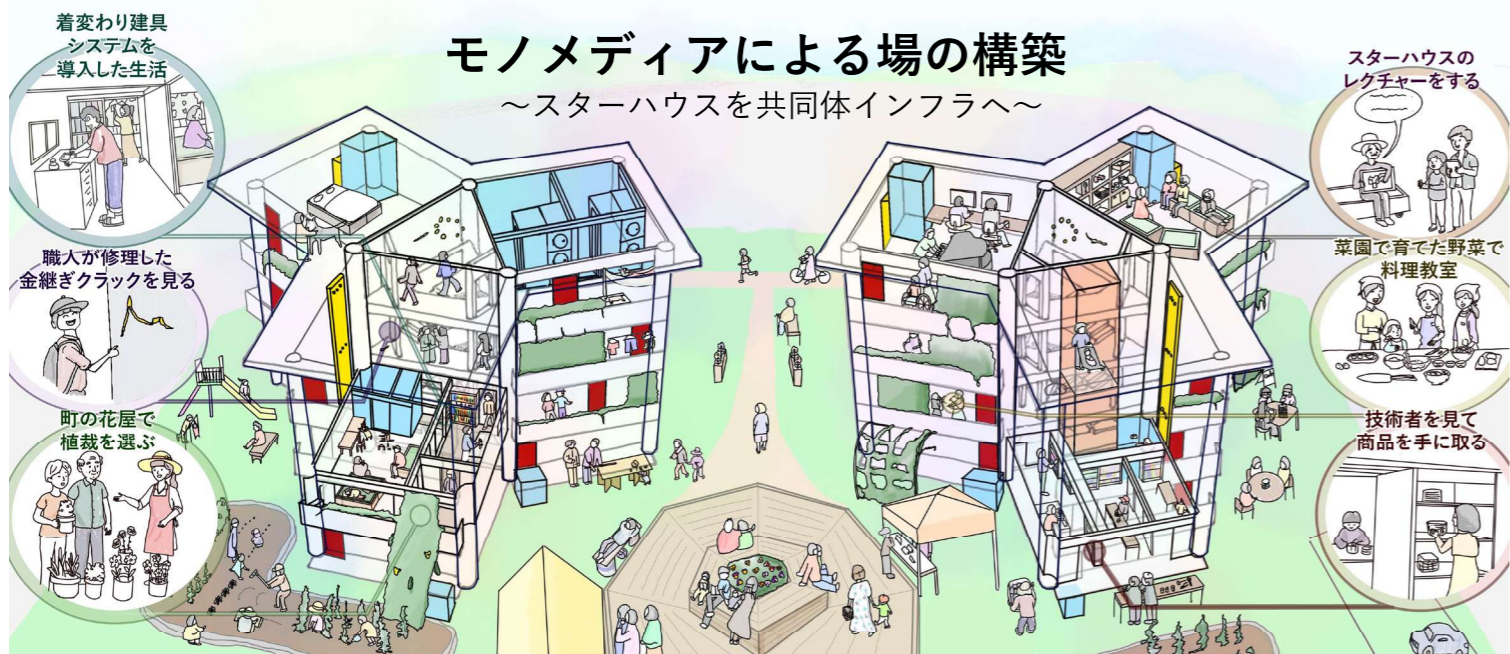


※印の欄は記入しないでください

受付番号
※ 22

モノメディアによる場の構築

～スターハウスを共同体インフラへ～



