

# 工事写真報告書

工事番号 令和 1 年度

工事名

工事箇所 屋上防水・外壁塗装・一部改修工事

工事住所 北九州市 八幡東区 荒手

工期 着手 令和 年 月 日

竣工 令和 年 月 日

工事施工者 ベストホーム株式会社



外観

---

---

---

---

---

---

---

---



外観

---

---

---

---

---

---

---

---



外観

---

---

---

---

---

---

---

---



外観

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



外観

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



テラス

※こちらは波板取替えをさせて頂く御見積をご提案させていただきます。

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



テラス

同上



テラス

同上



テラス

同上



内部天井 雨漏れ

---

---

---

---

---

---

---

---



内部天井 雨漏れ

---

---

---

---

---

---

---

---



内部天井 雨漏れ

---

---

---

---

---

---

---

---



## 屋上防水部

雨漏れしている部分もあり、現状下地の浮き・剥離・勾配等の不具合があるようなので、防水施工の御提案をさせていただきます。



## 屋上防水部 【X-1工法】

既存シートを剥ぎ取り、下地調整・プライマー塗布・通気シート及び脱気筒設置・ウレタン塗膜塗布・ウレタン塗膜塗布・トップコート施工。

費用がかかりますが、建物内部の湿気等が外に出ようとする際の膨れ等の心配が抑えれます。



## 屋上防水部 【X-2工法】

既存シートを剥ぎ取り、下地調整・プライマー塗布・補強クロス・ウレタン塗膜塗布・ウレタン塗膜塗布・トップコート施工。

補強クロスを入れて、X-1工法よりも費用は抑えつつ、耐久性をあげております。膨れの可能性有。



屋上防水部 【X-3工法】

既存シート剥ぎ取り、下地調整・プライマー塗布・ウレタン塗膜塗布・ウレタン塗膜塗布・トップコート施工。

予算を抑えて現状の雨漏れを抑える施工。建物内部の湿気が外に出ようとする際に、膨れる可能性有。



屋上防水部

※ すべての項目に、不陸調整（勾配の調整）は含んでおりません。



屋上防水部

同上



屋上防水部

---

---

---

---

---

---

---

---



屋上防水部

---

---

---

---

---

---

---

---



屋上防水部

---

---

---

---

---

---

---

---



屋上防水部

