

八幡総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	13
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

八幡総合庁舎 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	八幡総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	13	竣 工 年	昭和 56 年
所 在 地	北九州市八幡西区則松 3 丁目 7 番 1 号		
敷 地 面 積 (m ²)	14,045.00	建 築 面 積 (m ²)	2,365.19
主 構 造	R C	延 床 面 積 (m ²)	6,339.13
主 要 建 築 物	本館、別棟、車庫、倉庫		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	本館				
棟 番 ・ 枝 番	14	—	1	竣 工 年	昭和 56 年
建 築 面 積 (m ²)	1,234.84		延 床 面 積 (m ²)	4,893.41	
構 造 ・ 階 数	R C 造 ・ 地上 4 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	19.78	機械室			
PH1F	121.60	機械室			
4F	1,178.98	八幡農林事務所、倉庫、入札室			
3F	1,172.40	北九州県土整備事務所、電話交換室、入札室			
2F	1,165.81	北九州県土設備事務所、北九州普及指導センター、会議室、倉庫			
1F	1,234.84	食堂、北九州西県税事務所遠賀地区相談口、会議室、理髪室			

建 物 の 名 称	別棟				
棟 番 ・ 枝 番	14	—	2	竣 工 年	昭和 56 年
建 築 面 積 (m ²)	315.37		延 床 面 積 (m ²)	630.74	
構 造 ・ 階 数	S 造 ・ 地上 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)			
2F	315.37	会議室、書庫			
1F	315.37	倉庫			

八幡総合庁舎本館・別棟は昭和56年に竣工し、北九州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、八幡農林事務所、八幡農林事務所北九州普及指導センター、北九州西県税事務所遠賀地区県税相談窓口及び北九州県土整備事務所といった出先機関が配置されています。

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（別棟）



第2章 優先順位の考え方

(1) 施設間の優先順位

本館及び別棟は、築39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による一般的な建物であり、屋上防水工事を平成27年度、外壁改修工事、照明設備の更新を平成24年度、受変電設備の更新を平成19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。

しかしながら、電気設備や空調設備などの一部の設備及び内装等については、新築時より改修を行っておらず、改修時期を大幅に超過している状態です。

別棟は、鉄骨造による一般的な建物であり、内装に老朽化による劣化が多く見られる状況となっています。そのため、現在は主に倉庫として使われています。

執務室として使用していない別棟の改修よりも、本館について建築物としての機能を維持するための一部の電気・機械設備等の改修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。

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、屋上防水については平成 27 年度、外壁については平成 24 年度に改修済みですが、建物内装や施設設備については、不具合等が発見された場合には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。

別棟は、屋上防水及び外壁については大きな改修を行っていないほか、建物内装や施設設備などについては、不具合等が発見された場合には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	八幡総合庁舎		建物名称	本館				
所在地	北九州市八幡西区則松3丁目7-1		棟番・枝番	14	-	1	築年数	36年
建築年	昭和56年	建築面積	1,234.84 m ²	現存率	86.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 4	延面積	4,893.41 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	36	80.0	32.00		
	小計						32.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	シート防水 H27_屋上防水	2	100.0	20.00		
	外壁	20	タイル H24_外壁改修	5	100.0	20.00		
	小計						40.00	
電気設備	受変電設備	10	H19_受変電設備	10	80.0	8.00		
	小計						8.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		36	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、八幡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（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 値が 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	塗装コンクリート	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	60.0	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、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	100.0		
建具	アルミ	90.0	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
			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 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	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別棟

現存率算定表

施設名称	八幡総合庁舎		建物名称	別棟				
所在地	北九州市八幡西区則松3丁目7-1		棟番・枝番	14	-	2	築年数	36年
建築年	昭和56年	建築面積	315.37 m ²	現存率	44.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	S 2	延面積	630.74 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	S	36	40.0	16.00		
	小計						16.00	
主要部 仕上げ	屋根・防水	20	アスファルト防水(B-2)	36	20.0	4.00		
	外壁	20	パネル	36	60.0	12.00		
	小計						16.00	
電気設備	受変電設備	10	0	36	60.0	6.00		
	小計						6.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10	0	36	60.0	6.00		
	小計						6.00	
合計						44.00		

※平成 29 年施設調査時のデータ

この結果、八幡総合庁舎の別棟の現存率は、「44.0」となります。

○建物各部位の現存率（別棟）

調査部位	種類・形式等	各部位の現存率	判定項目	判定
躯体	S	40.0	耐震診断による Is 値 ²	Is が 0.6 未満若しくは不明
屋根	アスファルト防水（B-2）	20.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	-
			防水層の劣化	-
			経年（新設若しくは改修後）	経年 30 年以上
外壁	パネル	60.0	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
			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	モルタルEP	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	吸音板石こうボードEP	60.0		
床	ビニール床タイル張り	60.0		
建具		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
			開閉作動・取付け状態	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
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	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

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
自家発電設備	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
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 排煙方式	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
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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
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

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				
1981	39	旧	0.78	○	○	○	65年

※耐震診断結果より

②別棟

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				
1981	39	旧	-	-	-	-	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26年）と設定します。

別棟は、屋上防水や外壁等の大きな改修を行っていないなど、建物・設備等の
経年劣化が著しい状態です。しかし、現在執務室としての使用はしておらず、ま
た、建物の更新等を行う場合には、本館と一体的に行うことが想定されるため、
目標耐用年数を原則どおり65年（残年数を26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

本館及び別棟は、築39年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は26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4億6千万円となっています。

(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。

まずは、本館の空調設備の改修を優先して行います。次に電話設備や給排水設備の改修を行います。さらに、電気設備や消火設備などの改修を行います。

(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し、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	2	138	0	140
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	14	302	0	316
その他		0	0	0	0
計		16	440	0	456

②別館 (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	0	0
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	0	0
その他		0	0	0	0
計		0	0	0	0

※上記は実際の予算や事業費等とは異なります。