

2019年度 第1回 建物の維持保全セミナー

「建物の内装改修について」

第1部 公社が行う市有建築物の改修について

2019年6月27日（木）アクロス福岡6階 607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 福岡市中央区長浜3-11-3 福岡市鮮魚市場市場会館

■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



●修繕・工事等の受託事業

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

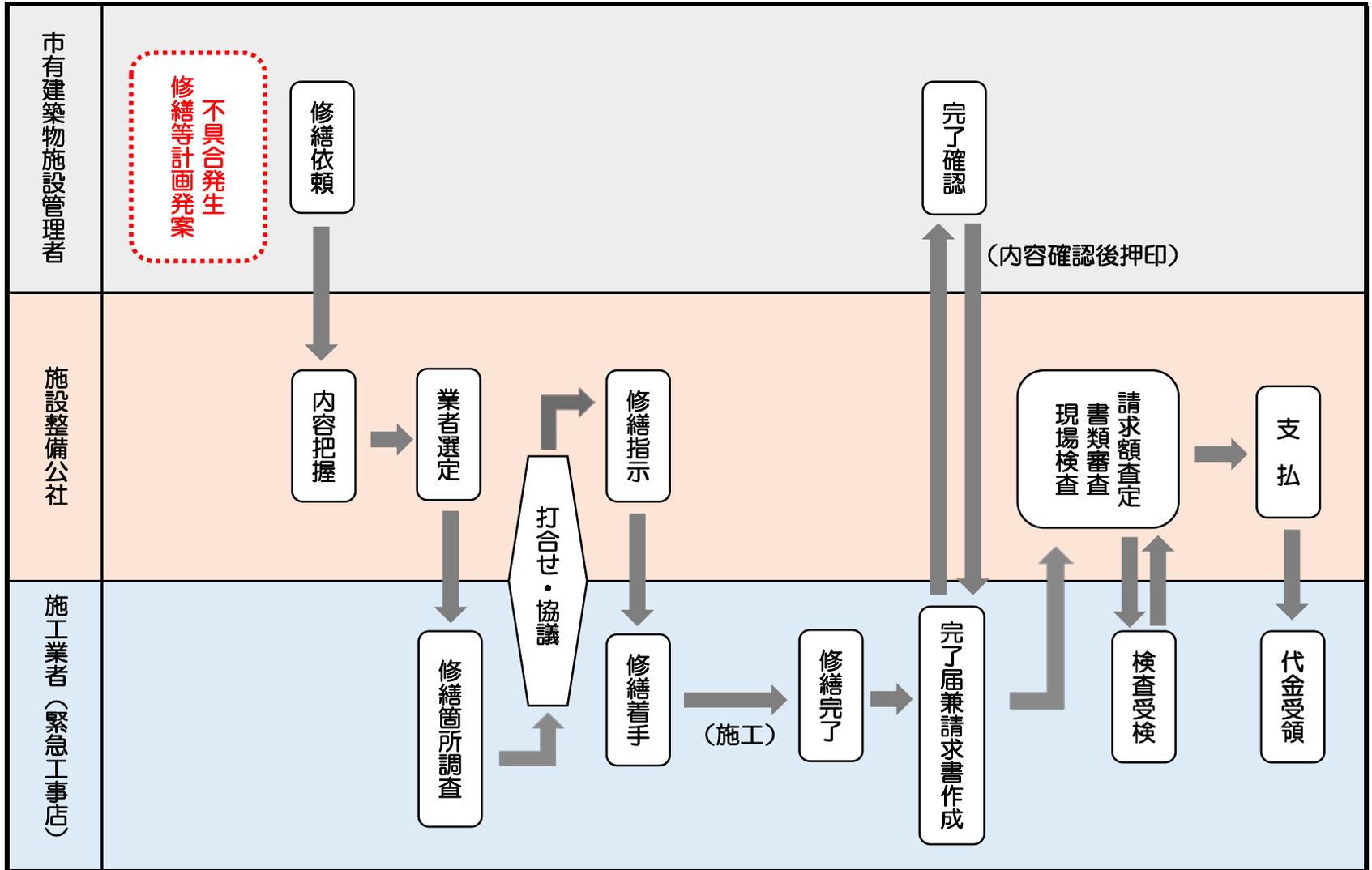
緊急修繕方式は設計書が不要なので業務が効率的で経費節減に繋がります。

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、発注から施工業者決定までに時間（1か月～2か月）を要する。施工のための設計においても委託設計を行うとなれば、委託設計業者決定までにも時間を要することとなる。

