

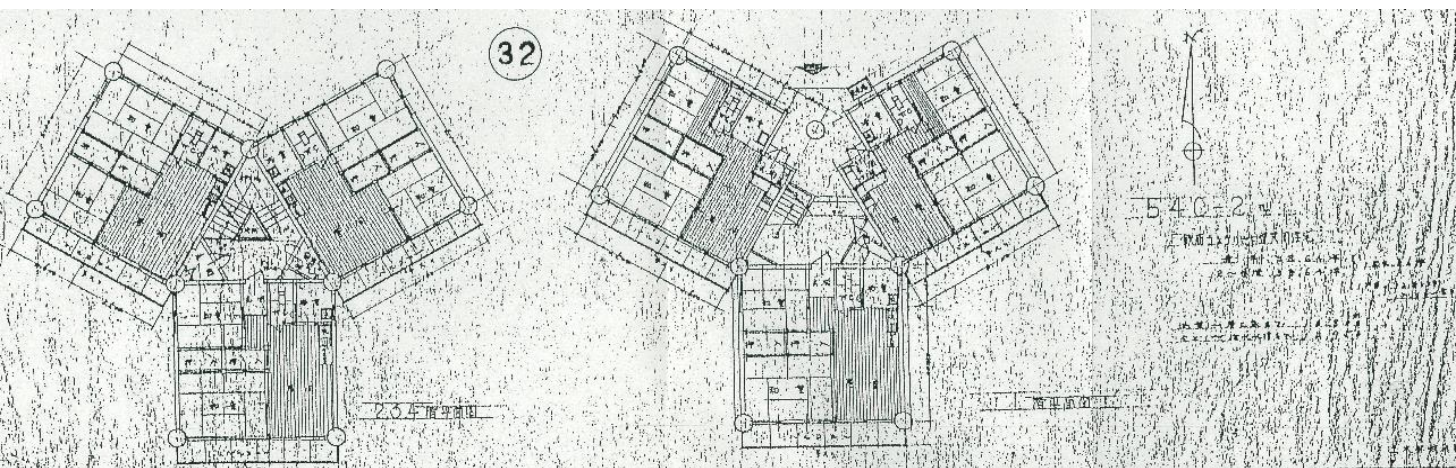
福島県宮野田町団地
【スターハウス54C-2型】
保存活用基本構想

令和7年12月
福島県土木部建築住宅課

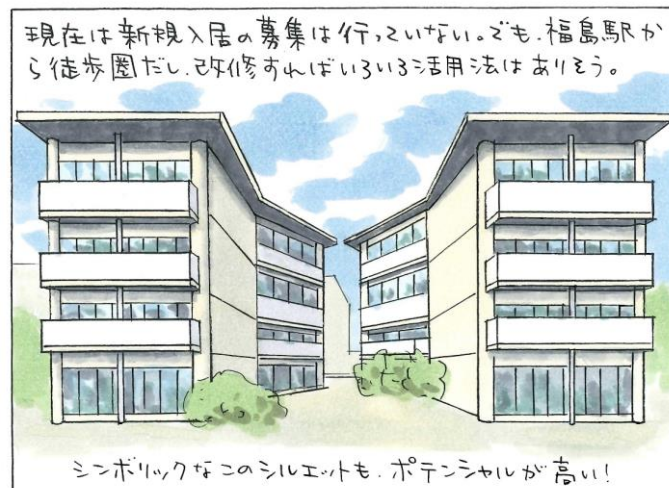
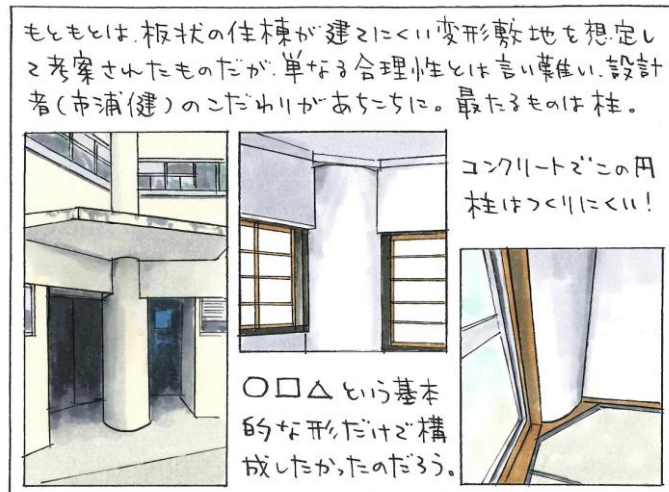
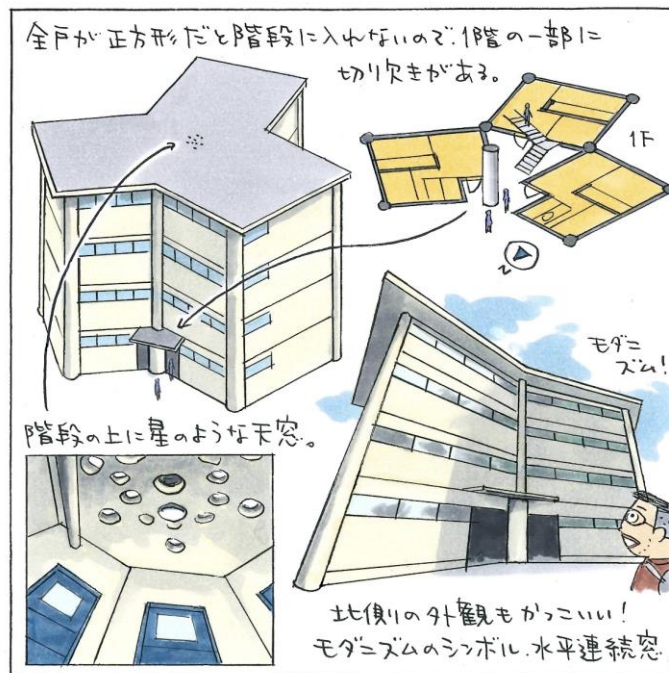
