

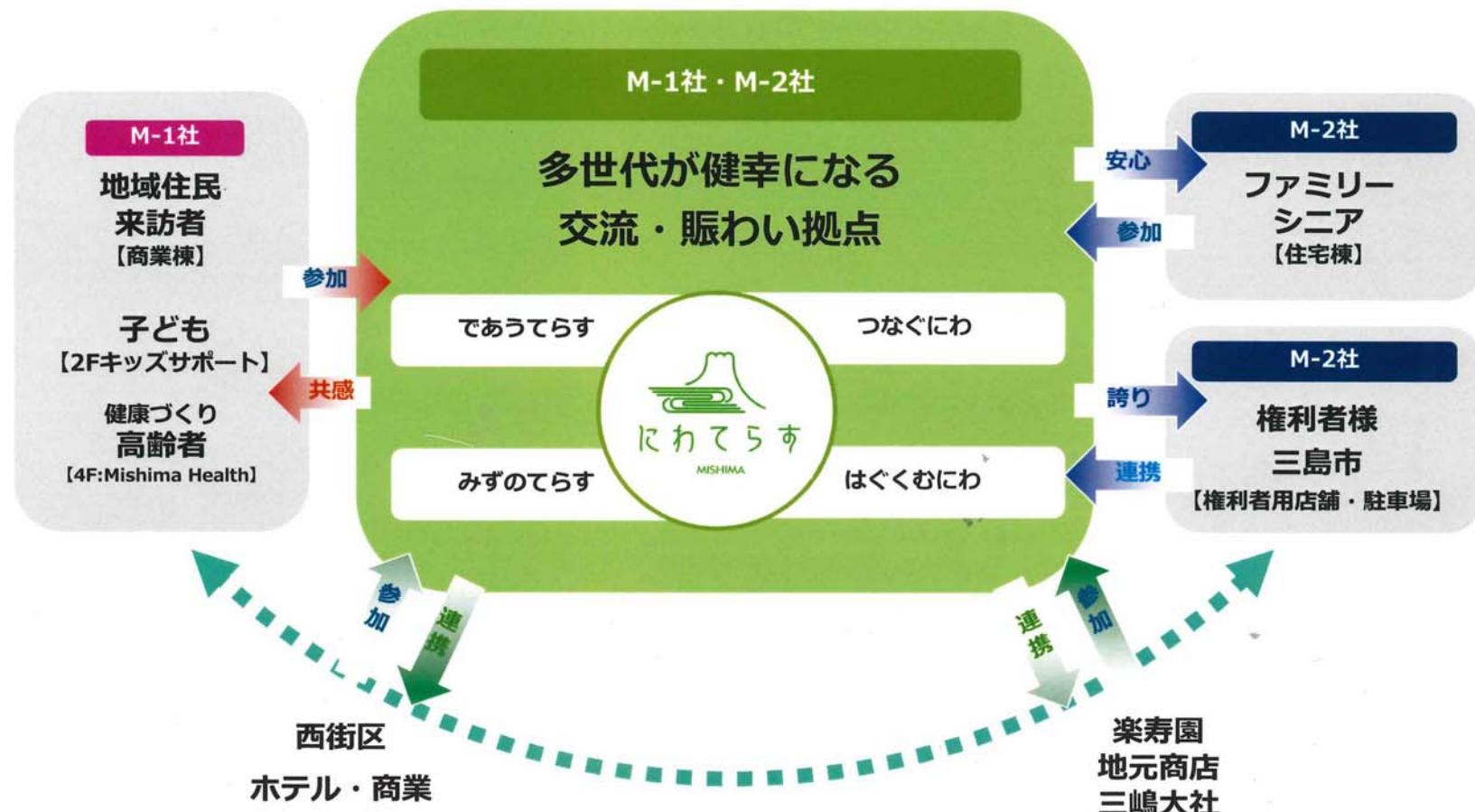
# であう・つながる・はぐくむ GARDEN & TERRACE MISHIMA

