

## 旧山口井筒屋宇部店の利活用について

### 1 方針

- (1) 旧山口井筒屋宇部店の既存建物の5階、6階を減築（解体）し、改修して活用
- (2) 「常盤町1丁目スマイルマーケット（TOK i SMA）」での社会実験の状況を踏まえ、集客を図るため、改修後の施設には、店舗に加え、（仮称）子どもプラザ、まちなか図書館、ギャラリー等の配置を予定
- (3) 公共施設マネジメントの原則を勘案し、旧山口井筒屋宇部店の改修、新庁舎の整備の状況を考慮しながら、将来的に青少年会館、総合福祉会館の解体、まちづくりプラザの解体又は売却を検討

### 2 比較検討結果（別紙「旧山口井筒屋宇部店の利活用検討資料」参照）

概要	本体	駐車場	耐震性	経済性	工事期間	施工自由度	環境負荷	総合評価
改修	現状改修	改修	×	○	約1年	△	○	○
	5,6階 減築し改修	改修	○	◎	約1年	△	○	◎
新築	新築	新築	○	△	約2.5年	◎	×	△

(参 考)

旧山口井筒屋宇部店の利活用検討資料

令和元年 11 月

宇 部 市

## 1 建物等調査方法

- 現況建物の目視による調査
- 建築確認申請図面等を利用した調査
- 耐震診断報告書を利用した調査
- 石綿使用の有無に係る分析結果報告書を利用した調査

## 2 建物等の現況

建物等調査を踏まえて、現況について整理する

建物名	項目	内容	
本体 建物	計画	長所	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1階の国道沿いの壁面は全面ガラス張で開放感があり、景観性に優れている</li> <li>• 建物が大きく、重厚感・存在感がある</li> </ul>
		短所	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 屋上駐車場への車両の進入は、(株)広島銀行屋上を經由する</li> <li>• お客様用エレベーターは、屋上（駐車場）に直通していない</li> <li>• 全てを店舗として活用した場合、大規模小売店舗立地法上の駐車場必要台数が不足する</li> </ul>
	構造	長所	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4階以下は耐震性能が確保されている※<sup>1</sup></li> </ul>
		短所	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5階、6階は耐震性能が確保されていない※<sup>1</sup></li> <li>• 外壁塗材及び下地調整材の一部に石綿含有建築材料を含む</li> </ul>
	設備	短所	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 電気、機械、給排水設備は老朽化により更新が必要である</li> <li>• 非常用放送設備が(株)広島銀行側にあり、機能が独立していない</li> </ul>
	駐車 場棟	計画	長所
短所			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 車路幅、回転半径、高さ等、現在の基準に適合していない</li> <li>• 本体建物への直通した動線がない（(株)広島銀行建物を經由）</li> <li>• 敷地が狭い（立体駐車場部分）</li> </ul>
構造		長所	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新耐震基準により耐震性能は確保されている（診断不要）</li> </ul>
		短所	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 柱間の幅等が狭く、走行しづらい</li> </ul>
設備		短所	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 消防設備等が老朽化し、機能していない</li> </ul>

※1：構造耐震診断指標等  $I_s \geq 0.6$  かつ  $q \geq 1.0$  ⇒地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い

### 3 建物改修・建替え比較検討

案	本体	駐車	概算事業費 <sup>(※1)</sup> (税込)	経済性	工事期間 (設計は除く)	備考
① 現状改修 ＋耐震化	改修	改修 (設備)	工事費 22.5 億	2	約1年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本体の耐震化が必要</li> <li>・大店立地法上の届出不要</li> </ul>
			本体改修 21 億			
			駐車場改修 1.5 億			
			設計費 1.7 億			
			事業費 24.2 億			
② 5・6階 減築 ＋改修	改修	改修 (設備)	工事費 21 億	1	約1年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性がない本体の5階以上を減築</li> <li>・大店立地法上の届出不要</li> </ul>
			本体改修 19 億			
			駐車場改修 1.5 億			
			解体 (5・6階) 0.5 億			
			設計費 1.4 億			
			事業費 22.4 億			
③ 建替え <sup>(※2)</sup>	新築	新築	工事費 52 億	3	約2.5年 解体:1年 建築:1.5年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大店立地法上の届出必要</li> <li>・(株)広島銀行と一体整備を含め調整が必要</li> <li>・デベロッパー等の調整に時間を要す</li> </ul>
			本体新築 38 億			
			駐車場新築 8.5 億			
			解体 (本体建物) 4 億			
			解体 (駐車場) 1.5 億			
			事業費 54.8 億			

