

つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会次第

日 時 令和2年10月27日(火)

午後1時30分開議

場 所 第3・4委員会室

1 開会

2 議題

(1) 土地区画整理事業の進捗について

(2) その他

3 閉会



つくばエクスプレス沿線整備と 新川耕地・周辺特別委員会



令和2年10月27日

(1) 土地区画整理事業の進捗について

- ア 新市街地地区
- イ 運動公園周辺地区
- ウ 木地区

新市街地地区

流山おおたかの森駅南口都市広場の改修について

【改修工事の概要】

- 期 間：令和3年2月26日まで
- 概 要：平板ブロック舗装の耐車両化
芝生のエリア拡充
ベンチ・スツール類の拡充
高木の植え替え・追加



2

整備イメージ

新市街地地区

駅周辺の商業施設の立地について



流山おおたかの森S・C FLAPS



A3街区：流山おおたかの森S・C FLAPS

- 敷地面積：2,900㎡ 延床面積：約11,300㎡
- 規 模：地上6階・屋上階
- 開業予定：2021年春
- フロア構成：グローサリー、物販カフェ、
アパレル、雑貨等、飲食、サービス

3

新市街地地区

駅周辺の商業施設の立地について



流山おおたかの森S・C ANNEX2



アネックスツア

B43街区：流山おおたかの森S・C ANNEX2

敷地面積：4,100㎡ 延床面積：約20,500㎡

規模：地上4階・地下2階・屋上階

開業予定：2022年夏

フロア構成：生鮮専科・スーパー、インテリア・雑貨、キッズ、カルチャーなど

4

新市街地地区

駅周辺の商業施設の立地について



流山おおたかの森S・C GARDENS
アゼリアテラス



B45街区：流山おおたかの森S・C GARDENS アゼリアテラス

敷地面積：2,200㎡ 延床面積：約10,200㎡

規模：地上10階

開業予定：2021年秋

フロア構成：オフィス、クリニック等

5



運動公園周辺地区（事業概要）

1. 事業概要

事業期間 自平成11年3月12日～至令和12年3月31日

事業面積 約232.1ha

2. 事業進捗（令和元年度末）

事業費ベース	面積ベース	仮換地指定率
約56%	約41%	約65%

芝崎市野谷線(柏流山線以北)

令和2年9月3日(木)開通



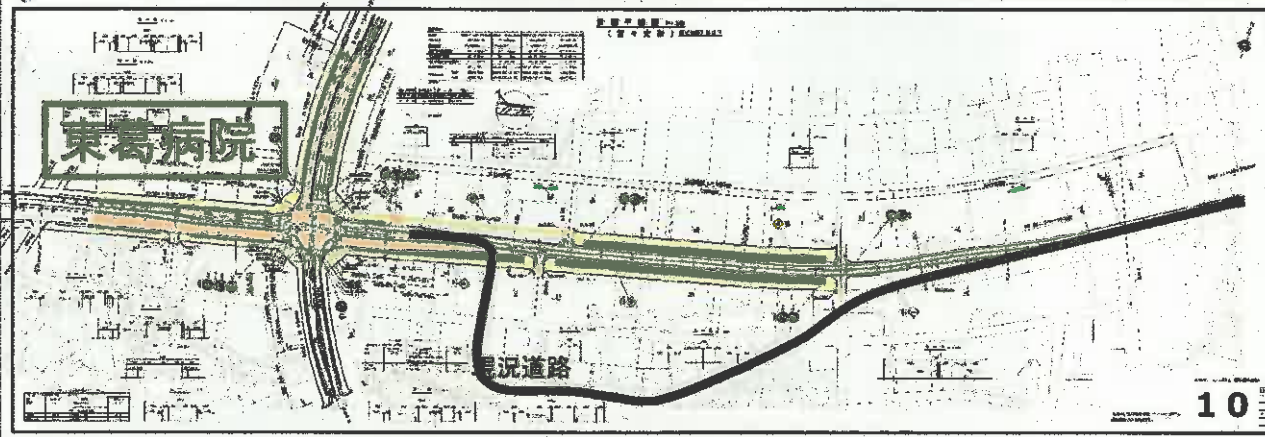
加市野谷線

令和3年度春開通予定



野々下思井線(東葛病院より東側)

