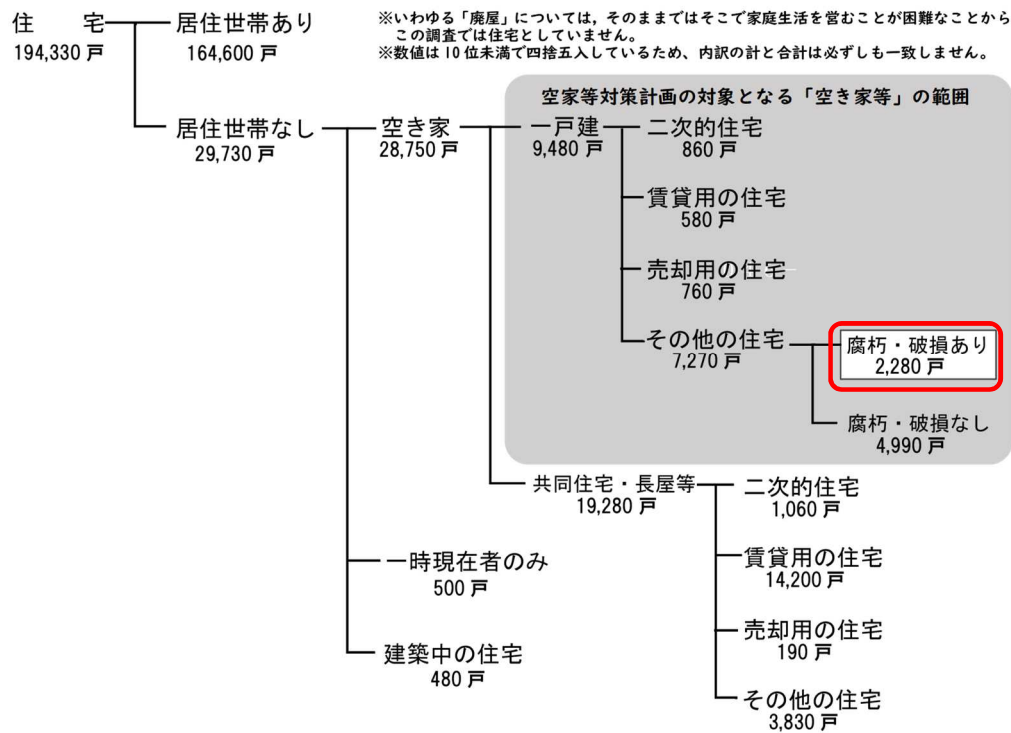


## 横須賀市の空家の状況について

現在横須賀市内には以下の通り、管理不全により周辺住環境への影響が懸念される一戸建ての空家が推計で約 2,280 戸あり、まちなみ景観課に相談が寄せられ指導中の空家は約 400 件にのびります。（横須賀市内の住宅数・空家数（平成 30 年住宅・土地統計調査））



相談件数は年々増えてきており、相談内容としては、

- ・ 樹木が道路や民地に越境している
- ・ 建物が老朽化し、屋根材や外壁材が飛んでくる などがあります。

| 年度  | R02 | R03 | R04 | R05 | R06 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 通報  | 105 | 72  | 103 | 142 | 42  |
| 再通報 | 43  | 55  | 49  | 77  | 28  |
| 計   | 148 | 127 | 152 | 219 | 70  |

※R6/6/14 時点

まちなみ景観課では市民の方からの相談に対し、空家の所有者等を調査し、所有者等に除却へ誘導するために解体補助金等の情報提供等を適宜行うなど、適切な管理に向けた働きかけや助言・指導を行っています。

## 管理不全空家等及び特定空家等の判断表（案）の作成について

### □空家特措法の改正について（R5.12.13 施行）

所有者責務の強化として、特定空家化の未然防止を目的に「管理不全空家」（放置すれば特定空家となるおそれのある空家）が新たに加わり、管理不全空家として勧告された場合でも、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）が解除されることとなりました。横須賀市においても、現在指導中の空き家が特定空家や管理不全空家に該当するか判断するため、「管理不全空家等及び特定空家等の判断表（案）」の作成となりました。

