

# 両国M-1 Gardenプロジェクト

## — 次の100年へ — 地域と社員をつなぐ新社屋

### ■プロジェクトの概要

所在地	東京都墨田区
用途	事務所、児童福祉施設、高齢者支援施設、店舗
敷地面積	1,036.42 m <sup>2</sup>
延床面積	5,595.44 m <sup>2</sup>
構造	S造一部CFT構造
規模	地上8階建て
業務期間	2021年6月～2025年1月

※敷地は墨田区より借地権譲渡にて取得

### ■事業コンセプト

- 大坪電気株式会社の創業100周年記念事業として、墨田区両国に所在する新社屋
- 「みんながいちばん」のオフィスビルを目指す想いを掲げ、社員-地域-未来をつなぐ

### ■CM方式採用の理由

- 基本方針の検討、要求水準の整理
- 墨田区との地域連携に向けた調整
- コスト、スケジュールの適正化

### ■CMRが目指したこと

- 構想段階から竣工まで一貫したアプローチ
- 組織設計事務所によるバックアップ体制による統括マネジメント
- オフィスビルと地域連携機能の相乗効果
- 創業100周年の共用開始に向けた工程管理

### ■事業スケジュール

	2021	2022	2023	2024	2025
CM業務 佐藤総合計画	設計と条件の整理 法的条件の整理 モデルプランの作成 概算工事費の作成 発注方法の検討 発注仕様等の作成	基本設計モニタリング 実施設計モニタリング 工事着手前の確認支援	工事モニタリング 工事着手時の確認支援 総合図等の確認 施工計画書の確認 工事監理計画書の確認	コスト検証 テナント協議支援 行政協議支援 総合図確認	両国で 次の100年へ！
業務工程	基本検討	設計期間	工事期間	次の100年へ！	

## 提案施策の実施による具体的な効果

### ■社員一体感×企業文化醸成

CMRが提案した吹抜け空間と内部階段のあるオフィスは、竣工後に社員同士の顔を合わせる機会を格段に増やし、部門間の壁を取り払った風通しの良い企業文化を実現した。

大坪電気  
社内で視線と動線がゆるやかに繋がり、コミュニケーションが活性化することで、チームワークが良くなった。

大坪電気  
「部署を超えた協力が生まれやすくなり、フリーアドレス制やリフレッシュ空間の整備により、柔軟でストレスの少ない職場環境が整った。

### ■技術の見える化×人材育成効果

6階エントランスに設置されたシースルーEPSは来訪者の目を引き、会社のコーポレートカラー（青&緑）に彩られたイルミネーション演出とする計画とした。自社の電気設備技術のアピールとともに、社内外へのブランディングに寄与した。

本社内に移設した安全技術研修センター「考動館」では、実物の設備や配線が露出した状態で設置され、施工の各段階が見てわかる教育空間となっている。社員研修等に活用され、新人育成や企業PRが期待される。

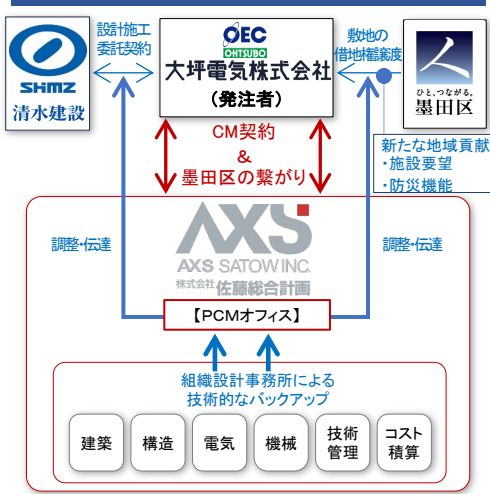
大坪電気  
社内にいながら、建築がどのように建てられているのか、生きた教材で学ぶことができる。

