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.	41	再編基本計画	P.23	H27現地調査カルテ	P.93

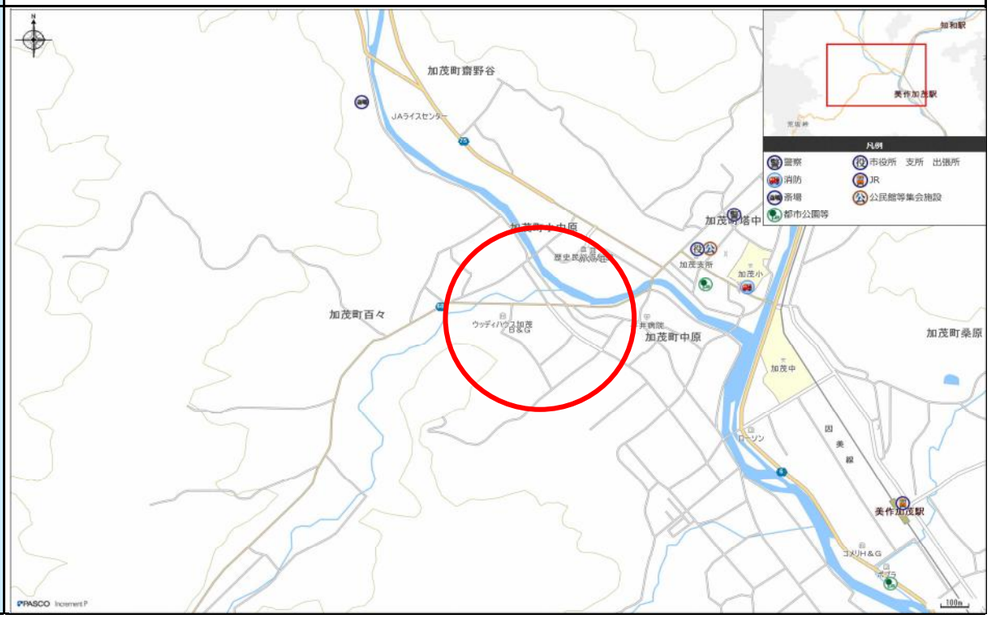
1　施設基本情報

施設名称	加茂町Ｂ＆Ｇ海洋センター
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	プール棟
施設分類	スポーツ施設
施設用途	プール
主な諸室	プール、更衣室
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	909.71㎡	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	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	無し		
ガス	LPGガス（給湯熱源）						
受電方式	高圧受電方式　※加茂町スポーツセンターからの引込み						
空調方式	パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備						

位置図



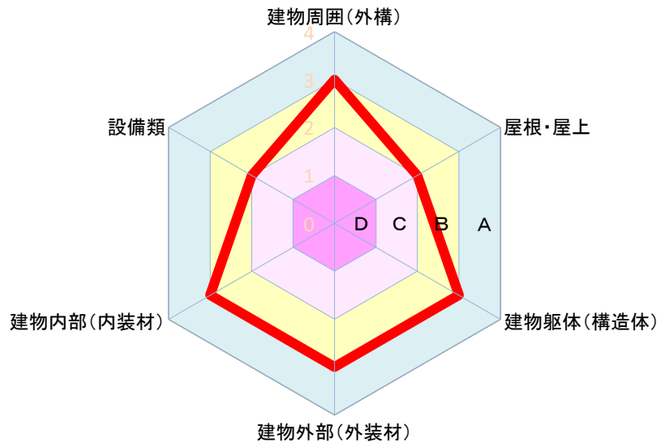
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・機械室棟の金属屋根折版改修及び笠木改修。 ・プール棟の内部鉄骨塗装及びプール防水改修。 ・屋外手洗部等の配管及び衛生器具の更新。 ・給湯器、濾過器・循環ポンプの更新。
運用面における検討事項	・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。 ・学校プールとしての活用を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・対応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	・グラスハウス、久米レインボープール、勝北総合スポーツ公園プール、各小中学校プール

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
C

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	雨水排水枡が土砂等により埋没しており、機能不全となっている。
屋根・屋上	事務所棟入口付近は雨漏りしており、現在は使用されていない状態となっている。また、軒樋の上合が破損し排水不良となっている。
建物躯体	上屋鉄骨の柱脚部分を中心に鉄骨の腐食が進行しており、早期に防水補修または塗装改修の検討が必要。
建物外部	外壁ALCの目地シーリングの経年劣化が著しく、外壁塗装と合わせ早い時期の改修が必要。
建物内部	雨漏りにより事務所棟の天井材の一部に撤去、ズレが見受けられた。
設備類	プールの主機能であるろ過器設備や循環配管の経年劣化が進行し、早期に改修計画を検討する必要がある。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：プール棟　軒樋・竪樋

状　況　：雨樋（上合）破損。

部　位　：機械室棟　金属屋根・笠木

状　況　：天井仕上げ材の剥離。

部　位　：機械室棟　屋外給湯器

状　況　：天井仕上げ材の剥離。

部　位　：機械室棟　屋根谷樋及び天井部

状　況　：鋼材の腐食。

部　位　：機械室棟　女子更衣室　床

状　況　：ろ過器・ポンプ・配管類の経年劣化。

部　位　：プール

状　況　：配管の腐食。

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）
1983年	新築工事	工事	不明	不明
2005年	上屋新設工事	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
機械室棟屋根	笠木取替え、金属屋根折版カバー工法、各所シーリング（外壁目地共）	4～7年以内
プール	内部鉄骨塗装、プール槽防水改修	4～7年以内
衛生設備	屋外手洗部等の配管及び衛生器具、シャワーヘッドの更新	4～7年以内
給水設備	給湯器、濾過器・循環ポンプの更新	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	C	B	B	B	C
R3	C	B	C	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.	42	再編基本計画	P.23	R2施設別カルテ	P.96

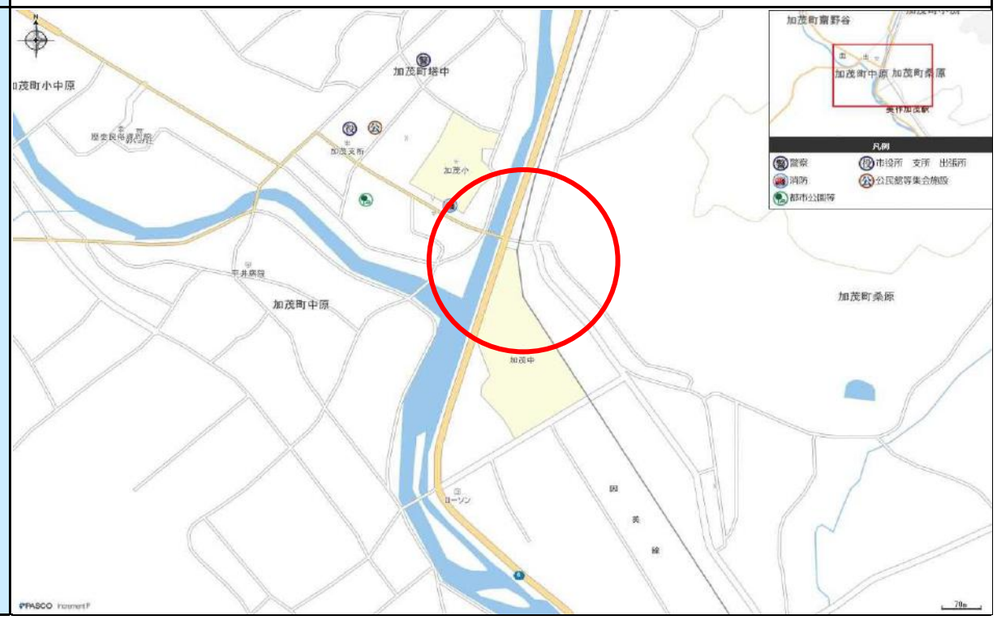
1　施設基本情報

施設名称	加茂町武道館
所在地	津山市加茂町桑原280
所管部課	地域振興部　加茂支所地域振興課
棟名称	武道館
施設分類	スポーツ施設
施設用途	集会場、体育施設
主な諸室	柔道場、剣道場、事務室、更衣室
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	1193.25㎡	階数	2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	新耐震	避難所	○	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	○	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ25			EV	無し		
ガス	LPGガス（ガスコンロ）						
受電方式	低圧受電方式（電灯）※加茂中学校キュービクルからの引込み						
空調方式	－						
点検委託等	消防設備						