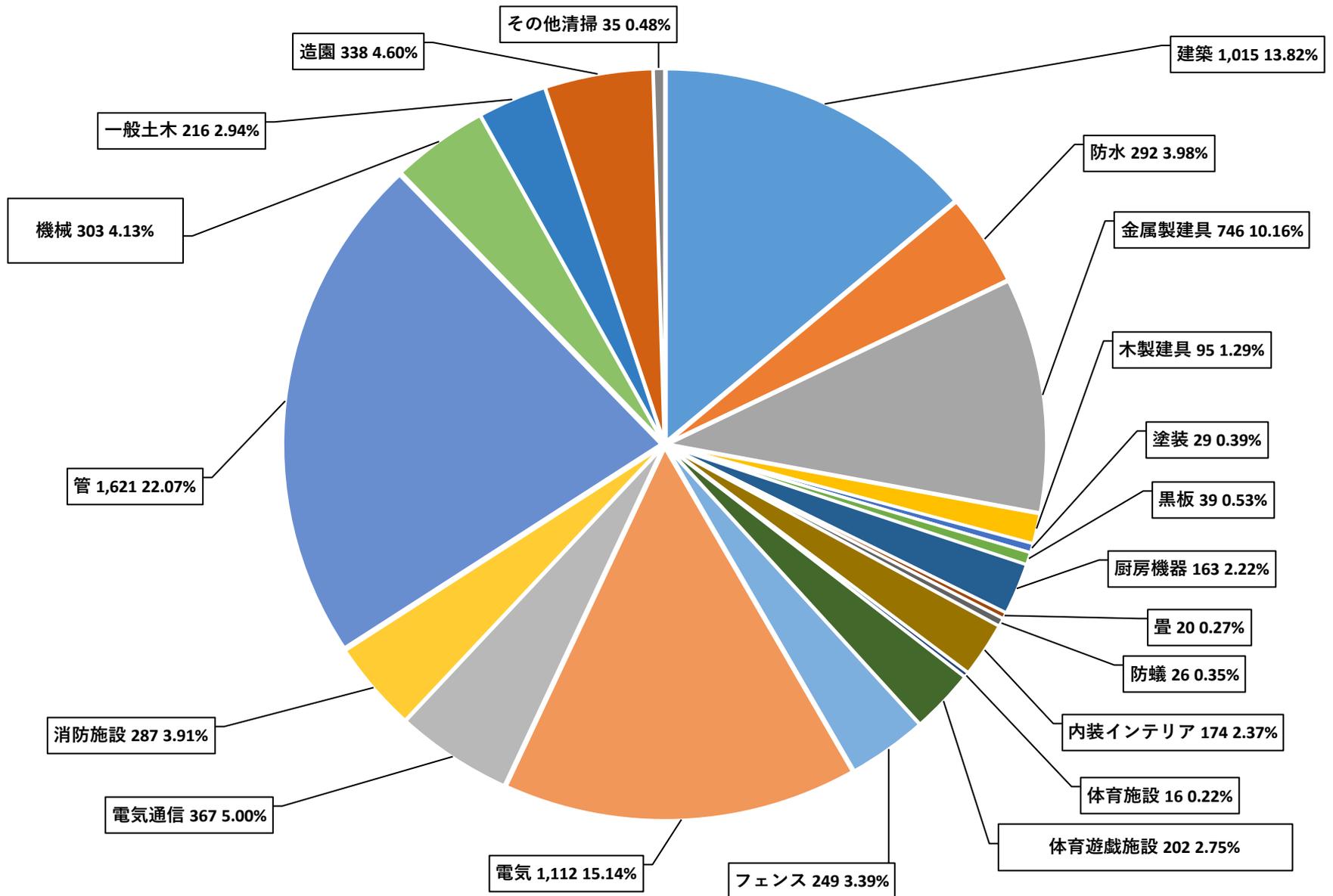
●緊急修繕等のフロー



●公社が行う緊急修繕等

- 市有施設の250万円以下で設計を要しない、簡易な修繕・工事等（緊急修繕等）を所管課からの依頼に基づいて、伝票処理方式により行っています。（受託事業）
- 2018（平成30）年度は約7,400件の依頼を受けて施工しています。
また、約6割が学校施設の緊急修繕等です。
- 2018（平成30）年度は10万円以下の修繕が、約4割を占めています。
- 主な修繕内容
 - 建築：内装、建具、雨漏り、外壁、門扉等の修繕・取替等
 - 電気：照明器具、電源、配線、熱感知器等の修繕・取替等
 - 機械：給排水、空調機、ガス器具、ホソソ等の修繕・取替等
 - 土木：ブロック塀、フェンス、防球ネット等の修繕・取替等

●2018（平成30）年度 緊急修繕業種別実績（単位：件、％）



●2018（平成30）年度 緊急修繕等業種別件数

2018（平成30）年度は
7,345件の緊急修繕を実施

建築関連（※） **2,801件**

機械関連（●） **1,924件**

電気関連（△） **1,766件**

土木関連（◎） **854件**

※業種別は、緊急工事店登録の業種別ですので、前ページと件数は合いません。（フェンスは建築と土木、消防施設は電気と機械のように発注する公社の担当者の業種が混在しているため。）

	業 種	件数	比率 (%)
●	1 管	1,621	22.07%
△	2 電気	1,112	15.14%
※	3 建築	1,015	13.82%
※	4 金属製建具	746	10.16%
△	5 電気通信	367	5.00%
◎	6 造園	338	4.60%
●	7 機械	303	4.13%
※	8 防水	292	3.98%
△	9 消防施設	287	3.91%
◎	10 フェンス	249	3.39%
◎	11 一般土木	216	2.94%
※	12 体育遊戯施設	202	2.75%
※	13 内装インテリア	174	2.37%
※	14 厨房機器	163	2.22%
※	15 木製建具	95	1.29%
※	16 黒板	39	0.53%
◎	17 その他清掃	35	0.48%
※	18 塗装	29	0.39%
※	19 防蟻	26	0.35%
※	20 畳	20	0.27%
◎	21 体育施設	16	0.22%
	合計	7,345	

