

空き家カルテ

No. 上板(利活用)-02

作成 令和7年9月16日

建物名称				
所在地	徳島県板野郡上板町七條字大道の下29番地1			
敷地	m <sup>2</sup>	■平地地 □傾斜地( 向き)		
前面道路	5 m	■公道( 道) □私道		
電気	■引込済( 6 回路) □未引込			
給水	■上水道 □簡易水道 □その他( )			
排水	□浄化槽 ■集落排水 □その他( )			
給湯	■電気 □ガス □灯油 □その他( )			
ガス	□都市ガス ■LPガス			
電話	無			
テレビ	ケーブル(上板テレビ)			
インターネット	無			
利用状況	■空き家( 令和 1 年頃~) □居住中(退去予定 ) □その他( )			
主要施設等	板野駅	6km	松島小学校	0.7km
	上板役場	0.3km	上板中学校	0.5km
	上板町役場前バス停	0.3km	野田病院	1km
	上板町鍛冶屋原駐在	0.75km	上板ビッグスーパー	4km

建物全景

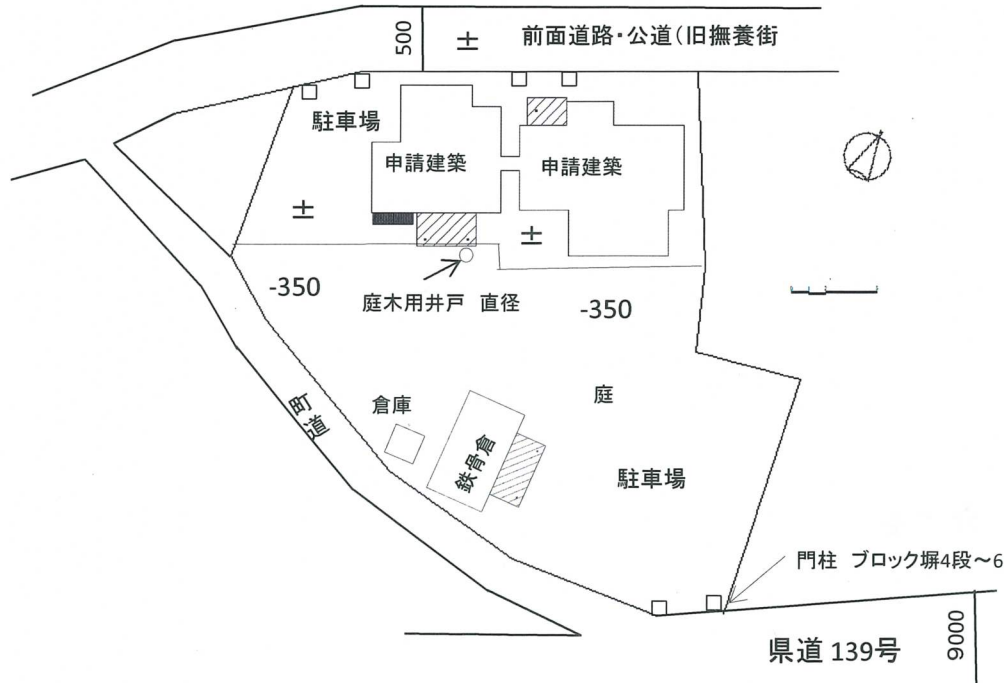


周辺環境



立地環境 □商店街 □市街地(住宅街) ■郊外住宅地 □農村集落 □漁村集落 □山村集落 □その他( )

配置図



駐車場	6台	付属屋	名称	倉庫	倉庫	
庭	有		構造	鉄骨	プレハブ	
家庭菜園	無		規模	平屋 37.12m <sup>2</sup>	4.84m <sup>2</sup>	

