

立ち寄り・居合わせ・広がる関わり

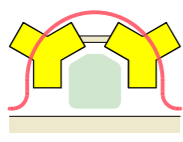
「のだまちスターサークル」から広がる気づきのネットワーク



(1) これからの「集まって住む」ことに関する提案

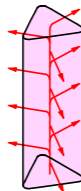
■群としてのリノベーション

- 「2棟でひとつ」と捉え、ランドスケープを含めた環境全体をリノベーションします。
- 完結的なモダンイズム建築を尊重し、イメージの保持と機能性確保のバランスをとります。



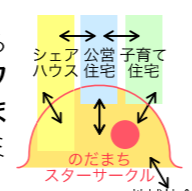
■住まいを支えるサプライツリー

- 有機的な形態の樹状インフラを挿入します。幾何学でできたスターハウスの中心が、暮らしを支える幹となります。
- スターハウスに見所がもうひとつ加わります。



■多様な「関わり場」をつくる

- 中庭を囲む低層部を内と外に開き、「のだまちスターサークル」をつくります。
- 多様な関わりから気づきのネットワークが自然に生まれるミストコミュニティです。

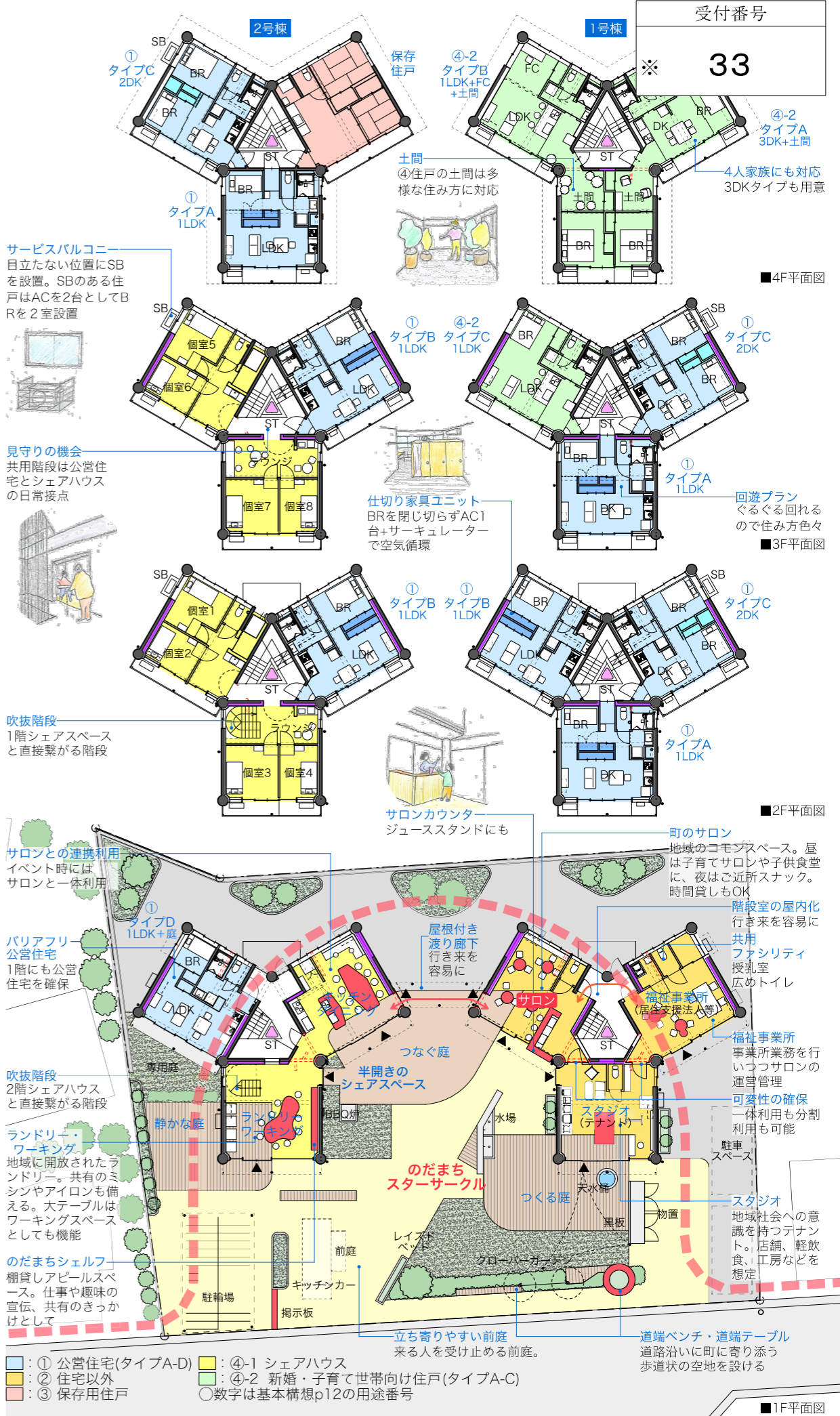


■キッチンダイニングからつなぐ庭をみる



■サロンの賑わいがスターサークルに溢れ出す

FC: フレキシブルコーナー
SB: サービスバルコニー
