

「令和 7 年度包括外部監査の結果報告書」

～市営住宅及び空き家対策に関する事務の執行について～

概 要 版

令和 8 年 2 月

甲府市包括外部監査人 小 野 正 毅

第 1 監査の概要

1 選定した特定の事件（監査テーマ）

市営住宅及び空き家対策に関する事務の執行について

2 事件を選定した理由

住宅は、生活の基盤であり、健康で文化的な最低限度の生活（憲法 25 条 1 項）を営むために必要不可欠な要素である。そのため、公営住宅が、「健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的」（公営住宅法 1 条）として設置されている。

近年の物価高騰により、母子世帯、高齢者世帯等の低額所得者に厳しい経済状況が続いており、住宅セーフティネットとしての市営住宅の役割は高まっている。

また、他の地方都市同様、甲府市においても人口減少が継続する中、空き家が増加している。空き家は、防災、衛生、景観等の観点から住環境を悪化させるものとして問題化し、対策法（空き家法）が制定されている。他方で、住宅セーフティネット法により住宅確保要配慮者のため空き家を活用する方向性も打ち出されており、実際の空き家対策についての関心は高い。

そこで、監査対象として、市営住宅及び空き家対策に関する事務の執行が適切に行われているか監査することは有意義であると判断し、特定の事件として選定した。

3 監査の実施期間

令和 7 年 7 月 17 日から令和 8 年 2 月 18 日

4 監査対象部署

市営住宅に関しまちづくり部住宅課、空き家対策に関しまちづくり部空き家対策課

5 監査従事者

包括外部監査人	小 野 正 毅（弁護士）	
補 助 者	高 岡 敏 夫（公認会計士）	
補 助 者	加 藤 隆 博（公認会計士）	
補 助 者	前 田 晋 吾（公認会計士）	
補 助 者	馬 場 健 治（弁護士）	以上5名

なお、包括外部監査人は甲府市との間で、地方自治法252条の36第1項の規定に基づいて、令和7年4月1日付で包括外部監査契約書を調印している。また、包括外部監査人は甲府市監査委員に対し、令和7年4月23日、地方自治法252条の32第1項の規定に基づいて、上記各補助者に監査の事務を補助させたい旨の協議を申し出、甲府市監査委員から、令和7年4月30日付でこのことに異存ない旨の回答を得ている。

6 監査の方法

（1） 監査の視点

ア 包括外部監査人の監査について、地方自治法252条の37第1項は、「包括外部監査人は、包括外部監査対象団体の財務に関する事務の執行及び包括外部監査対象団体の経営に係る事業の管理のうち、同法第2条第14項及び第15項の規定の趣旨を達成するため必要と認める特定の事件について監査するものとする」と定め、また同法252条の37第2項は、「包括外部監査人は、包括外部監査対象団体の財務に関する事務の執行及び包括外部監査対象団体の経営に係る管理が同法第2条第14項及び第15項の規定の趣旨にのっとってなされているかどうか、特に、意を用いなければならない」と定める。

ここに引用されている地方自治法第2条第14項及び第15項の規定は、以下のとおりである。

第14項 地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに最小の経費で最大の効果を上げるようにしなければならない。

第15項 地方公共団体は、常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体に協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。

イ 以上のことから、次に掲げる視点を常に意識して、監査を行った。

（ア） 合規性（適法性）

事業が、関連法令や条例を遵守して行われているか。

（イ） 経済性・効率性・有効性（いわゆる「3E監査」）

住民福祉の増進に寄与するものであるか検証するとともに、

①無駄な支出が行われていないか、財源の確保に努めているか（経済性）。

②最小の経費・労力で、成果を挙げているか（効率性）。

③所期の目的や趣旨に見合った成果が現れているか（有効性）。

（ウ）公平性

すべての市民に対し、公平な取り扱いがなされているか。

（エ）透明性

市民の目線に立ち、事業経営について、市民に対する説明責任が果たされているか。

（２） 監査の主たる実施方法

ア 担当者へのヒアリング、徴求した書類（関連台帳・帳簿・申請書・伝票等）の閲覧及び担当者からの意見聴取を繰り返すことにより、事業概況を正確に把握したうえで、その分析を行った。

イ 関係法令及び条例を把握し、これらに準拠した事業運営がなされているか確認を行った。

ウ 市営住宅の現地視察を行うことにより、その実態を把握し、併せて管理の状況を確認し、担当者へのヒアリングを踏まえ、分析を行った。

７ 市営住宅及び空き家対策に関する法における地方公共団体の位置づけ

（１）市営住宅

住宅は、人が生活するうえで必要不可欠な要素であるところ、住生活基本法は、「国及び地方公共団体が、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。」ことを定めている（第７条第１項）。この法律を受け、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律は、「国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。」（第３条）と定めている。

また、公営住宅法は、「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。」（第３条）と定めている。

すなわち、法は、地方公共団体に対し、住民が住宅を確保するための施策の策定、実施を要請している。

（２）空き家対策

空き家の増加が社会問題となっている中、空家等対策の推進に関する特別措置法は、「市町村は、第７条第１項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」（第４条第１項）として、市町村の責務を定めている。

第2 甲府市における住宅政策

1 甲府市の概況

甲府市は、平成元年に市制施行100周年を迎え、平成12年から特例市となり、平成18年に中道町、上九一色村の北部との合併を行った。開府（武田信玄の父信虎が、城下町（甲斐の府中）の建設に着手した時から）500年を迎えた令和元年には、中核市に移行している。

