

# 空き家カルテ

No. 上板(利活用)-03

作成 令和 4年 10月 23日

建物名称				
所在地	徳島県板野郡上板町西分字馬道南32番1			
敷地	㎡	<input checked="" type="checkbox"/> 平地 <input type="checkbox"/> 傾斜地( 向き)		
前面道路	4.569 m	<input checked="" type="checkbox"/> 公道( 町道) <input type="checkbox"/> 私道		
電気	<input type="checkbox"/> 引込済( 回路) <input checked="" type="checkbox"/> 未引込			
給水	<input checked="" type="checkbox"/> 上水道 <input type="checkbox"/> 簡易水道 <input type="checkbox"/> その他( )			
排水	<input type="checkbox"/> 浄化槽 <input checked="" type="checkbox"/> 集落排水 <input type="checkbox"/> その他( )			
給湯	<input type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> ガス <input checked="" type="checkbox"/> 灯油 <input type="checkbox"/> その他( )			
ガス	<input type="checkbox"/> 都市ガス <input checked="" type="checkbox"/> LPガス			
電話	なし			
テレビ	なし			
インターネット	なし			
利用状況	<input checked="" type="checkbox"/> 空き家(2015年頃~) <input type="checkbox"/> 居住中(退去予定) ( )			
	<input type="checkbox"/> その他( )			
主要施設等	JR板野駅	6.4km	東光小学校	0.55km
	上板町役場	3km	上板中学校	2km
	バス停(椎本)	1.4km	手束病院	7.3km
	西分駐在所	0.7km	ザ・ビッグ上板店	1.9km
立地環境	<input type="checkbox"/> 商店街 <input type="checkbox"/> 市街地(住宅街) <input checked="" type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input type="checkbox"/> 農村集落 <input type="checkbox"/> 漁村集落 <input type="checkbox"/> 山村集落 <input type="checkbox"/> その他( )			

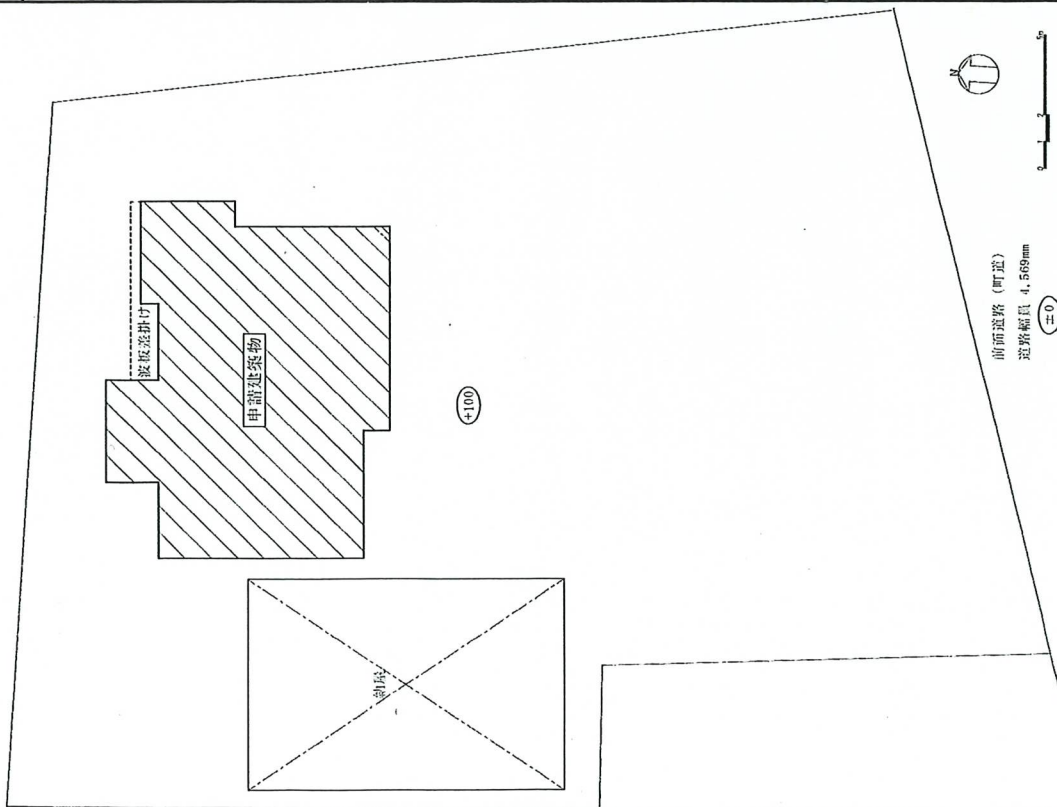
建物全景



周辺環境 (東部を望む)



