

－考察－

★スターハウスの「これまで」と「これから」

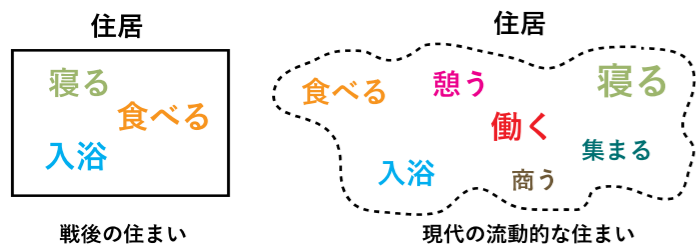
戦後の住宅不足と中心都市への人口集中を背景に、県営住宅は、手頃な価格で安定した住まいを大量供給し、都市生活を支える基盤となりました。特に、本団地にて採用されている、スターハウス（54CⅡ型）は、日本で初めて市浦健氏が考案した、特徴的な3方向外気に接する画期的な形式であり、公営団地の歴史を示す貴重な歴史的で、建築的な資源です。

他方、現代の住環境をとりまく状況を考えると、少子高齢社会を迎え、世代の偏りや建物の老朽化による新規居住者の減少は、住民と地域の分断や、孤立化を進めてしまう問題点があると考えます。

そして、今日の公的共同住宅に求められるものは、住宅の供給以外にも、社会的なセーフティネットや、地域社会や多世代のつなぎ目として変化しており、そうした新たな社会的ニーズへの対応が必要であると考えます。

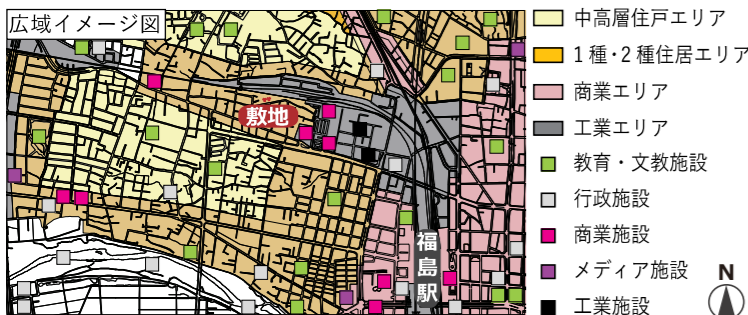
★「住む」というコトの変化

公共の共同住宅は、住むための建物ですが、携帯電話1つで仕事が出来てしまう現代においては、リモートワークも進み、住む、働く、商う、集まる等、生きていくことに纏わる様々なことが、流動的に繋がっており、「住まい」というハードの存在は、そうした流動的なコトの受け皿として機能していると考えます。寝る、食べる、入浴する、といった行為以外にも、「住みながら～する」というように、働く、休む、集まる、商う等の行為全体が、「住む」と密接に繋がり、住環境に入り込んでいます。そうした現代性に対応する新しい住まいの形式は、従来型のnLDKといった形ではなく、全く新しい受け皿（ハード）としての形が必要であると考えます。



★公的共同住宅を「地域の結び目」にする

野田町団地は、福島駅と住宅街、その他商工業地域の狭間に位置しており、居住地以外にも、商業や工業の多様なエリアの中心に位置しています。故に、本団地が現代の多様な「住む」というコトの受け皿になることで、周辺の多様な地域性にも結びついた、流動的な住むにまつわるコトを繋げる、「地域の結び目」になると考えます。



商業、工業、住居等の多用途の狭間にある野田町団地

－スターハウス再生方針の概要－

★公的共同住宅に「ショサイ」型住戸を加える

～現代の「住む」を考えた受け皿をつくる～

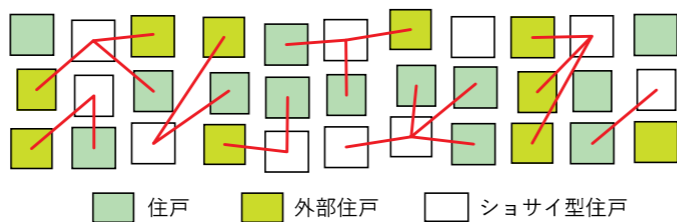
私たちは、野田町団地のスターハウスを、生きた建築として再生するために、本団地に「マチのショサイ（街の書斎）」という多目的に使えるフリースペースのような場所を加え、「住む＝寝に帰る場所」ではなく、考察にて前述した、「現代の住む＝寝る、食べる、集まる、働く、商う、、、」流動的な住まいに纏わるコトの受け皿になることができる、新しいスターハウスを提案します。

