

直方総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	7
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

直方総合庁舎 個別施設計画

目次

第1章	概要	1
	(1) 対象施設の概要	
	(2) 対象施設の活用状況	
	(3) 計画期間	
	(4) 位置図等	
第2章	優先順位の考え方	5
	(1) 施設間の優先順位	
	(2) 施設内での優先順位	
第3章	個別施設の状態等	6
	(1) 個別施設の状態	
	(2) 施設の現存率	
	(3) 目標耐用年数	
第4章	対策の内容等	13
	(1) 改修・更新について	
	(2) 対策の平準化について	
	(3) 対策の内容等	

第1章 概要

(1) 対象施設の概要

対 象 施 設	直方総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	7	竣 工 年	昭和 47 年
所 在 地	直方市日吉町 9 - 1 0		
敷 地 面 積 (m ²)	6,724.68	建 築 面 積 (m ²)	1,738.00
主 構 造	R C	延 床 面 積 (m ²)	7,687.74
主 要 建 築 物	本館、県土整備事務所棟		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	本館			
棟 番 ・ 枝 番	8	-	1	竣 工 年 昭和 47 年
建 築 面 積 (m ²)	790.20		延 床 面 積 (m ²)	4,218.90
構 造 ・ 階 数	R C 造 ・ 地上 5 階、塔屋 2 階			
各 階 面 積 及 び 用 途				
階 別	階 床 面 積 (m ²)	主 な 用 途 (室 名 他)		
PH2F	81.90	機械室		
PH1F	177.00	倉庫		
5F	790.20	電話交換室、機械室、会議室、倉庫		
4F	790.20	倉庫、機械室、検査室		
3F	790.20	嘉穂・鞍手保健福祉環境事務所直方分庁舎、相談室		
2F	799.20	会議室、機械室		
1F	790.20	車庫、電気室、機械室		

建物の名称		県土整備事務所棟				
棟番・枝番		8	—	2	竣工年	平成9年
建築面積 (㎡)		932.86		延床面積 (㎡)		3,453.90
構造・階数		SRC造・地上4階、塔屋1階				
各階面積及び用途						
階別	階床面積(㎡)	主な用途(室名他)				
PH	265.43	無線室、機械室、発電機室、EV機械室				
4F	759.30	事務室、倉庫、機械室				
3F	759.30	事務室、機械室、図面焼付保管室				
2F	831.26	事務室、県民ホール、機械室、所長室、応接室、入札室				
1F	838.61	車庫				

直方総合庁舎の本館は昭和47年、県土整備事務所棟は平成9年に竣工し、直方地域の行政サービスの拠点として活用されています。庁舎には、直方県土整備事務所、嘉穂・鞍手保健福祉環境事務所直方分庁舎といった出先機関が配置されており、直方市周辺の県が管理する道路や河川等の整備・維持管理や医療、福祉、介護、子育て、くらしの衛生、環境対策などに関する業務を行っています。

また、当該施設は、災害時の防災拠点になっています。

(3) 計画期間

計画期間は令和8年度までとします。

(4) 位置図等

①位置図



②施設写真

全景 (本館)



全景（県土整備事務所棟）



第2章 優先順位の考え方

(1) 施設間の優先順位

本館は、築48年で目標耐用年数である65年に満たないことから、計画期間中の更新（建替え）は計画していませんが、屋上防水や外壁の劣化を始め、全般的に経年劣化が目立つ状況になっています。

県土整備事務所棟は、築23年で目標耐用年数である65年に満たないことから、計画期間中の更新は計画していません。設備も比較的良好な状態です。

当該施設は、災害時の防災拠点に位置付けられているため、優先して改修等を行っていきます。

(2) 施設内での優先順位

本館は、施設としては鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物であり、耐震補強工事を平成21年度に行っています。また、電話設備の更新を平成22年度、受変電設備の更新を平成5年度、自家発電機更新工事を平成8年度、空気調和設備の更新を平成4年度及び給排水衛生設備の更新を平成5年度に行っています。一方、屋上防水工事を平成5年度及び外壁改修工事を平成17年度に行っていますが、劣化が見られる状況です。また、動力設備（中央監視装置）は、平成4年度に更新工事を行っていますが、更新後25年以上が経過し経年劣化が進んでいます。

今後、直接人的被害につながるような外壁等の改修、建築物としての機能を維持するための屋上防水等の改修及び動力設備（中央監視装置）の改修を優先的に行うこととし、その他の設備についても予防保全のための改修を計画的に行っていきます。

県土整備事務所棟は、施設としては鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物であり、これまで特に大規模な改修を行っていません。

直接人的被害につながる恐れのある外壁等の改修及び建築物としての機能を維持するための屋上防水や一部の電気・機械設備の改修を優先的に行うこととし、その他の設備についても予防保全のための改修を計画的に行っていきます。