配置図



駐車場	3台	付属屋	名称	納屋			
	庭		有り	構造	鉄骨造		
	家庭菜園		無し	規模	2階建て		

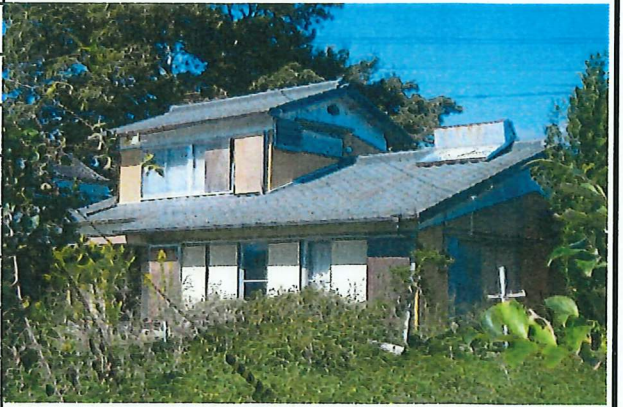
### 建物概要

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	m <sup>2</sup> 延べ面積 143.45 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 登記面積
床面積	1階 115.81 m <sup>2</sup> 2階 27.64 m <sup>2</sup> 3階 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> 実測面積
建築時期	昭和52年頃(聞き取りによる)	
屋根仕上	<input type="checkbox"/> 本瓦葺 <input type="checkbox"/> 棧瓦葺 <input 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 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 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	便所、廊下、浴室の雨漏り 改修
	軒裏	便所西側 雨漏り 改修
	外壁	不要
	外部建具	不要
	その他	廊下 床改修

