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	令和3年度

カルテNo.	1	再編基本計画	P.12	R2施設別カルテ	P.1

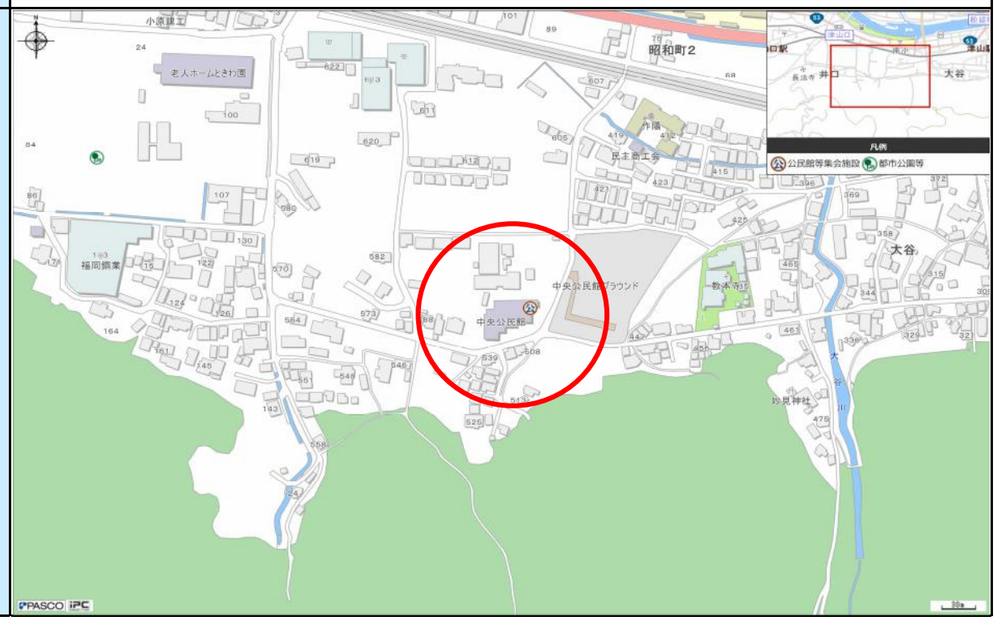
1　施設基本情報

施設名称	中央公民館
所在地	津山市大谷600
所管部課	地域振興部　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	2331.44㎡	階数	3階
建築年度	1981年	築年数	40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	ー	便所種類	合併浄化槽（185人槽）		
給水方式	水道直結方式φ40			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



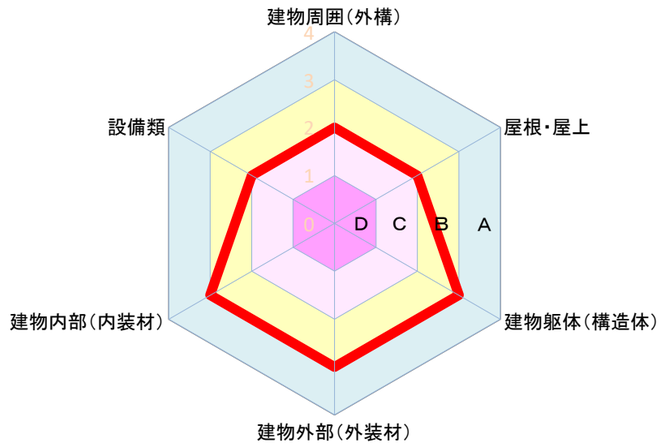
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・軒樋・竪樋の改修に合わせ、外壁及び建具類のシーリングの打替え。 ・利用実態に合わせた照明器具LED化、機械設備の更新。
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。 ・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	・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	・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

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	経年劣化による、設備類の錆、タイルの浮き、点字ブロックの摩耗が散見された。付属体育館は屋根、外壁等で著しい劣化が見られる。体育館、電気室棟周辺で舗装の陥没。
屋根・屋上	ほぼ全ての軒樋、竪樋の塗装が剥落、腐食に伴う穴あきが発生している。竪樋の閉塞による排水不良も起こっているため、外壁にも悪影響を及ぼしている。早急な改修の検討が必要。
建物躯体	構造体については、劣化箇所は見受けられず比較的健全な状態である。
建物外部	付属棟体育館を含む外壁塗装の剥離、庇部のモルタル剥落箇所が散見される。一部建具周囲でも雨水侵入の痕跡あり。ガラスシーリングの溶融が目立つ。
建物内部	各室の内装仕上の汚損、破損が目立つ。内部建具が重く、施錠困難な箇所も散見される。階段室壁にて比較的大きなクラックを確認。
設備類	経年に伴う劣化により換気扇の異音、一部照明器具の点灯不良、空調吹き出し口周辺の水漏れ、結露等が発生している。利用ニーズに応じて計画的な更新が必要。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：付属棟体育館　屋根、体育倉庫

状　況　：屋根材の著しい発錆。外壁木材の痩せ、劣化。

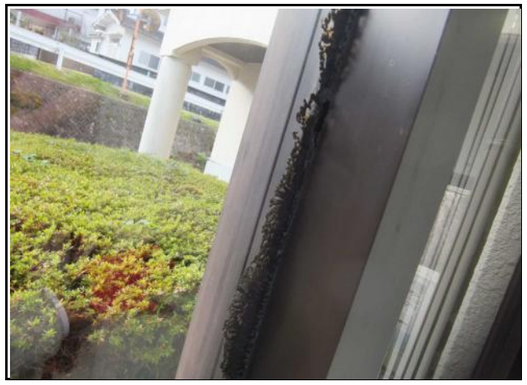
部　位　：軒樋

状　況　：軒樋、竪樋共に激しく腐食し、雨だれが外壁を汚損。

部　位　：外壁　塗装材

状　況　：雨がかり部の塗装材の剥落。

部　位　：外部建具　シーリング材



状　況　：経年による溶融、硬化。

部　位　：2F女子トイレ　内壁タイル

状　況　：全体的な浮き。3Fトイレは完全にタイル剥落。

部　位　：調理室　換気扇

状　況　：経年劣化に伴う大きな異音。

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
1982年	体育館改装工事	工事	井上建設	11,230,000円
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	空調設備改修工事	工事	坂本建設	16,808,368円
2019年	消火配管替え修繕	修繕	成好設備	2,084,500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	概ね3年以内
電気・機械設備	照明器具LED化、機械設備器具の更新。	4～7年以内

8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

年度	総合判定	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
H30	B	C	C	B	B	B	C
R3	C	C	C	B	B	B	C

