

都市再生整備計画

えどがわだいえきひがしぐちしゅうへんちく
江戸川台駅東口周辺地区

(第2回変更)

ちばけん　ながれやまし
千葉県　流山市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	■

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	千葉県	市町村名	流山市	地区名	江戸川台駅東口周辺地区	面積	59.7 ha
-------	-----	------	-----	-----	-------------	----	---------

計画期間	令和 5 年度 ~ 令和 9 年度	交付期間	令和 5 年度 ~ 令和 9 年度
------	-------------------	------	-------------------

目標

大目標:「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくり

目標1: 出会いと交流がある賑わい空間の創出

目標2:歩いて楽しい空間づくり

目標3:安心・安全な居住環境の維持・向上

目標設定の根拠

都市全体の再編方針

本市は、「母になるなら、流山市。」「父になるなら、流山市。」のマーケティング戦略を進め、DEWKS世代が居住地として流山市を選択したくなるまちづくりを行った結果、令和12年から令和2年の20年間に、約4万9千人の人口が増加している。

また、DEWKS世代が居住することにより、全国的な少子高齢化傾向とは異なり、現在の年齢構成の割合が概ね維持されることも見込まれており、様々な世代の活動により、都市の活力が向上・維持されることが想定されている。

ただし、徐々に進行が想定される少子高齢化を見据え、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりにより持続的な生活サービス(施設)・健全な都市経営の維持を図る。

本市では、日常的に必要な生活サービス施設(医療、福祉、商業、子育て)は、概ね歩いて行ける範囲に立地している。そのため、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりにより、これら日常的に必要な生活サービスは今後も維持されるものと考えている。加えて、本市は、住みたい・住み続けたいような、選ばれるまちとしての発展を目指して、人々の生活・交流を豊かにする拠点を形成し、それに寄与するような施設を確保・維持することで、流山の更なる活力向上を図る。

本市には鉄道が4路線9駅あり、その鉄道駅と隣接する柏市・松戸市の鉄道駅、本市の主要な施設へ民間路線バスや市が運営する流山グリーンバスが運行されている。運行ルートについては、市民が居住している地域が概ね網羅されており、公共交通を利用しやすい環境であると考えている。本市は、今後も人口増加が見込まれていると同時に、高齢者の人口も増加する。そのため、公共交通の維持・拡充を図り、高齢者や交通弱者の生活サービスの利用環境の向上を図る。

まちづくりの経緯及び現況

1 江戸川台駅東口周辺整備に向けたまちづくりの経緯

・平成21年度頃から地元商店街の有志により、商店街に賑わいと活性化を取り戻そうと活動してきた。

・市では、平成29年度に江戸川台東地区街づくり検討委員会を設置し、これまで、課題、問題等を共通情報として認識するとともに、街づくりの基本計画、整備方針等を検討してきたところである。

・令和2年度に:日本貿易振興機構(ジェトロ)職員宿舎跡地(以下、「ジェトロ跡地」という。)の土地を市が取得した。

・令和3年度～令和4年度にかけて、江戸川台駅東口周辺地区について、利用実態調査や市民等の意向調査を行い、まちづくりの方針や土地利用計画を検討してきたところである。

・令和4年5月には、商店街・市民からなる組織が主体となり、商店街通りを歩行者専用道路化する社会実験を行い、賑わい創出の方策の検証を行った。

課題

・駅周辺について、賑わいや楽しさが感じられず、歩行者の安全性が十分に確保できていない。また、滞留する空間や場所が少なく、活用されていない。

- ・駅周辺の公共施設が老朽化している。

・江戸川台駅東口駅前広場について、交通施設が交通のニーズに対応できておらず、歩行者目線での移動性・安全性が不足している。

・江戸川台駅東口商店街について、建物やアーケードが老朽化しており、賑わいや活気がなく、中央に車道が位置しているため、回遊性に問題がある。

将来ビジョン(中長期)

【総合計画】

・実施計画において、駅利用に合った広場の改修や旧ジェットロ用地の活用、周辺公共施設の再配置等の江戸川台駅東口周辺を整備するとしている。

【都市計画マスタープラン】

・将来都市像のまちづくりの方針の土地利用において、住民の日常生活を支える地域拠点として、利便性の向上を図るため、江戸川台東口駅前広場の再整備や公共施設の再配置を行い、駅周辺の活性化を推進するとしている。

【立地適正化計画】

- ・江戸川台駅周辺は、都市機能誘導区域に位置付けられている。

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方 本市では、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりを目指すため、日常的に必要となる生活サービスは今後も維持していく必要があると考えている。 その上で、本市は、住みたい・住み続けたいとなるような、選ばれるまちとして更なる発展を目指して、人の生活・交流を豊かにする拠点において、どの世代にとっても生活する上で必要となる施設の維持・確保の強化を図る。 拠点の中でも、本市の躍動を象徴する地区においては、高次機能を備えた施設の維持・確保を図り、都市の魅力や活力の向上を図る。 また、この拠点および居住誘導区域を結ぶ公共交通の維持・拡充を図り、都市の活力、賑わいを創出し、魅力あるまちづくりを進める。
都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 本市では、住みたい・住み続けたいとなるような、選ばれるまちとして更なる発展を目指して、人の生活・交流を豊かにする拠点において、どの世代にとっても生活する上で必要となる施設の維持・確保の強化を図るものとしている。 本地区では、ジェトロ跡地を活用して、老朽化した公共施設の集約化と再配置を図るとともに、賑わいを創出するため、複合施設を整備する。
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画 ※一体型滞在快適性等向上事業の場合もしくはまちなかウォーカブル推進事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

