

「商」でまちを満たす

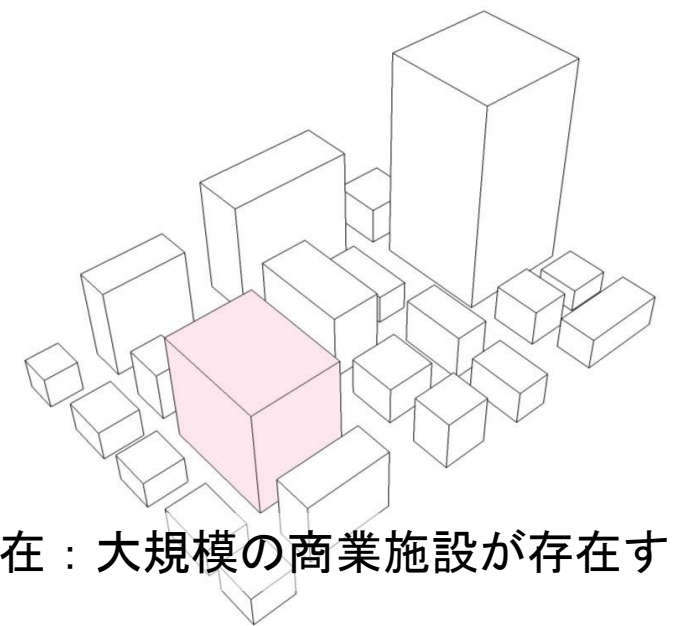
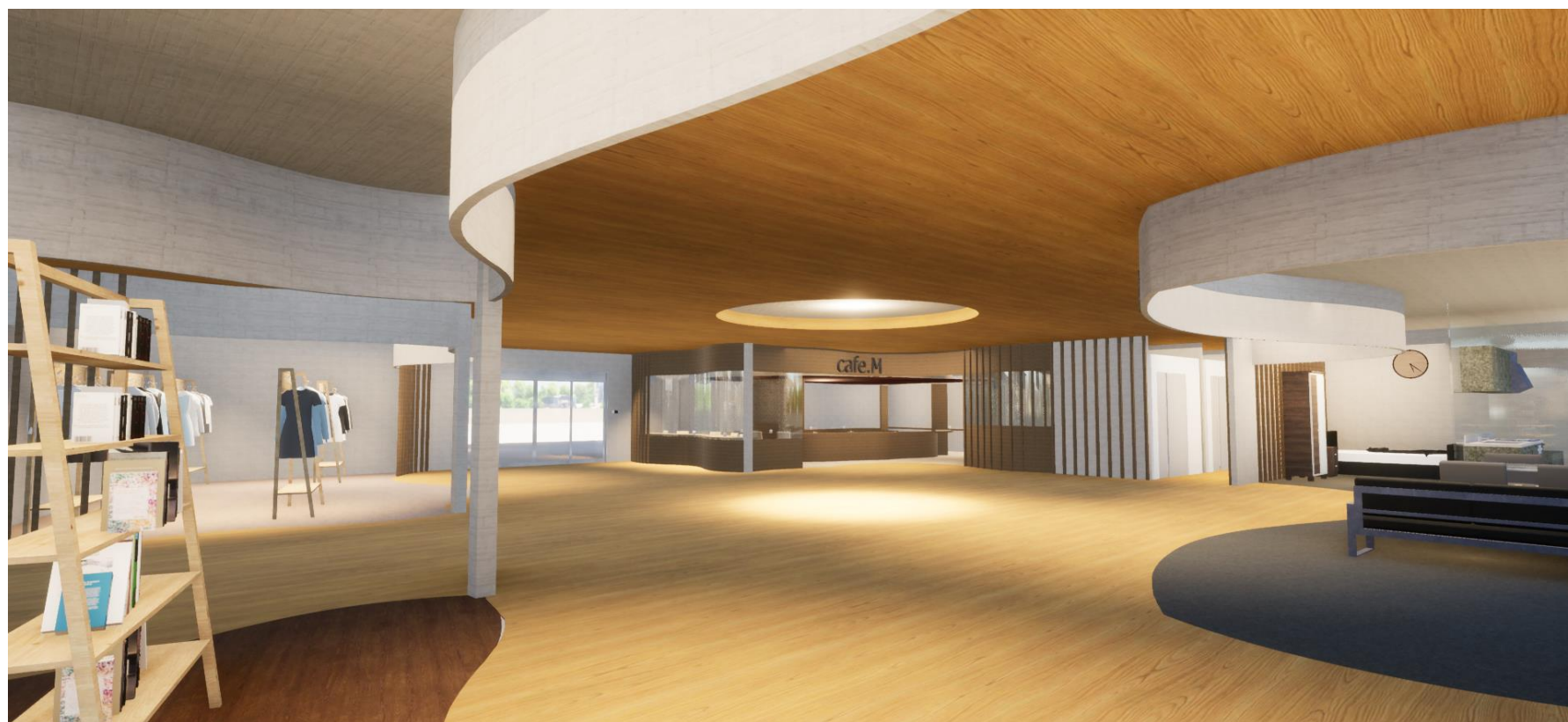


