

松山市不良度判定の手引

○『松山市不良度判定』とは？

松山市不良度判定表に記載する各項目について外観目視調査等を行い、建物の不良度（主に老朽程度）を評価・判定するものです。

判定表は、建物の構造により評価項目が異なります。本手引では、一般的な木造建築物の場合の不良度判定の方法について記載します。鉄骨（軽量鉄骨含む）造、鉄筋コンクリート造及びコンクリートブロック造については、松山市役所住宅課住宅施策担当までお問い合わせ下さい。（松山市役所本庁7階 電話：089 - 948 - 6787 受付時間：平日 8：30～17：00）

○判定者は？

本市担当職員が申請者（代理人）立会のもと、現地確認を行い、評価・判定します。

※鉄筋コンクリート造・コンクリートブロック造については、別の評価項目に関する判定表を使用します。

松山市不良度判定表(木造・鉄骨造)

判定区分	判定項目	評 定 内 容	評点	検査欄		評点計	
				チェック	最高		
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		45		
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20				
2 構造の腐朽又は破損の程度	② 外壁	イ 外壁の構造が粗悪なもの	25		100		
		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			
			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離、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離、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離又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
	ロ 屋根ぶき材料に著しい剥離があるもの、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		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			
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				
	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		10		

※市担当職員による採点
(申請者等の立会)

○判定の流れ

表の評定区分1から4（評定項目①から⑧）について、以降記載する方法を用いて確認・評価を行い、その合計点をもって『不良住宅』であるか否かを判定します。

なお、各評定項目での評定内容が重複（イ・ロ又はハ いずれにも該当）する場合は、最大の評点（高い点数）を採用します（イ・ロ又はハの評点合算は不可）。

松山市不良度判定表(木造・鉄骨造)

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	評点計
評定区分	評定項目	評定内容	評点	チェック 欄	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	20	20
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
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	75
		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離、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離、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		
		ハ 屋根が著しく変形したもの	15		
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つたもの	25			
	ハ 屋根が著しく変形したもの	20			
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	20	30
		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		
	⑦ 屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10	0	
4 排水設備	⑧ 雨水	雨樋がないもの	10	0	10
備考 ①から⑦の評定項目の中で、該当項目が複数(イ・ロ又はイ・ロ・ハ)の場合の評点は、該当する各評点のうち、最も高い評点のみとします。			合計	115	点

項目① イ・ロ の合算は不可
(該当する高い評点を採用)

項目③ イ・ロ・ハ の合算は不可
(該当する高い評点を採用)

項目④ イ・ロ の合算は不可
(該当する高い評点を採用)

項目⑤ イ・ロ・ハ の合算は不可
(該当する高い評点を採用)

項目⑥ イ・ロ の合算は不可
(該当する高い評点を採用)

評価区分1から4の評点を合計し、
100点以上を『不良住宅』と判定。

○具体的な確認、評定の方法

評定項目① 基礎（構造一般の程度）

構造耐力上主要な部分である（建物外側）基礎を目視確認し、『玉石』や『基礎がない（柱が直接地面に接する等）』場合には、不良な基礎として、以下のとおり評価（評点）します。

なお、「イ」及び「ロ」双方に該当する建物の場合は、高い方の点数を採用します。（評点の合算は不可）

【評価の例】



コンクリート基礎等（評点 0）



イ. 玉石（評点 10）



ロ. 基礎なし（評点 20）

↓ 記載例) 基礎が大半ない場合

評定項目	評定内容	評点	評点
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	20
	ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	

評定項目② 外壁（構造一般の程度）

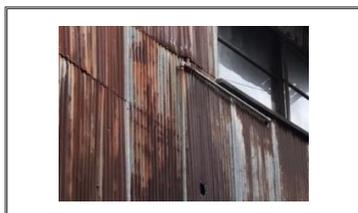
外壁の構造を目視確認します。土壁、波板（トタン・スレート・硬質塩化ビニル等）張り、仕上（表層）材がないものは「構造が粗悪なもの」（耐力、耐久力、熱・光・音の遮断効果が劣るもの）として評価（評点）します。

