

1 施設基本情報	
施設名称	阿波保健福祉センター(保健福祉棟)
所在地	津山市阿波 1198
所管部課	環境福祉部 高齢介護課
棟名称	本体棟
施設分類	その他社会福祉施設
施設用途	デイサービス
主な諸室	動作訓練室、食堂、検診室、調理室、事務室、和室
運営方法	指定管理
設置目的	市民の健康増進及び交流の場を提供し、もって福祉の向上に資するため

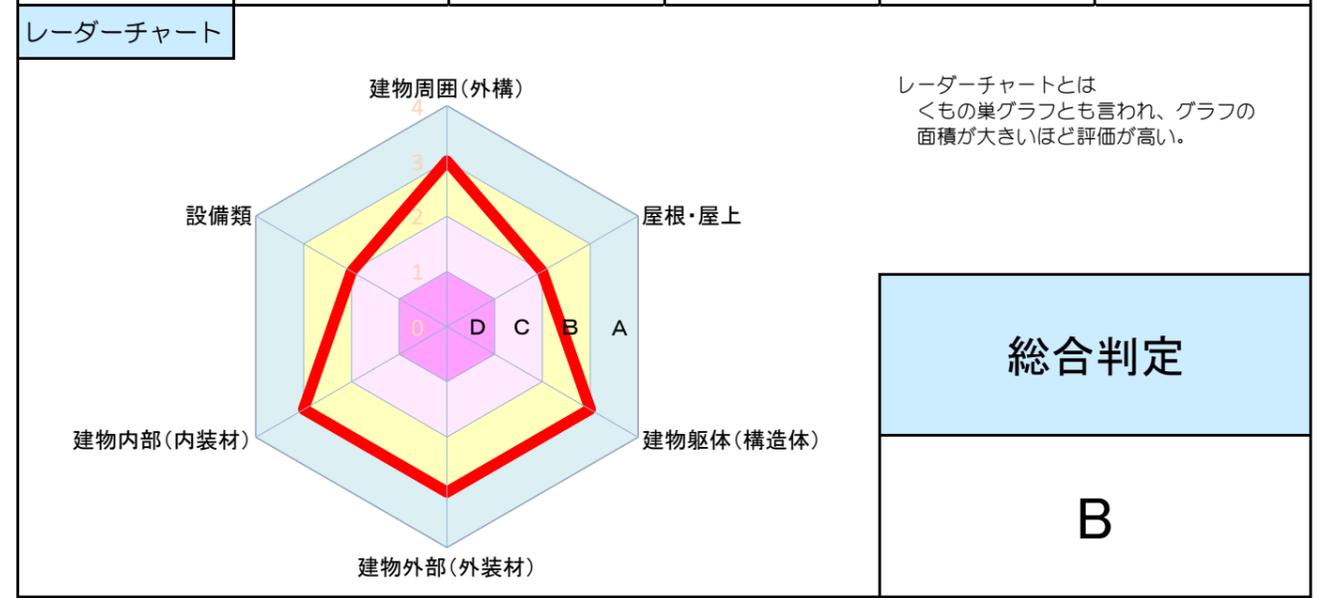


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積 (施設全体)	1649.00㎡	階数	1階
建築年度	2000年	築年数	21年	目標耐用年数	40年	耐用年数到来	2040年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ25			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	マルチパッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備						



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)	<ul style="list-style-type: none"> ・空調設備の更新。 ・屋上防水の更新。 ・トイレ配管漏水修繕。
運用面における 検討事項	・利用率の低い室は、公民連携も視野に含め、多用途への利活用を検討。
耐用年数到来時の 基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・集会場機能は地域の他の施設との集約化を検討。 ・保健センター機能は公共サービスとしてのニーズを調査し、廃止もしくは縮小化を検討。
類似の施設	・ときわ園、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

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

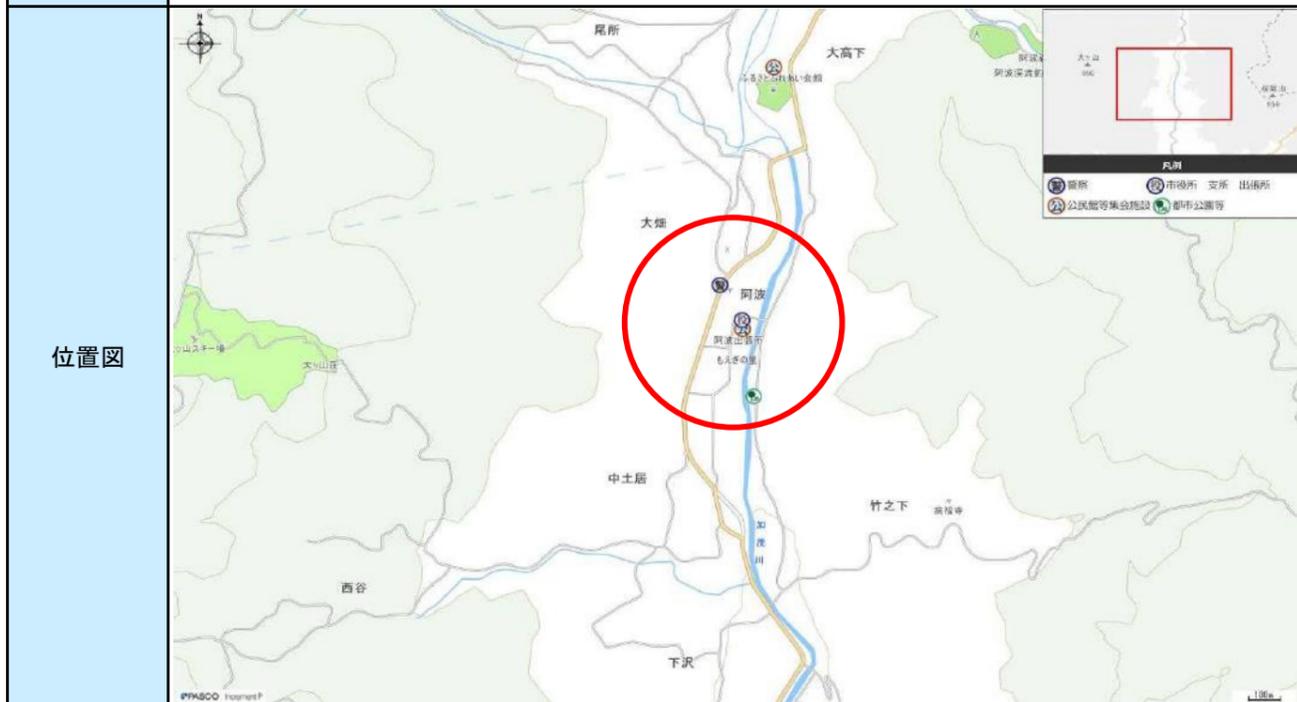


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	タイルの浮き、外灯の破損、屋上空調冷却塔の経年劣化などが見られる。計画的な更新の検討が必要。
屋根・屋上	防水層全体で大量の植生が発生しており、防水層の目地から植物の根が侵入している部分もある。縦樋内も落葉・泥・積雪等により常時排水不良を起しており、屋上全体の定期的な清掃が必要。
建物躯体	全体的に経年劣化しているが、機能上支障となる劣化は少ない。
建物外部	雨漏りの報告はないものの、シーリング材が劣化しておりシールの打ち直し等の対応検討。排煙窓が正常に作動する部分が少なく、定期的な点検が必要。
建物内部	内部建具の開閉に不具合が生じている箇所が散見される。浴室、トイレなどの水周りの内装仕上材の劣化が進行している。
設備類	設備機器全体の経年劣化が見受けられる。トイレ排水は専門業者より定期的な排水による詰まり防止指示があるとのこと。フラッシュバルブからの漏水によって壁面に腐朽箇所がみられる。

1 施設基本情報	
施設名称	阿波保健福祉センター(浴室棟)
所在地	津山市阿波 1198
所管部課	環境福祉部 高齢介護課
棟名称	本体棟
施設分類	その他社会福祉施設
施設用途	共同浴場
主な諸室	浴場、プール、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	市民の健康増進及び交流の場を提供し、もって福祉の向上に資するため

