連載　第40回

# 私のはんせい記

## ～「改修設計」事始め ～

建築家　三木　哲

サッシを分解し劣化部品を更新する。

劣化し損耗した戸車

### ● アルミサッシの経年劣化と計画修繕

マンションのサッシは建築後15～20年頃になると戸車の動きがおかしくなり、開閉しにくくなる。放置するとベアリングが損耗し廻らなくなり、下のレールがすり減ってしまう。

ガラス戸を閉めるクレセントの締め付けが弱くなり強風時に戸締りが緩くなりガタガタ音がし隙間風が入るようになったり、台風の時などは雨水が下枠から吹き出してきたりする。

またガラスをアルミ框に固定するガラスビードが撓んで、ガラスの固定が悪くなったり、カビで黒ずんできたりする不具合が発生するようになる。

さらに、アルマイト処理や、電解着色されたアルミ材の表面被膜に空気中の埃やチリが付着し、これに雨露や結露水が加わると電蝕により被膜が破れ、点状の錆が発生するようになる。

このようにアルミサッシを構成する戸車、クレセント、ビード、気密ゴム、外れ止、アルミ框材、上下左右の枠材などの部品は経年と共に劣化する。

開閉操作性能、水密性能、気密性能、耐風圧性能、断熱性能などアルミサッシが本来持っている役割や機能は経年と共に失われていく。

経年劣化したサッシは取替えざるをえない。

ところがマンション全体のサッシをすべて取替える費用は膨大なものとなる。

それは外壁、屋根防水、バルコニーや共用廊下などを合算した大規模修繕工事費より多額になる。

窓サッシは各住戸の専有空間と屋外を隔てる共有部分であり、この管理責任は管理組合にある。にもかかわらず多くの管理組合はサッシについては管理放棄している場合が多い。

なぜならサッシを長期修繕計画の修繕対象項目に加えると修繕積立金が膨大になり、大幅な積立金の値上げが必要となる。そこでこの問題は先送りになる。

管理放棄されたアルミサッシは、ますます経年劣化が進行する。

この悪循環を断ち切ったのは、2001年の蕨ハイデンス・第２回大規模修繕工事計画である。この計画はサッシを取り換えるのではなく、既存サッシを構成する劣化部品を取り換えることにより使い続けるメンテナンス計画であった。

「サッシごと取り換えるべきだ」と主張する一部の管理組合役員がいたが、部品交換によるメンテナンス計画を強く推薦した。

この修繕工事は、既存サッシの障子を取外し、框を分解してクリーニングし、経年劣化した戸車、クレセント、ビードを新品に更新した。この方法なら新しいサッシに取り換える費用の1／3～1／5程度で収まり修繕費積立金の値上げが大幅に軽減させられる。

これ以降、多くの団地やマンションで既存サッシを分解し、経年劣化した付属部品を新品に更新する修繕を実施してきた。既存サッシのメンテナンス範囲は、戸車、ビード、クレセントから気密ゴムから、さらに網戸、窓面格子などの更新に範囲を広げていった。

以来25年間の間に、私達のメンテナンス計画は、各サッシメーカー別の古い付属部品を製作し、在庫する商店やメンテナンス専門工事業者の誕生に結びついていった。

また、アルミ型材の、メンテナンス専門工事会社を生みだした。

これ等の努力により、徐々に既存アルミサッシのメンテナンス工法は一般化している。

みき・てつ
㈲共同設計・五月社一級建築士事務所顧問。1943年生まれ。建築家がメンテナンスを手がけることなど考えられなかった時代から「改修」に携わり、30 年以上にわたって同分野を開拓し続けてきたパイオニア。