位置図



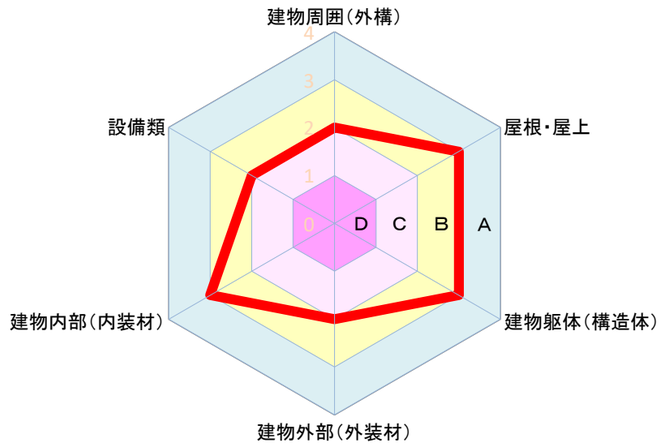
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・軒樋、外壁面全体の大規模改修。
運用面における検討事項	・隣接する加茂中学校との一体利用を含め検討する。
耐用年数到来時の基本方針	・加茂中学校の更新時期に合わせ、武道館のあり方について検討。
類似の施設	・各中学校武道場、津山総合体育館、福岡体育館

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
C	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	外灯倒壊の恐れがあるため、早期に撤去または更新が必要。門扉については、使用不能状態であり、門扉の必要可否も含めて検討必要。
屋根・屋上	高所作業車または足場が無ければ点検も不可能である。軒樋については、軒樋の底抜け等が散見され機能不全状態であり、更新の検討必要。
建物躯体	柱脚部のコンクリートに鉄筋かぶり不足によるものと思われる鉄筋の爆裂箇所（鉄筋露出）が散見され、対応の検討必要。
建物外部	室内への雨漏れは確認されていないが、シーリング材が硬化し機能不全状態である。梁形モルタルについても、脱落の危険が高い箇所がある。ALCクラック内部への雨水侵入による金属腐食の懸念。
建物内部	階段手摺固定アンカーが脱落しており、手摺全体が脱落する危険が高いため、早期に対応の検討必要。
設備類	全体的に設備の経年劣化及び清掃不良箇所が認められる。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：基礎　立ち上がりコンクリート

状　況　：経年劣化が進行し使用不能状態。

部　位　：軒樋

状　況　：ALCにクラックが散見される。クラック部はALCジョイント部と考えられる。

部　位　：外壁　柱形

状　況　：梁形モルタルが浮いており、モルタル脱落の恐れが高く危険な状態。

部　位　：外構　入り口門扉

状　況　：腐食による軒樋底抜け箇所が散見される。

部　位　：外灯　柱脚部

状　況　：鉄筋爆裂による鉄筋露出箇所が散見される。

部　位　：照明スイッチ

状　況　：固定アンカーが全体にわたって浮いており、手摺脱落の恐れが高く危険な状態

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）
1981年	新築工事	工事	巴建設	不明

7 保全・長寿命化計画（向こう10年間で行う改修工事等のシミュレーション）

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
屋根	軒樋、雨樋改修	概ね3年以内
外壁	ALC板の塗装改修	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	B	B	C	B	C
R3	C	C	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.	43	再編基本計画	P.23	R2施設別カルテ	P.98

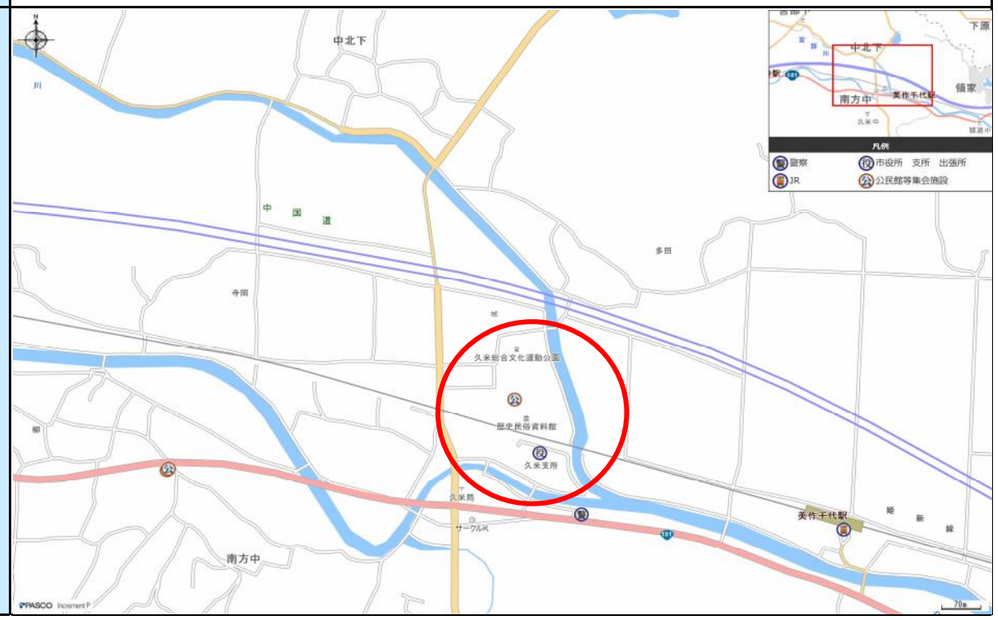
1　施設基本情報

施設名称	久米総合文化運動公園（体育館）
所在地	津山市中北下 1253
所管部課	地域振興部　久米支所地域振興課
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、会議室、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	鉄筋コンクリート造			床面積	2109.67㎡	階数	2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	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			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、アリーナヒーター						
点検委託等	消防設備、電気設備、舞台吊物装置						

位置図



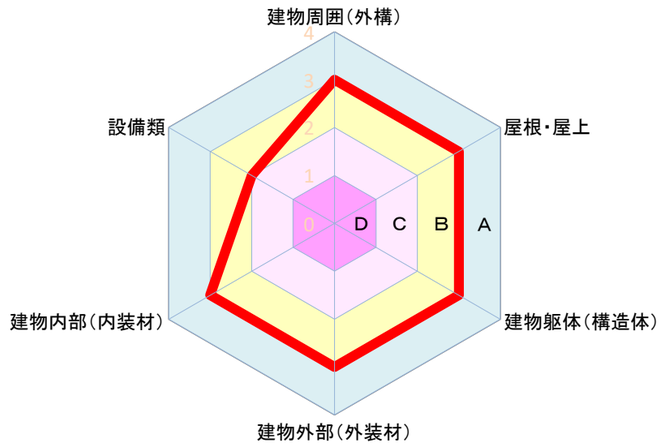
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・非常用発電機の更新。 ・玄関ポーチタイル改修。 ・消化ポンプ及び配管漏水部改修。 ・体育館床フローリング張り替えもしくは塗り替え。 ・空調設備機器の更新。
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、加茂町体育館等

