

中央の森式番街
管理組合ニュース
第39期第2号（通算第86号）
発行日：2020/8/31



屋根防水の部分補修工事について

修繕専門委員会では、2023年に計画されている第3回大規模修繕工事について、資金と工事内容との両面からの長期修繕計画定期見直し作業を先期から開始しております。その作業の一環として、総額約8億円の計画予算の中で、目立って大きな額の約1億円を必要とする全棟・全付属建物(電気変電室等)の屋根防水シートの全面貼り替え工事について、可能な限り現行の防水機能を延命し、修繕積立金支出の抑制を図りたいと考えました。

今般、屋根防水シートの現状を修繕専門委員と長期修繕計画の策定と改訂作業委託先の一級建築士事務所(株式会社 改修設計)と共に点検調査を行いました。その結果、10年以上経過した屋根防水としては比較的良好であり、一部のシート繋ぎ部の亀裂等に対しての部分補修を行うことで延命が可能であると判断いたしました。部分補修工事に関わる入札見積もりを2社に依頼し、今期の第1回理事会議事録にてご案内の通り、総額3,752,100円で工事实績のある文化シャッター(株)に発注いたしました。この管理組合ニュースでは、今回の工事概要と管理組合の判断についてお伝えいたします。

理事長・修繕専門委員会委員長

■今回の屋根防水部分補修工事の概要

1. 工事対象別の工事補修方法

① 全棟の屋根

防水アスファルトシートの繋ぎ目の亀裂とシート端の立ち上がり部のめくれをシール材(変成シコン)で密着させる。部分的には、防水シートを除去し、新しいシートを熱溶着する。損傷部位の例は、**図1**参照。

② 全棟の最上階ベランダ底屋根側

防水ウレタン塗装の劣化部分を除去清掃し、その後再塗装する。亀裂部は、シール材を充填する。損傷部位の例は、**図2**参照。

③ 全棟の1階玄関底の屋根

低・中層棟においては、屋根の防水塗装の劣化部分を除去清掃し、ウレタン塗料で再塗装する。損傷例は、**図3**参照。

高層棟の玄関底の屋根防水は、住居棟屋根と同じ構造であるので、①と同じ方法で補修する。損傷例は、**図4**参照。

④ 全電気変電室とガス調圧器室屋根

各棟の電気変電室と1号棟前のガス調圧器室の屋根は、住居棟と同じ構造であるので、①の方法で補修する。

図1 防水シート継ぎ目亀裂の例

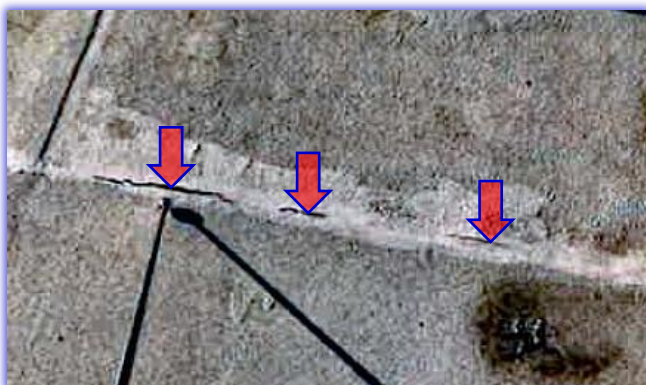


図2 最上階ベランダ底屋根(塗装劣化と下地ひび割れ)

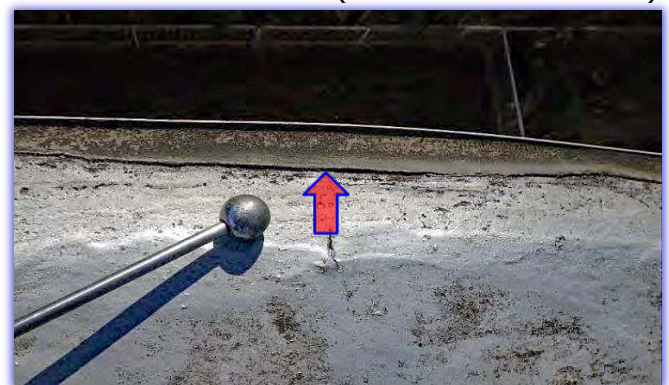


図3 低層棟1階エントランス庇の屋根(塗装劣化)



図4 高層棟エントランス庇の屋根(防水シート劣化)



⑤ 集会所棟屋根

集会所の屋根は、前項までとは全く違う鋼板葺きであり、今回は実際に雨漏りが起きている箇所(鋼板の継ぎ目)を専用の補修用テープで塞ぐ方法を採用します。

この箇所の工事は、2023年大規模修繕工事の工事費を抑制する対策とは、直接の関係はありません。他の屋根補修とタイミングを合わせました。

2. 工事日程等

1号棟から号棟番号順に工事を進めます。

この工事期間中には、生活上の制限はありません。

表 工程表

日付		9月																													
項目	31	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
資材置き場設置等																															
居住棟屋根補修		1号棟		3号棟				4号棟						6号棟																	
				2号棟								5号棟						7号棟												検収	
電気・ガス調圧器室																															引渡し
集会所屋根補修																															
検査・予備・検収																															

注： 日程計画は、天候によって遅れる場合があります。

■ 次回の屋根防水シート更新と時期について

1. 次回防水シート更新時期について

現在の屋根防水シートの次回全面貼り替え時期は、第3回大規模修繕工事の計画年度2023年(築42年)と同第4回の計画年度2037年(築56年)の**中間年度(2030年・築49年)**頃まで延期することにして、長期修繕計画を組み直します。それまでの間は、必要に応じて今回と同様な部分補修で対応することにいたします。

2. 新工法による防水シートの更新

現行のアスファルト防水シートによる工法(図5)は、信頼性・耐久性に優れると評価されています。しかしながら、最新情報では、安価で優れた工法が紹介されていることから、2030年頃にはその

時の最新工法を採用し、築60年(2041年)以降まで防水シートの貼り替え無しで済む様な長期修繕計画にしたいと考えています。

図5 アスファルト防水シートの熱溶融貼付け工法(参考)

