

府中市立教育センター及び府中駅北第2庁舎における
建物概況調査報告書(抜粋版)

2022年5月(2022年6月修正)
株式会社サトウファシリティーズコンサルタンツ

目次

第 1.	調査の目的と方法	1
1	調査の目的	1
2	調査の方法	1
第 2.	府中市立教育センター	2
1	物件概要	2
2	総括	3
3	現地調査結果	3
第 3.	府中駅北第2庁舎	15
1	物件概要	15
2	総括	16
3	現地調査結果	16

第1. 調査の目的と方法

1 調査の目的

府中市立教育センター敷地に係る公民連携事業アドバイザー等業務のうち、基礎調査における既存建物の概況について整理することを目的とする。

2 調査の方法

調査の方法については、以下の表の通り。

項目	府中市立教育センター	府中駅北第2庁舎
調査日	2022年4月27日(水)	同左
調査者	株式会社サトウファシリティーズコンサルタンツ	同左
調査方法	竣工図等の資料及び現場目視、管理担当者へのヒアリングによる	同左
目視調査範囲	建物運用上支障のない範囲	同左

第3. 府中駅北第2庁舎

4 物件概要

4.1 物件概要

物件名称	府中駅北第2庁舎		
建設地(住所)	東京都府中市寿町1丁目5番地		
敷地面積	1, 577. 75㎡(商業地域)		
用途	庁舎、自転車駐車場		
竣工年/建築確認済証交付年	1991年/1989年		
構造種別	地下:鉄筋コンクリート造、 地上:鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)		
建物規模	階数	地下3階、地上7階、塔屋1階	
	建築面積	1, 183. 86㎡	
	延べ面積	9362. 48㎡(容積算定面積:7, 489. 98㎡)	
	各階床面積	塔屋:	147. 98㎡
		7階:	720. 41㎡
		6階:	720. 41㎡
		5階:	720. 41㎡
		4階:	753. 16㎡
		3階:	894. 85㎡
		2階:	1, 125. 25㎡
		1階:	1, 163. 23㎡
		地下1階:	1, 094. 46㎡
		地下2階:	1, 085. 81㎡
地下3階:	936. 51㎡		
建ぺい率	75. 03%		
容積率	474. 73%		
階高	7階及び2階から5階:	3. 65m	
	6階:	3. 85m	
	1階:	4. 44m	
	地下1階:	2. 95m	
	地下2階:	2. 95m	
地下3階:	4. 50m		
最高高さ	32. 24m(竣工図にて確認)		
空調方式	個別空調方式		
設計者	株式会社類設計室		

5 総括

建築について、築年数に相応する劣化はみられるものの、良好な管理状態と言える。しかし、竣工後に改正された建築基準法やバリアフリー新法(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律)等に照らし、既存不適格を解消する工事が必要である。

設備について、一般的には設備機器の更新周期は30年以下であるが、竣工後に受変電設備等の主要機器が更新されていない為、経年劣化による故障のリスクを負った運用と言える。

空調設備について、パッケージエアコンの適切な更新が計画及び実施されており、全館において更新が完了した後は、故障のリスクは小さくなる。また、採用されている空調方式は個別空調の為、間仕切りの変更にも柔軟に対応できる利点がある。

なお、配管やダクト等を解体撤去する際は、断熱材やパッキンなどにアスベストやリフラクトリーセラミックファイバー(RCF)を含有している可能性がある為、法令に基づき適切な処理をする必要があることに留意されたい。

