

「(仮称)池谷家古民家周辺不動産活用プロジェクト」木造商業施設の新築工事に着手！
～新綱島駅前に2026年度下期開業予定～

東急株式会社
住友林業株式会社
株式会社再生建築研究所

東急株式会社(以下、東急)、住友林業株式会社(以下、住友林業)、株式会社再生建築研究所(以下、再生建築研究所)は、東急新横浜線新綱島駅前で計画する「(仮称)池谷家古民家周辺不動産活用プロジェクト(以下、本プロジェクト)」において、2棟の木造商業施設(以下、本施設)の新築工事に2025年5月1日(木)から着手します。本施設の開業は2026年度下期を予定しています。なお、本プロジェクトは築168年の歴史的建造物「池谷家住宅主屋(以下、古民家)」の改修もあわせて推進しており、古民家の改修工事は2025年2月に着手しています。

新綱島駅周辺では、横浜市が施行する土地区画整理事業が進んでおり、2023年3月の新綱島駅開業以降、同年12月に新綱島駅直結の複合施設「新綱島スクエア」が開業するなど、その周辺でも複数の開発事業が進んでいます。本プロジェクトは、新綱島駅前の個人所有の敷地において、敷地中央に位置する古民家を囲むように低層商業施設を新築することで、周辺の開発事業との調和を図りつつ、連担してさらなる賑わいの創出を目指すものであり、東急を事業コンサルタント、住友林業を本施設の設計施工者、再生建築研究所を全体監修者兼古民家改修工事の設計監理者として取り組みます。

本プロジェクトで改修する古民家は、長年地域住民に親しまれてきた貴重な歴史的資産であり、2024年1月に横浜市認定歴史的建造物に認定、同年11月に横浜市特定景観形成歴史的建造物に指定されました。改修にあたっては、建物の外観や伝統的な真壁造りの意匠、間取りを極力維持し、歴史的な価値を尊重しながらも、耐震性や設備の更新など収益性のある用途に転換するための再生を行い、飲食店舗や物販店舗、事務所としての活用を想定しながら事業利用に向けて進めています。

また、住友林業が設計・施工する本施設は、純木造の2階建て低層商業施設であり、深い軒下空間と連続する木の柱など、古民家を継承した伝統的建築要素を取り入れています。内外装に木材を多く使用し、外部の構造柱も現しとして露出させることで、自然の温かみと木の風合いを感じられ、古民家と調和した親しみやすい街並みを形成します。さらに、資材調達から解体時までのCO2排出量である「エンボデイドカーボン」および炭素固定量を「OneClickLCA」※1で算定し、環境配慮型の木造建築を実現します。

3社は本プロジェクトの推進を通じて、歴史的資産を継承し、憩いの場および賑わいを創出するとともに、地域住民や来街者の快適性を促進することで、新綱島駅周辺のさらなる活性化を目指します。

※1 建設にかかる原材料調達から加工、輸送、建設、改修、廃棄時のCO2排出量等を効率的に算定できるソフトウェア

参考 URL: <https://sfc.jp/treecycle/value/oneclicklca/>



▲本施設完成イメージパース



▲池谷家住宅主屋(改修前)

【別 紙】

■事業計画の概要

事業名称	(仮称)池谷家古民家周辺不動産活用プロジェクト
計 画 地	神奈川県横浜市港北区綱島東一丁目1161番外(地番)
敷地面積	約7,757㎡
延床面積	古民家 約348㎡(予定) 木造商業施設(仮称)A棟 約1,398㎡(予定) (仮称)B棟 約1,203㎡(予定)
構 造	古民家 木造平屋 木造商業施設(仮称)A棟・B棟 木造2階建て(木造軸組工法)
用 途	飲食店舗、物販店舗、事務所等(予定)

