

空き家カルテ

No. 上板(利活用)-04

作成 令和 4年 12月17日

建物名称			
所在地	徳島県板野郡上板町七條字石橋ノ上30-10		
敷地	342.7 m ²	■平坦地 □傾斜地(向き)	
前面道路	4.58 m	■公道(町道) □私道	
電気	■引込済(10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	有り		
テレビ	有り		
インターネット	無し		
利用状況	■空き家(2012年頃～) □居住中()		
	□その他()		
主要施設等	JR四国 板野駅	7.3 km	上板町立 松島小学校 1.9 km
	上板町役場	1.1 km	上板町立 上板中学校 0.85km
	徳島バス 上板役場前	1.0 km	国立病院機構 東徳島医療センター 7.7 km
	板野警察署上板町 鍛冶屋原駐在所	1.6 km	ザ・ビッグ上板店 4.3 km

建物全景

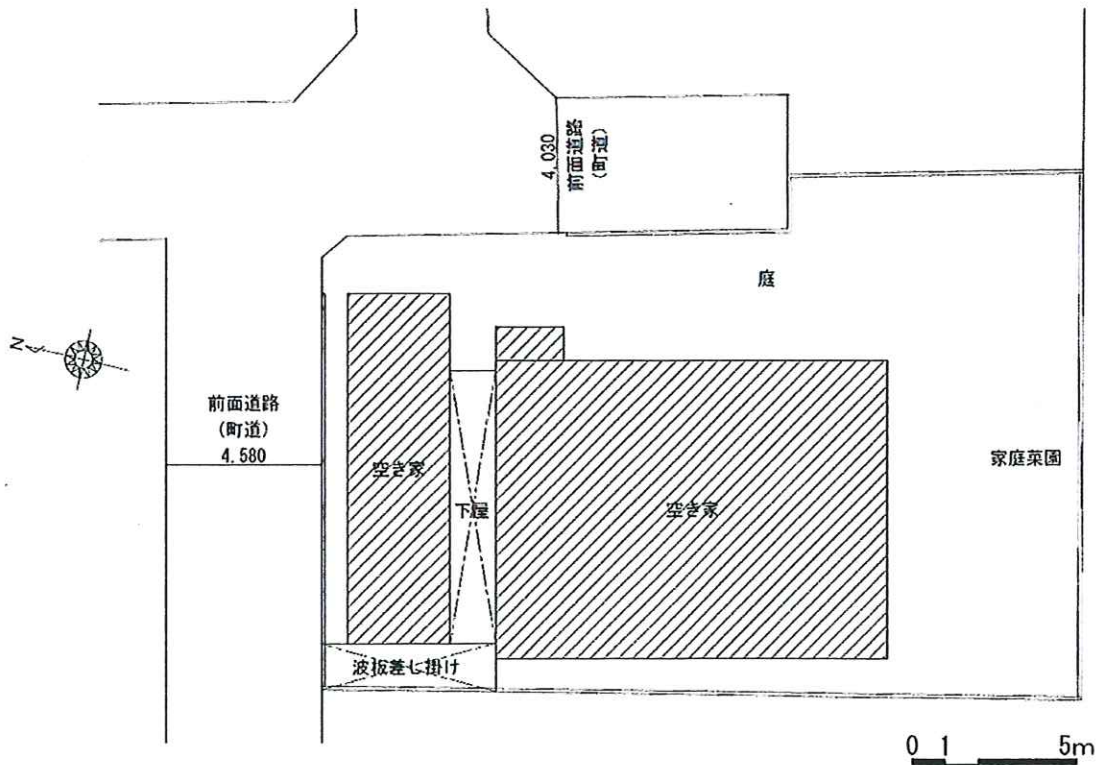


周辺環境



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	2台	付属屋	名称			
庭	あり		構造			
家庭菜園	あり		規模			

建物概要

構造		■木造(在来工法) □鉄骨造 □鉄筋コンクリート造 □その他()			
建築面積		105.46 m ²	延べ面積	105.46 m ²	■登記面積
床面積		1階 105.46 m ²	2階 m ²	3階 m ²	□実測面積
建築時期		昭和63年 (1988年)			
屋根仕上		□本瓦葺 ■棧瓦葺 □金属板葺 □スレート葺 ■その他(トタン波板、塩ビ波板)			
軒裏仕上		■木製 □ケイカル板 ■その他(化粧合板)			
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(コンクリートブロック)			
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	瓦の欠損、庇・差し掛け屋根雨漏り補修			
	軒裏	庇軒天補修			
	外壁	外壁ひび割れ・浮き・錆び補修、外壁取合いシーリング破断等補修			
	外部建具	サッシの開閉不良、硝子割れ補修			
	その他	梁のたわみ・ひび割れ補強、基礎のひび割れ補修			

