

1 施設基本情報	
施設名称	津山男女共同参画センター「さん・さん」
所在地	津山市新魚町17(アルネ・津山5階)
所管部課	総務部 人権啓発課
棟名称	本体棟
施設分類	その他行政施設
施設用途	事務所、集会場
主な諸室	会議室、調理室、和室、事務室
運営方法	直営
設置目的	男女共同参画社会の実現を推進するための拠点施設

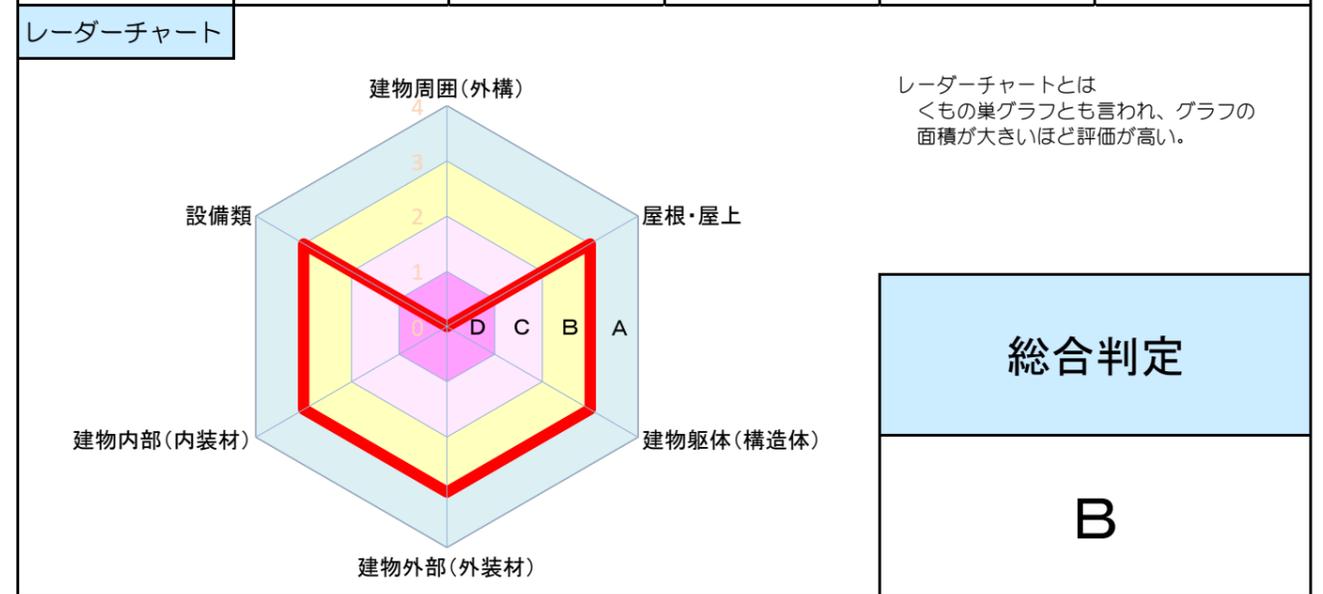


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造			床面積	506.93㎡	階数	地下1階 地上9階
建築年度	1999年	築年数	22年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2059年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	受水槽方式(共用部)			EV	有り(共用部)		
ガス	—						
受電方式	高圧受電方式(共用部)						
空調方式	吸収式冷温水機+エアハンドリングユニット、ビル用マルチエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、空調設備、自動ドア(アルネ津山事業所にて建物一括で行う)						



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	・低利用の室については、他の用途への転用化について検討を要す。
耐用年数到来時の基本方針	・アルネ・津山のありかたを考えると同時に、ニーズを調査し、他の施設への集約化、複合化を検討。
類似の施設	・各公民館、ふれあいサロン、雇用労働センター、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



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	大部分がアルネ津山との共用部である。
屋根・屋上	アルネ津山5階の一角に位置するため、該当項目が少ないが、バルコニー部分の防水層・ドレン等は比較的良好な状態であった。
建物躯体	屋根と同様に共用部であるため、チェックしにくい部分ではあるが、天井裏数か所を確認する限りでは、目立った異常はないと思われる。
建物外部	バルコニーの金属外装材の腐食あり。アルミ建具のシーリングは経年劣化により、硬化・ひび割れが目立つ。自動ドアはセンサーの取替が必要。(R4.1.19 修繕済)
建物内部	機能不全となるような劣化はないが、建設時から20年近く経過し、内装仕上げ材の傷・汚れが各所で見て取れる。
設備類	アルネ津山共用設備を含めて、建設時からの更新がされていない設備の経年劣化が見てとれる。照明設備更新の検討の必要あり。

1 施設基本情報	
施設名称	衆楽公園
所在地	津山市山北541-1
所管部課	都市建設部 都市計画課
棟名称	迎賓館・余芳閣
施設分類	公園
施設用途	集会場
主な諸室	集会室(和室)
運営方法	一部委託
設置目的	公園管理施設

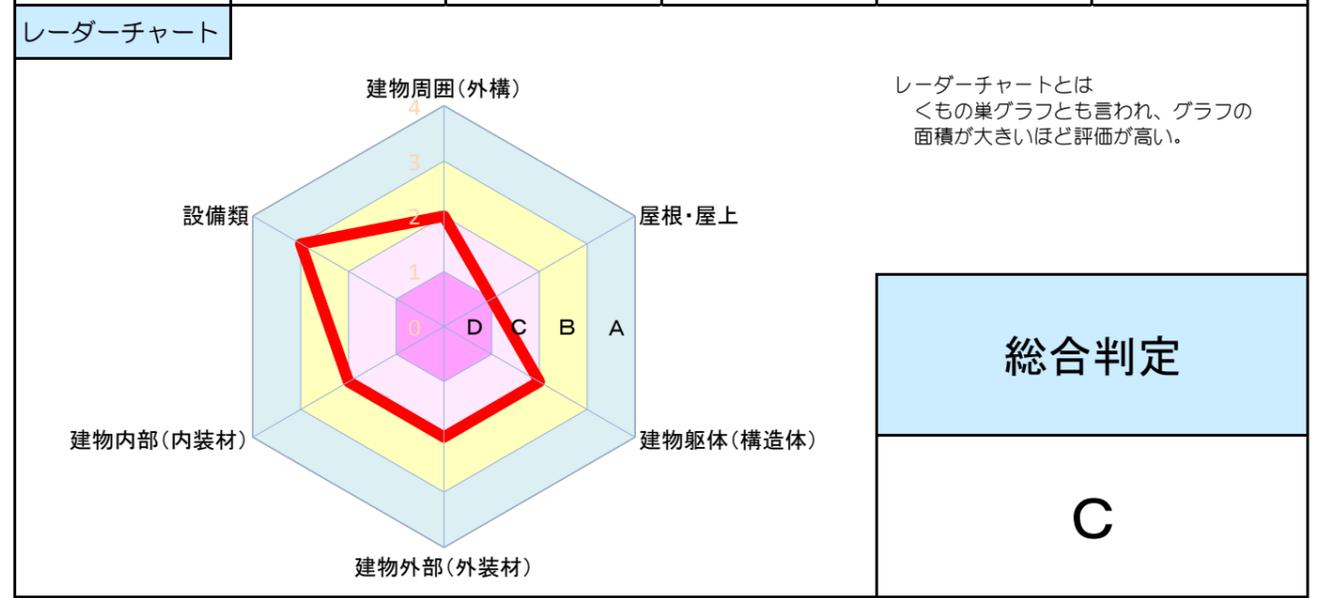


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	635.00㎡	階数	2階
建築年度	不明	築年数	—	目標耐用年数	文化財	耐用年数到来	—
耐震性	旧耐震	避難所	—	図面有無	紙＋一部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	—	便所種類			
給水方式	水道直結方式φ25			EV	無し		
ガス	LPGガス(ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式(電灯)						
空調方式	無し						
点検委託等	消防設備						



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)	・耐力度判定などを実施し、施設保全計画の作成が必要。
運用面における検討事項	・鶴山公園と一体的に包括管理を検討。 ・委託管理の仕様を見直し、重複する内容の仕分けを行う。 ・公民連携による収益力の向上、運用改善を図る。
耐用年数到来時の基本方針	・文化財のため予防保全に努め存続させる。
類似の施設	・知新館、箕作阮甫旧宅、作州城東屋敷、鶴山館等