築100年（33年後）のスターハウス

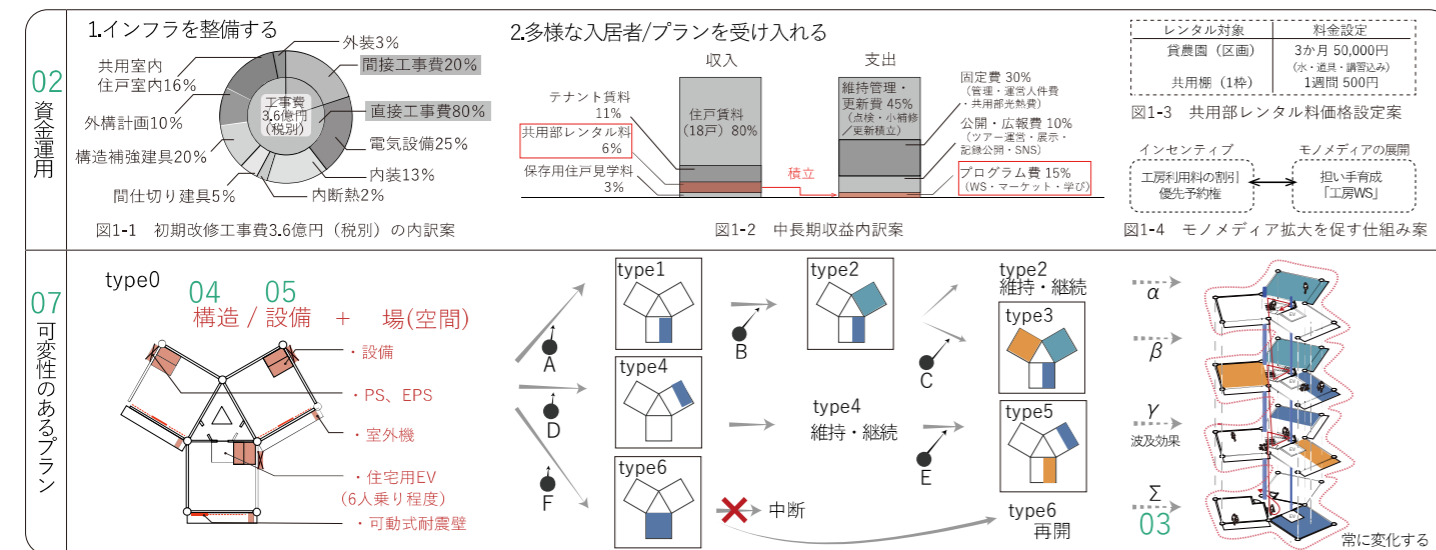
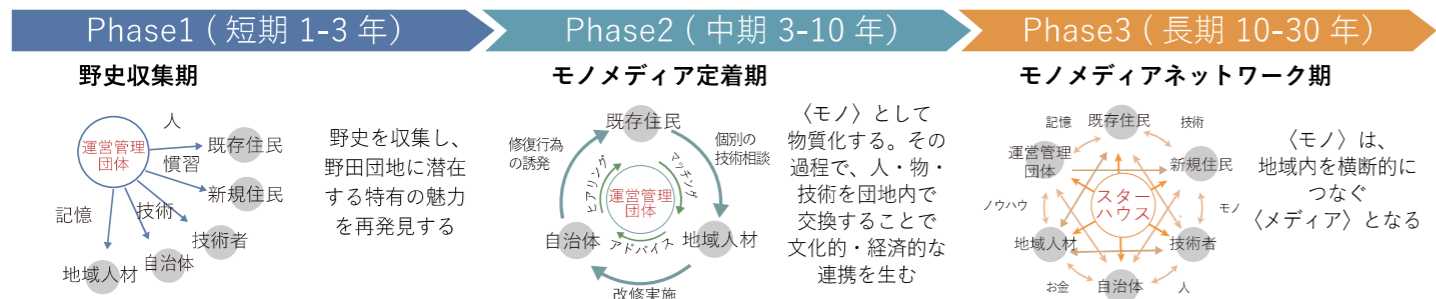
01 (提案課題(2)-①②、(5)-1)

