

準郊外型都市開発のあり方 ウェルビーイングな開発事例 - GREEN SPRINGS -



2025.2.28

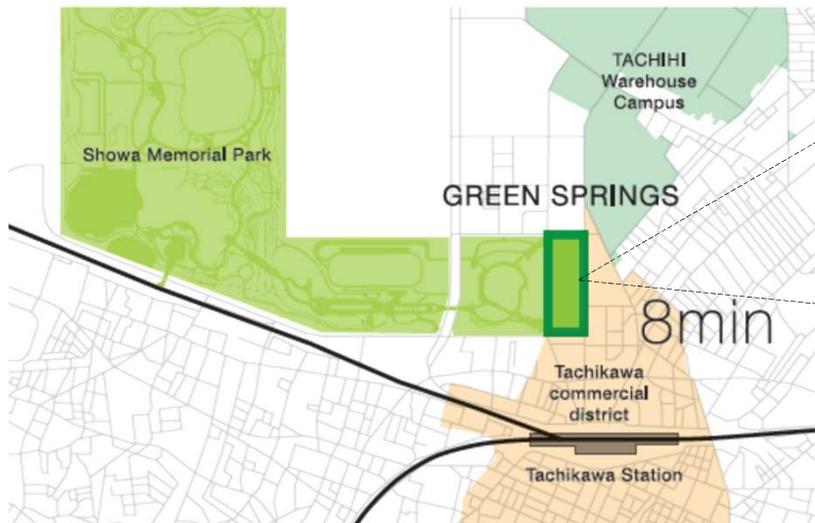
株式会社立飛ストラテジーラボ
執行役員 横山友之

GREEN SPRINGS とは

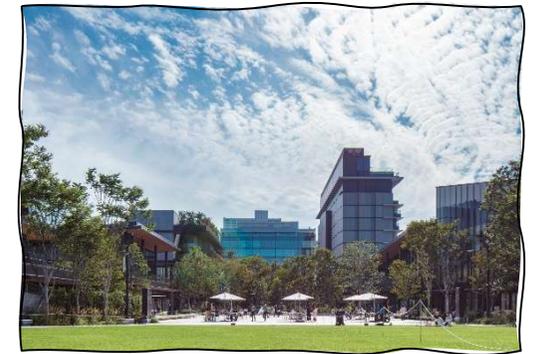
Wide area



Zoom up to Close area



Zoom up to GREEN SPRINGS



GREEN SPRINGSの3つの特徴

容積率が低い

許容容積率500%に対して実際容積率は150%程度となっている。その結果として外構空間が広く、コミュニティスペースも多い。

緑、水景がふんだん

ランドスケープは周辺地域に由来する樹木でデザインされ、相当な水量を用いた水景がある。

大規模な音楽ホールがある

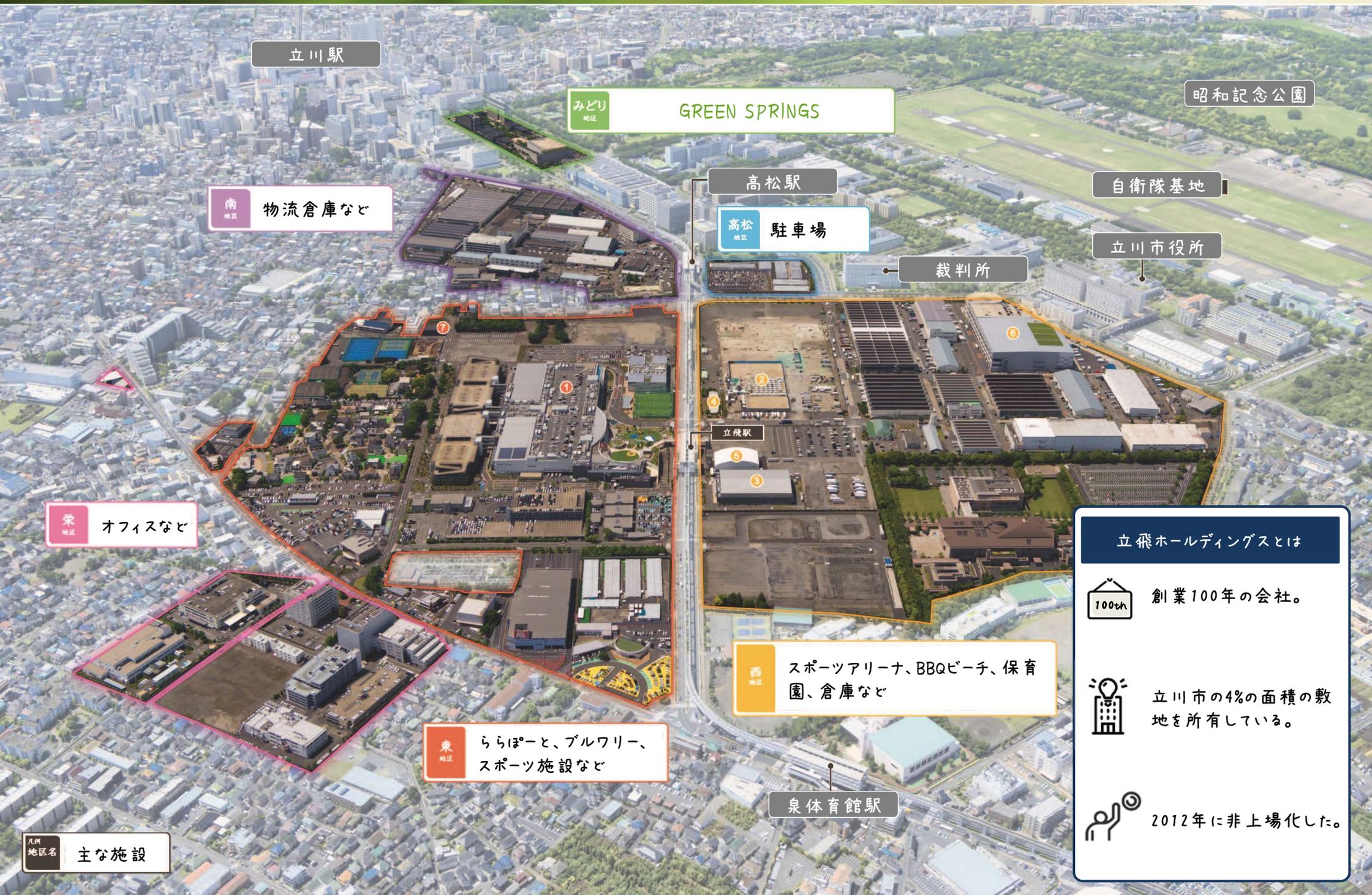
民間投資では回収が難しい大規模な音楽ホールがある。

GREEN SPRINGSには、民間の不動産開発であまり見られない3つの特徴がある。

今日のディスカッションの目的は、なぜGREEN SPRINGSは、その3つの特徴を持つに至ったのかを説明すること。

そして、それらを踏まえて都市開発における官民の役割分担を考えてみることに。

まず、立飛ホールディングスという会社について



