

志免教職員住宅
(共同住宅)
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	90
施設所管課	教職員課

令和3年2月

❀福 岡 県❀

志免教職員住宅
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	7
	(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	志免教職員住宅		
所 管	教育庁教育総務部教職員課		
整 理 番 号	90	竣 工 年 度	昭和 61 年度
所 在 地	糟屋郡志免町志免東 4 丁目 2-10		
敷 地 面 積 (m ²)	2,366.00	建 築 面 積 (m ²)	311.46
主 構 造	R C	延 床 面 積 (m ²)	934.38
主 要 建 築 物	志免教職員住宅		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	志免教職員住宅				
棟 番 ・ 枝 番	1001	—	1	竣 工 年 度	昭和 61 年度
建 築 面 積 (m ²)	311.46		延 床 面 積 (m ²)	934.38	
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 ²)	主 な 用 途 (室 名 他)			
3F	311.46	共同住宅			
2F	311.46	共同住宅			
1F	311.46	共同住宅			

志免教職員住宅の共同住宅は昭和 61 年度に竣工し、福岡県教職員の福利厚生の一環として活用される職員住宅(一般住宅、寮)ですが、現在は使用されていない状態であるため、令和 3 年度に解体することとしています。

(3) 計画期間

計画期間は、建物の解体が予定されている令和 3 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年で目標使用耐用年数である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。現在は使用されていないことから、令和3年度に建物の解体を予定しています。

(2) 施設内での優先順位

築34年が経過しており、標準的な改修時期を過ぎている部位も多い状態です。しかし、現在は使用されていないことから、令和3年度に建物を解体することとし、改修は行わない予定です。

第3章 個別施設の状態等

(1) 個別施設の状態

屋上部では防水面の表面劣化や目地の劣化などが見られ、外壁においても同様に表面劣化や爆裂など、経年による老朽化が進行しています。

現在は使用されていないため、多くの部分が改修されていない状態です。

(2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	志免教職員住宅		建物名称	共同住宅				
所在地	糟屋郡志免町志免東4丁目2-10		棟番・枝番	1001	-	1	築年数	34年
建築年度	昭和61年度	建築面積	311.46 m ²	現存率	67.3	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC造 3	延面積	934.38 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造	34	100.0	40.00		
	小計						40.00	
主要部 仕上げ	屋根・防水	20	シート防水	34	46.7	9.34		
	外壁	20	吹付塗装	34	60.0	12.00		
	小計						21.34	
電気設備	受変電設備	10		34	0.0	0.00		
	小計						0.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		34	60.0	6.00		
	小計						6.00	
合計						67.34		

この結果、志免教職員住宅の共同住宅の現存率は、「67.3」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 ¹	Is 値が 1.0 以上 もしくは新耐震基準
屋根	シート防水	46.7	防水層からの漏水 またはその痕跡	<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（新設もしくは改修後）	経年 30 年以上
外壁	吹付塗装	60.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に少しずつの劣化がある ・ 多数の部材に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	—	00.0	劣化	—
天井	—	00.0		
床	—	00.0		
建具	不明	90.0	劣化	特に問題なし
			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

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
受変電設備	不明	00.0	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
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	—	00.0	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 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）	—

(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	—	—	—	—	—

現在は使用しておらず、計画期間中に建物を解体するため、目標耐用年数は設定しません。

第4章 対策の内容等

(1) 改修・更新について

現在は使用されておらず今後の使用も見込まれていないため、計画期間に施設の更新(建替え)を行う予定はなく、令和3年度に建物の解体することとしています。

計画期間内の建物解体費用は約1億4百万円となっています。

(2) 対策の平準化について

令和2年度に測量を行い、令和3年度に建物の解体を行います。

(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。

(百万円)

区分	項目	実施時期		計
		令和2年度	令和3年度	
解体等	—	12	92	104
計		12	92	104

※実際の予算や事業費等とは異なります。