

2021 7月 住宅講座

「住宅の寿命を延ばす、屋根と外壁のリフォーム」

～これだけは知っておこう屋根・外壁の基本知識～

(一財)北海道建築指導センター
住宅相談員 山本 明恵



- リフォームをはじめる前に知っておくこと

1. 自分でできるところから点検(春・秋の点検)
2. 過去の記録を探す(時期・工事内容・工事業業者・工事金額)
3. 情報の収集と検討(工事時期・費用の目安・依頼先・関連する制度)
4. リフォームが必要かの判断(迷ったら専門家に相談・診断)
5. 見積依頼と比較検討(同じ内容で複数の業者へ)
6. 施工業者を決定(信頼性・実績)
7. 工事契約(工事請負契約書・契約約款・保証・アフターサービス)
8. 工事開始(工程表・工事管理者・打ち合わせ記録)
9. 工事中の確認(不明な点は工事管理者に確認)
10. 工事完了(自分の目で確認後、工事費を支払う・記録や書類の保管)

□ 屋根のリフォーム

張替えか？塗替えか？屋根形状の変更か？

○屋根の問題点を拾い出す

- ・ 屋根の鉄板にさびや塗装の浮きがでているか
- ・ 雪のすべりが悪くなっていないか
- ・ 隣の敷地に落雪しトラブルになっていないか
- ・ 除雪や排雪作業は大丈夫か
- ・ 雨漏りやすがもりがしたことはないか
- ・ 雪庇や巻きだれ、氷柱がつくことはないか



1. 屋根の張替え

(1) 張替えの目安と原因

- ・さびがトタンの内部まですすんでいる(屋根材の劣化)
- ・雨漏りが何度もおこる(屋根材の劣化とハゼ部分の不具合)
- ・15～20年が張替えの目安(地域・周辺環境・屋根形状により異なる)

(2) 張替えの工法

A 既存の屋根材と防水紙を剥がし、下地板(野地板)の状況(不朽)等の状況を確認し傷んでいる個所の取替や補修後、新たに防水紙、屋根材を張る工法

* 屋根材の剥がし費用や廃材処理費はかかるが、長期的な安心ができる

* 板金工事だけでなく、大工工事が必要な場合もある

B 既存の屋根の上に重ねて屋根材を張る(重ね張り・カバー工法とも言う)

- * 下地材が傷んでいると、そこから腐朽が進んでいてもわからない

- * 屋根裏から下地材の状況を確認し、問題がなければよい

(3) 屋根材の選定

● 雪を落とす

- ・ガルバリウム鋼板(アルミニウム＋亜鉛合金メッキ合金)

- ・亜鉛カラー鉄板

- ・ステンレス板

- ・アルミ板

- * メーカー品を選ぶ・保証がある

- * 板金は、つやがある方が雪は落ちやすい

●雪を落とさない

- ・ストッパールーフ(屋根勾配や氷柱に注意)
- ・雪止め金物設置(取り付け方法に注意)
- ・粗面屋根材
- ・ルーフヒーター(ランニングコスト、電気代に注意)
- ・防水屋根(シート防水・アスファルト防水・ウレタン防水他)

(4)屋根形状の変更

落雪屋根から無落雪屋根に変更

- ・積雪荷重に構造が耐えられるか検討が必要
- ・大がかりで費用もかかる
- ・法的なチェックが必要な場合もある
- ・定期的な維持管理が必要

2. 屋根の塗替え

(1) 塗替えの目安

光沢低下→色調の変化→白亜化→塗装の膨れ→白さび→赤さび(さびの浸食)

- ・さびが表面だけであれば、塗替えで済む
- ・7～10年に一度が目安(地域・屋根形状・周辺環境により異なる)
- ・塗替え時期は春と秋がよい(気温の安定)

