

1959年の建設以来、スターハウスは福島の住宅史に刻まれた重要な文化資源です。築100年のスターハウスを目指すために、本提案は、以下の3つのポイントを重視した提案とします。

A. 地域の推し(誇り)となる

専門家のためだけの保存活用ではなく、地域住民を中心としたさまざまな立場・世代の人々にとっての居場所となることで、スターハウスへの愛着と誇りを形成させ、多くの人々から存続を応援される存在を目指します。

B. 再生モデルとなるための一般解

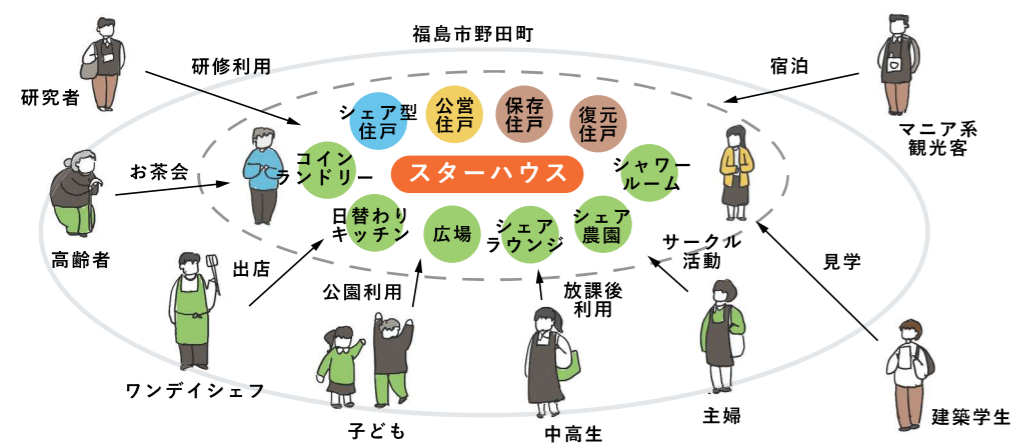
「持続可能な住環境運営の再生モデル」とするために、少数の運営者の力量に頼る特殊解ではなく、運営リスクを分散させ仕組みとしてモデル化可能な一般解を構築することを重視します。

C. 時間に耐えるメリハリをつけた改修

新たなデザイン要素は外構を中心とした可逆的なものにとどめオリジナルを尊重します。設備を外部で集約する、合理的な住戸プランと保存住戸の役割を明確に分ける、積載荷重を減らし構造的な安全性を担保する、などの建築的工夫を重ねることで、維持管理費・ランニングコストを抑えた計画とします。

1. さまざまな利用が重なる公営住宅 提案課題(1)-①

これからの地方都市の公的な共同住宅の果たすべき役割として、入居する住民のみならず、周辺住民や来街者にとっても接点を生み出し、居住・滞在・学び・日常利用が重なる場となることで、地域の核として新しい役割を担っていく。



2. 既存建物の価値と保存方針 提案課題(2)-①

54C-2型という「スターハウスの最初期モデル」であることに加え、戦後モダニズムの特徴を備えている本建築の文化的価値を十分に尊重したうえで、建築的介入の基本的姿勢として下記を念頭におく。

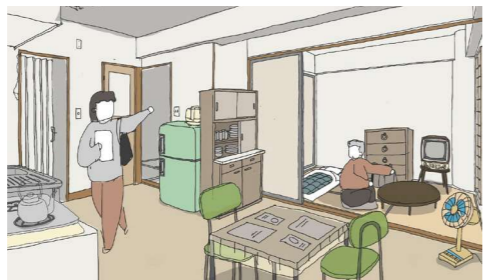
- ・登録を見据えた登録有形文化財は外観が重視されることから、外観や構造など本質的な要素への介入を最小限に抑える。
- ・1階用途や外部空間に重点的に手を加え、可逆性の高い方法で現代の生活に適応させながら、設備・構造を整えていくことで、長期的な保存と活用の両立を図る。住民以外も利用することとなるため、住民のプライバシーを保護しながら住戸としての機能・価値を充足させる。

3. 文化財としての継承と体験型活用 提案課題(2)-②

本計画では、竣工当初の姿を固定的に再現する保存ではなく、住み継がれ、使いこなされてきた時間の蓄積そのものを建築の価値として捉える。住戸や階段室、共用部に残る生活の痕跡を消去せず、日常利用の中で建築の成り立ちや変化が読み取れる状態を維持することで、建物を「使われながら理解される存在」として保存する。また、体験型の文化財として、宿泊や見学によって、体験できる学びの場を提供する。

