

物 件 調 書

【 土 地 】						
所在及び地番	静岡県袋井市砂本町7番3					
住居表示	—					
面 積	314.69㎡(登記簿面積) 314.69㎡(実測面積)	地 目	宅地(登記簿) 宅地(現況)	土地の 形 状	ほぼ正方形地	
接面道路の幅員、 種別、状況等	・幅員約6mの舗装市道(砂本町3号線)に敷地北西側部分約17mが等高に接面					
私道の負担等に 関する事項	—					
法令に基づく 制限の概要	都市計画区域	非線引き 都市計画区域	用途地域	第一種低層住居専用地域		
	建 蔽 率	指定建蔽率	50%	基準建蔽率	50%	
	容 積 率	指定容積率	100%	基準容積率	100%	
	高さの制限	道路斜線制限	無・有	隣地斜線制限	無・有	
		北側斜線制限	無・有	絶対高さ制限	無・有(10m)	
		日影による中高層の建築物の制限		無・有		
	外壁後退	無・有		壁面線の制限	無・有	
	準防火地域	無・有		防火地域	無・有	
	そ の 他	最低敷地面積の限度有(200㎡)、屋外広告物第一種特別規制地域、景観法第8条に基づく景観計画区域、建築基準法第22条区域				
※ 各制限内容の詳細は、関係市町村の建築確認担当課にお問い合わせください。						
供給処理施設 の状況			事業所名	電話番号		
	電 気	引込不可・引込可	中部電力パワーグリッド(榎掛川支社)	0120-977-230		
	上水道	引込不可・引込可	袋井市水道課水道経営係	0538-84-6058		
	下水道	引込不可・引込可	袋井市下水道課下水道経営係	0538-84-6081		
	都市ガス	引込不可・引込可	袋井ガス(株)	0538-42-8410		
※ 引込み費用等の詳細は、上記事業所にお問い合わせください。						
交通機関 (直線距離)	バ ス	秋葉バスサービス「柳原」停留所:物件の西方約800m				
	鉄 道	JR「袋井」駅:物件の北方約900m				
公共施設 (直線距離)	役 所	袋井市役所 :物件の北方約1.9km				
	小学校	袋井市立高南小学校 :物件の東方約600m				
	中学校	袋井市立袋井南中学校 :物件の北東方約1.6km				

【 建 物 】		
所 在	静岡県袋井市砂本町7番地3	
建物の状況 (主である建物)	家屋番号	7番3
	構造・用途	木造瓦葺平家建 居宅
	建築面積	125.53㎡(登記簿面積)
	建築時期	昭和52年3月30日建築
	設計等	4LDK (和室8畳2室、6畳2室、LDK)
建物の状況 (付属建物)	家屋番号	
	構造・用途	
	建築面積	
	建築時期	
	設計等	
外構工事等	フェンス、カーポートほか	
◎参考事項(物件の状況、法令上の制限等に関する特記事項)		
<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は無価値であり、買主が解体することを前提に売却するものです。 ・このため、本件建物の設備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下、損傷、使用不能等があります。 ・本件建物内の物品類は現況での引渡しとなります。 ・南東側の境界杭について、確認できません。 ・北東側隣接地及び北西側隣接地の本件間口付近に境界に跨る形でマンホールが設置されています。 ・東、南、西の境界線上にブロック塀があるように見られますが、当該ブロック塀の所有者を示す資料を県は保管していません(県に所有権があった場合、売却対象物となります)。 ・前面道路には本件地の間口2分の1程度が等高に接面しており、駐車場として2台分のスペースがあります。残りの間口2分の1程度は高低差があり約90cm高いところに建物が建てられています。 ・建物の建て替えやリフォームは可能ですが、最低敷地面積200㎡の制限があるため、分筆して分譲することはできません。 ・建物からアスベストが検出されています(詳細は別添「試験成績書」参照)。 ・袋井市洪水ハザードマップでは、浸水深0.5m以上～3m未満の区域となっています。 ・本件地の実測面積は昭和53年の分筆時のもので、静岡県は測量を実施していません(境界確認書等を静岡県は有していません)。 <p>※物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料にすぎません。</p> <p>必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての現地確認を行ってください。</p>		

品質に係る注意事項

- (1) 物件の引渡しは、物件調書に特段の記載のない限り、現状のままで行います。
- (2) 埋設物調査は実施していませんので、地中埋設物が存在している可能性があります。
- (3) 物件によっては、上下水道設備、ガス設備が敷設されていますが、経年劣化による影響等については確認していません。これらの設備の品質は保証できません。
- (4) 物件及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場合があります
- (5) 物件の敷地内(地中を含む)にゴミ(家電等を含む)・ガラ・砕石・切り株・雑草等が存在する場合があります。
- (6) 物件調書に特段の記載のない限り、土壌汚染及び地盤に関する調査は行っていません。

その他の注意事項（契約不適合責任の免責等）

- (1) 建物の建築図面等がある場合は静岡県資産経営課において閲覧できます。
- (2) 物件の引渡しは、物件調書に特段の記載のない限り、現状のままで行いますので、物件調書をご参照のうえ、必ず事前に現地の確認をしてください。
なお、物件調書と現状が異なる場合には現状を優先します。
- (3) 建物を解体撤去する場合の費用負担については、県は対応しません。また、解体撤去する場合は、騒音等の周辺の環境に配慮してください。
- (4) 敷地の形質変更を行う際は、形質変更に伴う粉塵防止対策として、散水等に努めてください。
- (5) 土地の形質変更をする場合の費用負担については、県は対応しません。また、土地の形質変更をする場合は、騒音・粉塵防止対策等の周辺の環境に配慮してください。
- (6) 現在の建物を解体撤去後、新たな建物を建築するにあたっては、建築基準法、文化財保護法及び県、市町の条例のほか協定等により、指導がなされる場合や開発負担金等が必要となる場合がありますので、関係機関にご確認ください。
- (7) 物件によっては、敷地内にフェンス、塀、柵等が設置されていますが、これらの工作物の補修・改修・撤去・再築造及びその費用負担については、県は対応しません。
- (8) 埋設物調査は実施していませんので、地中埋設物が存在している可能性があります。地中埋設物が発見されたとしても、これらの撤去及びその費用負担については、県は対応しません。
- (9) 物件によっては、埋蔵文化財包蔵地に該当するため、開発方法によっては試掘調査が必要となる場合があります。(詳しくは物件所在市町村の教育委員会にお問合わせください。)
- (10) 物件によっては、上下水道設備、ガス設備が敷設されていますが、経年劣化による影響等については確認していません。これらの敷設設備の補修・移設・改修・撤去・再築造及びその費用負担等については、県は対応しません。
- (11) 物件及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場合がありますが、現状引渡しとなりますので、移設・撤去・再築造及びその費用負担等については、県は対応しません。
- (12) 物件の敷地内及び敷地上空又は隣接地等に電柱(電信柱・電柱付属物・電線等を含む)・支線・ゴミ置き場・道路設置物(ガードレール等)・道路標識(カーブミラー等を含む)等がある場合の移設・撤去等の可否等の取扱いについては、設置者又は管理者等にお問合わせください。県ではこれらについて対応しません。
- (13) 物件の敷地内(地中を含む)にゴミ(家電等を含む)・ガラ・砕石・切り株等が存在する場合はあ

