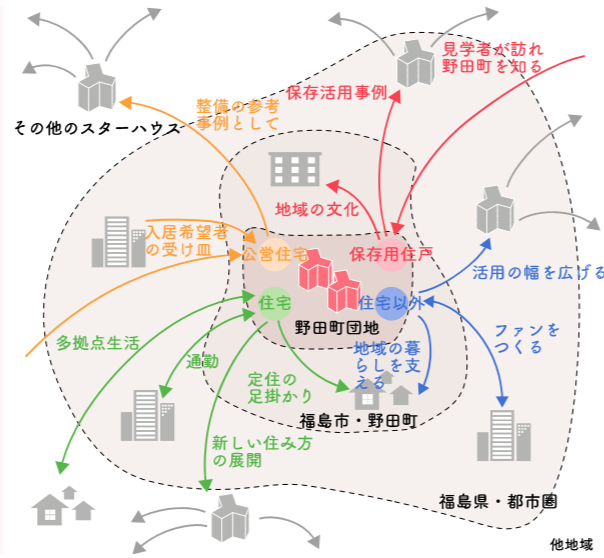


野田町スタラボ

～スターハウスからスタートする活動ラボ～

- ①「スタラボ」には「スターハウス」、「スタート」「スターと (and)」という意味を込めています。
- ②野田町の新しい賑わい・交流の拠点となることを目指します
- ③様々な意見を取り入れ、誰でも利用しやすい日常生活の満足度を底上げする改修とします
- ④利用者を選ばないユニバーサルなデザインとします
- ⑤既存の魅力を活かしつつ、意匠・構造・設備をアップデートします
- ⑥積雪などの地域の気候風土や文化を理解・尊重し、この地ならではの提案をします

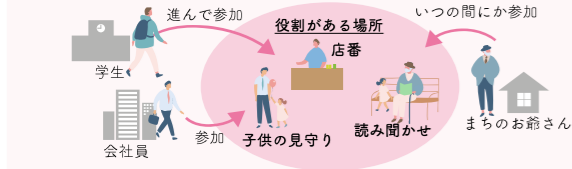
本計画の射程を野田町団地の再生をきっかけとする福島市の将来的な活性化と見据えます。福島市は、地方郊外ほどではないまでも過疎化や少子高齢化の傾向が見られ、空き家・空き住戸も増加しつつあります。一方で、新幹線1本で東京や仙台に通うこともでき、交通の利便性も高いです。すなわち、福島市は「大都市での生活を送る人たちの新たな拠点となるポテンシャルを秘めたまち」と言えます。野田町団地の登録有形文化財への登録や築100年を目指すことは前提に、本計画を福島市のような中核都市活性化のプロトタイプと定義し、提案します。設計のスタートと同時にスタラボを開設し、オープン後に引き継がれていく場所を目指します。



提案課題 (1) 集まって住むに対する回答

スタートラボから始まる「スターと〇〇」

働き手の不足は地方・都市区別なく問題になっています。地方都市では人口減少と流出と同時に高齢化が併発し、更にその問題は深刻かと考えます。その問題の一助となるのが「集まること」であり、それぞれの人が多数の役割を兼ねながら、かつ、それが負担とならずポジティブに参加できる、もしくは参加してしまうような仕組みを作ることが大切です。



提案課題 (1) ③現入居者への向上配慮

公営住宅ながらも豊かさを確保

暮らしの基本を設えている団地は贅沢ではないですが、今なお多くの方の暮らしを支えています。団地住戸改修の実績では、コストを抑えながらも現代の暮らしにフィットした間取りへと改変し、子育て世代が多く入居してくれました。私たちは団地の基本を押さえながら暮らしの魅力を増やす提案が可能です。今回は団地全体の改修であることから利便性の向上も取り入れます。



RC壁式の団地リノベーション。「口の字」状の壁を中心に住む場所、働く場所を区切り、移り変わりの早い現代に対応した。上下階、横並びの2住戸を1つとしたり、一階住戸を庭とつなぐ庭付き住戸を設計した。南北に窓があることから窓辺空間の居場所化、断面の操作で収納量を確保しつつ、段差にクッションを置けばそのままソファになるような工夫を施した。

