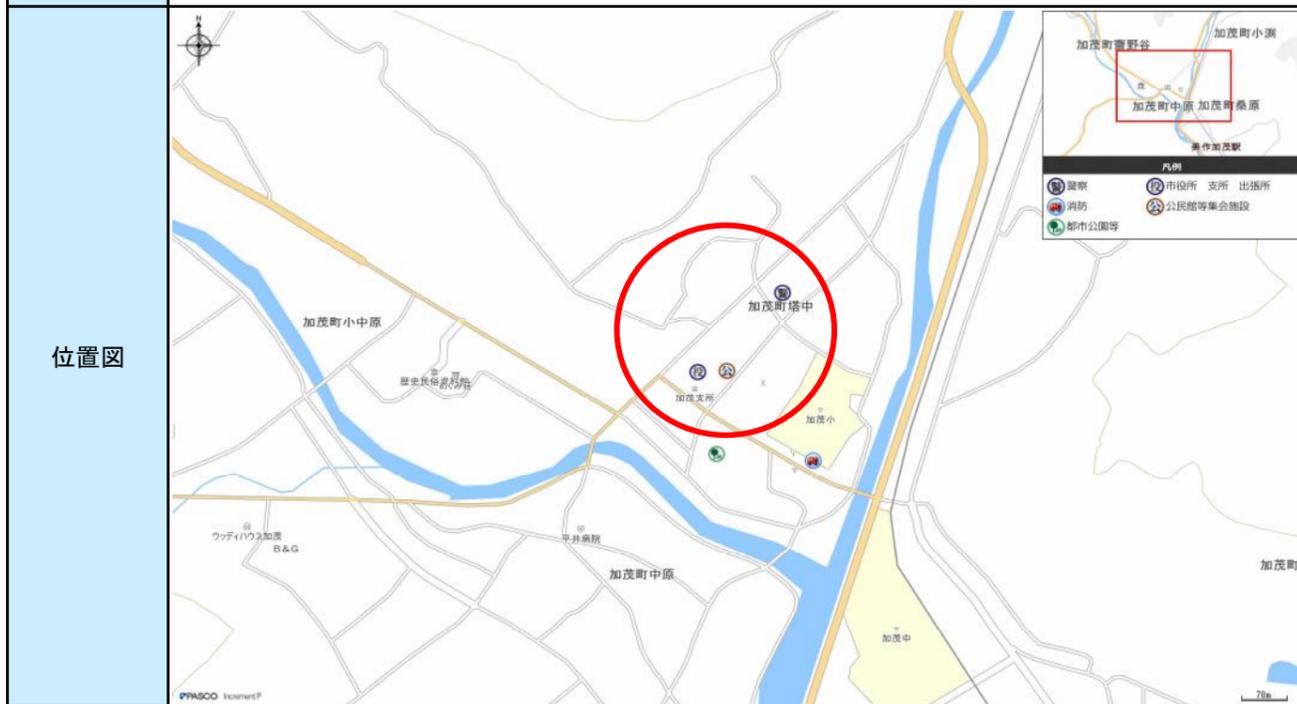


1 施設基本情報	
施設名称	加茂町公民館
所在地	津山市加茂町塔中104
所管部課	地域振興部 生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	集会施設
施設用途	集会場
主な諸室	会議室、研修室、調理室、和室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域の学習拠点施設

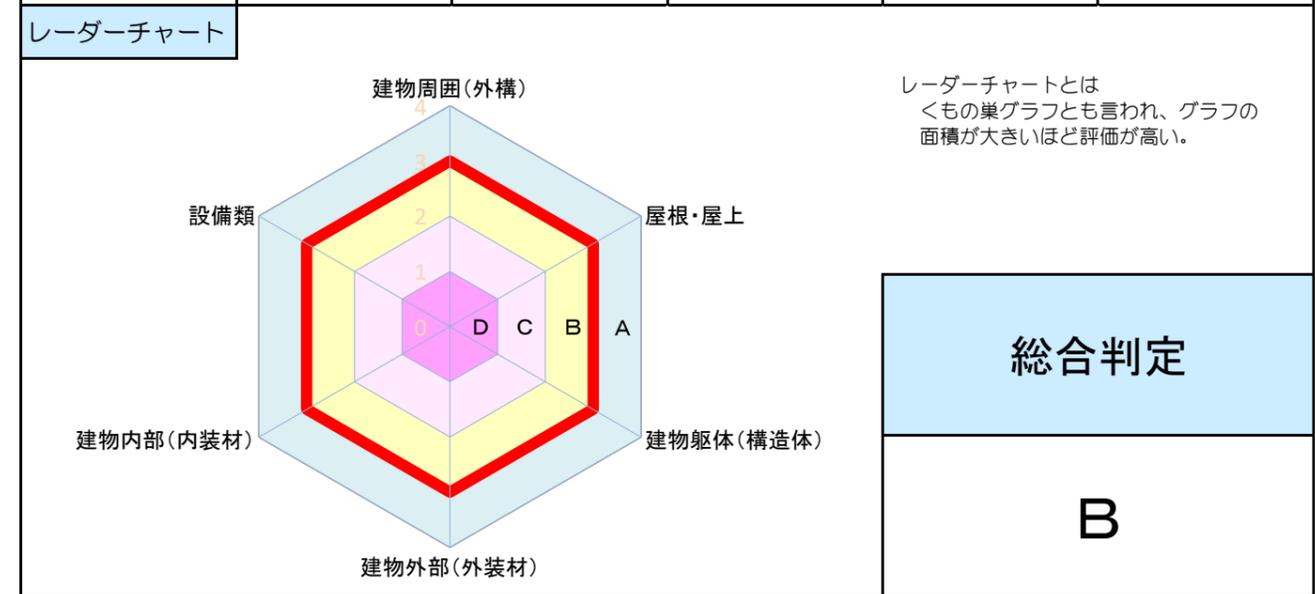


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	643.02㎡	階数	1階
建築年度	2010年	築年数	11年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2070年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	○	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電(電灯、動力)※加茂支所受変電設備より給電						
空調方式	ビルマルチエアコン、パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、自動ドア						



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)	・外壁、軒天の木板の張り替え。
運用面における検討事項	・加茂支所だけでなく、他の公共施設との連携利用を視野に含めた利活用。
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
B	B	B	B	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	目立った不具合はなく健全な状態に保たれている。
屋根・屋上	屋根のトップライトのシーリングが経年劣化しており、雨漏り発生の可能性をはらんでいる。シーリング補修を実施する必要がある。
建物躯体	構造体に目立った不具合は見られず、健全な状態を保っている。
建物外部	木製外装材のそりや収縮が散見され、留付け材のはずれも発生している。補修等の対応が必要。
建物内部	軽微な汚れ、破損等はあるが、通常の施設管理上の補修や清掃で改善されるレベルであり、問題ない。
設備類	調理室のロスナイで6台中2台風切音が発生している。ガスコンロ上のため油污等が付着していると思われ清掃の必要がある。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 屋外天井仕上げ材



状 況 : 天井仕上げ材の劣化が進行し、脱落の危険あり。

部 位 : 外装仕上げ材



状 況 : 外装仕上げ材の劣化が進行し脱落の危険あり。

部 位 : トップライト



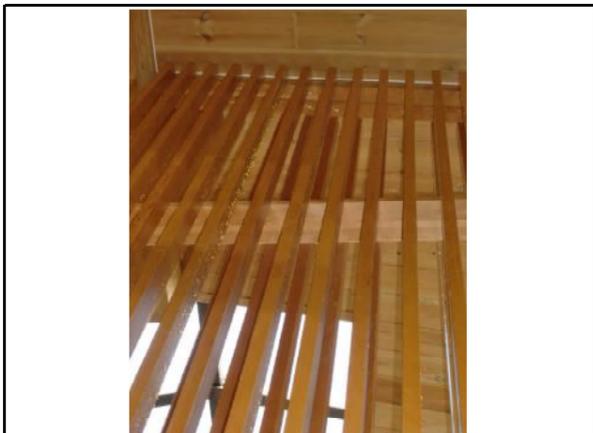
状 況 : トップライトのシールが劣化し、雨漏りの危険性がある。

部 位 : 自転車置き場



状 況 : 塩ビ製の雨樋の破損。

部 位 : 屋内玄関ホールの垂れ壁



状 況 : 垂れ壁に松脂の垂れが発生。木板で受けを設置。

部 位 : 調理室ロスナイ換気



状 況 : 清掃不良による風切音が発生。清掃の必要あり。

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)
2010年	新築工事	工事	大進建設	166,740,000円
2015年	太陽光発電設備設置工事	工事	大進建設	15,607,587円

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間で行う改修工事等のシミュレーション)

