門真市管理不全空家等及び特定空家等判断基準	①特定空家等と認められる状態の有無 (詳細な判断は別紙参照)		②周辺への悪影響の度合い								
		①-2.特定空家	①-3.特定空家	周辺の建築物や通	影響度の範囲		危険等	危険等の切迫性			
<ul> <li>「①-1.既に特定空家等と認められる状態である」の項目で1つでも該当がある場合は特定空家等としての悪影響の程度して記しませれる。</li> </ul>	空家等と認めら	等と認められる	等と認められる	行人等が被害を受	(	(B)	(	C)	$(A \times B \times C)$		
「②悪影響の程度」で <b>評点を付ける</b> 。 ・「①-2.特定空家等と認められることが予見される状態である」の項目で1つでも該当がある場合は管	れる状態である	ことが予見される 状態である	ことが予見され る状態ではない	ける可能性がある	・除食物空にた	・ 隣接地等に影	切迫性が	切迫性が		(参考)	
<u>理不全空家等</u> とし「②悪影響の程度」で <b>評点を付ける</b> 。				(A)	範囲に影響	響	高い	高くない		周辺に影響を	備考
・「②悪影響の程度」の評点を計上し、全合計が <u>100点以上</u> となるものを特定空家等に対する <u>措置を講</u> <b>すべき特定空家等</b> とする。					・ 危険等が今後 も継続的に発	・危険等が収束 見込みまたは小				与える事項	
・「②悪影響の程度」の評点を計上し、全合計が40点以上となるものを管理不全空家等に対する措置を ・「②悪影響の程度」の評点を計上し、全合計が40点以上となるものを管理不全空家等に対する措置を					生、悪化	康を保っている					
<b>講<u>すべき管理不全空家等</u>とする。</b>											
調査番号【 】 所在地【 】 調査日【 】 調査員【 】											
建築指導課											
1.「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」であるか否かの判断基準											
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある											
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある イ、建築物の著しい傾斜	П			□50	□2	□1	□2	□1	I		
1. 建栄物の者の内膜が				<u></u>	□2	□1	<u>□2</u>			脱落、飛散	
八.外壁				□40	□2	□1	□2	1		脱落、飛散	
二、建築物の構構造耐力上主要な部分の損傷等		ľ						T			
基礎及び土台  ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・				□50 □50	□2	□1	□2	□1 □1		倒壊等 恋数	
				□50	□2	□1	□2	□1	1	脱落、飛散	
イ.門又は塀				□40	□2	□1	□2	□1		倒壊、脱落、飛散	
ロ.屋外階段またはバルコニー				□40	□2	□1	□2	□1		倒壊、脱落、飛散	
八.看板、給湯設備、屋上水槽等				□40 □50	□2	□1 □1	□2	1		脱落、飛散	
嬢壁が老朽化し危険となるおそれがある				□50	□2	□1	□2	□1 ○=1		倒壊等	
環境政策課	1							合計			
2.「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」であるか否かの判断基準 建築物または設備等の破損等が原因で、著しく衛生上有害となるおそれがある											
吹付け石綿(アスベスト)等が飛散し暴露する可能性が高い状態にある				□50	□2	□1	□2	□1		有害物質飛散	
排水設備の放置、破損等による汚水の流出、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				□30	□2	□1	□2	□1		汚物の流出、臭気	
汚水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている				□30	□2	□1	□2	□1		臭気	
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、著しく衛生上有害となるおそれがある 多数の蚊、ねずみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		П		□30	□2	□1	□2	□1		動物等の発生・侵入	
学態的な水たまりや、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				□30	□2	□1		1		製物寺の光土・良八	
環境政策課	•	I				•		合計			
3. 「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」であるか否かの判断基準											
適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている											
地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている				□25	□2	□1	□2	□1		景観阻害	
周囲の景観と著しく不調和な状態である 屋根や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				□25	□2	□1	□2	□1		景観阻害	
「				□25	□2	□1	□2 □2	1		景観阻害	
敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている				□25	□2	□1	□2	1		景観阻害	
環境政策課								合計			
4.「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」であるか否かの判断基準											
不法侵入が発生しているまたは、発生するおそれがある		I.						T			
不法侵入の形跡がある 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割られている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている				□30 □30	□2	□1 □1	□2	□1 □1		形跡 住民不安	
				Ц30	□2	ШΙ	□2			住氏小女	
屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている				-	□2	□1	□2	□1		落雪、通行阻害	
立木が原因で、以下の状態にある								1	1		
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている				□30 □25	□2 □2	□1 □1	□2 □2	□1 □1		倒木、落下、飛散 通行阻害	
空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある				LI25	LLZ	ШΙ	ЦΖ			斑11阳日	
動物等の鳴き声等その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている				□30	□2	□1	□2	□1		騒音	
動物等のふん尿その他の汚物の放置により臭害が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている				□30	□2	□1	□2	□1		臭気	
敷地外に動物等の毛または羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている 住みついた動物等が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある				□25	□2	□1 □1	□2	□1 □1		動物等の毛等飛散 動物等の侵入	
上が プリ に 動物 寺 が 同辺 の 土地・ 家 屋 に ල 入 し、 地域 住民 の 生活 環境 に 悪影響 を 及ぼ す お それが ある シロアリが 大量 に 発生 し、 近隣 の 家屋 に 飛来 し、 地域 住民 の 生活環境 に 悪影響 を 及ぼ す お それが ある				□30 □30	□2 □2	□1 □1	□2 □2	□1 □1		割物等の侵入	
