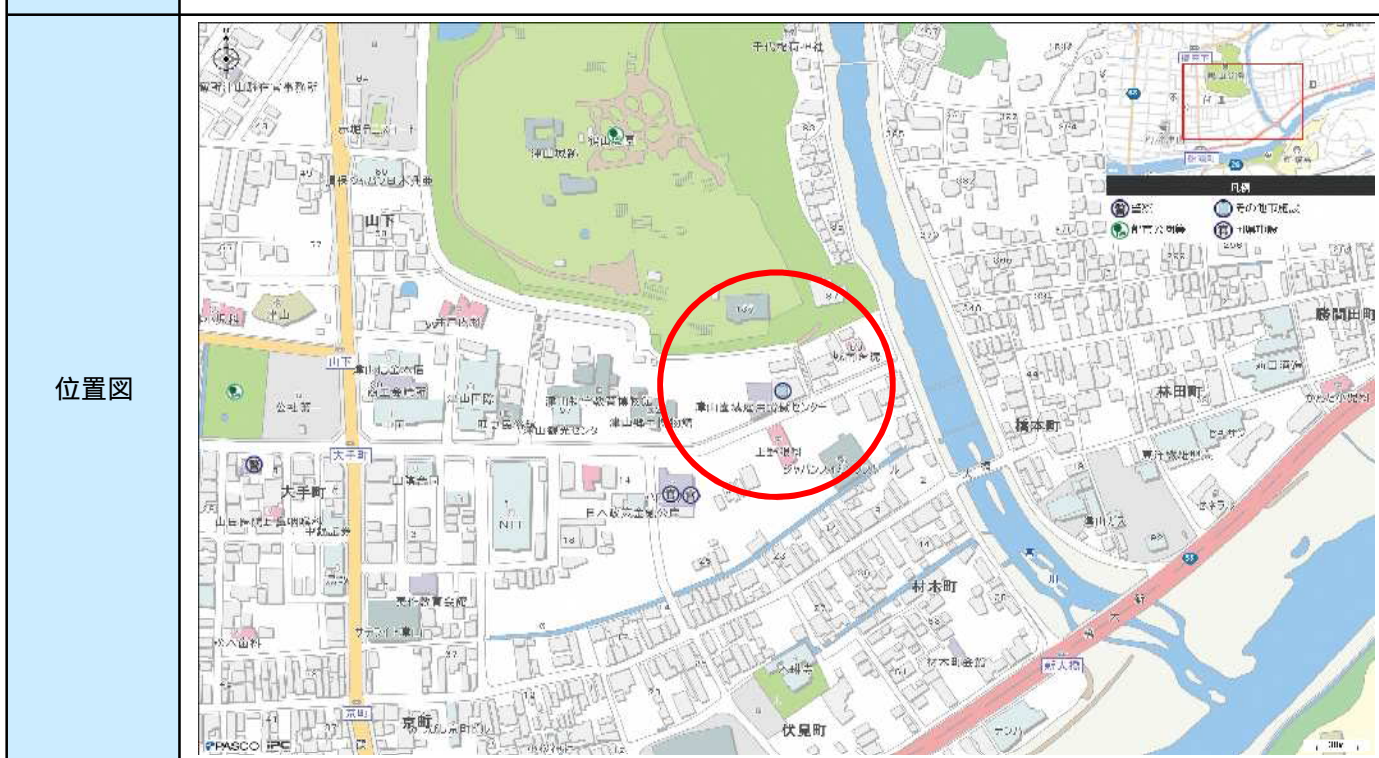


1 施設基本情報	
施設名称	雇用労働センター
所在地	津山市山下 92 - 1
所管部課	産業経済部 仕事・移住支援室
棟名称	本体棟
施設分類	産業系施設
施設用途	集会場、事務所
主な諸室	ホール、会議室、和室、喫茶室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	雇用労働施策対策のための拠点施設

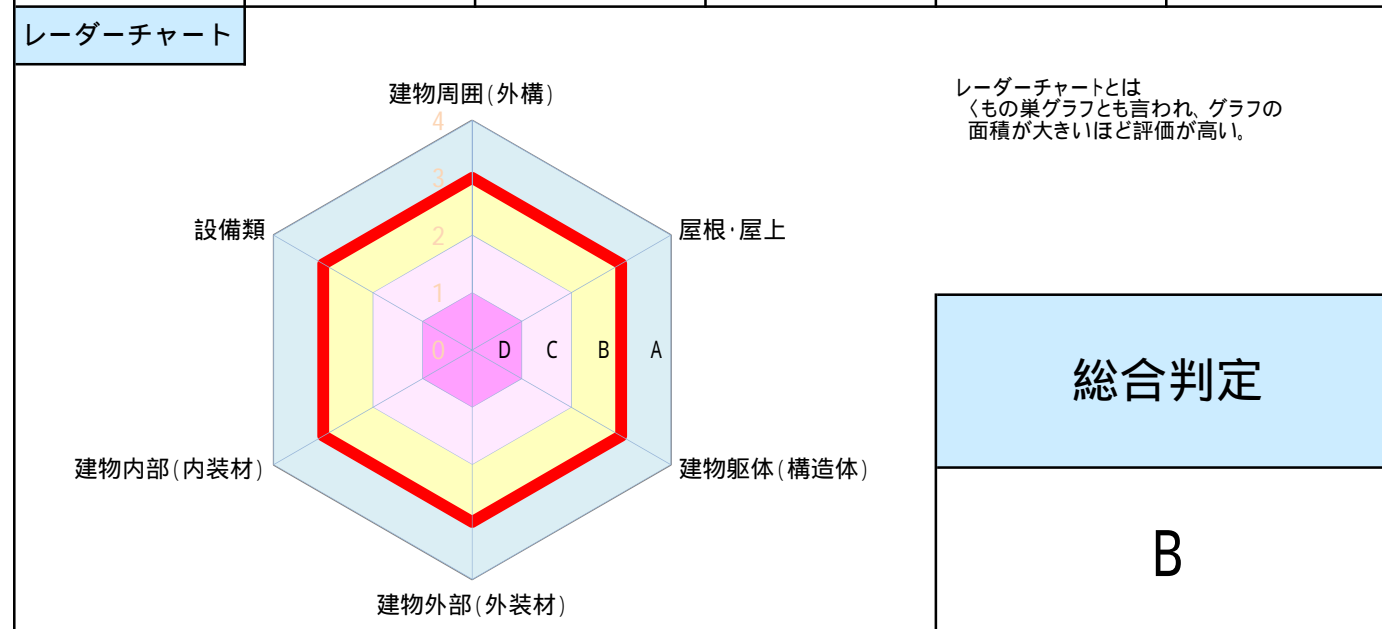


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1804.27㎡	階数	2階
建築年度	1983年	築年数	35年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2043年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	紙 + 一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 50			EV	有り(乗用)		
ガス	都市ガス(一部給湯、厨房熱源)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	マルチパッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、昇降機、自動ドア、機械警備						



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)	<ul style="list-style-type: none"> ・地中埋設のガス配管の更新。 ・大ホール可動間仕切りの更新。 ・状態を経過観察の上、自家発電設備のオーバーホールまたは更新。
運用面における検討事項	
耐用年数到来時の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・集会・貸館機能は集約化を検討する。
類似の施設	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所:各公民館、勤労者総合福祉センター、リージョンセンター等

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	エントランス前のポーチ広範囲にタイルの浮きあり。
屋根・屋上	定期的な清掃が必要なものの、目立った不具合はない。
建物躯体	構造体に目立った劣化・不具合はなく、健全に保たれている。
建物外部	外壁に軽度なチョーキングは見られるものの、概ね健全に保たれている。
建物内部	可動間仕切りはホールの使用状況から改修の検討が必要。
設備類	換気設備の経年劣化が認められる。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 外構 通路下石垣



状 況 : 石垣の隙間より樹木が繁茂

部 位 : エントランス前 ポーチ床材



状 況 : 全体的なタイルの浮き

部 位 : 屋上 ルーフドレン周囲



状 況 : 落ち葉等によるドレンの閉塞

部 位 : 屋上 室外機置き場 目隠しパネル



状 況 : 目隠しパネル柱脚部に軽度の発錆

部 位 : 屋外通路 手すり



状 況 : 手すり部に軽度の発錆

部 位 : 発電機室 外部建具



状 況 : 鉄扉の腐食により扉開閉困難

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	浮田・山建・日上建設JV	351,800,000円
2008年	空調設備大規模改修工事	工事	浮田建設	36,175,230円
2010年	大規模改修工事	工事	浮田建設	77,575,050円
2016年	太陽光発電設備等設置工事	工事	木多電機設備津山支店	23,210,840円
2018年	エレベーター修繕	修繕	日立ビルシステム	20,520,000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
ガス設備	ガス配管の更新	前期
内装	大ホール可動間仕切りの更新	中期
電気設備	自家発電設備のオーバーホール	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)		

