

ツナゲル。

活かしてツナゲル、価値あるモノに。

一空き家再生プロジェクト

「新築以上の価値を生む。」

陽の当たらないボロボロの古民家。
継承されない建築技術。
今、目の前にある「問題」を解決するということは、未来の世界にとって「価値あるもの」を再発見するということ。

ボロボロの古民家も丁寧に手をかけることで、想像を超えた快適な暮らしをつくってくれる。「価値あるもの」を誰かと共有することで、ヒトの暮らしがもっと豊かになる。



課題

伝統的建造物群保存地区に指定され、「小京都」と呼ばれている豊岡市出石町で空き家再生プロジェクトは、始まりました。このプロジェクトは、これまでの注文住宅とは違い、空き家を自社で買い取り、再生し、販売をするというものです。

外観に関する部分は、保存地区内という事もあり、街並みに合わせる形での施工は守らなくてはなりません。そのため、いくら所有している建物でも、規制がかかっています。

助成金制度や、税制優遇措置などございますが、現状は、規制エリア外に子育て世帯の多くの方々は住居を構え、そこには無国籍な建物が建ち並ぶという状況。完全にドーナツ化してしまっており、中心部の街並みが保存されている場所には、高齢者が空き家が残ってしまっており。

何故このように若い世代がいないのかを考えますと、「規制がかかるエリアでは、自分達の要望が反映されない」「駐車スペースがない」「新築でない」と満足しない」「古民家の価値が見出せない」「隣家と隣接しているのが嫌だ」など、マイナスイメージが多々ございます。

改善

伝統的な古民家は、地域にあった木材が使われて建築されており、ウッドマイレージが少なく、何より国産材100%の家造りと言っても間違いではございません。

その価値を見出し、奇抜な建物を建築するのではなく、街並みに配慮した外観とし、建築の縛りがある中でも快適な家へ再生する事こそ、大切な役割だと考えております。

購入しました物件は、100坪ほどの敷地に大正時代の平屋の建物と、明治時代の土蔵が建ち並ぶ家でした。庭の緑地もしっかりある土地ですが、10年ほど空き家になっており、売り物件として出ておりましたが、庭木は伸び放題で荒れ果て、手の付けられない状況でした。隣家の方にしてみれば、獣が入りたり、空き家は防犯上も良くないため、地域にとっても問題の状況でありました。

最初にこの物件を見た時にまず感じたのは、よくその状態で残ってくれたという事です。外観は見るに耐えない状態でしたが、平屋造りで庭と蔵付き、建物のカタチを変えずに現代の暮らしにあった建物になるイメージがすぐに沸きました。必ずこの建物なら蘇らせる事が出来る、いいものになる！と、確信を持ったのと同時に、ワクワクした感覚に胸が高鳴ったのを思い出します。

空き家再生の本丸は、ボロボロな廃墟の状態を見た時に、これなら必ず魅力的になると確信を持って思えるか？そこだと思います。建築士が果たす役割は大きく、何十年何百年も、その土地の景観として残ります。それが必ずしも新築である必要がなく、現代の暮らしに合った形に再生し、快適に暮らせるように変えるにしても、外観は街並みに配慮すべきです。規制がかかっていないエリアだとしても、そうあるべきだと考えています。

