

# 建物の維持保全講習会

～ あなたは日頃の点検していますか？ ～

## 第一部 市有建築物の維持保全の状況について

平成27年7月29日

(公財) 福岡市施設整備公社



# 講習の内容

○福岡市施設整備公社の概要

○市有施設の現状

○H26年度の市有施設の修繕状況

○事後保全・予防保全

○日常点検



# (公財) 福岡市施設整備公社

■設 立 平成12年3月1日(H26.4.1公益法人へ移行)

■所在地 福岡市中央区天神1-6-8

天神ツインビル11階

## ■主な事業内容

- ・ 公共建築物の維持保全に関する調査研究及び普及等事業
- ・ 公共建築物の維持保全等に関する事業
- ・ 学校施設等の建設，貸付け及び譲渡に関する事業



PHOTO : Fumio Hashimoto

# 市有施設の内訳（床面積）



市営住宅	217.4万m <sup>2</sup>
小・中・高等学校，特別支援学校等	161.0万m <sup>2</sup>
公民館，市民センター，市民会館，図書館等	29.2万m <sup>2</sup>
市民体育館，市民プール，少年海の家等	12.3万m <sup>2</sup>
保健所，急患診療センター，保育所等	16.2万m <sup>2</sup>
マリンメッセ，中小企業センター等	4.4万m <sup>2</sup>
市庁舎，区役所，消防署等	22.4万m <sup>2</sup>
総合公園，運動公園，動・植物園等	9.1万m <sup>2</sup>
清掃工場，し尿中継所等	13.9万m <sup>2</sup>
地下鉄施設，上下水道施設，競艇場等	124.5万m <sup>2</sup>



# 建築物・設備・付帯施設

(日射・風雨,災害などの自然現象や  
人の使用等で傷みが進行)



