

施設名称: 啓佑学園・第二啓佑学園

建築物名称 管理棟・入所棟

所在地: 仙台市泉区南中山5丁目2-1

①用途: 児童福祉施設等 ②延べ面積 6,752 m² ③階数: 地上2階 ④構造: RC造 ⑤竣工年度 平成 5 年度

項目	指摘事項(不具合内容, 関係法令)及び対策等	
1 - 敷地及び地盤	(指摘項目)	判定
		A
(対策等)		
2 - 建築物の外部	(指摘項目)	判定
		A
(対策等)		
3 - 屋上及び屋根	(指摘項目) ドレンに詰まりが見られます。	判定
		B
(対策等) 定期的に清掃してください。		
4 - 1 建築物の内部	(指摘項目) 厨房付近の防火扉とプレイルーム付近の防火扉が開放状態で固定されています。	判定
		D
(対策等) 火災の際に炎や煙の延焼を防ぐための重要な設備です。常時閉鎖式の防火設備ですので、閉鎖状態で維持する必要があります。開放状態で使用するには、随時閉鎖式の防火設備があります。		
4 - 2 建築物の内部	(指摘項目) 西棟と管理棟のExp.J金物のシーリングが劣化して剥離しています。	判定
		B
(対策等) 必要に応じて、修繕等を検討してください。		
4 - 3 建築物の内部	(指摘項目) 床フローリングに、たわみが見られます。梅雨時期になると、たわみが生じ、その後元に戻るとの報告を施設使用者から報告がありました。	判定
		B
(対策等) 必要に応じて、修繕等を検討してください。		
5 - 1 避難施設等	(指摘項目) 排煙設備が作動しない箇所があります。 ※西棟配膳室は作動する。プレイルーム等のハンドルがない部分は未点検。	判定
		D
(対策等) 火災等の際に外部へ発生した煙を排出するための重要な設備です。定期的に動作確認を行い、開閉不良のあるものについては修繕が必要です。		
5 - 2 避難施設等	(指摘項目) 非常用照明が点灯しない箇所がある。また、点灯しても照度不足と思われる箇所がある。 ※全数は点検していない。	判定
		D
(対策等) 火災等の停電時において外部へ避難誘導するための重要な設備です。点灯試験を行い、未点灯の非常用照明についてはバッテリー交換又は器具交換が必要です。		

6 - その他	(指摘項目)	判定
	(対策等)	—
特記事項	排煙設備については、定期的な動作確認が望まれます。	

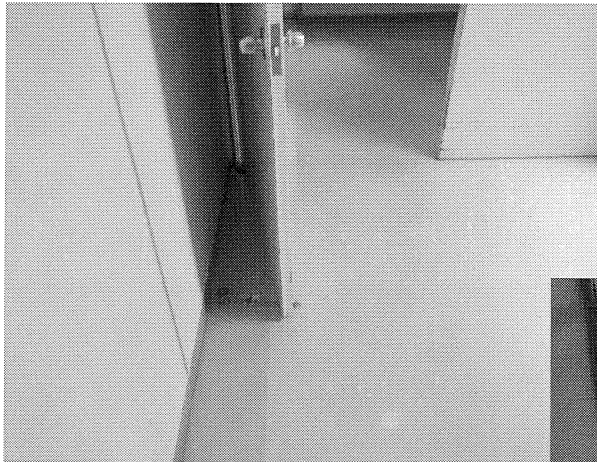
※ 判定欄には、建築基準法上の支障の有無について、以下の指標により記入願います。

- A 「指摘なし」:支障なし
- B 「要注意」:経過観察が必要
- C 「要計画改修」:長寿命化の観点から計画的な対策が必要
- D 「要是正」:危険防止の観点から早急な対策が必要
 - ・建物の機能維持に重大な影響があり早急な対策が必要