令和3年度夏開通予定



1. 事業概要

事業期間 自 平成11年3月29日～至 令和3年9月30日
(工事完了：令和3年3月 換地処分：令和3年9月)

事業面積 約68.3ha

2. 事業進捗(令和元年度末)

事業費ベース	面積ベース	仮換地指定率
約97%	約98%	99.9%

事業計画変更(案)

(1) 施行期間の変更

【施行期間】

(変更前) 平成11年3月29日～令和3年9月30日

(変更後) 平成11年3月29日～**令和5年9月30日(2年延伸)**

地権者交渉：令和2年6月
工事完了：令和4年3月
換地処分：令和5年9月

(変更理由)

更なる地盤改良工の追加、ガラの処分等に期間を要したため
一部地権者との移転補償等の交渉に期間を要したため

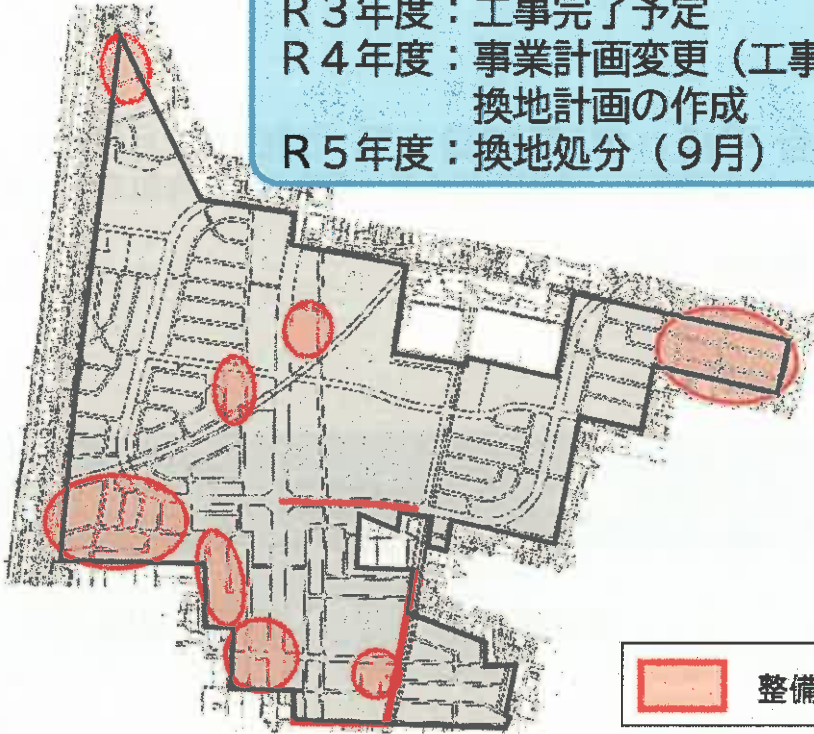
今後の整備展開

今後の事業全体の工程

R3年度：工事完了予定

R4年度：事業計画変更（工事完了に伴う面積精査）
換地計画の作成

R5年度：換地処分（9月）



事業計画変更(案)

(2)資金計画(事業費)の変更

【総事業費】

(変更前) 332.1億円

(変更後) 348.7億円 (16.6億円増、**市負担8.3億円増**)

(変更理由)

地盤改良工の追加、ガラ処分が必要となったため

事業期間の延伸による補償費等の増加があったため

事業計画変更(案)

主な増額要因(約16.6億円)