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
外装材	木製外装材の更新、修繕。	6~10年以内

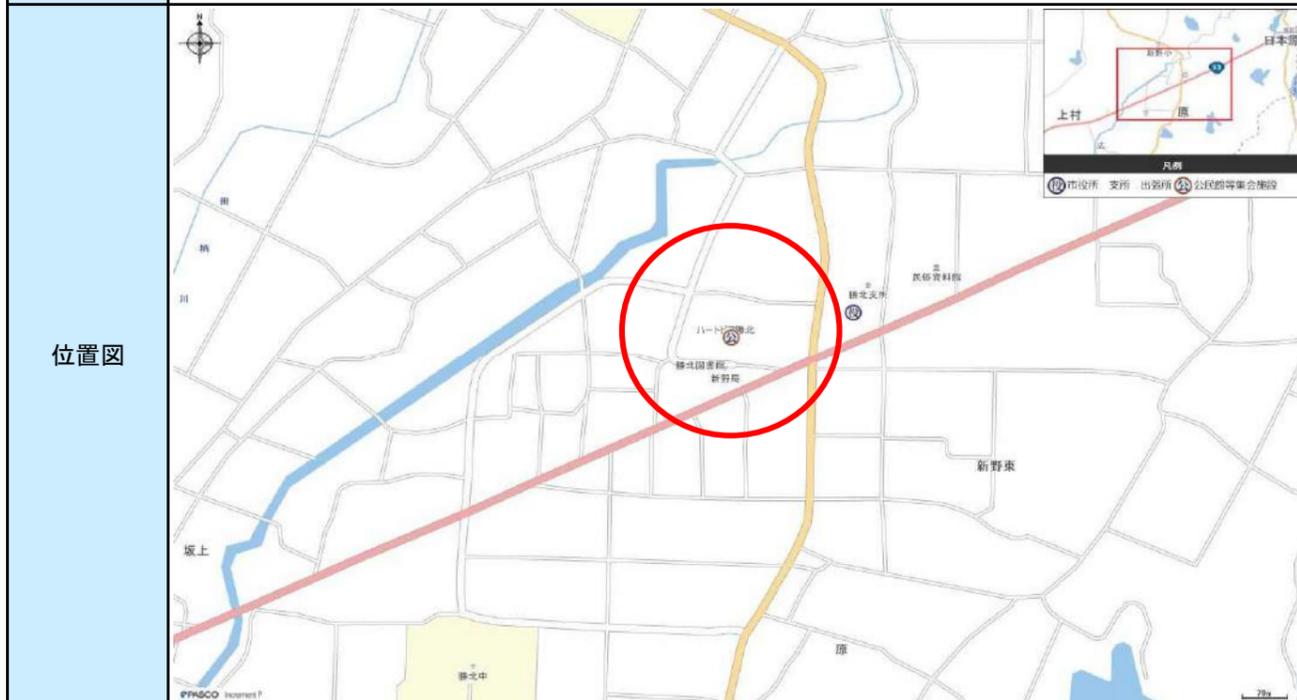
8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

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	B
R3	B	B	B	B	B	B	B

1 施設基本情報	
施設名称	勝北公民館
所在地	津山市新野東 587
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

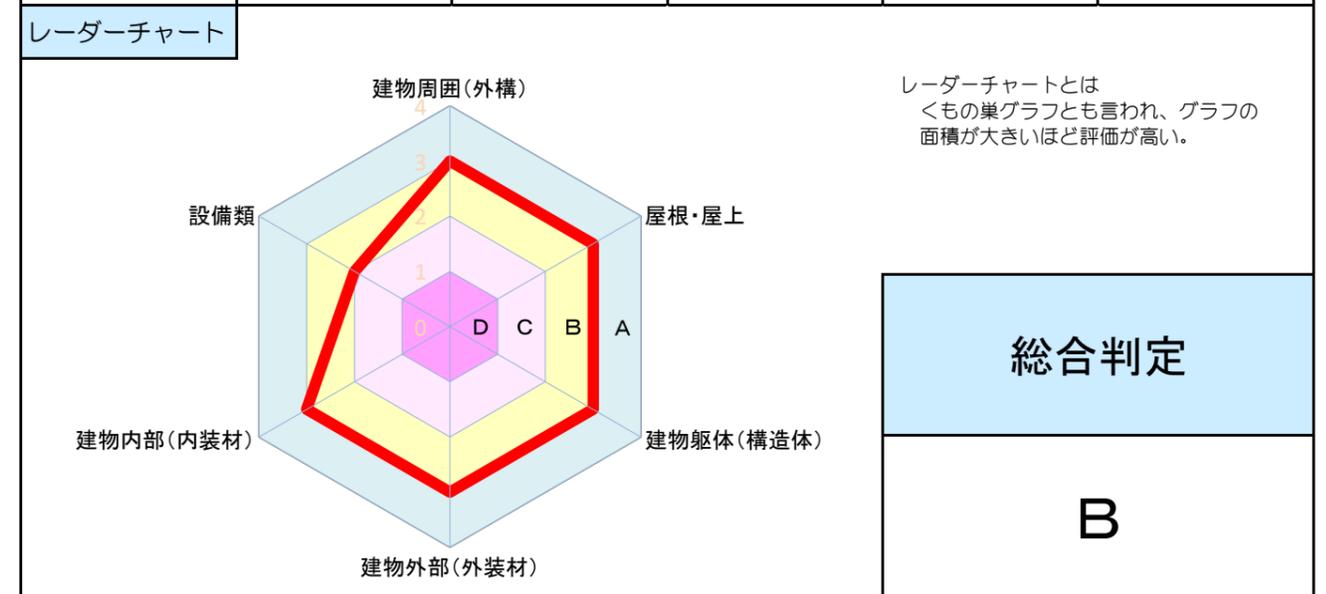


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1039.18㎡	階数	2階
建築年度	1997年	築年数	24年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2057年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	紙＋一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	○	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ75(文化センターより分岐)			EV	有り(乗用)		
ガス	-						
受電方式	高圧受電方式(文化センターより引込み)						
空調方式	ビル用マルチエアコン						
点検委託等	消防設備、機械警備、自動ドア、空調設備、昇降機						



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、軒裏の大規模改修。
運用面における検討事項	・低利用の室については、他の用途への転用化を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・隣接する勝北支所、勝北文化センターとの集約化・複合化を検討。
類似の施設	・各公民館、各学習等供用施設、雇用労働センター、リージョンセンター等

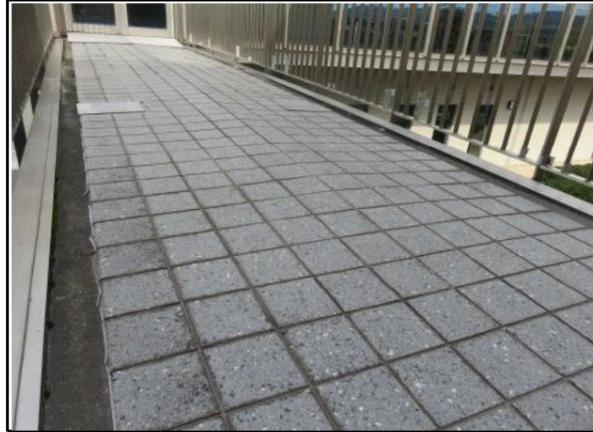
4 建物部位別の老朽化データ					
建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
B	B	B	B	B	C



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	東側駐輪場付近のインターロッキングの隆起が著しい。文化センターへの渡り廊下床タイルは全体的に浮いており、早期に改修が必要。
屋根・屋上	台風被害の復旧工事において屋根の大部分をシート防水にて改修(H30)、金属屋根葺き材の経年劣化は見られるが、比較的健全な状態に保たれている。
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	外部通路軒裏に雨水の浸入による塗装の劣化が見られる。外壁タイルの浮きが生じており、剥落の危険性がある。
建物内部	一部に経年劣化は見られるものの、内装仕上げは概ね良好に保たれている。
設備類	空調機器は経年劣化が進行し、照明器具も一部不点灯が見られるなど、ともに早期に改修が必要。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 渡り廊下床タイル



状 況 : 中央部床タイルの浮きが見られる。

部 位 : 搭屋外壁



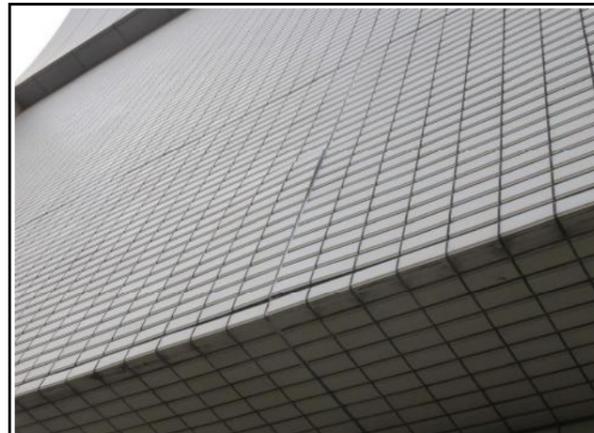
状 況 : クラックが多数発生している。

部 位 : バルコニー裏



状 況 : 塗装のはがれ、一部はく落あり。

部 位 : 外壁タイル



状 況 : タイルの浮きが発生。

部 位 : 非常照明



状 況 : 不点灯・バッテリーが切れが生じている。

部 位 : 空調室外機



状 況 : 室外機の発錆状況。

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	新築工事	工事	前田建設工業	不明
2018年	屋根改修工事	工事	オオツキ化研	17,010,000円
2019年	和室・小会議室空調取替修繕	修繕	エコー	1,298,000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	空調設備の更新	概ね3年以内
外壁	外壁の大規模改修	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

