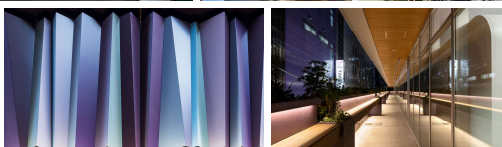
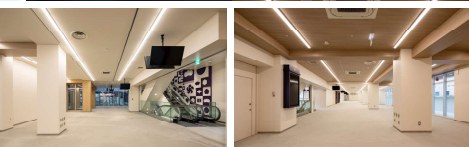
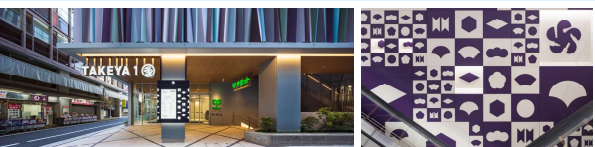


プロジェクトの基本情報

プロジェクト基本情報	PJ名称	■多慶屋ホールディングス 商業施設 [TAKEYA1] 新築プロジェクト
	所在地	■東京都台東区台東4丁目
	完了時期	■2022年11月
	種別	■新築（解体含む）/非住宅建築
CM業務発注者	委託者名	■(株)多慶屋ホールディングス
	所在地	■東京都台東区
応募者に関する情報	応募者名	■阪急コンストラクション・マネジメント(株)
	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	■2018年6月～2022年11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
CMRの選定方法		■ヒアリング等による審査
設計と施工の発注方式		①設計・施工分離（意匠設計、工事監理は施工者から分離） ②設計施工一括（構造・設備設計 & 施工は設計施工一括） ③ECI（基本計画完了時に特定した施工者に特命で依頼）
設計者の選定方法		①設計競技（意匠設計、工事監理者の特定） ②特命（構造・設備設計は施工予定者に委託）
施工者の選定方法		■技術提案・交渉（基本計画段階で2社ヒアリングの上、特定）
設計施工者選定期間		■基本計画完了時（但し構造・設備設計と施工について）



内外観建築デザイン：入江三宅建築事務所 / サイン・グラフィックデザイン：スフィア / 外構デザイン：タウンスクープ研究所 / 外構・外観照明デザイン：ライティングM / 写真撮影：川邊・小林研二写真事務所

プロジェクト概要/テーマ01 CMRへ求められたこと

■多慶屋 商業施設再構築の意義 (TAKEYA1・2、ほか位置付け)
東京上野Iアマ横と秋葉原の間に位置する御徒町のディスカウントストア“多慶屋”。店舗群は築50年を超え、2018年、狭小かつ非効率な多館構造の脱却や事業戦略の再構築を目指し計画が開始された。TAKEYA1・TAKEYA2の2街区のうち、約10の施設群が密集する街区の建替再編計画がTAKEYA1であり、全体事業戦略の試金石として推進された。



■CMRの位置づけ
CMRはTAKEYA1のマネジメントのみならず、TAKEYA1,2の構想整備や、商業・不動産のCRE・MD戦略に特化したマネージャー、ブランド再構築を実現しうる建築デザイナーや施工者の選定等、包括的マネジメントが求められた。

■TAKEYA1概要
クライアント 多慶屋ホールディングス
CMR 阪急コンストラクション・マネジメント
PMR ギャイマックストラスト(株)
設計者 統括・意匠/入江三宅設計事務所
構造・設備/前田建設工業
監理者 入江三宅設計事務所
施工者 前田建設工業

敷地面積 1304.14 m²
延床面積 6931.86 m²
階数 地下3階、地上5階、塔屋1階
構造 地下、地上造
建物用途 店舗、事務所、駐車場

テーマ02 CMRが目指したこと

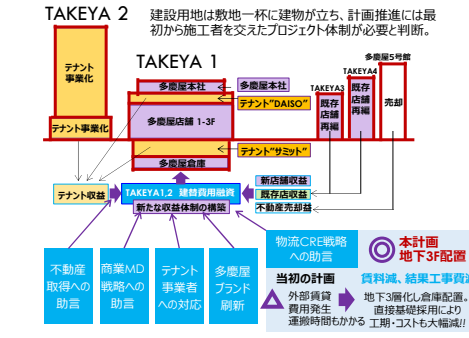
発注者の商業・不動産戦略を深く理解し、後続するTAKEYA2以降の道筋（試金石）となるよう、各専門分野に特化した関係者を選定し、統括者としてTAKEYA1を成功へ導くマネジメントを目標とした。



