

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

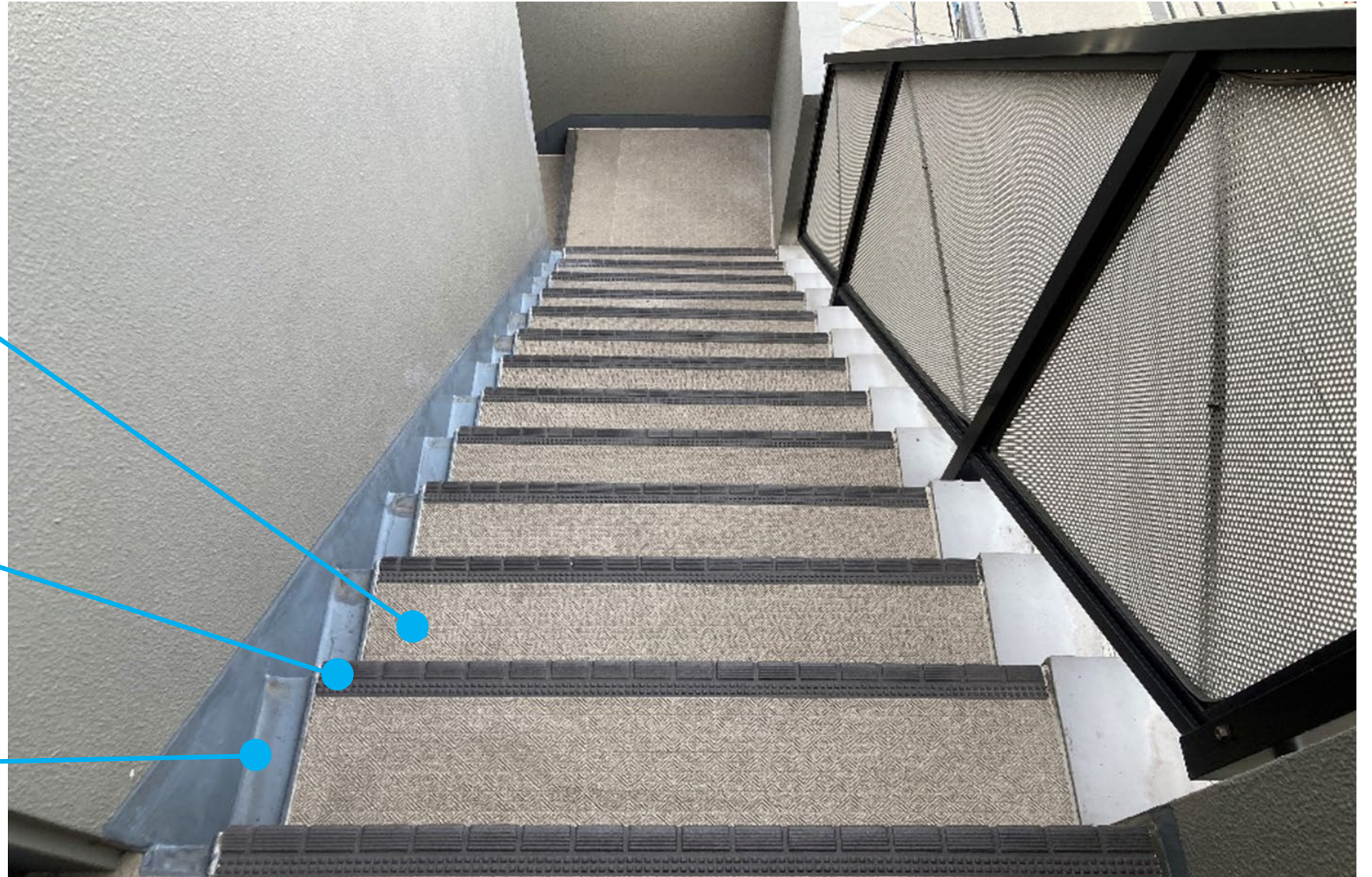


1-1 階段

蹴上・踏面、
ノンスリップ：
塩ビシート張り

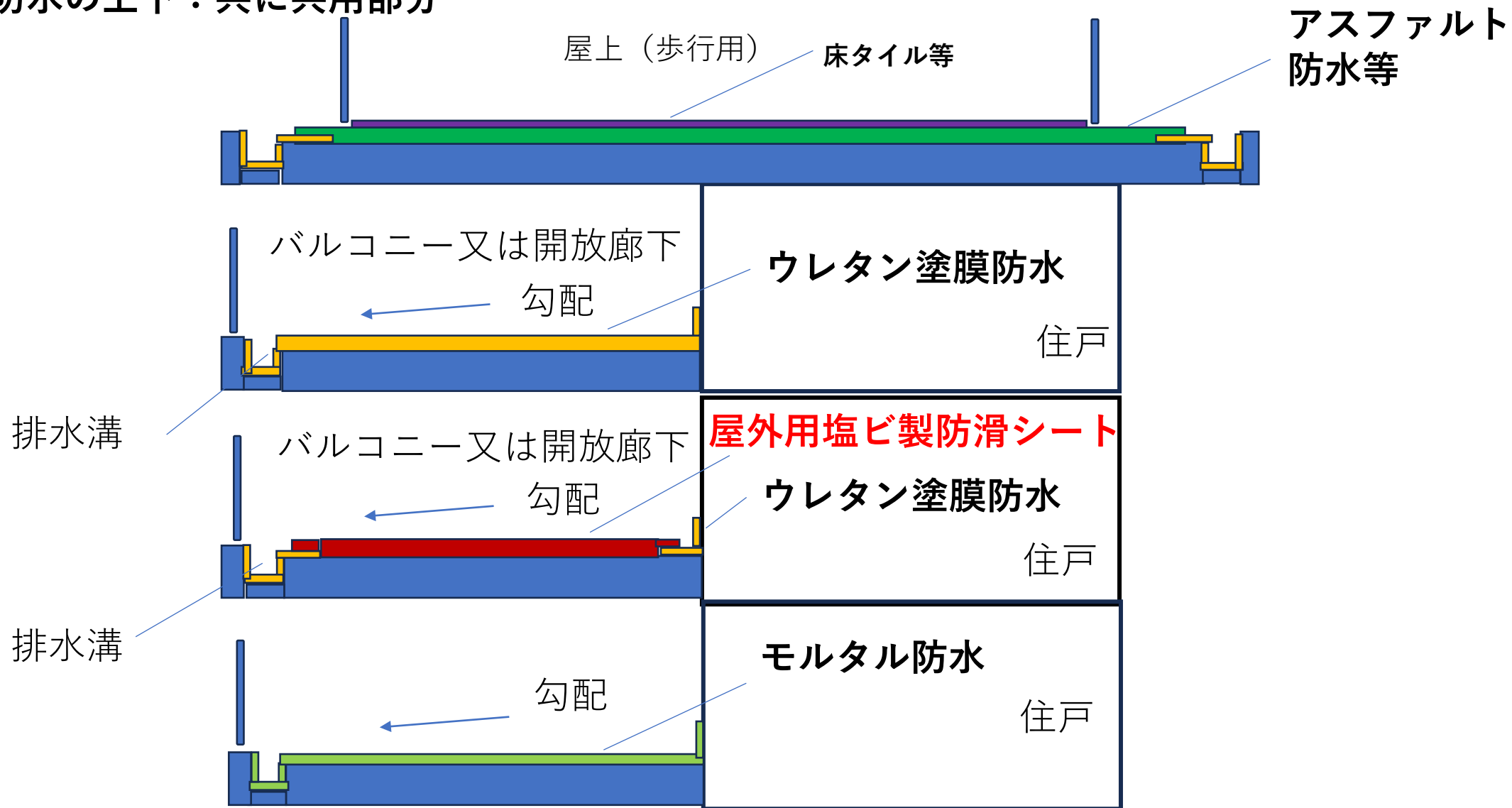
ノンスリップ：
塩ビシート製

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

