

職員住宅 香住ヶ丘  
(香住ヶ丘 1 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	5 9
施設所管課	総務事務厚生課

令和 3 年 2 月

❀ 福 岡 県 ❀

職員住宅 香住ヶ丘（香住ヶ丘1棟）  
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	
	(3) その他	
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) 対策施設の内容等	

## 第1章 概要

### (1) 対象施設の概要

対 象 施 設	職員住宅 香住ヶ丘		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	59	竣 工 年 度	平成4年度
所 在 地	福岡市東区香住ヶ丘4丁目14-1		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,512.72	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	503.42
主 構 造	RC	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1592.94
主 要 建 築 物	香住ヶ丘1棟、香住ヶ丘2棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	香住ヶ丘1棟				
棟 番 ・ 枝 番	73	—	1	竣 工 年 度	平成4年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	251.71		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	837.81	
構 造 ・ 階 数	RC造 地上4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 )			
4F	251.71	共同住宅			
3F	251.71	共同住宅			
2F	251.71	共同住宅			
1F	82.68	駐輪所			

職員住宅 香住ヶ丘（香住ヶ丘1棟）は、平成4年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け一般住宅）として使用しており、12戸の居室を有しています。

### (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28年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水においては、アスファルトシングルの飛散や笠木のひび割れ、外壁においては、一部爆裂による鉄筋の露出や塗装の剥離など、全体的に経年による劣化が進行しています。

施設設備の不具合等が発見された場合、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。

築20年以上が経過し、標準的な改修時期を迎える箇所が順次出てきている状況です。

#### (2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	職員住宅 香住ヶ丘		建物名称	香住ヶ丘1棟				
所在地	福岡市東区香住ヶ丘4丁目14-1		棟番・枝番	73	-	1	築年数	28年
建築年度	平成4年度	建築面積	251.71 m <sup>2</sup>		現存率	72.7	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC 4	延面積	837.81 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	28	100.0		40.00	
	小計							40.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	アスファルトシングル葺き	28	53.3		10.66	
	外壁	20	アクリルリシン吹付	28	50.0		10.00	
	小計							20.66
電気設備	受変電設備	10		28	60.0		6.00	
	小計							6.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		28	60.0		6.00	
	小計							6.00
合計							72.66	

この結果、職員住宅 香住ヶ丘（香住ヶ丘1棟）の現存率は「72.7」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 もしくは新耐震基準
屋根	アスファルトシングル葺き	53.3	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	アクリルシン吹付	50.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	化粧パネル	※	劣化	—
天井	化粧パネル	※		
床	畳床パネル	※		
建具	アルミ木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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

<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
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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
動力設備	動力設備	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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 25 年以上
消火設備	消化設備	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

※居住施設のため、調査未実施。



(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				
1992	28	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 12 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28年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は12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1千7百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	17	17
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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	17	17

※実際の予算や事業費等とは異なります。

職員住宅 香住ヶ丘  
(香住ヶ丘 2 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	5 9
施設所管課	総務事務厚生課

令和 3 年 2 月

❀ 福 岡 県 ❀

職員住宅 香住ヶ丘（香住ヶ丘2棟）  
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	
	(3) その他	
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	

## 第1章 概要

### (1) 対象施設の概要

対 象 施 設	職員住宅 香住ヶ丘		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	59	竣 工 年 度	平成4年度
所 在 地	福岡市東区香住ヶ丘4丁目14-2		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,512.72	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	503.42
主 構 造	RC	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,592.94
主 要 建 築 物	香住ヶ丘1棟、香住ヶ丘2棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	香住ヶ丘2棟				
棟 番 ・ 枝 番	73	—	2	竣 工 年 度	平成4年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	251.71		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	755.13	
構 造 ・ 階 数	RC造 地上3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 )			
3F	251.71	共同住宅			
2F	251.71	共同住宅			
1F	251.71	共同住宅			

職員住宅 香住ヶ丘（香住ヶ丘2棟）は、平成4年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け一般住宅）として使用しており、12戸の居室を有しています。

### (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28年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水においては、アスファルトシングルの飛散や防水塗膜の劣化、外壁においては、塗装の剥離や一部爆裂による鉄筋露出など、全体的に経年による劣化が見られます。

施設設備の不具合等が発見された場合、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。

築20年以上が経過し、標準的な改修時期を迎える箇所が順次出てきている状況です。

#### (2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	職員住宅 香住ヶ丘		建物名称	香住ヶ丘2棟				
所在地	福岡市東区香住ヶ丘4丁目14-2		棟番・枝番	73	-	2	築年数	28年
建築年度	平成4年度	建築面積	251.71 m <sup>2</sup>		現存率	72.7	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC 3	延面積	755.13 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	28	100.0		40.00	
	小計							40.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	アスファルトシングル葺き	28	53.3		10.66	
	外壁	20	アクリルリシン吹付	28	50.0		10.00	
	小計							20.66
電気設備	受変電設備	10		28	60.0		6.00	
	小計							6.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		28	60.0		6.00	
	小計							6.00
合計							72.66	

この結果、職員住宅 香住ヶ丘（香住ヶ丘2棟）の現存率は「72.7」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>2</sup>	Is 値が 1.0 以上 もしくは新耐震基準
屋根	アスファルトシングル葺き	53.3	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	アクリルシン吹付	50.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	化粧パネル	※	劣化	—
天井	化粧パネル	※		
床	畳床パネル	※		
建具	アルミ木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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

<sup>2</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
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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
動力設備	動力設備	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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 25 年以上
消火設備	消化設備	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

※居住施設のため、調査未実施。

(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				
1992	28	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 12 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28年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は12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1千5百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行ってまいります。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	15	15
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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	15	15

※実際の予算や事業費等とは異なります。

職員住宅 西新  
(西新 800 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	60
施設所管課	総務事務厚生課

令和3年2月

❀福岡県❀

職員住宅 西新（西新 800 棟）  
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	
	(3) その他	
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) 対策の内容等	

## 第1章 概要

### (1) 対象施設の概要

対 象 施 設	職員住宅 西新		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	60	竣 工 年 度	昭和 49 年度
所 在 地	福岡県福岡市早良区西新7丁目11-21		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	4,613.62	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	529.46
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,480.06
主 要 建 築 物	西新800棟、西新700棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	西新800棟				
棟 番 ・ 枝 番	74	—	1	竣 工 年 度	昭和 49 年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	345.60		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,744.62	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上5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 )			
5F	349.755	共同住宅			
4F	349.755	共同住宅			
3F	349.755	共同住宅			
2F	349.755	共同住宅			
1F	345.60	共同住宅			

職員住宅 西新（西新800棟）は、昭和49年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅(世帯向け一般住宅)として使用しており、30戸の居室を有しています。

### (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、建設から築46年が経過しており、目標使用耐用年数である40年を超過し、建物の老朽化も著しいことから、令和2年度末をもって廃止することとしています。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上部では、防水シートの破断や膨れ、ドレインのゴミ詰まり、ハッチの腐食などが見られます。外部においては、バルコニー外壁の欠損や爆裂による鉄筋の露出、塗装の剥離が散見され、建具や手摺の発錆など、経年による老朽化が進行している状況です。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っているだけで、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	職員住宅 西新		建物名称	西新800棟				
所在地	福岡市早良区西新7丁目11-21		棟番・枝番	74	-	1	築年数	46年
建築年度	昭和49年度	建築面積	345.60 m <sup>2</sup>		現存率	44.0	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC	5	延面積	1,744.62 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	46	40.0		16.00	
	小計						16.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	防水モルタル(シート防水による改修実施)	46	20.0		4.00	
	外壁	20	アクリルリシン吹付	46	60.0		12.00	
	小計							16.00
電気設備	受変電設備	10		46	60.0		6.00	
	小計							6.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		46	60.0		6.00	
	小計							6.00
合計							44.00	

