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）

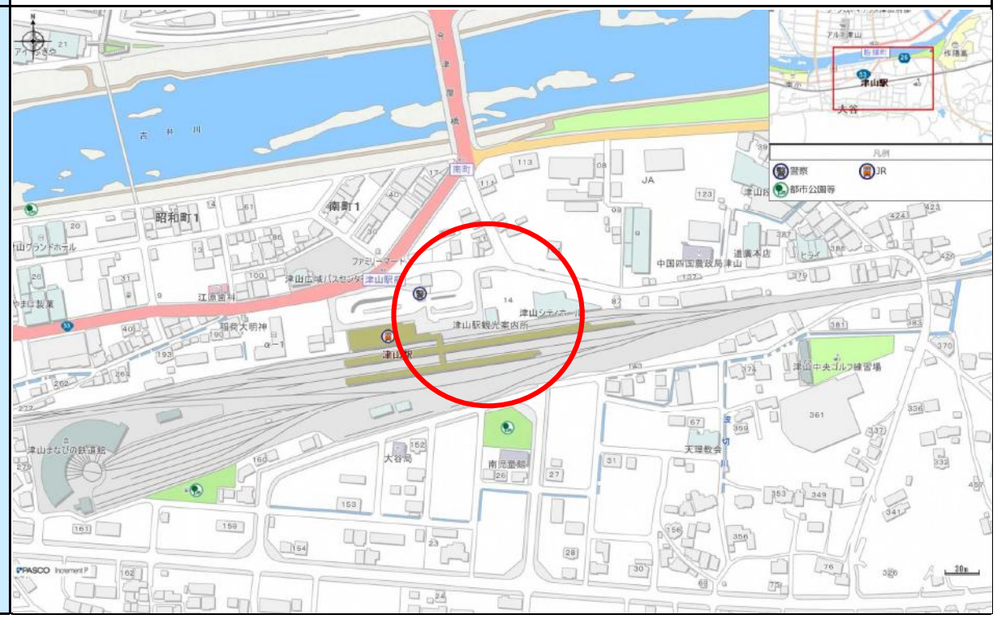
点検年度	令和3年度

カルテNo.	51	再編基本計画	P.74	R2施設別カルテ	P.114

1　施設基本情報

施設名称	津山駅北口広場(にぎわい交流館・交通観光案内所)
所在地	津山市横山14-31
所管部課	都市建設部　都市計画課
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	観光案内所、物販店、公衆便所、集会所
主な諸室	【交通観光案内所】観光・交通案内事務所、公衆便所、コミュニティホール【にぎわい交流館】物販施設、待合所、交流施設
運営方法	委託
設置目的	観光案内業務・地域特産物販売の為の施設

2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	361.05㎡	階数	2階
建築年度	2017年	築年数	4年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2077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【観光】、φ20【にぎわい】			EV	有り【観光】		
ガス	無し						
受電方式	【観光】低圧受電方式(電灯)、【にぎわい】低圧受電方式(電灯・動力)						
空調方式	パッケージエアコン（天井カセット型、壁掛型）						
点検委託等	消防設備、自動ドア、空調設備						
位置図							

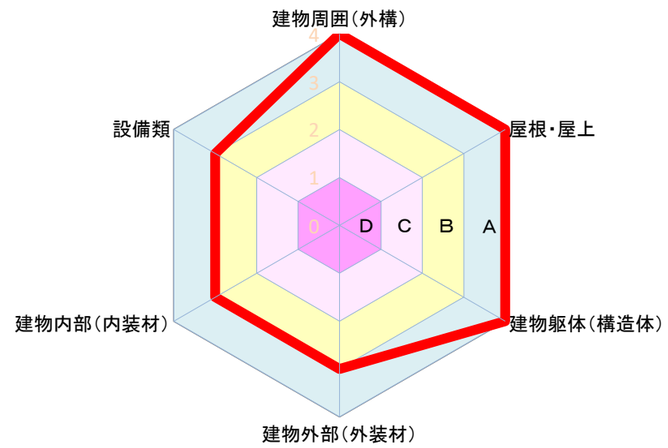
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・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	・低利用の室の活用方法の検討。 ・利用度・稼働率の向上を図る。 ・駅前広場も一体となった利用用途の検討。
耐用年数到来時の基本方針	・市民の利用ニーズに合わせた民間活力の導入も検討した改修、更新。
類似の施設	・津山観光センター、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
A	A	A	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
A

部位ごとの特記事項（コメント）	
建物周囲	新築から比較的年度が浅く、概ね健全に保たれている。
屋根・屋上	屋根についても機能上支障となる目立った支障、不具合は見受けられなかった。
建物躯体	構造に機能上支障となる目立った欠陥は見受けられなかった。
建物外部	外壁は経年による汚れ・日焼け程度で、機能上支障となるものは見られなかった。
建物内部	にぎわい交流館2F内壁ボード継ぎ目にて軽度のクラックあり。1F可動間仕切りもがたつきの報告。
設備類	経年及び使用による汚れに伴う不調以外は、大きな機能不全は見られなかった。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：観光案内所　女子トイレ　プリントタイル

状　況　：摩耗による劣化。

部　位　：観光案内所　男子トイレ　手洗い

状　況　：壁しっくい、木天板の水による汚れ。

部　位　：にぎわい交流館　喫煙室　入口　沓摺

状　況　：ゴムパッキンの劣化。

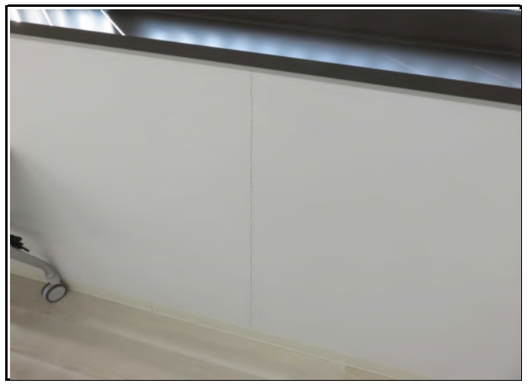
部　位　：にぎわい交流館　喫煙室　天井、換気扇

状　況　：副流煙による汚損。

部　位　：にぎわい交流館　待合所−物販店　境界

状　況　：可動間仕切りのがたつきあり。修繕による調整を何度か行っている。

部　位　：にぎわい交流館　2F　交流室　内壁



状　況　：下地ボード境目と見られる場所に軽度のクラック。

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）
2015年	津山駅前観光センター新築工事	工事	梶岡建設(株)津山支店	80,578,800円
2017年	にぎわい交流館新築工事	工事	(株)頃安建設	54,513,453円
2017年	にぎわい交流館新築に伴う建具取替工事	工事	(有)中村美創	165,240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	A	A	A	A	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.	52	再編基本計画	P.27	R2施設別カルテ	P.121

