

(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

地域の暮らしを支えるなりわいを創り、育む野田町団地

地方都市では、人口減少が進むなか公的住宅には空家が発生しており、これまでの機能に加えて、移住・定住等の地域づくり施策との連携が求められます。移住やUターンなどの若い世代が、既成の仕事が少ない地方都市で魅力的に住み続けるには、小さくても自分自身でなりわいをつくる必要があります。また、地域の活力を維持していくためには、移住者の創る新たななりわいを、地域で育て、地域の活気としていくことが重要です。

これまでの「公営住宅」と「なりわい住宅（アトリエ付き住宅）」が共存し、周辺住民や建築文化に惹かれる来訪者等も巻き込みながら、創造的に暮らす住宅を提案します。スターハウスの文化財的価値は、自らなりわいをつくるという創造的な活動を志向する若い世代等には魅力的で、付加価値を感じることで創造的な暮らしの空間をつくることができます。

団地内、さらには地域の持続的な暮らしを支える福島ならではのなりわいを創り、育む野田町団地を提案します。



公的住宅の役割

住宅困窮者のための住宅

比較的收入が低く、住宅に困っている方のための住宅（福島県 HP より）

地域の担い手を育てる住宅

地域で暮らし、地域の歴史や文化、コミュニティを支える人が住み、定着する

付加価値を活かしたストック活用

建築としての価値や地域の文脈を活かした活用

求められる機能や魅力

住み続けられる環境

- 居住性能の向上
- 暮らしを支え、彩るコミュニティづくり、参加機会

地域のなかでなりわいを創る人が住む

- 職住近接の環境
- お店、事務所、創作などスタートアップを支える環境

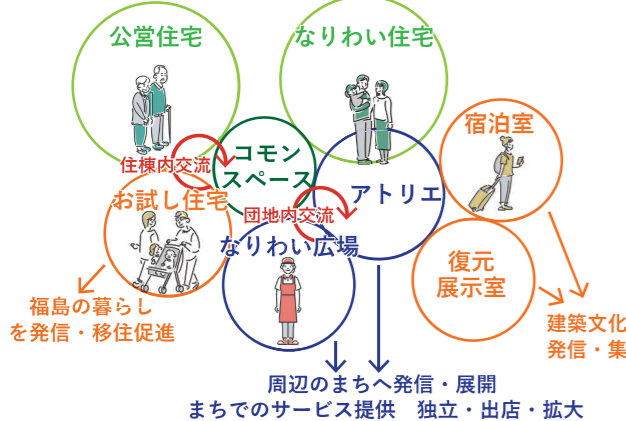
まちづくりへつながら活動・人材が育つ

- かわいい資源との連携
- 周辺の暮らしを豊かにするヒト・コト・モノ

スターハウスの歴史的価値

- 歴史文化の継承
- 創造性を刺激する暮らし
- 歴史を活かした集客

既存の公営住宅になりわい住宅を共存させ、地域の担い手となる住まい手と呼び込みます。スターハウスの歴史的価値は、なりわいに創造性を加え、建築や暮らしに魅了される多様な来訪者を引き込みます。なりわいをきっかけとして団地内や地域の暮らしを支える交流を作り出します。



公営住宅	既存居住者を含め住み続けられる住まい。3・4階は学生なども受け入れ、多様性をつくる。
なりわい住宅	移住者やUターンなど、地域への定着を希望する若い世代等の住まい。居住者はアトリエ等（店舗、事務所、工房など）を使って、自らのなりわいを創るチャレンジができる。
コモンスペース	団地内外の人々の交流の場であり、暮らしを支えるミクストコミュニティを育む。
アトリエ	居住者等のなりわいを育む場。周辺住民や来訪者も訪れ、多様な交流を通して磨き、地域にサービスを提供する。
なりわい広場	アトリエと一体となり、屋外のなりわいの場とする。まちに開き、周辺住民等を受け入れ、なりわいのまちなかへの展開を促す
お試し住宅	公営住宅の空室を活用して、移住希望者等が短・中期暮らせる住まい。
復元展示室 宿泊室	建築や暮らしの歴史に興味のある人が訪れ、学び、体験できる空間。建築文化を発信する。文化財に泊まれる。

