

飯塚総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	8
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

飯塚総合庁舎 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	飯塚総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	8	竣 工 年	昭和 47 年
所 在 地	飯塚市新立岩 8 - 1		
敷 地 面 積 (m ²)	19,994.38	建 築 面 積 (m ²)	2,563.70
主 構 造	R C	延 床 面 積 (m ²)	8,335.97
主 要 建 築 物	本館、別館会議室、車庫、嘉穂・鞍手保健福祉環境事務所犬舎		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	本館				
棟 番 ・ 枝 番	9	—	1	竣 工 年	昭和 47 年
建 築 面 積 (m ²)	1,352.70		延 床 面 積 (m ²)	7,124.97	
構 造 ・ 階 数	R C 造・地上 4 階、地下 1 階、塔屋 2 階				
各 階 面 積 及 び 用 途					
階別	階床面積(m ²)	主 な 用 途 (室 名 他)			
PH2F	122,87	EV 機械室、器材室			
PH1F	238,60	防災行政無線室、電話室、機械室			
4F	1,352,70	飯塚農林事務所、倉庫、			
3F	1,352,70	飯塚県土整備事務所、会議室、倉庫、図面焼付室			
2F	1,352,70	嘉穂・鞍手保健福祉環境事務所、会議室			
1F	1,352,70	飯塚・直方県税事務所、パースポータルセンター飯塚支所、会議室、守衛室			
B1	1,352,70	電気室、機械室、倉庫、食堂、厨房			

建 物 の 名 称	別館会議室				
棟 番 ・ 枝 番	9	—	2	竣 工 年	昭和 47 年
建 築 面 積 (m ²)	310.10		延 床 面 積 (m ²)	310.10	
構 造 ・ 階 数	R C 造・地上 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)			
1F	310.10	別棟会議室、別棟小会議室、倉庫			

飯塚総合庁舎は昭和 47 年に竣工し、飯塚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、飯塚・直方県税事務所、嘉穂・鞍手保健福祉環境事務所、飯塚農林事務所、飯塚県土整備事務所といった出先機関が配置されており、県税の収納・徴収事務に関する業務、飯塚市周辺の県が管理する道路や河川等の整備・維持管理や保健・医療・福祉を始めとした県民生活全般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（本館）



全景（別館会議室）



第2章 優先順位の考え方

(1) 施設間の優先順位

本館及び別館会議室は、築48年で目標耐用年数である65年に満たないことから、計画期間中の更新は計画していません。

当該施設は、災害時の防災拠点に位置付けられているため、優先して改修等を行っていきます。

(2) 施設内での優先順位

本館は、鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物であり、耐震補強工事及び外壁改修工事を平成26年度、屋上防水工事を平成27年度に行っています。また、電話交換設備の更新を平成18年度、受電設備の更新を平成21年度、自家発電機更新工事を平成7年度、昇降機設備の更新を平成25年度、便所改修工事を平成30年度に行っています。一方、空調設備の更新を平成4年度に行っていますが、老朽化が見られます。また、内装や設備機器類についても改修の時期を迎えている箇所が多くなっています。

別館会議室は、鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物であり、屋上防水工事を平成25年度、空調設備の更新を平成28年度に行っていますが、一部の電気設備等には老朽化が見られる状況です。

いずれの建物についても、建築物としての機能を維持するための一部の電気設備、機械設備等の対策を優先して行うこととし、その他の設備についても予防保全のための改修を計画的に行っていきます。

なお、改修に当たってはユニバーサルデザイン化を進めることとします。

第3章 個別施設の状態等

(1) 個別施設の状態

本館は、外壁、屋上防水や受変電設備等については改修を行っているため計画期間内における改修は不要です。その他の設備については、不具合等が発見された場合には事後保全による修繕を行っていますが、予防保全による改修はできていない状態です。

別館会議室は、屋上防水、空調設備の改修を行っているため計画期間内における改修は不要です。その他の設備については、不具合等が発見された場合には事後保全による修繕を行っていますが、予防保全による改修はできていない状態です。

(2) 建物全体の現存率

①本館

現存率算定表

施設名称	飯塚総合庁舎		建物名称	本館				
所在地	飯塚市新立岩8-1		棟番・枝番	9	-	1	築年数	45年
建築年	昭和47年	建築面積	1,352.70 m ²	現存率	87.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 4	延面積	7,124.97 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 H26_耐震補強	45	80.0	32.00		
	小計						32.00	
主要部 仕上げ	屋根・防水	20	シート防水 H27_屋上防水	2	100.0	20.00		
	外壁	20	H26_外壁改修	3	100.0	20.00		
	小計						40.00	
電気設備	受変電設備	10	H21_受変電設備	8	90.0	9.00		
	小計						9.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10	H30_便所改修	45	60.0	6.00		
	小計						6.00	
合計						87.00		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、飯塚総合庁舎本館の現存率は、「87.0」となります。

