

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	議会庁舎
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	16,288.51 m ²
階数	地上5階 地下2階
建築年	昭和61年
経過年数	32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40年度（40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】

宮城県の政治運営の中心として、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8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	1	A	B	C	D	継続使用	平成29年度に改修。
非常用発電機設備	30	32	A	B	C	D	全面更新	適切にメンテナンスされており、現状では問題は認められないが、耐用年数から判断すると今後計画的な改修が必要
直流電源設備	5	32	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
幹線設備	40	32	A	B	C	D	継続使用	耐用年数に満たない
動力盤・分電盤設備	30	32	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	32	A	B	C	D	全面更新	耐用年数を超えるため、計画的な改修が必要（共用部除く）
コンセント設備	30	32	A	B	C	D	継続使用	適切にメンテナンスされており特に問題はない。
自火報設備	30	3	A	B	C	D	継続使用	平成27年度に改修。
非常用コンセント設備	30	32	A	B	C	D	継続使用	適切にメンテナンスされており特に問題はない。
非常放送設備	20	3	A	B	C	D	継続使用	平成27年度に改修。
弱電設備（表示設備）	20	2	A	B	C	D	継続使用	平成28年度に改修。
弱電設備（ITV設備）	20	32	A	B	C	D	全面更新	画像の劣化等が見られ耐用年数から判断すると計画的な改修が必要
避雷設備	30	32	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。耐用年数から判断すると計画的な改修が必要
昇降機設備	25	32	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
冷温水発生機（ボイラー）	30	0	A	B	C	D	継続使用	平成30年度に改修。

冷却塔・ポンプ類	30	0	A	B	C	D	継続使用	平成30年度に改修。
ファンコイルユニット	20	32	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
ユニット型空調機	20	32	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
全熱交換器	15	32	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
送風機、排風機ダクト類	20	32	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	32	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	3	A	B	C	D	継続使用	平成15年～27年に改修。耐用年数に満たない
受水槽	30	32	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
ポンプ設備	20	32	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
貯湯槽、膨脹水槽	25	32	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
電気湯沸かし器	25	32	A	B	C	D	全面更新	交換部品の調達が困難となっており、計画的な改修が必要
衛生配管設備	20	32	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
消火設備	20	32	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
自動ドアエンジン	5	32	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	32	A	B	C	D	全面更新	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必要

屋根防水(金属成型板葺き)	30	32	A	B	C	D	全面更新	汚れや退色等が見られるが、機能上、特に問題は無い。ただし、耐用年数から判断すると計画的な改修が必要
外壁(タイル張り)	65	32	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、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	32	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、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	32	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、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	32	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

(1) 電気設備

1) 受変電設備

- ① 目視による確認では特に問題は見受けられないが、構成機器の一般的な耐用年数は15～30年程度であり、特に継電器類やコンデンサ類は、他機器に比べ耐用年数が短いため、計画的な改修が必要である。
- ② 非常用自家発電設備は、目視による確認では特に問題は見受けられないが、機器耐用年数として30年程度であるので、今後計画的な改修が必要である。
- 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 幹線設備は、目視による確認では特に問題は見受けられない。
- ⑤ 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、耐用年数を超えているため、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は、画像の劣化等が見られ、今後計画的な更新が必要である。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) 避雷設備

特に問題は見受けられないが、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、更新されており特に問題は受けられない。

② ユニット型空調機、ファンコイルユニットは、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。

③ 全熱交換器は、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 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。

⑤ 空調配管について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。

⑥ 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。

2) 衛生設備

① 受水槽は、屋内設置のため劣化は認められないが、耐用年数を経過しており計画的な更新が必要である。

② ポンプ類は、耐用年数を超えており、計画的な更新が必要である。

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 電気湯沸かし器は、交換部品の調達が困難となっており、計画的な更新が必要である。

⑤ 衛生配管は、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。

⑥ 消火設備は、適切にメンテナンスされており、使用頻度も無いが、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

更新周期が5年程度なので、定期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。

4) 耐震化等

新耐震建築物のため、耐震改修は不要である。昭和61年5月23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

受変電設備は、平成28年度から29年に更新を行っている。主要部分に関しては、今後継続的に使用可能であり、耐用年数が30年であるので、更新後30年を目処に引き込みケーブルや柱上気中開閉器とも更新を行っていく。発電機については、平成28年に修繕を行っているので、次回は30年後を目処に修繕を予定する。

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年に改修を予定する。

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27年に改修を行っている。今後は、耐用年数が15年であるので、改修後15年を目処に改修を予定する。

(2) 機械設備

1) 空調設備

冷温水発生機は、平成30年度に改修を行っている。次回は、更新後30年を目処に改修を予定する。自動制御設備は、改修後20年を目処に改修を行う。ファンコイルユニット、ユニット型空調機、空調用配管類は、耐用年数30年を超過しているため、令和5年から改修を予定する。

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ため、令和3年にポンプ類の改修を、令和6年に受水槽の改修を予定する。トイレの改修は、平成28年に行った。

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

劣化が進んでおり改修が必要な状況となっていることから防水工事を令和13年に計画し、その後定期的に改修を行う計画とする。

2) 外壁

外壁等改修（タイル修繕・シーリング更新）、外部塗装改修（鉄部塗装更新）、外装その他改修（軒天パネル・バルコニーグレーチング更新）を令和15年に計画し、その後定期的に改修を行う計画とする。

3) 内装

内部の防水工事や内装・建具の改修は、令和13年に行い、その後は、定期的に改修を実施していく。

方針総括

平成29年現在で32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回目の機器更新時には配線・配管を含めた全ての更新が必要である。また、屋上防水や外壁、建具本体については、当分の間全面的な更新は必要が無いと判断し、令和13年及び令和15年に改修を行うこととし、その後は、定期的な改修を行う計画とした。空調、衛生の各設備の改修は順次行う計画とする。