

柳川総合庁舎 個別施設計画

| | |
|-------|-------|
| 施設類型 | 庁舎等 |
| 整理番号 | 10 |
| 施設所管課 | 財産活用課 |

令和2年7月

✿福岡県✿

柳川総合庁舎 個別施設計画

目次

| | | |
|-----|----------------|---|
| 第1章 | 概要 | 1 |
| | (1) 対象施設の概要 | |
| | (2) 対象施設の活用状況 | |
| | (3) 計画期間 | |
| | (4) 位置図等 | |
| 第2章 | 優先順位の考え方 | 3 |
| | (1) 施設間の優先順位 | |
| | (2) 施設内での優先順位 | |
| 第3章 | 個別施設の状態等 | 4 |
| | (1) 個別施設の状態 | |
| | (2) 施設の現存率 | |
| | (3) 目標耐用年数 | |
| 第4章 | 対策の内容等 | 8 |
| | (1) 改修・更新について | |
| | (2) 対策の平準化について | |
| | (3) 対策の内容等 | |

第1章 概要

(1) 対象施設の概要

| | | | |
|---------|---------------------------|---------|----------|
| 対象施設 | 柳川総合庁舎 | | |
| 所管 | 総務部財産活用課 | | |
| 整理番号 | 10 | 竣工年 | 昭和53年 |
| 所在地 | 柳川市三橋町今古賀8-1 | | |
| 敷地面積(㎡) | 13,568.51 | 建築面積(㎡) | 1,940.75 |
| 主構造 | RC | 延床面積(㎡) | 4,517.28 |
| 主要建築物 | 本館、会議室棟、車庫、南筑後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 | 11 | — | 1 | 竣工年 | 昭和53年 |
| 建築面積(㎡) | 1,268.39 | | 延床面積(㎡) | 3,844.92 | |
| 構造・階数 | RC造・地上3階、塔屋1階 | | | | |
| 各階面積及び用途 | | | | | |
| 階別 | 階床面積(㎡) | 主な用途(室名他) | | | |
| PH1F | 105.31 | 機械室 | | | |
| 3F | 1,236.61 | 南筑後県土整備事務所柳川支所、倉庫、電算室 | | | |
| 2F | 1,234.61 | 南筑後保健福祉環境事務所、会議室、防災無線室 | | | |
| 1F | 1,268.39 | 南筑後保健福祉環境事務所、大牟田県税事務所山門地区県税相談窓口、交通事故相談所柳川支所 | | | |

柳川総合庁舎は昭和53年に竣工し、柳川地域の行政サービスの拠点として活用されています。庁舎には、南筑後保健福祉環境事務所、南筑後県土整備事務所柳川支所、大牟田県税事務所山門地区県税相談窓口といった出先機関が配置され、医療行政や道路、河川等の整備・維持管理業務、県税の収納・徴収に関する業務などを行っています。

また、当該施設は、災害時の防災拠点になっています。

(3) 計画期間

計画期間は令和8年度までとします。

(4) 位置図等

①位置図



②施設写真

全景



第2章 優先順位の考え方

(1) 施設間の優先順位

当該施設は、築42年で目標耐用年数である65年に満たないことから、計画期間中の更新は計画していません。

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

(2) 施設内での優先順位

施設としては鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物であり、屋上防水工事を平成27年度、外壁改修工事を平成25年度に行っています。また、照明設備の更新を平成24年度、受変電設備の更新を平成15年度、自家発電設備の更新を平成8年度、空気調和設備（熱源）の更新を平成12年度、空気調和設備（冷温水管等）の改修を平成24年度及び昇降機設備工事を平成23年度に行っており、建物本体の状況は比較的良好な状態です。

まずは、建築物としての機能を維持するための一部の電気設備、機械設備の改修を優先的に行うこととし、その他の設備についても予防保全のための改修を計画的に行っていきます。

