

空き家カルテ

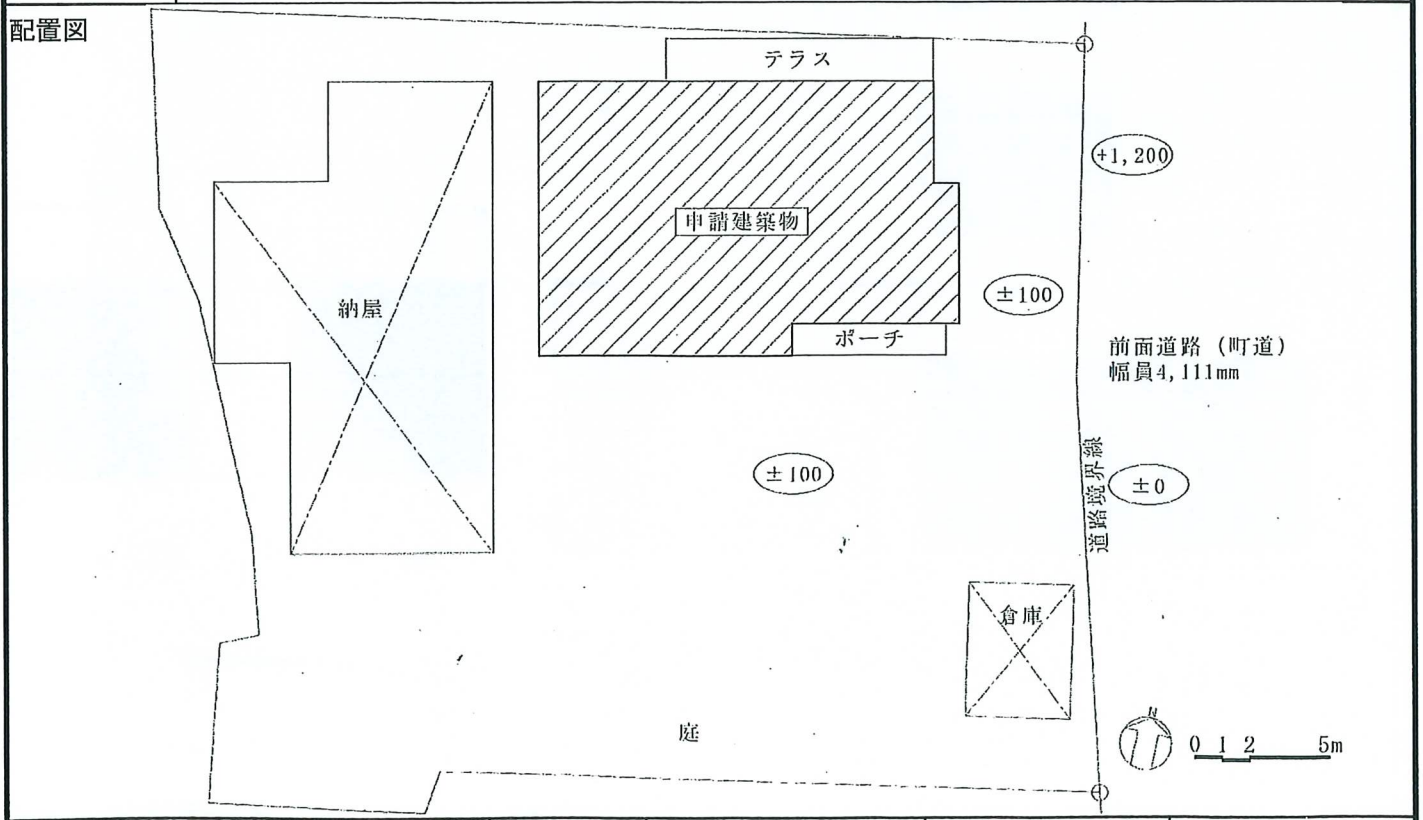
No. 上板(利活用)-01

作成 令和 6年 4月29日

建物名称				建物全景
所在地	徳島県板野郡上板町引野字青谷50番地			
敷地	873.02 m ²	<input type="checkbox"/> 平坦地 <input checked="" type="checkbox"/> 傾斜地(南向き)		
前面道路	4.111 m	<input checked="" type="checkbox"/> 公道(町道) <input type="checkbox"/> 私道		
電気	<input checked="" type="checkbox"/> 引込済(12回路) <input 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 checked="" type="checkbox"/> 浄化槽 <input 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(撤去済み)			
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(2022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	8.6km	松島小学校	1.6km
	上板町役場	2.5km	上板中学校	2.8km
	徳島バス「東原」	1.3km	とくしま医療センター東病院	9.4km
	鍛冶屋原駐在所	2.0km	マルナカ吉野店	3.4km



