

八女総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	9
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

八女総合庁舎 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	4
	(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	5
	(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	12
	(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	八女総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	9	竣 工 年	昭和 49 年
所 在 地	八女市本村字深町 2 5		
敷 地 面 積 (m ²)	11,825.15	建 築 面 積 (m ²)	2,283.16
主 構 造	R C	延 床 面 積 (m ²)	5,365.24
主 要 建 築 物	本館、保健所棟、倉庫、車庫		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	本館				
棟 番 ・ 枝 番	10	—	1	竣 工 年	昭和 49 年
建 築 面 積 (m ²)	1,120.74		延 床 面 積 (m ²)	3,465.66	
構 造 ・ 階 数	R C 造・地上 3 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	82.16	機械室			
PH1F	160.84	機械室、会議室			
3F	1,049.64	八女県土整備事務所、電話交換室、倉庫			
2F	1,052.28	八女県土整備事務所、南筑後保健福祉環境事務所八女分庁舎、会議室、倉庫			
1F	1,120.74	電気室、機械室、会議室、倉庫、清掃員室			

建 物 の 名 称	保健所棟				
棟 番 ・ 枝 番	10	—	2	竣 工 年	昭和 49 年
建 築 面 積 (m ²)	545.30		延 床 面 積 (m ²)	1,119.79	
構 造 ・ 階 数	R C 造・地上 2 階、塔屋 1 階				
各 階 面 積 及 び 用 途					
階別	階床面積 (m ²)	主 な 用 途 (室 名 他)			
PH	27.35	機械室			
2F	547.14	レントゲン室、診察室、倉庫			
1F	545.30	南筑後保健福祉環境事務所八女分庁舎、会議室、倉庫			

八女総合庁舎は昭和49年に竣工し、八女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、八女県土整備事務所、南筑後保健福祉環境事務所八女分庁舎といった出先機関が配置され、八女市周辺の県が管理する道路や河川等の整備・維持管理や、医療行政、福祉、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。

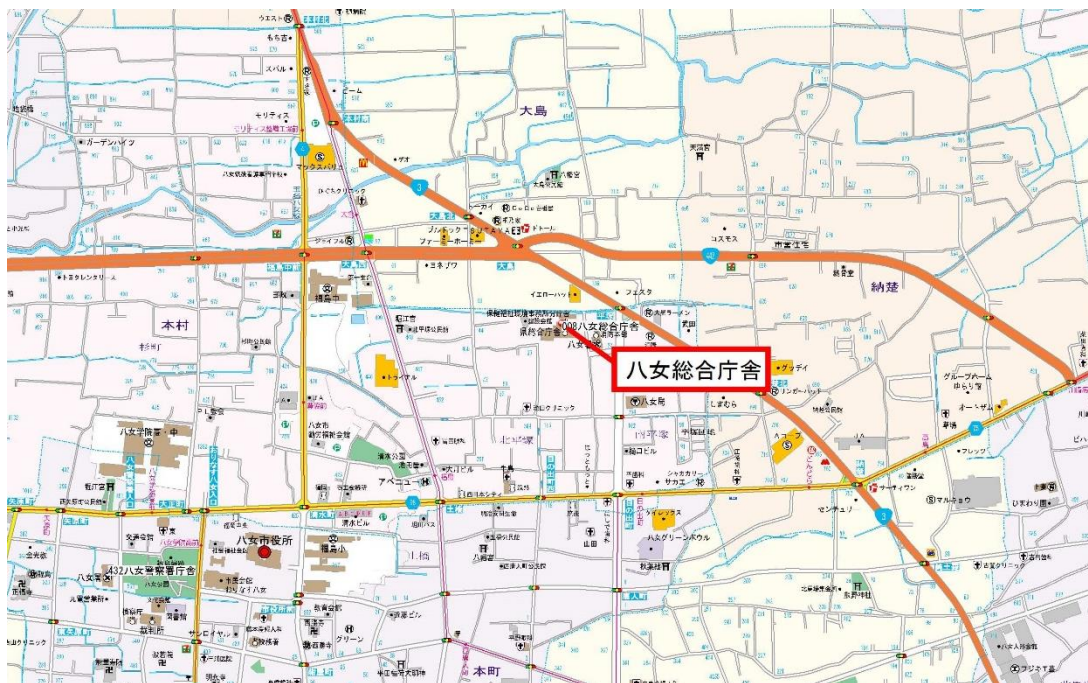
また、当該施設は、災害時の防災拠点になっています。

(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（保健所棟）



第2章 優先順位の考え方

(1) 施設間の優先順位

当該施設は、築46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。

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、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、屋上防水工事を平成28年度、外壁改修工事を平成25年度に行っています。また、電話交換設備の更新を平成20年度、受変電設備の更新を平成18年度、自家発電機更新工事を平成8年度及び昇降機設備の更新を平成25年度に行っています。内装や一部の電気・機械設備については、新築時より改修を行っておらず、改修時期を超えている状態です。