提案課題 (1) ①地方都市の公的共同住宅の役割

ライフスタイルに柔軟な住戸

量産型のプランは、現代において多様化するライフスタイルを受け入れるには難しくなっています。在宅勤務、趣味、子育てなど家に対する多様な価値観に向き合わなければなりません。RC集合住宅の住戸改修の実績を活かし、従来よりも大面積住戸を設けるなど様々な暮らし方に追随し、ここに住むことの楽しさを享受する住戸を提案します。



RC集合住宅改修(弊社実績)

提案課題 (2) 「生きた建築」を継承するための提案

使われてなんぼ

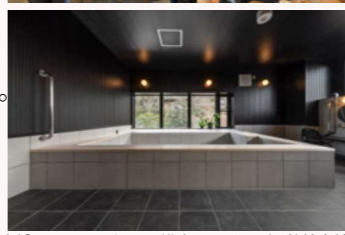
「生きた建築」とするには、見世物になるのではなく使われ続けることが大切です。使うことは長期維持を意識させ、より輝いた場所へと進化を促します。魅力を読み解き価値を維持しながらも、使いやすく、使ってみたくなる場所を目指し、使い手と共に生き続ける選択肢を考えます。

提案課題 (1) ②地域に求められる機能や魅力を備えた集住空間

人と建物が支え合い日常に寄り添う居場所づくり

新たに計画するソフトを団地の入居者や地域住民の暮らしを支えてくれるささやかな機能とします。この団地を長く残すには、入れ替わりの激しい業態や目新しい機能ではなく、利用者の日常に寄り添うことができ、使われ続け得る一種の公共性がある事業が必要です。

団地の利用者が日常的に団地を見守り支え、そして団地が利用者の暮らしを支え、利用者同士の関係性を育むことができる相互扶助的な関係を構築します。福祉複合施設の実績では、高齢者、障害者、地域住民がごちゃまぜになりながら同じ建物を使い、それぞれが意識せずとも誰かの役に立っている、笑顔を与えているような在り方を目指します。



店舗・コモンスペース、浴室のイメージ(弊社実績)

提案課題 (2) ①新たな機能の付加による継続活用と登録有形文化財の両立

なくてはならない存在へ

既存の要素を大切に捉え大きく変えない改修を目指し登録有形文化財にふさわしい在り方を考えます。地域交流の拠点となり、日常を拡張し、付加価値の高い住戸を設け、時代に適し、入居者以外も日常的に利用できる場所とし、長く地域から愛される場所を目指します。

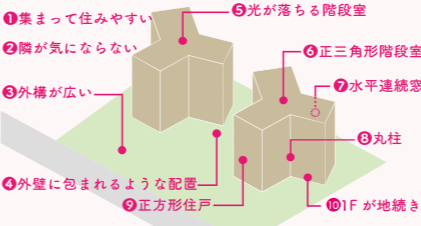


登録有形文化財の活用と再生(担当者実績)

提案課題 (2) ②建築の担い手 情報発信

考えを受け継ぎながら、ここだけの空間を実現する

改修は、右記をはじめとする要素をこの団地ならではの魅力・ポテンシャルとして捉え、既存を尊重・発展させる形で改修案を積極的に検討します。歴史を感じ、現代の技術にも触れられる学びの場とします。保存用住戸は見学だけに留まらず、宿泊や飲食スペースとしての利用など、当時の暮らしを体験し、建築を生に体験できるような利用を見据え、生きた情報にアクセスできることを考えます。