- ① 労務単価等の建設コストの増
- ② 工事費
(地盤改良工の追加、ガラ等の処分、工事費の精査等)
- ③ 補償費
(移転工法の変更、単価改定による増等)
- ④ 調査設計費
(換地処分に向けた業務内容の精査等による増等)
- ⑤ 期間延伸に伴う経費の増
(101条補償、維持管理費、利子等)

事業計画変更(案)

(3)変更スケジュール

- 木地区土地区画整理審議会(9月9日)
- 地元説明会(9月26・28日)
- TX特別委員会(10月27日)
- 事業計画変更の公告(11月を目途)





※本報道資料は、東商記者クラブに在籍されているメディアの方と
松戸市市政記者クラブに配布しています。

2020年10月13日
株式会社高島屋
東神開発株式会社

「流山おおたかの森駅」周辺エリア新規開発3施設の名称および

『流山おおたかの森 S・C ^{フラップス} FLAPS』(A3 街区) のキーテナント決定のお知らせ

株式会社高島屋（本社：大阪市中央区、代表取締役社長：村田善郎）の連結子会社である東神開発株式会社（本社：東京都世田谷区、代表取締役社長：倉本真祐、以下、東神開発）が推進する、つくばエクスプレス・東武アーバンパークライン「流山おおたかの森駅」周辺エリアの新規開発3施設の名称は、A3街区を『流山おおたかの森 S・C ^{フラップス} FLAPS』（以下、FLAPS）、B43街区を『流山おおたかの森 S・C ^{アネックス2} ANNEX2』、B45街区を『NAGAREYAMA おおたかの森 GARDENS アゼリアテラス』（※）に決定いたしました。あわせて『FLAPS』のキーテナント4店舗も決定しましたのでお知らせいたします。

東神開発は2004年から行政等の「街づくりパートナー」との共同で、「流山おおたかの森駅」周辺の開発事業を通じて、地域に密着したコミュニティ基盤の創造と、サステナブルな地域社会の実現に取り組んでいます。今回の3施設の開発事業では、「森のタウンセンター」を開発コンセプトに、『FLAPS』の面する駅前広場の整備を行うなど、駅を中心とした街の回遊性と界限性を強化いたします。

『FLAPS』においては、子育て世代からのニーズの高いキーテナントを誘致し、流山らしい自然体のライフスタイルを提案致します。また3施設の電力を再生可能エネルギー由来の電力を100%使用するなど、サステナブルな地域社会への取り組みにより、新たな街の魅力を創造してまいります。

※街区名は、流山市の都市計画事業「新市街地地区一体型特定土地区画整備事業」によるものです。



左：『流山おおたかの森 S・C FLAPS』(A3 街区)、右上：『流山おおたかの森 S・C ANNEX2』(B43 街区)
右下：『NAGAREYAMA おおたかの森 GARDENS アゼリアテラス』(B45 街区)

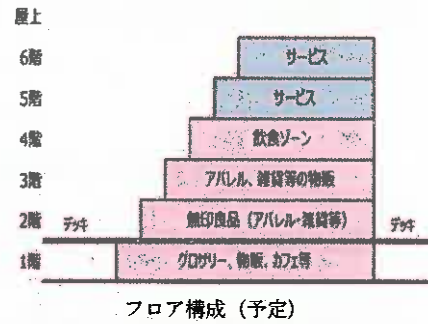
【本件に関する報道関係の方のお問い合わせ先】

東神開発株式会社 千葉事業部 宣伝グループ 山川、入澤 TEL：04-7152-5410
株式会社オズマピーアール 北川、阿部 TEL：03-4531-0210

■『流山おおたかの森 S・C FLAPS』(A3 街区) 計画概要

『毎日に、「便利・遊び・楽しさ・にぎわい」を』をコンセプトに、遊びもつまった、「洗練された自然体の暮らし」を提案します。ファミリーが楽しめる専門店約30店舗を集積予定で、各フロアも子育て世代の暮らしに寄り添ったお店で構成いたします。また各階テラスには、樹木を配し、心地良い空間を創出します。

