ 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」の割合が高い傾向にあります。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」の約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。

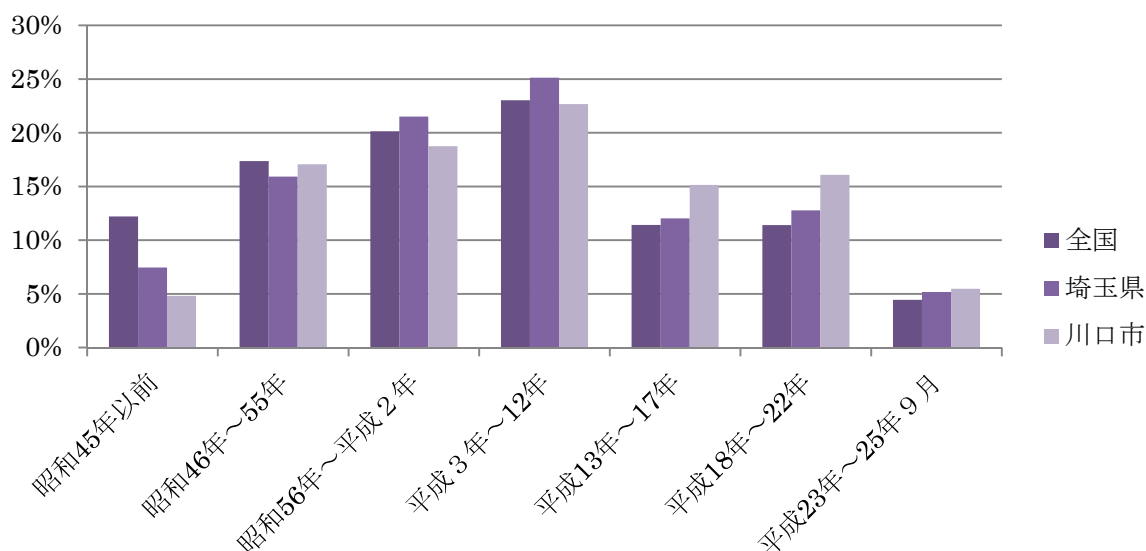


図 全国・埼玉県・川口市の建築の時期別居住世帯のある住宅割合

資料：住宅・土地統計調査

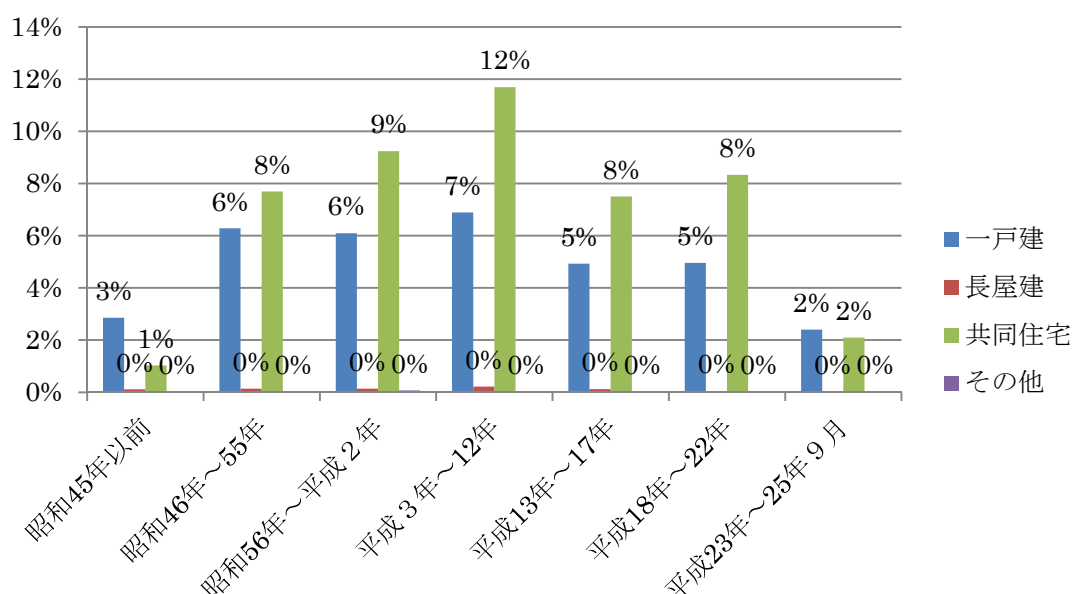


図 川口市の建築の時期別建物の種類別住宅ストックの状況

資料：住宅・土地統計調査

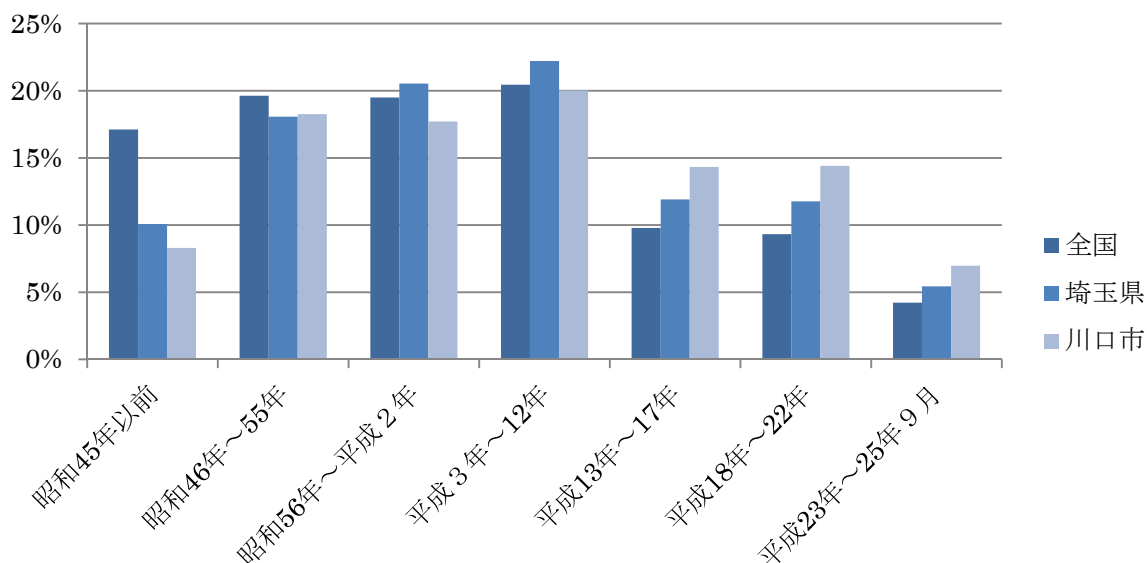


図 全国・埼玉県・川口市の建築の時期別居住世帯のある一戸建の住宅割合

資料：住宅・土地統計調査

ウ 延べ面積

本市の1住宅当たり延べ面積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。

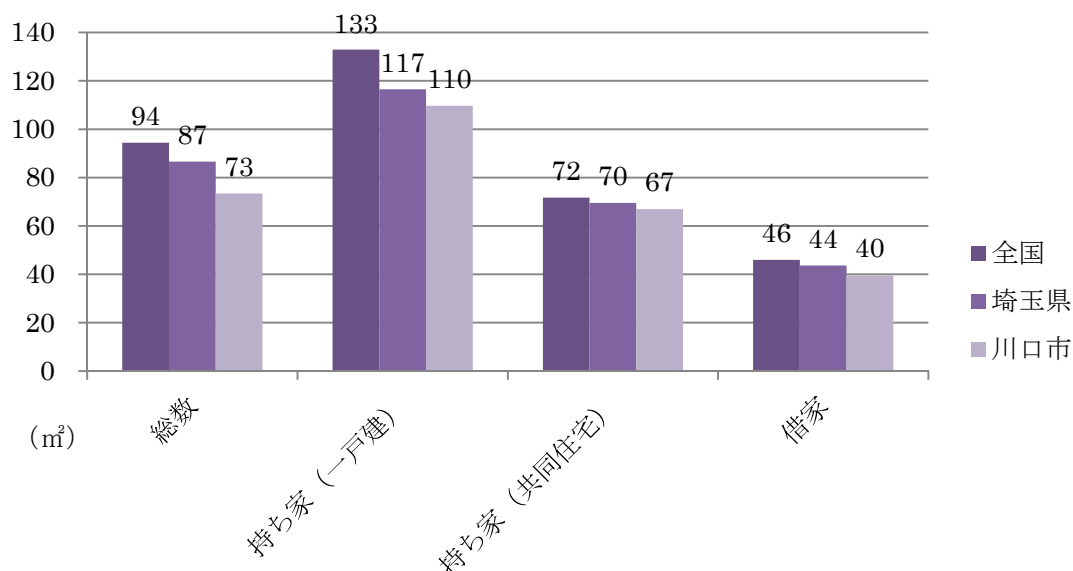


図 全国・埼玉県・川口市の1住宅当たり延べ面積（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

エ 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、「6m以上～10m未満」及び「10m以上」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みると、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。

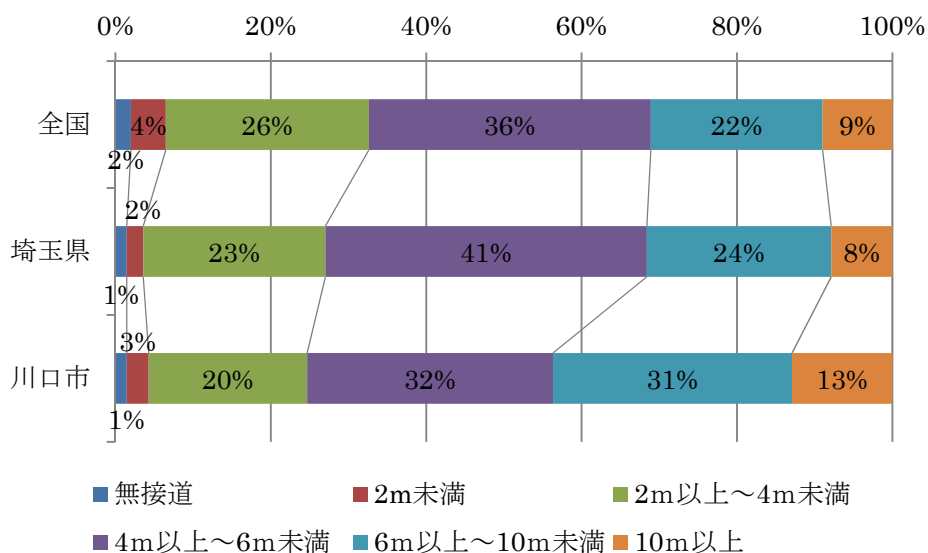


図 全国・埼玉県・川口市の専用住宅の敷地に接している道路の幅員（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

オ 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、全ての区分で全国及び埼玉県を下回り、かつ「65歳以上の単身世帯数」及び「75歳以上の単身世帯数」では、全国の値の2分の1程度となっています。

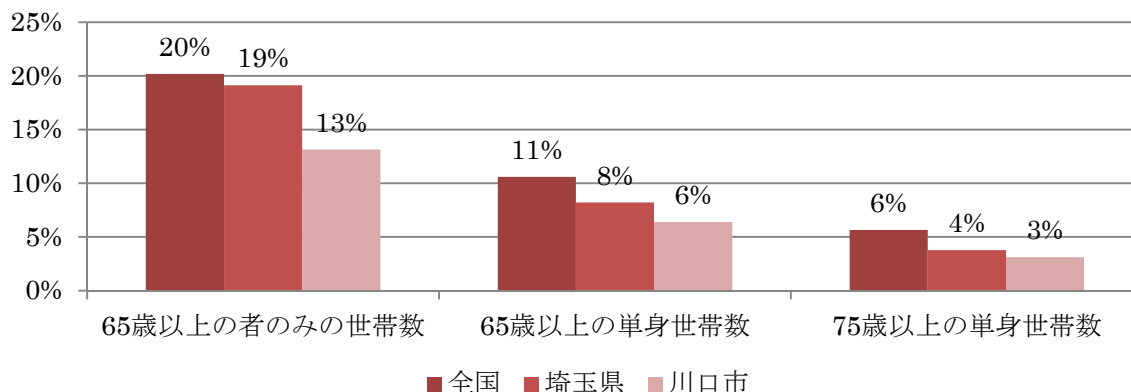


図 全国・埼玉県・川口市の総世帯数に占める高齢者世帯数の割合（平成25年）

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」を上回っています。

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

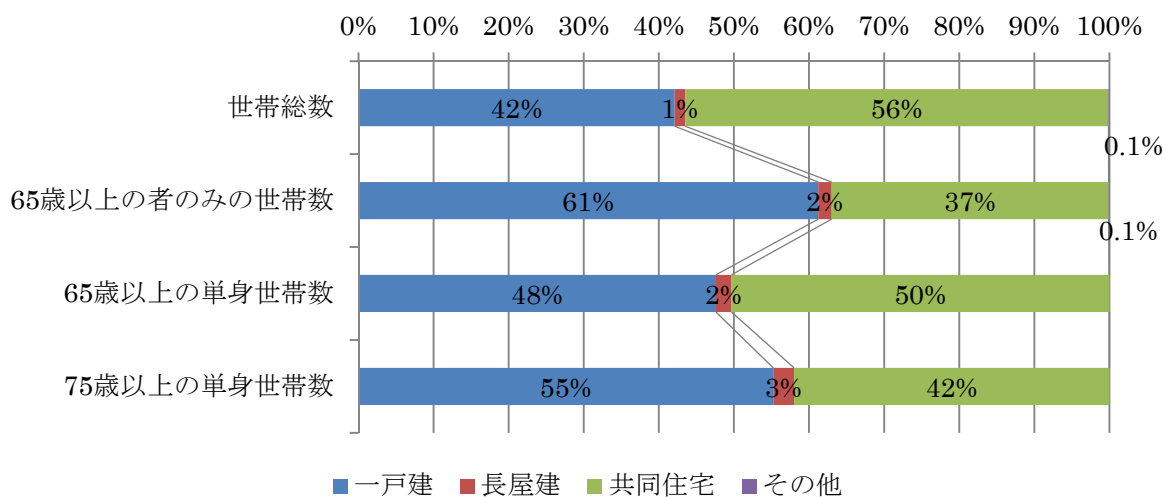


図 川口市の住宅の建て方別高齢者世帯の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

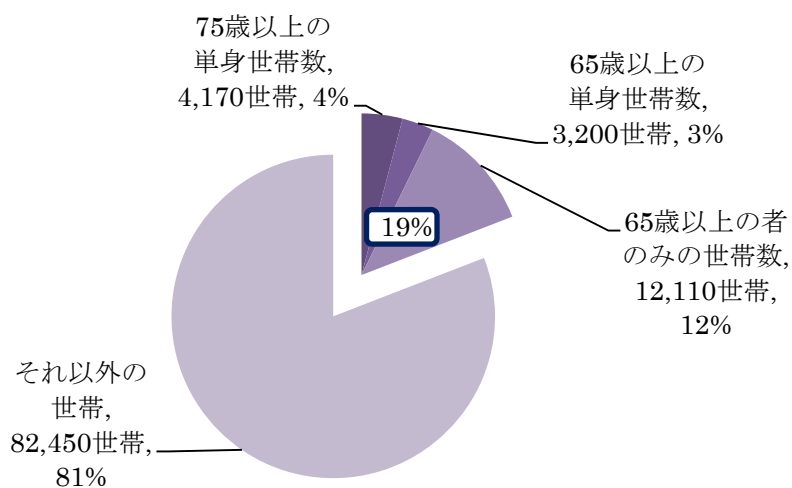


図 川口市の一戸建に居住する高齢者世帯の割合（平成 25 年）

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）の単身普通世帯※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、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数（平成 25 年）

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

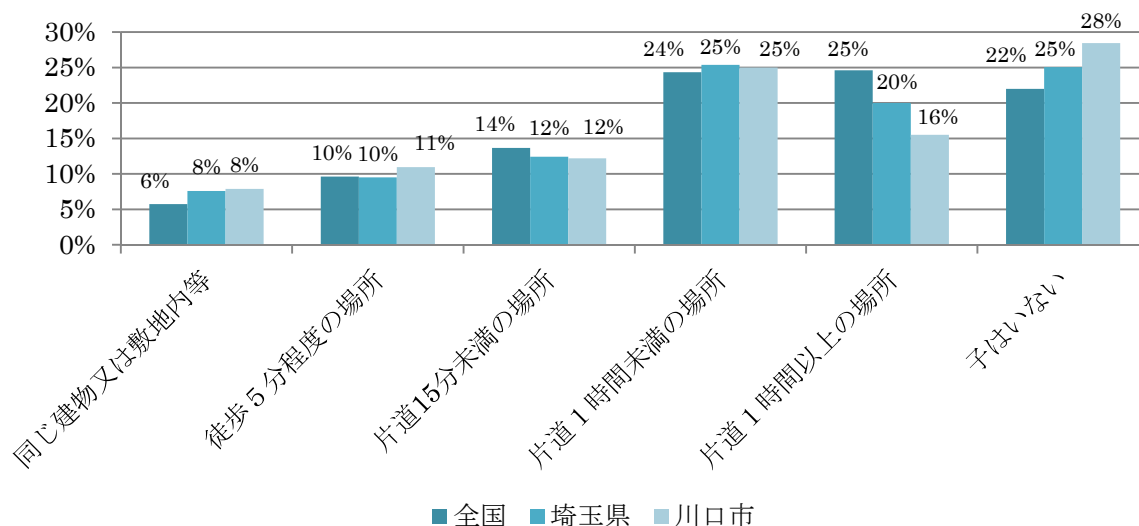


図 全国・埼玉県・川口市の子の居住地別
持ち家に居住する高齢者単身普通世帯の割合（平成 25 年）

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成し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・寄宿舍・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。

