

# スターハウスを用いた卒業システムのある居住モデル

人が減っても関係性が減らない地方都市



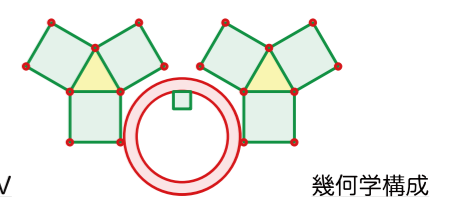
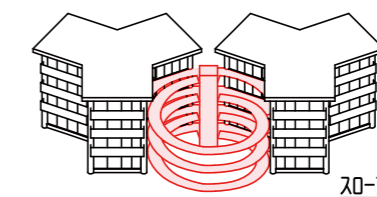
- 2 国の登録有形文化財への登録を見据えて歴史的価値の維持と社会的要求への対応の両立を目指した「生きた建築」として継承することに関する提案
- 1 団地の歴史的価値を踏まえ主要用途を住宅としたまま新たな機能を加える等により継続活用し国の登録有形文化財としても両立できる計画の提案

技術提案書(様式5)

受付番号

3

スターハウスが建設された高度経済成長期は、多くの住宅を供給する事が重要でした。スターハウスは階段室に住戸が取り付く合理的な形状をしており、全室が外部に面した設計は量を確保しながらも「人が住まう環境」に最大限配慮した建築です。一方で人口減少・少子高齢化を迎える未来は、量を必要としない時代です。そこで住戸の一部を「店舗」等に変更し、用途を住宅としたまま「人が集う住環境」へとアップデートします。さらにスターハウスの歴史的価値は、正三角形・正方形・円柱といった幾何学で構成されている点です。設計者・市浦健氏の意図を汲み、バリアフリー化のために加えるスロープとエレベーターも正円と正方形で構成します。なお住戸の1戸については、54C-2型竣工当初の内装・設備を忠実に復元した『見学住戸(ミュージアム)』として整備し、往時の暮らしとスターハウスの歴史的価値を直接体感できる場とします。このように「団地としての歴史的価値」や「設計意図」を最大限尊重しつつ、新たな機能を加えて理念を継承する事が、国の登録有形文化財と両立する「生きた建築」になると考えます。



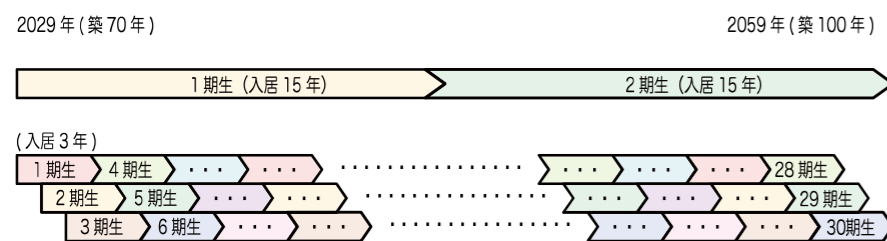
## 1 社会情勢の変化を前提に、これからの地方都市における「集まって住む」ことに関する提案

- 1 今後の人口減少、少子高齢化の進行を見据え、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計画の提案

新しい野田町団地では、定住を前提とした「住まいの終着点」ではなく、人生のある段階で一時的に集まって住み、そこから次へと広がっていく「入口」となるような「卒業システムのある居住モデル」を提案します。



人口減少・少子高齢化が進む地方都市においては、住宅を供給する事よりも、「いかにして人と人との関係を紡ぎ、持ち続けられるか」が地域の持続性を左右する重要なテーマとなります。ここでは現在お住まいの方(高齢者等)には安心して住み続けて頂きつつ、新しく入居する人を単身学生・新婚カップル・移住者・二地域居住者・子育て世代・店舗経営者(チャレンジショップ)等とし「集まって住む」ことで関係性を育みます。新規入居者は低廉な家賃の代わりに入居後3年を目処に卒業し、周辺地域へ移り住むことで、野田町団地内だけでなく、住民同士の関係性を長期間に渡って「市内全体へ広げていく」ことを目指します。