甲府市は、山梨県のほぼ中央部に位置し、首都東京から西へ約100kmの距離にあつて、J R中央本線、中央自動車道及び国道20号（甲州街道）で結ばれている。

甲府市は、南北に長く、市域は東西15.3km、南北41.5km、面積212.47㎢で、北に八ヶ岳、南に富士山、西に南アルプス連峰を望む。市街地は、甲府盆地の中心に位置し、おおむね平坦であるが、北に高く南に低く傾斜している。

2 人口・世帯数・世帯当たりの人員

（1）人口及び世帯数の推移

甲府市統計書によると、市の人口は、平成4年には、200,199人で20万人を超えていたが、平成7年以降減少傾向にあり、令和元年188,777人となつて19万人を切り、令和7年1月1日現在、183,850人である。

これに対し、世帯数は、平成4年には74,153世帯であったが、その後増加傾向が継続しており、平成18年に8万世帯を超えて80,565世帯、令和元年には9万世帯を超え90,579世帯となり、令和7年1月1日現在、94,633世帯となっている。

以上から、一世帯当たりの同居人数の減少が伺える。平成4年に2.7人であった一世帯当たりの平均人数は、令和7年には1.9人にまで減少している。

（2）年齢3区分別人口の推移

国勢調査によると令和2年の年齢3区分別人口は、15歳未満が21,391人、15歳～64歳が108,390人、65歳以上は、54,487人となっている。年齢別割合を平成7年と比較すると15歳未満は14.7%から11.6%に、15歳～64歳が69.1%から58.8%に減少しているのに対し、65歳以上は、16.1%から29.6%に増加しており、少子化、高齢化ともに進行していることが判る。

（3）小結

以上から、市では、人口が減少し、少子化、高齢化、核家族化の進行が継続している。これにより、住宅を取り巻く状況も変化しているものと思われる。

3 住宅に関する状況

(1) 住宅数・空き家数

令和5年度に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、甲府市の総住宅数は、106,290戸であり、居住世帯のない住宅は、20,500戸で、空き家率は、19.3%となっている。平成30年度の「住宅・土地統計調査」では、住宅総数は、107,420戸、居住世帯のない住宅は、24,010戸で空き家率22.4%であった。空き家率は、3.1ポイント減少している。ちなみに、令和5年度同調査における山梨県全体の空き家率は、20.4%であった。山梨県は、前回調査で、空き家率ワーストワンであったが、今回調査で若干の改善を見ている(全国4位)。

(2) 所有形態別住宅数

令和2年国勢調査によると持ち家49,643世帯、公営住宅4,044世帯、民営借家27,809世帯、給与住宅2,781世帯、間借り1,708世帯、その他836世帯となっている。持ち家率は、57.17%であり、民営借家率は、32.03%である。

4 住宅に関する計画

市営住宅に関しては、甲府市市営住宅長寿命化計画、甲府市市営住宅駐車場整備実施計画があり、空き家問題に関し、第2期甲府市空き家対策計画が策定されている。

その他、甲府市マンション管理適正化推進計画が存在する。これは、マンションの老朽化や管理組合の担い手不足といった課題に対応し、適切な維持管理を促進するための計画である。

ところで、甲府市には、現在、住宅マスタープランが存在しない。平成10年に平成18年を計画目標年次とした「甲府市住宅マスタープラン」が策定されたが、現在はこれに相当する計画はない。

5 住宅に関する課題

(1) 市営住宅の課題

ア 市営住宅の管理

多数の住戸、多様な入居者が存在する市営住宅を適切に管理運営するには、法令、条例、契約、要綱等に従って、適正かつ公平に事務処理を行う必要がある。

イ 債権の管理

市営住宅の管理運営に当たっては、法令遵守や利用者負担の公平の観点から、使用料等の債権管理が適切に行われなければならない。

ウ 修繕、長寿命化

市営住宅の修繕には、相応の費用が掛かるだけでなく、予算の関係上、計画的に実施しなければならない。

また、市営住宅が、長期にわたり安全で快適な住まいを提供できるよう、住宅の種類ごとに果たすべき役割や地域性にも配慮した上で、団地別・住棟別の長寿命化の方針を定める必要がある。それとともに、長寿命化のための維持管理計画や長寿命化に資する予防保全的な修繕や改善を推進し、更新コストの削減や計画期間における事業量の平準化を図る必要があり、甲府市市営住宅長寿命化計画が策定されている。

(2) 空き家の増加の現状と課題

前記3(1)で述べたとおり、近年、空き家数、空き家率は増加していたものの令和5年度には、若干減少している。しかし、空き家数20,500戸、空き家率19.28%となっており、多くの空き家が存在している。

空き家は、適正な管理が長期間なされないままに放置される可能性が高く、その状態が悪化し、周辺の住民・地域に悪影響を及ぼす恐れがある。景観、衛生、治安、防災上のリスクが高まるほか、屋根、外壁等の落下、崩落の危険もある。さらには、周辺地域の地価下落、ひいては、街の活気が失われるといったことにもつながりかねない。

人口減少が続く中、適切かつ十分な対応がなされなければ、さらなる空き家増加が見込まれる。

第3 市営住宅の管理

1 市営住宅の概要

(1) 市営住宅の現状

ア 現在の市営住宅の種類、団地名、棟数、管理戸数、敷地面積等は、次の一覧表の通りである。

種類別管理戸数

住宅の種類	合計
公 営 住 宅	1,965 戸 (85.0%)
地 域 特 別 住 宅	320 戸 (13.8%)
特定公共賃貸住宅	20 戸 (0.9%)
定住促進住宅	7 戸 (0.3%)
合 計	2,312 戸 (100.0%)

