

三島らしさ = 様々な三島のユーザーの魅力

●三島らしさ

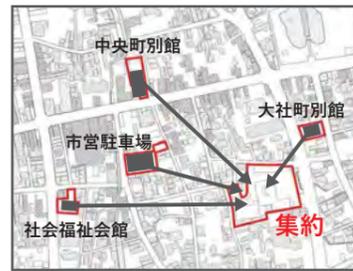
三島には、暮らしている人、仕事をしに来る人、観光でやってくる人、源兵衛川に遊びに来る人、観光地で働く人、三島のことを考えている人…と、様々なユーザーがいる。

様々なユーザーやその活動はそれぞれとても魅力的であり、そのひとつひとつの魅力が「三島らしさ」を形成しているのではないだろうか。

しかし、外からやってきた人々が感じる三島らしい良さは、表面的なものに過ぎない。それは、観光客として来る人たちは観光地にしか行かず、観光業に関わる三島のユーザーにしか出会えないからだ。つまり、**各ユーザー同志の活動域や生活圏が被っていないため、それぞれのユーザーが活動する場に行かないと、より深い三島らしさがわからない**という現状がある。

三島の未来のために今後も移住者や関係人口を増やしていくためには、ただ三島が良い街だ、ということだけではなく、**より具体的に深い三島らしさにアクセスできる場所が必要なのではないだろうか。**

三島市役所を現本庁舎のある敷地に集約移転した場合を考え提案する。



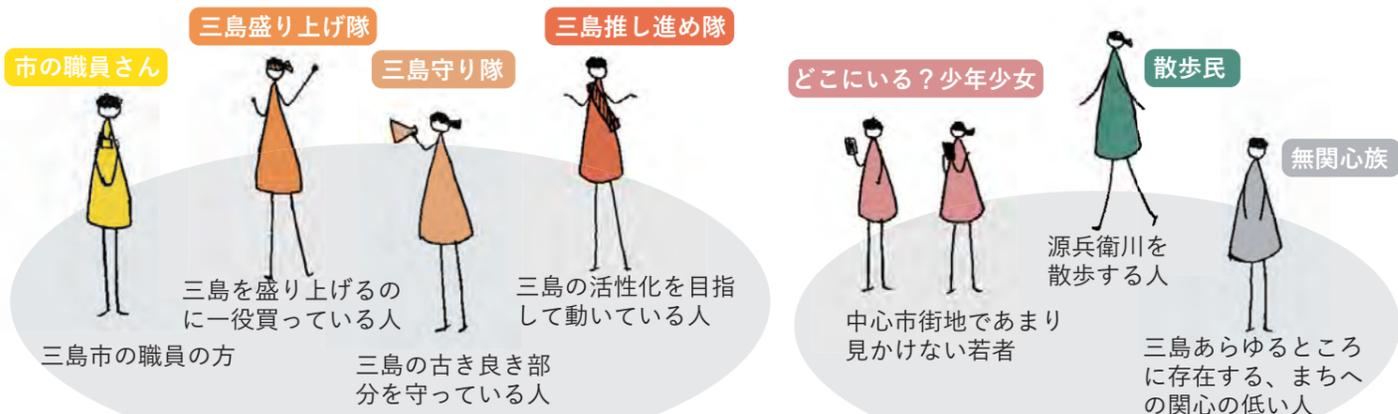
●三島のユーザー分類

5日間の調査をもとに、三島市のユーザーを以下のように分類した。

外からやってくるユーザー



三島市内のユーザー



●源兵衛川の石

三島市を流れる源兵衛川には飛び石が設置されており、川の中を歩くことができる。この飛び石は人がひとり通ることができる程度の幅であり、すれ違うための工夫として、数メートルごとによけるための待機場所が設置されている。



ここですれ違う際には会釈や軽い挨拶が生まれ、自然とコミュニケーションが発生する場所となっていた。この「自然と」「必然的に」発生するコミュニケーションは三島市の源兵衛川特有の良さであり、三島市で異なるユーザー同志の自然な交流を生み出すためのこの提案において設計の際に取り入れるべきひとつの要素であると考えている。

こういった

「会釈・あいさつが起きるような建築的操作」

を設計時に求める。

●会釈・あいさつの起きるアイデアの例

動線のアイデア



小空間のアイデア



建具のアイデア



社会福社会館跡地（建て替え）

●ストーリー

福祉の活動を残しつつ、若者の居場所を街につくると同時に福祉を若者に知ってもらう場所として計画する。市街地に居場所の少ない若者に対して気軽に入れる場所を提供することで若者を集め、無意識的に福祉に触れられる場所とする。多少無理やりながらも福祉の場と若者の集まる場を重ね、長期的な視点で福祉に興味を持つ若者を増やすきっかけとなることを期待したい。また、住んではないが三島を使う人に三島の暮らしのリアルを感じてもらえる場所にするため、源兵衛川に犬の散歩をしに来る人をターゲットにし、この場を目的にやってくる人を増やしていくことを考える。