カ 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の購入により取得する割合が高くなっています。一方、新築する割合は全国及び埼玉県に比べ低くなっています。なお、「新築の住宅を購入」とは、既に住宅開発事業者等によって開発された、いわゆる建売住宅やマンションを購入することを指し、「新築」とは、土地を購入し新築することを指します。このことから、本市では、首都圏の通勤適地であることを背景に、住宅開発事業者等が積極的に住宅の不動産流通に関与していることが伺えます。

また、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。他の取得方法の割合が相対的に高いことは、その理由の一部と考えられますが、相続・贈与で取得した住宅の売却を希望した場合、直ぐに流通が可能な市場であることも理由の一部であることが推測されます。

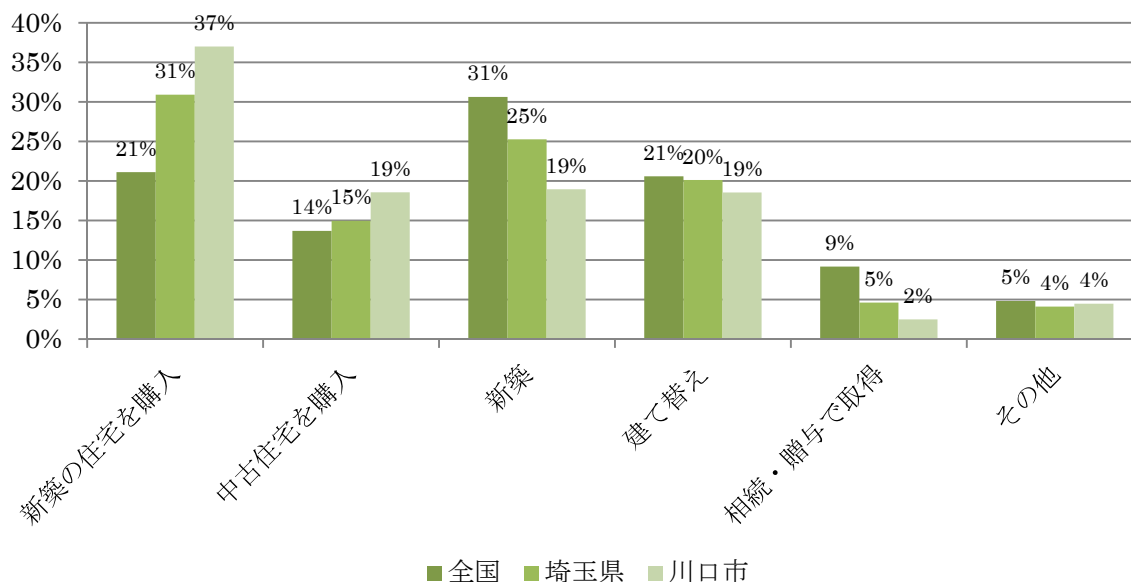


図 全国・埼玉県・川口市の持ち家の取得方法の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

本市の持ち家の建築の時期を持ち家の取得方法別にみると、平成3年以降は「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」の割合が全体の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、住宅を当時に「新築」の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）

	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	総計
昭和45年以前	820	1,030	1,930	1,570	840	750	6,940
（取得の区分別の構成比）	12%	15%	28%	23%	12%	11%	100%
昭和46年～55年	4,600	8,470	3,660	3,410	1,050	1,550	22,740
（取得の区分別の構成比）	20%	37%	16%	15%	5%	7%	100%
昭和56年～平成2年	5,510	7,930	4,310	4,110	570	1,430	23,860
（取得の区分別の構成比）	23%	33%	18%	17%	2%	6%	100%
平成3年～12年	11,340	3,630	4,180	6,120	360	680	26,310
（取得の区分別の構成比）	43%	14%	16%	23%	1%	3%	100%
平成13年～17年	12,380	1,750	3,790	2,280	90	300	20,590
（取得の区分別の構成比）	60%	8%	18%	11%	0%	1%	100%
平成18年～22年	11,030	1,100	3,740	3,290	90	550	19,800
（取得の区分別の構成比）	56%	6%	19%	17%	0%	3%	100%
平成23年～25年9月	3,380	120	1,580	1,400	40	450	6,970
（取得の区分別の構成比）	48%	2%	23%	20%	1%	6%	100%

資料：住宅・土地統計調査

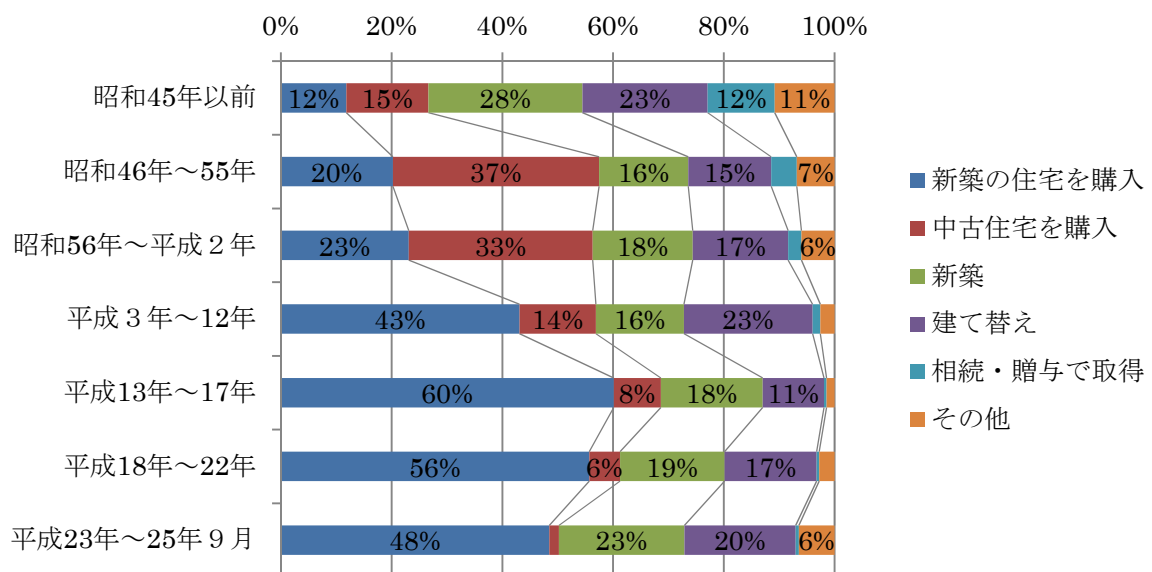


図 川口市の持ち家の取得方法別建築の時期別戸数の割合（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

(2) 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。

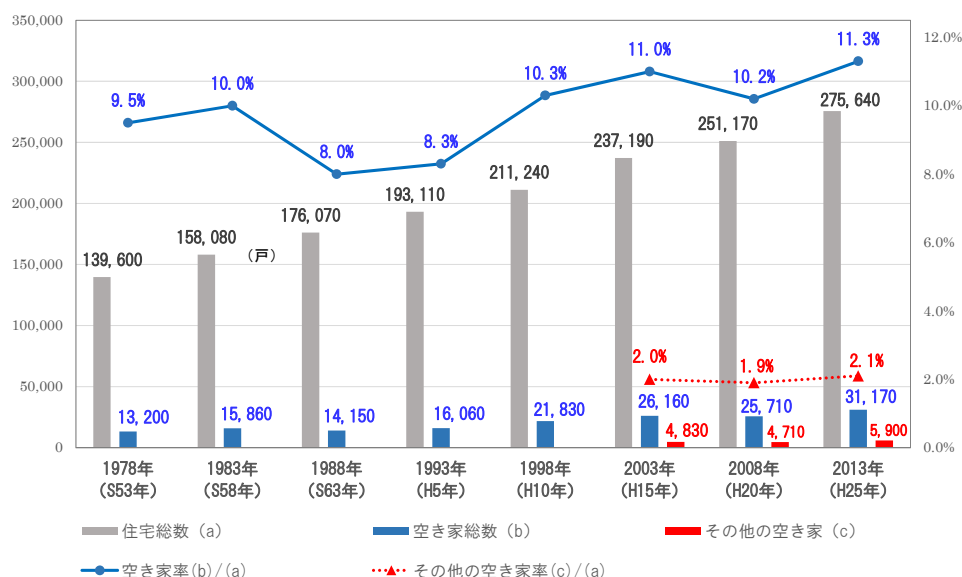


図 川口市の空き家の推移

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年ごとに実施してきた住宅統計調査の調査内容等を平成10年調査時に変更したものととなる。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。

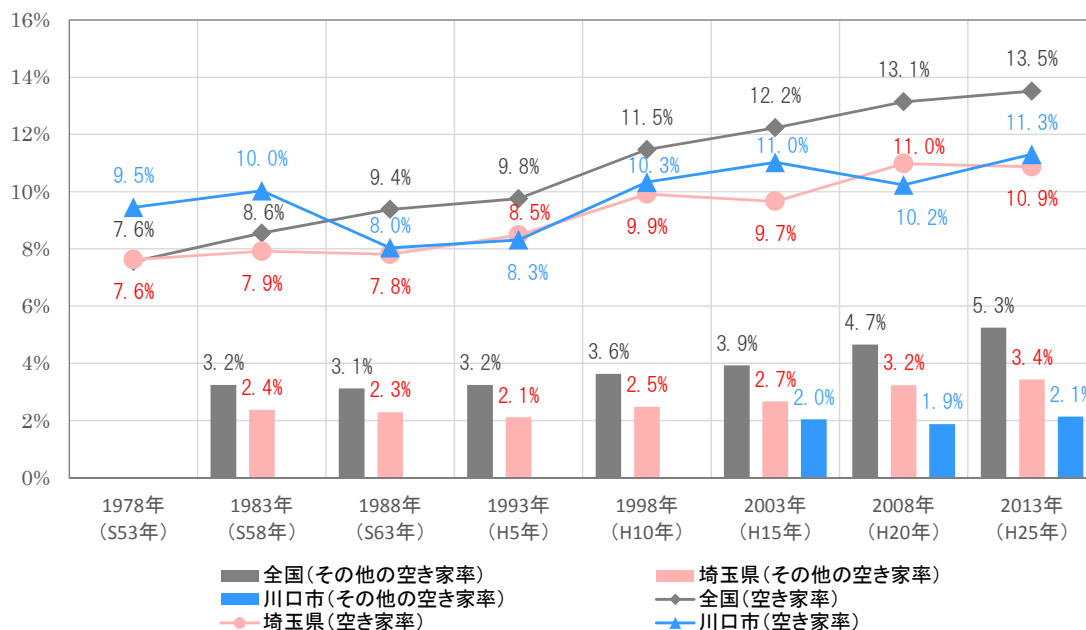


図 全国・埼玉県・川口市の空き家の推移

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

（３） 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」）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」）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 棟の物件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
調査対象件数	2,398 棟	502 棟※ ¹	1,896 棟※ ²
空家等の可能性が高いと判断された件数	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築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 ※1	その他の管理不全 ※2	公道へ影響 ※3	隣地へ影響 ※4	棟数 (a)						
							うち、市把握済空家等		うち、接道が悪い空家等※5		うち、所有者不明の空家等※6	
							棟数 (b)	割合 (b/a)	棟数 (c)	割合 (c/a)	棟数 (d)	割合 (d/a)
1	建物が傾斜し、公道まで危険や悪影響が及ぶもの	●	●	●	▲ ※7	13	10	77%	-	-	3	23%
2	建物が傾斜し、危険や悪影響が隣地に及ぶが、公道には及ばないもの	●	●	-	●	12	11	92%	7	58%	0	0%
3	建物の傾斜はなく、公道まで悪影響が及ぶもの	-	●	●	▲ ※7	81	50	62%	-	-	4	5%
4	建物の傾斜はなく、悪影響が隣地にのみ及ぶもの	-	●	-	●	23	10	43%	8	35%	0	0%
5	建物の傾斜はなく、悪影響がその敷地内に留まるが、管理不全がみられるもの	-	●	-	-	191	71	37%	49	26%	9	5%
6	上記の1から5までに該当しないもの	-	-	-	-	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場合

※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：建物の傾斜：建物の高さ>公道までの距離 となっている場合

その他の管理不全：公道にまで樹木・雑草が繁茂している場合など

※4：建物の傾斜：建物の高さ>隣の建物との距離 となっている場合

その他の管理不全：隣地にまで樹木・雑草が繁茂している場合など

※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、対策が必要と考えられる空家等は、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】