## 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集住空間を形成する計画の提案

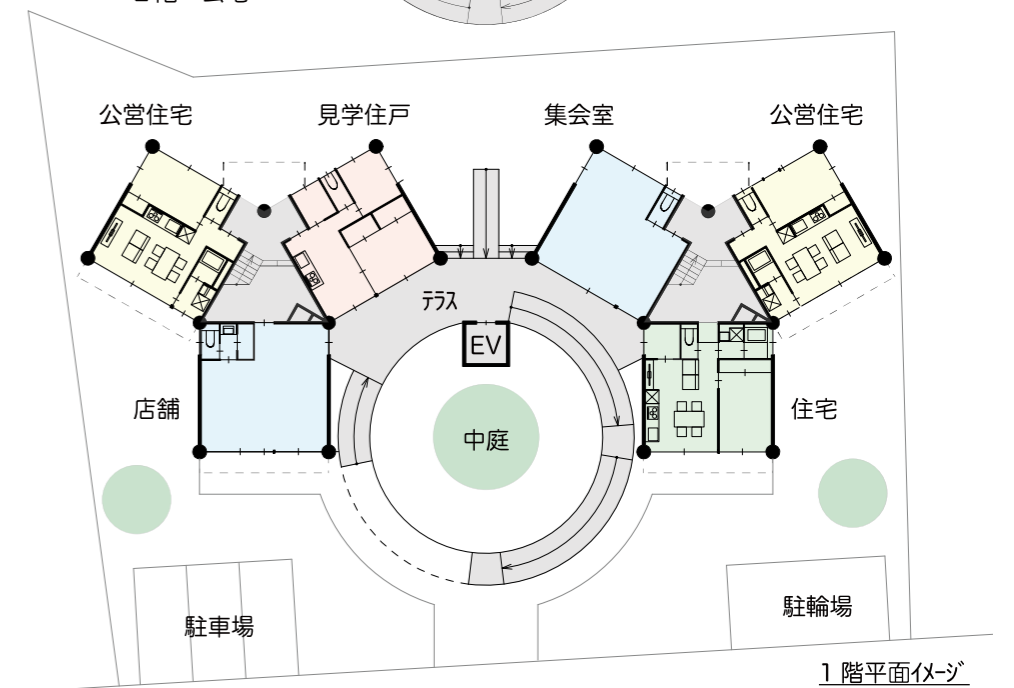
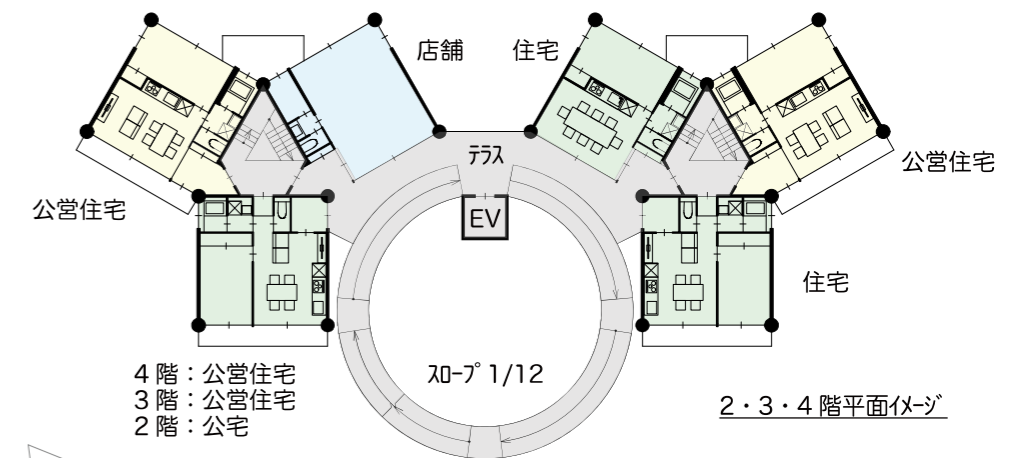
人口が減少する地方都市において「賑わいの創出」は不可欠です。現状、駅から野田町団地周辺にかけての商業施設は減少傾向にあります。そこで地域に求められる機能とし「店舗」、さらに住民同士の交流の場となる「集会室」、往時の住まいを見られる「見学住戸」を建物内に組み込みます。小さくても魅力的な店舗があれば、居住者以外も訪れる目的地となり、野田町団地周辺エリアの魅力向上にも寄与します。また、2つの棟の間には緑豊かな広場を設け、地域の憩いの場となるよう計画します。