(2) 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

技術提案書（様式5）

※印の欄は記入しないでください

受付番号
※ 30

精緻な現況調査で歴史的価値を明確にして継承しながら、住環境を確保する改修を行います

外壁・内装の歴史的意匠を継承する改修とします

- 外壁は内断熱として、外部を建設当初の色彩で塗装します。色彩は、昔の写真からデジタル加工で再現します。
- アルミサッシは当初の窓枠意匠の木サッシに改修します。高性能断熱ガラスにより居住性と意匠性を確保します。
- バルコニー床はクレープが著しく、躯体を打ち直し当時の姿に戻します。
- 内装も建具など一部を残し、住宅の付加価値とします。



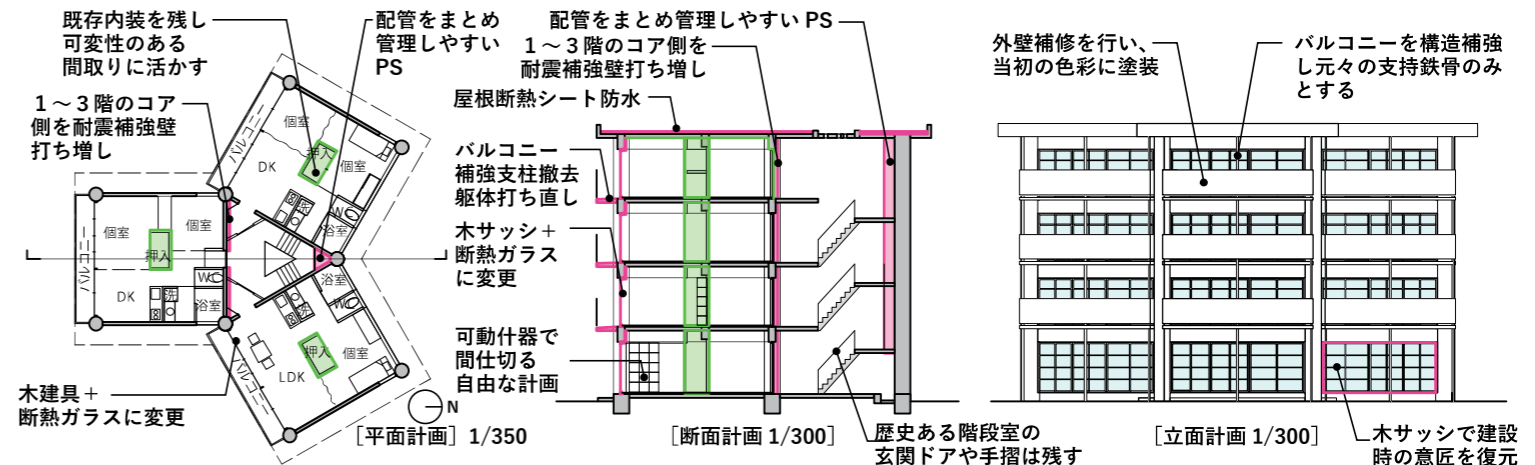
歴史的価値を丁寧に読み解き継承する

耐震補強方針

- 耐震診断から、X方向の耐震性を向上します。1～3階の南住戸の中央コアの壁を増打ち補強します。
- 増打ちは、コア（共用部）側を吹かすことで、居室床面積を確保します。

設備改修方針

- 受水槽を自動給水ポンプとし、高架水槽は撤去します。維持管理負担や構造負荷を減らし、衛生面でも改善します。
- パイプシャフトを設け、配管を整理します。露出している配管をなくし、メンテナンス性も向上させます。
- 洗面脱衣室を設け、強制排気型室内ガス給湯器を設置し、安全性を確保します。

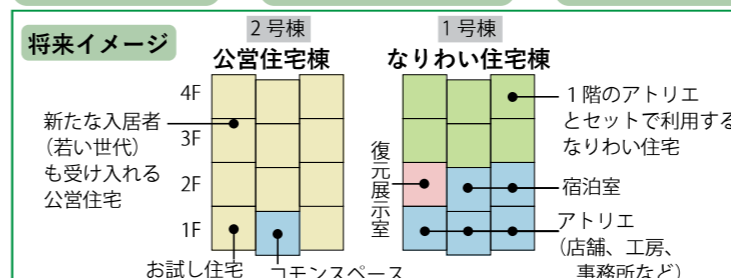
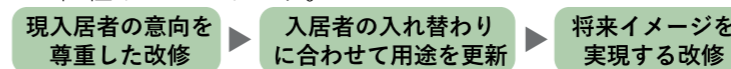


