

1 施設基本情報	
施設名称	中央公民館
所在地	津山市大谷600
所管部課	生涯学習部 生涯学習課
棟名称	本館棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場
主な諸室	会議室、研修室、和室、調理室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設



2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	2398.38㎡	階数	3階
建築年度	1981年	築年数	37年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2041年
耐震性	補強不要	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(185人槽)		
給水方式	水道直結方式 40			EV	有り(階段用昇降機)		
ガス	LPGガス(熱湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	ファンコイルユニット(天井埋込)、パッケージエアコン(天井吊形、床置形)、ルームエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、合併浄化槽、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)	<ul style="list-style-type: none"> ・利用実態に合わせ、利用範囲のみの空調設備の更新。(ファンコイルユニット空調は改修対象外) ・軒樋・壁樋の改修に合わせ、外壁及び建具類のシーリングの打替え。 ・消火ポンプ配管の更新。
運用面における検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ・低利用の室については、他の用途への転用を検討。 ・グラウンドも含めた利用率向上となる活用策の検討。
耐用年数到来時の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・施設のコンパクト化を図る。 ・他の公民館との集約化を検討。 ・グラウンドを含めた敷地の有効な活用方法を検討。
類似の施設	<ul style="list-style-type: none"> ・各公民館、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
C	C	B	B	B	C
<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かほど評価が高い。</p>					
<p>総合判定</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">B</p>					
<p>部位ごとの特記事項(コメント)</p>					
建物周囲	各所で経年劣化による劣化が確認された。				
屋根・屋上	腐食による軒樋の破損・壁樋については堆積物による排水不良が発生。				
建物躯体	構造体については、劣化箇所は確認できず比較的健全な状態である。				
建物外部	各所で経年劣化による劣化が確認された。底部の劣化によるモルタルの脱落の危険性あり。				
建物内部	各所で経年劣化による軽微な不具合が発生しているが、機能面では問題ない。				
設備類	中央制御方式の空調設備に更新時期が近付いており、個別制御方式への更新を検討。				

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 庇



状 況 : モルタル脱落の発生

部 位 : 外部



状 況 : 建物周辺地盤に沈下が発生

部 位 : 軒樋・竪樋



状 況 : 軒樋の腐食・劣化、竪樋の劣化・排水不良

部 位 : 内部各所



状 況 : 雨水侵入による仕上材の剥離・腐食

部 位 : 外部建具



状 況 : シーリング材の劣化

部 位 : 各部照明



状 況 : 経年劣化による照明の点灯不良が発生

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)
1981年	新築工事	工事	不明	不明
2000年	外壁その他改修工事	工事	松田防水	4,704,000円
2009年	屋根改修工事	工事	大阪創美	12,579,000円
2009年	屋根改修工事	工事	大阪創美	12,579,000円
2009年	空調設備改修工事	工事	坂本建設	16,808,368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・樋	軒樋・竪樋の更新、外壁塗装改修及びシーリング打替え	前期
消火ポンプ	消火ポンプ配管の更新(露出配管での施工)	中期
空調機器	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)		

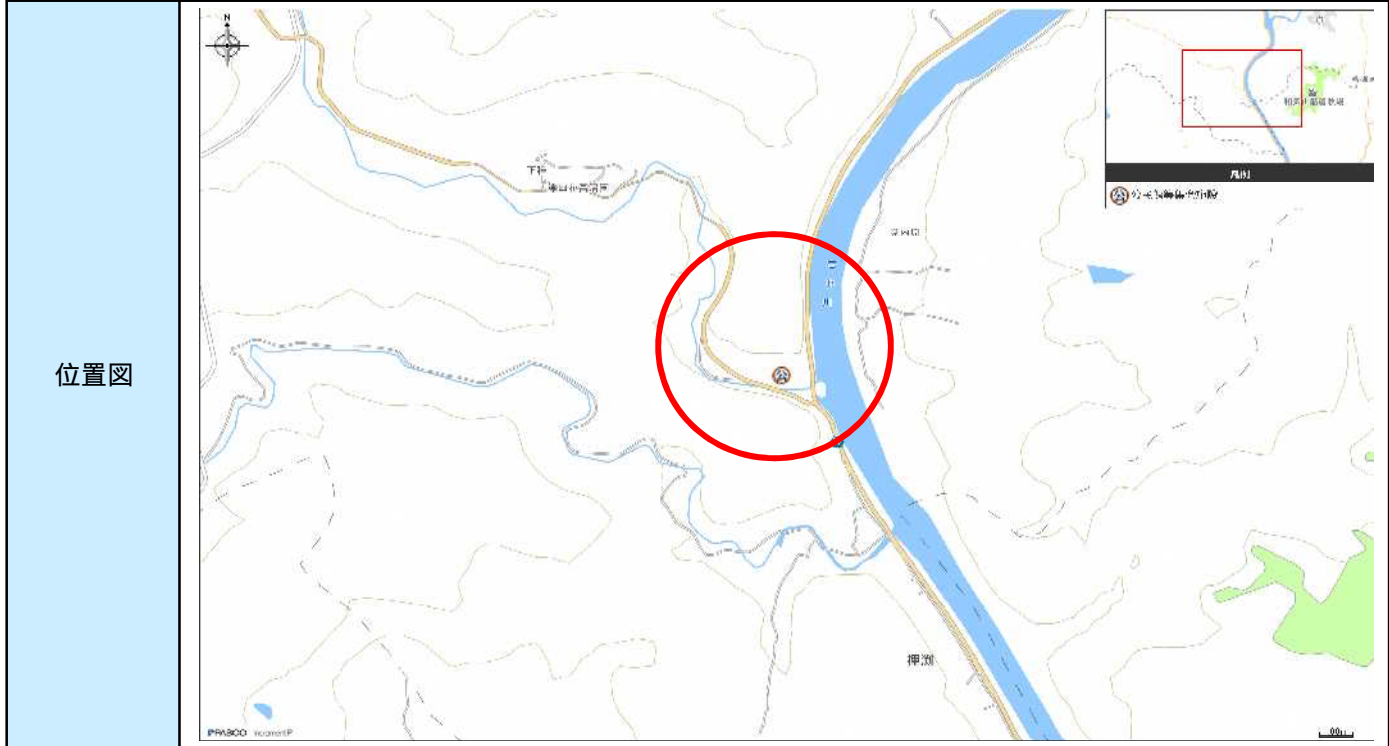
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
41,719人	41,258人	38,830人	40,602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			
14,120千円		348円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	福南公民館
所在地	津山市押淵376
所管部課	生涯学習部 生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場
主な諸室	会議室、研修室、和室、調理室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設

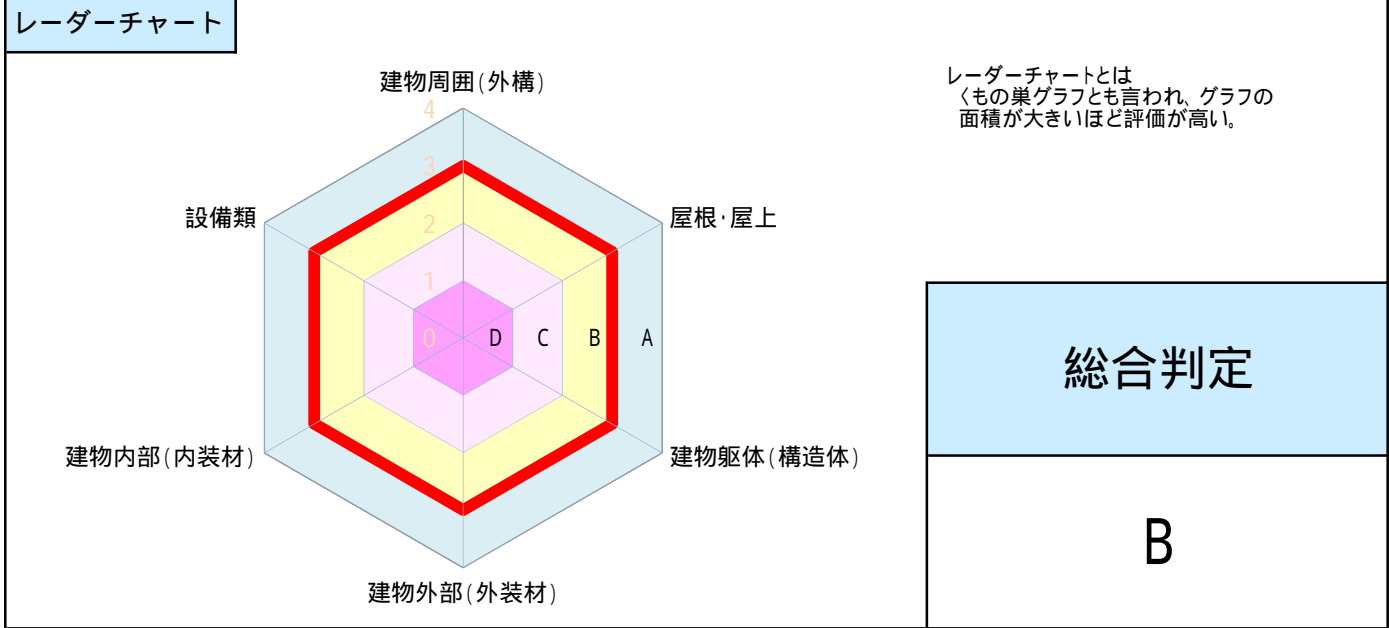


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	350.14㎡	階数	1階
建築年度	2009年	築年数	9年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2069年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	合併浄化槽(30人槽)		
給水方式	水道直結方式 25			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽						



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	・低利用の室については、他の用途への転用を検討。 ・グラウンドも含めた利用率向上となる活用策の検討。
耐用年数到来時の基本方針	・稼働率の低い室については更新時に面積の縮小や他の施設との複合化について検討。 ・広大なグラウンド部分を含めた敷地の有益な活用方法の検討。
類似の施設	・各公民館、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

