



**一級建築士が教える**

**絶対失敗しない**

**防水リフォームの教科書**

この防水リフォームの教科書には  
これまで建築業界 30 年以上の経験がある

**「一級建築士」 大塚義久**が

**「誰でも簡単に防水リフォームの知識を身に付けられる」**

今まで全く防水リフォームの知識がない方でも  
簡単に学べるよう

日本一わかりやすくお伝えしてまいり  
ます！

単なる防水リフォームでも、ありふれた情報で  
もなく

「一級建築士」大塚義久が  
長年の多くの経験を積み重ねた  
本当の防水リフォームで失敗しない知識を  
お伝えいたします！



# 大塚義久の紹介と 防水リフォームについて

## 1-1 大塚義久の紹介と防水工事について

初めまして

防水リフォームの大塚義久です



埼玉県育ち

建築の仕事を通じて多くの人を幸せにするという思  
いを胸に

20歳の時に建物を造るという

あこがれと挑戦を決意し建設会社に就職するも、  
無力な自分に気づき挫折

そこで、

誰にも負けない建築の専門家になろうと決断

夢が叶って建築の専門家「一級建築士」になる

そして独立後に人生のどん底を経験

しかし、一人の防水リフォームで失敗をしてしまった方との出会いで建築の専門家になろうと決断した日のことと、誰にも負けない建築の専門家であることを思い出し

建築の経験を生かして多くの人に  
防水リフォームの知識をもっと知ってほしい

3.

4.

**誰でも簡単に防水リフォームの知識が  
学べる**

防水リフォームのことをもっと知りたい方々のために  
防水リフォームの事業として  
株式会社スマイルユウがあります。



業界 30 年の  
一級建築士が教える  
防水リフォーム

## 2-1 防水工事の材料と工法選びは？

防水リフォームをする時にもっとも大切なことは

素材と工法の選択になります。

建物に合った素材と工法の選び方を詳しく解説します。



防水材料の選び方というより工法と言いかえた方がよいでしょう。

防水リフォームは素材と工法がセットになり、防水素材により工法が決められています。



そのため、工法と素材の選択が防水リフォーム工事にとって一番大切になります。

それでは、

その材質の種類についての解説をさせていただきます。

防水材料はいくつかに分類するとシート系と

塗膜系に分類されます。

それから材種に分類されて、



さらに工法に分類されます。

ではその種類ごとに解説します。

## ■シート防水

1m 程度巾のシート状の防水材料(3mm 程度)を、  
10cm 程度の重合わせジョイントをしながら貼り合わせて  
防水施工をして行きます。

耐久の期間としては、13～15 年位となります。

利点としては丈夫で耐久性に優れていることです。

欠点としては貼り合わせて施工するので、

凹凸や形状が複雑な建物の場合には

ジョイントが多くなるので不適です。

ジョイント部の接着が劣化すると漏水してしまうからで  
す。

材種としては、塩ビ質やゴム質などがあります

## ■塗膜防水

液状の防水材料で、塗り終わった後に

硬化しゴム状になって防水層となります。

塗膜系防水は素材の塗り厚さが

耐久年数に関係するので、

きれいに塗られていることは当然ですが、

中身の厚さがとても大切になります。



メーカーの仕様通りの塗り厚さを

塗らないと効果がありません。

そのため塗り厚さを確保するために2度塗りをして、さらにその防水層を太陽の紫外線から守る為にトップコートを塗る必要があります。

長所としては、液状なので、ジョイント(シームレス)がなく施工できるので、屋上に手すりの基礎や凹凸があったり形状が複雑な場合にも適合しています。



短所としては、材料が柔らかく傷付きやすいので、硬いものや重たい物を乗せる場合は注意が必要です。

この塗膜系防水工法はメンテナンス性に優れており、  
トップコート塗りを定期的に行うことで  
防水性能を延ばすこともできます。  
長期的に考えるとコストの削減にもなります。  
素材としては、改修工事の場合はウレタン防水が  
一般的です。



