

工事写真報告書

工事番号 令和 1 年度

工事名

工事箇所 防水・折板屋根・外壁・その他塗装

工事住所 北九州市 小倉北区 京町

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



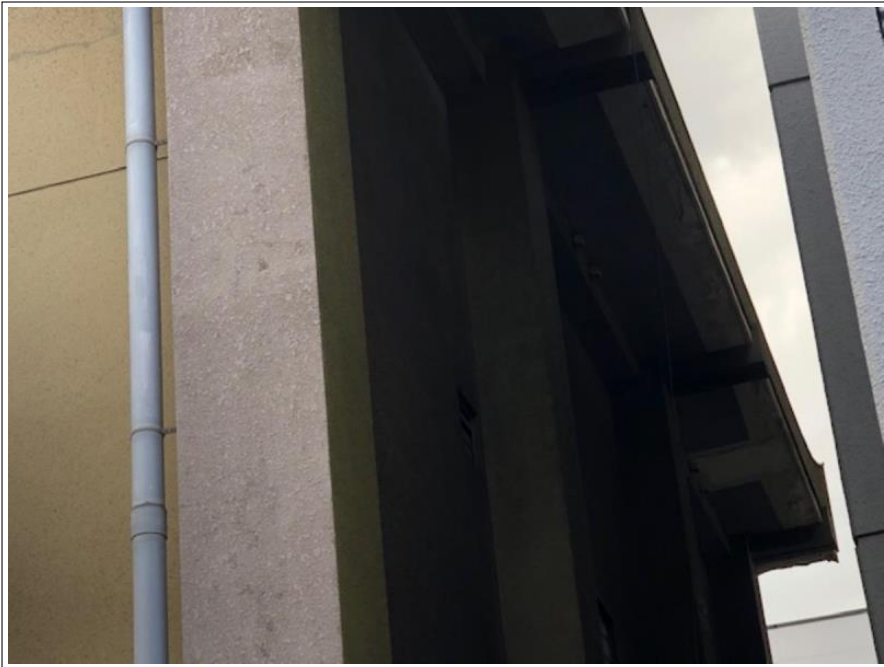
外観



外観



外観



外観



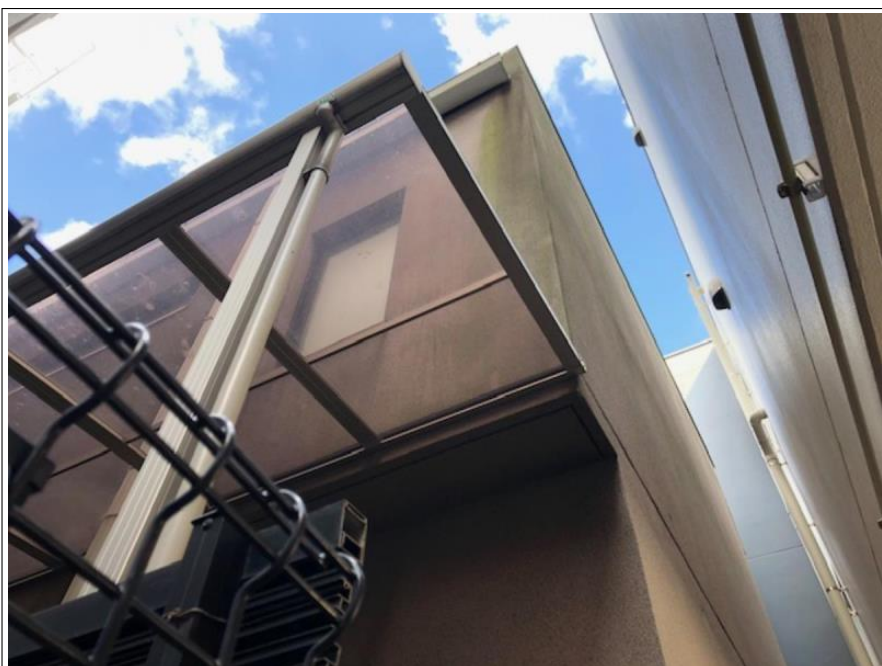
外観



外観



外観



外観

テラスの屋根部分に関しましては、
年数が経っており足場を組む際に屋
根材を外すと、経年劣化している為
割れる恐れがあります。



外観

施工方法としましては

- ①全面張替え(別途費用)
- ②既存脱着・取付(別途費用)
- ③下からサポートをして足場設置

※②③に関してましては、割れた屋
根材の交換は別途費用がかかります
ので御了承下さい。



外観



外観



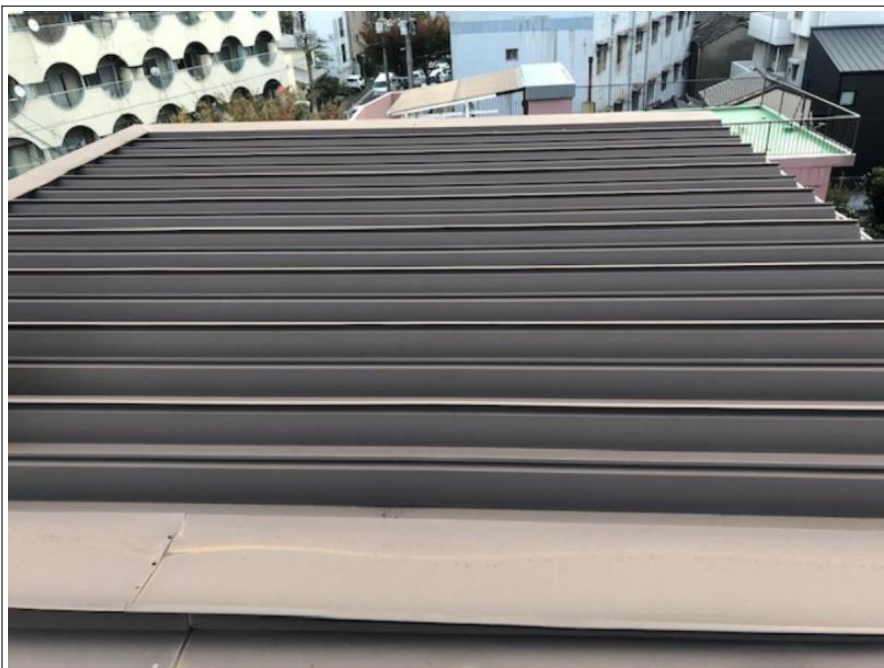
外観



外観



外観



折板屋根

鉄・スチール素材の屋根になります。

劣化が進むとサビの発生につながり、サビの腐食が進むと穴が開き雨漏れの原因や補修費が高くなりますので、早めの塗装をお勧め致します。



折板屋根

対処方法

サビの発生している部分にいくら塗装をかけてもすぐにサビが表面化してきますので、サビが発生している部分はケレン作業でサビを落とし、サビ止め下塗りを行い塗装をしていきます。



塔屋ゴムシート防水 【X-1工法】

現状、シートの浮きが見られます。この部分は既存シート撤去後・下地処理(カチオンフィラー塗布)・ウレタン塗膜防水(X-1工法)をおこないます。



塔屋ゴムシート防水

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。



本堂 塗膜防水部

全体的に経年劣化が見られます。
前回の施工がX-3工法よりも下の施
工で、プライマー・トップコート2
回の施工と考えられます。
防水施工はウレタン塗膜塗布や防水
補強材が重要ですので、大幅に施工
方法の変更御提案をさせていただきます。



