公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	平成30年度

カルテNo.	51	再編基本計画	P.47	H27現地調査カルテ	P.142

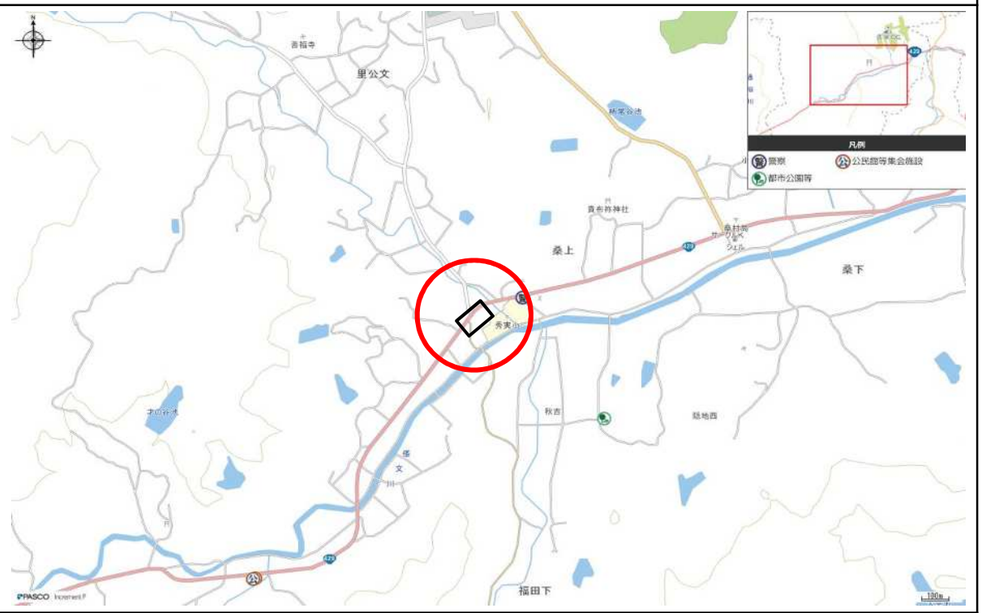
1　施設基本情報

施設名称	倭文診療所
所在地	津山市里公文 1674 - 1
所管部課	こども保健部　健康増進課
棟名称	本体棟
施設分類	医療施設
施設用途	診療所
主な諸室	診察室、レントゲン室、待合ロビー
運営方法	委託
設置目的	無医地区を解消していくための医療施設

2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	250.75㎡	階数	1階
建築年度	1994年	築年数	24年	目標耐用年数	40年	耐用年数到来	2034年
耐震性	新耐震	避難所	ー	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	ー	便所種類	合併浄化槽（50人槽）		
給水方式	水道直結方式φ25			EV	無し		
ガス	ＬＰＧガス（空調、給湯熱源、ガスコンロ）						
受電方式	低圧受電方式						
空調方式	ガスヒートポンプ式エアコン						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽、自動ドア						

位置図



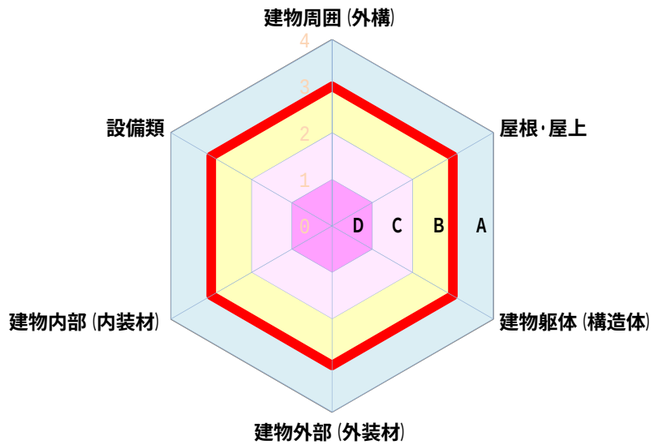
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･空調設備の更新。 ･外壁シーリングの打ち替え。 ･公共下水道への接続。
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、存続する場合は他の施設との複合化を検討。
類似の施設	民間医療施設

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



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。

総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	目立った劣化･不具合はなく、機能上問題無い。
屋根･屋上	トップライト部から雨漏れが発生しているため、原因調査の上対応の必要あり。
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。
建物外部	シーリング劣化の進行が著しいため、シーリングの打ち替え等対応の検討が必要。
建物内部	日々の清掃状況に問題ある部分があるが、目立った劣化･不具合はなく、機能上問題無い。
設備類	合併浄化槽ブロアポンプの動作不良発生中。平成32年度以降に下水接続予定である事も含め対応の検討を行なう。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：屋根　トップライト

状　況　：豪雨時に雨漏りの報告

部　位　：内装　天井仕上げ材

状　況　：壁及びカーテンボックス取合部等に天井材との隙間

部　位　：受付カウンター下コンセント

状　況　：トラッキング発生の痕跡

部　位　：外部建具　シーリング

状　況　：シーリングの劣化が著しく、機能不全状態

部　位　：ガスヒートポンプ配管

状　況　：油漏れの痕跡、油臭の発生

部　位　：合併浄化槽　ブロアボックス

状　況　：動作不調及びボックス本体錆による腐食

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	新築工事	工事	大井工務店	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
設備	空調設備の更新	前期
設備	公共下水道への接続	前期
外壁	シーリングの打ち替え	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 ①
4,952人	4,438人	3,753人	4,381人

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者1人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
0千円	0円／人

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

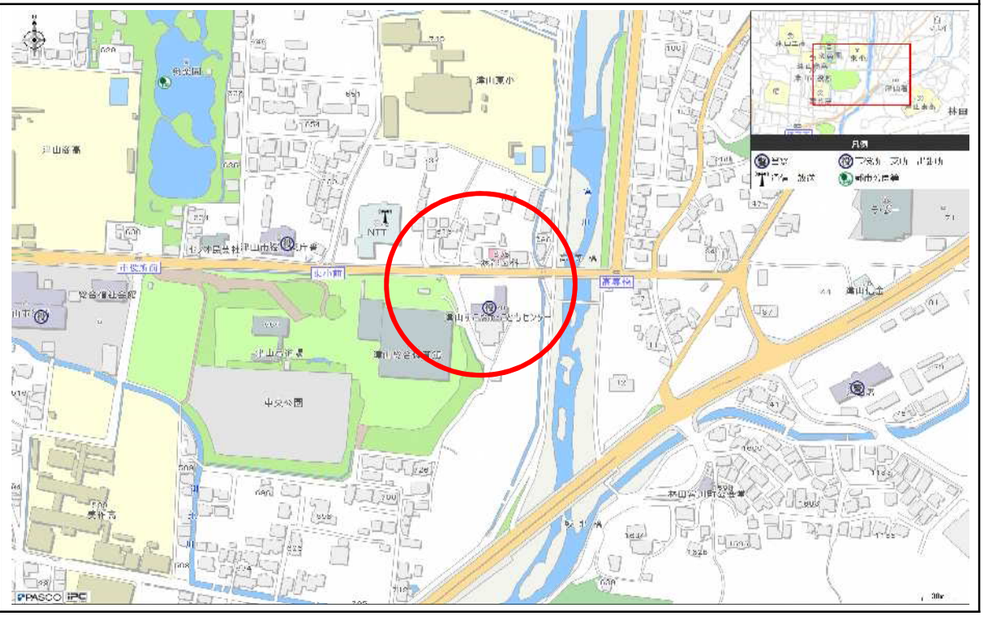
点検年度	平成30年度

カルテNo.	52	再編基本計画	P.48	H27現地調査カルテ	P.148

1　施設基本情報

施設名称	津山すこやか･こどもセンター
所在地	津山市山北800-5
所管部課	財政部　財産活用課
棟名称	本体棟
施設分類	庁舎等
施設用途	事務所
主な諸室	事務スペース、検診室、多目的スペース、会議室、療育センター
運営方法	直営
設置目的	行政事務執行及び行政サービス提供のための施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	2763.20㎡	階数	地下1階、地上3階
建築年度	1989年	築年数	29年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2049年
耐震性	新耐震	避難所	―	図面有無	紙＋一部CAD	敷地区分	借地有り（東側P）
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（20t）＋高架水槽（5t）方式			EV	有り（乗用）		
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						
空調方式	ビル用マルチエアコン5系統、一部個別パッケージエアコン（調理実習室系統）						
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、空調設備、受水槽						
位置図							