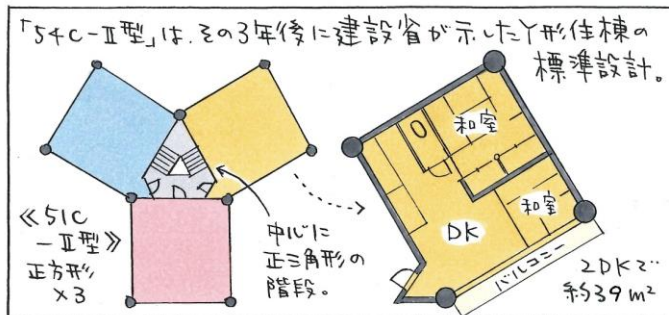
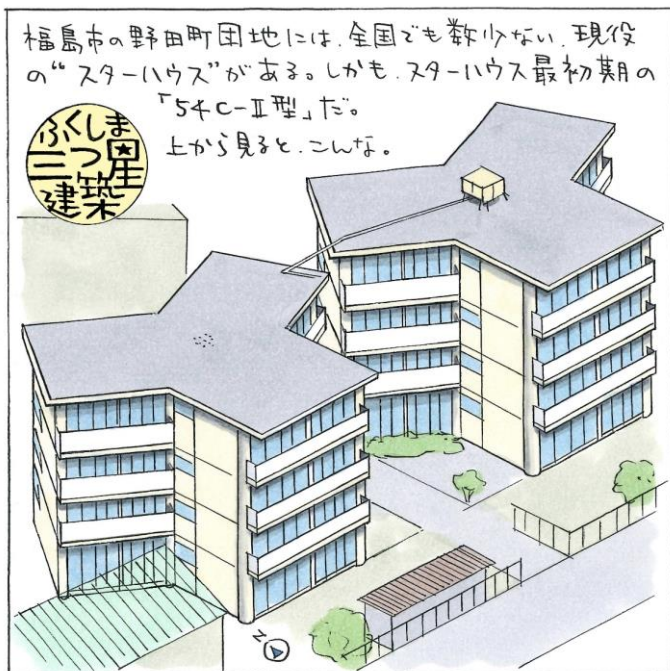
日本住宅公団（現在のUR都市機構）において昭和37年に管理開始した旧赤羽台団地（東京都北区）の共同住宅4棟（スターハウス3棟と板状住棟1棟）が、令和元年に国の登録有形文化財に登録されたことなどから、県営住宅のスターハウスについて調査を行った。県営住宅としては、これまで5団地で8棟111戸建設され、2団地4棟54戸が現存している。

