

2022.11.17. 明治大学大学院 三島スタジオ



# Way Way

～「あき」を再発見する～

# まちにある空地

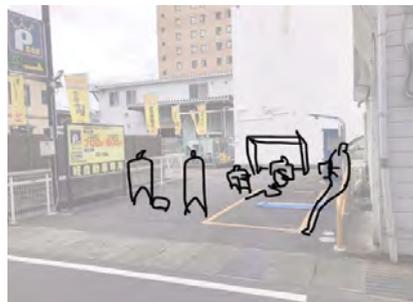
空地は利用目的が限定されない。そのため、様々な背景により利用するエリアや利用率が異なる人々の交流を生む可能性を秘めている。

例えば、現在の三島市街地の駐車場は非常に多い。しかし、自動運転や公共交通インフラの技術的な発展に伴って、現在の駐車場は今後、空地となっていく可能性がある。このような空地の利活用は必要となっていくだろう。



# 「あき」の提案

三島市に存在する空地を誰でも気軽に立ち寄れるような公共空間として再発見したとき、その空間を「あき」と定義する。



これらの「あき」では誰もが自由に使い方を決定している。

それぞれの場所に適した「あき」を生み出す手法を定め、建築的に「あき」としての空間を提案する。ターゲットはそれぞれの場所に対して決めつつも、全体として誰もがまちなかを利用できるように計画する。

また、「あき」を生み出す手法については、利用時間帯の差による共同利用による建築面積の縮小や用途を複数入れることによって、共有スペースに様々な場所性を生み出すなどが考えられる。

# Way Way するまち

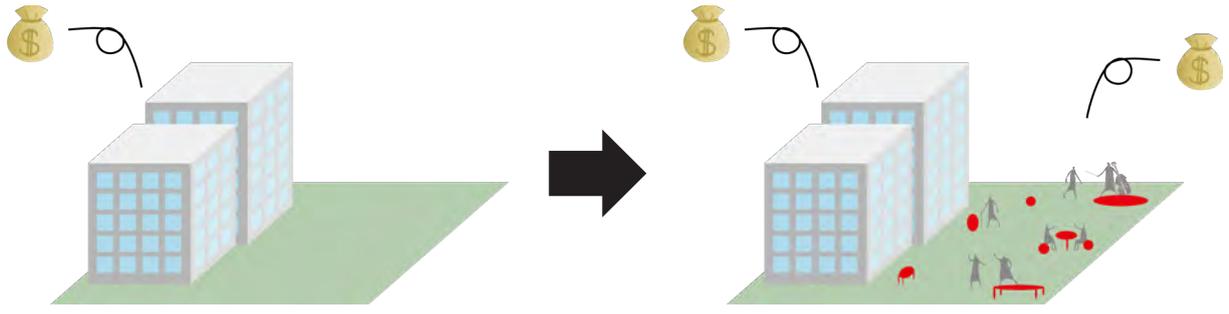
今回市庁舎が集約移転することを前提に、四か所の跡地(大社町別館, 中央町別館, 市営中央駐車場, 社会福祉会館)に、三島市を利用する人が気軽に立ち寄りれる「あき」を計画する。この4地点の「あき」を提案することにより「あき」の魅力を伝え、今後、市民によって三島市内の各地の「あき」が再発見されていくことを目指している。



