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、住宅地区改良事業、小規模住宅地区改良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１　住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）　※太字部分が外観目視の判定対象評定項目･内容

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	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	
		(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	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にないもの	10	30
		(2) 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	
		(3)水栓の使用方法	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	
		(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	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)台所の使用方法	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	便所が戸内にないもの	10	
		(3)便所の形式	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)便所の使用方法	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。

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	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	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		
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	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。

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。

３．評定区分・評定項目別の判定の着眼点等

（1）構造一般の程度

この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

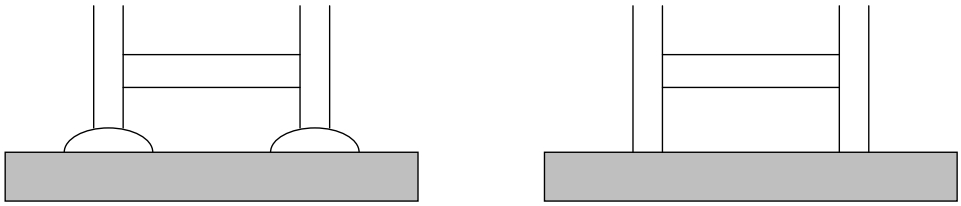
① 基礎

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 点）
ロ．構造耐力上主要な部分である基礎がないもの　　：（20 点）

【着眼点等】

・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。

・また、柱を直接地面に掘っ立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したもの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



基礎が玉石の例　　基礎がない例

② 外壁

外壁の構造が粗悪なもの：（25 点）

【着眼点等】

・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評定する。

（2）構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

① 基礎・土台・柱・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 点）
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：（50 点）
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 点）

【着眼点等】

・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度（表３の太字部分）であり、土台、柱又ははりは、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表３　外観目視により判定できる項目

※：太字部分が外観目視により判定できる項目

評点 ＼ 評定内容	２５点	５０点	１００点
柱	傾斜している※	著しく傾斜している※	腐朽、破損又は変形が著しい※
土台、柱又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
基　礎	－	不同沈下がある※	腐朽、破損又は変形が著しい※

・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

・また、腐朽、破損の程度の差については、イ（25 点）及びロ（50 点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100 点）は修理不能と認められるものとする。
・一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハ（100 点）と評定する。
・一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜も柱やはりの腐朽、又は破損の評定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。
・なお、柱の傾斜角度や基礎の不同沈下の程度の定量基準としては、例えば、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））の木造・プレハブの住宅の場合の判定基準なども参考にすることが考えられる。この際、住宅の規模や階数、工法（在来工法〔軸組工法〕、枠組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うことが望ましい。



一部の柱が傾斜している例





柱の変形が著しく崩壊の危険がある例



柱の数箇所に破損がある例



柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

【参考 1】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判定基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より要点部分を抜粋

・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
・傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものとする。
・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。

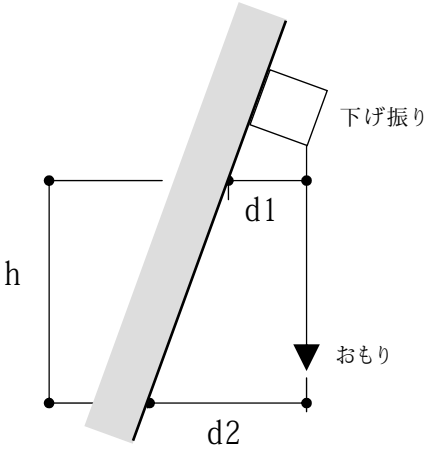
	傾　斜		判　定
柱	傾斜(d/h)	H=1,200ｍｍの場合	
	(d/h)≧1/20	ｄ≧60ｍｍ	住家の損害割合を 50％とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	1/60≦(d/h)≦1/20	20ｍｍ≦(d/h)≦60ｍｍ	傾斜による損害割合 15％とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	(d/h)＜1/60	ｄ＜20ｍｍ	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損 傷 率	
基礎	損傷率 $\frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}}$ ×１００（％）	基礎の損傷率が７５％以上の場合は全壊と判定

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

傾斜＝（d2－d1）／h



② 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 点）
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 点）

