

志摩観光ホテル ザ・クラシック

08-015-2017 作成	発 注 者	近鉄不動産、近鉄・都ホテルズ	所 在 地	三重県志摩市
種別 耐震改修	耐震設計	全日本コンサルタント	竣 工 年	1969 年（昭和 44 年）
建物用途 ホテル	改修施工	大林組・堀崎組共同企業体	改修竣工	2016 年（平成 28 年）

歴史あるリゾートホテルの再生を果たし伊勢志摩サミット会場として利用

●建物概要

建物規模	地上 6 階、地下 3 階、塔屋 3 階		
	敷地面積 94,496.29 m ²	建築面積 2,853 m ²	
	延べ床面積 11,619 m ²		
構造種別	鉄筋コンクリート造		

●改修経緯

本建物は、1969 年に竣工した村野藤吾設計による地上 6 階建ての鉄筋コンクリート造のホテルである。

竣工 40 年を過ぎ耐震性能の公表が予告される中で、減築又は耐震補強の 2 通りを検討していたが、元設計の外観デザインを厳守(既往改修部は元デザインに復元)という方針により、耐震補強案が確定された。

(写真①、②)

●耐震診断結果

本建物は傾斜地盤(崖地)に立つ建物であり、周辺地盤を十分に測量し建物周りの高低差を確認した。その上で地下階部分も地上に現出していることから、地下 1 階も地上階として診断を行った。加えて各種の地盤調査の結果から強固な風化岩で、水位も低いことを確認し、地下階には土圧および水圧や、崖地による必要耐力の割り増しは考慮しないものと評価した。更に基礎より地盤に流れる水平力は自重による負担分のみとして必要耐力の算定を行った。

建物は平面形状が、地下階・1 階が T 形、基準階は細長い一文字形で 6 階は桁行方向にセットバックしている。耐震診断の結果、塔屋の最上階や 4～6 階は基準を満足したが、他階は Is 値が 0.32～0.5 と、基準を下回る結果になった。地下 1～2 階はロビーや店舗等の用途で耐震壁が少なく、壁位置も偏在していることにより耐震性能が低下していた。

また 3 階以上の客室階張間方向は耐震壁が存在するが、下階の耐震壁と連続してないので壁耐力を十分に期待できず、耐震性能が不足する結果となっている。

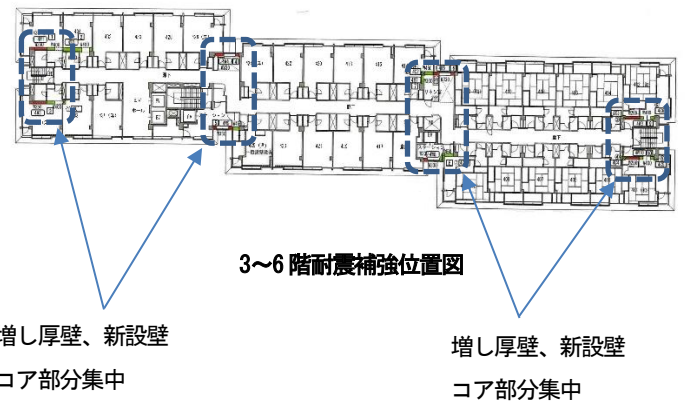
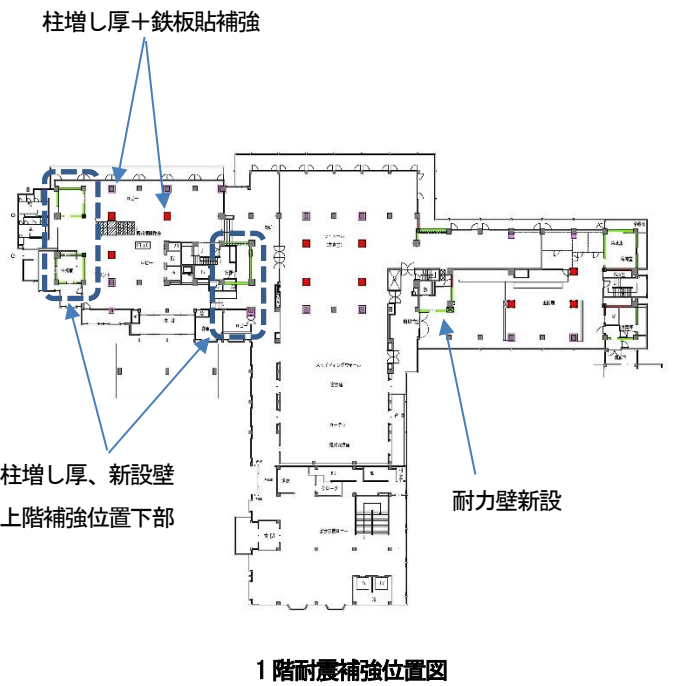
●耐震改修計画