ります（品質）が、撤去及びその費用負担等については、県は対応しません。

(14) 現状での引渡しのため、現地の除草・伐採及びその費用負担等については、県は対応しません。

(15) 建物のアスベストについては、他に記載のある場合を除き、専門業者による調査は実施していません。調査の費用負担とアスベストが発見された場合の除去及びその費用負担等については、県は対応しません。

案内図



表題部 (土地の表示)		調製	平成11年7月7日	不動産番号	0831000181585
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所在	袋井市砂本町			[余白]	
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
7番3	雑種地	314		7番から分筆 〔昭和50年3月17日〕	
[余白]	宅地	314.69		②③昭和49年3月25日地目変更 〔昭和50年4月30日〕	
[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年7月7日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和52年1月10日 第213号	原因 昭和51年11月1日売買 所有者 東京都新宿区南元町23番地 公立学校共済組合 順位2番の登記を移記
付記1号	買戻特約	昭和52年1月10日 第213号	原因 昭和51年11月1日特約 売買代金 金534万9,730円 契約費用 返還不要 期間 昭和57年10月31日 買戻権者 静岡県 順位2番付記1号の登記を移記
2	所有権移転	平成10年1月13日 第398号	原因 平成9年9月10日売買 所有者 静岡県 順位3番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年7月7日



これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

(静岡地方法務局袋井支局管轄)

令和6年12月27日

静岡地方法務局

登記官

中村元昭

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K20186 (1/2)



1/1

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成11年7月7日	不動産番号	0831000183515
所在図番号	[余白]				
所在	袋井市砂本町 7番地3			[余白]	
家屋番号	7番3			[余白]	
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造瓦葺平家建	125.53		昭和52年3月30日新築	
[余白]	[余白]	[余白]		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年7月7日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和62年10月27日 第15255号	原因 昭和62年9月10日売買 所有者 静岡県 順位2番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年7月7日



これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

(静岡地方務局袋井支局管轄)

令和6年12月27日

静岡地方務局

登記官

中村元昭



* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K20186 (2/2)

1/1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
砂本町

請求部	所在 袋井市砂本町		地番 7番3		
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類 地図に準ずる区画	種類 その他
作成年月日	備付年月日 (原図) 昭和50年3月13日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方方法務局袋井支局管轄)

令和6年12月27日

静岡地方方法務局

請求番号：3-1

(1/1)

登記官

中村元昭



A 3 → A.4 に縮小

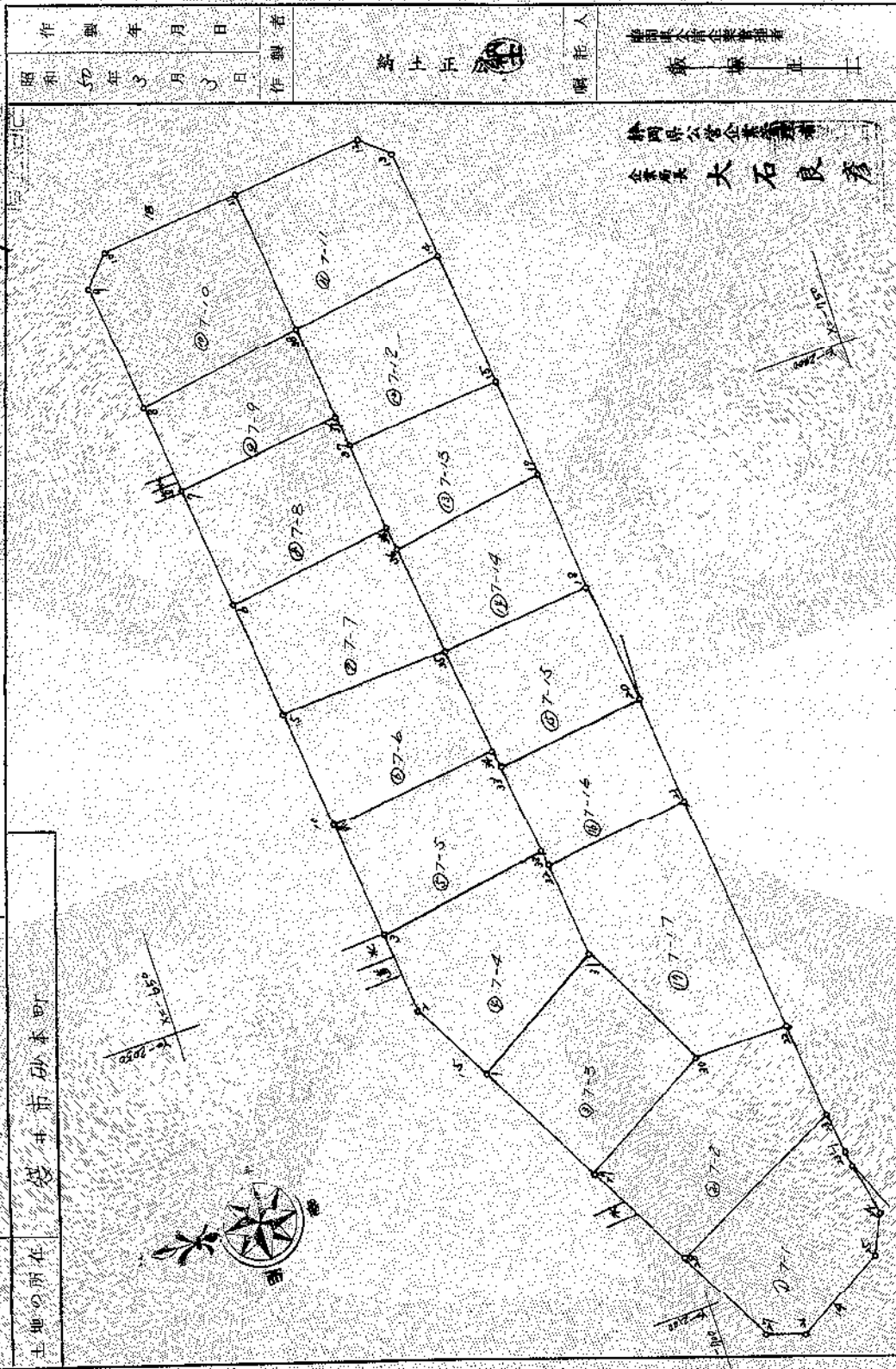
公用

測量湖積地

地番	7-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 11-12-13-14-15-16-17
土地の所在	徳中市砂本町