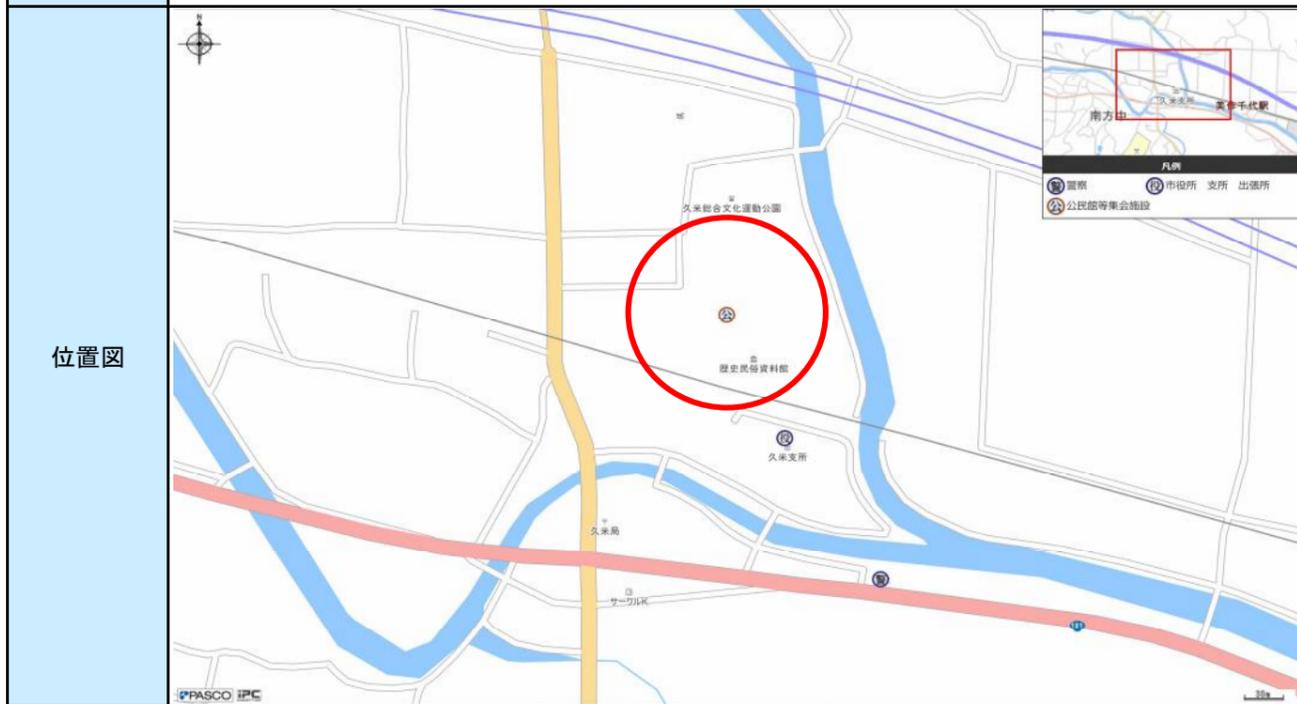
年度	総合判定	建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
H30	B	B	B	B	B	B	C
R3	B	B	B	B	B	B	C

・2018年度、台風被害の復旧として屋根改修工事を実施。

1 施設基本情報	
施設名称	久米公民館
所在地	津山市中北下 1274 - 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

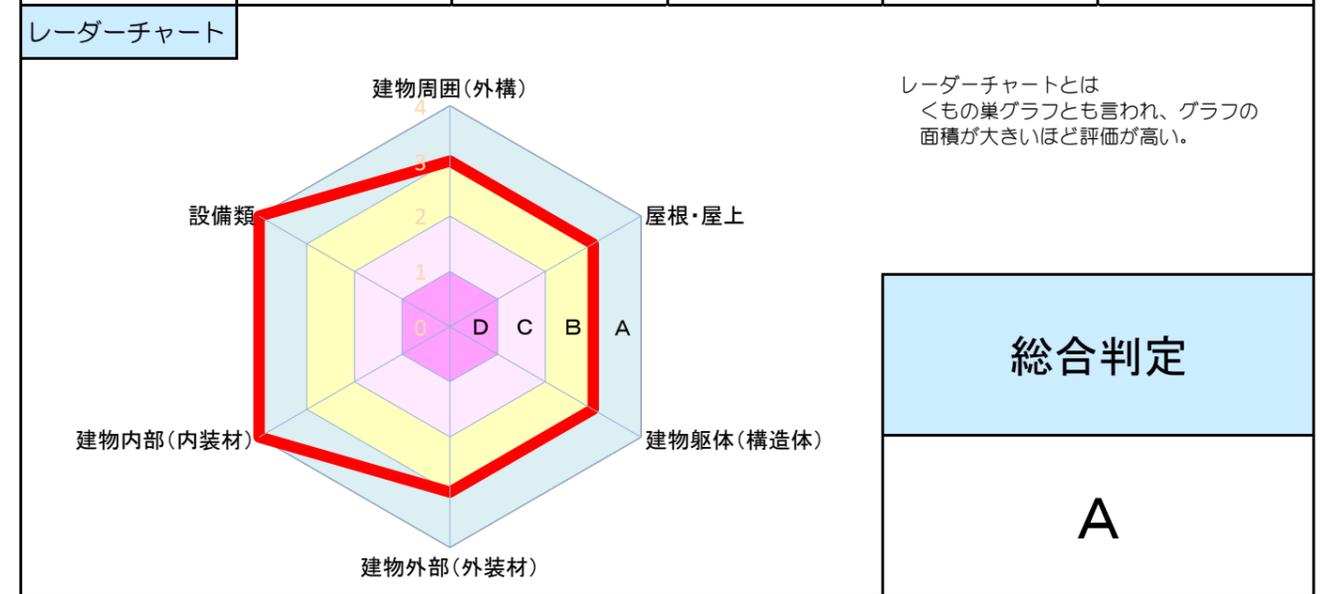


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	997.50㎡	階数	1階
建築年度	2012年	築年数	9年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2072年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	○	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ50			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、自動ドア						



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)	・劣化箇所は散見されたが、大きな機能不全箇所はなく、特に改修の必要はない。
運用面における検討事項	・隣接するスポーツ運動公園(体育館)や図書館との連携強化を図る。
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も検討する。
類似の施設	・各公民館、各ふれあい学習館、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	A	A



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	東側入り口階段タイルに植木鉢等の落下による割れはあるものの健全状態に保たれている。
屋根・屋上	トップライト部分からの雨水の浸入が確認できた。コーキング等での補修が必要。
建物躯体	不具合は確認できず健全な状態に保たれている。
建物外部	大きな不具合は確認出来ないが、外壁下部水切付近より壁裏へコウモリが侵入しているものと推測される。経過観察が必要。
建物内部	不具合箇所は確認出来ず健全な状態である。
設備類	誘導灯にランプ交換表示はあるものの、不具合箇所は確認出来ず健全な状態である。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 外壁腰水切



状 況 : バックアップ材の脱落有り。

部 位 : 外壁腰水切



状 況 : 壁裏空間にコウモリの浸入痕跡有り。

部 位 : 軒樋



状 況 : 軒樋の詰まり有り。

部 位 : トップライト



状 況 : 雨水の侵入有り。

部 位 : 窓シーリング



状 況 : シーリングに亀裂有り。

部 位 : 東側入り口階段



状 況 : タイルに割れ有り。

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)
2011年	新築建築工事	工事	田村工務店津山・坂本建設JV	284,970,000円
2011年	新築電気設備工事	工事	成好設備工業	26,558,000円
2011年	新築機械設備工事	工事	海邊建設	33,207,000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

