

平成 29 年度  
甲府市空家等実態調査報告書

平成 30 年 4 月  
山梨県 甲府市



# 目次

1. 調査概要.....	1
1.1. 調査の目的.....	1
1.2. 調査対象地域.....	1
1.3. 調査期間.....	1
1.4. 調査フロー.....	2
2. 使用した資料.....	3
3. 空き家候補電算処理.....	4
(1)水栓・使用者情報.....	4
(2)過年度空き家調査結果.....	4
(3)空き家候補抽出.....	4
4. 現地調査.....	5
4.1. 調査内容（1次）.....	5
(1)建物確認.....	5
(2)空き家確認.....	5
(3)建物以外の状況.....	5
(4)周囲への影響.....	5
(5)敷地状況.....	6
(6)老朽度等確認.....	6
4.2. 現地調査結果.....	7
(1)調査実施数.....	7
(2)空き家数.....	7
4.3. 調査内容（2次調査対象）.....	8
4.4. 現地調査（2次調査）点数集計.....	8
5. 所有者調査.....	8
5.1. 所有者特定.....	8
6. アンケート調査.....	9
6.1. 調査方法.....	9
6.2. 調査期間.....	9
(1)第1弾.....	9
(2)第2弾.....	9
6.3. アンケート送付資料.....	9
6.4. アンケート回答状況.....	9
7. アンケート調査結果集計.....	10
7.1. 空き家所有者の現住所.....	10
7.2. 空き家所有者の年齢.....	11
7.3. 建物の取得経緯.....	12

7.4. 建築時期 .....	13
7.5. 利用形態（用途） .....	14
7.6. 利用頻度.....	15
7.7. 利用実態のない期間 .....	15
7.8. 空き家となった理由 .....	16
7.9. 維持管理状況.....	17
7.10. 維持管理ができていない理由.....	18
7.11. 建物の活用等.....	18
7.12. 今後の活用 .....	19
7.13. 活用の時期.....	19
7.14. 活用の用途.....	20
7.15. 「情報提供制度」の利用.....	21
7.16. 「情報提供制度」を利用しなくてよい理由.....	21
7.17. 除却する時期.....	22
7.18. 除却後の利用 .....	22
7.19 建物の活用が未定の理由.....	23
7.20 意見・要望.....	24
<b>8. 調査結果集計 .....</b>	<b>25</b>
8.1.地区別空き家集計.....	25
8.2.地区別空き家割合.....	33
8.3.空き家分布状況 .....	35
(1)東ブロック（空き家率：4.03%） .....	35
(2)西ブロック（空き家率：3.60%） .....	36
(3)南ブロック（空き家率：3.16%） .....	37
(4)北ブロック（空き家率：4.39%） .....	38
(5)中央ブロック（空き家率：5.55%） .....	39
(6)甲府市全域.....	40
<b>8.4.空き家の状況に関する分析 .....</b>	<b>41</b>
(1)接道状況とランク .....	41
(2)接道状況と建築時期.....	42
(3)建物用途と空き家となった要因 .....	43
(4)所有者住所と空き家の管理状況.....	44
(5)所有者年齢と空き家の管理状況.....	45
(6)取得経緯と空き家の管理状況.....	46

## **調査概要**

### **1.1. 調査の目的**

近年、地域における人口減少や超高齢化の進行に伴い、空き家の増加が大きな社会問題となっています。

こうした中、平成27年5月に全部施行となった「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、「市町村は空家等に関するデータベースの整備等、空家等に関する情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めること」とされています。

本調査では空き家の所有者等の特定や利活用等の意向を確認するアンケート調査、倒壊等周辺への影響が危惧される空き家への立入り調査など、よりきめ細かな情報を収集し、データベース化することにより、空き家に関する市民からの問い合わせ等に対し迅速な対応を図るため、空き家の所在や状態等を的確に把握することを目的として調査を実施しました。

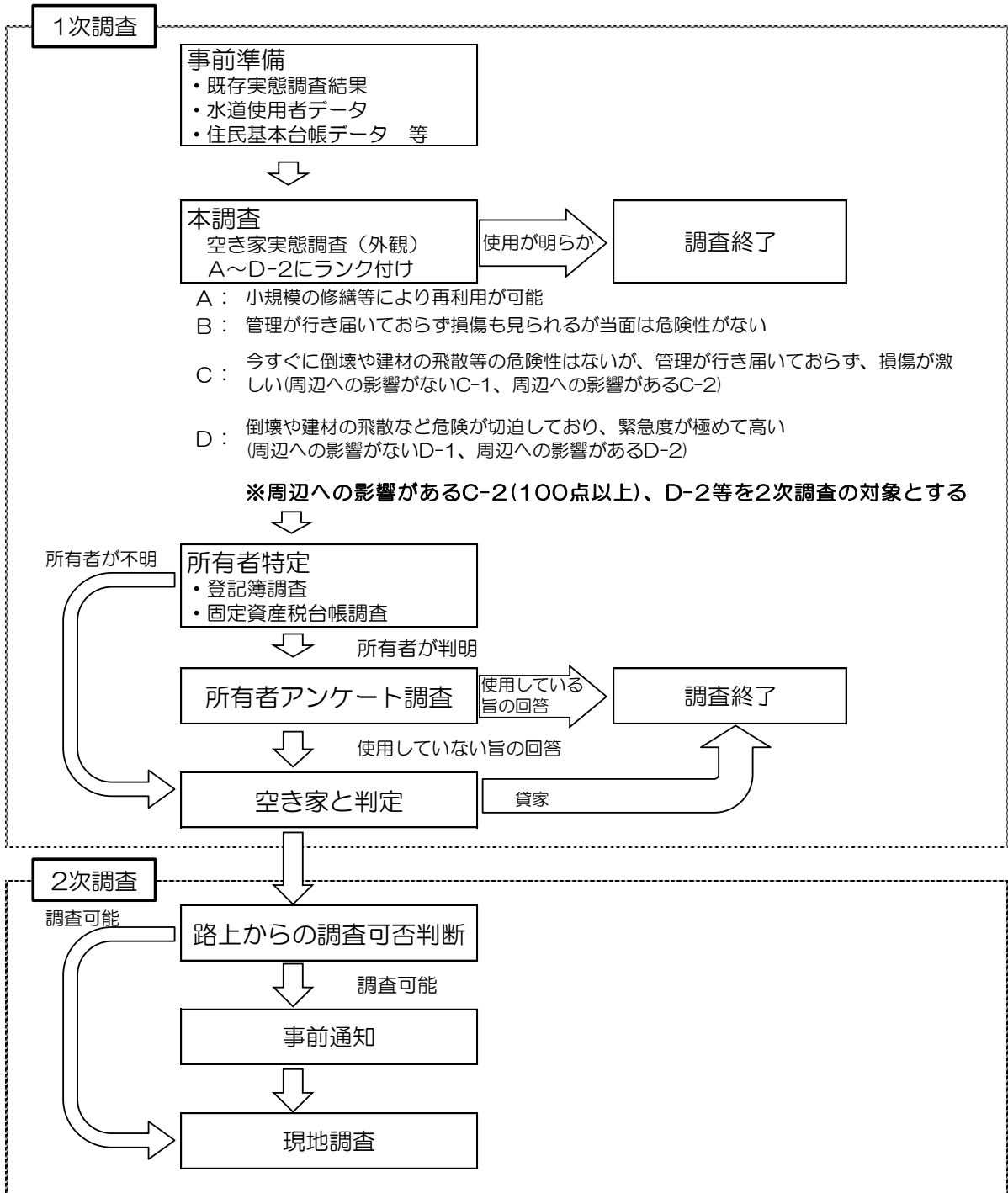
### **1.2. 調査対象地域**

甲府市全域

### **1.3. 調査期間**

平成29年5月～平成30年2月

## 1.4. 調査フロー



## 2. 使用した資料

- 1) 既存空き家 GIS データ
- 2) 水道利用者データ（閉栓情報ほか）
- 3) 住民基本台帳データ
- 4) 地番図・地籍図データ
- 5) 都市計画基本図データ
- 6) 航空写真画像データ
- 7) 既存空き家調査結果資料
- 8) その他必要と認められる資料

### 3. 空き家候補電算処理

#### (1) 水栓・使用者情報

収集した各電子データ等を用いて、空き家候補の抽出を行いました。抽出した空き家候補と既存空き家調査結果にある空き家との照合を行い、いずれかの調査結果に存在する空き家を調査対象としました。水栓・使用者情報 6,930 件に対して、水栓の所有者や使用目的等から調査対象とする水栓の絞り込みを行いました。処理の結果は下表の通りです。

抽出内容	抽出件数	空き家候補件数	備考
国、県、市及び公的機関	654	6,276	
集合住宅(住基で居室の存在を確認)	1,671	4,605	
集合住宅(上記以外)	594	4,011	水栓・使用者情報の方書にて判定: 560件 住宅地図にて判定: 34件
H25、26年度実態調査と重複	808	3,203	
リサイクル法の届出	587	2,616	
駐車場・空き地 等	935	1,681	

水栓・使用者情報から空き家候補として、1,681 件の水栓が抽出されました。この 1,681 件に対する建物の箇所数（住所数）は、1,589 件でした。

#### (2) 過年度空き家調査結果

平成 25 年および 26 年に本市が実施した空き家調査結果の件数は下表の通りです。

抽出内容	件数	備考
平成26年調査結果件数	2,264	
平成25年調査結果件数	917	
合 計	3,181	

上記の調査結果に対して、調査後に空き家でなくなった建物を資料から抽出を行いました。

抽出内容	抽出件数	空き家候補件数	備考
最新の住宅地図上に建物が存在しない	330	2,851	
リサイクルの申請と照合	64	2,787	
前回調査以降の転入もしくは転居	47	2,740	
住基により居住を確認	79	2,661	
平成25調査結果同一個所の複数棟	80	2,741	調査結果に「2棟あり」等の記載がある。

#### (3) 空き家候補抽出

過年度空き家調査結果からの抽出結果 2,741 件に水栓・使用者情報からの抽出結果 1,589 件を合算し 4,330 件が空き家調査候補となりました。

内容	件数	備考
水栓・使用者情報からの抽出結果	1,589	
過年度空き家調査結果からの抽出結果	2,741	
合 計	4,330	



## 4. 現地調査

### 4.1. 調査内容（1次）

市の調査マニュアルに基づき1次調査において確認した項目は下記のとおりです。

#### (1) 建物確認

確認項目	確認状況				
現地に建物があるか等	ある	更地	工事中	倒壊している	新築売り出し
	近寄れない	その他			
居住の気配(廃屋風)	外観が廃屋風	居住気配なし	不明	居住の気配	明らかに居住
建物用途	戸建住宅	長屋住宅	共同住宅	店舗	
	事務所	併用住宅	工場	その他	
建物構造	木造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	その他	
階数	1階	2階	3階	4階以上	
屋根	瓦	スレート	金属板葺き	陸屋根	草葺
	その他				
古民家情報(再利用可否)	再利用不可	大修繕が必要	小修繕が必要	再利用可能	古民家でない

#### (2) 空き家確認

確認項目	確認状況				
電気使用が見られない	該当する	不明	該当しない		
ガス使用が見られない	該当する	不明	該当しない		
表札	読めなくした	読めない	ない or 不明	ある	
郵便受け	塞がれている	郵便物が滞留	不明	普通	
雨戸(シャッター)	全て締め切り	一部締め切り	締め切りなし		
不動産広告	ある	ない			
敷地への出入り	門扉を施錠	立ち入りを制限	不明	普通	

#### (3) 建物以外の状況

確認項目	確認状況				
倉庫・物置	危険	損傷が激しい	不明	損傷はあまりない	倉庫・物置はない
車庫	危険	損傷が激しい	不明	損傷はあまりない	車庫はない
塀	危険	損傷が激しい	不明	損傷はあまりない	塀はない
その他	危険	損傷が激しい	不明	損傷はあまりない	その他はない
接道状況	2m未満	2~4m未満	4m以上	不明	接道がない

#### (4) 周囲への影響

確認項目	確認状況				
建物の倒壊	隣接地	影響あり	影響なし		
	道路	影響あり	影響なし		
工作物の倒壊	隣接地	影響あり	影響なし		
	道路	影響あり	影響なし		

## (5) 敷地状況

確認項目	確認状況			
動物の棲みつき、 害虫の痕跡等がある	痕跡あり (周囲に支障あり)	痕跡あり (周囲に支障なし)	痕跡なし	不明
ゴミ等の状況	ゴミが目立ち 臭気の発生がある	ゴミ等が散乱	なし	不明
樹木・雑草等の状況	敷地外にはみ出し (周囲へ悪影響あり)	建物を覆う程度まで 繁茂	不明	
	敷地外にはみ出し (周囲へ悪影響なし)	手入れされてない (敷地内)	手入れされている	

## (6) 老朽度等確認

No	チェック内容		点数
1	建築物 の傾斜	傾斜は認められない	0
2		軽度な傾斜が認められる場合	20
3		明らかに危険な状態で傾斜している	150
4		不明	10
5	基礎 の状況	異常は認められない	0
6		ひび割れが発生している	15
7		基礎がない又は構造耐力が著しく不足している	50
8		不明	10
9	外壁 の状況	問題ない	0
10		錆やひび割れが認められる	15
11		外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	50
12		外壁が崩落し、穴が空いている	100
13		不明	10
14	屋根 の状況	問題ない	0
15		錆やひび割れが認められる	15
16		軒の一部が崩落している or 屋根が波打っている等著しく劣化している	50
17		屋根に穴が空いている	100
18		不明	10
19	使用状況	最近、使用した形跡がある	0
20		長く使用した形跡が認められない	15
21		不明	5

## 4.2. 現地調査結果

### (1) 調査実施数

当初抽出した空き家候補と現地にて発見した空き家、自治会から情報提供があった等の空き家を合わせた現地調査実施件数は4,891件でした。

抽出内容	件数	備考
空き家候補抽出	4,330	
その他	561	
合 計	4,891	

現地調査を実施した調査主体は下表の通りです。

調査主体	件数	備考
甲府市空き家対策課	65	相談等により現地調査を行ったもの
委託業務	4,826	
合 計	4,891	

### (2) 空き家数

現地1次調査の結果から3,562件の建物が空き家と判定され、以降の調査等で最終的に3,008件が空き家と判定されました。

#### ① 現地1次調査結果

調査結果	件数	備考
空き家	3,562	
空き家でない	1,329	
合 計	4,891	

#### ② 最終調査結果

調査結果	件数	備考
空き家	3,008	
空き家でない	1,883	
合 計	4,891	

空き家でない判定となった内訳は、下表の通りです。

判定根拠	件数	備考
1次調査で空き家でないと判定	1,329	
2次調査で空き家でないことが判明	16	
アンケート調査結果で判明	158	
市への問い合わせ等で判明	94	
所有者調査で判明	286	公共建物であることが判明、 建物所在地と所有者住所が同じ等
合 計	1,883	

#### 4.3. 調査内容（2次調査対象）

1次調査の老朽度等確認表においてD-2判定、および評価点数が100点以上のC-2判定となった386件が、当初2次調査対象となりました。386件のうち道路上から調査が可能な250件と、敷地内に立ち入りを所有者に通知できた8件が2次調査の対象となりました。

内容	件数	備考
C-2で100点以上	140	
D-2	118	
合計	258	

#### 4.4. 現地調査（2次調査）点数集計

2次調査の対象とした258件について、「甲府市特定空家等の判断基準」に基づき「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の判定表により立入調査等を実施し、下記の結果となりました。

点数	C-2			D-2			総合計		
	空き家	空き家でない	合計	空き家	空き家でない	合計	空き家	空き家でない	合計
100点以上	10	0	10	30	1	31	40	1	41
100点未満	112	18	130	75	12	87	187	30	217
合計	122	18	140	105	13	118	227	31	258

### 5. 所有者調査

#### 5.1. 所有者特定

現地調査結果にて空き家と判定した3,562件について、家屋登記簿および家屋課税台帳にて所有者の特定を行い下記の結果となりました。

抽出内容	件数	備考
家屋登記簿で所有者を特定	1,206	
課税台帳で所有者を特定	583	
合計	1,789	

上記の件数は、アンケート調査に対応できること、および調査対象の空き家が貸家でないことを条件として実施したものです。本調査で「所有者を特定」として扱わなかった物件の中には、登記簿および課税台帳の調査において、所有者と思われる方が判明した物件もありました。しかしながら、特定された所有者の存命が確認できなかった等の状況から、今後、相続人調査等の精査が必要な状況です。

## 6. アンケート調査

### 6.1. 調査方法

郵送によるアンケート

### 6.2. 調査期間

#### (1) 第1弾

- 1) 調査票発送 : 平成29年12月18日(月)
- 2) 回答投函期限 : 平成30年1月9日(火)
- 3) 回答受付締切 : 平成30年2月15日(木)

#### (2) 第2弾

- 1) 調査票発送 : 平成30年1月12日(金)
- 2) 回答投函期限 : 平成30年1月22日(月)
- 3) 回答受付締切 : 平成30年2月15日(木)

### 6.3. アンケート送付資料

アンケート調査において送付した資料は以下の通りです。

- 1) アンケート通知文
- 2) アンケート調査票
- 3) 地図(複数物件所有者のみ)
- 4) 返信用封筒
- 5) 甲府市空き家パンフレット
- 6) 相続登記パンフレット
- 7) シルバー人材センターチラシ

