

2025年11月 住宅講座



「屋根と外壁のリフォームからメンテナンスまで」

～張り替え、塗替えの基礎知識とチェックポイント～

2025年11月28日(金)午後2時～4時 かでる 2・7 7階730研修室

講 師 早川陽子 (一財)北海道建築指導センター 住宅相談員

1. あなたの家の屋根は

- ・屋根の形状

片流れ ・ 切り妻 ・ 寄棟 ・ 陸屋根 ・ ダクト式(無落雪)屋根

- ・屋根の材料と葺き方

金属板(一文字葺)(横葺き)(縦ハゼ葺き) ・ 金属板+天然砂(石)焼き付

- ・屋根の問題と劣化診断

鏽 ・ 塗装のはがれ、白化、汚れ、光沢

- ・積雪時の状況をチェック

つらら、雪庇 、巻きだれ、屋根からの落雪

2. あなたの家の外壁は

- ・外壁の材料

モルタル塗 ・ 板張り ・ 窯業系サイディング ・ 金属系サイディング ・ 樹脂系サイディング ・ タイル貼 ・ 吹付塗装

- ・外壁の問題と劣化診断

モルタルのひび割れ、サイディングの凍害と塗膜の劣化、塗装のはがれ、雨筋状の汚れ、カビと汚れ

- ・積雪による破損と凍害

雨どいの破損、つららと落雪、水が侵入した例

3. 屋根と外壁のリフォーム 塗料の基礎知識



3-① 屋根のリフォーム

塗替え 鑄が表面だけの場合。

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、フッソ樹脂系

(事例) 無落雪屋根の塗装

3-② 屋根のリフォーム

上貼り 既存の屋根に重ねて屋根材を張る。

下地材(野地板)の状況を確認し、問題が無ければよい。

屋根材の選定: ガルバリウム鋼板、亜鉛カラー鉄板、粗面屋根材、
ストッパールーフ、雪止め金物、ルーフヒーター
防水屋根(シート防水、アスファルト防水、ウレタン防水))

(事例) 屋根の上張り 縦葺き → ストッパールーフ

3-③ 屋根のリフォーム

葺き替え 鑄がトタンの内部まで進んでいる。雨漏りが何度も起こる。

既存の屋根材を剥がす、下地の状況確認。取替、補修、後に屋根材施工。

(事例) 雨漏りがきっかけで屋根の葺き替え

4-① 外壁のリフォーム

塗替え 表面的な塗装の剥がれ、汚れ、釘の浮きがある場合

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、
フッソ樹脂系

(事例) プライマー～シリコン塗料2回塗り

4-② 外壁のリフォーム

上貼り 既存の外壁に重ねて外壁材を張る。重くなる。

外装材の選定: 窯業系サイディング、金属系サイディング、
樹脂系サイディング、タイル、塗り壁

4-③ 外壁のリフォーム

張替え 外装材の浮き、反り、割れがある場合

既存の外壁を剥がす、下地の状況確認。構造の補強。

新しい壁を作るため、通気層が取れる。

(事例) 外壁の張替え工事 同時に断熱改修工事と屋根の形状を変更
※断熱改修工事は市町村で補助金制度がある場合があります

外壁材の選定ポイント 周辺環境との調和も大切に



5. リフォームの計画から完成まで

リフォームの準備

テキスト=「住まいの健康、チェックしていますか」

(1)自分でできるところから

- ・日常的な点検 … ④、⑨
- ・定期的な点検 … ⑤、⑨
- ・点検項目と判断の目安 … ⑪
- ・点検記録シート(日常点検用) 別冊:維持管理記録シート③
(定期点検用) 別冊:維持管理記録シート⑤

(2)過去の工事記録(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(補助金等))

(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)

(情報) 既存建物のアスベストの有無の事前調査



ここからテキストが変わります

(5) 見積依頼と事業者決定 … P8

- ・複数の事業者へ同じ条件、同じ時期

どこに依頼…新築時の業者、出入業者、住宅リフォーム推進協議会(登録者情報)

- ・見積書のチェック

(6) 事業者の決定(信頼、実績、相性)

(7) 工事契約 契約の留意点 … P9

- ・サンプル:リフォーム工事 請負契約書、契約約款、保障、アフターサービス)

- ・契約書の作成と約款の確認

少額の場合:注文書、請書の場合もある

(8) 工事開始 (工程表、現場担当者、近隣挨拶) … P11

(9) 工事中の確認 (自分の目で確認、打ち合わせ記録、写真) … P11

(10) 工事完了 (事業者と一緒に確認、工事費支払い、関係書類の保管) … P12



Memo

講 師

早川陽子

一級建築士、総括設計専攻建築士、一級建築士事務所 早川陽子設計室主宰
(一財)北海道建築指導センター 住宅相談員