

2 現地調査

2.1 調査の概要

2.1.1 調査方法

【調査対象】

下記の情報を精査・統合し、重複物件を除いて本業務の実態調査対象とした。

- ①前回平成 27 年度実施の空き家等実態調査業務の調査対象
- ②鳩山町提供の水道休止等情報
- ③『ゼンリン住宅地図鳩山町』作成時の現地調査にて取得した、利用状況が定かでないと思われる建築物（ゼンリン空家コンテンツ）
- ④今回の現地調査中に取得した箇所

【調査項目】

「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1（平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局）」に例示されている現地調査項目、ゼンリンが過去に実施した他の自治体の空家等実態調査実績や住宅地図更新調査時に収集している空家等の可能性がある建物の取得基準を参考に調査項目を設定し、町と協議のうえ現地調査票を作成した。（※P. 6 参照）

【現地調査】

上記により作成した調査票をタブレット端末に取り込み、現地にて対象物件を公道からの外観目視により調査項目を確認。同時に対象建築物の近景・遠景及び破損箇所等の撮影を実施。前回調査対象データ、水道休止情報データ、ゼンリン空家コンテンツを突合し、重複を除外して現地調査対象リストを作成。調査端末（タブレット）を用いて現地での外観目視調査を行った。

2.1.2 調査対象

1, 258 件

【内訳】 前回調査対象データ	453 件
水道休止等情報データ	405 件
ゼンリン空家コンテンツ	400 件

2.1.3 調査実施件数

746 件

上記 1, 258 件から重複を除外した 735 件で調査を開始。

現地調査時に発見した 11 件を追加して、合計 746 件の調査を実施。

2.1.4 調査実施期間

令和4年10月14日～11月9日

2.1.5 現地調査票

下記の内容で現地調査を実施した。

図2 現地調査票

鳩山町空家等現地調査票

取扱注意

調査員氏名

調査番号	地図頁番号	調査日付	所在地						
No.	区分	調査項目	写真	選択肢					
1	基本事項	調査対象物件	●	1. あり		2. なし(空き地等)⇒調査終了			
2		調査実施状況		1. 可		2. 不可⇒調査終了			
3		調査不可の場合:その理由	●	1. 公道から遠く見えない	2. 立入禁止	3. 繁茂で判定不可	4. 高低差で見えない	5. 危険で近づけない	6. 調査拒否
4		居住状況		1. 居住実態がない可能性が高い		2. 居住実態あり⇒調査終了			
5		建物種類		1. 戸建住宅	2. 店舗併用住宅	3. 店舗・事務所	4. 集合住宅・長屋	5. 工場・倉庫	
6		建物階数		1. 1階		2. 2階		3. 3階以上	
7		間口の幅		1. 2m未満		2. 2m以上～4m未満		3. 4m以上	
8		隣接道路幅員		1. 2m未満		2. 2m以上～4m未満		3. 4m以上	
9		駐車スペース		1. なし	2. 1台	3. 2台以上		4. 確認不可	
10	外観からの建物状況判定	表札・名札・看板の状況	●	1. あり		2. なし		3. 確認不可	
11		売買・賃貸看板の有無	●	1. あり			2. なし		
12		郵便受けの状況	●	1. 正常	2. 大量の郵便物等あり	3. ふさがれている	4. 設置なし	5. 確認不可	
13		電気メーターの状況		1. 動いている	2. 停止している	3. メーターはあるが動きは見えない	4. 取り外されている	5. 確認不可	
14		侵入防止装置		1. 入口が鎖などで閉鎖、ドアが板などで覆われている		2. 通常施設のみ		3. 確認不可	
15		雨戸の状況		1. 全部が締め切り	2. 一部が締め切り	3. 全て開いている	4. 設置なし	5. 確認不可	
16	建物利用現況	外観不良(外壁・窓以外) ※該当するものをチェック、複数選択可	●	1. 特に目立った外観不良なし		2. あり			
17				1. 屋根に破損がみられる	2. 塀や柵が道路や隣地側に傾いている	3. バルコニーやベランダに破損がみられる	4. 明らかに建物が土台が傾いている		
18				5. 明らかに現在のままでの建物利用活用は不可能		6. その他()		7. 確認不可	
17		外壁の状況	●	1. ほとんど汚れや破損がなく、修繕不要	2. 汚れや破損が多く、全面的な修繕が必要	3. 汚れや破損があるが、一部修繕で対応可能		4. 確認不可	
18		窓ガラスの状況	●	1. 破損なし	2. 破損あり	3. ガラスなし		4. 確認不可	
19		看板・給湯設備	●	1. 損傷なし	2. 剥離や損傷あり		3. 設置なし	4. 確認不可	
20		門扉の状況	●	1. 損傷なし	2. 損傷あり		3. 設置なし	4. 確認不可	
21		塀の状況	●	1. 損傷なし	2. 損傷あり		3. 設置なし	4. 確認不可	
22		雨樋の状況	●	1. 損傷なし	2. 損傷あり		3. 設置なし	4. 確認不可	
23		雑草・庭木の状況	●	1. 手入れあり、影響なし	2. 敷地内に繁茂	3. 公道や隣地への越境あり		4. 確認不可	
24		ごみの投棄の有無	●	1. 投棄なし		2. 敷地内にごみが投棄されている		3. 確認不可	
25	ごみの量	●	1. ごみ収集袋で数袋	2. ごみ収集袋で大量	3. 粗大ごみあり	4. ほぼなし	5. 確認不可		
26	害虫・動物の住みつき、スズメバチの巣の存在	●	1. 見受けられない		2. 見受けられる		3. 確認不可		
27	臭気の有無	●	1. なし		2. あり(発生源確認可能)		3. あり(発生源確認不可)		