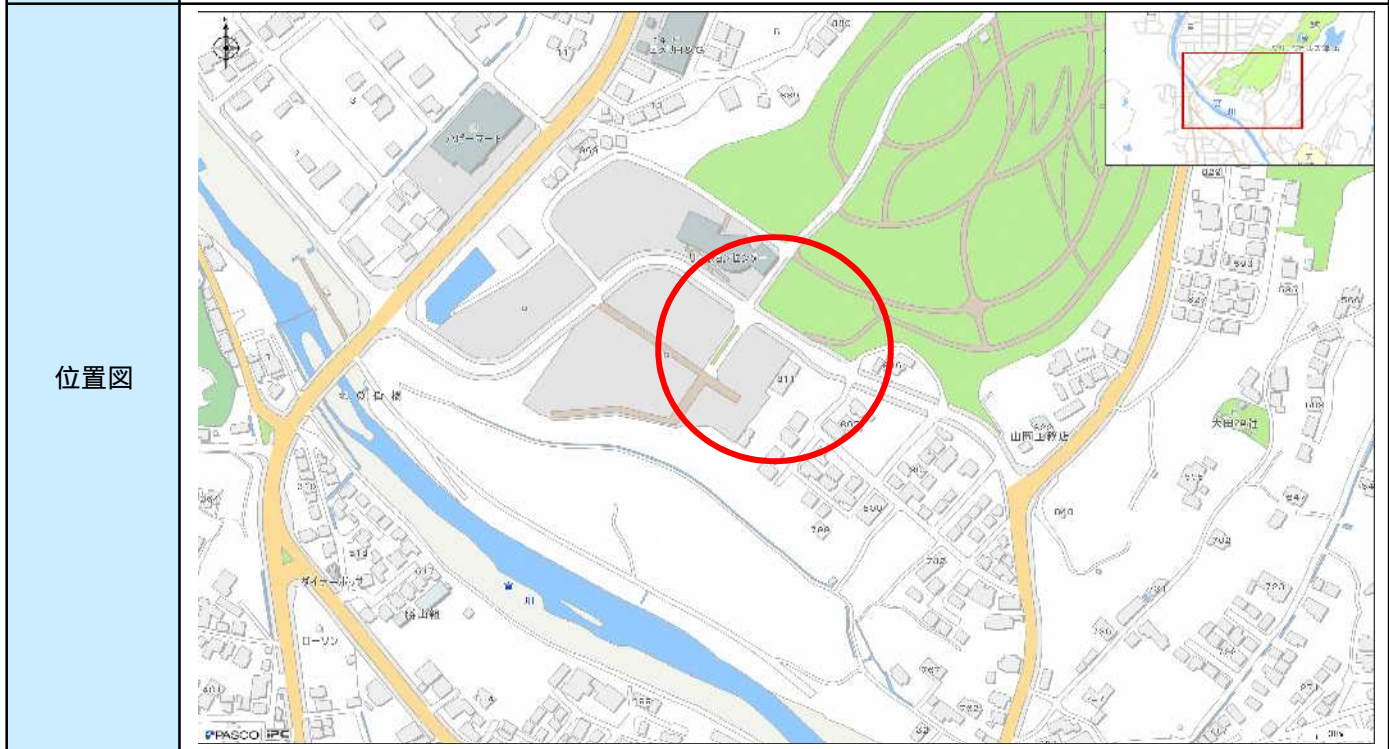
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
31,329人	31,279人	26,993人	29,867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			
10,904千円		365円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	地産地消センター (サンヒルズ)
所在地	津山市大田 811 - 1
所管部課	農林部 ビジネス農林業推進室
棟名称	本体棟
施設分類	産業系施設
施設用途	直売所 (物販店舗)
主な諸室	直産品売場、事務室
運営方法	委託
設置目的	地場農産物の供給、農家所得の向上

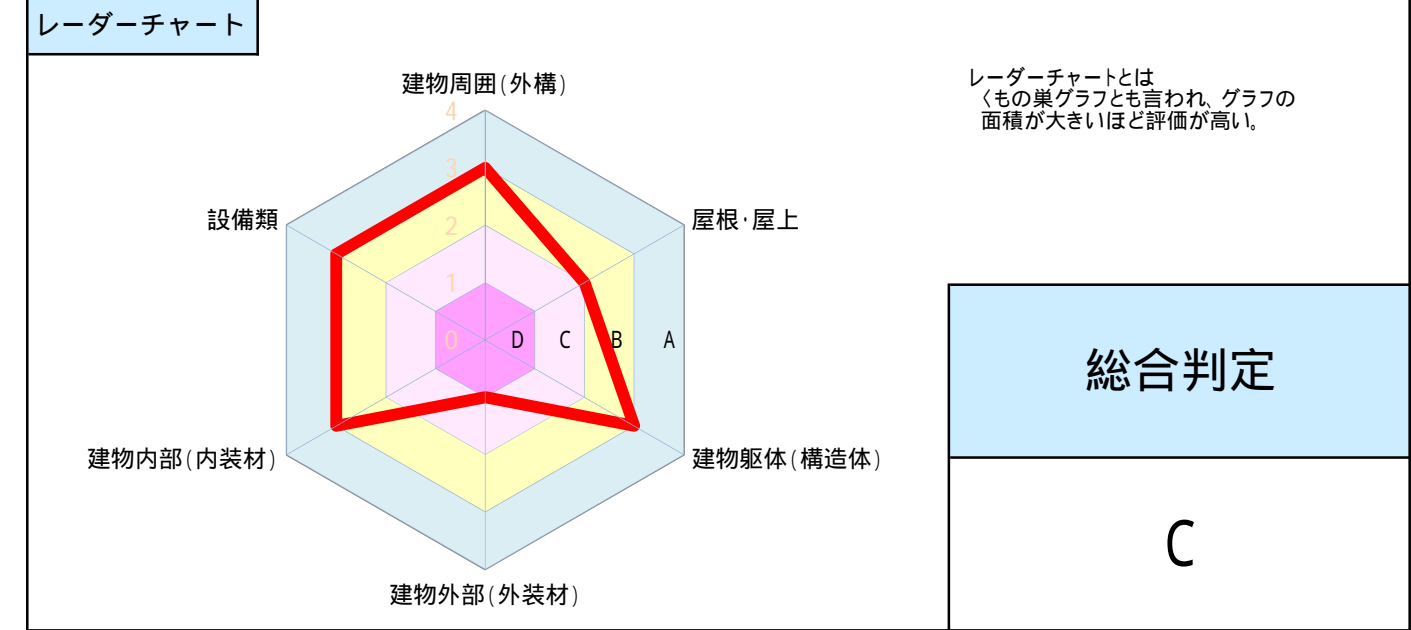


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	239.40㎡	階数	1階
建築年度	2005年	築年数	13年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2065年
耐震性	新耐震	避難所	-	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 20			EV	無し		
ガス	無し						
受電方式	低圧受電方式 (電灯・動力)						
空調方式	パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、機械警備						



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)	・外壁及び屋根の更新または改修。 ・建物裏手側の樹木の伐採。 ・空調設備の更新。
運用面における検討事項	維持管理経費のかからない方式での運営を継続。 指定管理者制度導入を検討。
耐用年数到来時の基本方針	耐用年数到達前に改めて、利用実態、民間施設との兼ね合い等をふまえ、施設の必要性について検討する。
類似の施設	道の駅久米の里、勝北マルシェほほえみ彩菜、その他 (民間施設)

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	D	B	B



部位ごとの特記事項 (コメント)	
建物周囲	建物南側 (裏手側) に高木の落ち葉が堆積しており、樋・排水経路を塞いでいる。
屋根・屋上	屋根事態の劣化は軽度であるが、折板ボルトの腐食が進行している。
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と思われる。
建物外部	外装木材に大きな反り、変形が生じており、雨漏りの原因となっている。
建物内部	外壁からの雨漏り跡が多数あり。
設備類	現状では大きな劣化は認められない。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 外構 排水溝・雨水枡



