

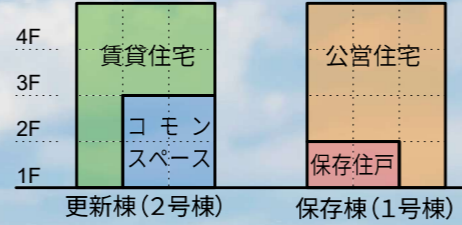
「保存」と「更新」。2つの手法で、過去を住み継ぎ、未来を住み開きます

野田町団地のスターハウスは、54C-2型の原型となる全国でも希少な2棟です。私たちはこの歴史に最大限の敬意を払い、住棟外観を建造時の姿に復元します。一方、住棟内部は、社会情勢の変化に応え、未来を見据えた暮らしにアップデートします。

対応課題：(2)「生きた建築」として継承する提案/(4)その他の提案

1. 「保存棟」と「更新棟」、2棟の構成で「シンカ」を目指します

「双子のスターハウス」の特徴を活かし、2つの再生モデルを提案します。1号棟は「保存棟」とし、歴史的価値を重視した、保存的改善を目指します。2号棟は「更新棟」とし、現代の生活に合わせた、更新的改善を目指します。二棟に異なる役割を与えることで、歴史と現代、それぞれの「シンカ」を実現し、全国のスターハウス改善のモデルケースとなることを目指します。



対応課題：(1)「集まって住む」ことに関する提案/(2)「生きた建築」として継承する提案/(4)その他の提案

2. 住民と地域をつなぐ、まちのcommonsをつくります

2-1. まちに開かれた場をつくります 対応課題 (1)(4)

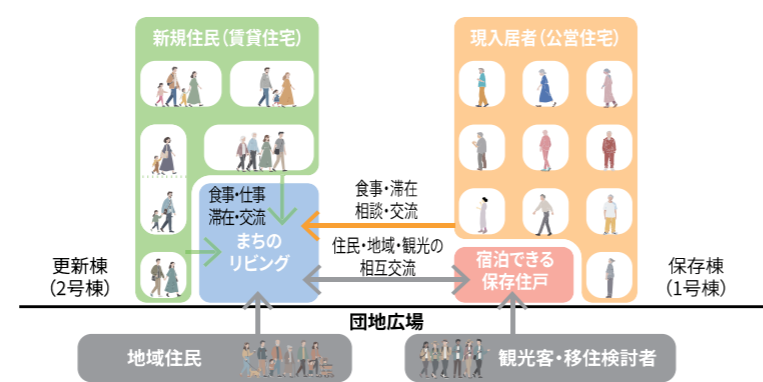
野田町は市営団地なども含め密度のある住宅地であり、商業施設も充実し、十分な生活基盤が成立しています。一方で、人が自由に集まれる開かれた場は限られています。生活の場に必要なのは、「だれもが居ることのできる」、暮らしに寄り添う場であるべきだと考えます。そのため、本団地のcommonsスペースを「まちのcommons」として位置づけ、住民と地域、さらには外部の人をもつなぐ拠点とします。



図：周辺の用途。公園や集会所などの公共空間は限定的です

2-2. コミュニティをつくるソフトとします 対応課題 (1)(4)

新旧の入居者、地域住民、観光客が相互に交流し、コミュニティの生まれるソフトを導入します。住宅であることを重視し、やみくもな賑わい創出を目的とせず、適度なプログラム導入によって、運営負荷や管理コストを抑え、長期的に無理のない運営を可能にします。また、少子高齢化など社会状況の変化を見据え、建物の状態や入居者、地域との関係に応じて更新できるように計画します。