★「ショサイ」という余白の機能をつくる

～余白が、街と住まいの結び目となる～

ここで定義する「ショサイ」とは、寝室でもダイニングでもリビングでもない、機能を限定しない余白としての空間を「ショサイ」として定義しています。

お風呂のある、住まいを1戸としてとらえるのではなく、トイレと簡易シンク程度がある空間を「ショサイ」型住戸として定義することで、住まいの延長として仕事場にしたり、アトリエとして使ったり、友人とシェアする等、多様な「住む」に纏わる受け皿をつくるのが可能です。外部の入居者が利用することも想定し、小さな余白が、団地内だけではなく、街中にある、「住む」の延長線上にある機能を結び付け、街に散らばる多様な「住まい」の結び目として機能します。



「ショサイ」が周囲の住まいの結び目となり繋がるイメージ

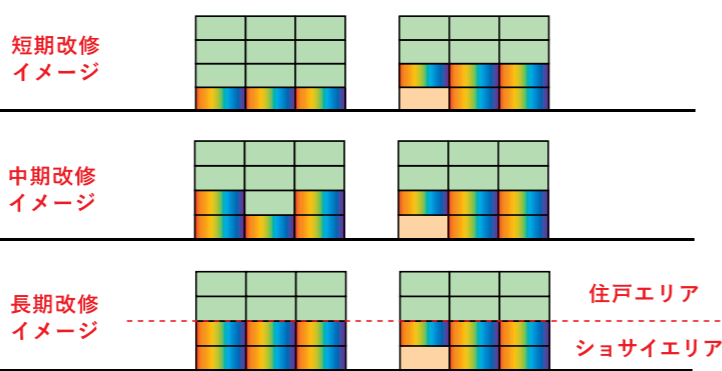
★「マチのショサイ」のある公的共同住宅

～短期から長期の展望～

「マチのショサイ」としての公的共同住宅は、主用途を住宅としたまま、従来ではカバーできなかった、現代的な「住む」ことに対応する余白をもった団地です。

具体的には、1F～2Fにショサイエリア、3～4Fを住戸エリアとすることで、「ショサイ」が住居と街のバッファゾーンとして機能し、住から商業的な範囲まで、流動性のある現代的な住まいのニーズを受け止める、職住が近接し入り混じる、新しい団地の形式を想定します。

住戸 保存住戸・管理事務所 ショサイ



ショサイが、地域の住まいと流動的につながり、多様性のある団地が生まれる

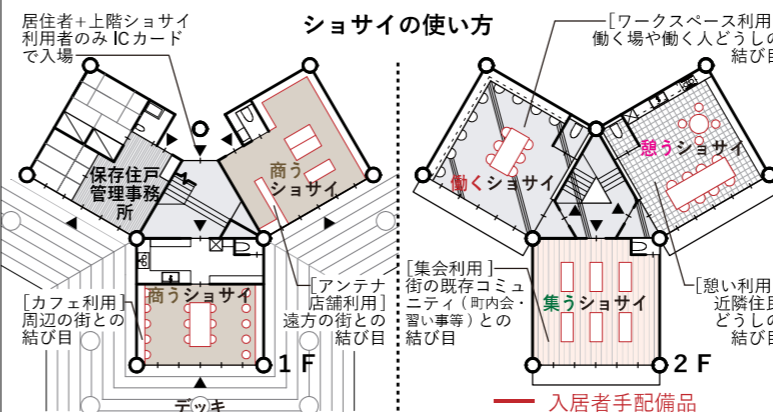
1：これからの地方都市における、「集まって住む」ことに関する提案

①人口減少、少子高齢化を見据えて、地方都市の公的な共同住宅が、地域社会に果たす役割を踏まえた提案

★「ショサイ」という新しい住戸の提案

～シェアや時間貸も想定した空間～

本団地の再生計画では、流動的な現代の住むに対応する受け皿としての「ショサイ」型住戸の挿入を提案します。リモートワークや集まる、商う等、いくつかの使い方を想定し、外部に近い1Fと住戸に近い2Fの使い方を想定した、「ショサイ」のプランを提示します。住戸と世帯が1対1の関係ではなく、1つのショサイに対し、団地内の住民でのシェア利用や、地域住民に対する時間貸的な使い方も想定します。



