

---

---

令和3年度  
甲府市空家等実態調査 報告書  
(本編)

---

---

令和4年3月

甲府市 まちづくり部 空き家対策課



# 内容

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	調査方法	1
1. 4	調査期間	1
1. 5	使用した資料	1
1. 6	本調査における「空き家」について	1
2	空き家数について	3
2. 1	事前調査	3
2. 1. 1	平成29年度空家等実態調査における空き家数	3
2. 1. 2	平成29年度以降の空き家数の変動について	3
2. 2	自治会への調査による空き家数の把握	3
2. 3	職員による現地調査	3
2. 3. 1	1次調査(現地による空き家の実態とランク分け)	3
2. 3. 2	2次調査(CDランクの再調査)	4
2. 4	所有者調査	4
2. 5	アンケート調査について	4
2. 6	空き家数の確定について	4
3	空き家の分析	5
3. 1	ランク別空き家数について	5
3. 2	空き家数の推移	5
3. 3	ブロック別及びランク別空き家数(前回調査との比較)	6
3. 4	ブロック別空き家率(前回調査との比較)	6
3. 5	空き家の分布状況について	7
3. 6	空き家ランクや用途における空き家数	7
3. 7	空き家敷地の接している道の幅について	8
4	アンケート調査について	9
4. 1	調査の目的について	9
4. 2	アンケート送付件数及び回答件数について	9
4. 3	アンケート調査結果について	9
4. 3. 1	所有者等の年齢	9
4. 3. 2	空き家となった理由(取得経緯)	10
4. 3. 3	建築時期	10
4. 3. 4	空き家となってからの期間	10

5	地域別の空き家の状況について.....	11
5. 1	調査地区について.....	11
5. 2	前回調査との比較について.....	11
5. 3	地区別の空き家数と空き家率について.....	12
5. 4	ブロック・地区別のランク別空家数と空家率について.....	13
5. 4. 1	東ブロック.....	14
5. 4. 2	西ブロック.....	15
5. 4. 3	南ブロック.....	16
5. 4. 4	北ブロック.....	17
5. 4. 5	中央ブロック.....	18
6	まとめ.....	19
	添付資料.....	20
	1次調査関連資料.....	20
	・現地調査票.....	20
	2次調査関連資料.....	21
	・現地調査票.....	21

# 1 調査概要

## 1.1 調査の目的

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第11条において、「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」とされており、管理不全の空家等の実数や状態を把握し、管理不全の空家等の適切な管理に向けた対策検討の基礎資料とするため、平成25年度から26年度にかけて第1回調査、平成29年度に第2回調査を行いました。

今回3回目となる空家等実態調査は次期空家等対策計画策定の基礎資料とするため、これまでに蓄積した空き家のデータを基に、水道の閉栓情報や税情報と合わせ、新たに自治会から空き家情報の提供をいただく中で、職員が外観目視による調査等を全市域において実施しました。

## 1.2 調査対象地域

山梨県甲府市全域

## 1.3 調査方法

自治会の協力を得ながら、甲府市まちづくり部空き家対策課（以下：空き家対策課）にて実施

## 1.4 調査期間

令和3年4月1日～令和3年12月10日

## 1.5 使用した資料

- ・既存実態調査結果
- ・水道使用者データ（閉栓情報ほか）
- ・登記簿データ
- ・固定資産税課税台帳 など

## 1.6 本調査における「空き家」について

国が示す「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）に則り、『年間を通じ「居住や利用がされていない」建築物』としました。

### ◎「空き家」となるケース

- ・空き家の管理（草刈、家の中の掃除など）のみをしている（居住なし）。
- ・残置物をそのまま置いている。物の出し入れを1年以上していない。

### ◎「空き家でない」となるケース

- ・週末、月末に居宅として使用している（二地域居住や別荘など）。
- ・倉庫として使用し、定期的に建物内の物を出し入れしている。

## 1.7 調査フロー

### 平成29年度調査(前回調査)

↓

#### 空き家対策課や関係課からの情報による把握

- ・建設リサイクル法報告案件（毎月1回）
- ・市民等からの相談・報告（随時）

↓

#### 事前調査

- ・既存実態調査結果                      ・水道使用者データ
- ・登記簿データ                      ・固定資産税課税台帳 など

↓

#### 自治会の協力

- ・空き家対策課にて空き家と思われる家屋をプロットした地図を配布し、次の事項を依頼。  
空き家でない（居住者がいる・更地であるなど）場合はプロットに×。  
プロットのない家屋のうち空き家と思われるものについては○。

↓

#### 現地調査（外観調査）

- ・使用が確認できる場合は空き家でないと判断。
  - ・空家等対策の推進に関する特別措置法に該当しない場合（長屋の一部が空いているなど）は、空き家でないと判断
  - ・空き家と思われる家屋はA～D2にランク付け
    - A：小規模の修繕等で再利用可能
    - B：損傷も見られるが当面危険性がない
    - C：管理が行き届いておらず損傷が激しい
      - （C1：周囲への影響なし。C2：周囲への影響あり）
    - D：倒壊や建材の飛散など危険が切迫しており緊急度が極めて高い
      - （D1：周囲への影響なし。D2：周囲への影響あり）
- ※C2やD2については二次調査で判断

↓

#### 所有者調査

登記簿や固定資産家屋課税台帳、空き家情報カード等を用いて調査。

↓

#### アンケート調査

所有者等に対し、空き家の事例を示して、空き家であるかの確認及び、空き家の状況等を調査。  
(空き家でないと回答があったものは、空き家候補から除外)

↓

#### 令和3年度空家等実態調査 空き家数や各データを取りまとめ

## 2 空き家数について

### 2.1 事前調査

#### 2.1.1 平成29年度空家等実態調査における空き家数

平成29年度に実施した空家等実態調査において、3,008件の空き家を把握しました。

これらの空き家に関するデータをシステムに一元管理し、空き家に対する問い合わせ等に迅速に対応しています。

#### 2.1.2 平成29年度以降の空き家数の変動について

空き家数については、新たに空き家が生じ増加したり除却により減少したりと、刻々と変化していくことから、全てを把握することは困難です。

空き家対策課では、地域の方からの相談等による現地調査のほか、建設リサイクル法の届出（解体に関する情報）や、空き家情報カードによる情報収集等により、空き家数の増減の把握に努めてまいりました。

なお、次の表は平成30年度からの空き家数の減少値をまとめたもので、令和3年度空家等実態調査前の段階（令和2年度末）で463件の空き家が解消されています。

空き家数の減少推移

項目	H30	R1	R2	全体
行政指導で除却	29	14	0	43
建設リサイクル法の届出の確認	72	15	24	111
情報カードで除却判明		137	145	282
特定空家等の解体助成金の利用	6	9	6	21
特定自己資金	2	2	1	5
略式代執行	1	0	0	1
	110	177	176	463

※建設リサイクル法の届出の確認・・・建設リサイクル法の届出で除却を確認

※特定自己資金・・・特定空家等を自己資金で除却

### 2.2 自治会への調査による空き家数の把握

より精度の高い調査とするため、地域の実情に詳しい自治会に協力を頂くこととしました。空き家データベース情報を基に、自治会別の調査図に空き家をプロットし、空き家でなくなっているもの又は、新たに空き家となっているものの情報提供を頂きました。

その結果、現地調査を必要とする空き家候補数は3,862件でした。

### 2.3 職員による現地調査

#### 2.3.1 1次調査(現地による空き家の実態とランク分け)

3,862件の家屋を調査数とし、外観目視による現地調査を実施しました。現地調査については、空き家であるかに加え、建物の用途（居宅、事務所、店舗、併用等（その他））や接道状況のほか、空き家の状況（老朽化度や危険度）をAからDにランク分けをしました。

現地調査の結果、空き家でないと判断した家屋数（除却等含む）は166件であり、また、新たに空き家と思われた家屋数は109件でした。

よって、現地1次調査の結果から3,805件の家屋を空き家候補としました。

### 2.3.2 2次調査(CDランクの再調査)

1次調査でCDランクとした115件について、再度外観目視による二次調査を実施しました。CDランクについては、周辺への影響があるものを「C2」「D2」とし、結果C1は1件、C2が42件、D1は5件、D2が32件でした。

その他については、解体中または解体が決まっているもの、居住が確認できたもの、草木の伐採など管理が確認できBランク等へ変更したものなどがありました。

### 2.4 所有者調査

現地調査結果にて空き家候補とした3,805件については、家屋登記簿および家屋課税台帳において所有者の特定を行いました。

結果として、2,609件の所有者を特定し、うち空き家対策課にて把握している今年度中に除却予定のものなど32件を除いた、2,577件に対しアンケート調査を実施しました。

