

平成30年度 第2回 建物の維持保全セミナー

「防水改修工事における留意点」

第1部 公社が行う市有建築物の防水改修について

平成30年10月19日（金）福岡国際会議場405・406会議室

公益財団法人 福岡市施設整備公社

●公益財団法人 福岡市施設整備公社とは？

■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（市営住宅を除く）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

●事業内容について

修繕・工事等の 受託事業

市有建築物の修繕・工事等の福岡市からの受託事業は、公社の事業の中で大きな比重を占めています。

公社の修繕・工事等の発注方法として、修繕・工事費用が250万円以下を対象にした緊急修繕方式（伝票処理方式）を採用しています。

緊急工事方式の メリット

効率性

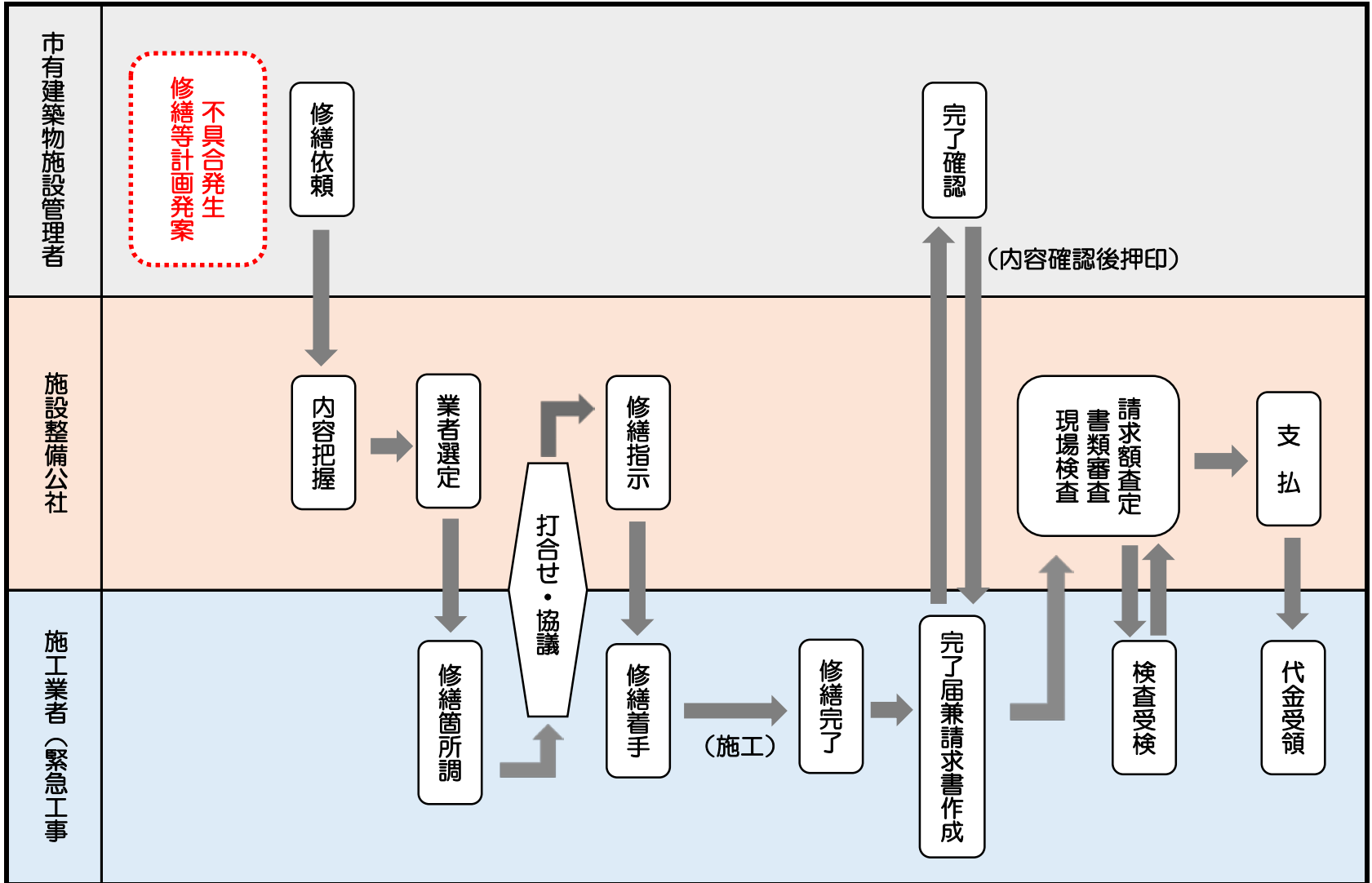
緊急修繕方式は設計書が不要なので業務が効率的で経費節減に繋がります。

迅速性

公社の登録業者から施工業者を選定し、直接発注するので修繕への対応が迅速です。

※市役所では、工事等を行う場合は、「設計」を行い、「入札」し「契約」ののち工事を行うため、設計の予算と業者決定（1か月～2か月）までの時間を要する。

●緊急修繕等のフロー



●建築物の耐用年数について

■福岡市アセットマネジメント推進計画における耐用年数の目標

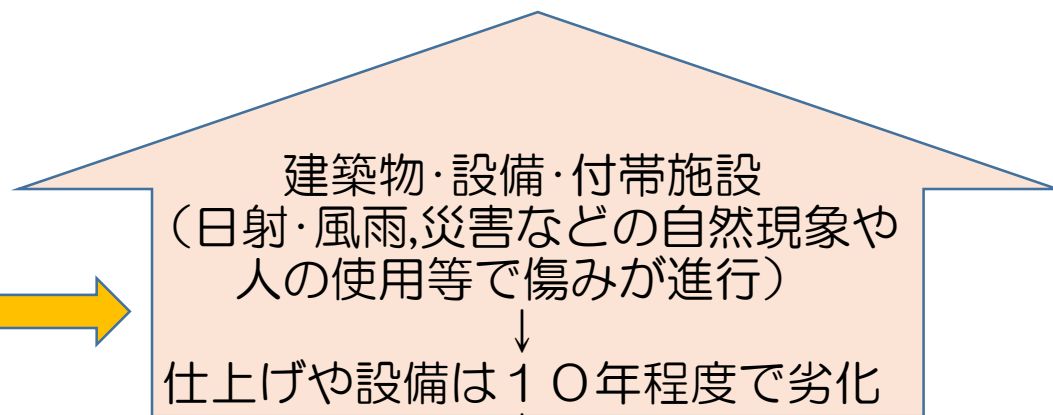
- ・鉄筋コンクリート造・鉄骨造 70年
- ・木造 40～50年
- ・軽量鉄骨造 25～50年