## ■アスファルト防水

この防水は新築時に最も多く

使われており、そのほとんどが

コンクリート押さえ工法と言う、

表面に保護コンクリートが打たれている工法です。

防水層そのものを目視で見ることにはできません。

メンテナンスの防水のタイミングを

見過ごしてしまう場合もあります。

特性としては、

とても信頼性が高く耐久期間も

15～20年程度と言われております。

施工はアスファルトルーフィングという

シートと、アスファルトコンパウンドという

アスファルトタール状に熱で溶かしたものを

3層貼り合わせることで防水が完成します。



短所としてはリフォームの時はコンクリートを撤去する

ことが出来ないため、その保護コンクリートの上に直接

防水を施工することになりますので、その際には

表面に、状態に応じて下地処理を行う必要があります。

防水工法選びにおいて、工法と材種の判断および決定は、

現在施工されている防水工法や状況を見て、判断し決めることとなります。

この判断を間違えると、かけた費用に合わない、効果の出ない防水工事になってしまいますのでご注意ください。

それだけ防水工事の工法選びは難しいのです。

なぜこの工法にする必要があるのか、などの説明を

しっかりと出来ないリフォーム会社は要注意です。

防水工事は価格だけで決めないようにしましょう。



## 2-2 防水メンテナンスは何故必要なのか？

屋上防水は何故定期的な点検とメンテナンスが必要なのでしょうか？

その必要性を詳しくご説明します。

屋根の防水は定期的に点検をしないと、突然雨漏りがしてから慌てて防水工事をする事になってしまいます。



雨漏りがする前に防水工事をするべきか、  
多くの皆様から良く質問を受けますが、  
実はそのお話しの前にお伝えしなければ  
ならないことがあります。それは、  
多くの皆様が屋上防水は定期的なメンテナンスが  
必要であることを知らないということです。  
正確には、教えられていないということなのです。  
屋根のメンテナンス建物を建てた工事会社さんが、  
工事が完了した時に、「今後この建物はこの時期にな  
ったら、このようなメンテナンスが必要になります」  
という説明を何もしていないことが問題です。

皆様に「定期的にメンテナンスが必要なことは  
知っていましたか？」とお聞きすると、  
ほとんどの方が  
「知らなかった」と答えられる  
ことにも驚きます。



さらに定期的にメンテナンスをすることで  
本来の防水素材の寿命が長くなることも  
事実です。

改修工事をする際の費用も、 定期のメンテナンスを行うことで軽減することが出来ることも当然 知らされておられません。

そもそも建てた建築会社さんがすでに倒産や廃業などをして存在しない場合などもありますから、相談しようにも出来なかったというケースもあるようです。

建物の屋根防水はとても大切です。

屋根防水は雨から建物を守っているからです。

もし防水の性能が下がってしまうと、 知らないうちに建物に水分が侵入してしまいます。

室内からの雨漏りに気が付いてすぐに修理することが出来れば、その被害は最少減にとどまりますが、運悪く気付かなければ長期にわたり建物に水分が侵入し続けることになり、



建物の劣化を早めてしまうことになり、最悪の場合は構造部が腐ってしまいます。

それでは建物にとって大切なことは何でしょうか？

「定期的な点検とメンテナンスをする重要性を知る」ということになります。

もし定期的な点検とメンテナンスを忘れていたならば、気が付いた時点で行うということです。

よく「費用が掛かるので、、、」と思われる方もいますが、定期的な点検とメンテナンスをせずに防水の劣化を放置している方がその防水工事にかかる費用は高くなります。

それよりも建物に与える悪影響の方に多大なリスクが発生します。

是非、多くの方々に防水メンテナンスの重要性を知ってほしいと思います。

その重要性をしっかりお伝えすることも私たち専門技術者の重要な仕事であると思います。

鉄筋コンクリート構造、

鉄骨構造など建造物の寿命は約60年と

言われております。

しかし防水メンテナンスへの対応によっては、

建物の寿命が短くなったり、長くなったりします。

その違いは「防水リフォーム工事」にあります。



## 2-3 屋上防水のお手入れは必要？

屋上防水のお手入れの重要性とその必要性とは？

その簡単なお手入れの方法を詳しく解説します。

「屋上防水はお手入れが重要なのですよ」

とお客様に良く話をするのですが、

意外にも、「手入れをする必要があるのですか？」

と逆に質問されることがあります。



屋上防水はお手入れがとても大切です。



お手入れ＝定期工事

と考えていらっしゃる方がほとんどですが、

この「お手入れ」は家主が自分で出来るのです。

メンテナンス ⇒ リフォーム会社に依頼

お手入れ ⇒ お客様(家主)

