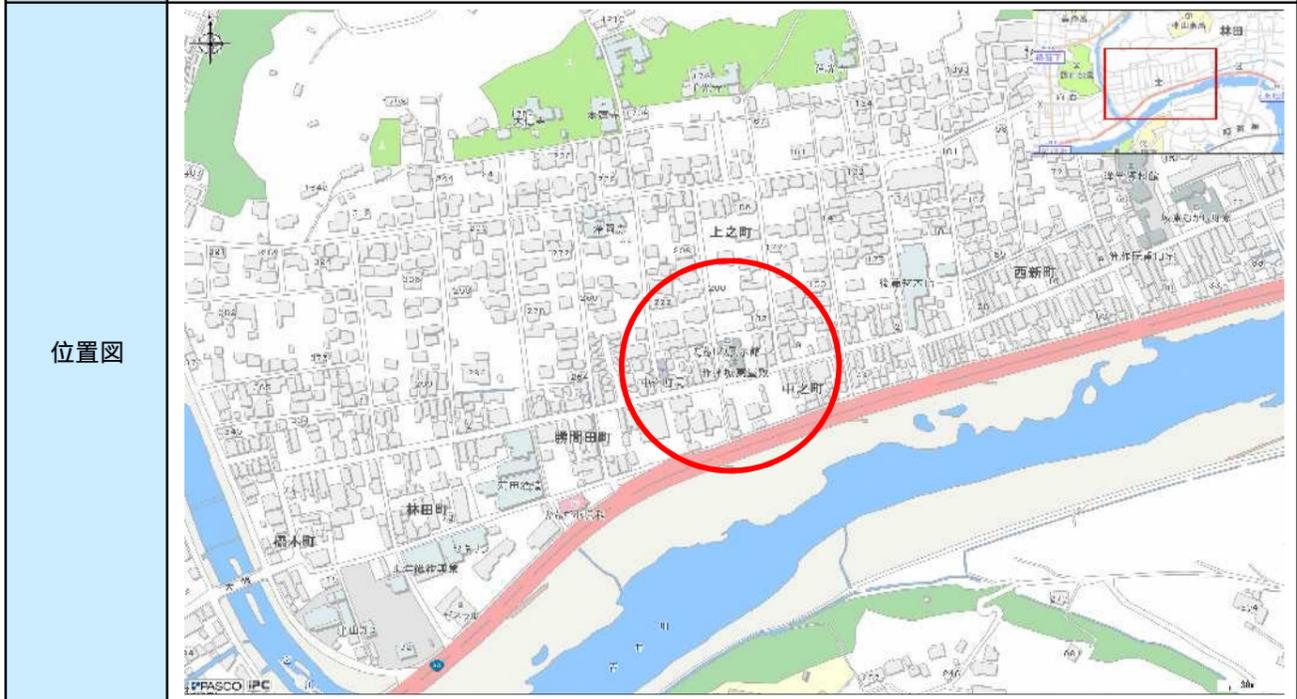


1 施設基本情報	
施設名称	作州城東屋敷・だんじり展示館
所在地	津山市中之町19
所管部課	都市建設部 歴史まちづくり推進室
棟名称	主屋棟、だんじり展示館
施設分類	集会施設
施設用途	集会場、展示施設
主な諸室	集会室(和室)、だんじり展示館
運営方法	委託
設置目的	地域活動の拠点施設

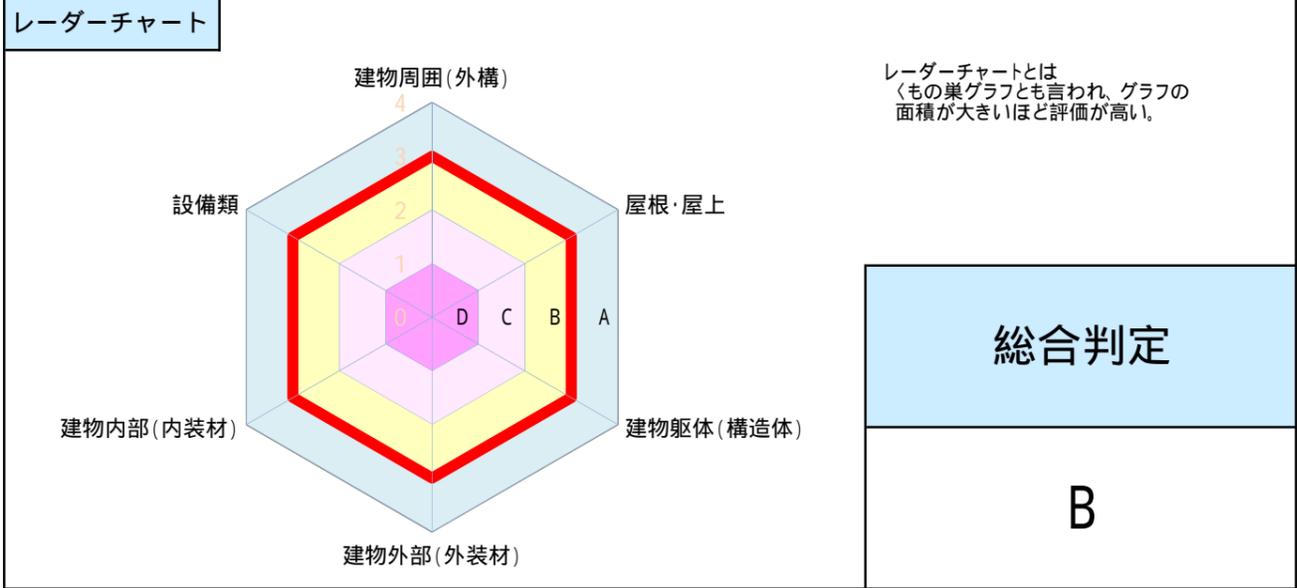


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	520.80㎡	階数	2階
建築年度	1993年	築年数	26年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2053年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部紙	敷地区分	借地有り
バリアフリー	×	投票所		便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 25			EV	無し		
ガス	都市ガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	個別パッケージエアコン、ルームエアコン						
点検委託等	消防設備、機械警備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	
運用面における検討事項	・苅田家主屋及び酒造場、苅田家町家群、城東むかし町家と一体に、公民連携を視野に入れ、多用途な利用方法を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・現在の配置を維持することを基本とし、他の施設との集約化を検討。
類似の施設	・集会場:各公民館、雇用労働センター、リージョンセンター等 ・だんじり展示館:城下町歴史館

4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
B	B	B	B	B	B

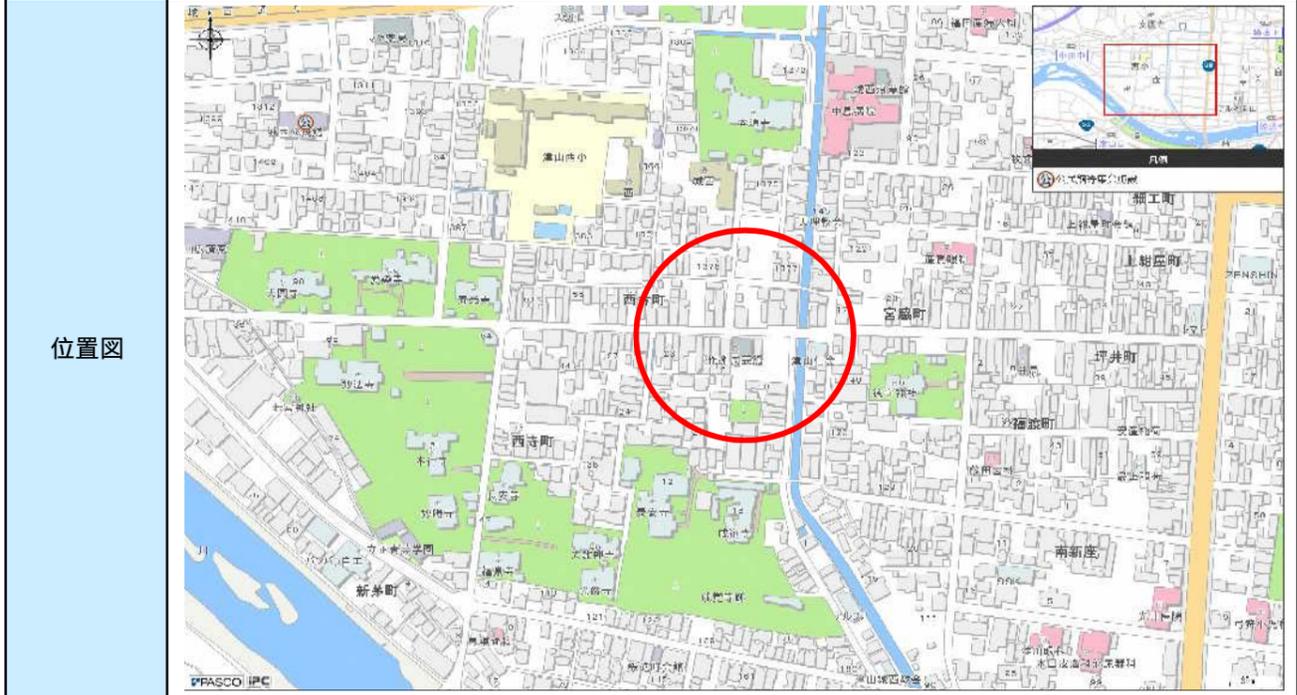


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	屋外引込開閉器盤等の金属部分で、塗装の劣化・発錆が見受けれる。
屋根・屋上	一部で瓦の割れが見受けられる。軒樋の一部から漏水し、隅木の腐食が進行している事から、対応を検討。
建物躯体	全体的に構造体に目立った劣化・不具合はないが、防虫網の破れ、土台の白蟻被害については、対応を検討。
建物外部	外装材の浮きが酷い箇所については、ビス打ち直しの対応を検討。
建物内部	湯沸室で床のたわみが発生しているため、対応を検討。軒裏への階段に手摺が無いため安全面での検討必要。
設備類	照明器具・非常用照明の点灯不良が見受けられる。定期的に換気扇等設備機器の清掃を行うこと。