まちのシンボルとして長く親しまれてきた豊かな水と自然。地域の成長と共に形作られてきた街並みやライフスタイル。自然と人とが手を取り合ってきた三島の歴史を継承しつつ、新たな出会いの場となり、賑わいがまちへとつながり、健幸を育む交流・賑わい拠点を創造いたします。



## 富士・箱根・伊豆の交流拠点都市：三島 にふさわしい事業だからこそやるべきまちづくりがあります。

本再開発事業の目的である「スマートウェルネスみしまのフロントエリア」を目指し、「あう・つながる・はぐくむ～Garden&Terrace mishima～」をコンセプトに掲げました。人も街も元気な三島型の「健幸都市」を実現するため、施設内に交流スポットを配置し、施設内だけでなく周辺街区との連携を生み出します。その交流・賑わいの輪がまち全体へと広がり、富士・箱根・伊豆の交流拠点都市の顔になります。



M-1社・M-2社という、再開発と商業とまちづくりのプロフェッショナル集団が、三島駅南口駅前東街区再開発が目指す「スマートウェルネスタウンのウェルネスフロント」創造に向け全力で支援し、ビジョンの実現を達成したいと考えています。

当事業区域の立地特性、高低差などの敷地特性を十分に配慮し、事業区域全体を一体的に整備します。

## 土地利用の基本方針

土地利用については、募集要項の条件となっている事業区域全体を一体的に整備する前提で、下記の立地特性及び敷地特性を踏まえて基本方針を定めました。

### 【立地特性】

1. 現況、敷地北側が市営駐車場、権利者様店舗が敷地南側道路沿いに存していること
2. 敷地西端がJR三島駅南口の駅前広場に面する三島市の顔となる立地であること
3. 敷地北端がJR線路に近接していること
4. 三方道路に囲まれており駅利用者等の交通量があること

### 【敷地特性】

1. 東西方向に高低差が約7mある敷地形状であること
2. 溶岩盤・湧水が地下に存しており建物建設時に杭打設や掘削等が難しいこと
3. 既存擁壁については、強度・図面等が不明であること

以上を踏まえて、**敷地西側を「事業用定期借地事業区域」、敷地東側を「市街地再開発事業区域」とする土地利用を基本方針として提案致します。**



## 事業用定期借地事業区域について

- ◆駅前広場に面した部分には、事業用定期借地事業区域を設定し、駅前の顔・賑わいを創出する商業施設を計画します。
- ◆商業施設のバックヤードは、駅前広場や周辺の道路交通に配慮し、新設道路側に高低差を活用した計画としています。



## 新設道路について

- ◆高低差のある敷地の有効活用及び工事を円滑に行うため、計画敷地内に新設道路を設置しています。
- ◆その位置は交差点からの距離や計画施設の必要面積などから設定しています。

## 市街地再開発事業区域について

- ◆敷地南側には、権利者用店舗と一体の自走式駐車場を小山三軒家線側に配置し、北側に高品質な共同住宅（分譲住宅）を計画しています。
- ◆自走式駐車場と共同住宅用の駐車場は、既存の道路交通への配慮から新設道路からアクセスするように計画しています。

