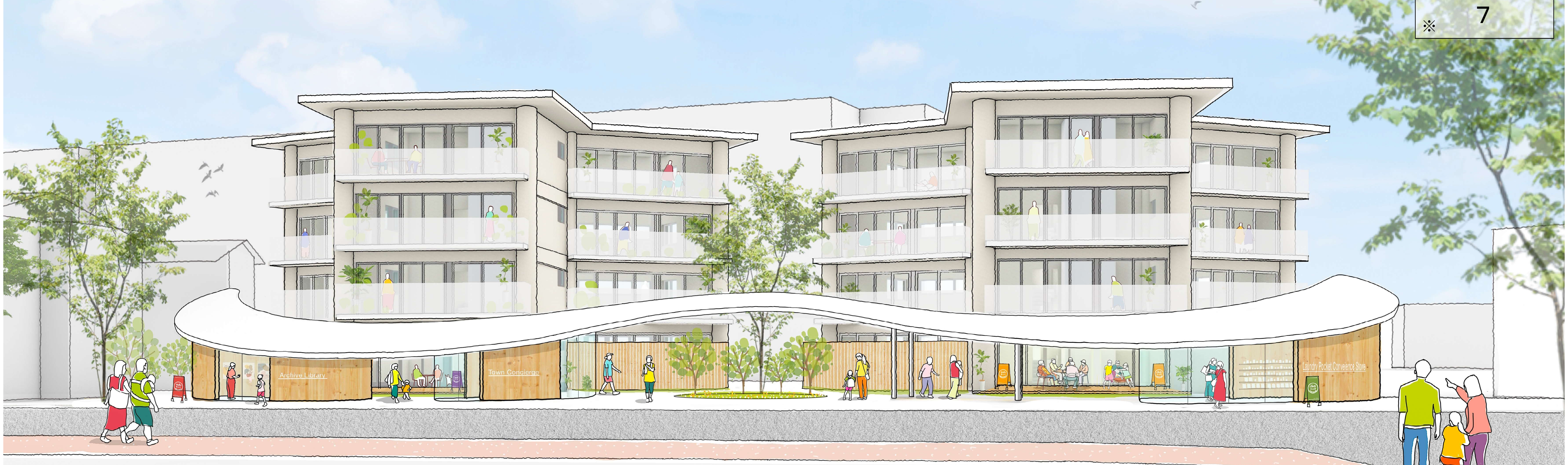
人々の暮らしと共にアップデートしながら継承していくヘリテージハウジング

幅広い年代の多様な人々が集まって住み、地域住民と共に安心を得ながら楽しく穏やかに暮らすことで、この場所を新しく更新し、未来に継承されていくことを目指します.



■プロポーザルの提案課題

（1）「集まって住む」ことに関する提案
① 地域社会に果たす役割を踏まえた計画の提案
② 地域に求められる機能や魅力を備えた集住空間の提案
③ 現入居者の居住環境の向上に資する提案

（2）国の登録有形文化財を見据えた提案
① 住宅と国の登録有形文化財を両立できる計画の提案
② 住教育や建築業の担い手の確保・育成につなげる提案

（3）住環境運営の「再生モデル」とすることに関する提案
① 投資対効果を考慮した短期・中期・長期計画の提案
② 築 100 年を目指すための長寿命化の提案

（4）その他の提案
① 本団地の保存活用に重要と考える独自の提案

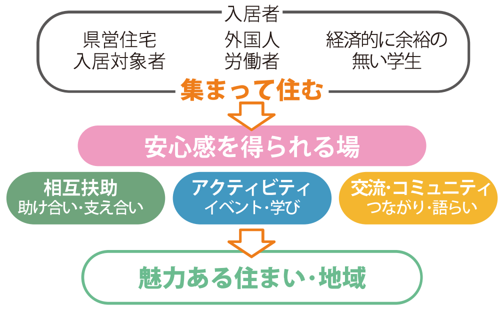
（5）実現可能な提案
① 事業収支や地域性等を踏まえた提案
② 提案内容を確実に履行できる取組体制

(1)-①②③、(2)-②、(3)-②

A. どのような人たちが住むのか、どのような場所にしたいのか

想定する入居者は、基本的には県営住宅の入居資格基準の範囲の人々を中心に検討し、加えて、経済的に余裕が無い**学生**や、県内でも増加傾向にある**外国人労働者**など、多様な人たちの入居を想定します。