状 況 : 落ち葉、木の根による排水不良

部 位 : 空調室外機目隠し塀



状 況 : 木製塀の著しい腐食

部 位 : 屋根 排水溝、ドレン



状 況 : 落ち葉の堆積による排水不良

部 位 : 屋根 金属折版屋根



状 況 : 折板ボルトの腐食、発錆

部 位 : 外壁 杉下見板張り



状 況 : 塗装の劣化、反り、変形

部 位 : 内壁 板張り壁



状 況 : 外壁からの雨漏り箇所が散見

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)
2005年	新築工事	工事	鷲田建設	37,758,000円
2013年	玄関前増築工事	その他	西日本建設	民間工事

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・屋根	外壁及び屋根改修	前期
外構	樹木の伐採	前期
空調設備	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
152,008人	154,018人	147,088人	151,038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			
0千円		0円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	ミニライスセンター・氷温庫
所在地	津山市阿波17
所管部課	農林部 ビジネス農林業推進室
棟名称	ライスセンター棟、氷温庫棟
施設分類	産業系施設
施設用途	ライスセンター、氷温米保管
主な諸室	作業場、事務室、保管庫
運営方法	委託
設置目的	地域の農業経営の振興のため



2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	442.00㎡	階数	1階
建築年度	1996年	築年数	22年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2046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 20			EV	無し		
ガス	LPG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	無し						
点検委託等	消防設備						
位置図							

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)	・屋根及び外壁全体の大規模改修
運用面における検討事項	・民間活用も含めた阿波地域全体での活用方法を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・施設維持に必要な改修工事を実施し、建物付きで民間への譲渡・売却を検討。
類似の施設	・民間施設

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	B	B
<p>レーダーチャート</p> <p>レーダーチャートとは、くもの巣グラフとも言われ、グラフの面積が大きいほど評価が高い。</p>					
総合判定					C
部位ごとの特記事項(コメント)					
建物周囲	建物裏手や舗装の切れ目からは雑草が繁殖し、ゴミが散乱している。又、屋外の金属類には腐食が見られる。				
屋根・屋上	氷温庫の金属屋根は比較的健全な状態。ライスセンターのスレート屋根と雨樋は破損・劣化が著しく、更新の検討が必要。				
建物躯体	鉄骨の屋外露出部は発錆が見られる。建屋内の鉄骨は健全な状態。				
建物外部	ライスセンターの外壁(スレート)は経年劣化や破損が見られる。屋根の更新時に合わせて補修・更新等の検討が必要。				
建物内部	施設の利用上、機械類の保護、作業性・機能の確保が優先であり、あまり内装材の補修等は必要ないと思われる。				
設備類	屋外機器の劣化が進行しているため、補修等は随時必要。				

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 建物周囲 門扉



状 況 : 門扉の腐食が進行

部 位 : ミニライスセンター シャッターボックス



状 況 : シャッターボックスの破損

部 位 : 氷温庫 外構



状 況 : 建物周辺のゴミと草木の繁殖

部 位 : ミニライスセンター 外壁 波板スレート



状 況 : 外壁(スレート)の破損

部 位 : ミニライスセンター 屋根・樋



状 況 : 雨樋に草が堆積し機能不全、破損箇所も散見

部 位 : ミニライスセンター 屋根 波板スレート



状 況 : 屋根材(スレート)の経年劣化が著しく、一部破損

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)
1996年	新築工事	工事	不明	不明
不明	精米機更新		不明	不明

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
屋根・外壁	屋根・外壁改修	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(阿波地域人口)			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
554人	536人	514人	535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			
1,400千円		2,617円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	あば交流館
所在地	津山市阿波1200
所管部課	農林部 ビジネス農林業推進室
棟名称	本体棟
施設分類	産業系施設
施設用途	宿泊施設、食堂
主な諸室	宿泊室、食堂、集会室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	地域農業振興のための拠点施設



2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	705.70㎡	階数	2階
建築年度	1998年	築年数	20年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2058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 50			EV	有り(ダムウェーター+階段昇降機)		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	パッケージエアコン、マルチエアコン						
点検委託等	消防設備、ダムウェーター						
位置図							

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	・民間活用も含めた、阿波地域全体での活用方法を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・耐用年数到達前に改めて、利用実態・民間施設との兼ね合い等を踏まえ、施設の必要性について検討する。
類似の施設	・宿泊室:ウッディハウス加茂、久米山ロッジ、民間施設 ・食堂:ウッディハウス加茂、センタービレッジレストラン、道の駅久米の里、民間施設

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
レーダーチャート	<p>レーダーチャートとは、くもの巣グラフとも言われ、グラフの面積が大きいほど評価が高い。</p>				
	総合判定				
	B				
部位ごとの特記事項(コメント)					
建物周囲	車止めブロックの固定ボルトが破損し、機能不全状態となっている。				
屋根・屋上	屋根点検には高所作業車等が必要である。現在、雨漏れは発生しておらず遠目からの目視では問題なし。				
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	厨房及び階段下倉庫の雨漏れ状況が酷いとの報告があるため、原因究明の上、対応の検討が必要。				
建物内部	階段手すり上部で固定不良によるガタツキがあり危険な状態のため、対応が必要。				
設備類	全体的に空調・換気設備の経年劣化が認められるため、更新の検討が必要。				

1 施設基本情報	
施設名称	戸島学校食育センター
所在地	津山市戸島 921 - 6
所管部課	学校教育部 保健給食課
棟名称	本体棟
施設分類	その他教育施設
施設用途	給食調理場
主な諸室	調理室、洗浄室、会議室、事務室
運営方法	一部委託
設置目的	市立学校において実施される学校給食の調理等を効果的かつ能率的に処理するための施設



2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	2896.82㎡	階数	2階
建築年度	2008年	築年数	10年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2068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	受水槽増圧方式(96㎡)、メーター口径 50			EV	有り(乗用+ダムウェーダー)		
ガス	LPGガス(給湯・蒸気熱源、加熱厨房機器):屋外バルクタンク						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	吸収式冷温水発生器+エアハンドリングユニット+クーリングタワー2基、パッケージ式エアコン						
点検委託等	消防設備、EV、自動ドア、空調設備、厨房機器、油水分離用浄化槽、受水槽、機械警備						
位置図							

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"> ・蒸気配管の更新。 ・コンテナプール床長尺シートの更新。
運用面における検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ・学校給食の提供を継続できるよう、設備等の維持管理に努める。 ・大規模施設であり、設備等の更新には多額の経費が想定されるため、更新費用の平準化を図り、年次的な更新計画を作成する。
耐用年数到来時の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・児童、生徒数の推移を見定め、施設の集約化・サイズダウン、民営化等を検討。
類似の施設	草加部学校食育センター、民間大規模調理施設

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	B	B	B
レーダーチャート	<p>レーダーチャートとは、くもの巣グラフとも言われ、グラフの面積が大きいほど評価が高い。</p>				
総合判定					B
部位ごとの特記事項(コメント)					
建物周囲	建物周囲は健全に保たれており、目立った不具合はない。				
屋根・屋上	大雨時に雨樋オーバーフローによる事務室の雨漏りの発生あり。				
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と思われる。				
建物外部	外壁塗装の軽度のチョーキング、トラックヤード'底のボルトに軽度の腐食あり。				
建物内部	床長尺シート及び塗床の一部に亀裂・破損あり。				
設備類	蒸気用配管については腐食の進行が確認された。				

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 外壁



状 況 : 蒸気配管のサビ水による外壁の汚れ

部 位 : 屋根 ケラバ部役物



状 況 : ビスの抜けが散見

部 位 : 雨樋(内樋)



状 況 : 豪雨時のオーバーフローにより雨漏り発生

部 位 : コンテナプール 床



状 況 : 長尺塩ビシートに亀裂が発生

部 位 : 消毒庫 蒸気配管



状 況 : 蒸気配管の腐食による蒸気漏れが発生

部 位 : トラックヤード 庇



状 況 : 鉄骨ボルトに発錆

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)
2008年	新築工事	工事	飛鳥建設・アイサワ工業・田村工務店津山JV	1,090,425,000円
2008年	太陽熱高度利用システム設備工事	工事	ダイダン岡山支店	23,625,000円
2010年	床下省エネ改修工事	工事	田村工務店津山	10,731,000円
2013年	アレルギー室、コンテナプール等増築工事	工事	大井工務店	153,867,000円
2017年	蒸気配管改修工事	工事	ダイダン岡山支店	12,085,200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
給排水設備	蒸気配管の更新工事	前期
内装	コンテナプール床長尺シートの更新	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

