

流山新市街地地区（TX 及び東武野田線「流山おおたかの森駅」東口駅前）

## （仮称）ライフガーデン 101 の開発概要

株式会社 新都市ライフ

株式会社新都市ライフ（本社：東京都新宿区/代表取締役社長：古屋雅弘）は、つくばエクスプレス（以下「TX」という。）及び東武野田線の「流山おおたかの森駅」東口駅前で、敷地面積約 3,000<sup>m</sup><sup>2</sup> の一般民有地権者所有の土地を事業用借地し、9月2日複合施設（仮称）ライフガーデン 101 の建設工事に着手、2007年6月竣工、同7月のオープンをめざしています。

建物は、鉄骨造7階建て延床面積約 14,490<sup>m</sup><sup>2</sup>、約 140 台収容の立体駐車場を整備する計画です。

フロア構成は、1階～2階は東口駅前の利便性や賑わいの創出という観点から、コンビニエンスストアや銀行（有人店舗）など商業・サービス施設、3階は流山市の新たな中心核形成や産業創生のまちづくりに寄与するため、企業オフィスなど業務施設、4階は当地区の安心安全まちづくりの拠点施設となる駅前保育ステーションとしての子育て拠点施設や医療施設、5階～7階は健康づくりの支援施設としてスポーツクラブを予定しています。

このうち子育て拠点施設は、夜間・休日保育や一時保育も行う保育所分園のほかに、市内の複数の保育所をネットワーク化して保育する送迎保育ステーション、子育ての交流・相談を行う子育て支援センターが併設され、運営にあたっては流山市、市民グループ、地元大学などが支援していく予定です。

また、鉄道両駅からの利便性を高めるため、2階部分で TX 駅関連施設とデッキで結ぶことを調整協議中です。

## **[建設地の概要]**

建設地は、独立行政法人都市再生機構施行の流山都市計画事業新市街地地区一体型特定土地区画整理事業地内 D101 街区で、一般民有地権者（複数）の所有地です。株式会社新都市ライフは、本年6月地権者の方々との間で事業用借地権設定契約を締結しております。

都市再生機構の関連会社である株式会社新都市ライフが、一般民有地権者の土地で事業展開するのは今回初めてで、地権者の方々とは昨年6月から1年かけて「防犯、子育て、健康づくりなど安心安全まちづくりや東口駅前の利便性や賑わい創出など」をテーマとして勉強会を重ね、双方で協力してこれらの機能導入の実現をめざしてきたものです。

## **[安心・安全まちづくりの取り組み]**

株式会社新都市ライフは、都市再生機構の関連会社として、同機構が行う街づくりと合わせて地域の人々が必要とする商業施設などの生活利便施設を整備・経営することによって、魅力あふれる街への熟成を図ることを使命としていますが、今般、民間企業や大学・市民グループなどと協働して、街の活性化・魅力づけや安心安全まちづくりに資する事業（まちそだて事業）を展開していきたいと考え、新たな取り組みを開始したところです。

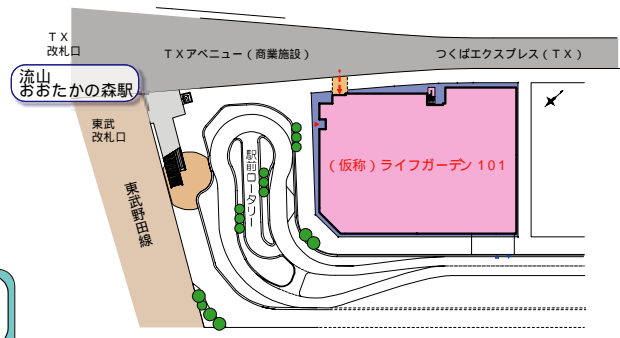
流山新市街地地区においては、流山市や都市再生機構の支援・連携のもとで、犯罪の増加への不安や子育て環境の問題、健康問題など社会的関心の高まりに対応する「安心・安全まちづくりの推進」に寄与していくこととし、行政、地域住民・地権者、大学、立地企業、各事業者などにより結成された「安心・安全まちづくり協議会」の事務局となり、交番の早期誘致や防犯対策、子育て環境の充実などハードとソフト両面から具体的な諸活動に取り組んでいます。