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	玄関ポーチタイルの材質により転倒が相次ぐとの報告あり。雨がかり部の浮きもみられる。付属棟であるトイレ(2箇所)、消火ポンプ棟の劣化が著しい。
屋根・屋上	アリーナ部分(R2年度未改修部分)にて一部雨漏りの報告あり。笠木及び空調室外機本体・架台の劣化、発錆あり。
建物躯体	構造体には目立った劣化・不具合はなく、機能上の問題はない。
建物外部	外部塗装部の経年による劣化、塗料の剥がれなどが散見されるが、直ちに機能不全となるものは見受けられなかった。
建物内部	会議室天井、建具周囲の雨漏り跡が目立つ。アリーナ床材のめくれは今後計画的な更新の検討が必要。
設備類	消火ポンプを含む配管関係の漏水箇所が散見される。発電機とともに計画的な改修の検討が必要。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：アリーナ床仕上げ材

状　況　：老朽化、テープの使用などに伴う床材のめくれ。

部　位　：屋上　事務室系統室外機　シート防水

状　況　：室外機・架台・配管の経年劣化。

部　位　：外部　舞台袖鋼製建具

状　況　：開口部周囲の塗装の剥離、錆の発生。

部　位　：屋外付属物　グラウンド側トイレ

状　況　：内外装の経年劣化。女子トイレタンクにて漏水。

部　位　：屋外　給水止水弁

状　況　：量水器から室内への引込バルブの漏水。

部　位　：屋外　プロパン庫・消火ポンプ室

状　況　：消化ポンプ管からの漏水報告。原因、漏水箇所不明。

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	新築工事	工事	不明	不明
2020年	屋根改修工事	工事	(株)江原建設	33,986,337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
電気設備	非常用発電機設備の更新	概ね3年以内
外装材	玄関ポーチタイル改修	概ね3年以内
消火設備	消化ポンプ・配管漏水改修	概ね3年以内
内装	体育館床フローリング張り替え、もしくは塗り替え	概ね3年以内
空調設備	空調設備改修	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	B	C	B	B	B	C
R3	B	B	B	B	B	B	C

・2020年度、屋根改修工事を実施。

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.	44	再編基本計画	P.24	R2施設別カルテ	－

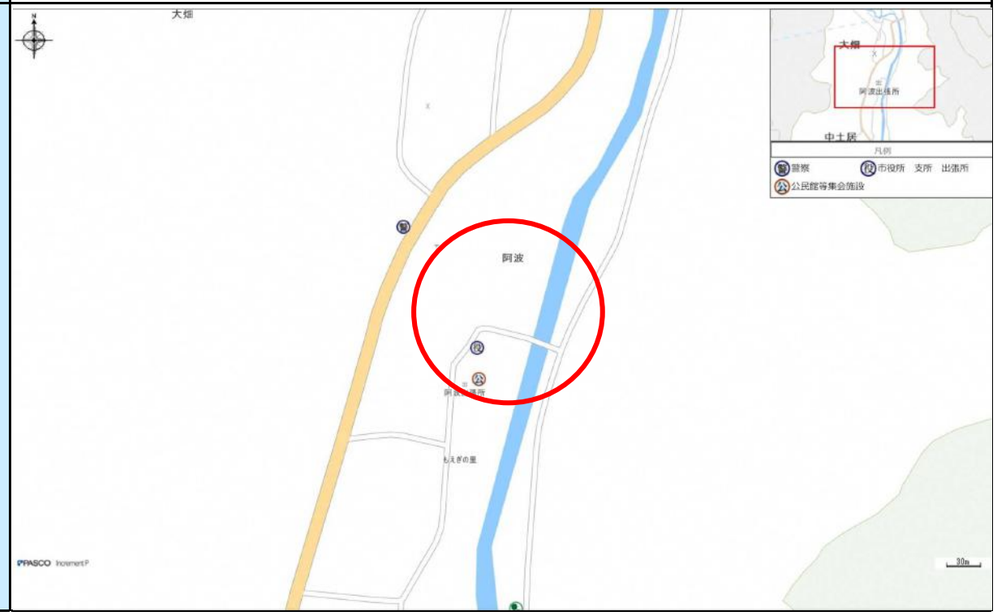
1　施設基本情報

施設名称	阿波こぶしアリーナ(旧阿波小学校屋内運動場)
所在地	津山市阿波1785-2
所管部課	地域振興部　阿波出張所地域振興課
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	アリーナ、ミーティングルーム、事務室、更衣室、倉庫
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、鉄筋コンクリート造			床面積	1506.47㎡	階数	2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	紙＋一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	ー	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ40			EV	無し		
ガス	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、受変電設備						

位置図



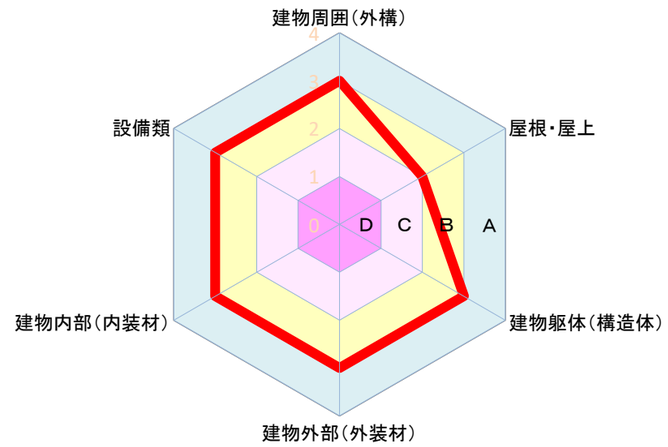
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・屋上防水、屋根改修。
運用面における検討事項	・庁舎、農産物加工施設、保健福祉センターなど、近隣の他の公共施設と共に一体的用途での活用を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・施設のコンパクト化を図る。 ・他の体育施設との集約化を検討。
類似の施設	・津山総合体育館、加茂町スポーツセンター、久米総合文化運動公園等

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

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	建物北側軒下部において樋が無く、雨水の影響による土砂の流出あり。区画線、玄関タイル以外は経年による軽度の劣化。
屋根・屋上	エントランス陸屋根部分のシート防水の劣化、植生、排水不良あり。金属屋根はコーキング修繕済み。
建物躯体	構造体に大きな損傷等はなく、大きな影響はなし。
建物外部	アリーナ北、舞台側の横引扉においてサムターン錠の施錠不可。建具周囲コーキングに、一部き裂がみられる。
建物内部	経年による汚れ、一部の破損等がみられるが、いずれも軽度である。
設備類	平成29年度に法適合のための一部非常照明、自火報設備の改修工事済。一部誘導灯において点灯不良あり。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：陸屋根部分シート防水

