

## 東福岡教職員住宅 個別施設計画について

### 【施設の概要】

対 象 施 設	東福岡教職員住宅		
所 管	教育庁教育総務部教職員課		
整 理 番 号	91	竣 工 年 度	平成9年度
所 在 地	福岡県糟屋郡粕屋町大字長者原字船ヶ浦 71-1		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	7,044.00	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,074.30
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	3,825.06
主 要 建 築 物	共同住宅		

東福岡教職員住宅の共同住宅は平成9年度に竣工しました。福岡県教職員の福利厚生の一環として活用される職員住宅(一般住宅、寮)であり、福岡県教職員が一定の条件により入居しています。

### 【個別施設計画の策定単位】

東福岡教職員住宅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東福岡教職員住宅A棟、②東福岡教職員住宅B棟の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。



東福岡教職員住宅  
(東福岡教職員住宅A棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	91
施設所管課	教職員課

令和3年2月

❀福岡県❀

東福岡教職員住宅（共同住宅）  
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) 対策施設の内容等	

## 第1章 概要

### (1) 対象施設の概要

対 象 施 設	東福岡教職員住宅		
所 管	教育庁教育総務部教職員課		
整 理 番 号	91	竣 工 年 度	平成9年度
所 在 地	福岡県糟屋郡粕屋町大字長者原字船ヶ浦 71-1		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	7,044.00	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,074.30
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	3,825.06
主 要 建 築 物	共同住宅		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	東福岡教職員住宅A棟				
棟 番 ・ 枝 番	1002	-	1	竣 工 年 度	平成9年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	537.15		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,912.53	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上4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 )			
4F	478.13	共同住宅			
3F	478.13	共同住宅			
2F	478.13	共同住宅			
1F	478.14	共同住宅			

東福岡教職員住宅の共同住宅は平成9年度に竣工しました。福岡県教職員の福利厚生の一環として活用される職員住宅(一般住宅、寮)であり、福岡県教職員が一定の条件により入居しています。

### (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、築23年で目標使用耐用年数である65年に満たないことから、計画期間中の更新は計画していません。他の県有施設と比較して改修等を優先すべき個別事情は特にありませんが、施設を管理していく上で必要な対策を順次適切に行っていきます。

### (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、給排水設備の更新を平成28年度に行っています。

入居者の住環境維持に必要不可欠である電灯・電話設備について、優先的に取替等を行います。また、直接人的被害につながる恐れのある外壁について優先的に改修を行います。その他設備等においても、予防保全型管理のうえでの標準的な改修時期に合わせた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、ひび割れや汚れ、塗膜の剥がれなどが見られます。必要に応じて部分修繕を行っていますが、経年による老朽化が進行しています。

給排水設備については平成28年に更新しているため、この計画期間内における改修は不要です。

各種施設設備の不具合等が発見された場合、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。また、築20年を経過し、電灯・電話設備をはじめ標準的な改修時期を迎える部位が順次出てきている状態です。

#### (2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	東福岡教職員住宅		建物名称	共同住宅				
所在地	糟屋郡粕屋町大字長者原字船ヶ浦 71-1		棟番・枝番	1002	-	1	築年数	23年
建築年度	平成9年度	建築面積	537.15 m <sup>2</sup>	現存率	79.7	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 4	延面積	1,912.53 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	RC	23	100.0	40.00		
	小計						<b>40.00</b>	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	改質アスファルト(絶縁工法)シルバー仕上げ	23	53.3	10.66		
	外壁	20	吹きつけタイル・石状吹付	23	60.0	12.00		
	小計						<b>22.66</b>	
電気設備	受変電設備	10		23	70.0	7.00		
	小計						<b>7.00</b>	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10	H28給排水設備更新	4	100.0	10.00		
	小計						<b>10.00</b>	
合計						<b>79.66</b>		

この結果、東福岡教職員住宅の共同住宅の現存率は、「79.7」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	R C	100.0	耐震診断による Is 値 <sup>1</sup>	Is 値が 1.0 以上もしくは新耐震基準
屋根	改質アスファルト(絶縁工法)シルバー仕上げ	53.3	防水層からの漏水またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			経年(新設もしくは改修後)	経年 20 年以上
外壁	吹つけタイル 石状吹付	60.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	セメントケイカル板 塗装パネル	00.0		
天井	ビニルクロス 化粧パネル(断熱材入り) ラワン合板断熱 パネル	00.0	劣化	—
床	合板パネル 畳敷き 塩ビシート ビニル床タイル	00.0		
建具	アルミサッシ 木製	00.0	劣化	—
			開閉作動・取付け状態	—

<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 現存率	判定項目	判定
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	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
自家発電設備	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
動力設備	—	—	経年（新設後更新後）	—
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	空調設備 換気設備 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	給水設備 水槽 給湯 ガス	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
消火設備	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
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				
1997	23	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、東福岡教職員住宅（共同住宅）の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 42 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23年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は42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。

