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.	31	再編基本計画	P.20	R2施設別カルテ	P.75

1　施設基本情報

施設名称	津山市立図書館
所在地	津山市新魚町17（アルネ・津山4階）
所管部課	地域振興部　生涯学習課
棟名称	本体棟
施設分類	図書館
施設用途	図書館
主な諸室	図書室、書庫、視聴覚室、事務室
運営方法	直営
設置目的	市民の教育と文化の発展に寄与するための情報拠点

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	3229.12㎡	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	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	－						
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							

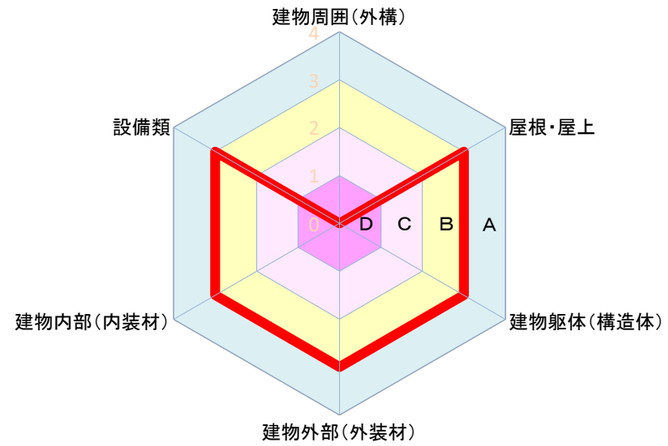
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・内装の大規模改修。 ・照明設備の更新。
運用面における検討事項	・図書館事業の拠点施設として、資料収集と保全の継続及び図書館サービス向上を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・各地区図書館との集約化を検討。 ・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、他施設との複合化を検討。
類似の施設	・加茂町図書館、勝北図書館、久米図書館

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
ー	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

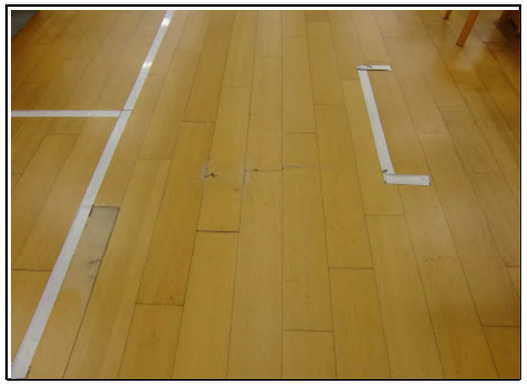
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	アルネ津山との共用部の為、該当なし。
屋根・屋上	屋根葺き材含め、大部分が共用部の為該当しない。バルコニー部塩ビシート防水は経年劣化がみられるものの、著しい劣化はみられなかった。
建物躯体	書庫内部鉄骨材、事務室天井裏を確認したが、構造上目立った損傷・劣化は見られなかった。
建物外部	建物北面ボランティア室、西面集会室開口部にてパッキンの劣化に伴う降雨時の雨水侵入がある。特に集会室は内壁仕上げ材・造り付け家具にも影響を及ぼしているため、早期更新の検討が必要。
建物内部	パブリック・プライベートスペース問わず、館内各仕上げ材の経年による劣化が見られる。特に図書館床材の剥がれ、ひび割れ、摩耗は安全上・美観上好ましくないため、計画的な更新が必要。
設備類	各設備・機器にて経年劣化あり。照明器具はLED化を視野に入れて、更新していく必要あり。また、トイレ床材、衛生器具からの下階への漏水は応急的な処置済みであるが、更新検討の余地あり。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：床材



状　況　：塩ビシート仕上げ材の割れ・剥離。

部　位　：内装材

状　況　：内装材の経年劣化。

部　位　：集会室　開口部

状　況　：雨水の侵入による、壁仕上げ材の剥離、漏水跡。造り付け棚のぐらつき、シーリングの断裂。

部　位　：トイレ

状　況　：衛生器具から下階への漏水被害あり。職員のシーリングによる応急処置。

部　位　：事務室　天井照明

状　況　：安定器の故障による点灯不良。省エネも考慮しLED化を視野に含めた検討が必要。

部　位　：ブラインド

状　況　：各経年劣化による破損。

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）
1999年	新築工事	工事	熊谷組	不明
2021年	空調設備更新工事	工事	フィット・イーテックJV	17,776,176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
内装	経年劣化・漏水部分の改修	4～7年以内
照明設備	照明設備の更新	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
R3	B	―	B	B	B	B	B

・2021年度、空調設備の更新工事。

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）

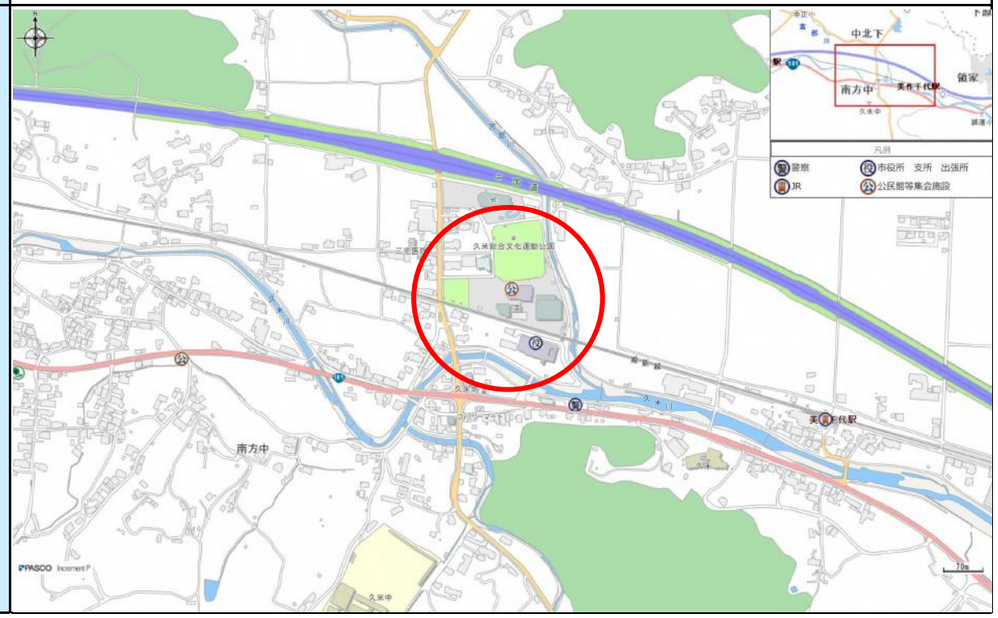
点検年度	令和3年度

カルテNo.	32	再編基本計画	P.20	R2施設別カルテ	P.77

1　施設基本情報

施設名称	久米図書館
所在地	津山市中北下1270-1
所管部課	地域振興部　生涯学習課
棟名称	本館棟
施設分類	図書館
施設用途	図書館
主な諸室	図書室、閲覧室、事務室
運営方法	直営
設置目的	市民の教育と文化の発展に寄与するために情報拠点

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	620.46㎡	階数	2階
建築年度	1992年	築年数	29年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2052年
耐震性	新耐震	避難所	ー	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φ50(周辺施設より分岐)			EV	無し		
ガス	LPGガス（空調燃料）						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	パッケージエアコン（天井埋込型）						
点検委託等	消防設備、機械警備、自動ドア、空調設備						
位置図							