状　況　：経年劣化、ドレン部分のゴミ詰まり。

部　位　：陸屋根部分　保護コンクリート

状　況　：経年劣化、ドレン部分のゴミ詰まり。

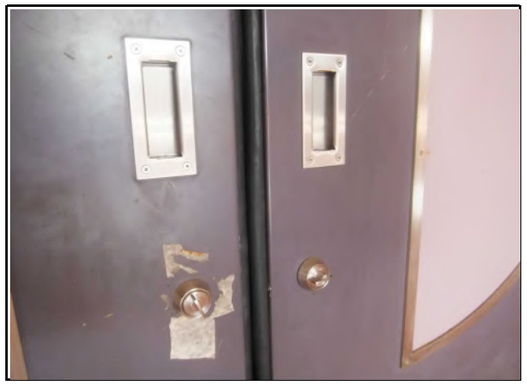
部　位　：体育館屋根　雪止め金物

状　況　：屋根材の色あせ。雪止め金具の変形、ずれ。

部　位　：外部建具周囲コーキング

状　況　：経年によるき裂、破損。

部　位　：アリーナ北　舞台側横引戸



状　況　：写真左側のサムターンの施錠不可。

部　位　：各所　室内誘導灯

状　況　：常時点灯不良。

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	新築工事	工事	不明	不明
2017年	改修工事	工事	(株)竹中建設	3,520,476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
屋上・屋根	屋上防水、屋根改修	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	－	－	－	－	－	－	－
R3	B	B	C	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.	45	再編基本計画	P.25	R2施設別カルテ	P.99

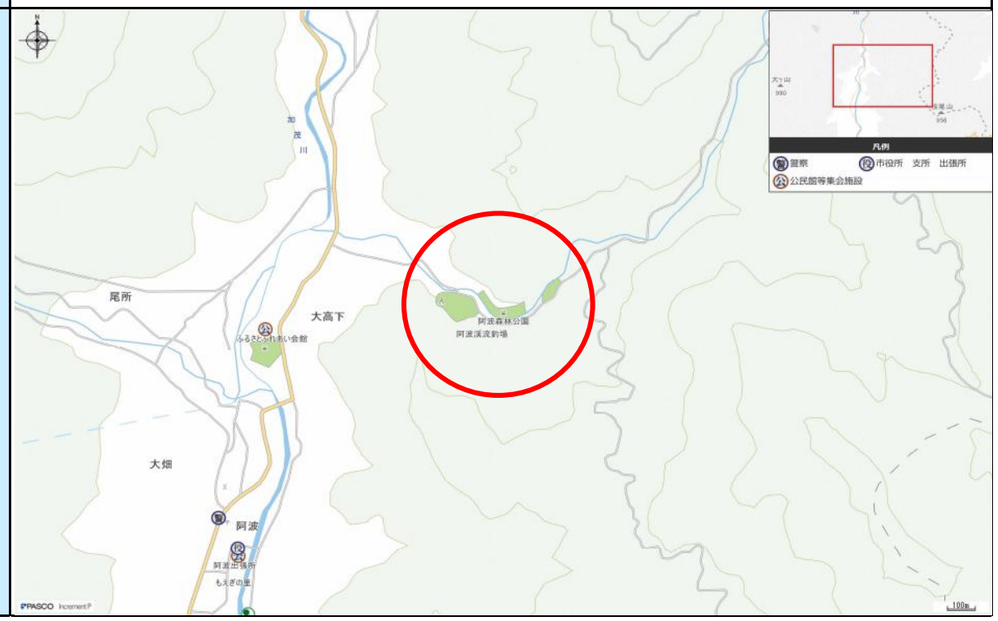
1　施設基本情報

施設名称	落合森林公園・渓流茶屋
所在地	津山市阿波3108-4
所管部課	農林部　森林課
棟名称	本体棟
施設分類	観光施設・レクリエーション施設
施設用途	キャンプ場、食堂
主な諸室	食堂、炊事場、宿泊コテージ
運営方法	指定管理
設置目的	野外活動、レクリエーションのための施設

2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	665.13㎡	階数	1階
建築年度	2001年	築年数	20年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2051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	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							

位置図



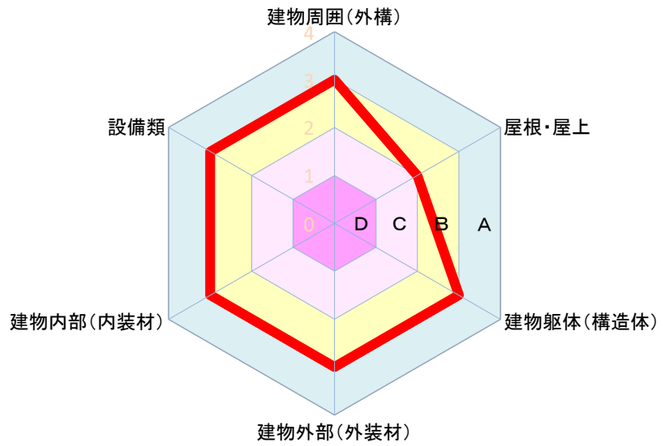
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・バンガロー屋根の木羽葺き木部及び、波板トタンの劣化が著しい棟の屋根改修。 ・屋外車輌乗入れ部分のウッドテラス改修。
運用面における検討事項	・民間活用事業をさらに推進させ、阿波地域全体での活用方法を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・耐用年数到達前に改めて公共サービスとしてのニーズを調査し、廃止もしくは民営化を検討。
類似の施設	・黒木キャンプ場、奥津川ラビンの里

4　建物部位別の老朽化データ

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

レーダーチャート



レーダーチャートとは
くもの巣グラフとも言われ、グラフの面積が大きいほど評価が高い。

総合判定
B

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	屋外ウッドテラス床の木材の腐朽あり。東屋屋根葺き材の木の腐朽・剥落がみられる。
屋根・屋上	管理棟：瓦の破損、軒樋は修繕済み。バンガロー棟他：木羽葺き木部分、下地波板トタンの劣化が著しい。
建物躯体	構造体そのものの目立った劣化・損傷は見受けられなかった。
建物外部	外装木材、しっくい、塗料共に全体的に経年劣化が見られる。シーリング材は硬化が進行し、一部ひび割れがあるので、外装材で順序を検討し、修繕を行っていく必要がある。
建物内部	機能上障害となる劣化、破損は少ないが、経年よる劣化が各所で見られる。
設備類	空調設備、グリーストラップの清掃不良がみられるので、定期的な清掃が必要。LPガスの急な運転停止について要経過観察。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：管理棟　ウッドデッキ

状　況　：雨がかり部の軽度の腐朽、変形あり。

部　位　：管理棟　空調室内機

状　況　：清掃不良によるフィルター目詰まり。

部　位　：管理棟横　グリーストラップ

状　況　：清掃不良による機能不全。

部　位　：バンガロー棟　LPガス設備

状　況　：一部バンガロー棟において、急な停止報告あり。スイッチによる復旧対応をしているとのこと。

部　位　：バンガロー棟　玄関建具

状　況　：建具のがたつき、施錠不良の報告あり。

部　位　：バンガロー棟　屋根

状　況　：屋根材の劣化⇒令和4年度修繕の計画あり。

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）
2001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
バンガロー棟屋根	木羽葺き屋根の改修	概ね3年以内
屋外ウッドテラス	車輌乗入部のウッドテラスの改修	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	C	B	B	B	B
R3	B	B	C	B	B	B	B