特に、野田町団地（2棟24戸）は、昭和28年に建築家の市浦健氏が建設省と共同で設計した公営住宅の標準設計54C-2型（スターハウスの最初の型）の数少ない現存例（現時点で確認されている3棟の内、2棟）であった。

54C-2型の特徴としては、平面は「正三角形（階段室）」「正方形（住戸）」「正円（柱）」の3つの基本図形で構成され、階段室のプリズムガラスブロックや水平連続窓などがあり、野田町団地は、竣工後、大規模な改修が行われていないことから、当時の設計思想が垣間見える建築である。



福島県宮野田町団地【スターハウス54C-2型】とは



※福島県に数多く存在する魅力的で評価の高い近・現代建築物を集約し紹介するサイト「ふくしま建築探訪」の三つ星建築（宮沢洋氏によるイラスト）として掲載

- 1959年（昭和34年）：管理開始
- 1995年（平成7年）：隣接する市営住宅野田町団地が建替（県営は建替範囲から除外）
- 2000年（平成12年）：既存県営住宅等総合再生計画で活用方針を用途廃止に（新規募集停止）
- 2019年（令和元年）12月：旧赤羽台団地のスターハウスを含む4棟が国の登録有形文化財に
- 2021年（令和3年）12月：東京工芸大学海老澤教授、（株）日東設計の志岐氏視察
- 2022年（令和4年）6月：東京大学大学院大月教授視察
12月：ポータルサイト「ふくしま建築探訪」掲載
- 2023年（令和5年）3月：「福島県スターハウス型県営住宅の動態保存に関する考察」をまとめ、
県営住宅長寿命化計画の事業手法を「用途廃止」から「当面維持管理」に変更
10月：雑誌「東京人」で紹介
11月：「スターハウス 戦後昭和の団地遺産（鹿島出版会）」で紹介
12月：日本建築学会UR集合住宅団地保存活用小委員会視察
- 2024年（令和6年）5月：文化庁近現代建造物緊急重点調査
- 2025年（令和7年）9月：「ふくしま建築探訪」三つ星建築に（宮沢洋氏イラスト化）
10月：県営住宅長寿命化計画の事業手法を「当面維持管理」から「改善」に変更し保存活用へ

近年、公営住宅を歴史的意義のある建築と捉え、保存活用に取り組む自治体が現れてきているが、スターハウスは、老朽化等により解体が進んでいる。全国的にも希少な54C-2型のスターハウスである野田町団地を保存し活用することは、歴史的・文化的価値を次世代に伝えることだけでなく、団地の再生モデルとして、移住・定住（二地域居住含む）や新婚・子育て世帯支援、観光資源など、多角的な効果をもたらす新たな可能性があることから、県営住宅長寿命化計画の事業手法を、令和5年3月に「用途廃止」から「当面維持管理」に、令和7年10月に「当面維持管理」から「改善」に変更しました。

保存活用に当たっては、築100年を目指し、国の登録有形文化財への登録を見据え、住まいの他に新たな機能を加えたストックの再生モデルにすること、また、この取組を情報発信し、建築に対する関心を高め、建築業の将来の担い手の確保・育成につなげることなどにより、単に費用対効果だけでは計ることができない本県の建築文化をシンカ（進化・深化・新化）させることを目的とする。