4F	公営住宅4	公営住宅6	店舗4	住宅4	住宅8	公営住宅10	4F	
3F	公営住宅3	公営住宅5	店舗3	住宅3	住宅7	公営住宅9	3F	
2F	公営住宅2	住宅1	店舗2	住宅2	住宅6	公営住宅8	2F	
1F	公営住宅1	店舗1	見学住戸	集会室	住宅5	公営住宅7	1F	
	2号棟	西	南	東	西	南	東	1号棟

断面構成イメージ

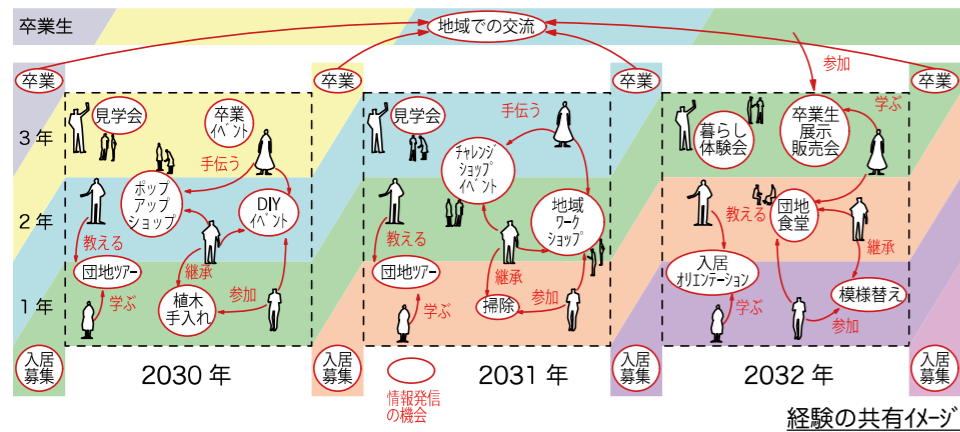
## 3 現入居者の居住環境の向上に資する提案

野田町団地の課題は、住民の高齢化が進んでいるにも関わらず上下移動が階段のみである点です。また2棟が独立して建てており、隣接棟へ行くには一度地上へ降りる必要があります。しかし本建物には「2つの建物が線対称かつ近接配置されている」という最大の特徴があります。これを活かし、2棟の中央に直径14mの正円スロープとエレベーターを増築して接続します。これにより、居住する高齢者の上下移動の負担を軽減するだけでなく、上階での店舗営業や回遊性を生み出し、建物全体に賑わいをもたらします。またテラスによって2棟を水平方向に行き来する事が可能です。中央の緑に囲まれた中庭を眺めながら、ゆっくりと移動する中で、スターハウスの新たな表情を発見できるでしょう。この円形スロープを挿入する事で、訪問者も「行ってみたい」と思える楽しさを創出します。