145039

登記年月日：昭和50年3月17日



A3→A4に縮小

N50.017

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(前掲地方事務局長并至庁管轄)
令和6年12月27日 静岡地方法務局

公川

登記官

中村 昭



請求番号：3-2 (1/2)

登記年月日：昭和50年10月17日

145040

7-1

地積測量図

277

土地の所在 袋井市 砂本町

製作年月日 昭和50年10月17日

製作者 静岡建設師 野口 隆

申請人 静岡県公営企業管理局 企業局長 大石 辰彦

管番 測点	小輪距 X_n	$-(X_n+1)$	(X_n-1)	$\textcircled{3}+\textcircled{4}$	合算所 Y_n	$\textcircled{1}\times\textcircled{5}$	2F
⑦-1	23	720.299	-697.074	21.225	-2.082	25.658	5922.2
	23.1	720.475	-722.574	2.098	-2.087	97.55	697.659
	24	720.576	-720.528	720.995	-	979.69999	-
	25	720.528	-709.891	721.574	-	-1665.94160	-
	26	709.881	-705.724	-720.528	-	3107.0	441794
	27	705.728	-699.074	-705.881	-	2072.6	990010
28	699.074	-720.298	-710.722	14.572	-2.099	16602.482272	-
計						97559.036599	8097.6718706
差						122.562	-
%						72.2017	-
⑦-2	22	718.879	-707.818	-707.818	-2.071	-5559.160100	-
	23	720.298	-699.074	-710.979	-	41408.527359	-
	28	699.074	-691.899	-710.298	-	-69445.325794	-
	29	691.899	-701.818	-699.074	-	18199.688520	-
	30	707.818	-718.979	-691.899	-	58108.680042	-
	計						120925.652324
差						947.1571	-
%						730.8791	-
⑦-3	31	699.074	-699.074	-699.074	-2.045	5.861	187664
	30	707.818	-699.074	-699.074	-2.056	62221	278566
	29	691.899	-699.074	-699.074	-	15972	9221
	計						50810
差						66322.854187	60697.601224
%						659.9741	-
%						3.44	8900

単位 ㎡

145040

A3→A4に縮小

公川

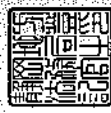
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方支務局袋井支局管轄)

令和6年12月27日 静岡地方支務局

登記官

中村 五郎



請致番号：3-2

試験成績書

静岡県知事 川勝平太 殿

発行No. NS003842-027-001 1/1
発行日 2017年11月30日



事業者名 ユーロフィン日本総研株式会社
住所 〒430-0837 静岡県浜松市南区西島町16
TEL (053) 425-7531(内) FAX (053) 425-7533
試験管理者 石塚 俊博



試料受付 2017年11月24日 採取区分 自社採取
試験期間 2017年11月24日 ~ 2017年11月30日 試料採取者 ユーロフィン日本総研株式会社
採取場所 袋井高校 校長公舎
件名 平成29年度教職員住宅建築用仕上塗材アスベスト含有調査業務委託

ご依頼を受けました試料について、検査の結果を次の通り報告致します。本分析の結果は、入手した試料の範囲に限定させていただきます。

試料名称	外壁 仕上塗材		
石綿含有の有無の判定	非含有	採取年月日	2017年11月24日
試験の方法	JIS A 1481-1 (偏光顕微鏡法), JIS A 1481-3 (X線回折法)		
試験の対象	試験の結果	基準値	単位
クリソタイル(定性)	不検出	検出しないこと	---
アモサイト(定性)	不検出	検出しないこと	---
クロシドライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
トレモライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
アクチノライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
アンソフィライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
クリソタイル(定量)	-	0.1以下	%
アモサイト(定量)	-	0.1以下	%
クロシドライト(定量)	-	0.1以下	%
トレモライト/アクチノライト(定量)	-	0.1以下	%
アンソフィライト(定量)	-	0.1以下	%
以下余白			
備考)			
推定含有率			
層	外観色	層割合	アスベスト種類
1	ベージュ	10%	-
2	白	85%	-
3	灰	5%	-
アスベスト推定含有率			
不検出			
不検出			
不検出			
※外観色、層割合、アスベスト推定含有率は目視にて判断しました。			

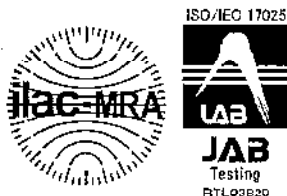
この報告書の完全な複製を除き、当社の書面による許可なしでは一部分だけを複製して使用してはならない。

別添

試験成績書

静岡県知事 川勝平太 殿

発行No. NS008842-022-008 1/1
発行日 2017年11月30日



事業者名 ヲーロフィン日本総研株式会社
住所 〒430-0837 静岡県浜松市南区西島町16-1
TEL (053) 425-7531代 FAX (053) 425-7533
試験管理者 石塚 博樹

試料受付 2017年11月24日 採取区分 自社採取
試験期間 2017年11月24日 ~ 2017年11月30日 試料採取者 ヲーロフィン日本総研株式会社
採取場所 袋井高校 校長公舎
件名 平成30年度教職員住宅建築用仕上塗材アスベスト含有調査業務委託

ご依頼を受けました試料について、検査の結果を次の通り報告致します。本分析の結果は、入手した試料の範囲に限定させていただきます。

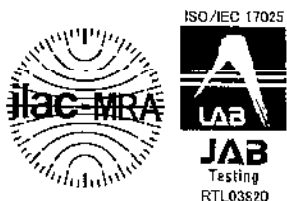
試料名称	軒裏 仕上塗材																						
石棉含有の有無の判定	含有	採取年月日	2017年11月24日																				
試験の方法	JIS A 1481-1 (偏光顕微鏡法), JIS A 1481-3 (X線回折法)																						
試験の対象	試験の結果	基準値	単位																				
クリソタイル(定性)	検出	検出しないこと	---																				
アモサイト(定性)	不検出	検出しないこと	---																				
クロソドライト(定性)	不検出	検出しないこと	---																				
トレモライト(定性)	不検出	検出しないこと	---																				
アクチノライト(定性)	不検出	検出しないこと	---																				
アンソフィライト(定性)	不検出	検出しないこと	---																				
クリソタイル(定量)	0.2	0.1以下	%																				
アモサイト(定量)	-	0.1以下	%																				
クロソドライト(定量)	-	0.1以下	%																				
トレモライト/アクチノライト(定量)	-	0.1以下	%																				
アンソフィライト(定量)	-	0.1以下	%																				
以下余白																							
備考)	<p>推定含有率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層</th> <th>外観色</th> <th>層割合</th> <th>アスベスト種類</th> <th>アスベスト推定含有率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ベージュ</td> <td>5%</td> <td>-</td> <td>不検出</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>白</td> <td>85%</td> <td>クリソタイル</td> <td>0.1%-5%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>灰</td> <td>10%</td> <td>-</td> <td>不検出</td> </tr> </tbody> </table> <p>※外観色、層割合、アスベスト推定含有率は目視にて判断しました。</p>			層	外観色	層割合	アスベスト種類	アスベスト推定含有率	1	ベージュ	5%	-	不検出	2	白	85%	クリソタイル	0.1%-5%	3	灰	10%	-	不検出
層	外観色	層割合	アスベスト種類	アスベスト推定含有率																			
1	ベージュ	5%	-	不検出																			
2	白	85%	クリソタイル	0.1%-5%																			
3	灰	10%	-	不検出																			

