

旧山口井筒屋宇部店利活用計画（素案）

令和3年9月

はじめに

○経緯

旧山口井筒屋宇部店は、中心市街地のにぎわい創出が図れるよう市民有志の方々から寄附をいただき、令和元年6月7日に市が土地・建物を取得し、利活用を推進している。これまで、基本計画案を令和2年8月に公表したが、市議会の審議結果を踏まえて、再度ゼロベースで検討することにした。

○概要

本計画は、サウンディング型市場調査の結果や市民ニーズ調査等の結果を踏まえ、中心市街地の活性化・にぎわい創出につなげるため、常盤通り（国道190号）を中心とした市役所周辺地区にどのような機能を配置すべきかの視点も含めて、当該土地・建物の利活用の方向性を導き出し、利活用計画（素案）としてとりまとめたものである。

○周辺エリア事業との関係性

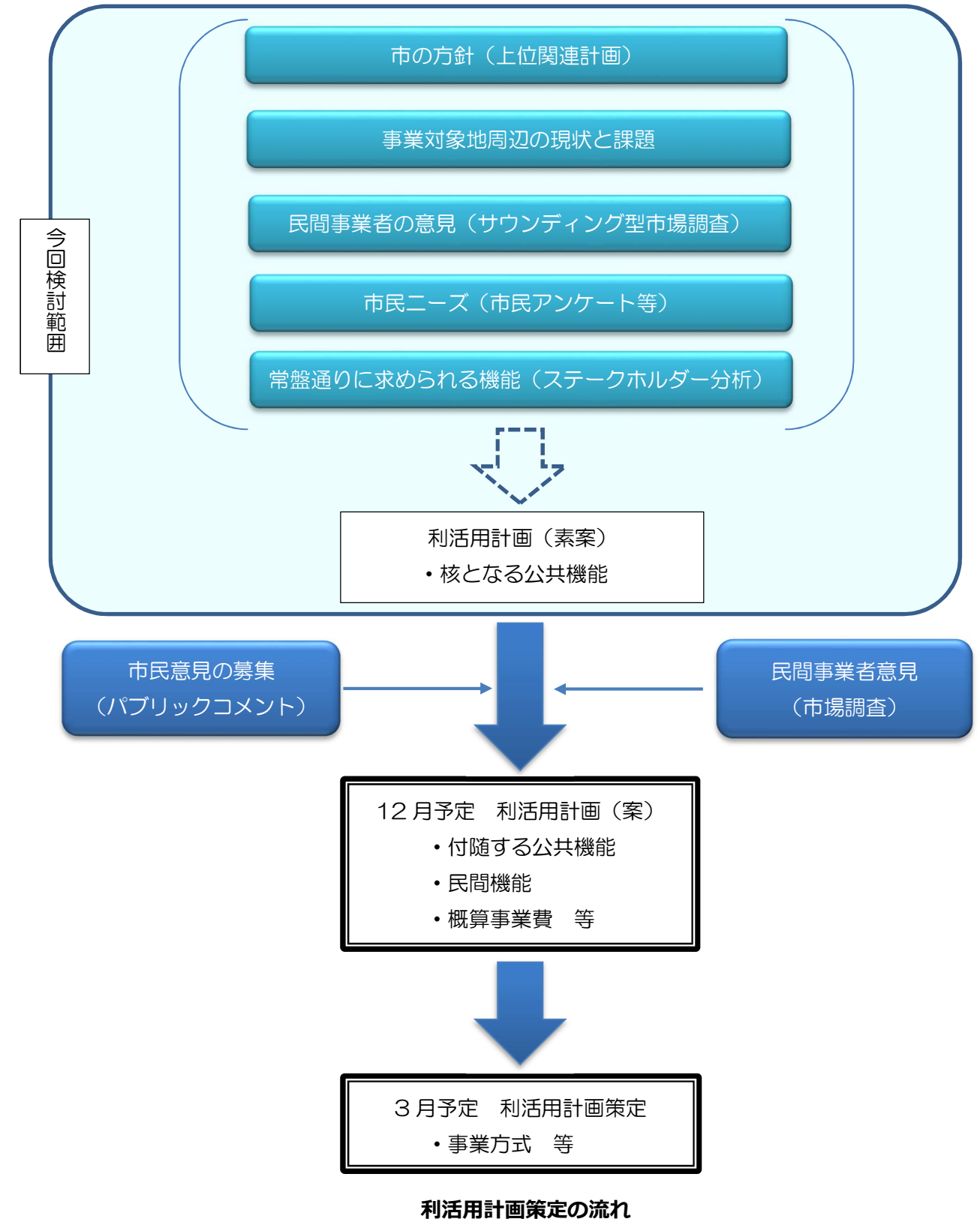
本市では、常盤通りを中心に「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの形成を目指し、歩道や副道の一部を活用した「ウォーカブル」なまちづくりに取り組んでおり、また、周辺では市新庁舎建替えや真綿川公園の一部を含む周辺整備も行われている。

