

川越市空き家等実態調査
報告書

平成 29 年 3 月

川越市

目次

第1章 調査の概要.....	1
1. 調査の目的.....	2
2. 調査内容.....	3
3. 集計にあたって.....	3
第2章 一次調査.....	5
(自治会による現地調査).....	5
1. 一次調査の概要.....	6
(1) 一次調査の概要.....	6
(2) 調査対象.....	7
2. 一次調査の結果.....	8
(1) 調査実施件数.....	8
(2) 調査結果の集計.....	11
(3) 一次調査による空き家等の分布.....	24
第3章 二次調査.....	25
(委託による現地調査).....	25
1. 二次調査の概要.....	26
(1) 二次調査の概要.....	26
(2) 調査項目.....	26
(3) 調査対象.....	29
2. 二次調査の結果.....	31
(1) 調査実施件数.....	31
(2) 調査結果の集計.....	32
(3) 二次調査による空き家等の分布.....	48
第4章 所有者等へのアンケート調査.....	57
1. アンケート調査の概要.....	58
(1) アンケート調査の概要.....	58
(2) アンケートの内容.....	58
2. アンケート調査結果.....	60
(1) アンケート回答数.....	60
(2) アンケートの集計.....	60
第5章 調査結果の分析.....	71
1. アンケート調査の分析.....	72
2. その他の分析.....	75
別添資料1 現地調査マニュアル.....	81
別添資料2 アンケート様式.....	101

第 1 章 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。

(注) 「空家等」および「空き家等」とは次のように定義しています。

空家等：「空家等対策の推進に関する特別措置法」において、建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）。ただし国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

空き家等：本調査では、建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるものを空き家等としている。

2. 調査内容

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。

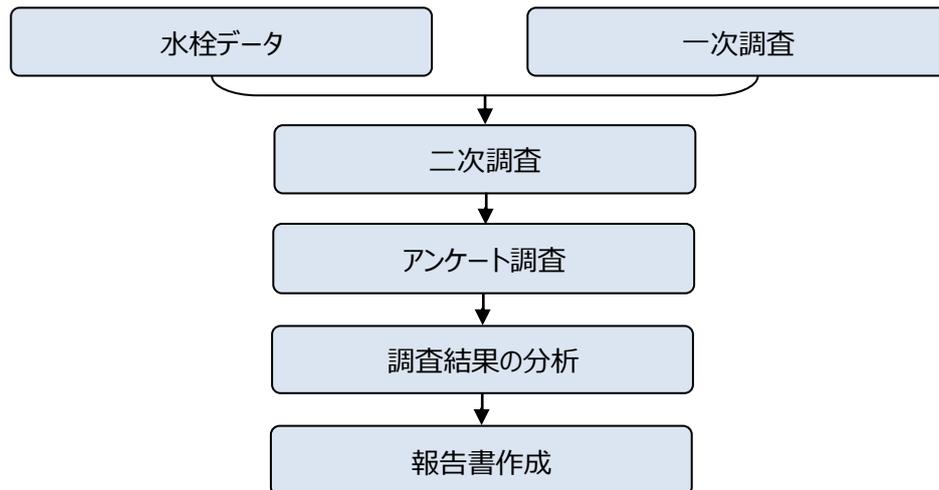


図 1 調査内容

3. 集計にあたって

調査及びアンケート結果はすべて百分率（％）で表し、小数点第 2 位を四捨五入している。そのため、その数値の合計は 100%を前後することがある。

第2章 一次調査 (自治会による現地調査)

1. 一次調査の概要

(1) 一次調査の概要

各自治会において、市が配布した「川越市空き家等実態把握調査票」を使用し、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。調査票による調査項目を表 1 に示す。

表 1 調査項目一覧

区分	該当項目
建物種類	A. 戸建住宅 B. 共同住宅 C. 店舗併用住宅 D. その他
建築について	A. 老朽化等により建物が大きく破損している B. 老朽化等により建物が一部破損している C. 破損していない D. 不明
環境について	A. 樹木・雑草が繁茂して隣地・道路に激しく越境している B. 樹木・雑草が繁茂しているが周囲に越境はしていない C. 繁茂はしていない D. 不明
	A. 有害な虫や小動物が多数生息している B. 有害な虫や小動物が一部生息している C. 生息していない D. 不明
	A. ゴミが山積みされている B. ゴミが一部放置されている C. ゴミはない D. 不明
防犯について	A. 門扉が常時開放されていて容易に侵入が可能 B. 一部開放されていて侵入する可能性がある C. 門扉は閉ざされている D. 不明
	A. 窓ガラスの破損や落書きが多数ある B. 窓ガラスの破損や落書きが一部ある C. 窓ガラスの破損や落書きはない D. 不明
防災について	A. 資材や枯葉などの可燃物が多数放置されている B. 資材や枯葉などの可燃物が一部放置されている C. 可燃物の放置はない D. 不明

(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。対象となる自治会の支会を表2に、その位置を図2に示す。

表2 支会名一覧

支会名	支会名
本庁管内（第1～第11支会）	山田支会
芳野支会	名細支会
古谷支会	霞ヶ関支会
南古谷支会	霞ヶ関北支会
高階支会	大東支会
福原支会	川鶴支会

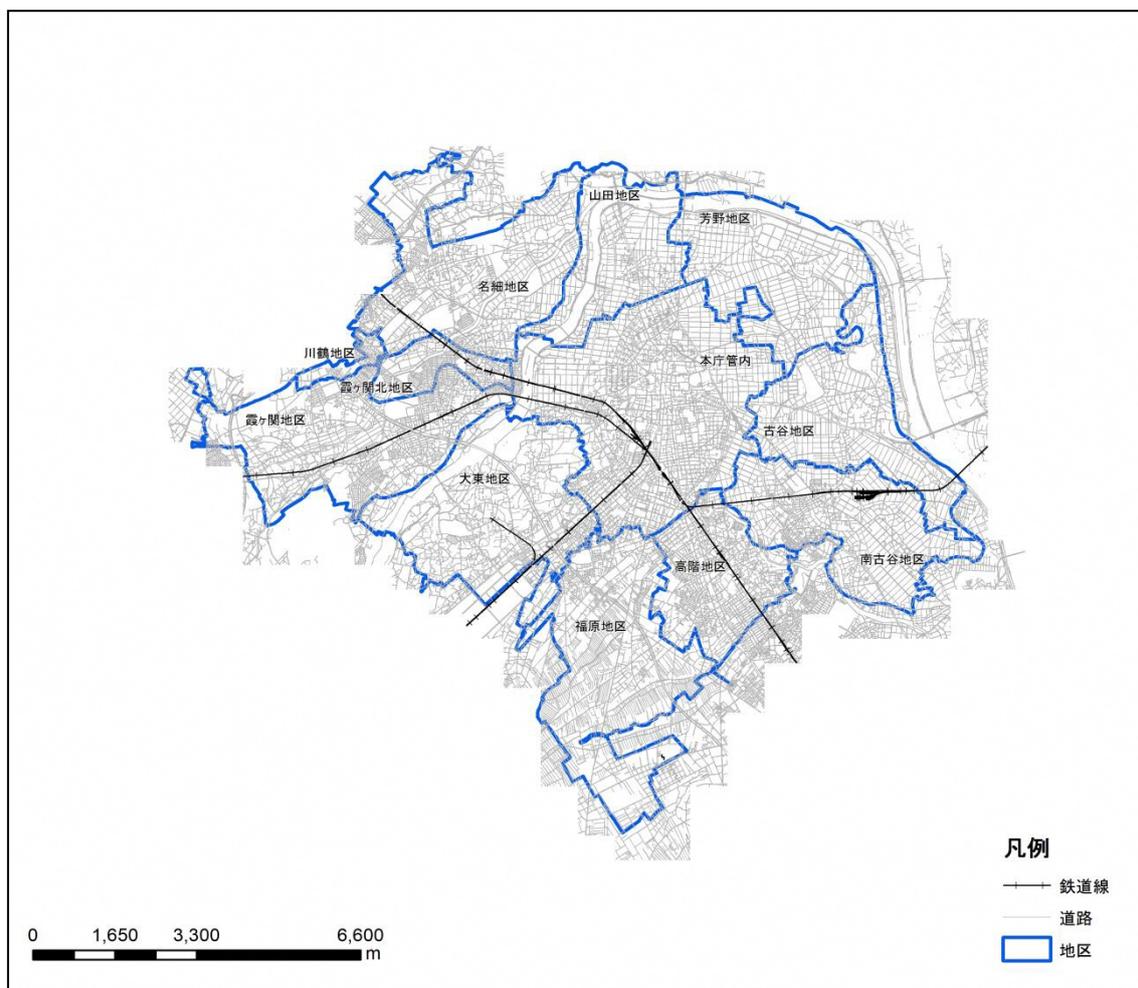


図2 支会位置図

2. 一次調査の結果

(1) 調査実施件数

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3に示す。

表3 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
第1支会	喜多町	0	第6支会	新富町2丁目	0
	志多町	3		南通町	5
	神明町	18		脇田町	5
	宮下町1丁目	9	小計		10
	宮下町2丁目	6	第7支会	仙波町1丁目	0
	宮元町	25		仙波町2丁目	13
	城下・氷川町	11		仙波町3丁目	3
小計		72		富士見町	5
第2支会	石原町1丁目	9		菅原町	9
	石原町2丁目	10	大仙波	6	
	幸町	3	小計		36
	末広町1丁目	9	第8支会	岸町1丁目	9
	末広町2丁目	3		岸町2丁目	15
	末広町3丁目	12		岸町3丁目	12
	仲町	5		小計	
小計		51	第9支会	旭町1丁目	18
第3支会	上野田町	10		旭町2丁目	4
	田町	1		旭町3丁目	34
	野田町1丁目	13		広栄町	2
	野田町2丁目	4		脇田新町	8
	東田町	2		脇田本町	0
	今成1丁目	4	小計		66
	今成2・3丁目	14	第10支会	三光町	7
	今成4丁目	22		月吉町	5
	小室町	6		中原町1丁目	7
小計		76		中原町2丁目	4
第4支会	大手町	9		連雀町	4
	久保町	4		六軒町1丁目	1
	郭町1丁目	12		六軒町2丁目	5
	郭町2丁目	6	野田月吉町	6	
	三久保町	11	小計		39
	松江町1丁目	11	第11支会	新宿町1丁目	4
	元町1丁目	7		新宿町2丁目	7
	杉下町	1		新宿町3丁目	1
	伊佐沼新町	6		新宿町4丁目	8
小計		67		新宿町5丁目	4
第5支会	小仙波町1丁目	9		新宿町6丁目	28
	小仙波町2丁目	5	小計		52
	小仙波町3丁目	2			
	小仙波町4丁目	4			
	小仙波町5丁目	9			
	西小仙波町1丁目	8			
	西小仙波町2丁目	11			
	小計		48		

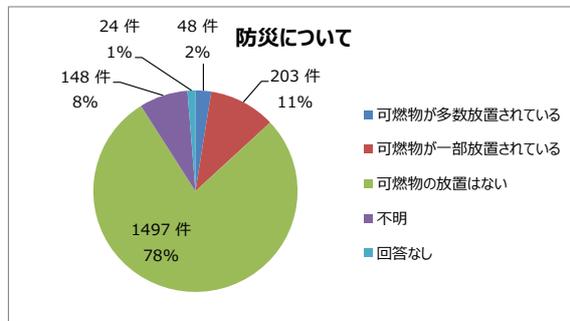
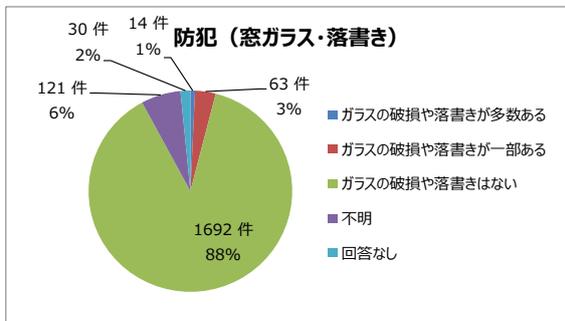
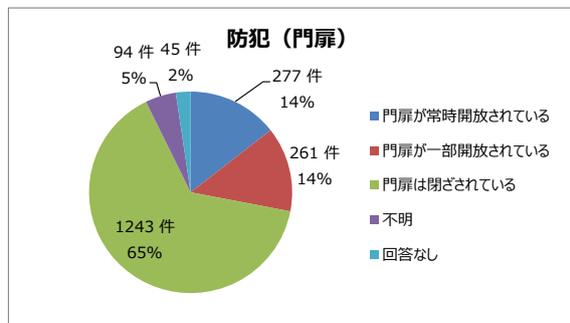
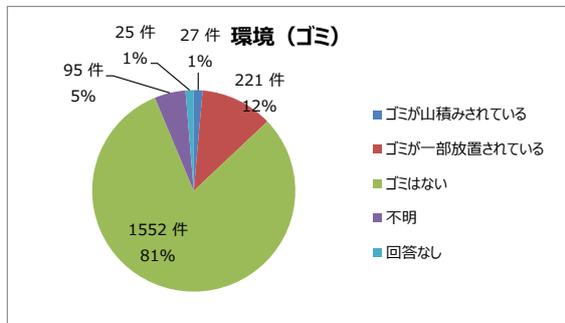
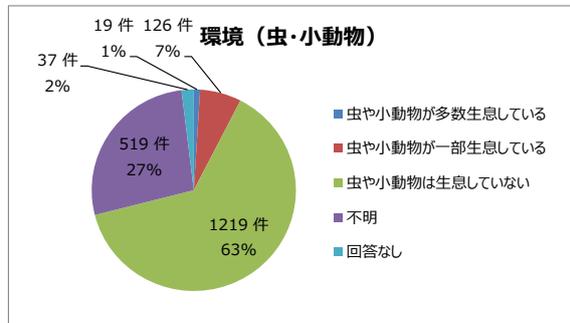
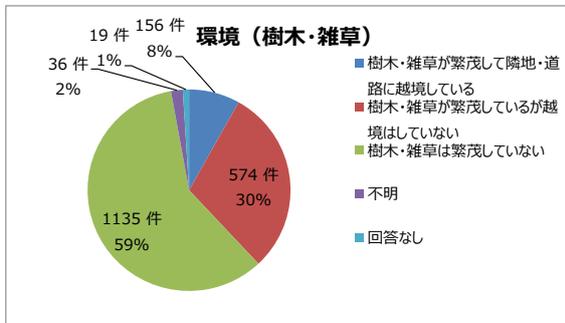
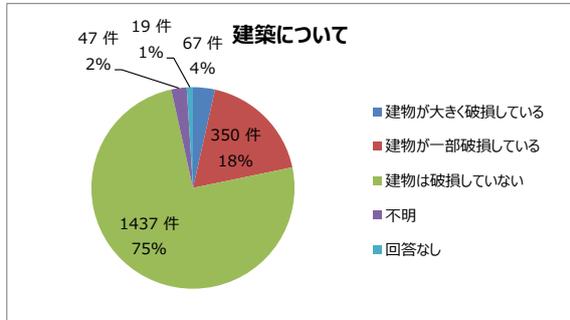
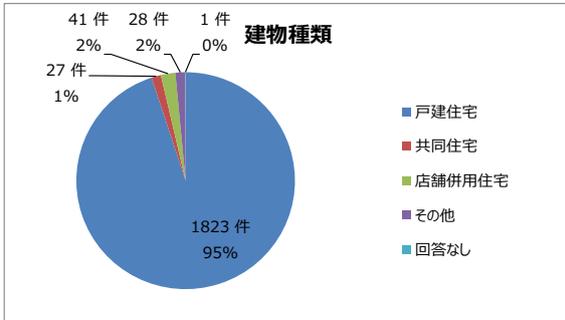
支会名	自治会名	自治会調査 件数	支会名	自治会名	自治会調査 件数
芳野支会	北田島	4	高階支会	藤間原	0
	谷中	4		藤間上	15
	管間上	0		藤間中	0
	管間中・下	1		藤間下	3
	石田本郷	10		藤間東	15
	石田本郷新田	0		富士ヶ丘	5
	鴨田第1	4		藤間南	7
	鴨田第2	2		稻荷町	23
	鹿飼	1		熊野町	5
	上老袋	2		清水町	6
	中老袋	2		諏訪町	8
小計	30	藤原町		7	
古谷支会	二ノ関	3		富士見	11
	沼端	4		寺尾第1	13
	宿	7		寺尾第2	16
	堀之内	0		寺尾第3	11
	古川端	2		寺尾第4	24
	黒須	1		砂新田下	5
	蔵根	7		砂新田南	16
	古谷本郷上	4		武蔵野	25
	古谷本郷下	1		五ツ又	7
	小中居	2		砂新田1丁目	10
	大中居	0		砂新田若樹	8
	高島	0		砂新田3丁目	19
	八ツ島	0		砂第1	12
	下老袋	6		砂第2	6
	東本宿	1		砂第3	1
グリーンフィールド	0	砂弁天		4	
小計	38	高砂		8	
南古谷支会	南田島	6	新河岸	5	
	牛子	8	旭住宅	1	
	並木	1	砂新田2丁目	1	
	今泉	1	小計	297	
	上久下戸	10	福原支会	下赤坂上	6
	下久下戸	0		下赤坂下	2
	宮本	3		大野原	3
	萱沼	2		武蔵町	6
	渋井	4		中福南	4
	古市場	26		中福北	1
	南古谷団地	7		上松原	17
	さくら堤	9		下松原上	4
	川越ハヤ	14		下松原下	0
	わかば台	16		今福上	6
	わかば台藤木	7		今福下	10
	あゆみ	1		今福原	21
	河原町	2		霞町	18
	あすなろ	1		中台元町	1
	泉	0		中台	2
	小計	118		中台南	9
		砂久保		4	
		中台つづけ丘		5	
		今福北		12	
		小計		131	

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
山田支会	上寺山	16	霞ヶ関北支会	霞ヶ関北	90
	寺山	4		霞ヶ関東急ニュータウン	42
	福田	5		霞ヶ関東	13
	山田西町	5		霞ヶ関西	8
	北山田	4		みなみ	14
	南山田	22		伊勢原町1丁目	2
	府川	2		伊勢原町2丁目	0
	石田	2		伊勢原町3丁目	5
	小計	60		伊勢原町4丁目	2
名細支会	鯨井	2		伊勢原町5丁目	0
	上戸	15	小計	176	
	吉田	5	大東支会	南大塚	44
	みよしの	9		向ヶ丘	1
	天沼新田	11		緑ヶ丘	14
	小堤	9		大塚新田	25
	小堤区	5		寿町1丁目	11
	天金山	3		寿町2丁目	0
	下広谷北	6		豊田町	16
	下広谷南	48		豊田本	8
	下小坂	4		池辺	2
	平塚	1		大袋	15
	平塚新田	1		増形	0
	みどり会	16		日東町	13
	広谷新町	16		大袋新田	0
	住友あおい	1		山城	2
	つくし	2		高橋	2
	ファミリータウン春日	5		藤倉	2
	小堤東団地	6		猪鼻	3
	小計	165		かし野台	2
霞ヶ関支会	的場下組	6		南台2丁目	3
	的場中組	8	南台3丁目	2	
	的場上組	8	小計	165	
	安比奈新田	7	川鶴支会	川鶴	10
	大町	10		吉田新町	7
	新町	3		吉田新町1丁目	0
	本町	1		小計	17
	協栄	1	合計		1,930
	西部	3			
	大笠	9			
	上野	5			
	倉ヶ谷戸	7			
	川越グリーンタウン	10			
	山伝	37			
	水久保	14			
	かすみ野	29			
	笠幡台	3			
	的場1丁目	10			
	的場2丁目	8			
	花の街	1			
	笠幡の森	0			
	小計	180			

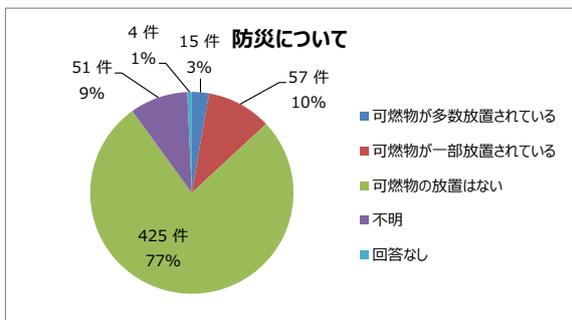
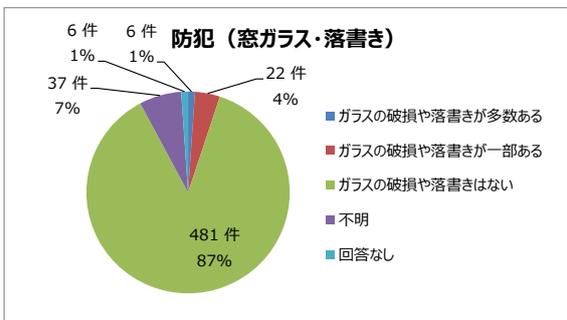
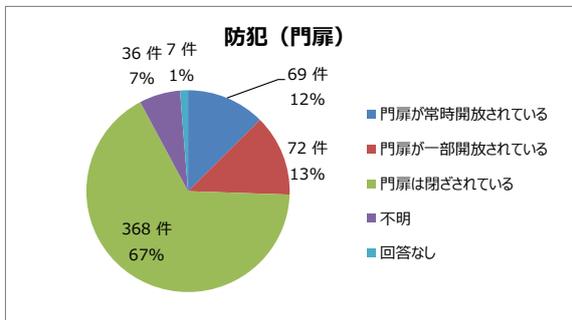
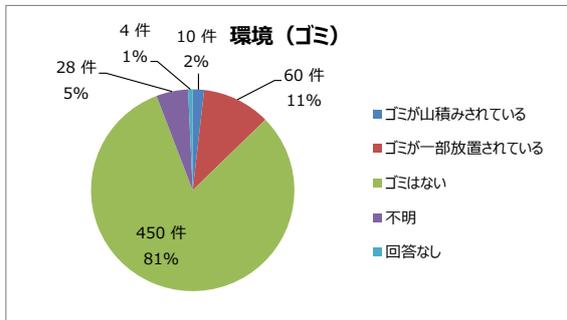
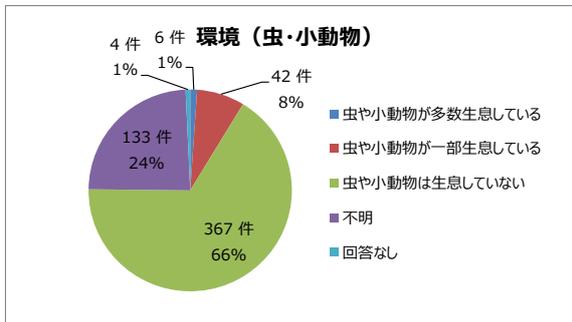
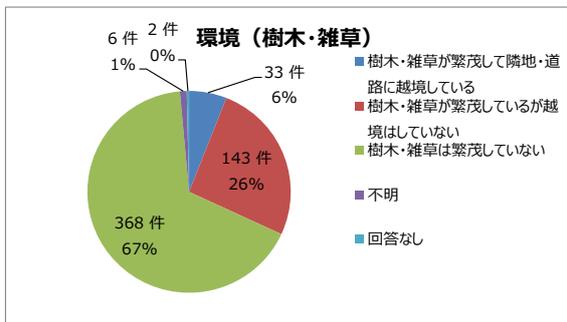
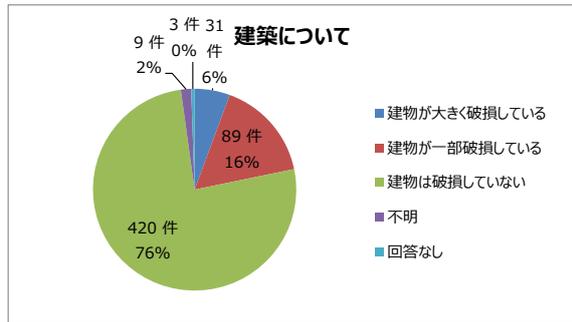
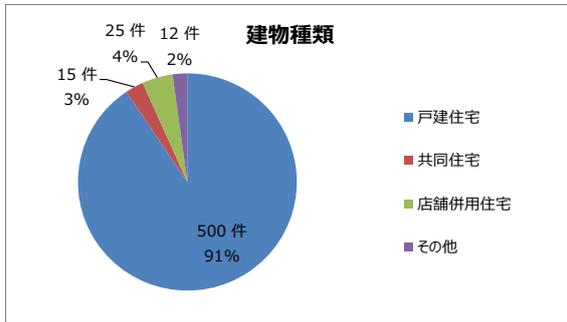
(2) 調査結果の集計

※調査の結果、データを取得できた 1,920 件について集計する。

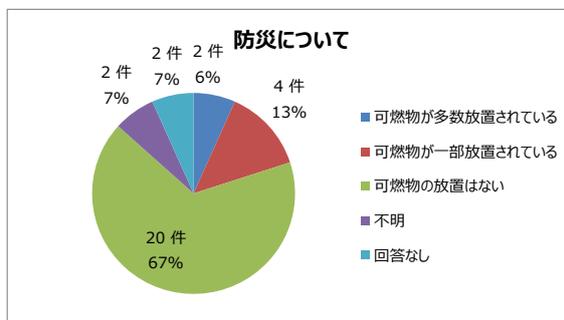
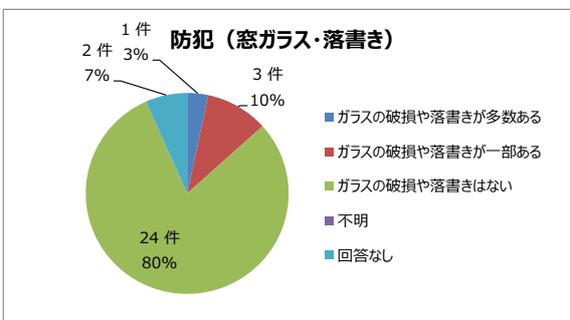
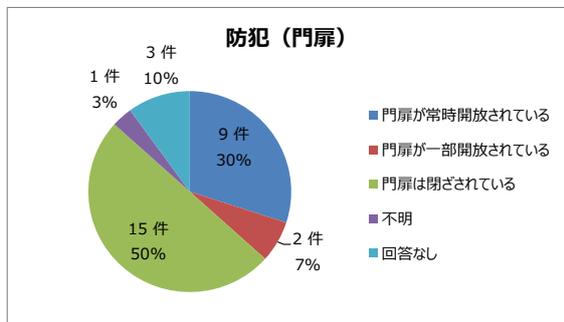
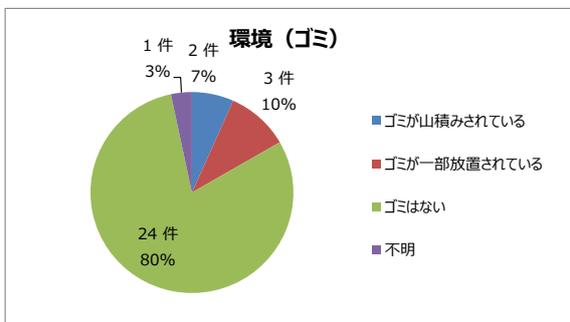
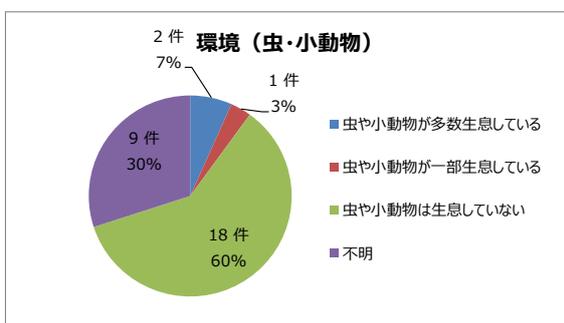
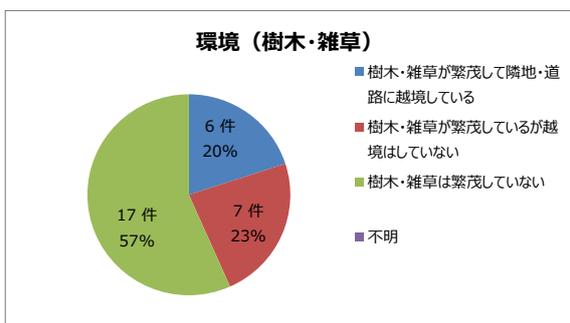
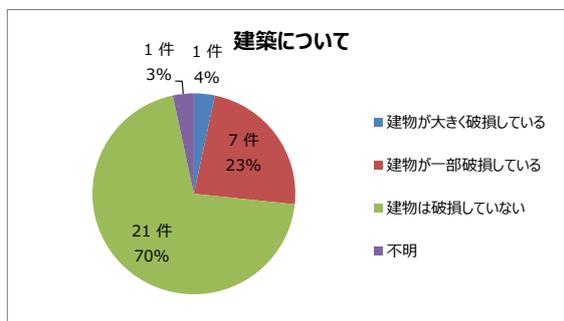
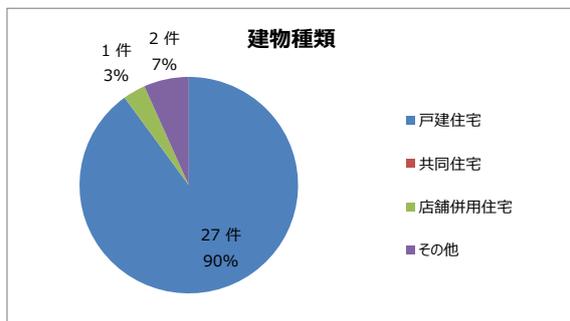
1.全市 (1,920 件)



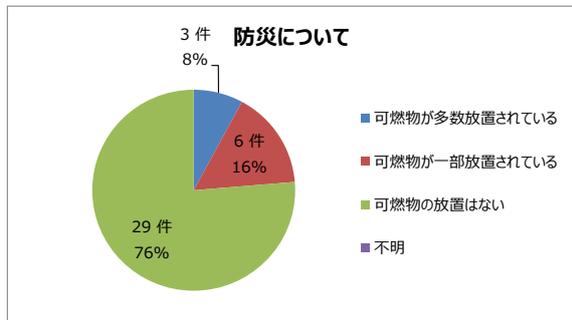
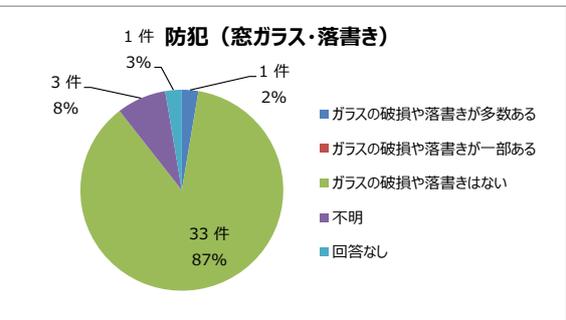
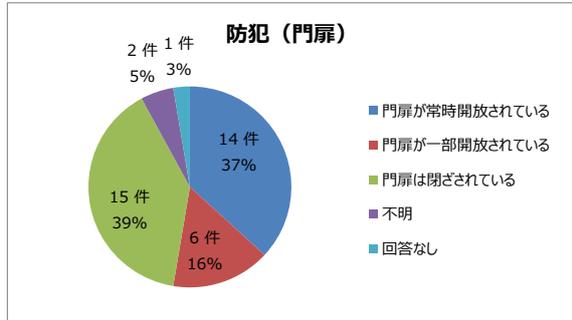
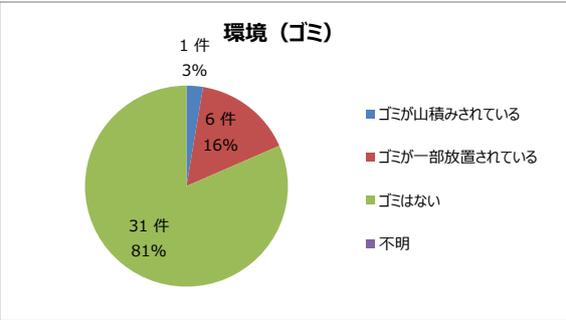
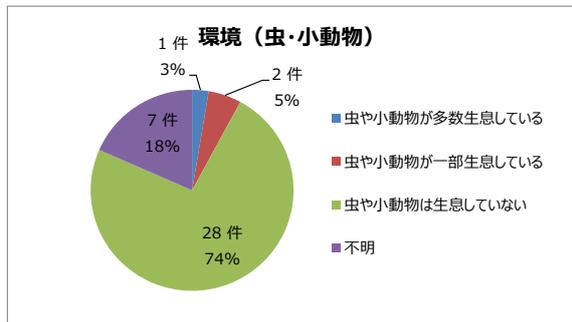
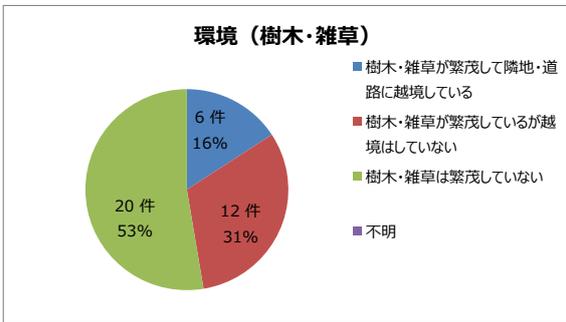
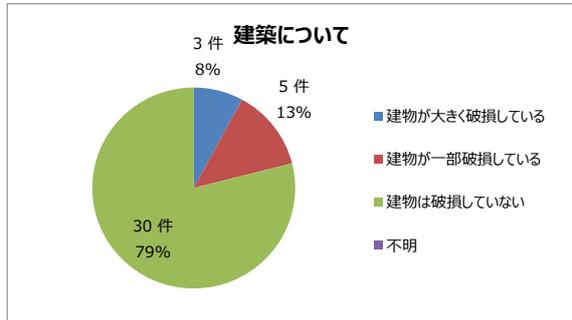
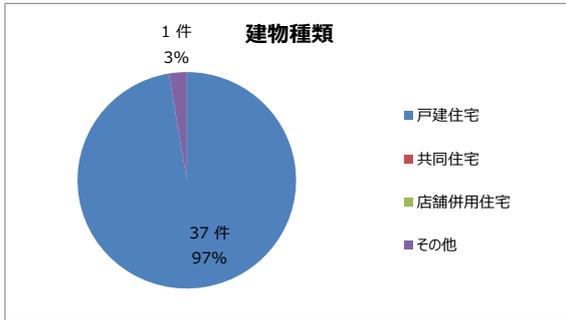
2.本庁管内（552件）



