

受付番号
※ 10

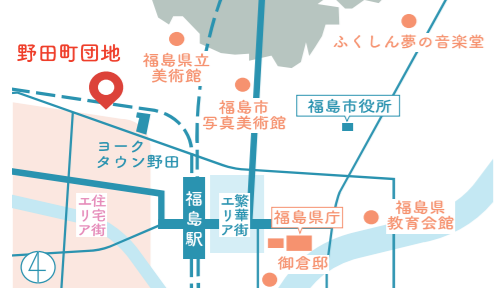
二棟二色

スターハウスの二つの生き方を描く

野田町団地のスターハウスは、画期的な団地形式として生まれ、長年にわたり福島の人々の暮らしを支え、多くの想いをつないできました。今後も地域に愛される建築として残すとともに、その建築的価値を広く発信する場とすることを目指します。本計画では、「これまで」と「これから」の両面を示す、性格の異なる2棟のスターハウスを提案します。



エリアを捉える視点(立地特性・周辺環境・人口動態)

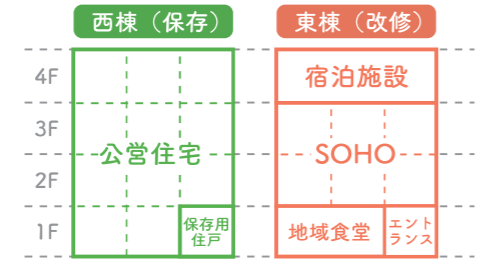


- 視点1** 新幹線の通る福島駅から徒歩約20分に位置し、外からの来訪者を受け入れやすい立地
- 視点2** 駅東口エリアに比べ落ち着いた住宅街で、生活利便施設も近接
- 視点3** 県内では比較的単身世帯の多いエリア(令和2年国勢調査より)

1. 「生きた建築」として継承する

二棟の差異化で公営住宅としての可能性をひろげる

対象となる西棟・東棟の運営主体をそれぞれ県と民間に明確に分けることで、1棟の中に複数の管理運営が混在することの煩雑さを減らし、管理がしやすい体制を構築します。責任区分を明確にしておくことは、今後の長期的な維持管理においても有効です。



西棟：現状保存を軸とした継承

既存の構成・意匠を尊重し、可能な場合には竣工当時の意匠を復元しつつ現状保存を基本とします。改修は耐震補強や設備改修など最低限にとどめつつ、既存の住民を西棟に集め公営住宅として継続的に利用します。1階の1室を保存住戸とし、住民に配慮しつつ来訪者がアクセスしやすい配置としました。

東棟：大胆な改修による用途転換

西棟とは対照的に、建築及び用途を大きく変化させ、スターハウスの新たな活用モデルを提示します。建築としては新設外部階段や中央の階段室の内部化、用途は地域食堂やSOHO、宿泊機能を組み合わせることで、居住者だけでなく外部からも人が訪れ、多様な関係性を育む場とします。

3. 持続可能な住環境運営の「再生モデル」となる

保存と変化を両立し持続させる短・中・長期戦略

2棟で投資方針を分け、西棟は耐震補強や設備改修への投資を最小限に抑えつつ、単身者が住みやすい広さと駅近という強みを活かし、公営住宅として長期的に運営します。一方、東棟は大きな改修によって新たな価値を創出し、店舗・SOHO・宿泊などの用途設定により付加価値を高め、これらを反映した使用料で民間に一棟運営を委託することで、投下資本の40年以内の回収を目指します。東棟の地域食堂と宿泊施設は長期的な運営を想定し、SOHOについては社会課題の変化や企業の成長に応じた入れ替わりを想定します。お試し移住によって需要を掘り起こし、将来的には定住へとつなげていきます。