グラウンドレベルでは、カフェや物販などの店舗利用も想定し、スケルトンに近い形での貸し出しを想定する。店舗利用の場合は、内装は、入居者によって行われる

住戸に近い2Fでは、リモートワークや、一時的なスタジオ利用など、住戸の延長としての利用を想定し、団地内外の利用者問わず貸し出しを想定する

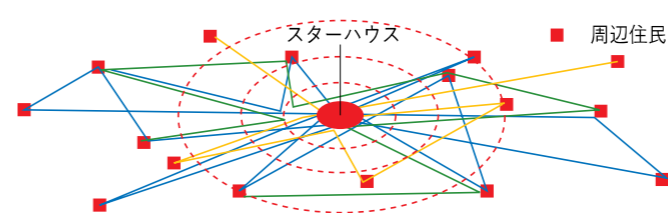
②公的な共同住宅として、地域に求められる機能や魅力を備えた住空間を形成する計画の提案

★小さな商業性もカバーする受け皿をつくる

～近隣住民も利用できる場の創出～

公的な共同住宅としての視点から、地域に求められる機能や魅力を備えた住空間の形成方法として、本団地のグラウンドレベルは、小売店や簡単な軽食が取れる小さなカフェなどが入ることも想定し、上階のショサイ型住戸や本団地の住民、近隣の地域住民が利用できるように想定します。

また、ショサイの利用は、団地内外の利用も想定できるやめ、地域住民も利用できる場を創出することで、団地住民と周辺住民との繋がりの場が生まれ、地域住民にも魅力ある場を創出します。地域の結び目としての役割や、周囲の住宅街も含めて、魅力ある住環境になるように計画することを提案します。



団地内だけではなく、周辺地域とも利用者の繋がりができていくイメージ

③現入居者の居住環境の向上に資する提案

★建物の性能を向上し、快適な住空間をつくる

～外皮性能、遮音性能、木質化、間取変更～

現スターハウスにおける、居住環境の問題点、改善点として、以下の項目を検討します。

i) 外皮性能の向上

現状建物の形状特有の表面積の多さと、窓面積の大きさによる、断熱性能の低さを解消します。昨今の温暖化による夏の日射や、冬季のヒートショックによる高齢者の死亡例等、温熱環境の弱さは、居住者の住環境におおきく関係しています。本対策として、断熱材の付加と、サッシ性能を上げることによる外皮性能の向上を主に実施することを計画します。断熱は、外観の歴史的価値を尊重し、外部断熱塗料+内断熱とし、サッシは複合サッシとしガラスはLOWE複層ガラスの採用を検討し、建物の外皮性能を向上し、Ua値0.87以下を目指します。



ii) 床の遮音性能の向上

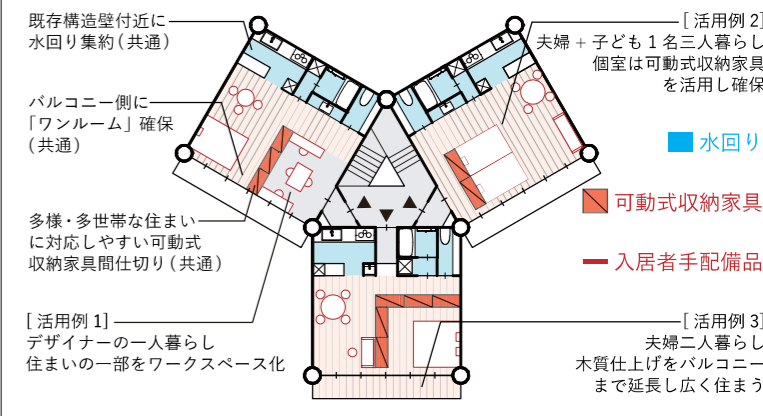
長く住むうえで、住戸間の音の問題は、居住性に大きく関わります。床の遮音等級を現状の基準程度（LL40）以上に上げることで、上下階の音問題を解消することを検討します。

iii) 内装の質感の向上

内装の質感の向上も、居住性の向上を考える上で不可欠であると考えます。水回り等の設備機器の更新の他に、木質のフローリングや、サッシを木調に交換するなど、木質化を実施することで、長く住みたくなる快適な住空間へと更新することを計画します。

iv) ワンルーム型住戸+可動家具の提案

住戸に関しては、本団地の広さが30～40㎡弱であることも踏まえて、小さく区切るのではなく、水回り以外をワンルームとした住戸に、可動収納家具を付加することで、既居住者と新規居住者の両者のニーズ対応し、多様な世帯にも対応できる住戸を提案します。