「モノメディア」が更新し続ける、新しい公共団地再生のロールモデル

情報化や気候変動が進み、将来の前提が揺らぐ時代において、行政や管理主体による一括的な維持管理のみに依存する公共団地のあり方は、今後持続しにくくなると考えられます。そこで、公共団地を「供給して終わる住まい」から、「住民主体の小さな更新が循環し続ける自走システム」へ転換します。その手がかりとして、地域住民の「野史」に着目します。野史とは、正史に残らない日常の記憶や行為の集積です。本計画では、ヒアリングを通じてこうした野史を収集し、そこに含まれる小さな技術を読み取り、設計に活かします。これにより、地域に潜在していた価値や技術を建築として具現化することで、地域に馴染みやすい更新を実現します。例えば、その地域に住まう、ある人の

暮らしの中で培われた寸法感覚や素材の選び方、壊れた物の直し方といった記憶を手がかりに、空間や家具へと落とし込みます。こうして生まれる空間や家具などの「モノ」は、地域内を横断的につなぐ「メディア」として機能します。本や家具、農園、階段室など、生活から社会的課題までの異なる位相を媒介するモノを「モノメディア」と定義します。その際、スターハウスは、モノメディアを受け止め、ストックし、循環させるための共同体インフラとして位置づけられます。手入れと更新が日常化し、住民自身が更新を積み重ねていく、持続可能な公共団地再生のロールモデルを提案します。(図①)

図①ロールモデルイメージ図



緑番号は各表題の番号ごとに対応

モノメディアによる場の構築～スターハウスを共同体インフラへ～

短期（1～3年目）はインフラ形成期＝野史収集期とし、設備更新と構造補強を優先して、居住を継続したまま生活空間（場）の土台を整えます。専門工事で完結させず、住民が扱える範囲を残す改修として、「点検しやすい配管・配線の整理、交換単位を小さくできる部材・什器の選定、記録と手入れの置き場確保」などの共同体インフラを先行整備します。構造補強には、建具を用いた自由な平面プランにより、住戸の一部を状況に応じて開放・転用できる可変性を担保し、私的領域と共用部の間にセミパブリックな使い方を成立させます。例えば、職住半切住戸の地域技術者は、必要に応じて工房を開き、WS実施や小補修支援を行える体制を整えます。保存用住戸は見学対応と交流拠点として運用し、棚貸しで本棚・小展示・告知・情報交換ができる場とし、災害時は備蓄庫・待機・情報拠点へ転用可能にします。手狭な住戸条件を踏まえ、ランドリーやロッカー等を共用部へ集約してレンタル運用し、外構の農園区画も貸し出します。野史（振る舞い・記憶・技術）は、①共用部の使われ方、②手入れ方法と道具、③地域資源と協力者、④行事履歴として記録し、しつらえと配置へ反映します。運営面では、運営母体が意見収集・マッチング・記録を制度化し、「誰が・どこを・どう直したか」を共通形式で蓄積・公開し、修繕要望窓口と地域職人連携を立ち上げます。

中期（4～15年目）はモノメディア定着期＝運用定着期とし、住戸の一部をセミパブリックに開く実践が増え、時

02 (提案課題(5)-①) 初期改修から自走運営へつなぐ資金計画

短期（1～3年目）は、居住を継続するための安全性と基本性能を回復し、ハードとして「住める状態」と交流を生む改修を確保することを目的とします。劣化が連鎖しやすい外皮の健全化（外壁補修・屋上防水）を改修の基点とし、構造補強、住宅用EV増設を含むバリアフリー化、給排水・給水方式、電気・機械設備の更新を優先します。あわせて、住戸内部の改善（水回り更新・断熱向上）と、共用部・外構の最低限の整備（動線整理、見守り、領域再編）を段階的に行い、次段階に向けた前提条件を整えます（図1-1）。また、改修や運営の過程で得られた知見や作業記録を共有・蓄積することで、更新内容の透明性を確保します。これにより、将来的な修繕計画や費用配分の判断が行いやすくなり、住民主体による意思決定と管理体制の形成につなげます。こうした仕組みによって、点検・記録・小補修が行われ、維持管理が住民主体で循環する体制を形成します。