なお、改修に当たってはユニバーサルデザイン化を進めることとします。

第3章 個別施設の状態等

(1) 個別施設の状態

屋上防水、外壁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。内装や施設設備については、不具合等が発見された場合には事後保全による修繕を行っていますが、予防保全による改修はできていない状態です。

(2) 建物全体の現存率

現存率算定表

| 施設名称 | 柳川総合庁舎 | | 建物名称 | 本館 | | | | |
|------------|--------------|------|-------------------------|------|----------|------|--------|-------|
| 所在地 | 柳川市三橋町今古賀8-1 | | 棟番・枝番 | 11 | - | 1 | 築年数 | 39年 |
| 建築年 | 昭和53年 | 建築面積 | 1,268.39 m ² | | 現存率 | 86.0 | 想定耐用年数 | 65年 |
| 構造・階数 | RC 3 | 延面積 | 3,844.92 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 | 39 | 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 | 塗装タイルコンクリート H25_外壁 | 4 | 100.0 | | 20.00 | |
| | 小計 | | | | | | | 40.00 |
| 電気設備 | 受変電設備 | 10 | | 39 | 80.0 | | 8.00 | |
| | 小計 | | | | | | | 8.00 |
| 機械設備 | 給排水・衛生・給湯設備 | 10 | | 39 | 60.0 | | 6.00 | |
| | 小計 | | | | | | | 6.00 |
| 合計 | | | | | | | 86.00 | |

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、柳川総合庁舎の現存率は、「86.0」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 | 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 | 磁器タイル | 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 | タイル貼り、ビニールクロスその他 | 100.0 | 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 | 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 | 80.0 | | |
| 床 | タイル貼り、ビニール床タイル | 80.0 | | |
| 建具 | アルミ(窓)、木(ドア)、鉄扉 | 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 | 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5年以上 |
| 自家発電設備 | 屋外キュービクル型 | 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年未以上 |

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受信 非常用放送設備 | 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 | 各階ユニット方式 全水方式 吸収冷温水機 | 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 | 高置水槽方式 受水槽、高置水槽 局所給湯方式 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 | 屋内消火栓設備 粉末消火器 | 60.0 | 定期点検等の結果 | 特に問題なし |
| | | | 経年（新設後更新後） | 経年 30 年以上 |
| エレベーター 設備 | ロープ式エレベーター トラクション式 | 100.0 | 定期点検等の結果 | 特に問題なし |
| | | | 経年（新設後更新後） | 経年 10 年未満 |

(3) 目標耐用年数

| 建築年 | 経年 | 耐震性能 | | 鉄筋 腐食度 | 平均 圧縮強度 | 中性化 深さ | 目標 耐用年数 |
|------|----|------|-------|-----------|------------|-----------|------------|
| | | 耐震基準 | I S 値 | | | | |
| 1978 | 42 | 旧 | 0.73 | ○ | ○ | - | 65年 |

※耐震診断結果より

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、柳川総合庁舎の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 23 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42年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は23年となり、計画期間に施設の更新（建替え）を行う予定はありません。

計画期間の改修費用は、約2億円となっています。

(2) 対策の平準化について

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

まずは、給排水設備の改修を行います。次に、空気調和設備、自家発電設備等の改修を行います。

(3) 対策の内容等

以上の結果、計画期間内の取り組みは以下のとおりとなりますが、取り組みの進捗状況等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うことがあります。

| (百万円) | | | | | 計 |
|--------|---|-------|---------|---------|-----|
| 区分 | 項目 | 実施時期 | | | |
| | | 令和2年度 | 令和3～5年度 | 令和6～8年度 | |
| 主要部仕上げ | 屋根・防水、内壁、天井、建具 | 0 | 0 | 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 | 72 | 72 |
| 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 | 24 | 93 | 117 |
| その他 | 犬舎 | 4 | 2 | 0 | 6 |
| 計 | | 4 | 26 | 165 | 195 |

※上記は実際の前算や事業費等とは異なります。