### □管理不全空家等及び特定空家等の判断表（案）による各該当件数

令和 6 年 4 月 1 日からのまちなみ景観課への空家に関する相談件数 70 件（6/14 時点）に対し、昨年度以前からの相談や指導対象外となる件数を除いた 37 件を「管理不全空家等及び特定空家等の判断表（案）」により、分類しました。

- ・ 特定空家等 1 件
- ・ 管理不全空家等 1 件
- ・ 管理の行き届いていない空家等（上記に該当しないもの） 35 件

管理不全空家等及び特定空家等の判断表（案）

|      |  |
|------|--|
| 管理番号 |  |
| 所在地  |  |

| 空家等の状態                   |                                                                                      | 状態の程度 | 摘要                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|
| <b>1 保安上の危険について</b>      |                                                                                      | A/B/C | 該当なし：A（0点） ※①～⑨は×2<br>一部該当あり：B（5点）<br>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落のおそれ    |                                                                                      |       |                                                   |
| ⑩                        | 門、塀、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     |                                                   |
| <b>2 衛生上の有害について</b>      |                                                                                      | A/B   | 該当なし：A（0点）<br>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          |                          |
| <b>3 景観悪化について</b>           |                                                                            | A/B        | 該当なし：A（0点）<br>該当あり：B（5点） |
| ①                           | 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          |                          |
| ②                           | 散乱し、又は山積した敷地等のごみ等がある                                                       | B          |                          |
| <b>4 周辺の生活環境の保全への影響について</b> |                                                                            | A/B        | 該当なし：A（0点）<br>該当あり：B（5点） |
| ①                           | 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          |                          |
| ②                           | 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          |                          |
| ③                           | 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          |                          |
| ④                           | 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          |                          |
| ⑤                           | 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          |                          |
| ⑥                           | 開口部等に破損がある                                                                 | B          |                          |
| ⑦                           | 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          |                          |
| ⑧                           | 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態にある                                               | A          |                          |
| ⑨                           | 落雪のおそれがあるほどの雪止めの破損等がある                                                     | A          |                          |
| ⑩                           | 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          |                          |
| ⑪                           | 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          |                          |
| ⑫                           | 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          |                          |
| ⑬                           | 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          |                          |
| <b>合計</b>                   |                                                                            | <b>225</b> |                          |

| 周辺への影響等について |                 | 主な内容              | 影響の有無    | 摘要 |
|-------------|-----------------|-------------------|----------|----|
|             |                 |                   | ○又は×     |    |
| 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   | 建物が3階以上           | ×        |    |
| 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         |                   | ×        |    |
| <b>評価</b>   |                 |                   | <b>B</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         |
|--------------|------------------|--------------|
| <b>225</b>   | <b>B（問題あり）</b>   | <b>特定空家等</b> |

# 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の解説(案)

横須賀市都市部まちなみ景観課

令和6年7月

空家等対策の推進に関する特別措置法が改正され(令和5年12月13日施行)、新たに「特定空家になる恐れがある空家(管理不全空家)」が加わり、管理不全空家として勧告された場合でも「住宅用地特例」が解除されることになりました。

それに伴い、横須賀市においても現在把握している空き家を「特定空家等」及び「管理不全空家等」の判断をするため、「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準表」を作成しました。判断基準表では分かりにくい表現等について、「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の解説」により、解説を行っています。

## ○用語の解説

### 【空家等】

建築物又はこれに付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のこと。

(共同住宅(長屋を除く)の場合は、建物1棟すべてが利用されていない状態を空家等とし、一部が空き室になっているものは対象としません。)

