

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	314.69m <sup>2</sup> (実測面積) 314.69m <sup>2</sup> (公簿面積)	地 目	宅地(現況) 宅地(公簿)	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					
	その他の制限	最低敷地面積の限度有(200m <sup>2</sup> )、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株掛川支社		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	125.53m <sup>2</sup> (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"> <li>・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払うものです。</li> <li>・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。</li> <li>・本件建物内の物品類は現況での引渡しとなります。</li> <li>・南東側の境界杭について、確認できません。</li> <li>・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。</li> <li>・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。)。</li> <li>・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。</li> <li>・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200m<sup>2</sup>の制限があるため、分筆して分譲することは できません。</li> <li>・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)。</li> <li>・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。</li> <li>・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。)。</li> </ul>				
※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。				
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。				

## **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・碎石・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、土壤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い合わせください。)
- (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い合わせください。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・碎石・切り株等が存在する場合があ

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 <sup>2</sup>		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]		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	賃戸特約	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 賃戸権者 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



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



公用 静岡県袋井市砂本町 7-3

全部事項証明書

(建物)

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 <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕				
居住	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



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

砂本町

請求部	所在	袋井市砂本町			地番	7番3
出力総尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
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。

(静岡地方法務局袋井支局管轄)

令和6年12月27日

静岡地方法務局

請求番号: 3-1

登記官

中村元昭

(1/1)