1. Concept : 商空間が街を繋げる

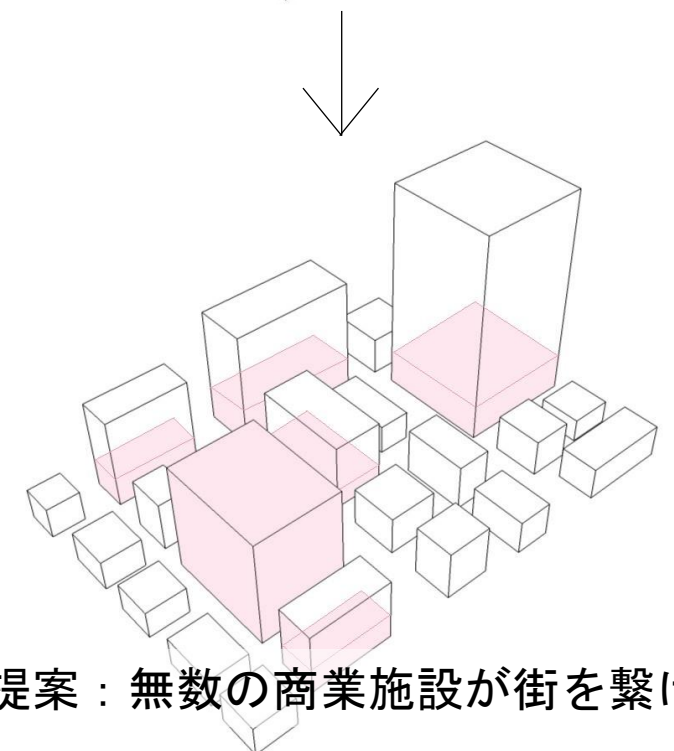
私たちの生活の中の要素として「職・住・商」の3つの要素がある。近年の複合施設の開発ではこれらの要素が複合した建築が存在しているが大規模なものに限られている。また近年Eコマースを始めとしたオンラインショッピングも普及する中でリアル店舗の意義が問われている。本提案ではこの「商」の要素が「職」や「住」と組み合わせたモデルケースとなる集合住宅やオフィスへの商空間の導入を提案する。中規模の建築にこれを導入することで、まちにある多くの建築に導入が可能となる。これをレンタル比が高い1階に商業エリアとして組み込むことにより、街を「商」が繋ぐ次世代の商空間の形を提案する。