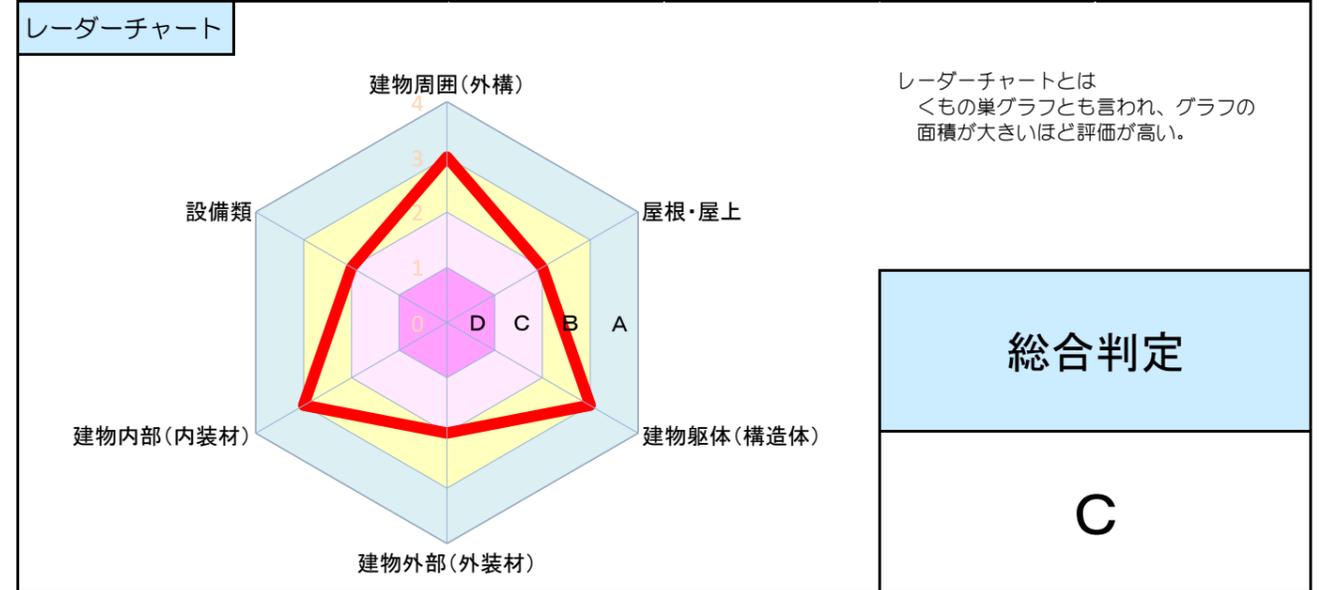


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積 (施設全体)	1649.00㎡	階数	1階
建築年度	2000年	築年数	21年	目標耐用年数	40年	耐用年数到来	2040年
耐震性	新耐震	避難所	—	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	受水槽増圧方式(上水、温泉水)、メーター口径φ40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	マルチパッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、受水槽						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針 (概ね10年間)	<ul style="list-style-type: none"> ろ過機やポンプ、空調設備の改修。 陸屋根部分の防水改修。
運用面における 検討事項	<ul style="list-style-type: none"> 温泉の濾過循環器などの機械設備の予防保全を図り維持していく。 他の施設と連携し、地域全体で利活用を図る。
耐用年数到来時の 基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> めぐみ荘、民間大衆浴場等

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



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	プール周辺地盤が沈下し、プールが使用停止状態となっている。玄関前タイルの浮き、外灯の腐食が進行。保健福祉センター共用の空調冷却塔の経年劣化。
屋根・屋上	防水層全体で大量の植生が発生し、排水ドレンを閉塞、目地から植物の根が侵入するなど、進行状況によっては雨漏りのリスクが高い。積雪による樋の破損も散見される。
建物躯体	プール周辺地盤が沈下、機能に支障を及ぼしている。
建物外部	シーリング材の経年劣化に伴うひび割れが散見される。排煙窓の開閉不良、水周り建具の腐食がみられた。
建物内部	浴室内を中心に水周りの内装仕上材の汚損、小傷など経年劣化が進行している。空調吹き出し周辺に水漏れ跡あり。
設備類	温泉施設の心臓部である水回りの設備・配管・ポンプが劣化しており、錆による腐食、水漏れ跡が見られる。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : プール周囲 建物基礎



状 況 : 地盤沈下に伴う陥没。

部 位 : 外壁 ベントキャップ



状 況 : ベントキャップからの錆汁、外壁の汚損。

部 位 : プール棟



状 況 : 地盤沈下により、使用停止。各所劣化。

部 位 : 浴室部分 外部建具



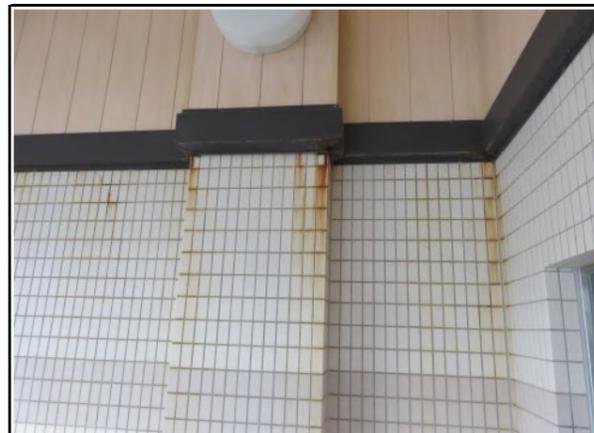
状 況 : 建具周囲シーリングの劣化、タイルの割れ、白華。

部 位 : ポンプ室 配管



状 況 : 配管継ぎ手部 軽度の水漏れ跡。

部 位 : 浴室 内壁 タイル仕上



状 況 : 目地鋼材からの錆汁。

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	浮田建設	不明
2007年	木質チップボイラー設置工事	工事	カナック	84,000,000円
2007年	チップボイラーデータ収集システム設置工事	工事	日本電技岡山支店	4,966,500円
2009年	浴室改修工事	工事	大進建設	6,667,500円
2011年	湯湯設備更新工事	工事	タテック	18,690,000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
屋上	防水改修、樋補修	4~7年以内
機械設備	濾過器、ポンプ等の更新	4~7年以内
空調設備	空調機器更新	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

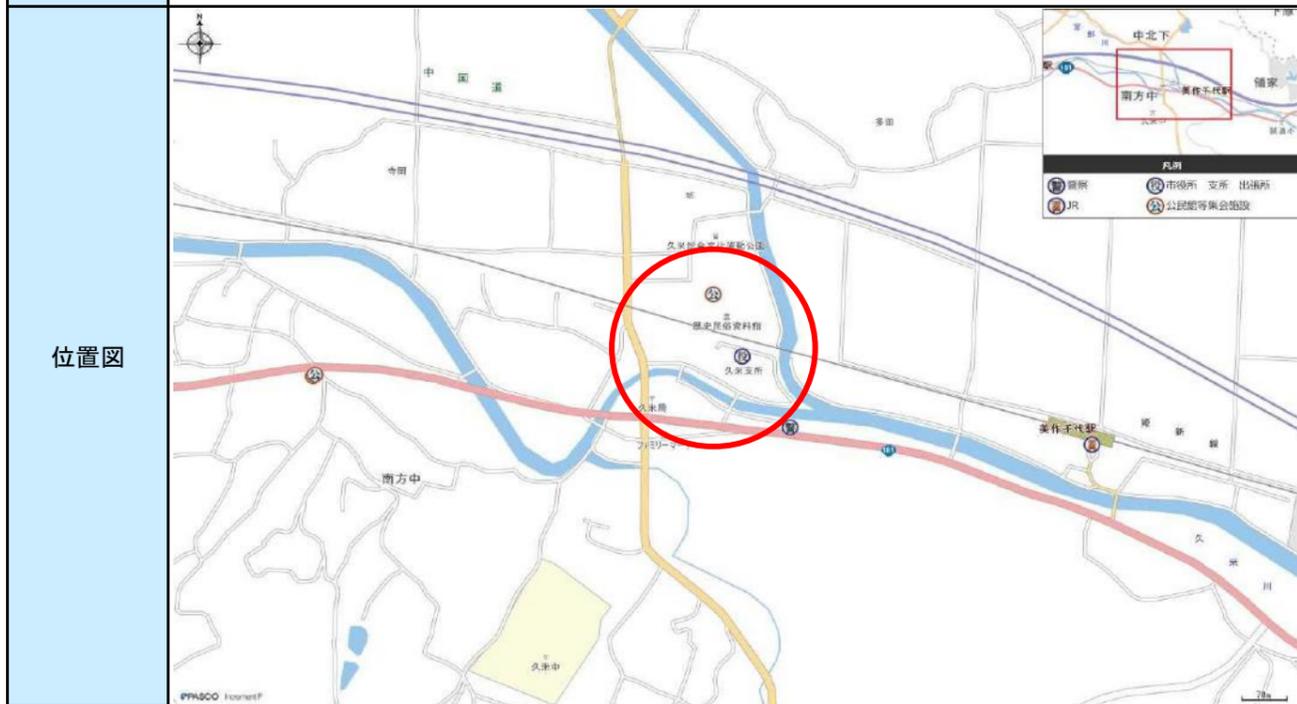
年度	総合判定	建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
H30	B	B	C	B	B	B	B
R3	C	B	C	B	C	B	C

・外壁タイルの白華、シーリングの劣化が進行。
 ・温泉設備、プール設備機器の劣化が進行。

1 施設基本情報	
施設名称	久米保健センター
所在地	津山市中北下 1300
所管部課	地域振興部 久米支所地域振興課
棟名称	本体棟
施設分類	その他社会福祉施設
施設用途	保健施設
主な諸室	機能訓練室、保健指導室、調理室、集団指導室、事務室
運営方法	直営
設置目的	地域保健活動のための拠点施設

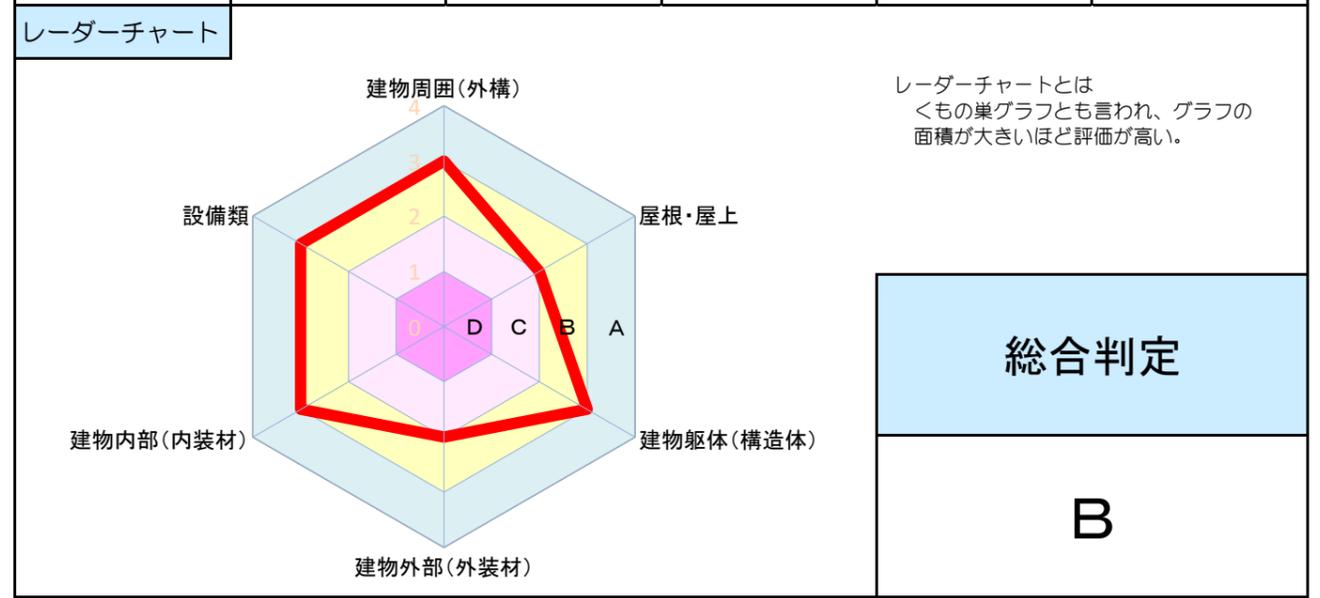


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	660.06㎡	階数	2階
建築年度	1988年	築年数	30年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2038年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	紙＋一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	－	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯)						
空調方式	パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・陸屋根部分防水改修。
運用面における検討事項	・施設の運営方法や貸付けのあり方について検証。
耐用年数到来時の基本方針	・施設の大半が特定団体の占有施設となっており、地域福祉機能は公民管等への集約化を検討。
類似の施設	加茂町福祉センター、阿波保健福祉センター、勝北保健福祉センター

