

泉佐野市特定空家等判断基準表（平成30年2月現在）

※下記判定表で得点を計上し、全合計が100点以上を特定空家等とする。（特定空家等と判断した場合、空家特措法第14条に基づく措置を講ずるものとする）

※全合計が100点とならない空家等は、管理不全な空家等とし適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づく情報の提供や助言等を行う。

※判断項目及び数値等は国及び府の動向や実態に合わせて、適宜変更することがある。

①認められる状態の有無	②予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況になるか否か	周辺に影響を与える事項	③悪影響の程度			④危険等の切迫性	合計 A×B×C
			悪影響の度合い	悪影響の範囲			
				歩行者の通行量が多い道路に影響（通学路等）2 隣接地に広範囲に影響（下記以外）2 敷地境界隣接地を越えて影響（臭気、音）2 景観保全に影響（ただし③の状態のみ）2			
				普通の通行量の道路に影響 1 隣接地に影響 1	B		
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							
1. 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	□	□	倒壊等	50		
ロ	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等						
	(イ) 基礎及び土台	□	□	倒壊等	50		
	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	□	□	倒壊等	50		
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。							
	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	□	□	脱落、飛散	40		
	(ロ) 外壁	□	□	脱落、飛散	40		
	(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	□	□	脱落、飛散	40		
	(ニ) 屋外階段又はバルコニー	□	□	脱落、飛散	40		
	(ホ) 門又は扉	□	□	倒壊、脱落、飛散	40		
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。							
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							
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。							
	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	□	□	有害物質飛散	50		
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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。	□	□	臭気	30		
	・排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。	□	□	臭気	30		
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。							
	・ごみ等の放置、不法投棄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。	□	□	臭気	30		
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	動物等侵入	30		
合計							
③ 適切な管理がおこな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							
(1) 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。							
	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠の制限に著しく適合しない状態となっている。	□	□	景観	25		
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	□	□	景観	25		
	・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。	□	□	景観	25		
(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。							
	・屋根、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。	□	□	景観	25		
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	□	□	景観	25		
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	□	□	景観	25		
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	□	□	景観	25		
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	□	□	景観	25		
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							
(1) 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。	□	□	倒壊、脱落、飛散	30		
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	□	□	越境	25		
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。							
	・動物の鳴き声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。	□	□	音	30		
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	臭気	30		
	・敷地外に動物の毛又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。	□	□	動物の毛等飛散	25		
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	動物等侵入	30		
	・住みついた動物が周辺の土地・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。	□	□	動物等侵入	30		
	・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。	□	□	害虫等侵入	30		
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。							
	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割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。	□	□	住民不安	30		
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	□	□	落雪	-	-	-
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	□	□	流出	50		
合計							
							全合計

「大阪府による国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」における特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表をもとに作成