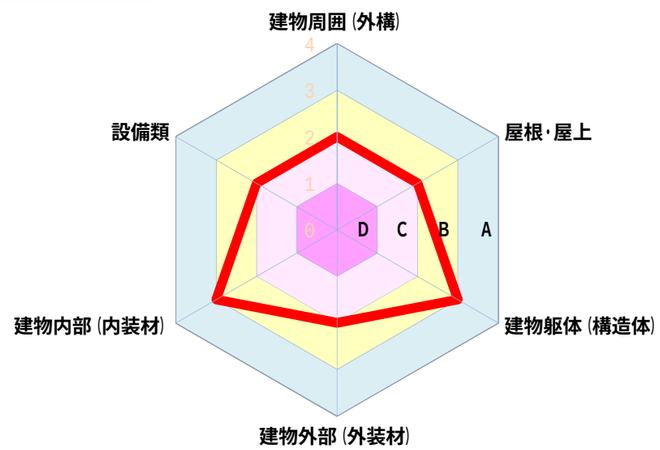
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	･屋上防水の改修。 ･高架水槽の更新（または水道直結方式の検討）。 ･外壁の改修（ピンニング工法）。
運用面における検討事項	･低利用の室（3階会議室、2階和室等）については、活用策を検討。
耐用年数到来時の基本方針	･庁舎事務スペースについては、本庁舎への集約化を図る。 ･療育センターについては、他の施設等との複合化を検討。
類似の施設	津山市本庁舎、東庁舎、各支所、雇用労働センター等

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
C	C	B	C	B	C

レーダーチャート



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。

総合判定
C

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	屋上に設置の高架水槽（FRP製）の腐食が進行しているため、早期の更新が必要。
屋根･屋上	屋根防水の劣化が進行しているため、早期の更新が必要。
建物躯体	構造体では目立った劣化･不具合箇所はなく概ね健全な状態と思われる。
建物外部	外壁のタイルの浮き、シールの劣化が認められる。玄関庇の防水は更新の必要あり。
建物内部	内装材では目立った劣化･不具合箇所はなく概ね健全な状態と思われる。
設備類	全体的に設備の経年劣化が認められる。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：塔屋　防水層

状　況　：塔屋防水層のふくれ、雨水侵入の痕跡

部　位　：屋根　樋部

状　況　：樋部の塗膜防水に穴開き、シールの劣化

部　位　：高架水槽

状　況　：高架水槽のFRPが劣化、危険な状態

部　位　：玄関　庇　防水層

状　況　：玄関庇の防水の劣化、雨漏りの発生

部　位　：外壁

状　況　：外壁タイルの全体で浮きが発生

部　位　：外壁　ガラスブロック

状　況　：ガラスブロック目地の脱落、外壁目地シールの劣化

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）
1989年	新築工事	工事	清水建設広島支店	不明
1989年	プール増築工事	工事	清水建設広島支店	不明
1999年	大規模改修建築工事	工事	近藤組	53,704,350円
1999年	大規模改修機械設備工事	工事	成好設備工業	22,435,350円
1999年	大規模改修電気設備工事	工事	成好設備工業	15,904,350円
1999年	大規模改修情報・通信設備工事	工事	NECネッツエスアイ岡山支店	7,995,750円
2012年	ＺＥＢ化工事（空調改修工事）	工事	妹尾建設	44,327,850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
屋根（塔屋）	シート防水による屋根改修	中期
屋根（キャノピー）	塗膜防水による屋根改修	中期
外壁・内樋改修	ピンニング工法による外壁改修、塗膜防水による改修	中期
給水設備	高置水槽の更新	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 ①
不明	不明	30,419人	30,419人

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者１人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
11,892千円	391円／人

※利用人数は、①検診センター、②療育センター、③親子ひろば　すくすく　の合計

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	平成30年度

カルテNo.	53	再編基本計画	P.48	H27現地調査カルテ	P.152

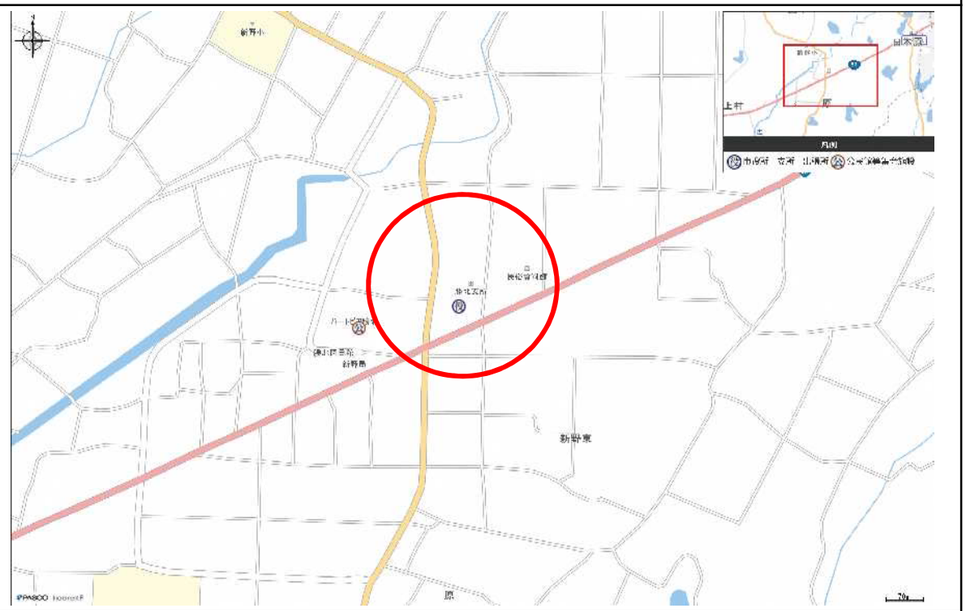
1　施設基本情報

施設名称	勝北支所
所在地	津山市新野東567
所管部課	地域振興部　勝北支所市民生活課
棟名称	本体棟
施設分類	庁舎等
施設用途	事務所
主な諸室	事務スペース、市民ロビー、議場、会議室
運営方法	直営
設置目的	津山市勝北地域の行政拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート			床面積	3504.25㎡	階数	3階
建築年度	1985年	築年数	33年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2035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φ50			EV	有り（ダムウェーター）		
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	吸収式冷温水機＋エアハンドリングユニット+ファンコイルユニット、一部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、自動ドア、空調設備、昇降機、機械警備						

位置図



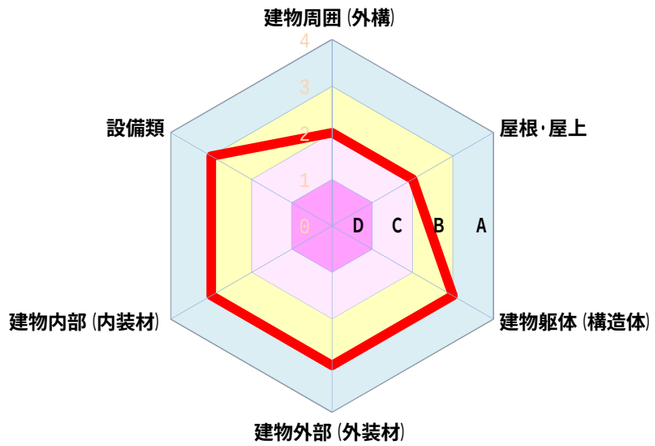
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･屋上防水の改修。 ･利用実態に合わせ、活用範囲に限定した空調機器の更新。
運用面における検討事項	･２階３階の未利用室については、他の用途への転用、貸付など利活用方法を検討。
耐用年数到来時の基本方針	･勝北公民館に機能集約を行い、地域住民の利便性の向上を図る。 ･現勝北庁舎は解体･売却、もしくは現状有姿での売却を検討。
類似の施設	･久米支所、加茂支所、阿波出張所

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	B	B	B

レーダーチャート



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。

総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	建物周囲のインターロッキングの一部で雨樋からの雨水の流出による空洞化が見られる。穴埋め等の措置が必要。
屋根･屋上	屋上防水は劣化が進行しており改修が必要。特に階段室、議場部分の防水は劣化が著しく雨漏り跡が散見される。
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	玄関アプローチの天井パネルの腐食が進行している。腐食の進行具合によっては随時対応が必要。
建物内部	全体的に目立った劣化･不具合はなく、機能上問題無いと思われる。
設備類	全体的に設備の経年劣化が見受けられる。１階のＬＥＤ化や空調機器の更新の検討が必要。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：外構　インターロッキング　竪樋取り合い部

