

平成 28 年 9 月 21 日

報道各位

住友不動産株式会社

住友不動産の事業ノウハウを活用した地方再生支援プロジェクト 第一弾 福島県磐梯町の歴史香る“まちなみ再生”を促進 —古民家風情を残しつつ、住宅の機能向上を図る実用的改修提案—

住友不動産株式会社は、福島県磐梯町のまちなみ再生支援を初の案件として、過疎化などを課題に抱える地方各都市に対して**事業ノウハウを活かした地方創生に繋がる地方再生支援を開始**しました。

今般、主力事業の戸建一棟まるごとリフォーム「新築そっくりさん」事業で年間約 400 棟の実績を誇る古民家再生ノウハウを活用し、福島県磐梯町が町全体景観の歴史的風致向上（まちなみ再生）のため進める、“地域に所在する古民家の統一的な外観整備を図るための改修時における指針作り”を支援し、再生促進してまいりました。平成 28 年 8 月 10 日には、当社請負による再生の第一号となる建築物の改修が完了し、第二号、第三号物件の再生に向けた再生支援（改修提案）に着手しましたのでお知らせします。



磐梯町は、平安時代の高僧徳一が創建した国指定史跡となっている慧日寺跡（えにちじ）を中心に、多くの観光客が訪れる歴史的風情の香るまちなみ再生を目指しています。

左：まちなみ再生イメージ（当社提案）

右：現状のまちなみ

当社は、磐梯町が地域住民の方々へ“まちなみ再生”の取組み説明を行う上で、整備指針作りのベースとなる個別の具体的な古民家再生提案と、外観を統一化するための基準案ならびに、まちなみ再生後の景観がイメージしやすい町全体のイメージパースなどを作成して提案しています。

住民の方々からは、この提案に対し「風情ある景観を形成しながらも、住居としての機能向上を両立させた提案」とご評価いただき、多くの方の賛同を得るなど、町の取組みに対して理解を深めていただくツールとして活用していただいています。

【完成した再生第一号の民家】

本物件は、再生第一号として当社の「新築そっくりさん」事業にて改修工事を請け負い、平成 28 年 6 月に着工し、8 月に完成を迎えました。改修は、当社の古民家再生のノウハウを随所に活用し、歴史的な街並みに相応しい外観としながらも、機能性を考慮したご提案、再生改修をしています。



＜完成した再生第一号・築 70 年超の民家＞

特に、風情ある歴史的景観に相応しい外観デザインと良好な生活空間の両立をローコストで実現させるために、断熱性の高いアルミサッシの枠表面に杉材の化粧を施した部材（※）を新たに開発し、採用しています。※本部材は特許申請中。

■景観形成における提案ポイント

今般のまちなみ再生対象地区となる本寺地区は、慧日寺の参道を中心に比較的広い敷地に民家がゆったりとした間隔で建ち並び、緩やかな傾斜に沿って石積みが階段状に配され、大小の水路がそれらの民家と石積みに絡み合うように通っています。この石積みと水路によってゆったりと区分された建物と、間にある庭や空地等の緑の空間が独特のリズムを刻み、点在する祠と相まって全体として穏やかな景観を作りだしています。

この景観を活かしつつ、より風情ある景観を作り出すため、

- ① 屋根は金属屋根に交換して軽量化を図り、濃灰、壁は白、木部は濃茶の3色を基本カラーとして構成。
- ② 開口部は、断熱性の高いアルミサッシを使用しながら、アルミ部分を杉材で化粧を施し隠蔽し、穏やかな景観に整合する外観デザインと機能性を両立させるなどの点を統一した景観整備のポイントとして提案しています。

外壁:木部以外の外壁は、漆喰にて仕上げる

屋根:基本的に葺き替え、もしくは塗装により景観になじむ濃灰色とする



開口部②:
既存のアルミサッシを残す箇所は、手前に木の格子を設け、新建材を目立たせない

**木部:柱、梁、板張り等の木部は濃茶色に塗装する
土壁と下見板の間には断熱材を充填(性能向上)**

**開口部①:アルミサッシに木化粧を施し、
外観デザインと機能性を両立**

今回のまちなみ再生における提案は、全国各地で年間約400棟の様々な技法で造られた古民家再生の実績を持つ当社ならではのノウハウをフィードバックした再生提案となります。

