

久留米総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	23
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

久留米総合庁舎 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	久留米総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	23	竣 工 年	平成9年
所 在 地	久留米市合川町1642番地の1		
敷 地 面 積 (m ²)	11,426.92	建 築 面 積 (m ²)	2,365.63
主 構 造	SRC	延 床 面 積 (m ²)	7,855.32
主 要 建 築 物	本館、家畜保健衛生所棟、会議室車庫棟		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	本館				
棟 番 ・ 枝 番	24	—	1	竣 工 年	平成9年
建 築 面 積 (m ²)	1,425.03		延 床 面 積 (m ²)	6,270.84	
構 造 ・ 階 数	SRC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 ²)	主 な 用 途 (室 名 他)			
PH	192.51	防災無線室、機械室			
4F	1,341.74	久留米県税事務所、会議室、機械室、倉庫			
3F	1,341.74	久留米県税事務所、検査室、調理実習室、機械室			
2F	1,341.74	北筑後保健福祉環境事務所久留米分庁舎、会議室、相談室			
1F	1,379.69	筑後労働者支援事務所、ハートセンター久留米支所、監視室、食堂			
B1	673.42	機械室、倉庫			

建 物 の 名 称	家畜保健衛生所棟				
棟 番 ・ 枝 番	24	—	2	竣 工 年	平成9年
建 築 面 積 (m ²)	585.56		延 床 面 積 (m ²)	969.44	
構 造 ・ 階 数	RC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	418.89	両筑家畜保健衛生所、実験室、細菌検査室			
1F	550.55	両筑家畜保健衛生所、解剖室、会議室			

久留米総合庁舎本館及び家畜保健衛生所棟は平成 9 年に竣工し、久留米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、久留米県税事務所や北筑後保健福祉環境事務所久留米分庁舎、筑後労働者支援事務所、パスポートセンター久留米支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、国民保護法に基づく避難施設に指定されています。

(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（家畜保健衛生所棟）



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。

当該施設は、国民保護法に基づく避難施設に指定されているため、優先して改修等を行っていきます。

また、久留米県土整備事務所の当該施設への移転方針が決定しているため、必要な施設整備を行っていきます。

(2) 施設内での優先順位

本館は、鉄骨鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物であり、電話設備の更新を平成27年度に、外壁改修工事を平成29年度から平成30年度にかけて行いました。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。

新たに久留米県土整備事務所を配置するための内部改造工事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。

家畜保健衛生所棟は、鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物です。屋上防水の改修時期を迎えているほか、外壁タイルの一部にはひび割れが見られる箇所もあり、また、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

本館の外壁改修以外は、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

①本館

現存率算定表

施設名称	久留米総合庁舎		建物名称	本館				
所在地	久留米市合川町1642-1		棟番・枝番	24	-	1	築年数	20年
建築年	平成9年	建築面積	1,425.03 m ²	現存率	84.7	想定耐用年数	65年	
構造・階数	SRC 4	延面積	6,270.84 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	53.3	10.66		
	外壁	20	タイル H30_外壁	20	100.0	20.00		
	小計						30.66	
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						84.66		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、久留米総合庁舎本館の現存率は、「84.7」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	S 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	53.0	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	タイル	100.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 劣化部分が少ない ・ 汚れがある程度 ・ 新築・改修 10 年未満
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 劣化部分が少ない ・ 汚れがある程度 ・ 新築・改修 10 年未満
内壁	石こうボードE P タイル貼りモルタルE P	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	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床タイル張りビニールシート張りモルタル塗り	60.0		
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	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 5 年未満
受変電設備	あり	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	ディーゼル発電	70.0	定期点検等の結果	バッテリー耐用年数超過
			経年（新設後更新後）	経年 20 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
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	直流電源装置バッテ リー外耐用年数超過
			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	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	屋内消火栓 非常警報設備 誘導灯及び誘標 識 連結送水管	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	ロープ式エレベ ーター（マイコン 制御）	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

②家畜保健衛生所棟

現存率算定表

施設名称	久留米総合庁舎		建物名称	家畜保健衛生所棟				
所在地	久留米市合川町1642-1		棟番・枝番	24	-	2	築年数	20年
建築年	平成9年	建築面積	585.56 m ²		現存率	79.3	想定耐用年数	65年
構造・階数	RC 2	延面積	969.44 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	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	66.7		13.34	
	外壁	20	塗装タイルコンクリート	20	60.0		12.00	
	小計							25.34
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							79.34	

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、久留米総合庁舎家畜保健衛生所棟の現存率は、「79.3」となります。

○建築物各部位の現存率（家畜保健衛生所棟）

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	67.0	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 ・少数の部材に少し 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 ・少数の部材に少し の劣化がある
			経年（新設若しくは改 修後）	経年 20 年以上
外壁	塗装タイルコン クリート	60.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	・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	・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	モルタル塗り化 粧石こうボード	100.0		
床	ビニールシート 張りモルタル塗 りその他	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	あり	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

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	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	T V 共同受信	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	非常警報設備 誘導灯及び誘標 識	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	—	—	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	補強後の I S 値				
1997	23	新	-	-	-	-	65 年

②家畜保健衛生所棟

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

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ため、久留米総合庁舎本館及び家畜保健衛生所棟の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

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9億円、家畜保健衛生所棟が約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。

本館は、新たに久留米県土整備事務所を配置するための内部改造工事を行い、次に、空気調和設備、屋上防水等の改修を行います。

家畜保健衛生所棟は、まずは、外壁と屋上防水の改修を行います。次に、空気調和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。

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	27	27
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	87	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	0	181	181
その他	内部改造	21	584	0	605
	計	21	584	295	900

②家畜保健衛生所棟 (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	12	0	12
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	14	14
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	28	28
その他		0	0	0	0
	計	0	12	42	54

※上記は実際の予算や事業費等とは異なります。