

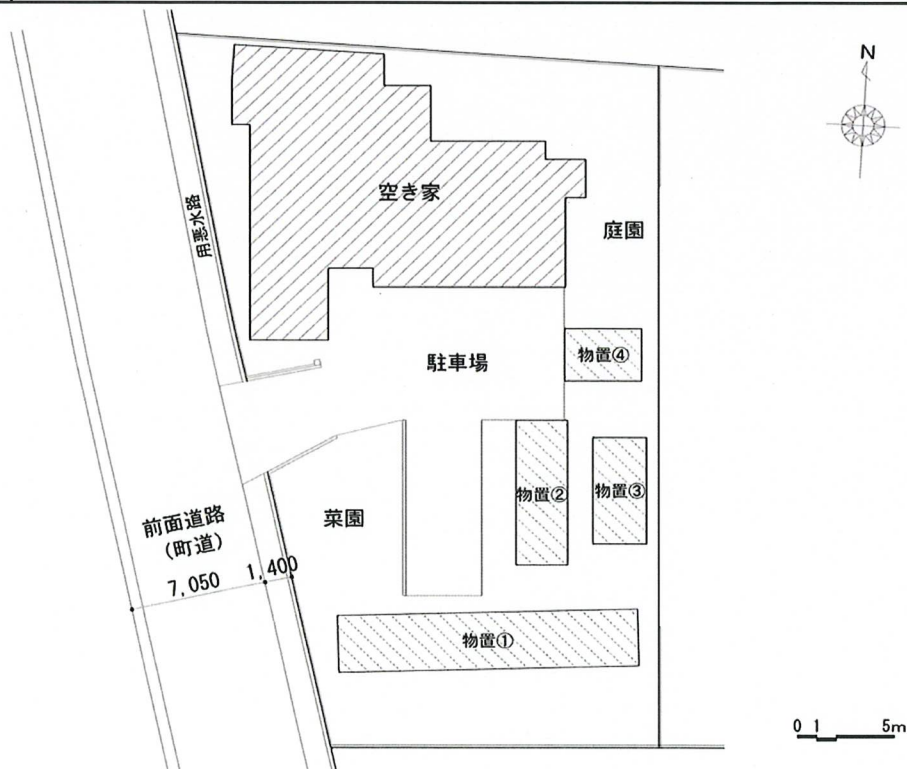
空き家カルテ

No. 上板(利活用)-01

作成 令和 8年 5月26日

建物名称		建物全景
所在地	徳島県板野郡上板町西分字神ノ木94番地	
敷地	797 m ² ■平坦地 □傾斜地(向き)	
前面道路	7.05 m ■公道(町道) □私道	
電気	■引込済(5回路) □未引込	
給水	□上水道 □簡易水道 ■その他(井戸水)	
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	有り	
テレビ	有り	
インターネット	無し	周辺環境 
利用状況	■空き家(2020年～) □居住中()	
	□その他()	
主要施設等	JR四国 板野駅 5.5 km	
	上板町立 東光小学校 0.75 km	
	上板町役場 3.1 km	
	上板町立 上板中学校 1.8 km	
	徳島バス 滝ノ宮バス停 1.1 km	
	井関クリニック 1.2 km	
	上板町 西分駐在所 0.8 km	
	ラ・ムー 上板店 1.3 km	
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	4 台	付属屋	名称	物置①	物置②	物置③
庭	あり		構造	木造	木造	木造
家庭菜園	あり		規模	平屋 (48 m ²)	平屋 (20 m ²)	平屋 (16 m ²)

建物概要

構造		■木造(・在来工法 ・伝統的工法 ・2×4) □鉄骨造 □鉄筋コンクリート造 □その他()			
建築面積		186.05 m ²	延べ面積		215.27 m ² ■登記面積
床面積		1階 186.05 m ²	2階 29.22 m ²	3階 m ²	□実測面積
建築時期		昭和22年頃 (1947年)			
屋根仕上		□本瓦葺 ■棧瓦葺 ■金属板葺 □スレート葺 ■その他(シート防水)			
軒裏仕上		□木製 □ケイカル板 ■その他(野地板現し)			
外壁仕上		■漆喰 ■板張り ■金属板 ■サイディング ■モルタル ■その他(塩ビ波板)			
外部建具		■木製 ■アルミサッシ □その他()			
基礎形式		■鉄筋コンクリート □無筋コンクリート ■礎石基礎			
		□玉石基礎 □その他()			
改修の 必要性	屋根	水切の補修、折板屋根の錆の補修、シート防水の改修			
	軒裏	軒裏の雨漏り改修、軒裏モルタルのひび割れ補修			
	外壁	外壁のひび割れなどの補修、プリント鉄板の張替、シーリングの打替え			
	外部建具	開閉不良、建付け不良の修繕			
	その他	基礎の脆弱化・ひび割れなどの補強、柱・梁の腐朽の改修			