### ■コスト管理の成果

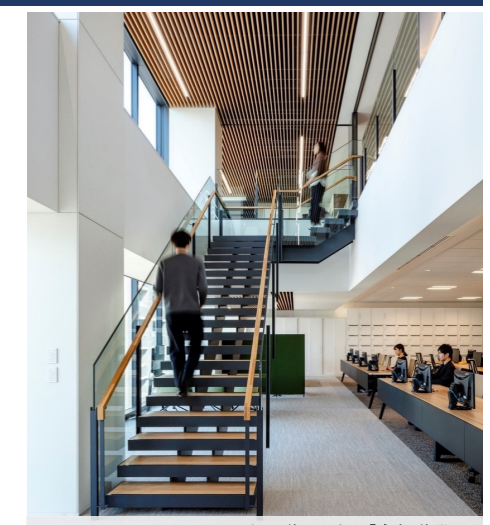
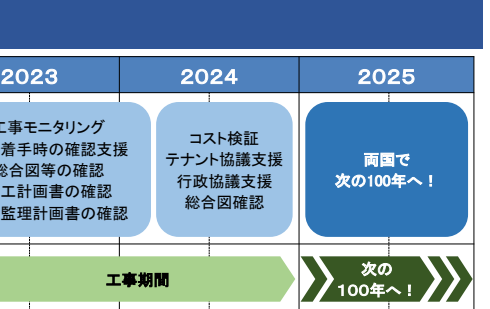
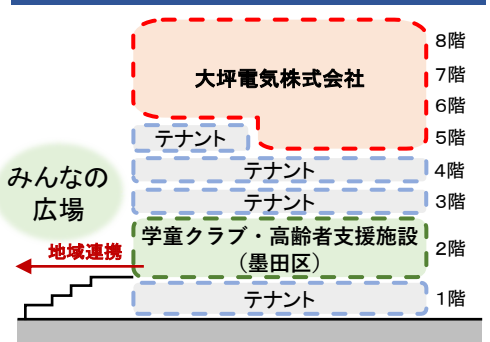
本事業は昨今の物価上昇等の影響を受け、総事業費は当初想定を上回る厳しい状況となった。CMRとして物価スライド適用時期の精査、変更工事発生時のVE提案の査定、各工事項目ごとの増減要因の可視化を行い、詳細なコスト増減リストを構築した。