状　況　：雨水の流出により、空洞ができ陥没の危険

部　位　：屋上　アスファルト防水部

状　況　：防水層の経年劣化

部　位　：屋上　陸屋根防水層

状　況　：防水保護層の経年劣化

部　位　：空調設備機器

状　況　：空調設備の経年劣化

部　位　：空調設備機器

状　況　：空調設備の経年劣化

部　位　：外壁　2階バルコニーパラペット部

状　況　：パラペット部外壁コンクリートの破損

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）
1985年	新築工事	工事	大嘉・母里建設ＪＶほか	415,483,110円
2005年	下水道接続工事	工事	平田コーポレーション	3,304,350円
2015年	外壁改修工事	工事	JTE	6,766,431円
2017年	屋根改修工事	工事	近藤組	5,904,770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
屋根	シート防水による屋根改修	中期
設備類	空調設備の更新	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 ①
6,397人	6,272人	6,199人	6,289人

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者１人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
10,382千円	1,651円／人

※施設の利用状況は、勝北地域人口を記載

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	平成30年度

カルテNo.	54	再編基本計画	P.48	H27現地調査カルテ	P.154

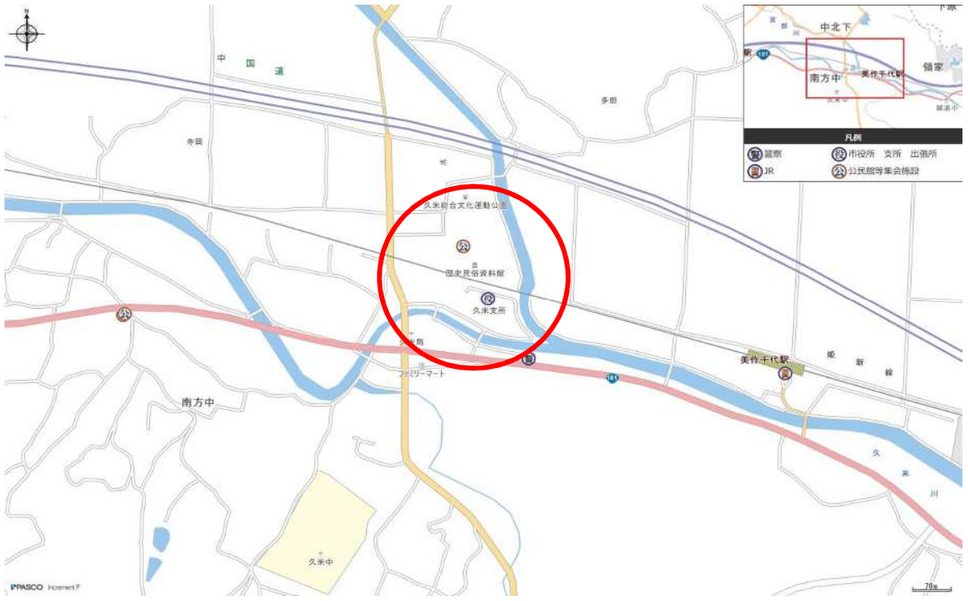
1　施設基本情報

施設名称	久米支所
所在地	津山市中北下1300
所管部課	地域振興部　久米支所市民生活課
棟名称	庁舎棟
施設分類	庁舎等
施設用途	事務所
主な諸室	事務スペース、市民ロビー、議場、会議室
運営方法	直営
設置目的	行政事務執行、行政サービス提供,災害時の活動拠点

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	4514.88㎡	階数	3階
建築年度	1998年	築年数	20年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2048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φ50			EV	有り		
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	灯油焚き吸収式冷温水機＋ファンコイルユニット、一部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、自動ドア、空調設備、昇降機						

位置図



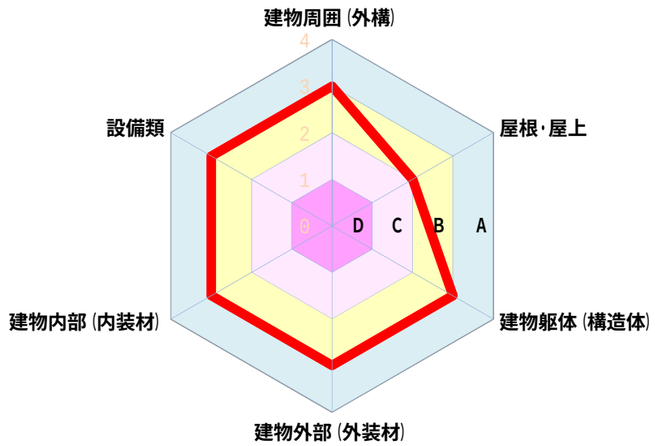
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･トップライト部の改修。 ･空調設備の更新。
運用面における検討事項	･未利用室については、他の用途への転用、貸付など利活用方法を検討。
耐用年数到来時の基本方針	･久米公民館、久米図書館など周辺施設との集約化を図る。
類似の施設	･勝北支所、加茂支所、阿波出張所

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	B	B	B

レーダーチャート



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。

総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	玄関前や西側出入り口の床タイルに浮きが散見される。屋外の各種金属類は腐食が進行している。
屋根･屋上	トップライト部については1階の執務スペースに多量の雨漏りが発生している。
建物躯体	構造体は目立った不具合もなく健全な状態が保たれている。
建物外部	外壁には若干のタイル浮きがあるが問題ない。外部建具のシーリングは劣化が見られる。
建物内部	2、3階の使用頻度の低い場所では天井･床仕上げ材の不具合箇所が散見される。
設備類	空調設備の冷却塔とﾌｧﾝｺｲﾙﾕﾆｯﾄの経年劣化が進んでいる。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：玄関　床タイル

状　況　：床タイルの浮きが散見

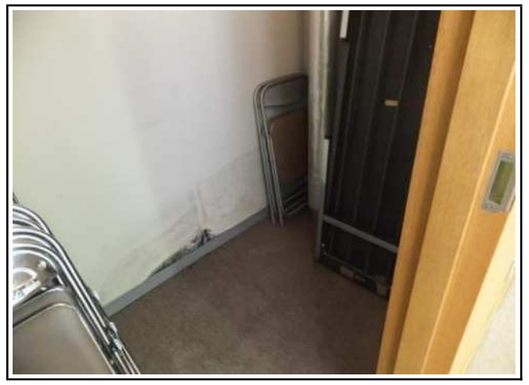
部　位　：屋上　トップライト

状　況　：トップライトからの雨漏りが発生

部　位　：1階執務スペース（社協・シルバー）　天井仕上げ材

状　況　：多量の雨が浸入し天井ボードに雨漏り跡が散見

部　位　：3階会議室　物入れ



状　況　：縦雨樋周辺から雨漏りが発生、内装材にカビも散見

部　位　：空調設備冷却塔

状　況　：経年劣化が進行し、適時部分補修の検討

部　位　：3階廊下　床カーペット

状　況　：カーペットにたわみが散見

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）
1988年	新築工事	工事	不明	不明
2004年	熱源機更新工事	工事	成好設備設備工業	26,121,018円
2009年	下水道接続工事	工事	海邊建設	4,914,000円
2009年	屋根防水改修工事	工事	津山塗装	5,049,450円
2010年	2階西側防水改修工事	工事	津山塗装	6,664,350円
2013年	屋根改修工事	工事	松本防災工業	21,253,932円
2016年	オイルタンク内部ライニング修繕	工事	成好設備設備工業	2,520,720円
2016年	太陽光発電設備設置工事	工事	大進建設	22,103,550円
2017年	1階屋外テラス防水改修工事	工事	山田塗工	2,041,200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
屋根	トップライト改修	前期
空調設備	個別パッケージまたはビルマルチ空調へ更新	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 ①
6,813人	6,740人	6,585人	6,713人

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者1人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
11,984千円	1,785円／人

