

福岡県「庁舎等」
個別施設計画の基本的な考え方

平成 30 年 5 月

❀ 福 岡 県 ❀

福岡県「庁舎等」個別施設計画の基本的な考え方

目次

第1章	概要	
	(1)	個別施設計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・ 1
	(2)	庁舎等の取組方針・・・・・・・・・・ 2
	(3)	計画期間・・・・・・・・・・ 3
	(4)	対象施設・・・・・・・・・・ 3
第2章	優先順位の考え方	
	(1)	施設間の優先順位・・・・・・・・・・ 4
	(2)	施設内での優先順位・・・・・・・・・・ 4
	(3)	その他・・・・・・・・・・ 4
第3章	個別施設の状態等	
	(1)	現存率の算定・・・・・・・・・・ 5
	(2)	目標耐用年数・・・・・・・・・・ 5
第4章	対策の内容等	
	(1)	改修・更新について・・・・・・・・・・ 6
	(2)	対策の平準化について・・・・・・・・・・ 6
	(3)	対策の内容等・・・・・・・・・・ 6
	(4)	点検・診断について・・・・・・・・・・ 7

第1章 概要

(1) 個別施設計画策定の背景と目的

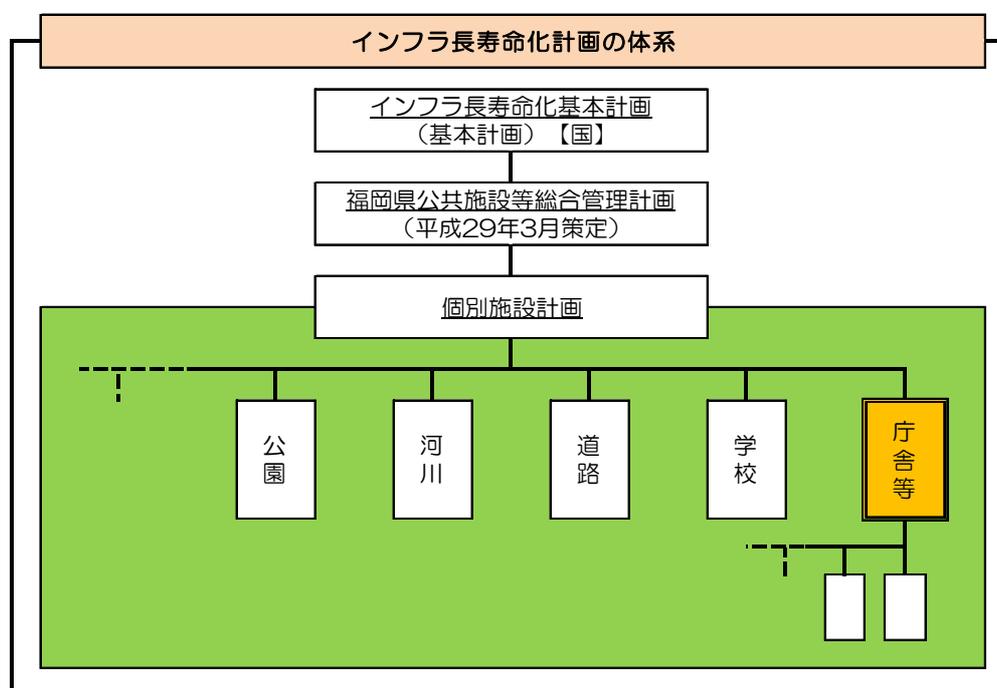
本県の公共施設等¹（以下「施設」という）は、昭和30年代の後半から急速に整備が進められ、特に庁舎等については大規模施設が特定の時期に集中して建設されており、今後、老朽化の進行に伴い、施設の改修や更新の時期が集中して到来することとなります。

また、今後も厳しい財政状況が続くことに加え、人口減少等による施設の利用ニーズの変化にも対応していくことが必要となります。

このため、施設の全体的な状況を的確に把握した上で、中長期的な視点による更新・集約化・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、施設の最適な配置を実現するため、「福岡県公共施設等総合管理計画」を策定しました。

今回、本県が保有又は管理する庁舎等について、各施設の維持管理・改修等に係る取組方針や具体的な実施内容、時期を示すものとして、「福岡県庁舎等個別施設計画（以下「本計画」という）」を策定し、計画的に取り組んでいくこととします。

○本計画の位置づけ



¹ 公共施設等とは、公共施設、公用施設その他の本県が所有する建築物その他の工作物をいいます。具体的には、いわゆるハコモノのほか、道路・橋梁等の土木構造物、公営企業の施設（下水道等）等も含む包括的な概念です。また、本県では、一部の国道や河川等、本県の所有ではなくても、本県が維持管理や整備を行っている施設については、計画策定の趣旨を踏まえ、公共施設等を含めています。（総務省「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」「公共施設等総合管理計画に係るQ&A」）