この結果、職員住宅 西新(西新 800 棟)の現存率は、「44.0」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	40.0	耐震診断による Is 値 <sup>1</sup>	Is 値が 0.6 未満もしくは不明
屋根	防水モルタル (シート防水による改修実施)	20.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	劣化が進んでおり、 早急な改修・建替え 等が必要
			防水層の劣化	劣化が進んでおり、 早急な改修・建替え 等が必要
			経年（新設もしくは改 修後）	経年 30 年以上
外壁	アクリルシン吹 付	60.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々 少しずつ劣化部分 がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応 可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有 無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々 少しずつ劣化部分 がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応 可能</li> </ul>
内壁	合板	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳 床パネル	※		
建具	アルミ 木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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
自家発電設備	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

<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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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 25 年以上
消火設備	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）	—

※居住施設のため、調査未実施。

(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				
1974	46	旧	不明	—	—	—	—

※耐震診断予備調査で問題なし

職員住宅 西新（西新 800 棟）は、建設から築 46 年が経過しており、目標使用耐用年数である 40 年を超過し、建物の老朽化も著しいことから、令和 2 年度末をもって廃止することとしています。

## 第4章 対策の内容等

### (1) 改修・更新について

当該施設については、目標使用耐用年数である40年を超過し、建物の老朽化も著しいことから、令和2年度末をもって廃止することとしています。

そのため、当該施設については、改修工事を行いません。

### (2) 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。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	0	0

※実際の子算や事業費等とは異なります。

職員住宅 西新  
(西新 700 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 0
施設所管課	総務事務厚生課

令和 3 年 2 月

❀ 福 岡 県 ❀

職員住宅 西新（西新 700 棟）  
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	
	(3) その他	
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) 対策の内容等	



## 第1章 概要

### (1) 対象施設の概要

対 象 施 設	職員住宅 西新		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	60	竣 工 年 度	昭和 49 年度
所 在 地	福岡県福岡市早良区西新7丁目7-1		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	4,613.62	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	529.46
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,480.06
主 要 建 築 物	西新 800 棟、西新 700 棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	西新 700 棟				
棟 番 ・ 枝 番	74	—	2	竣 工 年 度	昭和 49 年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	183.86		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	735.44	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上 4 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 )			
4F	183.86	共同住宅			
3F	183.86	共同住宅			
2F	183.86	共同住宅			
1F	183.86	共同住宅			

職員住宅 西新(西新 700 棟) は、昭和 49 年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅(世帯向け一般住宅)として使用しており、15 戸の居室を有しています。

### (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、建設から築46年が経過しており、目標使用耐用年数である40年を超過し、建物の老朽化も著しいことから、令和2年度末をもって廃止することとしています。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上部においては、防水層の劣化が激しく、ドレインのゴミ詰まりや植生ハッチの腐食などが見られます。外壁においては、欠損、ひび割れ、塗装の剥離などが見られ、建具や手摺の発錆など、全体的に老朽化が進行している状態です。

#### (2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	職員住宅 西新		建物名称	西新700棟				
所在地	福岡市早良区西新7丁目7-1		棟番・枝番	74	-	2	築年数	46年
建築年度	昭和49年度	建築面積	183.86 m <sup>2</sup>		現存率	44.0	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC 4	延面積	735.44 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	46	40.0		16.00	
	小計							16.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	防水モルタル(シート防水による改修実施)	46	20.0		4.00	
	外壁	20	アクリルリシン吹付	46	60.0		12.00	
	小計							16.00
電気設備	受変電設備	10		46	60.0		6.00	
	小計							6.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		46	60.0		6.00	
	小計							6.00
合計							44.00	

この結果、職員住宅 西新（西新700棟）の現存率は、「44.0」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	40.0	耐震診断による Is 値 <sup>2</sup>	Is 値が 0.6 未満もしくは不明
屋根	防水モルタル (シート防水による改修実施)	20.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	劣化が進んでおり、 早急な改修・建替え 等が必要
			防水層の劣化	劣化が進んでおり、 早急な改修・建替え 等が必要
			経年（新設もしくは改 修後）	経年 30 年以上
外壁	アクリルシン吹 付	60.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつ の劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々 少しずつ劣化部分 がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応 可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有 無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつ の劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々 少しずつ劣化部分 がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応 可能</li> </ul>
内壁	合板	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳 床パネル	※		
建具	アルミ 木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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

<sup>2</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
			経年（新設後更新後）	経年 25 年以上
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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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 25 年以上
消火設備	消化設備	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）	—

※居住施設のため、調査未実施。

(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				
1974	46	旧	不明	—	—	—	—

※予備調査で問題なし

職員住宅 西新（西新 700 棟）は、建設から築 46 年が経過しており、目標使用耐用年数である 40 年を超過し、建物の老朽化も著しいことから、令和 2 年度末をもって廃止することとしています。

## 第4章 対策の内容等

### (1) 改修・更新について

当該施設については、目標使用耐用年数である40年を超過し、建物の老朽化も著しいことから、令和2年度末をもって廃止することとしています。

そのため、当該施設については、改修工事を行いません。

### (2) 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。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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、空調・排煙設備、消火設備、エレベーター	0	0	0	0
その他	外構	0	0	0	0
	計	0	0	0	0

※実際の子算や事業費等とは異なります。



職員住宅 花見が浜  
(花見が浜 700 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 1
施設所管課	総務事務厚生課

令和 3 年 2 月

❀ 福 岡 県 ❀

職員住宅 花見が浜（花見が浜 700 棟）  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 花見が浜		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	61	竣 工 年 度	平成9年度
所 在 地	福岡県福津市花見が浜1丁目20番		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	6,418.71	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	432.57
主 構 造	RC	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,730.28
主 要 建 築 物	花見が浜700棟、花見が浜800棟、花見が浜900棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	花見が浜700棟				
棟 番 ・ 枝 番	75	—	1	竣 工 年 度	平成9年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	144.19		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	576.76	
構 造 ・ 階 数	RC造 地上4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 )			
4F	144.19	共同住宅			
3F	144.19	共同住宅			
2F	144.19	共同住宅			
1F	144.19	共同住宅			

職員住宅 花見が浜（花見が浜700棟）は、平成9年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け一般住宅）として使用しており、8戸の居室を有しています。

### (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23年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水においては、シートのたるみや全体的な表面の劣化、笠木のひび割れ等が見られます。外壁においても、仕上げの劣化や壁面の汚れなど、経年による劣化が進行している状態です。

施設設備の不具合等が発見された場合、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。

#### (2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	職員住宅 花見が浜		建物名称	花見が浜700棟					
所在地	福津市花見が浜1丁目20番		棟番・枝番	75	-	1	築年数	23年	
建築年度	平成9年度	建築面積	144.19 m <sup>2</sup>			現存率	72.0	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC	4	延面積	576.76 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	23	100.0		40.00		
	小計							40.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	塩ビシート防水	23	40.0		8.00		
	外壁	20	吹き付けタイル(RE)	23	50.0		10.00		
	小計							18.00	
電気設備	受変電設備	10		23	70.0		7.00		
	小計							7.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		23	70.0		7.00		
	小計							7.00	
合計							72.00		

この結果、職員住宅 花見が浜（花見が浜 700 棟）の現存率は「72.0」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 もしくは新耐震基準
屋根	塩ビシート防水	40.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	・ 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
			防水層の劣化	・ 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（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	吹き付けタイル（R E）	50.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	・ 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
			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	化粧パネル（ケイ酸カルシウム）	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳床パネル	※		
建具	アルミ木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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	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
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	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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	消化設備	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 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）	—

