

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

第2部 講演② 床防水・鉄部塗装等

講師：阿部一尋（一級建築士）

目次

1. 床防水

- 1 - 1 床防水に関わる個所の写真
- 1 - 2 上下階の関係
- 1 - 3 床防水の場所など
- 1 - 4 床防水の工法
- 1 - 5 防滑性塩ビシート of 主な劣化事例
- 1 - 6 防滑性塩ビシート汚れメンテナンス方法
- 1 - 7 防水の機能（塩ビシート張り）

2. 鉄部塗装

- 2 - 1 鉄部塗装の概要
- 2 - 2 修繕周期・対象部位
- 2 - 3 基本工事
- 2 - 4 アルミ・ステンレス部

1-1 廊下床

塩ビシート防水

手すり側排水溝：
ウレタン塗膜防水

住戸側：
ウレタン塗膜防水



1 - 1 バルコニー

※室外機は一度
外されている

ウレタン塗膜防水・
塩ビシート防水

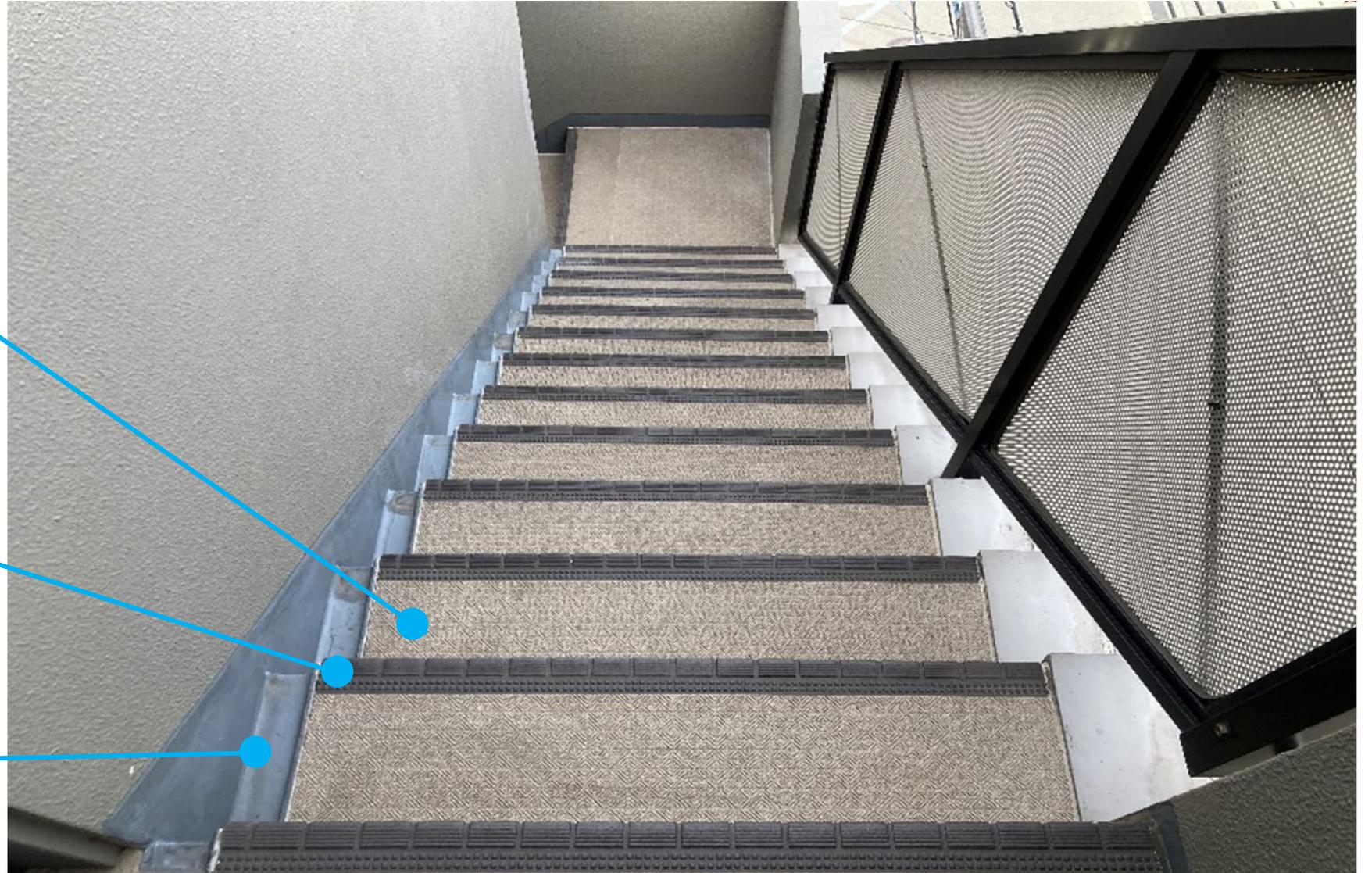


1-1 階段

蹴上・踏面、
ノンスリップ：
塩ビシート張り

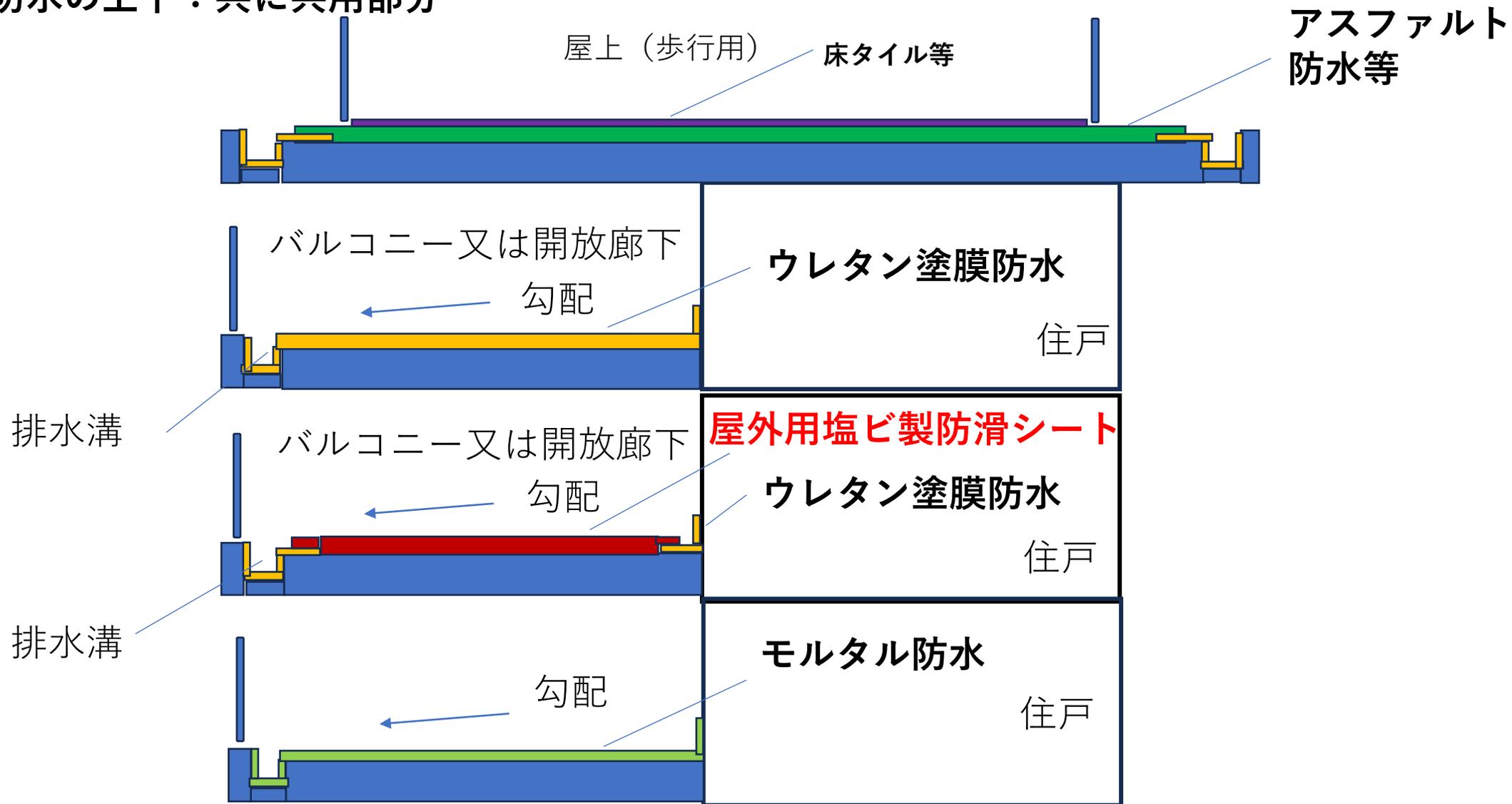
ノンスリップ：
塩ビシート製

排水溝：
ウレタン防水



1-2 上下階の関係 一般開放廊下やバルコニーの場合

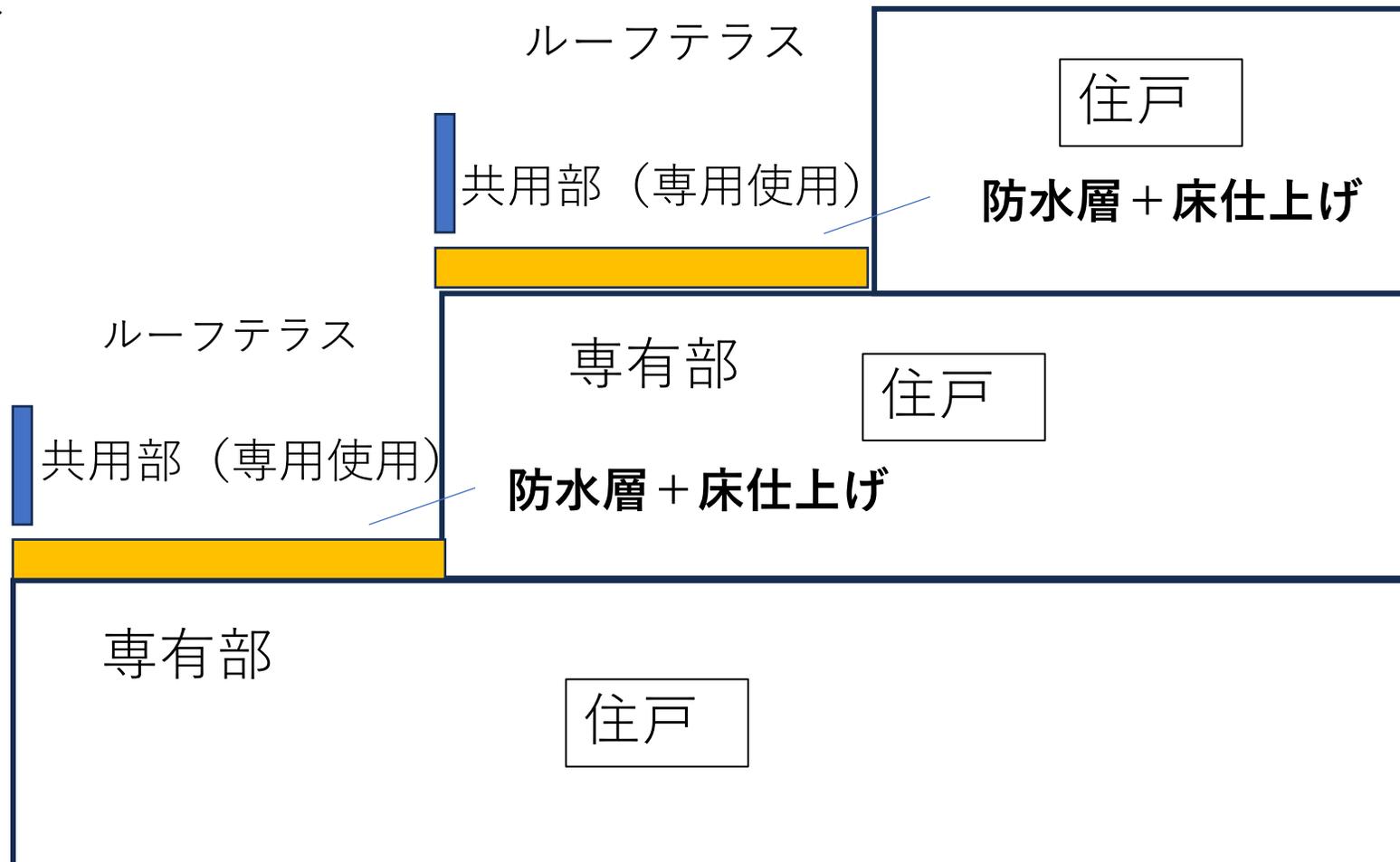
