

吉塚合同庁舎 個別施設計画

| | |
|-------|-------|
| 施設類型 | 庁舎等 |
| 整理番号 | 3 |
| 施設所管課 | 財産活用課 |

令和2年7月

❀福岡県❀

吉塚合同庁舎
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 | |
| | (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 | 吉塚合同庁舎 | | |
| 所管 | 総務部財産活用課 | | |
| 整理番号 | 3 | 竣工年度 | 平成5年 |
| 所在地 | 福岡市博多区吉塚本町13-50 | | |
| 敷地面積(㎡) | 3,315.19 | 建築面積(㎡) | 1,556.09 |
| 主構造 | SRC | 延床面積(㎡) | 14,426.33 |
| 主要建築物 | 吉塚合同庁舎 | | |

(2) 対象施設の活用状況

| | | | | |
|----------|---------------------|---------------------------|---------|--------------|
| 建物の名称 | 吉塚合同庁舎 | | | |
| 棟番・枝番 | 4 | - | 1 | 竣工年度 平成5年 |
| 建築面積(㎡) | 1,556.09 | | 延床面積(㎡) | 14,426.33 |
| 構造・階数 | SRC造 地上8階、地下1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) | | |
| RF | 194.51 | 機械室 | | |
| 8F | 1,512.22 | 会議室 | | |
| 7F | 1,512.22 | 福岡県労働委員会、会議室 | | |
| 6F | 1,512.22 | 福岡県人権・同和教育研究協議会ほか6事務所、会議室 | | |
| 5F | 1,512.22 | NPO・ボランティアセンターほか3事務所 | | |
| 4F | 1,512.22 | 福岡県道路公社ほか2事務所 | | |
| 3F | 1,512.22 | 福岡教育事務所 | | |
| 2F | 1,241.90 | 福岡県警駐車対策課ほか2事務所 | | |
| 1F | 1,441.58 | 福岡県消費生活センターほか2事務所、監視室 | | |
| B1 | 2,475.02 | 駐車場、機械室、電気室、中央監視室 | | |

吉塚合同庁舎は平成5年に竣工し、会議室のほか福岡県消費生活センター等の行政機関や公益社団法人・公益財団法人などの事務所が入居しています。

(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27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が、吉塚合同庁舎は福岡県地域防災計画において、県庁が被災により使用できない場合に県災害対策本部が設置される代替庁舎となっているため、優先的に改修していきます。

(2) 施設内での優先順位

施設としては鉄骨鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物であり、電話交換機の更新を平成18年度に、中央監視設備の更新を平成25年度に、照明設備の更新を平成26年度に行っています。

外壁タイルの一部にはひび割れが見られる箇所があるほか、電気・機械設備については、新築時より改修を行っておらず、改修時期を迎えつつあります。

このため、施設利用者の安全確保のための外壁改修や、施設の機能を維持するために必要な電気・機械設備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

施設設備に不具合が生じた個所は事後保全による修繕を部分的に行っていますが、予防保全による改修は出来ていない状態です。外壁や屋根、設備機器類に大きな劣化は見られないものの改修時期を迎えつつあります。

(2) 建物全体の現存率

現存率算定表

| 施設名称 | 吉塚合同庁舎 | | 建物名称 | 吉塚合同庁舎 | | | | |
|--------|-----------------|------|--------------------------|--------|----------|--------------|--------------|-----|
| 所在地 | 福岡市博多区吉塚本町13-50 | | 棟番・枝番 | 2 | - | 1 | 築年数 | 26年 |
| 建築年度 | 平成5年度 | 建築面積 | 1,556.09 m ² | 現存率 | 79.3 | 想定耐用年数 | 65年 | |
| 構造・階数 | SRC 8 | 延面積 | 14,426.33 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 | SRC | 26 | 100.0 | 40.00 | | |
| | 小計 | | | | | | 40.00 | |
| 主要部仕上げ | 屋根・防水 | 20 | アスファルト防水(B-2) | 26 | 66.7 | 13.34 | | |
| | 外壁 | 20 | タイル | 26 | 70.0 | 14.00 | | |
| | 小計 | | | | | | 27.34 | |
| 電気設備 | 受変電設備 | 10 | | 26 | 60.0 | 6.00 | | |
| | 小計 | | | | | | 6.00 | |
| 機械設備 | 給排水・衛生・給湯設備 | 10 | | 26 | 60.0 | 6.00 | | |
| | 小計 | | | | | | 6.00 | |
| 合計 | | | | | | 79.34 | | |

※平成29年度及び令和元年度施設調査時のデータ

この結果、吉塚合同庁舎の現存率は、「79.3」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 | S 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 | アスファルト防水 (B-2) | 66.7 | 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 20 年以上 |
| 外壁 | タイル | 70.0 | 外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化 | ・部分的にひび割れ や部材の劣化がある ・少数の部材に劣化 がある |
| | | | 漏水の発生・痕跡の有 無 | ・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 |
| 内壁 | 石こうボード | 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 | 石こうボード 吸音板 | 80.0 | | |
| 床 | ビニールタイル カーペット | 80.0 | | |
| 建具 | スチール製 木製 | 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 | 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 | 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 |

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 | 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 25 年以上 |
| エレベーター 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 25 年以上 |

(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 | | | | |
| 1993 | 27 | 新 | - | - | - | - | 65 年 |

経年による部分的な劣化は見られるものの、建物に大きな問題が無いため、吉塚合同庁舎の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 38 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27年で目標耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は38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10億7千万円となっています。

(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。

まずは、施設の安全確保及び機能維持に必要な外壁と空調設備の改修を行い、これ以外の改修も順次行っていきます。

(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 | | | 小計 |
|--------|-----------------------------------------|-------|---------|---------|-------|
| | | 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 | 133 | 194 | 327 |
| 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 | 199 | 199 |
| 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 | 162 | 382 | 544 |
| 計 | | 0 | 295 | 775 | 1,070 |

※上記は、実際の子算や事業費等とは異なります。