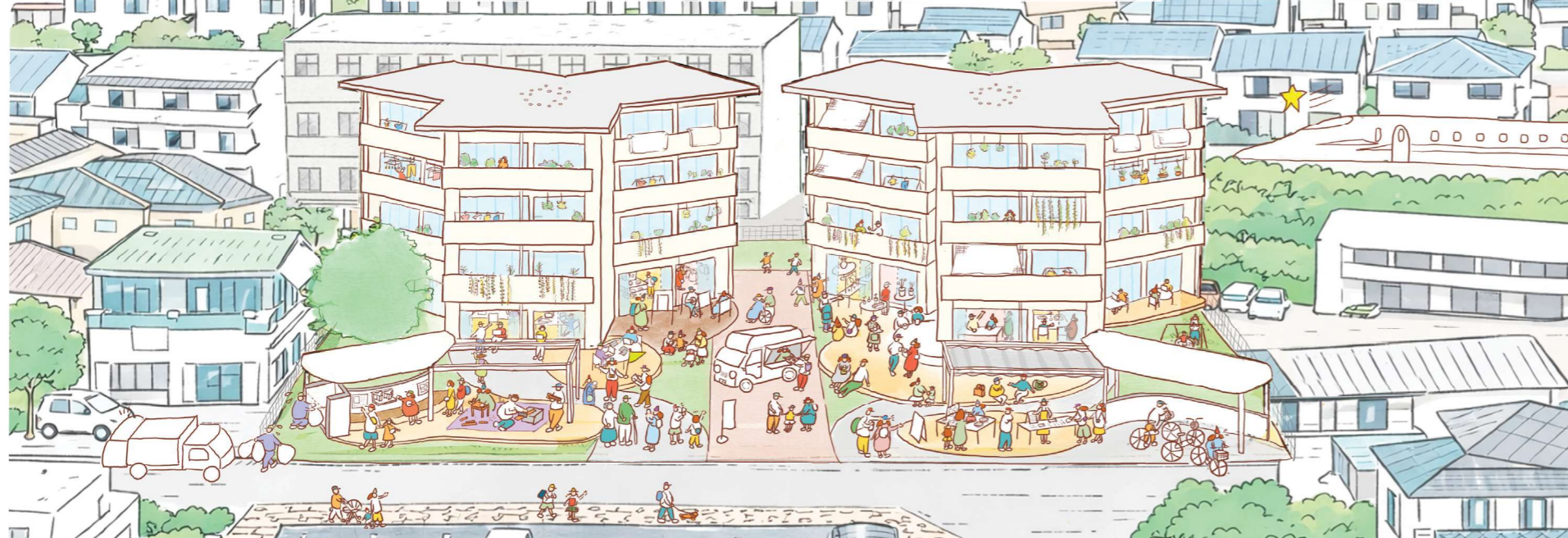


"Be a STAR" HOUSE -遊びと挑戦からつながりが生まれる団地-

くらしに、遊びをとりいれよう。やりたいを、挑戦にかえてみよう。
 あなたが好きなことなら、なんだっていい。
 おもいきり楽しめば、まわりもきっと笑顔になるはずだから。
 まちを照らすさまざまなスターたちが生まれるこの場所から。



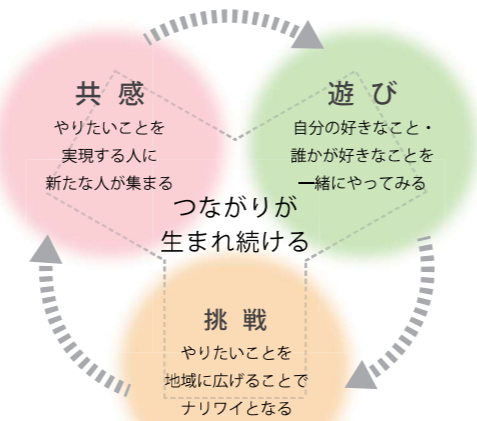
テーマ1: 社会情勢の変化を前提に、これからの地方都市における「集まって住む」ことに関する提案

