


住宅地区改良法施行規則
 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

評定者	所属：建築住宅課	職・氏名：主任技師 長尾 祐輔 
評定日	令和4年4月19日	
所在地	山陽小野田市大字厚狭8-19	

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	評点結果
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	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	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以上0.6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	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	構造の劣化又は破損の程度	(1) 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	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		
		(2) 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		
		(3) 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		
		(4) 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		
		(5) 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		

3	防火上又は避難上の構造の程度	(1) 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	15
			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		
		(2) 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		
		(3) 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		
4	電気設備	(1) 主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	20	30	-
		(2) 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		
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		
		ロ 雨水等を直接利用するもの		30		
		(3) 水栓の使用法	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 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30	20
			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		
		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	便所が戸内でないもの	10		
		(3) 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		
		(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		

(コメント)

- ・ S38年の建築から60年近く経過しており、コンクリートの劣化が想定される。
- ・ 当時のRC構造で現在の耐震基準には適合してなく、強度がある建物とは断定できない。
- ・ 建物全体の外壁モルタルは剥離し一部落下しており、いつ落下してもおかしくない状態
- ・ 3階天井や北側の柱のコンクリートが爆裂し、鉄筋がむき出し状態
- ・ 外壁モルタル等の危険箇所のみをの除去とすると、躯体の劣化はさらに進行し、倒壊するおそれもある。
- ・ 浄化槽は雨水が溜まっており、上部破損も確認できるため、排水設備はないものとした。

備考

1 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。

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。

$$C = ((0.3 \cdot A_{w1} + 0.2 \cdot A_{w2} + 0.1 \cdot A_{w3} + 0.07 \cdot A_c) / (1200 \cdot \Sigma A_f)) \cdot (F_c / 20)$$

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)

ΣA_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)

○住宅地区改良法施行規則 (抄)

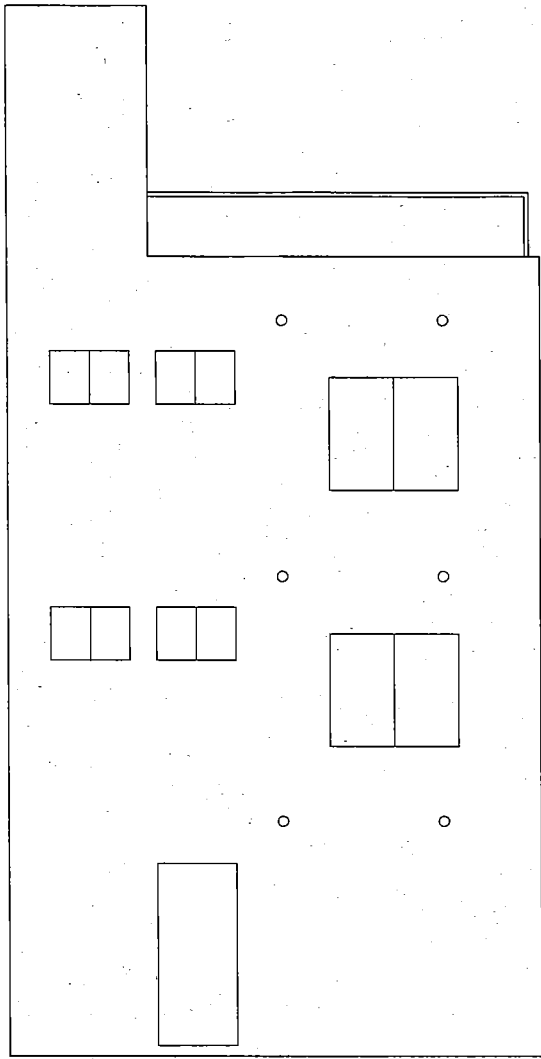
第1条

1 住宅地区改良法施行令 (以下「令」という。) 第1条第1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。