1 施設基本情報	
施設名称	作州民芸館
所在地	津山市西今町 18
所管部課	都市建設部 歴史まちづくり推進室
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場、展示施設
主な諸室	会議室、展示室、事務室
運営方法	委託
設置目的	地域活動の拠点施設

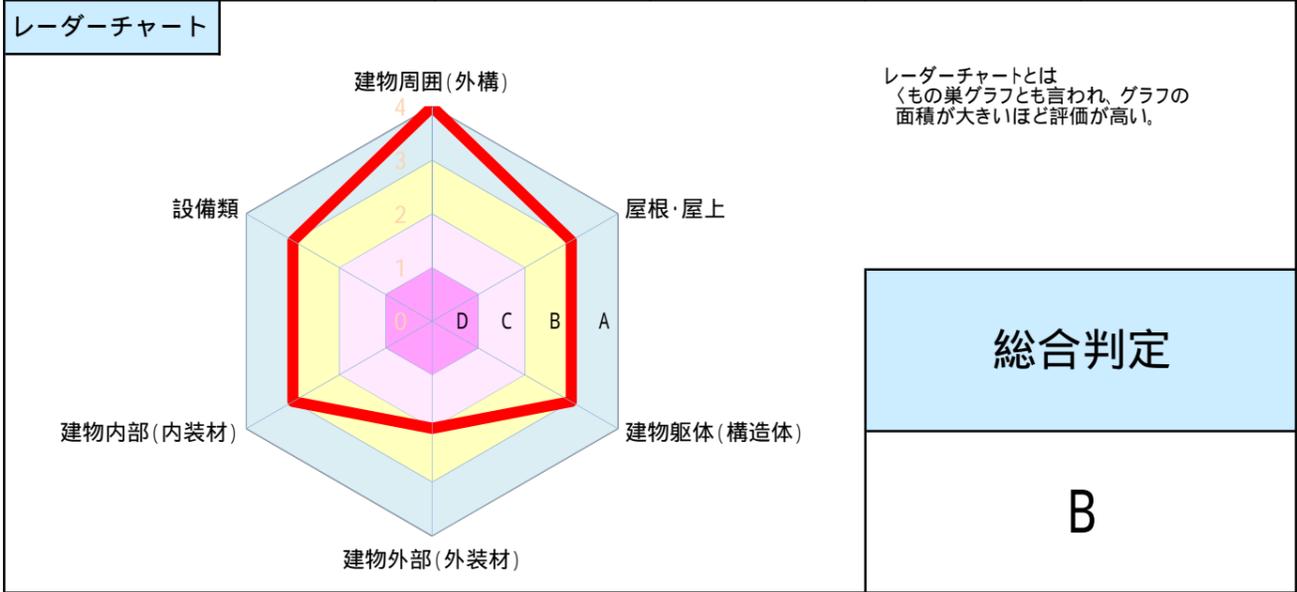


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	405.13㎡	階数	2階
建築年度	1909年	築年数	110年	目標耐用年数	文化財	耐用年数到来	
耐震性	旧耐震	避難所	-	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 25			EV	無し		
ガス	都市ガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	マルチパッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、機械警備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・外壁の大規模改修。 ・空調設備の更新。
運用面における検討事項	・指定管理者導入により利活用の促進、利用率の向上を図る。
耐用年数到来時の基本方針	・文化財として計画的な保全に努め、長寿命化を図り存続する。
類似の施設	・中島病院旧本館、城下町歴史館、知新館、地域交流センター(アルネ・津山)等

4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
A	B	B	C	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	未改修部分の外灯や通路洗出し部に劣化は見られるものの敷地内を近年整備しており比較的新しく目立った不具合はない。
屋根・屋上	金属屋根は急勾配のため高所作業車等を使用しなければ点検できない状況となっている。
建物躯体	玄関横に雨水の侵入の痕跡があり、柱や土台など周辺の木材の腐朽が見られる。
建物外部	外壁のモルタルにクラックが散見される。特に玄関上部のモルタルのクラックは脱落の危険がある。
建物内部	内装は経年劣化による傷みはあるものの、建物の経過年数を考慮すれば健全な状態で保たれている。
設備類	空調機の耐用年数が大幅に超過し経年劣化が進行していることから更新の検討が必要。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 玄関上部 外壁



状 況 : 大きなクラックが発生し、脱落の危険

部 位 : 北側屋根及び壁立上がり部



状 況 : 壁が黒ずみ、雨水浸入の可能性

部 位 : 外壁腰壁 木板張り



状 況 : 腰壁の経年劣化による塗装の剥がれ

部 位 : 玄関横 PS内



状 況 : 外壁からの雨水の浸入

部 位 : 小屋裏収納庫 階段



状 況 : 階段踏板が破損し、脱落の危険

部 位 : 階段下 機械室、空調機



状 況 : 機器の経年劣化

6 主な工事履歴(建設時+概ね100万円以上の工事・修繕)

年度	改修内容	工事/修繕	施工業者	金額(円)
1993年	改修建築工事	工事	池上建設	87,550,000円
1993年	改修電気設備工事	工事	榎田電気工事	8,240,000円
1993年	改修機械設備工事	工事	全管工	11,948,000円
2007年	下水道接続工事	工事	玉木電機工業所	808,500円
2009年	外壁改修工事	工事	松田防水	1,675,926円
2015年	外構改修工事	工事	勝山組	13,431,960円

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間で行う改修工事等のシミュレーション)

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
外装	屋根・外壁大規模改修工事	中期
空調	空調設備更新	中期
更新時期の目安 (前期:概ね3年以内 中期:4~7年以内 後期:6~10年以内)		

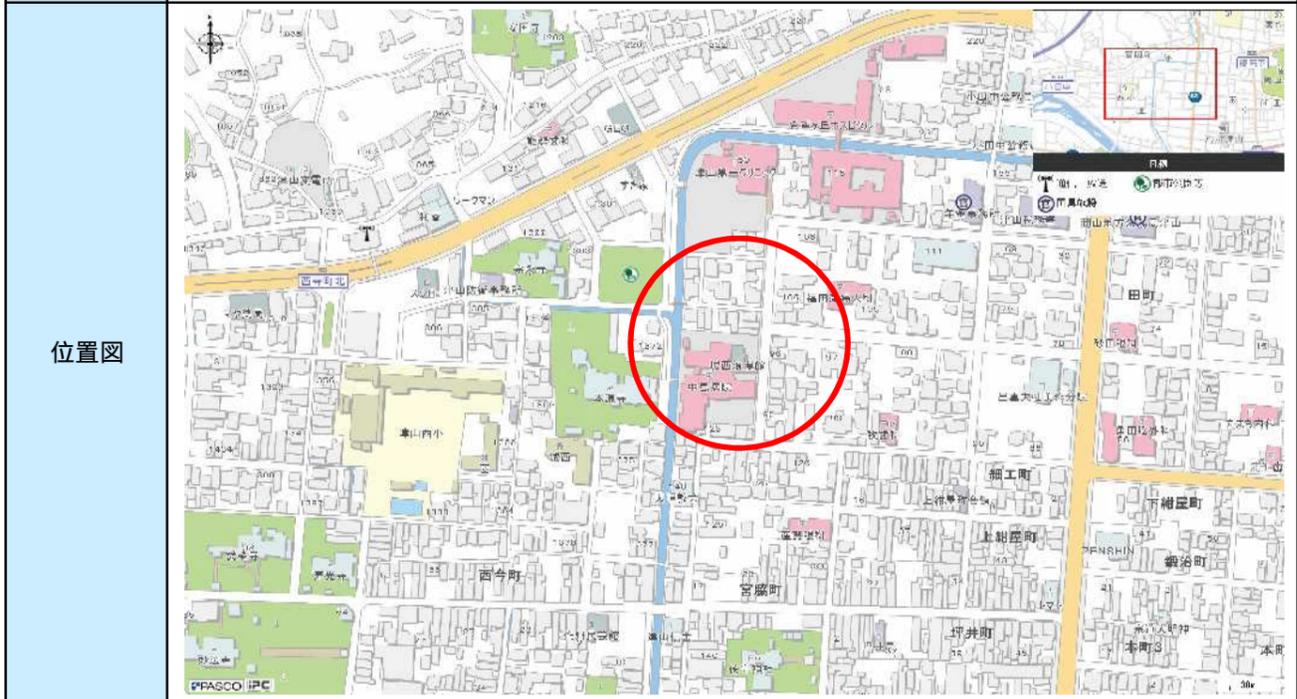
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
11,655人	11,579人	11,911人	11,715人
施設の維持にかかる費用			
施設運営費(ソフト面)		施設の利用者1人当りの運営費用 ÷	
2017年度			
2,240千円		191円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	中島病院旧本館 (城西浪漫館)
所在地	津山市田町 122
所管部課	都市建設部 歴史まちづくり推進室
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	喫茶、展示施設
主な諸室	喫茶室、展示室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	地域交流、観光振興のための拠点施設