■「ここにしかない暮らし」で共感とつながりが生まれ続ける野田町団地

- これからの地方都市が住む場所として選ばれるには、そこで実現できる豊かな暮らしへの共感と、それによって生まれる人と人のつながりが何よりも大切です。私たちは団地という空間のゆるやかな公共性に着目し、共感を軸としたコミュニティづくりを図ります。ここで「集まって住む」ことを現代的に再定義し、福島における共同住宅の新たなモデルケースを提示します。
- 人それぞれが理想の暮らしを実現するには、それを支える多様なナリワイが不可欠です。震災を乗り越えた課題解決先進地の福島で、自分の「好き」や「得意」の延長上にある豊かなナリワイの実現を支援するため、既存のインキュベート施設や関連事業とも連動しつつ、「遊び」と「挑戦」をテーマとする職住混在の新しい集住スタイルを提案します。
- 特に若い世代を中心に、大都市には無い豊かな自然やコミュニティを兼ね備えたライフスタイルへのニーズが高まっています。その受け皿として、一部の住戸を移住定住・二地域居住のきっかけとなる暮らし・ナリワイの体験型滞在スペースとし、野田町団地を地域の内と外がつながるまちのハブとして位置づけます。

■「部屋に住む」から「地域に住もう」ことの豊かさを求めて

- 野田町団地は現代の標準的な住居よりも手狭でエレベーターが無いなど、住居そのものとしての価値は決して高くありません。この前提を乗り越えるために、直接的に住居としての価値を高めるだけでなく、地域全体の暮らしが豊かになることで相乗的に団地の価値も高まっていくシナリオづくりを重視します。そのため団地の活用方法に留まらず、行政や地域プレイヤーと連携してまち全体のランドデザインを一緒に考える姿勢をもち、この事業に取り組みます。
- 敷地周辺は福島駅の東側に比べて店舗や文化的な施設など、自然に人が集える居場所が限られています。そこで団地の一部を市民活動やビジネス、イベントが可能なシェアスペースとし、地域住民の身の回りの暮らしが少しずつ豊かになる出来事の醸成を促します。またそのために、地域の方々との対話やワークショップや入念なりサーチを通じて、地域に潜む現実的な課題やニーズを明らかにします。
- 団地を地域に開くことが入居者の居住環境向上にもつながるように、丁寧な対話に基づくルールづくりに努めます。また出来事の参加を強制しない自由な雰囲気大切に、入居者と来訪者が無理なく共存できる寛容な関係性の構築を目指します。



提案のメインコンセプト



福島市は駅の東側に商業・文化・行政などの都市機能が集積する旧市街があり、駅前は大規模な再開発が進行中です。一方で西側は駅前大型商業施設が閉店するなど空量化が懸念されています。駅西に広がる住宅街の魅力を向上させるには、大規模な開発ではなく、小さな拠点が身の回りに点在するネットワークづくりが大切だと考えます。私たちは野田町団地を周囲の住宅地と駅周辺の市街地をつなぐハブとして捉えます。

<与条件整理と1階のプログラム配置 (将来)>

技術提案書(様式5) 受付番号 ※ 31

※耐震診断結果(2次診断)によると耐震性は確保されているため耐震補強はしない想定であるが、コンクリート劣化度調査の結果を踏まえて検討する

■2-4階は積載荷重を考慮!
 耐震診断結果より、2-4階は用途変更による積載荷重の増大に耐えられないため用途は住宅・SOHOとして活用※

4F 住居・SOHO
 3F 住居・SOHO
 2F 住居・SOHO

※1室は保存部屋
 ■用途変更は1階のみに限定!
 特殊建築物用途への変更は1階のみ ≤200㎡ ∴用途変更の確認申請不要

1F シェアキッチン
 イベントスペース
 テナント

外構(増築) のだまちベース
 のだまちギャラリー
 シェアサイクル

■別棟増築で既存建物の遡及なし!
 ・外構部分には<遊びと挑戦>を生み出す簡易な東屋を新築する
 ・別棟増築となるため、既存遡及の対象外

■建物の使い方の幅を広げるため、自火報を設置!
 ・防火法上の用途は複合用途16項(イ) ≧300㎡ ∴自動火災報知設備を設置

テナント(事務所) テナント(物販・飲食)
 テナント(物販・飲食) テナント(事務所)
 シェアキッチン
 イベントスペース
 のだまち広場
 のだまちベース
 のだまちギャラリー
 ゴミ置場
 駐輪場
 イベントスペース
 のだまちベース
 シェアキッチン
 のだまち広場
 のだまちベース
 シェアサイクル「ももりん」ポート
 子どもの広場
 既存の鉄棒・ブランコを移設して再利用