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

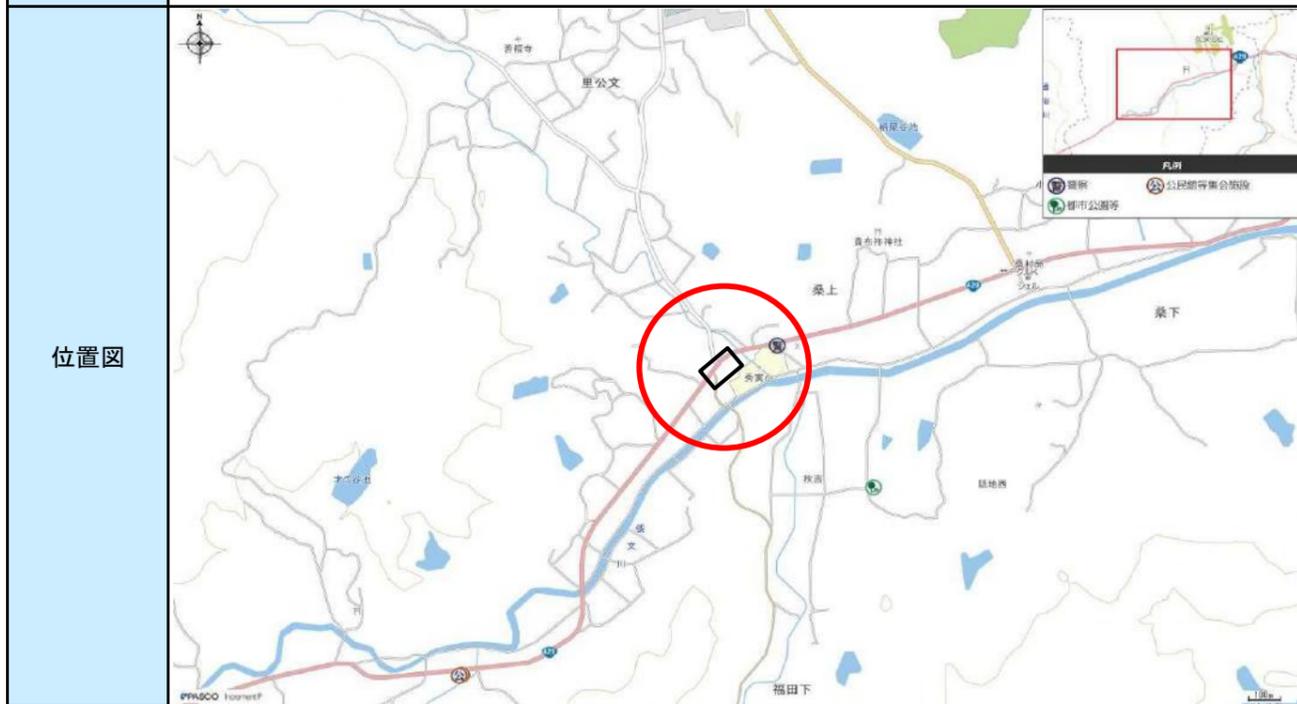


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	久米支所庁舎と共用している部分がほとんどであり、劣化度合いは軽度なものしか確認できなかった。
屋根・屋上	増築棟ゴム系シート防水、コーキング材の経年劣化が進行し、シートでは一部浮きが発生している。建設当初のFRP防水が浮き出てきており、更新が必要である。
建物躯体	構造体への劣化度合いは軽度であり、比較的健全な状態である。
建物外部	屋上より外壁タイル見下ろした際、2階部分の外壁タイルの浮きが多数確認された。外壁は通路に面しており、剥離した場合歩行者に当たる危険性が高い状況である。
建物内部	一部天井材にて雨漏り跡を確認した。天井内、内樋雨水配管のジョイント部に漏れ跡を確認。現在も漏れ続けているかは不明である。
設備類	一部換気扇の作動不良、室外機の配管外装材の脱落等の問題点が確認されたが、影響は少なく比較的健全な状態である。また、グリーストラップについては定期的な清掃が必要である。

1 施設基本情報	
施設名称	倭文診療所
所在地	津山市里公文 1674 - 1
所管部課	こども保健部 健康増進課
棟名称	本体棟
施設分類	医療施設
施設用途	診療所
主な諸室	診察室、レントゲン室、待合ロビー
運営方法	委託
設置目的	無医地区を解消していくための医療施設

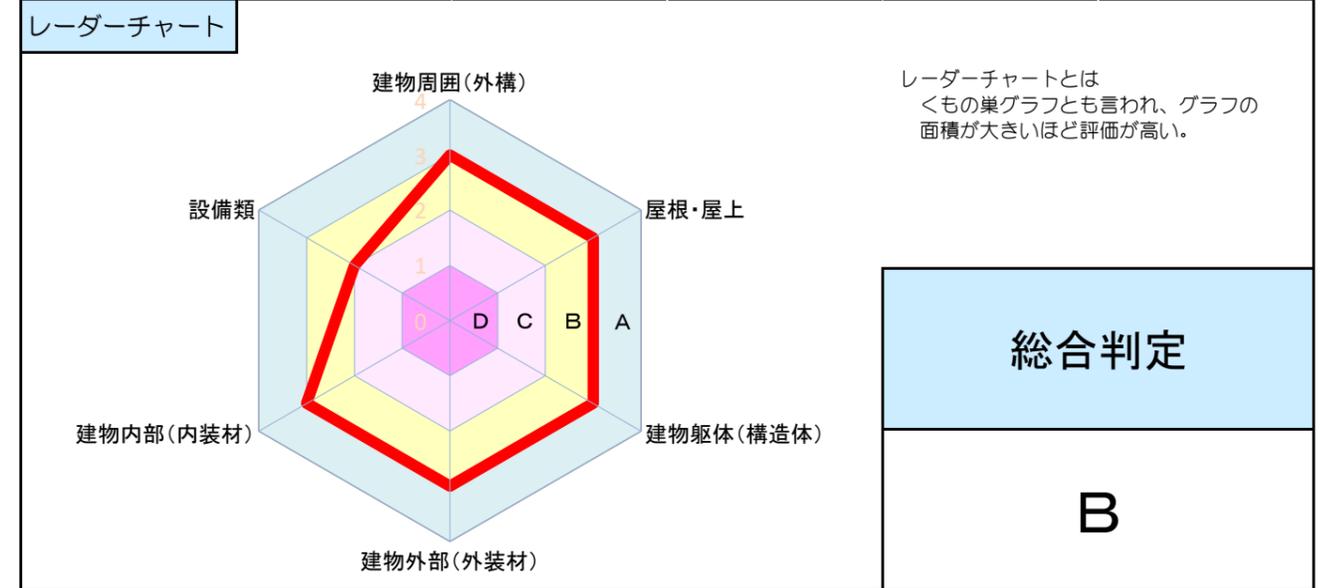


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	250.75㎡	階数	1階
建築年度	1994年	築年数	27年	目標耐用年数	40年	耐用年数到来	2034年
耐震性	新耐震	避難所	—	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	合併浄化槽(50人槽)		
給水方式	水道直結方式φ25			EV	無し		
ガス	LPGガス(空調、給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式						
空調方式	ガスヒートポンプ式エアコン						
点検委託等	消防設備、合併浄化槽、自動ドア						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	<ul style="list-style-type: none"> ・空調設備の更新。 ・公共下水道への接続。 ・外壁シーリングの打ち替え。
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、存続する場合は他の施設との複合化を検討。
類似の施設	・民間医療施設

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	C



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	屋外設備機器の老朽化が著しく各所で腐食、錆の発生が見られ、機能不全の報告がある。外構舗装、フェンス等については経年劣化程度。
屋根・屋上	トップライト部から雨漏れによる内部の腐食跡あり。破損などは見受けられない。
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	全体的な経年劣化がみられ、シーリング材の硬質、割れ、木部の劣化が散見される。玄関横の外壁タイルの浮きは要経過観察。
建物内部	経年劣化程度で大きな劣化・不具合はなく、機能上問題無いと思われる。
設備類	屋外設備機器及び配管の劣化が進行し、機能不全の報告あり。エアコンの個別化も含めた更新の検討必要。合併浄化槽は供用開始する令和5年度以降下水道接続予定。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 屋根 トップライト