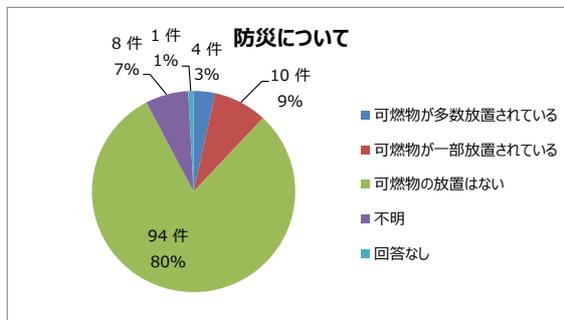
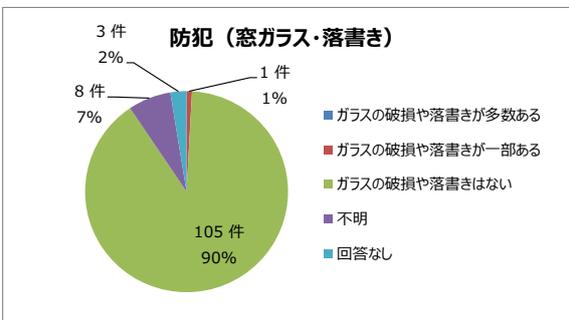
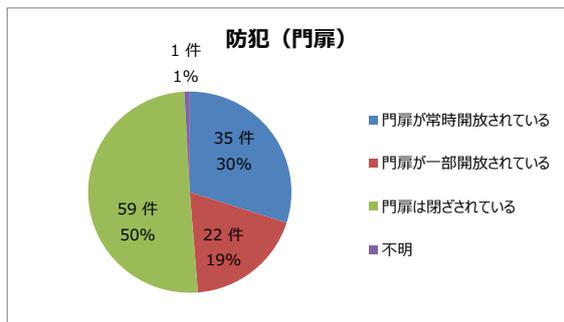
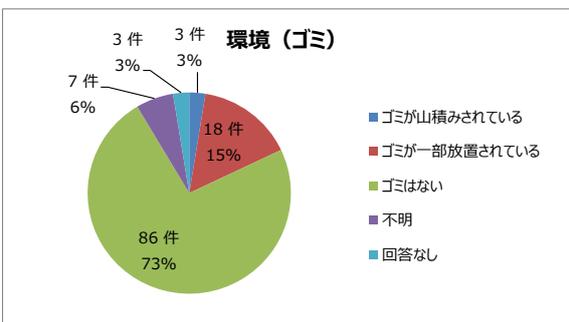
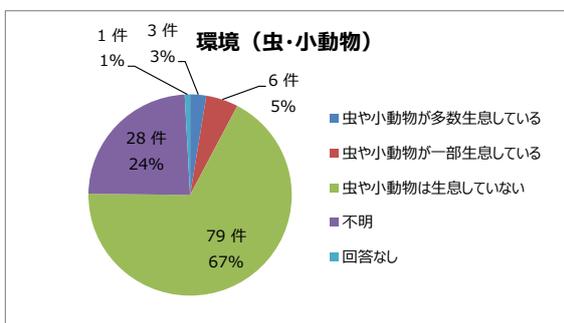
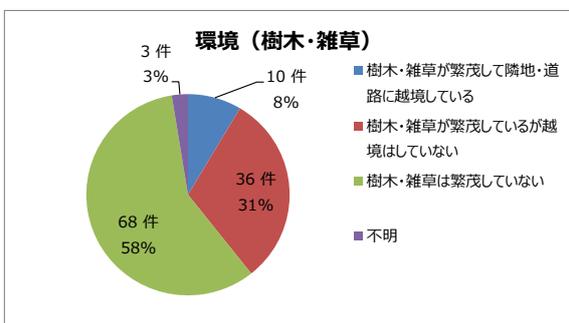
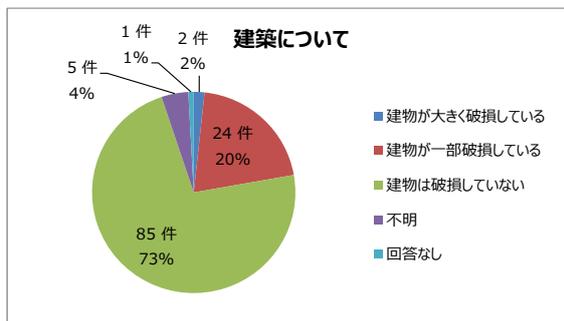
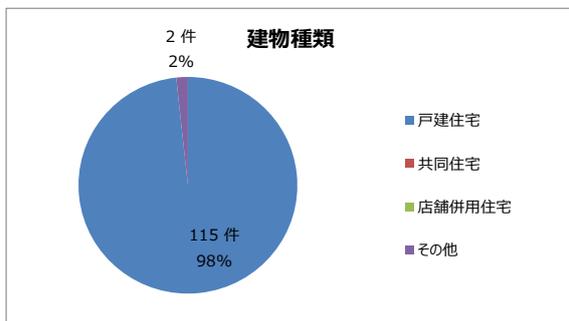
3.芳野支会 (30件)



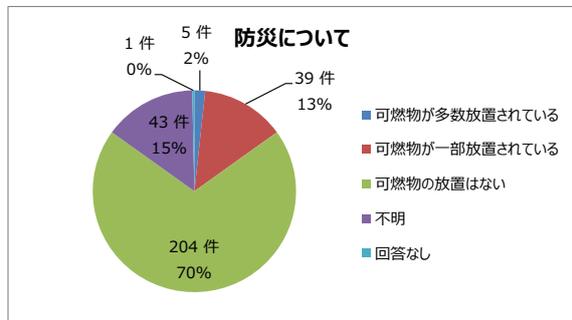
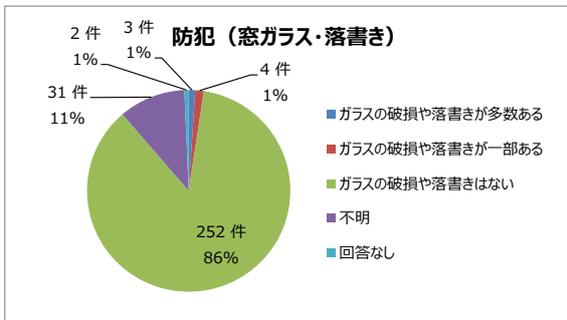
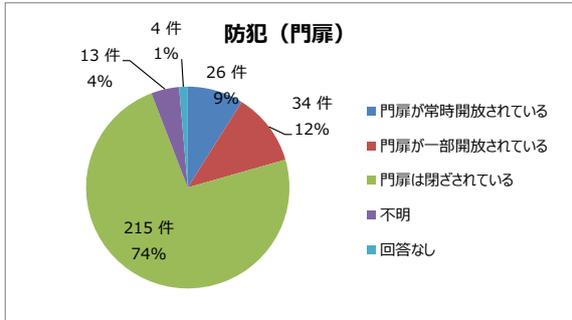
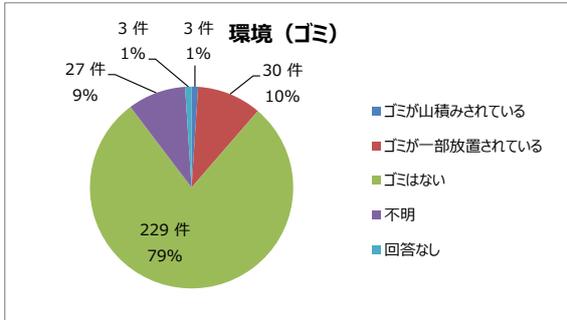
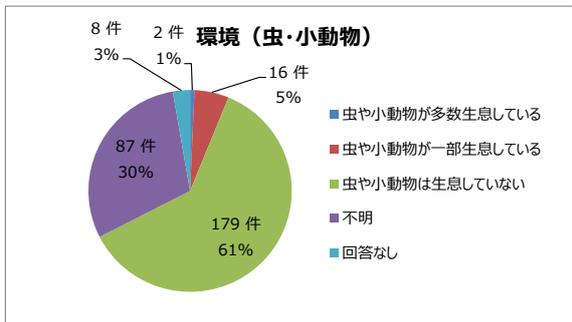
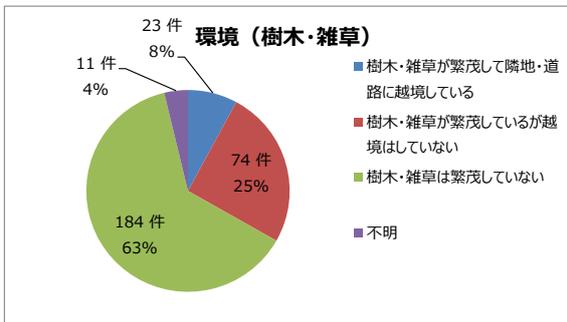
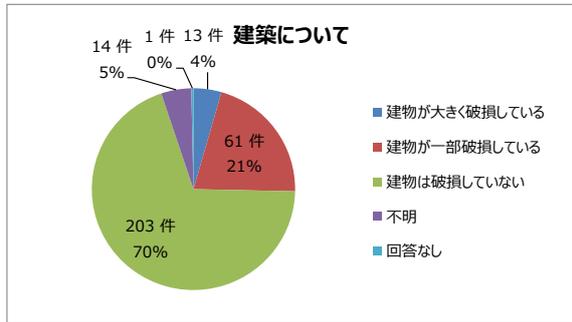
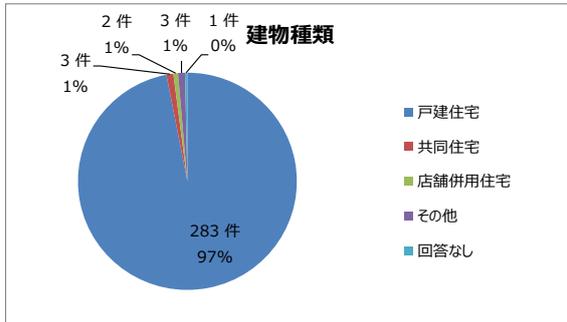
4.古谷支会 (38 件)



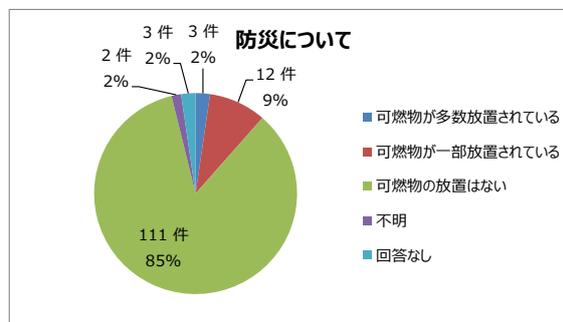
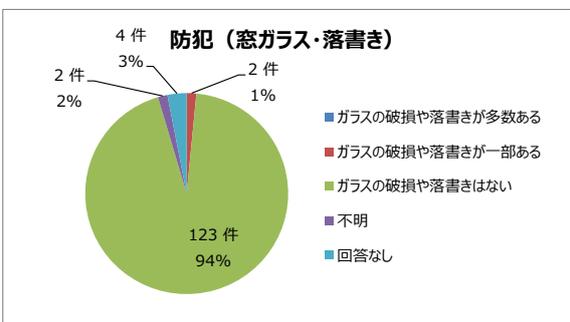
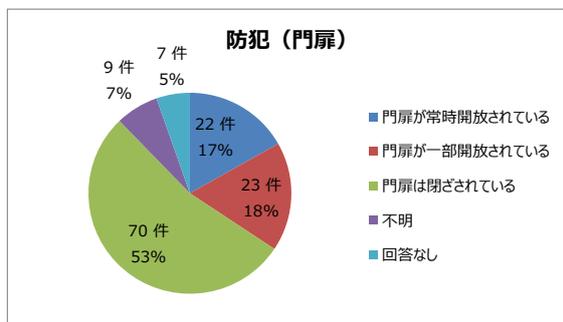
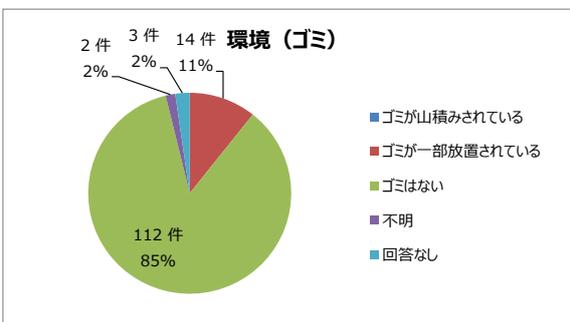
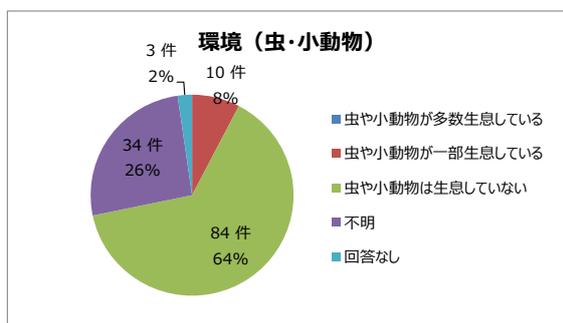
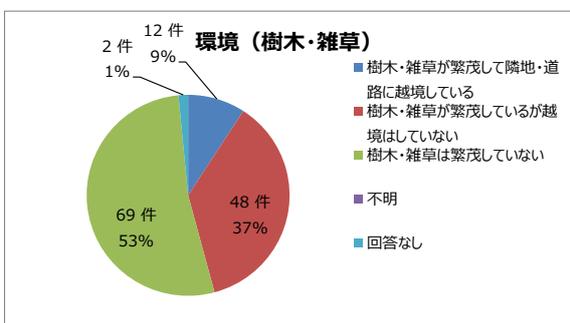
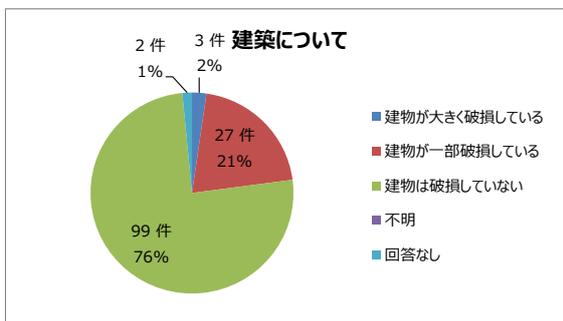
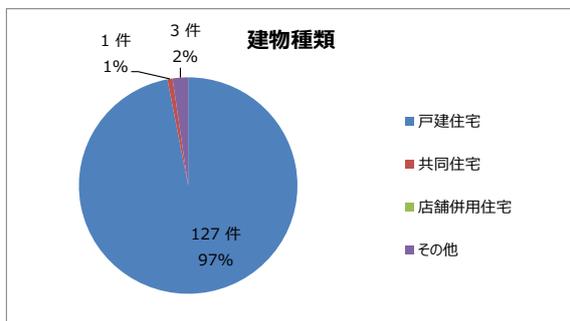
5.南古谷支会 (117件)



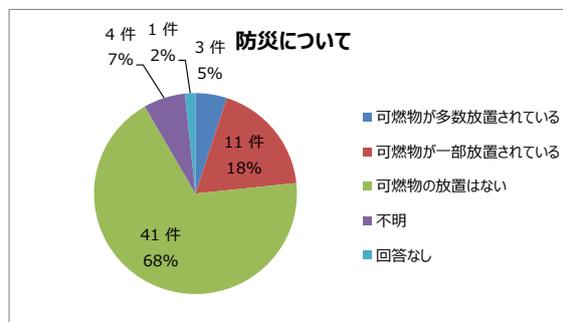
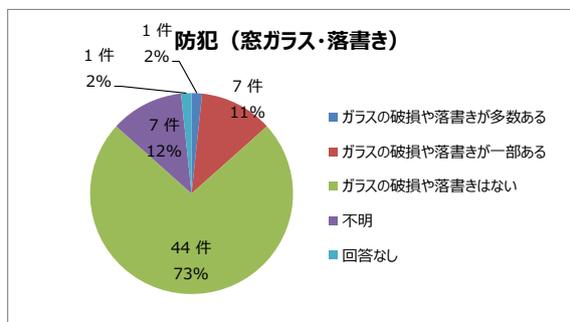
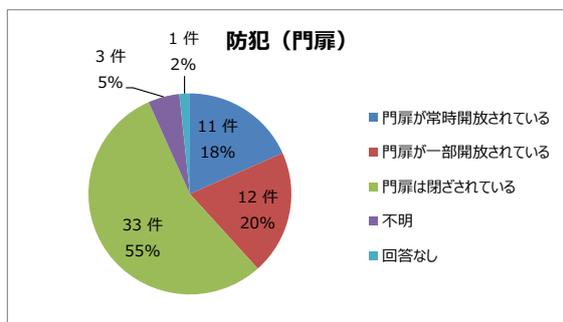
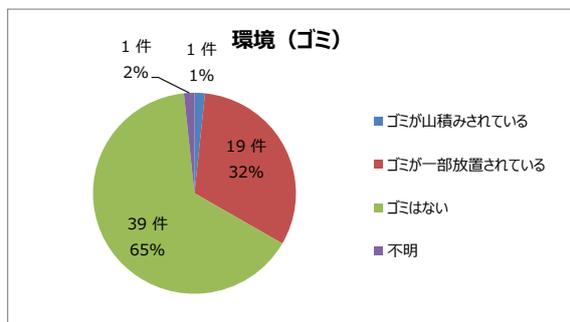
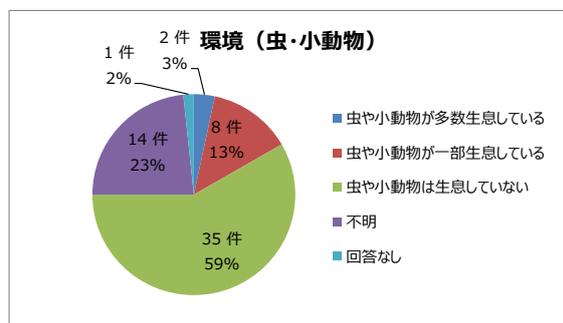
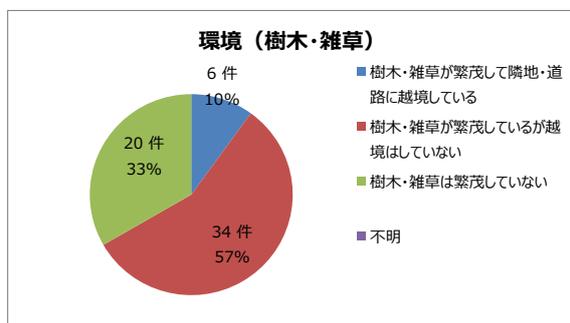
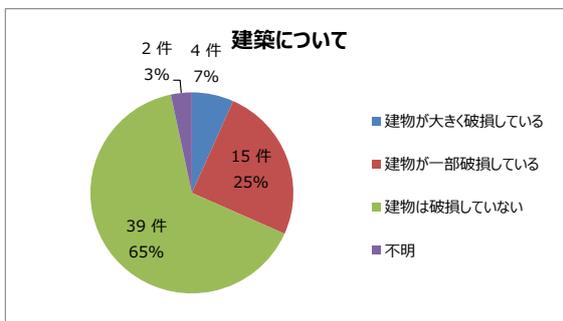
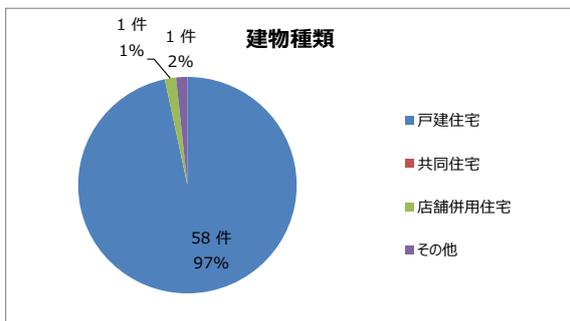
6.高階支会（292件）



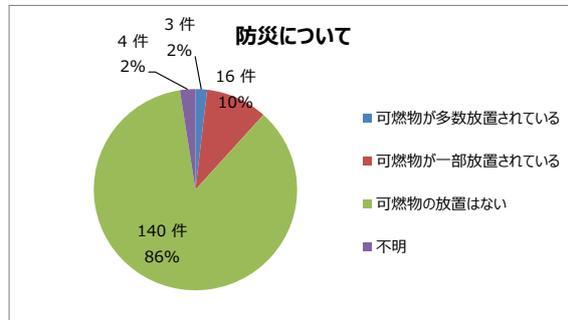
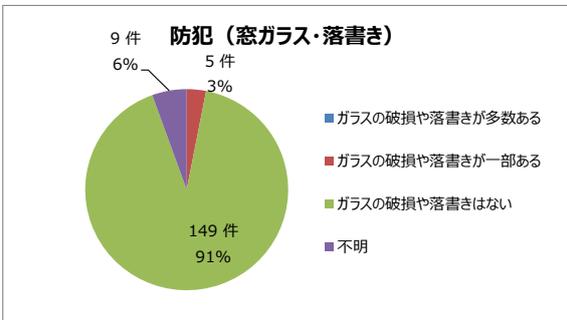
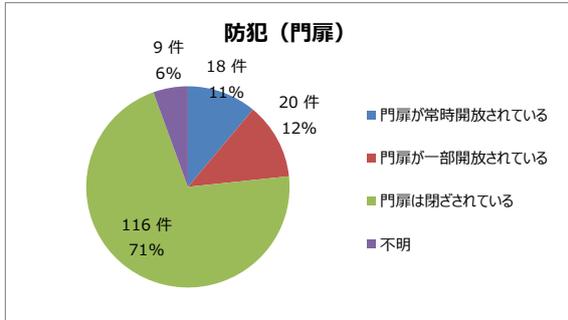
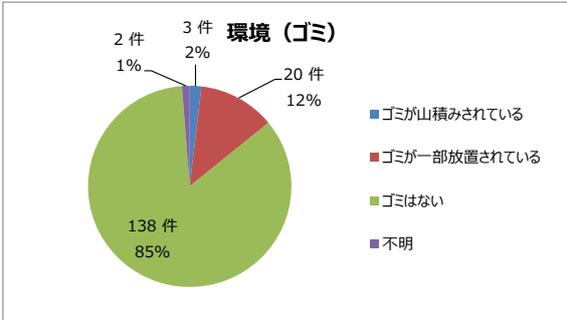
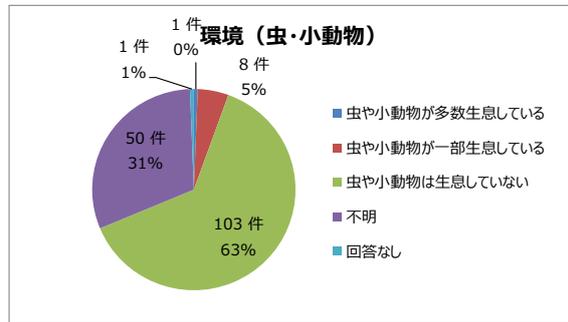
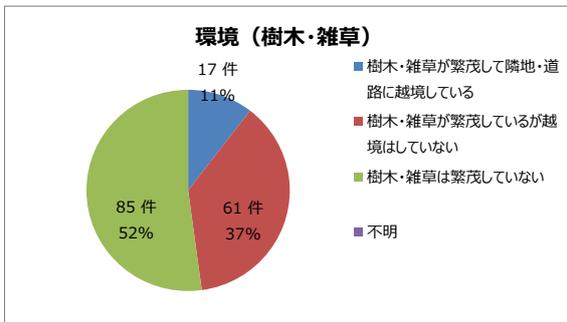
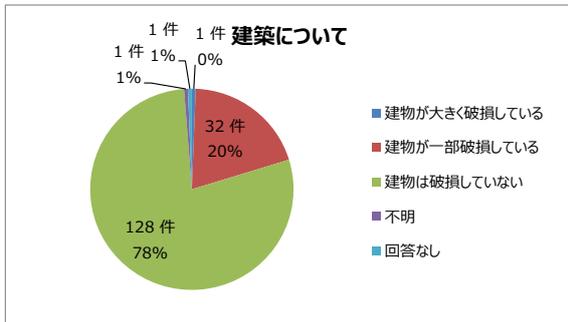
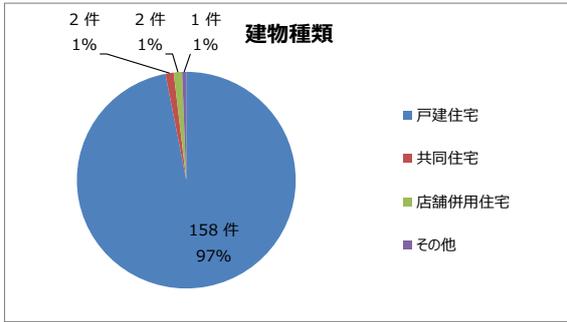
7.福原支会 (131 件)



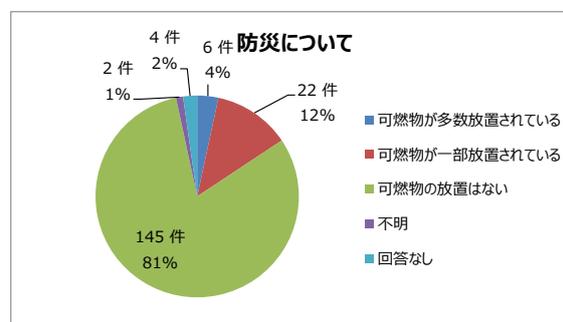
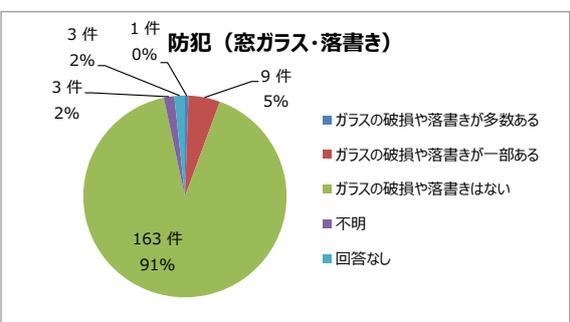
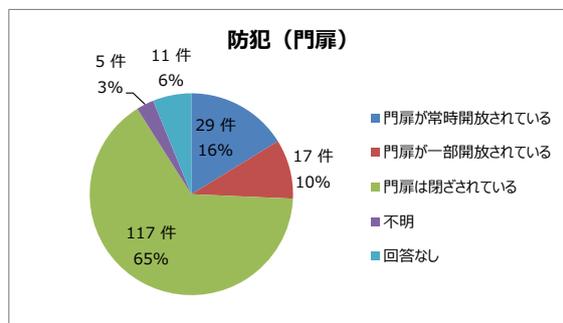
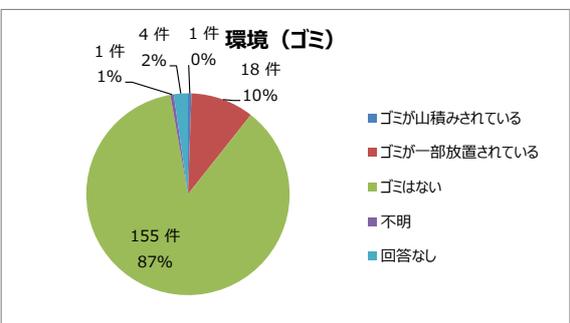
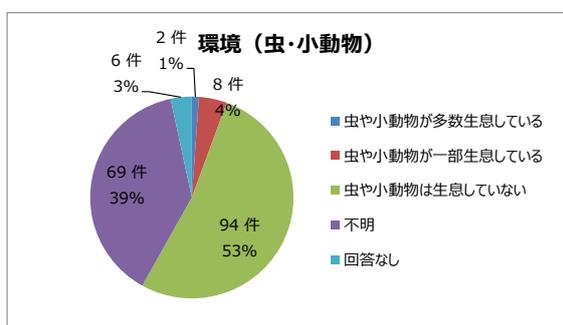
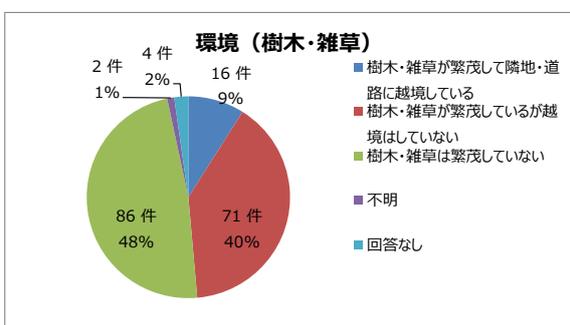
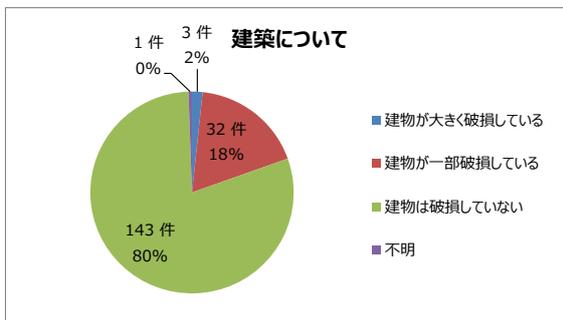
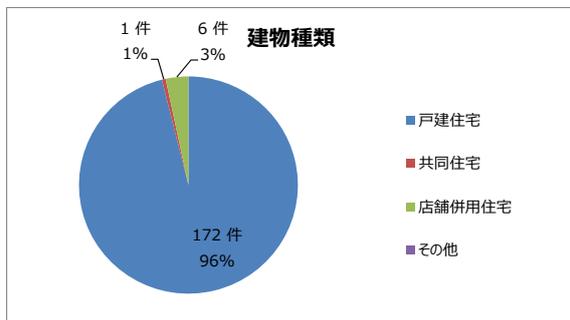
8.山田支会 (60 件)



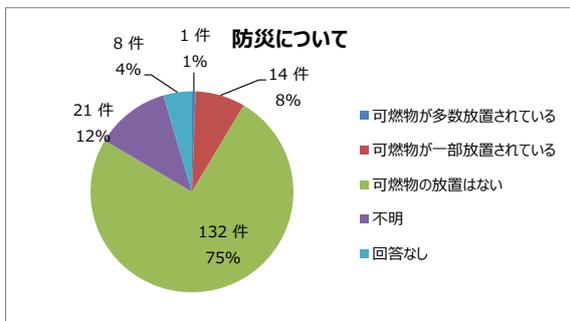
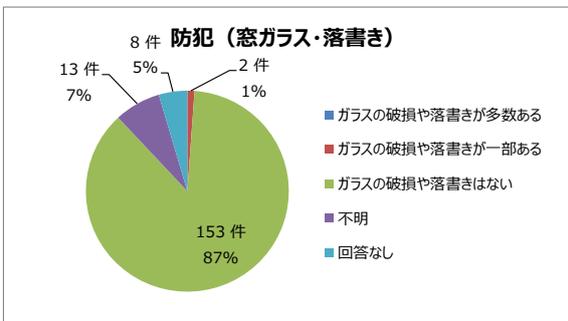
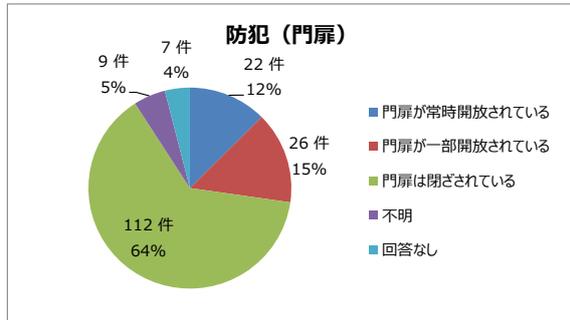
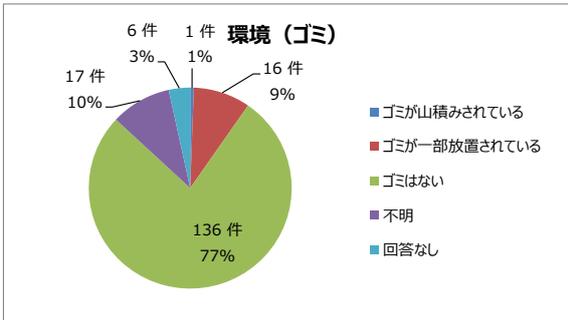
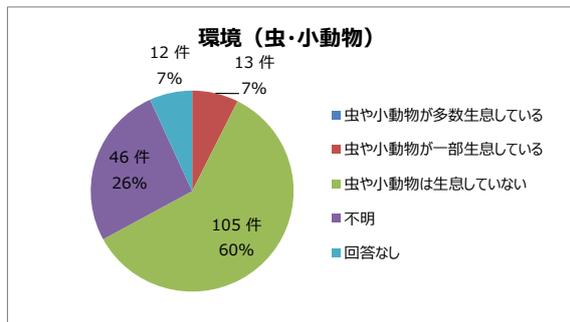
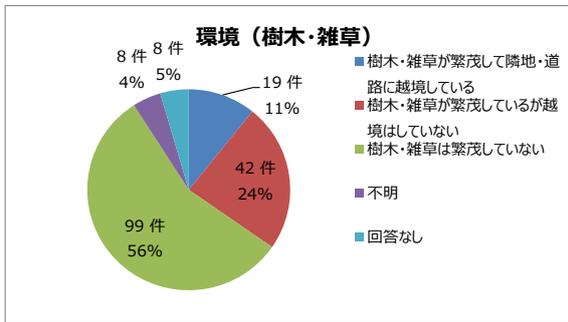
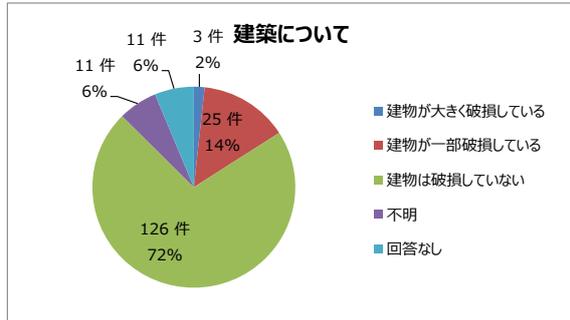
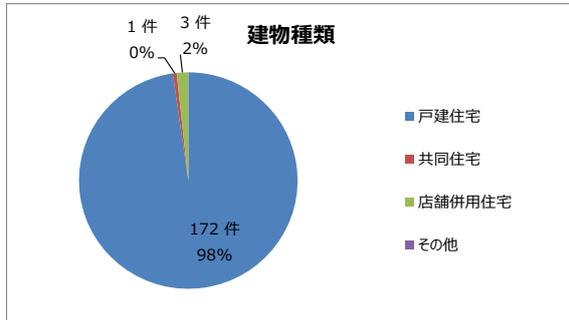
9.名細支会 (163 件)