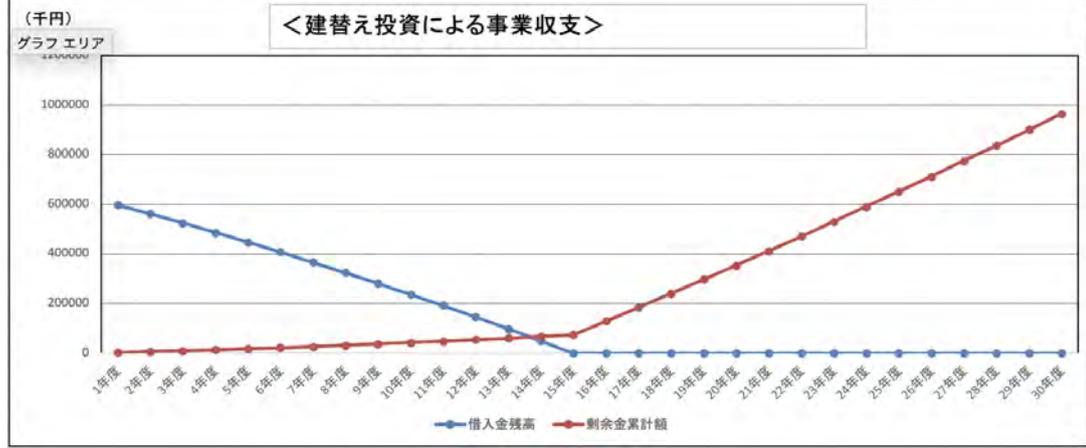
駐車場や集約空地が「あき」になり、三島に「あき」が増えまちが活性化していく

三島市民の親切で活発な人柄から、三島の「あき」は次々と再発見されていく。そして、誰もが気軽に Way Way できるようになる。そんなまちづくりの提案である。

現在、空地となっている場所や使われていない場所を「あき」として作り直すことで、相乗的に利益を生む仕組みを作る。  
跡地4か所でそれぞれの「あき」の使い方によって、各々別々の収支計画を提案する。



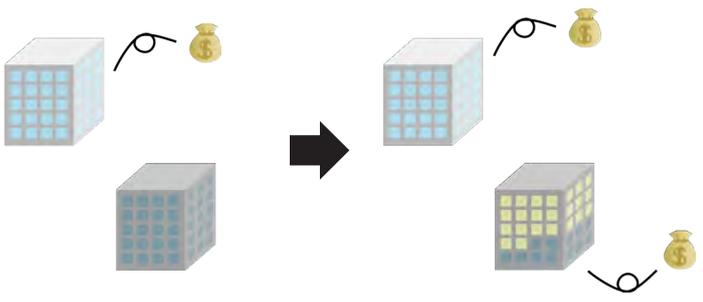
中央町別館の収支計画



賃貸面積	1,250 m <sup>2</sup>
月額平均賃料	80 千円/m <sup>2</sup>
入居率	90 %
年間賃料合計	91,000 千円
賃料上昇率	1.0 %
経費率	25 %
年間経費合計	20,250 千円
現況延べ床面積	2,395 m <sup>2</sup>
解体工事費単価	25 千円/m <sup>2</sup>
解体工事費合計	59,875 千円
建替え後延べ床面積	1,500 m <sup>2</sup>
建替え時建築工事費単価	424 千円/m <sup>2</sup>
建築工事費合計	638,000 千円
建設時諸経費	85,400 千円
投資総額	781,275 千円
減価償却本体比率	70 %
減価償却費(当初5年間)	23,578 千円
減価償却費(18年目~)	8,794 千円
自己資金	196,258 千円
借入金総額	630,020 千円
借入金返済年数	15 年
借入金金利	2.5 %
借入金元利返済額	91,127 千円/年
実効税率	30 %

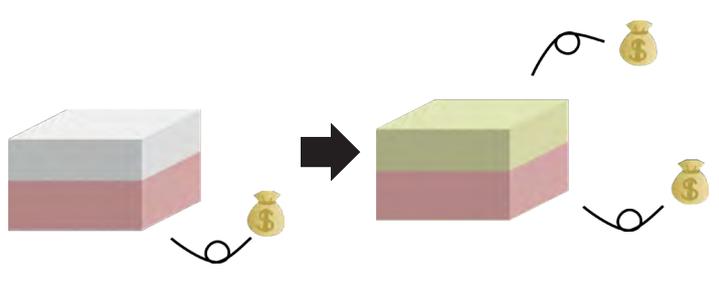
## 中央町別館

夜使われない用途の建物に夜のみ使える機能を挿入することで同じ床面積で昼夜で別の利益を上げることが出来る。また、そうすることで余った床面積で「あき」を作ることが出来る。