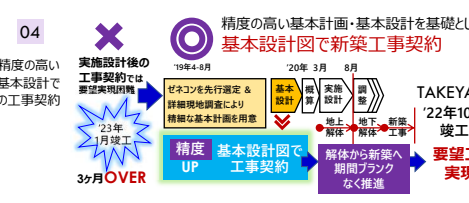
テーマ03 CMRがとった手法 8つの手法でプロジェクトを主導

- 01 多角的な対応で全体基本計画の骨格を策定
今後の多慶屋事業へ向け“TAKEYA1 事業効果”最大化
- 02 発注者による細やかな要望を実現するため
適材適所に参画者を織り交ぜ“プロジェクト体制”を構築
- 03 TAKEYA1,2を共に各年末商戦に間に合わせるため
最短・最適化した戦略を“マスター工程”に随所へ反映

有望な提案者（設計者&商業PMチーム）をコンペで厳選
早期に全体事業の骨格を策定
目標を明確化し発注者意思決定に繋げた!!

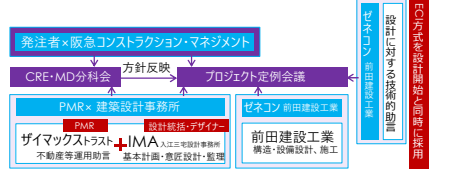


04 実施設計期間中も調整事項が山積する中、遅延回避のため“基本設計概算工事費による新築工事契約”を実施

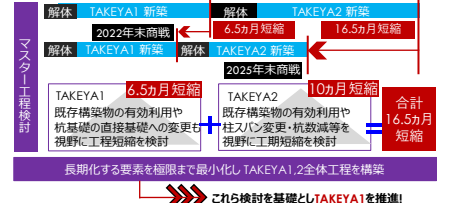
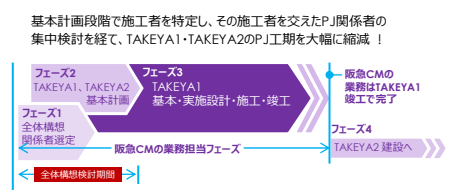


- 05 “柔軟なプロジェクトの推進方式や体制調整”を主導
- 06 計画が進むにつれてPJ関係者が増加
“各種分科会を統括管理・プロジェクト連携体制構築”
- 07 計画の進捗に伴うコスト推移を明確にし
各段階での“柔軟なコストコントロール”を実施
- 08 大店立地法の工程・テナントの入居工程から竣工時の詳細工程まで
網羅的に“工事スケジュールをマネジメント”

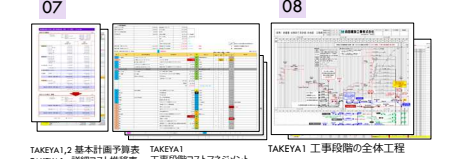
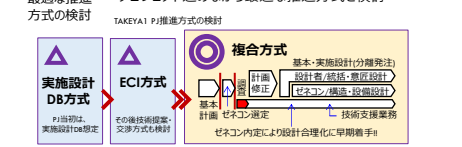
02 本プロジェクトに特化した複合的(ハイブリッド)な推進方式を採用
適切なPJ体制の構築



03 全体工期16.5か月工期短縮、内、TAKEYA1で6.5か月工期短縮
事業全体をレールに乗せた!!



05 最適な推進方式の検討



テーマ04 CMRが受けた評価 (クライアント様の御言葉)

商業不動産の在り方からPJ体制・コスト・工期の在り方まで統括マネージャーとして幅広く支援頂けた。複層化する全体構想やTAKEYA1まで柔軟にプロジェクトを推進頂けた。

全体総括 (阪急CMまとめ) 多角的なCMの手法で事業戦略に最適な商業施設を実現し
“生まれ変わる多慶屋”の事業推進パートナーとして貢献!!

本事業は単なる建て替えではなく多慶屋の今後の事業への試金石。阪急CMは真のプロフェッショナルを、プロジェクト初期から数多く参画させ、ブランド一新からコスト・工期まで網羅的なマネジメントで店舗再生の道筋を切り開くプロジェクトの構築に成功した!!