

宮城県公共施設等総合管理方針に基づく個別施設計画

1 施設概要

中・小分類名	庁舎 合同庁舎
所管部局・課	総務部 管財課
施設管理者	総務部 管財課
施設名	本庁舎
所在地	仙台市青葉区本町3丁目8番1号

棟名称	行政庁舎
構造	鉄骨鉄筋コンクリート
用途（建物種目）	事務所建
延べ面積	78,018.79 m ²
階数	地上18階 地下2階 塔屋2階
建築年	平成元年
経過年数	30年
法定耐用年数	50年
目標使用年数	75年

2 計画期間 平成31（令和元）年度～令和41年度（41年間）

3 点検・診断によって得られた個別施設の状態 調査診断結果（別添1）のとおり

4 当該施設の必要性

(1) 設置根拠規定

地方自治法第155条第1項、第156条第1項
行政機関設置条例第2条、第2条の2、第11条 ほか

(2) 必要性の有無とその理由（果たしている役割、機能、利用状況、重要性等） 必要性有り

【理由】

宮城県の行政運営の中心として、施設の必要性は高い。

5 施設ごとの今後の対策

今後の修繕・更新計画方針（別添2-1）・中長期保全計画表（別添2-2）のとおり

調査診断結果（調査 平成30年9月）

* A 全面更新 B 部分更新 C 補修 D 継続使用

部 位	周期 年数	経過 年数	判定*				総合評価	所見
			A	B	C	D		
受変電設備	30	30	A	B	C	D	部分更新	第2電気室は更新済み。特高、第1電気室は耐用年数から判断すると今後計画的な改修が必要。
非常用発電機設備	30	2	A	B	C	D	継続使用	平成28年度に改修実施。耐用年数に満たない。
直流電源設備	5	30	A	B	C	D	全面更新	耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。平成30年度から令和2年度に改修。
動力盤・分電盤設備	30	30	A	B	C	D	部分更新	目視による確認では特に問題は見受けられない。稼働回数が多いマグネット類は劣化が進むため、修繕が必要。
電灯設備	30	30	A	B	C	D	全面更新	耐用年数から判断すると省エネ対策も含めて計画的な改修が必要。平成30年度に改修。
自火報設備	30	3	A	B	C	D	継続使用	平成27年度に改修実施。耐用年数に満たない。
非常用コンセント設備	30	30	A	B	C	D	全面更新	耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。
非常放送設備	20	3	A	B	C	D	継続使用	平成25年から27年に改修。耐用年数に満たない。
弱電設備（表示設備）	20	5	A	B	C	D	継続使用	平成24年に改修。耐用年数に満たない。
弱電設備（ITV設備）	20	2	A	B	C	D	継続使用	平成28年に改修。耐用年数に満たない。
中央監視設備	15	30	A	B	C	D	全面更新	耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。平成30、令和元年度に改修。
昇降機設備	25	30	A	B	C	D	全面更新	適切にメンテナンスされており特に問題はないが、耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。平成31年から令和3年度改修。
冷温水発生機（ボイラー）	30	30	A	B	C	D	全面更新	平成29、30年度改修。
冷却塔・ポンプ類	30	30	A	B	C	D	全面更新	平成29、30年度改修。
ファンコイルユニット	20	30	A	B	C	D	全面改修	平成29、30年度改修。

