

文化財を愛でる ハウス・イン・ハウスの立体長屋

暮らしをひらく6組の入居者をつくる新しい公営住宅のかたち

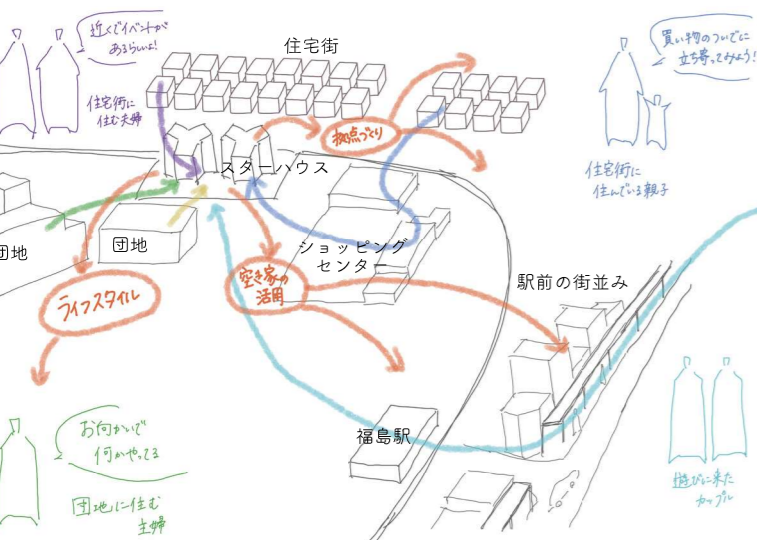
戦後の住宅供給の歴史を今に伝える貴重な文化財「スターハウス 54-C2型」の純粋幾何学で構成されたコンクリート躯体及び当時の面影を残す外観を最大限に保存する事を前提に「文化財を愛でる土間」が周囲を取り囲む「ハウス・イン・ハウス」形式のコンパクトな3~4層メゾネットの居住スペースを新設します。スターハウスを愛でながら、現代の要求水準を満たす住空間に暮らす、文化財の積極的保存のための新たなロールモデルとなる手法の提案です。

スターハウスの特徴的な建物形状がもたらす「独立性」と「開放性」を採用し、住戸数を6戸に絞ることで全住戸が地上1階レベルから出入りする立体長屋形式とします。各住戸の1階部分は店舗や事業利用も可能なオープンリビングとしています。6組の入居者の個性が滲み出すことで敷地全体を彩ります。1号棟4階には建設当時のオリジナル状態を再現する復原改修を施し、スターハウスの価値と魅力を発信するギャラリー/アーカイブ/ゲストハウスとして運用します。

リーシング・運営に際しては、東北での活動実績を活かした不動産チームが居住者（プレイヤー）の発掘を行い、敷地の周辺エリアを巻き込む持続可能な場づくりに併走することで、新しいスターハウスが野田町の地域と共に成長していきます。

エリア分析 居住エリア&商業エリア双方からアクセスが期待できる、新しい暮らしのあり方を予感させる立地

課題 (1)①② 福島駅西口の閑静な住宅街エリアと近く商業エリアが隣接し、既に福島駅東口で活動を展開している地元プレイヤーを中心に、個性豊かな路面テナントをきっかけにコミュニティ機能が花開く可能性が高い敷地と言えます。駅前エリア全体の問題であるプレイヤーの高齢化とそれに伴う小規模店舗の撤退に対し、単なる集合住宅としての機能を超越し、多世代のニーズに応える居場所づくりが求められていると考えます。



配置計画 野田町的生活文化発信の舞台となるコモンガーデン

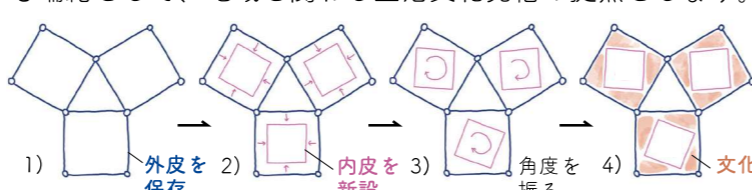
課題 (1)② スターハウスの周囲の外部地表面は住戸毎に駐車場としても利用可能な専有性の高い庭「コモンガーデン」を設けます。菜園やDIYスペースなど、入居者各々の個性や暮らしの気配が滲み出し、同時にそれらが分断される事なく緩やかに繋がり、小さなコミュニティのような景色が生まれます。



