

## ■ これまでの評点基準等

空き家等一覧台帳の不良度（老朽度&影響度）は、下記評点に基づき判定いたします。

不良度	評点	位置付け
100 点以上 (A)	「5 落雪による危険の程度」を除いた評点が 100 点以上	建物本体の老朽化激しく、倒壊等による危険度が高い家屋。条例上の助言・指導及び解体補助支援の対象となる
100 点以上 (B)	100 点以上	老朽度及び周囲への影響度高く、解体補助支援の対象となる家屋。状況により条例上の助言・指導の対象となり得る
高位	80 点以上 100 点未満	老朽度及び周囲への影響度高く、解体補助支援の対象となり得る比較的危険な家屋
	<b>【評点例】</b> ① 外壁下地露出 15 点＋屋根一部剥落 15 点＋延焼恐れ 1 面 10 点＋落雪危険（道路&隣家）50 点＝90 点 ② 基礎玉石 10 点＋外壁構造粗悪 25 点＋外壁下地露出 15 点＋屋根顕著な剥落 25 点＋雨樋なし 10 点＝85 点 ③ 外壁下地顕著な露出 25 点＋屋根一部剥落 15 点＋延焼恐れ 3 壁面 20 点＋落雪危険（隣家）20 点＝80 点	
中位	40 点超 80 点未満	周囲への影響度あるも本体の老朽度が比較的低い家屋。また、老朽度が比較的高くとも周囲への影響度が低い家屋等
	<b>【評点例】</b> ① 延焼恐れ 1 面 10 点＋雨樋なし 10 点＋落雪危険（道路&隣家）50 点＝70 点 ② 基礎玉石 10 点＋外壁下地露出 15 点＋屋根一部剥落 15 点＋延焼恐れ 1 面 10 点＋落雪危険（隣家）20 点＝70 点 ③ 屋根顕著な剥落 25 点＋落雪危険（道路）30 点＝55 点	
低位	40 点以下	老朽度が低く、空き家バンクの登録対象となり得る家屋
	<b>【評点例】</b> ① 雨樋なし 10 点＋落雪危険（道路）30 点＝40 点 ② 基礎玉石 10 点＋外壁下地露出 15 点＋雨樋なし 10 点＝35 点 ③ 雨樋なし 10 点＋落雪危険（隣家）20 点＝30 点	
倒壊建物	100 点	ほぼ全体が倒壊し、瓦礫が飛散する可能性が残る家屋

※ 倒壊建物は解体補助支援の対象となります。

空き家危険度判定票

空き家所在地	調査日	判定員氏名
横手市		

評価区分	評価項目	評価内容	点数	評点	最高評点			
1	構造の一般の程度	①基礎 ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45			
		イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20					
		②外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25					
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの	25		100			
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの	50					
		ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの又は現に大部分が崩壊しているもの	100					
		④外壁 ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15					
		イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25					
		⑤屋根 ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15					
		イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25					
		ウ 屋根が著しく変形したもの又は屋根ぶき材料の著しい剥落等により雪下ろしが不可能なもの	50					
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁 ア 延焼のおそれのある外壁があるもの		10		30
				イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		20		
⑦屋根 屋根が可燃性材料でふかされているもの	10							
4	排水設備	⑧雨水 雨樋がないもの	10		10			
5	落雪による危険の程度	⑨道路との間隔 道路に面する外壁と道路境界線との間隔が2m以内で、屋根からの落雪が道路通行者に危険を及ぼすおそれのあるもの	30		50			
		⑩隣家との間隔 隣家に面する外壁と当該隣家の外壁との間隔が2m以内で、屋根からの落雪が隣家に危険を及ぼすおそれのあるもの	20					
			合計		235			

備考 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

## 特定空家等に対する行政指導に係る基準（案）

### 1. 助言・指導の対象となる特定空家等

空家等の危険度判定基準（案）のうち、以下のいずれかに該当するもの

表番号	項目	評点
表-1-①	倒壊の危険性が高い状態の判断基準	100点以上
表-1-②	落雪又は建築材等の飛散等による危険な状態の判断基準	100点以上
表-2-① または 表-2-②	犯罪を誘発する危険な状態の判断基準 または 放火等による危険な状態の判断基準	50点以上
表-3	周囲の生活環境に害を及ぼしている状態の判断基準	50点以上
表-4	良好な景観を著しく阻害している状態の判断基準	50点以上

その他、特に必要と認められるもの

### 2. 勧告の対象となる特定空家等

『1・助言・指導』を実施したもののうち、空家等の危険度判定基準（案）“表-1-① 倒壊の危険性が高い状態の判断基準”又は“表-1-② 落雪又は建築材等の飛散等による危険な状態の判断基準”で評点100点以上、かつ、**おおむね3回助言・指導を実施**しても“まったく反応がない”または“改善されない”もの及びその他、特に必要と認められるもの