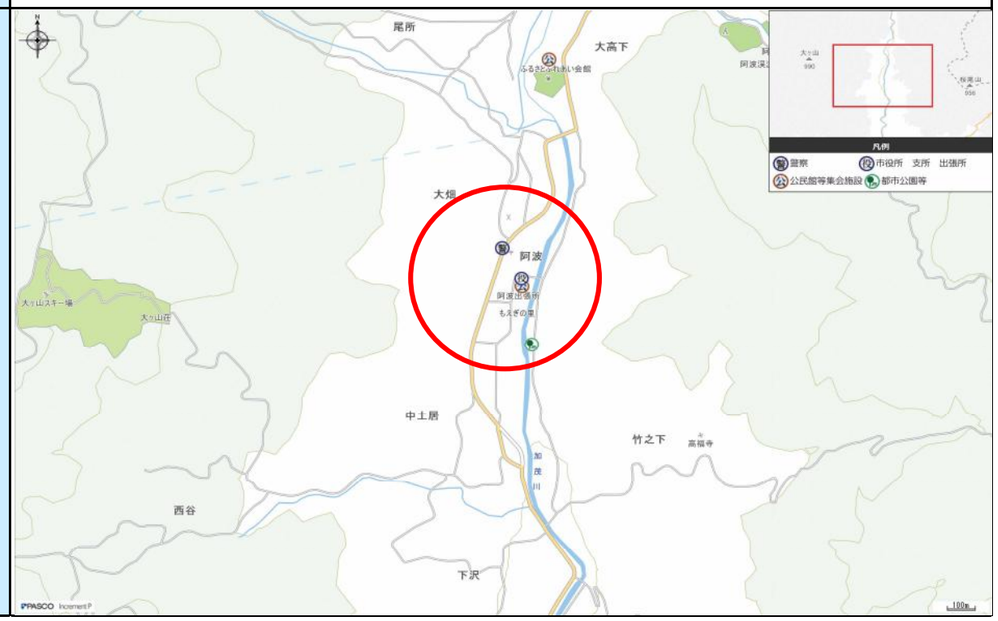
1　施設基本情報

施設名称	あば交流館
所在地	津山市阿波1200
所管部課	農林部　ビジネス農林業推進室
棟名称	本体棟
施設分類	保養施設
施設用途	宿泊施設、食堂
主な諸室	宿泊室、食堂、集会室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	地域農業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	705.70㎡	階数	2階
建築年度	1998年	築年数	23年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2058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（ダムウェーター＋階段昇降機）		
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	パッケージエアコン、マルチエアコン						
点検委託等	消防設備、ダムウェーター						

位置図



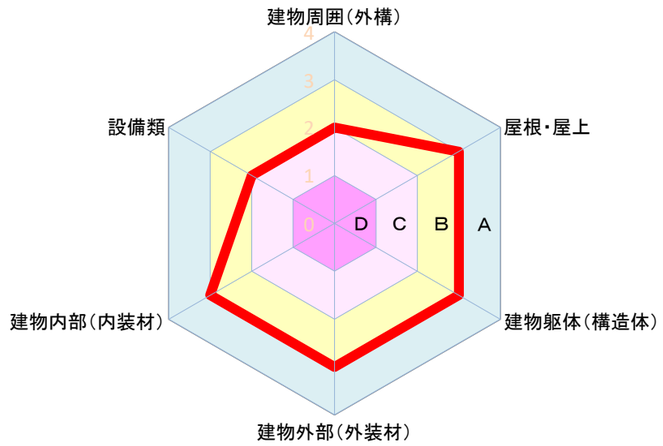
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・外構の修繕。 ・雨どい修繕。 ・空調設備の更新。 ・電気設備の更新。 ・機械設備の更新。
運用面における検討事項	・稼働率、集客率の向上を図る。 ・民間活用も含めた、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、利用実態・民間施設との兼ね合い等を踏まえ、施設の必要性について検討する。
類似の施設	・宿泊室：ウッディハウス加茂、久米山ロッジ、民間施設 ・食堂：ウッディハウス加茂、センタービレッジレストラン、道の駅久米の里、民間施設

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
C	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	車止めブロックの固定ボルトが破損し、車止めとして機能を果たしていない箇所がある。プレハブ物置で雨漏りが発生し、天井材脱落の危険性もあるため、使用実態を加味した上で修繕を検討。
屋根・屋上	現在、本体等での雨漏りは発生しておらず遠目からの目視では問題はないと思われる。
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	建物外部では網戸等の劣化が確認されたが、著しい劣化箇所はなく比較的健全な状態である。
建物内部	階段手摺上部で固定不良のため手摺にガタツキがあり危険な状態のため、対応検討が必要。
設備類	全体的に電機・空調・換気設備の経年劣化が認められるため、更新の検討が必要。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：車止めブロック

状　況　：車止めブロックの機能不全箇所有り
固定されておらず動く状態となっている。

部　位　：外部腰板上部シーリング

状　況　：腰板上部のシーリングの劣化が見受けられる。

部　位　：縦樋

状　況　：縦樋の一部が破損し、雨水が漏れている。

部　位　：厨房部分床

状　況　：塗膜の剥離及びクラックが見受けられる。

部　位　：プレハブ倉庫内天井

状　況　：雨漏れによる天井材の破れ・歪みがある。

部　位　：屋外　キュービクル

状　況　：箱体の腐食が進行している。（雪等の影響と推測）

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）
1998年	新築工事	工事	不明	不明
2009年	渡り廊下屋根改修工事	工事	高矢組	1,050,000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
外構	玄関タイル、車止めの修繕	概ね3年以内
雨樋	破損箇所の修繕	概ね3年以内
空調設備	空調設備の更新	概ね3年以内
電気設備	電気設備の更新	概ね3年以内
機械設備	機械設備の更新	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	B	B	B	B	B	B	B
R3	B	C	B	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.	53	再編基本計画	P.29	R2施設別カルテ	P.123

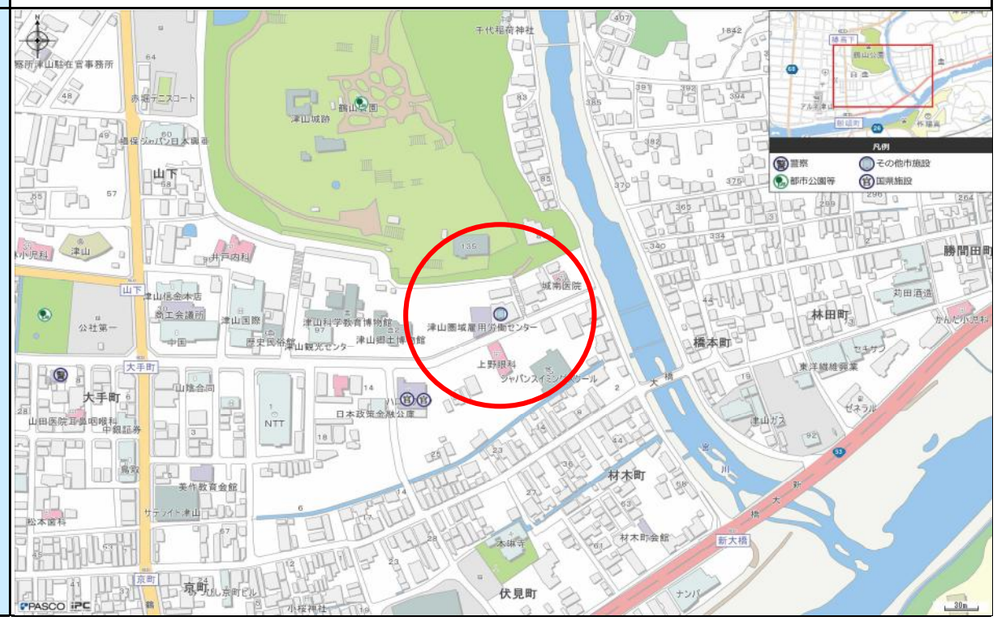
1　施設基本情報

施設名称	雇用労働センター
所在地	津山市山下 92－1
所管部課	産業文化部　仕事・移住支援室
棟名称	本体棟
施設分類	産業系施設
施設用途	集会場、事務所
主な諸室	ホール、会議室、和室、喫茶室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	雇用労働施策対策のための拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1804.27㎡	階数	2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	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 φ50			EV	有り(乗用)		
ガス	都市ガス（一部給湯、厨房熱源）						
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						
点検委託等	消防設備、受変電設備、昇降機、自動ドア、機械警備						

位置図



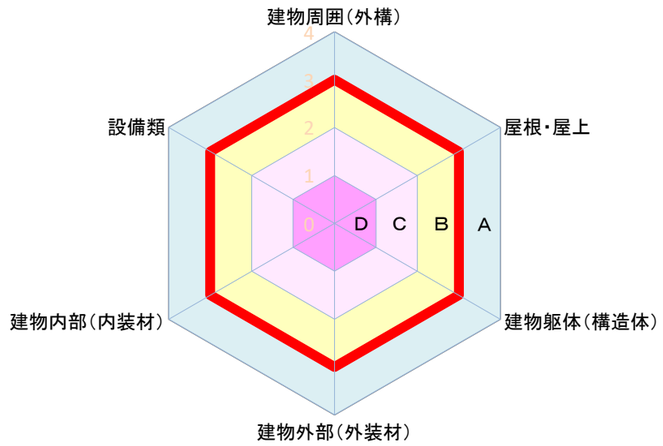
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・地中埋設のガス配管の更新。 ・大ホール可動間仕切りの修繕。 ・状態を経過観察の上、自家発電設備のオーバーホールまたは更新。
運用面における検討事項	・会議室、研修室のさらなる利用率の向上を図る。 ・稼働率の低い諸室は別の用途への転用も検討。
耐用年数到来時の基本方針	・集会・貸館機能は集約化を検討する。
類似の施設	・集会所：各公民館、勤労者総合福祉センター、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	エントランス前のポーチ広範囲にタイルの浮きあり。
屋根・屋上	定期的な清掃が必要なものの、目立った不具合はない。
建物躯体	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	外壁に軽度なチョーキングは見られるものの、概ね健全に保たれている。
建物内部	可動間仕切りはホールの使用状況から改修の検討が必要。
設備類	換気設備の経年劣化が認められる。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：2階屋外通路　手すり