公営住宅

No.	団地名	棟数	管理戸数 全体	敷地面積	住棟 番号	建設年度		構造	階数	管理 戸数	住宅タイプ
						和暦	西暦				
1	南西団地	8	208	10,786.0	1	S43	1968	中耐	4	24	2K
					2	S43	1968	中耐	4	24	2K
					3	S44	1969	中耐	4	24	2K
					4	S44	1969	中耐	4	24	2K
					5	S45	1970	中耐	4	24	3K
					6	S45	1970	中耐	4	32	2K
					7	S46	1971	中耐	4	32	3K
					8	S46	1971	中耐	4	24	2K
2	山城南団地	11	79	9,571.5	1	S45	1970	簡耐2	2	6	3K
					2	S45	1970	簡耐2	2	6	3K
					3	S46	1971	簡耐2	2	6	3K
					5	S46	1971	簡耐2	2	4	3K
					6	S47	1972	簡耐2	2	6	3K
					7	S47	1972	簡耐2	2	6	3K
					8	S47	1972	簡耐2	2	6	3K
					9	S48	1973	簡耐2	2	8	3DK
					10	S48	1973	簡耐2	2	6	3DK
					11	S48	1973	簡耐平	1	5	3DK
					12	S55	1980	中耐	5	20	3DK
3	南西第二団地	5	130	7,642.3	1	S47	1972	中耐	4	24	3K
					2	S47	1972	中耐	4	16	3K
					3	S48	1973	中耐	5	30	3DK
					4	S48	1973	中耐	5	30	3DK
					5	S48	1973	中耐	5	30	3DK
4	後屋団地	9	270	26,606.4	1	S49	1974	中耐	5	30	4K
					2	S49	1974	中耐	5	30	4K
					3	S49	1974	中耐	5	30	4K
					4	S50	1975	中耐	5	30	4K
					5	S50	1975	中耐	5	30	4K
					6	S56	1981	中耐	5	30	3DK
					7	S56	1981	中耐	5	30	3DK
					8	S57	1982	中耐	5	30	3DK
					9	S57	1982	中耐	5	30	3DK
5	荒川団地	6	160	11,936.0	1	S51	1976	中耐	5	20	4K
					2	S51	1976	中耐	5	30	4K
					3	S52	1977	中耐	5	30	3DK
					4	S52	1977	中耐	5	20	3DK
					5	S53	1978	中耐	5	30	4K
					6	S53	1978	中耐	5	30	3DK
6	城南団地	2	60	6,986.0	1	S54	1979	中耐	5	30	3DK
					2	S54	1979	中耐	5	30	3DK

No.	団地名	棟数	管理戸数 全体	敷地面積	住棟 番号	建設年度		構造	階数	管理 戸数	住宅タイプ
						和暦	西暦				
7	宮塚団地	4	48	5,194.2	1	S55	1980	中耐	3	12	3DK
					2	S55	1980	中耐	3	12	3DK
					3	S55	1980	中耐	3	12	3DK
					4	S55	1980	中耐	3	12	3DK
8	大里北団地	4	120	10,215.3	1	S58	1983	中耐	5	30	3DK
					2	S58	1983	中耐	5	30	3DK
					3	S59	1984	中耐	5	30	3DK
					4	S59	1984	中耐	5	30	3DK
9	善光寺団地	3	100	9,339.5	1	S60	1985	中耐	5	30	3DK
					2	S60	1985	中耐	5	30	3DK
					3	S61	1986	中耐	5	40	3DK
10	大里南団地	3	80	6,178.3	1	S62	1987	中耐	5	30	3DK
					2	S62	1987	中耐	5	20	3DK
					3	S62	1987	中耐	5	30	3DK
11	里吉団地	12	410	51,612.5	1	S63	1988	中耐	5	30	3DK
					2	S63	1988	中耐	5	30	3DK
					3	H1	1989	中耐	5	30	3DK
					4	H1	1989	中耐	5	30	3DK
					5	H2	1990	中耐	5	30	3DK
					7	H3	1991	中耐	5	40	3DK
					8	H3	1991	中耐	5	30	3DK
					9	H4	1992	中耐	5	40	2LDK・3DK
					10	H4	1992	中耐	5	40	2LDK・3DK
					11	H5	1993	中耐	5	40	2LDK・3DK
					12	H6	1994	中耐	5	20	3LDK
					13	H7	1995	中耐	5	20	3DK
					14	H8	1996	中耐	5	30	3DK
12	北新団地	4	299		A	H24	2012	高耐	9	123	1DK～3LDK
					B	H28	2016	高耐	7	63	1DK～3LDK
					C	H30	2018	高耐	6	77	1DK～3LDK
					D	H26	2014	中耐	4	36	1DK～3LDK
13	警察公舎	1	4		1	S24	1949	木平	1	4	2K
14	東河原疎開住宅	1	1		1	S35	1960	木平	1	1	2K
15	後屋住宅	5	20		5	S37	1962	簡耐平	1	20	2K
16	古上条住宅	6	20		6	S38	1963	簡耐平	1	20	2K
17	後屋第二住宅	4	19		4	S39	1964	簡耐平	1	19	2K
合 計										2,028	