保存住戸+宿泊室(泊まれる保存住戸)

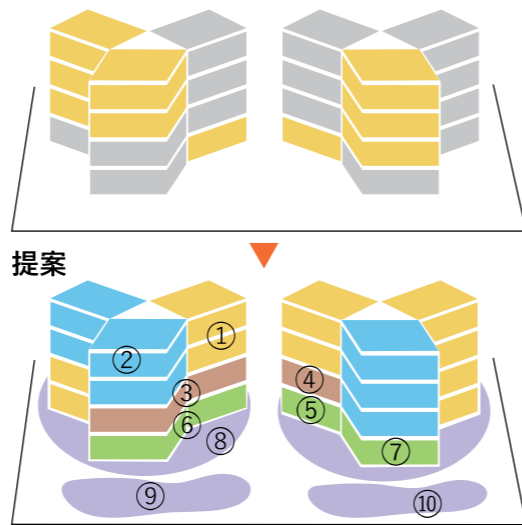
- ・建築学科の演習・調査・スタジオ拠点
- ・ゼミ合宿・ワークショップ・実測調査
- ・国内外研究者の滞在拠点
- ・建築系にとどまらないマニア層の利用



4. 機能配置計画 提案課題(1)-②

外部と一階を地域とスターハウスの新たな接点を生む場とする。残りの空室をシェア型住居とすることで、シェアマインドを持った新住民が地域との接点をもちながら、関係を広げていく。

現在 ■ 既存住戸 ■ 空き住戸



① 公営住戸 提案課題(1)-③

10戸/24戸

施工のしやすさ、工期短縮を考えると現在の居住者には他地域の県営住宅に転居いただくのを選択肢の一つとして検討し、丁寧な協議を前提とするが、ヒヤリングをしたうえで難しい場合は現在空き部屋になっている住戸から改修に取り掛かり、完了したあとに本団地内での転居を依頼する。今回整備される共用部を現入居者も利用できるようにすることで、現入居者の居住環境の向上につなげる。単なる設備更新にとどまらず、高齢者や子どもたちの見守りや交流が生まれることで安心感が高まり、住戸を超えた広がりのある暮らしを実現する。

③ 宿泊室(泊まれる保存住戸)

2戸/24戸

保存住戸3戸のうち2戸は宿泊可能な部屋とする。研究者や学生、マニア系観光客をターゲットとして、竣工当初に近い形の内装で居住体験ができる宿泊室を用意。宿泊客は一階のラウンジ、浴室、コインランドリーをあわせて利用できることで、滞在の快適性を担保しつつ、居住者との接点を生み出し自然な交流も促す。

⑤ コインランドリー

1戸/24戸

スターハウス住民および周辺住民が利用できる。安定的な収益性を担保しつつ、洗濯・乾燥の待ち時間を過ごす場所として、⑦日替わりキッチンを含め多様な居場所を用意することで利用者同士の接点を生み出す。③宿泊室を研修として長期間利用する客にとっても魅力的な設備となる。参照例：喫茶ランドリー(東京都)