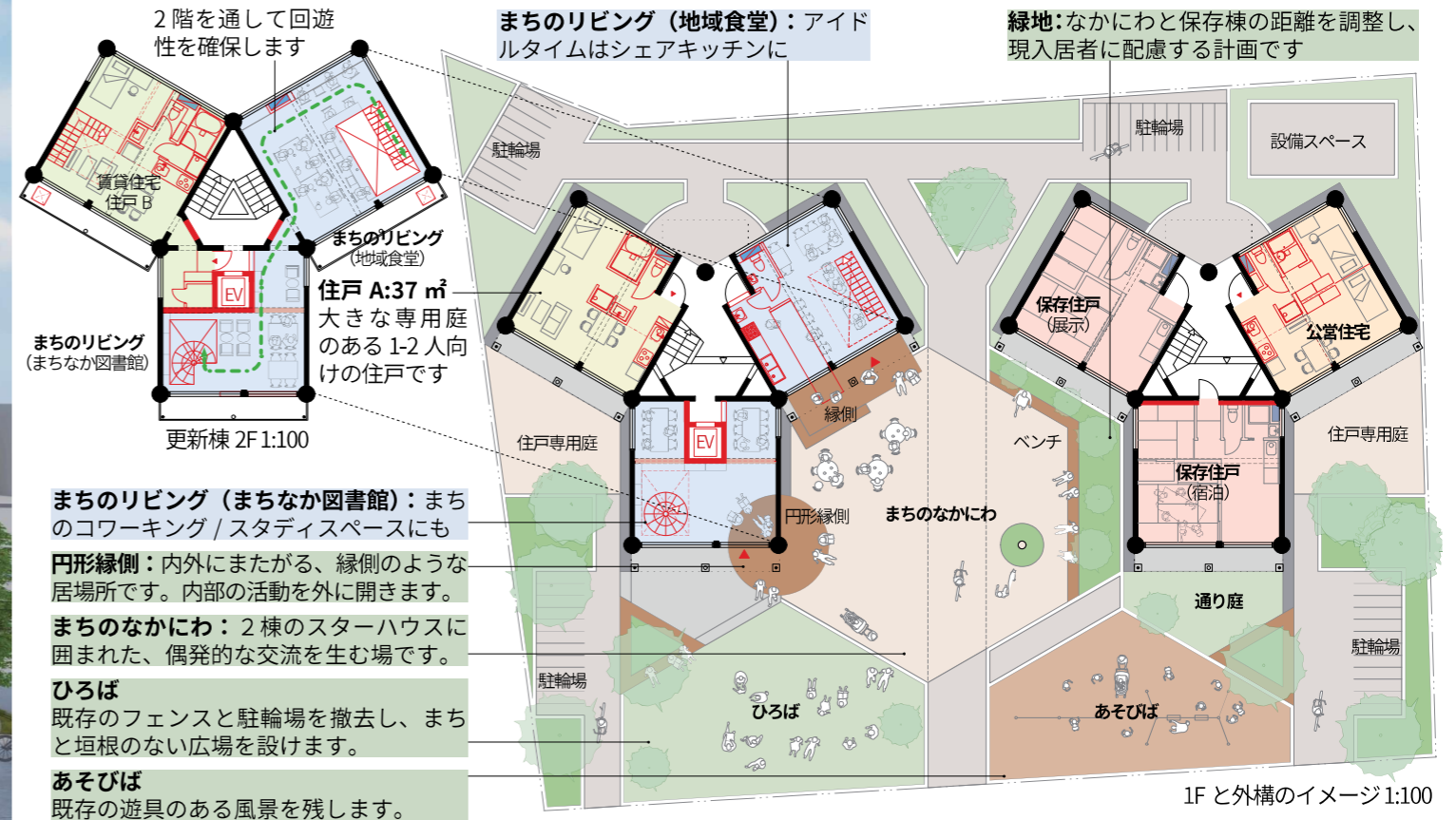


図：まちのリビングを中心に、新旧住民と地域・観光の交流が生まれます

2-3. 地域に開かれた、公園のようなランドスケープです 対応課題 (1)

