

川越市空き家等実態調査
報 告 書
【概 要 版】

平成 29 年 3 月

川越市

1. 調査の概要

(1) 調査の目的

本調査は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日、法律第 127 号）に基づき、川越市内に存在する空き家等の実態を把握するための現地調査や分布状況の調査及び空き家等所有者に対する意向調査を実施し、既存の地理情報システムにおいて空き家等に関する情報を管理することにより、空き家等対策の推進を図ることを目的とする。

(2) 調査の内容

1) 一次調査

各自治会において、公道からの外観目視による空き家等の実態把握調査を行った。

2) 二次調査

一次調査および水栓データ等による二次調査対象家屋について、敷地外からの外観目視により空き家の可能性、老朽度、周辺への影響、活用可能性について調査し、空き家の可能性の高いものをアンケート調査対象とした。

3) 所有者等へのアンケート調査

空き家の可能性が高いと判断された建物・土地の所有者等に対して、所有の状況、解消に向けた取り組み、利活用に関する意向等についてアンケート調査を実施した。

4) 調査結果の分析

以上の調査結果から、市内の空き家等の状況について分析を行い、あわせて、アンケート結果をもとに所有者の意向について分析を行った。

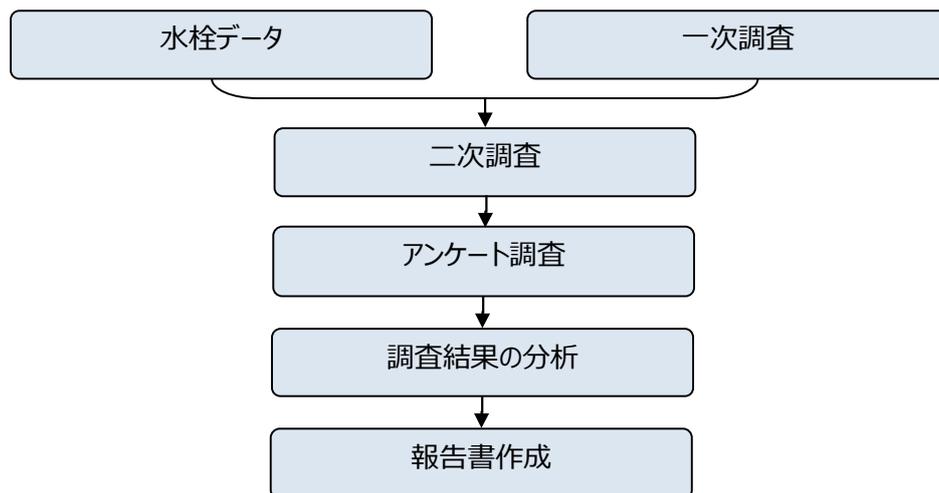


図 1 調査内容

2. 一次調査（自治会による現地調査）

(1) 一次調査の概要

各自治会において、公道からの外観目視による空き家等の実態把握調査を行った。

(2) 調査対象

調査対象は、空き家等（戸建住宅、店舗兼住宅、共同住宅（全室空き部屋の建物に限る）、その他とし、かつ、おおむね1年以上の居住または使用がなされていない建築物）を対象とした。対象となる地域を図2に示す。

