

# 「スターハウスをひらく・暮らしが集まる・地域とつながる」

野田町団地は、54C-2型2棟で構成される団地のなかでは小規模なものです。そのスケールを活かした顔の見える関係性から生まれる**持続可能なコミュニティ形成を促す保存活用設計**を提案します。人口減少や少子高齢化の進行のなかで、**家族という単位から個の時代への移行**している背景を踏まえ、**住民の日常の気配や営みが緩やかにつながる中間領域を持った住戸へ改修**することで、**多世代による多様なライフスタイルに寄り添う住環境づくり**を目指します。また、**中間領域を介してスターハウスのシンボルである階段室にも光や風を取り込みます**。スターハウスを少しほぐすような**保存活用設計**により、**地域資源として次世代へ継承**します。

## (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」ことに関する提案について

- ①今後の人口減少、少子高齢化の進行を見据え、地方都市の公的な共同住宅が地域社会に果たす役割を踏まえた計画の提案
- ②公的な共同住宅として、地域に求められる機能や魅力を備えた集住空間 / ③現入居者の住環境の向上に資する提案

### 新たな世代を呼び込む、地域を支える生活インフラとしての公的共同住宅 (①について)

#### フレキシブルに変身し、地域を支える生活インフラとしての公的共同住宅

- 人口減少や高齢化が進む地方都市において、公的共同住宅を単なる住戸の集合ではなく、多様な世代や立場の人々を受け止め、**地域をつなぎ支える生活インフラとして位置づけ**ます。
- 社会情勢に伴う世帯構成や居住ニーズの変化を前提とし、特定の家族像に固定されない**柔軟な居住の受け皿**となるよう**スケルトン・インフィルの区分を再定義**することで、住戸の単位や使われ方を社会状況に応じて容易に更新できる**フレキシブルな計画**とします。
- 専有部と共用部のあいだには**中間領域である“くらしの縁側”**を設けることで、異なる世代や属性の居住者が**程よい距離感を自分たちで調節しながら共存できる住環境を実現**します。
- 1階には**“まちの玄関土間”**を設け、**過ごし方や使われ方が入居者の生活や地域の環境の変化とともに更新**されていく**実証実験の場**として位置づけ、**時間とともに役割を変えながら地域に関与し続ける暮らしの拠点**として計画します。

### 多世代が共存し、ミクストコミュニティの形成を図る集住空間 (②について)

#### スターハウスの多面的形状を活かした、外構と活動の一体的計画

スターハウスの多面的で角度をもった建物の特徴ある配置計画を活かし、多様な世代と様々な規模の活動を受け止める外構を計画します。“まちの玄関土間”と一体で利用しやすい計画とし、収穫祭や入居者会議、年中行事など多様な活動の居場所として機能するグラウンドレベルを計画します。