2.2 現地調査の実施状況

調査対象 1,258 件のうち、重複を除いた 746 件について現地調査を実施し、453 件の空き家を特定した。

【現地調査実施件数】 746 件

【特定した空き家件数】 453 件

表 1 現地調査の実施状況

項目		件数
調査対象件数		1,258
現地調査実施件数		746
調査済		728
うち	居住実態なし（空き家）	453
	居住実態あり	260
	空き地	15
調査不可		18
うち	公道から遠くみえない	2
	樹木・雑草の繁茂	16

また、現地調査対象の情報源別に現地の様子と掛け合わせて集計した結果、以下の通りとなった。

表 2 情報源別件数分類

情報源	居住実態なし	居住実態あり	空き地	調査不可	合計
前回調査対象	269	159	9	15	452
水道閉栓情報	74	38	5		117
空家コンテンツ	99	63	1	3	166
現地発見	11				11
合計	453	260	15	18	746

2.3 現地調査結果

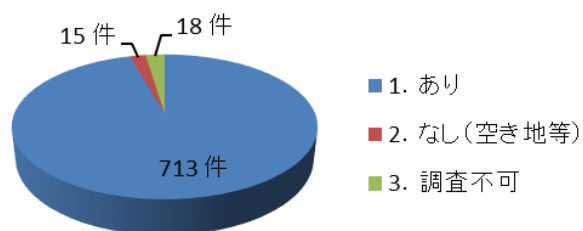
2.3.1 基本事項

1. 調査対象物件

「建物あり」が95.6%、「建物なし（空き地等）」2.0%、「調査不可」が2.4%となっている。

表 3 調査対象物件

状況	件数	割合
1. あり	713 件	95.6%
2. なし(空き地等)	15 件	2.0%
3. 調査不可	18 件	2.4%
計	746 件	100.0%



調査実施件数 746 件の内 18 件は次項の理由で調査不可となった。

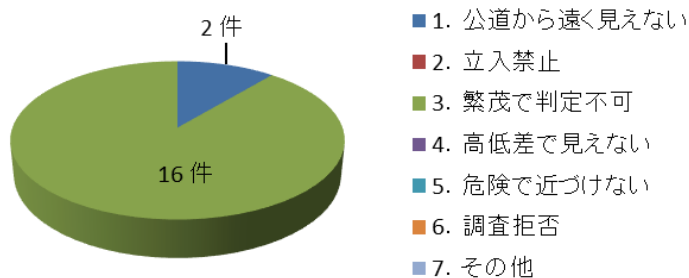
2. 調査不可理由

「公道から遠く見えない」が11.1%、「繁茂で判定不可」が88.9%となっている。

※上記2つの状況以外は該当なし

表 4 調査不可理由

状況	件数	割合
1. 公道から遠く見えない	2 件	11.1%
2. 立入禁止		0.0%
3. 繁茂で判定不可	16 件	88.9%
4. 高低差で見えない		0.0%
5. 危険で近づけない		0.0%
6. 調査拒否		0.0%
7. その他		0.0%
計	18 件	100.0%



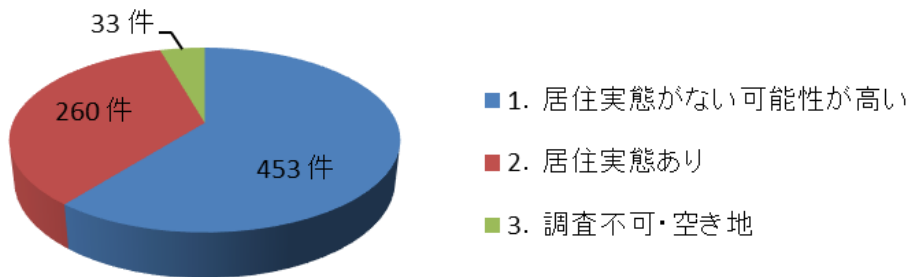
3. 居住状況

「居住実態がない可能性が高い」が60.7%、「居住実態あり」が34.9%となっている。

表 5 居住状況

状況	件数	割合
1. 居住実態がない可能性が高い ※1	453 件	60.7%
2. 居住実態あり	260 件	34.9%
3. 調査不可・空き地	33 件	4.4%
計	746 件	100.0%

