

# 岸和田市管理不全空家等及び特定空家等判断基準(案)

## 1. 概要

調査年月日		調査者		No.		所在地	町
規模		構造		用途			

## 2. 調査内容

### I 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

2. 調査内容				判断 (該当する 項目に☑)	基礎点 (A)	悪影響の程度・危険等の切迫性 (B)  程度・切迫性が低い又は無い: 1 程度・切迫性が高い: 2	小計 A×B	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある								
① 建築物の著しい傾斜				チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断 項目	a	問題なし・確認できない		<input type="checkbox"/>	0			
	b	一部に傾斜が見受けられる		<input type="checkbox"/>	20			
	c	全体的に傾斜が見受けられる		d/h ≤ 1/20	<input type="checkbox"/>	30		
				d/h > 1/20	<input type="checkbox"/>	50		
d	大きく傾斜し外壁や屋根、建具等に損壊等が生じている		<input type="checkbox"/>	100				
② 屋根				チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断 項目	a	問題なし・確認できない		<input type="checkbox"/>	0			
	b	一部において、不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる		<input type="checkbox"/>	20			
	c	大半にわたり不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる		<input type="checkbox"/>	40			
③ 外壁				チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断 項目	a	問題なし・確認できない		<input type="checkbox"/>	0			
	b	外壁材の浮き、外壁留め金具の脱落等が見受けられる		<input type="checkbox"/>	20			
	c	外壁材が腐朽、破損、脱落し、下地が露出している		<input type="checkbox"/>	40			
④ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等								
A 基礎及び土台				チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断 項目	a	問題なし・確認できない		<input type="checkbox"/>	0			
	b	一部にひび割れが生じている		<input type="checkbox"/>	15			
	c	一部に腐朽・欠損、接合部のずれ等が見受けられる		<input type="checkbox"/>	25			
	d	基礎・土台の大半にわたり腐朽・欠損・接合部のずれ等が見受けられる		<input type="checkbox"/>	50			
B 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等				チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断 項目	a	問題なし・確認できない		<input type="checkbox"/>	0			
	b	一部に腐朽・欠損・接合部のずれ等が見受けられる		<input type="checkbox"/>	25			
	c	大半にわたり腐朽・欠損・接合部のずれ等が見受けられる		<input type="checkbox"/>	50			
(2) 門、塀、屋外階段等が倒壊、脱落等するおそれがある								
① 門又は塀				チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断 項目	a	問題なし・確認できない		<input type="checkbox"/>	0			
	b	ひび割れ、損傷が見受けられる		<input type="checkbox"/>	20			
	c	傾斜、損壊している		<input type="checkbox"/>	40			
② 屋外階段又はバルコニー				チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断 項目	a	問題なし・確認できない		<input type="checkbox"/>	0			
	b	一部において、不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる		<input type="checkbox"/>	20			
	c	大半にわたり不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる		<input type="checkbox"/>	40			
③ 看板、給湯設備、屋上水槽等				チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断 項目	a	問題なし・確認できない		<input type="checkbox"/>	0			
	b	看板仕上げ材に割れ、欠け等がある		<input type="checkbox"/>	5			
	c	看板、給湯設備、屋上水槽等に傾斜、破損が見受けられる		<input type="checkbox"/>	10			
	d	看板、給湯設備、屋上水槽等に傾斜、破損により落下、転倒のおそれがある		<input type="checkbox"/>	20			
	e	看板、給湯設備、屋上水槽等が落下、転倒している		<input type="checkbox"/>	40			
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある				チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断 項目	a	問題なし・確認できない		<input type="checkbox"/>	0			
	b	小規模なクラック、はらみ、水平移動、傾斜、沈下がある		<input type="checkbox"/>	20			
	c	大規模なクラック、はらみ、傾斜、沈下等がある		<input type="checkbox"/>	40			

## II 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		チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
判断項目	a 問題なし・確認できない	<input type="checkbox"/>	0		
	b 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況である	<input type="checkbox"/>	50		
	c 排水設備の放置等により汚水等の流出、それによる臭気があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	30		

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある		チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
判断項目	a 問題なし・確認できない	<input type="checkbox"/>	0		
	b 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	<input type="checkbox"/>	30		
	c 常態的な水たまりや、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	30		

## III 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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態		チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
判断項目	a 問題なし・確認できない	<input type="checkbox"/>	0		
	b 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等の制限に著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/>	25		
	c 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、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	<input type="checkbox"/>	25		
	d 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	<input type="checkbox"/>	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		チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
判断項目	a 問題なし・確認できない	<input type="checkbox"/>	0		
	b 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	<input type="checkbox"/>	25		
	c 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	<input type="checkbox"/>	25		
	d 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	<input type="checkbox"/>	25		

## IV 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 不法侵入が発生している、又は発生するおそれがある		チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
判断項目	a 問題なし・確認できない	<input type="checkbox"/>	0		
	b 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	<input type="checkbox"/>	15		
	c 不法侵入の形跡がある	<input type="checkbox"/>	30		

② 落雪により、通行障害等が発生している		チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
判断項目	a 問題なし・確認できない	<input type="checkbox"/>	0		
	b 屋根の雪止めの破損等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	<input type="checkbox"/>	30		

③ 立木が原因で、以下の状態にある		チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
判断項目	a 問題なし・確認できない	<input type="checkbox"/>	0		
	b 立木の枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が落下している	<input type="checkbox"/>	15		
	c 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	<input type="checkbox"/>	30		

④ 立木の枝等		チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
判断項目	a 問題なし・確認できない	<input type="checkbox"/>	0		
	b 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している	<input type="checkbox"/>	10		
	c 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	<input type="checkbox"/>	25		

⑤ 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある		チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
判断項目	a 問題なし・確認できない	<input type="checkbox"/>	0		
	b 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	<input type="checkbox"/>	30		
	c 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	<input type="checkbox"/>	30		
	d 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	<input type="checkbox"/>	25		
	e 住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	30		
	f 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	<input type="checkbox"/>	30		

⑥ 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある		チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
判断項目	a 問題なし・確認できない	<input type="checkbox"/>	0		
	b 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している	<input type="checkbox"/>	25		
	c 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	<input type="checkbox"/>	50		

■上記基準表で評点を計上し、合計が150点以上となった場合、空家法第22条に基づく措置を講ずる → 特定空家等と判断する

■上記基準表で評点を計上し、合計が40点以上となった場合、空家法第13条に基づく措置を講ずる → 管理不全空家等と判断する

合計

0