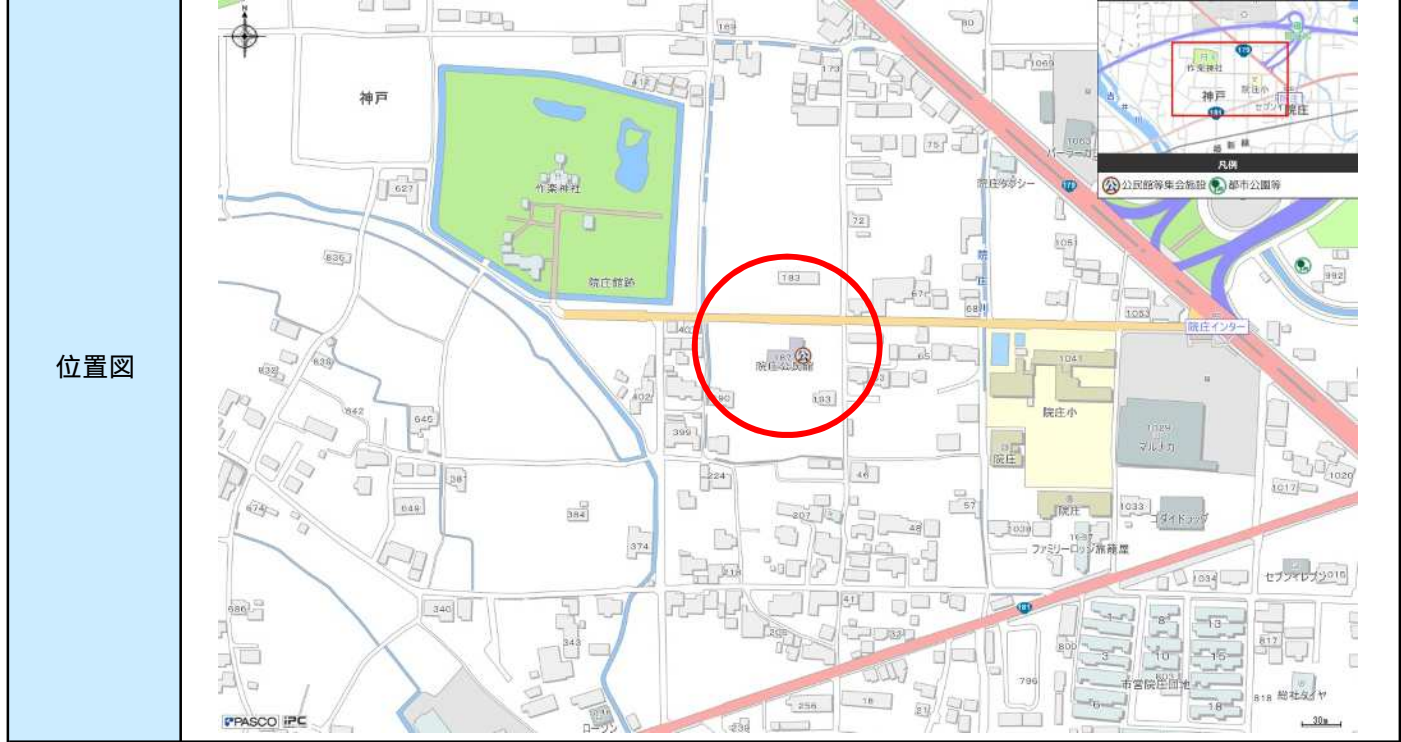


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	擁壁の白華・一部亀裂箇所を確認したが、機能不全に至るものではない。
屋根・屋上	雨樋にて落ち葉の堆積・コケの発生を確認。定期的な清掃が必要。
建物躯体	建物躯体にはほとんど劣化箇所はなく、健全な状態である。
建物外部	破風板、腰壁の木製外装材の塗装の劣化を確認したが、その他の部分では目立った劣化はない。
建物内部	倉庫天井部の一部で、わずがに天井仕上げ材のずれを確認。
設備類	男子・女子トイレの排水溝にて封水切れを確認したが、異臭はなく機能上問題はなし。

1 施設基本情報	
施設名称	院庄公民館
所在地	津山市神戸 187 - 4
所管部課	生涯学習部 生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場
主な諸室	会議室、研修室、調理室、和室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設



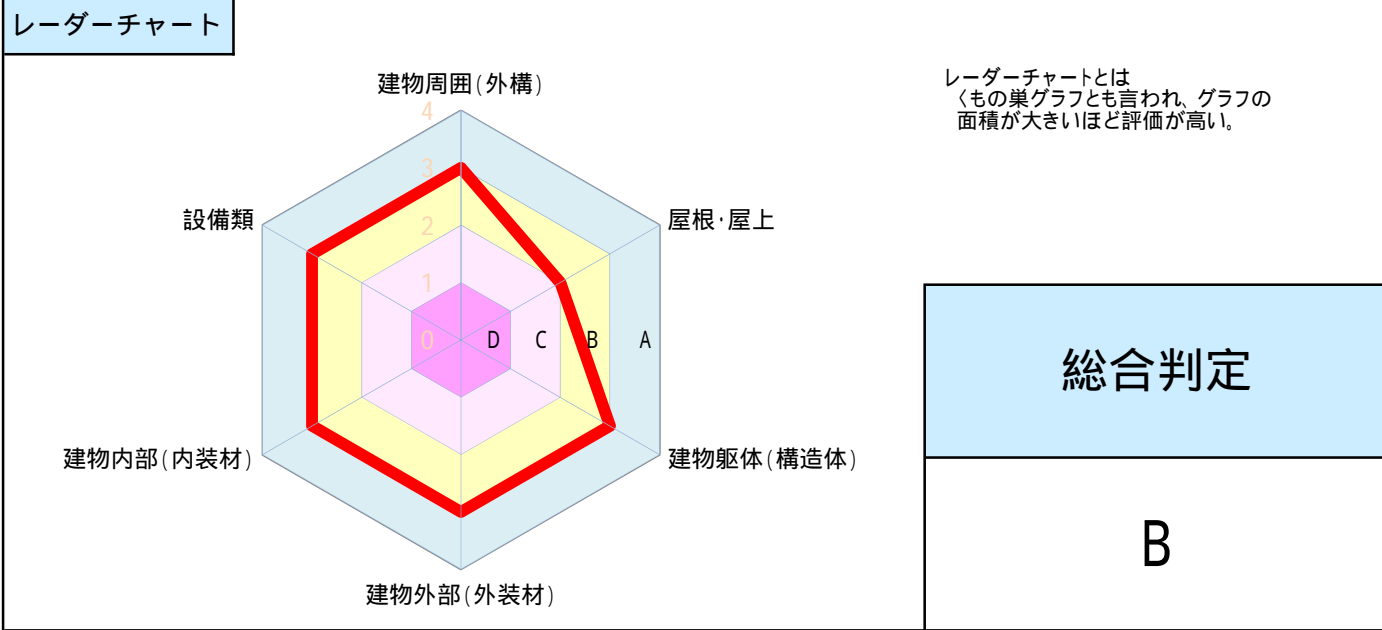
2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	380.81㎡	階数	1階
建築年度	1987年	築年数	31年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2047年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	紙 + 一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	単独浄化槽 (50人槽)		
給水方式	水道直結方式 25			EV	無し		
ガス	LPGガス (給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式 (電灯)						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、単独浄化槽						



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)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根全体の大規模改修。 ・空調機器の更新。 ・屋外木製塀・自転車置場の撤去・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するが、他の施設との複合化について検討。
類似の施設	各公民館、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	C	B	B	B	B



部位ごとの特記事項 (コメント)	
建物周囲	木造自転車置き場が経年劣化が進行しており、更新の検討が必要。
屋根・屋上	建設より31年が経過しており、屋根材の劣化が散見されるので計画的に改修を行なう必要あり。
建物躯体	建物躯体については比較的健全な状態。
建物外部	外壁材に軽度のクラックを確認したが、他の個所は比較的健全な状態。
建物内部	長尺シートのたわみ、ホール木製床仕上げ材の劣化等が確認された。
設備類	空調設備の経年劣化が進行。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 屋外 自転車置き場



状 況 : 木製外装材の経年劣化

部 位 : キャンピアー 鉄製樋



状 況 : 鉄製樋の下部の腐食・貫通

部 位 : 屋根



状 況 : 屋根材のひび割れが発生(補修箇所有り)

部 位 : 屋根(棟銅板部分)



状 況 : 棟銅板の腐食・劣化

部 位 : 多目的トイレ 床



状 況 : 床材長尺シートのたわみ

部 位 : 調理室 床



状 況 : 床材長尺シートのたわみ

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)
1987年	新築建築工事	工事	北部開発	38,500,000円
1987年	新築電気工事	工事	櫛田電気	5,720,000円
1987年	新築機械工事	工事	西美管工	5,720,000円
2005年	増築工事	工事	院庄建設	15,120,000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	ガルバリウム鋼板等による屋根改修	前期
設備	空調設備更新	中期
外構	木製塀・自転車置き場撤去・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

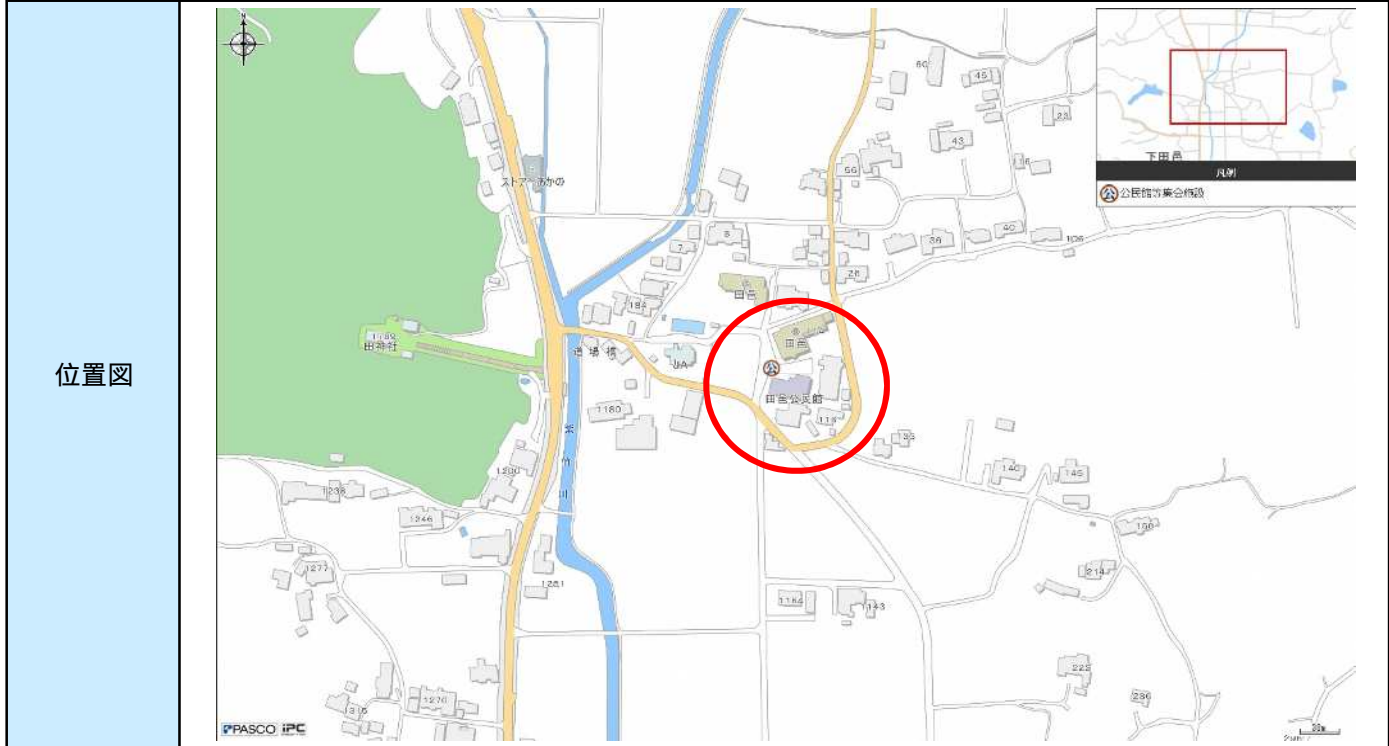
施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
13,647人	12,499人	12,429人	12,858人
施設の維持にかかる費用			
施設運営費(ソフト面)		施設の利用者1人当りの運営費用 ÷	
2017年度			
4,103千円		319円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	田邑公民館
所在地	津山市下田邑 114-1
所管部課	生涯学習部 生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場、体育館
主な諸室	会議室、研修室、調理室、和室、事務室、体育館
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設

