

# 福岡西総合庁舎 個別施設計画

|       |       |
|-------|-------|
| 施設類型  | 庁舎等   |
| 整理番号  | 18    |
| 施設所管課 | 財産活用課 |

令和2年7月

✿福岡県✿

# 福岡西総合庁舎 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                    | 福岡西総合庁舎               |                            |          |
| 所 管                        | 総務部財産活用課              |                            |          |
| 整 理 番 号                    | 18                    | 竣 工 年                      | 昭和 59 年  |
| 所 在 地                      | 福岡市中央区赤坂 1 丁目 8 番 8 号 |                            |          |
| 敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> ) | 3,562.68              | 建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> ) | 1,737.54 |
| 主 構 造                      | SRC                   | 延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> ) | 8,230.04 |
| 主 要 建 築 物                  | 本館・地下駐車場、倉庫           |                            |          |

### (2) 対象施設の活用状況

|                            |                       |                               |                            |          |         |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|----------|---------|
| 建 物 の 名 称                  | 本館・地下駐車場              |                               |                            |          |         |
| 棟 番 ・ 枝 番                  | 19                    | —                             | 1                          | 竣 工 年    | 昭和 59 年 |
| 建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> ) | 700.50                |                               | 延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> ) | 8,217.54 |         |
| 構 造 ・ 階 数                  | SRC造・地上6階、地下1階、塔屋1階   |                               |                            |          |         |
| 各 階 面 積 及 び 用 途            |                       |                               |                            |          |         |
| 階別                         | 階床面積(m <sup>2</sup> ) | 主 な 用 途 ( 室 名 他 )             |                            |          |         |
| PH                         | 200.57                | 無線室、機械室                       |                            |          |         |
| 6F                         | 1,046.04              | 福岡農林事務所、倉庫、会議室、空調機械室          |                            |          |         |
| 5F                         | 1,046.04              | 福岡農林事務所、労働者支援事務所、倉庫、会議室、空調機械室 |                            |          |         |
| 4F                         | 1,046.04              | 西福岡県税事務所、倉庫、会議室、空調機械室         |                            |          |         |
| 3F                         | 1,046.04              | 西福岡県税事務所、倉庫、会議室、空調機械室         |                            |          |         |
| 2F                         | 838.34                | 倉庫、会議室、空調機械室                  |                            |          |         |
| 1F                         | 700.50                | 監視室、会議室、倉庫、食堂、空調機械室           |                            |          |         |
| B1                         | 2,293.97              | 電気室、電話交換機室、倉庫、空調機械室、駐車場       |                            |          |         |

福岡西総合庁舎は昭和 59 年に竣工しました。庁舎には福岡農林事務所や西福岡県税事務所、福岡労働者支援事務所といった出先機関が配置されており、地域の農業や林業に関する補助業務や管轄区域の県税の賦課・徴収、労働の相談などの業務を行っています。

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33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

施設としては鉄骨鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物であり、外壁改修工事を平成23年度、照明設備の更新を平成24年度、自家用発電設備の更新を平成7年度に行っています。

建築物としての機能を維持するための屋上防水や一部の機械設備、電気設備の対策を優先的に行うこととし、その他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

屋上防水の劣化が見られます。また、内装や施設設備の不具合等については、部分的に事後保全による修繕を行っているだけで、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   | 福岡西総合庁舎        |      | 建物名称                    | 本館・地下駐車場 |          |              |              |     |
|--------|----------------|------|-------------------------|----------|----------|--------------|--------------|-----|
| 所在地    | 福岡市中央区赤坂1丁目8-8 |      | 棟番・枝番                   | 19       | -        | 1            | 築年数          | 33年 |
| 建築年    | 昭和59年          | 建築面積 | 700.50 m <sup>2</sup>   | 現存率      | 84.0     | 想定耐用年数       | 65年          |     |
| 構造・階数  | SRC 6          | 延面積  | 8,217.54 m <sup>2</sup> |          |          |              |              |     |
| 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                     | 33       | 100.0    | 40.00        |              |     |
|        | 小計             |      |                         |          |          |              | <b>40.00</b> |     |
| 主要部仕上げ | 屋根・防水          | 20   | アスファルト防水(B-2)           | 33       | 60.0     | 12.00        |              |     |
|        | 外壁             | 20   | タイル H23_外壁              | 6        | 100.0    | 20.00        |              |     |
|        | 小計             |      |                         |          |          |              | <b>32.00</b> |     |
| 電気設備   | 受変電設備          | 10   |                         | 33       | 60.0     | 6.00         |              |     |
|        | 小計             |      |                         |          |          |              | <b>6.00</b>  |     |
| 機械設備   | 給排水・衛生・給湯設備    | 10   |                         | 33       | 60.0     | 6.00         |              |     |
|        | 小計             |      |                         |          |          |              | <b>6.00</b>  |     |
| 合計     |                |      |                         |          |          | <b>84.00</b> |              |     |