株式会社新都市ライフは、（仮称）ライフガーデン101の建設により、特に子育て環境の充実を図るための拠点としての受け皿を用意するとともに、地域が主体となる諸活動の支援を行うなど流山新市街地地区のまちづくりに貢献していきたいと考えています。

# (仮称) ライフガーデン101のコンセプト・施設構成イメージ

流山新市街地地区「まちづくりコンセプト」

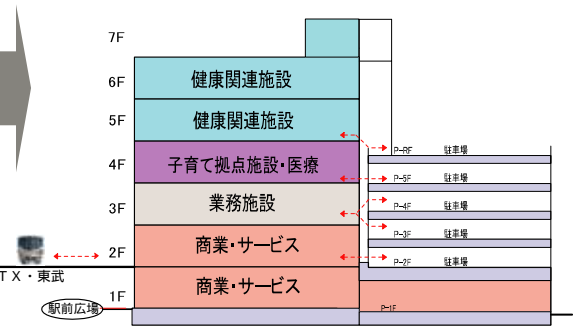
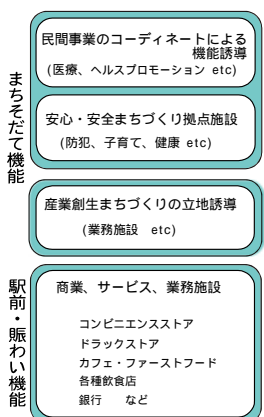
- ・交通結節点での流山市中心核の形成
- ・田園環境の保全拡充
- ・産業創生との連携
- ・住民参加、NPO連携のまちづくり



**開発基本コンセプト**

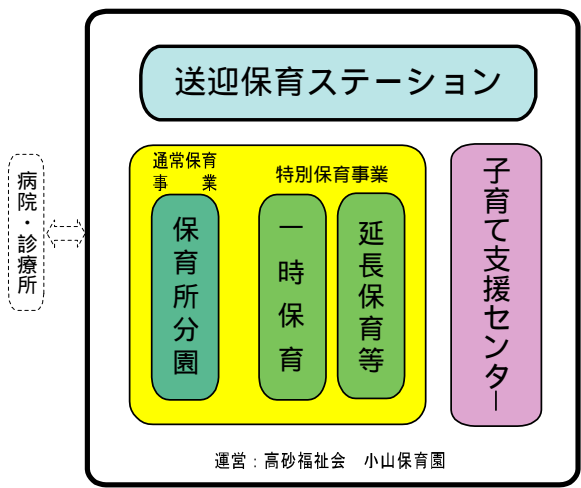
(仮称)  
流山おおたかの森  
ライフガーデン101

1. 安心・安全まちづくりの拠点づくり  
(防犯、子育て、健康 etc)
2. 産業創生まちづくりの立地誘導  
(業務機能 etc)
3. 駅周辺（東口）の顔づくり  
(利便性、賑わいの創出)
4. 計画的な市街地形成への寄与  
(民有地の協働等)



## 子育て拠点施設のイメージ

### 駅前保育ステーション 概念図



#### 1. 施設の目的

利用しやすい保育施設（駅前）  
選択肢のある教育環境の確保

#### 2. 施設の内容

##### 送迎保育ステーション

\* 複数の保育所への送迎拠点  
(待機児童の解消、入所率のばらつきの解消)

##### 保育所（分園）

\* 小山保育園〔地区隣接〕の分園（通常保育）  
\* 一時保育、延長、休日保育など（特別保育）

##### 子育て支援センター

\* 子育ての交流、相談・情報提供

#### 3. 運営・ソフト活動支援

\* 安心・安全まちづくり協議会（子育て支援分科会）  
\* 地域機能との連携  
・江戸川大学総合福祉専門学校  
・市民グループ（NPOなど）  
・病院、診療所

