令和3年度

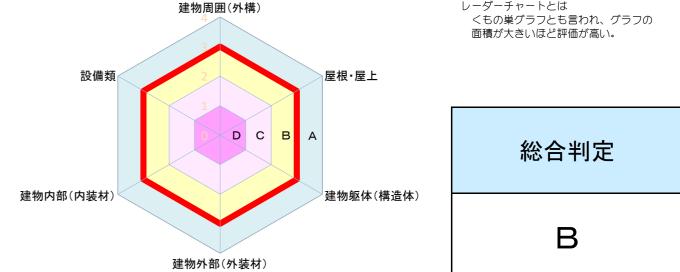
1 施設基本	1 施設基本情報								
施設名称	勝北風の子こども園								
所在地	津山市新野東600-1								
所管部課	こども保健部 こども保育課								
棟名称	本体棟	600							
施設分類	幼保・こども園								
施設用途	こども園								
主な諸室	保育室、遊戯室、子育て支援センター、職員室								
運営方法	直営								
設置目的	保育を要する児童を保育する施設								

2 建物情報								
建物の主構造	鉄骨造			床面積	2755.32 m ²	階数	2階建て	
建築年度	2009年	築年数	12年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2059年	
耐震性	新耐震	避難所	0	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有	
バリアフリー	0	投票所	_	便所種類	下水道接続			
給水方式	水道直結方式	t φ 50		EV	有り			
ガス	LPGガス(給	湯熱源):屋外/	ヾルクタンク(980	Okg)				
受電方式	高圧受電方式	ŧ						
空調方式	水蓄熱利用 ³	マルチエアコン、	一部ビル用マル	レチエアコン(職員	員室系統)			
点検委託等	消防設備、受変電設備、機械警備、空調設備、昇降機、自動ドア、遊具							
位置図	消防設備、受変電設備、機械警備、空調設備、昇降機、自動ドア、遊具 1							

カルテNo.	61	再編基本計画	P.41	R2施設別カルテ	P.250
--------	----	--------	------	----------	-------

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	・今後予想される園児数減少の際には、空き保育室の利活用について検討(放課後児童クラブ等)。					
耐用年数到来時の 基本方針	・児童数に応じた規模への縮小および複合化・民営化の検討。 ・児童クラブ機能、公民館機能等、勝北地域における他の共施との複合化を検討。					
類似の施設	・各保育所・幼稚園・こども園、民間保育施設等					

4 建物部位別0	D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		
В	В	В	В	В	В		
レーダーチャート							
建物周囲(外構) 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							



部位ごとの特記事項(コメント)						
建物周囲 築年数も浅く、全体的に目立った劣化は少ない印象だが、数箇所で破損・劣化を確認した。						
屋根·屋上	屋根の状態は比較的良好だが、軒樋の支持金物及び、タラップボルトは早めの修繕が必要。					
建物躯体	構造体に目立った異常はなく、機能上支障となる劣化は見られなかった。					
建物外部	一部建具の劣化箇所が見られるも、重度の劣化・損傷箇所は見られなかった。					
建物内部	機能上支障となるような損傷はないものの、施設全体で内装仕上げ材の汚れが目立つので、清掃・修繕の検討が必要となる可能性あり。					
設備類	電気・機械設備は比較的良好な状態であったが、屋外設置設備にて劣化箇所が散見された。					

部 位:アリーナ裏 倉庫



状 況 : 荷物が天井にぶつかり表面が剥げている。

部 位 : 空調機器 室外機(氷蓄熱)



状 況 : 夏場に一時動作不良が発生。

部 位 : 屋上 笠木



状 況 : 笠木下部より捨て貼りの脱落箇所あり。

部 位 :屋外 グリーストラップ



状 況 :清掃不良による異臭確認。

部 位: 園庭側 軒樋



状 況 : 園庭側で軒樋の詰まり。樋の支持金具劣化に より適切な勾配が保たれていない。

部 位 :屋外キュービクル



状 況 : 外箱上部の一部で発錆確認。

6 主な工事履歴(建設時+概ね100万円以上の工事・修繕)									
年度	改修内容	工事/修繕	施工業者	金額(円)					
2009年	新築工事	工事	中国建設工業	743,127,000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	空調設備の更新	4~7年以内					

8 平成	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	В	В	В	В	В	В	В		
R3	В	В	В	В	В	В	В		

令和3年度

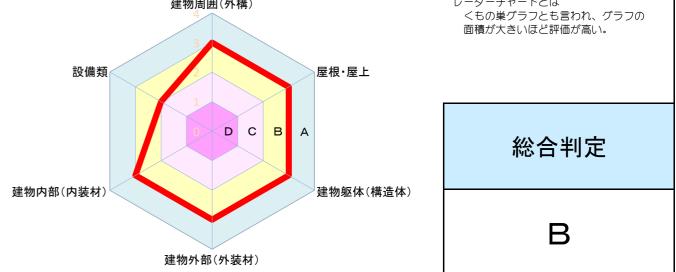
1 施設基本	1 施設基本情報								
施設名称	久米こども園								
所在地	津山市南方中 1744 - 1								
所管部課	こども保健部 こども保育課								
棟名称	本体棟								
施設分類	幼保・こども園								
施設用途	こども園								
主な諸室	保育室、遊戯室、子育て支援センター、調理室、職員室								
運営方法	委託								
設置目的	保育を要する児童を保育する施設								

