

受付番号
※ 4

1. これからの福島の「集まって住む」をリードする

<基本的な考え方>

スターハウスは、60数年前に、それまで慣れ親しんだ住環境(接地性、開放性、コミュニティ等)を積層型住宅でも実現しようとする意欲と工夫から生み出されました。そうした先駆的に集住を切り拓いていく精神を受け継ぎながら、その個性あふれる形態を最大限に活かし、福島における、これからの「集まって住む」を体現する公的住宅に変換して、ミライへと受け渡します。

★これからの福島の「集まって住む」像

- ① まちに溶け込み、「住」「職」「遊」「知」が自由に行き交い、つながりができる場
- ② 近隣のつながりととどまらず、全国に「福島」を発信して、交流人口を増やす場
- ③ 長きにわたり、時代の変化にしなやかに対応できるハードとソフトのしくみ

★本提案の Point

1. 可変性が高いユニバーサルプランの採用。1戸単位の「基本ユニット」と、「家族向け住宅」や「併用住宅」を実現する「メゾネット・ユニット」で構成
2. 入居者の仮移転を伴わない改修工事と、現入居者の住環境を担保しつつ、新しい機能(「職・遊・知機能」※)と調和する住戸配置計画
3. 全国に発信する「体験・展示住戸」と、「ダンチ愛」「くらしデザイン愛」ある人々へ向けた「職・遊・知機能」を導入し、「生きた建築」を実現
4. 限られたコストで長期活用を目指した効果的な改修計画、維持管理計画
5. 持続性の高い「地元プレイヤー」が連携する事業スキームと実現プロセス

※本計画の非住宅部分(併用住宅の非住宅機能含む)は、仕事・趣味・文化・教育・教養・交流等の機能が中心になると想定し「職・遊・知機能」と呼ぶこととする。



まちに溶け込み、「住」「職」「遊」「知」が自由に行き交い、つながりができる場のイメージ
「展示住戸」「職・遊・知機能(併用住宅含む)」など新機能が入る 2号棟前庭や中央のメインアプローチ部分は、ミニイベントも可能な芝生広場とする。1号棟の住戸とは柔らかくつながり、静かな住環境の確保と、コミュニケーションを誘発する新機能との調和を図る。
なお、駐車場(4台)は1号棟前で確保の予定。

Point 2-1 仮移転を伴わない改修工事

・現入居者は現在と同じ階に移転することを前提とし、縦管を共有する縦4戸単位で下記3工期に分けた工事とする。これにより、仮移転を伴わずに住戸内をスケルトン状態にして改修工事を実施する。

■改修・移転の手順案

現況	2号棟			1号棟		
入居	入居	空室	4F	空室	入居	空室
入居	入居	空室	3F	空室	入居	空室
入居	空室	空室	2F	空室	入居	空室
空室	空室	入居	1F	入居	空室	空室

1期工事	2号棟			1号棟		
入居	入居		4F		入居	1期工事
入居	入居		3F		入居	1期工事
入居			2F		入居	1期工事
		入居	1F	入居		1期工事

2期工事	2号棟			1号棟		
入居	入居		4F		入居	2期工事
入居	入居		3F		入居	2期工事
入居			2F		入居	2期工事
		入居	1F	入居		2期工事

3期工事	2号棟			1号棟		
			4F	入居	入居	入居
			3F	入居	入居	入居
			2F	入居	入居	入居
			1F	入居		入居

Point 2-2 現入居者の住環境担保と、新機能が調和する住戸配置計画

・上記手順により、現入居者用の住宅は全て1号棟に集約し、静かな居住環境を確保し、新たな住宅や「職・遊・知機能」を2号棟中心に導入する。
・住戸ユニットは「基本ユニット」と「メゾネットユニット」「体験・展示住戸」の3タイプのみで構成する(Point1で詳述)。
・公営以外の住戸については、1事業者によるマスターリースを想定(Point5で詳述)するが、当初契約期間中は「職・遊・知機能(併用住宅の当該機能部分も含む)」を全体床面積の20%程度設けることを事業条件(=入居者・テナントへのサブリース条件)とする。これにより、「住」「職」「遊」「知」が行き交い、様々なつながりができる場を実現する。
・なお、将来的には、入居世帯の退去等の機を見て1・2号棟全体でバランスがとれた機能配置ができるような仕組みを構築する。