状　況　：手すりの発錆と足下の爆裂。

部　位　：大ホール舞台袖　空調機械室

状　況　：排気ファンからの油の流出。

部　位　：2階会議室　幅木

状　況　：塩ビ幅木の剥がれ。

部　位　：大ホール舞台裏　壁面

状　況　：結露に伴う塗料の浮き。

部　位　：屋上　シート防水

状　況　：排水ドレン目詰まり。

部　位　：屋上　空調室外機

状　況　：空調室外機経年による発錆。

6　主な工事履歴（建設時＋概ね100万円以上の工事・修繕）

年度	改修内容	工事／修繕	施工業者	金額（円）
1989年	新築工事	工事	浮田・山建・日上建設JV	351,800,000円
2008年	空調設備大規模改修工事	工事	浮田建設	36,175,230円
2010年	大規模改修工事	工事	浮田建設	77,575,050円
2016年	太陽光発電設備等設置工事	工事	木多電機設備津山支店	23,210,840円
2018年	エレベーター修繕	修繕	日立ビルシステム	20,520,000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
ガス設備	ガス配管の更新	概ね3年以内
内装	大ホール可動間仕切りの修繕	4～7年以内
電気設備	自家発電設備のオーバーホール	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.	54	再編基本計画	P.28	R2施設別カルテ	P.124

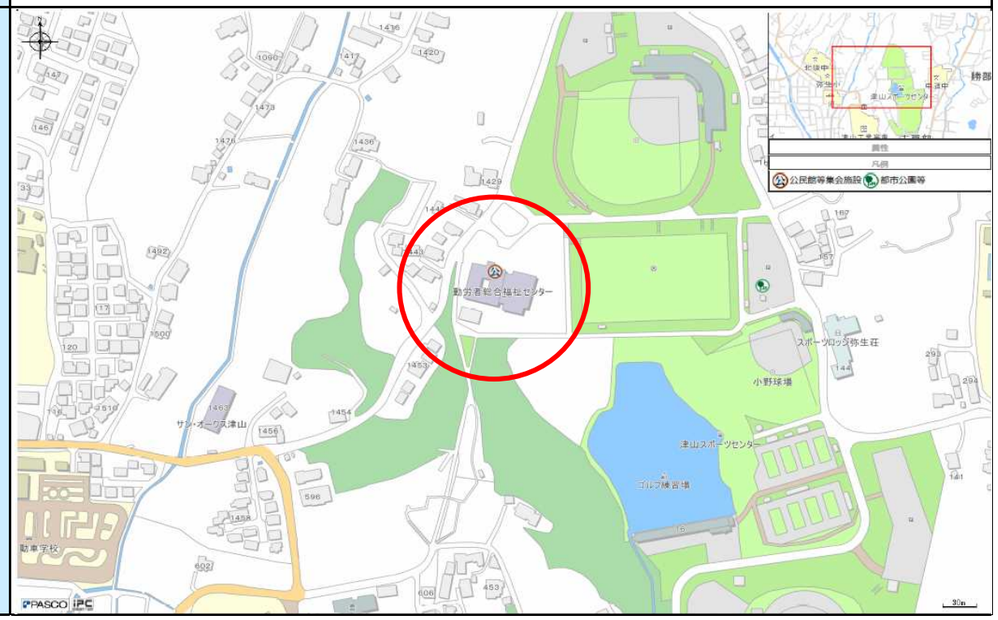
1　施設基本情報

施設名称	勤労者総合福祉センター
所在地	津山市勝部20-7
所管部課	産業文化部　仕事・移住支援室
棟名称	本体棟
施設分類	産業系施設
施設用途	集会場、体育館
主な諸室	会議室、視聴覚室、和室、調理室、体育館アリーナ
運営方法	委託
設置目的	勤労者の福祉の充実を図るための施設（一部、公民館機能有り）

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1685.87㎡	階数	1階
建築年度	1989年	築年数	32年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2039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（121人槽）		
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	灯油焚き吸収式冷温水機＋ファンコイルユニット、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、受変電設備、合併浄化槽、機械警備、自動ドア、空調設備						

位置図



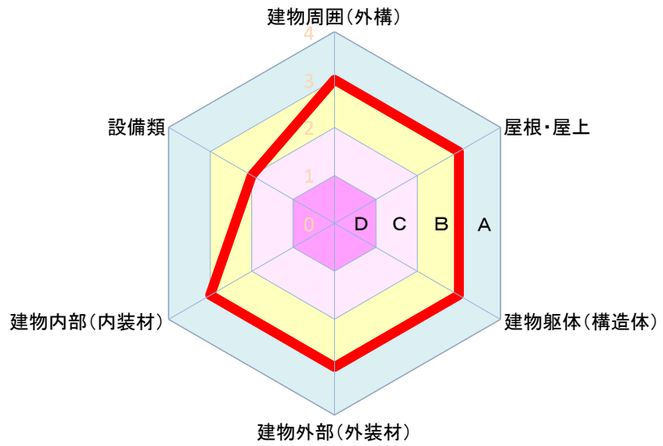
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

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	・体育館用のシャワー機能は低利用のため、他の設備等の改修時に合わせて機能廃止を検討。 ・別館卓球場も老朽化が進行しており、更新時の機能集約を検討。 ・稼働率の低い諸室は別の用途への転用も検討。
耐用年数到来時の基本方針	・勤労者機能は集約化を図り、更新時には東苫田公民館として整備する。 ・体育館機能は他の施設との集約化を検討。
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、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	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	排水側溝では清掃不良が散見された。屋外の盤、照明等一部の金属部では腐食が進行しているものがあり更新や撤去の検討が必要。
屋根・屋上	令和元年度に屋根防水改修を実施済みのため、状態は良好であったが、陸屋根部分で落ち葉によるドレン閉塞が発生、屋上に水がたまっている。⇒調査後落ち葉を取り除き、排水不良を解消
建物躯体	構造体では目立った劣化・不具合箇所はなく健全な状態と思われる。
建物外部	一部タイルの剥落箇所あり、対策が必要。外壁の状態は経年劣化は見て取れるものの、目立った不具合はない。
建物内部	一部ブラインドの開閉不可箇所あり、カーテンは紫外線で劣化してるため取り替えの検討が必要。
設備類	空調設備の経年劣化が進行しており、冷却塔や冷温水ポンプの更新の検討が必要。天井内の冷温水配管についても水漏れの注意が必要。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：屋上　クーリングタワー

状　況　：経年劣化の進行。

部　位　：屋外　自転車置き場

状　況　：落ち葉の退席。

部　位　：体育館屋上　シート防水

状　況　：排水口が完全に詰まりプールのようになっている。
⇒調査後解消済み

部　位　：軒天　竪樋貫通部

状　況　：鉄筋の爆裂を確認。

部　位　：グリーストラップ

状　況　：清掃不良による異臭発生。

部　位　：体育館の床下吸気ガラリ

状　況　：ガラリの破損が散見され、虫・雨等の侵入が懸念される。

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）
1989年	新築工事	工事	大嘉・母里建設JVほか	415,483,110円
2004年	体育館屋根塗装改修工事	工事	頃安建設	3,304,350円
2009年	吸収式冷温水発生器更新工事	工事	津山技研空調	6,766,431円
2010年	上下式車止め修繕・取換工事	修繕	津山営繕	1,475,208円
2019年	屋根改修工事	工事	(有)北部防水工業	28,473,720円
2019年	照明改修工事	工事	(株)近藤組	4,563,900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	C	B	D	B	B	C	C
R3	B	B	B	B	B	B	C

