

「知っておきたい屋根・外壁のリフォーム」

～長持ちさせるための材料・工法選びとは～

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

○ リフォームの流れを知る

1. 自分でできるところを点検（春・秋の点検）
2. 過去の記録を探す（業者・工事内容・工事金額）
3. 情報の収集と検討（費用の目安・依頼先・関連する制度）
4. リフォーム時期か、判断に迷ったら専門家に相談（調査・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・打ち合わせ記録）
9. 工事中の確認（不明な点は工事責任者に確認）
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？ 塗装か？ 屋根形状の変更か？

屋根の問題点を拾い出す

- ・ 屋根トタンにさびは出ているか
- ・ 塗装面の劣化はどうか
- ・ 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あるか
- ・ 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）
- ・雨漏りが何度もある（屋根材の劣化とハゼ部分の不具合）
- ・15～20年が目安（地域、周辺環境により異なる）

(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）等の状況を確認し傷んでいる箇所の取替えや補修後、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がかかる
- * 板金だけではなく大工工事も必要

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
- * 屋根裏から屋根下地材の状況を確認して問題なければよい

(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+亜鉛合金めっき合金）
- 亜鉛カラー鉄板
- ステンレス板
- アルミ板
- 防水屋根（シート防水・アスファルト防水ほか）
- *メーカー品を選ぶ・保証がある

雪を落とさない

- ストッパールーフ・雪止め金具・粗面屋根材・ルーフヒーター
- *屋根勾配やランニングコストに注意

2. 屋根の塗り替え

(1) 塗り替えの目安

光沢低下 → 色調変化 → 白亜化 → 塗装の膨れ → 白さび → 赤さび
（この時点で塗装）

- さびが表面だけであれば、塗り替えで済む
- 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）
- 塗り替え時期は、春か秋がよい

（2）塗り替えの工程

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）塗料の選定

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

3. 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の検討が必要
- 大掛かりで費用もかかる
- 法的チェックが必要な場合もある
- 定期的な点検が必要

○ 外壁のリフォーム

張替えか？塗り替えか？

外壁の点検と張替え、塗り替えの目安

- 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・汚れがないか（表面であれば塗り替え）
- サイディングの浮き、反りがないか（外壁材の劣化・壁内結露の可能性）
- 釘が浮いたり、後が目立っていないか（釘跡の補修＋塗装）
- 窓や換気口まわりが劣化していないか（サイディングの劣化で張替え時期）
- シーリングが劣化していないか

1. 外壁の張替えの工法

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

- * 断熱材の状況が見えるので、同時に断熱改修もできる
- * 耐震に不安がある場合は、同時に耐震補強もできる

- 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（部分的に剥がして確認する）
* 軽い金属系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
 - サイディング（窯業系・金属系）
 - ALC板
 - タイル（湿式・乾式）
 - 木質系
 - 樹脂系
- * 外壁材はメーカー品を選ぶ、保証がある

3. 壁の塗り替え

（1）塗り替えの工程

表面の補修 → 高圧洗浄 → 下塗り(防水処理) → 中塗り → 上塗り

（2）塗料の選定

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
*シーリング材の取替えも同時に行なう

施工業者の選定

- ・ 新築時の業者・以前依頼したことのある業者
- ・ 実績・評判
- ・ 業界団体などの加盟
- ・ 専門的知識や技術（資格者）
- ・ 工事体制
- ・ 図面・見積・契約書・工程表
- ・ 施工事例や施工現場
- ・ 信頼性（時間の厳守・十分な説明・打ち合わせメモ）

注意！

- ・ 屋根、外壁の張替え、塗り替え工事でのトラブルが多い
- ・ 火災保険を使っての工事をすすめる
- ・ チラシ・訪問業者は注意
- ・ おかしい！と思ったら、契約前に相談