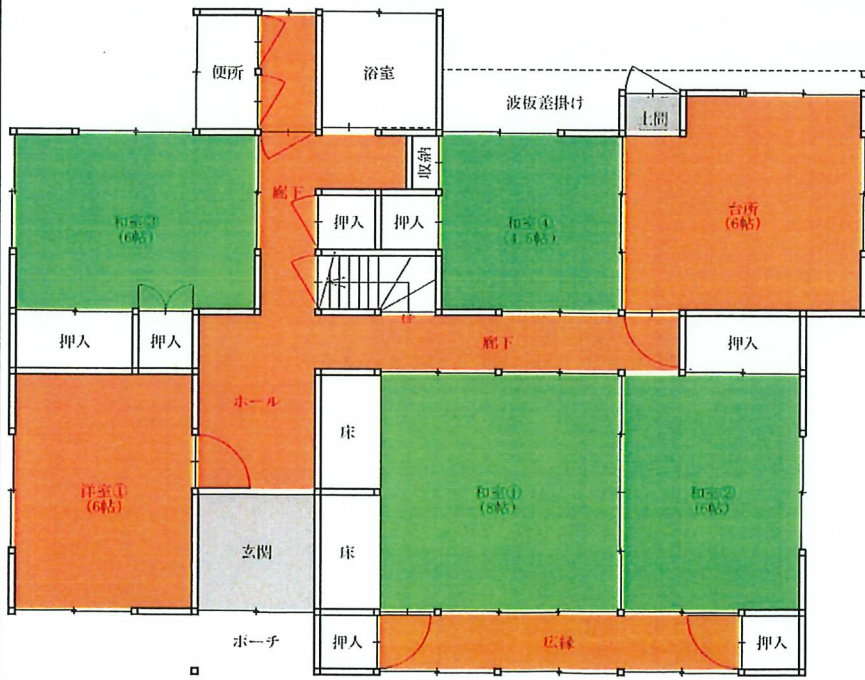
外観写真-1



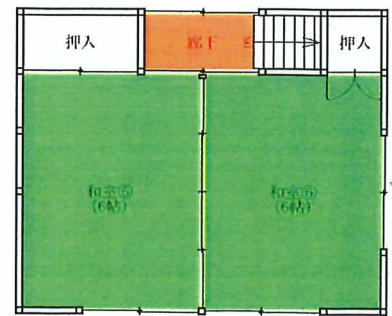
外観写真-2



### 平面図



1階平面図



2階平面図

■ 畳 ■ 板間 ■ 上間

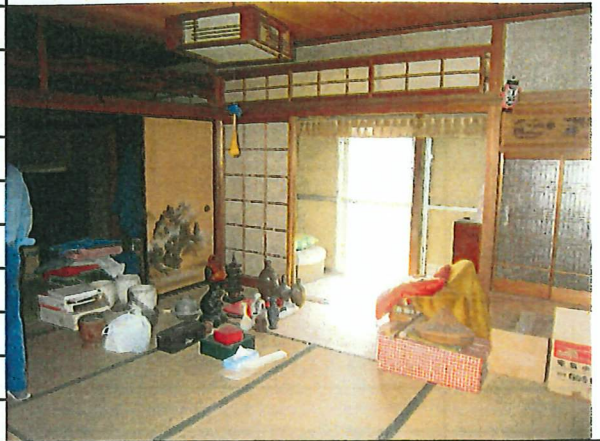


コメント  
 主屋は昭和52年頃に建てられた木造2階建てで、西側に鉄骨造の納屋が増築されている。(建築時期は不明) 平成27年頃から空き家になっており、軽微な劣化が見られる。また、雨漏りが複数箇所発見されており、こちらは劣化も進んでいることから、早急な対策が必要と考えます。

建物概要-1

室名	1階和室①	
面積	8 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	
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 土壁 <input checked="" 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	
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	

内観写真



室名	1階和室②	
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	
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 土壁 <input checked="" 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	
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	

内観写真



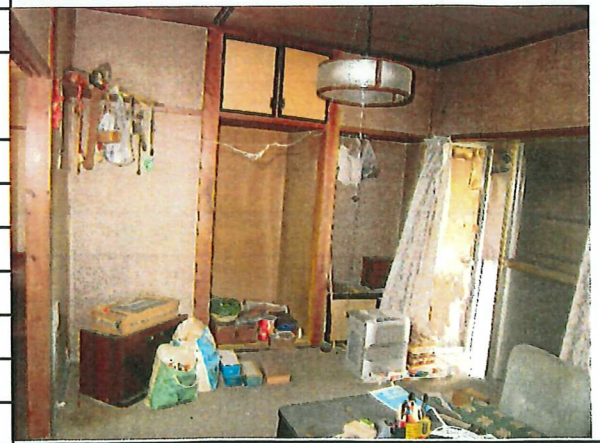
室名	1階和室③	
面積	6 畳	m <sup>2</sup>
天井	仕上	<input checked="" type="checkbox"/> 竿縁 <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input type="checkbox"/> その他
	改修	
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 土壁 <input checked="" type="checkbox"/> 塗壁 <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input type="checkbox"/> その他
	改修	
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	

内観写真



室名	1階和室④	
面積	4.5 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	
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 土壁 <input checked="" 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	
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	

内観写真



建物概要

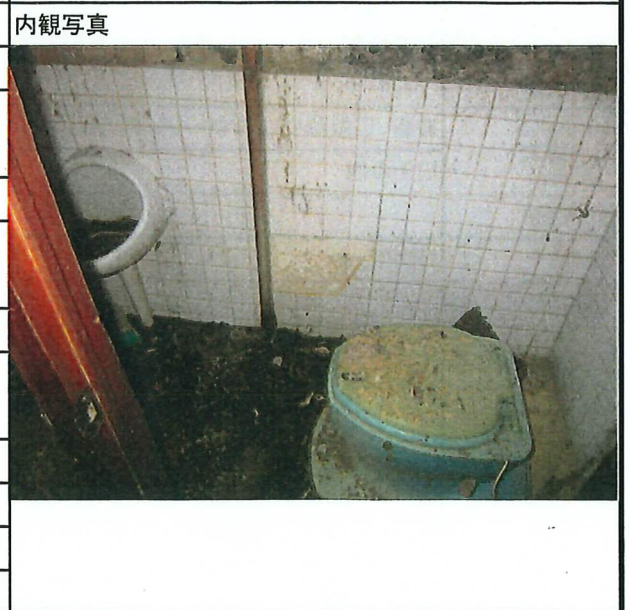
室名	台所	
面積	6 畳	m <sup>2</sup>
天井	仕上	<input type="checkbox"/> 竿縁 <input type="checkbox"/> 板張り <input checked="" type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> 石膏ボード <input type="checkbox"/> その他
	改修	
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 塗壁 <input checked="" type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> タイル貼り <input type="checkbox"/> その他
	改修	
床	仕上	<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	
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	



