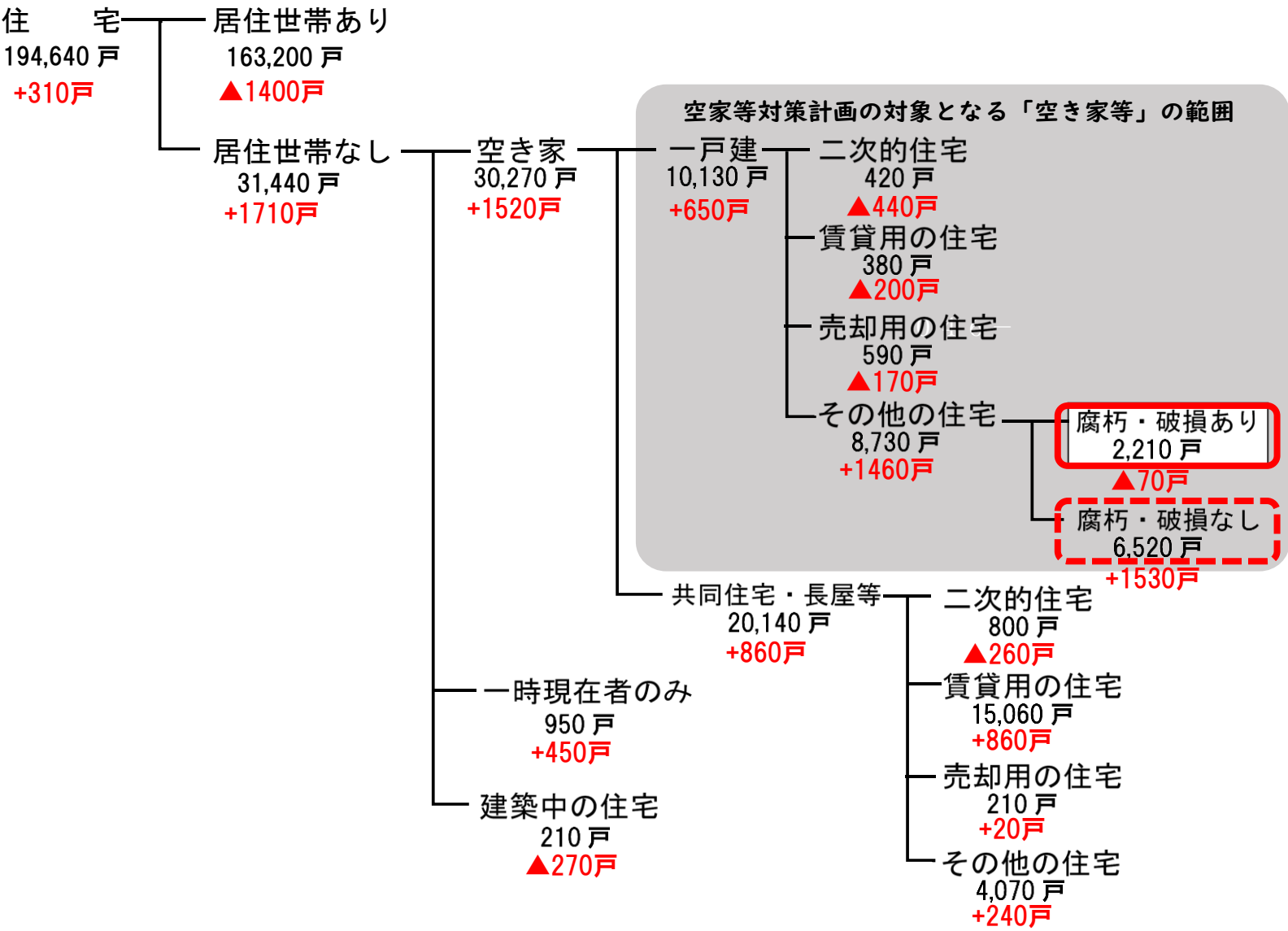


(2) 特定空家等及び管理不全空家等の 判断基準の運用について

横須賀市の空家の状況について

(令和5年住宅・土地統計調査)



