

野田町団地再生計画

まちへとつながる「ノダボシ」

(1)-① これからの地方都市における「集まって住む」ことについて

まちの交流拠点として愛される団地「ノダボシ」へ

1. 野田町の暮らしのよりどころとしての「ノダボシ」

これからの福島市野田町にふさわしい地域特性を踏まえた団地再生モデルを立案し地域に寄り添う地域交流拠点となるみんなのよりどころを目指します。

2. 情報発信拠点としての「ノダボシ」

小さなコミュニティの場が野田町のエリア全体へとひろがり、将来にわたり地域に親しまれるような多様な情報発信や交流の場を目指します。

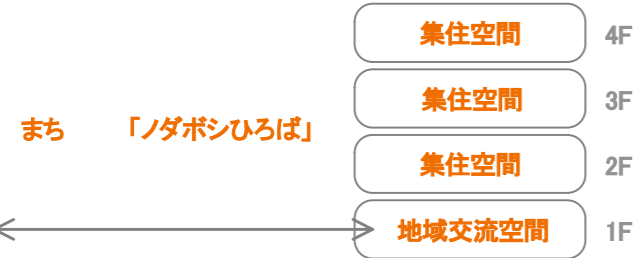
3. スターハウスの文化継承としての「ノダボシ」

公的な共同住宅として団地を保存することのみならず、未来の建築業界の担い手やファンが集い、唯一無二のスターハウスの文化財保存を共に考えます。

(1)-② 地域に求められる機能や魅力を備えた集住空間について

まちと集住空間をつなぐ「ノダボシひろば」

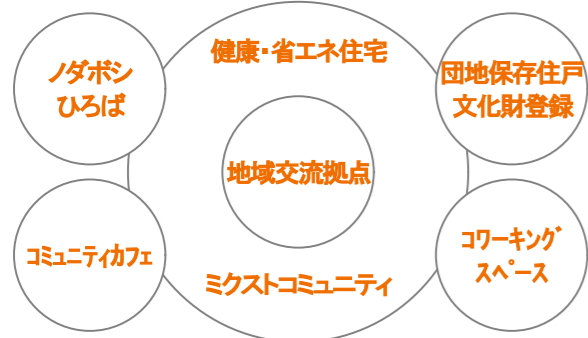
地方の人口減、少子高齢化が歴然となっている今、団地のもつ役割はなにか？かつての団地が集まって住む理想を掲げたように、これまでの暮らしを引き継ぎながら、新しい多様な暮らしを受け入れる計画とします。