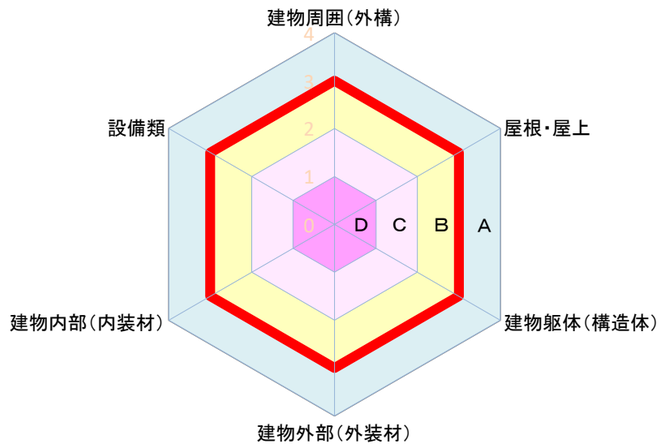
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・空調設備の更新。
運用面における検討事項	・グラウンド、公民館等の周辺施設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。 ・他の図書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	・市立図書館、加茂町図書館、勝北図書館

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。

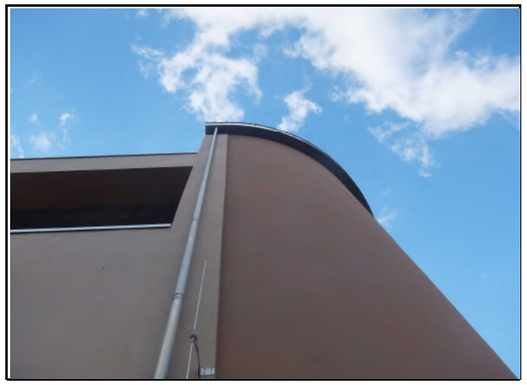
総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	一部で経年による劣化が見られるものの、機能上支障となるものはなし。
屋根・屋上	勝手口上部軒樋の閉塞に伴う、雨だれの報告あり。R3FM基金調査時にドローンによる閉塞確認。非常に高い部分なので、高所作業車による作業が必要。(R4年度修繕予定)
建物躯体	構造体に目立った劣化・不具合はなく、機能上支障となるものはなし。
建物外部	女子トイレに飛び石とみられる窓の破損、各所のシーリング材の硬化などがあるが、直ちに機能不全となるものは無し。
建物内部	多目的トイレ床材が剥離し、うねりによる機能不全(令和4年度修繕予定)あり。幼児コーナーブラインドは曲面窓であることから修繕費が高額となる可能性。
設備類	入口周辺のダウンライトのソケット部分が経年により破損、球替えができず、照度がやや不足している。安定器の劣化に伴う点滅も見受けられる。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：勝手口上部　軒樋



状　況　：詰まりによる雨だれの発生。

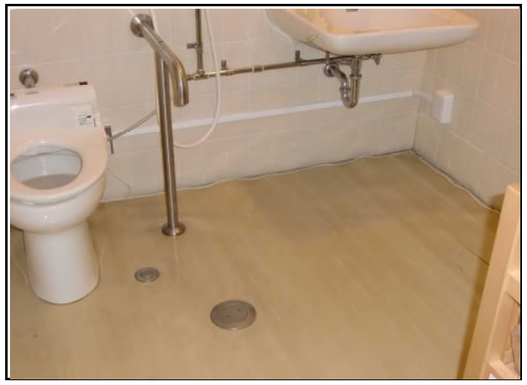
部　位　：玄関ポーチ　天井

状　況　：トップライト周辺の経年劣化、錆の発生。

部　位　：幼児コーナー　開口部ブラインド(曲面)

状　況　：ブラインド開閉困難。網戸無し⇒直営によるネット設置。

部　位　：多目的トイレ　床塩ビシート仕上材



状　況　：床仕上材が剥離し、波打っている。

部　位　：1階　開架書架　照明器具・ブラインド

状　況　：安定器の劣化に伴う点滅、ブラインドの変形。

部　位　：事務室　勝手口ドア下部

状　況　：雨水進入による足元の腐食。

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）
1992年	新築工事	工事	不明	不明
2013年	外壁・屋根改修工事	工事	青山建設	15,162,000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	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	－	－	－	－	－	－	－
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）

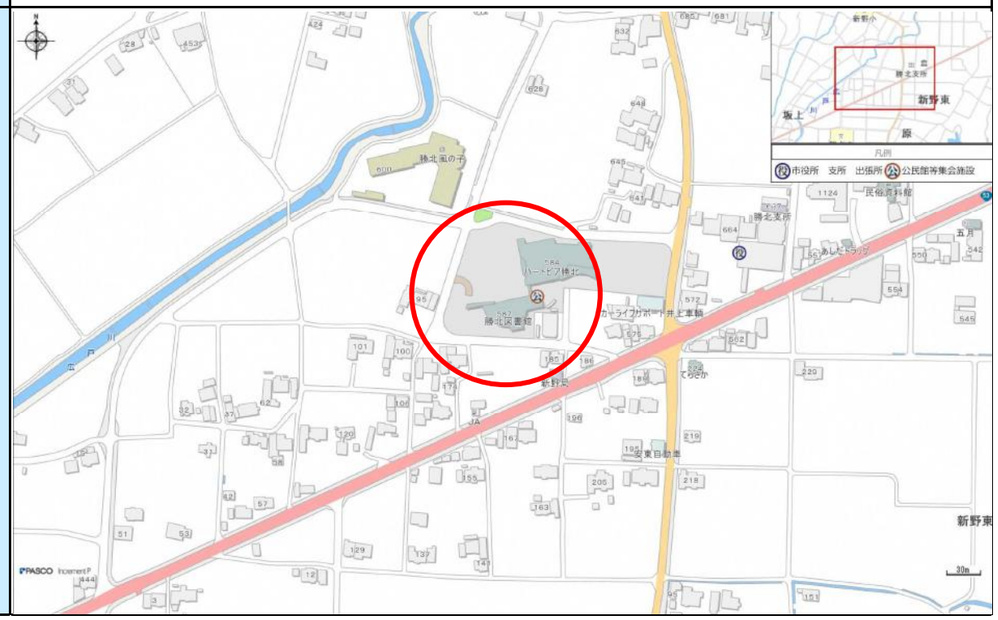
点検年度	令和3年度

カルテNo.	33	再編基本計画	P.20	R3施設別カルテ	P.78

1　施設基本情報

施設名称	勝北図書館
所在地	新野東587
所管部課	地域振興部　生涯学習課
棟名称	本館棟
施設分類	図書館
施設用途	図書館
主な諸室	図書室、事務室
運営方法	直営
設置目的	市民の教育と文化の発展に寄与するために情報拠点

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	502.08㎡	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	ー	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φ75(文化センターより分岐)			EV	無し		
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、パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、機械警備、自動ドア、空調設備、昇降機						
位置図							

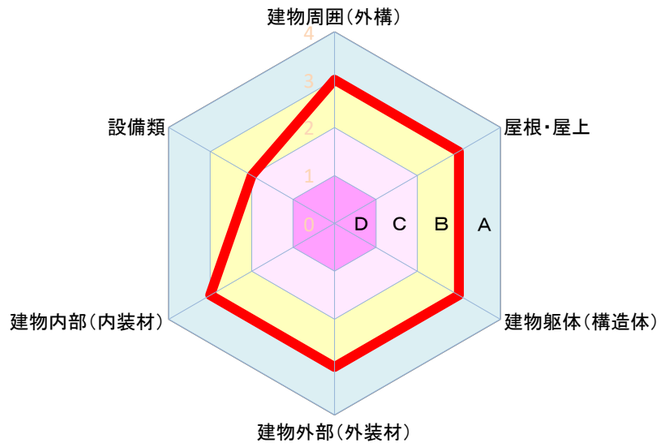
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