人々が「**集まって住む**」場所では「**安心感を得られる**」ことが重要であり、そのために「**相互扶助の場**」をつくり、そこでの「**アクティビティ**」を介して「**交流＝コミュニティ**」を築き、それを地域と共に「**継続＋継承**」していくことが「**魅力ある住まい・地域**」に繋がると考えます。

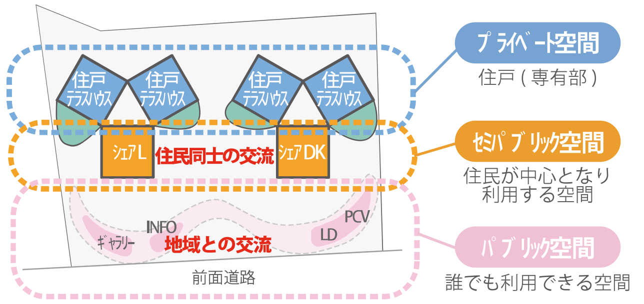


(1)-①②③、(2)-①②、(3)-①、(4)-①、(5)-①

B. 住まいと地域の繋がりを創るゾーニング

良好なコミュニティを築くには、「公」と「私」の分断を無くすことが重要です。そこで 1 階には**プライベート空間**である住戸の他に、住民が中心となり利用する**セミパブリック空間**、道路に面して誰もが利用できる**パブリック空間**を配置し、**住まいと地域の繋がり**が日常の活動を通して創られるゾーニングとします。

住民と地域が**ゆるやかに繋がる**ことで、文化財となるスターハウスへの来訪者を、**優しく迎え入れる場所**となることを目指します。

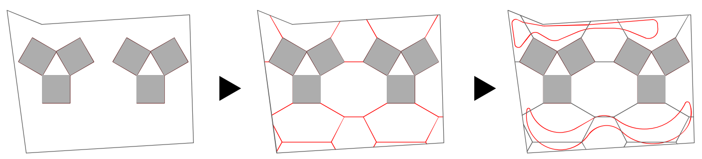


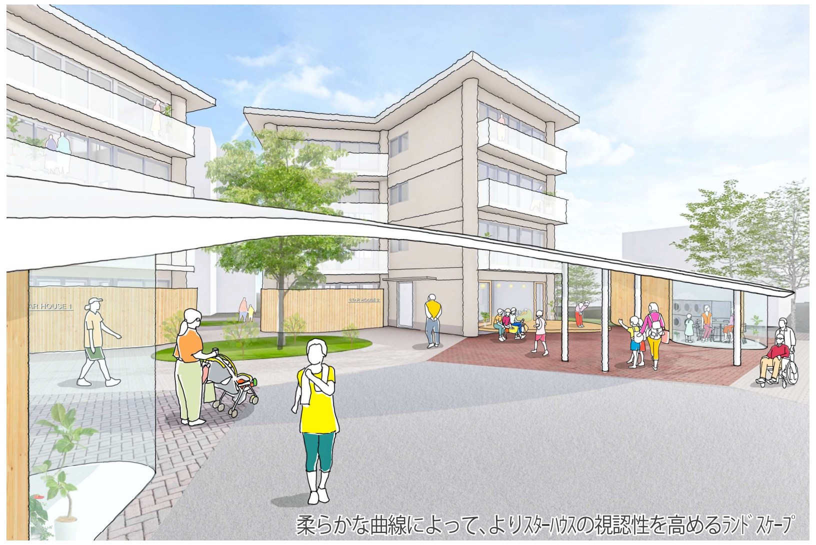
(1)-①②③、(2)-①、(3)-①、(4)-①

C. スターハウスから生まれるランドスケープ

スターハウスの屋外空間では、建物の特徴である**純粋幾何学のライン**を意識することができます。特に複数の棟がある場合は、**囲まれた場所や拡がりを感じる場**が現れます。

これらの特徴を活かしたランドスケープデザインを計画します。また、幾何学のシンプルな強さの中に、**有機的な曲線**を加えることで、**柔らかさも感じられるデザイン**とします。




