

令和4年度

かすみがうら市空家等実態調査業務

空家等実態調査報告書

(現地調査報告書)

令和5年2月

アクリーグ株式会社

目次

I. 調査概要	1
1. 調査の目的	1
2. 調査フロー（概要）	1
3. 調査基本方針	2
(1) 調査期間	2
(2) 調査地域と調査対象箇所	2
(3) 調査対象家屋	2
(4) 現地調査	2
(5) 空家等と判断定義	2
(6) 所有者調査	2
II. 調査内容	3
1. 調査の流れ	3
2. 資料収集	4
3. 調査周知資料の作成	5
4. 調査対象データの作成	7
(1) 調査対象箇所の絞込み	7
(2) 調査対象データ件数	7
5. 調査対象箇所の特定	7
6. 現地調査票の作成	8
(1) 外観目視	8
(2) 空家判定指標	9
(3) 特定空家判断指定	10
7. 現地調査図（LumUp!）の作成	17
8. モデル地区での事前調査	18
9. 現地調査	18
(1) 調査期間	18
(2) 調査体制	18
(3) 調査時間	19
10. 調査結果整理	20
(4) 調査内容	20
11. 所有者調査	21
(1) 使用した固定資産税情報	21
(2) 調査方法	21
12. 位置図データ作成	21

1 3. 空家等実態調査票の作成	22
1 4. データベースの構築	24
(1) データベースの概要	24
(2) GIS アプリケーション (Super Map) の主な機能	24
III. 調査結果と分析	25
1. 住宅・土地統計調査による空家の状況	25
2. 調査結果と分析	26
(1) 調査件数	26
(2) 空家等件数	27
(3) 調査元資料別空家等件数	28
(4) 大字別空家等件数	28
(5) 外観目視区分	32
(6) 建物種別	32
(7) 空家判断指標	32
(8) 特定空家判断指標	34
(9) 緊急を要する対応が懸念される家屋	39
(10) 所有者調査結果	39
IV. まとめ	40
1. 調査結果のまとめ	40
(1) 空家等の分布について	40
(2) 前回調査時との比較	40
(3) 家屋の管理状況について	41
(4) 近隣住民からの意見・要望等について	45
V. その他	46
1. 業務内容	46
(1) 本調査の業務概要	46
2. その他	46

I. 調査概要

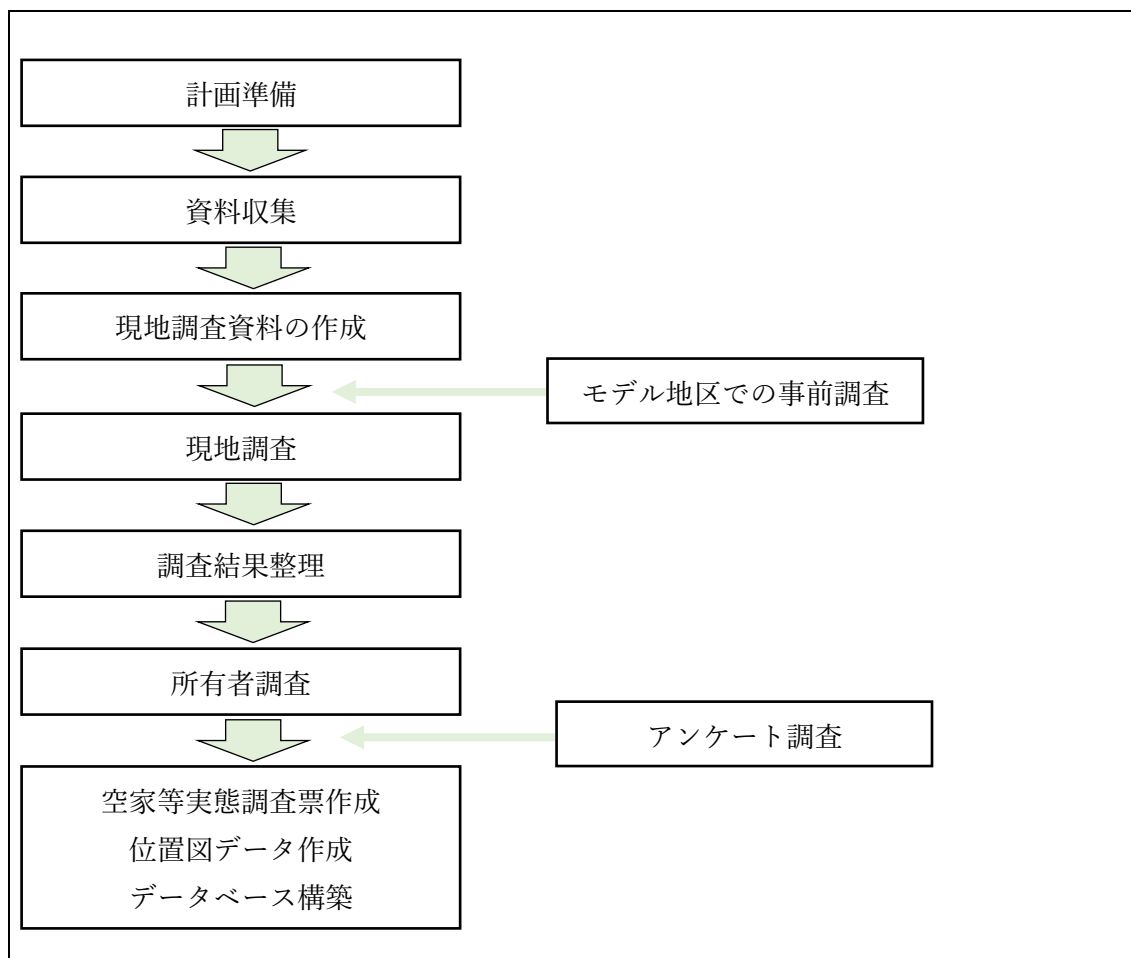
1. 調査の目的

人口減少などに伴い空き家が増加傾向にあることが全国的に課題となっている。かすみがうら市では平成 29 年に実態調査を行っているが調査から 5 年が経過し、空き家を取り巻く環境の変化により問題が多様化していることなどを踏まえ、空き家の件数の推移や建物の状態などの状況変化を捉え、令和 5 年度に計画期間の満了を迎える「かすみがうら市空家等対策計画」の更新に係る基礎資料とすることを目的とし、再度実態調査を実施した。

2. 調査フロー（概要）

本調査は、収集した資料をもとに空家等候補を選定し、現地調査資料の作成を行いました。現地調査では、「家屋の外観や敷地状況より一見して居住の気配や使用感が感じられない」家屋について、空家等と判断し、「破損状況」や「敷地の状況」等を調査しました。さらに、本市保有の「固定資産税情報」をもとに土地・家屋の所有者を調査しました。

図 1-1. 調査フロー（概要）



3. 調査基本方針

(1) 調査期間

令和4年6月10日 ～ 令和5年2月28日（業務委託履行期間）

(2) 調査地域と調査対象箇所

調査地域は、かすみがうら市全域とし、調査対象箇所は次の資料（情報）を使用し選定しました。

- ・平成28年度かすみがうら市空家等実態調査結果情報
- ・空家等対応リスト（区長及び住民提供情報）
(平成27年4月20日～令和4年7月20日)
- ・水道閉栓データ（平成29年3月14日～令和4年5月31日）

(3) 調査対象家屋

本調査での調査対象家屋は、次のとおりとしました。

- ・戸建て（一般・併用・借家）
 - ・集合住宅（全戸不在に限る）
 - ・倉庫・納屋・車庫・作業場
 - ・商業（店舗）
- *戸建て（借家）で敷地内に複数棟が有る場合は、全戸不在である場合に限り調査対象としました。

(4) 現地調査

本調査における現地調査の基本方針は、次のとおりとなりました。

- ・公道上からの外観目視による調査及び建物外観等の写真撮影を行います。
※空き家ではなかった調査対象については写真撮影を行わない。
- ・敷地内への立入り調査は原則行いません。
- ・調査員は、市が交付する身分証明書と腕章を携帯し調査を行います。

(5) 空家等と判断定義

本調査での空家等として調査する判断定義は、現地にて「家屋の外観や敷地状況より一見して居住の気配や使用感が感じられない」場合としました。

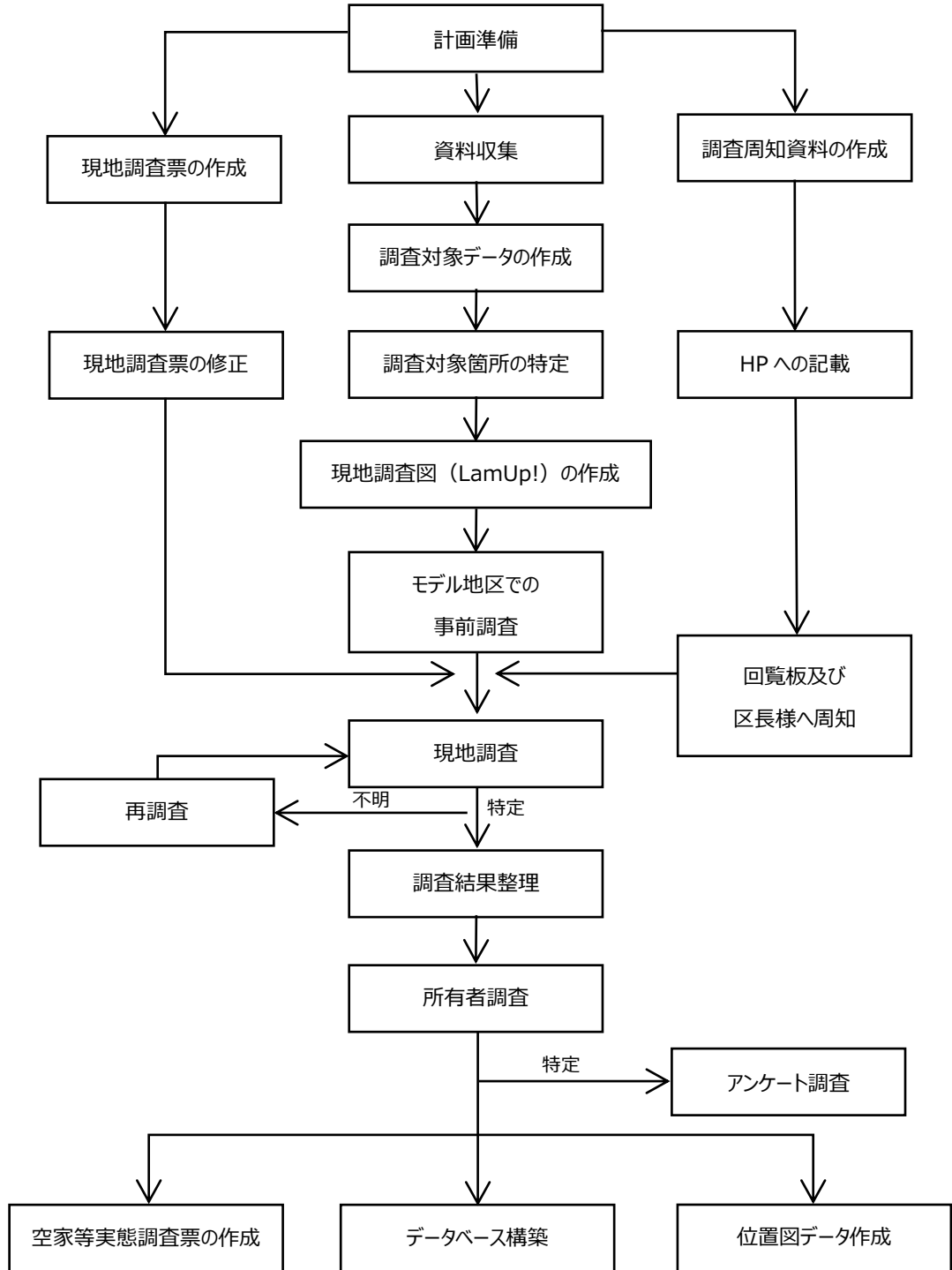
(6) 所有者調査

空家等と判断した家屋とその土地の所有者を本市保有の「固定資産税情報」をもとに調査しました。

II. 調査内容

1. 調査の流れ

図2-1. 調査の流れ



2. 資料収集

本調査で使用した資料は次のとおり。

表2-1. 資料収集

資料名	備考
1. 平成28年度かすみがうら市 空家等実態調査結果情報	調査箇所の特定に使用しました。
2. 空家等対応リスト (区長及び住民提供情報)	平成27年4月20日～令和4年7月20日 調査箇所の特定に使用しました。
3. 水道閉栓データ	平成29年3月14日～令和4年5月31日現在。 調査箇所の特定に使用しました。
4. 地番図	R4.1.1 基準データ 所有者調査に使用しました。
5. 固定資産税土地情報	R4.1.1 基準データ 所有者調査に使用しました。