2 建物情幸	报							
建物の主構造	鉄骨造			床面積	1398.88 m ²	階数	1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	0	図面有無	紙+一部CAD	敷地区分	自己所有	
バリアフリー	0	投票所	ı	便所種類	下水道接続			
給水方式	受水槽増圧ス	ち式(8.0m3)、メー	-ターロ径 φ 50	EV	無し			
ガス	LPGガス(給	湯熱源、厨房機	器)					
受電方式	高圧受電方式	ţ						
空調方式	ビル用マルチ	エアコン、一部	パッケージエア:	コン				
点検委託等	消防設備、機械警備、空調設備、遊具							
位置図	消防設備、機械警備、空調設備、遊具							

カルテNo.	62	再編基本計画	P.41	R2施設別カルテ	P.249
--------	----	--------	------	----------	-------

3 施設長寿命(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)	・空調機の更新時期に合わせ、適切な馬力のパッケージエアコンへ更新。				
運用面における 検討事項	・今後予想される園児数減少の際には、空き保育室の利活用について検討(放課後児童クラブ等)。				
耐用年数到来時の 基本方針	・児童数に応じた規模への縮小および複合化の検討。・児童クラブ機能、公民館機能等、久米地域における他の施設との複合化を検討。				
類似の施設	・各保育所、幼稚園・こども園、民間保育施設				

4 建物部位別の	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
В	В	В	В	В	С
サーダーチャート 建物周囲(外構) ロ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。					



建物周囲	第20年が経過しており、外構の各所で経年劣化が見受けられる。機能上大きな支障となるものは少ない。
屋根•屋上	H29年度の防水改修を行ってるため、目立った劣化箇所は少ないが、ゴミの堆積、軒樋吊り金物の勾 配不足による排水不良がみられる。
建物躯体	構造体に機能上目立った支障は見受けられなかった。
建物外部	経年による塗装仕上げ材のチョーキング、軽度のクラックが見られる。目地及び建具周囲のシーリング材は経年劣化による硬化・ひび割れが進行している。
建物内部	園内各所にて内装材の経年劣化がみられる。給食室床の塩ビシート材はひび割れが進行し、悪化が予想される。子供用便器の洋式化・ブースの更新を含めたトイレの乾式化の検討も必要。
設備類	老朽化に伴う機能不全箇所が多数見受けられる。保育室内の空調設備は全更新、パッケージ化も含めた設備更新の検討が必要。

部 位 : 給食室 床塩ビシート



状 況 : 目地部分が破れ、水・ほこりが入り込む。

部 位 : 保育室 内部木製建具 戸当たりゴム



状 況 : 経年劣化によるゴムの破損、扉の摩耗。

部 位 : 中廊下 照明器具・排煙窓



状 況 : 排煙窓の開閉不良。照明器具安定器の不調による不点灯。

部 位 : 屋上 空調室外機 職員室周辺系統



状 況 : 配管保温材の破損、錆の発生がみられ、機能不全 の報告あり

部 位 : 建物西 外部室外機置場 保育室系統



状 況 : 一部保育室にて空調機の停止、他の室も不調あり。

部 位 : 中廊下 天井照明



状 況 : 安定器の故障による不点灯多数。

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	荒木組	420,000,000円		
2003年	增築工事	工事	荒木組	45,150,000円		
2007年	久米保育所下水道接続	工事	青山建設	4,641,000円		
2015年	久米保育所太陽光発電設備等設置工事	工事	ウチダ	14,126,400円		
2017年	久米こども園屋上防水改修工事	工事	秀安塗装	3,453,192円		

7 保全・長寿命	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	空調設備更新、パッケージ化	概ね3年以内				

8 平成	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	В	В	В	В	В	В	С
R3	В	В	В	В	В	В	С

2 建物情報

点検年度

令和3年度

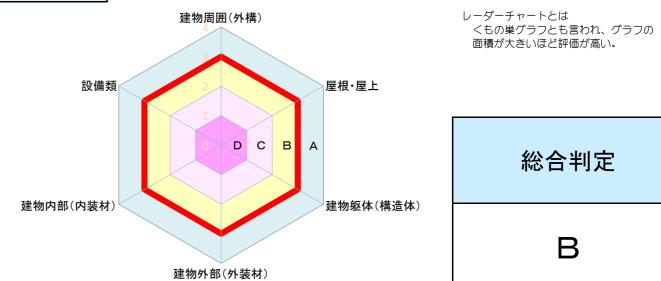
1 施設基2	片 精報	
施設名称	倭文保育所	
所在地	津山市里公文 1754 - 1	
所管部課	こども保健部 こども保育課	Name of the last o
棟名称	本体棟	
施設分類	幼保・こども園	
施設用途	保育所	
主な諸室	保育室、遊戲室、調理室、職員室	
運営方法	委託	
設置目的	保育を要する児童を保育する施設	

建物の主構造	木造			床面積	925.62m ²	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	0	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	0	投票所	0	便所種類	合併浄化槽((21人槽)	
給水方式	水道直結方式	t φ 50		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	受電設備、合併	f浄化槽、機械 i	警備、空調設備、	遊具		
位置図	lix.it.		油木下	更公文 (4)	及上 (東本林神 桑上 (東本林神	社	月 (3) 公民衛等集金規設 桑下

カルテ	No.	63	再編基本計画	P.41	R2施設別カルテ	P.251
-----	-----	----	--------	------	----------	-------

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)	・プールサイド床改修。 ・プール給水バルブ漏水修繕。			
運用面における 検討事項	・今後予想される園児数減少の際には、空き保育室の利活用について検討(放課後児童クラブ等)。			
耐用年数到来時の 基本方針	・児童数に応じた規模への縮小および複合化、民営化の検討。・児童クラブ機能、公民館機能等、久米地域における他の施設との複合化を検討。			
類似の施設	・各保育所・幼稚園・こども園、民間保育施設等			

4 建物部位別の	D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
В	В	В	В	В	В
レーダーチャート					



総合判定

В

部化	ナニナ	の特証	事項((コメント	~)