室名	浴室	主屋	<input checked="" type="checkbox"/> 内部	<input type="checkbox"/> 外部
面積	2 畳	m <sup>2</sup>		
天井	仕上	<input type="checkbox"/> ユニット <input type="checkbox"/> 化粧合板 <input type="checkbox"/> ボード+ペンキ <input type="checkbox"/> バスリブ <input checked="" type="checkbox"/> その他		
	改修	雨漏り改修		
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 checked="" type="checkbox"/> その他		
	改修	タイル・壁の剥がれ 改修		
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			
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			



室名	便所	主屋	<input type="checkbox"/> 内部	<input type="checkbox"/> 外部
面積	1 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	雨漏り 改修		
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	壁剥落、タイルの剥がれ 改修		
床	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> フローリング <input type="checkbox"/> タイル貼り <input type="checkbox"/> CFシート <input checked="" type="checkbox"/> その他		
	改修			
設備	形式	<input type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 簡易水洗 <input checked="" type="checkbox"/> 汲み取り		
	便器	<input checked="" type="checkbox"/> 小便器 <input checked="" type="checkbox"/> 大便器 ( <input checked="" type="checkbox"/> 洋式 <input type="checkbox"/> 和式 )		
	改修			





No. 1

全景写真

南側

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 2

周辺の状況

(東部を望む)