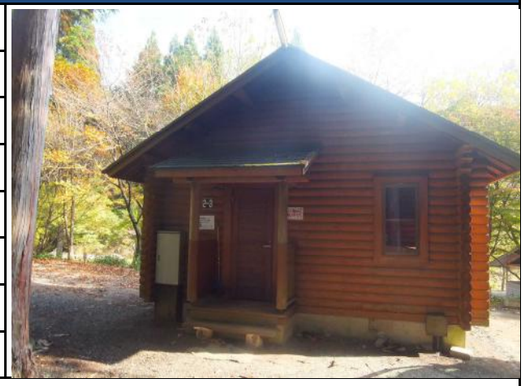
公共施設　保全・長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	令和3年度

カルテNo.	46	再編基本計画	P.25	R2施設別カルテ	P.82

1　施設基本情報

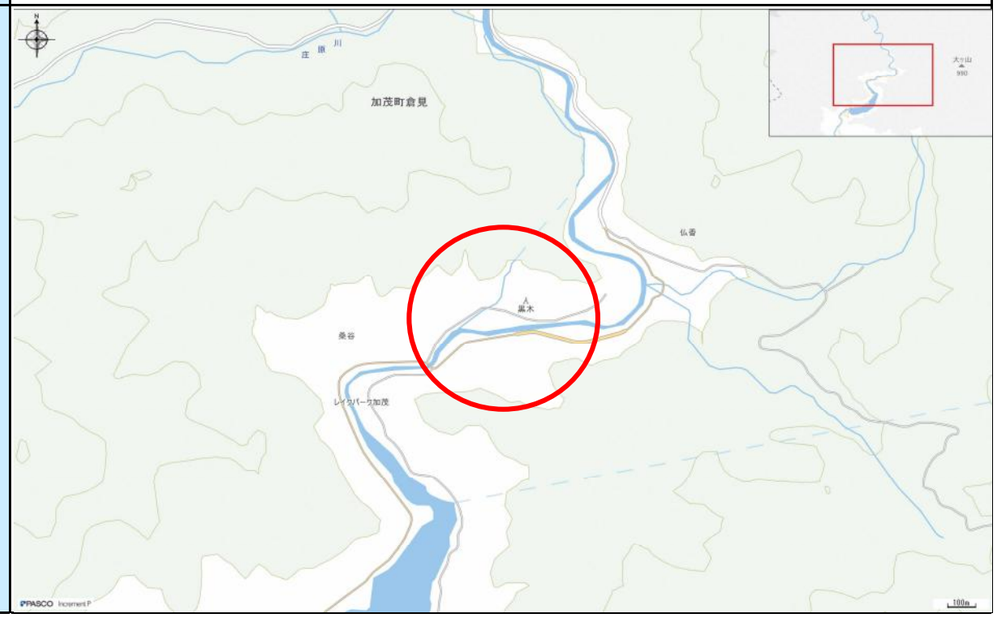
施設名称	黒木第2キャンプ場
所在地	津山市加茂町黒木 654-2
所管部課	農林部　農村整備課
棟名称	施設全体
施設分類	レクリエーション施設・観光施設
施設用途	キャンプ場
主な諸室	宿泊コテージ、テントサイト、シャワー棟、炊事棟
運営方法	指定管理
設置目的	野外活動、レクリエーションの為の施設



2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	332.52㎡	階数	1階
建築年度	1992年	築年数	29年	目標耐用年数	40年	耐用年数到来	2032年
耐震性	新耐震	避難所	ー	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	ー	便所種類	合併浄化槽（85人槽）		
給水方式	井戸水汲み上げ(高置水槽+ポンプ圧送)			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	無し						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽						

位置図



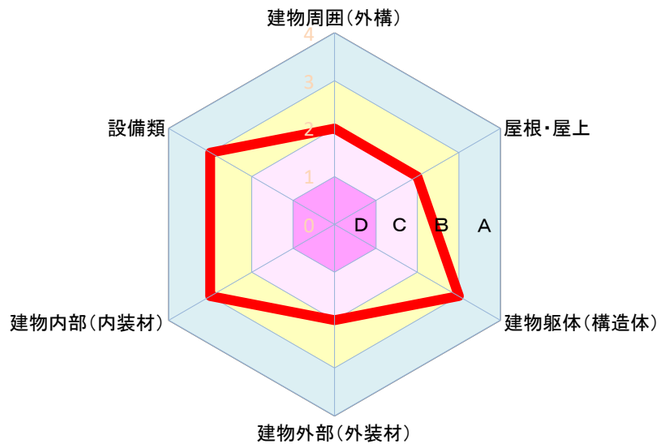
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・屋根改修工事 ・電気設備改修工事
運用面における検討事項	・内装の劣化具合、利用率に応じた棟ごとの利用方法の転用を検討。 ・落葉による屋根材の劣化を防ぐため、枝打ち、定期的清掃が必要。
耐用年数到来時の基本方針	・第3キャンプ場及び、類似施設との役割を検討。 ・バンガロー棟・テントサイトについては公共サービスとしてのニーズを調査し、施設の方針を検討。
類似の施設	・黒木第1・第3キャンプ場、落合森林公園・渓流茶屋、奥津川ラビンの里

4　建物部位別の老朽化データ

建物周囲（外構）	屋根・屋上	建物躯体（構造体）	建物外部（外装材）	建物内部（内装材）	設備類
C	C	B	C	B	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	木造東屋の劣化が著しく、解体・更新の検討が必要。電気引込盤、放送設備等、屋外設備の錆・腐食が見受けられる。
屋根・屋上	雨漏りの報告はないが、立地条件上屋根葺材の経年劣化が著しい。バンガロー棟の一部屋根ではスレート撤去済みのものもある。(金属屋根の上のスレート仕上げ)
建物躯体	炊事棟構造体の鉄骨の塗装剥離、錆の発生が見受けられる。木造バンガロー、シャワー、トイレ棟の丸太材の塗装及び木材の経年劣化も見られる。
建物外部	外装木部分の塗装劣化、経年劣化がみられる。特にバンガロー入口階段の腐朽・摩耗が目立つ。計画的な更新の検討が必要。
建物内部	定期的な清掃が行われており、バンガロー内部の状態は比較的健全に保たれていた。
設備類	内装と同様定期的な管理清掃により、経年劣化を除く大きな異常はみられなかった。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：バンガロー棟　屋根

状　況　：屋根材の植生、腐食。一部撤去済み部あり。

部　位　：バンガロー棟　ガス管、外壁

状　況　：外壁及び管の経年劣化。

部　位　：バンガロー棟　軒先、軒天

状　況　：雨水による腐食、状態が悪化すると剥落の恐れ。

部　位　：バンガロー　電気引き込み盤、コンセント盤

状　況　：盤の経年劣化、内部に生き物の巣。

部　位　：木造東屋　外観

状　況　：全体的な経年劣化、柱脚金物の腐食が進行。

部　位　：炊事棟　外観

状　況　：木部の経年劣化。鉄骨の塗装剥落、発錆あり。

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）
1992年	整備工事	工事	不明	不明
2017年	第1・第2浄化槽設備修繕工事	工事	成好設備工業	399,240円
2017年	シャワー棟改修工事	工事	大進建設	2,414,561円
2018年	テントサイト・工作物改修工事	工事	田村工務店津山	6,131,038円
2020年	テントサイト修繕	修繕	大進建設	303,270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	スレート屋根葺き、金属屋根カバー工法	4～7年以内
電気設備	引込開閉器盤の更新	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	C	B	C	B	B
R3	C	C	C	B	C	B	B