「生きた建築」として、現在の入居者の負担をできるだけ減らし、住みながらの更新を実現します。

- 現在の入居者に対し丁寧なヒアリングを行い、意向を汲み取り、現住戸に戻りたい希望者は、戻れるようにします。
- 耐震補強工事や外部補修工事は音や振動が発生するため、入居者は仮移転し、棟ごとに工事を行います。

短・中・長期の段階的な団地づくりのプロセス

- まず入居者の意向を反映した各戸の利用としながら、将来的には、「公営住宅棟」と民間活用による「なりわい住宅棟」が共存する新たな団地を目指します。
- 2号棟は団地内外が交流するコモンスペースと移住希望者のお試し住居のある、新たな「公営住宅棟」とします。
- 1号棟は「なりわい住宅棟」として、アトリエ付き住宅に加えて、復元展示室や宿泊室などで建築文化を学び、体験できるようにします。民間事業者の創意工夫により活用することを想定します。
- 活用により生み出される収益の一部は、団地内の共用部や外構などの環境整備や交流機会の創出などに還元する仕組みをつくりまします。



改修工事のプロセス



※現在の入居者全員が同じ住戸に戻る場合を想定

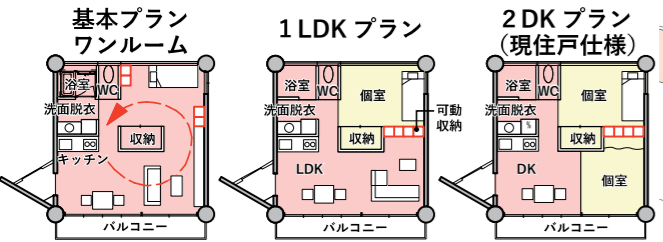
(3) モノ（ハード）とコト（ソフト）の相互関係を構築し、持続可能な住環境運営の「再生モデル」とすることに関する提案

多様な暮らしができ、なりわいを育む建物計画

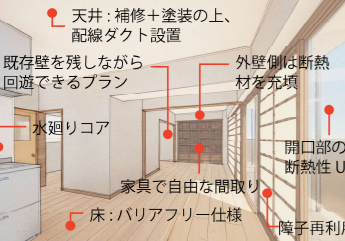
- 1階は屋外に開き、共有キッチンのあるコモンスペース（2号棟）やアトリエ（1号棟）を配置します。
- アトリエは小規模なブースを設け、オープンスペースは、周辺住民や来訪者等が通り抜けでき、なりわいを育む交流を生みます。
- なりわい広場はアトリエと一体的になりわいの場として使え、道路に開かれ、展開できる設えとします。
- 1号棟2階は、復元展示室や宿泊室など、建築や暮らしの歴史を学び、体験できるフロアとします。

可変性のある住戸プラン

- 既存内装壁を生かし、ワンルームを基本とします。
- 可動収納を組み合わせることで、ライフスタイルに合わせた間取りを実現できます。
- 現在の入居者にとって、今までと変わらない2DKとすることもできます。
- 住戸内はバリアフリーとし、暮らしやすくします。



歴史を感じられる改修計画



屋根	：外断熱フェノールフォーム t120 の上、露出型シート防水	内部建具	：扉一部再利用／障子 - 再利用
外壁	：補修＋塗装	照明設備	：既存照明撤去の上、配線ダクト設置
外部建具	：玄関ドア - 再利用（鍵・ハンドル改良） 開口部 - アルミサッシ撤去の上、木サッシ＋断熱ガラス	空調設備	：ベランダ開口部に一部パネルを作り空調機設置に対応
内壁	：外周部 - 高性能発泡ウレタン t60＋石膏ボード＋EP 内部既存壁＋漆喰補修	換気設備	：外壁コア抜き、24時間換気導入
床	：全面張り替え（一階居室部スタイロ t30 敷き込み）	衛生設備	：キッチン - 既存撤去＋新設 洗面台・洗濯パン - 新設
天井	：全面塗装＋一部配管経路として天井張り	浴室	：撤去＋ユニットバス（1014）設置 人研ぎシンク - 階共用部等に再利用