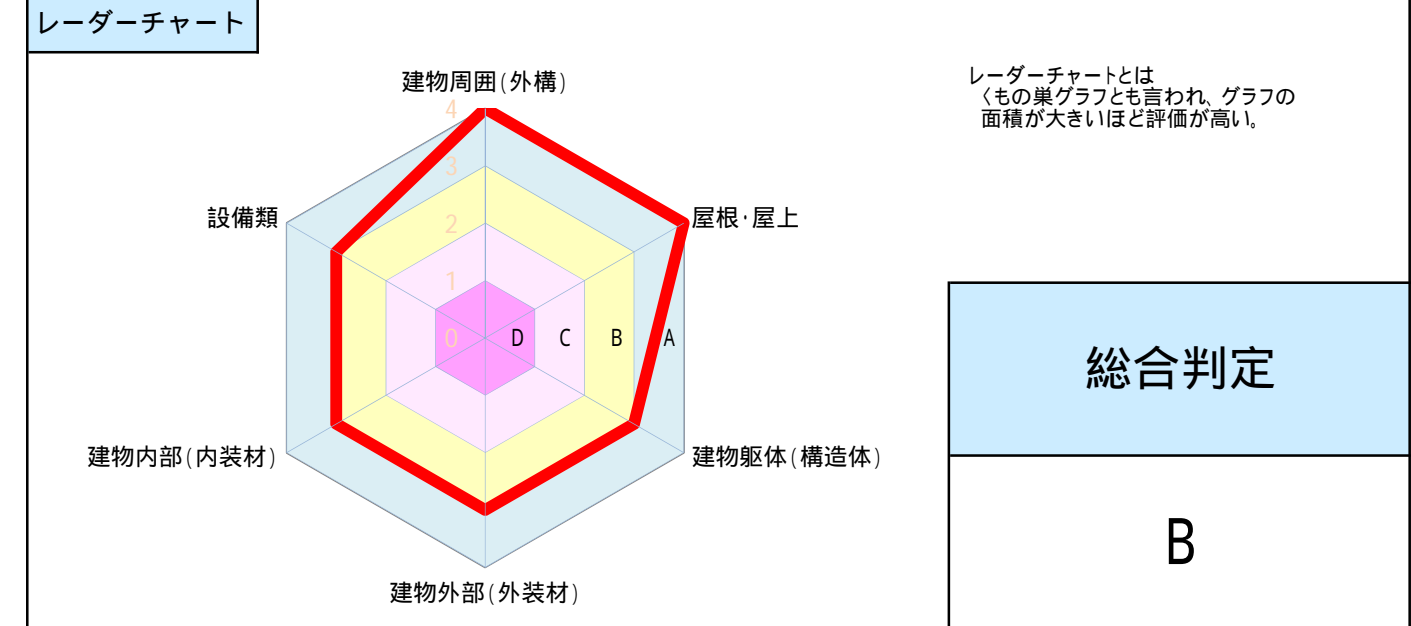


3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・空調設備の更新。
運用面における検討事項	・低利用の室については、他の用途への転用を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・現在の配置を維持することを基本とするが、他の施設との複合化について検討。
類似の施設	・集会所:各公民館、雇用労働センター、リージョンセンター等 ・体育館:各小中学校体育館、勤労者総合福祉センター、東部・西部小体育館

2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	871.70㎡	階数	1階
建築年度	1988年	築年数	30年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2048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(50人槽)		
給水方式	水道直結方式 25			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	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽						



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	A	B	B	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	敷地内舗装は平成28年度に改修されており、目立った不具合は見受けられない。
屋根・屋上	屋根は平成28年度に改修済。庇に経年劣化が見られるが、雨漏り等の心配はない。
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・外装建具まわりのシーリングの経年劣化が著しく、シーリングの打ち替えの検討が必要。
建物内部	木製内装建具で経年劣化による開閉の不具合が見受けられる。
設備類	空調機の経年劣化が進行しており、更新の検討が必要。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 外部建具シーリング



状 況 : 経年劣化によるひび割れ・破断

部 位 : 外部建具シーリング



状 況 : 経年劣化によるひび割れ・破断

部 位 : 外部建具シーリング・外壁



状 況 : 経年劣化によるひび割れ、外壁の破損

部 位 : 空調設備(室外機)



状 況 : 空調室外機の経年劣化、発錆

部 位 : 空調設備(室内機)



状 況 : 空調室内機の経年劣化、発錆

部 位 : 空調設備(室外機)



状 況 : 空調室外機の経年劣化、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)
1988年	新築工事	工事	池口建設	53,850,000円
2017年	多目的ホール増築等工事	工事	田村工務店	97,340,400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)		

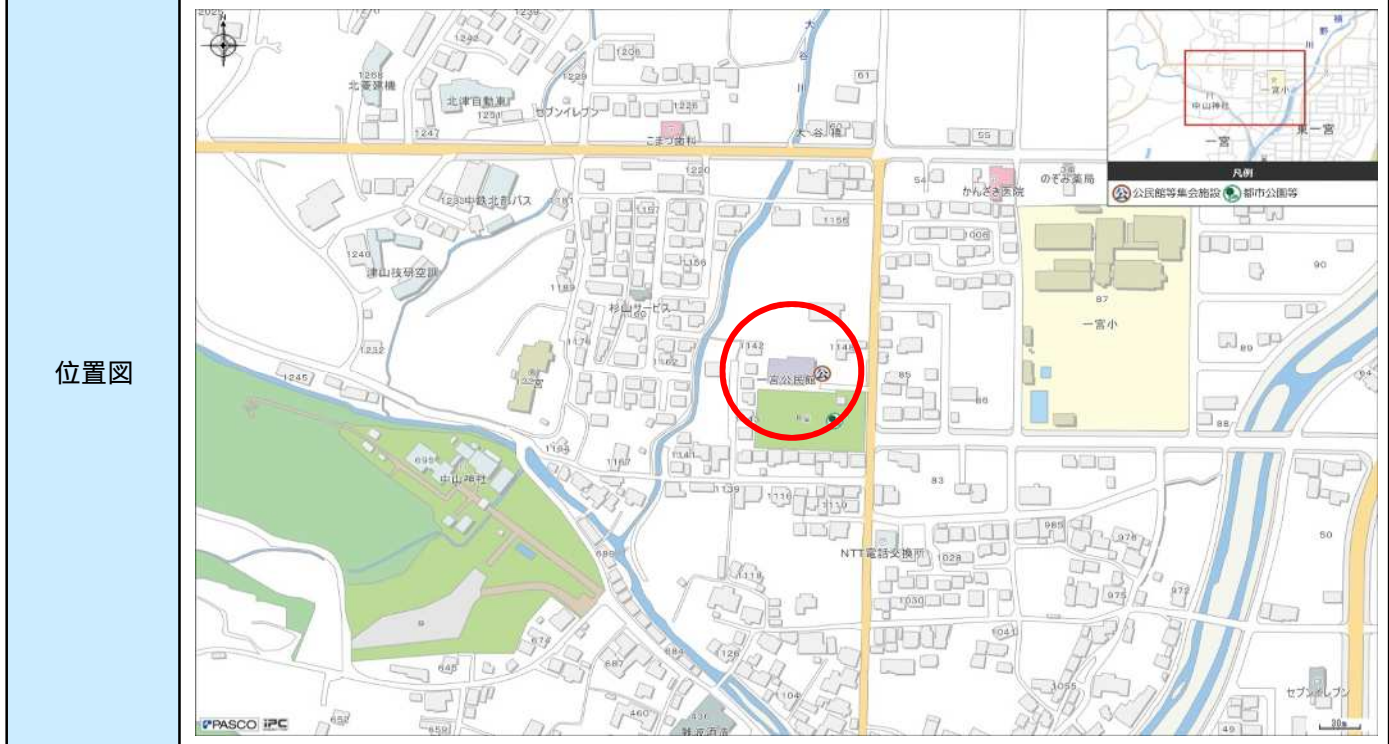
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
11,759人	8,752人	7,482人	9,331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			
4,037千円		433円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	一宮公民館
所在地	津山市東一宮 84 - 1
所管部課	生涯学習部 生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場
主な諸室	会議室、研修室、調理室、和室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設