### 6.4. アンケート回答状況

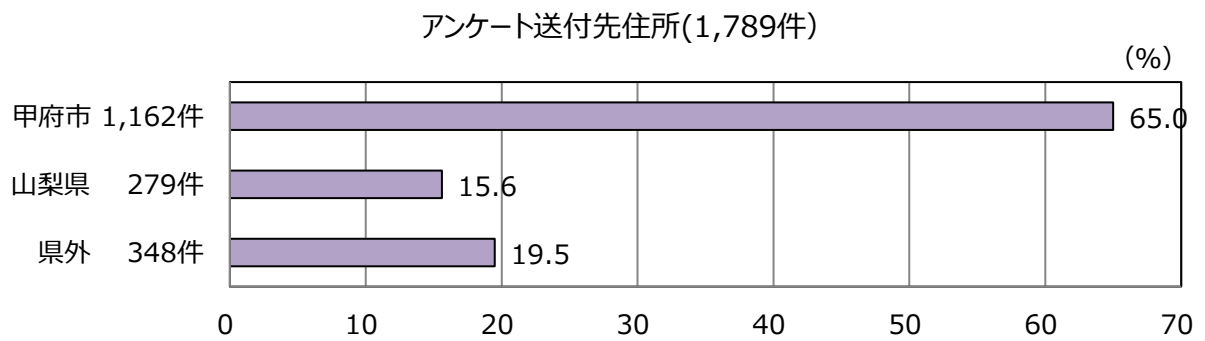
アンケート回答の状況は下表の通りです。

調査結果	件数	備考
回答数	828	
未回答	681	
未達	280	
合計	1,789	送付数

アンケート回答 828 件の内、670 件が集計対象となりました。詳細の内訳は下表の通りです。

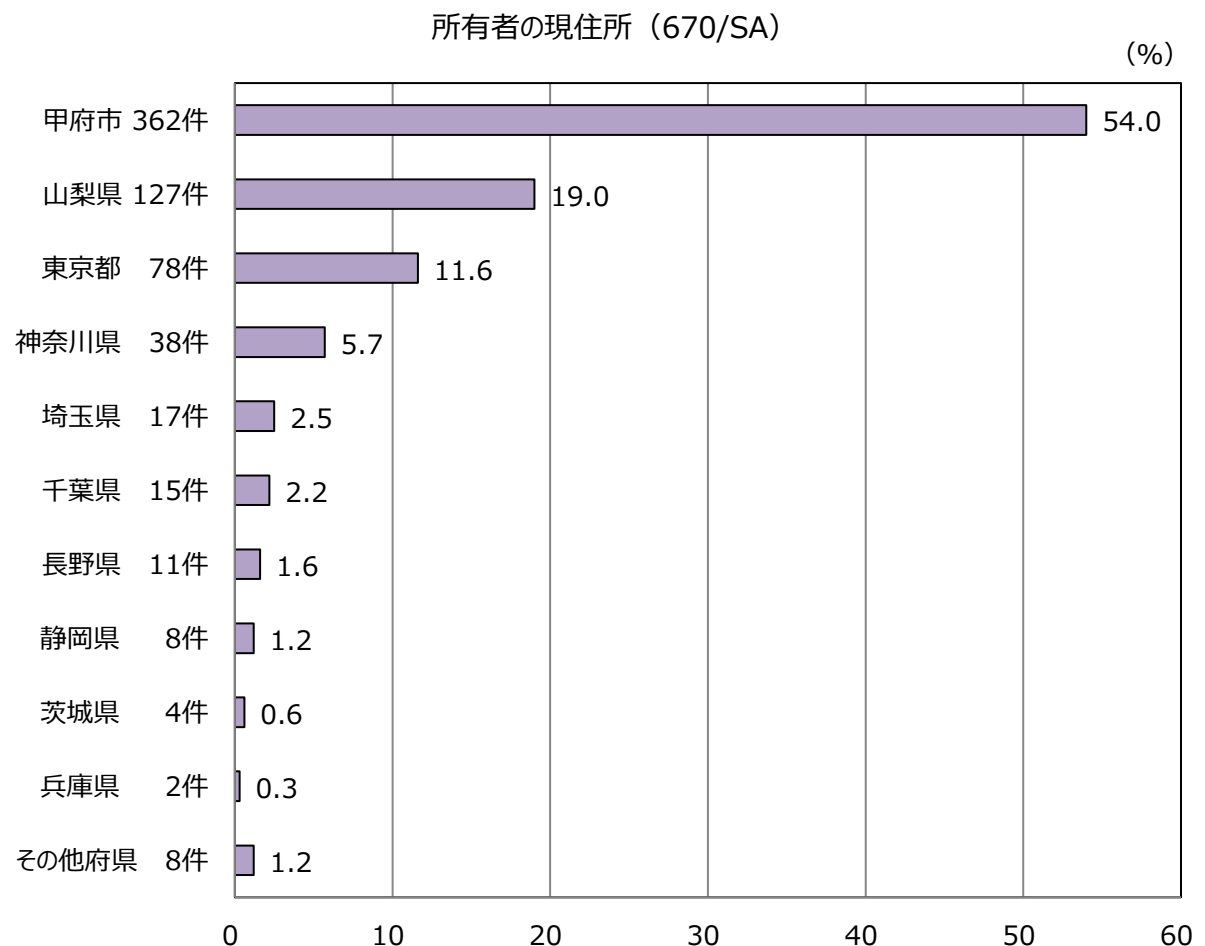
調査結果	件数	備考
空き家	670	
空き家でない	151	解体済み(1件)、売却済み(1件)を含む
対象外	7	戸建て長屋
合計	828	

アンケート送付先住所の集計は、下記のように「甲府市」が 1,162 件（65.0%）、甲府市を除く「山梨県」が 279 件（15.6%）となりました。



### 7.1. 空き家所有者の現住所

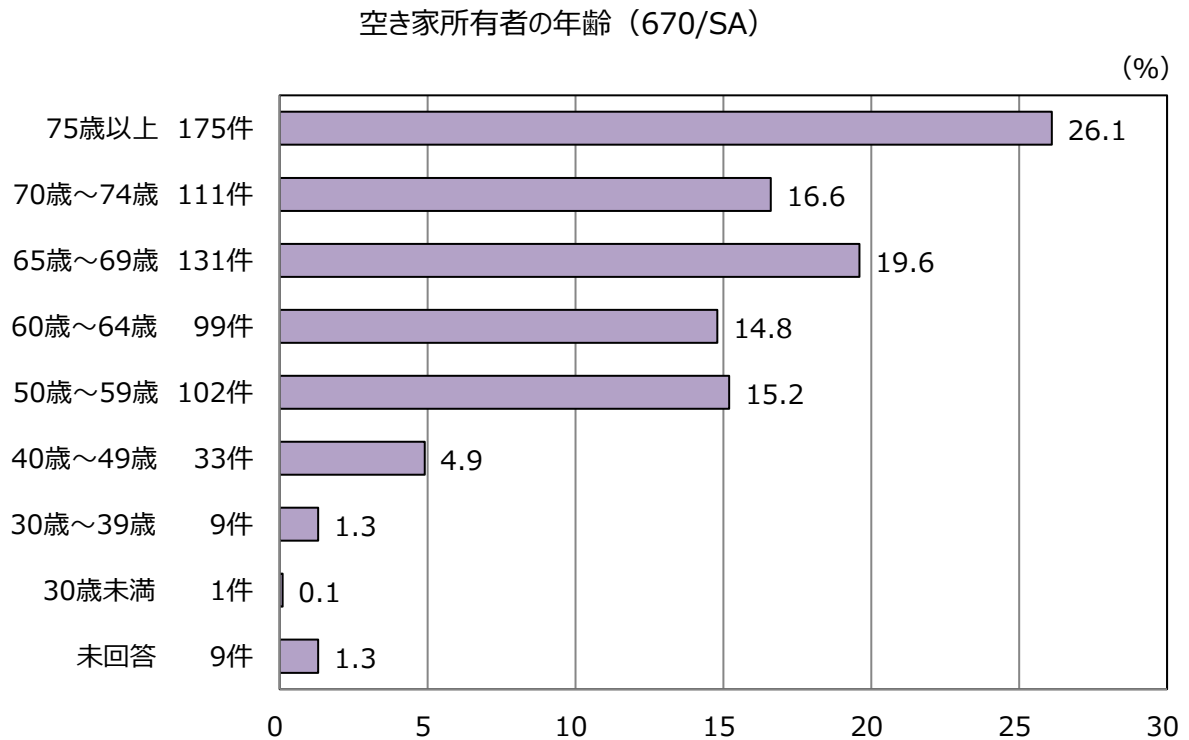
#### 所有者の現住所



アンケート回答における空き家所有者の現住所は、「甲府市」が 362 件（54.0%）と最も多く、次いで甲府市を除く「山梨県」が 127 件（19.0%）、東京都が 78 件（11.6%）、山梨県と東京都を除く他の府県は、103 件（15.4%）という状況でした。「その他府県」の 8 件には、岩手県、福島県、栃木県、群馬県、愛知県、京都府、大阪府、岡山県がありました。

## 7.2. 空き家所有者の年齢

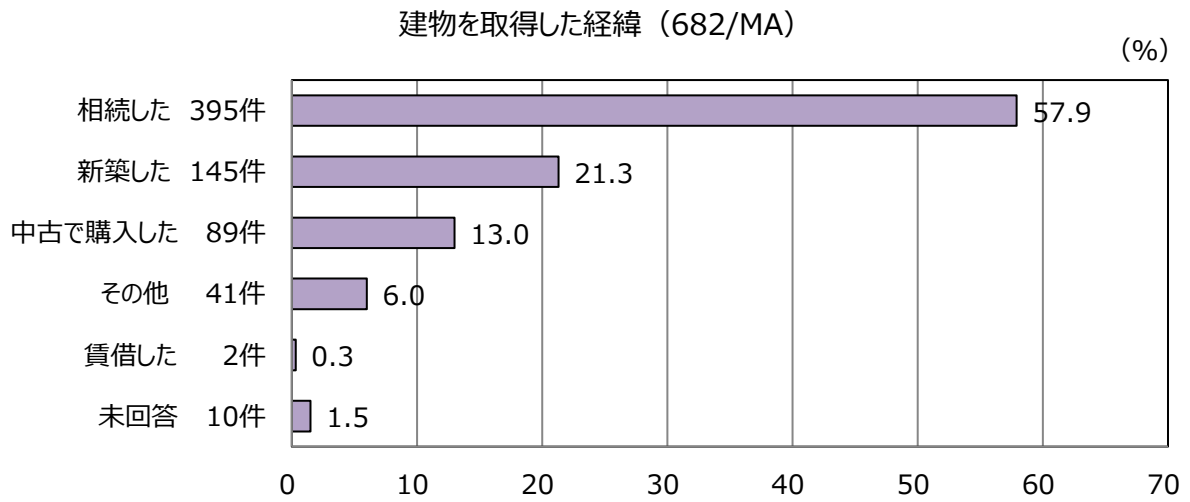
Q1-1. あなたの年齢を教えてください。



アンケート回答における空き家所有者の年齢は、「75歳以上」が175件(26.1%)、次いで「65歳～69歳」が131件(19.6%)、「70歳～74歳」が111件(16.6%)、と高齢者が多い結果となりました。

### 7.3. 建物の取得経緯

Q1-2. 建物を取得された経緯を教えてください。

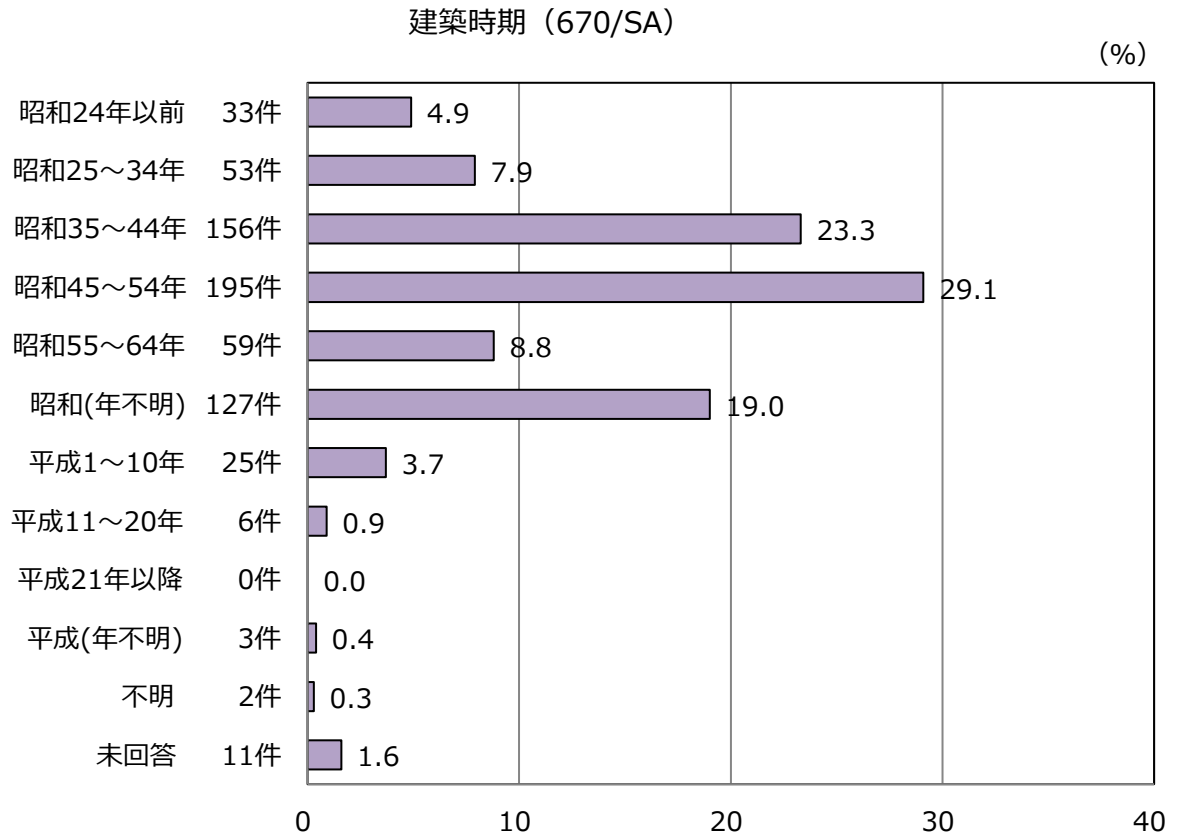


住宅の取得方法は、「相続した」が395件（57.9%）と最も多く、次いで「新築した」が145件（21.3%）、「中古で購入した」が89件（13.0%）でした。



## 7.4. 建築時期

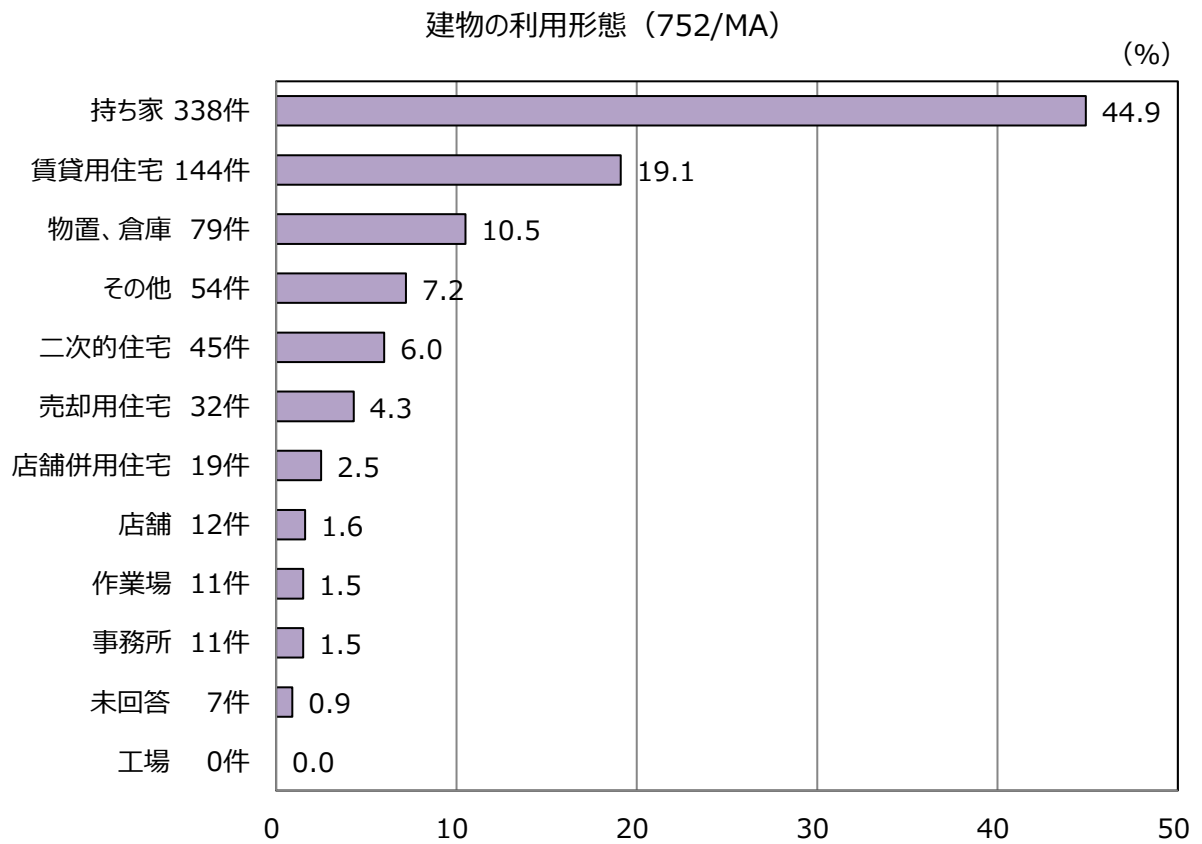
Q1-3. その建物の建築時期を教えてください。



空き家の建築時期は、「昭和 45～54 年」が 195 件（29.1%）と最も多く、次いで「昭和 35～44 年」が 156 件（23.3%）と空き家に占める築後 40 年以上の古い建物の割合が高い結果となりました。

## 7.5. 利用形態（用途）

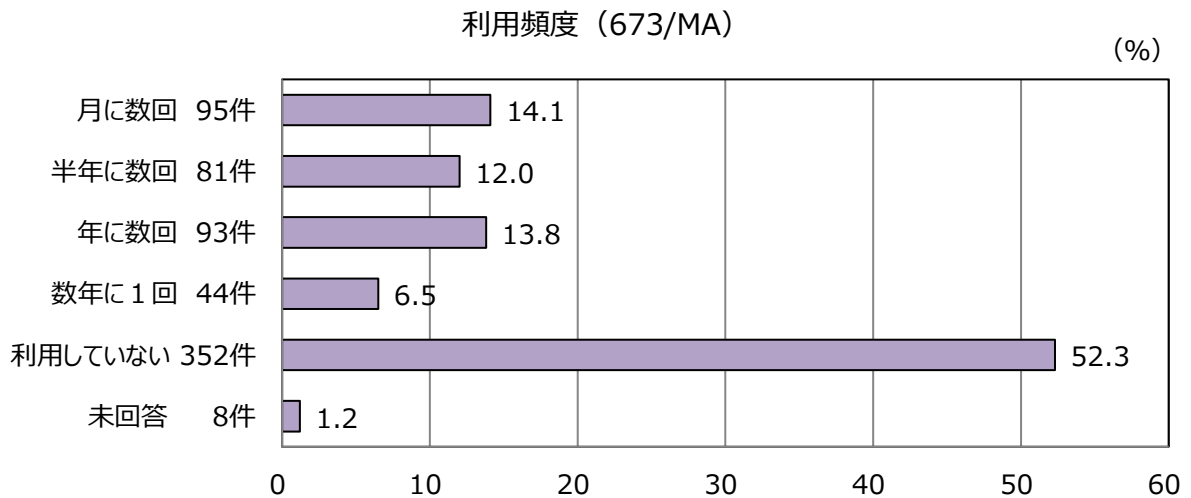
Q1-4. 建物の利用形態(用途)を教えてください。



建物の利用形態は、「持ち家」が338件（44.9%）と最も多く、次いで「賃貸用住宅」が144件（19.1%）、居住を目的とする利用が全体の6割を超える結果となりました。