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、LED化。
運用面における検討事項	・指定管理者制度の導入、収益性の向上など公共サービスのあり方、サービスの充実を検討。 ・文化センター、公民館等の周辺施設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	・文化センター、公民館、支所とともに機能集約を行い、人口規模に応じて更新、地域住民の利便性の向上を図る。
類似の施設	・市立図書館、加茂町図書館、久米図書館

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	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	中庭に面するテラスの仕上げ材（洗い出し）が全体的に剥離している。
屋根・屋上	シート防水に改修されているため、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	屋上の外壁にクラック、塗装のチョーキングが発生しており、勝北文化センターと合わせて改修の検討が必要。
建物内部	内装仕上げ材に目立った劣化は見受けられない。ロールカーテンは劣化しており、機能不全となっている。（修繕予定あり。）
設備類	多数のダウンライトが不点灯となっており、LED照明を増設し対応している。空調機器は勝北文化センターと合わせ早期の改修計画が必要。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：外壁　化粧目地

状　況　：シーリング材の劣化。

部　位　：中庭　犬走り

状　況　：洗い出し仕上げの浮き。

部　位　：照明器具

状　況　：不点灯のダウンライトが多数。

部　位　：非常用照明

状　況　：バッテリー切れ。

部　位　：ロールカーテン

状　況　：劣化による機能不全。

部　位　：誘導灯

状　況　：ランプの交換時期到来。

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）
1997年	新築工事	工事	不明	不明
2017年	公民館・図書館屋根改修工事	工事	オオツキ化研	17,010,000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

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	－	－	－	－	－	－	－
R3	B	B	B	B	B	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）

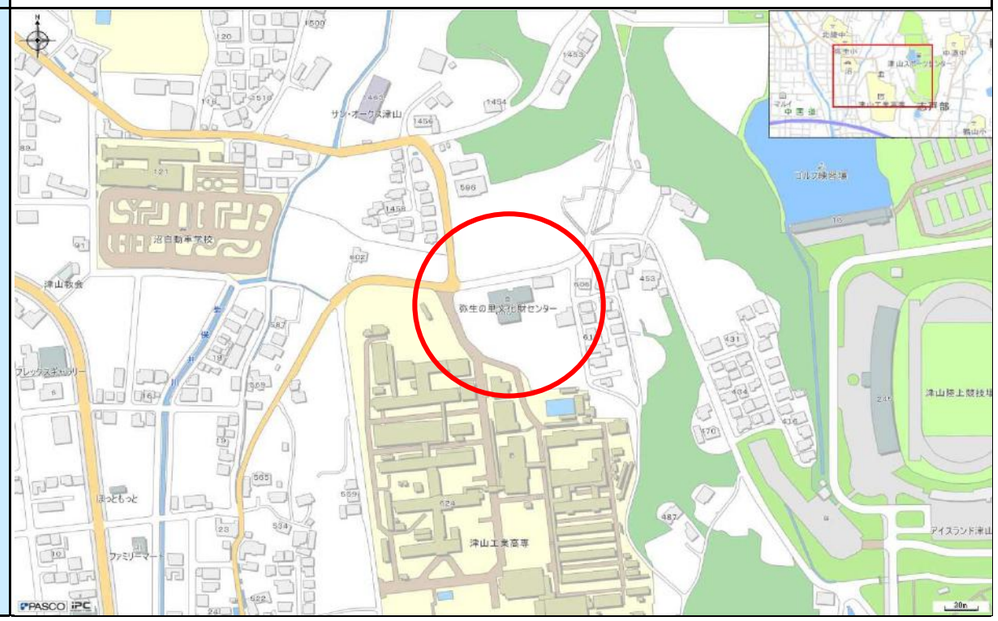
点検年度	令和3年度

カルテNo.	34	再編基本計画	P.21	R2施設別カルテ	P.79

1　施設基本情報

施設名称	弥生の里文化財センター
所在地	津山市沼600-1
所管部課	産業文化部　文化課
棟名称	本体棟
施設分類	博物館等
施設用途	展示施設、文化財収蔵施設
主な諸室	展示室、収蔵庫、作業室、会議室、事務室
運営方法	直営
設置目的	埋蔵文化財の調査、文化財の保護普及のための施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1993.37㎡	階数	3階
建築年度	1990年	築年数	28年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2040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	下水道接続		
給水方式	水道直結方式　φ40			EV	有り		
ガス	LPG（空調熱源、給湯熱源、ガスコンロ）						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	ヒートポンプチラー＋エアハンドリングユニット＋ファンコイルユニット、一部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、自動ドア、昇降機、空調設備						
位置図							

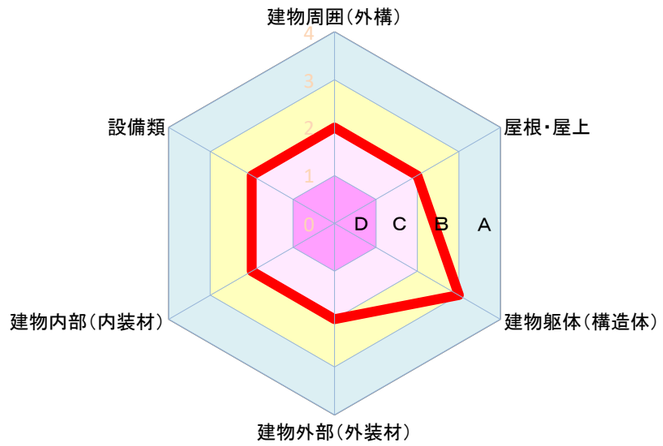
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・空調設備の更新。 ・屋外床タイル張替及び内壁タイルの浮き修繕。 ・エレベータのロープ式への更新。 ・金属屋根塗装改修。
運用面における検討事項	・各民俗資料館等の施設機能集約の受入施設として検討。 ・展示施設機能については、ハード面、ソフト面共に抜本的な改善が必要。
耐用年数到来時の基本方針	・文化財の保護・保存及び研究の拠点施設として、他の類似施設の集約化を図る。
類似の施設	・津山郷土博物館、津山洋学資料館、各民俗資料館、勝部埋蔵文化財収蔵庫

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	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	屋外部分床タイル・御影石の剥離・浮きが散見される。既存タイルを撤去し、舗装仕上げ等の検討が必要。照明ポール、空調架台金属部の腐食が進行が進んでおり、撤去・更新の両面から検討必要。
屋根・屋上	金属屋根全体でシーリングの劣化及び塗膜剥離・発錆があり、事務室天井の雨漏りの原因となっている可能性。
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	外壁に経年による塗装の劣化、白華が見られ、一部では鉄筋の爆裂も確認。目地、建具周囲のコーキングが破れ、機能不全を起こしている。
建物内部	階段室で降雨時に湿気が堆積し、クロスの剥がれ、床仕上の水滴が確認されている。事務室天井の雨漏りはベントキャップからの吹き込みの可能性。3階男子トイレ内壁タイルの剥離・脱落が進行。
設備類	建物全体で設備機器及び配管の経年劣化に伴う、機能不全が見受けられる。耐用年数の到来と共に計画的な更新の検討が必要。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：外壁　竪樋　外部建具