### 【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にあると認められる空家等のこと。

### 【管理不全空家等】

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空家等のこと。

### 【構造部材】

基礎、柱、梁、その他の構造耐力上主要な部分をいう。

### 【外装材】

外壁や屋根などに使用する材料のこと。モルタル、サイディング等がある。

### 【屋根ふき材】

屋根の仕上げに使う建材のこと。瓦、スレート材(セメントに繊維素材を練りこみ、薄い板状に加工したもの)等がある。

**【外構】**

家の外構えのこと。建物の周りにある垣・門扉・植栽などのこと。

**【柱】**

屋根や床の荷重を支え、土台などへ伝えるための垂直の部材。

**【梁】**

小屋組や床組を支える水平な部材。柱と柱を繋ぐ梁を大梁、主に大梁と大梁を繋ぐ梁を小梁という。

**【擁壁】**

崖などの土砂が崩れたり流されたりするのを防ぐため、コンクリートなどを固めて造った壁のこと。

## ≪管理不全空家等及び特定空家等の判断表≫

### □空家等の状態

#### 1 保安上の危険について

建築物の倒壊や各部材等の落下・飛散、外構部分や擁壁の倒壊等のおそれにより、保安上の危険があるものについて、該当項目にチェックを行う。

##### 【判断表の解説】

##### (1)-① 建築物に傾斜がある

- ・1/20 超の傾斜がある場合 「C」
- ・1/20 超の傾斜はないが、目視で建築物が傾斜していることが確認できる場合 「B」

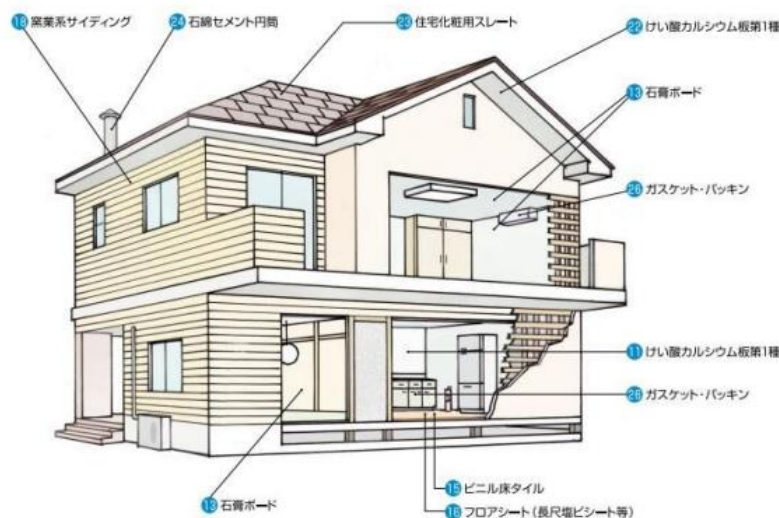
※ 破損等の判断について、部分的に破損等が発生している場合は「B」、建築物全体に破損等が発生している場合は「C」

#### 2 衛生上の有害について

石綿の飛散等のおそれ、害虫の発生、動物の棲みつき等により、衛生上有害であるものについて、該当項目にチェックを行う。

##### 【判断表の解説】

- 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、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  
・戸建て住宅での石綿含有建材の使用箇所例は以下を参考とする。