■事業の経緯および今後のスケジュール

2024年1月	古民家 横浜市認定歴史的建造物に認定
2024年11月	古民家 横浜市特定景観形成歴史的建造物に指定
2025年2月	古民家 改修工事着工
2025年5月	木造商業施設着工
2026年度下期	竣工・開業(予定)

■横浜市認定歴史的建造物とは

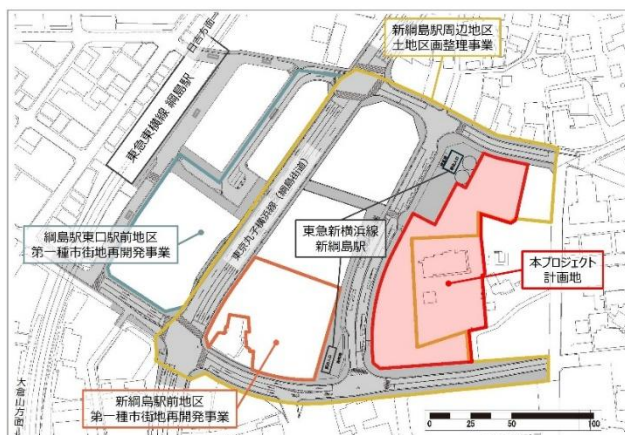
横浜市では、1988年に「歴史を生かしたまちづくり要綱」を施行し、横浜らしい個性と魅力あふれる都市景観を形成している歴史的建造物の保全・活用をすすめています。横浜の特色をつくりだしている歴史的な建造物の保全と活用により、魅力的で快適なまちづくりを行うことを目的とし、社寺、古民家、近代建築、西洋館、近代和風建築、土木産業遺構及びこれらと一体となっている工作物等を対象としています。

■横浜市特定景観形成歴史的建造物とは

歴史的な価値を有する建造物であって、魅力ある都市景観の創造を推進する上で特に重要なものを特定景観形成歴史的建造物として指定することができます。また、指定した建造物について所有者と協議のうえ保存および活用の促進に関する計画(保存活用計画)を策定します。これらの指定及び保存活用計画の策定にあたっては横浜市都市美対策審議会の意見を聴取します。特定景観形成歴史的建造物の指定を受けることで、建築基準法第3条第1項第3号の規定を適用し、建築基準法の適用を除外することで、歴史的建造物の保全と利活用を推進します。この制度を活用することで、歴史的景観の魅力を生かして、文化・観光施設や飲食店など都市の魅力向上や活力創出に資する施設への利活用が可能となります。

■本プロジェクト計画地

横浜市施行の新綱島駅周辺地区土地区画整理事業では、新綱島駅周辺地区の約2.7haにおよび、綱島街道をはじめとする車道や歩道の拡幅、バスやタクシー乗り場、公共駐輪場、交流を育む広場の設置など、街のインフラ整備が進んでいます。その中で本プロジェクトは、新綱島駅前の個人所有の敷地において進めるものです。



▲新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

※横浜市 HP の図を基に作成

▲本プロジェクト計画地(空撮)

■本プロジェクトの特徴

【歴史的資産の継承】

- ・ 安政4(1857)年の創建以降受け継がれてきた、古民家や庭に残る綱島ならではの景観的・歴史的価値を有する資源を将来に向けて継承し、綱島らしい歴史を感じられるまちづくりに寄与します。
- ・ 古民家は、景観的・歴史的価値を損なわない活用を図るとともに、安全性を担保し、来訪者が利用できる収益用途とすることで、将来に向けてより多くの来訪者へ歴史的資産を普及します。

【地域の憩いの場や賑わい創出】

- ・ 古民家や庭という地域資源を保全しつつ、地域の憩いの場を創出します。
- ・ 古民家を囲うように低層商業施設を配棟し、道路に対して店舗の顔をつくることで、新綱島駅周辺の他施設との調和を図り、賑わいを形成します。
- ・ 来訪者が古民家と低層商業施設の空間を自由に行き来できるような動線とし、回遊性を向上します。