6 現地調査結果

6.1 結果概要

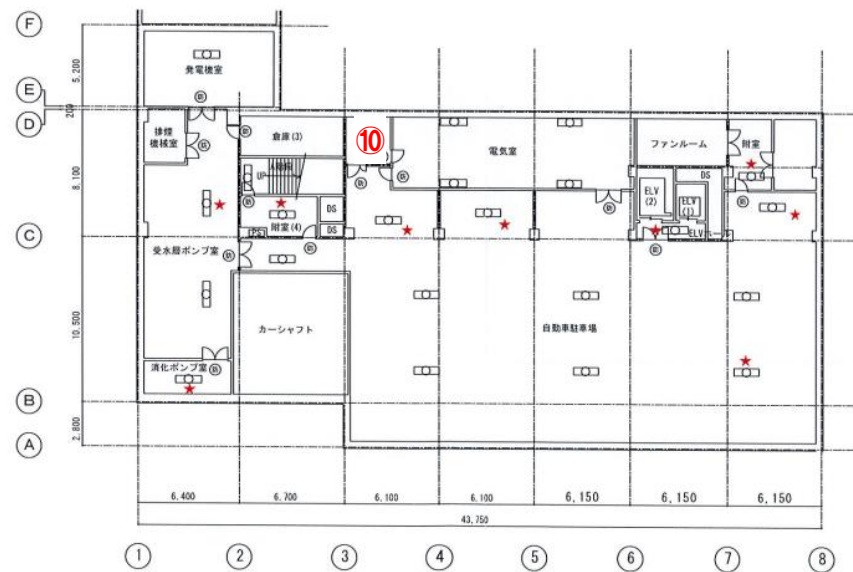
以下の表に、現地調査結果の概要を示す。

調査項目		調査結果
大項目	小項目	
建築	内装仕上げ	天井や壁、床仕上げに亀裂や剥がれが散見されるため、修繕が望ましい。
	塔屋外壁	爆裂やALCの割れが確認されるため、早急な対策が望ましい。
	屋上設備目隠しルーバー	全面的に錆が確認される。腐食が進行した場合、設計上の強度が期待できないため、修繕が望ましい。
電気設備	受変電設備	法定点検は実施されているが使用年数を鑑み、更新が望ましい。
	非常用発電設備	法定点検は実施されているが使用年数を鑑み、更新が望ましい。
	照明設備	全て蛍光灯であるため、LED照明への更新が一般的と考える。
	非常放送設備	更新されており、良好といえる。
	自動火災報知設備	更新されており、良好といえる。
機械設備	空調機器設備	パッケージエアコンによる個別空調であり、段階的に更新されているため、状態は良好といえる。
	消火設備	駐車場の泡消火設備が更新されている。法令上必要な設備の整備を実施し良好といえる。

