

## 旧山口井筒屋宇部店のあり方に係る今後の方向性について ～旧山口井筒屋宇部店個別施設計画～

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月に市が土地・建物を取得して以降、マルシェやレストスペースなどを暫定的に設置し、実証実験を行いながら、利活用案について検討を進めてきた。

これまで、改修を基本とした基本計画案を令和2年8月に公表したが、同年9月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。

その後、既存建物の安全性について調査したところ、対策が必要な事項等が判明したこと等から、「改修」から「解体し建替え」の方向で進めていくことを公表した。立体駐車場についても同様の取扱いとする。

令和4年3月には、「子育て支援拠点」と「くつろぎ交流機能」を核とする公共施設部分と「飲食・生活利便機能」などの民間施設部分で構成される複合施設（駐車場含む）を官民連携の事業手法により整備することとし、「旧山口井筒屋宇部店活用計画」を策定した。

なお、同計画では、事業効果の高まりと土地利用計画の自由度が上がること等から、隣接する広島銀行宇部支店の土地・建物も取得し、事業対象地に含めて検討することを示した。（令和4年6月取得済み）

### ◆旧山口井筒屋宇部店の概要

1. 施設名：旧山口井筒屋宇部店

2. 所在地：宇部市常盤町一丁目8-9、8-16、8-7

3. 構造及び面積：【百貨店棟】

鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建て 延床面積 11,273.81 m<sup>2</sup>

【銀行棟】

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建て  
延床面積 2,673.44 m<sup>2</sup>

【立体駐車場】

鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建て  
延床面積 4,540.56 m<sup>2</sup>

合計 延床面積 18,487.81 m<sup>2</sup>

4. 建築年：【百貨店棟】昭和52年11月

【銀行棟及び立体駐車場】平成5年10月

◆既存建物の耐震性能等について

平成27年に当時の所有者である(株)山口井筒屋が耐震診断を実施しており、地階から4階までの店舗部分は耐震基準をクリアしている。一方で、中央部5階の待合室などの建屋、南側5階、6階の電気・機械室の建屋は、耐震基準をクリアしていないため、震度6~7程度の地震に対し、倒壊または崩壊する危険性がある状態となっている。

中央部 5階 Y方向  $I_s = 0.578$  X方向  $I_s = 0.344$   
 南側 5階 Y方向 OK X方向  $I_s = 0.597$   
 6階 Y方向  $I_s = 0.555$  X方向  $I_s = 0.507$

※震度6~7程度の地震に対する耐震診断結果の $I_s$ 値の評価

- ・  $I_s < 0.3$  …倒壊または崩壊する危険性が高い
- ・  $0.3 \leq I_s < 0.6$  …倒壊または崩壊する危険性がある
- ・  $0.6 \leq I_s$  …倒壊または崩壊する危険性が低い

また、令和2年10月から令和3年3月にかけて、安全性について調査を実施した。その結果は、下記の通りである。

○調査内容

調査及び対策検討期間：令和2年10月～令和3年3月

調査項目：建物の沈下の有無、鉄骨部材の劣化状況、外壁タイルの劣化状況、コンクリート中の含水量、外壁タイルの接着強度、鉄筋の配筋状況、鉄筋の腐食状況、コンクリートの中性化の進行度、コンクリートの圧縮強度、コンクリート中の塩化物イオンの含有量、アルカリ骨材反応の有無など計11項目

○調査結果と対策について

次の項目において、対策を必要とする結果となった。

調査項目	調査結果	対策
非破壊配筋調査	かぶり厚が確保できていない箇所が見受けられた	樹脂モルタル等でかぶり厚を確保することで対応可能
コンクリートの中性化の進行度(※)	中性化が鉄筋にまで到達していた箇所が見受けられた	コンクリート表面のアルカリ性を回復させる工法などで対応可能(概算補修費)約1,100万円
コンクリート中の塩化物イオンの含有量(※)	基準値を大きく超える含有量が確認された	脱塩のためには該当する既存躯体部分を全て撤去し、新たにコンクリートを打設する必要あり(概算補修費)約5.7億円以上

(※) コンクリートの中性化の進行や塩化物イオンの含有量が多いと、鉄筋を覆っている不動態被膜が破壊され、鉄筋が錆びやすくなり、コンクリートの劣化につながる。

◆既存建物の取扱い

以上のことから、当初は、既存建物を「改修」して利活用する計画としていたが、築年数45年が経過した施設に対して多額の補修費が発生すること、また、その補修には時間を要するだけでなく、施工が非常に困難となり、さらなる補修費の増加が懸念されることなどが新たに判明したため、「改修」から「解体し建替え」の方向で事業を進めることとした。

◆今後の方向性～新たに整備する施設～

解体後、「子育て支援拠点」と「くつろぎ交流機能」を核とする公共施設部分と「飲食・生活利便機能」などの民間施設部分で構成される複合施設（駐車場含む）を官民連携の事業手法により整備していく。

※詳細については、旧山口井筒屋宇部店利活用計画（令和4年3月）参照



◆概算事業費（旧山口井筒屋宇部店利活用計画（令和4年3月）参照）

事業費計 約 33.4 億円・・・公共施設部分のみ

- ・既存建物体解体費（解体設計費含む） 約 8.1 億円
- ・設計費 約 1.6 億円
- ・建設費 約 19.4 億円
- ・駐車場整備費 約 3.4 億円
- ・広島銀行宇部支店土地建物取得費 約 0.9 億円

※大型遊具等特注品や備品、什器、開館準備費等は含んでいない。

◆スケジュール（予定）

- ・令和4年12月～令和6年3月 既存建物体解体（令和4年12月議会 契約締結予定）
- ・令和5年6月 事業者契約締結（令和5年6月議会）、設計～建設
- ・令和8年 供用開始

R3 年度	R4 年度		R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度
	上半期	下半期				
利活用計画策定	解体設計	工事業者入札～契約	解体工事			竣工・運営開始
	実施方針及び事業者公募資料等作成	公募開始～事業者選定	事業者契約締結	設計・建設		