

空き家カルテ

No. 上板(利活用)-01

作成 令和 5年 9月25日

建物名称				
所在地	徳島県板野郡上板町七條字石橋ノ上30-1			
敷地	297.57 m ²	■平坦地 □傾斜地(向き)		
前面道路	5.02 m	■公道(町道) □私道		
電気	■引込済(15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(2022年～) □居住中()			
	□その他()			
主要施設等	JR四国 板野駅	6.7 km	上板町立松島小学校	1.2 km
	上板町役場	0.65 km	上板町立上板中学校	0.75km
	徳島バス 上板役場前	0.6 km	国立病院機構 東徳島医療センター	7.4 km
	板野警察署上板町 総合庁舎駐在所	1.0 km	ザ・ビッグ上板店	3.7 km

建物全景

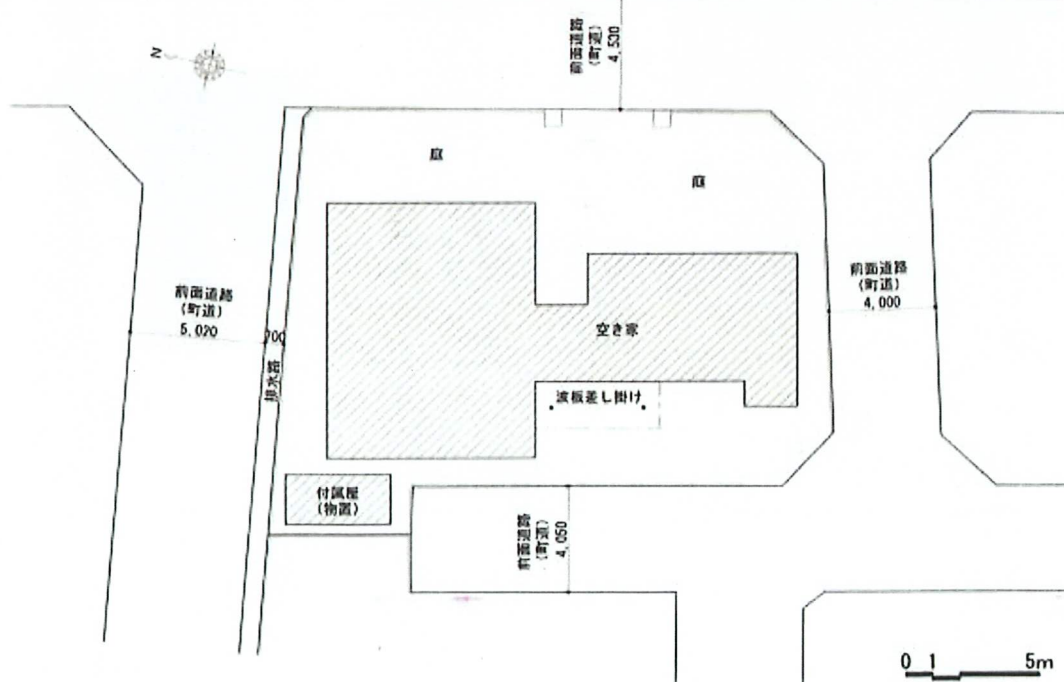


周辺環境



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	物置		
庭	あり		構造	プレハブ		
家庭菜園	なし		規模	平屋 (7.4 m ²)		

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		121.68 m ²	延べ面積	121.68 m ²	■登記面積
床面積		1階 121.68 m ²	2階 m ²	3階 m ²	□実測面積
建築時期		昭和62年 (1987年)			
屋根仕上		□本瓦葺 ■桧瓦葺 □金属板葺 □スレート葺 ■その他(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()			
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	差し掛け屋根補修			
	軒裏	軒天補修			
	外壁	外壁のはらみ補修、外壁シーリング破断補修			
	外部建具	サッシの開閉不良			
	その他	基礎のひび割れ、柱の傾斜、柱の蟻害、梁のひび割れ補強			