※居住施設のため、調査未実施。



(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				
1997	23	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 17 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40年と設定しているため、残利用年数は17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1千1百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	11	11
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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	11	11

※実際の予算や事業費等とは異なります。

職員住宅 花見が浜  
(花見が浜 800 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 1
施設所管課	総務事務厚生課

令和 3 年 2 月

❀ 福 岡 県 ❀

職員住宅 花見が浜（花見が浜 800 棟）  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 花見が浜		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	61	竣 工 年 度	平成9年度
所 在 地	福岡県福津市花見が浜1丁目20番		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	6,418.71	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	432.57
主 構 造	RC	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,730.28
主 要 建 築 物	花見が浜700棟、花見が浜800棟、花見が浜900棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	花見が浜800棟				
棟 番 ・ 枝 番	75	—	2	竣 工 年 度	平成9年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	144.19		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	576.76	
構 造 ・ 階 数	RC造 地上4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 )			
4F	144.19	共同住宅			
3F	144.19	共同住宅			
2F	144.19	共同住宅			
1F	144.19	共同住宅			

職員住宅 花見が浜（花見が浜800棟）は、平成9年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け一般住宅）として使用しており、8戸の居室を有しています。

### (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23年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水においては、シートのたるみや全体的な表面の劣化、笠木のひび割れ等が見られます。外壁においても、仕上げの劣化や壁面の汚れなど、経年による劣化が進行している状態です。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っているだけで、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	職員住宅 花見が浜		建物名称	花見が浜800棟					
所在地	福津市花見が浜1丁目20番		棟番・枝番	75	-	2	築年数	23年	
建築年度	平成9年度	建築面積	144.19 m <sup>2</sup>			現存率	69.3	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC	4	延面積	576.76 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	23	100.0		40.00		
	小計							40.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	塩ビシート防水	23	26.7		5.34		
	外壁	20	吹き付けタイル(RE)	23	50.0		10.00		
	小計							15.34	
電気設備	受変電設備	10		23	70.0		7.00		
	小計							7.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		23	70.0		7.00		
	小計							7.00	
合計							69.34		

この結果、職員住宅 花見が浜（花見が浜 800 棟）の現存率は「69.3」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 <sup>2</sup>	Is 値が 1.0 以上 もしくは新耐震基準
屋根	塩ビシート防水	26.7	防水層からの漏水 またはその痕跡	劣化が進んでおり、 早急な改修・建替え 等が必要
			防水層の劣化	劣化が進んでおり、 早急な改修・建替え 等が必要
			経年（新設もしくは改 修後）	経年 20 年以上
外壁	吹き付けタイル (R E)	50.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	・ 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
			漏水の発生・痕跡の有 無	・ 広範囲に少しづつ の劣化がある ・ 多数の部材に各々 少しづつ劣化部分 がある ・ 部分修繕でも対応 可能
内壁	化粧パネル (ケイ酸カルシウム)	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳 天然木床板	※		
建具	アルミ 木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

<sup>2</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	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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	消火設備	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 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）	—

※居住施設のため、調査未実施。

(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				
1997	23	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 17 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40年と設定しているため、残利用年数は17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1千1百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	11	11
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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	11	11

※実際の予算や事業費等とは異なります。

職員住宅 花見が浜  
(花見が浜 900 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 1
施設所管課	総務事務厚生課

令和 3 年 2 月

❀ 福 岡 県 ❀

職員住宅 花見が浜（花見が浜 900 棟）  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 花見が浜		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	61	竣 工 年 度	平成9年度
所 在 地	福岡県福津市花見が浜1丁目20番		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	6,418.71	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	432.57
主 構 造	RC	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,730.28
主 要 建 築 物	花見が浜700棟、花見が浜800棟、花見が浜900棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	花見が浜900棟				
棟 番 ・ 枝 番	75	—	3	竣 工 年 度	平成9年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	144.19		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	576.76	
構 造 ・ 階 数	RC造 地上4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 )			
4F	144.19	共同住宅			
3F	144.19	共同住宅			
2F	144.19	共同住宅			
1F	144.19	共同住宅			

職員住宅 花見が浜（花見が浜900棟）は、平成9年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け一般住宅）として使用しており、8戸の居室を有しています。

### (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23年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水においては、シートのたるみや全体的な表面の劣化、パラペットのひび割れ、排水部において植生などが見られます。外壁においても、仕上げの劣化や壁面の汚れなど、経年による劣化が進行している状態です。

施設設備の不具合等が発見された場合、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。

#### (2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	職員住宅 花見が浜		建物名称	花見が浜900棟				
所在地	福津市花見が浜1丁目20番		棟番・枝番	75	-	3	築年数	23年
建築年度	平成9年度	建築面積	144.19 m <sup>2</sup>		現存率	74.0	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC 4	延面積	576.76 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	23	100.0		40.00	
	小計							40.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	塩ビシート防水	23	40.0		8.00	
	外壁	20	吹き付けタイル(RE)	23	60.0		12.00	
	小計							20.00
電気設備	受変電設備	10		23	70.0		7.00	
	小計							7.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		23	70.0		7.00	
	小計							7.00
合計							74.00	

この結果、職員住宅 花見が浜（花見が浜 900 棟）の現存率は「74.0」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>3</sup>	Is 値が 1.0 以上 もしくは新耐震基準
屋根	塩ビシート防水	40.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	吹き付けタイル（R E）	60.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	化粧パネル（ケイ酸カルシウム）	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳 天然木床板	※		
建具	アルミ 木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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	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>3</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
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	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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	消化設備	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 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）	—

※居住施設のため、調査未実施。

(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				
1997	23	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 17 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40年と設定しているため、残利用年数は17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1千1百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	11	11
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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	11	11

※実際の予算や事業費等とは異なります。

職員住宅 大野城  
(大野城 500 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 2
施設所管課	総務事務厚生課

令和 3 年 2 月

❀ 福 岡 県 ❀

職員住宅 大野城（大野城 500 棟）  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 大野城		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	62	竣 工 年 度	平成元年度
所 在 地	福岡県大野城市曙町1丁目3-9		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,840.15	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	542.52
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,152.32
主 要 建 築 物	大野城 500 棟、大野城 600 棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	大野城 500 棟				
棟 番 ・ 枝 番	76	—	1	竣 工 年 度	平成元年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	271.26		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,076.16	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上 4 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 )			
4F	268.30	共同住宅			
3F	268.30	共同住宅			
2F	268.30	共同住宅			
1F	271.26	共同住宅			

職員住宅 大野城（大野城 500 棟）は、平成元年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け一般住宅）として使用しており、16戸の居室を有しています。

### (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31年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水においては、部分的に防水シート表面の劣化や排水溝の汚れ、外壁においては塗装剥離やコンクリートの割れなど、経年による劣化が進行している状態です。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っていますが、予防保全のための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	職員住宅 大野城		建物名称	大野城500棟				
所在地	大野城市曙町1丁目3-9		棟番・枝番	76	-	1	築年数	31年
建築年度	平成1年度	建築面積	271.26 m <sup>2</sup>		現存率	72.7	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC 4	延面積	1,076.16 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	31	100.0		40.00	
	小計							40.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	PC板防水モルタル	31	53.3		10.66	
	外壁	20	アクリルリシン吹付	31	50.0		10.00	
	小計							20.66
電気設備	受変電設備	10		31	60.0		6.00	
	小計							6.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		31	60.0		6.00	
	小計							6.00
合計							72.66	

この結果、職員住宅 大野城（大野城 500 棟）の現存率は「72.7」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 もしくは新耐震基準
屋根	P C 板防水モルタル	53.3	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	アクリルリシン吹付	50.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	化粧パネル	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳 天然木床板	※		
建具	アルミ 木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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

<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
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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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 25 年以上
消火設備	消化設備	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