(2) 庁舎等の取組方針

庁舎等については、福岡県公共施設等総合管理計画に基づき、下記のような方針で取り組んでいくこととします。

ア 基本的な考え方

- ・「予防保全」の考え方に基づき、維持管理・改修・更新等を計画的に実施し長寿命化に取り組みます。
- ・庁舎等の集約化の可能性を検討し、集約化する場合は、管理コストを縮減するなどの観点から、可能な限り大規模庁舎に集約します。
- ・PPP/PFI等の民間活力の導入を積極的に検討します。

イ 重点的な取組

- ・点検・診断等の実施
建築基準法による点検の実施に加え、「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」等を活用した職員等による日常点検の充実を図ります。
- ・維持管理・改修・更新等や長寿命化の実施
「予防保全」の考え方に基づき、維持管理・改修・更新等を計画的に実施することで、鉄筋コンクリートの施設については原則65年²程度まで使用することとします。
- ・安全確保や耐震化の実施
計画的な大規模改修工事等により安全・安心を推進します。
- ・施設の最適配置
管理コストを縮減する観点から、原則として更新時に総合庁舎等への集約化を検討します。また、庁舎等が地域の福祉やまちづくり、産業振興に果たす役割、地域の特性、利用の程度等を考慮し、現状のまま維持することとした庁舎等についても管理の効率化等に努めます。
- ・民間活力等の活用
民間需要が見込まれる都市部の総合庁舎等については、PPP/PFI等の民間活力の導入を積極的に検討します。

² 日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説 鉄筋コンクリート工事」による鉄筋コンクリートの目標使用年数

(3) 計画期間

計画期間は原則平成 38 年度までとします。

(4) 対象施設

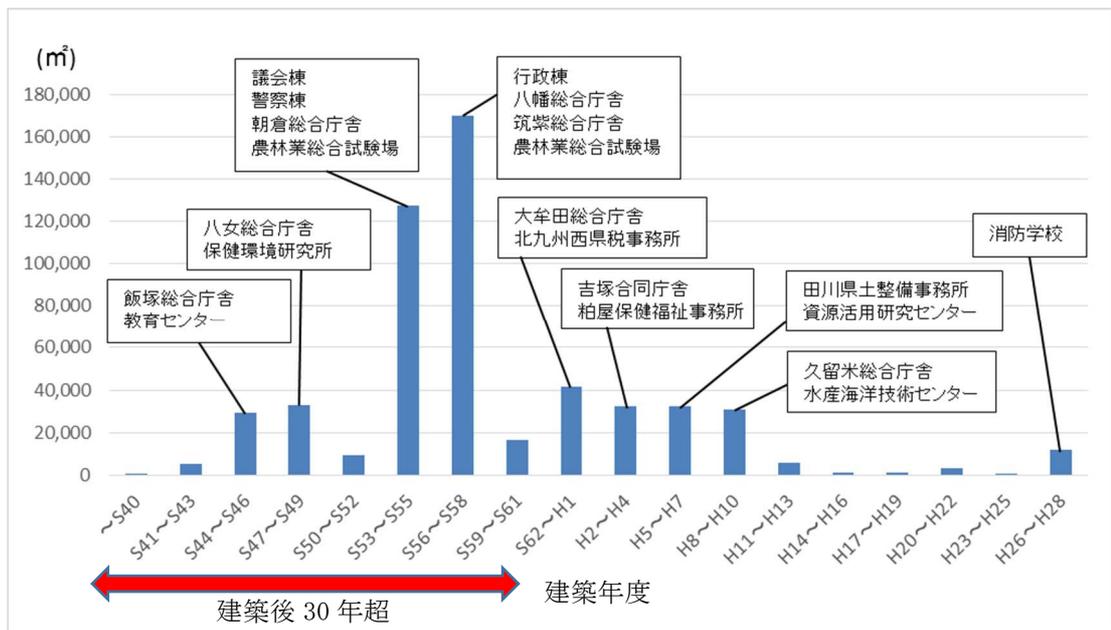
本計画の対象とする施設は次のとおりとします。

○対象施設(平成 29 年 4 月 1 日現在)

庁舎等の種別	主な施設	施設数	延床面積 (㎡)
本庁舎・総合庁舎	本庁舎、総合庁舎	22	291,694.32
単独庁舎	県税事務所、県土整備事務所等	32	83,974.47
試験研究施設	工業技術センター、農林業総合試験場等	22	122,943.32
職員住宅等	職員住宅、单身寮等	17	25,326.70
合計		93	523,938.81

※現在建替等の事業に着手している施設は除く

(参考) 建築年度別延床面積(平成 29 年 4 月 1 日現在)



本県の建築物は行政棟が竣工した昭和 56 年度前後をピークとして整備され、建築後 30 年(昭和 61 年度以前建築)を超えた建築物の延床面積が占める割合は約 70%になります。これらの建築物は老朽化に伴う改修や更新の時期を迎えており、計画的な対策が必要な状態です。