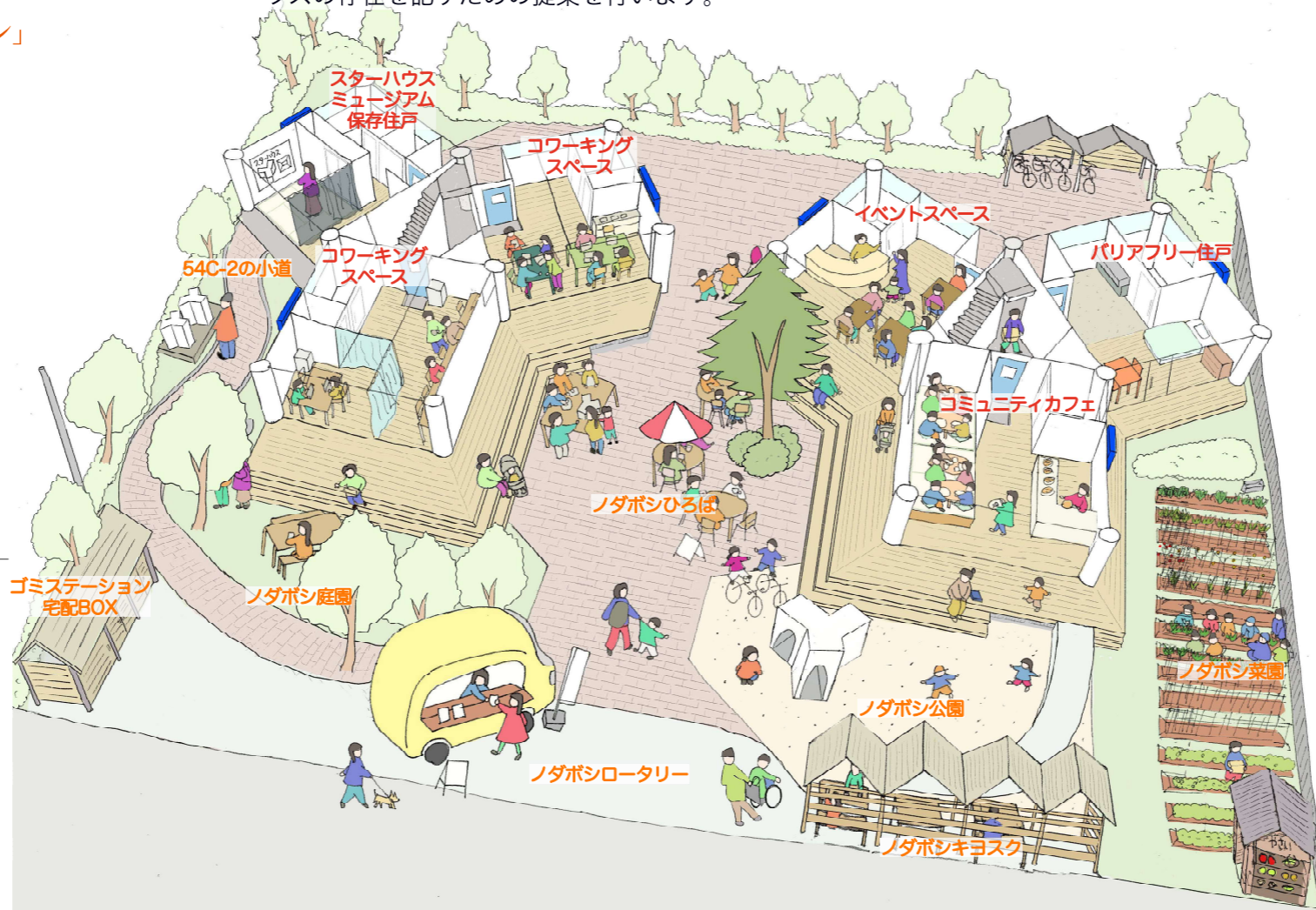
(1)-③ 現入居者の居住環境の向上について

地域のミクストコミュニティを育む健康・省エネ住宅

現入居者の居住環境や省エネの性能向上により地域のミクストコミュニティを育む暮らしを立案します。
日常から災害時まで多世代が集い寄り添う暮らしを実現する地域交流拠点をもつ居住環境を創出します。



まちをつくり、人の理想の生活を描いた1959年当時の理念を継承し、様々な年代の人々が住み、集う団地再生であり、登録有形文化財としてのスターハウスの存在を記すための提案を行います。



(2)-① 共同住宅継続活用と国の登録有形文化財の両立について

必要最少かつ効果的な改修計画

野田町団地は54C-2型スターハウスのツインビルである。その希少さと建物のもつモダニズム建築の要素を1959年当時の姿に戻し、これからも更新可能でレジリエンス性をもった必要最少かつ効果的な改修計画とします。

