

住宅地区改良法施行規則

(住宅の不良度の測定方法等)

第一条 住宅地区改良法施行令（以下「令」という。）第一条第一項に規定する不良度は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ当該各号に定める別表(ろ)欄に掲げる各評定項目につき当該別表(は)欄に掲げる評定内容に応ずる当該別表(に)欄に定める評点を当該別表(い)欄に掲げる評定区分ごとに合計した評点（その合計した評点が当該評定区分ごとの当該別表(ほ)欄に掲げる最高評点をこえるときは、その最高評点）を合算することによって測定する。

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。）別表第一

二 鉄筋コンクリート造の住宅 別表第二

三 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 別表第三

2 令第一条第二項に規定する不良住宅と判定するため必要な不良度の程度は、前項の規定により合算した評点が百以上であることとする。

(平一三国交令一二五・一部改正)

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

| (い) | | (ろ) | (は) | (に) | (ほ) |
|------|--------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| 評定区分 | | 評定項目 | 評定内容 | 評点 | 最高 評点 |
| 一 | 構造一般 の程度 | (一)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 | |
| | | (二)柱 | 構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの | 20 | |
| | | (三)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 | |
| | | (四)床 | 主要な居室の床の高さが四十五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 | |
| | | (五)天井 | 主要な居室の天井の高さが二・一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 | |
| | | (六)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 | |
| 二 | 構造の腐朽又は破損の程度 | (一)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 | |
| | | (二)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、破損又は変型が著しく崩壊の危険のあるもの | 100 | |
| | | (三)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 外壁又は各戸の壁界の仕上材料の剥落、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 | |
| | | (四)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つたもの | 25 | |
| | | | ハ 屋根が著しく変形したものの | 50 | |
| 三 | 防火上又は避難上の構造の程度 | (一)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三以上あるもの | 20 | |
| | | (二)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 | |
| | | (三)屋根 | 屋根が可燃性材料でふかれているもの | 10 | |

| | | | | | |
|---|------|-------------|----------------------------------------|----|----|
| | | (四)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 | |
| 四 | 電気設備 | (一)主要な居室の電灯 | 主要な居室に電灯がないもの | 20 | 30 |
| | | (二)共用部分の電灯 | 共同住宅の共用部分に電灯がないもの | 10 | |
| 五 | 給水設備 | (一)水栓の位置 | 水栓又は井戸が戸内にないもの | 10 | 30 |
| | | (二)給水源 | イ 井戸水を直接利用するもの | 15 | |
| | | | ロ 雨水等を直接利用するもの | 30 | |
| | | (三)水栓の使用方法 | イ 水栓を共用するもの | 10 | |
| | | | ロ 水栓を十戸以上で共用するもの | 20 | |
| 六 | 排水設備 | (一)汚水 | イ 汚水の排水端末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 | |
| | | (二)雨水 | 雨樋がないもの | 10 | |
| 七 | 台所 | (一)台所の有無 | 台所がないもの又は仮設のもの | 30 | 30 |
| | | (二)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 | |
| | | (三)台所の使用方法 | イ 台所を共用するもの | 10 | |
| | | | ロ 台所を十戸以上で共用するもの | 20 | |
| 八 | 便所 | (一)便所の有無 | 便所がないもの又は仮設のもの | 30 | 30 |

| | | | | | |
|--|--|------------|-----------------------|----|--|
| | | (二)便所の位置 | 便所が戸内にあるもの | 10 | |
| | | (三)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 | |
| | | (四)便所の使用方法 | イ 便所を共用するもの | 10 | |
| | | | ロ 便所を十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二又は三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。

別表第二 鉄筋コンクリート造の住宅の不良度の測定基準

| (い) | | (ろ) | (は) | (に) | (ほ) |
|-------|-----------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| 評定区分 | | 評定項目 | 評定内容 | 評点 | 最高 評点 |
| 一 | 構造一般 の程度 | (一)基礎 | 基礎が建物の地盤の状況に対応して適切な構造でないもの | 30 | 60 |
| | | (二)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 | |
| | | (三)柱及び耐力壁の断面積 | 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が〇.四以上 〇.六未満のもの | 20 | |
| | | | ロ 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が〇.四未満のもの | 40 | |
| | | (四)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 | |
| | | (五)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 | |
| | | (六)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四十五センチメートル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 | |
| | | | 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四十五センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの | 20 | |
| (七)天井 | 主要な居室の天井の高さが二・一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 | | | |

| | | | | | |
|---|--------------|-----------------|-----------------------------------------------------------|----|----|
| | | (八)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 | |
| 二 | 構造の劣化又は破損の程度 | (一)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 | 10 | 80 |
| | | | ロ たわみ又は変型があるもの、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 | |
| | | | ハ たわみ又は変型が大きいもの、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 | |
| | | (二)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 | 15 | |
| | | | ロ 変型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 | |
| | | | ハ 変型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 | 40 | |
| | | | ニ 変型又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの | 80 | |
| | | (三)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 | 10 | |
| | | | ロ 変型があるもの、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 | |

| | | | | | |
|---|----------------|-------------|-----------------------------------------------------|----|----|
| | | | ハ 変型が大きいもの、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 | |
| | | (四)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 | 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 | 25 | |
| | | (五)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 | 10 | |
| | | | ロ たわみ若しくは変型があるもの、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 | |
| | | | ハ たわみ若しくは変型が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの | 25 | |
| 三 | 防火上又は避難上の構造の程度 | (一)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 | 15 | 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 | 30 | |
| | | (二)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 | 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 | 30 | |