地域特別住宅

No.	団地名	棟数	管理戸数 全体	敷地面積	住棟 番号	建設年度		構造	階数	管理 戸数	住宅タイプ
						和暦	西暦				
1	上町住宅	4	120	7,687.9	1	S39	1964	中耐	4	20	3DK
					2	S39	1964	中耐	4	20	3DK
					3	S39	1964	中耐	4	40	2K
					4	S39	1964	中耐	4	40	2K
2	大里住宅	2	80	5,007.9	1	S51	1976	中耐	5	40	2DK
					2	S51	1976	中耐	5	40	2DK・3DK
3	東下条住宅	2	80	4,148.0	1	S44	1969	中耐	4	40	2K
					2	S44	1969	中耐	4	40	2K
4	里吉団地	1	40		6	H2	1990	中耐	5	40	3DK
合 計										320	

特定公共賃貸住宅

No.	団地名	棟数	管理戸数 全体	敷地面積	住棟 番号	建設年度		構造	階数	管理 戸数	住宅タイプ
						和暦	西暦				
1	里吉団地	2	20		13	H7	1994	中耐	5	10	3LDK
					14	H8	1995	中耐	5	10	3LDK
合 計										20	

定住促進住宅

No.	団地名	棟数	管理戸数 全体	敷地面積	住棟 番号	建設年度		構造	階数	管理 戸数	住宅タイプ
						和暦	西暦				
1	上九一色定住促進住宅	7	7	712.9	A	H12	2001	木造	2	1	4LDK
					B	H12	2001	木造	2	1	4LDK
					C	H13	2002	木造	2	1	4LDK
					D	H14	2003	木造	2	1	4LDK
					E	H14	2003	木造	2	1	4LDK
					F	H15	2004	木造	2	1	4LDK
					G	H16	2005	木造	2	1	4LDK
合 計										7	

(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「市営住宅ストックの現状と課題」P12～14。

なお、公営住宅No.13 警察公舎、No.15 後屋住宅、No.16 古上条住宅、No.17 後屋第二住宅は、現在、用途廃止、除却されている。)