### 2.5 アンケート調査について

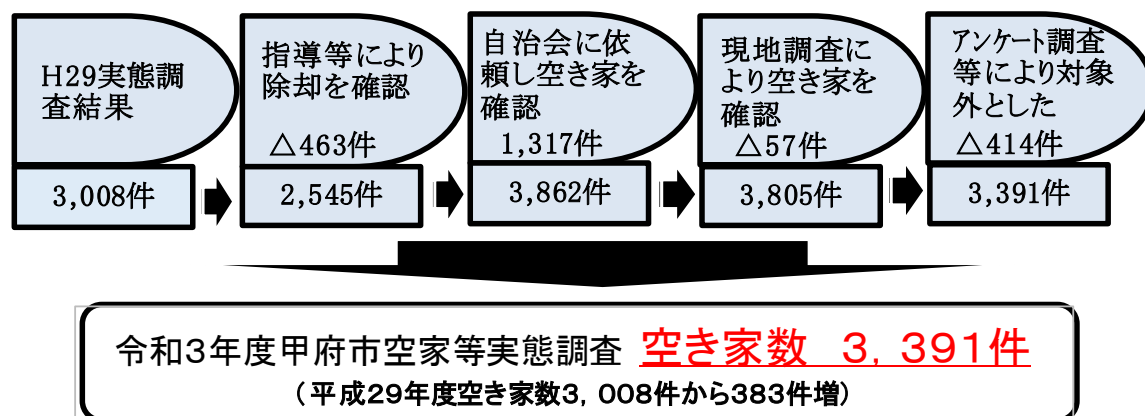
アンケート調査により空き家を確認しました。（アンケート回答 1,295件）

※アンケート調査結果については、別冊に詳細を掲載します。

### 2.6 空き家数の確定について

現地調査後の空き家と思われる家屋（空き家候補）数は3,805件でした。

空き家候補の所有者または管理等にアンケート調査を実施し、「空き家でない」と回答があった367件及び、現地調査後に除却された47件を除いた3,391件を空き家数としました。





### 3 空き家の分析

#### 3.1 ランク別空き家数について

調査を行った空き家を老朽化度や危険度により次のA～Dの4段階にランク分けしました。また、市域を5つのブロックに分け集計しました。その結果は次のとおりです。

**【4段階評価】**

- A：小規模の修繕等により再利用が可能。（または殆ど修繕等の必要はない。）
- B：管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない。
- C：今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
- D：倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。

※実態調査はマンション・アパート等の集合住宅の空き部屋を除く

地域	棟数 (R3年度)	全 体	利活用可能			管理不全			棟数に占める 空き家の割合
			A	B	A+B	C	D	C+D	
東	14,131	602	2	463	465	114	23	137	4.26
西	12,991	512	30	398	428	73	11	84	3.94
南	23,661	850	95	611	706	114	30	144	3.59
北	14,069	800	54	655	709	76	15	91	5.69
中央	10,392	627	93	432	525	82	20	102	6.03
全体	75,244	3,391	274	2,559	2,833	459	99	558	4.51
空き家数の割合		100.0%	8.1%	75.4%	83.5%	13.6%	2.9%	16.5%	

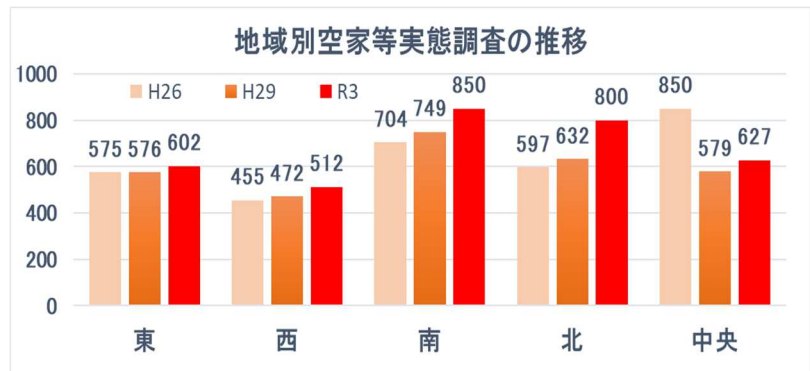
※棟数は、令和3年度固定資産課税台帳に基づく。

この調査の結果、空き家の総数としては市域全体で3,391件あり、再生利用可能な空き家としては2,833件（Aランク274件+Bランク2559件）、空き家の総数に占める割合は83.5%（Aランク8.1%+Bランク75.4%）、管理不全の空き家としては558件（Cランク459件+Dランク99件）、空き家の総数に占める割合は16.5%（Cランク13.6%+Dランク2.9%）となっています。

#### 3.2 空き家数の推移

平成29年度空家等実態調査では、平成26年度調査と比較し173件減少しましたが、令和3年度調査では383件空き家数が増加しました。

増加要因として、今回は各地区自治会長の協力をいただく中で調査を行ったことから、これまで把握できなかった空き家が判明したことも増加の要因であると考えられます。



### 3.3 ブロック別及びランク別空き家数（前回調査との比較）

前回調査との比較は次のとおりです。全体で383件の増加となっています。

全てのブロックで空き家数は増加していました。ランク別で見ると、利活用が可能と思われるA Bランクが増加している一方で、利活用が困難なC Dランクが減少していました。

下の表は、各ブロックに占める各ランクの割合です。全てのブロックでC Dランクの割合が減少しています。

C Dランクの減少については、平成29年度より空き家対策課において、管理不全な空き家の指導や広報等を通じ市民や所有者に対し様々な周知を行った結果によるものであると考えられます。

一方で特にBランクの空き家が大幅に増加しており、利活用に関する周知等が不足していると考えられることから、空き家の所有者に対しアンケート調査による分析を行い、より効果的な周知や対策が必要であると考えます。

ブロック	平成29年度調査					令和3年度調査					比較				
	A	B	C	D	全体	A	B	C	D	全体	A	B	C	D	全体
東	39	357	141	39	576	2	463	114	23	602	△ 37	106	△ 27	△ 16	26
西	13	341	97	21	472	30	398	73	11	512	17	57	△ 24	△ 10	40
南	46	527	137	39	749	95	611	114	30	850	49	84	△ 23	△ 9	101
北	22	417	148	45	632	54	655	76	15	800	32	238	△ 72	△ 30	168
中央	7	398	137	37	579	93	432	82	20	627	86	34	△ 55	△ 17	48
全体	127	2,040	660	181	3,008	274	2,559	459	99	3,391	147	519	△ 201	△ 82	383

### 3.4 ブロック別空き家率（前回調査との比較）

調査地点における棟数については、人口減少などにより建物の除却数が新築数を上回ったことから全てのブロックにおいて減少しています。

一方で空き家数については全てのブロックで増加していることから空家率も全ブロックで上昇しています。特に北ブロックの空き家率が他のブロックと比較し上昇率が高いことが分かります。

ブロック	平成29年度調査			令和3年度調査			比較		
	棟数 (棟)	空き家数 (件)	空家率 (%)	棟数 (棟)	空き家数 (件)	空家率 (%)	棟数 (棟)	空き家数 (件)	空家率 (%)
東	14,291	576	4.03	14,131	602	4.26	△ 160	26	0.23
西	13,096	472	3.60	12,991	512	3.94	△ 105	40	0.34
南	23,740	749	3.16	23,661	850	3.59	△ 79	101	0.43
北	14,402	632	4.39	14,069	800	5.69	△ 333	168	1.30
中央	10,425	579	5.55	10,392	627	6.03	△ 33	48	0.48
全体	75,954	3,008	3.96	75,244	3,391	4.51	△ 710	383	0.55