導入機能の特性や・駅前広場側や商店街に対する賑わい・回遊性の向上などを配慮した配置計画としました。

### 配置計画の基本方針

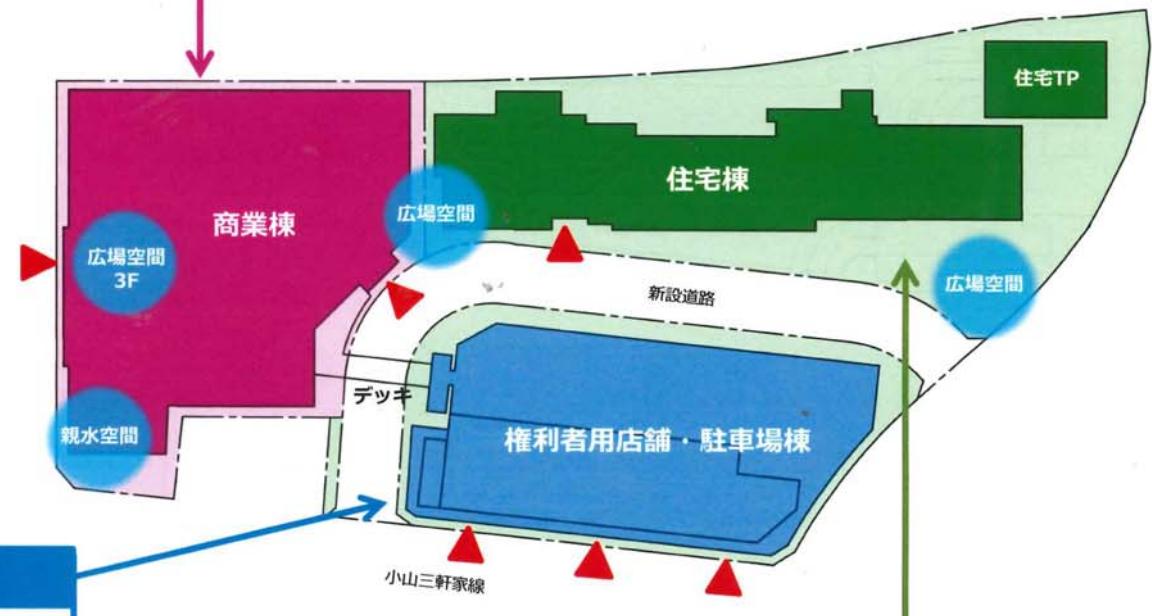
- ◆ P9土地利用の基本方針を前提に、配置計画を設定しました。
- ◆ 「三島駅周辺グランドデザイン」の中で、市民調査等により駅前再開発に求められるものとして、来訪客が **公共交通の待ち時間等を有効に活用できる仕掛けづくりや駅周辺から三島大社方面への回遊・連携が不足していること**の解消が挙げられております。
- ◆ これらを本事業で達成する為に、事業協力者グループでは、商業棟を駅前広場に面する顔となる位置に配置し、**来訪客を呼び込み待ち時間等を有効に活用出来る仕掛けづくりと周辺エリアへ回遊する拠点**としました。
- ◆ 次に、周辺エリアへの**歩行者回遊導線の確保と管理区分を複雑にしない**為に住宅棟と駐車場棟を分棟出来るように、新設道路を敷地東西方向に配置しました。また、新設道路は、本事業の竣工により駅前ロータリー等**周辺の交通環境への影響を軽減する**道路構造及び設置位置としております。
- ◆ 最後に、**権利者用店舗について、現況と同等位置での営業が可能**となるよう駅前道路側に駐車場棟と一緒に配置しました。これにより、**住宅棟は、敷地南側への景観を配慮可能な線路側に配置**する事としました。

### 商業棟

- ◆ 駅前の広場に面するスペースには、商業棟を配置し、駅前の賑わいを創出し、公共交通機関ご利用の方々の利便性に配慮しています。
- ◆ 商業棟内の通路は、施設各階の広場や、市街地再開発事業区域の権利者用店舗、駐車場、商業棟と住宅棟の結節点にあたる広場空間への回遊を考慮した配置としました。

### 広場空間

- ◆ 本提案においては、賑わい・交流・回遊のポイントとなる親水・広場空間を施設内各所に計画しています。  
(詳細はP15以降をご参照下さい。)



### 権利者用店舗・駐車場棟

- ◆ 駅前の賑わいの連続性と駅前駐車場の利便性確保から、新設道路上空にデッキを設置し、商業棟と権利者用店舗・駐車場棟を接続します。
  - ◆ 駐車場は利用者の安全性・利便性を重視し、自走式・スキップ式の駐車場を採用しています。
- (駐車場方式の採用方針についてはP20をご参照ください。)