水回り以外をワンルームとした、フレキシブルな住戸形式

受付番号
※ 1

受付番号	
※	1

2：国の登録有形文化財への登録を見据えて、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關する提案

★共同住宅の登録有形文化財 登録を見据えて

近年の登録事例には旧赤羽台団地（2019年）と旧八木アパート（2024年）があり、前者はスターハウスを含む計4棟が二号「造形の規範となっているもの」として登録されています。後者は、新たに機能を加えた改修工事を経て、大いに街に活用された後、一号「国土の歴史的景観に寄与しているもの」として登録されています。既にスターハウスの造形が登録済である点・街の活動への寄与が転じ「景観への寄与」として評価された実例がある点を本計画では考慮し、以下5つの機能を柱に様々な提案を行います。

①団地の歴史的価値を踏まえ、主用途を住宅としたまま新たな機能を加える等により、継続活用し、国の登録有形文化財としても両立できる計画の提案

★住宅の延長線にある「ショサイ」を加える
～新たな機能の付加で、両立を図る～

加える機能① 「ショサイ」型住戸（1F・2F）

既存住戸の機能を補填しつつ、周辺住民の賃貸利用も可能な空間を加えます。既存のスターハウスの住戸形式を生かしつつ、現代的な住まいのニーズに対応します。

加える機能② 「保存住戸兼管理事務所」（1F）

本スターハウス建設当時の住戸内の設えを復元した住戸を加えます。建設当時の写真、当時の住宅事情の歴史、スターハウス誕生の背景などを展示します。外部からの来館者の見学は可能とし、1F配置を想定します。また、見学者対応や「ショサイ」の利用管理等、団地に関する事務業務を管轄する管理事務所を兼ねて計画とし、団地全体の活用やスムーズな案内を可能とします。

加える機能③ 「街のテラス」（建物まわり）

グラウンドレベルでは、店舗と連続的に利用が可能な、デッキテラスを挿入し、利用者の滞留や交流、イベント時の有効活用などを想定し、「生きた建築」をさらに発展させる場づくりを計画します。

加える機能④ 「街の広場」（前庭）

道路側の前庭に、周辺住民も利用できるスターハウス型ベンチ、高木の街路樹、芝生舗装を設け、本団地と周辺地域両方の住民が利用できる中間エリアを設けます。

加える機能⑤ 「エレベーター」（全体予算と法規を考慮）

全体の予算に応じて、3、4F用のエレベーターを2棟の団地中央付近に検討します。

②建築に対する関心を高め、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の提案

★多様なイベントの開催で、認知を広げる
～若い世代も参加できる受け皿をつくる～

「保存住戸」の設置により、団地や住環境の教育を深めると共に、認知を広げるきっかけとして、外部広場を利用した、地域住民も参加できるイベントや、ワークショップ等を定期開催し、若い世帯や、子供たちにも広く認知を広げます。――イベント例――

- スターハウスマルシェ：地域の農産物や、小規模な工房の物販、フリーマーケット等、様々な分野ごとにマルシェを定期的に企画する。
- ダンチアソビ：昔から住んでいる住民に協力いただき、建設当時に流行った遊びなどを、地域の子供たちとするワークショップを開催。
- 団地見学ツアー：保存住戸の見学ツアーを定期的で開催し、そのデッキテラスにて交流する。
- 団地クイズ大会：全国のダンチ好きを集め、クイズ大会を開催することで、ダンチの歴史や住教育を深める。

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」とする提案

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効果を考慮した短期・中期・長期計画の提案

★短期計画 ～空室の改善・WEBサイト立上～

短期的には、現況団地の空室が多い状況を改善できるように、必要な改修工事を行い、新規の居住者や、「ショサイ」、店舗の入居者を募集し、空室を埋めていくことで、健全な収支状況をつくることを計画します。

また、団地再生のビジョンを示す、ウェブサイト立ち上げ、本計画が広く認知されるように準備します。

★中期計画 ～認知を広げ、家賃以外の収入も～

中期的には、「マチのショサイ」としての認知を周辺地域にも広げるために、前述したイベントの開催や、ワークショップ等の活動を積極的に行い、継続的な賃貸利用を促進することを計画すると共に、スターハウスに関するグッズを製作販売し、家賃以外の収入も得られるようにしていきます。