・経年劣化による。

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	令和3年度

カルテNo.	2	再編基本計画	P.13	R2施設別カルテ	P.6

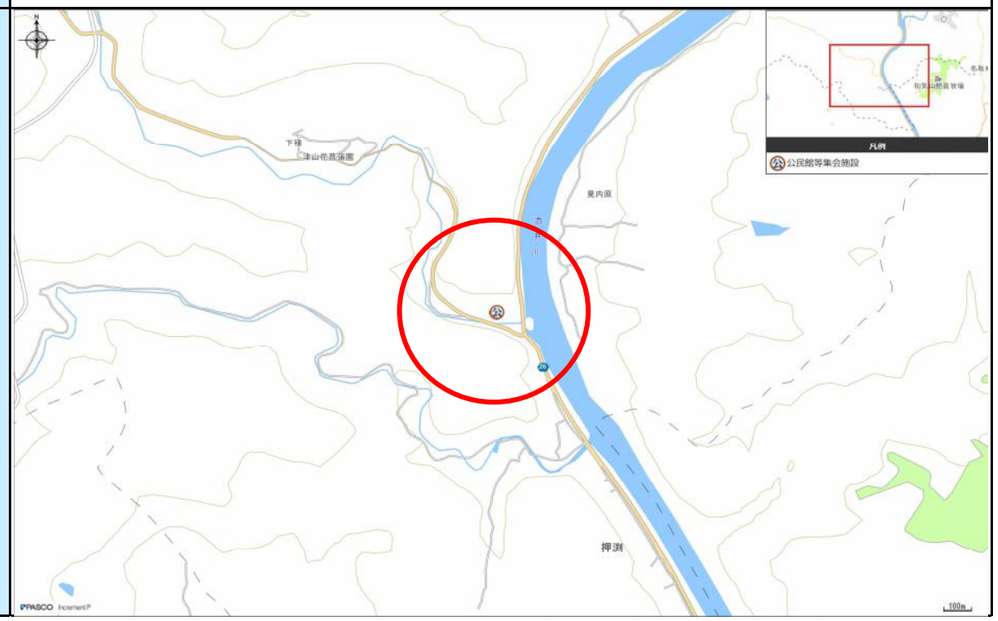
1　施設基本情報

施設名称	福南公民館
所在地	津山市押渕376
所管部課	地域振興部　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	12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φ25			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						

位置図



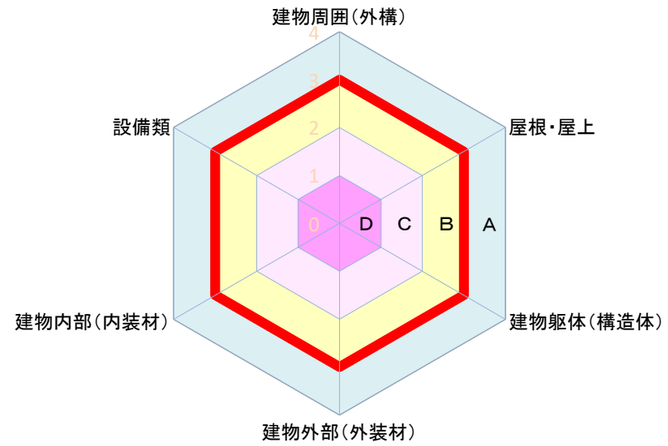
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・空調設備の更新。
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

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	劣化箇所を各所で確認したが、機能不全に至るものではなかった。
屋根・屋上	雨樋にてコケ等の発生を確認したが、それ以外の箇所では劣化箇所は確認できなかった。
建物躯体	建物躯体にはほとんど劣化箇所はなく、健全な状態であった。
建物外部	破風板、腰壁の木製外装材の劣化が確認できた。
建物内部	倉庫天井部のジプトーンの一部でビスを打っていない箇所があった。また、研修室天井糊剥がれ等を確認したが、機能上問題のない状態であった。
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かった、その他の部位についても健全な状態であった。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：正面玄関　門

状　況　：門柱基礎部　亀裂。

部　位　：屋根・樋部

状　況　：雨樋　コケ等　詰まり

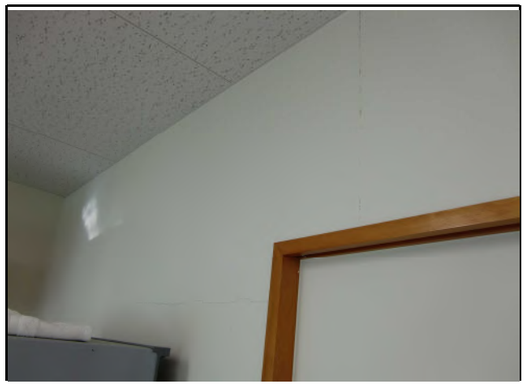
部　位　：腰壁

状　況　：外部木仕上　経年劣化。

部　位　：破風板

状　況　：破風板　経年劣化。

部　位　：内壁



状　況　：壁面ボード割れ。

部　位　：グリーストラップ

状　況　：グリーストラップ内の状況(比較的良好)。

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	火災復旧工事	工事	相互建設	66,150,000円
2016年	太陽光発電設備等設置工事	工事	ワイテック	15,949,396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	4～7年以内

8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

年度	総合判定	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
H30	B	B	B	B	B	B	B
R3	B	B	B	B	B	B	B

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	令和3年度

カルテNo.	3	再編基本計画	P.13	R2施設別カルテ	P.7

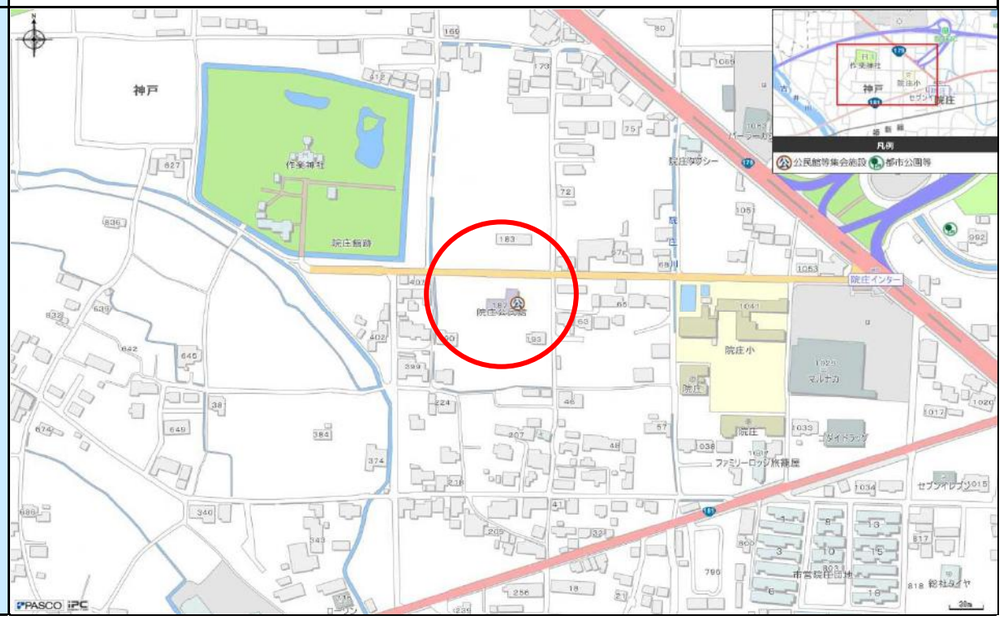
1　施設基本情報

施設名称	院庄公民館
所在地	津山市神戸 187－4
所管部課	地域振興部　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	34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φ25			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



