

全国各地の自治体とデベロッパーの視察が相次ぐ!

「ウェルビーイングタウン」をテーマに開発された立川の新ランドマークが注目される理由とは?

[GREEN SPRINGS]

事業研究&視察セミナー

地域価値向上を目指す立飛ホールディングスが手掛けた再開発の新技术とその事業成果



- ◆ 「100年後の未来を目指す」立飛ホールディングスの開発の狙い
- ◆ ウェルビーイングの観点を取り入れた施設開発のポイント
- ◆ コンセプトを体現する運営の取組み
- ◆ 開発から4年を経過した現在の状況、事業計画・収益性の実際

ごあんない

都市型再開発事業の同質化が進む昨今、「環境」を重視した特徴的な開発事例として、東京都立川市に位置する[GREEN SPRINGS]が注目されています。同施設は地域価値の向上を目的とした「ウェルビーイングタウン」というコンセプトのもと、500%の許容容積率のうち150%のみを利用、残りの350%を空積率と称し、空と大地を確保した広場を中心に施設が配されています。プロジェクト単体の投資効率を重視する従来の開発では考えられない発想ですが、開業から4年、着実に街に集う人々に利用され、周辺環境も含めて面的に活性化をもたらすきっかけとなっています。

本施設のような「ウェルビーイング」「環境配慮型」投資は事業性を懸念する向きもありますが、その先行事例として開業から4年が経過した現在でも全国各地の自治体と大手デベロッパーの視察が絶えず、きわめて注目度の高い施設と言えるでしょう。

本セミナーでは、[GREEN SPRINGS]プロジェクトを推進したキーマンから、開発・運営手法について解説いただきます。そして、年月が経過したからこそ判明するウェルビーイング・環境へ注力した都市開発の事業性と地域へのインパクトの実際を、現地視察を通じて学んでまいります。

開催概要

開催日時 **2025年3月3日(月) 13:00~17:00**
 会場 **GREEN SPRINGS 2階 レンタルスタジオ**
 東京都立川市緑町3-1 TEL.042-524-2222
 ※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。
 定員 **20名** (申込み先着順)
 参加費 **55,000円** (1名様/消費税及び地方消費税を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、48,400円 (1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
 ※テキスト代を含む。
 主催 **総合ユニコム株式会社**
 月刊 **レジャー産業資料 Property**
 〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6F
 TEL 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>
 FAXでお申込み ☎ **0120-05-2560** (不通時はFAX.03-3564-2560)



参加申込書

[GREEN SPRINGS] 事業研究&視察セミナー

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日) ●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> ●ご担当者名()
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

0-0320250307-050

- お申込み方法
 - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙を郵送いたします。
 - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスがFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付にお名刺1枚と共に御渡してください。
- 参加費のお支払について
 - ・【インターネットでのお申込み】弊社HP経由でのお申込みは、クレジットカード決済か銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
- 【FAXでのお申込み】
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
 - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮願います。
 - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
 - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

[GREEN SPRINGS]事業研究&視察セミナー

セミナープログラム

13:00~14:00

I. エリアの価値を高める開発

[GREEN SPRINGS]プロジェクトの全体像

1. 立飛ホールディングスについて
2. 用地取得を契機とした開発の経緯と狙い
 - ・用地取得の概要
 - ・開発における制約条件
 - ・行政からの要望と連携
 - ・プロジェクトチームの結成
3. 開発における検討事項
 - ・プロジェクトのコンセプト設定
 - ・コーポレートファイナンスとプロジェクトファイナンス
 - ・「容積率重視からの差別化」を選択した理由
 - ・事業規模、資金調達、投資計画
 - ・オペレーション計画(直営、テナント)
 - ・テナントリーシング
 - ・地域ポテンシャル最大化への取組み
4. 開業～現在までの実際、取組みの成果
 - ・事業計画の達成度
 - ・集客、来場者層
 - ・商業部分の施設売上げの状況
 - ・周辺エリアへの波及効果

14:10~16:00

II. [GREEN SPRINGS]現地視察

1. GREEN SPRINGS開発のランドデザイン解説
 - ・アーキテクトの全体構成
 - ・ランドスケープデザインのコンセプト具現化手法
中央広場/ピオトープ/カスケード/ファウンテン/パーゴラ・ベンチ/
街路/デッキ/オフィス棟
 - ・景観の維持管理
 - ・参考とした事例
2. 現地視察
 - ① ホテル外観
 - ② サンサンロード
 - ③ バックヤード(防災センター等)
 - ④ オフィス棟屋上
 - ⑤ 中央広場(パブリックスクエア)
 - ⑥ 音楽ホール「立川ステージガーデン」

他、注目ポイントを説明いただきながら見学してまいります。

16:10~16:50

III. コンセプトを実現する開発・運営手法

1. 視察を終えての質疑応答
2. 直営業態施設(ホテル、ホール、バー等)の開発・運営手法
 - ・SORANO HOTELの開発・ウェルビーイングの取組みと営業推移
 - ・立川ステージガーデンの稼働状況、GREEN SPRINGSとの連携
3. ウェルビーイングを体現する施設運営手法
 - ・コンセプトに沿った施設全体の運営マネジメント
 - ・テナント誘致の考え方、協力関係づくり
 - ・施設内イベントの実施状況と企画のポイント
4. 今後の展開予定

16:50~17:00

IV. まとめ

講師プロフィール



横山 友之 (よこやま ともゆき)

株式会社立飛ストラテジーラボ
執行役員/戦略企画本部本部長
一般社団法人立飛教育文化振興会 理事

デロイト トーマツを経て独立、立飛企業(株)および新立川航空機(株)のMBOについて助言。現在GREEN SPRINGSのプロジェクトを統括する。公認会計士/税理士/ファイナンシャルアドバイザー。



久保 憲一 (くぼ けんいち)

株式会社フレームワークス 代表取締役
株式会社立飛ストラテジーラボ
プロジェクトマネージャー
一般社団法人立飛総合研究所 理事長

1996年(株)山下設計入社。建築設計部門担当として、ラゾーナ川崎プラザなどさまざまなプロジェクトに従事。2016年東京オリンピック招致活動施設計画や、2020年東京オリンピック招致活動施設計画に携わる。15年(株)フレームワークス設立。GREEN SPRINGSでは、開発全体のプロジェクトマネジメントを行なう。

■ [GREEN SPRINGS] 施設概要



立川駅北側の国営昭和記念公園に面した約4haの敷地に計画された複合施設。立飛ホールディングスによって整備され、2020年4月10日に開業。許容容積率500%のうち150%のみを建築に当て、残りを「空積率」とし市民のサード・プレイスとなる圧倒的な緑豊かな環境を創出した。また、街区には空を感じられる場所も多く存在し、「空と大地と人がつながるウェルビーイングタウン」として立川市民の憩いの場となっている。オフィス、商業店舗、ホテル棟に加え、ホール、子どもを対象とした複合文化施設、さらには保育所等を内包し、地域に不足する公共的サービスの一部を担う役割としても機能している。(グッドデザイン賞2021より)