これにより発注者・施工者双方が納得する妥当な価格水準へと調整することを目指した。

### ■事業実施体制



### ■ゾーニング



上下階をつなぐ「内部階段」\*

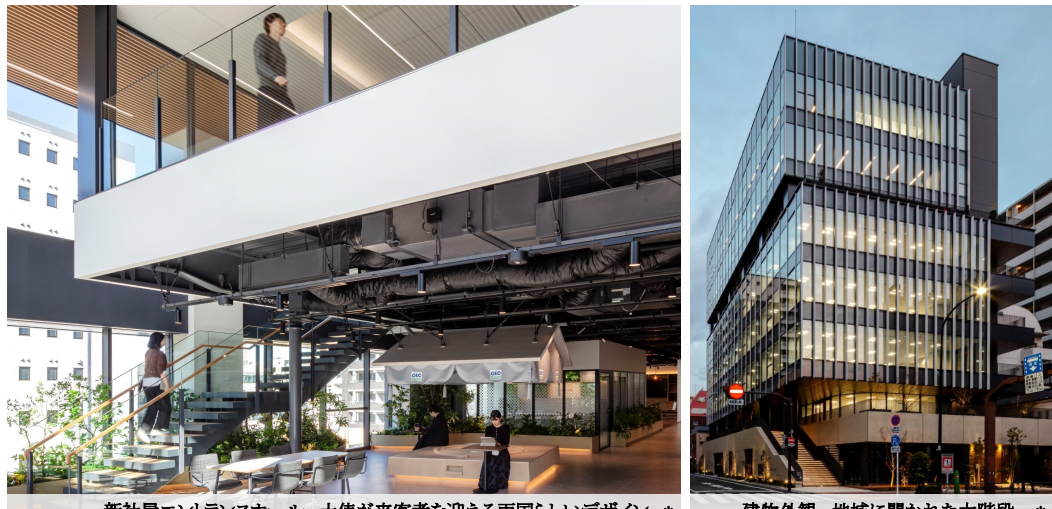


新社屋6階エントランスホール「シースルーEPS」\*



実際の施工状況が学ぶことのできる「考動館」

各種工程および変更工事に生じたコストのリスト化



新社屋エントランスホール -土俵が来客者を迎える両国らしいデザイン- \*

建物外観 -地域に開かれた大階段- \*

## 課題解決へのCMRの取り組みと提案手法

### 1 基本計画段階の支援

- 発注者の様々な要望を整理し、プロジェクト全体の目標像を設定
- 同じ両国に拠点を持つ企業として、地域特性や行政要件に精通した強みを活かしてサポート

### 2 進捗管理と協働体制

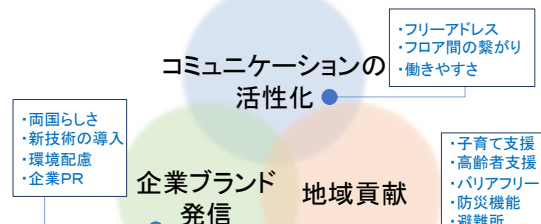
- 定例会議では関係者との情報共有を徹底し、課題抽出と解決策の検討をタイムリーに実施
- 100周年記念に向けた工程を厳守し、主要マイルストーン（基本設計完了、着工、上棟、竣工など）を明確化

### 3 企業ブランド発信の施策

- 社史や地域文化が感じられる両国ならではの「話題性のある施設にしたい」という要望より、電気工事会社らしい演出を基本計画段階から後押し

## プロジェクトに求められた多様なニーズ

### 発注者の期待と背景



発注者の意思決定を支援（基本計画）			モデルプラン作成	
	提案	評価	9階建て免震案	8階建て耐震案
A案	・免震構造 ・9階建て ・非常用EV ・ZEB	△		
B案	・耐震構造 ・8階 ・BCP	○		
C案	・耐震構造 ・8階 ・地下駐車場	×		

多彩なニーズと事業実現性を両立

## 地域と企業の未来を照らすCMRの力

### ■墨田区両国への地域貢献とBCP対応による安心感向上

低層部に墨田区の「学童クラブ」、「高齢者支援施設」が入居することで、地域住民に開かれた新社屋となった。また2階の「みんなの広場」は、日中は子供や高齢者の交流・休憩スペースとしての利用が期待される。また災害時には自家発電設備から電源供給する防災用コンセントを備え、最大72時間は建物本体の一部機能を継続させ、地域貢献にも寄与するBCP対応とした。こうした地域防災への配慮により、墨田区からも高い評価を受け、地域社会との信頼関係が一段と深まった。発注者にとっても「地域に貢献できる本社」という当初目標が形となり、企業の社会的価値向上という効果を得た。



木質材を使用した「1階エントランス」\*

地域に開かれた2階「みんなの広場」

街と調和する暖色系の「照明計画」\*

## 発注者ニーズを具現化するCMRの創造的マネジメント力

創業100年の地場企業の新社屋という節目のプロジェクトにおいて、CMRは単なるコストや工程管理に留まらず、プロジェクトのコンセプトメイキングから関与した。社員-地域-未来をつなぐというコンセプトより、それを具体的な空間や仕組みに落とし込むために、CMRが果たした提案力・調整力は本プロジェクト最大の価値である。

特に、本社ビルに地域施設や避難拠点機能を組み込むという複合的要素は、CMRが各方面と調整し、実現可能な計画へと昇華させた。限られた敷地と予算の中で「次の100年を照らすオフィス」を形にするため、デザイン・エンジニアリング・マネジメントが横断して活躍することができた。

発注者と同じ両国に根差したCMRだからこそ発揮できた地域密着型のマネジメントとして、地元企業同士の信頼関係をベースに、地域住民・行政とのコミュニケーションを円滑に図り、地元の文化やニーズを設計に取り入れることができた。

このように発注者ニーズの深い理解と関係者調整力をもって臨むことで、発注者にとっても地域にとっても「みんながいちばん」と感じられるオフィスが実現した。

## 発注者および関係者によるCMR業務の評価

設計者・施工者  
CMRが発注者の意思を的確に汲み取り調整してくれたことでプロジェクト全体が円滑に進行した。

大坪電気  
発注者の利益を最重視するCMRのおかげで、多岐にわたる要望がバランス良く実現できた。

\*撮影:高橋菜生