柔らかな曲線によって、よりスターハウスの視認性を高めるランドスケープ

(1)-①、(2)-①②、(4)-①

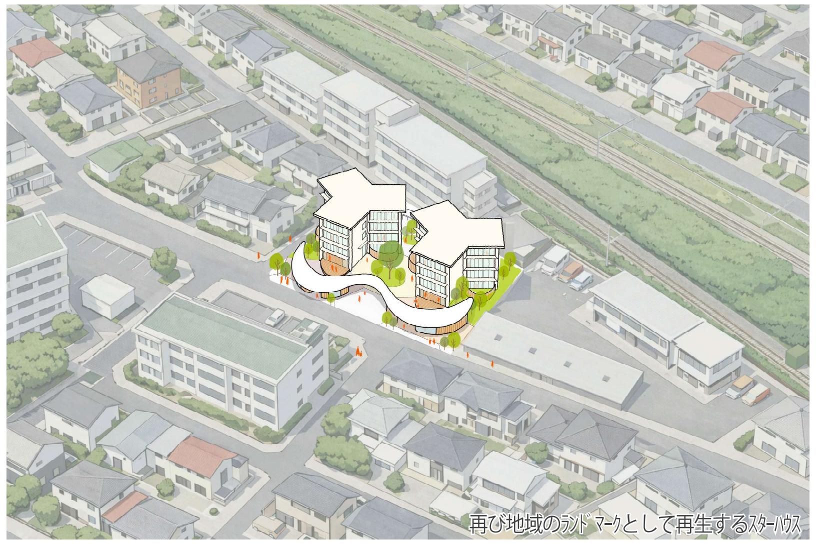
D. まちのランドマーク・スターハウス

シンボリックな形をしたスターハウスは、竣工当初は**地域のランドマーク的な存在**であったと想像できます。

しかし、約 70 年という年月の流れに合わせて、周辺の街並みに馴染み、ランドマークとしての存在感は希薄になってきいてるのではないかと思います。

前面道路側に地域の誰もが気軽に利用できる場所を**有機的なボリュームで増築**し、幾何学で構成されたスターハウスのボリュームを再び際立たせ、**地域のランドマークとして復活**させます。

また、外壁や軒の色は**当時の色を調査し再現**することで、文化財としてふさわしい姿に改修します。


再び地域のランドマークとして再生するスターハウス

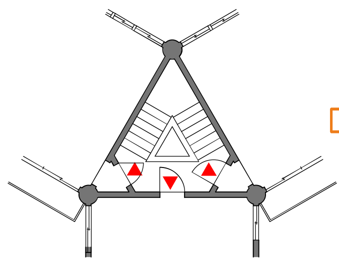
(1)-①②③、(2)-①、(3)-①②、(4)-①

E. 住み継がれるために必須であるバリアフリー対策

高齢者や障がい者の方々も住まう県営住宅として、また、今後数十年間は、文化財として住み継がれるための建築として、**バリアフリー化は必須**であると考えます。

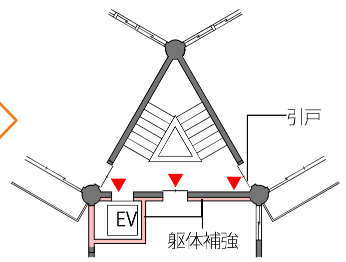
そのための対応として､共用部に**エレベーターを設置**し､**住戸玄関扉は引戸に改修**します。また、**住戸内水廻りの段差を解消**し､現代の住まいとしての安全性を確保します。