この報告書の完全な複製を除き、当社の書面による許可なしでは一部分だけを複製して使用してはならない。

試験成績書

静岡県知事 川勝平太 殿

発行No. NS003842-02Z-003 1/1
発行日 2017年11月30日



事業者名 ユーロフィン日本総研株式会社
住 所 〒430-0837 静岡県浜松市南区西島町18番地
TEL(053)425-7531代 FAX(053)425-7533
試験管理者 石塚 健博

試料受付 2017年11月24日 採取区分 自社採取
試験期間 2017年11月24日 ~ 2017年11月30日 試料採取者 ユーロフィン日本総研株式会社
採取場所 袋井高校 校長公舎
件名 平成29年度教職員住宅建築用什ト塗材アスベスト含有調査業務委託

ご依頼を受けました試料について、検査の結果を次の通り報告致します。本分析の結果は、入手した試料の範囲に限定させていただきます。

試料名称 内部壁 仕上塗材			
石棉含有の有無の判定	含有	採取年月日	2017年11月24日
試験の方法	JIS A 1481-1 (偏光顕微鏡法), JIS A 1481-3 (X線回折法)		
試験の対象	試験の結果	基準値	単位
クリソタイル(定性)	不検出	検出しないこと	
アモサイト(定性)	検出	検出しないこと	---
クロシドライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
トレモライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
アクチノライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
アンソフィライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
クリソタイル(定量)	-	0.1以下	%
アモサイト(定量)	0.2	0.1以下	%
クロシドライト(定量)	-	0.1以下	%
トレモライト/アクチノライト(定量)	-	0.1以下	%
アンソフィライト(定量)	-	0.1以下	%
以下余白			
備考)			
推定含有率			
層	外観色	層割合	アスベスト種類
1	茶	100%	アモサイト
			アスベスト推定含有率
			0.1%-5%
※外観色、層割合、アスベスト推定含有率は目視にて判断しました。			

この報告書の完全な複製を除き、当社の書面による許可なしでは一部分だけを複製して使用してはならない。

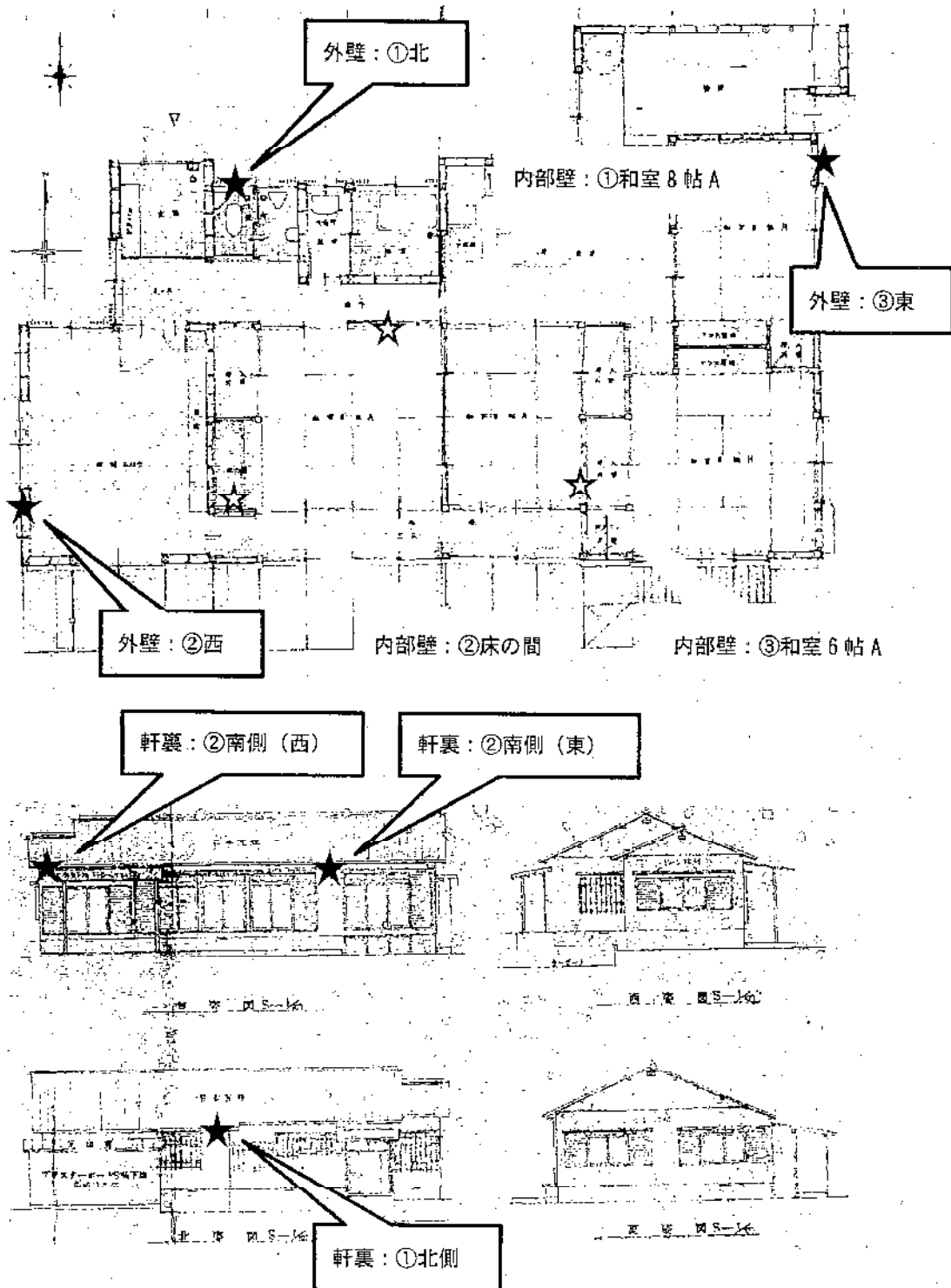


図5 試料採取位置図 (袋井高校校長公舎：3 検体)

耐震診断報告書

平成 16 年度

袋井高校教職員住宅

住所	静岡県袋井市方丈 2 - 4 - 29
事務所登録	静岡県知事 (1) 第 5664 号
事務所名	進栄一級建築設計事務所
資格	建設大臣 第 118160 号
氏名	寺田 克好
電話番号	0538 - 42 - 1757