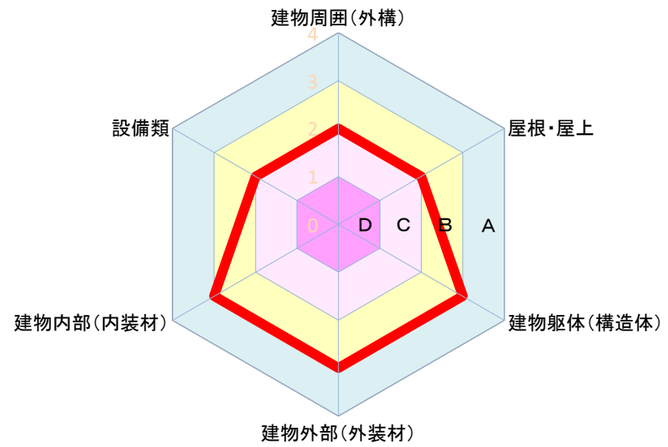
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・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。 ・火報受信盤のベルの修繕。
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	C	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
C

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	木造自転車置き場及び木製フェンスが経年劣化のため木材表面の劣化、剥離が確認された。木製門の経年劣化及び足下コンクリートの割れが確認された。
屋根・屋上	屋根材の劣化が散見されるので改修を行う必要がある。
建物躯体	建物躯体については比較的健全な状態であった。
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であった。
建物内部	内装木材の割れ、ホール木製床仕上げ材の劣化等は確認されたが、劣化の状態としては軽度であった。
設備類	換気扇の異音等が確認されたが、その他は比較的健全な状態である。事務室火報受信盤のベルについては早急な対応が必要。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：屋外　木製フェンス

状　況　：木材表面経年劣化。

部　位　：自転車置き場

状　況　：木材の劣化・剥離。

部　位　：屋根材

状　況　：屋根材の割れ（補修箇所有り）。

部　位　：屋根　トップライト部分

状　況　：トップライト部分の劣化・腐食。

部　位　：屋根　雨樋

状　況　：雨樋のつまり。

部　位　：建具　窓

状　況　：シーリング材の劣化。

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）
1986年	新築建築工事	工事	北部開発	38,500,000円
1986年	新築電気工事	工事	櫛田電気	5,720,000円
1986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	概ね3年以内
設備	火災報知器受信盤ベル	概ね3年以内
空調設備	空調設備更新	4～7年以内
外構	木製塀・自転車置場撤去・更新	4～7年以内

8　平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

年度	総合判定	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
H30	B	B	C	B	B	B	B
R3	C	C	C	B	B	B	C

・外構木部、木製門の経年劣化、足下コンクリート割れ。
・換気扇の異音発生。
・事務室火報受信盤の動作不良。

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	令和3年度

カルテNo.	4	再編基本計画	P.13	R2施設別カルテ	P.11

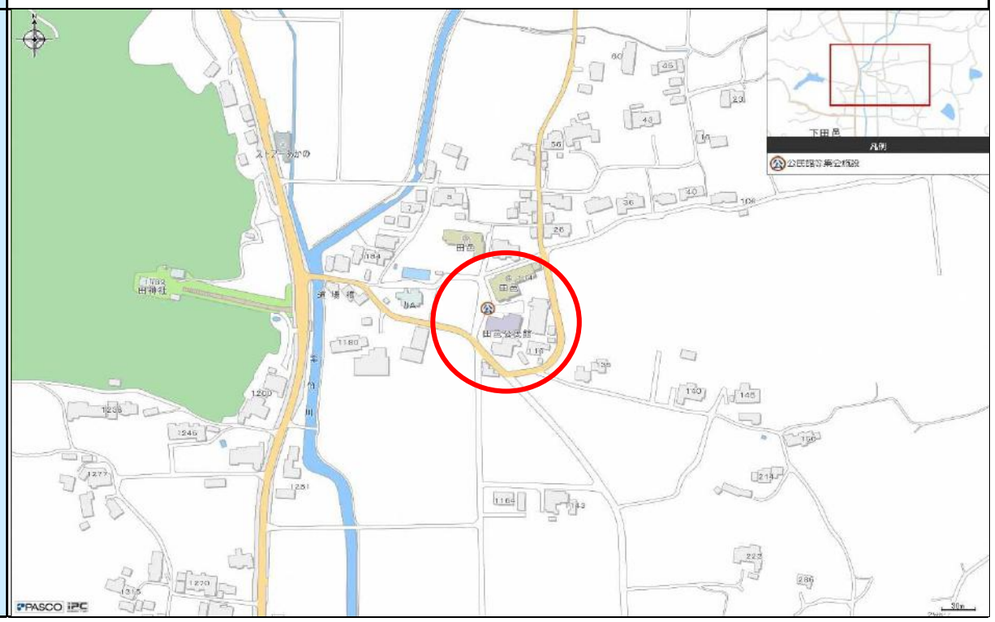
1　施設基本情報

施設名称	田邑公民館
所在地	津山市下田邑 114-1
所管部課	地域振興部　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

2　建物情報

建物の主構造	鉄骨造			床面積	623.06㎡	階数	1階
建築年度	1988年	築年数	33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　φ25			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						

位置図



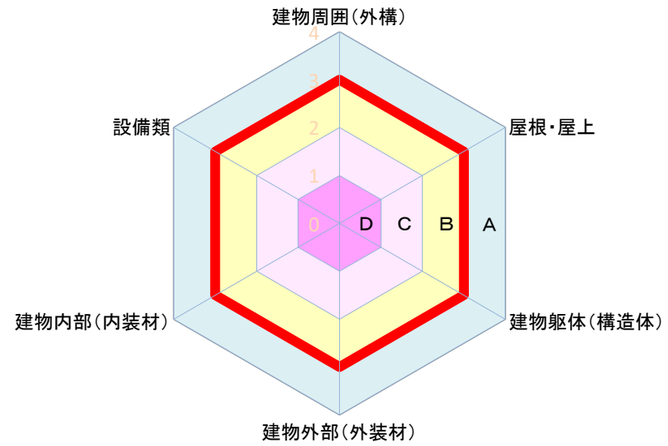
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・空調設備の更新。
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	・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

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	敷地内舗装は平成28年度に改修されており、新品同様な状態。その他も目立った不具合は見受けられない。
屋根・屋上	庇屋根の金属部に経年劣化が見られるが、瓦屋根の下に位置し、雨漏り等の心配はない。一部軒樋ジョイント部の隙間から漏水がある。
建物躯体	構造体に目立った不具合は見られず、健全な状態が保持できている。
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、シールの打ち替えの検討が必要。
建物内部	木製の内装建具で木の反り・痩せの影響による開閉の不具合が見受けられるため、補修等の改善措置を講じる必要がある。
設備類	空調機の経年劣化が著しく、更新の検討が必要。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：外部建具のシーリング