2. 地方都市における「集まって住む」価値を再考する

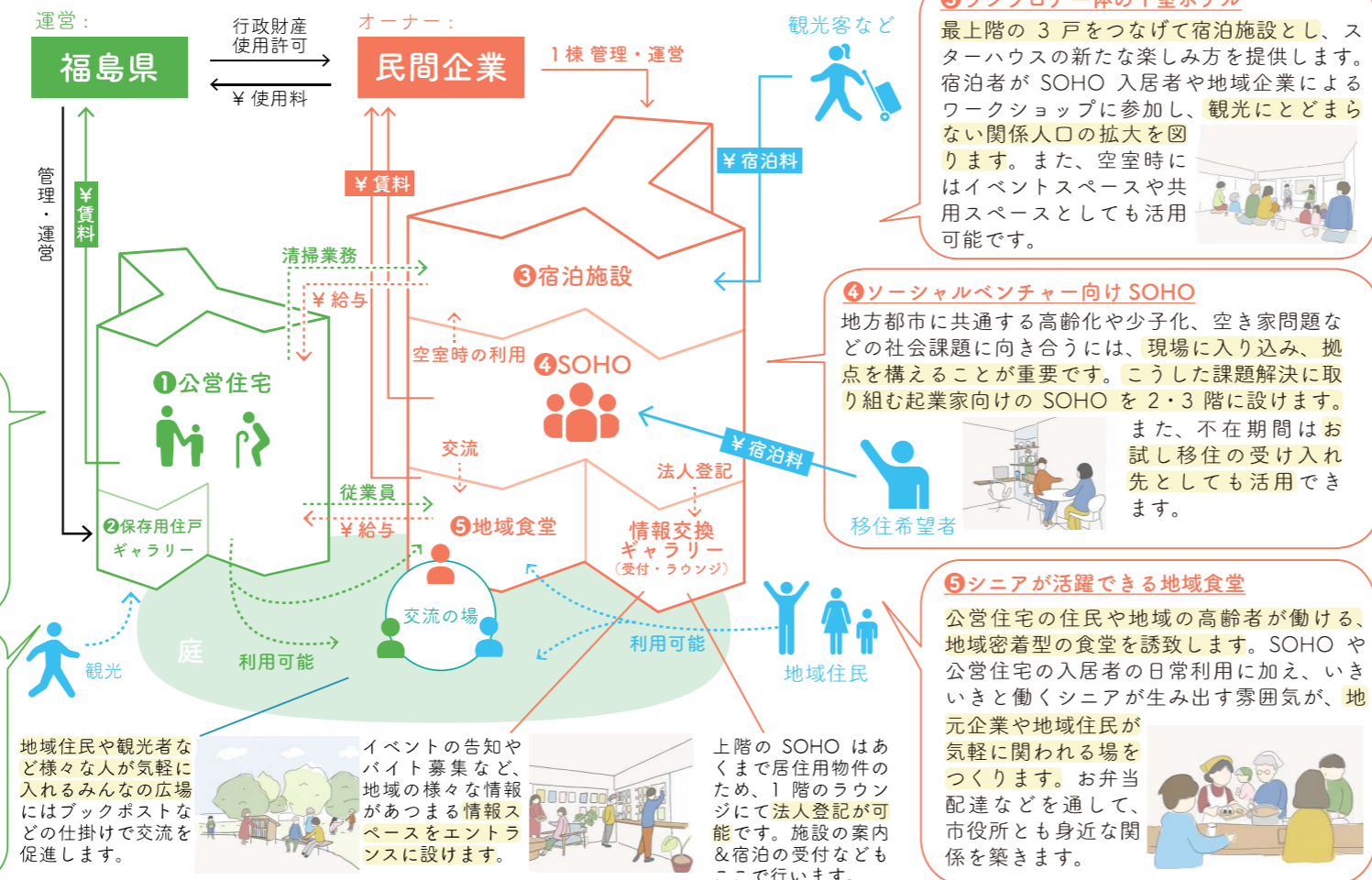
集まる・住むのグラデーションが関わりの多様性をつくる

「住」を軸に、「泊まる(一日住む)」「働きながら住む」といった多様な暮らし方を受け止めます。各空間を単用途に固定せず、時間帯に応じてシェアすることで関わりしるを広げ、多くの人に関係性を育める生き生きとした場を創出します。



① シゴト付き公営住宅
一戸あたり約37㎡の公営住宅には、主に単身または二世帯の高齢者やひとり親家庭などの入居が想定されます。そうした方々に、地域食堂での調理補助や宿の清掃などの仕事を、所得制限を超えない範囲で提供します。職住近接により社会参加を促すとともに、宿泊・飲食分野の人材不足を補い、施設全体の相乗効果を生み出します。

② 保存住戸&ギャラリー
来訪者がオリジナルのスターハウスを見学できる保存住戸とし、歴史や建築的特徴を紹介する展示を行い、ギャラリーとしても活用します。福島駅周辺の建築作品巡りとあわせて立ち寄れる拠点とすることで、認知向上を図ります。



西棟事業予算

改修工事費	¥ 98,780,000
外構工事費	¥ 2,750,000
設計料等委託費一式(※)	¥ 6,250,000
その他諸費用(登記・火災保険)	¥ 500,000
合計	¥108,280,000