耐震診断書

建築物の名称	袋井高校教職員住宅					
所在地	袋井市砂本町 7 - 3					
用途	職員住宅					
建築規模	建築面積：132.5 m ² 延面積：124.2 m ² 地上：1 階					
設計者の名称	(有) 村松一級建築士事務所					
	住所：袋井市睦町 16 - 1					
設計年月日	昭和 5 1 年					
施工者名称	不 明					
	住所：					
施工年月日	昭和 5 2 年竣工					
耐震診断データ	方向	地盤・基礎	偏心	水平抵抗力	老朽度	総合評点
	X 方向	1.0	0.85	1.36	0.95	1.09
	Y 方向		1.00	1.63		1.54
<p><所見> 東西南北両方向ともに耐震要素（耐力壁等）のバランスが悪いため評点が低くなりました。</p>						
総合所見	「一応安全です。」と診断されました。					
備考						

TOUKAI-O 耐震診断報告書

平成 17 年 3 月 11 日

袋井高校教職員住宅様

静岡県耐震診断補強相談士

登録 第 012899 号

寺田 克好 印

あなたのご自宅の「TOUKAI-O 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ので、その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。

総合評点	評点内容	項目	評点	項目	評点
1.09		A (地盤・基礎)	1.00	D×E (水平抵抗力)	1.36
		B×C (偏心)	0.85	F (老朽度)	0.95

総合評点は上覧の A × (B×C) × (D×E) × F の計算結果となっています。

総合評点の めやす	1.5以上	安全です	
	○ 1.0以上1.5未満	一応安全です	より安全とするため補強が望ましい
	0.7以上1.0未満	やや危険です	補強を行って下さい
	0.7未満	倒壊または大破壊の危険があります	建替えまたは補強を行ってください

採用耐震診断タイプ (採用タイプに ○ が自動的に記入されます。「◎入力」と連動しています。)			
タイプ-1	水平抵抗力 × 調整係数	1.00	タイプ-3 水平抵抗力 × 調整係数 0.80
○ タイプ-2	水平抵抗力 × 調整係数	0.90	タイプ-4 防災協会の簡易式「筋かいなし」による
タイプ-5	精密耐震診断		

注) 調整係数は図面、施工状況等の信頼度による低減係数

所見	あなたの住宅を耐震診断した結果、「一応安全です」と診断されました。 東西方向の耐震要素(耐力壁等)のバランスが悪いので評点が低くなりました。
----	---

補強方法等の対策	東西方向の耐震要素(耐力壁等)のバランスを矯正してください。 専門家とよく相談して補強されることを希望します。
※補強工事を行う際は、設計事務所等に依頼し、詳しい現地調査のもとに補強設計を行って下さい。	

依頼者にお尋ねしてチェックを入れて下さい。

1. 補強に前向き
 2. 補強に消極的
 3. どちらともいえない

偏心・水平抵抗力計算担当者 登録 第 012899 号 氏名 寺田 克好	検収者 登録 第 号 氏名	印	調査日 H17.3.11
---	------------------	---	-----------------

現地調査書

調査日 平成17年3月11日

様式 3

Ver.4.3-0604

建物概要調査表		この印の欄はボタンをクリックして、プルダウンメニューから選択してください			
建物名称	袋井高校教職員住宅 邸		所在地	袋井市砂本町7-3	
用途	専用住宅		竣工年月	昭和 52 年 月	
構造形式	木造在来工法		基礎形式	鉄筋コンクリート布基礎	
屋根材料	瓦葺き		外壁材料	ラスモルタル	
規模	階数	地下 階	地上 1 階	小屋裏	<input type="radio"/> 有 <input checked="" type="radio"/> 無
	床面積	小屋裏	m ²	平面の特徴	東西に細長い建物。
		2 階	m ²		
		1 階	125.76 m ²	立面の特徴	
	延べ面積	125.76 m ²			
特記事項 → 内容を記入してください。	東西方向の開口が大きく、壁量も少ない。				
使用履歴	増築	<input type="radio"/> 有 <input checked="" type="radio"/> 無	昭和 年	規模・状況	
	改築	<input type="radio"/> 有 <input checked="" type="radio"/> 無	年	規模・状況	
	補修	<input type="radio"/> 有 <input checked="" type="radio"/> 無	平成 年	規模・状況	
	用途変更	<input type="radio"/> 有 <input checked="" type="radio"/> 無	年	規模・状況	
敷地状況	<input type="checkbox"/> 埋立地 <input type="checkbox"/> 軟弱地盤 <input type="checkbox"/> 水田跡 <input type="checkbox"/> 舊地 <input type="checkbox"/> 傾斜地 <input checked="" type="checkbox"/> 平地地 その他 ()				

設計図書等の調査						
*聞き取りも含むとは依頼者が「住公」で確認を取ったと言え「住公図書」有りとする。						
関連図書	建築確認図書	<input type="radio"/> 有 <input checked="" type="radio"/> 無	設計図書	<input checked="" type="checkbox"/> 平面 <input checked="" type="checkbox"/> 立面 <input checked="" type="checkbox"/> 軸組 <input checked="" type="checkbox"/> 基礎 <input checked="" type="checkbox"/> 床組図		
	住公図書 (*聞き取りも含む)	<input type="radio"/> 有 <input checked="" type="radio"/> 無	施工図書	<input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 立面 <input type="checkbox"/> 軸組 <input type="checkbox"/> 基礎 <input type="checkbox"/> 床組図		
現地建物との相違	1階平面	2階平面	立面	筋交いの有無の確認 (1ヶ所以上)		
	<input type="checkbox"/> 相違無し	<input type="checkbox"/> 相違無し	<input type="checkbox"/> 相違無し	<input type="checkbox"/> 筋かい <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無		
				診断タイプ	住公	一般 図書 筋かい
*住公、一般、図書、筋かいの有無により診断タイプの結果を右欄に提示しました。確認してください。				2	○ ○ ○	
特殊構造・特殊工法の有無 (Yes/No を○にチェックを入れて下さい)						
スキップフロア等で個別的な検討が必要	<input type="radio"/> Y <input checked="" type="radio"/> N	混構造 RC+木造 SC+木造			<input type="radio"/> Y <input checked="" type="radio"/> N	
ツーバイフォー工法	<input type="radio"/> Y <input checked="" type="radio"/> N	伝統構法型木造住宅			<input type="radio"/> Y <input checked="" type="radio"/> N	
工業化住宅	<input type="radio"/> Y <input checked="" type="radio"/> N	その他個別的に検討を要する建物			<input type="radio"/> Y <input checked="" type="radio"/> N	

■ 部分点検・建物調査表 (評点に反映しない部分)

