

福岡東総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	17
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

福岡東総合庁舎 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	福岡東総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	17	竣 工 年	昭和 58 年
所 在 地	福岡市博多区博多駅東1丁目17番1号		
敷 地 面 積 (m ²)	2,688.85	建 築 面 積 (m ²)	961.77
主 構 造	R C	延 床 面 積 (m ²)	5,614.53
主 要 建 築 物	庁舎・事務所		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	庁舎・事務所				
棟 番 ・ 枝 番	18	—	1	竣 工 年	昭和 58 年
建 築 面 積 (m ²)	961.77		延 床 面 積 (m ²)	5,614.53	
構 造 ・ 階 数	R C 造 ・ 地上 5 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	218.13	空調室、通信機室、電源室			
5F	962.62	会議室、空調室、研究室、セミナー室			
4F	962.62	空調室、オフィス			
3F	962.62	博多県税事務所、税務課軽油引取税広域調査係、空調室、会議室			
2F	962.62	博多県税事務所、空調室、書庫			
1F	961.77	監視室、県民ホール、会議室、倉庫、用務員室、公用車駐車場			
B1	584.15	機械室、コントロール室、電気室、倉庫			

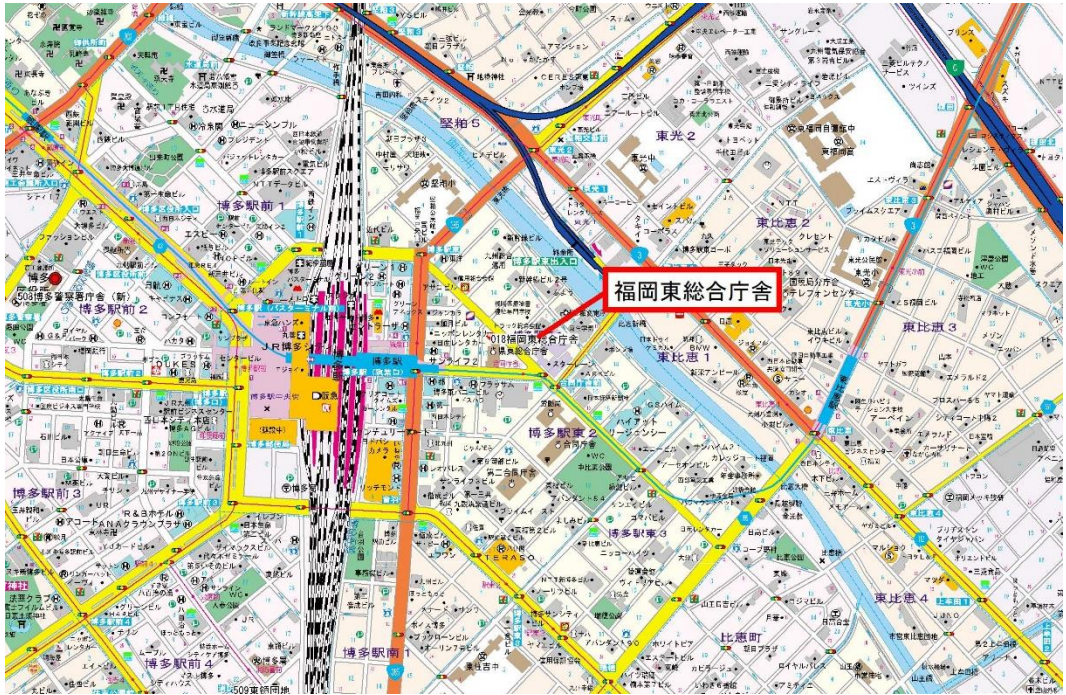
福岡東総合庁舎は昭和 58 年に竣工しました。庁舎には、博多県税事務所が配置されており、福岡市博多区・南区を管轄に県税の賦課・徴収事務の業務を行っています。また、オフィスや会議室、セミナー室があり、オフィスには複数の一般企業が入居しています。

(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、民間需要が見込まれる都市部に位置するため、PPP事業を導入し、公募により選定された民間の事業予定者によって、令和3年度以降に建替を予定しているため、県自ら実施する改修等の対策は不要です。

(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、照明設備の更新を平成25年度、自家発電設備の更新を平成8年度、昇降機設備の更新を平成25年度に行っています。

屋上防水の老朽化が見られるほか、外壁タイルにはひび割れや白華現象が部分的に見られる箇所もあります。また、内装や一部の電気・機械・空調設備については、大きな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。

PPP事業の導入に伴い、令和3年度に建物解体を予定していることから、計画的な改修は予定していませんが、必要に応じて、施設の安全や建築物としての必要な機能を維持するための修繕を実施していきます。

第3章 個別施設の状態等

(1) 個別施設の状態

屋上防水、外壁をはじめ、内装、施設設備の不具合等が発見された場合に、部分的に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	福岡東総合庁舎		建物名称	庁舎・事務所				
所在地	福岡市博多区博多駅東1丁目17-1		棟番・枝番	18	-	1	築年数	34年
建築年	昭和58年	建築面積	961.77 m ²	現存率	80.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 5	延面積	5,614.53 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	34	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)	34	60.0	12.00		
	外壁	20	タイル	34	80.0	16.00		
	小計						28.00	
電気設備	受変電設備	10		34	60.0	6.00		
	小計						6.00	
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						80.00		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、福岡東総合庁舎の現存率は、「80.0」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	100.0	耐震診断による Is 値 ¹	Is 値が 1.0 以上 若しくは新耐震基準
屋根	アスファルト防水 (B-2)	60.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	・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 (新設若しくは改 修後)	経年 30 年以上
外壁	タイル	80.0	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 ・少数の部材に少し の劣化がある
			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 E P タイル貼りモ ルタル E P その 他	60.0	劣化	仕上げ材等に劣化が 部分的に発生してい るが機能上問題なし
天井	吸音板アルミ板	100.0		
床	タイル貼り	80.0		
建具	アルミ木製	90.0	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	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	—	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

(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				
1983	37	新	-	-	-	-	38年

令和2年度中に県税事務所等の機能を移転し、令和3年度に建物を解体する予定であることから、移転までの38年（残年数1年）を目標耐用年数として設定します。

第4章 対策の内容等

(1) 改修・更新について

令和3年度に事業予定者による建替えを行うため、改修は予定していません。

また、建替え後の施設は、事業予定者所有の建物となり、事業予定者による維持保全が行われるため、県自らが施設を改修する必要はありません。

(2) 対策の平準化について

令和3年度に建物解体を予定していますが、事業予定者が解体を行うため県の費用負担はありません。

(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
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
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
その他		0	—	—	0
	計	0	—	—	0

※上記は実際の前算や事業費等とは異なります。