3. 調査周知資料の作成

市民への本調査の実施を周知するため、現地調査前に調査概要、調査期間、調査方法等を次の方法にて周知しました。

- ・ 区長様へのご連絡と回覧板での周知。
- ・ 「本市公式ホームページ」に掲載。

図 2 - 2. 区長様へのご連絡と回覧板での周知文章

回覧	か市協第 4 7 2 号 令和 4 年 1 1 月 4 日
かすみがうら市長 宮嶋 謙 (公 印 省 略)	
「空家等実態調査」の実施について（通知）	
<p>平素より市政の推進にご理解とご協力をいただき、心より御礼申し上げます。</p> <p>昨今、所有者（管理責任者）による適切な管理がなされず放置されている空き家が増加し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが全国的に問題となっております。</p> <p>かすみがうら市では平成 29 年に実態調査を行っておりますが、調査から 5 年が経過し、空き家を取り巻く環境の変化により問題が多様化していることなどを踏まえ、空き家の件数の推移や建物の状態などの状況変化を捉え、令和 5 年度に計画期間の満了を迎える「かすみがうら市空家等対策計画」の更新に係る基礎資料とすることを目的とし、下記のとおり再度実態調査を実施いたします。</p> <p>つきましては、当業務の趣旨にご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。</p>	
記	
1 調査区域	かすみがうら市内全域
2 調査対象	水道利用状況等の資料や前回調査の結果をもとに、空き家の可能性がある物件または過去に空き家と判断された物件を調査対象とします。
3 調査方法	(1) 公道上からの外観目視による調査及び建物外観等の写真撮影を行います。 (2) 敷地内への立入り調査は原則行いません。 (3) 市が委託した業者の調査員が調査を行います。 (4) 調査員は、市が交付する <u>身分証明書</u> と <u>腕章</u> を携帯し調査を行います。
4 調査時期	令和 4 年 11 月中旬～令和 5 年 1 月中旬頃
5 調査時間	原則、平日の午前 8 時 30 分から午後 5 時まで
6 委託業者	アクリーグ株式会社（栃木県小山市大字外城 81 番地 9） ☎：0285-24-3933 担当：加藤、柏崎
【問合せ先】 かすみがうら市市民部市民協働課 TEL：029-897-1111（代表） FAX：029-897-1269	

図 2 - 3. かすみがうら市公式ホームページへの掲載

◆ かすみがうら市空家等実態調査を行います

◆ かすみがうら市空家等実態調査を実施します

昨今、所有者（管理責任者）による適切な管理がなされず放置されている空き家の増加し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが全国的な問題となっております。

かすみがうら市では平成29年に実態調査を行っておりますが、調査から5年が経過し、空き家を取り巻く環境の変化により問題が多様化していることなどを踏まえ、空き家の件数の推移や建物の状態などの状況変化を捉え、令和5年度に計画期間の満了を迎える「かすみがうら市空家等対策計画」の更新に係る基礎資料とすることを目的とし、下記のとおり再度実態調査を実施いたします。

つきましては、当業務の趣旨にご賛同の上、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

1 調査区域

かすみがうら市内全域

2 調査対象

水道利用状況等の資料や前回調査の結果をもとに、空き家の可能性がある物件または過去に空き家と判断された物件を調査対象とします。

3 調査方法

- (1) 公道上からの外観目視による調査及び建物外観等の写真撮影を行います。
- (2) 敷地内への立入り調査は原則行いません。
- (3) 市が委託した業者の調査員が調査を行います。
- (4) 調査員は、市が交付する身分証明書と腕章を携帯し調査を行います。

4 調査時期

令和4年11月中旬～令和5年1月中旬頃

5 調査時間

原則、平日の午前8時30分から午後5時まで

6 委託業者

アクリーグ株式会社（栃木県小山市大字外城81番地9）

☎：0285-24-3933

【参考：調査員腕章】



📞 問い合わせ先

このページに関するお問い合わせは [市民協働課](#) です。

霞ヶ浦庁舎 〒300-0192 かすみがうら市大和田562

電話番号：（代表）0299-59-2111 / 029-897-1111 （直通）029-886-3301

[メールでのお問い合わせはこちら](#)

4. 調査対象データの作成

(1) 調査対象箇所の絞込み

収集した次の資料を基礎資料とし、既存する項目名称の統一化を図り、各資料を 1 データとして取りまとめ、資料 A から順に、計 2000 件の調査対象箇所に絞り込みました。

資料 A. 平成 28 年度かすみがうら市空家等実態調査結果情報

資料 B. 空家等対応リスト（区長及び住民提供情報）

資料 C. 水道閉栓データ

(2) 調査対象データ件数

表 2 - 2. 調査対象データ件数

資料	全件数	削除件数	調査対象箇所数	備考
資料 A	560 件	0 件	560 件	
資料 B	125 件	78 件	47 件	削除件数は資料 A の重複件数
資料 C	1704 件	311	1393 件	削除件数は資料 A の重複件数
合計	2,388 件	389 件	2000 件	調査対象データ件数

5. 調査対象箇所の特定

調査対象データ（2000件）の所在住所をもとに、地番図等から調査対象箇所の特定を行い、調査データとして作成しました。

6. 現地調査票の作成

「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【概要】」や「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針を参考に、本調査に適した調査項目を次のとおり検討し、現地調査票の作成を行いました。

(1) 外観目視

家屋を目視できた程度や家屋の用途等を調査しました。

表2-3. 外観目視

項目	内容	
外観目視区分	家屋がどの程度目視できたかを次の内容より確認。	
	・概ね目視できる	「建物種別」の確認へ
	・一部目視できる	「建物種別」の確認へ
	・敷地内荒廃のため建物が確認できない	「建物種別」の確認へ
	・公有地・私有地外からでは確認できない	「建物種別」の確認へ
	・その他	「建物種別」の確認へ
	・建物がない（更地）	「現地調査への判断」へ
	・新築中または明らかに新築	「現地調査への判断」へ
	・建物が見つからない	「現地調査への判断」へ
・特定の場所へたどり着けない	「現地調査への判断」へ	
建物種別	調査対象	調査対象外 「現地調査への判断」へ
	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て（一般、併用、借家） ・集合住宅・アパート等で全棟空室 ・倉庫・納屋・物置 ・車庫 ・作業場 ・店舗・会社・社屋 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き地・更地 ・不明・その他 ・戸建て（借家）全棟空室ではない ・集合住宅・アパート等で全棟空室ではない

(2) 空家判定指標

空家等の判断については、居住気配（居住の気配や使用感の確認）を基本に、管理看板、電気メーターの停止、侵入防止措置等の状況を調査し判断しました。

また、空家ではないと判断した家屋については、その理由についても調査しました。

表2-4. 空家判断指標

項目		内容	
居住気配		・居住の気配や使用感がある。	「居住理由」へ
		・住居又は使用している。	
		居住の気配や使用感が感じられない。	「状況」へ
居住理由		居住気配にて「居住の気配や使用感がある。」、「住居又は使用している」と判断した場合に次の内容を確認。 <ul style="list-style-type: none"> ・居住者（人）がいる ・生活用品がある ・玄関や窓が開いている ・庭が手入れされている ・洗濯物がある ・駐車がある ・室内に電気がついている ・ペットがいる 	「現地調査への判断」へ
状況	表札	有無の確認。	
	管理者看板	有無の確認。	
	敷地内管理状況	荒れ具合の確認。	
	電気メーターの停止	電気メーターの停止有無の確認。	
	侵入防止措置	有無の確認	
	郵便受の塞ぎ	郵便受の塞ぎの有無の確認。	
近隣住民情報		近隣住民より、情報が有られた場合に記入	
現地調査での判断		外観目視区分、建物種別、居住気配、状況、居住理由から判定。 <ul style="list-style-type: none"> ・空家と判断 ・空家ではないと判断（調査終了） ・対象なし（空き地、更地）のため調査終了 ・敷地内に立ち入りが必要 	

(3) 特定空家判断指定

特定空家判定指標として調査する項目については、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針」をもとに調査項目を次のとおり選定しました。

●建築物が著しく保安上危険となる恐れがある

表2-5. 建築物が著しく保安上危険となる恐れがある

項目	内容	危険性
①建物の傾き	危険、軽微、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・建物の傾き具合	危険(高) 軽微(中)
②基礎及び台帳の破損や変形等	危険、軽微、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・基礎に亀裂 ・基礎に多数のひび割れ ・基礎の変形または破損 ・基礎の土台のズレ ・土台の腐朽	危険(高) 軽微(中)
③屋根の破損や変形・剥落等	危険、軽微、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・変形 ・破損(貫通穴等) ・屋根ぬき材の剥落・剥離	危険(高) 軽微(中)
④庇・軒の裏板腐食やたれ下がり等	多い、少ない、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・裏板・垂木(たる木)の腐朽 ・たれ下がり	多い(高) 少ない(中)
⑤外壁の破損、剥落等	危険、軽微、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・壁体の破損(貫通穴等) ・壁体の剥落 ・壁体の仕上材量の剥離 ・壁体の腐朽	危険(高) 軽微(中)
⑥建築整備の転倒や腐食等	危険、軽微、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・転倒(恐れも含む) ・腐食(支持部分等)	危険(高) 軽微(中)

項目	内容	危険性
⑦屋外階段・バルコニーの破損や脱落等	危険、軽微、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・破損や腐食(支持部分等) ・仕上材料の剥離 ・傾き具合	危険(高) 軽微(中)
⑧看板の転倒や腐食等	危険、軽微、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・転倒(恐れも含む)や折れ ・看板の腐食(支柱部分等) ・看板の仕上材料の剥離	危険(高) 軽微(中)
⑨門・塀の破損	危険、軽微、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・転倒(恐れも含む)や破損 ・ひび割れ ・傾き具合	危険(高) 軽微(中)
⑩擁壁の老朽化	危険、軽微、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・転倒(恐れも含む)や破損 ・ひび割れ	危険(高) 軽微(中)

●そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態

表2-6. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態

項目	内容	危険性
⑪排水整備等の臭気	不快、軽微、なしの3段階より次の内容を確認。 ・排水設備等の悪臭	不快(中) 軽微(低)
⑫ゴミ等の放置	多い、少ない、なし、確認できないの4段階より次の内容を確認。 ・敷地内外におかえるゴミ等の放置	多い(高) 少ない(低)

●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

表 2-7. 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

項目	内容	危険性
⑬落書き	多い、少ない、なし、確認できないの 4 段階より次の内容を確認。 ・建物や門・塀等の落書き	多い(中) 少ない(低)
⑭窓ガラスや戸の破損	多い、少ない、なし、確認できないの 4 段階より次の内容を確認。 ・窓ガラスや戸の破損(割れ)	多い(高) 少ない(中)

●その他周辺の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

表 2-8. その他周辺の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

項目	内容	危険性
⑮立木の繁茂や倒壊等	危険、軽微、なし、確認できないの 4 段階より次の内容を確認。 ・立木の繁茂や倒壊(恐れも含む) ・枝折の散乱	危険(高) 軽微(中)
⑯雑草繁茂による荒廃	荒多、荒少、なし、確認できないの 4 段階より次の内容を確認。 ・雑草の繁茂による荒廃状況	荒多(中) 荒少(低)
⑰動物の生息状況	明確、曖昧、なし、確認できないの 4 段階より次の内容を確認。 ・動物の糞尿その他汚物の放置 ・動物の毛や羽毛	明確(中) 曖昧(低)

●付属建物の破損状態

表 2-9. 付属建物の破損状態

項目	内容	危険性
⑱-1 付属建物の別宅の状況	危険、軽微、なし、建物なしの 4 段階より次の内容を確認。 ・建物全体の破損状況	危険 (高)
⑱-2 付属建物の車庫の状況		軽微 (中)
⑱-3 付属建物の倉庫・納屋・物置の状況		

●その他で気になった点

表2-10. その他で気になった点

項目	内容	危険性
その他で気になった点	<ul style="list-style-type: none"> ・選択項目ではないが気づいた点 ・近隣住民の方からのヒアリング 	—

●周囲（第三者）に危害を与える可能性

表2-11. 周囲（第三者）に危害を与える可能性

項目	内容	危険性
周囲（第三者）に危害を与える可能性	<p>次の内容の有無の確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査項目①から⑰の調査から確認した危険性が周囲（第三者）へ身体的に危害を与える可能性（恐れ）があると推測されるものであるかどうか。 ・調査項目①から⑰の調査から確認した危険性が、周囲（第三者）へ心理的に悪影響を及ぼす可能性（恐れ）があると推測されるものであるかどうか。 	—

●当該調査対象物における措置の必要性

表 2 - 1 2. 当該調査対象物における措置の必要性

項目	内容	危険性
当該調査対象物における措置の必要性	表 2 - 1 3 「当該調査対象物における措置の必要性の判断方法」の判断「なし、低い、高い、非常に高い、現地調査不可」を判定。	—

表 2 - 1 3. 当該調査対象物における措置の必要性の判断方法

①	調査項目①～⑱の危険性および附属建物の状況の危険性	高	1 個以上	0 個	0 個	0 個	0 個	0 個	0 個		
		中	不問	3 個以上	1～2 個以上	0 個	0 個	0 個	0 個		
		低	不問	不問	不問	不問	1 個以上	0 個	0 個		
②	周囲（第三者に危害を与える可能性）	有	無	有	無	有	無	有	無	不問	
③	判断	A.なし									
		B.低い									
		C.高い	D	B	D	B	C	B	B	A	A
		D.非常に高い									
		E.現地調査不可									
		判断できず	E								

* 判定方法と判定例

A. 特定空家判定指標の調査項目①～⑱（表 2 - 5～表 2 - 9）より各々の「危険性」を判断します。

例) 高=2 個、中=1 個、低=0 個、附属建物 中=1 個 の場合

B. 「表 2 - 1 1」より「周囲（第三者）に危害を与える可能性」の有無を判断します。

例) 有

A で確認した危険性の個数を「表 2 - 1 3」①に当てはめます。

例) ①では、「高」の 1 個以上となります。

B で確認した有無を「表 2 - 1 7」②に当てはめて、③にて判定します。

例) 「高」が 1 個以上で「有」のため、判断は「D.非常に高い」となります。

図 2 - 4. 空家等実態調査票

資料ID					
空家等実態調査票	調査元資料	H29調査対象	口コミ情報	上水道閉栓情報	調査番号
					調査日
土地地番			所在住所 (現地調査で使用)		

所有者情報	氏名	住所	情報元
土地所有者			
納税 管理人			
建物所有者			
納税 管理人			

外観目視区分		
建物種別	A.用途	B.構造
C.居住気配		
D.状況	①表札	④電気メーターの停止
	②管理者看板	⑤侵入防止措置
	③敷地内管理状況	⑥郵便受の塞ぎ
	⑦近隣住民からの情報	
E.判断		

項目	調査 番号	調査項目	状況				備考			
特定 空家 判定 指標	F.保安上の危険	① 建築物の傾き								
		② 基礎及び土台の破損や変形等								
		③ 屋根の破損や変形・剥落等								
		④ 庇・軒の裏板腐食やたれ下がり等								
		⑤ 外壁の破損や剥落等								
		⑥ 建築設備の転倒や腐食等								
		⑦ 屋外階段・バルコニーの破損や脱落等								
		⑧ 看板の転倒や腐食等								
		⑨ 門・扉の破損								
		⑩ 擁壁の老朽化								
	G.衛生上の有害	⑪ 排水設備等の臭気								
		⑫ ゴミ等の放置								
	H.景観	⑬ 落書き								
		⑭ 窓ガラスや戸の破損								
	I.その他生活 環境の保全	⑮ 立木の繁茂や倒壊等								
		⑯ 雑草繁茂による荒廃								
		⑰ 動物の生息状況								
状況の集計			高	0	中	0	低	0	確認できず (調査項目①～⑰)	0
J.付属建物 の破損状況	調査 番号	種別	状況				備考			
	⑱-1	別宅								
	⑱-2	車庫								
	⑱-3	倉庫・納屋・物置								
周囲(第三者)に危害を 与える可能性			当該調査対象物における 措置の必要性				現地調査不可			
その他特記事項										