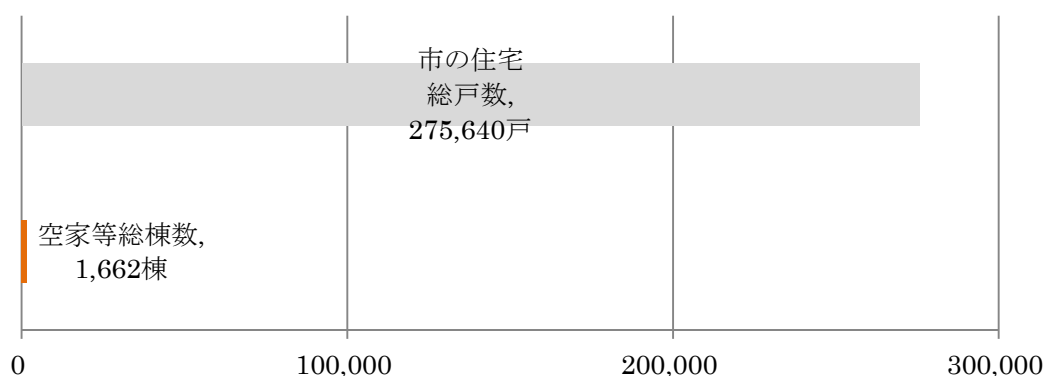


図 市の住宅総戸数に対する空家等総棟数※

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。

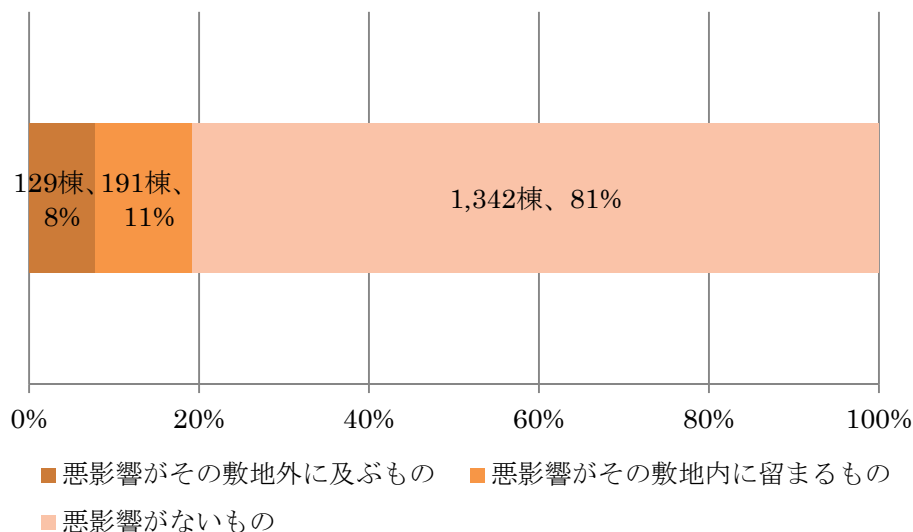


図 市内の 1,662 棟の空家等の悪影響の範囲による分類の内訳

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

①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。

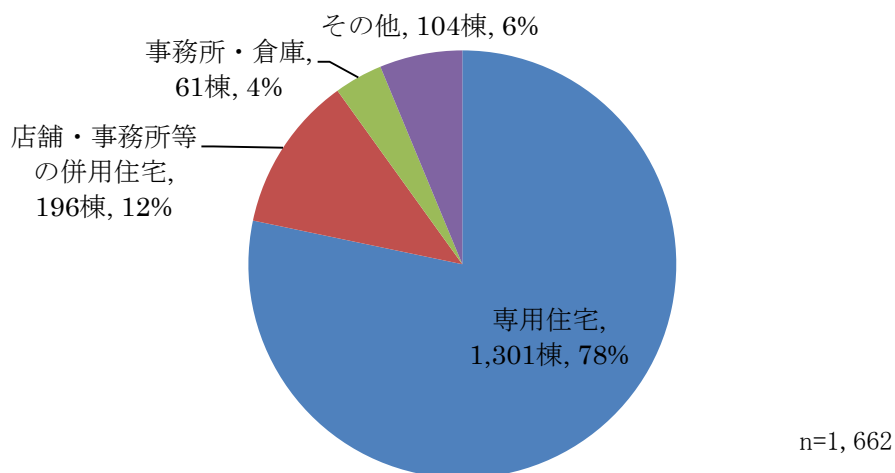


図 空家等の建物用途の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

②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。

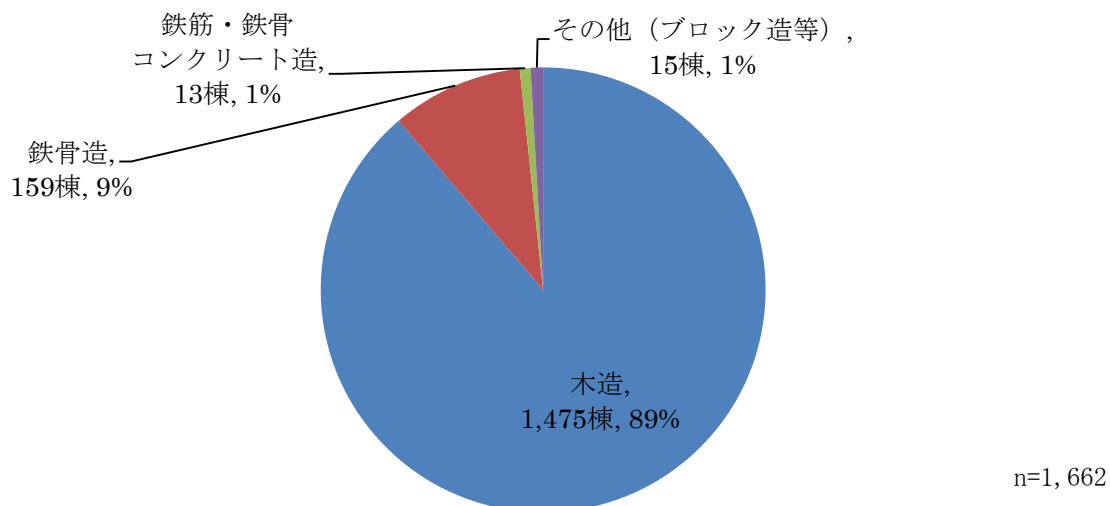


図 空家等の建物構造の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

③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。

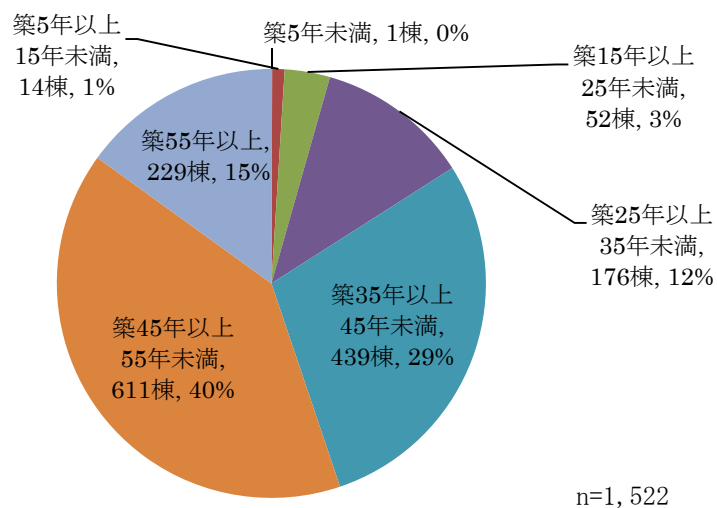


図 空家等の築年数の内訳

資料：平成 28 年度空家等実態調査、家屋課税台帳

④空家等の延床面積

本市における空家等の延床面積は、「40 m²以上 75 m²未満」が最も多く、約4割を占め、次いで「40 m²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 m²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。

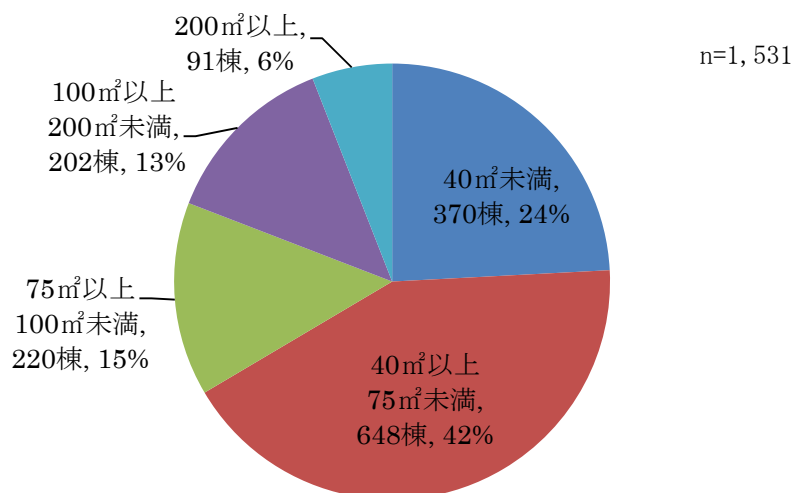


図 空家等の延床面積の内訳

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 m²、2人以上の世帯；10 m²×世帯人数+10 m²

○ 一般型誘導居住面積水準

・・・単身者；55 m²、2人以上の世帯；25 m²×世帯人数+25 m²

○ 都市居住型誘導居住面積水準

・・・単身者；40 m²、2人以上の世帯；20 m²×世帯人数+15 m²

⑤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。

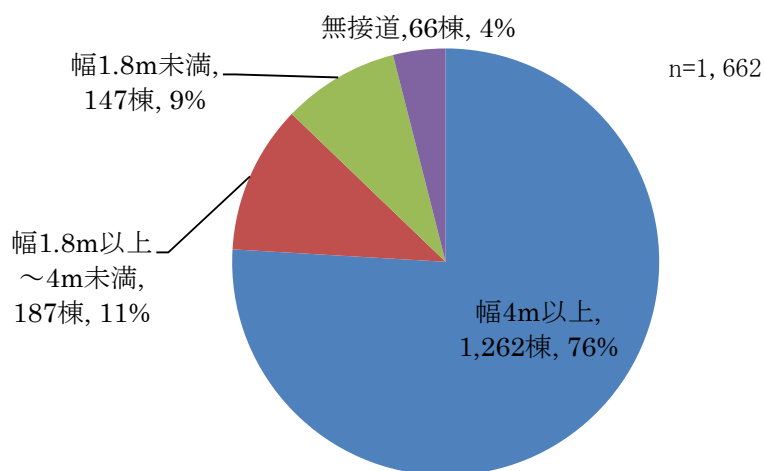


図 空家等の接続道路の幅員別の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

⑥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。

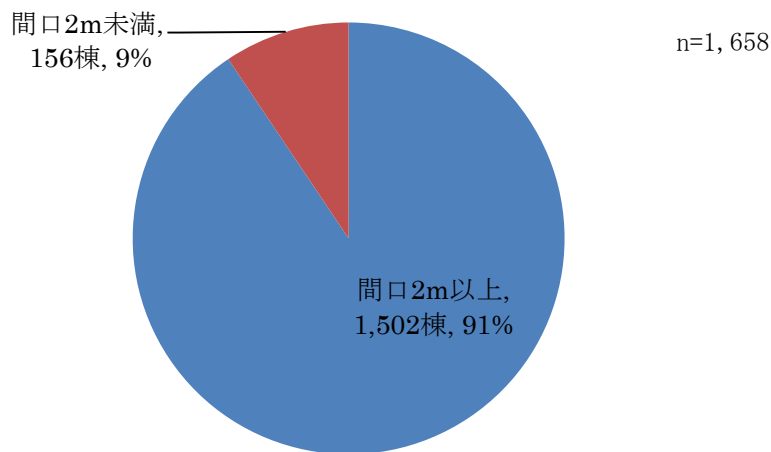


図 空家等の接道状況別の内訳

資料：平成 28 年度空家等実態調査

⑦空家等の相談状況

市把握空家・(株)ゼンリン空家情報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。

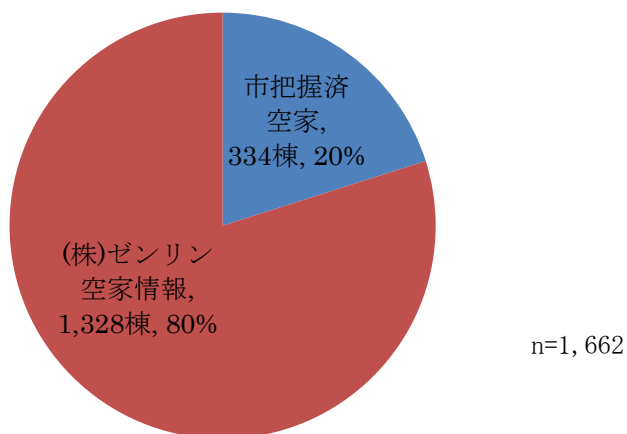


図 空家等の相談状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査

イ アンケート調査

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%)

①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。

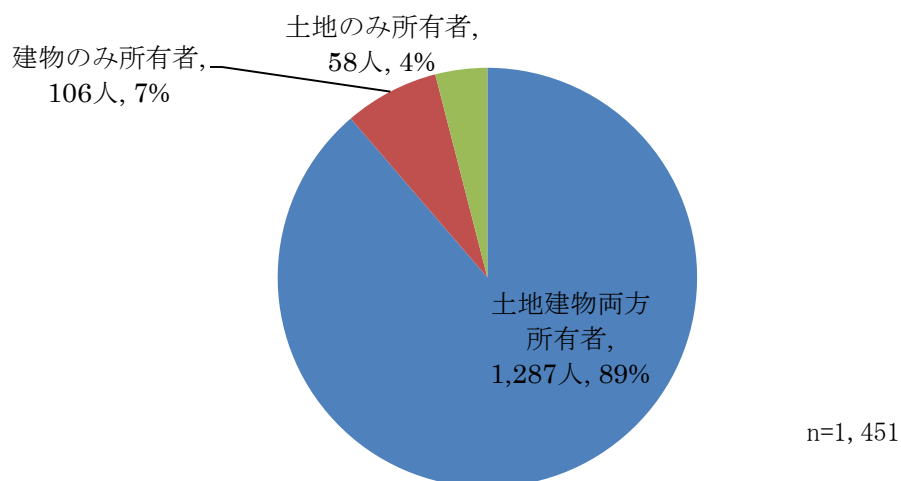


図 空家等と空家等敷地の所有関係への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

ア 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3割半ばを占めています。一方で、「利用している」という回答は約3割を占めています。

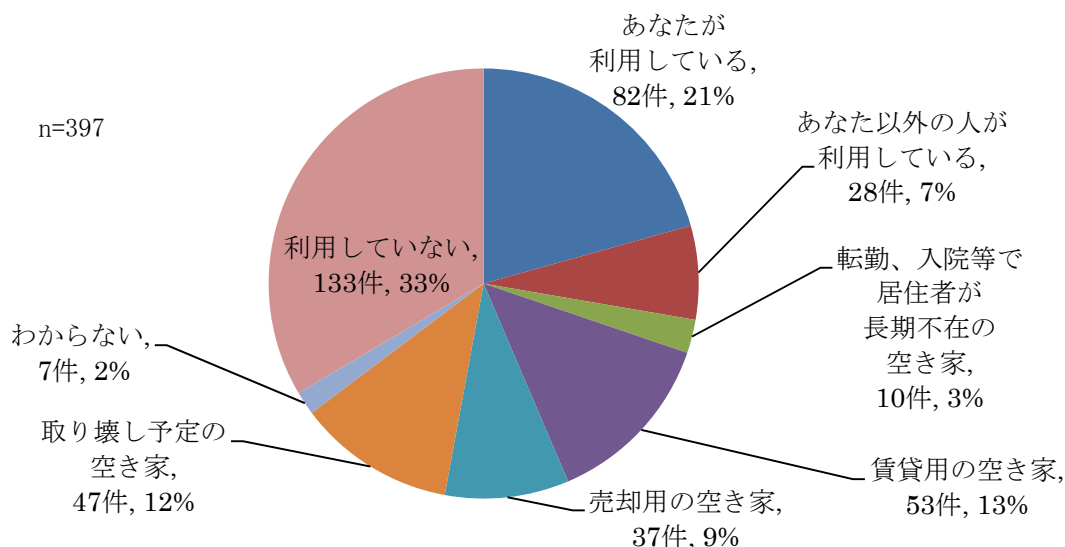


図 調査対象住宅の利用状況への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

イ 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、「解体費用が出せないから」や「取り壊すと固定資産税が高くなるから」といった金銭的な理由が最も多くあがりました。ほかに、「遠方に住んでいるから」や「使い道がないから」など利用目的を持たない空家等の所有、または「現在のままでも特に問題を感じないから」といった意識的なもの、「相続の話し合いができていないから」といった相続問題に関する回答が得られています。

n=249（複数回答（回答者数133））
 図中注釈（回答数）

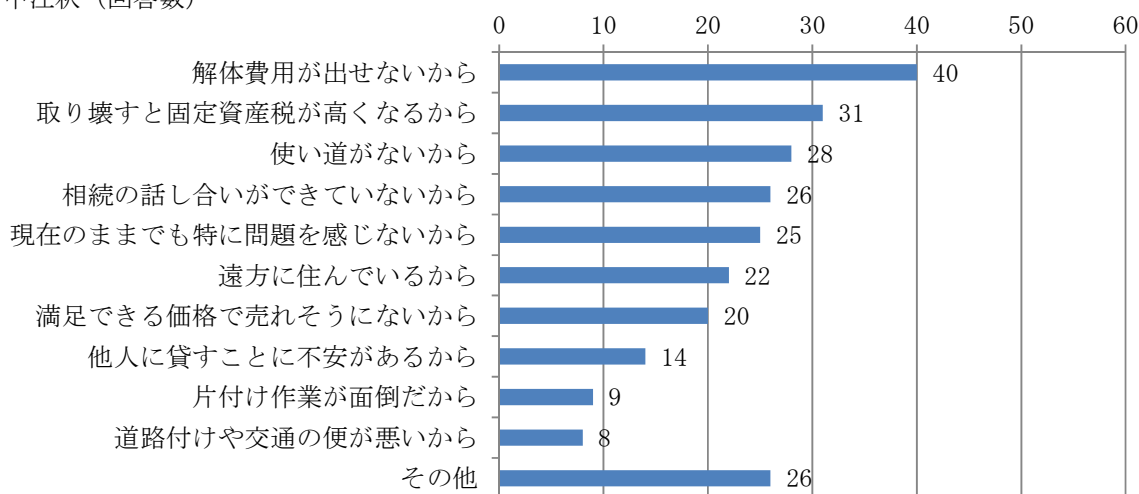


図 利用しない理由への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

ウ 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「特に問題はない」でしたが、管理上の問題として、「遠方に住んでいるため管理が困難」、「高齢のため管理が困難」、「管理の作業が大変」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、「管理費用の負担が重い」といった金銭的な問題、または「住宅を利用する予定がないので管理をしても無駄である」といった回答も得られています。

n=501（複数回答（回答者数370））
 図中注釈（回答数）

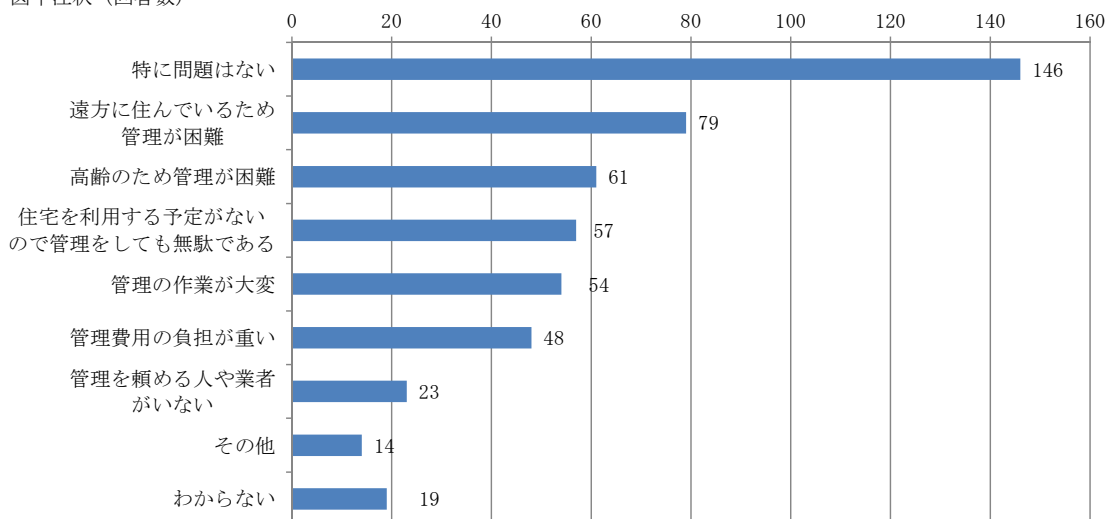


図 管理上の問題への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

エ 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、「既に管理してもらっている」という回答が約 2 割あり、管理してもらいたい主旨の回答を含めると、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。