1959年

0年

2025年

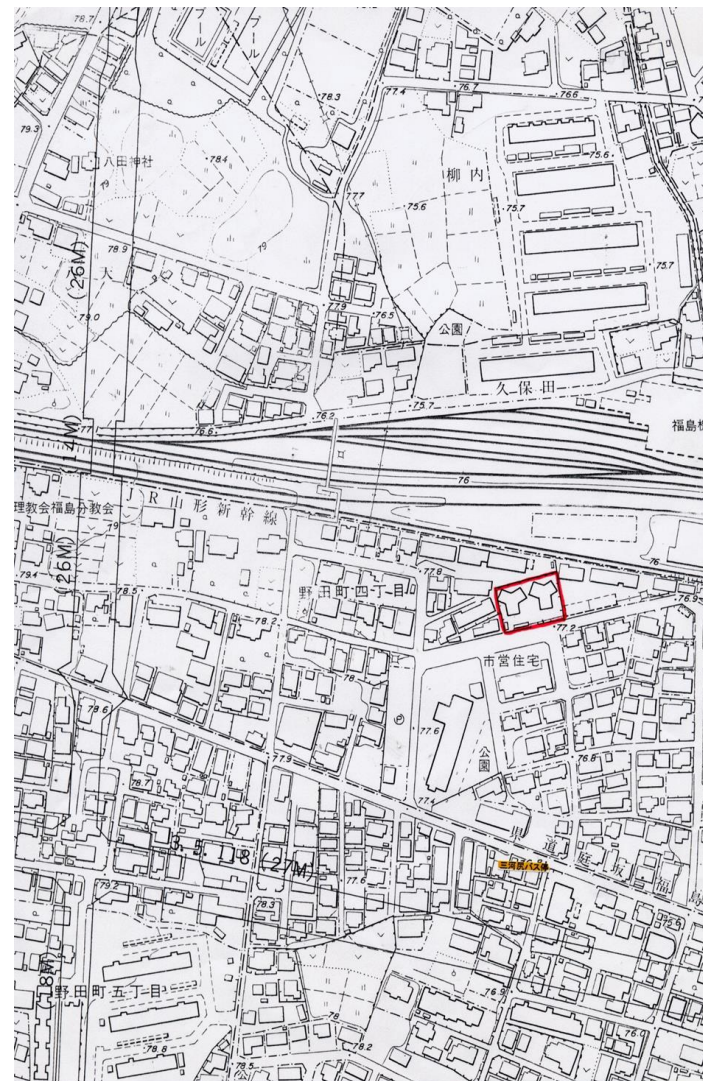
66年

2059年

100年

- ・敷地は福島駅から北西約1.5 kmに位置し、北側にJR奥羽本線が通っている。
- ・第1種住居地域内にあり、周辺は市営住宅や戸建て住宅が多い住宅地である。
- ・交通、教育、医療施設が約1 km圏内にあり、利便性は高い。

所在地 : 福島県福島市野田町4丁目6-1
 都市計画区域 : 市街化区域
 用途地域 : 第一種住居地域
 建ぺい率 : 60%
 容積率 : 200%
 建設年度 : 1959年(昭和34年)
 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造4階建て
 棟数 : 2棟
 戸数 : 24戸(12戸/棟)
 敷地面積 : 1,121.38㎡
 建築面積 : 126.21㎡/棟
 延べ面積 : 510.84㎡/棟
 タイプ別面積 : A 34.76㎡(2戸/棟)
 B 37.21㎡(4戸/棟)
 C 39.11㎡(6戸/棟)
 駐車場 : 無



■県営住宅等の現状

管理戸数

区 分	棟数	戸数	入居世帯数	入居率
一般県営	467	7,912	6,406	81.0%
準 県 営	2	21	21	100.0%
特別県営	8	106	59	55.7%
小 計	477	8,039	6,486	80.7%
復興公営	699	4,389	3,746	85.3%
合 計	1,176	12,428	10,232	82.3%