状　況　：経年劣化による汚損、塗装の劣化。

部　位　：屋上屋根　樋部分　笠木

状　況　：経年劣化によるコーキングの亀裂、笠木の劣化。

部　位　：事務室　天井　照明器具

状　況　：事務所天井にて雨漏り。ベントキャップが原因の可能性。照明器具の漏電の危険性。

部　位　：3F事務室排水管(2階収蔵庫内)

状　況　：配管継ぎ手からの漏水。

部　位　：3階男子トイレ　内壁タイル

状　況　：タイルの剥落が進行。全体的な浮きが見られる。

部　位　：1階　空調機械室

状　況　：エアハンのドレンパンの腐食・穴あきによる漏水。耐用年数の到来。

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）
1989年	新築建築工事	工事	相互・頃安・住宅産業・林産業JV	363,899,000円
〃	〃　電気設備工事	工事	旭電業	36,256,000円
〃	〃　新築機械設備工事	工事	高橋ポンプ設備工業	58,667,000円
〃	〃　合併浄化槽設備工事	工事	アサヒエンジニアリング	15,450,000円
1990年	外構工事	工事	相互建設	72,396,640円
2010年	空調設備修繕工事	修繕	津山ガス	2,721,600円
2017年	防水改修工事	工事	大月化研	1,936,440円
2019年	火災報知設備受信機更新	修繕		

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	空調設備改修工事	概ね3年以内
建物外部	屋外床及び内外壁タイル修繕	概ね3年以内
昇降機	エレベータ更新	4～7年以内
屋根	金属屋根塗装改修	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	C	C	C	B	C	C	C
R3	C	C	C	B	C	C	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.	35	再編基本計画	P.21	R2施設別カルテ	P.80

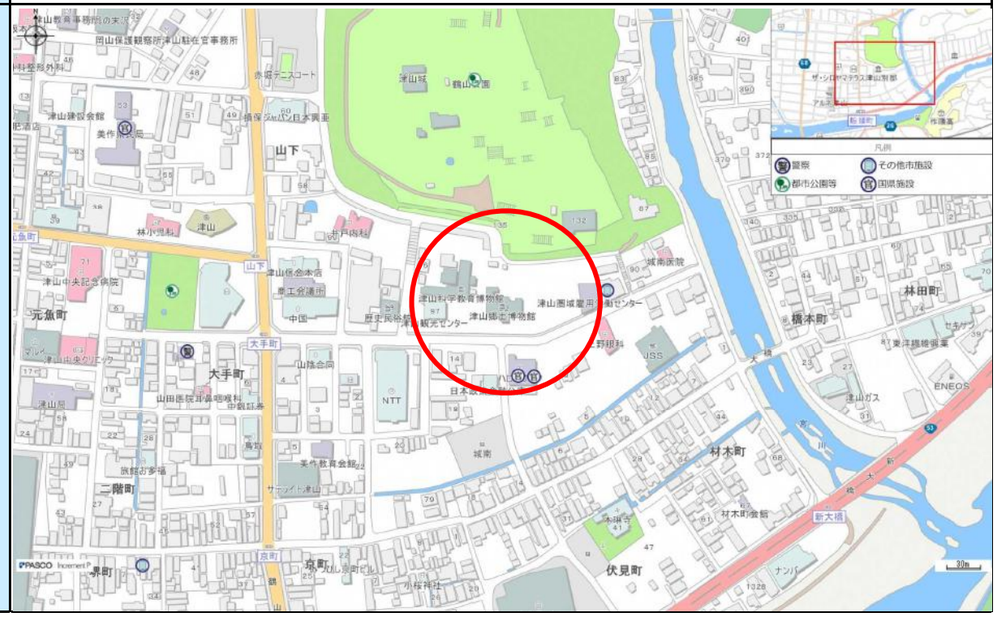
1　施設基本情報

施設名称	津山郷土博物館
所在地	津山市山下92
所管部課	産業文化部　文化課
棟名称	本館棟
施設分類	博物館等
施設用途	展示施設
主な諸室	研修室、展示室、事務室、収蔵庫
運営方法	直営
設置目的	歴史資料の調査・研究・保存・展示・教育・普及拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1997.11㎡	階数	地下1階 地上3階
建築年度	1933年	築年数	88年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	1993年
耐震性	補強済	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	地階受水槽(2.0t)+高架水槽(1.0t)			EV	有り（人荷用）		
ガス	都市ガス						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	マルチパッケージエアコン（天井埋込形、天井吊形、床置形）						
点検委託等	消防設備、受変電設備、空調設備、受水槽						

位置図



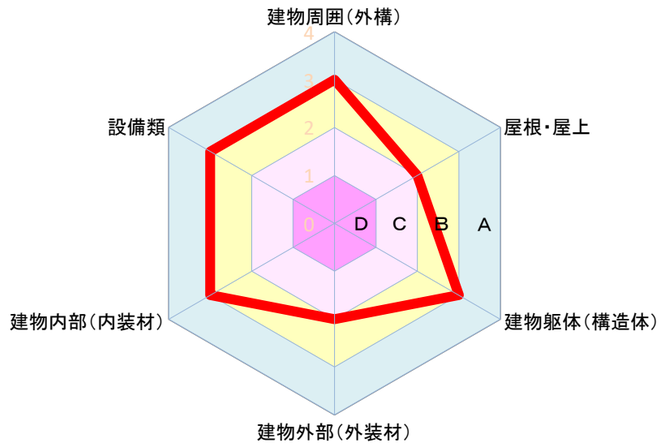
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針 （概ね10年間）	・屋上折板屋根・防水の改修工事。 ・建具改修工事。
運用面における 検討事項	・利用率向上の事業を画策し、入館料収入を得る。 ・民間活力の導入も検討し、周辺観光施設との連携運用を図る。
耐用年数到来時の 基本方針	・博物館としてのあり方を検証し、他の博物館施設等との集約化や再編を検討。
類似の施設	・洋学資料館、旧洋学資料館、歴史民俗資料館、弥生の里文化財センター

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	建物周囲においては、正面インターロッキング敷部分に多少不陸などが見受けられるが、定期的な管理がされているため、比較的健全な状態が保たれている。
屋根・屋上	雨漏りは確認されていないものの、金属屋根部分は経年劣化により発錆が広がっている。塔屋には一部に玉砂利押さえアスファルト防水層が残っており、経年劣化による膨れや苔が繁殖。
建物躯体	構造躯体は、令和2年度に耐震改修が行われたこともあり、比較的健全な状態が保たれている。
建物外部	外壁塗装は全体的に経年劣化が進行している。外部建具が鋼製建具で止水処理が施されていないため、降雨の際の雨水の浸入が各所で発生し、建具の腐食が進行している箇所が見受けられる。
建物内部	内装材は比較的健全状態に保たれている。避難経路となっている階段の踊り場に大量の保管箱が置かれているため、通路幅が確保されていない。
設備類	設備機器は概ね更新されているため、健全な状態であるが、配管類は既設管を流用しており、今後、不良化箇所の修繕が必要。エレベーターは耐用年数を超過しており、故障時の部品入手が不可能。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：屋根　金属折板葺き