2. Proposal : 日常にワクワクの豊かさを

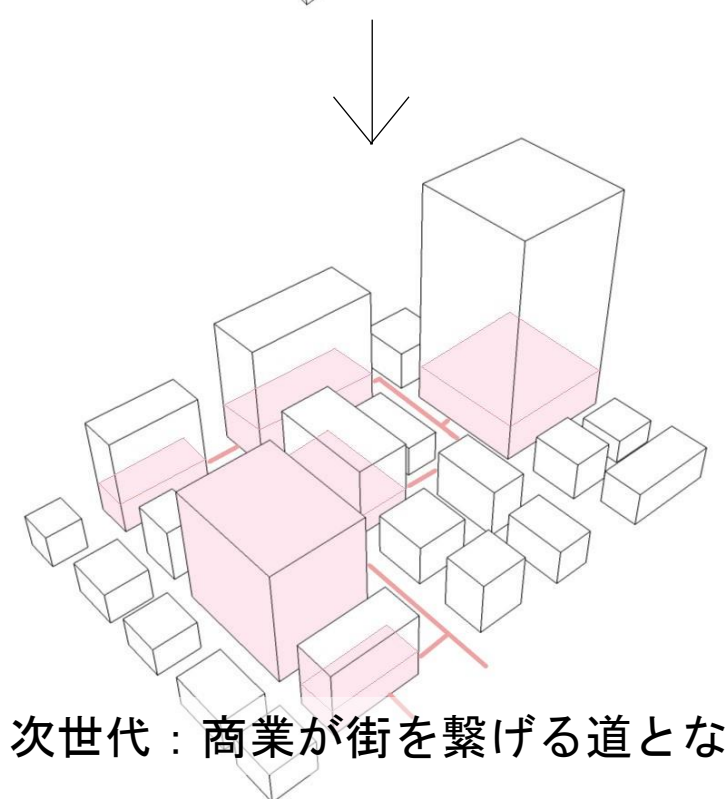
本提案では①未来②新発見③くつろぎの3つを通してのワクワクが体験できる商空間のモデルケースを提案する。私たちが店舗をリアルに訪れる利点として「そこでしか出会えない商品に出逢えること」「そこでしか体験できない非日常」といったことがあると考える。これを集合住宅などの居住部に取り入れることで居住者にとって豊かな生活を送ることができる空間となり、まち全体でそれらを行うことで、商業による豊かさをまち全体で味わえることを目指す。これを実現するために店舗と合わせて用途を固定化しない空間を設けることでより動的な活動を可能にする。