・照明引き込みポール等、外構設備の劣化が進行。

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.	47	再編基本計画	P.25	R2施設別カルテ	P.102

1　施設基本情報

施設名称	黒木第3キャンプ場
所在地	津山市加茂町黒木 644-10
所管部課	農林部　農村整備課
棟名称	施設全体
施設分類	レクリエーション施設・観光施設
施設用途	キャンプ場
主な諸室	宿泊コテージ、研修室、炊事棟、管理棟、シャワー棟
運営方法	指定管理
設置目的	野外活動、レクリエーションの為の施設

2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	1127.14㎡	階数	1階
建築年度	2003年	築年数	18年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2053年
耐震性	新耐震	避難所	ー	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	ー	便所種類	合併浄化槽（190人槽）		
給水方式	井戸水汲み上げ（高置水槽+ポンプ圧送）			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	無し						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽						

位置図

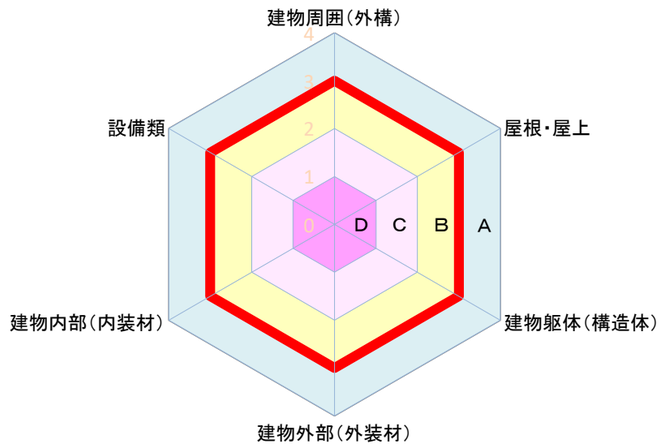
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・木外装材の内、塗装劣化・浮きの激しい箇所の改修、更新。 ・積雪、凍結被害による屋根材の更新。
運用面における検討事項	・現在使用していない旧レストラン部分などを有効活用するため、公民連携を視野に含めた施設全体の利活用の検討。 ・利用率の低いテントサイトの改善を図る。
耐用年数到来時の基本方針	・第2キャンプ場及び、類似施設との役割を検討。 ・バンガロー棟・テントサイトについては公共サービスとしてのニーズを調査し、廃止もしくは民営化を検討。
類似の施設	・黒木第1・第2キャンプ場、落合森林公園・渓流茶屋、奥津川ラビンの里

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	屋外照明及び屋外設備器機類にて塗装の劣化、軽度の錆の発生がみられる。
屋根・屋上	軽度の経年劣化あり。積雪に伴う部分的な変形などがみられる。
建物躯体	バンガロー棟ウッドデッキ及び入口階段木部分の修繕済み。その他、大きな不良は見られなかった。
建物外部	外装木部の伸縮、反りが見られる。計画的な塗装修繕の検討が必要。
建物内部	一部内装仕上げ材にクラック、割れが見られるものの(剥落部は修繕済み)、内装材は比較的健全であった。
設備類	設備類の劣化も軽度なものが多い。配管、浄化槽の詰まり、損傷防止の為、グリーストラップは定期的な清掃が必要。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：管理棟　外壁

状　況　：塗装の劣化。

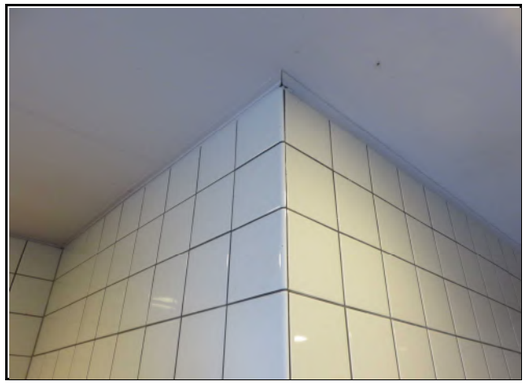
部　位　：バンガロー棟　外壁　木板

状　況　：木の伸縮に伴うビスの浮き、塗装の劣化。

部　位　：屋外　バンガロー棟　引込開閉器盤

状　況　：経年劣化に伴う塗装剥離、錆。

部　位　：管理棟　トイレ　内壁



状　況　：タイルの浮き。

部　位　：トイレ・シャワー棟　天井材

状　況　：湿気による天井材のずれ、脱落。

部　位　：炊事棟横　グリーストラップ

状　況　：清掃不良、内部への堆積物。

6　主な工事履歴（建設時＋概ね100万円以上の工事・修繕）

年度	改修内容	工事／修繕	施工業者	金額（円）
2003年	拡充・土地造成及び建築工事	工事	大進建設	139,931,400円
2004年	拡充・建築工事	工事	大進建設	98,643,300円
2017年	バーベキュー棟②修繕	修繕	大進建設	3,288,600円
2017年	バンガロー増築等工事	工事	大進建設	29,462,859円
2017年	テントサイト等改修工事	工事	小椋建設	3,452,544円
2020年	バンガロー等修繕	修繕	大進建設	716,100円
2020年	トイレ棟修繕	修繕	大進建設	479,600円
2020年	管理棟修繕	修繕	大進建設	492,800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	木材塗装及び部分改修(木板張り、屋外階段、ウッドデッキ他)	6～10年以内
屋根	管理棟、研修棟劣化箇所の部分改修	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	C	B	B	B	C	B	B
R3	B	B	B	B	B	B	B

・外装木部(階段、手摺、テラス等)の修繕。

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.	48	再編基本計画	P.25	R2施設別カルテ	P.107

1　施設基本情報

施設名称	津山観光センター
所在地	津山市山下97-1
所管部課	産業文化部　観光振興課
棟名称	本館棟
施設分類	レクリエーション施設・観光施設
施設用途	物販店、飲食店、事務所
主な諸室	物販店、食堂、事務室、会議室、公衆便所
運営方法	指定管理
設置目的	観光案内業務の為の施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄骨造一部木造			床面積	467.23㎡	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φ40			EV	小荷物専用昇降機		
ガス	都市ガス（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	パッケージエアコン（天井埋込形）						
点検委託等	消防設備、自動ドア、空調設備、小荷物専用昇降機						
位置図							

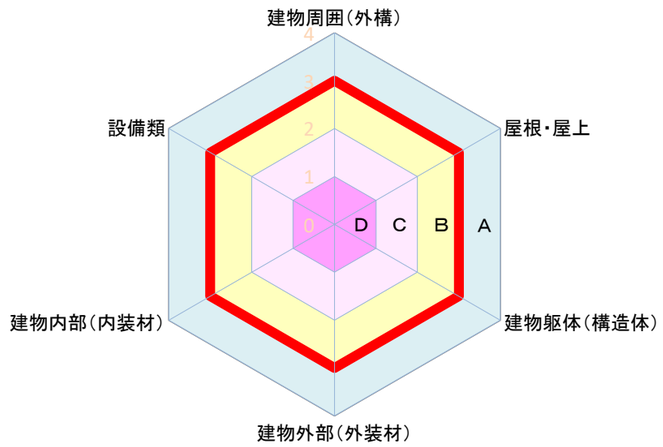
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・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	・会議室の利用率、稼働率、飲食店・物販店の集客率の更なる向上を図る。
耐用年数到来時の基本方針	・民間活力を導入した運営を検討し、ニーズに合わせた用途での建て替え。
類似の施設	・津山駅前交通観光案内所、にぎわい交流館、久米産地形成促進施設等

