

家族のユニットから、地域のユニットへ 現代の社会課題を解決するための『資源』として住宅遺産を再定義する



(1) 社会情勢の変化を前提に、これからの地方都市における「集まって住む」ことに関する提案①今後の人口減少、少子高齢化の進行を見据え、地方都市の公的な共同住宅が地域社会に果たす役割を踏まえた計画の提案

スターハウスが拓く「新しい家」

社会構造の変化に伴い、公営住宅には単なる住戸の提供を超えた新しい役割が求められています。本提案では、歴史的価値を持つスターハウスを舞台に、多様な個性が共生する現代の「住まい方」を実装します。建築の記憶を次世代へ引き継ぎ、住人と地域住民が自然に混ざり合う交流の場を創出することで、かつての理想の住まいを、地域全体で分かち合い、育てる資産へと蘇らせます。

1. 【住戸の柔軟化】ライフスタイルに寄り添う「可変する住まい」

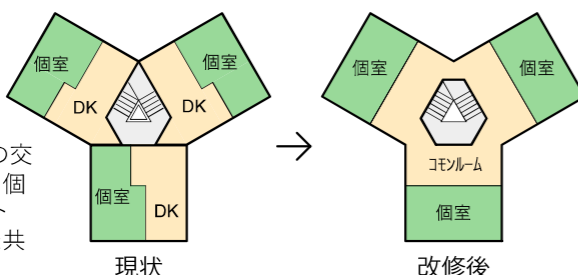
1~2人用の個室を基本単位とし、住人の状況に応じて面積や部屋数を選択できる賃貸形式を導入します。単身高齢者、シングルマザー、若者など、異なる世代が適度な距離感で支え合う選択的な共助の場を創出し、孤独を未然に防ぐセーフティネットとしての機能を強化します。

2. 【機能の融合】公私を越境する「暮らしの交差点」

居住と仕事、入居（滞在）期間の境界を流動化し、多様な人々の活動が「ごちゃ混ぜ」になることを受容します。定住者と流動的な滞在者が交わることで、建物内に新陳代謝を生み出し、公的住宅を単なる住居の集合体から、地域共生のプラットフォームへと再定義します。