## 7.6. 利用頻度

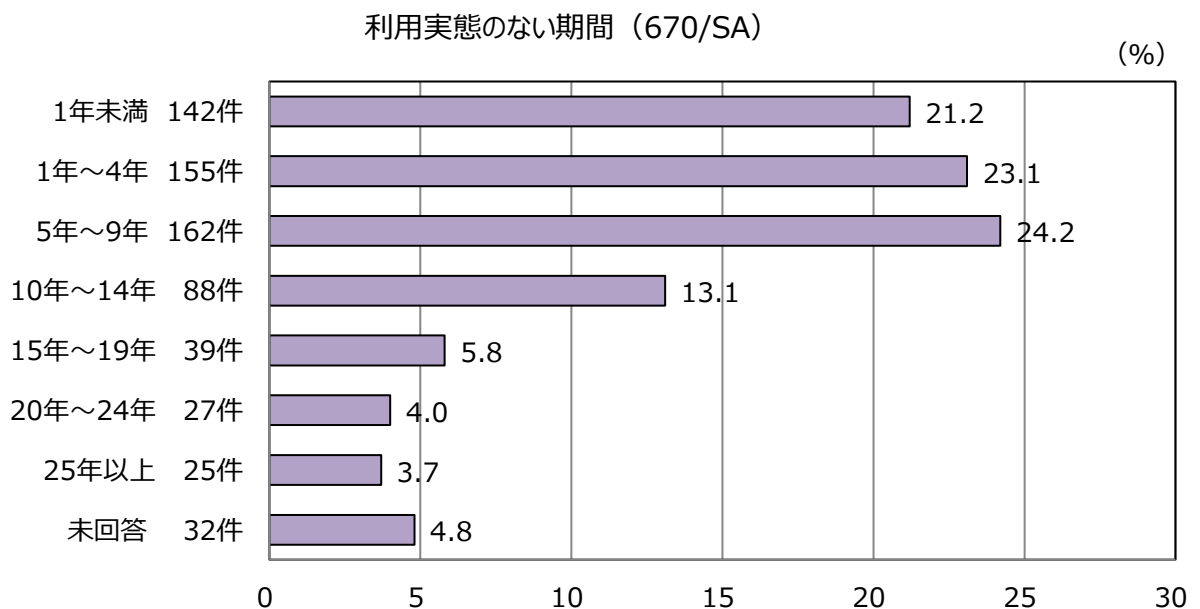
Q1-5. その建物の利用頻度を教えてください。



建物の利用頻度は、「利用していない」が352件（52.3%）と半数強を占める結果となりましたが、一方で、何らかの利用実態がある旨の回答も相当数ありました。

## 7.7. 利用実態のない期間

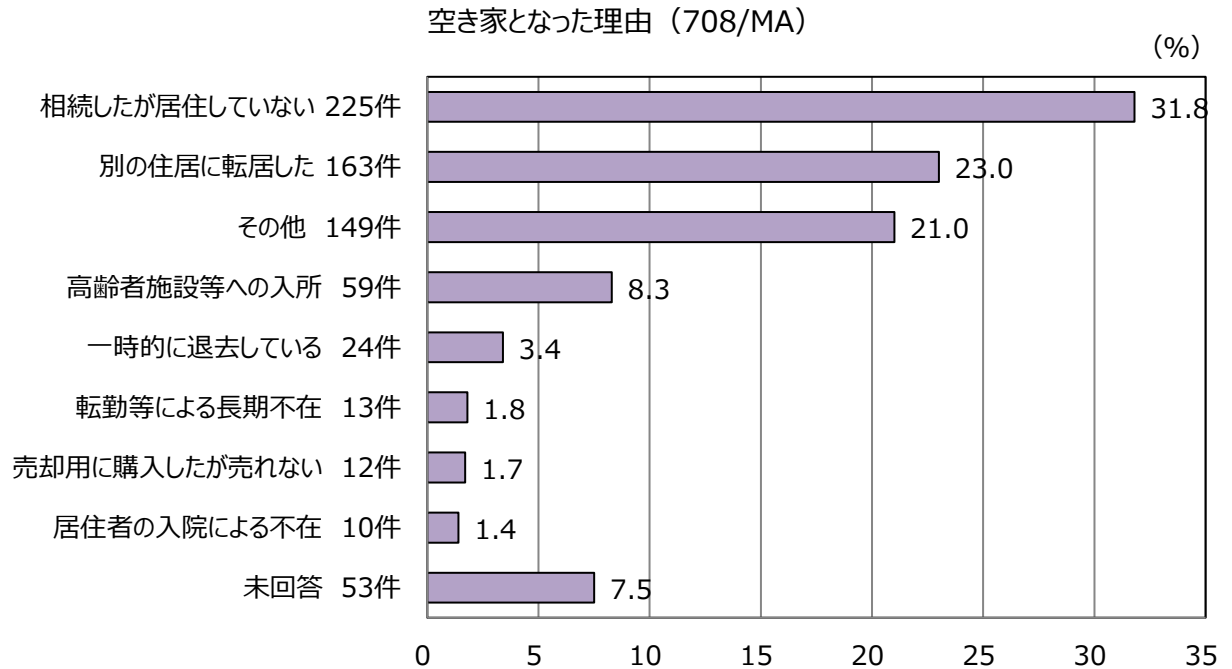
Q2. その建物を最後に使ってからのどのくらい経っているか教えてください。



利用実態のない期間は「5年~9年」が162件（24.2%）と最も多く、次いで「1年~4年」が155件（23.1%）、「1年未満」が142件（21.2%）でした。

## 7.8. 空き家となった理由

Q3. その建物を使わなくなった理由について教えてください。



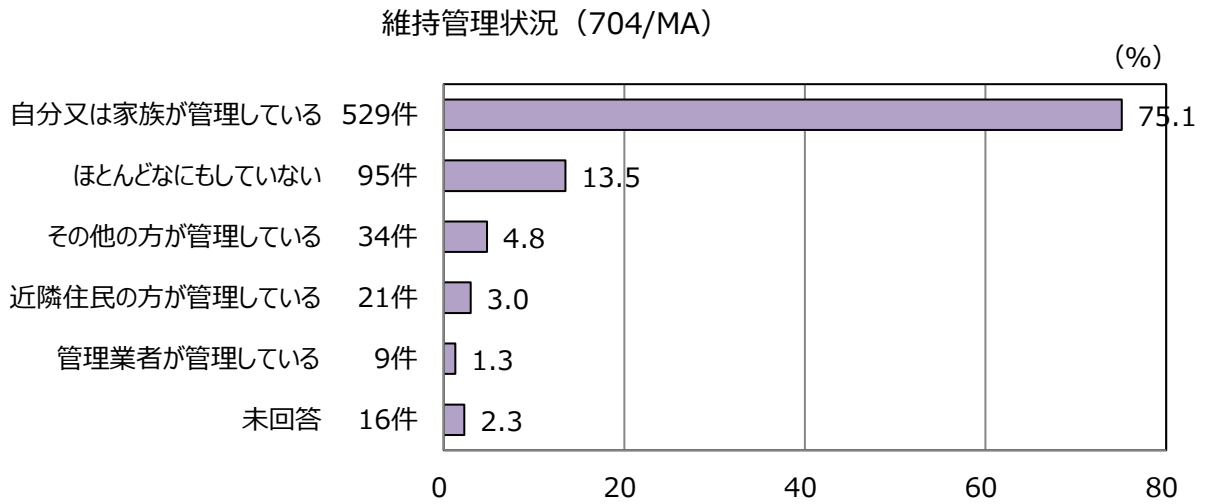
空き家となった理由は、「相続したが別に住居があり利用していない」が225件（31.8%）と最も多く、次いで「別の住居に転居した」が163件（23.0%）となりました。

「その他」としては、以下の回答が多くありました。

- 賃借人が見つからない（38件）
- 居住者の死亡（26件）
- 建物の老朽化（15件）

## 7.9. 維持管理状況

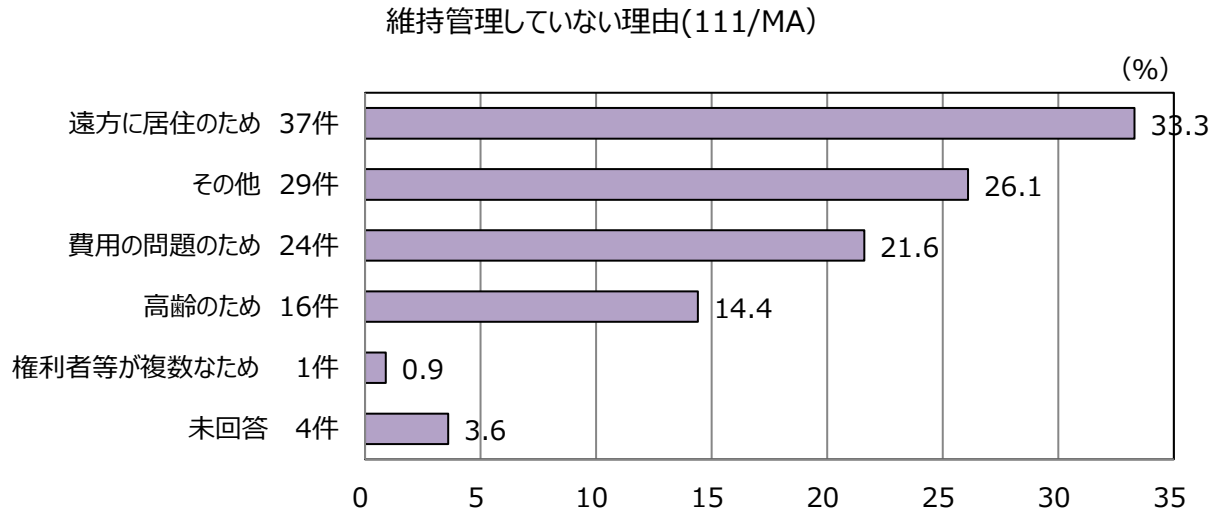
Q4. その建物の維持管理状況について教えてください。



建物の維持管理は「自分又は家族」が529件（75.1%）、「ほとんどなにもしていない」が95件（13.5%）でした。「その他の方が管理している」には不動産業者が多くありました。

## 7.10. 維持管理ができていない理由

Q5. (Q4で⑤「ほとんどなにもしていない」と回答された方へお聞きします。) その理由について教えてください。



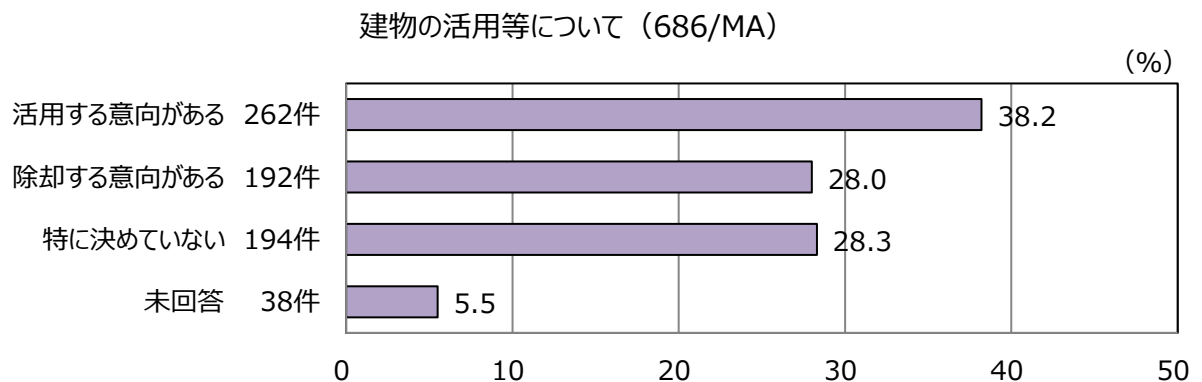
空き家について管理を行っていない理由は、「遠方に居住のため」が37件(33.3%)と最も多く、次いで「その他」が29件(26.1%)、「費用の問題のため」が24件(21.6%)でした。「その他」としては、死亡相続等の近親者間の問題(6件)や、道路環境問題、剪定程度は行っている(各4件)等の回答がありました。

「その他」としては、以下の回答が多くありました。

- ・「道路が通ると言うが、いつになるかわからず、手つかず」等、道路開発に関する理由(4件)
- ・「草刈りは業者に頼んでいる」等、草刈りは実施している旨の回答(4件)
- ・「相続登記できていない」、「婚姻者との別居のため」等、登記や親族に関する理由(6件)

## 7.11. 建物の活用等

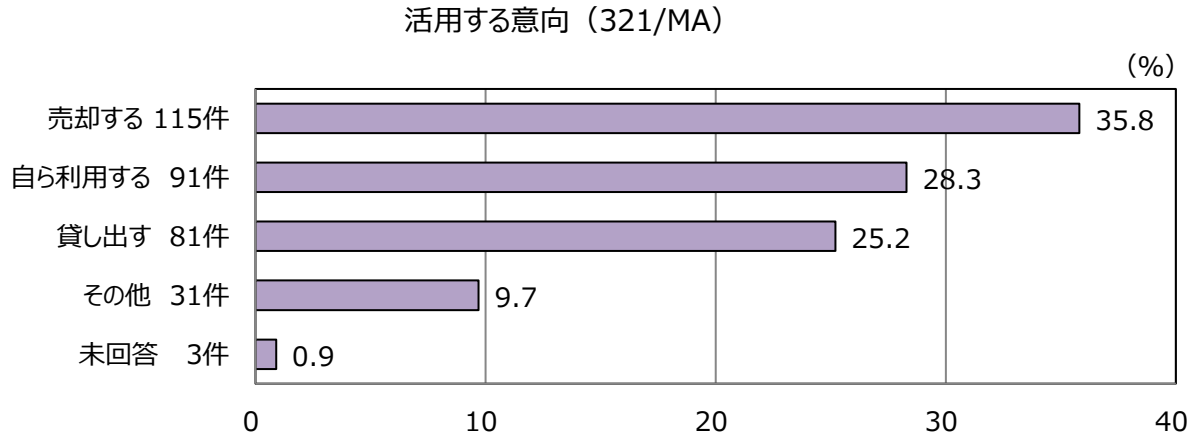
Q6. その建物の活用等について教えてください。



今後の活用については、「活用する意向がある」が262件(38.2%)と最も多く、「除却する意向がある」が192件(28.0%)、「特に決めていない」が194件(28.3%)でした。

## 7.12. 今後の活用

Q7-1. (Q6で①「活用する意向がある」と回答された方にお聞きします。)  
どのように活用する意向があるか教えてください。

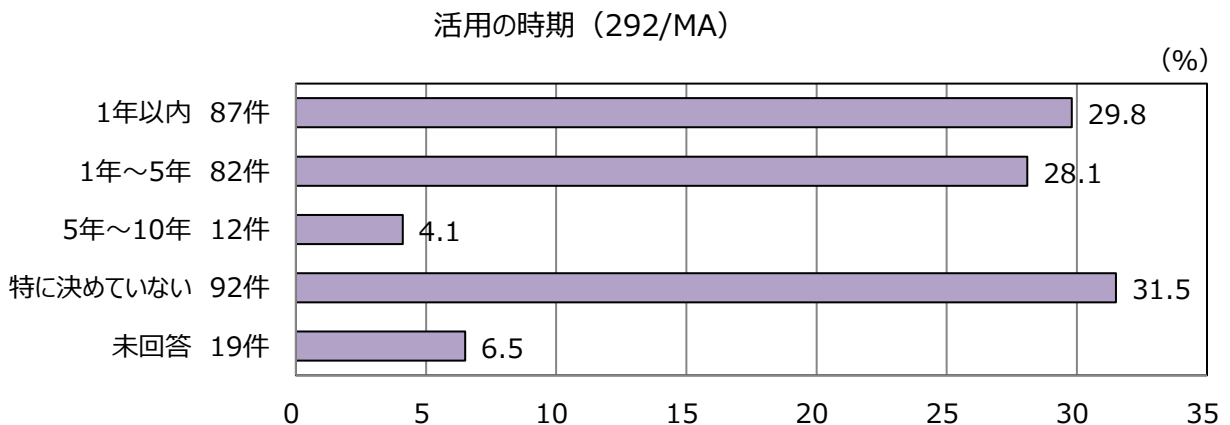


※ Q6で①「活用する意向がある」と回答されていない方の回答も集計しています。

今後の活用方法についての意向としては、「売却する」が115件(35.8%)と最も多く、次いで「自ら利用する」が91件(28.3%)、「貸し出す」が81件(25.2%)でした。

## 7.13. 活用の時期

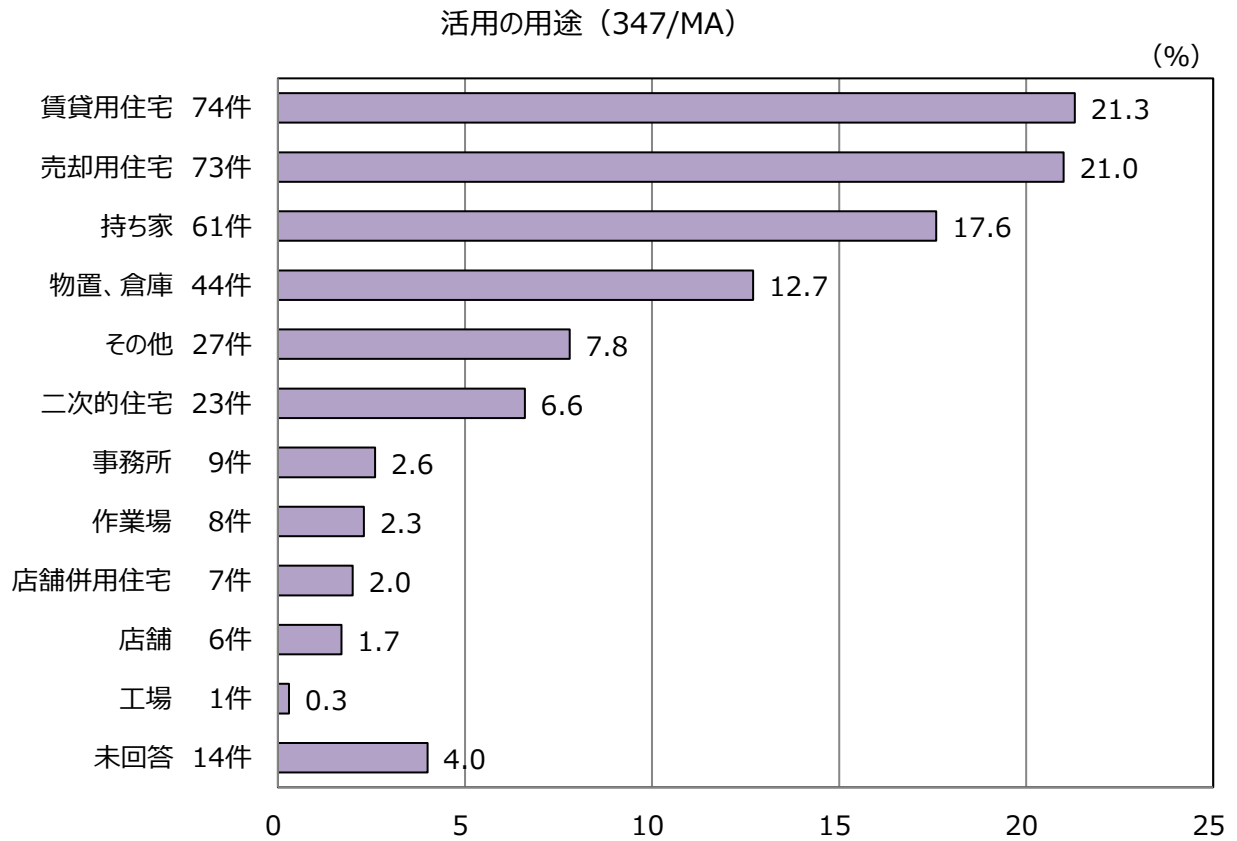
Q7-2. (Q6で①「活用する意向がある」と回答された方にお聞きします。)  
いつごろ活用される意向か教えてください。



今後の活用の時期は、「特に決めていない」および「未回答」が111件(38.0%)と多いものの、「1年以内」の早期活用とする回答も87件(29.8%)ありました。

## 7.14. 活用の用途

Q7-3. (Q6で①「活用する意向がある」と回答された方にお聞きします。) どのような用途で活用される意向が教えてください。



今後の活用の用途は、「賃貸用住宅」が74件(21.3%)と最も多く、次いで「売却用住宅」が73件(21.0%)、「持ち家」が61件(17.6%)でした。

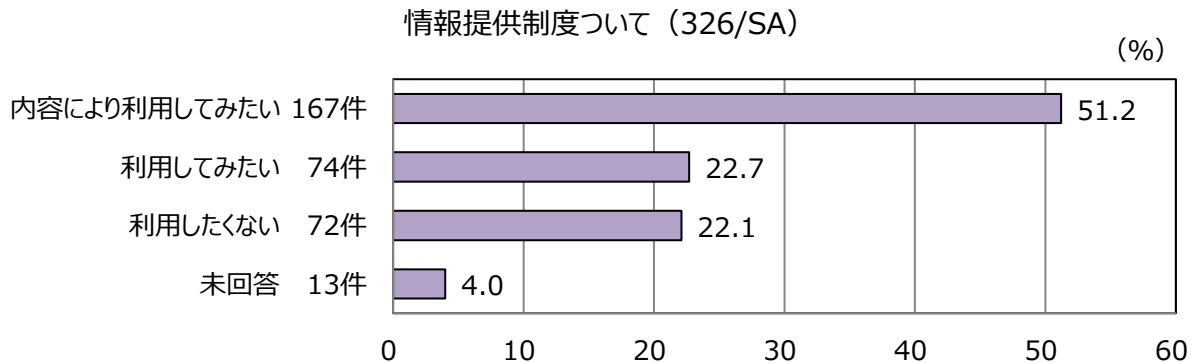
「その他」としては、以下の回答が多くありました。

- 「土地建物とも」、「現状か更地にして」等、土地も含めた売却の意向(10件)
- 「賃貸用店舗、事務所」等の賃貸意向(6件)
- 「二次的住宅、自己使用」、「孫等が使う」等の使用意向(5件)