仕上げや設備が劣化



さらに, 20~30年経過で,  
施設の安全性や機能等の  
低下が顕著に



平成26年度は  
7,577件の  
修繕を実施

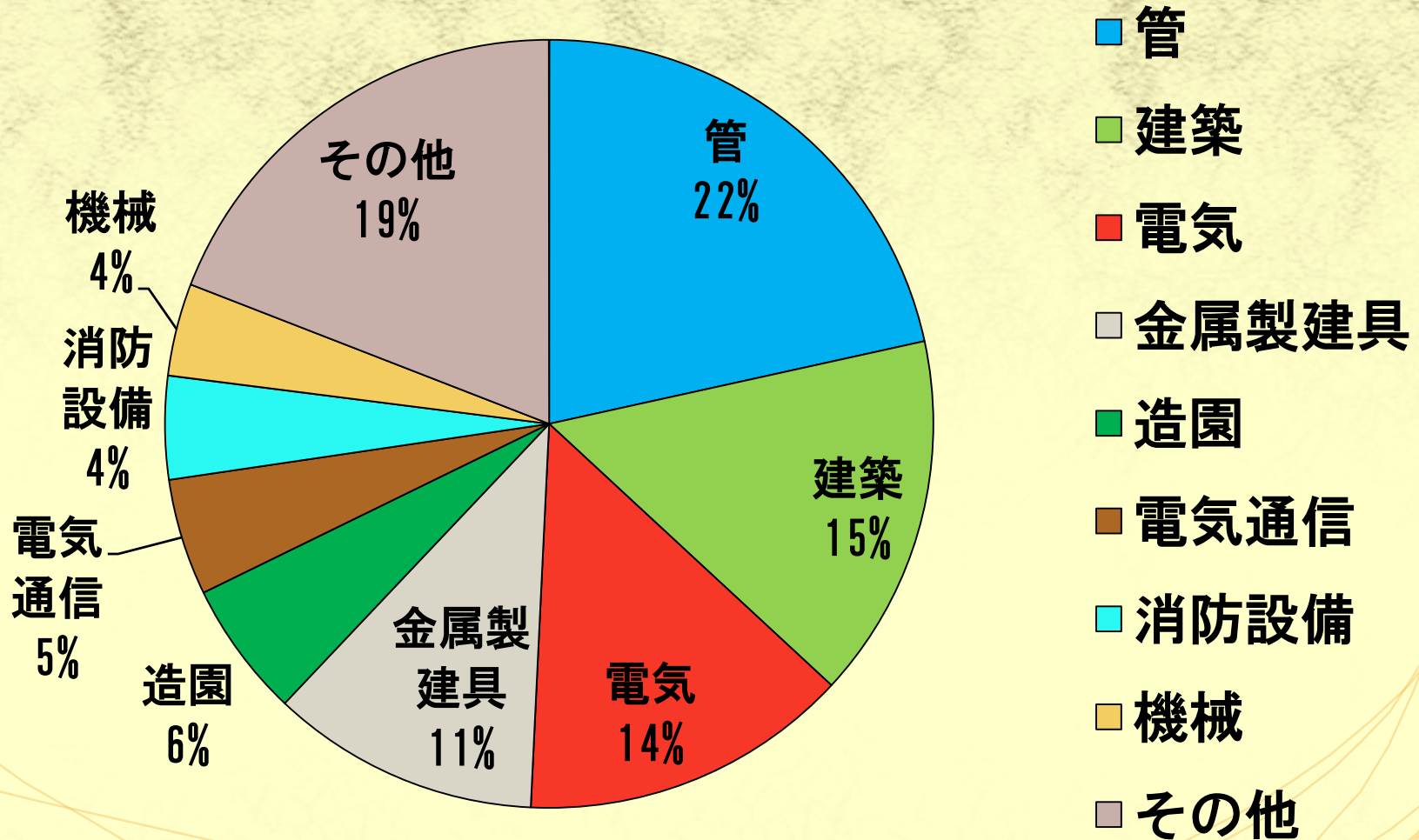
修繕件数が多い業種  
は、

- ①管
- ②建築
- ③電気
- ④金属製建具
- ⑤造園

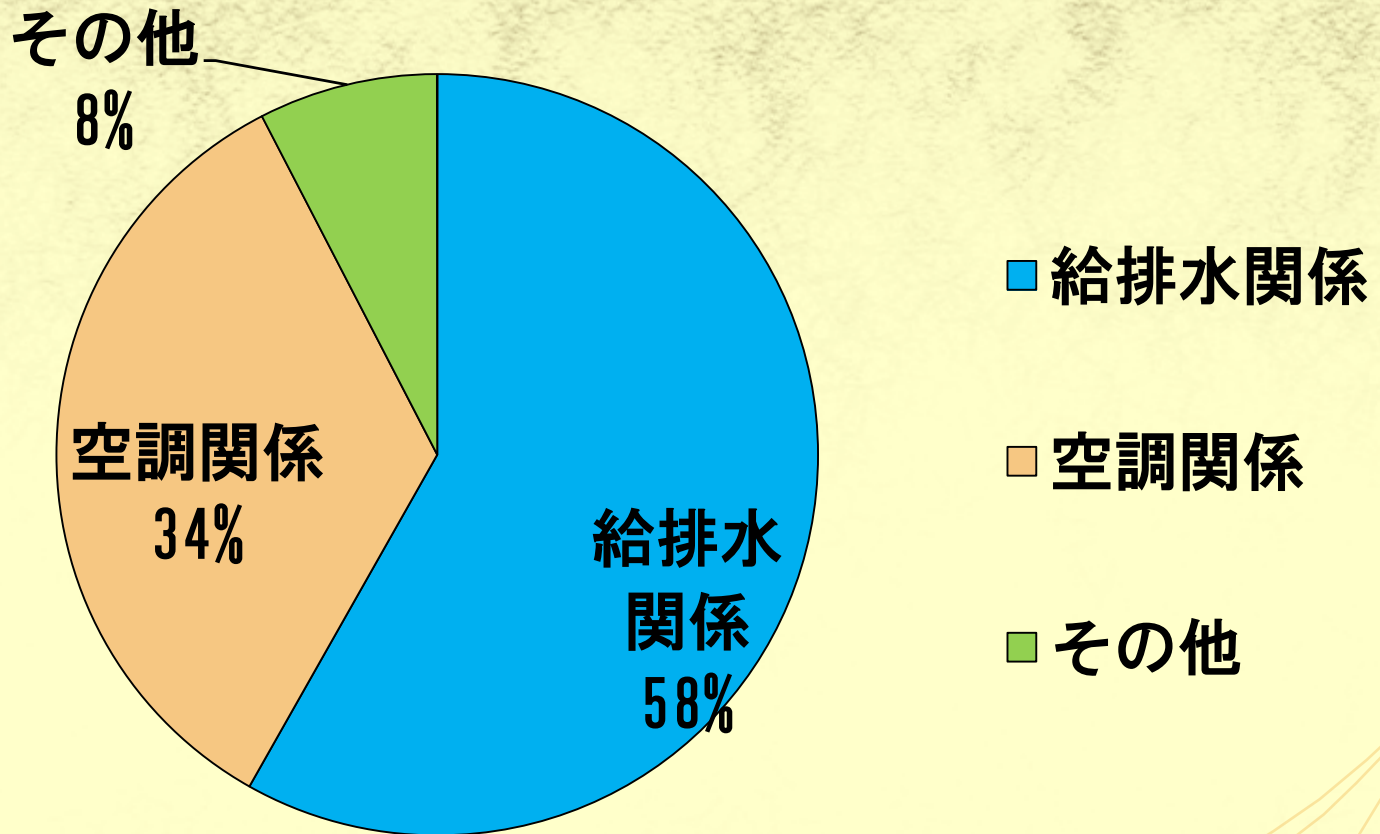


業種	件数	割合 (%)
管	1,632	21.5%
建築	1,163	15.3%
電気	1,052	13.9%
金属製建具	856	11.3%
造園	433	5.7%
電気通信	372	4.9%
消防施設	328	4.3%
機械	295	3.9%
その他	1,446	19.1%
計	7,577	