ST: サプライツリー
■: 仕切り家具ユニット (H1900)
□: 仕切り家具ユニット (H2360)
※印の欄は記入しないでください



■ 1F平面図
■ 2F平面図
■ 3F平面図
■ 4F平面図

① 公営住宅(タイプA-D) ② 住宅以外 ③ 保存用住戸
④-1 シェアハウス ④-2 新婚・子育て世帯向け住戸(タイプA-C)
○数字は基本構想p12の用途番号

技術提案書 (様式5)
受付番号 33

(1)③居住環境向上、(2)歴史的価値の維持、(3)②長寿化について

■歴史的価値の維持に配慮した改修、補修の考え方

●各種計画の高度な統合でイメージと機能を両立

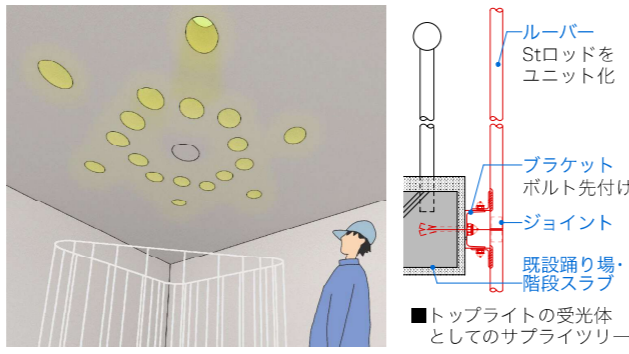
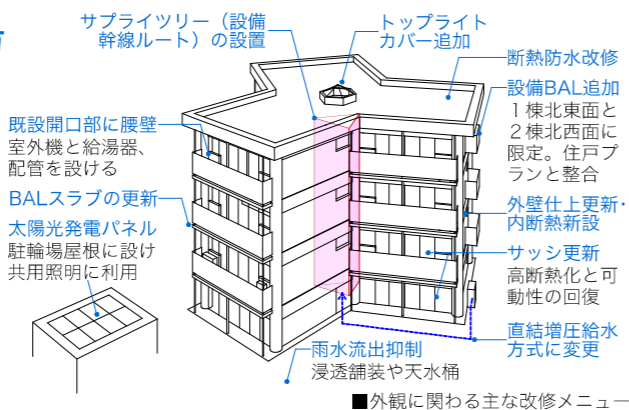
- ・長期にわたり健全に利用されるよう、**外観イメージと居住性などの各種機能を両立**します。
- ・居住性は**設備の維持や更新の容易性**と深く関わります。**建築計画と連動した設備計画**とします。
- ・新しい設備に伴って必要となる区画の横断は**既設開口部の利用**を基本とします。コア抜きが必要な場合は**構造性能を損なわないもの**とします。
- ・防水や断熱といった外皮性能は**長期的視点から抜本的に改修**。**基本的な居住性能を担保**します。