住戸内の扉も極力引戸を採用し、**洗面や便所等の水廻りスペースは余裕ある広さ**を確保します。



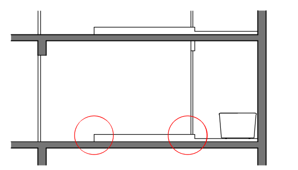
・EV 無し、階段で 4 階まで昇降
・住戸玄関前が狭く扉がぶつかる

現状



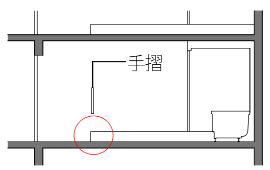
・住戸の一部に EV を設置
・玄関扉を引戸に改修

改修後



・玄関框部と水廻り部の 2 カ所に段差がある

現状



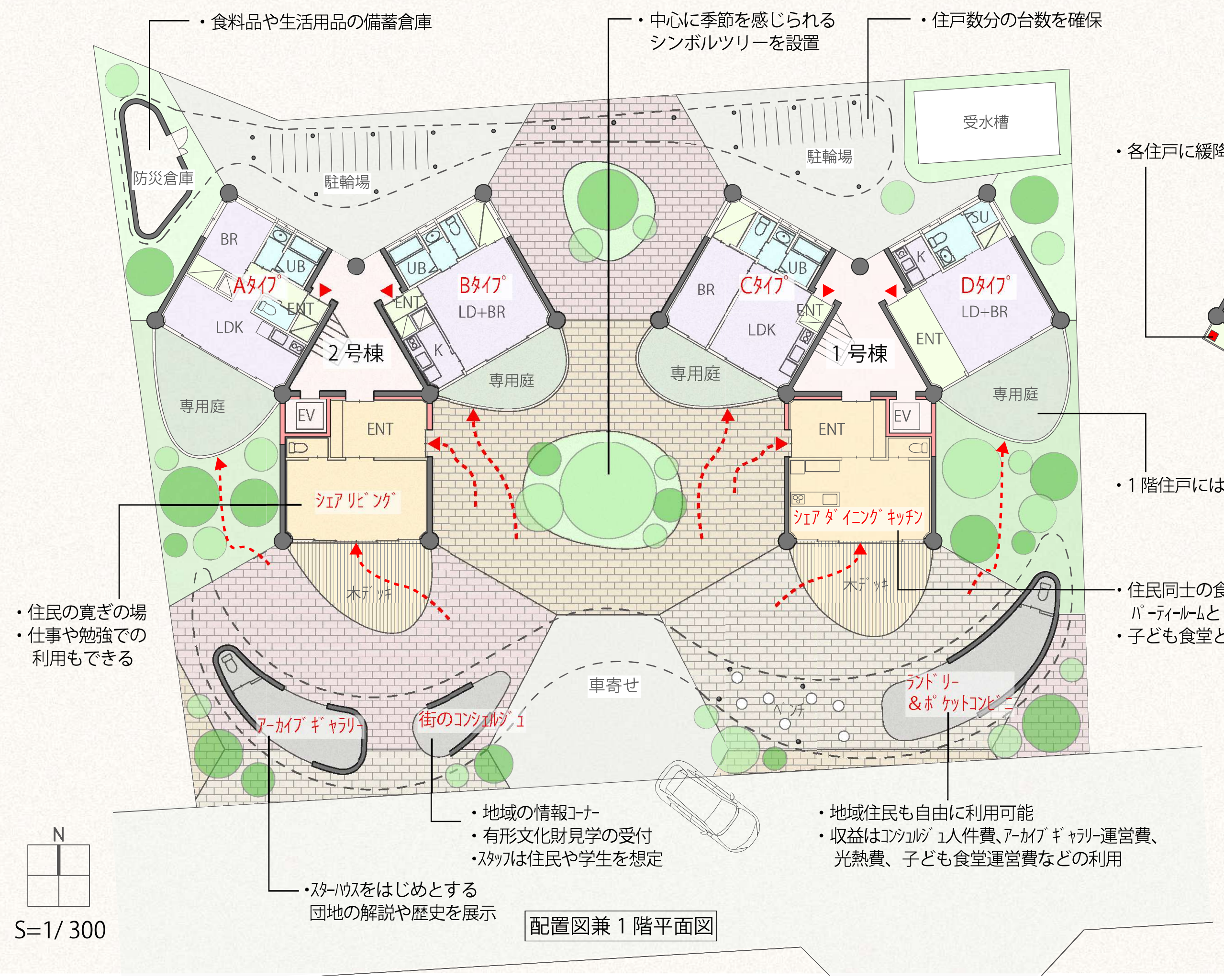
・段差は玄関框部の 1 か所
・床下懐は配管スペースに利用

改修後

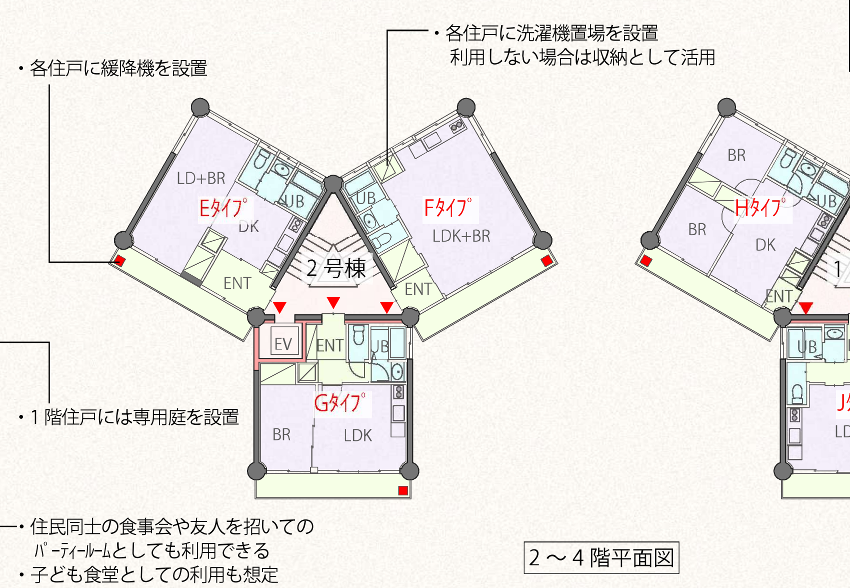
技術提案書（様式5）

※印の欄は記入しないでください

受付番号
※ 7



配置図兼 1 階平面図



2 ～ 4 階平面図

■住戸タイプ別表

タイプ名	Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ	Dタイプ	Eタイプ	Fタイプ	Gタイプ	Hタイプ	Iタイプ	Jタイプ
間取り	1LDK	1K	1LDK	1K	1DK	1R	1LDK	2DK	2DK	1R
面積	35㎡	35㎡	35㎡	35㎡	37㎡	37㎡	34㎡	37㎡	37㎡	34㎡
想定入居者	高齢者 障がい者 ひとり親 2人同居	高齢者 障がい者 単身者 2人同居	高齢者 障がい者 ひとり親 2人同居	高齢者 障がい者 単身者 2人同居	高齢者 障がい者 ひとり親 2人同居	高齢者 障がい者 単身者 2人同居	ひとり親 単身者 2人同居	ひとり親 学生シェア 外国人シェア 2人同居	ひとり親 学生シェア 外国人シェア 2人同居	単身者 2人同居

※詳細間取り、配置、戸数は関係各所と協議の上決定します