#### “くらしの縁側”がつながる

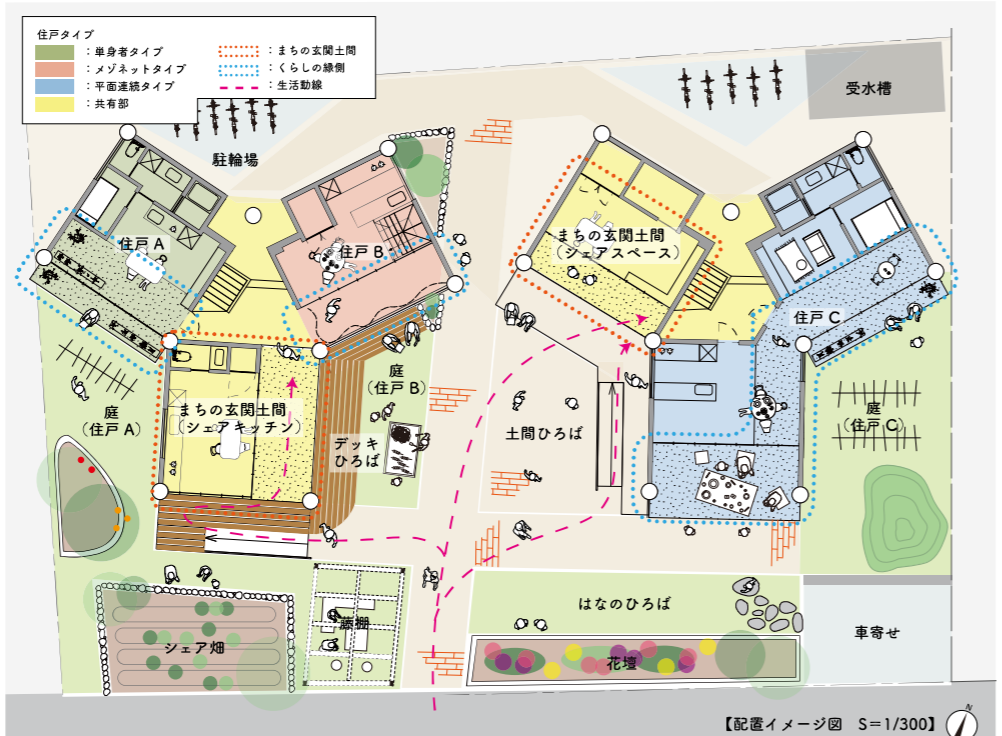
##### 住民とまちの緩やかな関係性

“くらしの縁側”は、**個々の生活の延長**として、ゆるやかにまちへ開かれる場です。居住者の顔が見える関係性を育み、高齢者の見守りなど地域との間接的な関わりを生み出すと同時に、**住むこと以外の機能を住環境に求める住民による「住み開き」を促します**。住民と地域との関係性が**個人レベルの付き合いの中から育まれていく場**として計画します。

#### “まちの玄関土間”による

##### 暮らしから地域へひらく実証の場

“まちの玄関土間”は、**スターハウス居住者の新たな玄関**であるとともに、**使われ方が生活や地域の環境やコミュニティともに更新されていく実証実験の場**として位置づけられます。初期は居住者の生活環境向上のための**共用部として運用**を始め、**時間とともに地域を巻き込み役割を変えながら関係し続ける地域のくらしの拠点**として計画します。

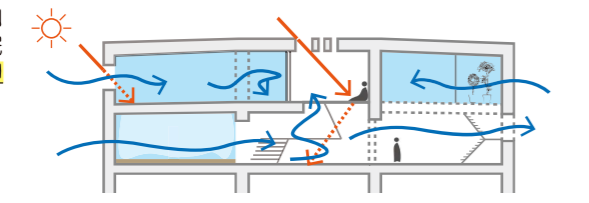


### 現入居者の工事負担を減らしつつ、住環境の改善と更新が行われる計画 (③について)

#### 現入居者の負担を減らす工事計画

改修工事は一棟ごとに段階的に実施し、**現入居者は隣の棟への住み替えを前提**とすることで、敷地内での引越しのみに完結する形とし、**負担を軽減**します。

“くらしの縁側”を介した環境改善としみ出し  
暗く外気の通りにくい階段室に対し、“くらしの縁側”を介して**自然光や風を取り込む計画**とします。**共用部の安全性や快適性を向上**させ、**住民が安心して行き交い、気配を感じ合える、暮らしに寄り添った居住環境の向上**を目指します。