保存部屋「暮らし体験住宅」

駅前からのアクセシビリティ向上

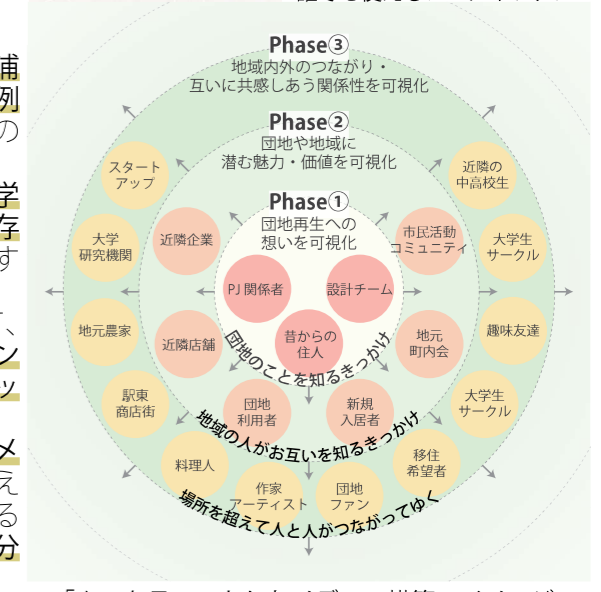
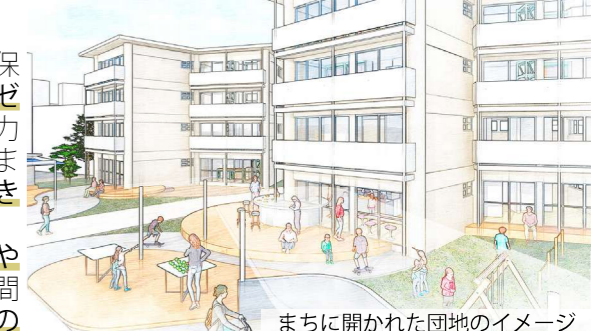
テーマ2: 国の登録有形文化財への登録を見据えて、「生きた建築」として継承することに関する提案

■かつて時代の先端を象徴したスターハウスを現代そして未来へ

- スターハウスは戦後の住宅不足を背景としながら、合理的に戸数を確保できる一方で画一的な風景となりがちな板状団地に対するアンチテーゼとして考案された一面をもちます。合理性を超えた空間・景観的な魅力の追求による「冗長性と先進性」=「遊びと挑戦」、またその中から生まれる文化こそ、自分らしさの実現を大切にする現代において継承すべきスターハウスのアイデンティティであると考えます。
- 「遊び」や「挑戦」が生まれる空間として、1階部分をシェアキッチンやイベントスペース、テナントスペースとして整備します。また屋外空間には誰もが気軽に集える地域の縁側のような「のだまちベース」と「のだまちギャラリー」を設け、双方の一体的な活用を図ります。
- 2~4階はこれまで同様に住宅用途とします。現入居者向けの公営住宅に加え、新規入居者向けに仕事場として兼用も可能な「ナリワイ住宅」を整備することで、現代における幅広いニーズの受け皿となります。
- 保存状態のよい住戸(4階の2室を想定)はオリジナルに忠実な改修を施し、見学可能な保存部屋および「暮らし体験住宅」として整備します。

■多彩なコンテンツ構築と学びの場の創出でスターハウスの聖地に

- 野田町団地は数あるスターハウスの中でも、考案者である建築家・市浦建によるプロトタイプの特徴が最も忠実に再現された唯一無二の現存例です。その建築的価値を尊重した改修を行うことで登録有形文化財への登録を実現し、「スターハウスの聖地」としてブランディングします。
- 「のだまちギャラリー」では、野田町団地の歴史やこれまでの暮らしを学べるようにパネルや模型による展示を行います。また合わせて、保存部屋や暮らし体験住宅を生かした見学ツアー・滞在プログラムを構築することで、建築文化・団地文化に対する関心の醸成を図ります。
- 私たちがこれまでに築いてきた人のネットワークを最大限に活用して、全国各地のスターハウス関係者や団地再生実践者とのコラボレーションによる学びの場を企画し、地域の住教育・建設業の担い手に築古ストック活用を通じたまちづくりの取組みを共有する機会を提供します。
- 団地が生まれかわる物語を地域住民や全国のファンに共有するためのメディアを構築して発信します。事業のプロセスや関わる人の思いを伝えるだけでなく、昔住んでいた人や新たな入居者、地域のために活動する人などを取材することで、「人」を通じて団地や地域に共感を生み、自分事になっていくゆるやかなつながりを育みます。

