外壁改修工事

外壁改修の必要性

①ひび割れ

ﾓﾙﾀﾙ外壁のひび割れは外壁のあらゆる箇所に生じます。
ひび割れの発生する原因
(1)ﾓﾙﾀﾙを壁に使用している場合、温度差により伸縮し発生するひび割れ。
(2)地震や大型車両、電車の振動による影響で発生するひび割れがあります。
　放っていると建物の内部に水、無視が入り建築構造材が腐食してきますので早めの修理をお勧めします。

①ひび割れ状況

②剥離補修

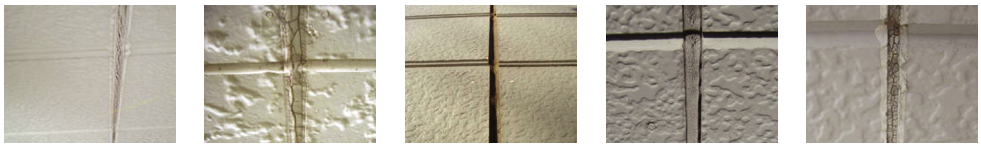
剥離が起きる主な原因は経年劣化と前回の塗装の際に素地調整不足などにより塗膜が剥がれるように
浮き上がって剥落する現象。
このような現象を放っておくと建物の内部に水、虫が入り建築構造材が腐食してきますので
早めの補修をお勧めします。

②剥離状況

③目地割補修

目地に使われているシーリング材は建造物の気密性・水密性を保つために
非常に重要な役割を果たすものです。
目地が傷つく主な要因は地震、大型車両、電車の振動等の影響で発生します。

③目地割状況



④美観修繕

外壁が汚れる主な要因は、上記の①ひび割れ、②剥離補修、③目地割補修
による鉄部の錆等が雨水の水滴により運ばれ筋状に汚れてしまいます。
このように美観修繕を行う際は洗浄・塗装するだけでは解決せず汚れの原因 を補修しなければなりません。

外壁改修工事工程

仮設足場組 → メッシュシート張り → 高圧洗浄 → ひび割れシーリング → ビニール養生 → 下地調整 → 主剤下塗 → 主剤上塗 → ビニールメッシュシート払い → 鉄部塗装 → 最終確認 → 足場解体 → 施工完了

主な塗料の種類(副作用年数はあくまでも目安です。)

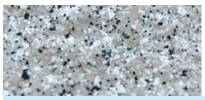
①アクリル塗装　耐用年数5～7年

もっとも低コストで施工性に優れておりその手軽さから住宅の塗装替えまで多く使われる。ただし、寿命が短い為こまめなメンテナンスが必要

②ウレタン塗装　耐用年数5～7年

低コストで施工性にも優れており、さらにアクリル塗装よりも優れた耐久性を持っています。

③シリコン塗装　耐用年数8～12年



シリコン塗料の特徴は塗膜に光沢があり耐久性も長い。
保色性に優れている。

④フッ素塗装　耐用年数12～20年

耐久性が長い点では最も優れています。
光沢感があり防汚製もいい。

防水改修工事

①防水改修の必要性

建物には耐久年数が有ります。
防水改修を行うかどうかで耐久年数が長くなったり短くなったりします。

②定期的に診断が必要です。

天候、自然から私たちを守るのが建造物です。この建造物の中で最もダメージを受けるのが屋上の防水層です、防水 層は時間の経過とともに劣化していきます。
建物にも現状の的確な姿をとらえる定期診断が不可欠です。

早期に不具合を発見し素早く対処することは安全の居住空間の維持につながります。
また、大切な資産を守る事にもなるのです。

③漏水が進むと建造物にダメージを受けます。

天井がひどく汚れていたりしていませんか？このような現象は建物にとっての危険信号です。雨漏りが原因になって いないか調べてみましょう。

雨漏りは建造物の構造に悪影響を及ぼす場合があります。ベランダや庇といった場所での漏水であっても放置するのは大変危険です。雨漏りを見つけたら早急に対策をとりましょう。

主な防水工法の特徴　※耐用年数はあくまで目安です。

①アスファルト防水

標準耐久年数　露出13 ～ 15 年　押え17 ～ 20 年
最も信頼性が高く、実績も１番多い工法。
溶融したアスファルトとルーフィングを積層し厚みのある防水皮膜を作り上げる事で耐用年数が長く、耐久性・水密性・耐火重性に優れている。

②シート防水

標準耐久年数　露出13 ～ 15 年
塩ビシート防水の特徴
大摩耗性があり、露出防水の歩行用として用いられる事がある。

ゴムシート防水の特徴
軽量で柔軟性を有している為Ｓ造など露出非歩行用に用いられる。

③塗膜防水

標準耐久年数　露出10 ～ 13 年
ウレタン塗膜防水の特徴
施工時は液状なので、狭い場所や設備基礎回りなどの施工がやりやすい。硬化後は弾性がある。

ＦＲＰ防水の特徴
繊維強化プラスチックを素材とした防水工法。表面が固く強靭でプールや浴室などにも使える。

大規模修繕の目安　100年マンション推奨

	修繕時期	修繕内容
新築		
10～12年目	1回目の大規模修繕工事 （新築時に戻す）	外壁補修・ベランダ防水
20～24年目	2回目の大規模修繕工事 （性能向上・グレードアップ）	設備（給水管更生） バリアフリー対応（ｴﾝﾄﾗﾝｽ、開放廊下 耐震補強　屋上防水（外断熱）
30～36年目	3回目の大規模修繕工事 （スケルトンを除く全ての部位の更新）	設備（給排水管更新） サッシ交換 手摺交換
40～48年目	4回目の大規模修繕工事 （1回目の大規模修繕に戻る）	外壁補修・ベランダ防水
50～60年目	5回目の大規模修繕工事 （性能向上・グレードアップ）	設備（給水管更新　・更生） バリアフリー対応 耐震対策　屋上防水
61～72年目	6回目の大規模修繕工事 （スケルトンを除く全ての部位更新）	設備（排水管更新） サッシ交換 手摺交換
73～84年目	7回目の大規模修繕工事 （1回目の大規模修繕に戻る）	外壁補修・ベランダ防水
85～96年目	8回目の大規模修繕工事 （性能向上・グレードアップ）	設備（給水管更新・更生） バリアフリー対応 耐震対策