部位ことの特記事	・現(コメント)
建物周囲	プールサイド床仕上材の変形が3年前よりも進行。遊具のプラスチックカバーが破損し、ボルトが露出している状態。
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	遊戯室の排煙窓の開閉不良について、原因の究明と改修の検討が必要。
建物内部	男子トイレのブースにおいてスライドロックの破損(2箇所)し、先生の直営修繕が行われている。内装 仕上材は軽度の経年劣化程度。
設備類	プール露出管給水バルブにおいて水漏れ確認。そのほかは、換気扇及びグリーストラップの清掃不良を除けば、目立った不具合は見られない。

部 位 : プールサイド 床仕上 ゴムチップ床材



状 況 : 凹凸、剥離が発生。

部 位 : テラス 木柱柱脚 モザイクタイル



状 況 :タイル仕上材の破損、剥離。

部 位 :遊戲室 排煙窓



状 況 : ワイヤーの緩み、開閉不良。消防予防課からの指 摘あり。

部 位 : 3~5歳児用トイレ トイレブース スライドロック



状 況 : 鍵が破損し、直営修繕によるかんぬき取り付け。

部 位 : プール 露出管 給水バルブ



状 況 :漏水の確認(コロナ禍でプール使用2年間なし)。

部 位 : グリーストラップ



状 況 :油分の堆積あり。

6 主な工事	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	新築工事	工事	飛島建設·田村工務店JV	329,700,000円				

7 保全•長寿命	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	プール給水バルブ漏水改修	概ね3年以内					
外部床	プールサイド床改修	4~7年以内					

8 平成	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	В	В	В	В	В	В	В		
R3	В	В	В	В	В	В	В		

1 施設基本情報

施設名称

所在地

所管部課

棟名称

施設分類

施設用途

主な諸室

運営方法

設置目的

点検年度

令和3年度

5情報	
みどりの丘保育所	
津山市大田834-1	
こども保健部 こども保育課	
本館棟、飼育舎	
幼保・こども園	
保育所	A STATE OF THE STA
保育室、職員室、支援センター、調理室、遊戯室	
直営	
保育を要する児童を保育する施設	

2 建物情報	及						
建物の主構造	木造、鉄筋コ	ンクリート造、鉄	骨造	床面積	2038.63 m ²	階数	1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	0	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	0	投票所	_	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式	t φ 50		EV	無し		
ガス	LPGガス(熱)	湯熱源、ガスコン	/ □)				
受電方式	高圧受電方式	ŧ					
空調方式	パッケージエ	アコン(天井埋込	込形、天井吊形))、ルームエアコ	ン		
点検委託等	消防設備、空	2調設備、遊具					
位置図	PASCO homel?	25 25 25 25 25 25 25 25 25 25 25 25 25 2	16 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15	10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1			RM 70 ACAZAL

	カルテNo.	64	再編基本計画	P.41	R2施設別カルテ	P.253
--	--------	----	--------	------	----------	-------

3 施設長寿命個	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	・今後予想される園児数減少の際には、空き保育室の利活用について検討(放課後児童クラブ等)				
耐用年数到来時の 基本方針	・児童数に応じた規模への縮小および複合化、民営化の検討。・児童クラブ機能、公民館機能等施設との複合化を検討。				
類似の施設	・つやま東幼稚園、つやま西幼稚園、倭文保育所、久米こども園				



総合判定 建物内部(内装材) 建物躯体(構造体) Α 建物外部(外装材)

部位ごとの特記事項(コメント)				
建物周囲	登園用門の扉が重く経年により、鍵穴とのずれが生じている。(修繕実績あり)			
屋根·屋上	一部雨樋の勾配に不良があり、オバーフロー水が壁に漏れている箇所があったが、その他目立った 劣化は見られない。			
建物躯体	床タイル等の浮きも見受けられず、特に問題はない。			
建物外部	ステンレスの網戸であるため、園児が触れたことによりゆがみが生じ戻らない状態の箇所が見受けられた。			
建物内部	廊下の床材の剥がれ箇所があり、パテ等での応急処置が必要。トイレ扉等の建具開閉不良がいくつ か見受けられるため脱落等が発生する前に対処が必要。			
設備類	空調のドレン排水のオーバーフローが続くようであれば、ドレンアップポンプの使用を検討した方がよ い。			

部 位 : 建具



状 況 : ばら組トイレ扉の脱落痕。

部 位 : 壁



状 況 : 内装材のひび割れ。

部 位 :床



状 況 : 床材の剥がれ。

部 位:床



状 況 :調理室の塩ビシートの剥がれ。

部 位 :屋外デッキ



状 況 :屋外デッキの一部陥没。

部 位 :屋外デッキ



状 況 :網戸 変形(取り外している箇所も有)。

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)		
2016年	保育所新築建築工事	工事	│五月工建・山岡工務店 JV	610,740,000円		
2016年	〃 電気設備工事	工事	中電工津山営業所·木多 電気設備津山支店JV	110,894,400円		
2016年	〃機械設備工事	工事	中電工津山営業所・高橋 ポンプ設備工事JV	67,105,800円		
2016年	みどりの丘保育所沿革史設置工事	工事	山岡工務店	961,200円		

7 保全・長寿命	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	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	I	I	I	I	I	I	I		
R3	Α	Α	A	A	Α	В	Α		

令和3年度

1 施設基2	1 施設基本情報						
施設名称	南児童館						
所在地	津山市横山 26 - 2						
所管部課	こども保健部 子育て推進課						
棟名称	本体棟						
施設分類	幼児·児童施設						
施設用途	児童館						
主な諸室	遊戯室、多目的室、図書室、事務室						
運営方法	直営						
設置目的	児童厚生施設						