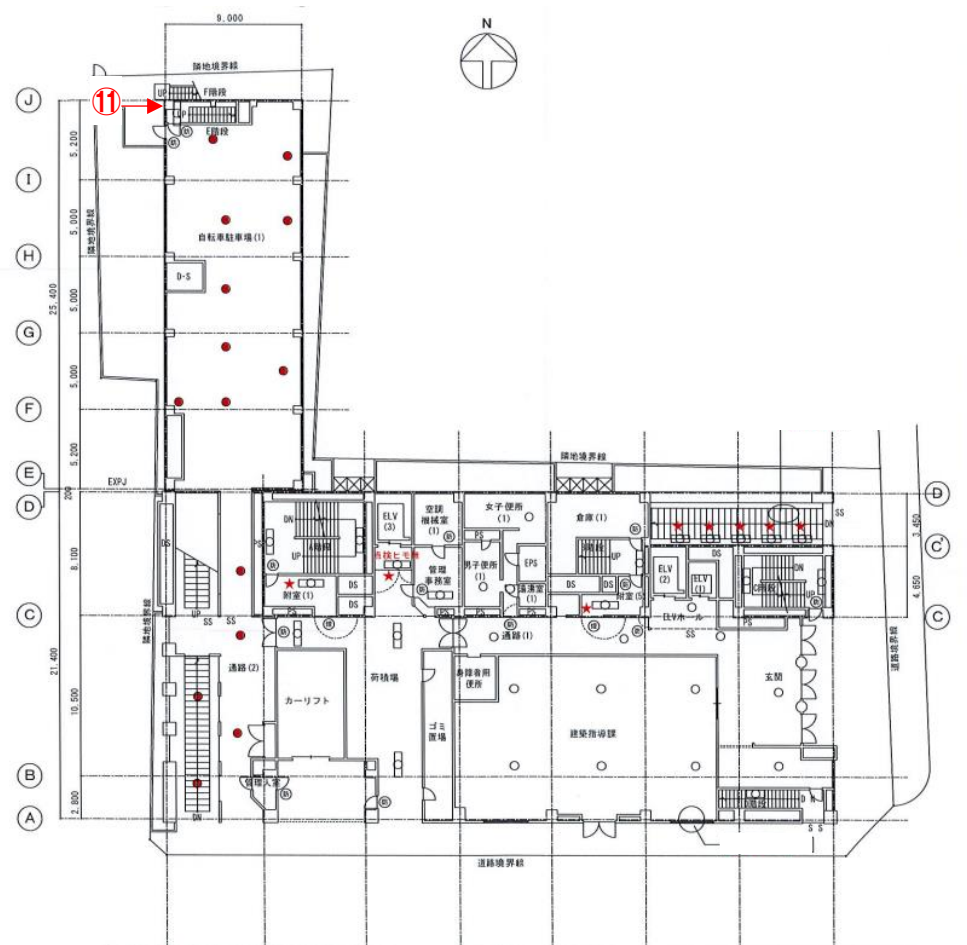
6.2 調査結果詳細

指摘箇所の写真と指摘内容を、建築、電気設備、機械設備に分けて示す。

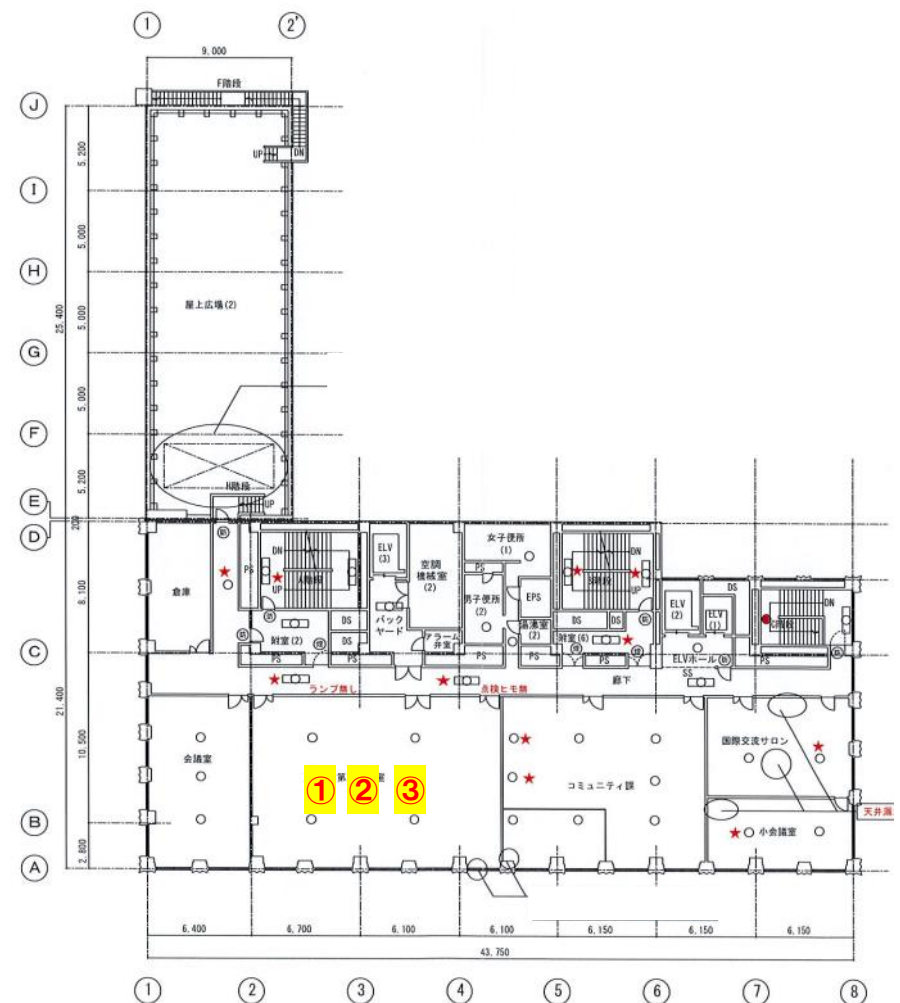
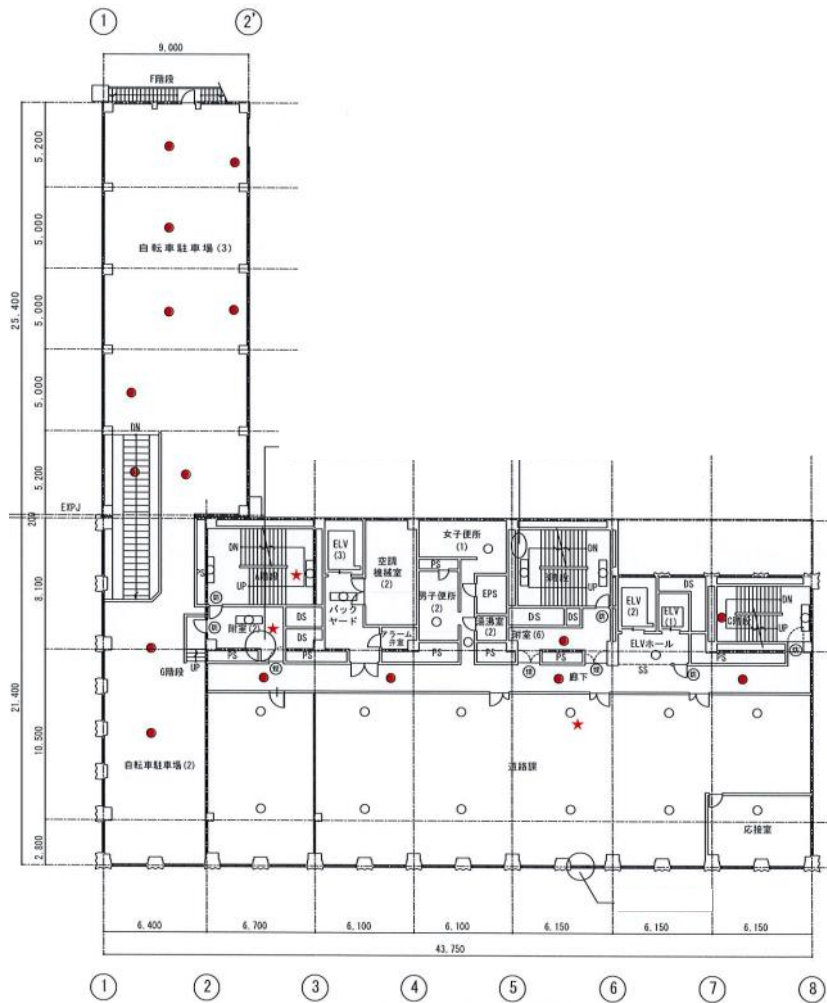
【指摘箇所】(平面図は、令和2年度「第2庁舎特定建築物等定期調査等委託」報告書より抜粋)