中長期（4～15年目）は、運営を継続しながら、防水・外装・設備等の改修後の更新需要に対応し、計画的な改修と手入れを並行して進めます。収入は住戸賃料を基盤に、テナント賃料、共用部レンタル（棚・農園・ロッカー・ランドリー・共用キッチン等）、保存用住戸（見学・ガイド・体験）を組み合わせた複線構成とし、安定性を高めます（図1-2）。共用部におけるレンタル料金の例は、農園は3か月5万円（区画・水・道具・講習込み）、共用棚は1週間500円、共用キッチンは1時間3000円、ロッカー・ランドリーは各1回100円を見込みます（図1-3）。これらの共用部収入は積立金として確保し、その一部を修繕費やイベント等の運営に還元します。利用料割引や出店料減免、設備の優先予約といったインセンティブを設け、参加と担い手育成を促します。（図1-4）

築百年（令和41年）

間帯・テーマ別に団地内活動が分散的に展開します。野史は道具・記録・展示・手入れの痕跡として「モノ」に蓄積され、「モノ」は人と人、人と地域、技能教育等を横断的につなぐ「メディア」として機能します。また点検・記録手順により小補修が途切れにくく、修繕行為における判断材料が蓄積されます。運営母体は実務から調整・助言へ役割を縮小し、住民が職人選定や費用調整を担える範囲が広がり、改修は部分的に自走します。家賃を基盤に共用部レンタル等の追加収入を確保し、更新積立・維持管理とプログラム運営へ優先配分します。テナントは入替を前提に、地域還元行為（WS開催等）を契約更新で継承できるようルール化します。

長期（15～30年目）はモノメディアネットワーク期＝自律循環期とし、運営ルールが地域文化として定着して、担当者交代後も改修プロセスが継承されます。他地域の団地や教育機関とも接続して広域の人材・技術ネットワークを形成します。日常の連絡系統と役割分担があるため、災害時の安否確認・情報共有・物資配布・応急小補修が早期に立ち上がり、保存用住戸も平時運用の延長で機能します。以上により、スターハウスを共同体インフラとして整備し、住民が更新を積み上げる公共団地再生ロールモデルを提示します。

03 (提案課題(3)-①②) 有形登録文化財への登録と、社会的価値を生みながら築100年を目指すための計画

スターハウスは、標準設計を全国に普及させた点で、集合住宅の配置構成は、文化財登録基準の一つである「造形の規範」に該当すると考えます。そこで、既存の外観および配置構成を可能な限り保持しつつ、現代的な機能と価値を加える改修を行うことで、建築の寿命を築100年を目指します。改修にあたっては、可変建具型の耐震壁を建物外周に集約し、居住者が住み続けながら段階的に耐震改修を実施できる構造とします。内部は可変間仕切りとすることで、現代のライフスタイルの変化に柔軟に対応可能な住空間を提供します。（図③）そして、内断熱の導入と高断熱性能の開口部、PSやEPSの整理、高効率給湯機器の設置、雨水利用や太陽光発電の導入など、複合的な設備更新を通じて、現代の建築基準に適合しながら、効率的なメンテナンスとライフサイクルコストの低減を実現します。さらに、EVの有無によって役割分担された2棟の建物と、敷地内に整備される農園・工房・共用作業台といった空間を通じて、さまざまな関係者が関わり合い普段は交わることの少ない関係性が交流することで、公共的な役割を担う拠点となります。（図②）