●ターゲット

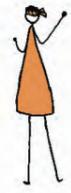
三島盛り上げ隊

三島ワーカー

川リピーター

どこにいる？ 少年少女

無関心族

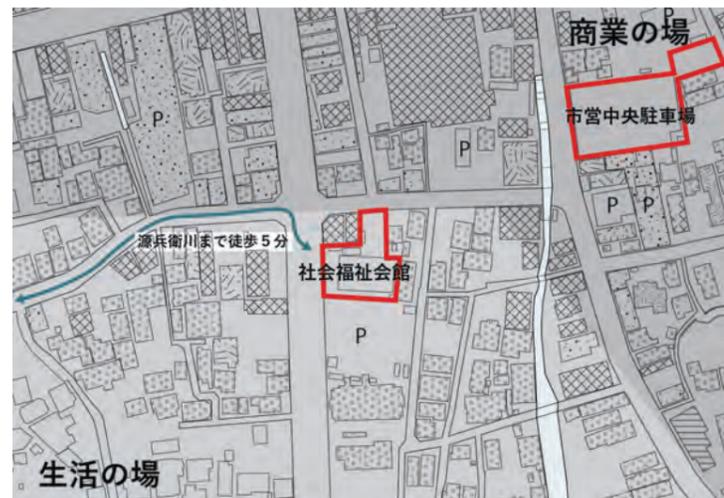


●想定する建築用途

NPO 法人事務所 / リハビリ施設 / デイケア施設 / 飲食店 / 作業スペース / ドッグラン

●敷地分析

- この敷地は商業施設や飲食店が多いにぎやかな地域と、住宅地のちょうどざまにある。
- 源兵衛川までは徒歩5分かかる程で行くことができる立地。



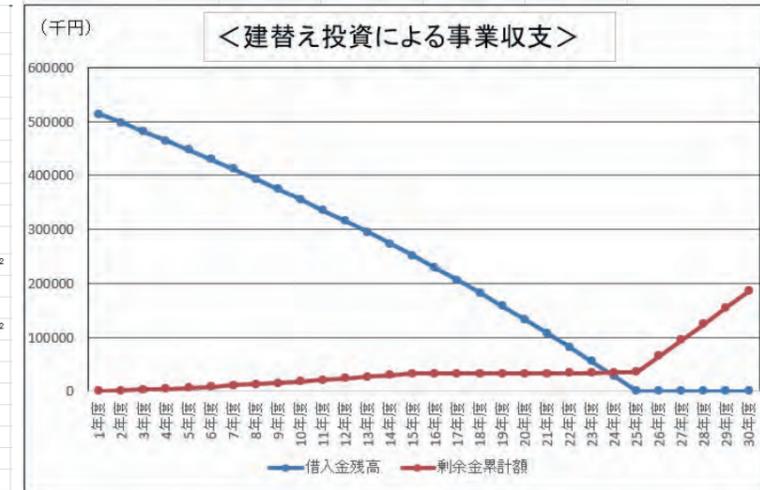
凡例：商業施設 飲食店 事務所 住宅

●面積表

| 階 | 部屋名 | 面積 | |
|--------|----------|------------|------|
| 1F | デイサービス | 56 | |
| | テナント | 120 | |
| | ドッグラン事務所 | 18 | |
| | 廊下・縦動線 | 113.1 | |
| | 機械室 | 31.5 | |
| | トイレ | 46 | |
| | 1F合計 | 384.6 | |
| | 2F | リハビリルーム | 90 |
| | | リハビリルーム事務所 | 40.5 |
| | | 作業スペース | 70 |
| 廊下・縦動線 | | 98.1 | |
| トイレ | | 36 | |
| 2F合計 | | 334.6 | |
| 3F | | NPO事務所 | 58.5 |
| | | 会議室 1 | 40.5 |
| | | 会議室 2 | 19.5 |
| | | 倉庫 | 32.9 |
| | 廊下・縦動線 | 101.4 | |
| | トイレ | 36 | |
| | 3F合計 | 288.8 | |
| | 4F | NPO事務所 | 58.5 |
| | | 会議室 3 | 40.5 |
| | | 会議室 4 | 19.5 |
| 倉庫 | | 32.9 | |
| 廊下・縦動線 | | 101.4 | |
| トイレ | | 36 | |
| 4F合計 | | 288.8 | |
| のべ床 | | 1296.8 | |

