



三島 はっPタウン

2022.11.17 明治大学大学院 三島スタジオ
みしまころっけ班

01. 背景

三島市は都心からのアクセスの良さに加え、観光スポットや清流の流れる風景など観光客を呼び込む魅力がある。しかしそれらは商店街周辺の「街中」に限られており、その外側の「郊外」では明らかに様子が異なっている。街中は単身者や観光客が多く、小型の個人店が軒を連ねるのに対し、郊外では子連れの家庭が多く、街は大型施設やチェーン店で溢れている。また街中の人々は交通手段として電車や新幹線を利用するのにに対し郊外に住む人々はそのほとんどを車に頼っている。

このように「街中」と「郊外」では、ユーザー層、施設、交通手段、さらには人々の考え方で様々な分断が起きており、さらに地理的要因が拍車をかけている。

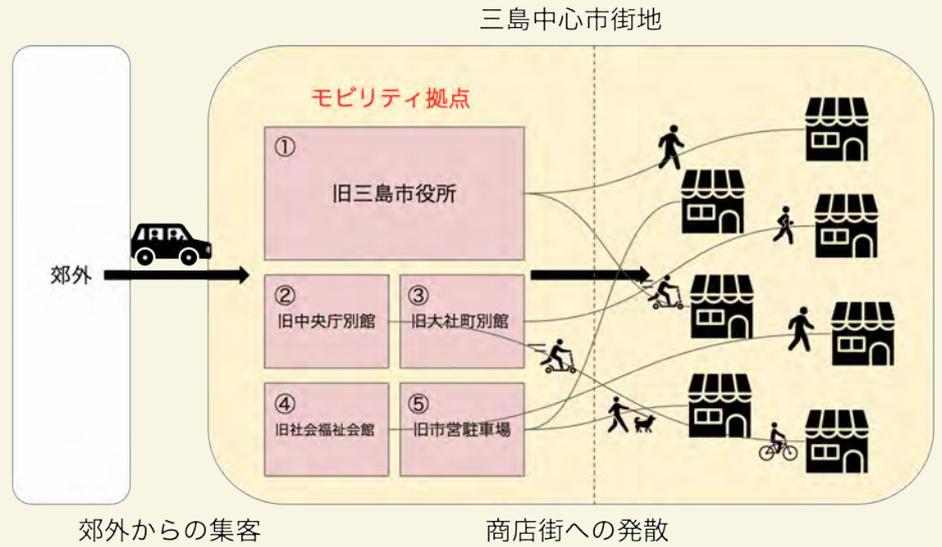
郊外の人々の為、街中には数多くの駐車場が点在する一方で、歩行者が多く道幅も狭い「街中」は車での移動がしにくいため、郊外から訪れる人は少ないことに加え、点在する駐車場は場所によって値段と稼働率に差がありうまく活用されてない現状がある。私たちは市役所を南二日町に集約移転する想定のもと、五つの跡地について提案を行う。

02. 提案

- ・5つの跡地には商業施設や観光案内所などそれぞれ異なる魅力的な施設を計画し、郊外の人々や観光客を呼び寄せる。
- ・各施設でなるべく多くの駐車台数を確保することで、街の「モビリティ拠点」として機能させる。
- ・本計画は車を停めた人が施設を利用するだけに終わらず、商店街にも繰り出していくようなシステムを提案し街中と郊外との接続をはかる。

→閉ざされた商業施設ではなく、モビリティによって回遊性を増すことで、三島市に点在する川や商店街などの様々な魅力の行き来が、その場でのサプライズを引き起こすような商業施設。中心市街地全体を商業施設と見立てるような提案を目指すこと。

モビリティ（交通）のあり方を考え直すことで 街中と郊外の分断を繋ぐ魅力的でハッピーなまちづくり



03. 電気モビリティの可能性

現代では電気自動車をはじめとする、電気を用いたモビリティが徐々に普及してきている。電気モビリティの登場は、将来の建築や街の在り方を大きく変化させると考える。例えばスモールモビリティは人々の動きを活発化させ、車はガスを排出しなくなるため建物内部への侵入が可能になる。本提案では未来における電気モビリティと共存する建築・街のあり方を考慮した設計とする。