### 3. 命令（⇒行政代執行）の対象となる特定空家等

『2. 勧告』に係る措置をとらないもので、空家等の危険度判定基準（案）“表-1-① 倒壊の危険性が高い状態の判断基準”で評点100点以上となるなど、特に必要があると認められるもの

### 空家等の危険度判定基準(案)

所在地	横手市 (家屋番号)	No.	
土地所有者	(氏名) (住所)		
家屋等所有者	(氏名) (住所)		
連絡先 (関係者)	(氏名)	(関係)	☎
	(住所)		
種類・建築年・構造		面積	土地 建物
報告日		報告者	
報告時の状態			
除却日		除却事由	

調査日		調査した者	
危険な状態	<b>危険度判定基準</b> <small>〔各項目の評点の合計がそれぞれの基準点を 超えた場合に、危険な状態の空き家と判定〕</small>	評点	判定
<input type="checkbox"/> 倒壊又は 落雪・飛散等	表-1-①又は表-1-②の点数が100点以上	0	<b>問題なし</b>
<input type="checkbox"/> 防犯又は防火	表-2-①又は表-2-②の点数が50点以上	0	
<input type="checkbox"/> 生活環境	表-3の点数が50点以上	0	
<input type="checkbox"/> 景観	表-4の点数が50点以上	0	
備 考			

正面	裏
左	右

表-1-①

倒壊、一部倒壊による危険な状態の判断基準

区 分		評 点	評 点 の 計
A 建物状況と周囲への影響(外的要因による倒壊等の危険性) 【最大310点】		小計	0
□ 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎がない	20	
	<input type="checkbox"/> 不同沈下がみられる	10	
	<input type="checkbox"/> 基礎に変形、割れがある	10	
□ 外壁	<input type="checkbox"/> 基礎と上部構造にずれがある	20	
	<input type="checkbox"/> 外壁材の10%程度が剥離し、下地が露出している	10	
	<input type="checkbox"/> 外壁に貫通する穴が生じている	15	
□ 土台・柱・梁	<input type="checkbox"/> 外壁の構造が粗悪な状態である	10	
	<input type="checkbox"/> 土台・柱・梁の著しい腐朽・破損が数か所ある	25	
	<input type="checkbox"/> 上記で、柱が傾斜(1/20未満)している	30	
□ 屋根	<input type="checkbox"/> 上記で、柱が著しい傾斜(1/20以上)している	80	
	<input type="checkbox"/> 屋根の一部が変形している	10	
	<input type="checkbox"/> 屋根の過半が変形している	50	
	<input type="checkbox"/> 屋根材の一部が破損して下地が露出している	25	
	<input type="checkbox"/> 屋根材の過半に著しい剥落がある	50	
	<input type="checkbox"/> 雪降ろし等の管理がされていない	20	
		<input type="checkbox"/> 屋根の雪が落ちず堆積したままの状況	20
B □ 周囲の地盤面が一部崩落・崩壊し、道路等に倒壊する恐れ 【最大90点】		90	
C □ 工作物(塀、看板等)が道路等に倒壊する恐れ 【最大90点】		90	
D 敷地の周囲の状況 【最大10点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 市街地にあり、隣接地に居住している住宅がある		10	
<input type="checkbox"/> 郊外ではあるが、国道、県道、市道沿いにある		10	
評点の合計		A+B+C+D 【最大500点】	0
備考	<p>◎倒壊、一部倒壊による危険な状態の判断基準は、敷地周囲への影響、外的要因(地震、強風、積雪等)による各建物の基礎～屋根迄の部位別状況を考慮し判定する。</p> <p>※倒壊する建物と道路等の離れの目安は：平屋建ての場合5m程度、2階建ては10m程度、3階建ては13m程度の距離を確保していない場合をいう。</p>		
状況写真			

