

■ 星形の文化財から始まる共住の未来

福島・野田町スターハウス「まちの三世代コモンズ」—登録有形文化財を核とした“集まって住む”地方都市リビングラボ

(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

提案：「歴史を住み継ぎながら、学びとケアが混ざり合う、三世代が緩やかにつながる“共用縁側団地”へ」

地方都市の「集まって住む」像

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

高齢単身者・子育て世帯・若者（学生・就業準備層）が“ゆるく助け合う”混住団地へ



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

住戸だけでなく、共用空間を「まちの縁側」「まちの教室」として地域に開く情報発信スペース（展示・談話・カフェ）を計画し、「まちのリビング」としての機能を確保



③ 現入居者の居住環境の向上に資する提案

福島市中心部近接という立地を活かし、「住む＋働く＋学ぶ」が一体となった小さな拠点の形成ワークスペースを計画し、あらゆる生活や活動に対応

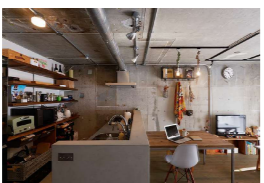


(2) 国の登録有形文化財への登録を見据えて、歴史的価値の維持と社会的要求への対応の両立を目指した「生きた建築」として継承することに関する提案

提案：可逆性と継承性を軸にしたミニマル・リノベーション

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ことにより継続活用し、国の登録有形文化財としても両立できる計画の提案

スターハウス 54C-2 型の特徴的平面・外観を活かし、構造・外皮は極力保存内部は断熱・設備を刷新し“100年住宅”へアップデート



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

「いじる」より「読み解く」改修：歴史を見える化する解説・展示を随所に配置「レジリエンス拠点」「アート・文化との連携」「デジタル発信」が対応する機能・空間・設えの提供

(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

提案：モノ（ハード）×コト（ソフト）の再生モデルの構築

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、中、長期計画の提案

「コミュニティ運営」「教育・ツーリズム」「小規模ビジネス」の3本柱で自立的運営時間軸に沿った「再生モデル」を構築

- 1) 短期「令和7～8年年度（計画・設計・体制づくり）」：詳細調査、住民・地域ヒヤリング、運営組織立上
- 2) 中期「令和9～10年度（改修工事・機能導入）」：構造・外皮・設備更新、内装・共用部再編・外構、情報発信等
- 3) 長期「令和11年以降～築100年へ」：10年毎に健康診断、技術進化を見据えた更新、運営組織によるソフト事業

② 築100年を目指すための経過年数や劣化状況の応じた改修（補強含む）・補修による長寿命化の提案

公営住宅＋公共用途のハイブリッド化により、事業収支と社会価値を両立

- 1) 構造補強：壁増設・ブレース・巻立て等を最小限・外観配慮で実施
- 2) 躯体保全：かぶり不足部の補修・鉄筋防錆・仕上再塗装で中性化進行を抑制
- 3) 設備更新：配管更新はライフサイクルコストを考慮し、負荷の大きい給水・排水系から優先実施
- 4) 環境性能：日射遮蔽（庇・ルーバー・植栽）＋断熱強化で冷暖房費削減、共用部LED化・人感センサー・太陽光発電

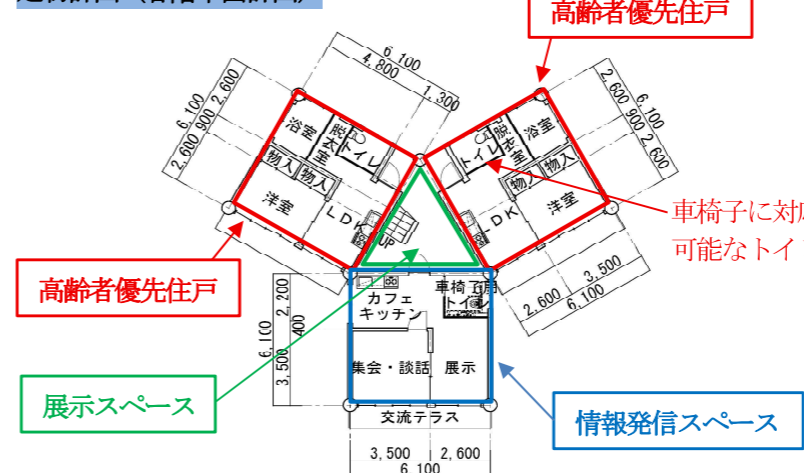
配置・外構計画（団地全体像）



配置・外構イメージ

敷地南側：市道に面して「まちの前庭」とサイン・ベンチ
 2棟（スターハウス）を対話させるように、中央に「立体共有庭」
 既存駐輪場：一部をリノベし「まちの小屋（ワークショップ・倉庫）」に転用