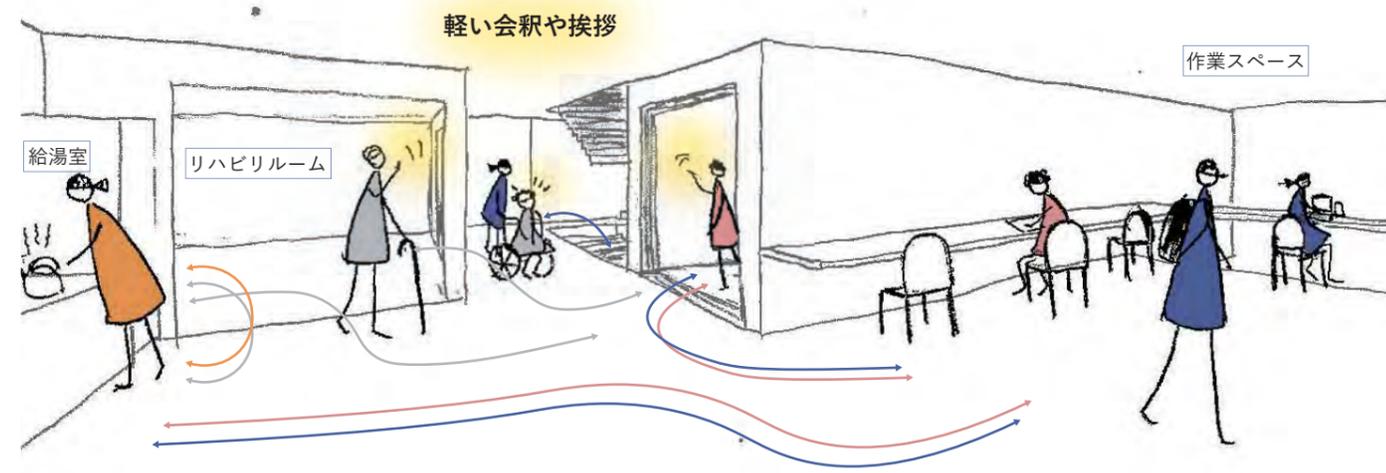
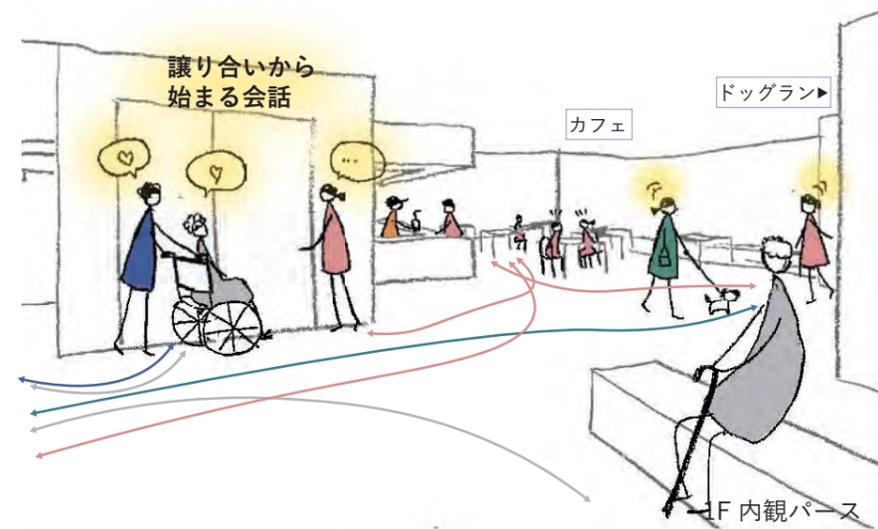
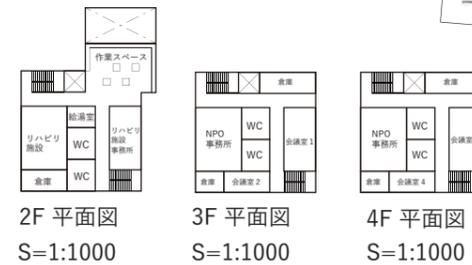
●事業収支計画

| ＜建替え投資＞ | |
|---------------|-----------------------|
| 賃貸面積 | 860 m ² |
| 月額平均賃料 | 3.5 千円/m ² |
| 入居率 | 90 % |
| 年間賃料合計 | 32,519 千円 |
| 賃料上昇率 | 1.0 % |
| 経費率 | 10 % |
| 年間経費合計 | 3,252 千円 |
| 現況延べ床面積 | 1,162 m ² |
| 解体工事費単価 | 25 千円/m ² |
| 解体工事費計 | 29,050 千円 |
| 建替え後延べ床面積 | 1,297 m ² |
| 建替え時建築工事費単価 | 424 千円/m ² |
| 建築工事費合計 | 549,843 千円 |
| 建設時諸経費 | 82,476 千円 |
| 投資総額 | 661,370 千円 |
| 減価償却本体比率 | 70 % |
| 減価償却費(当初15年間) | 19,519 千円 |
| 減価償却費(16年目～) | 8,468 千円 |
| 自己資金 | 132,586 千円 |
| 借入金額 | 528,784 千円 |
| 借入金返済年数 | 25 年 |
| 借入金金利 | 2.5 % |
| 借入金元利返済額 | 28,700 千円/年 |
| 実効税率 | 30 % |



●イメージプラン・パース

機能の配置やエレベーターの向き、動線計画を工夫することで異なる目的でこの場所を訪れるユーザー同士が自然と交わる瞬間を作る



2F 内観パース

大社町別館跡地（改修）

●ストーリー

大社町別館は新市庁舎に一番近い場所であり、市民の生活道路と観光のメインストリートである三島大社の参道に挟まれている。市の職員の方と、三島守り隊、推し進め隊、盛り上げ隊の市民は同じく三島のことを考えているのにも関わらず簡単に交流ができない現状があるので、交流が気軽にできる場所を提供する。街に対する思いを語る場がこの敷地にあることで、観光客や市民がふだんは気づくことのできないような三島らしさを目にするように計画する。