※各年度の「棟数」については、当該年度の固定資産税評価台帳の家屋数としています

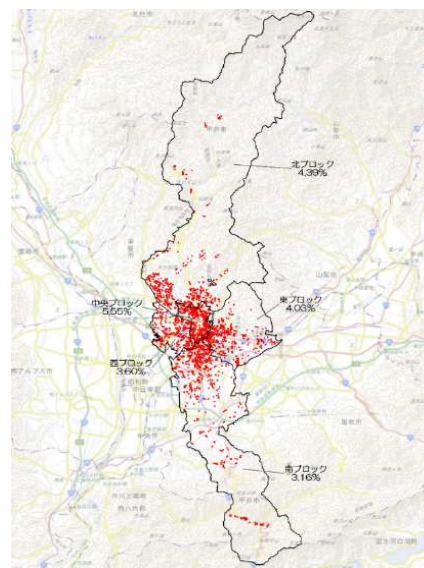
### 3.5 空き家の分布状況について

右の図は市域全体に空き家をプロットしたものです。

特に甲府駅を中心とした市街地については、人口が集中している地域であり住宅の戸数が多いことから、空き家数についても多いことが分かります。

また、中山間地域は高齢化の割合が高いことから、空き家数が増加することが予想されます。

このことから、地域の特性に応じた空き家対策が必要であると考えられます。



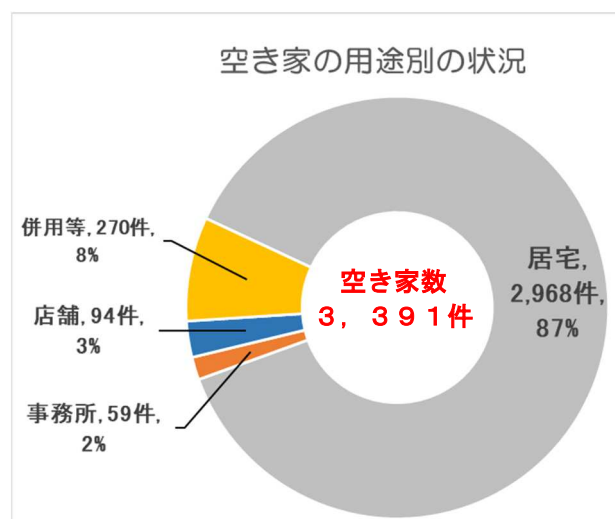
### 3.6 空き家ランクや用途における空き家数

空き家の用途別件数については右表のとおり、居宅が全体の87%を占めています。

なお、工場や倉庫など、居宅、事務所、店舗以外は併用等に含まれています。

また、全体の75%がBランクの空き家となっており、今後はこの空き家の利活用に向けた対策が効果的であると考えられます。

なお、平成29年度調査と比較し居宅以外の事務所等については、減少しています。

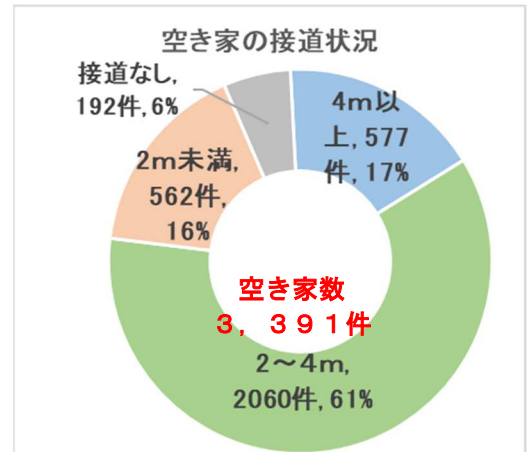


ランク	平成29年度調査					令和3年度調査					比較				
	居宅	事務所	店舗	併用等	計	居宅	事務所	店舗	併用等	計	居宅	事務所	店舗	併用等	計
A	109	3	3	12	127	241	12	8	13	274	132	9	5	1	147
B	1,648	54	102	236	2,040	2,230	43	70	216	2,559	582	△ 11	△ 32	△ 20	519
C	543	11	24	82	660	409	4	14	32	459	△ 134	△ 7	△ 10	△ 50	△ 201
D	158	0	5	18	181	88	0	2	9	99	△ 70	0	△ 3	△ 9	△ 82
計	2,458	68	134	348	3,008	2,968	59	94	270	3,391	510	△ 9	△ 40	△ 78	383

### 3.7 空き家敷地の接している道の幅について

建築基準法において住宅を建設する場合、建築基準法上の道路（基本的に幅員4m以上の道路）に2m以上接道することとされています。ただし建築基準法上の道路以外の道に接道している場合でも建築が許可される例外規定もあります。

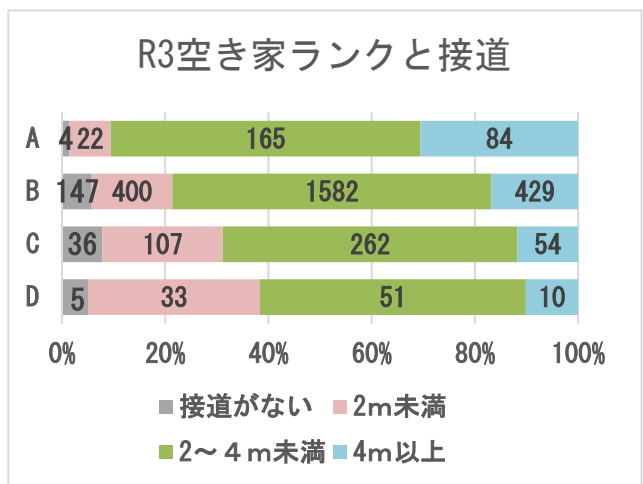
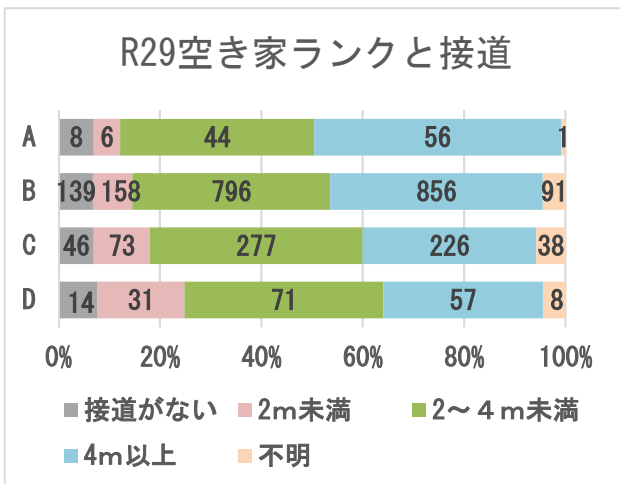
今回の調査では、空き家の存する敷地について、接している道路等（建築基準法上の道路及び建築基準法上の道路以外の道）の幅を目視で確認しました。右表のとおり、4m以上の道路等に接道している空き家はわずか17%であり、一定の条件により建設可能と思われる2～4mの道路等に接道している空き家が61%と多くを占めています。



なお、2m未満の道路等に接道している再建築が不可能または難しい空き家は全体の22%となっています。

また、下表のとおり前回調査と比較するとCやDランクほど接道条件が悪い割合が高くなっています。特に2m未満の接道については、より顕著になっていると考えられます。

ただし、件数で見ると、未接道の家屋についても件数が減っており、空き家対策課でも未接道の空き家について指導し除却をした案件もあります。このことから、接道条件が悪い場合でも解体が可能であり、また状態を改善する（更地化等）することで、地域の安全が確保されるほか、所有者としても土地の売買に繋がるなどの利点を説明していき、CDランクについて除却を進めていく必要があると考えます。



## 4 アンケート調査について

### 4.1 調査の目的について

空家等実態調査で把握した空き家の所有者等に対し、空き家などの管理の状況、今後の活用希望等について所有者の意向を確認するとともに、空き家の利活用が進まない理由等の課題を分析するために、平成29年度の前回調査に引き続きアンケート調査を実施しました。

### 4.2 アンケート送付件数及び回答件数について

- ① 空き家調査件数 3,391件
- ② アンケート送付件数（所有者等判明数） 2,577件（調査件数の76%）
- ③ アンケート回収件数 1,295件（アンケート回答率50.3%）

### 4.3 アンケート調査結果について

アンケート調査の結果については、所有者の年齢や取得の経緯、維持管理方法など項目ごとに集計を行うとともに、前回調査との比較などの分析を行いました。

このうち、調査のポイントとなる項目について掲載します。

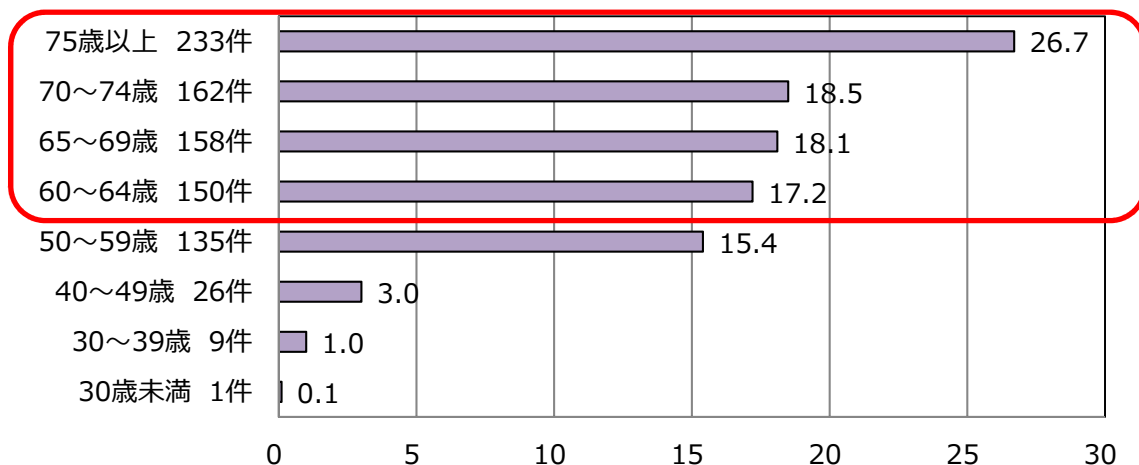
なお、詳細の結果につきましては[別冊「アンケート調査結果報告書」](#)をご覧ください

#### 4.3.1 所有者等の年齢

60歳以上の所有者が全体の80%でした。

そのうち、75歳以上の所有者が全体の26.7%と特に多く、所有者について高齢化していることが分かります。

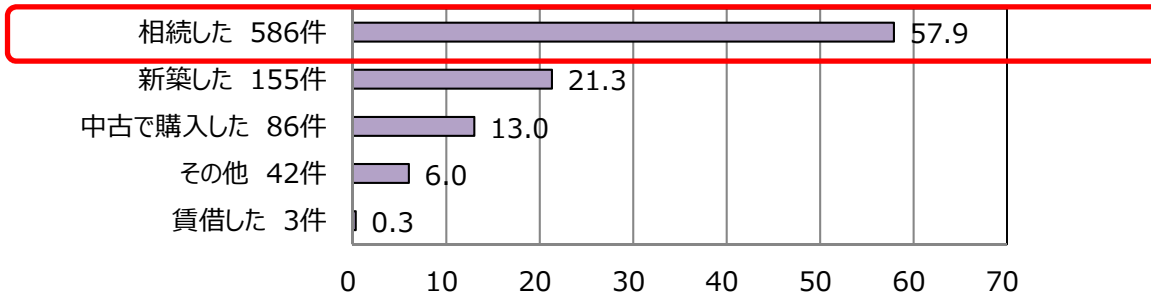
空き家所有者の年齢（874件） (%)