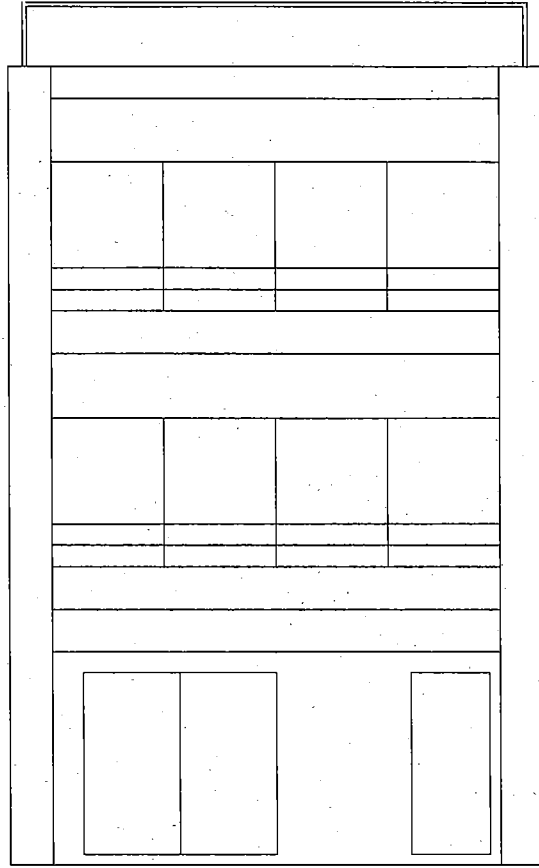
①住宅 <<省略>>

②鉄筋コンクリート造の住宅 別表第二

2 令第1条第2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