※印の欄は記入しないでください

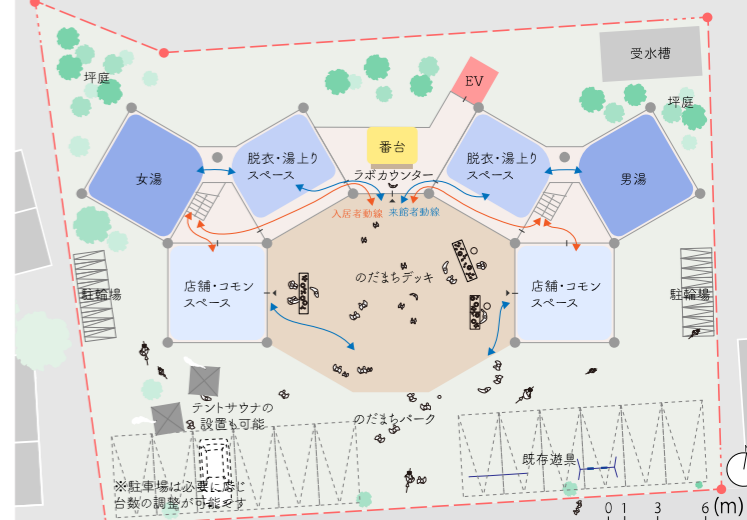
受付番号
※ 38



道路側から。2棟の間の奥には銭湯の番台が位置します。デッキとブリッジで2棟をつなぎます。

提案課題 (1) ①地方都市の共同住宅 ②地域に求められる集住空間

デッキでつながる配置計画



1Fは利用者を問わない、誰でも訪れることのできる温浴施設を中心に広がるフロアとして整備します。この土地に馴染んだ文化である温泉・銭湯施設のように、気軽に訪れ、憩うことのできるプランです。また、あわせて外構も整備します。スターハウスの配置から得られる包まれるような配置を活かした広場を用意し、日中は子どもが駆け回り、時にはテントサウナを置いて大人たちが整い、時にはマルシェを開いて老若男女が行き交い賑わいます。



お風呂の様子。坪庭は視線を遮りながらも開放的な気持ちになれる。たまには家とは違うお風呂でリフレッシュ。後でテラスで牛乳を飲んで帰ろう。

番台(ラボカウンター)からデッキを見る平日夕方の様子。「仕事帰りの行きつけ。今日もおいしいちゃん来てるなあ。」と知らずと見守り役になっている。会社ではない場所で、気づけば役割を担っていることにすら気づかないぐらい日常を過ごし、みんなが支え合う場所。

現地調査からみる福島市の課題

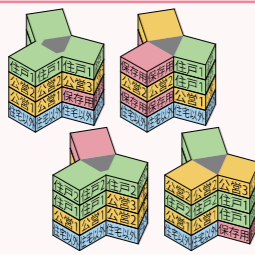
福島駅西側は、東側の開発とは対照的な住宅街です。比較的大きな商業施設も近く、目立った不便・不満が出にくいとも言えますが、中高生など未来の担い手である若者の居場所が不足している様子が現地調査より感じられました。求められるのは、ターゲット層を絞った特別な需要に応える機能ではなく、**老若男女誰もが利用でき、利用者の生活をささやかにサポート・グレードアップしてくれるもの**ではないでしょうか。



