

持続可能な事業運営モデルの構築

(5)-① 事業収支や地域性等を踏まえた提案

- ・ 銭湯を軸としたシェアスペースの運営は指定管理・業務委託型とします。
- ・ **新入居者の家賃は、銭湯共益費を含んだ設定**として徴収します。
- ・ 銭湯運営に参加したい住人や地域の方を巻き込む「**番台さん**」制度を導入し、運営管理費の圧縮と同時に施設の見守り役として主体的に参加いただく仕組みを作ります。
- ・ 周辺住民のために**月額制の銭湯サブスク**を導入、収益の安定化を図ります。
- ・ 収益源として入浴料、カフェ収益、利益率の高い物販（スターハウス関連の土産品等）を推進し、企画展示入場料を交えた収益モデルを構築します。
- ・ 短期的には補助金も活用しながら、長期でみた安定事業収支を目指し、公的集合住宅だからこそできる持続可能な運営モデルを構築します。
- ・ 高齢者への入浴介助などの付帯する有人サービスを収益につなげます。
- ・ 自販機設置やロッカー設置など、無人サービスを検討します。
- ・ 敬老の日に入浴料無料、柚子湯や菖蒲湯などイベントにより広報を行います
- ・ 入浴補助など健康増進、介護の面から入浴料の補助金の利用を検討



立場を超えて場をつくる関係者チーム体制

(5)-② 提案内容を確実に履行できる取組体制

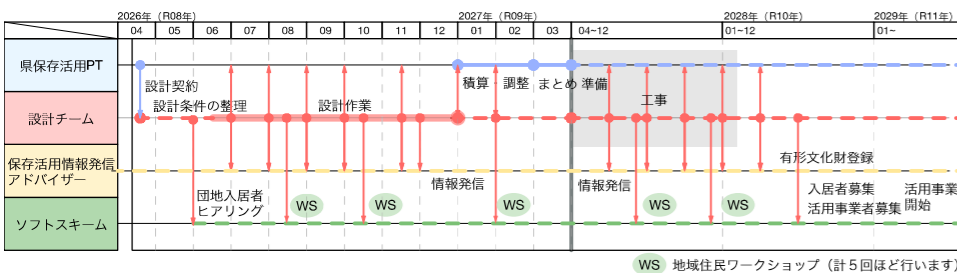


今後の公的集合住宅には、「**開かれた管理運営**」の仕組みづくりが不可欠だと考えます。地域住民や地域団体など、多くの関係者を巻き込み**スターハウスの未来を育てていく関係者チーム体制**の構築を提案します。

