

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

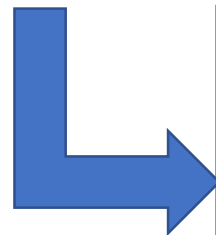
～推定修繕工事項目「Ⅱ-2 屋根防水」～



相談員 一級建築士 八木 佐知子

1

屋上防水工法



- 保護防水
- 露出防水
- 劣化状況 (写真)

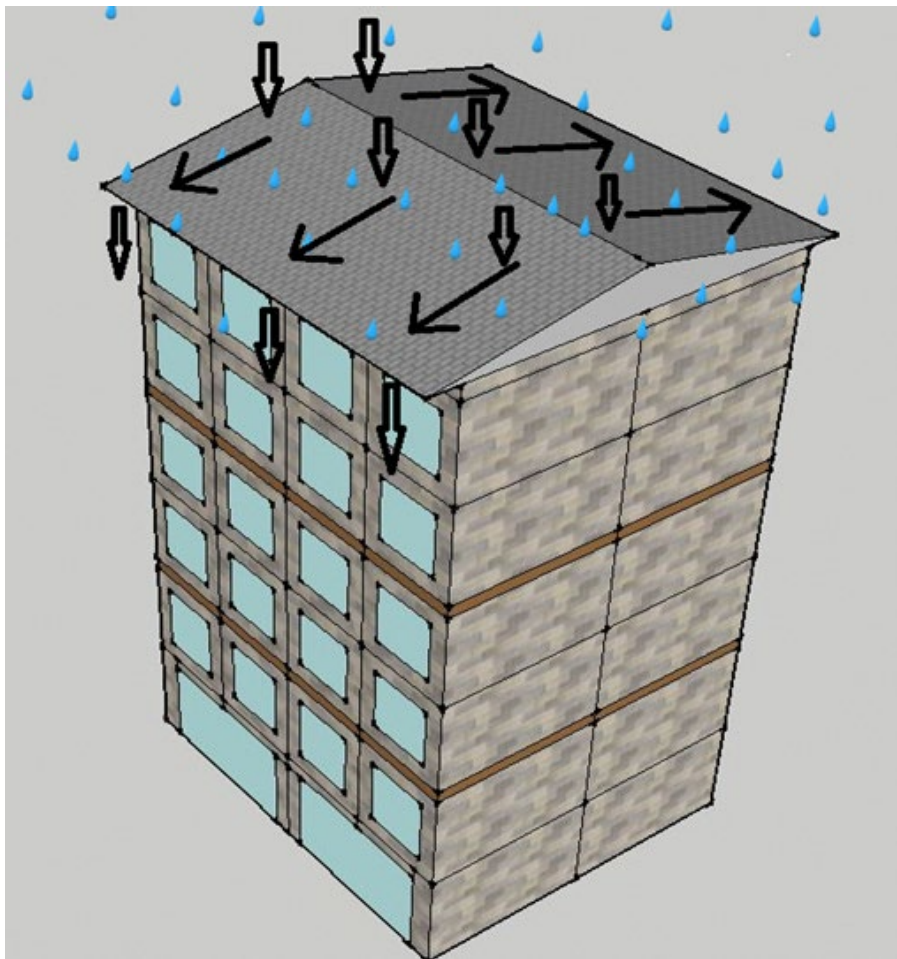
2

代表的な改修工法

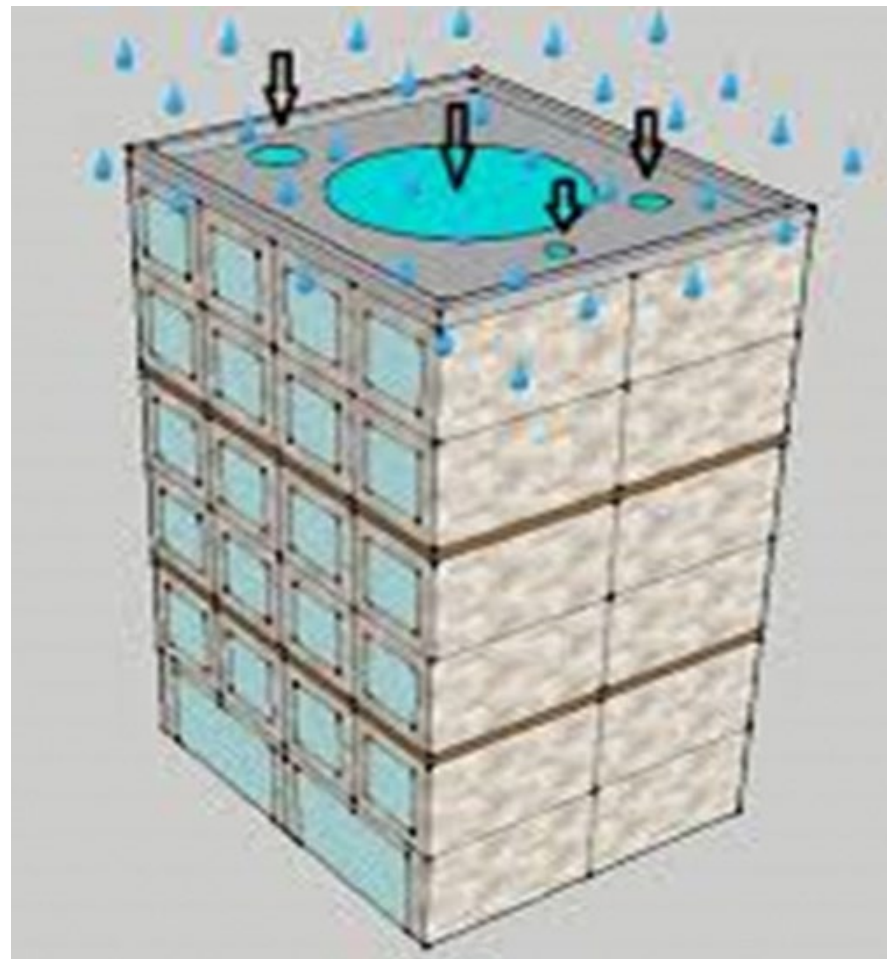
3

適切な防水工法の選定

1-1. マンションの屋根形状



●勾配屋根●



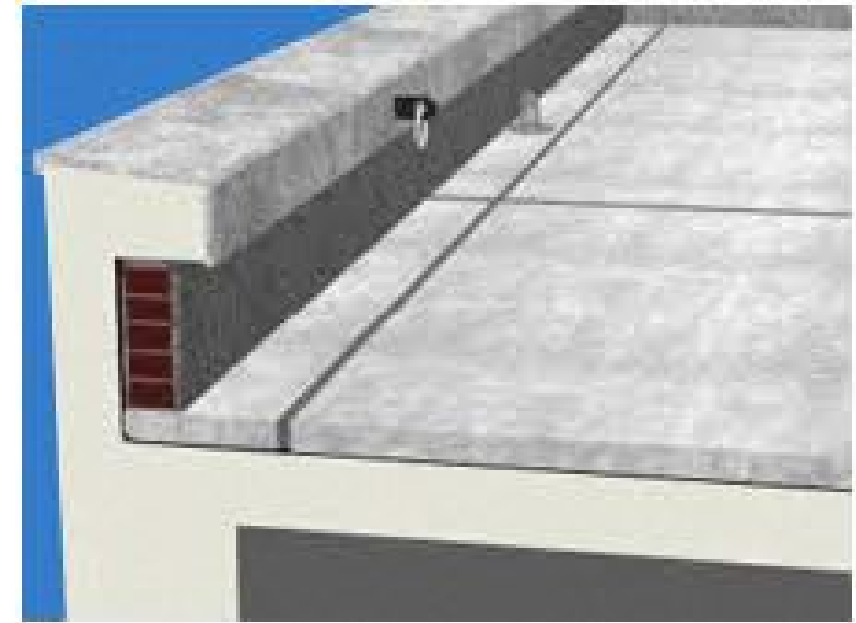
●陸屋根●

アスファルト防水押えコンクリート仕上げ



【特徴】

数ある防水工法の中で最も寿命が長い。
信頼性が高い。(原則 2 層以上の積層防水)
歩行 (重歩行) に適する。



