

ララスクエア四日市

LaLasquare YOKKAICHI

No. 23-003-2010更新

改修・保存
物販/飲食/その他

発注者	三井不動産株式会社	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO ₂ 技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術/FB
設計・監理	三井住友建設株式会社一級建築士事務所 SUMITOMO MITSUI CONSTRUCTION CO.,LTD.	E. リニューアル F. 長寿命化 G. 建物基本性能確保 H. 生産・施工との連携	
施工	三井住友建設株式会社 中部支店	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他	

既存の百貨店を構造変更し シネコンなどの複合施設にコンバージョン

経緯

四日市アムスクエアは近鉄四日市駅前に立地し、商業棟・ホテル棟・立体駐車場棟からなる大型複合施設であった。1991年3月にオープンしたが、2001年5月には商業棟の核テナントである百貨店が撤退し2002年7月には専門店街も撤退し全面閉館していた。四日市市の中心市街地活性化促進奨励も背景にあり、シネマコンプレックスや量販店などの出店が決定したことで、2004年3月から2005年3月の期間で、新たな店舗構成にあわせた大掛かりなリニューアルが実施された。

改修の概要

本計画の特徴は百貨店であった既存建築に、2層分を上回る階高のシアター空間を確保することであった。また新店舗構成にあわせエレベーター・エスカレーターの縦動線の見直しが行われた。

①用途の変更（既存店舗は百貨店・専門店）

・シネマコンプレックス、量販店、専門店、アミューズメント、地下駐車場へ用途変更

②縦動線の変更（新店舗構成にあわせた動線計画の見直し）

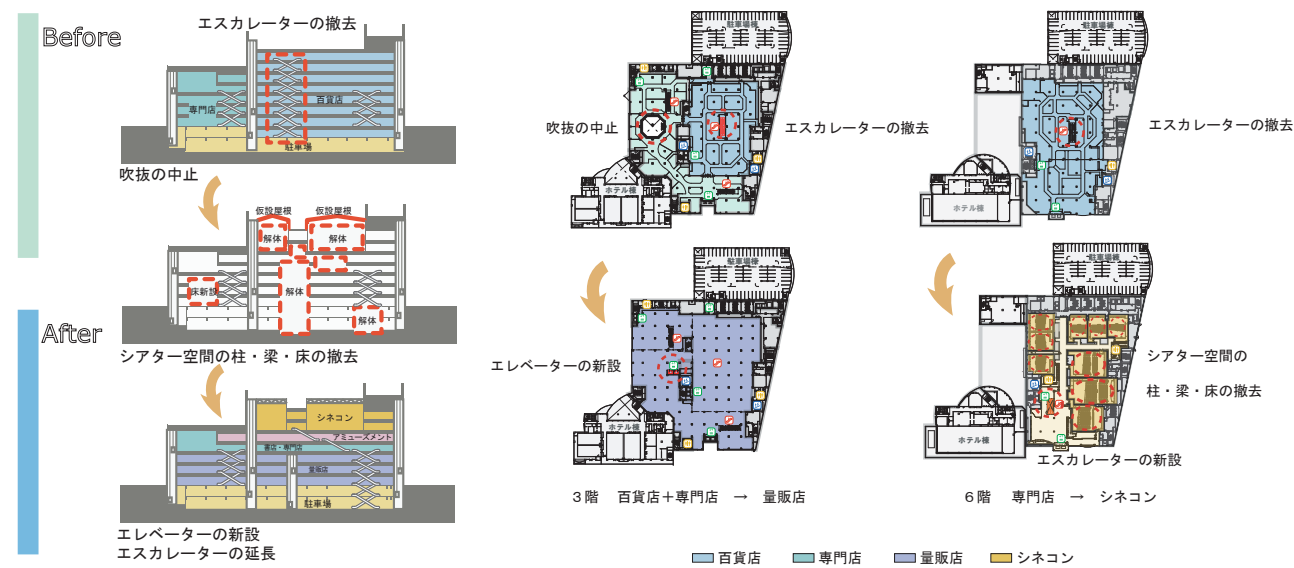
・エスカレーターの配置変更、地下駐車場へ既存エスカレーター延長、量販店専用エレベーターの新設

③構造体の変更（新用途にあわせた空間の確保）

・6、7階を吹抜けのシアター空間に変更、2、3階の吹抜けに床を新設し売場に変更、縦動線の変更に伴う吹抜けの新設及び床構築



外観写真 正面が商業棟 右側はホテル棟



建物データ

所在地	三重県四日市市
竣工年	2005年
敷地面積	14,989㎡
延床面積	67,530㎡
構造	SRC造、一部S造・RC造
階数	地下2階、地上8階

既存6階7階を吹抜けのシアター空間に変更



計画上のポイント

・避難上の安全性と構造上の安全性

旧百貨店の最上層である6、7階に9スクリーン1600席のシネマコンプレックスを新設することに対し、避難と構造強度2つの側面から安全性の検討を行なった。避難計画においては既存の階段を利用する前提での安全性の確保とし、避難計算を実施しながら最善のシアター配置についてシミュレーションを行った。また、構造フレーム変更に伴う安全性に関し発注者より次のクライテリアが提示され、様々な条件のもとでの振動解析を実施し安全性の検証を行った。

①大地震時に倒壊による人命被害の無いこと

②大地震時に二次部材落下による人命被害の無いこと

③施工時の安全性が確保できる構法であること

・設計/施工のコラボレーション

当リニューアル工事は躯体を含めた解体工事の比率が高いため、既存の床開口を活用した廃材の搬出・資材の搬入計画などにより作業効率を高めることで、解体着工後8ヶ月でのシネマコンプレックス先行オープンを可能にした。工事に先立ち、撤去・解体を行うこととなるが、範囲確定の見極めが肝要であり、施工部門と設計部門が協同し、事業主・使用者との協議、現地立会確認等円滑に進める事が重要なポイントとなった。

・設備システムにおける、系統の調査・分析と変更計画

リニューアル/コンバージョンによる建物機能の変更に設備システムを整合させるため、既存設備の把握（竣工図（施工図）及び現地調査）を重点的に行い、既存の設備をいかに利用するか、利用出来る様に計画するかが、設備計画上の最大のポイントとなった。

・リニューアル後の動線計画の作成

当工事では完成後の使用者を早期に設定し、最適な建物の管理・運営方法について事業主と協議検討を重ね、その内容を基に施設動線計画を幾度となく作成したが、解体と新築の計画を同時に行う用途転換計画においては、最も重要なポイントとなる。

設計担当者

統括：碓井正夫/建築：奥村浩和、小林高行、馬場主祐/構造：松山慎一、野口恭司、土居和雅、藤原泰成/設備：柴崎正晴、羽出哲也

主要な採用技術（CASBEE準拠）

- Q2. 3. 対応性・更新性（構造変更を伴う用途転換）
- LR2. 2. 非再生性資源の使用量削減（既存躯体及び設備を利用した用途転換）