立川駅

みどり地区 GREEN SPRINGS

昭和記念公園

南地区 物流倉庫など

高松駅

自衛隊基地

高松地区 駐車場

立川市役所

裁判所

栄地区 オフィスなど

立飛駅

立飛ホールディングスとは

 創業100年の会社。

 立川市の4%の面積の敷地を所有している。

 2012年に非上場化した。

西地区 スポーツアリーナ、BBQビーチ、保育園、倉庫など

東地区 ららぽーと、ブルワリー、スポーツ施設など

泉体育館駅

凡例 地区名 主な施設

立飛ホールディングスの大まかな歴史

創業
1924

転機
2012

飛躍
2020

飛行機メーカーとして創業
戦後は不動産事業を展開

合併・非上場化(MBO)
所有不動産の一体開発に着手

GREEN SPRINGS開業
立川の都市格の向上



Angle

周辺エリアを面的に広くとらえたうえで活性化を図ることが事業継続性に繋がるはず。



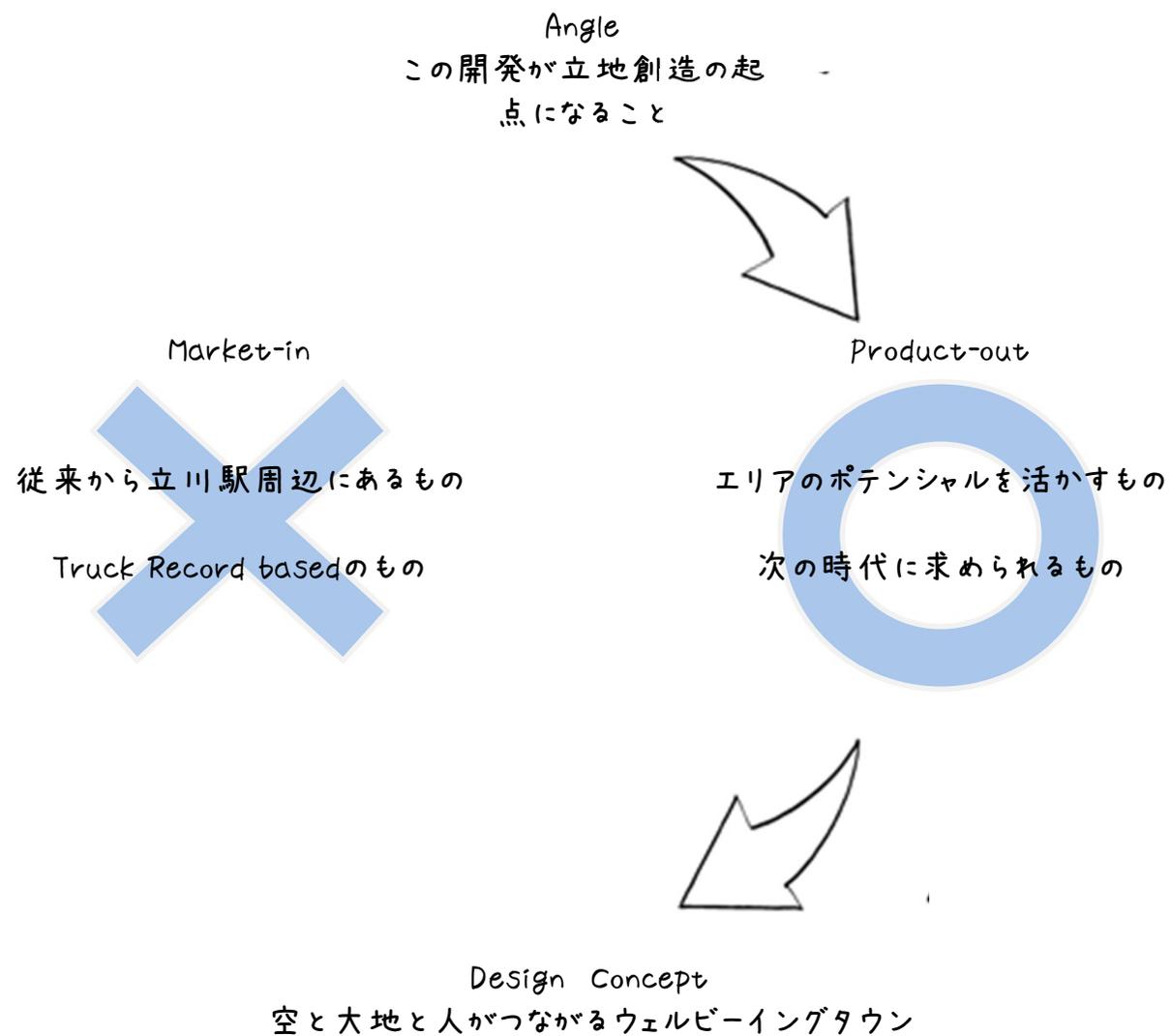
Business concept

物件単体の採算性ではなく、エリアの価値向上をもたらす開発を行うこと。



Features

- ① 容積率が低い
- ② 緑、水景がふんだん
- ③ 大規模な音楽ホールがある



ウェルビーイングな環境デザイン

- 広域で見た場合、立川市は首都経済エリアと多摩の自然エリアの中間的な場所である。