※施設の利用状況は、久米地域人口を記載

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	平成30年度

カルテNo.	55	再編基本計画	P.46	H27現地調査カルテ	P.141

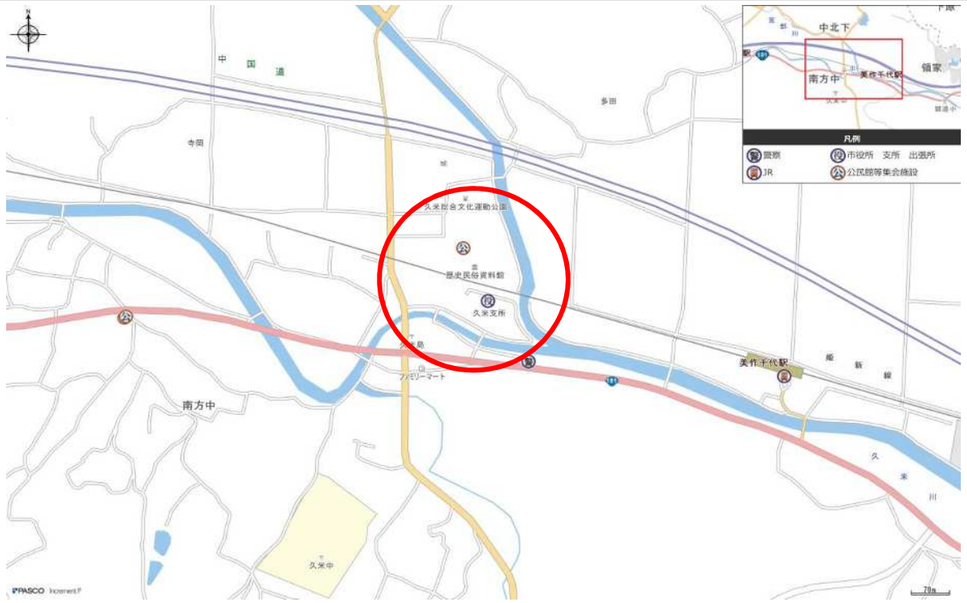
1　施設基本情報

施設名称	久米保健センター
所在地	津山市中北下 1300
所管部課	地域振興部　久米支所市民生活課
棟名称	本体棟
施設分類	その他社会福祉施設
施設用途	集会場
主な諸室	機能訓練室、保健指導室、調理室、集団指導室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域保健活動のための拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	660.06㎡	階数	2階
建築年度	1988年	築年数	30年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2038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	ー	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ40			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)						
空調方式	パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備						

位置図



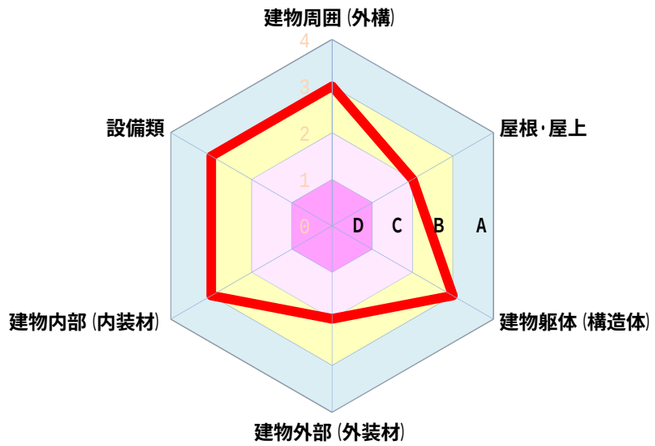
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･陸屋根部分防水改修。
運用面における検討事項	･施設の運営方法や貸付けのあり方について検証。
耐用年数到来時の基本方針	･施設の大半が特定団体の占有施設となっており、地域福祉機能は公民管等への集約化を検討。
類似の施設	加茂町福祉センター、阿波保健福祉センター、勝北保健福祉センター

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	C	B	C	B	B

レーダーチャート



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。

総合判定

B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	久米支所庁舎と共用している部分がほとんどであり、劣化度合いは軽度なものしか確認できなかった。
屋根･屋上	増築棟ゴム系シート防水の経年劣化が進行しており、一部浮きが発生している。
建物躯体	構造体の劣化度合いは軽度であり、比較的健全な状態である。
建物外部	屋上より外壁タイル見下ろした際、２階部分の外壁タイルの浮きが多数確認された。
建物内部	一部天井材にて雨漏り跡を確認した。天井内を確認したところ、内樋雨水配管のジョイント部より漏れ跡が確認された。
設備類	一部換気扇の作動不良、室外機の配管外装材の脱落等の問題点が確認されたが、影響は少なく比較的健全な状態である。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：外壁

状　況　：タイルの浮き、剥離

部　位　：屋根　金属屋根

状　況　：金属屋根の発錆

部　位　：屋上　空調室外機

状　況　：ラッキングの脱落

部　位　：庇　防水層

状　況　：防水層にコケの植生有り

部　位　：空調室外機

状　況　：機器の経年劣化

部　位　：天井裏　雨水ドレン管

状　況　：ジョイント部の漏水による雨漏り発生

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）
1988年	新築工事	工事	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	シート防水による屋上防水改修	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 ①
1,608人	1,335人	1,576人	1,506人

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者１人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
685千円	455円／人

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	平成30年度

カルテNo.	56	再編基本計画	P.49	H27現地調査カルテ	P.151

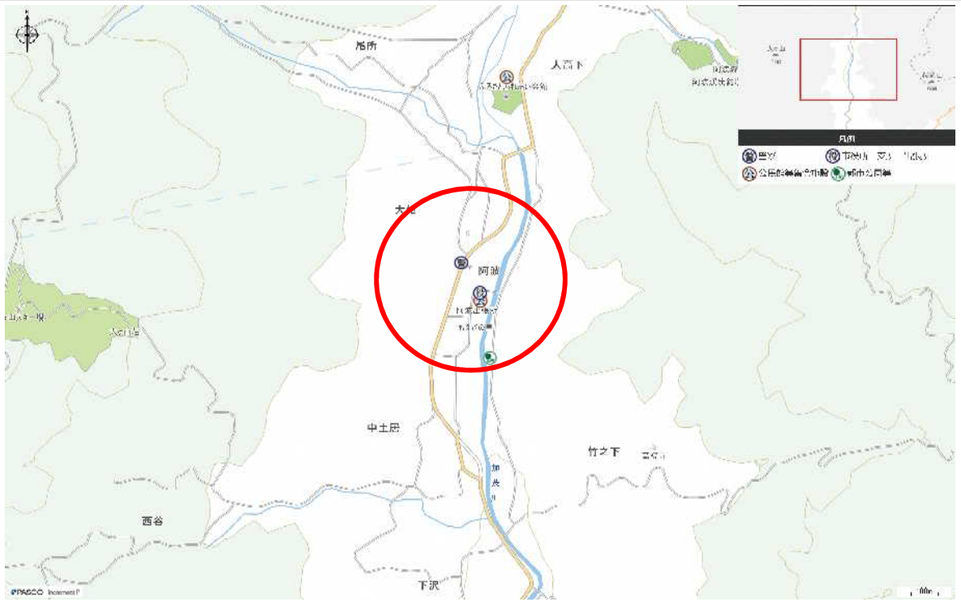
1　施設基本情報

施設名称	阿波出張所
所在地	津山市阿波1209-4
所管部課	地域振興部　阿波出張所地域振興課
棟名称	本体棟
施設分類	庁舎等
施設用途	行政施設
主な諸室	事務スペース、市民ロビー、議場、会議室
運営方法	直営
設置目的	津山市阿波地域の行政拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1744.87㎡	階数	3階
建築年度	1995年	築年数	23年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2045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φ50			EV	有り（乗用）		
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	吸収式冷温水機＋エアハンドリングユニット＋ファンコイルユニット、一部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、自動ドア、空調設備、昇降機、機械警備						

位置図



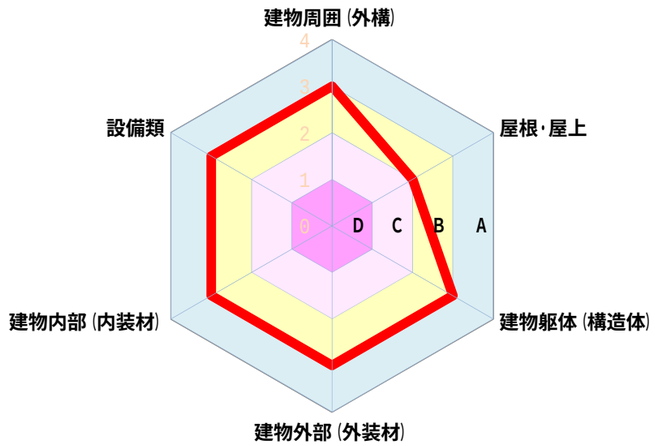
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･屋根防水改修及び笠木シーリングの打替え。 ･竪樋の改修。 ･外壁金属パネル部のシーリング打替え。
運用面における検討事項	･各階の未利用室については、他の用途への転用、貸付など利活用方法を検討。
耐用年数到来時の基本方針	･他の施設への機能集約、他の施設との複合化を検討。
類似の施設	･久米支所、勝北支所、加茂支所