アンケート調査		送付先氏名			
		送付先住所			
送付		回答		回答結果	

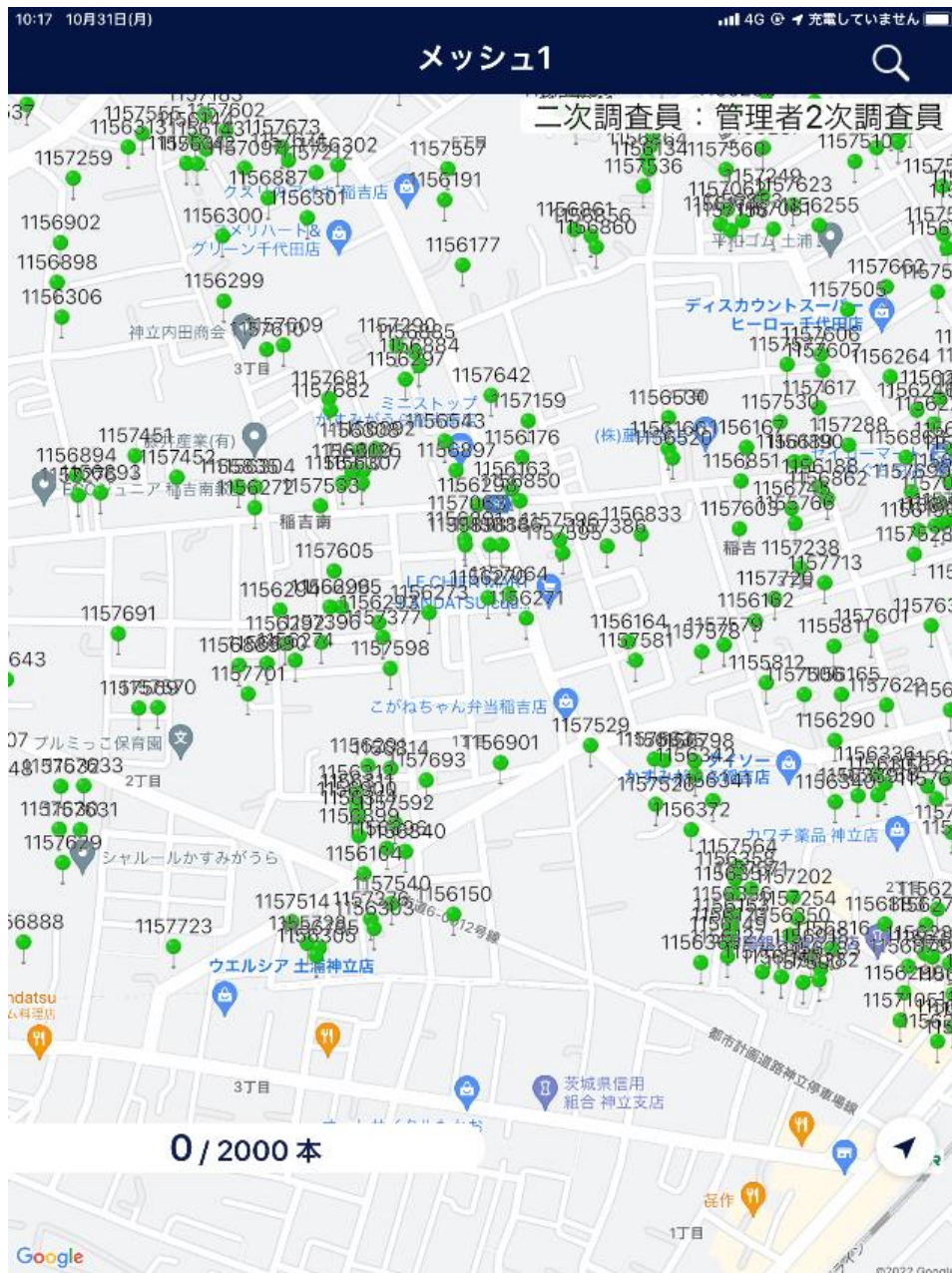
図2-5. 調査について

調査について		調査		危険性	
基本	①外観目視による調査とする（原則、公有地・私有地への立ち入りは行わない）。				
	②調査は、「外観目視区分」より実施し、調査項目のアルファベット順を基本とする（ただし、各項目の検出内容に従う）。				
	③同一敷地内に複数棟ある場合、その1棟または一部棟物に調査の結果が認められる場合は当該棟物とする。				
	④有（危険）→一部内容の中で状態が大きく全体的であり、明確に判断できた場合とする。				
	⑤有（軽微）→一部内容の中で状態が小さく一部であるもの、または、明確に軽微性を認められた場合とする。				
G. 床面上の危険	①建築物の傾き	建築物の傾き		有（危険） 有（軽微）	高 中
	②基礎及び土台の破損や変形	基礎の亀裂 基礎に多数のひび割れ 基礎の変形または破損 基礎と土台のずれ 土台の腐朽		有（危険） 有（軽微）	高 中
	③基礎の破損や変形・剥落	足形 破損（貫通穴等） 基礎と土台の剥離・剥離		有（危険） 有（軽微）	高 中
	④庇（ひさし）または軒の腐敗調査 やたれ下がり	腐敗・腐木（たると）の腐朽 たれ下がり		有（多） 有（少）	高 中
	⑤外壁の破損や剥離等	躯体の破損（貫通穴等） 躯体の剥離 躯体の土上材料の剥離 躯体の腐朽		有（危険） 有（軽微）	高 中
	⑥建築設備の配管や調査等	配管（隠れも含む） 調査（支持部分等）	エアコン室外機 給湯設備 等	有（危険） 有（軽微）	高 中
	⑦屋外階段・バルコニーの 破損や剥離等	破損や腐食（支持部分等） 土上材料の剥離 傾き調査	ベランダも含む	有（危険） 有（軽微）	高 中
	⑧屋根の配管や調査等	配管（隠れも含む）や折れ 屋根の腐食（支持部分等） 屋根の土上材料の剥離		有（危険） 有（軽微）	高 中
	⑨門・扉の破損	配管（隠れも含む）や破損 ひび割れ 傾き調査		有（危険） 有（軽微）	高 中
	⑩階段の老朽化	腐れ（隠れも含む）や破損 ひび割れ	石階も含む	有（危険） 有（軽微）	高 中
社会生活上の危害	⑪排水設備等の臭気	汚化槽や排水等からの臭気		有（不測） 有（軽微）	中 低
	⑫ゴミ等の放置	敷地内外におけるゴミ等の放置		有（多） 有（少）	高 中
1. 景観	⑬壁面塗料	塗料や門・扉等の腐食等		有（多） 有（少）	中 低
	⑭窓ガラスや戸の破損	窓ガラスや戸の破損（割れ）		有（多） 有（少）	高 中
2. その他生活環境の保全	⑮立木の繁茂や倒壊等	立木の繁茂 立木の倒壊（隠れも含む）、枝の折断		有（危険） 有（軽微）	高 中
	⑯雑草繁茂による危害	雑草の繁茂による危害状況		有（多）有（少）	中 低
	⑰動物の生息状況	動物のフン等その他汚物の放置 動物の毛や羽毛		有（明確） 有（曖昧）	中 低
私住建築物の状況		建築物全体の破損状況		有（危険）有（軽微）	高 中
質問（第三者）に危害を及ぼす可能性		1. 調査項目①～⑮の調査から確認した危険性が、 質問（第三者）へ身体的に危害を及ぼす可能性（恐れ）が あると判断されるものであるかどうか。 2. 調査項目①～⑮の調査から確認した危険性が、 質問（第三者）へ精神的に悪影響を及ぼす可能性（恐れ）が あると判断されるものであるかどうか。		有 無	—
(参考基準) 当該調査対象物に おける被害の必要性	調査項目①～⑮ の危険性および 付属建築物の状況の危険性	重 1層以上 中 不測 軽 不測	0層 1層以上 2層以上	0層 1～2層 不測	0層 0層 1層以上 0層 0層 不測
	質問（第三者）に危害を及ぼす可能性	有 無	有 無	有 無	有 無 有 無 有 無
	判断	A. なし B. 低い C. 高い D. 非常に高い E. 現地調査不可	D B D B C B B A A		
	判断できず		E		
用語	庇（ひさし）	窓や出入口の上部に外壁より突出した小屋根のこと。	剥落	はがれて落ちること。	
	軒	建築物の外壁面より外に突出している屋根の部分のこと。	腐朽	木材・金属などが、腐って壊れて落ちること。	
	剥離	はがれること。または、はがすこと。			

7. 現地調査図 (LumUp!) の作成

現地調査図 (LumUp!) は、調査データの所在地をもとにピンをプロットしました。また、調査データと対象可能となるよう「調査番号」の記載して作成しました。

図2-5. 現地調査図 (LumUp!)



8. モデル地区での事前調査

現地調査実施前に本市担当者と各調査員の意思疎通や判断基準の統一を図るため、モデル地区を設定して写真撮影も含め実戦形式で次のとおり実施し、空家等現地調査票の見直し等を行いました。

- ・調査日：令和4年11月15日
- ・調査数：3件

9. 現地調査

(1) 調査期間

現地調査は、本調査の実施内容を市民に周知した上で開始するものとし、調査期間は次のとおり。

令和4年11月中旬 ～ 令和5年1月中旬頃

(2) 調査体制

1班2名での調査とし、市発行の図2-6「身分証明書」、図2-7「腕章」を身に着けて、図2-5「現地調査時の注意事項」に十分注意して実施しました。

また、駐車する場合は、原則、公共敷地（公園や集会所等）を利用し、図2-8「駐車看板」を外から確認できる各所に配置しました。

図2-5. 現地調査時の注意事項

- ・民地（私有地）には侵入せずに、確認を行うこと。
民地（私有地）への侵入は不法侵入・トラブルとなるため、細心の注意を払うこと
- ・調査員は、市が交付する身分証明書と腕章を携帯し調査を行うこと

図2-6. 身分証明書

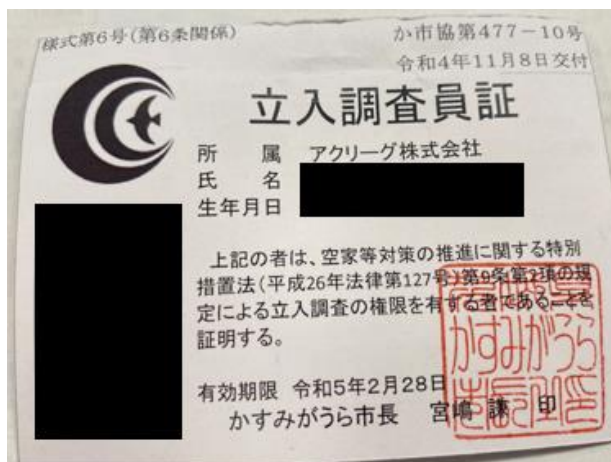


図2-7. 腕章



図2-8. 駐車看板

現地調査中

本車両はかすみがうら市からの
「かすみがうら市空家等実態調査業務委託」により
空き家の調査を実施している車両です。

△△△株式会社 ○○・○○へご連絡ください。

TEL：×××-×××-×××

委託者：かすみがうら市 市民協働課

受託業者：△△△株式会社

(3) 調査時間

調査時間等は、原則、次のとおりとしました。

午前8時30分 ～ 午後5時まで (土、日、祝日は除く)

10. 調査結果整理

現地調査票と現地調査図（LamUp!）を整理して調査漏れの確認を行い、現地調査の結果より空家等と判断した家屋の調査結果一覧データを作成しました。

（4）調査内容

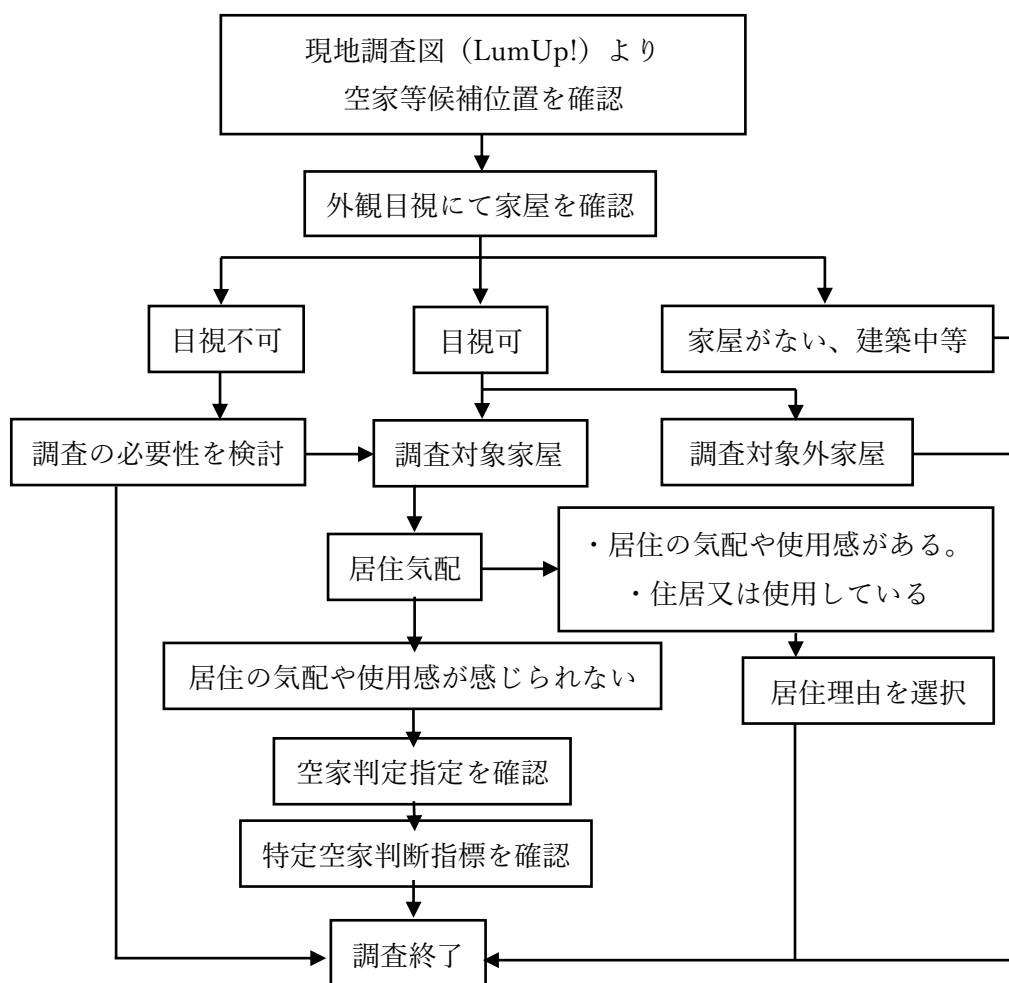
現地調査図（LamUp!）と空家等現地調査票をもとに調査を行い、空家等と判断した家屋については全景写真1枚、周辺写真1枚、家屋の状況に応じて適宜、危険箇所ごとに撮影を行いました。ただし、写真の鮮明さは撮影機器の性能により左右するため、可能な限りとしました。また、現地調査中に新たに発見した空家等については、新規に調査しました。

1) 撮影方法等について

- ・原則、横撮影とし、全景写真の撮影アングルは、撮影方向を変更して2枚とするが、現地の状況より、撮影アングルが限られる場合は同一方向からの撮影も可。
- ・所有者と思われる者がいた場合に限り、**問題の未然防止のため撮影は不要**

2) 現地調査の流れについて

図2-9. 現地調査の流れ



1 1. 所有者調査

空家等と判断した家屋とその土地の所有者情報を固定資産税情報より調査し、次のとおり整理しました。

(1) 使用した固定資産税情報

土地 固定資産税土地情報 R4年度1月1日基準

家屋 固定資産税家屋情報 R4年度1月1日基準

(2) 調査方法

空家等と判断した家屋の所在(地番)を地番図データより確認し、固定資産税情報の所在と照合して所有者の特定を行いました。

1 2. 位置図データ作成

空家等と判断した家屋については、当該家屋の位置を電子地図上(住宅地図)にプロットし、空家等実態調査票をのもととなるデータベース(以下、調査票データベースという)と一致する番号「調査番号」を付加した位置情報を有する位置図データを作成しました。

