新綱島MICCA完成

歴史的資源生かした木造商業施設



〈古　民　家　改　修〉設計監理／再生建築研究所　施工／魚津社寺工務店
〈木造商業施設新築〉設計・施工／住友林業

東急、住友林業、再生建築研究所（東京都渋谷区、神本豊秋社長）が横浜市港北区の東急新横浜線新綱島駅前で進めてきた「（仮称）池谷家古民家周辺不動産活用プロジェクト」の施設が完成し、「新綱島MICCA」として開業した。改修した築170年の古民家を核として、時間軸の異なる空間を行き来できるようにした。新築した木造商業施設の設計・施工は住友林業が担当した。

メッセージ　東急株式会社

当社は、創業以来100年以上にわたり、田園都市線沿線などで、鉄道事業と沿線開発が一体となったまちづくりに取り組んできました。本プロジェクトが行われた新綱島駅周辺は、既成市街地で、当社所有資産の少ない地域です。こうした地域でどのように事業に関わっていくかを検討した結果、当社が培ってきたまちづくりのノウハウを、事業コンサルティングという形で展開していくことを提案しました。

古民家を核に回遊性高めた空間

最大の特徴は、築170年の古民家という歴史的資源が現存していたことです。オーナーである池谷家が紡いできた歴史を、このまちのアイデンティティーと捉え、今後も引き継がれていくべきものと考えました。多くの人に訪れていただける場として機能させるため、再生建築研究所と共に残すべきものを見極めつつ現代のニーズに対応する改修計画を立案しました。新駅の建設に伴う土地区画整理事業区域内の宅地には、木造低層の新築建物を整備し、古民家を核として回遊性を高め、時間軸の異なる空間を行き来できるよう計画しました。

こうした経緯を経て、今回開業を迎える「新綱島MICCA」が果たす役割は、「このまちのことを語りたくなるきっかけ」になることです。駅前という最も目に触れやすい場所で、地域の歴史と現在が対話する場。それが本施設であり、ローカリティーを実感できる空間になることを願っています。

古民家が道しるべとなった本プロジェクトのように、今後の事業においても、まちを構成する人々、歴史、地理などを常に学び、くみ取りながら、そこでしかできないまちづくりにつなげていきたいと考えています。



深い軒下空間と連続する木の柱



木造商業施設

設計コンセプト

温かみのある街並みを形成

本計画は、1857（安政４）年創建の歴史的建造物「池谷家住宅主屋」を保全・再生しながら、新綱島駅前に新たな賑わいと交流の場を創出することを目的とした木造複合商業施設計画です。敷地中央に位置する古民家を地域資産として位置付け、その周囲に純木造２階建ての低層商業施設を配棟することで、歴史的景観と新たな都市機能が共存するランドスケープの形成を目指しました。

新築棟は、古民家とのスケールバランスを重視し、深い軒下空間や連続する木柱など、日本の伝統建築にみられる構成要素を現代的に再解釈しています。１階には店舗と外部空間を連続させる「縁側」のような中間領域を設け、建築と街路、建築と庭を緩やかに接続することで、高い回遊性と滞留性の創出を図りました。また、内外装および外部架構には木材を積極的に採用し、構造材を現しとすることで木質感を顕在化させています。これにより、古民家と調和した温かみのある街並みを形成するとともに、歴史的資産と現代的な商業機能が共存する新たな駅前景観の創出を目指しました。

住友林業株式会社　建築事業部建築部
ＧＭ（グループマネージャー）大西　宏明
ＳＬ（シニアリーダー）　土屋　龍彦



夜景

施工のポイント

木材特性を考慮し工程調整

本物件の計画地には、１８５７（安政４）年の創建以来、地域のシンボルとして親しまれてきた古民家がありました。駅前という立地でもあり、地域住民の方々から「どんな建物が建つのか」と高い関心が寄せられていました。そうした中、受け継がれてきた歴史を汚すことのないよう、第三者災害の防止はもとより、あいさつや清掃など基本的なマナーの徹底に留意して工事を進めていきました。

敷地形状が細長く、搬出入動線が１カ所に限られていました。こうした制約の中で鋼製型枠を全面的に採用し、基礎梁工事に伴う残土の埋め戻し作業を省略しました。また、商業施設ながら在来軸組構法を採用し、特別寸法材の使用を極力抑えて流通材を用いた設計とすることで、建物全体のコスト抑制を図りました。

