

## 福岡県筑後川水系農地開発事務所 個別施設計画について

### 【施設の概要】

対 象 施 設	福岡県筑後川水系農地開発事務所		
所 管	農林水産部農村森林整備課		
所 在 地	福岡県久留米市津福本町 1 7 1 2 - 1		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,980.00	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	573.27
主 構 造	R C、S	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,348.65
主 要 建 築 物	筑後土地改良会館、別館		

福岡県筑後川水系農地開発事務所の筑後土地改良会館は、福岡県、筑後川下流域農業開発事業促進協議会、福岡県土地改良事業団体連合会の共有物であり、昭和49年度に竣工しました。

筑後川下流域における水田や既存のクリークの整備、農業用排水路等の整備を行うなど筑後川下流域の土地改良事業を実施しています。

### 【個別施設計画の策定単位】

福岡県筑後川水系農地開発事務所の個別施設計画については、当該施設を構成する建築物を①筑後土地改良会館、②別館の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。



福岡県筑後川水系農地開発事務所  
(筑後土地改良会館)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	8 2
施設所管課	農村森林整備課

令和3年2月

❀福岡県❀

福岡県筑後川水系農地開発事務所（筑後土地改良会館）  
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) 建物全体の現存率	
	(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	福岡県筑後川水系農地開発事務所		
所 管	農林水産部農村森林整備課		
整 理 番 号	82	竣 工 年 度	昭和 49 年度
所 在 地	福岡県久留米市津福本町 1 7 1 2 - 1		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,980.00	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	573.27
主 構 造	R C、S	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,348.65
主 要 建 築 物	筑後土地改良会館、別館		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	筑後土地改良会館				
棟 番 ・ 枝 番	709	—	1	竣 工 年 度	昭和 49 年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	263.02		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	771.22	
構 造 ・ 階 数	R C 造 地 上 3 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 )			
3F	254.10	福岡県土地改良事業団体連合会事務室			
2F	254.10	福岡県筑後川水系農地開発事務所事務室、 筑後川下流域農業開発事業促進協議会事務室			
1F	263.02	福岡県筑後川水系農地開発事務所事務室			

福岡県筑後川水系農地開発事務所の筑後土地改良会館は、福岡県、筑後川下流域農業開発事業促進協議会、福岡県土地改良事業団体連合会の共有物であり、昭和49年度に竣工しました。

筑後川下流域における水田や既存のクリークの整備、農業用排水路等の整備を行うなど筑後川下流域の土地改良事業を実施しています。

### (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

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46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による一般的な建物であり、建築以来、大規模な改修等を行っていません。そのため、全般的に経年による劣化が見られます。

まずは、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等の改修を優先的に行い、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。

### (3) その他

敷地内には筑後土地改良会館のほか、別館があります。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

軒天部で爆裂による鉄筋の露出や外壁のひび割れや汚れが目立ち、金属部も錆びによる腐食が見られるなど、経年による老朽化が進行している状態です。内部においても、天井のシミ、内壁のひび割れ、クロスが剥がれなどが見られます。

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

現存率算定表

施設名称	福岡県筑後川水系農地開発事務所		建物名称	筑後土地改良会館				
所在地	久留米市津福本町1712-1		棟番・枝番	709	-	1	築年数	44年
建築年度	昭和49年度	建築面積	263.02 m <sup>2</sup>		現存率	42.0	想定耐用年数	65年
構造・階数	RC 3	延面積	771.22 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	44	40.0		16.00	
	小計							16.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	不明	44	20.0		4.00	
	外壁	20	塗装	44	40.0		8.00	
	小計							12.00
電気設備	受変電設備	10	H17_受変電設備更新	13	80.0		8.00	
	小計							8.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		44	60.0		6.00	
	小計							6.00
合計							42.00	

※平成30年施設調査時のデータ

この結果、福岡県筑後川水系農地開発事務所の筑後土地改良会館の現存率は「42.0」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	40.0	耐震診断による Is 値 <sup>1</sup>	Is 値が 0.6 未満もしくは不明
屋根	不明	20.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	—
			防水層の劣化	—
			経年（新設もしくは改修後）	経年 30 年以上
外壁	塗装	40.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
内壁	石こうボード EP モルタル EP 仕上げ無し	60.0	劣化	仕上げ材等の劣化が広範囲にあり、部分修繕が必要
天井	石こうボード EP 仕上げ無し 化粧石こうボード	40.0		
床	タイル貼り ビニール床 タイル張り	60.0		
建具	木製	50.0	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多く認められるが、部分修繕で対応可能
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	受変電設備	80.0	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
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	—	—	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	—	—	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

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	I S 値				
1974	46	旧	0.78	○	○	△	65年