団地数：124

65歳以上の単身世帯数

区分	該当(A)	全入居世帯(B)	割合(A)/(B)
一般	2,181	6,486	33.6%
復興	1,329	3,746	35.5%
計	3,510	10,232	34.3%

65歳以上の入居者数

区分	該当(A)	全入居者(B)	割合(A)/(B)
一般	4,382	12,388	35.4%
復興	2,582	6,369	40.5%
計	6,964	18,757	37.1%

建設年次別住棟・戸数

建設年次	棟数(棟)	戸数(戸)	備考
S25～S29	1	1	
S30～S34	2	24	
S35～S39	7	34	
S40～S44	33	324	
S45～S49	58	1,582	
S50～S54	73	1,966	
S55～S59	101	1,213	
S60～H1	53	869	
H2～H6	66	909	
H7～H11	56	835	
H12～H16	18	240	
H17～H21	9	42	
H22～H26	18	486	復興公営住宅
H27～	681	3,903	復興公営住宅
計	1,176	12,428	

■野田町団地の現状

- ・ 10 / 24 戸入居しており、高齢化率が高い。
- ・ 築65年を経過している（公営住宅法耐用年限70年）。
- ・ 20年以上、計画的な修繕を実施していないことから劣化が進行している。
- ・ 住宅設備や断熱等が現代の仕様ではない。駐車場、EVが無い。
- ・ 歴史的価値が広く認知されていない。

※入居状況

65歳以上の世帯数 : 8 / 10 戸

65歳以上の入居者数 : 10 / 16 人

入居	入居	空室
入居	入居	空室
入居	空室	空室
空室	空室	入居

2号棟

4 F	空室	入居	空室
3 F	空室	入居	空室
2 F	空室	入居	空室
1 F	入居	空室	空室

1号棟

【参考資料】

- ・ 耐震診断報告書
- ・ 定期調査報告書、外壁全面診断調査報告書

■保存活用に向けた課題

- ・ 異なる世代が集い、日常生活を送ることができる持続可能な住環境を形成する必要がある。
- ・ 改修工事等により、長寿命化等を図る必要がある。
- ・ 歴史的価値を情報発信していく必要がある。

