

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

～**推定修繕工事項目「Ⅱ-4外壁塗装等」**～

相談員 一級建築士 小澤吉太郎

1. 外壁塗装等

① 躯体コンクリート補修

外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（あげ裏）、庇等
（コンクリート、モルタル部分）

② 外壁塗装（雨かり部分）

外壁、手すり壁等

③ 外壁塗装（非雨掛かり部分）

外壁・手すり壁等

④ 軒天塗装

解放廊下・階段・バルコニー等の軒天・（上げ裏）部分

⑤ タイル貼り補修

外壁・手摺壁等

⑥ シーリング

外壁目地・建具周り・スリーブ周り・部材接合部等

① 躯体コンクリート補修

対象部位：外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（あげ裏）、庇等
（コンクリート、モルタル部分）

使用材料：無収縮モルタル、樹脂モルタル、エポキシ樹脂、アラミド繊維

修繕周期：12年～15年

劣化状況：亀裂(クラック)、欠損、爆裂、浮き

改修工法：樹脂注入工法、セメントフィラー刷り込み工法、Uカットシール工法、アラミド繊維補強工法、アンカーピンニング工法



② 外壁塗装（雨かり部分）

対象部位：外壁、手すり壁等

使用材料：塗装材

修繕周期：12年～15年

劣化状況：表面劣化(チョーク化)、膨れ、剥れ

改修工法：高圧洗浄、下地処理、上塗り（又は塗り替え）



③ 外壁塗装（非雨掛かり部分）

対象部位：外壁・手すり壁等

使用材料：塗装材

修繕周期：12年～15年

劣化状況：表面劣化(チョーク化)、膨れ、剥れ

改修工法：高圧洗浄、下地処理、上塗り（又は塗り替え）

雨掛かり部分との違い：特になし



④ 軒天塗装

対象部位：解放廊下・階段・バルコニー等の軒天・（上げ裏）部分

使用材料：塗装材（透湿性を有する材料が望ましい）

修繕周期：12年～15年

劣化状況：汚れ、表面劣化、膨れ、剥れ



⑤ タイル貼り補修

対象部位：外壁・手摺壁等＋柱型、梁型＋足場壁繋ぎ部分

使用材料：磁器タイル、磁器モザイクタイル、大型タイル、ボーダータイル

修繕周期：12年～15年

劣化状況：亀裂(クラック)、浮き、剥れ、欠損、目地痩せ

改修工法：張り替え、アンカーピンニング、ピンネット工法、撥水材上塗
(クラック等がある場合は躯体の下地補修の上、上記改修を行う)



⑥ シーリング

対象部位：外壁目地、建具周り・スリーブ周り・部材接合部等

+ タイル目地、打ち継ぎ目地、耐震スリット目地

使用材料：アクリルシーリング、ポリウレタンシーリング、ポリサルファイドシーリング、変性シリコンシーリング、シリコンシーリング

修繕周期：12年～15年（但しシーリングの保証期間は5年が一般的）

劣化状況：汚れ、剥れ、硬化、非硬化

改修工法：打ち替え工法、ブリッジ工法、打ち増し工法
（シール前に必ずプライマーを塗ることが必要）



2. 終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