#### 4. 3. 2 空き家となった理由（取得経緯）

相続による取得（または取得予定、権利が発生している）が半数を占めていました。

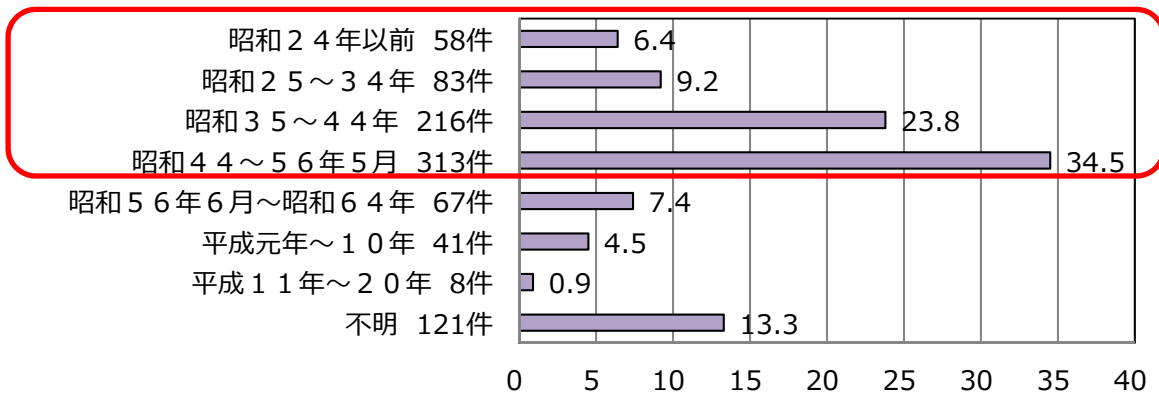
空き家となった理由（取得経緯）（872件） (%)



#### 4. 3. 3 建築時期

旧耐震（昭和56年5月以前）の空き家が74%を占めており、災害時には倒壊等が懸念されます。建築から50年以上たっており、利活用の難しさからも、所有者による除却等を進めていく必要があることがわかります。

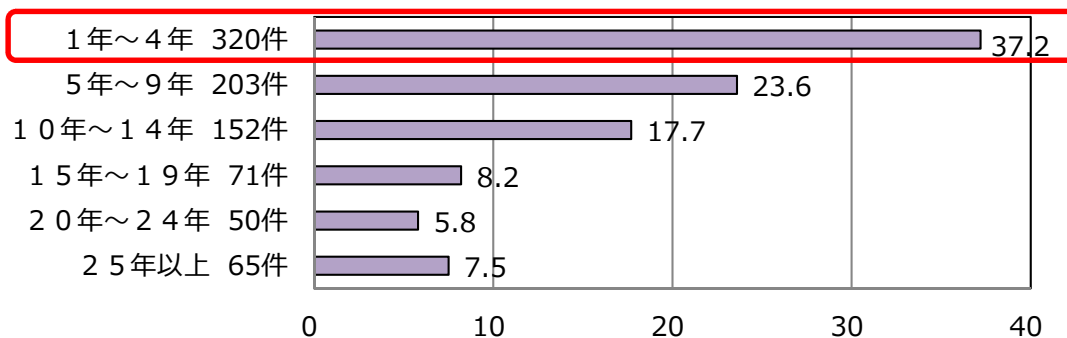
建築時期（907件） (%)



#### 4. 3. 4 空き家となってからの期間

1年～4年が多いことが分かりました。多くの場合は、空き家となってから1～4年以内には対応し、空き家でなくなっていると思われます。

利用頻度（861件） (%)





## 5 地域別の空き家の状況について

### 5.1 調査地区について

甲府市内の31地区について、5ブロック（東・西・南・北・中央）にわけ、空き家数や空き家の状況をまとめました。各ブロックの地区については次の表のとおりです。

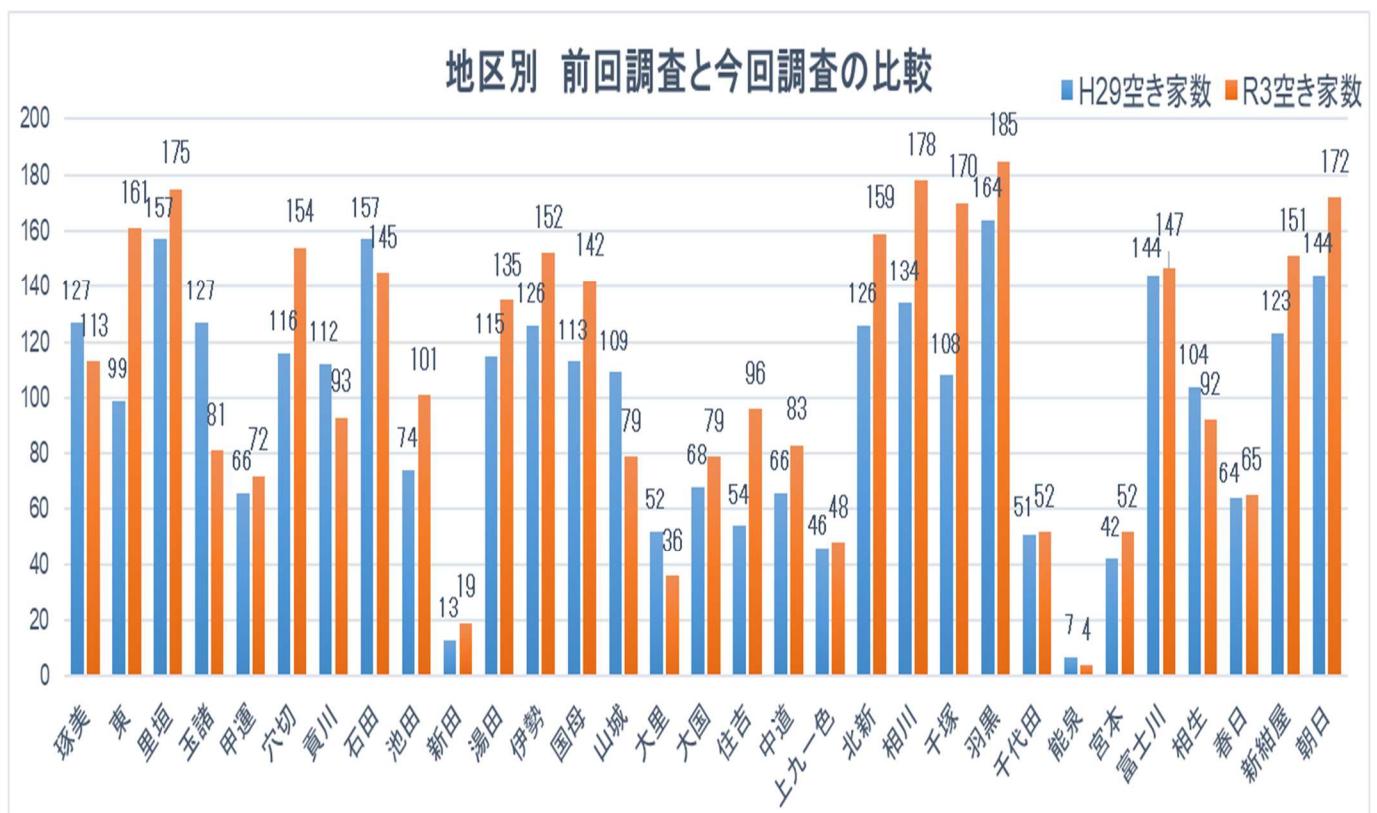
### 5.2 前回調査との比較について

市内の31地区について、前回調査と比較すると、琢美地区や玉諸地区など8地区については、前回調査より減少していましたが、東地区や穴切地区など23地区は増加していることがわかりました。

