

伊東屋銀座本店建替計画CM業務

プロジェクトの基本情報

- プロジェクト名称 : 伊東屋銀座本店建替計画
- 所在地 : 東京都中央区銀座
- 完了時期 : 2015年6月
- 種別 : 新築、非住宅建築
- CMRの参画時期 : 業務期間 2011年5月～2015年6月
基本計画段階～
- CMRの選定方法 : プロポーザル
- 設計と施工の発注形式 : 設計施工一貫
- 設計者の選定方法 : 特命（設計者）
- 工事の発注区分 : 分離
- 請負契約の形式 : 総価一式、コスト+フィー
- 施工者の選定方法 : 特命、見積合わせ

CM業務委託者

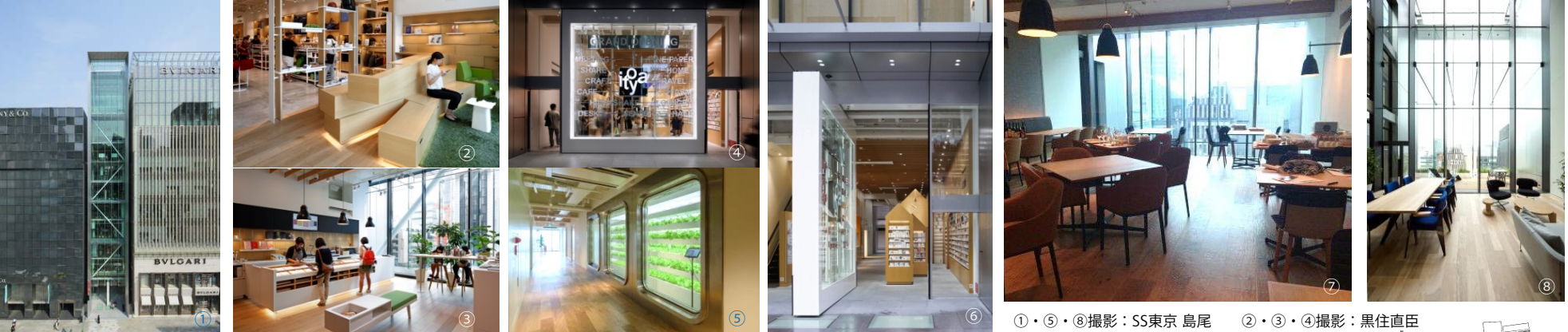
- 委託者名 : 株式会社伊東屋
- 種別 : 民間法人
- 委託者所在地 : 東京都中央区

応募者

- 応募者名 : 株式会社三菱地所設計
- 種別 : 設計事務所系
- 応募者所在地 : 東京都千代田区

応募主旨

- 創業111年を迎える銀座の老舗文具店である伊東屋本店の建替えにおいて、CMRが発注者と協働してプロジェクトスキームをコントロールすることにより次世代型店舗を生み出した、事業創造型プロジェクト
- CMRは、プロジェクト方針に合った設計者の選定から、コンセプト検討、デザイン検討、QCD管理等を、店舗オープンまでプロジェクトの要として機能
- 建設に関係した全ての担当者が高い成果を生み出し、完成した建築は「これからの伊東屋を体現する先進的な店舗」となった



①・⑤・⑧撮影：SS東京 島尾 ②・③・④撮影：黒住直臣

プロジェクト概要

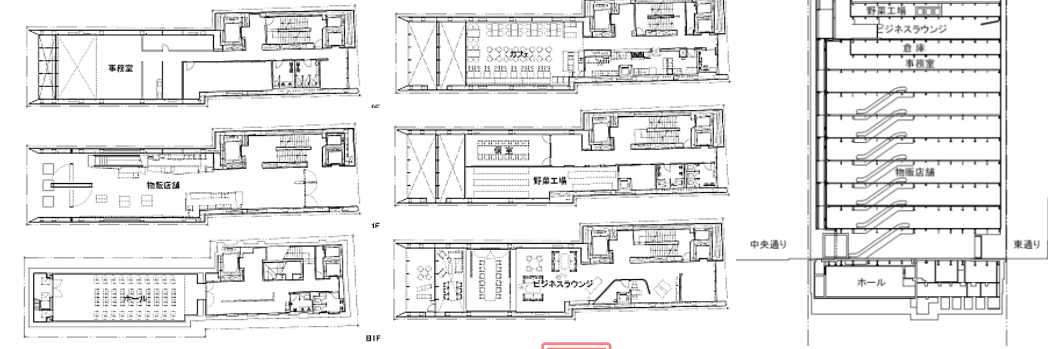
発注者のフラッグシップである本店の再編に際し、**従来型の小売業態の変革と、発注者の持つ企業理念（Mission・Vision・Value）を、11層に渡る店舗づくりで詳細に具現化した。**単に建築を仕上げることにとどまらず、竣工後の運営を見据えたプログラムの検討というソフト面のCM業務を充実させる必要があったため、企画段階から竣工・完成までの一連のCM業務を行う中で、**ソフト面の議論が尽くされる仕組み・体制を構築した。**