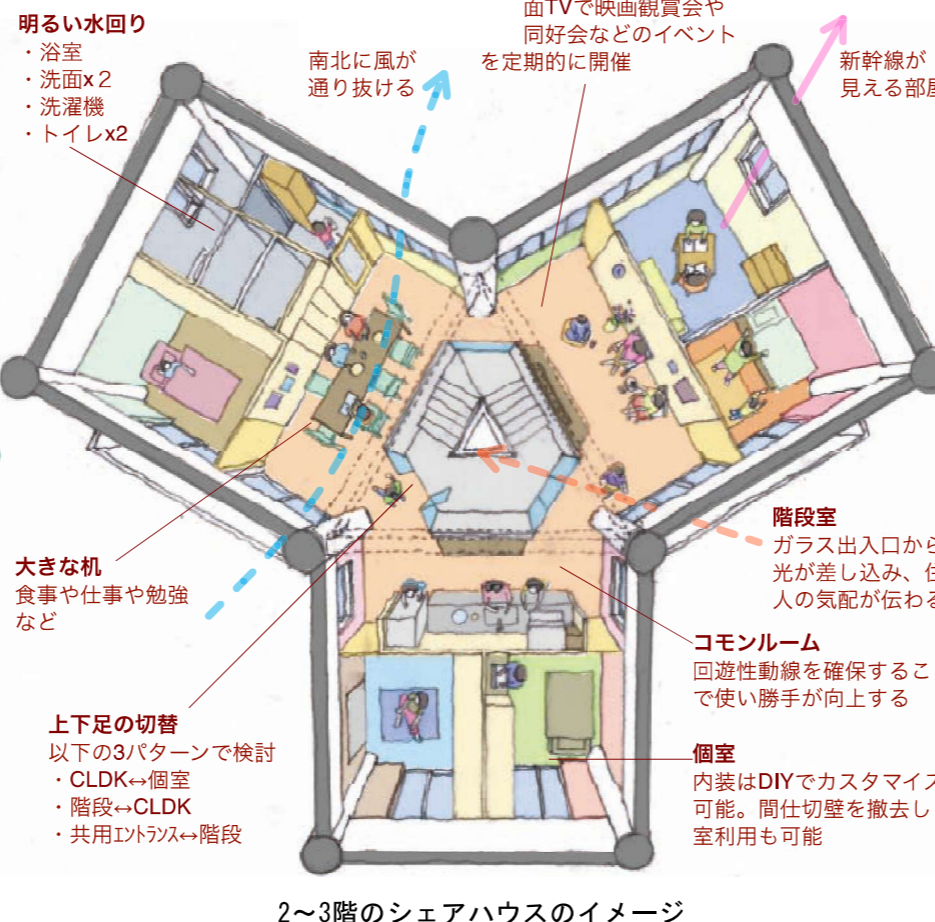
スターハウスの原型が導く共助のカたち

集住空間の構成単位を、従来の核家族向け「nDK」から、個の自立と共生、人々の交流を重視したネットワーク（N）・コモン（C）・プライベート（P）へと転換します。一住戸で生活が完結する従来のあり方を見直し、個室だけで完結しない余白や上下階の連携をスムーズにすることで、共食や共助の豊かさを育みます。その核となるのが、スターハウスの象徴である階段室です。階段室の扉をガラスに変え、階を跨いだ利用もスムーズとなり、階段室の壁を一部開放することでコモンスペースに回遊性生まれ、住人同士の交流の場へと変容します。



総体としての景観保存

1階住戸には専用庭を設けてプライバシーを確保。外構全体は作り込みすぎない「大らかな緑地」の雰囲気を出します。2棟に囲まれた広場に面して、カフェやイベントスペースを兼ねたメインエントランスを配置し、地域に開かれた豊かな景観を形成します。