●サブライツリーによる設備幹線システムの再構築

- ・本事業は**設備幹線システムの再構築**が鍵です。スターハウスの特徴的な空間を活かし、**階段室中央に供給システムとメーターを集約したサブライツリー**を設置。美観を損なう既存配管を一掃します。
- ・サブライツリーは**抜け感のある仕上**とします。配管を整理し、各戸への**樹状展開**をシンプルに見せます。**新しい魅力的な空間に再編成**します。
- ・サブライツリー最上部は**高さを抑え**、最上階からの**トップライトが拡散**するようにします。

●住戸プランと外観改変を一緒に解く

- ・**最小限の外観改変**のみで快適な居住環境を確保するため、**間取りと設備の関係**を精査します。
- ・水回りを集約し天井裏や床懐を適切に確保します。**排水と換気ダクトの展開を可能**にします。
- ・汎用設備機器を前提に**合理的なプラン**とします。
- ・外観上の影響が少ない箇所に**サービスバルコニー**を設け、**2個室住戸やシェアハウス個室**とします。



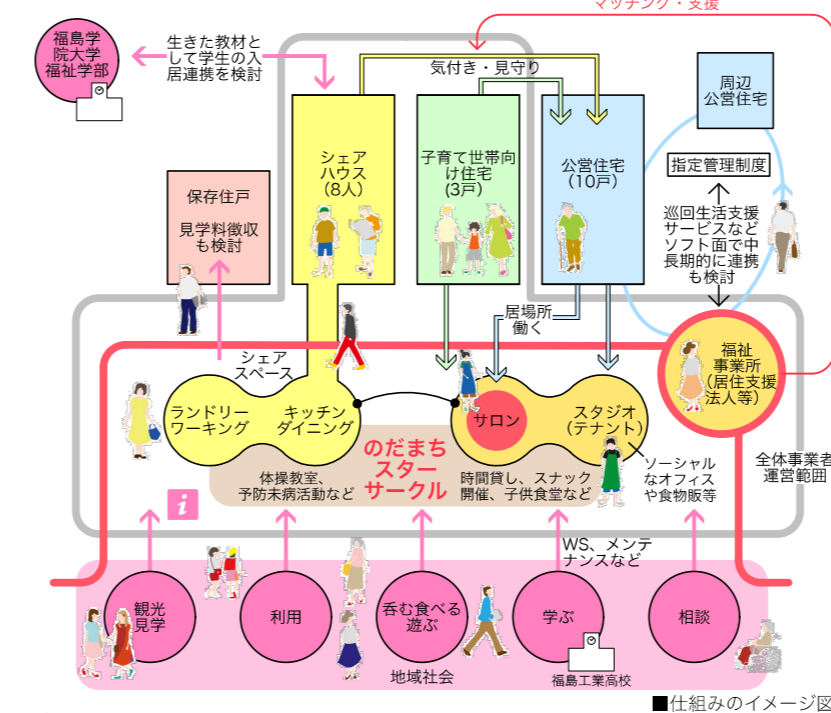
設備のルート・幹線設備	設備・住宅用設備	仕上等建築工事
幹線システムの再構築	インターホン新設	内装全般
既設配管の更新	給湯器の新設	施錠システム構築
部分的な天井や上げ床による配管ルート確保	24時間換気や換気ルーートの新設	玄関扉の作動確認と必要な更新
新設設備(右列)に伴う開口やコア抜きの新設	ユニット化されたバスや台所の新設	配管ルート兼用の仕切り家具ユニット
既設打込み配管の再利用の可否調査	簡素な配管ルートのルームエアコン新設	小梁位置を意識した秩序ある平面計画
スラブ上配管	法定設備の新設	県産木材の活用