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	B	B	B

レーダーチャート



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。

総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	敷地床タイルが、全体的に浮いている状況。屋外機器の経年劣化が見受けられる。
屋根･屋上	防水シートの剥がれ･ドレンの閉塞･植生の発生等、屋根･屋上の環境が著しく劣化している。
建物躯体	構造体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	全体的にシール材の劣化による雨水の侵入が確認された。シール材の打替えを検討。
建物内部	動作不良やがたつきを確認したが、機能上問題ない状態である。
設備類	現状の利用形態では、1階の一区画のみしか利用しておらず、空調方式の転換を考慮する必要あり。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：屋上　ルーフドレン周囲

状　況　：ルーフドレンの閉塞による排水不良

部　位　：屋上　コンクリート保護層

状　況　：保護層の浮き、植生の発生

部　位　：屋上　笠木　ジョイント部

状　況　：シール切れによる浸水箇所が散見

部　位　：玄関　屋根　防水層

状　況　：防水シートの剥がれ、破損

部　位　：竪樋

状　況　：表面塗装の劣化、内部で詰まり発生

部　位　：外壁　ガラスブロック

状　況　：ガラスブロック目地の脱落、シーリングの劣化

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）
1995年	新築工事	工事	不明	不明
2006年	防災監視盤等移設工事	工事	スペック	420,000円
2015年	太陽光発電設備等設置工事	工事	木多電気設備工事	15,765,840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
屋根	屋根防水改修、笠木シーリング	中期
樋	竪樋の改修　（竪樋内部詰まり撤去共）	中期
外壁	金属パネル部分のシーリング打替え	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 ①
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）②	施設の利用者１人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
8,813千円	16,473円／人

※施設の利用状況は、阿波地域人口を記載

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	平成30年度

カルテNo.	57	再編基本計画	P.57	H27現地調査カルテ	P.155

1　施設基本情報

施設名称	津山男女共同参画センター「さん･さん」
所在地	津山市新魚町17（アルネ･津山５階）
所管部課	総務部　人権啓発課
棟名称	本体棟
施設分類	その他行政系施設
施設用途	事務所、集会場
主な諸室	会議室、調理室、和室、事務室
運営方法	直営
設置目的	男女共同参画社会の実現を推進するための拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄骨造			床面積	506.93㎡	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	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	ー	便所種類	下水道接続		
給水方式	受水槽方式（共用部）			EV	有り（共用部）		
ガス	無し						
受電方式	高圧受電方式（共用部）						
空調方式	吸収式冷温水機＋エアハンドリングユニット、ビル用マルチエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、空調設備、自動ドア(アルネ津山事業所にて建物一括で行う)						

位置図

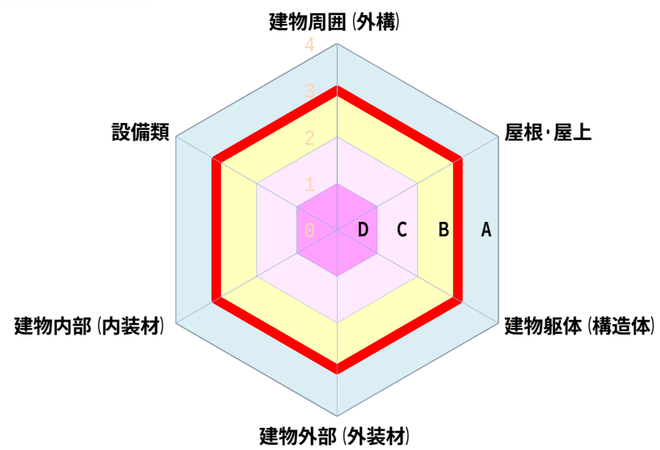
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･空調設備の更新。 ･照明設備の更新。
運用面における検討事項	･低利用の室については、他の用途への転用化について検討を要す。
耐用年数到来時の基本方針	･アルネ･津山の方針にもよるが、他の施設への集約化、複合化を検討。
類似の施設	･各公民館、ふれあいサロン、雇用労働センター、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

レーダーチャート



レーダーチャートとは
〈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。

総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	大部分がアルネ津山との共用部であり、屋外設備機器の経年劣化が見られる。
屋根･屋上	アルネ津山５階の一角に位置し、バルコニー部分の防水層･ドレン等は比較的良好な状態である。
建物躯体	屋根と同様に共用部であり、天井裏数か所を確認する限りでは、目立った異常はない。
建物外部	バルコニーの金属外装材の腐食あり。アルミ建具のシーリングは経年劣化による硬化･ひび割れが発生している。
建物内部	機能不全となるような劣化はないが、内装仕上げ材の傷･汚れが各所で見て取れる。
設備類	アルネ津山共用設備を含め設備の経年劣化が見られる。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：事務室　空調吹き出し口

状　況　：結露によるシミの発生

部　位　：学習と発見の部屋　空調吹き出し口

状　況　：結露によるシミの発生

部　位　：廊下　壁仕上げ材

状　況　：軽度な汚れ、クラック、破損

部　位　：バルコニー部分

状　況　：金属外装材の錆・腐食、壁面の雨垂れ跡

部　位　：西面　外部建具

状　況　：シーリングの経年劣化による硬化、ひび割れ

部　位　：屋上　空調室外機

状　況　：経年劣化による錆、性能の低下、更新時期の到来

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

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 ①
17,301人	14,108人	17,476人	16,295人

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者１人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
7,805千円	479円／人

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

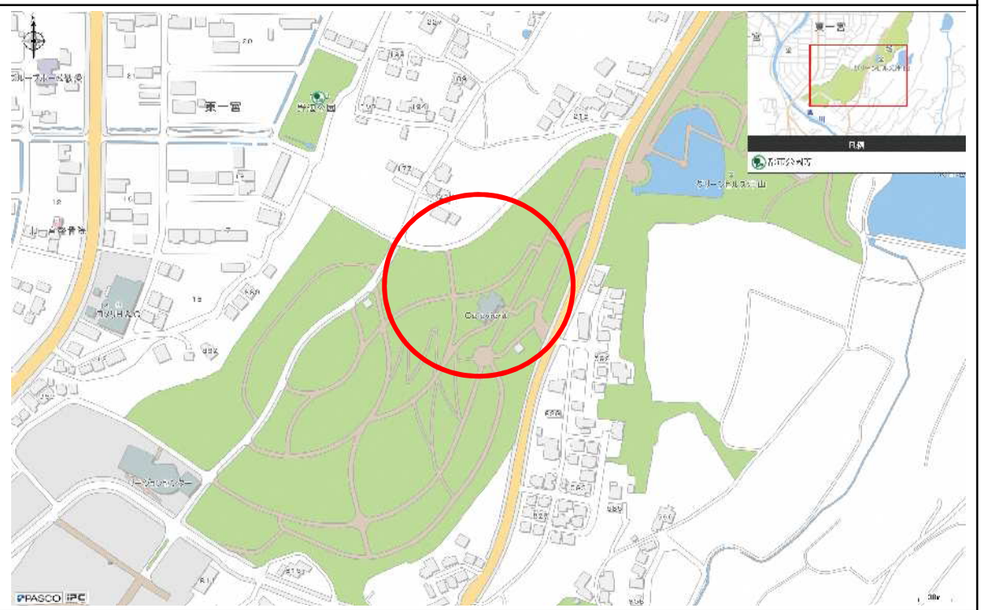
点検年度	平成30年度

カルテNo.	58	再編基本計画	P.66	H27現地調査カルテ	P.163

1　施設基本情報

施設名称	グリーンヒルズ津山
所在地	津山市大田831
所管部課	都市建設部　都市計画課
棟名称	レストラン棟
施設分類	公園施設
施設用途	レストラン
主な諸室	レストラン、イベントホール
運営方法	貸付
設置目的	芸術文化の創造と多彩な交流活動の拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	448.26㎡	階数	2階
建築年度	1999年	築年数	19年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2049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	ー	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ40			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、機械警備						
位置図							

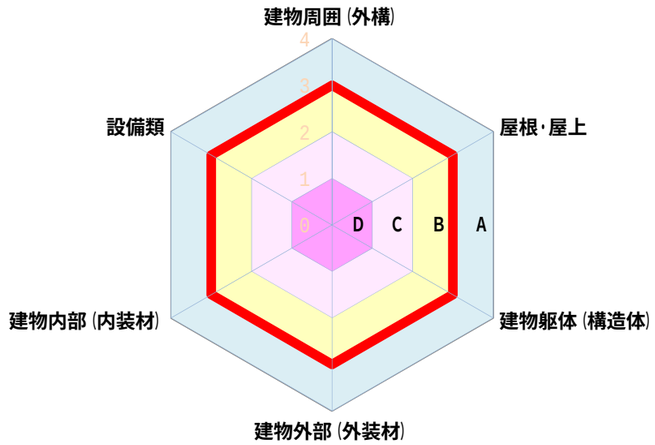
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･空調設備機器の更新。
運用面における検討事項	･民間活用も含めた、グリーンヒルズ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公共サービスとしてのニーズ調査を行い、存廃の方針を決定する。
類似の施設	ウッディハウス加茂、あば交流館、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