明るい水回り

- ・浴室
- ・洗面x2
- ・洗濯機
- ・トイレx2

南北に風が通り抜ける

面TVで映画観賞会や同好会などのイベントを定期的開催

新幹線が見える部屋

大きな机 食事や仕事や勉強など

- ### 上下足の切替
- 以下の3パターンで検討
- ・CLDK⇄個室
 - ・階段⇄CLDK
 - ・共用エントランス⇄階段

階段室 ガラス出入口から光が差し込み、住人の気配が伝わる

COMMONROOM 回遊性動線を確保することで使い勝手が向上する

個室 内装はDIYでカスタマイズ可能。間仕切壁を撤去し1室利用も可能

2~3階のシェアハウスのイメージ

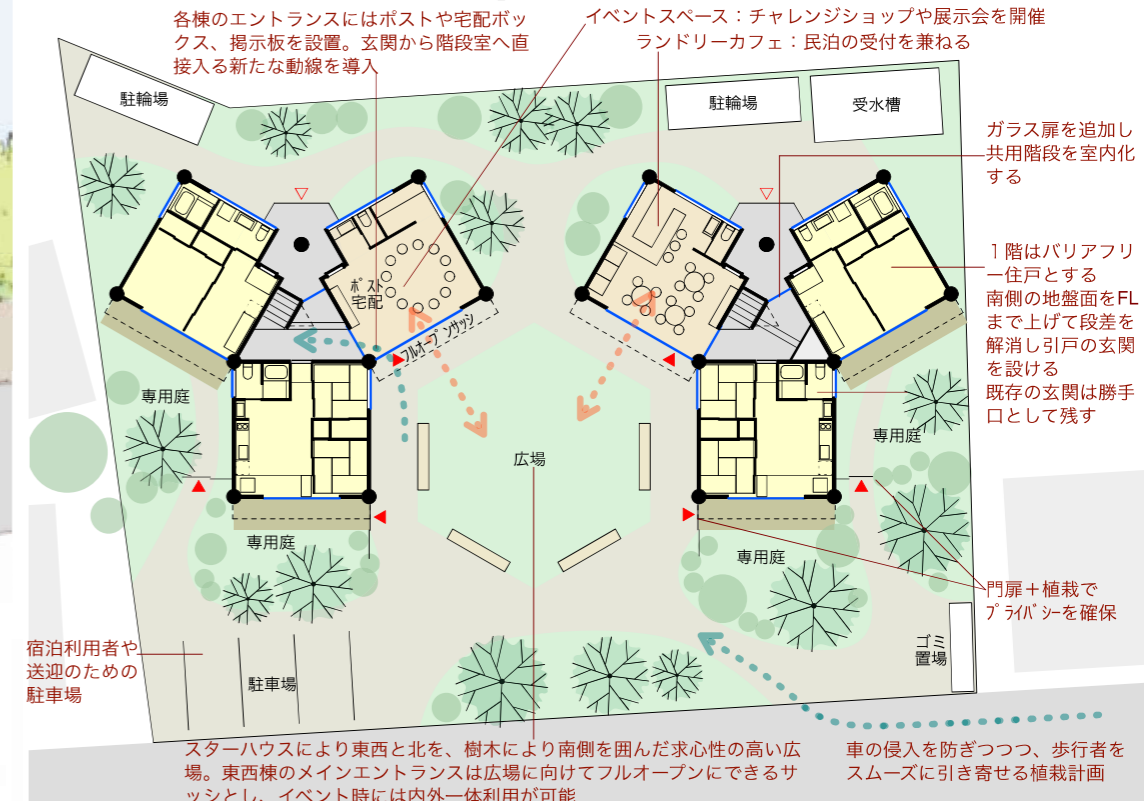
②公的な共同住宅として、地域に求められる機能や魅力を備えた集住空間を形成する計画の提案

③現入居者の居住環境の向上に資する提案

受付番号
※ 15

広場を核とした動線の再編

2棟のスターハウスに囲まれた広場を「まちの縁側」と定義し、広場に面する住戸を階段室とつなぎ、直接上階へアクセスできるエントランスへと再編します。従来の北側から回り込む動線を解消し、短期滞在者の受付（チェックイン）と居住者の日常動線を広場側へと集約。広場に面した開放的な掃き出し窓は、イベント時に内部と外部を一体化させ、団地全体の賑わいを創出する「交流の場」となります。



各棟のエントランスにはポストや宅配ボックス、掲示板を設置。玄関から階段室へ直接入る新たな動線を導入

イベントスペース：チャレンジショップや展示会を開催
ランドリーカフェ：民泊の受付を兼ねる

ガラス扉を追加し共用階段を室内化する

1階はバリアフリー住戸とする
南側の地盤面をFLまで上げて段差を解消し引戸の玄関を設ける
既存の玄関は勝手口として残す

門扉+植栽でプライバシーを確保

宿泊利用者や送迎のための駐車場

スターハウスにより東西と北を、樹木により南側を囲んだ求心性の高い広場。東西棟のメインエントランスは広場に向けてフルオープンにできるサッシとし、イベント時には内外一体利用が可能

車の侵入を防ぎつつ、歩行者をスムーズに引き寄せる植栽計画

現入居者の安心を支えるバリアフリー改修と専用庭

現入居者が住み慣れた場所で継続して安心して暮らせるよう、1階住戸には重点的なバリアフリー改修を実施します。広場に面していない住戸には「専用庭」を設け、住人自らが手入れを行う自主管理の仕組みも選択肢の一つに加えます。これにより管理コストを抑えつつ豊かな緑の景観を創出し、住人の愛着と手入れの形跡が地域の魅力へと染み出す環境を整えます。

