

令和4年度 第3回 建物の維持保全セミナー 給排水設備の改修について

第1部 公社が行う市有建築物の改修について

令和5年2月1日（水）市場会館 第1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公益財団法人へ移行)

■所在地 福岡市中央区長浜3-11-3 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その成果の普及等事業

• **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

●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。

●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）
- 令和2年度は約7,000件の依頼を受けて施工しています。また、約60%が学校施設の緊急修繕等です。施設数では1,016施設に緊急修繕等を施工しています。
- 令和2年度は30万円以下の修繕が、約65%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

●令和3年度 緊急修繕等業種別件数

令和3年度は
7,003件の緊急修繕を実施

建築関連 (※) 2,276件

機械関連 (●) 2,593件

電気関連 (△) 1,543件

土木関連 (◎) 591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	2,348	33.53%
△	2 電気	1,086	15.51%
※	3 建築	719	10.27%
※	4 金属製建具	535	7.63%
◎	5 造園	275	3.92%
△	6 電気通信	237	3.38%
※	7 防水	208	2.97%
●	8 機械	245	3.50%
◎	9 フェンス	138	1.97%
※	10 体育遊戯施設	220	3.14%
△	11 消防設備	220	3.14%
◎	12 一般土木	136	1.94%
※	13 内装インテリア	144	2.06%
※	14 厨房機器	145	2.07%
※	15 木製建具	156	2.23%
※	16 黒板	68	0.97%
◎	17 その他清掃	10	0.14%
※	18 塗装	36	0.51%
※	19 防蟻	18	0.26%
◎	20 体育施設	32	0.46%
※	21 畳	27	0.49%
	合計	7,003	

外壁修繕

タイル剥落部



① 着手前



② タイル貼り付け



③ タイル浮き部穿孔



④ エポキシ樹脂注入



⑤ ステンレスピン挿入



⑥ 完成

手洗い水栓改良



① 着手前



② 既設水栓・止水栓撤去



③ 止水栓等取付調整



④ 出水チェック



⑤ 完成

給食室蛍光灯器具改修



① 着手前



② 既設照明器具撤去



③ LED照明器具取付



④ 完成

舗装修繕



① 着手前



② 既設アスファルト等撤去



③ アスファルト舗装

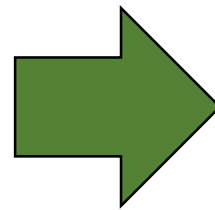


④ 完成

建物等の保全と点検について

点検の種類

- ◆法定点検
 - ・法により点検及び報告を要する資格（知識）を要する専門家等による点検
- ◇任意点検（日常点検・定期点検）
 - ・目視等により日頃行う点検と定期的に行う点検



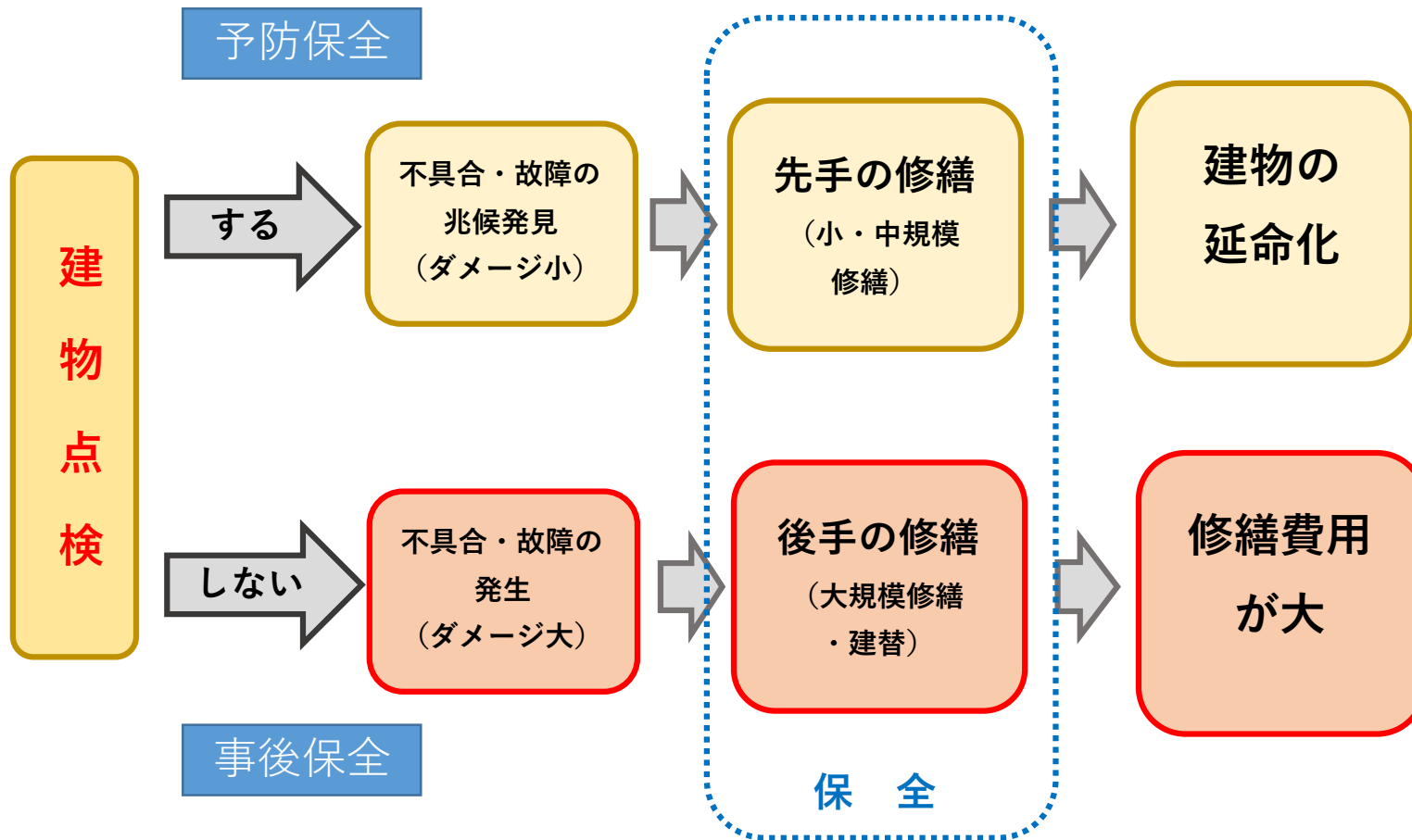
結果により

点検結果への対応

- 事後保全－発生した不具合を機能回復のために修繕
- 予防保全－点検等により機能維持のため不具合を未然に修繕
- 改良保全－機能向上のため修繕（改修）

『点検をする、しないで…』

建物点検の重要性



適正な維持保全を進めるために

*** 維持保全を効果的に実施するために、以下のことに留意してください。**

- 一定周期を定めて点検を行う。
- 正常な時の状況を把握しておく。
- 工事完了後に引き継がれる設計図書や保証書等を大切に保管する。

*** 適正な維持保全によって、主に以下のことが可能になります。**

- 外壁落下などによる人命にかかわる事故が防げます。
- 修繕費の軽減につながります。
- 業務への大きな支障を防ぐことができます。

令和4年度 第3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