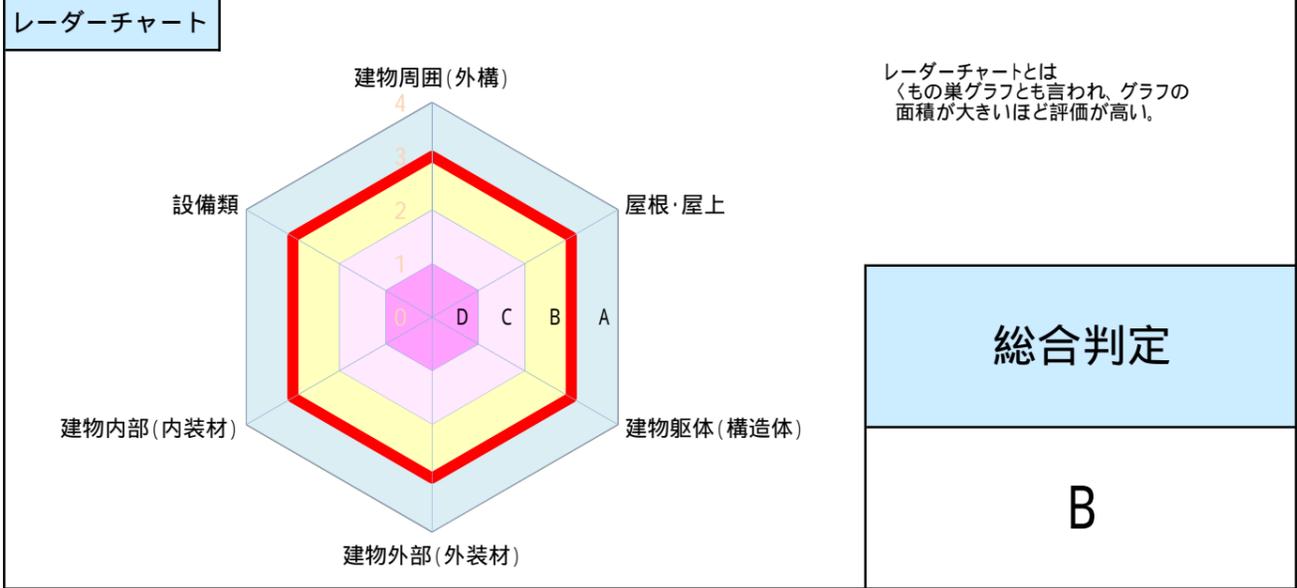


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	243.56㎡	階数	2階
建築年度	1917年	築年数	102年	目標耐用年数	文化財	耐用年数到来	-
耐震性	旧耐震	避難所	-	図面有無	全部CAD	敷地区分	借地
バリアフリー		投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 25			EV	無し		
ガス	無し						
受電方式	低圧受電方式 (電灯)						
空調方式	マルチパッケージエアコン						
点検委託等	消防設備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針 (マネジメント方針)	
長寿命化の方針 (概ね10年間)	
運用面における検討事項	利用度・稼働率を向上させるため運用面における改善を検討。指定管理者制度のあり方、公共サービスのあり方についての改善を検討。
耐用年数到来時の基本方針	文化財として計画的な保全に努め、長寿命化を図り存続する。
類似の施設	作州民芸館、城下町歴史館、知新館、地域交流センター (アルネ・津山) 等。

4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲 (外構)	屋根・屋上	建物躯体 (構造体)	建物外部 (外装材)	建物内部 (内装材)	設備類
B	B	B	B	B	B



部位ごとの特記事項 (コメント)	
建物周囲	外構の大部分については、中島病院所有のため評価対象外とする。
屋根・屋上	屋根の一部にアルミテープで補修を行った箇所あり。補修部の劣化も見受けられるため今後の経過観察が必要。
建物躯体	構造体については特に目立った劣化箇所は無く、比較的健全な状態である。
建物外部	既存木製建具の経年劣化により、開閉・施錠に若干の支障があるが、機能上問題ない状態であった。
建物内部	特に目立った劣化箇所は無く、比較的健全な状態である。
設備類	特に目立った劣化箇所は無く、比較的健全な状態である。

1 施設基本情報	
施設名称	文化展示ホール
所在地	津山市新魚町 17 (アルネ・津山 4階)
所管部課	生涯学習部 文化課
棟名称	本体棟
施設分類	文化施設
施設用途	展示施設
主な諸室	展示室
運営方法	指定管理
設置目的	芸術文化の振興と発表の拠点施設

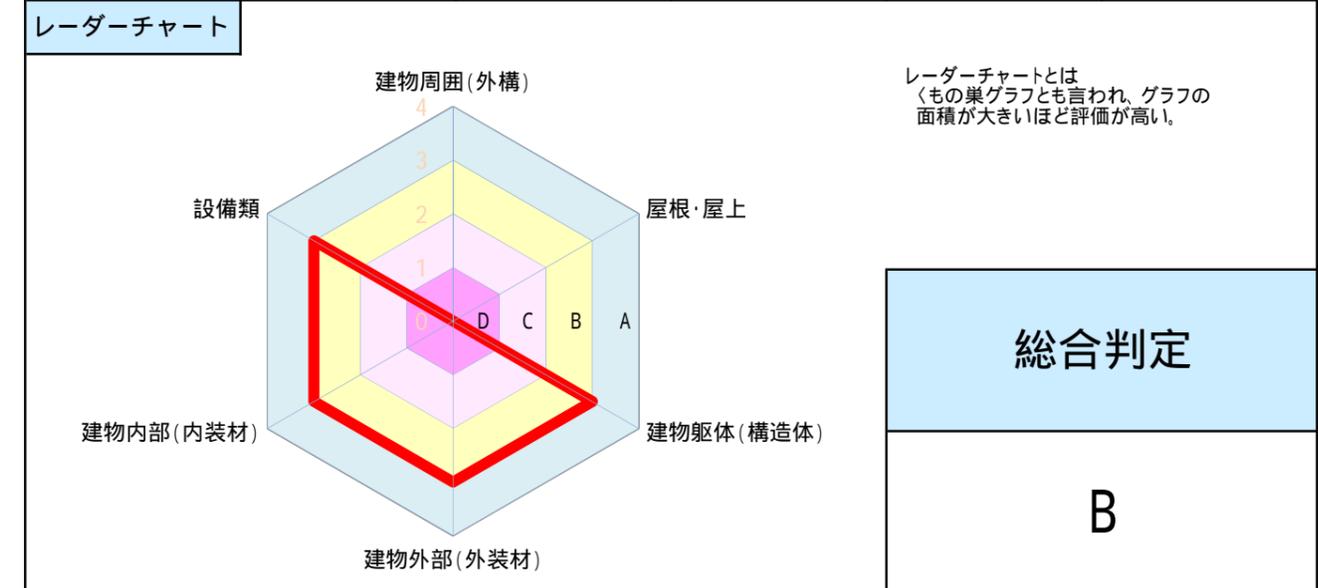


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	508.88㎡	階数	地下1階 地上9階
建築年度	1999年	築年数	19年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2059年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	下水道接続		
給水方式	受水槽式(共用部)			EV	有り(共用部)		
ガス	都市ガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式(共用部)						
空調方式	ビル用マルチエアコン						
点検委託等	消防設備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・空調機器の更新。
運用面における検討事項	・利用度・稼働率を向上させるため運用面における改善を検討。
耐用年数到来時の基本方針	アルネ・津山の方針によるが公共サービスとしてのニーズを調査し、民営化も含め検討。
類似の施設	津山文化センター、地域交流センター、ポートアート&デザイン津山(旧洋学資料館)、民間展示施設等

4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
-	-	B	B	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	共用部のため該当なし
屋根・屋上	共用部のため該当なし
建物躯体	構造体では目立った劣化・不具合箇所はなく健全な状態。
建物外部	シーリング材の硬化不良、外壁の軽度の劣化が発生。
建物内部	天井材の雨漏り跡を確認したが、屋根改修時に合わせて補修する必要あり。
設備類	空調設備の経年劣化が進行しており、冷却塔や冷温水ポンプの更新の検討が必要。(共用部)