野田町の新たな暮らしを引き込み展開する外構計画

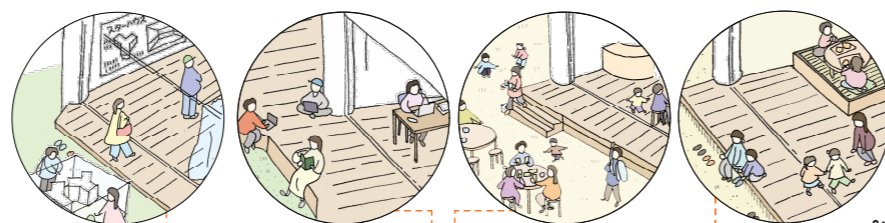
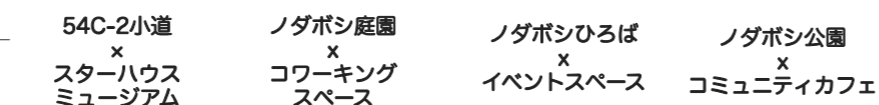
ノダボシの住人たちが日常暮らしやすく、野田町の人々が利用しやすく、便利さや楽しさをうむ多様なアクティビティをもたらす外構計画を提案します。
1階はバリアフリー住戸（県営住宅）以外はすべて地域に開かれた施設とし、外構と連動してまちの交流拠点として利用されることを想定します。2階以上は主に住戸機能を持つものとする。

(2)-② 住教育や建築業の将来の担い手の確保・育成につなげる情報発信について

建築家ネットワークを活用した建築文化の継承

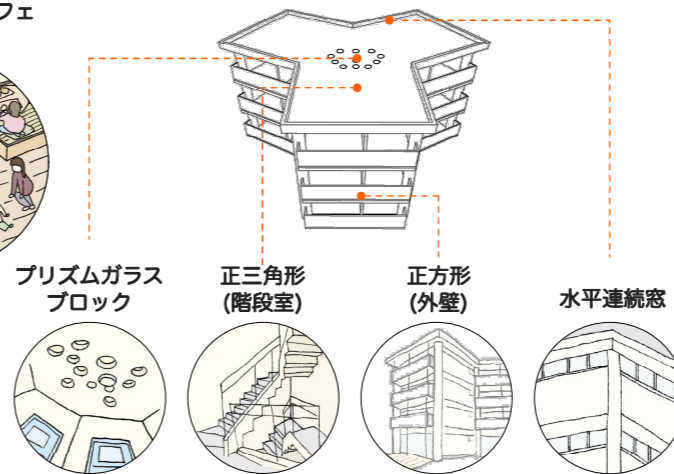
日本の住まいの近代史であり、現代の地方都市の住まいモデルである野田町団地の再生計画は、まさに生きた教材です。設計者を中心に、福島県、福島市、学識者による検討会議 チーム「ノダボシ」を結成します。
他のスターハウス関係者との意見・情報交換の場を設けます。（スターハウスサミットの開催、模型や各団地の写真、図面展覧会、映画会など）
野田町町民、大学生、子ども達や保護者を交え、外構のや地域交流施設の利用方法や可能性について「対話型ワークショップ」をおこない、HP「ノダボシ通信（仮称）」やSNSを通じて全国、世界にもつながるプラットフォームをつくります。