・建材の石綿の含有時期については、以下の表を参考にする。

| 石綿障害<br>予防規則区分 | 種類<br>(施工部位)           | No | 建材の種類                 | 製造時期        |
|----------------|------------------------|----|-----------------------|-------------|
| 廃石綿等           | 吹付け材                   | 1  | 吹付け石綿                 | 1956～1975   |
|                |                        | 2  | 石綿含有吹付けロックウール         | 1961～1987   |
|                |                        | 3  | 湿式石綿含有吹付け材            | 1970～1989   |
|                |                        | 4  | 石綿含有吹付けパーミキュライト       | ～1988       |
|                |                        | 5  | 石綿含有吹付けバーライト          | ～1989       |
|                | 保温材                    | 6  | 石綿含有けいそう土保温材          | ～1980       |
|                |                        | 7  | 石綿含有けい酸カルシウム保温材       | ～1980       |
|                |                        | 8  | 石綿含有パーミキュライト保温材       | ～1980       |
|                |                        | 9  | 石綿含有バーライト保温材          | ～1980       |
|                |                        | 10 | 石綿保温材                 | ～1980       |
|                | 耐火被覆材                  | 11 | 石綿含有けい酸カルシウム板第2種      | 1963～1997   |
|                |                        | 12 | 石綿含有耐火被覆板             | 1966～1983   |
|                | 断熱材                    | 13 | 屋根用折板石綿断熱材            | ～1989       |
|                |                        | 14 | 煙突用石綿断熱材              | ～2004       |
| 石綿含有産業廃棄物      | その他アスベスト含有建材<br>(成形板等) | 15 | 石綿含有スレートボード・フレキシブル板   | 1952～2004   |
|                |                        | 16 | 石綿含有スレートボード・平板        | 1931～2004   |
|                |                        | 17 | 石綿含有スレートボード・軟質板       | 1936～2004   |
|                |                        | 18 | 石綿含有スレートボード・軟質フレキシブル板 | 1971～2004   |
|                |                        | 19 | 石綿含有スレートボード・その他       | 1953～2004   |
|                |                        | 20 | 石綿含有スラグせっこう板          | 1978～2003   |
|                |                        | 21 | 石綿含有バルブセメント板          | 1958～2004   |
|                |                        | 22 | 石綿含有けい酸カルシウム板第1種      | 1960～2004   |
|                |                        | 23 | 石綿含有ロックウール吸音天井板       | 1961～1987   |
|                |                        | 24 | 石綿含有せっこうボード           | 1970～1986   |
| 石綿含有産業廃棄物      | 内装材<br>(壁・天井)          | 25 | 石綿含有バーライト板            | 1951～1999   |
|                |                        | 26 | 石綿含有その他パネル・ボード        | 1966～2003   |
|                |                        | 27 | 石綿含有壁紙                | 1969～1991   |
|                | 耐火間仕切り                 | 28 | 石綿含有けい酸カルシウム板第1種      | 1960～2004   |
|                |                        | 29 | 石綿含有ビニル床タイル           | 1952～1987   |
|                | 床材                     | 30 | 石綿含有ビニル床シート           | 1951～1990   |
|                |                        | 31 | 石綿含有ソフト巾木             | (住宅用ほとんどなし) |
|                | その他アスベスト含有建材<br>(成形板等) | 32 | 石綿含有窯業系サイディング         | 1960～2004   |
|                |                        | 33 | 石綿含有建材複合金属系サイディング     | 1975～1990   |
|                |                        | 34 | 石綿含有押出成形セメント板         | 1970～2004   |
|                |                        | 35 | 石綿含有けい酸カルシウム板第1種      | 1960～2004   |
|                |                        | 36 | 石綿含有スレートボード・フレキシブル板   | 1952～2004   |
|                |                        | 37 | 石綿含有スレート波板・大波         | 1931～2004   |
|                |                        | 38 | 石綿含有スレート波板・小波         | 1918～2004   |
|                |                        | 39 | 石綿含有スレート波板・その他        | 1930～2004   |
|                |                        | 40 | 石綿含有住宅屋根用化粧スレート       | 1961～2004   |
|                |                        | 41 | 石綿含有ルーフィング            | 1937～1987   |
| 石綿含有産業廃棄物      | 屋根材<br>(外壁・軒天)         | 42 | 石綿含有スレート波板・大波         | 1931～2004   |
|                |                        | 43 | 石綿含有スレート波板・小波         | 1918～2004   |
|                |                        | 44 | 石綿含有スレート波板・その他        | 1930～2004   |
|                |                        | 45 | 石綿含有住宅屋根用化粧スレート       | 1961～2004   |
| 石綿含有産業廃棄物      | 煙突材                    | 46 | 石綿セメント円筒              | 1937～2004   |
|                |                        | 47 | 石綿セメント管               | ～1985       |
|                |                        | 48 | 石綿発泡体                 | 1973～2001   |
|                |                        | 49 | 建築壁部材                 |             |

