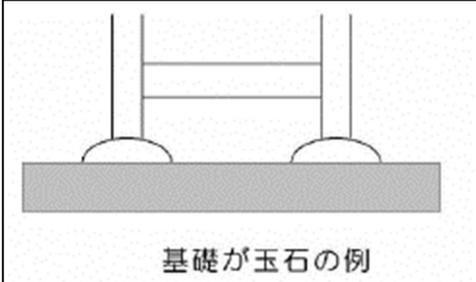
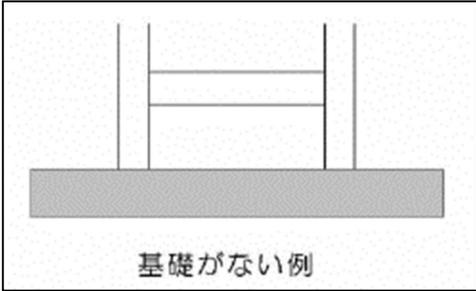


外観目視による空家等不良度判定マニュアル

本マニュアルは、熊本市老朽危険空家等除却促進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。

■基礎

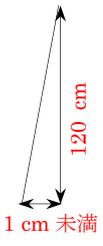
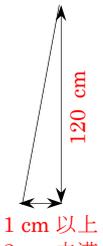
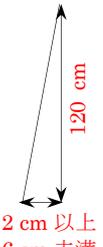
| | | |
|----------|---|--|
| <p>1</p> | <p>構造耐力上主要な部分である基礎が布基礎（コンクリート、レンガ、石等の連続したもの）であるもの。</p> <p>建物の下部全体にわたって基礎が施されているもの。</p> |  |
| <p>2</p> | <p>構造耐力上主要な部分である基礎が玉石（レンガ、コンクリートブロック等を含む）を置いて基礎とする玉石基礎となっているもの。</p> <p>柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等の上に建物が載っている基礎は「玉石基礎」と判定する。</p> |  <p>基礎が玉石の例</p>   |

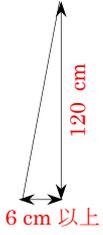
| | | |
|----------|---|--|
| <p>3</p> | <p>構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。</p> <p>柱を直接地面に建てたもの、土台を直に地面に置いたもの等は基礎がないと判定する。</p> |  <p>基礎がない例</p> |
|----------|---|--|

■外壁

| | | |
|----------|---|--|
| <p>1</p> | <p>外壁の構造の過半を超えるもの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）。</p> <p>パネル壁材（サイティングボード）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の場合。</p> |  <p>(例：下見板張)</p> |
| <p>2</p> | <p>外壁の構造の過半を超えるものが粗悪なもの（波トタンなど）。</p> <p>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（波トタンなど）を使用した構造のものを、粗悪なものとして評定する。</p> |  <p>(例：波トタン)</p> |

■ 建物の傾斜

| | | | |
|----------|--|--|--|
| <p>1</p> | <p>傾斜無し。</p> <p>建物に傾斜が認められない (1/120 未満の傾斜) 場合。</p> |  <p>120 cm 1 cm 未満</p> | |
| <p>2</p> | <p>わずかに傾斜している。 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。</p> <p>1/120 以上 1/60 未満の傾斜がある場合。</p> |  <p>120 cm 1 cm 以上 2 cm 未満</p> | |
| <p>3</p> | <p>多少傾斜している。 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損がある物等、大修理を要するもの。</p> <p>1/60 以上 1/20 未満の傾斜がある場合。</p> |  <p>120 cm 2 cm 以上 6 cm 未満</p> |  <p>一部の柱が傾斜している例</p>  <p>柱の数箇所に破損がある例</p> |

| | | | |
|----------|---|---|--|
| <p>4</p> | <p>著しく傾斜している。 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。</p> <p>1/20 以上の傾斜がある場合。</p> |  |  <p>柱の変形が著しく崩壊の危険がある例</p>  <p>柱、梁の破損や変形が著しく崩壊 の危険がある例</p> |
|----------|---|---|--|

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、修理等の再利用の可能性なども考慮する。

■外壁

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 外壁の使用材料の剥落無し。 | |
| 2 | <p>外壁の使用材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。</p> <p>破損の程度が、局所的な小修理を要する程度で済むもの。</p> <p>また、仕上材が破損しており、仕上材の剥離のおそれがある場合も本項目とする。</p> |  <p>外壁の仕上材の一部がはがれ、 下地が露出している例</p>  |
| 3 | <p>外壁の使用材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの（壁一面の1/2程度）又は壁体を貫通する穴を生じているもの。</p> <p>壁一面を修理する必要があるほど下地が露出しているものや、穴が開いているもの。</p> |  <p>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</p> |

■屋根

| | | |
|---|--|---|
| 1 | <p>屋根ぶき材料の一部に剥落又ははずれ無し。</p> | |
| 2 | <p>屋根ぶき材料又は軒の裏板の一部に剥落又ははずれがあるもの。</p> | <div data-bbox="802 309 1337 705" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="874 712 1252 779" data-label="Caption"> <p>瓦の一部に剥離とズレがあり、雨漏りのある例</p> </div> <div data-bbox="810 795 1337 1146" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="882 1160 1244 1227" data-label="Caption"> <p>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</p> </div> |
| 3 | <p>屋根ぶき材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がったもの。</p> <p>棟瓦やその他の瓦の大部分に剥落があったり、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家の再利用が困難なため本項目とする。</p> | <div data-bbox="802 1283 1329 1675" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="874 1686 1260 1753" data-label="Caption"> <p>軒の裏板、たる木等が腐朽し、軒が垂れ下がっている例</p> </div> <div data-bbox="802 1792 1329 2011" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="874 2022 1260 2056" data-label="Caption"> <p>屋根ぶき材に著しい剥落があるもの</p> </div> |

4

屋根が著しく変形したもの。

屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、本項目とする。
また、屋根ぶき材のほとんどが剥離又は落下しており、腐食により早期に変形する予兆がある場合も本項目とする。



屋根が著しく変形している例



屋根ぶき材に著しい剥落があり、軒が垂れており、屋根全体の変形の予兆がある例

※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。