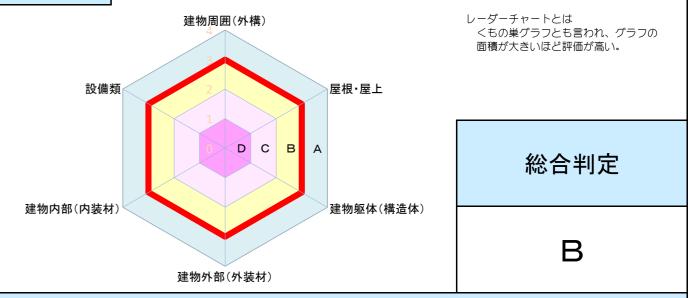
2 建物情幸	Ϊ́						
建物の主構造	鉄骨造			床面積	237.02m ²	階数	1階
建築年度	2001年	築年数	20年	目標耐用年数	40年	耐用年数到来	2041年
耐震性	新耐震	避難所	ı	図面有無	紙+一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	0	投票所	ı	便所種類	合併浄化槽(20人槽)	
給水方式	水道直結方式	₹ <i>φ</i> 40		EV	無し		
ガス	LPGガス(給	湯熱源、ガスコ	ンロ)				
受電方式	低圧受電方式	式(電灯・動力)					
空調方式	パッケージェ	アコン、氷蓄熱語	式空調				
点検委託等	消防設備、合	·併浄化槽、機械	或警備 ————————————————————————————————————				
位置図	消防設備、合併浄化槽、機械警備 (1)						

	カルテNo.	65	再編基本計画	P.42	H27現地調査カルテ	P.256	
--	--------	----	--------	------	------------	-------	--

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。 ・空調設備の更新。			
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。			
耐用年数到来時の 基本方針	・対応年数到来前に改めて、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	•中央児童館、加茂児童館、阿波児童館			

4 建物部位別 <i>0</i>	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		
В	В	В	В	В	В		
1. H. II. L							

レーダーチャート



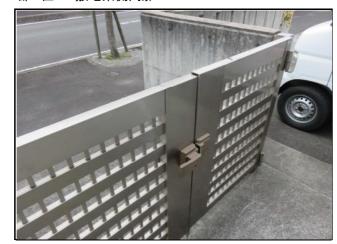
建物周	囲	門扉が動作不良状態にあるため部品交換等の対応が必要。前回点検時の指摘事項が何点か改善されており、健全な状態に近づいた。
屋根∙屋	赴	令和3年度にトップライト周囲の雨漏りが発生したが、コーキング処理にて雨漏りは止まった。しかしながら、トップライト周辺の部材の劣化が進行しており、劣化部材の補修交換が必要。
建物躯	体	構造体では目立った劣化・不具合箇所はなく健全な状態と思われる。
建物外	·部	各所で劣化箇所は確認されるが、劣化度合いは軽度のものである。
建物内	部	壁・床共に内装仕上げ材の小傷や汚れは散見されるものの、施設利用に影響はない程度であった。
設備类	領	浄化槽用ブロアポンプの経年劣化が進行しており異音が発生している。取り替え修繕の実施を検討 する必要あり。

部 位 : 合併浄化槽用ブロアポンプ



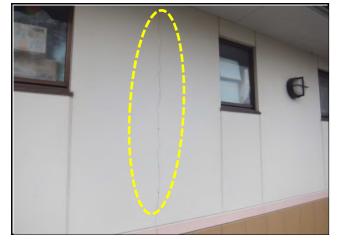
状 況 :機器の経年劣化が進行しており異音が発生。

部 位 : 敷地東側門扉



状 況 : 門扉の鍵部の不良による開閉動作不良。(R4.2修理済)

部 位 : 建物東側の外壁ALC壁



状 況 : 外壁にクラックが発生。

部 位 :屋外 男子トイレ



状 況 : 鍵穴に異物が入り開閉不能。(R4.2修理済)

部 位 : 玄関前 竪樋



状 況 : 竪樋下部が破損、雨水が飛散する状態。

部 位 : 室外機



状 況 : 保護管の破損。

6 主な工事	6 主な工事履歴(建設時+概ね100万円以上の工事・修繕)						
年度	改修内容	工事/修繕	施工業者	金額(円)			
2001年	新築建築工事	工事	アクティブ	49,350,000円			
2001年	新築電気設備工事	工事	清原電気工事	9,765,000円			
2001年	新築機械設備工事	工事	内山建設	13,650,000円			

7 保全・長寿命	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	塗装改修	4~7年以内				
空調設備	空調設備の更新	4~7年以内				

8 平成	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	В	В	В	В	В	В	В
R3	В	В	В	В	В	В	В

令和3年度

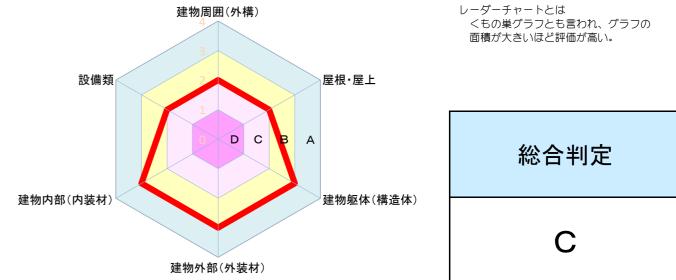
1 施設基本	1 施設基本情報						
施設名称	久米高齢者生活福祉センター「やすらぎの丘」						
所在地	津山市桑下 1228 - 6						
所管部課	環境福祉部 高齢介護課						
棟名称	本体棟	The state of the s					
施設分類	高齢福祉施設						
施設用途	デイサービス、居住部門						
主な諸室	居室、機能回復訓練室、食堂、調理室、浴室、事務室						
運営方法	一部委託						
設置目的	安心して健康で明るく生活できるよう支援し、もって	て高齢者等の福祉の増進を図るため					