銀座の街に潤い心地良い木漏れ日を与えられる「木」を建物のマスターコンセプトとした。また各フロアは銀座通りとあずま通りを結ぶ「ガレリア（散策路地）」が積み重なったイメージとしている。

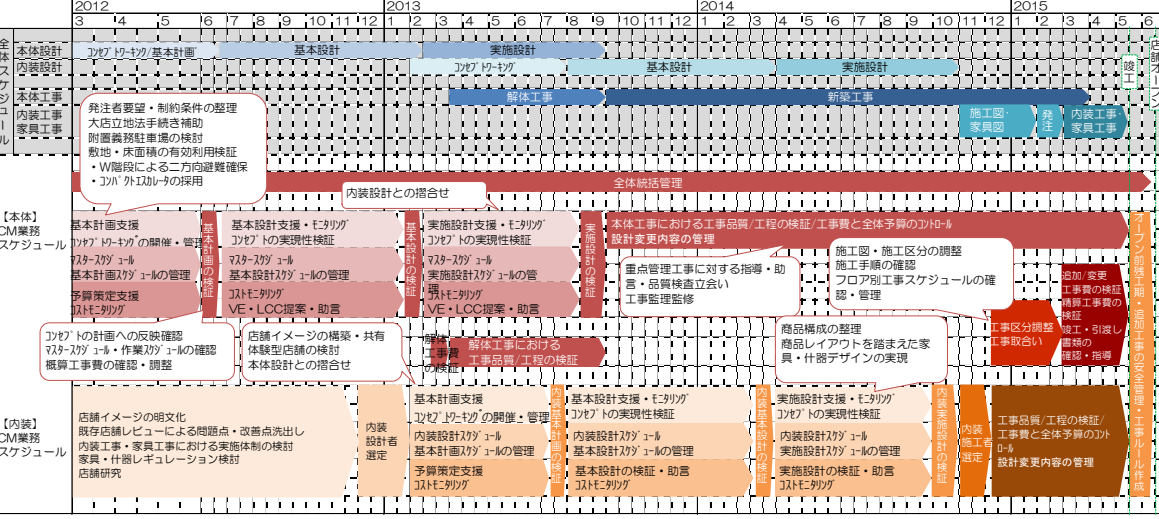
店舗フロアは太陽光・通風等の自然エネルギーを最大限利用し、白と木を基調としたデザインとすることで、健康的で心地良い空間となっている。シーンをイメージできるフロアテーマ（シェアやデスク、トラベル等）を設定し、体感できる仕掛け（内装）により、「モノを買うところ」から「過ごせるところ」に変革している。またテラスと一体化した会議室や銀座を一望できるレストラン、多目的な利用が可能なホールが**文房具の枠を超えた「インスピレーションの湧く場」**として設けられている。

建物概要

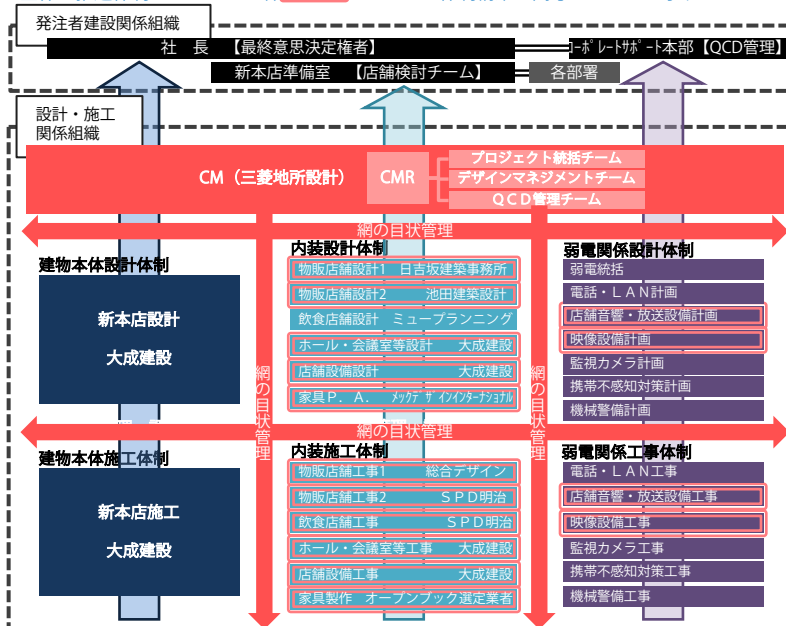
- 敷地面積・延床面積 : 344.22㎡ 4,172.68㎡
- 階数・構造 : B2F/13F/P2F SRC造
- 用途 : 13F：レストラン
12F：野菜工場、レストラン個室
11F：貸会議室
B1F・9F・10F：事務所
1F～8F：物販店舗
B2F～B1F：多目的ホール



