

令和7年度 第2回門真市空家等対策協議会

議題4：管理不全空家等及び特定空家等の 判断基準について

判断基準の更新の方針

- ・ 現行の「門真市特定空家等判断基準」は、大阪府の参考基準を踏襲して作成
- ・ 大阪府の参考基準は、法改正等を踏まえて管理不全空家等の判断基準を追加
→ 最新の大阪府参考基準を踏襲し、「門真市特定空家等判断基準」に管理不全空家等の判断基準を追加した「門真市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」を作成する。

大阪府参考基準 (H27.12)

踏襲

門真市特定空家等判断基準

更新
(管理不全空家等の追記)

大阪府参考基準 (R6.3)

【今回】

門真市管理不全空家等及び特定空家等判断基準

踏襲

判断基準の更新について

判断基準の構成

【判断の項目】

以下の4視点から構成される

1. 保安上危険
2. 衛生上有害
3. 景観悪化
4. 周辺の生活環境の保全への影響

【判定の基準】

以下の2視点から判定する

1. 特定空家等と認められる状態の有無
2. 周辺への悪影響の度合い

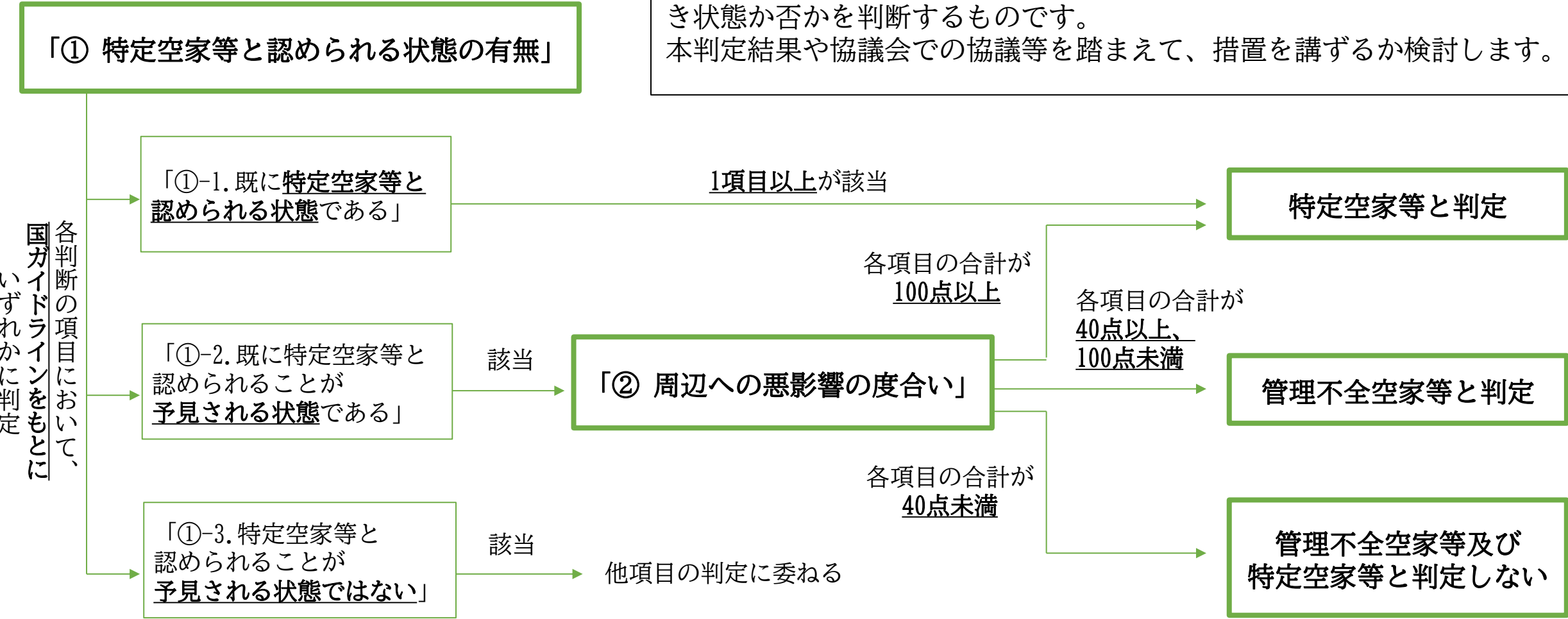
門真市管理不全空家等及び特定空家等判断基準

・「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「**必要影響の程度**」で評価を付ける。
 ・「①-2.特定空家等と認められることが予想される状態である」の項目で**該当**がある場合は「**必要影響の程度**」で評価を付ける。
 ・「**必要影響の程度**」の評点を計上し、全合計が**100点以上**となるものを特定空家等に対する**措置を講ずる特定空家等**とする。
 ・「**必要影響の程度**」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**措置を講ずる管理不全空家等**とする。