2 建物情報	建物情報						
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1284.95m²	階数	1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	0	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	0	投票所	_	便所種類	合併浄化槽((50人槽)	
給水方式	水道直結方式	t φ 50		EV	無し		
ガス	LPGガス(給	湯熱源、厨房設	:備)				
受電方式	高圧受電方式	ţ					
空調方式	灯油焚き吸収	又式冷温水機+	ファンコイルユニ	ニット、一部個別	パッケージエア	コン	
点検委託等	消防設備、受	上変電設備、合併	f浄化槽、自動h	で、空調設備			
位置図	消防設備、受変電設備、合併浄化槽、自動ドア、空調設備 「AMED AND ADDRESS AND AD						

カルテNo. | 66 | 再編基本計画 P.43 | R2施設別カルテ P.262

3 施設長寿命(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・樋全体の大規模改修。 ・浴室内装改修。 ・ろ過設備、埋設配管の更新。 ・空調設備の更新。 ・外構舗装更新。				
運用面における 検討事項	・施設管理面で愛和荘との連携を検討。				
耐用年数到来時の 基本方針	・公共サービスのあり方を検証し、民間活力の導入も視野に事業を行う。				
類似の施設	・阿波保健福祉センター、ときわ園、民間福祉施設等				





部位ごとの特記事項(コメント) 外部設備器機の錆・腐食の発生が著しい。屋外付属車庫棟の壁面、基礎面のクラックが多数。外構 建物周囲 舗装が各所で陥没し、舗装の割れ、土間コンの剥離が目立つ。 屋根鋼板の経年劣化が著しく、塗膜劣化、錆、穴あきが散見される。シート防水部分もシートが浮い 屋根•屋上 た状態で、ドレン詰まりの報告もある。軒樋・谷樋の落ち葉による閉塞が各所で発生している。 建物躯体 構造体については機能上支障となる異常箇所はなく、健全な状態である。 各所でシーリングの硬化、雨樋の閉塞に伴う軒裏塗装の剥離が見られた。浴室周辺の外壁は湿気に 建物外部 より建具周囲を中心に塗装が剥がれている。風除室外側自動ドアの動作不良。 壁、床仕上げ材に経年に伴う破損、汚損あり。床シートの破れは、地震や地盤沈下が影響している可 建物内部 浴室周辺の配管、濾過器の老朽化が著しく、浴室の漏水によって水道料金が高額となっている。トイ 設備類 レ、浴室の排水不良は地盤沈下の影響も考えられる。

部 位 : 陸屋根 排水ドレン、シート防水



状 況 : 排水ドレンの閉塞。シートのよれ、浮きあり。

部 位 : 屋上 金属屋根 越屋根窓周辺



状 況 : 金属の腐食による穴あき。吹き降りの際の漏水報 告。

部 位 : 浴室開口部周辺 外壁塗装



状 況 : 建具周辺の塗装材の剥離、汚損。

部 位 : 浴室系統バルブ、継手



状 況 : バルブの漏水修繕後も水位が下がらない。

部 位 : 浴室 湯船



状 況 : 濾過器への管路にて漏水。満水とした場合も翌日 には空となる。

部 位 : 風除室 外側自動ドア



状 況 :機能停止状態で手動にて開閉している。

6 主な工事	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			
2009年	スプリンクラー設置工事	工事	西美管工	3,077,392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				
浴室内装	漏水部分の改修	概ね3年以内				
給排水設備	老朽化による配管、濾過機の更新	概ね3年以内				
屋根	塗替え、樋の更新など、屋根・樋の全面改修 概ね3年以内					
空調設備	個別パッケージまたはビルマルチ空調へ更新	4~7年以内				
外構	外構舗装、陥没部分の改修	6~10年以内				

8 平成	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	В	С	В	В	В	В	В
R3	С	С	С	В	В	В	O

- ・外構舗装の化没、設備機器の劣化の進行。・屋根鋼板、シート防水、シーリング材の劣化が進行。
- ・浴室周りの配管からの漏水状況の悪化。

1 施設基本情報

施設名称

所在地

所管部課

棟名称

施設分類

施設用途

主な諸室

運営方法

設置目的

点検年度

令和3年度

情報	
ときわ園	
津山市井口25-15	
環境福祉部 高齢介護課	
本館棟、倉庫棟、駐輪場	
高齢福祉施設	
養護老人ホーム	
集会室、食堂、共同生活室、医務室、浴室、事務室	
指定管理	
高齢者福祉	

2 建物情報	员						
建物の主構造	鉄筋コンクリー	一卜造、鉄骨造		床面積	2094.41 m ²	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	-	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	0	投票所	1	便所種類	合併浄化槽((220人槽)	
給水方式	受水槽(7.8m;	3) 量水器: ∅40)	EV	有り(寝台用)	
ガス	都市ガス(熱	湯熱源、ガスコン	シロ)				
受電方式	高圧受電方式	ţ					
空調方式	ビル用マルチ	エアコン(天井は	埋込形、天井吊	形)、ルームエア	'コン(壁掛け)		
点検委託等	消防設備、受	上变電設備、合併	f浄化槽、自動h	で、空調設備			
位置図	第2000 Normer 7 1920 1920 1920 1920 1920 1920 1920 1920						

	カルテNo.	67	再編基本計画	P.43	R2施設別カルテ	P.263
--	--------	----	--------	------	----------	-------

3 施設長寿命(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が散見されるが、大きな機能不全は少なく、特に改修は必要ない。				
運用面における 検討事項					
耐用年数到来時の 基本方針	・公共サービスのあり方を検証し、民間との連携を視野に事業を行う。				
類似の施設	・阿波保健福祉センター、久米高齢者生活福祉センター「やすらぎの丘」、民間福祉施設等				