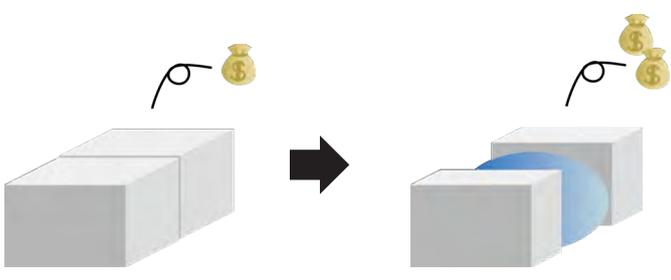
## 市営中央駐車場

現在駐車スペースとして利用されていない場所にテナントを設けることで新たな収益を生むと同時に、「あき」が生まれ、さらなる相乗利益が期待できる。



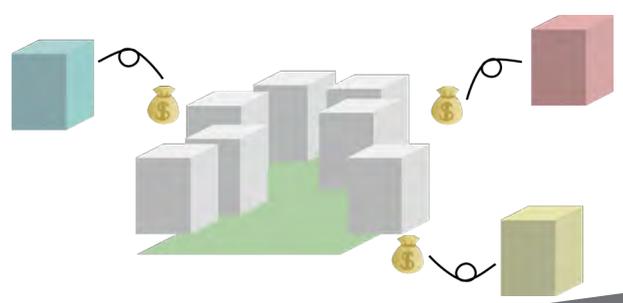
## 大社町別館

貸し床面積の平均賃料を上げる代わりに、「あき」として魅力的な共用部を設けることで、「あき」の提案と店舗の要求を同時に満たす。



## 社会福祉会館

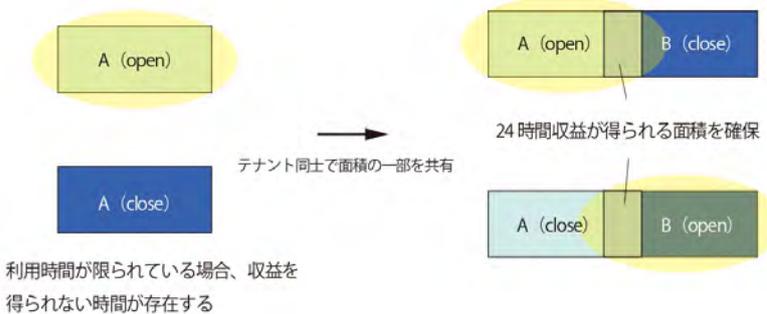
社会福祉会館は敷地全体が「あき」となるため、他三か所の跡地の収益によって事業を開始する。





## 利用時間帯が異なるテナント同士で床面積を共有する

誰もが利用できる「あき」となる公園を生み出すために、建蔽率を40%以内におさえる。この場合、事業として成り立たせるための床面積の確保が困難になりかねないが、これを解消するために、利用時間帯が異なる2つのテナントの床面積の一部を共有することで、床面積から効率よく収入を得ることを提案する。



今回の提案では、昼は保育所の園庭として使う場所を夜は「あき」となる公園に、昼にコワーキングスペースとして使う場所を夜はバーとして、昼に運動施設として展開する場所は夜には仮眠スペースとして、床面積を共有する。これによって、公園は昼も園庭だけでなく、「あき」となるスペースを確保できる。

面積表

諸室	面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考
玄関	6 ㎡程度	550 ㎡	
乳児室・ほふく室	54 ㎡程度		
保育室	66 ㎡程度		
遊戯室	200 ㎡程度		
職員室	50 ㎡程度		
相談室	10 ㎡程度		
休憩室	10 ㎡程度		
厨房	40 ㎡程度		
沐浴室	20 ㎡程度		
倉庫	10 ㎡程度		
便所	20 ㎡程度		
廊下・階段等	適宜		
園庭	100 ㎡程度	100 ㎡	夜は誰でも立ち寄れる公園となる

諸室	面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考
カウンター席 テーブル席	60 ㎡程度	300 ㎡	昼は仕事場 夜は飲食 バーのみの機能 集中して個人で作業するスペース
厨房	20 ㎡程度		
個室 × 10	40 ㎡程度		
給湯室・休憩室	50 ㎡程度		
便所	10 ㎡程度		

諸室	面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考
受付・事務室	40 ㎡程度	500 ㎡	スポーツの備品、用具を入れる 10部屋以上設ける 3つ以上のブースに分ける
スポーツ室	200 ㎡程度		
倉庫	10 ㎡程度		
仮眠スペース	100 ㎡程度		
シャワー室	10 ㎡程度		
ランドリー等	適宜		
便所	適宜		