### 7.15. 「情報提供制度」の利用

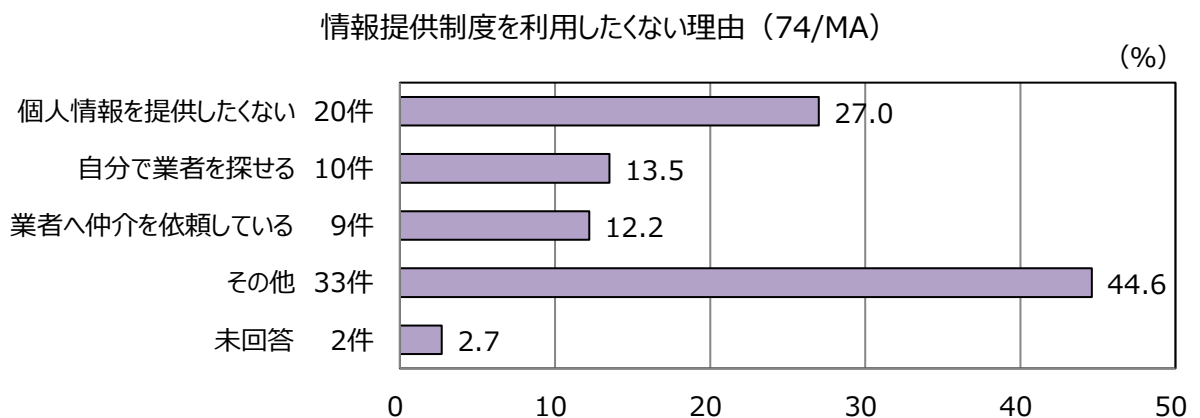
Q8. 甲府市で「空き家の活用に関する情報提供制度※」があった場合、利用についてどう思いますか。



情報提供制度は、「利用してみたい」が74件(22.7%)、「利用したくない」が72件(22.1%)、とほぼ同数で、「内容によっては利用してみたい」が167件(51.2%)と半数以上ありました。

### 7.16. 「情報提供制度」を利用したくない理由

Q9. (Q8で③「利用したくない」と回答された方にお聞きします。) 利用したくない理由は何ですか。



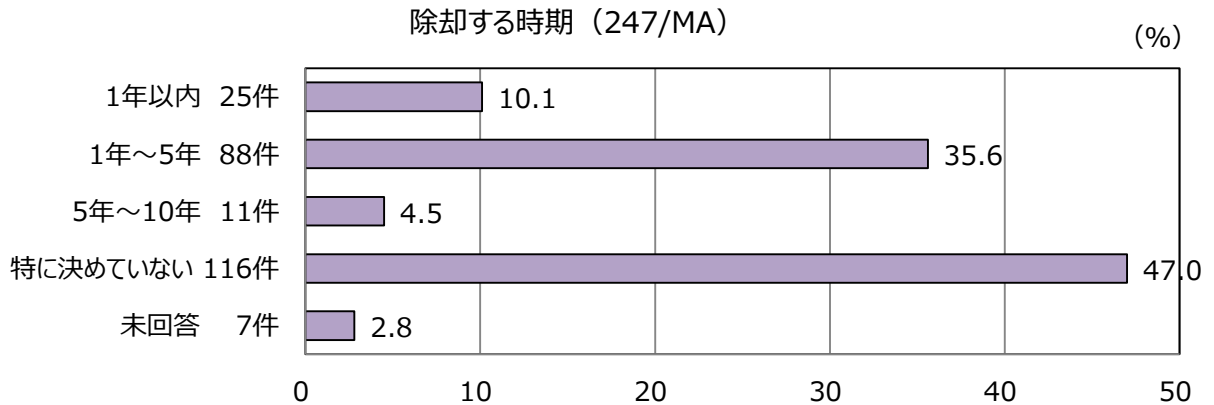
利用したくない理由は、「その他」が33件(44.6%)と最も多く、次いで「個人情報だから提供したくない」が20件(27.0%)、「自分で業者を探せるから」が10件(13.5%)でした。

「その他」としては、以下の回答が多くありました。

- ・物置等で使用している(7件)
- ・使用予定がある(4件)
- ・古くて使用できない(3件)

### 7.17. 除却する時期

Q10-1. (Q6で②「除却する意向がある」と回答された方にお聞きします。) izzごろ除却する意向か教えて下さい。

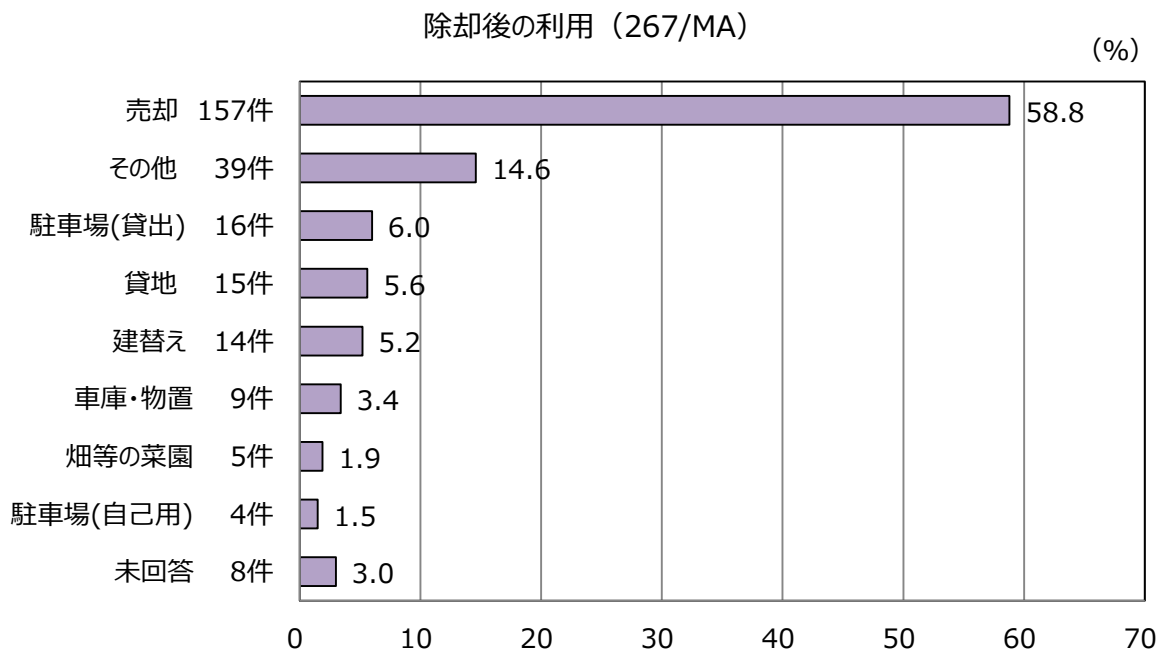


※ Q6で②「除却する意向がある」と回答されていない方の回答も集計しています。

除却する意向は、「特に決めていない」が116件(47.0%)と約半数で、次いで「1年～5年」が88件(35.6%)、「1年以内」が25件(10.1%)、「5年～10年」が11件(4.5%)となりました。

### 7.18. 除却後の利用

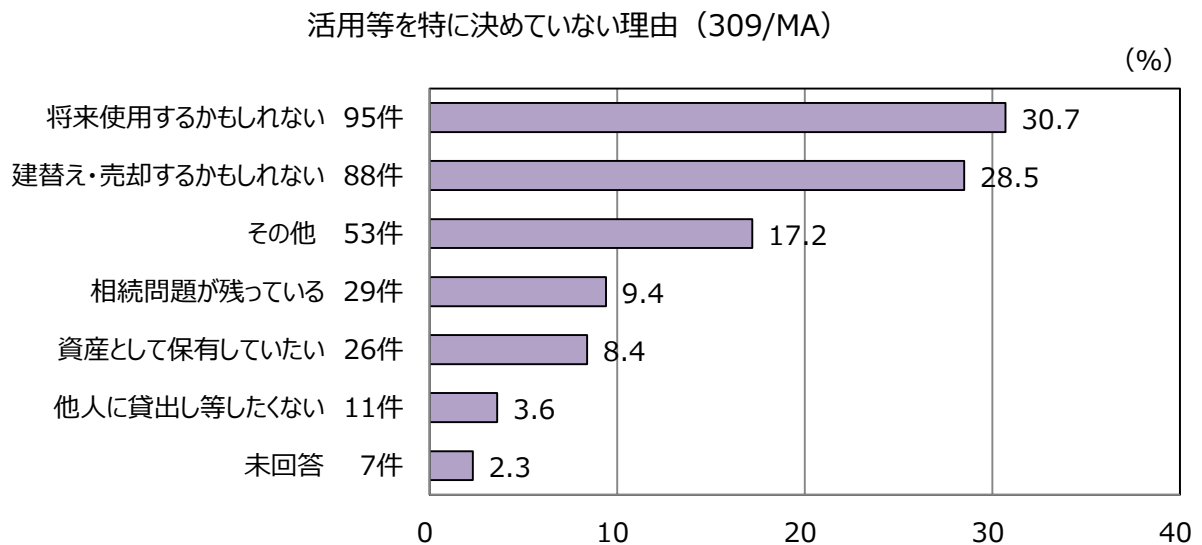
Q10-2. (Q6で②「除却する意向がある」と回答された方にお聞きします。) 除却した後の土地はどのように利用される意向か教えて下さい。



除却後の利用は、「売却」が157件(58.8%)と最も多く、次いで「その他」が39件(14.6%)、「駐車場(貸出)」が16件(6%)でした。「その他」は、「未定」、「考慮中」等具体的な計画のない回答が大半でした。

## 7.19 建物の活用が未定の理由

Q11. (Q6で③「特に決めていない」と回答された方にお聞きします。)  
その理由を教えてください。



※ Q6で③「特に決めていない」と回答されていない方の回答も集計しています。

今後の活用等を特に決めていない理由は、「将来使用するかもしれない」が95件(30.7%)、次いで「建替え・売却するかもしれない」が88件(28.5%)ありました。

「その他」としては、以下の回答が多くありました。

- ・「今すぐ売りたいが買い手がいない」等、意向に反して売却できない(21件)
- ・「家族の意見がまとまらない」等、活用について検討中である(8件)
- ・「道幅が狭いため、建替えが出来ない」等、立地に問題がある(4件)

## 7.20 意見・要望

空き家に関する制度等に関して、主な意見・要望には以下のものがありました。

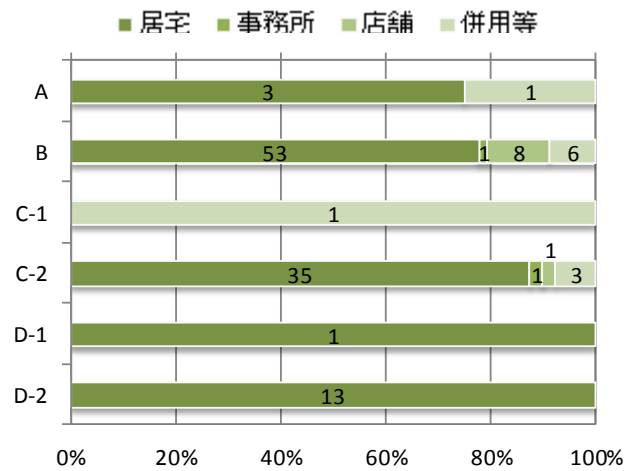
分類	概要
空き家に関する制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談したい。相談窓口が知りたい。</li> <li>・処分や売却等に関する良い方法を提供して欲しい。</li> <li>・不動産業者の紹介を希望する。</li> <li>・建物解体、土地売却、法手続きを一括対応する良心的な業者の斡旋をお願いしたい。</li> <li>・情報提供制度をぜひ利用したい。</li> </ul>
固定資産税問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更地にした場合の税金(解体により固定資産税が5、6倍になる)が問題である。</li> <li>・除却に対しての税(固定資産税)の減免等の支援を望む。</li> <li>・固定資産税が負担となっているため、売却したい。</li> </ul>
諸費用問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体費用が高額である。</li> <li>・税金や取り壊しに関わる費用等の考慮を望む。</li> <li>・金融機関に相談したが、県外在住のため門前払いを受けた。</li> </ul>
相続関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続について分からないため手が付けられない。名義変更の方法が分からない。</li> <li>・相続放棄した場合、市で処分してくれるのでしょうか？</li> <li>・母親からの相続ですが、3人の名前になっています。</li> <li>・相続されていないため売れなくて困っている。</li> </ul>
まちづくり関連	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環状道路の開発が進展しない。計画のため、どうにもできず困っている。</li> <li>・将来の都市計画(公共事業など)のために活用してほしい。</li> <li>・住宅用地より企業向けのエリアなので、企業が活用していくことが適当だと思う。</li> </ul>
売却等の意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却、賃貸したいが売れない。市で買上げてほしい。</li> <li>・寄付、寄贈したい。</li> <li>・固定資産税がかかるので、すぐにもでも売りたい。</li> </ul>
立地の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公道に面していない。</li> <li>・道が狭く、解体に支障がある。</li> <li>・車両の出入りが出来ない。立地条件が悪いため空き家バンクに登録できない。</li> <li>・隣接する老朽家屋等の影響により売れない。</li> <li>・地域的に土地が狭小のため、行政や不動産業者が近隣を集約して欲しい。</li> </ul>
建物の老朽化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した賃貸住宅への入居希望は少ない。</li> <li>・老朽化しているので解体したい。</li> </ul>
所有者の高齢化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者が高齢となり、管理が難しくなってきたため売却したい。</li> <li>・草取りや家の掃除、高齢になりもっと回数が減ってくる。</li> <li>・利用者が高齢のため、今後は賃貸住宅としての活用を考えたい。</li> <li>・限界が訪れる事も有る年齢、情報提供を受けて考えてみたい。</li> <li>・相続した者が高齢なので早く良い施策が必要となっている。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政としての考えを教えてください。</li> <li>・調査対象以外の土地や空き家に関する深刻な相談がある。</li> </ul>

## 8. 調査結果集計

### 8.1.地区別空き家集計

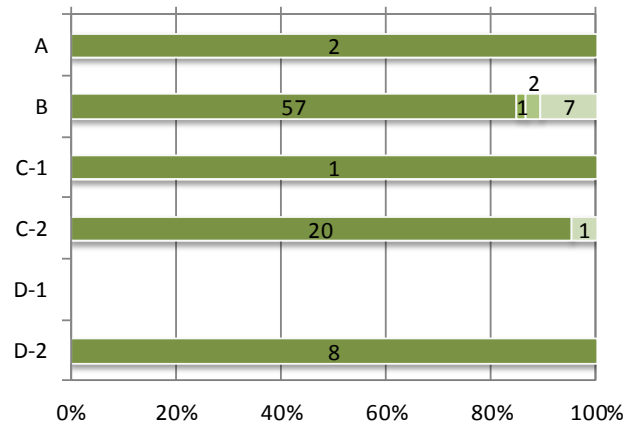
(単位:件)

ランク	琢美地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	3			1	4
B	53	1	8	6	68
C-1				1	1
C-2	35	1	1	3	40
D-1	1				1
D-2	13				13
計	105	2	9	11	127



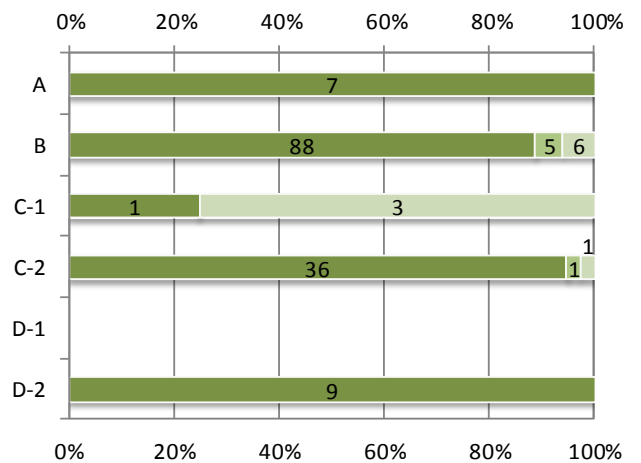
(単位:件)

ランク	東地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	2				2
B	57	1	2	7	67
C-1	1				1
C-2	20			1	21
D-1					
D-2	8				8
計	88	1	2	8	99



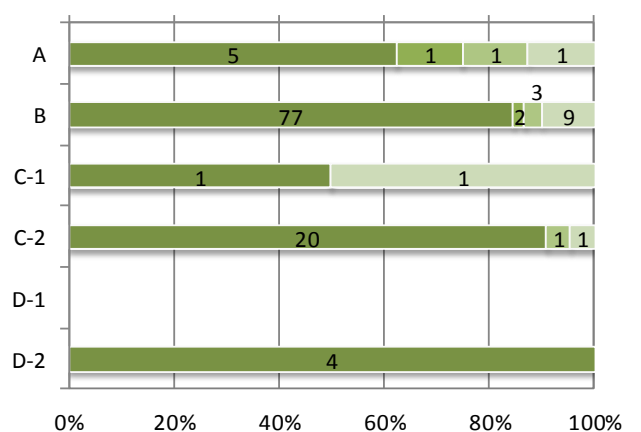
(単位:件)

ランク	里垣地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	7				7
B	88		5	6	99
C-1	1			3	4
C-2	36		1	1	38
D-1					
D-2	9				9
計	141		6	10	157



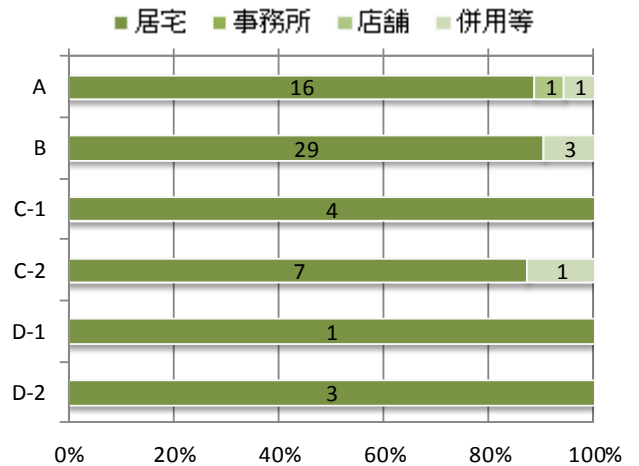
(単位:件)

ランク	玉諸地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	5	1	1	1	8
B	77	2	3	9	91
C-1	1			1	2
C-2	20		1	1	22
D-1					
D-2	4				4
計	107	3	5	12	127



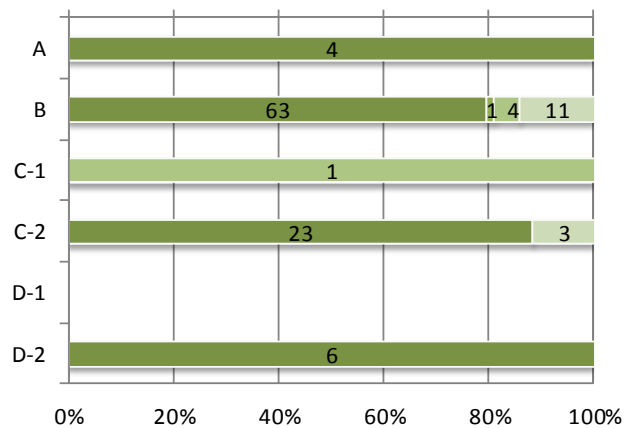
(単位:件)