【古民家と調和した木造商業施設】

- ・ 古民家とスケール感をあわせた2階建ての低層とし、古民家と調和した深い軒下空間や連続する木の柱など伝統的建築要素を設計に取り入れた木造建築とします。
- ・ 1階は店舗の前に商品やベンチ等を配置することのできるスペースを設け、建物内外を融合させる縁側のような空間を演出しています。
- ・ 内外装に木材を多く使用し、外部構造柱を露出させることで自然の温かみと木の風合いを感じられ、古民家と調和した親しみやすい街並みを形成します。



＜全体外観パース＞



＜木造商業施設外観パース＞



＜木造商業施設1階パース＞

■会社概要

東急株式会社

会社名 : 東急株式会社
代表取締役: 堀江 正博
所在地 : 東京都渋谷区南平台町5番6号
設立 : 1922年9月2日
事業内容 : 不動産賃貸業、不動産販売業、その他事業
URL : <https://www.tokyu.co.jp/>

東急株式会社は、東急線沿線を中心に、長期視点での「まちづくり」を手掛け、お客さまの生活に密着したさまざまな事業を展開していますが、その一つとしてこれまで培ってきたまちづくりのノウハウや東急グループのネットワークを生かし、不動産ソリューション事業（コンサルティング、売買仲介、買取再販、住まいと暮らしのコンシェルジュ、アパートメントホテル）を展開しています。少子化、高齢化、空き家の増加、ライフスタイルの多様化など、時代の環境変化に応じた幅広い不動産ソリューションメニューを提案し、沿線人口の流入促進・流出抑制、また地域の不動産ストック再生に取り組むことで、社会課題を解決する持続可能なまちづくりに寄与していきます。

住友林業株式会社

会社名 : 住友林業株式会社
代表取締役: 光吉 敏郎
所在地 : 東京都千代田区大手町一丁目3番2号
設立 : 1948年2月20日
事業内容 : 木材建材事業、住宅事業、建築・不動産事業、資源環境事業、その他事業
URL : <https://sfc.jp/>

住友林業グループは森林経営から木材建材の製造・流通、戸建住宅・中大規模木造建築の請負や不動産開発、木質バイオマス発電まで「木」を軸とした事業をグローバルに展開しています。2030年までの長期ビジョン「Mission TREEING 2030」では住友林業のバリューチェーン「ウッドサイクル」を回すことで、森林のCO2吸収量を増やし、木造建築の普及で炭素を長期にわたり固定し、社会全体の脱炭素に貢献することを目指しています。今後も非住宅建築分野での木造化・木質化を推進し、木の魅力を最大限に生かした付加価値の高い商品・サービスを提供していきます。

株式会社再生建築研究所

会社名 : 株式会社再生建築研究所
代表取締役: 神本 豊秋
所在地 : 東京都渋谷区神宮前4-9-13ミナガワビレッジ I
設立 : 2015年12月1日
事業内容 : 建築物の調査（構造や環境解析等）・企画・設計監理・管理に及ぶ再活用コンサルティング全般、再生に関する研究
URL : <https://www.saiseikenchiku.co.jp/>

日本の建物の平均寿命は約30年と言われており、100年を超える欧米諸国と比べて極端に短いです。違法建築、耐震性不足、間取りが時代の変化に適應できていないことが主な理由ですが、古い建物でも躯体は健在で、十分に再活用ができることが分かっています。そんな中、環境問題や工事費の高騰といった社会的課題を背景に、すべてを新築して更新する時代は転換期を迎えています。再生建築研究所では既存躯体を活かし、違法建築を適法化しながら、自由なデザインで収益性を追求し、新築ではつくり出ることができない新たな不動産価値を生み出す「再生建築」の手法を研究しています。歴史的建造物の保存をはじめ、一般的なオフィスやホテルのようなビルにも新たな価値を生み出しています。新築型開発から既存ストックも活用した再生型開発へ。100年先も見据えたエリア再生を目指します。