※居住施設のため、調査未実施。

(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				
1989	31	新	—	—	—	—	40 年

経年による劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 9 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31年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は9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

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	20	0	20
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	外構	0	0	0	0
	計	0	20	0	20

※実際の予算や事業費等とは異なります。



職員住宅 大野城  
(大野城 600 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 2
施設所管課	総務事務厚生課

令和 3 年 2 月

❀ 福 岡 県 ❀

職員住宅 大野城（大野城 600 棟）  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 大野城		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	62	竣 工 年 度	平成元年度
所 在 地	福岡県大野城市曙町1丁目3-8		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,840.15	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	542.52
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,152.32
主 要 建 築 物	大野城 500 棟、大野城 600 棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	大野城 600 棟				
棟 番 ・ 枝 番	76	—	2	竣 工 年 度	平成元年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	271.26		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,076.16	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上 4 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 )			
4F	268.30	共同住宅			
3F	268.30	共同住宅			
2F	268.30	共同住宅			
1F	271.26	共同住宅			

職員住宅 大野城（大野城 600 棟）は、平成元年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け一般住宅）として使用しており、16戸の居室を有しています。

### (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31年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水においては、修復跡もありますが部分的に防水シート表面が劣化しています。外壁においては、複数箇所での爆裂による鉄筋の露出が見られます。内部においては、居室玄関建具の塗装が著しく劣化しており、経年による老朽化が進行している状態です。

施設設備の不具合等が発見された場合、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。

#### (2) 建物全体の現存率

**現存率算定表**

施設名称	職員住宅 大野城		建物名称	大野城600棟				
所在地	大野城市曙町1丁目3-8		棟番・枝番	76	-	2	築年数	31年
建築年度	平成1年度	建築面積	271.26 m <sup>2</sup>		現存率	72.7	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC	4	延面積	1,076.16 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	31	100.0		40.00	
	小計							40.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	PC板防水モルタル	31	53.3		10.66	
	外壁	20	アクリルリシン吹付	31	50.0		10.00	
	小計							20.66
電気設備	受変電設備	10		31	60.0		6.00	
	小計							6.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		31	60.0		6.00	
	小計							6.00
合計							72.66	

この結果、職員住宅 大野城（大野城 600 棟）の現存率は「72.7」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>2</sup>	Is 値が 1.0 以上 もしくは新耐震基準
屋根	P C 板防水モルタル	53.3	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	アクリルリシン吹付	50.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	化粧パネル	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳床パネル	※		
建具	アルミ木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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

<sup>2</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
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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
動力設備	動力設備	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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 25 年以上
消火設備	消化設備	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

※居住施設のため、調査未実施。



(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				
1989	31	新	—	—	—	—	40 年

経年による劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 9 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31年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は9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

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	20	0	20
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	外構	0	0	0	0
	計	0	20	0	20

※実際の予算や事業費等とは異なります。

# 職員住宅 小鷺田 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 3
施設所管課	総務事務厚生課

令和3年2月

❀福岡県❀

職員住宅 小鷺田  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 小鷺田		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	63	竣 工 年 度	平成6年度
所 在 地	福岡県北九州市八幡西区小鷺田町4番30号		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,476.95	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	452.76
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,811.04
主 要 建 築 物	小鷺田		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	小鷺田				
棟 番 ・ 枝 番	77	-	1	竣 工 年 度	平成6年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	452.76		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,811.04	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上4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 )			
4F	452.76	共同住宅			
3F	452.76	共同住宅			
2F	452.76	共同住宅			
1F	452.76	共同住宅			

職員住宅 小鷺田は、平成6年度に竣工しました。

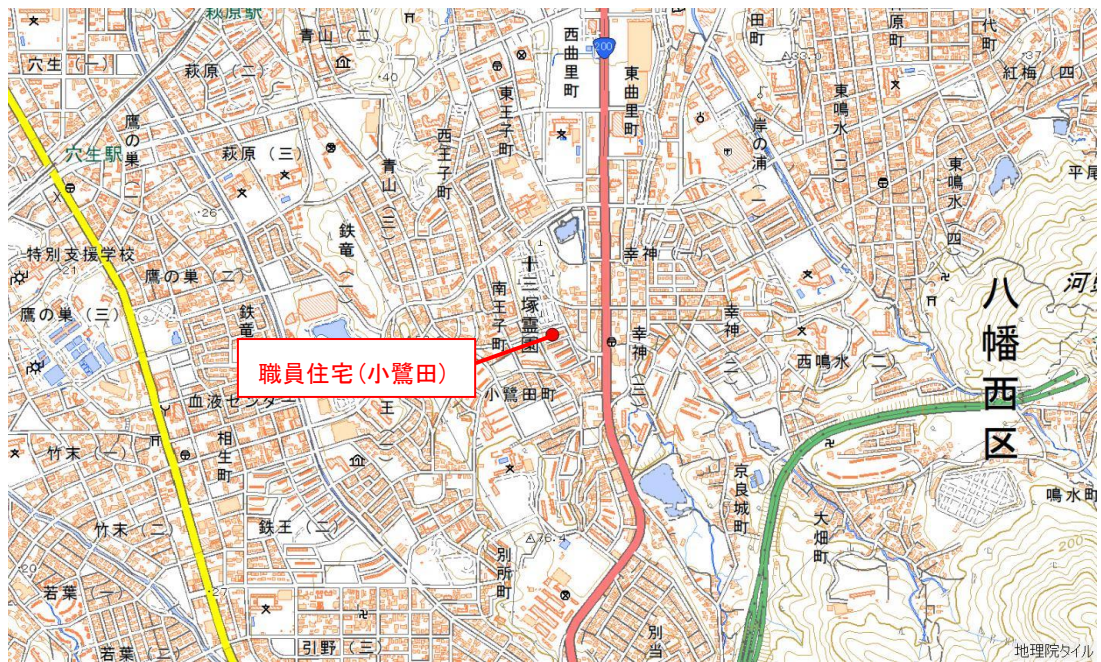
福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け及び単身向け一般住宅）として使用しており、30戸（世帯向け24戸・単身向け6戸）の居室を有しています。

### (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26年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水では、笠木や床面にひび割れや塗装劣化が見られます。外壁においても全体的な目地の劣化や壁面のひび割れが見られ、経年による老朽化が進行している状態です。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っていますが、予防保全のための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	職員住宅 小鷺田		建物名称	小鷺田				
所在地	北九州市八幡西区小鷺田町4番30号		棟番・枝番	77	-	1		
建築年度	平成6年度	建築面積	452.76 m <sup>2</sup>			築年数	26年	
構造・階数	RC	4	延面積	1,811.04 m <sup>2</sup>			現存率	74.0
	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	26	100.0	40.00		
	小計					40.00		
主要部 仕上げ	屋根・防水	20	アスファルトシングル葺き	26	40.0	8.00		
	外壁	20	吹き付けタイル(RE)	26	60.0	12.00		
	小計					20.00		
電気設備	受変電設備	10		26	70.0	7.00		
	小計					7.00		
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		26	70.0	7.00		
	小計					7.00		
合計						74.00		

この結果、職員住宅 小鷺田の現存率は「74.0」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 もしくは新耐震基準
屋根	アスファルトシングル葺き	40.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	吹き付けタイル（R E）	60.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	化粧パネル	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳 床パネル	※		
建具	アルミ 木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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

<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
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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
動力設備	動力設備	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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	消化設備	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 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）	—

※居住施設のため、調査未実施。

(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				
1994	26	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 14 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26年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は14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3千6百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	36	36
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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	36	36