※1 今回の調査にて「5. 建物用途」以降の詳細項目の調査を行った対象

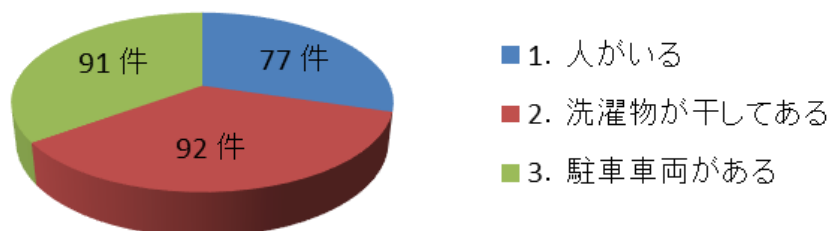


4. 居住実態ありの理由

「人がいる」が29.6%、「洗濯物が干してある」が35.4%、「駐車車両がある」が35.0%となっている。

表 6 居住実態ありの理由

状況	件数	割合
1. 人がいる	77 件	29.6%
2. 洗濯物が干してある	92 件	35.4%
3. 駐車車両がある	91 件	35.0%
計	260 件	100.0%

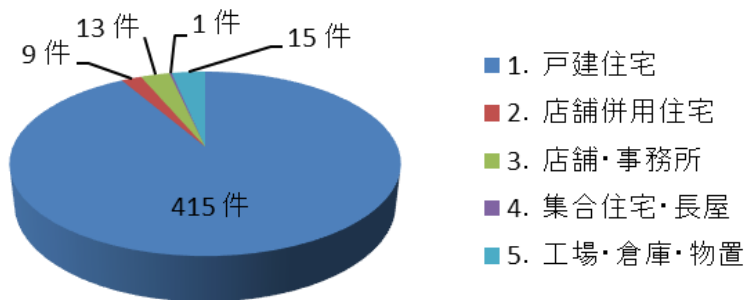


5. 建物用途

「戸建住宅」が91.6%、「店舗併用住宅」が2.0%、「店舗・事務所」が2.9%、「集合住宅・長屋」が0.2%、「工場・倉庫・物置」が3.3%となっている。

表 7 建物用途

状況	件数	割合
1. 戸建住宅	415 件	91.6%
2. 店舗併用住宅	9 件	2.0%
3. 店舗・事務所	13 件	2.9%
4. 集合住宅・長屋	1 件	0.2%
5. 工場・倉庫・物置	15 件	3.3%
計	453 件	100.0%

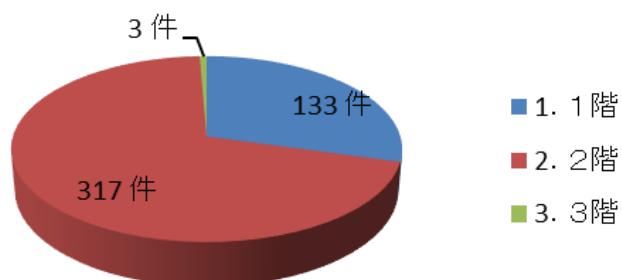


6. 建物階数

ほとんどが2階建、または平屋の建物となっている。

表 8 建物階数

状況	件数	割合
1. 1階	133 件	29.4%
2. 2階	317 件	70.0%
3. 3階	3 件	0.7%
計	453 件	100.0%

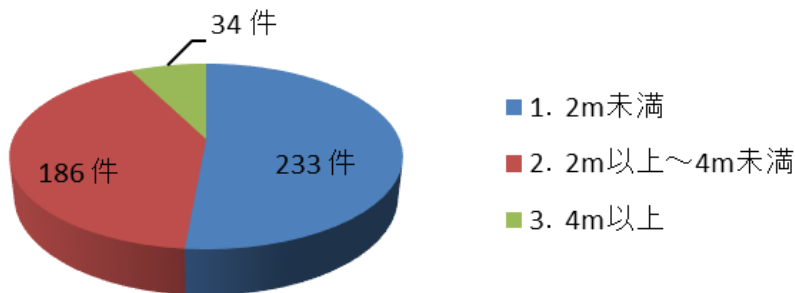


7. 間口の幅

「2m未満」が 51.4%、「2m以上～4m未満」が 41.1%、「4m以上」が 7.5%となっている。

表 9 間口の幅

状況	件数	割合
1. 2m未満	233 件	51.4%
2. 2m以上～4m未満	186 件	41.1%
3. 4m以上	34 件	7.5%
計	453 件	100.0%