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()



駐車場	4台	付属屋	名称	納屋	倉庫
庭	有り		構造	木造	木造
家庭菜園	無し		規模	2階	1階

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	145.95 m ²	延べ面積 198.86 m ² <input checked="" type="checkbox"/> 登記面積
床面積	階 145.95 m ² 2階 52.91 m ² 3階 m ²	<input type="checkbox"/> 実測面積
建築時期	昭和60年10月	
屋根仕上	<input type="checkbox"/> 本瓦葺 <input checked="" type="checkbox"/> 桧瓦葺 <input type="checkbox"/> 金属板葺 <input type="checkbox"/> スレート葺 <input type="checkbox"/> その他()	
軒裏仕上	<input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> ケイカル板 <input checked="" type="checkbox"/> その他(化粧合板)	
外壁仕上	<input type="checkbox"/> 漆喰 <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 金属板 <input checked="" type="checkbox"/> サイディング <input type="checkbox"/> モルタル <input checked="" type="checkbox"/> その他(タイル張り(玄関付近))	
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 checked="" type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input 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	無し
	軒裏	化粧合板(ジョイント部の浮き) 改修
	外壁	無し
	外部建具	無し
	その他	ポーチ土間タイル欠損、基礎タイル割れ、雨樋 改修

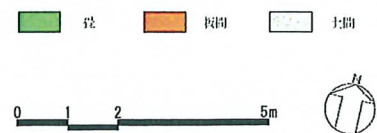
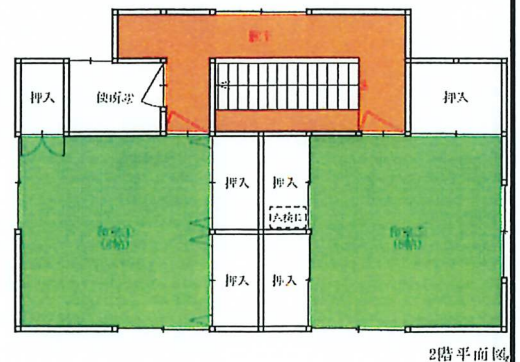
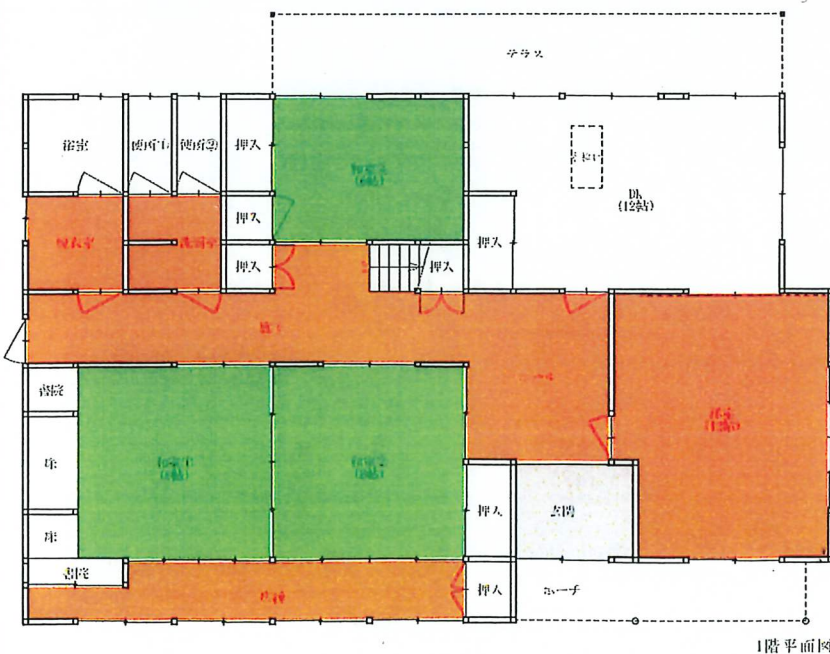
外観写真-1



外観写真-2



平面図



昭和60年に新築された主屋は木造2階建てで、建築時期は不明ながら2棟の付属屋が建っている(東側に木造平屋の倉庫、西側に木造2階建ての納屋)。主屋は所々に、タイルひび割れ、床の沈み等の劣化部分が見受けられる為、改修が必要です。柱の傾斜は無く(6/1,000未満)、建具の建付けも良い事から、躯体の状態は良いと思われます。