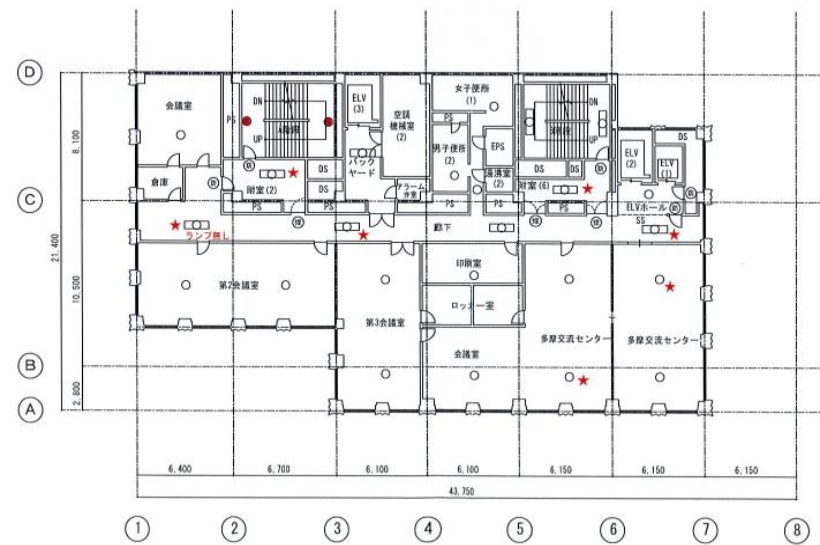
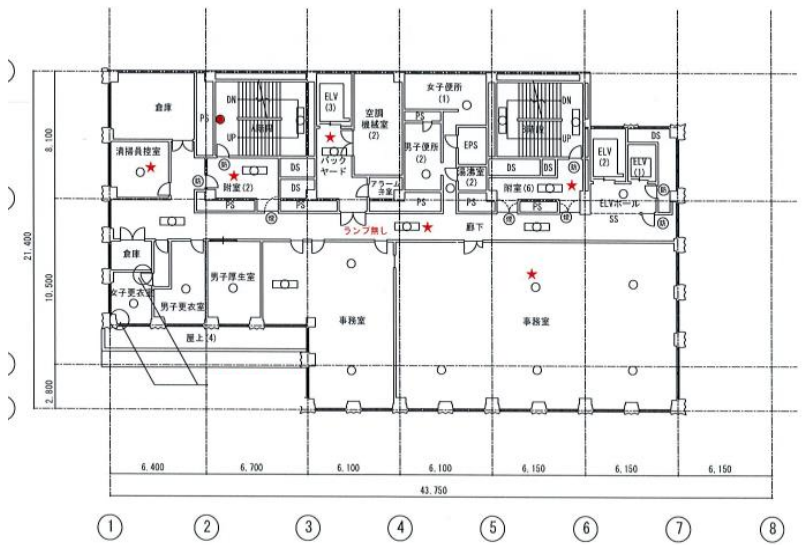
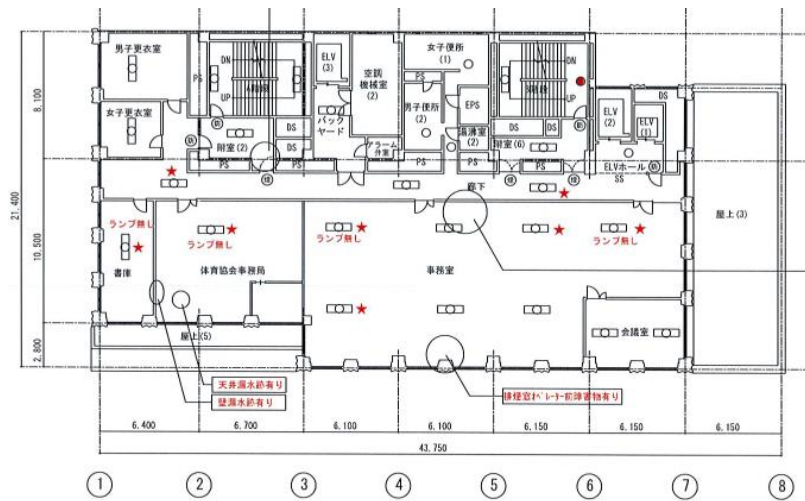
(左から)地下2階平面図、地下3階平面図