・2019年度、屋根改修工事・照明改修工事を実施。

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.	55	再編基本計画	P.29	R2施設別カルテ	P.126

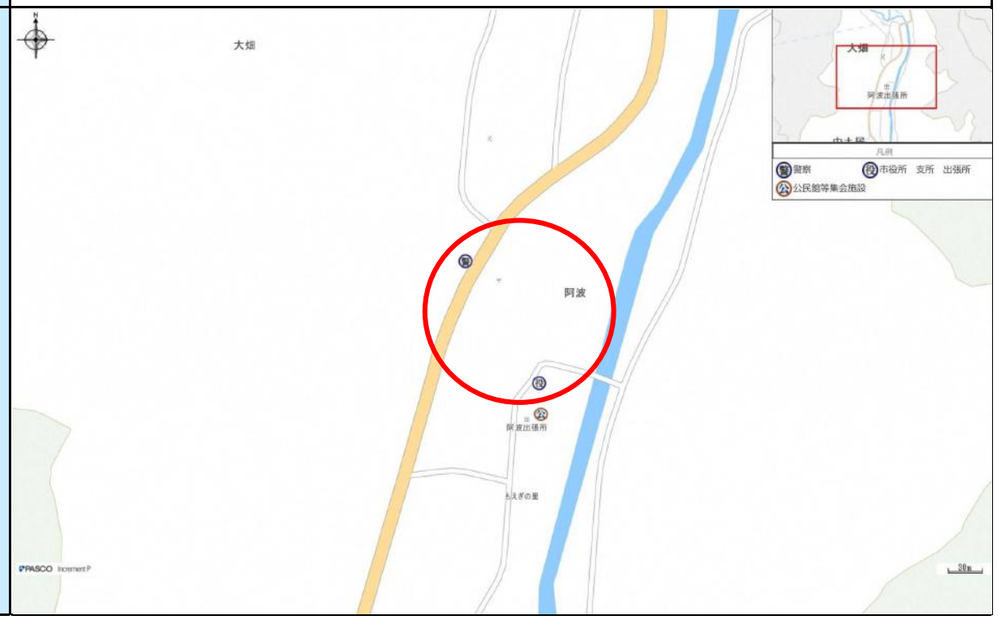
1　施設基本情報

施設名称	阿波農産物加工施設
所在地	津山市阿波1212
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	産業系施設
施設用途	加工施設
主な諸室	加工室、事務室、梱包作業室、味噌蔵、
運営方法	直営(一階部分：委託)
設置目的	阿波地域における特産品開発の拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造			床面積	737.62㎡	階数	2階
建築年度（改修年度）	2017年	築年数	4年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2077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	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	ルームエアコン(壁掛け)						
点検委託等	消防設備						

位置図



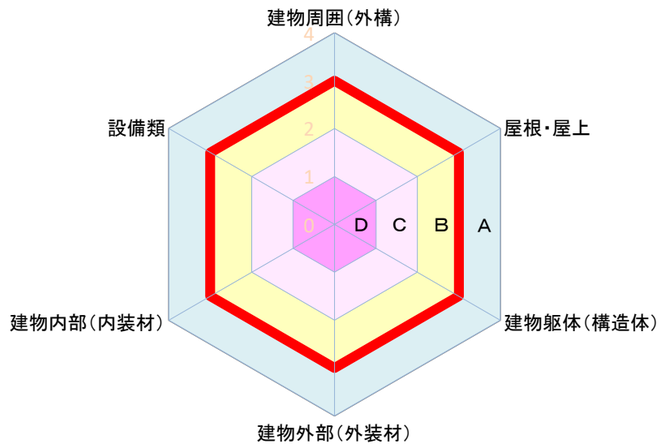
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・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	・2階部分の利活用方法の検討。 ・民間活用も含めた、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、利用実態・民間施設との兼ね合い等を踏まえ、施設の方針を検討する。
類似の施設	・梅の里加工施設

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	屋外の身体障害者用駐車場サインが紫外線により劣化し、消えている。
屋根・屋上	台風による屋根瓦の剥落報告あり、阿波出張所にて応急修繕済み。（瓦同士をコーキングで接着）
建物躯体	経年劣化による劣化が散見されたものの、使用上全く問題ない程度であった。
建物外部	打診棒にて外壁の劣化状況を確認するも、ほとんど浮き等の劣化は見られなかった。
建物内部	一部破損箇所や使用上動かしにくい箇所を確認したものの、通常の使用状態には影響のないものと判断。
設備類	2階部分の使用がほとんどないため、トイレの封水が蒸発していたものの、設備の劣化は年代の割に進んでいない。

5 各部状況（調査写真）

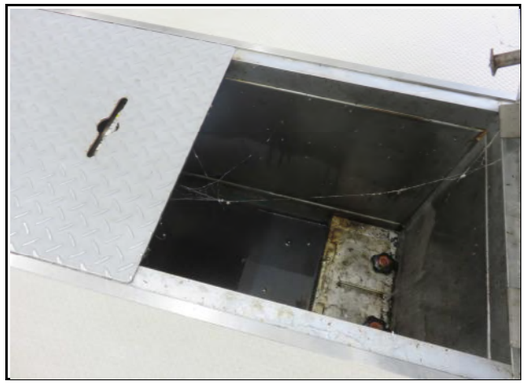
部　位　：屋根

状　況　：金属屋根の発錆。

部　位　：外構　駐車場

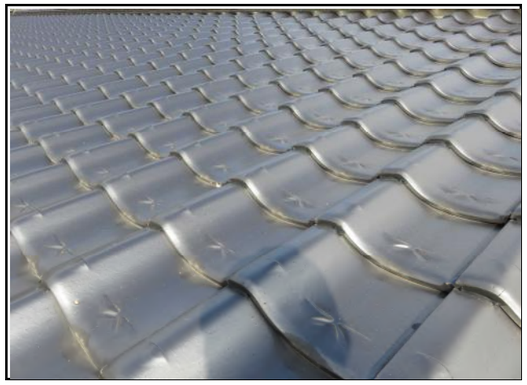
状　況　：紫外線によるサインの劣化。

部　位　：清掃状態問題なし。



状　況　：清掃状態問題なし。

部　位　：屋根　瓦



状　況　：台風による屋根瓦の剥落報告あり。

部　位　：屋根　瓦（詳細）

状　況　：シーリング材の劣化阿波出張所にて応急修繕（シール打ち）。

部　位　：外構　階段

状　況　：一部破損箇所あり。

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）
1981年	新築工事	工事	不明	不明
2016年	阿波小学校跡農産物加工施設改修建築工事	工事	大進建設	51,202,800円
2016年	〃電気設備工事	工事	清原電気水道工業	8,675,640円
2016年	〃機械設備工事	工事	高橋ポンプ設備工業	9,145,548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.	56	再編基本計画	P.29	R2施設別カルテ	P.131

