

鎌倉市建物等における不良な状態に関する判定基準要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、鎌倉市住居における物品等の堆積による不良な状態の解消及び発生防止のための支援及び措置に関する条例（平成30年3月鎌倉市条例第58号）に基づき、建物等における不良な状態の解消に向けた対策等を要する状態を判定し、その対策等を決定するための基準（以下「判定基準」という。）を定める。

(判定基準)

第2条 判定基準は、堆積物の状態の判定項目と堆積物による不良な状態の個別の判定項目とし、別表1、2のとおりとする。

付 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

付 則（平成30年12月14日決裁）

この要綱は、決裁日から施行する。

鎌倉市建物等における不良な状態に関するの判定基準

1 判定基準について

判定基準とは、建物等における堆積物の状態及び悪臭や害獣虫の発生状況、火災等発生や通行上の危険性について、不良な状態の度合いを判定する基準です。

この判定基準は、建物等における堆積物による不良な状態について、生活環境への影響などを総合的に判断し、不良な状態にあると判定されたものは、不良な状態の解消に向けた対策等を実施していく対象となります。

なお、この判定基準で不良な状態と判定されたものすべてが、指導や勧告等の措置の対象になるものではありません。措置の実施については、支援による対応では不良な状態の解消が困難な場合にあらためて個別に判断します。

この判定基準に基づき、市職員が現地調査を行います。この判定調査の結果等を条例に基づく対策会議で総合的に判断し、不良な状態について判定します。

別表1 堆積物の状態の判定項目

項目	観点	基準	基準の説明
堆積物の状態	堆積物の状態によって生活環境への影響度合いを判定する	A	堆積物（※1）が屋内及び屋外（※2）に大量にある
		B	堆積物が屋内又は屋外にある
		C	堆積物があるとは認められない。

※ 1 堆積物とは、堆積することにより不良な状態の原因となっている物品等をいいます。

※ 2 屋外とは、建物等の敷地だけでなく、これに隣接した私道等を含みます。また、共同住宅においては、屋内の共用部分(廊下、ロビー等)は屋外とみなします。

別表2 不良な状態の個別の判定項目

項目	観点	基準		基準の説明
① 悪臭	建物等の隣地境界において(※3)発生している悪臭の程度によって生活環境への影響度合いを判定する	a	悪臭が著しく発生している	臭気判定を行った者のうち、生活に耐えられない臭気があると判定した者が半数以上いる。
		b	悪臭が発生している	臭気判定を行った者のうち、生活に耐えられない臭気があると判定した者がいる。
		c	悪臭の発生が感じられない	臭気判定を行った者のうち、生活に耐えられない臭気があると判定した者がいない。
② 害獣虫	建物等において発生している害獣虫の程度によって生活環境への影響度合いを判定する	a	害獣虫が著しく発生している	ゴキブリやねずみ等の害獣虫が屋内又は屋外に容易に目視又はその存在が確認でき、多数発生している
		b	害獣虫が発生している	ゴキブリやねずみ等の害獣虫が屋内又は屋外に目視又はその存在が確認できる
		c	害獣虫の発生が認められない	ゴキブリやねずみ等の害獣虫が屋内又は屋外に目視又はその存在が確認できない
③ 火災等の危険性	火気の使用状況や可燃物及び危険有害物(※4)の堆積や放置の状況について判定する	a	火災等危険性が著しく高い	(1) 屋内外に多量の可燃物の堆積等があり、火気の使用により火災発生危険性が高い (2) 大量の危険有害物の堆積や放置があり、適切な管理がされていない
		b	火災等危険性がある	(1) 屋内外に可燃物の堆積等があり、火気の使用により火災発生危険性がある (2) 危険有害物の堆積や放置があり、適切な管理がされていない
		c	火災等危険性が認められない	(1) 堆積物を原因とする火災発生危険性が低い (2) 危険有害物の堆積や放置は認められない

項目	観点	基準		基準の説明
④ 通行上の危険性	物品等の堆積等の場所や堆積物の崩落による通行上の危険性について判定する	a	通行上の危険性が著しく高い	(1)堆積物が敷地外に、はみ出している (2)堆積物が崩落すれば、通行者、通行車両等に危険が及ぶ可能性が高い (3)堆積物が私道等(※5)にあり、他者の通行に支障を生じさせている
		b	通行上の危険性がある	(1)堆積物が敷地外に、はみ出している (2)堆積物が崩落すれば、通行者、通行車両等に危険が及ぶ可能性がある (3)堆積物が私道等(※5)にあり、居住者や建物等に立ち入る際に支障が生じる可能性がある
		c	通行上の危険性が認められない	堆積物を原因とする通行上の危険が発生する可能性が低い

※ 3 建物等の隣地境界とは、戸建て住宅においては敷地境界、共同住宅においては、共用部分をいいます。

※ 4 危険有害物とは、有害性のあるもの（水銀を含む蛍光灯など）、爆発性のあるもの（ガソリン、リチウムイオン電池など）、腐食性のあるもの（硫酸、ギ酸、塩酸、硝酸、アンモニアなど）、感染性のあるもの（注射針・針付注射器（使用済）、血液が付着したガーゼ・手袋、感染性廃棄物に該当する紙おむつなど）をいいます。

※ 5 私道等とは、共同住宅においては、共用部分を含みます。

2 判定の結果

判定基準の別表1の堆積物の状態の判定項目及び別表2の不良な状態の個別の判定項目の判定は、対策会議において行います。

判定結果	判定	状態
A 又は B a の場合	<input type="checkbox"/> 別表 1 で堆積物の量又は内容の状態がAの場合 <input type="checkbox"/> 別表 1 で堆積物の量又は内容の状態がBの場合で、別表 2 ①から④の項目のいずれかで a に該当する場合	建物等への堆積物の状態が不良な状態にあり、生活環境への影響度合いが損なわれている状況にある
B b の場合	<input type="checkbox"/> 別表 1 で堆積物の量又は内容の状態がBの場合で、別表 2 ①から④の項目のいずれかで b に該当する場合	建物等への堆積物の状態が不良な状態になるおそれがあり、生活環境への影響度合いが高い状況にある
B c 又は C の場合	<input type="checkbox"/> 別表 1 で堆積物の量又は内容の状態がBの場合で、別表 2 ①から④の項目のいずれも C に該当する場合 <input type="checkbox"/> 別表 1 で堆積物の量又は内容の状態がCの場合	建物等への堆積物の状態や堆積物を原因とする生活環境への影響の度合いは低く、不良な状態であるとは認められない