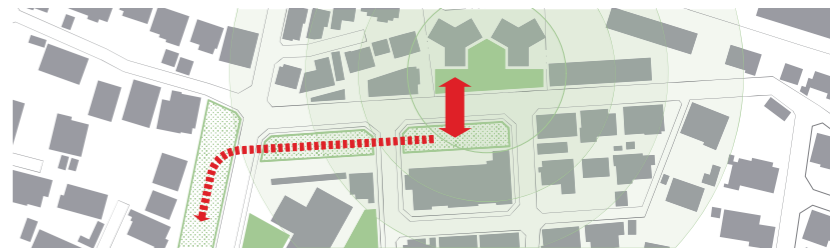
外構は、地域に開かれた公園のような場を目指します。既存フェンスの撤去と駐輪場の移設により道路との境界をなくし、2棟の間の空き地を地域のための場として整備します。ベンチや縁側を設置することで、住民と地域のソシオパタルな関係性を生み出します。「まちのリビング」のある更新棟側はまちに大きく開き、保存棟側は既存の風景を残しながら、緑地によって来訪者との距離を調整し、現入居者の暮らしに配慮します。

技術提案書 (様式5)
受付番号
6



2-4. まちに広がる場とします 対応課題 (1)(4)

保存棟の前庭は、既存の遊具等を残しつつ整備します。更新棟の前庭は、市営団地の駐車場に面した広いスペースです。将来、車の所有率が下がれば、この駐車場もまちのcommonsへとじわじわと変化していきます。本提案はその変化の起点となる場を目指します。



2-5. みんなの集まる、まちのリビング 対応課題 (1)

住民と地域に開かれた、みんなの居場所や集会所となる、「まちのリビング」をつくります。シェアキッチンを兼ねた地域食堂と、coworking/スタディスペース・まちなか図書館を兼ねた空間とし、吹抜を通してつながる空間とします。また、保存住戸の宿泊受付や高齢世帯の相談窓口も兼ねること、住民と地域の接点となる場を目指します。運営は地元NPO 法人と連携し、持続性を確保することを検討します。

2-6. 歴史を深め、発信していきます 対応課題 (2)(4)

「保存棟」のうち、1階の2住戸を竣工当時を再現した「保存住戸」とします。1住戸では、歴史や改修過程を公開することで、スターハウスのアーカイブを整備し、大学や「ふくしま建築探訪」との連携を行います。もう1住戸は宿泊可能(旅館業法対応)とし、団地ファンの宿泊体験や定住促進につなげます。これらを通じて、スターハウスに対する関心を高め、住教育や建築業の将来の担い手の確保・育成につなげます。



まちのリビングは、食べる、過ごす、働くなど自由な活動と交流の場です

保存住戸をアーカイブや宿泊施設として整備。情報発信を行います

3. 現入居者と新しい入居者が、ともに住もうための住戸です。

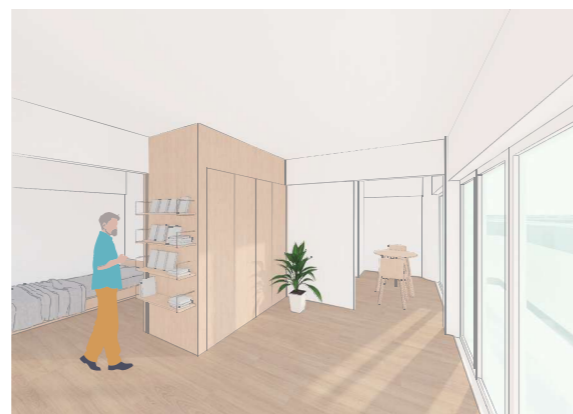
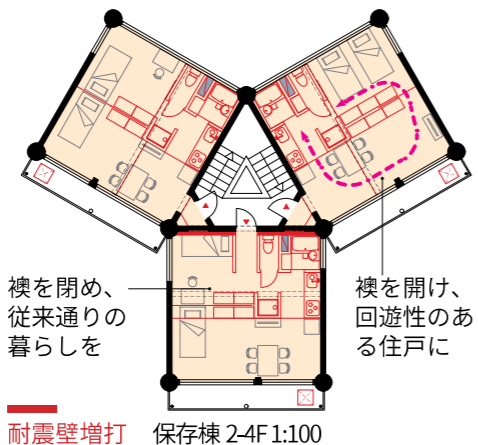
「保存棟」「更新棟」は、ともに既存の平面を活かしながら、住戸を現代の生活に対応できるように計画します。また、将来的な人口減少や少子高齢化を見据え、高齢単身世帯である現入居者から、学生・新婚・子育て世帯まで、多様な世代が住もう団地を目指します。そのため、両棟ともに、可変性のある住戸とすることが肝要と考えます。