このような話をすると

「そうなんですか！」

とまたお客様が驚きます。

そのような話を聞いたことが無かった。

と言う方々がとても多いということです。

お手入れとは、何をするのでしょうか？

ではその「お手入れ」とは？

ズバリ、「そうじ」をすることです。

それだけ？と思う方もいると思いますが、それだけです。

では何処を「そうじ」すれば良いのでしょうか。

建物の規模にもよるのですが、

低層階建物の3階から6階程度の建物だと

どうしても地面の土ぼこりが屋上まで舞い上がり

溜まって雨で流されて屋上の低い部分に土

溜まりとなります。



雨水が最終的に流れ着く「ドレン部」周辺に

溜まってしまいます。

その土を放置しておく、雨が降ったあとの数日間

その周辺が水たまりになり、防水素材やドレンを

傷めてしまいます。

特にルーフドレンには葉っぱなどが詰まらないように

格子状のストレーナーというカバーが付いていますが、

このストレーナーを外してドレン内部も清掃しておくこと

が大切です。

## ■ルーフドレン

このルーフドレンが錆びると、鉄製鋳物で出来ているので、錆で密着している防水材が剥がれて雨漏りしてしまうこともあります。



定期的な清掃をしておくだけで防水材の劣化を防ぐことが出来るのです。逆に防水材の上に水溜まりが出来ても防水がしてあるから大丈夫と思う方もいると思いますが、

水はけが悪ければ防水素材の劣化を

早めてしまいます。

費用をかけずに定期にお手入れ

「そうじ」をするだけで、

後々のメンテナンス費用を節約することが出来ます。

但し10年を超えたら一度、防水工事の出来る

リフォーム会社に点検をしてもらうと良いでしょう。

屋上防水の状態にご不明な箇所や

ご不安がありましたら、

お気軽にご相談下さい。

## 2-3 屋上防水のお手入れは必要？

防水リフォームで建物の寿命を

延ばす方法があることはご存知でしょうか？

その答えは何故、防水工事が必要かを知ることです。

その内容を詳しく解説します。

鉄筋コンクリート造、鉄骨造の

建物の寿命は約 60 年間と言われております。



ですが、防水リフォームの対応が遅れてしまうと

その寿命が短くなってしまいます。

それだけ防水リフォーム工事は大切です。

建物を雨から守り、長期にわたっての屋根材としての

防水の役割が大きいことは、ご存じのことと思います。

またその他のバルコニー、廊下、階段、庇類など

建物各所の防水施工もとても重要です。

漏水が発生してしまうと建物内部に

水が侵入し、内部の鉄筋や鉄骨の構造体が

腐食すると建物の強度を低下させて劣化を

早めることになります。

防水工事で大切なことは、

- ・現地調査と診断
- ・現在の状態説明
- ・改修仕様提案
- ・見積書
- ・工事依頼
- ・防水工事
- ・完了引渡
- ・工事完了後の長期保証

以上の順番で防水工事を進めることが大切です。

建物は長い年月の間に様々な環境により

劣化を進めています。



その為、現地調査や工事仕様のしっかりとした

診断と、防水リフォームをする前に傷んでいる

下地の修理が必要になります。

しかしその施工方法の違いによっては、腕の良い職人さんが工事をしてもしっかりとした防水工事が出来ない場合があります。

このような間違いを防ぐためには、専門的な知識と

技術での適正な防水工事が大切です。

工事完了後は、下地の処理方法や工法が違ってても

仕上がりは同じように見えますが、長期的に考えると

その違いが数年後の状態に影響します。

## 3-1 防水リフォーム セミナーご優待特典

### 3-1-1 防水リフォーム セミナーご優待特典の

#### ご案内

本書をお読みになった、リフォームをお考えの皆様は  
各リフォームセミナーにご招待させていただきます

#### ・ 防水工事セミナー

#### ご優待特典

- ・ 防水工事のスタディブック
- ・ 防水リフォームパーフェクトブック
- ・ 足場組立工事 半額優待
- ・ バイオ高圧洗浄 半額優待

### 3-1-2 防水リフォーム セミナーで得られる内容

建築業界 30 年以上の経験を生かした、一級建築士  
大塚義久が防水リフォームで失敗しない為に  
知って得する秘訣を全てお話します。

- ・防水リフォームの基礎知識からしっかりと防水が学べる
- ・実際の施工事例や防水工事費の目安が解ります
- ・防水工事をするタイミングや時期を知ることが出来ます
- ・具体的な施工の手順を知ることが出来ます
- ・経済的で長持ちする防水リフォームをお教えします
- ・初めての防水工事で何から準備したら良いか解ります。

- ・具体的に自分の家の場合での相談が出来ます

防水リフォームに関する疑問質問や問題点を直接相談出来ます。

定期開催しております

少しでも防水リフォームに不安があれば  
お気軽にご参加ください

約束

営業行為は一切行いません

公共施設で開催している防水セミナーなので

しつこいセールスなどの営業行為は行いません

ご相談のある方はセミナー終了後にお話をお伺いさせていただきます。

防水セミナーのご予約とお問合せは

フリーダイヤル 0120-948-213

メール問合わせ [smileyou@vesta.ocn.ne.jp](mailto:smileyou@vesta.ocn.ne.jp)

お急ぎでご相談されたい方は

個別相談のできる「リフォーム相談会」

リフォームに関する疑問質問や問題点を直接相談出来ます。定期開催しております ⇒

[http://www.smileyou-bosui.com/other/index\\_26.html](http://www.smileyou-bosui.com/other/index_26.html)

いかがでしたでしょうか？

本書へのご意見、ご感想は

こちらにお寄せ下さい

[smileyou@vesta.ocn.ne.jp](mailto:smileyou@vesta.ocn.ne.jp)

2015年10月20日発行

著者 大塚義久

発行所 株式会社スマイルユウ

一級建築士事務所 東京都知事 第 56522 号

一般建設業 東京都知事 (般-22) 第 135224 号

宅地建物取引業 東京都知事 (3) 第 82298 号

〒170-0013 東京都豊島区東池袋 5-7-3 アゼリア東池袋 1 階

TEL 03-5928-5665

(販売・ライセンスについてのお問合せ)

株式会社スマイルユウ

本教材、およびコンテンツは著作権、知的財産権によって保護されていることはもちろんですが、購入・ダウンロードされたコンテンツはあなた自身のリフォーム他に役立てる用途に限定して提供しております。教材に含まれているコンテンツをその一部でも書面による許可（ライセンス）なく複製、改変するなどして、またあらゆるデータ蓄積手段により複製し、オークションやインターネット上だけでなく、転売、転載、配布等、いかなる手段においても、一般に提供することを禁止します。