○建物各部位の現存率（本館）

調査部位	種類・形式等	各部位の現存率	判定項目	判定
躯体	R C	80.0	耐震診断による Is 値 ¹	Is 値が 0.7~1.0 未満
屋根	シート防水	100.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改修 10 年未満
			防水層の劣化	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改修 10 年未満
			経年（新設若しくは改修後）	経年 10 年未満
外壁	タイル	100.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改修 10 年未満
			漏水の発生・痕跡の有無	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改修 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その 他	60.0	劣化	仕上げ材等の劣化が 多く認められるが、 部分修繕で対応可能
天井	コンクリート打 放し石こうボ ードE P仕上げ あり化粧石こう ボード	60.0		
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	アルミ木製	50.0	劣化	仕上げ材等の劣化が 広範囲にあり、部分 修繕が必要
			開閉作動・取付け状態	仕上げ材等の劣化が 多く認められるが、 部分修繕で対応可能
電灯・電話設備	電灯設備 電気時計 拡声設備 避雷設備 電話設備	80.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 10 年以上
受変電設備	あり	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
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

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	20.0	経年（新設後更新後）	経年 25 年以上
非常用照明・ 火災報知設備	非常用照明 火災報知設備	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
その他設備	インターホン TV 共同受信 防犯設備等 表示設備	20.0	経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
空気調和・換 気・排煙設備	空調方式 冷熱源機器 温熱源機器 排煙方式	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
給排水・衛 生・給湯設備	給水方式 水槽 給湯 ガス	60.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 25 年以上
消火設備	—	60.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 30 年以上
エレベーター 設備	—	100.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 10 年未満

②別館会議室

現存率算定表

施設名称	飯塚総合庁舎		建物名称	別館会議室				
所在地	飯塚市新立岩8-1		棟番・枝番	9	-	2	築年数	45年
建築年	昭和47年	建築面積	310.10 m ²	現存率	50.7	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 1	延面積	310.10 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	45	40.0	16.00		
	小計						16.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	シート防水 H25.防水工事	4	73.3	14.66		
	外壁	20	塗装モルタル	45	40.0	8.00		
	小計						22.66	
電気設備	受変電設備	10		45	60.0	6.00		
	小計						6.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		45	60.0	6.00		
	小計						6.00	
合計						50.66		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、飯塚総合庁舎の別館会議室の現存率は、「50.7」となります。

○建築物各部位の現存率（別館会議室）

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 ²	Is が 0.6 未満若しくは不明
屋根	シート防水	73.3	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 ・ 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
			防水層の劣化	<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
			経年（新設若しくは改修後）	経年 10 年未満
外壁	塗装モルタル	40.0	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	<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
内壁	タイル貼り、ビニールクロスその他	60.0	劣化	仕上げ材等の劣化が多く認められるが、部分修繕で対応可能
天井	コンクリート打放し、石こうボード E P、化粧石こうボードその他	60.0		
床	タイル貼り、ビニール床タイル	60.0		
建具	アルミ	50.0	劣化	仕上げ材等の劣化が広範囲にあり、部分修繕が必要
			開閉作動・取付け状態	仕上げ材等の劣化が多く認められるが、部分修繕で対応可能
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

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
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	動力設備方式 中央監視制御	20.0	経年（新設後更新後）	経年 25 年以上
非常用照明・ 火災報知設備	非常用照明 火災報知設備	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
その他設備	インターホン TV 共同受信 防犯設備等 表示設備	20.0	経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
空気調和・換 気・排煙設備	空調方式 冷熱源機器 温熱源機器 排煙方式	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
給排水・衛 生・給湯設備	給水方式 水槽 給湯 ガス	60.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 25 年以上
消火設備	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
エレベーター 設備	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

(3) 目標耐用年数

①本館

建築年	経年	耐震性能		鉄筋 腐食度	平均 圧縮強度	中性化 深さ	目標 耐用年数
		耐震基準	補強後の I S 値				
1972	48	旧	0.75	○	○	○	65年

※耐震診断結果より

②別館会議室

建築年	経年	耐震性能		鉄筋 腐食度	平均 圧縮強度	中性化 深さ	目標 耐用年数
		耐震基準	I S 値				
1972	48	旧	—	—	—	—	65年

本館は、経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題が無い
ため、目標耐用年数を原則どおり65年（残年数を17年）と設定します。

別館会議室は、建物に大きな問題は見られず、建物の更新等を行う場合には本
館と一体的に行うことが想定されるため、目標耐用年数を原則どおり65年（残年
数を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

本館及び別館会議室とも築48年で耐用年数を65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、本館が約4億4千万円、別館会議室が約2千万円となっています。

(2) 対策の平準化について

優先順位の考え方に沿った上で費用や事務負担軽減等を図る観点から平準化を行い、順次改修を行うこととします。

まずは、本館の空調設備の改修を行います。次に、本館の消火設備、本館及び別館会議室の非常用照明・火災報知設備、電灯・電話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	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	261	261
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	163	9	172
その他	犬舎	2	2	0	4
計		2	165	270	437

②別館会議室 (百万円)					計
区分	項目	実施時期			
		令和2年度	令和3～5年度	令和6～8年度	
主要部仕上げ	屋根・防水、内壁、天井、建具	0	0	0	0
電気設備	電灯・電話設備、自家発電設備、動力設備、非常用照明・火災報知設備、その他の設備	0	0	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	2	2
その他		0	0	0	0
計		0	0	16	16

※上記は実際の予算や事業費等とは異なります。