

# 私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲



寿命が来たサッシの最後の姿：  
縦框と横框を固定するビスが利  
かなくなっている。



既存サッシを残しその上に新た  
なサッシを被せる「カバー工法」

## ● アルミサッシの寿命と取替え

一般的な引違いサッシは戸車、クレセント、タイトゴムなどの付属金物を取り換え、塵や汚れを清掃してアルミニウムの点蝕を防止し、長く使い続けることができる。

しかし、寿命が来たら取り換えざるを得なくなる。

では、サッシの寿命とは一体、何であろうか？

メンテナンスができなくなったら、寿命が来たということになる。

既存サッシのメーカーが消滅し、付属部品が手に入らず、付属部品を造り直そうとしても部品の図面が入手困難で復元が不可能なケースがある。

サッシの付属部品はメーカーごとに異なる。メンテナンス用に付属部品を在庫している場合がある。在庫がなくても、付属部品メーカーが代替部品を生産している場合もある。更に、比較的大規模なマンションでは特別に部品を造り直す場合もある。これらに当てはまらなければ、「寿命」となる。

第二に、アルミ型材の損耗劣化が激しく、框材を造り直さざるを得ないほど劣化しているケースである。写真(左)のように劣化した場合には「寿命が来た」と判断せざるを得ない。

第三に、多額の費用がかかっても、断熱や防音性能を向上したいとの要望がある場合である。

以上のような場合、寿命が来たと判断し、新しいサッシに取り換えることになる。

マンションのアルミサッシの寿命は、既存サッシの品質や手入れ次第で異なる。新品に取り換える時期は、建物を使い始めてから、だいたい40～50年程と思われる。鉄筋コンクリート造建築物の躯体の耐用年数は、70～150年程度であるから、サッシの耐用年数は、躯体の耐用年数の、1/2～1/3程度と考えてよい。建物の寿命が尽き、除却・建替えるまでの間に、サッシは2～3回、取り換えることになる。

では次に新しいサッシに取り換えたとしたら、どのよ

う方法があるのだろうか？

新しいサッシに取り替える方法には、次のような3つの方法がある。

第一に、障子や扉などの可動部分だけを取り換える方法である。これは「リサッシ工法」と呼ばれ、ある特定メーカーの製品に限って販売されている。

第二に、既存の枠を残し、この枠をカバーするように新たなサッシ枠・レールを取り付ける工法である。一般に「カバー工法」と呼ばれ、各メーカーが販売している。既存サッシの内側に新しいサッシの枠材を取り付けるので、窓の幅や高さが取り換える前より2cm程度狭くなるが、水密、気密、耐風圧などのサッシの性能は向上する。

第三に、上下の枠レールや、建枠などコンクリート躯体にアンカーされている枠ごと取り換える方法である。この工法は「カバー工法」のように窓の横幅や高さ寸法に比べて狭くなることはない。逆にサッシの上部の垂れ壁や横壁を斫り除去することにより、窓の開口寸法を大きく広げることが出来る。この工法はガラスやサッシ本体の価格は「カバー工法」より低廉になるが、サッシを引き抜き外す工事期間や工事費用が多くなる。

以上のように、サッシをどのような方法でメンテナンスするか、或いは取り替えるか？取り換える場合、どのような工法で取り換えるか？各メーカーが出しているどの工法を選択するか？など、調査と検討が必要となる。

2006年に日本建築家協会・メンテナンス部会は、各メーカーで構成する建築改装協会と共同でマンションのサッシ、玄関扉や金属手摺などの建築二次部材のメンテナンスや取替えについて共同研究し、その成果を「マンション改装読本」にまとめ、出版した。

### 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バイオニア。