

令和7年度 第1回 建物の維持保全セミナー

マンション改修設計コンサルタントの役割
～大規模修繕工事に向けて知っておきたいこと～

第1部 公社が行う市有建築物の改修について

令和7年6月6日（金）アクロス福岡 608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（4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



●令和6年度 緊急修繕等業種別件数

令和6年度は
7,695件の緊急修繕を実施

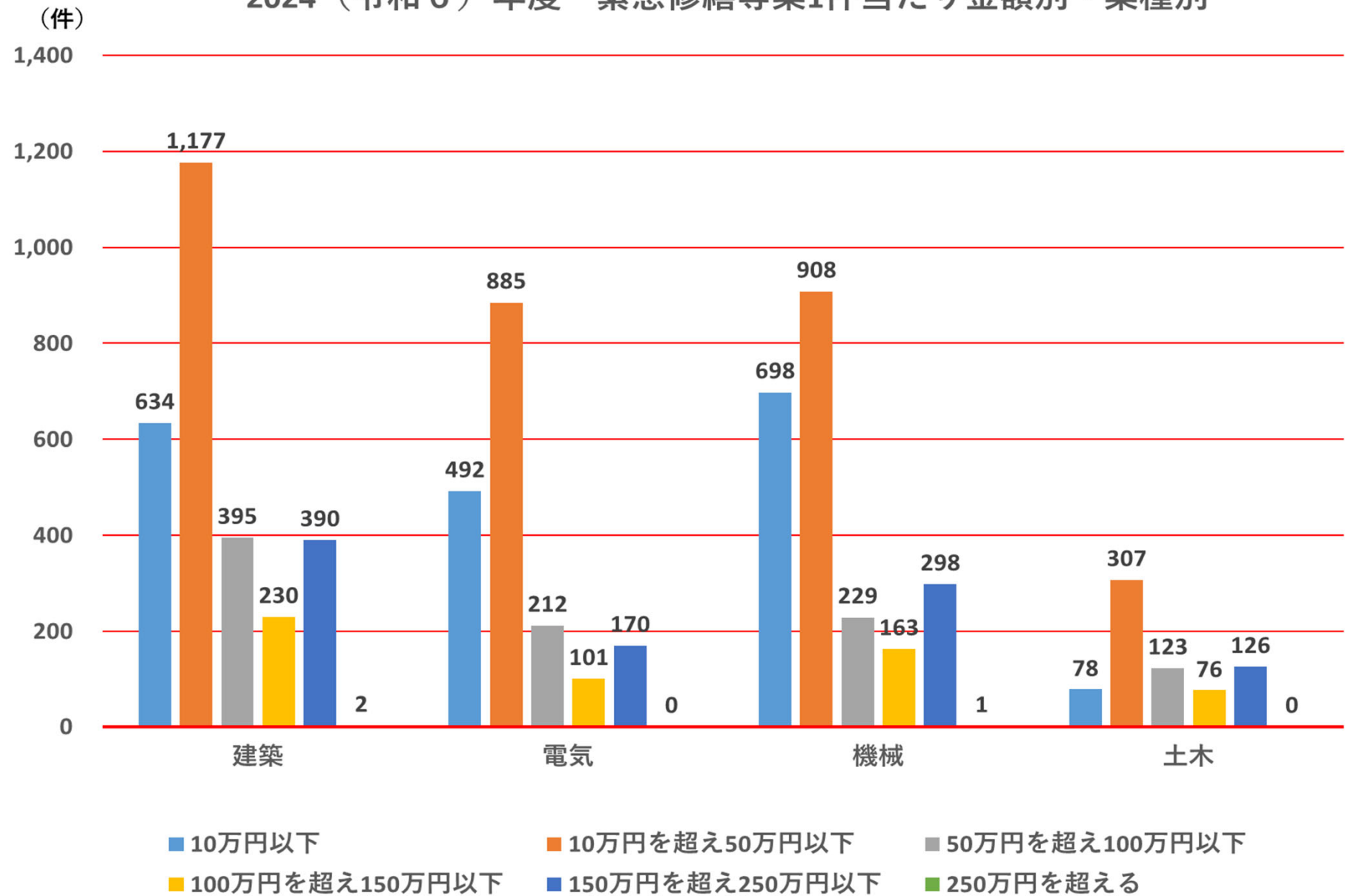
- 建築関連 (※) 2,828件
- 管(機械)関連 (●) 2,297件
- 電気関連 (△) 1,860件
- 土木関連 (◎) 710件

※業種別は、緊急工事店登録の業種別です。
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。

2024（令和6）年度 業種別集計表

	業 種	件数	比率（％）
●	1 管	2,048	26.61%
△	2 電気	1,336	17.36%
※	3 建築	898	11.67%
※	4 金属製建具	738	9.59%
◎	5 造園	243	3.16%
△	6 電気通信	308	4.00%
※	7 防水	359	4.67%
●	8 機械	273	3.55%
◎	9 フェンス	200	2.60%
※	10 体育遊戯施設	203	2.64%
△	11 消防施設	203	2.64%
◎	12 一般土木	241	3.13%
※	13 内装インテリア	188	2.44%
※	14 厨房機器	136	1.77%
※	15 木製建具	154	2.00%
※	16 黒板	47	0.61%
◎	17 その他清掃	13	0.17%
※	18 塗装	38	0.49%
※	19 防蟻	14	0.18%
◎	20 体育施設	35	0.45%
※	21 畳	20	0.26%
	合計	7,695	