⑦ 日替わりキッチン

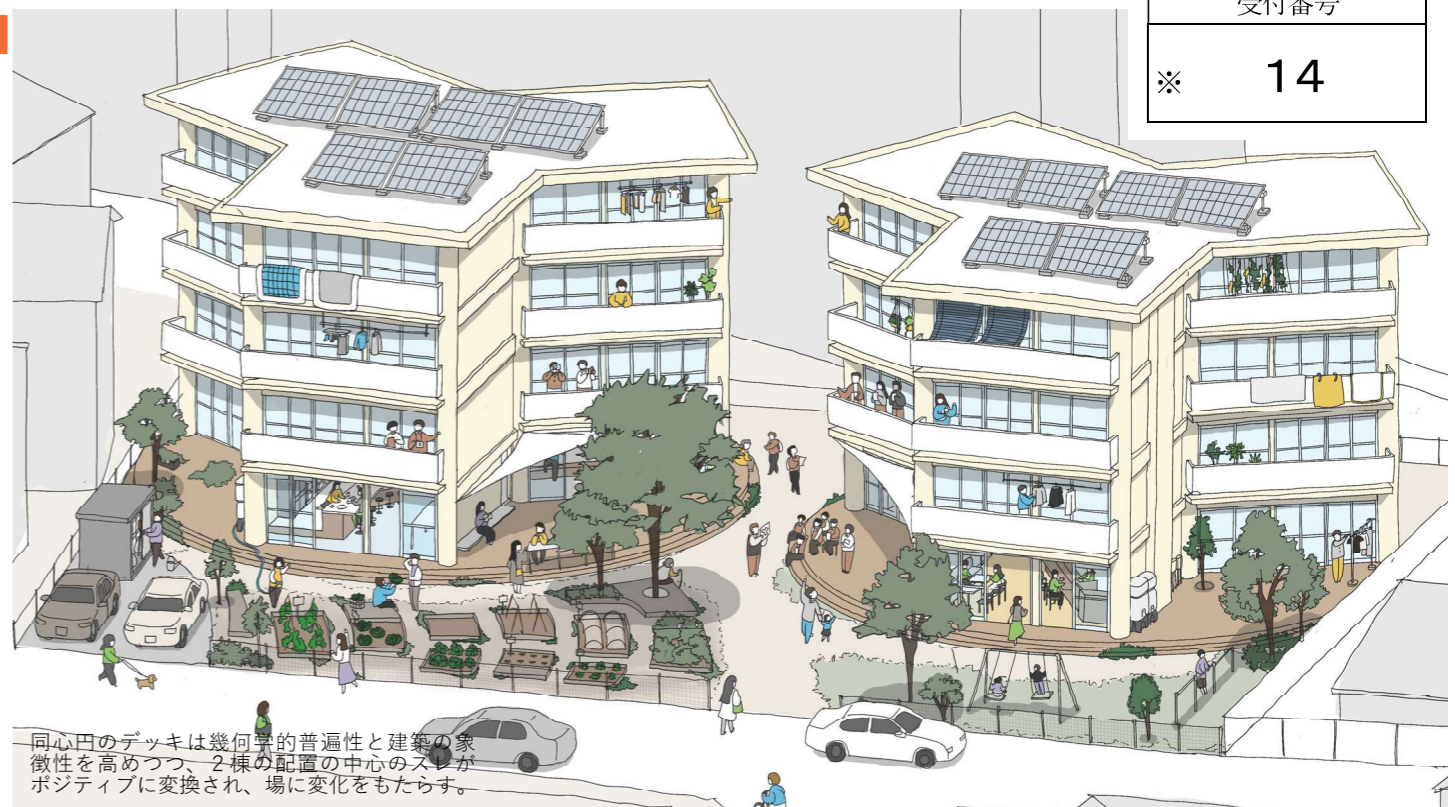
1戸/24戸

登録制の日替わりシェア店舗。一気に本格的に店舗を作るにはリスクが伴うが、日替わり店舗を舞台にお試しで事業をはじめてみる事ができる。チャレンジショップとして地域内の創業支援の側面も担う。参照例：富士見台トンネル(国立市)

⑨ シェア農園

外部空間

スターハウス住民、あるいは地域住民が登録制で利用できる小さなシェア農園。収穫された野菜などを使った収穫祭イベントを定期的にシェアラウンジや日替わりキッチンでふるまうことも楽しそう。参照例：旧宮塚町住宅「CITY FARM CLUB」(神戸市)

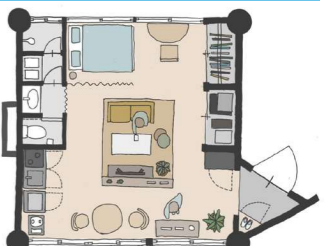


同心円のデッキは幾何学的普遍性と建築の象徴性を高めつつ、2棟の配置の中心のスペースがポジティブに変換され、場に変化をもたらす。

② シェア型住戸

7戸/24戸

主に単身者、DINKS世帯、東京との2拠点居住を希望する層をターゲットとしたシェア型住戸として賃貸する。35-40㎡の専有部は、キッチンやシャワールームなどの水回りを最小限とし、なるべく広々とした居住空間として周辺賃貸住宅と差別化。共用部⑥のシェアラウンジ・浴室や⑤ランドリーの利用権を付与することで、暮らしの質を上げる。



④ 保存住戸

1戸/24戸

住戸のバリエーションを担保するため、3住戸の保存住戸を用意し、そのうち1戸を見学のみ可能な保存住戸とする。見学の受付はオンライン上での予約制とし、運用のコストがなるべくかからない方式とする。位置は現居住者の要望とも調整しつつ、2階あるいは1階とし、居住者のプライバシーの妨げにならないよう配慮する。