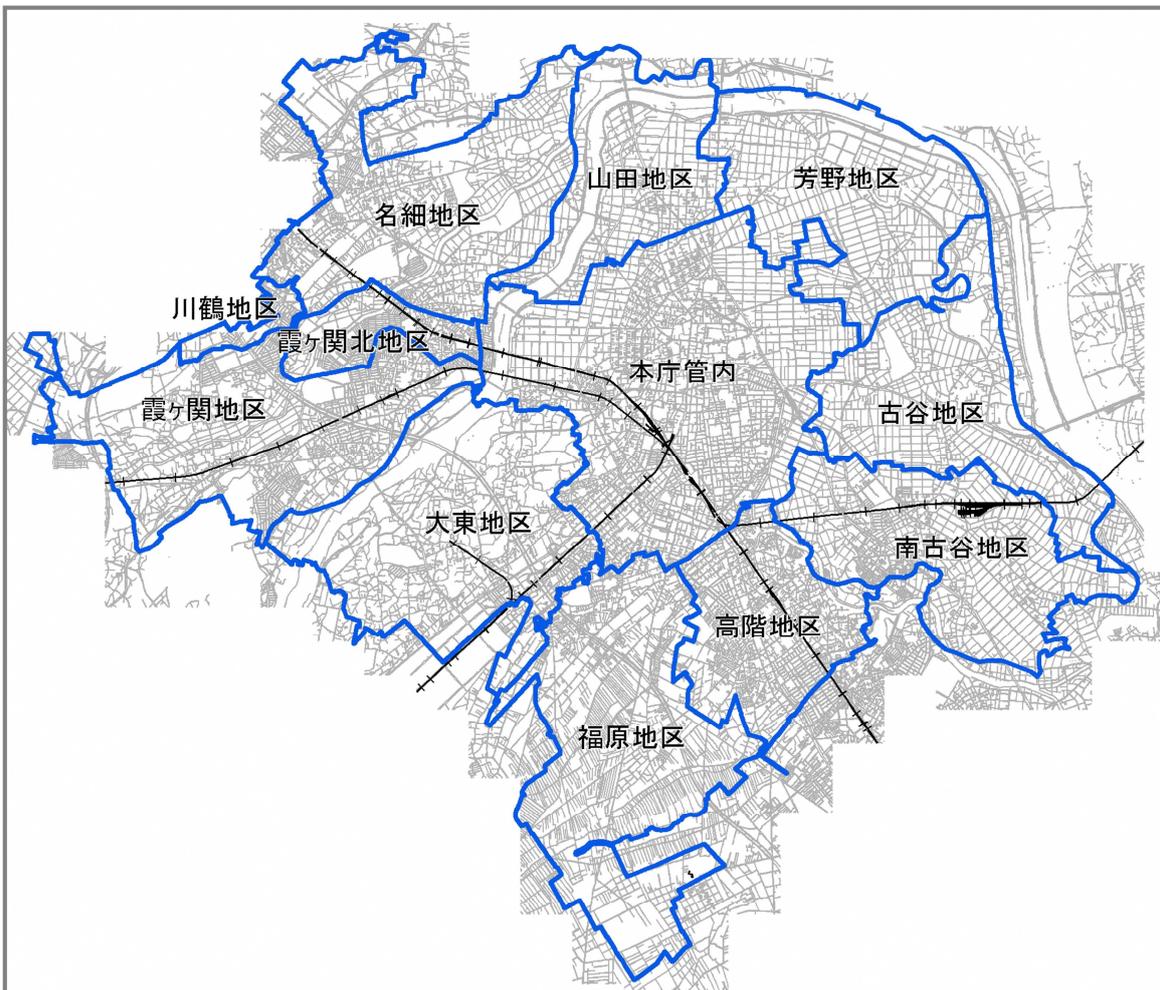


図2 支会位置図

(3) 調査結果

自治会にて調査を実施した結果、各支会の空き家等の件数を表 1 に示す。

表 1 一次調査結果一覧表

支会名	自治会名	自治会調査件数	支会名	自治会名	自治会調査件数	支会名	自治会名	自治会調査件数
第1支会	喜多町	0	第6支会	新富町2丁目	0	芳野支会	北田島	4
	志多町	3		南通町	5		谷中	4
	神明町	18		脇田町	5		菅間上	0
	宮下町1丁目	9	小計	10	菅間中・下		1	
	宮下町2丁目	6	第7支会	仙波町1丁目	0		石田本郷	10
	宮元町	25		仙波町2丁目	13		石田本郷新田	0
	城下・氷川町	11		仙波町3丁目	3		鴨田第1	4
小計	72	富士見町		5	鴨田第2		2	
第2支会	石原町1丁目	9		菅原町	9		鹿飼	1
	石原町2丁目	10	大仙波	6	上老袋		2	
	幸町	3	小計	36	中老袋	2		
	末広町1丁目	9	第8支会	岸町1丁目	9	小計	30	
	末広町2丁目	3		岸町2丁目	15	古谷支会	二ノ関	3
	末広町3丁目	12		岸町3丁目	12		沼端	4
	仲町	5	小計	36	宿		7	
元町2丁目	0	第9支会	旭町1丁目	18	堀之内		0	
小計	51		旭町2丁目	4	古川端		2	
第3支会	上野田町		10	旭町3丁目	34		黒須	1
	田町		1	広栄町	2		蔵根	7
	野田町1丁目		13	脇田新町	8		古谷本郷上	4
	野田町2丁目	4	脇田本町	0	古谷本郷下		1	
