

宗像総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	21
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

宗像総合庁舎 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	宗像総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	21	竣 工 年	昭和 63 年
所 在 地	宗像市東郷1丁目2番1号		
敷 地 面 積 (m ²)	9,007.45	建 築 面 積 (m ²)	1,538.53
主 構 造	R C	延 床 面 積 (m ²)	3,957.90
主 要 建 築 物	庁舎・事務所、車庫・器材倉庫、デイケア棟、ポンプ室・ 水防倉庫、宗像・遠賀保健福祉環境事務所犬舎		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	庁舎・事務所				
棟 番 ・ 枝 番	22	—	1	竣 工 年	昭和 63 年
建 築 面 積 (m ²)	1,109.33		延 床 面 積 (m ²)	3,481.20	
構 造 ・ 階 数	R C 造・地上3階、塔屋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)			
PH	229.15	電気室、無線室、コントロール室			
3F	1,112.50	北九州県土整備事務所宗像支所、倉庫、会議室			
2F	1,030.22	宗像・遠賀保健福祉環境事務所、会議室、倉庫			
1F	1,109.33	宗像・遠賀保健福祉環境事務所、県民ホール、講堂、監視室			

宗像総合庁舎は昭和63年に竣工し、宗像地域の住民サービス拠点として活用されています。庁舎には、宗像・遠賀保健福祉環境事務所や北九州県土整備事務所宗像支所といった出先機関が配置されています。

また、当該施設は、災害時の防災拠点になっています。

(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、築32年で目標耐用年数である65年に満たないことから、計画期間中の更新は計画していませんが、各部屋天井部のひび割れ、排水管や空調機器等の劣化など老朽化による不具合が目立つ状況となっています。

当該施設は、災害時の防災拠点に位置付けられているため、優先して改修等を行っていきます。

(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、照明設備の更新を平成25年度、自家発電設備の更新を平成8年度に行っています。また、電話交換設備及び昇降機設備の更新を平成29年度、空調機の更新を平成30年度に行っています。一方、内装や一部の電気・機械設備、排水設備については、大きな改修を行っておらず、改修時期を迎えつつある状態です。また、屋上防水の老朽化が見られるほか、外壁タイルには部分的に白華現象が見られる箇所もあります。

直接人的被害につながる恐れのある外壁等の改修及び建築物としての機能を維持するための屋上防水や一部の電気・機械設備の改修を優先的に行うこととし、その他の設備についても予防保全のための改修を計画的に行っていきます。

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

屋上防水や外壁を始め、内装、施設設備についても、不具合等が発見された場合には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。

(2) 建物全体の現存率

現存率算定表

施設名称	宗像総合庁舎		建物名称	庁舎・事務所				
所在地	宗像市東郷1丁目2-1		棟番・枝番	22	-	1	築年数	29年
建築年	昭和63年	建築面積	1,109.33 m ²	現存率	78.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 3	延面積	3,481.20 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	29	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	29	60.0	12.00		
	外壁	20	タイル	29	80.0	16.00		
	小計						28.00	
電気設備	受変電設備	10		29	60.0	6.00		
	小計						6.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		29	40.0	4.00		
	小計						4.00	
合計						78.00		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、宗像総合庁舎の現存率は、「78.0」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 ¹	Is 値が 1.0 以上 若しくは新耐震基準
屋根	アスファルト防水	60.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	・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	・広範囲に少しずつ の劣化がある ・多数の部材
			経年（新設若しくは改 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E Pタイル貼りモ ルタルE Pその 他	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	石こうボードE Pモルタル塗り 化粧石こうボ ード	80.0		
床	タイル貼りビニ ールシート張り モルタル塗り	80.0		
建具	アルミ	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
			開閉作動・取付け状態	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
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	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
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 5 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	—	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 5 年未満
動力設備	動力設備方式 中央監視制御	100.0	経年（新設後更新後）	経年 5 年未満
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	空調方式 冷熱源機器 温熱源機器 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	給水方式 水槽 給湯 ガス	40.0	定期点検等の結果	軽微な改善箇所の指 摘があり、部分修繕 が必要
			経年（新設後更新後）	経年 25 年
消火設備	—	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 25 年以上
エレベーター 設備	—	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 10 年未満

(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				
1988	32	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、宗像総合庁舎の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 33 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32年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は33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1億4千万円となっています。

(2) 対策の平準化について

優先順位の考え方に沿った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、屋上防水及び外壁の改修、給排水等設備、自家発電設備の改修を行います。次に、受変電設備、消火設備等の改修を行います。

(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、取り組み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)					計
区分	項目	実施時期			
		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	42	0	42
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	40	26	66
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	21	5	26
その他	犬舎	1	2	0	3
計		1	105	31	137

※上記は実際の前算や事業費等とは異なります。