（木板張りやサイディング、モルタル仕上等の場合は評点 0 点）

【評価の例】



土壁（評点 25）



波板（トタン等）張り（評点 25）



仕上材なし（評点 25）

↓ 記載例) 木板張りの場合

評定項目	評定内容	評点	評点
② 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	0

評価項目③ 基礎、土台、柱又ははり（構造の腐朽又は破損の程度）

「基礎」「土台、柱又ははり」の「腐朽・損傷」又は「傾きや変形」等について、下記の指標をもとに確認し、評価（評点）します。

【評価の指標】

- ・土台、柱 ⇒ 腐朽又は破損
- ・柱（傾き） ⇒ 傾斜している
- ※「小修理を要するもの」（局部的なもの）

⇒ 評価内容『イ』に該当（評点 25）

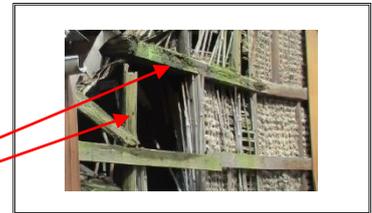
事例）柱に腐朽あり（局部的なもの）



- ・土台、柱又ははり ⇒ 数ヶ所に腐朽又は破損
- ・基礎 ⇒ 不同沈下がある
- ・柱（傾き） ⇒ 著しく傾斜している
- ※「大修理を要するもの」（建物全体に及ぶもの）

⇒ 評価内容『ロ』に該当（評点 50）

事例）柱やはりに腐朽あり（建物全体）



- ・土台、柱又ははり ⇒ 腐朽、破損又は変形が著しい
- ・基礎 ⇒ 腐朽、破損又は変形が著しい
- ※「崩壊の危険のあるもの」

⇒ 評価内容『ハ』に該当（評点 100）

事例）柱・はりの破損、変形が著しい
（柱・はりが接合していない）



記載例）腐朽、破損、傾斜がない場合

評価項目	評価内容	評点	評点
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	
	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	0
	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	

評価項目④ 外壁（構造の腐朽又は破損の程度）

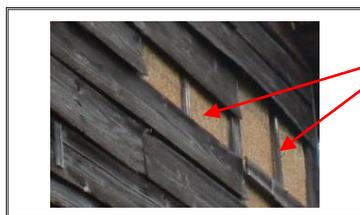
外壁の「下地の露出（仕上材、表層材の剥離）の有無及びその程度」について、下記の指標をもとに確認し、評価（評点）します。ただし、当初から外壁仕上材がないものについては、前述の『評定区分1 評価項目② 外壁』にて評価し、本項目による評価の対象外となります。

【評価の指標】

- ・ 仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの（局部的なもの）



評価内容『イ』に該当（評点 15）



事例）仕上材（木板）の剥離（部分的）により、外壁の下地露出

- ・ 仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの（壁面全体）又は壁体を貫通する穴が生じているもの



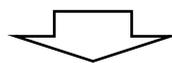
評価内容『ロ』に該当（評点 25）



事例）著しく下地が露出



事例）壁体を貫通する穴が生じている



記載例）外壁に穴が生じている場合

評価項目		評 定 内 容	評点	評点
④	外壁	イ 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	25
		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	

評価項目⑤ 屋根（構造の腐朽又は破損の程度）

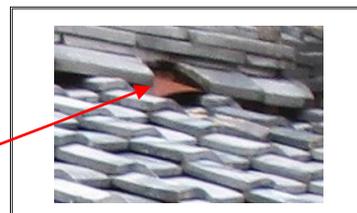
屋根について、「屋根ぶき材料（かわら等）の剥落やずれ」又は「下地材（軒の裏板）や構造材（たる木）の腐朽・損傷の程度」及び「たれや変形」等について、下記の指標をもとに確認し、評価（評点）します。

【評価の指標】

- ・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（局部的なもの）

⇒ 評価内容『イ』に該当（評点 15）

事例）瓦の一部にずれ（雨もり発生）



- ・屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐食しているもの又は軒のたれ下がったもの（屋根面全体に及ぶもの）

⇒ 評価内容『ロ』に該当（評点 25）

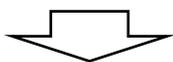
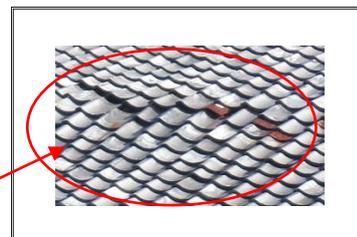
事例）軒の裏板の腐食（破損）