⑥ シェアラウンジ・浴室

2戸/24戸

住民がいつでも利用できるラウンジ、浴室を設ける。自室以外にも居間空間が拡張され、居住者同士の交流を促す。浴室には浴槽を2つ設け、シェア設備を利用することで、自宅では出来ない入浴が可能となる。※壁面にはスターハウスの資料を展示するギャラリーを設け、研修利用者以外にも歴史的価値を知ってもらうきっかけとする(⑤、⑦も同様)。

⑧ デッキ

外部空間

本建物は1階床レベルが低く、外部からのアクセスがしやすいため、床レベルに合わせたデッキを設け、人を内部に自然に誘引する。デッキは台座として文化的価値のある建築のシンボル性を高めつつ、利用者の居場所として実用的に使いこなされることで象徴的でありながら権威的にならず日常に溶け込む。

⑩ 木陰のある遊び場

外部空間

厳しい夏場の日差しの下で近隣の児童が安心して木陰で遊べるための遊び場が周辺に少ないことから、遊樹影をもたらす中高木を植樹する。既存の遊具のうち使える遊具は引き続き利用し、初期投資の無駄を防ぐ。

5. 多世代 / 多属性の人々の接点を生む計画

提案課題 (4)



① 求心性をもった中央の広場では、互いの活動が視界に入り日常のなかで自然な交流を生む。



② 福島県及び福島市の木であるケヤキなどを植樹し、コミュニティの核となる中心庭が生まれる。落ち葉はシェア農園で堆肥化させる。

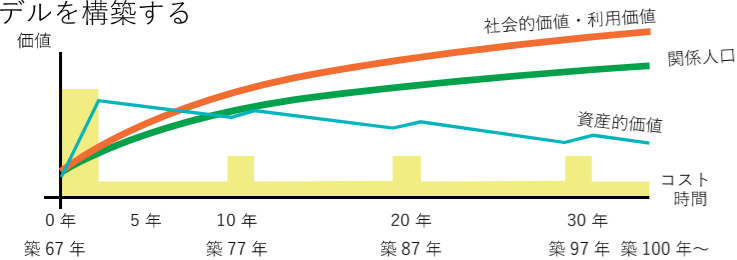


③ 戸分を接続させることで一体的なシェアスペースとなったシェアラウンジと浴室前の空間。デッキでの活動を眺めて過ごす縁側空間となる。

6. 短・中・長期計画の提案

提案課題 (3)-①

築 100 年以上保存活用されることを目指し、段階的に価値の向上、コストの回収、住民の自立化を見込むことで持続的な再生モデルを構築する



短期 (0-5年)

建物本体への過度な改修を避け、1階用途と外部空間の再編に投資を集中することで、初期費用を抑えつつ早期に利用効果を生む計画。

中期 (6-10年)

住民参加型の運営体制により管理コストを抑制し、復元住戸や大学連携を通じて社会的価値を蓄積する。

長期 (10-30年)

関係人口を増やし文化財として使い続けることで解体・建替リスクを回避し、公共資産としての価値を最大化する点に投資対効果があると考えられる。

7. 長寿命化のための改修方針

提案課題 (3)-②

構造的視点

■耐震性能の向上

- ・脆性破壊の原因となる短柱部には、腰壁端部にスリットを設け、粘り強い架構とする。
- ・開口部を高さ方向に広げた開口端に補強柱を設ける。
- ・2号棟の屋上水槽は撤去し、建物の軽量化を行う。

■外壁耐久性の向上

- ・中性化の進行箇所はモルタル補修、クラック部にエポキシ樹脂圧入を行い外壁の耐久性を向上させる。

■手摺耐久性の向上

- ・錆びが目立ち老朽化したバルコニー手摺は耐久性の高い材とし耐久性・避難安全性を確保する。

■防水・雨水処理性能の向上

- ・屋上の防水改修や、バルコニー床に溝等を設け雨の路を整理する。

設備的視点

■管理方法の改善

- ・各階の階段室に混在していた配管を外部のパイプスペースに集約する。

■給排水設備

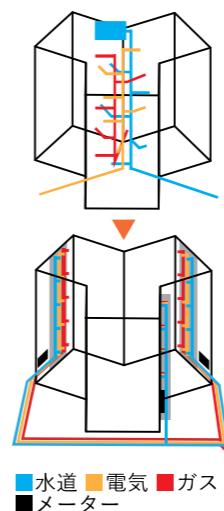
- ・高置水槽を撤去し、加圧給水方式または直結増圧給水方式に変更とする。
- ・雨水タンクを設け、トイレ洗浄水やシェア農園での利用、夏場の散水等に役立てる。