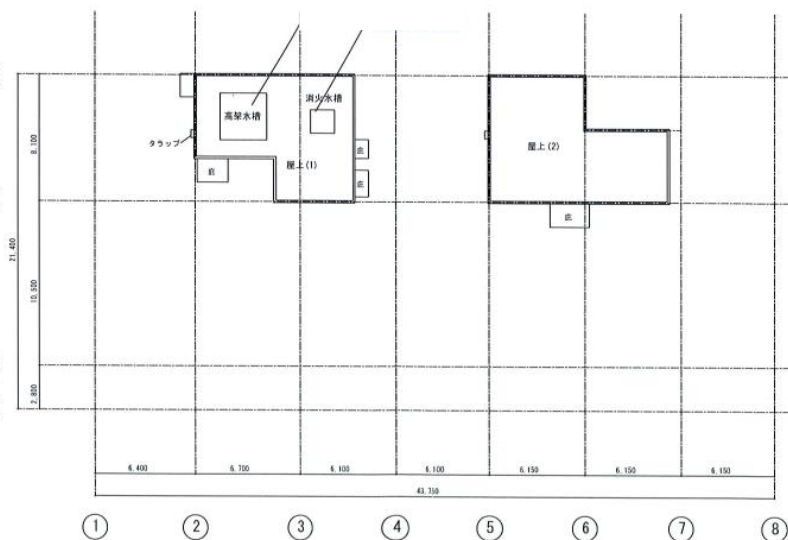
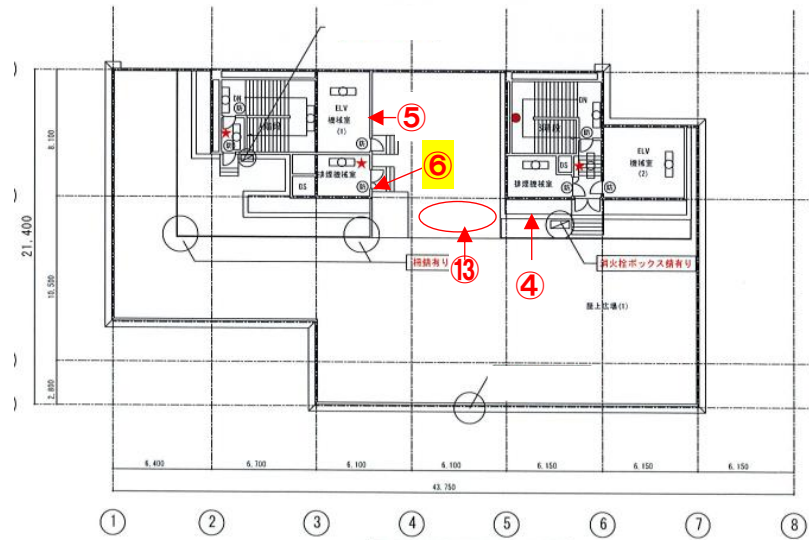
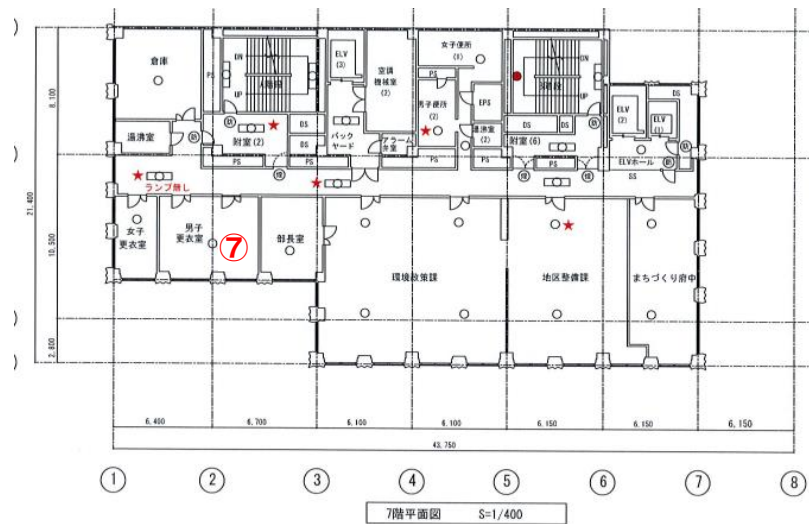
(左から)地下1階平面図、1階平面図



