

眞美堂ビル

37-005-2025 作成	発 注 者	株式会社 眞美堂ビル	所 在 地	石川県金沢市
種別 耐震改修	改修設計	(株)ユウプラス、(株)リーテック	竣 工 年	1971 年（昭和 46 年）
建物用途 ホテル	改修施工	西松建設株式会社 西日本支社	改修竣工	2021 年（令和 3 年）

築50年の事務所物販系テナントビルの耐震化とホテルへのリノベーション

●建物概要

建物規模	地下1階、地上10階、塔屋1階
敷地面積	約216㎡、建築面積 約167㎡
延床面積	約1,718㎡
構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造
構造形式	直接基礎構造
	耐震壁付ラーメン構造（桁行方向、梁間方向）

●改修経緯

眞美堂ビルは、1914 年創業の九谷焼、ガラス器、漆器を販売する 100 年以上の歴史を持つ眞美堂が建設し、眞美堂の店舗の他、事務所、クリニックや物販の店舗が入居する一般的なテナントビルであった。竣工後 50 年近く建物メンテナンスを重ねてきたが、オーナーの世代交代の時期にさしかかり、この建物の今後について相談を受けた。当初より、建物を解体して新築するか、耐震改修とリノベーションにより使い続けるのか、主に不動産価値の側面から検討した。

解体して新築するのに隣地側の工事の制約はなかったが、敷地境界線が建物外壁外側と重なり、かつ地下に二層分の設備スペースがあったため、地下躯体の解体撤去は困難な状況であった。また、建築基準法や石川県と金沢市の関係条例の制定及び変更などから、解体し新築する場合の容積率が以前より低く制限された。よって、建築可能な床面積が減少することから、リノベーションにより既存の建物を継続して使い続けることとした。

●耐震診断結果

耐震診断の結果より、桁行方向は全階で Is 値が目標値（Is0＝0.6、0.8）を上回っていた。梁間方向については、地下1階から9階の Is 値は目標値（Is0＝0.6、0.8）を下回っていた。

●耐震改修計画

眞美堂ビルは、5 m 弱の間口に対して奥行きが 20 m と間口に対して奥行きのある細長く狭い敷地に建築されており、地下1階・地上10階の鉄筋コンクリート造（3 階から下層が鉄骨鉄筋コンクリート造）の建物であった。コンクリート躯体に対する事前調査も良好であったため、シンプルに鉄筋コンクリートの耐震壁の増設による耐震改修を計画した。また、建物が細長いことから、梁間方向に耐震壁のレイアウトが必要となり、ファサード開口が一部狭くなることのほか、エレベーター開口が塞がれること、階段の改変の必要が生じるなど、耐震壁の設置により同時に意匠的な改修の必要性も生じたが、機能・性能の改修と併せ、行政と協議しながら設計を進めた。



写真-1 眞美堂ビル（2021 年 9 月竣工時）



写真-2 エントランスのアーチ型の耐震壁

●改修工事概要

今回の工事では、耐震改修に加えてリノベーションによって用途変更をするため、耐震補強工事に先立ち内装の撤去を行いスケルトン状態に

【要約】 1971 年に西松建設の設計施工のもと建てられた眞美堂ビルは、金沢市の耐震改修・補助制度を活用し耐震改修するとともに、ホテルへリノベーションすることによって、2021 年に石川県金沢市の都心に「香林居」として生まれ変わった。

【耐震改修の特徴】 リノベーション、助成金適用、耐用年数評価の第三者評価を取得

【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 その他

した。既存躯体の状態については、内装撤去後に第三者による躯体調査を実施し良好であることを確認した。

耐震改修工事は、耐震壁の増設、雑壁の撤去・新設など、一般的な内容であったが、梁間方向が1スパンの建物であるため、全ての耐震壁がアーチ形状の開口部を有するものであった。また、鉄骨階段を増設するため一部スラブの撤去を行った。