100以上であることとする。

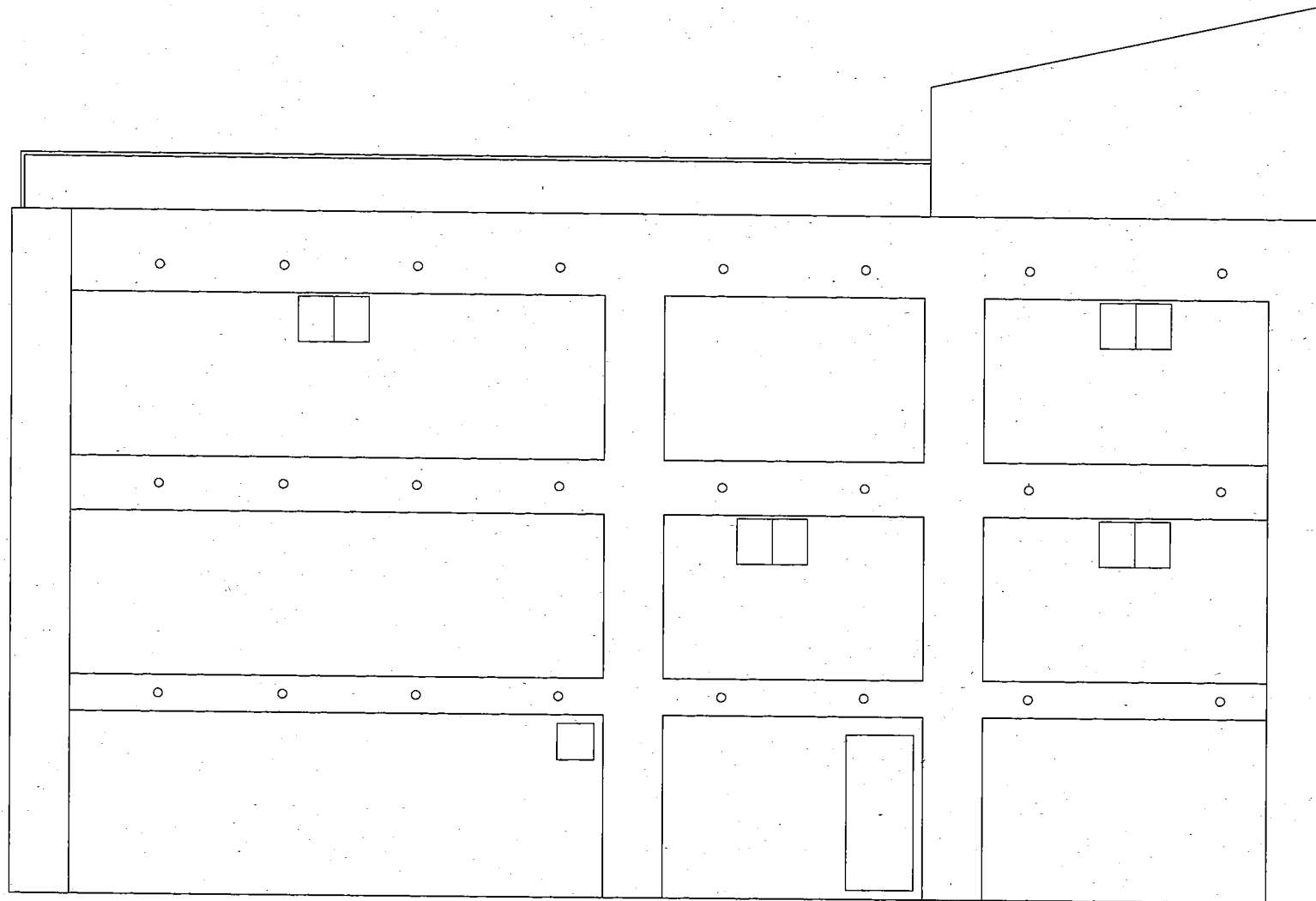


西側立面图



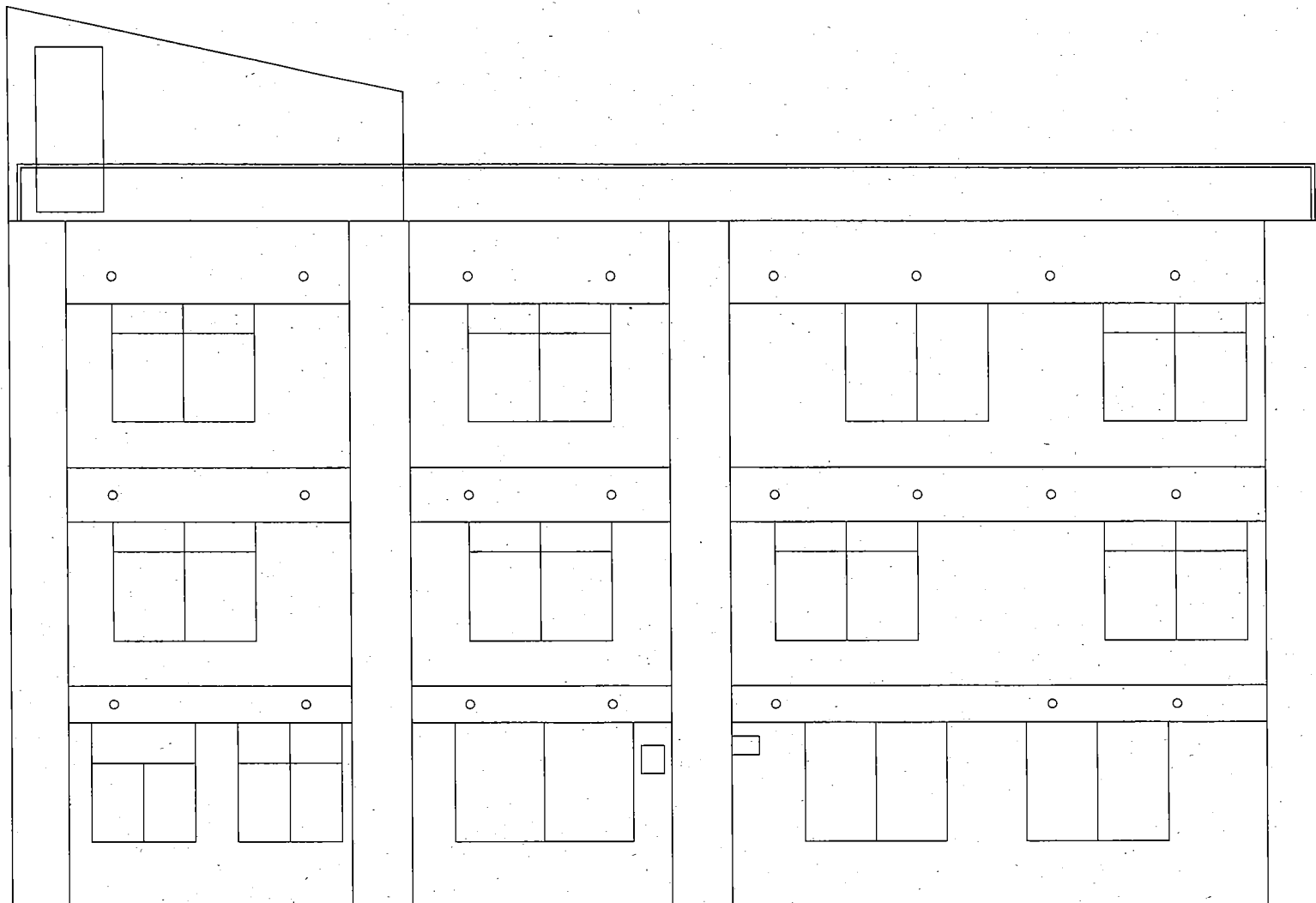
東側立面图

