



巧正株式会社
KOUSEI INC.

八王子市内 集合住宅（物件名は非表示）

大規模修繕工事 ご提案

～ 現地調査写真と工事内容のご説明 ～

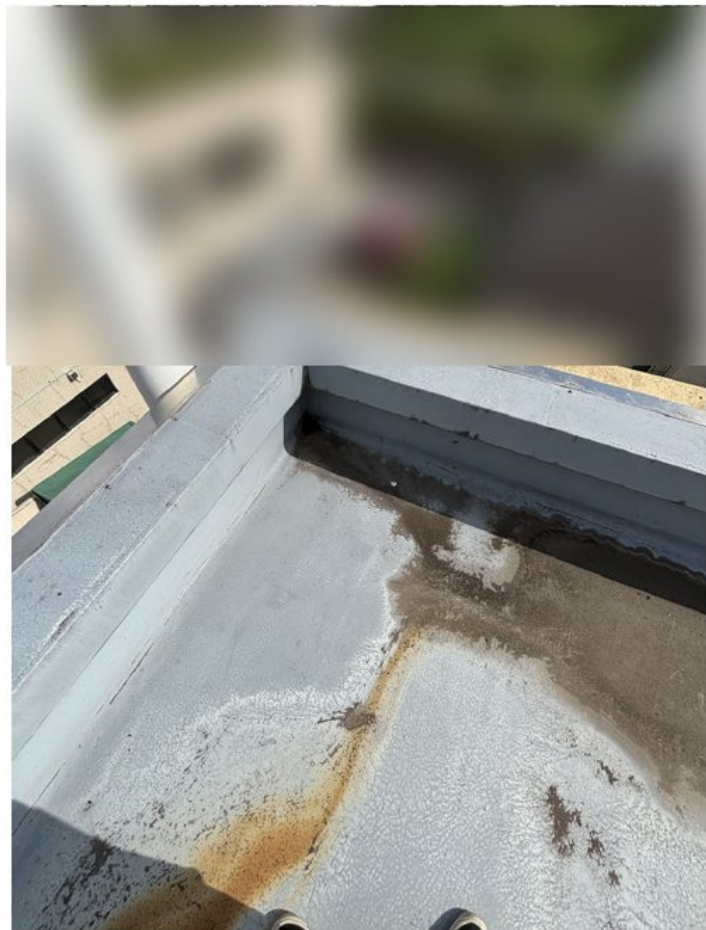
令和 8 年 6 月 巧正株式会社

ご提案の趣旨

本資料は、令和 8 年 6 月の現地調査で確認した劣化状況と、
実施する工事内容を、写真とともにご説明するものです。

物件概要

物件名	八王子市内の集合住宅（物件名・個人情報は非表示にしています）
所在地	東京都八王子市内（所在地は非表示）
構造	RC 造（3 階建て）
世帯数	10～20 世帯
現調実施日	令和 8 年 6 月（日付は非表示）
工事範囲	防水（屋上・バルコニー）／コーキング／外壁塗装／付帯部・鉄部塗装／階段室／足場 一式
保証	屋上 平場（通気緩衝 X-1）：メーカー保証 10 年／立上り（X-2）：メーカー保証 5 年／外壁：自社保証 8 年