現在：大規模の商業施設が存在する



提案：無数の商業施設が街を繋げる

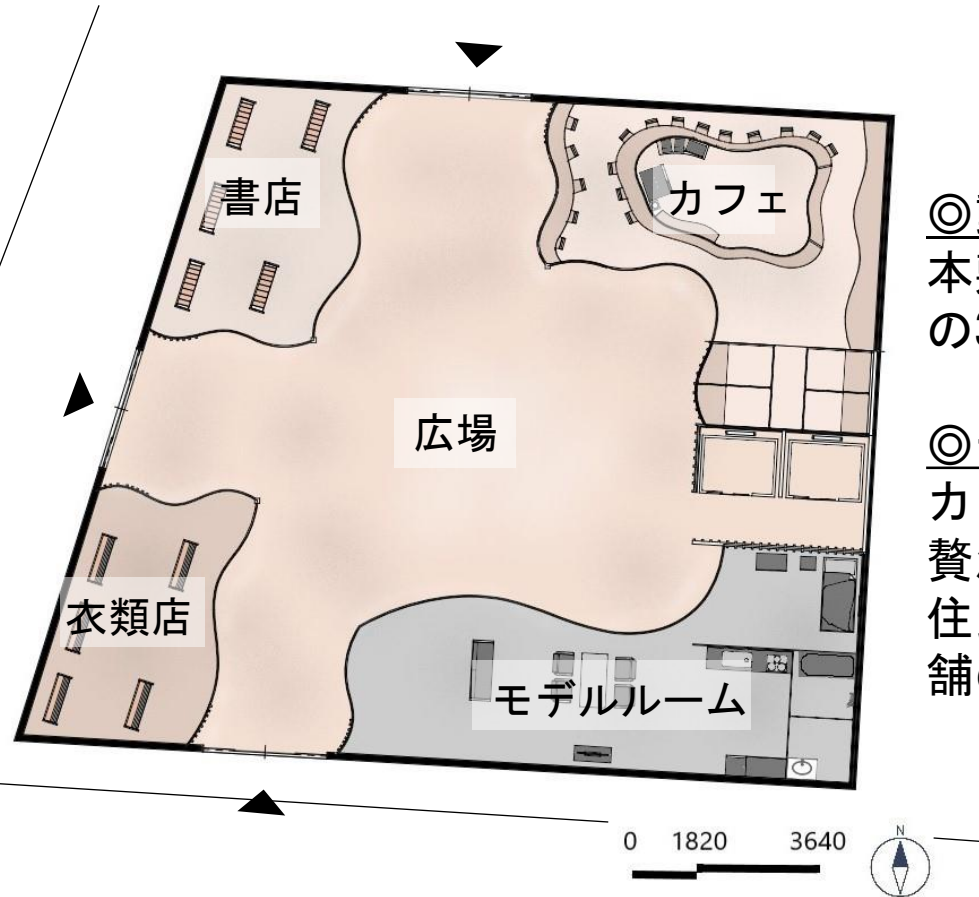


次世代：商業が街を繋げる道となる

3. Layout : 店舗図

商業が住居・職場と一体となる本提案において以下の2点を重要視した配置とする。

- ①屋内と屋外が繋がるデザインとし、リアルであるからこそその体験が発生する場となる。
- ②単に商業が入るのではなく、住居・職場と一体になるテナント計画や動線の配慮をする。



◎動線計画

本敷地は角地に位置する利点から北・西・南の3方向からの出入り可能な動線計画とする。

◎テナント計画

カフェや書店・衣類店など日常の中の少しの贅沢や豊かな時間を味わえる店舗を配置する。住民の意見も反映した周期的に入れ替わる店舗の構成とする。

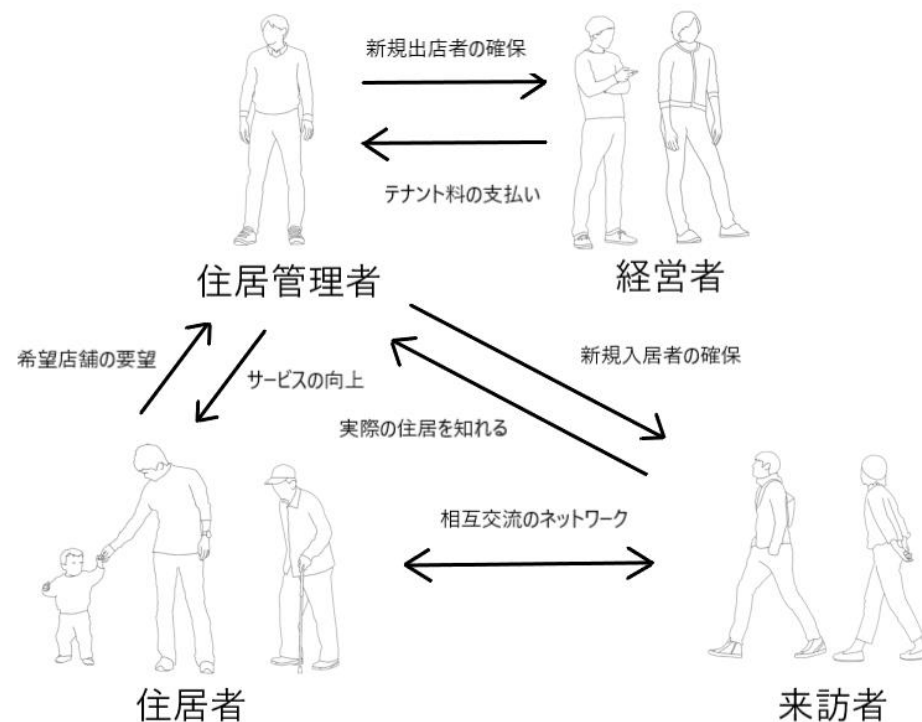
4. Layout : 配置図

対象敷地：東京都豊島区のマンション

本敷地は「職・住・商」の3つの要素が混在する池袋の中でも駅から少し離れた住居が多く存在する地区である。こうしたマンションやオフィスを対象に行うモデルケースとして商空間で街を繋げる提案を行う。



