

福岡県農林業総合試験場八女分場 個別施設計画について

【施設の概要】

対 象 施 設	福岡県農林業総合試験場八女分場		
所 管	農林水産部農林水産政策課		
所 在 地	福岡県八女市黒木町本分3266-1		
敷 地 面 積 (m ²)	28,846.00	建 築 面 積 (m ²)	1,631.35
主 構 造	R C、S	延 床 面 積 (m ²)	1,631.35
主 要 建 築 物	本館、製茶工場、グリーンハウス、作業棟、再製加工棟、 農薬調整室		

福岡県農林業総合試験場八女分場は、茶分野における高級茶「福岡の八女茶」振興のための研究や、中山間地域における地域の有利な資源を活かすことのできる野菜などの開発研究を行っています。

現在、煎茶の品種開発、IoTを活用した八女伝統本玉露生産技術の開発及び茶園管理のシステム化などに取り組んでいます。

【個別施設計画の策定単位】

農林業総合試験場八女分場の個別施設計画については、当該施設を構成する構築物を①本館、②特殊施設の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。

福岡県農林業総合試験場八女分場

(本館)

個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	80
施設所管課	農林水産政策課

令和3年2月

❀福岡県❀

福岡県農林業総合試験場八女分場（本館）
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	
	(3) その他	
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	福岡県農林業総合試験場八女分場		
所 管	農林水産部農林水産政策課		
整 理 番 号	80	竣 工 年 度	昭和 52 年度
所 在 地	福岡県八女市黒木町本分 3 2 6 6 - 1		
敷 地 面 積 (m ²)	28,846.00	建 築 面 積 (m ²)	1,631.35
主 構 造	R C、S	延 床 面 積 (m ²)	1,631.35
主 要 建 築 物	本館、製茶工場、グリーンハウス、作業棟、再製加工棟、 農薬調整室		

(2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	本館				
棟 番 ・ 枝 番	706	-	1	竣 工 年 度	平成 2 年度
建 築 面 積 (m ²)	816.92		延 床 面 積 (m ²)	816.92	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地上 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)			
1F	816.92	執務室、会議室、実験室			

福岡県農林業総合試験場八女分場の本館は平成 2 年度に竣工し、茶分野における高級茶「福岡の八女茶」振興のための研究や、中山間地域における地域の有利な資源を活かすことのできる野菜などの開発研究を行っています。

(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



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30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、受変電設備、電線ケーブルの老朽化や外壁のひび割れやなど、不具合が目立つ状況となっていますので、施設を管理していく上で必要な改修を順次適切に行っていきます。

(2) 施設内での優先順位

研究業務を推進するうえで不可欠な受変電設備、電線ケーブル（屋外配線）については、耐用年数を超過しているため優先して更新を行います。次に建物の機能を維持するための屋根・防水の改修を行います。

令和9年度以降に、防霜ファン、灌水施設、その他設備を始め、建物としての機能を維持するための外壁、内壁、天井、床など、予防保全を講じるための改修工事を順次計画的に行います。

(3) その他

敷地内には本館のほか、製茶工場、グリーンハウス、作業棟、再製加工棟、農薬調整室があります。

第3章 個別施設の状態等

(1) 個別施設の状態

外壁のひび割れや、軒天の一部腐食による塗膜の剥離が見られますが、建物に大きな問題はありません。

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。

築30年が経過し、予防保全型の管理を行う上での標準的な改修時期を迎える部位が順次出てくる時期となっています。

(2) 建物全体の現存率

現存率算定表									
施設名称	福岡県農林業総合試験場八女分場			建物名称	本館				
所在地	八女市黒木町本分3266-1			棟番・枝番	706	-	1	築年数	28年
建築年度	平成	2	建築面積	816.92 m ²	現存率	74.7		想定	65年
構造・階数	RC	1	延面積	816.92 m ²				耐用年数	
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	28	100.0		40.00		
	小計							40.0	
主要部仕上げ	屋根・防水	20	その他	28	53.3		10.66		
	外壁	20	塗装、タイル	28	60.0		12.00		
	小計							22.66	
電気設備	受変電設備	10		28	60.0		6.00		
	小計							6.00	
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		28	60.0		6.00		
	小計							6.00	
合計							74.66		