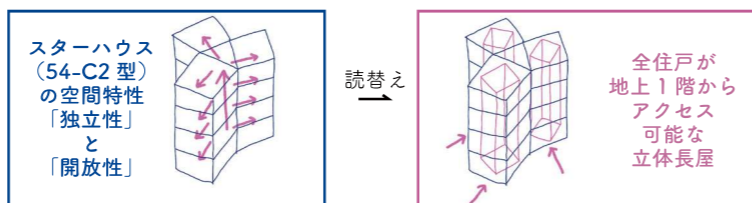
外観 敷地前面にフェンスのない、開かれた構え。全住戸が地上1階からアクセス可能につくりになっており「家開き」や「住みながら商い」の利用促進に寄与。

利活用方針 文化財と暮らす新たな価値を生み出す保存・改修

「文化財に囲まれ、文化財を愛でながら共に暮らす／暮らしながら保存する」という保存・利活用の新たな関係性の創出を端緒として、地域と関わる生活文化発信の拠点とします。



- 1) スターハウスの文化財としての価値を鑑みて既存建物の外皮と既存コンクリート躯体を最大限に保存する。
- 2) 居住エリア（内皮）を外皮からセットバックした位置に配置して「ハウス・イン・ハウス」形式とする。
- 3) 外皮と内皮の間合いを見極め、配置の角度等を調整する。
- 4) 各住戸に付加価値を与える「文化財を愛でる土間」



スターハウスの建築的特性である「住戸の独立性」をさらに高め、「住戸の開放性」を外からのアプローチの透明性として読み替える事で、全住戸が3~4層のメゾネットとなる長屋形式の立体住居とします。既存外壁（外皮）と、現代の環境水準を満たした高性能新設居住エリア（内皮）の間に生じる「文化財を愛でる土間」は、インナーバルコニーや書斎、図書コーナーなど多様なライフスタイルに対応可能な豊かな余剰空間となります。中央の共用階段は、美術品のように価値を保ちつつ、同時にもう一つの動線として機能し、シェアハウス利用等の様々なニーズに対応できる住戸となります。



内観 コンパクトで高性能な新設居住エリア（内皮）と愛着をもって保存されるスターハウス（外皮）と内皮と外皮の間に生じる「文化財を愛でる土間」

建築計画 ノータッチの既存外皮+高性能新設内皮のダブルスキンを重ねる3~4層メゾネット

課題 (4) スターハウスの特徴的な外観と、円形柱を含む鉄筋コンクリート躯体を可能な限りそのまま保存しつつ、同時に集合住宅としての価値を更新します。3800mm×3800mmの正方形平面を3~4層積層したメゾネット空間をインセットし、二重の入れ子構成をつくります。