状 況 : 経年によるシーリングの割れ、木部塗装の劣化。

部 位 : 受付カウンター下コンセント



状 況 : トラッキング発生痕跡あり。

部 位 : 外部 窓枠・木部分



状 況 : トラッキング発生痕跡

部 位 : ガスヒートポンプ室外機 配管



状 況 : 油漏れの跡あり、空調機能の不調報告。

部 位 : 合併浄化槽ブロワボックス



状 況 : 経年劣化による機能不全⇒下水道接続予定。

部 位 : テレビアンテナポール



状 況 : 降雨時、濃霧時にテレビが映らないとの報告 ⇒ 業者点検済み。

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)
1994年	新築工事	工事	大井工務店	不明

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間でを行う改修工事等のシミュレーション)

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
空調設備	空調設備の更新	概ね3年以内
排水設備	公共下水道への接続	概ね3年以内
外壁	シーリングの打ち替え	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

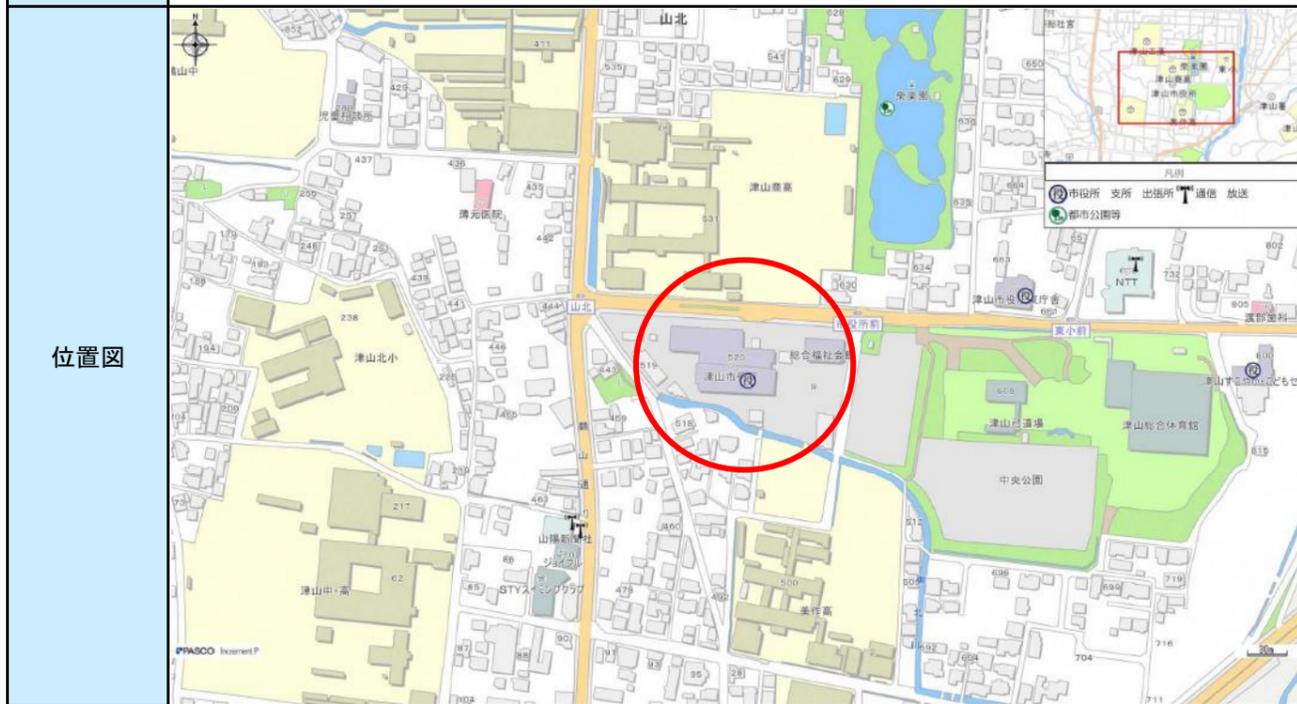
年度	総合判定	建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
H30	B	B	B	B	B	B	B
R3	B	B	B	B	B	B	C

・空調、浄化槽ポンプ、その他設備類の経年劣化が進行。

1 施設基本情報	
施設名称	市役所本庁舎
所在地	津山市山北520
所管部課	総務部 財産活用課
棟名称	本館棟、議場棟、車両棟、水道局棟、建設車庫
施設分類	庁舎等
施設用途	庁舎
主な諸室	執務室、会議室、議場、市民ホール
運営方法	直営
設置目的	行政事務執行、行政サービス提供、災害時の活動拠点

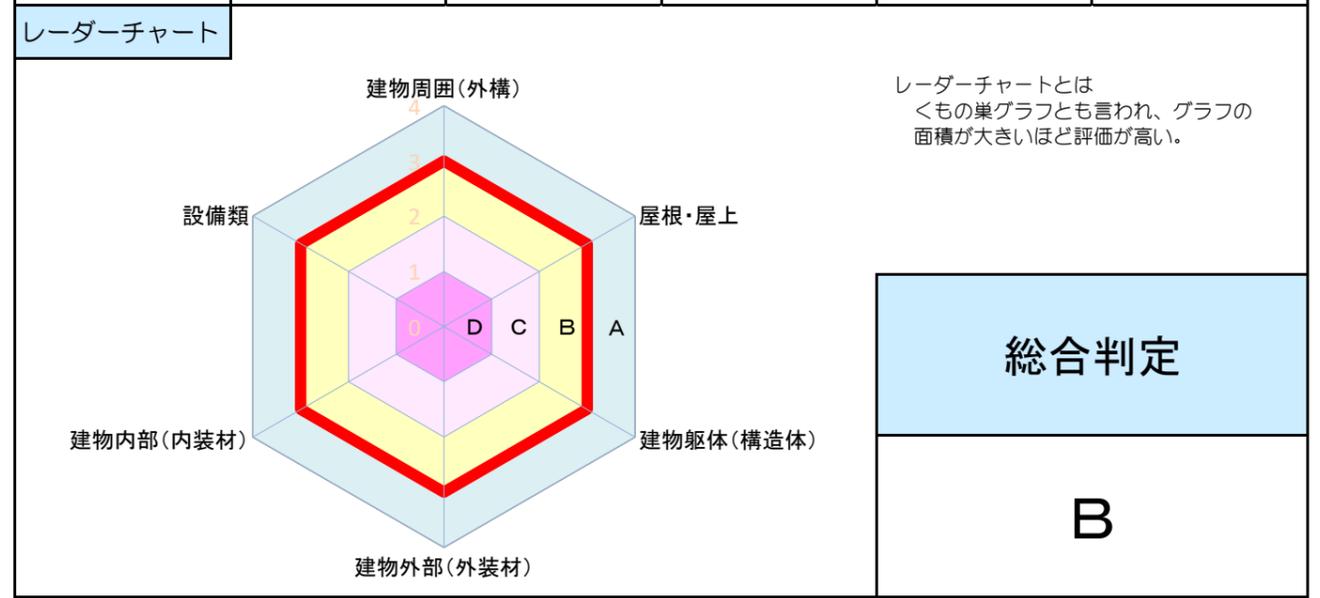


2 建物情報							
建物の主構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造			床面積	15490.04㎡	階数	地上6階 地下1階
建築年度	1982年	築年数	39年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2042年
耐震性	補強済	避難所	—	図面有無	紙＋一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	地下受水槽15(t)×2+屋上高架水槽10(t)×2			EV	有り(乗用、人荷用)		
ガス	都市ガス(熱湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	全館セントラル空調(チラー2系統)、個別パッケージエアコン(食堂、会議室、大会議室、水道局)						
点検委託等	消防設備、受変電設備、自動ドア、空調設備、エレベーター設備、電話設備、中央監視制御装置、機械警備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・2018年度に耐震改修工事が完了しており、経年による劣化は散見されるものの、大きな機能不全は少なく、改修は必要ない。
運用面における検討事項	・民間提案制度を活用するなどした、遊休スペースの活用を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・時代のニーズに合わせた用途で、施設のコンパクト化を図る。 ・他の庁舎、近隣公共施設との複合化を検討。
類似の施設	・東庁舎、すこやか・こどもセンター、各支所庁舎、出張所庁舎