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

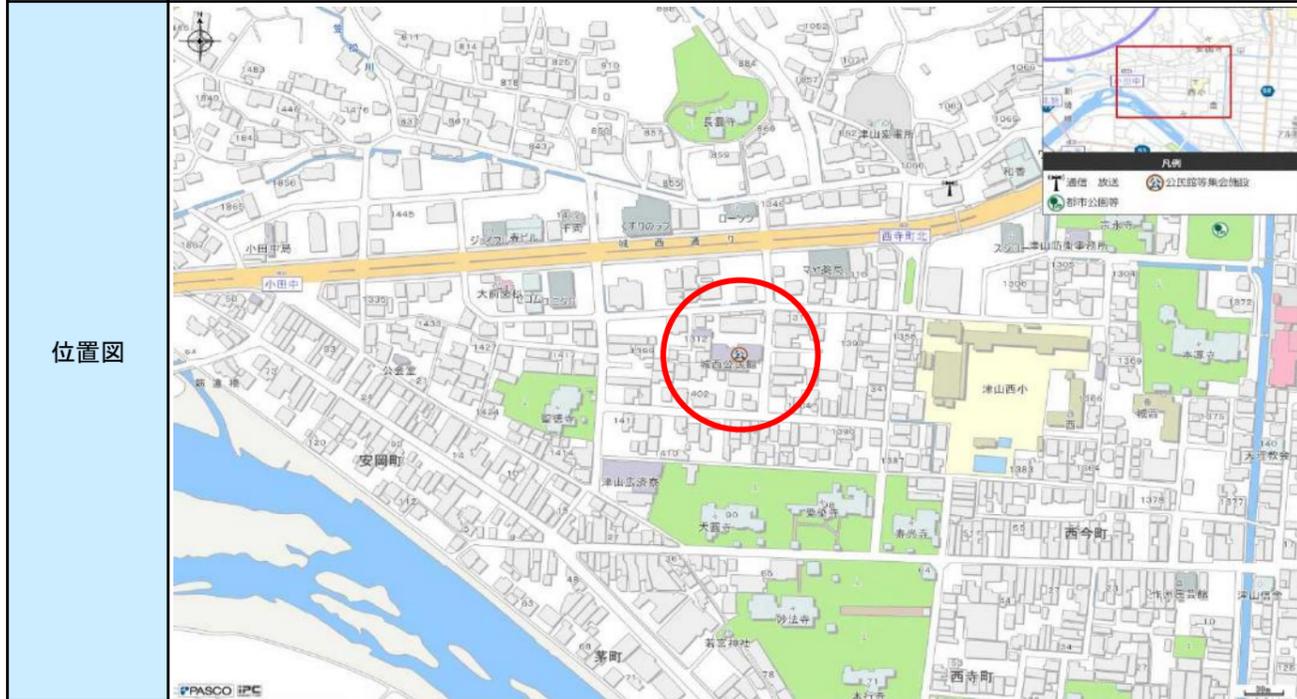
年度	総合判定	建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
H30	A	A	B	A	B	A	A
R3	A	B	B	B	B	A	A

・東側入り口階段タイルの割れ。
・経年劣化による。

1 施設基本情報	
施設名称	城西公民館
所在地	津山市小田中 1312 - 10
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

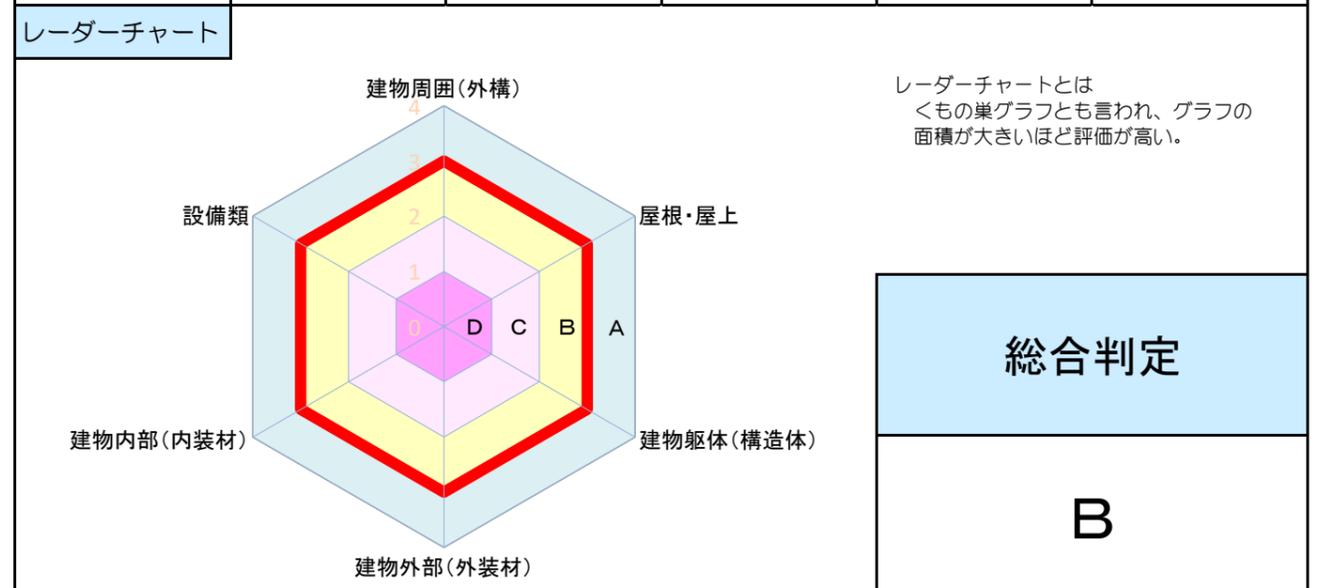


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	546.43㎡	階数	1階
建築年度	2007年	築年数	14年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2067年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	紙＋一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	○	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	ビル用マルチエアコン、一部個別パッケージエアコン(事務室系統)						
点検委託等	消防設備、自動ドア						



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)	・外部シーリングの打ち替え。
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

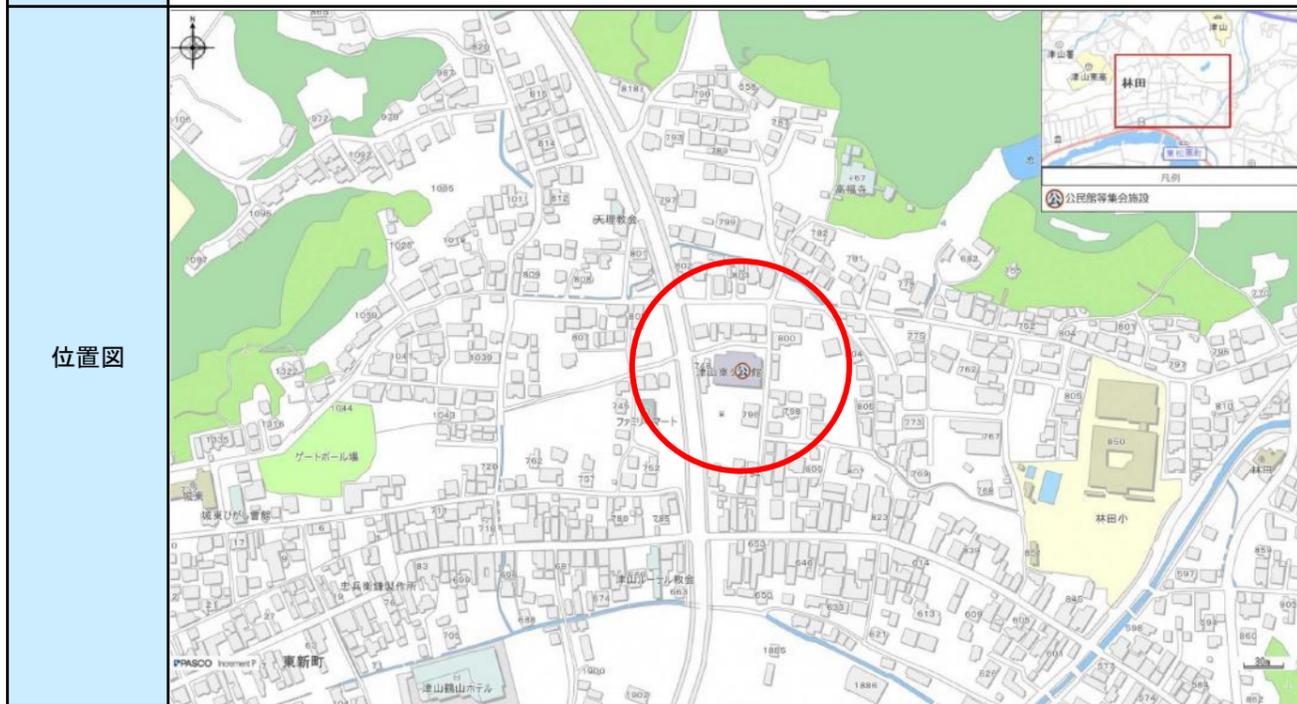


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	各所で経年劣化している箇所が確認されたが、機能上重度の支障となる劣化は見受けられなかった。
屋根・屋上	陸屋根部の排水溝・ルーフトレンにコケなどの植生が発生しており、排水不良を引き起こしている。軒樋とともに定期的な清掃が必要。鋼板部分のシーリング材の硬化、ひび割れが目立つ。
建物躯体	構造上支障となる劣化は見られず、健全な状態である。
建物外部	窓枠シーリング材の硬化・ひび割れが目立つ。外壁材、建具本体の大きな劣化・不具合は見られなかった。
建物内部	一部で経年劣化による軽度の不具合が確認されたが、使用上問題ない状態である。
設備類	グリーストラップの定期清掃が行われていないため異臭が発生しているため定期的な清掃が必要。

1 施設基本情報	
施設名称	津山東公民館
所在地	津山市川崎796-2
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