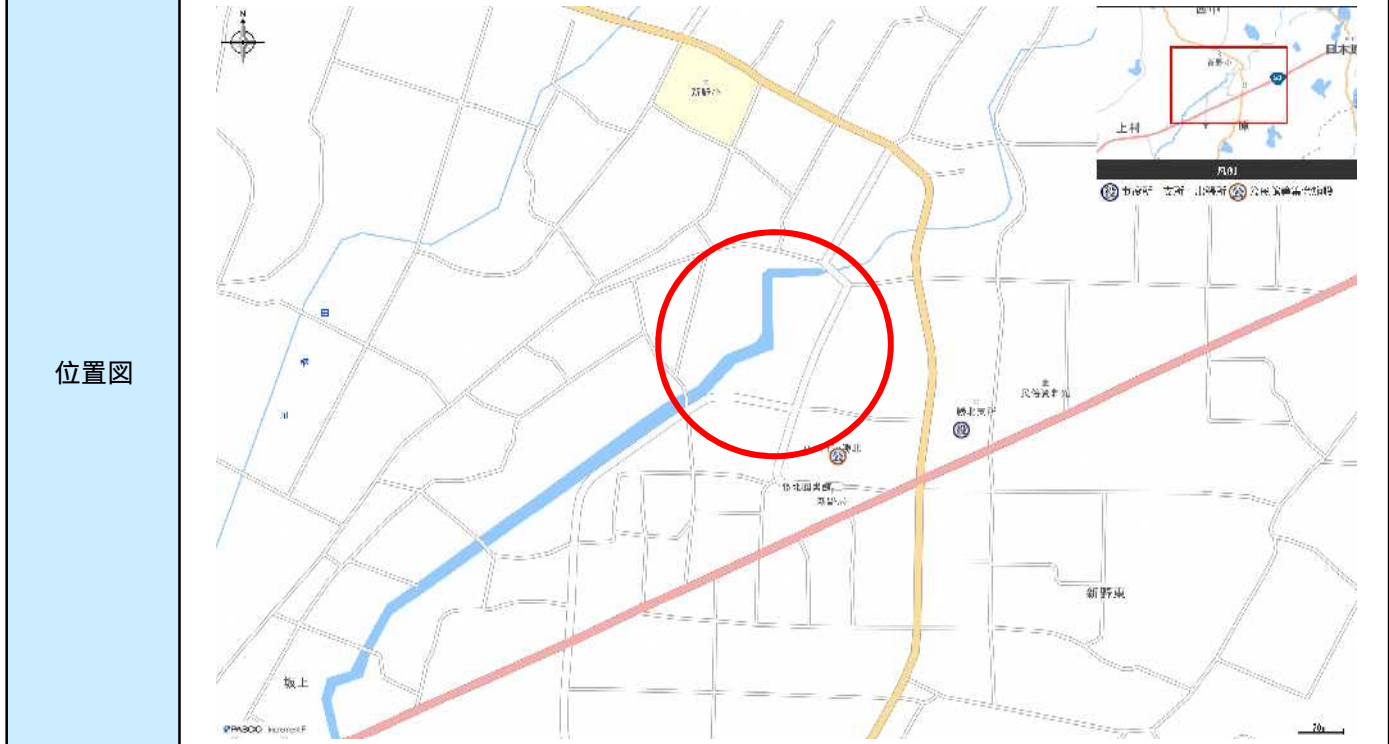
施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
931,194食	897,195食	868,573食	898,987食
施設の維持にかかる費用			
施設運営費(ソフト面)		1食当りの運営費用 ÷	
2017年度			
213,110千円		237円/食	

利用状況は、食数 = 提供児童・生徒数 × 可動日数として算定

1 施設基本情報	
施設名称	勝北風の子こども園
所在地	津山市新野東600-1
所管部課	こども保健部 こども課
棟名称	本体棟
施設分類	子育て支援施設
施設用途	こども園
主な諸室	保育室、遊戯室、子育て支援センター、職員室
運営方法	直営
設置目的	保育を要する児童を保育する施設

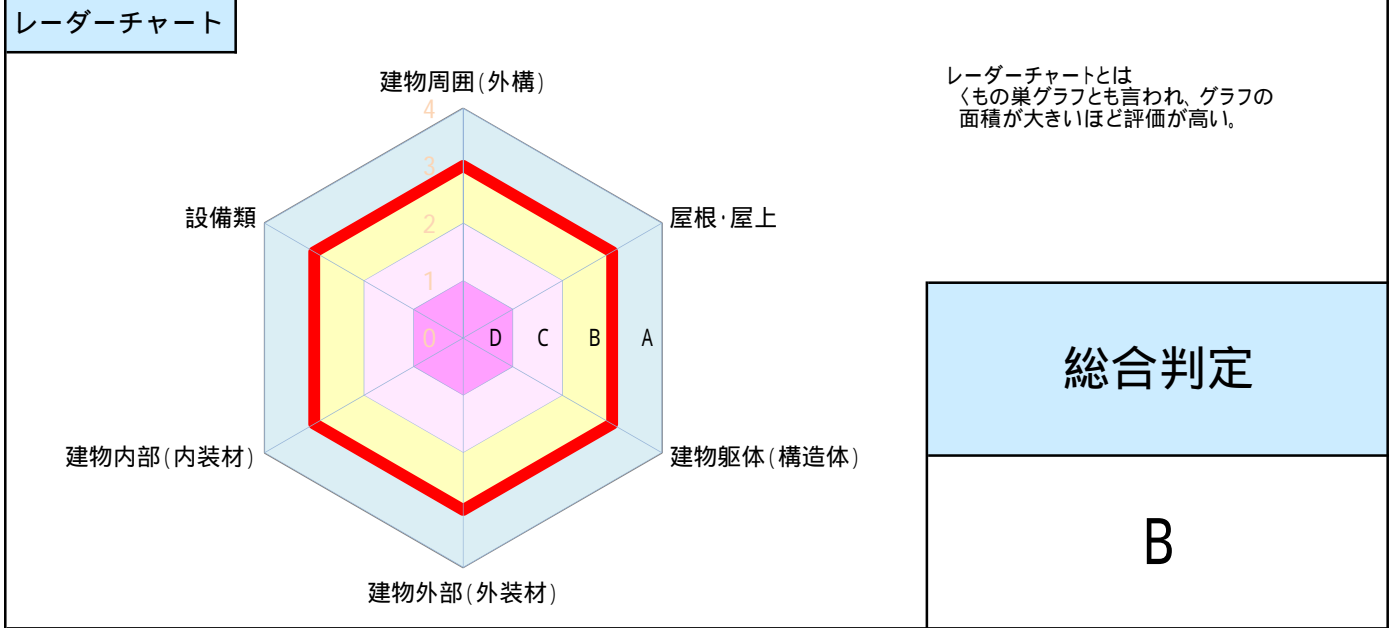


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	2755.32㎡	階数	2階建て
建築年度	2009年	築年数	9年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2059年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 50			EV	有り		
ガス	LPGガス(給湯熱源):屋外バルクタンク						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	氷蓄熱利用マルチエアコン、一部ビル用マルチエアコン(職員室系統)						
点検委託等	消防設備、受変電設備、機械警備、空調設備、昇降機、自動ドア						



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	・今後予想される園児数減少の際には、空き保育室の利活用について検討(放課後児童クラブ等)。
耐用年数到来時の基本方針	・児童数に応じた規模への縮小および複合化・民営化の検討。 ・児童クラブ機能、公民館機能等、勝北地域における他の共施との複合化を検討。
類似の施設	・各保育所・幼稚園・こども園、民間保育施設