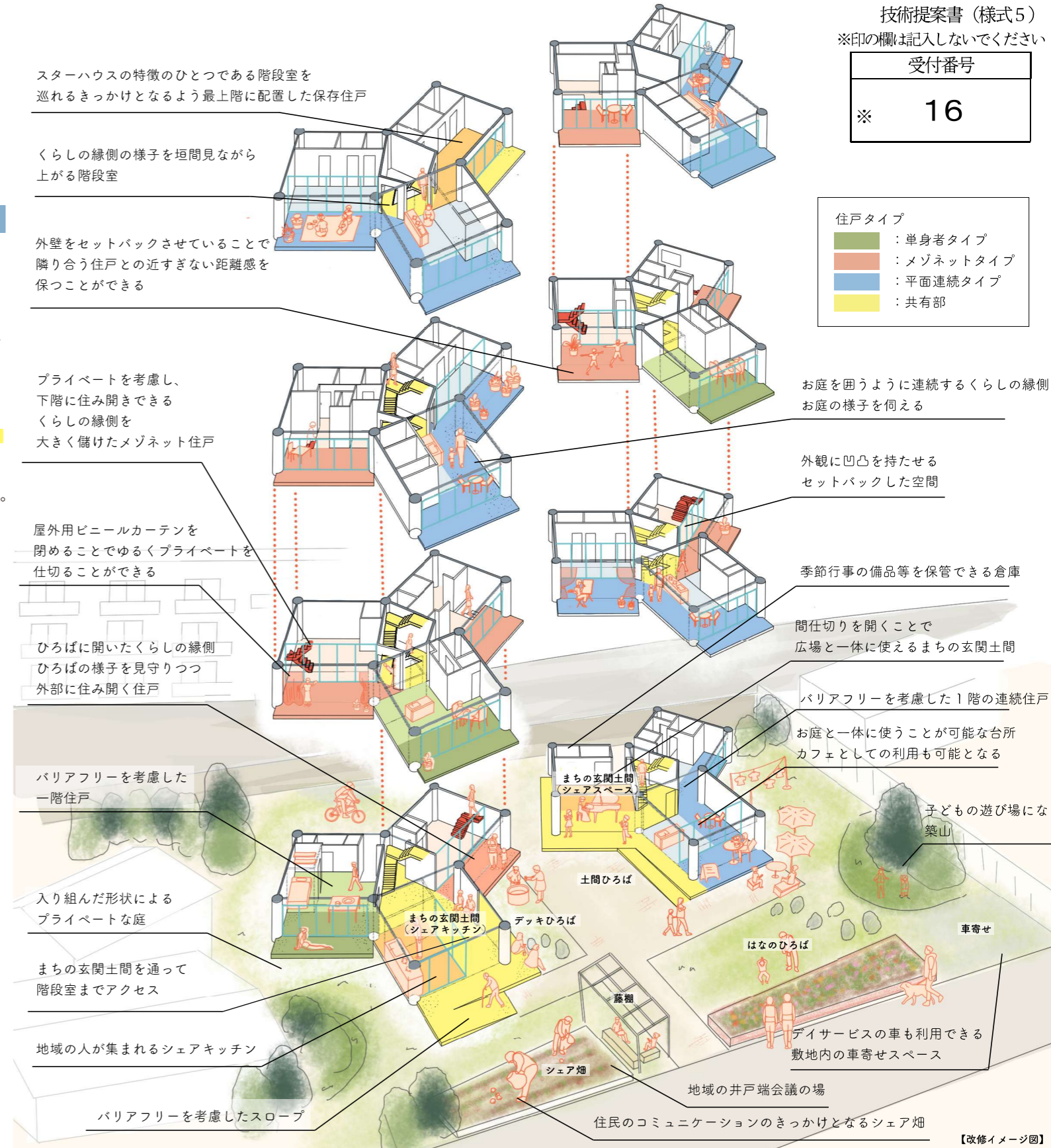
#### 暮らしのニーズに合わせて更新できる間取り

インフィル部分を単一的な住戸ではなく、**メゾネットタイプや2住戸一体型**などに**変更ができる余地を残し**、今後の暮らしのニーズに合わせて**間取りを更新**することが可能な計画としています。



※印の欄は記入しないでください

受付番号  
※ 16



(2) 国の登録有形文化財への登録を見据えて、歴史的価値の維持と社会的要求への対応の両立を目指した「生きた建築」として継承することに関する提案について

①団地の歴史的価値を踏まえ、主要用途を住宅としたまま、新たな機能を加える等により継続活用し、国の登録有形文化財としても両立できる計画の提案 / ②建築に対する関心を高め、住環境や建築業の将来の担い手の確保・育成に繋げる情報発信の提案

文化財を地域で活用することで、守り、継承していく (①について)