イ 各団地の設備等は、次の一覧表の通りである。

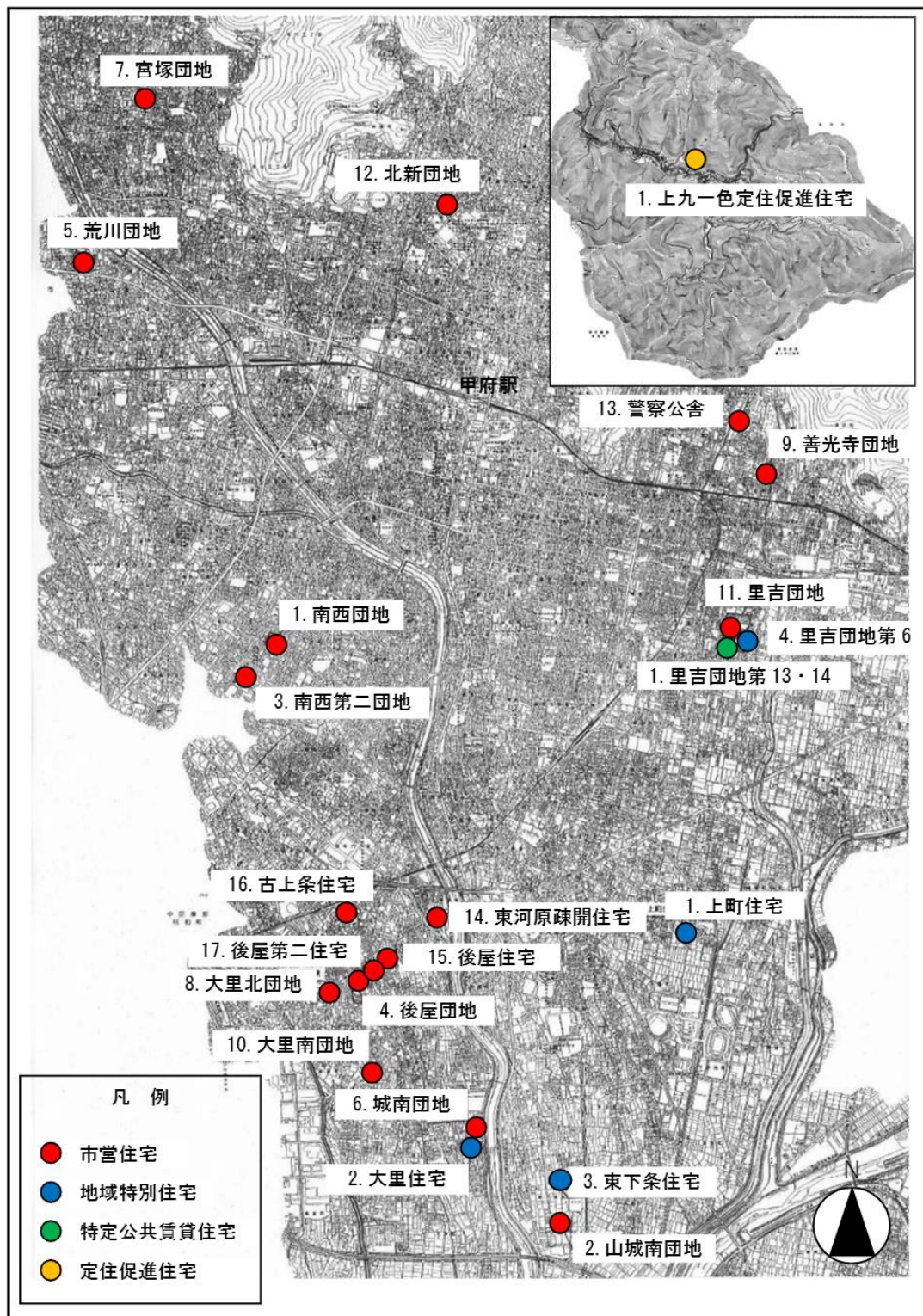
エレベーター、三点給湯は、北新団地のみ設置されている。

団地名 号棟	建築 年度	経過 年数	浴室 浴槽	三点 給湯	E V	高齢 対応	集会 所	駐車 場	駐輪 場	児童 遊園	外部 物置
南西団地 1, 2	S43	51	○	×	×	×	○	○	○	×	×
南西団地 3, 4	S44	50	○	×	×	×	○	○	○	×	×
南西団地 5, 6	S45	49	○	×	×	×	○	○	○	×	×
南西団地 7, 8	S46	48	○	×	×	×	○	○	○	×	×
山城南団地 12	S55	39	○	×	×	×	○	○	○	○	×
南西第二団地 1, 2	S47	47	○	×	×	×	○	○	○	×	×
南西第二団地 3~5	S48	46	○	×	×	×	○	○	○	×	×
後屋団地 1~3	S49	45	○	×	×	×	○	○	○	○	×
後屋団地 4, 5	S50	44	○	×	×	×	○	○	○	○	×
後屋団地 6, 7	S56	38	○	×	×	×	○	○	○	○	×
後屋団地 8, 9	S57	37	○	×	×	×	○	○	○	○	×
荒川団地 1, 2	S51	43	○	×	×	×	○	○	○	○	×
荒川団地 3, 4	S52	42	○	×	×	×	○	○	○	○	×
荒川団地 5, 6	S53	41	○	×	×	×	○	○	○	○	×
城南団地	S54	40	○	×	×	×	○	○	○	○	×
宮塚団地	S55	39	○	×	×	×	○	○	○	○	×
大里北団地 1, 2	S58	36	○	×	×	×	○	○	○	○	×
大里北団地 3, 4	S59	35	○	×	×	×	○	○	○	○	×
善光寺団地 1, 2	S60	34	○	×	×	×	○	○	○	○	×
善光寺団地 3	S61	33	○	×	×	×	○	○	○	○	×
大里南団地	S62	32	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 1, 2	S63	31	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 3, 4	H1	30	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 5	H2	29	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 7, 8	H3	28	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 9, 10	H4	27	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 11	H5	26	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 12	H6	25	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 13	H7	24	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 14	H8	23	○	×	×	×	○	○	○	○	×
北新団地 A	H24	7	○	○	○	○	○	○	○	○	×
北新団地 B	H28	3	○	○	○	○	○	○	○	○	×
北新団地 C	H30	1	○	○	○	○	○	○	○	○	×
北新団地 D	H26	5	○	○	○	○	○	○	○	○	×
上町住宅	S39	55	○	×	×	×	×	×	○	○	×
大里住宅	S51	43	○	×	×	×	○	×	○	○	×
東下条住宅	S44	50	○	×	×	×	×	×	○	○	×
里吉団地 6 (地域特別)	H2	29	○	×	×	×	○	○	○	○	×
里吉団地 13・14(特公賃)	H7~8	23~ 24	○	×	×	×	○	○	○	○	×
上九一色 定住促進住宅	H12~ 16	15~ 19	○	○	×	×	×	○	○	×	○

高齢者対応⇒住戸内バリアフリー、手すり、スロープ ○三つ該当、×該当なし

(出典：甲府市市営住宅長寿化計画 第3章「市営住宅ストックの現状と課題」P19)

ウ 市営住宅等の位置は、次の図のとおりである。



(出典：甲府市市営住宅長寿命化計画 第3章「市営住宅ストックの現状と課題」P15。
 なお、公営住宅No.13 警察公舎、No.15 後屋住宅、No.16 古上条住宅、No.17 後屋第二住宅は、
 現在、用途廃止、除却されている。)

（２）市営住宅に関する規定及び計画

ア 市営住宅に関する主な規定

（ア）国の法令

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本法として、住生活基本法がある。

公営住宅の整備、管理、建替事業等に関しては、公営住宅法、公営住宅法施行令、公営住宅法施行規則がある。また、住宅確保要配慮者に関して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）があり、同法の一部を改正する法律が、令和 7 年 1 0 月から施行されている。

（イ）甲府市の条例・規則

公営住宅法に基づく公営住宅の整備、管理、建替事業等に関するものとして、甲府市市営住宅条例、甲府市市営住宅条例施行規則、甲府市市営住宅管理人設置規則、甲府市市営住宅譲渡処分条例、甲府市市営住宅譲渡処分条例施行規則、甲府市市営住宅敷地貸付規則、甲府市上九一色定住促進住宅条例、甲府市上九一色定住促進住宅条例施行規則がある。

（ウ）甲府市の要綱

条例や規則を施行するにあたっての手続的・細目的な事項、条例や規則に規定のない事項について、以下の要綱が定められている。

甲府市営住宅敷地内自動車保管場所に関する取扱要綱、甲府市市営住宅使用料徴収員取扱要綱、甲府市市営住宅用途廃止実施要綱、甲府市市営住宅入居承継事務取扱要綱。

イ 市営住宅に関する主な計画

市営住宅に関する主な計画として、甲府市市営住宅長寿命化計画がある。

この計画は、市営住宅が長期にわたり安全で快適な住まいを提供できるよう、住宅の種類ごとに果たすべき役割や地域性にも配慮したうえで、団地別・住棟別の長寿命化の方針を定めるとともに、30年間の長期維持管理計画を見通し、長寿命化のための維持管理計画や長寿命化に資する予防保全的な修繕や改善を推進し、更新コストの削減や計画期間における事業量の平準化を図ることを目的として策定されたものである。