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
C	D	C	C	C	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	外部は定期的な清掃が行われているため、比較的きれいに保たれているものの、老朽化に伴う不具合が散見される。
屋根・屋上	余芳閣の屋根材は耐用年数超過により、屋根材としての機能を果たしておらず、下地の波板鉄板でかろうじて持ちこたえている状態。軒樋、縦樋とも落ち葉などの詰まりが発生し、機能不全。
建物躯体	建物に全体的に傾斜が発生している。床下では蟻害・湿気の滞留が発生している。また施設の閉館状態が長く、十分な換気ができておらず、定期的な施設管理が望まれる。
建物外部	迎賓館の腰壁(モルタル塗り)に浮きが生じ、降雨などによる剥落の危険がある。木製雨戸は経年劣化による変形があり、降雨時の室内側への雨水の浸入している。
建物内部	迎賓館の天井材の一部に下がりが生じており、早期の改修が必要。余芳閣2階の和室で雨漏り跡を確認。長寿命化を図る上でも、屋根材の更新は必須。
設備類	照明器具や設備機器が経年劣化による老朽化が見受けられるため、計画的な更新が必要。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 入口塀



状 況 : 塀のグラつき。

部 位 : 塀



状 況 : 仕上げ材の剥落。

部 位 : 迎賓館 腰壁



状 況 : 仕上げ材の剥離。

部 位 : 余芳閣2階和室



状 況 : 屋根材の腐朽による雨漏り。

部 位 : 余芳閣の屋根



状 況 : 千木と屋根葺き材の腐朽。

部 位 : 余芳閣の屋根



状 況 : のし瓦のズレ。

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	迎賓館下屋根修理工事	工事	小村工務店	484,100円
1996年	便所新設工事	工事	楠建設工業	8,549,000円
1997年	茶屋改築工事	工事	青衿工業	14,910,000円
2000年	風月軒改修工事	工事	青衿工事	4,410,000円
2001年	迎賓館屋根葺替	工事	内山建設	7,224,000円
2010年	建造物改修工事	工事	津山建設	7,560,000円
2019年	園内便所改修工事	工事	成好設備工事	2,376,297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	余芳閣檜皮葺きの葺替え	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

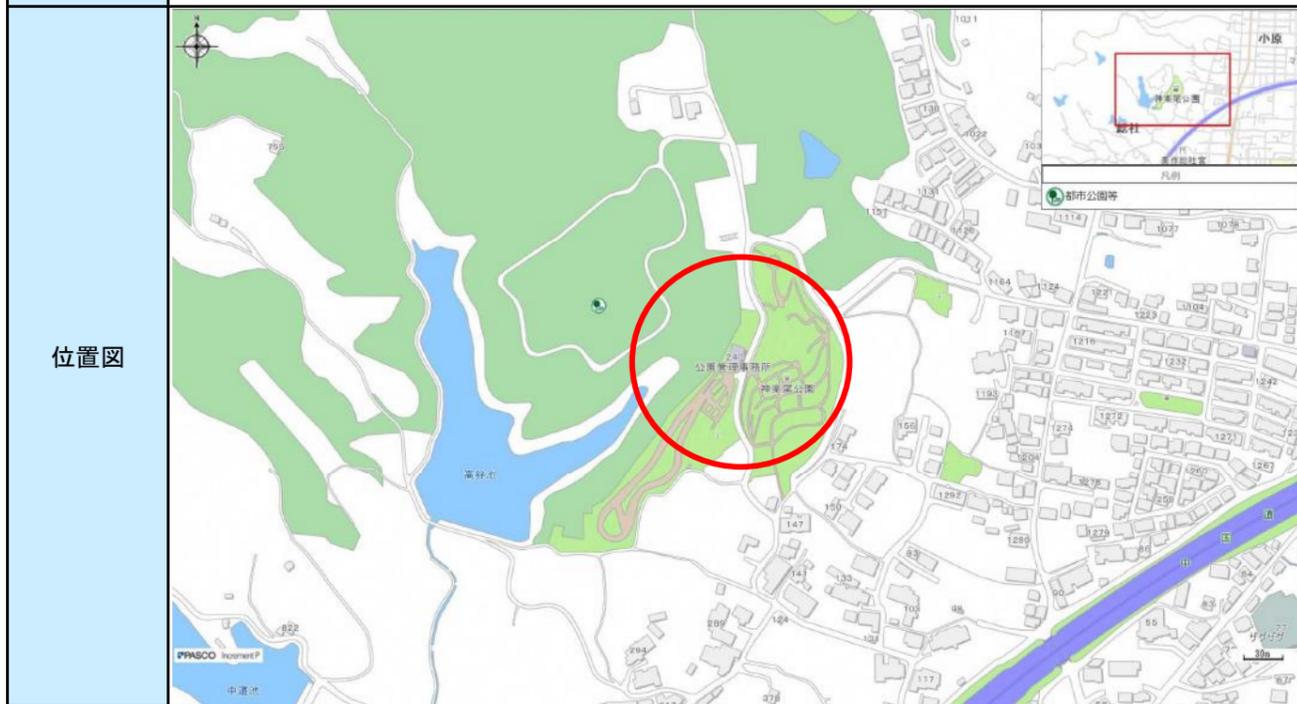
年度	総合判定	建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
H30	C	C	D	C	C	C	C
R3	C	C	D	C	C	C	B

・2019年度、公園内公衆トイレの洋式化・修繕。

1 施設基本情報	
施設名称	神楽尾公園
所在地	津山市総社176-5
所管部課	都市建設部 都市計画課
棟名称	本館棟
施設分類	公園
施設用途	公園
主な諸室	会議室、研修室、和室、調理室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	公園管理施設

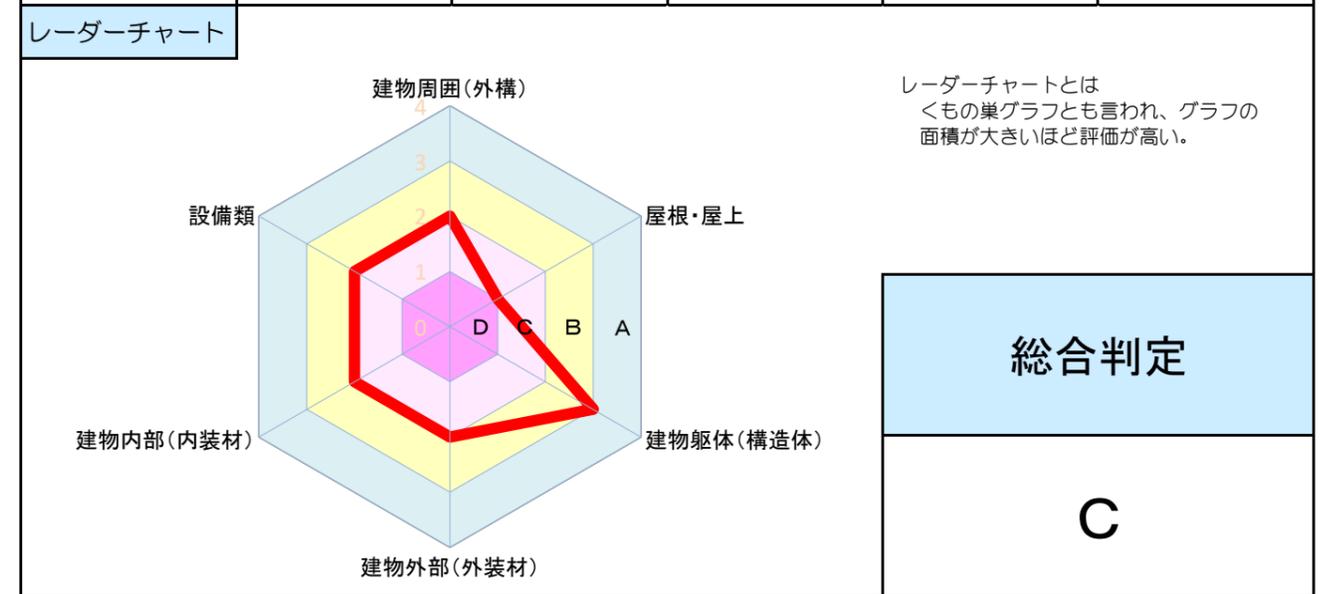


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	263.00㎡	階数	2階
建築年度	1978年	築年数	43年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	2038年
耐震性	新耐震	避難所	—	図面有無	図面無し	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	—	便所種類	汲み取り		
給水方式	水道直結方式φ50			EV	無し		
ガス	LPGガス(熱湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	低圧受電方式						
空調方式	ルームエアコン						
点検委託等	—						



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、金属屋根の改修工事。 ・トイレ改修工事。 ・電気設備改修。
運用面における検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ・低利用の室については、他の用途での利用を検討。 ・公民連携も視野に含めた利活用方法の模索。
耐用年数到来時の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・時代のニーズに合わせ、規模縮小・廃止を検討。 ・民間事業者への譲渡。
類似の施設	・グリーンヒルズ、各都市公園等