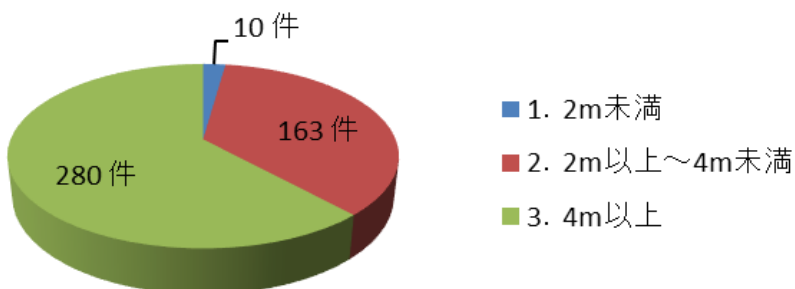
8. 隣接道路幅員

「2m未満」が 2.2%、「2m以上～4m未満」が 36.0%、「4m以上」が 61.8%となっている。

全体の 4 割弱は隣接道路が 4m未満で、不動産流通に乗りづらく、利活用の面で課題が残る。

表 10 隣接道路幅員

状況	件数	割合
1. 2m未満	10 件	2.2%
2. 2m以上～4m未満	163 件	36.0%
3. 4m以上～6m未満	280 件	61.8%
計	453 件	100.0%

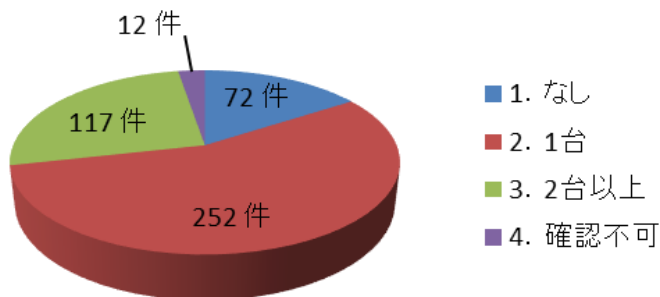


9. 駐車スペースの有無

全体の8割強の建物に駐車スペースが存在している。

表 11 駐車スペースの有無

状況	件数	割合
1. なし	72 件	15.9%
2. 1台	252 件	55.6%
3. 2台以上	117 件	25.8%
4. 確認不可	12 件	2.6%
計	453 件	100.0%