本事業は、これらと連携し、常盤通りを中心とした魅力的で回遊性のある街並みの形成に向け、にぎわい創出の拠点づくりを検討する。



事業対象地周辺の概念図

利活用計画策定の流れ



利活用の方向性

事業対象地周辺の現状と課題、サウンディング型市場調査、ステークホルダー分析等により、3つの利活用の方向性を決定した。

方向性1 常盤通りを中心に 面的な視点で検討 する

単なるにぎわい創出の拠点施設ではなく、常盤通りを中心とした回遊性の向上を目的に、新庁舎建設や周辺整備と合わせ、**「居心地が良く歩きたくなる」** まちなかの創出に向けて、常盤通りや真綿川公園などの歩道や公園の再整備を先導的に進め、エリア全体を見渡した上で、配置すべき機能を検討する。

方向性2 公共施設を含む複 合施設として、官民 が連携する事業手 法を検討する

民間事業者への調査によると、**「民間事業者単独では、市場性や採算性等を考慮すると事業化が困難」と**いう意見が多かった。

このような観点から、旧山口井筒屋宇部店の利活用については、公共施設を含む複合施設を前提として検討するとともに、官民連携による事業手法についても併せて検討する。

方向性3 既存建物の取扱い は「解体して建替 え」の方向で検討 する

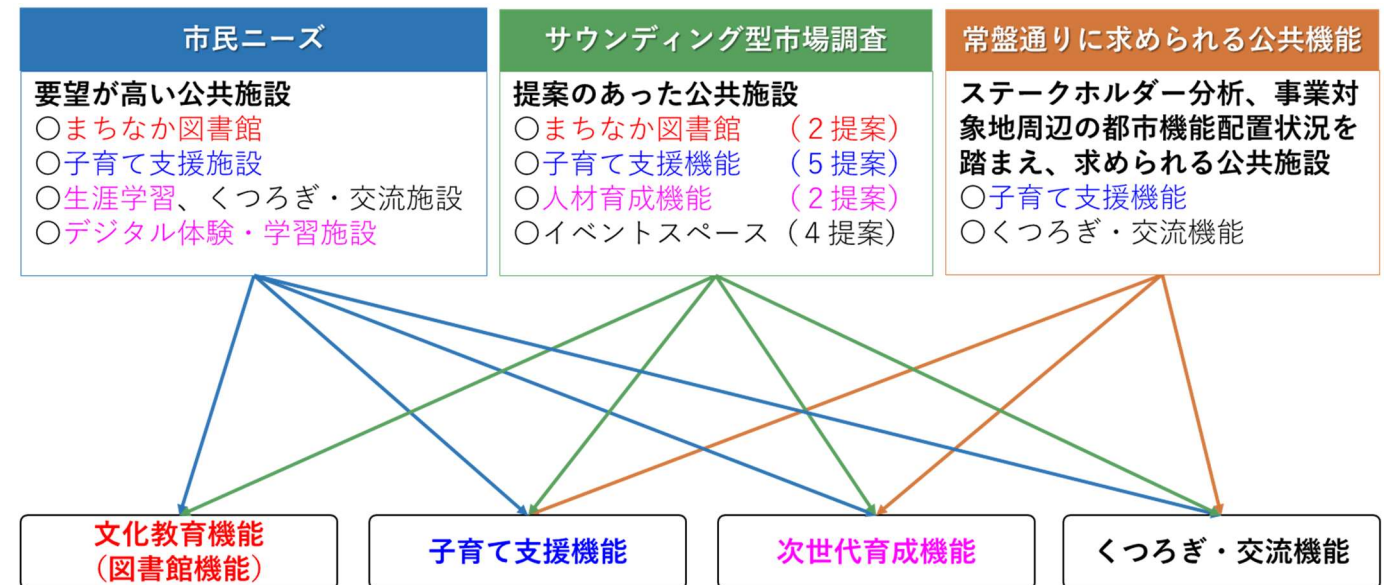
「既存建物の安全性の調査を実施したところ、対策が必要な事項等が判明したこと、今後の設計・施工の自由度が高くなること、これらを総合的に判断し、今後の既存建物の取扱いについては改修ではなく、「解体して建替え」の方向で検討する。