■構造的特徴を継承し、更新しながら使い続ける

- ・スターハウスの特徴である三角形の階段室、四角形の住戸を構成する耐力壁や円柱など、建物の成り立ちを示す特徴的な構造体を歴史的価値として捉え、これらをできるだけ崩さずに保存・継承する計画とします。
- ・構造体を活かしたまま、住戸割りや内外、専有部と共用部の境界を読み替えることで、新たな生活機能や住戸以外の用途が入り込む余地をつくり出します。
- ・用途や機能に縛られず、時代ごとの社会的要求に応じて暮らし方を更新できる住戸の構成を計画しておくことで、住まいとして継続的に使われ続けること自体が建物の保存につながります。

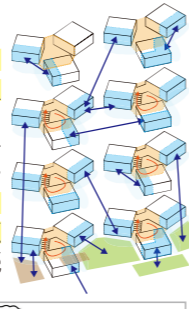
■まちの取り組みと連携した地域支援プログラムの実施 (②について)

■文化財を拠点に地域を考える実践の場にする

- ・本団地を、建築を「見る・知る」場にとどめず、文化財としての建築ストックを、住み、使い、運営しながら学べる「開かれた教材」として活用します。
- ・団地内に住環境や建築・地域づくり分野に関心を持つ人々が集い、対話や実践、情報発信を行える場を構築し、地域の主体的な活動を専門家が伴走しながら支援する仕組みを導入します。
- ・地元プレイヤーがアイデア段階から実践へと踏み出す「0から1」を生み出す場をつくり、活動のきっかけや出会いを支援します。

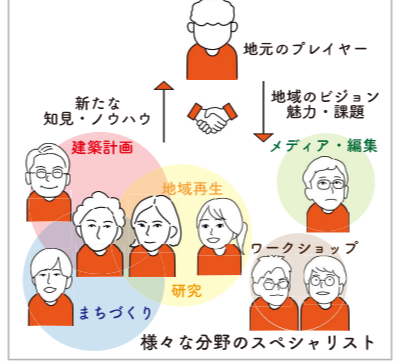
■スターハウスの特徴を活かした空間体験

- ・保存住戸は上階に配置し、三角形の階段室を昇りながら、そこに面した「くらしの縁側」を垣間見る見学動線を計画することで、建物の歴史的価値と住まいの現代性を同時に体験できる構成とします。
- ・敷地や共用部を地域に開放し、地域活動や交流の場として継続的に活用されることで、建物への関心や愛着を育み、利用・保全・周知が循環するプロセスを通じて、団地を居住の場にとどまらない地域資源として位置づけ、文化財としての価値と認知を持続的に高めていく計画とします。



■多様な専門性をもって伴走できる地域支援体制

- ・弊社が有する多様な専門性を活かし、企画・設計・運営までを一貫して伴走することで、単発で終わらない継続的な地域支援と人材育成を可能とします。
- ・取り組みの成果や過程を記録・発信し、完成形や成功事例だけでなく試行錯誤のプロセスを共有することで次の担い手との接点を生み出し、こうした実践と発信の積み重ねにより、建築や住環境への関心を地域内外に広げ、建築を支え、更新し続ける次世代の担い手を育てていく拠点とします。



(3) モノ (ハード) とコト (ソフト) 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について

①団地の改修工事及び改修工事後の活用事業について、投資対効果を考慮した短期・中期・長期計画の提案

②築100年を目指すための経過年数や劣化状況に応じた (補強を含む) ・補修による長寿命化の提案

段階的投資による、持続可能な住環境運営モデルの提案 (①について)

ハード整備事業の工程に伴いソフトの取り組みを段階的に展開し、改修を単なる支出ではなく運営と連動した投資として位置づけます。設計と運営を一体的に捉え、この場に主体的に関わる関係者の裾野を段階的にひろげることで持続可能な住環境運営の実現を目指します。

居住継続性を確保し関係性の土壌を耕す「種まき期」

計画・設計段階では、現居住者や将来的な入居が想定される世代を対象に、住環境に関する意見を汲み上げるWSを実施します。さらに建物や外構の整備方針を周知する取り組みを行うことで改修後に場所を使うことに対するハードルを下げ、地域住民が場づくりに参画するきっかけを作ります。居住環境の整備と並行して次の段階に向けた関係性の土壌を整えます。