野田町の新たな暮らし

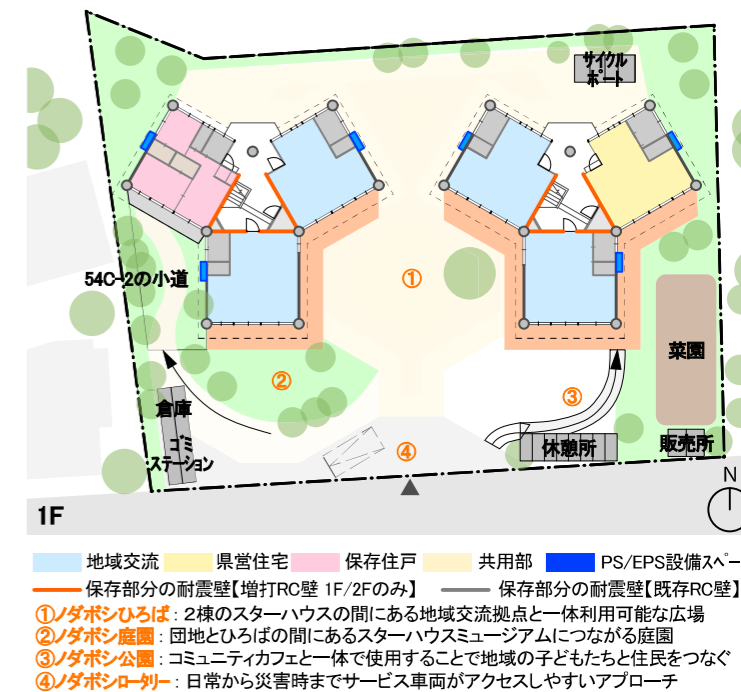


1F：地域交流空間

54C-2型の遺産を継ぐ



2F・3F・4F：集住空間



受付番号
※ 17

(3)-① 団地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

事業者によるマネジメントの可能性

- 建物の断熱性能の改善で建物自体の価値向上が見込まれます。1階部分は各種のイベント利用を期待し、そこでは収支±ゼロ程度で回すことができるように、できるだけ事業者が収益を上げやすく、使いやすいフリースペースとして計画します。
- 収支を大きく改善する要素として、住戸部分については、今後県営住宅が段階的に減少し、民間の賃貸へと移行してゆくことが考えられる。ここにはスターハウス保存のNPOが積極的に民間活用（企業の協賛金なども期待）して、メンテナンスや建物性能維持の経費の捻出も見込まれます。
- エレベーター無しの保存計画であるが4階住戸を3階住戸のアネックスとして一体利用できたり、オフィスとして等用途転用も含めた検討も必要と考えます。

短期・中期・長期をとらえた改修計画の考え方

「短期」コスト（イニシャル+ランニング）を抑え、合理的かつ必要最少の改修計画

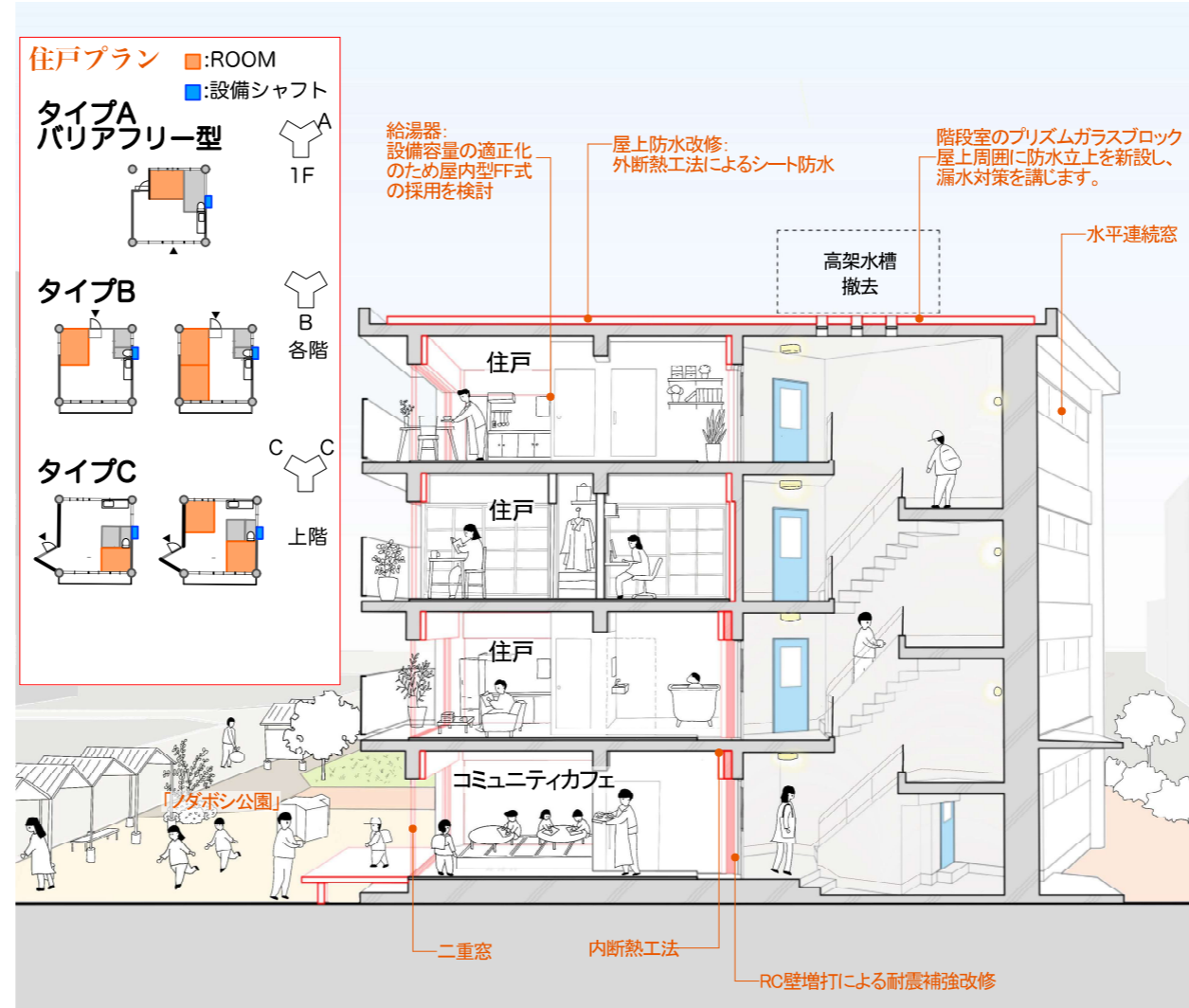
- 2棟一斉に改修工事を進めることで工事の合理化、工期短縮を図ります。
- 十分な調査と検討を設計計画時に行い、明解な改修計画を作成します。