建物計画（各階平面計画）



1号棟1階平面イメージ

共同住宅の1階を情報発信スペースに改修
 共同住宅の1階2住戸を高齢者優先住戸に改修

受付番号	
※	21

構成イメージ

南：オープンな「まちの前庭／交流広場」
 中央：団地内住民中心の「共用庭＋プレイロット＋菜園」
 北：静かなゾーン（物干し・共用デッキ・緑化）

【外構のポイント】

- ・車は極力敷地外縁へ。中央は人の居場所を優先
- ・子どもの遊び・高齢者の体操・防災訓練が同にできるフラットな舗装＋小さな築山
- ・雨水を浸透させる透水性舗装と、夏季に木陰をつくる中高木植栽
- ・南側前庭に「団地の歴史パネル」と「登録有形文化財プレート（将来）」を設置

スターハウスの歴史的価値を活かす方針

- ・放射状平面・ピロティ・階段室・手摺ディテールなど、昭和期公営住宅のモダニズム意匠を保存
- ・外壁仕上げ・開口部プロポーションは可能な限り当時の状況を踏襲
- ・新設部分・補修部分は「似せる」のではなく、色調・素材を抑えた“現代の追記”として明確化

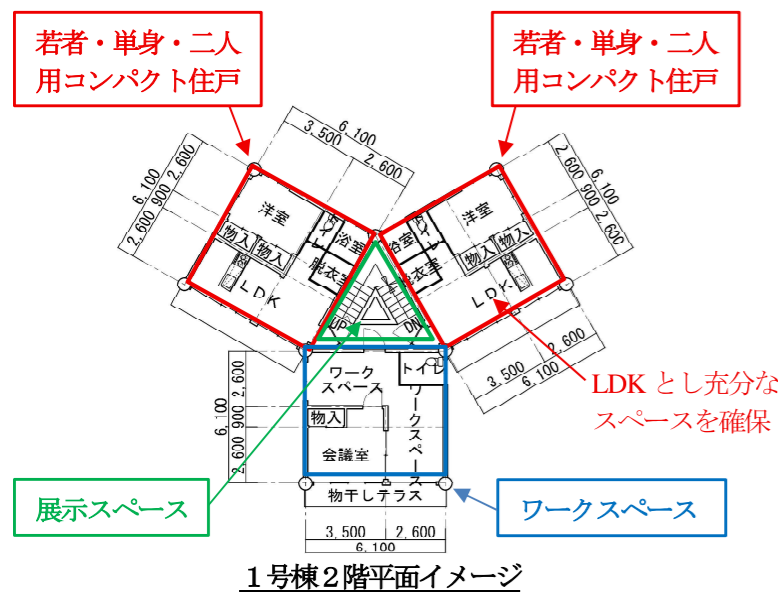
【平面計画のポイント】

住戸構成と用途のミックスを図ると共に、現入居者の居住環境向上

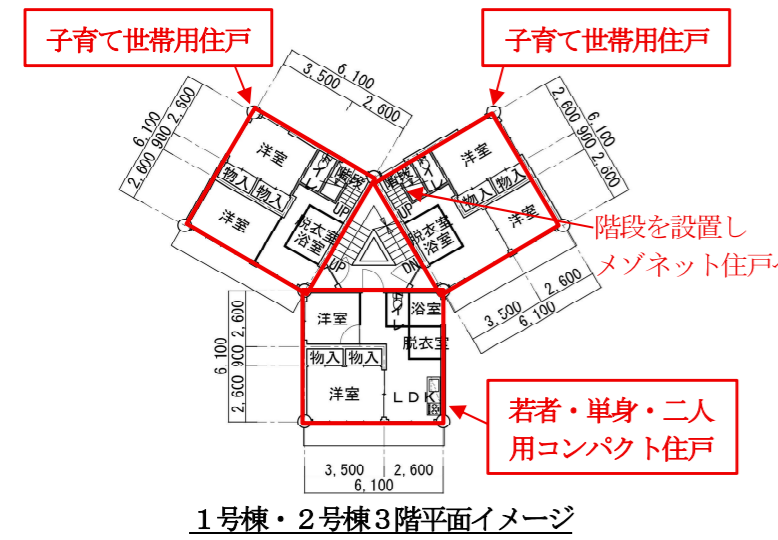
■ 1階平面計画改修提案

- ・情報発信スペース（展示・談話・カフェ）を計画し、「まちのリビング」としての機能も確保
- 2号棟は事務室・支援室に改修
- ・2住戸を「高齢者優先住戸」に改修し段差解消
- ・階段室も展示スペースに改修