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。

総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	建物周囲には目立った不具合は見られず、健全な状態。
屋根･屋上	金属屋根と陸屋根取合部の谷樋が排水能力不足と思われ、大雨時には雨漏りが発生する可能性がある。
建物躯体	木造部の土台の一部で蟻害によるものと思われる著しい腐朽が見られる。
建物外部	外壁の表面的な劣化及びラスモルタル部にクラックが散見される。木製建具シーリングは改修の必要あり。
建物内部	壁のクロスの破れやひび割れ、幅木の傷み等発生しているが、全体的には健全な状態が保たれている。
設備類	空調機で一部更新されている機器もあるが、全体的に経年劣化が進行し更新時期を迎えている。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：建物南側　外壁

状　況　：外壁ラスモルタル部分にクラックが発生

部　位　：地階倉庫　天井仕上げ材

状　況　：天井に漏水の痕跡

部　位　：屋外南西角　木土台部分

状　況　：蟻害が散見、木土台の腐朽

部　位　：屋外南西角　束石

状　況　：束石の沈下、木土台が浮いた状態

部　位　：屋根　谷樋部

状　況　：谷樋の排水能力不足が懸念され、大雨時に雨漏り発生の可能性

部　位　：天井内　厨房用換気ダクト

状　況　：換気ダクトに油汚れの垂れが発生

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）
1998年	新築工事	工事	頃安建設	79,590,000円
1998年	受変電設備及び分電盤の設置	工事	頃安建設	12,822,600円
2005年	増築工事	工事	頃安建設	798,000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
空調設備	空調機器の更新	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 ①
不明	不明	不明	不明

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者１人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
1,325千円	-

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	平成30年度

カルテNo.	59	再編基本計画	P.67	H27現地調査カルテ	P.159

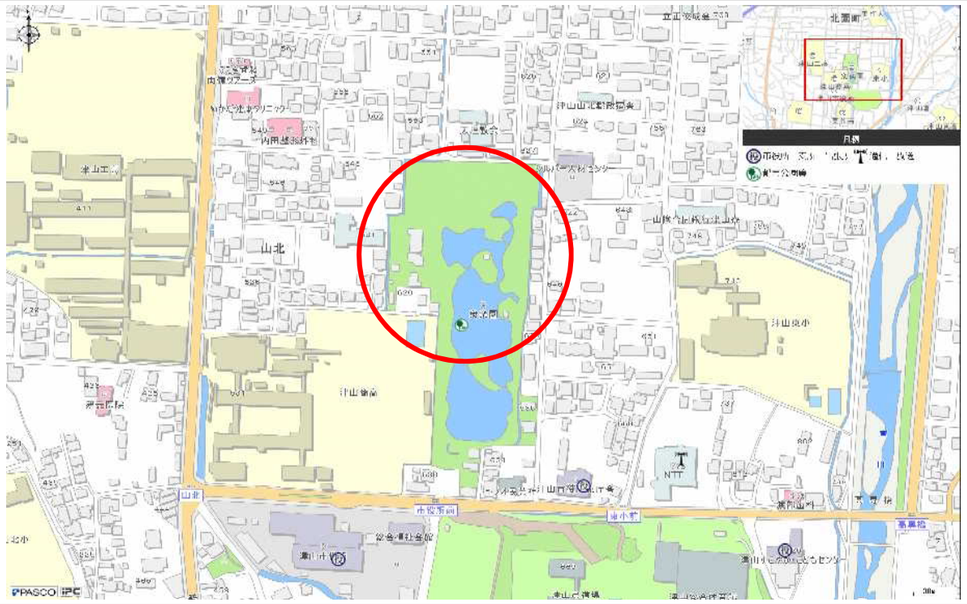
1　施設基本情報

施設名称	衆楽公園
所在地	津山市山北541-1
所管部課	都市建設部　都市計画課
棟名称	迎賓館･余芳閣
施設分類	公園
施設用途	集会場
主な諸室	集会室(和室)
運営方法	一部委託
設置目的	公園管理施設

2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	635.00㎡	階数	2階
建築年度	不明	築年数	―	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	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			
給水方式	水道直結方式φ25			EV	無し		
ガス	ＬＰＧガス（ガスコンロ）						
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						

位置図



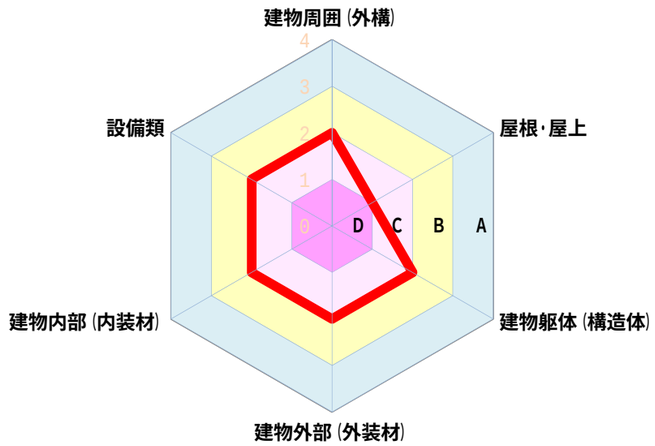
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･耐力度判定などを実施し、施設保全計画の作成が必要。
運用面における検討事項	･鶴山公園と一体的に包括管理を検討。 ･公民連携による収益力の向上、運用改善を図る。
耐用年数到来時の基本方針	･文化財のため予防保全に努め存続させる。
類似の施設	･知新館、箕作邸、城東むかし町家

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	C	C	C	C

レーダーチャート



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。

総合判定

C

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	全体的には清掃委託等によって整備されているが、人の手の入らない場所では経年劣化による老朽化が進行している。
屋根･屋上	余芳閣の屋根材が耐用年数を超過しているため、屋根材としての機能は既に失われている。
建物躯体	全体的に軸組にズレや傾斜等が発生している。床下では蟻害･湿気の滞留が発生しており、劣悪な環境である。
建物外部	施設全体が傾いているため、それに伴い雨戸や扉などの建具で歪みやがたつきが発生している。
建物内部	全体的に老朽化しているが、機能としては問題ない状態である。
設備類	全体的に耐用年数超過により、機能不全となる可能性はあるが、改修においては建物とのバランスを検討する必要がある。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：余芳閣　外壁

状　況　：漆喰壁にクラックの発生

部　位　：塀　漆喰壁

状　況　：漆喰塗の脱落

部　位　：迎賓館　玄関

状　況　：玄関屋根部の傾き

部　位　：迎賓館　床下

状　況　：劣悪な床下環境（蟻害・湿気等）

部　位　：迎賓館　雨樋

状　況　：樋下部の閉塞、亀裂から大量の苔類を確認

部　位　：公園入り口　門横の塀

状　況　：ぐらついており、倒壊の危険

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）
1992年	迎賓館下屋根修理工事	工事	小村工務店	484,100円
1996年	便所新設工事	工事	楠建設工業	8,549,000円
1997年	茶屋改築工事	工事	青衿工業	14,910,000円
2000年	衆楽園風月軒改修工事	工事	青衿工事	4,410,000円
2001年	衆楽園迎賓館屋根葺替	工事	内山建設	7,224,000円
2010年	衆楽園建造物改修工事	工事	津山建設	7,560,000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
屋根	余芳閣檜皮葺きの葺替え	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 ①
21,320人	18,970人	20,400人	20,230人

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者１人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
7,306千円	361円／人