		
最高速度	25 km/h	7 km/h
乗車人数	1人	1人
備考欄	一般的	高齢者向け

△スモールモビリティの事例

04. 当該計画地 ※本庁舎は⑥に移転



05. 人とお金のサイクル

【店舗のメリット】

- ・コインパーキングと結びつくことで人が訪れやすくなる
- ・車ユーザーも集客できるようになりお客さんが多用

【駐車場のメリット】

- ・新たなモビリティ拠点として機能することで利用者が増加
- ・安定した収入のまま駐車料金を安くすることができる

【利用者のメリット】

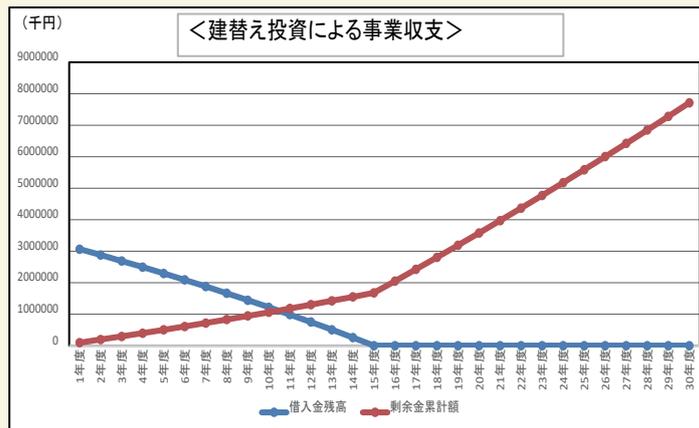
- ・商店街の加盟店舗で買い物をすると駐車料金が1時間無料



06. 事業収支計画

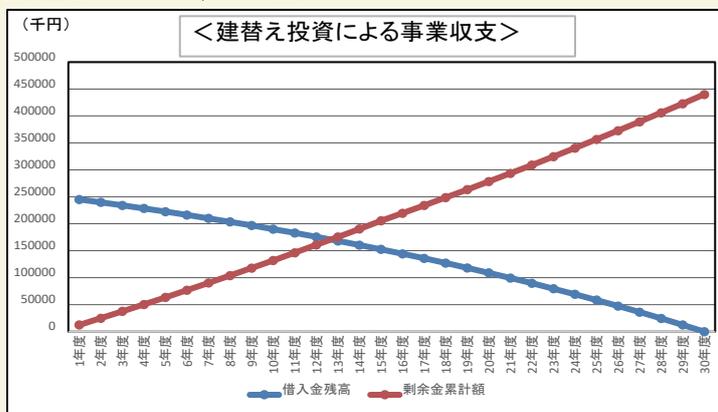
①本庁舎跡地（建て替え）

賃貸面積（店舗）	8,000	m ²	建設時諸経費	514,080	千円
月額平均賃料※	3.2	千円/m ²	投資総額	4,045,255	千円
年間賃料合計	291,840	千円	減価償却費（当初15年間）	121,666	千円
			減価償却費（16年目～）	52,779	千円
賃貸面積（駐車場）→店舗負担	6,260	m ²	自己資金	800,000	千円
月額平均賃料	3.2	千円/m ²	借入金額	3,245,255	千円
年間賃料合計	228,365	千円	借入金返済年数	15	年
店舗工事費	1,440,000	千円	借入金金利2.5	%	
駐車場工事費	437,400	千円	借入金元利返済額	262,108	千円/年
屋上工事費	540,000	千円			
その他工事費	1,009,800	千円			
建築工事費合計	3,427,200	千円	※集客を加味して高めに設定		