●ターゲット

市の職員さん 観光客 三島推し進め隊 三島ワーカー 散歩民



●想定する建築用途

FM ラジオ局／観光案内所／コワーキングスペース

●敷地分析

- ・この敷地は生活道路と三島大社の参道の間にある。
- ・新庁舎から徒歩2分程度で市の職員さんがすぐ立ち寄れる立地。

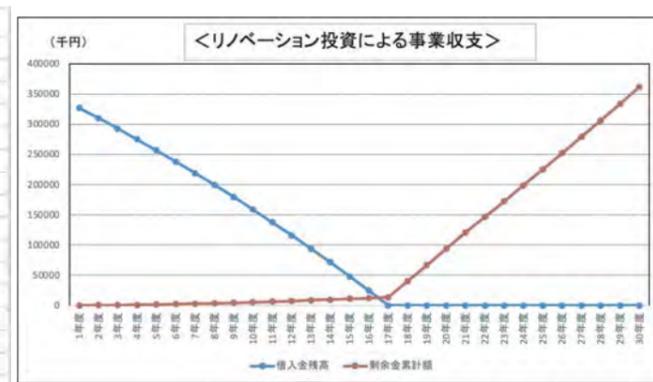


●面積表

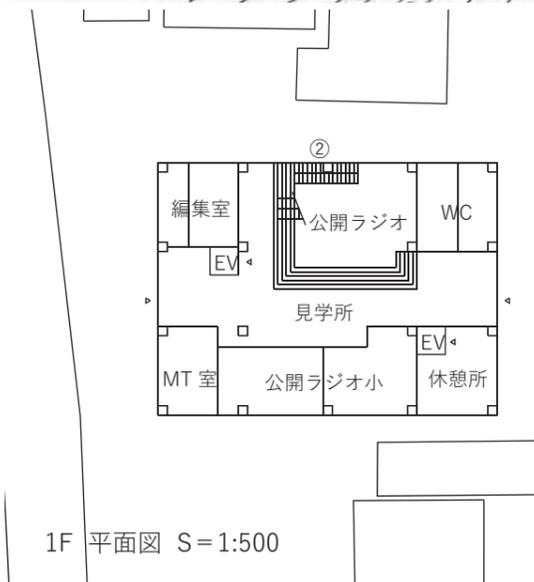
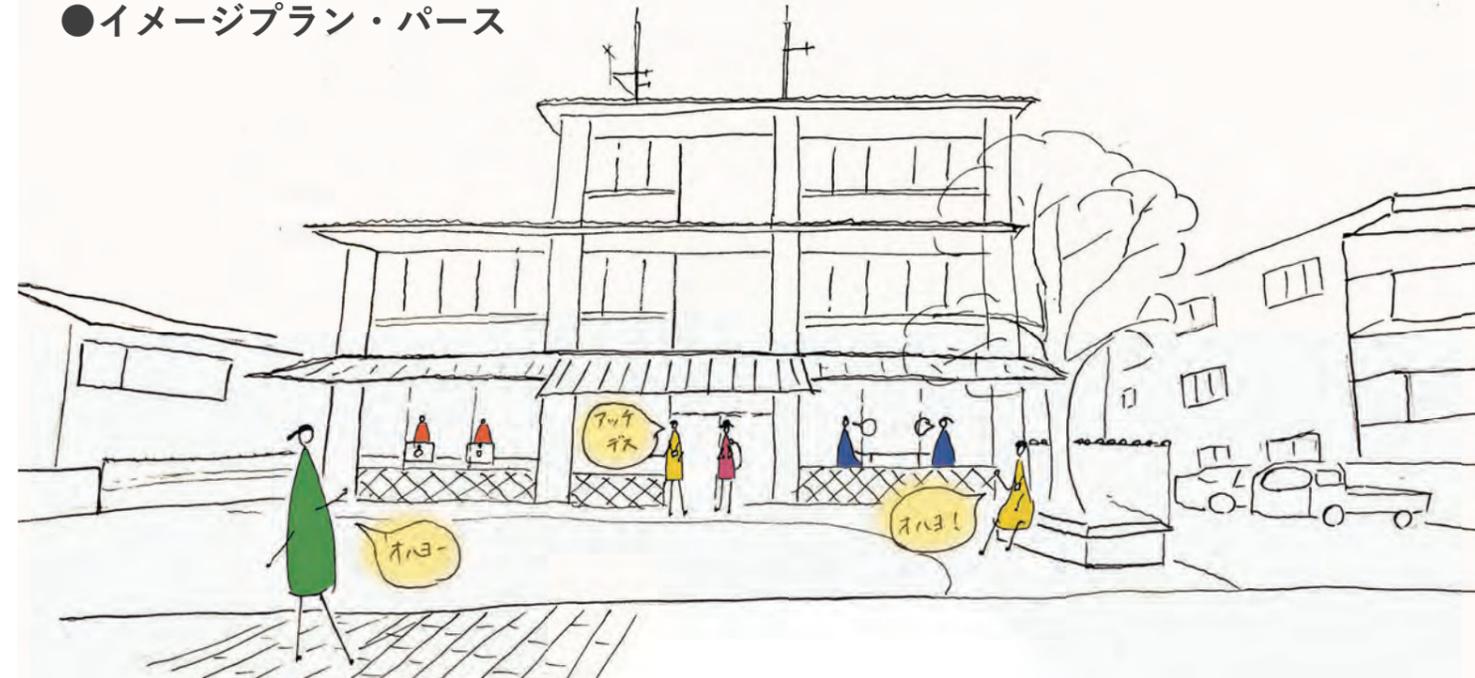
| 階 | 部屋名 | 面積 |
|----------|-----------|-------|
| BF | ライブラリー | 213 |
| | 機械室、雑庫 | 49.7 |
| | 倉庫 | 37.7 |
| | 廊下・縦動線 | 42.5 |
| | ドライエリア | 46.1 |
| | 電気、電源室 | 63.4 |
| | BF合計 | 452.4 |
| | 放送スタジオ | 154.6 |
| | 編集室、MT室 | 60.1 |
| | 見学、休憩所 | 68.3 |
| 玄関ホール、廊下 | 73.7 | |
| 縦動線 | 19.4 | |
| 1F合計 | 411.7 | |
| 2F | 市の職員休憩所 | 77 |
| | 食堂 | 50.6 |
| | 観光案内所 | 88.7 |
| | 縦動線 | 19.4 |
| | トイレ | 31.6 |
| 2F合計 | 312 | |
| 3F | コワーキング | 118.3 |
| | EVホール、縦動線 | 19.4 |
| | トイレ | 31.6 |
| 3F合計 | 169.3 | |
| のべ床 | 1345.4 | |