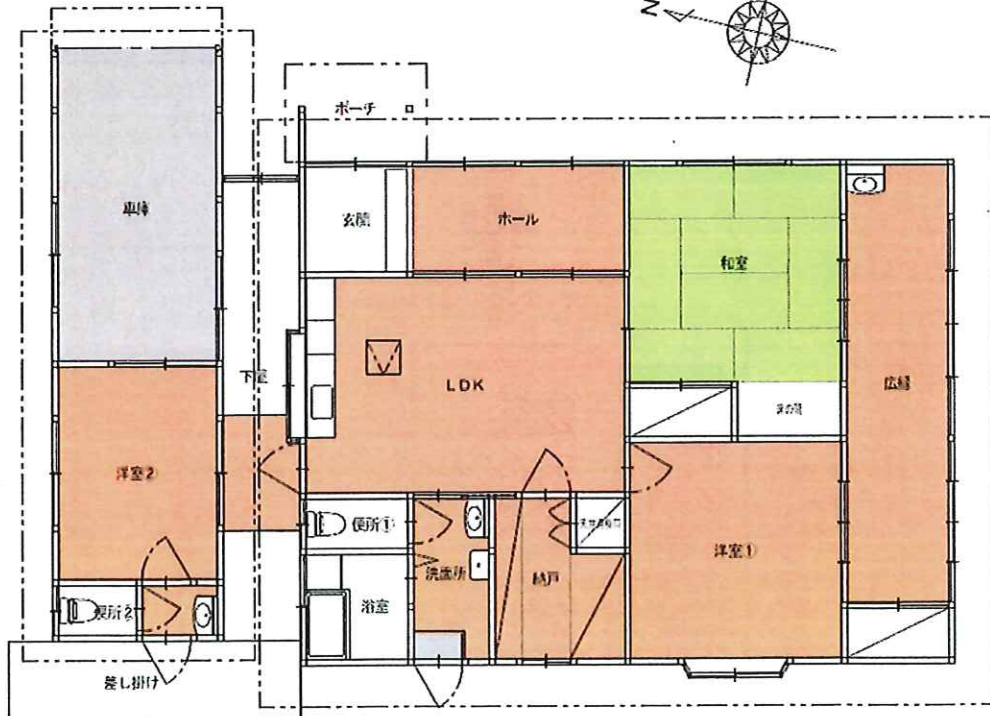
外観写真-1



外観写真-2



平面図



1階平面図

畳 板間 土間

0 1 5m

コメント

築34年が経過し、空き家になって約10年ですが建物はあまり傷んでいない状態です。敷地の東側は庭園として、南側は雑草が生えていますが家庭菜園に利用できます。約30年ほどは修繕工事などを行っていないようですが内部に雨漏りなどの形跡や小屋裏・床下に蟻害・腐朽などは認めていませんので、小屋梁の継手のたわみの影響が大きく出る前に梁補強を勧めます。比較的に小規模な修繕工事で利活用できると思います。

建物概要-1

室名	和室	
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	
壁	仕上	□板張り □土壁 ■塗壁 □化粧合板 □石膏ボード □その他
	改修	
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	

内観写真



室名	洋室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(ビニルクロス)
	改修	
壁	仕上	□板張り □土壁 □塗壁 □化粧合板 □石膏ボード ■ その他(ビニルクロス)
	改修	
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	

内観写真



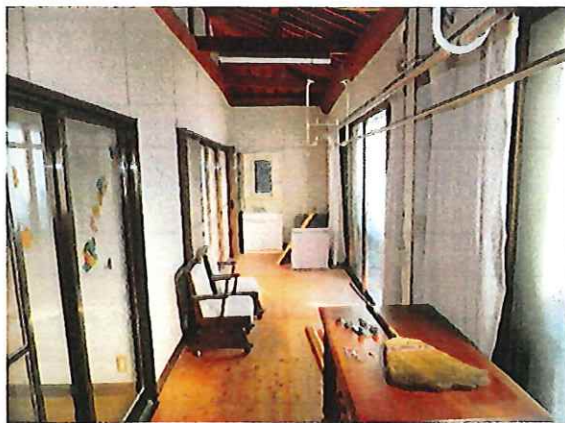
室名	洋室②	
面積	6 畳	m ²
天井	仕上	□竿縁 □板張り □化粧合板 □石膏ボード ■ その他(ビニルクロス)
	改修	
壁	仕上	□板張り □土壁 □塗壁 □化粧合板 □石膏ボード ■ その他(ビニルクロス)
	改修	壁の傾斜補修
床	仕上	□畳 □板張り ■フローリング □カーペット □CFシート □その他
	改修	床の傾斜補修

