

住宅地区改良法施行規則の一部改正について

住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集する地区の住環境の改善を行うに際し、不良住宅の基準を、住宅地区改良法施行規則別表において定めているところであります。

現行の不良住宅の基準（昭和35年制定）は、当時の不良住宅の太宗を占めていた老朽木造住宅を想定して定められたものであります。しかしながら、近年都市地域においては、鉄筋コンクリート造やブロック造等の非木造住宅の老朽化も進行していることから、現行の不良住宅の基準に以下の2つを追加するものであります。

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当な構造でないもの	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

			<p>□ 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</p> <p>15</p>	
			<p>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</p> <p>25</p>	
		(二) 基礎、柱、はり又は耐力壁	<p>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</p> <p>15</p>	
			<p>□ 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</p> <p>20</p>	
			<p>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</p> <p>40</p>	
			<p>ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの</p> <p>80</p>	
		(三) 壁（耐力壁を除く。）	<p>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</p> <p>10</p>	
			<p>□ 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多くあるもの等中規模の修理を要するもの</p> <p>15</p>	
			<p>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。</p> <p>25</p>	
		(四) 外壁	<p>イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの</p> <p>15</p>	
			<p>□ 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</p> <p>25</p>	
		(五) 屋根	<p>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</p> <p>10</p>	
			<p>□ 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</p> <p>15</p>	
			<p>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</p> <p>25</p>	
三	防火上又は避難上の構造の程度	(六) 外壁、開口部等	<p>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</p> <p>15</p>	60

			□ 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	
			□ 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	
			□ 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) 主要な居室の電燈	主要な居室に電燈がないもの	20	30
		(二) 共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電燈がないもの	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	
			□ 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	
			□ 水栓を十戸以上で共用するもの	20	
六	排水設備	(一) 汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
			□ 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	
			□ 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	
			□ 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	
			□ 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	
			□ 便所を十戸以上で共用するもの	20	

備考

- 一 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。
- 二 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。

$$C = \frac{0.3 \cdot A_{W1} + 0.2 \cdot A_{W2} + 0.1 \cdot A_{W3} + 0.07 \cdot A_c}{1200 \cdot A_f} \cdot \frac{F_c}{20}$$

A_{W1} = 一階の耐力壁の断面積の総和（両側柱付）（単位 平方ミリメートル）

A_{W2} = 一階の耐力壁の断面積の総和（片側柱付）（単位 平方ミリメートル）

A_{W3} = 一階の耐力壁の断面積の総和（柱なし（壁式等の場合））（単位 平方ミリメートル）

A_c = 一階の独立柱の断面積の総和（単位 平方ミリメートル）

A_f = 二階以上の床面積の総和（単位 平方メートル）

F_c = コンクリート圧縮強度（単位 一平方ミリメートルにつきニュートン）

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ブロック造でないもの	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、二つの要件を満たすもの	20	
		ハ 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	
	(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	25	

			住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの		
		(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、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	
			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	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	
			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	40	
			ニ 変形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	

			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	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	
			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	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) 主要な居室の電燈	主要な居室に電燈がないもの	20	20
		(二) 共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電燈がないもの	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 汚水の排水末端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 一の評価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。					