D C B 総合判定 建物内部(内装材) 建物躯体(構造体) В 建物外部(外装材)

的社区区的内部子	
建物周囲	スロープタイルの軽度の浮きがみられるが、外構において機能上支障となる劣化はなく、健全な状態 に保たれている。
屋根·屋上	陸屋根パラペットの日陰となる部分、テラスドレン周囲に、大量のコケが発生している。金属屋根、雨 樋は比較的健全な状態である。
建物躯体	構造材に目立った劣化、不具合はみられず、健全な状態である。
建物外部	外装材において、経年に伴う軽度の劣化はみられるものの、機能上支障となる劣化は少ない。
建物内部	部分的な内装仕上材の軽度の割れ、クラックが見られるものの、機能上支障となるものは少ない。
設備類	グリーストラップの清掃不良により、油分が固着、進行すると排水に影響する恐れ。空調、貯水槽の 不具合が過去に発生したとの報告あり。

部 位 :屋上 排水溝・ルーフドレン



状 況 : 日陰部分にコケが大量発生。排水を阻害している。

部 位 : 外構 グリースTラップ



状況: 清掃不良に伴う油分の固着。排水不良に繋がる恐状況: れ。

部 位 : 食堂 手洗器 給湯フレキ管



状 況 : 管から漏水(軽度)し、クロス・床面に汚損。

部 位 : 職員室1 天井点検口、天井材、照明器具



状 況 : 過去の空調機からの結露による水漏れ跡。原因は 修繕対応済み。

部 位:2階 多目的トイレ



状 況 : 詰まりによる排水不良。

部 位 : 外構 浄化槽 マンホール蓋



状 況 : 錆の進行による腐食。

6 主な工事	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	新築建築工事	工事	梶岡建設•田村工務店JV	727,020,000円			
2014年	新築機械設備工事	工事	三晃空調·成好設備工業JV	198,450,000円			
2014年	新築電気設備工事	工事	旭電業·清原電気水道工業JV	135,975,000円			
2017年	防犯カメラ設置工事	工事	ウチダ	1,296,000円			

7 保全・長寿命	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	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	В	В	В	В	В	В	В

2 建物情報

点検年度

令和3年度

1 施設基本	斥情報	
施設名称	神南備園	
所在地	津山市大谷600	
所管部課	環境福祉部 障害福祉課	
棟名称	本体棟	П
施設分類	障害福祉施設	
施設用途	デイサービス	
主な諸室	機能回復訓練室、作業室、浴室、相談室、事務室	
運営方法	指定管理	and the second
設置目的	障害者福祉の増進を図るための施設	

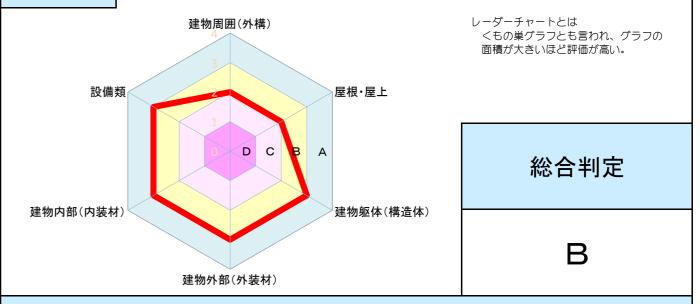
建物の主構造	鉄筋コンクリート造		床面積	526.31 m ²	階数	1階	
建築年度	1994年	築年数	27年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2054年
耐震性	新耐震	避難所	0	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	0	投票所	_	便所種類	合併浄化槽(50人槽)	
給水方式	水道直結方式	t φ 40		EV	無し		
ガス	無し⇒オイル	·タンク(920L)+石	油給湯器				
受電方式	低圧引込方式	式(電灯・動力)					
空調方式	ビル用マルチ	エアコン					
点検委託等	消防設備、合	·併浄化槽、自動	がア、空調設備	Ħ			
位置図	10 10 10 10 10 10 10 10					大谷 公公民能等集会施設	

カルテN	o. 68	再編基本計画	P.44	R2施設別カルテ	P.266
------	-------	--------	------	----------	-------

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)	・シート防水ほか屋根改修工事。 ・オイルタンク、給湯設備更新。				
運用面における 検討事項					
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、その後方向性を検討。 ・高齢者施設等との多機能化・複合化について検討。				
類似の施設					



レーダーチャート



A					
建物周囲 屋外設置のオイルタンク・引込開閉器盤表面に錆、腐食発生。駐車場上屋の樋の車場区画線が消え、点字ブロックは摩耗している。 屋上シート防水が経年劣化しており、破損する恐れ。ルーフドレンの閉塞に伴う排が軒天(軒樋部)にて塗装の剥がれあり。漏水の可能性。					
					建物躯体
建物外部	庭周辺の窓枠下部でシーリング材の割れ、欠損あり。結露も伴い内部へ水が浸入している。				
建物内部	内装材に機能上支障となる目立った劣化・不具合は見られなかったが、トイレ内壁タイルが比較的広い範囲で浮いている。				
設備類	R3年度に空調改修工事を行っており、その他の設備も目立った劣化・不具合が無く、機能上支障は ないと思われる。				

