

# 「空き地等が廃棄物等に起因する管理不全状態にあると認める」判断基準

品川区空き家等の適正管理等に関する条例（以下「条例」という。）第2条第3号に規定する空き地等が、同条第7号に規定する廃棄物等に起因する管理不全状態にあると認める場合の判断基準は、次のとおりとする。

## 1. 条例第2条第7号の「廃棄物」の判断基準

粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であって、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）を「廃棄物」とする。

「不要物」の基準

### ① 社会通念上、利用し、または有償・無償に関わらず譲渡することが困難であると認められる物

- 《事例》
- a. 所有者等が、概ね半年使用した形跡がない。
  - b. その物の機能性が損なわれていることにより、所有者等が使用していない、または使用する見込みがない。
  - c. 市場において、交換価値がない、または著しく低い。
  - d. 他の者が廃棄した物を収集し、自己で利用することなく、概ね半年山積みの状態にしている。

**2. 条例第2条第7号アに規定する「放置廃棄物に起因して火災を発生させ、または放置廃棄物が飛散するおそれがある状態」の判断基準**

当該空き地等について

- (1) 建築物および建築物内もしくはその敷地または空き地の状態  
(将来予見される場合を含む。)
- (2) 周辺に与える影響
- (3) 所有者等の状況
- (4) その他の状況 等

を複合的に勘案し、判断するものとする。

A. 「(1) 建築物および建築物内もしくはその敷地または空き地の状態」

**① 建築物が、火災の発生または放置廃棄物の飛散を誘発、助長する状態にある。**

- 《事例》
- a. 吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況である。
  - b. 玄関扉や窓等が施錠していない、または施錠することができないため、第三者の出入りが可能になっており、放火のおそれがある。
  - c. 開口部に防火設備（網入りガラスの窓等）が無く、火災時に延焼のおそれがある。
  - d. 近隣家屋との距離が狭いため、火災時に類焼のおそれがある。

**② 建築物内もしくはその敷地または空き地が、火災の発生または放置廃棄物の飛散を誘発、助長する状態にある。**

ア. 廃棄物の堆積または散乱

- 《事例》
- a. 建物内部床の1/2以上が覆われている。
  - b. 敷地内空地面積の過半を埋め尽くしている  
(地面が見えない)。
  - c. (建基法上の) 道路および敷地所有者以外も利用する道・通路等（以下「道路等」という）を無断占用している。
  - d. 敷地外へはみ出ている、または崩れ出ている。
  - e. 道路等から玄関までの間が通行困難である。
  - f. 見通しが悪い。
  - g. 通常のゴミ収集では対応できない。

イ. 廃棄物の可燃性

火災発生時に、延焼を助長させる恐れがあるものかどうかで判断する。

- 《事例》
- a. 新聞や雑誌などの紙類
  - b. 衣類
  - c. 石油類（第1～第4）、アルコール類

B. 「(2) 周辺に与える影響」

① 周辺住民・環境等に著しい障害を及ぼしている。

- 《事例》
- a. 周辺住民や通行人から電話、文書等による陳情、苦情が寄せられている。
  - b. 町会・自治会から、相談・要望が出ている。
  - c. 道路等に放置廃棄物があり、近隣住民や車両の通行を妨げている。

C. 「(3) 所有者等の状況」

① 所有者等に斟酌すべき事情がないにも関わらず、管理不全状態が継続している状態にある。

- 《事例》
- a. 現地調査の時点から、管理不全状態が、半年以上継続している。
  - b. 区や町会・自治会との対話を拒否する。
  - c. 改善を拒否する。
  - d. 行方不明である。
  - e. その他、所有者等に斟酌すべき事情がない。