---

---

---

---

---

---

---

---



屋上防水部

---

---

---

---

---

---

---

---



屋上防水部

---

---

---

---

---

---

---

---



屋上防水部 旧防水シート剥離部

同上



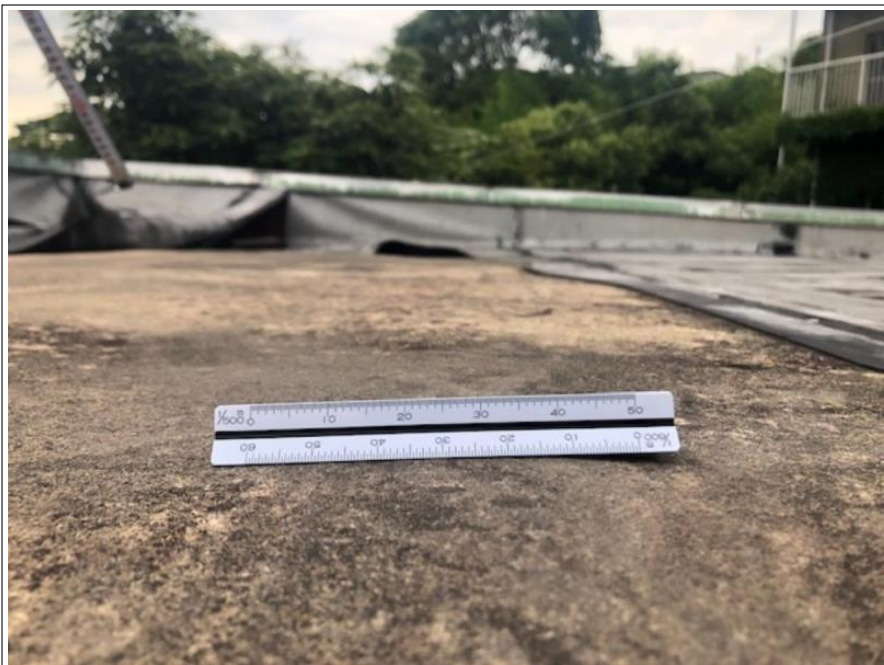
屋上防水部 旧防水シート剥離部

雨漏れ等有るとの事ですが、この部分から水が侵入している可能性がありますので、早めの点検や補修などをお勧め致します。



屋上防水部 旧防水シート剥離部

同上



屋上防水部

---

---

---

---

---

---

---

---



屋上防水部

同上

---

---

---

---

---

---

---

---



屋上防水部 ドレン部

側溝のドレン部に汚れなどが溜まって  
おります。

ドレンや配管の詰まりから、オー  
バーフローや中のエルボジョイント  
部からの雨漏れ等にもつながります  
ので、定期的に除去等をお勧め致し  
ます。

---

---



屋上防水部 立上り

こちらは旧防水シートが完全になくなってしまっております。

またクラックも見受けられます。

こういった箇所からも雨水が浸入して雨漏れの原因となりますので、早めのメンテナンスをお勧め致します。



屋上防水部 立上り

同上



屋上防水部 立上り

同上



屋上防水部 立上り

同上



屋上防水部 立上り

同上



屋上防水部 立上り

同上



屋上防水部 立上り

同上



屋上防水部 笠木

こちらはアルミ素材になり、塗装施工が不可となります。



玄関 庇（上部）

溜まった雨水などを逃がすドレンポットが現状詰まっております、内部の躯体に水が浸入している可能性があります。

新規で樋を取り付けて屋根に溜まる水の逃げ道を作る施工をご提案させていただきます。



玄関 庇 破損部

欠損している箇所や腐食して落ちかかっている天井は一度撤去して、新規張替えの御提案をさせていただきます。

※下地躯体の傷みが大きい場合、別途改修工事が必要になり、別途費用がかかります。



玄関 庇 破損部

同上



玄関 庇 破損部

同上



玄関 軒天井 破損部

同上



玄関 軒天井 破損部

同上



軒天

経年劣化しています。

この部分は、通気性の良い軒天専用の塗装をしていきます。



軒天

同上



パラペット 軒天 取合部

元々のモルタルが欠損して落下している箇所が多数ありました。こちらは可能な限り補修を行い、塗装をしていきます。



パラペット 軒天 取合部

同上



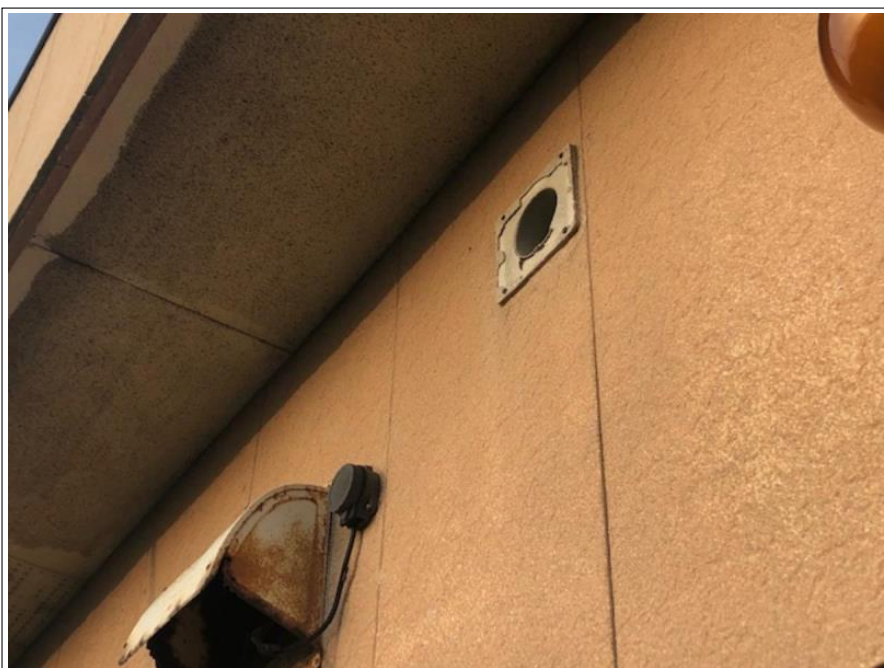
**樋・ダクトカバー**

この部分は塩ビ素材になります。  
劣化すると割れが生じたりすることがありますので、塩ビ専用の下塗りをおこない塗装をしていきます。