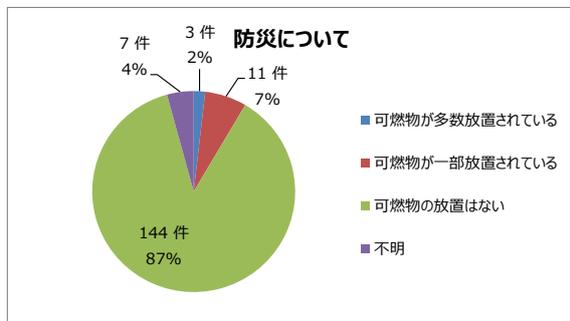
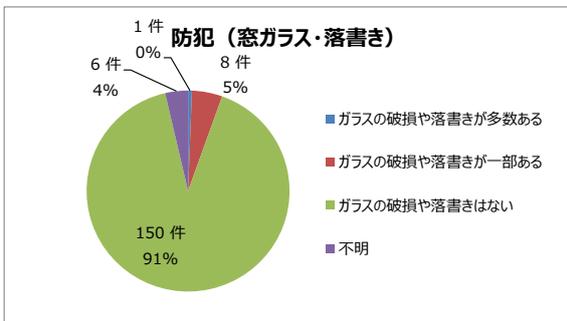
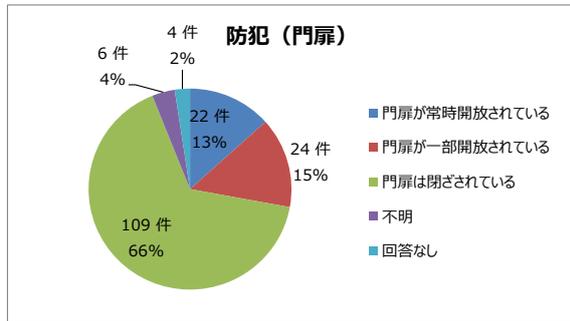
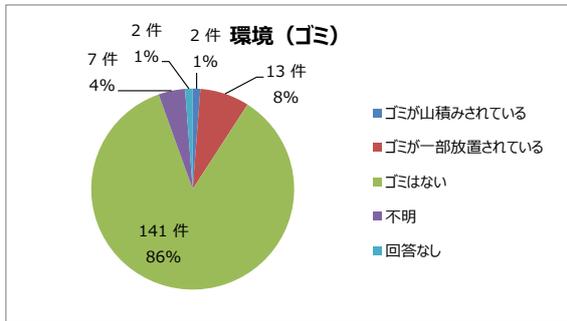
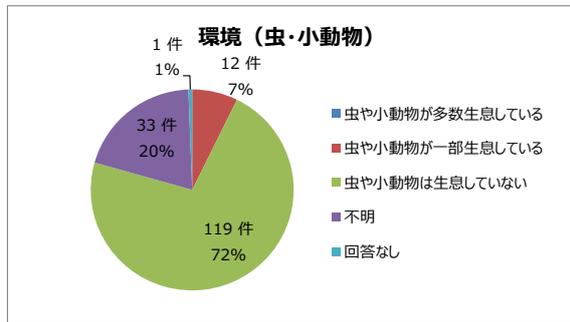
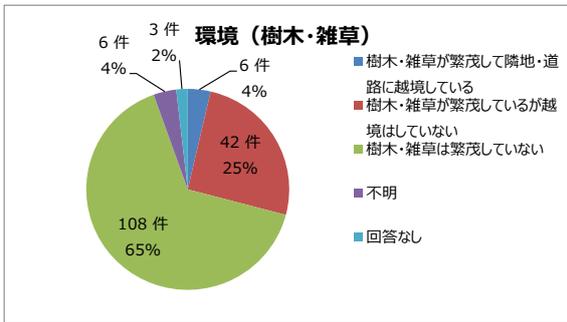
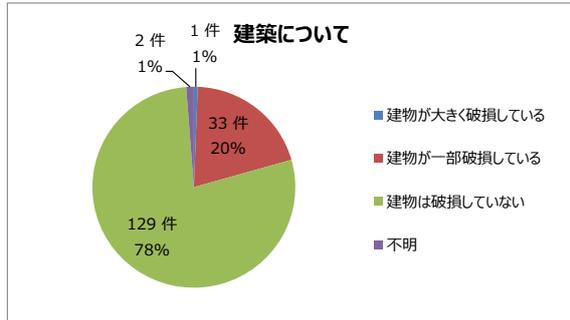
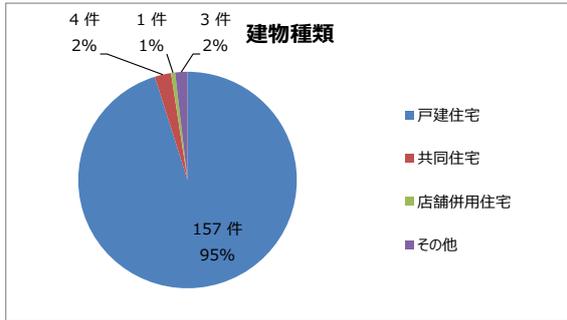
10. 震害関支会 (179 件)



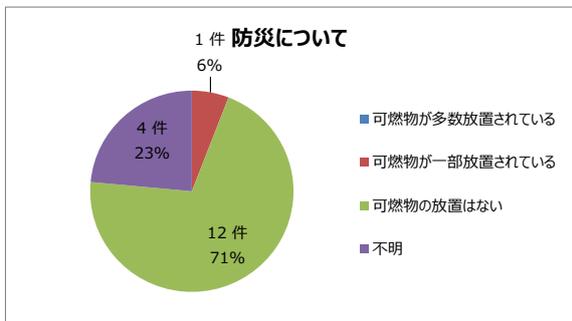
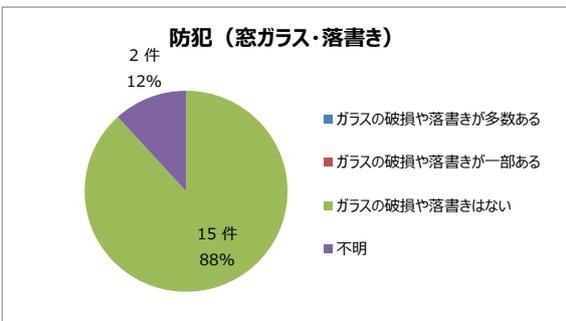
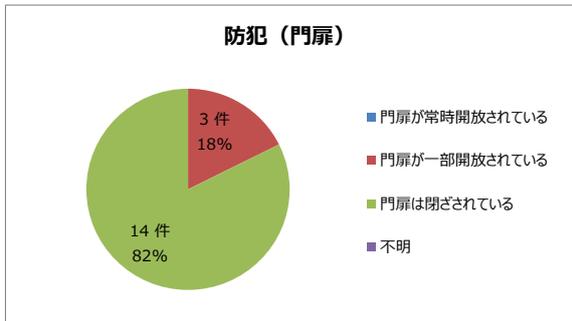
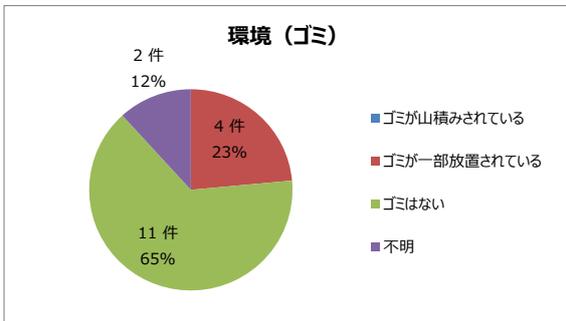
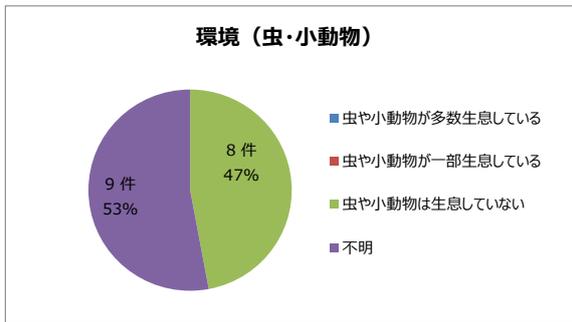
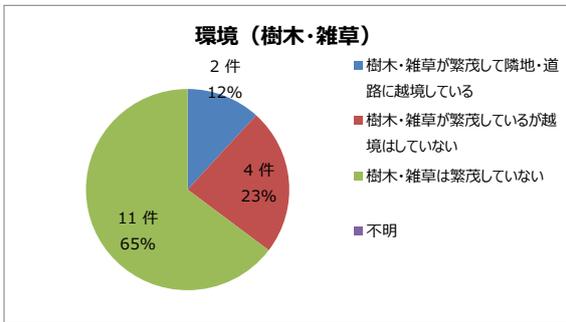
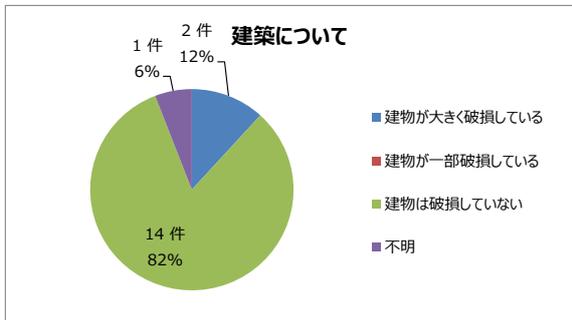
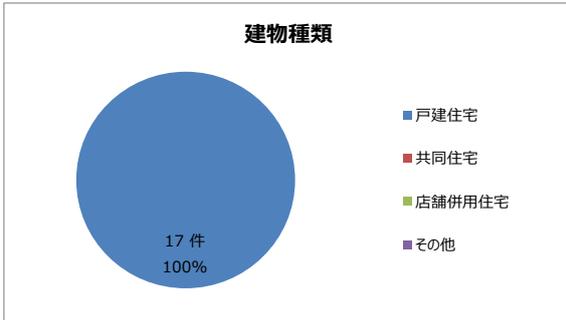
11. 震ヶ関北支会 (176 件)



12.大東支会 (165 件)



13.川鶴支会 (17件)



(3) 一次調査による空き家等の分布

自治会が調査した結果による、空き家等の分布を図 3 に示す。

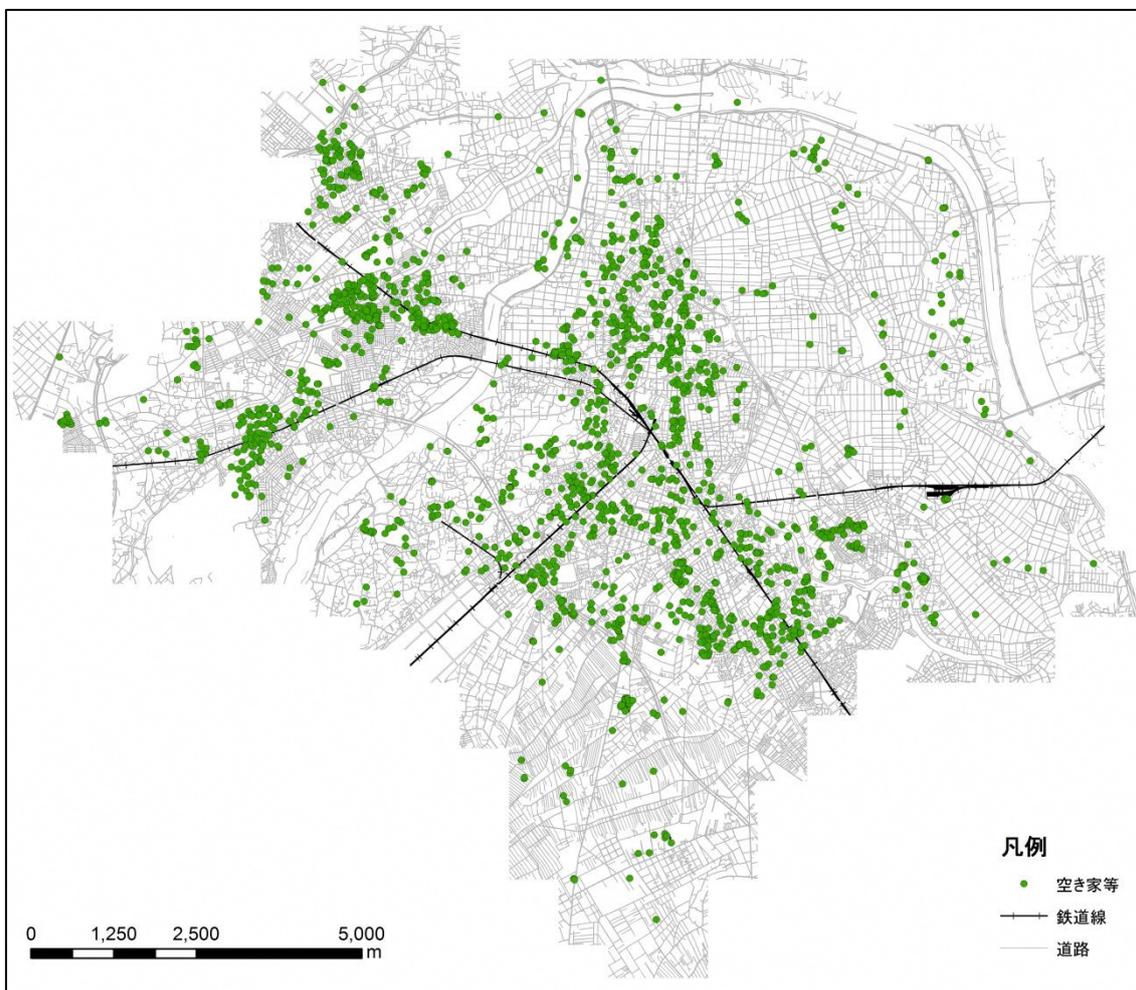


図 3 一次調査による空き家等分布図

第3章 二次調査 (委託による現地調査)

1. 二次調査の概要

(1) 二次調査の概要

二次調査で実施する現地調査対象家屋に対し、別添資料1の現地調査マニュアルで定めた判定基準により公道からの外観目視調査を行った。これにより“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。また全件の調査結果について空家調査判定票（表4）を作成した。

(2) 調査項目

調査項目は以下のとおり。

①基本情報の確認

- 調査番号
- 住所
- 調査実施日
- 調査員
- 調査結果（調査完了／調査不可）
- 調査不可理由
（旗竿地による家屋のため確認が不可能／民有地の立ち入りが不可能／その他）
- 建物種類（住宅／併用住宅／店舗／事務所／集合住宅／車庫／倉庫等）
- 建物階数（1F／2F／3F／4F／5F以上）
- 接地道路（4m以上／4m以下）

②外観等による空き家判定

- 居住状況（住民確認／住民の気配なし）
- 表札（表札あり／表札なし、または不明）
- 郵便受け（郵便物やチラシなし／大量のチラシあり／塞がれている）
※数枚程度のチラシの場合は、「郵便物やチラシなし」とする。
- 門扉（閉鎖なし／チェーン等で封鎖されている）
- 売買・賃貸の看板（あり／なし）
- カーテン（カーテンあり／カーテンなし※すべての窓）
※ブラインド、障子はカーテンに含む。
- 雨戸（雨戸が開いている／雨戸が閉められている ※すべての窓）
※カーテン、雨戸がともに閉められている場合は「雨戸が閉められている」、一部雨戸が閉められており他の窓ですべてカーテンがない場合は「カーテンなし」とする。
- 電気メーター（稼働／停止／不明）
※取り外れていることが判明した場合は「停止」とする。

- 車庫など車・自転車駐車（駐車されている／駐車されていない／放置されている）
 - ※ 駐車スペースがない場合は「駐車されていない」とする。また、「放置されている」とは、長期間出し入れしている気配がなくタイヤがパンクしている等の状態をいう。
- 近隣住民情報等（なし／あり）
- メモ欄（表札名や近隣住民からの情報などを記入）
 - ※ 住民から声をかけられた場合以外には、調査員の方から声掛けを行わない。

③ 保安上の危険度判定

- 傾斜（傾斜なし／軽度の傾斜あり／重度の傾斜あり／崩れている）
- 基礎・土台（損傷なし／一部損傷あり／重度の損傷あり）
- 柱（損傷なし／一部損傷あり／重度の損傷あり）
- 屋根（損傷なし／一部損傷あり／重度の損傷あり／屋根がつぶれている）
- 外壁（損傷なし／一部ひび割れ発生／貫通する穴がある）
- 外観（屋外設備・バルコニー・外階段）
 - （損傷なし／部分的損傷あり／重度の損傷あり）
- 門または塀（損傷なし／一部損傷あり／重度の損傷あり）
- 窓ガラス（損傷なし／一部ひび割れ発生／ガラスの破損・穴）
- 軒・雨樋（損傷なし／一部損傷あり／重度の損傷あり）
- 公道・隣地への危険度（なし／道路・隣地へ危険を及ぼしている）

④ 衛生上有害か否かの判定

- 吹付け石綿（飛散の恐れなし／飛散の恐れあり）
- 浄化槽等（放置なし／汚物の流出や臭気の発生がある）
- 排水の流出（流出なし／排水の流出や臭気の発生がある）
- ゴミの投棄（投棄なし／敷地内にゴミが投棄されている）

⑤ 周辺の生活環境の保全上の判定

- 雑草の状況
 - （影響なし／敷地の一部に繁茂／越境し通行等の妨げあり／ほぼ敷地全体に繁茂）
- 樹木の状況
 - （影響なし／樹木の手入れなし／越境し通行等の妨げあり／腐食、倒壊または危険性あり）
- 動物・害虫の被害（被害なし／汚物が放置され臭気、害虫が発生している）
 - ※ 人間の健康に及ぼす恐れがあるかどうかで判断
- 土砂の周囲への流出（流出なし／土砂が周囲へ流出している）

表 4 空家調査判定票

空家調査判定票

調査番号 123456789
 住所 川越市元町1-3-1
 調査実施日 平成28年9月20日
 調査員 川越 太郎
 住宅地図ページ _____
 調査結果 調査完了 調査不可
 調査不可理由 旗竿地による家屋のため確認が不可能 民有地の立ち入りが不可能
 その他()

【基本事項】
 建物種類 住宅 店舗 集合住宅 倉庫
 併用住宅 事務所 車庫 その他()
 建物階数 2F (1F/2F/3F/4F/5F以上)
 接地道 4m以上 4m以下

【調査項目】

判定区分	判定内容	空き家可能性：低 (0点)	空き家可能性：中 (1点)	空き家可能性：高 (3点)	評価	合計
外観等による空き家判定	(1) 居住状況	<input type="checkbox"/> 住民確認	<input checked="" type="checkbox"/> 住民の気配なし		1	12
	(2) 表札	<input type="checkbox"/> 表札あり	<input checked="" type="checkbox"/> 表札なし、または不明		1	
	(3) 郵便受け	<input type="checkbox"/> 郵便物やチラシなし	<input type="checkbox"/> 大量のチラシあり	<input checked="" type="checkbox"/> 塞がれている	3	
	(4) 門扉	<input type="checkbox"/> 閉鎖なし	<input checked="" type="checkbox"/> チェーン等で閉鎖されている		1	
	(5) 売買・賃貸の看板	<input type="checkbox"/> あり (-3点)	<input checked="" type="checkbox"/> なし		1	
	(6) カーテン	<input checked="" type="checkbox"/> カーテンあり	<input type="checkbox"/> カーテンなし ※すべての窓		0	
	(7) 雨戸	<input type="checkbox"/> 雨戸が開いている	<input checked="" type="checkbox"/> 雨戸が閉められている ※すべての窓		1	
	(8) 電気メーター	<input type="checkbox"/> 稼働 (-3点)	<input checked="" type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 停止	1	
	(9) 車庫など車・自転車駐車	<input type="checkbox"/> 駐車されている (-3点)	<input type="checkbox"/> 駐車されていない	<input checked="" type="checkbox"/> 放置されている	3	
	(10) 近隣住民情報等	<input checked="" type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり		0	
空き家の可能性が低い (~0点)		空き家の可能性がやや高い (1点~10点)	空き家の可能性が高い (11点~)	総合判定	B	
A		B	C			

判定区分	判定内容	危険度：低 (1点)	危険度：中 (2点)	危険度：高 (3点)	危険度：高 (4点)	判定	合計
保安上の危険度判定	(1) 傾斜	<input checked="" type="checkbox"/> 傾斜なし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾斜あり	<input type="checkbox"/> 重度の傾斜あり	<input type="checkbox"/> 崩れている	1	10
	(2) 基礎・土台	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり		1	
	(3) 柱	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり		1	
	(4) 屋根	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり	<input type="checkbox"/> 屋根がつぶれている	1	
	(5) 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 一部ひび割れ発生	<input type="checkbox"/> 貫通する穴がある		1	
	(6) 外観(屋外装飾・バルコニー・外階段)	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり		1	
	(7) 門または塀	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり		1	
	(8) 窓ガラス	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 一部ひび割れ発生	<input type="checkbox"/> ガラスの破損・穴		1	
	(9) 軒・雨樋	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり		1	
	(10) 公道・隣地への危険度	<input checked="" type="checkbox"/> 損傷なし			<input type="checkbox"/> 道路・隣地へ危険を及ぼしている	1	
危険なし (~10点)		注意 (11点~22点)	危険 (23点~)	総合判定	A		
A		B	C				

判定区分	判定内容	衛生状態：無害 (1点)	衛生状態：有害 (2点)	判定	合計
衛生上の有害か否か	(1) 吹付け石綿	<input checked="" type="checkbox"/> 飛散の恐れなし	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れあり	1	5
	(2) 浄化槽等	<input type="checkbox"/> 放置なし	<input checked="" type="checkbox"/> 汚物の流出や臭気が発生がある	2	
	(3) 排水の流出	<input checked="" type="checkbox"/> 流出なし	<input type="checkbox"/> 排水の流出や臭気が発生がある	1	
	(4) ゴミの投棄	<input checked="" type="checkbox"/> 投棄なし	<input type="checkbox"/> 敷地内にゴミが投棄されている	1	
有害ではない (~4点)		有害 (4点~)	-	総合判定	B
A		B			

判定区分	判定内容	保全度：高 (1点)	保全度：中 (2点)	保全度：低 (3点)	保全度：なし (4点)	判定	合計
周辺の生活環境の保全上の	(1) 雑草の状況	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 敷地の一部に繁茂	<input checked="" type="checkbox"/> 超境し通行等の妨げあり	<input type="checkbox"/> ほぼ敷地全体に繁茂	3	7
	(2) 樹木の状況	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input checked="" type="checkbox"/> 樹木の手入れなし	<input type="checkbox"/> 超境し通行等の妨げあり	<input type="checkbox"/> 腐食、倒壊または危険性あり	2	
	(3) 動物・害虫による被害	<input checked="" type="checkbox"/> 被害なし			<input type="checkbox"/> 汚物が放置され臭気、害虫が発生している	1	
	(4) 土砂の周囲への流出	<input checked="" type="checkbox"/> 流出なし			<input type="checkbox"/> 土砂が周囲へ流出している	1	
危険なし (~4点)		注意 (5点~8点)	危険 (9点~)	総合判定	B		
A		B	C				

備考	
----	--

(3) 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. 調査対象データ件数

- 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

2. 調査対象データ内訳

2-1. 一次調査データ

自治会が地域の状況を調査した情報から 1,930 件を調査対象とした。

2-2. 閉栓データ

水栓データより閉栓情報を使用し調査対象を抽出した。

集計内容		件数
集合住宅		4,622
集合住宅以外		
一次調査データと重複		542
一次調査データと重複しない		
住宅地図の建物と所在一致		
住宅地図表札あり		
集合住宅		183
集合住宅以外		712
住宅地図表札なし		585
住宅地図の建物と所在不一致		
地番図の所在地番と一致		
航空写真に建物あり		140
航空写真に建物なし		400
地番図の所在地番と不一致		160

空き家の可能性が高い建物 計：1,437 件

※閉栓データは長期閉栓データと重複するものが存在する

	空き家の可能性が低い
	空き家の可能性が高い

図 4 調査対象件数内訳（閉栓）

2-3. 長期閉栓

水栓データより長期閉栓情報を使用し調査対象を抽出した。

集計内容		件数
集合住宅		543
集合住宅以外		
一次調査データと重複		23
一次調査データと重複しない		
住宅地図の建物と所在一致		
住宅地図表札あり		
集合住宅		56
集合住宅以外		159
住宅地図表札なし		68
住宅地図の建物と所在不一致		
地番図の所在地番と一致		
航空写真に建物あり		64
航空写真に建物なし		285
地番図の所在地番と不一致		52

空き家の可能性が高い建物 計：291 件

図 5 調査対象件数内訳（長期閉栓）

2-4. 相談受付

集計内容		件数
集合住宅		0
集合住宅以外		
一次調査データと重複		160
一次調査データと重複しない		
住宅地図の建物と所在一致		
住宅地図表札あり		
集合住宅		1
集合住宅以外		67
住宅地図表札なし		60
住宅地図の建物と所在不一致		
地番図の所在地番と一致		31
地番図の所在地番と不一致		6

空き家の可能性が高い建物 計：158 件

図 6 調査対象件数内訳（相談受付）

2. 二次調査の結果

(1) 調査実施件数

現地調査は 3,674 件に対して実施し、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。

①調査実施建物	3,674 件
②調査対象外（調査不可等）件数	473 件
③調査対象外（住民確認）件数	836 件
④空き家等（①-②-③）	2,365 件（64.3%）

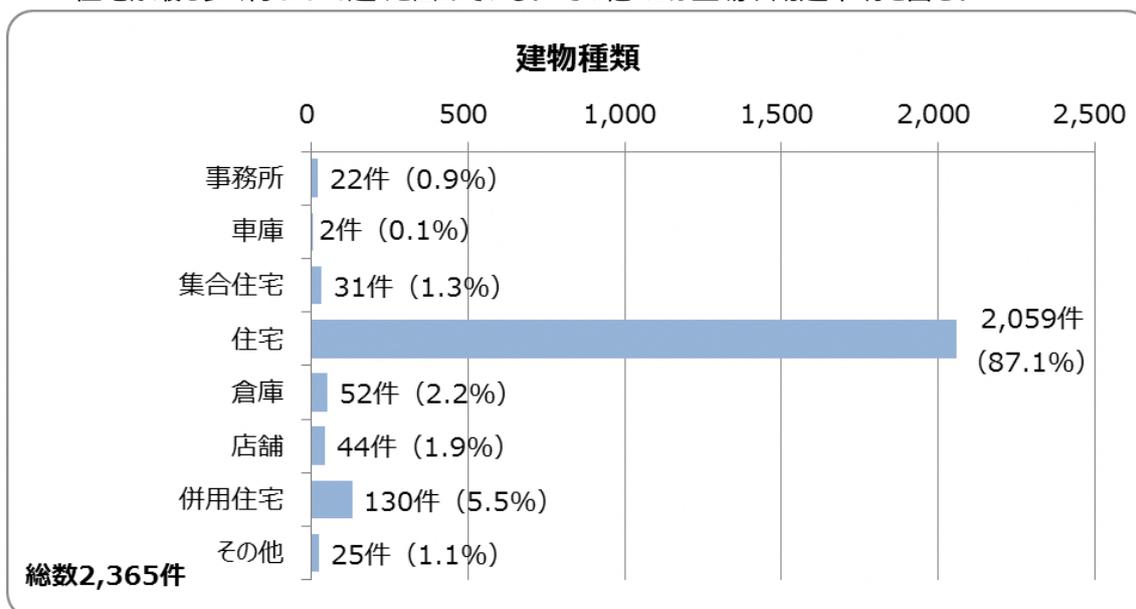
(2) 調査結果の集計

空き家等となった 2,365 件について、調査項目ごとの集計結果は次のとおり。

1) 基本事項

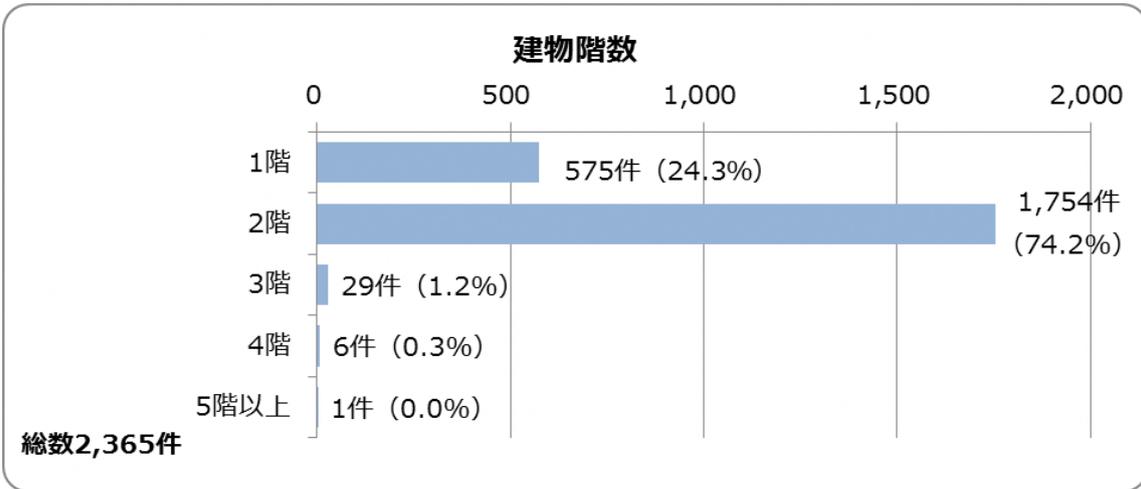
・建物種類

住宅が最も多く約 90% 近くを占めている。“その他”には工場や用途不明を含む。



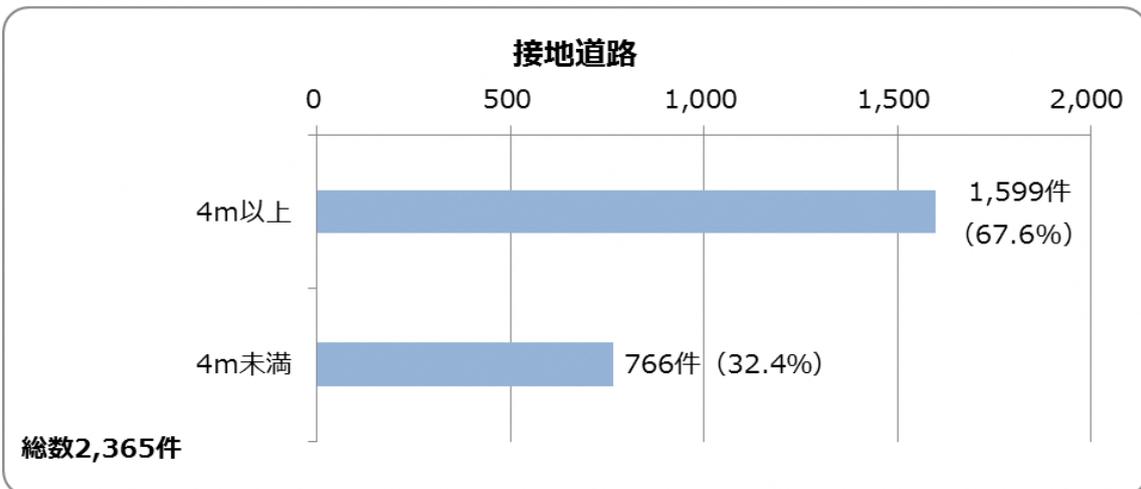
・建物階数

2階建が最も多く、次いで1階建の順となっている。



・接地道路

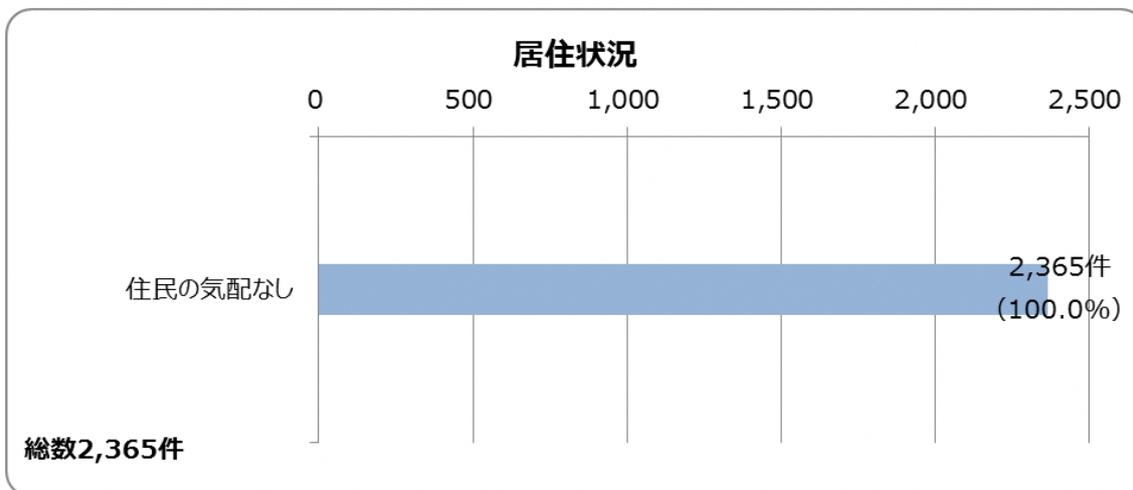
建物の敷地として建築基準法の道路幅員4メートル以上に接している必要があるが、その要件を満たさない4メートル未満が約30%存在した。