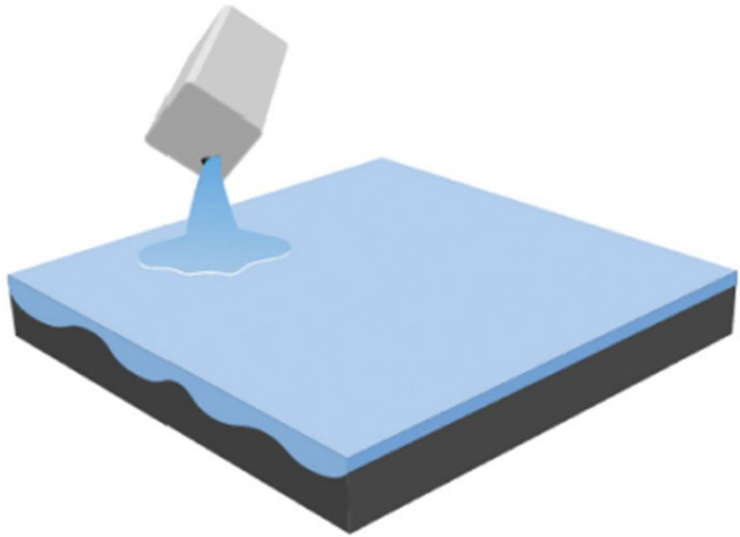
アスファルト防水を施工し、
その上に保護コンクリートを打設した仕上げ



1-3. 屋上防水工事の種類

露出

① 塗る工法



【代表工法】

ウレタン塗膜防水 等

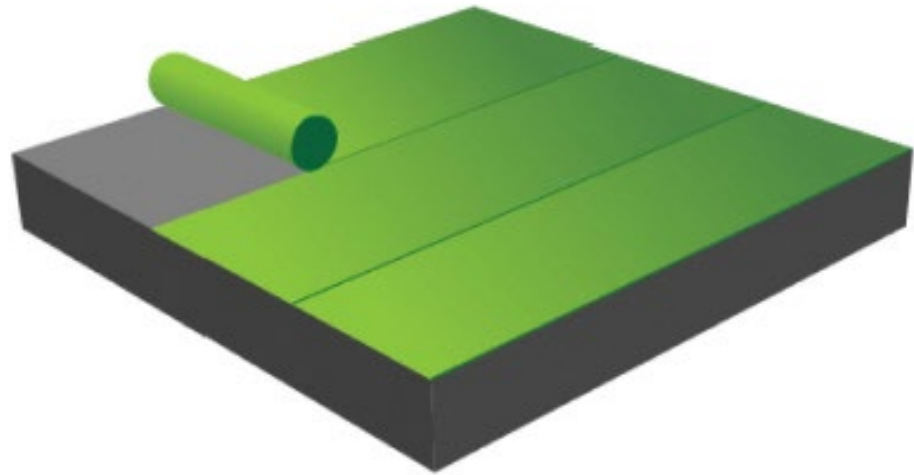


現場で不定形の塗膜材を塗り固めて防水層を成す。

【特徴】

フェンス基礎など複雑形状にも防水施工が容易。
露出防水ながら軽歩行が可能。
継ぎ目のない防水層

②貼る工法



【代表工法】

- 加硫ゴム系シート防水
- 塩化ビニル樹脂系シート防水
- 改質アスファルトシート防水



防水のジョイントの重ね幅が重要

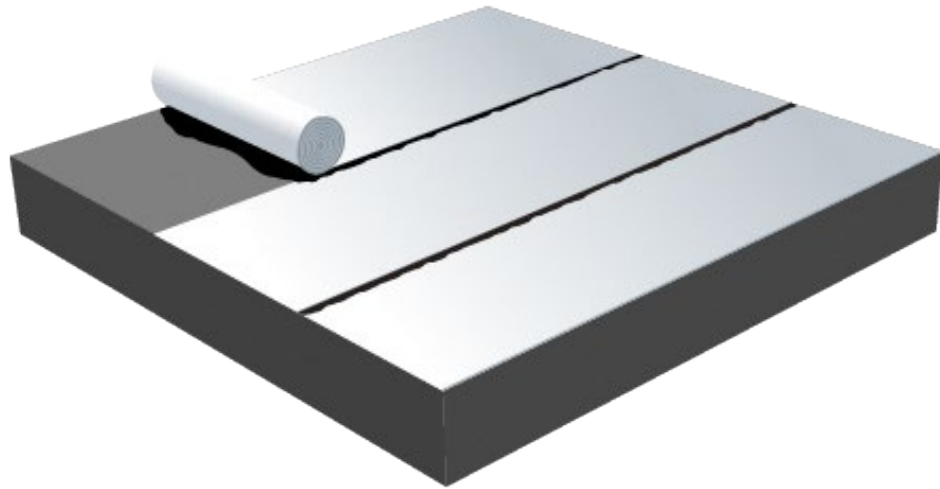
【特徴】

施工が簡便（1層防水）

1-3. 屋上防水工事の種類

露出

③塗る＋貼る を組み合わせた 複合工法



【代表工法】

アスファルト防水熱工法



【特徴】