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・育成につながる情報発信の提案

「3年程度で入居者が卒業する居住モデル」そのものが、強力な情報発信につながると考えます。学校は「生徒が入学し、やがて卒業していく」システムを有していますが、メンバーが入れ替わりながらも校風や文化が継続します。そのように毎年少しずつ入居し、経験を共有（オーバーラップ）する事が、人が変わりながらもコミュニティを持続させるポイントです。34年後も「生きた建築」として残すためには、長く住んでもらうことが望ましいですが、新たに入居する層（学生・若者・移住者・チャレンジャー等）に関しては、あえて期間を限定して住むモデルが良いと考えます。建物のイベント活動や見学会、日常的な清掃などに協力してもらうこと、その対価（支援）として低廉な家賃を設定することで、建築に関心を持つ入居希望者が増えると考えます。これは、東京・神田の「ワテラス」における学生マンションのスキーム（地域活動への貢献を条件に家賃を減額し、担い手不足の地域活動に参加してもらう仕組み）に近い考え方です。また、3年程度の定期借家契約で卒業生を送り出すことは、定期的な入居者募集（＝情報発信）の機会を生みます。野田町団地の卒業生が地域に広がることは、学校の卒業生が地元で活躍する姿と重なります。そのような「建築と暮らしを学んだ卒業生」を送り出すことが、住教育や建築業の将来の担い手育成にもつながると考えます。



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

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

築100年を目指すにあたり、残り34年をいかに継続利用するかは重要な課題です。人口減少等の影響を現時点で完全に予測することは困難であるため、短期・中期・長期それぞれの視点で検証が必要です。「卒業システム」は、定期的に入居者が入れ替わることで、入居者の属性（子育て世代を増やすべきか等）や住戸の使われ方（店舗を増やすべきか等）の検証・改善（PDCA）を可能にします。将来的に公営住宅部分をどのような層が利用すべきかも検証できるでしょう。そのため、現在ある24戸を無理に連結して大型化したり、床を抜いて上下階を接続したりすることはせず、オリジナルの6.1m角の住戸を最大数確保したいと考えます。また、このシステムは地域への波及効果も生み出します。地縁のない移住者も、ここで生まれた関係性を維持したまま、卒業後に近隣へ定住することができます。チャレンジショップの運営者も、卒業後の本格出店時に、ここで培った顧客や住民との関係性が売上の支えとなるでしょう。本建物を「福島市周辺へ広がる入口」と捉えることで、建物単体での効果にとどまらず、福島市全体の持続可能な住環境運営の「再生モデル」になり得ると考えます。

集会室	店舗4戸	店舗5戸	店舗4戸	店舗6戸
	住宅8戸	住宅7戸	住宅10戸	住宅10戸
見学住戸	公営住宅10戸	公営住宅10戸	公営住宅8戸	公営住宅6戸
	2030年	2035年	2040年	2045年