13. 空家等実態調査票の作成

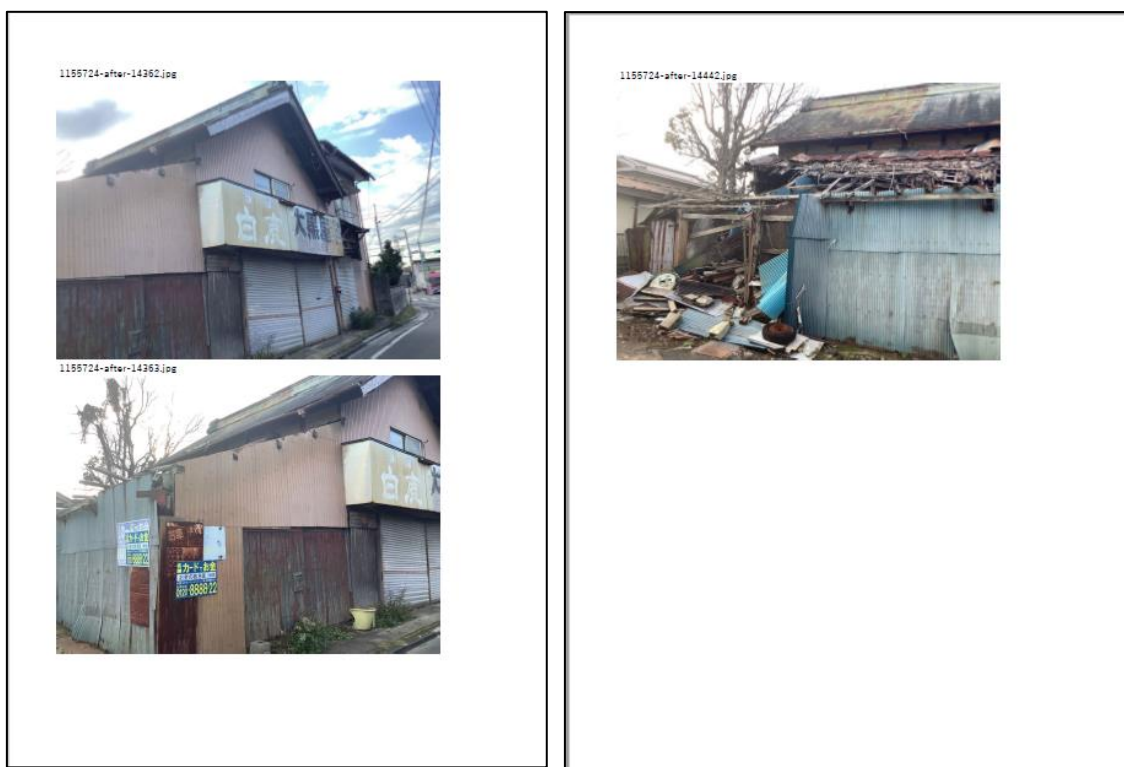
空家等と判断した家屋については、現地調査で使用した「空家等現地調査票」と所有者調査の結果、現地で撮影した写真をもとに「空家等実態調査票」を作成しました。

調査票の様式は、「空家等現地調査票」にある項目を網羅するよう検討し、「空家等現地調査票」の項目とそのほか必要項目を数項目追加するなどして作成しました。

図2-10. 空家実態調査票

資料ID	1155724										
空家等実態調査票	調査元資料	H29調査対象	ロコミ情報	上水道閉栓情報	調査番号	1155724					
		●	●		調査日	2022-12-09					
土地地番	下福吉1418番地1		所在住所 (現地調査で使用)	下福吉1418							
所有者情報	氏名		住所		情報元						
土地所有者	中塚 和男		下福吉1418番地		R4固定資産税土地情報						
	納税 管理人	永作 恵美子		下福吉1890番地24							
建物所有者	中塚 正之助		下福吉1418番地		R4固定資産税家屋情報						
	納税 管理人										
空家判断指標	外観目視区分	①概ね目視できる									
	建物種別	A.用途		①【調査対象】戸建て(一般)		B.構造					
	C.居住気配	③居住の気配や使用感が感じられない									
	D.状況	①表札		②なし		④電気メーターの停止	③電気メーターが取り外されている				
		②管理者看板		②なし		⑤侵入防止措置	③なし				
		③敷地内管理状況		④荒れている		⑥郵便受の塞ぎ	②なし				
⑦近隣住民からの情報											
E.判断	①空き家と判断										
特定空家判断指標	項目	調査番号	調査項目			状況		備考			
		F.保安上の危険	①	建築物の傾き			②軽微(中)				
	②		基礎及び土台の破損や変形等			②軽微(中)					
	③		屋根の破損や変形・剥落等			①危険(高)					
	④		庇・軒の裏板腐食やたれ下がり等			②少ない(中)					
	⑤		外壁の破損や剥落等			②軽微(中)					
	⑥		建築設備の転倒や腐食等			②軽微(中)					
	⑦		屋外階段・バルコニーの破損や脱落等			②軽微(中)					
	⑧		看板の転倒や腐食等			③問題なし(見当たらない)					
	⑨		門・塀の破損			③問題なし(見当たらない)					
	⑩		擁壁の老朽化			③問題なし(見当たらない)					
	G.衛生上の有害	⑪	排水設備等の臭気			③問題なし					
		⑫	ゴミ等の放置			②少ない(低)					
	H.景観	⑬	落書き			③問題なし(見当たらない)					
		⑭	窓ガラスや戸の破損			③問題なし(見当たらない)					
	I.その他生活環境の保全	⑮	立木の繁茂や倒壊等			②軽微(中)					
		⑯	雑草繁茂による荒廃			③問題なし(見当たらない)					
⑰		動物の生息状況			③問題なし(見当たらない)						
状況の集計				高	1	中	7	低	1	確認できず (調査項目①~⑦)	0
J.付属建物の破損状況	調査番号	種別	状況			備考					
	⑱-1	別宅	④建物なし								
	⑱-2	車庫	④建物なし								
	⑱-3	倉庫・納屋・物置	④建物なし								
周囲(第三者)に危害を与える可能性		有		当該調査対象物における措置の必要性				非常に高い			
その他特記事項											
アンケート調査			送付先氏名	中塚 正之助							
			送付先住所	下福吉1418番地							
送付	送付	回答	回答の連絡がない		回答結果		回答連絡がない・得ることができない				

図 2 - 1 1. 全景写真および周辺写真、危険箇所写真



14. データベースの構築

空家等と判断した家屋の位置図データと調査票データベースを GIS アプリケーションに取り込み、空家等の位置検索や調査結果の情報閲覧等の閲覧が可能となるようなデータベースの構造を行いました。

(1) データベースの概要

表 2-12. データベースの概要

データベース名	データ形式	内容
位置図データ	Shape ファイル	空家等位置のポイントデータ
調査票データベース	CSV データ	空家等調査結果の属性情報

(2) GIS アプリケーション (Super Map) の主な機能

表 2-13. GIS アプリケーション (Super Map) の主な機能

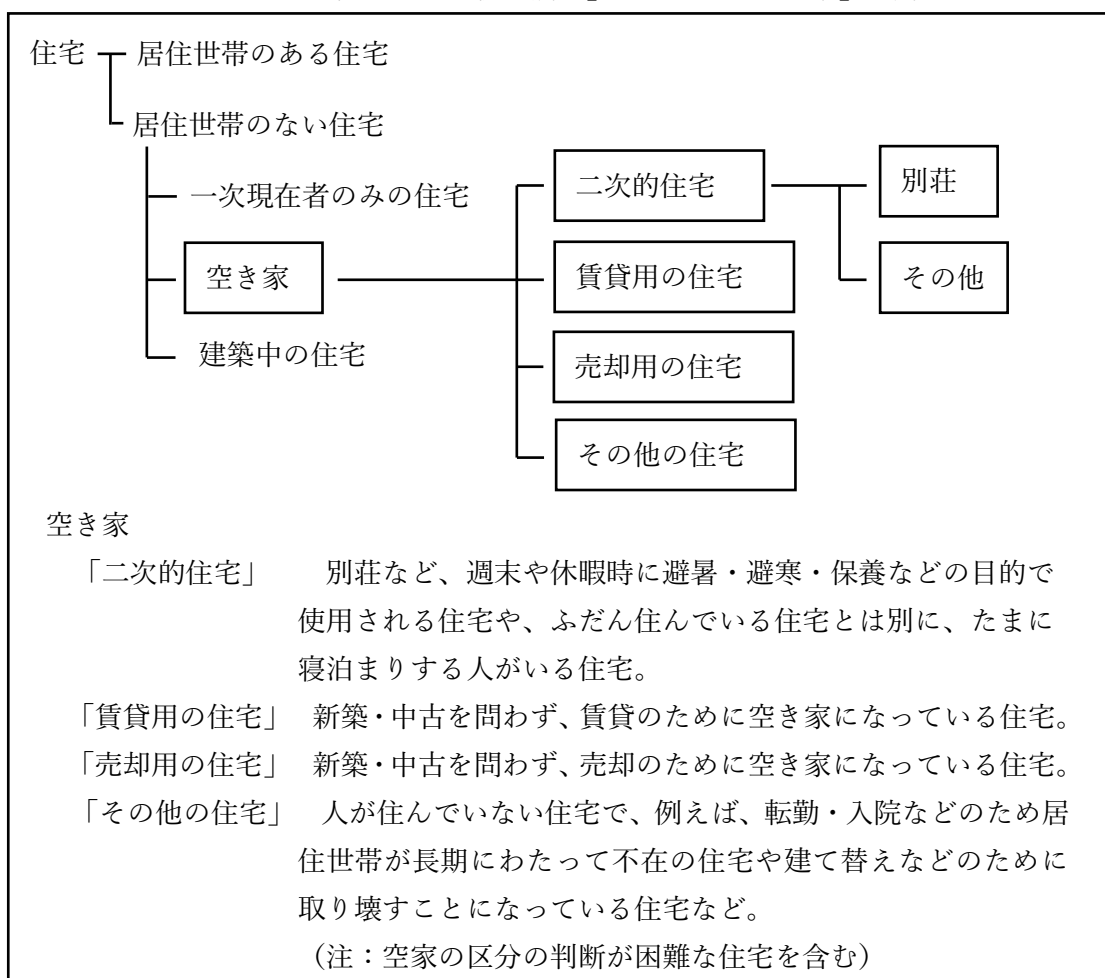
機能	
情報検索	調査票データベースの内容を検索できます。
空家等の情報閲覧	調査票データベースが閲覧できます。
データ編集	位置図データや調査票データベースに新規追加, 既存データの修正, 削除ができます。

III. 調査結果と分析

1. 住宅・土地統計調査による空家の状況

はじめに、「住宅・土地統計調査」は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とし、総務省統計局が実施したものです。また、「住宅・土地統計調査」における「空き家」の定義は次のとおりです。