レントロール(月あたり)

公営住宅(賃料は予測値)(1戸あたり)	¥ 26,500
合計(11戸)	¥ 291,500
収益性(表面利回り)	3.23%

東棟事業予算

改修工事費	¥ 290,048,000
外構工事費	¥ 8,250,000
設計料等委託費一式(※)	¥ 18,750,000
その他諸費用(登記・火災保険)	¥ 900,000
合計	¥317,948,000

レントロール(月あたり)

民間企業の使用料 1棟	¥ 1,150,000
合計	¥ 1,150,000
収益性(表面利回り)	4.34%

西/東棟合算事業予算

予算合計	¥ 426,228,000
------	---------------

レントロール(月あたり)

収入合計	¥ 1,441,500
収益性(表面利回り)	4.06%

民間企業例収支予測

収入

1階テナント賃料 1室	¥ 248,000
SOHO 賃料(各住戸の平均賃料) 6室	¥ 98,000
宿泊(稼働率55%) 1室	¥ 1,320,000
1泊あたり平均	¥ 80,000
合計	¥ 2,156,000

支出

賃料 1棟	¥ 1,150,000
人件費 社員+バイト	¥ 500,000
水道光熱費 1棟	¥ 150,000
備品等	¥ 50,000
合計	¥ 1,850,000
収益率	14.19%

※設計料委託費は仮設定

キャッシュフロー ※築100年まであと33年

	1年後~	5年後~	10年後~	15年後~	20年後~	25年後~	30年後~	35年~40年後
収入								
西棟	¥ 3,498,000	¥ 3,498,000	¥ 3,498,000	¥ 3,498,000	¥ 3,498,000	¥ 3,498,000	¥ 3,498,000	¥ 3,498,000
東棟	¥ 13,800,000	¥ 13,800,000	¥ 13,110,000	¥ 13,110,000	¥ 12,454,500	¥ 11,831,775	¥ 11,240,186	¥ 11,240,186
合計	¥ -104,940	¥ -104,940	¥ -104,940	¥ -104,940	¥ -104,940	¥ -104,940	¥ -104,940	¥ -104,940
固定資産税/都市計画税	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000
建物修繕費(軽微)	¥ 171,931	¥ 171,931	¥ 165,031	¥ 165,031	¥ 158,476	¥ 152,248	¥ 146,332	¥ 146,332
大規模修繕工事積立金	¥ 1,512,500	¥ 1,512,500	¥ 1,512,500	¥ 1,512,500	¥ 1,512,500	¥ 1,512,500	¥ 1,512,500	¥ 1,512,500
火災保険料(地震保険含む)	¥ 1,000,000	¥ 1,000,000	¥ 1,000,000	¥ 1,000,000	¥ 1,000,000	¥ 1,000,000	¥ 1,000,000	¥ 1,000,000
共益費	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000	¥ 300,000
合計	¥ 3,284,431	¥ 3,284,431	¥ 3,277,531	¥ 3,277,531	¥ 3,270,976	¥ 3,264,748	¥ 3,258,832	¥ 3,258,832
資金収支	¥ 13,908,629	¥ 13,908,629	¥ 13,225,529	¥ 13,225,529	¥ 12,576,584	¥ 11,960,087	¥ 11,374,414	¥ 11,374,414
収支	¥ -412,319,371	¥ -356,684,853	¥ -290,557,206	¥ -224,429,559	¥ -161,546,637	¥ -101,746,204	¥ -44,874,135	¥ 11,997,934

→短期 →中期 →長期

SOHO が移住者向け住居に移行し混在

SOHO が役目を終え、移住者住居に転用。40年以内には初期投資の回収が完了(上記の変化と老朽化を加味し、東棟の使用料は10年ごとに5%減額)

時間軸での変化

スターハウスを捉える視点

建築家・市浦健氏が設計したスターハウスには、従来の団地の定型を覆す多様なデザイン要素が見られ、他の団地と一線を画す遊び心にあふれた設計が施されています。既存のデザインを読み解き、東棟の改修へとつなげていきます。

視点① 三方に開かれた平面構成

各住戸が放射状に配置される平面構成には、内外の境界面を介して外部との多様な関係性を柔軟に形成できる高いポテンシャルがあります。

視点② 小さなフットプリント

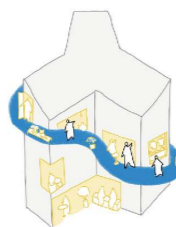
敷地条件に左右されにくいスターハウスの建ち方は、自由度の高いランドスケープの構成を可能にします。

