

2棟のスターハウス“ふくしまぐらし棟とレジデンス棟”からはじまる ふくしまの新たな集住モデル

受付番号
※ 24

レジデンス棟での暮らし方のイメージ

- 4F** **学生シェアハウス**
○近隣の大学に住む学生や、建築・文化財に興味のある学生の拠点
- 3F** **ファミリー**
○夫婦暮らし～子育て世代のファミリー世帯を対象
- 2F** **高齢者**
○1人暮らし、夫婦で暮らす高齢者が見守り合う
- 1F** **住民シェアスペース**
○住民が集い、交流できるスペース

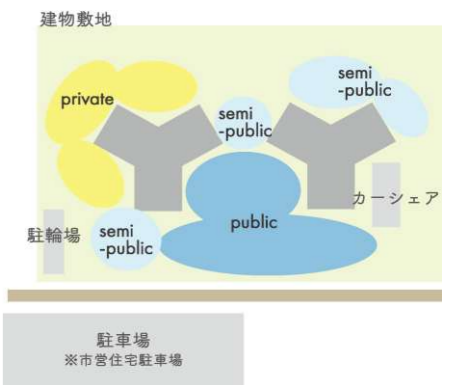


ふくしまぐらし棟での暮らし方のイメージ

- 4F** **文化財を知る・泊まる**
○復元した部屋を見学し、スターハウスについて知る
○文化財に泊まる体験
- 3F** **短・中期お試し滞在**
○移住を考える人
○2拠点居住を考える人
○暮らしながら観光したい人
- 2F** **働きながら住む**
○クラフト・工芸作家の拠点
○東京・仙台の企業のテレワーク
○農・果樹園（副業含む）
- 1F** **地域シェアスペース**
○展示会・イベント等に使える、地域にひらかれたスペース
○まちの人があつまる場

レジデンス棟			ふくしまぐらし棟		
公営住宅	公営住宅	公営住宅	（各階の共有部） ワークスペースなど	復元ルーム	
公営住宅	公営住宅	公営住宅		住宅	住宅
公営住宅	公営住宅	公営住宅		住宅	住宅
公営住宅	住民シェアスペース	住民シェアスペース	シェアスペース	シェアスペース	シェアスペース

改修イメージ



改修概要イメージ

敷地計画イメージ

改修方針

地方都市・文化財は、どちらも過疎化や少子高齢化などを背景として「継承の担い手不足」が課題となっています。行政・地域住民らが連携して地域資源を適切に活用するとともに、次の世代を確保しつつ、彼らがその価値・魅力を楽しむことができる仕組みを地域社会全体で作成し、支えていく必要があります。地方都市・文化財の価値を後世に向けて「維持・保存」をすることと、価値を踏まえ適切に現代社会に生かす「活用」を一体的に行い、地域コミュニティの体制・基盤の再整備を目指します。

福島県営野田町団地の特徴

- 現在まで使われ続けている近代建築
公営住宅の標準設計54C-2型の現存例として貴重であり、現在まで居住者が利用しています。現代の仕様に合わせた改修は必要なものの、当時の一般的な住棟と比べて日当たりや通風に優れており、現在の共同住宅の原点ともいえる間取りを持つことから、生活様式を大きく変えることなく住み続けることもできると考えられます。
- 生活インフラ・交通インフラに優れた地域
交通・教育・医療施設等が集約された住宅地にあります。また、東京駅や仙台駅からアクセスしやすいJR福島駅近くにあり、テレワーク等の多様な働き方に対応しやすい他、移住前の現地訪問・交流を通じて現地の暮らしの確認に適した地域と考えられます。

福島県営野田町団地の改修概要

人口減少・少子高齢化の進行を見据え、共同住宅が地域社会に果たすべき役割の1つとして「①多様な居住者（高齢者・子育て世帯・単身者など）が共に暮らすことで、日常的な見守りや助け合いにより、孤立の防止や地域コミュニティの維持・再生に貢献しながら過ごせる空間であること」が考えられます。