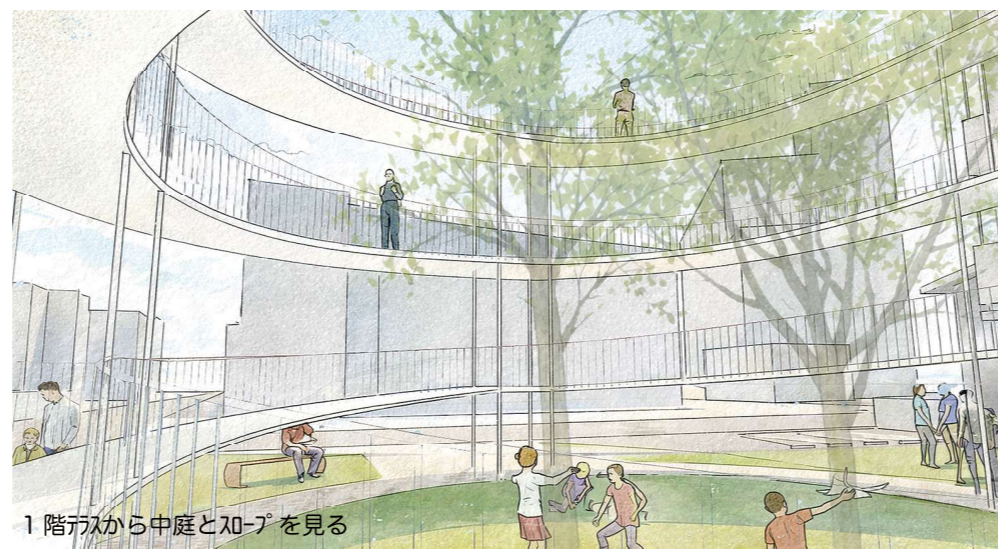
短期・中期・長期 検証・改善のイメージ

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

既存図面等がないことから、既存の2棟に対して構造負担がかからない計画とします。具体的には、増築するスロープ部分を既存建物とエキスパンションジョイントで接続し、構造規定上は別の建築物とみなせるよう設計します。また既存建物は、現状でもIS値（構造耐震指標）0.6以上を有しており避難安全性は確保されていますが、築100年を目指す建物として、より高い安全性（県の目標値IS値0.75）まで性能を引き上げるため、新規耐震壁を増設します。築66年という経年を考慮し、コンクリートの一部コア抜きによる圧縮強度・中性化試験、電磁波および珪り（はつり）による鉄筋調査を実施します。継続利用を見据えた不同沈下調査も行います。屋根防水、外壁のモルタル劣化やクラックについては適切に補修・塗装を行い、アスベストについては居住しながらの工事となるため、安全かつ適切な調査・対策を講じます。

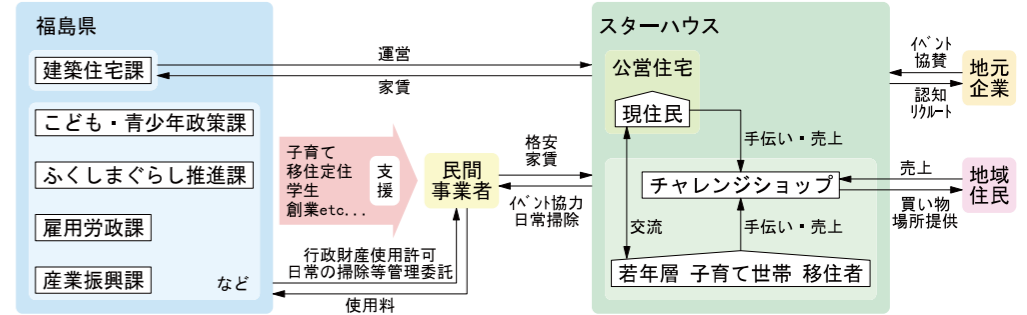
4 その他の提案 前記のほか本団地の保存活用において、参加者が特に重要と考える課題に関する独自の提案

「福島市脱炭素社会実現実行計画」を踏まえ、断熱改修による省エネ性能の高い住宅を実現します。既存棟の屋根には、階段室天窗を避けつつ太陽光パネルを設置し、可能な範囲でZEH化を推進します。住戸は、計算に基づいた厚みの断熱材と高性能窓を用いて「断熱等級6〜7」を目指し、隙間をなくした高気密・高断熱仕様とすることで、消費エネルギーを最小限に抑えます。光熱費の削減は入居者のメリットとなり、特にチャレンジショップのオーナーにとっては固定費削減に直結します。「築年数の古い集合住宅でも脱炭素化は実現できる」というモデルケースを目指します。なお、給湯方式については太陽光発電との親和性を考慮し、エコキュートまたはガス給湯器のいずれが最適か、設計段階で検討します。また太陽光発電設備の設置にあたっては、既存の防水押さえコンクリートを撤去するなどして屋根荷重を増やさない工法を採用し、構造体への負担を避けま



