

住宅地区改良法施行規則第1条第1項第1号に定める別表第一

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。）の不良度の測定基準

※太字部分が外観目視の判定対象評価項目・内容

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	(1) 基礎	イ構造体力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2) 柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が 7.5 cm未満のもの	20	
		(3) 外壁又は界壁(内側の仕切り壁)	外壁の構造が粗悪なもの(仮設的なもの)又は界壁が独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(4) 床	主要な居室の床の高さが 45 cm未満のもの又は主要な居室の床がないもの	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	10	
		(6) 開口部(窓など室外に開かれた部分)	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1) 床	イ根太(ねだ:床を支える補強部材)落ちがあるもの	10	100
			ロ根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	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(下げ振りを使用)	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、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	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のあるもの	100	
		(3) 外壁又は界壁	イ外壁(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	15	
			ロ外壁(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が空いているもの	25	
		(4) 屋根	イ屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、 <u>雨もりのあるもの</u>	15	
			ロ屋根ぶき材料に著しい剥落のあるもの、軒(のき)、の裏板、たる木(棟から軒に向かう材料)等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
			ハ屋根が著しく変形したもの	50	
3	防災上又は避難上の構造の	(1) 外壁	イ延焼のおそれのある外壁があるもの	10	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	20	

程度	(2) 防火壁、界壁	イ防火上必要な防火壁について防火上支障があるもの	10		
		ロ防火以上必要な防火壁が著しくふびであるため、防火上危険があるもの	20		
	(3) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの ※かやぶき屋根、わらの屋根	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	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		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	20	30
		(2) 共用部分の電灯	共用住宅の共用部分に電灯がないもの	10	
5	給水設備	(1) 水栓の位置	水栓がないもの	10	30
		(2) 給水源	イ 井戸水のみを利用する場合	15	
			ロ 雨水等のみを利用する場合	30	
		(3) 水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの	30	
ロ 水栓を 10 戸以上で共用するもの	10				
6	排水設備	(1) 汚水	イ汚水の排水端末が吸込み枳であるもの ※調査中	20	
			ロ汚水の排水設備がないもの	10	
		(2) 雨水	雨どいが無い（破損又は欠如している）もの	10	
7	台所	(1) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	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	10	
		(3) 台所の使用方法	ロ台所内に水栓がなく、流しに排水接続がないもの	20	
			イ台所を共用するもの	10	
ロ台所を 10 戸以上で共用するもの	20				
8	便所	(1) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	
		(2) 便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(3) 便所の形式	イ トイレが改良便槽であるもの	5	
			ロ トイレが汲み取り式のトイレであること	10	
		(4) 便所の使用方法	イ 共用の便所のもの	10	
			ロ 便所を 10 戸以上で共用するもの	20	

備考・ 評価項目について、評価内容が 2、3 該当する場合は、各評価点のうち、最も高い評価点とする。

- ・ 100 点以上であれば不良住宅となることから評価点が高いもので判定し、その時点で 100 点を超過していれば他の項目全てを調査する必要はない。
- ・ 元から設備が無いものについては、不良度の測定基準の判定から除き、他の評価項目について判定すること。

合計	点
----	---