屋上 平場・立上り ウレタン防水

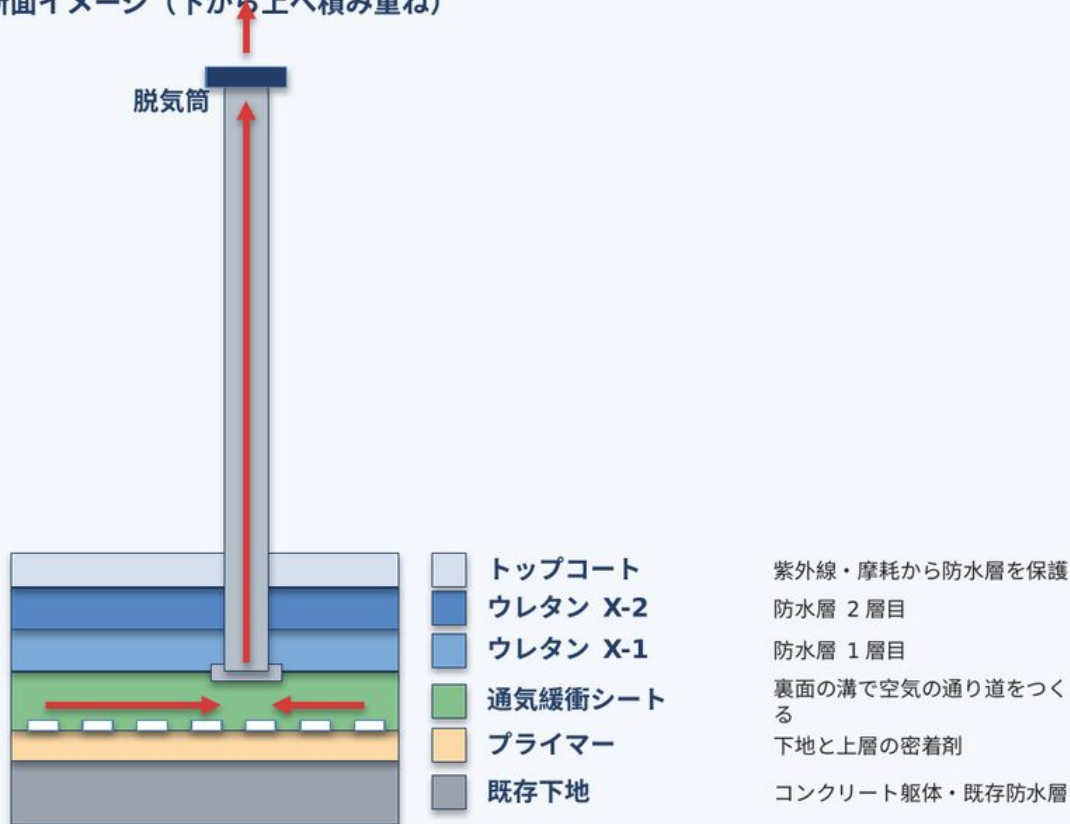
■ 現状

既存防水層に経年劣化（白華・色ムラ・苔）と表面の硬化、各所に水溜まり跡を確認。排水性も低下しています。

■ 対応工事

平場：通気緩衝工法（X-1）で全面更新（メーカー保証 10 年）。立上り：密着工法（X-2） H=500mm（メーカー保証 5 年）

断面イメージ（下から上へ積み重ね）



↑→
赤矢印

コンクリートの中には少しの水分が残っています。夏場の暑さで、その水分が「水蒸気」になります。もし普通に防水層を貼ると、逃げ場のない蒸気が防水層を内側から押し上げて「ふくれ」ができ、やがて破れて雨漏りの原因になります。通気緩衝シートで蒸気の通り道をつくり、脱気筒（小さな煙突）から外に逃がすーこれが「ふくれを防ぐ仕組み」です。

通気緩衝工法とは

■ かんたんに言うと

下地と防水層の間に「空気の通り道付きのシート」を敷き、立ち上がって行く水蒸気を「脱気筒」という小さな煙突から外へ逃がす工法です。

■ なぜこの工法を使う？

改修工事では、既存の防水層を残したまま新しい防水層を上から作ります。このとき下地の水蒸気が逃げ場を失うと、新しい防水層が「ふくれ」「破断」してしまいます。通気緩衝工法は、この水蒸気をシートと脱気筒で外に逃がす仕掛けで、RC 造の改修ウレタン防水で最も標準的な工法です。

■ メリット

- ・ 既存防水層を撤去せず改修 → 廃材・工期を削減
- ・ 下地の水蒸気を逃がす → 「ふくれ」を防止
- ・ 下地の小さなクラックに追従 → 漏水リスク低減
- ・ RC 造改修ウレタン防水で最も実績豊富な工法



◆ 通気緩衝+ウレタン X-1 / X-2 + トップコート 仕上がり

仕上りのポイント

一面シームレスな防水層

液状のウレタンを塗布するため、屋上全面が一体化したシームレス（継ぎ目なし）のグレーの防水層に仕上がります。シート防水のような継ぎ目がなく、雨水侵入の弱点が出来ません。

