

大切な建物をいつまでも綺麗に

上村建設(株)



## 共用部分 金属関係のお手入れの勧め

塗装は日本工業規格標準仕様同等ですが、車と同じで、お手入れが必要です  
以下のA・B・Cのどれかでお手入れをお勧めいたします。

**A** 竣工初年度よりの全面ふき取り清掃 (月1回以上)

※水洗いか雑巾拭き(定期清掃の追加にて)

**B** 錆びチョークの様な粉が出たら塗装 (5年程度～)

**C** 簡易コーティング処理と軽微な錆び取り (年1・2回)

※水洗いか雑巾拭き後に簡易コーティング塗付(特別清掃として)

※ふき取りはステンレス・アルミ製品も同様にお願ひします。

平成25年8月 上村建設株式会社

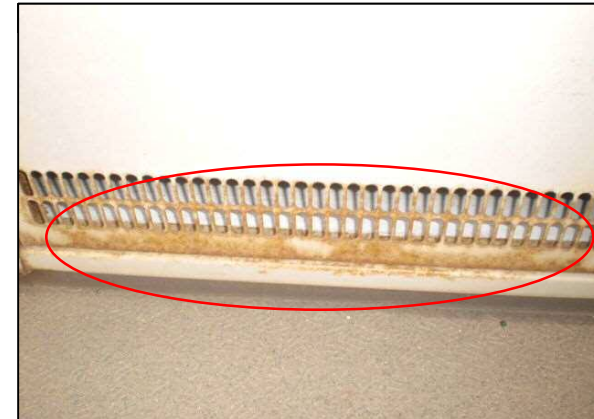
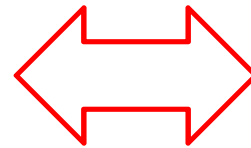
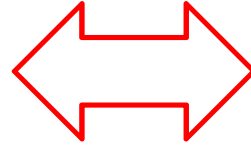
次ページより、清掃実施での効果と、実際6年目物件での簡易コーティング状況を報告致します。

※ 5年以上経過で 一番いい所 と 悪い所の 差がこれだけ有ります

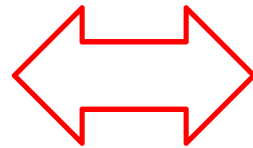
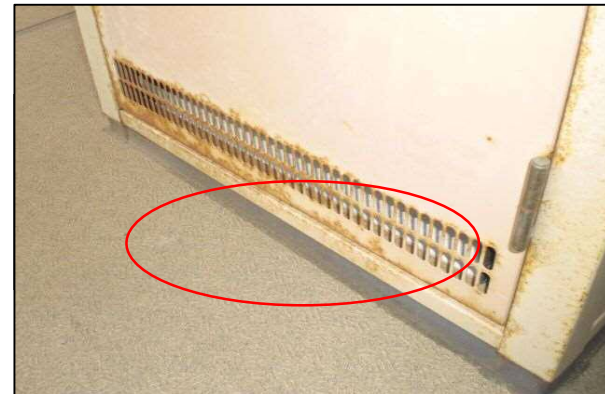
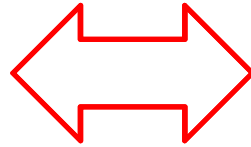
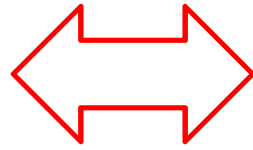
常時ふき取り掃除した物件

パイプシャフトドア

何もしなかった物件



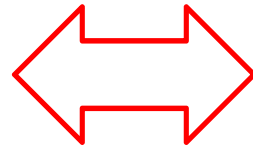




常時ふき取り掃除した物件

点検口ドア

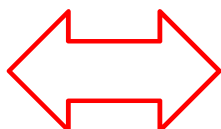
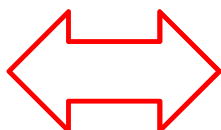
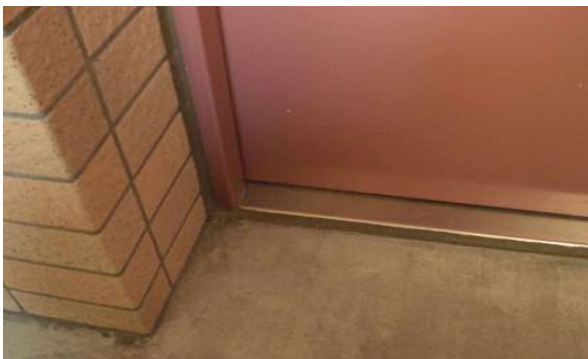
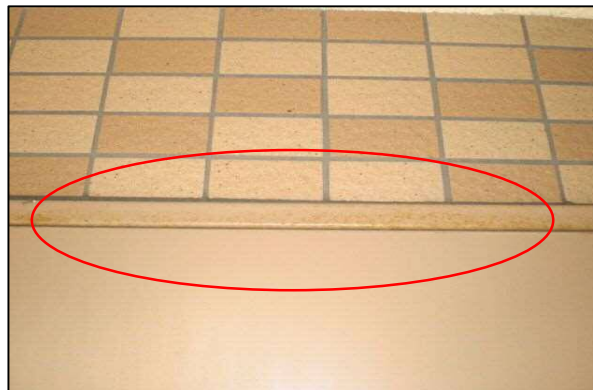
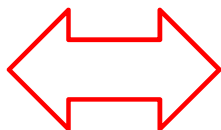
何もしなかった物件