参考:「目で見えるアスベスト建材」(第2版)(国土交通省)

### 3 景観悪化について

外装材等の色褪せ・破損・汚損や敷地等のごみ等により、景観悪化であるものについて、該当項目にチェックを行う。

### 4 周辺の生活環境の保全への影響について

敷地等からの悪臭の発生や、立木の枝や繁茂した雑草等のはみ出し等により、周辺の生活環境の保全への影響があるものについて、該当項目にチェックを行う。

#### 【判断表の解説】

⑫著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物等の敷地等への棲みつきの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の発生している、⑬駆除等がなされておらず、常態的に動物等の棲みつきの敷地等に発生している

・現地確認の際に動物等の棲みつきの確認出来ない場合は、近隣の方の情報も含めて判断する。

○1～4の該当項目にチェックを行い、合計点を算出し、3分類に分ける。

1)200点以上 2)100点以上 3)100点未満

## □周辺への影響等について

### 1・2 周辺の住宅状況

周辺に住宅等があるか否かにより、空家による被害の影響が異なるため、影響があると思われる住宅等がある場合は「○」とする。一方で、野山の中に空家が1軒あるような場合は、影響のある住宅等がないとみなされ「×」とする。

### 3 周辺の道路状況

空家の敷地に隣接して、人や車が通る道路があり、空家による被害の影響があると思われる場合は「○」とする。反対に、公道等が近くにならない場合は「×」とする。

### 4 建物条件による周辺への影響

建物の高さが高い場合、建物の老朽化による部材等の落下等の影響がより多くなるため、建物が3階以上の場合は「○」とする。

### 5 高低差の敷地による周辺への影響

空家の敷地よりも低い位置に、空き家による被害の影響を受ける住宅等がある場合は「○」とする。

### 6 景観上の配慮等

景観条例に基づく「景観推進地区」や建築物等色彩協議要綱に基づく「色彩景観形成地区」に該当する場合は「○」とする。

### 7 急傾斜地等

空家の敷地が、土砂災害警戒区域等に該当する場合は「○」とする。

### 8 過去の対応経過

過去に改善の助言や指導等をしたにも関わらず、反応がない場合や、改善の意志がない場合は「○」とする。反対に、改善の意志はあるが金銭的な問題等で改善に至っていない場合は、今後の助言や指導等により改善する可能性もあるため「×」とする。

### 9 所有者の有無

空家の所有者調査により、所有者が見つからない場合(相続放棄も含む)は、今後の改善の見込みが難しいため「○」とする。

## 10 その他特記事項

1～9によらない特記すべき事項により、周辺への影響のおそれがある場合は「○」とする。

○1～10 の該当項目にチェックを行い、「○」の数によって3分類に分ける。

| 「○」の数 | 評価        |
|-------|-----------|
| 0～2   | A:問題なし    |
| 3～5   | B:問題あり    |
| 6以上   | C:著しく問題あり |

### □総合判断

「空家等の状態」、「周辺への影響等について」で判断された分類をもとに、以下の表で総合判断を行う。

| 空家等の状態  | 周辺への影響等について | 総合判断    |
|---------|-------------|---------|
| 200 点以上 | A:問題なし      | 管理不全空家等 |
|         | B:問題あり      | 特定空家等   |
|         | C:著しく問題あり   | 特定空家等   |
| 100 点以上 | A:問題なし      | 該当なし    |
|         | B:問題あり      | 管理不全空家等 |
|         | C:著しく問題あり   | 特定空家等   |
| 100 点未満 | A:問題なし      | 該当なし    |
|         | B:問題あり      | 該当なし    |
|         | C:著しく問題あり   | 管理不全空家等 |