

# 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2より

## ※鉄筋コンクリート造の住宅

(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	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	<input type="checkbox"/> 30	<input type="checkbox"/> 60
		(2) 柱及び耐力壁の配置	柱及び耐力壁の全体の配置が構造耐力上適当でないもの	<input type="checkbox"/> 15	
		(3) 柱及び耐力壁の断面積	イ 1階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0.4以上0.6未満のもの	<input type="checkbox"/> 20	
			ロ 1階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0.4未満のもの	<input type="checkbox"/> 40	
		(4) 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	
		(5) 増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁(屋外側に増築が行われたものに限る。)又は屋根が適当な構造でないもの	<input type="checkbox"/> 30	
		(6) 床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45cm未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	<input type="checkbox"/> 10	
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45cm未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	<input type="checkbox"/> 20	
		(7) 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	
(8) 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	構造の劣化又は破損の程度	(1) 床	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 80
			ロ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 15	
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 25	
		(2) 基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 15	
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	<input type="checkbox"/> 80	
		(3) 壁(耐力壁を除く。)	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 10	
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 15	
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	<input type="checkbox"/> 25	
		(4) 外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	<input type="checkbox"/> 15	
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	<input type="checkbox"/> 25	
		(5) 屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	<input type="checkbox"/> 10	
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	<input type="checkbox"/> 15	
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	<input type="checkbox"/> 25	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1) 外壁、開口部等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	<input type="checkbox"/> 15	<input type="checkbox"/> 60
			ロ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	<input type="checkbox"/> 30	
		(2) 防火区画、界壁等	イ 防火上必要な防火区画、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"/> 15	
			ロ 防火上必要な防火区画、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"/> 30	

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
	(3)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"/> 15		
		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"/> 30		
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がないもの	<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		
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 便所が戸内がないもの	<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。
- この表において、強度指標Cは、次の数値を表すものとする。

$$C = (0.3 \cdot Aw1 + 0.2 \cdot Aw2 + 0.1 \cdot Aw3 + 0.07 \cdot Ac) / (1200 \cdot \sum Af) \cdot (Fc / 20)$$

Aw1 = 1階の耐力壁の断面積の総和(両側柱付)【単位 mm<sup>2</sup>】

Aw2 = 1階の耐力壁の断面積の総和(片側柱付)【単位 mm<sup>2</sup>】

Aw3 = 1階の耐力壁の断面積の総和(柱なし(壁式等の場合))【単位 mm<sup>2</sup>】

Ac = 1階の独立柱の断面積の総和【単位 mm<sup>2</sup>】

$\sum Af$  = 2階以上の床面積の総和【単位 m<sup>2</sup>】

Fc = コンクリート圧縮強度【単位 N/mm<sup>2</sup>】

<p>合計</p>   <p style="text-align: right;">点</p>
--