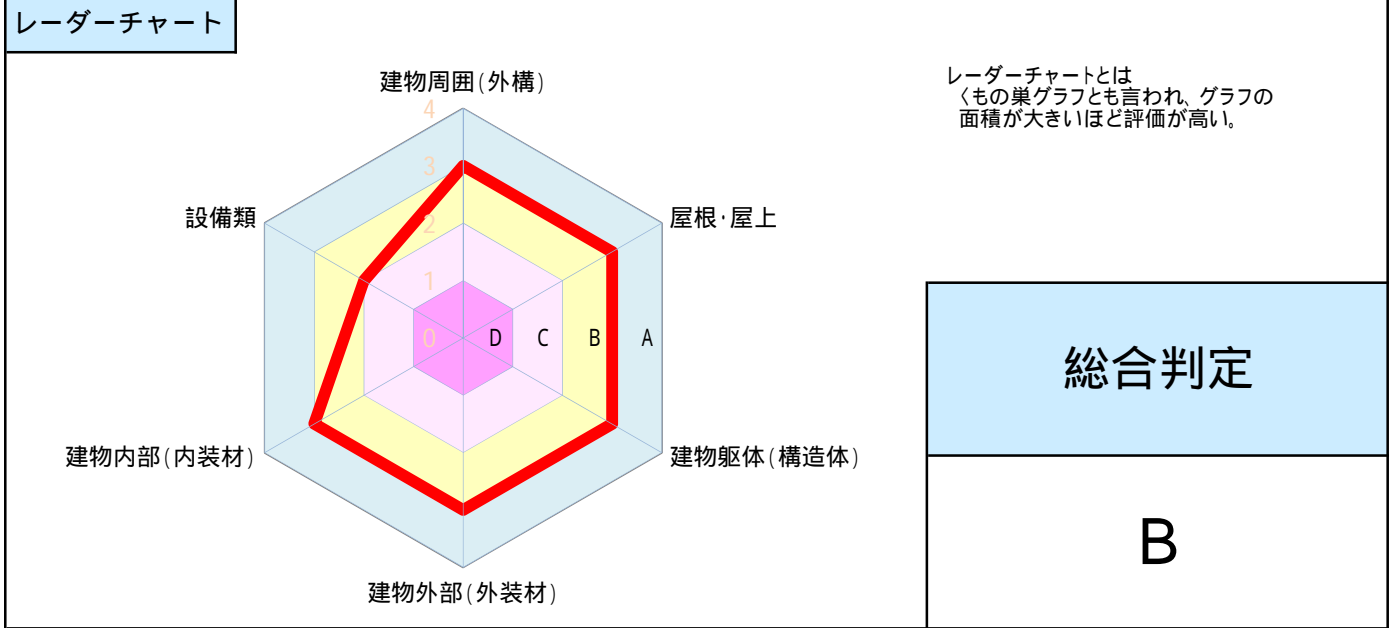


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	547.29㎡	階数	1階
建築年度	1997年	築年数	21年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2057年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	合併浄化槽(48人槽)		
給水方式	水道直結方式 40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式						
空調方式	個別パッケージエアコン、ガスヒートポンプエアコン(ビル用マルチ)						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽						



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)	・トップライトひび割れ箇所の修繕、陸屋根部の防水改修。 ・空調設備の更新。
運用面における検討事項	
耐用年数到来時の基本方針	・現在の配置を維持することを基本とするが、他の公共施設との複合化について検討。
類似の施設	各公民館、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	C



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	各所で軽度の劣化が発生。
屋根・屋上	トップライトの割れにより、雨水が侵入あり、修繕の検討が必要。
建物躯体	構造体では大きな劣化・異常はなし。
建物外部	外壁シーリング材の硬化・ひび割れ、塗料のチョーキング、木部の劣化が進行。
建物内部	各所で経年劣化の兆しが見受けられる。
設備類	各機器の経年劣化が進行。空調機等の更新の検討が必要。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 建物北東 インターロッキング



状 況 : 不陸による舗装材のずれ

部 位 : 陶芸窯上屋 鉄骨柱・梁



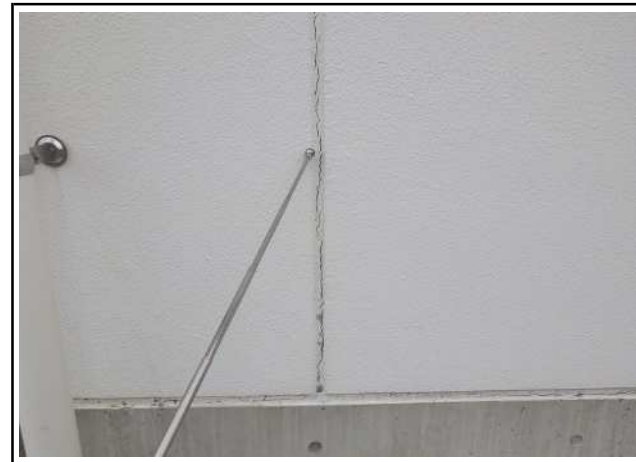
状 況 : 塗装の劣化、錆の発生

部 位 : 廊下上部 陸屋根・トップライト(2ヶ所)



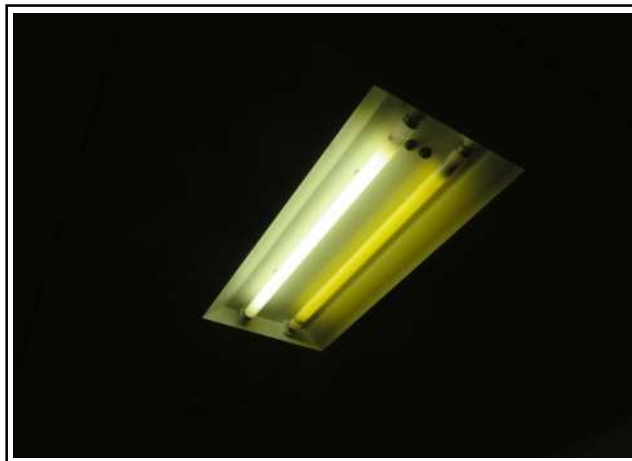
状 況 : 本体のひび割れによる雨水侵入、塗膜防水の経年劣化

部 位 : 外壁 目地シーリング



状 況 : PC板目地シーリングの硬化、ひび割れ、塗装のチョーキング発生

部 位 : 多目的トイレ 天井照明



状 況 : 安定器の経年劣化による点灯不良

部 位 : 建物北 ガスヒートポンプエアコン 室外機



状 況 : 経年劣化による本体・架台・配管の発錆

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)
1997年	新築建築工事	工事	青衿工事	73,851,000円
1997年	新築電気工事	工事	中電工津山営業所	15,244,000円
1997年	新築機械工事	工事	中島設備	30,900,000円
2018年	合併浄化槽修繕	修繕	大環	3,697,920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・屋上	トップライト修繕・陸屋根部の防水改修	前期
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)		

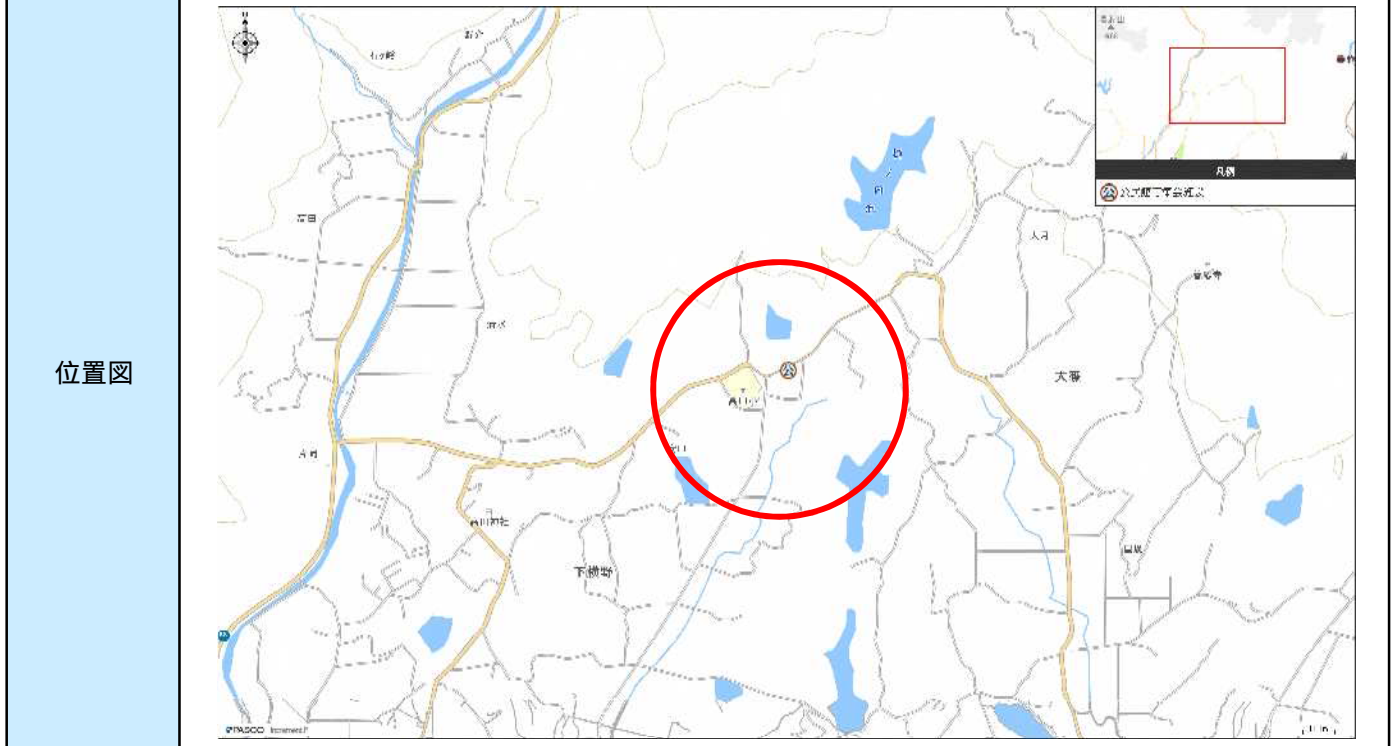
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
27,287人	26,905人	24,740人	26,311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			
5,297千円		201円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	高田公民館
所在地	津山市下横野 855-2
所管部課	生涯学習部 生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場
主な諸室	会議室、研修室、調理室、和室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設