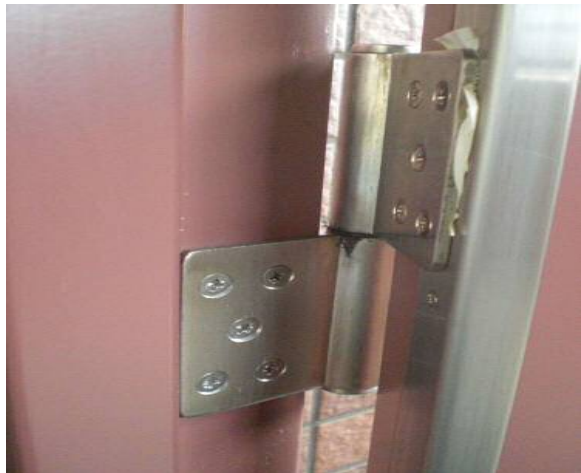
常時ふき取り掃除した物件

スチールドア

何もなかった物件



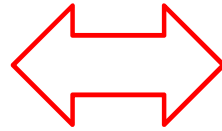




常時ふき取り掃除した物件

非常警報設備総合盤

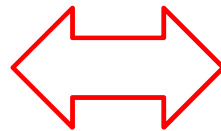
何もしなかった物件



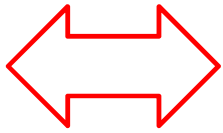
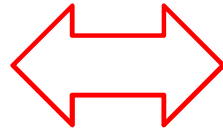
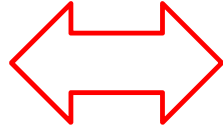
常時ふき取り掃除した物件

電気端子盤・引込開閉器盤

何もしなかった物件



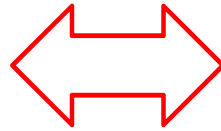




常時ふき取り掃除した物件

ローカ共用灯

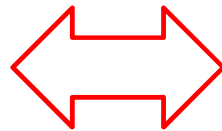
何もしなかった物件



常時ふき取り掃除した物件

樋支持バンド

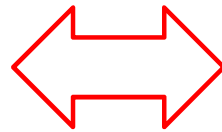
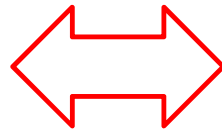
何もしなかった物件