**樋・ダクトカバー**

同上



**換気フード 塩ビ製品**

※量販店等で在庫がある場合、無償で新規取付させていただきます。



## 雨戸

こちらは鉄・スチール素材になります。

劣化が進むと錆が広がり、穴があいてしまいますので早めの塗装をお勧め致します。



## 雨戸

### 対処方法

錆が発生しているうえに塗装をしてもすぐに錆が表面化してきますので、ケレン作業・錆止め等の下地処理を行い塗装をしていく必要があります。



## 雨戸

同上



フード

同上



小庇

こちらは銅板になりますので、塗装不可となります。

※白い部分は塗装施工可の部分になりますので、塗装していきます。



勝手口ドア

サッシはアルミ素材になるため塗装は不可になりますが、下部の白い面は塗装を行います。



基礎

---

アルカリ性のコンクリートは空気中の二酸化炭素や酸性雨と結合することによって徐々に中性化されます。

中性化されたコンクリートは表面にヒビが入るだけでなく、内部の鉄筋の腐食や膨張につながり構造物の性能低下につながりますので、シーリング等で補修をおこないます。

---



基礎

---

同上

---

---

---

---

---

---

---

---



基礎

---

同上

---

---

---

---

---

---

---

---



基礎

同上



基礎

0.3mm以上のクラックは、シーリング材等での補修が必要になります。



基礎

同上



## 基礎 鉄骨部

こちらは鉄素材でできておりますので、劣化が進む前のメンテナンスをお勧め致します。



## 基礎 鉄骨部

塗装工程について  
サビの状態がかなり進んでおりますので、上塗のグレードと合わせて  
・浸透型サビ止め・サビ止め・上塗  
2回  
のパターンで御提案させていただきます。



## 基礎 鉄骨部

対処方法  
サビが発生しているうえに塗装をしてもすぐにサビが表面化してきますので、ケレン作業・サビ止め等の下地処理を行い塗装をしていく必要があります。



基礎 鉄骨部

同上



基礎 鉄骨部

同上



基礎 鉄骨部

同上



基礎 鉄骨部

同上



基礎 鉄骨部

同上



基礎 鉄骨部

同上



基礎 鉄骨部

同上



基礎 鉄骨部

同上



基礎 鉄骨部

同上



**基礎鉄骨部 排水パイプ**

劣化が進み折れかかっておりますので、補修をして塗装を行います。

---

---

---

---

---

---



**基礎鉄骨部 排水パイプ**

劣化が進み折れかかっておりますので、補修をして塗装を行います。

---

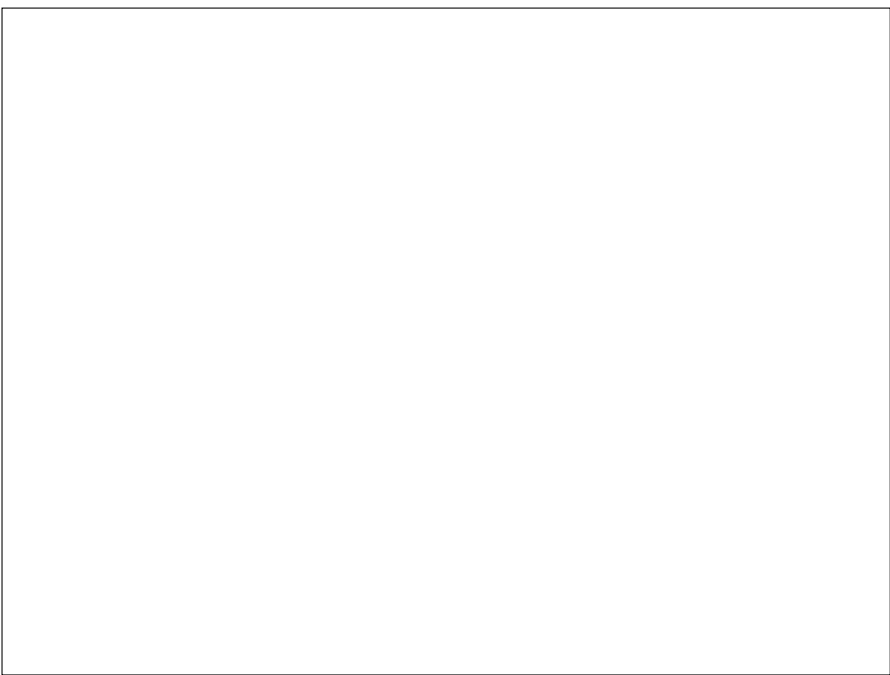
---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---