建物概要

構造	<input checked="" type="checkbox"/> 木造(在来工法・伝統的工法・2×4) <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他( )		
建築面積	148.03 m <sup>2</sup>	延べ面積 154.02 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 登記面積
床面積	1階 141.60 m <sup>2</sup>	2階 12.42 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> 実測面積
建築時期	東側建物 昭和36年 西側建物 昭和46年		
屋根仕上	<input checked="" type="checkbox"/> 本瓦葺 <input checked="" type="checkbox"/> 桧瓦葺 <input checked="" type="checkbox"/> 金属板葺 <input checked="" type="checkbox"/> スレート葺 <input type="checkbox"/> その他( )		
軒裏仕上	<input checked="" type="checkbox"/> 木製 <input checked="" type="checkbox"/> ケイカル板 <input type="checkbox"/> その他( )		
外壁仕上	<input type="checkbox"/> 漆喰 <input type="checkbox"/> 板張り <input checked="" type="checkbox"/> 金属板 <input type="checkbox"/> サイディング <input checked="" type="checkbox"/> モルタル <input type="checkbox"/> その他( )		
外部建具	<input type="checkbox"/> 木製 <input checked="" type="checkbox"/> アルミサッシ <input type="checkbox"/> その他( )		
基礎形式	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input checked="" type="checkbox"/> 無筋コンクリート <input type="checkbox"/> 礎石基礎		
	<input type="checkbox"/> 玉石基礎 <input type="checkbox"/> その他( )		
改修の必要性	屋根	東側建物 洋室①の北面 軒桁ケラバの改修	
	軒裏	東側建物 洋室①の北面 雨漏り跡の改修	
	外壁	無	
	外部建具	無	
	その他	無	

外観写真-1 西面



外観写真-2 南面




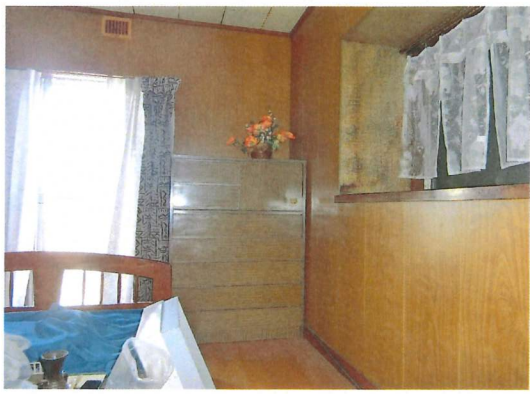
平面図

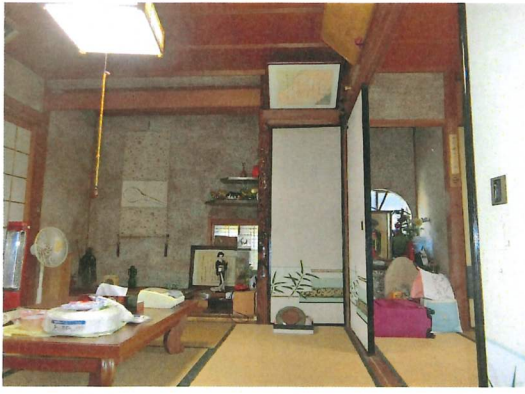


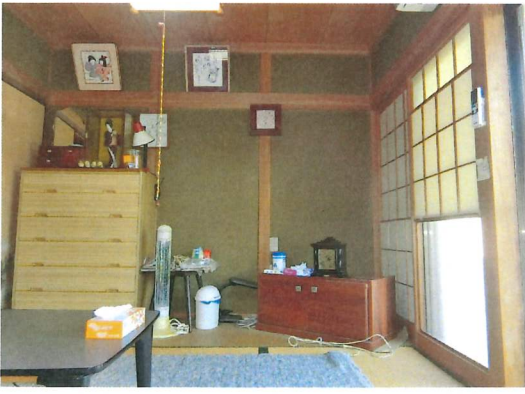
昭和36年建築(木造住宅)の東側建物の台所と廊下と昭和46年建築(枠組み壁工法住宅)の西側建物の浴室が、ほぼ全体的に劣化事象がみられます。敷地が広いので家庭菜園も可能と思われます。令和7年9月5日に耐震診断を受けたそうなので結果によっては、耐震改修が必要と思われます。和室③、④と差掛けを昭和53年に増築しました。