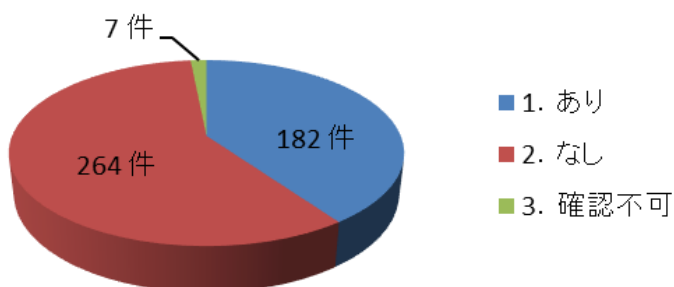
2. 3. 2 外観からの建物状況判定

1. 表札・名札・看板の状況

全体の約4割の建物で表札・看板等が存在している。

表 12 表札・名札・看板の状況

状況	件数	割合
1. あり	182 件	40.2%
2. なし	264 件	58.3%
3. 確認不可	7 件	1.5%
計	453 件	100.0%

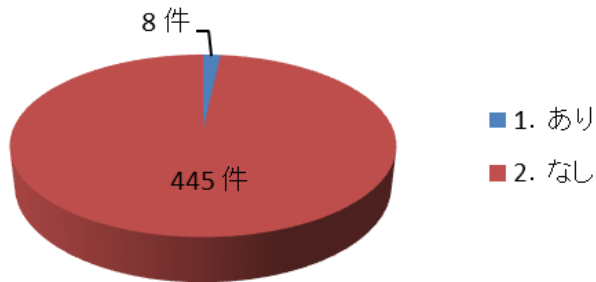


2. 売買・賃貸看板の有無

売買・賃貸看板が存在する建物は全体の2%に満たない。

表 13 売買・賃貸看板の有無

状況	件数	割合
1. あり	8 件	1.8%
2. なし	445 件	98.2%
計	453 件	100.0%

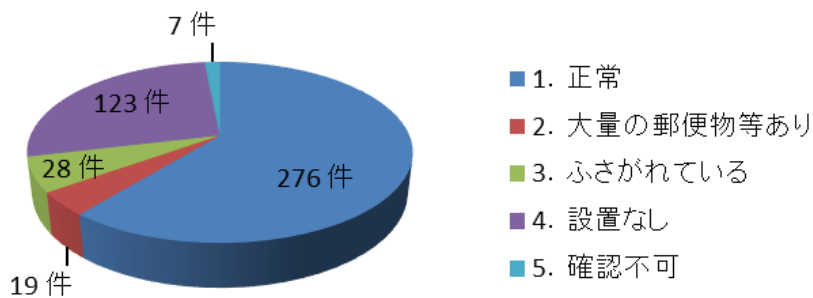


3. 郵便受けの状況

全体の約1割の建物では郵便受けが正常な状態ではない。また、3割弱の建物には郵便受けの設置はなかった。

表 14 郵便受けの状況

状況	件数	割合
1. 正常	276 件	60.9%
2. 大量の郵便物等あり	19 件	4.2%
3. ふさがれている	28 件	6.2%
4. 設置なし	123 件	27.2%
5. 確認不可	7 件	1.5%
計	453 件	100.0%

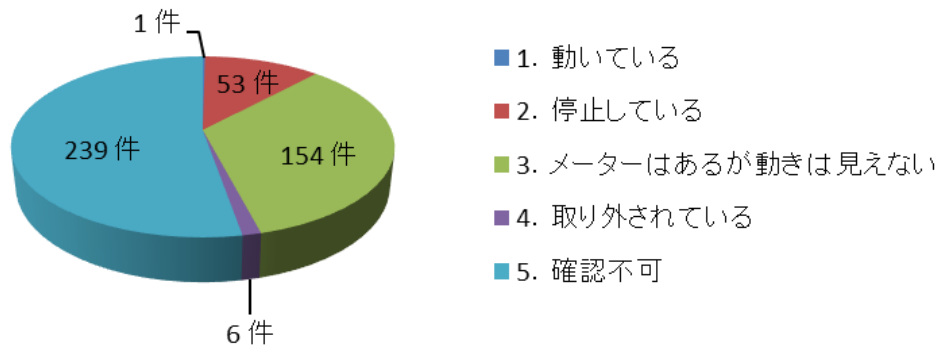


4. 電気メーターの状況

「停止している」「取り外されている」が合計 13.0%となっている。また、全体の半数強の建物では、電気メーターが公道から見えずに存在が確認できなかった。

表 15 電気メーターの状況

状況	件数	割合
1. 動いている	1 件	0.2%
2. 停止している	53 件	11.7%
3. メーターはあるが動きは見えない	154 件	34.0%
4. 取り外されている	6 件	1.3%
5. 確認不可	239 件	52.8%
計	453 件	100.0%

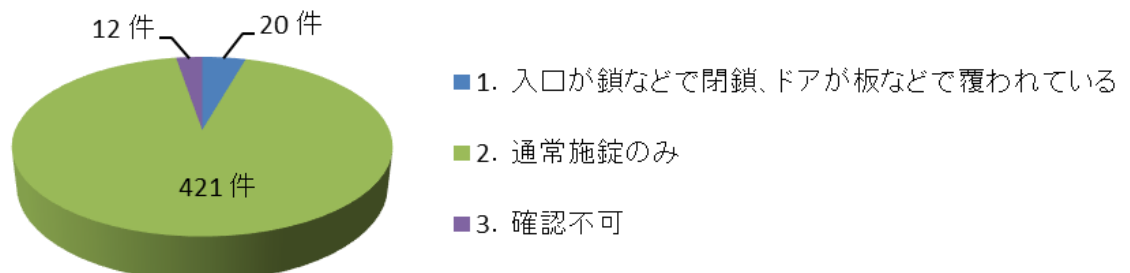


5. 侵入防止装置

全体の 9 割以上の建物では通常施錠のみとなっている。

表 16 侵入防止装置の状況

状況	件数	割合
1. 入口が鎖などで閉鎖、ドアが板などで覆われている	20 件	4.4%
2. 通常施錠のみ	421 件	92.9%
3. 確認不可	12 件	2.6%
計	453 件	100.0%

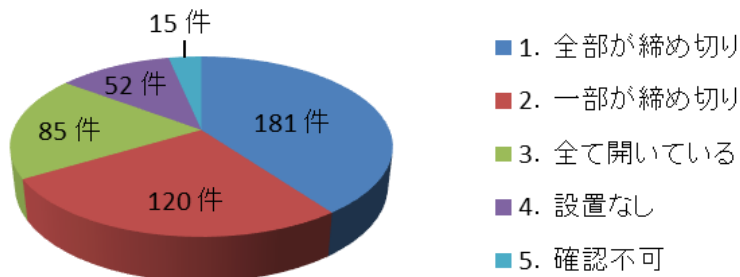


6. 雨戸の状況

全体の約3分の2の建物で雨戸が締め切られている（全部・一部含めて）。

表 17 雨戸の状況

状況	件数	割合
1. 全部が締め切り	181 件	40.0%
2. 一部が締め切り	120 件	26.5%
3. 全て開いている	85 件	18.8%
4. 設置なし	52 件	11.5%
5. 確認不可	15 件	3.3%
計	453 件	100.0%



