"ひやり""ハッと"戸建て住宅の塗り替え！

～サイディング材と歩んだ28年間を振り返って～①

ニューライフ・アカデミー　古畑秀幸

◇筆者プロフィール

1954年（昭和29年）、長野県生まれ。

ニチハ、旭硝子に勤め、26年間窯業系サイディング材の営業、商品開発を行う。1998年からは塗膜のメンテナンスビジネスの開発を担当した。

現在、有限会社ニューライフ・アカデミー代表として独立し、塗料・タイルメーカーのアドバイザーの他、CGソフト開発などさまざまなリフォーム支援事業に携わり、活躍の場を拡げている。

まえがき

私はオイルショック直後に、今の窯業系サイディングメーカートップのニチハに入社しました。以来、不燃住宅用外装建材「窯業系サイディング材」と28年間の付き合いをしています。新築戸建てから住宅の建て替えまでの平均築年数は26年と言われていますので、私はひとつの住宅の一生を見てきたことになります。

これまで外装材が変化してきた要因は、大きく3つに分けられます。第1に法律や制度の変更、第2に需要と供給のバランス、第3に欧米並みの住宅の長寿命化への関心の高まりが挙げられます。住宅の長寿命化に関しては、手入れや増改築を行うことで、住宅の資産価値を向上させようとの気運が高まっています。いわゆる使い捨て（安易な建て替え）からの脱却です。

建築資材の変化についてみると、火災が続いた昭和40年代後半に屋根、外壁の不燃化に対応した建材の開発が進み、サイディング材が誕生しました。当時はセメントや珪酸カルシウムを主原料に補強繊維として「アスベスト」（現在は発がん性物質として使用していない）が使われていたものが主流でした。また表面の塗装はすべてアクリル樹脂系塗料で、30年経った今でも多く使用されています。

実はこの塗料の進化が遅いことが今問題となっています。平成初頭より、戸建て住宅並びに低層集合住宅の外壁の3分の2以上にサイディング材が採用されるようになっています。それに伴いデザイン戦争が起こり、タイル、石、木などの建築素材がサイディング材の表面意匠として取り入れられ、色もテクスチャーもそっくり再現されるようになりました。しかし、表面の化粧は塗装であるため経年変化により変退色が進み、サイディング材に塗り替えやシーリング工事が不可欠になっていることはあまり知られていません。

実はこの基材が劣化することをメーカーカタログなどで情報開示をするようになったのは、つい最近のことです。従って、今10年以上経過して塗り替え需要を迎えている住宅の施主は塗り替えに対する認識が乏しいのが現状です。塗り替え時にシーリング工事の見積りを取るケースはまれのようですし、見積り時にシーリングの打ち替え費用が40万円もするのをみて、びっくりされることも多いです。

かくいう私も、10年ほど前まではメンテナンスのことは自分からはほとんど説明しておりませんでしたし、聞かれた場合は塗料メーカーを紹介するだけでした。しかも「20年くらいは持ちますので大丈夫ですと…」(反省しております）と、安易な説明をしていました。当時は塗り替えのことについて、特に新築時においては、施主、メーカー双方とも関心がなく、知識も不必要でした。まあ悪くなったら張り替えや建て替えだという暗黙の了解のようなものがありました。ビルダーや工務店側もメンテナンスについての知識はゼロでした。

サイディング材について考えてみると、新商品の開発、新基材の開発、新副資材の開発と大きく進化しましたが、塗膜=塗料については、どこのサイディングメーカーも塗料は外部調達のため、塗料メーカーやディーラーへお任せで仕様も横並びでした。10年ほど前ですと、1番は意匠・デザイン、2番目は凍害に強い基材、伸び縮みがないなど基材の強度が要望され、3番目にシーリング切れの対応として、変成シリコンへの採用がニーズとして多くありました。

サイディング材の塗膜が進化しなかった理由は、元請けであるハウスメーカー、ビルダー、工務店がイニシャルコストのみを優先し、メンテナンスコストを含めたLCC（ライフサイクルコスト：生涯費用）には全く無関心であったことが背景にあります。それでも最近では、新築戸数の減少がハウスメーカー、ビルダーの危機感を招き、イニシャル費用と将来の費用すなわちLCCを明示するようになっています。そうしないと消費者の信頼が得られなくなっているからです。

今後は品確法で定められている雨水浸入防止瑕疵保証10年により、ますます元請け業者によるOB施主物件の囲い込みが進んでおり、10年をインターバルに塗り替えが行われるようになることが予想されます。その結果、塗膜の耐候性すなわち塗替え期間についての関心が高まり、費用についてもイニシャルコストと、耐用年数1年当たりの費用の考え方が広まっています。

サイディング材の塗り替え市場が急成長することが予想されるため、塗料メーカーや塗装施工店にとっても塗膜の調査診断、最適な仕様決め、シーリングの打ち替えなどの施工品質の確保などクリアしなければならない課題も浮き彫りになっています。

以上、今回はまえがきとして最近の住宅事情及びサイディング材の歴史をお伝えしました。次回以降、私が28年間現場で経験したことを中心に戸建て住宅のメンテナンスに関するお話を通して、少しでも皆様のビジネスのお役に立ち、ヒントになれば幸いです。

◇今号より古畑氏による新連載がスタートしました。連載では、サイディングメーカーの営業マンとして現場を見てきた同氏ならではの経験を基に、改修における注意点、また基材劣化への対応など、受注から工事完了までの工程別に詳しく取り上げていく予定です。ぜひご期待ください。（編集部）