「木材は生きている建材」。品質管理では、そのことを常に意識し、伸縮や反りが建て方の管理基準に影響しないよう、工区割りや加工スケジュールを事前に調整しました。木材の特性を考慮した上で調整できる余裕を工程に盛り込み、現場に無理が生じない計画としました。当社の「ウッドサイクルを回す」という考えのもと、現場の混合廃棄物率が10％以下となるよう、分別意識の浸透にも努めました。

着工時に「確かな技術と発想が、向上させる現場力」というスローガンを掲げ、施主や地域の方々に信頼・安心・満足を感じていただける現場を目指しました。オーナー様の意向を理解し、共感し、一丸となって施工できたことは、大きな成果であると考えています。木の温かみを感じられるこの建物が、地域の皆さまに長く愛されることを願っています。

住友林業株式会社　建築部
Ｍ（マネージャー）作業所長
佐藤　友行

工事概要

■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：横浜市港北区綱島東１―1161外（地番）
■事業主：個人事業主
■事業コンサルタント：東急株式会社
■全体監修：株式会社再生建築研究所
■設計：株式会社再生建築研究所（古民家改修）、住友林業株式会社（木造商業施設新築）、株式会社東急設計コンサルタント（木造商業施設新築基本設計）
■施工：株式会社魚津社寺工務店（古民家改修）、住友林業株式会社（木造商業施設新築）
■敷地面積：約6，659㎡
■延床面積：古民家約348㎡、木造商業施設Ａ棟：約1，394㎡、Ｂ棟：約1，209㎡
■構造・階数：古民家木造平屋、木造商業施設Ａ棟・Ｂ棟木造２階（木造軸組工法）
■用途：飲食店舗、物販店舗、事務所等
■工期：2025年２月～2026年９月（古民家改修）
2025年５月～2026年10月（木造商業施設新築）

写真提供／新綱島MICCA

［設計・施工］　住友林業株式会社　東京都千代田区大手町 1-3-2　電話 03(3214)2220

［電気設備工事］　株式会社シンデン　横浜市西区平沼 1-2-23　電話 045(321)5001

■タイル工事　アイストーン株式会社　東京都八王子市明神町 4-9-1　電話 042(649)9360
■サイン工事・内装監理業務　株式会社 エイムクリエイツ　東京都中野区中野 3-34-28　電話 03(5340)0101
■金属・鉄骨工事　大沢工業株式会社　川崎市川崎区水江町 6-12　電話 044(266)8787
■鋼製型枠工事　高伸建設株式会社　東京都世田谷区桜新町 2-31-5　電話 03(5426)3700
■鋼管杭工事　株式会社 三誠　東京都中央区新川 1-8-8　電話 03(3551)0211
■金属工事　株式会社 サンチ　東京都中野区野方 4-24-6　電話 03(3387)7270
■屋根工事　株式会社 ジューテック　東京都港区新橋 6-3-4　電話 03(4582)3365
■生コンクリート材料販売　スミセ建材株式会社　東京都千代田区西神田 3-2-1　電話 03(4329)2840
■警備　株式会社 誠和　神奈川県海老名市下今泉 2-2-2　電話 046(235)6518
■植栽工事　株式会社 髙山造園　横浜市都筑区東山田町 1505　電話 045(592)2939
■塗装工事　徳永産業株式会社　東京都港区新橋 2-20-15　電話 03(3573)1751
■内装仕上工事　株式会社 中村屋　東京都世田谷区等々力 5-19-17　電話 03(3704)6249
■外壁工事　ニチハガイソウ株式会社　東京都大田区大森北 1-22-9　電話 03(5764)1090
■木工事　ノアテクノス株式会社　埼玉県越谷市浦生寿町 18-33　電話 048(993)4156
■山留工事　富士スチール株式会社　東京都渋谷区南平台町 15-13　電話 03(3463)6481
■左官工事　株式会社 誠　埼玉県越谷市越ケ谷 2-6-2　電話 048(971)6771
■美装工事　株式会社 マッツ　東京都世田谷区駒沢 1-19-8　電話 03(3412)3537
■外構工事　株式会社 勇和造園　東京都杉並区浜田山 3-6-20　電話 03(3313)8791
■鉄骨階段工事　株式会社 横森製作所　東京都渋谷区笹塚 1-47-1　電話 03(3460)9229