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
C	D	B	C	C	C



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	管理棟裏法面側において地盤の沈下が見られる。屋外設備器機及び付属棟東屋やトイレ、遊具において経年に伴う錆、破損箇所がみられる。
屋根・屋上	屋上陸屋根部塗膜防水、底部分のアスファルト防水が機能しておらず、底部分において雨漏りが発生している。各所種による排水機能も衰えている。
建物躯体	主要構造部に欠損はみられないが、研修室壁面において比較的大規模なひび割れが生じている。
建物外部	経年に伴う外壁、シーリングの劣化が著しく、特に庇部軒天は屋根防水の機能不全に伴う漏水により被害が深刻化している。
建物内部	天井、壁、床の内装材が経年劣化により破損、汚損が散見される。室内ほぼ全ての部屋で内壁のクラック、割れが見受けられた。
設備類	各種設備器機にも老朽化に伴う汚損、破損が見受けられる。内部・外部のトイレ(男女兼用)が共に、旧式の簡易水洗であることから、異臭がある。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 屋上 塗膜防水



状 況 : 防水材の劣化、ひび割れ。

部 位 : 金属屋根部分 軒樋 アスファルト防水



状 況 : 防水材がほとんど機能していない。

部 位 : 屋上 軒裏 塗装仕上



状 況 : 鉄筋の爆裂・剥落あり。この他車庫部分でも同様に爆裂。

部 位 : 外壁 屋外プルボックス



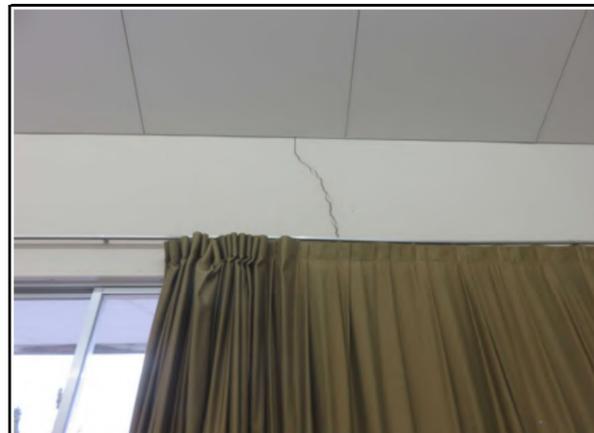
状 況 : 錆によって穴が開き、配線が剥き出しとなっている。

部 位 : 内部トイレ入り口 内壁



状 況 : 塗装の剥がれ。

部 位 : 研修室 開口上部



状 況 : 比較的大きなクラックあり。室内各所で軽度のクラック。

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)
1978年	新築工事	工事	不明	不明
1984年	休憩所、便所新築工事	工事	高橋工務店	2,500,000円
1988年	ローラスペリ台塗替工事	工事	山下塗装	1,400,000円
2004年	管理事務所災害復旧工事	工事	金田建装	1,837,500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	防水・屋根改修工事	概ね3年以内
機械設備	トイレ改修工事	4~7年以内
電気設備	漏電の恐れのある部分、老朽化部分の更新	6~10年以内

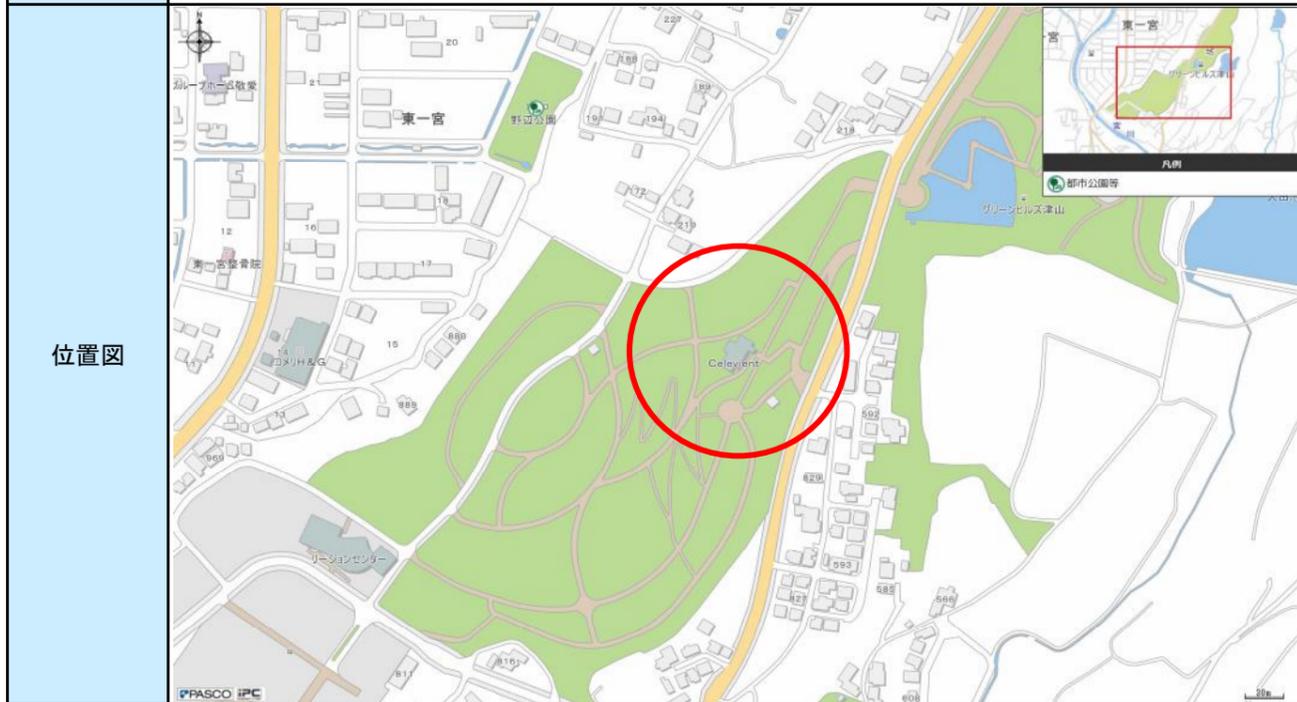
8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

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

1 施設基本情報	
施設名称	グリーンヒルズ津山
所在地	津山市大田831
所管部課	都市建設部 都市計画課
棟名称	レストラン棟
施設分類	公園
施設用途	レストラン
主な諸室	レストラン、イベントホール
運営方法	貸付
設置目的	芸術文化の創造と多彩な交流活動の拠点施設

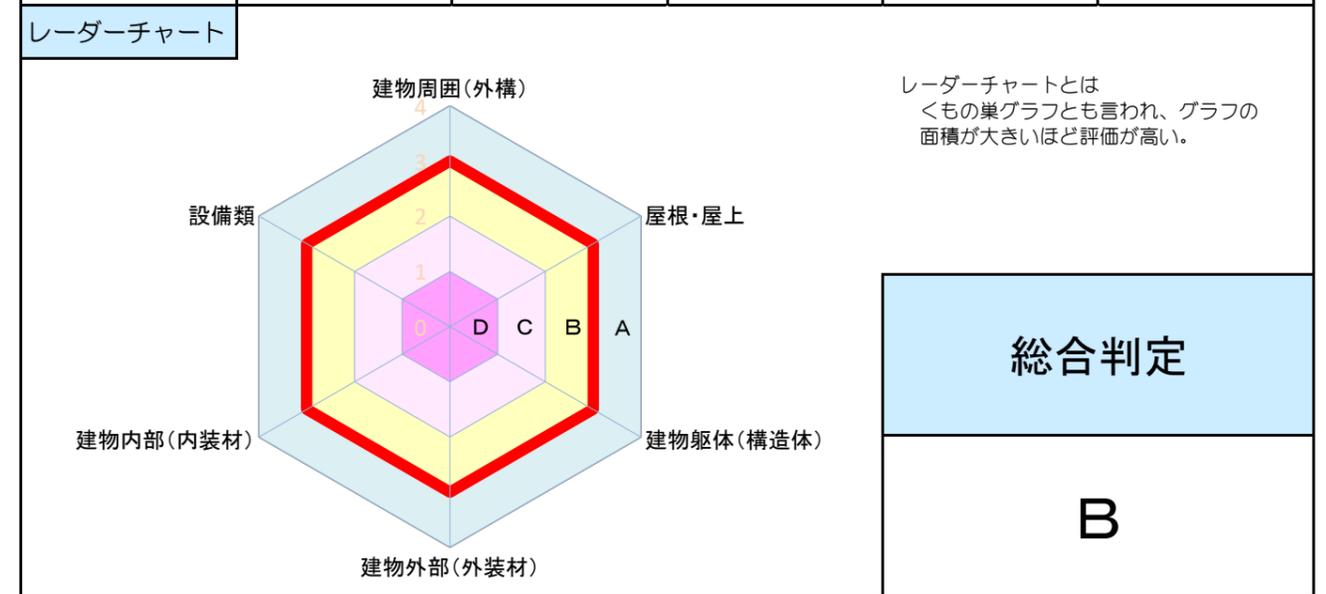


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	448.26㎡	階数	2階
建築年度	1999年	築年数	22年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2049年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部CAD	敷地区分	自己所有
バリアフリー	△	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式 φ30			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式 ※リージョンセンターから受電						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、機械警備						