他の防水材料に比べ寿命が長い。
信頼性が高い。（原則 2 層以上の積層防水）
次回の改修の際に同種のアスファルト系防水を
かぶせて改修が可能。

1-4. 劣化状況【アスファルト防水押えコンクリート仕上げ】

保護

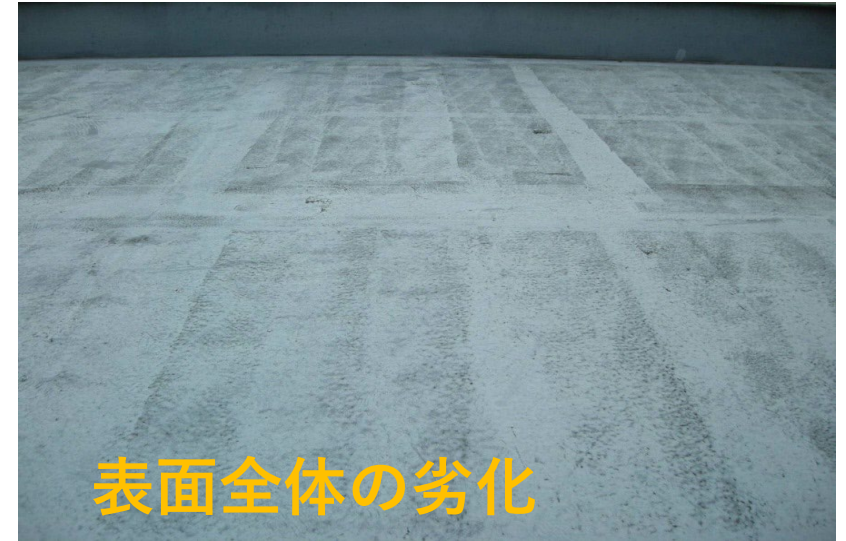


1-4. 劣化状況【塗膜防水】

露出



新築



表面全体の劣化



チョーキング現象



ウレタン防水の減耗

1-4. 劣化状況【シート防水】

露出



1-4. 劣化状況【アスファルト防水】

露出



2. 代表的な改修工法

撤去工法

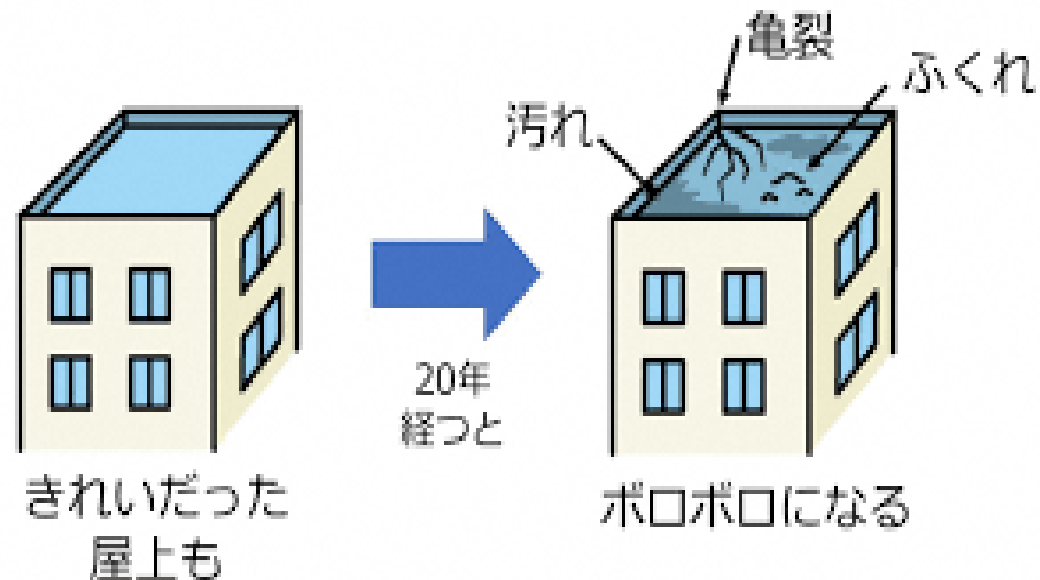
既存の保護層、防水層を撤去して新規防水を施工する工法。

かぶせ（再生）工法

極端な劣化部分のみ撤去し、既存保護層、既存防水層を下地として新規防水層を施工する工法。

機械的固定工法

既存防水層の上から下地に穴を開けて新規防水層をアンカー固定する工法



3. 適切な防水工法の選定

