

住宅外装の維持管理

●住宅外装の維持管理の必要性

住宅の外装は、太陽光（紫外線）、風雨、雪、気温の変化等、過酷な条件下にさらされています。モルタル仕上げ、窯業系サイディングとともに、その表面は耐久性のある塗料で塗装され、窓などの開口部廻り、目地部分は防水シーリング材で埋められ、建物を保護しています。

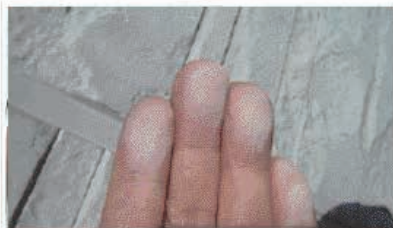
そして、外壁材の寿命はそれらのメンテナンスの仕方によって大きく異なります。適切なメンテナンスによって、美しさと性能を長期間保つことができるのです。年に1回の点検をぜひおすすめします。

●塗装の塗り替えの目安

外壁の表面を手で軽くこすってみてください。

白い粉や塗装の色が手につくようなら、既に塗装の劣化が始まっています。早期の塗装をおすすめします。

再塗装の方法は塗装の専門家にご相談ください。



塗装劣化が進行している例

●亀裂の点検

壁に亀裂が発生していないか、くぎやねじにゆるみがないかを目で見えてチェックしてください。特に地震や台風の後などひび割れが発生することがあります。

亀裂があった場合、専用パテで補修したり、その部分を張り替えるか等の方法を探ります。



サイディングに生じた破損の例

●シーリング材のチェック

シーリング材を目で見えてひび割れてないか、サッシや外壁材とシーリング材の間が剥離していないかをチェックして下さい。

また、剥離が大きい場合はシーリング材の機能が失われていますので、シーリング材を打ち替える必要があります。



シーリング材に生じた部分的なひび割れの例



シーリング材に生じた剥離の例

●メンテナンスすべき時期と注意

普段のお手入れとして、部分的な汚れの除去については、薄めた中性洗剤を布につけて拭き落として下さい。

部分的な汚れの除去については、薄めた中性洗剤を布につけて拭き落として下さい。

実施項目			5年	10年	15年	20年	25年	30年
点検	お施主様	初期点検	地震、台風後、他年に1回程度実施					
	専門業者		定期点検					
サイディング			再塗装	再々塗装	再々塗装	再々塗装	状況に応じて張り替え	
シーリング材			状況に応じて部分打ち替え、または全面打ち替え					

外壁は使用している建材、建築物の立地(地域、環境条件)や、使用条件により劣化の速度が異なりますので、メンテナンス時期も一概ではありません。このメンテナンススケジュールはあくまで目安としてメンテナンス計画にご活用ください。

●メンテナンスの際の注意

- (1) メンテナンス工事は、家を建築した住宅会社、工務店に相談してください。
- (2) 塗り替えの塗料は使用している外装材メーカーが推奨する塗料を使用するようおすすめします。
- (3) 外壁の塗装時には外壁以外の化粧部分(破風板、鼻隠し、幕板等)及び金属部分の点検、塗り替えもおすすめいたします。
- (4) シーリング材等は、外装材メーカーの純正商品、または推奨する商品を使用するようおすすめいたします。

窯業系サイディングの場合、日本窯業外装材協会(NYG協会)がJTC規格にもとづき、性能確認した[防水関連商品](#)を紹介しています。