常時ふき取り掃除した物件

24H給気口

何もしなかった物件





## 最悪の場合

何もなかった13年物件見かけ悪いが入居悪いと、オーナー言わずらい



実際の6年目物件で、錆びが目立ってきましたので  
錆び取りとコーティングの実験を行いました。

## 共用部分 金属関係のお手入れについて

金属パイプシャフトドア

共用部分を綺麗に長持ちさせる為に……

平成25年5月 上村建設株式会社

## 現状の把握をします



①まずパイプシャフトドア

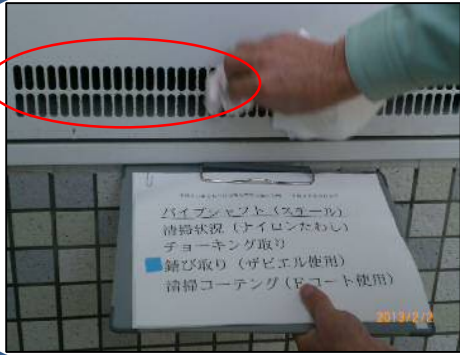


②ドアにチョークみたいな粉  
塗装が薄くなっている



③丁番に付け錆び





## ④下の穴部分に錆び



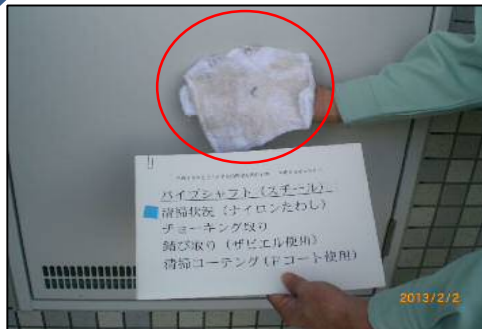
## ⑤ケースハンドル廻りにも錆び

# まずチョークの粉みたいな物のふき取り開始



## ⑥ チョーキング拭き取り

出来れば中性洗剤で洗い、水洗いで綺麗に流す



## ⑦ チョーキング取り完了



## ドア丁番 錆び取り開始



### ⑧パイプシャフト ドア丁番



### ⑨錆び取り剤塗布

ハケ等で塗って5～10分後ブラシでこすって水洗い

ザビエル(中性錆び取り剤)アルカリ・酸性は避けました(他にも錆び取りは色々有るみたいです)

錆び取り剤としては CRC5-56 でも 軽微な錆びは取れます



### ⑩錆び取り完了

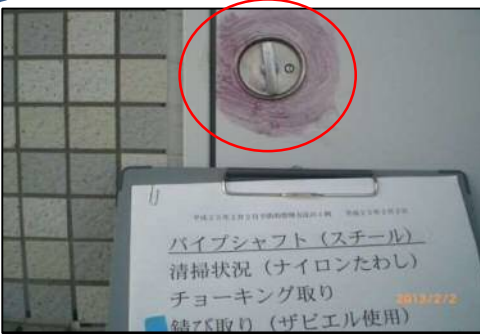


# ケースハンドル廻り錆び取り開始



## ⑪ ケースハンドル廻り錆び取り剤塗布

付けると錆び部分が少し赤くなる



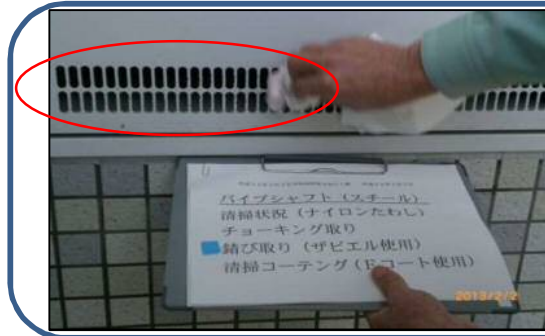
## ⑫ ナイロンタワシでこすると赤く変色して色が広がりました



## ⑬ うまく取れました

濡れ雑巾で錆び取り剤を綺麗にふき取り

## パンチング廻り錆び取り開始



⑭ 錆び取り剤塗布して錆び取り  
結果切り口部分の塗装が剥がれました

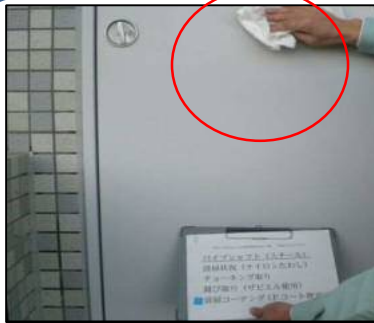
## 最後にワックスを掛けます



### ⑮ 洗浄とコーティングが出来る物選定

研磨剤入りで磨いて汚れが浮、ふき取ると汚れがとれて、ワックスが残る

(コーティング剤はインターネットで入手出来ますが、他にも色々有るみたいです)



### ⑯ 塗りながら清掃しながらワックス掛け

Fコート使用(期待耐久期間半年)



### ⑰ 残った汚れが取れています



⑱ つるつる感が出てます



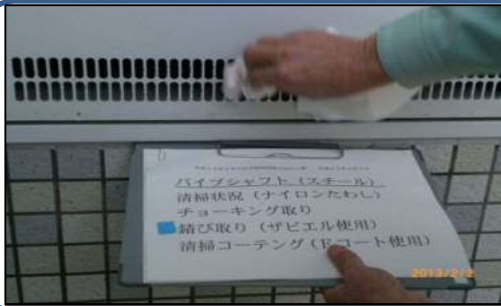
⑲ 汚れも有りません



⑳ 綺麗になりました  
今度から半年一度  
ワックスかけします。



## パンチング廻り、塗装の補修



⑱ ⑭で傷ついた鉄切口部の補修



⑲パンチング部分以外養生して  
錆び止めスプレーして  
仕上スプレー塗装しました。

ホームセンターで、スプレーペンキ・錆止め塗装・マスキングテープ買ってきて塗装



⑳なんとか、なりました

# 共用部分 電気・換気キャップ関係のお手入れ

火災警報総合盤・24H換気キャップ

共用部分を綺麗に長持ちさせる為に……

平成25年5月 上村建設株式会社

# 火災警報総合盤の錆び取り開始



## ①中央穴空き部分に錆び有り



## ②錆び取り剤

ハケ等で塗って5～10分ブラシでこすって水洗い

ザビエル(中性錆び取り剤)アルカリ・酸性は避けました(他にも錆び取りは色々有るみたいです)