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	平成30年度

カルテNo.	60	再編基本計画	P.74	H27現地調査カルテ	-

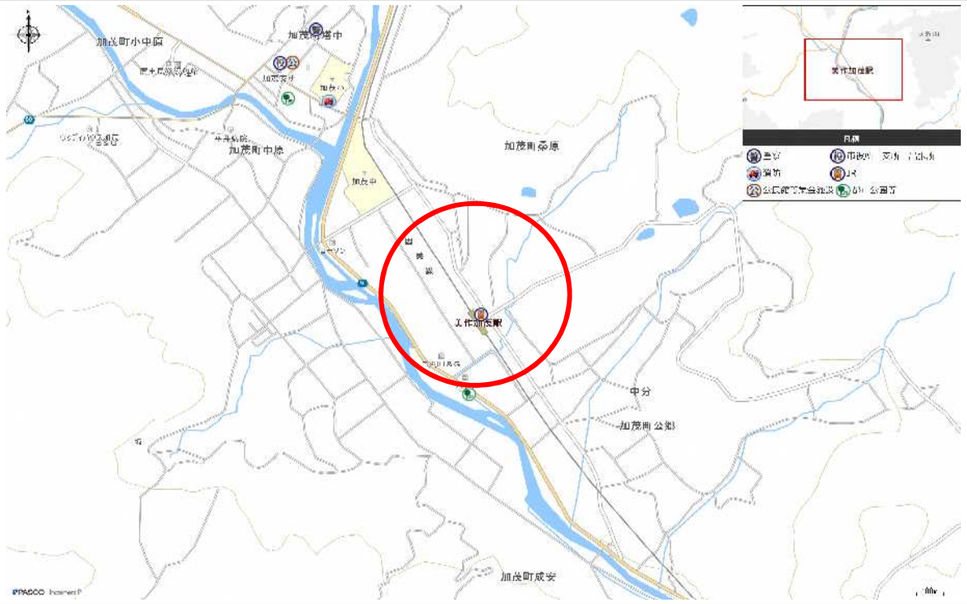
1　施設基本情報

施設名称	ＪＲ美作加茂駅
所在地	津山市加茂町桑原 176 - 2
所管部課	産業経済部　経済政策課
棟名称	本体棟
施設分類	その他
施設用途	駅舎
主な諸室	待合室、駅員室
運営方法	直営
設置目的	JR因美線の駅

2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	201.79㎡	階数	1階
建築年度	2003年	築年数	15年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2053年
耐震性	新耐震	避難所	ー	図面有無	図面無し	敷地区分	借地有り
バリアフリー	○	投票所	ー	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ20			EV	無し		
ガス	ＬＰＧガス（給湯熱源）						
受電方式	低圧受電方式（電灯）						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備						

位置図



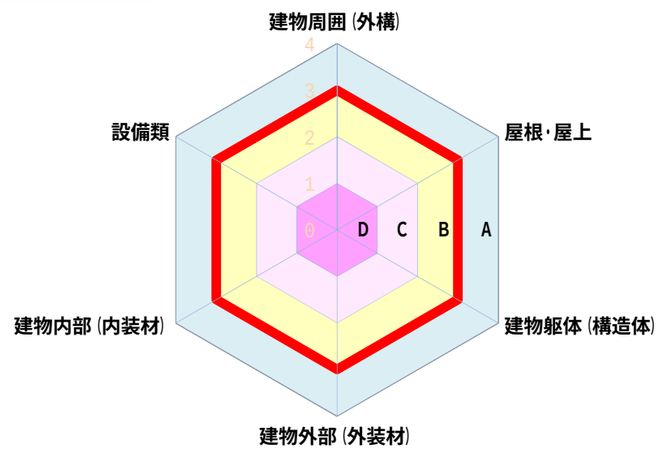
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･雪止め設置、軒樋更新。
運用面における検討事項	･ＪＲ因美線の観光活用等、JR･沿線自治体等と連携し利用客増加に向けた取り組み。
耐用年数到来時の基本方針	･ＪＲ因美線の利用状況に応じ、改修等を行なう。
類似の施設	その他のＪＲ駅

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



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。

総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	駅前広場の点字ブロックが破損･剥離している等、各所で軽度の劣化が発生。
屋根･屋上	軒樋の吊金物の破損による排水不良発生。
建物躯体	駅舎本体には大きな劣化箇所は確認されなかった。
建物外部	全体的に木外装材の経年劣化が発生。
建物内部	全体的に目立った経年劣化箇所はなく、軽度の劣化状態。
設備類	手洗いダウンライトの点灯不良、事務室空調の機能不全などの軽度の劣化。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：付属駐輪場　鉄骨柱脚部分

状　況　：根巻部分の破損、鋼材の錆の発生

部　位　：付属待合室(鳥取方面)　外壁

状　況　：木外装材の著しい劣化

部　位　：広場-ホーム区画　フェンス

状　況　：固定金具の発錆、基礎の破損

部　位　：駅舎　木外壁　シーリング

状　況　：木外装材･シーリング材の経年劣化

部　位　：駅舎　軒樋

状　況　：吊金物の破損による排水不良

部　位　：多目的トイレ　手すり

状　況　：L型手すりのぐらつき

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）
2003年	新築工事	工事	広成建設	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	雪止め設置、軒樋更新	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 ①
26,280人	27,375人	27,375人	27,010人

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者１人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
2,233千円	83円／人

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	平成30年度

カルテNo.	61	再編基本計画	P.75	H27現地調査カルテ	-

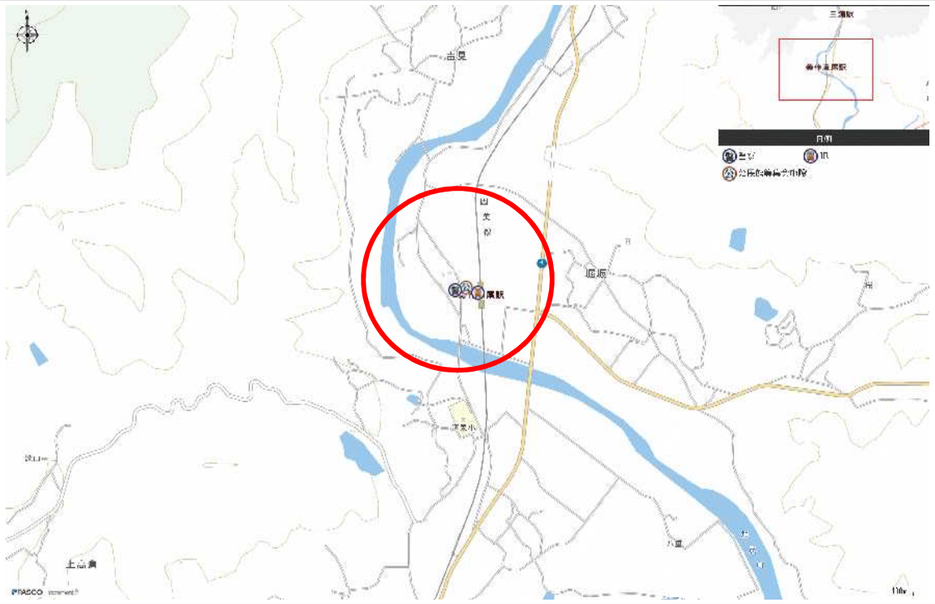
1　施設基本情報

施設名称	ＪＲ美作滝尾駅
所在地	津山市堀坂 263-4
所管部課	産業経済部　経済政策課
棟名称	本体棟
施設分類	その他
施設用途	駅舎
主な諸室	待合室、駅員室、宿直室
運営方法	直営
設置目的	ＪＲ因美線の駅

2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	118.88㎡	階数	1階
建築年度	1920年	築年数	98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	ー	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	ー	便所種類	汲取り式		
給水方式	水道直結方式φ13			EV	無し		
ガス	-						
受電方式	低圧受電方式(電灯)						
空調方式	-						
点検委託等	-						

位置図



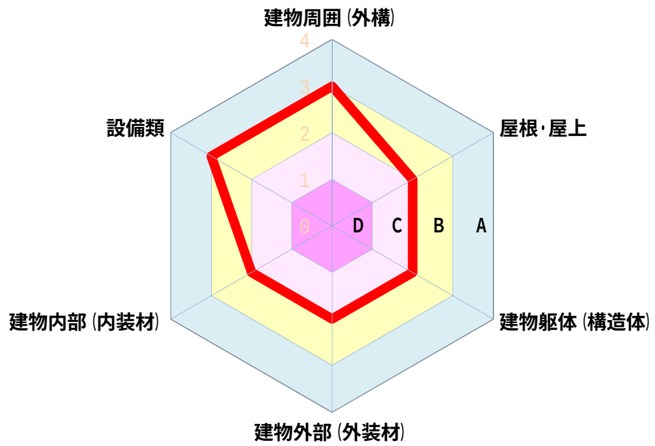
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･金属屋根の全面および瓦屋根の部分改修。
運用面における検討事項	･観光資源でもある為、JR･沿線自治体等と連携し、JR因美線の利用客増加に向けたPR活動を行う。
耐用年数到来時の基本方針	･JR因美線の路線状況によるが、計画的な保全に努め、長寿命化を図る。 ･屋外便所棟は耐用年数到来時に、清泉公民館との相互利用を検討。
類似の施設	･ＪＲ美作加茂駅、他のJR駅