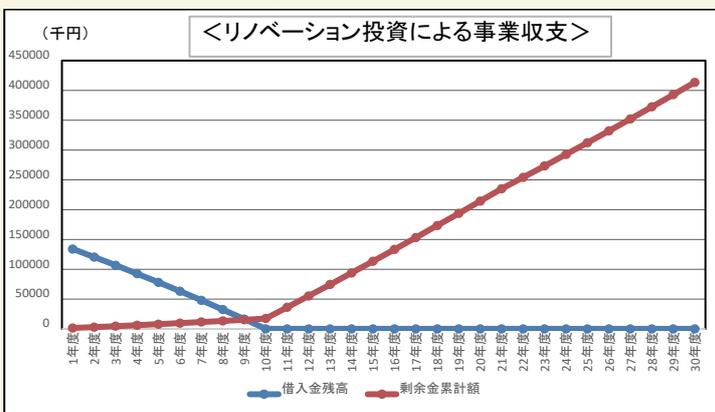
②中央庁別館跡地（建て替え）

月額平均賃料	3.0	千円/m ²	借入金返済年数	30	年
投資総額	255,465	千円	借入金元利返済額	12,779	千円/年
借入金額	250,465	千円			



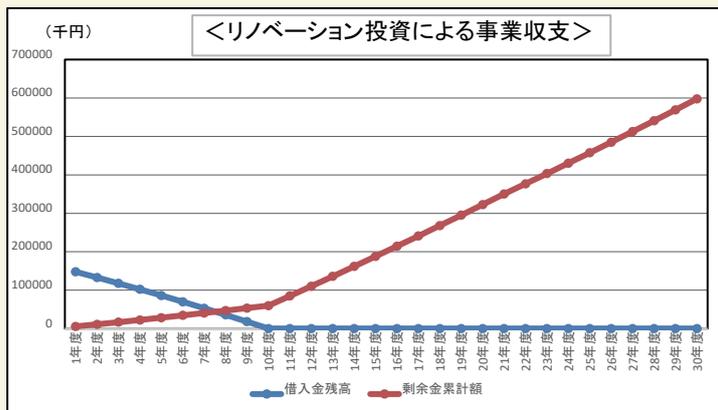
③大社町別館跡地（リノベーション）

月額平均賃料	3.0	千円/m ²	借入金返済年数	10	年
投資総額	147,660	千円	借入金元利返済額	16,814	千円/年
借入金額	147,160	千円			



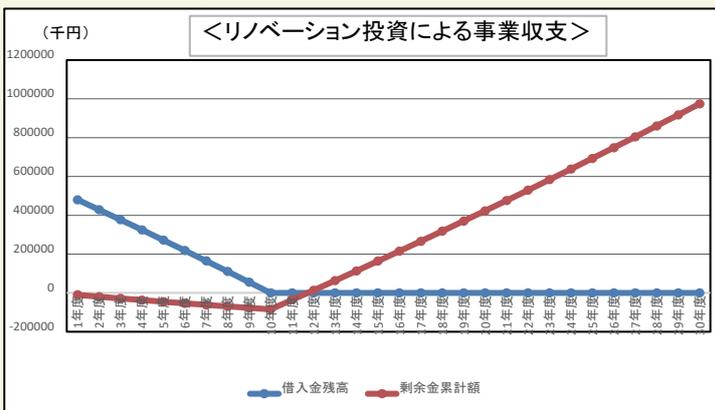
④社会福祉会館跡地（リノベーション）

月額平均賃料	3.0	千円/m ²	借入金返済年数	10	年
投資総額	162,725	千円	借入金元利返済額	18,536	千円/年
借入金額	162,225	千円			



⑤市営立体駐車場跡地（リノベーション）

月額平均賃料	0.8	千円/m ²	借入金返済年数	10	年
投資総額	531,300	千円	借入金元利返済額	56,043	千円/年
借入金額	530,800	千円			

