

春日井市特定空家等及び 管理不全空家等認定基準（案）

令和6年7月

春日井市

以下に掲げる4つの基準について確認し、すべてに該当する場合に認定する。

I 危険度に関する基準

II 周辺影響に関する基準

III 助言状況に関する基準

IV 状態に関する基準

I 危険度に関する基準

特定空家等	管理不全空家等
☐ そのまま放置すれば人の生命に危険を及ぼすものであること	☐ そのまま放置しても人の生命に危険を及ぼさないものであること

II 周辺影響に関する基準

特定空家等	管理不全空家等
☐ 周辺から苦情が寄せられていること、及び、周辺に悪影響があること	☐ 周辺に悪影響があること

III 助言状況に関する基準

特定空家等	管理不全空家等
☐ 1回以上助言していること、及び、最初の助言から3か月以上経過していること	☐ 5回以上助言していること、及び、最初の助言から12か月以上経過していること

Ⅳ 状態に関する基準

【基準第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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1 建築物等の倒壊

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」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
(1) 建築物	
☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ☐ 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 ☐ 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	☐ 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
(備考) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。	

特定空家等	管理不全空家等
(2) 門、塀、屋外階段等	
☐ 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 ☐ 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	☐ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
(3) 立木	
☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	☐ 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

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」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
☐ 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	☐ 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

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

特定空家等	管理不全空家等
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
☐ 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、腐食等倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜	☐ 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
(備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。	
(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	☐ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
(備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。	
(3) 立木の枝	
☐ 立木の大枝の脱落 ☐ 落下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	☐ 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
(備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。	

4 部材等の飛散

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

特定空家等	管理不全空家等
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	
☐ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ☐ 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、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	☐ 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
(備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	
(2) 立木の枝	
☐ 立木の大枝の飛散 ☐ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	☐ 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
(備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	

【基準第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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1 石綿の飛散

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

特定空家等	管理不全空家等
☐ 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	☐ 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

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
(1) 汚水等	
☐ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 ☐ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	☐ 排水設備の破損等
(2) 害虫等	
☐ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ☐ 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敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	☐ 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

特定空家等	管理不全空家等
(3) 動物の糞尿等	
☐ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ☐ 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	☐ 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

【基準第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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
☐ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ☐ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	☐ 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
(備考) ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。	

【基準第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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
☐ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生 ☐ 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 ☐ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ☐ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	☐ 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

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
☐ 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	☐ 開口部等の破損等

3 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
☐ 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	☐ 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

4 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
☐ 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	☐ 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

5 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」であることを総合的に判断する。

特定空家等	管理不全空家等
☐ 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	☐ 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