■当初の住戸配置計画の例

	メゾネット	メゾネット	体験展示住戸		4F	3F	2F	1F
2号棟	●	●	●	公営	公営	公営	公営	公営
1号棟				公営	公営	公営	公営	公営

● 職・遊・知機能(非住宅) ● 職・遊・知機能(併用住宅)
■ 公営以外の住宅

※これらは1事業者のマスターリースを想定

Point 1-1 可変性の高いユニバーサルプランの採用

・築100年まで有効活用を目指すため、住戸ユニットは、今後40年(あるいはそれ以上)の間、社会ニーズの変化に応じて「住宅⇄非住宅」「公営⇄民間賃貸」「単身向け⇄家族向け」などの床利用の転換を、低コスト・短期間(間仕切り変更等の工事なし)で容易に行える仕様とする。

- ・このため、水廻り以外は全てワンルームとし、可動性の間仕切り家具(備えつけ)により、入居者・テナントが自在に住みこなせるものとする。
- ・水廻りは省スペース型4点ユニットを採用し、限られた面積の中で、居住スペース等を最大限に確保する。
- ・最小限の可動家具や建具で居室空間を緩やかに分節することとし、限られた面積での暮らしへの順応性とコスト縮減とを両立させる。
- ・入居者向けの「間仕切り家具による住まい方マニュアル」と、運営事業者・指定管理者向けのマニュアルを作成し、入居者・テナントのニーズに応じた生活空間の実現を支援する。

Point 1-2 原則「基本ユニット」で構成

- ・基本ユニットは「小規模世帯向け住戸」「ミニ併用住宅」「非住宅」の利用を想定。
- ・なお、公営住宅も基本ユニットを原則と考えるが、入居者説明を踏まえ、合意が得られない場合は最小限の間仕切壁、建具を設ける方向で調整する。この場合も、水廻りは「基本ユニット」と同一とするとともに、間仕切壁を変更しやすい床勝ち仕様とすることも検討する。

Point 1-3 3-4階の一部を「メゾネットユニット」で構成

- ・耐震性を考慮して、スラブの改変を行いやすい3-4階住戸の一部でメゾネットユニットを整備し、「家族向け住戸」や1ユニット分の「職・遊・知機能」を有した併用住宅を実現する。
- ・スラブ開口には杵梁を設置し、水平剛性を担保する。

基本ユニット (非住宅(職・遊・知機能)の利用例)



■2号棟の使い方(部分例)



メゾネット・ユニット (家族向け住宅利用の例)

メゾネット・ユニット (併用住宅利用の例)

基本ユニット (小規模世帯向け住宅利用の例)

基本ユニット (ミニ併用住宅利用の例)

4階平面図

3階平面図

2. 文化財を「生きた建築」として将来に受け渡す

Point 3 全国に発信する「体験・展示住戸」と、「ダンチ愛」「くらしデザイン愛」ある人々へ向けた「職・遊・知」機能を導入

・本敷地は、商業系の事業ポテンシャルは低いこと、基準法上の用途変更を伴わない範囲での床利用とすることを考慮し、非住宅部分(併用住宅の非住宅機能含む)は、仕事・趣味・文化・教育・教養・交流等の機能(=「職・遊・知」機能)が中心と考え、その中でも、**体験・展示住戸を訪れる人、好んでスターハウスに住まう人(=団地マニア、個性的デザインに囲まれた暮らし好き)をターゲットとして機能導入**する。

3-1 建設当時の昭和の暮らしを味わう「体験・展示住戸」としての復元

- ・2号棟2階住戸を利用して、建設当時の内装・設備を再現した「体験・展示住戸」を復元。部材は、解体工事の際に**再利用できる部品類を採取する**(⇒部材の例(右表))。
- ・**当時の暮らしが伝わる家具や日用品等**を置き、**映像・写真・模型等**で暮らしを再現する。
- ・体験・展示住戸は、見学に加え、建設当初のスターハウスの暮らしを味わえるよう、**時間単位・短期滞在体験(イベント実施等)・映像コンテンツ製作場所等としての貸し出しを想定**する。
※水廻りの給排水ルート等は原設計と異なるルートで再整備を検討する。
※一部展示、事務スペース(受付、トイレ等)は隣接ユニットを含めて検討する。