	立面名称 東, 西立面图	縮尺 No Scale	立面番号 5 - 1



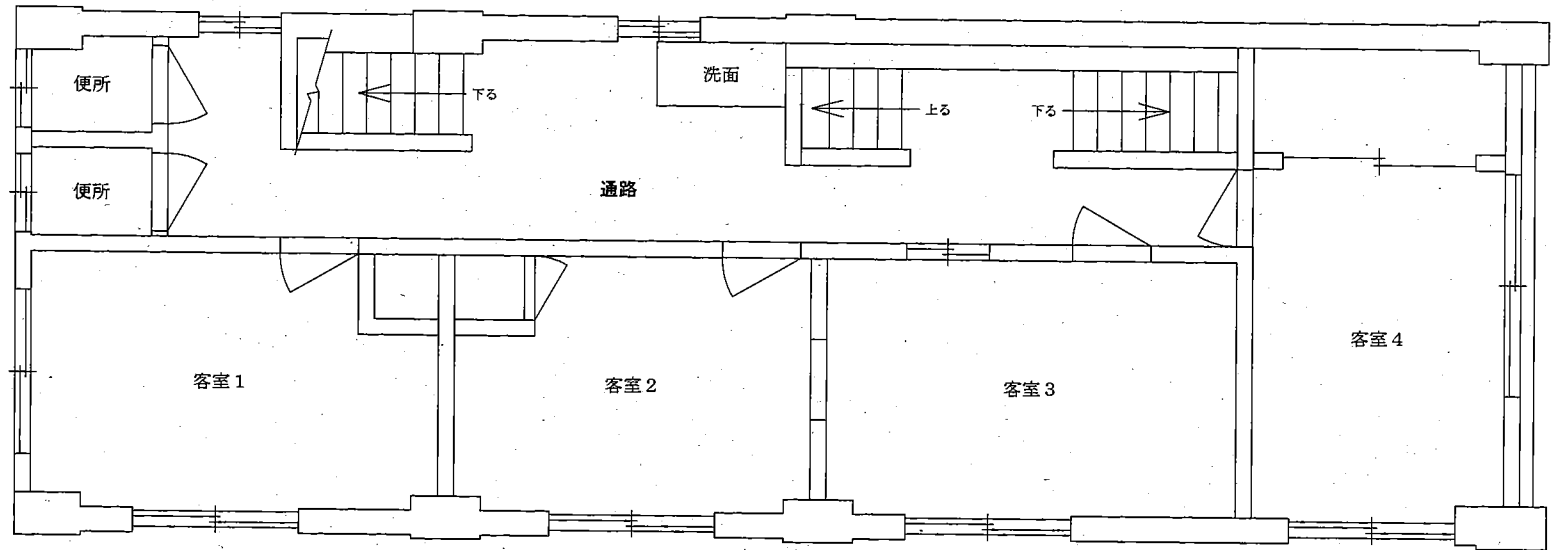
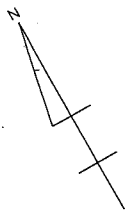
北側立面图

