

# 住宅外装リフォームセミナー

## 加藤 丈晴会員

### 1. はじめに

本セミナーは、戸建て住宅にお住まいの方や、ご実家のメンテナンスを検討されている方を対象に、外装リフォームの核心である「塗装」と「屋根工事」の正しい知識をお伝えするものです。外装リフォームは、単に見た目を美しくするだけでなく、建物の寿命を延ばすための「防水工事」であることをまず理解していただく必要があります。

### 2. なぜ塗装工事が必要なのか

日本の建築基準法では、住宅の外壁や屋根に火に強い材料（不燃材）を使用することが義務付けられています。そのため、セメント系の材料が多く使われますが、これらは「火に強いが水に弱い」という性質を持っています。セメントは水分を吸収すると、内部に空洞ができ、強度が低下します。

さらに深刻なのが「膨張と収縮」の繰り返しです。水分を含んで膨らんだ素材が、日光や気温の上昇で乾燥する際に収縮し、これが繰り返されることでひび割れや変形、破断が生じます。塗装の最大の目的は、表面に防水膜を作り、この水の侵入を阻止することにあります。

塗装のタイミングとしては、新築から10年前後、遅くとも15年以内が目安です。10年を過ぎると防水性能は完全に失われているケースが多く、放置すれば建物自体の構造にダメージが及ぶことになります。

### 3. 塗装業界の真実と業者選びのポイント

塗装業界には、残念ながら「手抜き」や「いい加減な仕事」が横行しています。その背景には、業界特有の構造的問題があります。

現在、多くのリフォーム案件を扱っているのは、SNSや訪問販売、派手な広告を展開する「営業会社」です。しかし、こうした会社には自社職人がいないことが多く、実際の工事は下請けに丸投げされます。例えば、施主が100万円で契約しても、下請けに支払われる工事費が50万円、大手であれば40万円程度ということも珍しくありません。この金額の中には足場代や材料代、人件費がすべて含まれるため、現場の職人はどうしても作業を簡略化せざるを得ない状況に追い込まれるのです。

営業マンが「20年持つ魔法の塗料」や「ロケット開発の技術を応用した材料」といった、極端なデータや特殊なツールを強調する場合は注意が必要です。塗装は工場製品ではなく、現場で人間が作り上げるものです。どれほど高価な塗料を使っても、現場で不適切に薄められたり、塗り回数を減らされたりすれば、その性能は発揮されません。

信頼できる業者の見分け方は、材料の自慢ではなく「作業内容」と「下処理の知識」を具体的に語れるかどうかです。施主様の家の状態を正確に把握し、その状態に適した工法を提案できる業者こそが、真のプロフェッショナルといえます。

### 4. 長持ちする塗装の秘訣：下塗りの重要性

塗装工事の見積書には、通常「下塗り・中塗り・上塗り」の3工程が記載されます。しかし、真に高品質な塗装を目指すなら、これだけでは不十分な場合があります。

劣化したセメント系の壁や屋根は、スポンジのように水分や塗料を吸い込みます。一度下塗りをしても、すべて素材に吸い込まれて表面に膜が残らなければ、その上に塗る中塗り・上塗りの密着性は確保されません。プロの矜持を持つ職人は、この「吸い込み」が止まるまで、必要であれば2回、3回と下塗りを繰り返します。

材料代や人件費はかさみますが、これを徹底しなければ「甘い塗装」になり、数年で防水性が失われ、また剥がれや膨れの原因となります。見積書に記載された回数に縛られず、現場の判断で最善の処置を尽くしてくれる業者を選ぶことが、結果として住まいを長持ちさせる唯一の道です。

### 5. 屋根工事の工法と材料の選択

屋根のメンテナンスには、主に「カバー工法」と「葺き替え工事」の二つがあります。

- ・**カバー工法（上吹き工事）**：既存の屋根の上に新しい屋根材を重ねる方法です。撤去費用やゴミ代がかからず、工期も短縮できるため、現在のリフォームの主流となっています。防水性や断熱性も向上します。
- ・**葺き替え工事**：古い屋根材をすべて剥がし、下地の「野地板」まで露出させてから新調する方法です。下地の腐食を確認・補修できるのが最大の利点ですが、費用は高額になります。屋根材の選択も重要です。現在最も推奨されるのは「ガルバリウム鋼板」です。非常に錆びにくく、耐久性に優れています。一方で、以下の材料には注意が必要です。
- ・**アルミ・ステンレス**：耐久性は高いですが、将来的な再塗装が困難で、ペンキが剥がれやすい性質があります。
- ・**天然石チップ付き鋼板（輸入材）**：表面に砂粒を吹き付けたデザインですが、数年で砂が剥がれ落ち、凹凸に苔やカビが繁殖しやすいという難点があります。日本の高温多湿な環境ではメンテナンスが非常に困難です。
- ・**アスファルトシングル**：安価で軽量ですが、接着剤の強度が不足していると、台風などの強風で広範囲に剥がれ飛ぶリスクがあります。

### 6. 耐震性と屋根の重量

近年の地震被害を見てもわかる通り、屋根の重量は耐震性に直結します。100平米（約30～40坪）の屋根と比較すると、和瓦は約5トンもの重量になりますが、人工スレートは約2トン、ガルバリウム鋼板などの金属屋根であれば約0.5トンまで軽量化できます。葺き替えのタイミングで屋根を軽くすることは、住宅の耐震補強として非常に有効な手段です。

また、屋根裏は夏場に50度を超える過酷な環境になります。リフォームの際には「換気棟」を設置し、熱気や結露の原因となる湿気を逃がす工夫をすることも、住まいを長持ちさせる重要なポイントです。

### 7. むすびに

塗装や屋根工事は、完了した直後はどの業者でも綺麗に見えるものです。しかし、その真価が問われるのは5年後、10年後です。

業者の名前や看板に惑わされることなく、現場の「作業」を熟知し、素材の「吸い込み」や「施工方法」について丁寧な説明を尽くしてくれる職人・業者を見極めてください。10数年に一度の大きな投資を無駄にしないために、施主様自身が正しい知識を持ち、誠実なパートナーを選ぶことが不可欠です。