さらに、流山市が改修を進めている南口都市広場につながる施設として、広場には、緑化に加え、イベントが実施できるステージを新設するなど、地域との共生を一層高め、地域活性化につながる新たな賑わいを創造します。



敷地面積: 2,900 m² 延床面積: 約 11,300 m²

規模: 地上 6 階・屋上階

設計・デザイン監修: 株式会社マウントフジアーキテクトスタジオ一級建築士事務所

施工: 株式会社フジタ

開業予定: 2021 年春



駅前広場イメージ

【フロア構成・キーテナント】

【1階】 グローサリー、物販、カフェなど

Daily Table KINOKUNIYA (デイリーテーブルキノクニヤ)

業種: ベーカリーカフェ併設型グローサリーストア / 運営会社: 株式会社紀ノ国屋
 “~もっと毎日の暮らしに~” をコンセプトに、スーパーマーケット紀ノ国屋の新たな業態として首都圏に多数展開。毎日の食卓に活躍する、よりデイリーでスタンダードな商品、さらに簡単・便利で本格的な美味しさを味わえる商品を豊富に取り揃えます。

Daily Table
KINOKUNIYA

Flying Tiger Copenhagen (フライング タイガー コペンハーゲン)

業種: 生活雑貨 / 運営会社: Zebra Japan 株式会社
 ユーモアや色彩に富んだスκανジナビアンデザインのアイテムを通じて、驚きとエンターテインメントに溢れたショッピング・エクスペリエンスを提供する北欧デンマーク・コペンハーゲン発祥のファンライフスタイル雑貨ストアです。

flying tiger
copenhagen

【2階】 ライフスタイル雑貨

無印良品 (ムジリシリョウヒン)

業種: 衣料品、生活雑貨、食品 / 運営会社: 株式会社良品計画
 着心地の良いウェアや、素材にこだわった食品。そして使い勝手を考えた、シンプルで機能的なステーションリーや家具まで、くらしまわりのすべてが揃います。

無印良品

【3階】 アパレル・雑貨

子育てファミリーにうれしいライフスタイルに寄り添うアパレルのお店や、雑貨のお店が登場します。

【4階】 飲食ゾーン

「一人でゆったりしたい」、「ママ友とお茶をしたい」など利用される方のサードプレイスとなるような店舗で構成します。

【5階】 サービス

暮らしを豊かに彩るサービスフロアとして、お子様やママ向けにぴったりのサービスを拡充するようなお店が登場します。

【6階】 サービス

ボーネルンドあそびのせかい (ボーネルンドアソビノセカイ)

業種：あそび場 (アミューズメント)、玩具 / 運営会社：株式会社よみうりランド

「あそぶことは生きること」をコンセプトに、親子の室内あそび場と世界のあそび道具のショップが併設された「ボーネルンドあそびのせかい」は、子どもがのびのびと遊び育つ場を提供いたします。



■ 『流山おおたかの森 S-CANNEX2 (アネックスツア)』 (B43 街区) 計画概要

近隣にお住まいの方が毎日集うコミュニケーションモールとして、デイリーに使える機能とカルチャーやウエルネスなどを通じた地域コミュニティの場を提供。屋上には、スポーツが楽しめる関連施設も登場するなど、これまでにない機能を有した施設です。

敷地面積：4,100 m² 延床面積：約 20,500 m²
 規模：地上 4 階・地下 2 階・屋上階
 開業予定：2022 年夏

屋上	スポーツ関連施設
4階	キッズ、カルチャーなど
3階	インテリア・雑貨
2階	インテリア・雑貨
1階	生鮮専科・スーパー
地下1階	地下駐車場
地下2階	地下駐車場

フロア構成 (予定)

