

舘山寺温泉 ホテルウェルシーズン浜名湖

Kanzanji Onsen Hotel Wellseason Hamanako

No. 13-039-2015作成

改修・保存
ホテル(温浴施設)

発注者	遠州鉄道株式会社	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO ₂ 技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術/FB
設計・監理	株式会社 竹中工務店 TAKENAKA CORPORATION	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
施工	株式会社 竹中工務店	I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

「減築」による業態・事業規模の適正化と安全性・環境の向上

「街の再生ビジョン」に基づく業態変更

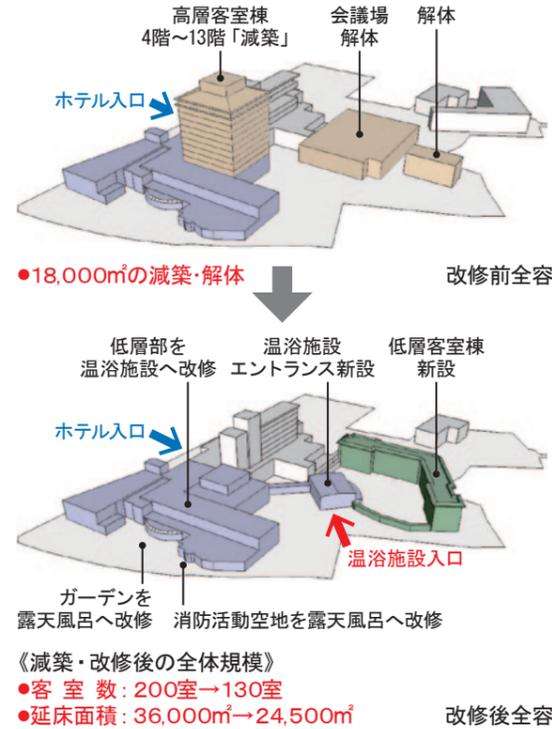
改修前の施設である旧「ホテルエンパイア」は、高度経済成長期の1972年に団体旅行客向けの大型ホテルとして開業した。1979年には客室数を200室まで増築し、宴会場や会議場の建設も行った。しかし、近年は客室稼働率が落ち込み、大型施設の維持管理は経営にとって大きな負担になっていた。そこで、既設の建物を最大限活用できる規模と業態に生まれ変わり、「街の再生ビジョン」を先導する、街の新しい顔としての日帰り温浴施設にすることを決断した。

「減築」による規模の適正化

高層客室棟の4階から13階を解体し、延床面積36,000㎡→24,500㎡の建物へと「減築」した。会議場は解体して敷地の緑化を行い、庭と一体となった80室の家族旅行向けの低層客室棟を新設した。低層部は全て日帰り温浴施設に改修し、既設の温浴設備と併せ25の浴槽を持つ日帰り温浴施設に再生した。

「減築」による安全性の向上

耐震診断を行った結果、構造耐震指標I_s値は1、2階を除く全ての階で0.3前後となり、判定指標であるI_so=0.6を大きく下回った。「減築」を行った結果、客室高層棟の荷重を軽減した低層部のI_s値は全ての階で1.2を上回り、耐震安全性が非常に高い建物として生まれ変わることができた。

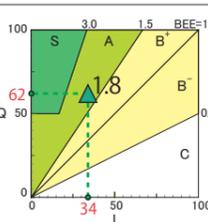


既存設備を生かした環境負荷低減

日帰り温浴施設や新築の客室棟の温浴施設に対して各々にろ過機械室を設置し、「減築」に伴う既設蒸気ボイラーの余力を利用して搬送動力の不要な蒸気による熱供給を行うことで、温水を搬送するシステムに比べ約1万kw/年、CO₂排出量に換算すると約4.9t/年の搬送ロスを低減した。井水や温泉の利用を踏襲することで80㎡/日の地域水道負荷や浴槽昇温負荷の増大を抑制した。



建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価
所在地	PAL削減 26 %	Aランク
竣工年	ERR (CASBEE準拠) 34 %	BEE=1.8
敷地面積	LCCO ₂ 削減 31 %	2008年度版 自己評価
延床面積		
構造		
階数		



ホテル共用部を温浴施設に改修

喫茶ラウンジの床段差や、ナイトホールの舞台奈落の躯体形状を活かして浴槽に改修した。ガーデンの樹木や石組みを配置換えし、緑豊かで開放感溢れる露天風呂に改修した。ロビーや宴会場は照明デザインを変え、空間の広さを活用して落ち着いたある温浴施設の休憩所に改修した。減築により不要になった高層棟の消防活動空地を緑化し、露天風呂に改修した。ホテルのエントランスとは別に温浴施設のエントランスを新設し、新しい顔と落ち着いた雰囲気を演出する動線をもつ独立した施設として整備した。



家族向けの低層客室棟の増築

非日常と癒しを求めて訪れる人々に、庭園を囲む「ガーデンホテル」というコンセプトで80室の低層の客室棟と専用の温浴施設も新設した。客室は4名が宿泊可能な「和モダン」テイストでまとめ、ベットと畳の共存に違和感がないよう融合させた。



主要な採用技術 (CASBEE準拠)

- Q2. 2. 耐用性・信頼性 (高層棟の減築による耐震性能向上)
- Q3. 1. 生物環境の保全と創出 (外部緑化空間の拡大)
- Q3. 3. 地域性・アメニティへの配慮 (日帰り温泉施設の充実、地元杉・石材の利用)
- LR1. 3. 設備システムの高効率化 (既設蒸気による熱供給、井水・温泉の利用)
- LR2. 2. 非再生性資源の使用量削減 (既存躯体の利用)