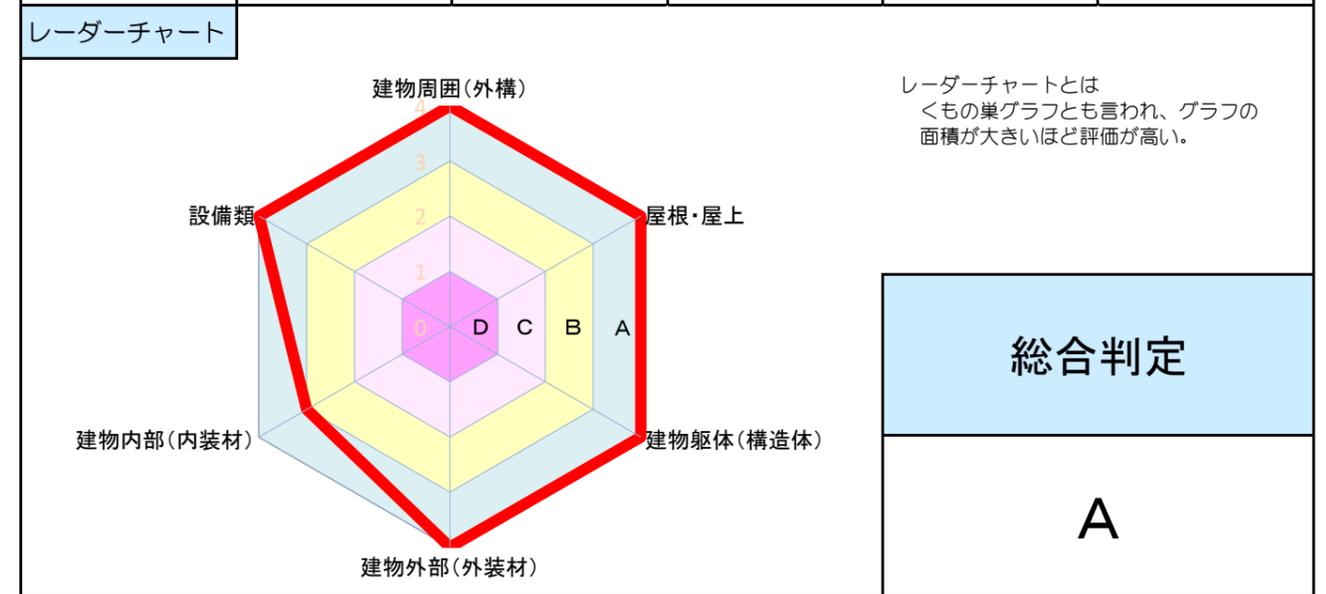


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	693.50㎡	階数	1階
建築年度	2014年	築年数	7年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2074年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	○	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ40			EV	無し		
ガス	LPGガス(熱湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン(天井埋込)						
点検委託等	消防設備、自動ドア、空調設備						



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)	・劣化箇所は散見されたが、大きな機能不全箇所はなく、特に改修の必要はない。
運用面における検討事項	・周辺の公共施設との連携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、公共施設との集約化を検討。
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
A	A	A	A	B	A

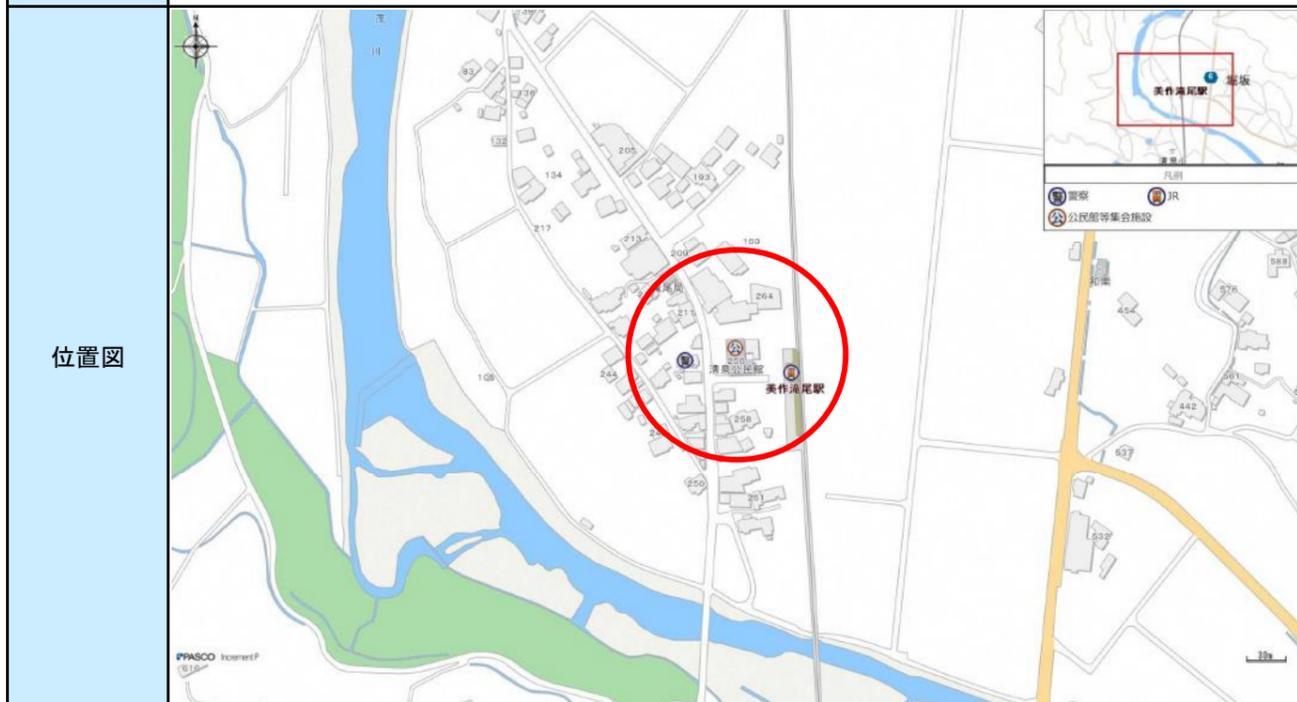


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	築年数も浅く、外構で機能上支障となるような大きな劣化は見られなかった。
屋根・屋上	屋根においても目立った劣化・不具合は見られず、健全な状態を保っている。
建物躯体	構造体においても目視できる範囲で確認を行ったが、機能上支障となる不具合はなく、健全な状態である。
建物外部	外装材、外部建具においても目立った不具合は見られず、健全な状態である。
建物内部	天井地下材のずれにより倉庫の天井材が垂れており、分電盤の扉が開閉困難な状態となっている。集会室倉庫ドアのコマの回転不良とみられるがたつきあり。
設備類	機能上支障となる不具合は見られなかったが、新築時から照明器具が蛍光灯とLEDが入り交じった状態。計画的なLED化も視野に検討。

1 施設基本情報	
施設名称	清泉公民館
所在地	津山市堀坂256-8
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

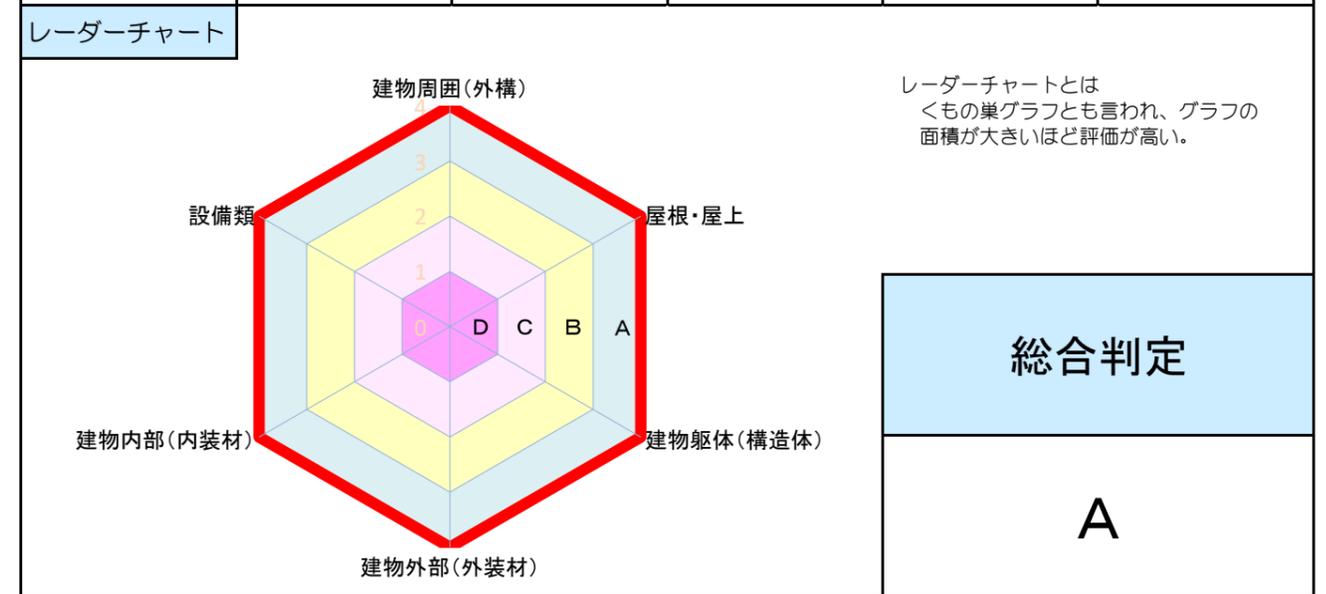


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	350.48㎡	階数	1階
建築年度	2016年	築年数	5年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2076年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	○	便所種類	合併浄化槽(30人槽)		
給水方式	水道直結方式φ40			EV	無し		
ガス	LPGガス(熱湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	空冷ヒートポンプ式パッケージエアコン(天井埋込)						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽、自動ドア、空調設備						