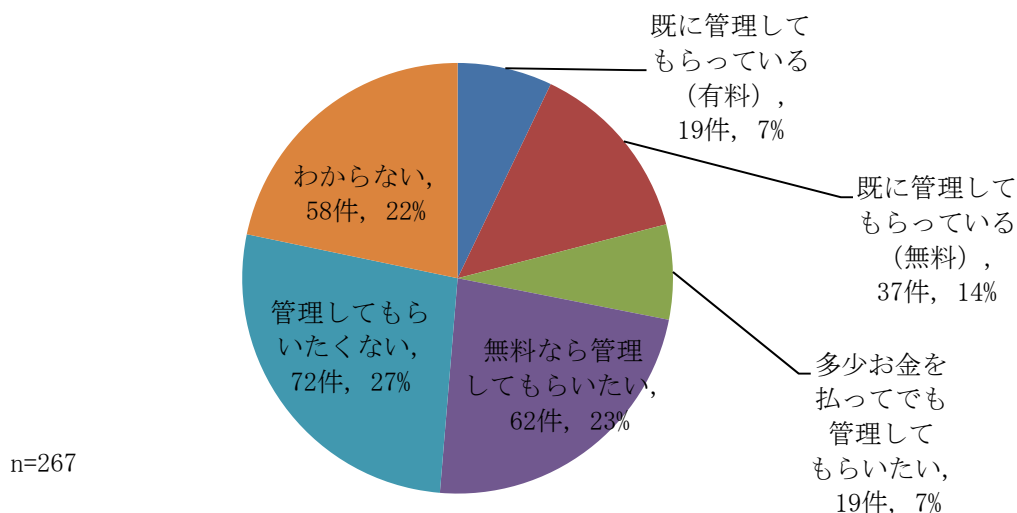


図 管理委託の意向への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

オ 今後の利用意向

今後の利用意向を伺うと、「賃貸する」、または「売却する」という回答が合わせて約4割を占めています。「建替えてから賃貸する」、「取り壊す」という回答、「所有者やその親族が利用する（物置以外に）」、または「物置として利用する」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。

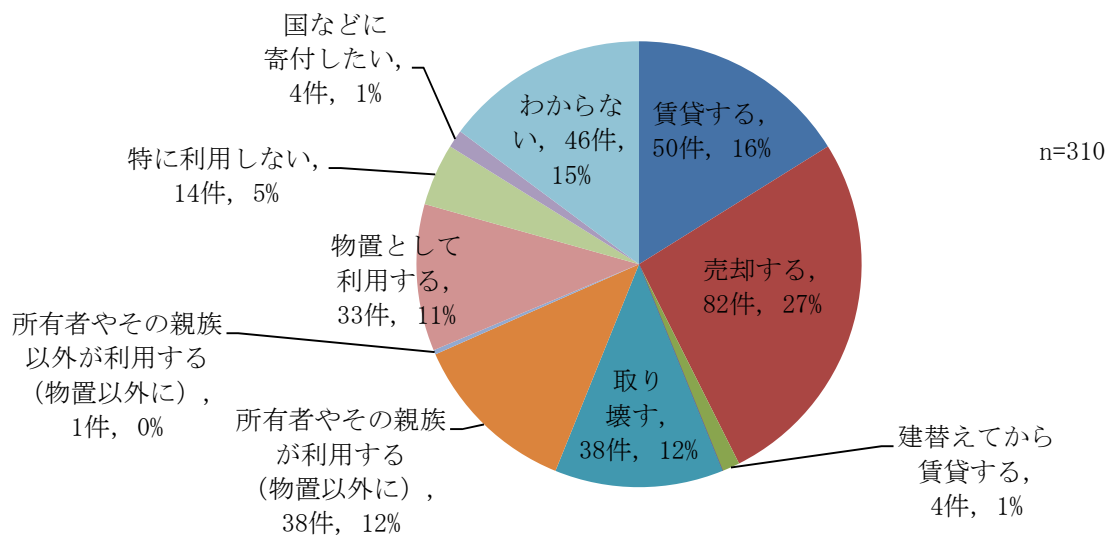


図 今後の利用意向への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

カ 賃貸・売却の募集等の状況

今後の利用意向で、「賃貸する」、または「売却する」と回答された方に、賃貸・売却の募集等の状況を伺うと、「募集している」、「募集の準備中である」または「借り主・売却先が決定済み」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「まだ何もしていない」という回答も4割を占めています。

