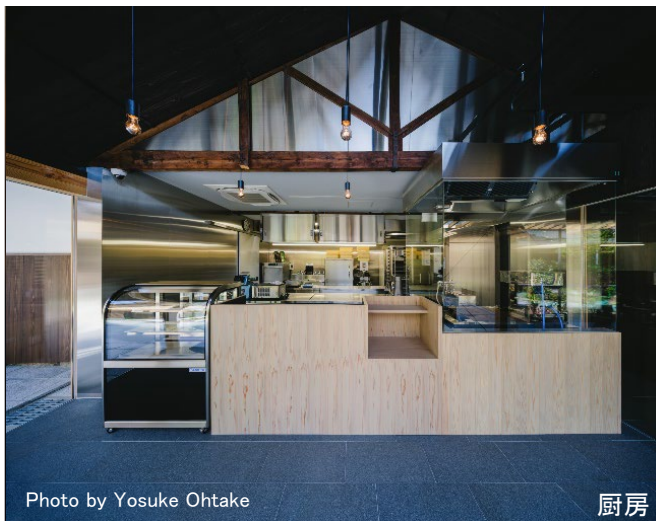


### プロジェクトの基本情報

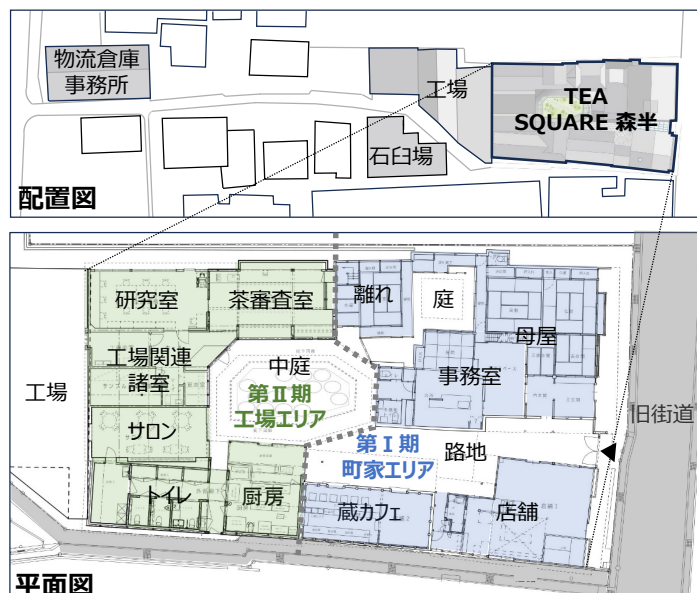
プロジェクト基本情報	PJ名称	■ TEA SQUARE 森半 プロジェクト
	所在地	■ 京都市宇治市
	種別	■ 改修/非住宅建築
CM業務発注者	委託者名	■ 共栄製茶株式会社
応募者に関する情報	所在地	■ 大阪府大阪市
	応募者名	■ 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
	所在地	■ 大阪府大阪市
	種別	■ CM専門会社
CMRの参画時期	契約期間	■ 2019年2月～2023年6月
	参画段階	■ 事業構想段階/基本計画段階/基本設計段階 実施設計段階/工事発注段階/工事段階/ 完成後
CMRの選定方法		■ 特命
設計と施工の発注方式		■ 設計・施工分離
設計者の選定方法		■ I 期工事：資質評価/II 期工事：プロポーザル
施工者の選定方法		■ 技術提案・交渉



### プロジェクト概要

江戸時代から宇治茶の問屋業を営んできた発注者が、母屋や蔵、離れを含む築100年以上の町家と、創業以来増改築を繰り返してきた茶葉加工工場が建つ当地で、生産機能を維持したまま、**宇治茶の魅力伝える施設として再生**することを目指した。そして、町家エリアについては伝統的な工法を用いて建設当初の姿に「**復元**」し、工場エリアについてはその一部を減築し、残った建物を現代的な工法によって、カフェやギャラリー、厨房などに「**刷新**」する方針が、CMRによって基本計画にまとめられた。

- 敷地面積：1,222.80㎡
- 延床面積
  - ・I期：402.03㎡
  - ・II期：232.10㎡
- 構造規模：木造
- ・2階建て：店舗・母屋
- ・離れ
- ・平屋建て：蔵・事務棟
- ・サロンの倉庫棟
- ・厨房棟
- 主な用途：物販・飲食
- ・事務所・工場
- 設計期間
  - ・I期：R1.7月～R2.2月
  - ・II期：R2.3月～R3.7月
- 工事工期
  - ・I期：R2.3月～R3.9月
  - ・II期：R3.8月～R5.6月