	東田町	2	小計	66	小中居		2	
	今成1丁目	4	第10支会	三光町	7	大中居	0	
	今成2・3丁目	14		月吉町	5	高島	0	
今成4丁目	22	中原町1丁目		7	八ツ島	0		
小室町	6	中原町2丁目		4	下老袋	6		
小計	76	連雀町		4	東本宿	1		
第4支会	大手町	9		六軒町1丁目	1	グリーンフィールド	0	
	久保町	4		六軒町2丁目	5	小計	38	
	郭町1丁目	12	野田月吉町	6	南古谷支会	南田島	6	
	郭町2丁目	6	小計	39		牛子	8	
	三久保町	11	第11支会	新宿町1丁目		4	並木	1
	松江町1丁目	11		新宿町2丁目		7	今泉	1
	元町1丁目	7		新宿町3丁目		1	上久下戸	10
杉下町	1	新宿町4丁目		8		下久下戸	0	
伊佐沼新町	6	新宿町5丁目		4		宮本	3	
小計	67	新宿町6丁目		28		萱沼	2	
第5支会	小仙波町1丁目	9	小計	52		渋井	4	
	小仙波町2丁目	5	南古谷支会	南田島		6	古市場	26
	小仙波町3丁目	2		牛子		8	南古谷団地	7
	小仙波町4丁目	4		並木		1	さくら堤	9
	小仙波町5丁目	9		今泉		1	川越ハイツ	14
	西小仙波町1丁目	8		上久下戸		10	わかば台	16
	西小仙波町2丁目	11		下久下戸		0	わかば台藤木	7
小計	48	宮本		3		あゆみ	1	
		萱沼		2		河原町	2	
		渋井		4		あすなろ	1	
		古市場		26	泉	0		
		小計	118					