A3からA4に縮小

公用

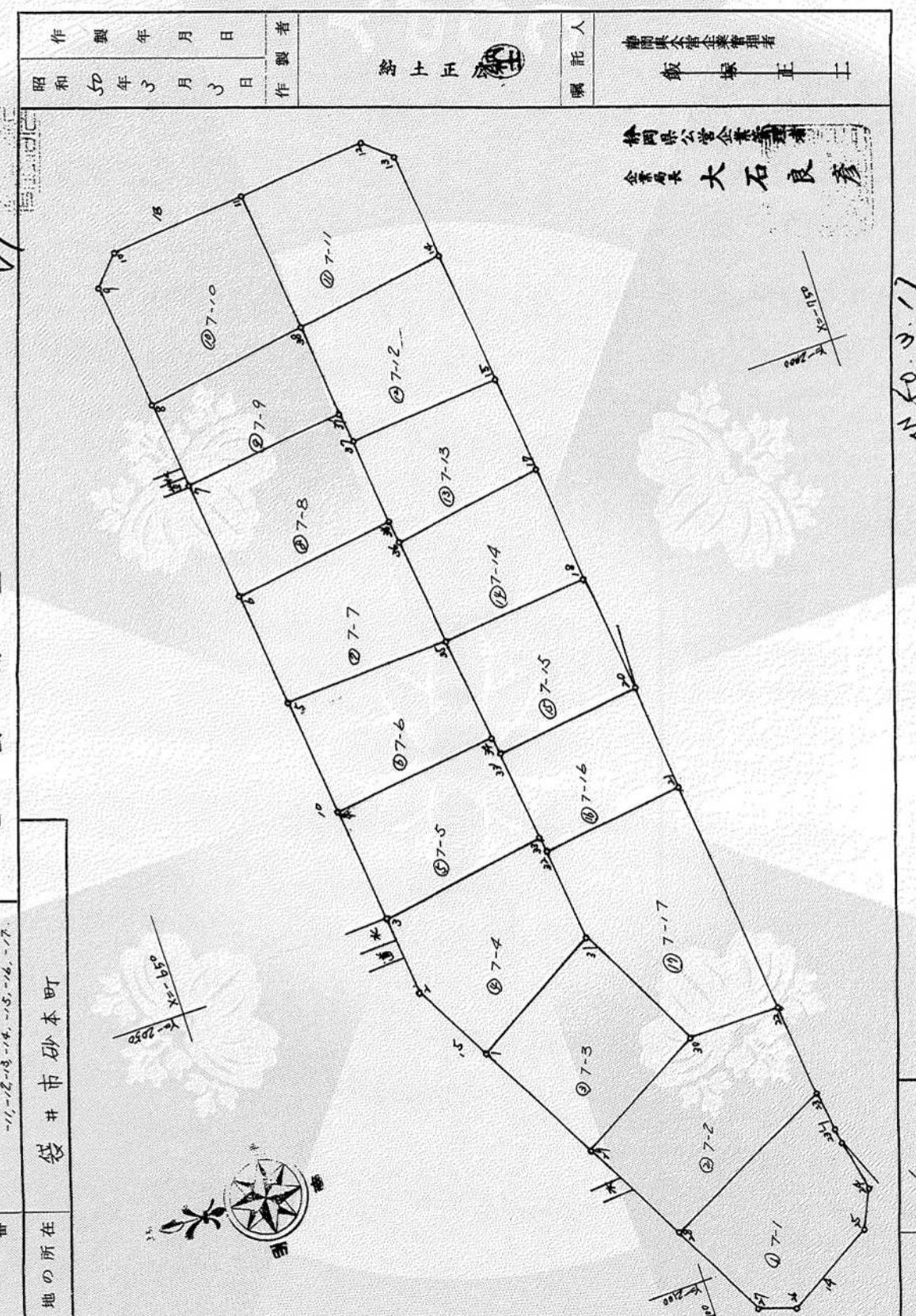
登記年月日：昭和50年3月17日

145039

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	袋井市砂本町

地積測量図

145



請求番号: 3-2  
A3からA4に縮小

公用

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。  
(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



145040

地番 1-1, 2-2, 7-3 7-1

地積測量図

土地の所在 袋井市砂本町

27

特 勘		測点	全距離 $X_n$	① $-(X_{n+1})$	② $(X_{n+1}) - (X_{n-1})$	③ $(X_{n-1}) - (X_{n-2})$	④ $(Y_n) + (Y_{n-1})$	合経路 $Y_n$	⑤	④×⑤ + 2F
① 7-1	2.3	- 720.298	720.995	- 6.99 074	2.1 921	- 2.082	870			45658 593270
	23'1	- 720.995	722.576	- 720.298	2.270	- 2.087	661			4755 691739
2.4	- 722.576	720.528	- 720.995	-	4.67	- 2.095	503	978	5.99901	
2.5	- 720.528	709.881	- 722.576	- 1.2 6.95	- 2.099	2.88	2.6659	3.47660		
2.6	- 709.881	705.726	- 720.528	- 1.4 8.02	- 2.106	0.97	3.174	3.47794		
2.7	- 705.726	699.074	- 709.881	- 1.6 8.07	- 2.104	0.94	2.2746	9.41038		
2.8	- 699.074	720.298	- 705.726	1.4 5.72	- 2.093	2.26			10582 4.99272	
							計 81559	336393	80916 774370	
							差 642	5620		
② 7-2	2.2	- 718.979	720.298	- 707.818	1.2 4.80	- 2.071	968		2.6358 1.66440	
	2.3	- 720.298	699.074	- 718.979	- 1.9 9.05	- 2.082	870	6.1459	5.27350	
2.8	- 699.074	691.899	- 720.298	- 2.9 3.99	- 2.093	2.26	5.9445	5.25774		
2.9	- 691.899	701.818	- 699.074	2.1 7.44	- 2.080	7.05		18193 6.94520		
3.0	- 701.818	718.979	- 691.899	2.7 0.80	- 2.071	1.863		5.6106 0.50040		
							計 100915	1.62464	1.0015 1.895200	
							差 7471	1.5733		
③ 7-3	/	- 683.398	699.386	- 691.899	7.497	- 2.085	872		1.5467 1.83664	
3.1	- 699.386	707.818	- 693.398	2.9	4.20	- 2.056	7.60		5.02226 2.74560	
3.0	- 707.818	691.899	- 699.396	- 7 4.97	- 2.071	9.62	1.5512	0.28281		
2.9	- 691.899	692.398	- 707.818	- 2.4 4.20	- 2.080	7.05	5.0810	9.6100		
							計 6.6322	8.54381	6.5623 4.58224	
							差 1%	3.9961	3.14 6.980	

