

私たちは、「集まって住む」ことは、大勢でもひとりでも居られる場所をつくることだと考えました。スターハウスを地域の重要なインフラととらえ、入居者と地域の快適な関係性を実現する「野田町モデルの改修方針」を提案します。

## 野田町モデルの改修方針

- プログラム再設定
1. 公営住宅+福祉：子どもから高齢者まで多世代が長く暮らしやすい居場所づくり
  2. 集まりかたの再編：スターハウスの特徴を活かした入居者と地域住民が集まりたくなる拠点づくり
  3. 居住環境の向上と長寿命化：文化財として長く活用されるための改修方針

以下は対応する各提案課題を表す

集まって住む	生きた建築	再生モデル
独自の提案	実現可能性	



# 地域の多世代共生プラットフォーム：ひとりでもみんなでも居られる場所

## 1. 公営住宅+福祉：子どもから高齢者まで多世代が長く暮らしやすい居場所づくり

今後の人口減少・少子高齢化社会において、公営住宅は単なる「住居」を超え、入居者と地域住民の暮らしを長期的・持続的に支える「地域インフラ」となります。本計画が地域社会に果たす役割として、子どもから高齢者・要介護者を含む多世代共生プラットフォームを構築し、住まいと福祉を融合させます。

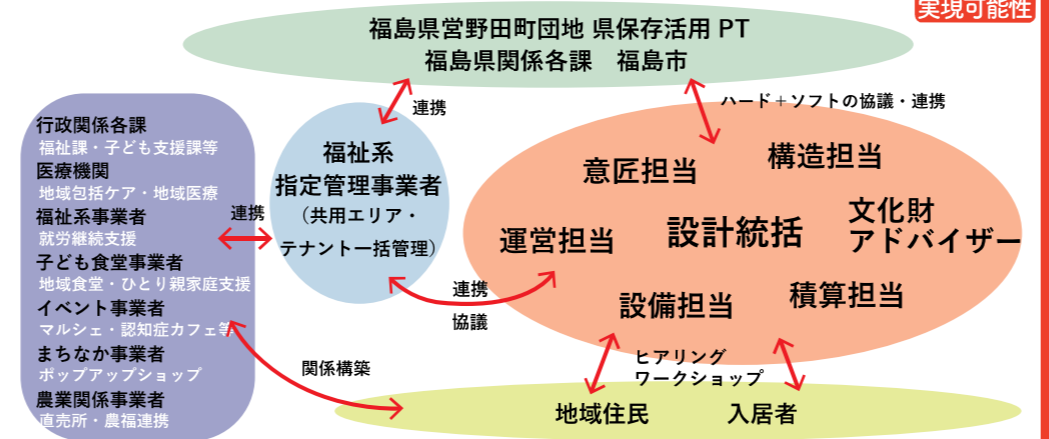
### ■住戸構成：地域と繋がる共用エリア・福祉によって拡張する暮らし



- 1階に地域開放型の共用エリア、福祉拠点、保存住戸を集約し、地域社会と生活支援が日常に溶け込む場を創出します。
- 公営住宅に加えて一部を賃貸住宅として計画し、ファミリー層から単身者まで多様な世帯を呼び込み、多世代が混ざり合う環境を整備します。入居者は住戸のみで完結していた従来の暮らしと違い、住戸と共用エリアを組み合わせる暮らしを作り上げていきます。ハードとソフトが連動し、地域と入居者が自然に繋がる持続可能な共生プラットフォームを構築します。



### ■地域連携・事業者連携・持続的な運営管理を見据えた取組体制



- 設計統括のもと、各専門担当と文化財アドバイザーが緊密に連携する盤石な専門家チームを構築します。
- 運営担当がハブとなり、福祉系テナントの誘致による長期的な収益安定化と、共用エリアの運営をテナント事業者による指定管理とすることで、質の高いサービス提供とランニングコストの削減を同時に実現します。
- 食や農業関係事業者、まちなかの事業者や地域活動に関わる多様な事業者と連携し、共用エリアや外部空間を活かした交流を創出します。

