

公立学校共済組合福岡宿泊所 個別施設計画について

【施設の概要】

対象施設	公立学校共済組合福岡宿泊所		
所管	教育庁教育総務部教職員課		
整理番号	54	竣工年度	昭和 61 年度
所在地	福岡県福岡市東区箱崎 2-52-1		
敷地面積 (m ²)	4,906.18	建築面積 (m ²)	3,627.16
主構造	SRC、RC	延床面積 (m ²)	10,030.3
主要建築物	福岡リーセントホテル、職員宿舎		

福岡リーセントホテルは昭和 61 年度に竣工し、日本三大八幡宮の一つとして名高い筥崎宮に隣接し国道三号線沿いの東区役所横に位置しており、天神・中洲・博多駅への交通も便利がよく婚礼・宴会・会議の他、宿泊に活用されています。

当該施設は、県と公立学校共済組合福岡支部が共同所有しており、その運営・管理については、公立学校共済組合福岡支部が行っています。

【個別施設計画の策定単位】

公立学校共済組合福岡宿泊所の個別施設計画については、当該施設を構成する建築物を①福岡リーセントホテル、②職員宿舎の 2 つに分け、それぞれについて今後の改修等に関する計画を策定しました。

公立学校共済組合福岡宿泊所
(福岡リーセントホテル)
個別施設計画

施設類型	県民向け施設
整理番号	54
施設所管課	教職員課

令和3年2月

❀福岡県❀

公立学校共済組合福岡宿泊所（福岡リーセントホテル）
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	7

第1章 概要

(1) 対象施設の概要

対象施設	公立学校共済組合福岡宿泊所		
所管	教育庁教育総務部教職員課		
整理番号	54	竣工年度	昭和61年度
所在地	福岡県福岡市東区箱崎2-52-1		
敷地面積 (㎡)	4,906.18	建築面積 (㎡)	3,627.16
主構造	SRC、RC	延床面積 (㎡)	10,030.3
主要建築物	福岡リーセントホテル、職員宿舎		

(2) 対象施設の活用状況

建物の名称	福岡リーセントホテル			
棟番・枝番	1003	—	1	竣工年度 昭和61年度
建築面積 (㎡)	3,389.34		延床面積 (㎡)	9,442.6
構造・階数	SRC造 地上7階 地下2階			
各階面積及び用途				
階別	階床面積 (㎡)	主な用途 (室名他)		
7F	230.86	機械室		
6F	702.25	宿泊室		
5F	702.25	宿泊室		
4F	708.88	宿泊室		
3F	1,459.34	宴会場、挙式場、写真室、美容室、衣装室、宴会事務所等		
2F	3,026.03	宴会場、チャペル、倉庫		
1F	1,976.92	事務室、厨房、フロント、レストラン、研修展示室等		
B1	82.32	更衣室、駐車場		
B2	553.75	機械室、シャワー室、休憩室		

福岡リーセントホテルは昭和61年度に竣工し、日本三大八幡宮の一つとして名高い筥崎宮に隣接し国道三号線沿いの東区役所横に位置しており、天神・中洲・博多駅への交通も便利がよく婚礼・宴会・会議の他、宿泊に活用されています。

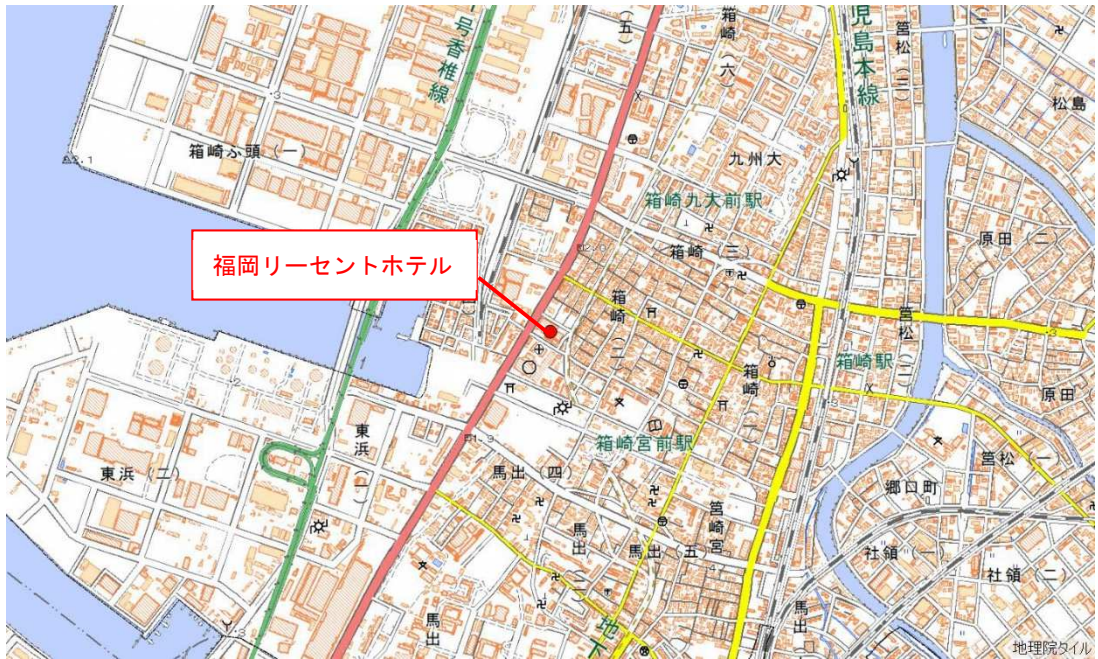
当該施設は、県と公立学校共済組合福岡支部が共同所有しており、その運営・管理については、公立学校共済組合福岡支部が行っています。