特定空家等及び管理不全空家等の判断基準の運用について

特定空家等及び管理不全空家等の判断表（案）

		管理番号	
		所在地	
空家等の状態	状態の程度	概要	
1 保安上の危険について		A/B/C	該当なし：A（0点） 一部該当あり：B（5点） 該当あり：C（10点）
(1) 倒壊等のおそれ			
① 建築物に傾斜がある	C		
② 構造部材に、破損、腐朽、蟻害、腐食等が発生している	C		
③ 構造部材同士のずれが発生している	B		
(2) 屋根、外装材、部材等の落下又は飛散のおそれ			
④ 屋根が変形している	C		
⑤ 外装材の剥落又は脱落が発生している	C		
⑥ 屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落が発生している	B		
⑦ 落下又は飛散のおそれがあるほどの外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が発生している	C		
⑧ 軒、バルコニー、その他突出物の脱落が発生している	C		
⑨ 落下又は飛散のおそれがあるほどの軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等が発生している	B		
(3) 外構部分の倒壊及び擁壁の崩壊のおそれ			
⑩ 門、塼、屋外階段等に傾斜がある	C		
⑪ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれが発生している	C		
⑫ 擁壁の一部崩落や土砂の流出が発生している又はひび割れ等の部材の劣化や水のしみ出し、変状がある	A		
⑬ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排出不良が認められる状態にある	A		
(4) その他			
⑭ 倒壊のおそれがあるほどの立木の傾斜又は幹の腐朽、若しくは、立木の伐採や補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態にある	B		
⑮ 立木の太枝が脱落又は飛散している	C		
⑯ 落下又は飛散のおそれがあるほどの立木上部の太枝の折れ又は腐朽、若しくは、立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れや腐朽が認められる状態にある	B		
2 衛生上の有害について		A/B	該当なし：A（0点） 該当あり：B（5点）
① 石綿の飛散の可能性が高い、吹付石綿の露出又は石綿使用部材の破損等が発生している	A		
② 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が発生している	A		
③ 浄化槽を含む排水設備から汚水等の流出又は汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい破損がある	A		
④ 浄化槽を含む排水設備の破損等が発生している	A		
⑤ 著しく多数の蚊やねずみ等が敷地等から発生している	A		
⑥ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等がある	A		
⑦ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等にある	B		

⑧ 著しい量の動物の糞尿等が敷地等にある。	A	
⑨ 敷地等に著しい量の糞尿等が発生するおそれがあるほど常態的な動物の棲みつきがある	A	
⑩ 駆除等がなされておらず、敷地等に常態的に動物の棲みつきがある	A	
3 景観悪化について	A/B	該当なし：A（0点） 該当あり：B（5点）
⑪ 屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損がある	B	
⑫ 散乱し、又は山積した敷地等のごみ等がある	B	
4 周辺の生活環境の保全への影響について	A/B	該当なし：A（0点） 該当あり：B（5点）
⑬ 浄化槽を含む排水設備からの汚水等の流出による悪臭の発生又は著しい排水設備の破損等により、悪臭の発生のおそれがある	A	
⑭ 浄化槽を含む排水設備の破損等又は封水切れの発生がある	A	
⑮ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生又は著しい敷地等の常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等により、悪臭の発生のおそれがある	A	
⑯ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態により、悪臭発生のおそれがある	B	
⑰ 不法侵入の形跡又は不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損、未施錠の状態になっている	B	
⑱ 開口部等に破損がある	B	
⑲ 頻繁な落雪又は落下した場合に通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪若しくは雪庇がある	A	
⑳ 通常の雪下ろし等がなされていないことが認められる状態にある	A	
㉑ 落雪のおそれがあるほどの雪止めの破損等がある	A	
㉒ 周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しがある	A	
㉓ 立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態にある	B	
㉔ 著しい頻度又は音量の鳴き声等が発生する動物等の敷地等への棲みつき又は周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつきが発生している	A	
㉕ 駆除等がなされておらず、常態的に動物等の棲みつき等が敷地等に発生している	A	
合計	225	

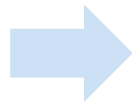
周辺への影響等について	主な内容	影響の有無 ○又は×	概要
1 周辺の住宅状況	影響のある住宅等がある	○	
2 〃	影響のある住宅等が3軒以上ある	×	
3 周辺の道路状況	隣接する公道等がある	○	
4 建物条件による周辺への影響	建築物が3層以上	×	
5 高低差の敷地による周辺への影響	敷地下に影響のある住宅がある	○	
6 景観上の配慮等	景観推進地区等の該当	×	
7 急傾斜地等	土砂災害警戒区域等への該当	○	
8 過去の対応経過	通知後の改善なし又は改善の意思なし	×	
9 所有者の有無	所有者調査により所有者不在判明	×	
10 その他特記事項		×	
評価	B		

総合判断表	「空家等の状態」の合計点	「周辺への影響等について」の評価	総合判断
	225	B（問題あり）	特定空家等

特定空家等及び管理不全空家等の判断基準の運用について

■令和6年4月1日～12月31日までの通報件数

○新規 128件
○再通報等 80件

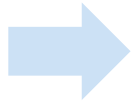


計208件

※居住中等の「空き家」には該当しない
指導対象外案件：5件

■上記案件について判断表による判定を実施

○新規 123件



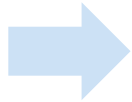
・判断表による判定必要 34件
・ " 不要 89件

※通報内容及び現場確認により、
樹木だけのものなどは判定から除く



・特定空家等 1件
・管理不全空家等 2件
・管理の行き届いていない空家等 26件
・判定不可 5件

○再通報等 80件



・判断表による判定必要 29件
・ " 不要 51件

■特定空家等及び管理不全空家等の指導・勧告等の手順について

→他都市に照会中のため、他都市の動向を踏まえて今後決定予定。

特定空家等及び管理不全空家等の判断基準の運用について

■判断基準運用における課題点

- ・ 樹木等に覆われて、建物全容が見えないケースがある
- ・ 管理不全空家等の勧告後の住宅用地特例適用対象除外の効力