支会名	自治会名	自治会調査件数	支会名	自治会名	自治会調査件数	支会名	自治会名	自治会調査件数
高階支会	藤間原	0	山田支会	上寺山	16	霞ヶ関北支会	霞ヶ関北	90
	藤間上	15		寺山	4		霞ヶ関東急ニュータウン	42
	藤間中	0		福田	5		霞ヶ関東	13
	藤間下	3		山田西町	5		霞ヶ関西	8
	藤間東	15		北山田	4		みなみ	14
	富士ヶ丘	5		南山田	22		伊勢原町1丁目	2
	藤間南	7		府川	2		伊勢原町2丁目	0
	稲荷町	23		石田	2		伊勢原町3丁目	5
	熊野町	5		小計	60		伊勢原町4丁目	2
	清水町	6		鯨井	2		伊勢原町5丁目	0
	諏訪町	8	上戸	15	小計	176		
	藤原町	7	吉田	5	大東支会	南大塚	44	
	富士見	11	みよしの	9		向ヶ丘	1	
	寺尾第1	13	天沼新田	11		緑ヶ丘	14	
	寺尾第2	16	小堤	9		大塚新田	25	
	寺尾第3	11	小堤区	5		寿町1丁目	11	
	寺尾第4	24	天金山	3		寿町2丁目	0	
	砂新田下	5	下広谷北	6		豊田町	16	
	砂新田南	16	下広谷南	48		豊田本	8	
	武蔵野	25	下小坂	4		池辺	2	
	五ツ又	7	平塚	1		大袋	15	
	砂新田1丁目	10	平塚新田	1		増形	0	
	砂新田若樹	8	みどり会	16		日東町	13	
	砂新田3丁目	19	広谷新町	16		大袋新田	0	
	砂第1	12	住友あおい	1		山城	2	
	砂第2	6	つくし	2		高橋	2	
	砂第3	1	ファミリタウン春日	5		藤倉	2	
	砂弁天	4	小堤東団地	6		猪鼻	3	
	高砂	8	小計	165		かし野台	2	
	新河岸	5	的場下組	6		南台2丁目	3	
旭住宅	1	的場中組	8	南台3丁目	2			
砂新田2丁目	1	的場上組	8	小計	165			
小計	297	安比奈新田	7	川鶴支会	川鶴	10		
福原支会	下赤坂上	6	大町		10	吉田新町	7	
	下赤坂下	2	新町		3	吉田新町1丁目	0	
	大野原	3	本町	1	小計	17		
	武蔵町	6	協栄	1	合計	1,930		
	中福南	4	西部	3				
	中福北	1	大笠	9				
	上松原	17	上野	5				
	下松原上	4	倉ヶ谷戸	7				
	下松原下	0	川越グリーンタウン	10				
	今福上	6	山伝	37				
	今福下	10	水久保	14				
	今福原	21	かすみ野	29				
	霞町	18	笠幡台	3				
	中台元町	1	的場1丁目	10				
	中台	2	的場2丁目	8				
	中台南	9	花の街	1				
	砂久保	4	笠幡の森	0				
	中台つつじヶ丘	5	小計	180				
	今福北	12						
	小計	131						

3. 二次調査（業務委託による現地調査）

（1）二次調査の概要

下記の調査対象家屋に対し、業務委託による外観目視の二次調査を行った。その結果、“居住が確認された建物”及び“敷地内に家屋が存在しなかった箇所”、“建設工事中”、“公共施設等”以外の調査完了箇所を、空き家の可能性が高い「空き家等」と判定した。なお旗竿地や民有地など敷地外から目視できない建物については、調査不可とした。