■ランドリー・ワーキング。吹き抜けを通じてシェアハウスは外部空間と繋がる

(1)これからの「集まって住む」、(3)①活用事業の提案、(5)実現可能性

■多世代が居合わせるための仕組み



(2)②情報発信、(3)持続可能性、(4)その他の提案

■持続可能な体制をつくるための提案

●対話型・参加型のプロセス/地域メディアとの連携

- ・設計・施工期間からワークショップ(WS)を企画・実施し、**関係人口を増やして地域の関心・期待を高め**ます。
- ・**教育活動と連携した持続的な関係づくり**を検討します。例えば福島工業高校建築科の生徒との実装を前提としたものづくりWSや、福島学院大学福祉科の学生との実際の運営や居住への関与を前提とした使い方WSなどが考えられます。
- ・設計段階から**HPを立ち上げ活動を発信**したり、**地域メディアや業界誌と連携**したりします。地域の期待を醸成し、生徒・学生と企業を結び、**建築文化や地域社会のシンカ**につなげます。

●主体を明確にしながら有機的に運営する(左図)

- ・公営住宅以外の部分は民間事業者の活用を想定します(**全体事業者**)。
- ・うち一区画は地域に密着した**福祉事業所(居住支援法人等)**に転貸し、隣接するサロンの運営も担います。居住者や地域の**高齢者の居場所や働く場所**をつくり、必要な時には**ケアに繋げる**こともできます。
- ・サロンの運営は福祉事業所が主体となりつつ、シェアハウス、スタジオも関わり、**カジュアルで有機的な連携**が生まれるようにします。

●専門家チームで多角的に検討

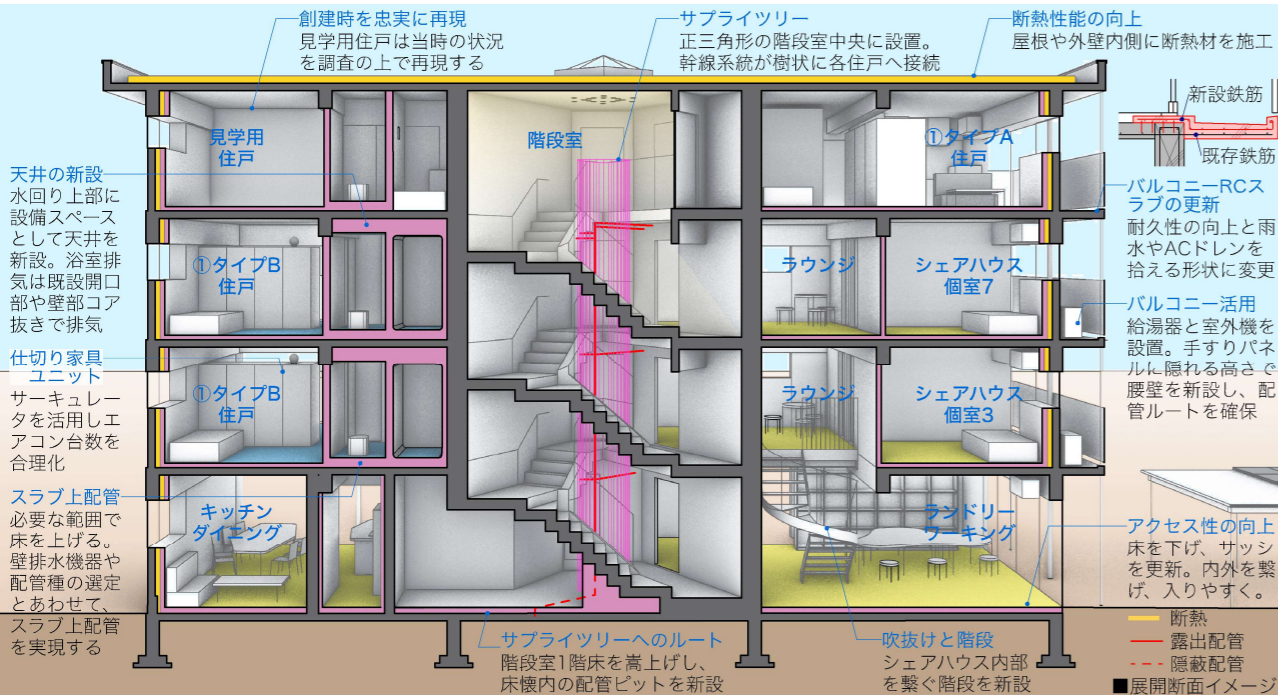
- ・福祉・居住・不動産の専門家とチームを組み、**気づきのネットワーク**に満ちた**ミクストコミュニティの実現**に向けて、多角的な検討を進めます。
- ・「高齢者の居場所づくり」「多世代交流」等のために、**地域創生総合支援事業**や**地域共生社会実現支援事業**など、短期的には**助成金を活用**します。