(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、公立学校共済組合福岡支部がその運営・管理を行っているため、他の県有施設との間の優先順位はありません。また、築34年で目標使用耐用年数である65年に満たないことから、計画期間中の更新予定もありませんが、災害時には避難所となるため、安全性の確保を最優先とし、必要な対策を順次適切に行います。

(2) 施設内での優先順位

施設は鉄骨鉄筋コンクリート造による一般的な建物であり、耐震基準を満たしています。利用者の安全、安心の確保を最優先に設備機器の更新、改修を適切に行っていきます。

(3) その他

公立学校共済組合が経営する宿泊施設については、公立学校共済組合本部が定めた宿泊事業運営要綱（平成31年3月13日制定公本厚第390の14号）に沿って運営、管理が行われています。当該要綱において、「施設の整備は劣化度、健全度等の調査結果に基づいて中長期の改修工事計画を作成した上で、計画的に行うものとする」とされていることを踏まえ、本部により指示された建物調査及び中長期保全計画作成の実施スケジュールに基づき、現在、計画作成が進められているところです。

福岡宿泊所については、令和4年度に計画作成及び、本部への申請を行うこととされており、当該計画において、(1)・(2)の事情も踏まえ、適切な対策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

屋上部では、立上り部のひび割れや配水部の土溜まりなどが見られます。外壁においては、タイル及び目地・シーリング材のひび割れや白華が見られるなど、経年による老朽化が進行している状況です。内部では一部漏水痕が見られます。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っているものの、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	福岡リーセントホテル		建物名称	福岡リーセントホテル			
所在地	福岡市東区箱崎2-52-1		棟番・枝番	1003	-	1	
建築年度	昭和 61年度	建築面積	3,387.14 m ²	現存率	78.7	想定耐用年数	32 年
構造・階数	SRC	7	延面積	9,429.85 m ²		65 年	
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	32	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)	32	53.3	10.66	
	外壁	20	タイル	32	80.0	16.00	
	小計					26.66	
電気設備	受変電設備	10		32	60.0	6.00	
	小計					6.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		32	60.0	6.00	
	小計					6.00	
合計						78.66	

※平成 30 年施設調査時のデータ

この結果、福岡リーセントホテルの現存率は「78.7」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)	53.3	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 広範囲に少しずつの劣化がある 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある 部分修繕でも対応可能
			経年（新設もしくは改修後）	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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	タイル貼り モルタル EP 石こうボードクロス	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	吸音板	80.0		
床	タイル貼り 絨毯	80.0		
建具	アルミ	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	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
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	自家発電設備	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 25 年以上
動力設備	動力設備	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	空気調和設備 換気設備 排煙設備	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
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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 25 年以上
消火設備	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	エレベーター設 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

(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				
1986	34	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、福岡リーセントホテルの目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 31 年）と設定します。

第 4 章 対策の内容等

当該施設については、公立学校共済組合福岡支部がその運営・管理を行っており、改修等に係る県の費用負担はありませんが、施設の劣化状況等を踏まえ、公立学校共済組合福岡支部において中長期的な改修工事計画を策定するとともに、予防保全による適切な維持管理を行っていきます。

公立学校共済組合福岡宿泊所
(職員宿舎)
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	54
施設所管課	教職員課

令和3年2月

❀福岡県❀

公立学校共済組合福岡宿泊所（職員宿舎）
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	7

第1章 概要

(1) 対象施設の概要

対象施設	公立学校共済組合福岡宿泊所		
所管	教育庁教育総務部教職員課		
整理番号	54	竣工年度	昭和61年度
所在地	福岡県福岡市東区箱崎2-52-1		
敷地面積(㎡)	4,906.18	建築面積(㎡)	3,627.16
主構造	SRC、RC	延床面積(㎡)	10,030.3
主要建築物	福岡リーセントホテル、職員宿舎		

(2) 対象施設の活用状況

建物の名称	公立学校共済組合福岡宿泊所職員宿舎				
棟番・枝番	1003	-	2	竣工年度	昭和62年度
建築面積(㎡)	237.82		延床面積(㎡)	587.7	
構造・階数	RC造 地上3階				
各階面積及び用途					
階別	階床面積(㎡)	主な用途(室名他)			
3F	195.46	職員宿舎			
2F	195.46	職員宿舎			
1F	196.78	職員宿舎			

