

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 m²
【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 m²
【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 m²
合計 延床面積 18,487.81 m²
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



次ページ以降が変更計画（追記）である。

【変更(追加)】

令和5年6月に事業者と施設整備契約を締結し、設計業務に着手した。
本施設の各諸室の機能や用途、規模等は、改めて周辺施設の機能移転・集約等を整理した上で具体化する。

(基本設計) R6.3 完了

- ・具体的なレイアウトや諸室機能、規模等を確定

(実施設計) R7.3 完了

- ・発注図面等の作成

(建築工事着手) R7.8

◆周辺施設の機能移転(集約)の方向性

①勤労青少年会館

- ・当館の貸室としての機能は、原則として近隣の公共施設へ機能移転。

②総合福祉会館

- ・当館が有する機能は、周辺の類似施設へ移転。

③福祉ふれあいセンター(旧・多世代ふれあいセンター)

- ・隣接する総合福祉会館の機能を当センターへ集約。
- ・福祉の拠点として長期的に利用していく。

④男女共同参画センターフォー・ユー

- ・個別施設計画では、長寿命化改修となっているが、現在は、売却または解体も含め検討中。
- ・売却または解体の場合、周辺の類似施設へ機能移転させる必要あり。

⑤まちづくりプラザ

- ・近隣の公共施設等へ機能移転し、売却または解体を検討。

◆今後の方向性 ～他施設との重ね使いを含む集約化・複合化～

本施設の諸室については、集約先の候補（他施設との重ね使い含む）の一つとして様々な用途に活用できるよう基本設計・実施設計をとりまとめた。



諸室一覧 (基本設計・実施設計)

階数	主な諸室	用途
1階	レストスペース	飲食、読書、勉強、休憩、イベントなど
	フリースペース (大)	スポーツ (3X3、卓球等)、パブリックビューイング、イベント、講演会など
	フリースペース (小)	ダンス、ヨガ、演劇、ワークショップ、講演会など
	ミーティングルーム1	会議、コワーキング
2階	レストスペース	飲食、読書、勉強、休憩、イベントなど
	クリエイティブスペース	読書、勉強、研修・講義等、ワークショップなど
	サイエンスラボ	工作、実験、イベント、ワークショップなど
	うべこども家庭センター	行政機能 (現こども支援課)、相談室
	ファミリー・サポート・センター	子育て支援窓口
	ミーティングルーム2	会議、コワーキング
	ミーティングルーム3	会議、コワーキング
3階	プレイゾーン	立体遊具、ごっこ遊び、休憩など
	絵本図書コーナー	児童図書閲覧、読み聞かせなど
	一時保育ルーム	生後6か月以上未就学児対象
	多目的室 (キッチン有)	産前産後ケアサロン、集団検診、離乳食教室、料理教室、各種講座など

◆ときわスクエア建設事業費 (R8.1 末時点契約額)

建設事業費計 約 33.4 億円・・公共施設部分のみ (解体費、指定管理料は除く)

- ・設計費 約 1.7 億円
- ・建設費 約 31.7 億円 (駐車場整備、備品費等含む)

◆変更後スケジュール

既存建物解体について、地下構造物の撤去や古洞調査等に想定外の時間を要したため当初工期を大幅に延伸したことに伴い、本体建設工事の着手が遅れた。

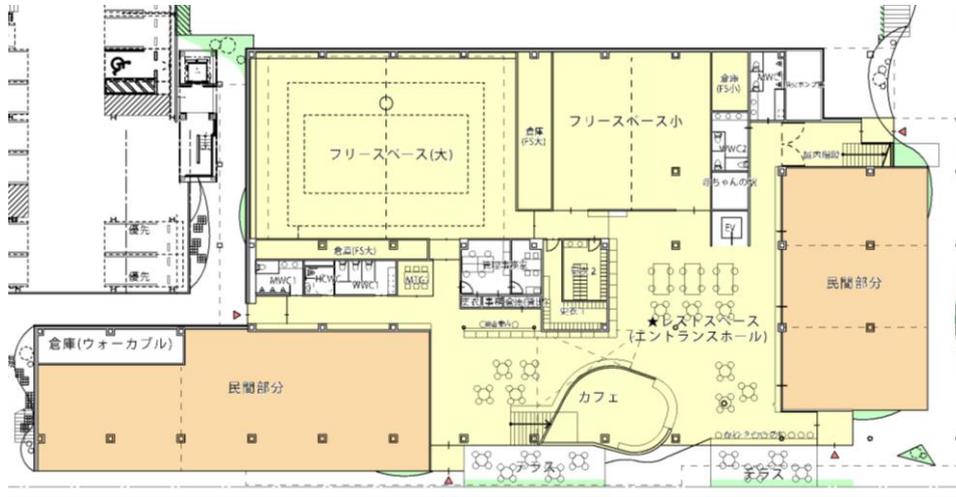
合わせて、供用開始を令和9年6月に修正した。

- ・令和5年6月 事業者契約締結
- ・令和6年3月 基本設計完了
- ・令和7年1月 既存建物解体完了 (当初は令和6年3月解体終了予定)
- ・令和7年3月 実施設計完了
- ・令和7年8月 建築工事着手
- ・令和9年3月 建築工事完了
- ・令和9年6月 供用開始予定

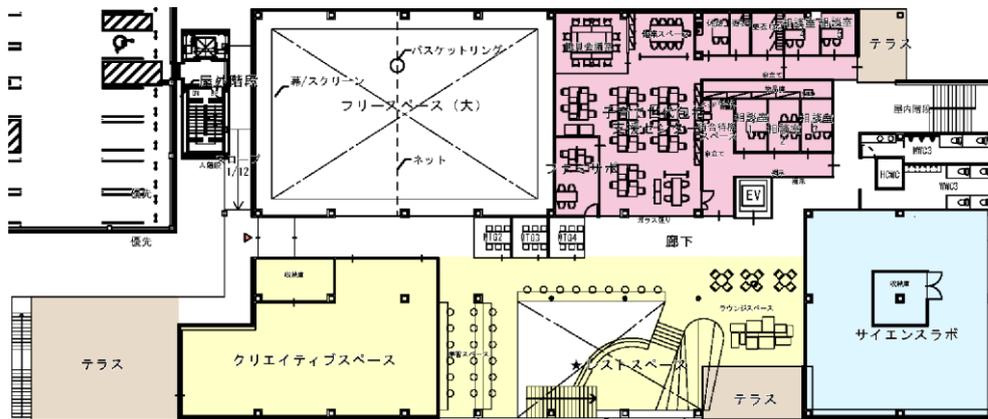
【参考資料】

計画平面図は下記の通り

1階平面図



2階平面図



3階平面図