新しい建物を建築するよりも、古い建物を直すほうが、はるかに難しいです。設計者のスキルと現場の土工技術を継承するためにも、重要な事業だと考えます。



上質な暮らしへ誘う

LDK

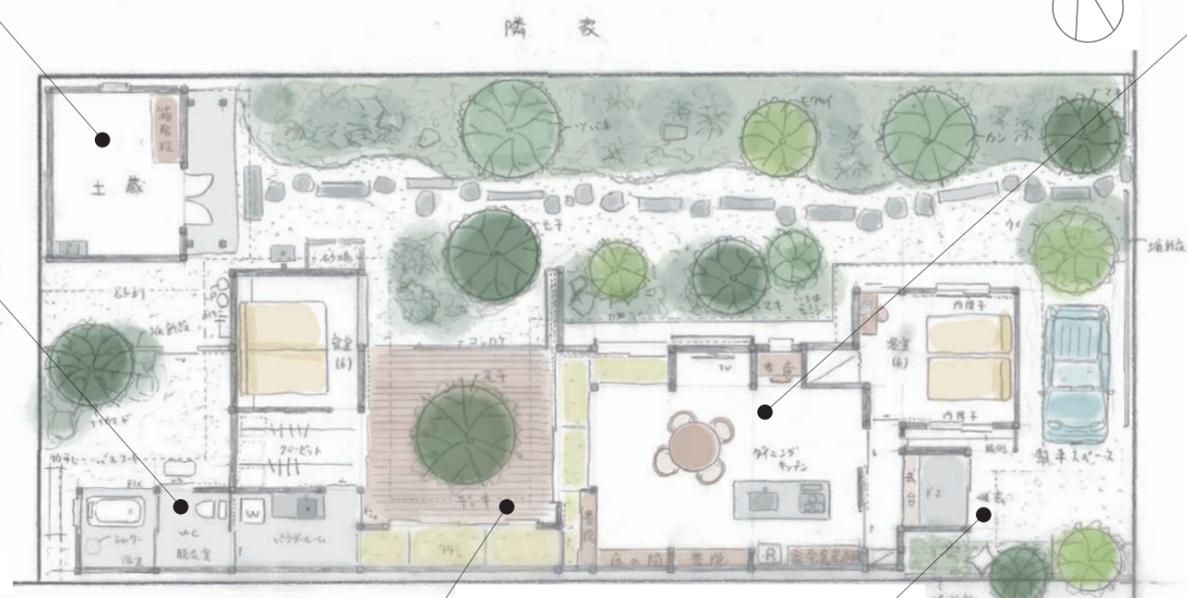
玄関を入ってすぐ、和室の続きの間があった。奥には中庭スペースがあったため、ここは迷わずLDKにしよう決めていた。欄間や天井など、キレイな状態で残っていたため、ここには手を加えず残し、みんなで料理を楽しめるよう、アイランドキッチンを設置した。冬には積雪もあるため、寒さ対策に床暖房も組み込んでいる。