※H30年施設調査時のデータ

この結果、福岡県農林業総合試験場八女分場の本館の現存率は「74.7」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 ¹	Is 値が 1.0 以上 もしくは新耐震基準
屋根	その他	53.3	防水層からの漏水 またはその痕跡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に少しずつの劣化がある ・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある ・ 部分修繕でも対応可能
			防水層の劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に少しずつの劣化がある ・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある ・ 部分修繕でも対応可能
			経年（新設もしくは改修後）	経年 20 年以上
外壁	塗装 タイル	60.0	外壁のはく落、浮き、 ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に少しずつの劣化がある ・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある ・ 部分修繕でも対応可能
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に少しずつの劣化がある ・ 多数の部材に各々少しずつ劣化部分がある ・ 部分修繕でも対応可能
内壁	タイル貼り 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	吸音板 化粧石こうボード	100.0		
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	80.0		

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
建具	アルミ 木製	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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
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	—	—	定期点検等の結果	—
			経年（新設後更新後）	—
動力設備	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 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	空気調和設備 換気設備 排煙設備	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
給排水・衛 生・給湯設備	給排水設備 衛生設備 給湯設備	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
消火設備	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	—	—	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				
1990	30	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為、福岡県農林業総合試験場八女分場（本館）の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 35 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30年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は35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2千3百万円となっています。

(2) 対策の平準化について

令和3年度に受変電設備、電線ケーブル（屋外配線）を優先して更新を行います。次に令和5年度に屋根・防水の改修工事を行います。

また、平成9年度以降に、防霜ファン、灌水施設、その他設備を始め、建物としての機能を維持するための外壁、内壁、天井、床など、予防保全を講じるための改修工事についても、順次行うこととします。

(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、進捗状況等により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、外壁 内壁、天井、建具	0	3	0	3
電気設備	電灯・電話設備、 受変電設備、動力 設備、非常用照 明・火災報知設 備、その他の設備	0	20	0	20
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	0	0	0	0
その他	作業装置 (ファン等)	0	0	0	0
	外構フェンス等	0	0	0	0
	焼却炉等撤去	0	0	0	0
	計	0	23	0	23

※実際の予算や事業費等とは異なります。

福岡県農林業総合試験場八女分場

(特殊施設)

個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	80
施設所管課	農林水産政策課

令和3年2月

✿福岡県✿

福岡県農林業総合試験場八女分場（特殊施設）
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) 目標耐用年数	
第4章	対策の内容等	5
	(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	福岡県農林業総合試験場八女分場		
所 管	農林水産部農林水産政策課		
整 理 番 号	80	竣 工 年 度	昭和 52 年度
所 在 地	福岡県八女市黒木町本分 3 2 6 6 - 1		
敷 地 面 積 (m ²)	28,846.00	建 築 面 積 (m ²)	1,631.35
主 構 造	R C、S	延 床 面 積 (m ²)	1,631.35
主 要 建 築 物	本館、製茶工場、グリーンハウス、作業棟、再製加工棟、 農薬調整室		

(2) 対象施設の活用状況

棟番・枝番	建物名	延床面積 (m ²)	主要構造	竣工年度	築 年数
706-2	製茶工場	583.43	鉄骨造 石綿板張り	S52 年度	43
706-3	グリーンハウス	384.00	ビニールハウス	H7 年度	25
706-4	作業棟	231.00	鉄骨造 石綿板張り	H3 年度	29
706-5	再製加工棟	141.75	鉄骨造 石綿板張り	H2 年度	30
706-6	農薬調整室	45.00	鉄骨造 石綿板張り	H2 年度	30

茶分野における高級茶「福岡の八女茶」振興のための研究や、中山間地域における地域の有利な資源を活かすことのできる野菜などの開発研究を行っています。

当分場の特殊施設として、茶の生葉を高温の蒸気で蒸し、揉み上げて乾燥するための製茶工場、出来上がった荒茶から異物の除去等を行うための再製加工棟、お茶の品種改良等を行うためのグリーンハウス、職員が茶や野菜の開発研究や肥料を保管するための作業棟、農薬を調整するための農薬調整室など、茶や野菜の研究開発に必要不可欠な施設（特殊施設）を所有しています。

(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



706-2 製茶工場



706-3 グリーンハウス



706-4 作業棟



706-5 再製加工棟



706-6 農薬調整室

第2章 優先順位の考え方

(1) 施設間の優先順位

本施設内の対象建物は建設以来、大規模な改修は行われていません。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、耐用年数を過ぎた施設については更新を行います。また、鉄骨等の劣化、錆が進んでいる状態になっていますので、施設を管理していく上で必要な対策については、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、グリーンハウスがビニールハウスですが、製茶工場、作業棟、再生加工棟、農薬調整室は、鉄骨造となっています。