町家エリアは、**伝統的な工法を得意とする設計者と町家再生コンサルタントが協働**し、建物の履歴調査や周辺に残る町家の調査と学識経験者の助言のもと、建設当初の姿に再生した。工場エリアは、**現代的な工法を得意とするデザイナー**が、密集していた木造工場を一部減築して中庭を設け、外界と切り離されつつも開放的な空間とした。中庭周囲に残った工場建物は、来訪者が宇治茶についての様々な体験ができる用途に変更された。

### テーマ01・02 CMRへ求められたこと/CMRが目指したこと

発注者は創業の地にある**既存建物群を新たな拠点として再整備**するために、**発注者内の調整をまとめ、高度な技術力で改修計画をまとめること**をCMRに求めた。

### プロジェクトの目標

- ①生産と販売を続けつつ、ブランドイメージを伝える新たな拠点整備
- ②「伝統」と「革新」を表現した施設整備
- ③様々なコンセプトや価格帯の商品を扱いながら、統一したブランドイメージを伝える施設づくり

### CMRの業務目標

- ①明確な施設コンセプトの設定と、居ながら改修のローリング計画立案
- ②既存建物の特徴を活かし、弱点を補強する設計と施工の実施
- ③施設全体の統一デザインイメージの構築

### CMRの業務スコープ

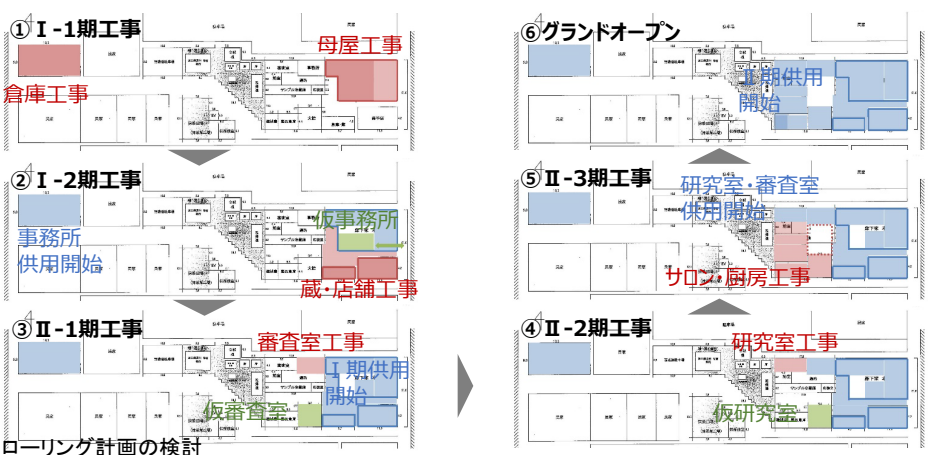
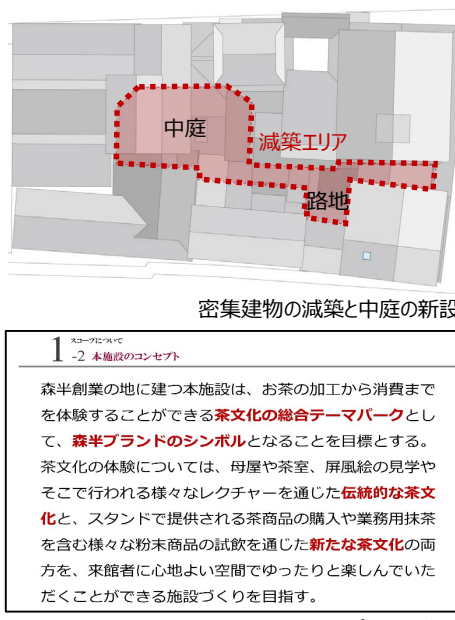
- ①コンセプトとローリング計画を含む基本計画の策定
- ②設計と工事の調達マネジメント及び多くの関係者間の調整支援
- ③二つのエリアをつなぐ附帯工事のデザイン調整と見学プログラム検討