■減価償却資産における耐用年数（財務省令）

- ・鉄筋コンクリート造 事務所 50年
- ・鉄骨造 事務所 38年
- ・木造 事務所 24年
- ・軽量鉄骨造 事務所 22年



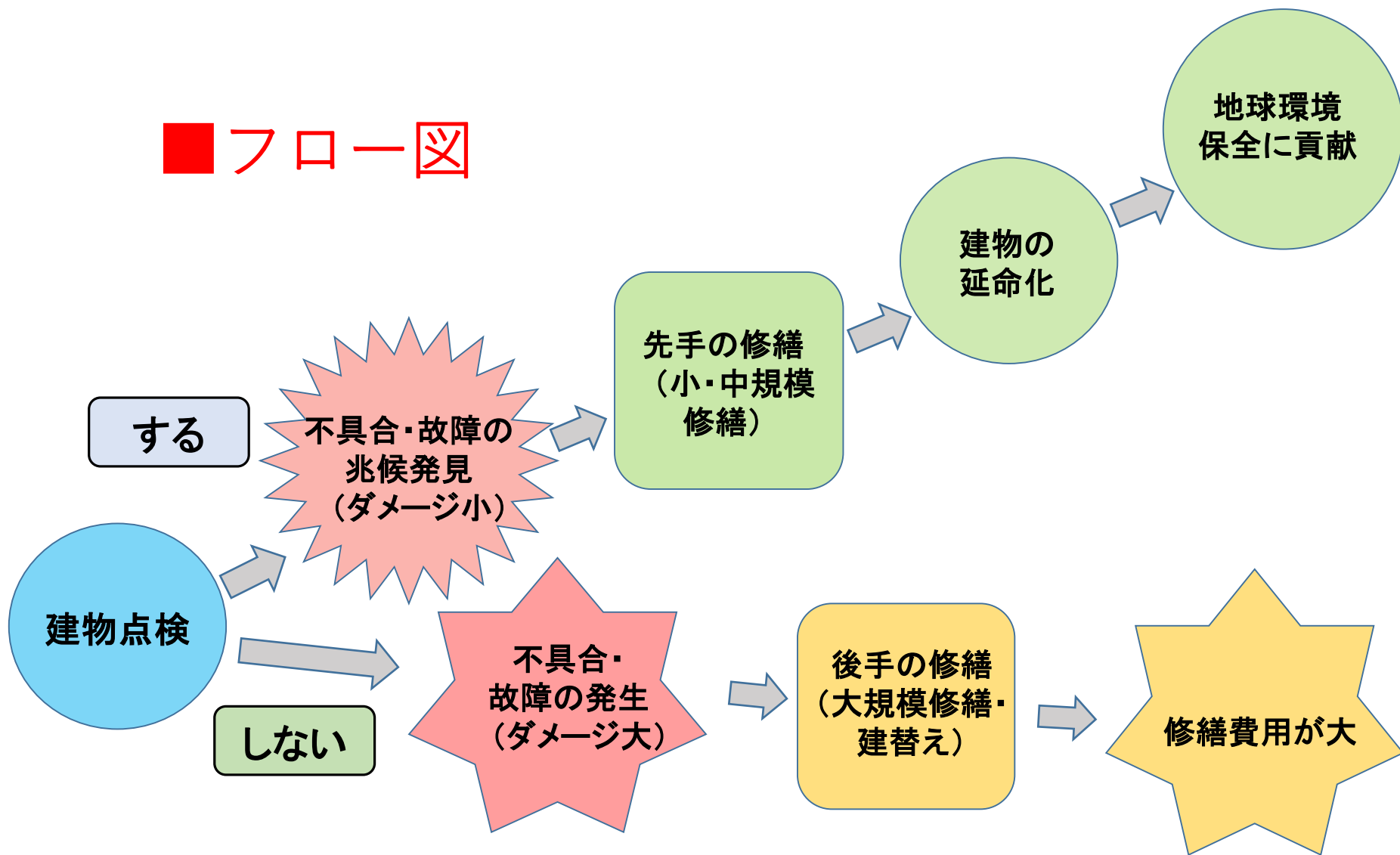
あくまで建物としての耐用年数で設備や付帯施設を考慮すると



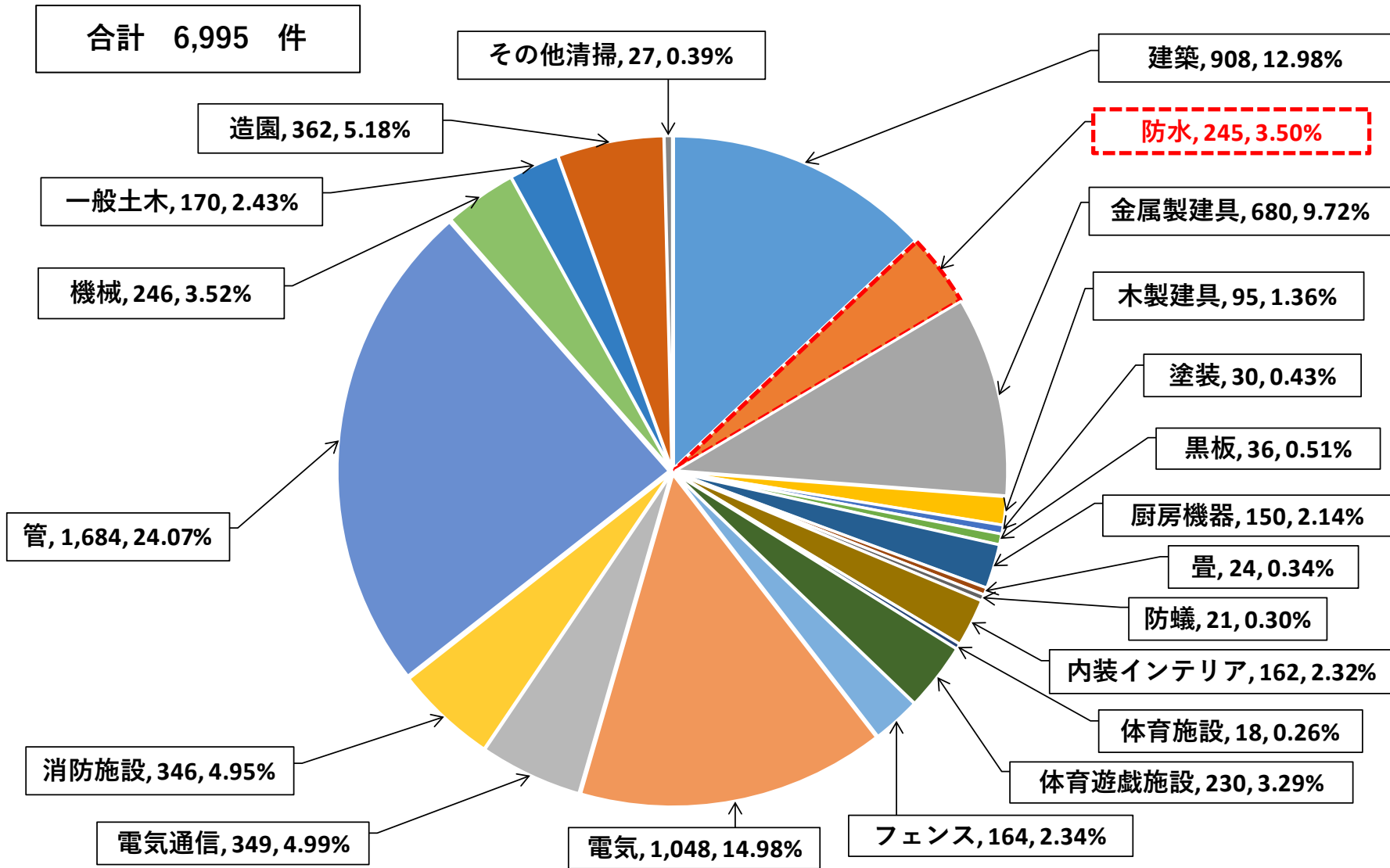