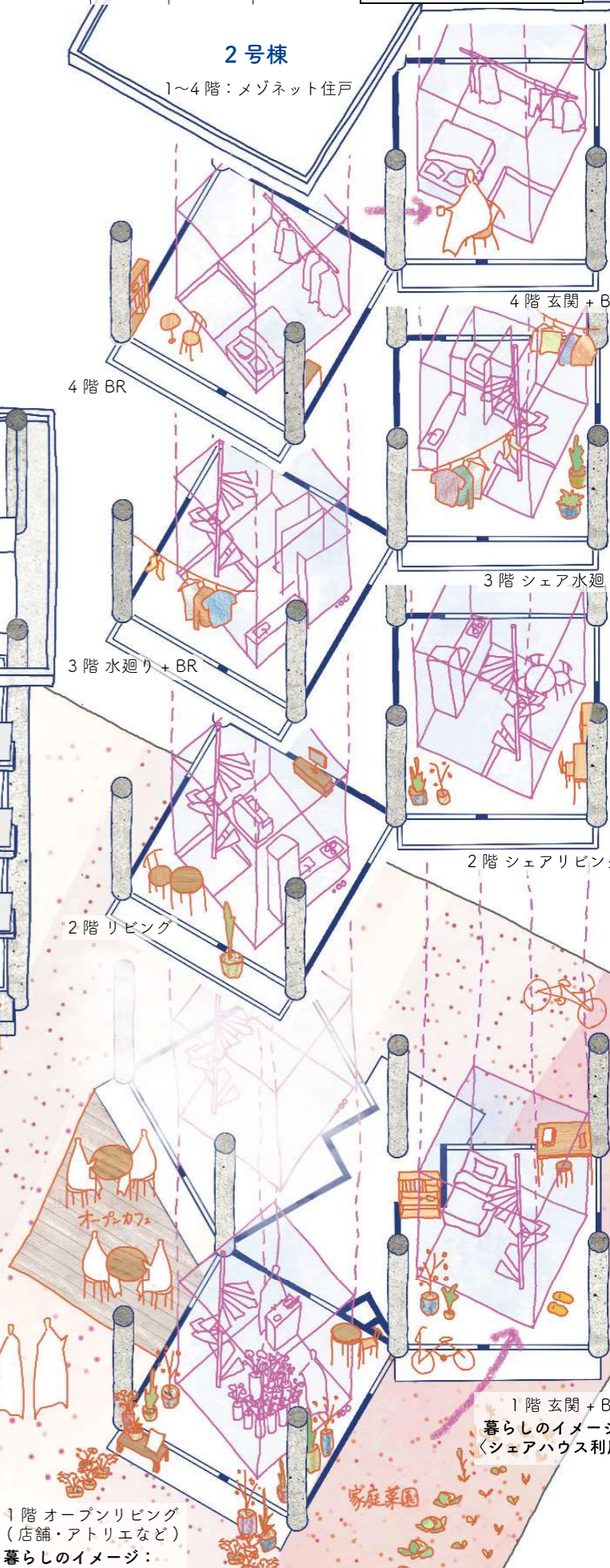
正方形平面の新設「内皮」は既存外壁に対して角度を振って配置する事で余白空間「文化財を愛でる土間」が生まれます。生活を豊かにする美術品のようなスペースで、居住者が愛着をもって見守りながらスターハウスを活用する積極的保存あるいは「生きられた文化財」の実践の場となります。

住戸数を6住戸（+アーカイブ階）に絞り、豊かな住空間に更新します。アーカイブ階は、歴史を体験することができるギャラリー/アーカイブ/ゲストハウスとして活用します。



3層メゾネットプランイメージ
DIY
コモンガーデン
1階オープンリビング（店舗・アトリエなど）暮らしのイメージ：〈店舗付住居利用〉
1階玄関+BR 暮らしのイメージ：〈シェアハウス利用〉

面積表	新設内皮 (空調領域)	文化財を愛でる土間	合計	技術提案書 (様式5) ※印の欄は記入しないでください
3層メゾネット	43.32㎡	68.31㎡	111.63㎡	受付番号
4層メゾネット	57.76㎡	91.08㎡	148.84㎡	※ 5



構造・構法

文化財指定を見越した既存外皮の保存 + シェルターとしての新設居住エリア

課題 (3)②

既存部分は歴史的価値を重視して今後とも可能な限り補強を加えず、オリジナル状態を保存します。

屋上の高架水槽および防水+押えコンを撤去し、断熱補強+防水新設(押えコン無)とし、荷重を低減、Is値を向上させます。

既存の間仕切り壁は撤去し、荷重を低減すると共に RC 丸柱や既存アルミサッシなどを露わにすることでスターハウスの魅力に寄り添った住空間とします。

新設居住エリア(内皮)は上下階で同位置に配置されて既存スラブを挟み込むように設置される 100mm シリーズの軽量鉄骨柱と高性能木製建具、高断熱間仕切り壁で構成されます。既存躯体に対する負荷を最小化すると共にシェルターとしての性能を担保します。今後の設計検討に応じた調整を可能にするフレキシブルな入れ子構造の計画としています。