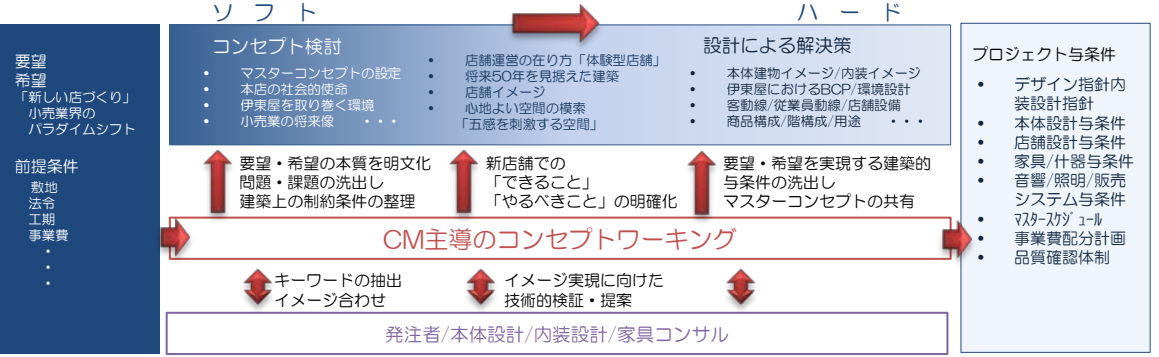
<プロジェクト全体スケジュール>



<全体の推進体制>



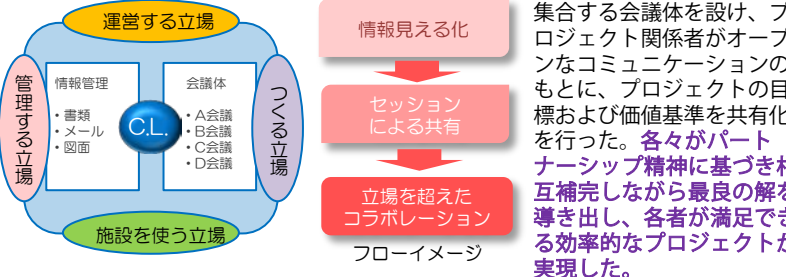
<ソフト面のコンセプトを実現するハードの検討のフロー>



「これからの小売店舗のあり方の検討と実現」と「QCDの確実な管理」の実現のために適切な設計力・施工能力を持った担当者・企業を適材適所に配置した。

また発注者・CMRが連携した網の目状管理により、「適時の関係者間調整」「情報一元管理」「コンセプトの継承」等を実施し、関係各社の連携のスムーズ化を図った。

<CLイメージ>



間口8m、奥行38mという制約が大きい敷地に、「新しい形態の小売り店舗」を生み出すため、「本体は普遍的なもの」「店舗は変化するもの」として、「建物本体（スケルトン）と店舗（インフィル）の検討を完全に分けること」、「コンセプトワーキングでソフト面の検討を重視した進め方をする」などを提案し、**デザインマネジメントチームとQCD管理チームで構成される総合的なCMチーム**で課題解決にあたった。

CMRが中心となり「ソフト面のコンセプトを実現するハード」を発注者・設計者と協働して追及し、明文化されたプロジェクトと条件を基に設計検討が行われた。

課題解決時に関係者全てが集まる会議体を設け、プロジェクト関係者がオープンなコミュニケーションのもとに、プロジェクトの目標および価値基準を共有化を行った。各々がパートナーシップ精神に基づき相互補完しながら最良の解を導き出し、各々が満足できる効率的なプロジェクトが実現した。