このうち、玉諸地区については46件の減少となり、逆に東地区と千塚地区については62件の増加となり空き家問題が深刻化しています。

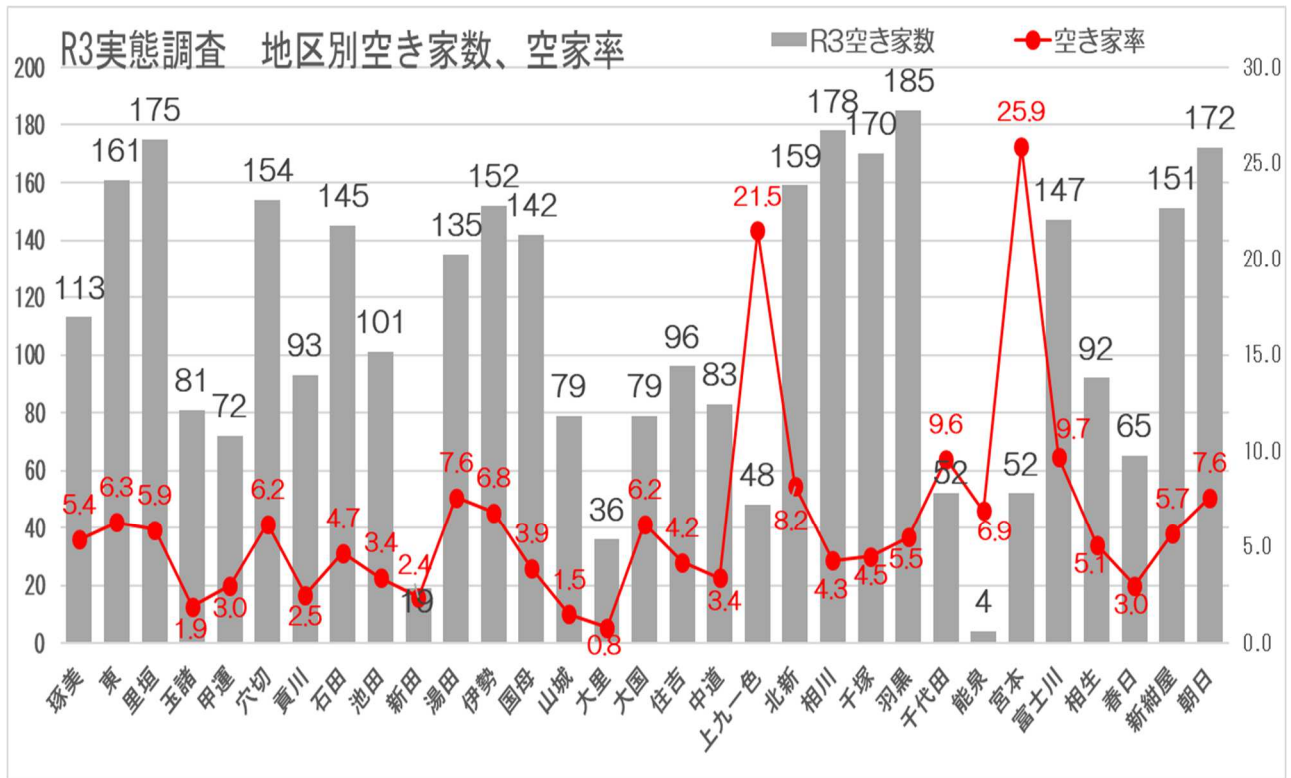
ブロック別地区名一覧

東	琢美地区・東地区・里垣地区・玉諸地区・甲運地区
西	穴切地区・貢川地区・石田地区・池田地区・新田地区
南	湯田地区・伊勢地区・国母地区・山城地区・大里地区・大國地区・住吉地区・中道地区・上九一色地区
北	北新地区・相川地区・千塚地区・羽黒地区・千代田地区・能泉地区・宮本地区
中央	富士川地区・相生地区・春日地区・新紺屋地区・朝日地区



### 5. 3 地区別の空き家数と空き家率について

地区別の空き家数については、下表のとおり里垣地区、相川地区、羽黒地区などが多い状況となっており、空き家率については上九一色地区や宮本地区が突出して高く深刻化しています。





## 5. 4 ブロック・地区別のランク別空家数と空家率について

地区別空き家割合

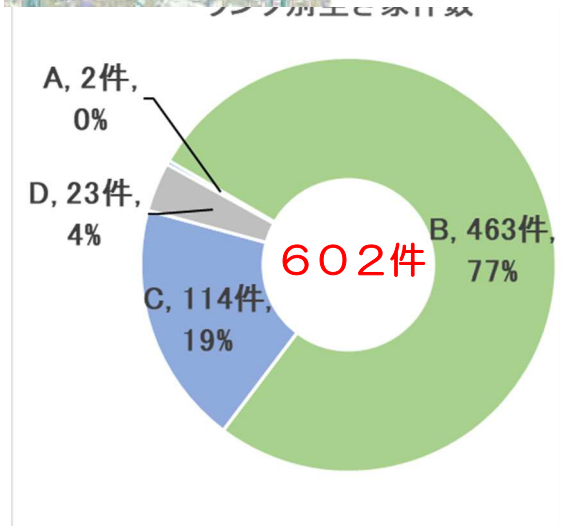
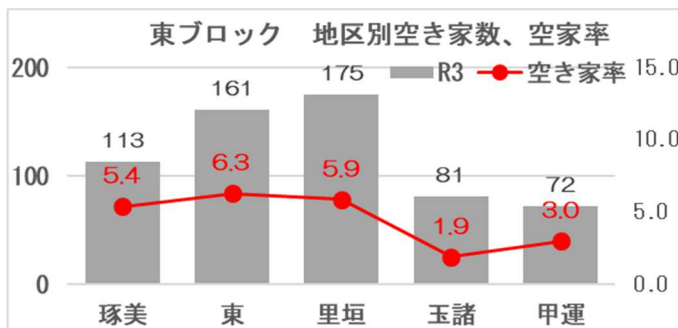
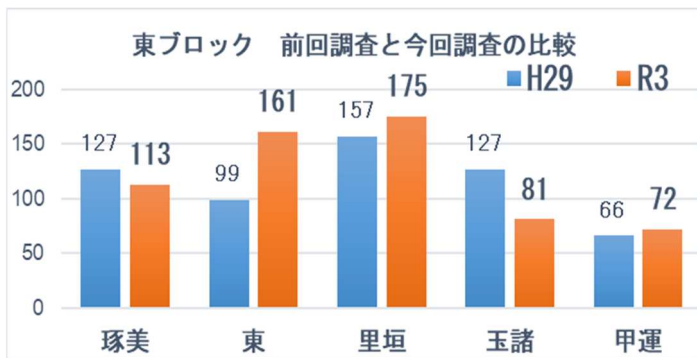
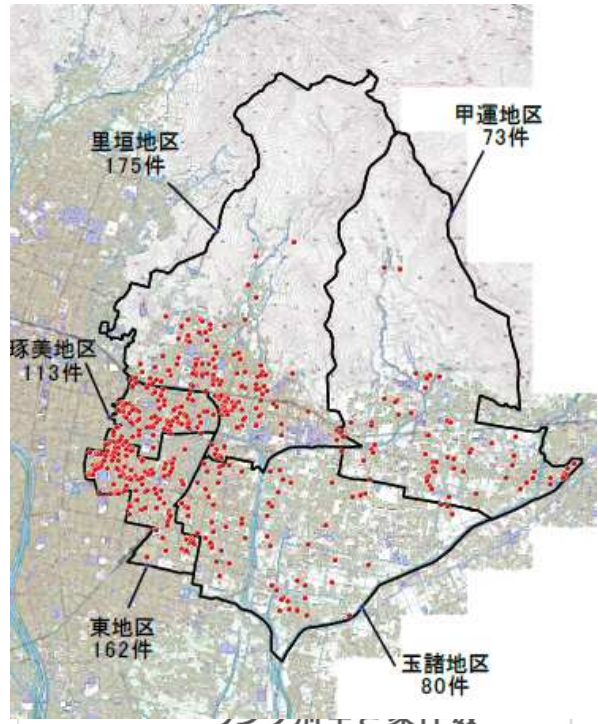
地区	棟数	空家数		空家率		地区	棟数	空家数		空家率	
		うちA・B	うちC・D	うちA・B	うちC・D			うちA・B	うちC・D		
東ブロック	琢美地区	113	5.44%	北新地区	1,930	159	8.24%				
		82	3.95%			144	7.46%				
		31	1.49%			15	0.78%				
	東地区	161	6.28%	相川地区	4,186	178	4.25%				
		135	5.26%			153	3.66%				
		26	1.01%			25	0.60%				
	里垣地区	175	5.92%	千塚地区	3,779	170	4.50%				
131		4.43%	157			4.15%					
44		1.49%	13			0.34%					
玉諸地区	81	1.94%	羽黒地区	3,375	185	5.48%					
	61	1.46%			167	4.95%					
	20	0.48%			18	0.53%					
甲運地区	72	3.05%	千代田地区	540	52	9.63%					
	56	2.37%			41	7.59%					
	16	0.68%			11	2.04%					
ブロック計	602	4.26%	能泉地区	58	4	6.90%					
	465	3.29%			2	3.45%					
	137	0.97%			2	3.45%					
西ブロック	穴切地区	154	6.23%	宮本地区	201	52	25.87%				
		122	4.94%			45	22.39%				
		32	1.30%			7	3.48%				
	貢川地区	93	2.48%	ブロック計	14,069	800	5.69%				
		79	2.11%			709	5.04%				
		14	0.37%			91	0.65%				
	石田地区	145	4.74%	富士川地区	1,510	147	9.74%				
123		4.02%	115			7.62%					
22		0.72%	32			2.12%					
池田地区	101	3.45%	相生地区	1,797	92	5.12%					
	87	2.97%			80	4.45%					
	14	0.48%			12	0.67%					
新田地区	19	2.41%	春日地区	2,185	65	2.97%					
	17	2.15%			55	2.52%					
	2	0.25%			10	0.46%					
ブロック計	512	3.94%	新紺屋地区	2,640	151	5.72%					
	428	3.29%			124	4.70%					
	84	0.65%			27	1.02%					
南ブロック	湯田地区	135	7.59%	朝日地区	2,260	172	7.61%				
		107	6.02%			151	6.68%				
		28	1.57%			21	0.93%				
	伊勢地区	152	6.82%	ブロック計	10,392	627	6.03%				
		129	5.79%			525	5.05%				
		23	1.03%			102	0.98%				
	国母地区	142	3.93%	合計	75,244	3391	4.51%				
131		3.63%	2833			3.77%					
11		0.30%	558			0.74%					
南ブロック	山城地区	79	1.46%	H29合計	75,954	3,008	3.96%				
		74	1.37%			2,167	2.85%				
		5	0.09%			841	1.11%				
	大里地区	36	0.81%			大国地区	1,280	79	6.17%		
		32	0.72%					76	5.94%		
		4	0.09%					3	0.23%		
	住吉地区	96	4.17%			中道地区	2,421	83	3.43%		
		74	3.21%					49	2.02%		
		22	0.96%					34	1.40%		
	上九一色地区	48	21.52%			ブロック計	23,661	850	3.59%		
34		15.25%	706	2.98%							
14		6.28%	144	0.61%							