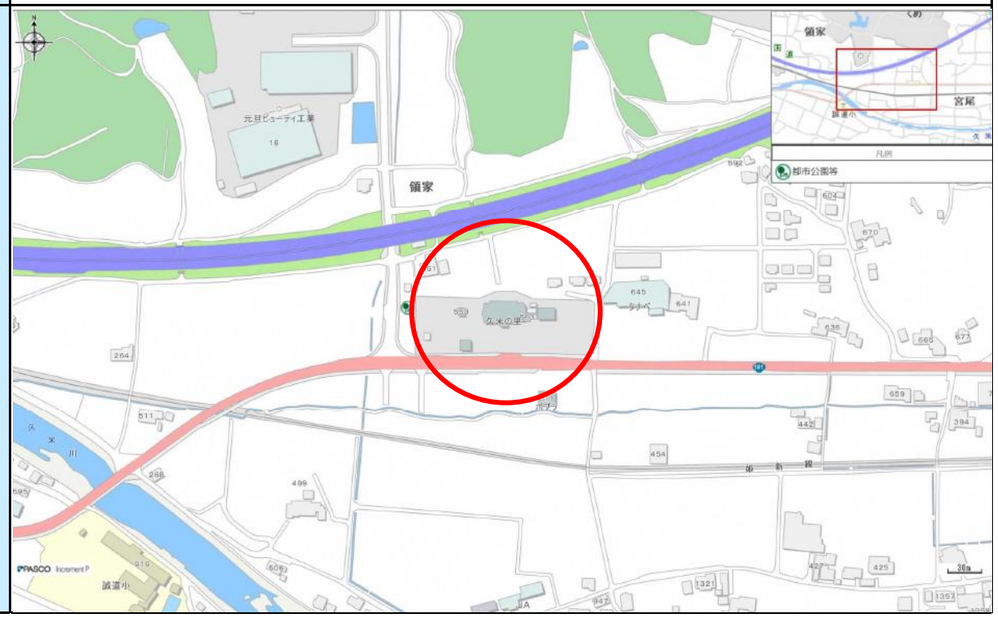
1　施設基本情報

施設名称	久米産地形成促進施設(道の駅久米の里)
所在地	津山市宮尾563-1
所管部課	農林部　ビジネス農林業推進室
棟名称	本館棟
施設分類	産業系施設
施設用途	道の駅、農産物販売所
主な諸室	農産物販売施設、地域食材供給施設、厨房、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	地域産業活性化のための拠点施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄骨造			床面積	552.55㎡	階数	1階
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	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(200人槽)		
給水方式	水道直結方式φ75			EV	無し		
ガス	LPGガス（熱湯熱源、ガスコンロ）:屋外バルクタンク(498kg)						
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、天井カセット、厨房用スポット）、ルームエアコン						
点検委託等	消防設備、自動ドア、空調設備						

位置図



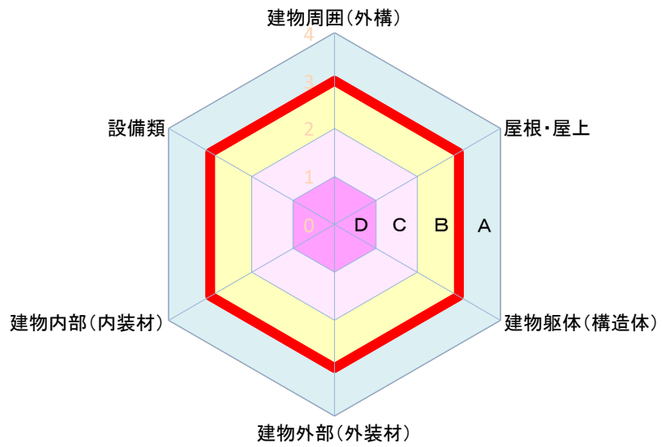
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・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	・さらなる集客率の向上を目指した運営方法の検討。 ・外構遊具、EV急速充電器などはニーズに合わせて廃止も検討。
耐用年数到来時の基本方針	・ニーズに合わせた・民間活力の導入を視野に含めた改修、改築の検討。
類似の施設	・津山観光センター、にぎわい交流館、交通・観光案内所、地産地消センター(サンヒルズ)、勝北マルシェ「ほほえみ彩菜」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	EV充電器の機能停止、遊具の経年に伴う錆や摩耗などの劣化以外は、外構は比較的健全な状態であった。点字ブロックは修繕予定あり。
屋根・屋上	雨漏りの報告もなく、機能上支障となる劣化は見受けられなかった。
建物躯体	構造上支障となる劣化は見受けられなかった。
建物外部	塗装材の部分的な剥離、松ヤニが一部見られるが、機能上支障は少ない。
建物内部	一部の内装材に汚損がみられる。内装材に関して機能上支障となる不具合は少ないとの報告。
設備類	過去にトイレ床排水不良、調理室配水管の詰まりがあるとの報告。要経過観察。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：外構　遊具

状　況　：錆の発生、木部の劣化。

部　位　：外部コンセント

状　況　：屋外コンセントの破損。

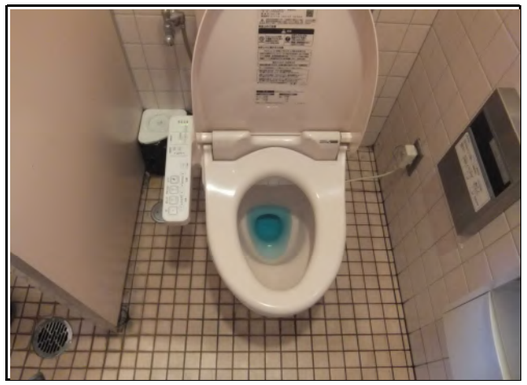
部　位　：駐車場　EV充電器

状　況　：故障により利用を停止。

部　位　：販売所天井仕上げ材

状　況　：空調室外機周囲のカビの発生。

部　位　：職員用トイレ



状　況　：過去にわんトラップ部の排水不良あり。

部　位　：厨房

状　況　：過去に配管の詰った経験があり。

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）
2000年	新築工事	工事	不明	不明
2000年	道の駅総合案内看板設置工事	工事	フジミ工務店	1,890,000円
2013年	道の駅久米の里急速充電器設置工事	工事	成好設備工業	3,545,272円
2015年	道の駅久米の里改修工事	工事	浮田建設	48,891,600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）

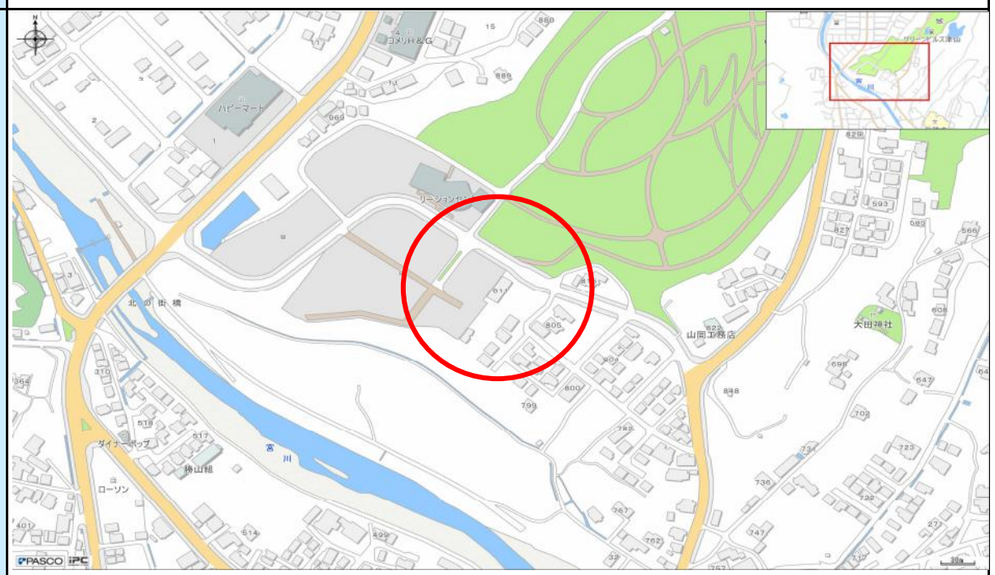
点検年度	令和3年度

カルテNo.	57	再編基本計画	P.29	H27現地調査カルテ	P.132

1　施設基本情報

施設名称	地産地消センター （サンヒルズ）
所在地	津山市大田 811 － 1
所管部課	農林部　ビジネス農林業推進室
棟名称	本体棟
施設分類	産業系施設
施設用途	直売所（物販店舗）
主な諸室	直産品売場、事務室
運営方法	委託
設置目的	地場農産物の供給、農家所得の向上

2　建物情報

建物の主構造	鉄骨造			床面積	239.40㎡	階数	1階
建築年度	2005年	築年数	16年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2065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 φ20			EV	無し		
ガス	無し						
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						
点検委託等	消防設備、機械警備						
位置図							