■ ドレン・立上り・脱気筒の取り合いまで連続施工

改修ドレンや脱気筒の周囲、立上り（パラペット）の上端までウレタンで連続的に覆うため、最も漏水しやすい取り合い部の弱点をなくします。

■ トップコートで紫外線・摩耗から保護

仕上げのトップコート（薄いグレー）が紫外線・摩耗から防水層を守ります。5～10年ごとのトップコート再塗布で防水層の寿命を大きく延ばせます。

■ 保証

屋上平場（X-1）はメーカー保証10年、立上り等（X-2）はメーカー保証5年で対応します。



屋上防水 既存浮き処理

■ 現状

既存防水層の一部に明確な「浮き」を確認。放置すると剥離・雨水侵入の起点になります。

■ 対応工事

浮き部を切開し、ポリマーセメントで充填補修。下地が平滑になった状態で防水施工へ移ります。



屋上笠木 取り外し

■ 現状

既存笠木は劣化が進み、復旧が難しい状況です。雨水侵入の主要経路となるため、防水施工に合わせて取り外しが必要です。

■ 対応工事

笠木を取り外して防水施工を実施。取り外し後の納まり（板金で再仕上 or 防水処理のみ）は現場協議で決定します。板金加工の場合は別途お見積り。



改修用ドレン設置

■ 現状

既存ドレンはストレーナー周辺に苔や土砂が堆積し、雨水排水機能が著しく低下。防水層の取り合い部分も劣化が進んでおり、漏水リスクが高い状態です。

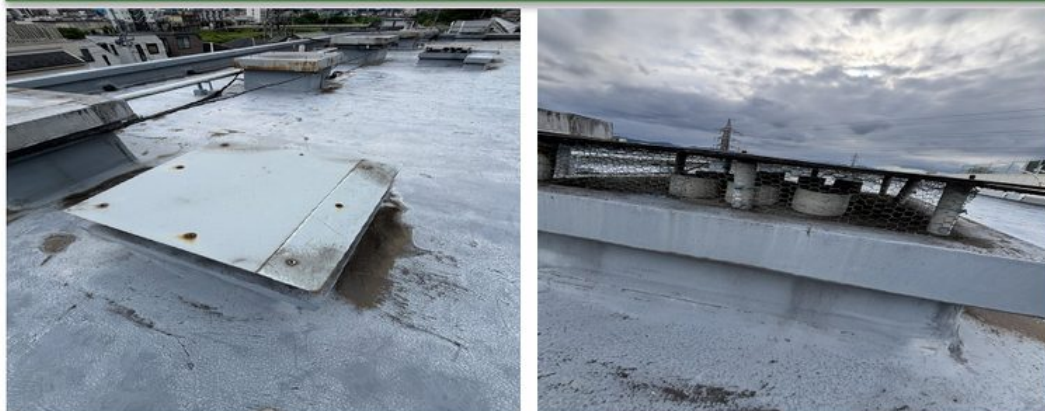
■ 対応工事

既存ドレンに「改修用ドレン（鉛・ステンレス製）」を差し込み、雨仕舞いを再構築。新規防水層と一体化した水密構造として、漏水リスクを根本的に解消します。

架台タイプ A (h0.5×w4.4) 7箇所 / 天端板金 → 脱着 不要



架台タイプ B (PS w1.2×1.2×h0.3) 4箇所 / 天端板金 → 脱着 必要



架台天端板金 脱着の説明

脱着対象: 計 4 箇所 (架台タイプ B)

架台タイプ A (h0.5×w4.4) 7 箇所

架台天端は板金で覆われているが、上面が低く干渉しないため、板金は残置したまま側面のウレタン密着防水 (X-2) を施工。

架台タイプ B (PS w1.2×1.2×h0.3) 4 箇所

架台天端が大きく、板金がウレタン施工の支障となるため一時取り外し。露出した天端にウレタン密着防水 (X-2) を施工後、板金を再取付。

備考

- ・ 架台タイプ A は現状残置で防水のみ施工しますが、経年劣化により板金の交換を推奨します (別途お見積り)
- ・ 取り外し時に板金が破損・劣化が著しい場合は別途交換見積
- ・ 単価は仮設定 (要相談)

