

# 屋上防水等修繕提案書

建物名：□□□□□□□□

平成21年4月

調査日：平成21年4月3日

調査会社：□□□□□□□□株式会社

## 1. 建物名及び場所

□□□□□□

札幌市□□区□□条 10 丁目 6-35

## 2. 調査部位

R 階屋上 アスファルト露出防水全面改修及び部分補修工事

## 3. 屋上現況

現在各屋上全般に施工されている防水は、数ある防水の中でも寒冷地に於いて最も信頼性と耐久性の高いアスファルト防水の露出工法で施工されております。

コンクリート造建築物での露出アスファルト防水施工での一般的な耐用年数は、防水仕様及び仕上げ材、施工時期等により若干の開きはありますが、通常 14~17 年程度といわれております。この目安である年数については、防水効用が全く無くなるという解釈ではなく、ルートイン廻り及び立上り部（特に出入隅）等に劣化現象が多く発生する一方、平面に関しては部分的なひび割れや膨れ等が発生していても、通常一回目の防水改修工事に於いては部分的な下地処理をした後、その上から新規防水層を被せて施工出来る時期という判断の目安の年数となります。

現状、やはり立上り出入隅部の口開きやドレン周辺の劣化等が見受けられ、また雨仕舞いである立上り防水層末端のコーキングに関しては大部分で剥離し、機能していない状況が確認出来ます。

しかしながら、屋上全般的には平面及び立上り面共 18 年以上経過しているにも関わらずかなり良好な状態が保たれております。

アスファルト防水での通常の仕上げ材であるシルバーコートは 4~5 年程度で色あせしていきませんが、現在防水層表面にシルバーコートが残っていることから考察し、新築時の仕上げ塗料は高耐用の厚塗りタイプシルバーが塗られていたと判断します。

その為防水層表層の砂落ち等が少なく済み、通常以上に防水層の経年劣化が延年され、良好な状態が維持されて来たものと思われま。

## 4. 改修工事について

現在札幌市内で数多くの外壁及び屋上防水の大規模改修工事が行われておりますが、やはり 13~17 年程度での改修が殆どであり、屋上防水改修については漏水の有無に関係なく、上記の通り被せ工法で改修されているケースが 90%以上と思われま。

これは露出防水の場合手を掛けずに 20 年以上経過し、劣化が著しく進行した場合、下地が不良の状態の上にくらぐレートの良い防水工法を施工しても長く持たない為、新築時の防水層を撤去しなければならなくなり、撤去費用及び発生材の産廃費用、また工事期間中の仮防水等改修工事コストが非常に嵩むのを考慮し適時に改修

を実施しているものであり、改修時期を選定にいたった改修計画が必要になるとおもわれます。

## 5. 改修工法について

現在全般的に良好な状態が保たれている為、直ぐに全面防水改修しなければならない状態ではありませんが、いずれにしましても近い将来現在の防水層を被せ工法にて改修する事が得策であることを考え、屋上全般に現在見受けられる不良箇所部分について部分的な修繕を施した後、新築時同様に高耐用の厚塗りタイプシルバーを再塗布し全面改修時期を数年先送りさせる事も選択肢の一つであり、また全面の改修工事を実施した場合は工事店及び材料メーカー連名にて10年間の保証工事となりますので合わせてご検討下さい。

なお、全面改修の場合は現在取り付けられているアルミ笠木及びアルミ水切等は再使用が可能です。屋上設置看板等は屋上に一時移設～復旧が必要となります。また工事に際しては手稲駅及び溪仁会病院等の近隣対策を考慮し臭いや煙等の苦情が発生しないような工法が望ましいと思われます。

幸い溪仁会病院では当社は改修実績が多く、事前打ち合わせが可能ですので、まず工事に際しての懸念は無いと思われます。

以上今後の改修計画にお役だて頂ければ幸いです。

## 6. 屋上防水現状写真

次項添付

## 屋上防水等現状写真





立面防水層の膨れ



立面防水層破断









# 改修仕様書

既存露出アスファルト防水

① 膨れ部（平場・立上り共）・破断部

膨れ箇所十文字に切開し改質アスファルトシート（メルタンキャップ21F）にて増張りする。

② ルーフィングジョイント部

改質アスファルトコンパウンド（メルタンコンパウンド）にて増塗りする。

既存ウレタン塗膜防水（架台）

① クラック部

Uカットし、ウレタン系シーリングにて施工する。

② ウレタン破断部

既存防水層の上からセピロン防水UB-15QVを施工する。

UB-15QV

工程	防水材料	塗布量	規格
1	プライマーM4	0.2 kg/m <sup>2</sup>	ウレタン・トップコート塗継用プライマー
2	セピロンコートQV	1.0 kg/m <sup>2</sup>	カラーウレタン防水材 立面用
3	セピロンコートQV	1.0 kg/m <sup>2</sup>	カラーウレタン防水材 立面用
3	セピロントップコートQ	0.2 kg/m <sup>2</sup>	アクリルウレタン系トップコート