建物外観を変更しない補強手法とし、各階 XY 方向の必要壁量を確保する強度指向型補強方法を採用した。補強壁（鉄筋コンクリート壁）は出来るだけ上下階を連続させ、かつ偏心しないようにバランスを考慮し、建物の両端及びコア部に集中的に配置する。柱付き耐震壁は極力現状のままとしている。また、柱付き直交壁も評価し、耐震壁下階で壁が無い部分は柱のコンクリート増し打ち＋鉄板巻、或いは壁新設により補強を行なった。特に耐震壁の補強位置としては、3～6 階の客室部は平面的に雁行し

ている共用部分の EV ステーションや控室に集中させ、建物の一体性の確保にも配慮した。地下 1～2 階においては、上部階よりの補強壁の連続性を考慮し、発注者の要望で、出来るだけホール、大食堂、厨房等を避けた空間確保も配慮し、事務室等の後方室での補強とした。特に EV・PS のコア部分を補強して、耐力を集中するよう意図している。

また、本館より旧館に通じる連絡通路下部は、ベイスイート棟（サミット会場）へのバス通路となっており、大型バスの通行を可能とするために、連絡通路部の SRC 梁成(約 300 mm)を小さくする改修を種々の工法で検討・解析し変位計測等工事監理の厳格化の上で実現した。

煙突の内部煉瓦の傾斜等劣化に対しても種々の検討の上で補強した。



【要約】	竣工 40 年を過ぎ耐震改修の必要性が生じてきたことから、村野藤吾デザインを生かしたまま行なう RC 耐震補強を採用。伊勢志摩サミット開催及び公共建築物耐震性能公表により第三者への信頼性をアピールでき、集客力向上の一助となった。
【耐震改修の特徴】	短工期施工、資産価値向上、助成金適用、BCP(事業継続性)向上、改築併用
【耐震改修の方法】	強度向上 靱性向上 免震改修 制震改修 仕上げ改修 天井改修 設備改修 液状化対策 基礎の耐震改修 その他

●改修工事概要

柱:コンクリート増厚・鋼板巻き補強 83 箇所

壁:コンクリート壁新設 74 箇所

壁:コンクリート増厚 27 箇所

以上、全階各所において施工。

●耐震改修の効果

改修により耐震性能を格段に向上させ、同時に内部をほぼ全面リニューアルしたことにより、意匠の伝統あるデザインが高い評価を得ただけでなく、利用者・宿泊客が安心・安全に快適に利用できることとなった。竣工後直ぐに伊勢志摩サミット会場として利用されたことも相まってホテルの客室稼働率も高い数字を維持している。

●設計者コメント

全体改修の様々なブラッシュアップされ続けたプラン変更に伴い、補強位置の再検討もその都度行ない、訴求されるデザインを満足できる補強方法に落ち着いた。特殊工法を採用せず従来のコンクリート補強等を主体としたことで、仕上解体して判明する既存躯体現状に合せ補強内容を修正しやすくし、プラン変更に対しても適時対応出来ることとなった。

第 3 者の診断・改修の総合評価を得たが、困難な場面で大学・研究者の支援・教示がプロジェクトを円滑に遅滞無く、しかも効率的に効果的に達成できたことに謝意を伝えたい。加えて施主や関係者、施工者の理解・支援や協力あって短工期・仕様変更等に対応できたことが一番の成果である。

●施工者コメント

工法自体はオーソドックスなものであるが、隠蔽部の躯体が露わになって見受けられる劣化に対しては丁寧に補修をして補強を行なった。特にコンクリート・グラウトの充填、鋼板溶接作業については入念な確認を行ない、品質管理を徹底した。

着工時期に三重県でのサミット開催が決まり、工事内容が耐震補強+必要最低限改修程度から、ほぼ全体改修へと対象範囲が変わって対応に苦労したが、施主・設計部門の協力を得てサミット開催に間に合うことが出来た。

●発注者コメント

竣工後 40 年の村野藤吾氏の意匠を生かし、約 11 ヶ月におよぶ耐震改修・リニューアル工事でしたが、困難な要望にも各社各部署が綿密な打合せ連携により大きな事故もなく伊勢志摩サミットに間に合せていただいた、全日本コンサルタント、大林組・堀崎組共同企業体をはじめ協力会社には心より感謝しております。耐震改修・リニューアル、そして伊勢志摩サミットを経て、滞在型国際高級リゾートホテルとして新たな歴史を刻んでいきます。



↑改修前外観 (①)

↓改修後外観 (②)