点検実施日: 令和3年7月13日

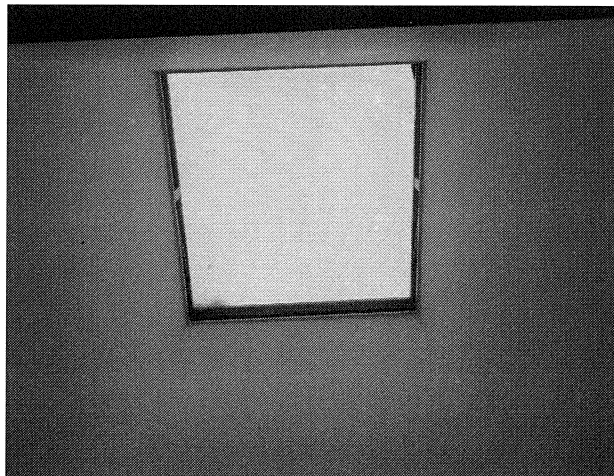
点検者職氏名	営繕課 ████████████████████
立会者職氏名	宮城県第二啓佑学園 ████████████████████ 宮城県啓佑学園 ████████████████████

4-1

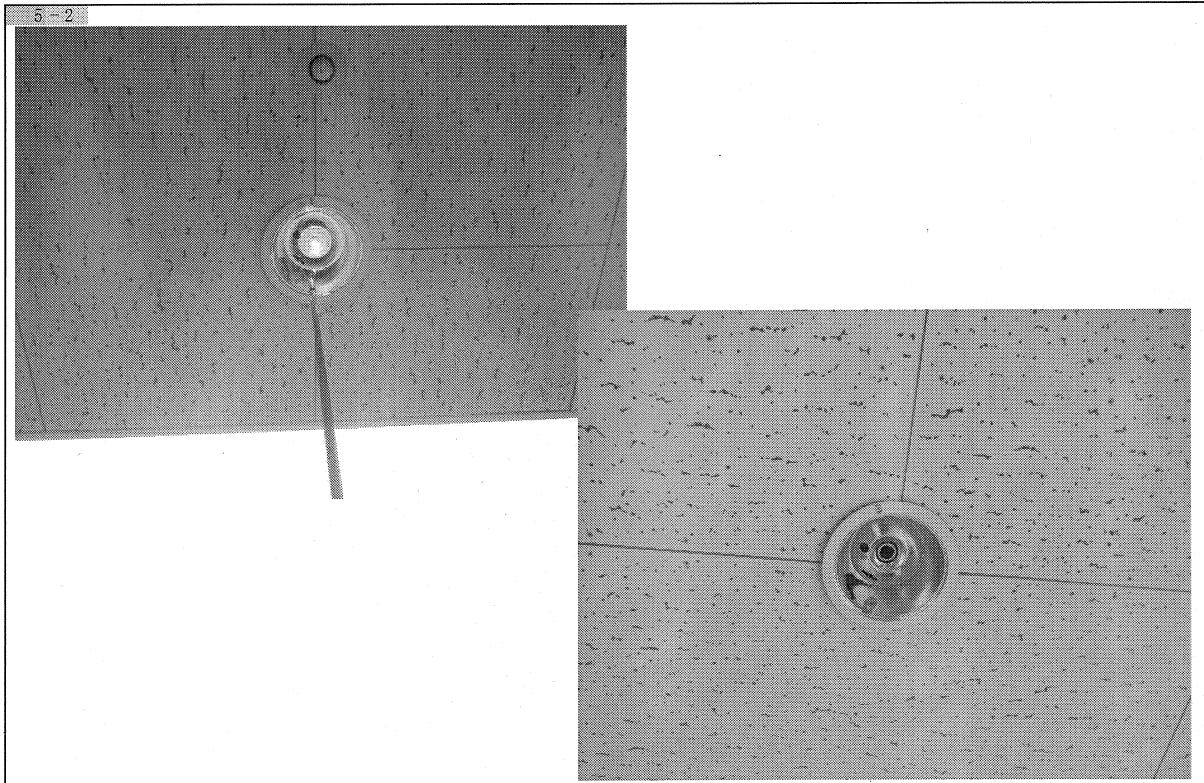


判定等	施設名称	建物棟名称	判定	厨房付近の防火扉とプレイルーム付近の防火扉が開放状態で固定されています。火災の際に炎や煙の延焼を防ぐための重要な設備です。常時閉鎖式の防火設備ですので、閉鎖状態で維持する必要があります。開放状態で使用するには、随時閉鎖式の防火設備があります。
	啓祐学園・第二啓祐学園	管理棟・入所棟	D	