コミュニティ運営を実現する設計工程表

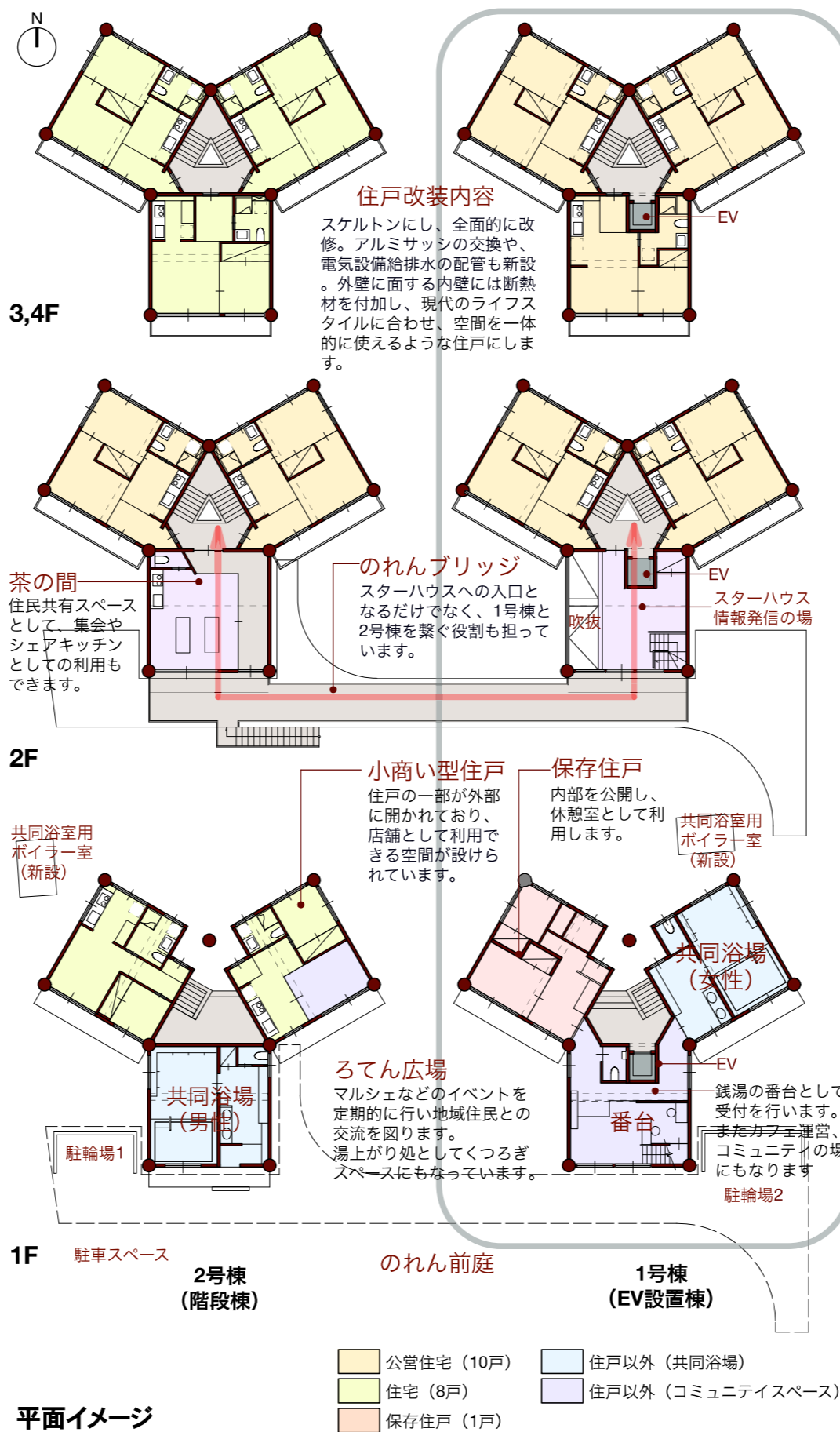
(4) その他の提案 前記のほか、本団地の保存活用において、参加者が特に重要と考える課題に関する独自の提案

設計と並行して、入居者へのヒアリングやワークショップを通じて地域住民のまちづくりへの参加を促します。同時にワークショップ段階から広報サイトの立ち上げやSNS発信を行い、地域住民の関心と参加意欲を高めていきます。こうした活動を通じて、地域と入居者をつなぐ架け橋となるコミュニケーター「番台さん」を工事前から見出し、その役割を定義することで、**竣工後のスムーズな管理運営**へとつなげていきます。



地域住民を巻き込む連続レクチャーの提案

ワークショップと平行して、**対話型の連続レクチャー**を企画したいと思います。広く町内外の人に向けてテーマに応じた専門家が、一般の人にも分かりやすく、楽しく講演を通して同等な施設計画に関する最新情報を提供します。それにより各回のワークショップで参加者の固定化・孤立化を避けると同時に、参加者に対して「出会い」「学び」の機会となり、**良質な地域住民の意見の反映につながれる**と考えます。



平面イメージ

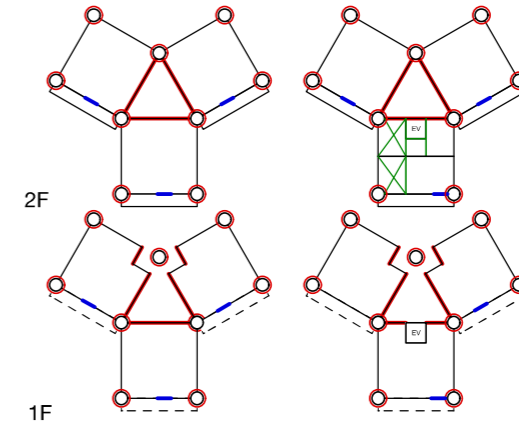
保存と活用のバランスを考慮した改修計画

(2)-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

国の登録有形文化財は「保存と活用の両立」が基本方針とされているため、主な用途として共同住宅を設けつつ、1階部分には銭湯やシェアスペースなどの新たな機能を追加します。外観の改修については、主に1階を中心に変更を加え、2階以上の部分については**既存のデザインを尊重して復元・改修**を行います。さらに、外観に影響しない住戸内部は、現代の生活様式に合わせて使いやすくリノベーションし、**文化財としての保存と現代的な活用のバランス**を図ります。