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)	・築年数も浅く、劣化箇所も少ないので特に改修の必要なし。
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	・施設のコンパクト化を図る。 ・他の公民館、公共施設との集約化を検討。
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
A	A	A	A	A	A



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	建築から6年しか経過していないため、ほとんど劣化しておらず健全な状態である。
屋根・屋上	一部建具から雨水の浸入箇所が確認されたが、令和3年度に原因を特定し、対応済み。
建物躯体	特に劣化箇所が確認されず、健全な状態が確認された。
建物外部	屋外階段の一部モルタル破損を確認したが、そのほかに劣化している箇所はなく健全な状態であった。
建物内部	目立った劣化箇所はなく、健全な状態である。
設備類	多目的トイレ手洗いにて封水切れを確認したが、調査時に対策を施した。その他、異常箇所は見られなかった。

1 施設基本情報	
施設名称	ふれあいサロン(アリオペールしんざ 2階)
所在地	津山市南新座34
所管部課	環境福祉部 高齢介護課
棟名称	本体棟
施設分類	その他社会福祉施設
施設用途	集会施設
主な諸室	多目的スペース、ビリヤード室、会議室、和室、喫茶室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	高齢者相互のふれあいと世代間交流の促進を図り、市民生活に豊かな感性と活力をもたらすことを目的とした施設

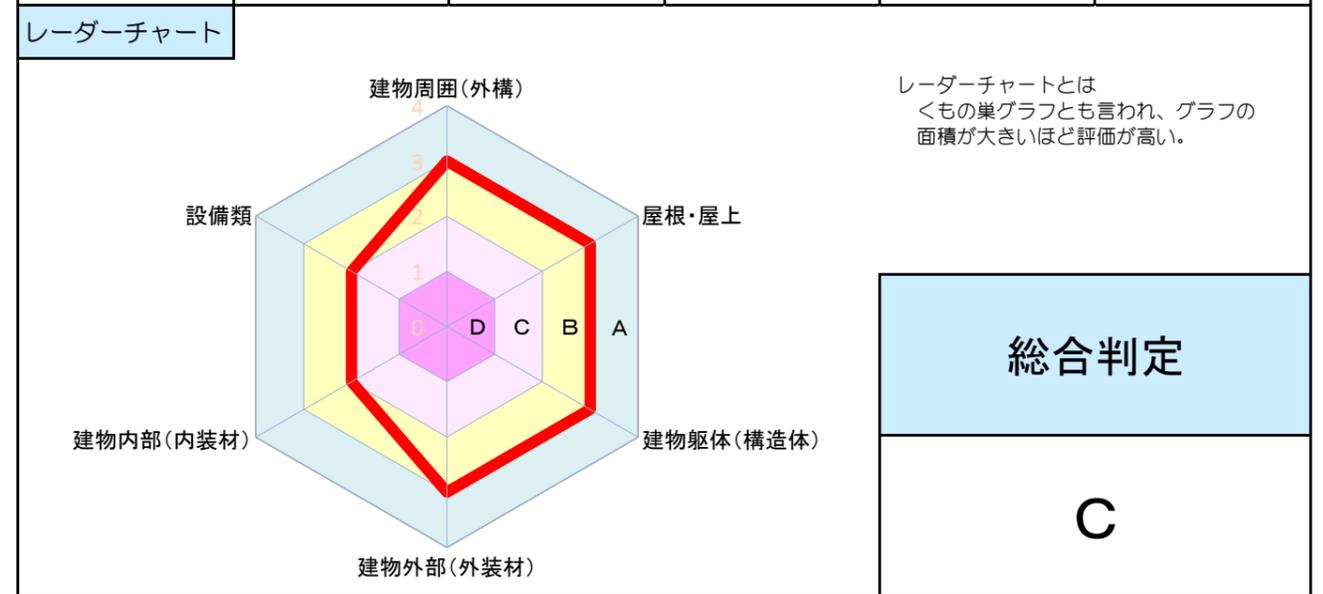


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	588.45㎡	階数	地下1階 地上8階
建築年度	1989年	築年数	32年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2049年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	○	便所種類	下水道接続		
給水方式	受水槽方式			EV	有り(共用部)		
ガス	都市ガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式(共用部)						
空調方式	ビル用マルチエアコン						
点検委託等	消防設備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・多目的トイレ漏水修繕。 ・空調機器の更新。
運用面における検討事項	・指定管理のあり方・利用形態について検討。
耐用年数到来時の基本方針	・アリオペール・しんざの方針によるが、他の施設との集約化を検討。
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
B	B	B	B	C	C

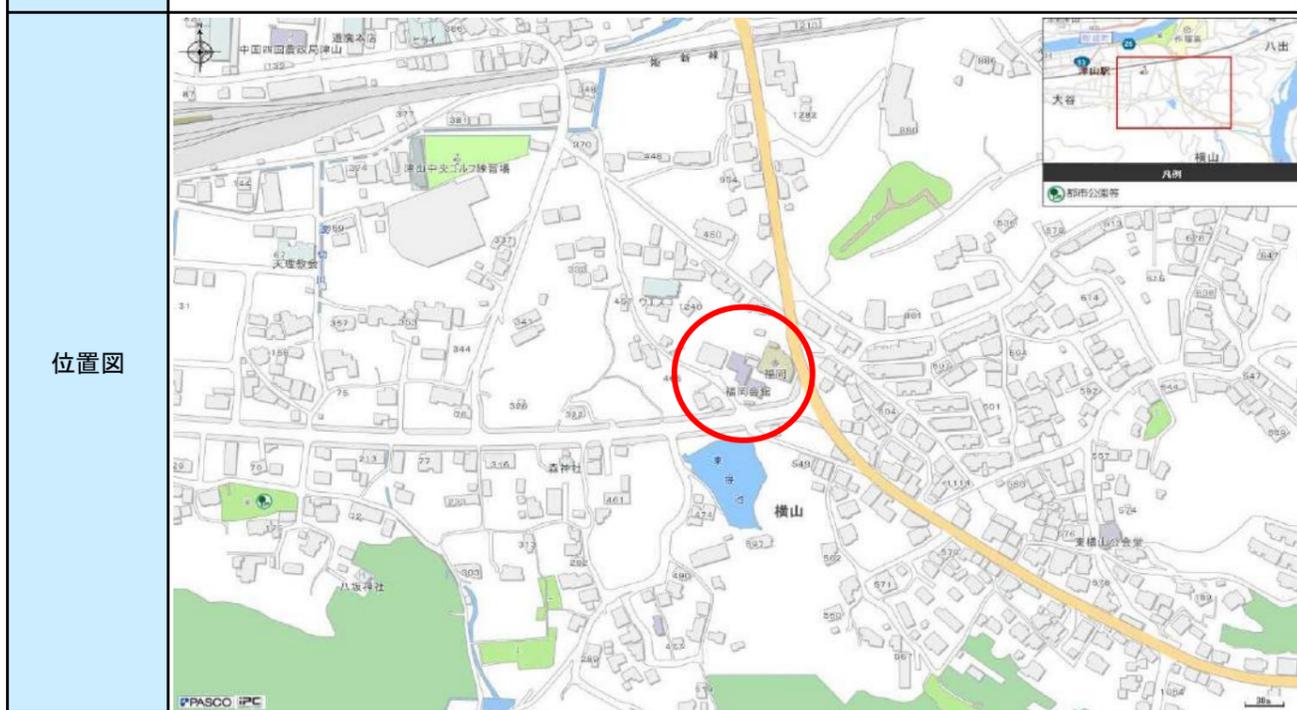


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	点検項目の多くが共用部のため評価が出来ないが、築30年経過しているため各所にて経年劣化が発生している。
屋根・屋上	共用部の樋が全体的に短く、適切に雨水を排出することが出来ておらず、壁面・床面のタイルの浮きや床面の汚れにつながっている。
建物躯体	男子更衣室の天井裏にて床スラブ鉄筋の腐食による錆汁の痕跡を確認したが、建物機能に直ちに影響のある劣化ではないと判断する。
建物外部	タイルの浮き等はあるが、機能上直ちに影響があるものではないと思われる。
建物内部	全体的に内装仕上げ材の劣化が見られた。機能的には問題ないが、汚損があり外観が非常に悪い。多目的トイレの壁給水管は毎年冬季になると凍結により破裂するとのことなので、対処が必要。
設備類	照明器具・非常用照明の点灯不良が多く見受けられ、随時対処していくべきだと考える。分電盤内のブレーカなど各種機器が建設当初の物で耐用年数を超過しているため、更新していく必要がある。