※実際の予算や事業費等とは異なります。

# 職員住宅 桐ヶ丘 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 4
施設所管課	総務事務厚生課

令和3年2月

❀福岡県❀

職員住宅 桐ヶ丘  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 桐ヶ丘		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	64	竣 工 年 度	平成6年度
所 在 地	田川市大字伊田 3846-2		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,509.63	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	420.35
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,261.05
主 要 建 築 物	桐ヶ丘		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	桐ヶ丘				
棟 番 ・ 枝 番	78	—	1	竣 工 年 度	平成6年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	420.35		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,261.05	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上3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 )			
3F	420.35	共同住宅			
2F	420.35	共同住宅			
1F	420.35	共同住宅			

職員住宅 桐ヶ丘は、平成6年に竣工しました。

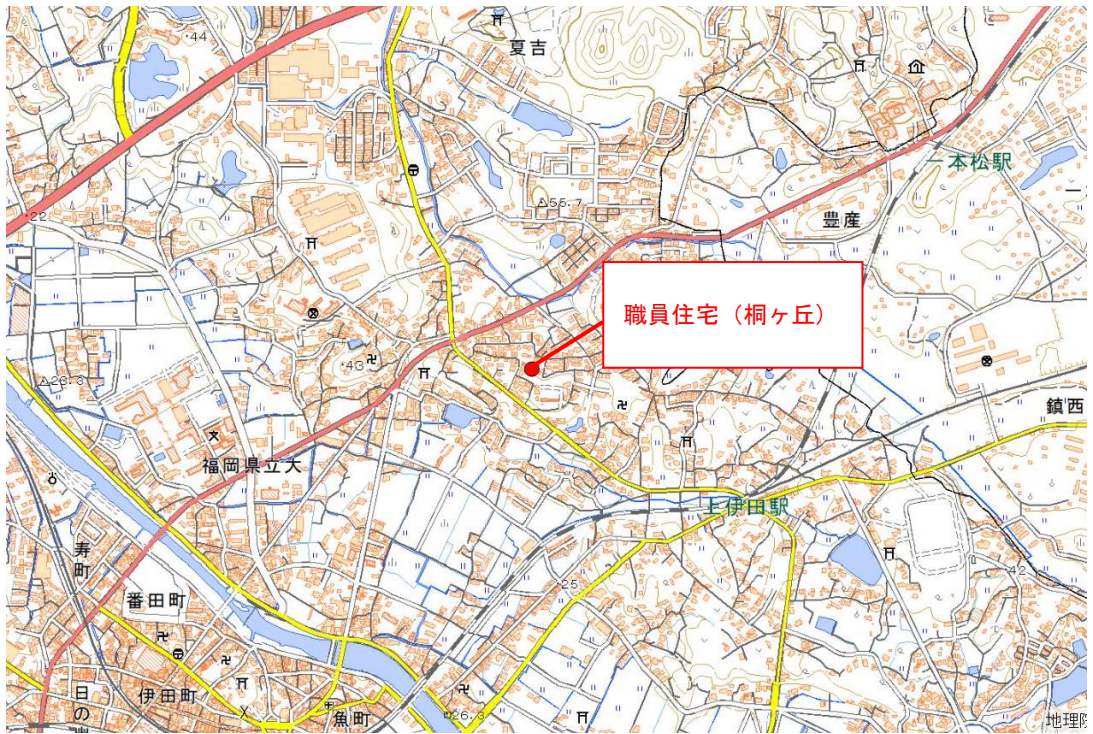
福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け及び単身向け一般住宅）として使用しており、20戸（世帯向け17戸・単身向け3戸）の居室を有しています。

### (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26年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上部では、所々アスファルトシングルの飛散が見られ、部分的に床のひび割れや排水部の苔などが発生しています。外壁においては、塗装の劣化、剥離が全体的に目立ち、経年による老朽化が進行している状態です。

築20年以上が経過し、標準的な改修時期を迎える部位が順次出てくる時期となっています。

#### (2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	職員住宅 桐ヶ丘		建物名称	桐ヶ丘				
所在地	田川市大字伊田3846-2		棟番・枝番	78	-	1	築年数	26年
建築年度	平成6年度	建築面積	420.35 m <sup>2</sup>		現存率	74.0	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC造 3	延面積	1,261.05 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造	26	100.0		40.00	
	小計							40.00
主要部 仕上げ	屋根・防水	20	アスファルトシングル葺き	26	40.0		8.00	
	外壁	20	アクリルリシン吹付	26	60.0		12.00	
	小計							20.00
電気設備	受変電設備	10		26	70.0		7.00	
	小計							7.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		26	70.0		7.00	
	小計							7.00
合計							74.00	

この結果、職員住宅 桐ヶ丘の現存率は、「74.0」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	RC	100.0	耐震診断による Is 値 <sup>1</sup>	Is 値が 1.0 以上 もしくは新耐震基準
屋根	アスファルトシングル葺き	40.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	アクリルリシン吹付	60.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	—	※	劣化	—
天井	—	※		
床	—	※		
建具	—	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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	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
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	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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	—	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 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）	—

※居住施設のため、調査未実施。

(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				
1994	26	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 14 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26年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は14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2千5百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	25	25
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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	25	25

※実際の予算や事業費等とは異なります。

# 職員住宅 宮ノ陣 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 5
施設所管課	総務事務厚生課

令和3年2月

❀福岡県❀

職員住宅 宮ノ陣  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 宮ノ陣		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	65	竣 工 年 度	平成3年度
所 在 地	福岡県久留米市宮ノ陣4丁目5番		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1950.98	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	370.17
主 構 造	RC	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,480.68
主 要 建 築 物	宮ノ陣400棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	宮ノ陣400棟				
棟 番 ・ 枝 番	79	—	1	竣 工 年 度	平成3年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	370.17		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,480.68	
構 造 ・ 階 数	RC造 地上4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 )			
4F	370.17	共同住宅			
3F	370.17	共同住宅			
2F	370.17	共同住宅			
1F	370.17	共同住宅			

職員住宅 宮ノ陣は、平成3年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅(世帯向け一般住宅)として使用しており、24戸の居室を有しています。

### (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29年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上では防水層の経年劣化及びドレインのゴミ詰まりによる水溜りが見られます。外壁においては部分的にひび割れやコンクリートの爆裂など経年による老朽化が進行しています。

施設設備の不具合等が発見された場合、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。

#### (2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	職員住宅 宮ノ陣		建物名称	宮ノ陣400棟					
所在地	久留米市宮ノ陣4丁目5番		棟番・枝番	79	-	1	築年数	29年	
建築年度	平成3年度	建築面積	370.17 m <sup>2</sup>			現存率	76.0	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC 4	延面積	1,480.68 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	29	100.0		40.00		
	小計							40.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	PC板防水モルタル	29	60.0		12.00		
	外壁	20	アクリルリシン吹付	29	60.0		12.00		
	小計							24.00	
電気設備	受変電設備	10		29	60.0		6.00		
	小計							6.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		29	60.0		6.00		
	小計							6.00	
合計							76.00		

この結果、職員住宅 宮ノ陣の現存率は「76.0」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 もしくは新耐震基準
屋根	P C 板防水モルタル	60.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	・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（新設もしくは改 修後）	経年 20 年以上
外壁	アクリルリシン 吹付	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	化粧パネル	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳 床パネル	※		
建具	アルミ 木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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
自家発電設備	—	00.0	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

<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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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 25 年以上
消火設備	消化設備	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

※居住施設のため、調査未実施。

(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				
1991	29	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 11 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29年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は11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2千7百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	27	27

※実際の予算や事業費等とは異なります。



職員住宅 羽犬塚  
(羽犬塚 100 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 6
施設所管課	総務事務厚生課