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	C	C	C	B

レーダーチャート



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。

総合判定

C

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	各所で劣化箇所が散見されたが、機能的には比較的軽度の劣化である。
屋根･屋上	金属屋根部に著しい腐食が発生。また、軒樋･金物の劣化による排水不良あり。瓦屋根の劣化。
建物躯体	築９８年ということもあり、構造体木部各所で腐朽や痩せ、金物の発錆といった経年劣化がある。
建物外部	構造体同様、木部を中心に経年劣化が進行。豪雨時に天井から内部への雨水の侵入を確認。
建物内部	他と同様に木部を中心に劣化が進行。天井材に雨漏り跡あり。
設備類	電気設備も各所で経年劣化。動作不良は見られないが、ケーブルの絶縁性能低下等の恐れ。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：屋外付属物　駐輪場

状　況　：木部の全体的な経年劣化（屋根：H29年度修繕済み）

部　位　：屋外付属物　便所棟

状　況　：内部塗装の剥離、窓ガラスの破損、クラック等、随所で汚損、破損

部　位　：屋根　瓦・金属屋根

状　況　：一部瓦に破損、ずれ、金属屋根の著しい腐食、発錆

部　位　：駅舎　休憩室　天井仕上げ材

状　況　：漏水の痕跡

部　位　：駅舎　休憩室　カーテン

状　況　：著しい劣化、破損

部　位　：駅舎　事務室

状　況　：全体的な設備機器、内装材の経年劣化

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）
1920年	新築工事	工事	不明	不明
不明	便所改良工事	工事	不明	不明
2017年	台風被害による屋根修繕(応急復旧+本復旧)	修繕	アンドウ工業	886,626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
屋根	金属屋根、瓦部分改修、軒樋改修工事	前期
屋外付属棟	屋外便所棟解体工事	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(ＪＲ西日本内部資料の為、公利用不可)

2015年度	2016年度	2017年度	過去３年の平均 ①
20,440人	14,965人	14,235人	16,547人

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者１人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
138千円	8円／人

公共施設　保全･長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	平成30年度

カルテNo.	62	再編基本計画	P.75	H27現地調査カルテ	P.164

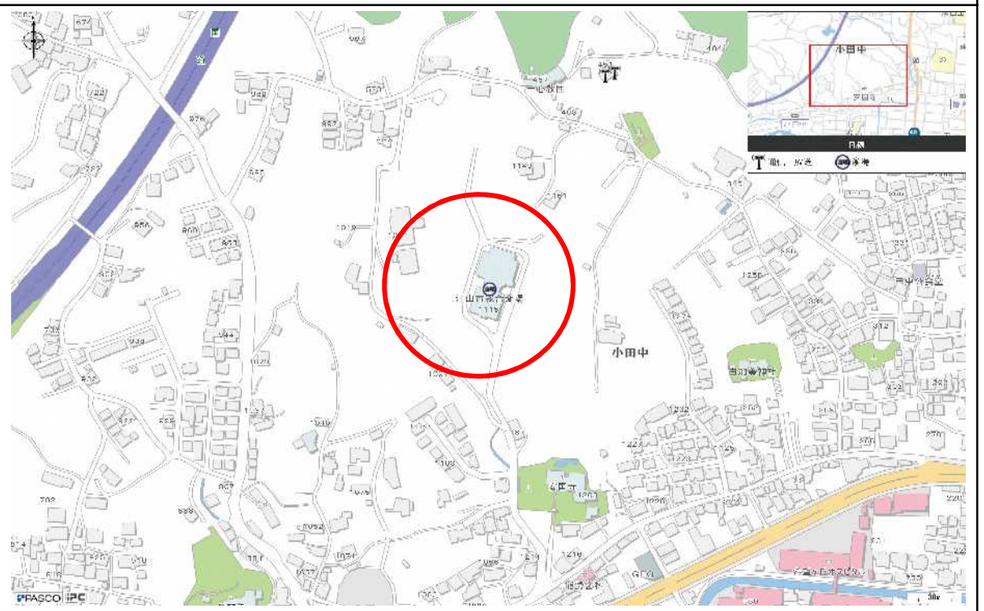
1　施設基本情報

施設名称	津山市総合斎場
所在地	津山市小田中1115
所管部課	環境生活部　環境生活課
棟名称	本体棟
施設分類	その他
施設用途	斎場
主な諸室	告別室、待合ホール、和室、焼香室、炉室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	墓地、埋葬法に基づく火葬施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1529.73㎡	階数	1階
建築年度	1991年	築年数	27年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2041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	ー	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ40			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	灯油焚き吸収冷温水機、ユニット形空調、ルームエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、機械警備、自動ドア、空調設備						

位置図



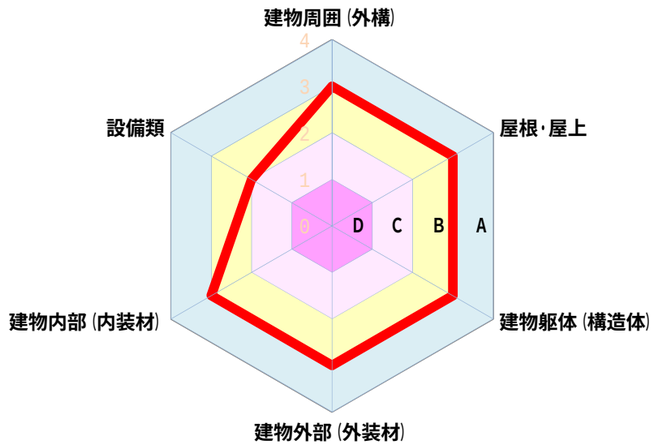
3　施設長寿命化･運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね１０年間）	･照明ＬＥＤへの更新。 ･冷却塔関係機器･空調設備機器の更新。 ･炉の改修。
運用面における検討事項	･加茂斎場との統合を図り、広域的な利用を推進。
耐用年数到来時の基本方針	･計画的な保全に努め、長寿命化を図る。
類似の施設	･加茂町斎場

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

レーダーチャート



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。

総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	特に目立った支障は見受けられない。外構部の側溝については、排水不良が発生している事から定期的な清掃が必要。
屋根･屋上	火葬炉煙突周辺の防水保護層に亀裂等があり、今後防水層に支障をきたす可能性があるため、対応の検討が必要。
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	全体的に経年劣化による腐食や塗装剥離、汚れ等は見受けられるが、目立った支障はない。
建物内部	全体的な経年劣化は見受けられるが、機能上問題ないと考えられる。清掃不良による汚れや台車による破損が目立つ。
設備類	全体的に設備機器の経年劣化が見受けられる。今後、計画的な更新が必要。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：建物北側　側溝

状　況　：落葉の堆積及び排水不良

部　位　：会館棟南側　風除室　床

状　況　：増築部の継目と思われる箇所にクラックの発生

部　位　：火葬棟　屋上煙突部　防水層

状　況　：防水保護層の劣化

部　位　：会館棟　屋上防水

状　況　：施工時の硬化不良と思われる防水層のひび割れ

部　位　：屋外配管

状　況　：発錆による腐食・劣化

部　位　：屋外設備機器

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）
1989年	新築工事	工事	奥村組・池上建設JV	664,339,700円
1989年	火葬炉新設工事	工事	宮本工業所	142,140,000円
2000年	超大型炉新設その他工事	工事	宮本工業所	40,425,000円
2002年	会館棟増築工事	工事	池上建設	63,525,000円
2002年	火葬炉設備改修工事（制御盤）	工事	宮本工業所	17,525,000円
2002年	霊安室軒下アプローチ改修工事	工事	池上建設	6,037,500円
2005年	火葬炉設備改修（燃焼設備）工事	工事	宮本工業所	7,980,000円
2006年	超大型炉増設	工事	宮本工業所	21,000,000円
2009年	火葬棟空調設備改修	工事	津山技研空調	21,977,938円
2010年	下水道接続浄化槽解体工事	工事	安東組	1,785,000円
2010年	会館棟空調改修	工事	内山建設	7,245,808円
2011年	省エネ化改修	工事	フィット	12,199,950円
2017年	防水及び屋根改修工事	工事	松本防災工業	25,423,200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
照明設備	照明器具の更新	前期
空調設備	冷却塔関係機器・空調設備の更新	後期
火葬炉	炉の改修	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 ①
1,715回・件	1,443回・件	1,456回・件	1,538回・件

施設の維持にかかる費用

施設運営費（ソフト面）②	施設の利用者１人当りの運営費用 ②÷①
2017年度	
77,925千円	50,666円／回・件