# 平成26年度の業種別件数割合

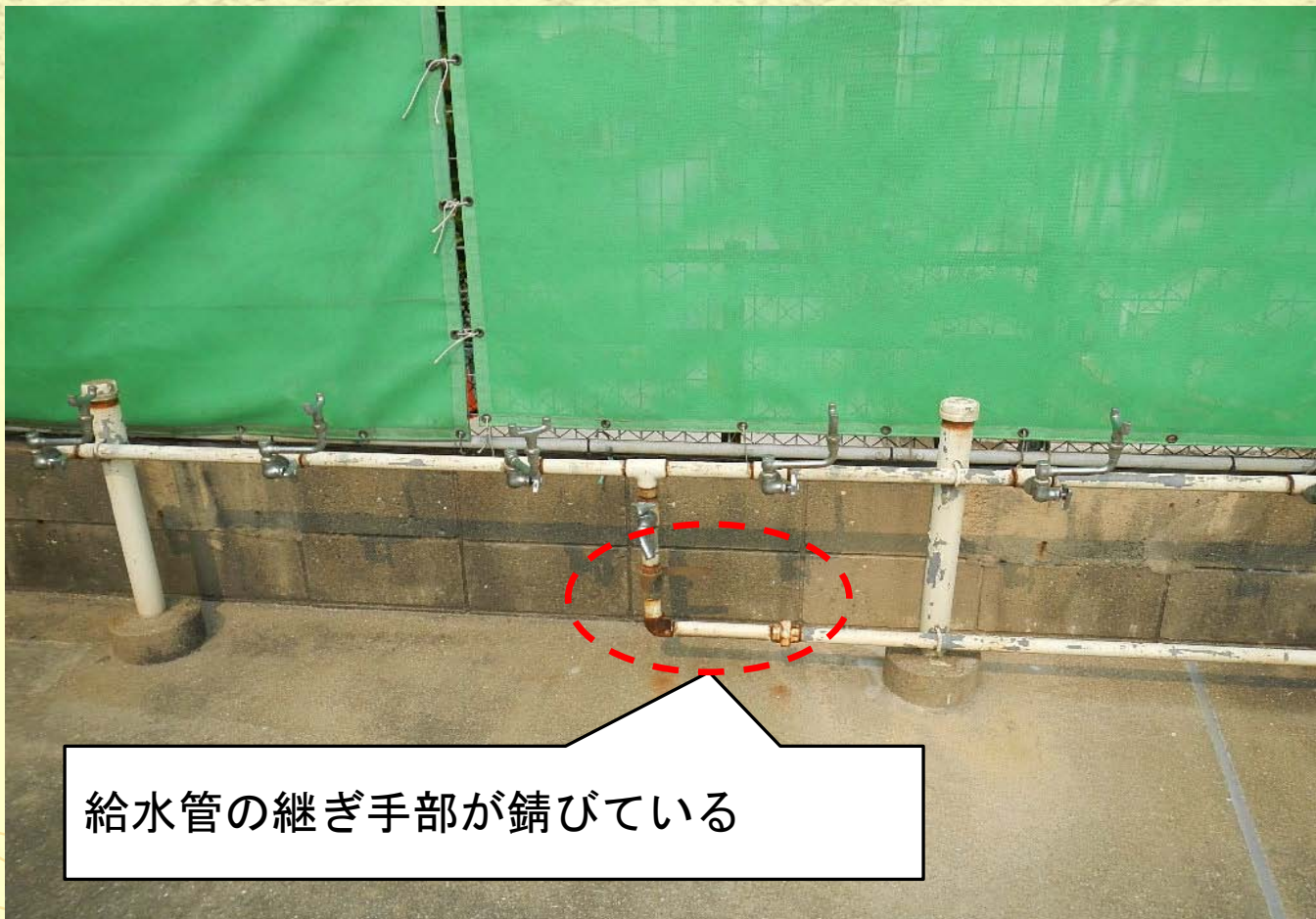


# 修繕内容【管】



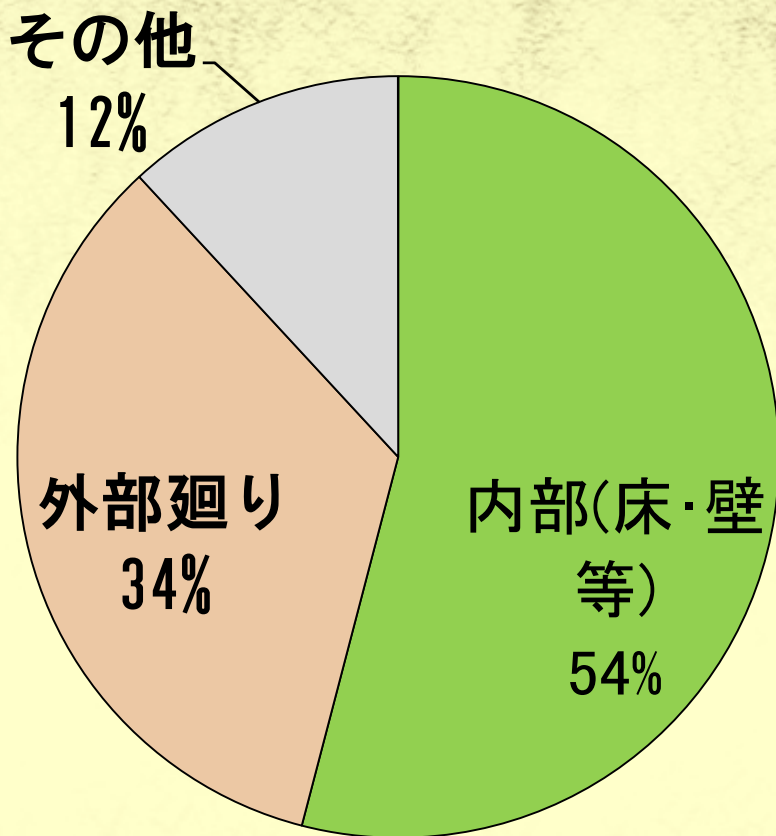


# 設備の不具合事例【管】



給水管の継ぎ手部が錆びている

# 修繕内容【建築】（部位別）



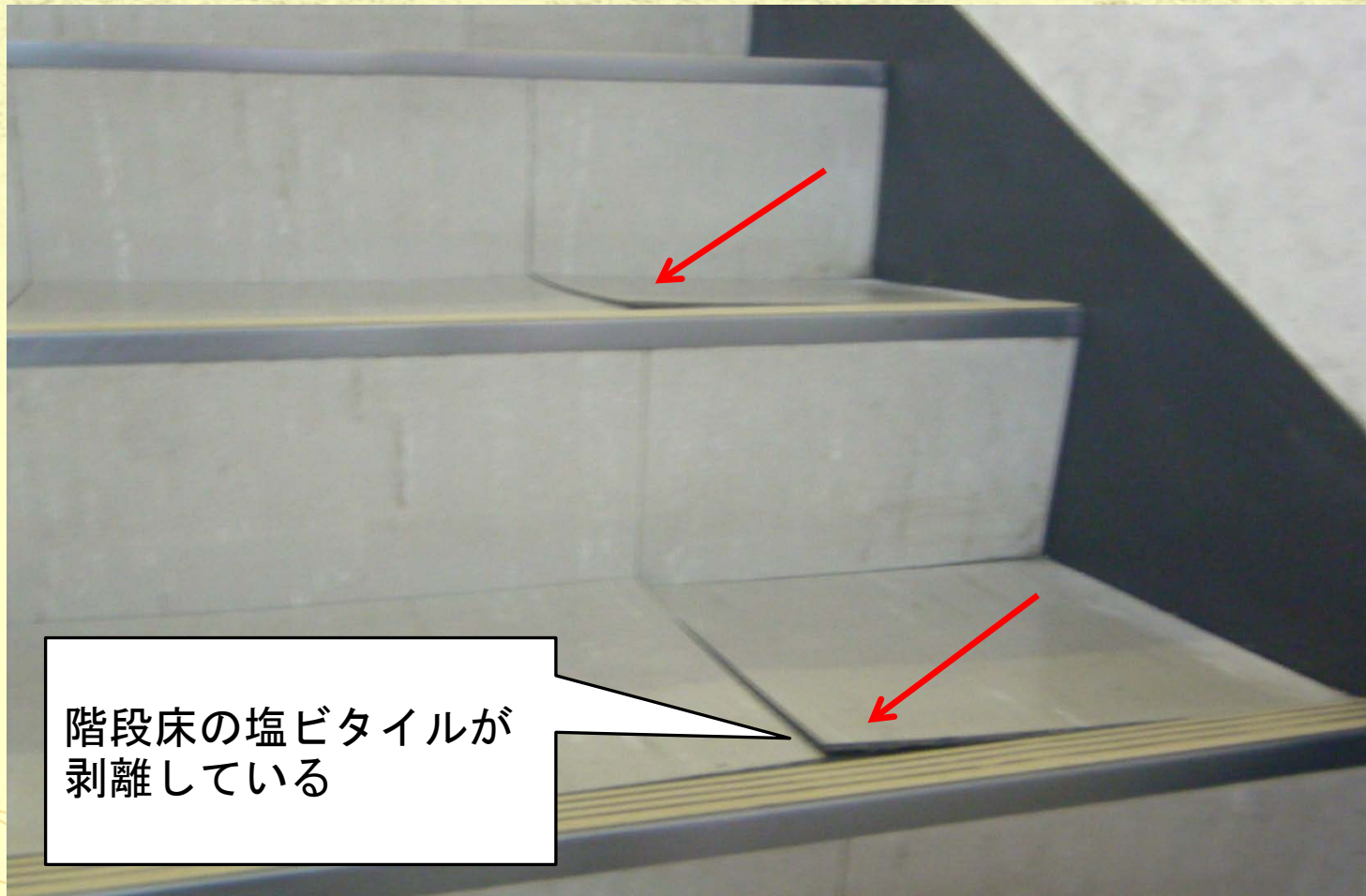
■ 内部(床・壁等)