（2）調査対象

本調査の調査範囲は川越市内全域とし、対象件数は以下のとおり抽出した。

- ①一次調査データ：1,930件
- ②水栓データ：1,586件
- ③相談受付データ：158件
- 計：3,674件

（3）調査結果

旗竿地などで調査不可の473件、住民が確認できた地点の836件を除き、最終的な調査完了地点は2,365件となった。その分布を図3に、結果の一覧を表2に示す。

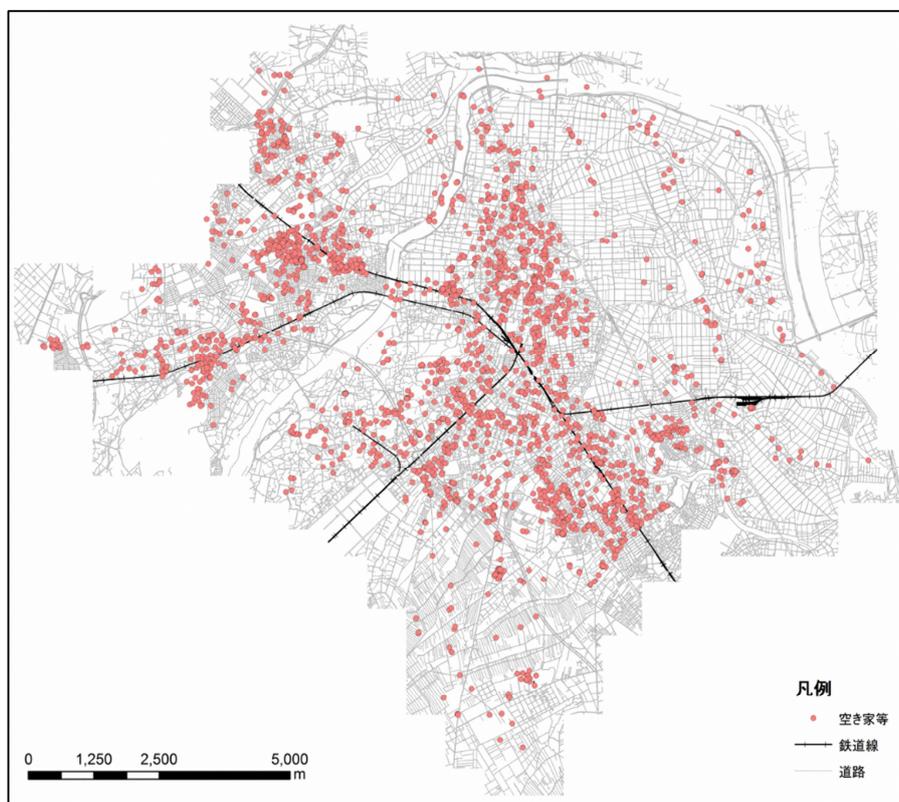


図3 二次調査による空き家等分布図（2,365件）

表 2 二次調査結果一覧表

支会名	自治会名	一次調査 件数	二次調査 件数	支会名	自治会名	一次調査 件数	二次調査 件数	支会名	自治会名	一次調査 件数	二次調査 件数
第1支会	喜多町	0	1	第6支会	新富町2丁目	0	2	芳野支会	北田島	4	4
	志多町	3	5		通町	-	3		谷中	4	5
	神明町	18	22		南通町	5	9		菅間上	0	0
	宮下町1丁目	9	10		脇田町	5	7		菅間中・下	1	2
	宮下町2丁目	6	9	小計	10	21	石田本郷		10	9	
	宮元町	25	28	第7支会	仙波町1丁目	0	2		石田本郷新田	0	0
	城下・氷川町	11	8		仙波町2丁目	13	14		鴨田第1	4	8
小計	72	83	仙波町3丁目		3	13	鴨田第2		2	2	
第2支会	石原町1丁目	9	9		仙波町4丁目	-	6		鴨田第3	-	1
	石原町2丁目	10	13		富士見町	5	6		鹿飼	1	1
	幸町	3	2		菅原町	9	9		上老袋	2	2
	未広町1丁目	9	9	大仙波	6	4	中老袋		2	2	
	未広町2丁目	3	4	小計	36	54	自治会区域外		-	1	
	未広町3丁目	12	11	第8支会	岸町1丁目	9	16		小計	30	37
	仲町	5	5		岸町2丁目	15	12	古谷支会	二ノ関	3	3
元町2丁目	0	0	岸町3丁目		12	14	沼端		4	4	
小計	51	53	小計	36	42	宿	7		9		
第3支会	上野田町	10	10	第9支会	旭町1丁目	18	15		堀之内	0	0
	田町	1	2		旭町2丁目	4	4		古川端	2	2
	野田町1丁目	13	10		旭町3丁目	34	30		黒須	1	2
	野田町2丁目	4	4		広栄町	2	2		蔵根	7	8
	東田町	2	6		脇田新町	8	9		古谷本郷上	4	4
	今成1丁目	4	3	脇田本町	0	3	古谷本郷下		1	2	
	今成2・3丁目	14	14	小計	66	63	小中居		2	4	
	今成4丁目	22	25	第10支会	三光町	7	6		大中居	0	2
	小ヶ谷	-	7		月吉町	5	6		高島	0	0
	小室町	6	7		中原町1丁目	7	11		八ツ島	0	0
小計	76	88	中原町2丁目		4	8	下老袋		6	5	
第4支会	大手町	9	8		連雀町	4	9	東本宿	1	1	
	久保町	4	5		六軒町1丁目	1	2	グリーンフィールド	0	0	
	郭町1丁目	12	13	六軒町2丁目	5	5	小計	38	46		
	郭町2丁目	6	6	野田月吉町	6	6	南古谷支会	南田島	6	3	
	三久保町	11	16	小計	39	53		牛子	8	7	
	松江町1丁目	11	14	第11支会	新宿町1丁目	4		5	木野目	-	6
	元町1丁目	7	7		新宿町2丁目	7		10	並木	1	7
	杉下町	1	0		新宿町3丁目	1		4	今泉	1	4
伊佐沼新町	6	4	新宿町4丁目		8	8		上久下戸	10	11	
小計	67	73	新宿町5丁目		4	6		下久下戸	0	3	
第5支会	小仙波町1丁目	9	7		新宿町6丁目	28		31	宮本	3	4
	小仙波町2丁目	5	5	小計	52	64		萱沼	2	2	
	小仙波町3丁目	2	3	南古谷支会	新宿町1丁目	4		5	渋井	4	2
	小仙波町4丁目	4	4		新宿町2丁目	7		10	古市場	26	30
	小仙波町5丁目	9	11		新宿町3丁目	1		4	南古谷団地	7	7
	西小仙波町1丁目	8	6		新宿町4丁目	8		8	さくら堤	9	9
	西小仙波町2丁目	11	13		新宿町5丁目	4		6	川越ハイツ	14	16
小計	48	49	新宿町6丁目		28	31	わかば台	16	18		
							わかば台藤木	7	9		
							あゆみ	1	0		
							河原町	2	1		
							あすなる	1	3		
							泉	0	0		
							小計	118	142		