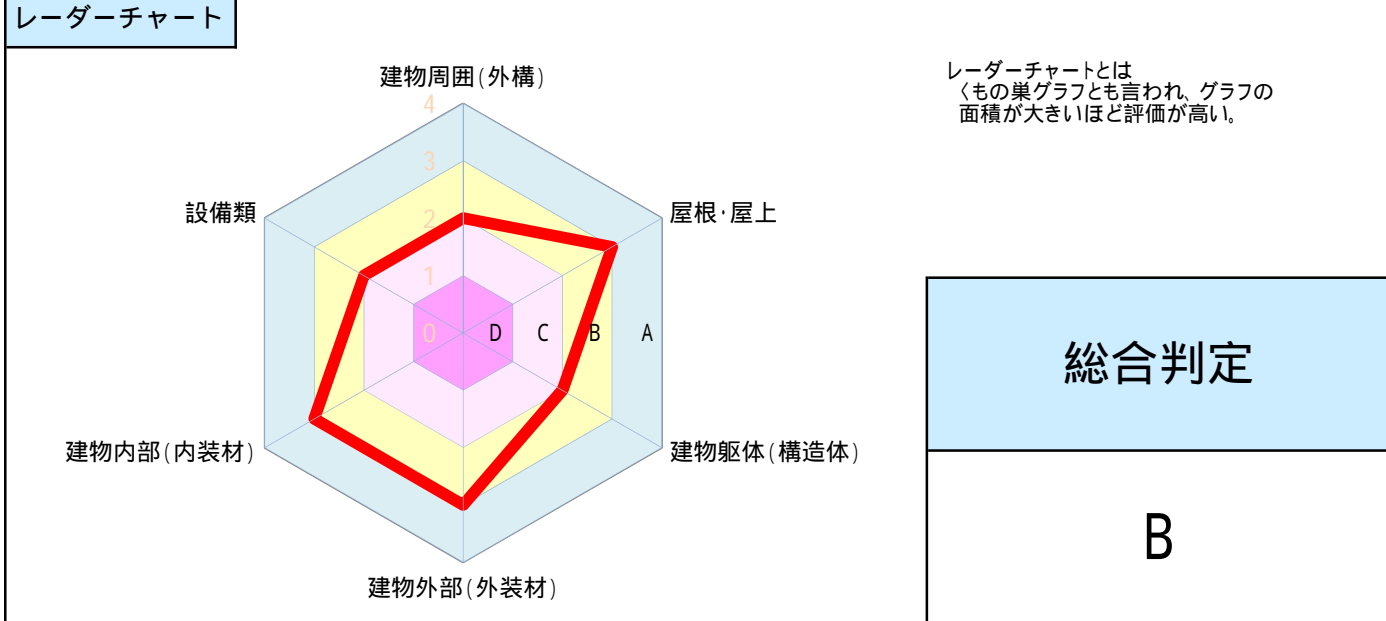


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	349.90㎡	階数	1階
建築年度	1986年	築年数	32年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2046年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	合併浄化槽(50人槽)		
給水方式	水道直結方式 40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽						



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)	・屋外排水管路の更新。 ・空調設備の更新。 ・建物内部床フローリング改修。
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するが、他の施設との複合化について検討。
類似の施設	・各公民館、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
C	B	C	B	B	C



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	周辺地盤の沈下に影響され、舗装・金属フェンスの歪みが発生。外灯照明ボールの腐食が進行。
屋根・屋上	屋根に目立った不具合はなく比較的良好な状態が保たれている。施設管理上、樋の定期的な清掃が必要。
建物躯体	周辺地盤の沈下に影響を受け、建物に若干の傾斜が発生。
建物外部	シーリング材の経年劣化による硬化・ひび割れが発生。
建物内部	建物の傾斜による影響で建具に建付け不良等が発生。
設備類	周辺の地盤沈下や樹木の根の成長に影響され、屋外排水管路の排水不良が発生。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 建物周囲南側



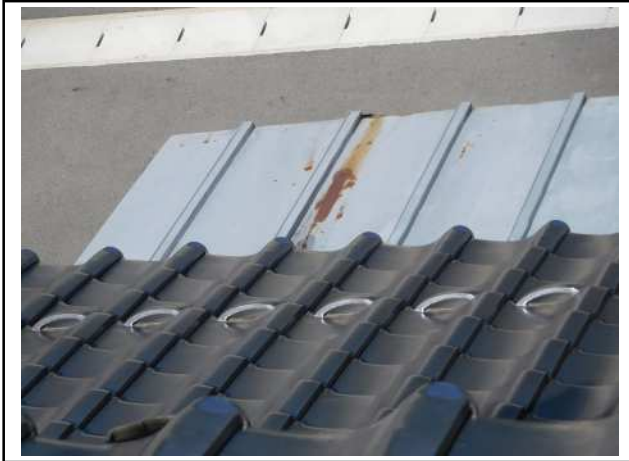
状 況 : 排水管路にて排水不良の報告

部 位 : 建物外壁 外部シーリング



状 況 : 経年劣化による硬化・ひび割れ

部 位 : 屋根(北側金属庇)



状 況 : 金属庇の発錆

部 位 : 瓦屋根



状 況 : 瓦屋根の継ぎ目シーリング劣化

部 位 : 多目的ホール 床



状 況 : 床フローリングの経年劣化

部 位 : 空調室外機



状 況 : 経年による更新時期の到来

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)
1986年	新築工事	工事	水島組	42,500,000円
1992年	浄化槽設置工事	工事	津山技研空調	1,122,700円
2010年	屋根、外壁改修工事	工事	笹岡工業	4,666,368円
2012年	トイレ改修工事	工事	山岡工務店	892,500円
2015年	太陽光発電設備設置工事	工事	フィット	16,131,052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
排水設備	屋外排水管路修繕	前期
空調設備	空調設備の更新	後期
建物内部	床フローリングの改修	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)		

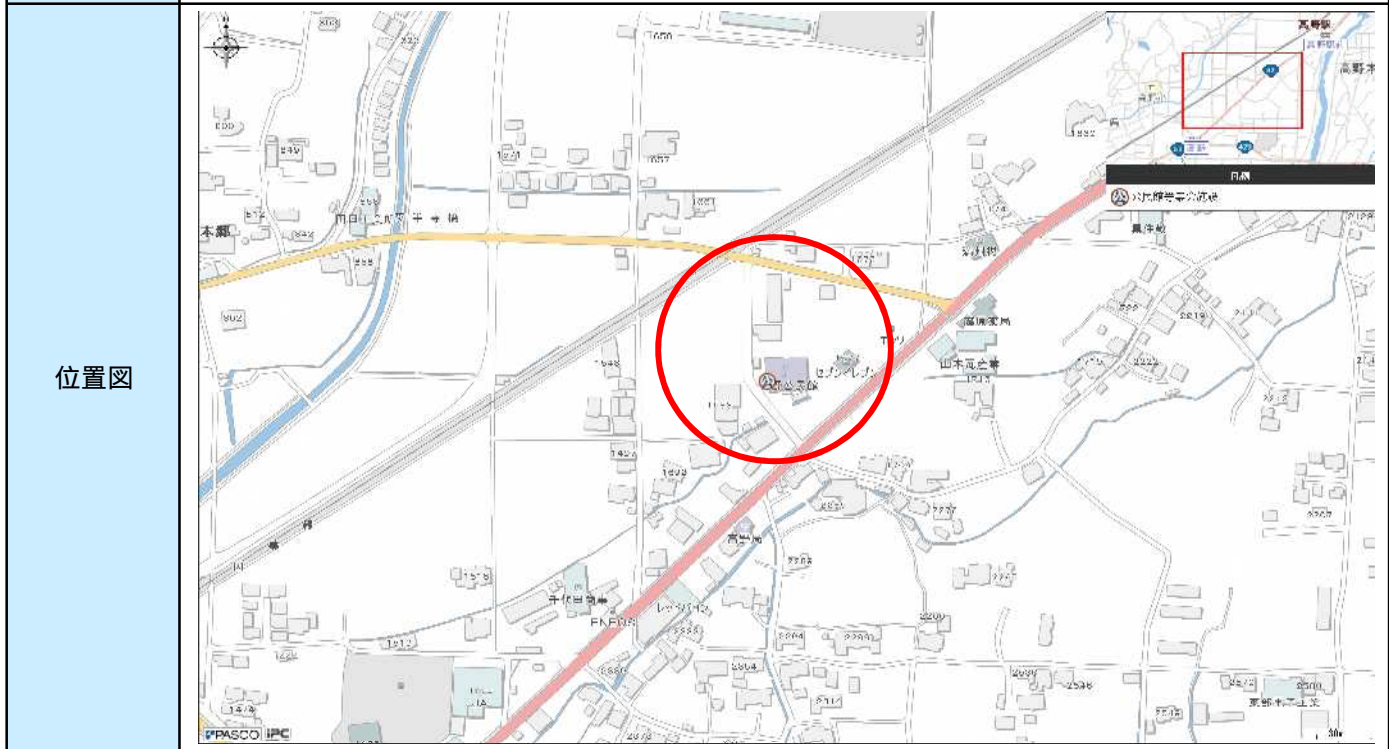
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
6,059人	5,417人	5,350人	5,609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			
3,578千円		638円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	高野公民館
所在地	津山市高野本郷 1683 - 2
所管部課	生涯学習部 生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場
主な諸室	会議室、研修室、調理室、和室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設

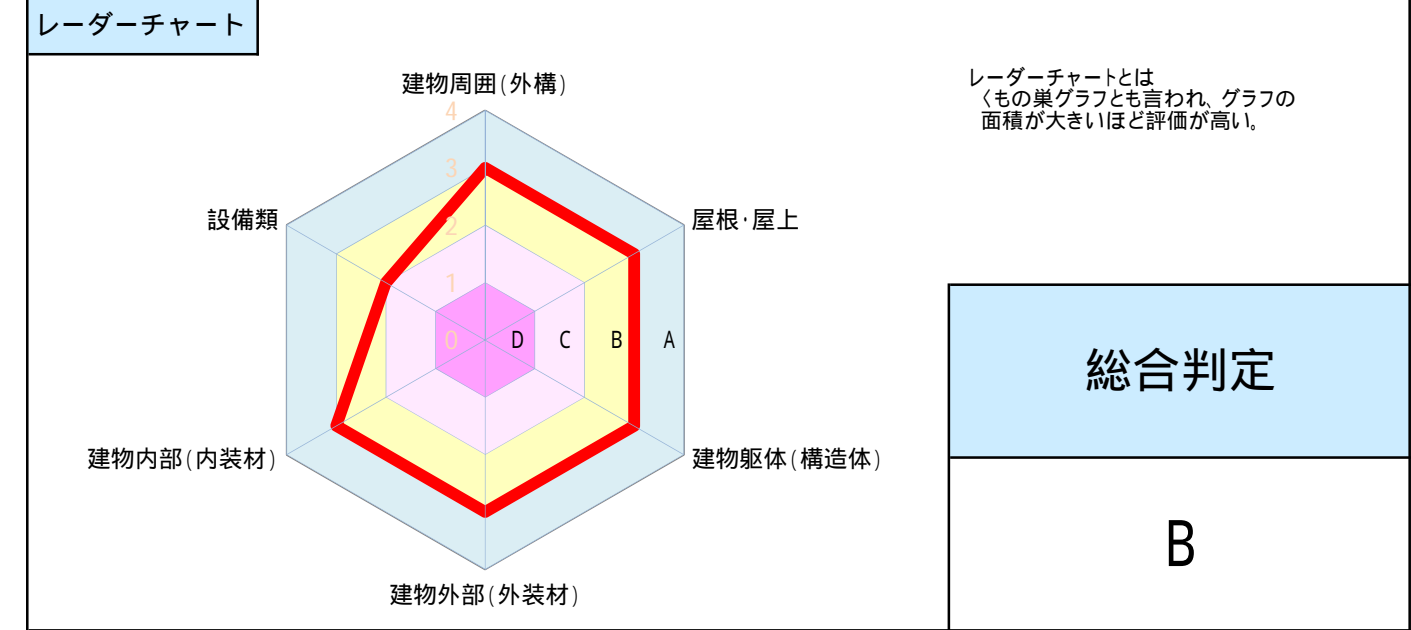


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	624.00㎡	階数	1階
建築年度	1990年	築年数	28年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2050年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	合併浄化槽(50人槽)		
給水方式	水道直結方式 40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、合併浄化槽						