また、持続可能な住環境を形成するにあたって「②定期的に外部から人が集まり、外部と入居者・地域との交流が行われる空間であること」が必要と考えます。

双方の機能は相乗効果を生み出すサイクルを構築する必要があります。

よって本提案では、福島県営野田町団地の2棟を

①多世代・多様な世帯が交流できる共用空間を兼ね備え、コミュニティ形成に寄与する棟（以降、「レジデンス棟(仮称)」）

②移住・定住(二地域居住含む)の体験や、観光・ツーリズムの拠点となる棟（以降、「ふくしまぐらし棟(仮称)」）

の機能を持つ棟として分けて計画します。

双方の機能が地域コミュニティ形成における相乗効果を生み出すサイクルを構築し、団地再生のモデルとなることをめざします。

各棟の改修イメージ

	レジデンス棟(仮称) ※2号棟を想定	ふくしまぐらし棟(仮称) ※1号棟を想定
主要な用途	公営住宅を想定	目的外使用(地域対応活用計画(主に定住促進))または公営住宅法の用途の廃止を想定
改修イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ●公営住宅(10戸)：現居住者の入居を想定 ●住宅以外の用途(2戸)：住民交流に寄与するシェアスペースを想定 ※現団地居住者へのヒアリング結果・要望によっては異なる用途の追加を検討します ※住宅以外の用途は1階を想定しますが、現団地居住者へのヒアリング結果・要望によっては異なる階での計画を検討します	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅(4戸程度)：移住や二拠点居住、グリーンツーリズムの検討者などによる短・中期のお試し移住を想定 ●住宅以外の用途(6戸程度)：住民や地域が利用できる共用・ワーキングスペースを想定 ●保存用住戸(2戸以上程度)：見学(内覧を含む)・展示用を想定 ※うち1戸を他用途(建設当時の住戸への宿泊体験等)に転用ができるよう、2戸以上の復元・保存を検討します
地域に求められる機能や魅力を備えた集住空間形成・居住環境向上に資する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●共用部分として交流に寄与するシェアスペースを追加し、住民同士で日常的な見守りや助け合いができる場を設けます。 ●住戸部分は多様な居住者が住みやすいよう基本性能の向上・改善を行います。 ●生活の場であることに配慮した空間づくりに努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●お試し移住により、利用者が福島における新しい住まい方を模索できる場として利用します。 ●利用者が地域コミュニティの雰囲気等をつかめる場づくりに努めます。 ●お試し移住の結果、定住等を希望する場合、必要に応じてレジデンス棟(仮称)や入居募集中の近隣公営住宅への案内につなげます。
「生きた建築」としての継承の提案	<ul style="list-style-type: none"> ●古き良き団地の間取り等を継続します。 ●ソフト面では、住民などが団地の利活用に参加できる取組方法を模索し、地域コミュニティ形成・維持に貢献します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●建築に関する展示・宿泊機能を設け、福島県内の文化財、団地建築などを巡る文化財ツーリズムの宿泊拠点としても位置付けます。

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、事業計画

各棟の方向性に応じた事業スキーム案を構築します。

【ふくしまぐらし棟(仮称)】

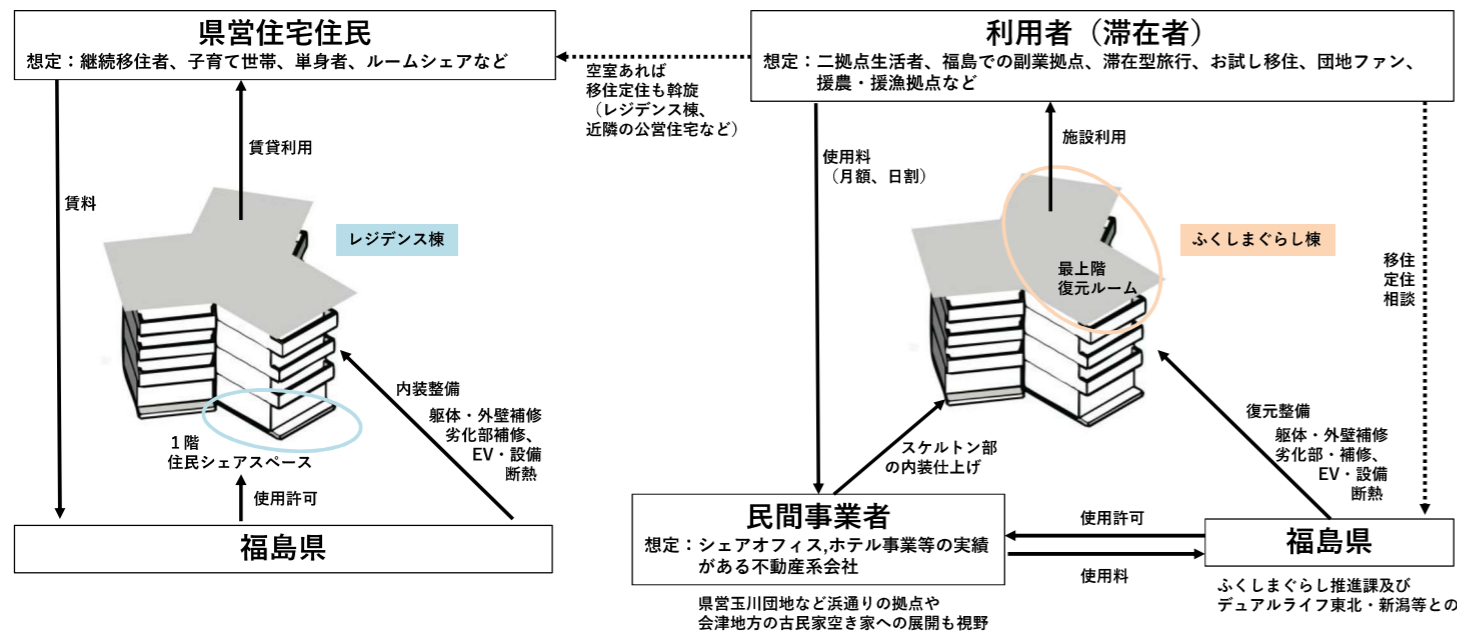
短・中期では県運営とし、関係局(ふくしまぐらし推進課 など)の協力を得つつ、地域のニーズを踏まえた持続可能なソフト事業の構築を検討します。長期的には民間事業者による運営を目指すため、設計段階で不動産コンサルへのヒアリング・サウンディング調査を行い、ソフト事業スキーム構築を模索します。

