



107

古さのブランディングで、住宅のリノベをもっとエコに

脱炭素に向けては、資源、原材料の投入や廃棄物の処理に伴う間接的なエネルギー利用も大きな問題になる。本欄でもかねて、水の投入量などを何度か扱ったが、今回は、住宅のライフタイムでのエネルギー利用を考えたい。最近見学した、博多と上諏訪での、住居のリノベーションの工夫を報告しよう。

博多では、吉原住宅（有）が賃貸する二つの集合住宅を見た。築45年の新高砂マンションと同55年の山王マンションである。それぞれ約50の居室と商店テナント5軒程度を数える、そこそこ大きな物件である。これら物件のリノベの特色は、住み手が主体となって、居室部分のリノベーションを行い、さらに、住み手の代替わり時に原状復帰を求めることはせず優れた改善を積み重ねていく点にある。リノベを経験した居室は、二つの建物の合計に対して73%に達している。

最近では、これらの建物が、いわばヴィンテージ・マンションとしてのブランディングに成功してきたため、古さを感じさせる（が、実際の使用価値は損なわれていない）ディテールをむしろ積極的に残すリノベが行われるようになってきた。躯体までむき出しにする、かつてのスケルトンリノベでは、50㎡くらいの居室で15㎡ほどの廃棄物が生まれたのが、今日の、古いものを積極的に活かすエコリノベでは、10㎡ほどに抑えられるそうである。環境負荷の33%もの削減はありがたい。窓際の古い障子を活かしつつ、さらに昔の単板ガラス窓も壊して外さずに、複層ガラスの内窓を付けてしまうといった按配だ。モダンな風情ではないかもしれないが、強靱な断熱が安く登場する。

もちろん、居室毎のリノベでは対応できないことがある。建物全体のリノベである。耐震性能の向上、屋上の防水、各居室からの汚水を集める集合排水管の更新などで、これらをきちんと行っていかないと建物の性能が維持できないから、貸主の腕の見せどころとなる。吉原住宅では、排水管の更新も、写真1のように壁外に新排水管を予め設け、各居室のリノベに当たって室内排水管をそこにつなぎ込む、といった長期の見通しの下で無理ない取り組みを行っていた。

古さを積極的に活かすと環境負荷が減らせる。その実践が、論者の地元の一つ、諏訪でも行われていた。見学したのは、(株)ビルディングセンタージャパンの古材展示直売所と同社が手掛けたリノベ物件の一つ。

同社のリノベは、古民家を再生したい持ち主からの依頼で行うもので、特色が二つある。一つは、徹底的な断熱性能の確保である(写真2の、見学した物件ではUA値は0.28以下)。もう一つは、古部材の活用である。写真に見るように、いかにも厚い断熱材が入ったりノベの壁に再利用された壁土と漆喰の塗りが施され、床も古材の再生だ。どこかで解体される古民家があれば、駆け付けて、使用可能な古材、古設備、古民具などを買い付ける。仕入れた部材は、再利用可能なように手入れがされ、直営のリノベ案件で活用されるだけでなく、きれいに展示されて広く一般にも販売される。平均1年程度で完売し、どこかで再利用される由である。ここでも、古さを逆に訴求事項とすることで、高い経済性と環境性能を両立させている例が見られた。

住み手の趣味と眼力を向上させ、こうしたビジネスを一層盛んにさせていこう。



〈写真1〉博多のリノベ事例



〈写真2〉諏訪のリノベ事例



小林 光

東京大学教養教育高度化機構客員教授
工学博士・元環境事務次官