中期：利用価値を顕在化させる「育てる期」

建物整備後は、共用部や外構を活用した企画やWSを行い、入居者と地域住民が実際に場を使いながら交流できる機会を創出します。実証的な取り組みとそのフィードバックの積み上げにより地域に求められる機能を深掘りし、過程を記録・発信することで関係人口の増加を計ります。共用部の時間貸しや菜園利用などを通じて使用料を回収しながら地域のプレイヤーを巻き込み運営の実効性を高めます。

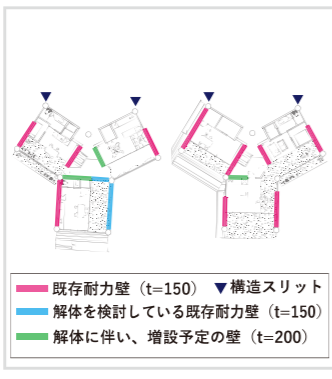
長期：自立的な更新につなげる「芽が出る期」

中期の取り組みを経て、「くらしの縁側」を活用した住み開きや、「まちの玄関土間」を使った地域主体の活動が生まれる段階へ移行します。外部事業者や支援制度を活用した企画も受け入れ、関係者の裾野を広げ人材の循環を促します。ニーズが合致した場合には1階住戸へのテナント入居も想定し、運営収益を次の改修や活動へ還元する自立的な更新モデルを構築します。

長寿命化を見据え、維持管理を考慮した改修計画 (②について)

■構造的な配慮

- ・スターハウスの既存の構造形式を前提とし、Is値0.75以上を確保する耐震補強計画とします。
- ・柱・梁による既存フレームは原則として維持し、改修計画に応じて既存壁をはつり撤去した上で、あと施工アンカーにより既存躯体と一体化したRC耐震壁を新設・再構築することで、建物全体の耐震性能の向上を図ります。北側外壁面には構造スリットを設け、柱と腰壁を分離することで部材の靱性を高め、さらなる耐震性能の向上を図ります。



■設備的な配慮

- ・国の登録有形文化財への登録を見据え、建物の歴史的価値を尊重しながら、現代の利用に耐えうる設備的な利便性を確保する改修を行います。
- ・設備更新は、利用のしやすさを高めることで建物の継続的な活用を促進し、「使われ続ける文化財」としての運営を支えることを目的とします。
- ・給水計画については、既存の高置水槽を撤去し、新たな利用形態における負荷ピークや防災対応を考慮した上で、地上に設ける受水槽を中心とした方式へと更新します。これにより、設備の合理化と維持管理性の向上を図ります。
- ・平面計画の変更に合わせて、PS・EPSや設備機器を適切に再配置し、無理のない設備動線を確保する。建物内の設備ルートは新設・更新する計画とし、将来的な点検や更新が容易な構成とすることで、長期的なメンテナンス性にも配慮した合理的な設備計画とします。

(4) その他の提案

保存活用を成立させるための「プロセス設計」に関する独自提案

■改修と地域活動を同時に進めることによる価値形成の重要性

本事業では、建物の改修に伴って展開していく地域活動をどのようにして継続的に進めるかが、団地および住戸の価値向上に大きく関わると考えています。地域での取り組みが日常的に行われることで、建物が使われ続ける理由が共有され、結果として住戸の継続的な利用や空き住戸の抑制にも寄与します。「場所」と「活動」を切り離すのではなく、活動の内容が場所の使われ方に反映され、場所の特性が活動を後押しする関係性を構築することで、本事業の効果を最大化します。これまでの弊社の取り組みにおいても、場所の特性を活かした活動を継続的に進めることで、建物やエリアへの関心や愛着が高め、利用の定着や新たな担い手の参加につながってきました。こうした実績を踏まえ、本事業においても、保存を目的化せず、使われ続けること自体を保存につなげる前提条件としてプロセスを設計し、長期的な価値向上を図る提案とします。

■運営に並走し、合意形成を支えるコミュニティアパート

街に面した広場をもつコミュニティアパートでは、竣工後も設計者が定期的に関与し、月1回の入居者会議に伴走してきました。共有部の使い方や日常の困りごとを住民同士で話し合う場に専門家が加わり、意見を整理・翻訳しながら運営を支援することで、住民主体の運営が継続しています。年越し蕎麦打ちなど地域を巻き込む活動も定着しており、人の関係性を育てる仕組みが、結果として場の持続的な活用を支えることを示しています。