■再現時に生かす部材等(案)



■展示物(例)

記録写真	住民等の協力で収集
記録映像	収集写真フォトアルバム、住民の語り・住まい方記録、改修工事過程等
体験型映像	再現住戸内部をバーチャル体験できるメタバース映像、パノラマ映像等
模型	建築系学生の協力等

■公営住宅代替PJでのメタバース作成例(弊社実績)



建替後の公営住宅、新築分譲マンション、周辺地域住民のコミュニティ形成を目指した「持ち寄り図書館」で、メタバースを試行

3-2 住民・市民・企業の参加で復元する昭和の暮らし

・当時の暮らしを再現するための家具や日用品等及び過去写真や映像等は、**現入居者や市民・企業から寄贈を募り**(メディア・SNS等を活用)、**関心を高める**。

3-3 計画段階からのSNS発信、メタバース等による全国レベルでの「応援団」づくり

- ・「体験・展示住戸」での体験の特典とするクラウドファンディングやふるさと納税返礼品の検討等により、本事業を**全国に積極的に発信し、スターハウスの「応援団」をつくる**。
- ・設計時に作成する**BIMデータを用いて3Dコンテンツ作成**を検討する。例えばファン向けのメタバース空間、住戸内ウォークスルー、デジタルアーカイブ(建設当時のアーカイブ資料や記録工事の動画視聴)、VR ワークショップ(スターハウス所有自治体間、ファンミーティングなど)など、全国のマニア、研究者、専門家とつながり、**再生事業成果の広域波及を目指す**こととする。

3-4 「職・遊・知」機能との連動、マスターリース事業者+地元建築関係者による運営

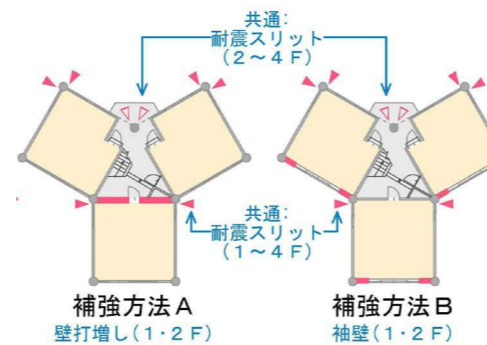
- ・展示住戸以外の「職・遊・知機能」を導入するユニットにおいては、訪問者や好んでスターハウスに居住する「**ダンチ愛」「くらしデザイン愛」ある人々へ向けたコンテンツを基本**とし、ギャラリー、デザイン雑貨の小箱ショップ(棚貸しチャレンジショップ)、スターハウスグッズショップ、コワーキングスペース等をマスターリース事業者(Point5で詳述)の運営で導入する。
- ・設計事務所アトリエや地元建設系企業へのスペース貸しのほか、それら**関連企業の協力者を募り、訪れる建築系学生との交流サロン(兼リクルート相談窓口)**を設置する。
- ・**体験・展示住戸の管理運営は、マスターリース事業者+関連企業の協力者による体制**を検討する。

Point 4-1 オリジナルの意匠性を尊重し、限られたコストで長期活用を目指した効果的な改修計画

- ・基準法や県条例への既存不適格事項(通路・階段幅、防火設備等)すべてを現行の法規に適合させることは困難であるため、**計画通知が不要の範囲の改修**とする。
- ・住棟外観、共用部改修においては、**極力オリジナルの意匠性を尊重し、文化財的価値を毀損しない**よう努める。
- ・改修部位に優先順位を設定し、限られたコストで**性能向上と耐用性の両立を図る**(例;内断熱改修+断熱内窓設置、コンクリート爆裂部の撤去+防錆処理+保護塗料塗布等)。
ファサードを変えない内窓設置で断熱確保
- ・特に**屋根庇、バルコニー回り**については、構造補強にも配慮しつつ、劣化の進行防止、保護を中心に検討する。
- ・**体験・展示住戸および共用部**においては、**極力当初の仕様、意匠、仕上げ等の再現**を目指す(再塗装・蝶番交換による玄関扉再生、サッシの再生、オリジナル住宅部品等の収集・採用、当初の内装、暮らしの再現等)。
- ・**劣化進行している全ての設備配管及び機器を更新**する。水道局との協議により、「ポンプ室一体型・受水槽」給水方式に変更し、維持管理性を高める。設備配管ルートは、遮音性や維持管理性に配慮しつつ極力住棟の意匠性を損なわないよう計画する(PS 新設や縦管の屋内設置等)。

