

Commercial Space Creation Division

Project Showcase

Ver.2.1

Tokyu Agency

space murmur creation

小さなしあわせの気配をつくる

人は幸せに鈍感だ。

目の前にある小さなしあわせに気がつかず、日々通り過ぎてしまっている。

人生を豊かにする体験・商品・サービスなど、魅力的なものとの出会いは目を凝らせば世の中に数多あふれているのに。

わたしたちは、生活者一人ひとりの人生が

ちょっとした“しあわせ”との出会いによって、より美しいものとなるように

空間が纏う“気配”に意識を向けていく。

ただ美しい空間をデザインすれば良いわけでも、ただ心地よく環境を演出すれば良いわけでもない。

その場所ですれ違うべきしあわせに、生活者が自然と気づくことのできる、気配のある空間づくり。

小さなしあわせとの出会いが連なった、人生をより豊かにする美しい生活環境の実現を

わたしたちは探求していく。

「空間の体験価値を創造したいお客様へ」

事業空間開発



商業空間開発

「商材の価値を高める空間をつくりたいお客様へ」

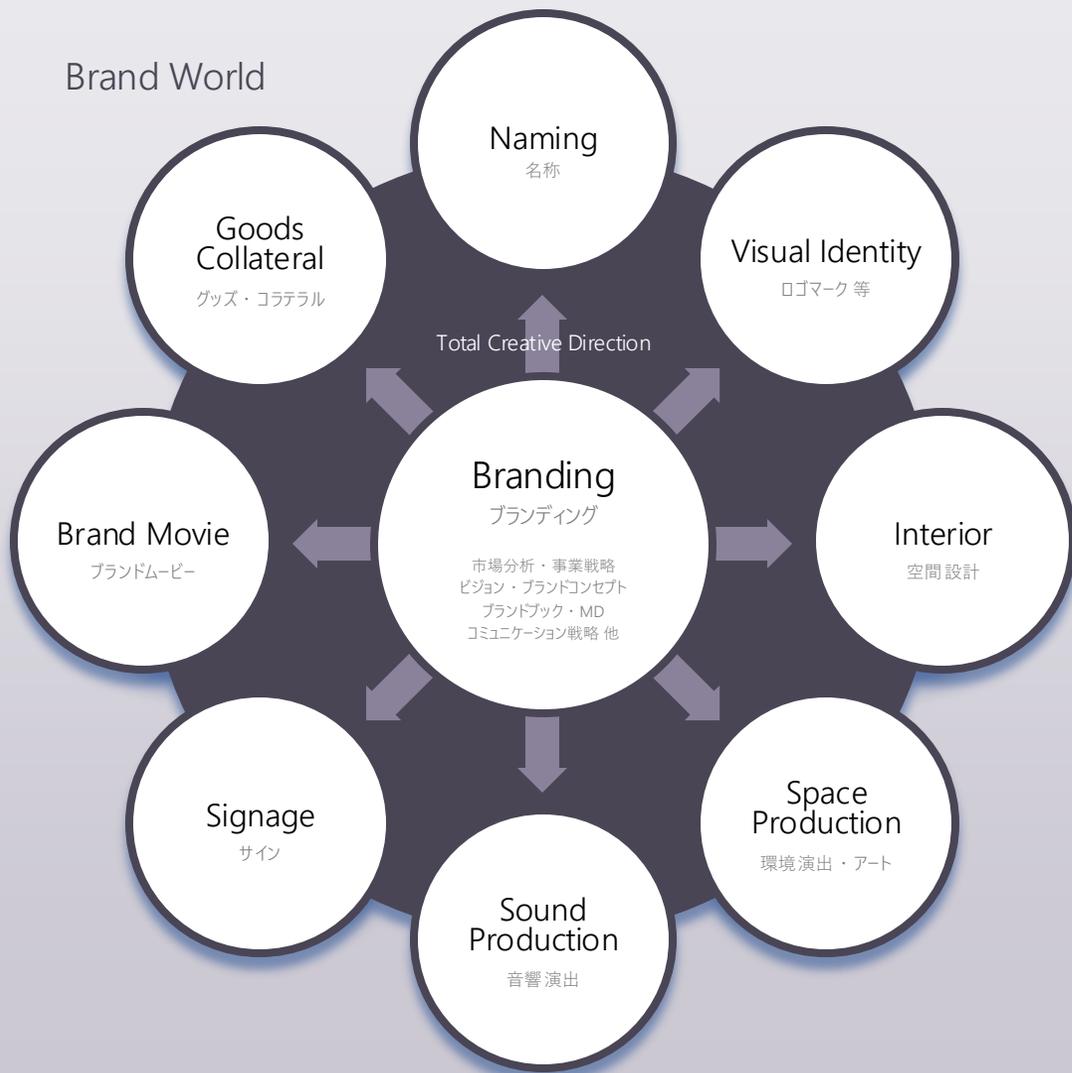
生活者に気づきをもたらす 3つのソリューション

事業目的・生活者への提供価値に応じた
3つの異なるソリューションを用意。
それぞれに特化したプロデューサーが
ワンストップで事業に並走します。

ROI 空間開発

「投資対効果が高い空間を実現したいお客様へ」

空間の体験価値を最大化するために、事業ブランディングを行うプロデューサーが