状　況　：シーリングの経年劣化。

部　位　：建具　網戸

状　況　：網戸の破れ。

部　位　：木製外装材

状　況　：木製外装材の反り･痩せが見られる。

部　位　：空調室外機

状　況　：空調機の経年劣化が進行。

部　位　：屋根　雨樋

状　況　：ジョイント部分の隙間から漏水有り。

部　位　：内装　ブラインド

状　況　：ブラインドの劣化。

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）
1987年	新築建築主体工事	工事	池口建設	42,350,000円
1987年	新築電気設備工事	工事	山形電気	5,900,000円
1987年	新築機械設備工事	工事	二宮建設	5,600,000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	4～7年以内

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 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

年度	総合判定	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
H30	B	A	A	B	B	B	B
R3	B	B	B	B	B	B	B

･経年劣化による。

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）

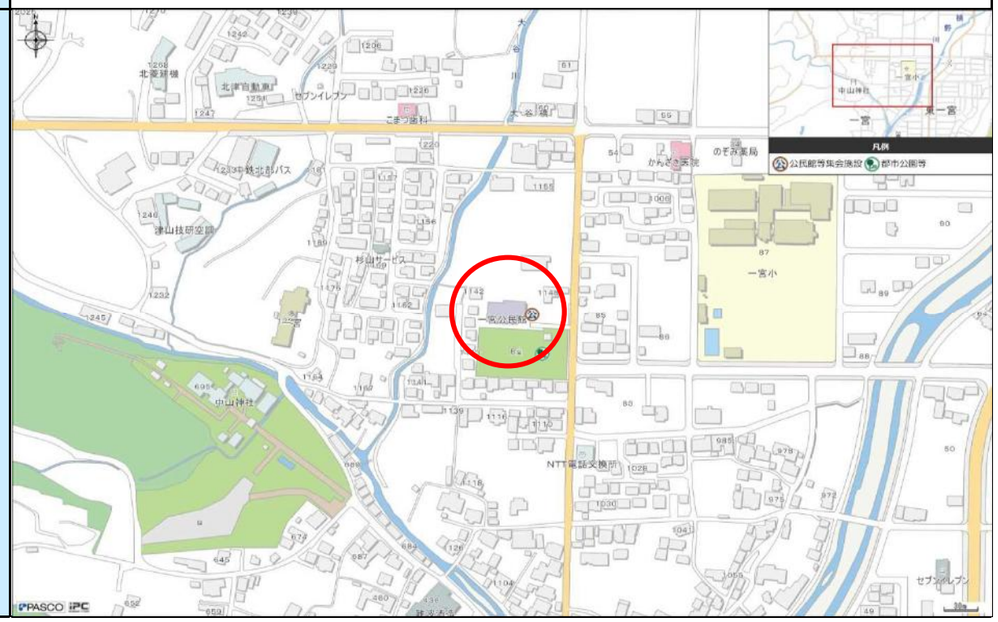
点検年度	令和3年度

カルテNo.	5	再編基本計画	P.13	R2施設別カルテ	P.14

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	地域振興部　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	24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・動力)						
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						
位置図							

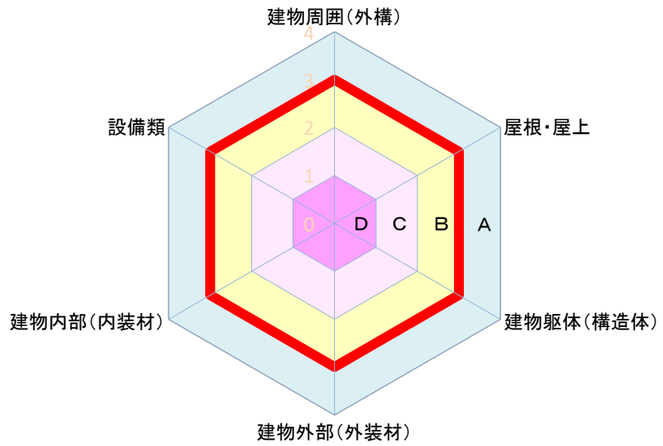
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

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。 ・照明器具のLED化。
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	・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	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	直ちに支障となる重度の機能不全は見られないが、軽度の陥没、錆、破損などが各所で散見される。
屋根・屋上	経年による軽度の劣化、一部で清掃不良が見られるが、屋根葺き材・樋に異常は見られなかった。トップライトの破損による雨漏りは、直営修繕を数回行っているが、状況が改善していないとのこと。
建物躯体	構造材に大きな劣化・異常は見受けられなかった。
建物外部	全面的に経年劣化による外壁PC板目地シーリング材の硬化・ひび割れが見受けられる。外壁塗料のチョーキング、一部木部の軽度の劣化も発生している。
建物内部	施設全体で経年に伴う軽度の劣化が見受けられる。トップライト部からの漏水は直営による修繕を幾度か行っているが、改善されていない状況。
設備類	屋外室外機の発錆、事務室系統の不調報告。照明器具の球切れ箇所、安定器の不調箇所も見られる。集会室の水銀灯(一旦OFFとすると30分間再点灯できない)も含めて計画的な更新の検討が必要。

5 各部状況（調査写真）

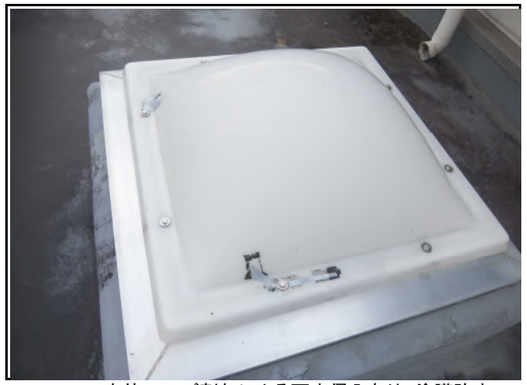
部　位　：建物北東　インターロッキング

状　況　：不陸による舗装材のずれ。別箇所では不陸による水たまり跡あり。

部　位　：外壁　目地シーリング

状　況　：PC版目地シーリングの硬化、ひび割れ確認。塗装のチョーキングあり。

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あり。塗膜防水の経年劣化。

部　位　：集会室　床　フローリング

状　況　：建具付近のフローリング材が軽度の剥離。

部　位　：会議室　天井照明

状　況　：安定器の不調による点灯不良。LED化も視野に含めた更新の検討余地あり。

部　位　：屋上　空調室外機

状　況　：経年劣化による本体・架台・配管の錆が見受けられる。基板の故障報告あり。

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	新築建築工事	工事	青衿工事	73,851,000円
1996年	新築電気工事	工事	中電工津山営業所	15,244,000円
1996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	概ね3年以内
空調設備	空調設備の更新	4～7年以内
照明設備	照明器具のLED化	4～7年以内

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 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

年度	総合判定	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
H30	B	B	B	B	B	B	C
R3	B	B	B	B	B	B	B