■ 『NAGAREYAMA おおたかの森 GARDENS アゼリアテラス』 (B45 街区) 計画概要

コロナ禍で、働く場所が変化する中、多様な働き方に対応できるオフィスと、3~4 階にはクリニック、健康などの機能を提供する複合ビルを開発。最上階には、オフィスの付加価値向上のため、風が抜けるような緑豊かな空間を設置予定です。

敷地面積：2,200 m² 延床面積：約 10,200 m²
 規模：地上 10 階
 開業予定：2021 年秋

10階	その他	屋上緑地
9階	オフィス	
8階	オフィス	
7階	オフィス	
6階	オフィス	
5階	オフィス	
4階	クリニック	
3階	クリニック	
2階	クリニック	健康・食育など
1階	クリニック	健康・食育など
地下1階	クリニック	
地下2階	クリニック	

フロア構成 (予定)

【「流山おおたかの森駅」周辺エリア開発 MAP】



【ご参考】

■ 流山おおたかの森駅周辺エリアの街づくり

都市再生機構を施行者とする「新市街地地区一体型特定土地地区画整理事業」区域において、2004年夏に開発事業に着手し、2007年に、「流山おおたかの森 S・C」を開業。

以降、4つの施設開発を手掛け、現在は6つの施設の管理運営を行い、街の魅力や利便性向上に取り組んできました。長期的な視点による街づくり型開発により、住む人が誇りに思える地域に根差した街の発展に取り組んでいきます。

・これまでの開発について

- 2004年夏 「新市街地地区一体型特定土地地区画整理事業」に着手
- 2007年3月 流山おおたかの森 S・C (約140店舗) 開業
- 2007年11月 TX グランドアベニューおおたかの森 (13店舗)開業 ※2018年運営会社取得
- 2013年3月 NAGAREYAMA おおたかの森 GARDENS ハナミズキテラス (10店舗)開業
- 2014年3月 流山おおたかの森 S・C ANNEX1 (7店舗)開業
- 2015年4月 NAGAREYAMA おおたかの森 GARDENS こもれびテラス (4店舗)開業
- 2018年11月 こかげテラス(13店舗)開業

以上

本地区の第5回事業計画変更について

事業の名称 流山都市計画事業本地区一体型特定土地区画整理事業

1. 事業概要 事業期間 自 平成11年3月29日～至 令和3年9月30日

事業面積 約68.3ha

2. 事業進捗(令和元年度末)

事業費ベース	面積ベース	仮換地指定ベース
約97%	約98%	99.9%

3. 事業計画変更について

【趣旨】

施行者千葉県では、追加の地盤改良工事や一部の地権者との交渉に時間を要したこと等により、

施行期間を延伸するとともに事業費を増とする事業計画の変更を行うものです。

【変更概要】

○施行期間の延伸 至 令和3年9月30日 ⇒ 至 令和5年9月30日

(工事完了1年9カ月・換地処分2年)

✓更なる地盤改良工の追加、ガラの処分等に時間を要したこと

✓地権者との補償交渉に時間を要したこと

	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
補償	→	→	→		
工事	→	→	→		
換地処分手続		→	→	→	→

○事業費の増額 332億1千万円 ⇒ 348億7千万円 (16億6千万円増)

(支出)

主な増額要因(約16億6千万円)

- ✓ 労務単価等の建設コストの増
- ✓ 更なる地盤改良工の追加等による工事費
- ✓ 物件調査を踏まえた補償費
- ✓ 換地処分に向けた業務内容の精査等による調査設計費
- ✓ 期間延伸に伴う経費(補償費、維持管理費、利子等)

(収入)

- ・ 県市負担金 95億3千1百万円 ⇒ 111億9千1百万円 (16億6千万円の増)
- ・ うち市負担分 47億6千2百万円 ⇒ 55億9千2百万円 (8億3千万円の増)

【変更手続】

施行期間及び資金計画の変更は、「軽微な変更」に該当することから、縦覧等の手続が省略される。令和3年からの計画的な事業執行を図るため、11月を目途に認可変更の公告を行う予定。