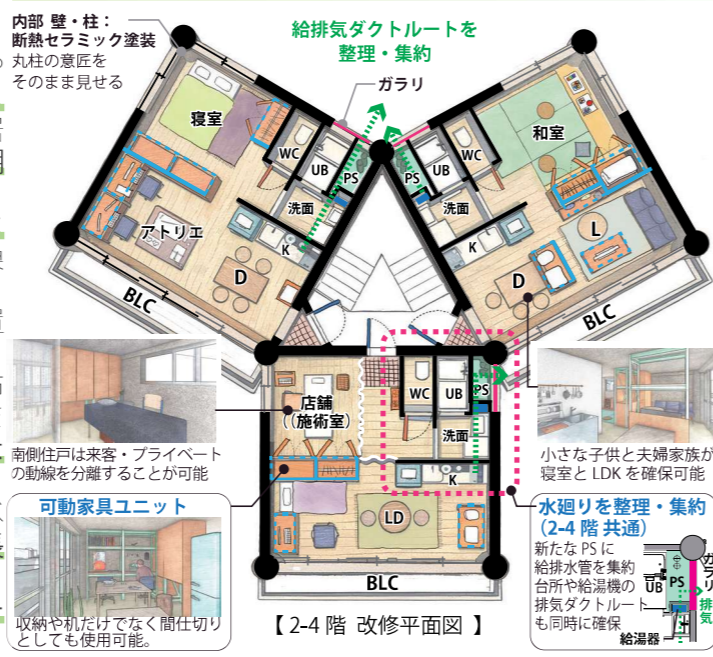


「人」をテーマとしたメディア構築のイメージ

テーマ3:モノとコトの相互関係を構築し、持続可能な住環境運営の「再生モデル」とすることに関する提案

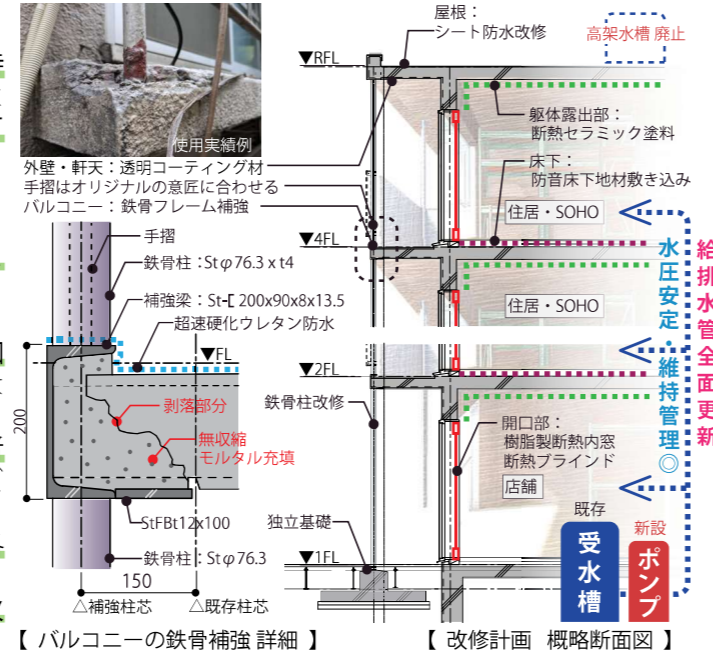
■内部改修計画：多様な暮らしを実現するフレキシブルな空間

- 限られた室内空間を最大限活用するため、既存の間仕切りや収納を撤去し、新たに**可動の家具ユニット**（既成のパレットラックを使用）で空間を仕切るシステムを提案します。入居者のライフスタイルに応じたカスタマイズが容易で、**中長期的に入居者が入れ替わっても価値を維持することが可能です。**
- キッチンやトイレ、風呂などの**水廻りは機能的かつコンパクトに集約**しつつ、洗面所や脱衣所、洗濯機置場、給湯機、換気扇を新たに設置することで、**生活利便性の向上**を図ります。
- 既存のアルミサッシに**樹脂製の内窓や断熱ブラインド**を設置することで、**断熱性と気密性の向上**を図ります。
- 躯体壁は**しっくいに似た風合いの断熱セラミック塗料**を塗布することで、**コンクリート面の輻射低減と結露防止**を図ります。壁をふかして断熱するよりもはるかに**経済的で、丸柱などの特徴的な意匠を損なわない**ことがメリットです。
- 内部の**老朽化した設備配管・機器や電気配線・機器等はすべて更新し、照明は省エネとなるようにLED化する**など、**中長期的に改修価値の高い工事内容を優先**します。
- 高齢の方にも安心して住んでもらえるように、**バリアフリーやユニバーサルデザイン**を心がけます。