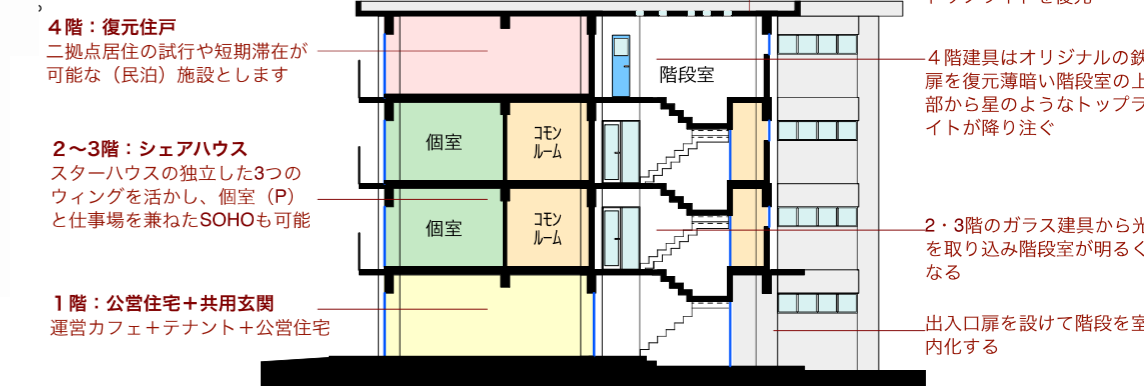
多様な滞在が交差する「まちの泊まり木」

スターハウスの1棟内に異なる居住（滞在）期間と用途を重層的に配置し、事業の安定性と地域社会における多様な関わりを両立させる計画モデルを提案します。

循環型の居住スキーム: 異なる時間軸で住まう人々が交流し、新しい視点を持ち込まれることで、建物は単なる住居の集合を超え、多様な人々が羽を休め、街の活力へと繋がっていく「まちの泊まり木」のような集形式です。団地ファンや研究者が、野田町団地を拠点に地域のプロジェクトに関わる「関係人口」の創出拠点となります。

居住期間のグラデーション

- 1階：フロント兼ランドリーカフェ+テナント+高齢者住戸
- 2~3階：シェアハウスでスターハウスの独立した3つのウィングを活かし、個室（P）と仕事場SOHOも可能
- 4階：すべて復元住戸とし、二拠点居住の試行や短期滞在が可能な（民泊）施設とします



4階：復元住戸
二拠点居住の試行や短期滞在が可能な（民泊）施設とします

2~3階：シェアハウス
スターハウスの独立した3つのウィングを活かし、個室（P）と仕事場を兼ねたSOHOも可能

1階：公営住宅+共用玄関
運営カフェ+テナント+公営住宅

4階建具はオリジナルの鉄扉を復元薄暗い階段室の上部から星のようなトップライトが降り注ぐ

2・3階のガラス建具から光を取り込み階段室が明るくなる

出入口扉を設けて階段を室内化する

(2) 国の登録有形文化財への登録を見据えて、歴史的価値の維持と社会的要求への対応の両立を目指した「生きた建築」
として継承することに関する提案

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

動態保存による「生きた建築」への転換

博物館のような静止した保存ではなく、生活の気配が絶えない「動態保存」を実践します。1階に高齢者住宅、中層部に職住一体のシェア型SOHO、最上階に当時の暮らしを追体験しながら学ぶ復元住戸を配置。この「住・職・学」が重なる多機能な構成により、現代の多様なライフスタイルや地域のニーズに即応しながら価値を高め続ける「生きた建築」として継承します。

歴史的価値の継承

1) 外観の保存 外観の意匠保全と性能向上

耐震壁をサッシの内側に設けることで、横長連続窓のプロポーションを維持し、内断熱とすることで躯体の薄さを堅持、「端正な顔立ち」が失われないよう改修します。外壁色やバルコニー手摺等は可能な限り当初資料に当たり、精緻に復元。露出配管の内部化など、設計思想を尊重した意匠再生を図ります。

2) 幾何学的な平面形式の純化 中央階段室の「正三角形・正方形・正円」による幾何学構成を尊重し、階段室外周をコモン、その外周を個室とする同心円状の構成へ再編。幾何学構成の象徴である1階北側エントランス丸柱の人研ぎ仕上げを保存。

