

大牟田総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	22
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

大牟田総合庁舎 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	大牟田総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	22	竣 工 年	平成2年
所 在 地	大牟田市小浜町24-1		
敷 地 面 積 (m ²)	8,000.00	建 築 面 積 (m ²)	1,859.07
主 構 造	RC	延 床 面 積 (m ²)	4,684.38
主 要 建 築 物	本館、車庫・倉庫棟、倉庫棟、軽車庫棟、バス車庫棟		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	本館				
棟 番 ・ 枝 番	23	-	1	竣 工 年	平成2年
建 築 面 積 (m ²)	1,268.35		延 床 面 積 (m ²)	4,054.78	
構 造 ・ 階 数	RC造・地上3階、屋上階、塔屋				
各 階 面 積 及 び 用 途					
階別	階床面積(m ²)	主 な 用 途 (室 名 他)			
PH	21.53	EV機械室			
RF	325.12	コントロール室、機械室、電気室、無線室、倉庫			
3F	1,280.29	南筑後県土整備事務所、会議室、倉庫、入札室			
2F	1,159.49	南筑後県土整備事務所、互助会、会議室、倉庫、休憩室			
1F	1,268.35	大牟田県税事務所、相談室、会議室、倉庫、食堂			

大牟田総合庁舎は平成2年に竣工し、大牟田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、南筑後県土整備事務所や大牟田県税事務所といった出先機関が配置されており、大牟田周辺の県が管理する道路や河川等の整備・維持管理や、県税の収納・徴収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



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30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、照明設備の更新を平成21年度、自家用発電機設備の更新を平成8年度に行っています。一方、屋上防水の老朽化が見られるほか、外壁タイルの一部にひび割れが見られる箇所もあり、また、空調設備、消防用設備、エレベーター、内装や一部の電気・機械設備については、大きな改修を行っておらず、改修時期を迎えつつある状態です。

直接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機械設備等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

屋上防水の老朽化が見られるほか、外壁タイルの一部にひび割れが見られます。また、空調機器等に改修時期が近づいています。施設設備の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	大牟田総合庁舎		建物名称	本館			
所在地	大牟田市小浜町24-1		棟番・枝番	23	-	1	
建築年	平成2年	建築面積	1,268.35 m ²	現存率	73.3	想定耐用年数	27年
構造・階数	RC	3	延面積	4,054.78 m ²		65年	
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	27	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	27	46.7	9.34	
	外壁	20	塗装タイル	27	60.0	12.00	
	小計					21.34	
電気設備	受変電設備	10		27	60.0	6.00	
	小計					6.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		27	60.0	6.00	
	小計					6.00	
合計						73.34	

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、大牟田総合庁舎の現存率は、「73.3」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 ¹	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	47.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に少しずつの劣化がある ・ 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	陶磁器質タイル	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	石こうボードE Pタイル貼りモルタルE P	100.0	劣化	特に問題なし
天井	石こうボードE Pモルタル塗り化粧石こうボード	100.0		
床	タイル貼り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 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	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	—	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	—	経年（新設後更新後）	—
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 防災無線設備	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	—	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 25 年以上
エレベーター 設備	—	70.0	定期点検等の結果	部品供給不可
			経年（新設後更新後）	経年 25 年以上

(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	補強後の I S 値				
1990	30	新	-	-	-	-	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ため、大牟田総合庁舎の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 35 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30年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は35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2億円となっています。

(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、空調設備、屋上防水及び外壁の改修を行います。次に、エレベーター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	49	0	49
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	3	3
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	93	52	145
その他		0	0	0	0
計		0	142	55	197

※上記は実際の前算や事業費等とは異なります。