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。 ・外壁下見板の改修。
運用面における検討事項	
耐用年数到来時の基本方針	・現在の配置を維持することを基本とするが、他の施設との複合化について検討。
類似の施設	各公民館、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	C



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	玄関前照明の固定ビスが機能しておらず、照明器具の脱落の危険性あり。
屋根・屋上	一部ドレンに目詰まりが生じており、定期的な清掃が必要。
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	内部への雨水侵入の危険性は少ないが、外壁下見板部の暴れ、押え板及び釘の脱落あり。
建物内部	経年劣化による仕上げ材の剥離及び建具のがたつきが見受けられるが、機能上問題ない状態。
設備類	全体的に設備機器の経年劣化が認められるため、更新の検討が必要。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 玄関前ポーチ 床



状 況 : 洗い出し部分の全体的な浮き

部 位 : 外壁下見板



状 況 : 塗装の劣化、下見板の暴れ・押え板の脱落

部 位 : 集会室外部出入口建具



状 況 : 腰板ベニヤの劣化

部 位 : 和室



状 況 : 建具上枠の歪み

部 位 : グリーストラップ



状 況 : 清掃不良による油の堆積

部 位 : 空調機器



状 況 : 空調機器の経年劣化

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)
1990年	新築(建築)工事	工事	巴建設	82,194,000円
1990年	新築(電気設備工事)	工事	広島建設工業津山営業所	18,128,000円
1990年	新築(機械設備工事)	工事	富士建設	23,690,000円
2014年	駐車場整備工事	工事	松本建設	8,708,083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
空調器	空調設備の更新	中期
外壁	外壁下見板の改修	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)		

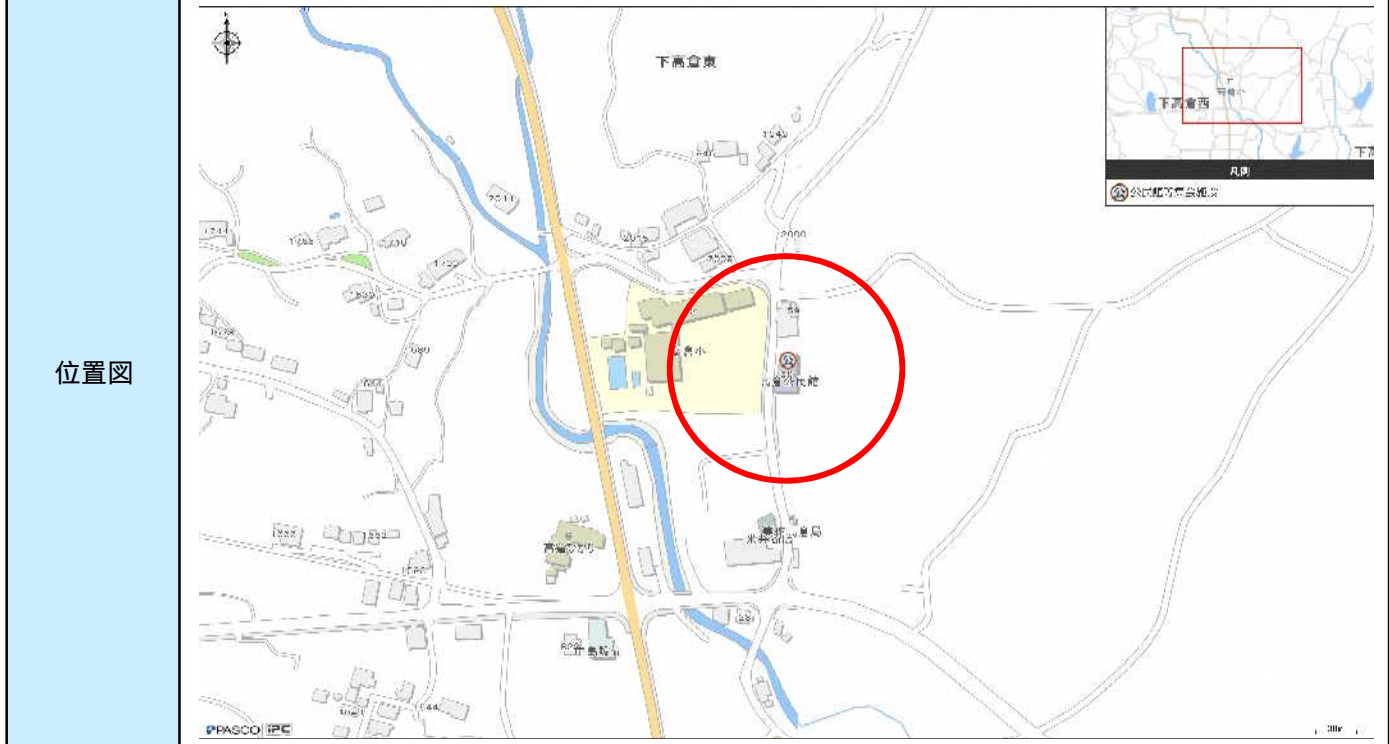
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
18,435人	17,652人	20,894人	18,994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			
4,779千円		252円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	高倉公民館
所在地	津山市下高倉西58-4
所管部課	生涯学習部 生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設、陶芸施設
施設用途	集会場
主な諸室	会議室、研修室、調理室、和室、事務室、陶芸室
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設

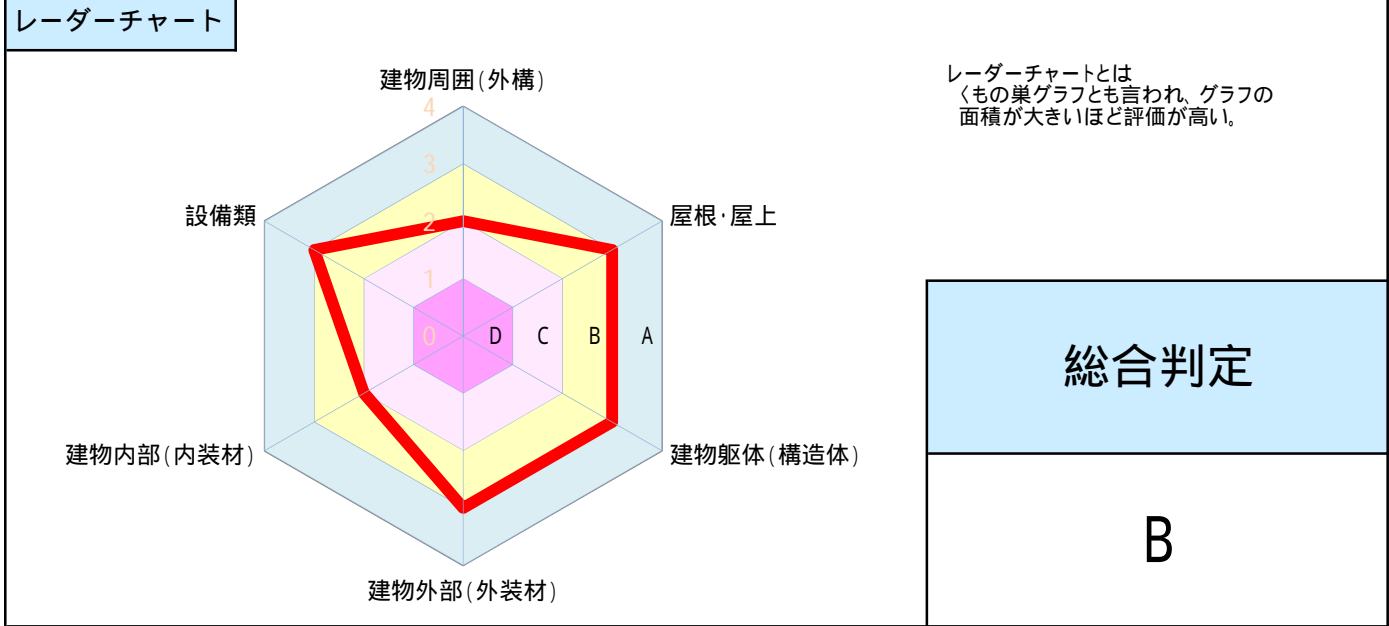


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	390.23㎡	階数	1階
建築年度	1986年	築年数	32年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2046年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	合併浄化槽(50人槽)		
給水方式	水道直結方式 25			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽						



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"> 合併浄化槽の更新。 空調設備の更新。 廊下天井材張替え及び照明器具の更新、トップライトの廃止。
運用面における検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ステージが備品類の倉庫と化している状態であり、改善が必要。 低利用の室については、他の用途への転用を検討。
耐用年数到来時の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 現在の配置を維持することを基本とするが、他の施設との複合化について検討。 付属の陶芸棟については他の公民館とのバランスを考慮し、原則廃止とする。
類似の施設	各公民館、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
C	B	B	B	C	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	構内アスファルト舗装の軽度の陥没により、一部排水不良あり。
屋根・屋上	トップライト本体に経年劣化が見られるが、瓦は数年前に葺き替え済みで、機能上の不良はなし。
建物躯体	経年による軽度の損傷は散見されたが、構造材に機能不全となるような不良はみられなかった。
建物外部	外壁仕上げ材の劣化があり、一部軒天の剥落の恐れあり。玄関ドアの蝶番不良あり。
建物内部	仕上げ材、建具各所で経年劣化によるクラック、傷、汚れ、破損、たわみなどが見られる。
設備類	一部空調機器を除き、設備機器各所で不具合が発生している。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 建物東側 外構