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

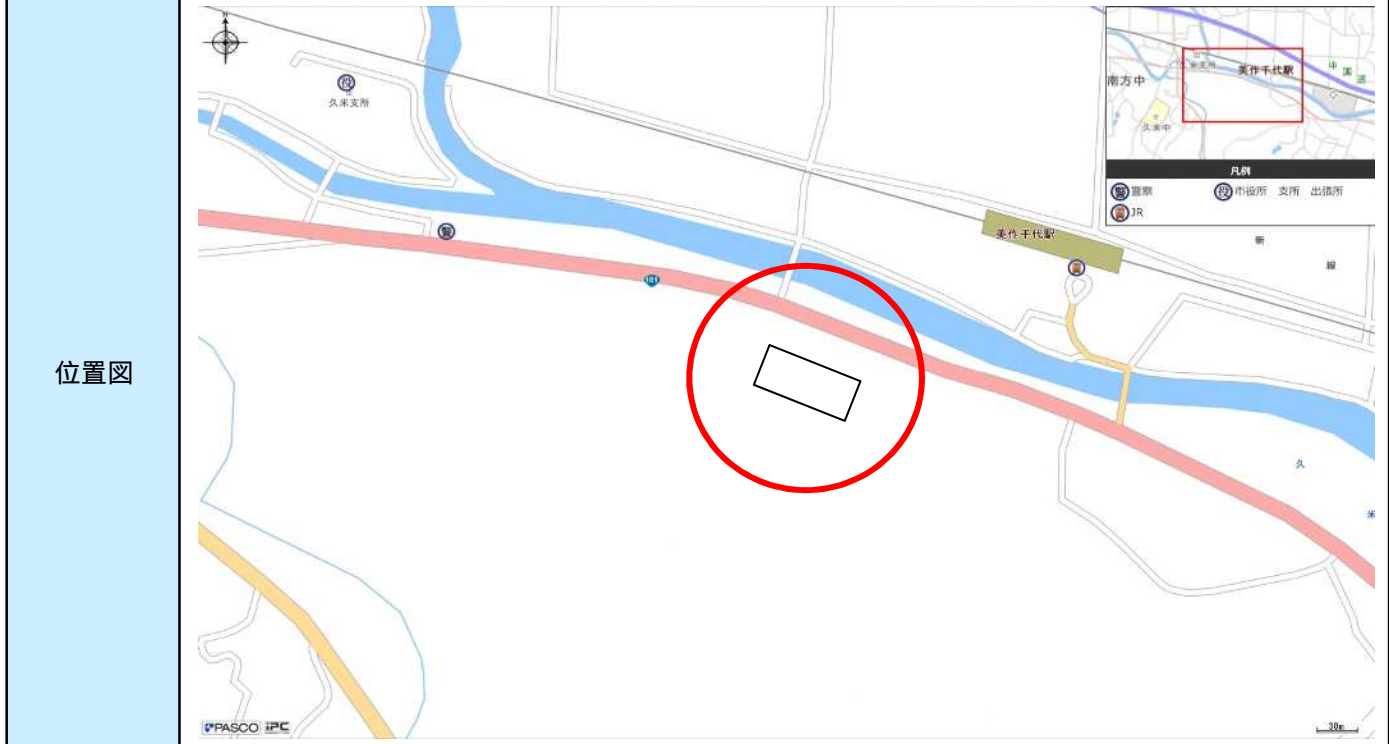


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	一部、点字ブロックの剥離、金属部の発錆等軽度の劣化はあるが、全体的に劣化箇所は少ない。
屋根・屋上	雨漏りも見られず、屋根の状態も比較的良好。一部、軒樋の支持金物破損による雨垂れの発生。
建物躯体	構造体に目立った異常はなく、機能上支障となる劣化は見られなかった。
建物外部	基礎立上がり部において塗料の剥落、一部建具の劣化箇所が見られるも、重度の劣化箇所はなし。
建物内部	機能上支障となるような損傷なし。施設全体で内装仕上げ材の汚れ・軽度の破損あり。
設備類	屋内設備は比較的良好。一部、プール・防火水槽等の屋外設備にて劣化あり。

1 施設基本情報	
施設名称	久米こども園
所在地	津山市南方中 1744 - 1
所管部課	こども保健部 こども課
棟名称	本体棟
施設分類	子育て支援施設
施設用途	こども園
主な諸室	保育室、遊戯室、子育て支援センター、調理室、職員室
運営方法	委託
設置目的	保育を要する児童を保育する施設

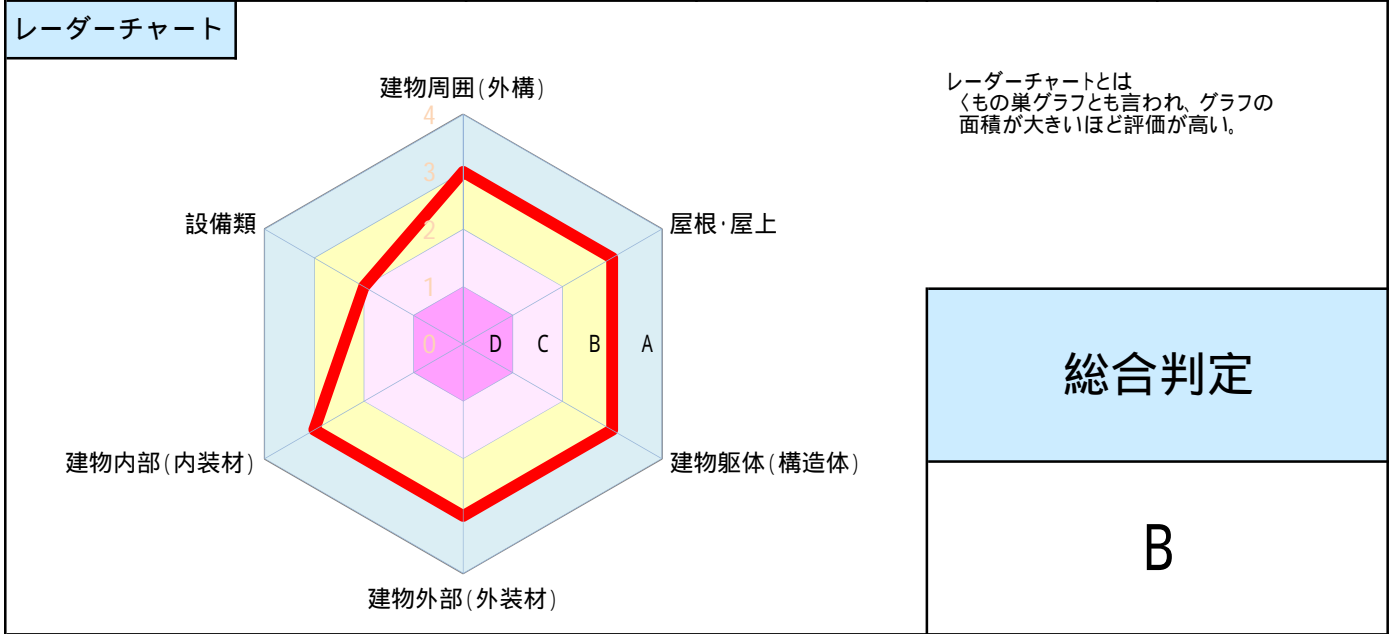


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	1398.88㎡	階数	1階
建築年度	1998年	築年数	20年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2058年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	紙 + 一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 50			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、厨房機器)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	ビル用マルチエアコン、一部パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、機械警備、空調設備						



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)	・空調機の更新時期に合わせ、パッケージエアコンへ更新。
運用面における検討事項	
耐用年数到来時の基本方針	・児童数に応じた規模への縮小および複合化の検討。 ・児童クラブ機能、公民館機能等、久米地域における他の施設との複合化を検討。
類似の施設	各保育所、幼稚園・こども園、民間保育施設