●施設の維持管理の目的

■維持管理の法的根拠

- 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。（建築基準法第8条第1項）

■維持管理の目的

- 施設を長く使用するために、適正な管理を実施する。

- • • いかに耐用年数以上に使用することができるか？（長寿命化）

●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

**維持保全
が重要**

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

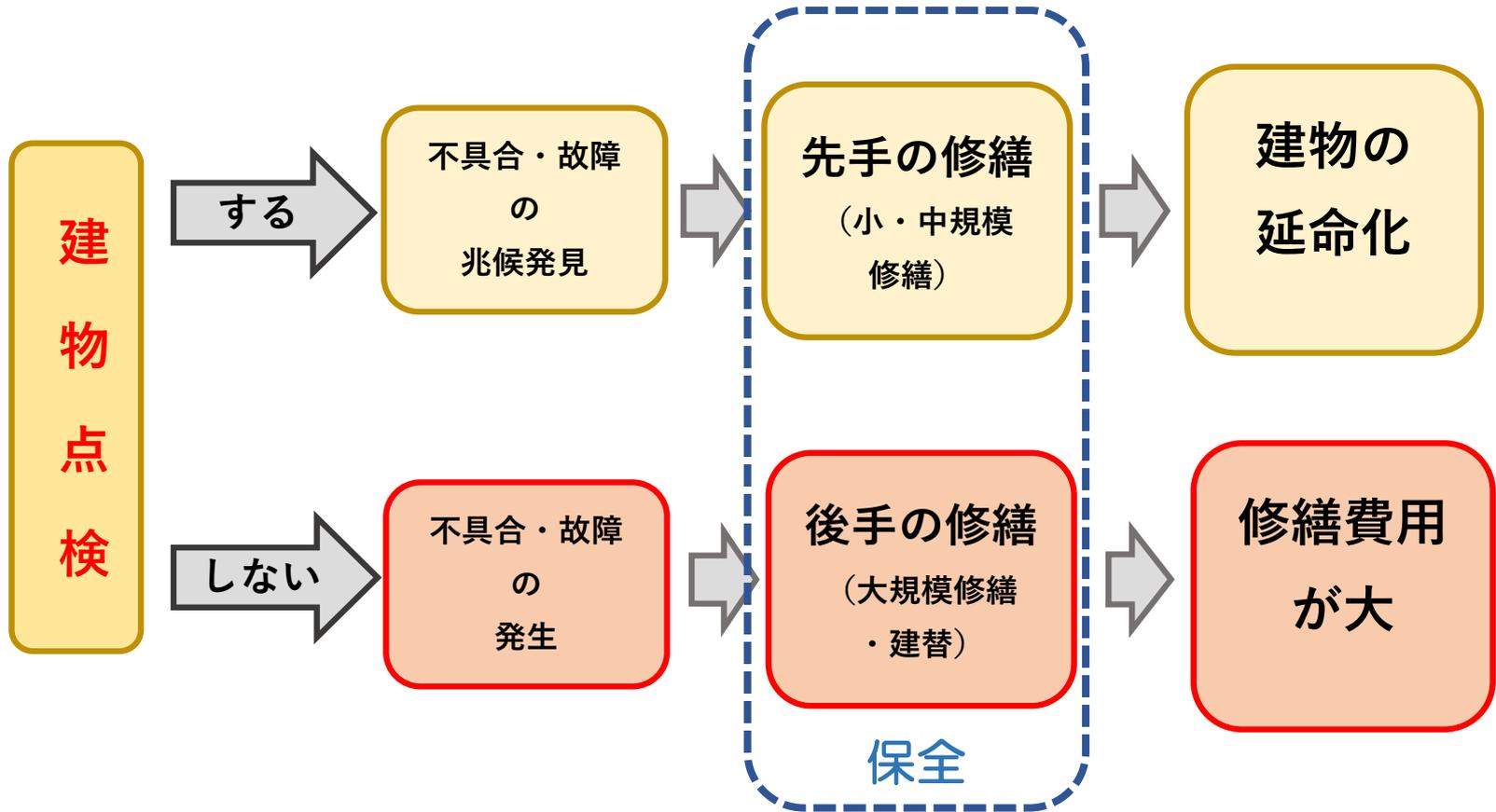
建築物・設備・付帯施設
(日射・風雨,災害などの自然現象や人の使用等で傷みが進行)

仕上げや設備は10年程度で劣化

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

建物点検の重要性

◆維持保全のために・・・



●内装に関する不具合の例

天井ボードの汚れ（シミ等）



天井点検口の
ゆがみ（はずれ）

●内装に関する不具合の例

壁クロスのはがれ



床塩ビ系タイルの浮き

●内装に関する不具合の例

内部コンクリート壁の剥離



●内装改修について

大規模な改修は・・・

■リノベーション

・機能や価値を刷新するため、間取りや設備などの変更も含め抜本的に行う改修工事

■リフォーム

・原状回復のための修繕・営繕、不具合箇所への対処のための改修工事

2019年度 第1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