項目	単価	戸数	金額(月額)	注
取入				
4-1シェアハウス	35000	8	280000	
4-2タイプA・B	70000	2	140000	
4-2タイプC	50000	1	50000	
②スタジオ	60000	1	60000	
②福祉事務所	50000	1	50000	
家賃収入計			580000	
ランディー売上、サロン時間貸し			80000	
収入TOTAL(A)			660000	※1
支出				
行政財産使用料	40000	12	480000	
賃貸募集			24000	
共用部管理			10000	
支出TOTAL(B)			604000	
キャッシュフロー(A)-(B)			56000	※2

■全体事業者の収支の考え方のイメージ

●変化に対応できる空間

- ・空間に**冗長性**を持たせ、中長期的な仕組みやコンテンツの変化、バリエーションに**柔軟に対応**できるようにします。
- ・特に低層部においては、可能な限り**使い方に制約を与えない構造補強**とします。**有機的な連携**をサポートします。



●最適な耐震補強工法を採用

- ・診断書や図面資料等を精査検討し、また必要な調査を行い、**適切な補強や補修を立案**します。
- ・耐震補強は工法比較を行い、RC耐震壁の追加が最適と考えます。既存外周構造壁への増し打ちを基本とし、**平面計画への影響を抑え**ます。

耐震補強方法	耐力	外観	普及性	施工性	コスト
RC補強壁を追加	○	○	○	△	○
鉄骨フレームを外側に追加	○	×	○	○	△
鉄骨フレームを内側に追加	○	○	○	○	△
CLT補強壁を追加	△	○	×	○	×

●既存コンクリート躯体の補修項目

- ・中性化等の劣化状況調査を行い、劣化の程度に応じて適切な対応を立案します(下表)。
- ・コア抜きや鉄筋探査を行い、耐震診断との整合確認と設備コア抜きルールを定めます。**構造と設備の計画について質の高い統合**を図ります。

中性化の補修工法	内容
表面被覆工法	ポリマーセメントを塗布し、CO2の侵入低減
再アルカリ化工法	電気化学的手法を用い、アルカリ性を再付与
鉄筋腐食抑制工法	鉄筋防錆剤を塗布し、腐食の進行を抑制
脆弱部修復工法	浮き部をはつりポリマーセメントで断面修復

	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
ステージ	設計	工事	入居者・事業者募集	供用開始
文化財登録手続	事前協議	登録手続き	登録記念イベント	
高校WS	事前相談 ●WS1:ガイダンス	●WS2:プレスト ●WS3:計画	●WS4:実装	●発表会
大学WS	事前相談 ●WS1:ガイダンス	●WS2:プレスト ●WS3:視察	●WS4:議論	●発表会
情報発信	立ち上げ準備 ●発信(随時)	●発信	●発信	●発信

■WSや情報発信の進め方のイメージ



■WS例1

地域の人たちとインテリアの塗装をDIYで行い、完成への期待を高めた

■WS例2

施設入居予定者と外構の舗装の一部に各々の宝物を埋め込むWSを実施した

■WS例3

近隣の工業高校建築科と、建物の一部の内装を計画、施工する授業プログラムを組み実施した