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 出入口横 壁仕上げ材



状 況 : 建具の衝突による壁仕上げ材の破損

部 位 : 出入口扉 召合せ部



状 況 : 召合せ部の破損

部 位 : 外部看板横 壁仕上げ材



状 況 : クラックの発生

部 位 : 展示ホール内 壁仕上げ材



状 況 : 一部クロスの剥離

部 位 : 換気扇吸込口



状 況 : 清掃不良による目詰まりの発生

部 位 : 誘導灯



状 況 : バッテリーの交換時期の到来

6 主な工事履歴(建設時+概ね100万円以上の工事・修繕)

年度	改修内容	工事/修繕	施工業者	金額(円)
1999年	新築工事	工事	熊谷組	不明
2017年	可動間仕切調整・クロス修繕	修繕	浮田建設	918,000円

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間で行う改修工事等のシミュレーション)

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
設備	空調機器の更新	後期
更新時期の目安 (前期:概ね3年以内 中期:4~7年以内 後期:6~10年以内)		

8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
44,621人	52,141人	38,841人	45,201人
施設の維持にかかる費用			
施設運営費(ソフト面)		施設の利用者1人当りの運営費用 ÷	
2017年度			
2,918千円		65円 / 人	

1 施設基本情報	
施設名称	音楽文化ホール(ベルフォーレ津山)
所在地	津山市新魚町 17 (アルネ・津山7階)
所管部課	生涯学習部 文化課
棟名称	本体棟
施設分類	文化施設
施設用途	音楽ホール
主な諸室	音楽ホール、事務室、楽屋、控室、リハーサル室
運営方法	指定管理
設置目的	市民文化系施設

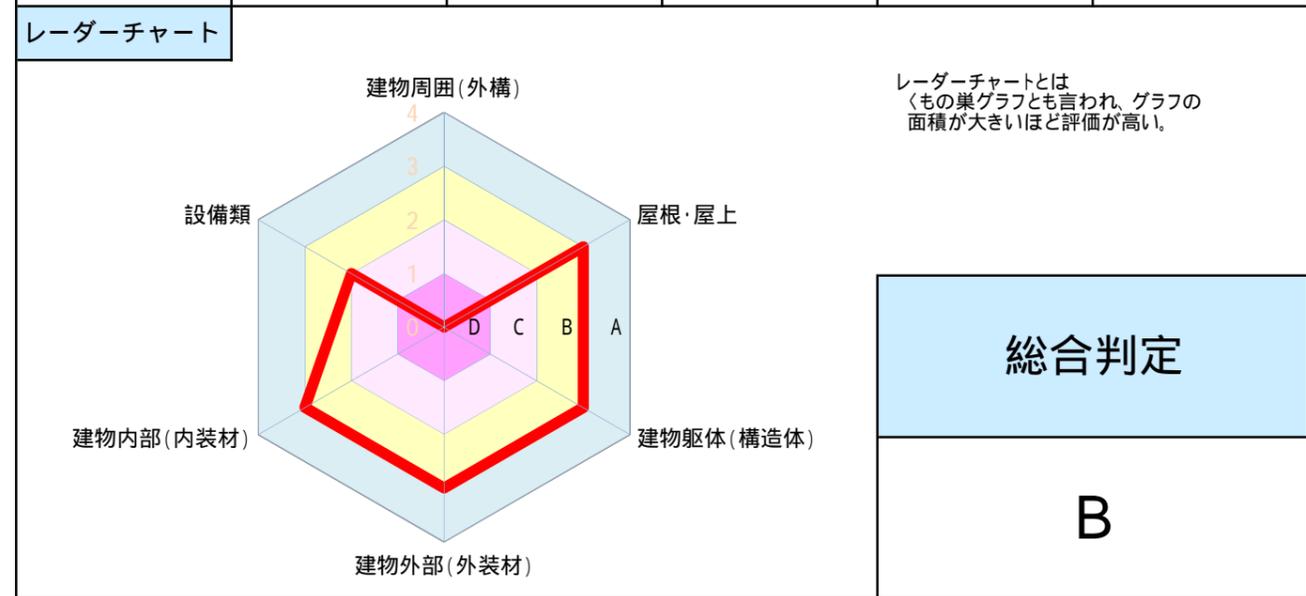


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	4391.90㎡	階数	地下1階 地上9階
建築年度	1999年	築年数	19年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2059年
耐震性	新耐震	避難所	-	図面有無	紙 + 一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	受水槽方式			EV	有り(共用部)		
ガス	無し						
受電方式	高圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	吸収式冷温水機+エアハンドリングユニット(大ホール・市立図書館・共用部)、一部個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・照明設備のLED化。 ・空調設備の更新。 ・ITV設備の更新工事。 ・建具及び内装材(床・壁)の更新。
運用面における検討事項	・利用度・稼働率を向上させる為、運用面における改善策を検討。 ・備品も含めた利用料金の適正化を図る。
耐用年数到来時の基本方針	・音楽ホール機能については、他の文化ホールとの集約化を検討。
類似の施設	・津山文化センター、加茂町文化センター、勝北文化センター

4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
-	B	B	B	B	C



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	アルネ・津山との共用部の為、該当なし。
屋根・屋上	雨樋つまりによる雨垂れをホール上部で確認。高所であるため専門業者による清掃が必要。
建物躯体	各所で経年劣化によるクラックや腐食を確認したが軽度の劣化であり、機能上は問題ない。
建物外部	外壁・窓枠部のシーリング材が硬化・ひび割れが発生。
建物内部	全体的に内装仕上げ材の劣化(汚れ、破損等)が目立っていたが、機能上は問題ない。
設備類	照明器具の球交換が困難であり、点灯不良箇所が多数見られる。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 屋上 アルネ・津山共用部



状 況 : 軒樋の継手からの雨垂れの発生

部 位 : 外部建具 シーリング



状 況 : 経年劣化による硬化・ひび割れの発生

部 位 : 内部 天井仕上げ材



状 況 : 漏水による雨漏り跡(雨漏りは修繕済み)

部 位 : ホール 床仕上げ材



状 況 : 経年劣化による変色、剥離

部 位 : 内部建具 取手



状 況 : 取手及び建具本体の破損

部 位 : 湯沸室 水栓



状 況 : 吐水圧の低下

6 主な工事履歴(建設時+概ね100万円以上の工事・修繕)

年度	改修内容	工事/修繕	施工業者	金額(円)
1989年	新築工事	工事	熊谷組	不明
2009年	床張替修繕	修繕	ケーアンドイー	1,680,000円
2010年	リハーサル室ビルマルチエアコン更新工事	修繕	東宝ビル管理	3,500,000円
2012年	舞台ワイヤーロープ取替修繕	修繕	東宝ビル管理	1,407,000円
2014年	調光操作卓更新工事	修繕	パナソニックシステムネットワーク システムソリューションズジャパンカンパニー	5,902,050円
2014年	音響システム改修工事	修繕	ヤマハサウンドシステム	8,980,650円

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間で行う改修工事等のシミュレーション)

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
電気設備	照明設備のLED化(リハーサル室電球交換)	前期
空調設備	空調設備の更新	中期
電気設備	ITV設備の更新工事	中期
内装仕上げ・建具	内装仕上げ材(ホール・舞台床)、内部鋼製建具改修工事	中期
更新時期の目安 (前期:概ね3年以内 中期:4~7年以内 後期:6~10年以内)		

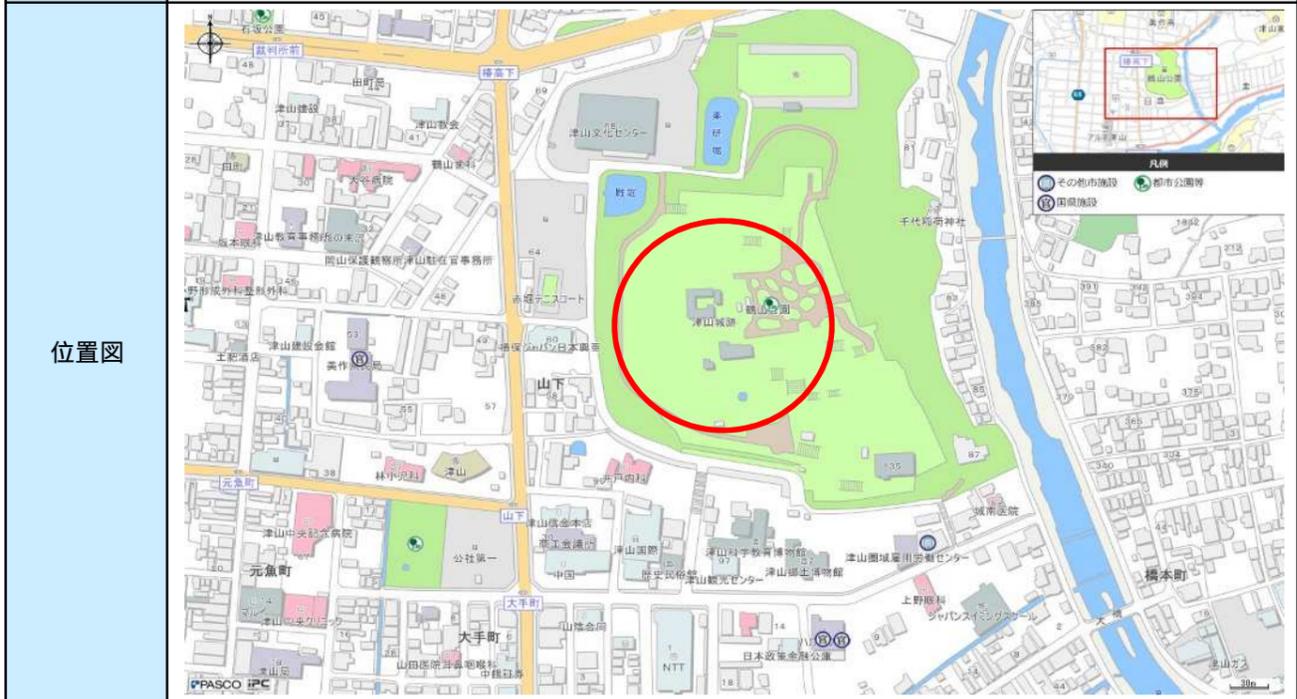
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
46,420人	46,151人	50,018人	47,530人
施設の維持にかかる費用			
施設運営費(ソフト面)		施設の利用者1人当りの運営費用 ÷	
2017年度			
58,512千円		1,231円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	備中櫓
所在地	津山市山下 118
所管部課	生涯学習部 文化課
棟名称	本体棟
施設分類	博物館等
施設用途	その他
主な諸室	和室、受付スペース
運営方法	指定管理
設置目的	史跡津山城跡の復元建物