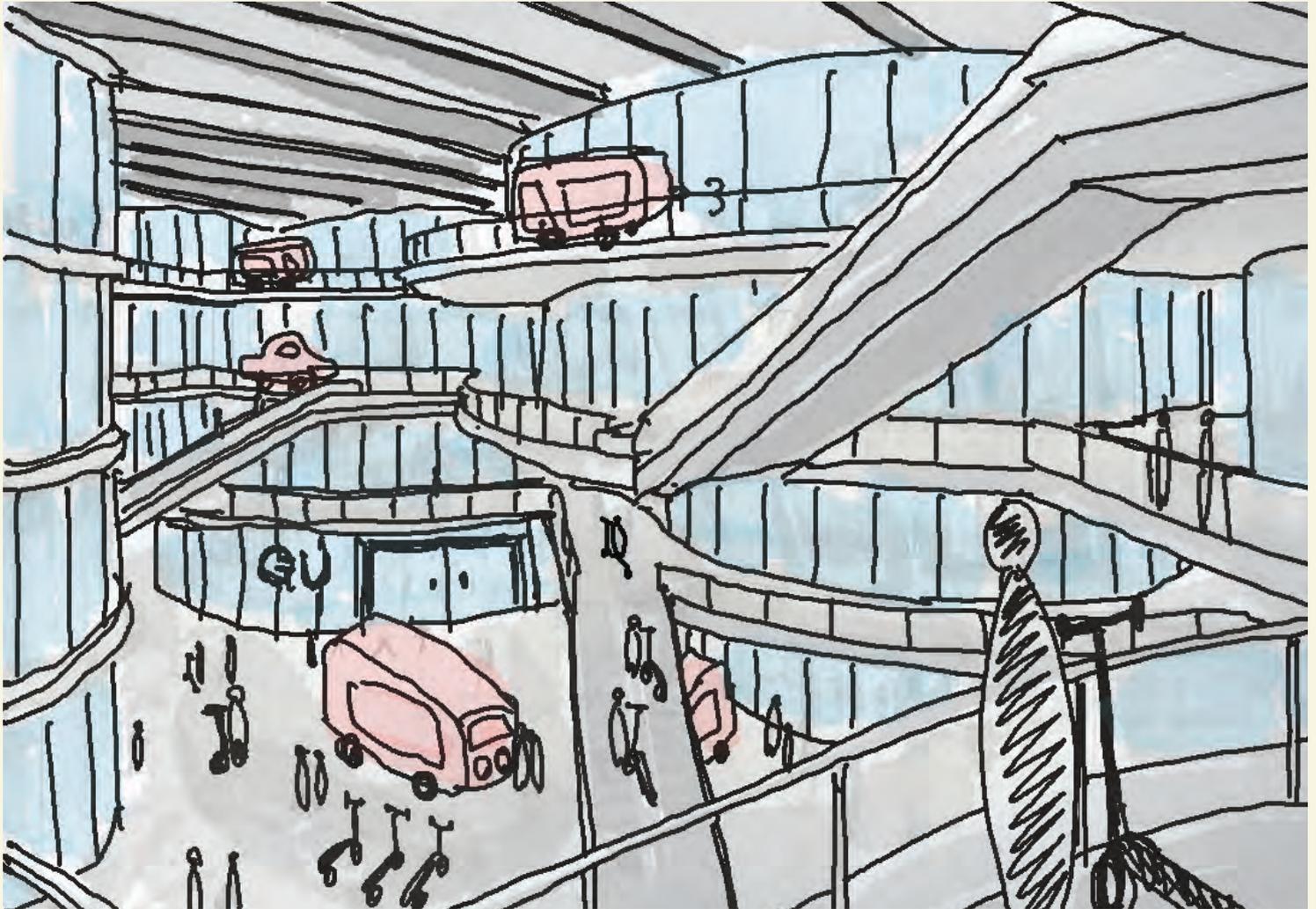


07. 計画

①本庁舎跡地

「郊外から人を集めるキャッチーな施設」(建て替え)