さらに, 20~30年経過で,
施設の安全性や機能等の
低下が顕著に

『点検をする、しないで…』

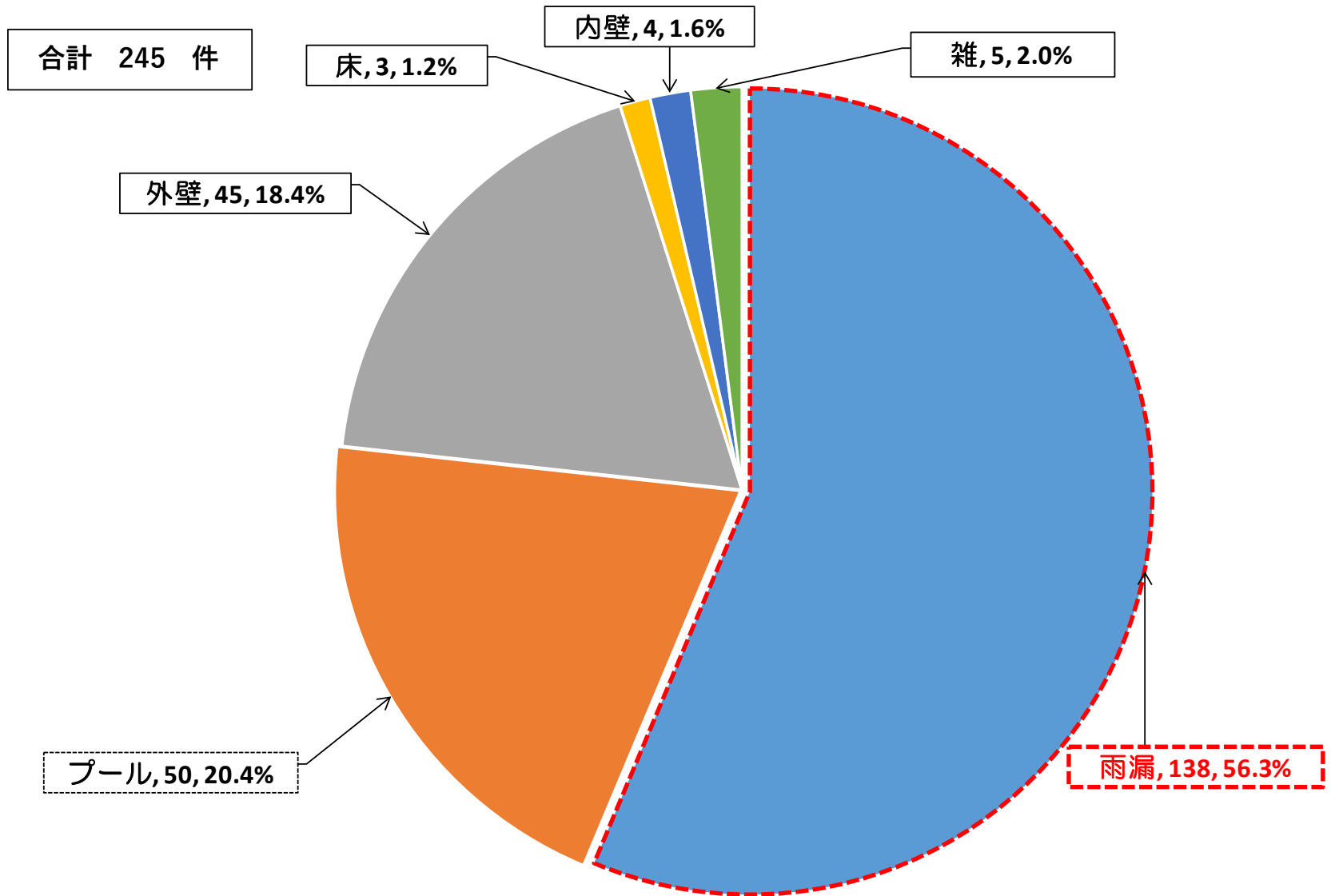
■ フロー図



● 平成29年度 緊急修繕業種別実績（単位：件、％）



● 平成29年度 緊急修繕のうち防水業種の内訳（単位：件、％）



- 緊急修繕の不具合及び改修の実例

屋上防水



屋上防水



屋上防水



屋上防水 改修後



プール（屋上鋼板製）劣化状況



プール（コンクリート製）劣化状況



プール専用防水シートによる改修



雨漏りの3大要因

- ① 水があること（滞留）
- ② 水路（水のみち）があること
- ③ 水を動かす力（重力）があること

①か②を断つことで雨漏りから守る

平成30年度 第2回 建物の維持保全セミナー

第1部 終了

ご清聴ありがとうございました

公益財団法人 福岡市施設整備公社