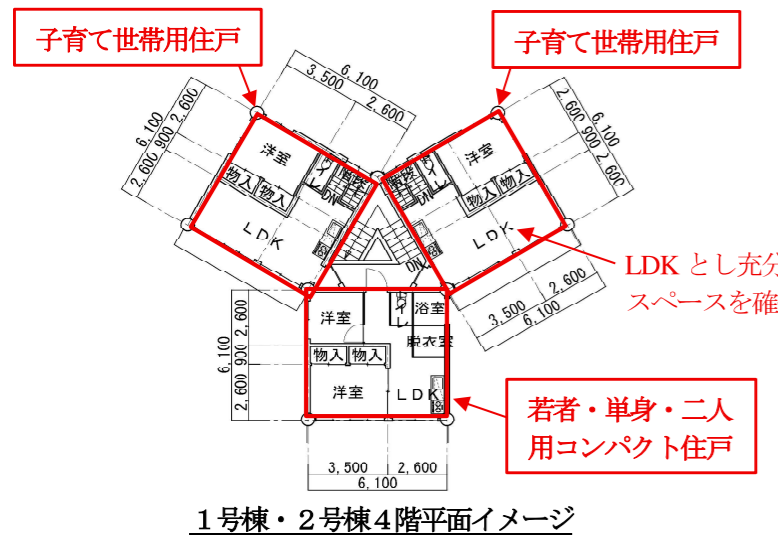
受付番号
※ 21



1号棟2階平面イメージ



1号棟・2号棟3階平面イメージ



1号棟・2号棟4階平面イメージ

【平面計画のポイント】

2階～4階は住宅中心とし、一部ワークスペースや保存住戸として計画
→2号棟は1階にワークスペースを計画

- 2階平面計画改修提案
 - ・2住戸を「若者・単身・二人用コンパクト住戸」に改修
 - ・ワークスペース（作業・レンタルスペース・会議）を計画し、ワークショップ・公共ランドリーや物干しテラスを設置しあらゆる生活や活動に対応
→2号棟は保存用住戸に改修
 - ・2住戸を「若者・単身・二人用コンパクト住戸」・階段室も展示スペースに改修

- 3階平面計画改修提案
 - ・1住戸を「若者・単身・二人用コンパクト住戸」に改修
 - ・2住戸を「子育て世帯用住戸住戸」に改修、3階～4階をメゾネットとして計画

