

こんなステキな

メンテナンス

させていただきました

外壁・防水編



リフォーム工事をご依頼いただき、お引渡しをしたらそれで終わり、ではありません。そこから、あなたの家の「ホームドクター」として、長〜いお付き合いが始まるのです。

住宅は様々な素材のパーツの集合ですが、どんな素材でも経年の劣化は避けられません。今回は、定期的なメンテナンスをおすすめしたい、外壁と防水についてご紹介いたします。

## なぜメンテナンスが必要なの？

日本は世界的に見ても雨が多い国です。秋には台風も来ますし、最近ではゲリラ豪雨も話題になっていますね。風雨だけではなく、太陽の熱や紫外線からも私たちを守ってくれるのが、屋根や外壁です。

リフォーム直後はピカピカの屋根や外壁も、徐々に劣化していつてしまうもの。普段暮らしていてもなかなか気づかない劣化を定期的にチェックし、補修することが大切です。



## メンテナンスをしないとどうなるの？

屋根や外壁の劣化が進むと、雨のときに、ヒビなどから水が入ってきます。室内への雨漏りも困り者ですが、もっと心配なのは、家の内部に水が入って、知らないうちに柱や壁などが腐食してしまうこと。

柱や壁が腐食すると耐震性が損なわれるうえ、シロアリ被害につながる恐れも。家の寿命を延ばし、災害に備えるためにも、メンテナンスをおすすめします。



# 外壁メンテナンス

外壁は塗装で守られていますが、劣化した場合は再塗装をする必要があります。つなぎ目のシーリングもメンテナンスが必要です。また、長期の経年で外壁自体が劣化した場合は、全面補修（張替え）となります。



### 外壁の種類

	特徴	メンテナンス	張替え
窯業系サイディング	セメントと木質系成分を混ぜた素材を、板状に成形した外壁材。軽量で種類が豊富です。	10年ほどでシーリング打ち直し	20年～25年で検討
金属系サイディング	表面は金属素材、中には断熱材を入れた外壁材です。耐水性があり、丈夫です。	10年ほどでシーリング打ち直し 10年～15年で防錆のため再塗装	20年～25年で検討
タイル	耐火性、耐水性に優れた外壁の仕上げ材です。デザイン性が高いですが、重量があります。	15年ほどでシーリング打ち直し	原則として不要
モルタル	セメントと砂を混ぜたモルタルを塗装した外壁です。安価で耐火性に富みます。	10年ほどでヒビ割れの補修	10年～20年で検討

## 外壁チェックリスト

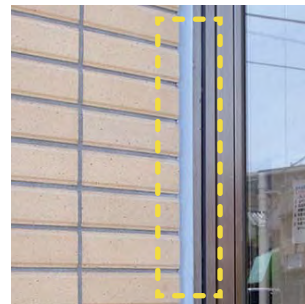
ご自宅の外壁がこんな状態になっていたら要注意！すぐ点検に参りますので、エコリフォームまでご連絡ください。

- ☑ ヒビ割れがある
- ☑ シーリングが傷んでいる
- ☑ チョーキング現象がおきている
- ☑ 塗装がはげている
- ☑ 汚れ、カビがついている
- ☑ サビ、腐食が出ている



### \*シーリング

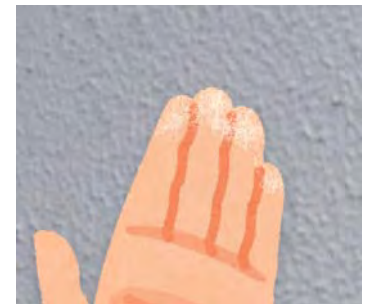
目地や隙間に雨や汚れが浸入しないよう、樹脂やゴムなどを充填したもの。コーキングとも言われます。



▲外壁とサッシの間にシーリングしています。

### \*チョーキング現象

外壁を手でさすると、チョークのような白い粉がつく現象。外壁の防水効果がなくなってくると起こりやすくなります。



▲軽くさすっただけで、指先に白い粉がつきます。(イメージ)

おすすめの季節は



春

外壁や防水のメンテナンスでは、まず足場を設置して汚れを落としてから、塗装や取替えなどの工事をします。一般的な大きさの戸建住宅でおよそ2週間ほどの工期ですが、外での作業になるため、天候が悪いと工事を進めることができません。春は比較的湿度も低く、外で作業しやすい気温です。気候のいい今の時期が、外壁・防水メンテナンスには最適なのです。

## モルタルの外壁を再塗装

リフォーム前も大きなヒビ割れなどはありませんでしたが、経年による汚れが見られました。リフォームに合わせて、外壁を塗装しなおした結果、ワントーン明るく、スッキリ清潔な印象に。

(荒川区・O様)



BEFORE

AFTER

# 防水メンテナンス

防水メンテナンスが必要なのは、屋根、屋上、ベランダなど。防水シートや防水塗装によってしっかり処理されていますが、経年劣化は避けられません。また、屋根自体が劣化した場合は、屋根の葺き替えが必要となります。

### 屋根の種類

	特徴	メンテナンス	葺き替え
粘土瓦	日本の伝統的な屋根材で、耐火性、耐水性、断熱性に優れていますが、重量があるため地震には弱くなります。	5年ごとに地震や強風の影響を点検、補修	原則として不要
化粧スレート	セメントに繊維を混ぜ、平らな板状にした屋根材。防火性、防湿性はありますが、熱や音が伝わりやすい素材です。	5年ごとに塗装の色落ちを点検、補修	15年～20年で検討
ガルバリウム鋼板	現在最も採用されているアルミニウム・亜鉛合金めっき鋼板です。腐食しにくく熱にも強いうえ、軽いのが特徴。	5年ごとにサビの発生を点検、補修	15年～20年で検討

## 防水チェックリスト

屋根はあまり見えないので、劣化にも気づきにくいもの。屋上やベランダと合わせ、こんな点に気をつけてチェックしましょう。

- ヒビ割れがある
- 色あせ、サビが出ている
- 浮きや波打ちが見られる
- 水が溜まっている
- 天井にシミがある



## ベランダも忘れずに！

ベランダは屋根がついているから大丈夫…と安心していませんか？ベランダには雨が吹き込むことが多いので、定期的な防水の検査をおすすめします。表面にヒビ割れが出たり、シーリングが劣化していたり、排水口にサビが発生していたら要注意。お早めにご連絡ください。



## メンテナンスはお早めに！

建物にダメージが出る前にメンテナンスをすれば、工事規模も大がかりにならずに済むので、費用も抑えられます。賢く計画的にメンテナンスしましょう。



## 屋上防水メンテナンス

25年が経過した屋上はシートがはがれ、水はけも悪くなっていました。防水シートの上からウレタン防水でツルツルに。(江東区・N様)



BEFORE

AFTER



BEFORE

AFTER

## 中古住宅のベランダ防水

築35年の中古住宅のベランダは劣化が目立ち、雨漏りの危険がありました。ベランダによく使われるFRP防水できれいに処理しました。(足立区・H様)