建物概要

室名		台所	
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(化粧板)	
	改修	無し	
壁	仕上	□板張り □塗壁 □化粧合板 ■タイル貼り ■その他(不燃化粧ボード)	
	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	床の沈み・CFシート剥がれ 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(撤去済)
	給湯	■有(■給湯 □瞬間湯沸かし) □無	
	改修	無し	



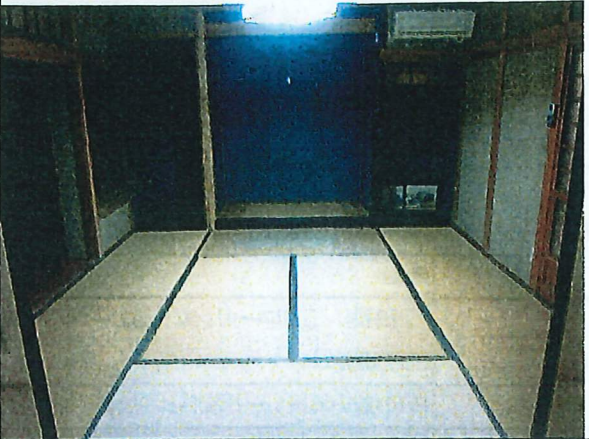



室名		浴室	主屋	■内部	□外部
面積		2 畳		m ²	
天井	仕上	□ユニット □化粧合板 □ボード+ペンキ ■バスリブ □その他()			
	改修	無し			
壁	仕上	□ユニット □板張り □モルタル塗 ■タイル貼 □その他			
	改修	タイルひび割れ・貫通穴 改修			
床	仕上	□ユニット ■タイル貼り □その他			
	改修	無し			
設備	浴槽	□ステンレス ■ホーロー □FRP □人造石			
	シャワー	■有 □無			
	改修	無し			



室名		便所①	主屋	■内部	□外部
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(クロス)			
	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	タイルひび割れ改修			
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	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)・和式)			
	改修	無し			



建物概要-1

室名		1階和室①		内観写真
面積		8 畳	m ²	
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	無し		
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	無し		
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	無し		
室名		1階和室②		内観写真
面積		8 畳	m ²	
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	無し		
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	無し		
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	無し		
室名		1階洋室		内観写真
面積		12 畳	m ²	
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(化粧板)		
	改修	無し		
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input 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 checked="" type="checkbox"/> その他(不燃化粧ボード)		
	改修	無し		
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	床の沈み 改修		
室名		2階和室④		内観写真
面積		8 畳	m ²	
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(化粧板)		
	改修	無し		
壁	仕上	<input type="checkbox"/> 板張り <input 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 checked="" type="checkbox"/> その他(不燃化粧ボード)		
	改修	無し		
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	無し		