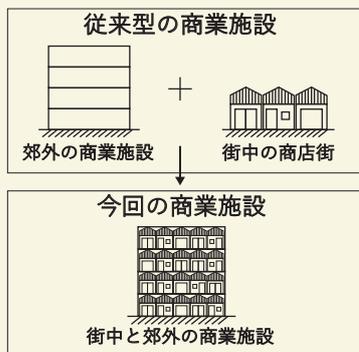
「郊外から人々を集める」という主な役割を担うものとして中規模商業施設を計画。アパレル・化粧品・雑貨など販売店舗やフードコート、屋上レジャー施設など、子連れの家族や学生等をターゲットとしたプログラムとする。電気モビリティの導入と街中の商店街との連携を図ることで、郊外の人々が訪れ、街に繰り出したくなるような仕掛けを構築し、新たな商業施設のモデルとして計画する。



諸室		面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考欄
テナント	大型店舗	300×5 店舗 =1500	6700	大手アパレルなど
	中型店舗	200×22 店舗 =4400		アパレル・雑貨など
	小型店舗	100×8 店舗 =800		雑貨・化粧品など
フードコート	店舗	100×8 店舗 =800	1300	1.6㎡/席 商店街で買ったものを食べるスペースを含む(約240席程度) 商店街の個人商店を誘致する
	飲食スペース	400		
	チャレンジショップ	30×3 店舗 =90		
レジャー施設(屋上)		3000	3000	バスケットコート・スケボーパーク・小型遊園地など

諸室		面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考欄
駐車場	屋外駐車場	1400	6260	合計約300台
	屋内駐車場	2260		
	屋上駐車場	2600		約50台
	スモールモビリティ置き場	適宜		多様なモビリティを配置
その他	※階段・スロープ	適宜	2740	2箇所
	※EV	適宜		2基
	※トイレ	約250		
	※廊下	適宜		スモールモビリティの寸法
	管理室	約10		
	倉庫	約15		
	ゴミステーション	約10		

新たな商業施設モデル

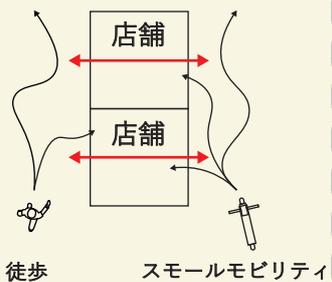


従来型の商業施設では上階に行くにつれアクセスがしづらく、土地としての価値が下がってしまう。

本提案では、電気モビリティによって上階への直接的なアクセスを可能とすることで商店街と郊外の商業施設の両方のメリットを獲得する。

店舗へのアクセス

動線を分けることで店舗へのアクセスが多様化する。



街中商店街との繋がり

将来的に商店街に出店を考えている人がお試しとして利用できるチャレンジショップを設け、街中商店街との連携をはかる。



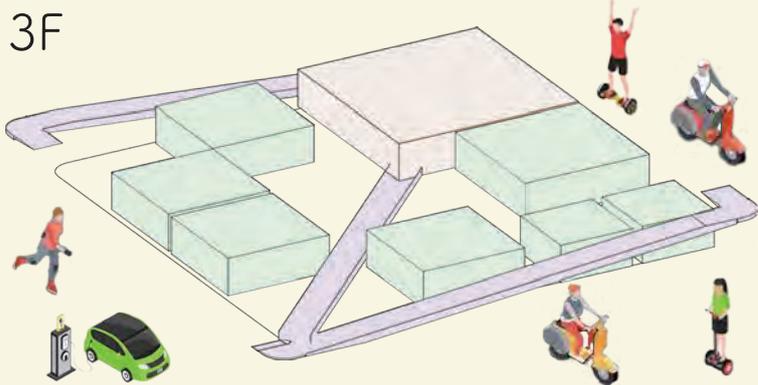
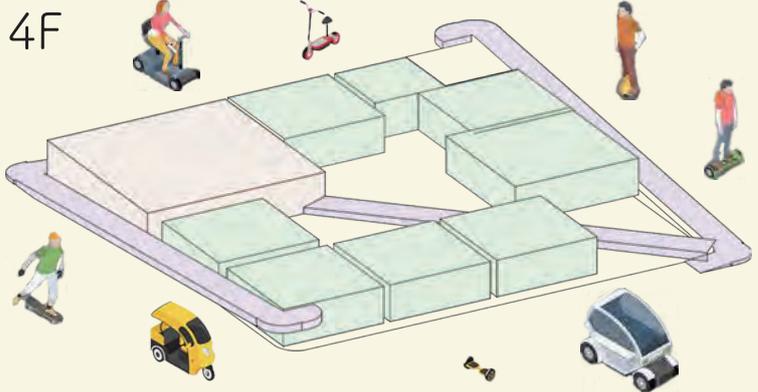
各階イメージダイアグラム

