

宮城県公共施設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 単独庁舎
所管部局・課	総務部 税務課
施設管理者	総務部 仙台南県税事務所
施設名	仙台南県税事務所
所在地	仙台市太白区長町7丁目22-20

棟名称	仙台南県税事務所
構造	鉄筋コンクリート
用途（建物種目）	事務所建
延べ面積	732.06 m ²
階数	2階
建築年	昭和45年（1970年）
経過年数	48年
法定耐用年数	50年
目標使用年数	63年
その他	車庫：鉄骨造 60 m ²

2 計画期間

10年（平成30年度～39年度）

3 点検・診断によって得られた個別施設の状態

県有建築物保全点検結果（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条の2

（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】

仙台市太白区、名取市、岩沼市、亶理郡を所管する事務所であり、所管区域内の県税の賦課及び徴収とともに、課税申告受付や納税相談・納税証明書発行等を行っている。

所管区域内の法人や個人が申告や相談等を目的として来所するため、住民サービスの観点からも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）・短期保全計画表（別添2-2）のとおり

(別紙様式2) (建築)

県有建築物保全点検結果報告書

施設名称 仙台南県税事務所

建物棟名称 庁舎

所在地 仙台市太白区長町7丁目22-20

用途:事務所

延べ面積:882m²

階:4階

竣工年度:昭和 44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
	全体的に外壁にクラックがあります。特に南側外壁から錆汁が出ており, 部分的に鉄筋の露出及びモルタルの浮きも出始めています。	B
(対策等) 経過観察願います。クラック部分からの雨漏れや外壁に鉄筋の露出が複数箇所で見られるような場合には, 改修等について検討してください。		
3 屋上及び屋根	(指摘項目)	判定
		A
(対策等)		
4 建築物の内部	(指摘項目)	判定
		A
(対策等)		
5 避難施設等	(指摘項目)	判定
		A
(対策等)		
6 その他 (避雷設備・煙突)	(指摘項目)	判定
		A
(対策等)		
特記事項	<p>・フェンス基礎が一部破損しており, 倒壊の恐れがあります。補修等の対策が必要です。</p> <p>・北側雨樋の接合部から漏水があります。経過観察していただき, 漏水が外壁等にかかるような場合は, 劣化を早めることに繋がりますので, 修繕について検討してください。</p>	

※ 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 平成29年9月22日

点検者職氏名	仙台土木事務所 技術主査 高橋豊明 技師 橋浦高広
立会者職氏名	副参事兼次長(総括担当) 三浦 保徳



判定等	施設名称	建物棟名称	判定	フェンス基礎が一部破損しており、倒壊の恐れがあります。補修等の対策が必要です。
	仙台南県税事務所	庁舎	特記事項	
判定等				

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 仙台南県税事務所

建物棟名称 庁舎

所在地 仙台市太白区長町7丁目22-20

用途：事務所

延べ面積：882m²

階：4階

竣工年度：昭和 44年度

当該建築物の調査者		氏名
	代表となる調査者	仙台土木事務所 技術主査 高橋豊明
	その他の調査者	技師 橋浦高広

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					

[チェックリスト (建築物)]

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10項に規定する外壁等及び同条第11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)		令第115条の2の2第1項第一号に掲げる基準に適合する準耐火構造の壁、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等に限る。）	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)		令第115条の2の2第1項第一号に掲げる基準に適合する準耐火構造の床、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129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					
(31)	防火設備 (防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る。)		本体と枠の劣化及び損傷の状況					
(35)	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					
(44)	石綿等を添加した建築材料		吹付け石綿等の劣化の状況					
(46)			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	防煙垂れ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								
(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					

県有建築物保全点検結果報告書(電気)

調査年月日	平成29年9月22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	仙台南県税事務所			
棟名称	庁舎			
調査者 (所属・職・氏名)	営繕課施設保全班 技術補佐 千葉隆浩			
立会者	課税第一班 主事 畑山昂也			
		受変電保守業者		
		設備容量・契約		
建設年月	昭和45年3月	電気設備方式	受変電方式 低圧(100V/200V)	
施工業者			非常用自家発	
			常用自家発	
			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
受変電設備								
高压引込設備								
受変電設備								
自家発電設備								
直流電源装置								
電灯・動力設備								
電灯分電盤・電灯動力分電盤	2面	平成28年	1年	なし			A	
動力盤・制御盤								
開閉器盤	3面	平成28年	1年	なし			A	一部H19年及びH24年製
その他								

総括	支障は認められませんでした。
----	----------------

その他の特記事項	前回保全点検(H26年6月)では分電盤類の老朽化を指摘しましたが、全て更新されていることを確認しました。
----------	--

- [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

県有建築物保全点検結果報告書(機械)

調査年月日	平成29年9月22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	H11 給水配管洗浄・腐食防食工事 (株)サンケン
施設名称	仙台南県税事務所		H12 加圧給水ユニット更新 (株)サンケン
棟名称	事務所		H24 空調設備更新工事 ガスヒートポンプエアコン式 (有)サトウ配管
調査者 (所属・職・氏名)	営繕課 技術主幹 岡田 宏征		H27 直結給水に切り替え
立会者	課税第一班 主事 畑山昂也		空調方式 ガスヒートポンプエアコン
竣工年度	昭和44年度		給水方式 水道直結式

調査対象設備 (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					
	冷凍機					
	温風炉					
冷却塔						
ポンプ(床置型)						
主要配管						
衛生設備						
受水槽						
高架水槽						
給湯ボイラー(中央式)						
揚水ポンプ(床置型)						
給水ポンプユニット						
主要配管	有	平成27年	2年	腐食	A	
その他						