- 立川駅近郊で見た場合、都市経済エリアと昭和記念公園の自然エリアの間に位置している。
- デザインコンセプトには「エリアのポテンシャルを活かすこと」が設定されている。
- GREEN SPRINGSは広域で見ても、近郊で見ても都市エリアと自然エリアを結節するというエリアのポテンシャルを持っている。
- ランドスケープは「エリアのポテンシャルを活かす」観点からデザインされている。
- 中央広場、ビオトープ、カスケード、ファウンテンは多摩エリアの自然や生態系が積極的に導入されている。
- また、ホテル、音楽ホール、商業棟やオフィス棟は都市的に洗練されつつも、自然環境に馴染むデザインが導入されている。



Area management



エリアマネジメント

- GreenSpringsの開業(2020年)によって周辺経済の活性化の機運が高まり、2021年にエリアマネジメント団体が発足した。
- GreenSpringsの運営を行う立飛戦略ラボをはじめ、周辺事業者等が参加している。
- 地域連携を伴うイベントの開催や、インバウンド誘致などの地域活性化のための活動を行っている。

Available 24hours



施設の24時間開放

- 通常の商業施設には閉館時間があるが、GreenSpringsは24時間開放としている。
- これはGreenSpringsが商業施設ではなく、コミュニティスペースであるというマインドに基づいている。