・2018年度、合併浄化槽の修繕を実施。

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	令和3年度

カルテNo.	6	再編基本計画	P.13	R2施設別カルテ	P.15

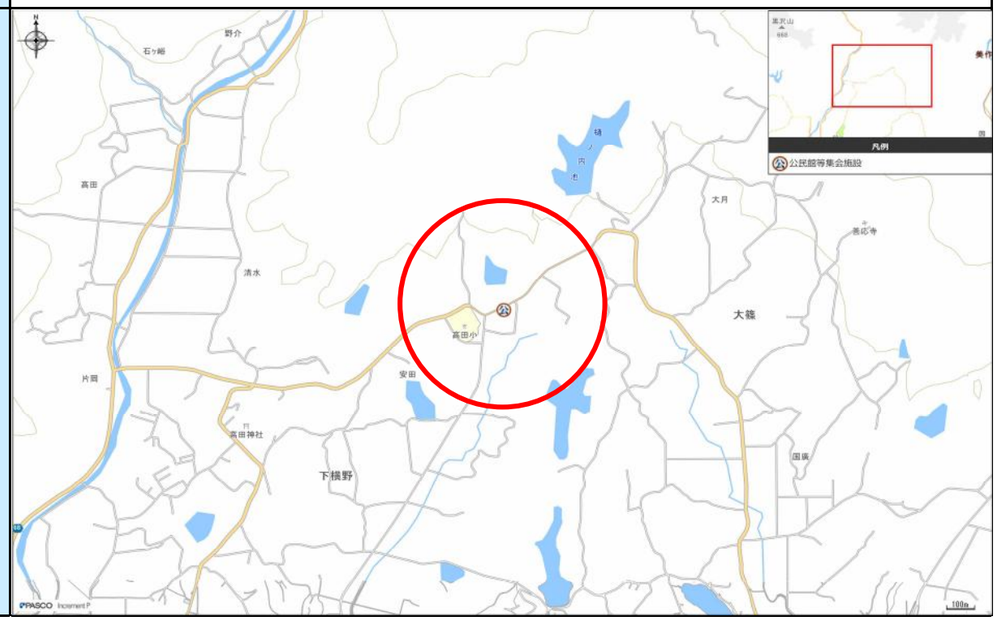
1　施設基本情報

施設名称	高田公民館
所在地	津山市下横野 855-2
所管部課	地域振興部　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	35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・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						

位置図



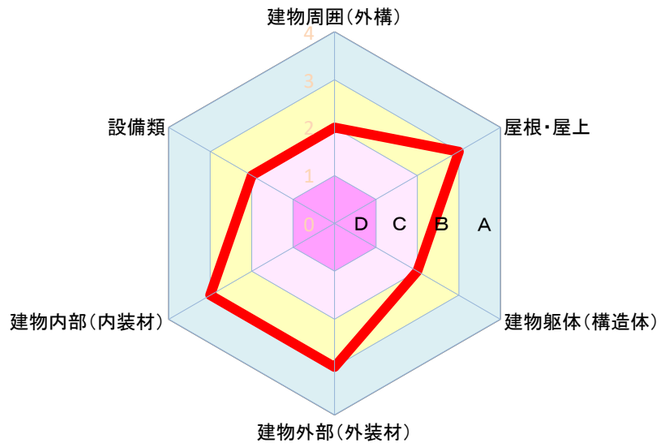
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・屋外排水管路の更新。 ・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	・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

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	建物西側の地盤沈下で、舗装部の割れ、金属フェンスの歪みが発生している。また、照明ポールは腐食が進行しており、撤去も検討すべき。
屋根・屋上	瓦材は比較的健全であるが、下屋部分金属屋根に経年に伴う錆の発生が見られる。軒樋でゴミ・落ち葉の堆積に伴う排水不良、樋の腐食が発生している。
建物躯体	外構部同様、周辺地盤が沈下している影響を受け建築物が少し傾いている。現状では、影響は少ないが今後、進行の恐れがある場合は対応の検討が必要。
建物外部	経年劣化・地盤沈下の影響により、建具取合い部のシール材の劣化・亀裂が確認された。外壁腰壁は比較的劣化が軽度だが、破風板等の表面塗装の剥離が進行している。
建物内部	経年劣化、地盤沈下の影響を受け、一部内装仕上にて破損が見られるが、機能上支障のあるものは少ない。
設備類	各設備で経年による劣化が進行。中でも屋外排水管路、浄化槽において、地盤沈下や樹木の根の影響で排水不良が発生している。状況に応じた修繕の検討が必要。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：建物西側　アスファルト舗装

状　況　：地盤沈下に伴い、舗装の割れが進行。

部　位　：下屋　屋根材

状　況　：鋼板の劣化が進行。錆が発生している。

部　位　：軒樋

状　況　：軒樋の腐食が発生し、排水不良を起こしている。

部　位　：調理室　調理台

状　況　：表面材の破損。

部　位　：調理室　壁コンセント

状　況　：受け材が無く、修繕には材料が必要。

部　位　：外構　浄化槽・屋外排水経路

状　況　：地盤沈下・樹木の成長により排水不良の報告。

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	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
2020年	床改修工事	工事	ティーケイ建設	2,461,514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	概ね3年以内
空調設備	空調設備の更新	4～7年以内

8　平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

年度	総合判定	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
H30	B	C	B	C	B	B	C
R3	B	C	B	C	B	B	C

・2020年度、床改修工事を実施。

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）

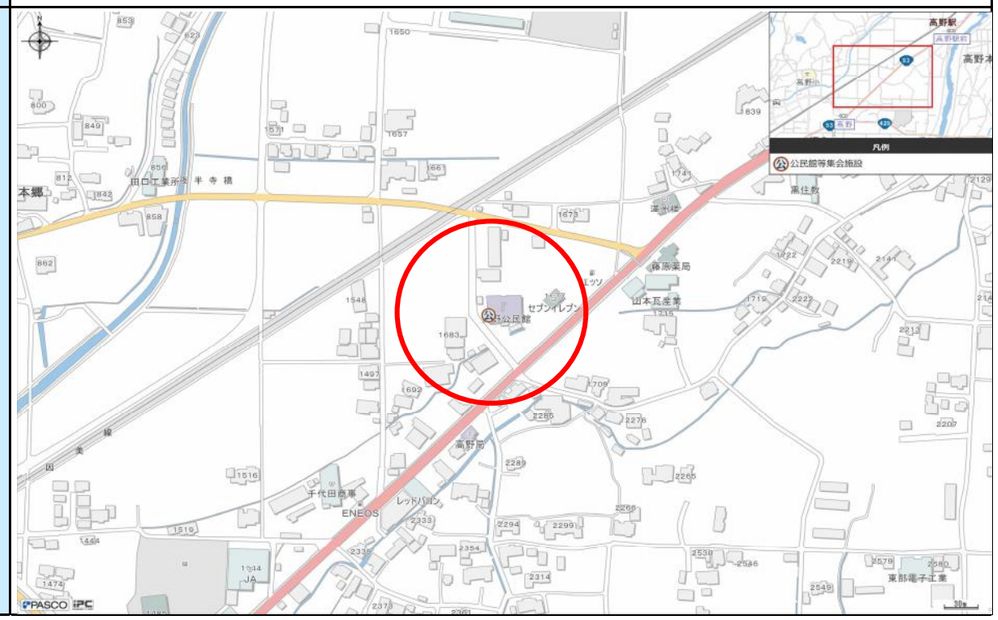
点検年度	令和3年度

カルテNo.	7	再編基本計画	P.13	R2施設別カルテ	P.17

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	地域振興部　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	31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 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、合併浄化槽						
位置図							