建物概要-1

室名		リビングルーム		内観写真 
面積		10 畳	m <sup>2</sup>	
天井	仕上	<input type="checkbox"/> 竿縁 <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input checked="" type="checkbox"/> その他 (ビニールクロス)		
	改修	無		
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 土壁 <input type="checkbox"/> 塗壁 <input checked="" type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		
床	仕上	<input type="checkbox"/> 畳 <input type="checkbox"/> 板張り <input checked="" type="checkbox"/> フローリング <input type="checkbox"/> カーペット <input type="checkbox"/> CFシート <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		

室名		2階 洋室③		内観写真 
面積		6 畳	m <sup>2</sup>	
天井	仕上	<input type="checkbox"/> 竿縁 <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input checked="" type="checkbox"/> その他 (ジブトン)		
	改修	無		
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 土壁 <input type="checkbox"/> 塗壁 <input checked="" type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		
床	仕上	<input type="checkbox"/> 畳 <input checked="" type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> フローリング <input type="checkbox"/> カーペット <input type="checkbox"/> CFシート <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		

室名		和室①		内観写真 
面積		6 畳	m <sup>2</sup>	
天井	仕上	<input checked="" type="checkbox"/> 竿縁 <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input checked="" type="checkbox"/> 土壁 <input type="checkbox"/> 塗壁 <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		
床	仕上	<input checked="" type="checkbox"/> 畳 <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> フローリング <input type="checkbox"/> カーペット <input type="checkbox"/> CFシート <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		

室名		和室③		内観写真 
面積		6 畳	m <sup>2</sup>	
天井	仕上	<input type="checkbox"/> 竿縁 <input type="checkbox"/> 板張り <input checked="" type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input checked="" type="checkbox"/> 土壁 <input type="checkbox"/> 塗壁 <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		
床	仕上	<input checked="" type="checkbox"/> 畳 <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> フローリング <input type="checkbox"/> カーペット <input type="checkbox"/> CFシート <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		

建物概要

室名	台所	
面積	3.92 畳	m <sup>2</sup>
天井	仕上	<input type="checkbox"/> 竿縁 <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input checked="" type="checkbox"/> その他(吸音板)
	改修	下地材まで達する浮きと経年劣化による、汚れ等あります
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 塗壁 <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> タイル貼り <input checked="" type="checkbox"/> その他(土壁)
	改修	経年劣化による、壁の色むらがあります
床	仕上	<input checked="" type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> フローリング <input type="checkbox"/> カーペット <input type="checkbox"/> CFシート <input type="checkbox"/> その他
	改修	床落ちがあり、改修が必要です
設備	キッチン	<input type="checkbox"/> システム <input checked="" type="checkbox"/> セット <input type="checkbox"/> IHヒーター <input checked="" type="checkbox"/> ガスコンロ
	給湯	<input checked="" type="checkbox"/> 有( <input checked="" type="checkbox"/> 給湯 <input type="checkbox"/> 瞬間湯沸かし) <input type="checkbox"/> 無
	改修	改修が必要が有ります