事業スキーム（案）：「稼ぐ公的住宅活用モデル」の構築

- 1号棟の公営住宅以外は、民間事業者による活用（サブリース）とし、収益を確保できる施設とします。
- 業務の中では、地域の民間事業者等の意向把握等を行いながら、収支計画も精緻化し、実現可能なモデルを構築し、また、ハードの設計（グレード等）にも反映させます。
- イニシャルコストは主に県負担とし、事業者は家賃で還元します。

収支計画の試算

- 県が建物の歴史を付加価値として活かした改修工事を行い、マスターリース方式で民間事業者に空き区画の貸し出しを行う。
- 家賃は周辺相場を参照し、アトリエは一体利用を前提に低く設定。
- マスターリース賃料は完全業績連動とし、他案件及び本件建物の規模を考慮し、NOI（Net Operating Income；売上から諸コストを差し引いた収益）相当の80％と設定した。
- 民間事業者は、収益を確保しつつ発信創造型居住施設（なりわい住宅）とし、イベント等を開催し、地域のにぎわい創出に寄与。
- 民間事業者が所有者である県に対して賃料を継続的に支払う「稼ぐ公営住宅」の新しい事業モデルを実現する。

想定家賃（月額）	なりわい住宅 49,000円（4階）、52,000円（3階） 宿泊室 87,000円 アトリエ 57,000円（6ブース程度、合計） 合計賃料 346,000円（月）、4,152,000円（年）
収支の想定（年額）	売上 賃貸事業 4,152,000円 支出 PM費用（テナント管理等） 660,000円 BM費用（清掃・警備等） 780,000円 水光熱費 240,000円 不動産収益（NOI） 2,472,000円
県への支払い	収益の80％連動として（年額） 1,977,600円

情報発信や教育への活用

- スターハウスの歴史的価値や今回の保存活用事業プロセスに加え、利活用のしかたを整理しマナーやルールを伝えるスタイルブックをつくり入居者や利用者などに広く共有し発信します。
- 復元住戸は見学できるようにし、デジタル技術も活用して、建築や暮らしがわかりやすく体験できるようにします。
- 図面や写真等を収集し、調査成果と合わせてアーカイブ化し、わかりやすく発信します。
- 施工過程で見学会の実施や継続的な発信により、建築に関わる学生や専門家等が学べる機会をつくりま

(4) その他の提案

団地内のなりわいを広げ、まちづくりへつなげます

まちづくりへの展開

多様な交流によりなりわいを育みます。アトリエや広場をまちに開き、発信し、周辺住民等が気軽に立ち寄る場とします。このエリアは、路面に小規模な店舗や事務所が立地し、なりわいを持つ人が多く暮らしています。連携して回遊を促し、なりわい界隈をつくりま

まちなかへ展開するなりわいボックス

団地のなりわいをまちに広げるツールとして、なりわいボックスを提案します。稼働式で、アトリエや広場での活動を支えるだけでなく、市営団地、公園・広場、空き地などで使うことも可能です。まちなかに出張し、イベントなどなりわい・活動の場をつくりま

地域との関わりをつくるプロセス

なりわいボックスは入居者や周辺住民、エリア内の工務店、さらには建築を志す学生や若手職人等とのワークショップで具体化していきます。周辺住民の参加は、団地に親しみをもち、気軽に立ち寄るきっかけをつくりま