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	C

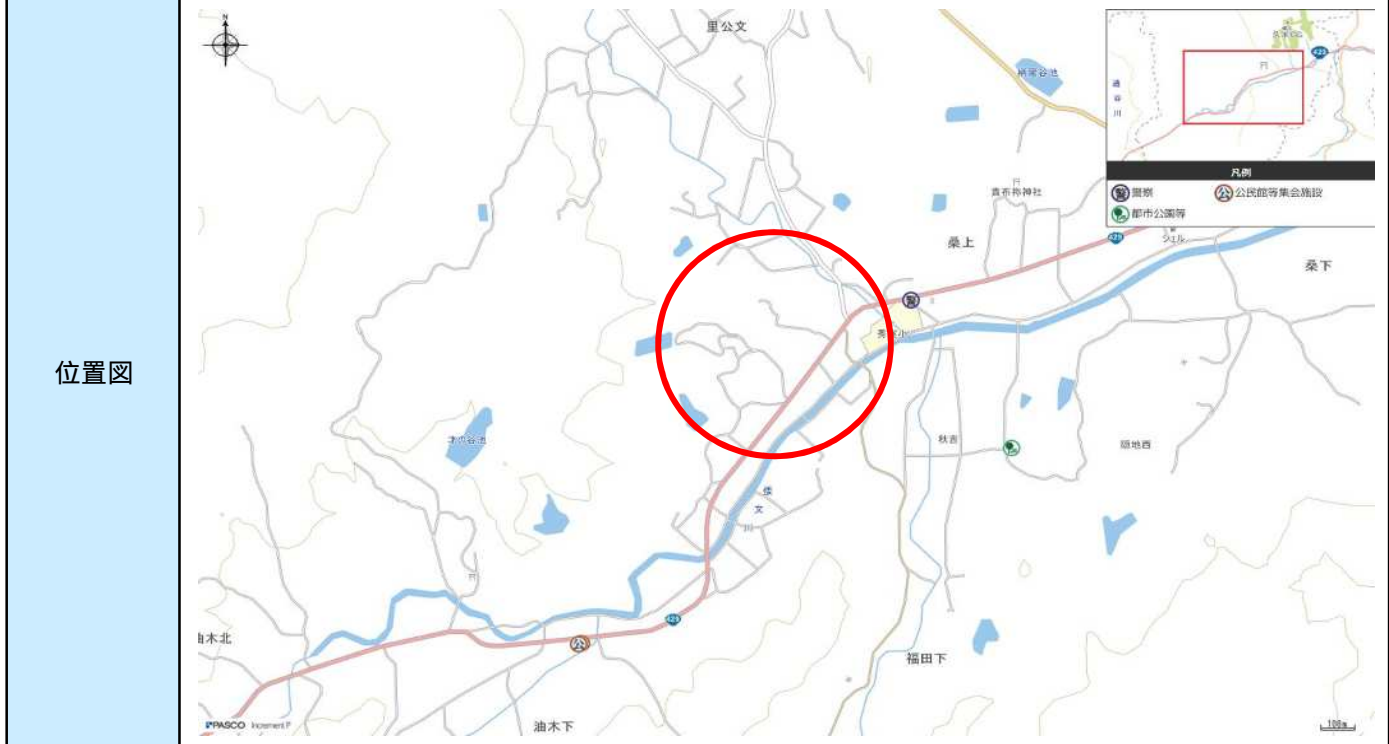


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	新築から20年が経過しており、各所で経年劣化が見受けられる。
屋根・屋上	H29年度にシート防水改修を行っている為、目立った劣化箇所はなし。
建物躯体	構造体に目立った劣化箇所はなし。
建物外部	施設全体で塗装のチョーキング、外壁の軽度のクラック、シーリング材のひび割れ等軽度の経年劣化が見られる。
建物内部	南側園児用トイレ内の床塩ビシート・タイルにてカビが発生し、衛生上・美観上好ましくない。
設備類	施設の老朽化による劣化箇所・機能不全箇所が多数見受けられる。中でも保育室南系統の空調設備はパッケージ化も含めた更新の検討が必要。

1 施設基本情報	
施設名称	倭文保育所
所在地	津山市里公文 1754 - 1
所管部課	こども保健部 こども課
棟名称	本体棟
施設分類	子育て支援施設
施設用途	保育所
主な諸室	保育室、遊戯室、調理室、職員室
運営方法	委託
設置目的	保育を要する児童を保育する施設

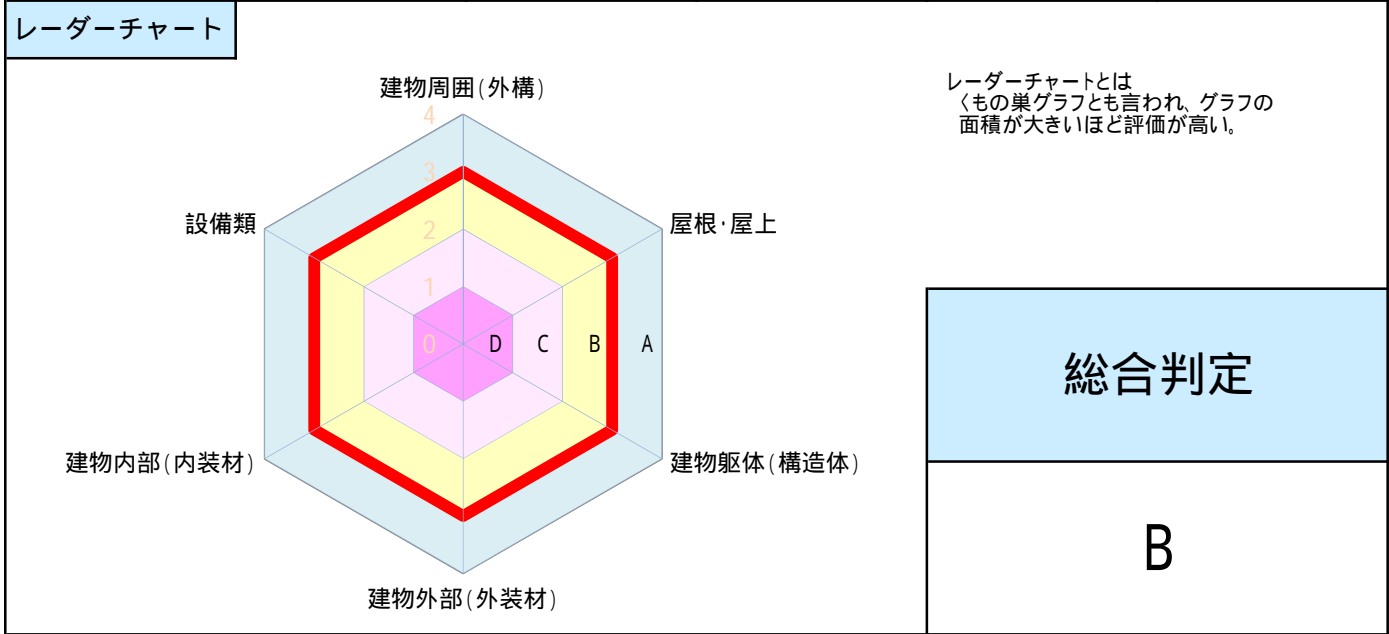


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	925.62㎡	階数	1階
建築年度	2009年	築年数	9年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2069年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	合併浄化槽(21人槽)		
給水方式	水道直結方式 50			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、合併浄化槽、機械警備、空調設備						



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)	・プールサイド床改修。
運用面における検討事項	
耐用年数到来時の基本方針	・児童数に応じた規模への縮小および複合化、民営化の検討。 ・児童クラブ機能、公民館機能等、久米地域における他の施設との複合化を検討。
類似の施設	・各保育所・幼稚園・こども園、民間保育施設

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	門扉に車両の衝突による歪みが発生している。プールサイド床の仕上げ材に暴れが見られる。
屋根・屋上	定期的な清掃が必要なものの、目立った不具合はない。
建物躯体	建物構造体に目立った劣化・不具合はなく、健全に保たれている。
建物外部	遊戯室の排煙窓の開閉不良について、早期に改修の検討が必要。
建物内部	経年劣化は見られるが、概ね健全に保たれている。
設備類	換気設備に清掃不良が見られ、グリーストラップは清掃の必要がある。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : プールサイド 床



状 況 : 床仕上げ材の暴露

部 位 : 軒樋



状 況 : 清掃不良によるごみの堆積

部 位 : テラス 木柱



状 況 : 木製柱の塗装劣化・剥離

部 位 : 遊戯室 外部建具 排煙窓



状 況 : 排煙窓の開閉不良

部 位 : 保育室 エアコン



状 況 : エアコンフィルターのストッパーの脱落

部 位 : グリーストラップ



状 況 : グリースの堆積

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	新築工事	工事	飛島建設・田村工務店JV	329,700,000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
外部床	プールサイド床改修	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

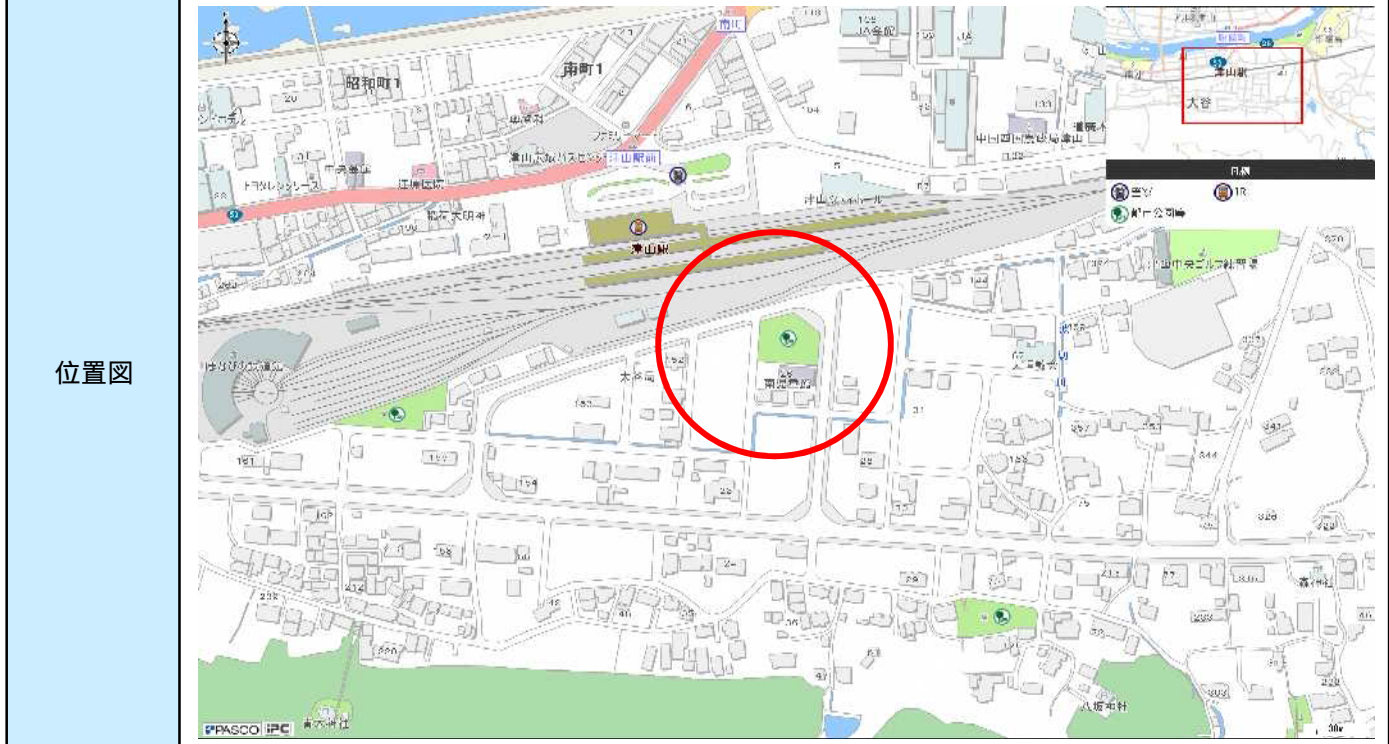
施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
68人	69人	75人	71人
施設の維持にかかる費用			
施設運営費(ソフト面)		園児1人当りの運営費用 ÷	
2017年度			
3,471千円		48,887円 / 園児数	