登記官

中村元留



縮 尺 1/ 単位 m

平成 17

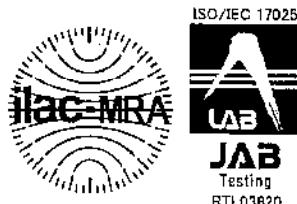
A3からA4に縮小

別添

## 試験成績書

静岡県知事 川勝平太 殿

発行No. NS003842-02Z-001 1/1  
発行日 2017年11月30日



事業者名 ヨーロッパ日本総研株式会社  
住所 〒430-0837 静岡県浜松市南区西島町16番地  
TEL(053)425-7531㈹ 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 ヨーロッパ日本総研株式会社

採取場所 袋井高校 校長公室

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	アスベスト推定含有率
1	ベージュ	10%	-	不検出
2	白	85%	-	不検出
3	灰	5%	-	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

## 試驗成績書

静岡県知事 川勝平太 殿

発行No. NS003842-022-002 1/1  
発行日 2017年11月30日



試料受付 2017年11月24日

事業者名 ユーロフィン日本総研株式会社  
住所 〒430-0832 静岡県浜松市南区西島町11番地  
TEL(053)425-5311㈹ FAX(053)425-7533  
試験管理者 石塚 健一

試験管理者 石塚 健博

試驗期間 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	軒裏仕上塗材		
石綿含有の有無の判定	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)	0.2	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	アスベスト推定含有率
				不検出
1	ベージュ	5%	-	不検出
2	白	85%	タリソタイト	0.1%~
3	灰	10%	-	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. NS003842-022-003 1/1  
発行日 2017年11月30日



ISO/IEC 17025  
JAB Testing  
RTL03820

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番地  
TEL (053) 425-7531㈹ FAX (053) 425-7533

試験管理者 石塚 健次

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 校長公室

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 内部壁 仕上塗材			
石綿含有の有無の判定	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
クリンタイル(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	---
クリンタイル(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
			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。			