駐車場 ●

店舗 ●

フードコート ●

スロープ ●



SHOP LIST

※店舗はイメージです

- ファッション



- ライフスタイル



- ビューティー



- フードコート



- フード



- サービス・その他



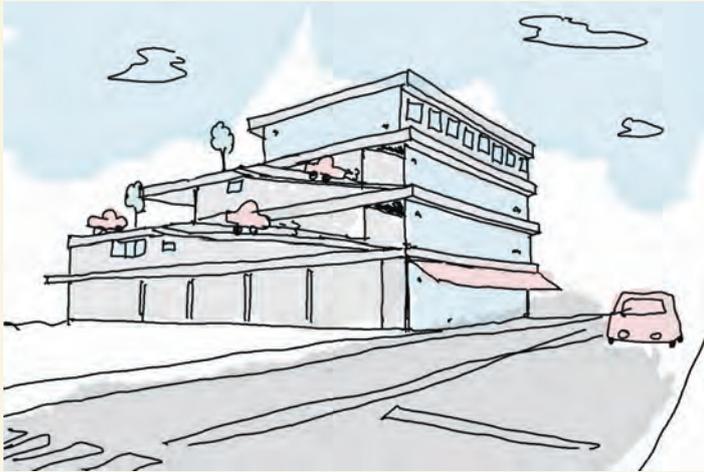
- チャレンジショップ



②中央庁別館跡地

「人を集める地域ラウンジ」(建て替え)

商店街沿いで人や車の通りも多い当該地は、多くの人々が集まる地域ラウンジを計画。一階路面側には飲食等の貸店舗とすることで商店街の活性化を図る。もともとあった郵便局は簡易化して二階に設け、車での直接のアクセスを可能にする。また三、四階や余った空間にはラウンジやレンタルスペースを設け、商店街で買ったものを持ち込んで食べるなど、地域の人々が自由に集まり利用できるような場所とする。



諸室		面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考欄
駐車場	屋外駐車場	-	500 程度	15 台程度 (既存)
	屋内駐車場 1F	300		15 台程度
	屋内駐車場 2F	200		10 台程度
	スモールモビリティ置き場	適宜		30 台程度
テナント	飲食店①	約 80	240	一階通り沿いはテナントとし、商店街の活性化に貢献する。
	飲食店②	約 80		
	飲食店③	約 80		
簡易郵便局	執務室	30	35	概ね 2.3 人で業務を行う簡易的な郵便局
	水回り・休憩所	約 5		
ラウンジ		適宜		地域の人々が集まり交流が生まれるようなラウンジ
レンタルスペース	レンタルスペース	60×5 部屋	300	会議や食事会など、複数人が集まって利用できる場所
	トイレ・倉庫等	適宜		
その他	※階段・スロープ	適宜		スロープは車用
	※EV	適宜		一基
	※トイレ	約 250		
	※廊下	適宜		
	事務室	10		3.4 階のための事務室

③大社町別館跡地

「観光客向けの通り抜け可能な施設」(リノベーション)

三島大社が近く比較的観光客が訪れやすいこの敷地には、観光案内所を主な機能とする複合施設を計画。東西二つの道路に面しているという敷地の特性を生かし、一階は通り抜け可能な広場と案内カウンターを、二階には雑誌・情報コーナーやシェアスペースを設け、観光客と三島住人、商店街の方々が交流できるような場所にする。なお、三階には既存のラジオ局がそのまま入る。