既存コンクリートスラブに手を加えるのは住戸内の階段部分のみとし、文化財へのダメージを最小化します。

既存外壁は、文化財アドバイザーの協力のもと、バルコニー端部の破損、笠木の腐食など劣化状況を調査するとともに、オリジナルに則したディテールと現代的工法による保存改修を実施します。

既存解体方針は「各住戸内部仕上げ、設備全撤去」として、躯体の状況を正確に把握すると共に解体設計の手間を最小化することで設計コストを軽減します。

既存内部階段は、54-C2 型のアイデンティティを示す貴重なアーカイブであり、同時に入居者にとってのサブ動線となります。複数の動線があることで、より多様なライフスタイルへの対応が可能な立体長屋となります。

環境・設備

内皮セットバックによるコンパクトな居住領域 + 既存を用いた負荷低減とメンテナンス性向上

課題 (3)②

高気密高断熱ライン(内皮)をセットバックし、既存外皮との間に空気層を設ける事で空調領域をコンパクト化し、空調負荷の軽減を図ります。

セットバックの結果、既存躯体が深い庇となり適度に日射を遮蔽し、内皮の高性能木製サッシ(トリプルガラス)が快適な住環境を形成します。

日射負荷最大となる最上階屋根の断熱補強を施します。また、セットバック部に断熱補強、新設軽量鉄骨をアウトフレーム化することで熱橋を最小化します。

マルチエアコンを採用し、室外機を2FLに設置することでメンテナンス性に配慮しつつ、各階を壁掛けエアコンにより合理的に空調します。設備ルートは新設居住エリア(内皮)の外側にオープンディテールにて集約して配置することで、省スペース化、見守り性とメンテナンス性の向上を図ります。

各住戸を縦に貫く螺旋階段は、煙突効果による重力換気を促します。

「文化財を愛でる土間」は木建具 開閉とカーテン間仕切りにより空調領域が変化、空調空気のカスケード利用を行います。

給水方式を直圧給水方式とし衛生面、管理コストを軽減すると共に、高架水槽による既存躯体への荷重負荷を軽減します。

1階のオープンリビングは、小商い空間と居住空間の双方の使い方を想定して、機械設備の増設が可能なフレキシブルな計画とします。

コストコントロール

課題 (3)①、(5)① 計画の合理化によるコスト低減 + 文化財の価値発掘による賃料 UP

技術提案書(様式5)

※印の欄は記入しないでください

収入	間取り	想定家賃	住戸数	年間賃料	間取り	想定家賃	住戸数	年間賃料	間取り	想定家賃	住戸数	年間賃料
	[パターンA] 21住戸改修 1層3戸×7層	2DK 40,000 7-カブ 0	21 3	10,080,000 0	[パターンB] 12住戸改修 2層メゾ×9戸 1層3戸×1層	2DK 40,000 2LDKメゾネット 70,000 7-カブ 0	3 9 3	1,440,000 7,560,000 0	[パターンC] 6戸改修 4層メゾ×3戸 3層メゾ×3戸	2LDK+α 100,000 1LDK+α 85,000 ゲストハウス 96,000	3 3 3	3,600,000 3,060,000 3,456,000
	家賃収入合計 10,080,000				家賃収入合計 9,000,000				家賃収入合計 10,116,000			
	※ゲストハウス(1泊8,000円稼働率4割想定)											
支出	工事費概算				工事費概算				工事費概算			
	解体工事費	35,000,000			解体工事費	35,000,000			解体工事費	35,000,000		
	内装工事費	143,748,000			内装工事費	143,748,000			内装工事費	143,748,000		
	外装工事費	50,000,000			外装工事費	50,000,000			外装工事費	50,000,000		
	給排水設備工事費	42,000,000			給排水設備工事費	24,000,000			給排水設備工事費	18,000,000		
	空調工事費	8,400,000			空調工事費	4,800,000			空調工事費	3,600,000		
	電気工事費	21,800,000			電気工事費	14,600,000			電気工事費	12,200,000		
	外構工事費	5,000,000			外構工事費	5,000,000			外構工事費	5,000,000		
	直接工事費	305,948,000			直接工事費	277,148,000			直接工事費	267,548,000		
	共通仮設費	12,237,000			共通仮設費	11,085,000			共通仮設費	10,701,000		
	現場管理費	22,273,000			現場管理費	20,176,000			現場管理費	19,477,000		
	一般管理費	23,832,000			一般管理費	21,588,000			一般管理費	20,840,000		
	合計	364,290,000			合計	329,997,000			合計	318,566,000		