図3-1. 「住宅・土地統計調査」における「空き家」の解説



出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

2. 調査結果と分析

(1) 調査件数

本調査にて現地調査を実施した件数は、次のとおりとなりました。

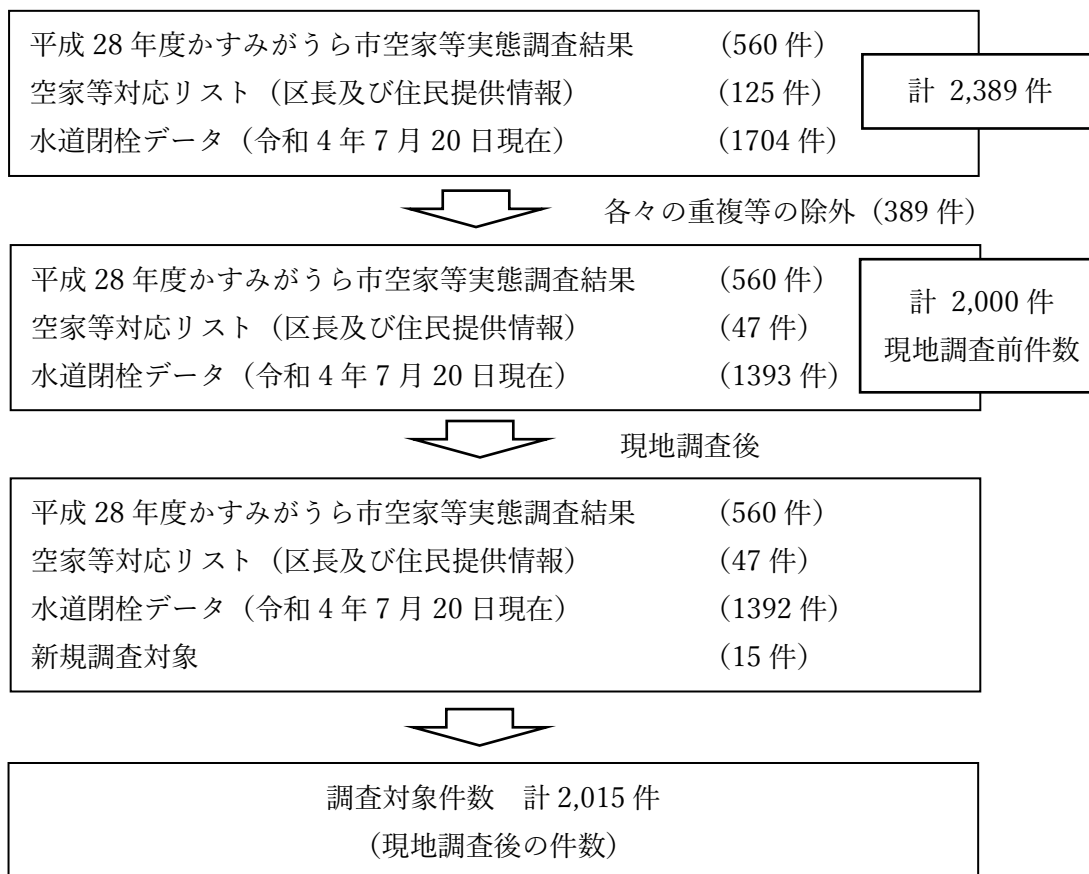
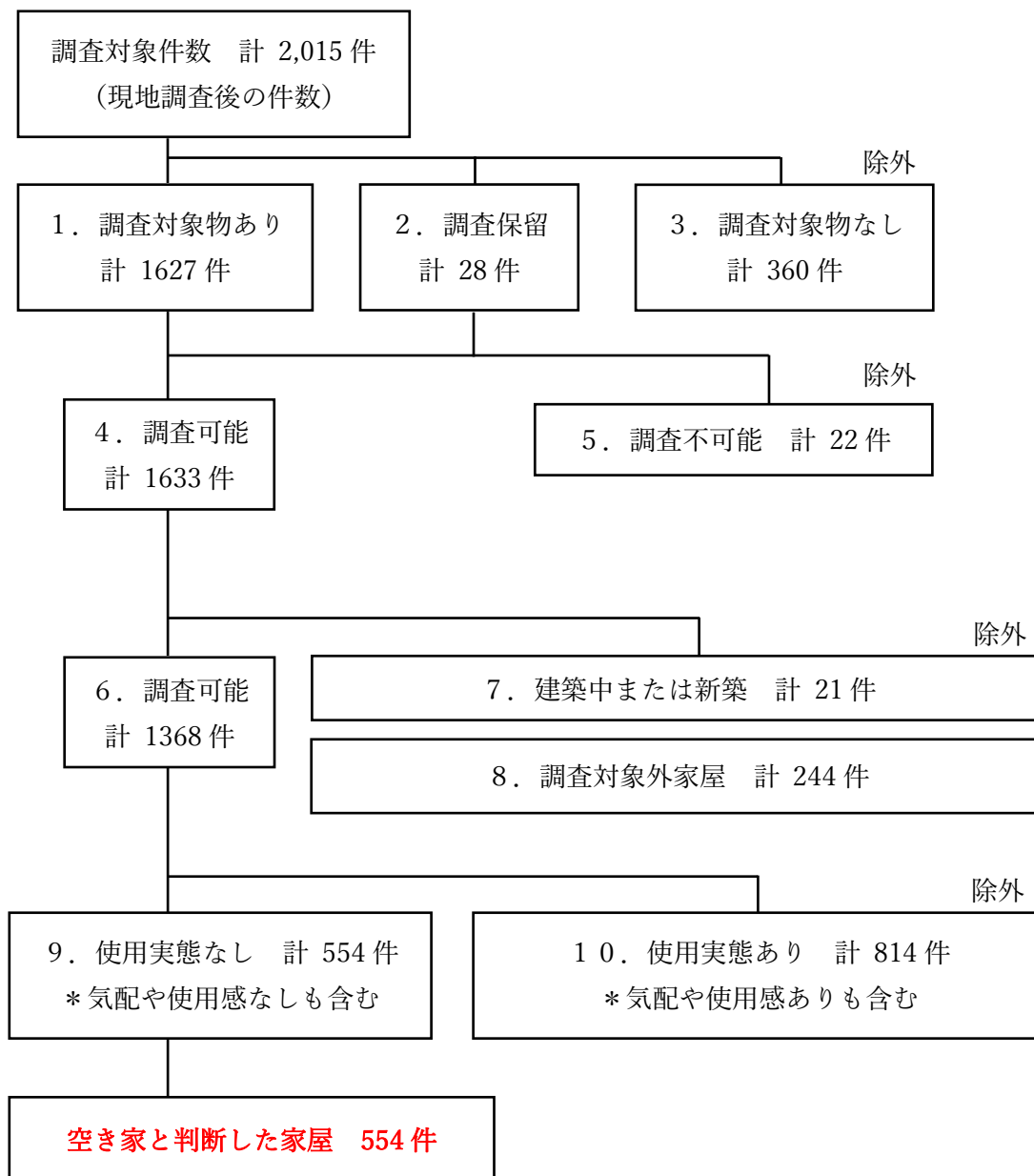


表 3 - 2. 調査件数

項目	件数	備考
調査対象件数 (調査データ)	2,000 件	現地調査前の件数
新規調査対象	15 件	現地調査中に発見した空家等と判断した家屋
合計	2,015 件	現地調査後の件数

(2) 空家等件数

空き家等と判断した家屋は554件で、詳細は次のとおりです。



(3) 調査元資料別空家等件数

調査の基礎となった資料別に空家等件数を集計すると表3-3「調査元資料別空家等件数」のとおりとなりました。

表3-3. 調査元資料別空家等件数

資料名	件数	比率 (件数/554 件)
水道閉栓情報	400 件	72.2%
空家等対応リスト (区長及び住民提供情報)	75 件	13.5%
平成 28 年度かすみがうら市空家等実態調査結果	316 件	57.0%
新規調査	12 件	2.2%

(4) 大字別空家等件数

※ピンク：10～19 件、黄色：20 件～29 件、緑：30 件～39 件、赤：40 件以上

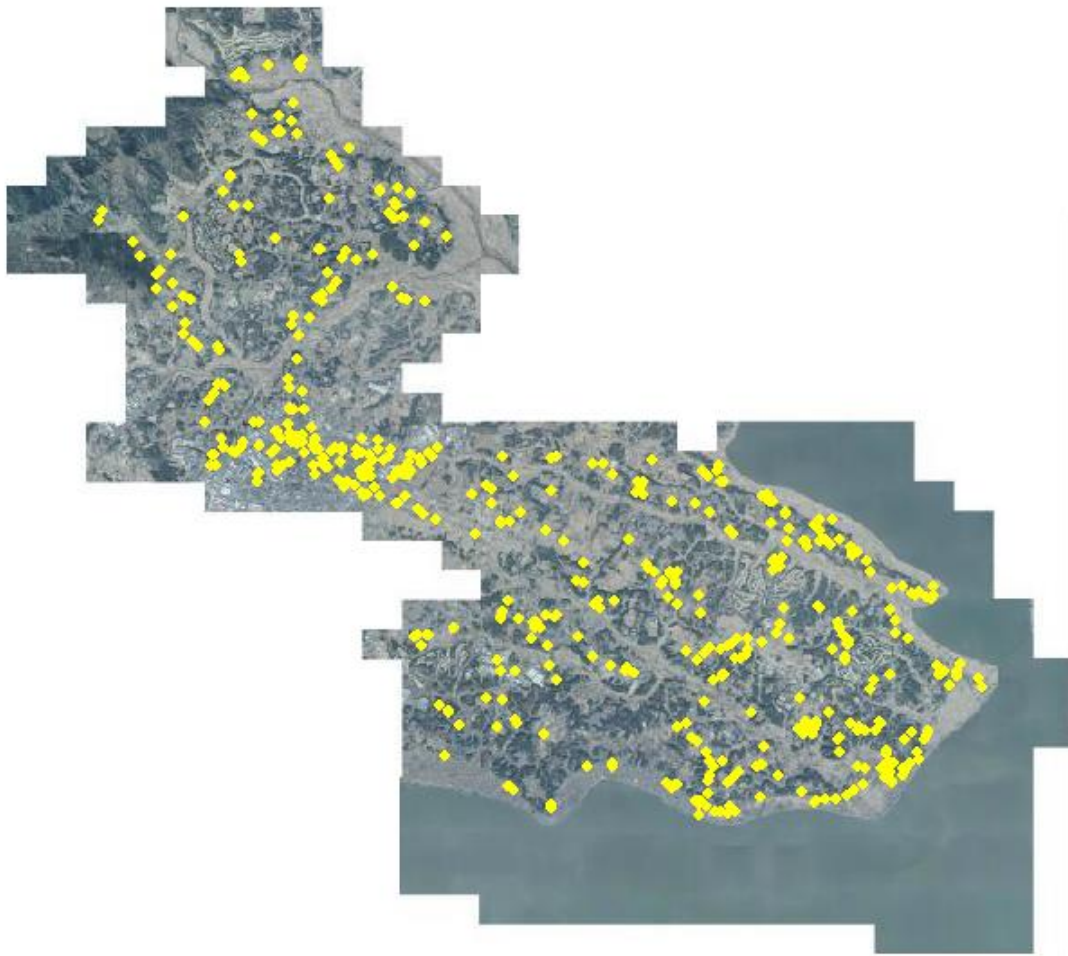
表3-4. 大字別空家等件数

大字 CD	大字名	件数	比率
101	加茂	17	3.1%
102	戸崎	11	2.0%
103	中台	5	0.9%
104	男神	1	0.2%
105	下大堤	7	1.3%
106	大和田	9	1.6%
107	南根本	6	1.1%
108	三ツ木	2	0.4%
109	上大堤	0	0.0%
110	深谷	23	4.2%
111	牛渡	42	7.6%
112	有河	1	0.2%
113	坂	51	9.2%
114	田伏	27	4.9%
115	安食	32	5.8%
116	柏崎	10	1.8%
117	岩坪	11	2.0%
118	下軽部	7	1.3%
119	西成井	19	3.4%