令和 3 年 2 月

❀ 福 岡 県 ❀

職員住宅 羽犬塚（羽犬塚 100 棟）  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 羽犬塚		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	66	竣 工 年 度	平成8年度
所 在 地	福岡県筑後市大字山ノ井 438-1		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,076.53	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	291.36
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,165.44
主 要 建 築 物	羽犬塚 100 棟、羽犬塚 200 棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	羽犬塚 100 棟				
棟 番 ・ 枝 番	80	—	1	竣 工 年 度	平成8年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	145.68		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	582.72	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上4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 )			
4F	145.68	共同住宅			
3F	145.68	共同住宅			
2F	145.68	共同住宅			
1F	145.68	共同住宅			

職員住宅 羽犬塚（羽犬塚 100 棟）は、平成8年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け一般住宅）として使用しており、8戸の居室を有しています。

### (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24年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水においては、アスファルトシングルの飛散が目立ちます。外壁においては全体的に表面劣化しており、経年による老朽化が進行しています。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っていますが、予防保全のための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	職員住宅 羽犬塚		建物名称	羽犬塚100棟				
所在地	筑後市大字山ノ井438-1		棟番・枝番	80	-	1	築年数	24年
建築年度	平成8年度	建築面積	145.68 m <sup>2</sup>		現存率	74.0	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC 4	延面積	582.72 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	24	100.0		40.00	
	小計							40.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	アスファルトシングル葺き	24	40.0		8.00	
	外壁	20	吹き付けタイル(RE)	24	60.0		12.00	
	小計							20.00
電気設備	受変電設備	10		24	70.0		7.00	
	小計							7.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		24	70.0		7.00	
	小計							7.00
合計							74.00	

この結果、職員住宅 羽犬塚（羽犬塚 100 棟）の現存率は「74.0」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 もしくは新耐震基準
屋根	アスファルトシングル葺き	40.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	吹き付けタイル（R E）	60.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	化粧パネル	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳 床パネル	※		
建具	アルミ 木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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	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
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	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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	消化設備	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 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）	—

※居住施設のため、調査未実施。



(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				
1996	24	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 16 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24年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は16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1千2百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	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	外構	0	0	0	0
	計	0	12	0	12

※実際の予算や事業費等とは異なります。

職員住宅 羽犬塚  
(羽犬塚 200 棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	6 6
施設所管課	総務事務厚生課

令和 3 年 2 月

❀ 福 岡 県 ❀

職員住宅 羽犬塚（羽犬塚 200 棟）  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 羽犬塚		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	66	竣 工 年 度	平成8年度
所 在 地	福岡県筑後市大字山ノ井 438-1		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,076.53	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	291.36
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,165.44
主 要 建 築 物	羽犬塚 100 棟、羽犬塚 200 棟		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	羽犬塚 200 棟				
棟 番 ・ 枝 番	80	—	2	竣 工 年 度	平成8年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	145.68		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	582.72	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上4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 )			
4F	145.68	共同住宅			
3F	145.68	共同住宅			
2F	145.68	共同住宅			
1F	145.68	共同住宅			

職員住宅 羽犬塚（羽犬塚 200 棟）は、平成8年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅（世帯向け一般住宅）として使用しており、8戸の居室を有しています。

### (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24年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水においては、表面や塗膜に劣化が見られます。外壁においては、平成22年度に吹付けタイルの補修工事を行っていますが、部分的に吹付けの剥離があり、全体的に表面の劣化が見られます。

平成8年に外壁の補修工事を行っていますが、施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っており、予防保全のための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	職員住宅 羽犬塚		建物名称	羽犬塚200棟				
所在地	筑後市大字山ノ井438-1		棟番・枝番	80	-	2	築年数	24年
建築年度	平成8年度	建築面積	145.68 m <sup>2</sup>		現存率	74.0	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC 4	延面積	582.72 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	24	100.0		40.00	
	小計							40.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	アスファルトシングル葺き	24	40.0		8.00	
	外壁	20	吹き付けタイル(RE) H22補修工事	24	60.0		12.00	
	小計							20.00
電気設備	受変電設備	10		24	70.0		7.00	
	小計							7.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		24	70.0		7.00	
	小計							7.00
合計							74.00	

この結果、職員住宅 羽犬塚（羽犬塚 200 棟）の現存率は「74.0」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>2</sup>	Is 値が 1.0 以上 もしくは新耐震基準
屋根	アスファルトシングル葺き	40.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	吹き付けタイル（R E）	60.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	化粧パネル	※	劣化	—
天井	石膏ボード	※		
床	畳 床パネル	※		
建具	アルミ 木製	※	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—
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	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>2</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
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	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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	消化設備	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 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）	—

※居住施設のため、調査未実施。

(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				
1996	24	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 16 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24年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は16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1千2百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	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	外構	0	0	0	0
	計	0	12	0	12

※実際の予算や事業費等とは異なります。

单身寮 春日原寮  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	67
施設所管課	総務事務厚生課

令和3年2月

✿福岡県✿

単身寮 春日原寮  
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	
	(3) その他	
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	単身寮 春日原寮		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	67	竣 工 年 度	平成 12 年度
所 在 地	福岡県大野城市曙 2 丁目 4-24		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	3,231.31	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	581.09
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,773.47
主 要 建 築 物	春日原寮		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	春日原寮				
棟 番 ・ 枝 番	81	—	1	竣 工 年 度	平成 12 年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	581.09		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,773.47	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上 4 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 )			
4F	397.46	共同住宅			
3F	397.46	共同住宅			
2F	397.46	共同住宅			
1F	581.09	共同住宅			

単身寮 春日原寮は、平成 12 年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する単身寮(ワンルーム型寮)として使用しており、50戸の居室を有しています。

### (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20年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上部では、立ち上りにひび割れや表面劣化が発生しています。外壁においては、全体的に表面の汚れが目立ちますが、特に大きな問題は見られません。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っていますが、予防保全のための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	単身寮 春日原寮		建物名称	春日原寮				
所在地	大野城市曙町2丁目4-24		棟番・枝番	81	-	1	築年数	20年
建築年度	平成12年度	建築面積	581.09 m <sup>2</sup>		現存率	85.3	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC 4	延面積	1,773.47 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	20	100.0		40.00	
	小計							40.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	露出断熱シート防水(PSフォーム) H23.防水設備更新	20	86.7		17.34	
	外壁	20	吹き付けタイル(RE)	20	60.0		12.00	
	小計							29.34
電気設備	受変電設備	10		20	80.0		8.00	
	小計							8.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		20	80.0		8.00	
	小計							8.00
合計							85.34	

この結果、単身寮 春日原寮の現存率は「85.3」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 <sup>1</sup>	Is 値が 1.0 以上 もしくは新耐震基準
屋根	露出断熱シート 防水(P S フォーム)	86.7	防水層からの漏水 またはその痕跡	・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（新設もしくは改 修後）	経年 10 年未満
外壁	吹き付けタイル (R E)	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	ビニルクロス	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	石膏ボード ケイ酸カルシウ ム EP	80.0 (※)		
床	天然木床板	80.0 (※)		
建具	アルミ 木製	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
			開閉作動・取付け状態	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
電灯・電話設 備	電灯設備 電気時計 拡声設備	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし

<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
	避雷設備 電話設備		経年（新設後更新後）	経年 15 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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
動力設備	動力設備	60.0	経年（新設後更新後）	経年 10 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	40.0	経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
空気調和・換 気・排煙設備	空気調和設備 換気設備 排煙設備	60.0	定期点検等の結果	使用上、管理上の問 題を指摘されたが、 機能上問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備 ガス設備	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
消火設備	消火設備	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 10 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）	—

(※) 内壁、天井、床及び建具については、共用部の現存率を記載。

(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				
2000	20	新	—	—	—	—	40 年

建物に大きな問題は無く、良好な状態です。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 20 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20年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は20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1千6百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	16	16
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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	16	16