2024（令和6）年度 緊急修繕等業1件当たり金額別・業種別



建築関連工事例

1. 庇取付
2. 外壁（吹付タイル）修繕
3. 壁（タイル）修繕

1. 庇の取り付け



既成品のアルミ庇の骨組みを取付



雨の振込があるため、新たに庇を取り付ける。



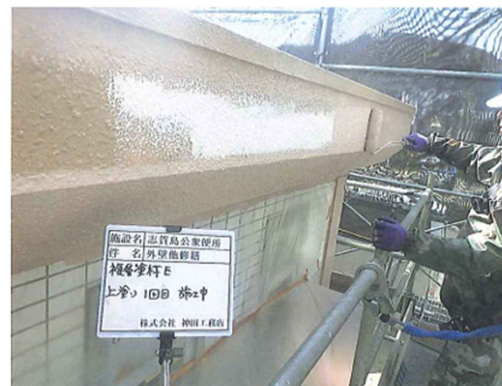
完了

屋根面の取り付け、樋を付けを行いました

2. 外壁（吹付タイル）修繕



高圧洗浄を行い、脆弱な部分を除去します。また汚れを落とします。



3. 壁タイル修繕（補修一例）



タイルの浮き部分を
マーキング



目地を穿孔



ステンレスピンを挿入



完了



目地の穿孔部分の穴埋め



専用の機械でエポキシ注入

管・機械関連工事例

1. トイレ洋式化（1つの方法）
2. トイレ洋式化（在来工法）

1. トイレ洋式化（1つの方法）



洋式化前



和便器カット



カット完了後ワイヤー
メッシュ取付補強



器具取付完了



タイル仕上げ



モルタル仕上げ

2. トイレ洋式化（在来工法）



既存和式便器



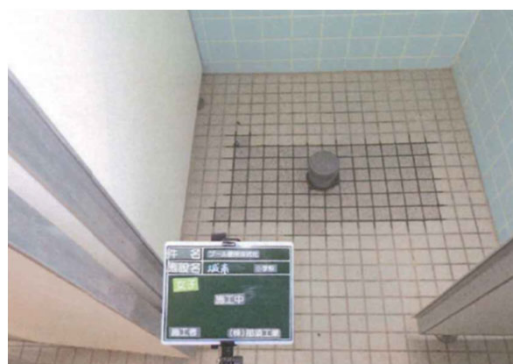
和便器全部取り壊し



排水管、補強鉄筋設置



器具取付完了



タイル補修



コンクリート、モルタル打設

電気関連工事例

1. 小学校照明設備増設
2. 監視カメラ設備修繕

1. 照明設備増設



照明設備 取付前



照明器具の取付の準備



照明器具取付のための
配管設置



新設照明器具 (LED)
点灯試験で完成



新設照明器具 (LED)
絶縁抵抗測定試験



新設照明器具 (LED)
取付完了

2. 監視カメラの修繕



既設カメラ



既設カメラ撤去状況



新設カメラ施工状況



新設カメラ完成



既設モニターチャンネル調整



既設モニター試験

建物の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。**

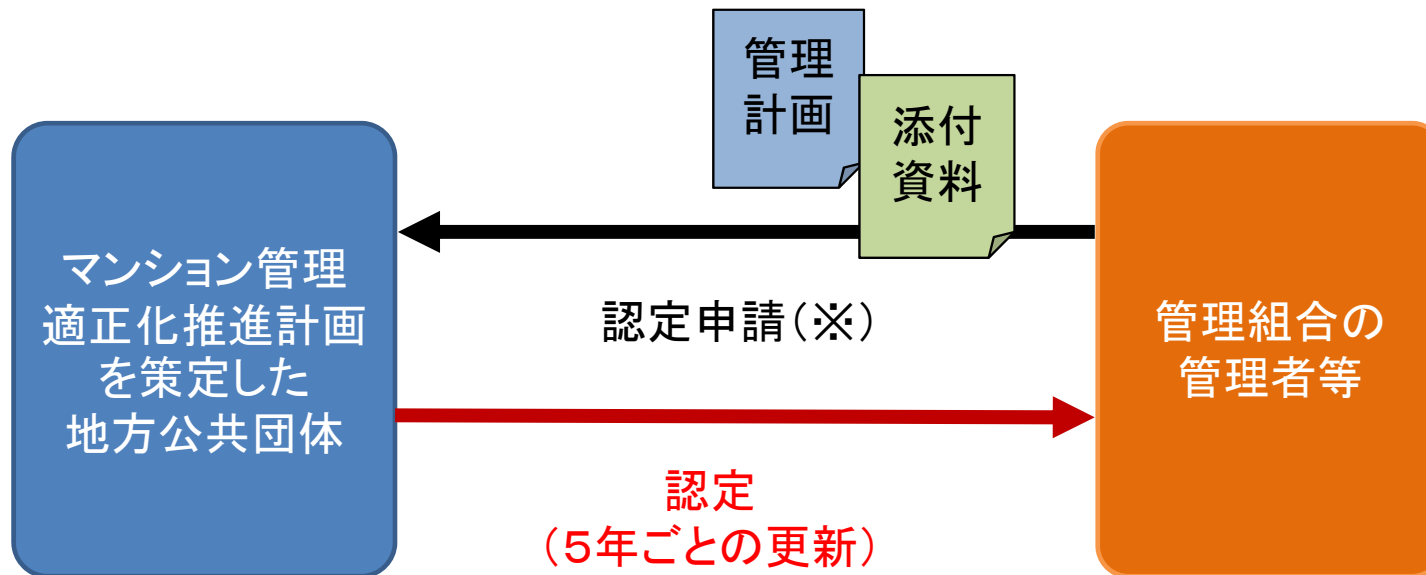
- 一定周期を定めて点検を行う。
- 正常な時の状況を把握しておく。
- 工事完了後に引き継がれる設計図書や保証書等を大切に保管する。

