

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

申込者：(株)山口井筒屋、診断者：(株)日建設計（平成 27 年 11 月）

- ・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"> ・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 ・建物が大きく、重厚感・存在感がある
		短所	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上駐車場への車両の進入は、(株)広島銀行屋上を経由する ・お客様用エレベーターは、屋上（駐車場）に直通していない ・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
	構造	長所	<ul style="list-style-type: none"> ・4階以下は耐震性能が確保されている※¹
		短所	<ul style="list-style-type: none"> ・5階、6階は耐震性能が確保されていない※¹ ・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
	設備	短所	<ul style="list-style-type: none"> ・電気、機械、給排水設備は老朽化により更新が必要である ・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
	駐車 場棟	計画	長所
短所			<ul style="list-style-type: none"> ・車路幅、回転半径、高さ等、現在の基準に適合していない ・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） ・敷地が狭い（立体駐車場部分）
構造		長所	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準により耐震性能は確保されている（診断不要）
		短所	<ul style="list-style-type: none"> ・柱間の幅等が狭く、走行しづらい
設備		短所	<ul style="list-style-type: none"> ・消防設備等が老朽化し、機能していない

※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 ^(※1) (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"> ・本体の耐震化が必要 ・大店立地法上の届出不要
			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"> ・耐震性がない本体の5階以上を減築 ・大店立地法上の届出不要
			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 ^(※2) 建替え	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"> ・大店立地法上の届出必要 ・(株)広島銀行と一体整備を含め調整が必要 ・デベロッパー等の調整に時間を要す
			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			
			設計費 2.8 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）

4 公共施設マネジメント

① 公共施設マネジメント4原則

原則1 量を減らす	原則3 かしく活かす
原則2 大切に使う	原則4 将来に備える

② ハコモノ施設の長寿命化に向けた取組と効果

長寿命化の考え方

- ・RC造・S造において、築45年以下であれば大規模改修を行う。

長寿命化に向けた大規模改修の考え方

- ・2015年現在において、築年数が45年以下の建物を対象
- ・改修費用は、再建築費用の4割を想定

上記以外の建物に係る維持管理の考え方

- ・RC造・S造において、築46年以上であれば日常的補修を行う。
- ・CB造・W造においては、全てが日常的補修を行う。

③ 中心市街地内の施設一覧（H30年度）

別施設種	施設名称	所在工区	築年	構造 ※1	耐震化 状況 ※2	延床面積(m ²)
事務庁舎	市役所	神原	1958	RC	×	14,298.00
市民交流施設	新川ふれあいセンター	新川	1976	RC	×	576.82
教育・文化施設	渡辺翁記念会館	新川	1937	RC	×	4,582.00
	文化会館	新川	1979	RC	×	3,542.88
	図書館	琴芝	1991	RC	○	4,094.00
	ヒストリア宇部	神原	1939	RC	○	1,280.63
	男女共同参画センターフォーユー	琴芝	1982	RC	○	1,566.80
	勤労青少年会館	神原	1967	RC	×	2,394.56
	まちなか環境学習館	新川	1988	S	—	319.20
福祉施設	総合福祉会館	琴芝	1974	RC	×	3,310.58
	多世代ふれあいセンター	琴芝	1995	RC	—	5,681.76
保健衛生施設	保健センター	琴芝	1980	RC	×	1,436.40
その他のハコモノ	まちづくりプラザ	神原	1974	RC	×	768.14