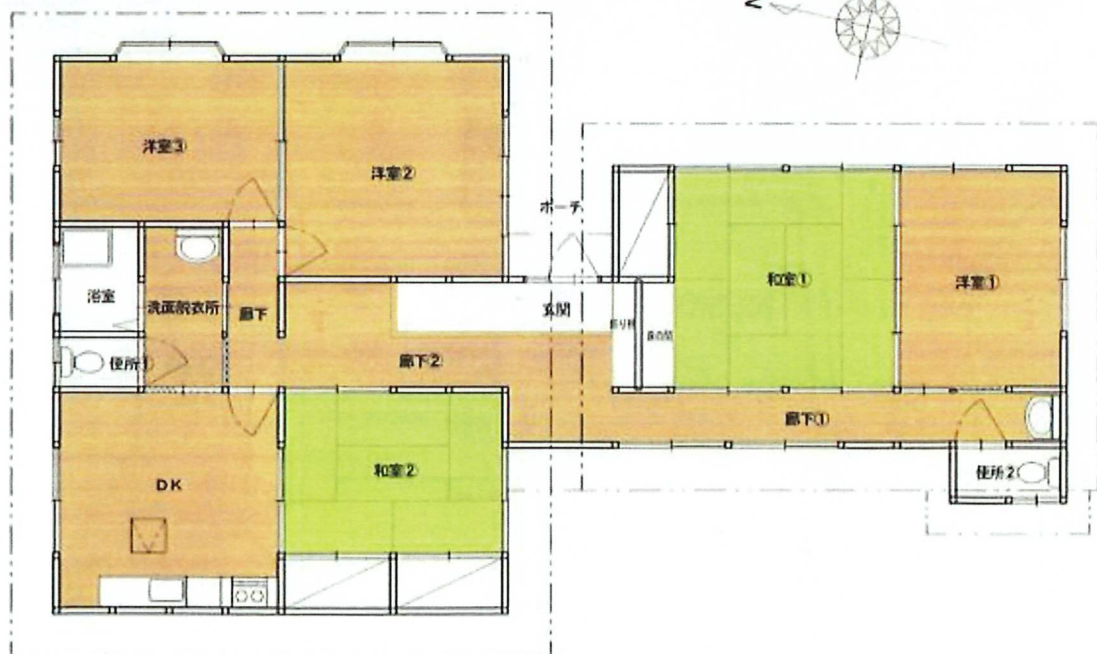
外観写真-1



外観写真-2



平面図



1階平面図

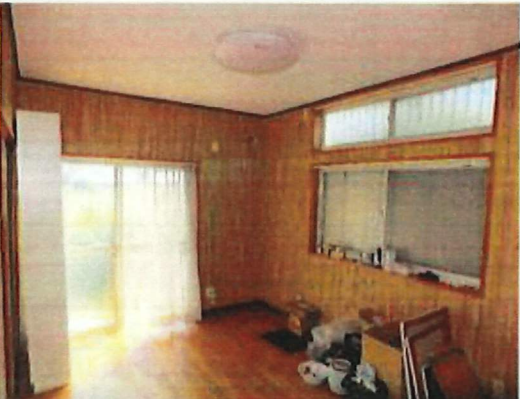
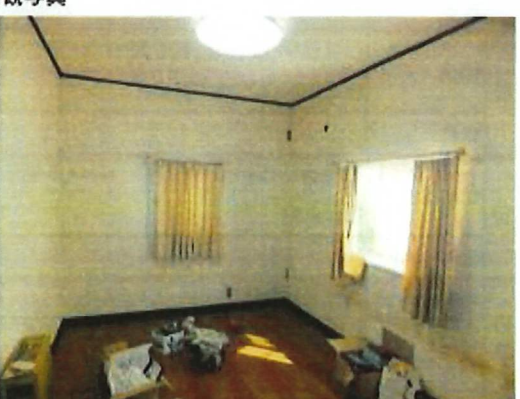
畳 板間 土間

0 1 5m

コメント

敷地の東側は庭園ですが、南側の庭園は家庭菜園に利用可能です。建物は築36年が経過しており、全体的に基礎にひび割れが見られます。特に玄関から北側の建物に関しては一部基礎梁が折れており、床・柱・壁の傾斜が認められるので大規模な修繕工事が必要と思います。玄関から南側は平成7年に増築しているので北側の建物に比べて構造的修繕は少ないですが柱に蟻害が見られるので蟻害の被害程度が懸念されます。

建物概要-1

室名		和室①		内観写真
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			
室名		洋室①		内観写真
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(テックス)		
	改修			
壁	仕上	□ 板張り □ 土壁 □ 塗壁 ■ 化粧合板 □ 石膏ボード □ その他		
	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			
室名		洋室②		内観写真
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	床の傾斜補修		
室名		洋室③		内観写真
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、壁のひび割れ補修		
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	床の傾斜補修		

建物概要

室名	DK	
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(テックス)
	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	壁タイルの欠損補修
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	床の傾斜補修
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	

内観写真



室名	浴室	主屋	■内部	□外部
面積	1.5 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(バスリブ)		
	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	壁タイルのひび割れ補修		
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			