状　況　：全体的な発錆。

部　位　：屋上　玉砂利防水押さえ

状　況　：苔の繁殖による排水不良。

部　位　：外観　仕上げ

状　況　：有害なクラックが発生。

部　位　：外部建具

状　況　：降雨による雨水浸入により金属建具が腐食。

部　位　：バルコニー

状　況　：幕板（底面）の腐食。

部　位　：搬入口　屋根

状　況　：屋根パネルの破損。

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）
1933年	新築工事	工事	不明	不明
1984年	整備建築工事	工事	鷲田建設	15,300,000円
1987年	整備建築工事（Ⅱ期）	工事	山本工務店・鷲田建設JV	164,000,000円
1987年	整備電気設備工事（Ⅱ期）	工事	中電工	32,200,000円
1897年	整備機械設備工事（Ⅱ期）	工事	全管工	38,200,000円
2011年	3階空調機改修工事	工事	美津吉商事	20,304,385円
2019年	耐震及びその他改修建築工事	工事	浮田建設	102,443,000円
2019年	耐震及びその他改修電気設備工事	工事	山形電気工事	39,319,200円
2019年	耐震及びその他改修機械設備工事	工事	成好設備工業	18,571,550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
消火ポンプ	消火ポンプ配管の更新　（露出配管での施工）	4～7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	－	－	－	－	－	－	－
R3	B	B	C	B	C	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）

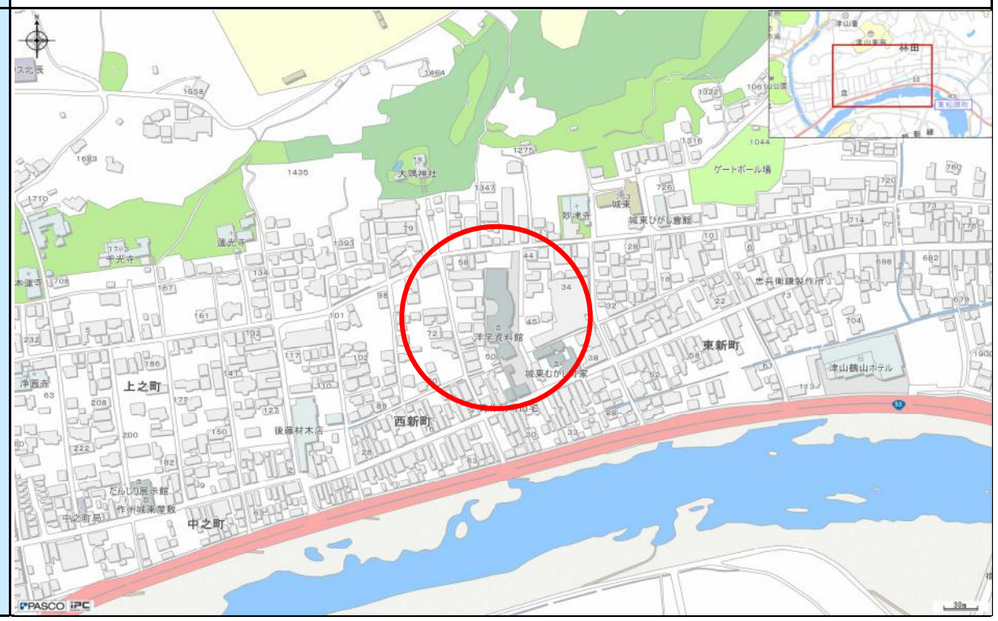
点検年度	令和3年度

カルテNo.	36	再編基本計画	P.21	R2施設別カルテ	P.84

1　施設基本情報

施設名称	津山洋学資料館
所在地	津山市西新町 5
所管部課	産業文化部　文化課
棟名称	本体棟
施設分類	博物館等
施設用途	展示施設
主な諸室	展示室、ホール、図書室、収蔵庫、事務室
運営方法	直営
設置目的	洋学資料の収集・保存・研究・展示公開のための施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1401.27㎡	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	ー	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	無し　※街灯（ガス灯）部分のみ都市ガス供給						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	電気式ビルマルチパッケージエアコン（一部、恒温恒湿制御）						
点検委託等	消防設備、受変電設備、空調設備、自動ドア、機械警備						
位置図							

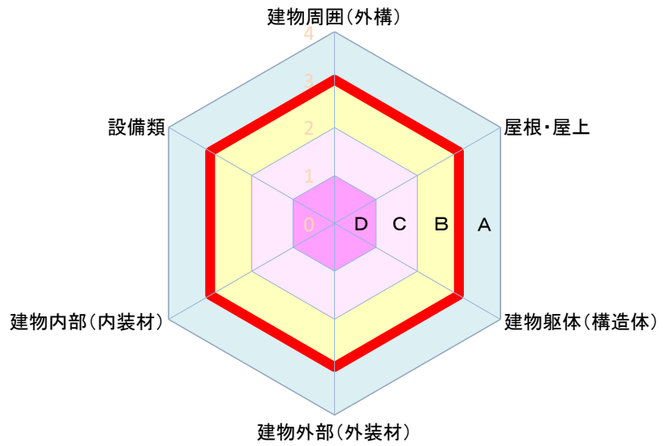
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・空調設備の更新。 ・屋上防水、屋根改修工事。
運用面における検討事項	・利用率向上の事業を画策し、入館料収入を得る。 ・和蘭堂との連携強化策について検討。
耐用年数到来時の基本方針	・洋学という津山独自のコンテンツを活かし、他の博物館や他部門との連携を図る。
類似の施設	・津山郷土博物館、弥生の里文化財センター、旧津山洋学資料館

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	玄関前の床洗出しが全体的に浮いた状態となっており、今後進行すると亀裂の発生や破損につながる可能性がある。
屋根・屋上	中庭の庇(軒裏)や屋上ハト小屋の天端の塗膜防水の劣化が進行しており、塗膜の塗り替え補修の検討。
建物躯体	トイレ下の配管ピット・阮甫ホールの地下ピットの地下水位が高く、定期観察が必要。その他は比較的健全に保たれている。
建物外部	部分的に外壁タイルの浮きや漆喰壁の汚れ、塗料のはがれ等はあるが、全体的には外壁・外部建具に機能上支障となる不具合はない。
建物内部	経年による劣化はみられるものの、内装、内部建具に機能上支障となる劣化は見られず、健全な状態である。
設備類	収蔵庫系統の空調の24時間運転を行っているため、築年数以上に劣化が進行。監視カメラHDも同様に劣化が進行し、一部カメラで映像が停止している。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：屋上　陸屋根　中庭庇部　塗膜防水

状　況　：屋上防水層の経年劣化、塗膜防水の劣化。

部　位　：屋上　排水ドレン

状　況　：排水ドレンが目詰まりを起こし、雑草が生えている。

部　位　：中庭庇部　軒裏　塗装

状　況　：塗装材が劣化、ひび割れを起こしている。

部　位　：収蔵庫　空調機器

状　況　：24時間稼働のため、経年劣化が他の機器よりも進行。

部　位　：事務室　監視カメラ　ハードディスク

状　況　：ハードディスク部品の後継品廃番。カメラ部材の故障により一部で映像遮断。

部　位　：外構　庭園灯

状　況　：保守点検時に漏電を確認。切り分けによって対応済み。

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）
2009年	新築建築工事	工事	栗本建設工業・田村工務店津山JV	565,736,850円
2009年	新築展示工事	工事	乃村工藝社	162,393,000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
機械設備	空調設備の更新	6～10年以内
屋上・屋根	屋上防水・屋根改修	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	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.	37	再編基本計画	P.24	R2施設別カルテ	P.89