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、福岡西総合庁舎の現存率は、「84.0」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          | S R C                                | 100.0   | 耐震診断による Is 値 <sup>1</sup> | Is 値が 1.0 以上<br>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<br>又はその痕跡        | ・部分的にひび割れ<br>や部材の劣化がある<br>・少数の部材に少し<br>の劣化がある |
|             |                                      |         | 防水層の劣化                    | ・部分的にひび割れ<br>や部材の劣化がある<br>・少数の部材に少し<br>の劣化がある |
|             |                                      |         | 経年 (新設若しくは改<br>修後)        | 経年 30 年以上                                     |
| 外壁          | タイル                                  | 100.0   | 外壁のはく落、浮き、<br>ひび割れ等の劣化    | ・劣化部分が少ない<br>・汚れがある程度<br>・新築・改築から 10<br>年未満   |
|             |                                      |         | 漏水の発生・痕跡の有<br>無           | ・劣化部分が少ない<br>・汚れがある程度<br>・新築・改築から 10<br>年未満   |
| 内壁          | 石こうボードE<br>Pタイル貼りモ<br>ルタルE P         | 80.0    | 劣化                        | 仕上げ材等に劣化が<br>部分的に発生してい<br>るが機能上問題なし           |
| 天井          | 吸音板                                  | 80.0    |                           |   |
| 床           | タイル貼りビニ<br>ールシート張り                   | 80.0    |                           |   |
| 建具          | アルミ木製                                | 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<br>備 | 電灯設備<br>電気時計<br>拡声設備<br>避雷設備<br>電話設備 | 90.0    | 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                                      |
| 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                                     |

<sup>1</sup> 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<br>現存率 | 判定項目       | 判定                               |
|------------------|------------------------------------|-------------|------------|----------------------------------|
| 動力設備             | 動力設備方式<br>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・<br>火災報知設備 | 非常用照明<br>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<br>TV 共同受信<br>防犯設備等<br>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<br>気・排煙設備 | 空調方式<br>冷熱源機器<br>温熱源機器<br>排煙方式     | 30.0        | 定期点検等の結果   | 毎年指摘事項があ<br>り、大規模修繕また<br>は取替を要する |
|                  |                                    |             | 経年（新設後更新後） | 経年 15 年以上                        |
| 給排水・衛<br>生・給湯設備  | 給水方式<br>水槽<br>給湯<br>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<br>設備     | —                                  | 20.0        | 定期点検等の結果   | 毎年指摘事項があ<br>り、大規模修繕また<br>は取替を要する |
|                  |                                    |             | 経年（新設後更新後） | 経年 30 年以上                        |



(3) 目標耐用年数

| 建築年  | 経年 | 耐震性能 |               | 鉄筋<br>腐食度 | 平均<br>圧縮強度 | 中性化<br>深さ | 目標<br>耐用年数 |
|------|----|------|---------------|-----------|------------|-----------|------------|
|      |    | 耐震基準 | 補強後の<br>I S 値 |           |            |           |            |
| 1984 | 36 | 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、福岡西総合庁舎の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 29 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36年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は29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4億3千万円となっています。

### (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で平準化を行い、順次改修を行うこととします。

まずは、空気・調和・排煙設備の改修及びエレベーターの改修を行います。次に、動力設備、屋根・防水などの改修を行います。

### (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<br>壁、天井、建具                                      | 0     | 0       | 35      | 35  |
| 電気設備   | 電灯・電話設備、<br>自家発電設備、動<br>力設備、非常用照<br>明・火災報知設<br>備、その他の設備 | 0     | 0       | 109     | 109 |
| 機械設備   | 給排水・給湯・ガ<br>ス設備、空気調<br>和・排煙設備、消<br>火設備、エレベ<br>ーター       | 0     | 282     | 0       | 282 |
| その他    |   | 0     | 0       | 0       | 0   |
| 計      |   | 0     | 282     | 144     | 426 |

※上記は実際の前算や事業費等とは異なります。