状 況 : 敷地全体で舗装の沈下が進行

部 位 : 建物北側 軒天ケイカル板



状 況 : 軒天ボードの割れ・ズレにより脱落の危険

部 位 : グリーストラップ



状 況 : 清掃不良による異臭・カビ・害虫の発生

部 位 : 内部巾木



状 況 : 塩ビ巾木の剥がれが発生

部 位 : 廊下 天井仕上材



状 況 : 照明器具周囲のたわみ・ズレの発生

部 位 : 玄関 木製ドア



状 況 : 蝶番不良により常時開いた状態

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)
1986年	新築建築工事	工事	松本建設	37,600,000円
1986年	新築電気設備工事	工事	清原電気水道工業	6,200,000円
1986年	新築機械設備工事	工事	高橋ポンプ設備工業	5,550,000円
2001年	屋根改修工事	工事	松下塗装	2,992,500円
2010年	トイレ改修工事	工事	頃安建設	840,000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
浄化槽	合併浄化槽の更新	前期
廊下天井	廊下天井の改修	前期
空調設備	空調設備機器の更新	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)		

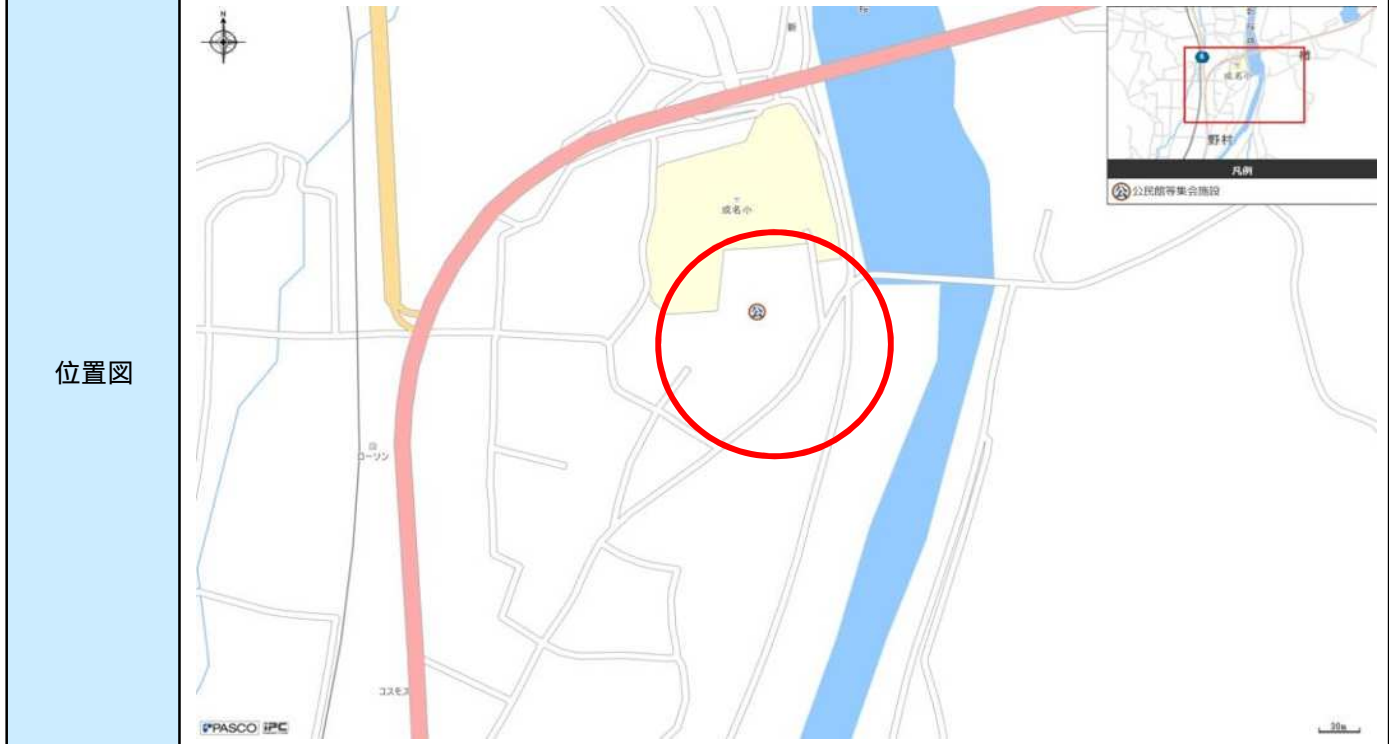
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
9,504人	10,025人	9,798人	9,776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			
3,358千円		343円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	成名公民館
所在地	津山市野村 134 - 3
所管部課	生涯学習部 生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場
主な諸室	会議室、研修室、調理室、和室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設

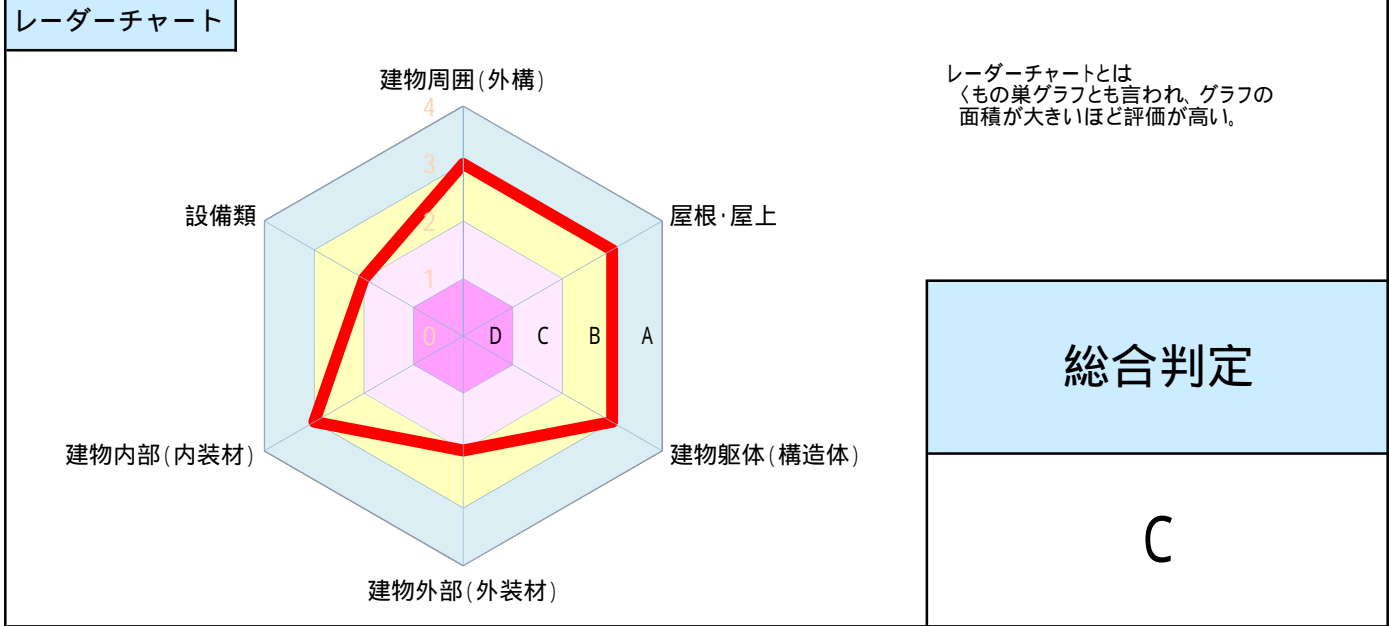


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	386.88㎡	階数	1階
建築年度	1991年	築年数	27年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2051年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	合併浄化槽(30人槽)		
給水方式	水道直結方式 40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽、空調設備						



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)	・折板屋根の改修。 ・なまこ壁、外壁モルタル、腰壁下見板など外壁の改修。 ・空調設備の更新。
運用面における検討事項	・成名幼稚園廃止に伴い、跡地を駐車場に整備するなどの検討。 ・低利用の室については、他の用途への転用を検討。
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するが、他の施設との複合化について検討。
類似の施設	・各公民館、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	C	B	C



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	犬走り部にクラックが発生し、地盤沈下の兆候がある。基礎モルタルの破損、はく落が見られた。
屋根・屋上	折板屋根部分について、腐食の進行及び雨漏りの形跡あり。
建物躯体	建物構造体に目立った劣化・不具合は見られない。比較的健全に保たれている。
建物外部	なまこ壁の浮き、外壁モルタルのクラック、腰壁下見板の反りなど、全体的に経年劣化が見られる。
建物内部	建具のがたつき、クロスのはがれなどが全体的に経年劣化が見られる。
設備類	給排水設備の不良、空調設備などに経年劣化が見られる。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 折板屋根



状 況 : 腐食の進行及び端部より雨水侵入の痕跡

部 位 : 研修室 外壁なまこ壁



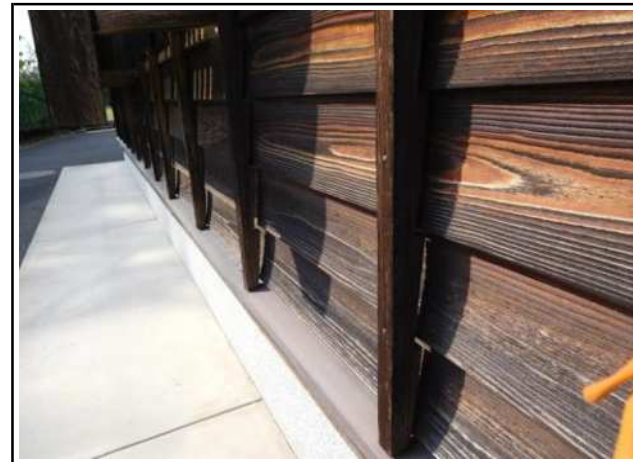
状 況 : 全体的な浮きの発生、応急的にシール補修

部 位 : 外壁モルタル



状 況 : 多数のクラックが発生

部 位 : 外壁腰壁 木下見板張り



状 況 : 下見板の反り、押縁の釘の脱落による浮き

部 位 : 研修室 天井



状 況 : カーテンボックスと天井との隙間、ずれ

部 位 : 玄関ホール 天井



状 況 : 雨漏りによるカビの発生

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)
1991年	新築建築工事	工事	松本建設	51,603,000円
1991年	新築電気設備工事	工事	内田電器	7,725,000円
1991年	新築機械設備工事	工事	高橋ポンプ設備工業	14,626,000円
2012年	トイレ改修工事	工事	松本建設	829,500円
2016年	太陽光発電設備設置工事	工事	木多電気設備	16,340,400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	折板屋根改修	前期
外壁	外壁の改修	中期
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)		