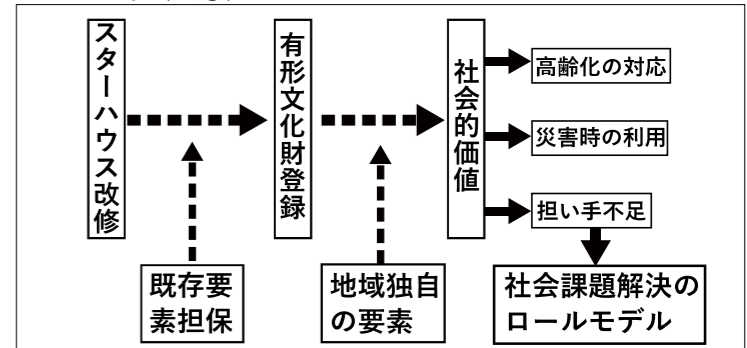
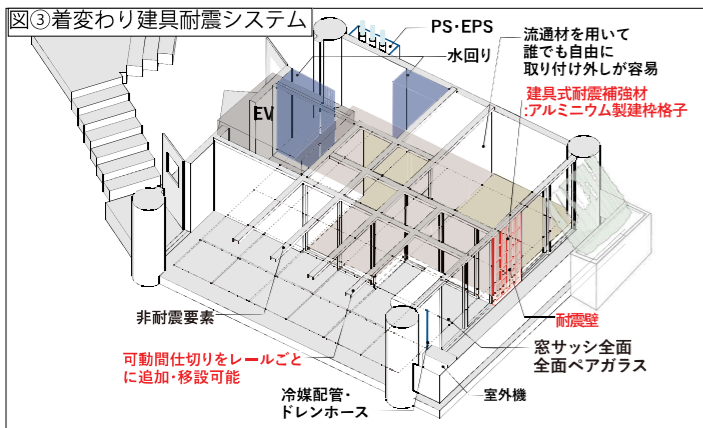


図2有形文化財登録

04 (提案課題 (1)-③、(2)-①、(3)-②) 生活スタイルの多様化に対応する着変わり建具耐震システム

・可変プランを実現するシステム

着変わり建具耐震システムは54C-2型の、戦後の生活様式の普及を目的としたnLDK方式の固定プランから、**現代の多様な住まい方に対応する可変的なプランシステムへ更新する有効な手法**です。住戸内部の間仕切りを固定化せず、**暮らしの変化に応じて部屋の数・広さ・つながり方・セミパブリックを組み替えられるようになります**。单身～子育て～高齢期、在宅ワークや介護、趣味室の追加など用途の増減に対し、住み替えを前提とせず暮らし方の変化に追従できるようにします。変更は解体を前提とせず、交換・移設により復元可能とし、**将来の更新判断に柔軟に対応できるシステムを提案**します。



05 (提案課題 (1)-③、(2)-①、(3)-②) 柔軟な生活スタイルを支える設備・環境計画

・断熱・空調・給湯による省エネ化

ZEH-M Ready 相当の省エネ水準達成を目標に、**内断熱導入と開口部の高断熱化（高断熱ガラスへの交換）**を基本方針とします。断熱改修で冬のコールドドラフトや結露、夏の熱だまりを抑え**体感環境を向上**します。不足する室外機・給湯器は耐震計画と整合する位置へ計画的に配置し、水回り更新と一体で高効率給湯・節水機器を導入して室温安定と光熱費抑制を図ります。あわせて**換気・給湯は運転条件の最適化と見える化**を行い、適切な運用へ移行しやすくし定着を促します。

・設備更新のしやすい系統計画

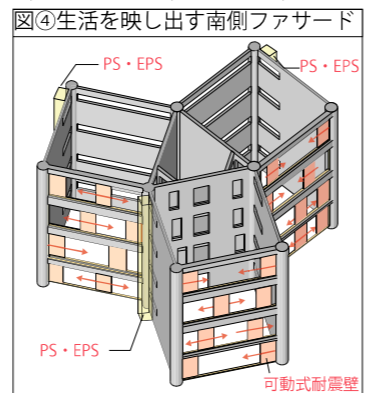
設備は施工可能な方法で、更新・維持管理のしやすさを重視します。PS・EPSを外壁に沿って整理したうえ、三角形の階段室に接する**3つのボリュームそれぞれに分散配置**して系統を明確化します。併せてPS・EPS周りには、点検・交換に支障のない範囲でカバーを設け、**外壁と同系色・同質感で統一して配管や機器の見える化**を抑えます。必要時に開閉・脱着できる納まりとし、外観の雑然さを抑え、段階更新に対応できる設備構成とします。