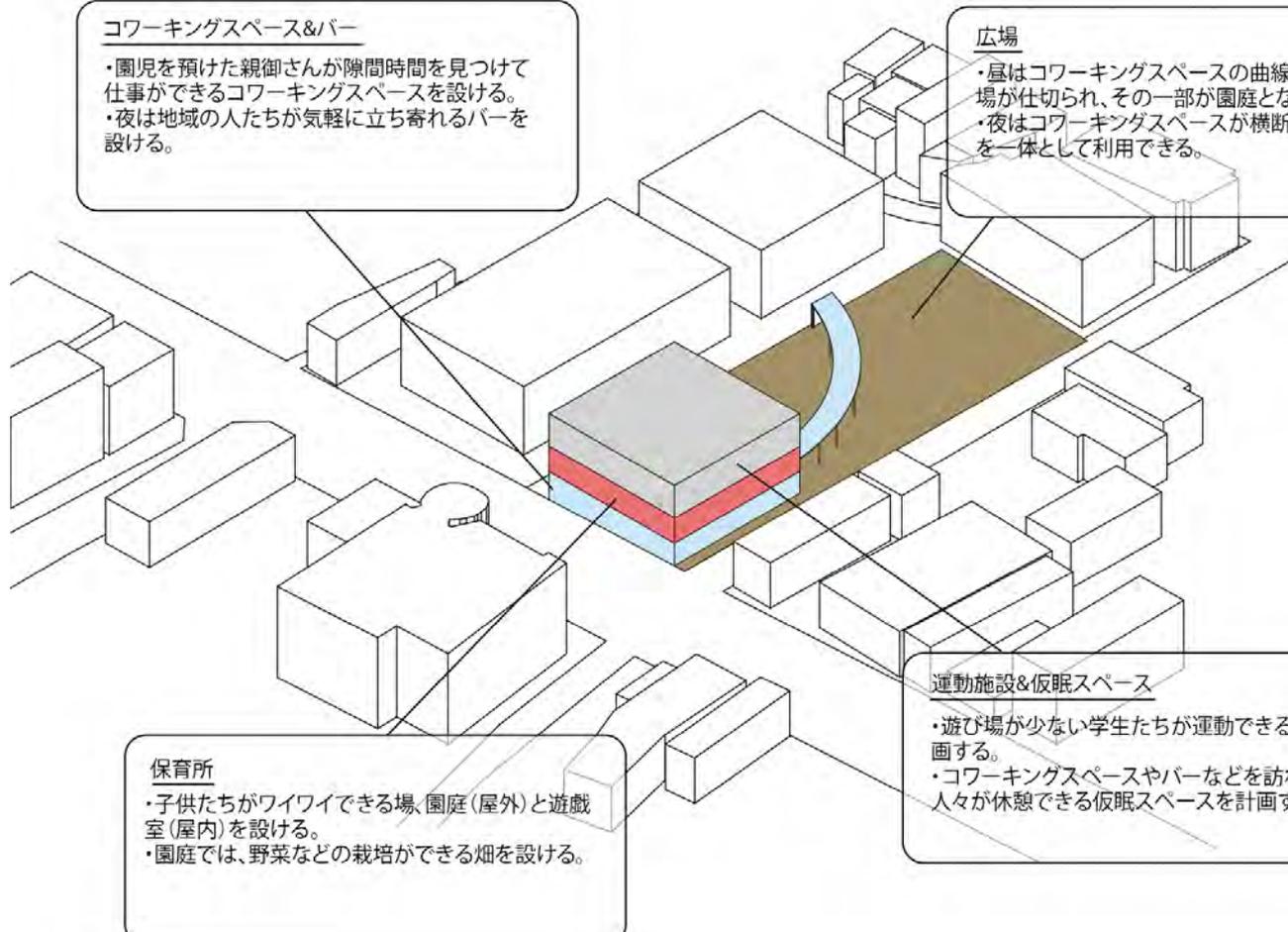


### コワーキングスペース&バー

- ・園児を預けた親御さんが隙間時間を見つけて仕事ができるコワーキングスペースを設ける。
- ・夜は地域の人たちが気軽に立ち寄れるバーを設ける。

### 広場

- ・昼はコワーキングスペースの曲線の壁によって広場が仕切られ、その一部が園庭となる。
- ・夜はコワーキングスペースが横断可能となり、広場を一体として利用できる。