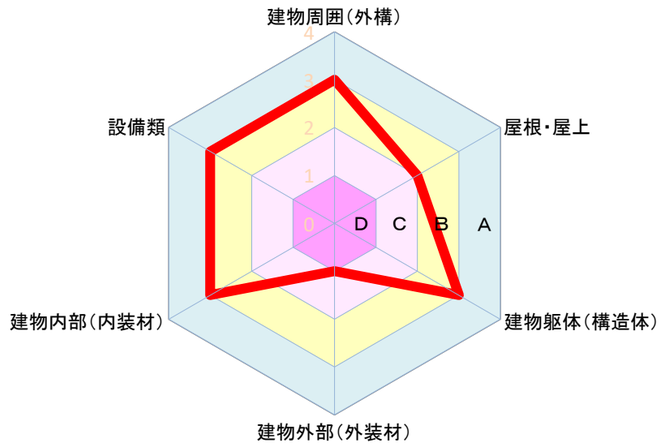
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・外壁及び屋根の更新または改修。 ・建物裏手側の樹木の伐採。 ・空調設備の更新。
運用面における検討事項	・維持管理経費のかからない方式での運営を継続。 ・指定管理者制度、民間活力導入を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・耐用年数到達前に改めて、利用実態、民間施設との兼ね合い等をふまえ、施設の方針を検討する。
類似の施設	・久米産業形成促進施設(道の駅久米の里)、勝北マルシェ「ほほえみ彩菜」、その他（民間施設）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	C	B	D	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	建物南側（裏手側）に高木の落ち葉が堆積しており、樋・排水経路を塞いでいる。施設管理上の点から伐採の検討が必要。
屋根・屋上	屋根事態の劣化は軽度であるが、折板ボルトの腐食が進行している。一部実施しているが、早い段階での全数対処（樹脂製ボルトキャップ等）を要す。
建物躯体	構造体については目立った不具合はなく健全に保たれている。
建物外部	外装木材（杉下見板）に大きな反り、変形が生じており、雨漏りの原因となっている。メンテナンスが容易な材料（サイディング）による更新が望ましい。
建物内部	過去の調査で確認した、外壁からの雨漏り箇所も修繕されており、内装材は比較的健全な状態であった。
設備類	空調機の経年劣化が見受けられるため、計画的な更新が必要と思われる。

5　各部状況（調査写真）

部　位　：空調目隠し塀

状　況　：木製塀の著しい腐食。

部　位　：屋根排水溝、ドレン

状　況　：落ち葉の胎生期による排水不良。

部　位　：屋根

状　況　：折板ボルトの腐食、発錆。

部　位　：外壁

状　況　：外装材（杉下見板）の劣化、反り。

部　位　：折板ボルトの腐食、発錆。

状　況　：外装材の留め付け釘の発錆、脱落。

部　位　：折板ボルトの腐食、発錆。

状　況　：経年劣化。

6　主な工事履歴（建設時＋概ね100万円以上の工事・修繕）

年度	改修内容	工事／修繕	施工業者	金額（円）
2005年	新築工事	工事	鷲田建設	37,758,000円
2013年	玄関前増築工事	その他	西日本建設	民間工事

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・屋根	外壁及び屋根改修	概ね3年以内
外構	樹木の伐採	概ね3年以内
空調設備	空調設備更新	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	D	B	B
R3	C	B	C	B	D	B	B

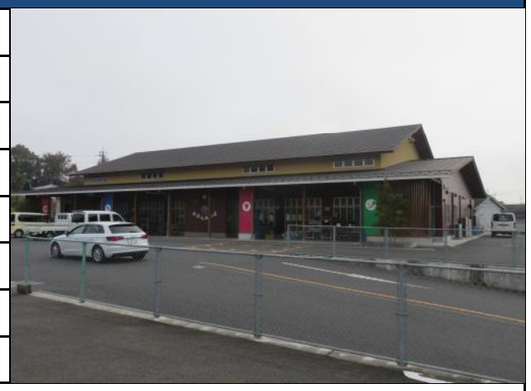
公共施設　保全・長寿命化 計画シート（長寿命化個別計画カルテ）

点検年度	令和3年度

カルテNo.	58	再編基本計画	P.29	R2施設別カルテ	P.133

1　施設基本情報

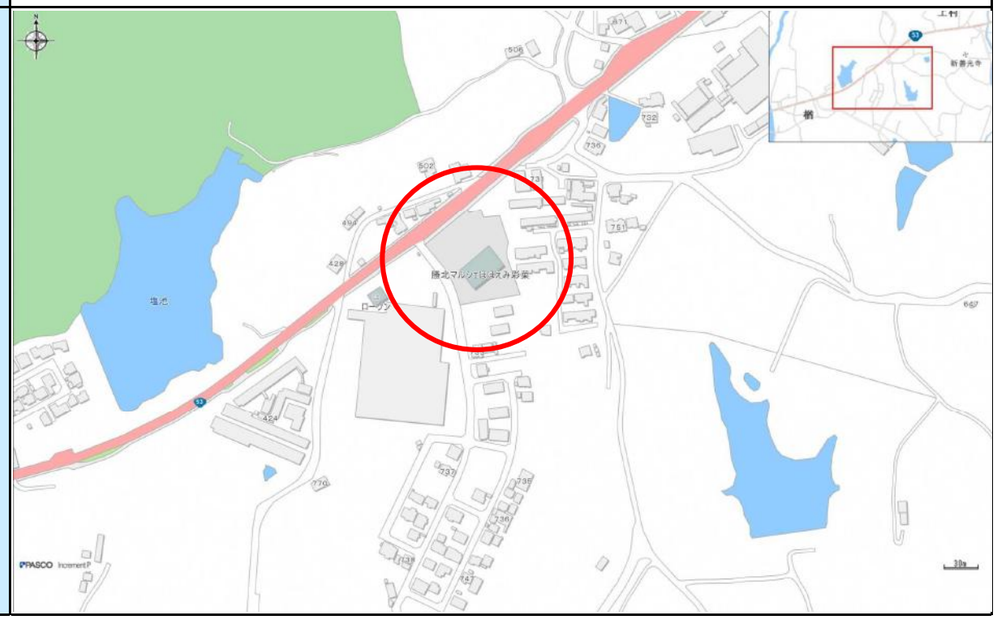
施設名称	勝北マルシェ「ほほえみ彩菜」
所在地	津山市杉宮733-11
所管部課	農林部　ビジネス農林業推進室
棟名称	本館棟
施設分類	産業系施設
施設用途	直売所
主な諸室	直売施設、休憩所、公衆便所、荷受・作業室、事務室
運営方法	委託
設置目的	地域農産物の供給、農家取得の向上



2　建物情報

建物の主構造	木造			床面積	693.60㎡	階数	1階
建築年度	2015年	築年数	6年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2075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	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	パッケージエアコン（天井埋込、壁掛）、ルームエアコン						
点検委託等	消防設備、自動ドア、空調設備						

位置図



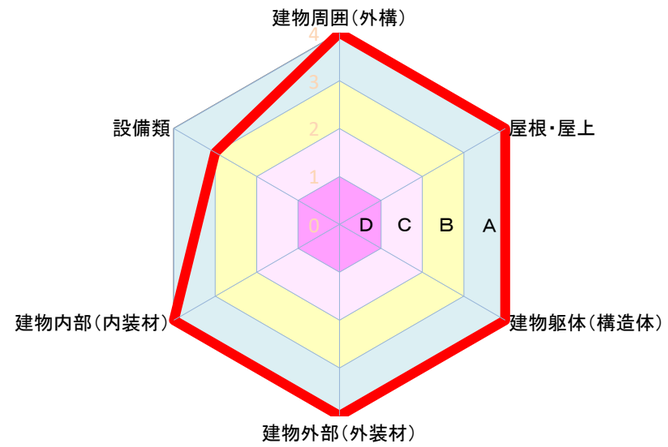
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・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	・維持管理経費のかからない方式での運営を継続。 ・指定管理者制度、民間活力導入を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・耐用年数到達前に改めて、利用実態・民間施設との兼ね合い等を踏まえ、施設の方針を検討する。
類似の施設	・地産地消センター(サンヒルズ)、久米産地形成促進施設(道の駅久米の里)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	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。