5-1



判定等	施設名称	建物棟名称	判定	排煙設備が作動しない箇所があります。 ※西棟配膳室は作動する。プレイルーム等のハンドルがない部分は未点検。 火災等の際に外部へ発生した煙を排出するための重要な設備です。定期的に動作確認を行い、開閉不良のあるものについては修繕が必要です。
	啓祐学園・第二啓祐学園	管理棟・入所棟	D	



判定等	施設名称	建物棟名称	判定	非常用照明が点灯しない箇所がある。また、点灯しても照度不足と思われる箇所がある。 ※全数は点検していない。 火災等の停電時において外部へ避難誘導するための重要な設備です。点灯試験を行い、未点灯の非常用照明についてはバッテリー交換又は器具交換が必要です。
	啓佑学園・第二啓佑学園	管理棟・入所棟	D	

--	--	--	--	--

判定等	施設名称	建物棟名称	判定	
	啓佑学園・第二啓佑学園	管理棟・入所棟		

県有建築物保全点検調査結果票 (チェックリスト)

[建築物]

施設名称：啓佑学園・第二啓佑学園

建物棟名称：管理棟・入所棟

所在地：仙台市泉区南中山5丁目2-1

①用途：児童福祉施設等 ②延べ面積：6752㎡ ③階数：地上2階 ④構造：RC造 ⑤竣工年度：平成5年度

当該建築物の調査者		資格名及び氏名
	代表となる調査者	営繕課 [REDACTED]
	その他の調査者	

番号	調査項目	調査結果 (該当箇所○印)				備考
		指摘無	要注意	要計画 修繕	要是正	
		A	B	C	D	
1 敷地及び地盤						
(7)	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況				
(8)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況				
2 建築物の外部						
(2)	基礎	基礎の劣化及び損傷の状況	○			
(4)	土台 (木造に限る)	土台の劣化及び損傷の状況				
(6)	外 壁 躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況				
(7)		組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況				
(8)		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況				
(9)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況				
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況、及び雨漏れの状況	○			
(11)	外 壁 外装仕上げ材等	タイル、石貼り等 (乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況、及び雨漏れの状況				
(12)		乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況、及び雨漏れの状況				
(13)		金属系パネル (帳壁を含む。) の劣化及び損傷の状況、及び雨漏れの状況				
(14)		コンクリート系パネル (帳壁を含む。) の劣化及び損傷の状況、及び雨漏れの状況				
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況、及び雨漏れの状況	○			
(17)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況				
(18)		支持部分等の劣化及び損傷の状況				

番号	調査項目		調査結果（該当箇所○印）				備考
			指摘無	要注意	要計画 修繕	要是正	
			A	B	C	D	
3 屋上及び屋根							
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況、及び雨漏れの状況	○				
(2)	(3) 屋上周り (屋上面を除く。)	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況	○				
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況					
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況	○				
(5)		排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況		○			
(7)	屋根 (屋上面を除く。)	屋根の劣化及び損傷の状況					
(8)	機器及び工作物 (冷却塔設備、広告塔等)	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	○				
(9)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	○				
4 建築物の内部							
(5)	防火区画	防火区画の外周部	令第112条第16項に規定する外壁等及び同条第17項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況				
(6)	壁の室内に面する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況				
(7)			組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況				
(8)			補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況				
(9)			鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況				
(10)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	○			
(12)		耐火構造の壁又は準耐火構造の壁 (防火区画を構成する壁に限る。)	部材の劣化及び損傷の状況	○			
(13)			鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況				
(17)	床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況				
(18)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況				
(19)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況	○			
(21)		耐火構造の床又は準耐火構造の床 (防火区画を構成する床に限る。)	部材の劣化及び損傷の状況	○			

番号	調査項目		調査結果（該当箇所○印）				備考	
			指摘無	要注意	要計画 修繕	要是正		
			A	B	C	D		
(24)	天井	令第128の5条各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	○				
(25)		特定天井	特定天井の天井材の劣化および損傷の状況	○				
(30)		防火設備（防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。）又は戸	常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備又は戸（以下「常閉防火設備等」という。）の本体と枠の劣化及び損傷の状況				○	開放状態の箇所あり
(34)		照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	○				
(43)		石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿等の劣化の状況					
(45)			囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況					
5 避難施設等								
(8)		避難上有効なバルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況					
(15)	階段	階段	階段各部の劣化及び損傷の状況	○				
(25)	排煙設備等	防煙壁	防煙壁の劣化及び損傷の状況	○				
(28)		排煙設備	排煙設備の作動の状況				○	
(39)	その他の設備等	非常用の照明装置	非常用の照明装置の作動の状況				○	
6 その他								
(1)	特殊な構造等	膜構造建築物の膜体、取付部等	膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況					
(3)		免震構造建築物の免震層及び免震装置	免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。）					
(5)		避雷設備	避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況					
(6)	煙突	建築物に設ける煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況					
(7)			付帯金物の劣化及び損傷の状況					
(8)		令第138条第1項第一号に掲げる煙突	煙突本体の劣化及び損傷の状況					
(9)			付帯金物の劣化及び損傷の状況					

