

豊前総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	12
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

豊前総合庁舎 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	豊前総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	12	竣 工 年	昭和 54 年
所 在 地	豊前市大字八屋 2 0 0 7 - 1		
敷 地 面 積 (m ²)	6,860.02	建 築 面 積 (m ²)	1,739.04
主 構 造	R C	延 床 面 積 (m ²)	5,089.24
主 要 建 築 物	本館、旧保健所棟、別棟、車庫		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	本館				
棟 番 ・ 枝 番	13	—	1	竣 工 年	昭和 54 年
建 築 面 積 (m ²)	720.91		延 床 面 積 (m ²)	3,363.16	
構 造 ・ 階 数	R C 造 ・ 地上 4 階、地下 1 階、塔屋 1 階				
各 階 面 積 及 び 用 途					
階別	階床面積(m ²)	主 な 用 途 (室 名 他)			
PH	125.46	自家用発電設備、倉庫			
4F	586.48	会議室、防災無線室			
3F	715.93	京築児童相談所、行橋県税事務所築上地区相談窓口			
2F	754.08	京築県土整備事務所、会議室			
1F	720.91	京築県土整備事務所、県民ホール、監視室、入札室			
B1	460.30	機械室、防災無線機械室、電気室、倉庫、清掃員室			

建 物 の 名 称	旧保健所棟				
棟 番 ・ 枝 番	13	—	2	竣 工 年	昭和 55 年
建 築 面 積 (m ²)	563.80		延 床 面 積 (m ²)	1,142.29	
構 造 ・ 階 数	R C 造 ・ 地上 2 階、塔屋 1 階				
各 階 面 積 及 び 用 途					
階別	階床面積(m ²)	主 な 用 途 (室 名 他)			
PH	19.19	消音ボックス			
2F	559.30	旧診察室、旧細菌検査室、旧化学試験室			
1F	563.80	倉庫、機械室			

豊前総合庁舎本館は昭和 54 年、旧保健所棟は昭和 55 年に竣工し、豊前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、京築県土整備事務所や京築児童相談所といった出先機関が配置され、豊前市周辺の県が管理する道路や河川等の整備・維持管理や京築地域を管轄として 18 歳未満の子どもの福祉に係るあらゆる相談を受けています。

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（旧保健所棟）



第2章 優先順位の考え方

(1) 施設間の優先順位

本館は、築41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。

旧保健所棟は、築40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による一般的な建物であり、耐震補強工事を平成21年度、屋上防水や外壁改修工事、電話交換設備及び昇降機設備の更新を平成25年度、受変電設備の更新を平成13年度に行っています。しかしながら、機械設備や電気設備などの一部の設備及び内装等については、新築時より改修を行っておらず、改修時期を大幅に超過している状態です。特に、経年劣化による故障が多く応急処置で対応している空調設備については、改修が必要となっています。

旧保健所棟は、鉄筋コンクリート造による一般的な建物であり、屋上防水の劣化が進んでいるほか、外壁タイルの白華現象や浮きが広い範囲で見られ、全般的に老朽化の度合いが高い状況となっています。そのため、現在は主に倉庫として使われています。

執務室として使用していない旧保健所棟の改修よりも、本館について建築物としての機能を維持するための機械設備等の改修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、屋上防水及び外壁については平成25年度に改修済みです。一方、建物内装や施設設備などについては、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。

旧保健所棟は、屋上防水及び外壁については大きな改修を行っていないほか、建物内装や施設設備などについては、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	豊前総合庁舎		建物名称	本館			
所在地	豊前市大八屋2007-1		棟番・枝番	13	-	1	
建築年	昭和54年	建築面積	720.91 m ²	現存率	86.0	想定耐用年数	65年
構造・階数	RC	4	延面積	3,363.16 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	38	80.0	32.00	
	小計					32.00	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	シート防水 H25_屋上防水	4	100.0	20.00	
	外壁	20	タイル H25_外壁	4	100.0	20.00	
	小計					40.00	
電気設備	受変電設備	10	H13_受変電設備	16	80.0	8.00	
	小計					8.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		38	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、豊前総合庁舎の本館の現存率は、「86.0」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 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	タイル貼り、ビニールクロスその他	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	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	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	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 10 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旧保健所棟

現存率算定表

施設名称	豊前総合庁舎		建物名称	旧保健所棟				
所在地	豊前市大八屋2007-1		棟番・枝番	13	-	2	築年数	37年
建築年	昭和55年	建築面積	563.80 m ²	現存率	46.7	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 2	延面積	1,142.29 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	37	40.0	16.00		
	小計						16.00	
主要部 仕上げ	屋根・防水	20	アスファルト防水(B-2)	37	33.3	6.66		
	外壁	20	タイル	37	60.0	12.00		
	小計						18.66	
電気設備	受変電設備	10		37	60.0	6.00		
	小計						6.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		37	60.0	6.00		
	小計						6.00	
合計						46.66		

※平成 29 年施設調査時のデータ

この結果、豊前総合庁舎旧保健所棟の現存率は、「46.7」となります。

○建築物各部位の現存率（旧保健所棟）

調査部位	種類・形式等	各部位の現存率	判定項目	判定
躯体	R C	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	アスファルト防水（B-2）	33.3	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に多くの劣化がある ・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある ・ 大規模修繕が必要
			経年（新設若しくは改修後）	経年 30 年以上
外壁	タイル	60.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に少しずつの劣化がある ・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある ・ 部分修繕でも対応可能
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に少しずつの劣化がある ・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある ・ 部分修繕でも対応可能
内壁	石こうボードEP	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	化粧石こうボード	80.0		
床	タイル貼りビニールシート張りモルタル塗り	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

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	—	—	経年（新設後更新後）	—
非常用照明・ 火災報知設備	非常用照明 火災報知設備	70.0	定期点検等の結果	特に問題なし
			経年（新設後更新後）	経年 15 年以上
その他設備	インターホン TV 共同受信 防犯設備等 表示設備	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	—	—	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	I S 値				
1979	41	旧	0.99	○	○	○	65年

※耐震診断結果より

②旧保健所棟

建築年	経年	耐震性能		鉄筋 腐食度	平均 圧縮強度	中性化 深さ	目標 耐用年数
		耐震基準	補強後の I S 値				
1980	40	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24年）と設定します。

旧保健所棟は、屋上防水や外壁等の大きな改修を行っていないなど、建物・設
備等の経年劣化が著しい状態です。しかし、現在執務室としての使用はしておら
ず、また、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25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

本館及び旧保健所棟は、各築41年、築40年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は各24年、25年となり、計画期間内に施設の更新（建替え）を行う予定はありません。

計画期間内の改修費用は、本館が約3億7千万円、旧保健所棟が約8百万円となっています。

(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優先して行います。次に、本館の給排水設備の改修を行います。さらに、本館の自家用発電設備等の改修や旧保健所棟の電気設備の改修を行います。

(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	85	85
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	60	217	5	282
その他		0	0	0	0
計		60	217	90	367

②旧保健所棟 (百万円)					計
区分	項目	実施時期			
		令和2年度	令和3～5年度	令和6～8年度	
主要部仕上げ	屋根・防水、内壁、天井、建具	0	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	8	8
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		0	0	0	0
計		0	0	8	8

※上記は実際の予算や事業費等とは異なります。