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)	・外壁改修。
運用面における検討事項	・民間活用も含めた、グリーンヒルズ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調査を行い、施設の方針を決定する。
類似の施設	・ウッディハウス加茂、あば交流館、道の駅久米の里、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	B	B	B	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	雨水枡の破損を確認したが、建物周囲には目立った不具合は見られず、比較的健全な状態。
屋根・屋上	金属屋根と陸屋根の取り合い部の谷樋が排水能力不足と思われる、大雨時にはオーバーフローにより雨漏りが発生する可能性がある。
建物躯体	木造部の土台の一部で蟻害によるものと思われる著しい腐朽が見られる。
建物外部	外壁の表面的な劣化が進行している。又、外壁のラスモルタル部にクラックが散見される。木製建具まわりのシーリングは改修の必要がある。
建物内部	壁のクロスは破れやひび割れ、幅木の傷み等発生しているが、全体的には健全な状態が保たれている。
設備類	空調設備は事業者により更新されており、比較的健全。更新が行われていない設備類の耐用年数が近い。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 南側外壁



状 況 : 外壁ラスモルタル部に大きなクラックが発生。

部 位 : 軒天井



状 況 : 雨水が浸水し部分的に腐朽している。

部 位 : 屋根 笠木



状 況 : 笠木固定用ビスの腐食。(浸水リスク)

部 位 : 外構 雨水枡



状 況 : 雨水枡が破損しており、歩行者が踏み抜く危険性あり。

部 位 : 玄関 外壁



状 況 : 外壁の内部に空洞発生、穴が空いている。(蟻害と推測)

部 位 : 天井内の厨房用換気ダクト



状 況 : 換気ダクトに油汚れの垂れが発生。

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	頃安建設	79,590,000円
1998年	受変電設備及び分電盤の設置	工事	頃安建設	12,822,600円
2005年	増築工事	工事	頃安建設	798,000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
外壁	モルタル剥落部、クラック部の補修及び塗装改修	4~7年以内

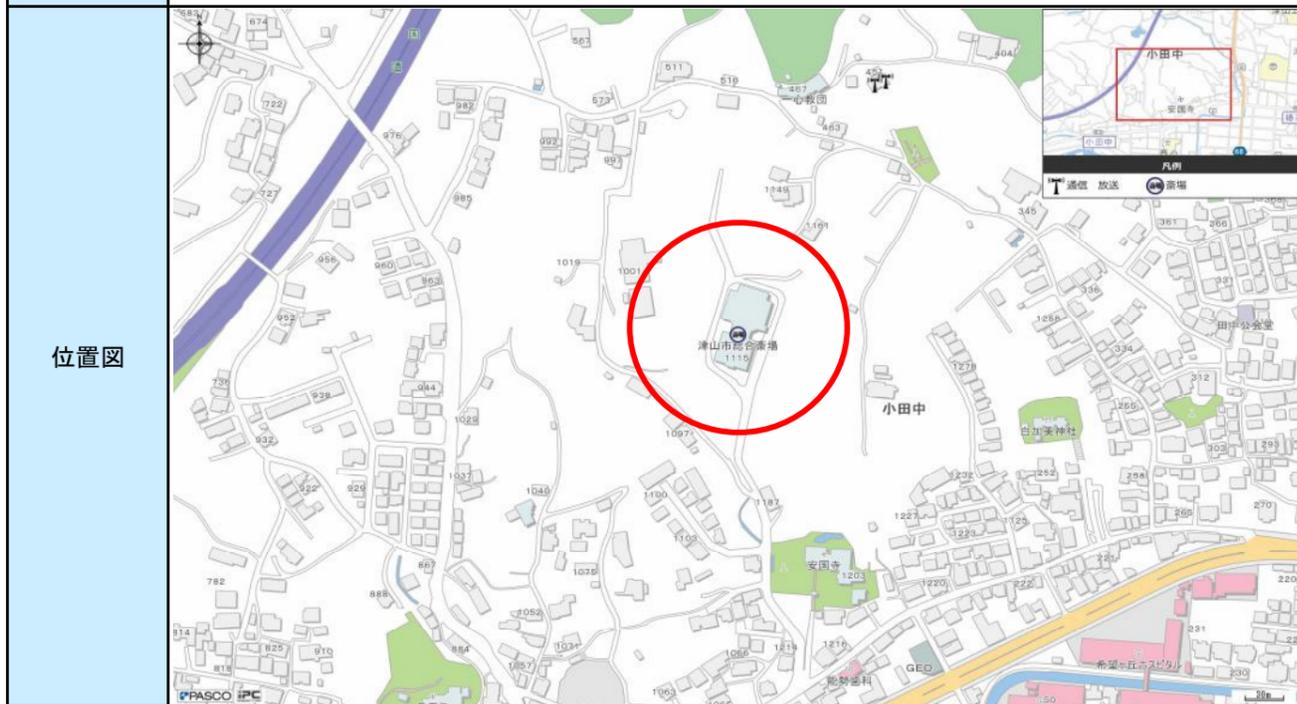
8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

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	B	B	B	B	B	B	B
R3	B	B	B	B	B	B	B

1 施設基本情報	
施設名称	津山市総合斎場
所在地	津山市小田中1115
所管部課	環境福祉部 環境生活課
棟名称	本体棟
施設分類	その他の施設
施設用途	斎場
主な諸室	告別室、待合ホール、和室、焼香室、炉室、事務室
運営方法	指定管理
設置目的	墓地、埋葬法に基づく火葬施設

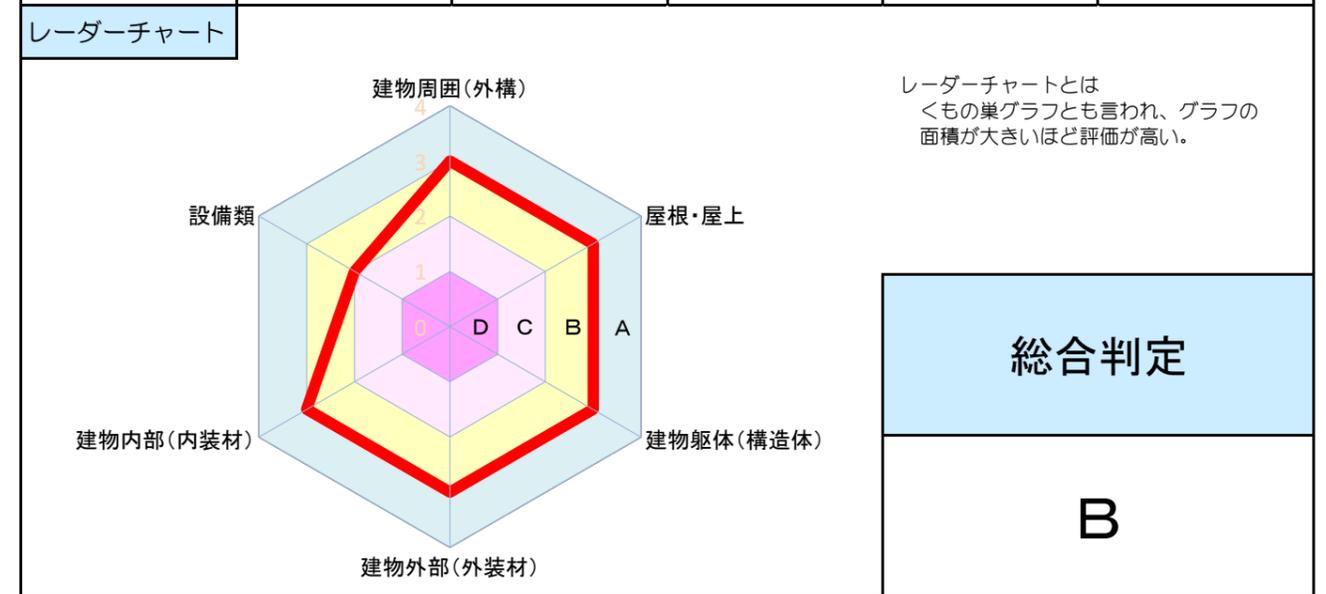


2 建物情報							
建物の主構造	鉄筋コンクリート造			床面積	1529.73㎡	階数	1階
建築年度	1991年	築年数	30年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2041年
耐震性	新耐震	避難所	○	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ40			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源、ガスコンロ)						
受電方式	高圧受電方式						
空調方式	灯油焚き吸収冷温水機、ユニット形空調、ルームエアコン						
点検委託等	消防設備、受変電設備、機械警備、自動ドア、空調設備						



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"> 冷却塔関係機器・空調設備機器の更新。 炉の改修。
運用面における検討事項	<ul style="list-style-type: none"> 加茂斎場との統合を図り、広域的な利用を推進。
耐用年数到来時の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 計画的な保全に努め、長寿命化を図る。
類似の施設	<ul style="list-style-type: none"> 加茂町斎場