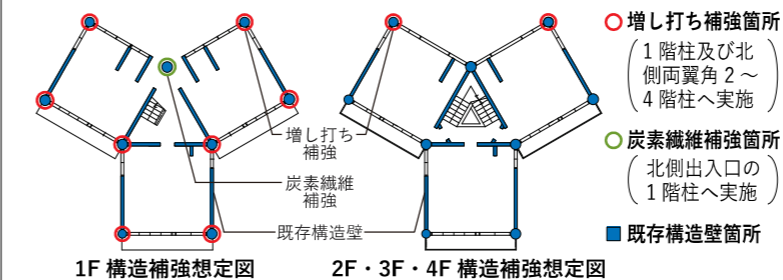
★長期計画 ～地域再生のモデルとなる～

長期的には、本改修計画を他の公共の共同住宅にも転用し、地方都市コミュニティの再生や、持続可能な住環境の再生モデルとして、新しい展開を広げていく中心的な存在となることを想定します。

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

★スターハウスの歴史的価値を尊重する耐震改修
～外観を守る柱の補強～

登録有形文化財登録を見据えて、外観を損なわず、インフラ等設備の更新と長寿命化に効果的な耐震改修を検討します。特に、本54CⅡ型特有の構造壁に接しない独立した柱や、各所にある極脆性柱を構造的弱点と考え、既耐震調査結果（足りない部分は再度調査を行う）を踏まえ、用途変更による積載荷重も考慮し、以下の補強案を構造補強の中心として検討します。



補強案①：柱に12cm程度の増し打ち補強（図中赤囲部）

対象は、耐震診断にて、 $I_s < I_{so}$ とある1階柱及び、2～4階の極脆性柱（開口部内法高が柱幅の2倍未満）で、地震時の脆性破壊を抑制します。

補強案②：単独柱に炭素繊維補強（図中緑囲部）

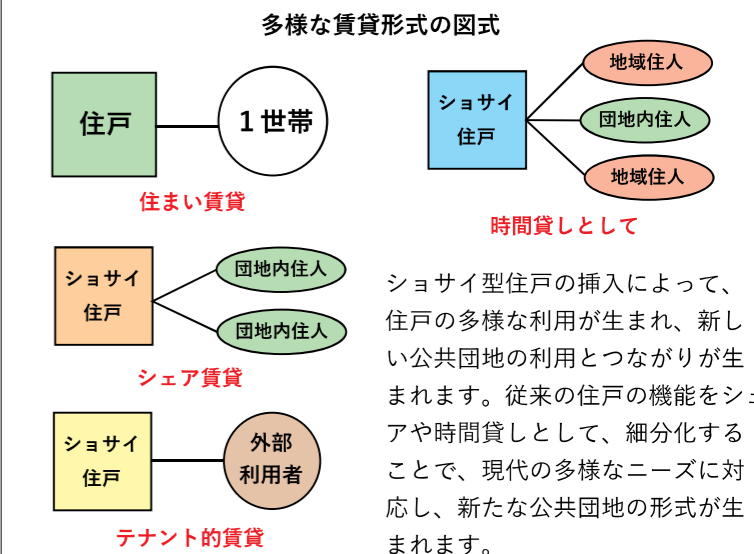
対象は、1階北側入口中央部にある単独柱。本柱は、4層分の上層荷重を支えながらRC壁に接しない単独柱のため、損傷した場合に全層圧壊するリスクを抑制します。また、出入口に面するため、仕上げは薄い鉄板に塗装等を検討します。上記の他に、適宜構造の補強を実施し I_s 値0.75のクリアを目標とします。

4：その他の提案

①本団地の保存活用において特に重要と考える課題に関する独自の提案

★公共共同住戸の新しい貸し方の提案
～空間と時間を細分化した利用方法～

従来の公共共同住戸の賃貸利用は、住戸と世帯が1対1の関係となるのが主ですが、本計画の「ショサイ」という流動的な住まいの受け皿としての空間は、1住戸に対して1対1ではない、複数の利用や時間貸しも想定し、新しい賃貸形式を想定します。



5：実現可能な提案

①事業収支や地域性等を踏まえた提案

★事業収支の想定

事業収支の想定は、賃料収入として、住戸の他、「ショサイ」の団地住戸や、外部住戸からの利用、1Fテナントの賃料を想定します。その他、本団地のグッズ等の物販やイベント開催による、副収入を想定します。



②提案内容を確実に履行できる取組体制

★実務のスペシャリストで構成するメンバー
～運営は外部委託も視野に～

本計画では、建築の意匠的な提案の他に、構造、設備、等、様々な分野の見識が必要な総合的な計画であるため、建築各分野のスペシャリストの他、本計画をウェブやSNS等で、PRできる、グラフィックデザイナーもチームメンバーに入れ、建築だけではない視点から、提案計画を確実に履行できるように組織します。

その他、実装後の「ショサイ」の貸出や団地イベント、物販等は、外部の運営会社に委託することも視野に入れ、円滑な運営ができるように検討します。