●事業収支計画

| <リノベーション投資> | |
|-------------------|-----------------------|
| 賃貸面積 | 875 m ² |
| 月額平均賃料 | 3.5 千円/m ² |
| 入居率 | 80 % |
| 年間賃料合計 | 29,410 千円 |
| 賃料上昇率 | 1.0 % |
| 経費率 | 10 % |
| 年間経費合計 | 3,676 千円 |
| 築年数 | 26 年 |
| 延べ床面積 | 1,345 m ² |
| 当初建築費 | 198 千円/m ² |
| 当初減価償却費 | 5,861 千円 |
| 実効税率 | 30 % |
| 延べ面積当たりリノベーション投資額 | 283 千円/m ² |
| リノベーション工事費 | 380,300 千円 |
| リノベーション時諸経費 | 57,045 千円 |
| 投資総額 | 437,345 千円 |
| 自己資金 | 94,009 千円 |
| 借入金金額 | 343,335 千円 |
| 借入金返済年数 | 17 年 |
| 借入金金利 | 2.5 % |
| 借入金元利返済額 | 25,039 千円 |
| 追加減価償却費 | 9,622 千円 |



●イメージプラン・パース



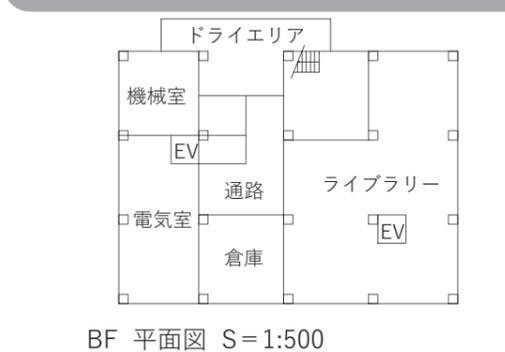
1F 平面図 S=1:500

会釈・あいさつの起るアイデア

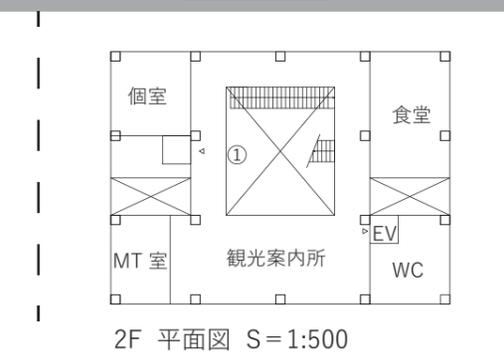
①コーヒールコブ
市の職員さんと観光案内所に来た人が一緒にコーヒーでひと休憩

②階段図書
座することもできる階段とつい立ち見してしまう図書

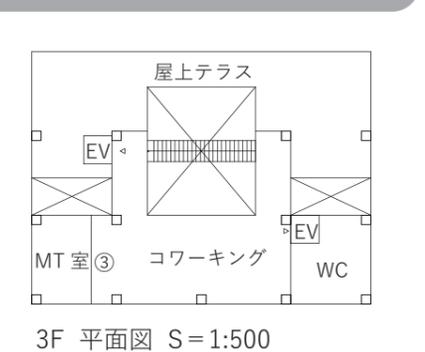
③共有出窓
市の職員さんのMT室の出窓は共有して使おう



BF 平面図 S=1:500



2F 平面図 S=1:500



3F 平面図 S=1:500

中央町別館跡地（建て替え）

●ストーリー

敷地東側には古きよき街並みが形成されている一方、西側には再開発でマンションが建ったりスナックがある。それ故に、観光と生活の間にある中央町別館跡地は三島に住む人達と観光客が集うポテンシャルを秘めている。既存の郵便局をそのまま残し、様々な人がこの場に集まる機能をアップデートしつつ、銭湯、賃貸、まちやどを新しく計画する。観光客や移住したい人を対象にまちやど、賃貸住宅を用意し、市に関心を持たない無関心族は郵便局を利用する。なので本来集まっても関わりを持たない人達が、推し進め隊が運営する銭湯を中心として自然と交わることを期待したい。また、場のポテンシャルとして北側に未来研究所があることにも注目したい。

