

特別養護老人ホームやすらぎの里新館

屋上防水改修工事 仕様書

発注者	社会福祉法人清仁会
工事名	特別養護老人ホームやすらぎの里新館 屋上防水改修工事
工事場所	茨城県龍ケ崎市大徳町字古川 4965 番地 1
仕様確定日	令和 8 年 10 月 6 日

1. 工事目的

本工事は、特別養護老人ホームやすらぎの里新館における既存防水層の経年劣化に対応し、漏水防止及び建物の保全を図ることを目的として実施する。

施設は工事期間中も通常運営を継続するため、利用者、職員及び来訪者等の安全並びに施設運営に十分配慮して施工すること。

2. 工期

契約締結日の翌日から令和 8 年 11 月 30 日（月）まで。

受注者は、降雨その他の気象条件、防水材の乾燥・硬化期間、完成検査及び手直しに必要な期間を考慮したうえで工程を作成すること。

3. 施工対象範囲

本工事の対象は、特別養護老人ホームやすらぎの里新館（施工範囲図に示す左側建物）とする。

右側の別棟及び外壁塗装工事は対象外とする。

（1）屋上・PH 階屋上

次の全区画を施工対象とする。

- A1 一般屋上
- A2 一般屋上
- A3 一般屋上
- B1 PH 階屋上（EV 室側）
- B2 PH 階屋上（階段室側）

B1 及び B2 についても、平場・立上り・防水端部をすべて施工対象とする。

また、設備基礎、梁型、ハト小屋等の既存防水面、立上り、端部及び接続部についても施工対象に含める。

ただし、次の工事は本工事に含まない。

- 設備機器の移設・交換
- 金属笠木の全面塗装・交換

- 既存排水管の交換
- 外壁塗装

(2) バルコニー

新館の全バルコニーを施工対象とする。

施工範囲図に表示した C1～C5 を含み、図面上に表示されていない新館の対象バルコニーについても施工対象とする。

バルコニーについては、既存防水層を残し、床面及び立上りのトップコートを更新する。

施工面積は、床面・立上りを合わせて 180 m²とする。

4. 工事数量

工事項目	数量	単位
昇降足場・材料置場ステージ	2	基
親綱等安全設備	1	式
高圧洗浄	1,506	m ²
下地補修・部分撤去	1	式
プライマー塗布	1,326	m ²
通気緩衝シート	1,188	m ²
ウレタン塗膜防水 1 層目	1,326	m ²
ウレタン塗膜防水 2 層目	1,326	m ²
屋上トップコート	1,326	m ²
バルコニートップコート	180	m ²
改修用ドレン	16	箇所
脱気筒（ステンレス製）	12	箇所
端末・取合い処理	1	式
廃材処分・雑補修・清掃	1	式

数量の整理は次のとおりとする。

- 屋上平場 1,188 m² + 立上り 138 m² = 屋上防水 1,326 m²
- 屋上防水 1,326 m² + バルコニー 180 m² = 高圧洗浄 1,506 m²