建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある											
周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している				□50	□2	□1	□2	□1		土砂等の流出	
								合計			
								総合計			
										I	

## 「①特定空家等と認められる状態の有無」の詳細な判断基準

参考: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)(国土交通省・令和5年12月①-2特定空家等と認められることが予見される 状態である

					状態である	
				特定空家	管理不全空家	備考
			ば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの: 〈保安上危険となるおそれがある	<del> </del>		
	建梁彻		、保安上危険となるおそれがある 書築物が倒壊等するおそれがある			
		(I) x	イ.建築物の著しい傾斜	【建築物の倒壊】 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 (1/20超が目安)	-	(連築物の倒壊) ・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	(建築物の側環) ・ 倒壊のおそれがあるほどの苦しい屋根全体の変形 (節材等の落下) ・ 原根ふさ材の剥鳴又は脱落 ・ 落下のおそれがあるほどの著しい屋根ふさ材の 破損又はこれらの支持部材の破損、 腐食等 と屋根ふさ材の剥鳴又は脱落 ・ 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふさ材の 破損又はこれらの支持部材の破損、 腐食等	【建築物の側環】 ・屋根の変形 ・唇根の変形 ・両水浸入の順勢 「部材等の落下」 を握視ふさ材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 「部材等の飛散】 ・屋根の造材の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	「建築物の側環」 ・屋根の変形は、過去に大きな水平力等が加わ シ 構造部化で競特等が生じている可能性が高い 事象である。 ・既に屋根ふき材等の剥落又は熱層がある場合 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。 ・既に屋根ふき材等の剥落又は熱層がある場合 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。
			八外壁	【建築物の個演】 ・ 個場のおそれがあるほどの著しい外装材の剥落 若しくは乾隆下 「節材等の落下」 ・ 外装材の剥落又は乾隆 ・ 落下のおぞれがあるほどの著しい外壁上部の外 装材の破損なにわらの支持部材の破損、 腐食等 「節材等の飛散」 ・ 外装材の削減又は乾隆 ・ 飛散のおぞれがあるほどの著しい外装材の破損 ・ 飛散のおぞれがあるほどの著しい外装材の破損 又はこれらの支持部材の破損、 腐食等	(建築物の倒壊) ・ 外装材の製磨者しくは脱落 ・ 南水浸入の機動 ・ 南水浸入の機動 ・ 部が、 一 の で で で で で で で で で で で で で で で で で で	(建築物の倒壊) ・外装材の剥磨者しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加かり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事をである。 ・ 既に整核込され等の剥磨又は脱層がある場合は、他の部分の座標がきは等の滑離が生じる可能性が高いも考えることができる。 「即材等の潛下」 ・ 既に外装材等の影路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の高いと考えることができる。 だだし、上部の外装材等の落下が生じるの配性の高いと考えることができる。 だだし、上部の外装材等の落下が生じるの配性の高いと考えることができる。 だだし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。
			一連祭師の様様生科もし予恵な如ハッや原然			
			二、建築物の構構造耐力上主要な部分の損傷等	【建築物の倒壊】	【建築物の倒壊】	
			基礎及び主台 柱、梁、筋交、柱と梁の接合部	・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	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
			性、米、防文、性と米の接口部	は構造部材同士のずれ		
		(2) P	9、塀、屋外階段等が倒壊、脱落等するおそれがある。			
			イ.門又は塀	(産業物の倒壊) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、源、屋外 船段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破 様、腐朽、蟻高、原食等又は構造部材同士のすれ (窓材等の形) ・手ずり材、香飯、雨碗、炝混設備、屋上水槽等 つ剥削叉以散路	(建築物の側接) ・構造部が成績、線形、線書、図食等 ・部は一部でする。 ・上部に存する。 ・上部に存する。 ・上部に存する。 ・上部に存する。 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	【軒、バルコニーその他の突出物】 ・既に軒等の勝度がある場合は、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。
			口屋外階段またはバルコニー	・落下のおそれがあるほどの塞しい上郎に存する 手すり材、番板、南極、熱温製機、屋上水槽等の 破損又はこれらの支持的材の破損、 腐食等 (部材等の飛り制度又は脱落 ・ 飛散のおそれがあるほどの塞しい番板、 雨種等 の破損又はこれらの支持部材の破損、 腐食等 1 長れ、フェーモク他の突出物)	摄、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 摂、腐朽等	
			八看板、給湯設備、屋上水槽等	(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脱落 ・野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、属朽等		
	接壁が老朽化し危険となるおそれがある			「攘壁の崩壊」 ・離壁の一郎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諸壁のひび割 れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は要状	「増壁の削壊」 ・増壁のひで割れ等の部材の劣化、水のしみ出し 又は変状 ・ 増壁の水抜き穴の海掃等がなされておらず、排 水不良が認められる状態	「頻整の崩壊」 ・ 頻整の崩壊 にいて、それぞれの基礎点(環境 条件・解書状況)と変状点の組合せ(合計点)に より、頻整の劣化の背景となる環境条件を十分に 把握した上で、危線度を総合的に評価する。この 場合、「宅地頻整の健全度判定・予防保全対策マ ニュアル」(令和4年4月国土交通省)が参考に できる。
2. 「その	のままカ	放置すれ	ば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断基			
_			段備等の破損等が原因で、著しく衛生上有害となるおそれがある			
	生术例		な関係とい数(現在が)等心(し、者して)関土工物者となるのぞれが)数6 石綿(アスペスト)等が飛散し暴露する可能性が高い状態にある	【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	【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	
			備の放置、破損等による汚水の流出、臭気の発生があり、地域住民の 活に支障を及ぼしている	「健康被害の誘発」 ・排水設備(浄化暦を含む。以下同じ。)からの ・汚水等の流出 ・汚水等の流出のおぞれがあるほどの著しい排水 診論の被損害 (「汚水等による無異の発生」 ・排水設備(浄化暦を含む。以下同じ。)の汚水	(鍵康被害の誘発) ・排水設備の破損等 「汚水等による態度の発生」 ・排水設備の破損等又は封水切れ	