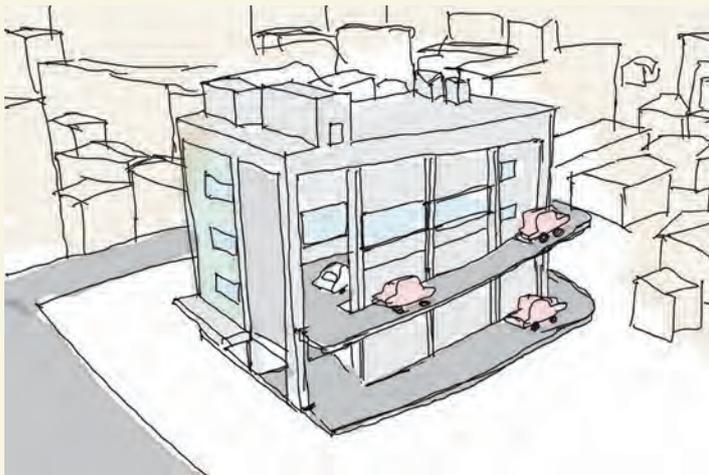


諸室		面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考欄
駐車場	屋外駐車場	-	200	7 台程度 (既存)
	スモールモビリティ置き場			20 台程度
ピロティ広場	広場	200	200	多様なスモールモビリティの試乗運転可
	試乗エリア			
観光案内所	インフォメーションセンター	100 程度	200 程度	訪れやすいように一階に配置
	雑誌・情報コーナー	50 程度		雑誌閲覧スペースを想定 (二階に配置)
	ギャラリー	35 程度		
	倉庫	15 程度		
シェアスペース	シェアスペース	200 程度 ×2	400	
レンタルスペース	レンタルスペース	60×5 部屋	300	会議や食事会など、複数人が集まって利用できる場所
	トイレ・倉庫等	適宜		
その他	※階段・スロープ	適宜		EV ホール込み
	※EV	適宜		男女・多目的トイレ
	※トイレ	適宜		
	※廊下	適宜		
	※給湯室	適宜		

④社会福祉会館跡地

「高齢者に優しい施設とオフィス」(リノベーション)

街中エリアで比較的多い高齢者のための施設として、二階にデイサービスと診療所を計画。二階までモビリティの動線をつなぐことで足腰の弱い高齢者でも簡単に診療所にアクセス可能となり、また高齢者用のスモールモビリティを設置することで、街にも簡単に繰り出すことができるようになる。三、四階は貸しオフィスとする。



諸室		面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考欄
駐車場	1F 駐車場		400 程度	デイサービス送迎車 2台 + 利用者約 8台
	2F 駐車場			診療所利用者 6台
	オンデマンドバス 営業所	30		10台程度
	スモールモビリティ 置き場	適宜		約 15台 (高齢者用多め)
デイサービス	ラウンジ	25 程度	100 程度	
	リハビリ室	25 程度		
	スタッフルーム	10 程度		
	浴室	15 程度		脱衣所含む
診療所	診察室	20 程度	100 程度	
	待合室	20 程度		
	レントゲン室	15 程度		
	事務室	15 程度		脱衣所含む
	休憩室	10 程度		
オフィス (3,4 階)	テナント	200 程度	300 程度	各階に配置すること
	給湯室	10 程度		
その他	※階段・スロープ	適宜		スロープは車用
	※EV	適宜		一基
	※トイレ	約 250		
	※廊下	適宜		

⑤市営立体駐車場跡地

「駐車場と商店街ワーカーのコミュニティスペース」

(リノベーション)

基本的には既存の立体駐車場としての機能を維持する。一部新たな機能として、商店街で働く人々に安い料金で利用してもらうことで、彼らのモビリティ拠点となるようなシステムを想定。そのため建物の一部を改築しコミュニティホールを計画することで、商店街で働く人々にとっての交流の場ともなる。



諸室		面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考欄
駐車場	駐車場	6160	6200	既存のままとすること
	スモールモビリティ 置き場	適宜		
コミュニティホール (5 階)	ラウンジ	130	150	スモールモビリティが入れるようにすること
	トイレ	約 20		