本堂 塗膜防水部 【X-1工法】

既存の下地処理・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
の心配が抑えられます。



本堂 塗膜防水部

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



本堂 塗膜防水部



本堂 塗膜防水部



本堂 塗膜防水部



本堂 塗膜防水部



本堂 塗膜防水部



本堂 塗膜防水部



本堂 塗膜防水部



本堂 塗膜防水部



塗膜防水部

コーキング劣化からの水の浸入で、
鉄筋のサビ腐食や天井の爆裂等につ
ながります。
この部分も防水塗膜で覆っていきま
す。



防水部 ドレン

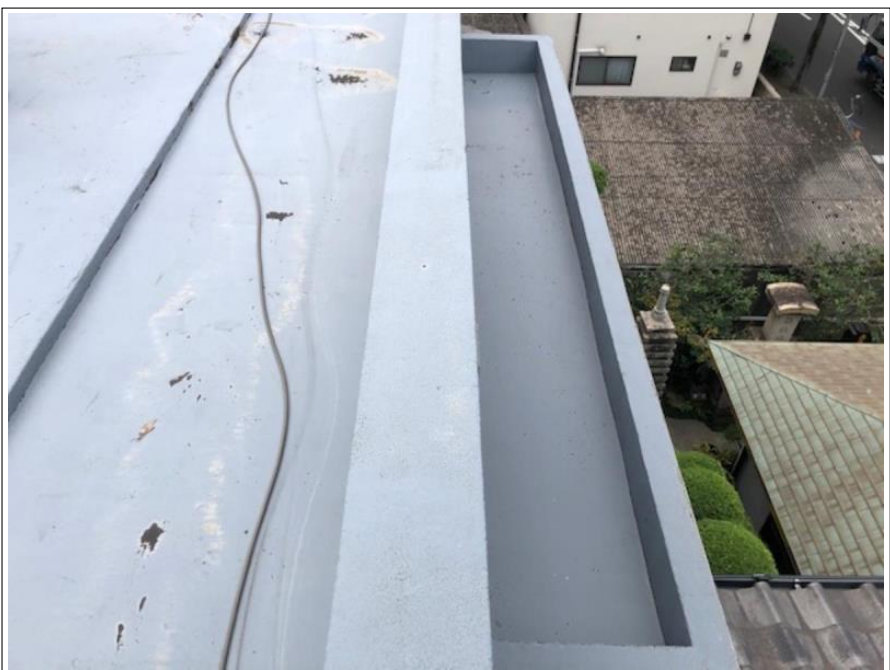
こちらも塗装をおこないます。



庇 塗膜防水部 【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
りも費用を抑える施工方法。面積が
広い部分の施工は膨れの可能性有。



庇 塗膜防水部



2F シート防水部 【X-1工法】

現状、シートの浮きが見られます。
この部分は既存シート撤去後・下地
処理(カチオンフィラー塗布)・ウレ
タン塗膜防水(X-1工法)をおこない
ます。



2F シート防水部

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。



2F シート防水部



2F シート防水部



2F シート防水部

この部分も塗装をおこないます。



分電盤

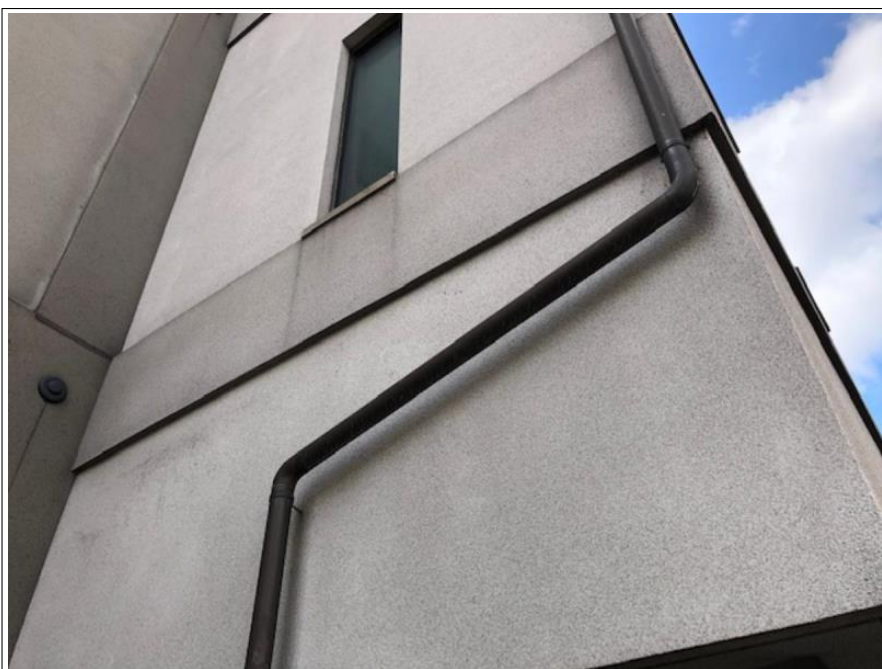
こちらは鉄・スチール素材になります。

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。



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（銅製）

銅製の部分は塗装不可となります。



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

鉄筋がサビで膨張して爆裂を起こしております。このまま塗装をしてもすぐにサビが表面化してきたり、再度爆裂を起こす可能性がありますので、部分研り・サビ止め処理・樹脂モルタル補修を行い、塗装をさせていただきます。