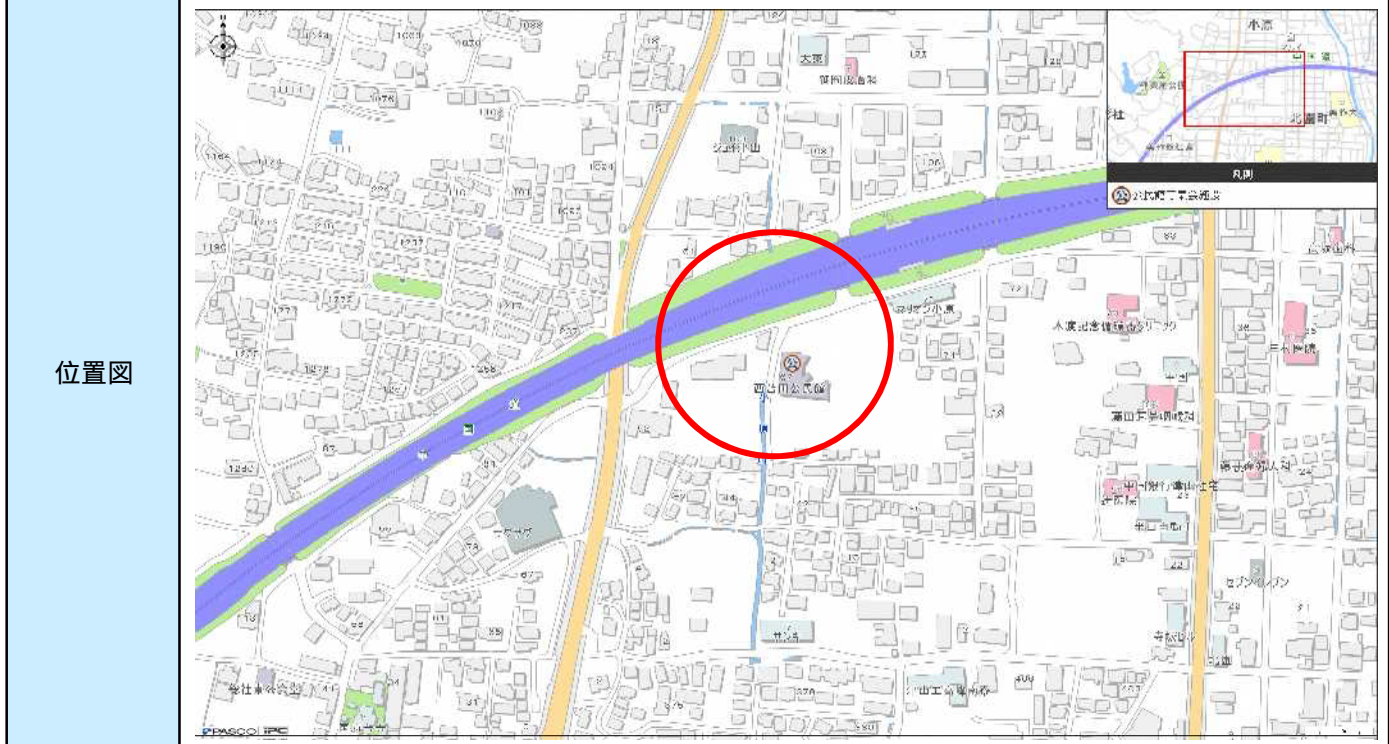
8 コスト分析

施設の利用状況			
2015年度	2016年度	2017年度	過去3年の平均
8,979人	8,505人	9,390人	8,958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			
4,191千円		468円/人	

1 施設基本情報	
施設名称	西苔田公民館
所在地	津山市小原 67 - 1
所管部課	生涯学習部 生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場
主な諸室	会議室、研修室、調理室、和室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設

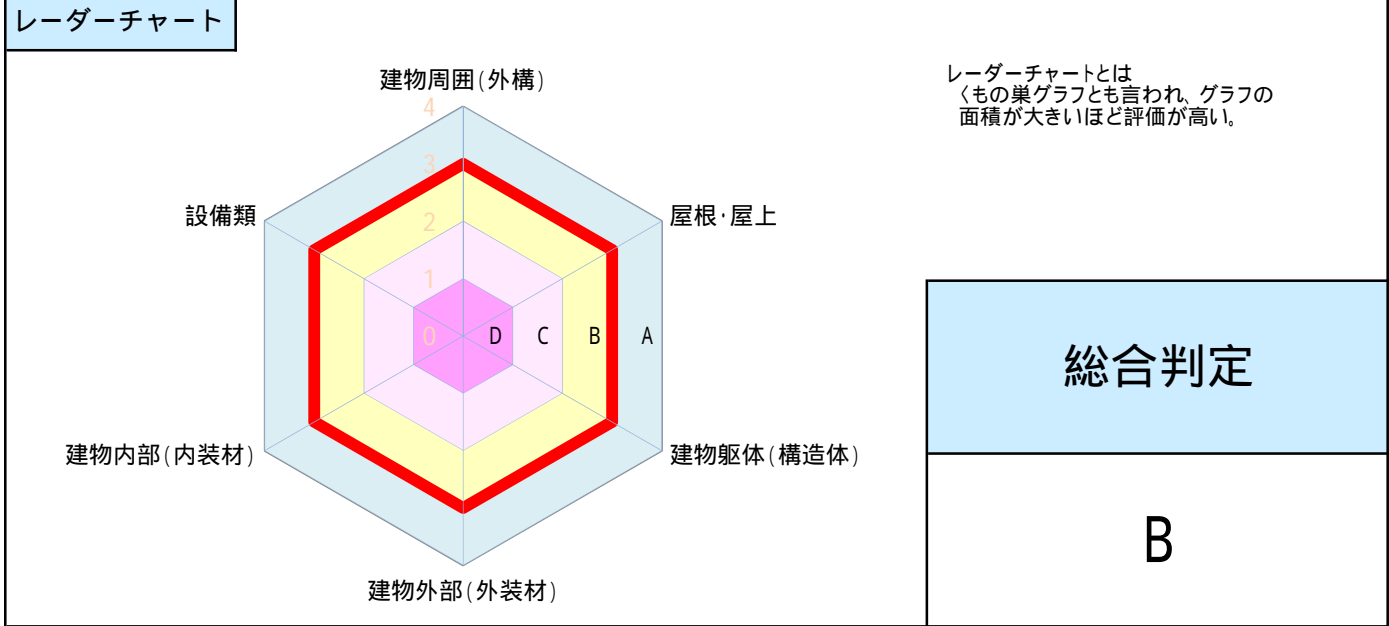


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	671.70㎡	階数	1階
建築年度	2001年	築年数	17年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2061年
耐震性	新耐震	避難所		図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー		投票所		便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 40			EV	無し		
ガス	都市ガス(給湯熱源、ガスコンロ、ヒートポンプエアコン)						
受電方式	低圧受電方式(電灯、動力)						
空調方式	ガスヒートポンプエアコン(ビル用マルチ)						
点検委託等	消防設備、自動ドア						



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)	・玄関ポーチの笠木修繕、破風板の修繕。 ・空調設備の更新。
運用面における検討事項	
耐用年数到来時の基本方針	・現在の配置を維持することを基本とするが、他の施設との複合化について検討。
類似の施設	各公民館、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



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	建物機能に直ちに影響のある劣化・損傷等は見られないが、経年による劣化あり。
屋根・屋上	ポーチ笠木に発錆あり。シーリングの経年劣化も見られる。
建物躯体	建物構造体及び基礎部分には、目立った劣化、損傷は見られなかった。
建物外部	外装木材部分の経年劣化が見られる。
建物内部	ビニル幅木の剥がれ・床ビニルタイルの変色があるが、機能上の支障はなし。
設備類	空調設備の経年劣化が進行。グリーストラップの清掃不良が見受けられた。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : グリーストラップ



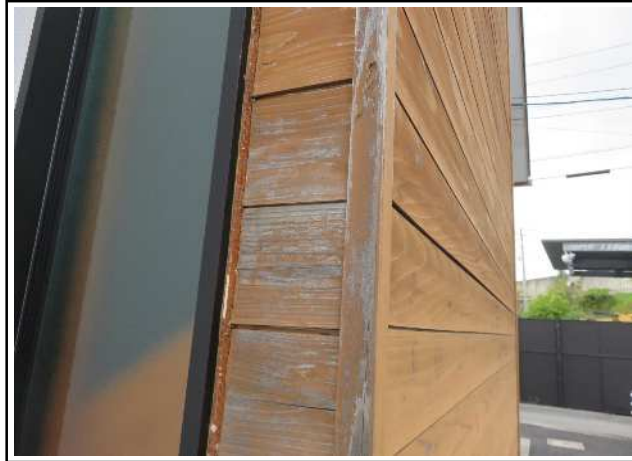
状 況 : グリーストラップ内部の清掃不良

部 位 : ガスヒートポンプエアコン(室外機)



状 況 : 経年による劣化

部 位 : 外壁 木下見板張り



状 況 : 塗料の劣化、木材の伸縮、反りが発生

部 位 : 玄関ポーチ 笠木部分



状 況 : 錆の発生、シーリングのひび割れ

部 位 : 破風板(化粧木目耐候性樹脂)



状 況 : 下地木材の痩せによる釘の抜け

部 位 : エントランス、廊下 床ビニルタイル



状 況 : 紫外線による変色

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	相互建設	131,040,000円
2001年	新築電気設備工事	工事	山形電気	15,330,000円
2001年	新築機械設備工事	工事	美津吉商事	25,725,000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
建物外部	玄関ポーチの笠木修繕、破風板の修繕	前期
空調器	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
45,579人	43,084人	44,151人	44,271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			
5,518千円		125円/人	