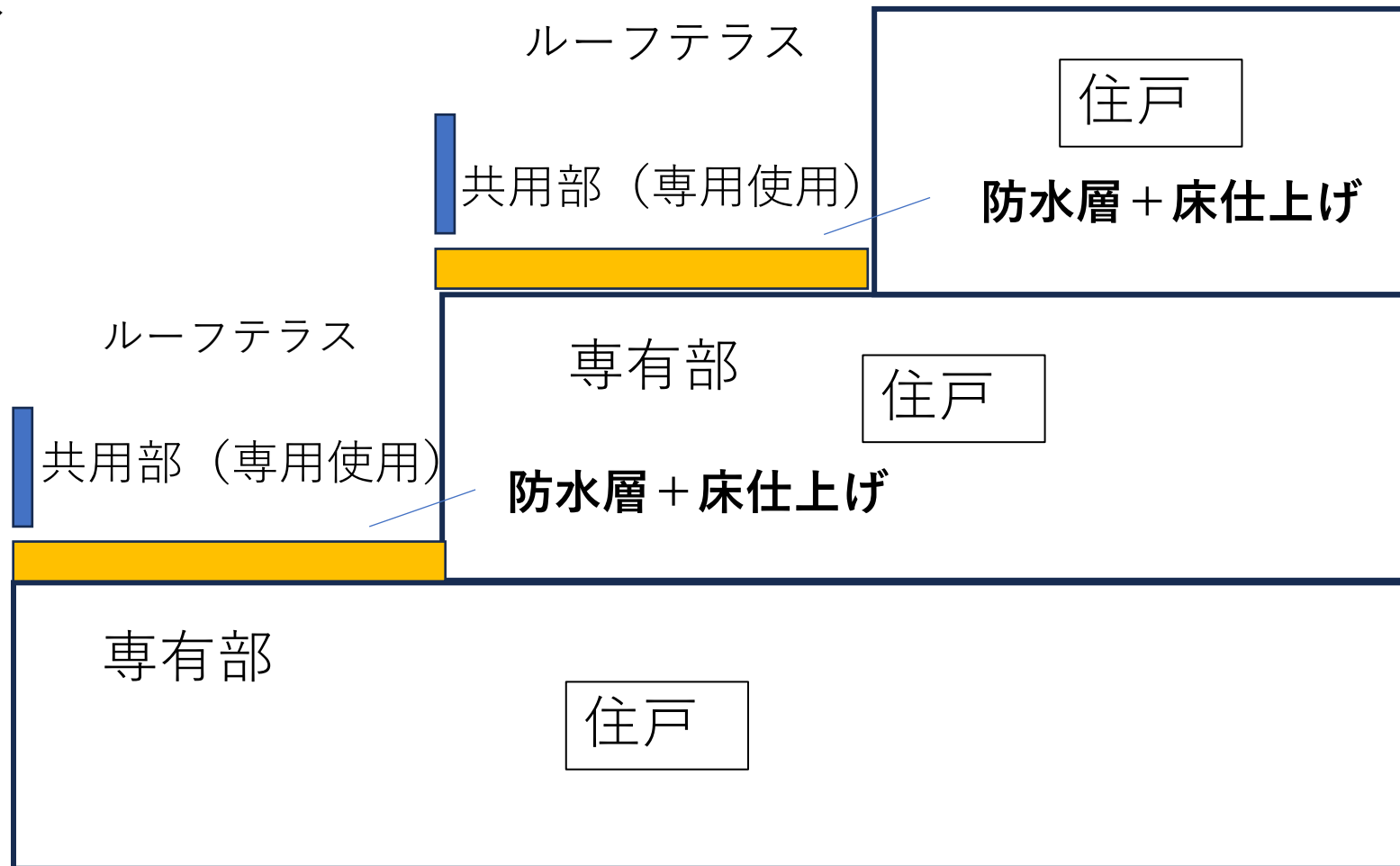
※床防水の上下：共に共用部分



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

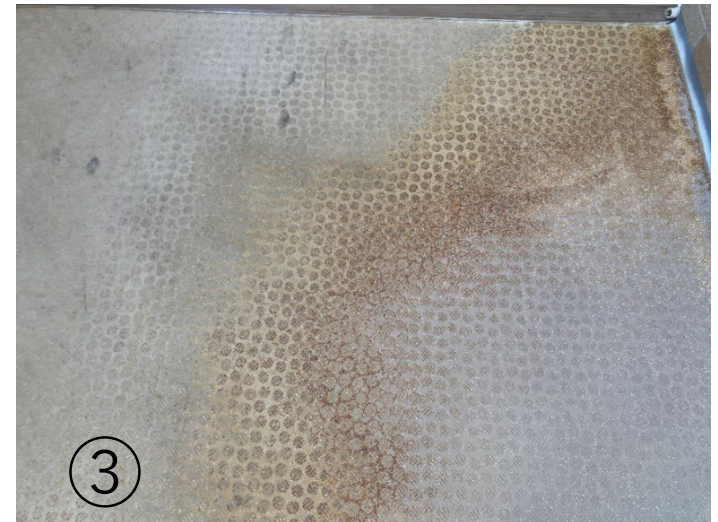
項目	内容
場所	<ul style="list-style-type: none">・ 共用開放廊下・ 共用開放階段・ バルコニー・ ルーフテラス・ 屋上（歩行利用の場合）
防水下地	<ul style="list-style-type: none">・ コンクリート素地（直仕上げ）・ モルタル仕上げ（防水モルタル）・ 既存防水層（ウレタン塗膜等）
仕上げ	<ul style="list-style-type: none">・ ウレタン塗膜・ 塩ビシート・ 床タイル（ルーフテラス）等
共用廊下・共用階段利用者	<ul style="list-style-type: none">・ 【多数】 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