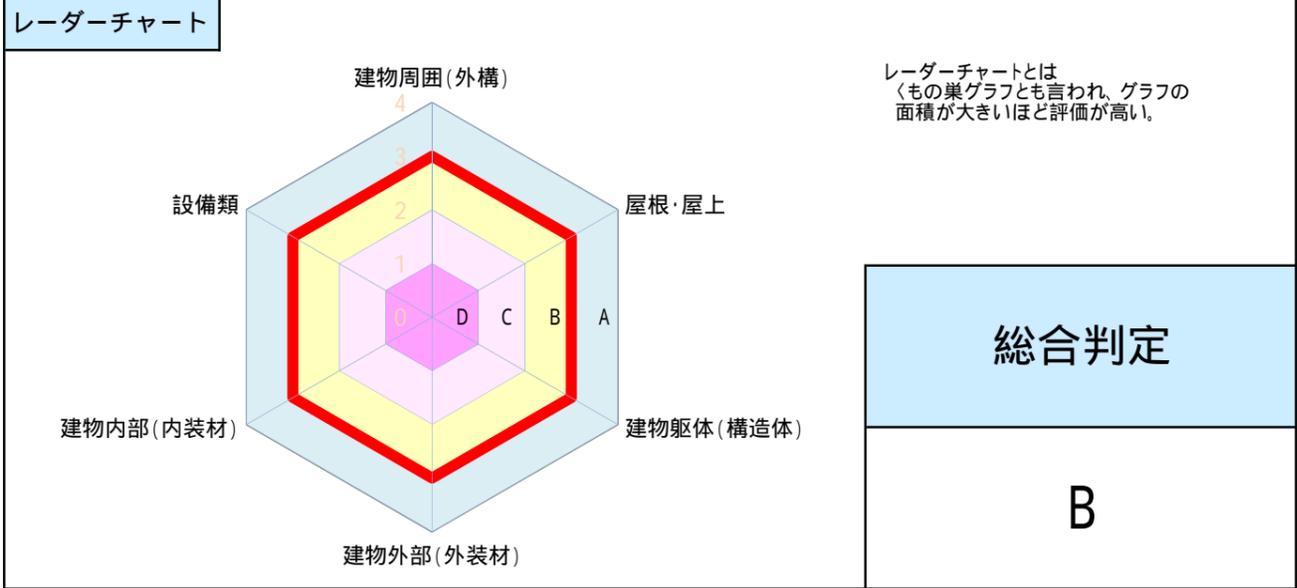


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	287.67㎡	階数	2階
建築年度	2005年	築年数	13年	目標耐用年数	文化財同等	耐用年数到来	-
耐震性	新耐震	避難所	-	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	-	便所種類	下水道接続(ミニキッチンのみ)		
給水方式	受水槽方式(鶴山公園内共有)			EV	無し		
ガス	無し						
受電方式	低圧受電方式(電灯)						
空調方式	パッケージエアコン(入口受付部)						
点検委託等	消防設備(消火器のみ、火災報知器なし)						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	
運用面における検討事項	・鶴山公園、鶴山館及び衆楽園と共に観光資源として更なる活用法を図る。
耐用年数到来時の基本方針	・津山市の重要な観光資源の一つである為、計画的に劣化箇所の更新を行い、保全していく。
類似の施設	・衆楽園、鶴山館、知新館、箕作邸、城東むかし町家等

4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
B	B	B	B	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	目立った劣化箇所は見られず、機能上問題はない。
屋根・屋上	多少の汚れがある程度であり、目立った機能障害は見られない。
建物躯体	構造体に目立った損傷、劣化などは見られず、健全な状態である。
建物外部	機能不全となる劣化は見られなかったが、外部木製建具において、内面に雨水侵入跡が見られた。
建物内部	室内仕上げ各所に雨水侵入跡が見られる。特別仕様で復元されている為、計画的な修繕が必要。
設備類	構造体同様、目立った機能不全は見られなかった。

1 施設基本情報	
施設名称	知新館
所在地	津山市南新座 26
所管部課	生涯学習部 文化課
棟名称	主屋棟、土蔵
施設分類	文化施設
施設用途	集会施設、展示施設
主な諸室	集会室(和室)、展示室
運営方法	直営
設置目的	文化財を公開し文化的活用を図る

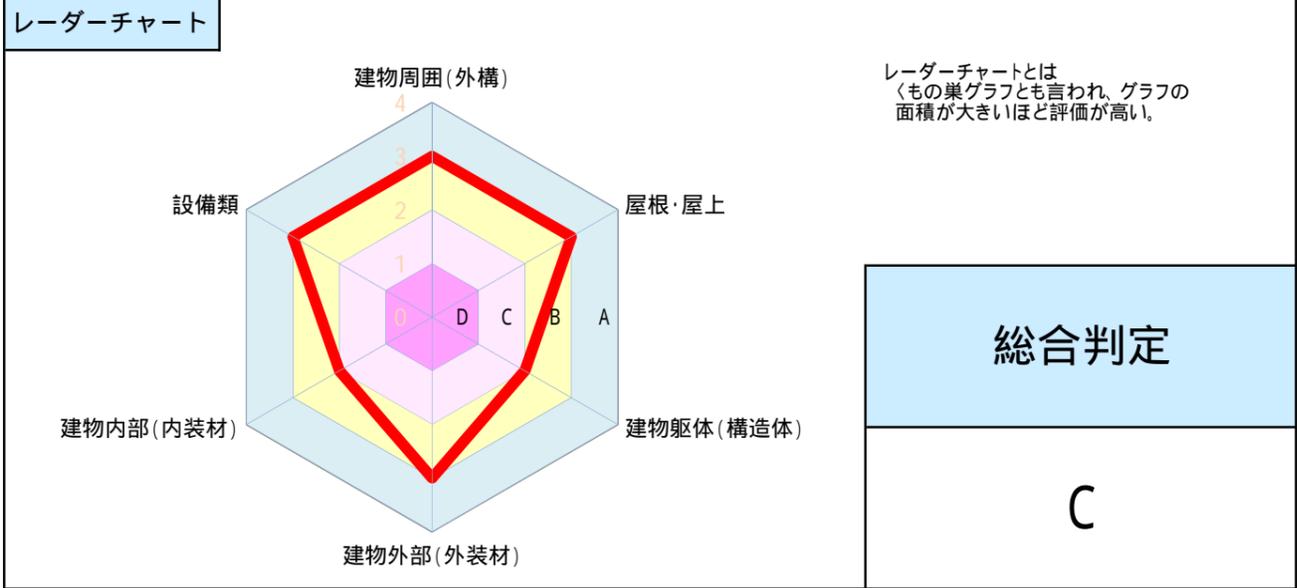


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	318.71㎡	階数	1階、2階
建築年度	1937年	築年数	81年	目標耐用年数	文化財	耐用年数到来	-
耐震性	旧耐震	避難所	-	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 20			EV	無し		
ガス	都市ガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式							
点検委託等	消防設備、機械警備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・蔵については、建物が傾斜しており危険なため、全面的に改修が必要。
運用面における検討事項	・実態上、遊休施設となっているため、他の用途への転用化について検討。
耐用年数到来時の基本方針	・文化財として計画的な保全に努め、長寿命化を図り存続する。
類似の施設	・作州民芸館、作州城東屋敷、城東むかし町家等

4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
B	B	C	B	C	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	随所に経年劣化が見られ、劣化の進行に応じて随時対応が必要。
屋根・屋上	経年劣化は見られるものの、概ね健全に保たれている。
建物躯体	土蔵について、階段の昇降時でも明らかに感じるほど傾斜しており、改修の検討が必要。
建物外部	主屋棟について、全体的に経年劣化が見られ、劣化の進行に応じて随時対応が必要。
建物内部	主屋棟の内装は経年劣化が見られ、土蔵の内装については傾斜による損傷が著しい。
設備類	照明器具については、経年劣化も見られ、随時対応の検討が必要。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 外構 土塀腰壁 木板張り