	图面名称 北立面图	缩尺 No Scale	图面番号 5 - 2

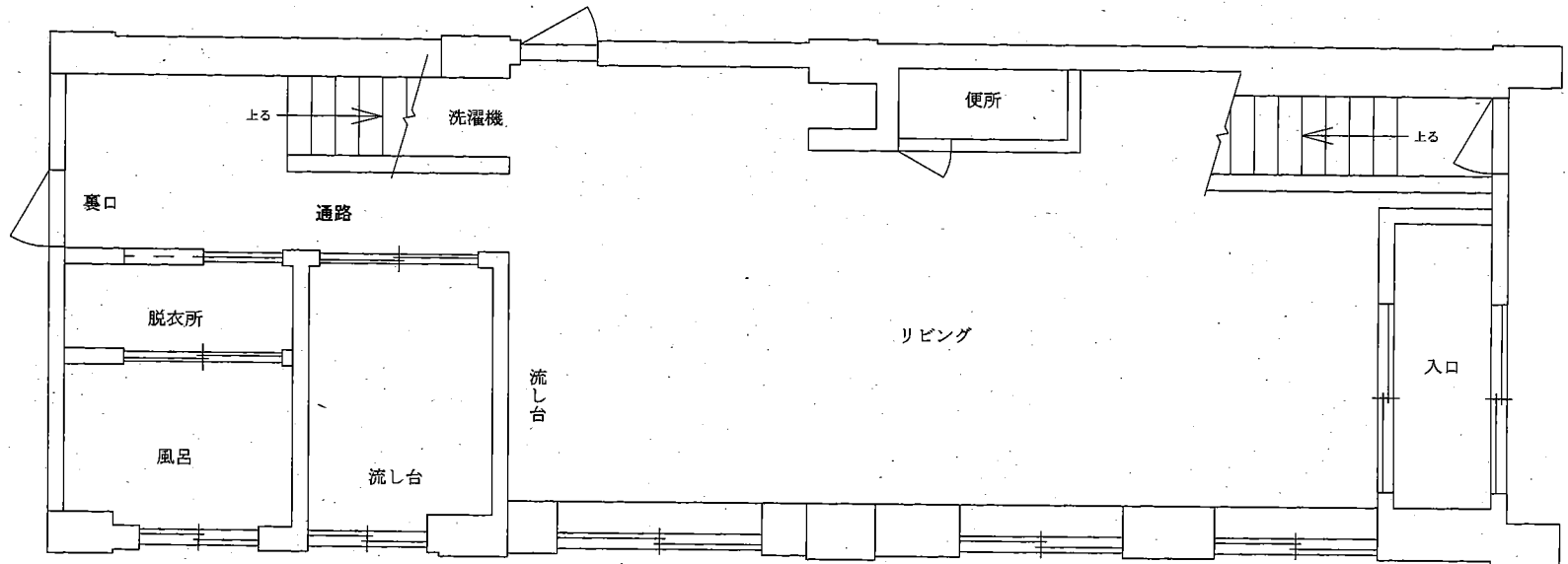


南側立面圖

	圖面名稱 南立面圖	縮尺 No Scale	圖面番號 5 - 3
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			

