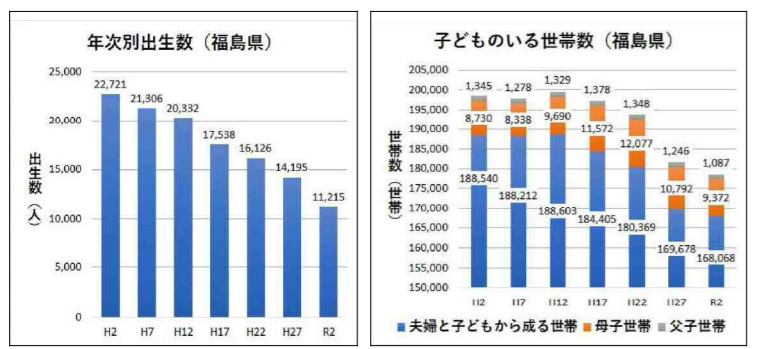


～多世代型シェアハウスの提案～

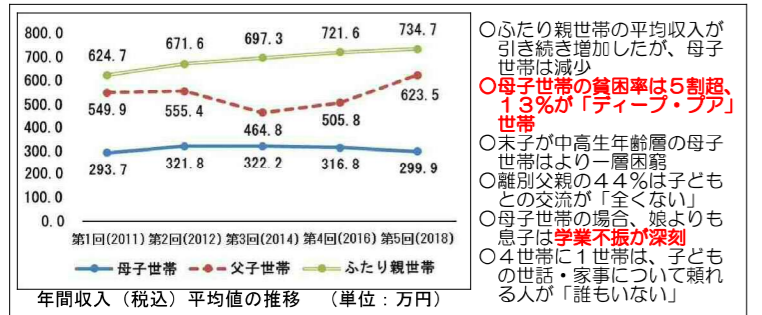
(1) 社会情勢の変化を前提に、これからの地方都市における「集まって住む」ことに関する提案

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

人口減少と少子高齢化には二つの側面があり、その一つは日本全体の人口減少であり(2050年には1億人を下回ると推計されている)、二つ目は地方都市の人口減少・限界集落の出現やシャッター商店街の増加といった、負の側面を見せながら異常なまでに片寄った東京一極集中が進行していることである。特に、福島県においては東日本大震災と東京電力福島原子力発電所の事故により、県外に避難した子育て世代が避難先で「職」と「住」を得て、福島県に戻らない選択をした人達があり、従来からの社会減(若者が進学や就職で大都市圏へ流出)や自然減(死亡数が出生数を上回る状態)によっても人口の減少傾向は続いている。



一方、母子世帯は大きく減少することなく高位で推移しておりその貧困率は増加している。少し古い統計資料だが、独立行政法人労働政策研究・研修機構の「第5回(2018)子育て世帯全国調査」によれば、子育て世帯の年収について下記のような調査結果が出ている。



母子世帯の置かれている状況は極めて厳しいものがある。とりわけ、離婚等で元の家を出たばかりの母子は、収入が無い、あっても少額であることが少なくない。このため、民間の賃貸不動産業者も母子家庭は敬遠する傾向にある。こうした状況で大切なのは、まず**住所を持つ**こと。住所がなければ**保育園への応募も難しく**、保育園の支えがなければひとり**親が働く**こともままならない。住所を得て**家賃を払うためには仕事をして安定した収入を得る**ことが必須である。また、経済的な面のみならず、生活の全てを相談する相手もない中、自ら決めなければならない精神的な重圧も伴う。

衣・食・住は生活の基本中の基本。私たちは、東日本大震災で避難所や仮設住宅で自らの住宅を失った人達の苦しみを身近に見てきた。「住」の部分にフォーカスすれば、**公共住宅のストックが持つ役割は大きく、こうした住宅の困窮者に活用されるような提案**としたい。

