

「特定空家等」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2条第2項および条例第2条第2号に規定する特定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、特定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. 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜

- 《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。))

イ. 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落

- 《事例》 a. 屋根が著しく変形している。
b. 屋根ふき材が著しく剥落している。(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、たる木等が著しく腐朽している。
d. ひさし又は軒が著しくたれ下がっている。
e. 雨樋が著しくたれ下がっている。
f. 壁体を貫通する穴が生じている。
g. 外壁の仕上材料が大きく剥落、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。)
h. 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが著しく生じている。

ウ. 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(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、腐食等又は構造部材同士のずれ

- 《事例》 a. 基礎が著しく破損又は変形している。
b. 土台が著しく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。)
d. 柱、はり、筋かいが著しく腐朽、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。)

e. 柱とはりにずれが発生している。

※外観上、柱等が確認できない木造の大壁で、壁自体の著しい腐朽、破損または変形が認められる。

2 門・塀・屋外階段等

ア. 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜

《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。)

イ. 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

《事例》 a. 基礎が著しく破損又は変形している。

b. 土台が著しく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。)

d. 柱、はり、筋かいが著しく腐朽、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。)

e. 柱とはりにずれが発生している。

3 立木

ア. 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜

《事例》 a. 樹幹の揺らぎが大きい。

b. 樹幹の不自然な傾斜が見られ、地際周辺に変状および異常がある。

イ. 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

《事例》 a. 樹幹の亀裂が大きい。

b. 樹幹・大枝・地際にキノコが大量にある。

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、特定空家等であることを総合的に判断する。

「(2) 擁壁の崩壊」

- ・ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
 - ・ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- 《事例》 a. 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
b. 擁壁に著しいひび割れが発生している。

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、特定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

- ・ 外装材、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
 - ・ 落下・飛散のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、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、看板等が剥落または脱落している。
b. 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等又はこれらの支持部分が著しく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脱落
 - ・ 落下のおそれがあるほどの著しい軒、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破損、腐朽又は脱落している。
b. 軒、バルコニーその他の突出物が著しく傾斜している。(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

- ・立木の大枝の脱落・飛散
- ・落下・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

- 《事例》
- a. 立木の大枝が脱落・飛散している
 - b. 立木の上部の大枝の折れ又は腐朽があり、落下・飛散のおそれがある

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、特定空家等であることを総合的に判断する。

「(1) 石綿の飛散」

- ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- 《事例》
- a. 吹付け石綿が飛散し、暴露する可能性が高い状況である。

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、特定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。）からの汚水等の流出または悪臭の発生
 - ・汚水等の流出または悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- 《事例》
- a. 排水設備の放置、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。

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、特定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

- ・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
- ・ 腐敗した廃棄物による悪臭の発生
- ・ 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多量の腐敗した廃棄物

- 《事例》
- a. 廃棄物により、建物内部床の床面が見えない状態にある
 - b. 建物内で、人が通る部分以外は、廃棄物が山積みの状態にある。
 - c. 建物内外を問わず、廃棄物が腐敗または散乱し、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。
 - d. 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。
 - e. 敷地内空地の過半を埋め尽くしている（地面が見えない）。
 - f. 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。
 - g. 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。
 - h. （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。
 - i. 敷地外へはみ出ている、または崩れ出ている。

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、特定空家等であることを総合的に判断する。

「(4) 動物等」

- ・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
- ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等による悪臭の発生
- ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
- ・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- ・ 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

- 《事例》
- a. 動物等が大量発生し、または糞が見受けられ、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. 動物等の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。
 - c. 敷地外に動物等の毛または羽毛が大量に飛散している。
 - d. 動物等が大量に発生し、もしくは発生した痕跡があり、または近隣の土地・家屋に飛来・侵入し、もしくは飛来・侵入するおそれがある。

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、特定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
- ・ 不法侵入の形跡
- ・ 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）が大量に放置されている。
 - 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、第三者の出入りする可能性が高く、また出入りした形跡があり、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. 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。
 - f. 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - g. 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。

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、特定空家等であることを総合的に判断する。

「(6) 立木等」

・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

- 《事例》
- a. 草木が、建築物の全面を覆っている。
 - 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大量に散らばっている。
 - c. 草木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、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。
 - d. 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。
 - e. 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。

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、特定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、特定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。