

2023・8月 住宅講座

## 「屋根と外壁のリフォーム」

～知っておきたい屋根・外壁の張り替え、塗り替えの知識～

(一財)北海道建築指導センター  
住宅相談員 山本 明恵



1

### □ 屋根のリフォーム

張り替えか？塗り替えか？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



3

・リフォームをはじめる前に知っておく、チェックと流れ

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)

2

### 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)等の確認をし、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

4

- 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(野地板)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(野地板)の状況を確認し、問題がなければよい
  - \* 屋根材の剥がし手間代や処分費用がかからない

### (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
- \* 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

5

## 2. 屋根の塗替え

### (1) 塗替えの目安

- 光沢低下→色調の変化→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

点検→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



7

### ● 雪を落とさない

- ・ストップパルーフ(横葺き立ちハゼ工法)(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(表面に滑り止め材が付着している)
- ・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
  - ・冬期間はヒーターが必要

6

## □ 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・張替え)
- ・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、西面)

8

### 1. 外壁張り替えの工法

- 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

9

- 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

11

- 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、殆ど塗装の必要がない  
(維持管理) 水洗いで汚れを落とす程度でよい

10

### 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. いかにかに**下地処理**を丁寧にすることで仕上がり、耐久性に差が出る
  2. シーリング取替、塗装は**職人の技術**がたい
  3. 工事中は必ず自分の目で**確認**を
  4. 工事中の写真を撮ってもらう(自分でも**記録**として残す)
  5. 近隣への**配慮**は足場設置や養生が重要

12

#### 4. 外壁の張り替え、塗り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)
- ★ 工程表をもらう
- ★ 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・板金工事)
- ★ 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