

# 小倉総合庁舎 個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	11
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

✿福岡県✿

# 小倉総合庁舎 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	小倉総合庁舎		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	11	竣 工 年	昭和 53 年
所 在 地	北九州市小倉北区城内 7 番 8 号		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,202.48	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	675.12
主 構 造	R C	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,624.69
主 要 建 築 物	庁舎・事務所、車庫、ポンプ小屋		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	庁舎・事務所				
棟 番 ・ 枝 番	12	—	1	竣 工 年	昭和 53 年
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	535.12		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,484.69	
構 造 ・ 階 数	R C 造・地上 4 階、地下 1 階、塔屋 2 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 )			
PH2F	47.55	機械室			
PH1F	91.85	倉庫			
4F	539.72	北九州東県税事務所、会議室、無線室、倉庫			
3F	539.72	倉庫、機械室、休養室、休憩室			
2F	539.72	北九州東県税事務所、倉庫、県民情報コーナー、機械室			
1F	535.12	北九州東県税事務所、県民ホール、相談室、監視・清掃員室			
B1	191.01	機械室、電気室、清掃員控室、運転手控室			

小倉総合庁舎は昭和 53 年に竣工し、北九州地域の行政サービスの拠点として活用されています。庁舎には、北九州東県税事務所、北九州県民情報コーナーといった出先機関が配置され、県税の賦課・徴収に関する業務や広報などの業務のため活用されています。

### (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、民間需要が見込まれる都市部に位置するため、PPP事業による近隣の警察施設を含めた一体的な建替えの検討を行います。

### (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、屋上防水工事及び外壁改修工事を平成25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25年度、空気調和設備の更新を平成11年度に行っています。

建物本体の状況は比較的良好な状態であり、PPP事業による建替えを検討していることから、計画的な改修は予定していませんが、必要に応じて、施設の安全や建築物としての必要な機能を維持するための修繕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

耐震補強や屋上防水、外壁については改修を行っているため計画期間内における改修は不要です。内装や施設設備については、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	小倉総合庁舎		建物名称	庁舎・事務所			
所在地	北九州市小倉北区城内7-8		棟番・枝番	12	-	1	
建築年	昭和 53年	建築面積	535.12 m <sup>2</sup>		現存率	<b>84.0</b>	
構造・階数	RC	4	延面積	2,484.69 m <sup>2</sup>		想定耐用年数	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	RC	39	80.0	32.00	
	小計					<b>32.00</b>	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	コンクリート防水 H25_屋上防水	4	100.0	20.00	
	外壁	20	タイル H25_外壁	4	100.0	20.00	
	小計					<b>40.00</b>	
電気設備	受変電設備	10		39	60.0	6.00	
	小計					<b>6.00</b>	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		39	60.0	6.00	
	小計					<b>6.00</b>	
合計						<b>84.00</b>	

※平成 29 年施設調査時のデータ

この結果、小倉総合庁舎の現存率は、「84.0」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	80.0	耐震診断による Is 値 <sup>1</sup>	Is 値が 0.7～1.0 未満
屋根	コンクリート防水	100.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改築 10 年未満
			防水層の劣化	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改築 10 年未満
			経年（新設若しくは改修後）	経年 10 年未満
外壁	タイル	100.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	・劣化部分が少ない ・汚れがある程度 ・新築・改築 10 年未満
			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・改築 10 年未満
内壁	石こうボードE P タイル貼りモ ルタルE P その 他	60.0	劣化	仕上げ材等の劣化が 多く認められるが、 部分修繕で対応可能
天井	石こうボードE P 化粧石こうボ ード	60.0		
床	タイル貼りビニ ール床タイル張 りビニールシー ト張り	60.0		
建具	アルミ木製	40.0	劣化	仕上げ材等の劣化が 広範囲にあり、部分 修繕が必要
			開閉作動・取付け状態	仕上げ材等の劣化が 広範囲にあり、部分 修繕が必要
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 25 年以上
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

<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
動力設備	動力設備方式 中央監視制御	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 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	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	—	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	—	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				
1978	42	旧	0.79	○	○	○	65年

※耐震診断結果より

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、小倉総合庁舎（庁舎・事務所）の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 23 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42年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は23年となりますが、PPP事業による近隣の警察施設を含めた一体的な建替えの検討を行います。

また、建物本体の状況は比較的良好な状態であり、計画期間内の改修は予定していません。

### (2) 対策の平準化について

計画期間内に対策費用が発生する予定はありません。

### (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	0	0	0
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	0	0	0
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		0	0	0	0
計		0	0	0	0

※上記は実際の前算や事業費等とは異なります。