※実際の予算や事業費等とは異なります。

单身寮 枝光寮  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	68
施設所管課	総務事務厚生課

令和3年2月

❀福岡県❀

单身寮 枝光寮  
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	
	(3) その他	
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	単身寮 枝光寮		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	68	竣 工 年 度	平成8年度
所 在 地	福岡県北九州市八幡東区枝光2丁目8-11		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,626.64	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	275.24
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	741.86
主 要 建 築 物	枝光寮		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	枝光寮				
棟 番 ・ 枝 番	82	-	1	竣 工 年 度	平成8年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	275.24		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	741.86	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上3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 )			
3F	233.31	共同住宅			
2F	233.31	共同住宅			
1F	275.24	共同住宅			

単身寮 枝光寮は、平成8年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する単身寮(ワンルーム型寮)として使用しており、20戸の居室を有しています。

### (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24年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

塔屋の壁面や外壁全体にひび割れが見られ、目地や塗装も劣化しており、経年による老朽化が進行しています。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っていますが、予防保全のための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	単身寮 枝光寮		建物名称	枝光寮			
所在地	北九州市八幡東区大字枝光2丁目8-11		棟番・枝番	81	- 1	築年数	24年
建築年度	平成8年度	建築面積	275.24 m <sup>2</sup>	現存率	76.7	想定耐用年数	40年
構造・階数	RC 3	延面積	741.86 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	24	100.0	40.00	
	小計						40.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	アスファルトシングル葺き	24	53.3	10.66	
	外壁	20	吹き付け(RE)一部45 二丁タイル	24	60.0	12.00	
	小計						22.66
電気設備	受変電設備	10		24	70.0	7.00	
	小計						7.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		24	70.0	7.00	
	小計						7.00
合計						76.66	

この結果、単身寮 枝光寮の現存率は「76.7」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 もしくは新耐震基準
屋根	アスファルトシングル葺き	53.3	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	吹き付け(R E) 一部 45 二丁タイル	60.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	ビニルクロス	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	石膏ボード ケイ酸カルシウム EP	80.0 (※)		
床	天然木床板	80.0 (※)		
建具	アルミ 木製	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
			開閉作動・取付け状態	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

<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
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	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
動力設備	動力設備	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	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	空気調和設備 換気設備 排煙設備	60.0	定期点検等の結果	使用上、管理上の問 題を指摘されたが、 機能上問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	消火設備	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 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）	—

(※) 内壁、天井、床及び建具については、共用部の現存率を記載。

(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				
1996	24	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 16 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24年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は16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1千5百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)					
区分	項目	実施時期			計
		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	15	15
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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	15	15

※実際の予算や事業費等とは異なります。



# 单身寮 行橋寮 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	69
施設所管課	総務事務厚生課

令和3年2月

❀福岡県❀

单身寮 行橋寮  
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	
	(3) その他	
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	単身寮 行橋寮		
所 管	総務事務厚生課		
整 理 番 号	69	竣 工 年 度	平成7年度
所 在 地	福岡県行橋市南大橋1丁目9-15		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,023.28	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	273.58
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	753.70
主 要 建 築 物	行橋寮		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	行橋寮				
棟 番 ・ 枝 番	83	-	1	竣 工 年 度	平成7年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	273.58		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	753.70	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上3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 )			
3F	240.06	共同住宅			
2F	240.06	共同住宅			
1F	273.58	共同住宅			

単身寮 行橋寮は、平成7年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する単身寮(ワンルーム型寮)として使用しており、20戸の居室を有しています。

### (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25年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上防水においては、全体的に防水層や目地に劣化が見られ、排水部もドレインの詰まりによる水溜りが発生しています。外壁や内部の床面においては、壁面の汚れやひび割れなどが見られ、経年による老朽化が進行しています。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っていますが、予防保全のための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	单身寮 行橋寮		建物名称	行橋寮				
所在地	行橋市南大橋1丁目9-15		棟番・枝番	83	-	1	築年数	25年
建築年度	平成7年度	建築面積	273.58 m <sup>2</sup>	現存率	74.0	想定耐用年数	40年	
構造・階数	RC 3	延面積	753.70 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	25	100.0	40.00		
	小計						40.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	シート防水(カラートップ仕上げ)	25	40.0	8.00		
	外壁	20	吹き付けタイル(RE)	25	60.0	12.00		
	小計						20.00	
電気設備	受変電設備	10		25	70.0	7.00		
	小計						7.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		25	70.0	7.00		
	小計						7.00	
合計						74.00		

この結果、单身寮 行橋寮の現存率は「74.0」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 もしくは新耐震基準
屋根	シート防水(カラー トップ仕上げ)	40.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			経年(新設もしくは改修後)	経年 20 年以上
外壁	吹き付けタイル (R E)	60.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	ビニルクロス	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	石膏ボード ケイ酸カルシウム EP	80.0 (※)		
床	天然木床板	80.0 (※)		
建具	アルミ 木製	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
			開閉作動・取付け状態	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
電灯・電話設備	電灯設備 電気時計	60.0	定期点検等の結果	特に問題なし

<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
	拡声設備 避雷設備 電話設備		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
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	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	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	空気調和設備 換気設備 排煙設備	60.0	定期点検等の結果	使用上、管理上の問 題を指摘されたが、 機能上問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	消火設備	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 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）	—

(※) 内壁、天井、床及び建具については、共用部の現存率を記載。



(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				
1995	25	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 15 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25年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は15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1千4百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	14	0	14
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	外構	0	0	0	0
	計	0	14	0	14

※実際の予算や事業費等とは異なります。

単身寮 田川寮  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	70
施設所管課	総務事務厚生課

令和3年2月

❀福岡県❀

单身寮 田川寮  
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	
	(3) その他	
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) 対策の内容等	

## 第1章 概要

### (1) 対象施設の概要

対 象 施 設	単身寮 田川寮		
所 管	総務部 総務事務厚生課		
整 理 番 号	70	竣 工 年 度	昭和 61 年度
所 在 地	福岡県田川市大字夏吉 471-2		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	3,220.96	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	572.82
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,864.92
主 要 建 築 物	田川寮		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	田川寮				
棟 番 ・ 枝 番	84	-	1	竣 工 年 度	昭和 61 年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	572.82		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1864.92	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上 4 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 )			
4F	430.70	共同住宅			
3F	430.70	共同住宅			
2F	430.70	共同住宅			
1F	572.82	共同住宅			

単身寮 田川寮は、昭和 61 年度に竣工しました。

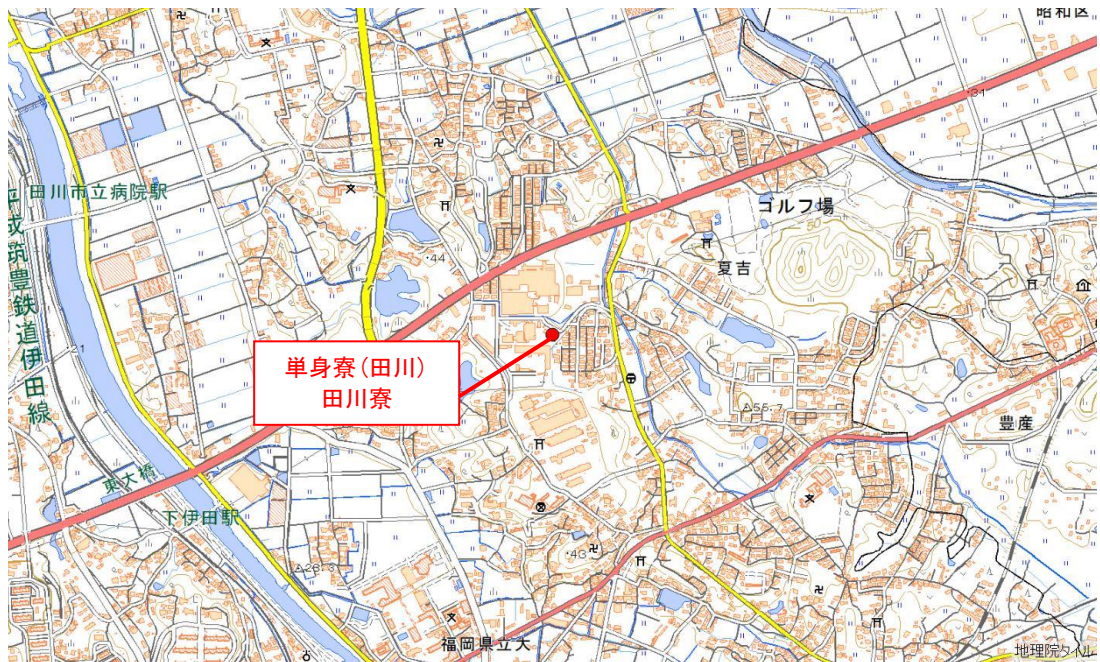
福岡県職員が一定の条件により入居する単身寮(寄宿舍型寮)として使用しており、60戸の居室を有しています。