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



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	施設北側にて陥没箇所あり、車両が白線をはみ出した際にタイヤがはまる可能性があるため要修繕。
屋根・屋上	火葬炉煙突部周辺の防水保護層に亀裂等があり、今後防水層に支障をきたす可能性があるため、経過をみて修繕の検討必要。
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腐食や塗装剥離、汚れ等は見受けられるが、目立った支障はないと考えられる。
建物内部	全体的な経年劣化は見受けられるが、機能上問題はないと考えられる。ただし、会館棟の天井漏水箇所の原因は特定し、修繕すべき。
設備類	全体的に設備機器の経年劣化が見受けられる。随時更新を行っているが、予算等の関連もあり更新が間に合っていない。今後、計画的な更新が必要である。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 外構北側側溝



状 況 : アスファルトの一部が崩落している。

部 位 : 外構



状 況 : タイルの浮きあり。足を乗せるとぐらつく。

部 位 : 火葬棟 屋上 パラペット



状 況 : 表面塗膜の劣化。錆発生。

部 位 : 火葬棟分電盤



状 況 : 盤内に灰の堆積有り。

部 位 : 屋外配管



状 況 : 屋外配管に発錆による腐食・劣化有り。要修繕。

部 位 : 会館棟 天井材



状 況 : 天井材のたわみ・カビ発生。

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	奥村組・池上建設JV	664,339,700円
1989年	火葬炉新設工事	工事	宮本工業所	142,140,000円
2000年	超大型炉新設その他工事	工事	宮本工業所	40,425,000円
2002年	会館棟増築工事	工事	池上建設	63,525,000円
2002年	火葬炉設備改修工事(制御盤)	工事	宮本工業所	17,525,000円
2002年	霊安室軒下アプローチ改修工事	工事	池上建設	6,037,500円
2005年	火葬炉設備改修(燃焼設備)工事	工事	宮本工業所	7,980,000円
2006年	超大型炉増設	工事	宮本工業所	21,000,000円
2009年	火葬棟空調設備改修	工事	津山技研空調	21,977,938円
2010年	会館棟空調改修	工事	内山建設	7,245,808円
2011年	省エネ化改修	工事	フィット	12,199,950円
2017年	防水及び屋根改修工事	工事	松本防災工業	25,423,200円
2019年	照明設備改修工事	工事	美津吉商事	6,219,444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
火葬炉	炉の改修	4~7年以内
空調設備	冷却塔関係機器・空調設備の更新	4~7年以内

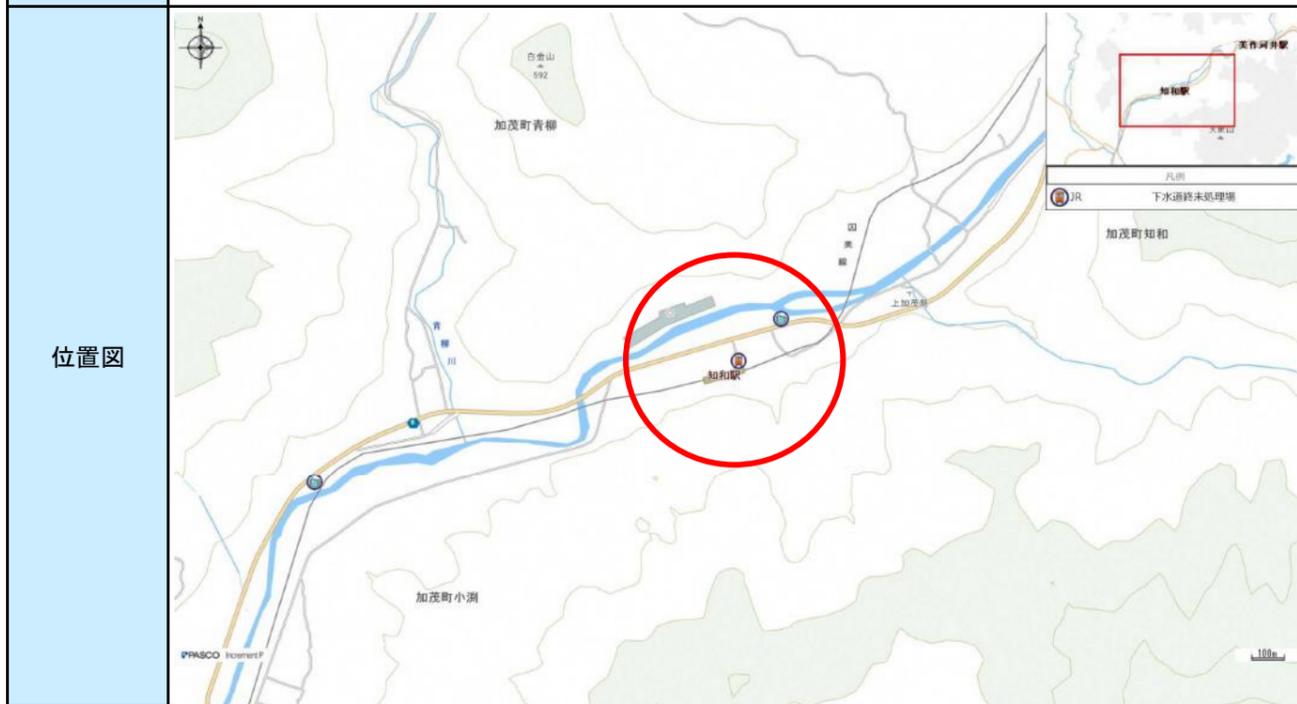
8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

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

1 施設基本情報	
施設名称	JR知和駅
所在地	津山市加茂町小淵918-4
所管部課	産業文化部 商業・交通政策課
棟名称	駅舎、駐輪場
施設分類	その他の施設
施設用途	JR因美線 駅舎
主な諸室	待合室、事務室、公衆便所、駐輪場
運営方法	直営
設置目的	JR因美線の駅

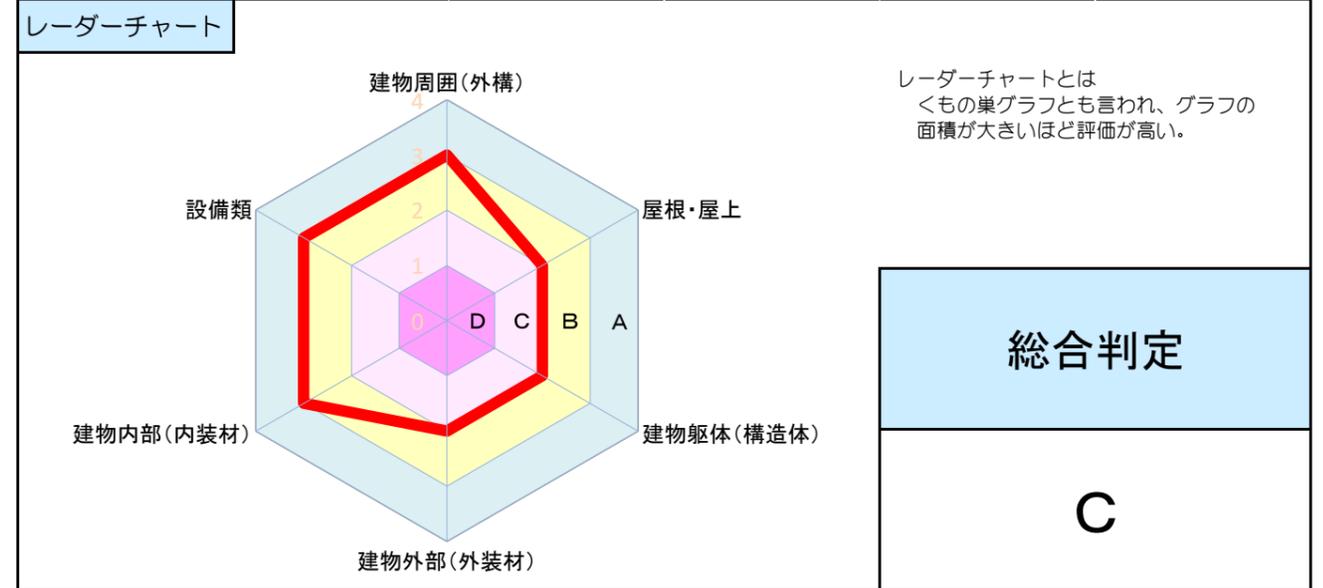


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	75.08㎡	階数	1階
建築年度	1930年	築年数	91年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	1990年
耐震性	旧耐震	避難所	—	図面有無	図面無し	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	—	便所種類	汲み取り		
給水方式	水道直結方式φ13			EV	無し		
ガス	無し						
受電方式	低圧受電方式(電灯)						
空調方式	無し						
点検委託等	無し						