福岡リーセントホテルは昭和61年度に竣工し、日本三大八幡宮の一つとして名高い筥崎宮に隣接し国道三号線沿いの東区役所横に位置しており、天神・中洲・博多駅への交通も便利がよく婚礼・宴会・会議の他、宿泊に活用されています。職員宿舎は福岡リーセントホテルの職員宿舎として利用されています。

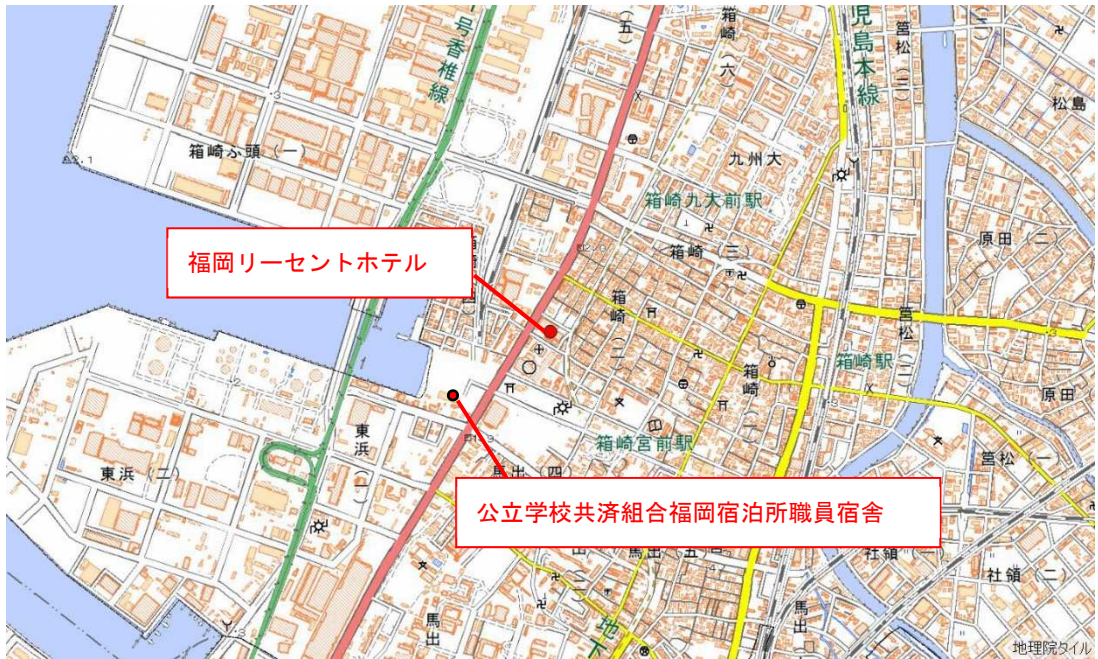
当該施設は、県と公立学校共済組合福岡支部が共同所有しており、その運営・管理については、公立学校共済組合福岡支部が行っています。

(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、公立学校共済組合福岡支部がその運営・管理を行っているため、他の県有施設との間の優先順位はありません。また、築33年で目標耐用年数である65年に満たないことから、計画期間中の更新予定もありませんが、ひび割れや鉄筋など老朽化による不具合が目立つ状況であり、適切な対策が求められます。

(2) 施設内での優先順位

築30年以上が経過し、標準的な改修時期を過ぎた部位も多いため、予防保全型管理による計画的な改修を行っていきます。

第3章 個別施設の状態等

(1) 個別施設の状態

外壁において、ひび割れや一部欠損による鉄筋の露出が見られます。

施設設備の不具合等が発見された場合、部分的に事後保全による修繕を行っているものの、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	福岡リーセントホテル		建物名称	公立学校共済組合福岡宿泊所職員宿舎				
所在地	福岡市東区東浜1-5-3		棟番・枝番	1003	-	2	築年数	31年
建築年度	昭和62年度	建築面積	237.82 m ²	現存率	74.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 3	延面積	597.85 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	31	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)	31	20.0	4.00		
	外壁	20	塗装	31	90.0	18.00		
	小計						22.00	
電気設備	受変電設備	10		31	60.0	6.00		
	小計						6.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		31	60.0	6.00		
	小計						6.00	
合計						74.00		

※平成30年施設調査時のデータ

この結果、公立学校共済組合福岡宿泊所職員宿舎の現存率は「74.0」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 ²	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)	20.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	—
			防水層の劣化	—
			経年（新設もしくは改修後）	経年 30 年以上
外壁	塗装	90.0	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	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改修 10 年未 満
内壁	不明	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	モルタル塗り	100.0		
床	モルタル塗り	80.0		
建具	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	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
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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

² 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	—	—	経年（新設後更新後）	—
非常用照明・ 火災報知設備	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
給排水・衛 生・給湯設備	給水排水設備 衛生設備 給湯設備	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 25 年以上
消火設備	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—

(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				
1987	33	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いため、公立学校共済組合福岡宿泊所職員宿舎の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 32 年）と設定します。

第 4 章 対策の内容等

当該施設については、公立学校共済組合福岡支部がその運営・管理を行っており、改修等に係る県の費用負担はありませんが、施設の劣化状況等を踏まえ、公立学校共済組合福岡支部において予防保全による適切な維持管理を行っていきます。