部 位 : 庇部 軒天



状 況 :屋根排水不良と思われる塗装材の剥がれ。

部 位 :屋上 防水層



状 況 : 経年劣化に伴うシートの硬化、機能不全。

部 位 : 玄関キャノピー 屋根



状 況 : 棟周辺の屋根板金の軽度の錆。

部 位 : 外部建具 足下シーリング



状 況 : 露出している。

部 位 :機械室 天井



状 況 : 天井コンクリートの爆裂、鉄筋の露出。

部 位 :屋外 オイルタンク



状 況 : 経年に伴う錆の発生。

6 主な工事	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)					
1994年	新築建築工事	工事	アサヒコーポレーション	129,746,010円					
1994年	1994年 新築電気工事		櫛田電気	15,280,050円					
1994年	新築機械工事	工事	美津吉商事	41,952,930円					
2003年	駐車場上家新築工事	工事	山本工務店	2,824,500円					
2017年	防犯カメラ設置工事	工事	美津吉商事	378,000円					
2018年	エアコン修理工事	工事	美津吉商事	628,560円					
2021年	2021年 空調設備更新工事		坂田建設	9,346,524円					

7 保全・長寿命	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	屋根防水・樋改修工事	概ね3年以内					
給湯設備	オイルタンク、給湯設備更新	6~10年以内					

8 平成	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	0 C	C C D	В	В	В	С		
R3	В	С	С	В	В	В	В	

・2021年度、空調設備の改修工事。一部防水改修。

令和3年度

1 施設基本	1 施設基本情報							
施設名称	めぐみ荘							
所在地	津山市加茂町小中原143							
所管部課	環境福祉部 高齢介護課							
棟名称	本館棟							
施設分類	保健施設							
施設用途	公衆浴場、集会所、飲食店							
主な諸室	浴室、和室、休憩室、会議室、ラウンジ、厨房、事務室							
運営方法	指定管理							
設置目的	市民の健康の増進、交流及び介護予防の拠点施	設						

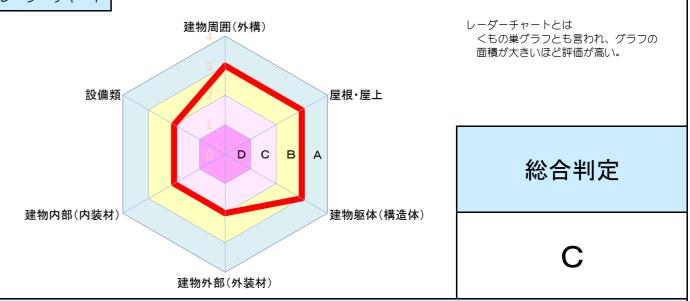
2 建物情報	幸						
建物の主構造	鉄骨造			床面積	1120.70m²	階数	1階
建築年度	2002年	築年数	19年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2062年
耐震性	新耐震	避難所	ı	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	0	投票所	_	便所種類	下水道接続		
給水方式	受水槽増圧プロ径 Φ 40、20	5式(上水、温泉)	水)、メーター	EV	無し		
ガス	LPGガス(熱)	易熱源、ガスコン	/ □)				
受電方式	高圧受電方式	t					
空調方式	ガスヒートポン	ンプパッケージコ	エアコン(天井埋	込形、天井吊形)		
点検委託等	消防設備、受変電設備、合併浄化槽、自動ドア、空調設備、受水槽						
位置図	次期音 4 次期					凡例	

	カルテNo.	69	再編基本計画	P.45	R2施設別カルテ	P.267	
--	--------	----	--------	------	----------	-------	--

3 施設長寿命(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)	・空調機器の更新。・浴室内装、配管、機器類の更新。・利用実態に応じて内装、建具の更新。・電気設備の更新。・外壁漏水部分、ひび割れ部の改修。				
運用面における 検討事項	・他の施設(黒木キャンプ場やスポーツセンター、文化センターなど)との連携的な運用。 ・利用率、稼働率のさらなる向上を図る。				
耐用年数到来時の 基本方針	・施設のコンパクト化、集約を図る。 ・公共サービスとしてのニーズを調査し、民営化も視野に含めた運用形態の見直し。				
類似の施設	・阿波保健福祉センター(温泉棟)、民間公衆浴場等				

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) B B C C	4 建物部位別の老朽化データ						
B B C C C			屋根・屋上				設備類
		В	В	В	С	С	С

レーダーチャート



建物周囲	屋外設備機器の経年に伴う発錆、軽度の舗装の陥没、擁壁の空隙がみられる。
屋根・屋上	笠木シーリングの硬化がみられ、和室前通路・大広間小上がり部において(吹き降りに伴う)雨漏りの 報告あり。
建物躯体	構造体に重大な不良部分はみられなかった。
建物外部	温泉の蒸気の発生に伴う結露により、外装塗装、軒天木材の腐食が著しい。大規模なクラックも見られる。浴室排煙窓のワイヤー破損によって常時窓が開いた状態である。
建物内部	雨漏りに伴う内装材の劣化、浴室内タイルの浮き等、水による劣化が各所で見られる。部分的な修繕 の検討が必要。
設備類	温泉の湿気、成分による照明、配管設備の腐食、換気扇吹き出し口の発錆がみられる。

部 位 : 和室前 床材



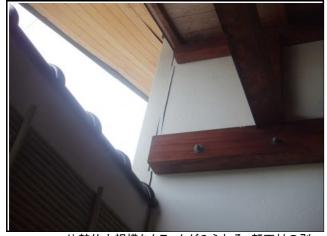
状 況 : 吹き降り時の雨漏りに伴う床材の腐朽。

部 位 : 玄関前 キャノピー軒天



状 況 : 雨漏りに伴う、軒天材の腐朽。

部 位 : 露天風呂 塀 上部



状況 : 比較的大規模なクラックがみられる。軒天材の剥状況: 落。

部 位 : 外壁 建具下 塗装



状 況 : 結露に伴う塗装材の剥離。タイルの劣化。

部 位 : 露天風呂 散水栓 床タイル(浮き)