① これからの「集まって住む」

福島県の人口は1998年をピークに減少が続いており、年少人口（0～14歳）の減少と老年人口（65歳以上）の増加で、今後も人口減少・少子高齢化の進行が見込まれる。

自然動態（出生・死亡に伴う動き）と社会動態（転入・転出に伴う動き）の減少傾向が続いており、震災と原発事故の影響も相まって人口減少が加速している。

県営住宅においても、入居率の低下、入居者の高齢化（単身高齢世帯の増加）が進み、多様な世代が共生するミクストコミュニティの形成が求められている。

時代の変化により住環境に対するニーズの変化も見られる。

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」ことの意味・かたちを問い直す。

② 建築文化の継承

福島県では、福島県建築文化賞や県内の現代建築を紹介するポータルサイト「ふくしま建築探訪」を開設するなど、建築文化の醸成に取り組んでいる。

近年、全国的にも公的賃貸住宅（共同住宅）を歴史的に意義のある建築と捉え、保存活用が図られ始めている。

意匠や設計思想を物理的に保存するだけでなく、時代背景や生活様式を含め継承していく県民意識の醸成にも取り組む必要がある。

住教育の取組や建築業の担い手の確保・育成が求められている。

国の登録有形文化財への登録を見据え、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。

③ 住宅ストックの活用

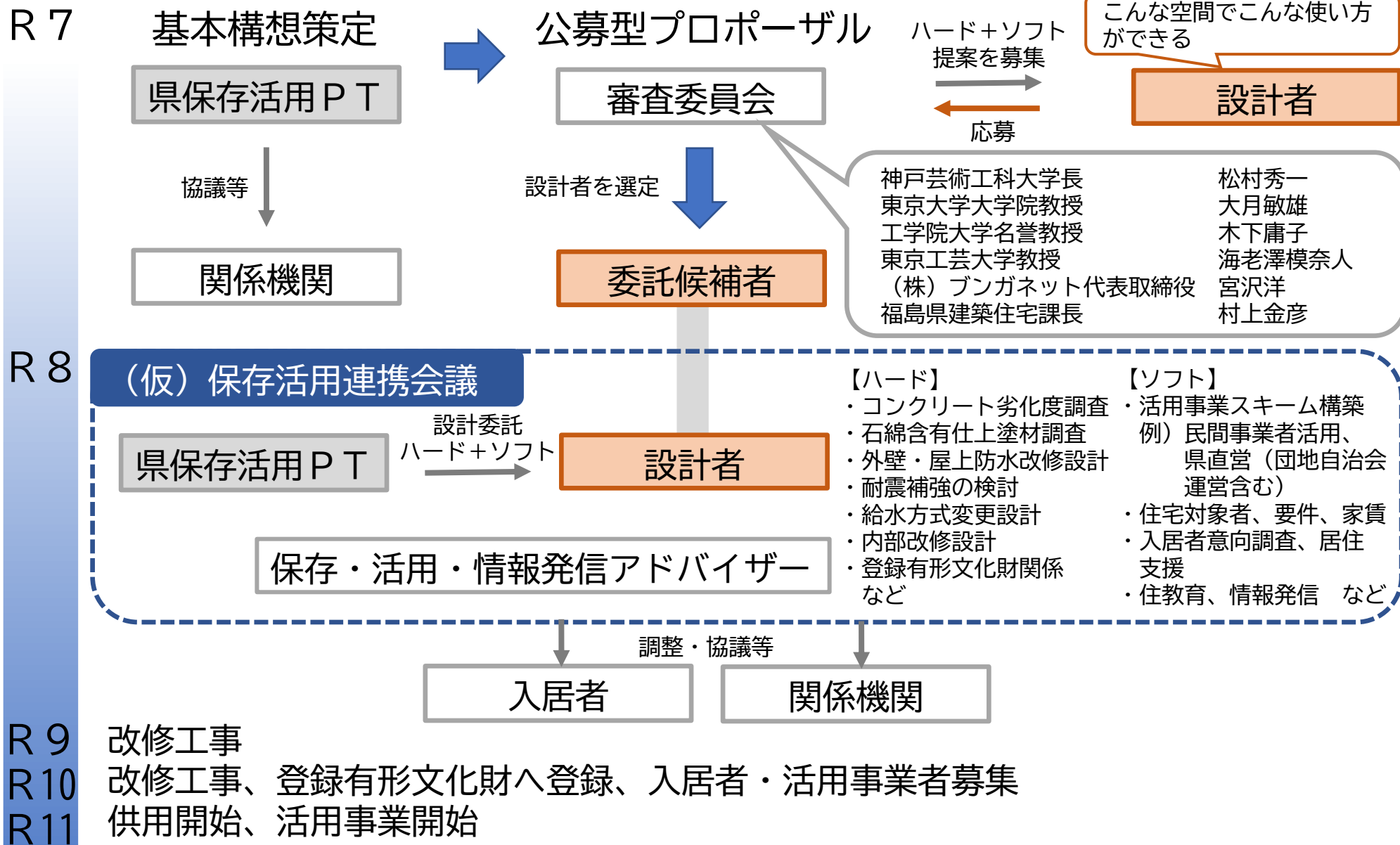
人口減少・少子高齢化の進行は、新築住宅着工戸数の減少、空き家の増加など住宅を取り巻く環境にも影響を及ぼしている。