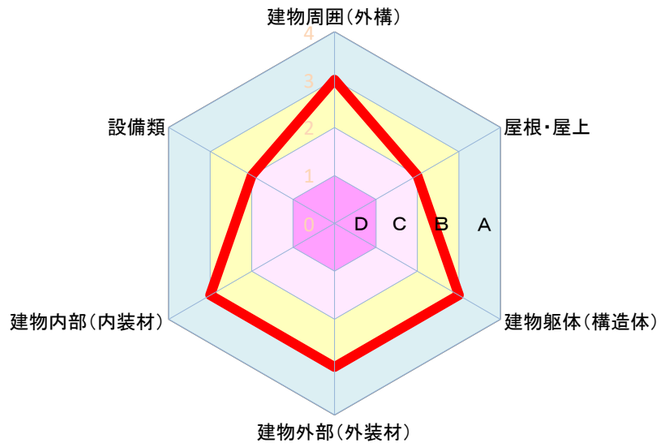
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・玄関前庇銅板屋根の葺き替え。 ・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	・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	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	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があるため、修繕もしくは取外しの対応が必要。
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。玄関前庇の雨漏りについては、銅板屋根の取替修繕が必要。
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と考えられるが、外壁下見板部の暴れ、押え板及び固定釘の脱落が生じているため、対応の検討必要。
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	空調機器を中心に全体的に設備機器の経年劣化が認められるため、段階的な更新の検討が必要。

5　各部状況（調査写真）

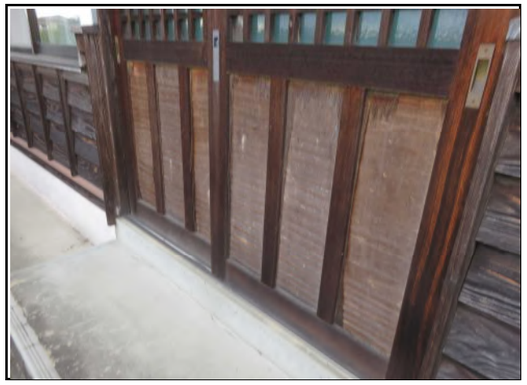
部　位　：玄関前ポーチ

状　況　：洗い出し部分の全体的な浮き・割れ。

部　位　：男子便所

状　況　：手すりのぐらつき。

部　位　：集会室外部出入口建具



状　況　：腰板ベニヤの劣化あり。

部　位　：玄関　屋根

状　況　：銅板の破損箇所あり、雨水侵入。

部　位　：玄関前屋外照明

状　況　：固定部破損による照明器具脱落の危険性あり。

部　位　：グリーストラップ

状　況　：清掃不良による油の堆積あり。

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（建築）工事	工事	巴建設	82,194,000円
1989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
1989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
庇屋根	屋根銅板材の葺き替え。	概ね3年以内
空調設備	空調設備の更新	4～7年以内
外壁	外壁下見板の改修	6～10年以内

8　平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

年度	総合判定	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
H30	B	B	B	B	B	B	C
R3	B	B	C	B	B	B	C

・玄関上銅板屋根の一部の破損。

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	令和3年度

カルテNo.	8	再編基本計画	P.13	R2施設別カルテ	P.23

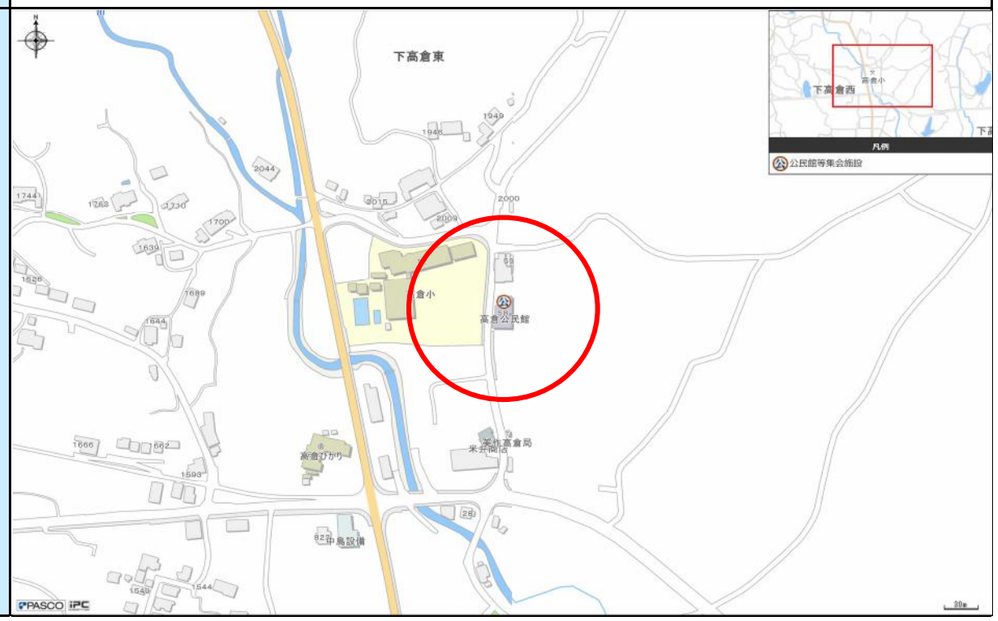
1　施設基本情報

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	地域振興部　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	35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φ25			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						

位置図



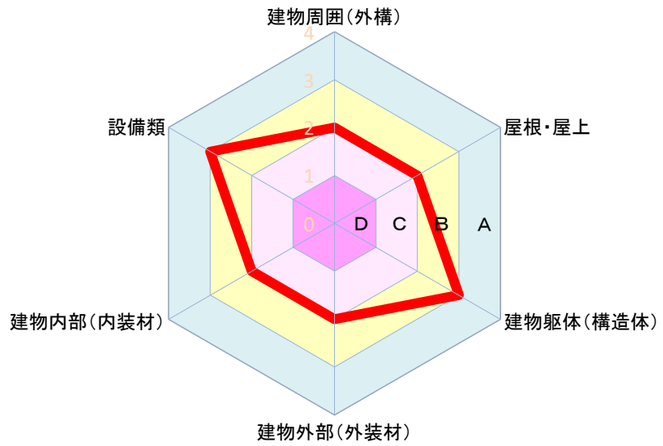
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・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	・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	・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	C	B	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。