※床防水の上下：共に共用部分



1 - 2 上下階の関係 斜面住宅または段状住棟の場合

床防防水の上部：共用部分（専用使用）

下部：専有部分



防水層は断熱材 + 床防水、床仕上げは床タイル等

1 - 3 床防水の場所など

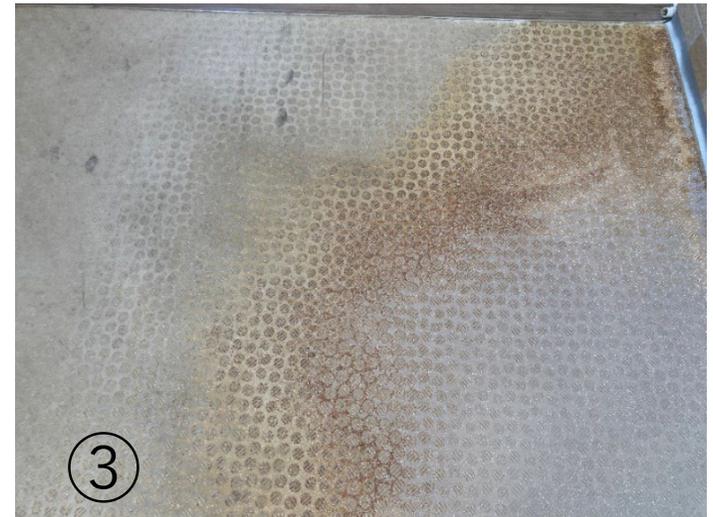
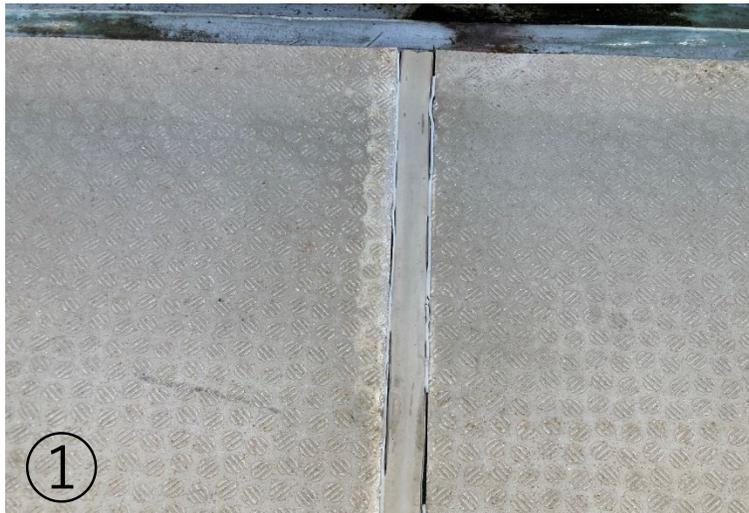
| 項目 | 内容 |
|------------------|--|
| 場所 | <ul style="list-style-type: none">・ 共用開放廊下・ 共用開放階段・ バルコニー・ ルーフテラス・ 屋上（歩行利用の場合） |
| 防水下地 | <ul style="list-style-type: none">・ コンクリート素地（直仕上げ）・ モルタル仕上げ（防水モルタル）・ 既存防水層（ウレタン塗膜等） |
| 仕上げ | <ul style="list-style-type: none">・ ウレタン塗膜・ 塩ビシート・ 床タイル（ルーフテラス）等 |
| 共用廊下・共用階段利用者 | <ul style="list-style-type: none">・ 【多数】 居住者・来訪者 |
| バルコニー・ルーフテラス 利用者 | <ul style="list-style-type: none">・ 【少数】 専用居住者 |