状 況 : 板張り部の反り

部 位 : 引込開閉器盤



状 況 : 塗装の劣化、腐食

部 位 : 土台



状 況 : 蟻害・腐食が散見

部 位 : 内部 仕上げ材



状 況 : 全体的な経年劣化

部 位 : 蔵 外壁



状 況 : 建物傾斜による外壁の浮き、剥落

部 位 : 蔵 内装壁



状 況 : 建物傾斜による内装壁の浮き

6 主な工事履歴(建設時+概ね100万円以上の工事・修繕)

年度	改修内容	工事/修繕	施工業者	金額(円)
1999年	大規模改修工事	工事	青衿工事	18,480,000円
2010年	知新館塀瓦修繕	修繕	後藤勘四郎商店	614,000円

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間で行う改修工事等のシミュレーション)

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
外装・躯体	土蔵:全面的な大規模改修	前期
更新時期の目安 (前期:概ね3年以内 中期:4~7年以内 後期:6~10年以内)		

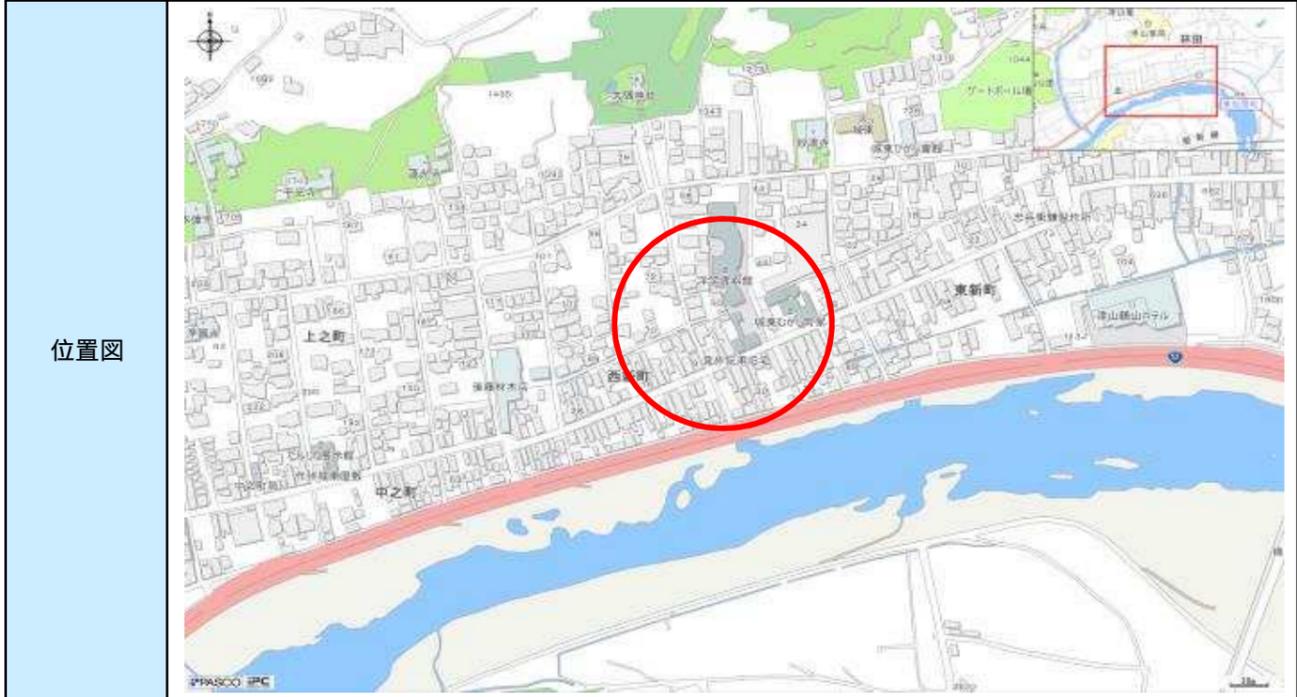
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
665人	465人	382人	504人
施設の維持にかかる費用			
施設運営費(ソフト面)		施設の利用者1人当りの運営費用 ÷	
2017年度			
724千円		1,437円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	箕作阮甫旧宅
所在地	津山市西新町6
所管部課	生涯学習部 文化課
棟名称	施設全体
施設分類	文化施設
施設用途	展示施設
主な諸室	展示室
運営方法	委託
設置目的	国指定史跡の公開施設

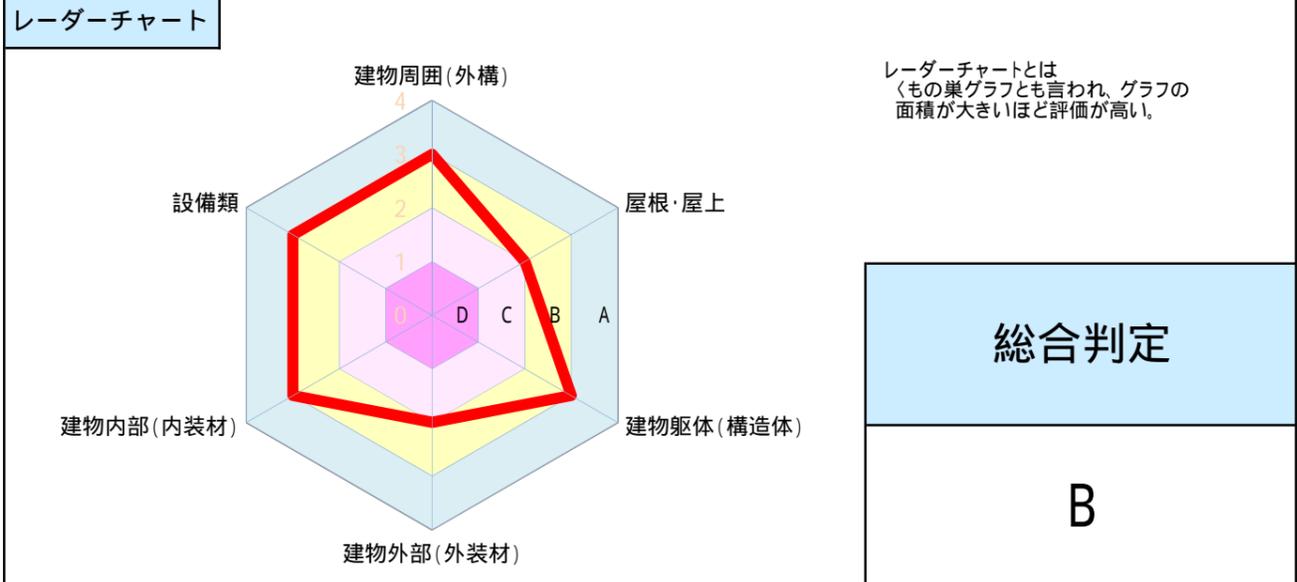


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	148.86㎡	階数	1階
建築年度	1976年	築年数	42年	目標耐用年数	文化財	耐用年数到来	
耐震性	旧耐震	避難所	-	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 13			EV	無し		
ガス	無し						
受電方式	低圧受電方式(電灯)						
空調方式	無し						
点検委託等	消防設備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・土蔵の外壁(漆喰壁、下見板)の大規模改修。 ・屋根全体の大規模改修。
運用面における検討事項	・城東地区におけるエリアマネジメントによる、包括的な施設管理の検討を行う。
耐用年数到来時の基本方針	・文化財として計画的な保全に努め、長寿命化を図り存続する。
類似の施設	・城東むかし町家、作州城東屋敷、津山洋学資料館等

4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
B	C	B	C	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	展示館(土蔵)の外周部の経年劣化が進行。土塀との接続部において劣化の進行恐れあり。
屋根・屋上	本瓦葺きの平瓦が全体的に経年劣化しており、割れや破損が見られる。
建物躯体	経年劣化による建物の若干の傾斜や軽度の腐朽はあるが、全体的には比較的健全な状態である。
建物外部	外装の雨かかり木部にかなり腐朽が進行しており、早期の改修が望ましい。
建物内部	全体的に経年劣化は見られるものの比較的健全な状態が保たれている。
設備類	解体復元の際に設置した設備機器類が多く、経年劣化が見受けられる。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 屋根 下屋壁際



状 況 : 隙間の発生、雨水の浸入

部 位 : 基礎



状 況 : 経年劣化による風化が進行

部 位 : 土蔵 入り口上部 庇



状 況 : 全体的な腐朽

部 位 : 土蔵 漆喰壁・木下見板張り



状 況 : 経年劣化による下見板の腐朽、漆喰の破損

部 位 : 瓦屋根



状 況 : 道路側屋根の全体的な経年劣化

部 位 : 分電盤



状 況 : 機器の経年劣化

6 主な工事履歴(建設時+概ね100万円以上の工事・修繕)

年度	改修内容	工事/修繕	施工業者	金額(円)
1976年	復元工事	工事	山岡工務店	21,296,000円
2016年	屋根修繕(指定寄付)	修繕	後藤勘四郎商店	1,500,000円

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間で行う改修工事等のシミュレーション)