パッケージ形空調機	20	1	A	B	C	D	継続使用	平成27～29年に改修。一部古い機器が残っており、劣化が進行している。運転状況を確認しながら改修を行う。
ユニット形空調機	20	30	A	B	C	D	全面更新	適切にメンテナンスされており特に問題はないが、耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。令和元年度から改修予定。
送風機、排風機ダクト類	20	30	A	B	C	D	部分更新	全面更新ではなく、駆動部であるモーターなどを更新し、鋼板チャンバーは補修塗装にて対応する部分更新が効果的である。
空調配管設備	30	30	A	B	C	D	全面更新	耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。
自動制御設備	15	30	A	B	C	D	部分更新	平成15～29年に段階的に改修。CAV、VAVについては、改修を行っていないため、耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。
受水槽・高置水槽・中間水槽	30	30	A	B	C	D	全面改修	目視による確認では特に問題は見受けられないが、耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。
ポンプ設備	20	1	A	B	C	D	継続使用	平成28、29年度改修。耐用年数に満たない。
貯湯槽、膨脹水槽	25	30	A	B	C	D	全面改修	適切にメンテナンスされており特に問題はないが、耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。
電気湯沸かし器	25	2	A	B	C	D	継続使用	平成28年度改修。耐用年数に満たない。
衛生配管設備	20	30	A	B	C	D	全面更新	目視による確認では特に問題は見受けられないが、耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。
排煙設備	30	0	A	B	C	D	継続使用	平成29、30年度改修。耐用年数に満たない。
消火設備	20	30	A	B	C	D	全面更新	目視による確認では特に問題は見受けられないが、耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。令和3年度から改修予定。
自動ドアエンジン	5	30	A	B	C	D	全面更新	適切にメンテナンスされており特に問題はないが、耐用年数から判断すると計画的な改修が必要。
屋根防水(アスファルト)	30	30	A	B	C	D	継続使用	現状は防水機能への影響は少ないが、耐用年数から判断すると計画的な改修が望まれる。
屋根防水(金属成型板葺き)	30	30	A	B	C	D	継続使用	汚れや退色等が見られるが、機能上、特に問題は無い。

外壁(タイル張り)	65	30	A	B	C	D	継続使用	目視による確認では特に問題は見受けられないが、シーリングは硬化やひび割れ等が見られ、定期的な更新が望まれる。
外壁(金属板張り)	40	30	A	B	C	D	継続使用	目視による確認では特に問題は見受けられないが、錆・塗膜剥離等が見られ、定期的な更新が望まれる。
外部建具(アルミ、スチール)	10	30	A	B	C	D	継続使用	目視による確認では特に問題は見受けられないが、更新周期も超えていることから、定期的な更新が望まれる。
内装	20	30	A	B	C	D	継続使用	目視による確認では特に問題は見受けられないが、更新周期も超えていることから、定期的な更新が望まれる。

(1) 電気設備

1) 受変電設備

- ① 第2電気室は平成28、29年に更新済みである。今後、耐用年数30年を超える特高、第1電気室の更新が必要となる。
- ② 非常用自家発電設備は平成28年に改修済みである。特に問題は見受けられない。
- ③ 直流電源装置は目視では特に問題は見受けられないが、蓄電池の耐用年数は10年程度、整流器は20年程度であるため今後計画的な改修が必要である。
- ④ 動力盤・分電盤は目視による確認では特に問題は見受けられないが、稼働回数が多いマグネットスイッチ類は劣化も進むため、部分的な改修が必要である。

2) 電灯・コンセント設備

電灯は共用部が改修済みであるが、執務室等は耐用年数を超えているため、省エネ対策も含めた計画的な改修が必要である。

3) 非常放送設備

更新されており特に問題は見受けられない。

4) 自動火災報知設備

更新されており特に問題は見受けられない。

5) 弱電設備

I T V、表示設備は更新されており特に問題は見受けられない。

6) 中央監視設備

適切な維持管理がなされており使用上の問題はないが、耐用年数から判断して計画的な改修が必要である。

7) 昇降機設備

フルメンテナンスで適切な維持管理がなされており使用上の問題はないが、耐用年数から判断して計画的な改修が必要である。

(2) 機械設備

1) 空調設備

- ① 熱源設備の冷温水発生機、冷却塔及びポンプ類は平成29年～30年で改修する。
- ② ユニット形空調機は適切にメンテナンスされており大きな問題は認められないが、耐用年数を経過しており計画的な更新が必要である。ファンコイルユニットは平成29年～30年で改修する。
- ③ 送風機、排風機ダクト類は全面更新ではなく、駆動部であるモーター類を更新し、ダクト類は補修塗装にて対応する部分更新が効果的である。
- ④ 空調配管は、屋内配管については良好な状態で有るが、外部は発錆が見られ修繕が必要である。
- ⑤ 自動制御設備は計画的に更新しており、問題は認められない。ただし、CAV、VAVについては、更新を行っていないため、耐用年数から判断すると計画的な改修が必要である。