### 5. 4. 1 東ブロック

東ブロックについては、前回調査と比較し、琢美地区、玉諸地区が減少したものの、東地区、里垣地区、甲運地区が増加しています。

特に、東ブロックについては62件と前回調査から約62.6%の大幅な増加です。

また、琢美地区や東地区、里垣地区南側周辺に空き家が集中しています。この周辺は、住宅が集中している地域ですが、空き家の多くが接道要件をみせず再建築が不可能なため、市場への流通が困難なことが、空き家の増加の要因となっていると考えられます。



ランク別では、Dランクについては全ての地区で減少しており、また玉諸地区については全てのランクで減少していました。東地区、里垣地区、甲運地区についてはBランクの空き家が大きく増加しました。

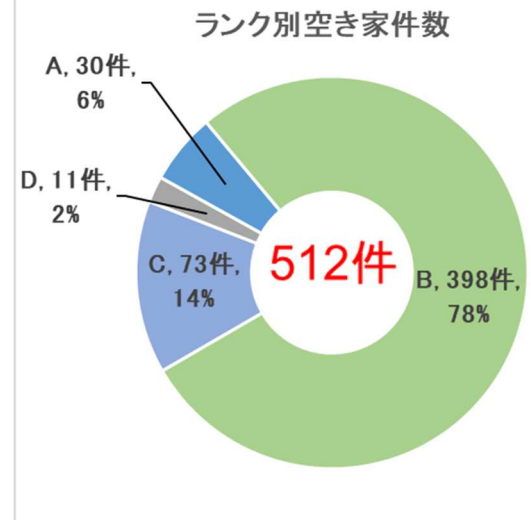
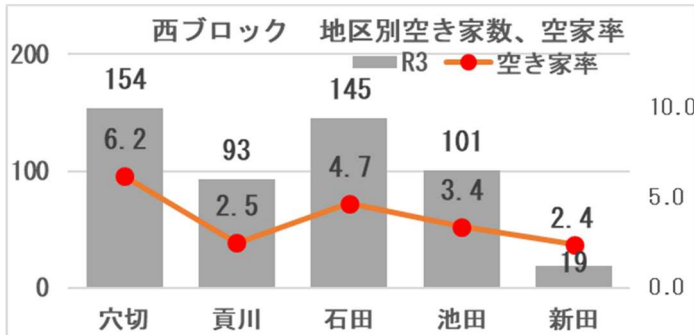
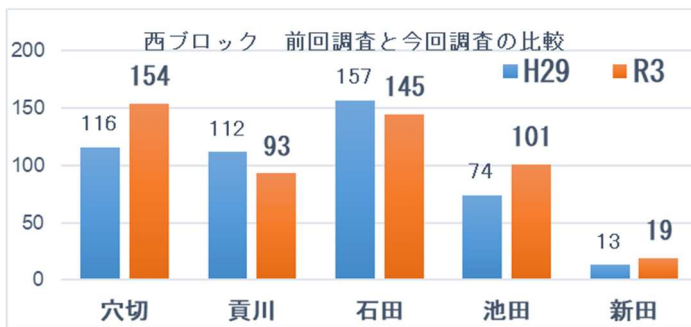
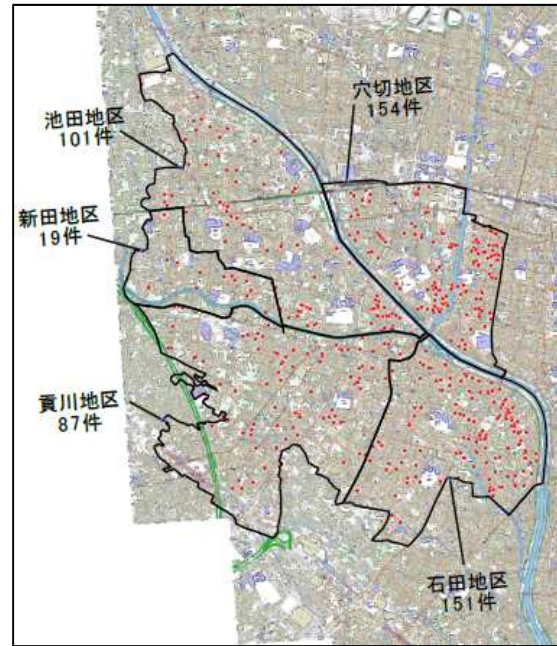
地域	平成29年度調査						令和3年度調査						比較					
	琢美	東	里垣	玉諸	甲運	全体	琢美	東	里垣	玉諸	甲運	全体	琢美	東	里垣	玉諸	甲運	全体
A	4	2	7	8	18	39	0	1	1	0	0	2	△ 4	△ 1	△ 6	△ 8	△ 18	△ 37
B	68	67	99	91	32	357	82	134	130	61	56	463	14	67	31	△ 30	24	106
C	41	22	42	24	12	141	22	23	36	18	15	114	△ 19	1	△ 6	△ 6	3	△ 27
D	14	8	9	4	4	39	9	3	8	2	1	23	△ 5	△ 5	△ 1	△ 2	△ 3	△ 16
全体	127	99	157	127	66	576	113	161	175	81	72	602	△ 14	62	18	△ 46	6	26

## 5. 4. 2 西ブロック

西ブロックについては、前回調査と比較し、貢川地区、石田地区が減少したものの、穴切地区、池田地区、新田地区が増加しています。

特に、穴切地区については38件と前回調査から約32.7%の大幅な増加です。

また、穴切地区と石田地区については、空き家が集中している地域が複数確認でき、これらの地域は接道要件などにより利活用が進まず空き家となっていることが考えられます。



ランク別では、CDランクについては全ての地域で減少（または横ばい）しています。一方、穴切地区についてはAランク、池田地区についてはBランクの利活用が可能と思われる空き家が増加しています。

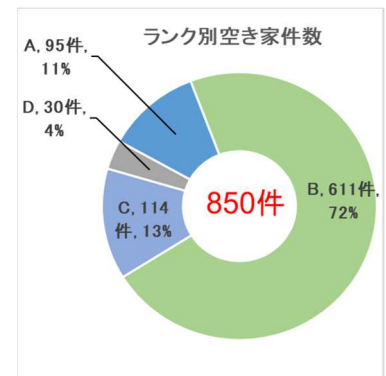
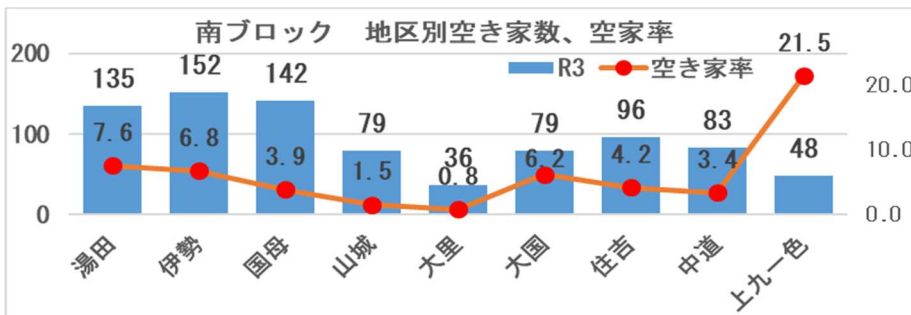
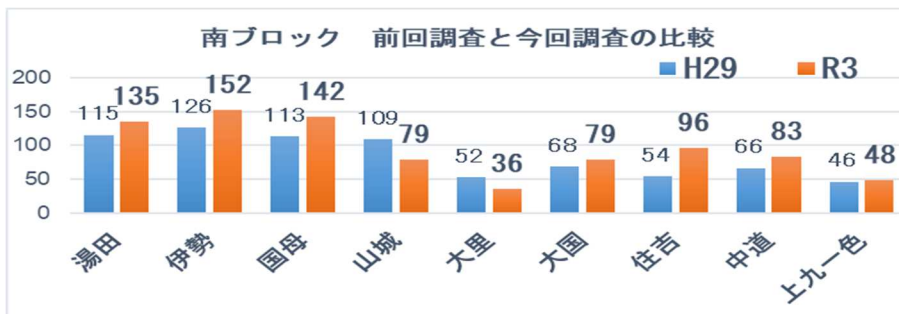
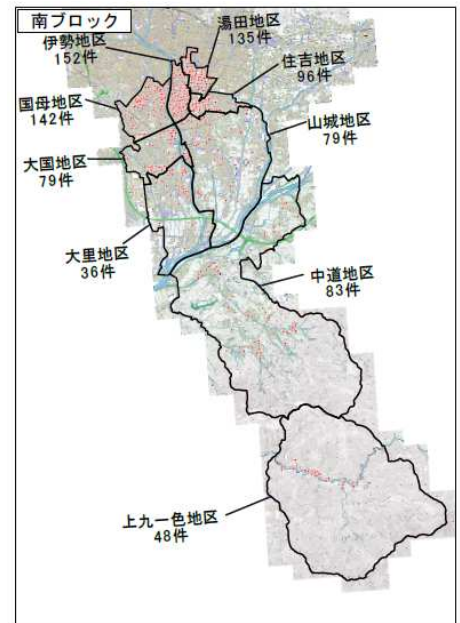
地域	平成29年度調査						令和3年度調査						比較					
	穴切	貢川	石田	池田	新田	全体	穴切	貢川	石田	池田	新田	全体	穴切	貢川	石田	池田	新田	全体
A	4	1	6	2	0	13	29	0	1	0	0	30	25	△1	△5	△2	0	17
B	79	71	127	54	10	341	93	79	122	87	17	398	14	8	△5	33	7	57
C	27	35	19	14	2	97	27	13	18	13	2	73	0	△22	△1	△1	0	△24
D	6	5	5	4	1	21	5	1	4	1	0	11	△1	△4	△1	△3	△1	△10
全体	116	112	157	74	13	472	154	93	145	101	19	512	38	△19	△12	27	6	40

