

藤井寺市特定空家等判定基準の概要

本市では、国のガイドラインや大阪府の運用マニュアルを参考として策定した藤井寺市特定空家等判定基準に基づき、特定空家等の判定をします。また、その際は藤井寺市空家等対策協議会の意見も踏まえ、総合的に判断します。

① 倒壊等著しく 保安上危険となる おそれ	1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	
	1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の著しい傾斜 ・ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 	
	(イ) 基礎及び土	
	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
	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	
	(ロ) 外壁	
	(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
	(ニ) 屋根階段又はバルコニー	
(ホ) 門又は塀		
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。		
② 衛生上有害となる おそれ	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。	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	
	2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 	
③ 著しく景観を損 なっている	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。	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	
	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。	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・ 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。 ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 	
	④ その他周辺の生 活環境の保全	1) 立木が原因で、以下の状態にある。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、歩行者等の通行を妨げている。
		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。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
		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。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雷が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・ 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。

※各項目について、敷地の隣接地や道路の通行状況、切迫性等を踏まえ判断します。