2) 空き家判定調査

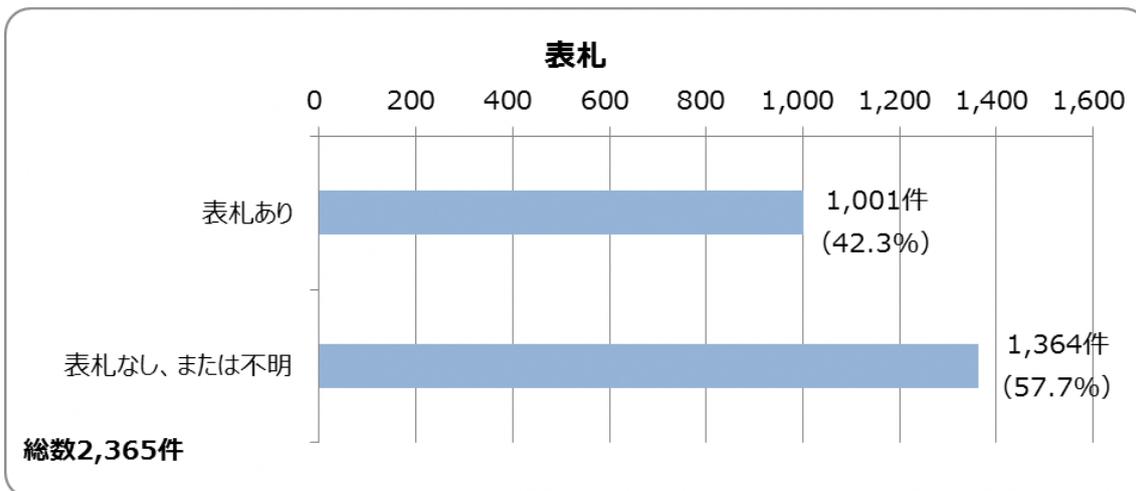
・居住状況

住民の確認ができた箇所は対象外のため、住民の気配なしは100%となっている。



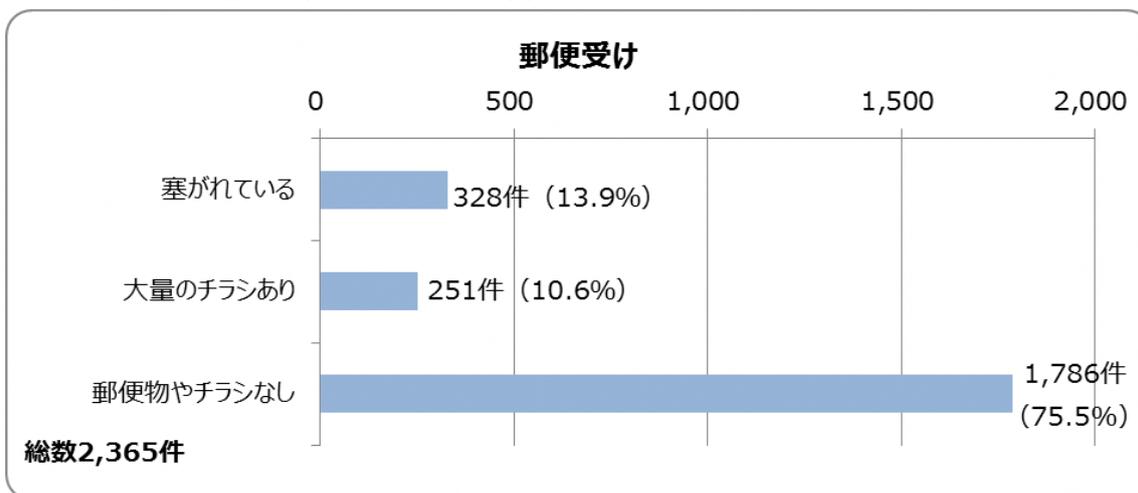
・表札

表札ありは約40%存在するが、外れかけているもの等も含まれる。



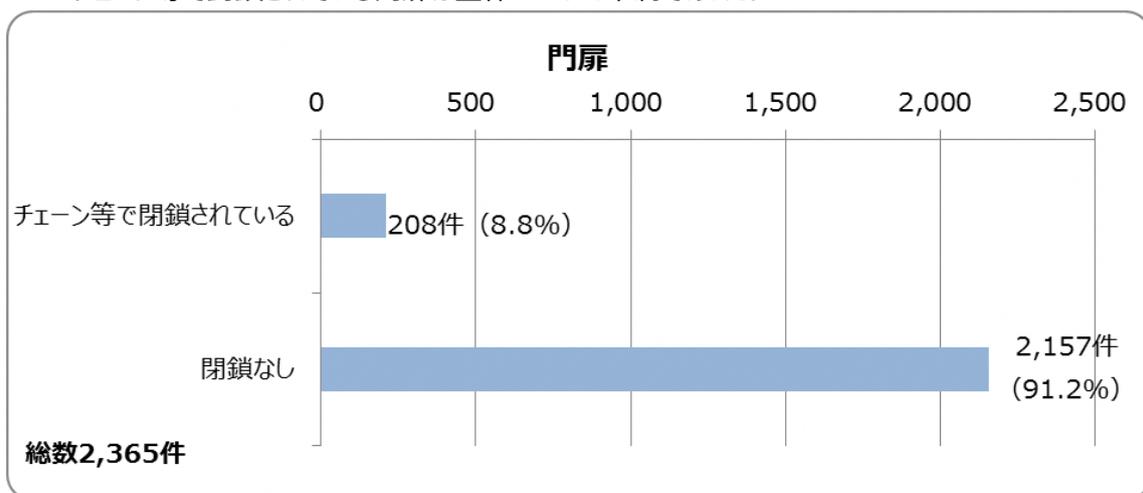
・郵便受け

公道からの調査では確認できないものも含まれている。



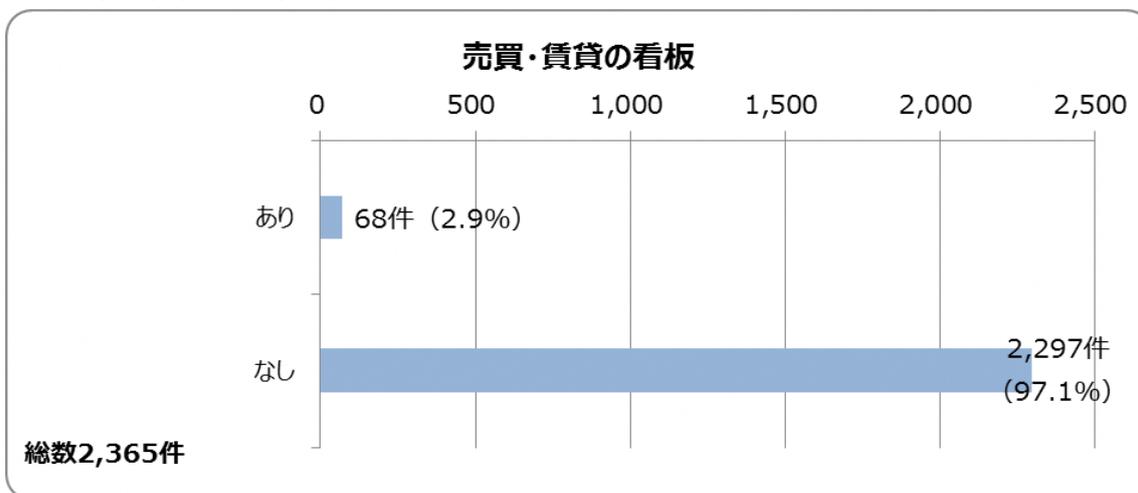
・門扉

チェーン等で封鎖されている門扉は全体の10%未満であった。



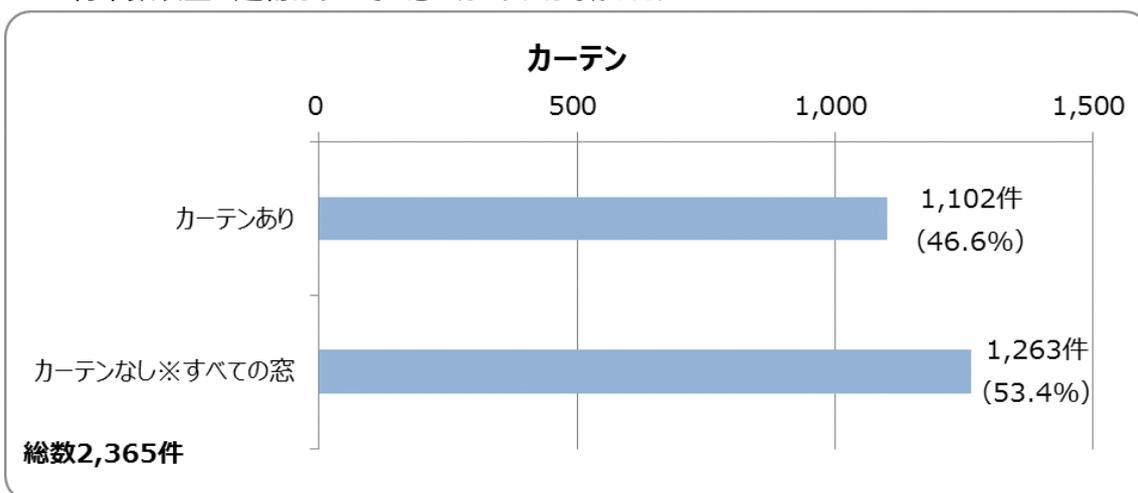
・売買・賃貸の看板

看板が存在した建物は約 3%であった。



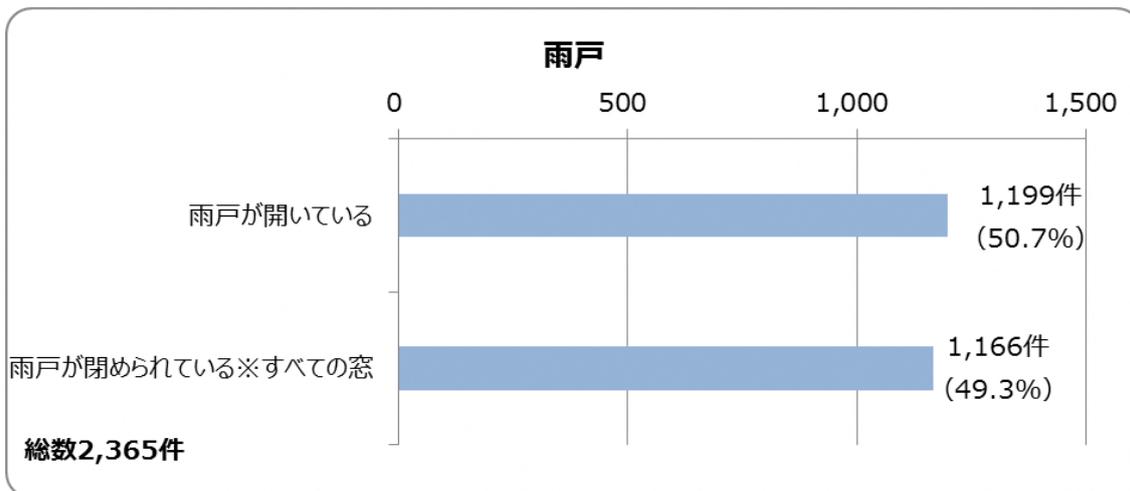
・カーテンの状況

約半数以上の建物はすべての窓にカーテンはなかった。



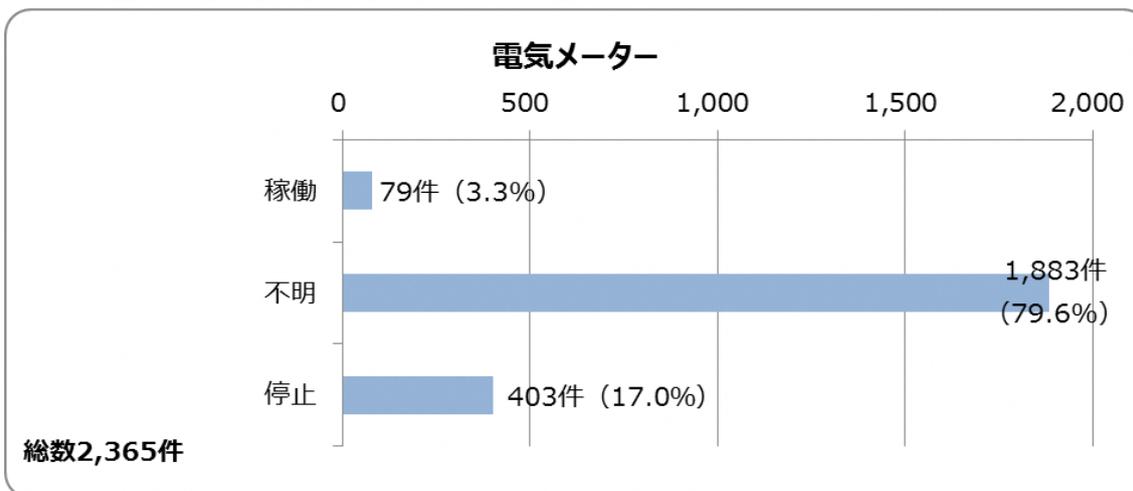
・雨戸の状況

雨戸が空いている、すべての窓に雨戸がしめられている割合はそれぞれ同じ割合であった。



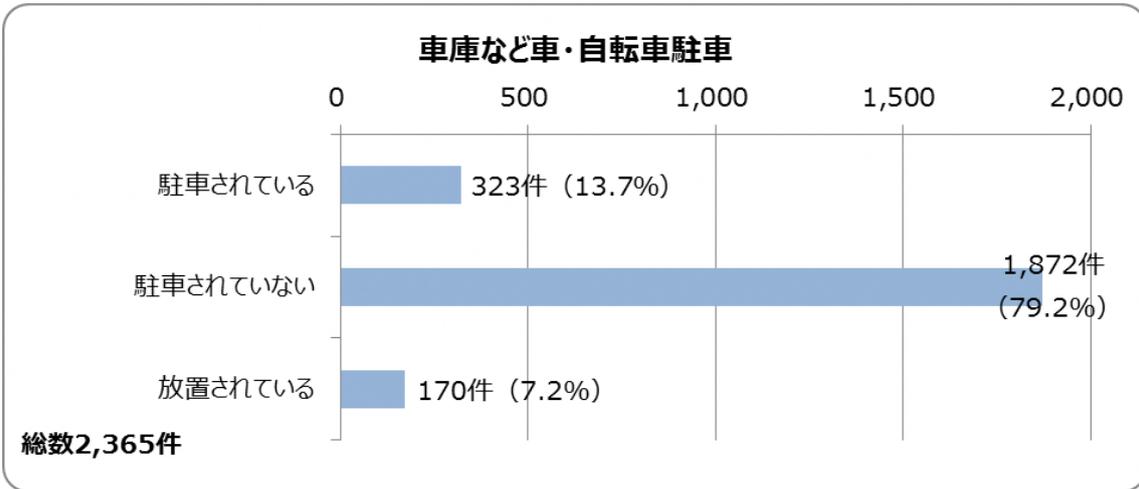
・電気メーター

停止が明確に確認されたものは 17.0%に留まった。



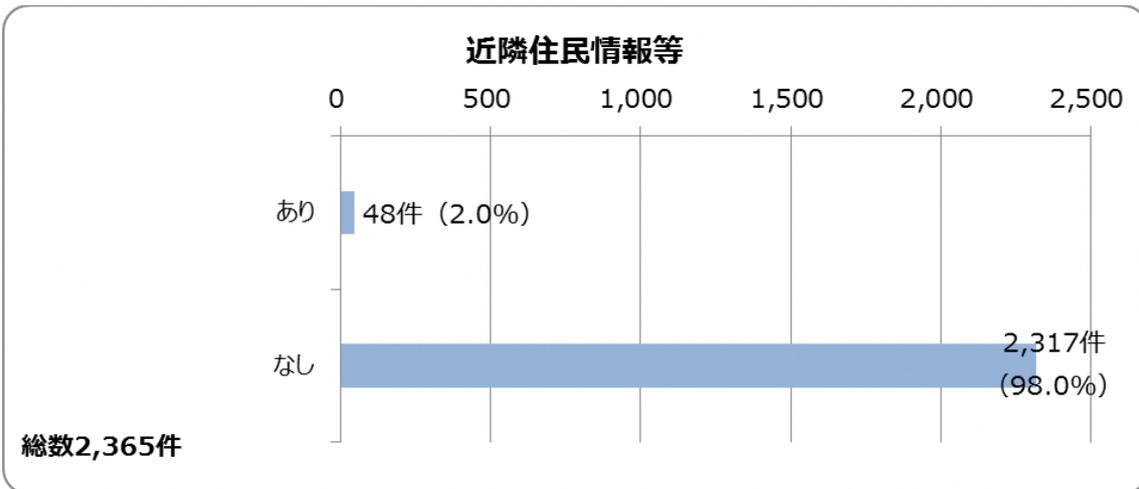
・車庫など車・自転車駐車

駐車されていないは、全体の約 80%を占め、放置されているは約 7%であった。



・近隣住民情報等

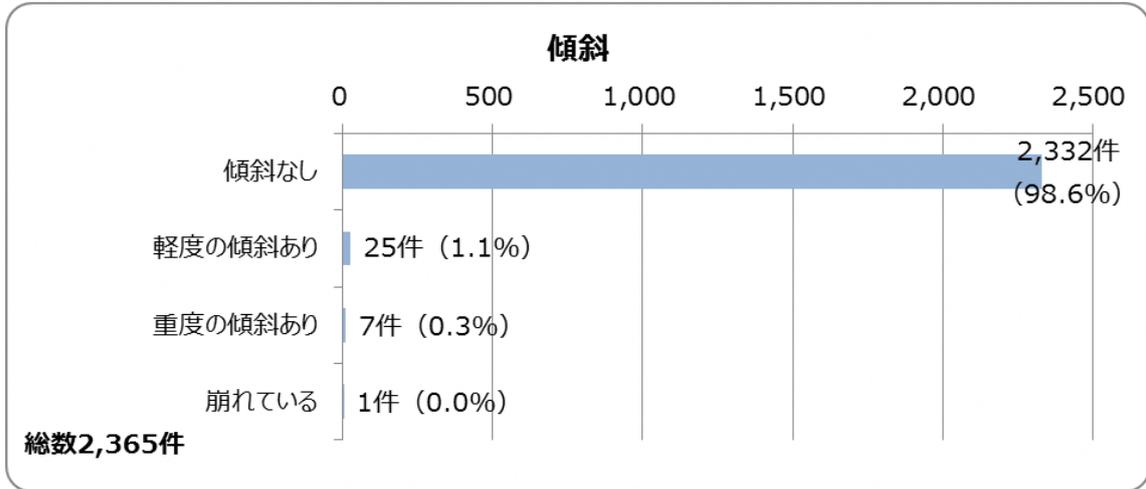
近隣住民からの情報は 2%であった。



3) 保安上の危険度判定

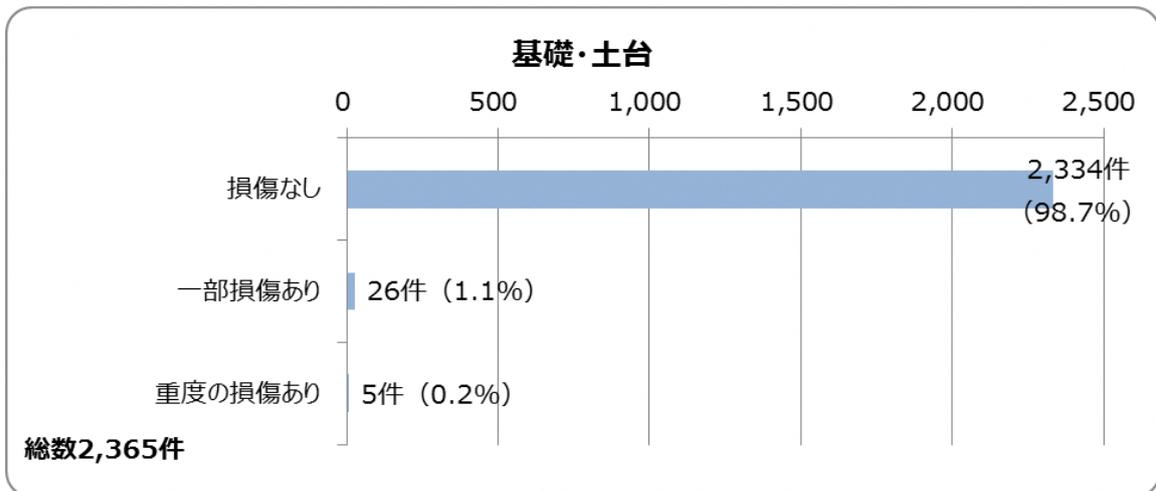
・傾斜

建物の傾斜は、ほぼ傾斜なしであるが、崩れているが1件、重度の傾斜ありは7件存在した。



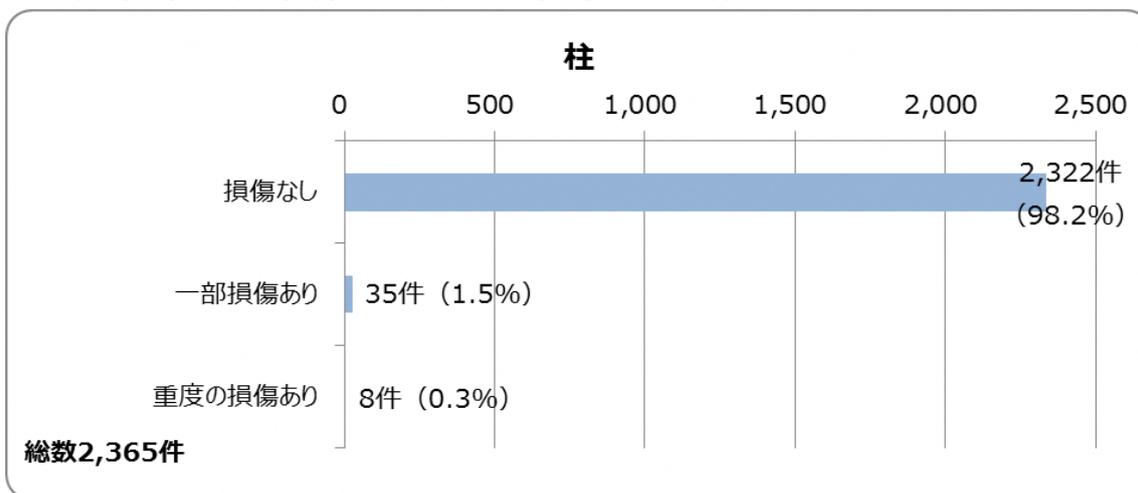
・基礎・土台

基礎、土台の損傷は、重度の損傷ありが5件、一部損傷ありは26件存在した。



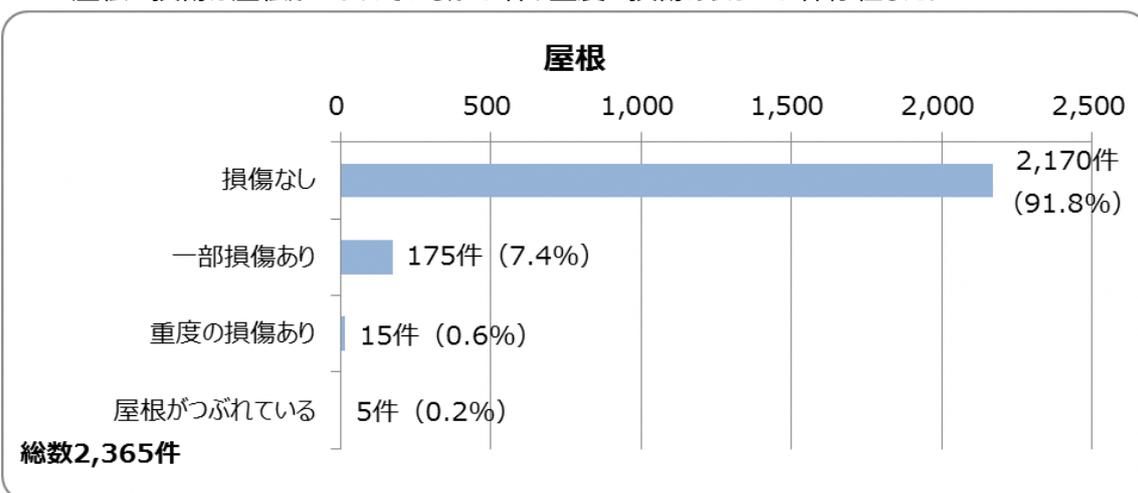
・柱

柱の損傷は重度の損傷ありが 8 件、一部損傷ありは 35 件存在した。



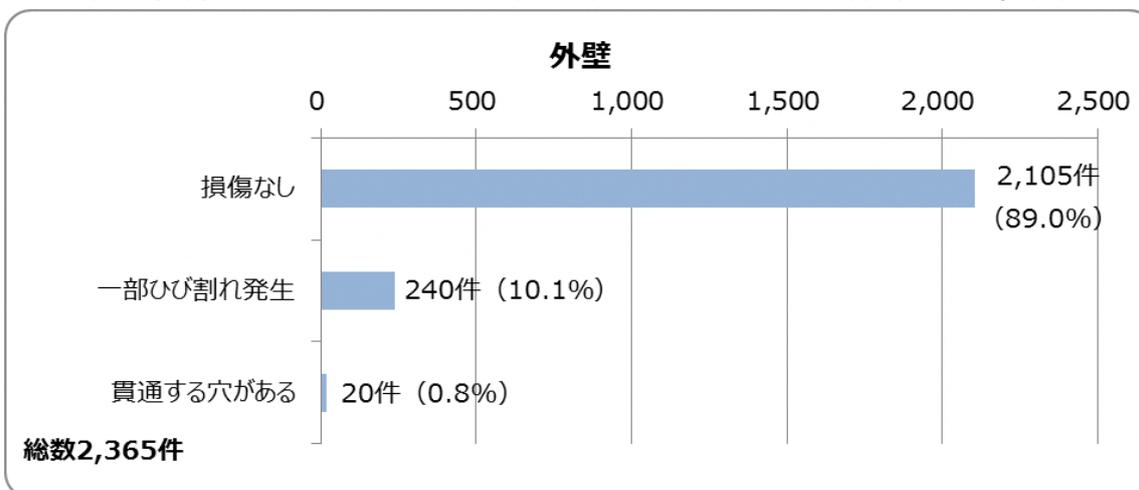
・屋根

屋根の損傷は屋根がつぶれているが 5 件、重度の損傷ありは 15 件存在した。



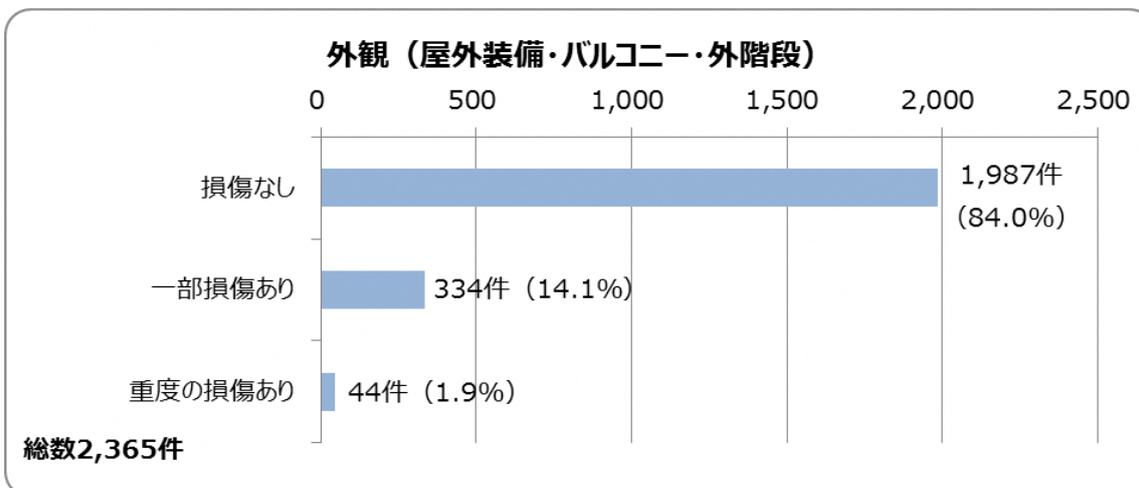
・外壁

外壁の損傷は貫通する穴があるが20件、一部ひび割れ発生は240件（約10%）存在した。



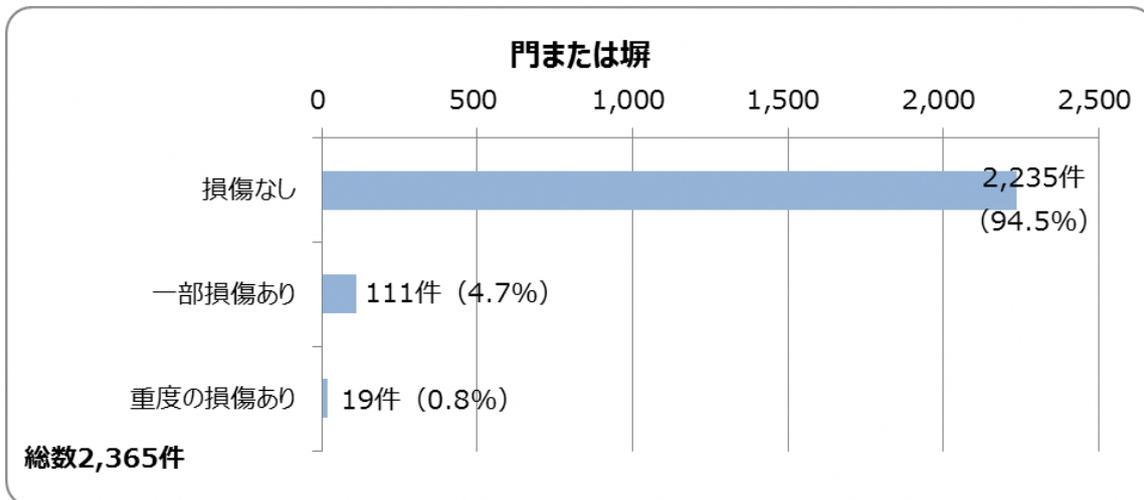
・外観

外観の損傷は重度の損傷ありが44件（約2%）、一部損傷ありは334件（約14%）存在した。



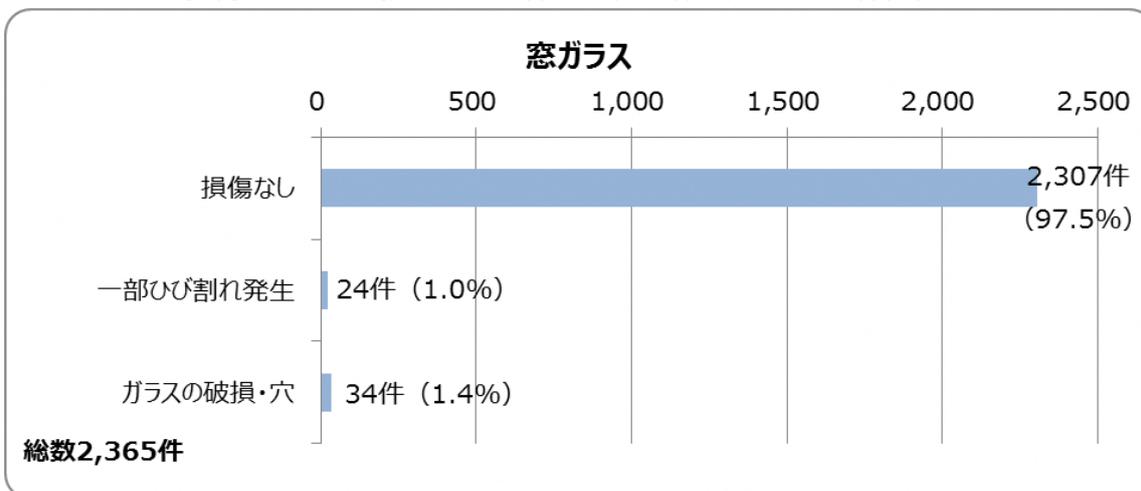
・門または扉

門または扉の損傷は重度の損傷ありが 19 件（約 1%）、一部損傷ありは 111 件（約 5%）存在した。



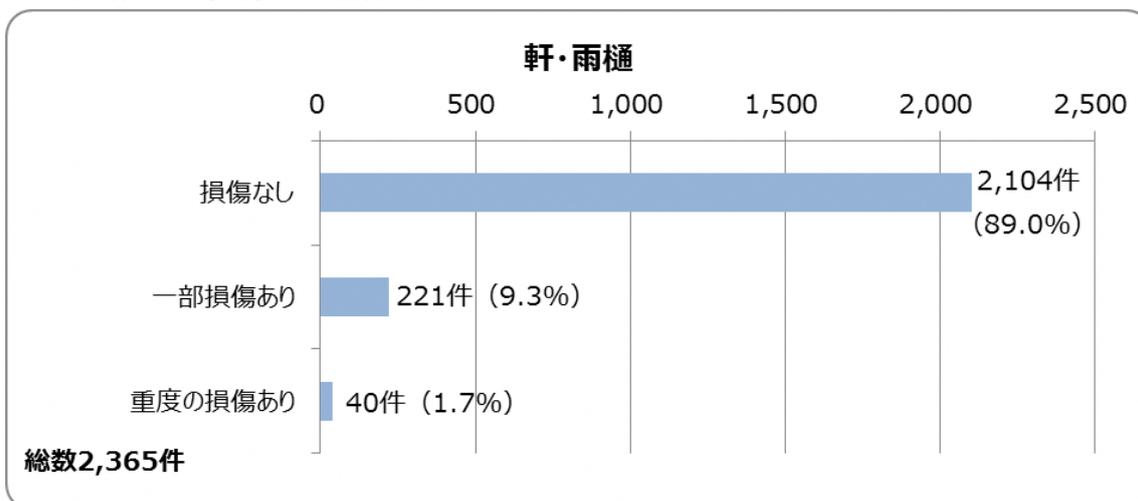
・窓ガラス

窓ガラスの損傷はガラスの破損・穴が 34 件、一部ひび割れ発生は 24 件存在した。



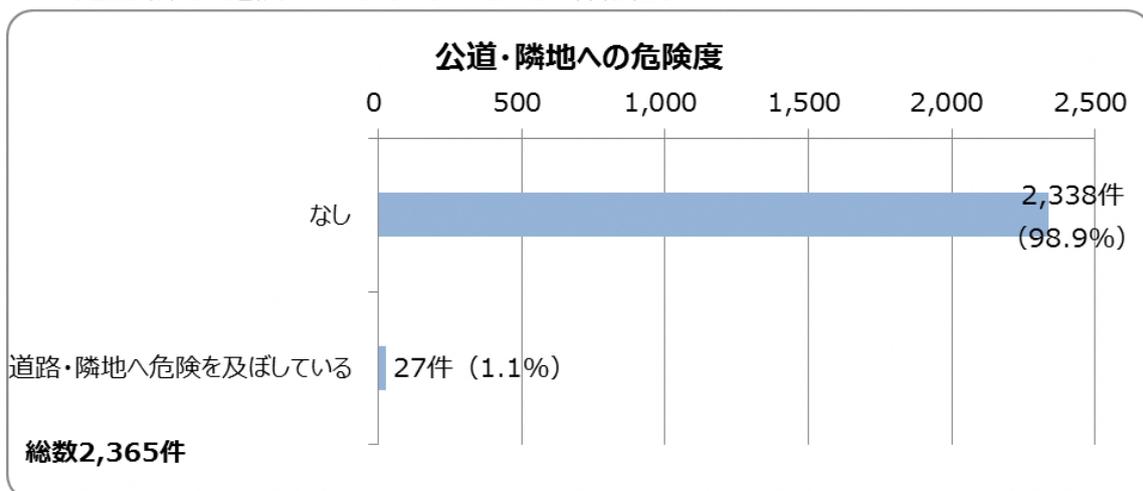
・軒・雨樋

軒・雨樋は、損傷なしが全体の約 90%を占めた。



・公道・隣地への危険度

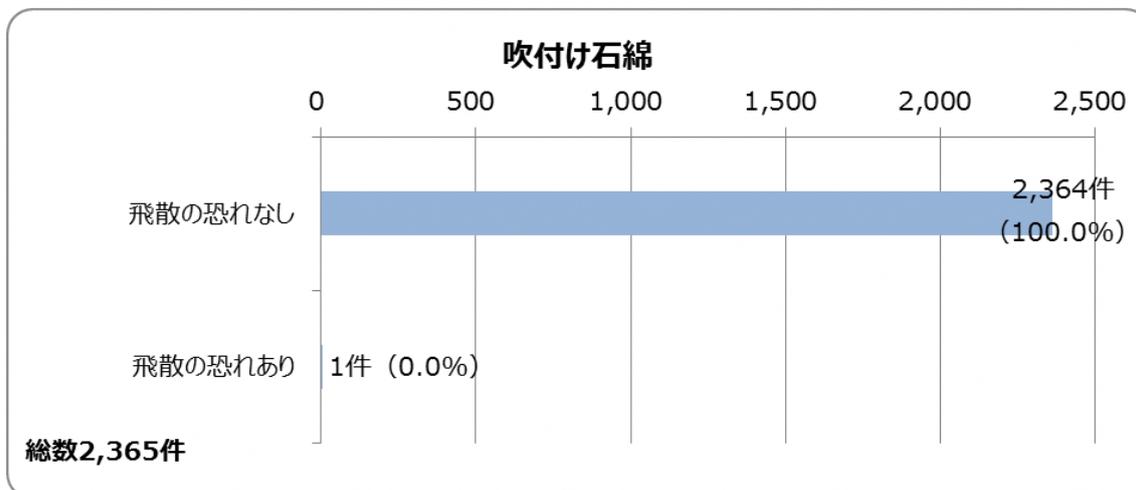
道路・隣地へ危険を及ぼしているものが、27 件存在した。



4) 衛生上有害か否かの判定

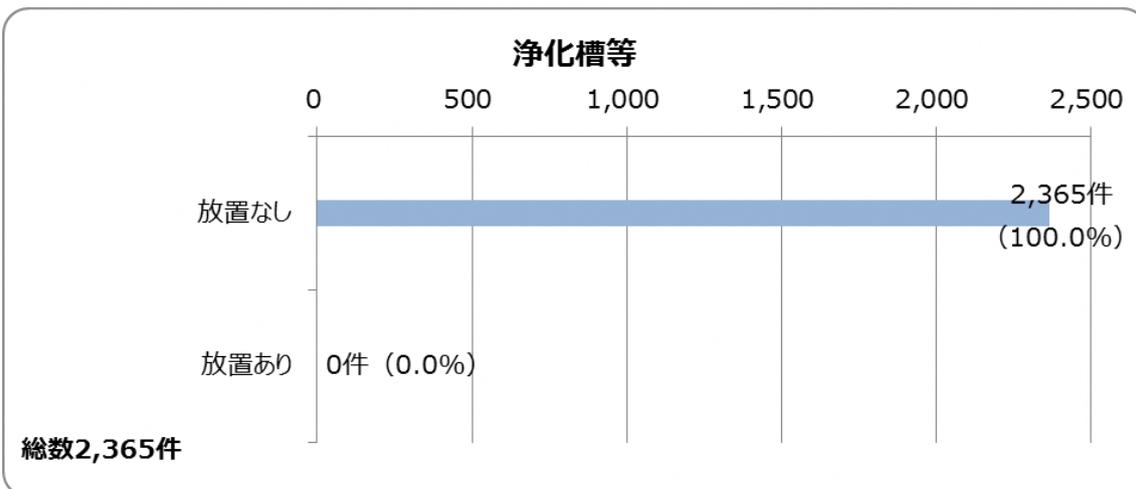
・吹付け石綿

飛散の恐れありのものが、1件存在した。



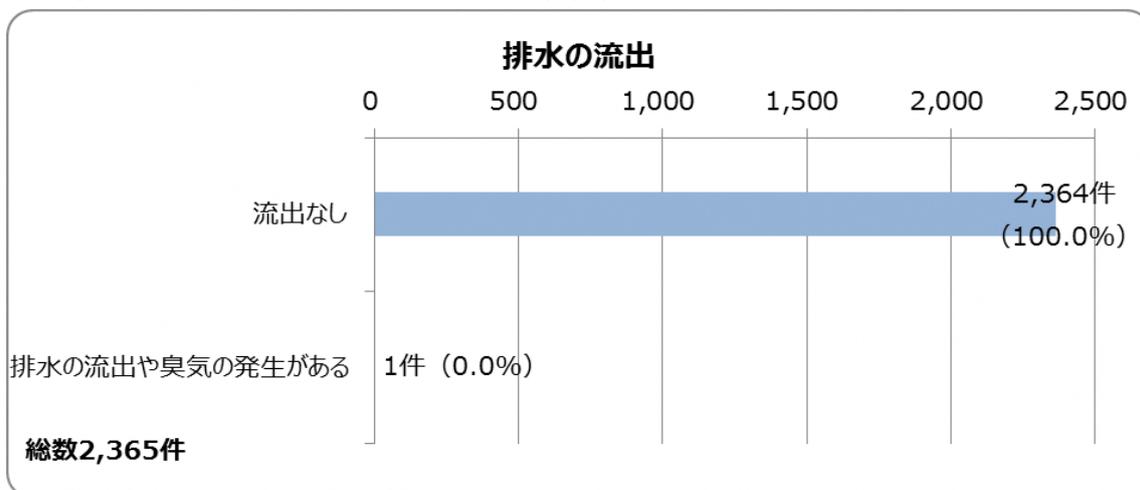
・浄化槽等

浄化槽等の放置ありは、0件であった。



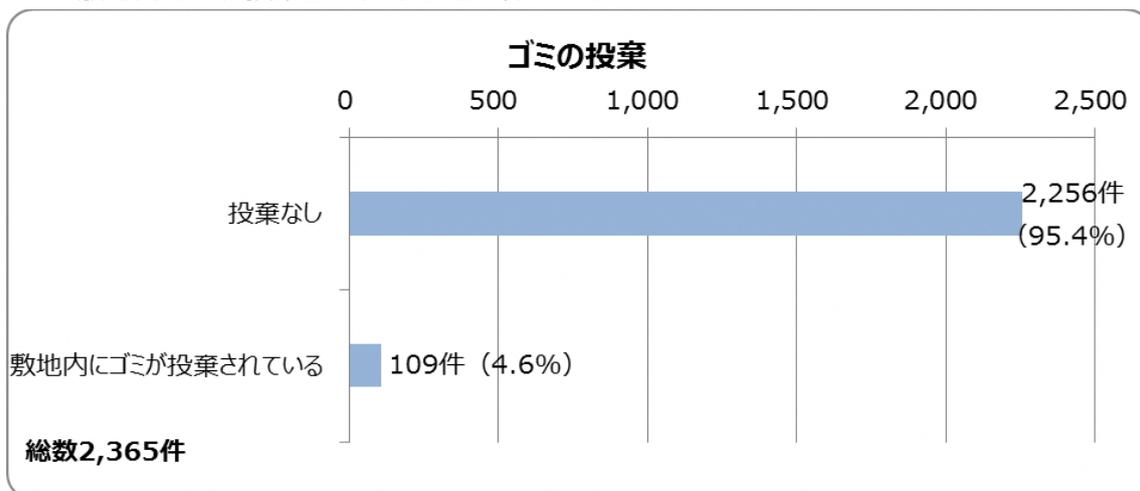
・排水の流出

排水の流出、臭気の発生ありのものが、1件存在した。



・ゴミの投棄

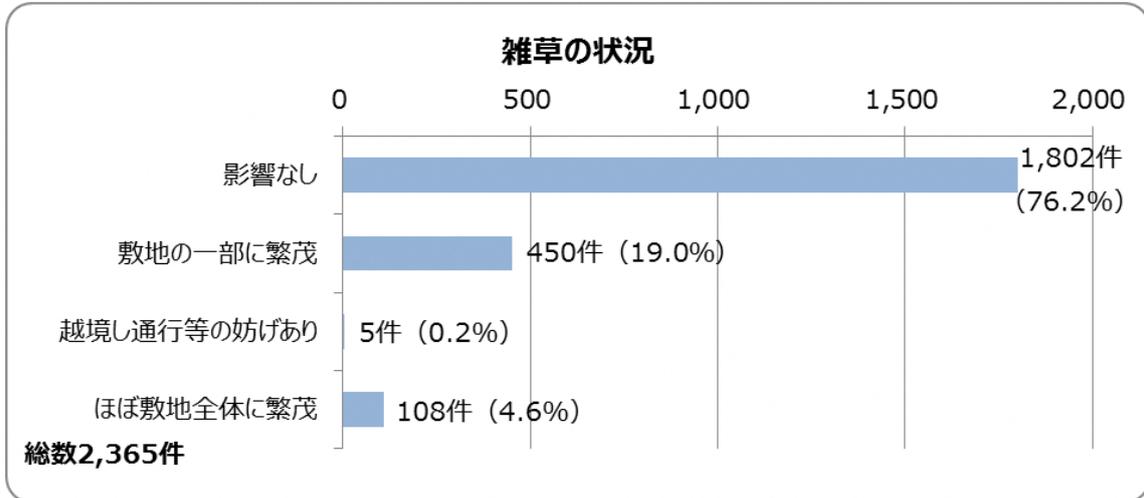
敷地内にゴミが投棄されているものが、約 5%あった。



5) 周辺の生活環境の保安上の判定

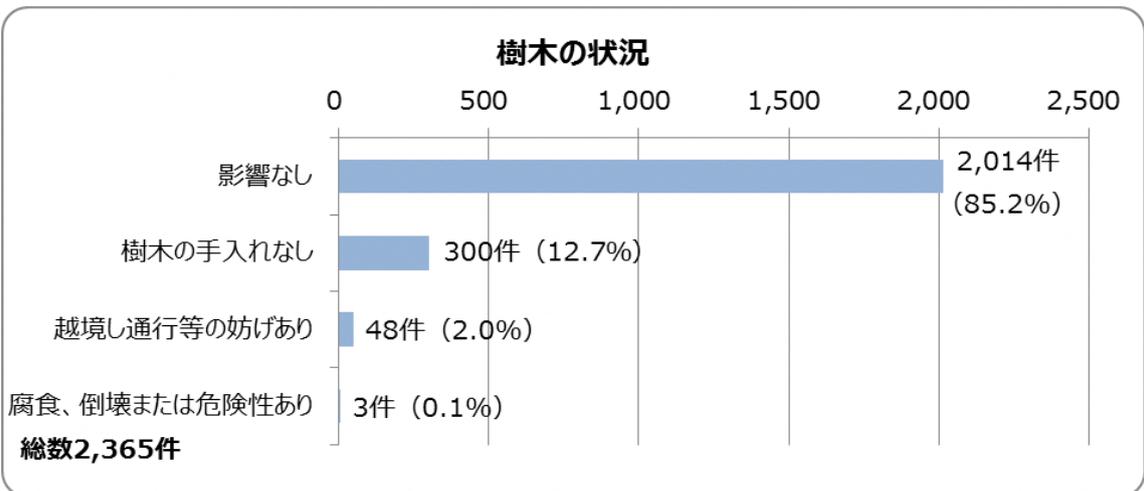
・雑草の状況

影響なしのものが、全体の約 76%を占めた。



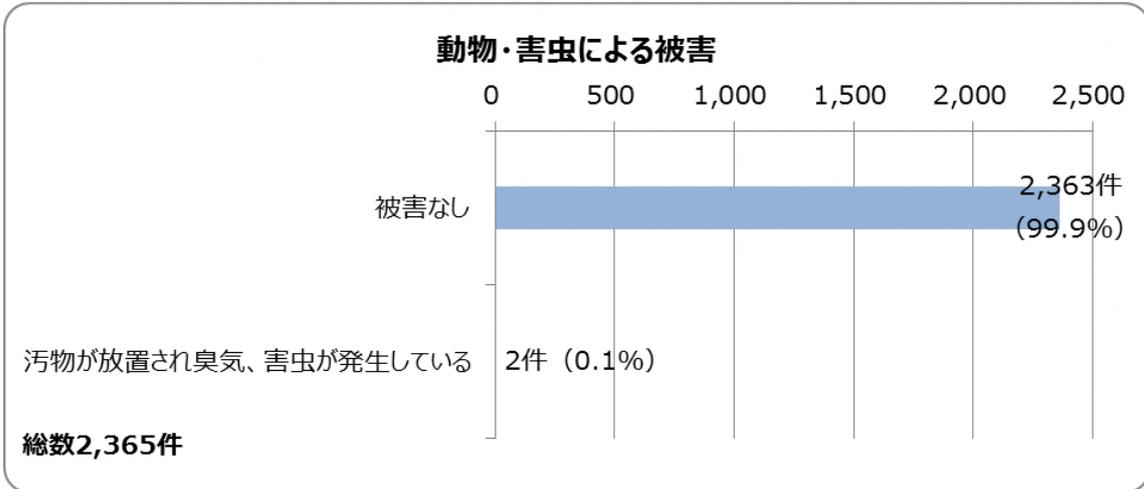
・樹木の状況

樹木の腐食、倒壊また危険性ありが 3 件、越境し通行等の妨げありは 48 件存在した。



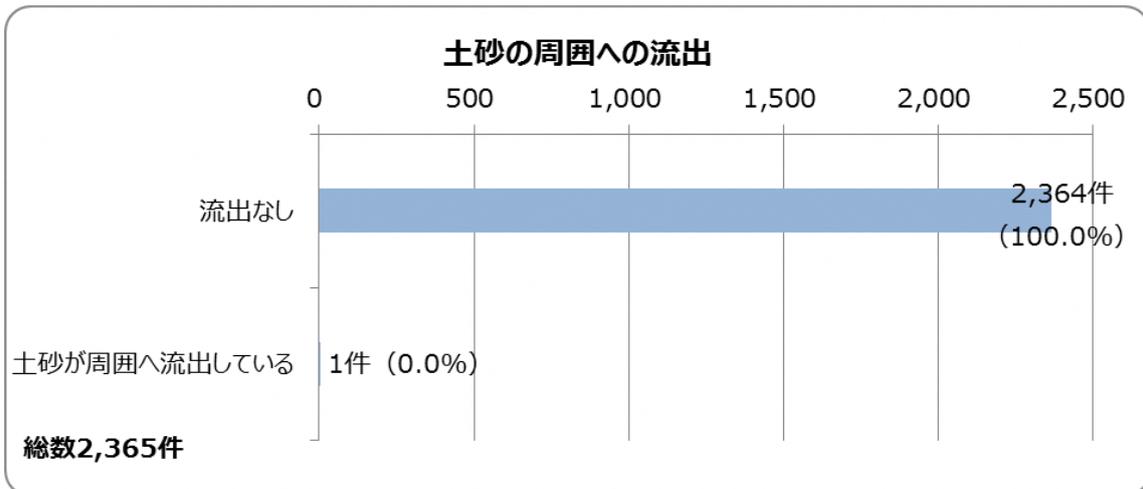
・動物・害虫のよる被害

動物・害虫の被害として、殆ど被害はないが、汚物が放置され臭気、害虫が発生しているが2件存在した。



・土砂の周囲への流出

土砂の周囲への流出は殆どないが、1件存在した。



(3) 二次調査による空き家等の分布

委託した調査の結果による、空き家等の分布を図 7 に示す。

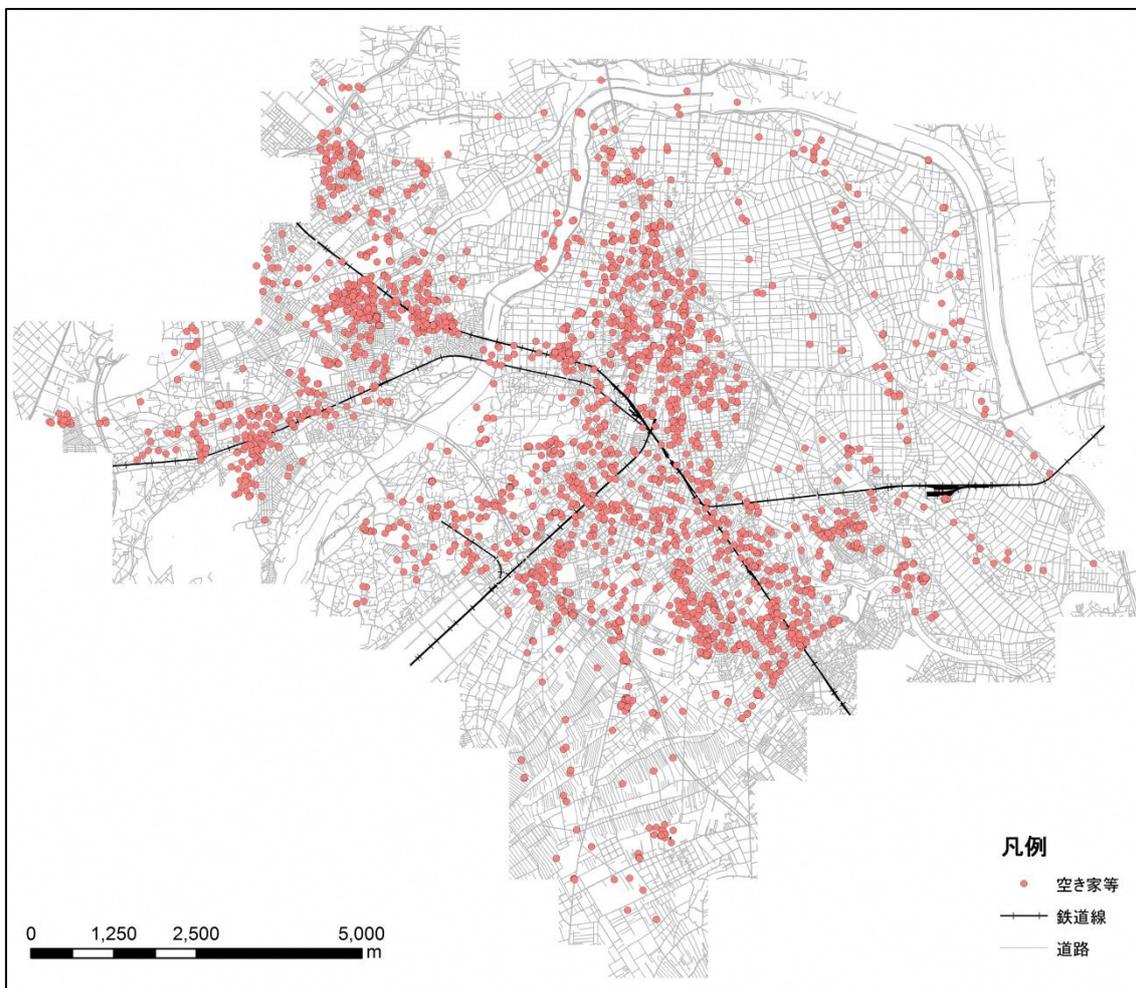


図 7 二次調査による空き家等分布図

表 5 空き家等町丁目別集計

町丁目名	空き家等件数	町丁目名	空き家等件数	町丁目名	空き家等件数
旭町 1 丁目	15	松郷	3	南大塚	1
旭町 2 丁目	4	城下町	1	山城	1
旭町 3 丁目	30	今成 1 丁目	3	寿町 1 丁目	21
新宿町 1 丁目	5	今成 2 丁目	6	南台 2 丁目	10
新宿町 2 丁目	10	今成 3 丁目	8	南台 3 丁目	2
新宿町 3 丁目	4	今成 4 丁目	25	四都野台	7
新宿町 4 丁目	8	石田本郷	9	日東町	11
新宿町 5 丁目	6	鴨田	11	豊田町 1 丁目	3
新宿町 6 丁目	30	上老袋	2	豊田町 2 丁目	11
石原町 1 丁目	9	北田島	4	豊田町 3 丁目	5
石原町 2 丁目	13	鹿飼	1	大塚新町	16
大手町	8	菅間	2	南大塚 1 丁目	12
上野田町	10	中老袋	2	南大塚 2 丁目	2
岸町 1 丁目	16	谷中	5	南大塚 3 丁目	4
岸町 2 丁目	12	芳野台 2 丁目	1	南大塚 4 丁目	1
岸町 3 丁目	14	大中居	2	南大塚 5 丁目	22
喜多町	1	小中居	4	南大塚 6 丁目	4
久保町	5	下老袋	5	むさし野	18
郭町 1 丁目	13	東本宿	1	かし野台 1 丁目	3
郭町 2 丁目	6	古谷上	28	かし野台 2 丁目	1
広栄町	2	古谷本郷上組	4	大塚 1 丁目	11
小仙波町 1 丁目	7	古谷本郷下組	2	大塚 2 丁目	7
小仙波町 2 丁目	5	今泉	4	安比奈新田	11
小仙波町 3 丁目	3	牛子	10	笠幡	121
小仙波町 4 丁目	4	菅沼	2	の場	85
小仙波町 5 丁目	11	木野目	48	霞ヶ関東 1 丁目	6
幸町	2	久下戸	18	霞ヶ関東 2 丁目	12
三久保町	16	渋井	2	霞ヶ関東 3 丁目	13
三光町	6	並木	12	霞ヶ関東 4 丁目	15
志多町	5	古市場	30	霞ヶ関東 5 丁目	11
新富町 2 丁目	2	南田島	12	の場北 1 丁目	5
神明町	22	並木新町	1	の場北 2 丁目	7
未広町 1 丁目	9	並木西町	1	霞ヶ関北 1 丁目	13
未広町 2 丁目	4	藤木町	2	霞ヶ関北 2 丁目	14
未広町 3 丁目	11	扇河岸	2	霞ヶ関北 3 丁目	17
菅原町	9	上新河岸	1	霞ヶ関北 4 丁目	14
仙波町 1 丁目	2	下新河岸	8	霞ヶ関北 5 丁目	15
仙波町 2 丁目	14	砂	59	霞ヶ関北 6 丁目	21
仙波町 3 丁目	13	砂新田	62	の場 1 丁目	11
仙波町 4 丁目	3	寺尾	71	の場 2 丁目	9
田町	2	藤間	66	の場新町	2
月吉町	6	砂新田 1 丁目	9	川鶴 1 丁目	1
通町	3	砂新田 2 丁目	2	川鶴 3 丁目	8
間屋町	1	砂新田 3 丁目	21	伊勢原町 1 丁目	4
仲町	5	砂新田 4 丁目	1	伊勢原町 2 丁目	2
中原町 1 丁目	11	砂新田 5 丁目	18	伊勢原町 3 丁目	5
中原町 2 丁目	8	砂新田 6 丁目	5	伊勢原町 4 丁目	2
西小仙波町 1 丁目	6	稲荷町	21	かすみ野 1 丁目	12
西小仙波町 2 丁目	13	熊野町	9	かすみ野 2 丁目	10