【着眼点等】

・評定に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局部的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているどうか」によって判断する。
・例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ（25 点）と評定することが考えられる。
・なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。



外壁の仕上材の一部がはがれ、下地が露出している例



外壁が剥落し、著しく下地が露出するとともに、壁体を貫通する穴を生じている例

③ 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 点）
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 点）
ハ　屋根が著しく変形したもの：（50 点）

【着眼点等】

・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ（25 点）と評定することが考えられる。
・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ（50 点）と評定することが考えられる。



瓦の一部に剥離とズレがあり、
雨漏りのある例



アスファルト屋根等の一部に
ズレがあり、雨漏りのある例



軒の裏板、たる木等が腐朽し、
軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

（3）防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられている。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしている。

① 外壁

イ　延焼のおそれのある外壁があるもの：（10 点）
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 点）

【着眼点等】

- 「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の２つの要素が判断対象となる。
- 「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第２条第６号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の２以上の建築物相互間の中心線から、１階については３メートル以内、２階以上については５メートル以内をいう（図１参照）。
- なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

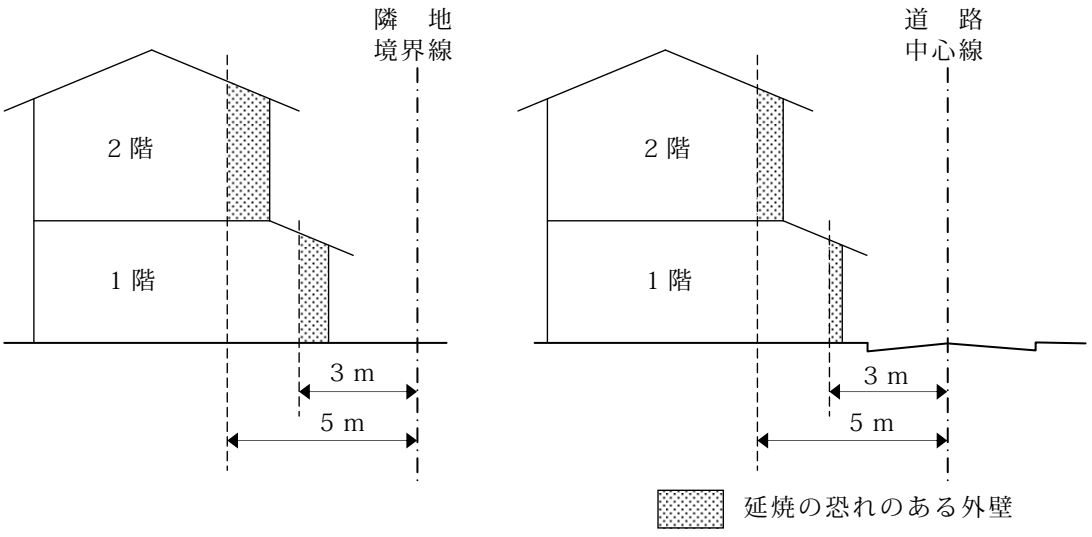


図１　延焼のおそれのある部分

・延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「裸木造」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。
・なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。



外壁が裸木造の例

② 屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの：（10 点）

【着眼点等】
・屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第２２条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。
・しかし、住宅の不良度の測定が密集地区に対して行われることを前提としていることもあり、本評定項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評定を行うこととしている。
・可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。



屋根材がワラの例

（4）排水設備

① 雨水

雨樋がないもの：（10 点）

【着眼点等】

・本評定内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評定することとしている。

・雨樋の有無は外観目視によって判断するが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられる。



雨樋が壊れており、機能的には
雨樋はないと同様の例

（5）その他

・不良度の評定は、評点の合計が 100 点以上であれば足りることから、まず、「(2)③基礎、土台、柱又ははり」や「(2)⑤屋根」について評定し、その時点で評点の合計が 100 点以上であれば、他の項目については評定しなくても差し支えない。

【参考】評点シート例と記入例

所在地（住居表示）	調査日	調査員
○○町大字△△△－□□	平成23年5月10日	判定　太郎

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	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	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	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	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	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	イ　延焼のおそれのある外壁があるもの	10	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		
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	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。

合計　120　点