1　施設基本情報

施設名称	福岡体育館
所在地	津山市横山1234-1
所管部課	地域振興部　スポーツ課
棟名称	本館棟
施設分類	スポーツ施設
施設用途	体育館
主な諸室	柔道場
運営方法	柔道場、シャワー室、トイレ
設置目的	福岡地域のスポーツ施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	346.51㎡	階数	2階
建築年度	1992年	築年数	29年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2052年
耐震性	補強不要	避難所	○	図面有無	図面無し	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		
給水方式	水道直結方式φ25			EV	無し		
ガス	LPGガス（熱湯熱源）⇒現在使用していない						
受電方式	低圧受電方式						
空調方式	無し						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽						
位置図							

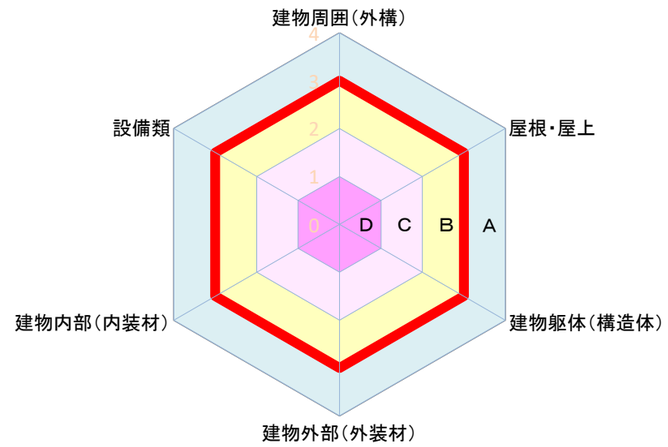
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・屋上防水改修。
運用面における検討事項	・福岡会館、市内他の武道場との連携利用。
耐用年数到来時の基本方針	・武道場としてのあり方を検討し、他の体育館、武道場との集約化・再編を検討。
類似の施設	・加茂町武道館、津山総合体育館、津山東武道場、各中学校武道場

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	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	玄関前の洗い出しの浮きや一部舗装の陥没等が見られるが、機能上支障となるものは少ない。
屋根・屋上	玄関上部陸屋根の防水層が経年により劣化し、防水層のひび割れが発生。軒樋の吊り金物の劣化が散見される。
建物躯体	武道場中央天井部の木材緊結金物の腐食、錆の発生が進行している。RC部分については機能上問題無いと思われる。
建物外部	経年による劣化は見られるが、外装仕上げ、外装建具に大きな機能不全は生じていない。
建物内部	内装材についても経年に伴う軽度の劣化程度。地下部分周辺の湿度が高く、仕上材の腐食の進行の原因となっている。
設備類	武道場高天井の照明器具の球切れ、地下部分で一部スイッチの入切困難箇所があった。ピロティ部露出管の保温材の剥離は今後悪影響を及ぼす恐れがある。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：玄関上部　陸屋根　防水層

状　況　：防水層の経年劣化進行に伴う、硬化・割れ。

部　位　：屋外階段裏　塗装材

状　況　：雨水の浸入と思われる塗装材の膨張、剥離。

部　位　：外部通路　排水ドレン、手すり壁

状　況　：塗装劣化、排水不良に伴い、樋周辺の塗装を中心に剥離が発生。

部　位　：地下　男子トイレ　トイレブース

状　況　：湿気によるブース金属部分の腐食が進行。

部　位　：武道場　天井　クロス、木材緊結金物

状　況　：金物の腐食、錆の発生が進行。クロスのめくれ。

部　位　：ピロティ部　露出配管

状　況　：一部で保温材の剥離。

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）
1991年	(横山小体育館)新築建築工事	工事	杉岡建設	94,760,000円
1991年	(横山小体育館)新築電気設備工事	工事	櫛田電気工事	3,914,000円
1991年	(横山小体育館)新築機械設備工事	工事	坂田建設	4,686,500円
2008年	結露防止対策	工事	アクティブ	3,276,000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	屋上防水改修	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	－	－	－	－	－	－	－
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.	38	再編基本計画	P.23	R2施設別カルテ	P.91

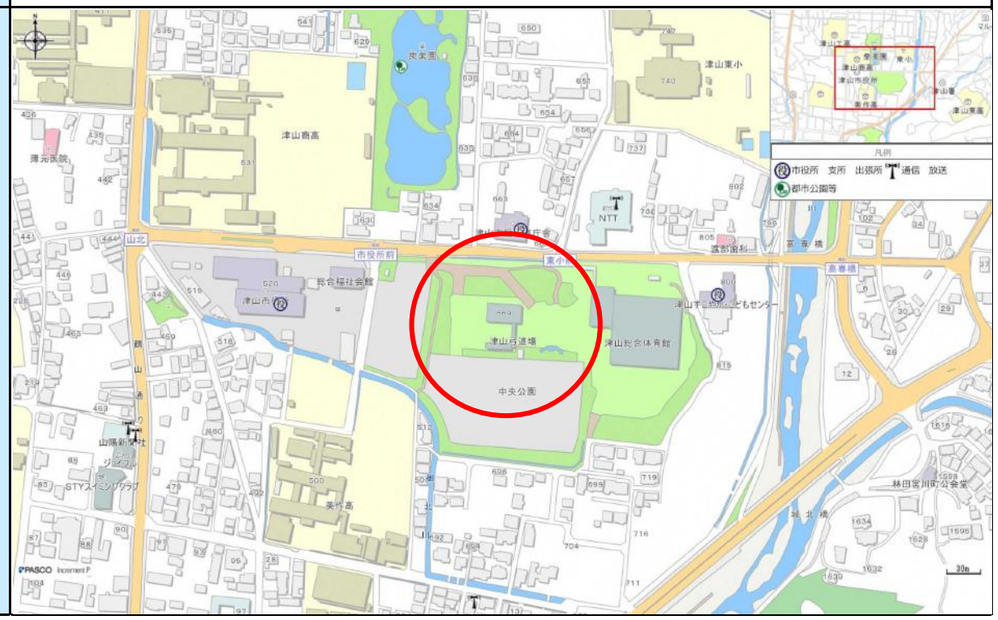
1　施設基本情報

施設名称	弓道場
所在地	津山市山北669
所管部課	地域振興部　スポーツ課
棟名称	本館棟
施設分類	スポーツ施設
施設用途	スポーツ施設
主な諸室	射場、矢取道、更衣室、控室、管理室
運営方法	直営
設置目的	スポーツ施設

2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	423.94㎡	階数	1階
建築年度	2011年	築年数	10年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2071年
耐震性	新耐震	避難所	ー	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φ20			EV	無し		
ガス	無し						
受電方式	低圧受電方式(電灯)						
空調方式	壁掛けルームエアコン						
点検委託等	消防設備						