最新機器を備えたアイランドキッチンに立つ奥様。目線の先には、くつろぐご主人や庭の景色が広がります。

【再生後】

建物の外観や開口部を変えることなく、建物に合わせて設計し、この敷地条件と建物ならではの再生プランを立てる。



中庭／渡り廊下

中庭に元々あったモチノキを囲うように広いウッドデッキを作り、リビングとのつながりを大切に考えた。渡り廊下の奥には寝室とクローゼット、キッチン以外の水廻りを配置。

玄関周り

外観は景観に配慮し、特に変える事はしなかったが、簡易的なブロック塀を趣のある瓦塀にやり直した。

土地：316.4㎡
母屋：93.06㎡（大正3年）
一部令和元年増築
土蔵：27.84㎡（明治22年）



外部仕上げ：屋根 - 石州瓦葺（一部 既存）
外壁 - 腰壁モルタル塗り、しっくい塗
塀 - 聚楽塗り
ウッドデッキ - セラガンバツデッキ材

内装仕上げ：天井 - しっくい塗、杉無垢羽目板
壁 - しっくい塗、聚楽塗
床 - 杉無垢フローリング、松無垢フローリング、畳、しっくい塗

蔵：屋根 - 石州瓦葺き／外壁 - 腰壁洗い出し／壁 - 漆喰塗
内部床、セラガンバツフローリング
壁・天井既存のまま



蔵

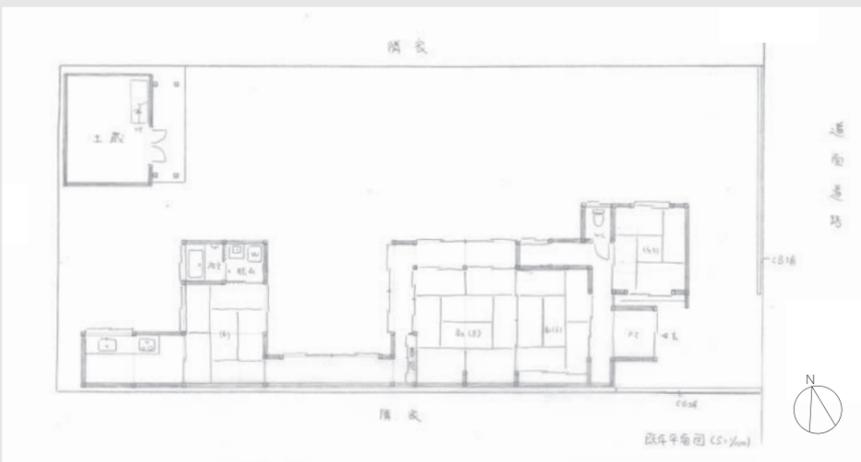
庭の小道を歩いて行った先にある土蔵には、ミニキッチンを設置し、店舗や事務所、地域の方々と集まってお茶をしたり、本を並べて読書などが出来る、多目的利用の空間へと再生。

水回り

水廻りの設備機器はデザイン性の高い海外メーカーを採用し、使い勝手だけでなく、視覚的にも楽しめるような造りへと変え、上質な暮らしを体感できるような空間とした。



【再生前】



■設計のポイント

①建物のカタチを変えずに、現代の暮らしに

建築は壊して新たに建ててしまえば自由がきく。ただ、それでは古民家再生をする意味がない。増やす建築ではなく、いいものを残す建築を目指したい。平屋＋庭＋蔵という好条件を活かし、建物のカタチを変えずに、現代の暮らしに馴染ませることを一番意識した。

②都会からの地方移住を狙う

古い建物を残すことの重要性を理解していただけることを軸に、都会からの移住を狙ってペルソナを設定し、どのような人にこの家に住んでほしいかを考えた。建物に合わせて家財も選定、設えや造園工事と同時に施工し販売。地方移住を狙うことで、空き家再生とともに、地方貢献にも取り組んだ。

③中と外のギャップ

外観は伝建地区内のため、景観に合わせなければいけません。開口部をそのままに構造を変えることなく、内観は最新の設備とデザイン性の高い海外製品、国産無垢材を組み合わせ、より魅力的な建物へと変えることを絶対条件と考え設計。中と外のギャップを出す工夫をした。

■住む人との出会いとこれからの暮らしに必要なこと。

全国各地で点々とマンション暮らしを経験してきたご夫婦。老後をのんびりと暮らしたいと数年前から物件を探されていたそう。今回不動産会社を介して、この物件をご覧になられた際、すぐにピンときたと仰っていました。希望条件は「平屋2LDKの庭付きで、大きすぎず小さすぎず、田舎過ぎず都会過ぎず」だったとのこと。そんなご夫婦にとって、まさに求めていた”ちょうどいい”が詰まっていたのです。

老後をのんびり過ごすに当たり、一番大切なことは「落ち着く」こと。木をふんだんに使用した住空間であることや、古民家再生の醍醐味である、新旧の融合、古き良き日本建築の趣や住まいとしての歴史を感じられる味や風合いが残っていることが大きかったと仰ります。「新しいものはお金さえ払えば建物は作られるかもしれないけれど、古いものはそうはいかない。その価値を知れたこと、そんな住空間で老後を豊かに暮らしたい。」と、弊社の空き家再生に対するコンセプトにもご共感いただき、「単純にもったいないよね。」とはっきりと仰っていただけたこと、この物件がこのご夫婦に渡り、繋がっていくことに心から喜びを感じずにはいられませんでした。

良いものをツナゲル。数十年放置されていた空き家に、ポツと灯りがついた。今回の出会いが、弊社の空き家再生事業において、その意味と手応えを感じられる第一歩となりました。

ツナゲル。

状態は比較的きれいであったが、中は薄暗く、そのままではどうにもならない状態であった。どのように手をいれるのか、建物だけではなく、建物外の敷地や条件、周りの環境など、トータルに考えてプランを練ろうと思った。