その傘のもと展開される全クリエイティブをトータルディレクションし
新たな WOW に気づきをもたらす強い世界観を創造します



solution 1 : 事業空間開発

生活者に WOW をもたらす

包み込む世界観 Brand World Creative

① : 世界観に機能化するブランドコンセプトづくり

事業価値を最大化する世界観を構築するのに、最も重要となるのはブランディングです。しかし、意外と全てのクリエイティブに機能化する戦略やコンセプトづくりは難しく、クリエイティブごとにコンセプト・テーマを再考しなければならなかったり、ちぐはぐなクリエイティブ総体になってしまうことが往々にしてあります。

大事なのは、皆が同じ世界観を想像し、一つの方向を向いて創造することができる、空間の質にまで言及したコンセプトワーク。わたしたちはブランディングにおいて、全てのクリエイティブに機能化するコンセプトづくりを、独自の視点とソリューションを以て実現します。

② : 世界観をつくるクリエイティブスキルとスキーム

生活者を WOW に導くためには、クリエイティブの細部にまでブランドの世界観を纏わせ、醒めることのない環境で包み込みつづけることが重要になります。

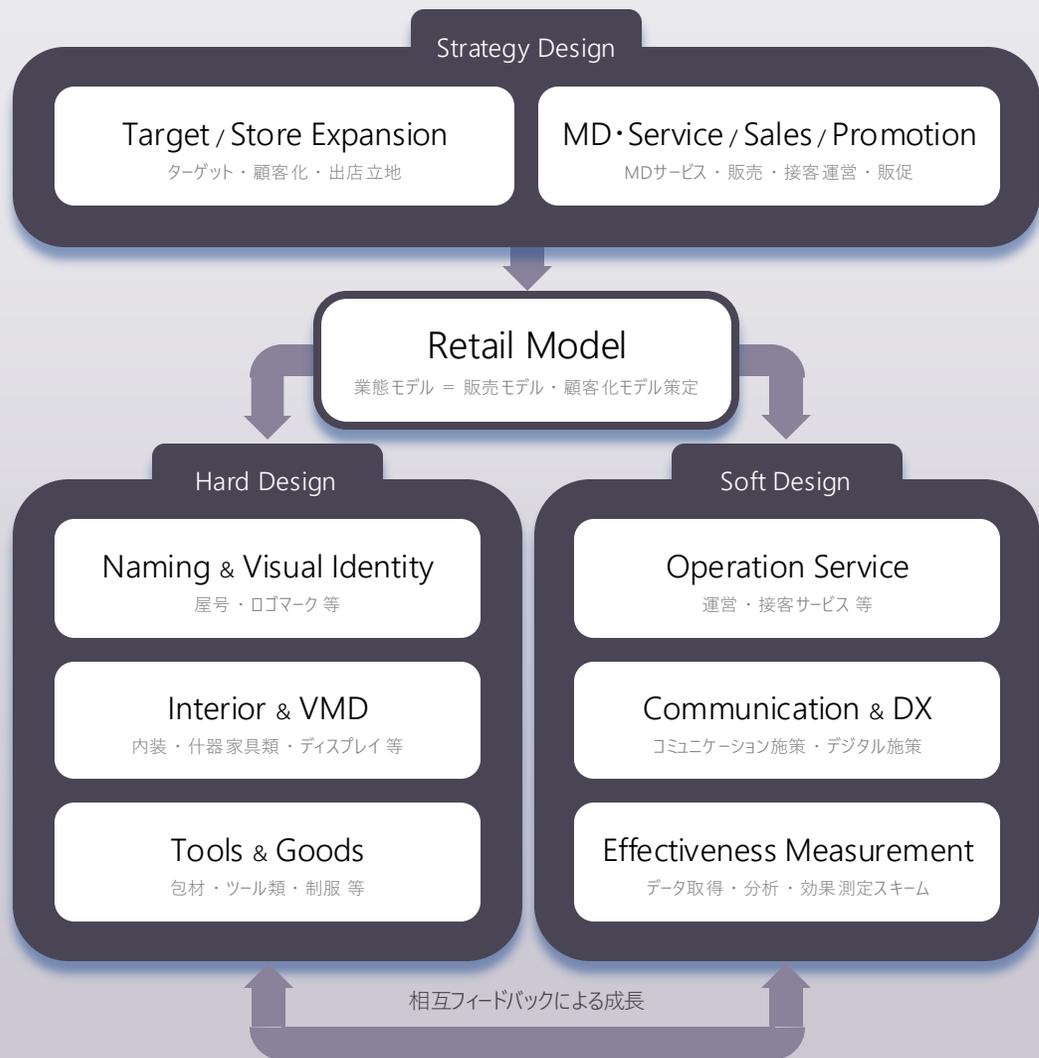
わたしたちは、空間を構成する多様なクリエイティブに精通し、ブランディングを行う担当プロデューサーが、以降の全てのクリエイティブもまとめてデザイン・クリエイティブディレクションする仕組みを取ることで、正しいブランド理解による一気通貫した世界観を生み出し、事業価値の最大化に貢献します。