第4 空き家対策

1 空き家対策に関する法令と計画

(1) 法令

ア 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）

目的 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする（空家等対策の推進に関する特別措置法 1 条）。

イ 甲府市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例（平成 28 年 9 月 23 日条例第 36 号）

目的 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び活用の促進に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって地域の活力の向上による魅力あるまちづくりに寄与することを目的とする（甲府市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例（以下本章において「条例」という。） 1 条）。

(2) 定義

ア 空家等

甲府市内にある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。）をいう。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。（条例 2 条 1 項）

イ 特定空家等

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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。（条例 2 条 2 項）

ウ 管理不全空家等

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。(条例 2 条 3 項)

(3) 市の責務

市は、空家等の適切な管理及び活用の促進を図るため、必要な施策を実施しなければならない(条例 4 条)。

(4) 空き家対策計画

甲府市空家等対策計画(平成 29 年 4 月制定 平成 30 年 8 月改訂)

第二期甲府市空家等対策計画(令和 4 年 4 月制定)

ア 計画策定の背景

(ア) 甲府市空家等対策計画(以下「対策計画」という。)の策定背景

「近年、地域における人口減少や超高齢化の進行に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態となっている住宅その他の建築物等が年々増加しており、このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、及び景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものが少なからず存在します。

今後、空き家の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところであり、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の利活用を促進するため、空き家に関する総合的な対策の実施が求められています。

こうした中、平成 27 年 5 月 26 日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」、並びに、国が決定した「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」(以下「基本指針」という。)により、市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的に実施するため、国の基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることが望ましいとされたことから、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、「甲府市空家等対策計画」を策定することとしました。」(対策計画より抜粋)

(イ) 第二期甲府市空家等対策計画（以下「第二期対策計画」という。）の策定背景

「地域における人口減少や超高齢化の進行に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態となっている住宅その他の建築物等が年々増加しており、こうした空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものが存在します。

今後、管理不全の空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところであり、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進するため、空家等に関する総合的な対策の実施が求められています。

こうした中、空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）により、市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的に実施するため、空家等に関する対策についての計画を定めることが望ましいとされたことから、平成29年1月1日に「甲府市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」（以下「条例」という。）に基づき、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に「甲府市空家等対策計画」（以下「第一期計画」という。）を策定し、3つの基本方針のもと空家等に関する対策の各種取組を展開してきました。

今回、第一期計画の策定から5年が経過し令和3年度までの計画期間となることから、これまでの取組内容の検証及び空家等への対策に係る分析等を行うとともに、「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（令和3年6月30日改正）」（以下「指針」という）等を考慮し、課題を整理した上で「継承することを基本路線」としながら、更に実効性のある計画とすることとして、庁内会議である「甲府市空家等総合対策検討委員会」や法第7条の規定に基づく「甲府市空家等対策協議会」などの協議を踏まえ「第二期甲府市空家等対策計画」（以下「第二期計画」という）を策定しました。」（第二期対策計画より抜粋）

イ 計画の位置づけ

(ア) 対策計画の位置づけ

「この計画は、本市における空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条1項及び「甲府市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」に基づき、策定するものです。

本計画は、「ひと・まち・自然が共生する未来創造都市 甲府」を基本構想の都市像に掲げる本市の最上位計画である「第六次甲府市総合計画」の下位計画として位置づけ、本市の重点施策をまとめた“こうふ未来創り重点戦略プロジェクト”や人口減少の克服をめざす「甲府市総合戦略」など他の計画等と連動させ、

整合を図りながら推進します。」（対策計画より抜粋）

（イ）第二期対策計画の位置づけ

「本計画は、「ひと・まち・自然が共生する未来創造都市 甲府」を将来あるべき都市像に掲げる本市の最上位計画である「第六次甲府市総合計画」における様々な施策のうち、「住環境の向上」を目指す下位計画として位置づけています。また、「甲府市都市計画マスタープラン」や「甲府市立地適正化計画」をはじめ、地域強靱化のための「甲府市国土強靱化地域計画」等、他の計画と整合連携を図ることとします。」（第二期対策計画より抜粋）

ウ 計画の目的

（ア）対策計画の目的

「空家等に関する対策について、本市の基本的な方針を示すことによって本市（行政）、空家等の所有者や管理者及び市民等の責務と責任の範囲を明確にするとともに、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することによって市民の良好な生活環境の保全と地域の活力向上による魅力あるまちづくりに寄与することを目的とします。」（対策計画より抜粋。）

（イ）第二期対策計画の目的

「本市の空家等に関する現状を分析し課題を整理した上で、条例で規制する本市（行政）、空家等の所有者等及び市民等の責務に基づき、より実態に即した対策を、総合的かつ計画的に実施していくことを目的に、計画を策定します。」（第二期対策計画より抜粋）

2 空き家の現状

（１）甲府市の空き家数及び動向

ア 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、3008 件の空き家を把握した。

イ 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、全数把握は困難であり、空き家対策において、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を進めた。

なお、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た。

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 件減少したが、令和 3 年度調査では 383 件空き家数が増加した。増加要因として、今回は各地区自治会長の協力の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る。

ウ 令和 3 年度空家等実態調査における空き家数

現地調査後の空き家と思われる家屋（空き家候補）数は 3805 件であった。その上で、空き家候補の所有者または管理者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 3391 件を空き家数とした。（以上令和 3 年度甲府市空家等実態調査報告書（以下「空家等報告書」という。）参照）

（２）空き家実態調査の結果

令和 3 年度甲府市空家等実態調査

ア 調査の目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法第 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。」（空家等報告書抜粋）