位置図



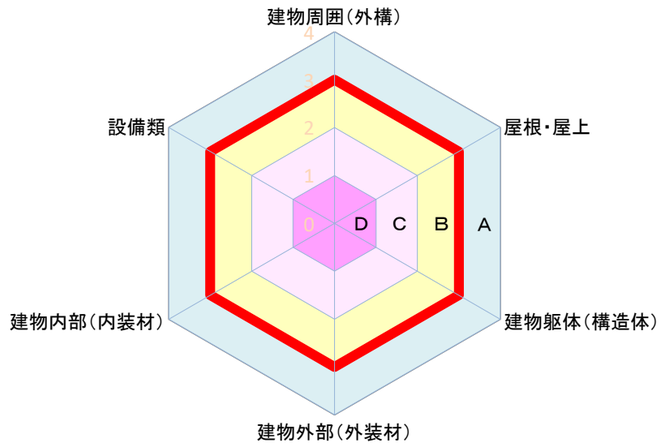
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・経年による劣化箇所は散見されたが、大きな機能不全はなく、特に改修の必要はない。
運用面における検討事項	・利用率、稼働率の更なる向上を図る。
耐用年数到来時の基本方針	・周辺の公共施設との集約化を検討。
類似の施設	

4　建物部位別の老朽化データ

建物周囲（外構）	屋根・屋上	建物躯体（構造体）	建物外部（外装材）	建物内部（内装材）	設備類
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	建設から10年が経過しているが、目立った劣化箇所はなく健全な状態である。
屋根・屋上	屋根が高い位置にあり屋根材の状態を確認することは出来なかったが、雨漏り跡もないため健全な状態であると推測される。
建物躯体	目立った劣化箇所はなく、健全な状態であることが確認出来た。
建物外部	紫外線、雨水等により外壁・外部建具の表面の劣化が確認出来たが、劣化度合いは軽度であった。
建物内部	目立った劣化箇所はなく、健全な状態であることが確認出来た。
設備類	誘導灯のバッテリー切れを確認したが、その他に劣化箇所は確認されず健全な状態であった。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：シーリング

状　況　：シーリング材の割れ。

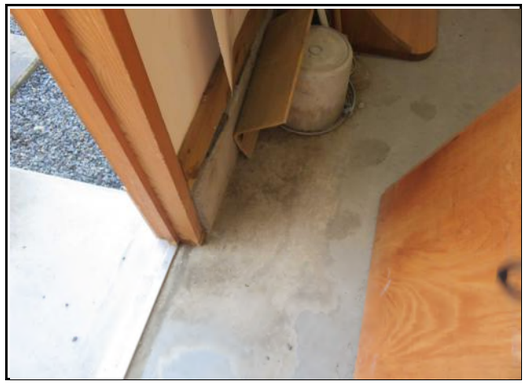
部　位　：外構　木製塀

状　況　：紫外線等による木部劣化・割れ。

部　位　：通路　折半屋根　裏面

状　況　：ペフの経年劣化。

部　位　：屋外棟　倉庫



状　況　：扉から雨水の浸入痕を確認。

部　位　：換気扇

状　況　：換気扇の目詰まり。

部　位　：室内　壁コンセント

状　況　：コンセントフレームのずれあり。

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）
2011年	新築工事	工事	五月工建	77,653,800円
2011年	防矢ネット新設	工事	津山テント	4,718,700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

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	－	－	－	－	－	－	－
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.	39	再編基本計画	P.23	R2施設別カルテ	P.93

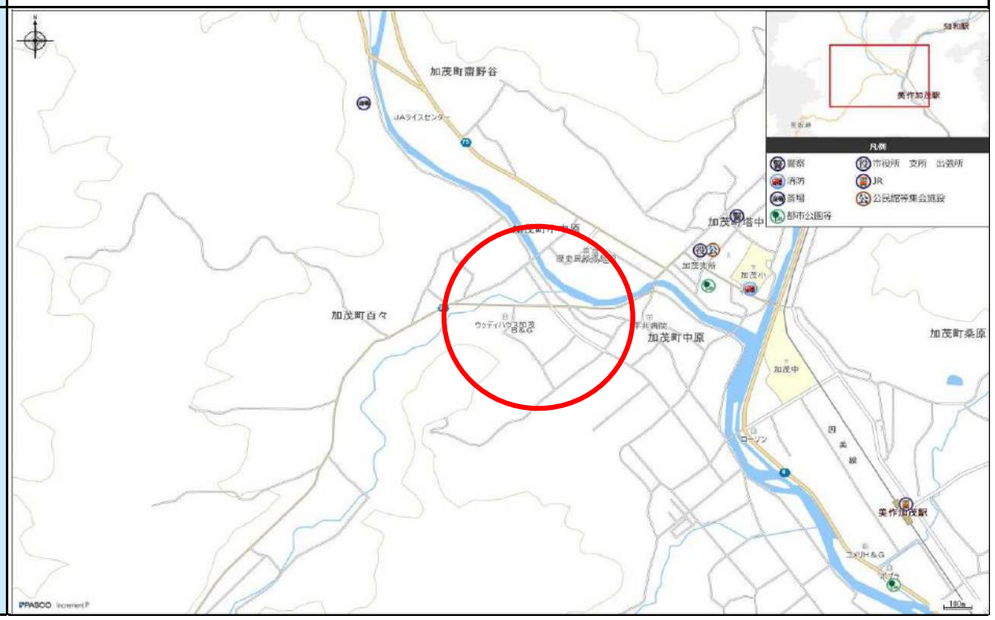
1　施設基本情報

施設名称	加茂町スポーツセンター（体育館）
所在地	津山市加茂町中原 478 － 2
所管部課	地域振興部　加茂支所地域振興課
棟名称	体育館
施設分類	スポーツ施設
施設用途	体育館
主な諸室	体育館アリーナ、事務室
運営方法	直営
設置目的	スポーツ振興のための拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄骨造			床面積	1162.62㎡	階数	1階
建築年度	1983年	築年数	38年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2043年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	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φ50			EV	無し		
ガス	LPGガス（給湯熱源、ガスコンロ、シャワー）						
受電方式	高圧受電方式　※加茂町スポーツセンター（体操練習場）より引込み						
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



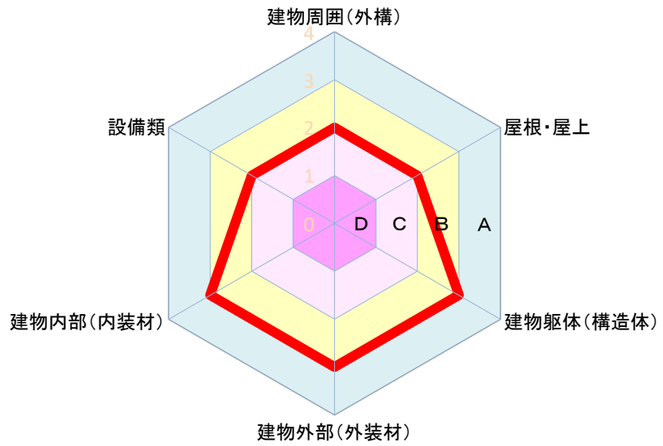
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・折板屋根の改修。 ・アリーナ天井の改修。 ・空調設備の更新。
運用面における検討事項	・隣接のゲートボール場の老朽化により集約化、多目的化を検討。 ・利用度、稼働率を向上させるため、運用面における改善を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・周辺の類似施設との集約化を検討。
類似の施設	・各小中学校体育館、津山総合体育館、東部西部小体育館、久米体育館、緑水園体育館、勤労者総合福祉センター等