まず、風情ある古民家本来の創建時の姿、形を復元させるため、屋根、外壁、木部は各々を風景と調和し、統一された色調・素材にて改修します。見えない部分においても、これまでの施工実績に基づき古民家再生で欠かせない点に留意した施工を行います。例えば、漆喰の施工では、下地に特殊な油紙を貼り、土壁から灰汁がでてシミにならないようにするなど、これまで蓄積されたノウハウを活用し最適な技法で再生します。

さらに、見た目の改修だけでなく、住宅としての機能向上を踏まえた改修を行ってまいります。土壁と外側壁の間に断熱材を充填するほか、今回の提案では、断熱性能が高く木材に比べローコストなアルミサッシを使用し、かつ表面に杉材を化粧することにより、新建材を使用した機能性向上をはかりつつも古民家らしい風情の表現を両立しています。

◆新開発のアルミサッシ (特許申請中)

アルミサッシのフレームに杉材を貼り付けており、機能性を向上しつつも、木材ならではの深みと温かみある色合いを出しています。



■住友不動産の古民家再生実績

当社は、「新築そっくりさん」事業において、古き良き日本の伝統住宅を後世に残すべく、古民家再生にも注力しており、岐阜、広島、千葉などをはじめ全国各地で年間約 400 棟の古民家再生実績を誇っております。

古民家の所有者は、先祖代々の資産を次世代まで引き継ぎたい、風情だけでなく家族の思い出が詰まった柱や、梁などを残したいと考えられる方が多くおられます。当社は、住宅再生のプロとして積み上げてきた伝統的工法に対応した経験とノウハウを傾注し、建物の風情、趣きなどを残しつつ、新たな生活を踏まえた現代生活様式を採り入れ、デザイン及び機能面を考慮した改修提案により末長くお住まいいただける古民家再生を多数手掛けてまいりました。

その結果、多くのお客様にご好評いただくと共に、「住まいのリフォームコンクール※」などにおいても古民家再生事例で過去 6 回受賞するなど、定評頂いております。

※公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが主催。全国の住宅リフォーム事例を募り、デザインだけでなく住まいとして優秀な事例を表彰するコンクール。

伝統的な古民家も、
全国の気候・文化によって趣が違います。



古民家実績MAP(全国400棟超)

新潟県：築 100 年古民家 再生後外観と内装



After

福島県：築 180 年古民家 再生前後外観



Before

山口：築 60 年古民家 再生前後 LDK



After



Before

■磐梯町の街並み再生への取組み

磐梯町は、平安時代の高僧「徳一」が残した歴史遺産・国指定史跡慧日寺跡を中心に、門前町の参道沿いに位置し歴史的まちなみを構成する古民家を歴史的風致形成建造物として指定し、統一された景観を整備することで、国内外問わず多くの観光客に来訪してもらうためのまちづくりを進めています。

参道沿いのまちなみ再生は、歴史的遺産である史跡慧日寺跡や町内に点在する史跡、資料館、道の駅など観光資源の連携強化をはかるため、史跡までの参道景観を整え、観光客の周遊ポイントを結びつける上で重要なルートづくりとなります。

町は、貴重な歴史遺産を後世に引き継いでいくため、平成28年1月に国の「歴史的風致維持向上計画」の認定を受け、町のガイドラインに沿い屋根・外壁など外観の改修を行う地区内の建物所有者に対して、国と町で合せて最大8割の補助金を拠出するといった、まちなみ再生を促進する体制を整えています。

本計画の期間は平成28年～平成37年の10年間とされ、町は平成28年度中に今回完成した物件を含め3棟の改修及び1棟の空家を買取り、平成29年には買い取った空家を民俗資料に触れられる休憩所などの観光拠点として改修することを予定しております。その後も、地区全体約80棟の改修を目指し、また参道そのものの再生も視野に入れ、地区の方々とともに景観の再生をすすめていく方針です。

※地域の歴史的な風情・情緒を活かしたまちづくりを支援すべく平成20年5月に公布された「歴史まちづくり」法に基づき、

国が市町村の作成した計画を認定、助成する制度。

<参考：周辺観光資源地図>



<本件に関する報道関係者からのお問合せ先>

広報部 TEL：03-3346-1042 担当：住友