### ■業務の進め方イメージ

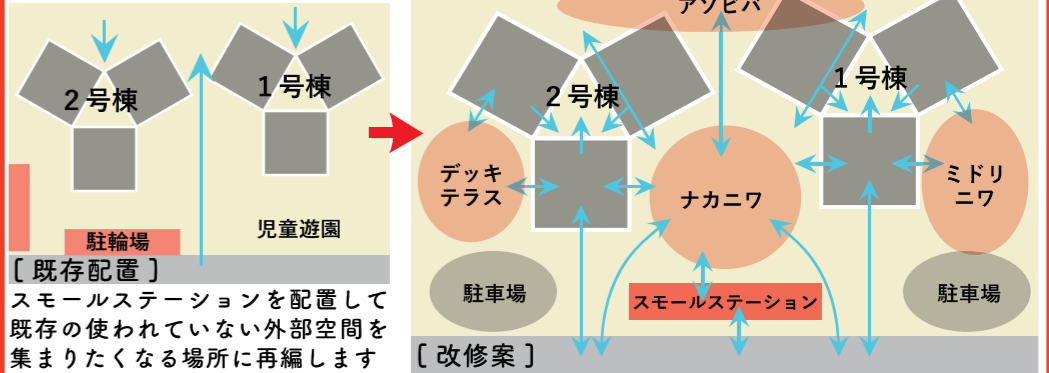
入居者や地域住民へのヒアリングやワークショップを重ね、合意形成を図りながら地域にじっくり伴走します。ハードとソフトの両面から最適解を追求。行政関係各課とも密に連携し、持続可能な場を共に編み上げます。

## 2. 集まりかたの再編：スターハウスの特徴を活かした入居者と地域住民が集まりたくなる拠点づくり

ハードとソフトの関係性を再構築し、スターハウス※印の欄は記入しないでください入居者と地域住民の「集まりかた」を再編します。使われにくい既存の外部空間に着目し、いま・ここに必要な機能を的確に配置することで、スターハウスのもつ空間の魅力を最大限引き出します。

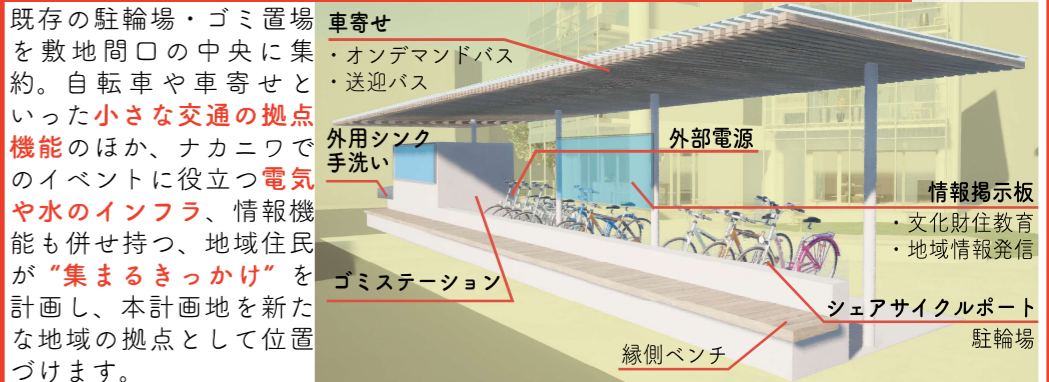
### ■安全で快適な居場所を生み出す再配置計画

既存のアプローチや駐輪場・ゴミステーションの配置を見直し、通りに面して中央に「スモールステーション」を設置します。アプローチ動線を変更することで、適度に囲われた中央の「ナカニワ」と敷地全体を安全に人々が集まれる居場所へと転換します。



### ■集まるきっかけをつくり地域のハブとなる「スモールステーション」

既存の駐輪場・ゴミ置場を敷地間口の中央に集約。自転車や車寄せといった小さな交通の拠点機能のほか、ナカニワでのイベントに役立つ電気や水のインフラ、情報機能も併せ持つ、地域住民が「集まるきっかけ」を計画し、本計画地を新たな地域の拠点として位置づけます。



### 生きた建築 再生モデル 独自の提案



### ■長期計画：想定する活用事業

各フェーズにおいて、イベントによる賑わいの創出から、福祉・共用エリア運営を担うテナント連携、そして文化財としての価値を次世代へ繋ぐ住教育までをシームレスに展開します。

### ■長期計画：ハード

中長期修繕計画を策定により、将来的な維持コスト削減して投資対効果を高め、文化財としての価値を守ります。

【2028年：基盤再生期】投資：40億円	1959
主要工事：EV増設、直圧化、サッシ・断熱化、外壁中性化防止	2025
【2043年：維持・更新期】投資：約0.5億円	
主要工事：屋上防水トップコート、電気通信インフラ最新化	
【2058年：設備再整備期】投資：約0.7億円	
2027年の「更新性重視の設計」により解体・復旧費を抑えた安価な工事	
【2059年：築100年定着期】	
福島県の重要な歴史遺産としてのブランドを確立。地域のシンボルとして定着。長期計画的な修繕により、建替えコストを発生させず、安定した賃貸運用を継続する。	2059