3) 4階に復元住戸を配置 最上階は構造補強が不要で忠実にオリジナル住戸を復元できることから、4階に3戸×2棟、計6戸を計画します。幻想的な光が差し込むトプライトはそのまま活用し、既存玄関扉は現行法規に適合させ、サッシはオリジナルの木製建具に復元します。

4) 景観の総体としての保存: 単棟の保存ではなく、2棟のスターハウスが織りなす住棟配置(外部空間)を含めた「群」として保存することで、団地特有の豊かな環境(ゆとりある緑地や広場)を現代に継承します。

新たな機能の付加

可変的な居住システム: 2、3階は既存の家族向け36m²ユニットを、個室とコモンスペースに再編することで、SOHOや二地域共住の拠点となります。1階には運営スタッフが常駐する受付+ランドリーカフェを導入します。これは単なる受付機能だけでなく、寮母のように多世代の住人と短期滞在者をつなぎ、地域住民との結節点の役割を果たします。ライフステージに応じた柔軟な住み替えや、異なる滞在者間の円滑な交流が促され、住環境の質と建物の健全性を継続的に担保します。

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・育成につなげる情報発信の提案

リノベーションスクールを通じた「建築経営」の実践教育と人材育成

本プロジェクトでは、北九州市から全国へ広がった「リノベーションスクール」の手法を導入し、スターハウスの再生プロセスを、建築を「経営」の視点から捉え直す次世代の担い手育成の場として活用します。

「住教育」の刷新: 建築をビジネス視点で捉えるプログラム 単なる建築美の教育に留まらず、建物の歴史的価値を収益性に転換する「不動産活用・ファイナンス・運営手法」を学ぶ場を創出します。学生や若手実務者が、行政やオーナー、金融機関とフラットに議論し、事業計画(ユニット収支やリーシング戦略)を練り上げるプロセスを公開することで、社会を動かす建築のダイナミズムを伝えます。

「将来の担い手」の育成: 実プロジェクトにおける「経営実務」の習得 「現場で実務を学ぶ」機会として、スターハウスの運営スキーム構築や、周辺空き家を対象とした「事業化のシミュレーション」をスクールの題材とします。ここでいう実務とは、マーケット調査、コンセプト設計、収支計算、そして運営組織(家守)の組成といった、建築業の川上から川下までを貫く「地域経営の実務」を指します。

ファンを増やす「情報発信」で建築業を再定義: クリエイティブな職能の可視化 スクールでの熱量や、運営主体の立ち上げ過程をリアルタイムで発信します。建築業が単なる「請負業」ではなく、自ら事業を構想し、まちの未来をデザインする「クリエイティブな経営職」であることを可視化することで、優秀な若手人材の入職意欲を喚起します。

(3) モノ(ハード)とコト(ソフト)の相互関係を構築し、持続可能な住環境運営の「再生モデル」とすることに関する提案

①団地の改修工事及び改修工事後の活用事業について、投資対効果を考慮した短期・中期・長期計画の提案

公設民営の視点による「自走型」再生モデルの構築

総事業費約5億円を地域の価値を最大化する「成長型投資」とするため、行政が所有し民間が経営を担う「公設民営(PPP)」の手法を提案します。国内初の公営住宅再生事例(大東市)等の経営ロジックと、リノベーションスクール等を通じて全国で「家守」を育成してきた実践者の知見を導入。従来の「管理」から「経営」へ視点を転換し、行政の財政負担を抑えながら、30年先まで価値を高めるモデルを確立します。

短期: 運営者公募を視野に入れた「伴走型設計プロセス」 設計開始直後より、将来の運営を担う「地域経営組織(エージェント)」の選定支援を開始します。遊休不動産の再生とエリアマネジメントで豊富な実績を持つ専門家をチームに迎え、適切な運営主体の選定基準を県と共に策定。運営ニーズを反映させた「運営モデル先付」の手法により、竣工後の稼働率と投資効果を最大化させます。