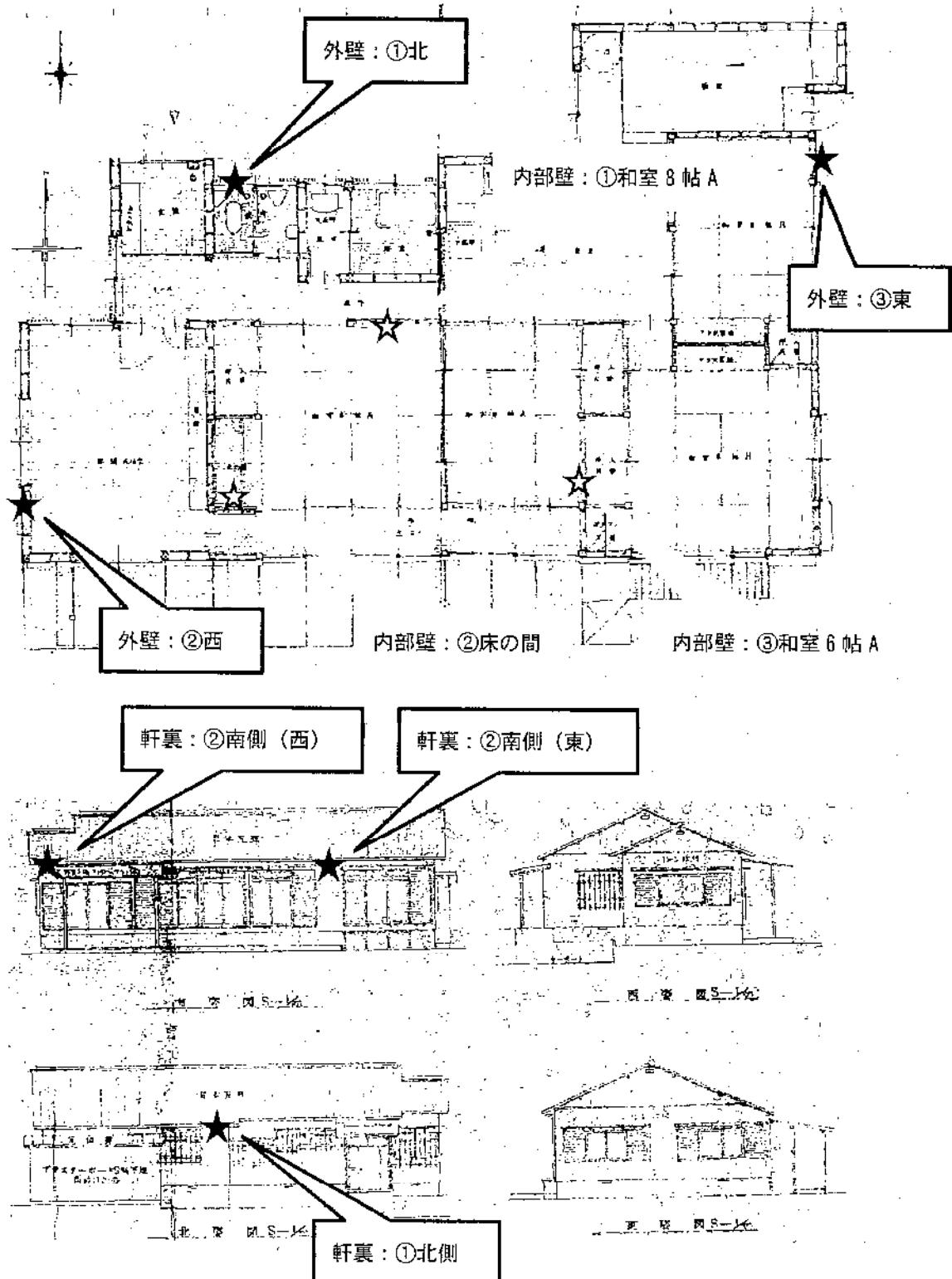


図5 試料採取位置図（袋井高校校長公舎：3検体）

# 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 <sup>2</sup> 延面積：124.2 m <sup>2</sup> 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 51 年																					
施工者名称	不明																					
	住所：																					
施工年月日	昭和 52 年竣工																					
耐震診断データ	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>方向</th> <th>地盤・基礎</th> <th>偏心</th> <th>水平抵抗力</th> <th>老朽度</th> <th>総合評点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X 方向</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">1.0</td> <td>0.85</td> <td>1.36</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">0.95</td> <td style="text-align: center;">1.09</td> </tr> <tr> <td>Y 方向</td> <td>1.00</td> <td>1.63</td> <td style="text-align: center;">1.54</td> </tr> </tbody> </table>						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
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>&lt;所見&gt;</p> <p>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	「…応安全です。」と診断されました。																					
備考																						

## TOUKA I-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「TOUKA I-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 1.09	評点内容	項 目	評 点	項 目	評 点
		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	より安全とするため補強が望ましい 補強を行って下さい 建替えまたは補強を行ってください
	1.0以上1.5未満	一応安全です	
	0.7以上1.0未満	やや危険です	
	0.7未満	倒壊または大破壊の危険があります	

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。「③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) 調整係数は面積、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 012899 号 氏名 寺田 克好	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	共同住宅	店舗・事務所	竣工年月	昭和 52 年 月
構造形式	木造在来工法	RC構造	RC+S造	基礎形式	鉄筋コンクリートブロック基礎
屋根材料	瓦葺き	スレート葺き	遮熱材	外壁材料	ラスモルタル
階数	地下	階 地上	1 階	小屋裏	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
規 模	床面積	小屋裏	m <sup>2</sup>	平面の特徴	東西に細長い建物。
	2 階	m <sup>2</sup>			
	1 階	125.76 m <sup>2</sup>	立面の特徴		
延べ面積	125.76 m <sup>2</sup>				
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 歷 史	増築	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	昭和 年	規模・状況	
	改築	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	年	規模・状況	
	補修	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	平成 年	規模・状況	
	用途変更	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	年	規模・状況	
敷地状況	<input checked="" type="checkbox"/> 埋立地 <input type="checkbox"/> 軟弱地盤 <input type="checkbox"/> 水田跡 <input type="checkbox"/> 崩地 <input type="checkbox"/> 傾斜地 <input checked="" type="checkbox"/> 平坦地 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ば「住公図書」有りとする。