目視調査の可能部分において記入する		菱井高校教職員住宅			
部 位 等	調 査 内 容		調査実施/不可	調査を実施した場合 調査結果、調査位置等のコメント	
建物周囲の地盤条件		擁壁等の傾斜、き裂等の有無	崖擁壁無し		
構造耐力上主要な軸組等	柱	部材の断面欠損	大きな欠き込み、割れの有無	無し	目視により確認
	梁		大きな欠き込み、割れの有無	調査不可	
	桁		大きな欠き込み、割れの有無	調査不可	
	筋かい等		大きな欠き込み、割れの有無	調査不可	
	土台と柱	接合金物	有無、ゆるみ、錆、腐食等	無し	床下換気口より確認
	柱と梁桁		有無、ゆるみ、錆、腐食等	調査不可	
	筋かい材		有無、ゆるみ、錆、腐食等	調査不可	
床下部分		接合方法	足固め、根がらみ等で固められているか	調査不可	
梁と柱、差し鴨居			柱から抜け落ちる形式ではないか	調査不可	
筋かい端部			引張り・圧縮に対して抜けたり踏み外さないか	調査不可	
水平剛性の確保	2階床面		火打ちの有無、床板は合板か		
			金物は充分使用されているか		
	小屋梁面		火打ちの有無、床板は合板か	調査不可	
			金物は充分使用されているか	調査不可	
吹抜け部分		吹抜け面積の大きさ、吹抜け部分の対策、補強の有無	吹抜け無し		
下屋、増築部		母屋との接合部分について金物が充分使用されているか	下屋無し	増築無し	

① 老朽度調査書

各部位ごとに調査を行い、グレードを付けます。その集計をもって評点をつけます。

あてはまるチェックボックスをクリックして下さい。

(ア) 基礎・柱

部位	診断基準		グレード	補修・補強の要
基礎	目視観察	ひびわれはほとんどない	✓ 1	
		局部的に小さなひびわれあり	Γ 2	補修を要する
		換気口まわり、隅角部等にひびわれ、損傷あり		補修を要する
		基礎が割れている	Γ 3	補強または精密診断を行う必要がある
不同沈下がみられる 部分的に崩壊している	大地震時に建物倒壊の危険がある			
柱	傾斜測定	1/500 以下 (2/1000)	✓ 1	
		1/200 以下 (5/1000)	Γ 2	補修を要する
		1/120 以下 (8.3/1000)		補修を要する
		1/60 以下 (16.6/1000)	Γ 3	補強または精密診断を行う必要がある
		1/60 を超える		大地震時に建物倒壊の危険がある

・評価は損傷劣化の著しい方面で行う

・柱の傾斜は下げ振りをを用いて、傾斜の大きい個所の柱または壁面で2方向について測定する。

(イ) 外壁

部位	診断基準		グレード	補修・補強の要	
外壁	モルタルひびわれ	目視観察	表面ひびわれはほとんどない	Γ 1	
			不連続に局部的に小さなひびわれあり	✓ 2	
			連続した小さな表面ひびわれあり		補修を要する
			交錯またはやや深いひびわれあり	Γ 3	補強を要する
			深く幅広いまたは全面ひびわれあり		補強または精密診断を行う必要がある
外装材(サイディング等)の割れ等、下見板張り	目視観察	割れ、はがれがほとんどない	✓ 1		
		局部的に小さな割れ、はがれがあり、雨水の浸入のおそれやあり			
		連続した割れ、はがれがあり、雨水の浸入のおそれあり	Γ 2	補修を要する	
		深い割れ、大きなはがれがあり、雨水の浸入のおそれあり		補強を要する	
		深い割れ、大きなはがれがあり、雨水の浸入が認められる	Γ 3	補強または精密診断を行う必要がある	

・評価は損傷劣化の著しい方面で行う

② 老朽度調査書

部位	診断基準		グレード	補修・補強の要	
床組	剛性の低下および床の傾斜	歩行による診断	通用の歩行で不安感がない	☑ 1	
			数ヶ所できしみ音が出る	┌ 2	ふくれ（浮き）の劣化診断を行う
			家具・建具が揺れる		補修を要する
			踏むと床が局部的にたわむ	┌ 3	補強または精密診断を行う必要がある
床全体が揺れて大きくたわむ	大地震時に建物倒壊の危険がある				
屋根	雨漏り・棟線の下がり	目視観察	屋根については異常はない	☑ 1	
			屋根の一部が傷んでいる	┌ 2	補修を要する
			天井にしみがみられる		補修を要する
			棟線の下がりをはっきりわかる	┌ 3	補強を要する
棟線が波うっているのがわかる	補強または精密診断を行う必要がある				

・評価は損傷劣化の著しい方面で行う

集計表	グレード 1 の数	5 個
	グレード 2 の数	1 個
	グレード 3 の数	0 個

F 老朽度の評点

	老朽度	判 別	評 点
F	健全である	全てがグレード 1	1.00
	やや老朽化している	グレード 2 が 2 以下 グレード 3 を含まない	○ 0.95
	老朽化している	グレード 3 を含まない	0.90
	相当老朽化している	グレード 3 を 1つ 含む	0.85
	著しく老朽化している	グレード 3 が 2 以上	0.80

TOUKAI-0 耐震診断計算書 0 袋井高校教職員住宅 邸

(注) 係数を選んで下さい。 根拠となった資料等にチェックマークをつけて下さい。

項目	地盤			根拠となった資料等		評点
	基礎	良い	普通	悪い		
A 地盤・基礎	①鉄筋コンクリート造布基礎	1.0	0.8	0.7	地盤 <input type="checkbox"/> 地盤分類図 <input type="checkbox"/> ボーリングデータ(近隣を含む) <input checked="" type="checkbox"/> 聞き取り調査	1.0
	②無筋コンクリート造布基礎	1.0	0.7	0.5		
	③ひびわれのあるコンクリート造布基礎(鉄筋、無筋とも)	0.7	0.5	0.4		
	④柱じか置き(玉石・切石基礎) (足固めにて十分に固められている)	1.0	0.7	0.5	基礎 <input type="checkbox"/> 設計図 <input checked="" type="checkbox"/> 現地調査 <input checked="" type="checkbox"/> 聞き取り調査	
	⑤柱じか置き(玉石基礎) (足固めが十分ではないが、地長押等で連絡されている)	0.8	0.6	0.4		
	⑥柱じか置き(玉石基礎) (足固めがない場合)	0.6	0.4	0.3		

B × C 偏心	X方向の壁		Y方向の壁		X方向 0.85 Y方向 1.00
	重心位置	Gx 8.685 m	Gy 4.302 m		
	剛心位置	Sx 8.564 m	Sy 5.822 m		
	偏心距離	ex 0.121 m	ey 1.520 m		
	弾力半径	rex 7.53 m	rey 6.27 m		
	偏心率	Rex 0.202	Rey 0.019		
偏心 B × C	X方向 0.85	Y方向 1.00			