No. 1

全景

南側



No. 2

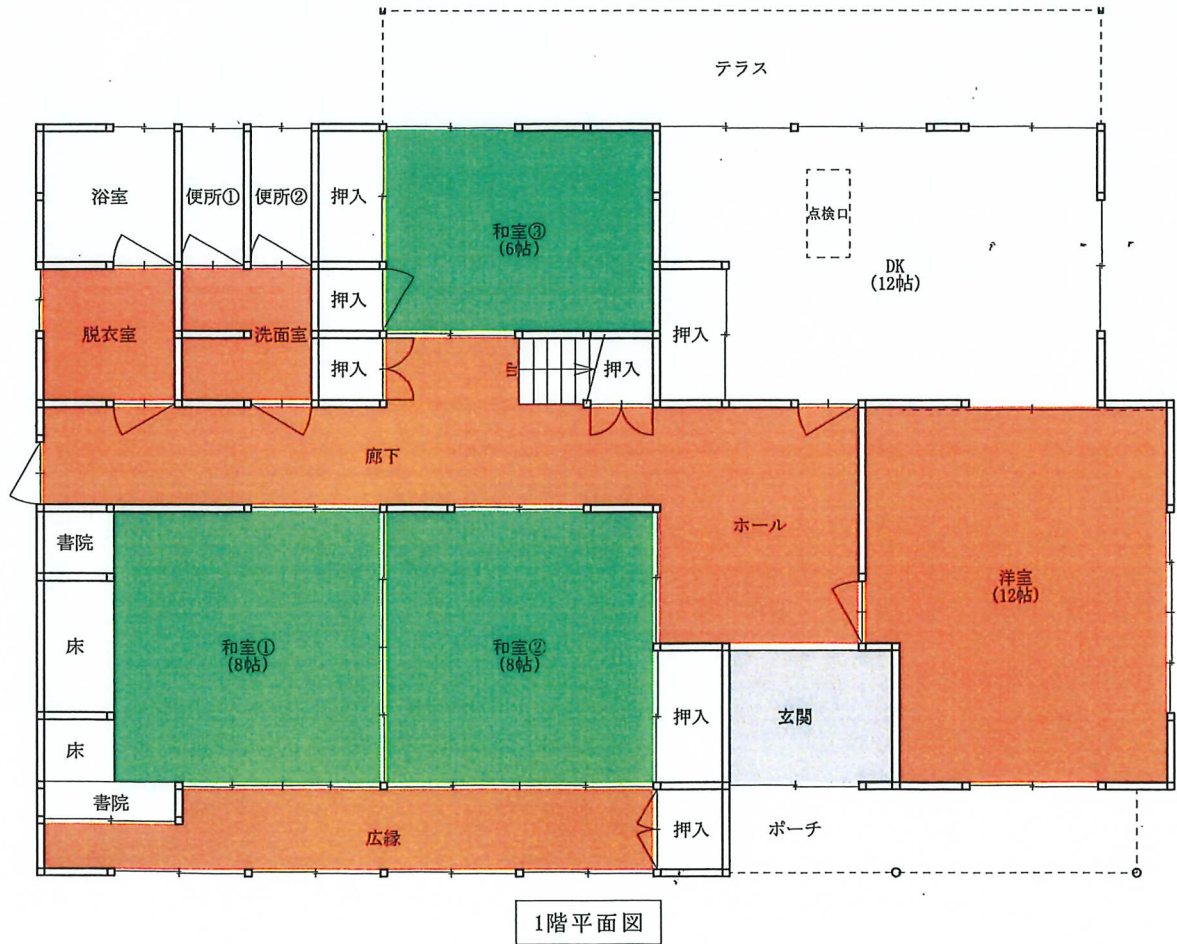
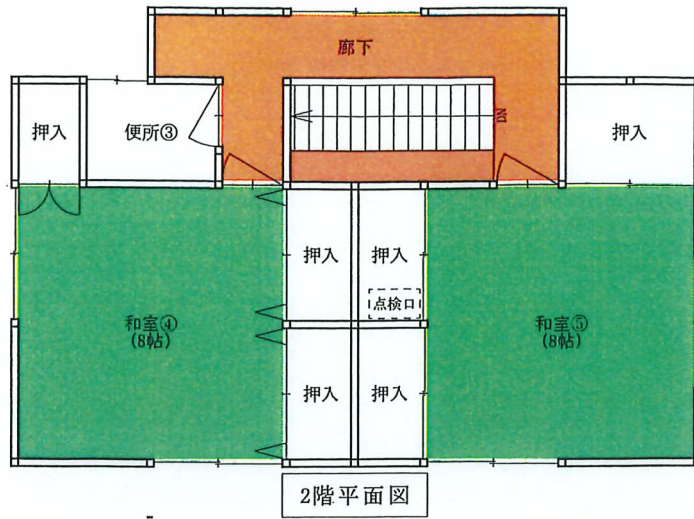
全景