(別紙様式2)(電気)

県有建築物保全点検結果報告書(電気)

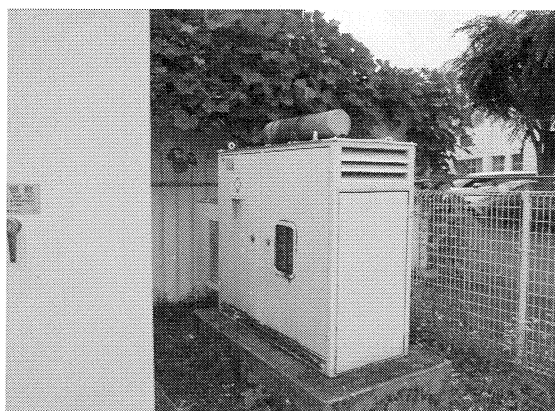
調査年月日	令和3年7月13日	改修履歴 大規模改修工事等の 実施年度, 改修概要, 施工業者	H23 自家発蓄電池交換		
施設名称	啓佑学園・第二啓佑学園		H25 遮断器4台OCR交換		
棟名称	管理棟		H26 PAS及び地絡継電器交換工事		
調査者 (所属・職・氏名)	営繕課施設保全班		東北電気保安協会		
立会者	宮城県社会福祉協議会				
		受変電保守業者	東北電気保安協会		
		設備容量・契約	325kVA	208kW	
建設年月	平成5年6月30日	電気設備方式	受変電方式	高圧(6kV)	
施工業者	管理棟:大和電設工業(株)		非常用自家発	ディーゼルエンジン	
	東棟:東山電気工業所(株)		常用自家発		
	西棟:共進電気工業(株)		その他設備		

調査対象設備	設置年or更新年	経過年数	不具合事象 (機能低下、異音異臭、腐食、損傷、発熱、油・空気漏れ、液漏れ、固定不良、基準値外れ、沈下亀裂)				判定	備考
			機能低下	異音異臭	腐食	損傷		
受変電設備								
高圧引込設備	PAS	平成26年	7年	なし			A	
受変電設備	1φ75kVA×1	平成5年	28年	機能低下			B	屋外キュービクル4面
	1φ100kVA×1	平成5年	28年	機能低下			B	
	3φ150kVA×1	平成5年	28年	機能低下			B	
	コンデンサー31.9kvar	平成5年	28年	異音異臭			B	
自家発電設備	50kVA	平成5年	28年	損傷	機能低下		C	
電灯・動力設備								
電灯分電盤・電灯動力分電盤		平成5年	28年	なし			A	管理棟14面, 東棟4面, 西棟4面
動力盤・制御盤		平成5年	28年	なし			A	管理棟3面
開閉器盤								
その他								

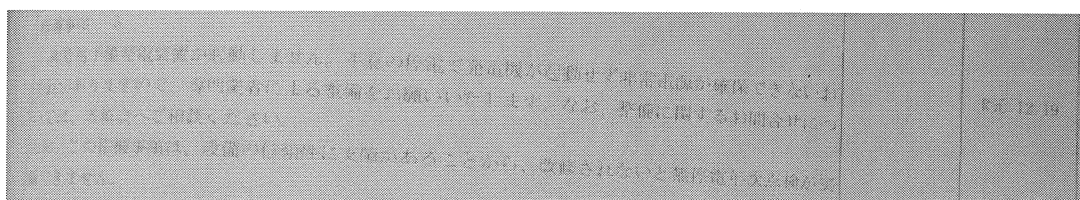
総括	発電機が起動しないとのことから, 早急な更新が必要です。(今年度更新工事予定)
----	---