- 短期計画
  - ・地域食堂・ナカニワマルシェ
  - ・認知症カフェ・手話カフェ
  - ・フリーペーパー製作
  - ・ラジオ・podcast配信
  - ※定期開催など定着が目標
- 中期計画
  - ・イベント企画
  - ・情報発信：企画
- 長期計画
  - ・テナント管理運営
  - ・共用エリア運営
  - ・文化財保存
  - ・情報発信：住教育

- 想定するテナント事業者
- ・訪問介護事業 (介護ステーション)
- ・住宅介護支援事業
- ・デイサービス事業
- ・就労継続支援事業 (飲食など)
- ・地域子育て支援事業 (保育など)
- ・地域情報発信 (ZINE や WEB 媒体)
- ・外構造作・家具・什器の更新
- ・歴史建築保存研究会・地域講座
- ・文化財ギャラリー

3. 居住環境の向上と長寿命化：文化財として人々に長く活用されるための基盤づくり

文化財登録を見据えた改修方針＝“外形線を変えない”

私たちは、これからの快適な暮らしにとって、既存住戸・階段室のもつ閉鎖感は解消すべき課題であると考え、住棟内部に光と風を通し、入居者同士の交流のきっかけをつくることで、明るく暮らしやすい室内を実現します。将来的な文化財登録を見据え、“骨格の外形線を変えない”ことを基本方針として改修を行います。

主な改修メニュー（図は2号棟）

- 建築関連
- 構造関連
- 設備関連
- EV

高置水槽の撤去

現地周辺の現在の水道本管の水圧を考慮すると、直結方式により給水が可能と判断できるため、高置水槽は撤去します。これにより年間清掃費および点検費の削減を実現します。（将来的な水圧変化に対応するためポンプ設置スペースを確保します）

エレベータの設置

バリアフリーに配慮し、エレベータを新設します。外観を維持するため、南側区画にコアを新設し、住棟内部に設置します。

随時閉鎖防火戸への変更

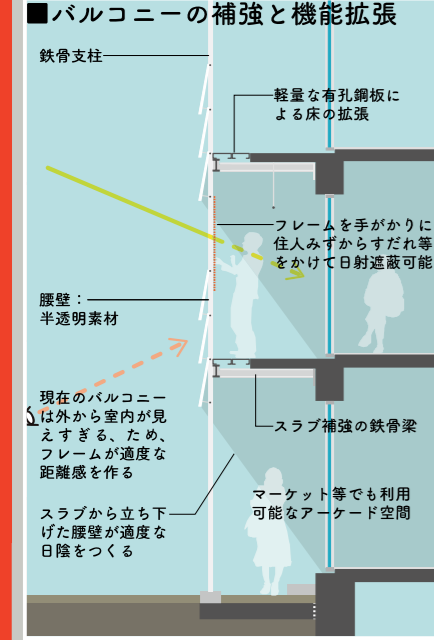
“インナーバルコニー”から階段室への通風採光  
各住戸の玄関ドアとは別に堅穴区画の随時閉鎖式防火戸を設けることで、日常的に階段室側に開放的なしつらえを可能にします。各住戸に設けた“インナーバルコニー”を介して階段室に光と風を通す

袖壁の設置（耐震補強）

南側開口が大きく、東西方向の耐力壁が南北方向に比べて少ないため、クライテリア協議の上、適宜東西方向に袖壁を設置します。

バルコニーの補強と機能拡張

バルコニー奥行きを拡張  
老朽化した既存バルコニーは補強して使用します。スラブを補修の上、鉄骨の柱梁フレームにて補強。さらに軽量の有孔鋼板で奥行きを拡張、椅子や植栽を置く十分なスペースを確保します。