本プロジェクトにおける県営住宅の現状は24戸のうち10戸のみが入居し、14戸は空き家となっている。しかも、入居世帯の多くが65歳以上の高齢者世帯である。

そこで、本プロジェクトにおいては、母子世帯の経済的・精神的な負担の軽減、**母親同士がお互いの生活や育児について相談し合い、協力して暮らす**ことのできる**場の提供**を目的とし、**空き住戸の一部を母子シェアハウスとして活用**することを提案したい。さらに、そこに**20歳前後の若い学生(女性限定)が入居するシェアハウス**も加えることで、**団地の活性化・空き家率の改善**などにつなげたい。

シェアハウスとはいっても住棟・住戸のセキュリティは強化する必要があり、電子ロックやモニター付インターホンなど、防犯とプライバシーの保護にはしっかり対応する。その上で、共用部についてはダイニング・キッチン・テラス・リビングなどを設置し、**団地周辺の住民も誘って、月に一度の子ども食堂を開催したり、学生が母子シェアハウスの子ども達に学習指導をしたり**とソフト面の活動は限りなく広がっていく。高齢者比率の高い今の県営住宅に、**母子世帯や学生、地域住民も加わっていくことで、世代的なつながりが生まれミクストコミュニティとしての可能性**が高まると考える。さらに、**団地の自治会活動を学生が主導**し、先輩から後輩に自治会活動をつないでいけるように誘導できれば、本プロジェクトの社会的意義は高い。

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

- ・共用ダイニング(食堂)の設置
 - ＜活用例＞
 - 子ども食堂
 - 朝夕の食事提供や家事援助(有料、申込制)
 - 三度三度の食事の用意が負担になっている高齢者は多い
 - 空き時間を活用し「カフェ」の運営
 - コワーキングスペース
 - Wi-Fi環境の提供
- ・共用リビング(交流室)の設置
 - ＜活用例＞
 - イベント交流(地域開放)
 - 学習スペース
 - 母子家庭の子どもにボランティアの学生が学習指導
 - 未就学児への読み聞かせ
 - 衝立等で緩やかに間仕切り、部屋の大きさを変えて使用できる(相談スペース等)
 - Wi-Fi環境の提供

③現入居者の居住環境の向上に資する提案

- ・安全の確保
 - 耐震性の確保(設計段階で耐震上の課題が見つければ検討の上対応する)
 - 劣化したバルコニーの解体・撤去、新設
- ・共用スペースの設置
- ・置き配対応として1階へ共用倉庫(宅配ボックス)の設置
- ・外断熱+窓の高断熱化(快適さと省エネ)
- ・住戸内に洗濯機置場と洗面所の確保
- ・室内物干しの設置
- ・設備(電気・機械)の全面的な更新
- ・パイプシャフトの確保
- ・住戸のセキュリティ強化
- ・オンラインによる安否確認サービス(有料)

(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主要用途を住宅としたまま、新たな機能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

昭和45年から着工数が急拡大した県内の公営住宅。RC壁構造5階建て、間取りは6帖+6帖+4.5帖+台所の3K。当時は標準的プランで高度経済成長期の若者憧れの住まいであり、かつて結婚すると同時に公営住宅にお世話になった人達も多い。スターハウスはこの公営住宅大量供給時代の初期に建築されたもので野田町団地の他、県内ではいわき市の玉川団地に2棟存在するのみとなり、建築的文化性から保存する価値は高いが、あくまでも**「質素に改修し、使いながら生活と密着して保存する」**のがスターハウスらしさの保存と言えよう。

外観は可能な限り建築そのものが持つ「デザインの美しさ」を保持する。特に、丸柱の持つ当時における希少性と最上階の庇の120度を開いたスカイラインの美しさは建築の歴史的価値のみならず、そのデザインの秀逸さがあることである。バルコニーのスリット部の彫の深さについても改修時に継承したい項目である。内部については、新しい機能の母子シェアハウスの住戸は、対面式キッチンや室の洋室化など、子どもを見守りやすい空間へ改修する。