区画ごとの個別面積は設定せず、上記合計数量に含むものとして管理する。

5. 防水工法

(1) 屋上平場

一般屋上及び PH 階屋上の平場については、ウレタン塗膜防水・通気緩衝工法とする。

参考仕様：日本特殊塗料「ブルーフロン」シリーズ PN-D30 工法／ブルーフロンエコ DX

同等以上の性能を有する防水システムを使用する場合は、入札前に製品仕様書及び性能比較資料等を提出し、発注者の確認を受けること。

平場については、通気緩衝シート、ウレタン塗膜防水 2 層及びトップコートにより施工する。

(2) 立上り

既存防水立上りについては、密着工法・補強布入り等、採用する防水システムに適合した工法により施工する。

参考仕様：PGT-D20 工法

立上りについては全対象範囲を施工する。

6. バルコニー施工

バルコニーについては、既存防水層を残し、必要な下地補修を行ったうえでトップコートを更新する。

参考材料：日本特殊塗料「プルーフロン GR トップ」

参考塗布量：0.2kg/m²

色は既存同等色とし、着工前に発注者と協議のうえ決定する。

既存防水層との適合については、施工前に付着試験及びメーカーへの確認を行うこと。

7. 下地補修及び既存防水撤去

施工範囲図に示す H01～H04 を補修管理区画とする。

対象範囲内に確認される次の劣化等について、必要な部分撤去及び樹脂モルタル等による補修を行う。

- 膨れ
- 浮き
- 軽微なひび割れ
- 欠損
- 下地の凹凸

これらの軽微な補修及び膨れ部分の部分撤去は、基本工事の「下地補修一式」に含む。

次に掲げる内容が必要となった場合は基本工事とは区分し、発注者と協議する。

- 広範囲の既存防水全面撤去
- 大規模な下地欠損
- 大規模な勾配修正
- 構造に関わるひび割れ
- 設備交換

追加工事が必要となる場合は、施工前に写真・数量・施工方法・金額・工期への影響を発注者へ提出し、書面による承認を受けた後に施工すること。

8. 改修用ドレン

改修用ドレンは、施工範囲図に示す R01～R16 の計 16 箇所とする。

既存排水口全 16 箇所について、既存位置に改修用ドレン又は適合するアダプターを設置し、周囲を適切に防水処理する。

既存排水管・排水設備そのものの交換は本工事に含まない。必要となった場合は別途協議とする。

9. 脱気筒

脱気筒はステンレス製 12 箇所とする。

施工範囲図上の V01～V12 を予定配置とする。

- A1：8 箇所
- A2：1 箇所

- A3 : 1 箇所
- B1 : 1 箇所
- B2 : 1 箇所

ただし、脱気筒の型式及び最終設置位置については、施工前に採用防水メーカーの標準仕様と照合したうえで決定する。

10. 仮設及び安全対策

昇降足場及び材料置場ステージは 2 基を基本とする。

施工範囲図上の S1・S2 を設置候補とし、最終的な設置位置、寸法及び材料搬入経路については着工前に発注者と協議する。

施設利用者、職員、来訪者の通行、避難及び送迎等に支障を生じさせないこと。

次の事項について必要な措置を講じること。

- 転落防止
- 落下物防止
- 作業区域への立入防止
- 材料搬入時の安全対策
- 騒音・臭気対策
- 雨天時の養生
- 避難経路の確保

11. 施工記録

受注者は、次の工程について写真その他必要な記録を残すこと。

- 施工前状況
- 下地補修
- 既存防水部分撤去
- プライマー
- 通気緩衝シート
- ウレタン塗膜防水各層
- ドレン施工
- 脱気筒施工
- 端末及び取合い処理
- バルコニー施工
- 完成状況

H01～H04 については、補修管理区画と施工写真を対応させること。

12. 材料・施工管理

使用材料について、メーカーの仕様及び施工要領を遵守すること。

受注者は、使用材料、材料使用量、防水施工範囲等が確認できる記録を作成すること。

同等品を使用する場合は、事前に発注者の確認を受けること。

13. 石綿等の事前調査

工事着手前に、関係法令に基づき必要となる石綿等の事前調査を実施すること。

調査結果については、着工前に発注者へ提出すること。

追加の分析調査等が必要となった場合は、発注者と協議する。

14. 廃材処理

施工に伴い発生した防水材、下地材その他廃材については、受注者の責任において適正に収集、運搬及び処分すること。

廃材処分費は基本工事費に含むものとする。

必要に応じて産業廃棄物管理票等を提出すること。

15. 完成検査

工事完成後、受注者は発注者へ完成届を提出し、完成検査を受けること。

完成検査では、次の事項を確認する。

- 仕様書との適合
- 仕上がり
- 防水施工範囲
- 排水状況
- ドレン施工
- 端末処理
- 工事写真
- 使用材料・使用量記録
- 完成書類

不具合が確認された場合は、受注者の責任において是正後、再確認を受けること。

16. 防水保証

屋上及びバルコニーの本工事施工部分について、完成検査・引渡しの日から7年間の保証とする。

施工不良に起因する漏水及び施工部分の不具合を保証対象とする。

保証対象外は原則として次のとおりとし、詳細は保証書に記載する。

- 右側別棟
- 外壁
- 本工事の非施工部分
- 災害によるもの
- 構造体の変形によるもの
- 第三者による損傷・改変
- 維持管理不良に起因するもの

17. 完成時提出書類

- 完成届

- 施工写真帳
- 使用材料一覧
- 材料出荷証明書
- 材料使用量記録
- 完成施工範囲図
- 防水保証書
- 産業廃棄物関係資料
- 維持管理上の注意事項
- その他発注者が必要と認める書類

18. 支払条件

工事完成後、発注者による完成検査に合格し、工事目的物の引渡しを受けた後、適法な請求書を受領した日から 30 日以内に一括払いとする。

19. 施工範囲図

本工事の施工範囲については、別添「屋上防水改修工事 施工範囲図」を本仕様書と一体のものとして取り扱う。

施工範囲図には、次の記号を表示する。

- A1～A3：一般屋上
- B1・B2：PH 階屋上
- C1～C5 及び新館全バルコニー
- R01～R16：改修用ドレン
- V01～V12：脱気筒
- H01～H04：補修管理区画
- S1・S2：足場・材料置場ステージ候補

20. その他

本仕様書、施工範囲図、工事数量表及び質疑回答書は相互に補完するものとする。

これらの内容に疑義がある場合は、入札前の質問期間内に発注者へ照会すること。

入札参加者が独自に施工範囲又は数量を変更して入札してはならない。

契約後に疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議し、書面により取扱いを確認する。

【別添資料】

- 屋上防水改修工事 施工範囲図（SW-02）
- 工事数量表
- 工事費内訳書様式