| | | | | | |
|---|------|--------------|----------------------------------------|----|----|
| | | (三) 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 | 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 | 30 | |
| 四 | 電気設備 | (一) 主要な居室の電灯 | 主要な居室に電灯がないもの | 20 | 30 |
| | | (二) 共用部分の電灯 | 共同住宅の共用部分に電灯がないもの | 10 | |
| 五 | 給水設備 | (一) 水栓の位置 | 水栓又は井戸が戸内にないもの | 10 | 30 |
| | | (二) 給水源 | イ 井戸水を直接利用するもの | 15 | |
| | | | ロ 雨水等を直接利用するもの | 30 | |
| | | (三) 水栓の使用方法 | イ 水栓を共用するもの | 10 | |
| | | | ロ 水栓を十戸以上で共用するもの | 20 | |
| 六 | 排水設備 | (一) 汚水 | イ 汚水の排水端末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 | |
| | | (二) 雨水 | 雨樋がないもの | 10 | |
| 七 | 台所 | (一) 台所の有無 | 台所がないもの又は仮設のもの | 30 | 30 |
| | | (二) 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 | |
| | | (三) 台所の使用方法 | イ 台所を共用するもの | 10 | |
| | | | ロ 台所を十戸以上で共用するもの | 20 | |
| 八 | 便所 | (一) 便所の有無 | 便所がないもの又は仮設のもの | 30 | 30 |
| | | (二) 便所の位置 | 便所が戸内にないもの | 10 | |

| | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------|--|------------|-----------------------|----|--|
| | | (三)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 | |
| | | (四)便所の使用方法 | イ 便所を共用するもの | 10 | |
| | | | ロ 便所を十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二又は三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。 | | | | | |

別表第三 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) | |
|------|-------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|
| 評定区分 | 評定項目 | 評定内容 | 評点 | 最高 評点 | |
| 一 | 構造一般 の程度 | (一)基礎 | イ 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 |
| | | | ロ 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造でないもの | 15 | |
| | | | ハ 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 | |
| | | (二)耐力壁の配置 | イ 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六十平方メートルを超える室があるもの | 15 | |
| | | | ロ 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六十平方メートルを超える室があるもの | 30 | |
| | | (三)耐力壁の構造 | 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 | 10 | |
| | | | ロ 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、二つ要件を満たすもの | 20 | |
| | | | ハ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁 | 40 | |

| | | | | | |
|---|--------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----|----|
| | | | 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 | | |
| | | (四)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 | |
| | | (五)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 | |
| | | (六)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四十五センチメートル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 | |
| | | | 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四十五センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの | 20 | |
| | | (七)天井 | 主要な居室の天井の高さが二・一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 | |
| | | (八)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 | |
| 二 | 構造の劣化又は破損の程度 | (一)床（ただし、床組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び | 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 | 10 | 80 |
| | | | ロ たわみ又は変型があるもの、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 | |

| | | | | | |
|--|-----------------|----------------|-----------------------------------------------------------|----|--|
| | | 評点を適用するものとする。) | ハ たわみ又は変型が大きいもの、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 | |
| | (二)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 | 15 | |
| | | | ロ 変型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 | |
| | | | ハ 変型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 | 40 | |
| | | | ニ 変型又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの | 80 | |
| | (三)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 | 10 | |
| | | | ロ 変型があるもの、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 | |
| | | | ハ 変型が大きいもの、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 | |
| | (四)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 | 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 | 25 | |

| | | | | | |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|--|
| | | (五)開口部 | イ 開口部上部のまぐさに構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は漏水があるもの | 10 | |
| | | | ロ 開口部上部のまぐさに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 | |
| | | (六)屋根 (ただし、小屋組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。) | 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 | 10 | |
| | | | ロ たわみ若しくは変型があるもの、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 | |
| | | | ハ たわみ若しくは変型が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの | 25 | |
| | | 三 | 防火上又は避難上の構造の程度 | (一)外壁、開口部等 | |
| 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 | 30 | | | | |
| (二)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 | | | 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 | | | 30 | |
| (三)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 | | | 15 | |

| | | | | | |
|---|------|--------------|----------------------------------------|----|----|
| | | | 上支障があるもの | | |
| | | | 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 | 30 | |
| 四 | 電気設備 | (一) 主要な居室の電灯 | 主要な居室に電灯がないもの | 20 | 30 |
| | | (二) 共用部分の電灯 | 共同住宅の共用部分に電灯がないもの | 10 | |
| 五 | 給水設備 | (一) 水栓の位置 | 水栓又は井戸が戸内にないもの | 10 | 30 |
| | | (二) 給水源 | イ 井戸水を直接利用するもの | 15 | |
| | | | ロ 雨水等を直接利用するもの | 30 | |
| | | (三) 水栓の使用方法 | イ 水栓を共用するもの | 10 | |
| | | | ロ 水栓を十戸以上で共用するもの | 20 | |
| 六 | 排水設備 | (一) 汚水 | イ 汚水の排水端末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 | |
| | | (二) 雨水 | 雨樋がないもの | 10 | |
| 七 | 台所 | (一) 台所の有無 | 台所がないもの又は仮設のもの | 30 | 30 |
| | | (二) 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 | |
| | | (三) 台所の使用方法 | イ 台所を共用するもの | 10 | |
| | | | ロ 台所を十戸以上で共用するもの | 20 | |
| 八 | 便所 | (一) 便所の有無 | 便所がないもの又は仮設のもの | 30 | 30 |
| | | (二) 便所の位置 | 便所が戸内にないもの | 10 | |
| | | (三) 便槽の | イ 便槽が改良便槽であるもの | 5 | |

| | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------|--|------------|-----------------------|----|--|
| | | 形式 | ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの | 10 | |
| | | (四)便所の使用方法 | イ 便所を共用するもの | 10 | |
| | | | ロ 便所を十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二又は三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。 | | | | | |