関連図書	建築確認図書		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	設計図書	<input checked="" type="checkbox"/> 平面	<input checked="" type="checkbox"/> 立面	<input checked="" type="checkbox"/> 間組	<input checked="" type="checkbox"/> 基礎	<input checked="" type="checkbox"/> 木組図		
	住公図書 (*聞き取りも含む)		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	施工図書	<input checked="" type="checkbox"/> 平面	<input checked="" type="checkbox"/> 立面	<input checked="" type="checkbox"/> 間組	<input checked="" type="checkbox"/> 基礎	<input checked="" type="checkbox"/> 木組図		
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)						
	相違無し	相違無し	相違無し	筋かい	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 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		<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
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 checked="" type="checkbox"/> Y <input type="checkbox"/> N	混構造 RC+木造 SC+木造					<input checked="" type="checkbox"/> Y <input type="checkbox"/> N		
ツーバイフォー工法			<input checked="" type="checkbox"/> Y <input type="checkbox"/> N	伝統構法型木造住宅					<input checked="" type="checkbox"/> Y <input type="checkbox"/> N		
工業化住宅			<input checked="" type="checkbox"/> Y <input type="checkbox"/> N	その他個別的に検討を要する建物					<input checked="" type="checkbox"/> Y <input type="checkbox"/> 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		座擁壁無し	
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	
	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	
	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	調査不可	
	小屋梁面		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	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	ひびわれはほとんどない	<input checked="" type="checkbox"/> 1	
	局部的に小さなひびわれあり	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 3	補修を要する
	基礎が割れている	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 3	大地震時に建物倒壊の危険がある
柱	1/500 以下 (2 / 1000)	<input checked="" type="checkbox"/> 1	
	1/200 以下 (5 / 1000)	<input type="checkbox"/> 2	補修を要する
	1/120 以下 (8.3 / 1000)	<input type="checkbox"/> 2	補修を要する
	1/ 60 以下 (16.6 / 1000)	<input type="checkbox"/> 3	補強または精密診断を行う必要がある
	1/ 60 を超える	<input type="checkbox"/> 3	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位面で行う

・柱の傾斜は下げ振りを用いて、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	表面ひびわれはほとんどない	<input type="checkbox"/> 1
		不連続に局部的に小さなひびわれあり	<input checked="" type="checkbox"/> 2
		連續した小さな表面ひびわれあり	<input type="checkbox"/> 2
		交錯またはやや深いひびわれあり	<input type="checkbox"/> 3
		深く幅広いまたは全面ひびわれあり	<input type="checkbox"/> 3
外壁	外装材(サ等特点のイデ割ンれ等下見板張り)	割れ、はがれがほとんどない	<input type="checkbox"/> 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やあり	<input checked="" type="checkbox"/> 1
		連續した割れ、はがれがあり、雨水の浸入のおそれあり	<input type="checkbox"/> 2
		深い割れ、大きなはがれがあり、雨水の浸入のおそれあり	<input type="checkbox"/> 2
		深い割れ、大きなはがれがあり、雨水の浸入が認められる	<input type="checkbox"/> 3

・評価は損傷劣化の著しい方位面で行う

## 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	△ 2	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	△ 3	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 自視観察	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	△ 2	補修を要する
		棟線の下がりがはっきりわかる	△ 3	補強を要する
		棟線が波うっているのがわかる	△ 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位面で行う