支会名	自治会名	一次調査 件数	二次調査 件数	支会名	自治会名	一次調査 件数	二次調査 件数	支会名	自治会名	一次調査 件数	二次調査 件数
高階 支会	藤間原	0	6	山田 支会	上寺山	16	16	霞ヶ関北 支会	霞ヶ関北	90	94
	藤間上	15	16		寺山	4	6		霞ヶ関東急ニュータウン	42	39
	藤間中	0	1		福田	5	6		霞ヶ関東	13	18
	藤間下	3	3		山田西町	5	8		霞ヶ関西	8	12
	藤間東	15	15		北山田	4	7		みなみ	14	16
	富士ヶ丘	5	12		南山田	22	35		伊勢原町1丁目	2	4
	藤間南	7	23		府川	2	10		伊勢原町2丁目	0	2
	稲荷町	23	21		石田	2	3		伊勢原町3丁目	5	5
	熊野町	5	9		小計	60	91		伊勢原町4丁目	2	2
	清水町	6	6		鯨井	2	4		伊勢原町5丁目	0	0
	諏訪町	8	10	上戸	15	18	小計	176	192		
	藤原町	7	13	吉田	5	8	大東 支会	南大塚	44	49	
	富士見	11	15	みよしの	9	9		向ヶ丘	1	1	
	寺尾第1	13	17	天沼新田	11	11		緑ヶ丘	14	13	
	寺尾第2	16	16	小堤	9	13		大塚新田	25	43	
	寺尾第3	11	14	小堤区	5	5		寿町1丁目	11	21	
	寺尾第4	24	24	天金山	3	3		寿町2丁目	0	0	
	砂新田下	5	6	下広谷北	6	7		豊田町	16	19	
	砂新田南	16	18	下広谷南	48	44		豊田本	8	7	
	武蔵野	25	26	下小坂	4	2		池辺	2	2	
	五ツ又	7	23	平塚	1	3		大袋	15	18	
	砂新田1丁目	10	9	平塚新田	1	1		増形	0	0	
	砂新田若樹	8	3	鯨井新田	-	4		日東町	13	11	
	砂新田3丁目	19	17	みどり会	16	23		大袋新田	0	7	
	砂第1	12	16	広谷新町	16	14		山城	2	2	
	砂第2	6	13	住友あおい	1	2		高橋	2	2	
	砂第3	1	5	つくし	2	2		藤倉	2	2	
	砂弁天	4	8	ファミリアの春日	5	5		猪鼻	3	4	
	高砂	8	14	小堤東団地	6	8		かし野台	2	3	
	新河岸	5	5	小計	165	186		南台2丁目	3	10	
	旭住宅	1	0	的場下組	6	17		南台3丁目	2	2	
	砂新田2丁目	1	2	的場中組	8	18	小計	165	216		
	自治会区域外	-	1	的場上組	8	15	川鶴	10	9		
小計	297	387	安比奈新田	7	10	吉田新町	7	8			
福原 支会	下赤坂上	6	10	大町	10	8	吉田新町1丁目	0	0		
	下赤坂下	2	3	芳地戸	-	1	小計	17	17		
	大野原	3	11	新町	3	3	合計	1,930	2,365		
	武蔵町	6	10	本町	1	2					
	中福南	4	5	協栄	1	0					
	中福北	1	3	西部	3	5					
	上松原	17	16	大笠	9	12					
	下松原上	4	5	上野	5	12					
	下松原下	0	2	倉ヶ谷戸	7	16					
	今福上	6	8	川越がリーディング	10	12					
	今福下	10	10	山伝	37	33					
	今福原	21	23	水久保	14	12					
	霞町	18	16	かすみ野	29	32					
	中台元町	1	6	笠幡台	3	5					
	中台	2	10	的場1丁目	10	11					
	中台南	9	9	的場2丁目	8	9					
	砂久保	4	8	花の街	1	0					
	中台つつじヶ丘	5	6	笠幡の森	0	0					
	今福北	12	14	小計	180	233					

4. アンケート調査

(1) アンケート調査の概要

二次調査により空き家等とした建物の所有者等に対し、対象建物の所有状況や管理状況、今後の意向などに関する調査としてアンケートを実施した。アンケートは、建物の利用状況、建物の維持管理、今後の活用を中心に 15 の設問について調査した。

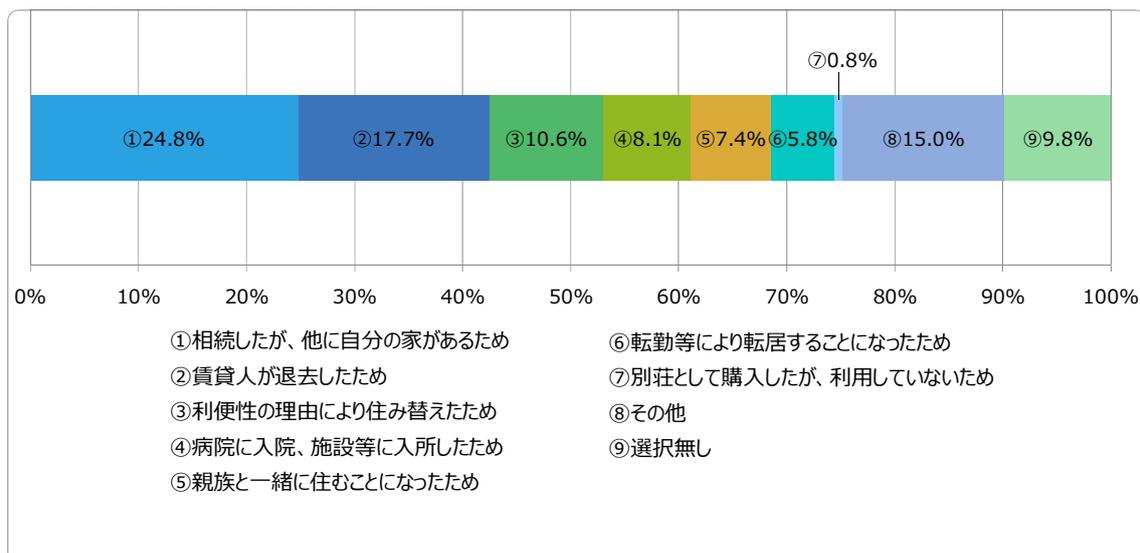
(2) アンケート回答数

アンケートの発送は 1,361 件であり、所有者（管理者等）より返信があったのは 914 件であった。また、返信がなかったのは 420 件で、発送した宛先に届かずに未達（郵便戻り）となったのは 27 件であった。