■電気設備

- ・屋上には太陽光パネルを設置する。→シェアスペースの一部電力を賄う。
- ・ポータブルバッテリーに蓄電させ、非常時や屋外のイベント等に利用する。

■耐久性の向上による省エネルギー対策

- ・断熱改修や二重サッシの使用を図る。外壁保存の観点から、内断熱による改修を行うが、結露のないように通気や気密性能に配慮する。



8. 地域性に合った収益モデル

提案課題 (5)-①

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
※ 14

立地特性

- 都心へのアクセスも便利な新幹線駅である福島駅から至近である
- > 2 拠点居住を希望する層の入居や、地域おこし協力隊・県外から転居してきた新入社員などの若年層の入居需要がある。
- > 都心からの学生、旅行者をターゲットにしやすい。
- 住宅地のなかにある
- > 回転数を多く必要とするビジネスには不向き。日常生活の延長線上にあることで喜ばれるビジネスがふさわしい。

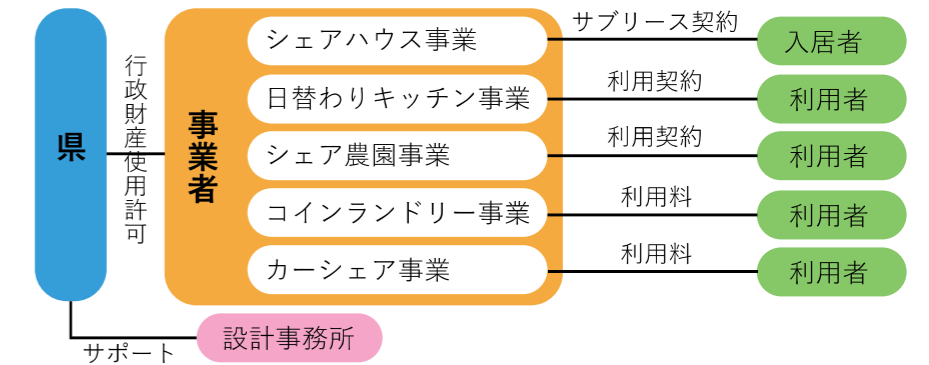
ありうべき収益モデル

公共性を重視しつつ、運営リスクが小さいビジネスモデルを組み合わせることで、事業リスクを少なくしつつ、相互作用を生む売上構成。

9. 取組体制

提案課題 (5)-②

ある地域で複数の施設運営の経験がある設計者チームだからこそ、運営ビジョンをもった設計とサポートが可能。事業者は小さなビジネスを多くの人と関係性を結ぶ体制を構築することで運営リスクを分散。



飲食店、宿泊施設等の自主運営の経験がある自社が、県を通じた住民の活動が活発化し、愛着を持った住民が、自主的に運営することでシステムが確立される。

10. 地域への波及効果

提案課題 (4)

本事業のゴールを敷地内の建築物の再生に留めるのではなく、地域全体の発展の起点としていくことが重要であると考えられる。

■小さなビジネスの出発点

チャレンジショップとしての日替わりキッチンでの成功体験から生まれる小さなビジネスが地域に飛び火し、地域内での本格的な創業の揺り籠となる。

■まちやどとしてのポテンシャル

宿泊施設を単体の施設で考えるのではなく、地域全体が一つの宿であると考えた考え方を「まちやど」と呼ぶ。宿泊客が食事をするための飲食店、レンタサイクルをする自転車店、銭湯、物販店、などと協力して滞在体験を作っていくことで、地域内経済循環を生んでいく。

■ハレとケの両面による地域振興

シェア農園で育てた野菜の収穫祭、コインランドリーのミシンを使った手芸イベントなど、生活の延長にありながら祝祭的なイベントが自発的に生まれることで、これまで顕在化しなかった世代間交流が生まれていく。

■地域の推しになるスターハウス

地域の日常のなかで、様々な人にとっての接点が生まれ活動が根ざしていくことで、地域にとってなくてはならない推しの存在へと場が成長していく。