*** 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。**

- 屋根・外壁落下などによる事故等が防げます。
- 修繕費の軽減につながります。
- 生活や業務等への大きな支障を防ぐことができます。

マンション管理計画認定制度について

適切な管理がなされているマンションについて
管理計画が一定の基準を満たす場合に
地方公共団体から**適正な管理計画を持つマンション**として
認定を受けることができます



※認定申請には、集会(総会)での決議が必要となります

福岡市の施策 イメージ

管理計画認定

住宅相談コーナー

住宅相談

特別相談（マンション管理）

特別相談（マンションライフサイクルシミュレーション）

専門家派遣

マンション管理士派遣

管理規約適正性診断

高経年マンション運営支援

要支援マンション継続支援

補助金

管理計画認定申請に関する補助金

長期修繕計画の作成・見直しに関する補助金

再生検討に関する補助金

その他

長寿命化促進税制

要支援マンションへの助言等

関係団体との連携

マンション管理計画認定制度について

マンション管理計画認定のメリット

- 適正に管理されたマンションであることが**市場において評価**される

- 管理への意識が高く保たれ、**管理水準を維持向上**しやすくなる

- (独)住宅金融支援機構の融資金利の引下げ等の制度対象となる

『フラット35』の借入金利を、当初5年間、年0.25%引下げ

『マンション共用部分リフォーム融資制度』の借入金利を、年0.2%引下げ

『マンションすまい・る債』の利率上乘せ
(令和7年度募集分の利率上乘せ幅は0.05%)

令和5年度より創設（特例措置）

- 「積立金を一定以上引き上げ、認定を受けている」等、一定の要件を満たすマンションにおいて、**長寿命化に資する大規模修繕工事が実施**※された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する

※R9.3.31 までの間に完了した工事

補助金

管理計画認定申請に関する補助金

マンション管理計画認定申請促進事業補助金

補助対象 となる経費

- ① 認定申請に向けた管理組合での合意形成に要する経費
例) 認定申請に係る意向調査事務費
区分所有者集会の会場借損料
- ② 管理計画認定申請書の作成等に要する経費
例) マンション管理士、管理会社等への相談費・委託費
行政書士への認定申請書作成、申請代行費

補助率・ 補助限度額

補助対象経費の1／2 ・ 上限55,000円

交付要件

管理計画認定を取得すること（申請年度の2月末まで）

補助金

長期修繕計画の作成・見直しに関する補助金

マンション再生検討等促進事業補助金

補助対象 となる経費

長期修繕計画の作成または見直しにかかる経費

- ① 計画作成に要する経費
- ② 調査・診断報告書の作成に要する経費

補助率・ 補助限度額

補助対象経費の1／2 ・ 上限300,000円

交付要件

- ・ 築20年以上のマンション
- ・ 長期修繕計画が未作成であること または
現在の長期修繕計画の修繕積立金が国のガイドラインに示された
積立金の下限値を下回る金額となっていること
- ・ マンション管理計画認定制度の基準に適合する
長期修繕計画を作成すること など

補助金

再生検討に関する補助金

マンション再生検討等促進事業補助金

補助対象 となる経費

マンションの再生(建替え・改修)の初期段階での検討や合意形成にかかる経費

- ① マンションの現状調査に要する経費
- ② 区分所有者等の意向調査に要する経費
- ③ マンション再生手法の比較検討に要する経費
- ④ 管理組合における検討組織の運営に要する経費

補助率・ 補助限度額

補助対象経費の1／2 ・ 上限300,000円

交付要件

- ・ 築40年以上のマンション
- ・ マンション建替え決議等を行っていないこと など

令和7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