調査番号【 】	所在地【 】	調査日【 】	調査員【 】						
建築設備									
1. 「そのままだ放置すれば倒壊等若しくは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									
建築物が若しくは保安上危険となるおそれがある									
(1) 建築物が倒壊等のおそれがある									
□ 一 建築物の著しい傾斜	□	□	□	□50	□2	□1	□2	□1	倒壊等
□ 屋根	□	□	□	□40	□2	□1	□2	□1	蛇漏、飛散
□ 外壁	□	□	□	□40	□2	□1	□2	□1	蛇漏、飛散
二 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等									
□ 基礎及び土台	□	□	□	□50	□2	□1	□2	□1	倒壊等
□ 柱、梁、柱と梁の接合部	□	□	□	□50	□2	□1	□2	□1	蛇漏、飛散
(2) 窓、扉、屋外階段等が破損、脱落等のおそれがある									
□ イ 戸元等	□	□	□	□40	□2	□1	□2	□1	倒壊、蛇漏、飛散
□ ロ 室外階段またはバルコニー	□	□	□	□40	□2	□1	□2	□1	倒壊、蛇漏、飛散
□ ハ 看板、給湯設備、屋上水塔等	□	□	□	□40	□2	□1	□2	□1	蛇漏、飛散
□ 障害物が悪化し危険となるおそれがある	□	□	□	□50	□2	□1	□2	□1	倒壊等
									合計
2. 「そのままだ放置すれば若しくは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故障等が原因で、若しくは衛生上有害となるおそれがある									
□ 飲料水供給（アスベスト）等が汚染し被害する可能性が高い状態にある	□	□	□	□50	□2	□1	□2	□1	有害物質臭気
□ 排水設備の故障、逆流等による汚水の湧出、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
□ 汚水の湧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
□ その他の故障、不法放物等原因で、若しくは衛生上有害となるおそれがある									
□ 多数の蚊、ぬすみが発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□	□	□	□30	□2	□1	□2	□1	動物等の発生・糞
□ 常態的なゴミたまりや、臭気の原因となり、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
									合計
環境設備									
3. 「適切な管理が行われていない」又は「不適切な管理が行われている」か否かの判断基準									
適正な管理が行われていない									
□ 地盤で定められた震動低減率に係るルールに若しくは適合しない状態となっている	□	□	□	□25	□2	□1	□2	□1	農林阻害
不適切な管理若しくは不都合な状態である									
□ 屋根や外壁等が劣化や腐蝕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	農林阻害
□ 看板等が倒壊を招き、本来の用途をないがしろにしたまま放置されている	□	□	□	□25	□2	□1	□2	□1	農林阻害
□ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている	□	□	□	□25	□2	□1	□2	□1	農林阻害
									合計
周辺設備									
4. 「その他周辺の生活環境の保全を図るために取置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									
□ 不法侵入の形跡がある	□	□	□	□30	□2	□1	□2	□1	形態
□ 防壁が無視されてい、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	□2	□1	□2	□1	住民不安
隣室により、通行障害等が発生している									
□ 屋根の遮止めの破損など不適切な管理により、空家からの落着が発生し、歩行者等の通行を妨げている	□	□	□	-	□2	□1	□2	□1	落着、通行阻害
立木が原因で、以下の状態にある									
□ 立木の折損、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家庭の敷地等に枝等が大量に散らばっている	□	□	□	□30	□2	□1	□2	□1	樹木、落下、飛散
□ 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	□	□	□	□25	□2	□1	□2	□1	通行阻害
空家等に生み出した動物等が原因で、以下の状態にある									
□ 動物等の鳴き声等その他の音が頻りに発生し、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
□ 動物等がふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生し、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
□ 動物等に動物の毛または羽などが大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□	□	□	□25	□2	□1	□2	□1	動物の毛等飛散
□ ひみついた動物が周辺の土地・建物等に侵入し、地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがある	□	□	□	□30	□2	□1	□2	□1	動物等の侵入
□ ワクチンが大量に発生し、近隣の畜産に感染し、地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがある	□	□	□	□30	□2	□1	□2	□1	畜害虫の発生
建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある									
□ 近隣の道路や家庭の敷地等に土砂等が大量に突出している	□	□	□	□50	□2	□1	□2	□1	土砂等の流出
									合計

判断基準の更新について

判定の手順フロー



【補足】

本判定は、空家法に規定される措置（助言・指導、勧告など）を講ずべき状態か否かを判断するものです。
本判定結果や協議会での協議等を踏まえて、措置を講ずるか検討します。