



都市地下空間活用研究会

Urban Underground Space Center of Japan

USJ NEWS LETTER

令和元(2019)年9月 No.8

ホワイトィうめだ 2期スケルトン化による大規模リニューアル現地視察会

去る7月19日、当研究会大阪分科会が大坂地下街(株)の会議室で開催され、併せてホワイトィうめだ2期のスケルトン化による大規模リニューアル現地視察会が開催されました。この見学会には座長の村橋正武先生(立命館大学総合科学技術研究機構上席研究員)、副座長の松中亮治先生(京都大学大学院工学研究科准教授)ほか、東京の会員も加わり、19名の参加となりました。

見学に先立って大坂地下街(株)の井下泰具様(同社常務取締役施設部長)より事業概要の説明をいただきました。またその後2班に分かれ、2期リニューアル工事現場、第一設備室、新防災センターを見学しました。以下に説明いただいた概要を記載します。



◆大阪地下街(株)の概要

同社は大阪メトロのグループ会社で、ホワイトィうめだ、なんばウォークなど市内5か所の地下街を運営しています。ホワイトィうめだは来街客数40.5万人/日、延床面積3.1万㎡、店舗数188店で、1963年に開業しました。(P4)

地下街の整備・運営主体と事業手法には年代ごとに特徴があります。1950~70年代は道路下の占用物件として、地下歩道と店舗が一体として整備され、所有、運営されてきました。しかし、1990年代以降は地下歩道と店舗が切り分けられ、地下歩道は道路施設(地下通路)として補助金が入るように

第1章-2 大阪地下街(株)の地下街概要

大阪地下街株式会社 P.4

| | ホワイトィ梅田 | なんばウォーク | NAMBAなんなん | あべちか | コムズガーデン |
|-----------------------|---------|---------|-----------|-------|---------|
| 来街客数(人/日) | 40.5万人 | 16.7万人 | 3.7万人 | 5.8万人 | 2.7万人 |
| 延床面積(m ²) | 31,336 | 37,881 | 7,189 | 9,771 | 7,960 |
| 営業面積(m ²) | 13,720 | 15,447 | 3,452 | 3,807 | 4,322 |
| 店舗数 | 188 | 231 | 63 | 44 | 28 |
| 開業 | 1963 | 1970 | 1957 | 1968 | 1990 |



なりました。ホワイティうめだは前者に当たり、改修資金に公的支援が入らない大きな課題がありました。(P6)

◆改修の必要性と対応

ホワイティうめだ2期は1970年に開業し、総面積は8864㎡ですが、地下構造物の劣化対策と耐震補強の必要性を抱えていました。また整備当時は地下街に関する統一的な法規がなく、後に制定された建築基準法や地下街基本方針等にそぐわない不適合箇所が数多くありました。このため躯体壁の補修や遵法化の代替措置を進めるにはスケルトン化が必要と判断しました。(P8)(P13)

◆大規模リニューアル工事

工事は2018年9月に始まりました。躯体壁面コンクリートの全面的な補修、排煙設備、ダクトなどの新設、空調システムの更新、トイレの改修、非常用発電機の更新など、総事業費58億円をすべて自己資金で賄って進めています。昼夜2交代で作業し2019年11月を完成目標としています。(P17)

事業は2013年のFS調査から始まりました。2014~2015年は大阪市地下街連絡協議会と基本計画、設計協議を進め、2016年に事業決定、その後40店舗とのテナント協議に2年半ほどを費やし工事着手に至りました。事業完了まで7年を要することになりますが、今後はもっと短縮化を図れるものと思います。(P24)

事業化への課題をまとめてみました。スケルトン化による大規模リニューアルは通常的美装化リニューアルの3~4倍の事業費が必要です。また、店舗面積も減少するため、テ

第1章-4 地下街の整備・運営主体と事業手法 大阪地下街株式会社 P.6

| 年代 | 地下街名 | 整備 | 所有 | 管理 | 事業手法 | |
|-----------|----------------------------------------------------|---------|----------------|-------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
| 1990年代以降 | ・ディアモール大阪 ・クリスタ長堀 | 地下歩道 | 第3セクター ・大阪市 | 大阪市 | 第3セクター (法上の管理者は大阪市) | ・自己資金(大阪市出資) ・借入(銀行、政府系機関による無利子貸付) ・国補助金 等 |
| | | 店舗 | 第3セクター | 第3セクター | 第3セクター | |
| 1990~70年代 | ・NAMBAnan'nan ・ホワイティうめだ ・あべちか ・なんばウォーク など | 地下歩道・店舗 | 第3セクター | 第3セクター (現在は民間) | 第3セクター (現在は民間) | ・自己資金(大阪市出資) ・借入(銀行) ・店舗保証金 等 |

1950~70年代

店舗 地下歩道 店舗

占有物件 (地下街)

1990年代以降

店舗 地下歩道 店舗

占有物件 (地下街) 道路施設 (地下通路) 占有物件 (地下街)