**3. 条例第2条第7号イに規定する「放置廃棄物に起因する悪臭、ねずみ、害虫等の発生または草木の著しい繁茂もしくは枯死により、周辺住民の生活環境に著しい障害を及ぼし、または及ぼすおそれがある状態」の判断基準**

当該空き地等について

- (1) 建築物および建築物内もしくはその敷地または空き地の状態  
(将来予見される場合を含む。)
- (2) 周辺に与える影響
- (3) 所有者等の状況
- (4) その他の状況 等

を複合的に勘案し、判断するものとする。

A. 「(1) 建築物および建築物内もしくはその敷地または空き地の状態」

**① 放置廃棄物により、建築物が以下の状態にある。**

- 《事例》
- a. 浄化槽等の放置、破損等による汚物・排水の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - b. 廃棄物により、ドアや窓が本来の機能を果たしておらず、通常の方法で出入りをすることが困難な状況にある。

**② 放置廃棄物により、建築物内もしくはその敷地または空き地が以下の状態にある。**

ア. 放置廃棄物の状態

- 《事例》
- a. 廃棄物の蓄積により、排水溝が機能せず、雨水が周囲に流れ出ている。
  - b. 廃棄物に浸透した汚水が、流れ出ることにより、近隣住民の健康被害を及ぼすおそれがある。
  - c. 建物内部床の床面が、見えない状態にある。
  - d. 建物内で、人が通る部分以外は、山積みの状態にある。
  - e. 建物内外を問わず、生ごみが腐敗または散乱している。

イ. 悪臭の状態

- 《事例》
- a. 悪臭がある。  
※複数の者が、敷地境界において臭気の有無を確認する。これらの者の過半が悪臭ありと感じた場合に、当該空き地等において悪臭ありと判定する。  
なお、臭気の確認は、気象条件等考慮し、複数日実施する。

ウ. ねずみ、害虫等の発生状況

- 《事例》
- a. ねずみ等が、周辺で複数回視認されている。
  - b. 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。
  - c. 敷地外に動物の毛または羽毛が大量に飛散している。

- d. はえ、蚊（ボウフラ）、のみ、ゴキブリ等害虫が大量発生し、または糞が見受けられる。
- e. 住みついた動物が、周辺の土地・家屋に侵入している。
- f. シロアリが大量に発生し、もしくは発生した痕跡があり、または近隣の家屋に飛来し、もしくは飛来するおそれがある。

エ. 草木の著しい繁茂もしくは枯死の状態

- a. 草木の成長により、当該建築物または近隣建築物の日照が十分に確保されていない状況にある。  
例) 建物内に日が差す時間が、1日のうち1時間以内である。
- b. 草木が、建築物の全面を覆っている。
- c. 草木の手入れを、過去半年以内に一度も行っていない、または行われた形跡がない。
- d. 腐朽、倒壊、枝折れ、枯死等により、草木の実、花殻、葉が、近隣の道路や敷地等に大量に散らばっている。
- e. 草木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者・車両等の通行を妨げるなど、交通の安全を乱している。
- f. 草木の枝、根等が近隣の敷地に侵入し、これにより近隣建築物が破損している。
- g. 落葉が当該建築物の樋に多量に入り込み、詰まらせている。
- h. 草木の枝等が電線に干渉し、周辺住民が火災の発生を危惧する状態にある。

B. 「(2) 周辺に与える影響」

① 周辺住民・環境等に著しい障害を及ぼしている。

- 《事例》
- a. 周辺の建築物と比較して、明らかに景観を損ねている。
  - b. 周辺住民や通行人から電話、文書等による陳情、苦情が寄せられている。
  - c. 町会・自治会から、相談・要望が出ている。

C. 「(3) 所有者等の状況」

① 所有者等に斟酌すべき事情がないにも関わらず、管理不全状態が継続している状態にある。

- 《事例》
- a. 現地調査の時点から、管理不全状態が半年以上継続している。
  - b. 区や町会・自治会との対話を拒否する。
  - c. 改善を拒否する。
  - d. 行方不明である。
  - e. その他、所有者等に斟酌すべき事情がない。