

住宅の不良度の判定基準(木造住宅)

評価区分	評価項目	評価内容	評点	一次	最高評点	備考
構造一般	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	/	50	
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20			
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
	床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10			
	天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10			
	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	10			
構造の腐朽または破損	床	根太落ちがあるもの	10	/	100	
		根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
	基礎、土台、柱、梁	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	25			
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、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	50			
	外壁	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	100			
		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が生じているもの	15			
屋根	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が生じているもの	25				
	屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15				
		屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25			
		屋根が著しく変形したもの	50			
防火上又は避難上の危険性	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	/	50	
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
	防火壁、界壁	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	10			
		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	20			
屋根	屋根が可燃性材料で葺かれているもの	10				
廊下、階段等	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	10				
	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	20				
排水設備	汚水	汚水の排水設備がないもの	20	/	30	
	雨水	雨樋がないもの	10			
周囲への影響	敷地	草木が繁茂し、枝葉等が近隣宅や道路内へ落下する等、近隣住民又は通行人に被害を及ぼすおそれがあるもの	20	/	40	
	環境	動物が住みつく又はごみ等の放置、不法投棄により、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もの	20			
合計				/		

不良住宅の判定に当たっては、外観目視により一次判定を行い、その結果100点以上となる場合は不良住宅と認定する。一次判定の結果100点に満たない場合は二次判定を行い、その合算した結果100点以上となる場合は不良住宅と認定する。

住宅地区改良法施行規則別表第一「住宅の不良度の測定基準」参考  
判定内容の解説

構造一般 ※腐朽・破損は考慮しない	
基礎	玉石基礎とは、石・コンクリートブロック等を置いて基礎とするもの。一部でもあれば対象とする。基礎がないとは、柱等を直接地面に置いたもの。
柱	柱の大きさを計測し、7.5cm未満のものがあれば対象とする。(床の間及び建具の柱は対象としない)
外壁	粗悪なものとは、通常備えていなければならない耐力・断熱・遮音等効果が著しく劣る材料・構造をいう。
床	主要な居室とはリビング・ダイニング・キッチン・洋室・和室をいう。床の高さとは地盤面から床仕上までの高さをいう。
天井	主要な居室は床の考え方と同じ。天井の高さとは床仕上から天井仕上までの高さをいい、一部でも無ければ対象とする。
開口部	開口部とは採光を得るための窓等のことをいう。

構造の腐朽または破損	
床	根太落ちとは、床下地が腐朽・破損し、踏貫きそうな状態。一部でもあれば対象とする。
基礎、土台、柱、梁	基礎、土台、柱、梁の修理の度合いにより判断し、局部的な修理により対応可能であれば小修理、建物全体で修理が必要であれば大修理とし、修理不可能な場合は崩壊の危険と判断する。
外壁	下地の露出とは、外壁材料ではない部分が露出していることをいう。著しく露出している状態とは、1面以上の外壁面において、5割以上の外壁材が剥落している状態のことをいう。貫通する穴とは、住宅内部まで貫通している状態のことをいう。
屋根	雨漏りがある(15点)、軒が変形している(25点)、屋根自体が著しく(目で見て明らかに判断できるほど)変形している(50点)という状態により程度を判断する。

防火上又は避難上の危険性	
外壁	延焼のおそれのある外壁とは、前面道路の中心または隣地境界より3m以内に外壁がある場合をいう。
防火壁、界壁	共同住宅の場合、各戸を仕切る内壁が小屋裏まで達しているかどうかで判断する。
屋根	可燃性材料とは、茅やワラ、塩ビタン等で葺かれたものをいう。
廊下、階段等	不備であるとは、2階に居室がある場合で、階段の蹴上が23cmを超える又は踏面が15cm未満となる場合又は手すりが無い場合のことをいう。著しく不備であるとは、階段が腐朽・破損し、使用することが危険となる状態のことをいう。

排水設備	
汚水	汚水の排水設備とは下水道接続又は合併浄化槽設備のことをいう。汲取り式は適正な排水設備とはいえない。
雨水	雨樋がなく、屋根からの排水が垂れ流し状態になっているもの。一部でもあれば対象とする。

周囲への影響	
敷地	道路・通路・公園等の人が通行する場所へ影響するような劣化や草木の越境などがある場合に対象とする。
環境	不法投棄がされている、ごみの臭気が漂っている、動物の棲家となっている等の状態で判断する。