なお、立体駐車場についても、本体建物と同様の取扱いとする。

導入可能性のある、核となる公共機能の検討

各種整理を踏まえ、居心地が良く歩きたくなるまちなか創出の実現に向け、回遊性や人流を生み出す公共機能やにぎわい創出の拠点としての公共機能（集客力のある機能、周辺にはない機能等）の導入が必要であると考えられる。以下に、事業対象地において導入可能性のある核となる公共機能を示す。

上位計画	宇部市立地適正化計画	【中心市街地周辺における誘導施設】 商業機能、子育て支援機能、起業・創業支援機能を維持・誘導し、都市のにぎわいと活力の向上を図る
	中心市街地活性化基本計画	【市役所周辺地区の方針】 子ども・若者・高齢者など多世代が交流し、にぎわい創出の拠点づくりを進める



各機能の、目安となる面積や関連計画等を考慮すると、導入可能性のある「核となる公共機能(案)」の組み合わせは、以下の3パターンが考えられる。

パターン①	パターン②	パターン③ (①+②)
<input type="checkbox"/> 文化教育機能(図書館機能) <input type="checkbox"/> くつろぎ・交流機能	<input type="checkbox"/> 子育て支援機能 <input type="checkbox"/> 次世代育成機能 <input type="checkbox"/> くつろぎ・交流機能	<input type="checkbox"/> 文化教育機能(図書館機能) <input type="checkbox"/> 子育て支援機能 <input type="checkbox"/> 次世代育成機能 <input type="checkbox"/> くつろぎ・交流機能