中期: 収益と福祉の循環による「自律的な運営体制」の確立 4階の復元民泊や中層階のシェア型SOHOが生み出す収益を、1階高齢者住戸の安心な暮らしを支えるサービスや共用部の維持管理費に充当します。選定された運営主体が自律的に稼ぎ、その利益を住環境へ再投資することで、行政の追加負担を最小限に抑えます。

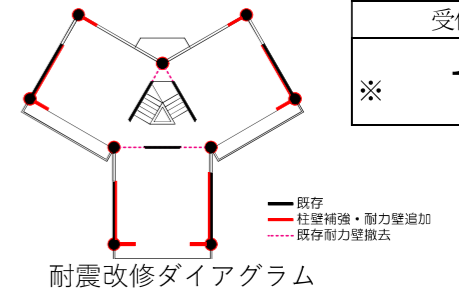
長期: 30年を見据えたエリア価値の向上と「福島モデル」の波及 建物の長寿命化を見据えた30年間の長期的な視点に立ち、本棟を核とした周辺エリアへの「運営しながら更新する手法」の展開を目指します。単体の建物再生に留まらず、地価や定住意欲を底上げし続ける「福島型・共同住宅再生モデル」としての価値を確立します。

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(補強含む)・補修による長寿命化の提案

耐震改修

耐震診断NGのX方向の1、2階に加え、コモンスペースの回遊動線確保のため、階段室1階~3階の耐力壁を一部撤去します。これにより、既存耐力壁の補強及び、耐力壁の追加を見込みますが、極力原型を残すことを主眼に耐震補強を検討します。

- RC雑壁撤去や屋根軽量化により基礎は現状維持
- 1階~3階W15耐力壁を補強。梁は場所毎に補強を検討
- 各住戸の外周部に袖壁状に耐力壁を追加。
- 耐力壁の外側にサッシを設置し、外観上は南北の横長連続窓を維持



省エネ改修(断熱改修)

- 外観プロポーションを保持するため内断熱を採用
- 高性能サッシへ交換
- 階段の室内化により熱負荷を軽減

設備改修

- ポンプアップ給水の採用により高架水槽を撤去
- 給排水ルートの合理化により露出配管を最小限に抑える

(4) その他の提案 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

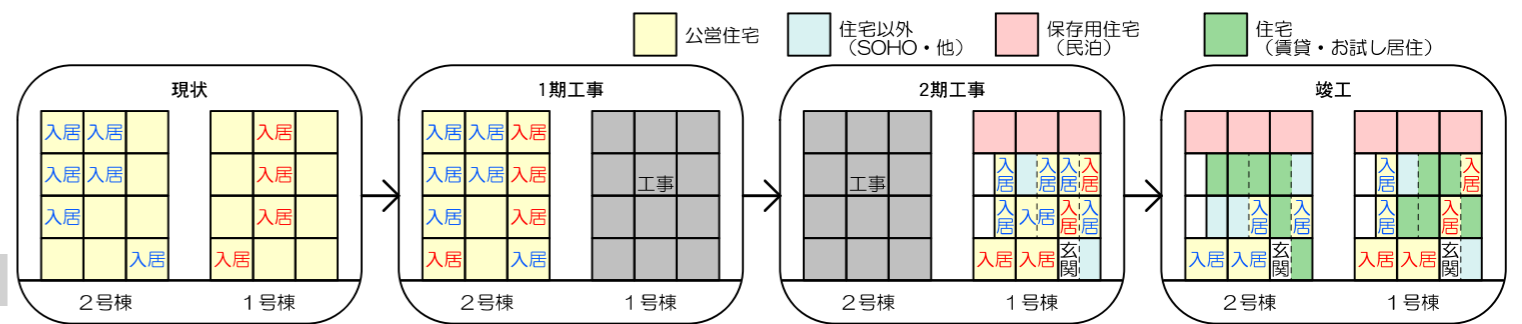
現入居者の負担に配慮した段階的改修計画

現入居者の住み替え負担を最小限に抑えるため、2棟がペアである利点を活かした「居ながら改修」を行います。

1期工事: 現1号棟入居者の合意を前提に2号棟への一時集約を図り、1号棟の改修を先行実施します。空室状況や居住者の意向を丁寧に確認しながら、円滑な仮移転をサポートする体制を整えます。

