

Our Attitudes

02.

生態系をつくる。生態系ををつなく。

GEMS 広尾クロス

EAT PLAY WORKS

野村不動産コマース 開発本部

寺井健太

所属・部署名は取材当時(2021年3月)のものになります



生態系をつくる。生態系をつなぐ。

GEMS 広尾クロス
EAT PLAY WORKS

地域に新しい生態系を！ 愛される商業ビルづくり

日比谷線広尾駅を降りてすぐ、まだ完成して間もないはずだが、良い意味で広尾の街に馴染んだ商業ビルがある。時間はちょうどお昼過ぎ。ビルの中の飲食店からは、楽しそうに食事をしたり、ラップトップのパソコンを開いて黙々と作業をしたり。それぞれ好きな時間を過ごす人の姿がみえる。「EAT PLAY WORKS」その名の通り「食べて」「遊んで」「働いて」、時代の気分と個人の気分に合わせて良い時間を過ごす場所だ。当時、商業ビルGEMSの企画とリーシングをおこなっていた寺井健太さんは、このビルの立ち上げに深く関わり、広尾という地域の特性に根ざした商業ビルのあり方について模索しながら、施設の初代プロパティマネージャーとして、GEMS HIRO CROSSの運営に深く関わった。

広尾という街だからこそ！

**という発想でコンセプトが
生まれたんです。**

「広尾っておもしろい街なんです。そんな地域につくる施設だったので、ふつうの商業ビルではない一歩踏み込んだことをやってみようと思ったのがきっかけですね」

EAT PLAY WORKSは、野村不動産のこだわりの飲食店を集めた商業ビル「GEMS」の形態ではあるが、さまざまな飲食店舗をメニューとするソルトグループと共業する形で、その名の通り「食べて」「遊んで」「はたらく」をコンセプトに掲げた施設だ。1、2階をレストランフロア、3、4階をワークスペース兼メンバーラウンジ、5、6階をオフィスフロアという、さまざまな目的を持った人が集まり交わる、新しい形の商業複合施設として運営されている。

「中に入ると皆さん奥ゆきに驚いてくれますが、このビルは細長い土地に建てられています。駅徒歩1分という好立地ではあるのですが、総面積の割に路面接地の間口が狭いので、飲食だけで採算をとるには、実はあまり適した形ではないんです」

当初はGEMSの商業ビルとして、1、2階にこだわりの飲食スペースを設けつつも、3階より上については、事業性の担保を優先するために、クリニックや不動産の仲介会社など、生活をする上でのニーズが固く見込まれるサービスのテナントを誘致しようとしてたが、海外にも店舗を出店するソルトグループとのたかさんの会話の中で、飲食だけではない、広尾という街に長く根付いていく新しい形を目指そうと、今のコンセプトにたどり着いたのだそうだ。

「ロンドン、のOHO地区と違って、インディペンデントなおもしろい飲食店や宿泊施設など、同じ志を持った人たちが集まる場があ

ることで、新しいビジネスの生態系が生まれています。広尾は、商業の目線ではいろいろなと敷居が高い街ではあるのですが、渋谷や六本木にもアクセスが良く、地域の中に新しい生態系をつくっていくのには、適した場所なんじゃないかと思っただけです」

**地域性というコンセプトに
感性が掛け合わさったら**

GEMSが新しい方向に進化した

「広尾に隣接する港区は、東京の中でも飲食感度の高いエリアです。あまり知られていないのですが、港区ってフランスのバリよりも、ミシュランの星の数が多いんです。1、2階のレストランフロアでは、広尾を訪れるの人たちに満足してもらえる場所にしていくと、ソルトグループさんと一緒に一店一店おもしろいお店に直接足を運んで出店のお願いをしました」

寺井さんは、GEMSを現代版の横町の再現だという。外食チェーンではなく、あえてこだわりをもったお店に出店してもらうことで、周辺の地域に新しい価値や商業の生態系を提供していくことが大きなコンセプトだ。通常は敷地の都合上、伸びる方向が縦になりがちだが、今回の土地の欠点でもある奥ゆきをあえて活かし、スペインのサンセバスチャン通りのように、地元の人たちが気軽にバルホッティングを楽しめるような場所を目指し、そのコンセプトにあったお店に出店してもらったのだそうだ。

「野村不動産グループは、総合ディベロッパーなので、なんでも自分たちで企画し、つくるころまでできる会社なんです。ただ、今回はソルトグループさんに全面的にプロデュースから共業いただきたい。彼らの感性とGEMSのコンセプトと良い方向に掛け合わせると、結果としてこういった形に進化することができました。その点については、GEMSという事業にとっても新しい一歩を踏み出したのかなと思っっていますね」

若いシエフが活躍できる場を

いっしょにつくっていきたい。

「あまり発信できていないのですが、レストランフロアには『ミシュランカジュアル』というテーマがあって、ミシュランの星をもったお店の20代後半から30代前半くらいの若手に出店をしてみよう、ランチなどでカジュアルにミシュランの味を提供しているんです」

感染症に対する新しい生活様式の中、飲食店を出店するリスクは高くないのは、飲食業界全体の問題でもある。そんな中、施設としてはっきりとしたコンセプトを打ち出し、点ではなく面で発信できるEAT PLAY WORKSは、飲食店オーナーからすると、自分の店の有望な若手のチャレンジを後押しするインキュベーションとしての意味もあるのだという。

「コンセプトに共感いただいたお店から、同じくらいの年代の方がここに出店し、お互いに交流しながら切磋琢磨し、お客さんに食事とサービスを提供し、売上をあげている空間で、若いシエフからするととても刺激的な空間だと思いますね」

地域に愛される

「館」を目指したい

「そこに住む人たちに愛される店舗ってたくさんあると思いますが、商業ビルという館でそんなふうな存在になることが目標ですね」

広尾は、駅前から残る風景も多くあり地元への愛着が高い街だ。周辺の恵比寿や渋谷、六本木に比べて商圏の範囲が限られていることがいい意味でも悪い意味でも、今の広尾の風景をつくっている。商業施設として今後も維持していくためには、点ではなく面で価値をつくり続けることと、地域の中で大切にされているものを、同じ目線で大切にしていることが必要だという。

「僕は不動産開発という仕事は、それぞれの街が持っている価値観に自分自身の身体をつかって触れ、街の想いを自分の体験として受け止め街づくりに落とし込むものだと思います。広尾って、一般的な印象としてはハイソな戦争の空襲から逃れた昔からの住宅や風景が残っている地域です。」

飲食だけでなく、ワークスペースやオフィスフロアを併設したことで、地域以外の近隣からも人が集まる場所になってきているのだそう。コロナ禍ではあるが、海外の方の利用も多いのだそうだ。

「この施設の価値をつくっていくことで、地域の価値をつくることにもなるし、野村不動産グループの商業施設のブランド価値の向上にもつながっていくと思うんです。今はまだひとつめですが、これを起動に乗せ成功させることで、社内外に新しい関係をつくっていくことが今の目標ですね」

開業から数年が経過するが寺井さんが掲げた「愛される施設づくり」という目標は、今も後任の担当者にも受け継がれ続けている。