

「空き家が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1号に規定する空き家が、同条第6号に規定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1号に規定する「空き家」の判断基準

区の区域内に存する建築物（建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。）であって、現に人の居住その他の使用のないことを常態としているものをいう。

A. 「建築物」

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

B. 「居住その他の使用のないこと」

人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。

※ 建築物等の使用実態の有無については、次の状況等から客観的に判断する。

《事例》

- a. 建築物等の用途
- b. 建築物等への人の出入りの有無
- c. 電気、ガス、水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か
- d. 建築物等およびその敷地の登記記録ならびに建築物等の所有者等の住民票の内容
- e. 建築物等の適切な管理が行われているか否か
- f. 建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張

C. 「常態としている」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態（概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと）をいう。

2. 条例第2条第6号アに規定する「老朽化、自然災害等のために倒壊し、または建築材等が飛散するおそれがある状態」の判断基準

当該空き家について

- (1) 建築物の状態（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。

「(1) 建築物の状態」

① 建築物が倒壊等するおそれがある。

ア. 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

- 《事例》
- a. 基礎に不同沈下がある。
 - b. 柱が傾斜している。

※ 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合で、1/20超の傾斜が認められる。(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も同様。)

② 建築物の構造耐力上主要な部分に損傷等がある。

ア. 基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

- 《事例》
- a. 基礎が破損又は変形している。
 - b. 土台が腐朽又は破損している。
(土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があることまたは緊結金物に著しい腐食がある。)
 - c. 基礎と土台にずれが発生している。
(基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。)

イ. 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

- 《事例》
- a. 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
(複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される等。)
 - b. 柱とはりにずれが発生している。

③ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

ア. 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

- 《事例》
- a. 屋根が変形している。
 - b. 屋根ふき材が剥落している。
※ 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる。
 - c. ひさし又は軒の裏板、たる木等が腐朽している。
 - d. ひさし又は軒がたれ下がっている。
 - e. 雨樋がたれ下がっている。

イ. 外壁

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

- 《事例》
- a. 壁体を貫通する穴が生じている。
 - b. 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
※ 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる。
 - c. 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

ウ. 看板、給湯設備、屋上水槽等

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

- 《事例》
- a. 看板の仕上材料が剥落している。
 - b. 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
 - c. 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
 - d. 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
※ 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる。

エ. 屋外階段又はバルコニー

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

- 《事例》
- a. 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
 - b. 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
※ 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる。

オ. 門又は塀

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

- 《事例》
- a. 門、塀にひび割れ、破損が生じている。
 - b. 門、塀が傾斜している。
※ 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる。

④ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

ア. 建築物の著しい傾斜

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

- 《事例》
- a. 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
 - b. 水抜き穴の詰まりが生じている。
 - c. ひび割れが発生している。

※ 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

3. 条例第2条第6号イに規定する「不特定の者が侵入すること等により火災を発生させ、または犯罪をおこすおそれがある状態」の判断基準

当該空き家について

- (1) 建築物の状態（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。

「(1) 建築物の状態」

① 空き家が、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- 《事例》
- a. 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - b. 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - c. 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
 - d. 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
 - e. 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

② 空き家の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

- 《事例》
- a. 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。