県営住宅でも昭和30～50年代に大量に建設された団地の老朽化と入居者の高齢化により、「二つの老い」が進行している。

移住・定住（二地域居住含む）や子育て世帯を支援するため、住宅ストックを活かした取組みも行われている。

使用しながら保存することを考慮し、安全性を確保する必要がある。

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。

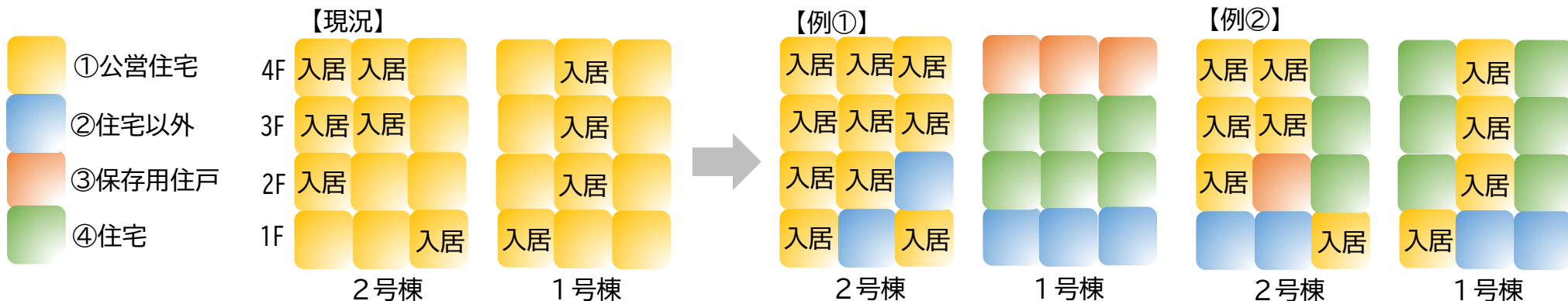


■用途

- ・主要用途は県営住宅（共同住宅）とする。
※現在の入居者は継続して入居する。必要に応じ移転支援を行う。
例）空き住戸リフォーム→現住戸から移転
空き住戸リフォーム→一時的に移転→現住戸リフォーム→戻り入居 など
- ・必要に応じ、一部、目的外使用（地域対応活用計画を想定）または公営住宅法の用途を廃止し活用する。

- ①現入居者分（10戸）は、当面、公営住宅（公営住宅法の規定による）とする。
 - ②現在の住戸専有面積の20%（5戸）程度を住宅以外の用途で活用可能なスペースとする（様々な用途に活用できる改修を想定）。
 - ③1戸以上復元し保存する（例：見学用）。
 - ④上記以外は住宅（公営住宅以外も可）とする。
- ※①以外は目安とする。

○①～④の改修イメージ



■管理

公営住宅部分：指定管理者
上記以外：県直営

■概算事業費

設計委託費： 15,000千円～25,000千円（税込）
（改修設計、各種調査、活用事業スキーム構築）
工事費： 400,000千円（税込）（財源：国交付金1／2程度を想定）

■ハード

各種調査（コンクリート劣化度調査（圧縮強度試験、中性化深さ等）、石綿含有
仕上塗材調査を実施）

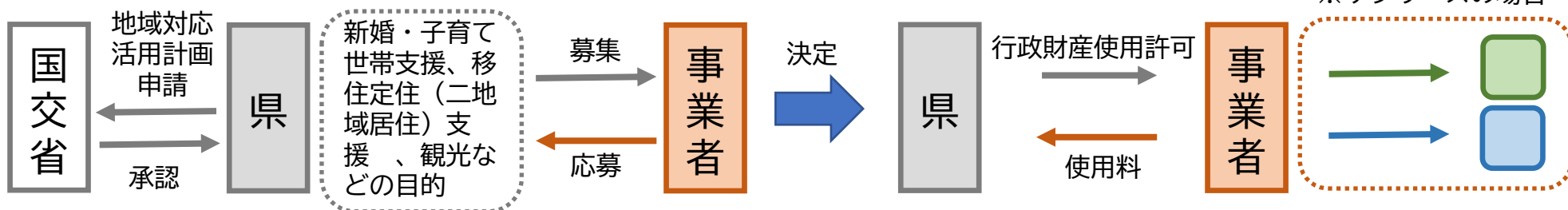
- ・住棟外部：外壁改修（前回：平成5年改修）を行い安全性を確保する。
屋上防水改修（改修時期不明、現在シート防水）、給水方式変更（平成17年給水ポンプ交換）を行い、居住性向上を図る。
耐震補強を検討する。
- ・住棟内部：活用に必要なりフォームを行う。
公営住宅として活用する住戸は内部改善（水廻り改修、バリアフリー化、水廻り改修、給湯設備設置、給水管、排水管更新等）
- ・外構：前面空地を含む敷地全体を活用する。