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

スターハウスの一室(1階)に「公営住宅の歴史を学ぶ」保存用住戸を設ける。スターハウスは1959年管理開始という歴史的価値が大きく、今回の改修事業は住教育や建築業の担い手確保・育成につなげる絶好の機会となる。1959年は東京オリンピック(1965年)や大阪万博(1970年)といった大型プロジェクトが続き、日本の若者が自らの将来に夢を持ち建築の仕事に関わる職業選択をした時代。そのエネルギーあふれる60年代の夜明け前にスターハウスは誕生し、昭和・平成・令和の3つの時代を生き抜いてきた。その歴史を紹介するとともに、東日本大震災における仮設住宅・復興公営住宅の「災害時の住宅の役割」についても伝えるものとする。また、建築団体への貸出しも行い、作品展の開催等にも活用したい。

保存用住戸の内装は質素にまとめ、家財・備品も含め当時の生活がイメージ出来る展示とする。例えば**元入居者がつけたであろう木の柱のキズもそのままに、美しすぎる内装は避け、昭和の香りを残したい。**

配置計画・平面計画



受付番号
※ 29

(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

本プロジェクトの概算事業費及び運用開始後の家賃収入の推移を下表に示す。中・長期的にみて空き住戸となった場合かつ入居希望者がいない場合は、母子または学生向けシェアハウスとして活用することを検討していく。なお、公営住宅の家賃を30,000円と想定して計算すると建設相当額を約35年で回収することができる。

■1棟あたり工事費

改修部位	数量	単位	単価(千円)	金額(千円)
屋根	126	m ²	155	19,530
外壁	510	m ²	20	10,200
建具	12	戸	1,000	12,000
バルコニー	9	戸	3,000	27,000
内装	12	戸	2,000	24,000
設備(共用部)	12	戸	1,000	12,000
設備(個別)	12	戸	1,600	19,200
計				123,930

■概算事業費(工事費)

名称	数量	単位	単価(千円)	金額(千円)
直接工事費				
本体	2	式	123,930	247,860
外構	1	式	18,000	18,000
計				265,860
経費(35%)	1	式	93,051	93,051
計				358,911
消費税相当額	1	式	35,891	35,891
工事費				394,802

■家賃収入の推移(想定)

家賃収入	<短期>		<中期>			<長期>			(千円)
	0年	10年	20年	30年	40年	50年			
公営住宅[10]	—	—	—	—	—	—	—	—	—
学生(単独)[3]	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	(千円)
学生(2人)[3]	28,800	28,800	28,800	28,800	28,800	28,800	28,800	28,800	(千円)
母子シェア[3]	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	(千円)
小計	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	(千円)
家賃累計	72,000	144,000	216,000	288,000	360,000	432,000	504,000	576,000	(千円)