		汚水等の	の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼし	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		
	ごみ等	の放置、	不法投棄が原因で、著しく衛生上有害となるおそれがある			
			蚊、ねずみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	【健康被害の誘発】 ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫 等の発生	-	
		常態的してい	な水だまりや、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼ る	【健康被害の誘発】 ・著しく多数の数、ねす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だまり、多量の腐敗したごみ等 【汚水等による悪臭の発生】 ・腐敗したこ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寮原等又は多量の腐敗したごみ等に	健康被害の誘発! - 満帯等がなされておらず、常態的な水だまりや 多量の周敗したこみ等が敷地等に認められる状態 行ち水等による悪態の発生! - 観路、清掃等がなされておらず、多量の腐敗し たこみ等が敷地等に認められる状態	
				ション・ション・ストラン・エン・アン・ファック・ファック・ファックス・ファクス・ファンス・ファンス・ファックス・ファックス・ファックス・ファックス・ファックス・ファックス・ファックス・ファックス・ファック		

		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」であるか否か			
の判断	適切な	管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態と			・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地
	なって	いる 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となってい る	-	-	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
	周囲の	景観と著しく不調和な状態である			を積極的に行うことが考えられる。
	屋根の外壁等が5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 - ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、 破損又は汚損	・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	
		置されている 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積し	
4. 「そ 否かの		 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」であるか 維		たごみ等が敷地等に認められる状態	
_,,,,,		ー !入が発生しているまたは、発生するおそれがある			
		不法侵入の形跡がある	-	-	
		門扉が施錠されていない、窓ガラスが割られている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	<ul><li>・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</li></ul>	<ul><li>・開口部等の破損等</li></ul>	
	落雪に	より、通行障害等が発生している	ATRICE TO THE ATRICE	V	
		歴根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩 行者等の通行を妨げている	頻繁な落雪の形飾     落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇     落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損 等	<ul><li>通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態</li><li>・雪止めの破損等</li></ul>	・豪宙池帯外域特別増慮広第2条第1項に基づ5 豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の 指定等当該地域における通常の積雪の程度等を設 まえて、上記状態に該当することの判断を適切に 行うことが考えられる。
	立木が	原因で、以下の状態にある			
		立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	【倒境】 ・倒境のおそれがあるほどの著しい立木の婚終 ・倒境のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐 「護下」 ・立木の大枝の脱塔 ・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 「飛散」 ・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	【語下】 ・立木の大枝の野定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 (飛蛇) ・立木の大枝の野定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」 (平成29年9月国土交通省)における樹木の点 検の考え方や手法等が参考にできる。 【落下】 ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている	・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	
	空家等	に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある			
		動物等の鳴き声等その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を 及ぼしている	【動物等による騒音の発生】 ・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	【動物等による騒音の発生】 ・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	
		動物等のふん尿その他の汚物の放置により臭害が発生し、地域住民の日常生 活に支障を及ぼしている	(動物の養尿等) ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・ 著しい量の美限等の著とい着の動物の糞尿等 ・ 著しい量の美限等のおそれがあるほど常態的な 敷地等への動物等の投入すき 「汚水等による悪臭の発生」 ・ 敷地等の動物等の糞尿による悪臭の発生 ・ 悪臭の発生のあぞれがあるほどの著しい敷地等 の動物等の糞尿等	(動物の養尿等) ・観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 (汚水等による無髪の発生) ・駆除、清滞守びなされておらず、常態的な動物 等の棲みつきが敷地等に認められる状態	
		敷地外に動物等の毛または羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障 を及ぼしている			
		住みついた動物等が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	【動物等の侵入等の発生】 ・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	【動物等の侵入等の発生】 ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲 みつきが敷地に認められる状態	
		シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	-	-	
		等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある			
		周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	-	-	