経年による劣化は見られるものの、建物に大きな問題が無いため、福岡県筑後川水系農地開発事務所（筑後土地改良会館）の目標耐用年数を原則どおり 65 年（残年数を 19 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46年で耐用年数を65年と設定しているため、残利用年数は19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。

計画期間内に改修費用は、約9千万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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、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等の改修を行います。次に、電気設備及び機械設備の改修を行います。

### (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、内 壁、天井、建具		43		43
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		23		23
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		22		22
その他	外構				
	計		88		88

※実際の予算や事業費等とは異なります。

福岡県筑後川水系農地開発事務所  
(別館)  
個別施設計画

施設類型	庁舎等
整理番号	8 2
施設所管課	農村森林整備課

令和3年2月

❀福岡県❀

福岡県筑後川水系農地開発事務所（別館）  
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	
第3章	個別施設の状態等	4
	(1) 個別施設の状態	
	(2) 建物全体の現存率	
	(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	福岡県筑後川水系農地開発事務所		
所 管	農林水産部農村森林整備課		
整 理 番 号	82	竣 工 年 度	昭和 49 年度
所 在 地	福岡県久留米市津福本町 1 7 1 2 - 1		
敷 地 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,980.00	建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	573.27
主 構 造	RC、S	延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,348.65
主 要 建 築 物	筑後土地改良会館、別館		

### (2) 対象施設の活用状況

建 物 の 名 称	別館				
棟 番 ・ 枝 番	709	-	2	竣 工 年 度	昭和 53 年度
建 築 面 積 ( m <sup>2</sup> )	310.25		延 床 面 積 ( m <sup>2</sup> )	577.43	
構 造 ・ 階 数	S 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	267.18	会議室、書庫			
1F	310.25	便所、倉庫、更衣室、旧事務室			

福岡県筑後川水系農地開発事務所は、筑後川下流域における水田や既存のクリークの整備、農業用排水路等の整備を行うなど筑後川下流域の土地改良事業を実施しています。別館は、筑後川水系土地改良事業の推進を目的として昭和 53 年に竣工しました。

### (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42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、鉄骨造による一般的な建物であり、建築以来、大規模な改修等は行っていません。そのため、全般的に経年による劣化が見られます。

まずは、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等の改修を行い、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。

### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 個別施設の状態

外部では、軒天の仕上材の外れや錆、水切り部のシミや屋外階段の錆など、経年による老朽化が進行している状態です。内部においては天井部の漏水痕や内壁の割れ、クロスの剥がれなどが見られます。

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

現存率算定表

施設名称	福岡県筑後川水系農地開発事務所		建物名称	別館				
所在地	久留米市津福本町1712-1		棟番・枝番	709	-	2	築年数	40年
建築年度	昭和53年度	建築面積	310.25 m <sup>2</sup>		現存率	40.0	想定耐用年数	65年
構造・階数	S	2	延面積	577.43 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	40	40.0		16.00	
	小計							16.00
主要部仕上げ	屋根・防水	20	不明	40	20.0		4.00	
	外壁	20	塗装	40	40.0		8.00	
	小計							12.00
電気設備	受変電設備	10		40	60.0		6.00	
	小計							6.00
機械設備	給排水・衛生・給湯設備	10		40	60.0		6.00	
	小計							6.00
合計							40.00	

※平成30年施設調査時のデータ

この結果、福岡県筑後川水系農地開発事務所の別館の現存率は、「40.0」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	S	40.0	耐震診断による Is 値 <sup>2</sup>	Is 値が 0.6 未満もしくは不明
屋根	不明	20.0	防水層からの漏水 またはその痕跡	—
			防水層の劣化	—
			経年（新設もしくは改修後）	経年 30 年以上
外壁	塗装	40.0	外壁のはく落、浮き、ひび割れ等の劣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
			漏水の発生・痕跡の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広範囲に多くの劣化がある</li> <li>・ 少数の部材にも多くの劣化部分がある</li> <li>・ 大規模修繕が必要</li> </ul>
内壁	石こうボード EP モルタル EP 仕上げ無し	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
天井	仕上げ無し 化粧石こうボード	40.0		
床	ビニール床タイル張り	40.0		
建具	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	受変電設備	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>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
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	—	—	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	—	—	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

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	I S 値				
1978	42	旧	不明	—	—	—	65年

※耐震診断を行っていない

経年による劣化は見られるものの、建物に大きな問題が無いいため、福岡県筑後川水系農地開発事務所（別館）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、計画期間に施設の更新（建替え）を行う予定はありません。

計画期間内に改修費用は、約6千万円となっています。

### (2) 対策の平準化について

優先順位を選定の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、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等の改修を行います。次に、電気設備及び機械設備の改修を行います。

### (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、内 壁、天井、建具	0	0	32	32
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	17	17
その他	外構	0	0		
	計	0	0	57	57

※実際の予算や事業費等とは異なります。