状 況 : 浴槽からの水漏れが散水栓下に流れ出している。

部 位 :機械室配管



状況:機械室温泉設備配管の腐食、錆。

6 主な工事	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)				
2002年	新築工事	工事	不明	不明				
2009年	車寄屋根防水改修その他行為	工事	秀安塗装	1,904,700円				
2010年	めぐみ荘・加茂町福祉センター下水道接続工事	工事	大進建設	6,815,655円				
2018年	給水設備改修工事	工事	竹中建設	820,800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			
空調設備	空調設備の更新	概ね3年以内			
外壁	外壁漏水部、ひび割れ部の改修	4~7年以内			
給排水設備	浴室配管、温泉機械設備の更新	6~10年以内			
電気設備	老朽部分の更新	6~10年以内			
内装	利用実態に応じた部分改修	6~10年以内			

8 平成	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	ı	-	-	ı	I	I	I		
R3	С	В	В	В	O	C	С		

2 建物情報

点検年度

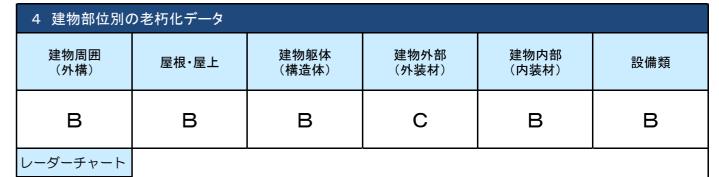
令和3年度

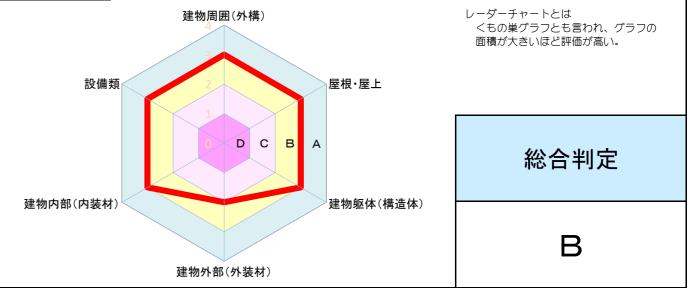
1 施設基本	卡情報	
施設名称	加茂町福祉センター	
所在地	津山市加茂町小中原143	
所管部課	(1階)環境福祉部 高齡介護課 (2階)産業文化部 文化課	
棟名称	本体棟	
施設分類	その他社会福祉施設	принципация
施設用途	集会場、資料館	
主な諸室	研修室、調理室、和室、診察室、作業室、民俗資料館、事務室	
運営方法	指定管理	
設置目的	市民の健康増進、教養の向上を図り、レクリエーシ	ノョン等の場を提供し、福祉の向上に寄与するため

建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1219.61 m ²	階数	2階
建築年度	1988年	築年数	33年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2038年
耐震性	新耐震	避難所	0	図面有無	紙+一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	0	投票所	0	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式	t φ 40		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	ţ					
空調方式	パッケージエ	アコン					
点検委託等	消防設備、受	上変電設備、浄化	と槽、自動ドア、	空調設備			
位置図	加茂町百々	3	加速mの つッティバヤス加速 日本G	小中原 至大京の高がほ		 ● 國際 ● 用助 ② 公共經濟集全面 加茂市 ② 公 ● 公 <li< th=""><th></th></li<>	

	カルテNo.	70	再編基本計画	P.46	R2施設別カルテ	P.268	
--	--------	----	--------	------	----------	-------	--

3 施設長寿命(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)	・陸屋根塗膜防水の改修。 ・空調設備の更新。 ・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について検討。 ・調理室は加茂町公民館に機能統合し、他の用途への転用を検討。 ・歴史民俗資料館は施設の耐用年数到来とは切り離し、他の施設へ機能集約を図る。				
耐用年数到来時の 基本方針	・福祉センター機能は加茂地域の他の施設に集約し建物は廃止する。 ・歴史民俗資料館は、機能を他の施設に集約し廃止する。				
類似の施設	・福祉センター:勝北保健福祉センター、久米保健センター、加茂町公民館、加茂町文化センター ・歴史民俗資料館:各歴史民俗資料館				





部位ごとの特記事	部位ごとの特記事項(コメント)				
建物周囲 床洗い出し破損部は、つまづきやすく危険なため、早期に修繕を要する。					
屋根・屋上	東側調理室付近の軒樋が周囲の樹木の落ち葉により閉塞しており、樋の機能不全が起きている。				
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	一部窓ガラスのシーリングが著しく劣化して、垂れている状態となっている。				
建物内部	全体的に経年劣化が見られる。廊下の手すりについては、ぐらつきがあり、修繕を要する。				
設備類	機能上支障になる不具合は見受けられないが、経年劣化もあり計画的に設備機器の更新を検討する必要がある。				

部 位:陸屋根 屋上



状 況 : 塗膜防水のトップ塗装の劣化。



状 況 : 軒樋の落ち葉による閉塞。

部 位 : 北側窓



状 況 : 窓シーリングが劣化し、垂れている。

部 位 : 階段附近

部 位 : 軒樋



状 況 : クロスの浮き。

部 位 : 廊下 手すり



状 況 : 手すり周囲クロスひび割れ。

部 位 : グリーストラップ



状 況 :清掃不良により異臭が発生している。

6 主な工事	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)				
1988年	新築工事	工事	不明	不明				
2004年	空調設備等改修工事	工事	"	"				
2010年	下水道接続工事	工事	大進建設	6,815,655円				

7 保全・長寿命	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	シート防水による屋根改修	4~7年以内				
空調設備	空調設備の更新	4~7年以内				
外部	外部シーリングの打ち替え	4~7年以内				

8 平成	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	В	В	С	В	O	В	В		
R3	В	В	В	В	C	В	В		

・テラスの老朽化した鉄骨造ポーチを解体撤去。