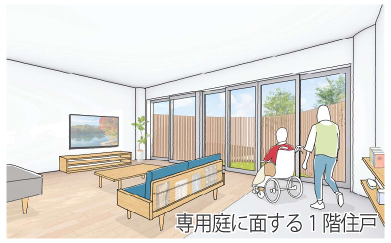
(1)-①②③、(2)-①、(4)-①

F. さまざまな住まい方に対応した住戸プラン

高齢者、ひとり親、介護が必要な方、学生シェアや外国人労働者シェアなど、多種多様な方々が住むことも想定されます。1R、1K、1DK、1LDK、2DK など想定できるバリエーションを洗い出し、**ニーズや全体のバランスを考慮し配置**します。

1 階住戸は芝を敷いた**専用庭を設け**、庭からもアクセス可能な形式とします。

文化財としての保存のため、**オリジナルの間取りを残す**ことも計画します。



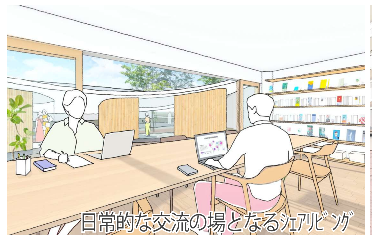
専用庭に面する 1 階住戸

(1)-①②③、(2)-①②、(3)-①②、(4)-①

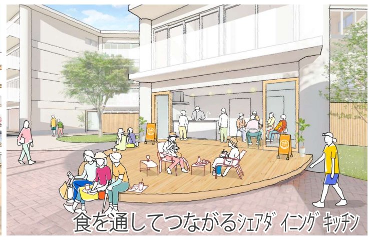
G. 生活環境を向上させるシェア空間

安心感がある住まいには､**日常の交流**がとても重要です。各棟の 1 階に**シェアダイニングキッチン**と**シェアリビング**を設え､入居者の誰もが気軽に利用できるようにします。

皆で食事したり､時には子ども食堂をオープンするなど、**地域も含めて互いに支え合える場所**を計画します。



日常的な交流の場となるシェアリビング



食を通してつながるシェアダイニングキッチン

(1)-①②③、(2)-①②、(3)-①②、(4)-①、(5)-①

H. 地域に開かれたパブリックスペース

国の登録有形文化財として愛されるためには、**地域との繋がりも重要**だと考えます。入居者だけではなく地域の誰もが利用できる**ランドリー**と**ポケットコンビニ**、スターハウスへの見学者のための**アーカイブギャラリー**を配置します。これらの場所を介して、スターハウスと地域の繋がりをつくります。