■ソフト

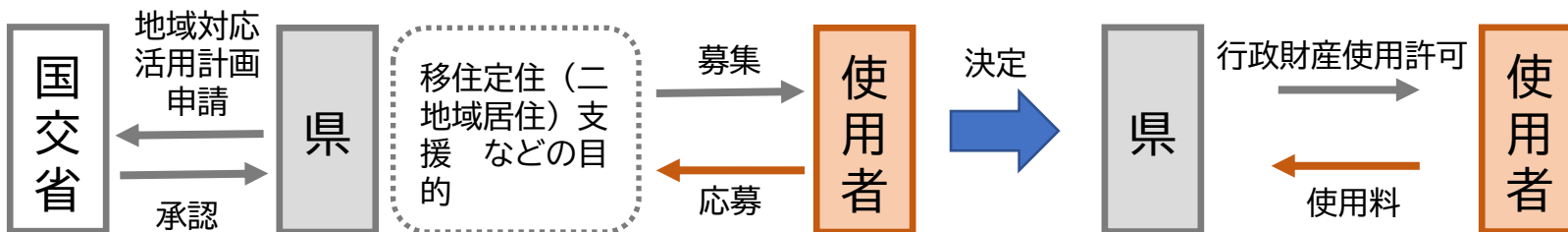
- ・ 公営住宅以外の用途で活用するスペースについて、投資対効果を検証し短期・中期・長期の持続可能な事業スキーム案を構築する。

例)

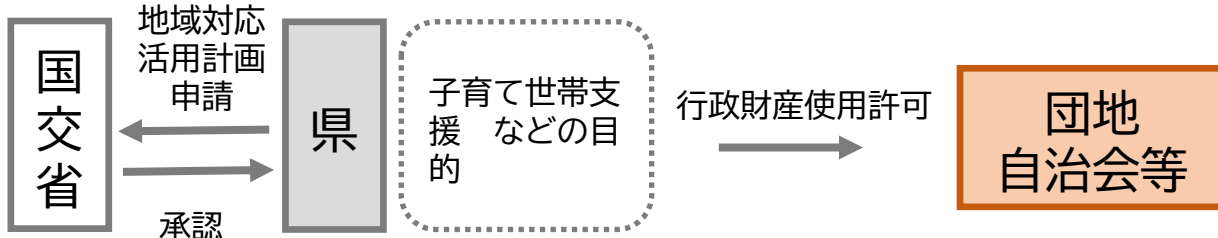
【民間事業者活用】



【県直営①】



【県直営②】



※目的外使用により生じる収益（維持管理費相当額がある場合はこれを除く。）のうち国庫補助金等相当額は国庫納付が条件となる。

- ・ 住生活に関わるリテラシーの向上や建築に対する関心を高め、建築業の将来の担い手の確保・育成につなげるよう様々な方法で本事業を情報発信する。

- ・平成20年12月22付け国住総第67号
「住宅局所管補助事業等により取得した財産等の取扱いについて」
(国土交通省住宅局長)
- ・平成21年2月27日付け国住備第117号
「公営住宅の地域対応活用計画について」
(国土交通省住宅局長)
- ・令和4年1月
「ストック活用を通じた住宅団地再生に係る事例集」
(国土交通省関東地方整備局)
- ・令和7年3月
「公営住宅等の弾力的な活用に関する事例集」
(国土交通省関東地方整備局)
- ・令和7年6月30日付け国住備第62号
「転貸を前提とする公営住宅の目的外使用について（通知）」
(国土交通省住宅局住宅総合整備課長)