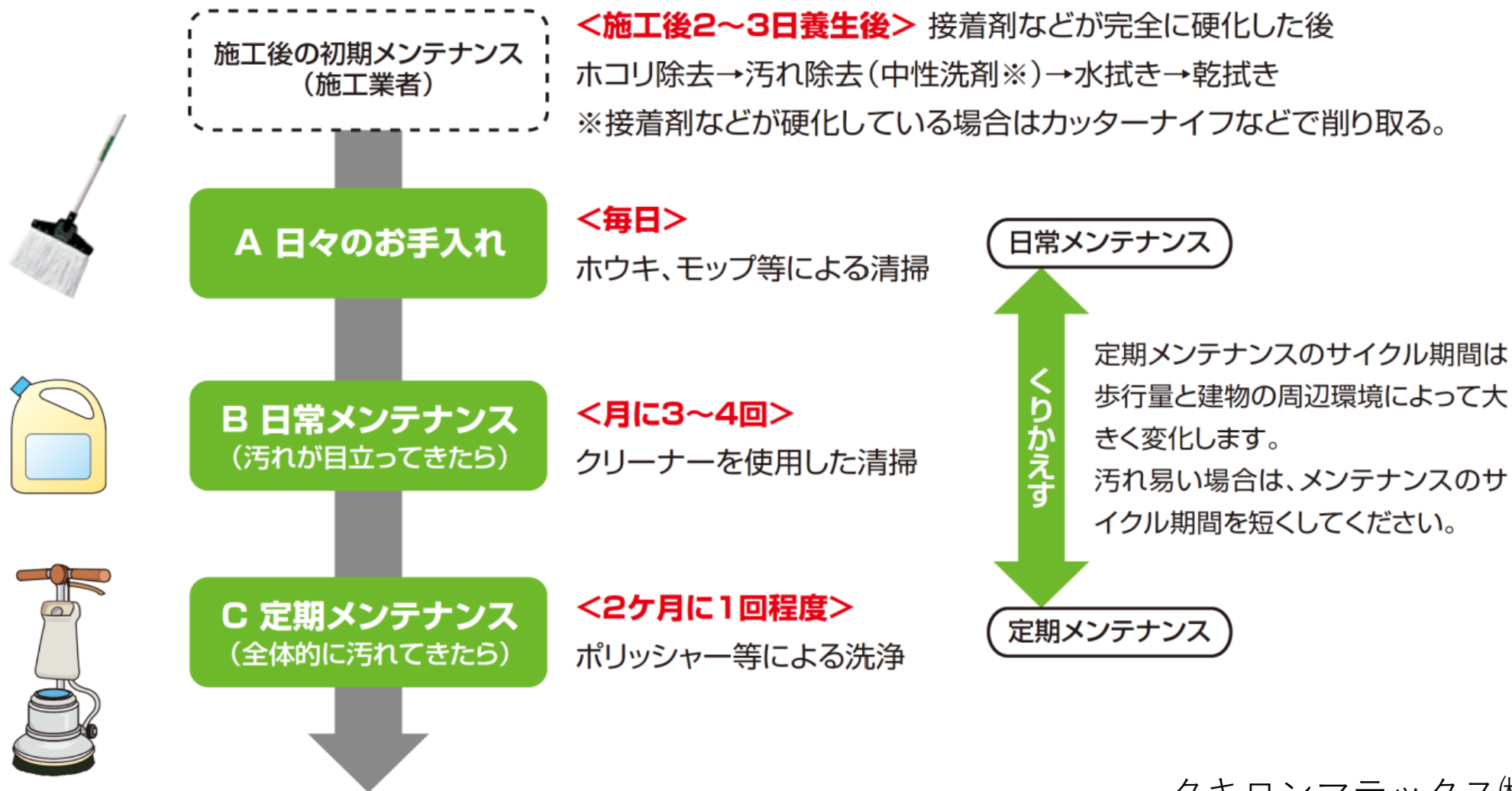
1 - 5 防滑性長尺塩ビシート of 主な劣化事例

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。