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)	・利用状況に応じた修景、修繕。
運用面における検討事項	・JR因美線の観光活用等、JR・沿線自治体等と連携し利用客増加に向けた取り組み。
耐用年数到来時の基本方針	・JR因美線の利用状況に応じ、計画的な保全に努め、長寿命化を図る。
類似の施設	・JR美作滝尾駅、JR美作加茂駅、JR美作千代駅その他のJR駅

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	C	C	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	自転車置き場の木部の腐朽が見られ、一部で剥落している。照明器具ほか、外部設備器機の老朽化も著しい。トイレ、自転車置き場の屋根折板は修繕済み。
屋根・屋上	築後90年が経過しており、屋根全体において錆が発生している。底部のトタン材は劣化により飛散の恐れ。
建物躯体	木部の腐朽、痩せに伴う劣化が著しく、土台コンクリートの割れもみられる。土台の蟻害被害も散見される。
建物外部	外装木板の反り、ビスの浮きによって各所で木板が剥落しており、下地である土壁にも被害が及んでいる。
建物内部	経年に伴う、汚れや漏水跡などが見られるが、汽車の待合という機能上、大きな支障となるものは少ない。
設備類	改札口上部、ホームなどの主要部部の照明はLED化されているが、その他の照明器具は著しい劣化。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 屋根 トタン材



状 況 : 経年による錆の発生。

部 位 : 外壁板張 庇部トタン 電気設備



状 況 : 経年劣化が著しい。

部 位 : ホーム下屋部分 木柱柱脚



状 況 : 柱脚金属巻部の腐食、穴あき。

部 位 : 付属駐輪場 木板張



状 況 : 木板貼がやせ、剥落している。

部 位 : 付属駐輪場 土台、立ち上がりコンクリート



状 況 : 土台木部の腐朽。

部 位 : ホーム下屋部分 照明器具



状 況 : 経年に伴う劣化。(一部LED改修済み)

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)
1930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

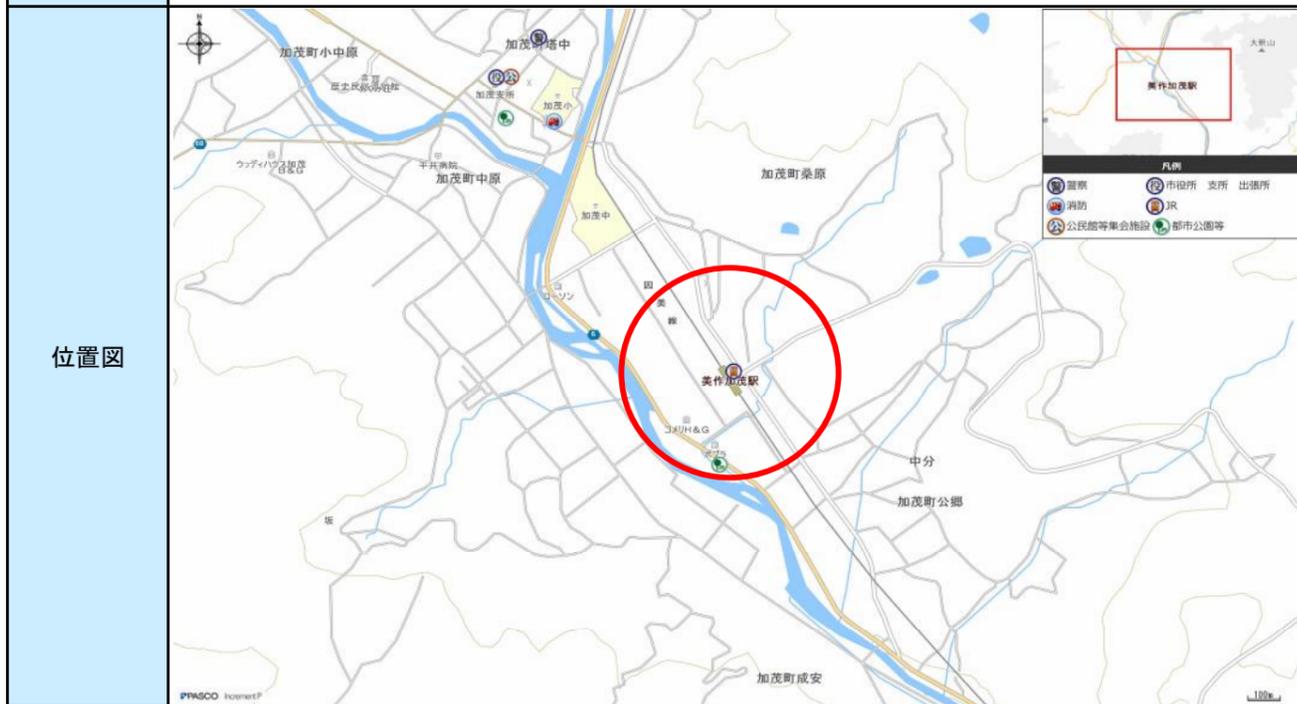
8 平成30年度調査時の建物部位別の老朽化データからの変遷と事由

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	C	B	C	C	C	B	B

1 施設基本情報	
施設名称	JR美作加茂駅
所在地	津山市加茂町桑原 176 - 2
所管部課	産業文化部 商業・交通政策課
棟名称	本体棟
施設分類	その他の施設
施設用途	駅舎
主な諸室	待合室、駅員室
運営方法	直営
設置目的	JR因美線の駅

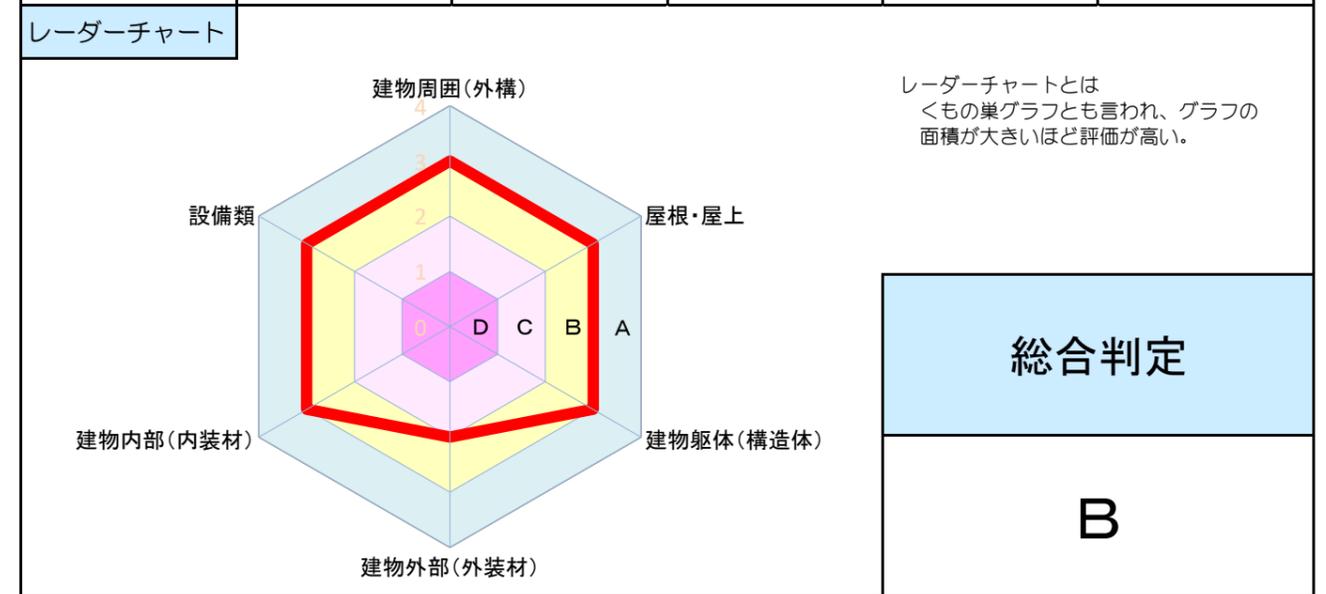


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	201.79㎡	階数	1階
建築年度	2003年	築年数	18年	目標耐用年数	50年	耐用年数到来	2053年
耐震性	新耐震	避難所	—	図面有無	図面無し	敷地区分	借地有り
バリアフリー	○	投票所	—	便所種類	下水道接続		
給水方式	水道直結方式φ20			EV	無し		
ガス	LPGガス(給湯熱源)						
受電方式	低圧受電方式(電灯)						
空調方式	個別パッケージエアコン						
点検委託等	—						



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)	・待合室の外壁修繕。 ・軒樋の更新。
運用面における検討事項	・JR因美線の観光活用等、JR・沿線自治体等と連携し利用客増加に向けた取り組み。
耐用年数到来時の基本方針	・JR因美線の利用状況に応じ、計画的な保全に努め、長寿命化を図る。
類似の施設	・JR美作滝尾駅、JR知和駅、JR美作千代駅その他のJR駅