2) 衛生設備

- ① 受水槽等は屋内設置のため劣化は認められず、問題はないが、耐用年数を経過しており計画的な更新が必要である。
- ② ポンプ類は更新されており特に問題は見受けられない。
- ③ 貯湯槽、膨脹水槽は適切にメンテナンスされており、大きな問題は認められないが、耐用年数を経過しており計画的な更新が必要である。
- ④ 電気湯沸器は更新されており特に問題は見受けられない。
- ⑤ 衛生配管設備の問題は認められないが、耐用年数を経過しており計画的な更新が必要である。
- ⑥ 消火設備は目視による問題は認められないが、耐用年数を経過しており計画的な更新が必要である。

3) その他設備

- ① 自動ドアエンジン更新周期は5年程度なので定期的な点検結果から改修が必要である。

(3) 建築設備

1) 屋根防水

アスファルト防水は現状では防水機能への影響は少ないが、補修を適切に行い、計画的な更新・修繕が必要である。

金属成型版葺き部分は汚れ等が見られるが、機能上特に問題は無い。

2) 外壁

タイル張り外面は目視では概ね良好であるが、部分的にひび割れが見られ定期的な補修が必要である。

金属板張りの部分は目視では概ね良好であるが、部分的に錆、塗膜剥離等が見られ、定期的な更新が望まれる。

3) 内装

全般的には管理及び清掃が適正に保たれた状態であり、目視で見える限り特に問題とみられる部分は見られないが、更新周期も超えていることから、定期的な更新が望まれる。

4) 耐震化等

新耐震建築物のため、耐震改修は不要である。平成元年5月31日完成。

今後の修繕・更新計画方針

(1) 電気設備

1) 受変電設備

第2電気室は平成28年度から29年に更新を行っている。特高設備や第1電気室に関して現在は問題無いが、耐用年数から判断して令和元年から更新を行っていく。発電機についても平成28年に改修を行い、次回は30年後を目処に令和28年頃に改修を予定する。

2) 電灯設備

共用部は平成23年に改修を行った。各部屋については省エネを考慮した最新技術を検討し、耐用年数も超過していることから平成30年度に改修する。

3) 非常放送設備・自動火災報知設備

法的に定められた設備で、機能の維持は重要課題である。平成24年から27年にかけて修繕を行っている。今後は耐用年数15年を超える令和15年を目処に改修を予定する。

(2) 機械設備

1) 空調設備

冷温水発生機、ファンコイルユニットは平成29年、30年の2ヵ年で改修を行っている。次回は耐用年数30年を目処に令和30年頃に改修を予定する。ユニット形空調機は耐用年数を超過しているため令和元年から改修を行う計画とする。

2) 衛生設備

ポンプ、受水槽類は特に問題は見られないが、耐用年数を超過している高置水槽、中間水槽は、令和元年度に改修する計画とする。平成28年にポンプ類、トイレの改修を行った。

3) 昇降機設備

昇降機は適切にメンテナンスされており、特に問題は見られない。しかし耐用年数25年を7年程超過し、部品も劣化している。よって令和元年度から改修を行う計画とする。

(3) 建築設備

1) 屋根防水

劣化が進んでいるが、現状では防水機能への影響は少ない。補修を適切に行い、計画的に更新・修繕を行うこととする。

2) 外壁

平成30年度で30年が経過しているが劣化は見られない。外壁タイルについては耐用年数の70年間の全期間に置いて定期的な修繕で良く、全面的な改修は必要ない。外壁の金属板張りについても同様である。

3) 内装

内部の防水工事や内装・建具の改修は定期的実施していく。

方針総括

平成30年現在で30年が経過する受変電設備、自家発電設備については平成28年から更新している。しかしこれら機器以外の配線や配管については更新されておらず、配線・配管の耐用年数は40年程度であるため、2回目の機器更新時期である令和28年度には配線・配管を含めた全ての更新が必要である。また、建築については外壁や建具本体については全面的な更新は必要が無いと判断し、定期的な修繕を計画した。空調、衛生の各設備の更新は平成27年度から順次行う計画となっている。