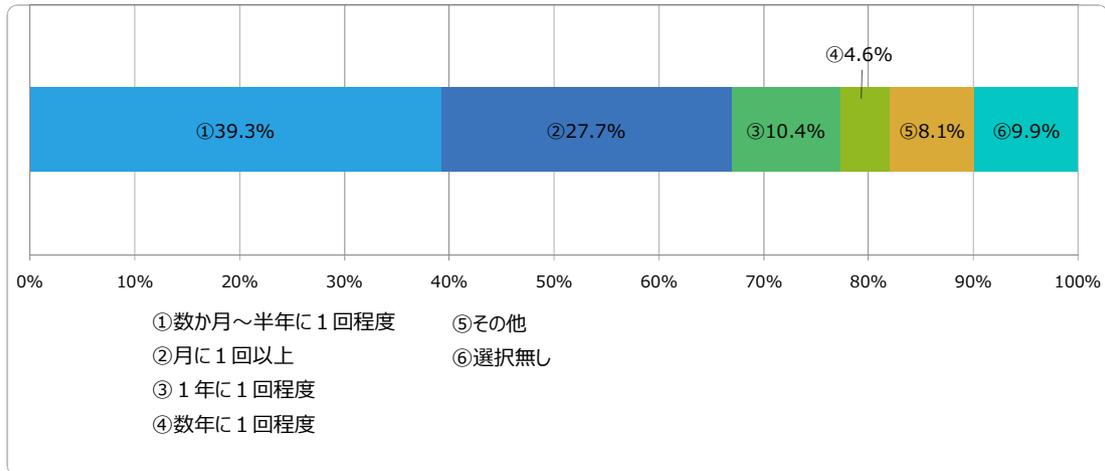
(3) アンケートの集計

返信のあった 914 件について集計し、代表例として次の 4 つの設問についてグラフに示す。

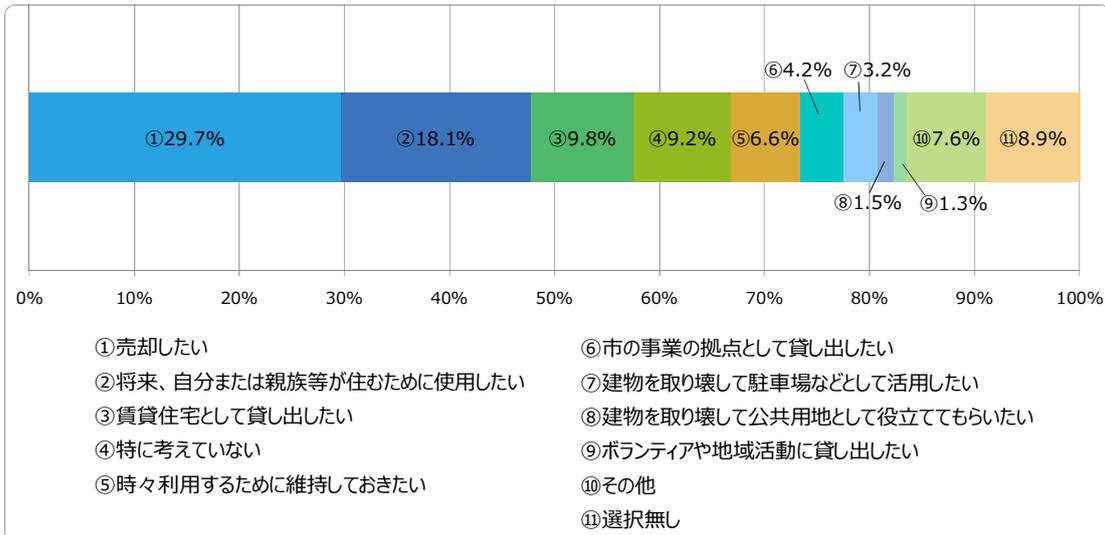
1) 問 4 建物を利用しなくなった経緯



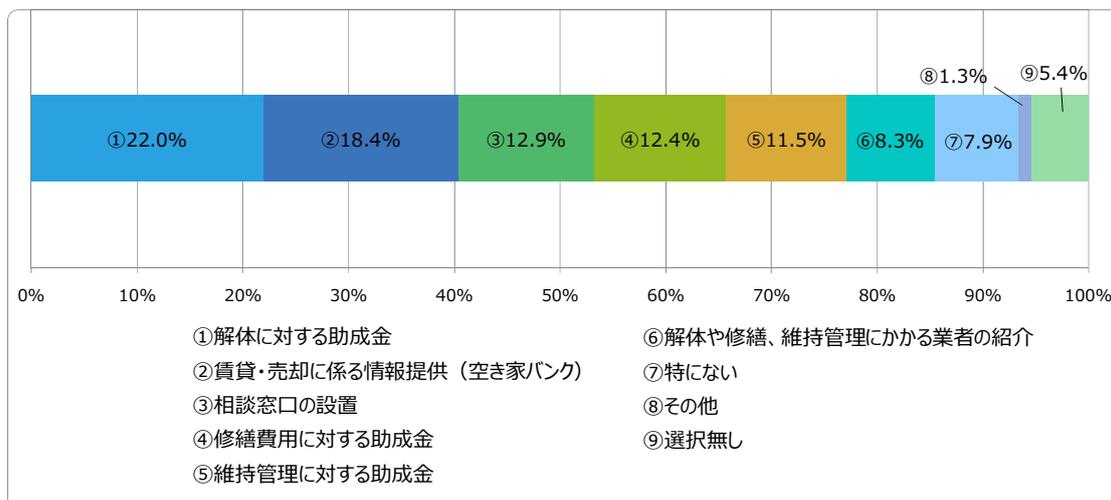
2) 問 7 建物の維持管理の頻度



3) 問 10 建物の今後について



4) 問 12 あったら良いと思う制度



5. 調査結果の分析

(1) 空き家等件数

現地調査による空き家等件数 2,365 件から、アンケート調査の設問において、「常に住んでいる」と答えた 79 件、「週（ ）日程度使っている」と答えた 87 件、「月（ ）日程度使っている」と答えた 139 件を除いた空き家等件数は 2,060 件となった。

①現地調査による空き家等	2,365 件
②常に住んでいる	79 件