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	C	B	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	フェンスの留め具が劣化により破損し、ぐらつきが生じている。また付属工作物である、鳥取方面待合室・屋外倉庫の外壁は雨漏りこそないが木部の損傷・劣化が著しい。
屋根・屋上	屋根葺き材の状況は比較的健全であると思われるが、軒樋の吊金物の破損による排水不良が起こっている。雪止めが無いので、積雪荷重を直接軒樋が負担することによる破損だと推測される。
建物躯体	駅舎本体には大きな劣化箇所は見られなかったが、付属駐輪場棟は鉄骨柱脚コンクリートの割れ、鋼材の錆などが見られる。
建物外部	全体的に木外装材の経年劣化が目立つ。屋根上ではシーリングの剥離・鼻隠し材の浮きなどもみられた。
建物内部	全体的に経年による劣化以外は、目立った機能不全は見られなかったが、多目的トイレの手摺が不安定である為、修繕が必要。
設備類	手洗いのダウンライトの点灯不良などの軽度の劣化が見られた。

5 各部状況(調査写真)

部 位 : 付属棟 鳥取方面 待合室



状 況 : 天井材に雨漏り跡あり。

部 位 : 付属待合室(鳥取方面) 外壁



状 況 : 木外装材の著しい劣化。台風による板材の飛散報告あり。

部 位 : 駅舎 木外壁 シーリング



状 況 : 木外装材の経年劣化による反り・やせ。シーリング材の硬化・剥離あり。

部 位 : 駅舎 軒樋



状 況 : 吊金物の破損による排水不良。雨垂れによる被害報告あり。

部 位 : 付属棟 自転車置き場



状 況 : 経年劣化による鉄骨材の腐食・錆。

部 位 : 多目的トイレ 手摺



状 況 : L型手摺のぐらつきあり。使用頻度が比較的高いので、早めの修繕が必要。

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	新築工事	工事	広成建設	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	軒樋更新	概ね3年以内
外壁	待合室外壁修繕	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

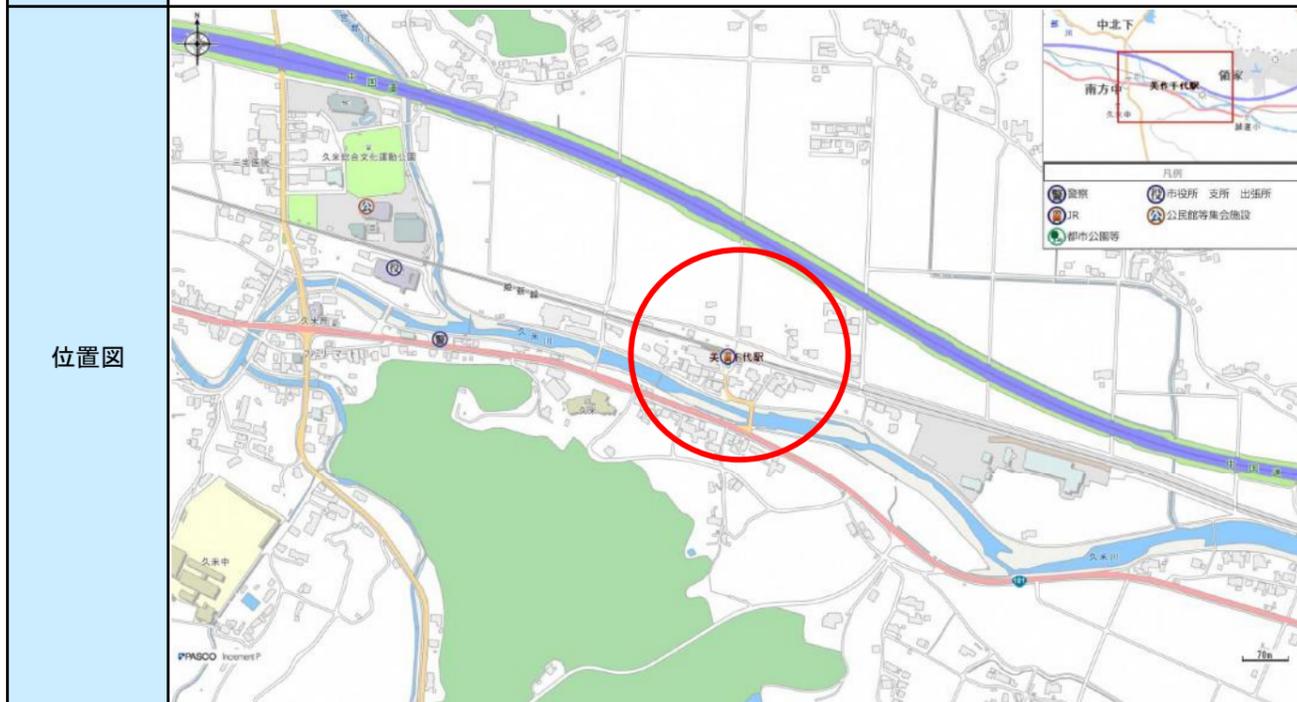
年度	総合判定	建物周囲(外構)	屋根・屋上	建物躯体(構造体)	建物外部(外装材)	建物内部(内装材)	設備類
H30	B	B	B	B	B	B	B
R3	B	B	B	B	C	B	B

・外壁木部の劣化の進行。

1 施設基本情報	
施設名称	JR美作千代駅
所在地	津山市領家1710-2
所管部課	産業文化部 商業・交通政策課
棟名称	駅舎、公衆便所、駐輪場
施設分類	その他の施設
施設用途	駅舎
主な諸室	待合室、駅員室、公衆便所、駐輪場
運営方法	直営
設置目的	JR因美線の駅

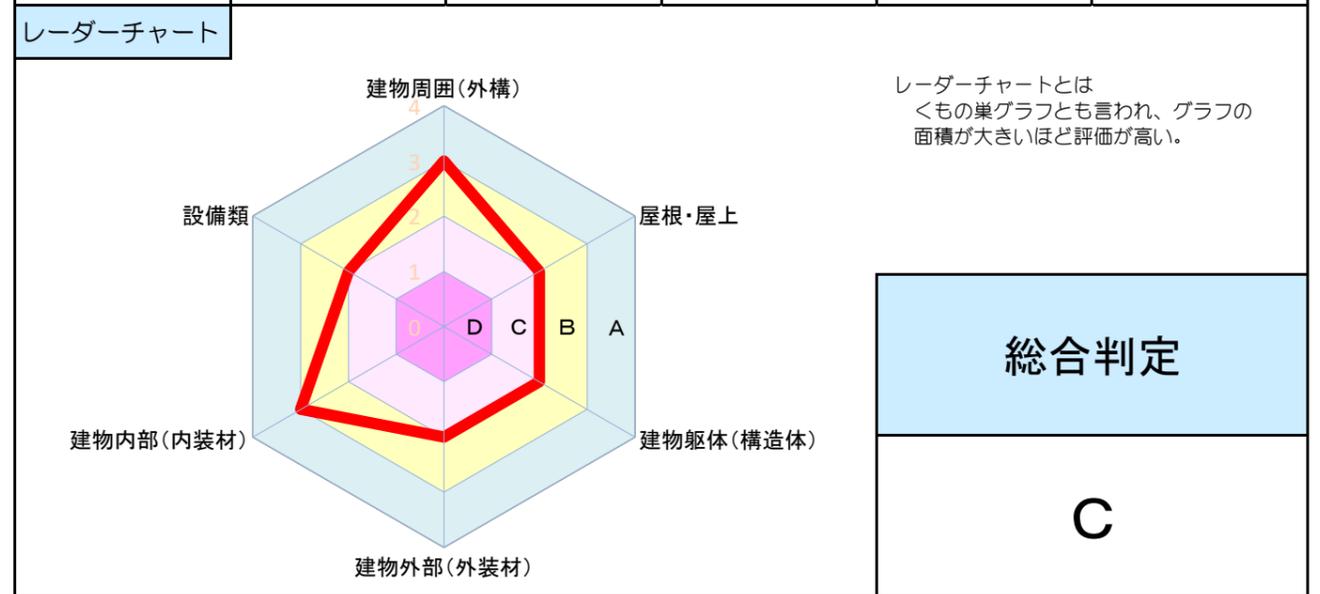


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	137.50㎡	階数	1階
建築年度	1923年	築年数	98年	目標耐用年数	60年	耐用年数到来	1983年
耐震性	旧耐震	避難所	—	図面有無	図面無し	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	—	便所種類	単独浄化槽		
給水方式	水道直結方式φ13			EV	無し		
ガス	無し						
受電方式	低圧受電方式(電灯)						
空調方式	無し						
点検委託等	浄化槽設備						



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"> ・トイレ棟漏水修繕。 ・外壁改修工事。 ・単独浄化槽更新工事。
運用面における検討事項	・JR姫新線の観光活用等、JR・沿線自治体等と連携し利用客増加に向けた取り組み。
耐用年数到来時の基本方針	・JR姫新線の利用状況に応じ、改修等を行う。
類似の施設	・JR美作滝尾駅、JR美作加茂駅、JR知和駅、その他のJR駅