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
外壁(土蔵)	展示棟外壁改修	前期
屋根	屋根瓦葺替え	後期
更新時期の目安 (前期:概ね3年以内 中期:4~7年以内 後期:6~10年以内)		

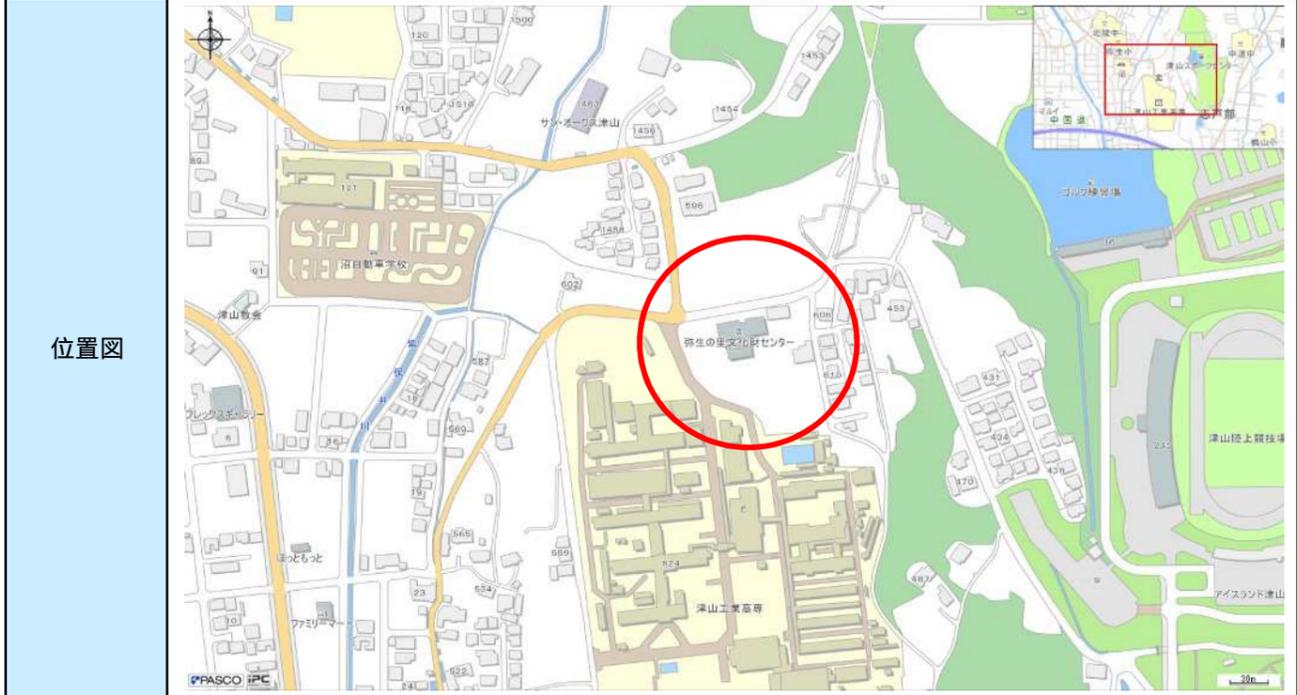
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
11,682人	11,759人	7,185人	10,209人
施設の維持にかかる費用			
施設運営費(ソフト面)		施設の利用者1人当りの運営費用 ÷	
2017年度			
298千円		29円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	弥生の里文化財センター
所在地	津山市沼600-1
所管部課	生涯学習部 文化課
棟名称	本体棟
施設分類	博物館等
施設用途	展示施設、文化財収蔵施設
主な諸室	展示室、収蔵庫、作業室、会議室、事務室
運営方法	直営
設置目的	埋蔵文化財の調査、文化財の保護普及のための施設

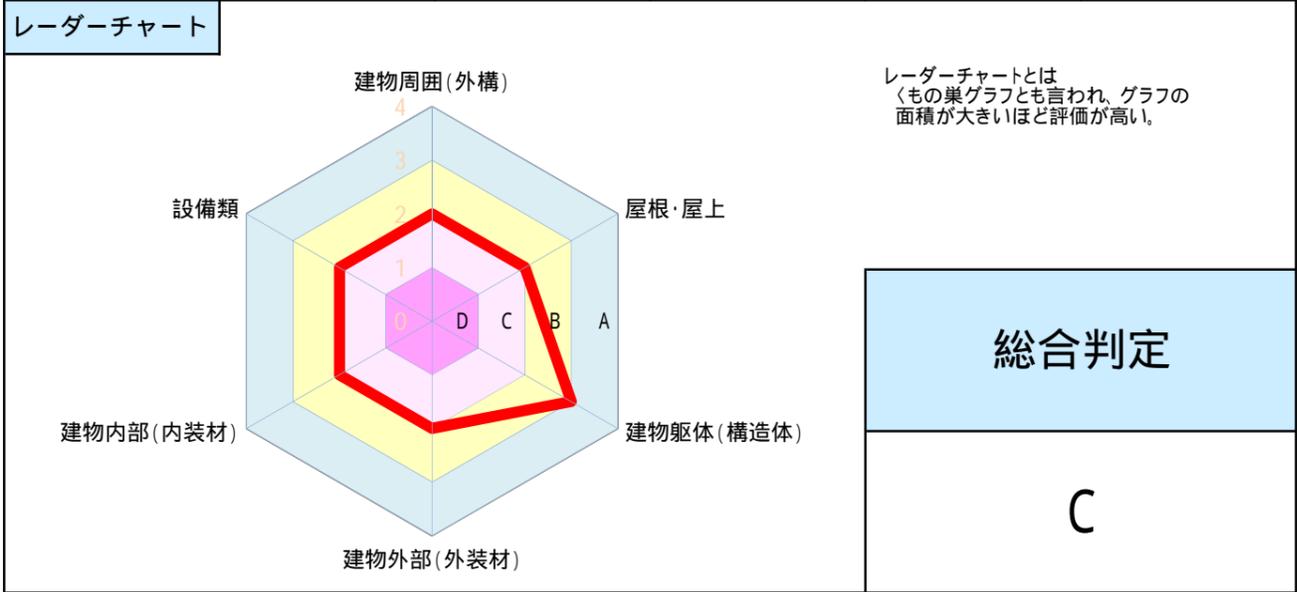


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1993.37㎡	階数	3階
建築年度	1990年	築年数	28年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2040年
耐震性	新耐震	避難所	-	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 40			EV	有り		
ガス	LPG(空調熱源、給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	ヒートポンプチラー+エアハンドリングユニット+ファンコイルユニット、一部パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、機械警備、自動ドア、昇降機、空調設備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	<ul style="list-style-type: none"> ・空調設備の更新。 ・屋外床タイル張替及び壁タイルの浮き改修。 ・エレベータのロープ式への更新。 ・金属屋根塗装改修。
運用面における検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ・各民俗資料館等の施設機能集約の受入施設として検討。 ・展示施設機能については、ハード面、ソフト面共に抜本的な改善が必要。
耐用年数到来時の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財の保護・保存及び研究の拠点施設として、他の類似施設の集約化を図る。
類似の施設	<ul style="list-style-type: none"> ・津山郷土博物館、津山洋学資料館、各民俗資料館、勝部埋蔵文化財収蔵庫

4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
C	C	B	C	C	C



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	屋外部分床タイル・御影石の剥離・浮きが散見され、補修等が必要。
屋根・屋上	金属屋根全体で塗膜剥離及び発錆があり、コーキング打ち直し・塗装塗替等の検討が必要。
建物躯体	構造体に目立った劣化・不具合はなく、機能上問題無いと思われる。
建物外部	排煙窓の開閉が出来ないものは、更新の検討が必要。窓部から雨水が浸入する部分は、シールの打ち直し等の対応検討。
建物内部	クロス剥がれ部分については、対応検討。雨漏れ箇所天井ボード類についても屋根の更新と合わせて検討。
設備類	設備機器及び配管の経年劣化が見受けられる。エアハンのドレンパン腐食による漏水は機器更新の検討が必要。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 玄関アプローチ 床タイル



状 況 : 床タイルに浮き・破損が散見

部 位 : 外壁



状 況 : 外壁の一部に鉄筋の爆裂の発生

部 位 : 屋根 金属屋根



状 況 : 金属屋根の塗装剥離、発錆

部 位 : 空調設備(空調機械室内エアハンドリングユニット)



状 況 : ドレンパンの腐食による水漏れが発生

部 位 : 2階便所 内壁 タイル



状 況 : 壁タイルの剥離による脱落の危険性

部 位 : 地下1階 EV機械室



状 況 : 油圧式EVの機器の経年劣化が進行

6 主な工事履歴(建設時+概ね100万円以上の工事・修繕)

年度	改修内容	工事/修繕	施工業者	金額(円)
1990年	新築建築工事	工事	相互・頃安・住宅産業・林産業JV	363,899,000円
"	" 電気設備工事	工事	旭電業	36,256,000円
"	" 新築機械設備工事	工事	高橋ポンプ設備工業	58,667,000円
"	" 合併浄化槽設備工事	工事	アサヒエンジニアリング	15,450,000円
2010年	空調設備修繕工事	修繕	津山ガス	2,721,600円
2017年	防水改修工事	工事	大月化研	1,936,440円