イ 調査対象地域

山梨県甲府市全域

ウ 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にて実施

エ 調査期間

令和 3 年 4 月 1 日～令和 3 年 11 月 30 日

オ 使用した資料

既存実態調査結果、登記簿データ、水道使用者データ（閉栓情報ほか）、固定

資産税課税台帳など

カ 令和3年度甲府市空家等実態調査における「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』

◎「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。

キ 空き家の分類

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。

と分類をした。

結果、空き家の総数としては市域全体で3391件あり、再生利用可能な空き家としては2833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%）となった。（以上空家等報告書参照）

第5 監査の指摘事項及び意見

1 監査結果としての指摘・意見のまとめ

法令等に違反して是正の必要がある事項及び市が自ら定立し、または契約書や合意書で定められた規範に違反している事項は「指摘」として記載した。また、これら法令等や規範に違反しているわけではないが、正確性を欠くものや、著しく不合理で裁量を逸脱していると認めた事項も「指摘」とした。

これに対し、経済性、効率性及び有効性の3Eの観点のほか、合理性や相当性の観点から、是正を推奨するものは「意見」として記載した。

なお、実行されている施策や活動のうち、肯定的に評価できるもの（良好な点）についても「意見（肯定）」として記載している。

指摘と意見の概要は以下のとおりで、指摘事項は１９件、意見は４９件で、合計６８件である。

番号	区分	内 容	頁
第２ 甲府市における住宅政策			
1	意見	今後の計画的な住宅・宅地供給並びに住環境の向上を図るためのガイドラインを策定する必要があるのではないか。	6
第３ 市営住宅の管理			
2	意見	市営住宅の管理業務について、直営を継続するか、民間活力を導入するかの検討を行うことが望ましい。	16
3	意見	入居希望者の利便性に鑑み、市のホームページに代表的な部屋の写真、近隣の公共施設等の案内も掲載したらどうか。	21
4	意見	過度な負担とならない範囲で、入居者退去時に退去理由を聴取し、記録化して今後の施策の参考資料としたらどうか。	26
5	意見	退去請求に関する法令上の権限と実務上の運用との関係について、内部基準を整理し、マニュアル化することが望まれる。	29
6	意見	退去時修繕について、入居者に対する情報提供の一層の充実を図り、要配慮世帯に対しては、個別的支援の在り方について検討することが期待される。	31
7	意見	訴訟費用については、回収可能性を考慮しつつ事案に即し、適切な判断がなされることを期待する。	34
8	意見 肯定	地位承継については、適切に実施されており、今後も適切な地位承継手続を実施することを期待する。	39
9	意見	単身入居者死亡時の残置動産は、所有権等から安易に処分できず、現行法下では対応に限界があるが、本市として行える対応策の検討が求められる。	39
10	意見	保証人が確保できないために市営住宅に入居できないといった事態が生じないよう、連帯保証人制度の必要性を再検討すべきである。	39
11	意見	相続放棄の調査は、家庭裁判所が発行する受理証明書等の書類により確認を行っているが、偽造等の可能性にも配慮し、管轄の家庭裁判所に相続放棄有無照会を行うことも検討すべきである。	41
12	意見	外国人入居者が死亡する場合もあるので、担当職員には、各国の相続制度の理解を深めることが期待される。	42

13	意見 肯定	駐車場整備にあたっては、その趣旨や必要性等を事前に自治会等に説明しており、今後も同様な取り組みが望まれる。	44
14	指摘	収入未申告者に対しては、収入超過者又は高額所得者との公平性確保のため、市が収入調査を行うべきである。	50
15	意見	高額所得者に対し、公営住宅の趣旨を理解していただき、引き続き明渡しを努力を推進する必要がある。	51
16	指摘	公営住宅法上の住宅以外の住宅について、家賃改定の適用指針等を設け、見直しの必要性を検討すべきである。	51
17	意見	一律となっている駐車場使用料は、個々の団地毎の妥当性について、検討することが望ましい。	51
18	意見	市財政の健全化の観点から、滞納金の適切な回収業務実施のための施策を検討する必要がある。	54
19	意見	全戸数に対して1区画駐車場を割り当てるとの駐車場整備は、入居率を考慮すると、区画数を抑えた整備を検討されたい。	60
20	意見	既に整備された駐車場に空区画が見られる。1世帯での複数台数の利用について検討されたい。	60
21	指摘	整備した駐車場は工作物に該当するため、公有財産台帳に未登録なものは、網羅的に記録すべきである。	64
22	意見	甲府市公有財産取扱規則を、電子化された公有財産台帳の運用に合わせて改訂し、両者を一致させるべきである。	64
23	意見	長寿命化計画の定期的な見直しと年度別実施スケジュールの再構成に取り組むことが望まれる。	68
24	意見	高齢者向け住戸の確保、多人数世帯への住戸規模の適正化、多世代共生を図る団地毎の役割分担を明確にし、長寿命化計画や団地再編の方針に反映させることが望まれる。	79
第3 12 現地往査			
(2) 現地往査で共通する掲示板の管理			
25	意見	掲示物が自治会の承認を受けたものであることを可視化する仕組（承認済スタンプ等）があれば望ましい。	82
(3) 南西団地			
26	指摘	放置車両（四輪・二輪）、共有スペースの占有物品の放置について、早急な対応が求められる。	83