吹抜の設置（食堂）

食堂上部の2階スラブは開口して吹抜を設けた2層使いとし、開放的な空間で多様な使われ方を促します。

フレームがつくるアーケード空間

1階の南面は補強フレームの柱によりアーケード状の空間が連続します。ナカニワでのマーケットなどでは利用できます。

集まって住む 生きた建築 再生モデル 独自の提案 実現可能性

断熱補強（内断熱）

事前調査によって断熱補強が必要な箇所を見きわめ、内断熱により外観に影響を与えることなく断熱改修を行います。

開口確保による短柱回避（耐震補強）

ハイサイドの水平窓が取り付けられている北面の柱は短柱となっているため、インナーバルコニーの突っ張り部分を全高さ分の開口とし、耐震性を向上させます。

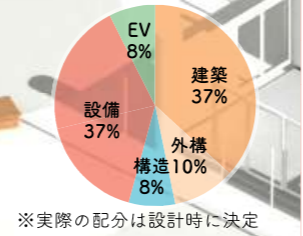
水まわりの集約（給排水シャフト）

住戸内の水回りを集約し、給排水配管シャフトを計画することで、将来的なメンテナンス性を向上させます。

ひび割れ補修

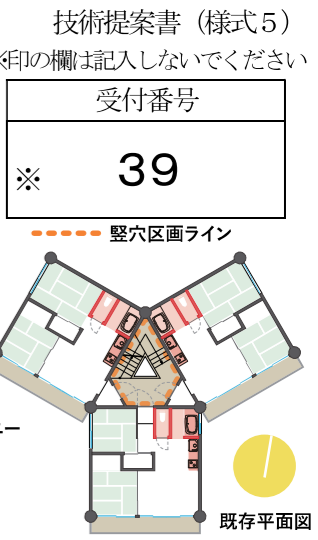
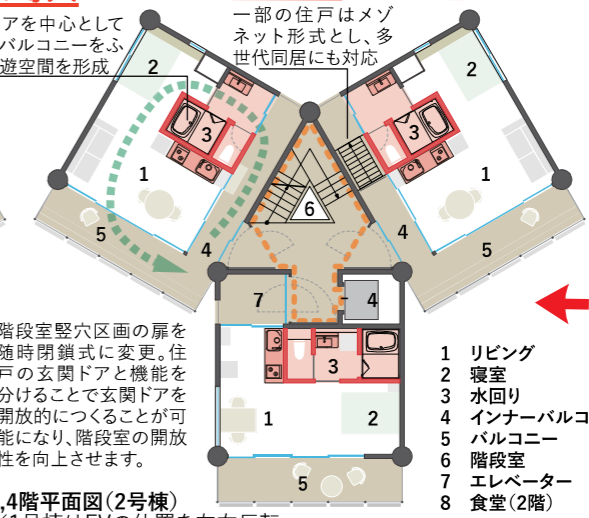
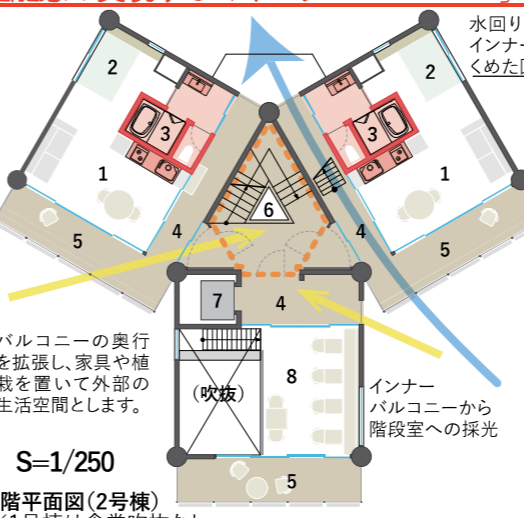
事前調査にもとづき壁面のひび割れ補修を行い、耐久性を向上させます。

適切なコスト配分  
費用対効果を検証しながら改修メニューを決定し、昨今の物価上昇も考慮しながら適切なコスト管理を行います。



住人同士の適切な距離感の実現する「インナーバルコニー」の導入

各住戸に南北に貫通する半外部空間「インナーバルコニー」を導入します。メッシュ状の玄関ドアを介して階段室にも通風・採光を促します。セミパブリックなインナーバルコニーを介して、入居者同士が階段室を通る際にも各住戸の生活の気配が感じられます。



1階配置計画：スターハウスの形状を最大限に活かし、多世代が同居できる多様な居場所をつくる 独自の提案

アソビバ：車道から離れた安全な空間。ランドスケープ遊具を配し、子どもから大人までが安心して過ごせる、守られた北側の広場として整備します。

共用浴室・多機能トイレ  
車椅子対応や介護利用も想定した、誰もが使いやすい水回りを完備。公営住宅としての基本機能を底上げし、将来にわたり介助が必要な場面でも安心して住み続けられる生活インフラを整えます。

食堂・デッキテラス  
地域食堂などの開催に加え、内外一体で使えるデッキを整備。食事や休憩を通じて、多世代が日常的に混ざり合う場を生み出します。



福祉系テナントの例

訪問介護事業者のステーション  
：入居者だけでなく周辺地域にもサービスを提供する・共用浴室の運営管理を行う。（指定管理）

就労継続支援事業のパン屋さん  
：B型就労支援事業者の2店舗目の店舗。デッキテラスやナカニワがイートインスペースになる。

通りからの視認性



南北を貫くインナーバルコニーのある住戸空間

インナーバルコニーを介して入居者同士の気配が感じられる開放的な階段室

バルコニー下の空間は、雨に濡れないアプローチ ナカニワでのマルシェなども利用