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

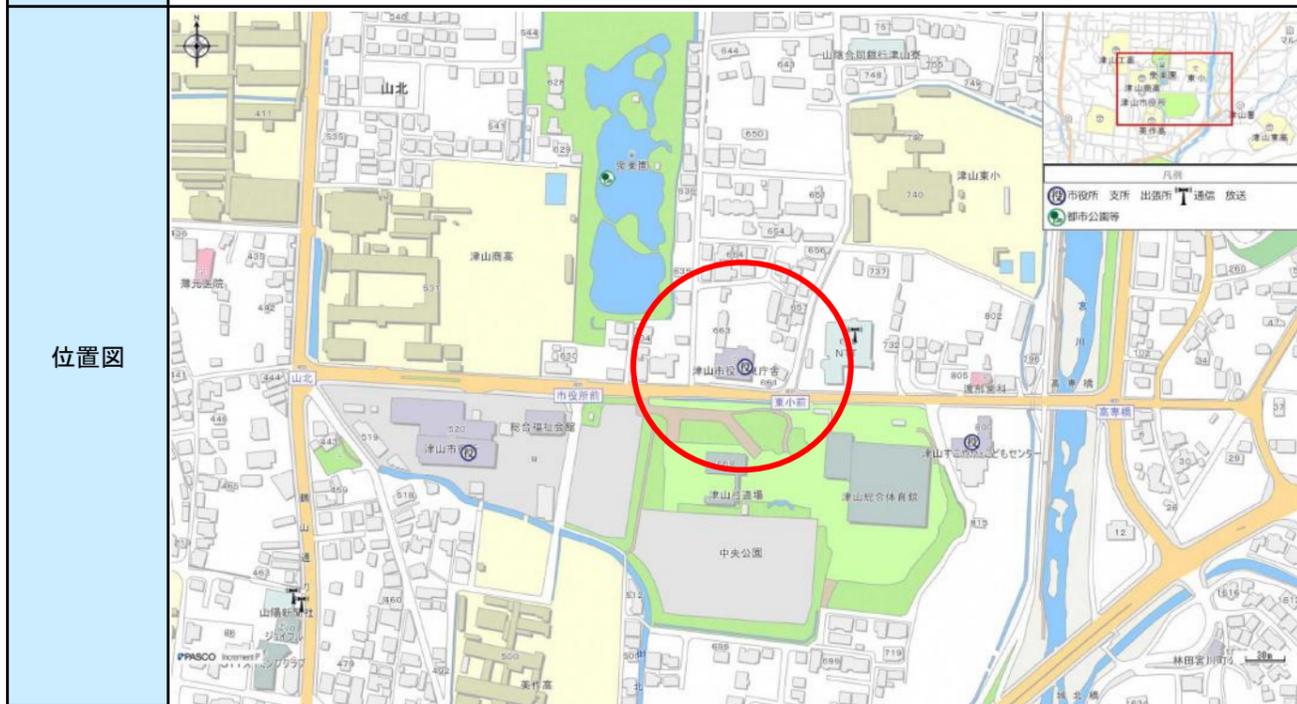


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	外構各所で経年劣化に伴う腐食、錆、タイルの浮き等が散見されるが、機能上支障となる劣化は見受けられなかった。各駐輪場の樋の破損あり。
屋根・屋上	車両棟屋上の防水保護層の劣化が進行し、ドレンの閉塞が見受けられた。笠木周囲のシーリングが硬化・破損しており、一部にて機能不全。
建物躯体	構造体に機能上支障となる劣化は見受けられなかった。
建物外部	一部経年に伴う劣化がみられるものの、機能上支障となる部分は修繕対応されている。
建物内部	各所で経年に伴う内装仕上げ材の劣化がみられるものの、機能上支障となるものは修繕対応されている。
設備類	未更新の電気設備、空調設備などに経年劣化がみられるものの、機能上支障となる劣化は見受けられない。

1 施設基本情報	
施設名称	市役所東庁舎
所在地	津山市山北663-1
所管部課	総務部 財産活用課
棟名称	本館棟
施設分類	庁舎等
施設用途	庁舎
主な諸室	執務室、会議室
運営方法	直営
設置目的	行政事務執行、行政サービス提供、災害時の拠点活動

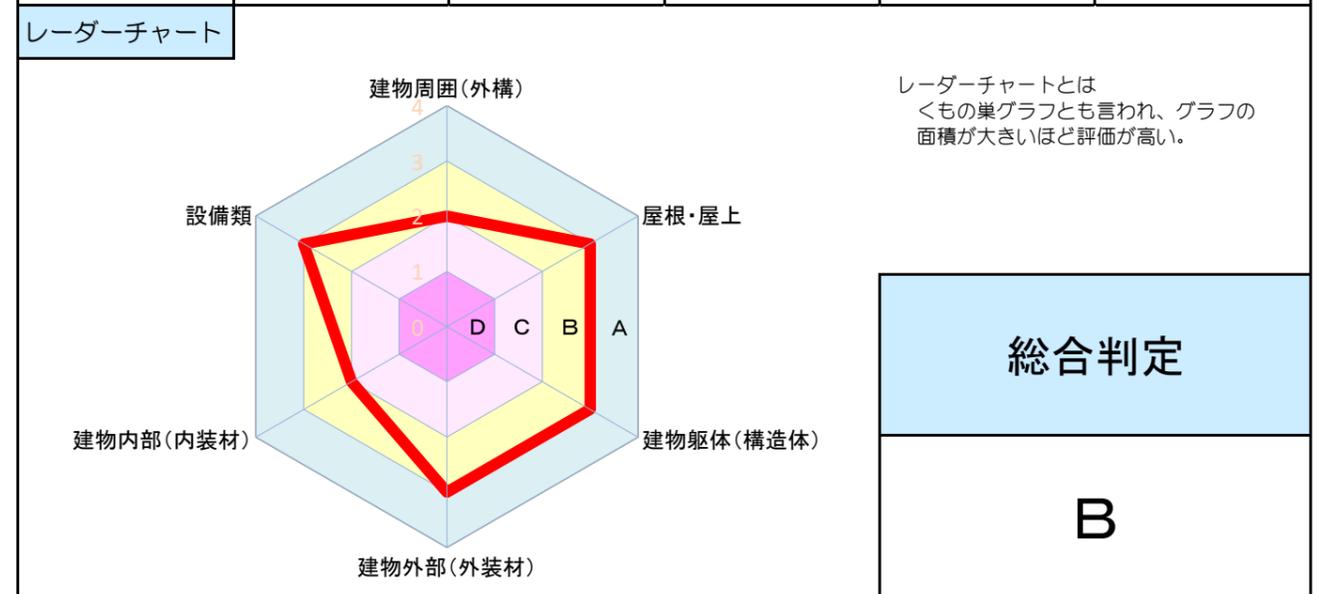


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造			床面積	2701.02㎡	階数	3階
建築年度	1975年	築年数	46年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2035年
耐震性	補強済	避難所	—	図面有無	紙＋一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ50			EV	有り(乗用兼車いす用)		
ガス	都市ガス(熱湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	ファンコイルユニット(天井埋込、カセット)、パッケージエアコン(天井埋込、壁掛型)						
点検委託等	消防設備、受変電設備、自動ドア、エレベーター、機械警備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・劣化箇所が散見れるものの、2017年に耐震改修工事を実施しており、大きな機能不全は少なく、特に改修の必要はない。
運用面における検討事項	・民間提案制度を活用するなどした、遊休スペースの活用を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・時代のニーズに合わせた用途で、施設のコンパクト化を図る。 ・他の庁舎、近隣公共施設との複合化を検討。
類似の施設	・本庁舎、すこやか・こどもセンター、各支所、出張所

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	C	B

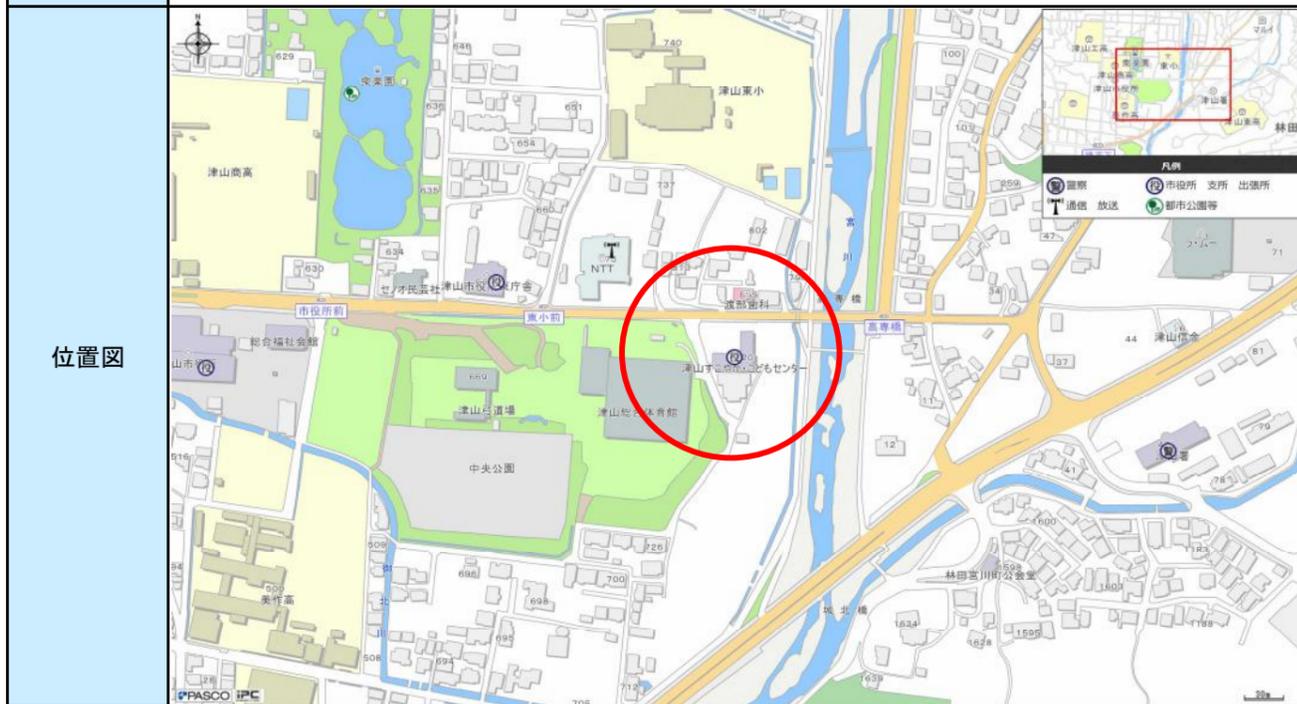


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	建築より45年以上が経過しており、敷地周囲の鉄部の腐食、表面塗装の剥離が確認された。
屋根・屋上	屋上EXP.J部のシールが劣化しており、劣化部から雨水が侵入している。劣化部の補修が必要。
建物躯体	H29年度に耐震改修工事を実施しているため、部分的に経年劣化箇所はあるものの比較的健全な状態である。
建物外部	経年劣化による全体的な劣化を確認したが、比較的軽度でありしばらく使用可能な状態である。
建物内部	1F～3F全てのトイレのタイルの浮き・破損を確認した。養生テープ等で補強しているが今後剥離する可能性が非常に高い。
設備類	建築から45年以上が経過しており、配管材の劣化が進行している。次回改修時には配管材の更新が必要。

1 施設基本情報	
施設名称	津山すこやか・こどもセンター
所在地	津山市山北800-5
所管部課	総務部 財産活用課
棟名称	本体棟
施設分類	庁舎等
施設用途	事務所
主な諸室	事務スペース、検診室、多目的スペース、会議室、療育センター
運営方法	直営
設置目的	行政事務執行及び行政サービス提供のための施設