●耐震改修の効果

コンクリート躯体の事前調査では、中性化の進行がとても少なく、躯体そのものは、今後 150 年の耐久性のあるとの報告を受けた。このことから建築物に対して、（一社）中四国構造コンサルティング協会による耐用年数の第三者評価を取得した。また、耐震改修後に金沢市からは、建築物の耐震改修の促進に関する法律第 22 条第 1 項の規定に基づき、地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けることができた。

●設計者コメント

リノベーションにあたっては、耐震壁そのものは意匠的なデザインに取り入れにくいものとなりがちであるが、アーチが眞美堂ビルのアイデンティティとしてプロジェクトチーム内でも共有されていた。そこで、アーチ形態も耐震壁の意匠として採用した。アーチや幾何学のイメージもさまざまなデザインで使用し、全体として一貫性のあるデザインとすることで、空間の統一感を創出した。

●施工者コメント

本工事は狭小な敷地条件で、敷地境界と建物に余裕がなく、資材置き場がない状況であったが、工事期間中に隣地に空地があったため、そこを借り受けて工事用敷地として活用した。また、当該敷地は、金沢市有数の観光地である兼六園に近接した百万石通りに面しており、車両や歩行者の往来が多いため、第三者災害に特に気を付けながら工事を進めた。

●発注者コメント

長年メンテナンスを重ねてきた建物の今後のあり方について、建設会社ならではのワンストップサービスの提供を期待して、元施工会社の総合建設会社に相談をした。当社の考えや要望を聞き入れつつ、その想いに答える幅広い選択肢の提案を受けながらプロジェクトが進められた。

また、建設的な環境や人に対する技術的な課題解決のみに捕らわれず、建物自身がその魅力を取り戻し、これからも人や地域に愛され続けるために新たな価値を創造していくことにも視点が置かれた建物として生まれ変わり、本プロジェクトに携わっていただいた皆さまには、心より感謝いたします。



写真-3 アーチ耐震壁(施工中)

写真-4 アーチ耐震壁(施工後)



写真-5 追加された階段(施工中)

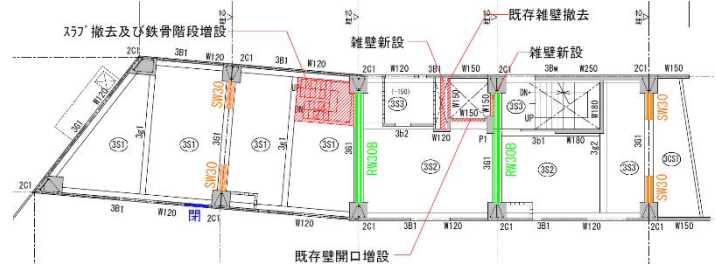


図-1 耐震補強壁位置図(3階)

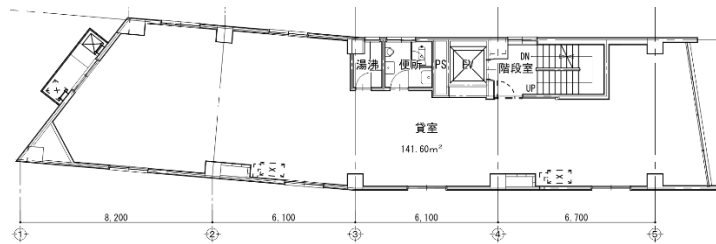


図-2 改修前平面図(8階)

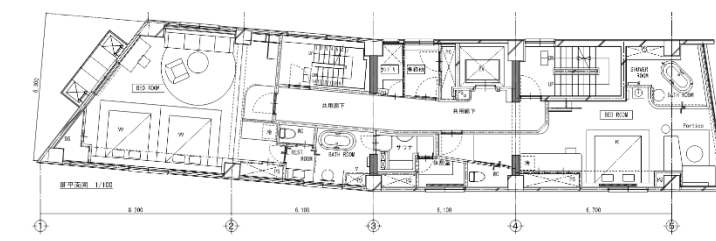


図-3 改修後平面図(8階)