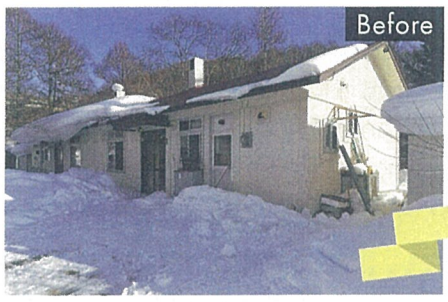
リノベ工務店プロジェクト
性能向上・非木造

半世紀前のブロック造町営住宅をリノベ

消える運命のストックを地域のために“いかす”

須藤建設［北海道伊達市］

戦後、北海道で普及したコンクリートブロック造は、公営住宅にも多く採用された。須藤建設（北海道伊達市）相談役の須藤芳巳さんは、ブロック造の元町営住宅に、外断熱工法による性能向上リノベーションを施し、省エネ基準相当の断熱性を付与することに成功。“負の遺産”と化しているブロック造の住宅を、行政や大学とも連携しながら“宝の山”に変えていくための活動にも取り組み始めている。



この住宅はもともと豊浦町の町営住宅として使われていた、築48年のブロック造長屋建てだ。施主は、町から払い下げを受けて今後も住み続けたいと考え、須藤さんに相談を持ち掛けたという。

インスペクションで確認された問題は、床組が腐朽していた程度で、不同沈下も見られなかった。また、耐震性にも大きな問題はないと思われた。「これなら費用対効果は高い」。須藤さんはそう判断した。

外断熱でブロックの長寿命化図る

リノベーションの中心は断熱改修。省エネ基準（断熱等級4）に適合することを目標に、仕様を決定した。壁は、ブロックの劣化を防ぎ、コンクリートの蓄熱効果を生かすため、高性能グラスウール16K120㎜厚による外断熱工法を採用した。

下部はXPSⅢ種b75㎜厚による基礎外断熱で、床下には防湿シートを敷き込みコンクリート60㎜厚を打設。上部は既存の垂木に透湿防水シートを張って通気層とし、300㎜下に新しく垂木をかけてセルロースファイバー300㎜厚を吹き込んだ。

開口部は樹脂サッシにLow-Eトリプルガラスとした。改修後のUA値は0.38W／㎡Kで、BEIも0.98を達成。C値も測定不能から2.2㎠／㎡まで向上した。

生かすことが“いかす”価値観を内装で示す

今回は「いかすいえ」というテーマを設定し、元の姿を“生かし”、“いかす（かっこいい）”ものとして残すことを大事にした。内装は一部ブロックをそのまま見せ、小屋組や梁もあらわしに。

「（内装は）塗装しても良かったが、ものを大事に残すことが“いかす”ことだ、という価値感を提示したかった」と須藤さんは話す。柱の位置も、腐朽がひどかった箇所以外はそのままで、間取りも玄関と浴室以外は大きく変えていない。

長屋建てのため、隣に住戸があるが、予算の都合上リノベはメインの居住スペースとなる1戸のみ。将来、もう1戸を解体しても成り立つよう、界壁と基礎の境界部は内側で断熱した。

リノベで解体よりも高い価値を付与

実はこの住宅は、政策空家に指定されていた。豊浦町では、国からの補助金も使って、ブロック造の町営住宅を2030年までに全て解体する10カ年計画を立てているという。

同社のある伊達市でも、10年前にブロック造の公営住宅を解体して土地を売りに出したが、結局ほとんどが更地のままの状態にある。須藤さんは、その理由を「同じような土地はあちこちにある。たとえ無料だとしても（購入する）決め手には欠ける」と見る。

ブロック造の住宅は、北海道の文化的遺産であり、手しごとの痕跡も残っている。マイナス面を、リノベーションによって改善し、解体せずに“生かす”ことができれば「移住・定住促進の武器になり、人を呼び込める」可能性さえも秘めているのだ。

能動的に地域に関わり地域を動かしていく

現在73歳の須藤さんは3年前、相談役就任を契機に、自身の設計事務所を設立。また、2020年には地域の住宅事業者や室蘭工業大学の教員らと、NPO法人住まいの相談西いぶりを立ち上げた。