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	C	C	B	C

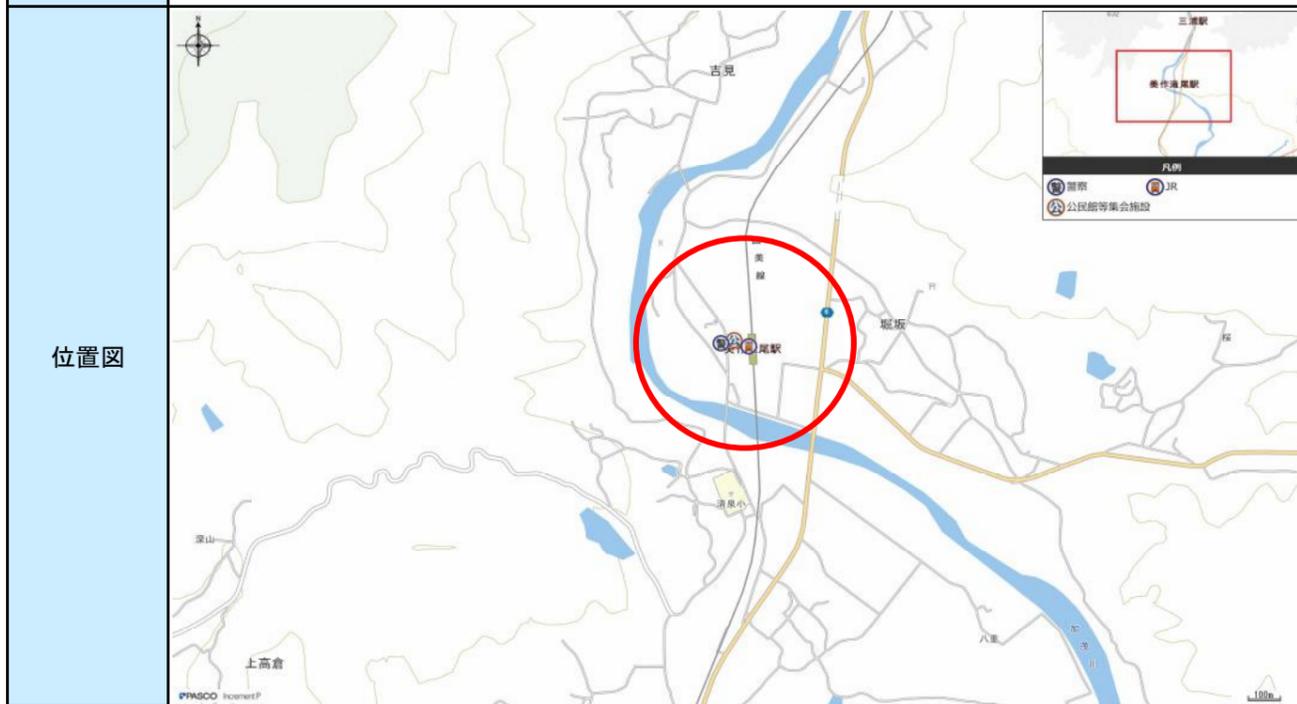


部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	経年劣化に伴う舗装材、柵蓋の割れが見られる。付属棟である駐輪場の鉄骨構造材、スレート屋根は耐用年数が近く、解体・更新の検討も必要。
屋根・屋上	築後百年近くが経過しており、瓦屋根の老朽化が進行しているが、雨漏りの痕跡は確認できなかった。
建物躯体	築年数が経過しており、木材の老朽化、痩せが目立つが、土台の変形などは見られなかった。RC造トイレ棟の構造体は比較的健全な状態であった。
建物外部	トイレ棟外壁部に給水管からの漏水よと思われる塗装材の剥落あり。駅舎部分は経年に伴う木材の劣化が著しい。
建物内部	経年による汚れ、劣化が見受けられるが、駅舎の待合室という機能上、支障となるものは少ない。
設備類	多目的トイレ壁面の漏水は外壁にも影響を及ぼしており、調査・修繕が必要。トイレコンセントの破損も利用方法によっては危険であるため、修繕が必要。

1 施設基本情報	
施設名称	JR美作滝尾駅
所在地	津山市堀坂 263-4
所管部課	産業文化部 商業・交通政策課 総務部 財産活用課
棟名称	本体棟
施設分類	その他の施設
施設用途	駅舎
主な諸室	待合室、駅員室、宿直室
運営方法	直営
設置目的	JR因美線の駅

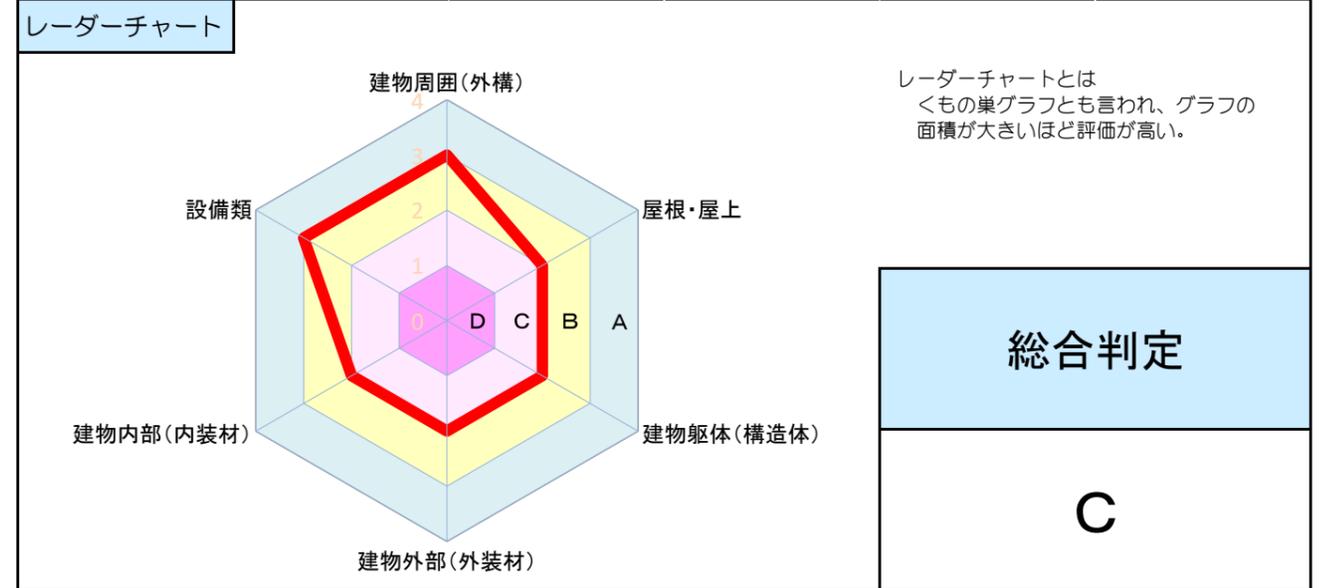


2 建物情報							
建物の主構造	木造			床面積	118.88㎡	階数	1階
建築年度	1920年	築年数	101年	目標耐用年数	文化財	耐用年数到来	-
耐震性	旧耐震	避難所	-	図面有無	全部紙	敷地区分	自己所有
バリアフリー	×	投票所	-	便所種類	汲取り式		
給水方式	水道直結方式φ13			EV	無し		
ガス	-						
受電方式	低圧受電方式(電灯)						
空調方式	-						
点検委託等	-						



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)	・金属屋根の全面および瓦屋根の部分改修。 ・外部建具改修。
運用面における検討事項	・JR因美線の観光活用等、JR・沿線自治体等と連携し利用客増加に向けた取り組み。
耐用年数到来時の基本方針	・JR因美線の利用状況によるが、計画的な保全に努め、長寿命化を図る。 ・屋外便所棟は耐用年数到来時に、清泉公民館との相互利用を検討。
類似の施設	・JR美作加茂駅、JR知和駅、JR美作千代駅その他のJR駅

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	C	C	C	B



部位ごとの特記事項(コメント)	
建物周囲	各所で劣化箇所が散見されたが、機能的には比較的軽度の劣化である。
屋根・屋上	金属屋根部に著しい腐食が発生。また、軒樋・金物の劣化による排水不良あり。瓦屋根の劣化。
建物躯体	築98年ということもあり、構造体木部各所で腐朽や痩せ、金物の発錆といった経年劣化がある。
建物外部	構造体同様、木部を中心に経年劣化が進行。豪雨時に天井から内部への雨水の侵入を確認。
建物内部	他と同様に木部を中心に劣化が進行。天井材に雨漏り跡あり。
設備類	電気設備も各所で経年劣化。動作不良は見られないが、ケーブルの絶縁性能低下等の恐れ。