D × E 水平抵抗力	X方向の水平抵抗力		Y方向の水平抵抗力		X方向 1.36 Y方向 1.63
	タイプ-1 住宅金融公庫	D × E	D × E		
	タイプ-2 筋かいあり-1	D × E 1.36	D × E 1.63		
	タイプ-3 筋かいあり-2	D × E	D × E		
	タイプ-4 筋かいなし	D × E	D × E		
	タイプ-5 耐震精密診断	D × E	D × E		

(注) 老朽度の評点は「②老朽度表」と連動しています。○印は自動的にマーキングされます。

F 老朽度	健全である		1.00	相当老朽化している	0.85	0.95
	やや老朽化している	○	0.95	著しく老朽化している	0.80	
	老朽化している		0.90			

総合評点	A	B × C	D × E	F	
	X方向	1.0	0.85	1.36	0.95
Y方向	1.0	1.00	1.63	0.95	1.54

(注) 総合評点は、X、Y方向で小さい方の値を採用する。

重心位置の計算

2 階		1 階																
a2i (m)	b2i (m)	Az2i (m ²)	X2i (m)	Y2i (m)	A2・Y2i (m)	a1i (m)	b1i (m)	A1i (m ²)	X1i (m)	Y1i (m)	A1・Y1i (m)	a1i (m)	b1i (m)	A1i (m ²)	X1i (m)	Y1i (m)	A1・Y1i (m)	
						1.82	4.55	8.28	0.91	7.54	2.28	18.84						
						1.82	7.74	14.09	2.73	38.46	3.87	54.52						
						4.55	7.28	33.12	5.92	195.93	3.64	120.67						
						2.73	7.74	21.13	8.56	201.90	3.87	81.77						
						4.55	10.80	49.14	13.20	648.40	5.40	265.36						
合計								125.76		1092.22		541.06						

1階重心位置
 Gx = 8.685 m
 Gy = 4.302 m

2階床面積 A2 = m²
 1階床面積 A1 = 125.76 m²

重し屋根
 重みづけ係数 α = 15

剛心位置、偏心率の計算

番号	1階 X方向										1階 Y方向									
	壁比率 α	長さ LB (m)	壁比率 β	長さ LT (m)	α・LB + β・LT ⁽¹⁾ (m)	(1)・Yj (m)	Sy - Yj (m)	Kx	壁比率 α	長さ LB (m)	壁比率 β	長さ LT (m)	α・LB + β・LT ⁽²⁾ (m)	(2)・Xj (m)	Sx - Xj (m)	Ky				
1	1.0	0.91	0.91	0.81	0.00	0.00	5.82	30.84	1.0	1.37	1.37	0.00	0.00	8.56	100.47					
2	1.0	0.91	0.91	0.91	0.00	0.00	5.82	30.84	1.0	1.37	1.37	0.00	0.00	8.56	100.47					
3	1.0	0.91	0.91	0.91	0.00	0.00	5.82	30.84	1.0	1.37	1.37	1.82	2.49	6.74	62.30					
4	1.0	0.91	0.91	0.81	4.55	4.14	1.27	1.47	1.0	1.82	1.82	3.64	6.62	4.92	44.12					
5	1.0	1.82	1.82	1.82	5.46	9.94	0.36	0.24	1.0	1.82	1.82	3.64	6.62	4.92	44.12					
6	1.0	1.82	1.82	1.82	4.55	8.28	1.27	2.94	1.0	1.82	1.82	3.64	6.62	4.92	44.12					
7	1.0	0.91	0.91	0.91	7.74	7.04	-1.92	3.35	1.0	1.82	1.82	5.46	9.94	3.10	17.53					
8	1.0	0.91	0.91	0.91	0.00	0.00	5.82	30.84	1.0	2.28	2.28	8.19	18.67	0.37	0.32					
9	1.0	0.91	0.91	0.91	7.74	7.04	-1.92	3.35	1.0	0.91	0.91	10.92	9.94	-2.36	5.05					
10	1.0	1.82	1.82	1.82	10.80	19.66	-4.98	45.10	1.0	1.82	1.82	10.92	19.87	-2.36	10.10					
11	1.0	0.91	0.91	0.91	0.00	0.00	5.82	30.84	1.0	1.25	1.25	10.92	13.65	-2.36	6.94					
12	1.0	0.91	0.91	0.91	3.64	3.31	2.19	4.33	1.0	1.82	1.82	11.83	21.53	-3.27	19.42					
13	1.0	1.82	1.82	1.82	8.19	14.91	-2.87	10.21	1.0	1.82	1.82	12.74	23.19	-4.18	31.74					
14	1.0	0.91	0.91	0.91	8.19	7.45	-2.87	5.10	1.0	0.91	0.91	15.47	14.08	-6.91	43.40					
15	1.0	2.73	2.73	2.73	10.80	29.48	-4.88	67.65	1.0	0.91	0.91	15.47	14.08	-6.91	43.40					
16									1.0	0.91	0.91	15.47	14.08	-6.91	43.40					
17									1.0	0.91	0.91	15.47	14.08	-6.91	43.40					
18									1.0	0.91	0.91	15.47	14.08	-6.91	43.40					
19									1.0	1.70	1.70	15.47	26.30	-6.91	81.08					
20																				
21																				
22																				
23																				
24																				
25																				
26																				
27																				
28																				
29																				
合計						111.26		297.97		27.54	27.54	27.54	295.84			784.83				

1階剛心位置
 Sx = 8.564 m
 Sy = 5.822 m

ex = 0.121 m
 ey = 1.520 m

KR = 1082.80

rex = 7.63 m
 rey = 6.27 m

偏心率
 Rex = 0.202 > 0.15
 Rey = 0.019 ≤ 0.15

X方向 B×C = 0.85
Y方向 B×C = 1.00

水平抵抗力の計算

所要壁長 Lr = 16.86 m

X方向 $\Sigma(\alpha \cdot LB + \beta \cdot LT) / Lr = 1.01$
 Y方向 $\Sigma(\alpha \cdot LB + \beta \cdot LT) / Lr = 1.46$

X方向 D×E = 1.36
Y方向 D×E = 1.63

評点

X方向 (B×C)×(D×E) = 1.16
Y方向 (B×C)×(D×E) = 1.63

工事費の目安 ※補強計画には別途設計費用がかかります。

(平成14年度に補助金をもらって補強工事を実施したお宅のデータから推定しています。)

お宅の耐震補強工事費はおおよそ

総合評点1.0(一応安全)とする場合

0万円 ± 0万円

くらいです。

(地盤・基礎の評点が低いお宅は、より多くの工事費が掛かることがあります。)

