

# 住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)

○下表の評定区分ごとに合計した評点を合算した評点が、100以上であるものを不良住宅と判定

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最評高点	
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	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センチメートル未満のもの	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	25	
		(4) 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	
		(5) 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	
	(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	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	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	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	
			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	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	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	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	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	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	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	
		(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	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	20	
		(3) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	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) 主要な居室の電燈	主要な居室に電灯がないもの	20	30
		(2) 共用部分の電燈	共同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	水栓又は井戸が戸内でないもの	10	30
			イ 井戸水を直接利用するもの	15	
		(2) 給水源	ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
(3) 水栓の使用方式	イ 水栓を共用するもの	10			
	ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	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	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
(2) 雨水	雨樋がないもの		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
(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	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
(3) 台所の使用方式	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	30
		(2) 便所の位置	便所が戸内でないもの	10	
		(3) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
(4) 便所の使用方式	イ 便所を共用するもの	10			
	ロ 便所を10戸以上で共用するもの	20			

備考 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、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

※赤字は外観目視のみで評価できる項目