(左から)2階平面図、3階平面図






(左上から反時計回りに)4階平面図、5階平面図、6階平面図







(左上から反時計回りに)7階平面図、塔屋階平面図、塔屋階屋上平面図


6.2.1 建築

番号	写真	指摘事項
1		<p>【撮影場所】 会議室</p> <p>【指摘事項】 床仕上げの損傷が確認された。</p>
2		<p>【撮影場所】 会議室</p> <p>【指摘事項】 ブラインドのコードに故障が確認された。</p>
3		<p>【撮影場所】 会議室</p> <p>【指摘事項】 天井クロスに亀裂が確認された。</p>


番号	写真	指摘事項
4		<p>【撮影場所】 屋上</p> <p>【指摘事項】 設備の目隠しルーバーに、錆の発生が確認された。</p>
5		<p>【撮影場所】 屋上</p> <p>【指摘事項】 塔屋の外壁 ALC パネルに割れが確認された。</p>
6		<p>【撮影場所】 屋上</p> <p>【指摘事項】 塔屋の外壁下部に、爆裂が確認された。</p>
7		<p>【撮影場所】 更衣室</p> <p>【指摘事項】 壁クロスが剥がれが確認された。</p>

番号	写真	指摘事項
8		<p>【撮影場所】 各所</p> <p>【指摘事項】 床仕上げに亀裂が確認された。</p>
9		<p>【撮影場所】 地下駐輪場全般</p> <p>【指摘事項】 目立つ水漏れや亀裂等の損傷は確認されず、良好な管理状態である。</p>
10		<p>【撮影場所】 地下駐車場機械室</p> <p>【指摘事項】 コンクリートの白華現象が確認された。</p>
11		<p>【撮影場所】 敷地北西部外構</p> <p>【指摘事項】 外部階段の汚染や、雑草の繁殖が確認された。 外部階段の手すりに錆の発生は無く、良好な状態と思われる。</p>

6.2.2 電気設備

番号	写真	指摘事項
12		<p>【撮影場所】 各所</p> <p>【指摘事項】 全ての照明において、蛍光灯が使用されていることが確認された。</p>

6.2.3 機械設備

番号	写真	指摘事項
13		<p>【撮影場所】 屋上</p> <p>【指摘事項】 ダクトの外装材が凹んでおり、雨水が溜まっていることが確認された。</p>