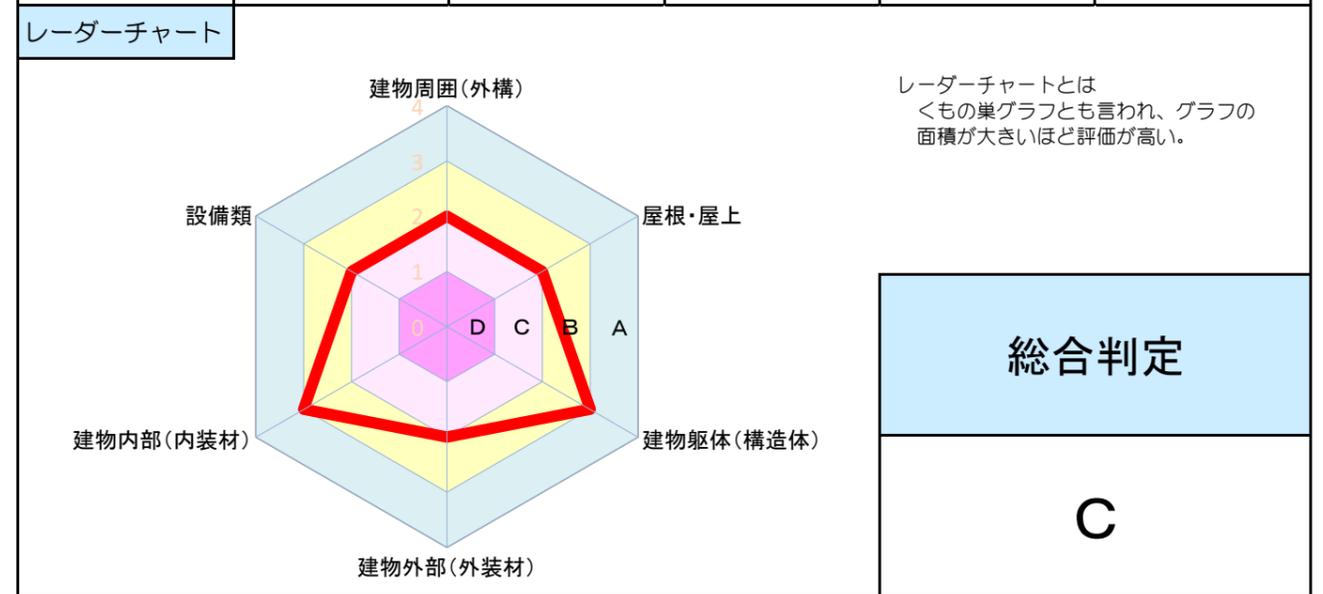


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	2763.20㎡	階数	地下1階、地上3階
建築年度	1989年	築年数	32年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2049年
耐震性	新耐震	避難所	—	図面有無	紙＋一部CAD	敷地区分	借地有り(東側P)
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	受水槽(20t)＋高架水槽(5t)方式			EV	有り(乗用)		
ガス	都市ガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	ビル用マルチエアコン5系統、一部個別パッケージエアコン(調理実習室系統)						
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、空調設備、受水槽						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水(塔屋・玄関底部・内樋)の改修。 ・高架水槽の更新(または水道直結方式の検討)。 ・外壁の改修(ピンニング工法)。
運用面における検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ・低利用の室(2階和室等)については、活用策を検討。
耐用年数到来時の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎事務スペースについては、本庁舎・東庁舎への集約化を図る。 ・療育センターについては、他の施設等との複合化を検討。
類似の施設	津山市本庁舎、東庁舎、各支所・出張所、雇用労働センター等

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	C	B	C

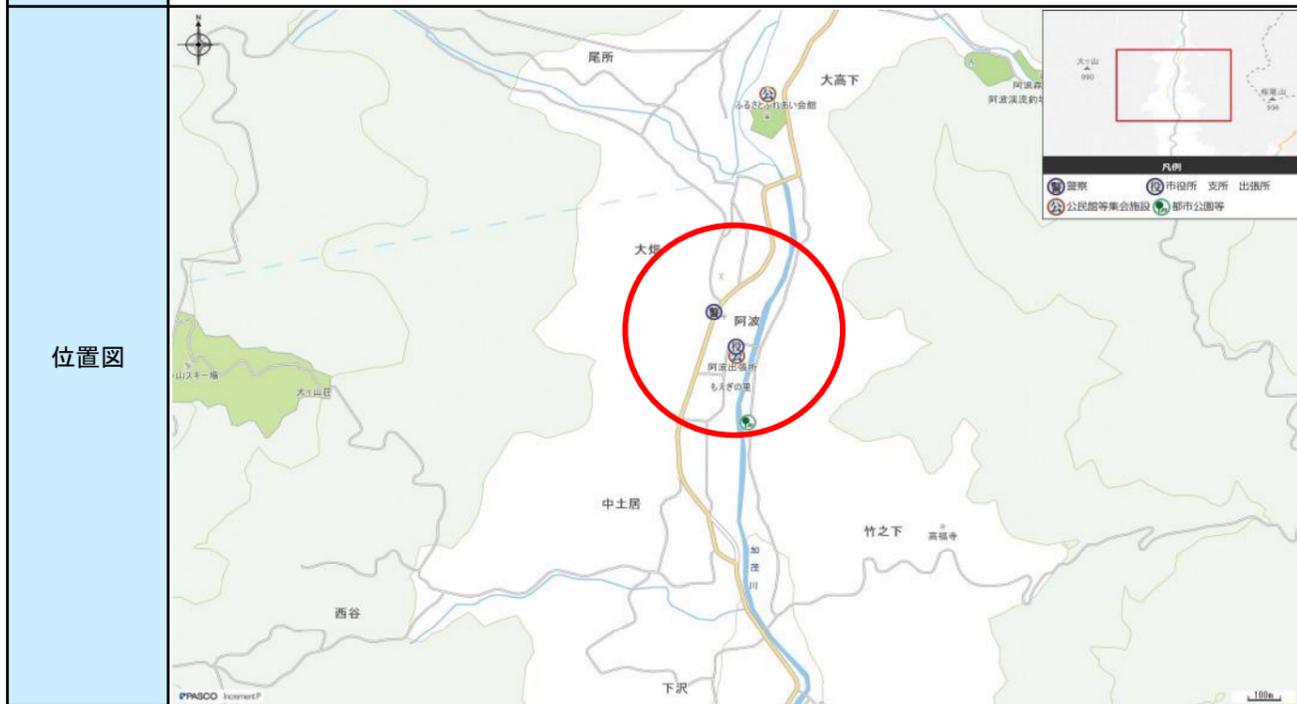


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	地下駐車場入口横の地盤が下がり、外階段に大きなクラックが発生。屋上高架水槽FRPが耐用年数超過。
屋根・屋上	屋根防水の劣化が前回調査時よりも進行。ルーフトレンの閉塞、塗膜防水の劣化が著しい。パラペット天端のシールのひび割れから雨水が浸入し、タイル剥落などの二次災害を引き起こす可能性あり。
建物躯体	構造体に目立った劣化はみられず、比較的健全な状態であった。
建物外部	外壁のタイルの浮き、ガラスブロック周囲などのシールの劣化が進行。玄関庇の防水の劣化、雨漏り跡が見られる。
建物内部	経年劣化に伴う軽度の破損・不具合が見られるものの、機能上大きな支障となる劣化は少ない。
設備類	全体的に設備の経年劣化が進行。異音や目詰まり、錆の発生や腐食を起こしている。空調、スプリンクラー設備などが時折故障し、修繕対応している。

1 施設基本情報	
施設名称	阿波出張所
所在地	津山市阿波1209-4
所管部課	地域振興部 阿波出張所地域振興課
棟名称	本体棟
施設分類	庁舎等
施設用途	行政施設
主な諸室	事務スペース、市民ロビー、議場、会議室
運営方法	直営
設置目的	津山市阿波地域の行政拠点施設