「中期」段階的更新可能な設備計画

- 段階的に更新可能な外部設備シャフトによる、縦積み4戸単位で改修を可能とします。
- 3年ごとの点検、15年ごとの大点検をおこない、外壁補修・改修とともに外部設備シャフトの点検を実施して、必要効果的な改修計画を継続して行います。

「長期」持続可能な暮らしを実現する仕組みづくり

- 活用事業の用途計画、設備機器類の導入に柔軟に対応できるフレキシブルな計画とします
- 集合住宅の用途の範囲内で地域開放施設を運営し、キッチンカーなどの移動店舗との連携により、にぎわいの「ノダボシ」を持続させます。



(4)-① 特に重要と考える課題に関する独自提案

円滑な現入居者の移転支援

改修工事のコストを削減するためには、居ながら工事とするよりも、一斉に2棟まとめた工事をする方が有利です。そのため現入居者には改修工事期間中一時的に他の県営住宅等に移転することを促す必要があります。その際には十分な説明とヒアリングによる意向のくみ上げが必要であると考えます。対話を通じて理解を深めるための資料作成や設計者としての説明を丁寧に行います。

【現況】				【改修後】			
入居	入居			入居			
入居	入居			入居	入居	入居	4F
入居	入居			入居	入居	入居	3F
入居				入居	入居	入居	2F
	入居			保存	地域交流	地域交流	1F
2号棟		1号棟		2号棟		1号棟	