その他の特記事項	・受変電設備が設置から28年が経過しています。標準耐用年数を超えている機器もありますので, 受変電設備の更新か高圧機器の更新の検討をお願いします。
----------	---

- [判定]
- A 指摘なし:支障なし
 - B 要注意:経過観察が必要
 - C 要計画改修:長寿命化の観点から計画的な対策が必要
 - D 要是正:・危険防止の観点から早急な対策が必要
・建物の機能維持に重大な影響があり早急な対策が必要



発電機本体外観



電気設備保守点検報告書(発電機が起動しない)

判定	D	発電機が起動しないことから、早急な更新が必要です。(今年度更新工事予定)
判定		

県有建築物保全点検結果報告書(機械)

調査年月日	令和3年7月13日	改修履歴 大規模改修工事等の 実施年度、改修概要、 施工業者	
施設名称	啓佑学園・第二啓佑学園		
棟名称	管理棟＋西棟＋東棟		
調査者 (所属・職・氏名)	宮緒課 [REDACTED]		
立会者	宮城県社会福祉協議会 [REDACTED] 宮城県社会福祉協議会 [REDACTED]		
竣工年度	平成5年6月30日		
施工業者	衛生:(株)加納工業所 空調:(株)アトマックス	空調方式 給水方式	中央方式(A重油)＋一部パッケージエアコン(電気)式 高置水槽方式(重力給水方式)

点検対象設備 (重要部位)	有無	設置 or 更新年度	経過 年数	不具合事象 (機能低下, 異音異臭, 腐食, 損傷, 発熱, 漏れ, 基準値外れ, 固定部不良)	判定	備考
空調設備						
熱源機器	ボイラー					
	温水発生機					
	冷温水発生機(8h系)	有	平成5年	28年	損傷	B 本体内部冷却水漏洩故障
	冷温水発生機(24h系)	有	平成5年	28年	その他	A H30分解整備済み
空調機	有	平成5年	28年	腐食	B エアハンドリングユニット, 減圧弁不良	
冷却塔	有	平成5年	28年	腐食 損傷	B 経年劣化、発錆	
ポンプ(床置型)	有	平成5年	28年	腐食	B 発錆	
主要配管	有	平成5年	28年	なし	A	
衛生設備						
受水槽	有	平成5年	28年	漏れ	B 水漏れの報告有り	
高架水槽	有	平成5年	28年	なし	A	
給湯ボイラー(中央式)	有	平成5年	28年	漏れ 腐食	B オイルストレーナ上部から油漏れ, ノズルチップ摩耗	
揚水ポンプ(床置型)	有	平成5年	28年	その他	B 受水槽内水中ポンプのため確認不可	
給水ポンプユニット						
主要配管	有	平成5年	28年	なし	A	
その他						

総括	<p>空調設備について、冷温水発生器(8h系統)は本体内部冷却水漏洩故障により現在運転を止めている状態です。冷却塔と併せて今年度更新の予算化がされているとのことなので工事完了まで経過観察願います。</p> <p>エアハンドリングユニットについて減圧弁の不良が報告されております。加湿機能を維持するためにも部品改修願います。</p> <p>衛生設備について、受水槽に水漏れの報告があります。こちらについても、給水ポンプと併せて今年度更新の予算化がされているとのことなので工事完了まで経過観察願います。また、高架水槽に関しては使用せず残置予定とのことでした。メンテナンスをしない機器は劣化が早まる傾向にあります。屋上に放置する形になるため、今後、劣化が進み固定部が腐食すれば、当然、屋上から重量物が落下するということにも為りかねません。重大な事故が起こる前に撤去することをお勧めします。</p> <p>給湯ボイラーについて、燃焼部品の不具合や油漏れが報告されております。不着火になりますと使用出来なくなるため部品交換を検討願います。</p>
----	--

その他の特記事項	<p>(共通事項) 平成27年4月改正された「フロンガス排出抑制法」に基づく、パッケージエアコン等の簡易点検及び定期点検を遵守願います。建築基準法12条の第4項点検について遵守願います。</p>
----------	---

- [判定]
- A 指摘なし: 支障なし
 - B 要注意: 経過観察が必要
 - C 要計画改修: 長寿命化の観点から計画的な対策が必要
 - D 要是正: 危険防止の観点から早急な対策が必要
 - ・建物の機能維持に重大な影響があり早急な対策が必要