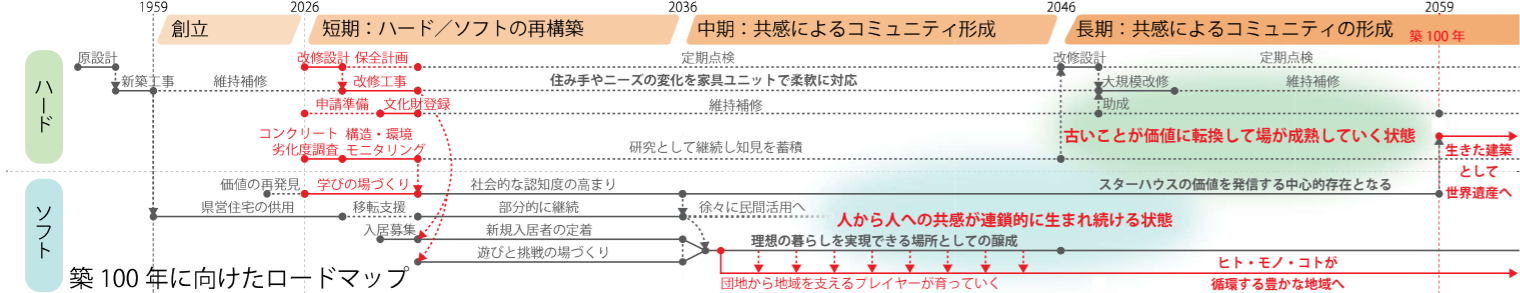
■外部・共用部改修計画：オリジナルの尊重と長寿命化の両立

- 外壁の劣化を防止するため、**表面保護と剥落防止を兼ねる特殊な透明コーティング材**を全面塗布します。一般的な塗料よりも**耐久性や防水性に優れる**だけでなく、**建物が積み重ねてきた時間の重みを感じさせる外観**を保存することが可能です。
- 屋根は**経済性と施工性に優れたシート防水改修工法**を採用し、**建物躯体の長寿命化**を図ります。
- 剥落が激しいバルコニーは**鉄骨フレームで補強・修復**することで**安全性を担保**します。フレームは既存の柱やスラブのディテールを踏襲し、**外観上の変更を最小限に留め**ます。
- 既存の高架水槽を廃止して地上の**受水槽**（今回更新）から**加圧ポンプで給水する方式**に変更します。維持管理が簡素になるだけでなく、**安定した水圧を確保**することができます。
- 老朽化した給排水管は原則として**全面更新**することができます。現入居者の**居ながら工事**も想定して、**バイパス設置後の切り替えなど断水期間が最小限となる施工方法**を綿密に検討します。
- 事業用途の利用やエアコンの設置に備えて、**引込受電盤や各住戸の分電盤を十分な容量に更新**します。
- 1階部分を店舗や飲食店の用途で利用できるように、**自動火災報知設備を導入**します（※共同住宅でも500㎡以上で必要）



■時間とともに成熟し続ける「築100年建築」を目指して

- 上記の通り、工事は建物や設備の長寿命化・効率化を優先的に行い、内装は**シンプルかつ変更可能なシステム**とすることで、**限られた事業予算の中で最大の投資対効果**を追求します。
- 家具ユニットのDIYワークショップを開催し、**暮らしに応じた空間づくりをサポート**します。**住み手が主体的に空間を調整・更新していく仕組みの形成**によって住環境の陳腐化を防ぐと同時に、**入居者同士の交流が生まれる機会**をつくり出します。
- 改修後の維持管理に備え、発注者と**中長期的な保全計画**を策定します。また各フェーズの事業目標を明確に設定し、**時とともに価値が高まり続ける「築100年建築」**を目指します。
- 有形文化財への登録は長期的な維持の負担軽減にもなります。私たちは類似事例における登録実績を生かして、**担当庁との調整や書類作成など全面的なサポート**を行います。