利用状況:各年度5月1日時点の園児数

1 施設基本情報	
施設名称	南児童館
所在地	津山市横山 26 - 2
所管部課	こども保健部 こども課
棟名称	本体棟
施設分類	幼児・児童施設
施設用途	児童館
主な諸室	遊戯室、多目的室、図書室、事務室
運営方法	直営
設置目的	児童厚生施設

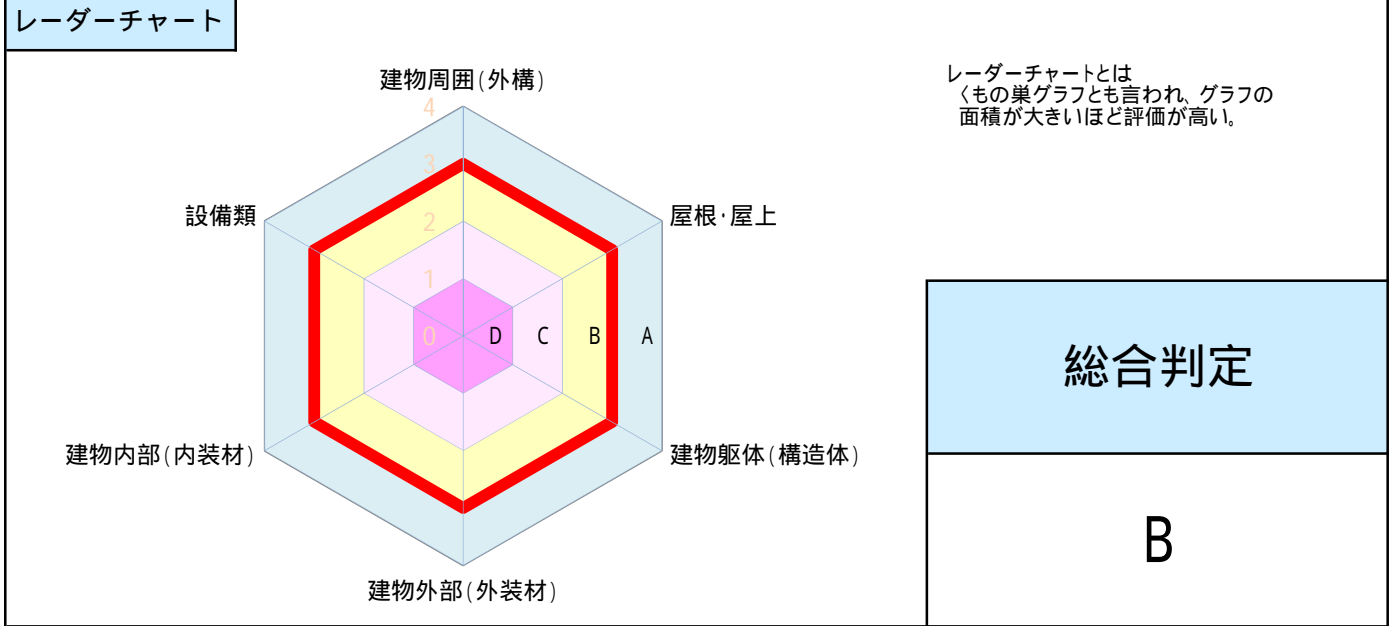


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	237.02㎡	階数	1階
建築年度	2001年	築年数	17年	目標耐用年数	40年	耐用年数到来	2041年
耐震性	新耐震	避難所	-	図面有無	紙 + 一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所	-	便所種類	合併浄化槽(20人槽)		
給水方式	水道直結方式 40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	パッケージエアコン、氷蓄熱式空調						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽、機械警備						



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	・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	・対応年数到来前に改めて、利用状況、将来の需要、施設配置や施設機能について再検討を行い、施設のあり方について方向性を決定する。
類似の施設	・中央児童館、加茂児童館、阿波児童館

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	敷地内駐車場の区画線が消えているため、白線ラインの引き直しが必要。門扉は動作不良状態にあるため部品交換等の対応が必要
屋根・屋上	トプライトの周辺は部材の劣化が進行しており、今後雨漏りが発生する可能性があるため、劣化部材の補修交換が必要。
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と思われる。
建物外部	外壁に幅1mm程度の有害なクラックが発生しており、雨水の侵入等で鉄筋の爆裂等が発生する恐れがある。
建物内部	壁・床共に内装仕上げ材の小傷や汚れは散見されるものの、施設利用に影響はない程度。
設備類	浄化槽用プロアポンプの経年劣化が進行しており異音が発生している。取り替え修繕の実施を検討する必要あり。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 外壁



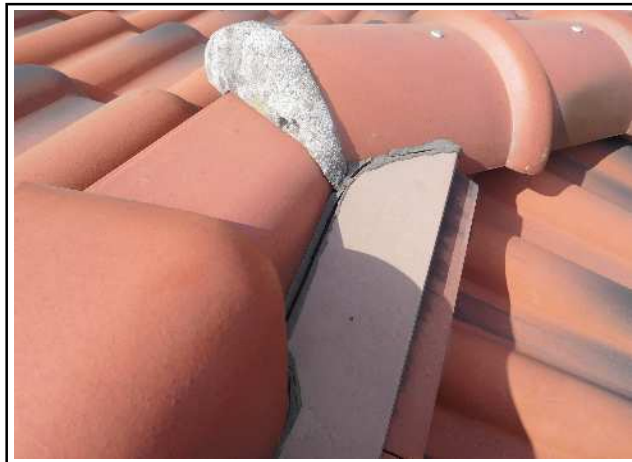
状 況 : 各所にクラックが散見

部 位 : 屋根 天窓部



状 況 : 屋根取合い水切りの経年劣化による腐食

部 位 : 屋根 シーリング



状 況 : 経年劣化によるシーリングの劣化

部 位 : 外構 門扉



状 況 : 門扉の開閉不良

部 位 : 合併浄化槽 プロアポンプ



状 況 : 機器の経年劣化が進行し、異音が発生

部 位 : 外構 水道メーターボックス



状 況 : 土砂流入により水道メーター埋没

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)
2001年	新築建築工事	工事	アクティブ	49,350,000円
2001年	新築電気設備工事	工事	清原電気工事	9,765,000円
2001年	新築機械設備工事	工事	内山建設	13,650,000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	塗装改修	中期
空調	空調設備の更新	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)		