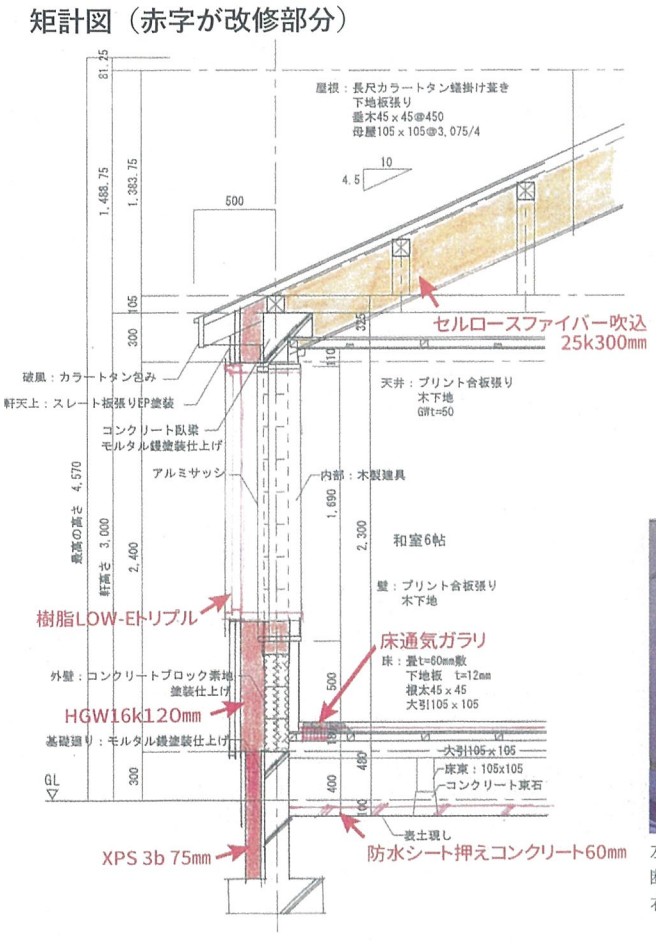
ブロック造の躯体や小屋組はあえてあらわし仕上げ

これまでは地域の人々からの相談に応じるなど、受動的な活動が主だったが、今回のリノベーションは、能動的に「地域の不動産価値を高める」活動にも力を入れるきっかけになった。長期的視点に基づきながら、町営住宅の利活用策を具体化していくのが当面の目標だ。

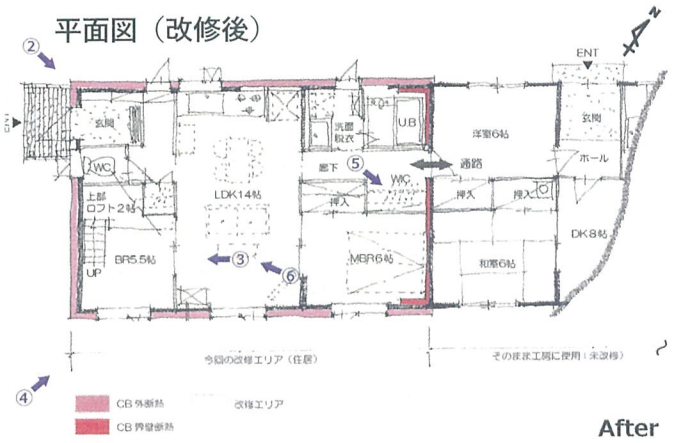
国から解体費の補助が下りたものについては、解体を覆すことは極めて難しい。しかし今回の事例には行政も注目しており「事例によって新しい概念も提案できたし、これでスタートが切れる」（須藤さん）。地域ならではのストックを継承する試みとしても期待したい。

須藤建設
須藤芳巳さん

矩計図（赤字が改修部分）



平面図（改修後）



After

左：既存躯体（外壁）の上に受け材を組み断熱材を施工した。木材のコストを抑えるため断熱材は120㎜厚に抑え、その分基礎と屋根の断熱を強化
右：隣戸との境壁は内断熱とし、将来、隣を解体しても成立するようにした

驚きの材工単価
1,500円/㎡が実現できる！
100% 天然素材塗り壁材
Wallo
ウォーロ　検索
本気で全室塗り壁標準しませんか？！