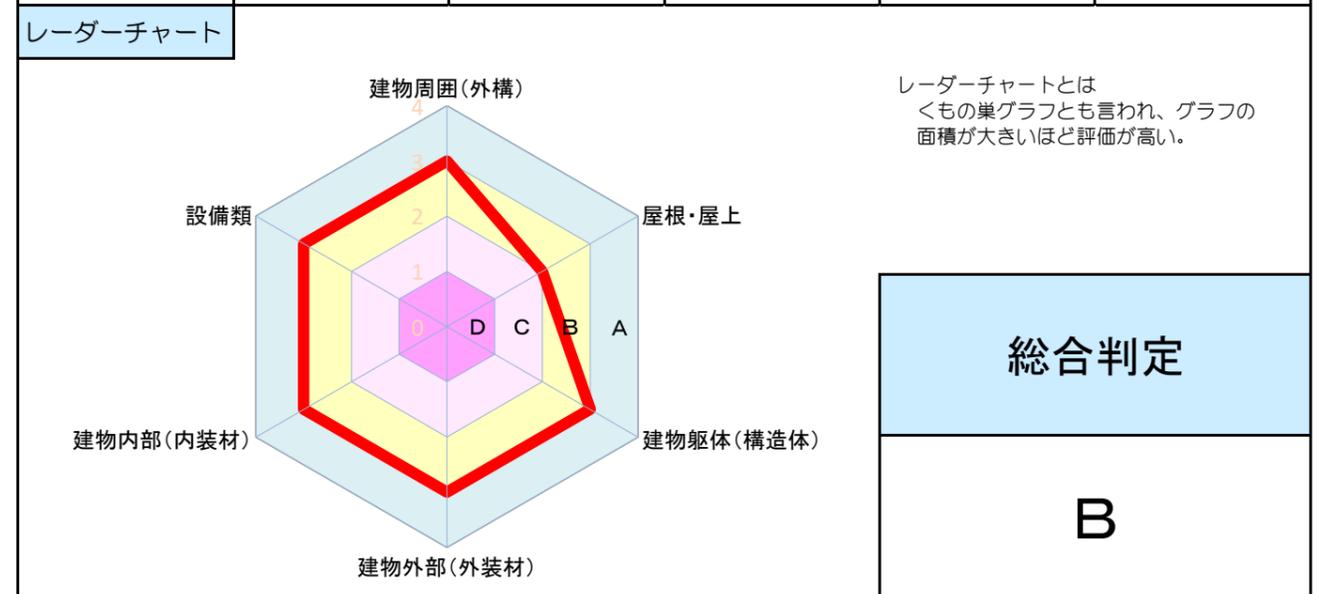


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1744.87㎡	階数	3階
建築年度	1995年	築年数	26年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2045年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部紙	敷地区分	借地有り
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ50			EV	有り(乗用)		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	吸収式冷温水機+エアハンドリングユニット+ファンコイルユニット、一部個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、自動ドア、空調設備、昇降機、機械警備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根防水改修及び笠木シーリングの打替え。 ・壁樋の改修。 ・外壁金属パネル部のシーリング打替え。
運用面における検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ・各階の未利用室については、他の用途への転用、貸付など活用方法を検討。 ・阿波地域一体となった施設の活用方法の検討。
耐用年数到来時の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・他の施設への機能集約、他の施設との複合化を検討。
類似の施設	<ul style="list-style-type: none"> ・久米支所、勝北支所、加茂支所

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



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	敷地床面のタイルについては、冬季の積雪のため、ほとんどが浮いている状況であった。また、屋外機器は建設当初から更新しておらず等しく劣化している。
屋根・屋上	屋根・屋上の防水の状態が悪化しており、ルーフトレンの詰まりが頻発している。過去に雨漏りも発生し、内装材に雨漏り跡も確認される。
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	正面玄関自動ドアの不調が確認出来たが、令和3年度中に阿波出張所にて修繕予定。
建物内部	施設全体で経年劣化による動作不良やがたつきを確認したが、機能上問題ない状態であった。
設備類	空調点検にて更新時期の到来を指摘されているが、現状、建物1階の一区画しか使用していないため、空調方式の転換を考慮しつつ、今後の空調機器の更新を考えるべきである。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 屋上 コンクリート防水層



状 況 : 防水層の浮き・植生の発生。

部 位 : 屋上 ルーフドレン



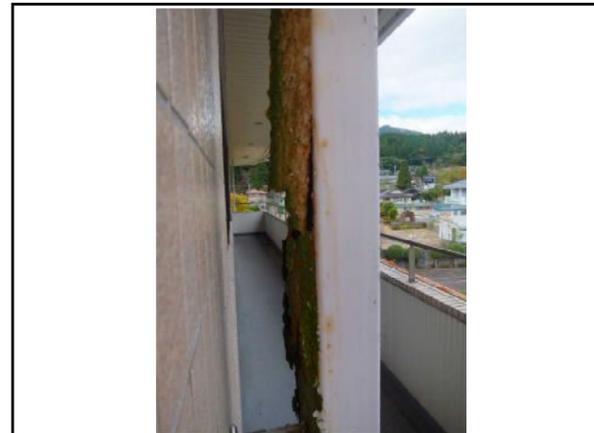
状 況 : ルーフドレンが閉塞しており排水できていない。

部 位 : 窓枠 シーリング



状 況 : シール切れによる浸水箇所。

部 位 : 3F 雨樋



状 況 : 雨樋の腐食による破損。

部 位 : 屋上 屋根瓦



状 況 : 瓦の一部破損。

部 位 : 屋外 引き込み開閉器盤



状 況 : 引き込み開閉器盤の変形。

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)
1995年	新築工事	工事	不明	不明
2006年	防災監視盤等移設工事	工事	スペック	420,000円
2015年	太陽光発電設備等設置工事	工事	木多電気設備工事	15,765,840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	屋根防水改修、笠木シーリング	4~7年以内
樋	縦樋の改修(縦樋内部詰まり撤去共)	4~7年以内
外壁	金属パネル部分のシーリング打替え	4~7年以内

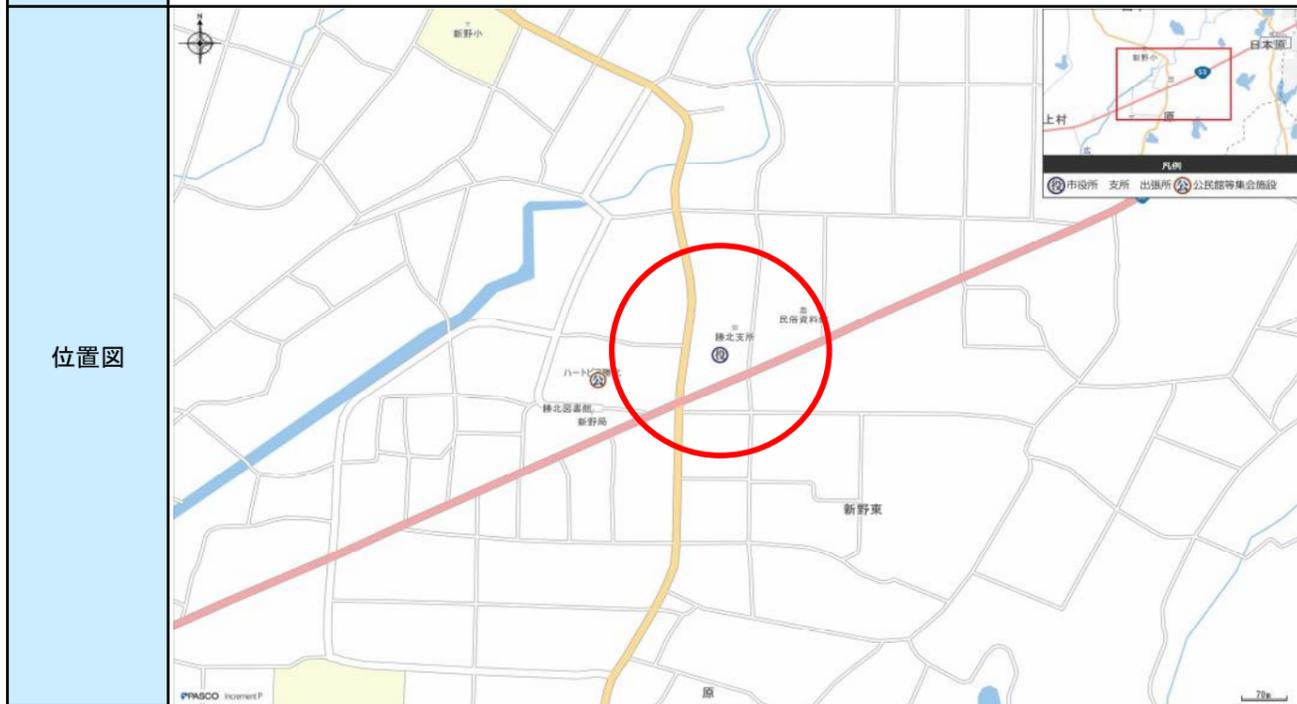
8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

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	C	B	B	B	B
R3	B	B	C	B	B	B	B

1 施設基本情報	
施設名称	勝北支所
所在地	津山市新野東567
所管部課	地域振興部 勝北支所地域振興課
棟名称	本体棟
施設分類	庁舎等
施設用途	事務所
主な諸室	事務スペース、市民ロビー、議場、会議室
運営方法	直営
設置目的	津山市勝北地域の行政拠点施設

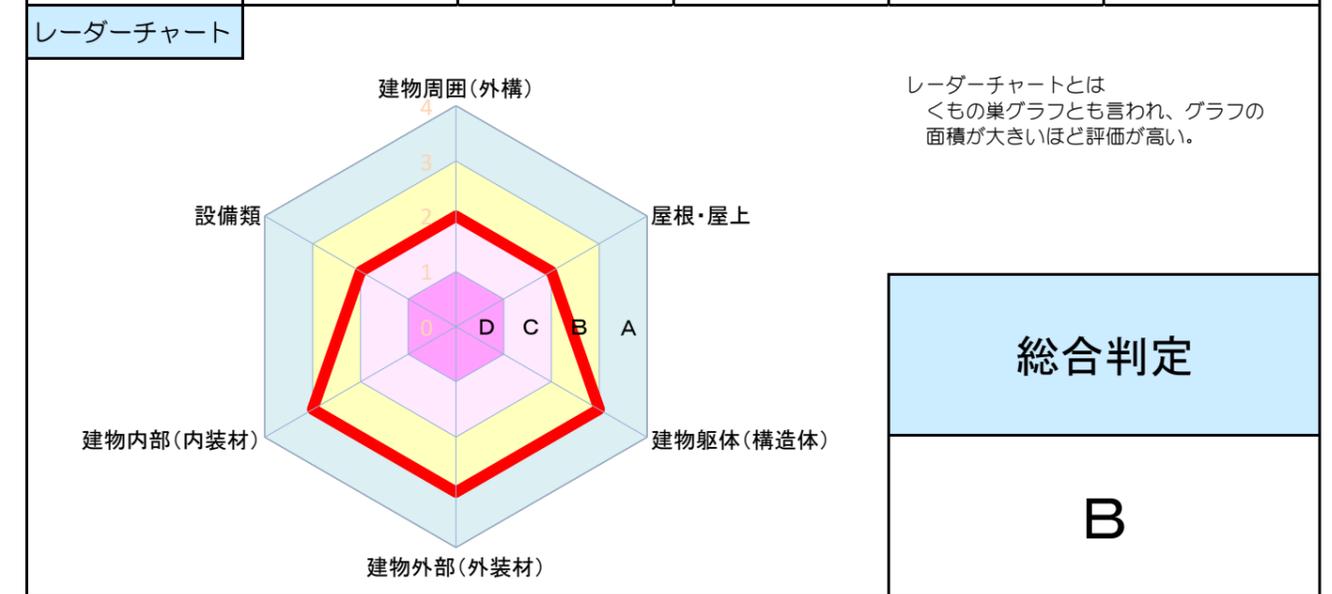


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート			床面積	3504.25㎡	階数	3階
建築年度	1985年	築年数	36年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2035年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	○	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ50			EV	有り(ダムウォーター)		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	吸収式冷温水機+エアハンドリングユニット+ファンコイルユニット、一部個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、自動ドア、空調設備、昇降機、機械警備						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水の改修。 ・利用実態に合わせ、活用範囲に限定した空調機器の更新。
運用面における検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ・2階3階の未利用室については、他の用途への転用、貸付など利活用方法を検討。
耐用年数到来時の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・勝北公民館に機能集約を行い、地域住民の利便性の向上を図る。 ・現勝北庁舎は解体・売却、もしくは現状有姿での売却を検討。
類似の施設	<ul style="list-style-type: none"> ・久米支所、加茂支所、阿波出張所