外壁・軒 爆裂部

防水部もしくは側面からの水の浸入から鉄筋のサビ膨張や腐食の影響で、外壁や天井の浮き・剥落等の状態になっております。

この部分の補修をいくら行っても、水の浸入からまたなる恐れが十分ありますので、まず水の浸入を防ぐ必要があります。



外壁・軒 爆裂部

爆裂部の補修は、浮き部の研り・鉄筋のサビ止め・樹脂モルタル補修（見える部分は形成等をおこないません）・アンカーピンメッシュ施工・塗装の施工をさせて頂き、剥落防止施工を行っていきます。



外壁 現状

防水部のドレン詰まりの影響から雨水等がオーバーフローをして、配管廻りからの水漏れ等が見られます。防水施工も大切ですが、こまめにドレンの確認等も行くと建物の長期寿命化につながります。



外壁 現状

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・外壁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 補修部

以前に補修をしている形跡がありますが、施工後の美観にかなり影響が出る補修施工をおこなっております。

補修部分は周りとの仕上りに影響が出ないように、下地補修後に補修吹きやローラー肌合わせ等をおこない、塗装をおこないます。



外壁 補修部

こちらにも補修吹きやローラー肌合わせ等をおこない、塗装をしていきます。



外壁 シーリング部

劣化している部分があります。
この部分から雨水や湿気、炭酸ガス等が直接侵入し躯体・外壁の痛みや建物の寿命につながりますので、
シーリング補修をおこない塗装をしていきます。



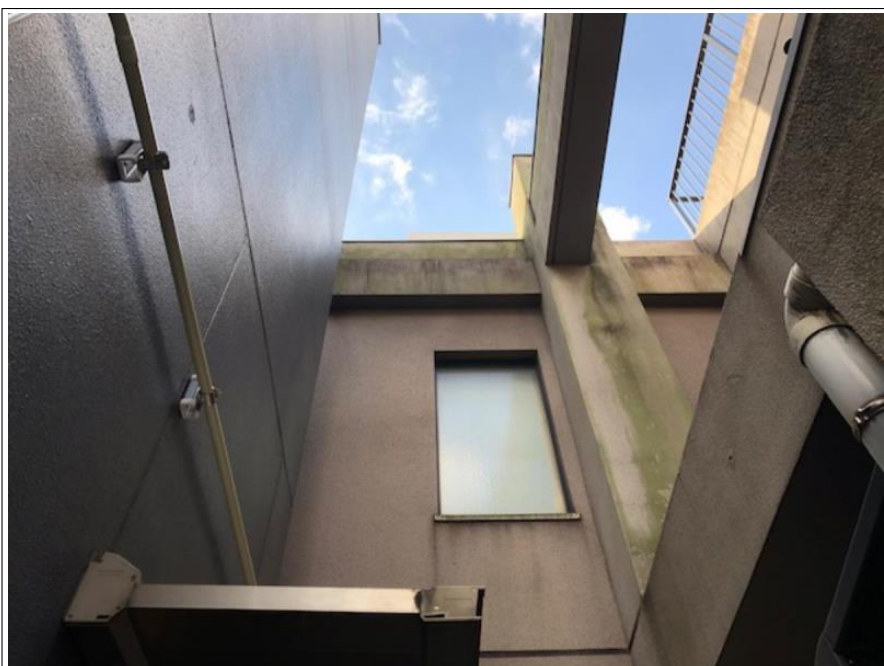
外壁 シーリング部

同上



外壁 現状

格子は脱着可能であれば取り外しをおこない、塗装をしていきます。



外壁 カビ発生

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、カビの根を抑える必要があります。



外壁 カビ発生

対処方法

いくら高圧洗浄をかけても、カビの根が残ってしまいますので、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 カビ発生

同上



外壁 カビ発生

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。

外装劣化診断士 認定証

平成25年11月10日

氏名 戸高 勇樹
生年月日 昭和47年12月28日
住所 東京都中央区本町1-1-1
認定番号 13100230

一般社団法人住宅保全推進協会