計画期間内の改修費用は、約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で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、電灯設備及び非常用照明の改修を行います。次に電話設備等の改修を行い、最後に屋根・防水・外壁の改修を行います。

### (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、進捗状況等によって適宜計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	15	15
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	32	35
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	0	0
その他	外構	0	0	0	0
	計	0	3	47	50

※実際の予算や事業費等とは異なります。

東福岡教職員住宅  
(東福岡教職員住宅B棟)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	91
施設所管課	教職員課

令和3年2月

❀福岡県❀

東福岡教職員住宅（共同住宅）  
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) 対策施設の内容等	

## 第1章 概要

### (1) 対象施設の概要

対 象 施 設	東福岡教職員住宅		
所 管	教育庁教育総務部教職員課		
整 理 番 号	91	竣 工 年 度	平成9年度
所 在 地	福岡県糟屋郡粕屋町大字長者原字船ヶ浦 71-1		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	7,044.00	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,074.30
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	3,825.06
主 要 建 築 物	共同住宅		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	東福岡教職員住宅B棟				
棟 番 ・ 枝 番	1002	—	2	竣 工 年 度	平成9年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	537.15		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,912.53	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上4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 )			
4F	478.13	共同住宅			
3F	478.13	共同住宅			
2F	478.13	共同住宅			
1F	478.14	共同住宅			

東福岡教職員住宅の共同住宅は平成9年度に竣工しました。福岡県教職員の福利厚生の一環として、活用される職員住宅(一般住宅、寮)であり、福岡県教職員が一定の条件により入居しています。

### (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、築23年で目標使用耐用年数である65年に満たないことから、計画期間中の更新は計画していません。他の県有施設と比較して改修等を優先すべき個別事情は特にありませんが、施設を管理していく上で必要な対策を順次適切に行っていきます。

### (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、給排水設備の更新を平成28年度に行っています。

入居者の住環境維持に必要不可欠である電灯・電話設備について、優先的に取替等を行います。また、直接人的被害につながる恐れのある外壁について優先的に改修を行います。その他設備等においても、予防保全型管理のうえでの標準的な改修時期に合わせた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、ひび割れや汚れ、塗膜の剥がれなどが見られます。必要に応じて部分修繕を行っていますが、経年による老朽化が進行しています。

給排水設備については平成28年に更新しているため、この計画期間内における改修は不要です。

各種施設設備の不具合等が発見された場合、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。また、築20年を経過し、電灯・電話設備をはじめ標準的な改修時期を迎える部位が順次出てきている状態です。

#### (2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	東福岡教職員住宅		建物名称	共同住宅				
所在地	糟屋郡粕屋町大字長者原字船ヶ浦 71-1		棟番・枝番	1002	-	2	築年数	23年
建築年度	平成9年度	建築面積	537.15 m <sup>2</sup>		現存率	79.7	想定耐用年数	65年
構造・階数	RC 4	延面積	1,912.53 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	RC	23	100.0		40.00	
	小計							40.00
主要部 仕上げ	屋根・防水	20	改質アスファルト(絶縁工法)シルバー仕上げ	23	53.3		10.66	
	外壁	20	吹きつけタイル・石状吹付	23	60.0		12.00	
	小計							22.66
電気設備	受変電設備	10		23	70.0		7.00	
	小計							7.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10	H28_給排水設備更新	4	100.0		10.00	
	小計							10.00
合計							79.66	

この結果、東福岡教職員住宅の共同住宅の現存率は、「79.7」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	R C	100.0	耐震診断による Is 値 <sup>2</sup>	Is 値が 1.0 以上もしくはは新耐震基準
屋根	改質アスファルト(絶縁工法)シルバー仕上げ	53.3	防水層からの漏水またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			経年(新設もしくは改修後)	経年 20 年以上
外壁	吹つけタイル 石状吹付	60.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に少しずつの劣化がある</li> <li>・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある</li> <li>・ 部分修繕でも対応可能</li> </ul>
内壁	セメントケイカル板 塗装パネル	00.0	劣化	—
天井	ビニルクロス化粧パネル(断熱材入り) ラワン合板断熱パネル	00.0		
床	合板パネル 畳敷き 塩ビシート ビニル床タイル	00.0		
建具	アルミサッシ 木製	00.0		
			開閉作動・取付け状態	—

<sup>2</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 現存率	判定項目	判定
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	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
自家発電設備	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
動力設備	—	—	経年（新設後更新後）	—
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	空調設備 換気設備 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	給水設備 水槽 給湯 ガス	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
消火設備	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
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				
1997	23	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、東福岡教職員住宅（共同住宅）の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 42 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23年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は42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。

計画期間内の改修費用は、約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で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、電灯設備及び非常用照明の改修を行います。次に電話設備等の改修を行い、最後に屋根・防水・外壁の改修を行います。

### (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、進捗状況等によって適宜計画の見直しを行います。

(百万円)

区分	項目	実施時期			計
		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	15	15
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	32	35
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	0	0
その他	外構	0	0	0	0
	計	0	3	47	50

※実際の予算や事業費等とは異なります。