建築物としての機能を維持するための一部の電気・機械設備等の対策を優先して行うこととし、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。

保健所棟は、鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物であり、屋上防水工事を平成28年度、外壁改修工事を平成25年度に行っています。

建築物としての機能を維持するための一部の電気・機械設備の改修を優先的に行うほか、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、耐震補強工事を完了し、屋上防水や外壁、受変電設備については改修を行っているため計画期間内における改修は不要です。建具、内装や機械電気設備等については、部分的に事後保全による修繕を行っていますが、予防保全による改修はできていない状態です。

保健所棟については、屋上防水や外壁は改修済みです。建物内外装、機械・電気設備などについては、不具合等が発見された場合に事後保全による修繕を行っていますが、予防保全による改修はできていない状態です。

(2) 建物全体の現存率

①本館

現存率算定表

施設名称	八女総合庁舎		建物名称	本館				
所在地	八女市本村字深町25		棟番・枝番	10	-	1	築年数	43年
建築年	昭和49年	建築面積	1,120.74 m ²	現存率	86.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 3	延面積	3,465.66 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	43	80.0	32.00		
	小計						32.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	シート防水 H28_屋上防水	1	100.0	20.00		
	外壁	20	タイルコンクリート H25_外壁	4	100.0	20.00		
	小計						40.00	
電気設備	受変電設備	10	H18_受変動設備	11	80.0	8.00		
	小計						8.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		43	60.0	6.00		
	小計						6.00	
合計						86.00		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、八女総合庁舎の本館の現存率は、「86.0」となります。

○建物各部位の現存率

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	シート防水	100.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改築 10 年未 満
			防水層の劣化	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改修 10 年未 満
			経年（新設若しくは改修 後）	経年 10 年未満
外壁	タイルコンクリ ート	100.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改築 10 年未 満
			漏水の発生・痕跡の有無	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改築 10 年未 満
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 E P、化粧石こ うボードその他	100.0		
床	タイル貼り、ビニ ール床タイル	80.0		
建具	アルミ	90.0	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
			開閉作動・取付け状態	特に問題なし
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
受変電設備	あり	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 10 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

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
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	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	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 25 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保健所棟

現存率算定表

施設名称	八女総合庁舎		建物名称	保健所棟				
所在地	八女市本村字深町25		棟番・枝番	10	-	2	築年数	43年
建築年	昭和49年	建築面積	545.30 m ²	現存率	86.7	想定	65年	
構造・階数	RC 2	延面積	1,119.79 m ²			耐用年数		
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	43	80.0	32.00		
	小計						32.00	
主要部 仕上げ	屋根・防水	20	シート防水 H28_屋上防水	1	100.0	20.00		
	外壁	20	タイルコンクリート H25_外壁	4	100.0	20.00		
	小計						40.00	
電気設備	受変電設備	10			-	-		
	小計						-	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		43	60.0	6.00		
	小計						6.00	
合計						86.67		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、八女総合庁舎の保健所棟の現存率は、「86.7」となります。

○建築物各部位の現存率

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 ²	Is が 0.7～1.0 未満
屋根	シート防水	100.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改築 10 年未満
			防水層の劣化	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改築 10 年未満
			経年（新設若しくは改修後）	経年 10 年未満
外壁	タイルコンクリート	100.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改築 10 年未満
			漏水の発生・痕跡の有無	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改築 10 年未満
内壁	モルタル E P	80.0	劣化	仕上げ材等の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 放し化粧石こう ボード	80.0		
床	ビニールシート 張りモルタル塗 り	100.0		
建具	アルミ	100.0	劣化	特に問題なし
			開閉作動・取付け状態	特に問題なし
電灯・電話設備	電灯設備 電気時計 拡声設備 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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
自家発電設備	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

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
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	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	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 給湯 ガス	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 25 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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

(3) 目標耐用年数

①本館棟

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				
1974	46	旧	0.78	○	○	-	65年

※耐震診断結果より

②保健所棟

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	I S 値				
1974	46	旧	0.94	○	○	○	65年

※耐震診断結果より

本館及び保健所棟は、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と見られるため、目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 19 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

本館及び保健所棟は、築46年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は19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1億5千万円、保健所棟が約3千万円となっています。

(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。

本館棟ではまず、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、動力設備、防犯設備等の改修を行います。

保健所棟ではまず、給排水・衛生・給湯設備、動力設備、防犯設備等の改修を行います。

(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	0	0	0
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	80	21	101
その他		0	0	0	0
計		0	80	67	147

② 保健所棟 (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	0	0	0
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	15	15
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	0	7	7
その他		0	0	0	0
計		0	0	22	22

※上記は実際の予算や事業費等とは異なります。