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	H28～29年に改修工事を行っており、一部未改修部分で軽度の劣化が見られるものの、機能上支障はない。
屋根・屋上	屋根に目立った劣化、不具合は見受けられなかった。
建物躯体	構造体に目立った不具合、劣化はなく、機能上問題は見られなかった。
建物外部	H28～29年にかけて改修工事を行っており、未改修部分を含めて目立った劣化は見られなかった。
建物内部	H28～29年にかけて改修を行った部分はほぼ新築同様、未改修部分においても目立った劣化、不具合は見受けられなかった。
設備類	H28～29年にかけて改修を行った部分はほぼ新築同様。厨房ダクト部において過去の目詰まりの報告があったものの、その他は大きな支障は無かった。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：玄関ポーチ　床洗い出し

状　況　：軽度の浮きを確認。

部　位　：建物北側　厨房ダクト部分

状　況　：油の付着、汚れ。

部　位　：男子トイレ　手洗ライニング　タイル

状　況　：内壁タイルの浮き、他の部位も軽度の浮きを確認。

部　位　：食堂　厨房

状　況　：床仕上げ材の汚れ。

部　位　：食堂　厨房　グリースフィルター

状　況　：油分による目詰まりの報告あり。

部　位　：食堂　厨房　グリーストラップ

状　況　：油分の沈殿あり、定期的な清掃は行っている。

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
2016年	1期復旧工事	修繕	浮田建設	不明
2017年	2期復旧工事	工事	妹尾建設	49,444,128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	－	－	－	－	－	－	－
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.	49	再編基本計画	P.14	R2施設別カルテ	P.110

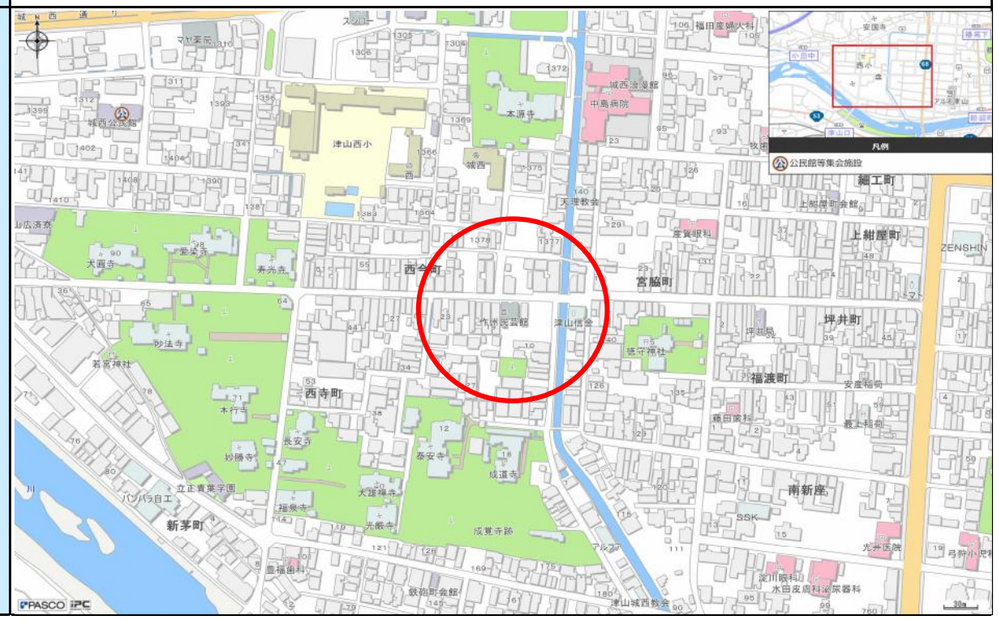
1　施設基本情報

施設名称	作州民芸館
所在地	津山市西今町 18
所管部課	産業文化部　歴史まちづくり推進室
棟名称	本体棟
施設分類	レクリエーション施設・観光施設
施設用途	喫茶、展示、情報発信、観光案内
主な諸室	会議室、展示室、事務室
運営方法	指定管理
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	405.13㎡	階数	2階
建築年度	1909年	築年数	112年	目標耐用年数	文化財	耐用年数到来	—
耐震性	旧耐震	避難所		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	マルチパッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、機械警備						

位置図



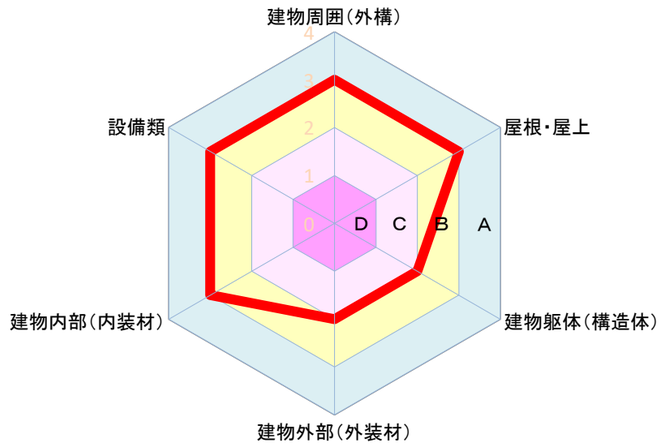
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・外壁の大規模改修。
運用面における検討事項	・利活用の促進、集客率、利用率の向上を図る。
耐用年数到来時の基本方針	・文化財として計画的な保全に努め、長寿命化を図り存続する。
類似の施設	・中島病院旧本館、城下町歴史館、知新館、地域交流センター等

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	C	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	未改修部分の外灯や通路洗出し部に劣化は見られるものの目立った不具合はない。
屋根・屋上	金属屋根ふき材の状況確認は高所作業車等を使用しなければ点検できない状況となっている。屋根が原因の雨漏りは現状ではないと思われる。
建物躯体	玄関横に雨水の侵入の痕跡があり、周辺の木材の腐朽が見られる。歴史まちづくり推進室にて令和4年度に、雨水侵入を防ぐ措置を行う予定。
建物外部	外壁のモルタルにクラックが散見される。特に玄関上部のモルタルのクラックは脱落の危険があり、施設利用者に危害が及ぶ恐れがあり、補修が必要。
建物内部	内装は経年劣化による傷みはあるものの、建物の経過年数を考慮すれば健全な状態で保たれている。
設備類	空調機の耐用年数が大幅に超過し経年劣化が進行していることから更新の検討が必要。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：玄関上部　外壁