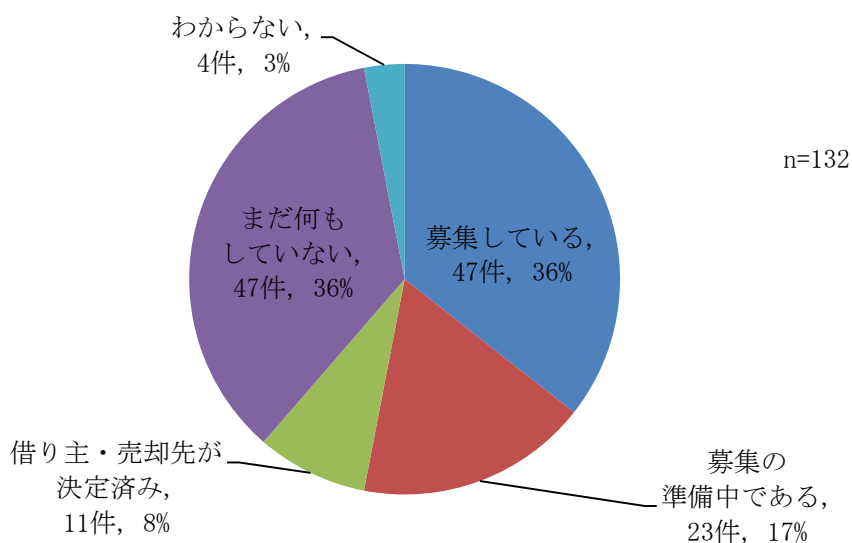


図 賃貸・売却の募集等の状況への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

キ 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。

n=288（複数回答（回答者数129））

図中注釈（回答数）

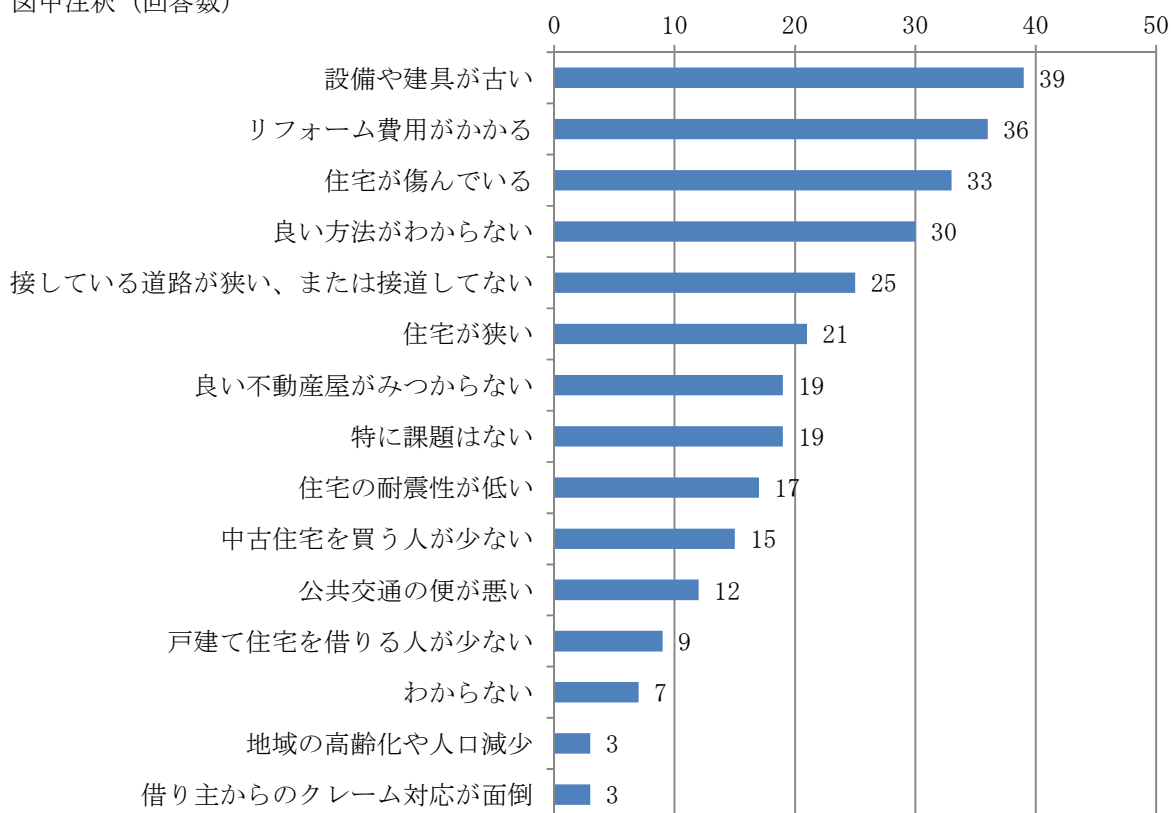


図 賃貸・売却上の課題への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

ク 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。

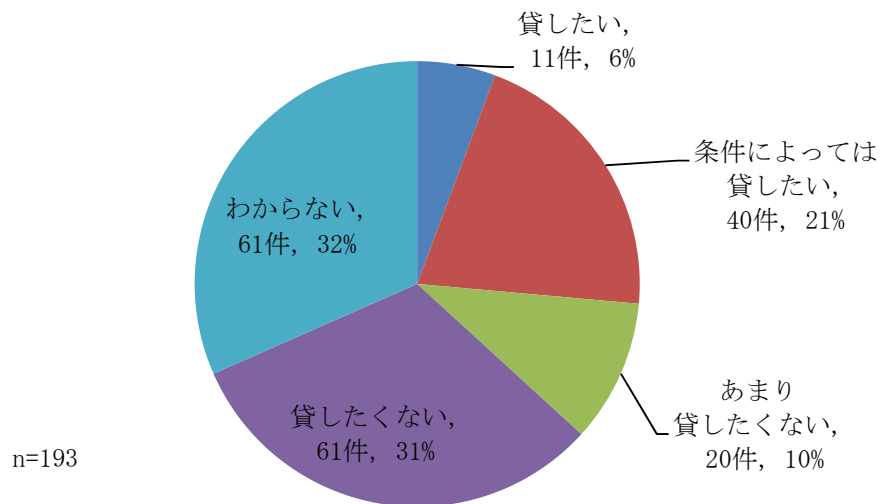


図 公益目的での無償・低額の貸与意向への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

ケ 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。

n=1,385（複数回答（回答者数681））

図中注釈（回答数）

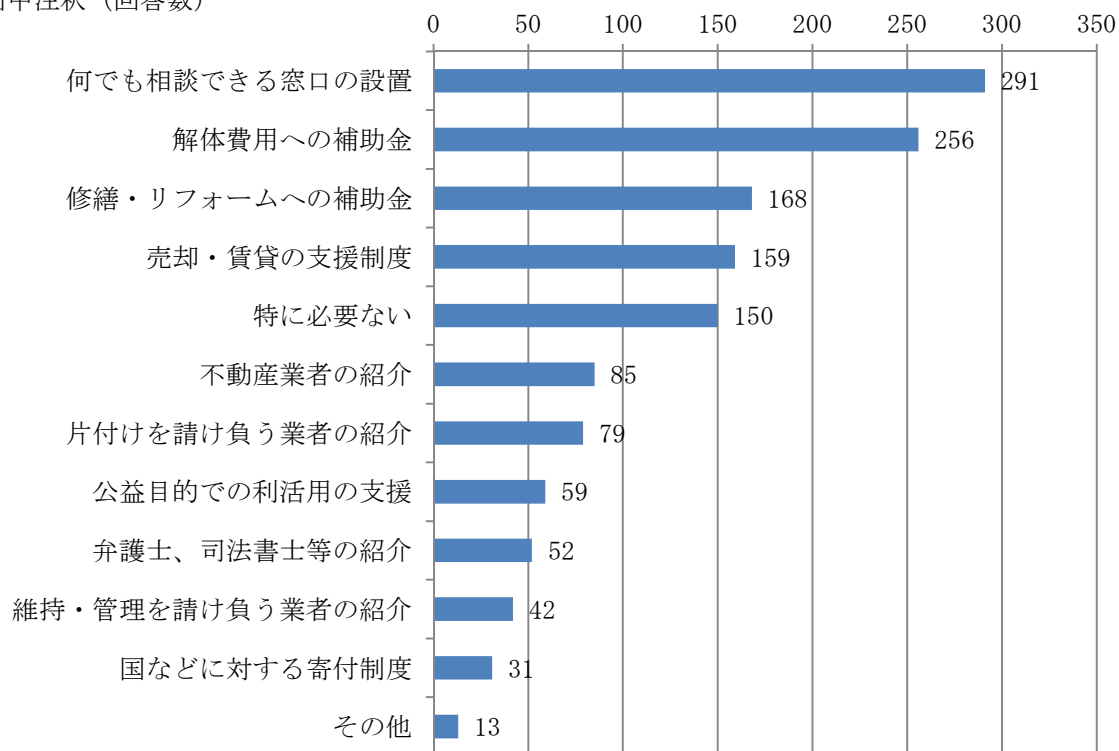


図 行政に期待する施策への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

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

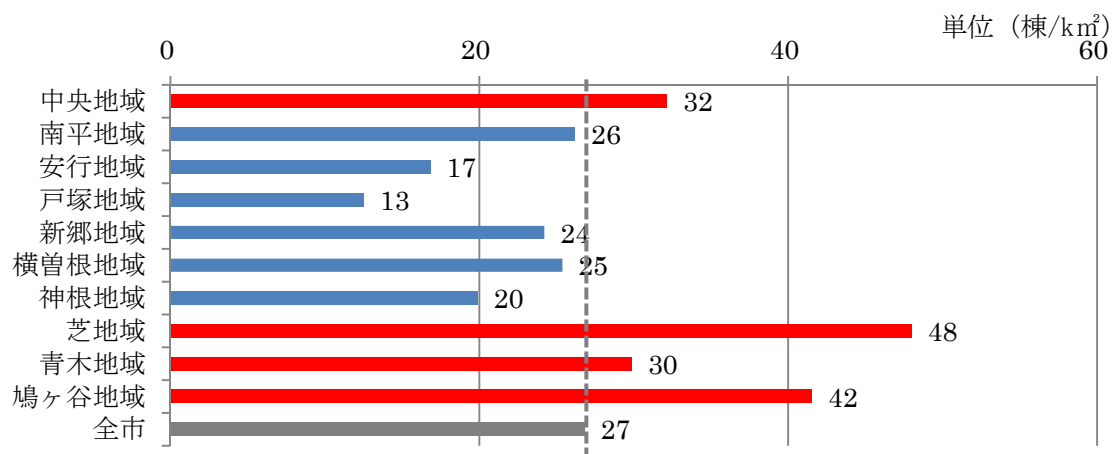


図 市内地域別の空家等分布密度の状況

資料：平成 28 年度空家等実態調査、第 5 次川口市総合計画

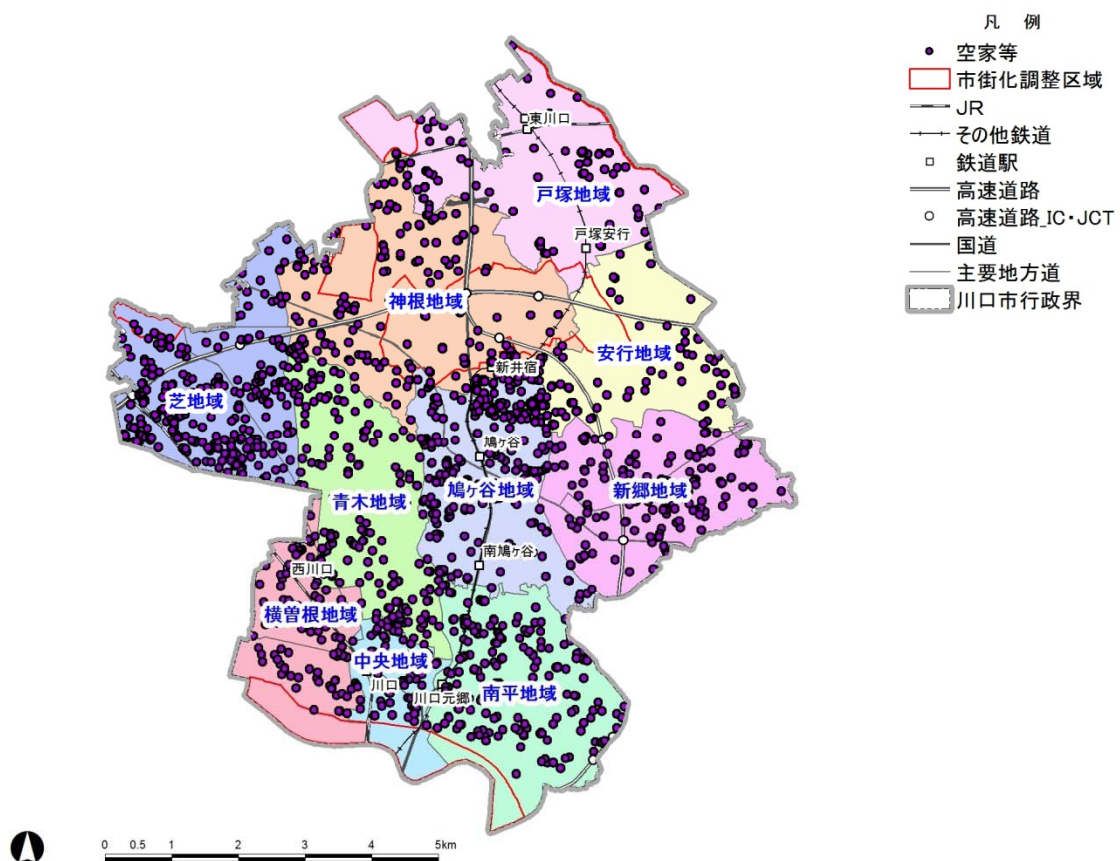


図 市内地域別の空家等分布状況

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。

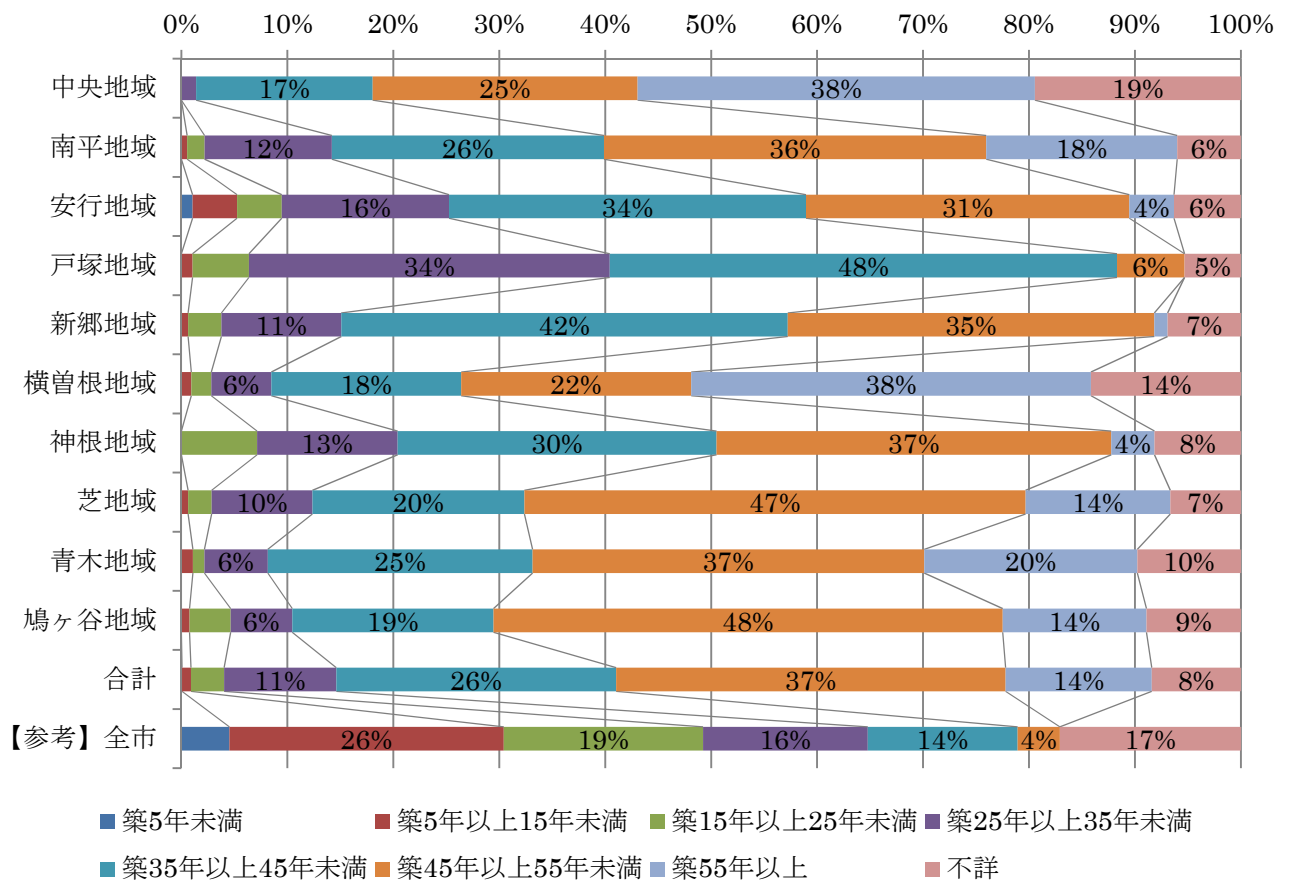


図 市内地域別築年数別空家等割合

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）	（一戸建住宅※） 【参考】全市
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。

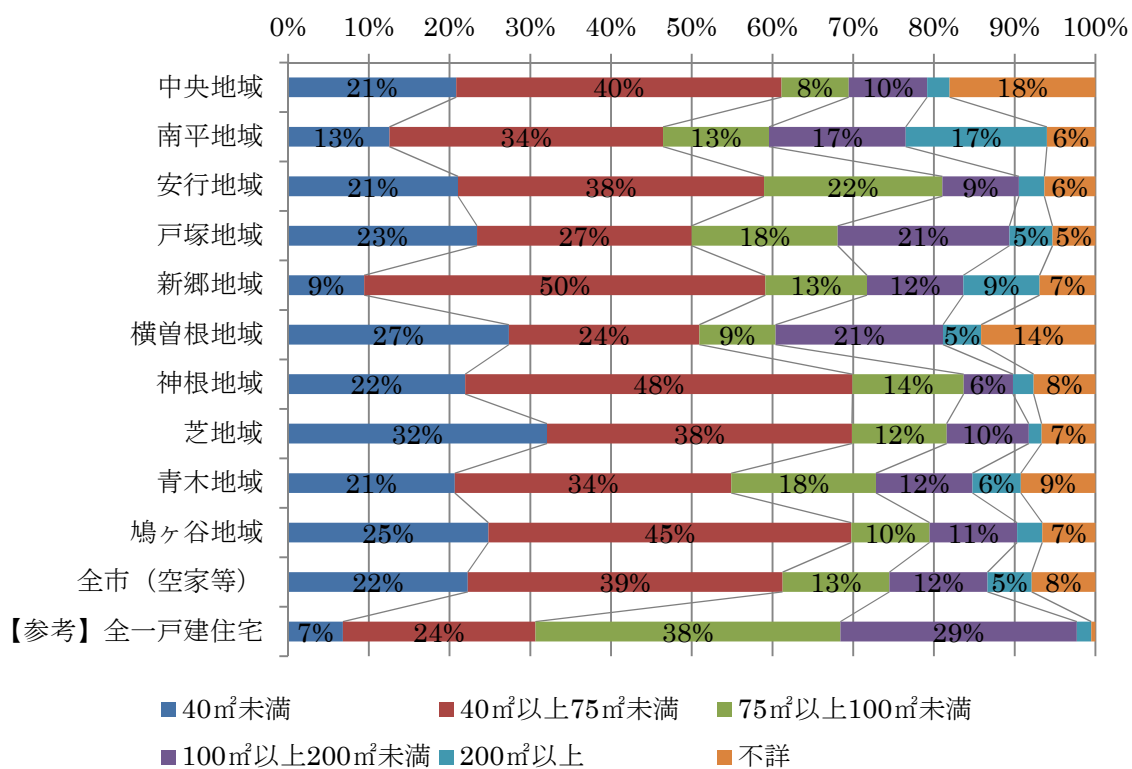


図 市内地域別延床面積別空家等割合

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 ㎡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（戸建住宅※）
75㎡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㎡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 ㎡未満）については除外している。

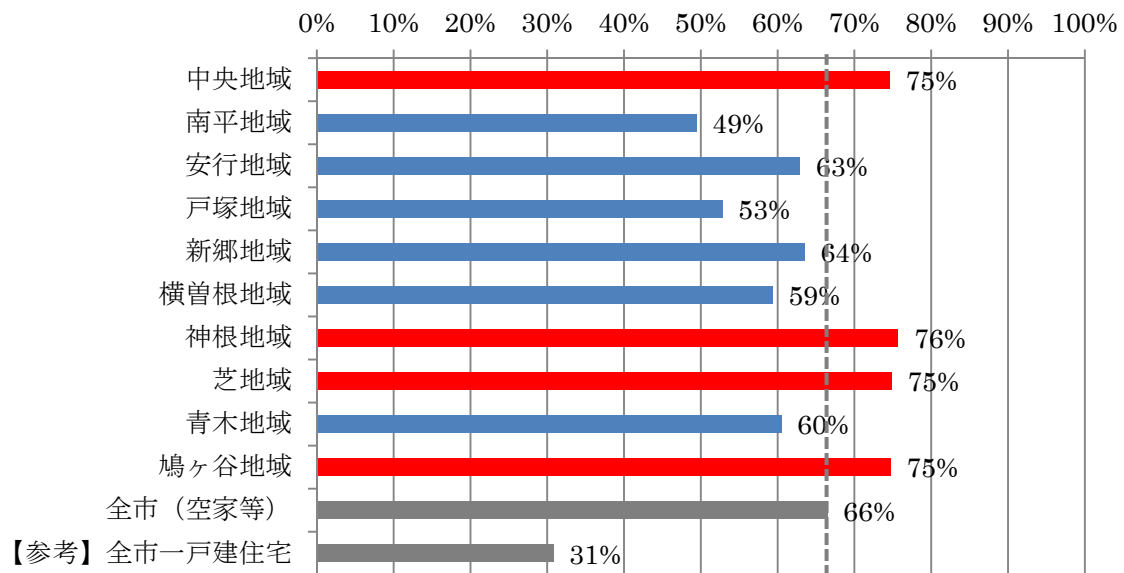


図 市内地域別延床面積 75 ㎡未満の空家等割合

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。

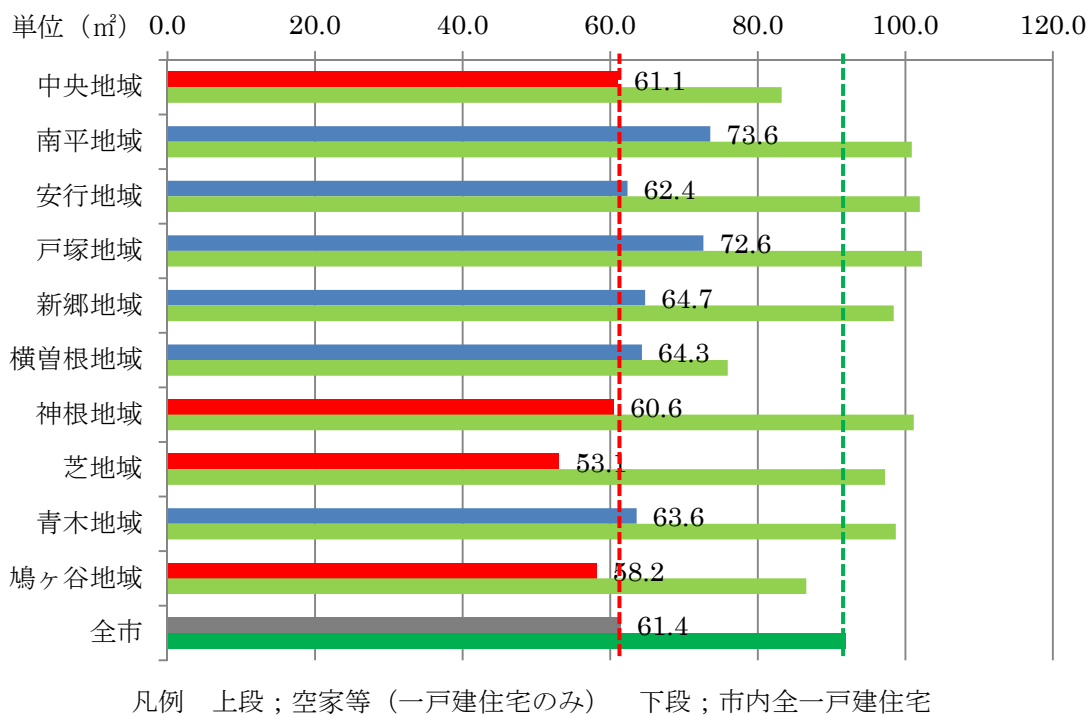


図 市内地域別一戸建住宅の平均延床面積

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。

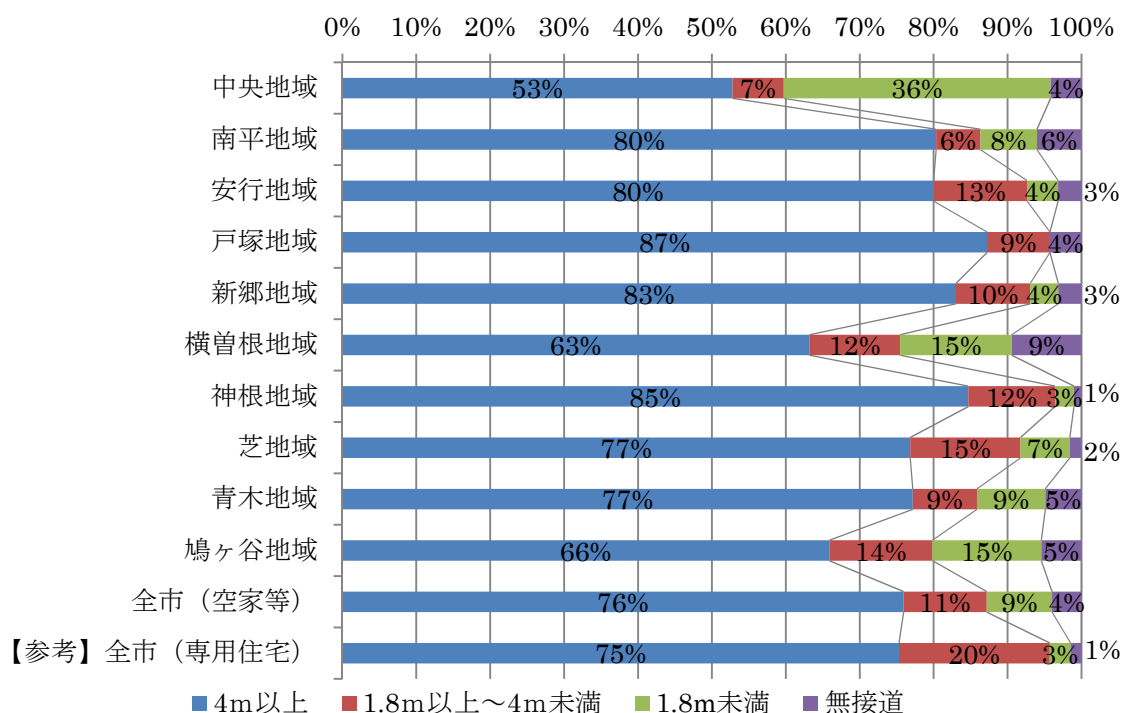
一方で、市内の地域別にみると、「中央地域」、「横曽根地域」、「鳩ヶ谷地域」では、接道に関して建築基準法の何らかの制約がある敷地の割合が市平均を上回っており、ここでは建替え等空家等の利活用にあたって、制限の緩和等特別な措置が無い限り、単独の建物敷地としての利用が難しいものが一定数を占めると考えられます。