## (仮称)ライフガーデン101の開発概要

位置・区域：	つくばエクスプレス及び東武野田線「流山おおたかの森駅」の東口駅前広場に面する街区
敷地面積：	約3,000㎡
事業手法：	(株)新都市ライフが、一般民有地権者所有の土地を事業用借地し自社ビルを建設・管理運営
建物規模等：	鉄骨造7階建、延床面積約14,490㎡
フロア構成：	1～2階 コンビニエンス・銀行等の商業・サービス施設 (駅前の利便性・賑わいの創出) 3階 企業オフィス (新たな中心核形成・産業創生まちづくりへの寄与) 4階 子育て拠点施設・医療施設 (安心安全まちづくりの拠点) 5～7階 スポーツクラブ (健康づくりへの支援)
鉄道接続部：	2階にデッキ整備の予定

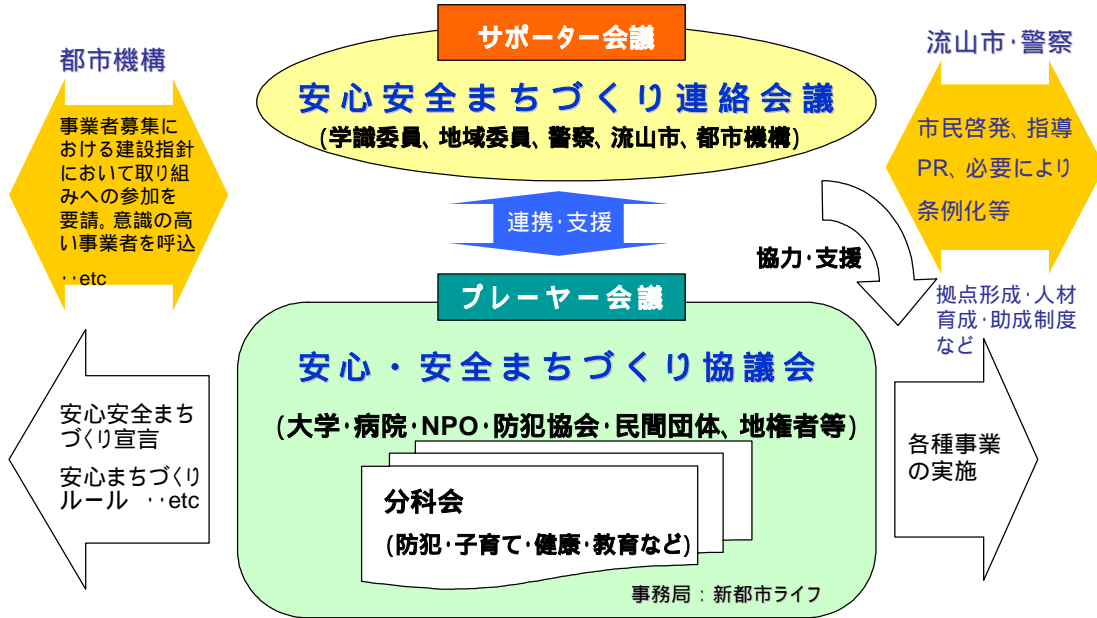
## (仮称)ライフガーデン101の概観パース(東口駅前広場側)



計画段階の図面を元に作成したもので、実際とは異なる場合があります。

## 流山新市街地地区 安心安全まちづくりの体制

サポーター会議：安心安全まちづくりを支えるための有識者等による助言機関  
 プレーヤー会議：安心安全まちづくりを自ら実践する関係者による協議機関



## 流山新市街地地区 安心安全まちづくりのアクションプログラム

- ・開発プロセスと連動し、取り組みを進化
- ・まちの姿が現れる19年度から、自主的活動が本格始動することを目指す。

	17年度	18年度	19年度
開 発	鉄道開業 8.24 第1段階エリア基盤整備	基盤完成	
	商業・住宅事業者決定 業務用地募集開始	入居開始 商業開業	(仮称)ライフガーデン101オープン
ソフト イン フラ	7.28プレーヤー会議立上 防犯分科会 子育て分科会 サポーター会議立上 11.8	7.24合同会議	本格始動