ランク	甲運地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	16		1	1	18
B	29			3	32
C-1	4				4
C-2	7			1	8
D-1	1				1
D-2	3				3
計	60		1	5	66



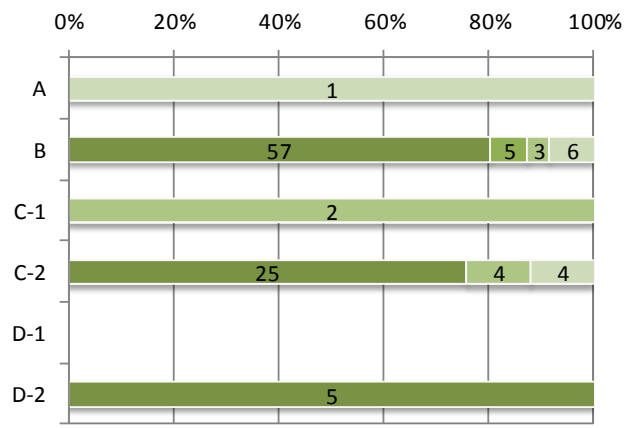
(単位:件)

ランク	穴切地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	4				4
B	63	1	4	11	79
C-1			1		1
C-2	23			3	26
D-1					
D-2	6				6
計	96	1	5	14	116



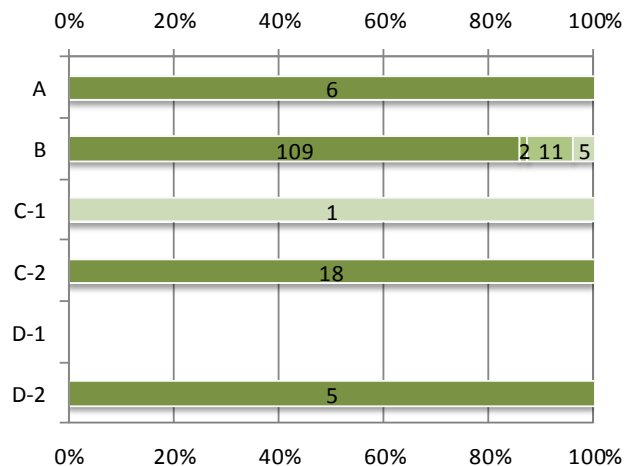
(単位:件)

ランク	貢川地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A				1	1
B	57	5	3	6	71
C-1			2		2
C-2	25		4	4	33
D-1					
D-2	5				5
計	87	5	9	11	112



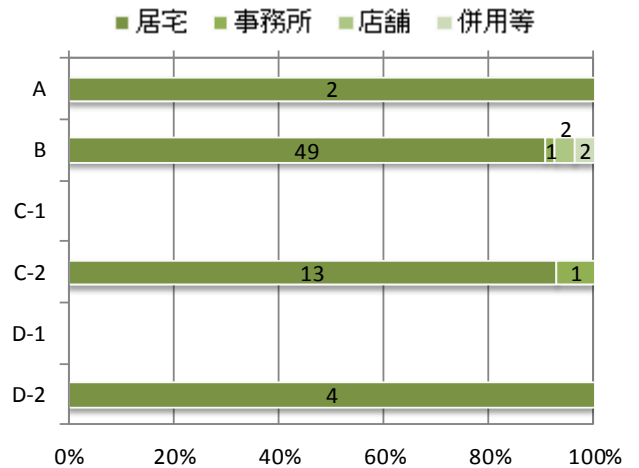
(単位:件)

ランク	石田地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	6				6
B	109	2	11	5	127
C-1				1	1
C-2	18				18
D-1					
D-2	5				5
計	138	2	11	6	157



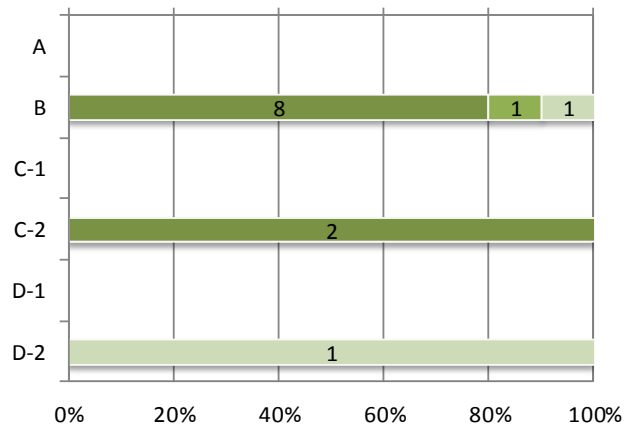
(単位:件)

ランク	池田地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	2				2
B	49	1	2	2	54
C-1					
C-2	13	1			14
D-1					
D-2	4				4
計	68	2	2	2	74



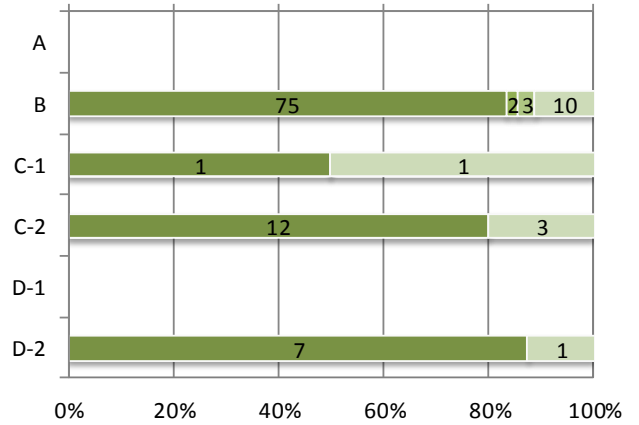
(単位:件)

ランク	新田地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A					
B	8	1		1	10
C-1					
C-2	2				2
D-1					
D-2				1	1
計	10	1		2	13



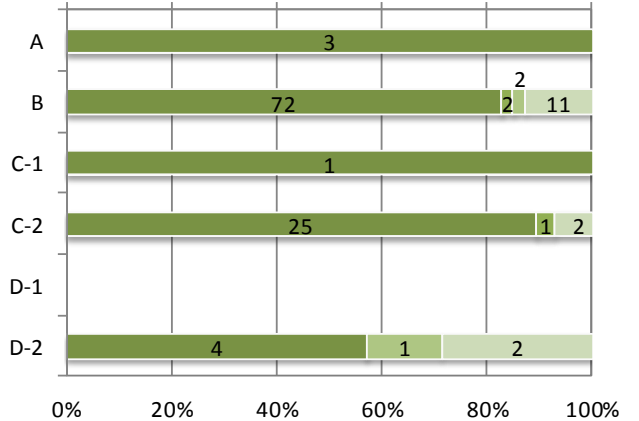
(単位:件)

ランク	湯田地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A					
B	75	2	3	10	90
C-1	1			1	2
C-2	12			3	15
D-1					
D-2	7			1	8
計	95	2	3	15	115



(単位:件)

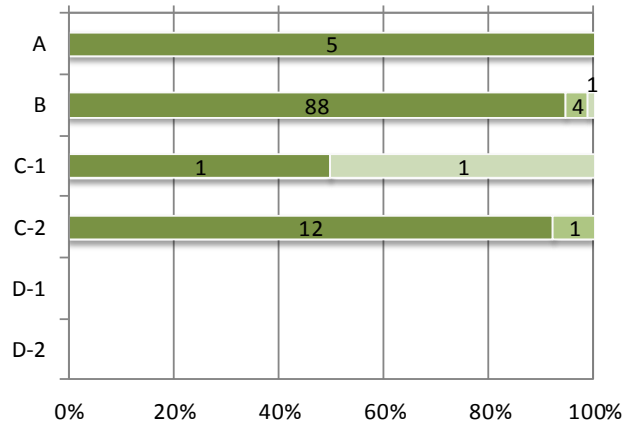
ランク	伊勢地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	3				3
B	72	2	2	11	87
C-1	1				1
C-2	25	1		2	28
D-1					
D-2	4		1	2	7
計	105	3	3	15	126



(単位: 件)

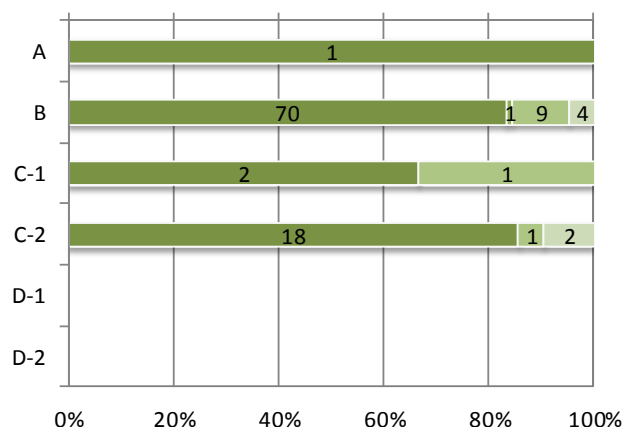
ランク	国母地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	5				5
B	88		4	1	93
C-1	1			1	2
C-2	12		1		13
D-1					
D-2					
計	106		5	2	113

■ 居宅 ■ 事務所 ■ 店舗 ■ 併用等



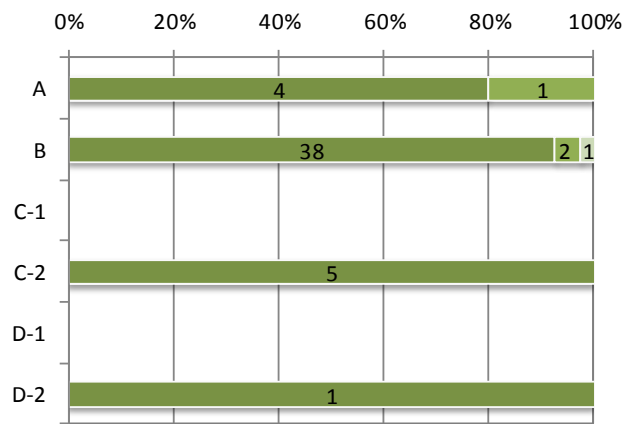
(単位: 件)

ランク	山城地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	1				1
B	70	1	9	4	84
C-1	2		1		3
C-2	18		1	2	21
D-1					
D-2					
計	91	1	11	6	109



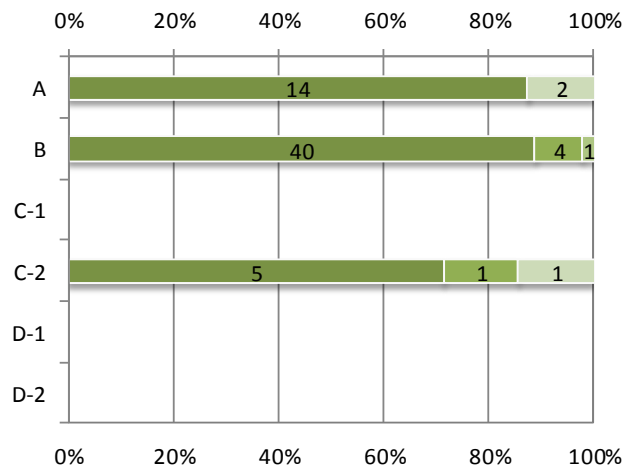
(単位: 件)

ランク	大里地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	4	1			5
B	38	2		1	41
C-1					
C-2	5				5
D-1					
D-2	1				1
計	48	3		1	52



(単位: 件)

ランク	大国地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	14			2	16
B	40	4	1		45
C-1					
C-2	5	1		1	7
D-1					
D-2					
計	59	5	1	3	68





(単位:件)

ランク	住吉地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A					
B	35	2	1	2	40
C-1					
C-2	13				13
D-1					
D-2	1				1
計	49	2	1	2	54

(単位:件)

ランク	中道地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A	14			1	15
B	15	1		7	23
C-1	6				6
C-2	8				8
D-1	4			2	6
D-2	7			1	8
計	54	1		11	66

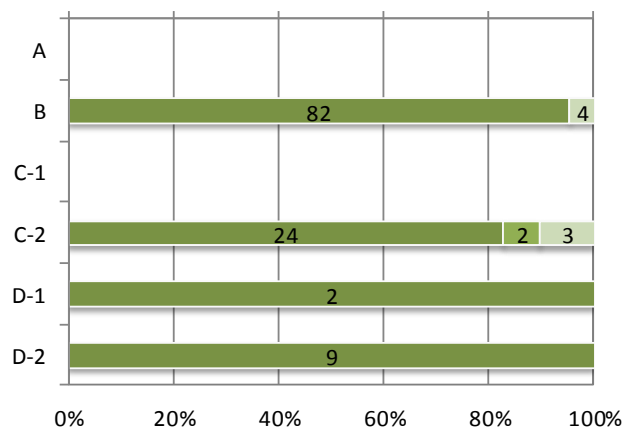
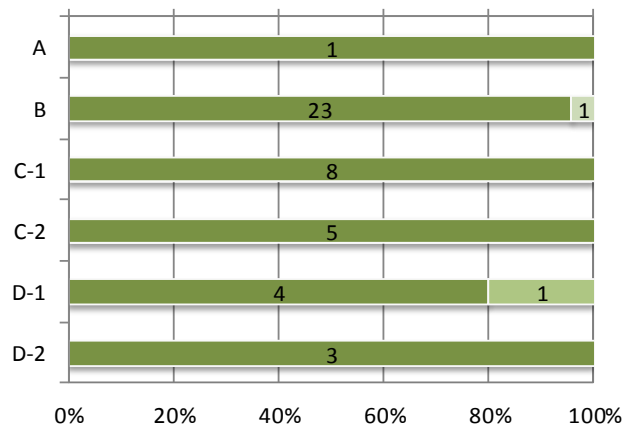
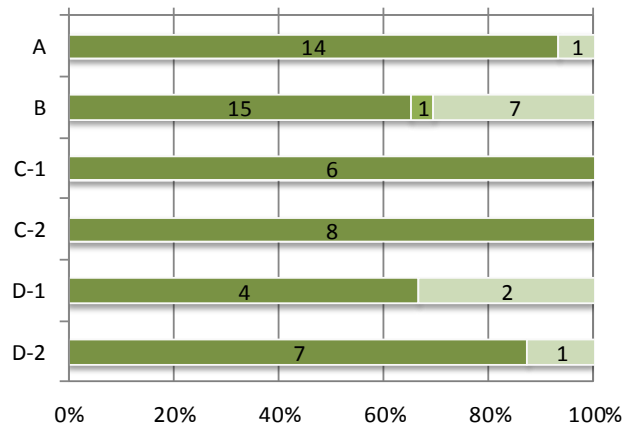
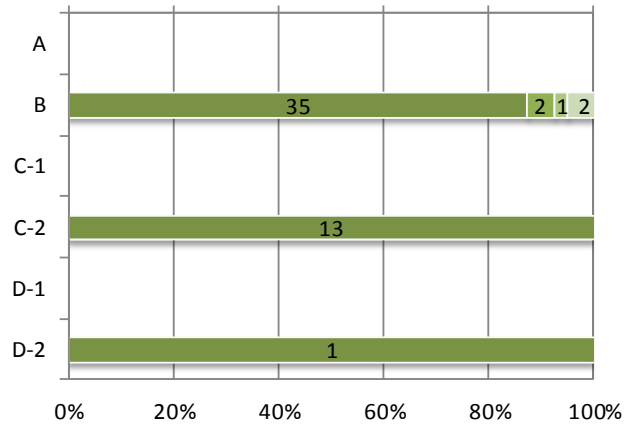
(単位:件)

ランク	上九一色地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A	1				1
B	23			1	24
C-1	8				8
C-2	5				5
D-1	4		1		5
D-2	3				3
計	44		1	1	46

(単位:件)

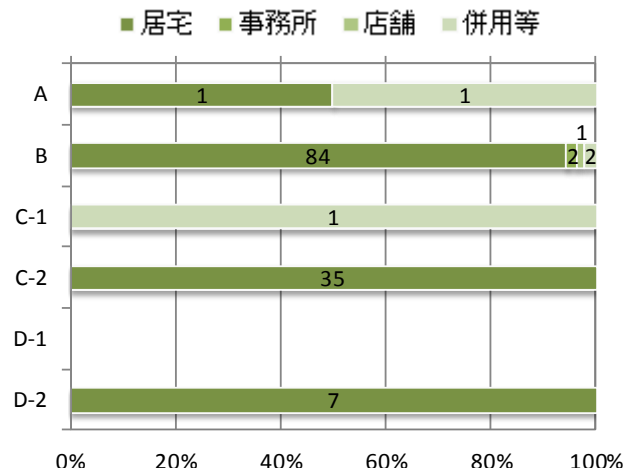
ランク	北新地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A					
B	82			4	86
C-1					
C-2	24	2		3	29
D-1	2				2
D-2	9				9
計	117	2		7	126

■ 居宅 ■ 事務所 ■ 店舗 ■ 併用等



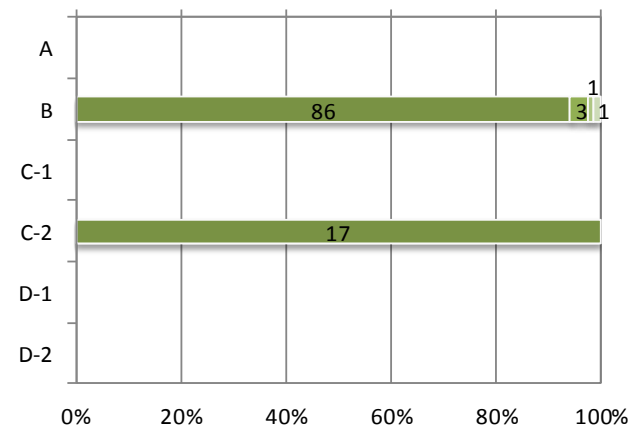
(単位:件)

ランク	相川地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A	1			1	2
B	84	2	1	2	89
C-1				1	1
C-2	35				35
D-1					
D-2	7				7
計	127	2	1	4	134



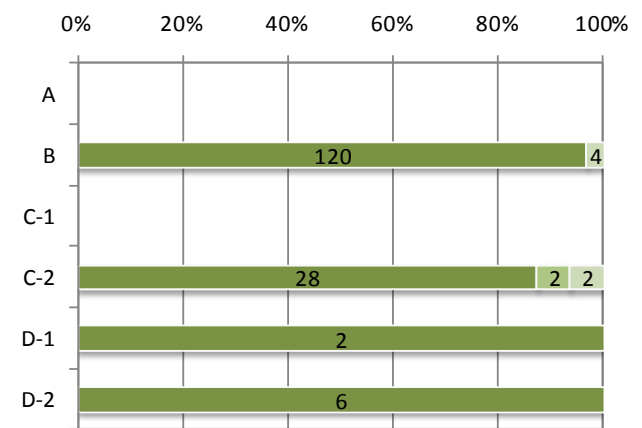
(単位:件)

ランク	千塚地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A					
B	86	3	1	1	91
C-1					
C-2	17				17
D-1					
D-2					
計	103	3	1	1	108



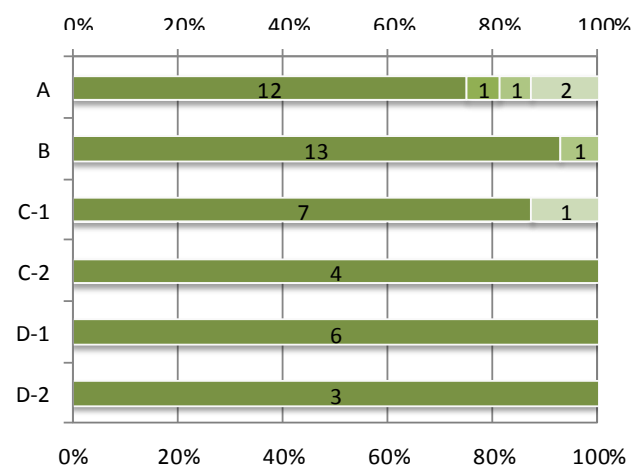
(単位:件)