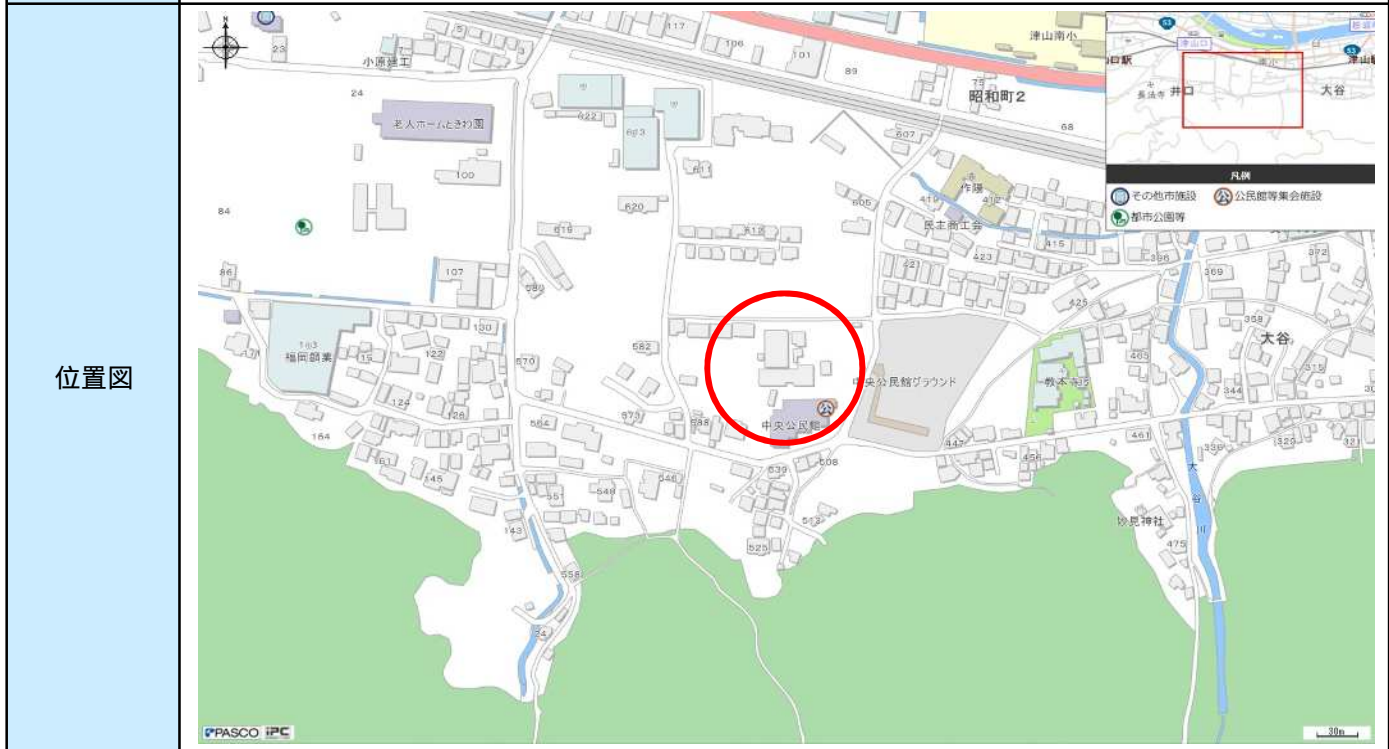
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
19,182人	18,146人	17,316人	18,215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			
1,452千円		80円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	神南備園
所在地	津山市大谷600
所管部課	環境福祉部 障害福祉課
棟名称	本体棟
施設分類	障害福祉施設
施設用途	デイサービス
主な諸室	機能回復訓練室、作業室、浴室、相談室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	障害者福祉の増進を図るための施設

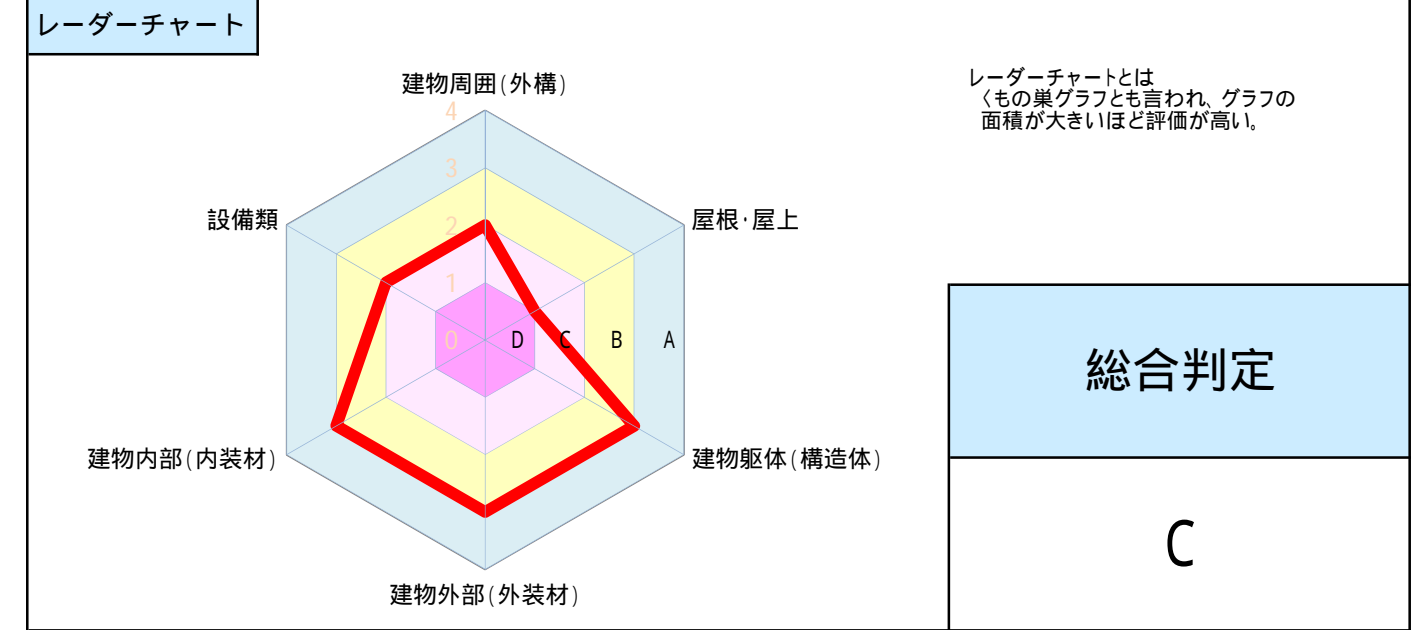


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	526.31㎡	階数	1階
建築年度	1994年	築年数	24年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2054年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所	-	便所種類	合併浄化槽(50人槽)		
給水方式	水道直結方式 40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧引込方式(電灯・動力)						
空調方式	ビル用マルチエアコン						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽、自動ドア、空調設備						



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)	・シート防水の改修工事。 ・空調機の更新時期に合わせ、パッケージエアコンへ更新。
運用面における検討事項	
耐用年数到来時の基本方針	・耐用年数到達前に改めて公共サービスとしてのニーズを調査し、その後方向性を検討。 ・高齢者施設等との多機能化・複合化について検討。
類似の施設	

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	D	B	B	B	C



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	駐車場の区画線の劣化、屋外設置のオイルタンクの腐食等が発生しているが比較的軽度の劣化。
屋根・屋上	防水層が紫外線等により劣化が著しく機能不全を起こしており、早急な更新が必要。
建物躯体	機械室天井にて床スラブの爆裂現象が発生しており、天井の一部では鉄筋が露出している状態。
建物外部	外構の庭周辺の窓枠の下部でシーリング材の劣化・欠損を確認。
建物内部	内装材に目立った劣化・不具合はなく、機能上問題ない。
設備類	ビル用マルチエアコンの経年劣化が進行しており、コンプレッサ故障のリスクが非常に高い状態。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 屋上 空調室外機(ビルマルチ)



状 況 : コンプレッサの経年劣化

部 位 : 屋外 オイルタンク



状 況 : 長期使用に伴う経年劣化・腐食

部 位 : 屋上 防水層



状 況 : 紫外線による劣化、機能不全

部 位 : 浄化槽



状 況 : 浄化槽内壁の亀裂 雨水の侵入

部 位 : 外部建具 シーリング



状 況 : シーリング材の硬化、欠損

部 位 : 屋内 床材



状 況 : 床材の経年劣化、摩耗

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)
1994年	新築建築工事	工事	アサヒコーポレーション	129,746,010円
1994年	新築電気工事	工事	榎田電気	15,280,050円
1994年	新築機械工事	工事	美津吉商事	41,952,930円
2003年	駐車場上家新築工事	工事	山本工務店	2,824,500円
2017年	防犯カメラ設置工事	工事	美津吉商事	378,000円
2018年	エアコン修理工事	工事	美津吉商事	628,560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	空調設備改修工事	前期
屋根	防水改修工事	前期
設備	オイルタンク更新	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
6,304人	8,167人	9,175人	7,882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			
13,063千円		1,657円/人	