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) 級数を選んで下さい。

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 基礎	良い	普通	悪い	根拠となった資料等			評点
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	1.0
		②無筋コンクリート造布基礎	1.0	0.7	0.5		<input type="checkbox"/>	ボーリングデーター(近隣を含む)	
		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		<input checked="" type="checkbox"/>	聞き取り調査	
		④柱じか置きの玉石・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	
		⑤柱じか置きの玉石基礎 (足固めが十分ではないが、地長脚等で連絡されている)	0.8	0.6	0.4		<input type="checkbox"/>	現地調査	
		⑥柱じか置きの玉石基礎 (足固めがない場合)	0.6	0.4	0.3		<input checked="" type="checkbox"/>	聞き取り調査	
					<input type="checkbox"/>				

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	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	D × E	
		タイプ-4 筋かいなし	D × E	D × E	D × E	
		タイプ-5 耐震精密診断	D × E	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	X方向	A 1.0	×	B × C 0.85	×	D × E 1.36	×	F 0.95	=	1.09
	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。

## TOUKAI-0 耐震診断(出力)

豊井高校教職員住宅 邸

診断タイプ2－簡易式(簡かいあり－1) [ 平屋 1 "m 入力 ] Ver.4.3-0604

## 重心位置の計算

番号	2階		1階			
	b2i (m)	A2i (m)	X2i (m)	A2・X2i (m)	y2i (m)	a(i) (m)
					1.82	4.55
					1.82	7.74
					4.55	7.28
					2.73	7.74
					4.55	10.80
合計					125.76	1092.22
						541.06

## 重心位置、偏心率の計算

番号	1階 X方向		1階 Y方向		1階 剛心位置	
	壁倍率 $\alpha$	長さ LB (m)	壁倍率 $\beta$	長さ LT ( $\alpha \cdot LB + \beta \cdot LT^{(1)}$ ) (m)	距離 Yj ( $l_j \cdot y_j$ ) (m)	Sy - yj (m)
1	1.0	0.91	0.00	0.00	5.82	30.84
2	1.0	0.91	0.00	0.00	5.82	30.84
3	1.0	0.91	0.00	0.00	5.82	30.84
4	1.0	0.91	4.55	4.14	1.27	1.47
5	1.0	1.82	5.46	9.94	0.36	0.24
6	1.0	1.82	1.82	4.55	3.28	1.27
7	1.0	0.91	0.91	7.74	7.04	-1.92
8	1.0	0.91	0.00	0.00	5.82	30.84
9	1.0	0.91	7.74	7.04	-1.92	3.25
10	1.0	1.82	1.82	10.80	19.66	-4.98
11	1.0	0.91	0.91	0.00	5.82	30.84
12	1.0	0.91	0.91	3.64	3.31	2.18
13	1.0	1.82	1.82	8.19	14.91	-2.37
14	1.0	0.91	0.91	8.19	7.45	-2.37
15	1.0	2.73	2.73	10.80	29.48	-4.98
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
合計						