大字 CD	大字名	件数	比率
120	上軽部	0	0.0%
121	穴倉	69	12.5%
122	一の瀬	0	0.0%
123	志戸崎	1	0.2%
125	一の瀬上流	0	0.0%
201	雪入	2	0.4%
202	上佐谷	7	1.3%
203	山本	1	0.2%
204	下佐谷	7	1.3%
205	中佐谷	3	0.5%
206	上稲吉	20	3.6%
207	下稲吉	45	8.1%
208	上土田	6	1.1%
209	下土田	10	1.8%
210	飯田	0	0.0%
211	東野寺	3	0.5%
212	西野寺	4	0.7%
213	市川	6	1.1%
214	新治	3	0.5%
215	中志筑	12	2.2%
216	下志筑	5	0.9%
217	上志筑	0	0.0%
218	大峰	1	0.2%
219	横堀	4	0.7%
220	五反田	4	0.7%
221	栗田	3	0.5%
222	高倉	5	0.9%
231	稲吉一丁目	6	1.1%
232	稲吉二丁目	4	0.7%
233	稲吉三丁目	0	0.0%
234	稲吉四丁目	1	0.2%

大字 CD	大字名	件数	比率
235	稲吉五丁目	5	0.9%
236	稲吉東一丁目	6	1.1%
237	稲吉東二丁目	3	0.5%
238	稲吉東三丁目	3	0.5%
239	稲吉東四丁目	3	0.5%
240	稲吉東五丁目	4	0.7%
241	稲吉東六丁目	1	0.2%
242	稲吉南一丁目	5	0.9%
243	稲吉南二丁目	1	0.2%
244	稲吉南三丁目	10	1.8%
合計		554 件	100%

图 3-4. 空家等分布图



(5) 外観目視区分

表3-5. 外観目視区分

項目	件数	比率
概ね目視できる	415 件	74.9%
一部目視できる	103 件	18.6%
敷地内荒廃のため建物が確認できない	30 件	5.4%
公有地・私有地外からでは確認できない	6 件	1.1%

(6) 建物種別

表3-6. 建物種別

項目	件数	比率
戸建て(一般)	425 件	76.7%
戸建て(併用)	36 件	6.5%
倉庫・納屋・物置	38 件	6.9%
作業場	2 件	0.4%
店舗・会社・社屋	26 件	4.7%
不明・その他	27 件	4.9%

(7) 空家判断指標

1) 居住気配

今回の調査では、①居住の気配や使用感がある②住居又は使用している③居住の気配や使用感が感じられないの3項目があり、空家と判断した家屋はすべて③居住の気配や使用感が感じられないに該当する。

2) 状況

【表札の有無】

表3-7. 表札の有無

項目	件数	比率
あり	71 件	12.8%
なし	414 件	74.7%
公有地・私有地外からでは確認できない	69 件	12.5%

【管理者看板】

表 3 - 8. 管理者看板

項目	件数	比率
あり	26 件	4.7%
なし	480 件	86.6%
公有地・私有地外からでは確認できない	48 件	8.7%

【敷地内管理状況】

表 3 - 9. 敷地内管理状況

項目	件数	比率
荒れている	203 件	36.6%
荒れていない	318 件	57.4%
公有地・私有地外からでは確認できない	33 件	6.0%

【電気メーターの停止】

表 3 - 10. 電気メーターの停止

項目	件数	比率
停止していない	8 件	1.4%
停止している	44 件	7.9%
電気メーターが取り外されている	30 件	5.4%
公有地・私有地外からでは確認できない	472 件	85.2%

【侵入防止処置】

表 3 - 11. 電気メーターの停止

項目	件数	比率
あり	105 件	19.0%
侵入防止措置があるが、劣化がひどい	8 件	1.4%
なし	405 件	73.1%
公有地・私有地外からでは確認できない	36 件	6.5%

【郵便受の塞ぎ】

表3-12. 郵便受の塞ぎ

項目	件数	比率
あり	13件	2.3%
なし	392件	70.8%
公有地・私有地外からでは確認できない	149件	26.9%

(8) 特定空家判断指標

【建物の傾き】

表3-13. 建物の傾き

項目	件数	比率
危険(高)	9件	1.6%
軽微(中)	8件	1.4%
問題なし(見当たらない)	464件	83.8%
公有地・私有地外からでは確認できない	73件	13.2%

【基礎及び土台の破損や変形等】

表3-14. 基礎及び土台の破損や変形等

項目	件数	比率
危険(高)	6件	1.1%
軽微(中)	9件	1.6%
問題なし(見当たらない)	425件	76.7%
公有地・私有地外からでは確認できない	114件	20.6%

【屋根の破損や変形・剥落等】

表3-15. 屋根の破損や変形・剥落等

項目	件数	比率
危険(高)	33件	6.0%
軽微(中)	59件	10.6%
問題なし(見当たらない)	396件	71.5%
公有地・私有地外からでは確認できない	66件	11.9%

【庇・軒の裏板腐食やたれ下がり等】

表3-16. 庇・軒の裏板腐食やたれ下がり等

項目	件数	比率
多い(高)	28件	5.1%
少ない(中)	36件	6.5%
問題なし(見当たらない)	405件	73.1%
公有地・私有地外からでは確認できない	85件	15.3%

【外壁の破損や剥落等】

表3-17. 外壁の破損や剥落等

項目	件数	比率
危険(高)	21件	3.8%
軽微(中)	44件	7.9%
問題なし(見当たらない)	414件	74.7%
公有地・私有地外からでは確認できない	75件	13.5%

【建築整備の転倒や腐食等】

表3-18. 建築整備の転倒や腐食等

項目	件数	比率
危険(高)	10件	1.8%
軽微(中)	14件	2.5%
問題なし(見当たらない)	440件	79.4%
公有地・私有地外からでは確認できない	90件	16.2%

【屋外階段・バルコニーの破損や脱落等】

表3-19. 屋外階段・バルコニーの破損や脱落等

項目	件数	比率
危険(高)	5件	0.9%
軽微(中)	8件	1.4%
問題なし(見当たらない)	457件	82.5%
公有地・私有地外からでは確認できない	84件	15.2%

【看板の転倒や腐食等】

表 3 - 2 0. 看板の転倒や腐食等

項目	件数	比率
危険(高)	2 件	0.4%
軽微(中)	3 件	0.5%
問題なし (見当たらない)	472 件	85.2%
公有地・私有地外からでは確認できない	77 件	13.9%

【門・塀の破損】

表 3 - 2 1. 門・塀の破損

項目	件数	比率
危険(高)	5 件	0.9%
軽微(中)	7 件	1.3%
問題なし (見当たらない)	481 件	86.8%
公有地・私有地外からでは確認できない	61 件	11.0%

【擁壁の老朽化】

表 3 - 2 2. 擁壁の老朽化

項目	件数	比率
危険(高)	10 件	1.8%
軽微(中)	21 件	3.8%
問題なし (見当たらない)	449 件	81.0%
公有地・私有地外からでは確認できない	74 件	13.4%

【排水整備等の臭気】

表 3 - 2 3. 排水整備等の臭気

項目	件数	比率
不快 (中)	0 件	0.0%
軽微(低)	3 件	0.5%
問題なし (見当たらない)	551 件	99.5%

【ゴミ等の放置】

表3-24. ゴミ等の放置

項目	件数	比率
多い(高)	13件	2.3%
少ない(低)	31件	5.6%
問題なし(見当たらない)	450件	81.2%
公有地・私有地外からでは確認できない	60件	10.8%

【落書き】

表3-25. 落書き

項目	件数	比率
多い(高)	0件	0%
少ない(低)	1件	0.2%
問題なし(見当たらない)	493件	89.0%
公有地・私有地外からでは確認できない	60件	10.8%

【窓ガラスや戸の破損】

表3-26. 窓ガラスや戸の破損

項目	件数	比率
多い(高)	16件	2.9%
少ない(中)	25件	4.5%
問題なし(見当たらない)	440件	79.4%
公有地・私有地外からでは確認できない	73件	13.2%

【立木の繁茂や倒壊等】

表3-27. 立木の繁茂や倒壊等

項目	件数	比率
危険(高)	44件	7.9%
軽微(中)	64件	11.6%
問題なし(見当たらない)	409件	73.8%
公有地・私有地外からでは確認できない	37件	6.7%

【雑草繁茂による荒廃】

表 3 - 2 8. 雑草繁茂による荒廃

項目	件数	比率
荒多(中)	103 件	18.6%
荒少(低)	116 件	20.9%
問題なし (見当たらない)	307 件	55.4%
公有地・私有地外からでは確認できない	28 件	5.1%

【動物の生息状況】

表 3 - 2 9. 動物の生息状況

項目	件数	比率
明確(中)	5 件	0.9%
曖昧(低)	3 件	0.5%
問題なし (見当たらない)	546 件	98.6%

【付属建物の別宅の状況】

表 3 - 3 0. 付属建物の別宅の状況

項目	件数	比率
建物があり：危険(高)	6 件	1.1%
建物があり：軽微(中)	19 件	3.4%
建物があり：問題なし	51 件	9.2%
建物なし	478 件	86.3%

【付属建物の車庫の状況】

表 3 - 3 1. 付属建物の車庫の状況

項目	件数	比率
建物があり：危険(高)	3 件	0.5%
建物があり：軽微(中)	4 件	0.7%
建物があり：問題なし	38 件	6.9%
建物なし	509 件	91.9%

【付属建物の倉庫・納屋・物置の状況】

表 3 - 3 2. 付属建物の倉庫・納屋・物置の状況

項目	件数	比率
建物があり：危険(高)	9 件	1.6%
建物があり：軽微(中)	26 件	4.7%
建物があり：問題なし	79 件	14.3%
建物なし	440 件	79.4%

(9) 緊急を要する対応が懸念される家屋

現地調査の結果より、各項目の危険度を計算し、以下の分類に振り分けを行いました。算出方法については「表 2 - 1 2. 当該調査対象物における措置の必要性」を参照。

項目	件数	比率
非常に高い	93 件	16.8%
高い	55 件	9.9%
低い	119 件	21.5%
なし	282 件	50.9%
現地調査不明	5 件	0.9%

(10) 所有者調査結果

現地調査により空家等と判断した家屋 5 5 4 件の土地と家屋の所有者情報を固定資産税情報より調査し、次のとおり整理しました。

表 3 - 3 3. 所有者調査結果

項目	件数
土地・家屋ともに特定できた	400 件
土地の所有者が不明である	14 件
家屋の所有者が不明である	125 件
土地・家屋ともに不明である	15 件
合計	554 件