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 3

外観写真

南東側

---

---

---

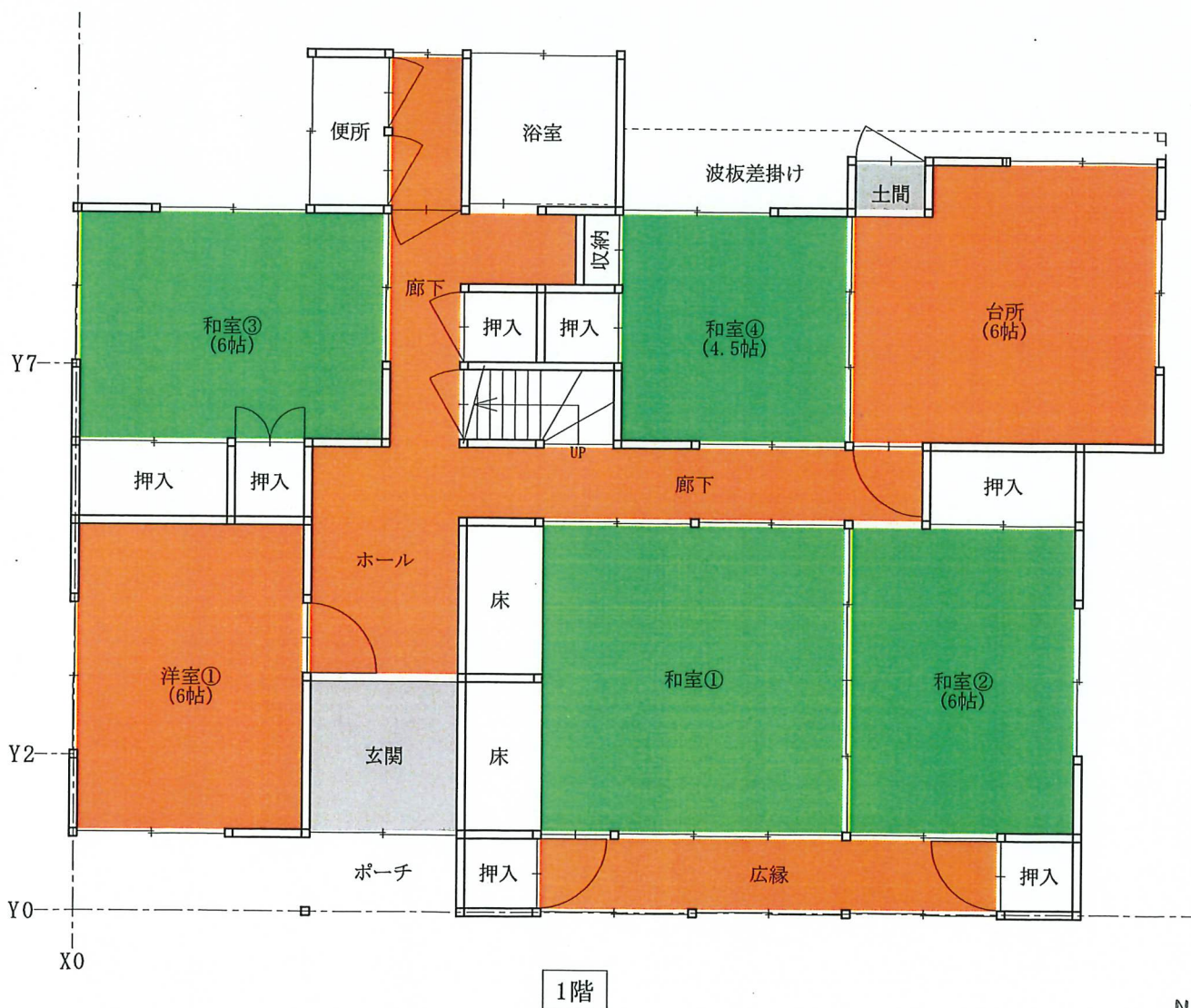
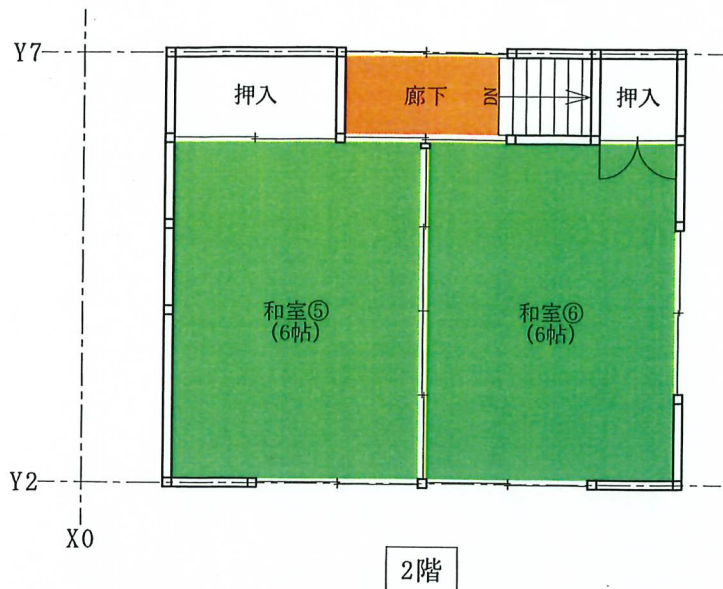
---

---

---

---

---



平面図

畳  
 板間  
 土間

0 1 2 5m





# ■耐震診断報告書

ver 2021/7/1

4-上板-018

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	
0.24	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	必要耐力	上部構造評点
		Qu (kN)	eKfI		edQu=Qu × eKfI × dK		
	X	43.15	0.53	0.70	16.01	66.30	0.24
	Y	43.14	0.69	0.70	20.84		0.31

最小値＝ 0.24

総合所見		壁全体的な耐力不足、壁の配置のアンバランス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、1階ではX・Y両方向共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2階Y方向を除いて領域耐力が不足している為に、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	現地調査の結果ほとんどの部分で劣化現象が見られ早期の劣化改善処置が望まれます。
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	多少の土間コンクリートの沈下が見られますが影響は少ないと思われます。
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ことができません。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		現地調査の結果からは、筋交い等の配置状況が確認できなかった為、筋交いは無いものとして診断しました。この為評点が低く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

4-上板-018

<input type="checkbox"/> 1階だけを本格的に補強する場合	概算費用	<u>433</u> 万円程度
<input type="checkbox"/> すべての階を本格的に補強する場合	概算費用	<u>514</u> 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	809,039 円=		38,000	×	( 1.19 - 0.42 )	×	27.65
1階	4,333,824 円=		38,000	×	( 1.33 - 0.34 )	×	115.2
合計	5,142,863 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。

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

【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答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、実際のコストと異なる場合があります。概算のコスト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。