重みづけ係数  $\alpha = 15$ 

重い屋根

軽い屋根

重みづけ係数  $\alpha = 15</math$

## 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)

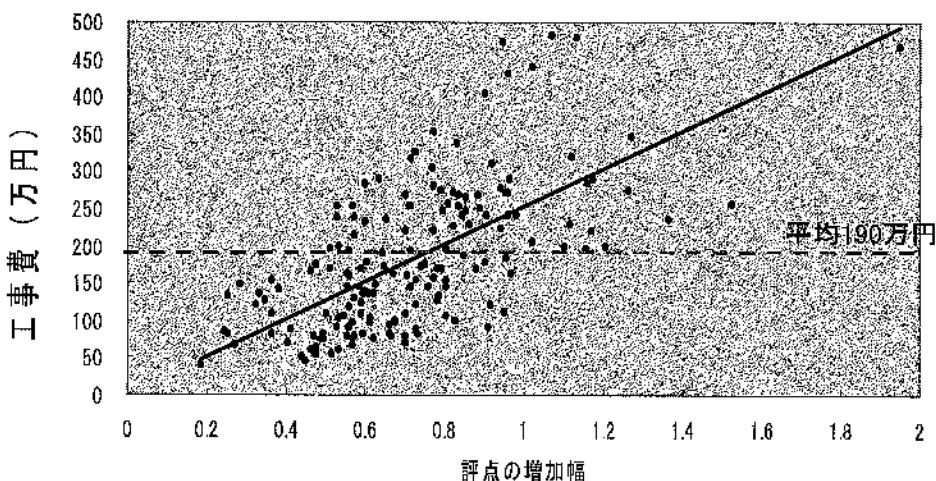
☆倒壊の危険のある住宅を在来工法で補強をした場合の目安です

- ・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。

### 平均評点の増加幅と工事費



### 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。

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

\* 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。

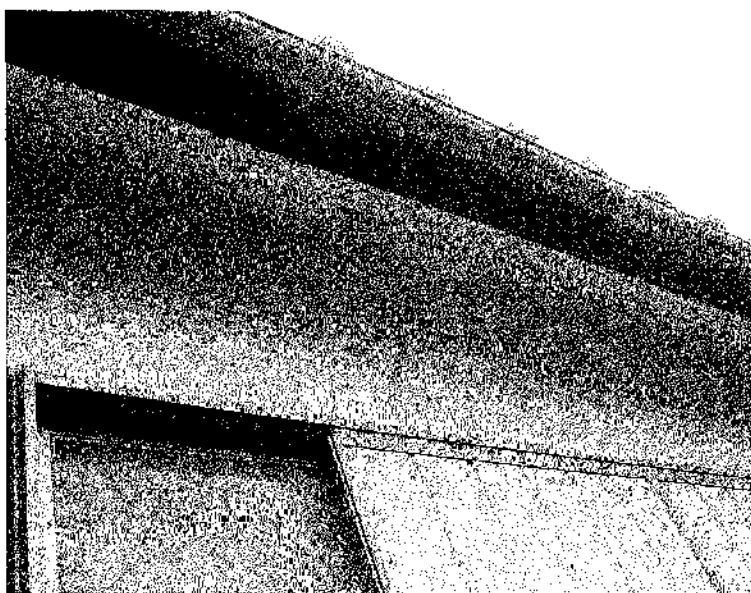


No. 3

外壁-01

テラス側窓上に塗装のひび  
割れあり。

袋井高校職員住宅 現況写真-2



No. 4

外壁-02

テラス側窓上に塗装のひび

割れ有り。



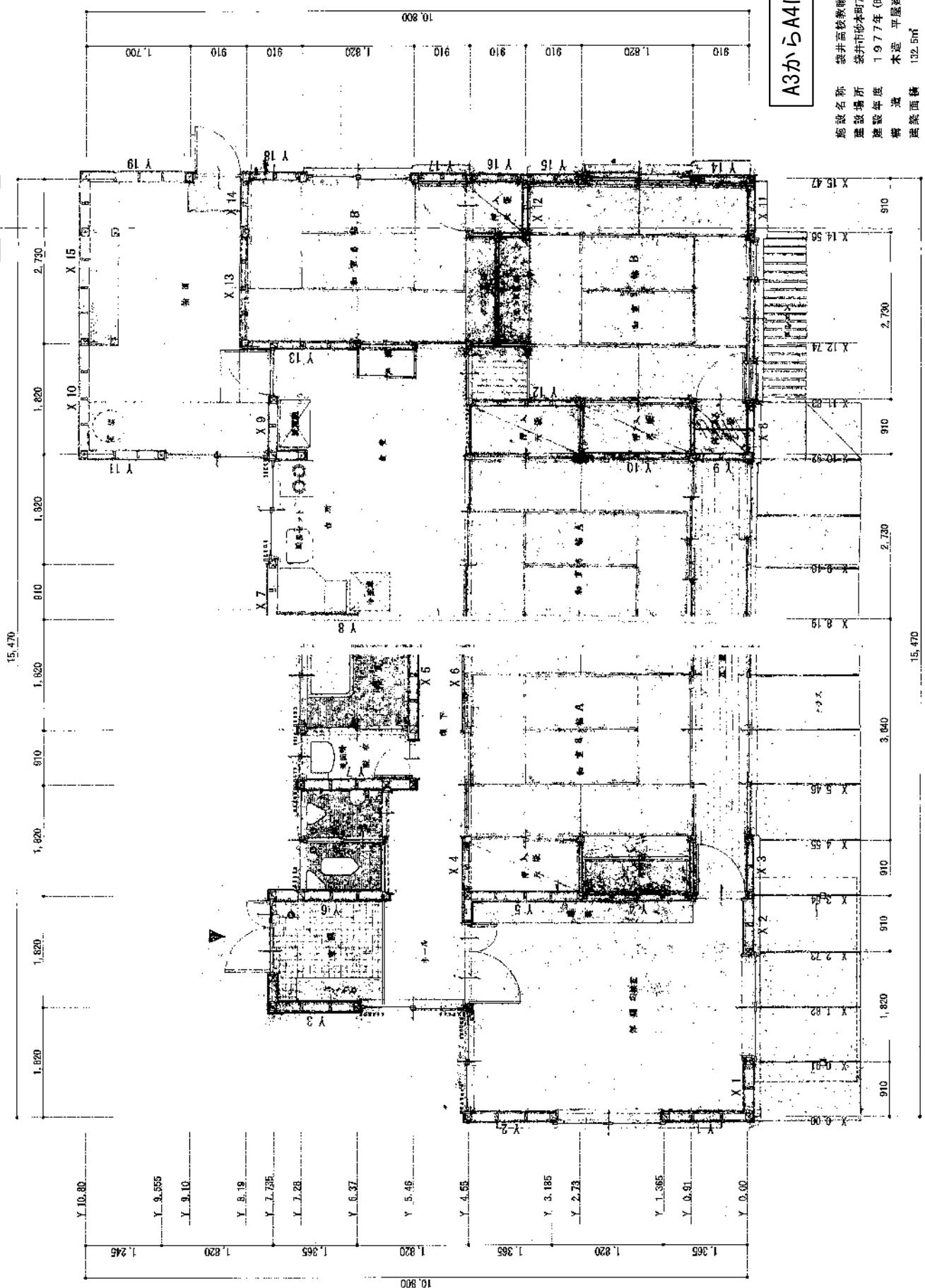
No. 5

内観-01

玄関より廊下を見る。

No. 6

A3からA4に縮小