ランク	羽黒地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A					
B	120			4	124
C-1					
C-2	28		2	2	32
D-1	2				2
D-2	6				6
計	156		2	6	164



(単位:件)

ランク	千代田地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A	12	1	1	2	16
B	13		1		14
C-1	7			1	8
C-2	4				4
D-1	6				6
D-2	3				3
計	45	1	2	3	51



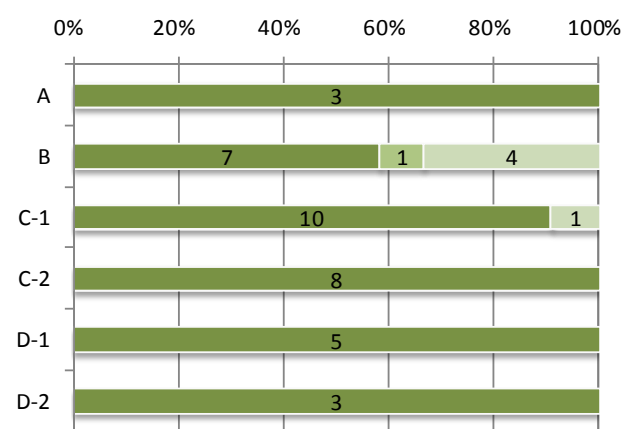
(単位:件)

ランク	能泉地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	1				1
B				1	1
C-1	1				1
C-2	2				2
D-1	1				1
D-2	1				1
計	6			1	7



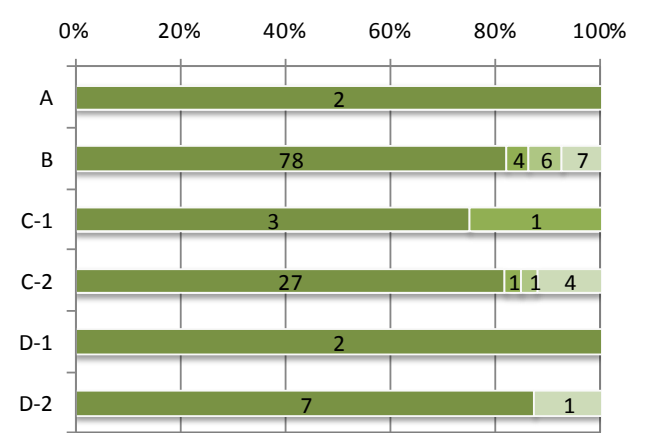
(単位:件)

ランク	宮本地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	3				3
B	7		1	4	12
C-1	10			1	11
C-2	8				8
D-1	5				5
D-2	3				3
計	36		1	5	42



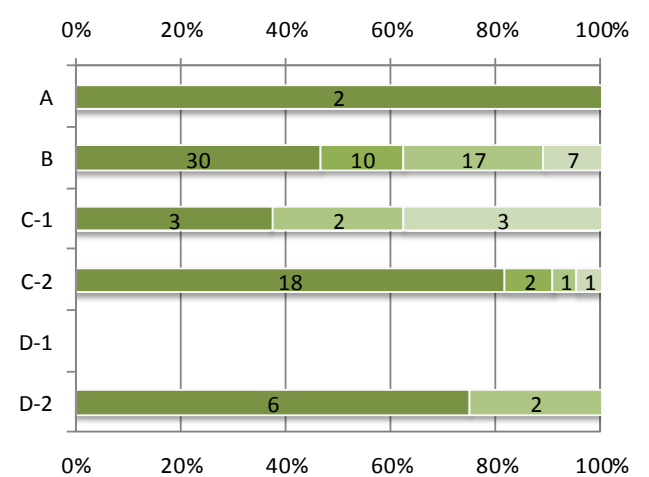
(単位:件)

ランク	富士川地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	2				2
B	78	4	6	7	95
C-1	3	1			4
C-2	27	1	1	4	33
D-1	2				2
D-2	7			1	8
計	119	6	7	12	144



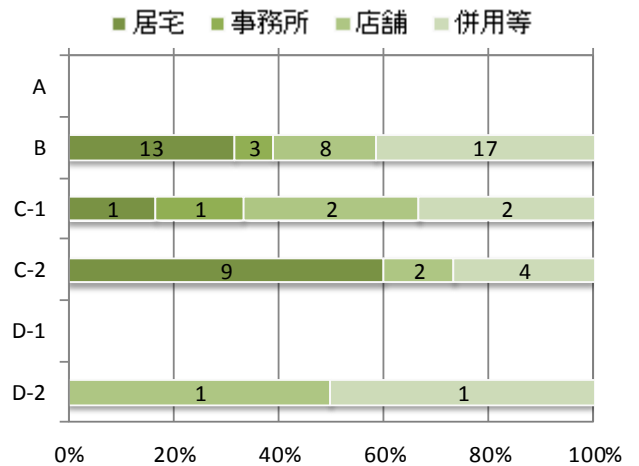
(単位:件)

ランク	相生地区				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	2				2
B	30	10	17	7	64
C-1	3		2	3	8
C-2	18	2	1	1	22
D-1					
D-2	6		2		8
計	59	12	22	11	104



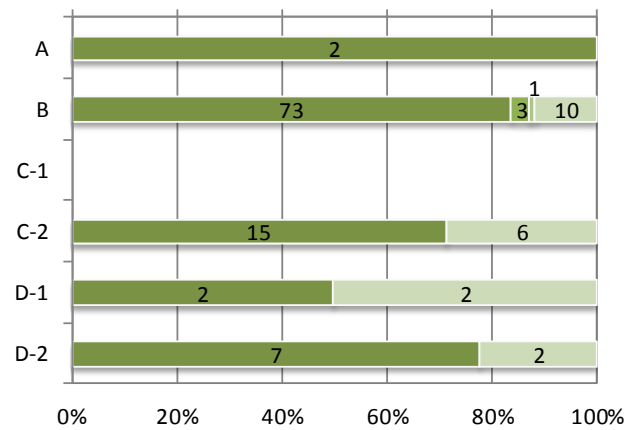
(単位:件)

ランク	春日地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A					
B	13	3	8	17	41
C-1	1	1	2	2	6
C-2	9		2	4	15
D-1					
D-2			1	1	2
計	23	4	13	24	64



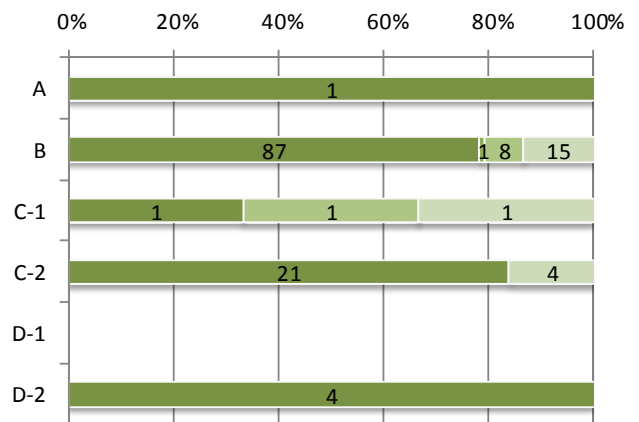
(単位:件)

ランク	新紺屋地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A	2				2
B	73	3	1	10	87
C-1					
C-2	15			6	21
D-1	2			2	4
D-2	7			2	9
計	99	3	1	20	123



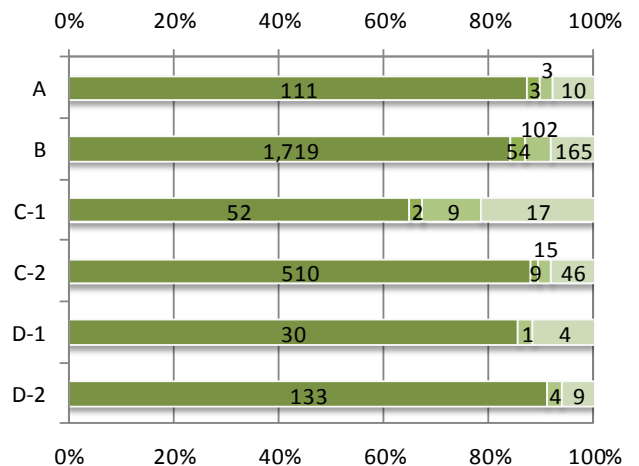
(単位:件)

ランク	朝日地区				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A	1				1
B	87	1	8	15	111
C-1	1		1	1	3
C-2	21			4	25
D-1					
D-2	4				4
計	114	1	9	20	144



(単位:件)

ランク	甲府市				計
	居宅	事務所	店舗	併用等	
A	111	3	3	10	127
B	1,719	54	102	165	2,040
C-1	52	2	9	17	80
C-2	510	9	15	46	580
D-1	30		1	4	35
D-2	133		4	9	146
計	2,555	68	134	251	3,008



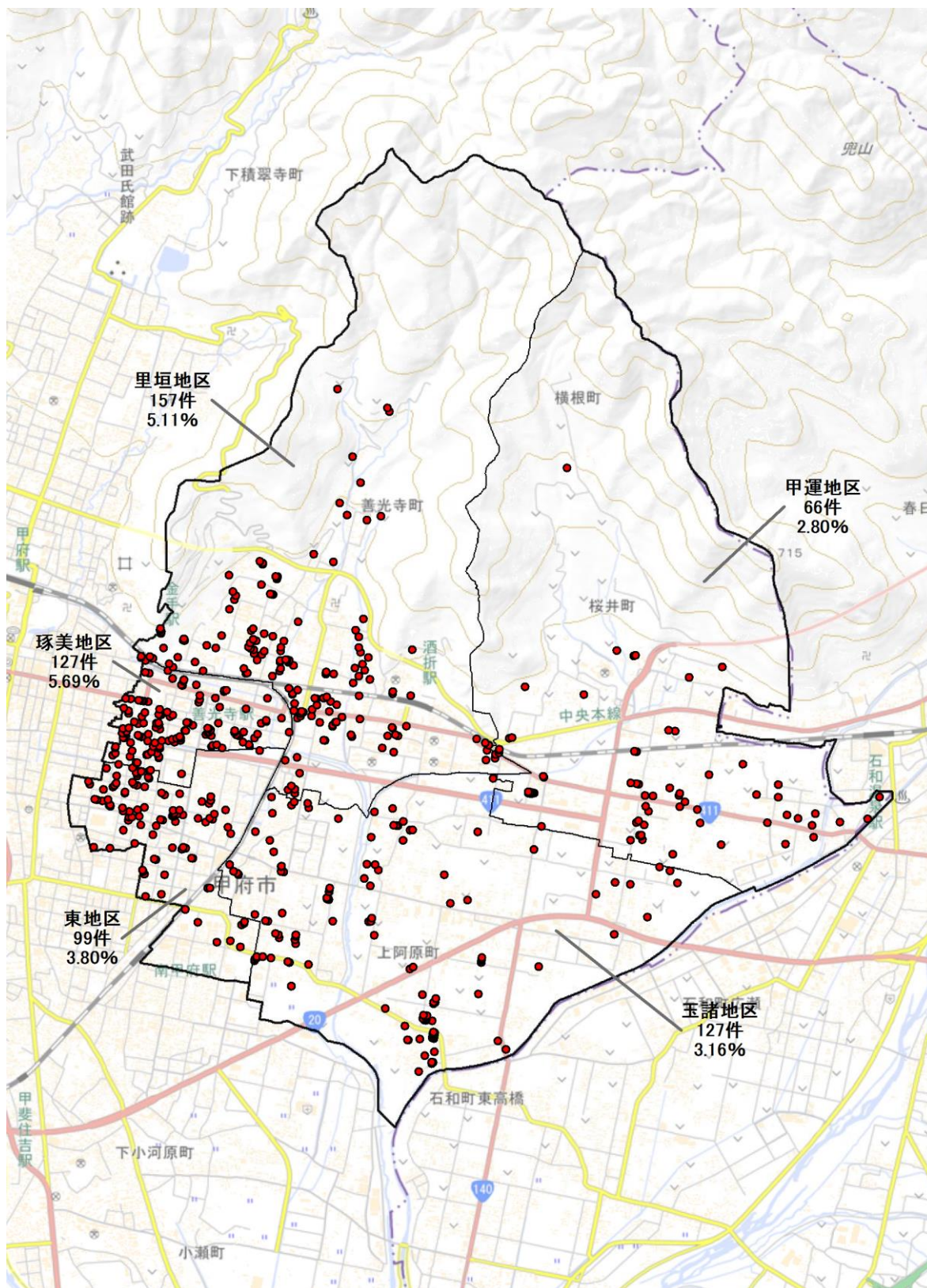
## 8.2.地区別空き家割合

地区	件数	空家数	うちA・B	空家率	うちA・B	
			うちC・D		うちC・D	
東ブロック	琢美地区	2,232	127		5.69%	
			72		3.23%	
			55		2.46%	
	東地区	2,604		99		3.80%
				69		2.65%
				30		1.15%
	里垣地区	3,075		157		5.11%
106				3.45%		
51				1.66%		
玉諸地区	4,023		127		3.16%	
			99		2.46%	
			28		0.70%	
甲運地区	2,357		66		2.80%	
			50		2.12%	
			16		0.68%	
ブロック計	14,291		576		4.03%	
			396		2.77%	
			180		1.26%	
西ブロック	穴切地区	2,600	116		4.46%	
			83		3.19%	
			33		1.27%	
	貢川地区	3,674		112		3.05%
				72		1.96%
				40		1.09%
	石田地区	3,138		157		5.00%
133				4.24%		
24				0.76%		
池田地区	2,888		74		2.56%	
			56		1.94%	
			18		0.62%	
新田地区	796		13		1.63%	
			10		1.26%	
			3		0.38%	
ブロック計	13,096		472		3.60%	
			354		2.70%	
			118		0.90%	
南ブロック	湯田地区	1,883	115		6.11%	
			90		4.78%	
			25		1.33%	
	伊勢地区	2,343		126		5.38%
				90		3.84%
				36		1.54%
	国母地区	3,700		113		3.05%
				98		2.65%
				15		0.41%
	山城地区	5,094		109		2.14%
				85		1.67%
24				0.47%		
大里地区	4,414		52		1.18%	
			46		1.04%	
			6		0.14%	
大国地区	1,296		68		5.25%	
			61		4.71%	
			7		0.54%	
住吉地区	2,358		54		2.29%	
			40		1.70%	
			14		0.59%	

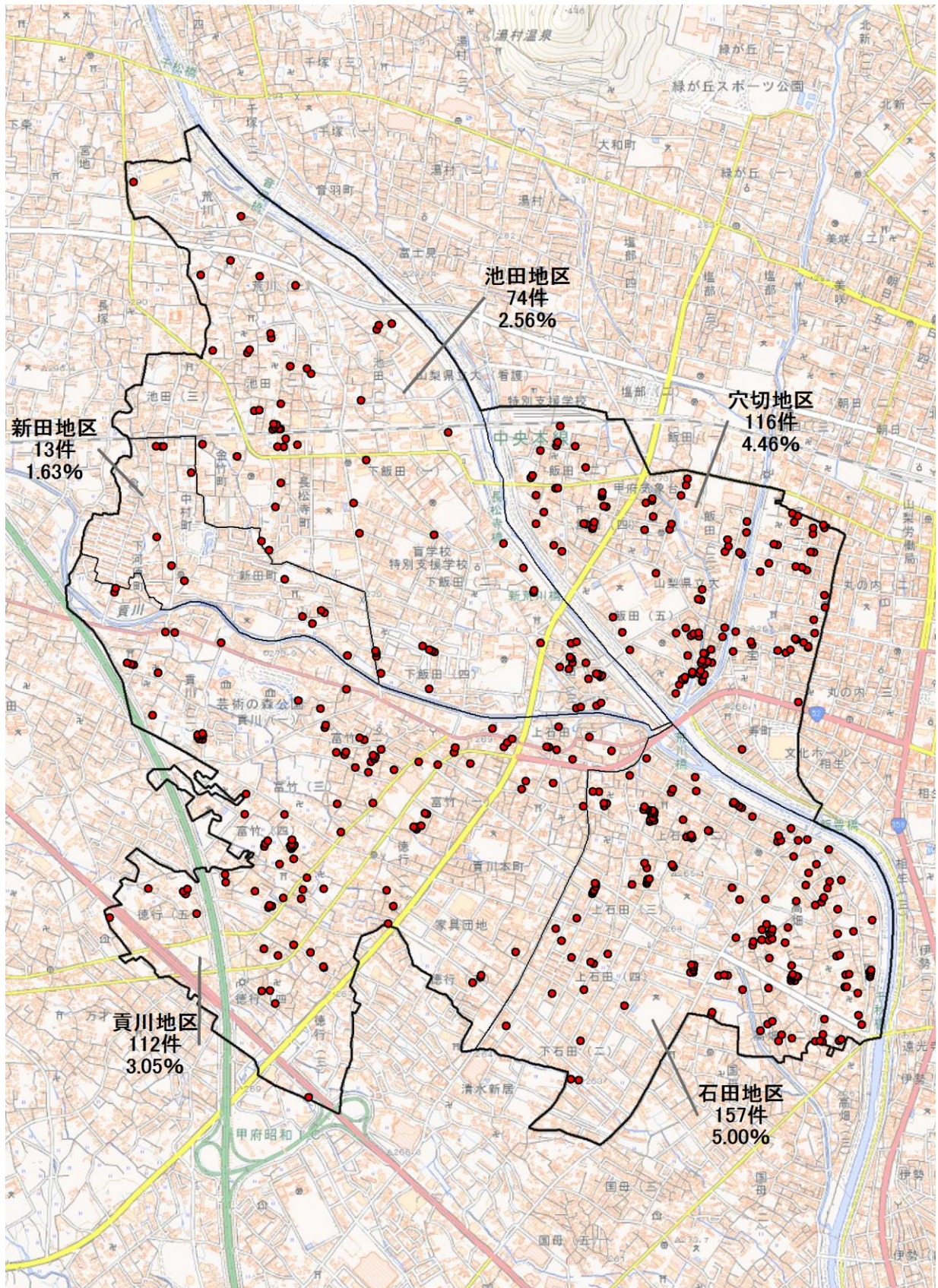
	地区	件数	空家数		空家率	
			うちA・B	うちC・D	うちA・B	うちC・D
南 ブ ロ ック	中道地区	2,429		66		2.72%
				38		1.56%
				28		1.15%
	上九一色地区	223		46		20.63%
				25		11.21%
				21		9.42%
ブロック計	23,740		749		3.16%	
			573		2.41%	
			176		0.74%	
北 ブ ロ ック	北新地区	2,017		126		6.25%
				86		4.26%
				40		1.98%
	相川地区	4,339		134		3.09%
				91		2.10%
				43		0.99%
	千塚地区	3,859		108		2.80%
				91		2.36%
				17		0.44%
	羽黒地区	3,378		164		4.85%
				124		3.67%
				40		1.18%
	千代田地区	546		51		9.34%
				30		5.49%
				21		3.85%
能泉地区	59		7		11.86%	
			2		3.39%	
			5		8.47%	
宮本地区	204		42		20.59%	
			15		7.35%	
			27		13.24%	
ブロック計	14,402		632		4.39%	
			439		3.05%	
			193		1.34%	
中 央 ブ ロ ック	富士川地区	1,627		144		8.85%
				97		5.96%
				47		2.89%
	相生地区	1,791		104		5.81%
				66		3.69%
				38		2.12%
	春日地区	2,097		64		3.05%
				41		1.96%
				23		1.10%
	新紺屋地区	2,590		123		4.75%
				89		3.44%
				34		1.31%
朝日地区	2,320		144		6.21%	
			112		4.83%	
			32		1.38%	
ブロック計	10,425		579		5.55%	
			405		3.88%	
			174		1.67%	
合計	75,954		3,008		3.96%	
			2,167		2.85%	
			841		1.11%	

