

住宅の不良度判定基準

(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)	(へ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	判定評点	
1	構造一般の程度	(1)基礎	ア 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	
			イ 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 c m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4 5 c m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 m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	10		
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	ア 根太落ちがあるもの	10	100	
			イ 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	ア 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		
			イ 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		
			ウ 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	ア 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		
			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	ア 屋根ぶ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		
			イ 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垂れ下がったもの	25		
			ウ 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	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	20	
			イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3 以上あるもの	20		
住宅の不良度判定評点の合計						
備考 1 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。						

判定者 職・氏名

印

職・氏名

印

住宅の不良度判定基準

(鉄筋コンクリート造の住宅)

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	(へ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	判定評点	
1	構造一般 の程度	(1)基礎	ア 耐力壁の基礎がコンクリートブロック造であるもの	10	60	
			イ 耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリートブ ロック造でないもの	15		
			ウ 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	30		
		(2)耐力壁 の配置	ア 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもの又は耐力壁に囲まれ た床の面積が6 0㎡を超える室があるもの	15		
			イ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもので耐力壁に囲まれた 床の面積が6 0㎡を超える室があるもの	30		
		(3) 耐力 壁の構造	ア 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは 鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の 厚さ及び長さが著しく不足するもの	10		
			イ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄 筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚 さ及び長さが著しく不足するもののうち、2つの要件を満たすもの	20		
			ウ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨又は鉄筋 コンクリートによる補強がなく芋目地を含むものかつ耐力壁の厚さ 及び長さが著しく不足するもの	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	25		
		(5) 増築が 行われた外	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	30		
		(6)床	ア 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4 5 c m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	10		
			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4 5 c m未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20		
		(7)天井	主要な居室の天井の高さが2. 1 m未満のもの又は主要な居室の 天井がないもの	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	10		
	(1)床(た だし、床組が 木造の場合 にあって は、別表第 2の測定基 準及び評点 を適用する ものとし る。)	ア 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	10			
		イ 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	15			
		ウ 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	25			
		(2)基礎、 柱、はり 又は耐力 壁	ア 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			15
			イ 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			20
			ウ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出してさびがあるも 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			40
			エ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの			80

2	朽又は破損の程度	(3) 壁(耐力壁を除く。)	ア 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	10	80	
			イ 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	15		
			ウ 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	25		
		(4)外壁	ア 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	15		
			イ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずる恐れのあるもの	25		
		(5)開口部(ただし、小屋組が木造の場合にあっては、別表第2の測定基準及び評価点を適用するものとする。)	ア 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漏りのあるもの	10		
			イ 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	15		
			ウ 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	25		
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁、開口部等	ア 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	15	30	
			イ 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	30		
住宅の不良度判定評点の合計						
備考						
1 1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。						
2 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。						
$C = (0.3 \times Aw1 + 0.2 \times Aw2 + 0.1 \times Aw3 + 0.07 \times Ac) \div 1200 \times \Sigma Af \times (Fc \div 20)$						
Aw1 = 1階の耐力壁の断面積の総和(両側柱付) (単位: m ²)						
Aw2 = 1階の耐力壁の断面積の総和(片側柱付) (単位: m ²)						
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: m ²)						
Ac = 1階の独立柱の断面積の総和(単位: m ²)						
ΣAf = 2階以上の床面積の総和(単位: m ²)						
Fc = コンクリート圧縮強度(単位: N/m ²)						

判定者 職・氏名 印

職・氏名 印

住宅の不良度判定基準

(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の不良度の測定基準)

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	(へ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	判定評点	
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	30	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	15		
		(3) 柱及び耐力壁の断面積	ア 一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	20		
			イ 一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	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	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	30		
		(6)床	ア 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でないもの	10		
			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未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	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	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	10		
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	ア 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	10	80	
			イ 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	15		
			ウ 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	25		
		(2)基礎、土台、柱又ははり	ア 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	15		
			イ 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	20		
			ウ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出してさびがあるもの、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	40		
			エ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80		
		(3) 壁(耐力壁を除く。)	ア 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	10		
			イ 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	15		
			ウ 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	25		
		(4)外壁	ア 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	15		
			イ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずる恐れのあるもの	25		
		(5)屋根	ア 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漏りのあるもの	10		
			イ 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	15		

			ウ 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	25		
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁、開口部等	ア 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	15	30	
			イ 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	30		
住宅の不良度判定評点の合計						
備考 1 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。						

判定者 職・氏名 印

職・氏名 印