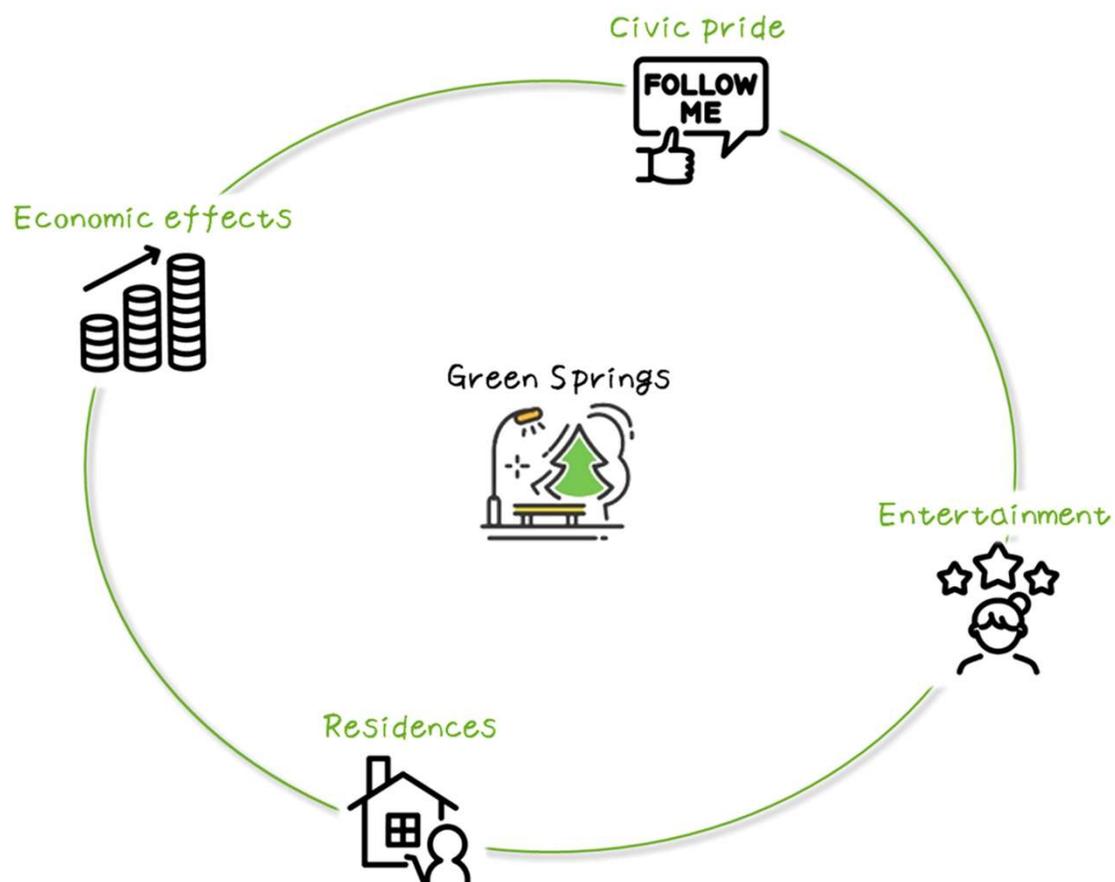
Events



直営イベントの開催

- ふんだんに直営のイベントやコンサート等を通じた地域還元的活動を行っている。

周辺エリアへの波及効果



Civic pride | 地域の人たちが誇れる場所

- 地元で格好良い場所があるという誇らしさの醸成。
- 長期的な都市格向上に重要な要素となる。

Economic effects | 経済効果

- 周辺施設の売上が向上した。
- 地価向上にも貢献している。

Entertainment | エンタメのインストール

- イベントやコンサートなどのエンタメを提供している。
- 豊かな街にエンタメは不可欠。

Residences | 住民の流入

- 「GreenSpringsから徒歩●分」という売り方をする住宅が多い。
- 住みたい街ランキングもここ数年向上している。

民間の視点

- × 容積の未消化は許されない。
- ▲ 直接に収益を生まない緑とか水景はできれば避けたい。
- ▲ 音楽ホールのような採算が難しいものは避けたい。

CHALLENGE



官民で役割分担すると良いこと

- 収益化が難しい外構空間や、文化系施設は官が主導する。
- 収益系コンテンツは民間が担う。

登壇者紹介



横山友之
1975年6月5日生まれ

保有資格
公認会計士(登録番号:21213)
税理士(登録番号:113759)

職歴

時期	現任	社名	上場	業種	肩書
2002		監査法人トーマツ / デロイトトーマツFAS	-	会計監査/M&A	シニアスタッフ
2009	●	株式会社BlueSeed	-	会計コンサル	代表取締役
2011		ポケットカード 株式会社	○	クレジットカード	社外役員
2015	●	株式会社 立飛ストラテジーラボ	-	不動産開発企画	執行役員