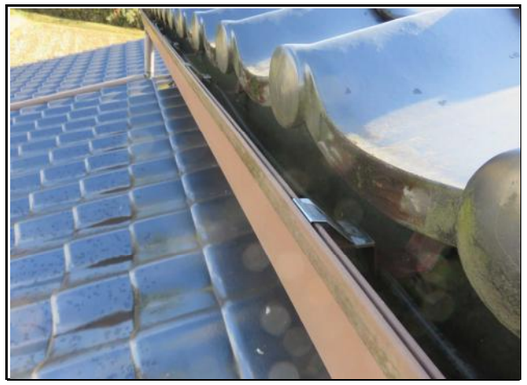
総合判定
C

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	構内アスファルト舗装の軽度の陥没により、一部排水不良が起こっている。また、各所で経年劣化による不良が散見される。
屋根・屋上	トップライト本体に経年劣化が見られるが、機能上の不良はみられなかった。シーリングの劣化状況が進行している。
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	外壁仕上げ材のクラック、塗料の劣化が散見される。特に調理室妻側上部の軒天ケイカル板は剥落の恐れあり。また、建具周囲シーリングは全体的に硬化・ひび割れが進行している。
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。長寿命化のために計画的な修繕が必要。
設備類	設備機器も一部空調機器を除き、新設から時間が経過しており、各所で不具合が発生している。照明のLED化等も視野に含めた計画的な更新が必要。

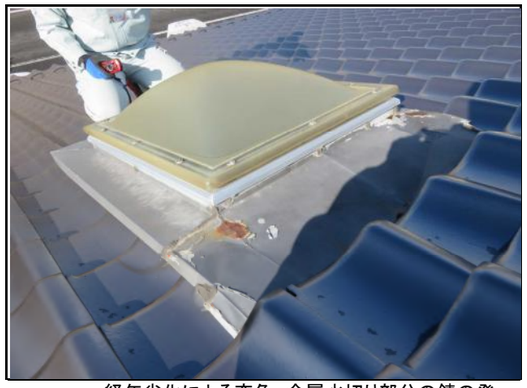
5 各部状況（調査写真）

部　位　：雨樋



状　況　：適切な勾配が保たれておらず、排水不良。

部　位　：トップライト



状　況　：経年劣化による変色、金属水切り部分の錆の発生。（シーリングは一度修繕済み）

部　位　：外構　掲示板

状　況　：柱脚部の腐食。

部　位　：多目的トイレ

状　況　：タイルの剥落。

部　位　：廊下部分　照明器具

状　況　：照明器具周囲のたわみ・ずれ。

部　位　：外部建具　コーキング

状　況　：コーキング材経年劣化によるひび割れ。

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
廊下天井	廊下天井の改修	概ね3年以内
空調設備	空調設備機器の更新	4～7年以内

8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

年度	総合判定	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
H30	C	C	B	B	B	C	B
R3	C	C	C	B	C	C	B

・屋根シーリングの劣化状況の進行。
・木外装材の経年劣化の進行。

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	令和3年度

カルテNo.	9	再編基本計画	P.13	R2施設別カルテ	P.25

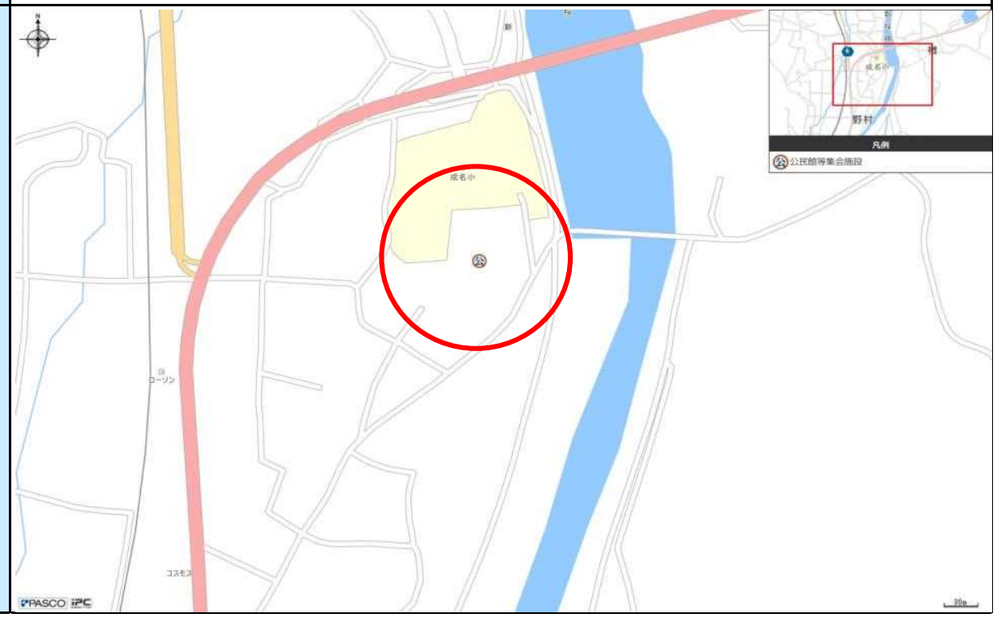
1　施設基本情報

施設名称	成名公民館
所在地	津山市野村 134 － 3
所管部課	地域振興部　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	30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・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						

位置図



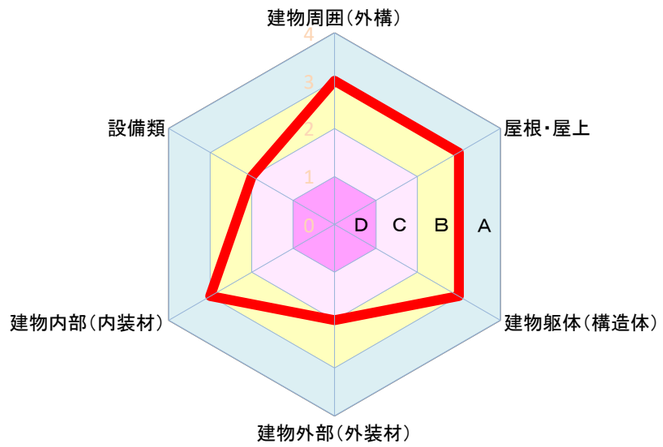
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・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

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	犬走り部にクラックが発生し、地盤沈下の兆候がある。自転車置場は経年により劣化しており、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もあることから、改修の検討が必要。（令和4年度改修予定）
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。（令和4年度改修予定）
建物内部	建具のがたつき、クロスのふくれ・剥がれなど全体的に経年劣化が見られる。改修の検討が必要。
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。更新の検討が必要。