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



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。

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

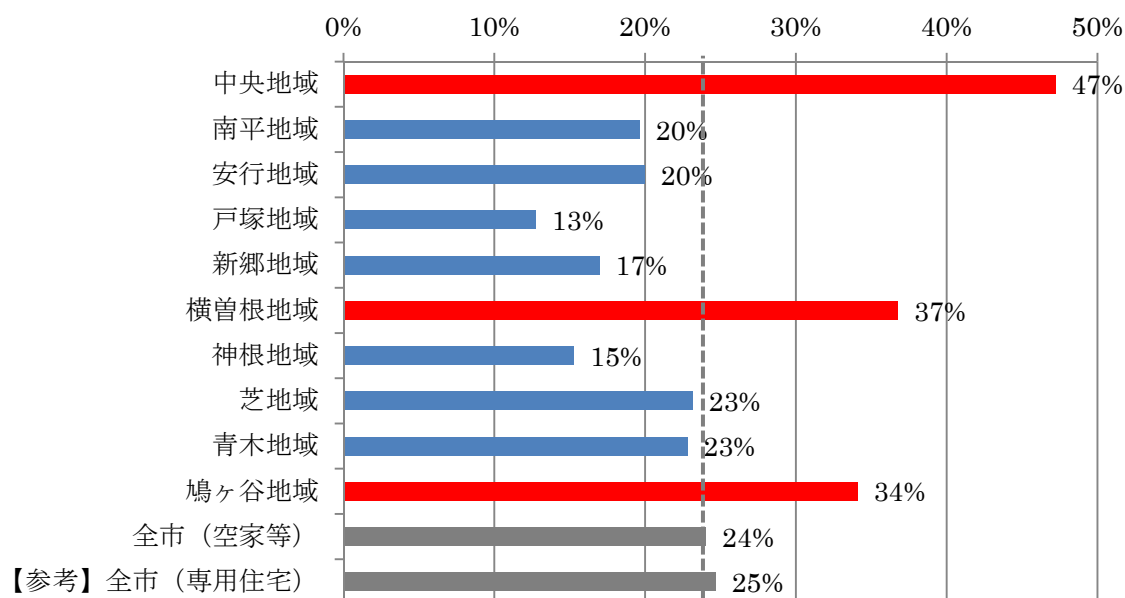


図 市内地域別の 4 m未満の道路に接した敷地
または無接道の敷地に建築されている空家等割合

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。

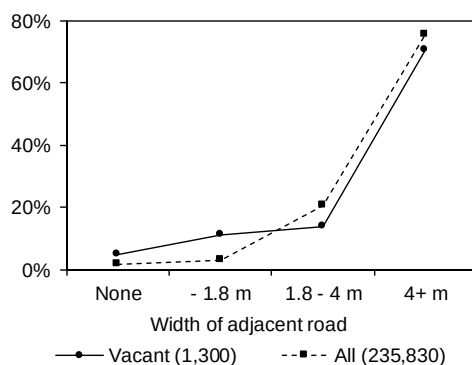


Fig. 2 【接道状況の比較】 Comparison of width of adjacent road (houses exclusively for living) ($p = 0.00$ in χ^2 test; number of observations in parentheses)

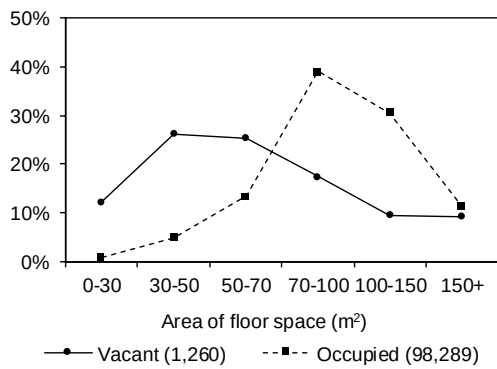


Fig. 3 【延床面積の比較】 Comparison of area of floor space (detached houses)
($p = 0.00$ in χ^2 test; number of observations in parentheses)

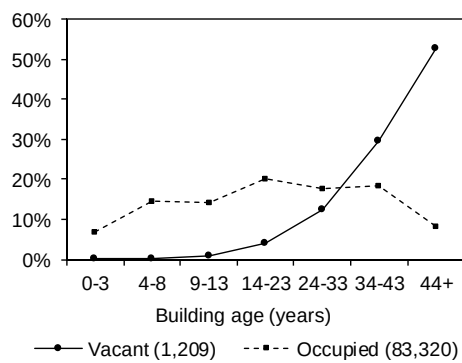


Fig. 4 【築年数の比較】 Comparison of building age (detached houses)
($p = 0.00$ in χ^2 test; number of observations in parentheses)

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/k²）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(km ²)	19.58	31.73	3.36	7.28	61.95
空家密度(棟/km ²)	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。

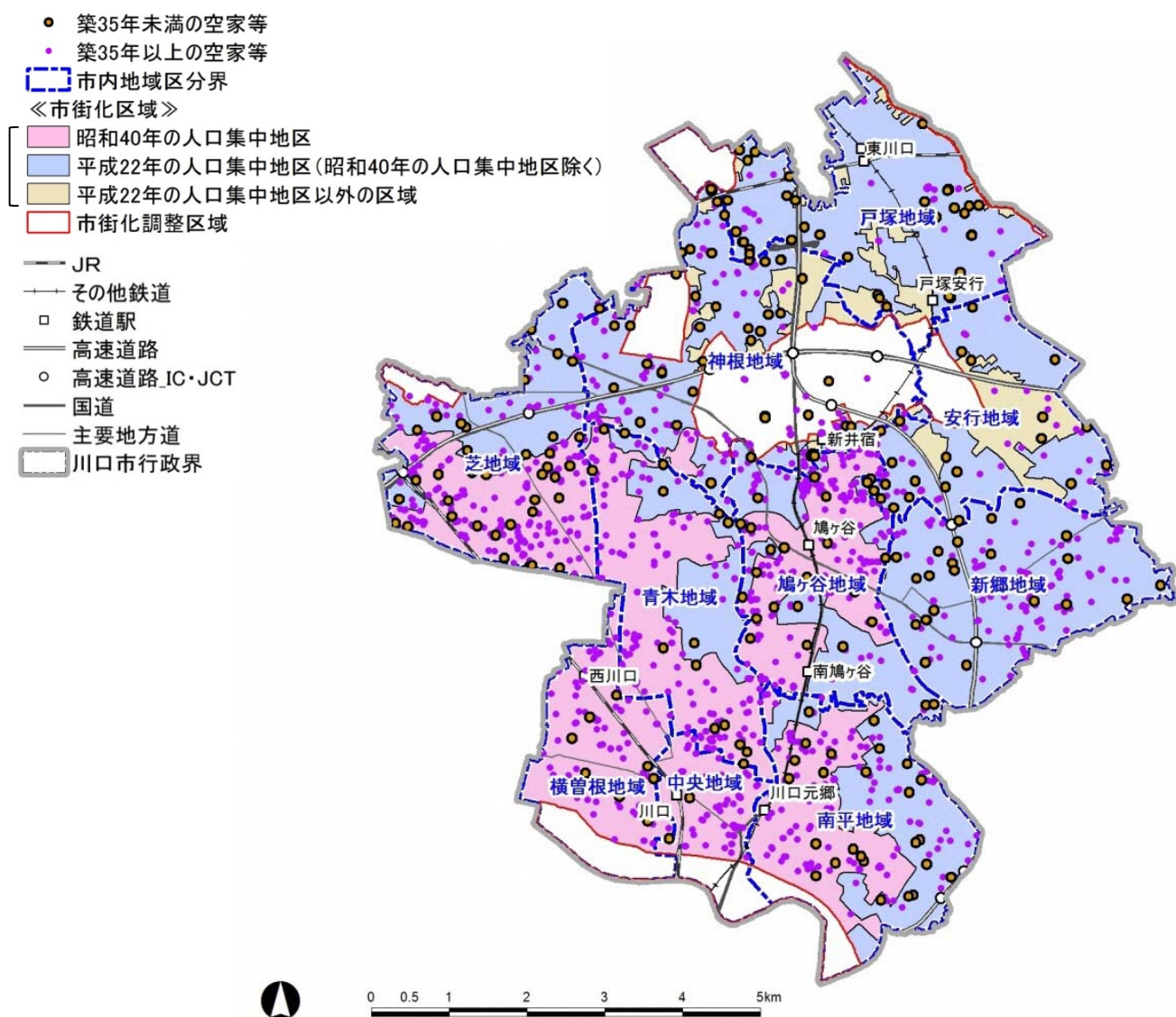


図 人口集中地区の成立時期別の空家等分布状況

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）

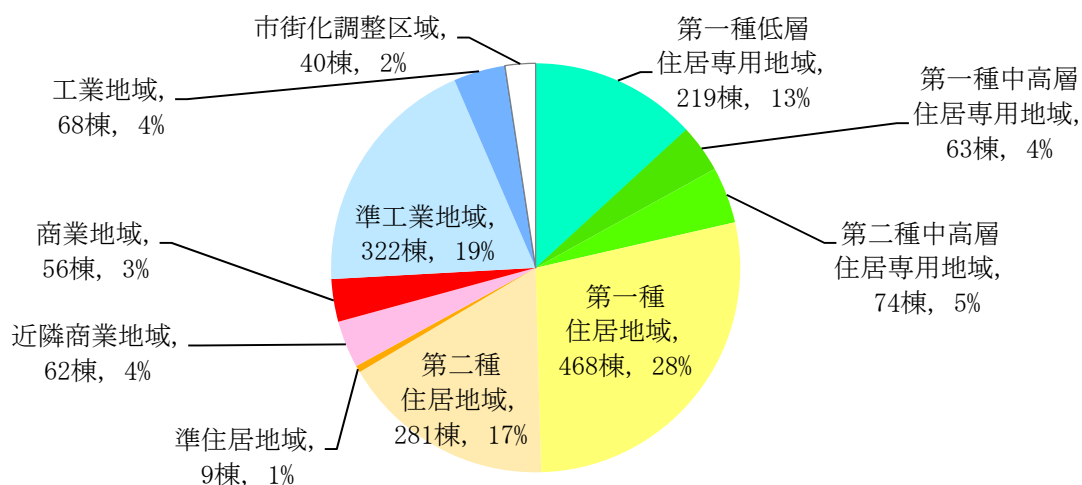


図 市内地域別用途地域別空家等数

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）

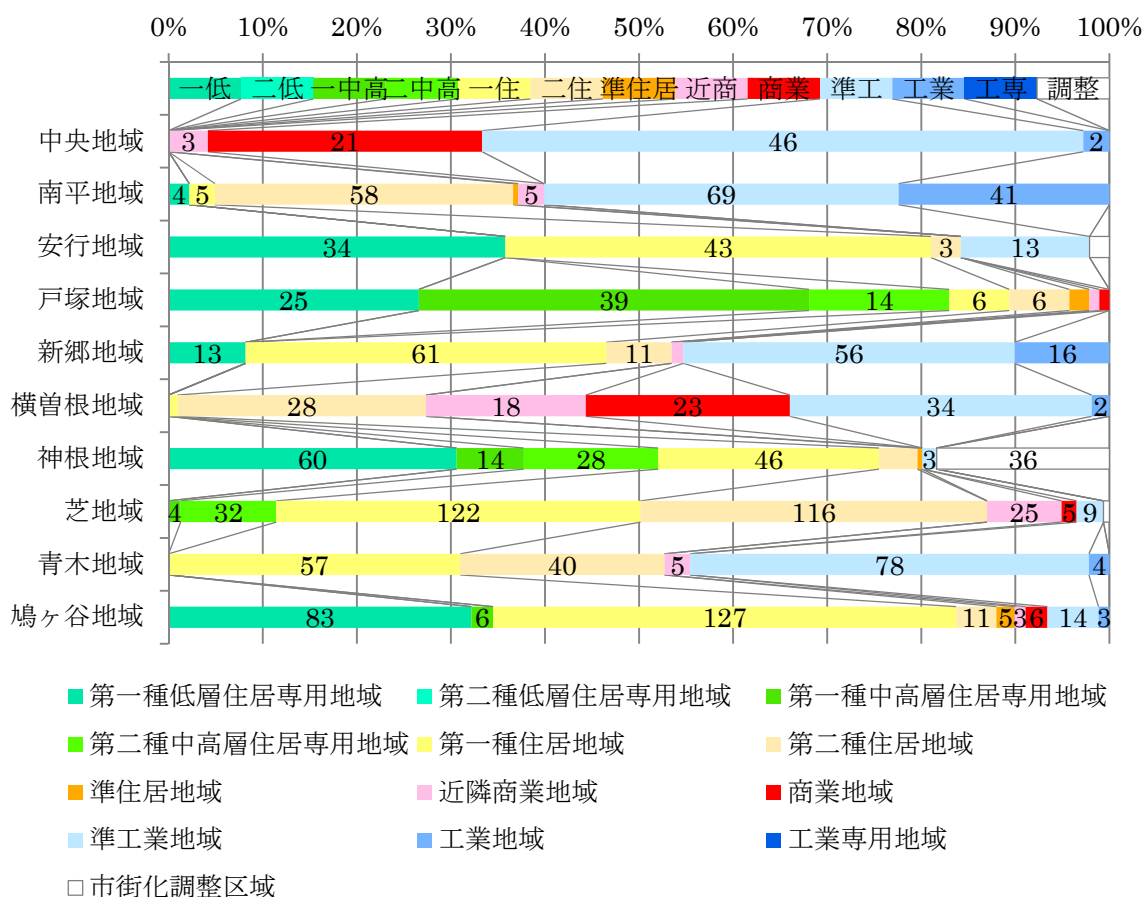


図 市内地域別用途地域別空家等数

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)

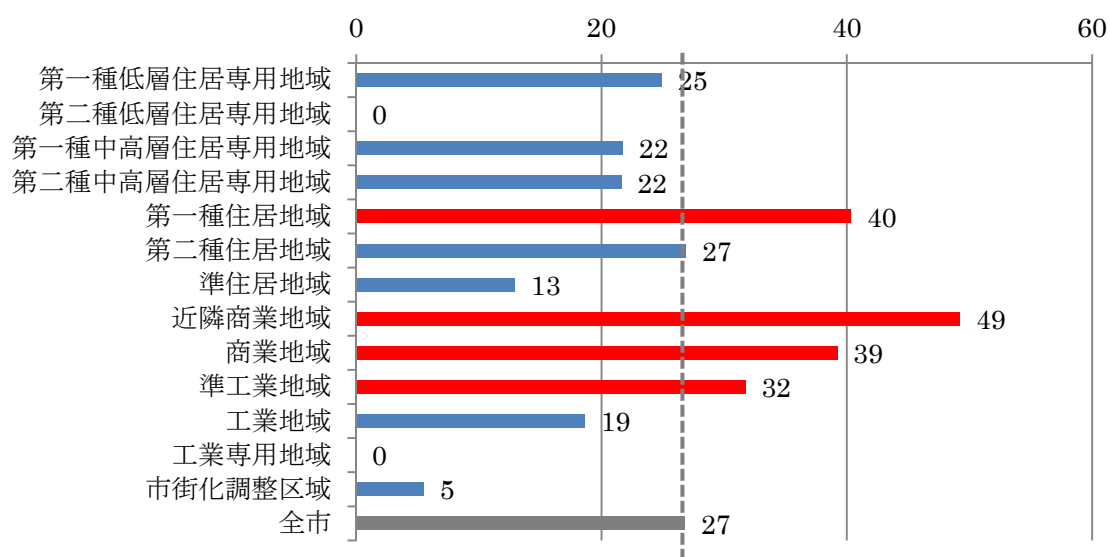


図 用途地域別空家等密度

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）

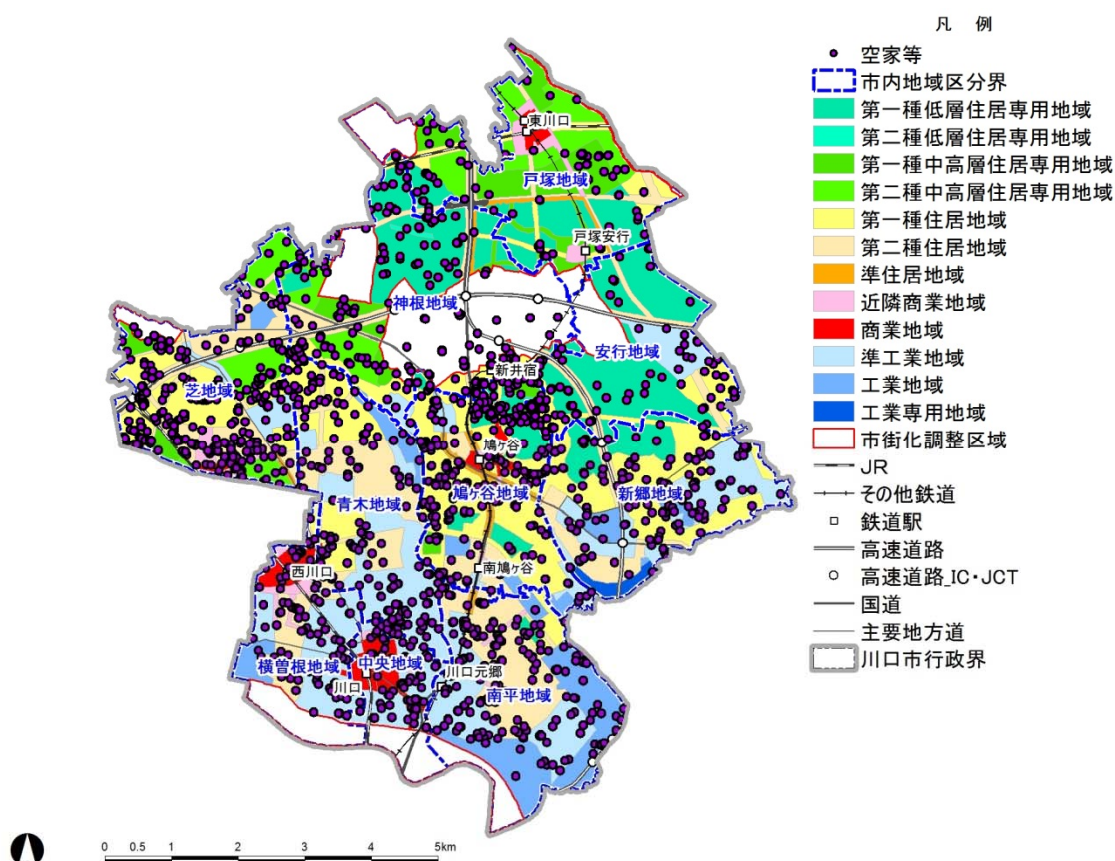


図 市内地域別用途地域別空家等分布状況

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より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(k ²)	23.17	7.51	0.43	23.56	7.28	61.95
空家等密度(棟/k 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(k 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/k 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(k 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/k 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(k 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/k 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(k 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/k 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(k 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/k 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(k 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/k 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）