なお、改修に当たってはユニバーサルデザイン化を進めることとします。

第3章 個別施設の状態等

(1) 個別施設の状態

本館は、外壁を始め、建物や設備の改修を行ってから20年以上が経過しており、計画期間内において全般的な改修を行う必要があります。

県土整備事務所棟は、築23年と比較的新しく、今まで大規模な改修を行っていません。建物内外装、機械・電気設備などについては、計画的に改修を行う時期に差し掛かっています。

(2) 建物全体の現存率

①本館

現存率算定表

施設名称	直方総合庁舎		建物名称	本館				
所在地	直方市日吉町9-10		棟番・枝番	8	-	1	築年数	45年
建築年	昭和47年	建築面積	790.20 m ²	現存率	64.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 5	延面積	4,218.90 m ²					
区分	項目及び①評価比率(%)		仕様	経過年数	②各部位の現存率		①×②	
構造	躯体	40	RC H21_耐震補強	45	80.0	32.00		
	小計						32.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	アスファルト防水 H5_屋上防水	24	40.0	8.00		
	外壁	20	タイル H17_外壁改修	12	50.0	10.00		
	小計						18.00	
電気設備	受変電設備	10	H5_受変電設備	24	70.0	7.00		
	小計						7.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10	H5_給排水衛生設備	24	70.0	7.00		
	小計						7.00	
合計							64.00	

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、直方総合庁舎の本館の現存率は、「64.0」となります。

○建物各部位の現存率（本館）

調査部位	種類・形式等	各部位の現存率	判定項目	判定
躯体	R C	80.0	耐震診断による Is 値 ¹	Is が 0.7～1.0 未満
屋根	アスファルト防水（B-2）	40.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に多くの劣化がある ・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある ・ 大規模修繕が必要
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に多くの劣化がある ・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある ・ 大規模修繕が必要
			経年（新設若しくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	塗装コンクリート	50.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に多くの劣化がある ・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある ・ 大規模修繕が必要
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に少しずつの劣化がある ・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある ・ 部分修繕でも対応可能
内壁	タイル貼り、ビニールクロスその他	60.0	劣化	仕上げ材等の劣化が多く認められるが、部分修繕で対応可能
天井	コンクリート打放し、石こうボード E P、化粧石こうボードその他	60.0		
床	タイル貼り、ビニール床タイル	60.0		
建具	アルミ木製	40.0	劣化	仕上げ材等の劣化が広範囲にあり、部分修繕が必要
			開閉作動・取付け状態	仕上げ材等の劣化が広範囲にあり、部分修繕が必要
電灯・電話設備	電灯設備 電気時計 拡声設備 避雷設備 電話設備	90.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 5 年以上

¹ Is 値：構造耐震指標のことであり、この指標が大きくなると建築物の耐震性能が高くなることを意味する。

調査部位	種類・形式等	各部位の 現存率	判定項目	判定
受変電設備	—	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
自家発電設備	—	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
動力設備	動力設備方式 中央監視制御	20.0	経年（新設後更新後）	経年 25 年以上
非常用照明・ 火災報知設備	非常用照明 火災報知設備	60.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
その他設備	インターホン TV 共同受信 防犯設備等 表示設備	20.0	経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
空気調和・換 気・排煙設備	空調方式 冷熱源機器 温熱源機器 排煙方式	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
給排水・衛 生・給湯設備	給水方式 水槽 給湯 ガス	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
消火設備	—	60.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 30 年以上
エレベーター 設備	—	100.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 10 年未満

②県土整備事務所棟

現存率算定表

施設名称	直方総合庁舎		建物名称	県土整備事務所棟				
所在地	直方市日吉町9-10		棟番・枝番	8	-	2	築年数	20年
建築年	平成9年	建築面積	932.86 m ²	現存率	82.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	SRC 4	延面積	3,453.90 m ²					
区分	項目及び①評価比率(%)		仕様	経過年数	②各部位の現存率	①×②		
構造	躯体	40	SRC	20	100.0	40.00		
	小計						40.00	
主要部 仕上げ	屋根・防水	20	アスファルト防水	20	60.0	12.00		
	外壁	20	タイル	20	80.0	16.00		
	小計						28.00	
電気設備	受変電設備	10		20	70.0	7.00		
	小計						7.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		20	70.0	7.00		
	小計						7.00	
合計						82.00		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、直方総合庁舎の県土整備事務所棟の現存率は、「82.0」となります。