※各住戸の家賃は以下のように想定している
 学生(単独利用): 60,000円/月
 学生(2人利用): 80,000円/月
 母子シェア: 60,000円/月

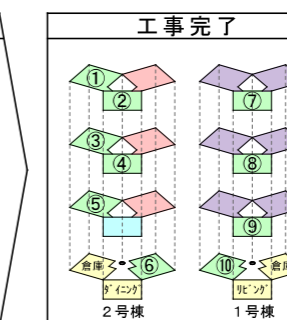
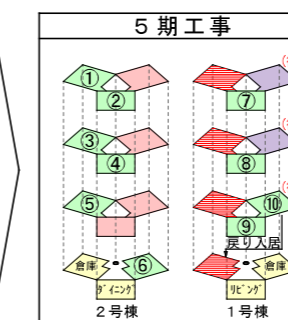
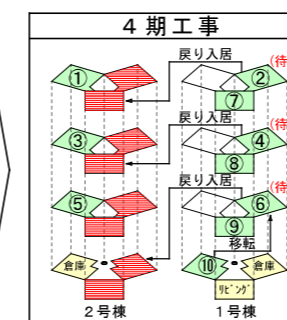
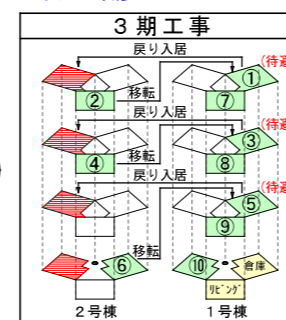
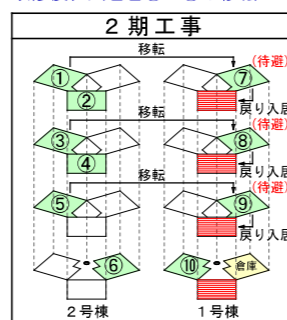
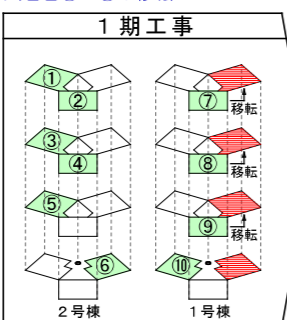
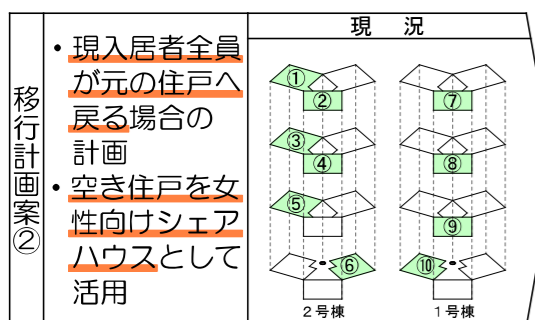
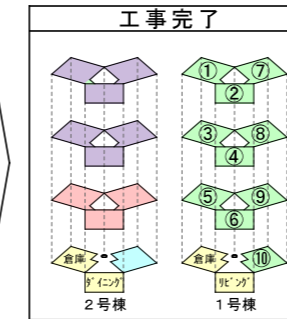
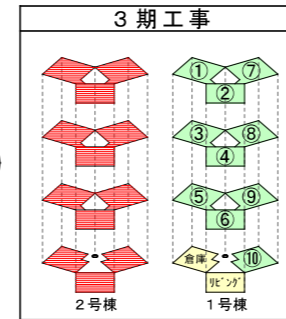
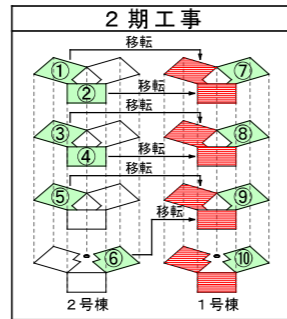
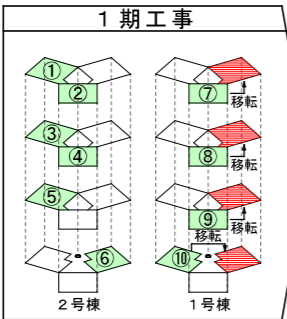
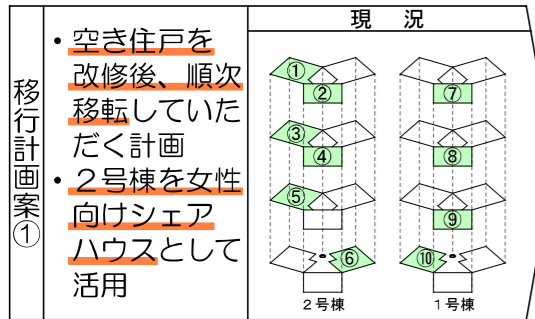
※[]内は貸出住戸数(想定)
 ※家賃収入は空室率0、家賃値上げ無しと想定して算定
 ※公営住宅の家賃収入は除いている

概略工程表・移行計画案

本プロジェクトの概略工程表を右図に、住戸の移行計画について下図に示す。本プロジェクトでは母子世帯や女子学生を対象としたシェアハウスを提案しているため、**移行計画案①による改修を推奨**する。この場合、2号棟にシェアハウスをまとめることができ、入居者が同性同士であることの安心感へつなげることが可能。また、現入居者が元の住戸へ戻ることを想定した移行計画案②に比べて工期を短縮することができ、工事費の削減にもつながる。

■概略工程表

年度	令和8年度			令和9年度			令和10年度		
	4	5	6	7	8	9	10	11	12
事業者の公募									
調査									
基本設計									
実施設計									
施工									
事業者と契約									