内観写真



室名	浴室	主屋	<input checked="" type="checkbox"/> 内部	<input type="checkbox"/> 外部
面積	1.5 畳	m <sup>2</sup>		
天井	仕上	<input type="checkbox"/> ユニット <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input checked="" type="checkbox"/> ボード+ペンキ <input type="checkbox"/> バスリブ <input type="checkbox"/> その他		
	改修	経年劣化による、汚れ等あります		
壁	仕上	<input type="checkbox"/> ユニット <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> モルタル塗 <input checked="" type="checkbox"/> タイル貼 <input type="checkbox"/> その他		
	改修	壁タイルに、ひび割れとシーリング切れがあります		
床	仕上	<input type="checkbox"/> ユニット <input checked="" type="checkbox"/> タイル貼り <input type="checkbox"/> その他		
	改修	入隅にシーリング切れがあります		
設備	浴槽	<input type="checkbox"/> ステンレス <input checked="" type="checkbox"/> ホーロー <input type="checkbox"/> FRP <input type="checkbox"/> 人造石		
	シャワー	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	改修	無		

内観写真



室名	便所	主屋	<input checked="" type="checkbox"/> 内部	<input type="checkbox"/> 外部
面積	1.28 畳	m <sup>2</sup>		
天井	仕上	<input type="checkbox"/> 竿縁 <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input checked="" type="checkbox"/> その他(吸音板)		
	改修	無		
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input checked="" type="checkbox"/> 塗壁 <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input checked="" type="checkbox"/> タイル貼り <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		
床	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> フローリング <input checked="" type="checkbox"/> タイル貼り <input type="checkbox"/> CFシート <input type="checkbox"/> その他		
	改修	無		
設備	形式	<input checked="" type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 簡易水洗 <input type="checkbox"/> 汲み取り		
	便器	<input type="checkbox"/> 小便器 <input checked="" type="checkbox"/> 大便器(・洋式・和式)		
	改修	無		

内観写真





No. 1

全景

北面

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 2

周辺の状況

西より東側を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 3

外観

南面

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



■耐震診断報告書

ver 2024/7/1

7-上板-21

あなたのご自宅の耐震診断を実施いたしました。結果は次の通りです。なお、この報告は調査時点での診断状況です。今後の経年劣化に対しては十分な維持管理をお願いします。

上部構造	地域係数Z	全階木造	
0.37	1.0	床仕様 接合仕様	Ⅲ 火打ちなし 4m以上の吹抜け無し 金物は不明でありⅣとして診断

上部構造評点 のめやす	○	1.5以上	倒壊しない
		1.0以上1.5未満	一応倒壊しない
		0.7以上1.0未満	倒壊する可能性がある
		0.7未満	倒壊する可能性が高い

木造 最下 階	方向	壁・柱の耐力	配置低減	劣化度 dK	保有耐力	必要耐力	上部構造評点
		Qu (kN)	eKfI		edQu=Qu × eKfI × dK		Gr (kN)
	X	31.66	0.60	0.70	13.30	35.44	0.37
	Y	37.18	0.51	0.70	13.27		0.37

最小値＝ 0.37

総合所見		壁の耐力不足・劣化度・配置低減の影響で、上部構造評点は、1.0を満足できていません。
A 上部 構造 の評 価	1, 壁・柱の耐力Quに対する所見	壁強さは、壁の量で決定されますがこの建物は、Y方向口以外の領域で必要耐力に対して不足しています。
	2, 配置低減eKfIに対する所見 (床仕様、4分割法、吹き抜け)	1/4に分割した検討では、Y方向口以外の領域で負担重量に対して壁の量が不足しているため、壁配置による低減が生じています。
	3, 劣化度dKに対する所見	建物の劣化は地震に対して部材の持っている本来の抵抗力を弱めます。この建物は、外部・内部共に劣化が進んでいるため劣化による低減が生じています。
B, 地盤 の評 価	普通地盤 悪い地盤に 分類されない普通地盤	犬走部分に多少のひび割れが見られますが普通に支持されていると思われます。
C基礎の評 価	Ⅱ軽微なひび割れのある 無筋コンクリート基礎	基礎に障害があると地震時に壁の耐力を有効に生かす事ができません。基礎のひび割れは、補修する事が必要です。
その他注意事項		現地調査では筋交いの配置状況が確認できなかったため、筋交いが無いものとして診断しました。そのため評点を実際より低くなっている可能性があります。