### 5. 4. 3 南ブロック

南ブロックについては、前回調査と比較し、山城地区、大里地区の空き家が減少したものの、湯田地区、住吉地区など7地区の空き家が増加しています。

特に、住吉地区については42件と前回調査から約77.7%の大幅な増加です。

また、南ブロックにおいては特に北側の湯田地区、伊勢地区、住吉地区、国母地区北側に空き家が集中しています。空き家が集中している地域については、空き家を除却した後の跡地利用も含めた利活用の促進が必要と考えます。



ランク別では、全体で見ると、CDランクについては減少している一方、ABランクについては増加しています。

多くの地域でABランクが増加しており、利活用が可能な空き家が増えていることが伺えます。

地域	平成29年度調査										令和3年度調査									
	湯田	伊勢	国母	山城	大里	大園	住吉	中道	上九一色	全体	湯田	伊勢	国母	山城	大里	大園	住吉	中道	上九一色	全体
A	0	3	5	1	5	16	0	15	1	46	12	19	24	8	0	24	4	4	0	95
B	90	87	93	84	41	45	40	23	24	527	95	110	107	66	32	52	70	45	34	611
C	17	29	15	24	5	7	13	14	13	137	25	18	9	3	3	2	21	21	12	114
D	8	7	0	0	1	0	1	14	8	39	3	5	2	2	1	1	1	13	2	30
全体	115	126	113	109	52	68	54	66	46	749	135	152	142	79	36	79	96	83	48	850
地域	比較																			
	湯田	伊勢	国母	山城	大里	大園	住吉	中道	上九一色	全体										
A	12	16	19	7	△5	8	4	△11	△1	49										
B	5	23	14	△18	△9	7	30	22	10	84										
C	8	△11	△6	△21	△2	△5	8	7	△1	△23										
D	△5	△2	2	2	0	1	0	△1	△6	△9										
全体	20	26	29	△30	△16	11	42	17	2	101										

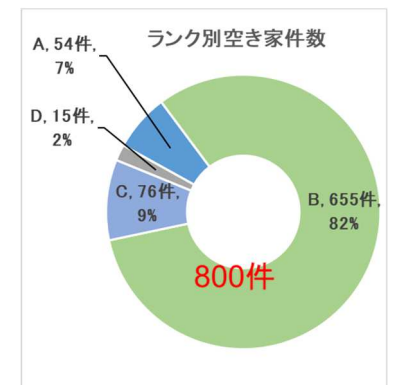
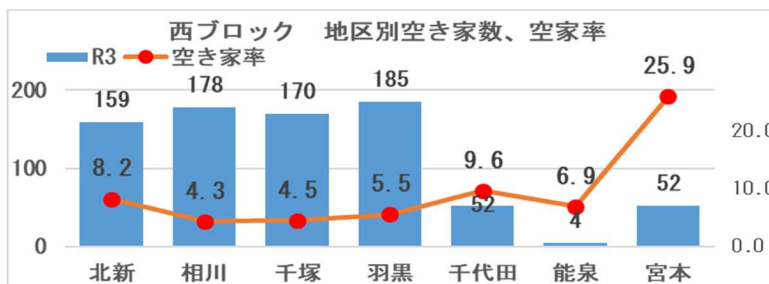
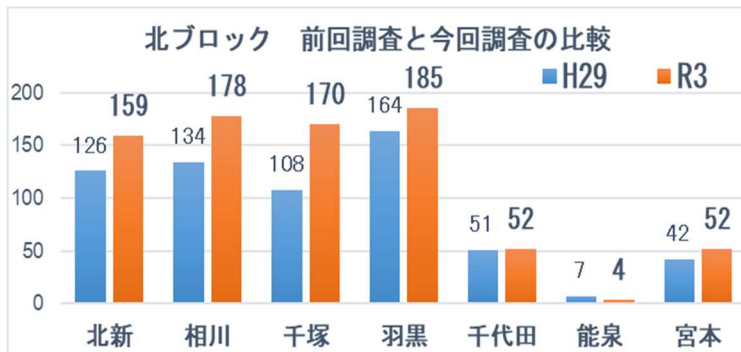
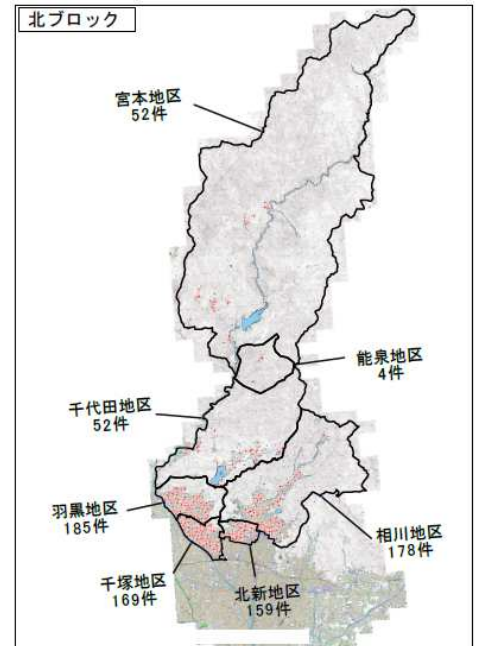


### 5. 4. 4 北ブロック

北ブロックについては、前回調査と比較して、能泉地区が僅かに減少したものの、相川地区、千塚地区など6地区が増加しています。

特に、千塚地区については62件と前回調査から約57.4%の大幅な増加です。

また、千塚地区、北新地区、羽黒地区については、山裾に空き家が多いことが確認できます。空き家が集中している地域については、空き家を除却した後の跡地利用も含めた利活用の促進が必要と考えます。



ランク別では、全体的にC、Dランクの空き家は減少したものの、Bランクの空き家の件数が大きく増加しています。

このうち、宮本地区については、表に記載はありませんが、空き家率が25.9%と全地区の中で最も高い状況となっています。Bランクの空き家が著しく増加していることから、空き家バンク等を活用し、早期の対策を講じる必要があると考えられます。

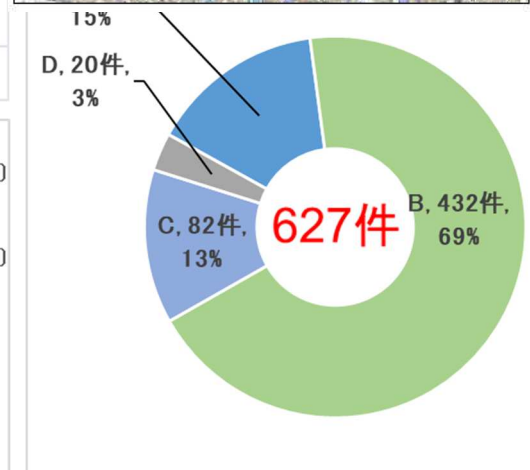
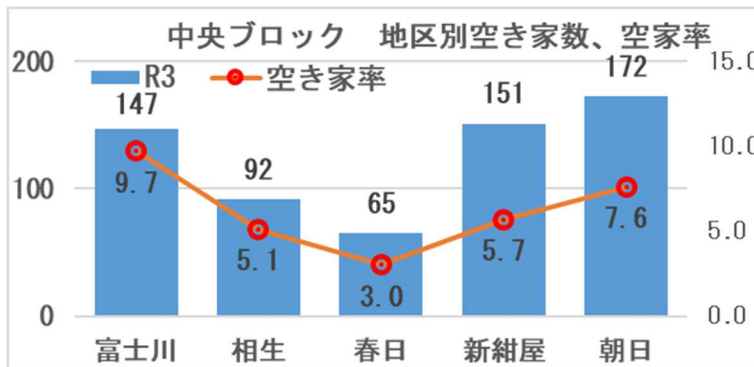
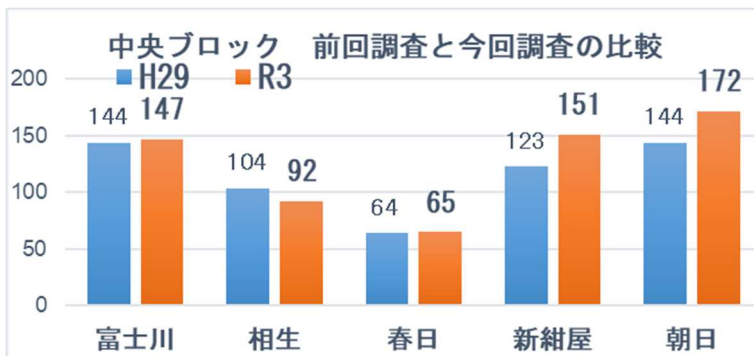
地域	平成29年度調査								令和3年度調査							
	北新	相川	千塚	羽黒	千代田	能泉	宮本	全体	北新	相川	千塚	羽黒	千代田	能泉	宮本	全体
A	0	2	0	0	16	1	3	22	6	16	12	18	1	1	0	54
B	86	89	91	124	14	1	12	417	138	137	145	149	40	1	45	655
C	29	36	17	32	12	3	19	148	14	23	10	15	8	1	5	76
D	11	7	0	8	9	2	8	45	1	2	3	3	3	1	2	15
全体	126	134	108	164	51	7	42	632	159	178	170	185	52	4	52	800
地域	比較															
	北新	相川	千塚	羽黒	千代田	能泉	宮本	全体								
A	6	14	12	18	△ 15	0	△ 3	32								
B	52	48	54	25	26	0	33	238								
C	△ 15	△ 13	△ 7	△ 17	△ 4	△ 2	△ 14	△ 72								
D	△ 10	△ 5	3	△ 5	△ 6	△ 1	△ 6	△ 30								
全体	33	44	62	21	1	△ 3	10	168								