■住民の「やってみよう」を起点に、拠点の役割を育てる団地活用

大規模団地の空き店舗活用では、完成形を先に定めず、住民参加型イベントや団地内ワークショップを通じて、住民の「やってみよう」を可視化しました。その結果、演奏や編み物など住民が持つ具体的な強みや意欲が発掘され、実験的なイベントとして実践につなげることで、多くの住民が集まる機会となりました。小規模で個人的な必要から始まる活動であっても、地域における強い繋がりを生み出す可能性が確認されました。用途や正解を最大公約数として決定しきらないことが、担い手の発掘と活動の定着につながることを示しています。

■制度と日常のズレを埋め、関係性を育てる医療施設の地域開放

医療施設の中庭を地域にひらいたプロジェクトでは、医療という制度と地域の日常との間にある距離を、建築空間と継続的な活動によって埋めてきました。中庭を開放し、誰もが参加しやすいマルシェを軸にイベントを継続することで、社会的孤立に対して人とのつながりをつくる環境が地域に根づいています。制度だけでは届きにくい課題に対して、生活との接点となる出会いの場を設け、運用を継続することが長期的な価値形成につながることを示しています。

■保存活用を支える「翻訳者」としての設計者の役割

以上の実践に共通しているのは、空間や制度を整えるだけでは保存活用は成立せず、関係者の意図や価値観をすり合わせ、主体的な関与を引き出すプロセスが不可欠であるという点です。本団地においても、保存活用の成否を左右するのは空間の完成度だけでなく、関係者の合意形成と主体性をいかに支えるかであると考えます。設計者は計画を押し付ける存在ではなく、行政・住民・地域プレイヤーそれぞれの意図や制約を整理し、翻訳し、対話を支える伴走者として関わります。意思決定が一過性で終わらないよう、保存と活用をめぐる判断のプロセス自体を丁寧に設計することを、本団地保存活用における独自提案とします。



住民主体を育てる地域活動



担い手を発掘する地域活動



継続によって根づく地域活動

(5) 実現可能な提案

地域を巻き込み、設計と並走した継続的な取り組みへのサポート

<短期【種まき期】>

●屋台ねり歩き

屋台を引きながら野田町を歩くことで、周辺環境の読み取りや地元住民とのコミュニケーションからこの場所のニーズや特徴を拾い上げます。また、野田町団地の取り組みを発信する機会となります。



●模型作りWS

1Fや広場をまちに開くため住民と一緒に使い方を考えます。入居者だけでなく地域住民も交えることで、双方のニーズを聞き出します。設計段階から考えるフェーズにより関心・愛着を醸成します。



関係人口の増加のため地域への周知を重視した取り組みを実施します。弊社が行っているWSを展開することで、蓄積してきた知見を活かした効率的な運営を可能とします。

<中期【育てる期】>

●プレOPENイベント

地域住民も訪れやすいイベントを開催することで野田町団地の周知につながります。その後も定期的にイベントを行い、地域への定着を図り、住民参加型のイベントや地域外の住民に広がります。



●リアルペルソナ調査

イベント開催時など多くの人が集まるときにあわせて実施します。趣味や特技、野田町団地でやりたいことを聞きだし、ペルソナやTRYできることを把握することで、住民と一緒にできることを考えます。



<長期【芽が出る期】>

●助成金・補助金制度の活用

【種まき期】【育てる期】を経て把握した入居者や地域住民の声、地域から拾い上げたニーズをもとに、貸出等の取り組みを継続的に実施します。貸出料や売上に加え、助成金・補助金を活用しながら運営を行い、伴走支援の段階から自立的な運営体制へと移行します。住民自らが継続的に場を開くことで、まちに開かれた野田町団地の定着を目指します。



子ども食堂



食料品・日用品の支援

助成金・補助金制度を活用しながら事業者の参画を想定します。福島市、野田町では、子ども食堂や食料品・日用品の支援活動が行われていることから、地域事業者とも連携して1Fスペースの有効活用を検討します。