R2年 9月 9日 土地区画整理審議会

R2年 9月26、28日 権利者説明会

R2年10月27日 TX特別委員会

R2年11月 事業計画変更の公告

木地区一体型特定土地区画整理事業 第5回事業計画変更(案) 資金計画

1. 収入

【第4回変更計画(現計画)】総事業費：33,210,000千円

うち市負担金(ア+イ) 4,761,821千円(a)

補助事業費 8,675,000千円			単独事業費 24,535,000千円			
国費 4,559,000	県費 2,061,679	市費 2,054,321 ア	保留地処分金 19,120,000 保留地単価 159,300円/㎡	県単独費 2,707,500	市単独費 2,707,500 イ	
国費の変更はなし	裏負担の変更はなし		保留地処分金の変更はなし	単独費の増 各+8.3億円		
補助事業費 8,675,000千円			単独事業費 26,195,000千円			
国費 4,559,000	県費 2,061,679	市費 2,054,321 ①	保留地処分金 19,120,000 保留地単価 159,300円/㎡	県単独費 3,537,500	市単独費 3,537,500 ②	

【第5回変更計画(変更案)】総事業費：34,870,000千円

うち市負担金(①+②)：5,591,821千円(b)

増額：1,660,000千円

増額(b-a)：830,000千円

2. 支出

【第4回変更計画(現計画)】総事業費：33,210,000千円

築造費 5,770,900	移転移設費 9,630,000	法2条2項 事業費 2,663,800	整地費 5,348,300	工事 雑費 770,900	調査設計費 4,245,700	補償費 1,598,000	借入金利子 1,662,100	事務費 1,520,300
+3.4億円 ・労務、資材価格の上昇 ・経費率の見直し ・工法見直し ・交通管理者との協議による安全費の増 等	+1.8億円 ・物件調査の結果や再積算 ・移転工法の変更 ・期間延伸に伴う仮住居費の増	▲0.2億円 ・過年度実績	+4.4億円 ・労務単価、資材価格の上昇 ・混合廃棄物処分による増 ・地盤改良工の追加 ・ふるい分け工の追加 ・擁壁工の追加等	+2.7億円 ・労務単価、資材価格の上昇 ・期間延伸に伴う維持管理費等の増 ・道路移管に伴う補修工の増	+2.4億円 ・労務単価の上昇 ・換地処分に向けた業務内容の精査等 ・期間延伸に伴う業務支援委託、技術支援委託等の増	+1.1億円 ・期間延伸に伴う増	+1.0億円 ・期間延伸に伴う法第101条補償費等の増	
築造費 6,111,561	移転移設費 9,805,584	法2条2項 事業費 2,647,837	整地費 5,784,134	工事 雑費 1,044,782	調査設計費 4,488,171	補償費 1,698,739	借入金利子 1,768,892	事務費 1,520,300

【第5回変更計画(変更案)】総事業費：34,870,000千円

増額：1,660,000千円

令和2年度前期 つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会の中間報告
とりまとめ素案

●前文

- ・正副委員長の選任
- ・特別委員会の調査事項
- ・特別委員会及び協議会の開催状況

●つくばエクスプレス沿線整備（TXも含む）

- ・市内5地区の進捗、商業及び関係施設の整備の進展
- ・事業計画の見直し
- ・議会及び特別委員会における提案・提言に対する取り組み
- ・共有すべき課題と、個別課題対するご指摘（両論併記も）

●新川耕地、常磐自動車道流山インターチェンジ周辺整備

- ・物流建設や稼働
- ・農業振興、農業振興計画等の見直し
- ・議会及び特別委員会における提案・提言に対する取り組み
- ・共有すべき課題と、個別課題対するご指摘（両論併記も）

●視察

- ・視察内容
- ・本市に活かすべき点（共有すべき課題と、個別課題対するご指摘、両論併記も）

●次期、特別委員会でご協議すべき課題や案件（共有課題）