## 8.4.空き家分布状況

### (1) 東ブロック (空き家率：4.03%)

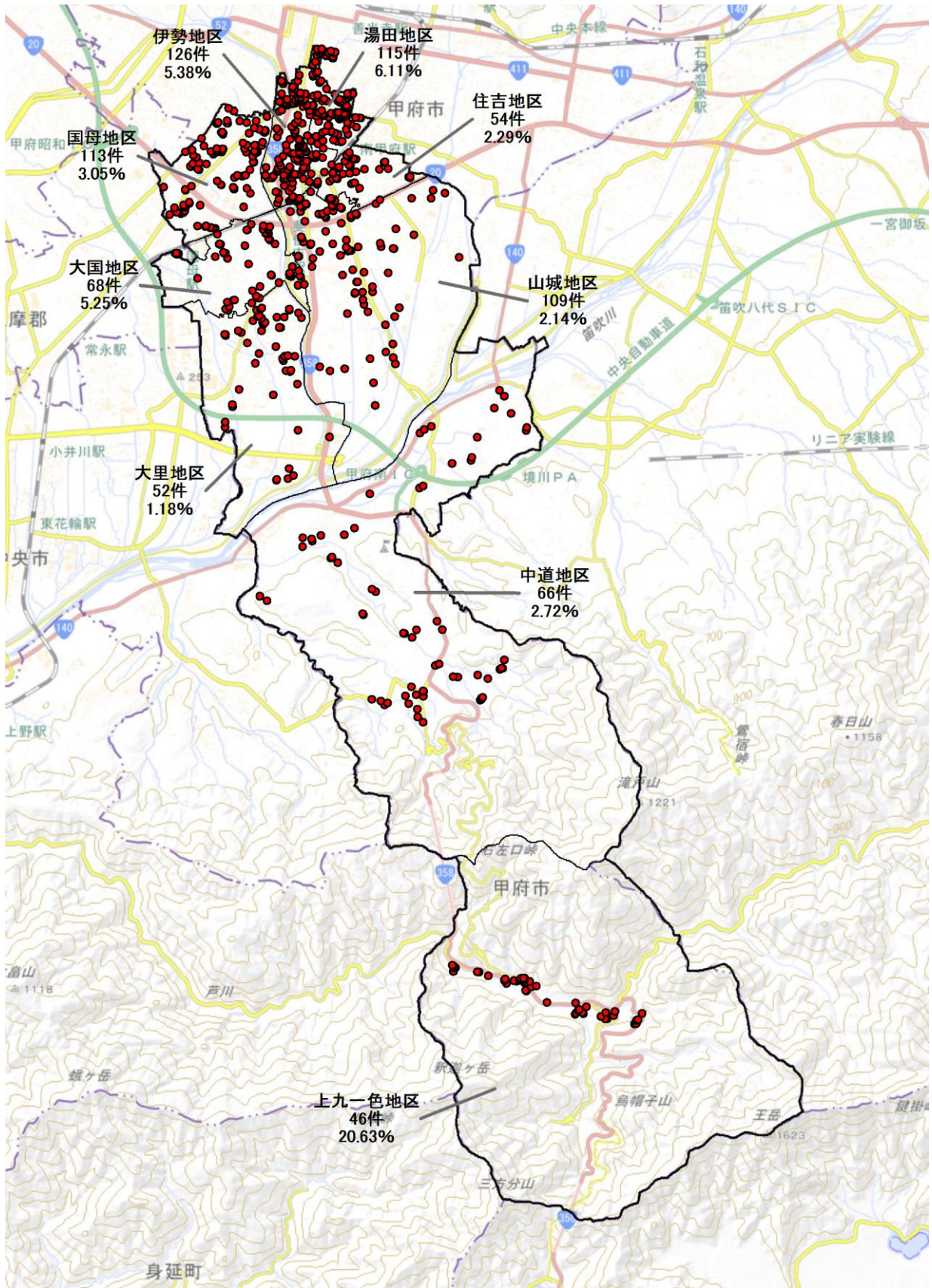


(2) 西ブロック (空き家率: 3.60%)

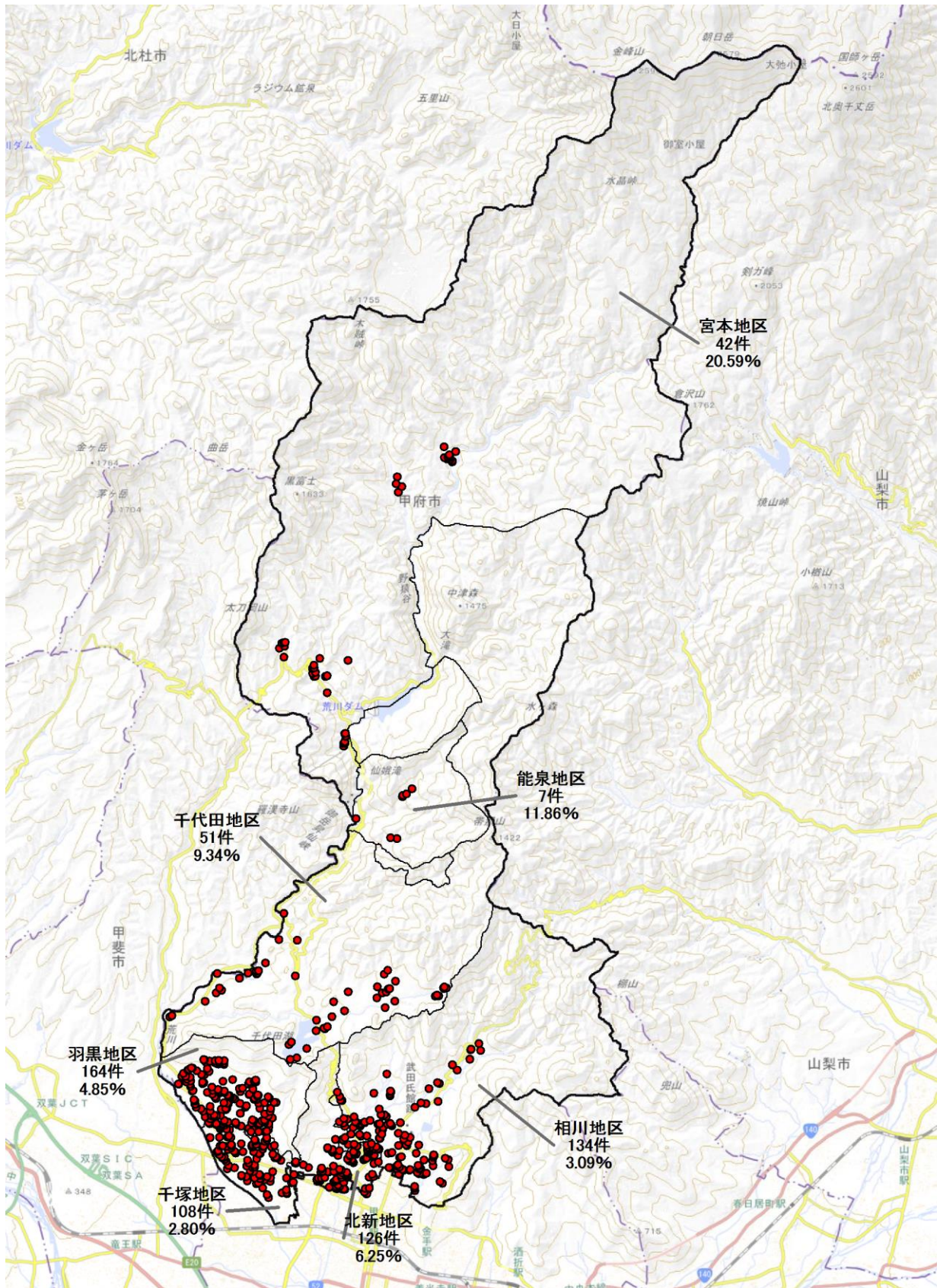




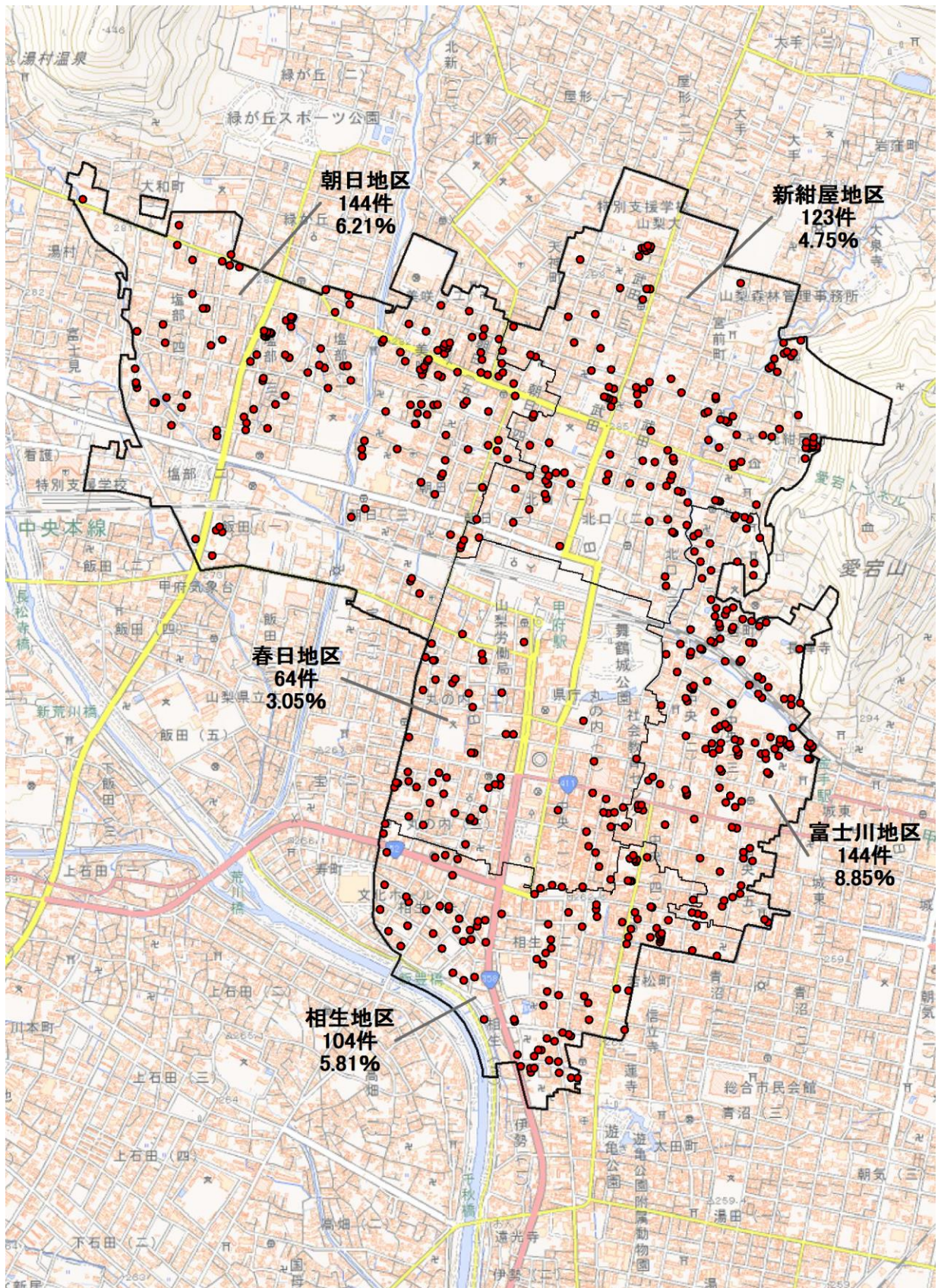
(3) 南ブロック (空き家率: 3.16%)



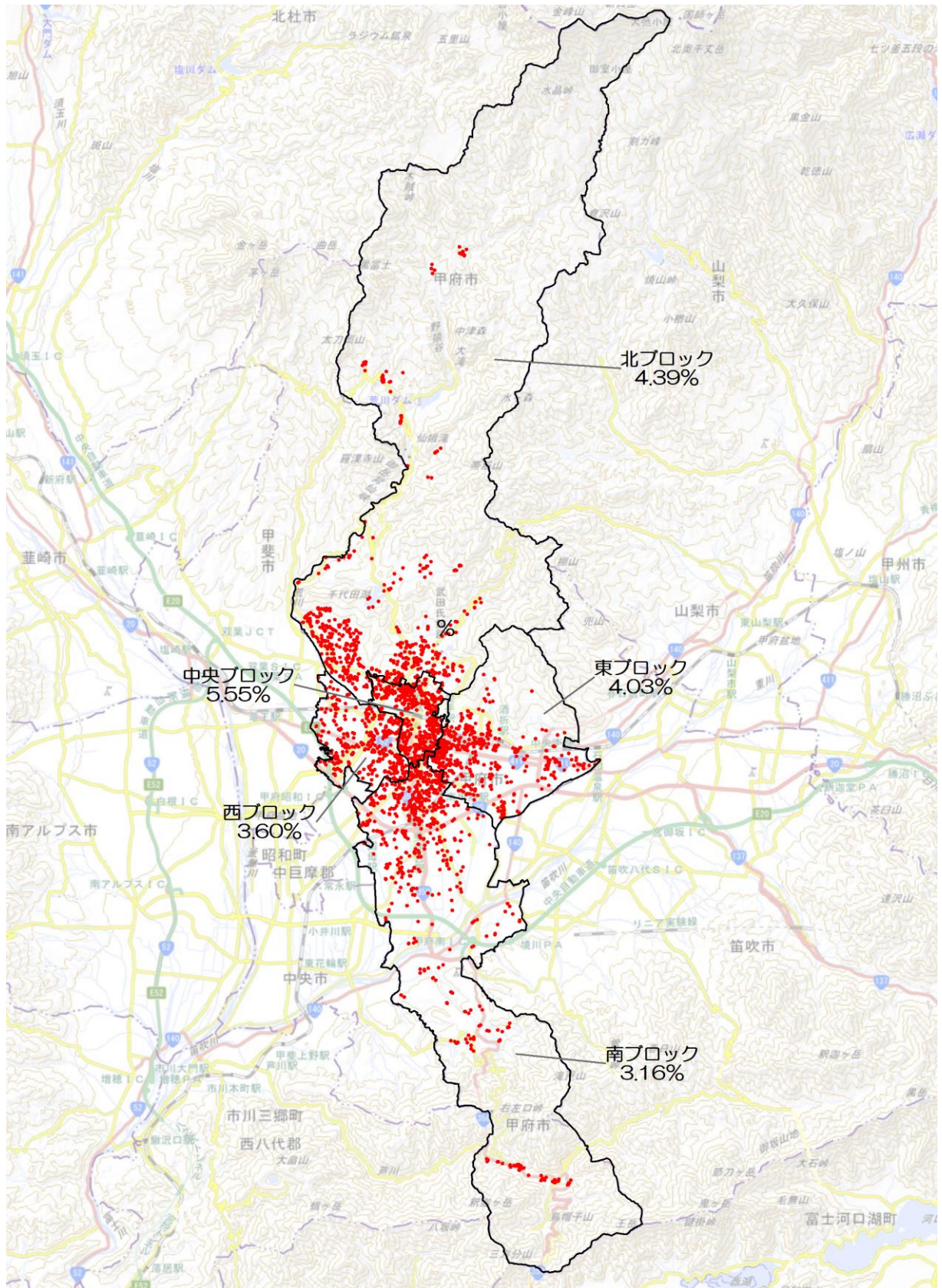
(4) 北ブロック (空き家率：4.39%)



(5) 中央ブロック (空き家率: 5.55%)



(6) 甲府市全域 (空き家率: 3.96%)



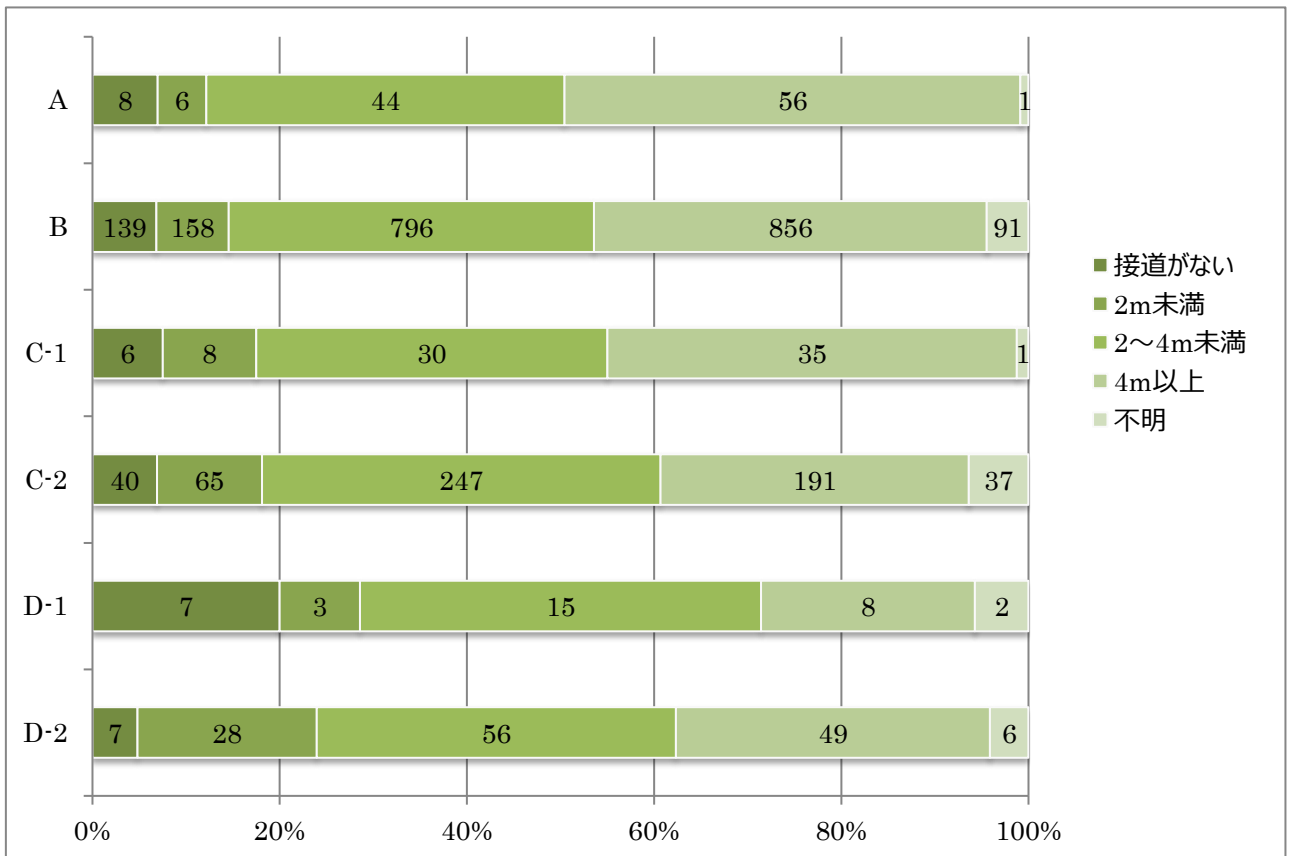
## 8.4.空き家の状況に関する分析

### (1) 接道状況とランク

現地にて調査を行った接道状況とランクの関係について分析を行いました。

(単位：件)