令和8年度までの改修計画はありませんが、令和9年度以降にグリーンハウスを更新するとともに、その他施設についても予防保全のため順次改修を計画的に行います。

第3章 個別施設の状態等

(1) 個別施設の状態

棟番 ・枝番	建物名称	建築 年度	劣化評価 (※)							
			外構	屋根	外壁	建具	天井	床	壁	総合
706-2	製茶工場	S52	4.0	3.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.2
706-3	グリーンハウス	H7	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	-	5.0	5.0
706-4	作業棟	H3	4.0	3.0	3.0	4.0	4.0	4.0	5.0	3.2
706-5	再製加工棟	H2	3.7	3.0	3.0	4.0	4.0	4.0	5.0	3.2
706-6	農薬調整室	H2	4.0	2.3	2.3	2.3	3.0	4.0	5.0	2.4

(※1) 劣化評価は5点満点。建物の劣化が進むほど評価点数は低い。

(※2) 桃色：0.0～1.9、橙色：2.0～2.9、緑色：3.0～3.9、無色：4.0～5.0

(2) 目標耐用年数

本計画の対象建物については、作業や実験を行う生産・実験施設であるという用途・性質上、通常の鉄骨造による建物（目標耐用年数65年程度）とは異なり、いわゆる「工場」施設における目標耐用年数として40～50年*を設定します。

*日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」における「工場」の目標耐用年数を参考に設定

構造的に健全性が低い「農薬調整室」は目標耐用年数40年とし、構造的に健全性に問題が無い「製茶工場」、「作業棟」、「再生加工棟」は目標耐用年数50年とします。

なお、ビニールハウスであるグリーンハウスについては長寿命化が見込めないため、減価償却資産の耐用年数等に関する省令に準じて、耐用年数は14年とします。

第4章 対策の内容等

(1) 改修・更新について

本計画では、保有する施設を長期利用することを目的とし、従来の対処療法的な事後保全から予防保全に切り替えることを基本としています。しかしながら、小規模施設においては、不具合が発生しても比較的迅速に対応が可能であり、全てを予防保全とするより、予防保全と事後保全を併用する方が経済的かつ効率的な施設管理が行えるため、施設の長期利用に対する管理に適しています。また対象施設には、内装や空調設備は整備されていないことから、施設部位のうち、その部位の老朽化等が施設の機能に大きく影響する可能性がある「構造体」「屋根防水」「外壁」に対しては予防保全をマネジメントの軸とした施設管理を行います。

施設の老朽化を進行させる要因としてあまり影響は大きくないと考えられる部分的な改修や、電灯等は事後保全による施設管理を行います。ただし、施設によって用途の拡充や機能向上が必要となる場合は、予防保全に組み込むものとします。また、安全面や、施設が持つ独自機能については、常に早急な対応が必要となるため、日頃の点検・診断により、不具合を確認した場合には迅速に対応するものとします。

表 予防保全と事後保全の割振

改修工事	区分理由	予防保全	事後保全
鉄骨の錆び等の改修(構造体)	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
屋根全面改修(屋根防水)	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
部分的な漏水箇所の修繕	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
外壁の全面改修	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
建具の修繕・更新	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
天井・壁・床等の内装	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
電灯等	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
消火設備	法定点検等の結果による迅速対応		○
トイレ等の衛生設備	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○

表 改修工事内容

改修工事	大規模改修	維持補修改修 点検等による対応
鉄骨の錆び等の改修(構造体)	鉄骨の全面錆び落とし、 塗装塗替	劣化部の部分的な補修
屋根全面改修（屋根防水）	・石綿スレート	劣化部の部分的な補修
外壁の全面改修	(外壁仕様による分類) ・石綿スレート ・セメント板	劣化部の部分的な補修
建具の修繕・更新 天井・壁・床等の内装 電灯・電話等 消火設備・トイレ等の衛生設備 部分的な漏水箇所の修繕等	—	劣化部の部分的な補修
実験機器等建物特有設備	計画の対象外	

(2) 対策の平準化について

今回の計画期間内（令和2～8年度）での改修等はありませんが、令和9年度以降にグリーンハウスを更新するとともに、その他施設についても予防保全のため順次改修を計画的に行います。

(3) 対策の内容等

以上の結果、計画期間内の取り組みはありませんが、随時、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	
製茶工場	改修	0	0	0	0
グリーンハウス	更新	0	0	0	0
作業棟	改修	0	0	0	0
再生加工棟	改修	0	0	0	0
農薬調整室	改修	0	0	0	0
計		0	0	0	0

※実際の予算や事業費等とは異なります。