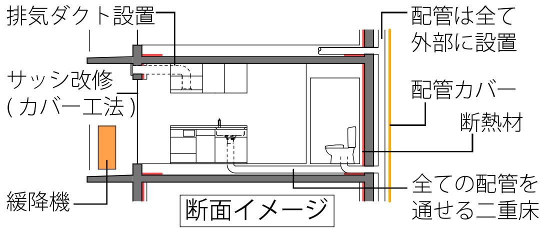
地域に開かれたランドリー・ポケットコンビニ

文化財の情報提供機能としてのアーカイブ ギャラリー

(1)-②③、(3)-①②、(4)-①、(5)-①

I. 100 年まで住み継がれるための長寿命化計画

長寿命化を計画する上で特に重要なのは、**躯体の劣化箇所の補修・建物の断熱化・水廻りの配管の更新・給排気のスリーブの新設・安全性の確保**等であると考えます。既存の配管は全て撤去し外部に設置、鉄筋露出や切断箇所は炭素繊維シート補強、断熱は現在の県営住宅の基準レベルを確保します。



断面イメージ

炭素繊維シート補強

(3)-②(4)-①

J. 最初が肝心な事前調査

私たちはこれまで、**建物全体をスケルトンにして改修した事例**や、**居住者がいながら 1 棟の中で複数戸を 1 住戸ずつサ高住へ改修した事例**など様々な団地建物の改修計画に携わってきました。その中で最も大事であると考えているのは**事前調査**です。まず 1 住戸をスケルトンにして調査して課題を整理し､必要に応じて**適切な補修工事を計画**します。

仕上を撤去してスケルトンに

クラック等を補修

(1)-③、(4)-①、(5)-①

K. 様々な状況を考慮した工程計画

計画	A案 現入居者の退去を待つ	B案 全員が片方の棟へ移動	C案 他県営住宅に移動
工程 現入居者 工事中 工事完了	現状 2号棟 1号棟 1期 2号棟 1号棟 2期 2号棟 1号棟	現状 2号棟 1号棟 1期 2号棟 1号棟 2期 2号棟 1号棟	現状 2号棟 1号棟 1期 2号棟 1号棟 2期 2号棟 1号棟
工期	△	△	◎
コスト	×	○	◎
現入居者への負担	△	△	○
総合	×	○	◎

(3)-①、(4)-①、(5)-①

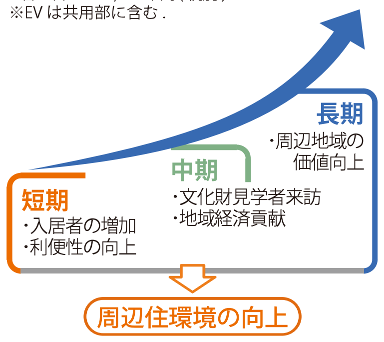
L. 経済効果だけでは現わせない投資対効果

住宅や共用部の家賃収入で投資した費用を回収するのは難しいですが、**周辺地域の活性化**という点では投資対効果は現れると期待しています。

短期的には新入居者による**新たな交流**や、ランドリー新設等による**利便性の向上**、有形文化財登録後の中期的には見学者の来訪による**地域経済貢献**､長期的には**周辺住環境の向上**等が想定されます。

また、有形文化財見学者のためのコンシェルジュ設置による**雇用の創出**、シェアキッチンでの子ども食堂の運営等、**地域貢献による投資対効果**が得られると考えます。

■想定工事費
・住戸改修　7000 千円 / 戸 x 24 戸＝170,000 千円
・共用部　50,000 千円 / 棟 x 2 棟＝ 100,000 千円
・外　構　30,000 千円
・増　築　1,500 千円 / 坪 x 40 坪＝ 60,000 千円
・合　計　360,000 千円 (税別)
※EV は共用部に含む .



経済効果だけでは現わせない投資対効果

(4)-①、(5)-②

M. 住む文化財実現のための取組体制

改修設計の実績が豊富なメンバーを中心にチーム構成します。

また、**有形文化財の建物の保存・改修工事の実績の豊富**な企業がアドバイザーとして参加します。

■事業主
・福島県土木部

⇕

■設計チーム
・管理技術者
・意匠技術者
・構造技術者
・積算技術者
・電気設備技術者
・機械設備技術者
・ランドスケープ技術者

⇔

■文化財改修アドバイス
・改修専門施工会社
・文化財建造物修理主任技術者

■文化財保存活用アドバイス
・保存活用専門会社
・ヘリテージマネージャー

■ワークショップ等
・地元大学学生
・地域住民
・県職員