総括	支障ありません。
----	----------

その他の特記事項

- 【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

別添2-1 今後の修繕・更新計画方針

【各設備毎の状況】

(1) 建築（屋上・壁・床・躯体等）

当事務所は昭和45年工事竣工から48年経過し、随所に老朽化が目立っている。

平成16年度の耐震補強工事を施工し、平成17年度に外壁の防水補強工事、正面玄関の支柱・ひさし部分の塗装工事を施工した。

平成23年3月発生の東日本大震災では、大きな被害が発生し、特に不等沈下した事務室の床面の上に新たな床面を作るなどの災害復旧工事を行った。

その後、給水管改修工事（平成27年度）や外壁断熱改修工事（平成28年度）、屋上防水改修工事（平成29年度）を施工するなど老朽化に対応している。

平成29年9月22日に実施された営繕課による県有建築物保全点検では、全体的に外壁にクラックがあり、錆汁が出ている箇所もあるため経過観察との報告を受けた。また、北側雨樋の接合部からの漏水についても経過観察の対象となった。

また、2階大会議室の窓側及び階段途中の壁づたいに庇部分の一部ひび割れ、建物接合部分の一部のひび割れが原因と考えられる雨漏りが発生する時があるため、修繕が必要であると考ええる。

さらに建物内部は、床面タイルの劣化によるひび割れや剥離、天井のゆがみ、壁のひび割れや汚れが見られ、各出入口扉の破損や、開閉できない窓（サッシ）もあるなど全体的に劣化状態である。

(2) 電気設備

平成28年度から事務室内21基の照明設備のうち4基が安定器の故障から修理不能となりLED照明へ機器の交換を行っている。耐用年数を既に経過し、随時照明設備の故障により交換を要するため、一斉にLED化する必要があると考ええる。

(3) 機械設備

自動ドアの保守点検業者から、モーターの異音（外扉）とセンサーの異常（中扉）が見られるとの報告を受けており、事故発生予防の観点からも早急な改修工事を必要と考える。

冷暖房設備は2系統に分かれており、1階事務室部分の系統は平成19年度に老朽化に伴い機器の改修工事を施行した。1階事務室以外の系統は平成25年に機器の取替を行っている。

1階事務室部分の系統機器は、平成27年にコンプレッサーが故障し、部品の交換・修理を行っているが、機器の耐用年数が15年となっていることから、経過に合わせて機器の取替が必要と考える。

(4) その他（外構、車庫等）

フェンスの基礎が一部破損しており、倒壊の恐れがあり、早急に改修工事が必要である。（平成29年9月22日実施の営繕課による県有建築物保全点検で報告されたもの）

屋外掲示板が老朽化に伴い板が腐食している。

来庁者駐車場の路面の随所にひび割れ・くぼみが発生しており、水たまりができるなど今後車両の走行に支障が生じる恐れがあり、補修が必要と考える。

車庫のシャッターは、経年劣化により動作が悪い状態である。

【各設備毎の今後の方針】

(1) 建築（屋上・壁・床・躯体等）

大会議室（窓側）及び階段部分の雨漏り防止工事を平成32年度に実施したい。

雨樋の交換工事を平成32年度に実施したい。

外壁クラックの修繕工事を平成33年度に実施したい。

床面タイルの張り替えを平成35年度に実施したい。

天井のゆがみ等の内装修繕工事を平成36年度に実施したい。

(2) 電気設備

照明設備の交換を平成32年度に実施したい。

(3) 機械設備

自動ドア（中扉）の交換を平成32年度に実施したい。

空調機の交換工事を平成37年度に実施したい。（耐用年数経過によるもの）

(4) その他（外構、車庫等）

県有建築物保全点検で報告されたフェンスについては、交換工事を平成29年度に実施した。

屋外掲示板の交換工事を平成32年度に実施したい。

駐車場の舗装工事を平成34年度に実施したい。

車庫シャッターの交換工事を平成38年度に実施したい。

仙台南		H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39
築年数		経過49年	経過50年	経過51年	経過52年	経過53年	経過54年	経過55年	経過56年	経過57年	経過58年
建築物の外部											
外壁	工事など				外壁修繕工事(クラック等軽微な補修) 見込:2,153千円						
屋上及び屋根	工事など			雨漏防止工事 見込:8,993千円							
その他	工事など			雨樋交換工事 見込:4,157千円							
建築物の内部											
壁・床・天井口内装)	工事など						床面タイルの張替工事 見込:10,133千円	天井等の内装修繕工事 見込:17,412千円			
トイレ等水回り	工事など										
その他											
設備関係											
空調	工事など								冷暖房設備交換工事 見込:2,153千円		
電気	工事など			照明設備工事 見込:1,471千円							
水道	工事など										
自動ドア	工事など			自動ドア制御器交換 見込:1,374千円							
その他	工事など			屋外掲示板交換 見込:526千円		駐車場舗装工事 見込:3,025千円				車庫シャッター交換 見込:1,409千円	

- ① 工事費用は、見積書や過去の同種工事を参考に、見積書取得年及び施工年に物価上昇分として年3%を加算。
- ② ①で確認できない工事は、国土交通省「合同庁舎・一般事務庁舎の補修費用の平均」又は国土交通省監修「建築物のライフサイクルコスト」掲載単価により積算。
- ③ 消費税率は10%で算定。