5. Management : つながりが生み出す効果



①住居管理者

商業による差別化とモデルルームによりテナント料と賃料からの収益の確保

②住民

住居と店舗が併設することで利便性の向上
広場の利用など交流を促すイベントの開催

③経営者

住居者を対象に収益を得られる出店が可能
広告の掲載により幅広い宣伝効果

④来訪者

商業が入ること住居への出入りの抵抗感軽減
モデルルームの訪問で入居の検討に役立つ

6. Use : IT技術の活用

①ホログラムによる広告

店舗閉店後や広場などを活用してCG広告を展開する。近隣の飲食店や雑貨店・また展覧会などに利用してもらうことで収益を得る。

②店舗の運営システム

店舗の面積を最小限に抑え、管理者の負担も最小限に抑えるために極力従業員を持たない無人店舗とする。支払いは出入り口に設置したキャッシュレス決済で行う。

③多店舗との連携

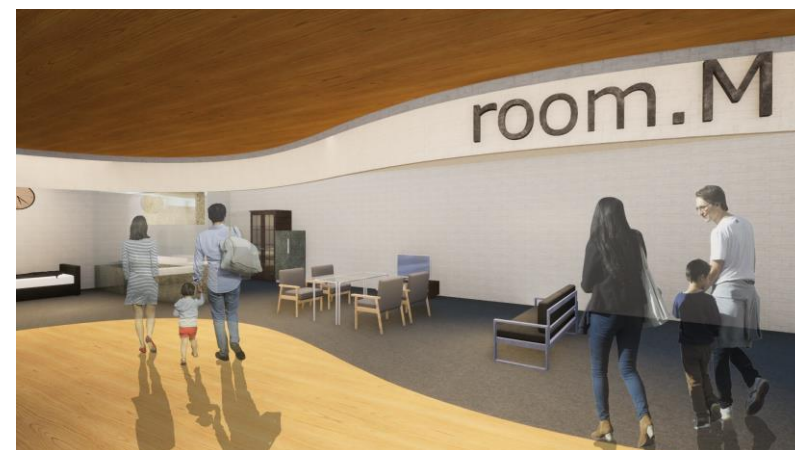
多店舗の売行きをデータで管理することにより共有し、商品のレイアウト・在庫管理に役立てる。

7. Layout : 空間構成

テナント①：書店・衣類店

テーマ：発見

商業施設ならではの新しい商品を発見する空間となる。売り場面積を最小限にとどめ商品の陳列や出店の期間のサイクルを短期化することで日々の利用でも飽きの来ない店舗となる。IT技術を利用して近隣の同様の商業施設と連携し、在庫がない場合の取り寄せや各店舗ごとの売れ筋の開示により購買意欲を加速させる。



テナント③：モデルルーム

テーマ：未来

集合住宅に位置する店舗では住居部の間取りを再現したモデルルームを設ける。来客者に対しては来る契機づくり・未来を創造できる・立ち寄りやすくなる。居住者にとってはインテリアなど家具のレイアウトの参考になる。