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



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	インターロッキングブロック部の地盤沈下による不陸等があり、歩行時に支障をきたしている。車庫棟各所でALCの劣化が進行。縦樋部で亀裂が拡大し、雨水の浸入が見受けられる。
屋根・屋上	議場及び階段室のアスファルト防水層に伴う、砂保護層の劣化が著しく保護層としての機能不全となり、防水層に影響をきたしている。階段室においては、雨漏れ痕もあり、早期の対応が必要と考える。
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	全体的に経年劣化による不具合が見受けられるが、目立った支障はないと考えられる。ただし、玄関アプローチの天井パネルは、市民の通行がある事から、腐食の状況を把握し、随時対応が必要。
建物内部	全体的に目立った劣化・不具合はなく、機能上問題無いと思われる。
設備類	全体的に設備の経年劣化が見受けられる。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 階段室屋根部



状 況 : アスファルト防水層・保護層の劣化有り。
※階段室天井に雨漏れ痕有り

部 位 : 玄関アプローチ底部



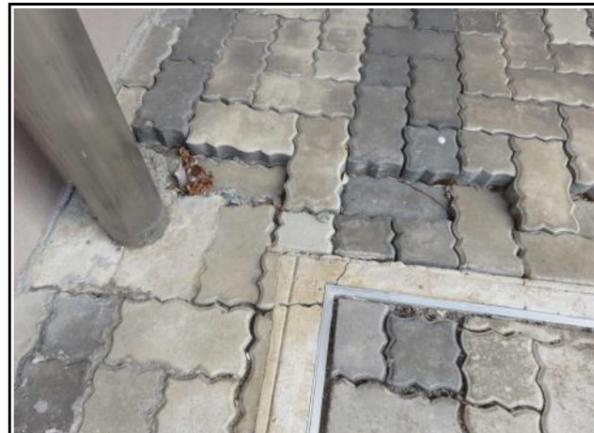
状 況 : 天井パネルの脱落・パネル全体に発錆有り。

部 位 : 屋外設備機器(過去調査写真)



状 況 : 空調機器の経年劣化。

部 位 : 玄関縦樋下部



状 況 : 埋設配管接続部の塩ビ管割れにより、インターロッキングの破損及び地盤陥没有り。

部 位 : 非常照明



状 況 : 不点灯とバッテリー切れが見散される。

部 位 : 1階多目的便所部



状 況 : 換気扇目詰まり。

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)
1985年	新築工事	工事	大嘉・母里建設JVほか	415,483,110円
2005年	下水道接続工事	工事	平田コーポレーション	3,304,350円
2015年	外壁改修工事	工事	JTE	6,766,431円
2017年	屋根改修工事	工事	近藤組	5,904,770円

7 保全・長寿命化計画(向こう10年間で行う改修工事等のシミュレーション)

部位	保全・長寿命化工事の内容	更新時期の目安
空調設備	空調設備の更新	概ね3年以内
屋根	シート防水の屋根改修	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	B	C	C	B	B	B	B
R3	B	C	C	B	B	B	C

・空調設備を初めとする設備類の経年劣化が進行。

1 施設基本情報	
施設名称	久米支所
所在地	津山市中北下1300
所管部課	地域振興部 久米支所地域振興課
棟名称	庁舎棟
施設分類	庁舎等
施設用途	事務所
主な諸室	事務スペース、市民ロビー、議場、会議室
運営方法	直営
設置目的	行政事務執行、行政サービス提供、災害時の活動拠点

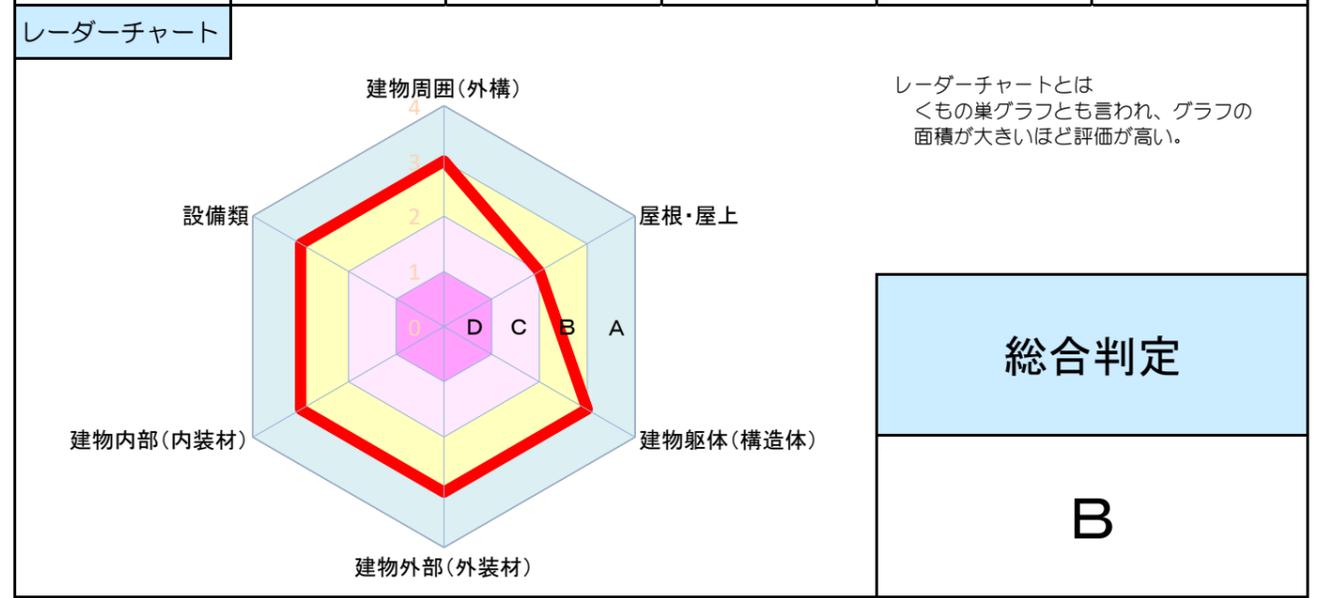


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	4514.88㎡	階数	3階
建築年度	1998年	築年数	23年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2048年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ50			EV	有り		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	灯油焚き吸収式冷温水機+ファンコイルユニット、一部個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、自動ドア、空調設備、昇降機						



3 施設長寿命化・運用等における基本方針(マネジメント方針)	
長寿命化の方針(概ね10年間)	・トップライト部の改修。 ・空調設備の更新。
運用面における検討事項	・未利用室については、他の用途への転用、貸付など利活用方法を検討。
耐用年数到来時の基本方針	・久米公民館、久米図書館など周辺施設との集約化を図る。
類似の施設	・勝北支所、加茂支所、阿波出張所

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



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	玄関前や西側出入り口の床タイルに浮きが散見され、将来的に破損・欠損する可能性が高い。屋外の各種金属類は腐食が進行している。
屋根・屋上	雨樋が原因の雨漏りが発生しているため、経過観察が必要。
建物躯体	構造体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	外壁には若干のタイル浮きがあるが問題ないレベル。外部建具のシーリングは劣化が見られるため打替えの必要がある。
建物内部	2、3階の使用頻度の低い場所では天井・床仕上げ材の不具合箇所が散見される。
設備類	空調設備の冷却塔とファンコイルユニットの経年劣化が進んでいるため、将来的な空調設備の更新を検討する必要がある。熱源機は更新済み。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 自転車置き場



状 況 : 鉄骨の腐食が進行している。

部 位 : ベランダ排水溝



状 況 : 植生等による排水不良。

部 位 : オイルタンク



状 況 : オイルタンク蓋の腐食。

部 位 : 3階西側階段壁



状 況 : 湿気によるクロス剥がれ。

部 位 : 空調設備冷却塔



状 況 : 経年劣化が進行し、適時部分補修が必要。

部 位 : 3階廊下床カーペット



状 況 : カーペットにたわみが散見される。

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)
1988年	新築工事	工事	不明	不明
2004年	熱源機更新工事	工事	成好設備設備工業	26,121,018円
2009年	下水道接続工事	工事	海邊建設	4,914,000円
2009年	屋根防水改修工事	工事	津山塗装	5,049,450円
2010年	2階西側防水改修工事	工事	津山塗装	6,664,350円
2013年	屋根改修工事	工事	松本防災工業	21,253,932円
2016年	オイルタンク内部ライニング修繕	工事	成好設備設備工業	2,520,720円
2016年	太陽光発電設備設置工事	工事	大進建設	22,103,550円
2017年	1階屋外テラス防水改修工事	工事	山田塗工	2,041,200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	トップライト改修	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	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