● 耐震補強計画

耐震診断結果より、1階2階のX軸方向のIs値の低さが重大な懸念事項となっています。1階2階柱、壁、梁に補強を行います。



技術提案書 (様式5)

※印の欄記入しないでください

受付番号

※ 13

- 既存柱に150厚鉄筋コンクリート増打ち補強
- 既存壁に150厚鉄筋コンクリート増打ち補強
- L600以上の150厚鉄筋コンクリート壁新設
- 鉄骨梁補強 (EV周りにおいては各階)

築100年を目指すための改修・補修による長寿命化の提案

(3)-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・補修による長寿命化の提案

外装・躯体の修繕

- ・ **屋上は外断熱工法 (カバー工法)**
既存の防水層と笠木をカバーするよう新設防水と断熱材を**トップライト**を避けて付加
- ・ **バルコニーは補強柱追加**を計画
構造設計者と現状調査を共有し、有形文化財への登録を視野に入れ、**歴史的な外観を損なわず**、一体的に計画
- ・ **外壁は全面塗装**
- ・ **剥落危険箇所は先行対処**
補強柱と合わせて**カバーもしくは更新**にて剥落防止措置を講じる
- ・ **躯体の損傷は先行対処**
優先的に詳細な調査(コア抜きなども検討)を行い、危険を伴うクラックや欠損は先行対処
- ・ **内部鉄筋の防錆処理**
内部鉄筋が露出・腐食している箇所は防錆処理を伴う断面修復を実施

設備・インフラの全面更新

- ・ **水回り設備はすべて更新**
- ・ **既存配管経路を活かした平面計画**
- ・ **給排気設備は外壁付近に集約**
換気経路を最短化
- ・ **1階住棟北側に設備スペースを集約**
メンテナンスや更新を容易にする
- ・ **浴室を1階 (共同浴場) に集約**
衛生管理と設備の負荷を大幅効率化
- ・ 給水方式は水道直結増圧方式
- ・ 既存屋上給水タンクと受水槽は撤去
- ・ 各住戸へは個別のガス給湯器を設置

耐震性・敷地安全性の向上

- ・ 耐震診断に基づき、**不足する構造的な能を的確に補強**(案耐震補強計画参照)
- ・ 経年劣化による沈下や損傷が見られる建物周囲の地盤および舗装を修復
建物と足元の安全性を一体的に確保

住戸内部のリノベーション

- ・ 外壁室内側の**断熱材付加**
- ・ 樹脂製後付け**内窓の新設**
断熱性能と遮音性を現代基準へ
- ・ **住戸は基準プランとし仕様を共通化**
施工の簡便化とコストを抑制
機能性と居住性を抜本的に向上
- ・ **住戸内床はすべてフローリング**に
現代の生活に合わせて畳から変更
- ・ 既存浴室部分はシャワーブースに

外構整備および事前調査

- ・ 駐輪場を完備。駐車スペースは未使用時にのれん前庭と一体活用を行う
- ・ **既存の遊具は補修活用**
賑わいの継承を図り、コストを抑制
- ・ **多様な用途に対応するろてん広場**
「のれんブリッジ」と連動し、イベントに対応する多目的スペース
- ・ **着工前にコンクリート劣化やアスベストの精密調査先行実施**
- ・ 残土・堀の再利用
掘削は最小限とし、**残土は敷地内で再利用** (盛土等)
- ・ **既存堀の再利用**
境界の堀は塗装による再利用を検討

スターハウス博物館と情報発信

(2)-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

保存住戸を1階に設置しスターハウス博物館として運営します。同時に**銭湯利用の休憩や、カフェの客席として開かれた利用**とすることで、日常からスターハウスの建築的関心、歴史的な重要性に慣れ親しむ場を提供します。また、小さな博物館として、季節ごとに企画展示をしつつ施設の発信を行うことで、建築関係者だけでなく、一般の人にもスターハウス・建築文化の認知度を高めていきます。