■ 外部廻り

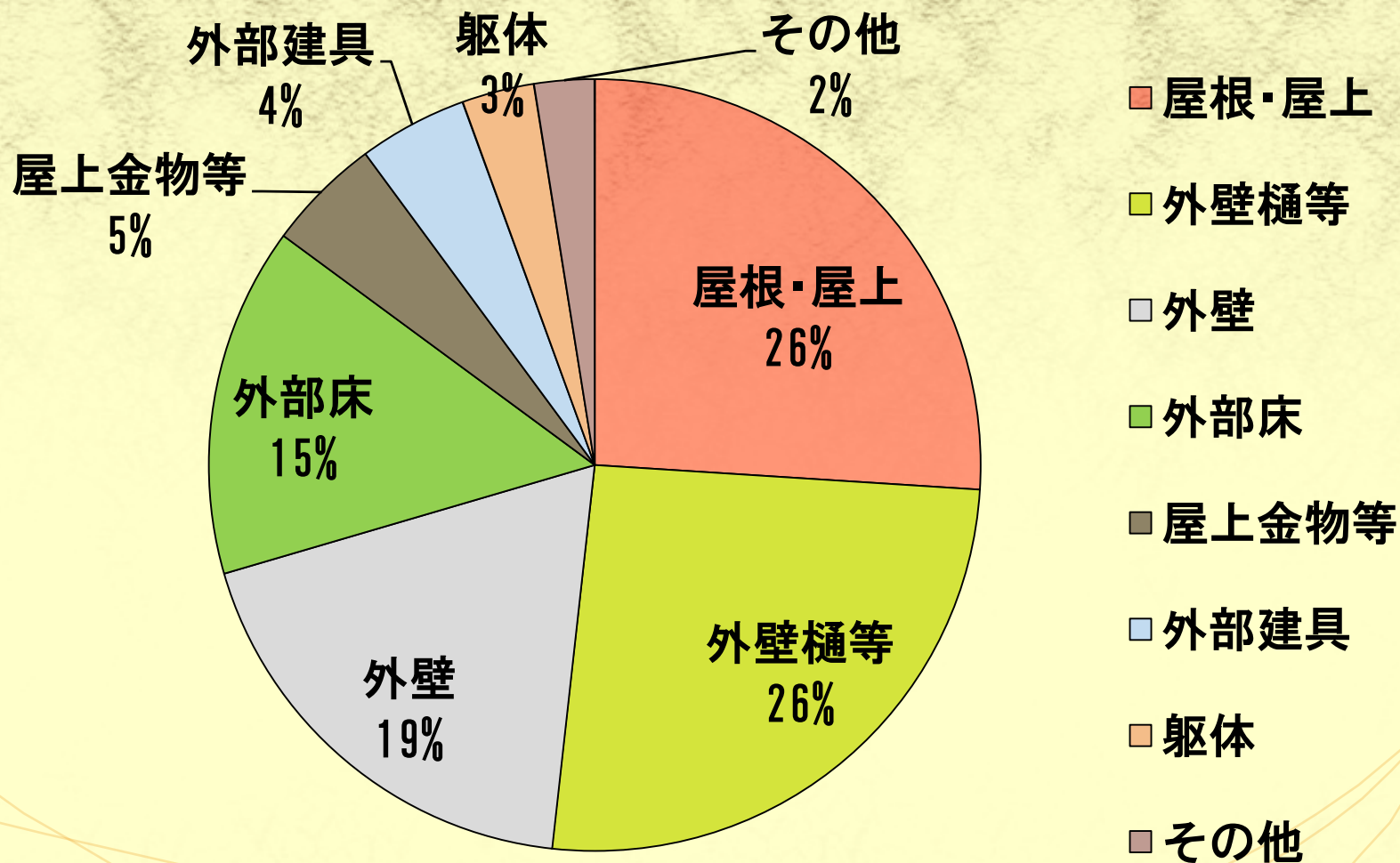
■ その他



# 内部の不具合事例【建築】



# 外部修繕の内訳【建築】



# 外壁・柱の不具合事例



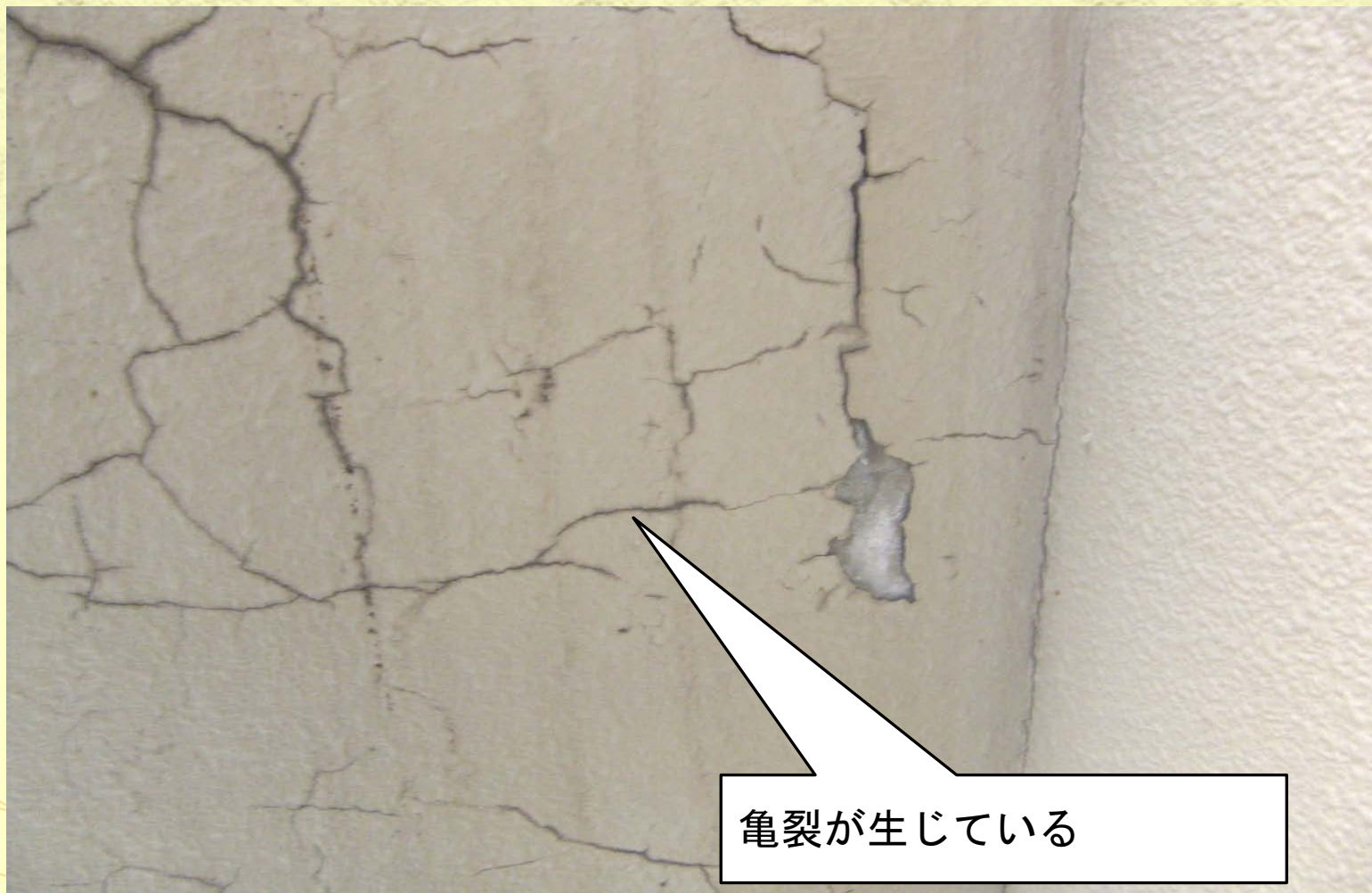
柱面に亀裂が入っている

# 外壁（庇）の不具合事例



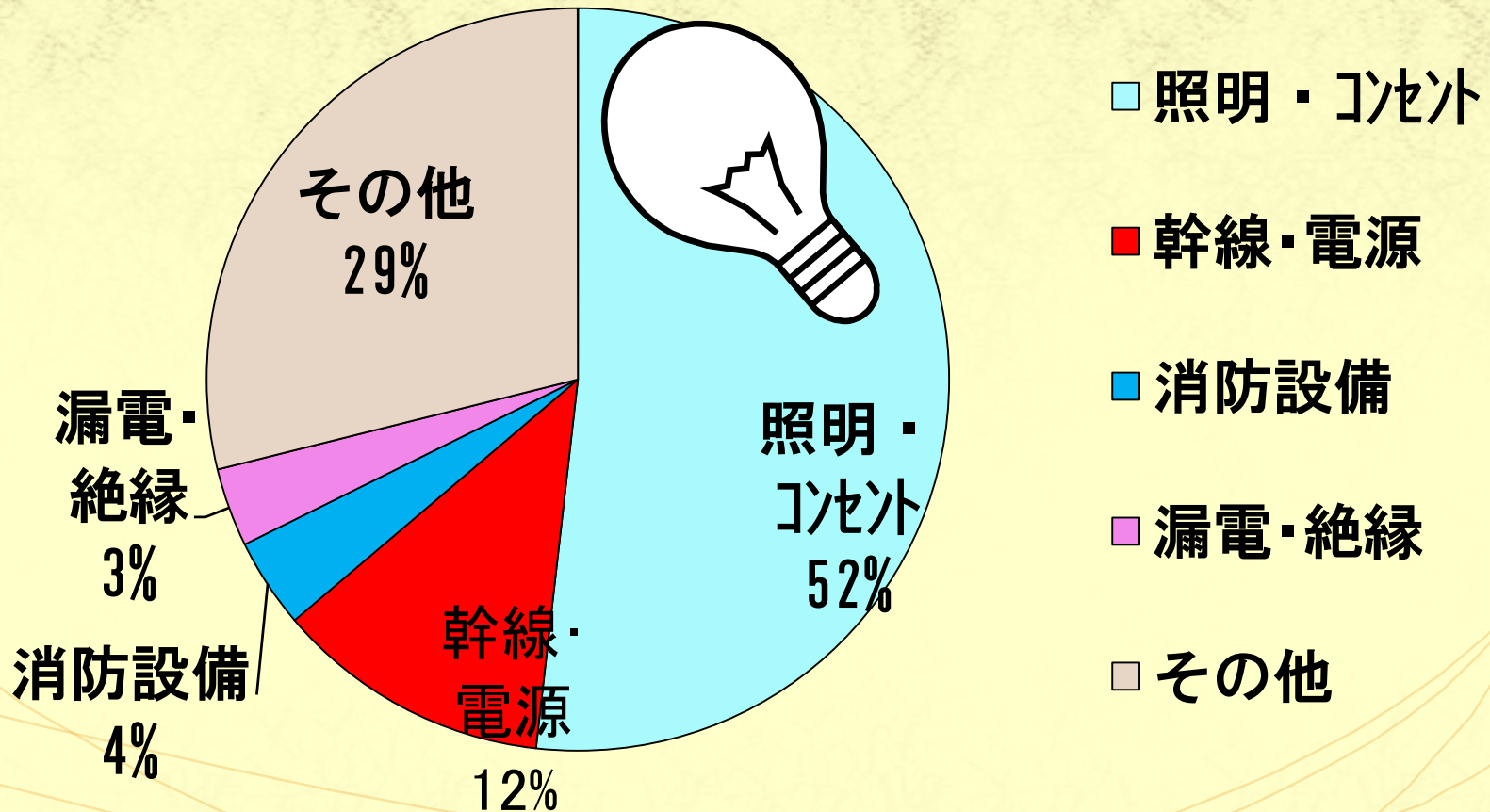
庇裏面のモルタルが剥離している

# 外壁の不具合事例



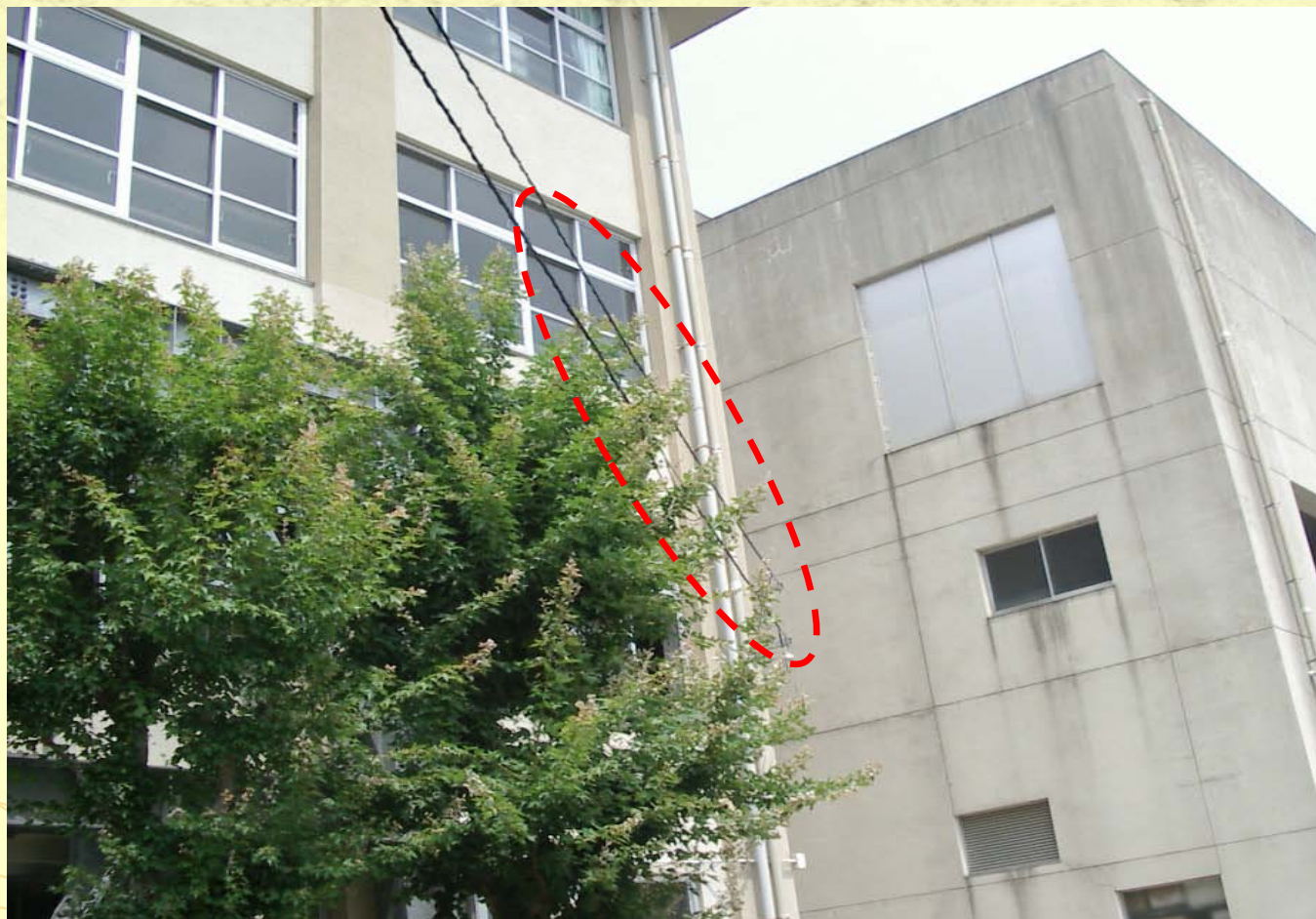
亀裂が生じている

