

令和6年8月22日策定

川崎市管理不全空家等判定基準

1 趣旨

この基準は、市内の空家等が、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第13条第1項における管理不全空家等に該当するか否かについて判断を行うために定めるものである。

なお、管理不全空家等の判断については、川崎市空家等対策計画の考え方を踏まえ、関係局区から構成される川崎市管理不全空家等判定会議において、本基準に照らして総合的に判断するものとする。

2 管理不全空家等の判断基準

（1）空家等の物的状態

管理不全空家等に該当すると疑われる空家等が、法第22条第16項の規定に基づく「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に準拠して本市が定める別紙1から4までの中に例示された状態の1つ若しくは複数に該当していること又は例示されたものと同程度の管理不全の状態にあること。

（2）空家等が地域住民の生活環境に及ぼす悪影響の程度及び危険等の切迫性

空家等が狭小な敷地の建物が密集している土地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合など、立地環境等に応じて、周辺の建築物及び敷地の利用者（居住者を含む。）並びに道路の通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあること。

例示：適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがある場合等。

<参考>

（定義等）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

第十三条 市町村長は、空家等が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と認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に則し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。

〔別紙１〕 保安上危険に関して参考となる基準

「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の『特定空家等』に、そのまま放置すれば該当することとなるおそれのある状態」であることを判断する際は、当該物件における各部位について、次表に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するかどうかにより判断する。

（１）建築物等の倒壊

分類	状態の例
建築物	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	雨水浸入の痕跡
門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
立木	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

（２）擁壁の崩壊

調査項目の例	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

（３）部材等の落下

分類	状態の例
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装上部の外装材、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
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支持部分の破損、腐朽等
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

(4) 部材等の飛散

分類	状態の例
屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
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

〔別紙２〕 衛生上有害に関して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態の『特定空家等』に、そのまま放置すれば該当することとなるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

（１）石綿の飛散

状態の例	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
------	--------------------------

（２）健康被害の誘発

分類	状態の例
汚水等	排水設備の破損等
害虫等	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認められる状態
動物の糞尿等	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

〔別紙３〕 景観悪化に関して参考となる基準

「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の『特定空家等』に、そのまま放置すれば該当することとなるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	川崎市景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	川崎市都市景観条例に規定する都市景観形成地区の景観形成方針・基準に著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損等が認められる状態
	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

〔別紙４〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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の『特定空家等』に、そのまま放置すれば該当することとなるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）から（６）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（１） 汚水等による悪臭の発生

状態の例	排水設備の破損等又は封水切れ
	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

（２） 不法侵入の発生

状態の例	開口部等の破損等
------	----------

（３） 落雪による通行障害等の発生

状態の例	通常の下ろしがなされていないことが認められる状態
	雪止めの破損等

（４） 立木等による破損・通行障害等の発生

状態の例	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
------	-------------------------------------

（５） 動物等による騒音の発生

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

（６） 動物等の侵入等の発生

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