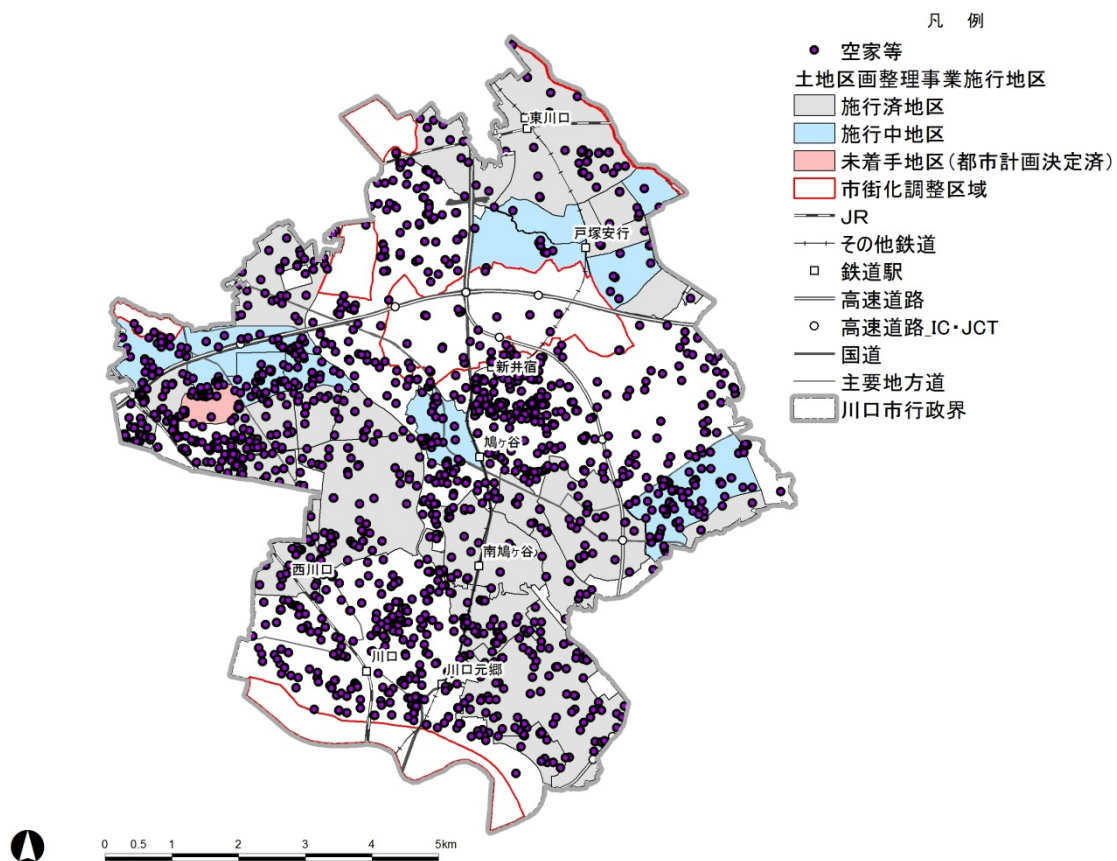


図 土地区画整理事業施行区域別空家等分布状況

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）

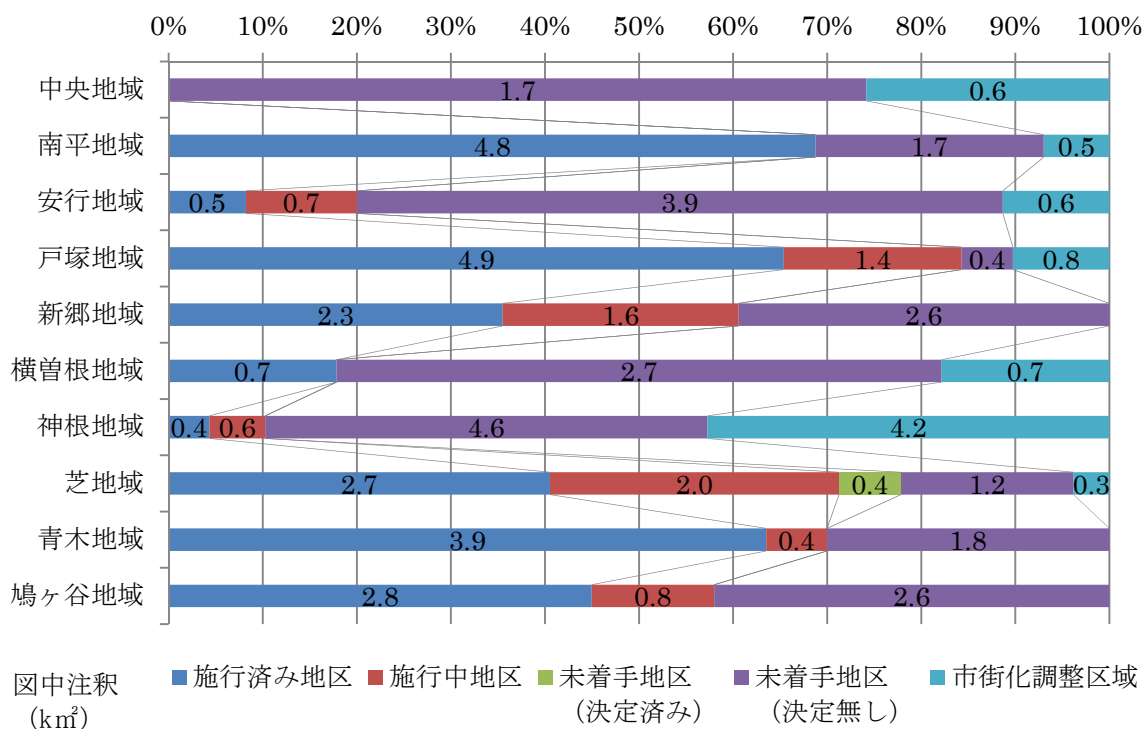


図 市内地域別土地区画整理事業施行区域等面積割合

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

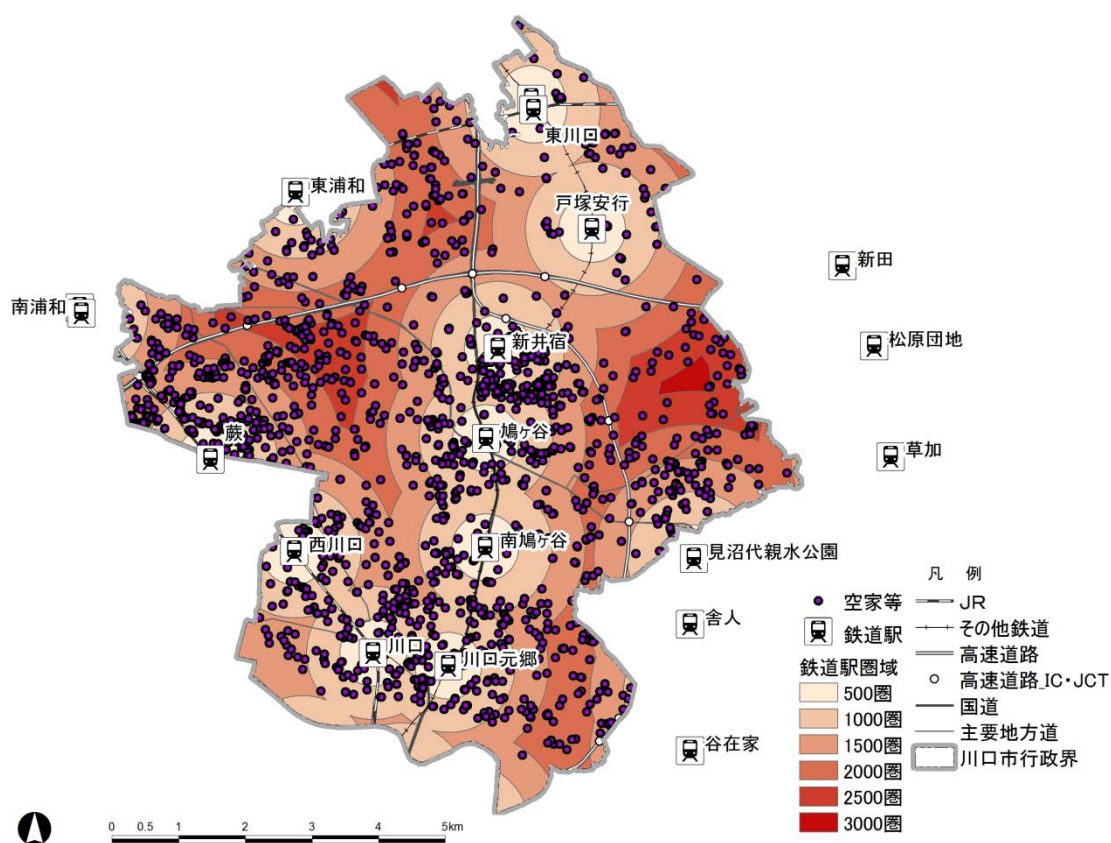


図 鉄道駅圏域別空家等分布状況

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（km ² ）	10.47	7.09	11.08	12.14	17.16	4.46	61.95
空家等密度（棟/km ² ）	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）