野田町 1 丁目	10	清水町	6	かすみ野 3 丁目	11
野田町 2 丁目	4	諏訪町	10	天沼新田	12
東田町	6	藤原町	13	上戸	18
氷川町	7	今福	65	鯨井	7
富士見町	6	上松原	16	鯨井新田	4
松江町 1 丁目	14	下松原	11	小堤	33
南通町	9	下赤坂	29	下広谷	50
宮下町 1 丁目	10	砂久保	14	下小坂	2
宮下町 2 丁目	9	中福	12	平塚	3
宮元町	28	むさし野南	9	平塚新田	1
元町 1 丁目	7	中台 1 丁目	2	吉田	16
連雀町	9	中台 2 丁目	8	上戸新町	2
六軒町 1 丁目	2	中台元町 1 丁目	3	吉田新町 2 丁目	3
六軒町 2 丁目	5	中台元町 2 丁目	3	吉田新町 3 丁目	5
脇田町	7	中台南 1 丁目	4	広谷新町	15
脇田新町	9	中台南 2 丁目	5	石田	3
脇田本町	3	池辺	2	上寺山	16
小ヶ谷	7	大袋	16	寺山	6
大仙波	7	大袋新田	14	福田	6
小室	7	豊田本	7	府川	10
野田	6	藤倉	2	山田	50
				合計	2,365

表 6 空き家等自治会別集計

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
	志多町	3	5		通町	-	3
	神明町	18	22		南通町	5	9
	宮下町1丁目	9	10		脇田町	5	7
	宮下町2丁目	6	9		小計	10	21
	宮元町	25	28	第 7 支会	仙波町1丁目	0	2
	城下・氷川町	11	8		仙波町2丁目	13	14
小計	72	83	仙波町3丁目		3	13	
第 2 支会	石原町1丁目	9	9		仙波町4丁目	-	6
	石原町2丁目	10	13		富士見町	5	6
	幸町	3	2		菅原町	9	9
	未広町1丁目	9	9	大仙波	6	4	
	未広町2丁目	3	4	小計	36	54	
	未広町3丁目	12	11	第 8 支会	岸町1丁目	9	16
	仲町	5	5		岸町2丁目	15	12
	元町2丁目	0	0		岸町3丁目	12	14
小計	51	53	小計		36	42	
第 3 支会	上野田町	10	10	第 9 支会	旭町1丁目	18	15
	田町	1	2		旭町2丁目	4	4
	野田町1丁目	13	10		旭町3丁目	34	30
	野田町2丁目	4	4		広栄町	2	2
	東田町	2	6		脇田新町	8	9
	今成1丁目	4	3		脇田本町	0	3
	今成2・3丁目	14	14		小計	66	63
	今成4丁目	22	25	第 10 支会	三光町	7	6
	小竹谷	-	7		月吉町	5	6
	小室町	6	7		中原町1丁目	7	11
小計	76	88	中原町2丁目		4	8	
第 4 支会	大手町	9	8		連雀町	4	9
	久保町	4	5		六軒町1丁目	1	2
	郭町1丁目	12	13		六軒町2丁目	5	5
	郭町2丁目	6	6	野田月吉町	6	6	
	三久保町	11	16	小計	39	53	
	松江町1丁目	11	14	第 11 支会	新宿町1丁目	4	5
	元町1丁目	7	7		新宿町2丁目	7	10
	杉下町	1	0		新宿町3丁目	1	4
	伊佐沼新町	6	4		新宿町4丁目	8	8
小計	67	73	新宿町5丁目		4	6	
新宿町6丁目	28	31	小計		52	64	
第 5 支会	小仙波町1丁目	9	7	第 5 支会	小仙波町1丁目	9	7
	小仙波町2丁目	5	5		小仙波町2丁目	5	5
	小仙波町3丁目	2	3		小仙波町3丁目	2	3
	小仙波町4丁目	4	4		小仙波町4丁目	4	4
	小仙波町5丁目	9	11		小仙波町5丁目	9	11
	西小仙波町1丁目	8	6		西小仙波町1丁目	8	6
	西小仙波町2丁目	11	13		西小仙波町2丁目	11	13
	小計	48	49		小計	48	49

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
芳野支会	北田島	4	4	高階支会	藤間原	0	6
	谷中	4	5		藤間上	15	16
	菅間上	0	0		藤間中	0	1
	菅間中・下	1	2		藤間下	3	3
	石田本郷	10	9		藤間東	15	15
	石田本郷新田	0	0		富士ヶ丘	5	12
	鴨田第1	4	8		藤間南	7	23
	鴨田第2	2	2		稲荷町	23	21
	鴨田第3	-	1		熊野町	5	9
	鹿飼	1	1		清水町	6	6
	上老袋	2	2		諏訪町	8	10
	中老袋	2	2		藤原町	7	13
	自治会区域外	-	1		富士見	11	15
	小計	30	37		寺尾第1	13	17
古谷支会	二ノ関	3	3		寺尾第2	16	16
	沼端	4	4		寺尾第3	11	14
	宿	7	9		寺尾第4	24	24
	堀之内	0	0		砂新田下	5	6
	古川端	2	2		砂新田南	16	18
	黒須	1	2		武蔵野	25	26
	蔵根	7	8		五ツ又	7	23
	古谷本郷上	4	4		砂新田1丁目	10	9
	古谷本郷下	1	2		砂新田若樹	8	3
	小中居	2	4		砂新田3丁目	19	17
	大中居	0	2		砂第1	12	16
	高島	0	0		砂第2	6	13
	八ツ島	0	0		砂第3	1	5
	下老袋	6	5		砂弁天	4	8
	東本宿	1	1		高砂	8	14
	グリーンフォルト [®]	0	0		新河岸	5	5
	小計	38	46		旭住宅	1	0
南古谷支会	南田島	6	3		砂新田2丁目	1	2
	牛子	8	7		自治会区域外	-	1
	木野目	-	6		小計	297	387
	並木	1	7	福原支会	下赤坂上	6	10
	今泉	1	4		下赤坂下	2	3
	上久下戸	10	11		大野原	3	11
	下久下戸	0	3		武蔵町	6	10
	宮本	3	4		中福南	4	5
	萱沼	2	2		中福北	1	3
	渋井	4	2		上松原	17	16
	古市場	26	30		下松原上	4	5
	南古谷団地	7	7		下松原下	0	2
	さくら堤	9	9		今福上	6	8
	川越ハイッ	14	16		今福下	10	10
	わかば台	16	18		今福原	21	23
	わかば台藤木	7	9		霞町	18	16
	あゆみ	1	0		中台元町	1	6
	河原町	2	1		中台	2	10
	あすなる	1	3		中台南	9	9
	泉	0	0		砂久保	4	8
	小計	118	142		中台つつじヶ丘	5	6
			今福北		12	14	
			小計		131	175	

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
山田支会	上寺山	16	16	霞ヶ関北支会	霞ヶ関北	90	94
	寺山	4	6		霞ヶ関東急エリア	42	39
	福田	5	6		霞ヶ関東	13	18
	山田西町	5	8		霞ヶ関西	8	12
	北山田	4	7		みなみ	14	16
	南山田	22	35		伊勢原町1丁目	2	4
	府川	2	10		伊勢原町2丁目	0	2
	石田	2	3		伊勢原町3丁目	5	5
	小計	60	91		伊勢原町4丁目	2	2
名細支会	鯨井	2	4		伊勢原町5丁目	0	0
	上戸	15	18	小計	176	192	
	吉田	5	8	大東支会	南大塚	44	49
	みよしの	9	9		向ヶ丘	1	1
	天沼新田	11	11		緑ヶ丘	14	13
	小堤	9	13		大塚新田	25	43
	小堤区	5	5		寿町1丁目	11	21
	天金山	3	3		寿町2丁目	0	0
	下広谷北	6	7		豊田町	16	19
	下広谷南	48	44		豊田本	8	7
	下小坂	4	2		池辺	2	2
	平塚	1	3		大袋	15	18
	平塚新田	1	1		増形	0	0
	鯨井新田	-	4		日東町	13	11
	みどり会	16	23		大袋新田	0	7
	広谷新町	16	14		山城	2	2
	住友あおい	1	2		高橋	2	2
	つくし	2	2		藤倉	2	2
	ファミリーの春日	5	5		猪鼻	3	4
	小堤東団地	6	8		かし野台	2	3
	小計	165	186		南台2丁目	3	10
霞ヶ関支会	的場下組	6	17		南台3丁目	2	2
	的場中組	8	18		小計	165	216
	的場上組	8	15	川鶴支会	川鶴	10	9
	安比奈新田	7	10		吉田新町	7	8
	大町	10	8		吉田新町1丁目	0	0
	芳地戸	-	1		小計	17	17
	新町	3	3	合計		1,930	2,365
	本町	1	2				
	協栄	1	0				
	西部	3	5				
	大笠	9	12				
	上野	5	12				
	倉ヶ谷戸	7	16				
	川越がリーントウ	10	12				
	山伝	37	33				
	水久保	14	12				
	かすみ野	29	32				
	笠幡台	3	5				
	的場1丁目	10	11				
	的場2丁目	8	9				
	花の街	1	0				
	笠幡の森	0	0				
	小計	180	233				