ランク	接道がない	2m未満	2～4m未満	4m以上	不明	計
A	8	6	44	56	1	128
B	139	158	796	856	91	2,039
C-1	6	8	30	35	1	80
C-2	40	65	247	191	37	580
D-1	7	3	15	8	2	35
D-2	7	28	56	49	6	146
計	207	268	1,188	1,195	138	3,008



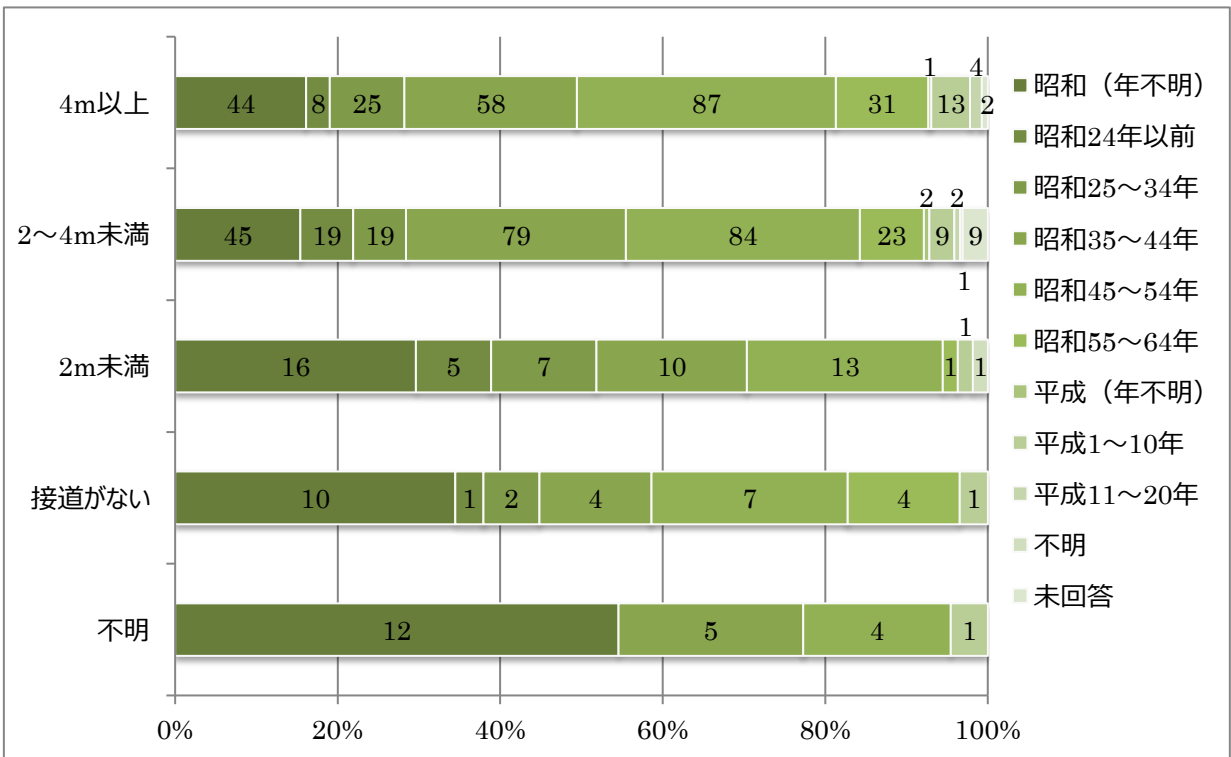
空き家が4m未満の道路との接合している割合については、A、Bランクが53.1%であるのに対して、Dランクは64.1%、Cランクは60.0%ありました。狭隘道路が空き家の建替え、流通等の利活用を阻害していることが推測される結果となりました。

(2) 接道状況と建築時期

現地にて調査を行った接道状況とアンケート調査にて回答を得た建築時期について分析を実施しました。

(単位：件)

接道状況	昭和 年不明	昭和24 年以前	昭和25 ～ 34年	昭和35 ～ 44年	昭和45 ～ 54年	昭和55 ～ 64年	平成 年不明	平成1 ～ 10年	平成11 ～ 20年	不明	未回答	計
4m以上	44	8	25	58	87	31	1	13	4		2	273
2～4m未満	45	19	19	79	84	23	2	9	2	1	9	292
2m未満	16	5	7	10	13	1		1		1		54
接道がない	10	1	2	4	7	4		1				29
不明	12			5	4			1				22
計	127	33	53	156	195	59	3	25	6	2	11	670



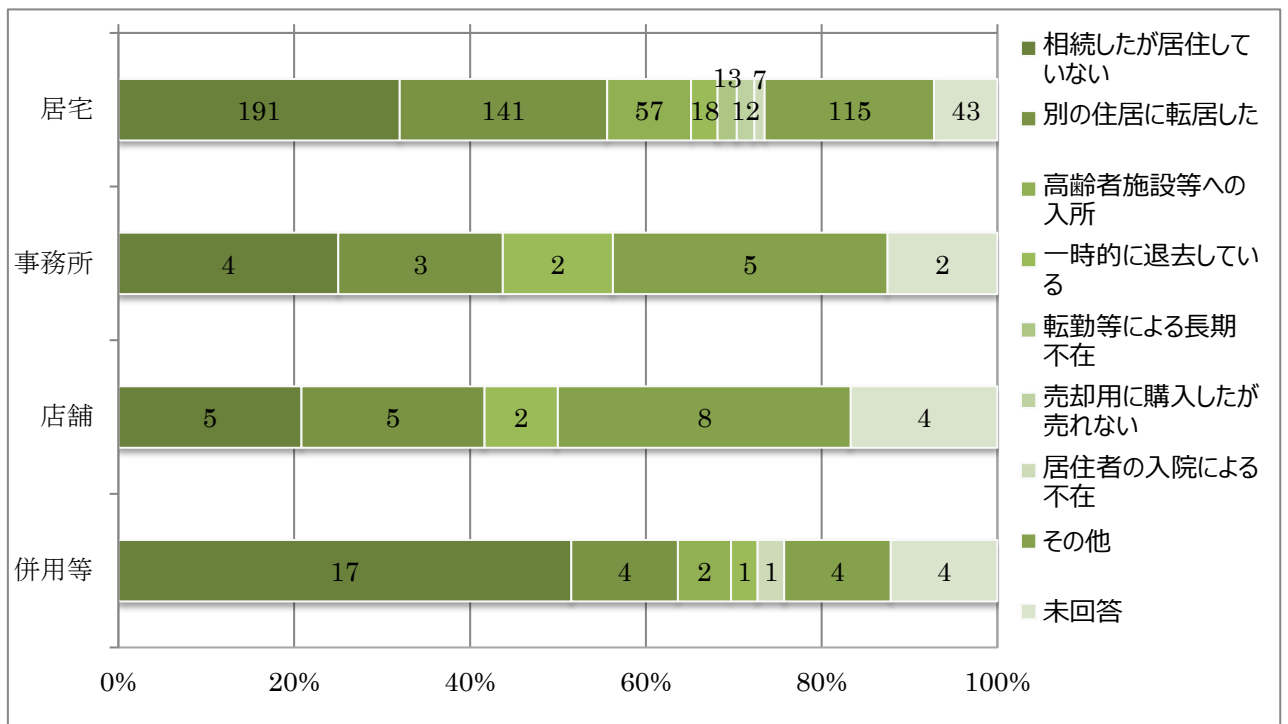
空き家が接道している道路の幅員が4m未満の建物の大半は、平成元年以前に建築された建物という状況でした。

(3) 建物用途と空き家となった要因

現地にて調査を行った建物用途とアンケート調査にて回答を得た空き家となった要因について分析を行いました。

(単位：件)

建物用途	相続したが居住していない	別の住居に転居した	高齢者施設等への入所	一時的に退去している	転勤等による長期不在	売却用に購入したが売れない	居住者の入院による不在	その他	未回答	計
居宅	191	141	57	18	13	12	7	115	43	597
事務所	4	3		2				5	2	16
店舗	5	5		2				8	4	24
併用等	17	4	2	1			1	4	4	33
計	217	153	59	23	13	12	8	132	53	670



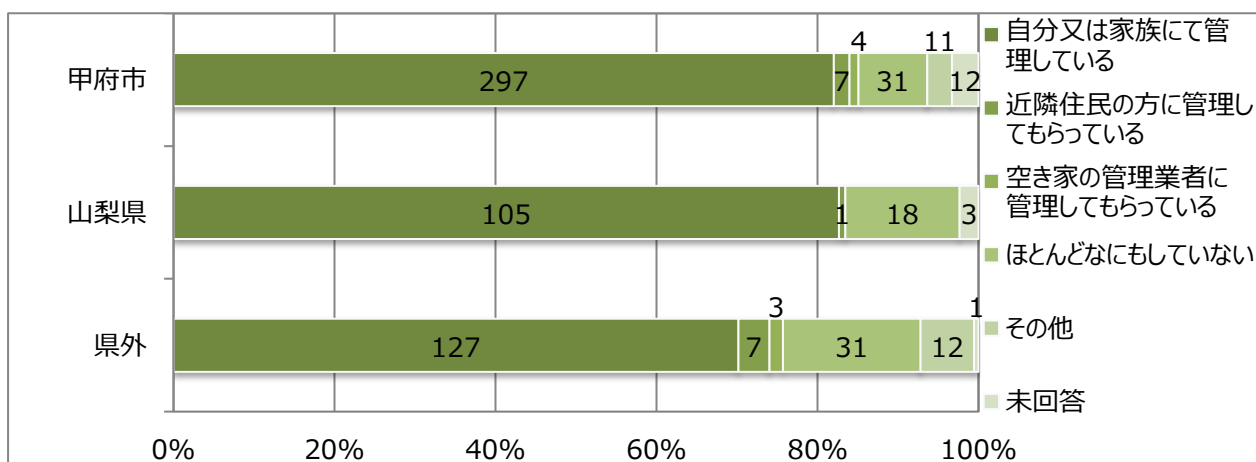
空き家となった要因は、どの建物用途においても類似する傾向が見られ、最も多い要因は「相続したが居住していない」でした。

(4) 所有者住所と空き家の管理状況

空き家所有者の住所と管理状況との関連について分析を実施しました。

(単位：件)

所有者住所	自分又は家族にて管理している	近隣住民の方に管理してもらっている	空き家の管理業者に管理してもらっている	ほとんどなにもしていない	その他	未回答	計
甲府市	297	7	4	31	11	12	362
山梨県	105	1		18		3	127
県外	127	7	3	31	12	1	181
計	529	15	7	80	23	16	670



「自分又は家族にて管理している」が、市内、県内が県外より 12%程度高い状況でした。

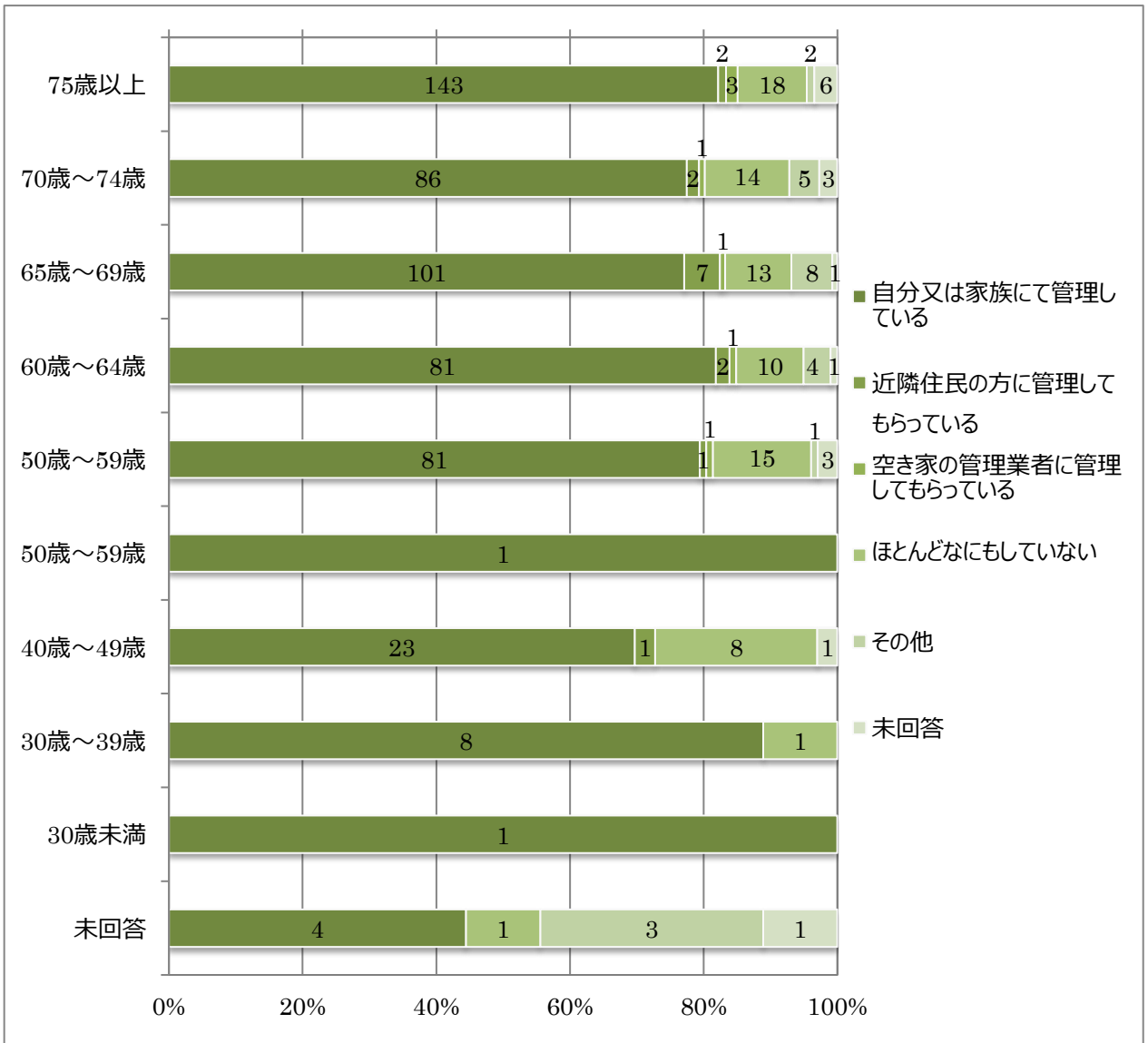


(5) 所有者年齢と空き家の管理状況

空き家所有者の年齢と管理状況との関連について分析を実施しました。

(単位：件)

年齢	自分又は家族にて管理している	近隣住民の方に管理してもらっている	空き家の管理業者に管理してもらっている	ほとんどなにもしていない	その他	未回答	計
75歳以上	143	2	3	18	2	6	174
70歳～74歳	86	2	1	14	5	3	111
65歳～69歳	101	7	1	13	8	1	131
60歳～64歳	81	2	1	10	4	1	99
50歳～59歳	81	1	1	15	1	3	102
50歳～59歳	1						1
40歳～49歳	23	1		8		1	33
30歳～39歳	8			1			9
30歳未満	1						1
未回答	4			1	3	1	9
計	529	15	7	80	23	16	670



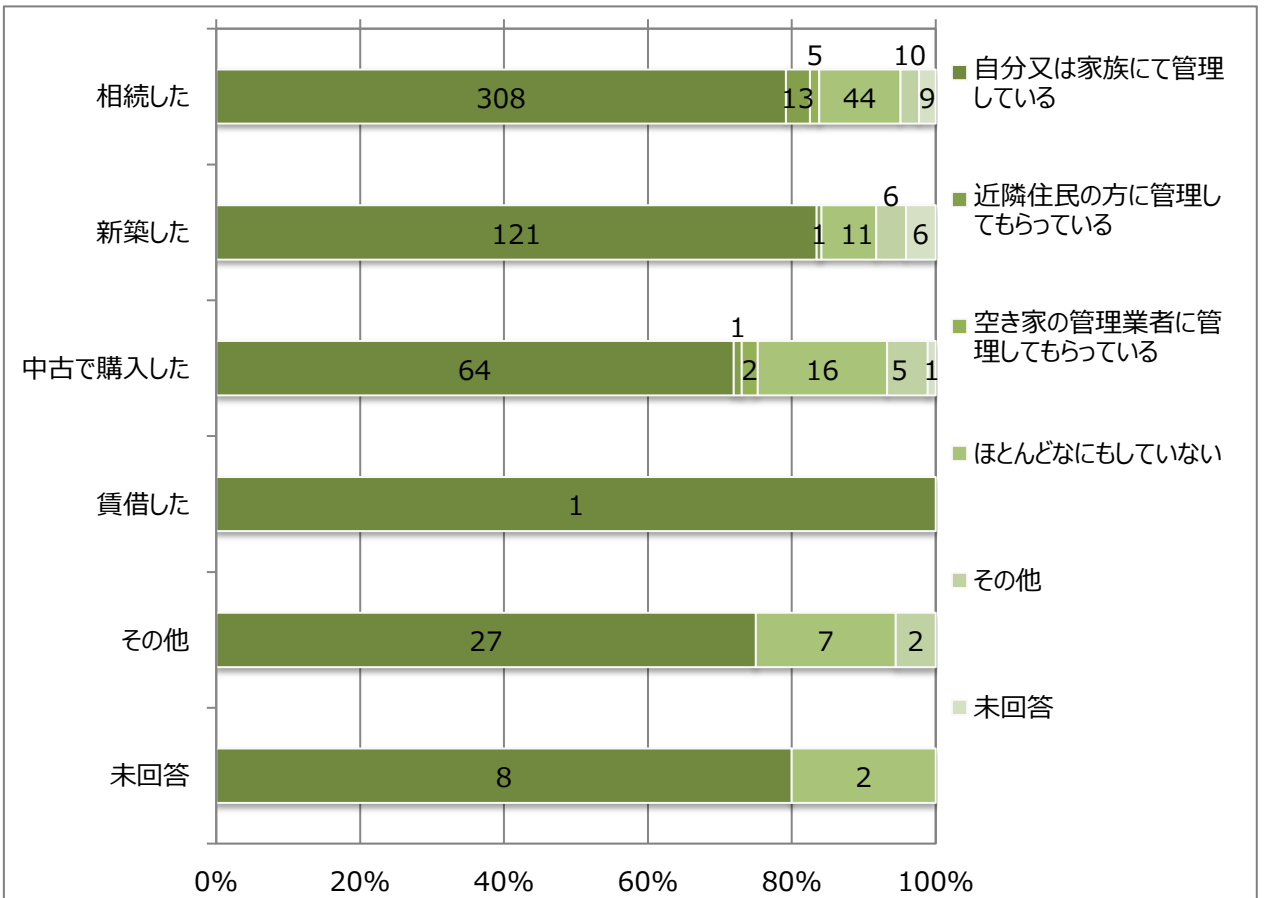
どの年代の所有者においても「自分又は家族にて管理している」が、多い状況でした。

(6) 取得経緯と空き家の管理状況

取得経緯と管理状況との関連について分析を実施しました。

(単位：件)

取得経緯	自分又は家族にて管理している	近隣住民の方に管理してもらっている	空き家の管理業者に管理してもらっている	ほとんどなにもしていない	その他	未回答	計
相続した	308	13	5	44	10	9	389
新築した	121	1		11	6	6	145
中古で購入した	64	1	2	16	5	1	89
賃借した	1						1
その他	27			7	2		36
未回答	8			2			10
計	529	15	7	80	23	16	670



取得経緯に係わらず「自分又は家族にて管理している」が、多い状況でした。



## 甲府市空家等実態調査報告書

甲府市建設部建設総室空き家対策課

〒400-8585 甲府市丸の内一丁目 18 番 1 号

TEL 055-237-5350 (直通)

ホームページ <http://www.city.kofu.yamanashi.jp/>