

# 住宅の不良度の判定基準表

住宅地区改良法施行規則(昭和35年建設省令第10号)別表第1より

※住宅(鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。)

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	(1) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	<input type="checkbox"/> 20	
		(2) 柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が 7.5cm 未満のもの	<input type="checkbox"/> 20	
		(3) 外壁又は界壁※	外壁の構造が粗悪なもの、又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	<input type="checkbox"/> 25	
		(4) 床	主要な居室の床の高さが 45cm未満のもの、又は主要な居室の床がないもの	<input type="checkbox"/> 10	
		(5) 天井	主要な居室の天井の高さが 2.1m未満のもの、又は主要な居室の天井がないもの	<input type="checkbox"/> 10	
		(6) 開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	<input type="checkbox"/> 10	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1) 床	イ 根太落ちがあるもの	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 100
			ロ 根太落ちが著しいもの、又は床が傾斜しているもの	<input type="checkbox"/> 15	
		(2) 基礎、土台、柱又ははり	イ 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等小修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 25	
			ロ 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等大修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 50	
			ハ 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があるもの	<input type="checkbox"/> 100	
		(3) 外壁又は界壁※	イ 外壁又は各戸の界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	<input type="checkbox"/> 15	
			ロ 外壁又は各戸の界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	<input type="checkbox"/> 25	
		(4) 屋根	イ 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	<input type="checkbox"/> 15	
			ロ 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	<input type="checkbox"/> 25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	<input type="checkbox"/> 50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が 3 以上あるもの	<input type="checkbox"/> 20	
		(2) 防火壁、界壁等	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	<input type="checkbox"/> 10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	<input type="checkbox"/> 20	
		(3) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	<input type="checkbox"/> 10	
		(4) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	<input type="checkbox"/> 10	
ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	<input type="checkbox"/> 20				
4	電気設備	(1) 主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 30
		(2) 共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	<input type="checkbox"/> 10	
5	給水設備	(1) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 30
		(2) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	<input type="checkbox"/> 15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	<input type="checkbox"/> 30	
		(3) 水栓の使用 方法	イ 水栓を共用するもの	<input type="checkbox"/> 10	
ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	<input type="checkbox"/> 20				
6	排水設備	(1) 汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	<input type="checkbox"/> 20	
		(2) 雨水	雨樋がないもの	<input type="checkbox"/> 10	

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
7	台所	(1) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	<input type="checkbox"/> 30	<input type="checkbox"/> 30
		(2) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	<input type="checkbox"/> 10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	<input type="checkbox"/> 20	
		(3) 台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	<input type="checkbox"/> 10	
			ロ 台所を10戸以上で共用するもの	<input type="checkbox"/> 20	
8	便所	(1) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	<input type="checkbox"/> 30	<input type="checkbox"/> 30
		(2) 便所の位置	便所が戸内にないもの	<input type="checkbox"/> 10	
		(3) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	<input type="checkbox"/> 5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	<input type="checkbox"/> 10	
		(4) 便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	<input type="checkbox"/> 10	
			ロ 便所を10戸以上で共用するもの	<input type="checkbox"/> 20	

**備考**

- 一の評定区分につき、評点の合計点が当該判定区分の上限を超える場合は、最高評点((ほ)欄)を評点とする。
- 一の評定項目につき、該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、当該評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。
- 住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険が及ぶ可能性がある場合等、住宅内部に立ち入り判定することが困難である場合は、外観目視により                      塗りの項目について評定を行うものとする。  
【空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(平成23年12月 国土交通省住宅局住環境整備室)】  
※界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため対象としない。

<b>合 計</b>    <b>点</b>
------------------------------------