表 7 空き家等判定自治会別集計

支会	自治会名	空き家等件数	危険度判定			有害可否判定		保全判定		
			A	B	C	A	B	A	B	C
第 1 支会	喜多町	1	0	1	0	1	0	1	0	0
	志多町	5	3	1	1	5	0	3	2	0
	神明町	22	19	3	0	22	0	19	3	0
	宮下町1丁目	10	8	2	0	10	0	9	1	0
	宮下町2丁目	9	9	0	0	9	0	9	0	0
	宮元町	28	27	1	0	28	0	25	3	0
	城下・氷川町	8	6	2	0	7	1	5	1	2
	小計	83	72	10	1	82	1	71	10	2
第 2 支会	石原町1丁目	9	7	0	2	8	1	9	0	0
	石原町2丁目	13	11	2	0	11	2	8	5	0
	幸町	2	1	1	0	2	0	0	2	0
	末広町1丁目	9	7	2	0	8	1	7	2	0
	末広町2丁目	4	3	0	1	4	0	4	0	0
	末広町3丁目	11	10	1	0	11	0	10	1	0
	仲町	5	3	2	0	5	0	4	1	0
	小計	53	42	8	3	49	4	42	11	0
第 3 支会	上野田町	10	8	2	0	8	2	8	2	0
	田町	2	1	1	0	2	0	1	1	0
	野田町1丁目	10	8	2	0	9	1	6	4	0
	野田町2丁目	4	3	1	0	4	0	3	1	0
	東田町	6	6	0	0	6	0	6	0	0
	今成1丁目	3	1	2	0	3	0	2	1	0
	今成2・3丁目	14	3	11	0	14	0	10	4	0
	今成4丁目	25	15	10	0	25	0	20	5	0
	小竹谷	7	4	3	0	7	0	4	3	0
	小室町	7	5	2	0	6	1	4	3	0
小計	88	54	34	0	84	4	64	24	0	
第 4 支会	大手町	8	6	2	0	8	0	5	3	0
	久保町	5	5	0	0	5	0	4	1	0
	郭町1丁目	13	13	0	0	13	0	13	0	0
	郭町2丁目	6	6	0	0	6	0	3	2	1
	三久保町	16	13	3	0	16	0	15	1	0
	松江町1丁目	14	11	3	0	14	0	11	3	0
	元町1丁目	7	5	2	0	7	0	6	1	0
	伊佐沼新町	4	4	0	0	4	0	4	0	0
	小計	73	63	10	0	73	0	61	11	1
	第 5 支会	小仙波町1丁目	7	5	2	0	7	0	4	3
小仙波町2丁目		5	4	1	0	3	2	4	1	0
小仙波町3丁目		3	3	0	0	3	0	2	1	0
小仙波町4丁目		4	4	0	0	4	0	4	0	0
小仙波町5丁目		11	11	0	0	11	0	7	3	1
西小仙波町1丁目		6	5	1	0	6	0	5	0	1
西小仙波町2丁目		13	10	3	0	13	0	10	3	0
小計		49	42	7	0	47	2	36	11	2
第 6 支会		新富町2丁目	2	2	0	0	2	0	2	0
	通町	3	1	2	0	3	0	1	2	0
	南通町	9	8	1	0	9	0	3	6	0
	脇田町	7	6	1	0	7	0	4	3	0
	小計	21	17	4	0	21	0	10	11	0
第 7 支会	仙波町1丁目	2	2	0	0	2	0	2	0	0
	仙波町2丁目	14	12	2	0	14	0	14	0	0
	仙波町3丁目	13	9	4	0	13	0	10	3	0
	仙波町4丁目	6	5	1	0	6	0	3	3	0
	富士見町	6	4	2	0	6	0	2	3	1
	菅原町	9	8	1	0	9	0	7	2	0
	大仙波	4	2	2	0	4	0	4	0	0
	小計	54	42	12	0	54	0	42	11	1
第 8 支会	岸町1丁目	16	12	4	0	16	0	13	3	0
	岸町2丁目	12	8	4	0	11	1	9	3	0
	岸町3丁目	14	6	8	0	13	1	11	3	0
	小計	42	26	16	0	40	2	33	9	0
第 9 支会	旭町1丁目	15	14	1	0	15	0	15	0	0
	旭町2丁目	4	2	2	0	4	0	1	3	0
	旭町3丁目	30	21	9	0	28	2	22	8	0
	広栄町	2	2	0	0	2	0	2	0	0
	脇田新町	9	8	1	0	9	0	7	2	0
	脇田本町	3	2	1	0	3	0	3	0	0
小計	63	49	14	0	61	2	50	13	0	
第 10 支会	三光町	6	6	0	0	6	0	3	3	0
	月吉町	6	4	2	0	6	0	6	0	0
	中原町1丁目	11	10	1	0	11	0	10	1	0
	中原町2丁目	8	7	1	0	8	0	8	0	0
	連雀町	9	7	1	1	9	0	8	1	0
	六軒町1丁目	2	2	0	0	2	0	2	0	0
	六軒町2丁目	5	5	0	0	5	0	3	2	0
	野田月吉町	6	5	1	0	6	0	6	0	0
小計	53	46	6	1	53	0	46	7	0	
第 11 支会	新宿町1丁目	5	5	0	0	4	1	3	2	0
	新宿町2丁目	10	6	4	0	10	0	9	1	0
	新宿町3丁目	4	4	0	0	4	0	4	0	0
	新宿町4丁目	8	6	2	0	8	0	8	0	0
	新宿町5丁目	6	5	1	0	6	0	5	1	0
	新宿町6丁目	31	25	6	0	31	0	18	13	0
	小計	64	51	13	0	63	1	47	17	0

支会	自治会名	空き家等 件数	危険度判定			有害可否判定		保全判定		
			A	B	C	A	B	A	B	C
芳野支会	北田島	4	3	1	0	4	0	2	2	0
	谷中	5	2	3	0	5	0	3	2	0
	菅間中・下	2	1	1	0	2	0	1	1	0
	石田本郷	9	6	3	0	8	1	8	1	0
	鴨田第1	8	5	3	0	7	1	6	2	0
	鴨田第2	2	2	0	0	2	0	2	0	0
	鴨田第3	1	0	1	0	1	0	0	1	0
	鹿飼	1	0	1	0	1	0	1	0	0
	上老袋	2	0	1	1	2	0	1	1	0
	中老袋	2	1	1	0	0	2	2	0	0
自治会区域外	1	0	1	0	1	0	1	0	0	
小計	37	20	16	1	33	4	27	10	0	
古谷支会	二ノ関	3	3	0	0	3	0	1	2	0
	沼端	4	3	1	0	4	0	1	2	1
	宿	9	6	3	0	9	0	5	4	0
	古川端	2	1	1	0	2	0	2	0	0
	黒須	2	1	1	0	1	1	1	0	1
	蔵根	8	7	1	0	8	0	6	2	0
	古谷本郷上	4	4	0	0	4	0	3	1	0
	古谷本郷下	2	1	1	0	2	0	0	2	0
	小中居	4	1	3	0	4	0	1	3	0
	大中居	2	0	2	0	2	0	2	0	0
	下老袋	5	2	2	1	4	1	3	2	0
東本宿	1	1	0	0	1	0	1	0	0	
小計	46	30	15	1	44	2	26	18	2	
南古谷支会	南田島	3	1	2	0	3	0	2	1	0
	牛子	7	3	4	0	7	0	5	2	0
	木野目	6	4	2	0	4	2	4	2	0
	並木	7	4	3	0	6	1	3	4	0
	今泉	4	1	3	0	4	0	3	1	0
	上久下戸	11	6	5	0	9	2	9	2	0
	下久下戸	3	2	1	0	2	1	0	2	1
	宮本	4	2	2	0	4	0	2	2	0
	萱沼	2	2	0	0	2	0	2	0	0
	渋井	2	2	0	0	2	0	2	0	0
	古市場	30	14	16	0	24	6	17	10	3
	南古谷団地	7	7	0	0	7	0	6	1	0
	さくら堤	9	8	1	0	9	0	6	3	0
	川越八ツ	16	11	5	0	13	3	14	2	0
	わかば台	18	15	3	0	18	0	7	11	0
	わかば台藤木	9	8	1	0	9	0	6	3	0
河原町	1	1	0	0	1	0	1	0	0	
あすなろ	3	2	1	0	2	1	3	0	0	
小計	142	93	49	0	126	16	92	46	4	
高階支会	藤間原	6	6	0	0	6	0	4	2	0
	藤間上	16	15	1	0	15	1	15	1	0
	藤間中	1	1	0	0	1	0	1	0	0
	藤間下	3	3	0	0	3	0	2	1	0
	藤間東	15	9	6	0	15	0	11	4	0
	富士ヶ丘	12	7	5	0	12	0	9	3	0
	藤間南	23	16	7	0	23	0	17	5	1
	稲荷町	21	16	5	0	18	3	12	9	0
	熊野町	9	7	2	0	9	0	7	2	0
	清水町	6	5	1	0	3	3	6	0	0
	諏訪町	10	8	2	0	10	0	7	3	0
	藤原町	13	11	2	0	10	3	9	4	0
	富士見	15	9	6	0	11	4	1	12	2
	寺尾第1	17	13	4	0	17	0	13	4	0
	寺尾第2	16	11	5	0	14	2	13	3	0
	寺尾第3	14	10	4	0	13	1	8	4	2
	寺尾第4	24	17	7	0	23	1	21	3	0
	砂新田下	6	4	2	0	6	0	4	2	0
	砂新田南	18	12	6	0	16	2	14	4	0
	武蔵野	26	22	4	0	26	0	19	7	0
	五ツ又	23	19	4	0	21	2	16	7	0
	砂新田1丁目	9	7	2	0	9	0	5	4	0
	砂新田若樹	3	2	1	0	3	0	2	1	0
	砂新田3丁目	17	15	2	0	15	2	12	5	0
	砂第1	16	13	3	0	16	0	14	2	0
	砂第2	13	9	4	0	11	2	9	4	0
	砂第3	5	3	2	0	5	0	3	2	0
	砂弁天	8	3	5	0	8	0	1	7	0
	高砂	14	6	8	0	11	3	13	1	0
新河岸	5	2	3	0	4	1	3	2	0	
砂新田2丁目	2	1	1	0	2	0	2	0	0	
自治会区域外	1	1	0	0	1	0	0	1	0	
小計	387	283	104	0	357	30	273	109	5	

支会	自治会名	空き家等 件数	危険度判定				有害可否判定		保全判定		
			A	B	C		A	B	A	B	C
福原支会	下赤坂上	10	5	5	0	9	1	6	4	0	
	下赤坂下	3	1	2	0	3	0	2	1	0	
	大野原	11	8	3	0	11	0	9	2	0	
	武蔵町	10	8	2	0	8	2	4	6	0	
	中福南	5	4	1	0	5	0	4	1	0	
	中福北	3	1	2	0	2	1	2	1	0	
	上松原	16	14	2	0	14	2	13	3	0	
	下松原上	5	4	1	0	5	0	4	0	1	
	下松原下	2	2	0	0	2	0	2	0	0	
	今福上	8	5	3	0	7	1	7	1	0	
	今福下	10	9	1	0	10	0	9	1	0	
	今福原	23	12	11	0	21	2	15	8	0	
	霞町	16	10	6	0	16	0	14	2	0	
	中台元町	6	2	4	0	3	3	4	2	0	
	中台	10	7	3	0	10	0	7	3	0	
	中台南	9	7	2	0	9	0	5	4	0	
砂久保	8	7	1	0	8	0	7	1	0		
中台つつし丘	6	5	1	0	6	0	6	0	0		
今福北	14	8	6	0	14	0	11	3	0		
小計	175	119	56	0	163	12	131	43	1		
山田支会	上寺山	16	10	6	0	15	1	12	4	0	
	寺山	6	3	3	0	5	1	3	3	0	
	福田	6	3	3	0	6	0	3	3	0	
	山田西町	8	5	3	0	8	0	6	2	0	
	北山田	7	4	3	0	6	1	1	5	1	
	南山田	35	19	15	1	34	1	27	8	0	
	府川	10	8	2	0	9	1	5	5	0	
	石田	3	2	1	0	2	1	2	1	0	
	小計	91	54	36	1	85	6	59	31	1	
名細支会	鯨井	4	3	1	0	4	0	4	0	0	
	上戸	18	11	7	0	17	1	10	8	0	
	吉田	8	6	2	0	8	0	4	4	0	
	みよしの	9	8	1	0	9	0	6	3	0	
	天沼新田	11	8	3	0	10	1	8	3	0	
	小堤	13	10	3	0	13	0	10	3	0	
	小堤区	5	4	1	0	4	1	4	1	0	
	天金山	3	2	0	1	3	0	2	0	1	
	下広谷北	7	5	2	0	7	0	7	0	0	
	下広谷南	44	39	5	0	43	1	38	5	1	
	下小坂	2	1	1	0	2	0	1	1	0	
	平塚	3	2	1	0	3	0	1	2	0	
	平塚新田	1	1	0	0	1	0	0	1	0	
	鯨井新田	4	3	1	0	4	0	3	1	0	
	みどり会	23	12	11	0	23	0	15	8	0	
	広谷新町	14	11	3	0	14	0	5	9	0	
住友あおい	2	2	0	0	2	0	2	0	0		
つくし	2	0	2	0	2	0	2	0	0		
万シノウ春日	5	5	0	0	5	0	5	0	0		
小堤東団地	8	4	4	0	7	1	5	3	0		
小計	186	137	48	1	181	5	132	52	2		
霞ヶ関支会	的場下組	17	10	7	0	17	0	8	9	0	
	的場中組	18	13	5	0	18	0	13	5	0	
	的場上組	15	10	5	0	15	0	7	8	0	
	安比奈新田	10	5	5	0	10	0	3	7	0	
	大町	8	6	2	0	8	0	7	1	0	
	芳地戸	1	1	0	0	1	0	0	0	1	
	新町	3	0	3	0	1	2	0	2	1	
	本町	2	1	1	0	2	0	1	1	0	
	西部	5	4	1	0	4	1	4	1	0	
	大笠	12	8	4	0	12	0	12	0	0	
	上野	12	12	0	0	11	1	9	3	0	
	倉ヶ谷戸	16	14	2	0	13	3	9	5	2	
	川越がリンカーン	12	10	2	0	12	0	9	3	0	
	山佐	33	14	19	0	33	0	22	11	0	
	永久保	12	6	6	0	12	0	5	7	0	
	かすみ野	32	22	10	0	32	0	20	12	0	
	笠幡台	5	5	0	0	5	0	5	0	0	
	的場1丁目	11	9	2	0	11	0	10	1	0	
	的場2丁目	9	8	1	0	8	1	7	2	0	
小計	233	158	75	0	225	8	151	78	4		
霞ヶ関北支会	霞ヶ関北	94	75	19	0	93	1	72	22	0	
	霞ヶ関東急ニュータウン	39	26	13	0	39	0	25	14	0	
	霞ヶ関東	18	14	4	0	18	0	16	2	0	
	霞ヶ関西	12	8	4	0	12	0	9	3	0	
	みなみ	16	14	2	0	16	0	14	2	0	
	伊勢原町1丁目	4	4	0	0	4	0	3	1	0	
	伊勢原町2丁目	2	2	0	0	2	0	2	0	0	
	伊勢原町3丁目	5	5	0	0	5	0	4	1	0	
伊勢原町4丁目	2	2	0	0	2	0	2	0	0		
小計	192	150	42	0	191	1	147	45	0		

支会	自治会名	空き家等 件数	危険度判定			有害可否判定		保全判定		
			A	B	C	A	B	A	B	C
大東支会	南大塚	49	36	13	0	46	3	38	11	0
	向ヶ丘	1	1	0	0	1	0	0	1	0
	緑ヶ丘	13	10	3	0	12	1	8	5	0
	大塚新田	43	33	10	0	41	2	38	5	0
	寿町1丁目	21	8	13	0	21	0	8	13	0
	豊田町	19	15	4	0	19	0	16	3	0
	豊田本	7	5	2	0	7	0	5	2	0
	池辺	2	0	2	0	2	0	0	2	0
	大袋	18	8	9	1	17	1	10	8	0
	日東町	11	11	0	0	11	0	10	1	0
	大袋新田	7	5	2	0	7	0	6	1	0
	山城	2	1	1	0	2	0	2	0	0
	高橋	2	2	0	0	1	1	2	0	0
	藤倉	2	1	1	0	2	0	1	1	0
	猪鼻	4	1	3	0	4	0	4	0	0
	かし野台	3	1	2	0	3	0	3	0	0
	南台2丁目	10	8	2	0	9	1	10	0	0
南台3丁目	2	1	1	0	2	0	0	2	0	
小計	216	147	68	1	207	9	161	55	0	
川鶴支会	川鶴	9	9	0	0	9	0	8	1	0
	吉田新町	8	8	0	0	7	1	4	4	0
	小計	17	17	0	0	16	1	12	5	0
合計	2,365	1,712	643	10	2,255	110	1,713	627	25	

※ 危険度判定、有害可否判定、保全判定の3つの判定について、評価点を付けそれぞれ総合判定（ランク別判定）を行った。評価点および総合判定の一覧は表8のとおり。

表8 評価点・総合判定一覧

判定区分	調査項目ごとの評価点	評価点合計	総合判定
危険度判定	1点（危険度：低）	1 0点まで 1 1点～2 2点 2 3点以上	A：危険なし B：注意 C：危険
	2点（危険度：中）		
	3点（危険度：高）		
	4点（危険度：最高）		
有害可否判定	1点（危険度：低）	4点まで 5点以上	A：有害ではない B：有害
	2点（危険度：中）		
保全判定	1点（保全度：高）	4点まで 5点～8点 9点以上	A：危険なし B：注意 C：危険
	2点（保全度：中）		
	3点（保全度：低）		
	4点（保全度：なし）		

第4章 所有者等へのアンケート調査

1. アンケート調査の概要

(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を別添資料 2 のアンケート様式のとおり実施した。

(2) アンケートの内容

調査項目は以下のとおり。

【建物の確認について】

- ①あなた又は関係者の方が所有している建物であるか
自分または関係者／ところあたりはない／売却、譲渡または解体済み（予定）

【建物の利用状況について】

- ②建物の利用頻度はどの程度であるか
常に住んでいる／週（ ）日程度／月（ ）日程度／正月やお盆などのみ／利用していない／その他
- ③建物を利用していない期間はどの程度であるか
1年未満／1年～5年未満／5年～10年未満／10年以上／不明
- ④建物を利用しなくなったのはどのような経緯からであるか
相続したが他に自分の家がある／利便性の理由により住み替え／転勤等により転居／親族と一緒に住むことになった／病院に入院、施設等に入所／別荘として購入したが利用していない／賃貸人が退去／その他
- ⑤建物を利用しないままとなっている理由は何か
売却・賃貸を考えている／売却・賃貸しようとしたができなかった／思い入れがあり売却・賃貸・解体等したくない／荷物置き場として時々使用／将来利用する可能性がある／相続などの権利問題／解体したいが費用がない／取り壊すと固定資産税が上がる／特に理由はない／その他

【建物の維持管理について】

- ⑥建物の維持管理はどなたが主に行っているか
自分／知人、親戚等／専門業者等／その他／維持管理はしていない
- ⑦建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っているか
月に1回以上／数か月～半年に1回程度／1年に1回程度／数年に1回程度／その他

⑧建物の維持管理についてどのようなことを行っているか

庭の手入れ、草刈り、剪定／建物内の清掃／空気の入れ替え／郵便物の整理／外観目視による確認／破損個所の補修・修繕／特に何もしていない／その他

⑨建物の維持管理を行う上で困っていることはあるか

管理の手間が大変／管理の費用が高い／身体的・年齢的に難しい／現住所から建物までの距離が遠い／管理者を探すのが難しい／特に困っていることない／その他

【今後の活用について】

⑩建物の今後についてどのように考えているか

将来、自分または親族等が居住／時々利用するために維持／賃貸住宅として貸し出し／市の事業の拠点として貸し出し／売却／建物を取り壊して駐車場など／建物を取り壊して市の公共用地／ボランティアや地域活動に貸し出し／特に考えていない／その他

⑪建物の今後について困っていることはあるか

解体したいが費用の支出が困難／固定資産税が上がるため解体できない／修繕したいが費用の支出が困難／賃貸・売却したいが相手が見つからない／相続等の権利問題で関係者の意見がまとまらない／今後どうすればよいかわからない／どこに相談すればよいかわからない／困っていることは特にない／その他

⑫川越市であつたら良いと思う制度はあるか

解体に対する助成金／修繕費用に対する助成金／維持管理に対する助成金／解体や修繕、維持管理にかかる業者の紹介／賃貸・売却に係る情報提供／相談窓口の設置／特にない／その他

⑬川越市で空き家バンクができた際には、登録される意向はあるか

登録したい／登録したくない／わからない

【その他】

⑭連絡先氏名

⑮自由意見（空き家について、思っていることなどについて）

2. アンケート調査結果

(1) 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。

発送数	1,361 件
返信数	914 件
返信なし	420 件
未達（郵便戻り）	27 件

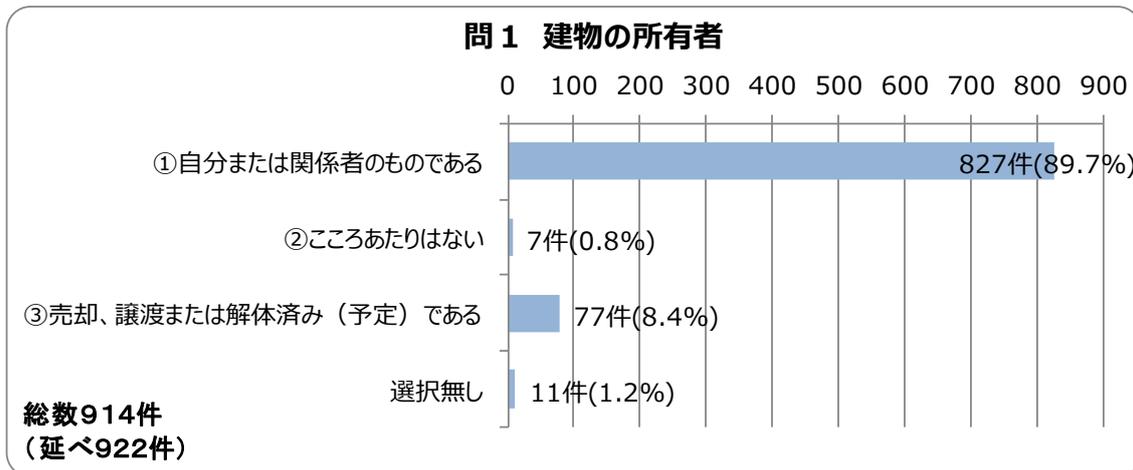
(2) アンケートの集計

返信のあった914件について集計した。なお、問15は記入して頂いた多くの意見の中から、いくつかの内容を掲載した。

1) 建物の確認について

・問1 上記の建物は、あなた又は関係者の方が所有している建物ですか。

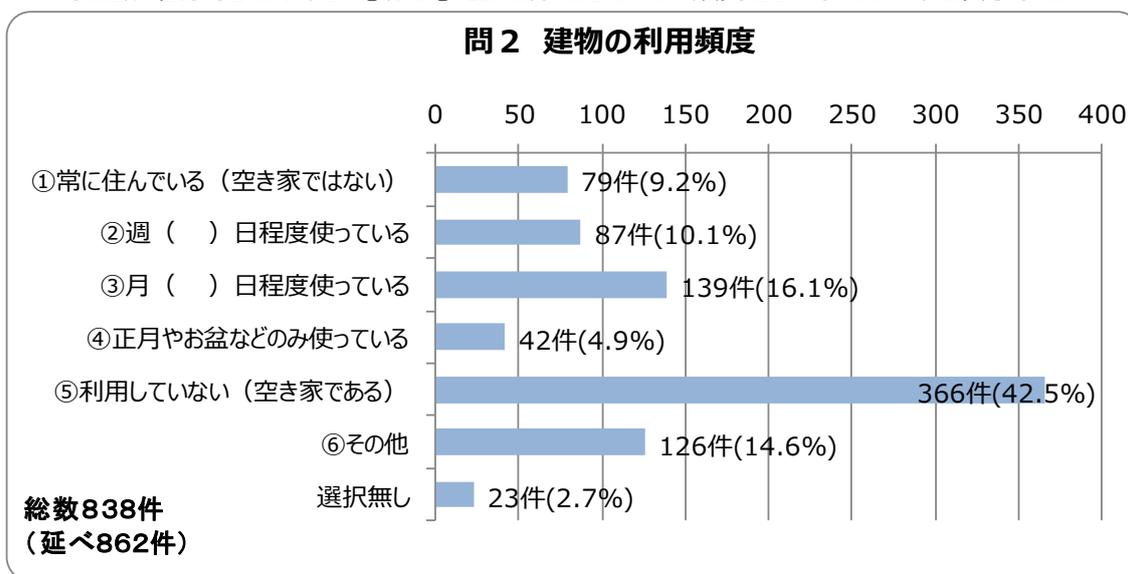
①自分または関係者のものであるとの回答が全体の約90%と大部分を占めた。②ところあたりはないもしくは③売却、譲渡または解体済み（予定）であるとの回答された方については、この設問をもってアンケートを終了した。



2) 建物の利用状況について

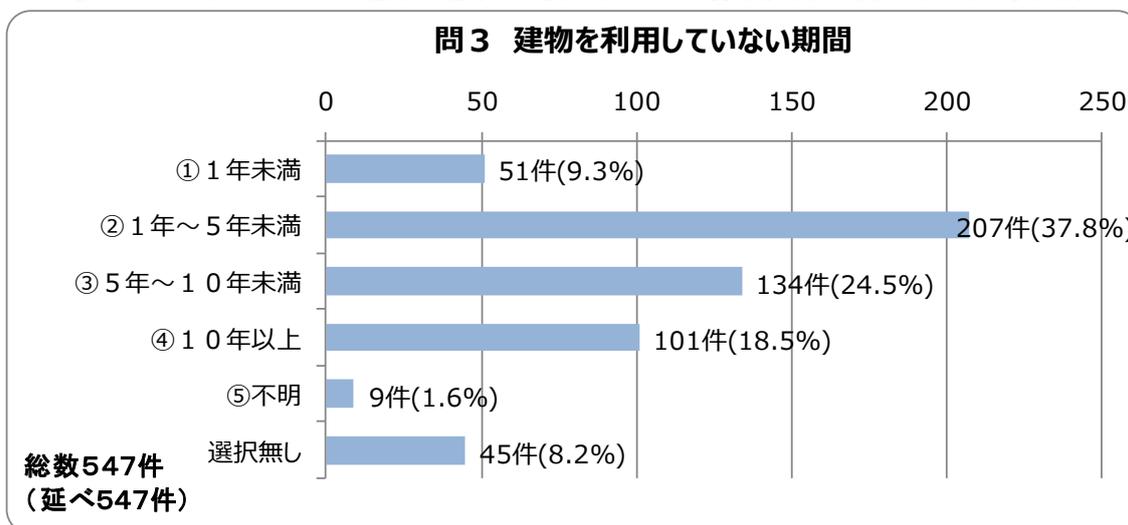
・問 2 この建物の利用頻度はどの程度ですか。(1つ選択)

⑤の利用していない(空き家である)の回答が約40%を占めた。他にも、週や月内で数日だけ定期的に使うといったような回答もみられた。①常に住んでいるも含め、建物が定期的に利用されていることが確認できた方など、①から③に該当した方は、この設問をもってアンケートを終了した。



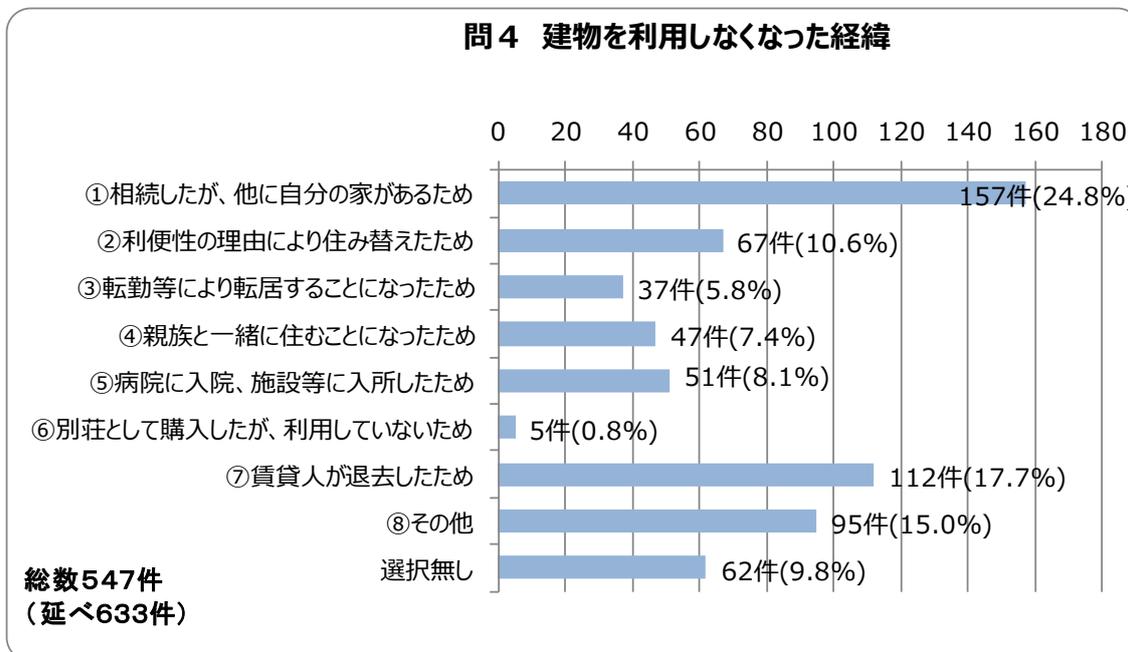
・問 3 この建物を利用していない期間はどの程度ですか。(1つ選択)

②の1年～5年未満の回答が一番多くみられたが、期間別ではある程度の分散がみられる。



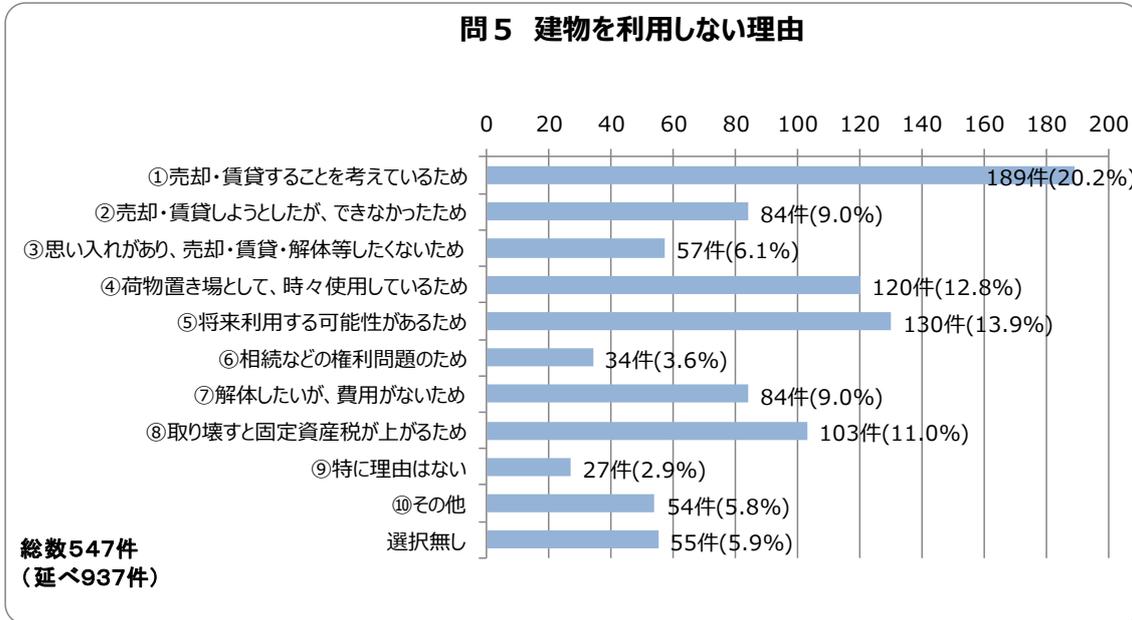
・問 4 この建物を利用しなくなったのはどのような経緯からですか。（複数選択可）