第1章-6 ホワイティうめだの概要 大阪地下街株式会社 P.8

梅田駅(阪急)地上 3期(ブチヤン) 1974年8月28日 開業 3,305㎡

2期 1970年3月20日 開業 8,864㎡

Osaka Metro 梅田駅(御堂筋線)

1963年開業 只此定歩街敷敷 40下

第2章-3 代替措置の事例紹介 大阪地下街株式会社 P.13

基準への準拠が困難である項目

| 準拠項目 | 準拠が困難である理由 |
|--------------|------------------------|
| 公共通路幅員の確保 | 物理的に地下躯体を広げられない |
| 公共通路天井高の確保 | |
| 地下広場の整備 | 地上施設が道路のため、吹抜け等が設置できない |
| 店舗面積<公共地下道面積 | 店舗面積減少に伴う経営判断が必要 |

代替措置の例

天井高さ確保困難 → 天井内に蓄煙

防煙垂壁 スリット 天井仕上面 2.5m

地下広場整備困難 → 安全区画整備

避難階段 安全区画

安全区画
・他の部分との防火区画
・2以上の避難階段
・専用の排煙設備

ナント料のアップも必要となります。さらに投資資金の回収も長期化するため、事業化には慎重な検討と入念な準備が極めて大切と考えます。(P29)

今後はなんばウォークなど、地下街の耐震補強に取り組む予定です。また今回得た知見をもとに、地下街更新時の設計の考え方としてまとめてみたいと思っています。

なお、同様のテーマを東京でもお聞きいただける地下研主催の「定例懇話会」を下記の通り開催します。ぜひご参加ください。

日時：
令和元年9月18日（水）
15:30～17:30

場所：
3×3ラボ・フューチャー

テーマ：
「スケルトン化による地下街の大規模リニューアル計画～ホイティウめだ2期リニューアルの事例～」

講師：
大阪地下街(株) 井下 泰具 様
(常務取締役施設部長)

申込み締切り：9月12日（木）

※詳細については8月9日に会員の皆様へ「第48回定例懇話会開催案内」としてメール配信させていただきますのでそちらをご覧ください。

第3章-1 大規模リニューアルの概要 大阪地下街株式会社P.17

地下街改修と大規模リニューアル

これまでのリニューアル

- 店舗単独改修
- 設備部分更新
- 美装化を中心としたリニューアル
(床・壁・天井改修+設備部分更新)

大規模リニューアル

スケルトン化によるリニューアル

大規模リニューアルの目的

| 躯体・耐震対策 | 防災対策(違法化) | その他設備の増強、劣化対策 防災対策、利便性・快適性向上 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 壁面劣化部の修復 柱の耐震補強 | <ul style="list-style-type: none"> 排煙設備の適法化 防火区画の整備 消防用設備の更新 | <ul style="list-style-type: none"> 空調システムの更新 設備の更新と増強 漏水対策、避難機能向上(サイン、サイネージ) |

第3章-8 事業工程 大阪地下街株式会社P.24

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------|------|------|------|------|------|------------|------|
| FS調査 | ←→ | | | | | | |
| 基本計画設計協議 | | ←→ | | | 事業決定 | | |
| 基本設計 | | | | ←→ | | 実施設計付き工事契約 | |
| 実施設計 | | | | | ←→ | | |
| 工事 | | | | | | ←→ | |
| テナント交渉 | | | ←→ | | | | |

第3章-13 事業化への課題 大阪地下街株式会社P.29

| 課題 | 内容 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 既存不適格、地下街基本方針への準拠 | <ul style="list-style-type: none"> スケルトン化による大規模リニューアルを行っても、躯体の物理的制約から困難な項目がある。 経営面からも公共通路面積の増加等は困難 |
| 地下街特有の法制度や物理的特性 | <ul style="list-style-type: none"> 工事時間、資材出し入れ等の制限 通路と店舗別に換気、排煙設備が必要。 設備室を分散配置せざるを得ない。 |
| <ul style="list-style-type: none"> 違法化により店舗面積、バックヤードの減少 地上に設置する空調機器、非常用発電機等の設置場所の制約 テナント配置の制約が増大 | <ul style="list-style-type: none"> 換気、排煙システムの増加により機械室の増設が必要。店舗区画やバックヤードを機械室に転用せざるを得ない。 一般的な建物では屋上に設置する設備が地下街では道路上となるため、設置場所に制約を受ける。 ハード面から店舗面積の減少が避けられないため、テナント配置の制約が増大する。 |
| <ul style="list-style-type: none"> スケルトン化による大規模リニューアルには多額の費用が必要 店舗面積は減少が前提となるため、事業化には、テナント賃料のかなりの引上げが必須 投資資金の回収は長期化し、事業化の判断は慎重にならざるを得ない | <ul style="list-style-type: none"> 地下構築物であるため、事業費が増大する。通常の美装化リニューアルの3~4倍の事業費が必要 既存テナントは少なくとも半年程度の休業、新規出店に伴う費用が発生し、賃料はアップする。 一般的な民間商業施設より投資回収の期間がかなり長期化する。 |