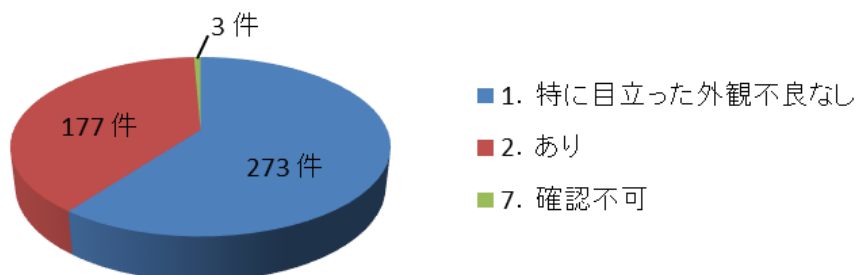
2.3.3 建物利活用現状

1. 外観不良（外壁・窓以外）

全体の約4割の建物で外観不良が見られる。次項で詳細を示す。

表 18 外観不良（外壁・窓以外）の状況

状況	件数	割合
1. 特に目立った外観不良なし	273 件	60.3%
2. あり	177 件	39.1%
7. 確認不可	3 件	0.7%
計	453 件	100.0%

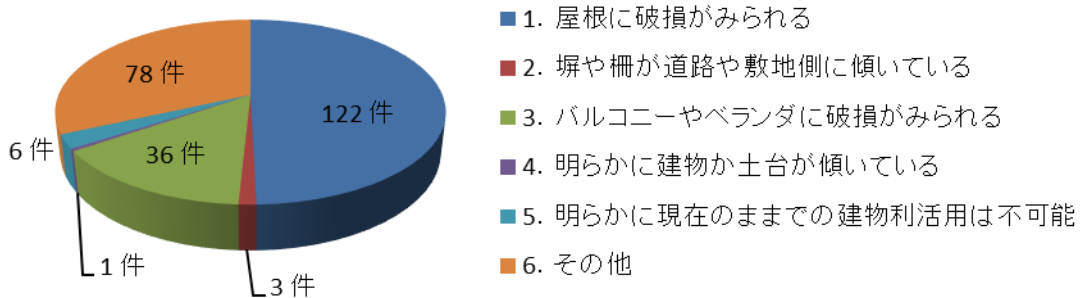


2. 外観不良（詳細） ※複数選択可

「その他」の代表例：アンテナ、カーポート、ドア、ひさし、階段、物置

表 19 外観不良の詳細状況

状況	件数	割合
1. 屋根に破損がみられる	122 件	49.6%
2. 塀や柵が道路や敷地側に傾いている	3 件	1.2%
3. バルコニーやベランダに破損がみられる	36 件	14.6%
4. 明らかに建物か土台が傾いている	1 件	0.4%
5. 明らかに現在のままでの建物利活用は不可能	6 件	2.4%
6. その他	78 件	31.7%
計	246 件	100.0%

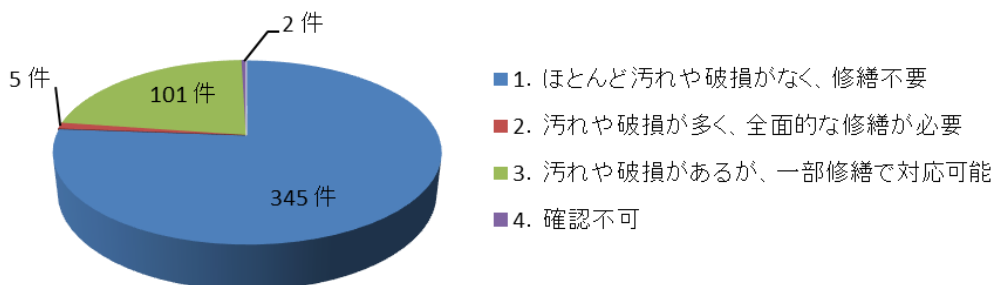


3. 外壁の状況

全体の 2 割強の建物で外壁に修繕が必要となっている。

表 20 外壁の状況

状況	件数	割合
1. ほとんど汚れや破損がなく、修繕不要	345 件	76.2%
2. 汚れや破損が多く、全面的な修繕が必要	5 件	1.1%
3. 汚れや破損があるが、一部修繕で対応可能	101 件	22.3%
4. 確認不可	2 件	0.4%
計	453 件	100.0%