Point 4-2 住棟の安全性を確保する耐震改修計画

- ・耐震診断判定NG箇所(1・2階の桁行方向(x))について耐震補強により県基準のIso0.75を確保。合わせて外壁及びバルコニーの劣化部補修を行い、コンクリート躯体の保全と耐久性向上を図る。
- ・**<共通> 内法高さが小さい開口部に耐震スリット**を設け、柱のせん断破壊が生じにくい形状に改善。
- ・**<補強方法A>** 階段室と住戸との境を構成する**RC壁の補強**(住戸側に厚 200 打増し)を行い、X方向の壁量を増加させ耐震性を確保する。
- ・**<補強方法B>** バルコニーに面する開口部両端に**RC袖壁を構築**し、住棟全体の壁量を増加させる。この場合、耐震改修コストが増える。一方、住戸内設備(換気・空調ドレイン・ガス排気)のスリーブ設置は容易となる。



3. 持続可能な住環境運営の「再生モデル」を実現する

Point 5 持続性の高い地元プレイヤーが連携する事業スキームと実現プロセス

5-1(公営住宅以外の)全体マスターリースにより事業成立性とコンセプトに合致した運営を実現

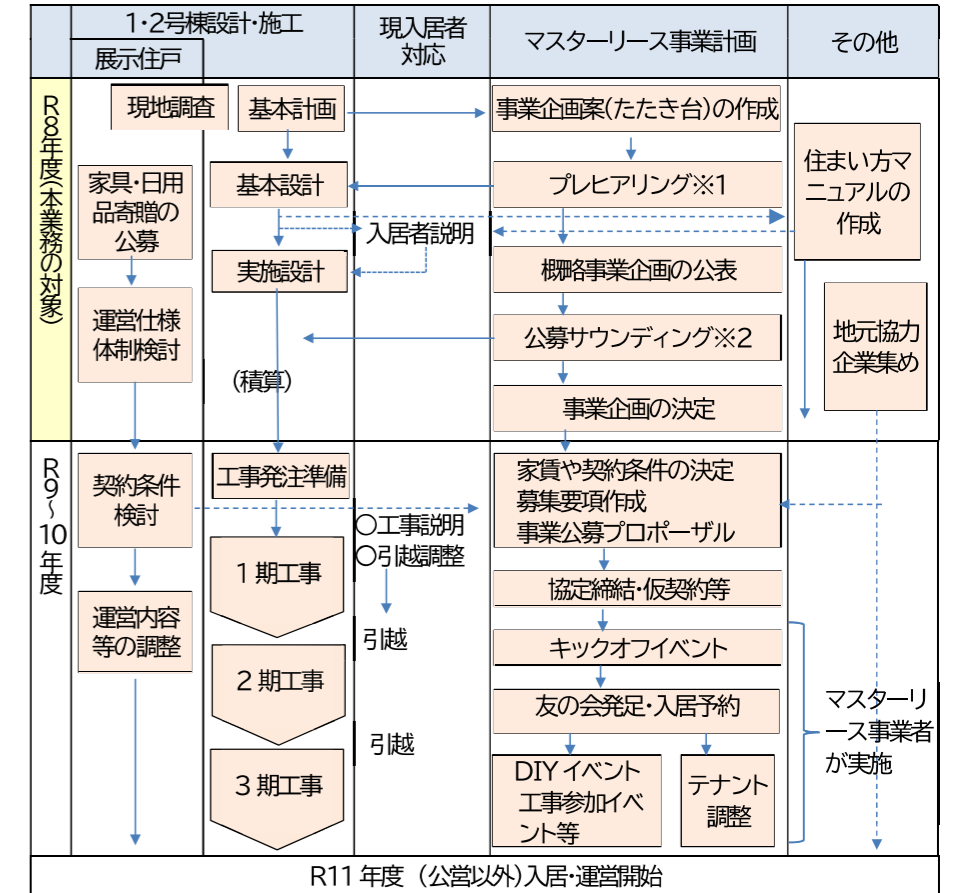
- ・県が床保有したまま、用途廃止はせずに「**目的外使用**」とすることで、将来の社会情勢に応じて1戸単位で公営住宅に戻すこと(公営床の部分を変えること)もでき、改修に国費の導入もできる状態とする。
- ・非住宅床(「職・遊・知」機能)の賃料負担力は弱いことから、原則として**1事業者(グループ)**に当初段階の14戸(ユニット)を**マスターリース**し、住宅床の家賃収入を非住宅床の運営経費にあてることとする。ただし、非住宅床の事業条件やリース料の設定によっては、パススルー型の契約とするなど事業者リスクの軽減を検討する。