状　況　：モルタルにクラックが発生し脱落の危険がある。

部　位　：北側屋根及び壁立上がり部

状　況　：外壁より雨水の侵入あり、外壁の汚損。

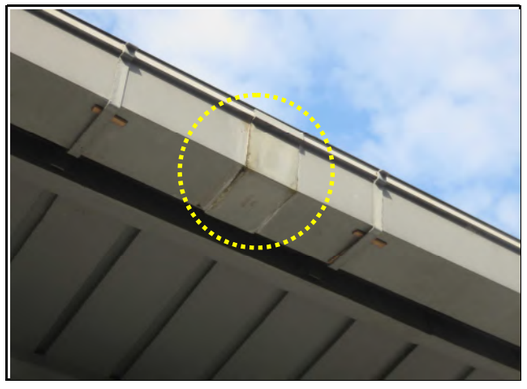
部　位　：外壁腰壁　木板張り

状　況　：雨水侵入のため、内壁・木部の腐食・ぐらつき。

部　位　：玄関横　PS内

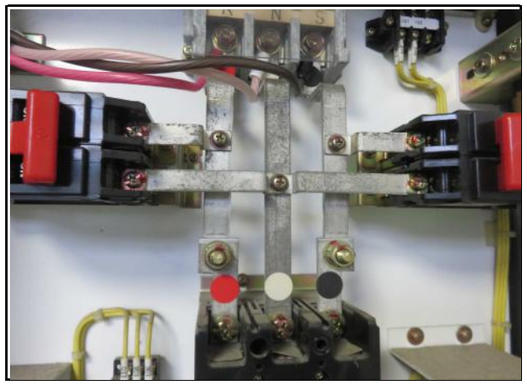
状　況　：雨水侵入のため、内壁材の割れが発生。

部　位　：小屋裏収蔵庫　階段



状　況　：雨どい連結部より雨だれ発生。

部　位　：階段下　機械室、空調機



状　況　：銅バーの腐食。

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）
1993年	改修建築工事	工事	池上建設	87,550,000円
1993年	改修電気設備工事	工事	櫛田電気工事	8,240,000円
1993年	改修機械設備工事	工事	全管工	11,948,000円
2007年	下水道接続工事	工事	玉木電機工業所	808,500円
2009年	外壁改修工事	工事	松田防水	1,675,926円
2015年	外構改修工事	工事	勝山組	13,431,960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	屋根・外壁大規模改修工事	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	C	A	B	B	C	B	B
R3	B	B	B	C	C	B	B

・経年劣化による。
・玄関横、外壁からの雨水侵入部において躯体への影響あり。

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）

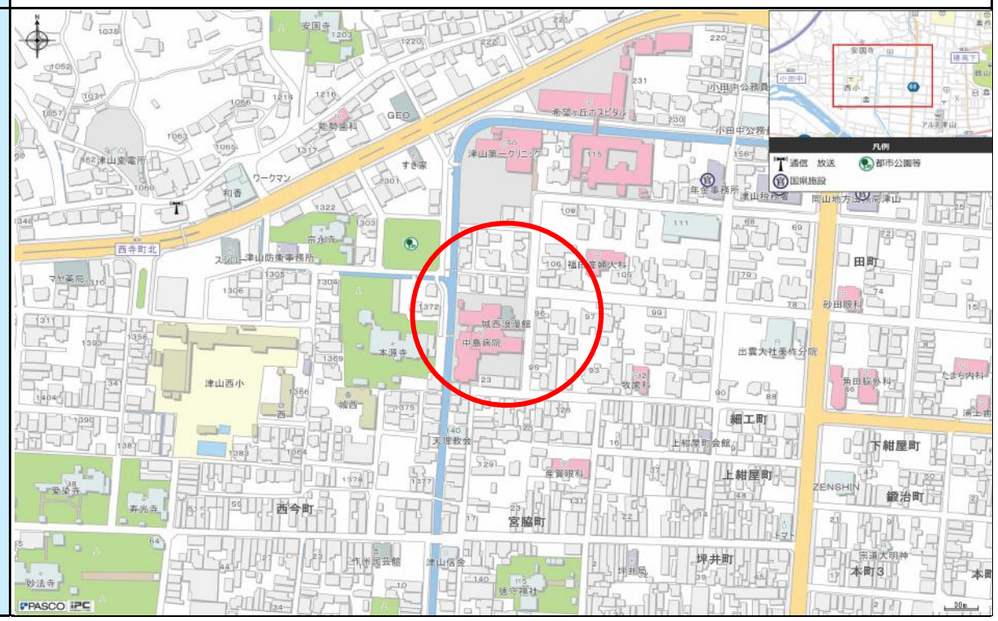
点検年度	令和3年度

カルテNo.	50	再編基本計画	P.14	R2施設別カルテ	P.111

1　施設基本情報

施設名称	中島病院旧本館（城西浪漫館）
所在地	津山市田町 122
所管部課	産業文化部　歴史まちづくり推進室
棟名称	本体棟
施設分類	スポーツレクリエーション施設・観光施設
施設用途	喫茶、展示、情報発信、観光案内
主な諸室	喫茶室、展示室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	地域交流、観光振興のための拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	243.56㎡	階数	2階
建築年度	1917年	築年数	104年	目標耐用年数	文化財	耐用年数到来	―
耐震性	旧耐震	避難所	―	図面有無	全部CAD	敷地区分	借地
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	無し						
受電方式	低圧受電方式（電灯）						
空調方式	マルチパッケージエアコン						
点検委託等	消防設備						
位置図							

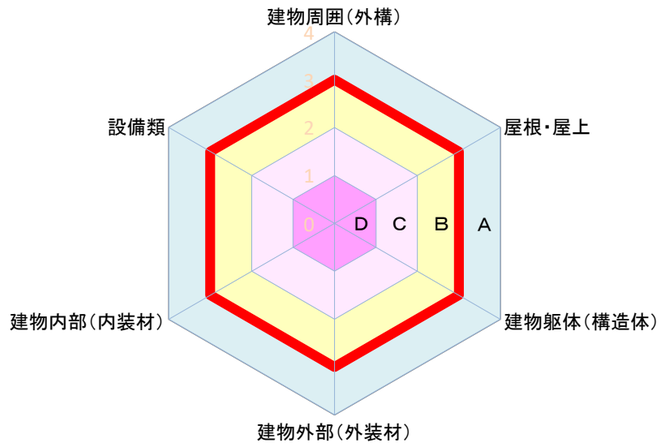
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・屋上、尖塔部の改修
運用面における検討事項	・利用度・稼働率を向上させるため、周辺施設一体となった利活用を検討。 ・指定管理者制度のあり方、公共サービスのあり方についての改善を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・文化財として計画的な保全に努め、長寿命化を図り存続する。
類似の施設	・作州民芸館、城下町歴史館、知新館、地域交流センター（アルネ・津山）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	外構の大部分については、中島病院所有のため評価対象外とするが、対象部位に関しては比較的健全な状態であった。
屋根・屋上	屋根及び谷樋部分のジョイント部にアルミテープで補修を行った箇所があるが、補修部の劣化も見受けられるため今後の経過観察が必要。ドレン廻りの詰まりについては、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	既存木製建具の経年劣化により、開閉・施錠に若干の支障があるが、機能上問題ない状態であった。
建物内部	特に目立った劣化箇所は無く、比較的健全な状態である。
設備類	特に目立った劣化箇所は無く、比較的健全な状態である。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：建物西側　庇

状　況　：庇屋根水上側からの雨の侵入が見受けられる。

部　位　：外壁　小庇

状　況　：庇にクラックの発生有り。

部　位　：尖塔　外部建具

状　況　：谷コイルの不陸及び落シロ廻りの土砂堆積による排水不良有り。

部　位　：屋上　ルーフドレン

状　況　：ジョイント部アルミテープ補修箇所の劣化有り。

部　位　：尖塔　屋根

状　況　：天然スレート部の脱落有り(脱落部については、金属板で補修有り)。

部　位　：尖塔　屋根

状　況　：バッテリー更新時期到来。

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）
2009年	大規模改修工事	工事	大井工務店	43,246,350円
2013年	自火報設備改修工事	工事	片岡電気工事	892,500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
屋根	屋根改修、防水改修	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	B
R3	B	B	B	B	B	B	B