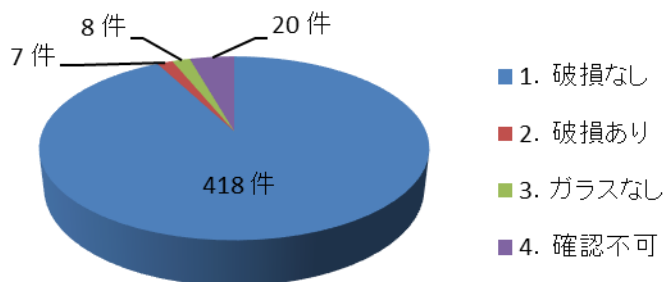


4. 窓ガラスの状況

全体の9割以上の建物で窓ガラスの破損なしとなっている。

表 21 窓ガラスの状況

状況	件数	割合
1. 破損なし	418 件	92.3%
2. 破損あり	7 件	1.5%
3. ガラスなし	8 件	1.8%
4. 確認不可	20 件	4.4%
計	453 件	100.0%

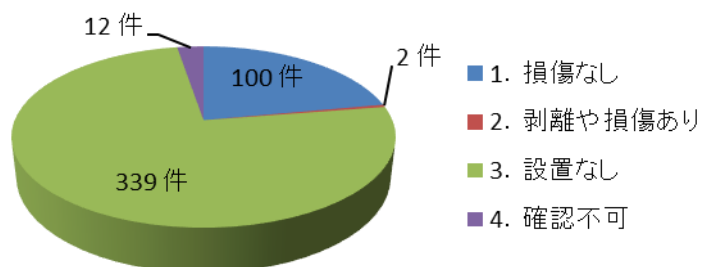


5. 看板・給湯設備

ほとんどの建物において、「損傷なし」「設置なし」となっている。

表 22 看板・給湯設備

状況	件数	割合
1. 損傷なし	100 件	22.1%
2. 剥離や損傷あり	2 件	0.4%
3. 設置なし	339 件	74.8%
4. 確認不可	12 件	2.6%
計	453 件	100.0%

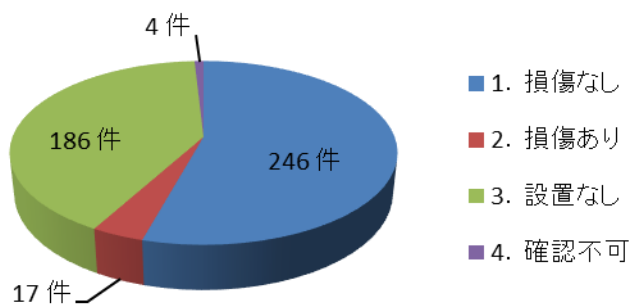


6. 門扉の状況

門扉に損傷が認められた建物は全体の 3.8%となっている。

表 23 門扉の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	246 件	54.3%
2. 損傷あり	17 件	3.8%
3. 設置なし	186 件	41.1%
4. 確認不可	4 件	0.9%
計	453 件	100.0%

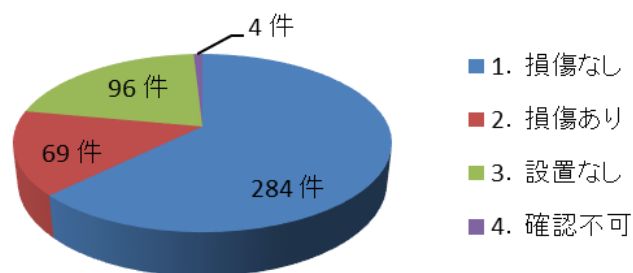


7. 塀の状況

塀に損傷が認められた建物は全体の 15.2%となっている。

表 24 塀の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	284 件	62.7%
2. 損傷あり	69 件	15.2%
3. 設置なし	96 件	21.2%
4. 確認不可	4 件	0.9%
計	453 件	100.0%

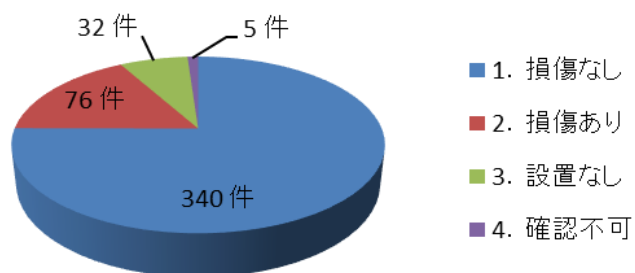


8. 雨樋の状況

雨樋に損傷が認められた建物は全体の16.8%となっている。

表 25 雨樋の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	340 件	75.1%
2. 損傷あり	76 件	16.8%
3. 設置なし	32 件	7.1%
4. 確認不可	5 件	1.1%
計	453 件	100.0%