導入可能性のある、核となる公共機能の比較検討

前述で検討した導入可能性のある核となる公共機能（案）について、比較検討を行い、最適な導入機能を検討する。

パターン案	パターン①	パターン②	パターン③ (①+②)	
導入機能	文化教育機能（図書館機能） くつろぎ・交流機能	子育て支援機能 次世代育成機能 くつろぎ・交流機能	文化教育機能（図書館機能） 子育て支援機能 次世代育成機能 くつろぎ・交流機能	
コンセプト	知識や情報が循環する新しい読書環境の創造、ひととまちがつながり自己成長・表現できる、まちなかの居場所（図書館リニューアル構想（令和3年3月））	宇部市の子育て支援の拠点であるとともに、安心・安全な子どもの居場所 （子育て支援施設基本構想（平成28年1月））	① + ②	
目安となる公共機能面積	図書館現状 約 4,000 m ²	子育て支援施設基本構想等を参考 約 3,000 m ² （次世代育成機能含む）	4,000 m ² + 3,000 m ² = 7,000 m ² 以上	
上位計画	立地適正化計画	中心市街地の都市拠点として、都市機能を誘導するための位置付けはなし ※図書館は現状、中心市街地内に立地する。	中心市街地の都市拠点として都市機能を誘導するための誘導施設に「子育て支援機能」、「起業・創業支援機能」が位置付けられている。	① + ②
	中心市街地活性化基本計画	方針 新たな魅力を創出し、人々が交流するまち 課題 →多世代が交流できる場の整備が必要である。 →市立図書館には、読書のまちづくり拠点事業の拠点施設としての機能強化、にぎわい創出につながる施設整備が求められている。	方針 新たな魅力を創出し、人々が交流するまち 課題 →子育て支援施設や教育施設の充実、イベント開催などのニーズが高く、さらなる充実が必要である。	① + ②
	関連計画	UBE 読書のまちづくりビジョン（令和2年3月） 図書館リニューアル構想（令和3年3月）	子育て支援施設基本構想（平成28年1月）	① + ②
比較項目	市民ニーズ	・図書館は、20代～40代、70歳以上でニーズが高い。	・子育て支援施設は、20歳代～70歳以上までの多世代でニーズが高い。 ・10代は、「学習施設」のニーズが高い。	① + ②
	利用対象者	未就学児～小学生、中高生、大学生、保護者、高齢者		
	にぎわいへの寄与	各市に図書館はあるため、利用者が市民中心となる。	近郊に類似施設がないため、周辺地区（市外）からの利用客が望める。	① + ②
	波及効果	・市役所周辺地区を含め、多世代が豊かな時間を過ごせる場所を提供でき、交流人口の増加による、にぎわい創出が期待できる。 ・一定の集客が担保される。 （現図書館の利用者数：約34万人（令和元年度））	・先進的な学びの提供や子育て支援の充実により、未来を担う子供を中心とした、活気あるまちづくりが期待できる。 ・市外を含む集客施設として、周辺エリアへの回遊性向上が期待できる。	① + ②
	周辺施設の立地状況	・中心市街地内に宇部市立図書館が立地しており、リニューアル構想がある。	・子育て支援機能は、ポスティビルド3Fに子育てサークル、若者支援施設が移転予定。また、新天町名店街にも民間子育て支援施設が3か所立地し、連携が期待できる。	① + ②
想定される付随機能（公共）	会議室、交流広場 等	会議室、コワーキングスペース、サテライトキャンパス、交流広場 等	① + ②	
市としての考え方	<p>・パターン①・・・パターン②と優劣つけがたいが、現在求められている機能（将来のデジタル化に向けた蔵書の見直しや学習スペースのあり方等）を見直すことによって、既存の施設でリニューアルが計画できる。また、現在の施設の周辺環境が緑豊かで読書に相応しく、市民からの愛着もある。</p> <p>・パターン②・・・子育て支援機能と次世代育成機能を兼ね備えた施設は、本市にも周辺都市にも類似施設がないため、周辺地区（市外）からの利用客が望めるとともに、未来社会を担う子どもたちの健やかな成長が期待できる施設としても意義が大きい。</p> <p>・パターン③・・・目安となる公共機能面積が大きいことや駐車場の必要台数が多くなること、事業対象地の不整形な形状や面積等も考慮すると、適切な施設配置が困難であると考えられる。また、他パターンより規模が大きくなることから、建設コストや維持管理費等による財政負担の増大も懸念される。</p> <p>※以上のことから、核となる公共機能は、パターン②の、「子育て支援機能+次世代育成機能」+「くつろぎ・交流機能」が望ましいと考える。</p>			

核となる公共機能の整備方針

(1) 公共機能全体の施設イメージ

多くの人が集い・くつろぐことができ、気軽にコミュニケーションを図ることができる場所であり、多世代の人々が交流することで、共に新たな価値を創造することができる施設とする。