2期工事: 1号棟の竣工後、2号棟の居住者が新住戸へ優先的に入居するプロセスを経て、2号棟の改修に着手する「ローリング方式」を採用し、敷地外への引越しを不要にする計画とします。

安全な外構整備: 外構工事においては、生活動線と工事動線を厳密に分離し、入居者の安全経路を最優先に確保します。



(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

事業収支や地域性等を踏まえた収益モデルの構築

新幹線停車駅「福島駅」徒歩圏という立地と、登録有形文化財の希少性を掛け合わせ、市場収益と公共的価値を最大化します。

「自律循環型」の経営モデル: 最大の特徴は、住人が日常の清掃や民泊準備の一部を担う「ワーク・シェア」と、1階でのカフェ直営です。住人は家賃負担を軽減し、運営側は固定人件費を最適化。この「共助」で生まれた余剰資金を、ワークショップや専門的な建物点検小規模修繕に充当します。

高付加価値かつ堅実な収益源: 主軸の宿泊事業(4階)は、全国の建築ファンを標的にしつつ、単価は周辺相場並み(1室1.5万円)に設定する「安全側」の試算です。年間約1,918万円の事業収入を見込み、管理人常駐の人件費(850万円)や日常の維持管理費(500万円)に充てます。

地域活性と自走の共立: 直営カフェを地域住民へ開放し、日常的な交流の場を創出。大規模修繕等以外の日常的な施設維持管理費を事業者が負担する「公設民営型」の自律した経営モデルです。

②提案内容を確実に履行できる取組体制

企画・設計・運営が融合したプロフェッショナル・チーム

本チームは、公共建築や共同住宅で豊富な実績を持つ設計陣、地域再生の実践者、歴史文化遺産のアドバイザーが一体となった体制です。

統括・意匠設計(3社協働): 公共木造保育園(約2,000m²)や都市公園施設(約2,500m²)を共に創出した3事務所が結集。各者の共同住宅設計の知見を活かし、意匠・構造・設備・積算・外構担当が緊密に連携。

ソフト・運営支援(専門協力者): リノベーションスクールの講師やPPPエージェントの先駆的実績を持ち、地域経営組織(家守)を主導した専門家が事業収支の精査や運営主体の組成をリードし、竣工後の「自走」を支援に協力します。

保存活用監修(専門協力者) スターハウスの国登録有形文化財化に関わり、保存再生の豊富な知見を持つ専門家が参画。意匠・機能改修と文化財的価値の維持を両立させます。

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
※ 15

区分	項目	年間金額	備考
収入	宿泊事業(4階)	972万円	1室1.5万円(0.75万/人)×6室×180日×稼働率60%
	居住事業(2-3階)	480万円	シェアハウス10室×4万×12ヶ月 公営住宅分除く
	店舗事業(1階)	66万円	チャレンジショップテナント料(月5.5万円)
	カフェ事業(1階)	200万円	客単価1,000円×10人/日×200日
	付帯事業・その他	200万円	時間貸し、ツアー、カフェ、ランドリー収入等
収入合計		1,918万円	
支出	運営人件費	850万円	管理人・カフェ調理・事務局・清掃(住人参画)
	施設維持管理費	500万円	光熱費、法定点検、小規模修繕費
	事業推進費	400万円	食材費、イベント開催費、広報、予備費
支出合計		1,750万円	
営業利益		168万円	税金、次期小規模修繕積立金、地域活動原資

※本収支は提案の実現性を示す試算であり、実際の運営条件や詳細設計により変動します。