### (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34年で計画期間中に目標使用耐用年数を迎えますが、計画期間中の更新は計画していません。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、平成26年度から28年度にかけて外壁の補修工事を実施しており、概ね良好な状態です。

建物の主要部（屋根・外壁）については、住宅として使用するにあたって問題はないため、現状の維持管理を継続して行っています。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上部において、全体的にアスファルトシングル劣化が見られ、塔屋床面のひび割れや排水溝ドレインの水溜りなど、経年による老朽化が進行しています。

平成28年に外壁塗装と污水管の清掃・取替工事を行っているため、主要部等は概ね良好な状態です。施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っていますが、予防保全のための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	単身寮 田川寮		建物名称	田川寮				
所在地	田川市大字夏吉471-2		棟番・枝番	84	-	1	築年数	34年
建築年度	昭和61年度	建築面積	572.82 m <sup>2</sup>	現存率	80.7	想定耐用年数	40年	
構造・階数	RC 4	延面積	1,864.92 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	アスファルトシングル葺き	34	33.3	6.66		
	外壁	20	吹き付けタイル(RE) H28_外壁塗装工事	34	100.0	20.00		
	小計						<b>26.66</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	H29_污水管清掃・取替工事	34	80.0	8.00		
	小計						<b>8.00</b>	
合計						<b>80.66</b>		

この結果、単身寮 田川寮の現存率は「80.7」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 もしくは新耐震基準
屋根	アスファルトシ ングル葺き	33.3	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 30 年以上
外壁	吹き付けタイル (R E)	100.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 劣化部分が少ない</li> <li>・ 汚れがある程度</li> <li>・ 新築・改修 10 年未満</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 劣化部分が少ない</li> <li>・ 汚れがある程度</li> <li>・ 新築・改修 10 年未満</li> </ul>
内壁	ビニルクロス	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	石膏ボード ケイ酸カルシウム EP	80.0 (※)		
床	天然木床材	80.0 (※)		
建具	アルミ 木製	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
			開閉作動・取付け状態	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
電灯・電話設備	電灯設備 電気時計 拡声設備	60.0	定期点検等の結果	特に問題なし

<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
	避雷設備 電話設備		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
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	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	空気調和設備 換気設備 排煙設備	60.0	定期点検等の結果	使用上、管理上の問 題を指摘されたが、 機能上問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	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）	—

(※) 内壁、天井、床及び建具については、共用部の現存率を記載。

(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				
1986	34	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 6 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34年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は6年となり、計画期間中に目標耐用年数を迎えますが、施設の更新（建替え）を行う予定はありません。

当該施設は、平成26年度から28年度にかけて外壁の補修工事を実施しており、住宅として使用するに当たって概ね良好な状態にあることから、改修工事はありません。

### (2) 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。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	外構	0	0	0	0
	計	0	0	0	0

※実際の子算や事業費等とは異なります。

# 職員住宅 久留米単身 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	7 1
施設所管課	総務事務厚生課

令和3年2月

❀福岡県❀

職員住宅 久留米単身  
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	
	(3) その他	
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	職員住宅 久留米単身		
所 管	総務事務厚生課		
整 理 番 号	71	竣 工 年 度	平成6年度
所 在 地	福岡県久留米市高良内町 4386-6		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,656.00	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	153.88
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	527.80
主 要 建 築 物	久留米単身		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	久留米単身				
棟 番 ・ 枝 番	85	—	1	竣 工 年 度	平成6年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	153.88		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	527.80	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上4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 )			
4F	132.00	共同住宅			
3F	132.00	共同住宅			
2F	132.00	共同住宅			
1F	132.00	共同住宅			

職員住宅 久留米単身は、平成6年度に竣工しました。

福岡県職員が一定の条件により入居する職員住宅(単身向け一般住宅)として使用しており、16戸の居室を有しています。

### (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26年で目標使用耐用年数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。

施設間の優先順位については、各住宅及び寮の入居状況及び現存率を考慮して設定します。

### (2) 施設内での優先順位

当該施設は、これまで予防保全のための全面的な改修を行っておらず、経年による老朽化が目立つ状態です。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）について、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

屋上部では防水シートの膨らみや目地の劣化、塔屋壁面のひび割れなどが散見されます。外壁においても、壁面のひび割れや塗装・目地の劣化などが多く見られ、経年による老朽化が進行している状態です。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っていますが、予防保全のための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	職員住宅 久留米単身		建物名称	久留米単身				
所在地	久留米市高良内町4386-6		棟番・枝番	85	-	1	築年数	26年
建築年度	平成6年度	建築面積	153.88 m <sup>2</sup>	現存率	74.0	想定耐用年数	40年	
構造・階数	RC	4	延面積					527.80 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	26	100.0	40.00		
	小計						40.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	露出断熱シート防水(PSフォーム)	26	40.0	8.00		
	外壁	20	吹付仕上(厚付け仕上塗装)	26	60.0	12.00		
	小計						20.00	
電気設備	受変電設備	10		26	70.0	7.00		
	小計						7.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		26	70.0	7.00		
	小計						7.00	
合計						74.00		

この結果、職員住宅 久留米単身の現存率は「74.0」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 もしくは新耐震基準
屋根	露出断熱シート 防水(P S フォーム)	40.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	吹付仕上(厚付け 仕上塗装)	60.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	合板等	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	塩ビシート	80.0 (※)		
床	天然木床板	80.0 (※)		
建具	アルミ 木製	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
			開閉作動・取付け状態	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
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

<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
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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
動力設備	動力設備	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	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	空気調和設備 換気設備 排煙設備	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
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	消火設備	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 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）	—

(※) 内壁、天井、床及び建具については、共用部の現存率を記載。

(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				
1994	26	新	—	—	—	—	40 年

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題はありません。

鉄筋コンクリート造の建物の場合、標準耐用年数は原則 65 年とされていますが、当該施設は職員が居住する住宅であることから、入居の用に供することが可能な最低限の期間として、目標耐用年数を 40 年（残年数を 14 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26年で耐用年数を40年と設定しているため、残利用年数は14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1千5百万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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。

建物の安全性の確保及び老朽化対策として、主要部（屋根・外壁）については、予防保全型管理の上での標準的な改修時期に合わせた計画的な改修を行っていきます。

なお、その他の部位（躯体、電気設備、機械設備）については、現状で特に問題が生じていないため、計画期間中の改修は計画していません。

### (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、進捗状況等により計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	15	0	15
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	外構	0	0	0	0
	計	0	15	0	15

※実際の予算や事業費等とは異なります。