### 保育所

- ・子供たちがワイワイできる場、園庭(屋外)と遊戯室(屋内)を設ける。
- ・園庭では、野菜などの栽培ができる畑を設ける。

### 運動施設&仮眠スペース

- ・遊び場が少ない学生たちが運動できる施設を計画する。
- ・コワーキングスペースやバーなどを訪れた地域の人々が休憩できる仮眠スペースを計画する。



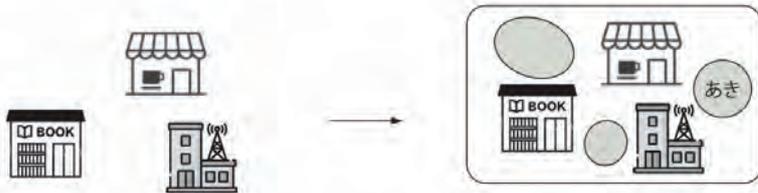
## 動線に生まれるさまざまな居場所

改修案

機能が複合した場所を計画することで、階段や廊下などが一つに集約される。

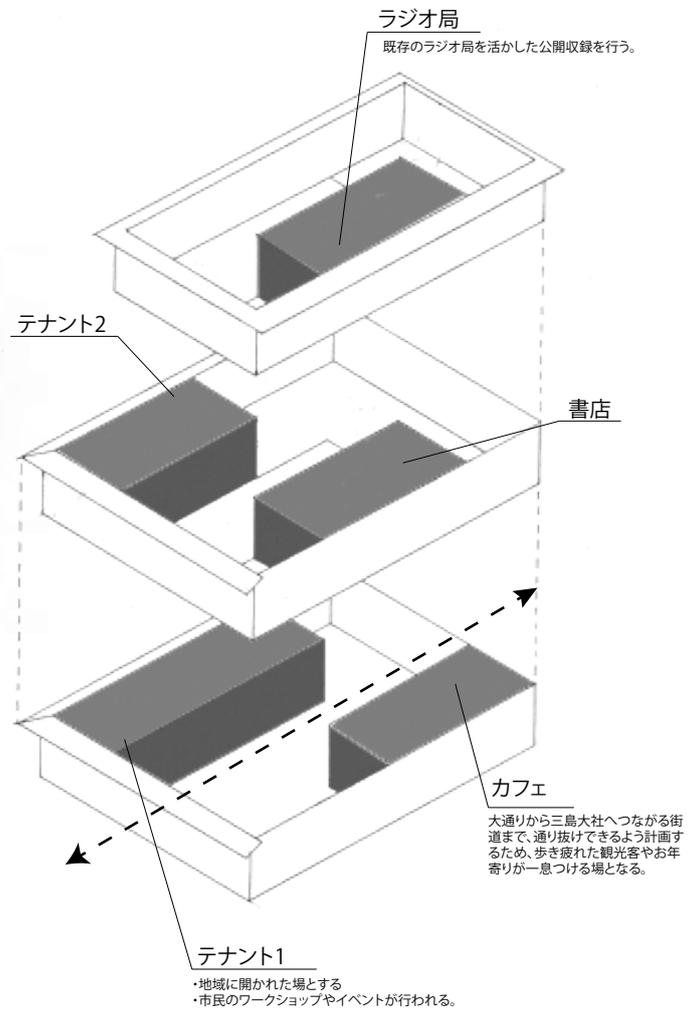
それによって、階段や廊下は単なる動線ではなく、疲れたときに休んだり、本を読んだりするような各機能が共有する「あき」として利用されるようになる。