### 住宅棟

- ◆ 公共交通機関ご利用の方々の利便性を考え、住宅棟の出入り口は、商業棟側に設定。地域のコミュニティーの場として開放する集会施設を商業棟内の動線・デッキ、共同住宅の出入り口に隣接させ、賑わい・地域の交流スペースとして広場空間を配置します。

街区内外に設けた4つのヒューマンスケールな空間が、「であう」「つながる」「はぐくむ」ことで交流・賑わい拠点の核となります。



### であうてらす

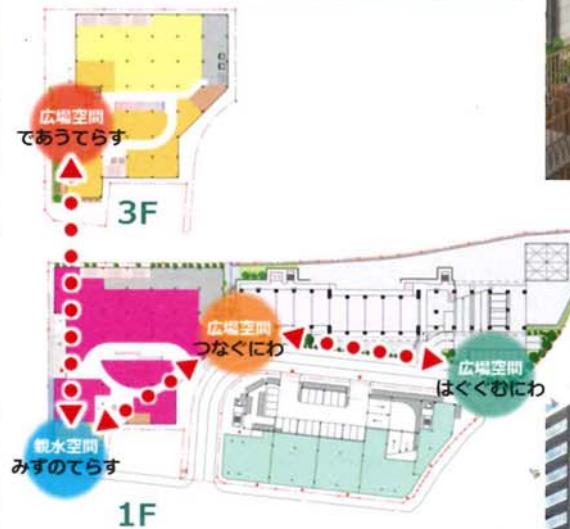
桜の木や緑豊かな中で賑やかに演出されるイベント広場を設置し、年間を通じて様々な催しを、M-1社グループのネットワークを活用して展開いたします。



### みずのてらす

カフェテラス沿いに水路を設置し、三島市の湧水や自然の豊かさを思い起こさせるメインエントランスからつながる親水空間といたします。

駅前の広場に面して縦方向に連続するパブリックスペースは開放的な空間性を建物に与えるだけでなく、まちのランドスケープとして無機質なビルの表情ではなく、緑を積層させたテラスのような柔らかな表情を与えます。



新たに生まれる街区では、植栽による緑化も積極的に行い、緑と水でつながる街並みが交流・回遊を創りだします。



### つなぐにわ

商業棟との結節点を賑わい拠点とするために「つなぐにわ」を設置し、あわせて住宅棟の共用部の一部に地域開放可能な集会室を設け、商業棟とのイベント連携等にも活用します。



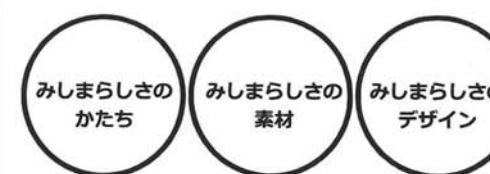
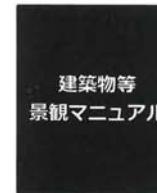
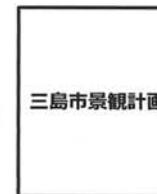
### はぐくむにわ

駅北側や三島大社方面からの歩行者をお迎えするゲートとして、地域と共に成長する想いの空間を計画いたします。

「三島らしさ」を表現するデザインコードを各所に散りばめ、「水と緑と人が輝く三島の景観づくり」に貢献します。



溶岩石をモチーフにした素材を使用



三島らしさのデザインコード

賑わいのあるまちの景観形成のため、商業棟低層では開放感のあるファサードとしました。

また、「三島らしさ」の素材である「溶岩石」をモチーフとした素材で商業棟ファサード・住宅棟基壇部を表現しました。



三島の花「桜」で演出

駅前広場や西街区との調和を図り、商業棟3階には、三島市の花「桜」で演出されたテラスと、足元には親水空間を設置しました。

水辺の接点となる親水空間



格子デザインを表現