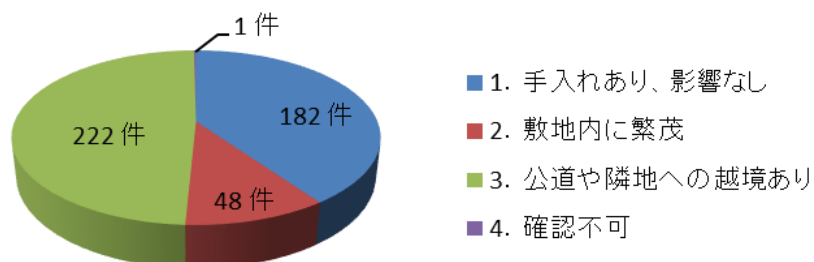


9. 雑草・庭木の状況

全体の約6割の建物において、雑草・庭木が繁茂が認められる。

表 26 雑草・庭木の状況

状況	件数	割合
1. 手入れあり、影響なし	182 件	40.2%
2. 敷地内に繁茂	48 件	10.6%
3. 公道や隣地への越境あり	222 件	49.0%
4. 確認不可	1 件	0.2%
計	453 件	100.0%

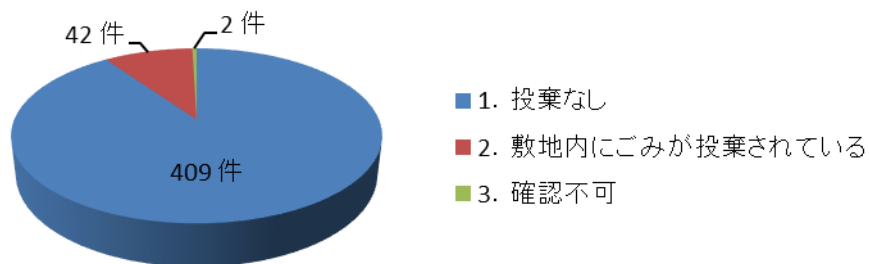


10. ごみの投棄の有無

敷地内のごみの投棄が見受けられた建物は全体の9.3%となっている。

表 27 ごみの投棄の有無

状況	件数	割合
1. 投棄なし	409 件	90.3%
2. 敷地内にごみ投棄されている	42 件	9.3%
3. 確認不可	2 件	0.4%
計	453 件	100.0%

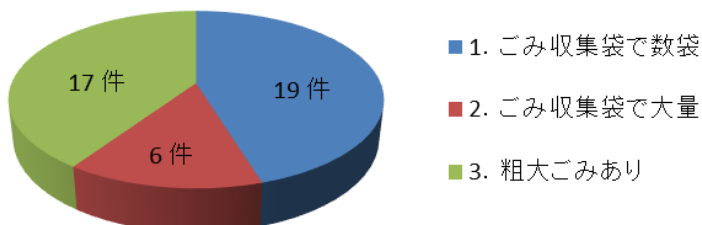


11. ごみの量

前項でごみの投棄が見受けられた42件の状況は次の通りとなっている。

表 28 ごみの量

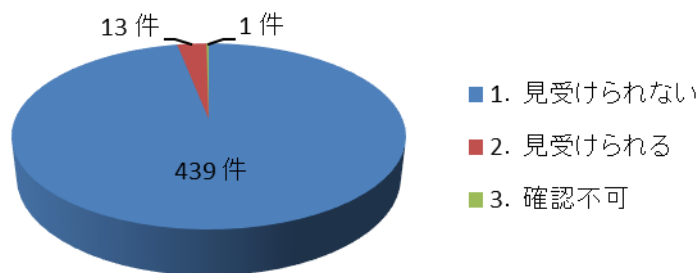
状況	件数	割合
1. ごみ収集袋で数袋	19 件	45.2%
2. ごみ収集袋で大量	6 件	14.3%
3. 粗大ごみあり	17 件	40.5%
計	42 件	100.0%



12. 害虫・動物の住みつき、スズメバチの巣の存在
害虫等が見受けられた建物は全体の2.9%となっている。

表 29 害虫・動物の住みつき、スズメバチの巣の存在

状況	件数	割合
1. 見受けられない	439 件	96.9%
2. 見受けられる	13 件	2.9%
3. 確認不可	1 件	0.2%
計	453 件	100.0%



13. 臭気の有無
臭気が発生している建物はなかった。

表 30 臭気の有無

状況	件数	割合
1. なし	453 件	100.0%
2. あり(発生源確認可能)		0.0%
3. あり(発生源確認不可)		0.0%
計	453 件	100.0%