※1 施設内の主な建物について記載

※2 耐震化状況…「○：実施済」、「×：未実施」、「—：耐震化不要」

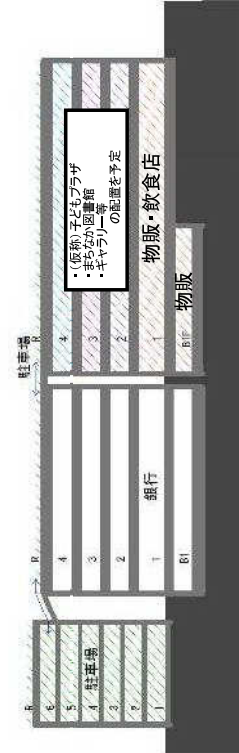
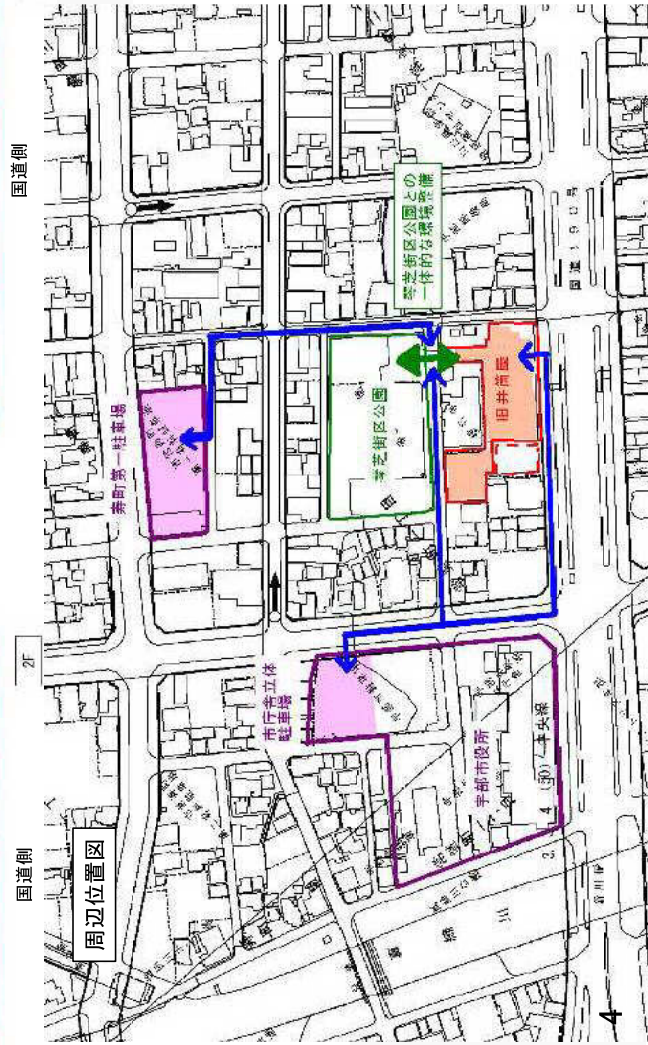
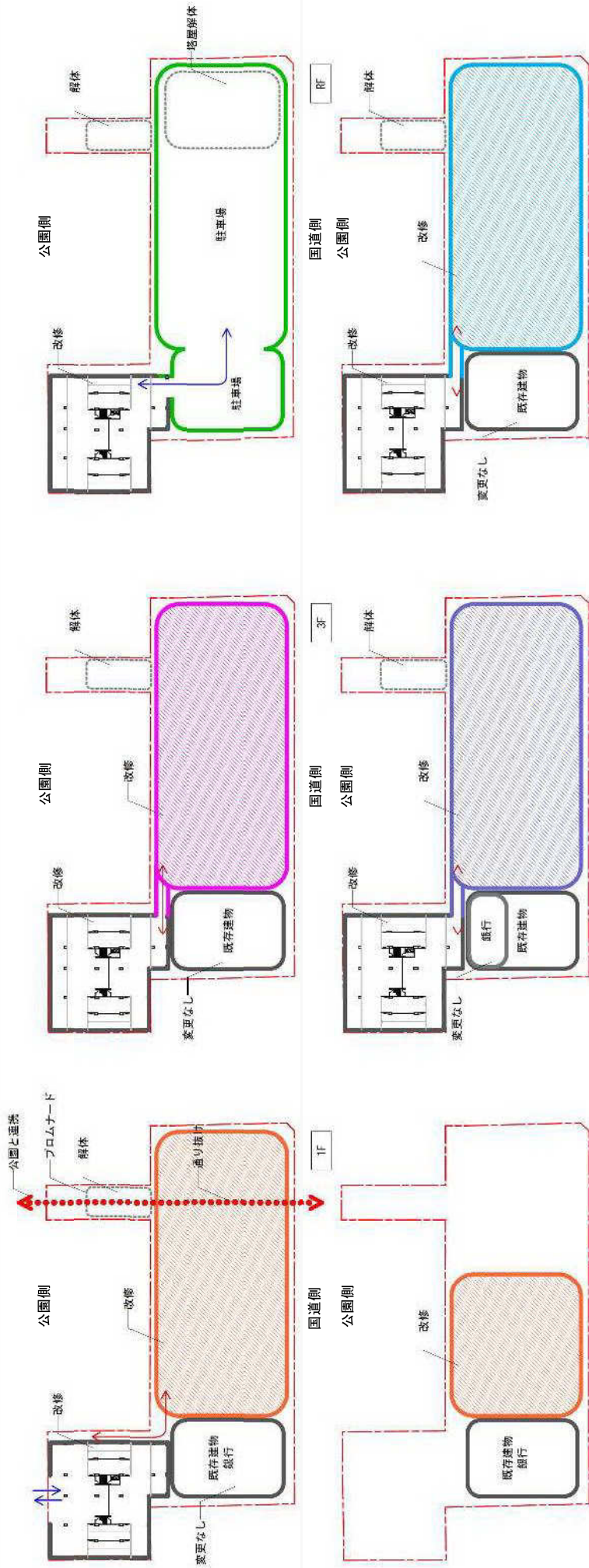
④ 方針

建築年（勤労青少年会館 築52年、総合福祉会館 築45年）、耐震化の状況、バリアフリー化の状況等から勘案し、以下の方針で検討する。

勤労青少年会館、総合福祉会館・・・解体

まちづくりプラザ・・・・・・解体、売却

解体等の時期について、旧山口井筒屋宇部店の改修、新庁舎の整備状況を考慮して決定。



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

面積表 (旧井筒屋改修部分)

階	用途	面積 (㎡)
RF	駐車場	2,413.18
4F	駐車場	2,413.18
3F	駐車場	2,413.18
2F	物販・飲食店	2,271.40
1F	銀行	2,226.49
B1F	銀行	932.36
合計		10,256.61