提案課題 (1) ①地方都市の共同住宅 ②地域に求められる集住空間

組み合わせ自在のプラン計画

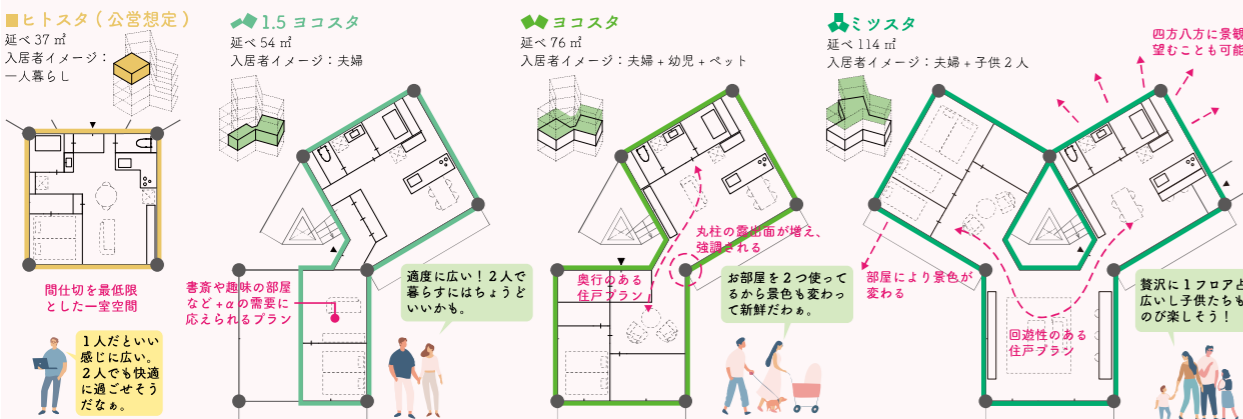
改修後、何戸の入居者が戻るか、ターゲット層など、これからの部分が多いです。そこで**2-4Fに入る住戸のプランを決めすぎない、柔軟性のある形で提案**します。時代の潮流に合わせた組換も視野に入れ持続性のある集合住宅とします。



提案課題 (1) ①地方都市の共同住宅 ②地域に求められる集住空間

多様なライフスタイルの受け皿となること

公営ではない住宅では、暮らし方を選択できるよう、いくつかの住戸パターンを想定します。若い世代にも入居してもらえよう、広さを確保したり、付加価値のある内容を取り入れます。提示しているのはその一例で、現代ならではの多様なライフスタイルを受け入れることが可能です。**今後の時代と共に移り変わるであろうニーズにも対応しやすい計画**とします。



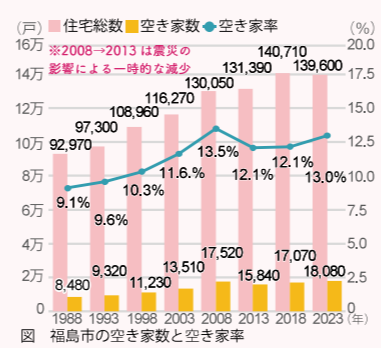
提案課題 (4) ①その他の提案

時代の潮流に乗る

近頃「ブルータリズム (1953年に定義された用語)」という概念が改めて見直されています。1950-60年代を中心に流行したコンクリートやレンガなどの**素材や構造を強調し表現することに重きを置いた考え**です。同時代にある本団地も価値が認められる可能性を大いに考慮し、**古さと新しさの配分を見極め、地域に根ざす場所**とします。ツーリズムの一つを担えるように務めます。

大都市圏と繋がる拠点となる可能性

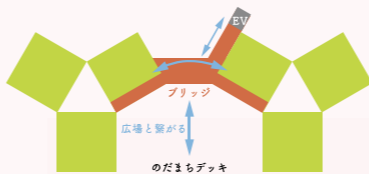
新幹線により大都市圏と接続している福島市。新幹線での通勤を実施している企業も見られる昨今、郊外からの人材は都市圏での人手不足の助けとなり得ます。福島市はそのような**人材の拠点**となる可能性を秘めています。あるいは、**2拠点居住の1拠点**を構える立地としても適しています。福島市では実際に空き家・空き住戸が漸増しており、本計画を皮切りにストックの整備が進めば、そのようなライフスタイルを送る方々の**受け皿となることが期待**できるでしょう。



提案課題 (1) ③現入居者への向上配慮

EVの設置と2棟をつなぐブリッジが、人を選ばずみんなの居場所をつくる

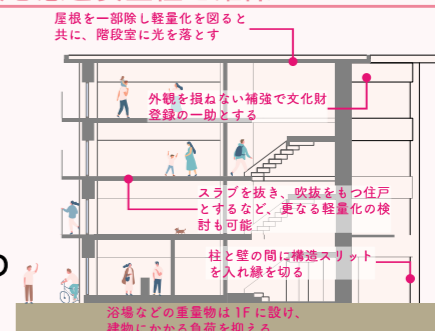
両棟兼用EVを1基設置すると共に、**2棟をブリッジで繋ぎます**。ブリッジは、広場の賑わいを感じられる屋外スペースとして寄与する場所です。同時に、1棟で火事などが起こった際に**容易に隣棟への避難ができる経路**として機能します。初期費用、維持費は発生しますが、多様な世代が集まって住み、長く愛されるには必要だと考えます。