IV. まとめ

1. 調査結果のまとめ

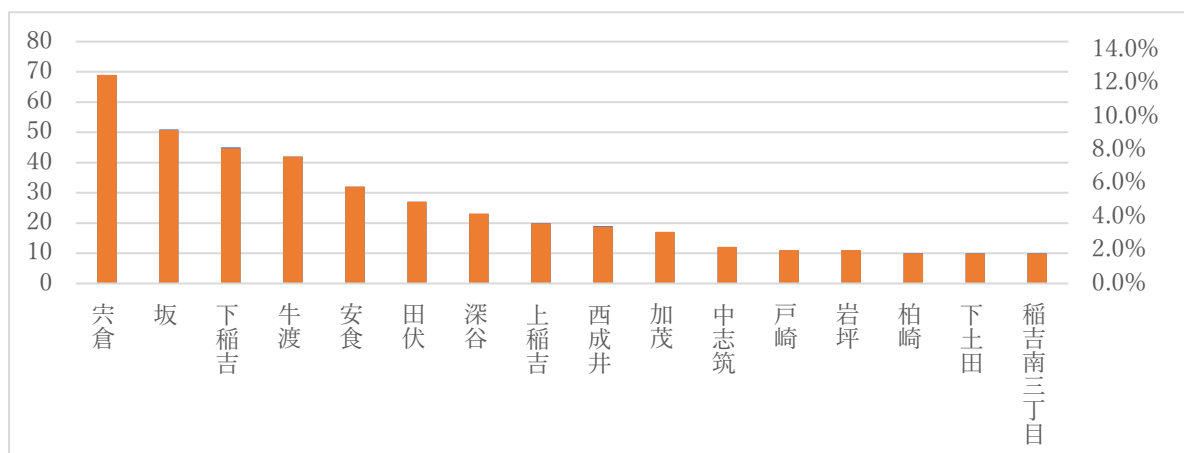
(1) 空家等の分布について

10件以上空き家があった大字をグラフにすると以下のようになる。

大字別に上位3地区を見ると、1位「宍倉」69件(12.5%)、2位「坂」51件(9.2%)、3位「下稲吉」45件(8.1%)となり、上位3地区だけで計165件(29.8%)と空家等と判断した家屋のおよそ3割を占めていました。

また、空家等と判断した家屋の旧千代田町での件数は203件(36.6%)、旧霞ヶ浦町での件数は351件(63.4%)となり、旧霞ヶ浦町が約1.7倍多いことがわかりました。

図4-1. 大字別件数グラフ



(2) 前回調査時との比較

前回の調査にて560件の空き家があったが、今回の調査結果をその560件に絞って考察をしてみると、68件は更地や新築への対応など前回の調査後に対応に動いている市民の方もいるのがわかった。しかし、「敷地内荒廃のため建物が確認できない」や「一部目視できる」という点については草木の成長や、建物の劣化が影響していると思われる。

表4-1. 前回の調査との比較

項目	件数 ※560件中
概ね目視できる	260件
一部目視できる	27件
敷地内荒廃のため建物が確認できない	11件
公有地・私有地外からでは確認できない	5件
建物が無い(更地)	65件
新築中または明らかに新築	3件

(3) 家屋の管理状況について

「立木の繁茂や倒壊等」が危険(高)または軽微(中)、「雑草繁茂による荒廃」が荒多(中)または、荒少(低)と判断した件数は、225件(40.6%)となり、およそ4割が軽重度問わず敷地内が荒れている状態であることがわかりました。

表4-2. 家屋の管理状況について

管理状況	件数	比率
立木の繁茂や倒壊等(高/中)かつ 雑草繁茂による荒廃(中/低)	102件	18.4%
立木の繁茂や倒壊等(高/中)	6件	1.1%
雑草繁茂による荒廃(中/低)	117件	21.1%
問題なし/確認できない	329件	59.4%

(4) 特定空家判断指標について

「当該調査対象物における措置の必要性」より、「非常に高い」と「高い」の集計値の合計は4分の1を占めていることがわかります。

また、「非常に高い」の上位3地区は、1位「宍倉」が16件(17.2%)、2位「牛渡」が9件(9.7%)、3位「坂」が8件(8.6%)となり、旧霞ヶ浦町の3地区で、「宍倉」と「坂」は、空家数でも上位3地区内に位置していることから、近隣地域も含めて防犯・治安上の問題が懸念されると考えます。

*パーセンテージは、「非常に高い」に該当する93件が母数となります。

図4-2. 当該調査対象物における措置の必要性

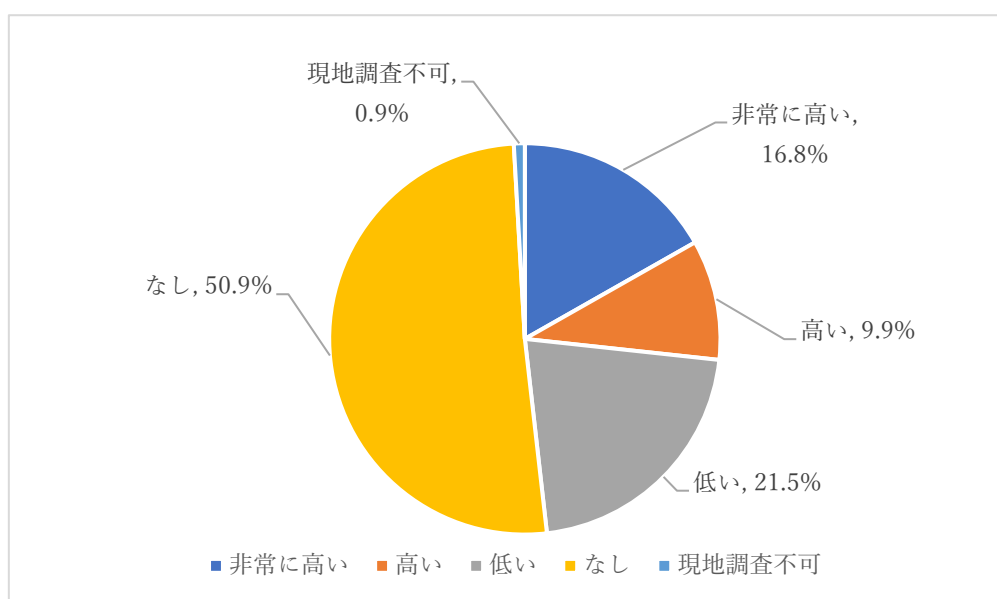


表4-3. 当該調査対象物における措置の必要性（大字別）

大字 CD	大字名	非常に高い	高い	低い	なし	現地調査不可
101	加茂	1件	5件	6件	5件	0件
102	戸崎	3件	2件	2件	4件	0件
103	中台	3件	0件	2件	0件	0件
104	男神	1件	0件	0件	0件	0件
105	下大堤	0件	2件	1件	4件	0件
106	大和田	0件	3件	1件	5件	0件
107	南根本	3件	1件	1件	1件	0件
108	三ツ木	0件	0件	2件	0件	0件
109	上大堤	0件	0件	0件	0件	0件
110	深谷	5件	0件	3件	15件	0件
111	牛渡	9件	3件	10件	19件	1件
112	有河	0件	0件	0件	1件	0件
113	坂	8件	6件	13件	23件	1件
114	田伏	6件	4件	8件	8件	1件
115	安食	6件	3件	9件	13件	1件
116	柏崎	6件	1件	2件	1件	0件
117	岩坪	0件	1件	5件	5件	0件
118	下軽部	1件	0件	0件	6件	0件
119	西成井	2件	0件	4件	13件	0件
120	上軽部	0件	0件	0件	0件	0件
121	穴倉	16件	7件	13件	33件	0件
122	一の瀬	0件	0件	0件	0件	0件
123	志戸崎	0件	1件	0件	0件	0件
125	一の瀬上流	0件	0件	0件	0件	0件
201	雪入	0件	0件	0件	2件	0件
202	上佐谷	1件	0件	2件	4件	0件
203	山本	0件	0件	0件	1件	0件
204	下佐谷	1件	2件	0件	4件	0件
205	中佐谷	1件	0件	1件	1件	0件
206	上稲吉	3件	0件	2件	15件	0件

大字 CD	大字名	非常に高い	高い	低い	なし	現地調査不可
207	下稲吉	3件	3件	10件	29件	0件
208	上土田	2件	0件	0件	4件	0件
209	下土田	2件	1件	3件	4件	0件
210	飯田	0件	0件	0件	0件	0件
211	東野寺	0件	0件	1件	2件	0件
212	西野寺	0件	1件	1件	2件	0件
213	市川	0件	1件	2件	3件	0件
214	新治	0件	0件	1件	2件	0件
215	中志筑	3件	1件	3件	5件	0件
216	下志筑	0件	0件	0件	5件	0件
217	上志筑	0件	0件	0件	0件	0件
218	大峰	0件	0件	1件	0件	0件
219	横堀	2件	0件	0件	2件	0件
220	五反田	2件	1件	0件	1件	0件
221	栗田	0件	2件	1件	0件	0件
222	高倉	0件	1件	1件	3件	0件
231	稲吉一丁目	0件	0件	2件	3件	1件
232	稲吉二丁目	0件	0件	0件	4件	0件
233	稲吉三丁目	0件	0件	0件	0件	0件
234	稲吉四丁目	0件	0件	1件	0件	0件
235	稲吉五丁目	1件	0件	0件	4件	0件
236	稲吉東一丁目	0件	0件	1件	5件	0件
237	稲吉東二丁目	0件	1件	1件	1件	0件
238	稲吉東三丁目	0件	0件	0件	3件	0件
239	稲吉東四丁目	1件	0件	0件	2件	0件
240	稲吉東五丁目	0件	1件	0件	3件	0件
241	稲吉東六丁目	0件	0件	0件	1件	0件
242	稲吉南一丁目	1件	0件	3件	1件	0件
243	稲吉南二丁目	0件	1件	0件	0件	0件

大字 CD	大字名	非常に高い	高い	低い	なし	現地調査不可
244	稲吉南三丁目	0 件	0 件	0 件	10 件	0 件
合計		93 件	55 件	119 件	282 件	5 件

(4) 近隣住民からの意見・要望等について

現地調査中に近隣住民から頂いた情報について次のとおり整理しました。

図4-3. 近隣住民からの頂いた情報

- ・プロパンガスが放置されており、恐怖心を抱いている。
- ・アライグマやハクビシン等の動物が住み着いている。
- ・何数年前から所有者は施設に入所している。

V. その他

1. 業務内容

(1) 本調査の業務概要

- | | |
|----------|---|
| 1. 業務の名称 | かすみがうら市空家等実態調査業務委託 |
| 2. 履行場所 | かすみがうら市内全域 |
| 3. 履行期間 | 自 令和4年 6月10日
至 令和5年 2月28日 |
| 4. 発注者 | かすみがうら市 市民部 市民協働課
茨城県かすみがうら市大和田562番地
TEL 029-897-1111・0299-59-2111 FAX 029-897-1478 |
| 5. 受託者 | アクリーグ株式会社
栃木県小山市大字外城81番地9
TEL 0285-24-3933 FAX 0285-22-8224 |

2. その他

1. 本報告書で算出している比率(%)は少数第2位を四捨五入しているため、比率の合計が100%にならない場合があります。

令和4年度 かすみがうら市空家等実態調査 報告書
令和5年2月

委託業者 アクリーグ株式会社