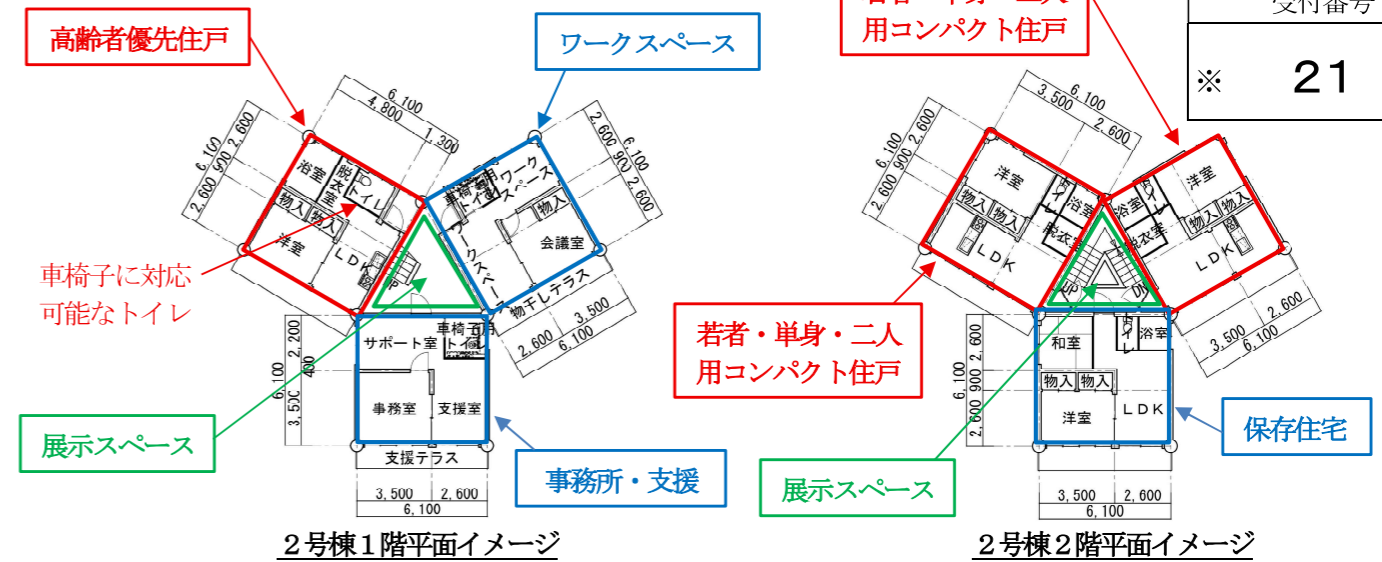
- 4階平面計画改修提案
 - ・1住戸を「若者・単身・二人用コンパクト住戸」に改修
 - ・2住戸を「子育て世帯用住戸住戸」に改修、3階～4階をメゾネットとして計画

- 保存住戸の改修提案
 - ・外観は両棟共、「建設当時の色彩」に戻し復元
 - ・2号棟2階の1住戸を「建設当時の仕上材」に戻し復元し、内外建具や設備等も当時のものに復元する。基本的に保存用として賃貸しない



立面計画

外観は両棟共、「建設当時の色彩」に戻し復元
2号棟2階の保存住宅は、「建設当時の外部建具や設備等」に戻し復元

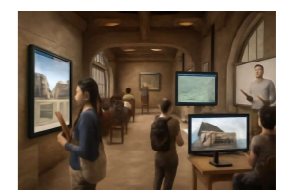
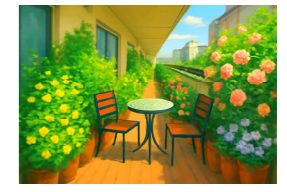


2号棟1階平面イメージ

2号棟2階平面イメージ

(4) その他の提案

- ①レジリエンス拠点としての機能
 - ・共用ラウンジに非常時電源（蓄電池+太陽光）・簡易キッチン・備蓄収納を整備
 - ・災害時に近隣住民の一時避難・情報共有・炊き出し拠点となる計画
- ②アート・文化との連携
 - ・廃材や更新部材を活用し、学生・アーティストとの協働で「団地アートウォール」を制作
 - ・年1回、住民と外部参加者による「バルコニー・ガーデンコンテスト」などで景観を更新
- ③デジタル発信
 - ・団地公式ウェブサイト・SNSで、改修の記録・イベント情報・歴史資料を公開
 - ・オンラインの「バーチャル見学ツアー」や、建築学生向け資料アーカイブを整理



(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
 - 1) ベースは「公営住宅」としての安定賃料収入
 - 2) 地域開放機能は下記収入想定
 - ・行政の委託事業（子育て支援・高齢者サロン等）の受託
 - ・イベント・ツアー参加費・ワークショップ受講料
 - ・1号棟1階「情報発信スペース（まちのリビング）」の貸室利用料（会議・サークル等）
 - ・1号棟2階及び2号棟1階の「ワークスペース」の貸室利用料（作業・レンタルスペース・会議・サークル）
- ② 提案内容を確実に履行できる取組体制
 - 1) 取組組織イメージ
 - ・主体：福島県（事業主）
 - ・管理：住宅供給公社等+指定管理者（または管理会社）
 - ・運営パートナー：地元NPO/社会福祉法人（くらしサポート・高齢者・子育て支援）
：大学・専門学校・建築士会（教育・研究・イベント）
：地方工務店団体（見学会・サークル）
 - 2) プロジェクト推進の枠組み
 - ・「野田町スターハウス運営協議会（仮称）」を設置
 - ・年数回の運営会議で、使われ方・収支・修繕計画をレビュー
 - ・若手建築家・学生・住民が関わる「団地アンバサダー」制度を設け、情報発信を担う