提案課題 (3) ②改修・補修による長寿命化の提案

見た目に配慮したアップグレードで安心感と安全性を確保

- 【構造】
- 建物外観を損なう鉄骨ブレース補強による強度抵抗型ではなく、「54C-II型」の特徴である、正円、正方形、正三角形の幾何学架構を活かした**柱補強による靱性抵抗型の補強計画**とし、要求耐震性能を確保します。
 - EVとブリッジの増築部は軽快な**鉄骨造の独立構造**とし、開放的で透明感を与えるとともに基礎構造コスト削減に努めます。
 - 調査により既存建物の架構特性を見極めることに努めます。
 - スラブを一部撤去し建物重量を低減し、**利便性と耐震性を兼ねた計画**とします。



- 【意匠】
- 断熱性の向上、メンテナンス性・更新性の良い材料**
 - 下階への遮音性の向上

※印の欄は記入しないでください

受付番号
※ 38

- 【設備】
- 各種配線・配管は新たに敷設すると共に**設備スペースを確保し集約、床上配管**とし、維持管理がしやすい形とします。
 - 屋上の高架水槽は撤去し、給水は敷地裏の受水槽のポンプを更新した**受水槽加圧給水方式**とします。

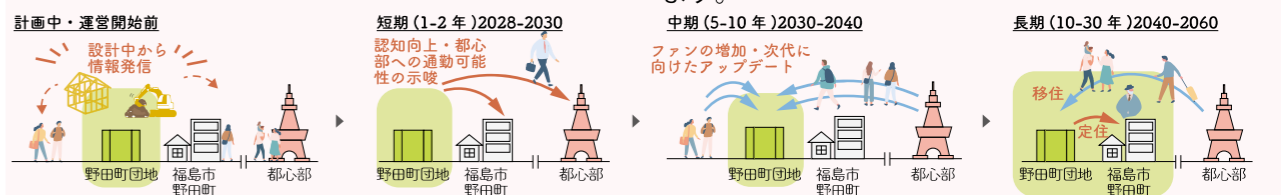
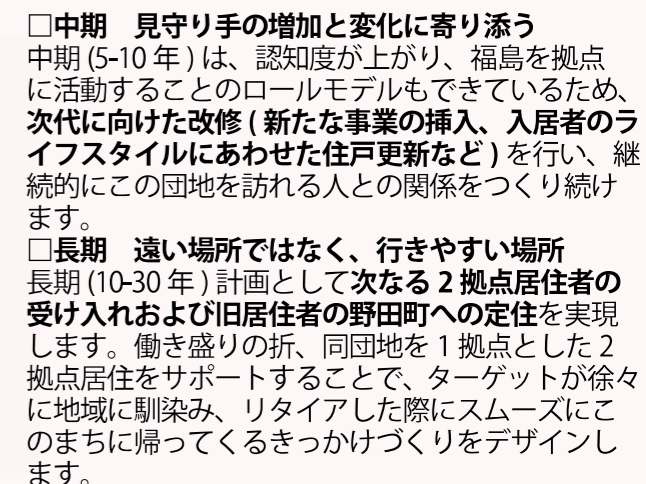
提案課題 (3) ①持続可能な住環境運営の再生モデルに対する提案

短・中・長期計画の一例 中長期目標として多様な滞在を増やす

長期計画 (= 最終的な目標) を単純な事業収支でなく、本提案のターゲットである「東京-福島間行き来する居住者の定住」と定め、逆算的に短・中期計画を構想し、運営開始以前より情報発信等に取組みます。

□**中期 見守り手の増加と変化に寄り添う**
中期 (5-10年) は、認知度が上がり、福島を拠点に活動することのロールモデルもできているため、**次代に向けた改修 (新たな事業の挿入、入居者のライフスタイルにあわせた住戸更新など)**を行い、継続的にこの団地を訪れる人との関係づくりが続けます。