■ 共同住宅 ■ 地域交流 ■ 保存住戸 ■ 住宅

(5)-① 事業収支や地域性等を踏まえた実現可能な提案

地域交流拠点と多様な住まいを提供する事業へ

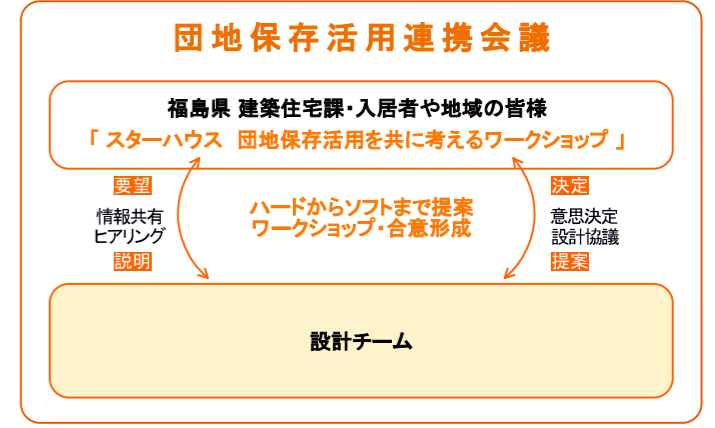
- 野田町の地域特性にふさわしい地域交流拠点を地上階に配置し、「団地保存ワークショップ」等を通じて、「事業者団体」等が地域交流拠点事業・施設管理事業を行う事業スキームを構築し、事業収支計画の支援を行います。
- 2階より上階は住戸をベースとして事業（賃貸室・サブスク・ソーホー等の多様な住まい方を実現するスキーム）を想定します

(5)-② 提案内容を確実に履行できる取組体制

団地再生計画をともにつくるプロセスを大切にする

- 豊富な設計実績を有する設計チームを中心にスターハウス団地保存活用を共に考えるワークショップ(保存活用連携会議)を実施し、共につくることを大切にします。
- 設計初期段階において、主体的に概算工事費をチェック管理を複数回実施することで、昨今の物価上昇や工事延長等の万が一のリスクに十分に備える体制とします。

チーム「ノダボシ」



(3)-② 経過年数や劣化状況に応じた改修・補修による長寿命化の提案

住みやすさと更新性を備えた環境設備計画

- 断熱性能の向上計画 既存屋上防水層を撤去し、外断熱工法によるシート防水とし、各住戸単位で完結する内断熱工法とします。サッシ部分には内窓を設けるなど、安価で効果的な断熱工法を検討します。
- 合理的で更新がしやすい設備計画 今後の設備更新のしやすさや住戸内騒音を防ぐため、設備配管は外観を損なわない位置に外部設備シャフトを設けます。
- 外部設備シャフト下の1階には各4戸のメーターボックス（水道、電気、ガス）を配置し、検針の効率化を図ります。
- 既存の高架水槽、受水槽および配管をすべて撤去し、給水は直結増圧ポンプ式にて外部設備シャフトを通じて各戸への給水をおこないます。
- 住戸プランの水回り諸室を集約して配置し、乾式工法2重床にて既存床スラブ上に配管スペースを設けて外部設備シャフトまでの無理のないルートを確認して計画します。
- エアコンの取り付けや配管ルートを設定し、バルコニーに室外機を設置できるように計画します。
- 既存の窓辺を活かした住戸プランの策定 南側のテラスサッシ、北側水平窓を活かし、多様な住まい方に対応する住戸プランを提案します

安心安全を確保して長寿命化を図る構造改修計画

- 綿密な調査と原型を保つ改修補修工法の提案コンクリート劣化調査のみならず、福島盆地西緑断層帯に位置する県北部の想定自身に備え、基礎調査とボーリング調査などの地盤調査、耐震3次診断を行い耐震性の確保と液状化の可能性を検証します。

耐震性能向上のための効果的な耐震補強工法の提案

- 既存建築物の特性から地震加力方向はX・Yのみならず角度を持った加力を検討します。
- Is値0.75を下回る1, 2階の階段室周囲のRC壁（耐力壁）の室内側にRC壁150mmの増し打ちとする耐震補強とすることを提案します。

建物の形を損なわない補修・改修工法の提案

- 既存調査を綿密に実施し、年数や劣化状況に応じた改修計画を立案します。文化財保護の観点から1959年当時の外観および部位のプロポーシオンや形態を極力維持、復元できるように該当箇所毎に適切な補修工法を検討します。その際には学識者を交えたチーム内で協議し、歴史的文化価値を損なわない改修計画、工法の合意形成をはかります。