- ・屋根が著しく変形したもの（崩壊の危険があるもの）

⇒ 評価内容『ハ』に該当（評点 50）

事例）屋根に著しい不陸（変形）



記載例）屋根全体に不陸が生じている場合

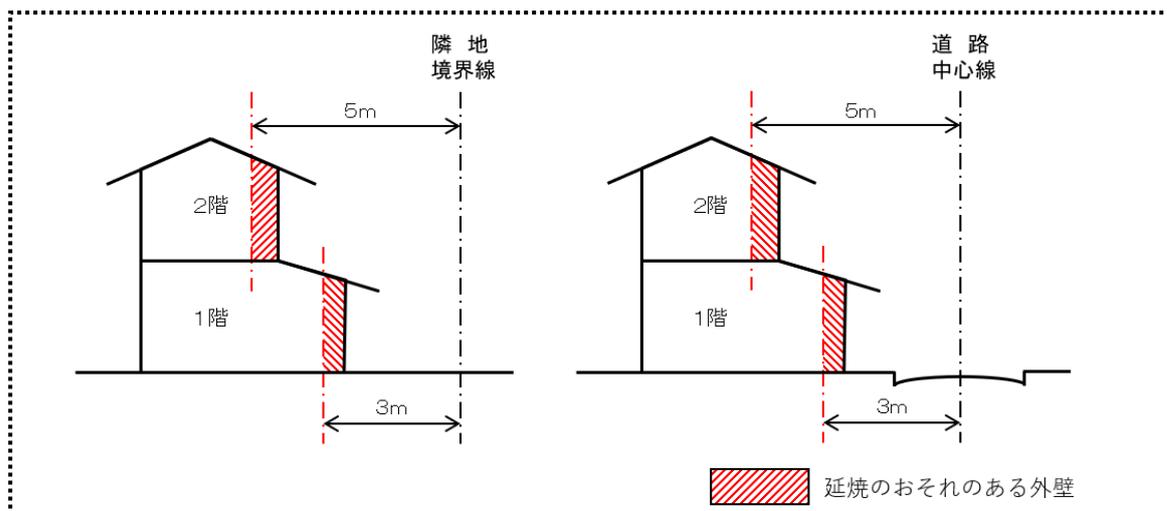
⑤	屋根	イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	50
		ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25	
		ハ	屋根が著しく変形したもの	50	

評価項目⑥ 外壁（防火上又は避難上の構造の程度）

建物外壁が隣地や道路からどの程度はなれているかなどの『延焼のおそれのある部分』と、これに該当する外壁で、その部分の仕上材料が燃えにくいものになっているかなどの『仕上材料』の2点を確認し、評価（評点）します。

1. 『延焼のおそれのある部分』

外壁面と隣地境界線又は道路中心との距離が、「1階は3m以内」「2階は5m以内」にある外壁が対象となります（下図参照）。スケールなどで東西南北の道の中心又は敷地境界から建物の位置を測量して確認します。



2. 『仕上材料』

1. 『延焼のおそれのある部分』に該当する外壁の仕上材を目視確認し、その仕上材が「木板」、「硬質塩化ビニル波板」であれば、評価（評点）の対象となります。

また、外壁仕上材がなく軸組等が露出している場合やすき間が生じている場合も、同じく評価の対象とします。



記載例) 延焼のおそれのある外壁3面の仕上材が木板の場合

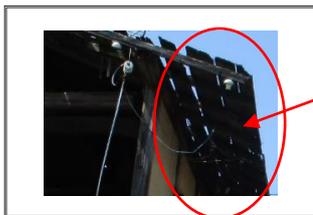
⑥ 外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	20
	ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20	

評価項目⑦ 屋根（防火上又は避難上の構造の程度）

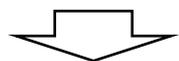
建物の屋根ぶき材料を目視確認。可燃性材料（茅やワラ）でふかれている場合には、評価（評点）の対象とします。

また、屋根ぶき材料の落下等の危険対策措置として、瓦等の屋根ぶき材料のすべてが取り除かれ、木板等の可燃性下地材が露出している場合にも、同じく評価の対象とします。

事例)



屋根の老朽化（崩壊のおそれ）に伴う、屋根ぶき材料落下措置のため、瓦を取り除き済み。
（木下地露出）



記載例) 仕上材がなく、木下地（野地板）が露出している場合

⑦	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	10
---	----	-------------------	----	----

評価項目⑧ 雨水（排水設備）

建物に附属する雨樋の有無を確認し、雨樋がないなど屋根雨水が集水されていない場合には、評価（評点）の対象とします。

また、破損の甚だしいもの又は欠如しているものについても、雨樋がないものとして同じく評価の対象とします。

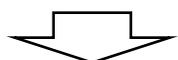
事例)



破損の甚だしいもの



欠如しているもの



記載例) 雨樋の損傷等がない場合

⑧	雨水	雨樋がないもの	10	0
---	----	---------	----	---