□**短期 認知度向上とファンづくり**
短期 (1-2年) は地域での認知度向上を目的とし、同団地へのファンをつくることを目的とします。多用なプランを織り交ぜた住戸は団地よりも高い賃料とし**収益物件**とします。また**公共ゾーンは日常利用できることで確実に関係者を増やし、利益につながります**。設定中期計画に向けた事業収支も積極的に考慮し、**福島から働きに通う可能性を示唆**します。



提案課題 (5) ①事業収支、地域性

地方都市ならではの柔軟性

- 戸建住宅エリアという立地から遠方からの観光客よりも**日常使いに焦点を当てた事業**とすることで、安定的な利益を生み出します。
- 子供や若者という潜在的利用者にも活用してもらうことで、**長期的にこの場所を支える収入源**となります。時代情勢に合わせ、**住戸は店舗としても利用できる更新性**を持たせます。

適切なコスト管理

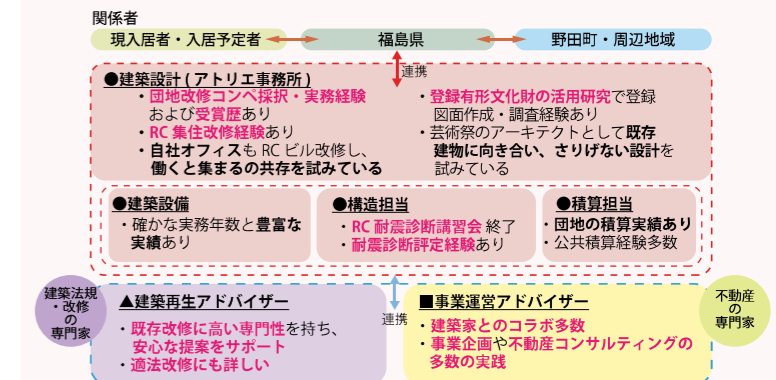
本計画で想定される工事費 4 億円 (税込) を表の内訳にて計画します。**建築積算資格者による確実なコスト管理**のもと、工事を円滑に進めます。

項目	万(税込)
仮設工事	4,000
建築工事	24,000
外構	1,200
EV 工事	2,000
電気工事	2,900
機械工事	1,900
給排水工事	4,000
合計	40,000

- EV に保守は年間 200 万円程度の想定で 1 住戸の負担は月 1 万程ですが、長期で利用する上では設置すべきと判断します。

提案課題 (5) ②取組体制

RC 改修・文化財・不動産コンサルに秀でる体制



団地住戸改修実績のある意匠事務所、RC 耐震診断講習会を終了し、**耐震診断評定の経験のある構造担当**など、RC 改修に秀でたメンバーで構成します。また、**登録有形文化財研究に携わった経験のある意匠担当**がその知見を活かし、**修繕・改修に多大な実績を有するアドバイザー**と連

携し、文化財登録に向けたクリエイティブな提案をします。ここに、**不動産コンサル実績をもつアドバイザー**を加えソフト提案についても盤石の態勢を整え、建築の長寿命化、地域の賑わい創出など、あらゆる面でサポートが可能な体制で臨みます。

提案課題 (4) ①その他の提案

発信所「スタラボ」の設置

改修案を計画し、スターハウス1Fに「スタラボ」をつくり、地域特性を見極めながら案に反映し、積極的に発信します。設計プロセスを開示する「**スター&展示**」や事例や活用を学ぶ「**スター&勉強会**」などの開催も視野にいます。早くこの場所のファンを作り、**一緒に将来を見据える土壌**を作ります。設計中から**継続したスタラボが活動の場**になります。



弊社でのトークイベント。多様なゲストを迎え、学びと社交の場を設計。(2026.2で30回目)



完成した際に開催した内覧会時にプロセスやワークショップでの成果品を展示。



ブリッジから棟に入る



メゾネット(メゾネットタイプ)の上階



ヨコスタのダイニングから奥の住戸をみる