(2) 子育て支援拠点

【コンセプト】

宇部市の子育て支援の拠点であるとともに、安心・安全な子どもの居場所

① 子育て支援機能

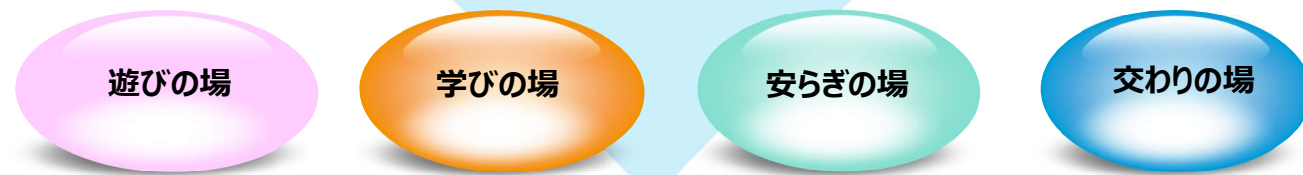
本市の子育て支援の中核施設として、機能や情報を集約し、市全体に発信していく。0歳～18歳までの児童が様々な体験や活動に参加することで、健やかに育つことのできる安心・安全な居場所であること。

② 次世代育成機能

先端技術の活用、アート、ものづくり、スポーツ、体験



子育て支援拠点のイメージ



【目指す効果】

未来の宇部市を担う
子どもたちの
健やかな成長

子どもを中心とした
活気のあるまちづくり

先端技術に触れる
ことで子どもたちの
可能性の広がり

宇部市全体の
子育て力の向上

施設の利用イメージ

	遊びの場	学びの場	安らぎの場	交わりの場
未就学児	おもちゃや遊具で遊ぶ	先端技術に触れて、様々なことを学ぶ	専門スタッフへの相談 アドバイス サポート	イベント等に 参加して交流
小学生	遊ぶ	自主学習などで利用		
中学生	屋内運動場などでスポーツを楽しむ	育児等についての学び		
高校生				親同士の 交流、情報交換
妊産婦 保護者	子どもと一緒に遊ぶ			

デジタルコンテンツの導入

プログラミング講座等

コミュニケーションツール等の導入

地域プラットフォーム構築
次世代に関するシンポジウム、
ワークショップ等の開催

先端技術の活用による高付加価値化

大学や企業等と連携した、講座・イベント等の開催

(3) くつろぎ・交流機能

多くの人が集い・くつろぎ・気軽にコミュニケーションを図ることができるにぎわい交流の場所とする。

エントランスをはじめとした、オープンスペース等を活用して、飲食しながら家族連れや高齢者等がくつろげる場や学生が自由に学習できる場、社会人がコワーキングできる場、さらには、展示やイベントなど多目的に利用できる場など、子どもから高齢者まで多くの人でにぎわい、活気にあふれる空間を創出する。

また、常盤通りを中心としたウォーカブルなまちなみや隣接する琴芝街区公園との連続性を持たせた機能とする。



くつろぎ・交流機能のイメージ

■ 導入機能・規模の一覧

※写真はすべてイメージ

機能	主な諸室（例）				規模（想定）
子育て支援拠点 ① 子育て支援機能 ② 次世代育成機能	(遊びの場) プレイゾーンなど 	(学びの場) 科学講座室など 	(安らぎの場) 産前産後ケアサロンなど 	(交わりの場) 多目的室 など 	3,000 m ² 程度
くつろぎ ・ 交流機能	レストスペース (カフェ) 	学習室 	多目的スペース 		
民間機能	民間機能の用途や面積は、民間事業者の提案による。				

今後の事業スケジュール（案）

令和3年度は、パブリックコメントや市民説明会、ワークショップ等による市民意見を反映しながら、導入する公共施設の内容や想定される施設計画の内容などを整理する。

令和4年度からは、解体、設計・建設を進め、令和8年度の竣工を目指す。



事業スケジュール（案）

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
計画策定						
解体						
設計・建設						