1-4 床防水の工法

| 床防水の工法 | 説明 |
|--------------------------|---|
| ウレタン塗膜防水 | <ul style="list-style-type: none">・最も一般的な工法・側溝部やドレイン周りの施工にも用いられる・超速硬化ウレタン吹付工法は床に吹き付ける防水工法・吹き付け後短時間で歩行が可能 |
| 塩ビシート貼り工法 | <ul style="list-style-type: none">・開放廊下等に長尺塩ビシートを張る工法・美観やクッション性に優れる・排水溝や巾木など狭小部などシート張りができない箇所 にはウレタン塗膜防水を塗布する |
| ウレタン塗膜防水+屋外用塩ビ製防滑シート複合工法 | <ul style="list-style-type: none">・速乾性のあるウレタン防水層を塗布した上に塩ビ床シートを張る工法 |

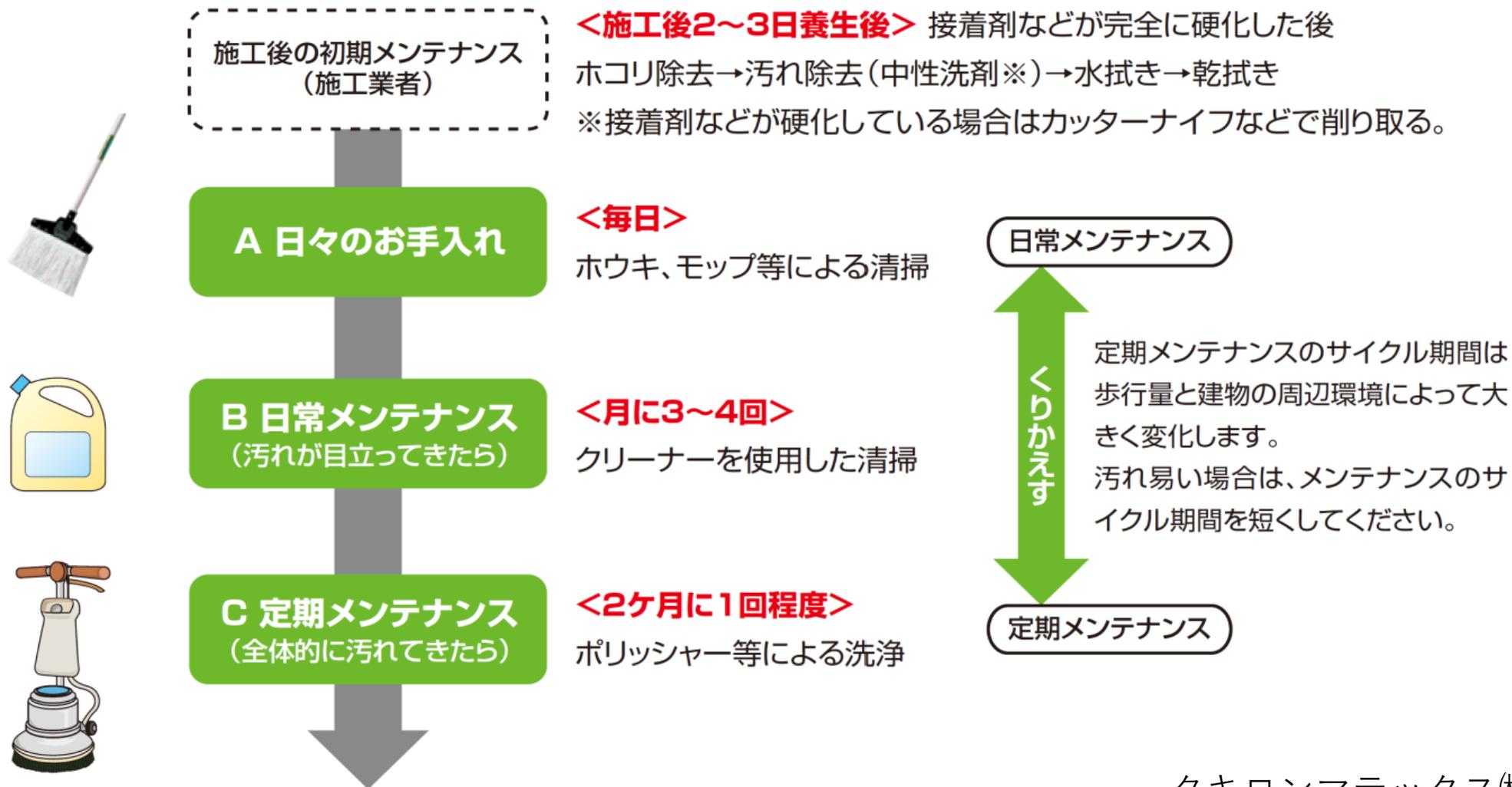
1 - 5 防滑性長尺塩ビシート of 主な劣化事例

| 劣化状態 | 主な要因 |
|------------------|--------------------|
| ①材料収縮による剥がれ | 直射日光や風雨への暴露による材料収縮 |
| ②変退色による美観低下 | 直射日光や風雨への暴露による変退色 |
| ③汚れの付着、浸透による美観低下 | 日常清掃・定期メンテナンス不足 |



1 - 6 防滑性塩ビシート汚れメンテナンス方法

床材メンテナンスの流れ



1 - 7 防水の機能（塩ビシート張り）

| 機 能 | 効 果 |
|---------|-------------------------|
| 意匠性 | ・見た目に優れる、色や模様が多彩 |
| 歩行感 | ・ソフトになる |
| 防滑性 | ・表面に雨水が滞留しても滑りにくくなる |
| 転倒時の安全性 | ・材料にクッション性があるので怪我しにくくなる |
| 衝撃音吸収性 | ・夜間歩行などの時の歩行音が減少できる |
| 工事中の歩行 | ・歩行が制限されない |
| 耐久性 | ・優れる |
| メンテナンス性 | ・定期的な清掃、薬品洗浄で手入れ可能 |

2-1 鉄部塗装の概要

| 鉄部塗装 | 塗替え周期 |
|---------|-------|
| 雨掛かり部分 | 5～7年 |
| 非雨掛かり部分 | 5～7年 |