①相続したが、他に自分の家があるためとの回答が約 25%を占めた。選択なし、その他を除いて次に⑦賃貸人が退去したためとの回答が約 18%を占めた。



・問 5 この建物を利用しないままとなっている理由は何ですか。（複数選択可）

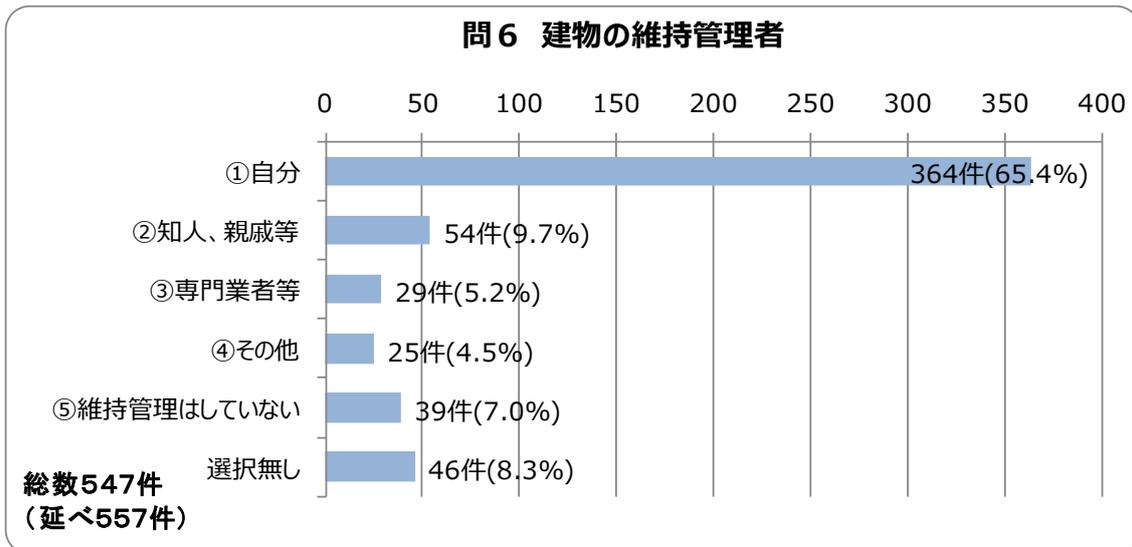
①と②のように、売却や賃貸を検討している、の回答を合わせて全体の約 30%となった。また⑦と⑧のように、金銭的な理由によって建物を存続させ続けているケースも合わせて 20%みられた。



3) 建物の維持管理について

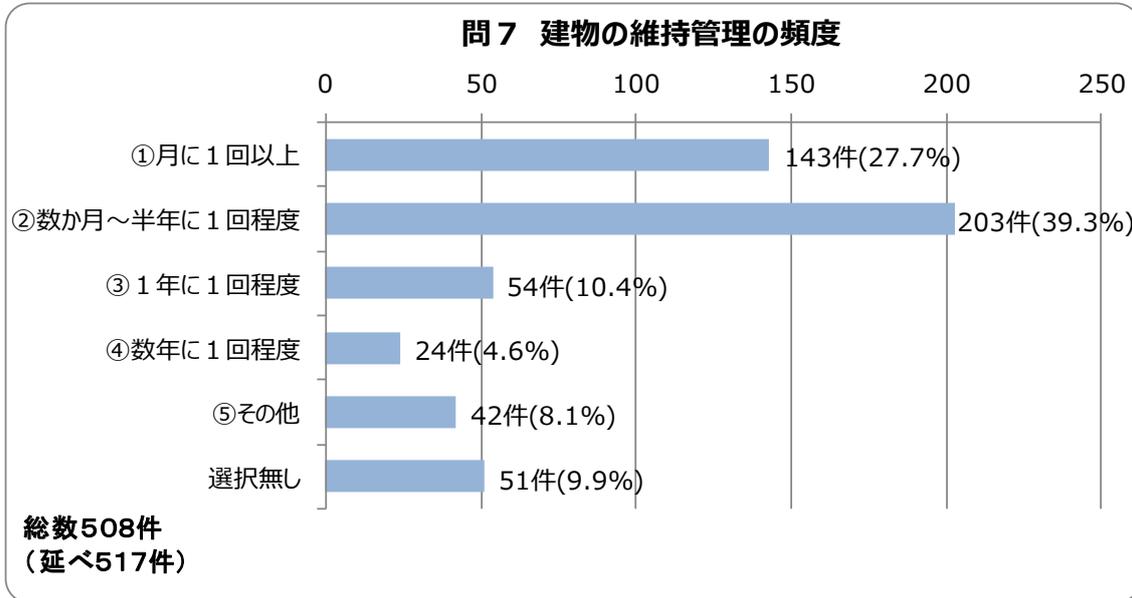
・問 6 この建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか。（1つ選択）

自分自身で維持管理しているとの回答が約 65%を占めた。次いで②知人、親戚等、選択無しを除いて、⑤維持管理はしていないとの回答の順となっている。



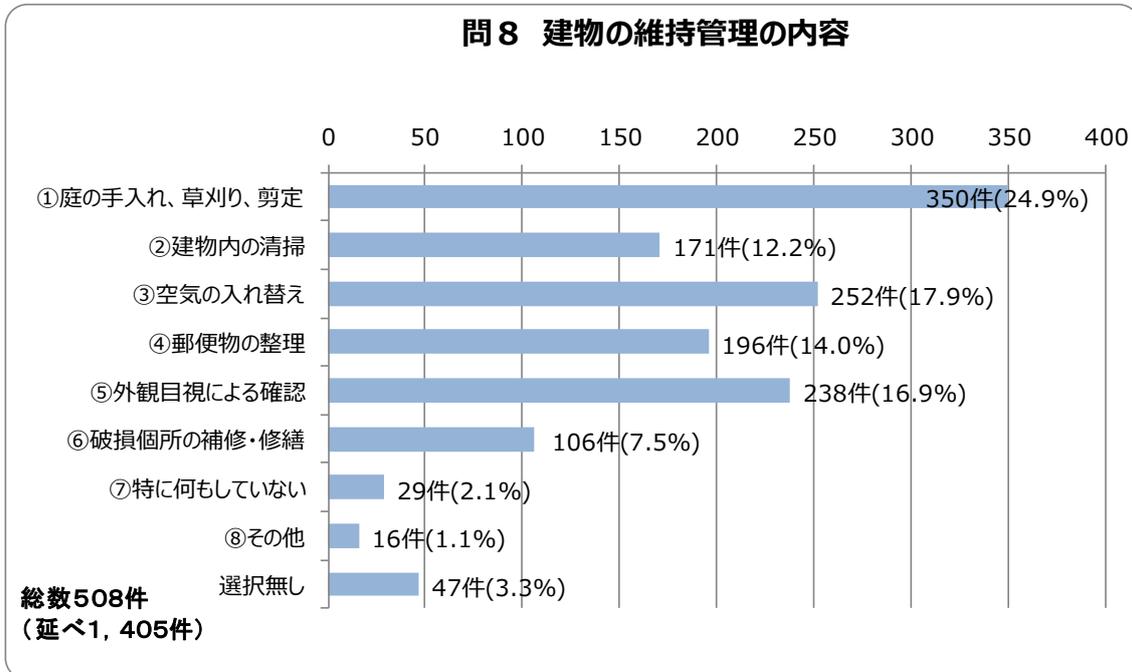
・問 7 この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（1つ選択）

①月に1回以上、②数か月～半年に1回以上の頻度で維持管理がなされている建物を合わせて、全体の約70%近くを占めた。



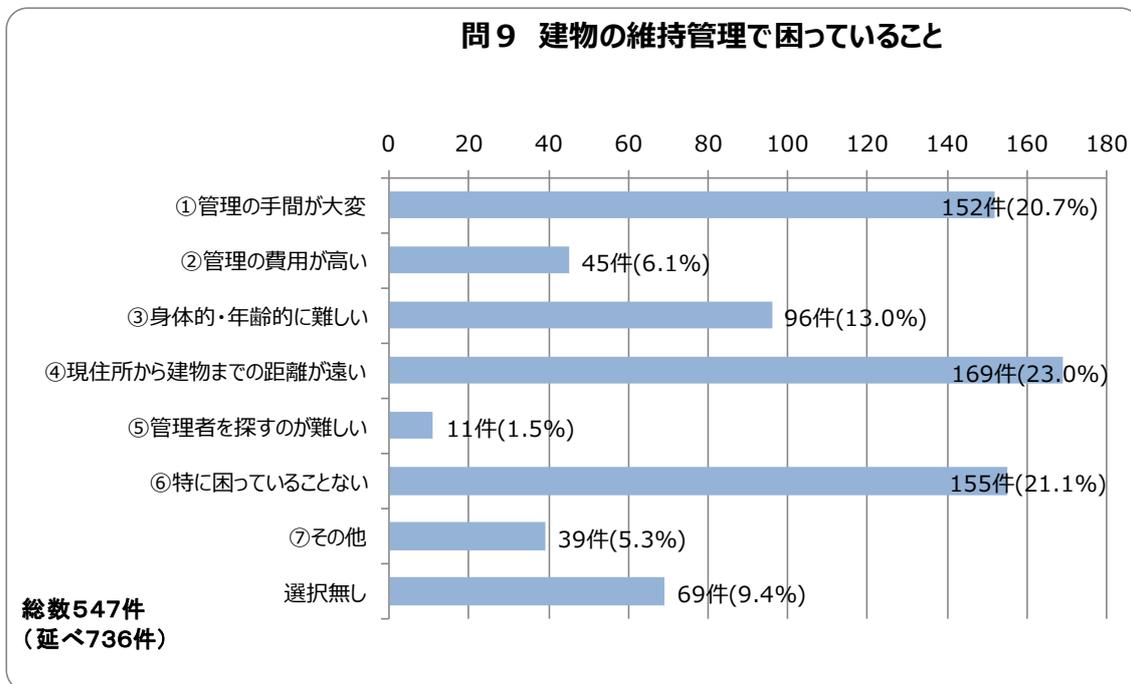
・問 8 この建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。（複数選択可）

①の庭の手入れ、草刈り、剪定が約25%を占めた。次に③空気の入替え（約18%）、⑤外観目視による確認（約17%）の順となっている。



・問 9 この建物の維持管理を行う上で、困っていることはありますか。（複数選択可）

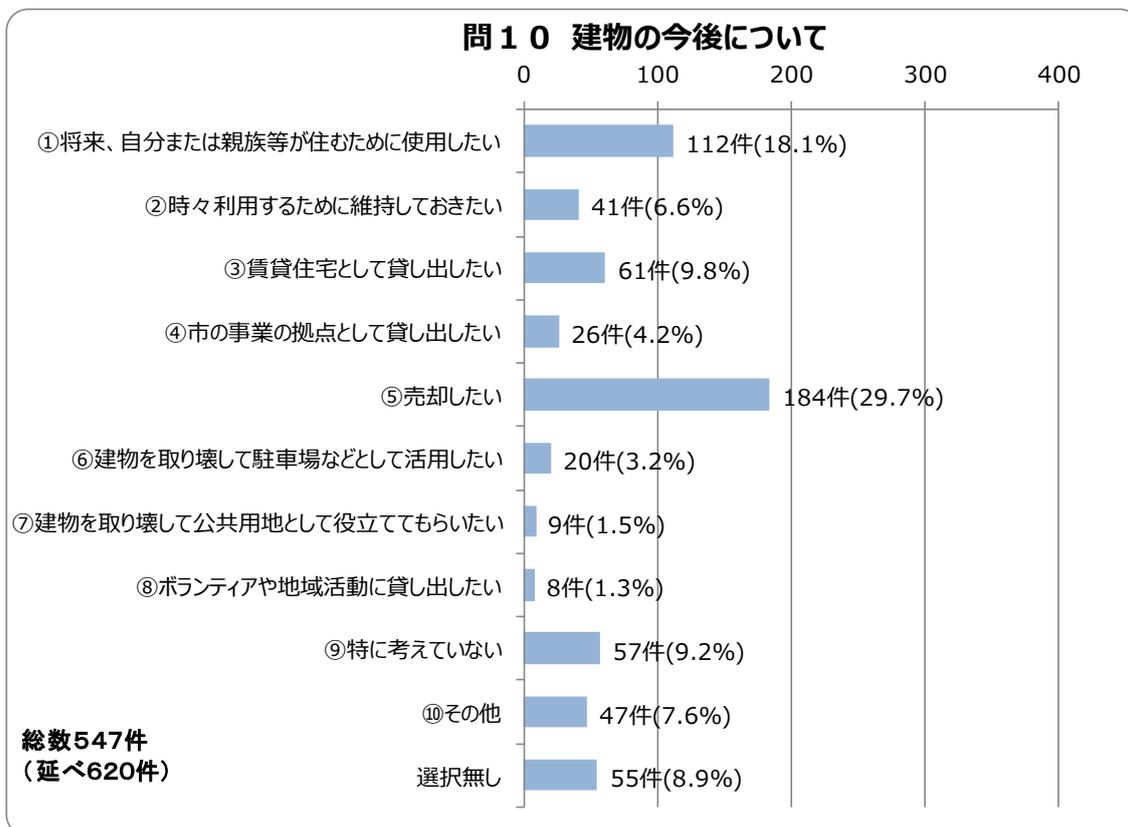
④現住所から建物までの距離が遠い（23%）、⑥特に困っていることはない（約 21%）、①管理の手間が大変（約 21%）の順となった。



4) 今後の活用について

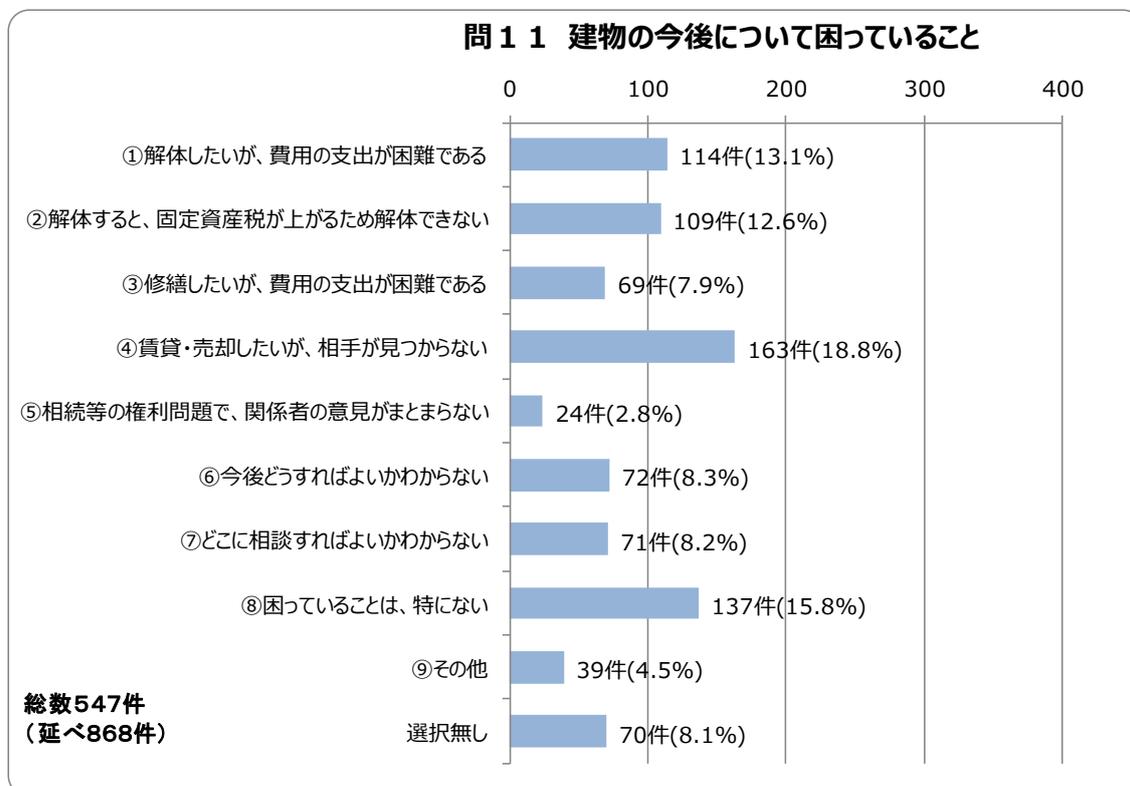
・問 10 この建物の今後について、どのようにお考えですか。(1つ選択)

⑤売却したいとの回答が最も多く(約 30%)、次に多いのは、①将来、自分または親族等が住むために使用したい(約 18%)との回答であった。



・問 11 この建物の今後について、困っていることはありますか。（複数選択可）

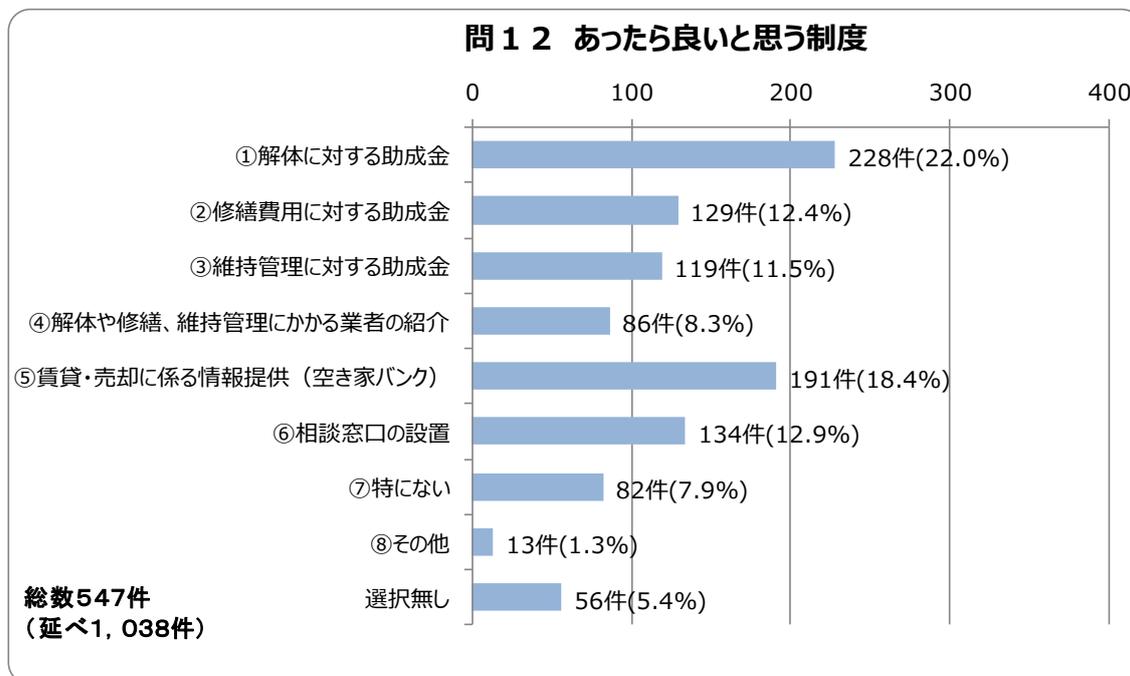
④賃貸・売却したいが、相手が見つからない（約 19%）、次に⑧困っていることは、特にな
い（約 16%）、の順であった。



5) 支援制度について

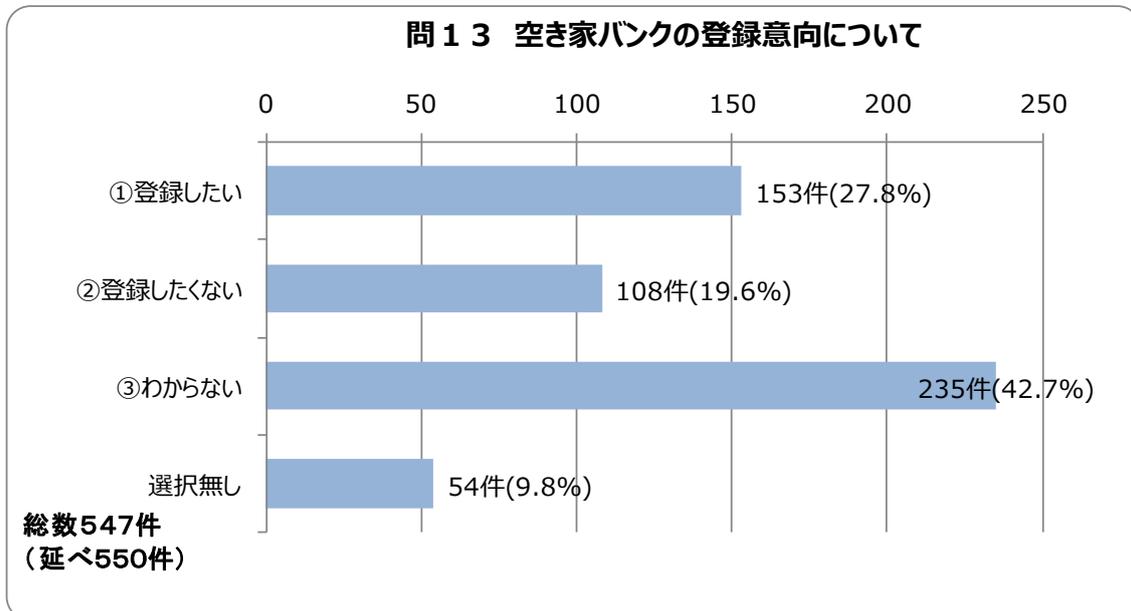
・問 12 今後、川越市であつたら良いと思う制度はありますか。（複数選択可）

①解体に対する助成金（22%）や⑤賃貸・売却にかかわる情報提供（約 18%）を求める意見が多くみられた。



・問 13 今後、川越市で空き家バンクができた際には、登録される意向はありますか。(1つ選択)

③わからない旨の回答が一番多く、40%以上を占めた。



6) その他

・問 14 連絡先氏名

回答者による連絡先（お名前、電話番号、メールアドレス）の記載であるため省略する。

・問 15 空き家について、思っていることなどございましたら、自由にご記入ください。

- ・ 至急 解体の業者の紹介をお願いします。解体後、行政に役立ててもらいたい。又は隣の人に役立ててもらいたい。（古くボロ屋なので隣の人に大変迷惑です至急お願いします）
- ・ 上物、土地、特に借地の場合どうしたらよいか？又、昔の契約は、口頭だったので書面が残っていない等の相談ができると良い。
- ・ 接道 1.8mでも建築許可が取れるようにしてほしい。
- ・ 市で買取りしてほしい。
- ・ 「更地→固定資産税大巾増」を可及的早期に廃止すべき。
- ・ 管理や税金の支払いが大変だが、活用方法がわからない。税金の支払い、管理費用が大変なので負担軽減の方法、補助金などあれば良いと思う。
- ・ 不動産の手続きはいろいろと大変そうで、もっと簡略化できないかと思います。
- ・ 空き家の場合、不法侵入立ち入り者等が心配です。時々巡回をしていただくと良いと思います。
- ・ 事業用の一戸建の貸家ですが、空き家バンクに登録できるのでしたら宜しく願い致します。
- ・ 空き家の有効活用方法・事例の提供・発信があるとよい。

第5章 調査結果の分析

1. アンケート調査の分析

1) 空き家等件数

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

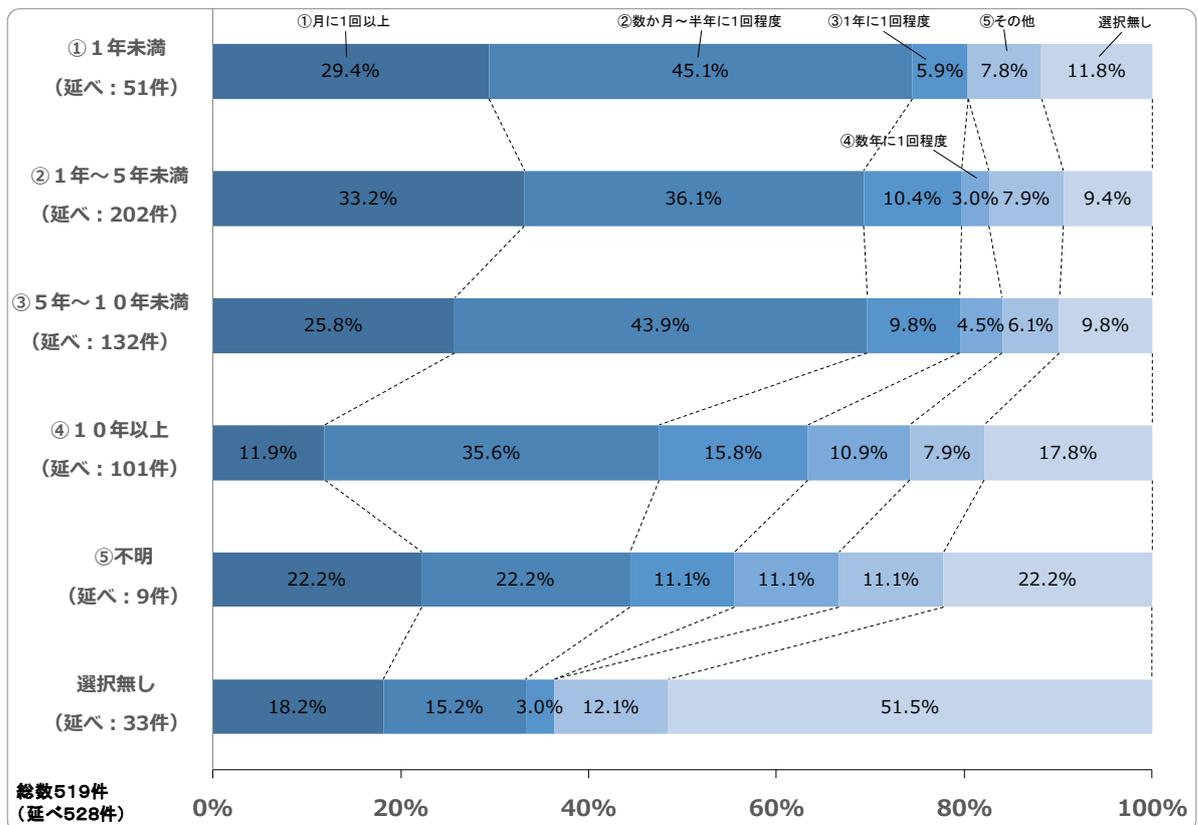
①現地調査による空き家等	2,365 件
②常に住んでいる	79 件
③週（ ）日程度使っている	87 件
④月（ ）日程度使っている	139 件
⑤空き家等（①-②-③-④）	2,060 件

2) 問 3（建物を利用していない期間）と問 7（建物の維持管理頻度）

アンケート調査結果より次のクロス集計を行い分析した。

【問 3】この建物を利用していない期間はどの程度ですか。（グラフの縦軸）

【問 7】この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（グラフの横軸）



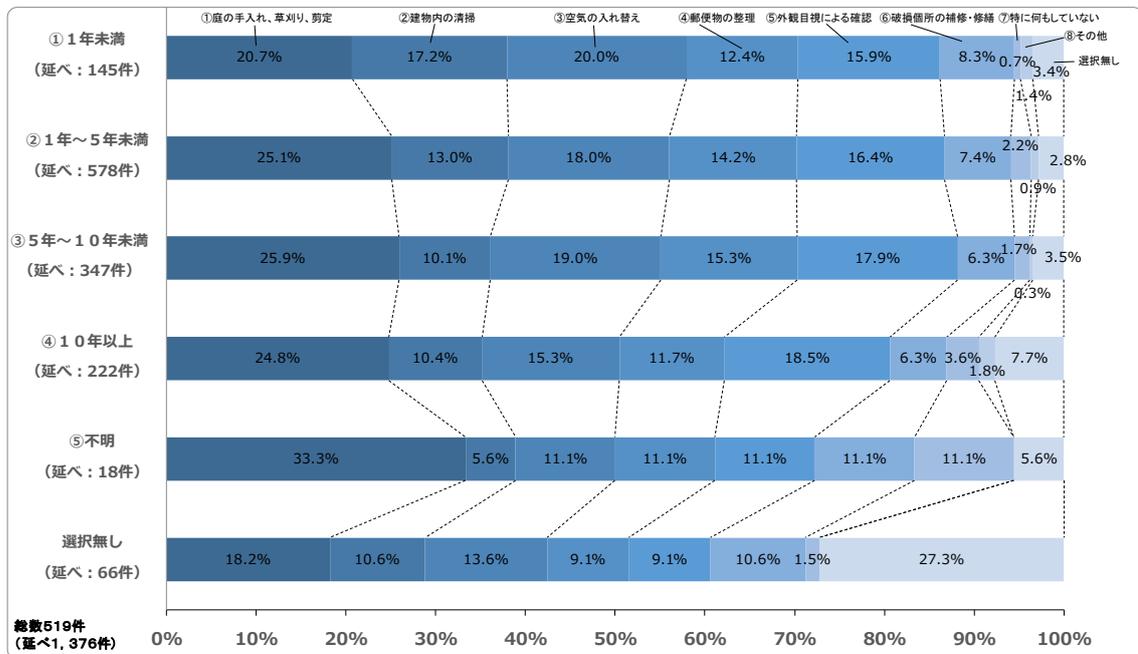
- ・ 未利用期間で一番多いのは1年～5年未満、その次に5年～10年未満、10年以上の順となっている。1年未満は低い結果となっている。

- ・ 維持管理の頻度では、全期間において数か月から半年に1回程度の頻度が高い。
- ・ 特に未利用期間が1年未満および1年～5年未満、5年～10年未満の間で数か月から半年に1回程度の頻度が高い。
- ・ 逆に未利用期間が短い1年未満（未利用になったばかり）および1年～5年未満では、月に1回以上の頻度で行うが高い。
- ・ 一方で、未利用期間が10年以上になると、数年に1回程度の回数が増加している。月に1回以上および数か月から半年に1回程度は大きく減少している。年に1回程度は大きな変動は見受けられない。
- ・ 未利用期間が長くなればなるほど維持管理頻度も低くなる傾向が見られる。

3) 問3（建物を利用していない期間）と問8（建物の維持管理手段）

【問3】この建物を利用していない期間はどの程度ですか。（グラフの縦軸）

【問8】この建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。（グラフの横軸）

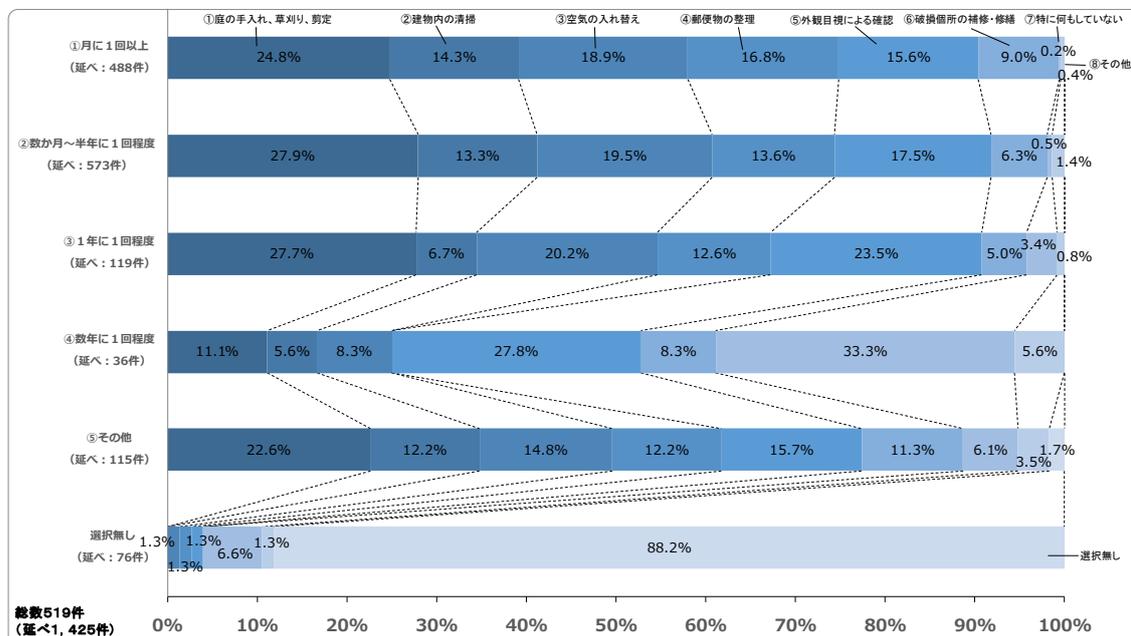


- ・ 維持管理手段では、庭の手入れ、草刈り、剪定の割合が高い。次に空気の入替えや外観目視の確認の順となっている。
- ・ 未利用期間が長くなるに連れ、破損個所の補修・修繕が減少傾向にある。
- ・ 全体の傾向として、手軽にかつ短時間に安価に実施が可能な管理手段で行われていると考えられる。また、未利用期間が短いほど、建物に関する維持管理は実施されていると考えられる。

4) 問 7 (建物の維持管理頻度) と問 8 (建物の維持管理手段)

【問 7】この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(グラフの縦軸)

【問 8】この建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。(グラフの横軸)



- ・維持管理頻度の1年に1回程度において、庭の剪定や空気の入れ替えや外観目視による確認に大きな変化はないが、建物内の清掃が大きく減少している。
- ・維持管理頻度の数年に1回程度では、庭の剪定と空気の入れ替えが大幅に減少し、郵便物の整理が無くなっている。外観目視による確認は微増である。その一方で、特に何もしていないが大幅に増加している。
- ・維持管理頻度が少なくなればなるほど管理手段で何もしない(できない)傾向が見られる。

5) まとめ

未利用期間が長くなればなるほど、維持管理手段は手軽にかつ安価な手段(庭の剪定と空気の入れ替えなど)が多く採用される傾向にある。また、維持管理頻度が少なくなればなるほど維持管理手段で何もしない(できない)傾向が見られる。

未利用期間が短い1年未満(未利用になったばかり)では、維持管理の頻度が高くなっており、時間や費用などの手間の負担が低いことが要因と考えられる。一方で、未利用期間が長くなると外観目視による建物老朽化の確認のみで、補修・修繕には時間や費用など手間の負担が多いことから、維持管理手段で何もしない(できない)が多くなった要因と推察される。