テーマ4:その他の提案

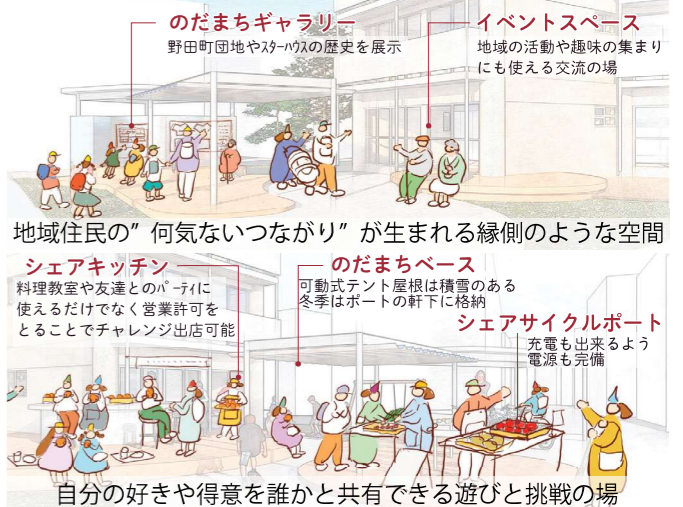
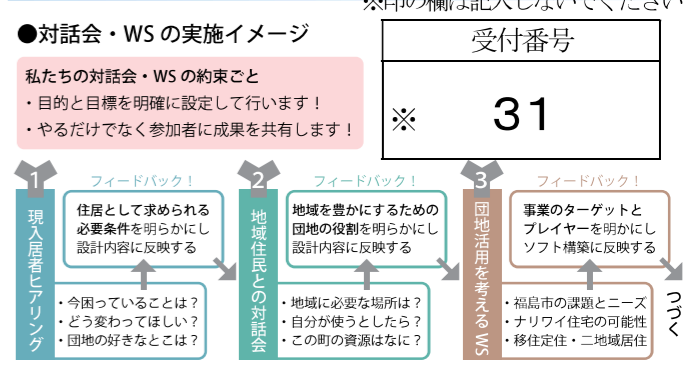
■地域の人々との協働によるボトムアップの場所づくり

- 私たちは、**地域に必要な場所を地域の人々とともに**つくることが何よりも大切だと考えています。これまでに実践してきた**団地再生の経験を生かして、地域住民や地元企業、教育機関、行政等との対話やワークショップを通じた連携ネットワークの構築**を図り、共に**地域課題の発見や解決**に取り組みます。
- 3年にわたる設計・工事期間の中で、この**団地の中長期的な運営の核となる地域プレイヤーとの協働関係**をつくり出します。特に**1階のシェアスペースについては民間主体の運営も**想定し、私たちが蓄積してきたノウハウも共有しながら、**地域のプレイヤーと共に自走可能な事業モデルの構築**に取り組みます。

■ヒト・モノ・コトが集う「のだまちベース/ギャラリー」

- 屋外に整備する「のだまちベース」と「のだまちギャラリー」は、**団地と地域をつなぐ縁側のような居場所**として開放し、**何気ないコミュニケーションが生まれるきっかけ**をつくり出します。
- 小規模なチャレンジショップやギャラリー、キッチンカー出店など、**シーンに応じて様々な使い方ができるように工夫**することで、**気軽に自分の好きや得意(=遊び)を誰かに共有したりナリワイとする(=挑戦)**ことができる空間を提供します。
- 一部を入居・利用者用の駐輪場とするほか、**福島市のシェアサイクル「ももりん」のポートを整備し、地域住民の利便性向上や駅前・東側エリアとの回遊性を促進**することを提案します。
- 「のだまちベース」はなるべく軒の高さを抑えるだけでなく、**両端部を除いて固定式の屋根を設置しないこと、平面的なフォルムや使用する素材をスターハウスと調和させることなど、オリジナルの景観に最大限配慮したデザイン**とします。

技術提案書(様式5)