屋根 パラペット部

パラペットとは平らな屋上やバルコニーに設置してある低い手摺りのような部分を指します。

パラペットは雨水が浸入しやすく、雨漏りの発生頻度が上がってしまいますので、補修をして塗装をすることを勧めます。



屋根 パラペット部

同上



外壁 現状

旧塗膜の剥離や外壁の劣化が見られます。

この状態になると直接水や湿気を吸い込んでしまい、外壁や中の躯体の痛みにつながりますので、早めの塗装を勧めます。



外壁 現状

弱くなった旧塗膜はケレンで除去してから下塗り・上塗りをしていきます。



外壁 現状

同上



外壁 現状

同上



外壁 現状

同上



外壁 現状

同上



外壁 現状

外壁に植物の根が生えております。  
このまま塗装をすると仕上りへの影響はもちろんですが、のちのち植物が成長する可能性がありますので、完全に除去は下地の状態で難しいですが、ケレン処理やバーナー等で焼いてからの塗装が必要になります。



外壁 現状

外壁が雨水や湿気を吸って乾いてを繰り返して外壁材が反り、釘が浮いてきております。

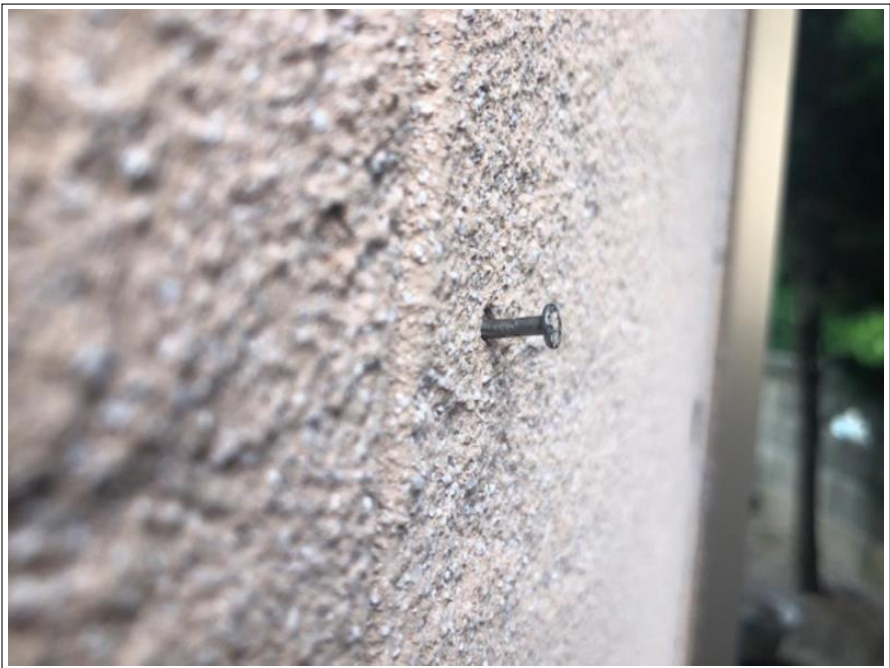
こういった箇所は釘を打ち付けてから塗装を行います。

(無理やり押し込むと外壁材が割れてしまう可能性があるため、可能な限りの補修とさせていただきます。)