工事名	平成16年度「第16-20170-01号】 三方原学園校舎1階廊下新築委託	Shinal Architect Associates	株式会社新築監理(1)監理会員	監理会員登録番号	登録会員登録番号	登録会員登録番号
設計監修会社名	三井高松教輔貝生宅	設計監修会社名	三井高松教輔貝生宅	設計監修会社名	三井高松教輔貝生宅	設計監修会社名
設計監修会社住所	滋賀市大本町7-3	設計監修会社住所	滋賀市大本町7-3	設計監修会社住所	滋賀市大本町7-3	設計監修会社住所
建設年度	1977年(昭和52年)	建設年度	1977年(昭和52年)	建設年度	1977年(昭和52年)	建設年度
構造	木造 平屋建て	構造	木造 平屋建て	構造	木造 平屋建て	構造
建築面積	122.5m <sup>2</sup>	建築面積	122.5m <sup>2</sup>	建築面積	122.5m <sup>2</sup>	建築面積
延床面積	124.7m <sup>2</sup>	延床面積	124.7m <sup>2</sup>	延床面積	124.7m <sup>2</sup>	延床面積
NO.	00	NO.	00	NO.	00	NO.
年月日	2005.01.14	年月日	2005.01.14	年月日	2005.01.14	年月日
担当	寺田好行	担当	寺田好行	担当	寺田好行	担当
平面プラン	平面プラン	平面プラン	平面プラン	平面プラン	平面プラン	平面プラン
記入欄	記入欄	記入欄	記入欄	記入欄	記入欄	記入欄
備考欄	備考欄	備考欄	備考欄	備考欄	備考欄	備考欄