(※1) 事業費は、本委託の受注業者の社内類似実績から算出

(※2) 建替えについては、現在の建物（BF～4F）と同面積の建物を新築（1F～5F）した場合の費用であり、(株)広島銀行の建物に係る費用は含んでいない。

#### 【参考】建物改修時の立体駐車場の概算整備費

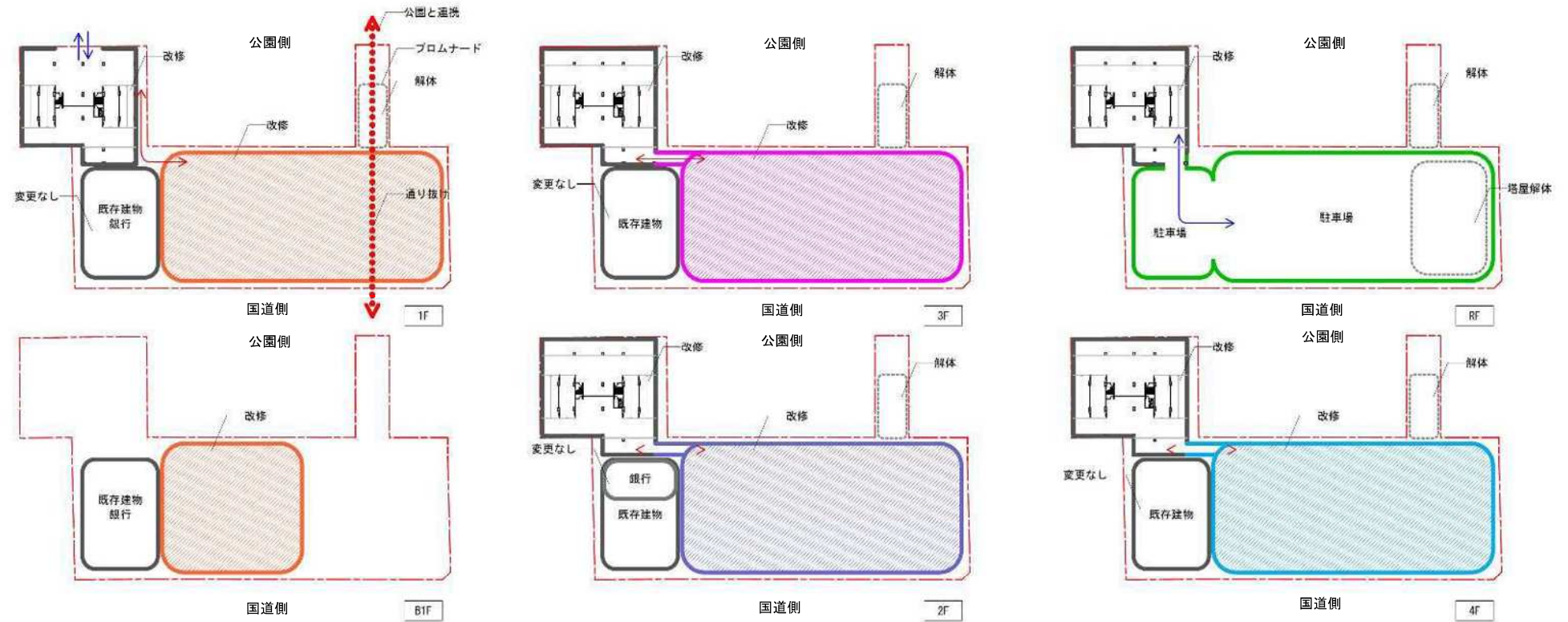
立体駐車場を現在と同等の敷地面積で建替えた場合の概算整備費を算出する。

既存駐車場の解体費	約 1.5 億円
立体駐車場の新築	約 8.5 億円 (※3)
計	約 10 億円

(※3) 立体駐車場の敷地面積が狭小なため、大臣認定品の採用は不可

#### 【想定する補助金】

- (1) 暮らし・にぎわい再生事業（補助率 1/3 以内）
- (2) 地域まちなか活性化・魅力創出支援事業（補助率 1/2 以内）
- (3) 地方創生推進交付金・地方創生推進拠点整備交付金（補助率 1/2）



駐車場(改修) 駐車台数約80(既存)   
 銀行(既存のまま) 駐車台数約10台   
 井筒屋(改修) 駐車台数約80台

面積表 (旧井筒屋改修部分)

Floor	Area (m <sup>2</sup> )
RF	駐車場
4F	2,413.18
3F	2,413.18
2F	2,271.40
1F	2,226.49
B1F	932.36
合計	10,256.61