### テーマ03 CMRがとった手法

#### 01 コンセプト設定やローリング計画を含む基本計画の策定

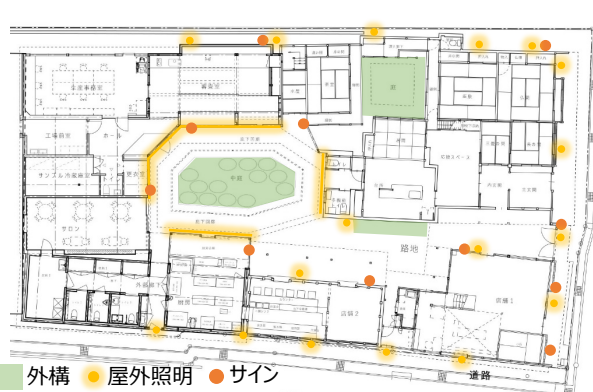
- ①CMRのファシリテーションのもとコンセプトの明確化
- ②密集した生産エリアを一部減築し、中庭を新設
- ③物流倉庫や石臼場を含むエリア全体のローリング計画を立案

新たな拠点の整備を機に、**明確なブランドイメージの確立**を望んだ発注者に対して、CMRがファシリテーターとなって、「**伝統と革新**」を「**復元と刷新**」で実現する施設整備のコンセプトを設定。また居ながら改修を実現するための**ローリング計画**がCMRによって検討され、施工中は施工ヤードとなり、完成後には来館者を施設の奥へと招き入れる**中庭を、密集建物の一部を減築して設ける**ことを提案した。



#### 03 附帯工事による施設全体の統一デザインイメージの構築

- ①エリアをまたがって展開する附帯工事の設計監修
- ②施設名称とロゴデザインの検討支援と商品パッケージデザインとの連携
- ③施設見学プログラムの検討

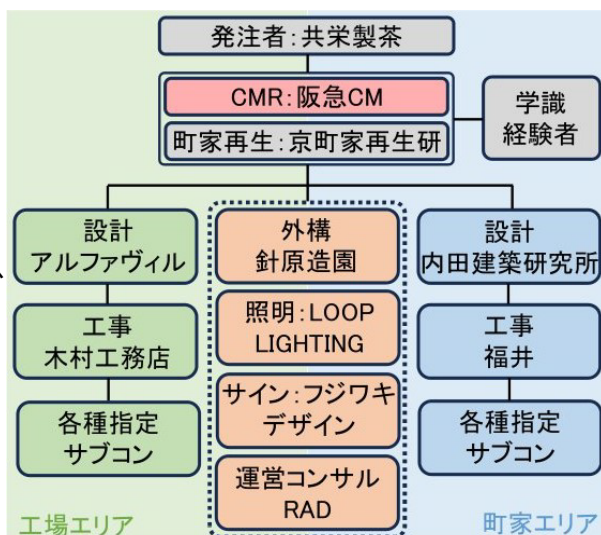


外構、屋外照明、サインは二つのエリアにまたがって**同じコンセプトで設計**するよう設計監修を行い、二つのエリアに分かれた**施設全体を統一のデザイン**でまとめている。

#### 02 伝統的建築物の利活用に最適なチーム組成と役割分担

- ①町家再生コンサルとの協働と各工事に最適な設計・施工の調達
- ②街道沿いの街並み復元に向けた検討チームの組成と設計・工事との連携
- ③既存内装転用によるコスト減と構造・環境の改善工事への工事費集中

町家エリアと工場エリアの二つのエリアをまたぐ附帯工事事業者と、発注者からの指定業者を含む**多くのステークホルダーの役割を調整**し、町家再生コンサルタントと協働して**CMRがプロジェクト全体をまとめた**。



旧街道沿いの街並みを復元するため、町家再生コンサルや学識経験者からなる**復元検討チーム**を組成し、残されていた柱や梁のほぞや各種文献から**元の外観を推測し復元**した。内装は可能な限り**既存のものを再利用**して**工事費を圧縮するコストマネジメント**を実施した。



### 施設名称・ロゴマーク検討会議



**グラフィックデザイナーの公募と選定支援**を実施し、施設名称の検討とそれまでのデザインを一部踏襲した**ロゴマークの検討**を支援した。

**運営コンサルタントと協働**し、本施設を来館者に効果的に見学してもらうための**複数の見学プログラムの検討**を支援した。

### テーマ04 CMRが受けた評価/CMRがアピールしたいこと

生産と販売、研究を継続しつつ、ほぼ計画通りのローリングをしながら、約3年の工事期間を経て、**ブランドイメージを伝える新たな拠点が2023年の春に完成**した。このうち、街道に面した母屋、店舗、蔵は、**宇治市の景観重要建造物に指定**された。

本プロジェクトは小規模ではあるが、CMRによるきめ細かい発注マネジメントの実施、町家再生コンサルタントとの協働、運営面のマネジメントの実施など、**小規模伝統的建築物の利活用プロジェクトにおけるマネジメントの実践好例としてアピール**したい。