内観写真



室名	広縁	
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(垂木・野地板現し)
	改修	
壁	仕上	□板張り □土壁 □塗壁 ■化粧合板 □石膏ボード ■ その他(モルタル塗装)
	改修	
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	床のずれ補修

内観写真



建物概要				
室名		LDK		内観写真 
面積		12 畳	m ²	
天井	仕上	☐ 竿縁 ☐ 板張り ☐ 化粧合板 ☐ 石膏ボード ☒ その他(ビニルクロス)		
	改修			
壁	仕上	☐ 板張り ☐ 塗壁 ☐ 化粧合板 ☐ タイル貼り ☒ その他(ビニルクロス)		
	改修			
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			
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	調理器具がない		
室名		浴室	主屋 ☒ 内部 ☐ 外部	内観写真 
面積		2 畳	m ²	
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(外装塗天井)		
	改修			
壁	仕上	☐ ユニット ☐ 板張り ☐ モルタル塗 ☒ タイル貼 ☐ その他		
	改修	タイルひび割れ補修		
床	仕上	☐ ユニット ☒ タイル貼り ☐ その他		
	改修			
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			
室名		便所①	主屋 ☒ 内部 ☐ 外部	内観写真 
面積		1 畳	m ²	
天井	仕上	☐ 竿縁 ☐ 板張り ☐ 化粧合板 ☐ 石膏ボード ☒ その他(ビニルクロス)		
	改修			
壁	仕上	☐ 板張り ☐ 塗壁 ☐ 化粧合板 ☒ タイル貼り ☐ その他		
	改修	壁ひび割れ補修		
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			
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			



建物外観①



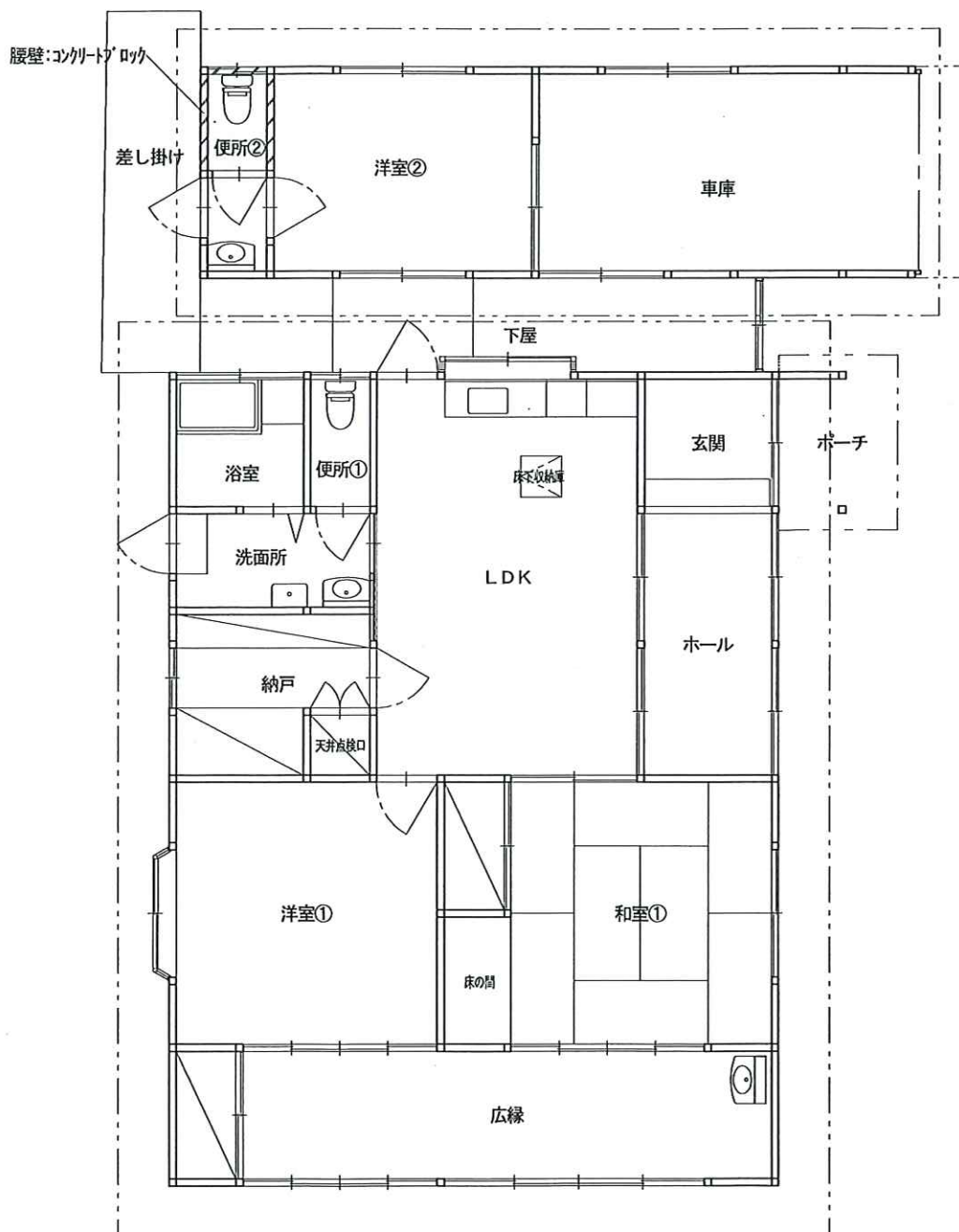
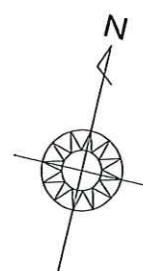
建物外観②