【レジデンス棟(仮称)】

原則、指定管理者および県運営による公営住宅とします。現団地居住者・団地自治会等へのヒアリング結果・要望によっては、適切な事業スキームを検討します。

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

「福島県営野田町団地【スターハウス54C-2型】保存活用基本構想」や「福島県営住宅等長寿命化計画」に基づき、実施します。



事業スキームのイメージ

【住棟外部】

●外壁補修(外断熱改修工事との一体的実施)、屋上防水改修、給水方式変更(直結増圧方式への変更を検討)、耐震補強を実施します。通常望見できる外観は大きく変えない計画としますが、一部では居住者のプライバシー確保に配慮した改修(仮設の目隠しなど)を検討します。

【住棟内部】

●レジデンス棟(仮称)は、住戸面積・間取は原則維持し、現在の仕様にあわせた改修を行います。現居住者に高齢者(65歳以上の入居者)が多いことを考慮し、内部改善アクションプログラムに基づく内部改善を行うとともに、特に安全・安心確保に関する改修やバリアフリー改修を重視します。
 ●ふくしまぐらし棟(仮称)は、復元(保存用住戸)と利活用に必要な改修(住宅・住宅以外の用途)を実施します。住宅部分はフロア単位での利活用ができるよう、間仕切りの撤去(スケルトン化)などを検討します。1階の住宅以外の用途部分は、スターハウスの開放性の高さをいかしつつ、敷地前面との一体活用もできるよう、南面窓の出入口化といった改修などを検討します。
 ●バリアフリー化として、両棟にてエレベーターの増築を検討します。(耐震補強や設備更新の検討結果によりますが、通常望見できる外観を損なう範囲を減らすため、建物内増築を検討します。)あわせて配管・耐力壁などをまとめ、メンテナンス性や耐力の向上に努めます。

【外構】

●ソフト事業において敷地前面(敷地南~南東側)を地域の共有空間などとして利活用できるよう、既存敷地にある駐輪場、公園などは維持または更新します。外部改修・ソフト事業の内容に応じて設備置き場、倉庫などを新設します。
 ●駐車場は、敷地周辺の駐車場の借用を検討します。

その他本団地の保存活用における提案

①保存活用計画策定を見据えた調査の実施

登録有形文化財として登録をする場合、将来的に保存活用計画を策定する必要があります。現在まで利活用されてきた「生きた建築」としての価値づけを想定する場合、従来の文化財(建造物)としての価値だけでなく、地域における重要性を定めることが求められると考えられます。
 ●基本設計段階において、保存活用計画における「部位の設定・部分の設定」を見据え、本建物における保存または復元を目指すべき箇所を整理し、資料としてとりまとめます。例)配置計画、躯体、吹き抜け、丸柱、障子、……など
 ●近隣の団地建築、福島県内の文化財建造物を整理し、登録有形文化財としての登録において、地域における重要性の定義や、活用事業における住教育・情報発信の参考資料となるよう、とりまとめます。
 ●「生きた建築」としての記録保存を行うため、地域における重要性(福島県営野田町団地での暮らし方や思い出など)を現団地居住者・近隣住民等へ尋ねるヒアリングや記録映像の作成業務を、設計業務と並行して行うことを提案します。