視点③ 三角で四角を繋ぐ幾何学構成

正方形の住戸をつなぐ象徴的な三角形は様々なものが交わる場所になります。

スターハウスの特性を活かしたリノベーションのデザイン戦略

外周を取り巻く“立体外路”



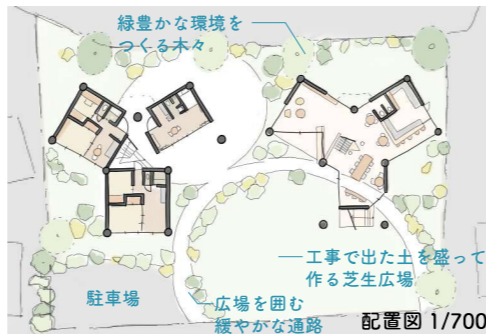
外周に巻き付くように立体外路を挿入します。外路は入居者店舗と交わり、活動が外側にあふれ出す場となることで、スターハウスのファサードに多様な表情が現れます。



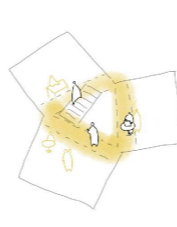
グラウンドレベルの自由な展開



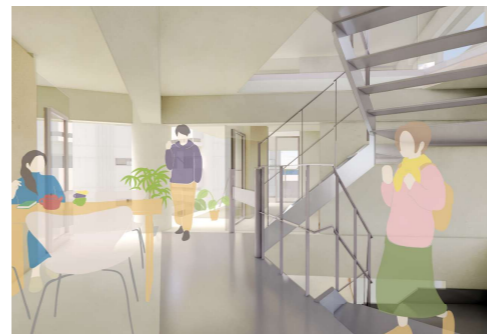
傾斜地にも対応できる小さなフットプリントを活かし、緩やかな起伏を持つランドスケープで2棟を繋ぎます。中央の広場は子どもたちが遊べる芝生広場とします。



やわらかい三角と四角の関係性



三角形の階段室を内部化することで、各階の間取りを柔軟に組みかえられる構成とします。また階段周りは、緩やかなつながりや交流を生み出す共用空間として機能します。



西棟（保存）の計画

オリジナルのスターハウスを後世に受け継ぐ保存計画



西棟は、スターハウスの初期の形を後世に継承するため、オリジナルを尊重し、意匠性を変えることなく耐震性の向上や設備の更新を重点的に行います。居住空間は、水回りや仕上げの変更など、これから住む人が快適に過ごせるよう最小限の内装工事を施します。

構造計画

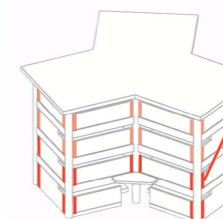
2棟それぞれの改修方針に応じた耐震補強の方法

スターハウスは比較的良好な耐震性を有する事例が多く報告されています。本建物についても、既存の二次耐震診断結果より靱性型ラーメン構造の特性が確認されますが、1～2階のX方向においてのみIs値がやや不足しています。