# 修繕内容【電気】





# 設備の不具合事例【電気】

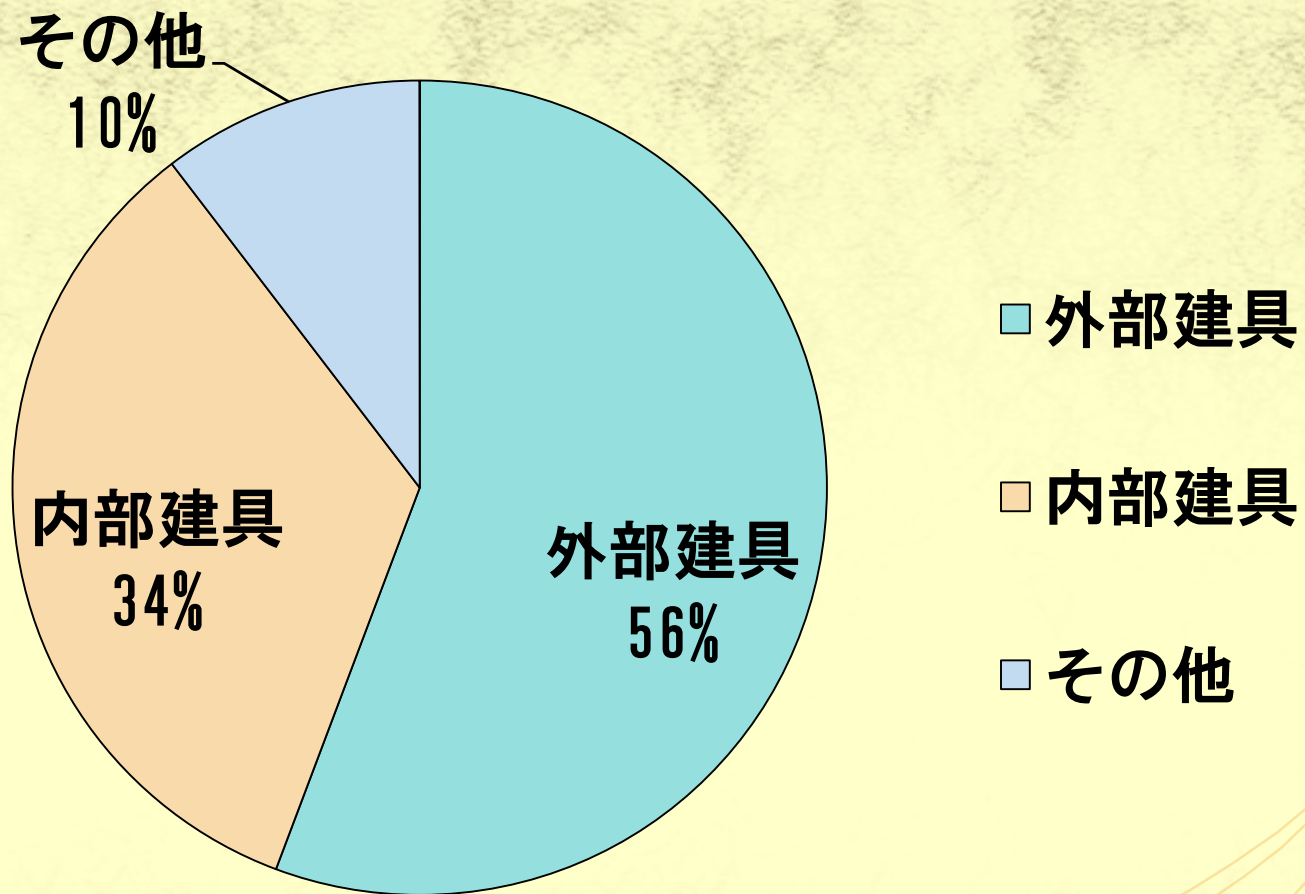


# 設備の不具合事例【電気】



電気ボックスに錆が出ている

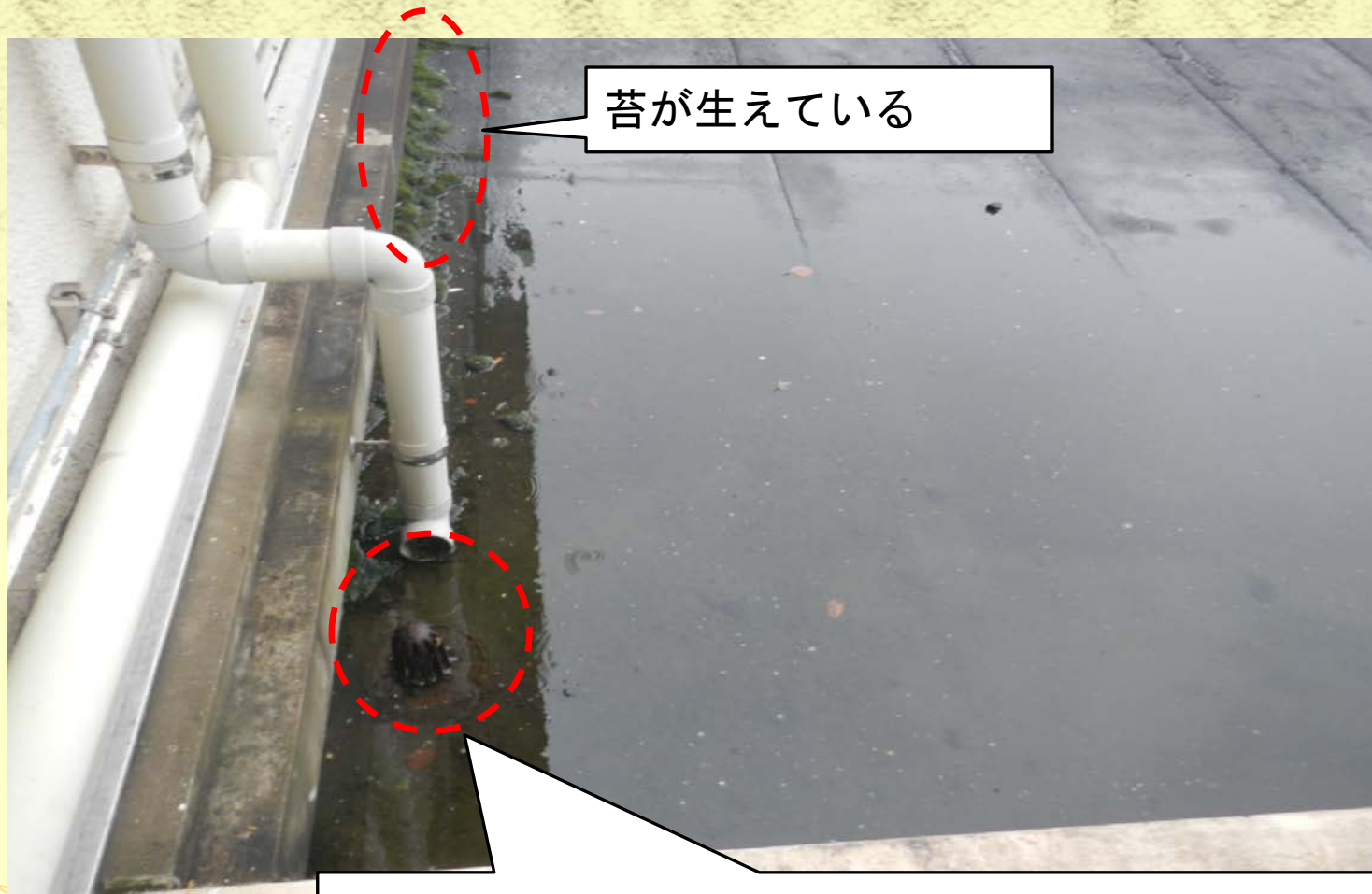
# 修繕内容【金属製建具】（部位別）



# 金属製建具の不具合事例



# 屋根・屋上の不具合事例【防水】



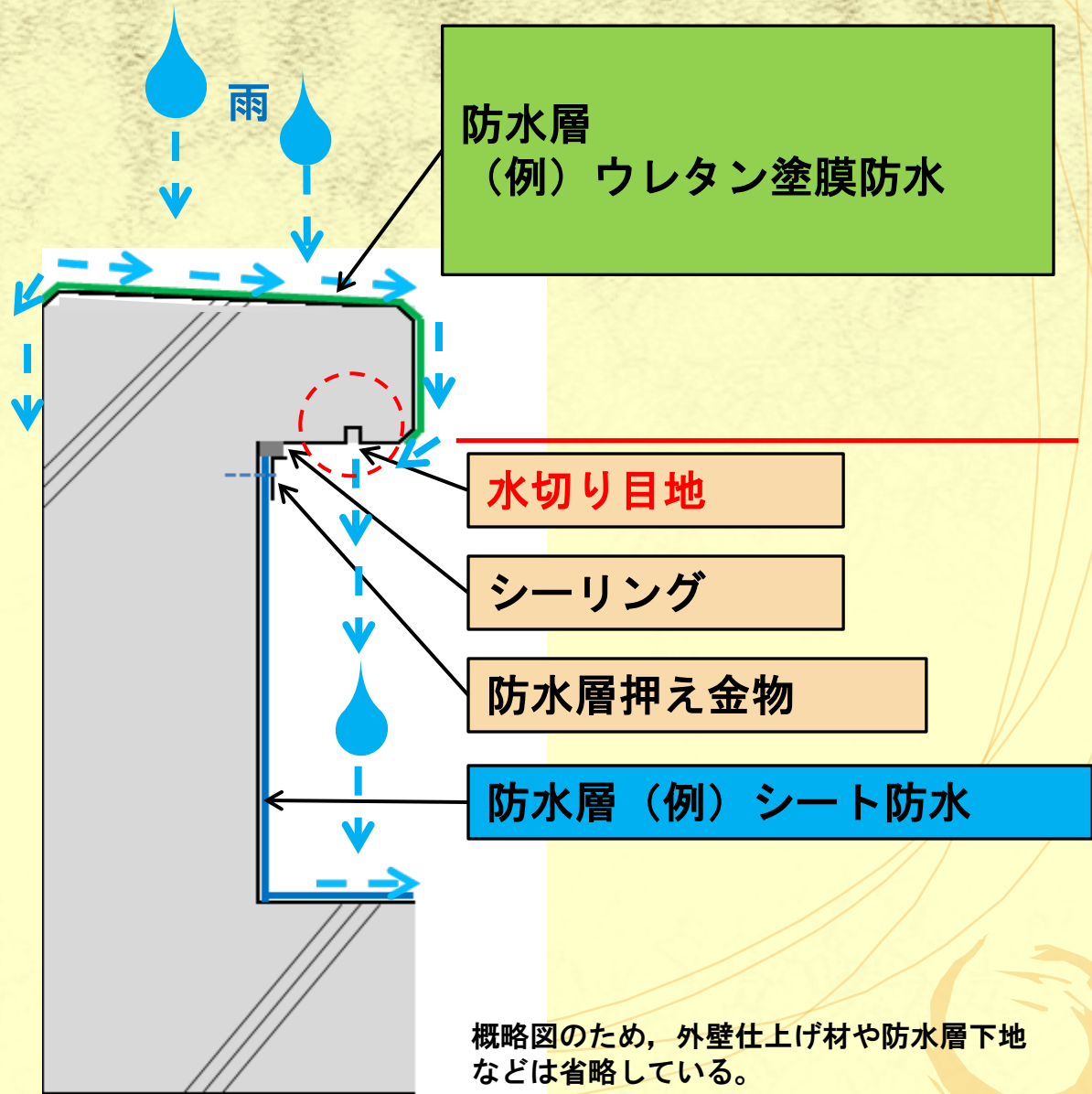
苔が生えている

排水口（ルーフドレン）が詰まり水が溜まっている

# 屋根・屋上の不具合事例【防水】



# パラペット部の納まり (参考)

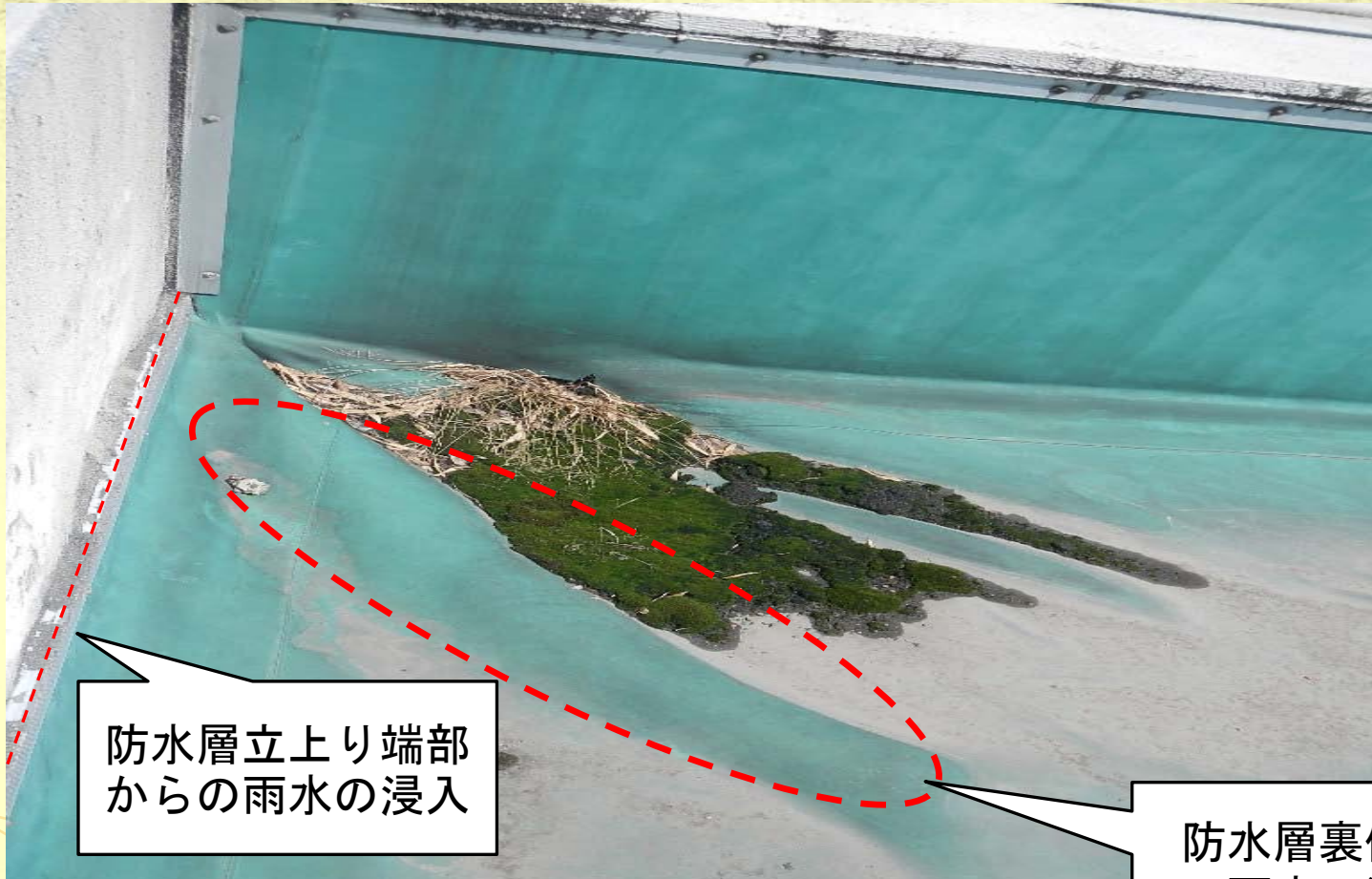