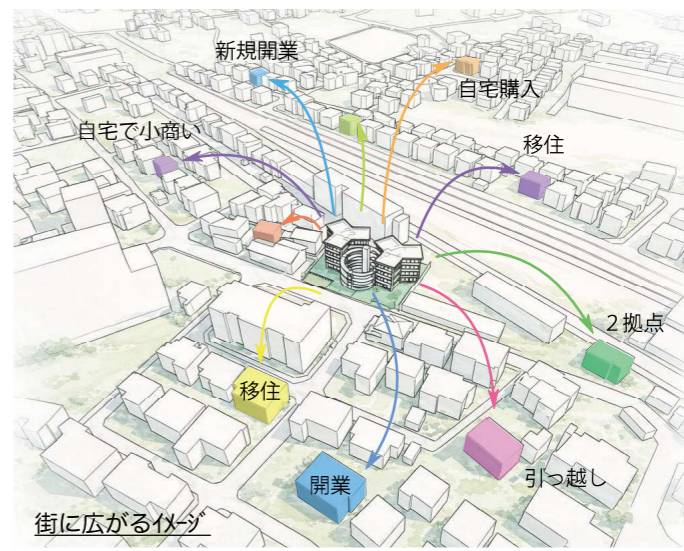
5 実現可能な提案 ① 事業収支や地域性等を踏まえた提案

本計画の「卒業システムのある共同住宅」は、周辺相場や近郊の県営住宅と比較しても、かなり低廉な家賃（月額1.5万円程度）での入居を目指したいと思ひます。これは単なる家賃補助ではなく、福島県や市が既に行っている様々な支援（移住、若年層、子育て、創業支援など）をこの一つの建物で実装したいと考えています。これまで個別の場所で行われていた支援が「集まって住む」場を通じて提供されることで相乗効果が期待できます。また低廉な家賃の対価として、先述したイベント協力や労働の相互提供（清掃等）をお願いしたいと思ひます。「お客様」ではなく運営の担い手として参加してもらうことで、運営コストを抑制します。この「少し携わる」という経験が、人と人との「関係を持ちつづける」ことや、築100年を目指す建物の維持管理ノウハウの継承に繋がると考えています。さらに、イベントの運営費については、イベント協賛をしてくれる地元企業を募ります。企業にとっても、イベントを通じた移住者や若年層との接点は、認知拡大や人材確保の入口となります。このように、歴史的・文化的価値のある団地と、人が関わり続ける再生モデルそのものが、新たな観光資源になると考えます。なお、建設コストに関しては、質疑回答に基づき、既存塗材等のアスベスト除去費用を本工事費（約4億円）とは別途の事業費として想定しています。また、住戸内部の設備機器や間取りを統一化するなど合理化を図り、限られた予算をスロープ増築や断熱改修といった『建物の価値向上』に最大限配分可能な計画を目指します。



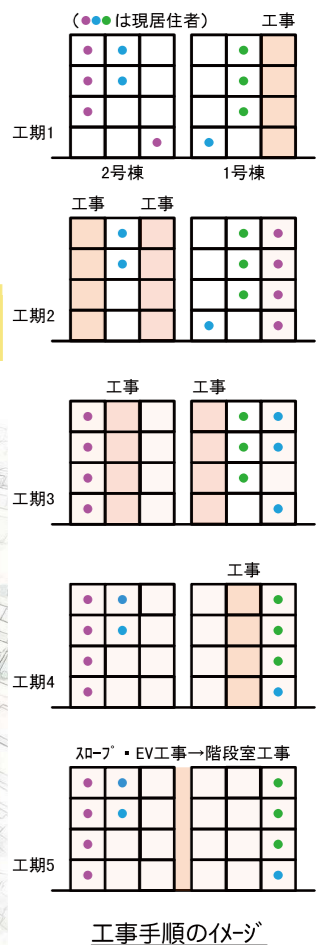
② 提案内容を確実に履行できる取組体制

管理技術者・意匠担当技術者は、築52年のRC造共同住宅の耐震補強ならびに1棟リノベーションの経験を有しています。また、公共の創業支援施設の設計や、住宅供給公社の共同住宅設計の経験も本計画に活かされます。構造、積算、電気・設備の各担当技術者も、古い共同住宅の改修や公共施設の実績を豊富に有しており、確実に遂行できる体制を整えています。「卒業システム」などの活用事業スキームについては、各方面へのヒアリングやワークショップを行いながら、最適な方針を策定します。



技術提案書（様式5）

受付番号
3



工事手順のイメージ