

筑後農林事務所  
南筑後普及指導センター  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	47
施設所管課	財産活用課

令和2年7月

❀福岡県❀

# 筑後農林事務所南筑後普及指導センター 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	4
	(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	5
	(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	12
	(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	筑後農林事務所南筑後普及指導センター		
所 管	総務部財産活用課		
整 理 番 号	47	竣 工 年	平成9年
所 在 地	みやま市瀬高町下庄800-7		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	4,999.30	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,743.87
主 構 造	RC	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,743.87
主 要 建 築 物	本館、車庫、倉庫		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	本館				
棟 番 ・ 枝 番	61	-	1	竣 工 年	平成9年
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,387.30		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,387.30	
構 造 ・ 階 数	RC造・地上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 )			
2F	598.00	研修室、経営指導室、食品加工室、資料室			
1F	789.30	事務室、センター長室、地力診断室、生物診断室、営農相談室			

建 物 の 名 称	車庫				
棟 番 ・ 枝 番	61	-	2	竣 工 年	平成9年
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	253.76		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	253.76	
構 造 ・ 階 数	S造・地上1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 )			
1F	253.76	車庫			

筑後農林事務所南筑後普及指導センターは平成9年に竣工しました。当センターは、管轄区域（大牟田市、柳川市、大川市、みやま市、大木町）において、専門の資格を持った普及指導員が、市町村や生産者団体等と連携しながら、直接農業者に生産技術や農業経営の指導・相談に当たり、担い手の育成や地域農業の振興に関する業務を行っています。

(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（本館）



全景（車庫）



## 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

当該施設は、鉄筋コンクリート造りによる一般的な建物です。本館の空調設備が経年劣化により度々不具合が生じているため、今後改修を行う必要があります。

直接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。

また、車庫についても必要な改修を行っていきます。

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

本館の空調設備や本館及び車庫の屋上防水に劣化が見られます。施設設備の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

##### ①本館

現存率算定表

施設名称	筑後農林事務所南筑後普及指導センター		建物名称	本館				
所在地	みやま市瀬高町下庄800-7		棟番・枝番	61	-	1	築年数	20年
建築年	平成9年	建築面積	1,387.30 m <sup>2</sup>	現存率	76.7	想定耐用年数	65年	
構造・階数	RC 1	延面積	1,387.30 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	20	100.0	40.00		
	小計						<b>40.00</b>	
主要部 仕上げ	屋根・防水	20	その他	20	53.3	10.66		
	外壁	20	タイル	20	60.0	12.00		
	小計						<b>22.66</b>	
電気設備	受変電設備	10		20	70.0	7.00		
	小計						<b>7.00</b>	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		20	70.0	7.00		
	小計						<b>7.00</b>	
合計						<b>76.66</b>		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、筑後農林事務所南筑後普及指導センターの本館の現存率は、「76.7」となります。

○建物各部位の現存率（本館）

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	アスファルト防水	40.0	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	タイル	53.3	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	石こうボード	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	吸音板石こうボード	80.0		
床	タイル貼り ビニールシー貼り	20.0		
建具	木製	20.0	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

<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
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 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）	—
動力設備	動力設備方式 中央監視制御	40.0	経年（新設後更新後）	経年 20 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	70.0	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	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
給排水・衛 生・給湯設備	給水方式 水槽 給湯 ガス	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
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）	—

②車庫

現存率算定表

施設名称	筑後農林事務所南筑後普及指導センター		建物名称	車庫				
所在地	みやま市瀬高町下庄800-7		棟番・枝番	61	-	2	築年数	20年
建築年	平成9年	建築面積	253.76 m <sup>2</sup>	現存率	78.0	想定耐用年数	65年	
構造・階数	S 1	延面積	253.76 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	S	20	100.0	40.00		
	小計						<b>40.00</b>	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	その他	20	40.0	8.00		
	外壁	20	塗装	20	80.0	16.00		
	小計						<b>24.00</b>	
電気設備	受変電設備	10		20	70.0	7.00		
	小計						<b>7.00</b>	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		20	70.0	7.00		
	小計						<b>7.00</b>	
合計						<b>78.00</b>		

※平成29年施設調査時のデータ

この結果、筑後農林事務所南筑後普及指導センターの車庫の現存率は、「78.0」となります。

○建物各部位の現存率（車庫）

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	100.0	耐震診断による Is 値 <sup>2</sup>	Is 値が 1.0 以上 若しくは新耐震基準
屋根	その他	40.0	防水層からの漏水 又はその痕跡	-
			防水層の劣化	-
			経年（新設若しくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	塗装	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 EP 仕上げあり	100.0	劣化	特に問題なし
天井	石こうボード EP 仕上げ無し	100.0		
床	モルタル塗り	100.0		
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
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	動力設備方式 中央監視制御	-	経年（新設後更新後）	-

<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
非常用照明・ 火災報知設備	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	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	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
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

①本館

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

②車庫

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とため、筑後農林事務所南筑後普及指導センターの本館及び車庫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。

計画期間の改修費用は、本館が約7千万円、車庫が約9百万円となっています。

### (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、本館の空調設備の改修を行います。次に、本館及び車庫の屋根・防水、本館の電話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。

① 本館 (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	5	5
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	32	32
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	32	32
その他		0	0	0	0
計		0	0	69	69

②車庫 (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	1	1
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	8	8
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	9	9

※上記は実際の前算や事業費等とは異なります。