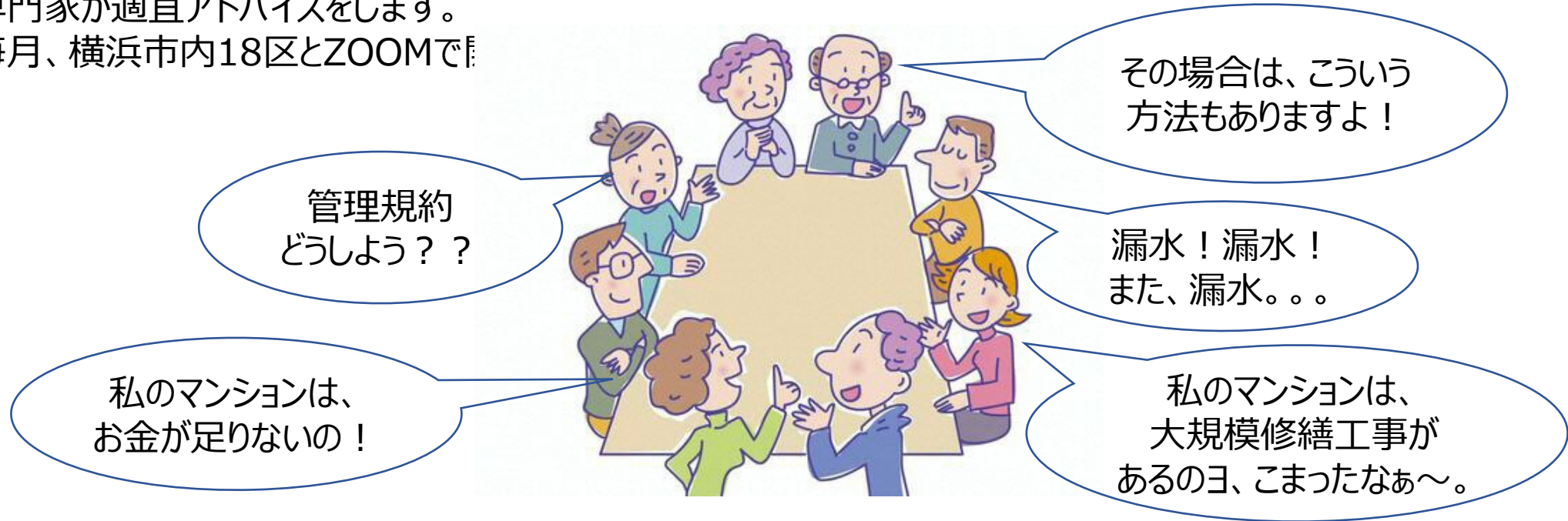
2-4 アルミ・ステンレス部

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。