(2) 塗替えの工程

ハゼ締め→さび落とし→清掃(高圧洗浄)→さび止め→下塗り→上塗り

(3) 塗料の選択

アクリル樹脂系・ウレタン樹脂系・シリコン樹脂系・フッ素樹脂系

□ 外壁のリフォーム

張替えか？塗替えか？

外壁の点検と張替え、塗替えの目安

- ・モルタルのひび割れ状況はどうか(0.3ミリ以上は補修が必要)
- ・塗装のはがれ、汚れ(表面であれば塗替え)
- ・サイディングの浮き、反り、割れ(外壁材の劣化・壁内結露の可能性)
- ・釘の浮き、釘跡の目立ち(補修＋塗装)
- ・窓まわり、換気口まわりの劣化(サイディング自体が劣化の場合は張替え時期)
- ・シーリングの劣化(シーリングの取り換え。特に直射日光の当たる、南面、西面)

1. 外壁張替えの工法

A 既存の外壁材を剥がし、下地(柱・間柱・土台など)の状況を確認し、補修などをした後新たに外壁材を張る

* 構造材や断熱材の状況が見えるので、耐震や断熱改修が同時にできる

B 既存の外壁材の上に重ねて新たな外壁材を張る(カバー工法とも言う)

* 構造材や断熱材に問題があってもわからない(水回りは特に注意が必要)

* 軽い金属系のサイディングが適している

2. 外壁材の種類と特徴

● モルタル塗り・・・セメント、砂、水を配合し練ったもの

(耐久性) 下地処理がよく、塗り厚を均等に施工された場合は長寿命

(欠点) 水を使用しているため、収縮でひび割れが発生しやすい

(維持管理) 定期的な塗装が必要

● 窯業系サイディング・・・セメントを主材に各メーカーが独自に開発した副材を配合したもの

(耐久性) 種類、厚さ、施工方法、環境などにより異なる

(欠点) 反り、クラック、凍害、白化、変色、シーリングの劣化

(維持管理) シーリングの打替え(7～8年)塗装(10～15年)汚れは水洗いする

● 金属系サイディング・・・成形したアルミやスチール合金を表面材とし、断熱材を裏打ちしたもの、軽量で施工性がよく重ね張りに適している

(耐久性) 表面は焼付塗装されているため、殆ど塗装が必要ない

(維持管理) 水洗いで汚れを落とす程度でよい

- ALC板・・・気泡コンクリートをパネルに成形したもので、断熱性、耐久性がある
(欠点) 開口部まわりで凍害が起きやすいので、窓下などの水切り施工が重要
(維持管理) 定期的な塗装が必要
- タイル・・・重厚感があるがコスト面では高くなる
(施工方法) 湿式と乾式がある。タイル自体が重いためリフォームでは構造の耐久性がなければ向かない
(維持管理) 表面の水洗い程度
- 木板張り・・・木の風合いがあるが防火上の規制もある
(欠点) 材料によっては反り、浮き、割れ、不朽が発生する
(維持管理) こまめな塗装が必要

3. 外壁の塗装材の種類と工程

種類 ……アクリル樹脂系・ウレタン樹脂系・シリコン樹脂系・フッ素樹脂系

耐久性と価格 低い……………→高い

工程は屋根と同様だが、高圧洗浄はしない方がよい場合もある

- POINT**
1. いかにか下地処理を丁寧にするかで仕上がり、耐久性に差が出る
 2. シーリング取替、塗装は職人の技術しだい
 3. 工事中は必ず自分の目で確認を
 4. 近隣への配慮は足場設置や養生が重要

4. 外壁の張替え、塗替え工事のチェックポイント

- ★ 材料は必ずサンプルをもらう
- ★ 見積内容を確認する(材料名・施工面積・単価)仮設費(足場代・養生費)
既存を除去して張替えする場合は、解体費・廃材処分費用がかかる
- ★ 塗装の色を変える場合は、元の色に近い色を選択すると失敗しない

5. 施工業者の選定

- ★ 技術に詳しい社員と打ち合わせ
- ★ 業者の実績・職人の技術力(経験年数)
- ★ 専門職団体に加盟している業者(特に塗装工事)
- ★ 春先は訪問業者やチラシの配布が多く、悪質な業者に注意