テナント②：カフェ

テーマ：くつろぎ

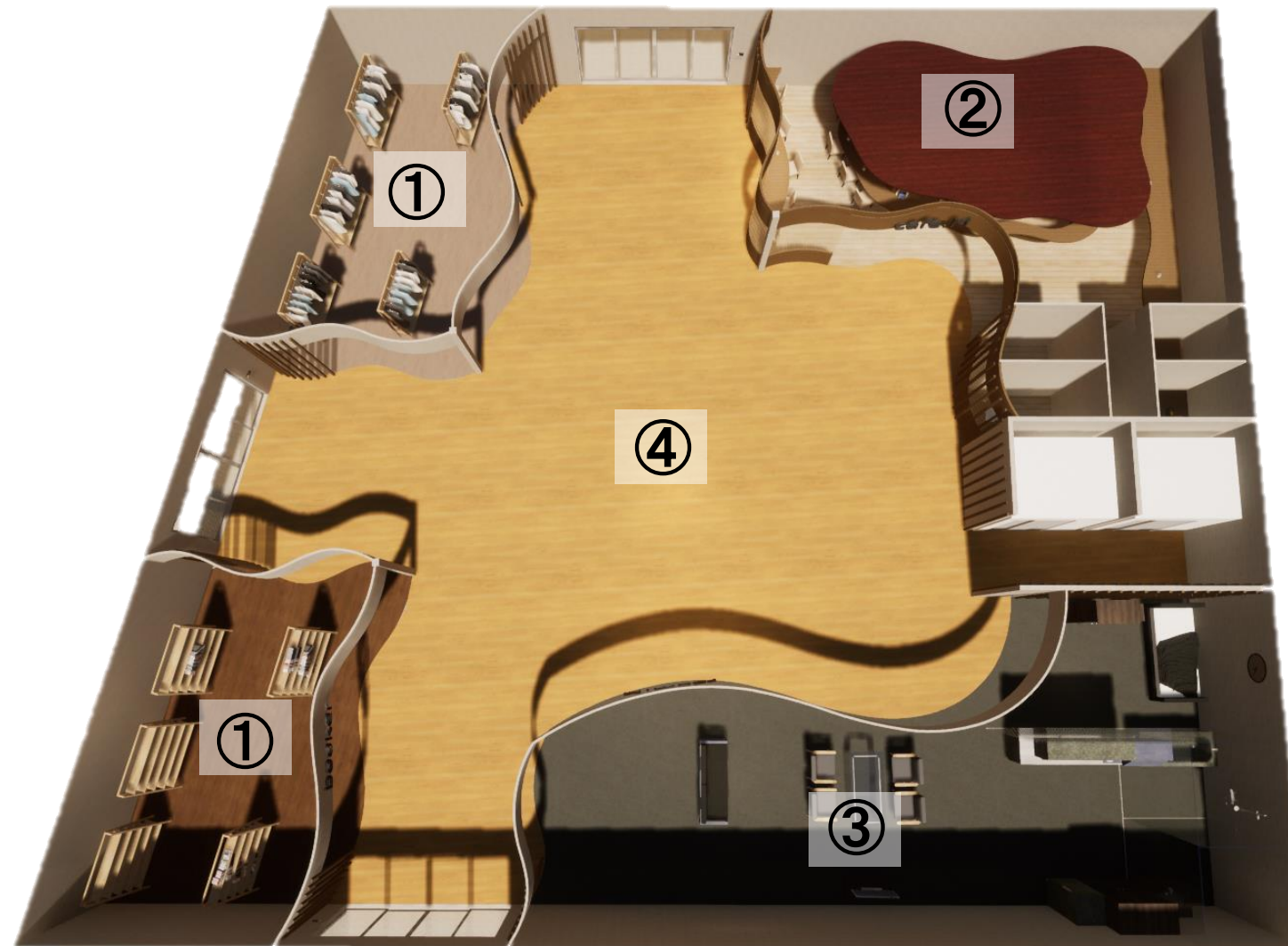
集合住宅に位置する店舗では居住者と来客者の双方に配慮した設計となる。居住者が優先予約できる個室スペースではテレワークなどのワーキングスペースとして活用できる。またその他の開かれた座席については曲面を利用して仕切りではなく繋がりを強く感じるデザインとする。



テナント④：広場

テーマ：つながり

各店舗の中心に位置するため繋ぐ役割を果たす。それを実現するため、用途を固定化しない広場とする。住民の意見を反映させた空間となり、平日はCGを活用した広告として収益を生み出し、休日は居住者や近隣の人がワークショップを行うなど多彩な顔を持つ。





商空間が建築に組み込まれることで日常に豊かさを与え、この豊かさでまちを繋ぐ