表-1-②

落雪又は建築材等の飛散等による危険な状態の判断基準

区 分		評 点	評 点 の 計
<b>A 建物の腐朽又は破損の程度</b> 【最大115点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の一部に大きな亀裂がある	10	}
	<input type="checkbox"/> 基礎がない	10	
<input type="checkbox"/> 外壁	<input type="checkbox"/> 外壁材の一部が、剥離している	10	}
	<input type="checkbox"/> 外壁材の10%程度が剥離し、下地が露出している	20	
	<input type="checkbox"/> 外壁を貫通する穴が生じている	25	
<input type="checkbox"/> 土台・柱・梁	<input type="checkbox"/> 土台が腐朽し、柱・梁の一部に傾斜がある	10	}
	<input type="checkbox"/> 上記で、柱が傾斜(1/20未満)している	20	
	<input type="checkbox"/> 上記で、柱が破損している	25	
<input type="checkbox"/> 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根材の一部が変形している	10	}
	<input type="checkbox"/> 屋根材の一部が破損している	10	
	<input type="checkbox"/> 屋根材の一部が破損して下地が露出している	20	
<input type="checkbox"/> 軒	<input type="checkbox"/> 軒の一部が変形している	10	}
	<input type="checkbox"/> 軒の一部が破損し、垂れ下がっている	25	
<input type="checkbox"/> エアコン室外機等の付属物の支持金物が破損している		10	
<b>B 強風による被害の恐れ(廃墟化状態)</b> 【最大110点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 外壁	<input type="checkbox"/> 外壁の一部が破損し、周囲に飛散する恐れがある	20	}
	<input type="checkbox"/> 外壁の一部が破損し、周囲に飛散している	30	
<input type="checkbox"/> 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根材の一部がめくれており、周囲に飛散する恐れがある	20	}
	<input type="checkbox"/> 屋根材の一部がめくれており、周囲に飛散している	30	
<input type="checkbox"/> 軒	<input type="checkbox"/> 軒の一部が破損し、周囲に飛散する恐れがある	20	}
	<input type="checkbox"/> 軒の一部が破損し、周囲に飛散している	30	
<input type="checkbox"/> エアコン室外機等の付属物の支持金物が破損し、周囲に飛散する恐れがある		20	
<b>C 強風による被害の恐れ(倒壊状態)</b> 【最大90点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 露出度	<input type="checkbox"/> 全壊または一部倒壊状態が露出している	30	}
	<input type="checkbox"/> 全壊状態だが、草木が繁茂している	10	
	<input type="checkbox"/> 一部倒壊状態だが、草木が繁茂している	20	
<input type="checkbox"/> 飛散	<input type="checkbox"/> 全壊または一部倒壊しており、建築材が飛散する恐れがある	50	}
	<input type="checkbox"/> 全壊または一部倒壊しており、建築材が周囲に飛散している	60	
<b>D 屋根雪等の落雪の危険度</b> 【最大170点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 傾斜屋根で道路及び歩道までの落雪飛距離(2m程度)を確保していない		10	}
<input type="checkbox"/> 無落雪屋根で道路等に近接している		10	
<input type="checkbox"/> 雪下ろし等の管理を行っていない		10	
<input type="checkbox"/> 屋根からの落雪が道路を通行する人・車に危険を及ぼす恐れがある		70	
<input type="checkbox"/> 屋根からの落雪により、道路及び歩道を塞いでいる状況が見られる		80	
<b>E 敷地の周囲の状況</b> 【最大10点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 市街地にあり、隣接地に居住している住宅がある		10	}
<input type="checkbox"/> 郊外ではあるが、国道、県道、市道沿いにある		10	
評点の合計		A+B+E(飛散等の危険な状態) 【最大235点】	0
		C+E(倒壊状態等による飛散等の危険な状態) 【最大100点】	0
		D+E(落雪による危険な状態) 【最大180点】	0
		上3つのうち、最大値	0
備 考	<p>◎落雪や飛散等の危険な状態の判断基準は、敷地周囲への影響、建物の状況としての現状の腐朽及び破損状況、外的要因による影響度を考慮し判定する。</p> <p>※落雪による被害の恐れとは、不特定多数の市民が利用する道路等に落下する可能性が大きい場合をいう。</p> <p>◎建物から独立した工作物(塀、看板等)は、建物の判断基準を準用し、別に判定する。</p>		

落雪又は建築材等の飛散等による危険な状態の判断基準

状況写真

状況写真	

表-2-①

犯罪を誘発する危険な状態の判断基準

区 分		評 点	評 点 の 計
A <input type="checkbox"/> 敷地内にゴミなどがあり、不法投棄を助長する恐れがある 【最大10点】		10	
B 建物の状況 【最大70点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 玄関等の未施錠による侵入の恐れがある		30	
<input type="checkbox"/> 1階部分の開口部のガラス等の破損による侵入の恐れがある		40	
C 敷地の周囲の状況 【最大20点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 市街地にあり、隣接地に居住している住宅がある		10	
<input type="checkbox"/> 保・幼稚園、小・中・高校等の通学路に面している		10	
評点の合計		A+B+C 【最大100点】	0
備考	◎防犯上の危険な状態の判断基準は、立地条件では児童・生徒等の通学路に面しているか、隣接住民の有無等を考慮し判定する。 ※防犯の状況は、建物の状態が不特定の者の侵入の容易度による。		
状況写真			