両棟の計画に応じ、コスト配分も考慮したバランスの取れた計画

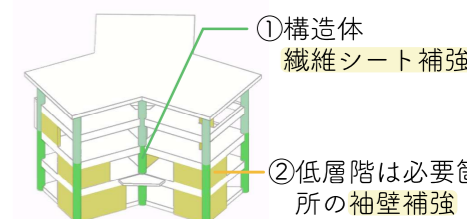
西棟（保存）必要最小限の補強

東棟（改修）躯体の軽量化と靱性型補強



②必要最低限の耐震壁増し打ち

コストを抑え、東棟の改修へ多く配分



③スケルトン化+乾式壁により重量減

小規模な一体増改築により耐震診断ルートを確保

設備計画

長期的な運用を見越した設備改修計画

老朽化の激しい設備配管・配線は今後の長期的な運用、メンテナンスを考慮し既存利用はせずに基本的に新たな設備に置き換えます。

給排水配管、電気設備

配管、配線は点検・更新がしやすいよう外壁面側に新設します。各住戸から配管を外壁面に出し、宅内配管の距離を短くします。

弱電設備

各戸個別引込みを改め各棟にMDF（主配線盤）を設置し、通信回線を棟ごとに一括して管理することで、メンテナンスや回線管理を容易にします。

給水方式

受水槽方式を改め直結増圧給水方式へ更新します。三角階段室上部の受水槽を撤去し階段室に光を落とす本来のスターハウスの意匠を尊重します。

将来の維持管理性を重視し、設備を整理しながら更新を行う

工事完了までのスケジュール

企画と空間を一体的に考え、建物完成時からのスムーズな運営開始へ繋がります

運営体制の構築

福島県を始め関係各所と協議を重ね、民間運営事業者の選定に初期段階から取り組みます

公営住宅の住民へのヒアリング・WSの開催

引越しお手伝いWSなどのイベントを通して、住民や地域との連携を深め、運営人材を発掘

お披露目イベント



東棟（改修）の各階構成



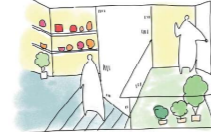
福島の魅力を発信する宿泊階
最上階は3室を繋げた宿泊施設。福島の魅力発見や地域課題解決にチャレンジする体験型宿泊が可能です。



立体外路に絡まるショーウィンドウ
ショーウィンドウを通してSOHOの活動がにじみ出す賑わいある立体外路を生み出します。



外路の隙間の小さなプライベート庭
外路の隙間に生まれた余白は、占有の小さな庭となります。植物や趣味のモノで自由にアレンジできます。



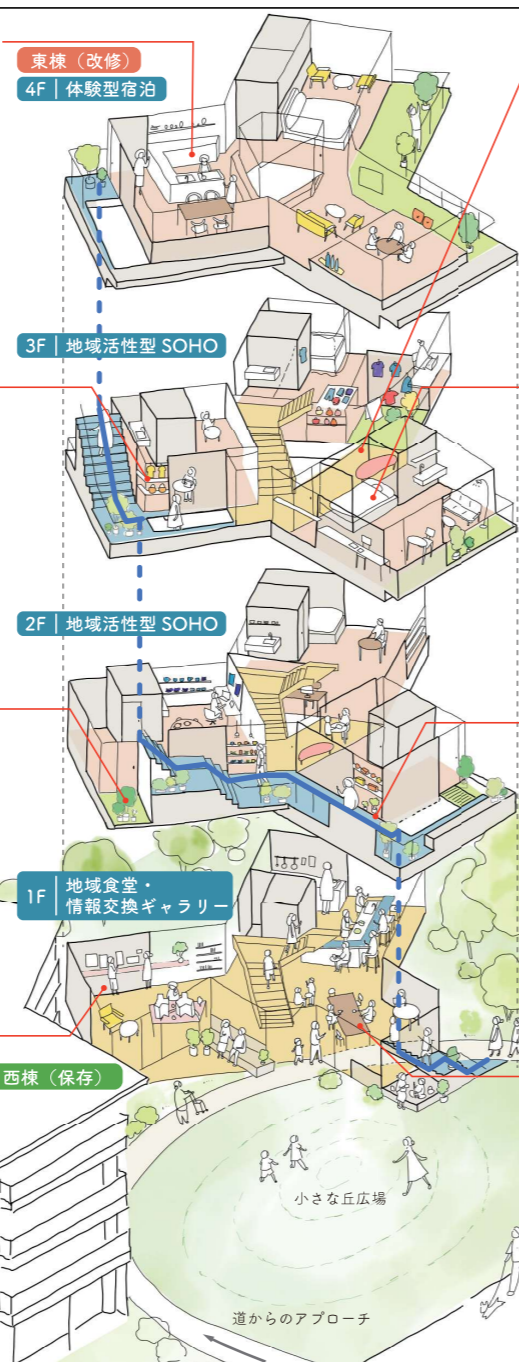
情報発信のためのギャラリー
地域活性化の取り組みを発信するギャラリーを併設し、情報の発信や地域の学びの場所とします。



SOHOのオフィスは三角の内部階段に面しており、お互いの仕事を感じられる関係を作ります。



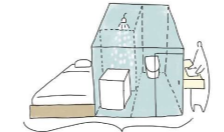
食堂は地域の人や公営住宅の住民が働ける場となっており、いろいろな人が訪れ交わる場所となります。



三角空間のシェア
三角階段横のシェアスペースは新たな協働を生みきっかけの場となります。



ユニット化した住まいスペース
個人空間はベッドも作り付けとし、入居や移住体験の負担を軽減します。



立体外路
建物の外周を回る外部通路は誰でも自由にアクセスできSOHOの活動に触れられます。



地域食堂
地域の人や公営住宅に住む人たちが気軽に集える食堂。働き手にもなってもらい地域で経済が回る場とします。