1 施設基本情報	
施設名称	福岡会館
所在地	津山市横山1232-1
所管部課	環境福祉部 生活福祉課
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	生活上の各種相談事業、人権課題の為の各種事業を行うため。

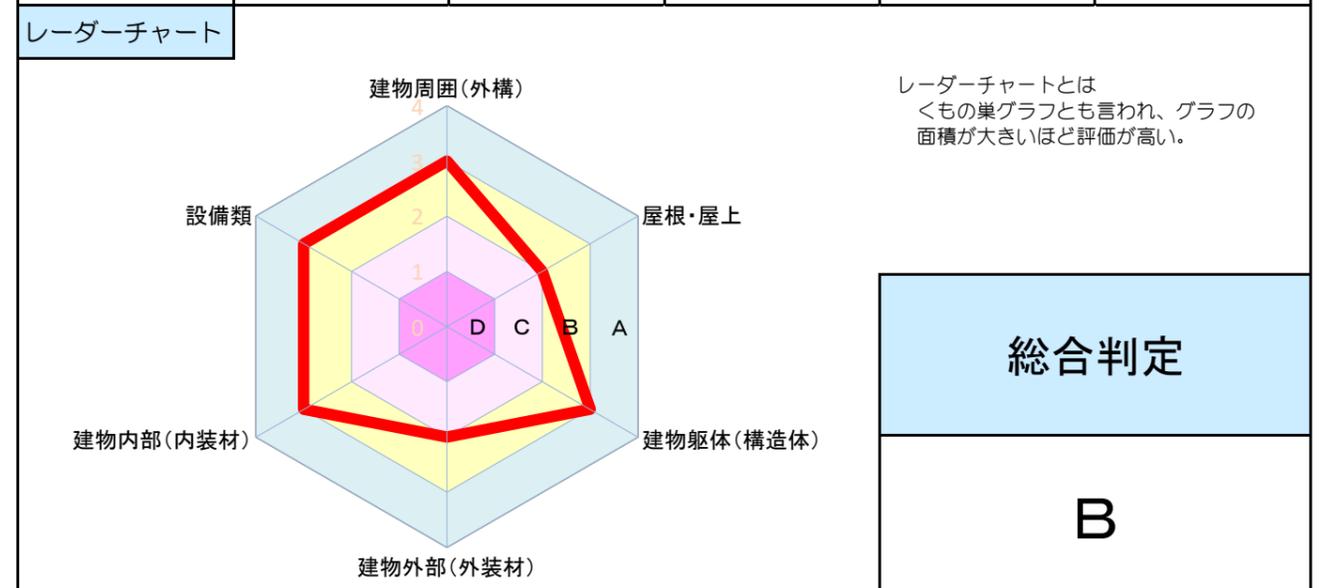


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	349.90㎡	階数	1階
建築年度	1986年	築年数	35年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2036年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	紙＋一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	○	便所種類	単独浄化槽(50人槽)		
給水方式	水道直結方式φ25			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備(消火器・押しボタンベル)、単独浄化槽						



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。 ・トップライト、瓦を含めた屋根全体の改修。
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	・会館のあり方について検討し、他の施設との集約化を図る。
類似の施設	・各公民館、各会館、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	C	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	屋外金属部分の錆、腐食が進行しており、今後重傷化する恐れ。通路洗出しの浮きについても進行によって、割れ・剥離範囲が広がる可能性。
屋根・屋上	瓦・トップライト・防水層の劣化が進行し、剥落・雨漏りが発生する恐れ。軒樋の一部が完全に閉塞し、雨水が滝のように流れている状況。
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	建具サッシのH鋼枠が特殊な構造の為、各所で雨水の侵入による鋼材の腐食が目立つ。
建物内部	建具周囲の雨水侵入に伴う塗装剥離が散見される。事務室・ホールの床Pタイルは各所でひび割れ、浮きが発生し、予算範囲で小修繕を繰り返している状況。
設備類	換気設備、空調設備、電気設備の経年劣化が進行しており、計画的な更新・予防保全の検討が必要。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 屋根 セメント瓦 軒樋



状 況 : 軒樋の閉塞、セメント瓦、モルタルの剥落。

部 位 : 陸屋根 トップライト、防水層



状 況 : トップライトの亀裂、防水層のひび割れ。

部 位 : 引込開閉器盤



状 況 : 塗装の劣化、錆の発生。

部 位 : 玄関ポーチ 軒天



状 況 : ダウンライト周辺の雨漏り跡。

部 位 : ホール 床Pタイル



状 況 : 浮き、割れが発生。部分修繕の繰り返し。

部 位 : 建具周囲 内装仕上げ



状 況 : 雨水侵入、壁面のクラック。塗装の剥離。

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	杉岡建設	71,700,000円
1997年	浄化槽取り替工事	工事	楠建設工業	2,110,500円
2000年	自転車置き場新設工事	工事	山本工務店	493,500円
2003年	障害者便所器具移設工事	工事	山本工務店	231,000円
2007年	便所改修工事	工事	アクティブ	1,512,000円
2007年	和室修繕	修繕	アクティブ	460,000円
2008年	庇撤去修繕	修繕	アクティブ	410,000円
2013年	男子トイレ便器取り替え修繕	修繕	アクティブ	407,400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	概ね3年以内
屋根	セメント瓦、トップライトの撤去・葺き替え、陸屋根防水改修	概ね3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	C	B	C	B	B
R3	B	B	C	B	C	B	B

1 施設基本情報	
施設名称	地域交流センター
所在地	津山市新魚町17
所管部課	産業文化部 商業・交通政策課
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	スタジオ、研修室、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

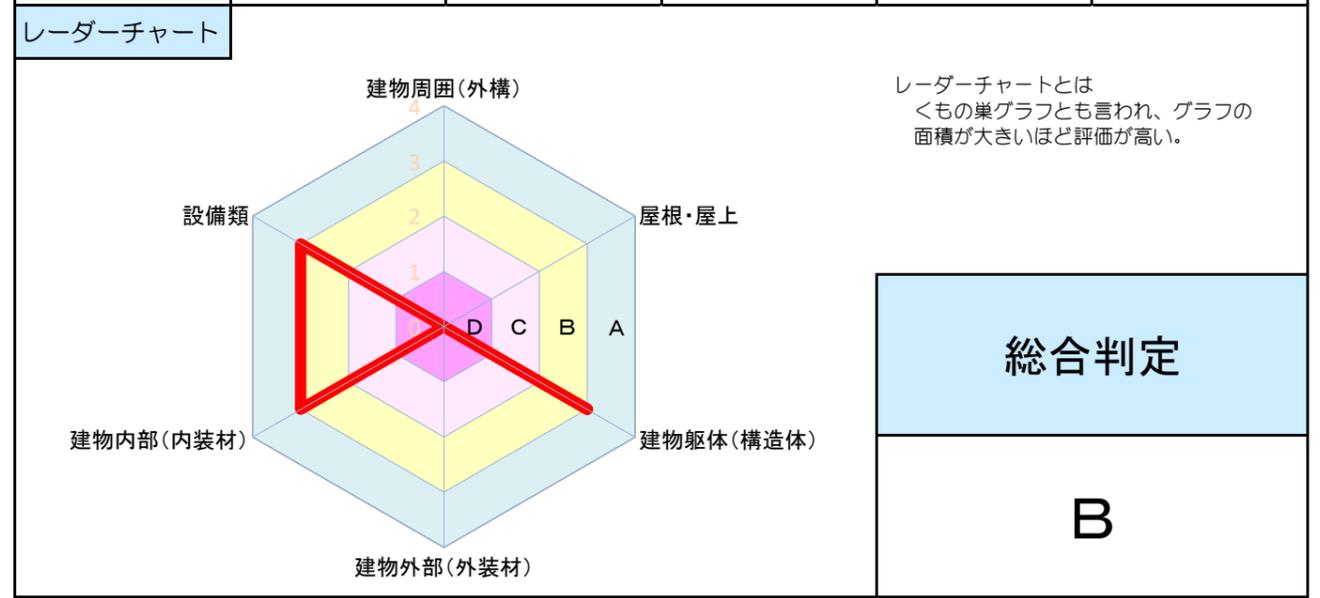


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造			床面積	2155.00㎡	階数	地下1階 地上9階
建築年度	1999年	築年数	22年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2059年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	-	便所種類	下水道接続		
給水方式	受水槽方式(共用部)			EV	有り(共用部)		
ガス	-						
受電方式	高圧受電方式(共用部)						
空調方式	吸収式冷温水機+エアハンドリングユニット、ビル用マルチエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、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)						



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)	・劣化箇所は散見されたが、大きな機能不全箇所はなく、特に改修の必要はない。
運用面における検討事項	・民間事業者のテナント利用も含めた利用率向上の取組の検討。
耐用年数到来時の基本方針	・アルネ・津山のありかたを考えると同時に、ニーズを調査し、施設の方針を検討。
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
-	-	B	-	B	B