●ターゲット

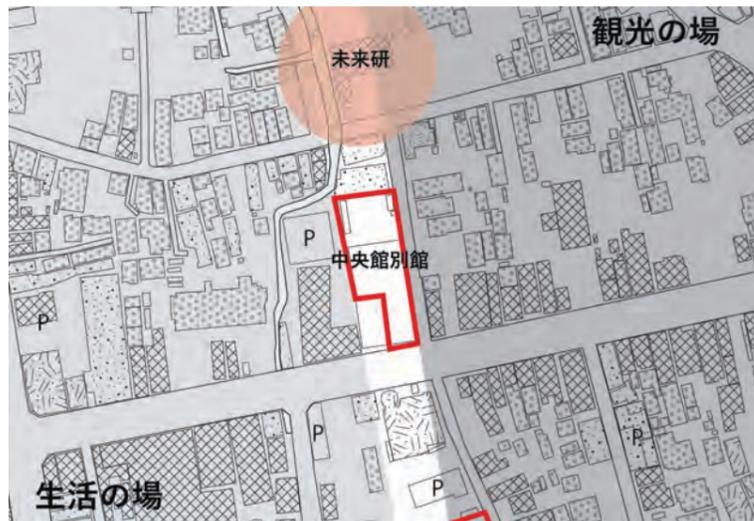


●想定する建築用途

賃貸住宅／まちやど／銭湯／郵便局

●敷地分析

・この敷地の東側は重要文化財となっている古き街並みが形成され、西側はマンションなどの再開発された建物や地元の飲食店など生活の場と観光の場の間にある。北側にはみしま未来研究所がある。



凡例：商業施設 飲食店 事務所 住宅

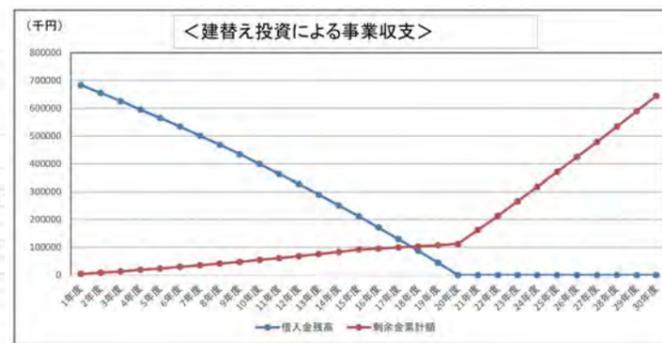
●面積表

| 機能 | 部屋名 | 面積 |
|------|---------|-------|
| 賃貸 | 部屋 | 適宜 |
| | ホール | 適宜 |
| | 賃貸合計 | 適宜 |
| | 2人部屋 | 20 |
| | 3人部屋 | 30 |
| まちやど | ロビー | 150 |
| | まちやど合計 | 200+α |
| 銭湯 | ロビー | 45 |
| | 脱衣所 | 45 |
| | 風呂場 | 50 |
| | サウナ | 30 |
| | ラウンジ、バル | 100 |
| | コニー | 100 |
| | 管理人室 | 40 |
| | 機械室 | 50 |
| | TL等 | 適宜 |
| | 足湯 | 適宜 |
| 銭湯合計 | 360+α | |
| 郵便局 | 執務室 | 120 |
| | ホール | 120 |
| | TL等 | 30 |
| 4F合計 | 270 | |

●事業収支計画

<建替え投資>

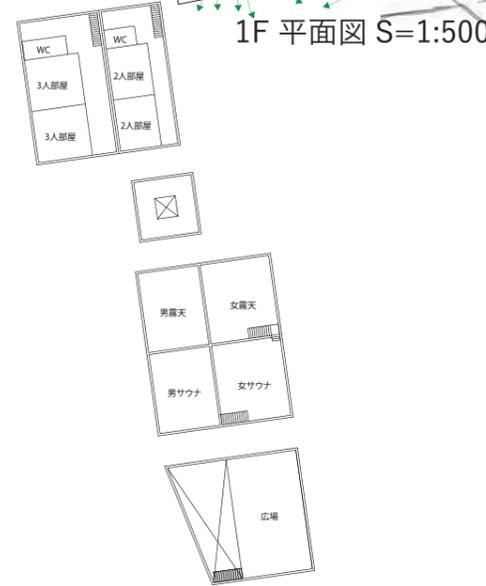
| | |
|---------------|-----------------------|
| 賃貸面積 | 1,600 m ² |
| 月額平均賃料 | 40 千円/m ² |
| 入居率 | 90 % |
| 年間賃料合計 | 69,120 千円 |
| 賃料上昇率 | 1.0 % |
| 経費率 | 25 % |
| 年間経費合計 | 17,280 千円 |
| 現況延べ床面積 | 0 m ² |
| 解体工事費単価 | 25 千円/m ² |
| 解体工事費計 | 0 千円 |
| 建築延べ床面積 | 1,824 m ² |
| 建設時建築工事費単価 | 424 千円/m ² |
| 建設工事費合計 | 773,376 千円 |
| 建設時経費 | 116,000 千円 |
| 投資総額 | 889,376 千円 |
| 減価償却率(本体比率) | 70 % |
| 減価償却費(当初15年間) | 27,455 千円 |
| 減価償却費(16年目～) | 11,910 千円 |
| 自己資金 | 177,876 千円 |
| 借入金額 | 711,506 千円 |
| 借入金返済年数 | 20 年 |
| 借入金金利 | 2.5 % |
| 借入金元利返還額 | 45,641 千円/年 |
| 実効税率 | 30 % |