テーマ5:実現可能な提案

■持続可能なマネジメントと社会的インパクトの追求

- 現在の公営住宅賃料(7,300~16,100円/月)だけでは投資回収が難しいため、**新規入居向けのナリワイ住宅は周辺の相場賃料(約4万円~5万円/月)を想定**しつつ、入居者には**シェアスペースも利用できるなどの付加価値を用意**します。
- 1階シェアキッチンとイベントスペース、「のだまちベース」は誰でも気軽に利用できる時間貸しとし、**スペースや用途に応じた利用率(約500円~1,500円/時間)を収益化**します。
- 1階テナントスペースとオフィススペースは、**県や市のインキュベーション施設と同程度の賃料(約5~7万円/月)を想定**します。既存施設の入居率は非常に高いこと、また物販や飲食の営業ができる施設は無いことから高いニーズが見込まれます。
- 持続可能な事業収支はもちろんのこと、**公共事業に求められる地域課題へのアウトカムや社会的インパクトも追求**し、ロジックモデル等による可視化および事業評価を支援します。

■築古ストック再生の実践者が集まる万全のチーム体制

- 管理技術者および意匠担当主任技術者は、**築70年を超える公営団地の民間活用プロジェクトとして設計・施工・管理・運営を一貫通貫で行った実績**のほか、**コミュニティ施設や道の駅施設などの公共建築における設計・監理の実績**を有します。
- 構造・積算・設備担当主任技術者は、**それぞれ公共から民間、新築から改修まで幅広い設計・監理の実績**を有します。
- 不動産マネジメント担当者は、**築古ストックのリノベーションやリーシングにおける数々の実績に加え、自社保有の賃貸集合住宅を国登録有形文化財としたノウハウ**を有します。また全国各地のストック再生実践者とのネットワークを生かして、**学びを共有する様々なイベントやセミナーを企画・実施**しています。
- コミュニティデザイン担当者は**JSやURの団地再生事業において、コミュニティスペースの企画立案やブランディング、メディアの制作などソフト構築の幅広い実績とノウハウ**を有します。
- 大学教員でもある構造担当主任技術者、および建築環境工学の専門家と協働して、**改修前後の躯体状況や室内環境の変化をモニタリングし、研究成果としてまとめること**で、**築古ストック再生の汎用的知見となるモデルケース**を目指します。

●概算工事費の算定

種別	項目	金額(円)
建築工事	直接仮設工事	3,000,000
	外壁補修工事	8,000,000
	屋上防水改修工事	10,000,000
	バルコニー補修工事	30,000,000
	内装躯体・改修工事	54,000,000
	家具改修工事	12,000,000
	家具・ユニット工事	30,000,000
	のだまちベース設備工事	20,000,000
	窓を電磁気工事	14,000,000
	昇降・動力設備工事	13,000,000
電気設備工事	電気設備工事	20,000,000
	自動火災報知設備工事	3,000,000
	解体・撤去工事	1,000,000
	雨水漏れ設備改修工事	3,000,000
	給排水・電気設備工事	22,000,000
	ガス・給湯設備工事	6,000,000
	換気設備工事	5,000,000
	解体撤去工事	2,000,000
	舗装工事	2,000,000
	造作工事	6,000,000
外航工事	解体撤去・器具移設工事	500,000
	解体撤去工事	1,000,000
	解体撤去工事	1,000,000
	解体撤去工事	1,000,000
	解体撤去工事	1,000,000
	解体撤去工事	1,000,000
	解体撤去工事	1,000,000
	解体撤去工事	1,000,000
	解体撤去工事	1,000,000
	解体撤去工事	1,000,000
共通費	現場管理費	47,100,000
	一般管理費	37,100,000
	工事価格	36,100,000
	消費税	36,100,000
	消費税	36,100,000
	消費税	36,100,000
	消費税	36,100,000
	消費税	36,100,000
	消費税	36,100,000
	消費税	36,100,000

●想定事業収入の算定(月あたり)

種別	項目	単価	数量	金額(円)
賃借	公営住宅	10,200	0戸	120,000
	ナリワイ住宅	45,200	7戸	3,500,000
	テナント・オフィス	60,200	3戸	180,000
利用料	シェアキッチン	1,500	60時間	90,000
	イベントスペース	1,200	60時間	72,000
	のだまちベース	500	60時間	30,000
その他	暮らし体験住宅	5,200	0日	10,000
	見学ツアー・視察	1,200	20人	24,000
	定期イベント	60,200	2日	120,000

①改修直後の構成イメージ(上記算定条件)

②将来的な構成イメージ

③の想定事業収入は132万円/月となりより安定した収支計画が立てられる。