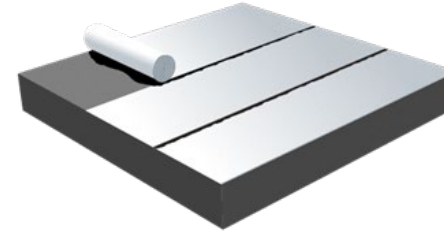
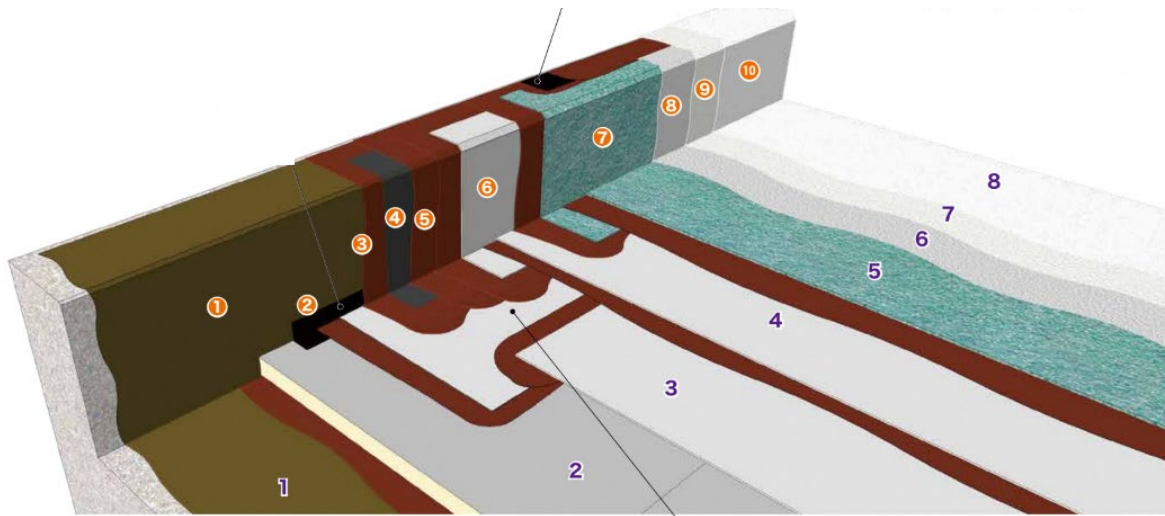
1. 改修工事は現状防水の最適な納まり(防水の裏側に水が廻らない仕組み)を考えましょう
2. 下地(既存防水等)との相性を考慮した工法選定をしましょう
3. 今後の防水改修工事の頻度を減らすことが出来る高耐久仕様・耐用年数を考慮した工法を選定しましょう
4. 年々気温上昇により防水層の劣化速度が速いため、劣化抑制に高反射塗料や現在の新省エネ基準に合わせた断熱材を防水層に新設することも検討しましょう
5. 今後益々大型台風が予測されます。高層階の防水層が長期に渡り飛散しない耐風圧性能に優れた工法を選択しましょう

3-2.長寿命化の検討【新防水工法】

高耐久

外断熱

工法…高耐久アスファルト防水露出外断熱工法
耐久年数…45年（通常は15年）



塗る + 貼る
併用の複合工法

耐用年数45年

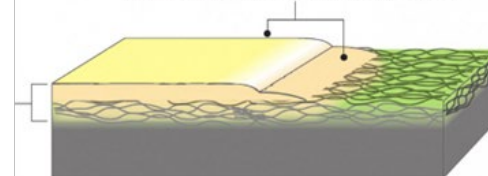


伸び率に優れた塗膜材と
引張強度に優れた
ルーフィングを採用



【強力フラットフェース表層構成イメージ】

高反射塗料 塗料が繊維に含浸、繊維補強塗膜に



高反射保護塗料の塗膜
を長時間保持すること
により、
防水層が長持ち

横浜市マンション管理組合サポートセンター 交流会のご案内

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
 - ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
 - ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
 - ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜
- <http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