●イメージプラン・パース

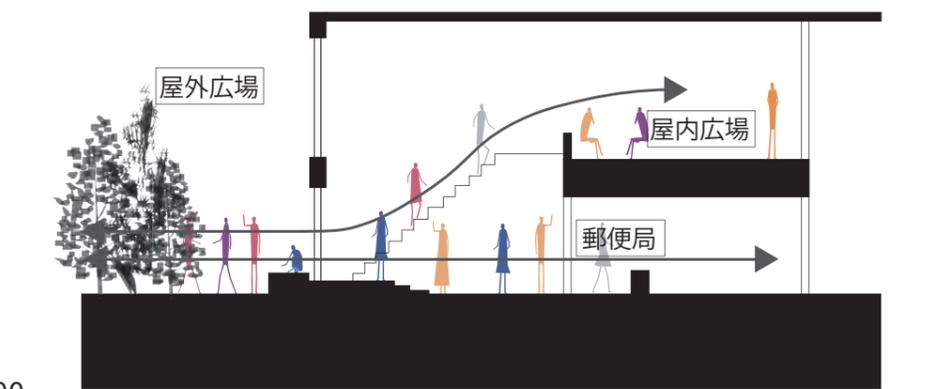


1F 平面図 S=1:500



2F 平面図 S=1:800

| 郵便局 | 露天・サウナ | 銭湯 | まちやど | 賃貸住宅 |
|-----|--------|----|------|------|
| | | | | 4階 |
| | | | | 3階 |
| | | | | 2階 |
| | | | | 1階 |



郵便局横断面イメージ

会釈・あいさつの起るアイデア



すれ違い
→ 会釈

重なり
→ 会話

エレベーターの
乗り降り
→ 出会い

せまい出入口
→ ゆずり合い

のぞき窓
→ 出会い・会釈

市営駐車場（1F 改修）

●ストーリー

市役所から徒歩圏内の市営中央駐車場を三島市のモビリティ拠点としての駐車場にアップデートする。自動車だけでなく、街を散策するための交通手段を増やすためにレンタサイクルや電動キックボード、シェアキッチンカー、電気自動車などの他のモビリティの駐車場を付け加える。元々福祉会館に無料で貸し出していた駐車スペースだけでなく、お店を気軽に構えてみたい人のためのシェアキッチンやギャラリースペースなども1Fに設け、上階の駐車場は、平日、駐車が少ないことが予想されることから、イベントスペースとして貸し出すことも想定する。ただ自動車を停める場所としての駐車場ではなく、観光客に三島を知ってもらおうきっかけだったり、町のために動き出してもらうための出発拠点として設計してもらいたい。

●ターゲット

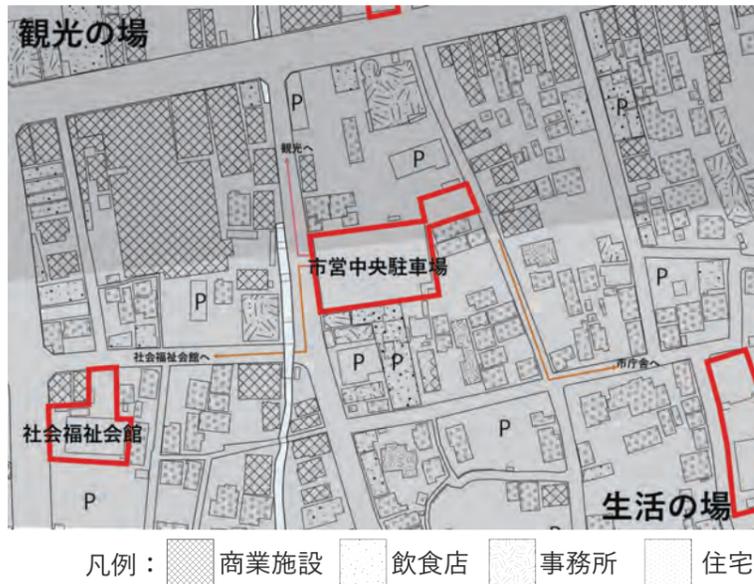


●想定する建築用途

社会福祉会館用無料駐車場 / 一般駐車場 / レンタサイクル置き場 / 電動キックボード置き場 / シェアキッチン / 電気自動車の充電スポット / 観光案内所 / イベントスペース / ギャラリーなど

●敷地分析

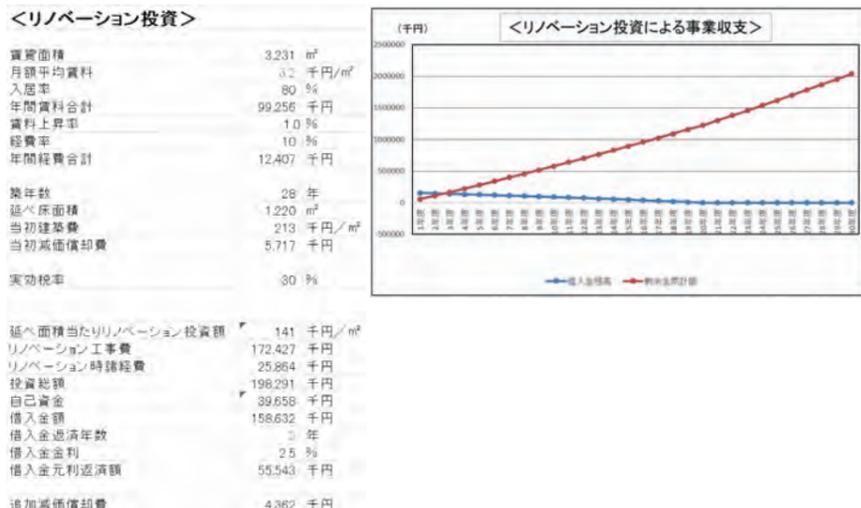
- ・観光の場と生活の場の境目にある。
- ・社会福祉会館、市庁舎へのアクセスも良い。