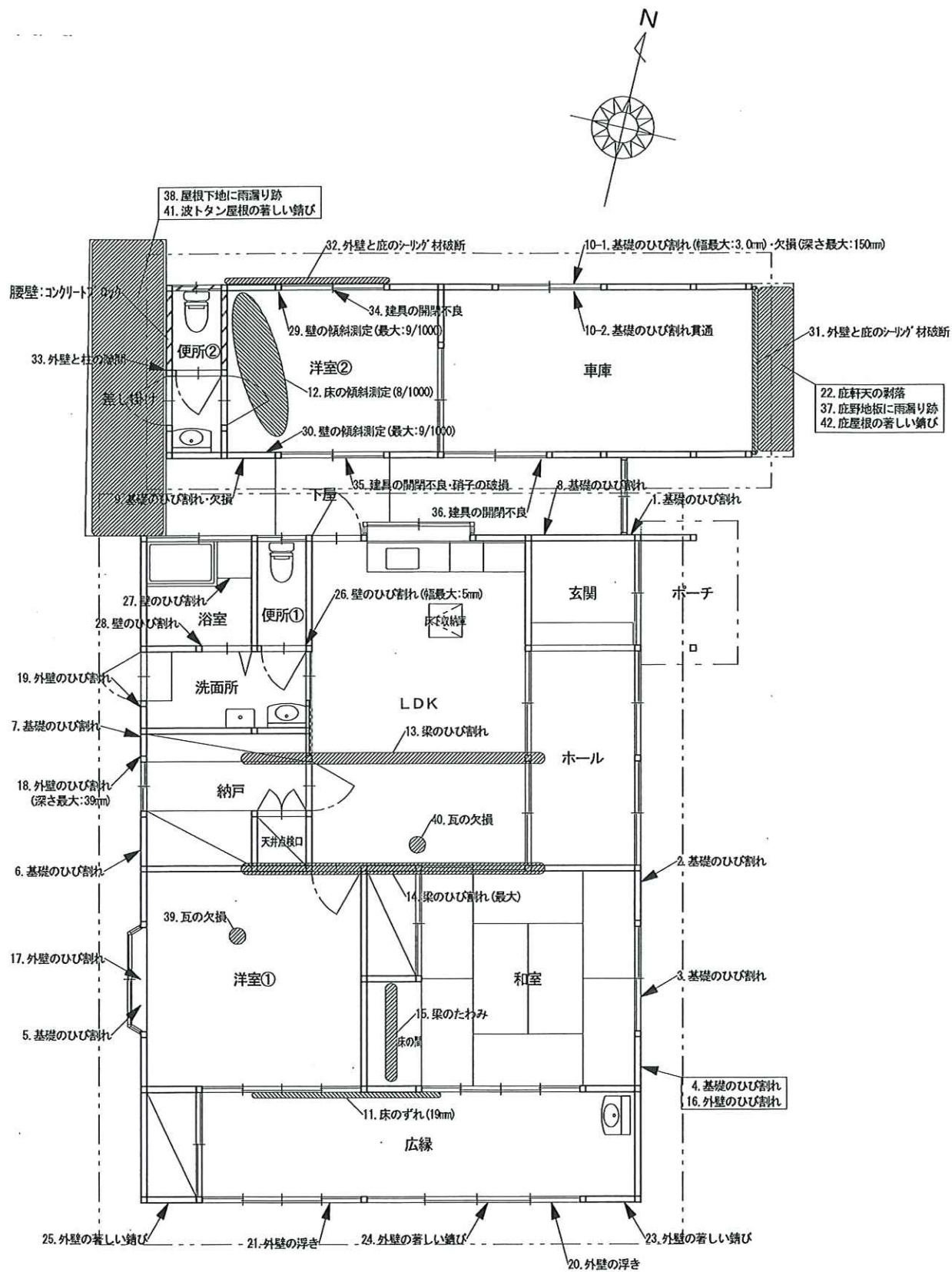
建物外観③



建物外観④



1 階平面図 S=1/100



1階平面図 S=1/100

■耐震診断報告書

ver 2021/7/1

4-上板-020

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	
0.52	1.0	床仕様	Ⅲ 火打ちなし 4m以上の吹抜け無し
		接合仕様	Ⅳ ほぞ差し、釘打ち、かすがい等

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
		Qu (kN)	eKfI				$edQu/Qr$
	X	39.52	0.80	0.70	22.13	41.91	0.52
	Y	49.37	1.00	0.70	34.56		0.82

最小値＝ 0.52

総合所見		南側の広縁の改修により、壁及び基礎が確認できなかった。建物としては柱及び床組等は健全であったが、南側及び北側CB壁等の壁耐力不足を解消する為の耐震補強が必要であるとする。	
A 上部構造の 評価	1, 壁・柱の耐力Quに対する所見	壁量がX方向が大きく不足しています。開口部の配置及びCB積等が影響しています。	
	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、負担重力に対して壁の量が不足しているゾーンが見受けられます。現状は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	現地調査の結果、既存外壁の割れ、床鳴りが見受けられた。詳細な調査等が必要と思われます。	
B, 地盤の評価	良い地盤 洪積台地、 同等の地盤	現地調査の結果、沈没等の地盤の不具合も無く、良好である。	
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	現地調査の結果、床下換気口の箇所以外にもクラックを確認した。詳細な調査が必要と思われます。	
その他注意事項		1.2mを超える境界壁があります。控え壁が施工されておらず、転倒に対しての処置及び調査を推奨します。	

