

外観目視による 住宅の不良度判定の手引き(案)

平成 23 年 12 月

国土交通省 住宅局 住環境整備室

1. 手引き作成の目的

本手引きは、住宅地区改好事業、小規模住宅地区改好事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として、敷地内に立ち入ることなく外観目視により不良度を評定できる項目について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものである。

※取りまとめにあたり、「住宅地区改良法の解説」（昭和 35 年 11 月、全国加除法令出版株式会社）を参照した。

2. 不良住宅の定義と住宅の不良度の測定基準

(1) 不良住宅の定義

不良住宅とは、住宅地区改良法第 2 条第 4 号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されている。

(2) 住宅の不良度の測定基準

不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第 1 条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準（表 1 参照）」により不良度を評定し、合算した評点 100 以上のものが不良住宅と判定される。

(3) 外観目視により判定できる項目

住宅の不良度判定の実務においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。

このため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目として、「住宅の不良度の測定基準」のうち、4つの判定区分・8 評定項目（表 2 参照）について、取りまとめた。

表2 「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

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外壁	外壁の構造が粗悪なもの*	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③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	100
			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	
		④外壁*	イ 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*	15	
			ロ 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を生じているもの*	25	
		⑤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	⑥外壁	
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				
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの			10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計 点

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。