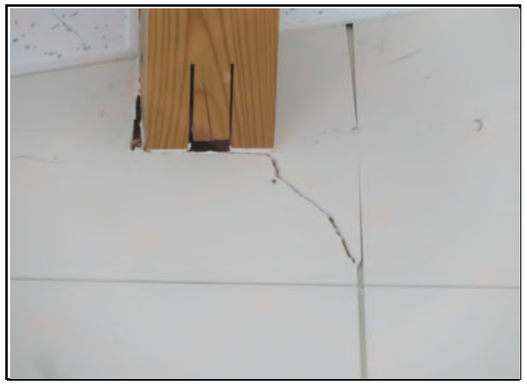
総合判定
A

部位ごとの特記事項（コメント）

建物周囲	特に目立った劣化・不具合は見受けられない。
屋根・屋上	特に劣化や不具合がなく、健全な状態が保たれている。
建物躯体	特に劣化や不具合がなく、健全な状態が保たれている。
建物外部	外壁パネルに一部破損や汚損があるが、比較的健全な状態がたもたれている。搬入口の外部建具は使い勝手により変更されている。
建物内部	目立った不具合、劣化などは見受けられない。
設備類	各所水栓金具の不具合が生じ、取替、部品交換されている。空調機においても故障する頻度が高いと報告あり。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：内壁



状　況　：梁取り合い部の破損。

部　位　：荷受室

状　況　：換気扇の目詰まり。

部　位　：荷受室

状　況　：ウェザーカバー付近の外壁汚れ。

部　位　：外壁

状　況　：接触による外壁・コンセント破損。

部　位　：換気扇

状　況　：高所のため清掃不可。

部　位　：空調機

状　況　：故障が多発しているとの報告。

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）
2014年	農産物直売施設新築建築工事	工事	大進建設	114,933,600円
2014年	〃電気設備工事	工事	ウチダ	12,679,200円
2014年	〃機械設備工事	工事	竹中建設	15,835,078円
2014年	急速充電設備工事	工事	片岡電気工事	3,726,000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	－	－	－	－	－	－	－
R3	A	A	A	A	A	A	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.	59	再編基本計画	P.39	R2施設別カルテ	P.246

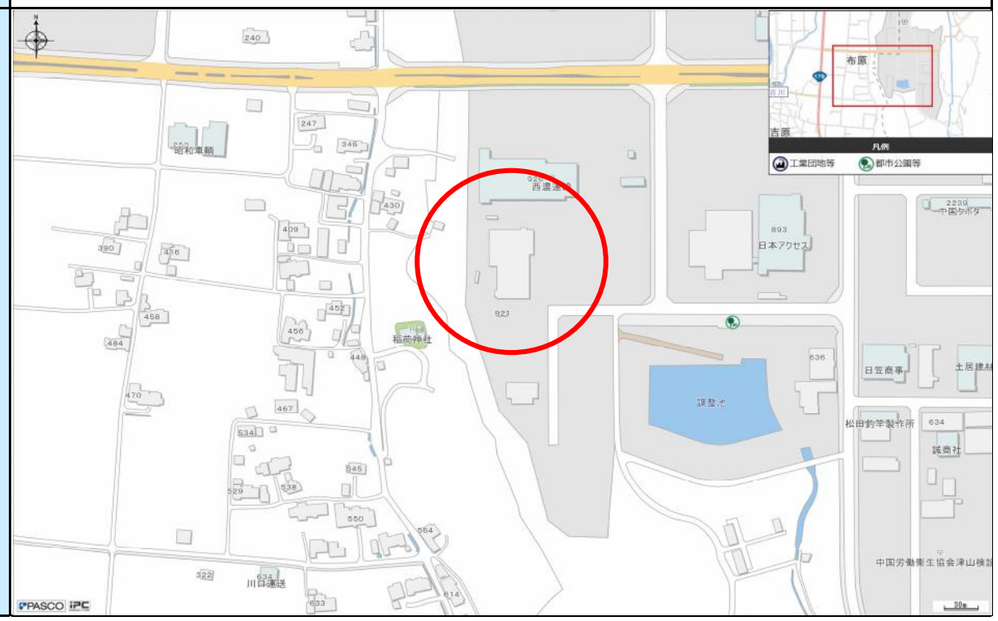
1　施設基本情報

施設名称	戸島学校食育センター
所在地	津山市戸島 921 － 6
所管部課	教育委員会　保健給食課
棟名称	本体棟
施設分類	その他教育施設
施設用途	給食調理場
主な諸室	調理室、洗浄室、会議室、事務室
運営方法	一部委託
設置目的	市立学校において実施される学校給食の調理等を効果的かつ能率的に処理するための施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄骨造			床面積	2896.82㎡	階数	2階
建築年度	2008年	築年数	13年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2068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	受水槽増圧方式（96㎥）、メーター口径φ50			EV	有り（乗用＋ダムウェーター）		
ガス	LPGガス（給湯・蒸気熱源、加熱厨房機器）：屋外バルクタンク						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	吸収式冷温水発生器＋エアハンドリングユニット＋クーリングタワー2基、パッケージ式エアコン						
点検委託等	消防設備、EV、自動ドア、空調設備、厨房機器、油水分離用浄化槽、受水槽、機械警備						

位置図



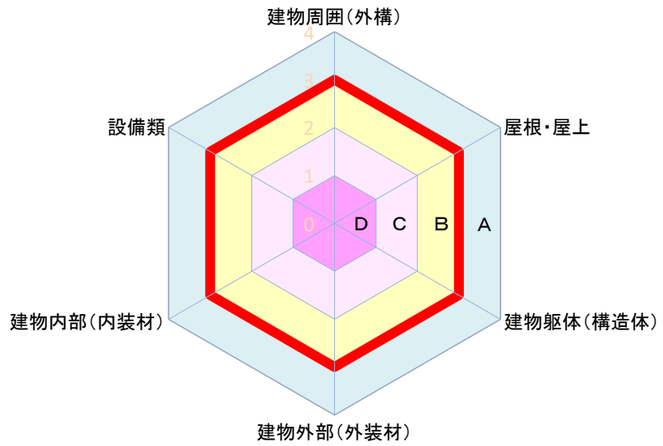
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・蒸気配管の更新。 ・コンテナプール床長尺シートの更新。
運用面における検討事項	・学校給食の提供を継続できるよう、設備等の維持管理に努める。 ・大規模施設であり、設備等の更新には多額の経費が想定されるため、更新費用の平準化を図り、年次的な更新計画を作成する。
耐用年数到来時の基本方針	・児童、生徒数の推移を見定め、施設の集約化・コンパクト化等を検討。
類似の施設	・草加部学校食育センター、民間大規模調理施設

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）

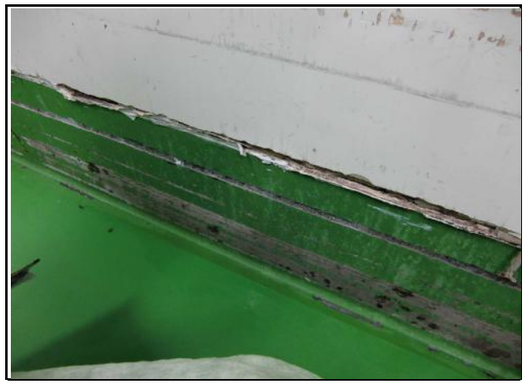
建物周囲	入口スロープの一部に浮きは見られるものの、そのほかは健全に保たれており、目立った不具合はない。
屋根・屋上	抜本的な雨漏り対策を検討する必要あり。
建物躯体	構造体については目立った不具合はなく健全に保たれている。
建物外部	外壁塗装の経度のﾁｮｰｷﾝｸﾞや一部ﾄﾗｯｸﾔｰﾄﾞ庇のボルトの腐食が確認されたが、基本的には健全な状態。
建物内部	給食調理のエリアの床は長尺ｼｰﾄ、床塗膜ともに劣化が進行しており、亀裂・破損が散見される。使用頻度が高いため適時補修の検討が必要。
設備類	ボイラーや空調等使用頻度の高い機器は適時メンテナンスを実施し健全な状態の保持を図る。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：建物裏の外壁

