

## 外観目視による空家等不良度判定マニュアル

本マニュアルは、益城町老朽危険家屋等除却事業補助金交付要綱第2条第2号に規定する、「外観目視による空家等不良度判定表」の判断基準となるものである。

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、一般に腐朽、破損は考慮しない。

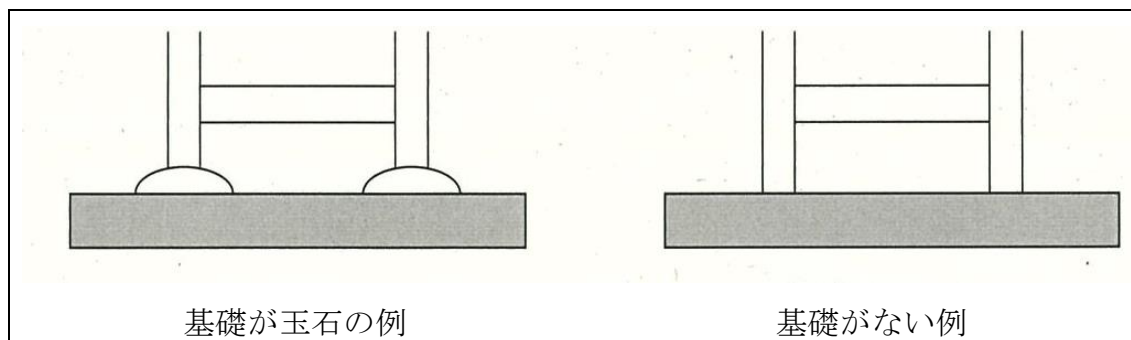
#### ① 基礎

1. 構造耐力上主要な部分である基礎が布基礎（コンクリート等連続したもの）：（0点）
2. 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石等（レンガ、コンクリートブロック等を含む）であるもの：（10点）
3. 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。

・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。



## ② 外壁

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. 外壁の構造が通常使用されているもの（パネル壁材張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など）：（0 点）</li><li>2. 外壁の構造が粗悪なもの：（25 点）</li></ol> |
|---|

### 【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。

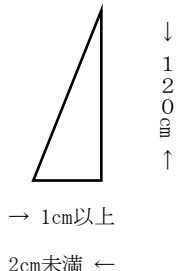
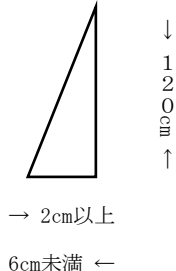
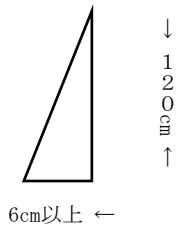
(2) 構造の腐朽又は破損の程度

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・梁

1. 傾斜無し：(0点)
2. 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、または破損しているもの等小修理を要するもの：(25点)
3. 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、土台又は柱の数か所に破損があるもの等、大修理を要するもの：(50点)
4. 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく、崩壊の危険のあるもの：(100点)

2. 1/120以上1/60未満の傾斜	
3. 1/60以上1/20未満の傾斜	
4. 1/20以上の傾斜	

### 【着眼点等】

・ 1～4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1の太字部分）であり、土台、柱又は梁は、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表1 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	<b>傾斜している※</b>	<b>著しく傾斜している※</b>	<b>腐朽、破損又は変形が著しい※</b>
土台、柱又は梁	腐朽又は破損	数か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	—	<b>不同沈下がある※</b>	<b>腐朽、破損又は変形が著しい※</b>

・ 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、2（25点）及び3（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、4（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、梁等の腐朽、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、4（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、屋根の傾斜も柱や梁の腐朽、又は破損の評定の目安とする。



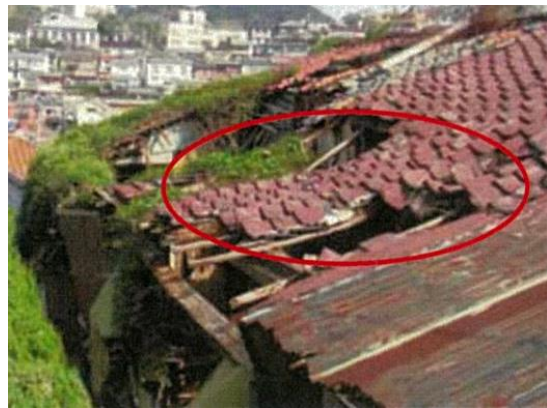
一部の柱が傾斜している例



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、梁の破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

## ② 外壁

1. 外壁の仕上材料の剥落なし：（0 点）
2. 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの：（15 点）
3. 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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、2及び3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・梁と同様に、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。

・ 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、3（25 点）と評定する。



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

1. 屋根ぶき材料に剥落又ははずれ無し：（0 点）
2. 屋根ぶき材料又は軒の裏側の一部に剥落又はずれがあるもの：（15 点）
3. 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）
4. 屋根が著しく変形したもの：（50 点）

#### 【着眼点等】

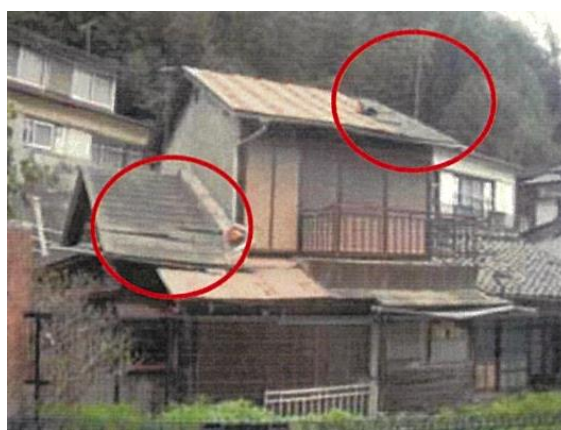
・ 2、3 及び 4 の剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・梁と同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。

・ 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、3（25 点）と評定する。

・ 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、4（50 点）と評定する。



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、垂木等が腐朽し、  
軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

※本マニュアルは国土交通省による「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を一部参考（写真引用含む）に作成したものです。