施工例：可変性のある団地の間取り

3-1. 保存棟：現入居者にも新入居者にも最適な間取り

10住戸を確保し、現入居者全員の「戻り入居」を可能とします。既存の間取りを概ね維持することで現入居者が同様に生活を営めるようにします。同時に、建具の開閉によって可変性や回遊性を持たせることで、一人暮らしの若い世帯、学生やDINKSなど、現入居者の退去以降の将来的な多様な生活にも適合する計画とします。

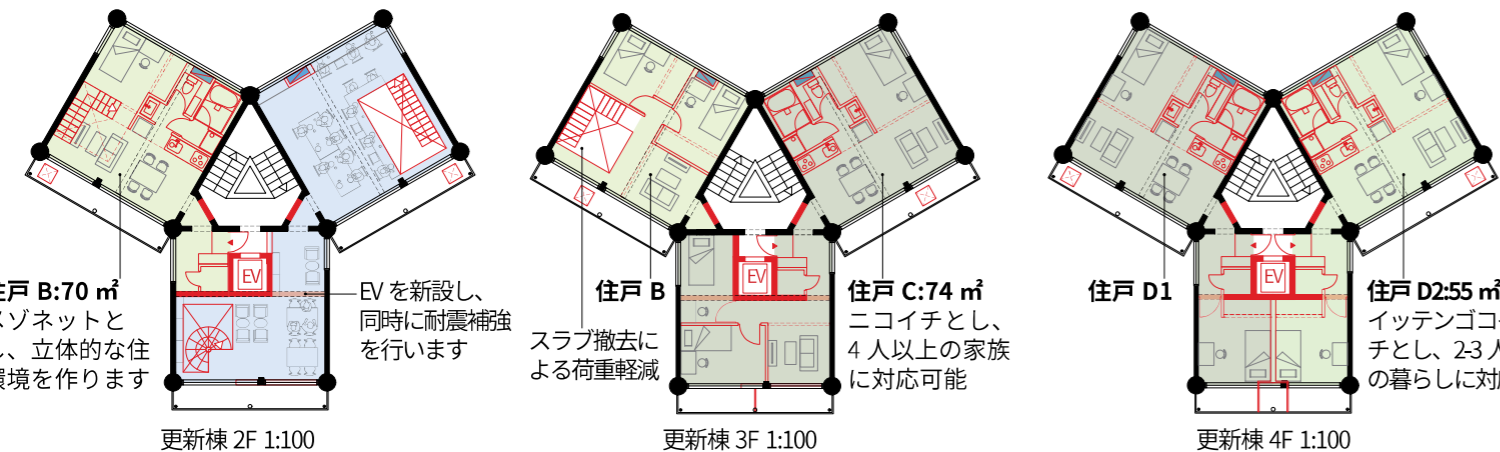


保存棟住戸：既存の間取りを踏襲した、可変性のある住戸

3-2. 更新棟：多世代を呼び込む、多様な間取り

現状のスターハウスの専有面積は、37平米程度と、多様な層を取り込むには不向きであり、住戸のニコイチ化などによって1住戸あたりの面積を増やすことが必要だと考えます。また、EVがないことによって、住まい手が限定されることも問題と考えます。本計画では、ニコイチ、イッテンゴイチ、メゾネットなど、4つの住戸パターンと5つの住戸を導入します。さらに、EVの設置により多世代にとって魅力ある住戸とします。そのことにより、同時期に同世代が一斉入居することを防ぎ、将来的に「住民の老い」が同時に起こることを防ぎます。また、多世代のライフスタイルの変化に対応できる柔軟な住戸計画とします。

