

## 事前に行う暫定調査

現地調査の目的は、「情報の確認」と「リスクの発見」です。

現地へは、複数回行く必要があります。専門家ではない方が調査するのであれば、とにかくまず現地に行ってみることをお勧めします。チェックリストを持参し、最初はほとんどの項目を確認することができなくても、現地に行けば何かしら感じる筈です。その上で、法務局で権利関係を調査したり、役所で土地や道路、建築上の制約を調べて疑問が出たら、売主や不動産業者に確認するとともに再度赴き確認。できれば、時間帯を変えたり、休日や平日の違いも確認したいところです。とはいえ、簡単にインターネットで調べられることは先に調べておきましょう。

※以下、専門用語をそのまま使用しています。専門用語をその都度説明すると文章が間延びし、非常に長くなってしまいます。分からない専門用語は、不親切で恐縮ですが、インターネットで調べてください。私が説明するよりはるかに分かりやすく説明しているサイトが多いので。

### ● 現地調査の前に集めておくといい情報

現地に行く前に、GoogleMap ストリートビューで物件を見ておきましょう。物件の前の道にストリートビューが通っていないなくても、地図で物件の位置を確認するとともに、近所のストリートビューで見ることのできる道は見て、街の様子を把握するようにします。

現地調査の前に集める情報としては、道路、周辺と比較しての敷地の高低差、嫌悪施設の有無等があります。現地調査の前に集める情報は、あくまで現地で確認すべき事柄を明確にするための暫定調査です。

## 現地調査の前に集める情報

1.道路	道路の種類：公道・私道
	道路幅員 <span style="float:right">m</span>
	<input type="checkbox"/> 前面道路全線の幅員は車の通行に十分な広さを保っているか
2.敷地の高度	<span style="float:right">m</span>
	敷地内の高低差（ありそう・なさそう）
	周辺と比較して敷地は（平坦・高い・低い・坂の途中）
	<input type="checkbox"/> 特に南側隣地が高い斜面ではないか
3.嫌悪施設の有無	<input type="checkbox"/> 墓地・葬儀場 <input type="checkbox"/> ゴミ処理場 <input type="checkbox"/> 暴力団関連施設
	<input type="checkbox"/> 風俗店 <input type="checkbox"/> ガソリンスタンド <input type="checkbox"/> 銭湯(煤煙)
	<input type="checkbox"/> 工場(煙・騒音・悪臭) <input type="checkbox"/> 高圧線
	<input type="checkbox"/> その他( )
4.音が気になる施設	<input type="checkbox"/> 小学校 <input type="checkbox"/> 中学校 <input type="checkbox"/> 高校 <input type="checkbox"/> 保育園・幼稚園
	<input type="checkbox"/> 公園(砂塵も) <input type="checkbox"/> 鉄道 <input type="checkbox"/> 飲食店
	<input type="checkbox"/> その他( )
5.幹線道路からの距離	直線距離 <span style="float:right">m</span>

### 1.道路

道路の調査は、現地調査の大きな目的の一つです。役所調査を先にするのであれば、道路の種類も分かりますが、役所調査の前でも役所のホームページに掲載されている範囲は調べましょう。

※新宿区の場合は、「新宿区みんなのGIS」 <http://www.sonicweb-asp.jp/shinjuku/>

※渋谷区の場合は、区役所に出向かないと把握できません。

事前に道路幅員を調べるにあたり、対象地の前の道路幅員だけでなく、その前面道路が車の通行に問題のない広さの道路と繋がるまでその幅員を保っているかも確認しておきます。途中、道路幅員が3 m未満の箇所があり、電柱が出っ張っていたりすると車の通行が困難なことがあります。

## 2.敷地の高度

周辺と比較して敷地の高低を調べることで、窪地・谷筋でないかどうかを確認します。道路を挟んで、両側に進むほど標高が高くなる地形の場合は、その道が昔は川だったと推定できます。また、敷地の近くに高低差が大きく変わる場所があれば、崖の存在も疑います。

南側隣地の標高が高い場合は、対象地は北側斜面にあることになり、敷地面積に余裕がないと日当たりや眺望が見込めないことも考えられます。

現地で道を歩いていても、本当に緩やかな坂は気付かないことがあるものです。きちんと道路の先の方まで標高を調べ、高低差を把握しておきましょう。気付かないほどの坂でも、対象地周辺が低地になっていれば、豪雨の際には水溜りになりかねません。

※「国土地理院の標高がわかるWeb地図」

<http://saigai.gsi.go.jp/2012demwork/checkheight/index.html>

## 3.嫌悪施設の有無

GoogleMap等で対象地周辺を開き、「ガソリンスタンド」等を検索します。風俗店すべてを検索することはできないと思いますが、「風俗」と検索すると「こんなところに」という店が見つかる場合があります。暴力団関連施設もGoogleMapでは出てこないです。個人サイトの「東京の暴力団勢力図」(<http://tokyo-yakuzazimusyo.seesaa.net/>)等で調べるしかありませんが、嫌悪施設の情報は、やはり現地でヒアリングすることが一番です。しかし、事前に調べることで現地での確認漏れを防ぐことができます。

## 4.音が気になる施設

隣接地が学校等の場合、子供の声を聞くと元気になるという方もいますが、気になる方には気になる音です。また、近くに高校やピクニックができそうなほど大きな公園があり、そこから駅までの通り道に対象地がある場合、話し声等だけでなく、塀の上に空き缶を置かれたり、ゴミを放置したりという迷惑行為を受ける可能性もあります。

## 5.幹線道路からの距離

音や振動もありますが、排気ガスや車が通行することによって巻き上げる粉塵による影響もあるようです。呼吸器内科の先生(※1)によりますと、幹線道路から 100m 未満に住む乳児は呼吸器感染症にかかるリスクが高いそうです。200m 以内でも、1.49 倍となっていますので、幹線道路からの直線距離で 200m は欲しいところです。

※1 呼吸器内科医ブログに掲載されている記事(<http://pulmonary.exblog.jp/20493310/>)