| 非鉄部塗装（アルミ・ステンレス） | 清掃、塗装周期 |
|------------------|---------|
| 雨掛かり部分 | 12～15年 |

鉄部の錆、腐食：

塗膜・塗料の素地保護機能が低下し始めると、素地（鉄）が水分や空気中の酸素と反応し酸化鉄となった状態

2-2 修繕周期・対象部位

■バルコニーや開放廊下（足場が不要な部位）等の修繕周期は4～6年程度

対象部位

| | |
|---------------|--------------|
| ・メーターボックス扉 | ・高架水槽架台 |
| ・廊下に面する窓面の面格子 | ・給水管消火管等管類 |
| ・廊下やバルコニーの手すり | ・TVアンテナ支持金物等 |
| ・物干金物 | ・避雷針 |
| ・隣戸避難版の枠 | ・自転車置場上屋 |
| ・雨樋（樋と固定部分） | ・街灯 |
| ・消火栓箱 | ・フェンス |
| ・テレビ端子盤 | ・遊具 |
| ・ドレイン等（雨水排水口） | ・機械駐車施設等 |
| ・屋外鉄骨階段 | |

2-3 基本工事

■ 鉄部の防錆・美装を目的とした塗替え工事

塗装の工程

- ①旧塗膜や錆・汚れなどを除去する素地調整作業（ケレン（※）や電動工具や剥離剤等で除去）
- ②段差修正（サンドペーパー等の研磨素材を用いる）
- ③錆止め塗装後、中塗り、上塗り
- ④脱着塗装（外壁との取合い部で塗装が困難な場合）
- ⑤特殊塩ビフィルム貼り（エレベーターのカゴ内部、扉等短時間で施工する場合）
- ⑥アルミ・ステンレス製品への取替え

※ケレン：錆落とし、下地処理のこと。表面に付着した塩分、水分、粉塵、塵埃などを取り除くこと。

2-4 アルミ・ステンレス部

| メンテナンス方法 | 詳細 |
|-------------|---|
| クリーニング | 中性洗剤や専用洗剤を用いる 長い期間放置すると白い点錆が発生したり ステンレスの表面がもらい錆でよごれたりする |
| クリーニング又は塗替え | 防錆・美装を目的とする |

3 終わりに

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



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



ご清聴ありがとうございました。

※アンケートの回答にご協力をお願いいたします。