■ 新設耐震壁 ■ 新設小梁補強 ■ 新設PS



住戸C。住戸をつなげ、家族向きの間取りに



住戸A。メゾネットによる立体的なつながり

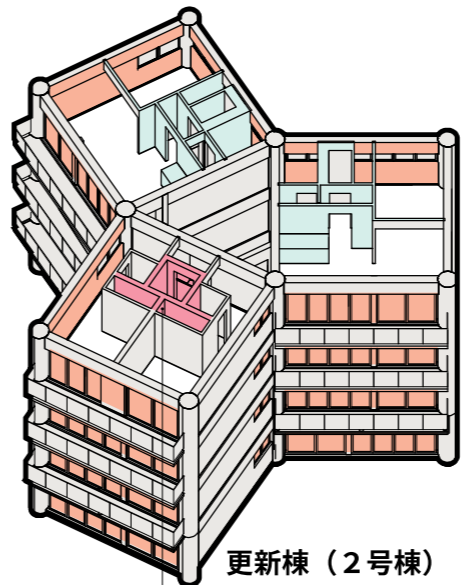


住戸C。住戸をつなげ、余裕のある間取りに

住戸配置組み合わせ例	option① 全てメゾネット	option② 多様な組み合わせ	option③ 最大住戸数
住戸数	4住戸	5住戸	6住戸
多様性	△ 全て同一の住戸	○ 多様な住戸	△ 2種類の住戸
住居質	◎ 最大の専有面積	○ 十分な専有面積	○ 現状比1.5倍の専有面積
設備効率	△ ルートが多い	○ 設備ルートの集約化	○ 設備ルートの集約化
構造効率	△ 床除去による加重減	○ 床除去による加重減	△ 追加補強が必要
運営効率	× 住戸数が少ない	△ 適度な住戸数	○ 住戸数が多い
総合判断	△ 画一的な間取り コスト増	◎ 多様性とコストバランス に優れる	○ コストバランス に優れる

4. 外観は建造時を再現し、登録有形文化財登録を目指します

野田町団地を国の登録有形文化財に登録するためには、外観の原則維持が求められます。そのため、改修にあたっては、「保存棟」は外観を完全保存（建造時再現）とし、「更新棟」の外観も建造時再現を基本とします。外壁および木製サッシの塗装色については、建造時の色彩調査を実施し、竣工当時の状態に復元します。また、外付け耐震補強を避け、内断熱での断熱性能向上、給湯器の屋内設置維持など、断熱・設備による外観への影響を最小化します。



更新棟 (2号棟)

EVの設置 (更新棟)
居住環境向上のため、EVを設置します。EV周りの壁は耐震壁を兼ね、また小梁補強を行うことでIS値0.75以上とします。

重量低減 (更新棟)
一部スラブを撤去することにより、重量低減を行います。

対応課題：(2) 継承/(3) 持続可能

5. ふたつの構造補強方針を取り入れます

保存棟は内外の意匠に影響を与えないよう、現状を保全し、コストを抑えながらIS値0.75以上の耐震補強と躯体補修を行います。**更新棟**には、建物中央のX方向にEVを兼ねた耐震壁の新設や小梁補強を行い、外観を保全しながらIS値0.75以上を確保します。両棟とも中性化検査等躯体の劣化状況を把握し、亜硝酸リチウムを用いた中性化対策など、適切な補修を行います。また、竣工後も点検や補修を適時行いやすい計画とします。これらの実施にあたっては特殊な構法は用いず、地場の工務店でも施工・メンテナンス可能なものとします。

対応課題：(3) 持続可能/(5) 実現可能な提案

7. ソフトとハードを円滑につなげる工程計画

設計と並行して活用スキームや「まちのリビング」の運営者像を検討していき、竣工後の円滑な運営開始と登録有形文化財への登録を目指します。中期的には、定期点検と小規模補修を継続し、建物の良好な状態を維持します。また、保存棟の住民転居等に伴い、新しい世代の入居を促進します。長期的には設備更新を実施し、持続可能なモデルとして築100年を目指します。