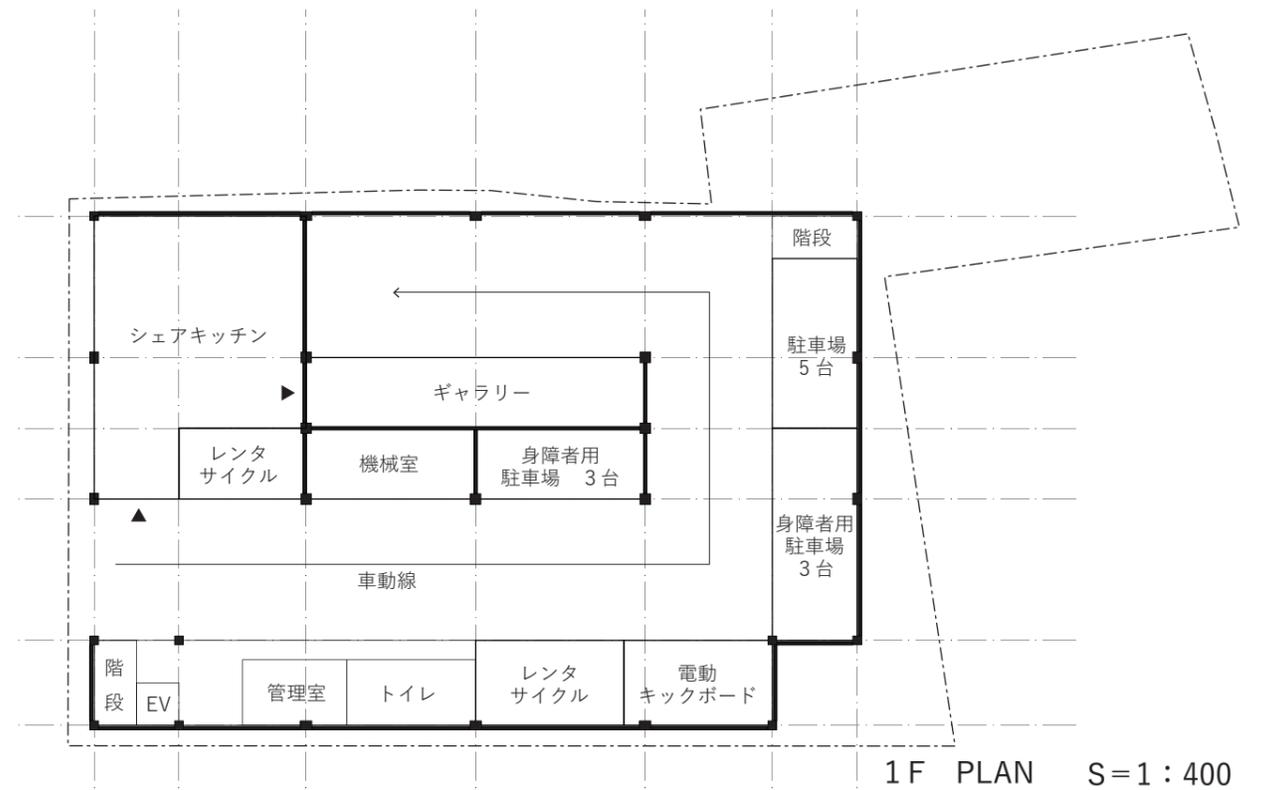
●面積表

| 階 | 部室名 | 面積 |
|------|-------------------|-------|
| 1F | レンタルサイクル | 69 |
| | 電動キックボード | 40 |
| | シェアキッチン | 163.3 |
| | ギャラリー | 76.8 |
| | 一般駐車 | 46.08 |
| | 身障者駐車スペース | 96 |
| | 階段①+EV+管理室+動線+トイレ | 103.7 |
| | 階段② | 11.52 |
| | 機械室 | 38.4 |
| | 車動線 | 576 |
| 1F合計 | 1220.8 | |
| 2F | 駐車スペース | 534.5 |
| | 車動線 | 653.3 |
| | 階段1 | 11.52 |
| | 階段2 | 11.52 |
| | EV | 11.52 |
| 2F合計 | 1222.36 | |
| 3F | 駐車スペース | 534.5 |
| | 車動線 | 653.3 |
| | 階段1 | 11.52 |
| | 階段2 | 11.52 |
| | EV | 11.52 |
| 3F合計 | 1222.36 | |
| 合計 | 3675.52 | |

●事業収支計画



●イメージプラン・パース



会釈・あいさつの起きるアイデア