### 5. 4. 5 中央ブロック

中央ブロックについては、前回調査と比較して、相生地区が減少したものの、富士川地区、春日地区など4地区が増加しています。

特に新紺屋地区については28件と前回調査から約22.7%の増加です。また朝日地区についても28件と前回調査から約19.4%の増加です。

各地区で空き家が点在していることから、空き家が密集している場合には、複数敷地の一体的活用など面的にとらえ、空き家の対策を講じる必要があると考えられます。



ランク別では、CDランクの空き家は多くの地区で減少しているものの、Aランクの空き家の増加が他の地域と比較し多いことから、利活用可能な空き家の早期の対策を行い、Bランクへ移行しないよう取組む必要があると考えられます。

地域	平成29年度調査						令和3年度調査						比較					
	富士川	相生	春日	新紺屋	朝日	全体	富士川	相生	春日	新紺屋	朝日	全体	富士川	相生	春日	新紺屋	朝日	全体
A	2	2	0	2	1	7	18	13	9	21	32	93	16	11	9	19	31	86
B	95	64	41	87	111	398	97	67	46	103	119	432	2	3	5	16	8	34
C	37	30	21	21	28	137	22	8	9	24	19	82	△ 15	△ 22	△ 12	3	△ 9	△ 55
D	10	8	2	13	4	37	10	4	1	3	2	20	0	△ 4	△ 1	△ 10	△ 2	△ 17
全体	144	104	64	123	144	579	147	92	65	151	172	627	3	△ 12	1	28	28	48

## 6 まとめ

今回の調査では、より地域の実情に詳しい自治会連合会に依頼し、各自治会にて調査にご協力いただきました。その結果、前回調査では空き家と判断できなかったものについても把握することが出来ました。調査を通じて、自治会や地域の方に空き家に関心を持っていただくなど、空き家対策に関する啓発に繋がったものと考えています。

空き家数についてはH29年度が3,008件だったのに対し、今回の調査は3,391件と383件増加していました。また、総家屋数に対する空き家率はH29年度が3.96%、今回の調査が4.28%と0.32ポイント増加していました。国の統計等でも今後も空き家数は増えていくものと想定されていますので、次回調査においても、本市の空き家数も増えると想定されますが、第二期計画における取組を推進する中で、空き家所有者だけでなく、将来空家等になると見込まれる建物の所有者にも様々な情報を提供することにより、空き家の発生抑制等が図れるものと考えます。

アンケート調査の結果から、空き家の所有者が60歳以上の高齢者が所有しており、多くの空き家は相続で発生し、5～10年以内には一定数は空き家でなくなっているまたは空き家でなくなる予定（売却や賃貸・除却等）であることがわかりました。多くの空き家については所有者責務の元、適切に管理や利活用・除却がされていることが推測されます。一方で、空き家のまま長期間放置されてしまい、所有者が不明になるまたは随時発生する相続により権利者関係が複雑となり、いざ管理や除却をしようにも動けなくなってしまう案件も多数見受けられました。

各空き家の状況についてA～Dにランク分けをし集計をしました。その結果、A・Bランクが大幅に増えていたもののC・Dランクについては減少していました。空き家対策課に相談のある空き家については、状態が問題となってきます。空き家対策課でも特に危険があるなど除却が必要と判断できる空き家については、所有者等へ除却を促し実際に除却いただく事例も増えてきました。

今回の調査で、空き家の期間が二極化している傾向が読み取れたことから、空き家の期間が長期化しないように、空き家に関する様々な情報を発信していくとともに、今後も、空き家発生の予防と適切な管理を促し、空き家の活用に繋げていくことが必要であると考えます。

また、既に管理不全となっている空き家等については除却を促し、市民の安全安心の確保をしていくことが求められていると考えます。

添付資料

1 次調査関連資料

・現地調査票

		〔空家等一次調査〕				参考様式I
No.	空き家調査票		調査日時	年 月 日		
			調査者			
1 建物所在地	住所					
	地名地番					
2 建物用途	①住宅系( ) ②店舗 ③事務所 ④併用住宅 ⑤その他( )					
3 構造	①木造 ②鉄骨造 ③RC造 ④その他( )					
4 屋根の種類	①瓦 ②スレート ③金属板葺き ④その他( )					
5 階数	①1階 ②2階 ③3階 ④4階以上					
6 建物の状況	目視による老朽度・危険度ランク (別紙により選択)	A	B	C	D	
	メーターの有無	有り( ガス、電気、水道 )			無し	
	表札	①あり ②なし				
	郵便受けの状況	①たまっている ②たまっていない ③ふさがれている				
	窓、雨戸	①全て締め切り ②一部締め切り ③締め切りなし				
	その他(門の施錠等)	( )				
7 敷地状況	用途	①倉庫、物置	②車庫	③塀	③その他( )	
	空き家以外の建物、 工作物等	状態	・危険 ・損傷が激しい ・損傷はあまりない	・危険 ・損傷が激しい ・損傷はあまりない	・危険 ・損傷が激しい ・損傷はあまりない	・危険 ・損傷が激しい ・損傷はあまりない
	接道状況	①2m未満 ②2~4m未満 ③4m以上				
	動物の住みつき、害虫の状況	①動物の住みつき、害虫の痕跡等がある(周囲への悪影響: あり・なし) ②痕跡はない ③不明				
	ゴミ等の状況	①ゴミ等が目立ち、臭気の発生がある ②ゴミ等が散乱している ③なし				
	樹木・雑草等の状況	①敷地外にはみ出している(周囲(道路・隣地)への支障: あり・なし) ②建物を覆う程度まで繁茂している ③問題なし				
8 古民家情報	古民家…屋根が茅葺き、瓦葺きで、築年数が50年以上建っている可能性が高いもの	①再利用が十分可能 ②少しの修繕で再利用可能 ③大幅に修繕しないと再利用できない ④再利用不可				
9 現在の所有者等	氏名					
	住所					
	連絡先					
10	その他(苦情、周囲の聞き込み等の情報)					
11 周辺への影響	建物の倒壊	隣接地	①影響あり	②影響なし		
		道路	①影響あり	②影響なし		
	工作物の倒壊	隣接地	①影響あり	②影響なし		
		道路	①影響あり	②影響なし		
傾斜は認められない	0	異常は認められない	0	問題ない	0	
軽度な傾斜が認められる	20	ひび割れが発生している	15	錆やひび割れが認められる	15	
明らかに危険な状態で傾斜している	150	基礎がない又は構造耐力が著しく不足している	50	外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している。	50	
不明	10		10	外壁が崩落し、穴が空いている	100	
問題ない	0	不明	10		100	
錆やひび割れが認められる	15	最近、使用した形跡がある	0	不明	10	
軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しく劣化している	50	長く使用した形跡が認められない	15			
屋根に穴が空いている	100	不明	5			
不明	10					



## 2次調査関連資料

### ・現地調査票

図面番号:	調査票番号:	候補番号:	調査日:	調査担当者:	
<input checked="" type="checkbox"/> :該当しない <input type="checkbox"/> :該当す <input checked="" type="checkbox"/> :該当する(著しい)		<input type="checkbox"/> :Or <input checked="" type="checkbox"/> :X	<input checked="" type="checkbox"/> :該当しない <input type="checkbox"/> :該当する		
建築物の著しい傾斜	基礎に不同沈下がある。		建築物又は吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。		
	1/20 超の柱の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱う。)		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
建物の倒壊	基礎が破損又は変形している。		排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
	土台が腐朽又は破損している。		ごみ等や不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
	基礎と土台にずれが発生している。		ごみ等や不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。		既存の景観に関する	甲府市景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根が変形している。		景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	
	屋根ふき材が剥落している。			屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	
	軒の裏板、たる木等が腐朽している。		その他、右欄のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
	軒がたれ下がっている。			看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したままとなっている。	
	雨樋がたれ下がっている。			立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
	壁体を貫通する穴が生じている。			敷地内にごみ等が散乱、山積したままとなっている。	
	外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。			立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	
	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。			立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	
	看板、給湯設備、屋上水槽等	看板の仕上材料が剥落している。			動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	屋外階段又はバルコニー	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。			動物のふん尿その他の汚物等により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。			空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。				多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している				住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
屋外階段、バルコニーが傾斜している。				シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
門又は塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている。			門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	
	門、塀が傾斜している。		建築物等が次の状態にある。	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	
擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。			周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	
	水抜き穴の詰まりが生じている。		備考		
	ひび割れが発生している。				







令和3年度  
甲府市空家等実態調査報告書(本編)

甲府市まちづくり部まちづくり総室空き家対策課  
〒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/>