<参考:関心を示すプレイヤーの声>

- ・上記の14戸(ユニット)のマスターリースによる住宅賃貸、非住宅部分の床利用(左記企画)については、福島市近郊でコワーキングスペース等の複合施設、カフェ&ホテル等を運営して**地域づくりを実践している企業から関心表明**を得ている。
- ・一方、高経年の公的団地を取得・リースして賃貸住宅事業を全国で展開している事業者も、住宅部分の**マスターリース(パススルー)については可能との回答**を得ている。同社の場合、公営部分の指定管理もあわせて可能であり、非住宅運営者との組み合わせにより、団地全体の管理運営を委ねることも可能である。

5-2 本業務での実現プロセス

- ・早期段階に、参画意欲のある事業者(3社程度)に事業企画案への感度を聴取する(=**プレヒアリング**※1)。
- ・基本設計終了時点をめどに**概略事業企画を公表**し、これに対する意見・提案を希望する事業者(先着順で社数限定)と個別面談する(=**公募サウンディング**※2)。
- ・これらをもとに、家賃・契約期間・契約内容等の概略を整えとともに、設計への反映を行う。
- ・平行して地元協力企業集めなど、事業化に向けた素地づくりを行う。
- ・**<参考:R8以降の提案>**
- ・**マスターリース事業者を早めに決定**することで関心を高める「キックオフイベント」や入居希望者による「友の会」の発足、入居予定者によるワークショップや工事参加イベントなど、**入居前の機運醸成、運営体制・応援体制の確立などを図る**ことが望ましい。



Point 4-3 築100年を目指して、情報管理を重視した維持管理計画

- ・今後40年間(あるいはそれ以上)、仮に管理者が代わったとしても建物が適切に維持管理され、文化財的価値と居住価値が両立した状態が担保されるよう、**改修工事における仕上げ・仕様、更新方法等を取りまとめ、維持管理担当が引き継いでいける「維持管理マニュアル」を整備**するとともに、その情報管理の仕組みを検討する。
- ・特に、住戸内の改修は「空家修繕」「経常修繕」「計画修繕(ストック改善事業)」など様々なフェーズで実施される可能性があり、管理組織内で複数の担当が関わる可能性がある。さらには指定管理者やマスターリースの運営事業者が関わることから、**少なくともデータベース・ソフト等による管理システムは必須**である。なお、本設計業務ではBIMの活用を予定しており、このデータを活用した維持管理の仕組み構築についても検討する。

<BIMを活用した維持管理の提案>

- ・BIMによる維持管理モデルを構築し、①「改修時・管理開始時点」、②今後の「点検・修繕時点」、③将来の「大規模改修時点」の情報等を適宜更新・蓄積する。
- ・データベースソフトを活用したシステムより、**直感的にわかりやすい空間オブジェクトで、誤記入などのミスを低減**できるほか、**今後の県営住宅全体や県有公共施設管理へのBIM活用に向けた試行**として取り組むことが考えられる。

