

外壁清掃と外壁塗装の違い

外壁清掃と外壁塗装の違い

目的と効果が異なります。建物の状態に合わせて最適な方法を選択することが重要です。



清掃で対応可能な状態

- ✓ 汚染が表層に限定されている
- ✓ 塗膜の汚染性が維持されている
- ✓ チョーキングが発生していない

↓

表面処理のみで対応可能

外壁清掃		外壁塗装
汚れの除去	目的	保護機能の回復・再生
表層の汚染物質 (排気ガス・カビ・コケ・雨筋など)	対象	劣化した塗膜・外壁材の保護機能
低コスト	コスト	高コスト
短期間（数日～）	工期	長期間（数週間～）
美観の回復	効果	美観の回復＋防水性・耐久性の向上
汚れが表層に限定されている場合に有効	適した状態	塗膜の劣化が進行している場合に必要

塗装が必要な状態

- ✓ 塗膜の機能低下（防水性低下）
- ✓ チョーキング発生
- ✓ クラック・剥離が確認される

↓

塗膜の再形成が必要

注意点（実務上の判断）

- ・見た目が良好でも塗膜機能が低下している場合があります。
- ・汚染と劣化は別問題として判断する必要があります。
- ・清掃では塗膜の防水性能は回復しません。

1. 一目でわかる違い

比較項目	外壁清掃	外壁塗装
主な目的	表面に付着した汚染物質の除去	塗膜の更新による保護機能の回復
処理の範囲	表層の処理。塗膜自体には手を加えない	劣化した塗膜を再形成し、防水性・保護性を回復させる
向いている状態	軽度な汚れ、塗膜機能が維持されている状態	チョーキング、クラック、塗膜剥離など劣化症状がある状態

2. 外壁清掃とは（表層処理）

外壁清掃は、外壁表面に付着した汚染物質を物理的または化学的に除去する工程です。汚れの種類に応じて洗浄方法を選定します。

対象となる主な汚染

- ・ 大気汚染物質（排気ガス・粉塵）
- ・ 生物汚染（カビ・コケ・藻）
- ・ 雨筋汚染

※ **バイオ洗浄**：微生物由来の汚染を分解する薬剤洗浄。

技術的特徴

- ・ 塗膜自体には手を加えない
- ・ 表層のみの処理である
- ・ 塗膜の劣化が進行している場合、根本改善にはならない

3. 外壁塗装とは（機能回復工事）

外壁塗装は、劣化した塗膜を更新し、外壁の防水性・保護機能を回復させる工事です。

主な目的

- ・ 防水性の回復
- ・ 外壁材の保護
- ・ 劣化進行の抑制

※ **塗膜**：外壁表面を保護する塗料の層。

代表的な劣化症状

- ・ チョーキング現象（白亜化）：塗膜が分解し、粉状になる現象
- ・ クラック：ひび割れ。ヘアークラックのような微細なものと、構造クラックのように建物構造に関わるものがある
- ・ 塗膜剥離

4. 清掃か塗装かを見分ける判断基準

清掃で対応しやすい状態	塗装が必要と考えられる状態
<ul style="list-style-type: none">・ 汚染が表層に限定されている・ 塗膜の防水性が維持されている・ チョーキングが発生していない	<ul style="list-style-type: none">・ 塗膜の機能低下（防水性低下）が見られる・ チョーキングが発生している・ クラック・剥離が確認される
→ 表面処理のみで対応可能	→ 塗膜の再形成が必要

5. 実務上の注意点

- ・ 見た目が良好でも、塗膜機能が低下している場合がある
- ・ 清掃では塗膜の防水性能は回復しない
- ・ 汚染と劣化は別問題として判断する必要がある