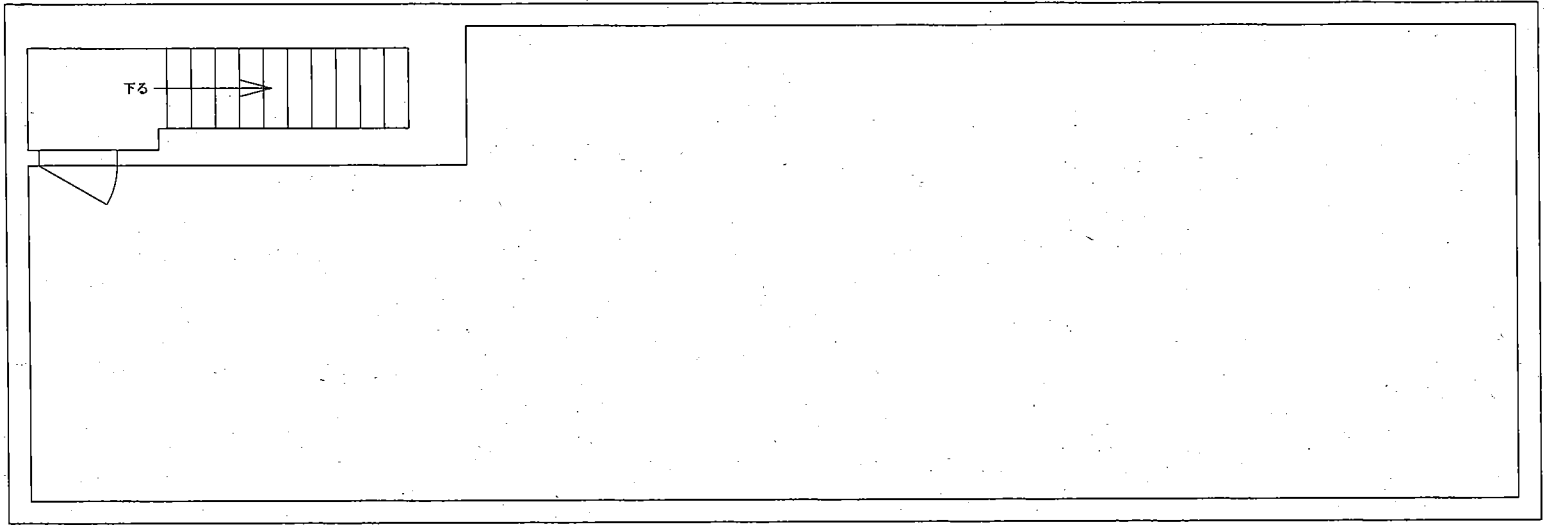


2階平面図

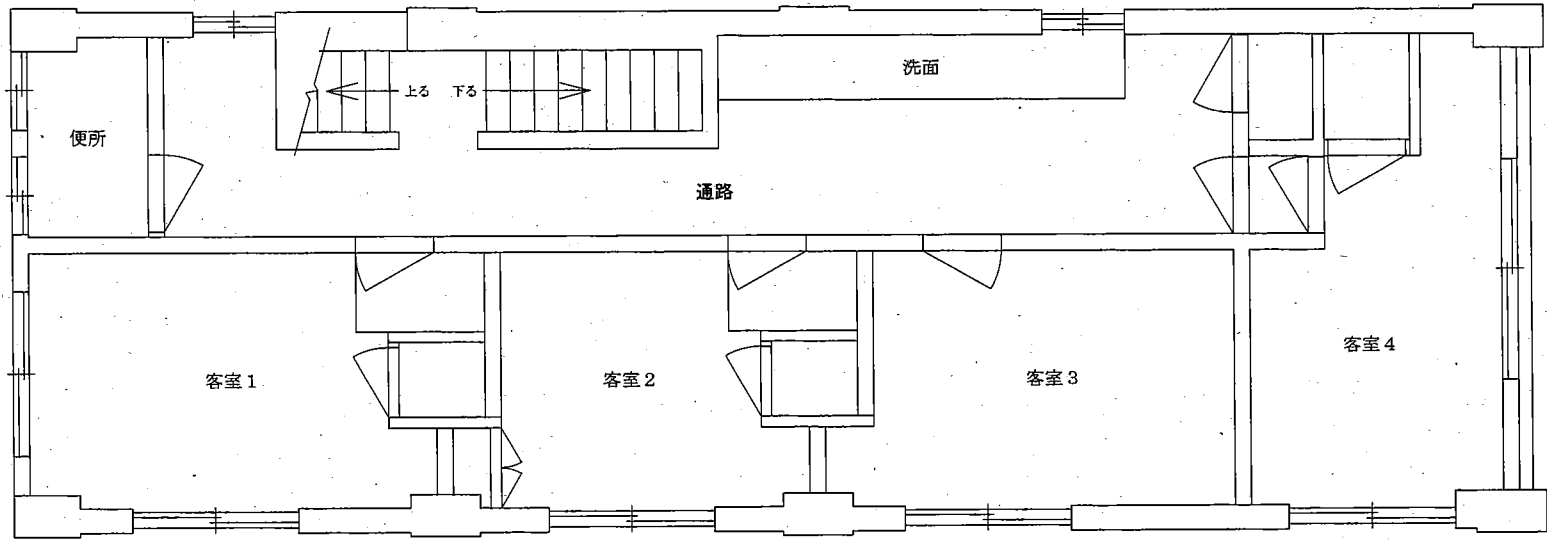


1階平面図

図面名称	縮尺	図面番号
1, 2階平面図	No Scale	5 - 4



屋上平面図



3階平面図

図面名称	縮尺	図面番号
3階平面図、屋上平面図	No Scale	5 - 5