③週（ ）日程度使っている	87 件
④月（ ）日程度使っている	139 件
⑤空き家等（①-②-③-④）	2,060 件

(2) 都市計画用途地域別による空き家等の分布

都市計画用途地域図と現地調査結果より把握した空き家等と重ねて、用途地域ごとの空き家等の分布状況を分析した。

- ・ 住居系では、市街化区域（用途地域）に家屋が密集していることから、空き家等も多く存在する。郊外の市街化調整区域においては空き家等が集中する箇所は少なく点在している。
- ・ 商業系では、川越駅、本川越駅周辺の市中心部に商業地域が広がり、その中心部においても空き家等が集中している。
- ・ 工業系では、住居系、商業系に比べ空き家等の密度は低い。

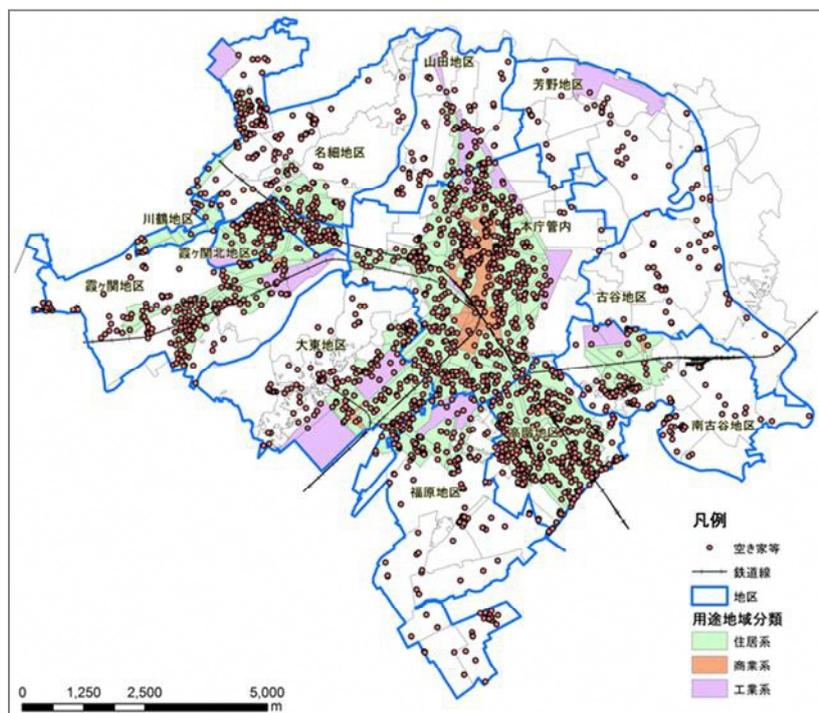


図4 用途地域別空き家等分布図

川越市空き家等実態調査報告書【概要版】

平成 2 9 年 3 月発行

川越市役所 市民部 防犯・交通安全課
〒350-8601 川越市元町 1-3-1
電話：049（224）8811（代表）