(4) その他の提案

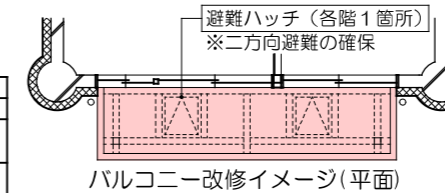
①バルコニーに関する提案

バルコニーは持出しスラブで出来ている。見学時に目視確認しただけであるが、かなり危険な状態と見受けられた。【下部写真参照】かなり大きいコンクリートの割れや鉄筋のサビも見られ、バルコニー全体が落下する可能性も否定できない。

そこで、持出しスラブの部分を撤去し、**鉄骨で工場製作**したものを所定の場所に取付けることで、バルコニーの安全と軽量化を目指すことを提案する。(設計時点で現地調査の上、補修工事により安全確保が可能と判断された場合は、その方針を優先する)



バルコニー改修イメージ(立面)



バルコニー改修イメージ(平面)



バルコニー劣化状況

- 【凡例】
- 改修範囲
 - ①~⑩…現入居者住宅
 - 女子学生向けシェアハウス
 - 母子シェアハウス
 - 保存用住戸(見学用)
 - 共用部分(ダイニング、リビング、倉庫)

②施工に対する配慮

- ・施工にあたっては住宅地であることを考慮し、周辺住宅等への建設騒音・粉塵等の対策(低騒音型重機の採用、水撒き等)を十分に行う。
- ・周辺住民への周知を十分に行い、苦情の無いよう留意する。
- ・コンクリートの研り等、解体工事の騒音・振動が最も強烈でストレスとなるので「居ながら工事」を行う際の仮設工事については十分検討する。

(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

計画地における女子学生向けシェアハウスの実現性について検討した。

- 立地(敷地)の評価**
- ・敷地周辺は戸建住宅、民間アパート、中高層市営住宅等が立地し、静かな住宅街である。
 - ・住宅地の割には駅近でスーパーマーケット等の商店も徒歩圏内にあり便利。
 - ・福島駅西口に近く、バス停も近くにあり利便性も良い。
 - ・東口は繁華街があり女子学生の保護者から敬遠される。
 - ・福島市の大学等には保育・看護・介護系の学科があり、学生の女子比率が高い。
 - ・前面道路(県道310号線)は学生が良く利用する道路である。
 - ・学生の移動手段は自転車が多いため、敷地内に住民分の駐車場が無いのは、あまりデメリットにならない。

- 安全面(建物)の評価**
- ・モニター付インターホン
 - ・電子ロック
 - ・敷地内照明+防犯カメラ
- 現状、安全面に関する設備は不十分であるため、設計段階での検討が必要

一人暮らしの女子学生のアパートの選定にあたっては、保護者の意向が強く反映され、治安の良さやセキュリティの高さが強く求められる。安全面に関する改修を行えば十分な需要があり、大学等と連携した取組みによって継続的な入居が見込まれると考える。

②提案内容を確実に履行できる取組体制

本プロジェクトの参加表明をするにあたって、福島市で活動する『子どもとその家族を支援する』NPO法人(以下A法人)と不動産関係企業に勤める傍ら、若者を支援するボランティア活動等に積極的に関わる個人(以下B氏)にヒアリングを行った。両者ともに強い興味を示していただき「ぜひやってみようというテーマであるが事業を行うには持続性の確保が重要なので、今後前向きに検討したい」との返答をいただいた。A法人、B氏が民間事業としての公募に手を挙げていただけるかどうかはまだ分からないが、事業実現に強い感触を得ることができた。実は女子学生のシェアハウス案はB氏からの提案で、本業での日頃の経験からいくつかのヒントもいただいた。例えば、改修後の運用スタートは年度末(1~2月)であることが望ましいとのこと。これは新入学生のアパート探しのピークが2月であるため、タイムラグのないスムーズな運営開始には、その時期を目指して事業を完了させる必要がある。また、学生の入居には**大学等との連携**も重要であり、工程的な余裕があれば、大学の学生課等に対して事前に内覧会を実施し、学生達に広く周知していただく機会を設けたい。