5 各部状況（調査写真）

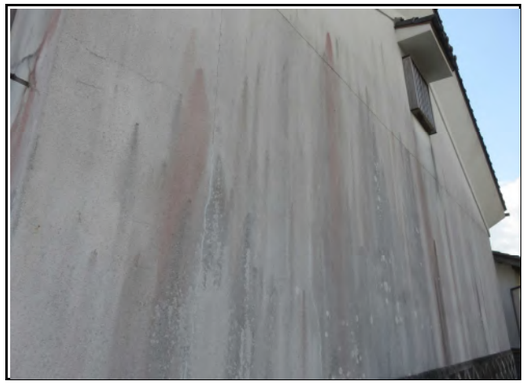
部　位　：折板屋根

状　況　：腐食の進行及び端部より雨水侵入の痕跡あり。

部　位　：外壁モルタル

状　況　：排気口横に縦に大きくクラックが生じている。

部　位　：外壁モルタル



状　況　：日差しが当たらない面にカビ発生。

部　位　：屋内　クロス

状　況　：クロスの剥がれあり。

部　位　：屋外　外灯

状　況　：腐食が進行しており、倒壊の危険あり。

部　位　：屋外　プルボックス

状　況　：経年劣化による腐食を確認。

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	松本建設	51,603,000円
1990年	新築電気設備工事	工事	内田電器	7,725,000円
1990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	概ね3年以内
外壁	外壁の改修	概ね3年以内
空調設備	空調設備の更新	4～7年以内

8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

年度	総合判定	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
H30	C	B	B	B	C	B	C
R3	C	B	B	B	C	B	C

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）

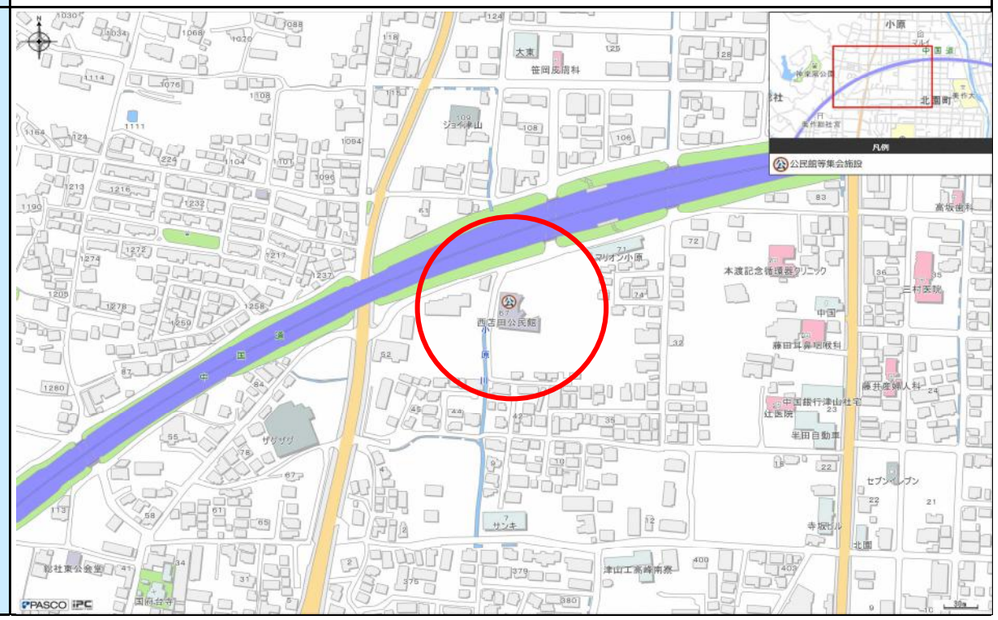
点検年度	令和3年度

カルテNo.	10	再編基本計画	P.13	R2施設別カルテ	P.25

1　施設基本情報

施設名称	西苫田公民館
所在地	津山市小原 67－1
所管部課	地域振興部　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	2002年	築年数	19年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2062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φ40			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						
位置図							

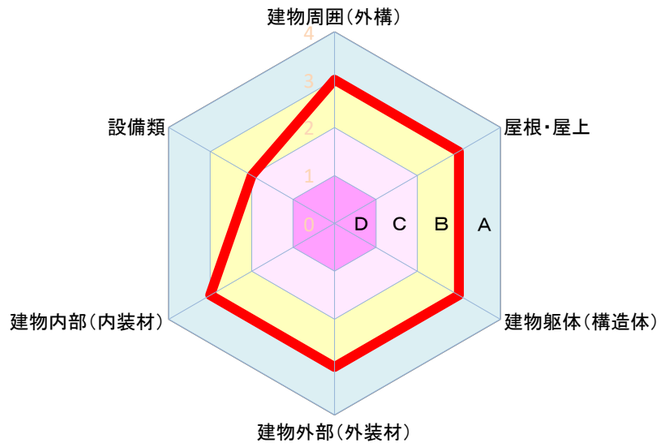
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・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	・低利用の室については、他の用途への転用化を検討。
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	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	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、経年による劣化が各所で見て取れる。ガスヒートポンプ室外機は更新の検討が必要。
屋根・屋上	瓦部には目立った劣化なし。板金部は一部経年劣化が見られるが、機能上問題なし。ポーチ笠置の錆は、シーリングを含め修繕の検討あり。
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	外装木材部分の劣化が目立つ。破風板は下地の木材を含めた修繕の検討が必要。外装建具の異常はほぼ無いが、網戸網部分の経年劣化あり。
建物内部	全体を通し、目立った劣化箇所は少なく、ビニル幅木の剥がれ・床ビニルタイルの変色も機能上支障となる劣化ではない。
設備類	建設から20年が経過しており、空調設備の対応年数が到来しようとしている。計画的な更新対応が必要。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：敷地南　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、油分、ゴミの沈殿状況。直ちに清掃が必要。

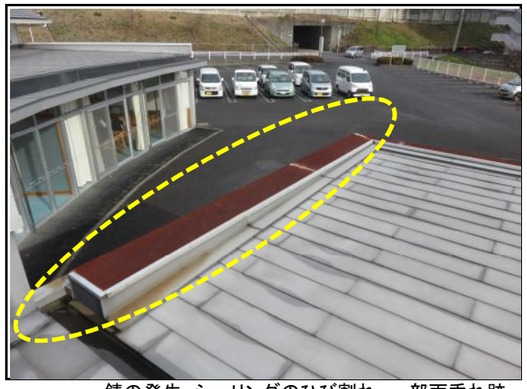
部　位　：敷地南　ガスヒートポンプ室外機

状　況　：経年による劣化。既存GHPと同様の空調設備更新の検討が必要。

部　位　：多目的トイレ　便器　給水管附近

状　況　：表面クロスの劣化。漏水の可能性あり。

部　位　：玄関ポーチ　笠置部分



状　況　：錆の発生、シーリングのひび割れ。一部雨垂れ跡も見られ、撤去改修工事の検討が必要。

部　位　：建物全体　破風板(化粧木目耐候性樹脂)

状　況　：下地木材の痩せによるビスの抜け、破風板のずれ。

部　位　：建物全体　ビニル幅木

状　況　：接着不良による幅木のはがれ。

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	概ね3年以内
空調設備	個別パッケージまたはビルマルチ空調へ更新	4～7年以内

8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

年度	総合判定	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
H30	B	B	B	B	B	B	B
R3	B	B	B	B	B	B	C

・ガス空調機の経年劣化が進行、耐用年数の到来が近い。