表-2-②

放火等による危険な状態の判断基準

区 分		評 点	評 点 の 計
A 放火の危険の程度 【最大60点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 敷地の状況	<input type="checkbox"/> 敷地内に建築材等やゴミが散乱又は放置されており、放火の恐れがある	10	}
	<input type="checkbox"/> 敷地内に、灯油タンク等の可燃物が放置され放火の恐れがある	20	
<input type="checkbox"/> 建物の状況	<input type="checkbox"/> 延焼の恐れのある外壁が可燃性の材料で作られている	10	}
	<input type="checkbox"/> 外壁の穴が開いている又は、開口部のガラス等の破損による放火の恐れがある	30	
B 敷地の周囲の状況 【最大10点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 市街地にあり、隣接地に居住している住宅がある		10	
評点の合計		A+B 【最大70点】	0
備考	◎防火上の危険な状態の判断基準は、住宅内の侵入者による放火及び敷地内に放置されている建築資材やゴミなどの放置物等の放火による火災の危険度を考慮し判定する。 ※延焼の恐れ：隣地境界線または道路中心線から1階は3m、2階以上は5m以内 ※灯油等の可燃物の放置は火災の危険性が大きいものと判断する。		
状況写真			



表-3

周囲の生活環境に害を及ぼしている状態の判断基準

区 分		評 点	評 点 の 計
<b>A 衛生状態の危険の程度</b> 【最大60点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 敷地の状況	<input type="checkbox"/> 雑草が繁茂している	10	}
	<input type="checkbox"/> 敷地内に建築材等又はゴミが散乱している	10	
<input type="checkbox"/> 建物の状況	<input type="checkbox"/> 外壁に穴や開口部のガラス等割れて開いており、動物等の侵入が容易な状態となっている	10	
	<input type="checkbox"/> おびただしいねずみ、害虫等が発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある	20	
	<input type="checkbox"/> 住み着いた動物(猫など)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	20	
	<input type="checkbox"/> 悪臭が発生している	20	
<b>B 不適切な管理等による危険の程度</b> 【最大60点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 敷地の状況	<input type="checkbox"/> 樹木の枝が道路上にはみ出し、交通の障害になっている	20	}
	<input type="checkbox"/> 樹木が倒木の可能性がある	40	
	<input type="checkbox"/> 樹木にカラスやスズメバチ等の巣があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	20	
<b>C 敷地の周囲の状況</b> 【最大10点】		小計	0
<input type="checkbox"/> 市街地にあり、隣接地に居住している住宅がある		10	
<b>評点の合計</b>		<b>A+B+C</b> 【最大130点】	<b>0</b>
備 考	◎生活環境上の危険な状態の判断基準は、建物の状態により、ねずみ、害虫等が相当程度に繁殖することによる敷地周囲の生活環境の影響度を考慮し判定する。		
<b>状況写真</b>			

表-4

良好な景観を著しく阻害している状態の判断基準

区 分		評 点	評 点 の 計
A 歴史性 <span style="float:right">【最大10点】</span>		小計	0
<input type="checkbox"/> 景観上、地域の修景景観を構成する施設である		10	
B 建物の状況 <span style="float:right">【最大70点】</span>		小計	0
<input type="checkbox"/> 廃墟化状態	<input type="checkbox"/> 廃墟化しているが樹木等に覆われている	10	}
	<input type="checkbox"/> 廃墟化しており、樹木に囲まれていない	20	
	<input type="checkbox"/> 屋根又は外壁の概ね20%未満が損壊している状態が視認できる	10	
	<input type="checkbox"/> 屋根又は外壁の概ね20%以上が損壊している状態が視認できる	20	
<input type="checkbox"/> 倒壊状態	<input type="checkbox"/> 倒壊(全壊)しており、草花が覆い被さっている	20	}
	<input type="checkbox"/> 倒壊(全壊)している状態が視認できる	30	
C 周囲の景観との調和の程度 <span style="float:right">【最大60点】</span>		小計	0
<input type="checkbox"/> 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		20	
<input type="checkbox"/> 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている		20	
<input type="checkbox"/> 敷地内にゴミ等が散乱又は山積したまま放置されている		20	
D 敷地の周囲の状況 <span style="float:right">【最大20点】</span>		小計	0
<input type="checkbox"/> 国道、県道、市道沿いにある		10	
<input type="checkbox"/> 景観上の公共の場所からの視認性の高い位置にある		10	
<b>評点の合計</b>		<b>A+B+C+D</b> <span style="float:right">【最大160点】</span>	<b>0</b>
備考	<p>◎景観上の危険な状態の判断基準は、敷地周囲、歴史性及び建物の状況による影響度を考慮し判定する。                  ※敷地の周囲:幹線道路沿いを想定し、景観的影響度を判断する。                  ※公共の場所:ビューポイント、地域の観光スポットとなる場所をいう。                  ※歴史性:地域が形成されて来た経緯において、地域景観の構成要素として認識されたものをいう。                  ※建物の状況:倒壊や一部倒壊、又は廃屋及び廃墟化した状態について、景観上の危険な状態の影響度を考慮する。</p>		
<b>状況写真</b>			