西面 電気室天端 (現状: 塗装仕上げ) 3.74 m²北面庇 (現状: 塗装仕上げ) 27 m²

※ いずれも雨がダイレクトに当たる「底上面」

本来防水処理すべき部位ですが、現状は塗装のみ

庇・電気室天端の防水提案

■ 現状

西面 電気室天端・北面庇とも、現状は外壁と同じ「塗装仕上げ」のみとなっています。塗装は防水機能を持たないため、長期的に雨水侵入のリスクがあります。

■ 課題

庇（ひさし）の上面は屋根のように雨がダイレクトに当たり、水溜まりも発生しやすい箇所です。塗装の経年劣化が進行すると、雨水が直接コンクリートに浸透し、漏水や鉄筋腐食の原因となります。

■ ご提案：ウレタン密着防水（X-2）の施工

- ・ 西面 電気室天端（3.74 m²）と北面庇（27 m²）に、ウレタン密着工法（X-2）で防水層を新設
- ・ 塗装の上から防水処理を追加する形で、雨水侵入を物理的に遮断
- ・ 立上り・水切りの取り付けまで連続的に施工



横目地・縦目地・サッシ廻り（ウレタン）

■ 現状

外壁目地・サッシ廻りのコーキングは経年で硬化・痩せが確認できます。雨水侵入経路となるため全面更新が必要です。

■ 対応工事

プライマー＋ウレタンで増し打ち施工。横目地・縦目地・サッシ廻り・開口部廻りまで全面施工します。



外壁補修（クラック・浮き・欠損・爆裂）

■ 現状

外壁にヘアクラック、塗膜の膨れ、骨材剥離、欠損が散見されます。塗装に先行して下地補修が必要です。

■ 対応工事

クラック処理＋浮き切開＋ポリマーセメント補修＋爆裂部のシーリング・モルタル補修で下地を整えてから塗装します。



マスチック工法とは

長期耐久性と環境性に優れたローラー工法

マスチック塗材ローラー工法は、内外壁を多孔質のハンドローラーで1段塗りで厚膜に仕上げる、長期耐久性に優れた省力化ローラー工法です。

ローラー施工のため吹付工法のような材料の飛散がなく、居住中の集合住宅の改修工事に最適で、UR等の集合住宅で広く採用されてきた実績ある工法です。

■ 工法の概要

専用の「マスチックローラー（パターンローラー）」で微弾性フィラーを厚塗りし、ローラーの凹凸パターンで独特のゆず肌模様を形成します。

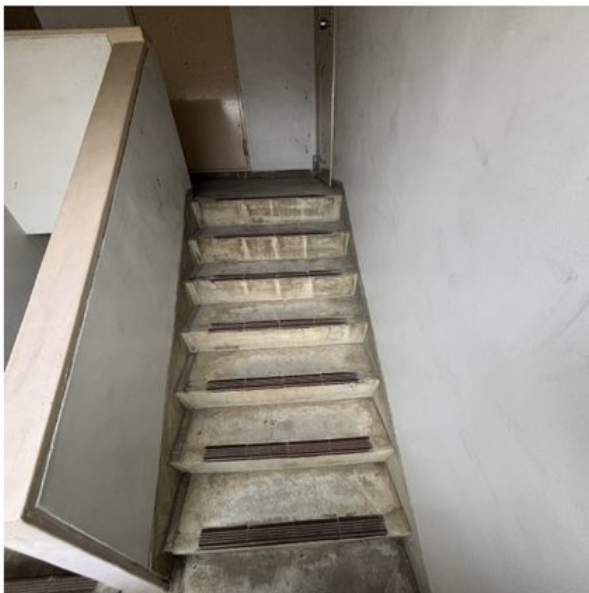
■ 既存壁面の状況

既存外壁はクラック・チョーキング等の経年劣化が見られます。上塗りの耐久性を確保するため、塗膜厚の取れるマスチック工法を下塗りに採用します。

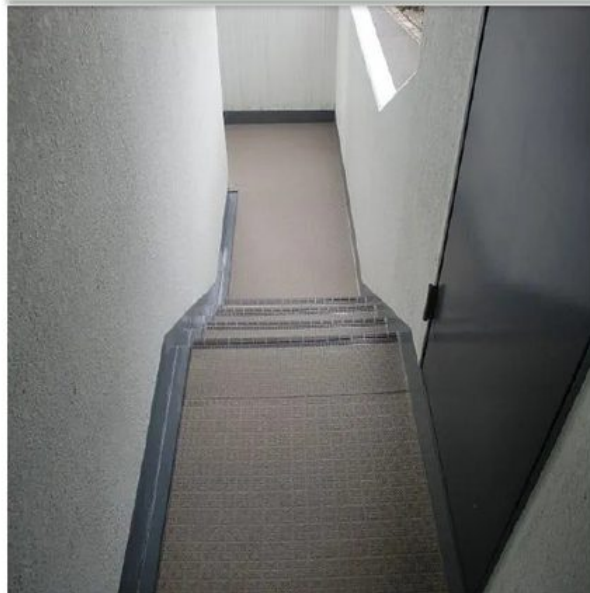
■ 採用理由・効果

- ・ 高級感のあるゆず肌模様の意匠で外観を一新
- ・ 厚塗りで塗膜厚を確保し、防水性・耐候性が向上