パラペット笠木に降った雨水は表面を伝って流れ、**水切り目地**で下に落下する。

※水切り目地がないと、横引きして、シーリングの劣化部から防水層の裏に回り込み漏水するおそれがある。

概略図のため、外壁仕上げ材や防水層下地などは省略している。

# 屋根・屋上の不具合事例【防水】

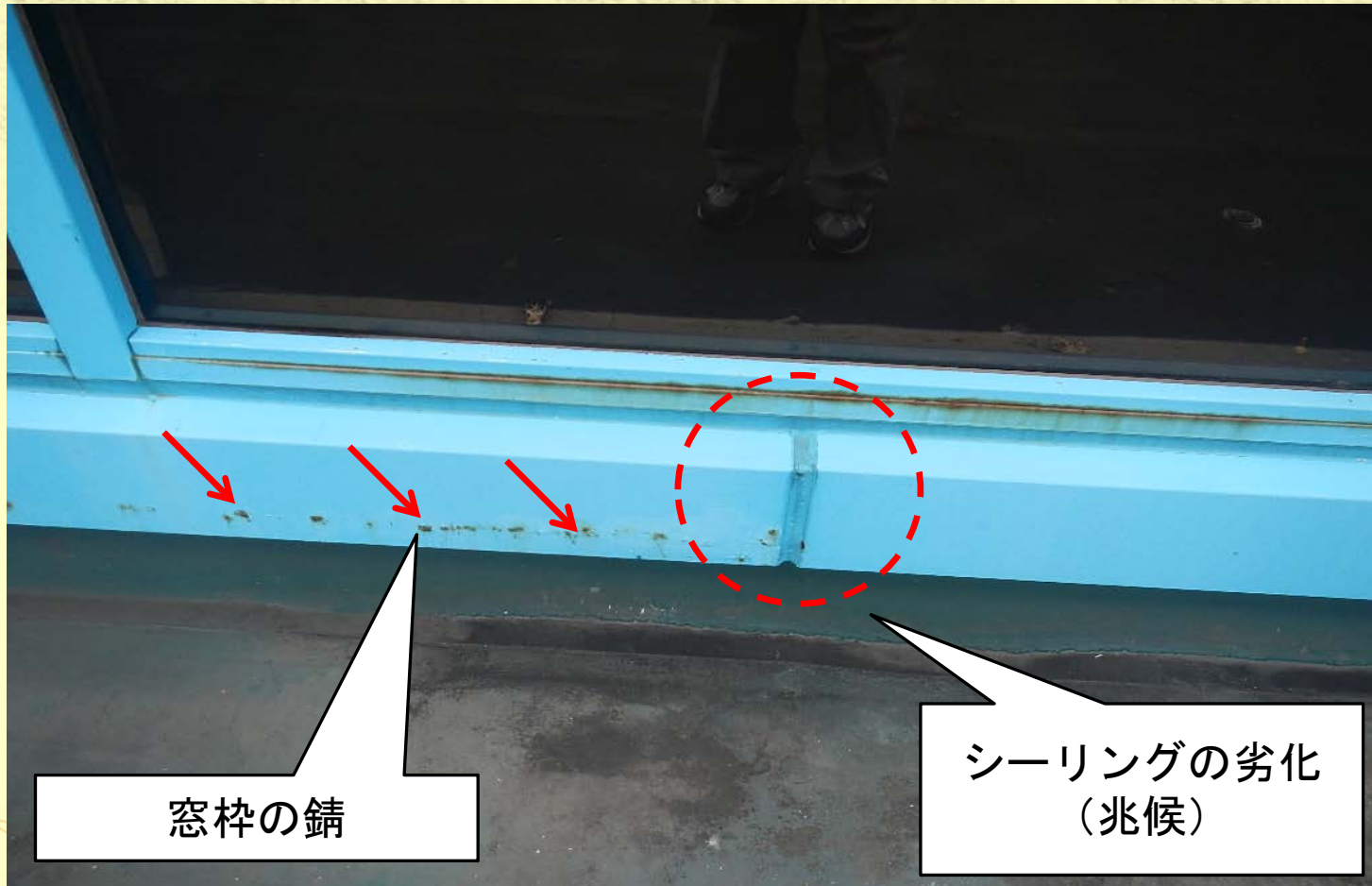


防水層立上り端部  
からの雨水の浸入

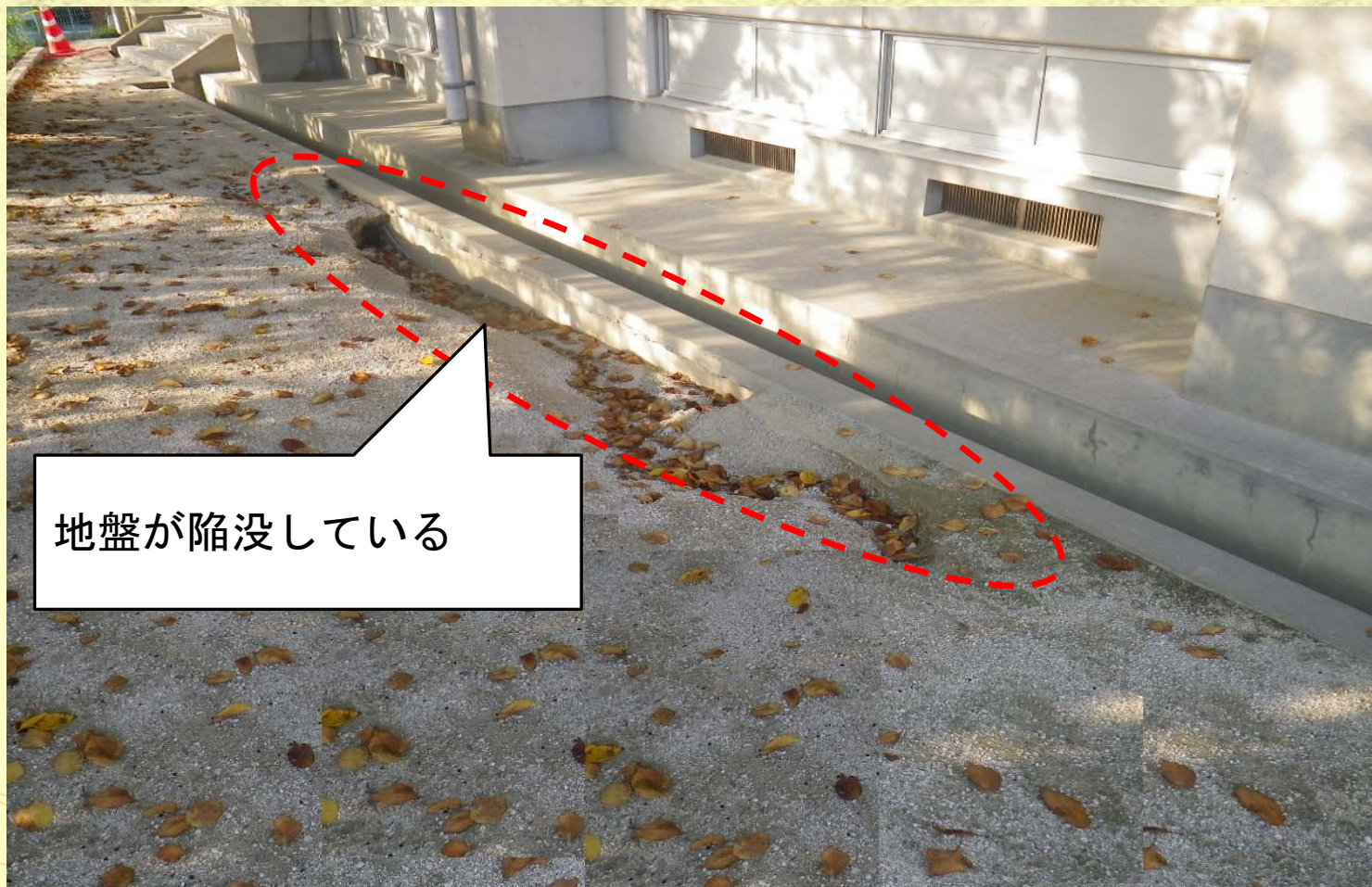
防水層裏側への  
雨水の滞留



# 建具周りの不具合事例【防水】



# 外構の不具合事例【外構】



地盤が陥没している