総合評点1.5(安全)とする場合は

51万円 ± 26万円

くらい掛かります。

※建物の状況により、1.5までの補強が困難な場合があります。

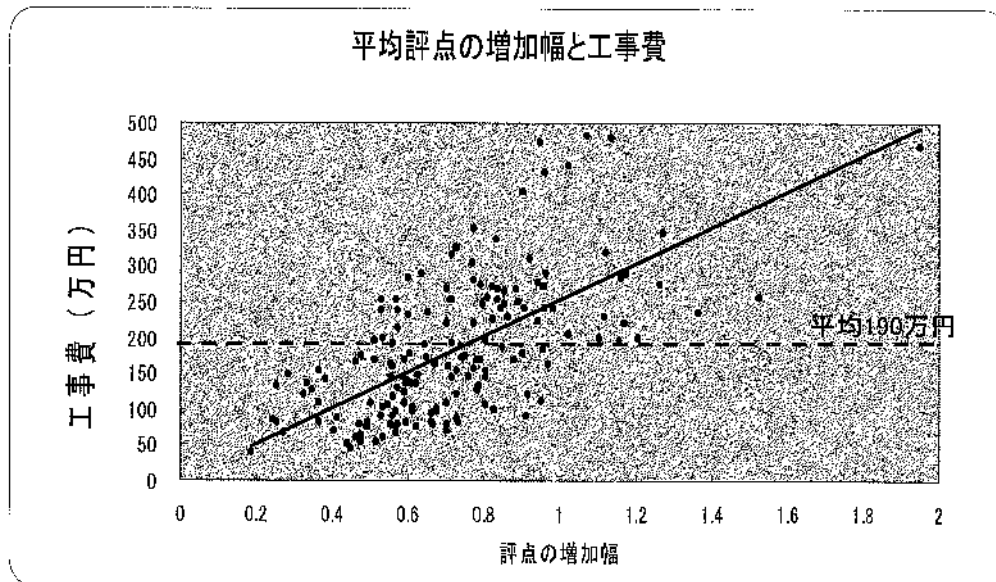
注意 ☆昨年度の実績では補強後の評点の平均は1.28でした(余裕を持った補強をしましょう)

☆倒壊の危険のある住宅を在来工法で補強をした場合の目安です

- ・特殊な工法による補強を行う場合
- ・基礎を鉄筋コンクリートに改修する場合
- ・屋根の軽量化をする場合
- ・リフォームを行う場合など

は、含まれていません

☆効果的な補強工事と補助金の申請には、補強計画が必要です。



概算工事費の求め方

(一応安全)とするにはX方向Y方向ともに1.0以上とする必要があります。

$$\text{概算工事費} \times = [(1.0 - X \text{方向の評点}) + (1.0 - Y \text{方向の評点})] \div 2 \times 250 \text{万円}$$

※ X Yともに1.0未満の場合

(安全)とするには、計算式中の1.0の部分を1.5に置き換えて計算します。

袋井高校職員住宅 現況写真-1



No. 1

外観-01

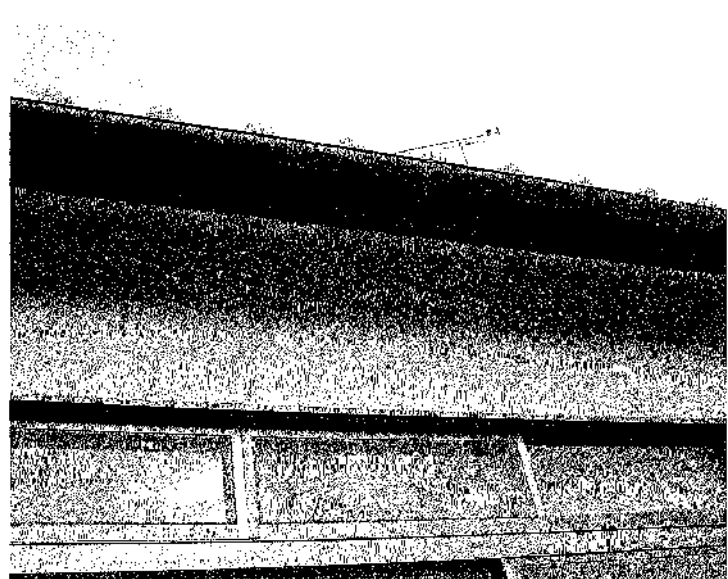
玄関側から全体を見る。



No. 2

外観-02

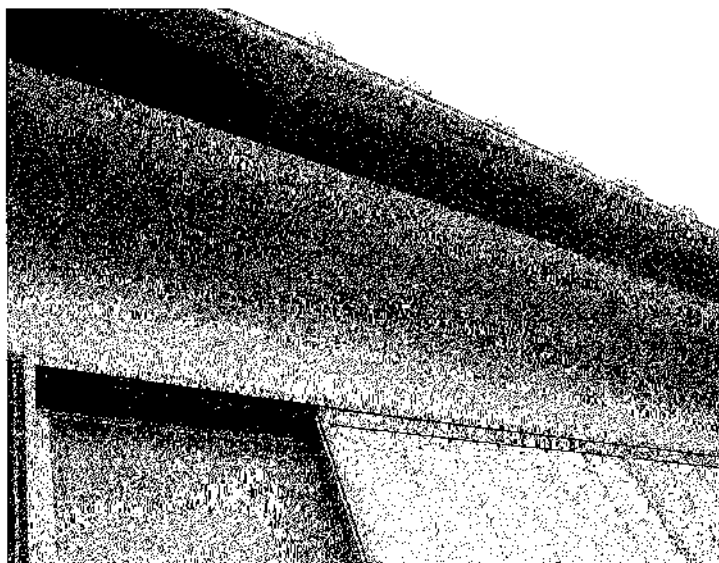
テラス側から全体を見る。



No. 3

外壁-01

テラス側窓上に塗装のひび
割れあり。

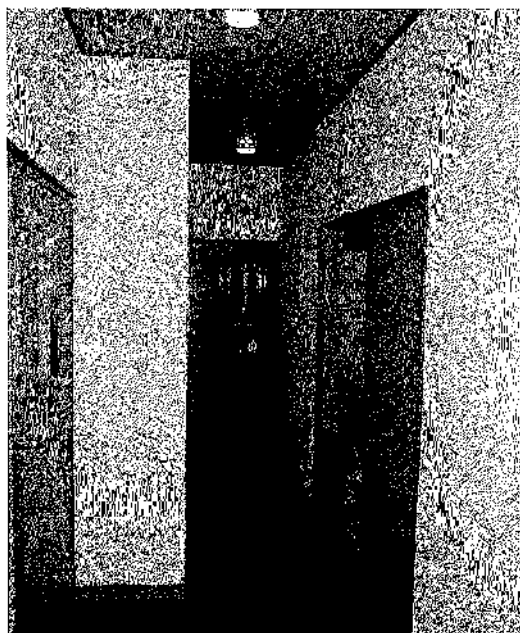


No. 4

外壁-02

テラス側窓上に塗装のひび

割れ有り。



No. 5

内観-01

玄関より廊下を見る。

No. 6