○建築物各部位の現存率（県土整備事務所棟）

調査部位	種類・形式等	各部位の現存率	判定項目	判定
躯体	R C	100.0	耐震診断による Is 値 ²	Is 値が 1.0 以上 若しくは新耐震基準
屋根	アスファルト防水	60.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> 部分的なひび割れや部材の劣化がある 少数の部材に少しの劣化がある
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> 広範囲に少しずつの劣化がある 多数の部材に少しずつの劣化部分がある 部材修繕でも対応可能
			経年（新設若しくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	タイル	80.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> 部分的にひび割れや部材の劣化がある 少数の部材にすこしがある
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> 部分的にひび割れや部材の劣化がある 少数部材に少しの劣化がある
内壁	タイル貼り、ビニールクロスその他	80.0	劣化	仕上げ材等に劣化が部分的に発生しているが機能上問題なし
天井	コンクリート打放し、石こうボードEP、化粧石こうボードその他	80.0		
床	タイル貼り、ビニール床タイル	80.0		
建具	アルミ	70.0		
電灯・電話設備	電灯設備 電気時計 拡声設備 避雷設備 電話設備	60.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
受変電設備	あり	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし

² Is 値：構造耐震指標のことであり、この指標が大きくなると建築物の耐震性能が高くなることを意味する。

調査部位	種類・形式等	各部位の 現存率	判定項目	判定
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
自家発電設備	—	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
動力設備	動力設備方式 中央監視制御	40.0	経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
非常用照明・ 火災報知設備	非常用照明 火災報知設備	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
その他設備	インターホン TV 共同受信 防犯設備等 表示設備	20.0	経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
空気調和・換 気・排煙設備	空調方式 冷熱源機器 温熱源機器 排煙方式	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
給排水・衛 生・給湯設備	給水方式 水槽 給湯 ガス	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
消火設備	—	80.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
エレベーター 設備	—	80.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上

(3) 目標耐用年数

①本館

建築年	経年	耐震性能		鉄筋 腐食度	平均 圧縮強度	中性化 深さ	目標 耐用年数
		耐震基準	補強後の I S 値				
1972	48	旧	0.78	○	○	○	65年

※耐震診断結果より

②県土整備事務所棟

建築年	経年	耐震性能		鉄筋 腐食度	平均 圧縮強度	中性化 深さ	目標 耐用年数
		耐震基準	補強後の I S 値				
1997	23	新	-	-	-	-	65年

本館は、経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題が無い
ため、目標耐用年数を原則どおり65年（残年数を17年）と設定します。

県土整備事務所棟は、建物に大きな問題が無い
ため、目標耐用年数を原則どおり65年（残年数を42年）と設定します。

第4章 対策の内容等

(1) 改修・更新について

本館は、築48年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は17年となり、計画期間に施設の更新（建替え）を行う予定はありません。

県土整備事務所棟は、築23年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は42年となり、計画期間に施設の更新（建替え）を行う予定はありません。

計画期間の改修費用は、本館が約2億7千万円、県土整備事務所棟が約1億9千万円となっています。

(2) 対策の平準化について

優先順位の考え方に沿った上で費用や事務負担軽減等を図る観点から平準化を行い、順次改修を行うこととします。

本館については、まずは、動力設備の更新を行います。次に、屋上防水及び外壁の改修を行います。さらに、空気調和・換気・排煙設備、給排水・衛生・給油設備、受変電設備の改修を行います。

県土整備事務所棟については、まずは、屋根・防水、外壁、空気調和・換気・排煙設備の改修を行います。次に、給排水・衛生・給湯設備、防犯設備、受変電設備の改修を行います。

(3) 対策の内容等

以上の結果、計画期間内の取り組みは以下のとおりとなりますが、取り組みの進捗状況等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うことがあります。

① 本館 (百万円)					計
区分	項目	実施時期			
		令和2年度	令和3～5年度	令和6～8年度	
主要部仕上げ	屋根・防水、内壁、天井、建具	0	51	0	51
電気設備	電灯・電話設備、自家発電設備、動力設備、非常用照明・火災報知設備、その他の設備	20	39	28	87
機械設備	給排水・給湯・ガス設備、空気調和・排煙設備、消火設備、エレベーター	0	97	26	123
その他		0	0	0	0
計		20	187	54	261

② 県土整備事務所棟 (百万円)					計
区分	項目	実施時期			
		令和2年度	令和3～5年度	令和6～8年度	
主要部仕上げ	屋根・防水、内壁、天井、建具	0	42	0	42
電気設備	電灯・電話設備、自家発電設備、動力設備、非常用照明・火災報知設備、その他の設備	0	0	46	46
機械設備	給排水・給湯・ガス設備、空気調和・排煙設備、消火設備、エレベーター	0	79	21	100
その他		0	0	0	0
計		0	121	67	188

※上記は実際の予算や事業費等とは異なります。