■耐震補強計画のまとめ

ver 2021/7/1

4-上板-020

□ 1 階だけを本格的に補強する場合 概算費用 131 万円程度

□ すべての階を本格的に補強する場合 概算費用 131 万円程度

	耐震改修工 事費	=	単位費用 (円/評点・㎡)	×	(耐震改修後 の評点	－	現況の評点)	×	床面積 (㎡)
3 階		円=		×	(	－		) ×	
2 階		円=		×	(	－		) ×	
1 階	1,313,941 円	=	38,000	×	(1.08	－	0.75	) ×	104.78
合計	1,313,941 円								

単位費用とは、床面積1㎡あたり、評点を1.0向上させるのに必要な耐震改修工事費です。
これまでに耐震改修工事を行った徳島県内の住宅のデータを基に下式で算出すると、
単位費用（平均値）は約38,000円／評点・㎡となりました。

$$\text{単位費用 (円/評点・㎡)} = \frac{\text{耐震改修工事費}}{(\text{耐震改修後の評点} - \text{耐震改修前の評点}) \times 1 \text{階床面積 (㎡)}}$$

【注1】 補強計画は、住まいの状況、建物の劣化状況等により、いろいろな方法がありますが、そのうちの一例を示したものです。補強計画についてのご要望に応えられていない点もあろうかと思いますが、この案を参考に、生活の利便性、施工性を加味して改修設計を行って下さい。

【注2】 補強計画の作成における与条件として、劣化度の改善は全てなされたものと想定します。すなわち「補強計画計算書」の「現況上部構造評点」の「劣化度dk」は1.0としています。

【注3】 単位費用を用いて算出した耐震改修工事費は、おおよその金額であり、実際の金額と異なる場合があります。概算の費用を知るための参考としてください。

工事の手法や工事箇所によっても、金額は変動します。耐震化に係る工事のみとし、基礎の新設、屋根の葺替、大規模な劣化改善工事など多額の費用が必要な工事は含みません。さらに一般的なリフォーム工事も概算費用には入っていません。