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間で行う改修工事等のシミュレーション)

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
空調設備	空調設備改修工事	中期
建物外部	屋外床及び外壁タイル修繕	中期
昇降機	エレベータ更新	後期
屋根	金属屋根塗装改修	後期
更新時期の目安 (前期:概ね3年以内 中期:4~7年以内 後期:6~10年以内)		

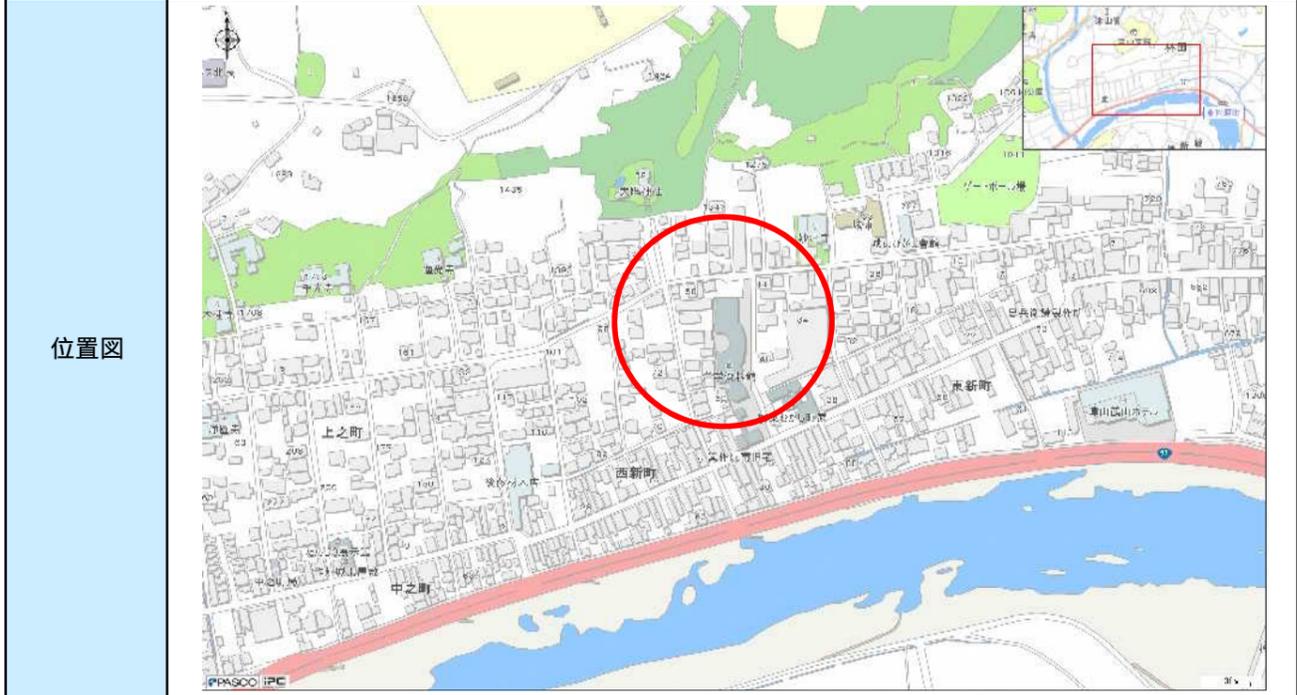
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
2,412人	1,783人	1,869人	2,021人
施設の維持にかかる費用			
施設運営費(ソフト面)		施設の利用者1人当りの運営費用 ÷	
2017年度			
7,616千円		3,768円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	津山洋学資料館
所在地	津山市西新町 5
所管部課	生涯学習部 文化課
棟名称	本体棟
施設分類	博物館等
施設用途	展示施設
主な諸室	展示室、ホール、図書室、収蔵庫、事務室
運営方法	直営
設置目的	洋学資料の収集・保存・研究・展示公開のための施設

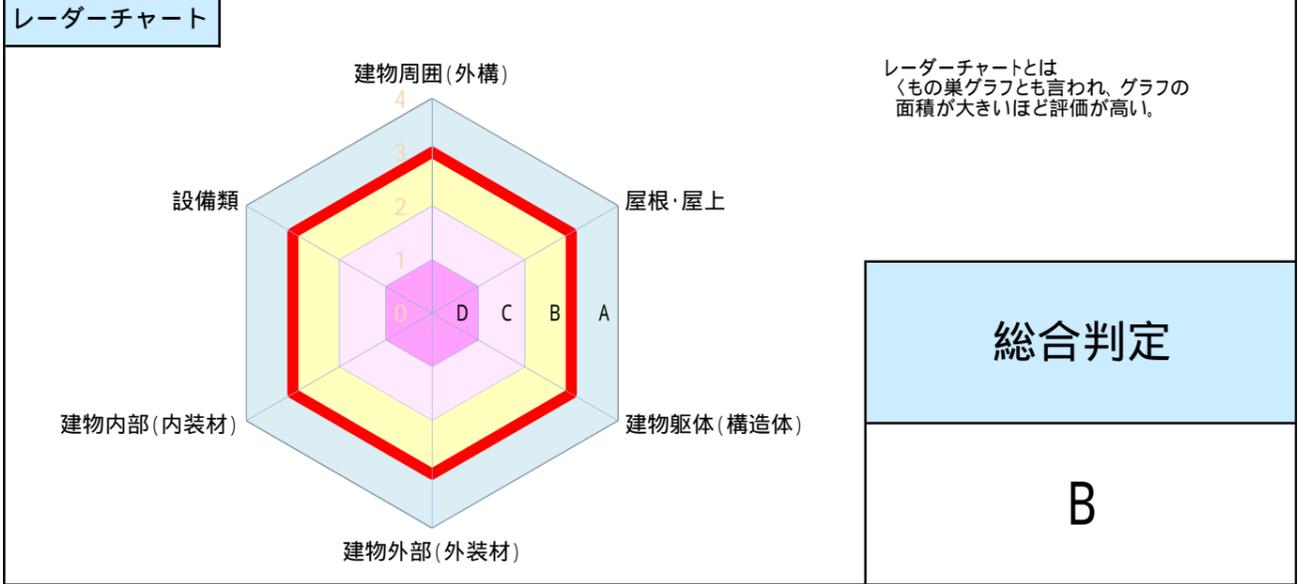


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1401.27㎡	階数	1階
建築年度	2009年	築年数	9年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2069年
耐震性	新耐震	避難所	-	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 40			EV	無し		
ガス	無し 街灯(ガス灯)部分のみ都市ガス供給						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	電気式ビルマルチパッケージエアコン(一部、恒温恒湿制御)						
点検委託等	消防設備、受変電設備、空調設備、自動ドア、機械警備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・空調設備の更新。
運用面における検討事項	・低利用の室については、利用度・稼働率向上につながる利活用を検討。 ・阿蘭陀堂との連携強化策について検討。
耐用年数到来時の基本方針	・資料館としてのあり方を検証し、他の博物館施設等との集約化や再編を検討。
類似の施設	・津山郷土博物館、弥生の里文化財センター、ポートアート&デザイン津山(旧津山洋学資料館)

4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
B	B	B	B	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	玄関前の床モルタルに全体的な浮きあり。
屋根・屋上	中庭の庇や屋上ハト小屋の天端の塗膜防水の劣化が進行。
建物躯体	トイレ下の配管ピットに湧水があり、玄甫ホールの地下ピットと併せて水位の定期観察が必要。
建物外部	部分的に外壁タイルの浮きや漆喰壁の汚れ等が発生。
建物内部	木製建具にひずみが生じている箇所あり。
設備類	収蔵庫系統の空調は24時間運転を行っているため、一般施設と比較し年数以上に劣化が進行。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 玄関前 床



状 況 : 洗出しモルタルの全体的な浮き

部 位 : 屋上 ハト小屋



状 況 : 塗膜防水の劣化が進行

部 位 : 男子便所 床下配管ピット



状 況 : 床下配管ピットに湧水の発生

部 位 : 機械室給水ポンプユニット



状 況 : 加湿器給水用のポンプユニット不具合が発生

部 位 : 屋上 トラックヤード上部



状 況 : 雨漏りが発生あり、シート養生対応

部 位 : 外構通路部 漆喰壁



状 況 : 中庭の漆喰壁に雨だれによる汚れが発生

6 主な工事履歴(建設時+概ね100万円以上の工事・修繕)

年度	改修内容	工事/修繕	施工業者	金額(円)
2009年	新築建築工事	工事	栗本建設工業・田村工務店津山JV	565,736,850円
2009年	新築展示工事	工事	乃村工藝社	162,393,000円

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間で行う改修工事等のシミュレーション)

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
機械設備	空調機器の更新工事	後期
更新時期の目安 (前期:概ね3年以内 中期:4~7年以内 後期:6~10年以内)		

8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
11,221人	9,921人	9,625人	10,256人
施設の維持にかかる費用			
施設運営費(ソフト面)		施設の利用者1人当りの運営費用 ÷	
2017年度			
45,939千円		4,479円 / 人	