③ : 各クリエイションに横断する要素が生むストーリーづくり

ただ包み込むだけでなく、あらゆるクリエイティブとの接触にストーリーを与えることによって、より深く強い WOW を生活者に提供することが可能となります。そのためには、一つひとつのクリエイティブがスタンドアロンで完結するのではなく、意味を持った関係を意図的に持たせることが効果的です。

それは、デザインエレメントやトーン&マナーはもちろん、ブランドストーリーからデザインするという。俯瞰して全体をクリエイティブディレクションするからこそ実現できる、繊細で気の利いた世界観の構築を、事業ごとの特性に合わせて提供していきます。

商材の価値を高める業態モデルに精通する Creative Director が
時間軸を以て開発・運営をディレクションすることで
生活者が常にパートナーとして意識し続ける有機的な関係を創造



solution 2 : 商業空間開発

生活者の今に呼応する

有機的な関係 Brand Progress Creative

①：生活者との関係性を構築する戦略とスキーム

新業態構想の実現に向けて最も大切なのは、あなたの顧客を見つけ、繋がり続けて、事業成長のサイクルを創り上げることです。そのためには、生活者のニーズや隠れたポテンシャルをきちんと把握し、提供価値を明確にしたうえで、戦略的に市場・商圈に対してアプローチしていく必要があります。また、出会った顧客との関係性を継続し育てていく仕組みが不可欠です。わたしたちは、長年に渡り生活者を分析してきたノウハウを生かし、最適な戦略立案およびスキーム構築をサポートします。