## ③錆び取り剤塗布

中央の穴空き部分に錆び



## ④5分後ふき取り

赤い色が錆びが変色して広がったものです



## ⑤なんとか取れました



## 最後にワックスを掛けます



### ⑥ 洗浄とコーティングが出来る物選定

研磨剤入りで磨いて汚れが浮、ふき取ると汚れがとれて、ワックスが残る

(コーティング剤はインターネットで入手出来ますが、他にも色々有るみたいです)



### ⑦ 清掃・ワックス剤

Fコート使用(期待耐久期間半年)



### ⑧ 塗りながら清掃しながらワックス掛け



⑨ つるつる感が出てます  
汚れも有りません

※ 綺麗になりました  
今度から半年一度  
ワックスかけします。

## 24H換気給気口の錆び取り開始



①ステンレスと表面塗装の間から  
錆びが出ている、汚れがひどい



②錆び取り剤

ハケ等で塗って5～10分ブラシでこすって水洗い

ザビエル(中性錆び取り剤)アルカリ・酸性は避けました(他にも錆び取りは色々有るみたいです)



③錆び取り剤塗布



## ④ワイヤブラシで削りとり

塗装内側からの錆びの為錆び取り剤だけでは取れませんでした



## ⑤なんとか取れました



## ⑥洗浄とコーティングが出来る物選定

研磨剤入りで磨いて汚れが浮、ふき取ると汚れがとれて、ワックスが残る

(コーティング剤はインターネットで入手出来ますが、他にも色々有るみたいです)

Fコート使用(期待耐久期間半年)





## ⑦塗りながら清掃しながらワックス掛け

一応取れましたが、ワイヤブラシまで必要でした、大変です  
今後は年二回のワックスを励行した良さそうです

合せて、24H換気の為防虫網の埃取りが必要です

## 共用部分 ステンレス手摺のお手入れについて

ステンレス手摺 付け錆び落としとコーティング

共用部分を綺麗に長持ちさせる為に……

平成25年5月 上村建設株式会社

# Fコート洗淨

現場 ハッピーハウス薬院店

- 使用材料
- ・ Fコート  
(フッ素樹脂配合洗淨コーティング剤)
  - ・ タオル
  - ・ スポンジ

# Fコート洗浄作業手順



①基材表面のホコリ、汚れなどの除去



②施工しない箇所のマスキング



③適量をタオル、スポンジなどにとる



④施工箇所に薄くなじませるように塗布し  
軽く擦る



⑤乾いた布で拭き上げる



# Fコート洗浄作業結果

作業前



作業後



見づらいですが、綺麗に取れています

## 感想

錆び落としも、錆び落とし後の塗装部分補修も、正直大変でした  
錆びの予防が大事なのが実感出来ました。

毎週の清掃ふき取りは大変なので、車と同じくワックス(コーティング剤)  
で年2回ふき取りをこれからやっていこうと思います。

前からコーティングだけでもやっておけば、もっと良かったと思います。

## 清掃メーカー聞取り（錆びの発生要因）

環境の影響は少なからず有るとの事でした。例えば腐食性の付着物質としては

- 塩分 海岸地域の潮風などに含まれる塩分
- 金属粉 鉄粉等が付着した場合のもらい錆び
- 自動車の排ガス・工場地帯の排ガス・ばい煙 各ガスや煙等付着による酸化
- 酸性雨（平成11年 PH8弱アルカリ 平成21年 PH4.5弱酸性 環境省調査）  
雨に含まれた窒素酸化物

これらの物質が塗装皮膜を薄くしたり、突き破ったりして鉄部分を  
露出させ錆びを発生させます。やはり車と同じように定期的にワックス  
掛けが必要みたいです。

ステンレスもアルミも同様に影響を受けます、同様の対応をお願い致します。

## 具体的には

- ① 新築初年度(錆びの無い時期)より錆び予防の為コーティング処理をお勧めします。  
※車のワックスは良くありません(後が残ります)  
※水洗いか雑巾拭き後、雑巾等でFコート等拭きながら塗付します
- ② 毎年錆び取り・清掃・コーティングを行う  
※錆びの発生は先に錆び取り行う
- ③ 今回の様に6年も経って錆びが発生して始める場合は、ご自身でも出来ますが、錆び取りが有りますので清掃業者さんに特別清掃で頼んだ方が無難です。

※塗装が剥げた場合の補修は部分補修でも必ず錆び止めと仕上塗して下さい、スプレーが便利です。  
慣れてない時はペンキ業者依頼が無難です。