

# 筑紫総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	16
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

# 筑紫総合庁舎 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	3
	(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	4
	(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	8
	(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	筑紫総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	16	竣 工 年	昭和 58 年
所 在 地	大野城市白木原 3 丁目 5 - 2 5		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	8,158.08	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,241.66
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	7,555.22
主 要 建 築 物	庁舎・事務所、車庫、筑紫保健福祉環境事務所犬舎		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	庁舎・事務所				
棟 番 ・ 枝 番	17	-	1	竣 工 年	昭和 58 年
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,530.96		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	6,596.85	
構 造 ・ 階 数	R C 造 ・ 地上 4 階、地下 1 階、塔屋 1 階				
各 階 面 積 及 び 用 途					
階別	階床面積(m <sup>2</sup> )	主 な 用 途 ( 室 名 他 )			
PH	171.08	防災無線室、機械室			
4F	1,543.05	筑紫県税事務所、筑紫保健福祉環境事務所、倉庫、会議室			
3F	1,526.71	那珂県土整備事務所、倉庫、会議室、機械室			
2F	1,526.71	筑紫保健福祉環境事務所、流域下水道事務所、那珂県土整備事務所、倉庫、会議室			
1F	1,530.96	筑紫保健福祉環境事務所、会議室、食堂、監視室			
B1	298.34	機械室、電気室、コントロール室			

筑紫総合庁舎は昭和 58 年に竣工し、筑紫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、那珂県土整備事務所、筑紫県税事務所、筑紫保健福祉環境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



① 施設写真



## 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37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

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、自家発電設備を平成8年度に、照明設備及び空気調和設備の改修を平成16年度に、昇降機設備の改修を平成25年度に、外壁改修を平成30年度に行っています。一方、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、改修時期を大幅に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屋上防水及び改修時期を超過している電気・機械設備、特に災害時の対応のため必要となる自家発電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

外壁は平成30年度に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が、屋上防水については、平成7年度の改修から20年以上が経過しており、改修が必要な状態です。また、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。

#### (2) 建物全体の現存率

**現存率算定表**

施設名称	筑紫総合庁舎		建物名称	庁舎・事務所				
所在地	大野城市白木原3丁目5-25		棟番・枝番	17	-	1	築年数	34年
建築年	昭和58年	建築面積	1,530.96 m <sup>2</sup>	現存率	80.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 4	延面積	6,596.85 m <sup>2</sup>					
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	34	100.0	40.00		
	小計						<b>40.00</b>	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	アスファルト防水(B-2)	34	60.0	12.00		
	外壁	20	タイル	34	80.0	16.00		
	小計						<b>28.00</b>	
電気設備	受変電設備	10		34	60.0	6.00		
	小計						<b>6.00</b>	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		34	60.0	6.00		
	小計						<b>6.00</b>	
合計						<b>80.00</b>		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、筑紫総合庁舎の現存率は、「80.0」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	100.0	耐震診断による Is 値 <sup>1</sup>	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 4階屋根 D-2 PH屋根 B-1	60.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	・部分的にひび割れ や部材の劣化がある ・小数の部材に少し の劣化がある
			防水層の劣化	・部分的にひび割れ や部材の劣化がある ・小数の部材に少し の劣化がある
			経年（新設若しくは改 修後）	経年 30 年以上
外壁	タイル (陶磁器質タイル)	80.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	・部分的にひび割れ や部材の劣化がある ・小数の部材に少し の劣化がある
			漏水の発生・痕跡の有 無	・部分的にひび割れ や部材の劣化がある ・小数の部材に少し の劣化がある
内壁	石こうボードE Pタイル貼りモ ルタルEP	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	吸音板コンクリ ート打放し石こ うボードEP仕 上げ有り	100.0		
床	タイル貼りビニ ールシート張り (プラスチックタイル張)	80.0		
建具	窓：アルミサッシ ドア：木製、鋼製、 アルミ 自動扉	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	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
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
自家発電設備	— ディーゼル発電機 45kVA	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

<sup>1</sup> 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(ビルマル チ、ヒートポンプ <sup>o</sup> 式) 排煙方式 (手動排煙窓) 換気:各階空調機 方式	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
給排水・衛 生・給湯設備	給水方式(受水槽 方式) 水槽(市水、雨水) 受水槽、高置水槽 給湯:貯湯式湯 沸器 ガス:都市ガス 13A	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	— 消火栓ポンプ 75kw 屋内消火栓	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	— ロープ駆動式	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



(3) 目標耐用年数

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				
1983	37	新	0.75	○	○	○	65年

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場合、筑紫総合庁舎の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 28 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

築37年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は28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、約1億7千万円となっています。

### (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、災害対策として自家発電設備の改修を行います。次に、屋上防水、受変電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。

(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	28	28
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	44	88	132
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	犬舎	2	3	0	5
計		2	47	116	165

※上記は実際の前算や事業費等とは異なります。