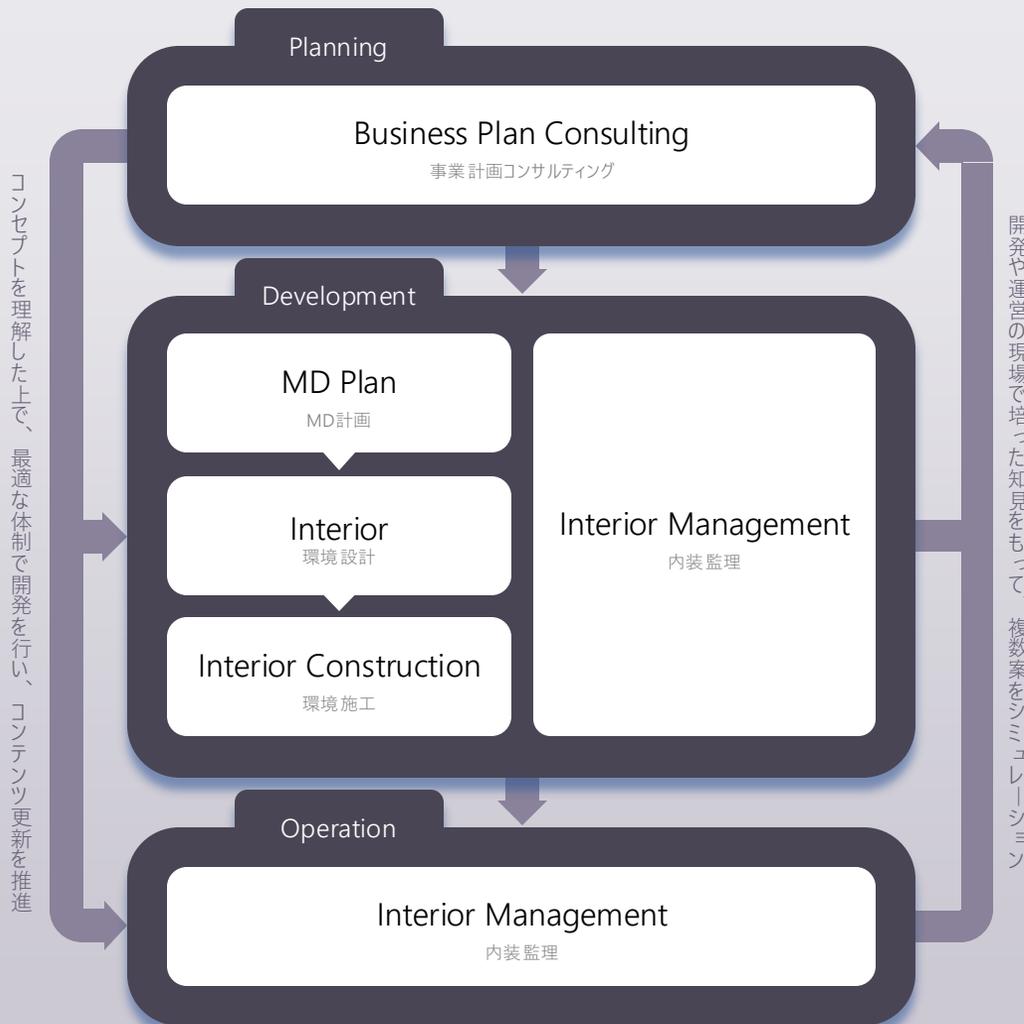
②：関係を具現化する業態ブランドデザイン

提供価値を狙い通りに届けるためには、業態モデルを体現するデザイン・クリエイティブも大切です。生活者との関係を構築する「場」は、五感でこの業態を体感する、極めて情報量の多い場所となります。空間を形づくるすべての環境・要素が噛み合い、訪れた人に適切にブランドが伝わるよう、トータルプランニング・デザインを行う必要があります。わたしたちは、業態ブランドの構築から空間デザイン・コミュニケーションデザインまで、一気通貫でプロデュースを行い、あらゆる顧客接点で業態モデルを最適な形で実現するデザインを施します。

③：関係を紡ぎつづけ変容させていく仕組み

業態開発は、開業がゴールではなく、そこからがスタートです。時代や市場環境も移り変わっていく中で、日々の変化を感じ取り、顧客との関係値も適切に変容させていくことが求められます。わたしたちは、場を創造して終わりとするのではなく、その後のパフォーマンスについても向上していけるようサポートします。定点観測・リサーチなど健康診断を行い、事業性が向上するようハード・ソフト両面を進化させ続けていきます。

開発や運営のリアルに精通する Creative Director が
投資効果最大化の視点で事業計画をサポートすることで
生活者に最適な機会をもたらす場を提供



solution 3 : ROI 空間開発

生活者に求められる

場の最適解 Brand Potential Creative

①：事業計画の可能性を最大化

より多くの生活者に利用され続ける商業施設開発を推進していく為には、事業計画段階から企画提案するだけでなく、建築設備と件の実現性や投資予算についてシミュレーションを行い、複数案の中から最良の事業計画を組み立てて行く事が重要です。わたしたちは、開発や運営の現場で培ってきた知見をもって、商環境意匠の提案に留まらず、事業計画段階から事業者に寄り添い、建築設備と件の実現性、法規の遵法性、スケジュール、投資予算のシミュレーションを行う事で、限られた予算の中で、投資対効果の高い事業計画を立案するための支援をいたします。

②：コンセプトを実現させるプロジェクトマネジメント

商業施設開発では、開発段階や業務種別に応じて担当者が多岐に渡ります。その様な状況において、コンセプトや目標とする施設イメージを、各担当者から協力会社に至るまで、共通認識をもって推進していく事が重要であると考えます。わたしたちは、事業計画立案の過程を共有しコンセプトを根幹から理解したクリエイティブディレクターが、MD計画、環境デザイン、環境設計、環境施工、内装監理に至る全ての業務において、目標とする施設イメージを実現させるために最適な体制を構築します。そして、事業計画段階からスケジュールや予算をコントロールし、各関係者と密に連携していく事により、コンセプトを具現化していきます。

③：コンセプトに基づいた鮮度の更新

施設開業後も生活者に利用し続けてもらうためには、生活者の欲求を満たすコンテンツへ更新し、生活者に愛される強いブランドを形成していくことが重要ですが、時間の経過とともに開発当初とは異なる人格で施設運営がなされることがあります。わたしたちは、開発時の知見を持った担当者が運営支援することで、ブランドアイデンティティを守りながら、時代の流れに応じた最適なコンテンツへの更新を推進していきます。