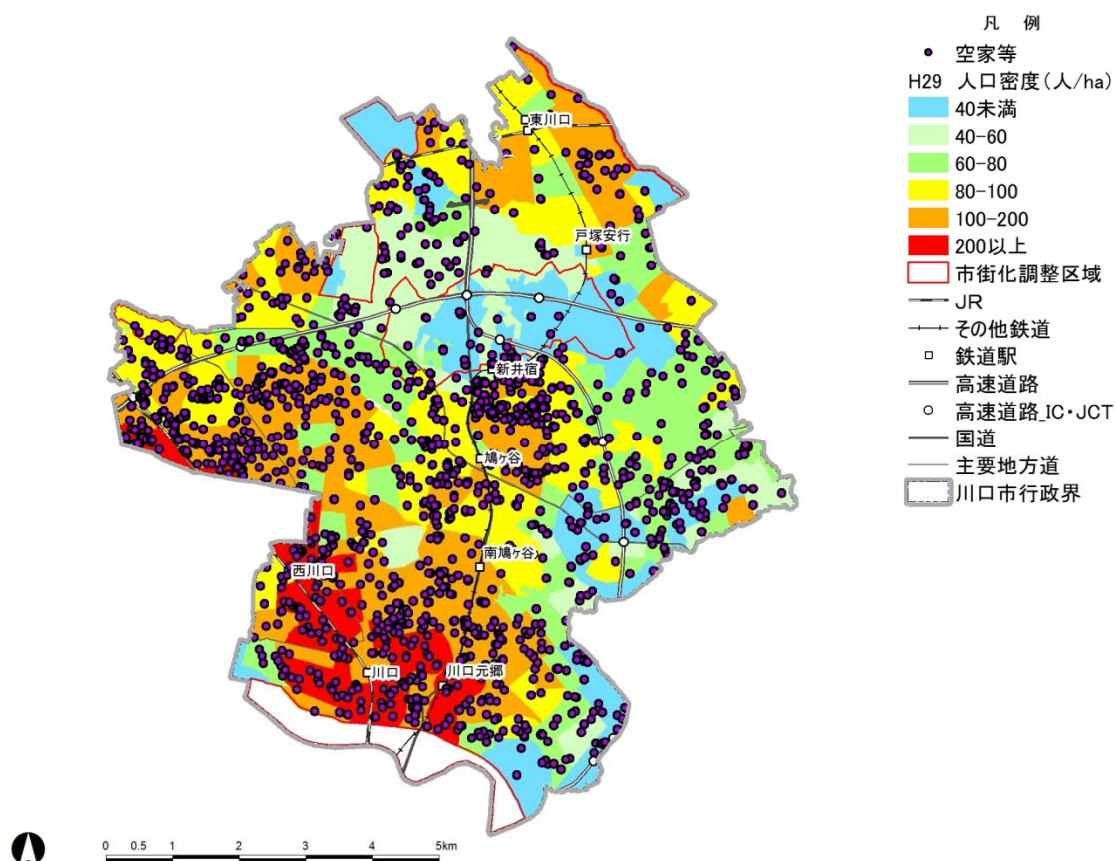


図 町丁字別人口密度（平成 29 年 1 月 1 日時点）別空家等分布状況

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）

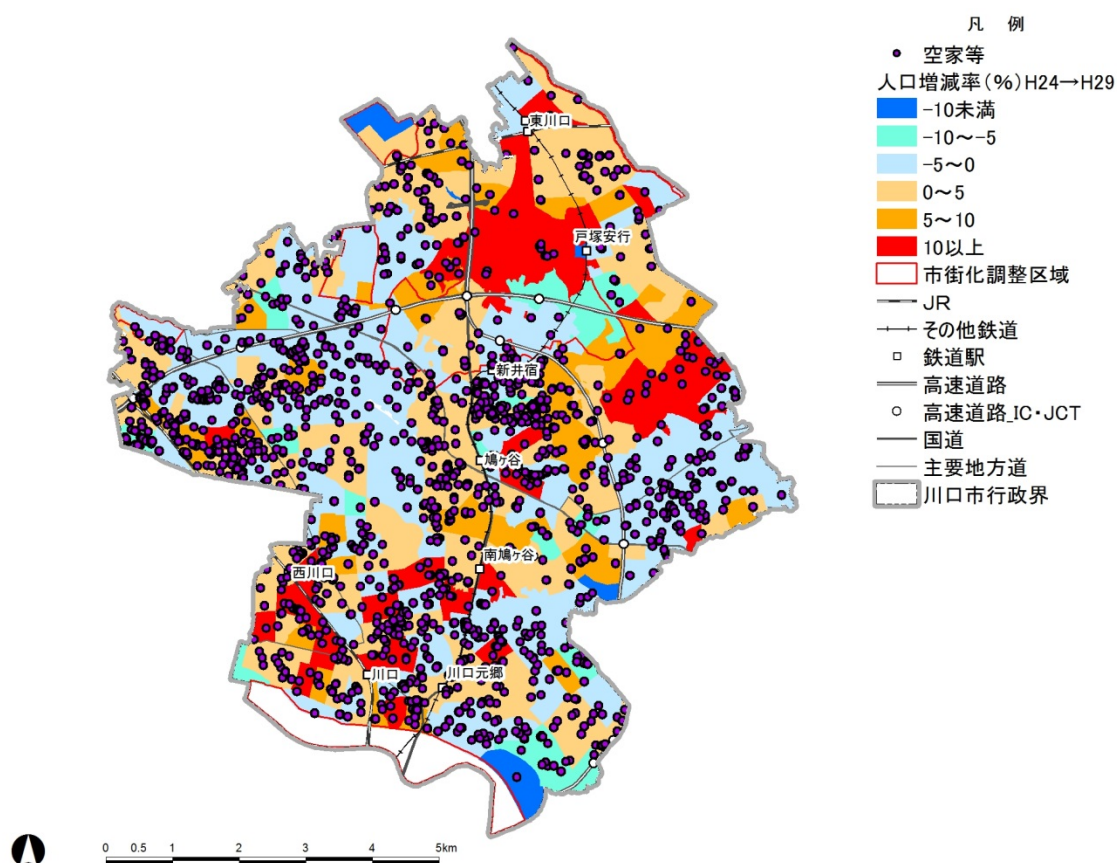


図 町丁字別人口増減率（平成 24 年から平成 29 年 各年 1 月 1 日時点）別空家等分布状況

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）

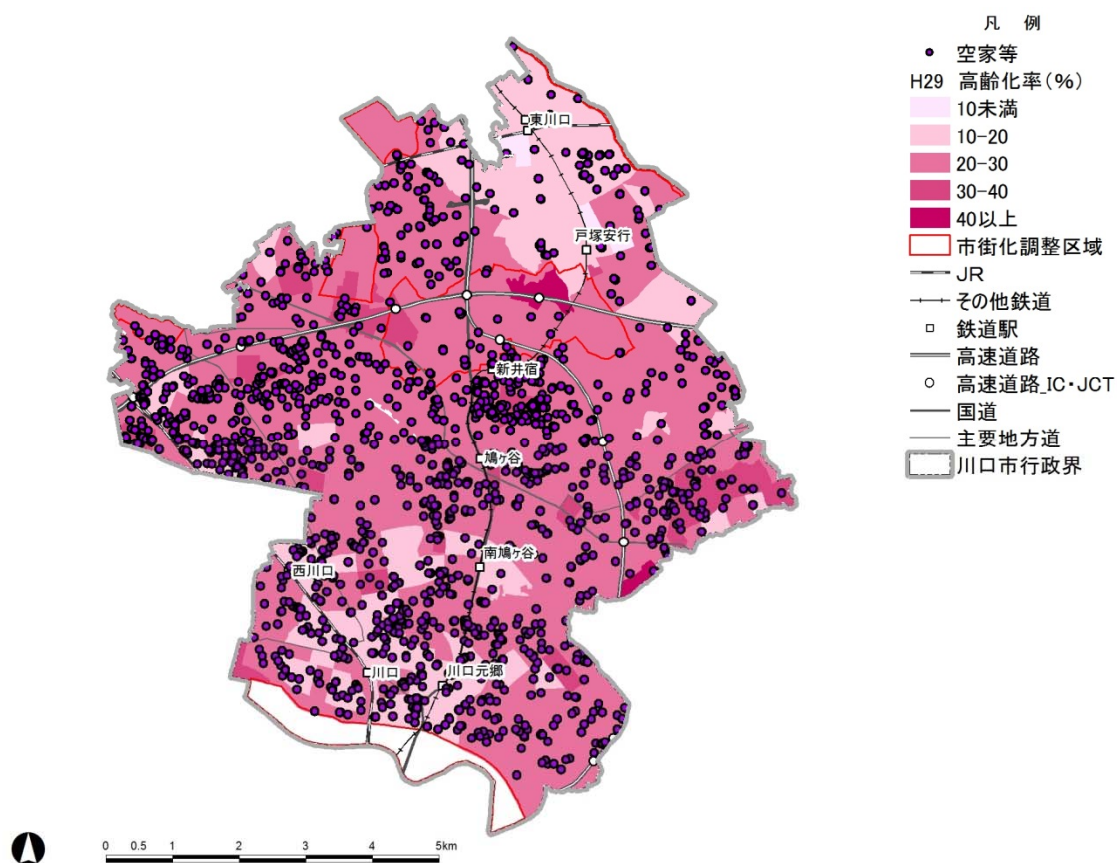


図 町丁字別高齢化率（平成29年1月1日時点）別空家等分布状況

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

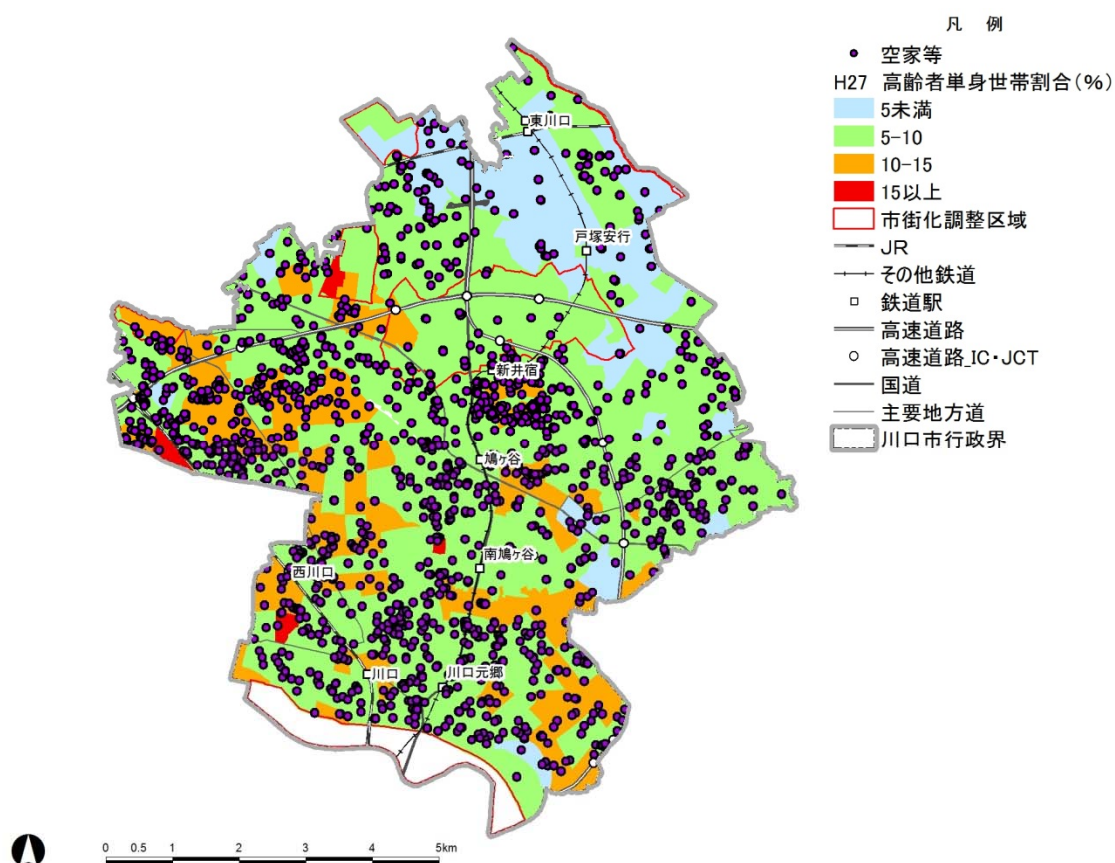


図 町丁字別 65 歳以上単身世帯割合別空家等分布状況

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、水压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	0.5～1.0 m未満	1.0～2.0 m未満	2.0～5.0 m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

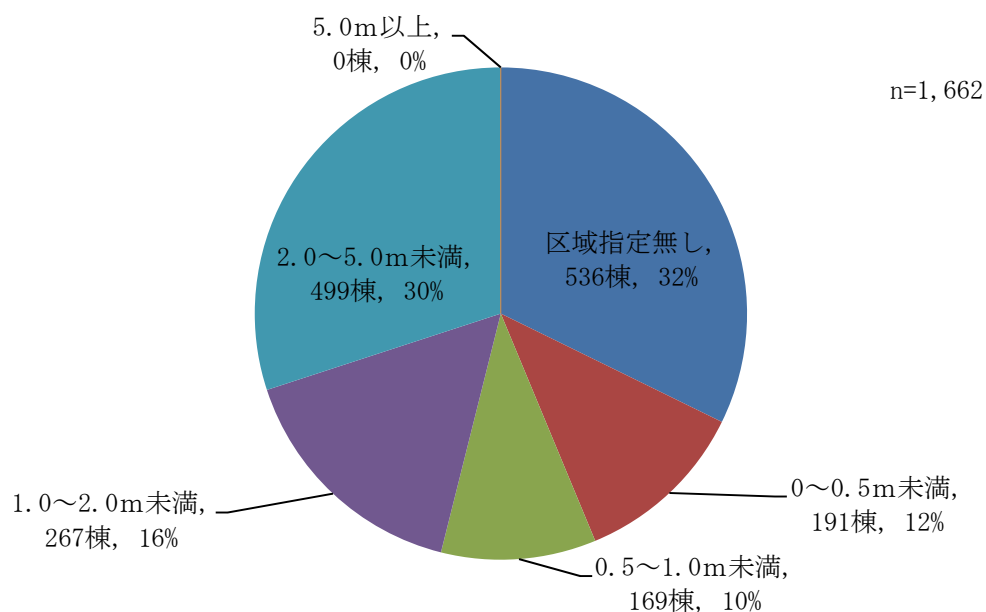


図 浸水想定区域別空家等数

資料：平成 28 年度空家等実態調査、国土数値情報

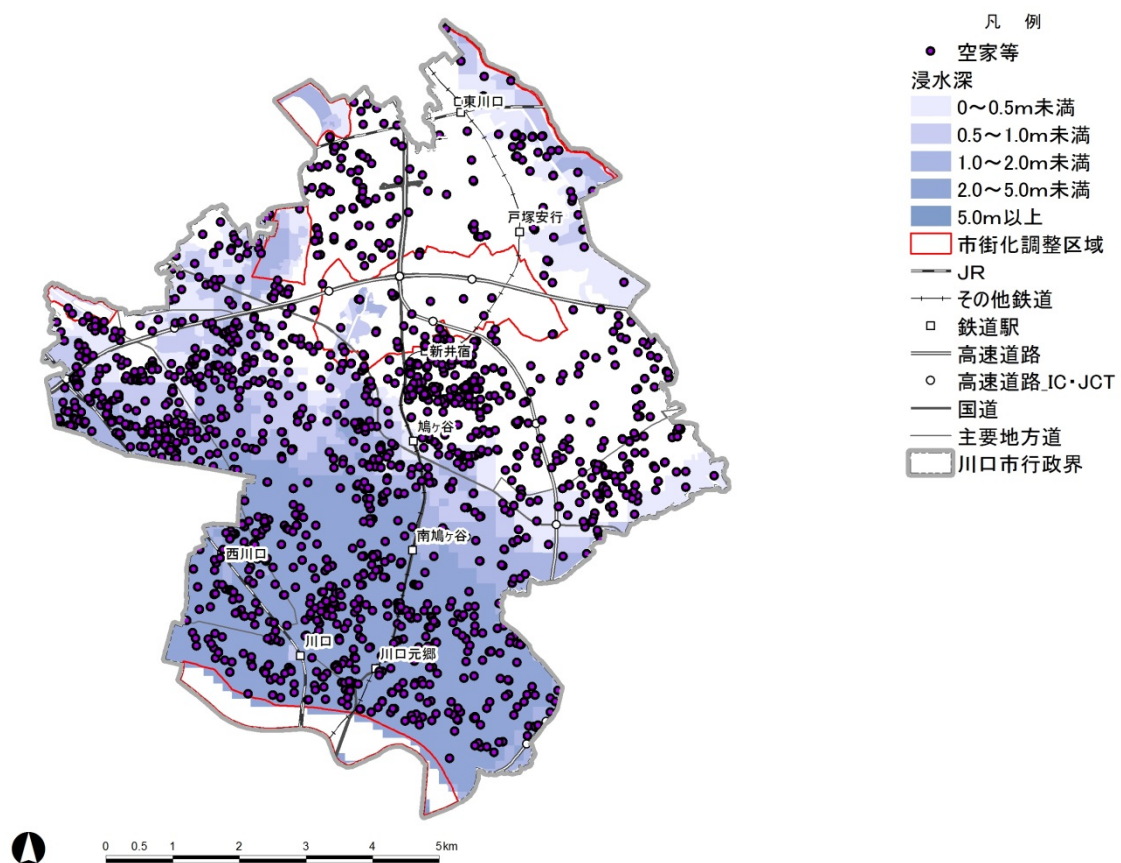


図 浸水想定区域別空家等分布状況

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。

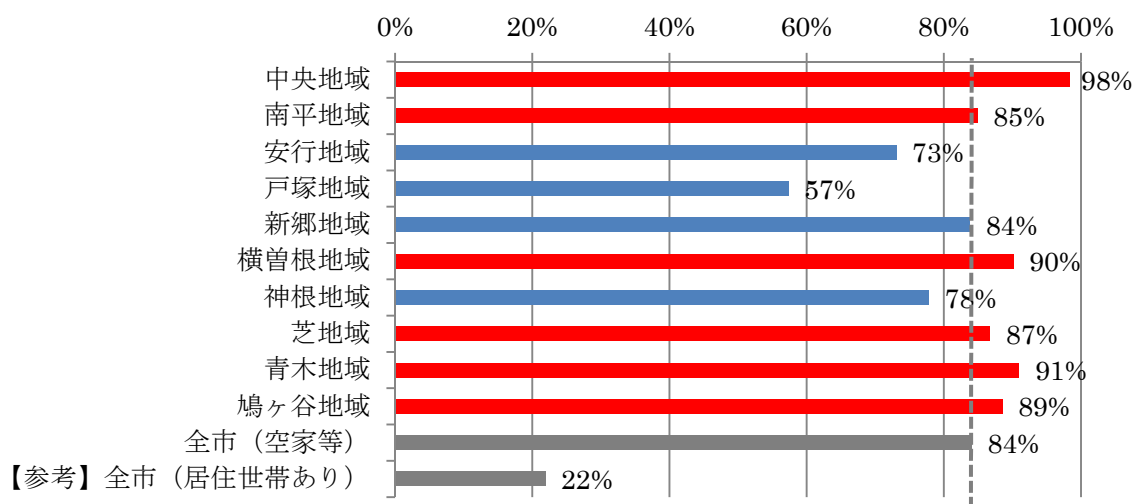


図 市内地域別の築 35 年以上の空家等割合

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。

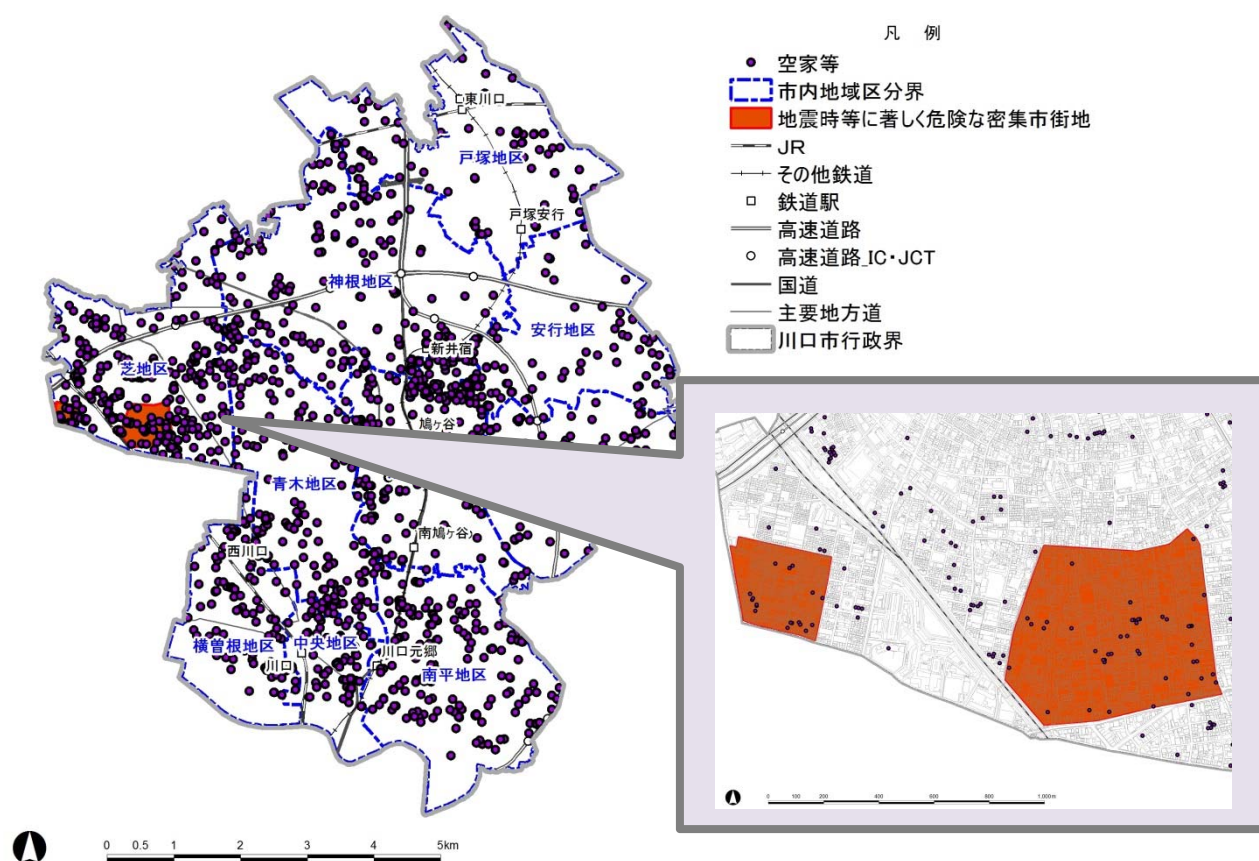
密集市街地は防災対策上多くの課題を抱えており、地震時等に同時多発火災が発生すると、際限なく延焼し、避難が困難になる可能性があります。都市の安全を確保するため、特に老朽化した危険性の高い空家等については除却を推進する必要があります。

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



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 ㎡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	・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 ㎡） ・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 ㎡未満の空家等割合は約 6 割を占める
2	南平地域	・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 ㎡以上の空家等割合が市内で最も高い（2 割弱）
3	安行地域	・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 ㎡） ・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	・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 ㎡） ・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	・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 ㎡未満の空家等割合が最も低い（約 1 割）一方で、40 ㎡以上 75 ㎡未満の空家等割合が最も高い（約 5 割）
6	横曽根地域	・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	・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	・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 ㎡） ・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 ㎡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	・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 ㎡） ・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	・空家等密度が市内で 2 番目に高い（42 棟／k ㎡） ・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）