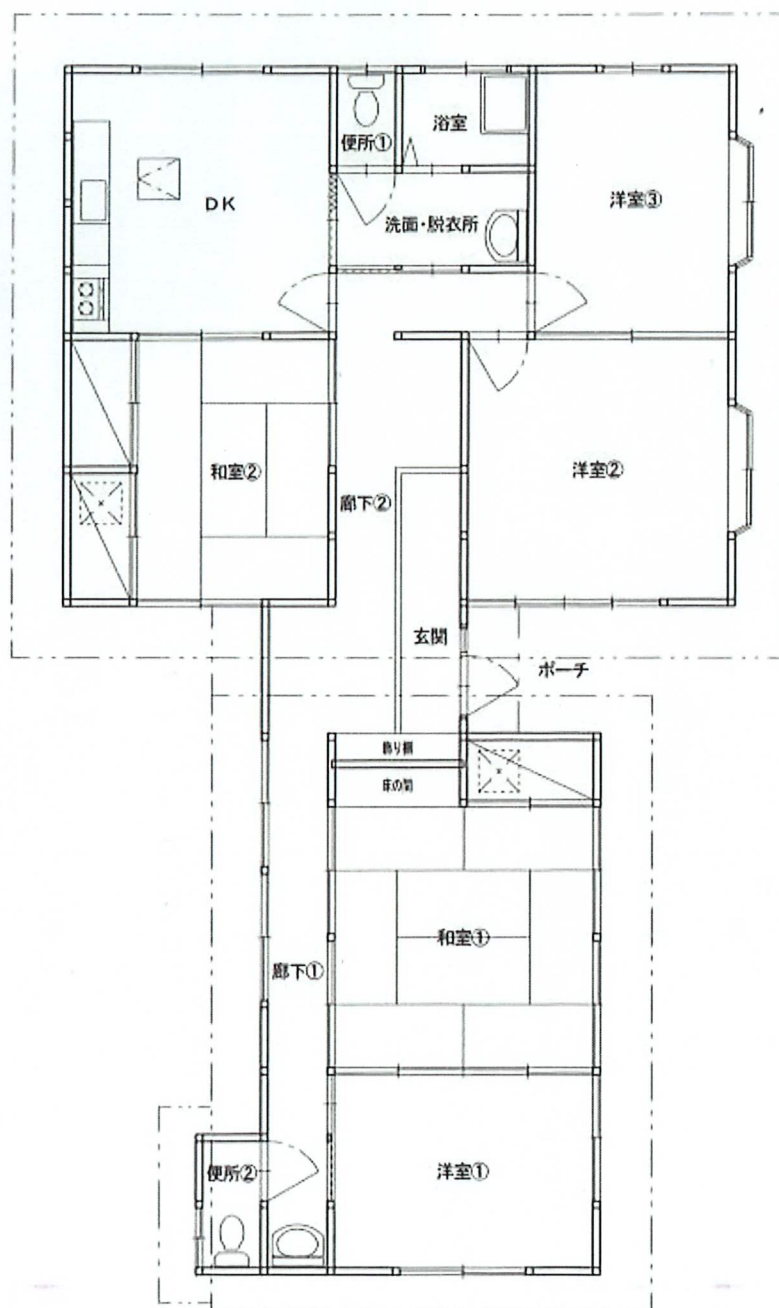
内観写真



室名	便所①	主屋	■内部	□外部
面積	0.75 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			
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 ■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			

内観写真





1 階平面図 S=1/100



建物外観①



建物外観②



建物外観③



建物外観④

■耐震診断報告書

ver 2021/7/1

5-上板-022

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	
0.49	1.0	床仕様 接合仕様	Ⅱ 火打ち+荒板 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	Qr (kN)	
	X	38.63	0.89	0.70	24.07	48.67	0.49
	Y	62.59	1.00	0.70	43.81		0.90

最小値＝ 0.49

総合所見		壁の耐力不足、配置低減、劣化度の影響で、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、壁の量で決定されるがX方向が、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、負担重量に対して壁の量が不足しているゾーンがあることから、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、劣化を生じさせる事象が多く見られることから劣化度による低減が生じており、詳細な調査を行うことが望まれます。	
B, 地盤の評価	悪い地盤 埋め立て地、盛土地	悪い地盤と思われます。	
C基礎の評価	Ⅱ ひび割れのある鉄筋コンクリート布基礎	基礎に障害があると、地震時に壁の耐力を有効に生かすことが出来ません。基礎のひび割れは補修する必要があります。	
その他注意事項		現地調査からは、筋交いの設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。このため、評点が低めになっている可能性があります。	

■耐震補強計画のまとめ

ver 2021/7/1

5-上板-022

- 1 階だけを本格的に補強する場合 概算費用 333 万円程度
- すべての階を本格的に補強する場合 概算費用 333 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=		× <td>(-)</td> <td>×</td> <td></td>	(-)	×	
2 階		円=		× <td>(-)</td> <td>×</td> <td></td>	(-)	×	
1 階	3,329,165 円	=	38,000	× <td>(1.42 - 0.70)</td> <td>×</td> <td>121.68</td>	(1.42 - 0.70)	×	121.68
合計	3,329,165 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。