27	意見	住戸の多くが単身用で家賃も低廉であることから、福祉的支援が必要な市民に対し、福祉行政と協力の下、適切な利用を継続することを求める。	84
(4) 南西第二団地			
28	指摘	放置車両（二輪）、共用スペースの利用について、早急な対応が求められる。	85
29	意見	築年数が経過しており、同時期に建設された南西団地とともに、建替え等の進捗も踏まえ、今後の管理を注視したい。	86
(5) 荒川団地			
30	指摘	放置車両（四輪）、共用スペースの利用について、早急な対応が求められる。	87
31	意見	消防活動や避難性能を確保するために駐車場所の配置を工夫することを自治会に対して指導することが望まれる。	88
32	意見	障がい者用住居が設置されているところ、バリアフリー設備が不十分であることから、障がい者が使いやすい住居の整備を求める。	89
(6) 宮塚団地			
33	指摘	放置車両（四輪）、放置廃棄物、共用スペースの利用、落書について、早急な対応が求められる。	90
34	意見	通路の占有、廃棄物の放置、落書など、住環境への悪影響が心配されるところであり、適切な管理整備を期待する。	92
(7) 善光寺団地			
35	指摘	ペットの存在がうかがわれることから、対処が必要である。共用スペースの利用、自転車置き場の損傷、ゴミの散乱、落書について対応すべきである。	92
36	意見	今後の環境改善の方策につき、注視する必要がある。	94
(8) 北新団地			
37	意見	敷地外だが移動販売車による販売が行われている。移動販売車等の販売の許諾について、検討しても良いのではないかな。	94
(9) 里吉団地			
38	指摘	放置車両（二輪）、共用スペースの利用について、早急な対応が求められる。	96

39	意見	駐車場が整備され、除草もなされている。住環境が整っていることをいかに市民に伝え、入居率の上昇に繋げられるかが課題である。	96
(10) 東河原疎開住宅			
40	意見	賃貸借終了後は、取壊しが見込まれるが、入居者の意向を確認しつつ、今後の管理・運営を行うことが必要である。	98
(11) 上九一色定住促進住宅			
41	意見	建設以降、定住促進、定住者確保の目的を一定程度満たしてきたが、上九一色小学校閉校の影響もあり、子育て世代の定住促進に寄与できるか注視する必要がある。	99
(12) 後屋団地			
42	指摘	放置車両（四輪）、放置廃棄物に対し、早急な対応が求められる。	100
43	意見	上層階の入居促進施策として、「地域対応活用」を利用することも考えられる。	101
(13) 大里北団地			
44	指摘	駐車スペースに私物が置かれており、対応が求められる。	103
45	意見	入居率が年を追うごとに下がっており、公営住宅整備の意義と需要を考慮した長期的視点での課題対応が求められる。	104
(14) 大里南団地			
46	指摘	放置車両（二輪）に対し早急な対応が求められる。	105
47	意見	入居率が年を追うごとに下がっており、公営住宅整備の意義と需要を考慮した長期的視点での課題対応が求められる。	106
48	意見	少なくともサッシ交換の際には、網戸レールがあるサッシ枠にすることを検討されたい。	106
49	意見	鳩の糞害対策に対する入居者の負担につき、市は補助を検討されたい。	107
(15) 大里住宅			
50	意見	入居率が50%を下回っており、政策空家を除き市営住宅のうちで一番低い入居率である。市営住宅として維持していくことが良いのか再検討すべき時期に来ており、長期的視点で検討されたい。	108

(1 6) 上町住宅			
51	意見	住民に共用スペースの清掃活動の働きかけを行うことが望ましい。	110
52	指摘	共用スペースの私的利用について、状況把握と注意喚起を行うべきである。	111
53	指摘	階段の段差が他と異なる箇所について、注意喚起の案内などを講じることが望まれる。	112
54	意見 肯定	上記指摘事項等はあるものの、全体として自治会による非常に適切な管理がなされている。	113
(1 7) 東下条住宅			
55	指摘	放置廃棄物、共用スペースの私的利用について、状況把握と注意喚起を行うべきである。	113
56	意見	空室について、団地全体のイメージや資産価値の低下を考慮し、適切に対応することが望ましい。	115
57	意見	政策空家としているため、空室率が71.2%と高く、今後の維持管理について継続的な検討が必要である。	116
(1 8) 城南団地			
58	指摘	敷地内の植栽について、管理が不十分な箇所が恒常化しないよう、継続的に状況確認と対応を行うことが適当である。	117
59	意見 肯定	団地内の集会所が児童クラブとして活用されており、肯定的に評価できる。	118
60	指摘	共用スペースの私的利用、ゴミの放置について、状況把握と注意喚起を行うべきである。	118
61	意見 肯定	上記指摘事項等はあるものの、住民による運営管理が適切に行われている。	120
(1 9) 山城南団地			
62	指摘	物置が設置されている住戸が複数存在する。取壊しが予定されている住戸においては、計画に基づく早急な収去が望まれる。	120
63	指摘	共用スペースの私的利用、放置車両について、状況把握と注意喚起を行うべきである。所有者不明車両については、市が関係部局と対応を検討する必要がある。	122

64	意見	共用部にゴミが見られるなど、自治会での運営管理が十分でない印象を受けた。施設管理について改善を促す必要がある。	124
第4 空き家対策			
65	意見	空き家バンクの登録事業者数、登録件数、成約件数、いずれも不十分であると感じる。登録件数、成約件数向上のため工夫をすべき。	131
66	意見 肯定	特定空家等に対する令和4年度から令和6年度までに行われた4件の略式代執行について、各手続を確認した。いずれも適正に実施されていた。	136
67	意見 肯定	令和6年度に行われた行政代執行について、手続を確認した。適正に実施されていた。	141
68	意見	略式代執行、行政代執行の事例を集積し、今後の実施にあたっての参考資料とすべきである。	142