・階段室の計画

階段室は**換気できるサンルーム**として計画します。屋根に最小限の新たな開口と、そこに開閉できる換気システムを設けます。夏期は通気口を開放して風を通し、熱だまりを排出します。冬期は閉じて日射で暖められた空気を階段室内で循環させます。エントランスにはカーテンを設け、外気の流入を調整し、季節に応じて開閉可能な**通気・採光の中間領域**として環境性能を高めます。

・暮らしを反映する可動式耐震建具

耐震補強は固定耐震壁を増設せず、**南側外周のサッシュ位置に沿って建具式の耐震補強材として組み込み**ます。耐震要素を外周に集約することで、住戸内は可変間仕切りの自由度を保ちながら、**各部のIs値が0.7を超える性能を確保**します。補強建具はフランス落とし等で所定位置に確実に固定でき、必要に応じて居住者が解除・移動して空間のつながり方を調整できます。**補強材は格子状として光を透過させ、採光と開放性を損ねにくい納まりとします**。建具の配置や開閉の違いは南側ファサードにも緩やかに現れ、暮らしの差異が外観に現れる計画とします。補強建具（耐震壁）は横幅910mmを標準とし、910スパンのグリッドに住戸内の間仕切り配置も揃えて、**可変と耐震を同じ寸法ルールで整合**させます。部材は標準化して**地域工務店でも施工・交換**しやすく、外壁躯体にクラック等が確認された場合は表面補修や局所補強を併用して対応します。可変範囲は採光・換気・排煙、避難、界壁等の法規要件を満たす枠内で設定します。



06 (提案課題 (1)-③、(2)-①、(3)-②) バリアフリー計画+モノメディアの地域展開を支える外構（雨水循環／貸農園／工房連携）

・居住環境向上のためのバリアフリー計画

エレベーターの有無を基準に、1号棟と2号棟で居住のバリアフリー水準と公共空間の立ち上がり方を分けます。**1号棟はEVを後付けして上階にも高齢者が住める構成とし、EVは防火区画内に納めて主要構造に手を入れず、簡易パネルで囲うホームEV相当でコストを抑えます**。床下配管は水回り区画に限定し、その部分のみ床を上げ、**出入口は敷居レスと緩いスロープで段差を解消**します。上階には住民専用のコミュニティスペースを設け、保存住戸は見学・学び・災害時の開放に対応します。2号棟はEVなしで、**工房・交流など出入りの多い機能を低層に集約し、高齢者も低層中心の住戸配置とします**。両棟の差異により、**上へ伸びる活動と足元に集まる活動が立体的に交わり、異なる人々が日常的に関わります**。

・農園と工房でつなぐ外構計画

敷地手前に**貸農園**を置き、建物の雨水を貯留・再利用する仕組みと連動して、**住民と地域が日常的に農に関われる外構を整えます**。必要に応じてマルシェも開き、農・制作・交流が同時に成立する場とします。2号棟1階には工房を設け、例えば近隣の**大丸工務店などと連携して修繕・ものづくりの担い手を育成**し、技術者や学生が関わりやすい導線と役割を用意します。作業台やベンチを点在させ、**隣家のプランターという隣人の野史を手がかりに植栽を団地側へ連続**します。また農園と各棟の間には小さな物置や掲示、道具の共有棚を配置し、当番やワークショップが自然に生まれるようにします。また雨水と収穫物も小さく循環させ、地域・生産・居住・福祉が交差することで、外部とのつながりを作り続けモノが次の行為を呼ぶ関係（モノメディア）を定着させます。