このように、動線が機能の複合によって三島市民の居場所となる。



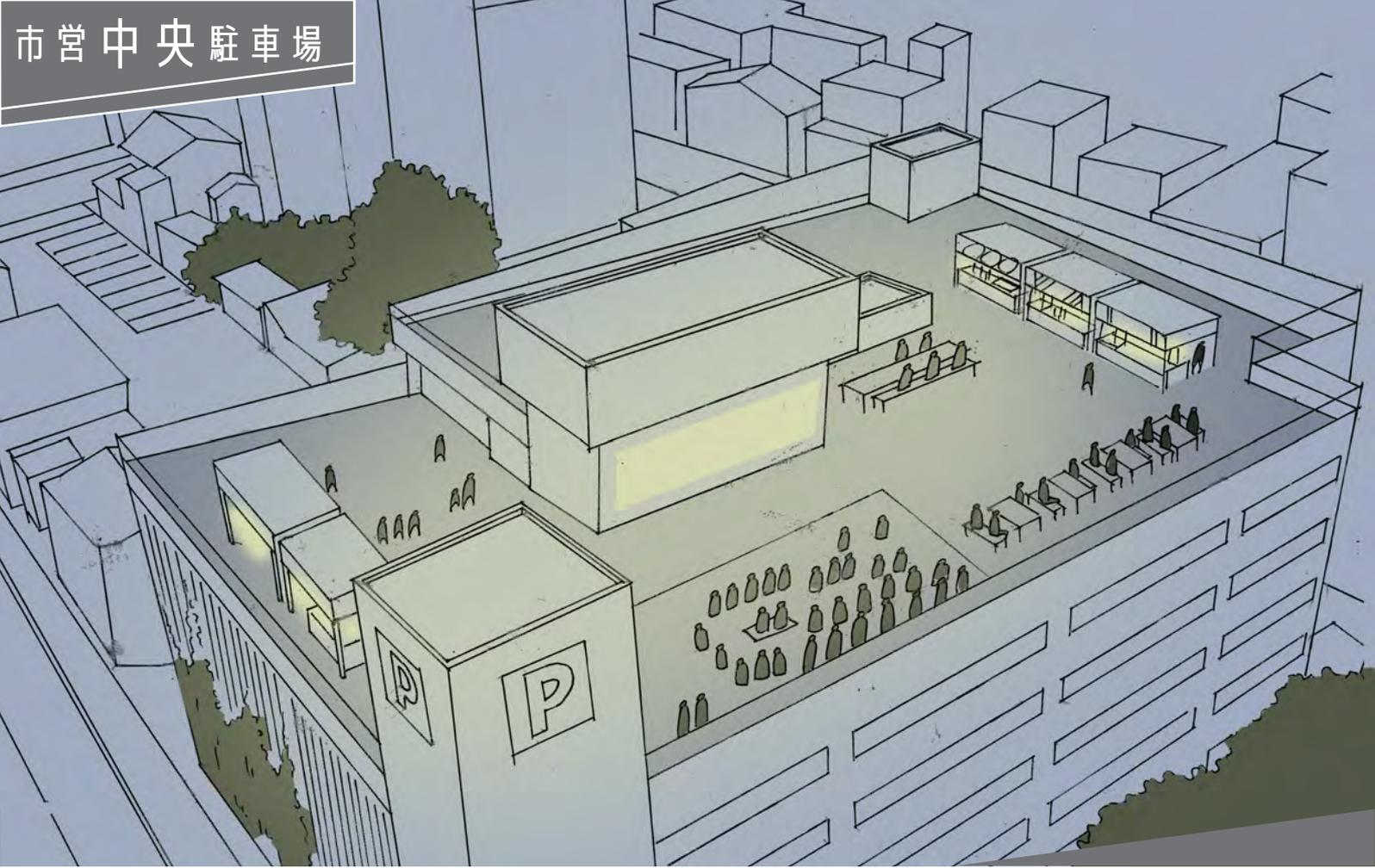
1つの機能では共有部は単なる動線にすぎない

機能を複合することで、共有部にさまざまな居場所が生まれる



面積表

	諸室	面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考
ラジオ局 カフェ 書店等の 複合施設	ラジオ局	60㎡程度	896㎡	既存のラジオ局を残す
	カフェ	50㎡程度		
	書店	10㎡程度		
	テナント	20㎡程度		
	テナント	40㎡程度		
	便所	適宜		
	階段・EV	適宜		
	共用部	180㎡程度		本を読んだり、疲れたときに休んだりできるような場とする



## 駐車場の余白を有効利用する

## 改修案

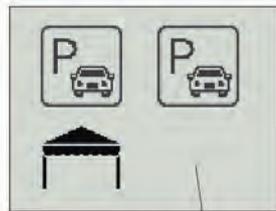
駐車場の利用されていないスペースや、常設テナントの営業時間外の共有部を、イベントや仮設の店舗などが利用することができる場所とすることで、時間帯や時期によって多様な「あき」を生む。「あき」ではフリーマーケットや屋外上映場など、イベントスペースとして多様な使われ方がされる。