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	駐輪場は屋根材がなくなり機能していないため撤去の検討が必要。外灯ポールも腐食、ぐらつきがあるため同じく撤去または更新の検討が必要。
屋根・屋上	金属折半屋根の塗装と大屋根樋部の防水改修の検討が必要。大屋根は特殊鋼板のため改修内容要検討。（R3改修設計実施済）
建物躯体	構造体で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	外壁の塗装やシーリングの劣化が見られる。（R3改修設計実施済）
建物内部	アリーナの天井材が一部剥がれ落下している。他にも剥落の危険がある箇所があるため応急的な対応の必要がある。
設備類	空調機器分電盤など各機器類が経年劣化が進行しているため計画的な更新が必要。（R3改修設計実施済）

5 各部状況（調査写真）

部　位　：屋根　金属屋根

状　況　：コールテン鋼を使用しているが、経年劣化が進行。

部　位　：屋根　金属屋根

状　況　：防水モルタルの劣化が進行。

部　位　：陸屋根部　ドレン周り

状　況　：役物の繋ぎ部分などから雨漏りが発生。

部　位　：アリーナ　天井仕上げ材

状　況　：仕上げ材（吸音版）の剥落を確認。

部　位　：アリーナ　内壁

状　況　：柱の変形と屋根材が滅失。

部　位　：事務室　空調機器

状　況　：舗装面の陥没。

6 主な工事履歴（建設時＋概ね100万円以上の工事・修繕）

年度	改修内容	工事／修繕	施工業者	金額（円）
1989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	折板屋根改修	概ね3年以内
空調設備	空調設備の更新	概ね3年以内
内装	アリーナ天井改修	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	C	C	B	B	B	B
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.	40	再編基本計画	P.23	H27現地調査カルテ	P.93

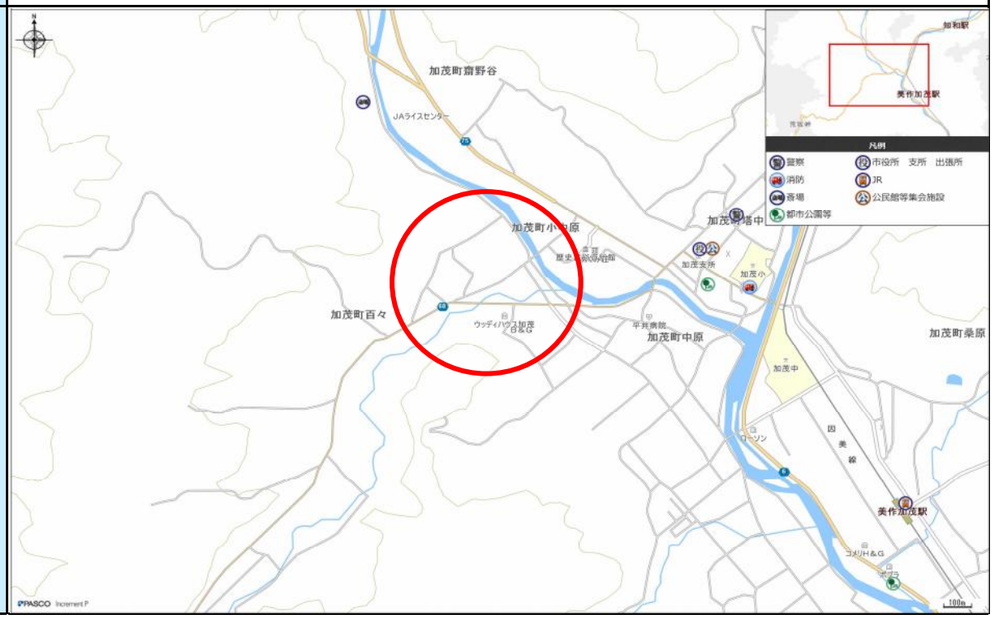
1　施設基本情報

施設名称	加茂町スポーツセンター（体操練習場）
所在地	津山市加茂町中原478－2
所管部課	地域振興部　加茂支所地域振興課
棟名称	体操練習場
施設分類	スポーツ施設
施設用途	体操練習場
主な諸室	体操練習場
運営方法	直営
設置目的	スポーツ振興のための拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄骨造			床面積	1708.69㎡	階数	2
建築年度	2000年	築年数	21年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2060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	下水道接続		
給水方式	水道直結方式　φ50			EV	有り（車椅子用昇降機）		
ガス	無し						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	無し						
点検委託等	消防設備、昇降機、受変電設備、体操器具						

位置図



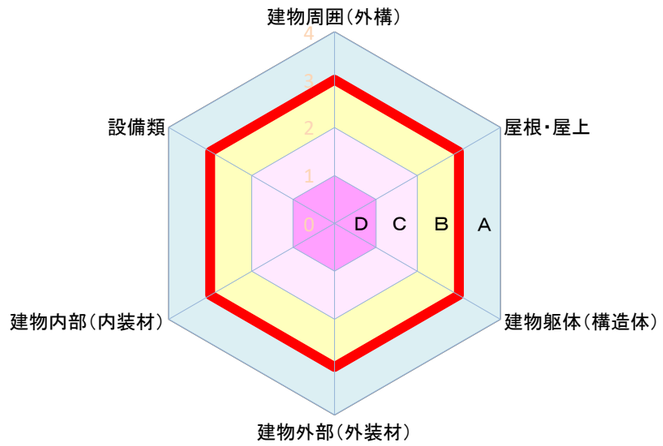
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・鉄骨部の塗装改修。
運用面における検討事項	・近隣の宿泊施設、温泉施設等との連携強化を図る。 ・利用度、稼働率の更なる向上を図る。
耐用年数到来時の基本方針	・耐用年数到達前に改めて利用状況、将来の需要、施設配置や施設機能について再検討を行い、施設のあり方について方向性を決定する。
類似の施設	

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。

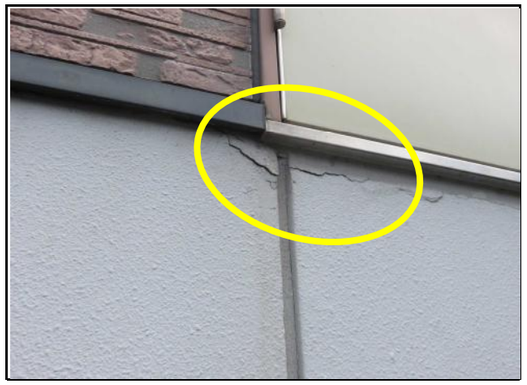
総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	比較的健全な状態に保たれているが。附属棟（便所）の木製外装材は改修が必要な状態となっている。
屋根・屋上	金属折板葺き屋根は比較的健全な状態に保たれている。庇部分の軒樋が変形し、機能不全となっている。
建物躯体	構造躯体に異常は見受けられないが、ピロティの露出部の梁・柱、デッキに発錆が見散される。
建物外部	外壁サイディングのシーリングは経年劣化が進行している。
建物内部	内装材は比較的健全な状態に保たれてている。
設備類	設備類においても目立った異常は見受けられない。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：外壁　サイディング材



状　況　：一部に破損有。

部　位　：体操練習場　照明器具

状　況　：梁・柱・デッキに発錆が見散される。

部　位　：屋外階段　手すり

状　況　：木製外装材の腐朽が進行。

部　位　：外構　屋外看板

状　況　：軒樋の破損。

部　位　：外壁　コンクリート

状　況　：手すりの発錆。

部　位　：屋外駐車場　鉄骨部材

状　況　：経年劣化が進行。

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）
2000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
躯体	鉄骨部の塗装改修	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	B
R3	B	B	B	B	B	B	B