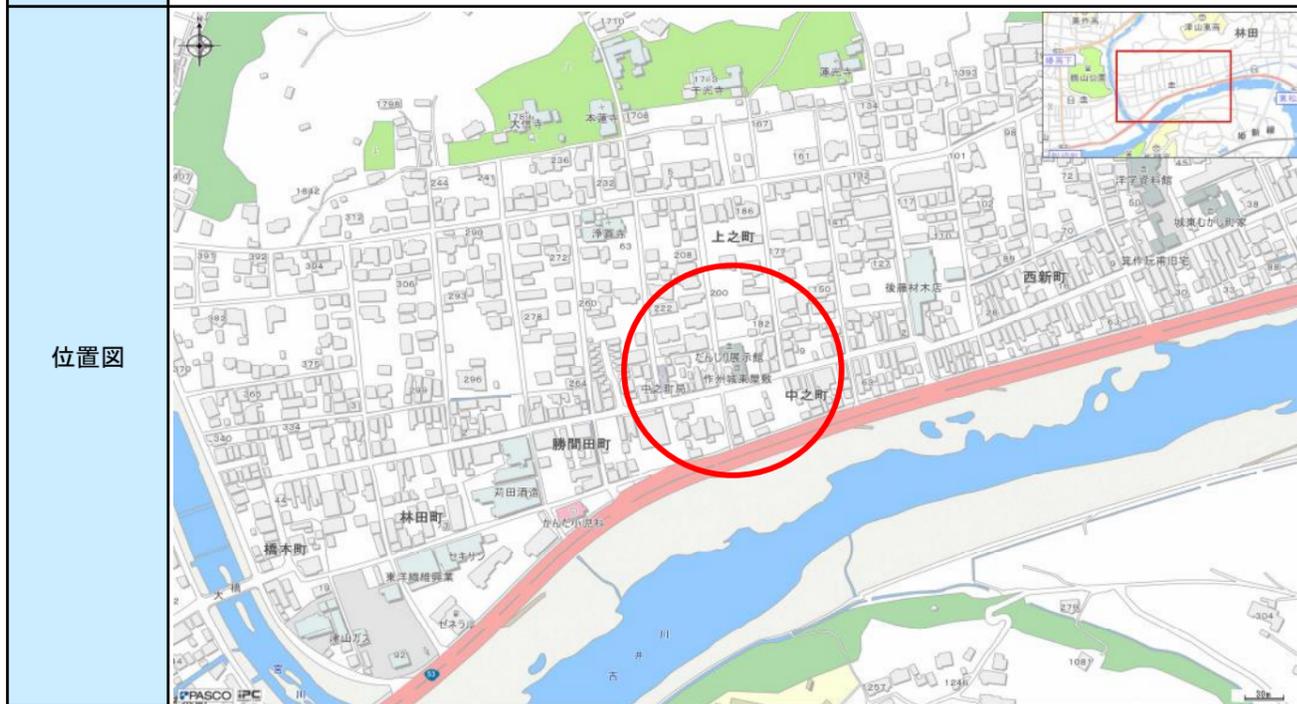


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	アルネ津山共用部のため該当なし。
屋根・屋上	アルネ津山共用部のため該当なし。
建物躯体	建物構造体に目立った劣化・不具合はなく、健全に保たれている。
建物外部	アルネ津山共用部のため該当なし。
建物内部	H29年に大規模な改修を行っているが、当時未着手の部分を中心に内装材の劣化が目立つ。受付前の横引パイプシャッターは各所で破損があり、一部機能に支障が出ている。
設備類	設備器機が経年劣化により更新時期を迎えており、それぞれ小修繕で対応している。換気扇の異音が大きく、天井材の汚損にも影響している。

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

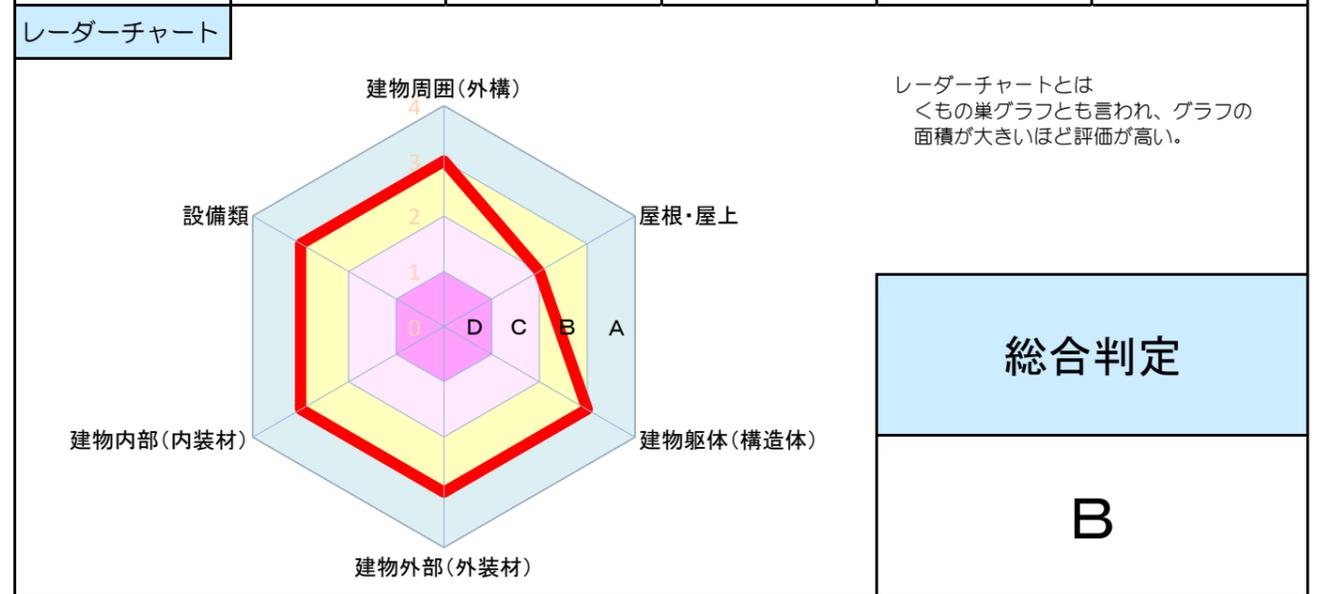


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	520.80㎡	階数	2階
建築年度	1993年	築年数	28年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2053年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部紙	敷地区分	借地有り
バリアフリー	×	投票所	○	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ25			EV	無し		
ガス	都市ガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	個別パッケージエアコン、ルームエアコン						
点検委託等	消防設備、機械警備						



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

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



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	屋外引込開閉器盤等の金属部分で、塗装の劣化・発錆が見受けれる。状況が悪化する前に、塗装の塗替え等の検討必要。
屋根・屋上	大屋根風切丸のずれがあり落下の可能性がある。大屋根以外にも同様の症状あり。軒樋入隅ジョイント部は建物内部への雨水侵入は無いが、隅木の腐食が進行している事から、対応の検討必要。
建物躯体	全体的に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。防虫網の破れ、土台の白蟻被害については、随時対応を検討。
建物外部	外装材の浮きが酷い箇所については、ビス打ち直しが必要。城東屋敷本棟において経年劣化による窓枠腐食、雨戸戸袋破損あり。屋外便所の使用に影響のある錠の不具合については、対応必要。
建物内部	湯沸室の床のたわみについては、歩行に影響する状況であり原因追及の上、対応検討必要。軒裏の使用頻度によっては、手摺等の安全面での検討必要。
設備類	外灯が破損するなどして、照明器具・非常用照明の点灯不良が見受けられたため、随時対応を検討。定期的に換気扇等設備機器の清掃を行うこと。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : だんじり保管庫(南側)



状 況 : 瓦破損に伴う雨だれによる漆喰の汚損。

部 位 : だんじり保管庫(南側)



状 況 : 赤丸部: 縦樋破損有り(一部漏水あり)。化粧柱の歪み有り。

部 位 : 梁(北側物入の屋根上)



状 況 : 梁の歪みによる垂木の浮き有り。

部 位 : 内壁(板の間箱階段上部)



状 況 : 内壁漆喰に剥離及び亀裂有り各所小さいものも含め亀裂が見受けられる。

部 位 : 東石



状 況 : 東石に亀裂有り。

部 位 : 屋根



状 況 : 大屋根風切丸のずれ。(応急処置対応済み)

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)
1993年	新築建築工事	工事	妹尾建設	125,072,900円
1993年	新築電気設備工事	工事	岡山電気工事	10,500,000円
1993年	新築機械設備工事	工事	城東設備	6,386,000円
1993年	火の見櫓工事	工事	妹尾建設	1,996,140円
2017年	照明空調更新工事	工事	中島設備	4,540,000円

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間でを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	瓦屋根の部分修繕	概ね3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	C	B	B	B	B

・大屋根風切丸のずれがあり落下の可能性