### 仮設テナント・イベントスペース

公園のように自由に使える空間。様々なイベントやフリーマーケット、屋外上映場、飲食スペースなど様々な用途の「あき」として再発見される。

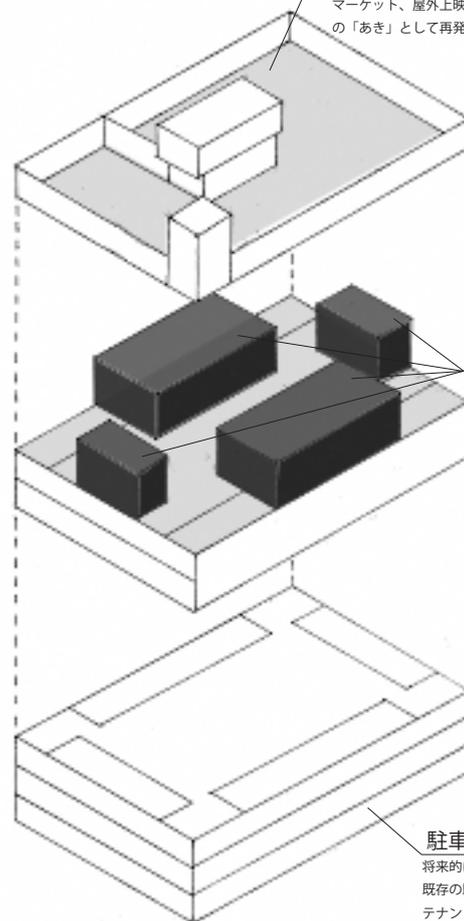


駐車されていないスペース



屋外上映などのイベントスペースとなる

駐車スペースにテナントを設け、あきをつくる



### 常設テナントスペース

隣の駐車場をバックヤードとして利用したり、共用部に店舗の一部が溢れ出たりすることによって狭い専有面積で多様な店舗形式が創造される。また、時間帯によっては「あき」として再発見される。

### 駐車スペース

将来的に自動車保有率の低下を見込み、既存の駐車台数よりも少なくしている。テナント利用者や市街地に出かける人々の利用を想定している。

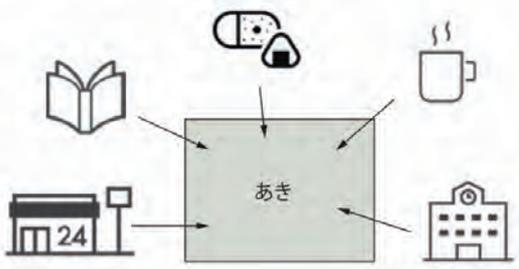
### 面積表

諸室		面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考
駐車場	時間貸し駐車場	2000 ㎡程度 (108 台以下)	2200 ㎡	一般客が利用する
	月極駐車場	200 ㎡ (店舗数+10 台)		テナントの近くに配置する
テナント	常設テナント	500 ㎡	750 ㎡	12 店舗以上
	事務所	150 ㎡		各階
	便所	100 ㎡		2 ヲ所以上



## まちのフードコートをつくる

ある共通の機能を持つ建物に囲まれた敷地に、その行為を無料でできる場を計画することによって、そこが周辺の建物の一部のような場所となり、「あき」が生まれ出される。今回は周辺が飲み屋やカフェ、コンビニに囲まれているため、共通の機能を「飲食」とし、まちのフードコートのような「あき」を計画する。



周辺の敷地で買ったものを人々が持ち寄り、飲食や勉強のできるオープンカフェとなる。

面積表

	諸室	面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	備考
フードコート	カフェスペース (屋内)	200 ㎡程度	500 ㎡	10人・4人・1人などフレキシブルに利用できるスペース
	テラス (屋外)	200 ㎡程度		10人・4人・1人などフレキシブルに利用できるスペース
	広告スペース	10 ㎡程度		ビジョン広告を流す
	壁貼りポスター	50 ㎡程度		壁にポスターを貼る
	倉庫	10 ㎡程度		机・椅子・防災用品の備蓄等
	便所	適宜		