平面図



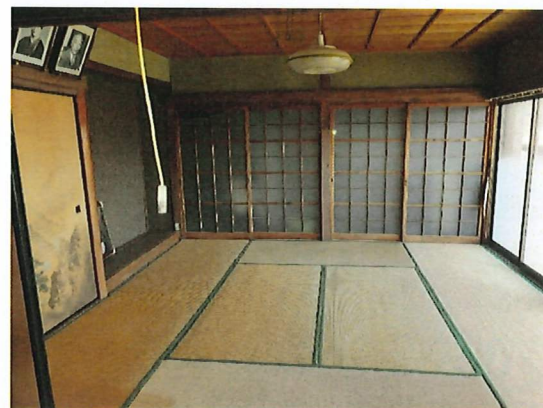
コメント

母家の建物は築79年が経過しており、床・柱などに著しい傾斜が認められ全体的に老朽化が見られる。また、西側の農業用物置棟は昭和54年に増築して築47年が経過しているが、広範囲に及ぶ基礎のひび割れや外壁のはらみ・軒裏の雨漏りなどが見られる。さらに、浴室棟は壁・天井のひび割れやシート防水の破損などがあり、大規模な修繕工事が必要と思われます。

建物概要－1

室名		和室①
面積		8 畳 m ²
天井	仕上	■ 竿縁 □板張り □化粧合板 □石膏ボード □その他
	改修	無し
壁	仕上	□板張り □土壁 ■塗壁 □化粧合板 □石膏ボード □その他
	改修	無し
床	仕上	■ 畳 □板張り □フローリング □カーペット □CFシート □その他
	改修	傾斜の修繕

内観写真



室名		和室④
面積		5 畳 m ²
天井	仕上	■ 竿縁 □板張り □化粧合板 □石膏ボード □その他
	改修	浮き、雨漏り跡の改修
壁	仕上	□板張り □土壁 ■塗壁 □化粧合板 □石膏ボード □その他
	改修	ひび割れ補修
床	仕上	■ 畳 □板張り □フローリング □カーペット □CFシート □その他
	改修	傾斜の修繕

内観写真



室名		洋室①
面積		6 畳 m ²
天井	仕上	□竿縁 □板張り □化粧合板 □石膏ボード ■ その他(ビニールクロス)
	改修	無し
壁	仕上	□板張り □土壁 □塗壁 □化粧合板 □石膏ボード ■ その他(ビニールクロス)
	改修	ひび割れ・欠損の補修
床	仕上	□畳 □板張り □フローリング ■カーペット □CFシート □その他
	改修	無し

内観写真



室名		和室⑥
面積		8 畳 m ²
天井	仕上	■ 竿縁 □板張り □化粧合板 □石膏ボード □その他
	改修	浮き、雨漏り跡の改修
壁	仕上	□板張り □土壁 ■塗壁 □化粧合板 □石膏ボード □その他
	改修	ひび割れ・剥離・浮きの補修
床	仕上	■ 畳 □板張り □フローリング □カーペット □CFシート □その他
	改修	無し

内観写真



建物概要

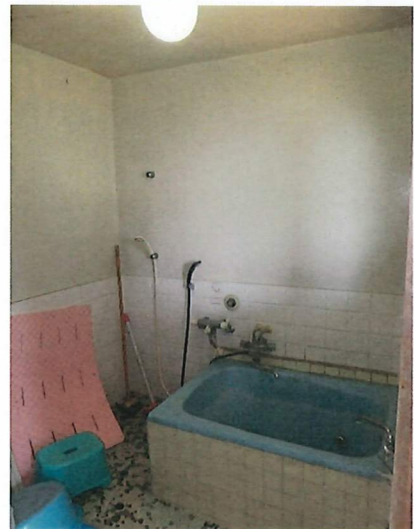
室名		台所	
面積		5 畳	m ²
天井	仕上	□竿縁 □板張り □化粧合板 □石膏ボード ■その他(テックス)	
	改修	無し	
壁	仕上	□板張り □塗壁 ■化粧合板 □タイル貼り □その他	
	改修	無し	
床	仕上	□板張り □フローリング □カーペット ■CFシート □その他	
	改修	傾斜の修繕	
設備	キッチン	□システム ■セット	□IHヒーター ■ガスコンロ
	給湯	□有(□給湯 □瞬間湯沸かし) ■無	
	改修	無し	

内観写真



室名		浴室	主屋	■内部	□外部
面積		2	畳	㎡	
天井	仕上	□ユニット □化粧合板 □ボード+ペンキ □バスリブ ■その他(コンクリート+ペンキ)			
	改修	ひび割れの補修			
壁	仕上	□ユニット □板張り □モルタル塗 ■タイル貼 ■その他(コンクリート+ペンキ)			
	改修	ひび割れの補修			
床	仕上	□ユニット ■タイル貼り □その他			
	改修	無し			
設備	浴槽	□ステンレス □ホーロー ■FRP □人造石			
	シャワー	■有 □無			
	改修	換気扇がない			