②保存活用にむけた気運・意識の醸成

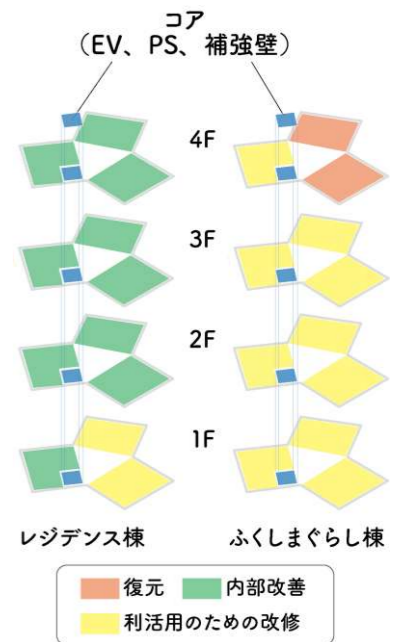
将来的に行政・民間企業だけでなく住民等が参加できる利活用体制の形成を目指し、設計段階から地域住民の理解・協力を得るとともに、福島県営野田町団地関係者としての気運・意識醸成が重要と考えます。
 ●設計と条件整理において現団地居住者、近隣住民に対する丁寧なヒアリングを実施するとともに、調査内容や保存活用の検討状況のわかりやすい情報発信を行い、設計段階から関係者の理解を得られる施設・関係づくりに努めます。例)シンポジウムの開催 など
 ●現団地居住者、近隣住民、ボランティアなどが福島県営野田町団地の利活用に参加できる方法やコミュニティ形成(日常管理・運営、見学希望者に対する建築ガイドなど)の可能性を検討します。
 ●公営賃貸住宅(共同住宅)の保存活用は比較的事例が少ないため、類似用途(共同住宅など)を持つ文化財や、住まい・まちづくりに関する博物館との連携ネットワーク構築を目指します。例)UR まちとくらしのミュージアム など

短期 (R8~R11) の事業スケジュールのイメージ

	R8 設計期間	R9 工事期間	R10 工事期間	R11 供用開始・活用事業開始
設計・工事内容	Step 2 ・2棟ゾーニング方針計画検討 ・登録文化財に向けての調査(価値付けの整理) Step 3 エレベーター・補強壁・設備含むコアの設計検討 ・躯体劣化度調査 ・耐震補強の検討 ・給水方式変更設計 その他調査及び改修設計 ・石綿含有仕上塗材調査 ・外壁・屋根防水改修設計 ・内部改修設計・断熱設計	・躯体改修工事 ・エレベーターや補強壁 ・設備工事 ・外壁工事、屋上の防水工事 ・内部改修工事(レジデンス棟)	・復元工事(ふくしまぐらし棟4階2室) ・内部改修工事(ふくしまぐらし棟) →復元居室以外をスケルトン化 継続入居者へ先行供用開始へ(レジデンス棟)	・外構工事 ・内部改修工事(ふくしまぐらし棟) →活用事業者出資による復元居室以外の内装工事 活用事業の運営開始(ふくしまぐらし棟)
設計要件・事業運営検討	Step1 ヒアリング意向調査 ・継続入居者・新規入居希望者意向ヒアリング ・事業連携模索(県ふくしまぐらし推進課)(県観光交流局等)(旧赤羽台団地・ミュージアム) ・想定活用事業者複数者ヒアリング 【活用事業スキーム構築】	【活用事業サウンディング型市場調査】	【活用事業者募集・選定】	事業連携(県ふくしまぐらし推進課)(県観光交流局等)(旧赤羽台団地・ミュージアム) 事業展開検討(県営玉川団地スターハウスなど)
	調査内容等の情報発信シンポジウムの開催	工事や活用・情報に関する発信シンポジウムの開催	工事や活用・情報に関する発信シンポジウムの開催	活用事業者とともに供用・活用事業の情報発信の展開

※印の欄は記入しないでください

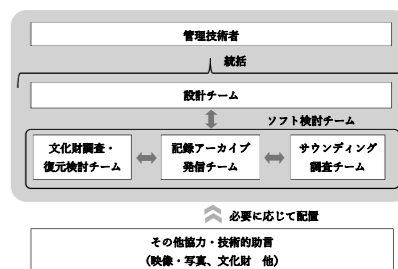
受付番号
24



改修内容イメージ

実現にむけた取組体制

●改修(復元を含む)設計を担当する設計チーム、登録有形文化財登録およびその後の利活用を見据えたソフト面に関する取組を担当するソフト検討チームを設け、ハード・ソフト面の改修に一体的に取り組みます。
 ●登録有形文化財登録を見据え、文化財建造物保存修理に関する専門家(文化財建造物保存修理主任技術者講習会修了者 など)の意見も伺いながら、保存にむけた現状整理や、保存における課題を踏まえた改修・復元内容を提案します。



取組体制イメージ