なりわいボックスの活用イメージ



(5) 実現可能な提案

持続可能な事業計画

適切なイニシャルコスト

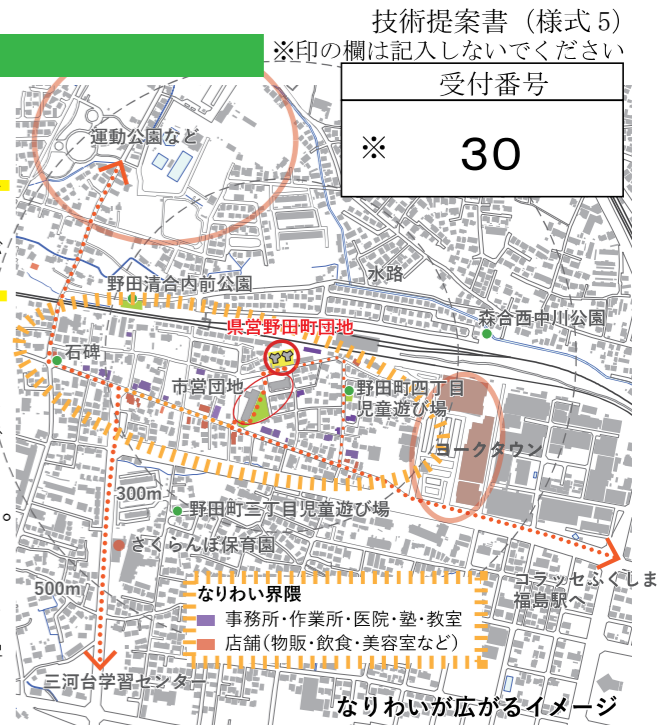
- 提案事業者は福島県内に支店を有し、これまでの業務を通じ県内の工務店等とのネットワークがあります。
- 地域事情に精通し、適切な概算事業費が算出可能です。
- 工事段階にならないとわからないこともあるため、設計段階でコスト変動にかかる懸念事項を洗い出します。
- 事前に工務店等と協働で様々な可能性を検証することで、コストの大幅な上振れを防ぎま
- 現状で利用可能なものは極力使うことでコストを抑えま
- 歴史的価値の継承にもつながります。

工事	金額（千円）
解体工事費	15,000
建築工事費（外部）	144,000
（内部）	155,000
耐震補強費	8,000
電気・機械費	60,000
外構工事費	17,000
合計	399,000

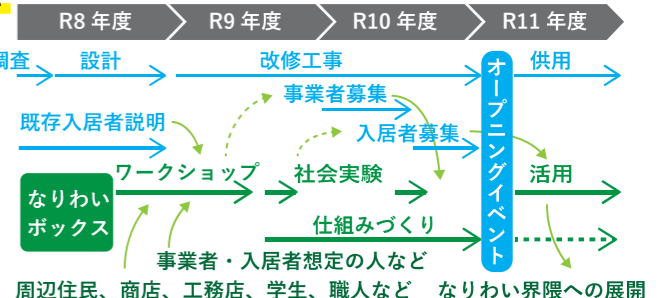
- 気密性を高め、断熱性能を確保し、省エネで住み続けられる住宅とします。
- 耐久性・防汚性の高い仕上げを使用して、メンテナンスコストを抑制します。
- 汎用性の高い材料を活用し、更新を容易にします。
- デジタル技術を活用し、人手をかけずに、省エネな運営が可能な施設を実現します。
- 地域と関わり、多様な人が参加し、運営を支える活動のある、持続的な施設とします。
- 30年後を見据え、耐久性が高く、改修しやすい仕様とし、住戸入れ替えの際に、点検、更新を行うことを想定します。
- 改修後の修繕に備え、事業による収益を積み立てま

持続可能なランニングコスト

- 気密性を高め、断熱性能を確保し、省エネで住み続けられる住宅とします。
- 耐久性・防汚性の高い仕上げを使用して、メンテナンスコストを抑制します。
- 汎用性の高い材料を活用し、更新を容易にします。
- デジタル技術を活用し、人手をかけずに、省エネな運営が可能な施設を実現します。
- 地域と関わり、多様な人が参加し、運営を支える活動のある、持続的な施設とします。
- 30年後を見据え、耐久性が高く、改修しやすい仕様とし、住戸入れ替えの際に、点検、更新を行うことを想定します。
- 改修後の修繕に備え、事業による収益を積み立てま



界隈の住民等を巻き込む事業プロセス



専門性と地域性を備えた取組体制

- 提案事業者は、①歴史的建造物改修を含めた建築設計、②計画や活動による文化財保存・活用、③市民参加によるコミュニティデザイン、を専門とします。
- 本業務では、改修実績も有する建築各分野の専門事業者に加えて、公・民連携の事業構築や事業デザインの専門事業者との連携体制とします。
- 文化財の専門家や研究者、入居者や周辺住民との協働に加えて、民間事業者の意向を把握しながら事業を進めていきます。
- 福島県内でも多数の業務実績があり、地域性を理解し、地域に寄り添った業務体制です。