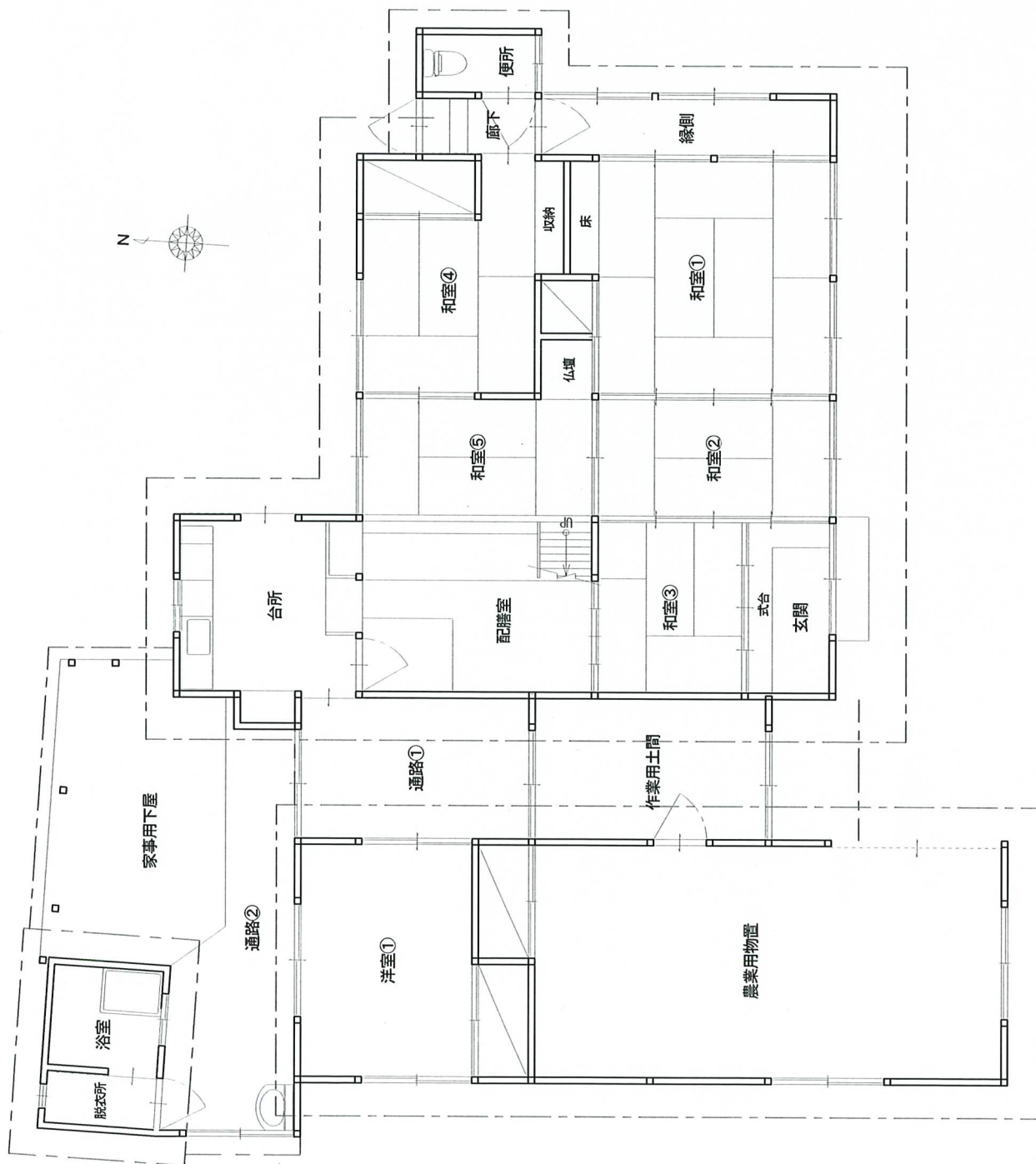
内観写真



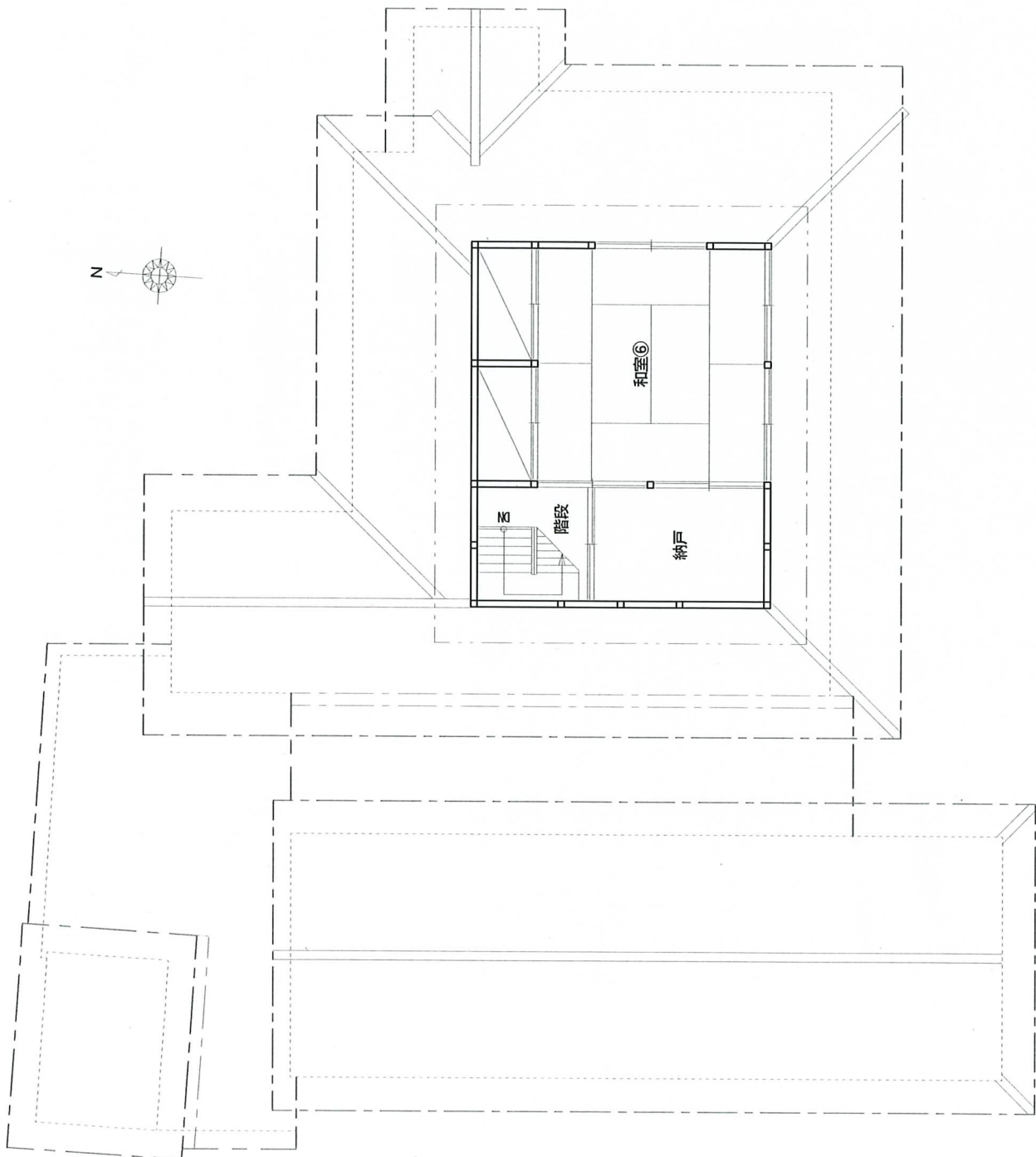
室名		便所	主屋	■内部	□外部
面積		1 畳		㎡	
天井	仕上	□竿縁 □板張り ■化粧合板 □石膏ボード □その他			
	改修	無し			
壁	仕上	□板張り □塗壁 ■化粧合板 □タイル貼り □その他			
	改修	無し			
床	仕上	□板張り □フローリング □タイル貼り ■CFシート □その他			
	改修	無し			
設備	形式	■水洗 □簡易水洗 □汲み取り			
	便器	□小便器 ■大便器(洋式)			
	改修	手洗い器・換気扇がない			

内観写真





1階平面図 S=1/100



2階平面図 S=1/100

■耐震診断報告書

ver 2024/7/1

8-上板-004

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	
0.09	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 $edQu=Qu \times eKfI$ $\times dK$	必要耐力 Qr (kN)	上部構造評点 $edQu/Qr$
		Qu (kN)	eKfI				
	X	15.73	0.45	0.70	4.95	54.87	0.09
	Y	29.28	0.53	0.70	10.86		0.19

最小値＝ 0.09

総合所見		壁の耐力不足 劣化・配置による低減の影響で、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、この建物は両方向で壁の量が不足しています。
	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、2階Y方向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	敷地の廻りに多少の沈下が見られますが普通の地盤だと思われます。
C基礎の評 価	その他(玉石、石積み、 ブロック)	基礎は地震時に壁の地震力を地盤に放出する重要な役割を果たします。鉄筋コンクリート基礎にすることが望まれます。
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。そのため評価が実際より低くなっている可能性があります。