「管理不全空家等」の判断基準

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第1項および品川区空家等および非空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号に規定する空家等が、法第13条第1項および条例第2条第3号に規定する管理不全空家等であると認める場合の判断基準は、次のとおりとする。

1. 法第2条第1項および条例第2条第1項に規定する「空家等」の判断基準

区の区域内に存する建築物又はこれに附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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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. 保安上の危険に関する判断基準

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(1) 建築物等の倒壊」

1 建築物

- ア. 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
《事例》 a. 屋根が一部変形している。
b. 屋根ふき材が一部剥落している。(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、たる木等が一部腐朽している。
d. ひさし又は軒が一部たれ下がっている。
e. 雨樋が一部たれ下がっている。
f. 外壁の仕上材料が一部剥落、腐朽又は破損している。
(目視でも、外壁が脱落しそうな状態を確認できる。)
g. 外壁のモルタルやタイル等の外装材に一部浮きが生じている。
- イ. 構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等
《事例》 a. 基礎が一部破損又は変形している。
b. 土台が一部腐朽又は破損している。
(土台において木材に腐食、損傷若しくは蟻害があることまたは緊結金物に腐食がある。)
c. 柱、はり、筋かいが一部腐朽、破損又は変形している。
- ※外観上、柱等が確認できない木造の大壁で、壁自体に一部腐朽、破損または変形が認められる。
- ウ. 雨水侵入の痕跡
《事例》 a. 外壁等に雨漏りの痕跡が見られる。

2 門・塀・屋外階段等

- ア. 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
《事例》 a. 基礎が一部破損又は変形している。
b. 土台が一部腐朽又は破損している。
(土台において木材に腐食、損傷若しくは蟻害があることまたは緊結金物に腐食がある。)
c. 柱、はり、筋かいが一部腐朽、破損又は変形している。

3 立木

ア. 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

- 《事例》 a. 樹幹の亀裂が見られる。
b. 樹幹・大枝・地際にキノコがある。

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(2) 擁壁の崩壊」

- ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
 - ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
- 《事例》 a. 擁壁表面の一部に水のしみ出しが見られる。
b. 擁壁の一部にひび割れが発生している。
c. 水抜き穴の詰まりが生じている。

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下・飛散につながるものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(3) 部材等の落下・飛散」

1 外装材・屋根ふき材・手すり材・看板など

- ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは手すり材、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

- 《事例》 a. 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等またはこれらの支持部分が一部破損または腐食している。(目視でも、外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等の支持部分が破損または腐食している状態を確認できる。)

2 軒、バルコニーその他の突出物

- ・軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

- 《事例》 a. 軒、バルコニーその他の突出物又はこれらの支持部分が一部破損、腐朽している。
b. 軒、バルコニーその他の突出物が一部傾斜している。(目視でも、軒、バルコニーその他の突出物が傾斜している状態を確認できる。)

3 立木の枝

- ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

《事例》 a. 立木の大枝の折れ又は腐朽がある。

3. 景観・衛生・生活環境に関する判断基準

以下に掲げる状態の例であって石渡の飛散につながるものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(1) 石綿の飛散」

- ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

《事例》 a. 吹付け石綿が暴露する可能性がある。

以下に掲げる状態の例であって排水設備に起因するものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(2) 排水設備」

- ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等

《事例》 a. 排水設備の放置、破損等がある。

以下に掲げる状態の例であって廃棄物に起因するものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(3) 廃棄物」

1 廃棄物の判断基準

- ・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 廃棄物の状態

- ・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廃棄物が敷地等に認められる状態
- ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積した廃棄物が敷地等に認められる状態

- 《事例》
- a. 廃棄物により、建物内部の床の一部が覆われている。
 - b. 建物内に一部山積みの廃棄物がある。
 - c. 建物内外を問わず、廃棄物が腐敗または散乱している。
 - d. 廃棄物の蓄積により、排水溝が機能していない。
 - e. 廃棄物が堆積し、雨ざらし状態にある。

以下に掲げる状態の例であって動物等に起因するものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(4) 動物等」

- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

- 《事例》
- a. 動物等が周辺で複数回視認されている。
 - b. 動物等の糞や毛または羽毛が複数見られる。
 - c. 動物等が発生し、もしくは発生した痕跡がある。

備考：動物等には、シロアリ、ハエ、蚊（ボウフラ）、ノミ、ゴキブリ等の害虫も含む

以下に掲げる状態の例であって火災・犯罪につながるものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(5) 火災・犯罪のおそれ」

- ・火災発生の助長、誘発
- ・不法侵入のおそれ
- ・開口部等の破損等

- 《事例》
- a. 火災発生・延焼を助長させるおそれのある廃棄物（紙類・衣類・アルコール類等）が放置されている。
 - 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。
 - e. 外壁等が汚物や落書き等で汚れたまま放置されている。
 - f. 窓ガラスや看板等が破損、汚損したまま放置されている。

以下に掲げる状態の例であって立木等に起因するものを対象として、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(6) 立木等」

・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

- 《事例》
- a. 草木が、建築物の一部を覆っている。
 - b. 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散らばっている。
 - c. 草木の枝等が近隣の道路等にはみ出している。
 - d. 草木の枝、根等が近隣の敷地に侵入している。
 - e. 草木の枝等が電線に干渉するおそれがある

4. その他

以下に掲げる状態の例であって周辺に与える影響を考慮し、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(1) 周辺に与える影響」

・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。

以下に掲げる状態の例であって所有者等の状況を考慮し、管理不全空家等であることを総合的に判断する。

「(2) 所有者等の状況」

・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。