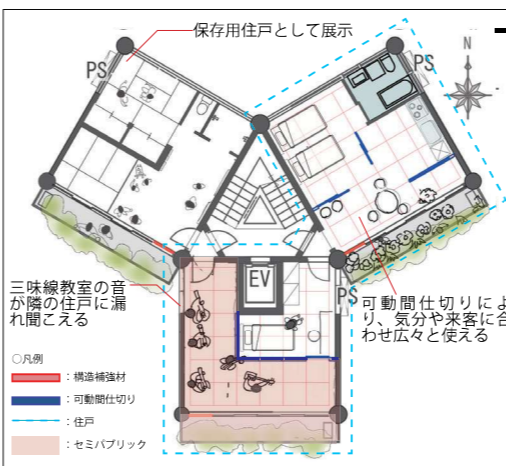
07 (提案課題 (1)-③、(2)-①、(3)-②) 短期、中期、長期を横断したモノメディアと生活の結びつき

短期に整える「構造・設備・場」と「着変わり建具耐震システム」により、災害やエネルギーなど予測不能な因子にも平面プランが順応し、生活の変化を受け止めながら**短・中・長期を横断したモノメディアによる場の構築が進みます**。（図①）

・(ex) 1号棟2Fにおける平面プランの移り変わり

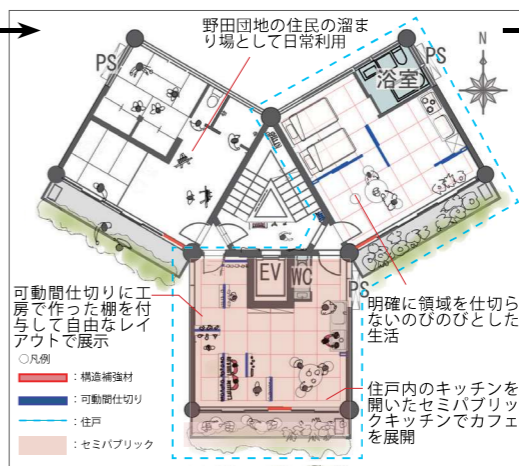
○初期（1～3年目）

本例では、西側を保存用住戸、**東と南の二住戸を一住戸**とします。バルコニーと連続する**L字型の土間をセミパブリックスペース**として設けます。**三人家族**が居住し、平日は東南住戸で生活が完結します。**休日には土間を介して保存用住戸を展示や公開の場として開き、親は来訪者対応や解説を行い、子どもは住戸内で過ごします。暮らしの延長として展示と生活が共存する住まい方を想定**します。



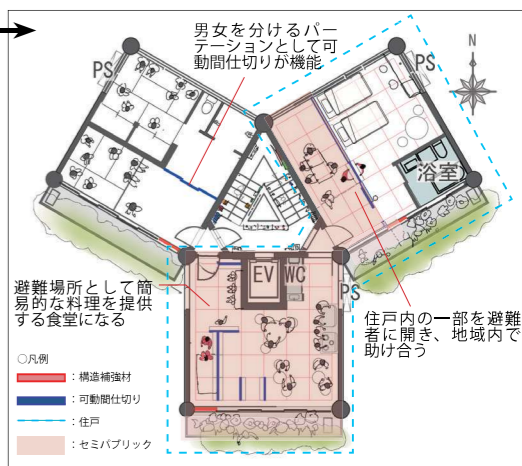
○中期（4～15年目）

子どもが巣立ち、高齢期に夫婦2人暮らしとなった段階で、子ども部屋だった南側住戸をセミパブリックとして開放します。**夫婦は小さなカフェを営みながら余生を過ごし、店内には1階工房WSで制作した棚を可動間仕切りに付与して棚貸し**を行い、作家や住民の小商いも受け止めます。飲食以外の収入と交流のきっかけを重ね、**日常の見守り機能やコミュニティの育成**につながります。



○長期（15～30年目）

予期せぬ災害が起きた際には保存用住戸を避難拠点として開放し、可動間仕切りは男女を分けるパーティションとして用います。太陽光発電と貯水で夜間の照明・通信と最低限の生活用水を確保し、**南側は簡易食を提供する食堂、東側は居室の一部をセミパブリックに開放し、物資配布や安否確認、高齢者・子どもの居場所を整え、地域全体で助け合いながら乗り越えます**。



受付番号
※ 22