状　況　：蒸気排気管のサビ水による外壁の汚れ。

部　位　：内装　器具洗浄室



状　況　：壁の剥離。

部　位　：内装　床

状　況　：長尺ｼｰﾄの裂け目に水が浸入している。

部　位　：内装　壁

状　況　：ケイカル板の亀裂。

部　位　：内装　壁

状　況　：シート立ち上がり部の剥離。

部　位　：トラックヤードの庇ボルト部の状況

状　況　：庇の鉄骨接合部のボルトに腐食が見られる。

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）
2008年	新築工事	工事	飛島建設・アイサワ工業・田村工務店津山JV	1,090,425,000円
2008年	太陽熱高度利用システム設備工事	工事	ダイダン岡山支店	23,625,000円
2010年	床下省エネ改修工事	工事	田村工務店津山	10,731,000円
2013年	アレルギー室、コンテナプール等増築工事	工事	大井工務店	153,867,000円
2017年	配管改修工事	工事	ダイダン岡山支店	12,085,200円
2019年	蒸気配管改修工事	工事	ダイタン	14,385,600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
給排水設備	蒸気配管の更新工事	概ね3年以内
内装	コンテナプール床長尺シートの更新	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	A	B	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.	60	再編基本計画	P.39	R2施設別カルテ	P.247

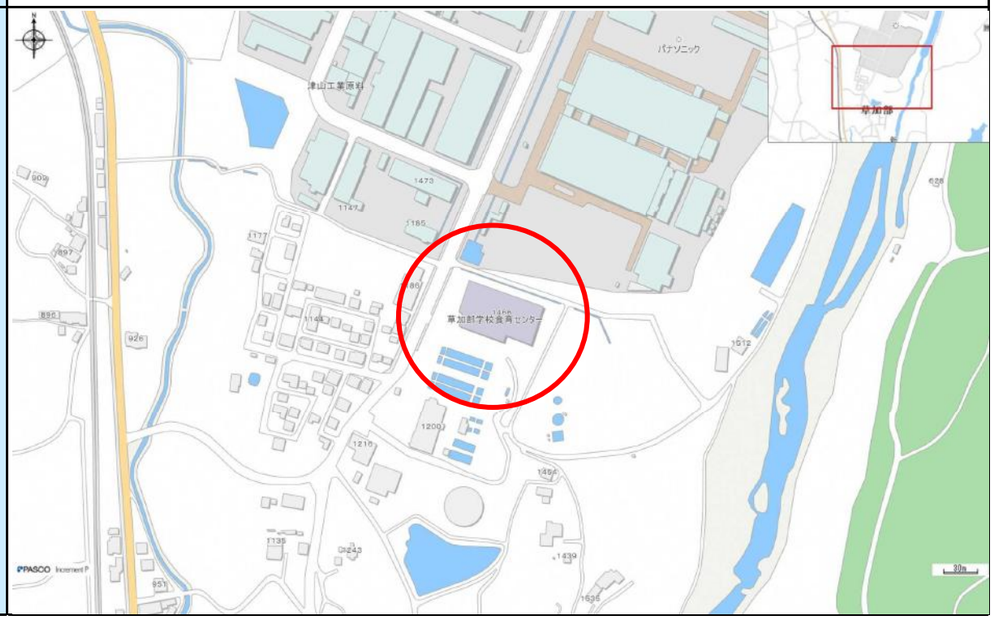
1　施設基本情報

施設名称	草加部学校食育センター
所在地	津山市草加部1466-1
所管部課	教育委員会　保健給食課
棟名称	本館棟
施設分類	その他教育施設
施設用途	給食調理施設
主な諸室	加熱・調理室、洗浄室、事務室、会議室、更衣室、食堂
運営方法	一部委託
設置目的	市立学校において実施される学校給食の調理等を効果的かつ能率的に処理するための施設

2　建物情報

建物の主構造	鉄骨造			床面積	3490.06㎡	階数	2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	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	排水処理施設120m3/日、合併浄化槽(14人槽)		
給水方式	受水槽増圧方式(50㎥)、メーター口径φ75			EV	有り(ダムウェーター)		
ガス	LPGガス(給湯・蒸気熱源、加熱厨房機器)：屋外バルクタンク(2,900kg)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	ヒートポンプマルチパッケージエアコン(天井カセット、壁掛け、厨房スポット)						
点検委託等	消防設備、EV、自動ドア、空調設備、厨房機器、油水分離用浄化槽、受水槽、機械警備						

位置図



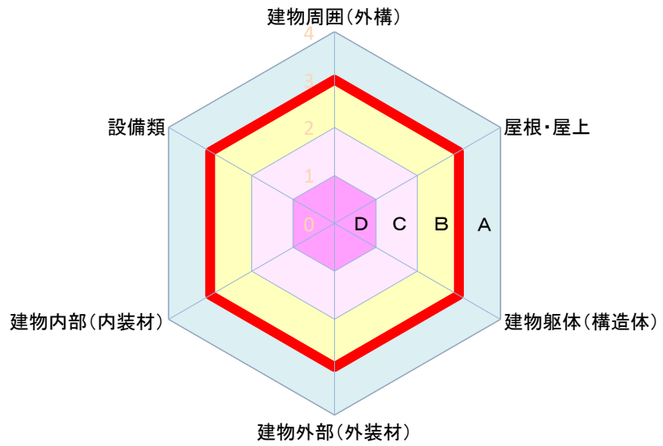
3　施設長寿命化・運用等における基本方針（マネジメント方針）

長寿命化の方針（概ね10年間）	・設備配管の漏水修繕。
運用面における検討事項	・学校給食の提供を継続できるよう、設備等の維持管理に努める。 ・大規模施設であり、設備等の更新には多額の経費が想定されるため、更新費用の平準化を図り、年次的な更新計画を作成する。
耐用年数到来時の基本方針	・児童、生徒数の推移を見定め、施設の集約化・コンパクト化等を検討。
類似の施設	・戸島学校食育センター、民間大規模調理施設

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	経年劣化による劣化は確認されたが、建設から7年しか経過しておらず劣化の程度は軽微であった。
屋根・屋上	金属屋根固定ビスの脱落より、吹き降りした際の雨水の浸入が懸念される。脱落箇所が少ないため被害は少ないが今後増えるようであれば対策が必要。
建物躯体	劣化の程度は軽微であり、健全な状態である。
建物外部	概ね健全な状態であるが、外壁塗料の劣化が進んでおり施設全体でチョーキングが発生している。
建物内部	内装材については比較的軽度の劣化であり、健全な状態である。
設備類	施設全体に巡る配管の一部（排水管のエルボ部等）で軽度の漏水を確認、今後も劣化が進行するようであれば段階的な更新が必要。

5 各部状況（調査写真）

部　位　：外構　スロープ

状　況　：白華発生。

部　位　：屋外　浄化槽

状　況　：手すりの腐食。

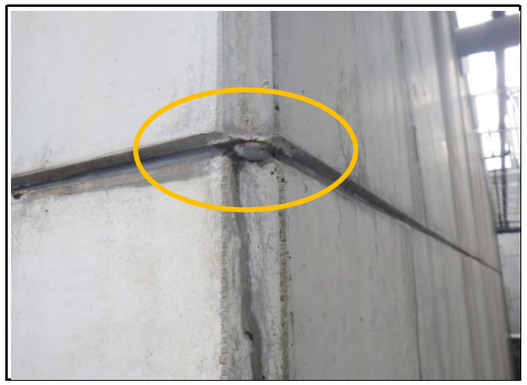
部　位　：屋外　浄化槽

状　況　：目地モルタルの剥離。

部　位　：外構　金属フェンス基礎

状　況　：基礎が軽く、ぐらつく状態。

部　位　：屋外　浄化槽



状　況　：目地部から漏水確認。

部　位　：屋外　キュービクル

状　況　：表面塗料の経年劣化によるチョーキング。

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）
2014年	津山市東部学校給食センター新築建築工事	工事	アイサワ工業・田村工務店津山JV	583,984,320円
2014年	〃電気設備工事	工事	中電工・木多電気JV	148,050,000円
2014年	〃機械設備工事	工事	ダイタン・成好設備工業JV	822,150,000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
給排水設備	設備配管漏水修繕	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