2019	●	光ビジネスフォーム株式会社	○	印刷業	社外役員
2021	●	一般社団法人 立飛教育文化振興会	-	音楽ホール運営	理事長
2021	●	一般財団法人 オークネット財団	-	教育寄付	評議員
2022	●	太洋物産 株式会社	○	食品商社	社外役員
2022	●	TRIBAWL 株式会社	-	AI/モビリティなど	社外役員
2022	●	株式会社ジー・スリーホールディングス	○	再エネ関係	社外役員
2023	●	KAOPA株式会社	-	顔認証AI	社外役員
2024	●	株式会社ラックランド	○	内装設備	社外役員

プロジェクト実績

時期	案件名	タイプ	業務
2009	立飛グループのMBO	M&A	買収交渉、事業計画の策定など
2011	ららぽーと立川立飛	不動産	貸手側の交渉代理、PJ管理等
2012	パークホームズ立川	不動産	取引スキームの策定等
2012	ゲートウェイHDの子会社評価	M&A	株式価値算定業務
2013	クレックスのMBO	M&A	第三者委員会
2013	陽光都市開発の新株予約権	M&A	第三者委員会
2014	日本アセットマーケティングの不正調査	不正調査	第三者委員会
2019	東京博善のスクイーズアウト	M&A	特別委員会
2015	GREEN SPRINGSの開発責任者	不動産	プロジェクト統括責任者
2020	Nuts不正調査	不正調査	第三者委員会
2020	常磐開発のMBO	M&A	特別委員会
2020	テラ子会社の株式評価	M&A	株式価値算定業務
2021	ニッパンレンタルのMBO	M&A	特別委員会
2022	ゼネラル・オイスターのM&A	M&A	特別委員会
2022	太洋物産の特別委員会	M&A	特別委員会
2023	アサヒ商会のスクイーズアウト	M&A	特別委員会
2024	ラックランドの不正調査	不正調査	ガバナンス委員会