2. その他の分析

1) 高齢者割合による空き家等の分布

平成27年国勢調査結果の高齢者（65歳以上）人口を町丁目毎に密度を求め、現地調査結果より把握した空き家等と重ねて、高齢者割合による空き家等の分布状況を分析した。

- ・ 空き家等の分布傾向として、主に川越市中心部の本庁管内、西部の霞ヶ関地区と霞ヶ関北地区、南東部の高階地区に空き家等が集中している。西部を流れる河川（入間川）を境に西と東に集中する。一方、北部の山田地区と芳野地区、東部の古谷地区、南部の福原地区は空き家等が点在し、集積はほとんど無く少ない傾向にある。
- ・ 鉄道沿線では川越駅、霞ヶ関駅、笠幡駅周辺に空き家等が集積し、駅から約2.0 km圏内に集中している。
- ・ 本庁管内では、管内の北部、中心部、南部に空き家等が密集している。
- ・ 高齢者割合が20%以上の地域に空き家等が密集している。特に西部の名細地区、霞ヶ関北地区および霞ヶ関地区においては、高齢者割合が最も高い40%以上の地域で密集している。

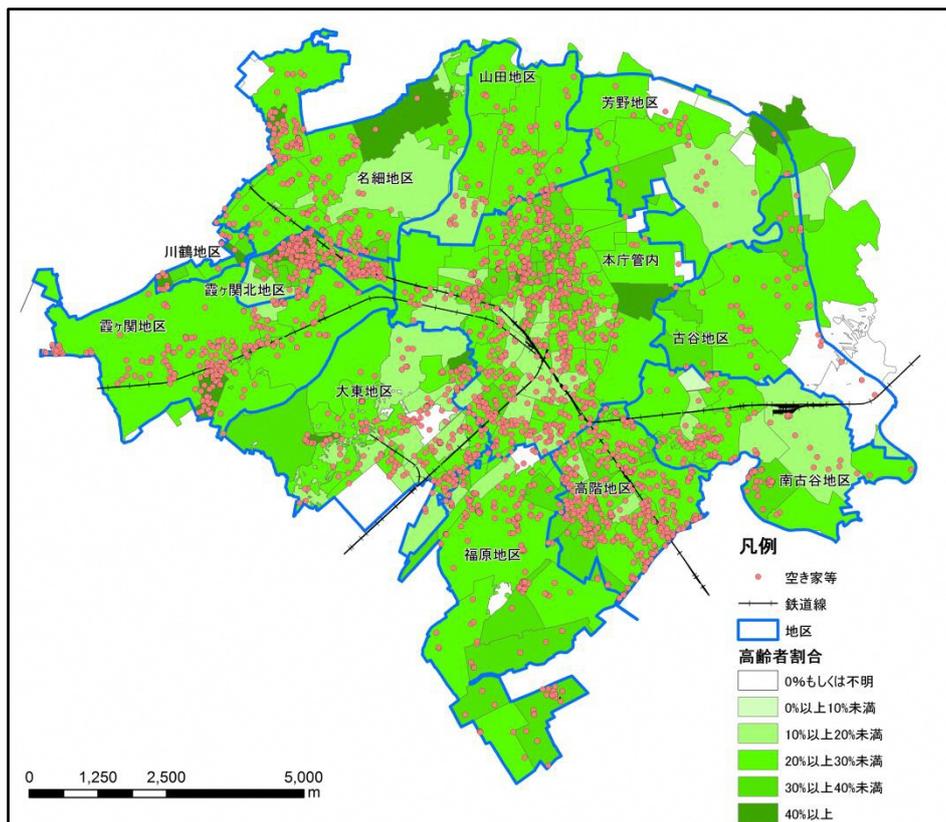


図8 高齢者割合別空き家等分布図

2) 都市計画用途地域別による空き家等の分布①

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。

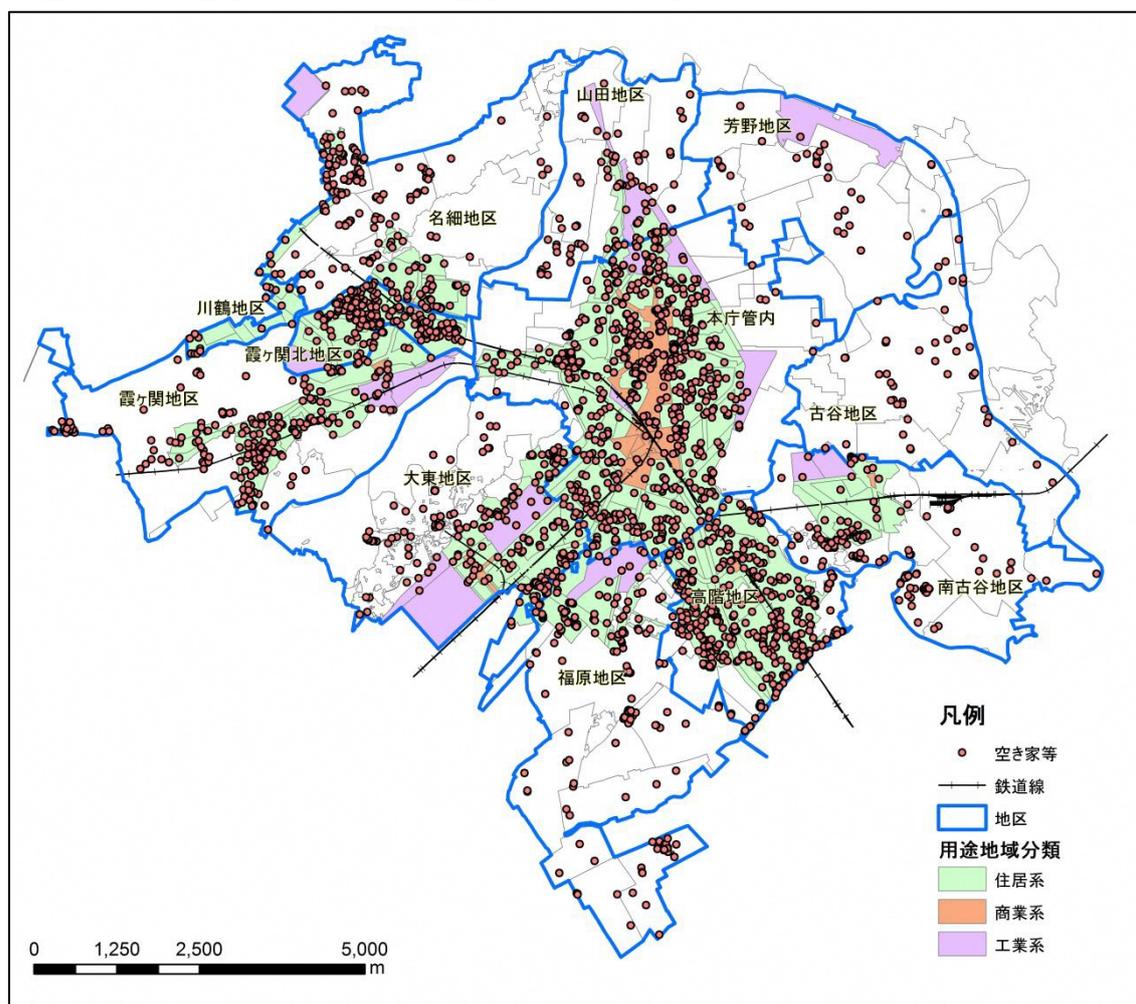


図 9 用途地域別空き家等分布図①

3) 都市計画用途地域別による空き家等の分布②

- ・川越駅周辺において、空き家等が最も多く分布するのは住居系の第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域および第1種住居地域などである。また、霞ヶ関北地区、高階地区の第1種低層住居専用地域において最も多く空き家等が密集している。
- ・一方、都市計画用途地域から外れる市街化調整区域においては、極端に空き家等は少なくなるが、少なからず点在している。
- ・商業系では、川越駅、本川越駅を周辺に南北に広がるが、近隣商業地域よりも商業地域に空き家等が多く存在する。
- ・工業系では、住宅系、商業系に比べ空き家の件数はかなり少ないが、本庁管内、山田地区、福原地区、大東地区、霞ヶ関地区などの準工業地域において空き家等が点在する。工業地域および工業専用地域には殆ど見受けられない。

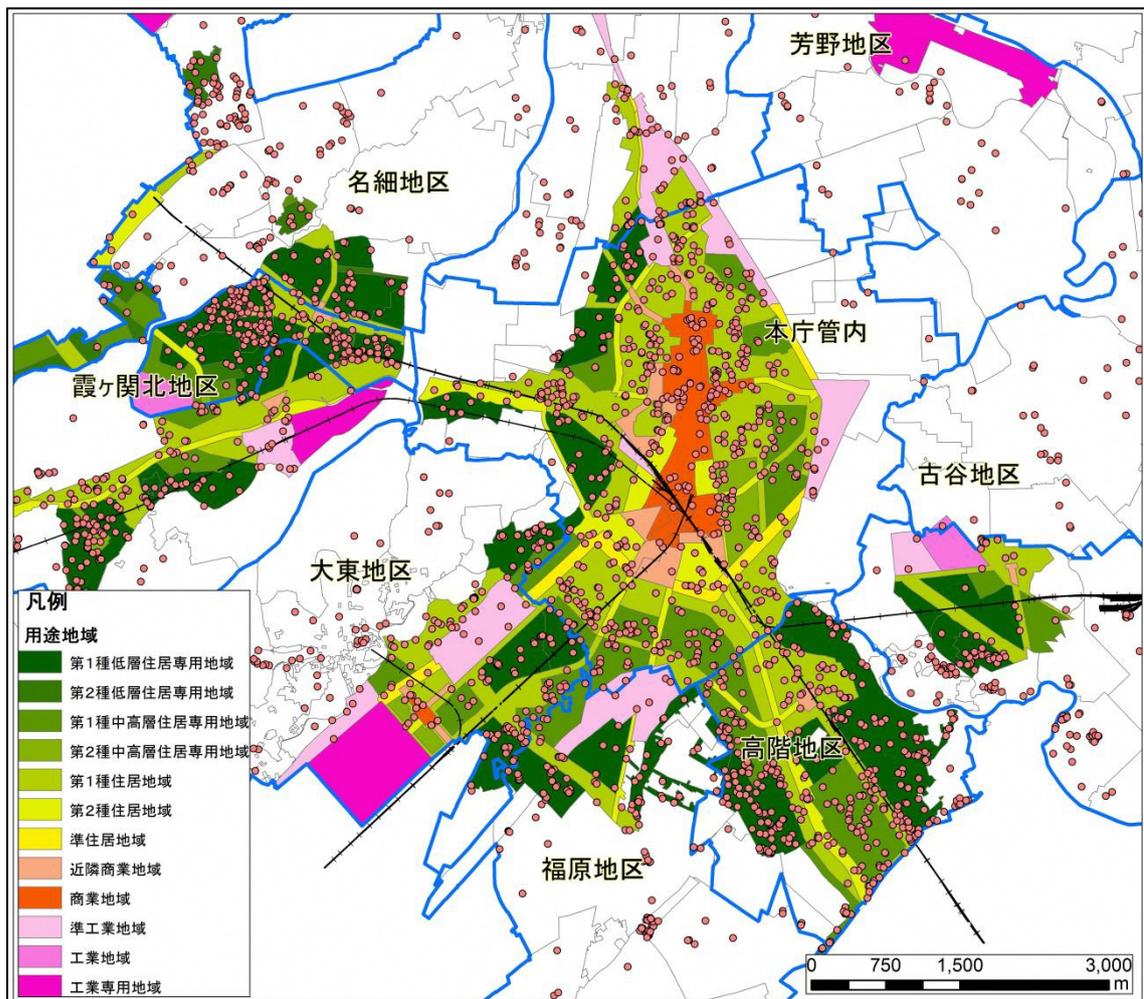


図 10 用途地域別空き家等分布図②

4) 用途地域別空き家等の密度

各用途地域による 1 km²あたりの空き家等の数を求めた。最も多いのは第 1 種低層住居専用地域 (81.9 件)、次いで第 2 種中高層住居専用地域 (65.3 件) と、住居系では第 2 種住居地域 (42.5 件)、準住居地域 (46.7 件) を除いては、どの住居系でも比較的空き家等の件数が高い。

最も低い工業系では、準工業地域 (25.8 件) であるが、残りの工業地域 (2.4 件)、工業専用地域 (0.5 件) と極端に少なくなっている。これには利用できる建物の用途が制限されていることから、空き家等が密集する場所や点在する場所など偏りがあり、用地地域によって密度が異なると言える。

表 9 用途地域別空き家密度一覧表

用途地域	1 km ² あたり空き家等の件数
第 1 種低層住居専用地域	81.9
第 2 種低層住居専用地域	65.2
第 1 種中高層住居専用地域	51.6
第 2 種中高層住居専用地域	65.3
第 1 種住居地域	62.7
第 2 種住居地域	42.5
準住居地域	46.7
近隣商業地域	46.8
商業地域	64.5
準工業地域	25.8
工業地域	2.4
工業専用地域	0.5

別添資料 1 現地調査マニュアル

川越市空き家等調査業務委託

現地調査マニュアル

平成28年11月

アジア航測株式会社

1. 空き家現地調査マニュアルについて

長期にわたり空き家となった家屋の放置により、管理不全となり周辺環境の悪化、建物の老朽化による倒壊の危険性が懸念される。

本マニュアルでは、事前に自治会調査結果及び水道データより机上調査で抽出した空き家候補を現地調査において、空き家状況の情報取得及び建物倒壊等の危険度を判定するための基準を取りまとめたものである。

なお、現地調査にあたっては、本マニュアルの他に業務委託仕様書、業務実施計画書も考慮するものとする。

2. 現地調査における注意事項

現地調査においては、周辺の交通における事故、住民とのトラブルなどが考えられる。これらを回避するため、以下の事項について注意し調査を行うものとする。

① 身分証明書及び腕章の携帯

現地調査時においては身分証および腕章を常に携帯し、住民等から求めがあった場合はすぐに身分証を提示できるようにしておく。また、身分証明書の裏面に記載する事項を順守するものとする。



表面

裏面



図1 身分証明書・腕章イメージ

②機密の保持

現地調査に携帯する資料については、現地調査前及び現地調査後に数量等を確認し、紛失等による情報漏洩が無いよう最新の注意を払う。

③土地の立ち入り

基本、公道上からの外観目視調査とし、むやみに敷地内への立ち入りは行わないものとする。

④写真撮影

対象地に長時間留まり調査は行わないものとし、特に写真撮影は対象物にカメラを向けるため速やかに行うものとする。(不審者など不安を煽るような行動をしない)。

⑤安全の確保

現地調査時は安全を最優先に実施し、危険を感じた際は速やかに調査を中止する。なお、周辺の交通には十分に注意を払い事故の未然防止に努め、また歩行者や交通の妨げにならないよう注意する。

⑥事故発生時の対応

万が一事故が発生してしまった場合は、関係機関(消防、警察、市など)への連絡を行い、適切に対応を行う。

⑦トラブル発生時の対応

トラブル発生時は、真摯に関係者への対応を行うとともに、業務代理人(業務管理者)及び市担当者へ場所、トラブル内容および必要に応じて住所、氏名等を確認し速やかに報告を行うものとする。なお、市と連絡が可能な時間帯(平日の9時-17時)で調査を実施するものとする。

3. 携帯品

現地調査に携帯する資料等は以下のとおり

- ①身分証明書
- ②腕章
- ③現地調査図面・調査シート(スマートフォンにて格納)
- ④デジタルカメラ(スマートフォンのカメラ)
- ⑤携帯電話(スマートフォン)
- ⑥緊急連絡網

4. 現地調査の手引き

空き家および空き家と思われる建物として判定した場合は、空き家状況の情報取得として調査項目は下記のとおりとし、原則目視により確認するものとする。

なお、調査対象について居住や利用が確認できた場合もしくは更地の場合は、基本情報のみ入力し、次の対象地へ速やかに移動する。

①基本情報の確認

- 調査番号
- 住所

- 調査実施日
- 調査員
- 調査結果（調査完了／調査不可）
- 調査不可理由
（旗竿地による家屋のため確認が不可能／民有地の立ち入りが不可能／その他）
- 建物種類（住宅／併用住宅／店舗／事務所／集合住宅／車庫／倉庫等）
- 建物階数（1F／2F／3F／4F／5F以上 ※プルダウンで選択）
- 接地道路（4m以上／4m以下）

②外観等による空き家判定

- 居住状況（住民確認／住民の気配なし）
- 表札（表札あり／表札なし、または不明）
- 郵便受け（郵便物やチラシなし／大量のチラシあり／塞がれている）
※数枚程度のチラシの場合は、「郵便物やチラシなし」とする。
- 門扉（閉鎖なし／チェーン等で封鎖されている）
- 売買・賃貸の看板（あり／なし）
- カーテン（カーテンあり／カーテンなし※すべての窓）
※ブラインド、障子はカーテンに含む。
- 雨戸（雨戸が開いている／雨戸が閉められている ※すべての窓）
※カーテン、雨戸がともに閉められている場合は「雨戸が閉められている」、一部雨戸が閉められており他の窓ですべてカーテンがない場合は「カーテンなし」とする。
- 電気メーター（稼働／停止／不明）
※取り外れていることが判明した場合は「停止」とする。
- 車庫など車・自転車駐車（駐車されている／駐車されていない／放置されている）
※駐車スペースがない場合は「駐車されていない」とする。
- 近隣住民情報等（なし／あり）
- メモ欄（表札名や近隣住民からの情報などを記入）
※住民から声をかけられた場合以外には、調査員の方から声掛けを行わない。

③保安上の危険度判定

- 傾斜（傾斜なし／軽度の傾斜あり／重度の傾斜あり／崩れている）
- 基礎・土台（損傷なし／一部損傷あり／重度の損傷あり）
- 柱（損傷なし／一部損傷あり／重度の損傷あり）
- 屋根（損傷なし／一部損傷あり／重度の損傷あり／屋根がつぶれている）
- 外壁（損傷なし／一部ひび割れ発生／貫通する穴がある）
- 外観（屋外設備・バルコニー・外階段）
（損傷なし／部分的損傷あり／重度の損傷あり）
- 門または塀（損傷なし／一部損傷あり／重度の損傷あり）
- 窓ガラス（損傷なし／一部ひび割れ発生／ガラスの破損・穴）

- 軒・雨樋（損傷なし／一部損傷あり／重度の損傷あり）
- 公道・隣地への危険度（なし／道路・隣地へ危険を及ぼしている）

④衛生上有害か否かの判定

- 吹付け石綿（飛散の恐れなし／飛散の恐れあり）
- 浄化槽等（放置なし／汚物の流出や臭気の発生がある）
- 排水の流出（流出なし／排水の流出や臭気の発生がある）
- ゴミの投棄（投棄なし／敷地内にゴミが投棄されている）

⑤周辺の生活環境の保全上の判定

- 雑草の状況
（影響なし／敷地の一部に繁茂／越境し通行等の妨げあり／ほぼ敷地全体に繁茂）
- 樹木の状況
（影響なし／樹木の手入れなし／越境し通行等の妨げあり／腐食、倒壊または危険性あり）
- 動物・害虫の発生（被害なし／汚物が放置され臭気、害虫が発生している）
- 土砂の周囲への流出（流出なし／土砂が周囲へ流出している）

⑥現地撮影写真の取得

公道上から外観や破損など空き家の判断基準となる箇所を撮影する。外観は可能な限り全景が把握できるよう撮影する。1箇所につき2枚以上撮影するものとし、1枚は外観を、残りは空き家の判断基準の根拠となる箇所がわかる近景を撮影する。ただし、居住・利用中や更地の場合は外観の1枚のみとする。

写真の画像サイズは4:3サイズとし、画素数は3200×2400ピクセル(8M)以上とする。

ファイル形式はjpeg形式とし、圧縮品質は標準以上とする。

ファイル名は「調査番号+ハイフン」-「+枝番」とし、枝番1は外観を撮影した画像とする。

5. 現地調査のフロー

空き家調査は下記の手順に従い実施するものとする。

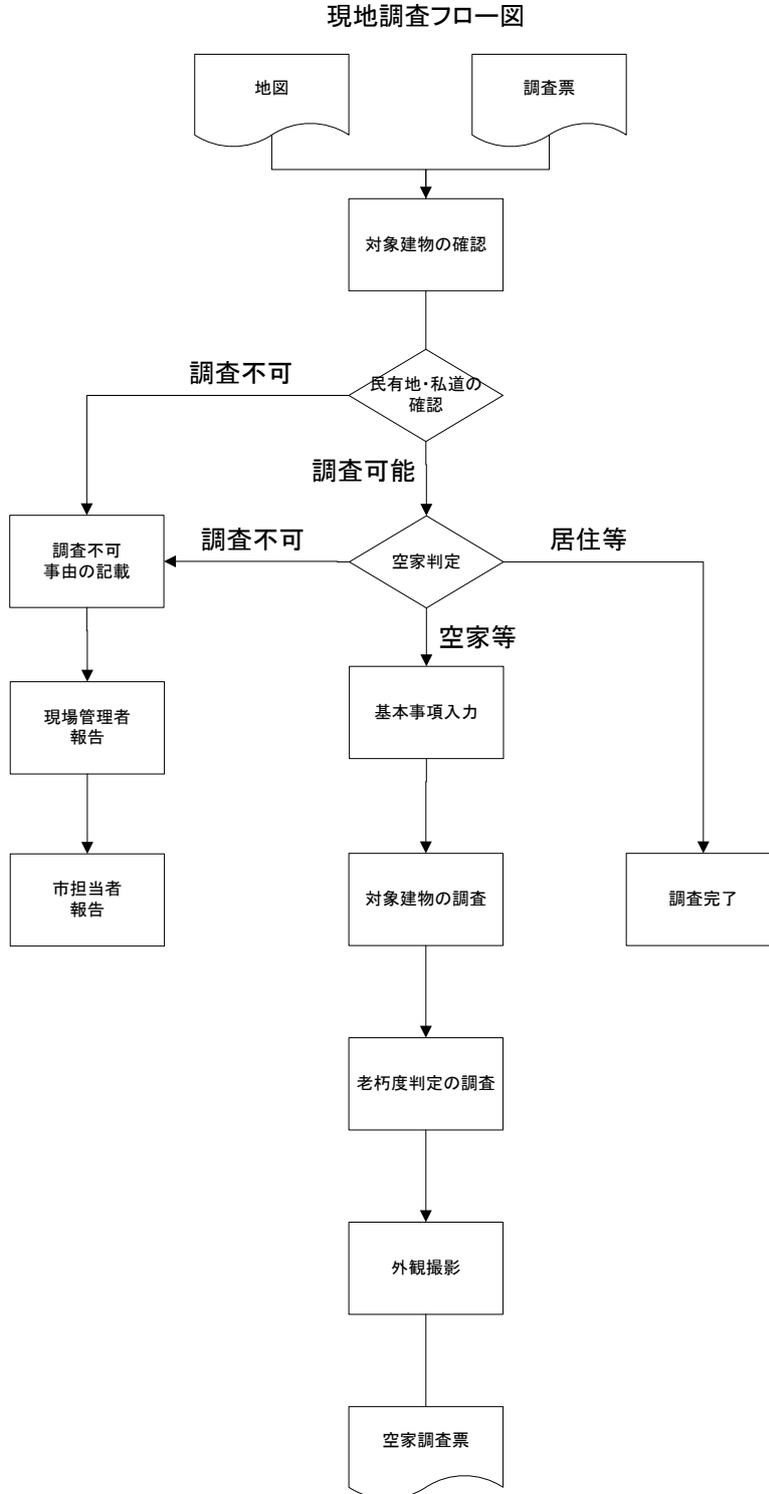


図2 空き家調査ワークフロー

6. 写真撮影

空き家および空き家と思われる建物と判定した場合、デジタルカメラ（スマートフォン等）による撮影を行うものとする。

①外観等による空き家判定

写真撮影は全景と空き家の状況を最も具体的に表した箇所とし、1件の空き家について2枚以上撮影することとする。



写真1 対象建物の全景



写真2 空き家状況情報の取得の事

現地写真の撮影方法として、公道より可能な限り確認できる対象建物の写真及びズーム機能等を利用し敷地内の写真撮影を行う。



写真3 旗竿地の事例①



写真4 旗竿地の事例②

〈注意事項〉

近隣住民より撮影の中止を求められた場合は、速やかに中止し状況によっては対象建物自体の調査を中止する。なお、近隣住民より撮影または調査の中止を求められた場合は、速やかに管理責任者へ報告すること。

旗竿地については下記のように、調査ポイントが限られることがある。調査対象の家屋については、手前にある建物等により確認できない。

この場合は、無理に私道と思われる土地への立ち入りは行わず、調査不可とし調査不可事由の記載とともに土地入口部の写真及び対象建物の一部の写真の撮影を行う。



写真5 旗竿地の事例③

7. 空き家の判定基準

①外観等による空き家判定

(1) 居住状況

『洗濯物が干してある』『車が駐車してある』『植木・庭木の手入れがされている』『住居内に人影、生活音が確認できる』『人の出入りがある』『明かりがついている』などにより居住と判断する。この場合、居住状況を「住民確認」とし、以降の調査は不要とする（ただし、基本情報については入力し、近景写真を撮影すること）。



写真6 居住状況「住民確認」の事例①



写真7 居住状況「住民確認」の事例②

また、調査対象が更地となっている場合は、調査不可とし、備考欄に「更地」と入力する。

(2) 表札

名前が確認できるケースは、表札名をメモ欄に記入する。



写真8 表札の事例

(3) 郵便受け

写真 9 は郵便受けに少量のチラシが放置されている状態で、敷地内にチラシが散乱していることもある。写真 10 については郵便受けをガムテープ等で封鎖している。なお、数枚程度のチラシの場合は、「郵便物やチラシなし」とする。



写真 9 郵便受けの事例①



写真 10 郵便受けの事例②

(4) 門扉

写真 11 は門扉の締め切りについての空き家状況情報の取得の事例を示す。この他ベニヤ板での封鎖等も締め切りとして含める。

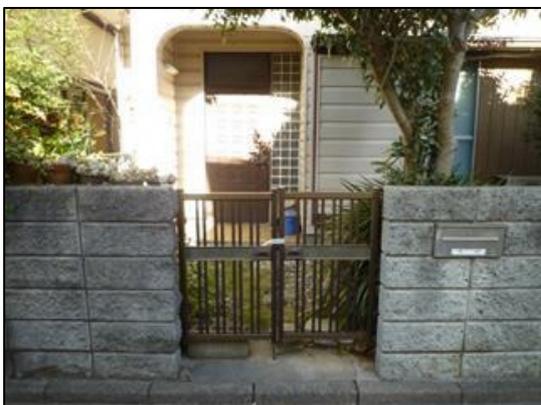


写真 11 門扉の事例

(5) 売買・賃貸看板

写真 12 は賃貸・売買されている建物を示す。この場合は明らかに空き家となるが不動産会社により適切に管理されている事例が多い。写真 13 は詳細写真として看板名称の撮影の事例を示す。



写真 12 売買・賃貸看板の事例①



写真 13 売買・賃貸看板の事例②

(6) カーテン (7) 雨戸

写真 14 はカーテン等を設置していない空き家状況情報の取得を示す。主に生活感の判定による空き家情報の取得となる。写真 15 は家屋の全窓の雨戸の締め切りの事例を示す。外出時は雨戸を全て締め切ることもあるので空き家情報の取得における項目とする。



写真 14 カーテン・雨戸の事例①



写真 15 カーテン・雨戸の事例②

(8) 電気メーター・ガスメーター

取り外されていることがわかれば、「停止」とする。写真 16 は電気メーターの事例を示している。



写真 16 電気メーターの事例

(9) 車庫など車・自転車駐車

写真 17 は空き家状況情報の取得の事例における車、自転車等の駐車状況を示す。車、自転車の駐車が見受けられた場合は居住していると思われるが、車、自転車の放置状況を確認する。(使用している形跡が見受けられない等)

※駐車スペースがない場合は「駐車されていない」とする。



写真 17 車庫など車・自転車駐車事例

(10) 近隣住民情報等

近隣住民から声を掛けられるなどした際に、調査箇所が空き家かどうかの聞き取りを行い、情報が得られた場合は、メモ欄に内容を記入する。

②保安上の危険度判定

(1) 傾斜 (2) 基礎※・土台 (3) 柱

目視により危険度を判定する。写真 18 の場合は「重度の傾斜あり」とする。また、写真 19 の場合は基礎・土台を「一部損傷あり」と判断する。



写真 18 傾斜の事例



写真 19 基礎・土台の事例

※基礎とは

建物の土台となる部分を指し玉石とは石の上に建物の柱部を載せている状態のものをさす。また簡易的なブロックを基礎としているものも存在する。最近の建築ではコンクリートによる基礎工事をしており、昭和 40 年以前の建築年数の古い建物に使われていることがある。

(4) 屋根

目視により危険度を判定する。写真 20 及び写真 21 は屋根の損傷状況を示している。この場合は「重度の損傷あり」とする。



写真 20 屋根の事例①



写真 21 屋根の事例②

(5) 外壁

目視により危険度を判定する。写真 22 は外壁に「貫通する穴がある」事例となる。



写真 22 外壁の事例

(6) 外観（屋外装備・バルコニー・外階段）

目視により危険度を判定する。写真 23 は外階段が損傷しており、「一部損傷あり」の事例となる。



写真 23 外観（屋外装備・バルコニー・外階段）の事

(7) 門または塀

目視により危険度を判定する。写真 24 の場合は、門または塀が「一部損傷あり」と判断する。



写真 24 門または塀の事例

(8) 窓ガラス

目視により、窓ガラスの破損状況等を確認する。写真 25 の場合は、「ガラスの破損・穴」と判断する。



写真 25 窓ガラスの事例

(9) 軒・雨樋

目視により、軒・雨樋の有無または破損状況を確認する。写真 26 は「一部損傷あり」、写真 27 は「重度の損傷あり」とする。



写真 26 軒・雨樋の事例①



写真 27 軒・雨樋の事例②

(10) 公道・隣地への危険度

目視により、周辺への危険度を判定する。

③衛生上有害か否かの判定

(1) 吹付け石綿

目視により、飛散状況を確認し、人体へ有害かどうかを判定する。吹付け石綿がない場合は「飛散の恐れなし」とする。

(2) 浄化槽等

目視により浄化槽の放置の有無、汚物の流出がないか確認するとともに、臭気の発生等がないかも併せて確認する。

(3) 排水の流出

目視により排水の流出がないか確認し、排水の流出がないか確認するとともに、臭気の発生等がないかも併せて確認する。

(4) ゴミの投棄

目視により敷地内へのゴミの投棄の有無を確認する。写真 28 は「敷地内にゴミが投棄されている」事例を示す。



写真 28 ゴミの投棄の事例

④周辺の生活環境の保安全上の判定

(1) 雑草の状況

写真 29 は雑草の状況が「ほぼ敷地全体に繁茂」している状態の事例である。



写真 29 雑草の状況の事例

(2) 樹木の状況

写真 30 は樹木の状況が「樹木の手入れなし」となっている状態の事例である。樹木が敷地の範囲外まで伸びており、かつ道路の通行に支障がある場合には、「越境し通行等の妨げあり」と判断する。



写真 30 樹木の状況の事例

(3) 動物・害虫による被害

(4) 土砂の周囲への流出

上記 2 項目についても空き家敷地内を目視により確認し、生活環境の保安上の判定を行う。

⑤その他

- ・ 現地調査は 1 棟単位ではなく、1 箇所（1 敷地）を単位とし、敷地内で代表的な建物 1 つに対して実施する。
- ・ その他気づいた点はメモ欄に記載する。

以上

別添資料 2 アンケート様式

〒350-1100
川越市〇〇1-1-1
川越 太郎 様

住宅等の居住実態に関する調査票

はじめに、調査対象の建物について、以下の所在地情報がお間違いないか確認をお願いいたします。

川越市〇〇（所在地番）

※以下、各問いについて、選択肢のうち最もあてはまるものに、○をつけてください。

I. 建物の確認について

【問1】上記の建物は、あなた又は関係者の方が所有している建物ですか。

- ① 自分または関係者のものである
- ② ところあたりはない
- ③ 売却、譲渡または解体済み（予定）である

⇒ 問2 へ

この設問で終了です。

II. 建物の利用状況について

【問2】この建物の利用頻度はどの程度ですか。（1つ選択）

- ① 常に住んでいる（空き家ではない）
- ② 週（ ）日程度使っている
- ③ 月（ ）日程度使っている
- ④ 正月やお盆などのみ使っている
- ⑤ 利用していない（空き家である）
- ⑥ その他（ ）

この設問で終了です。

問3 へ

【問3】この建物を利用していない期間はどの程度ですか。（1つ選択）

- ① 1年未満
- ② 1年～5年未満
- ③ 5年～10年未満
- ④ 10年以上
- ⑤ 不明

V. 支援制度について

【問 12】 今後、川越市であつたら良いと思う制度はありますか。(複数選択可)

- ① 解体に対する助成金
- ② 修繕費用に対する助成金
- ③ 維持管理に対する助成金
- ④ 解体や修繕、維持管理にかかる業者の紹介
- ⑤ 賃貸・売却に係る情報提供(空き家バンク)
- ⑥ 相談窓口の設置
- ⑦ 特にない
- ⑧ その他()

【問 13】 今後、川越市で空き家バンク(下記参照)ができた際には、登録される意向はありますか。(1つ選択)

- ① 登録したい
- ② 登録したくない
- ③ わからない

空き家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、インターネット等を利用して空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。

【問 14】 差し支えなければ、連絡先氏名をご記入ください。

※今後の建物のお取り扱いに関する連絡のみに使用させていただきます。

お 名 前	
電 話 番 号	() -
メー ル ア ド レ ス	

【問 15】 空き家について、思っていることなどございましたら、自由にご記入ください。

以上で調査は終わりです。
ご協力いただきありがとうございました。

川越市空き家等実態調査報告書

平成29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）