- ・ 微弾性によりヘアクラックへの追従性が高い
- ・ 上塗りとの相性が良く長期耐久を実現

【現状】



【仕上がり例】長尺ビニル床シート貼付完成イメージ



■ 仕上がりイメージ

踏面（ノンスリップ部含む）・踊り場・段鼻に「長尺ビニル床シート（防滑性タイプ）」を貼付。見た目が一新されるだけでなく、防滑性と耐久性が大幅に向上します。床と立上りの取り合い部はウレタン密着工法で雨仕舞いを更新し、雨水侵入を防ぎます。

階段・踊り場 長尺シート貼付

■ 現状

階段室の踏面（ノンスリップ金物含む）・踊り場の劣化を確認。意匠性・防滑性・耐久性を回復する必要があります。

■ 対応工事

長尺ビニル床シートを踊り場・踏面に貼付。線防水箇所はウレタン密着工法で雨仕舞いを更新します。

保証

- ・ 屋上 平場（通気緩衝 X-1）：メーカー保証 10 年
- ・ 立上り等（密着 X-2）：メーカー保証 5 年
- ・ 外壁塗装：自社保証 8 年（期待耐久 15 年想定）

採用材料

- ・ 外壁上塗り：関西ペイント ダイナミック TOP
- ・ 外壁下塗り：微弾性フィラー マスチック工法
- ・ 鉄部・パイプ・手すり：シリコン樹脂塗料
- ・ 軒天：外部用 EP（2 回塗り）
- ・ 屋上防水：ウレタン X-1 / X-2

工程目安

足場架設 → 高圧洗浄 → 下地補修 → 防水・塗装 → コーキング
→ 付帯部 → 検査 → 足場解体
（約 30 ～ 45 営業日想定／現場条件で変動）

お願い事項

- ・ 着工前に建物周りの草刈り
- ・ 工事用水・電力のご支給
- ・ 工事車両・資材置きスペースのご提供
- ・ 工事期間中はベランダ等の使用制限あり

別途条件（参考）

- ・ 構造躯体・老朽化等に起因する補修は別途
- ・ 図示・見積項目以外の変更追加は別途見積
- ・ 中東情勢の影響により、材料の仕入れが遅れる可能性あり

ご相談メニュー（別途お見積り）

- ・ 架台板金交換（大／小）：要相談で別途見積
- ・ 架台タイプ A 天端板金：経年劣化により交換を推奨
- ・ バルコニー手摺・北面手摺：
メンテナンス不要なアルミ手摺への付け替えも対応可能



巧正株式会社
KOUSEI INC.

ご検討のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。

巧正株式会社 東京都知事許可（般-7）第 161006 号

代表取締役 古宮 壮介

〒192-0045 東京都八王子市大和田町 6-19-8 ウィングマンション 205 号

TEL 042-508-3134 FAX 042-508-3134

E-mail komiya@kousei-tokyo.com

登録番号 T6010101015840