対応課題：(5) 実現可能な提案

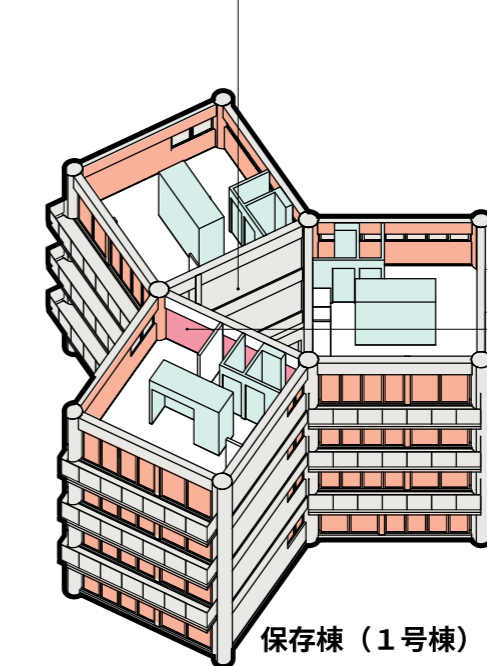
8. 無理のない事業収支計画とします

更新棟は公営住宅法を解除し、適正な賃料をとります。「まちのリビング」は地域NPO等に低廉な賃料で貸し付け、多世代交流・子育て支援・入居者支援の拠点として自主運営を委ねます。年間収入から保守費用等を確保しても黒字となり、安定的な運営が可能です。

※印の欄は記入しないでください

受付番号
※ 6

給水方式の変更 (共通)
直結直圧式または直結増圧式に変更します。1号棟屋上の貯水槽を撤去し、荷重を減らします。また、そのことで上部プリズムガラスからの採光を復活させます。



保存棟 (1号棟)

内断熱の付与 (共通)
内断熱とし、吹付断熱+防露防カビ材で、結露の無い断熱とします

サッシの置き換え (共通)
既存サッシをLow-Eガラス+高断熱高気密サッシに置き換えます。また、建造時当初のサッシの仕様を調査し、同色・同じプロポジションとすることを目指します。

水回りの更新 (共通)
トイレ、UB、キッチンはすべて更新します。

給湯器の新設 (共通)
給湯器はFE型とし、水回り近辺に設置します。節水型機器を導入し、省エネルギー性能を向上させます。

耐震壁の増打ち (保存棟)
X軸に耐震壁を増し打ちすることで耐震性能を向上させ、IS値0.75以上とします。

避難について (共通)
バルコニーに避難はしごを設置し、災害時でも避難可能とします。

躯体中性化対策 (共通)
亜硝酸リチウムの塗布によって、コンクリートの中性を防ぎます

外壁色の調査・復元 (共通)
建造時当初の外壁色を調査し、復元を行います。

対応課題：(2) 継承/(3) 持続可能

6. 再現と整理を旨に、環境・設備を整えます

既存建築の外観を保存・再現するため、内断熱を採用し、サッシは建築当初のプロポジションを極力再現しつつ、Low-Eペアガラスを採用するなど、現行法の省エネ基準と同等以上の高い断熱性能を実現します。費用対効果を考慮しつつ最適な方法を検討していきます。屋内外の配管は整理整頓が必要と考えます。外観の配管は建造時当初の形態を基準として、近い意匠のものに更新します。内部においては、新たにPSを設置し、点検や将来更新に対応しやすい計画とします。

期間 項目	R8年度(設計)												R9-10		
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	R9	R10	R11
設計業務スキーム	躯体調査・建造時調査 / 現入居者との合意形成 / 基本設計 / 概算・VE / ヒアリング / 実施設計 / 積算・VE / 納品												建築工事 / 供用開始		
その他検討業務	活用スキーム・運営者像検討・NPO団体等ヒアリング												入居者募集 / 文化財登録		
定例打合せ	月2回程度 / 節目ごと														

用途	公営10戸	賃貸5戸	テナント	宿泊	収入計	支出	年間収支
備考	公営住宅法適用賃料は現状維持	公営住宅法解除賃料は相場価格	4住戸分NPO等に低廉な賃料で提供	稼働率50%とした場合の営業利益	概算	保守費用修繕など	国庫納付分は除く
年間損益	200万	350万	50万	100万	700万	▲300万	400万

図：事業収支計算