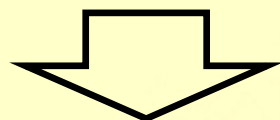
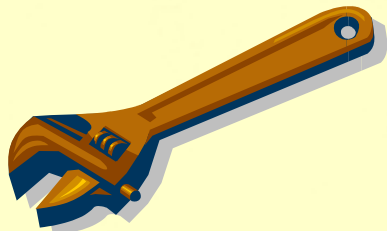
# 市有施設の安全・安心の確保

市有施設の管理者等を対象に  
市有施設の維持保全に関する研修

+

市有施設の故障・不具合への対応

(当会社の維持保全業務)

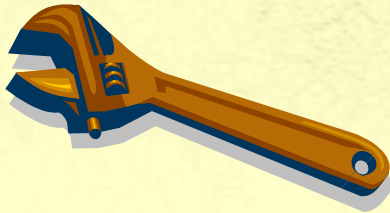


安全・安心な施設の確保

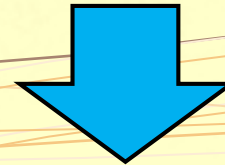


# 事後保全から予防保全へ

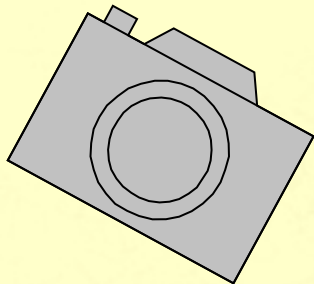
いままで



故障や不具合が起きてから修繕を行う（事後保全）



これから



定期的な点検により異常の兆候を早めに見つけ早期に修繕を行う（予防保全）

日頃の保守点検を怠り、  
計画的な維持保全を行わないと



建物や設備などは、日々劣化や  
傷みが蓄積し進行する。

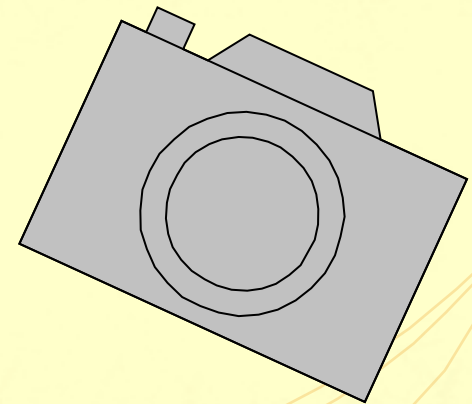


建物等の寿命を縮めることに  
つながるおそれがある。



# 日常点検

建物等の規模によっては、専門の技術者に依存する法定点検もあるが、住宅等にあっては何よりも日頃の所有者による点検が重要である。





終わり

ご静聴ありがとうございました。

(公財) 福岡市施設整備公社