外壁 現状

同上



外壁

同上



### 外壁 現状

全体的にピンホール(空気を巻き込んでしまい、乾燥過程でその空気が抜ける際に出来る穴)が目立ちます。

この現象は、防水効果を損なうことになりますので、下地処理下塗りをしっかりおこなう必要があります。



### 外壁 現状

同上



### 外壁 補修痕

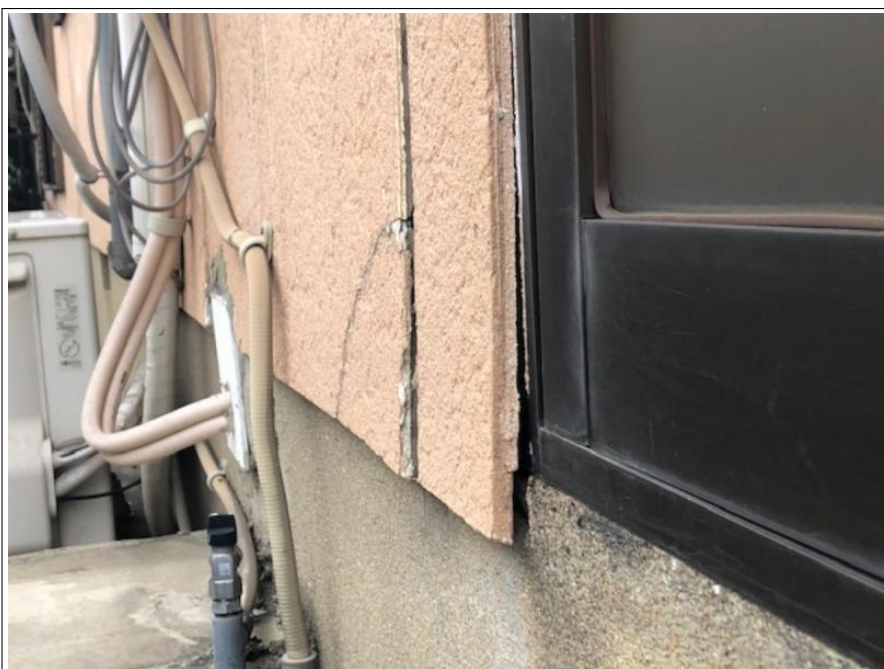
補修跡が見られます。

この補修材が塗料が密着しないシリコン材の補修の場合は、撤去して新たに変性タイプのシーリング材で補修をおこなうか、逆プライマー等で塗料が密着するように下地処理をおこないます。



### 外壁 反り

現状シーリングを打たれている箇所は一度シーリングを撤去して、新規シーリングの充填、パテ補修等で下地処理を行い、塗装をしていきます。



### 外壁 反り

外壁の劣化やクラック・シーリングの痛みが原因で外壁が水や湿気を吸って乾いてを繰り返し外壁が沿ってしまっています。

反ってしまうと二度と反りは戻らず、さらに反りがひどくなると割れ等も生じてきますので、ひどくなる前の塗装をお勧めします。



### 外壁 クラック部

劣化している部分があります。この部分から雨水や湿気、炭酸ガス等が直接浸入し躯体・ボードの痛みや建物の寿命に繋がりますので、下塗りやシーリング材等で補修をおこない、塗装をしていきます。



外壁 クラック部

同上



外壁 クラック部

同上



外壁 クラック部

同上



外壁 サッシ廻り

同上



外壁 サッシ廻り



外壁 カビ発生部

カビの発生が見られます。  
カビの上にくら良い塗装をして  
も、カビの根が残っている以上塗膜  
を突き破って表面化してきますの  
で、カビの根を殺す防カビ下塗りを  
おこない、下塗り・上塗り二回の三  
層四工程をおこないます。



外壁 欠損部

欠損した外壁部は可能な限り補修を行い、その上から塗装をしていきます。



外壁 欠損部

同上

作成者：戸高勇樹

劣化診断士

認定番号：13100230

認定証明書

外装劣化診断士

認定番号：13100230

氏名 戸高 勇樹 様

外装劣化診断士認定試験の結果、基準を満たし合格したことを証します。

平成25年11月10日



一般社団法人住宅保全推進協会