賃貸住戸
保存住戸

受付番号

※ 5

「外皮保存+セットバック内皮新設」の改修設計方針により施工床面積及び空調領域を最小化し、要求性能が高い外壁の新設をしない事、住戸数の縮小等により初期改修コストを低減します。

住戸数を6住戸に絞って1住戸あたりの面積を大きくし、また文化財と共にある状態を付加価値に転じるデザインを施すことで、賃料のUPが可能になります。

全住戸が地上1階から出入り可能であり「住みながら商い」の入居を促します。

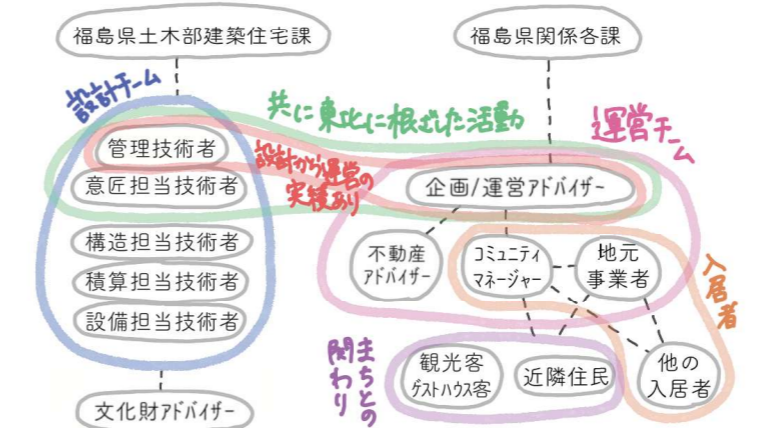
運営方針

持続性の高い「住みながら商い」の集合体 + 人の顔が見える強いコンテンツ

住戸数を6に絞り、暮らしを主体的につくっていくまちのキープレイヤーが長期的に入居する状況を目指します。

少ない入居数で住人の顔の見える関係性を構築し持続的なコミュニティを形成します。

点から面へ、新たな暮らしを周辺エリアへ波及させるための不動産チームを組織します。



取り組み体制

調査、部分解体、設計監理、運営支援、メディア連携、リーシングの一元コントロール

古い集合住宅の断熱改修と運営支援を一体的に行い、シェアスペース整備とコミュニティ醸成を実現した実績があります。

スターハウス内にサテライトラボ(設計拠点)を開設し、本プロジェクトを綿密に記録、情報発信を行います。また、イベントを企画・運営し、本プロジェクトを周辺エリアに周知し、興味関心を育みます。

不動産メディアと連携した物件の魅力発信及び入居者募集のノウハウをもつチームです。早期に福島版不動産メディアを構築し、物件調査、周辺不動産調査、情報発信を進めます。

入口から出口までを一元的にデザインできるチームによって、住民がローカルのプレイヤー達と手を取って主体的に運営を行える状況を目指して、スターハウスと並走します。



タイムスケジュール

持続可能な運営を見据えて早期からサウンディング&フィードバックを重ねる設計工程

課題 (5)②

設計段階で、地元事業者や住民との連携を図るとともに不動産チームの立ち上げを実施。拠点運営や暮らしづくりに関心がある入居者が集まる土壌をつくりつつ、段階的に自走可能な体制を構築します。

	R8	7	10	1	R9	8	12	R10	8	12	中期	長期
意匠	基本設計 → 実施設計 → 工事監理											
設計チーム	サテライトラボ: 解体調査/サテライトラボ開設/SNS開設/エリア調査											
運営チーム	企画: サウンディング → プレイヤー会議 → エリア企画会議 → 入居者会議											
不動産	不動産チーム組成 → メディア構築 → 周辺不動産調査 → 入居者1期募集/2期募集 → エリアへの展開											

