

千代合同庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	5
施設所管課	財産活用課

令和2年3月

❀福 岡 県❀

千代合同庁舎
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	
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	千代合同庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	5	竣工年度	平成 10 年
所 在 地	福岡市博多区千代 1 丁目 2 0 - 3 1		
敷 地 面 積 (m ²)	3,918.32	建築面積 (m ²)	1,641.57
主 構 造	S R C	延床面積 (m ²)	10,234.09
主 要 建 築 物	千代合同庁舎		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	千代合同庁舎			
棟 番 ・ 枝 番	6	-	1	竣工年度 平成 10 年
建 築 面 積 (m ²)	1,641.57		延床面積 (m ²)	10,234.09
構 造 ・ 階 数	S R C 造 地上 8 階、地下 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)		
RF	81.16	機械室		
8F	610.59	福岡県 Ruby・コンテンツ産業振興センター (予定)、共用会議室		
7F	610.59	福岡県 Ruby・コンテンツ産業振興センター (予定)		
6F	610.59	福岡県 Ruby・コンテンツ産業振興センター (予定)		
5F	695.04	福岡県職員健康管理センター		
4F	922.32	博多県税事務所 (予定)、倉庫		
3F	1,795.92	博多県税事務所 (予定)、共用会議室、倉庫		
2F	1,756.32	博多県税事務所 (予定)、倉庫		
1F	1,865.85	博多県税事務所 (予定)、守衛室		
B1	1,669.16	駐車場、機械室、電気室		

千代合同庁舎の前身は、職員の福利厚生施設である福岡会館レガロ（ホテルレガロ福岡）として、平成 10 年に竣工しました。

福利厚生施設としての利用は平成 29 年末で終了し、令和元年末から改装工事を行い、令和 3 年から県の事務所や会議室、外部団体の事務所としての利用を予定しています。

(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、福岡東総合庁舎の建替えに伴う、当該庁舎内事務所の移転先として使用することから、その建替えスケジュールに合わせた改装工事を他施設より優先して行います。

(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のホテルとして建設されています。

福岡東総合庁舎の建替えに伴う、当該庁舎内事務所の移転先として使用するため、まず事務所としての利用に必要な間仕切壁の変更や床のOAフロア化などの内装工事を優先して行います。

さらに、建築物としての機能を維持するために必要な電気・機械設備等の改修や施設利用者の安全確保のための外壁改修等を行います

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。設備機器類や外壁等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。

また、建物はホテルとして建設されたため、事務所として使用するには内装の改修を行う必要があります。

(2) 施設の現存率

○建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	千代合同庁舎		建物名称	千代合同庁舎			
所在地	福岡市博多区千代1丁目20-31		棟番・枝番	-		築年数	21年
建築年度	平成10年度	建築面積	1,641.57 m ²	現存率	81.3	想定耐用年数	65年
構造・階数	SRC 8	延面積	10,234.09 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	21	100.0	40.00	
	小計						40.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20		21	66.7	13.34	
	外壁	20		21	80.0	16.00	
	小計						29.34
電気設備	受変電設備	10		21	60.0	6.00	
	小計						6.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		21	60.0	6.00	
	小計						6.00
合計						81.34	

この結果、千代合同庁舎の現存率は、「81.3」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	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 タイル クロス 大理石	80.0	劣化	仕上げ材等に劣化が 発生しているが機能 上問題なし
天井	石こうボード クロス 吸音板	80.0		
床	ビニルシート ビニルタイル カーペット タイル フローリング	80.0		
建具	ステンレス製 アルミ製 木製	90.0	劣化	仕上げ材等に劣化が 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	40.0	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
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 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
自家発電設備	あり	40.0	定期点検等の結果	修繕が必要
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上
動力設備	動力設備方式 中央監視制御	40.0	経年（新設後更新後）	経年 20 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	50.0	定期点検等の結果	部分修繕が必要
			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	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 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 20 年以上
消火設備	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 20 年以上
エレベーター 設備	あり	60.0	定期点検等の結果	部分修繕が必要
			経年（新設後更新後）	経年 20 年以上

(3) 目標耐用年数

建築年度	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				
1998	21	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、千代合同庁舎の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 44 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21年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は44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10億5千万円となっています。

(2) 対策の平準化について

優先順位を選定の上、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、福岡東総合庁舎内事務所の入居に必要な改装を優先して行い、その後、劣化が見られる消防設備や、外壁その他の設備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が、取組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)

区分	項目	実施時期			小計
		令和元～3年度	令和4～6年度	令和7～8年度	
主要部仕上げ	屋根・防水、内壁、天井、建具	770	40	40	850
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	3	71	74
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	43	86	129
計		770	86	197	1,053

※上記は実際の予算や事業費等とは異なります。