第2章 優先順位の考え方

本計画では施設の改修、更新等の内容及び実施時期を検討するに当たり、まずは施設の役割や劣化の状態を整理し、以下の優先順位をもって設定します。

(1) 施設間の優先順位

- ・災害時の防災拠点となる施設や、避難所に指定されている施設
- ・再編整備や機構改革等が予定されている施設

(2) 施設内での優先順位

- ・施設の安全安心の確保のため、直接的被害につながるような外壁落下対策等
- ・建築物としての機能を維持するための屋上防水、電気設備、機械設備等
- ・施設の設置目的の保持・達成のための主たる特殊設備

(3) その他

以下の法令等に必要な対応については優先します。

- ・「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」等のバリアフリー対策
- ・「福岡県地球温暖化対策実行計画」及び「福岡県環境保全実行計画」等の省エネルギー対策
- ・「福岡県内の公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針」等の木材促進

第3章 個別施設の状態等

本計画においては、点検や現地調査、過去に行われた改修の履歴等から「現存率」を算定し、現在の劣化状況を数値化することにより、今後の対策を検討する際の指標とします。

(1) 現存率の算定

現存率とは老朽度の目安となるもので、建築物の新築時を 100 として、機能がどれほど残っているかを示したものです。

① 建築物各部位の現存率

各部位の調査は、施設の陳腐化等を招く部位や、劣化が進んだ場合には安全性にも影響するおそれのある下表の 17 項目について算定し、どの部位が優先されるかの判断に活用します。

② 建築物全体の現存率

建築物全体の現存率は、①の中で施設の寿命に特に影響を与える 5 項目に評価比率を乗じた数値を算定し、どの施設が優先されるかの判断に活用します。

区分	①の項目 (17 項目)	②の項目 (5 項目) と評価比率	
構造	「躯体」	○	40%
主要部仕上げ	「屋根・防水」	○	20%
	「外壁」	○	20%
	「内壁」「天井」「床」「建具」		
電気設備	「受変電設備」	○	10%
	「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」		
機械設備	「給排水・給湯・ガス設備」	○	10%
	「空気調和・排煙設備」「消火設備」		
	「エレベーター」		

この他、施設にとって特に重要な特殊設備等については、必要に応じて考慮することとします。

(2) 目標耐用年数

第1章「概要」(2)「庁舎等の取組方針」にあるように原則として 65 年とします。

第4章 対策の内容等

「第2章 優先順位の考え方」及び「第3章 個別施設の状態等」を踏まえ、今後の改修・更新等の必要な対策について、講ずる措置の内容、対策費用の概算、実施時期を施設毎に整理します。

(1) 改修・更新について

第1章「概要」(2)「庁舎等の取組方針」にある予防保全の考え方に基づき、計画的な改修工事等により安全・安心を推進します。

ただし、当面は不具合や故障が生じてから対応する「事後保全」や、過年度に「予防保全」が実施できなかった施設への対応も必要になります。

また、改修・更新の時期や部位等については記録し、次回の個別施設計画策定に反映させることとします。

(2) 対策の平準化について

本計画においては、個々の施設において施設の改修・更新の費用や事務負担の軽減を図るだけでなく、「庁舎等」全体においても軽減を図る観点から、対策の優先順位を選定した上で平準化を行う必要があります。これにあたっては、現存率のほか現地調査の結果を踏まえて調整をします。

(3) 対策の内容等

今後、計画的な改修等を推進するために、建築物に係る費用を網羅的、時系列的に把握できるように、計画期間内に要する対策費用の概算等を基本的に「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房庁営繕部監修）」（以下LCC）に準拠して算出します。

・費用について

LCCの単価を建築費指数³により補正して算出することを基本とします。

・改修時期について

LCCの「計画更新年数」を基に本県の実情に合わせて「標準改修年数」を設定します。改修時期は、原則として「標準改修年数」ごとに改修を繰り返すことを前提とします。

³ 建築費指数は建設物価調査会の事務所RC造の年間平均値

○主な標準改修年数

区分	構成	標準改修年数	種別	名称
構造	躯体	65	構造躯体	鉄筋コンクリート造
主要部の仕上げ	屋根・防水	20	露出防水	アスファルト露出防水
	外壁	20	タイル	小口・二丁掛けタイル
電気設備	受変電設備	30	配電盤類	受変電
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	30	衛生器具	便所

(4) 点検・診断について

第1章「概要」(2)「庁舎等の取組方針」にあるように、施設を維持管理していくに当たり、更新や改修の時期や部位の記録だけでなく、日頃より建築物や設備の状況を把握しておく必要があります。そのため、建築物の点検・診断マニュアルを作成し点検・診断を毎年行い、その結果を記録して適切な維持管理や改修、次回の個別施設計画の策定に反映させることとします。

また、躯体の劣化が顕著に目立つようになった場合や、目標耐用年数を超えて建築物を使用するときなどは、コンクリートの圧縮強度試験及び中性化深さの調査をするなど、既存施設の構造躯体の健全性を確認し、対策を検討することとします。

