

金沢市空き家等対応マニュアル改定（案）について

1. 概要

金沢市空き家等の適切な管理及び活用の推進に関する条例（平成27年条例第54号。以下「条例」という。）第2条第4号に「管理不全空き家等」、同条第5号に「特定空き家等」が定められています。

今般、これらの認定に関する判断基準のうち、「衛生・景観・生活環境の保全」に係る判定内容をより具体化することを予定しています。併せて、特定空き家等の所有者に対する命令などの行政処分に関する判断基準に「周辺への影響」と「切迫性」を追加することを予定しています。

2. 改定（案）の内容

（1）管理不全空き家等及び特定空き家等の認定に関する判断基準のうち、「衛生・景観・生活環境の保全」に係る判定内容をより具体化
「立木・草木」「ごみ・石綿」など、衛生・景観・生活環境の保全に関する項目について、空き家等の状態が周辺環境に与える影響度合いを「低」「中」「高」の3段階で判定するものです。「中」状態が1つ以上ある場合は当該空き家を管理不全空き家等候補、「高」状態が1つ以上ある場合は当該空き家を特定空き家等候補とするものです。

（2）特定空き家等の所有者に対する行政処分に係る判断基準に「周辺への影響」と「切迫性」を追加
特定空き家等の所有者等に対する命令又は代執行を検討する場合の特定空き家等の「周辺への影響」と「切迫性」について、判断基準を定めるものです。

＜周辺への影響＞

項目	判断基準
防災	狭隘道路の閉塞、延焼のおそれや、災害時の避難・救助活動、都市機能への影響が著しく大きい。
景観	景観に関する計画や条例に基づく区域などに位置し、良好な景観を著しく阻害している。
衛生・生活環境	住宅地等における衛生環境の悪化により、地域の生活環境の質を著しく低下させている。

＜切迫性＞

項目	判断基準
公益性	倒壊や部材落下等により、被害や不利益を受けるおそれのある対象者が、不特定多数である、または影響範囲が広い。
重大性	倒壊や部材落下等により、人命や財産への損害など、発生するおそれのある被害が深刻である。
緊急性	危険等の発生について、緊急性がある。

＜判定表 - 衛生・景観・生活環境の保全に関する状態 - ＞

判定区分	判定内容	状態
立木・草木	傾斜や腐朽による倒壊又は大枝の脱落のおそれがある。	低・中・高
	周辺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枝等のはみ出しがある。	低・中・高
	繁茂した雑草又は樹木により、周辺住民の生活環境等に障害を及ぼしている。	低・中・高
ごみ・石綿	ごみ等が散乱し、又は山積みにしたまま放置されている。	低・中・高
	腐敗したごみ等により、悪臭が発生している。	低・中・高
	石綿の飛散の可能性が高い吹付石綿の露出又は石綿使用部材の破損等がある。	低・中・高
害虫・動物	多数の蚊、ねずみ等の害虫等が発生している。	低・中・高
	多量の動物のふん尿等により悪臭が発生している。	低・中・高
	敷地等に動物が棲みつき、頻繁に周辺の土地・家屋に侵入している又は鳴き声が発生している。	低・中・高

状態の判定例

- 「低」：発生又は確認できた場合
「中」：発生又は確認できた状況で、社会通念上一般的な許容範囲を超えている状態の場合
「高」：発生又は確認できた状況が著しく、社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に常態的に支障を及ぼしている状態の場合