北側



No. 3

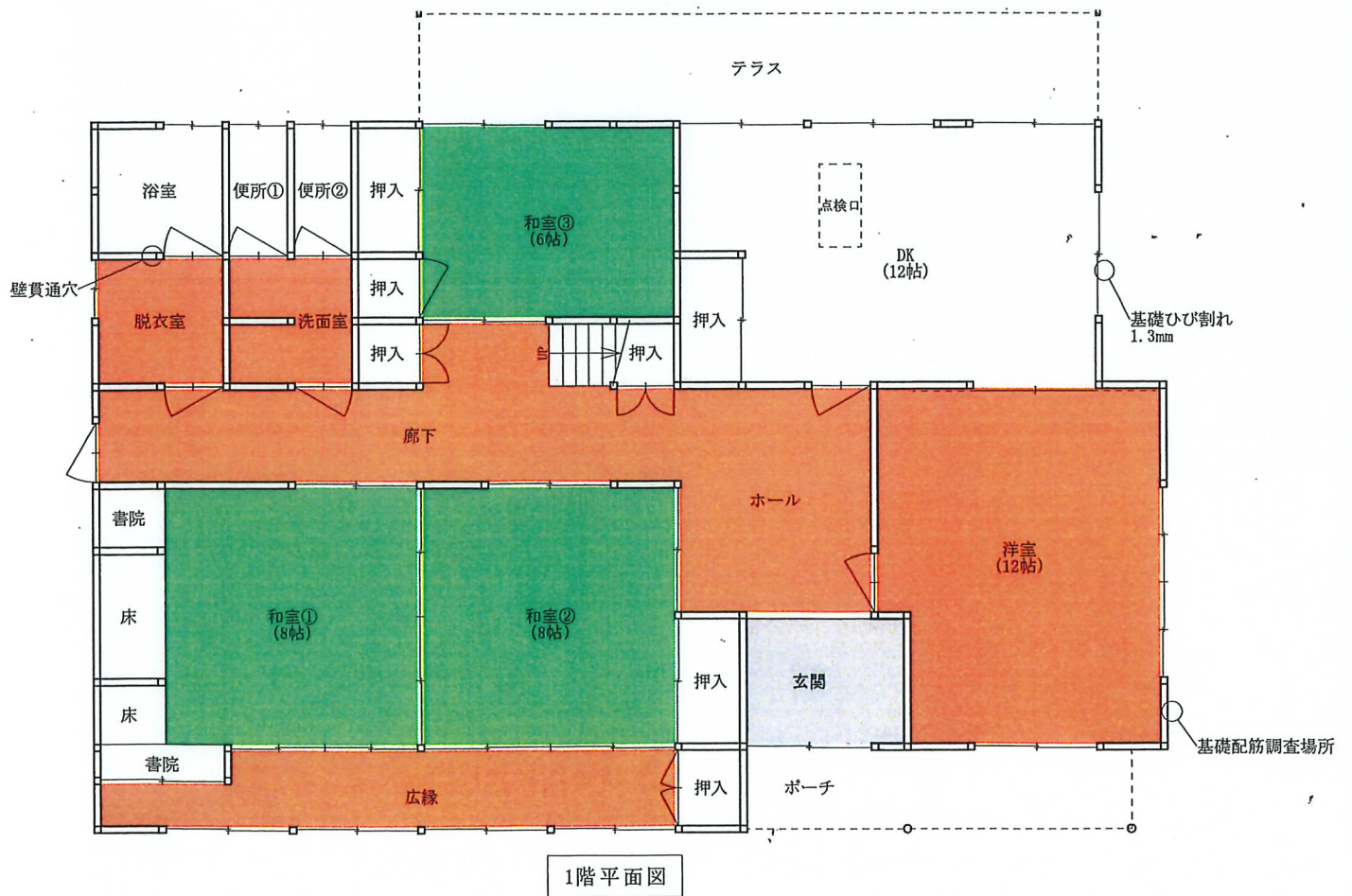
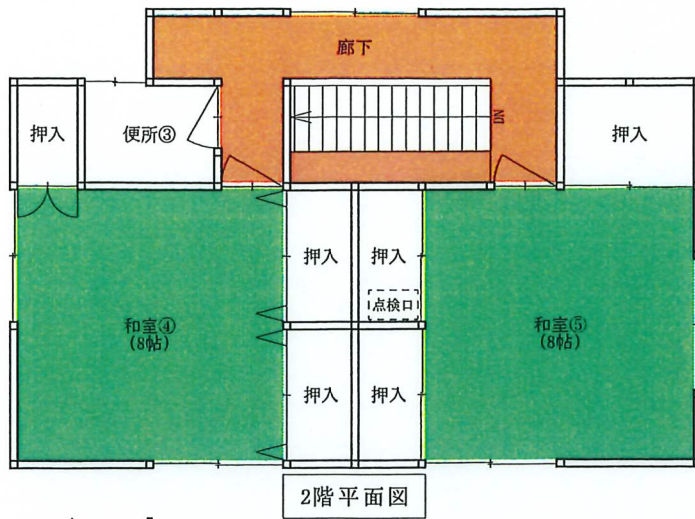
周辺の状況



平面図

■ 畳 ■ 板間 □ 土間

0 1 2 5m



劣化部分図



■ 畳 ■ 板間 ■ 土間

0 1 2 5m

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	
0.19	1.0	床仕様	Ⅱ 火打ち+荒板 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	52.59	0.89	0.70	32.76	98.13	0.33
	Y	42.34	0.63	0.70	18.67		0.19

最小値＝ 0.19

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	良い地盤 洪積台地、 同等の地盤	良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ことが必要です。
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、筋交いがな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。1.5m以上の家具に転倒防止金物による固定がなされていません。金物を施工することを希望します。1.2mを超えるブロック塀に控え壁が施工されていません。転倒に対して詳細な調査を行うことを希望します。

■耐震補強計画のまとめ

ver 2020/4/1

3-上板-014

□ 1階だけを本格的に補強する場合	概算費用	<u>451</u>	万円程度
□ すべての階を本格的に補強する場合	概算費用	<u>534</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	824,437	円=	38,000	×	(1.12 - 0.73)	×	55.63
1階	4,512,272	円=	38,000	×	(1.07 - 0.27)	×	148.43
合計	5,336,709	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对应さ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。