滞在快適性等向上区域の考え方 江戸川台駅東口を拠点とし、駅から約200～300mを目安に滞在快適性等向上空間を設定し、地域の核となる駅前広場や商店街通りの整備により歩行者空間や滞在空間を確保するとともに、沿道の民間事業者による当該空間を活用した賑わいづくりを行うことにより、官民一体となって居心地の良いまちなかを創出する。
滞在快適性等向上区域での取組 駅前広場を整備することで、歩行者空間や滞在空間を確保し、賑わい空間を創出する。 商店街通りにおいて、市が歩道の拡幅及び舗装の高質化を行うことにより、ゆとりがあり歩きやすい歩行者空間を創出する。 沿道の民間事業者による上記空間を活用したイベントなどの賑わいづくりを行う。

目標を定量化する指標								
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値		目標年度
歩行者通行量	人	商店街通りの平日10時間の歩行者通行量	歩きやすい歩行者空間整備に伴う賑わいの創出	2,700	R4	3,700		R9
駅及び駅周辺の整備や利便性への満足度	%	市民アンケート調査結果により、「満足」と回答した割合	公共交通の利用と連携した中心市街地の賑わいの再生	37	R4	53		R9
地元組織等のイベント実施回数	回	駅周辺での商店街などによるイベント実施回数	駅周辺の滞留空間整備に伴う賑わいの創出	7	R4	12		R9

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【出会いと交流がある賑わい空間の創出】 ・本地区の核となる駅前広場・商店街・ジェットロ跡地の3つの特徴を活かし、一体的に相互に連携を図り整備することで、賑わいの空間の創出を図る。		【地域生活基盤施設】 ・東口駅前都市広場整備事業 【高次都市施設】 ・(仮称)江戸川台駅東口駅前施設整備事業(地域交流センター分)
	【歩いて楽しい空間づくり】 ・東口駅前広場を再整備することにより、交通需要に対応した駅前広場の拡張や、歩行者を優先した安全性の向上を図る。 ・商店街通りを高質化することで、歩いて楽しい空間を創出する。	【道路】 ・東口駅前ロータリー改修事業 【地域生活基盤施設】 ・情報板整備事業 ・駐車場整備事業 【高質空間形成施設】 ・商店街通り高質化整備事業 【滞在環境整備事業】 ・バスシェルター整備事業
	【安心・安全な居住環境の維持・向上】 ・ジェットロ跡地に公共施設の集約化・再配置を行うことにより、安心・安全な居住環境の維持・向上を図る。 ・また、駅前広場に防災施設を整備することで、駅や駅前の公共施設利用者などの帰宅困難者の一時避難場所として、災害時の安心・安全に寄与する。	【誘導施設】 ・(仮称)江戸川台駅東口駅前施設整備事業(誘導施設分) 【地域生活基盤施設】 ・地域防災施設整備事業
その他		
【まちづくりの住民参加】 ・地区内では、「江戸川台駅東口商店街振興組合」を中心に、イベント等が実施され、賑わいの創出に努力している。 ・令和4年5月、11月には、同組合・市民等で構成される組織により、商店街通りを歩行者専用道路化する社会実験を行い、それに合わせてイベント等を開催した。		

様式(1)-④-1

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B／C
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	道路															
	公園															
	古都保存・緑地保全等事業															
	河川															
	下水道															
	駐車場有効利用システム															
	地域生活基盤施設		地域防災施設整備事業	流山市	直	－	R9	R9	R9	R9	37.0	37.0			37.0	－
	高質空間形成施設															
	高次都市施設 地域交流センター	(仮称)江戸川台駅東口駅前施設整備事業(地域交流センター分)	流山市	直	A＝768㎡	R8	R9	R9	R8	R9	450.0	450.0			450.0	－
	観光交流センター															
	まちおこしセンター															
	子育て世代活動支援センター															
	複合交通センター															
	誘導施設 医療施設															
	社会福祉施設	(仮称)江戸川台駅東口駅前施設整備事業(誘導施設分)	流山市	直	A＝242㎡	R8	R9	R9	R8	R9	141.7	141.7			141.7	1.1
	教育文化施設															
	子育て支援施設															
	既存建造物活用事業															
	土地区画整理事業															
	市街地再開発事業															
	住宅街区整備事業															
	バリアフリー環境整備事業															
	優良建築物等整備事業															
	住宅市街地総合整備事業															
	街なみ環境整備事業															
	住宅地区改良事業等															
	都心共同住宅供給事業															
	公営住宅等整備															
	都市再生住宅等整備															
	防災街区整備事業															
	合計										628.7	628.7	0.0	0.0	628.7	

…A

提案事業																
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費		
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度							
地域創造支援事業																
事業活用調査																
まちづくり活動推進事業																
合計										0	0	0	0	0	0	

…B

(参考)都市構造再編集中支援事業関連事業																
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費					
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度						
合計															0	

(参考)関連事業																
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費					
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度						
江戸川台駅東口周辺地区再整備事業	(仮称)江戸川台駅東口駅前施設整備事業(単独事業分)	流山市	—	A＝2,590㎡				○		R8	R9	1,517.4				
合計												1,517.4				

様式(1)-④-3

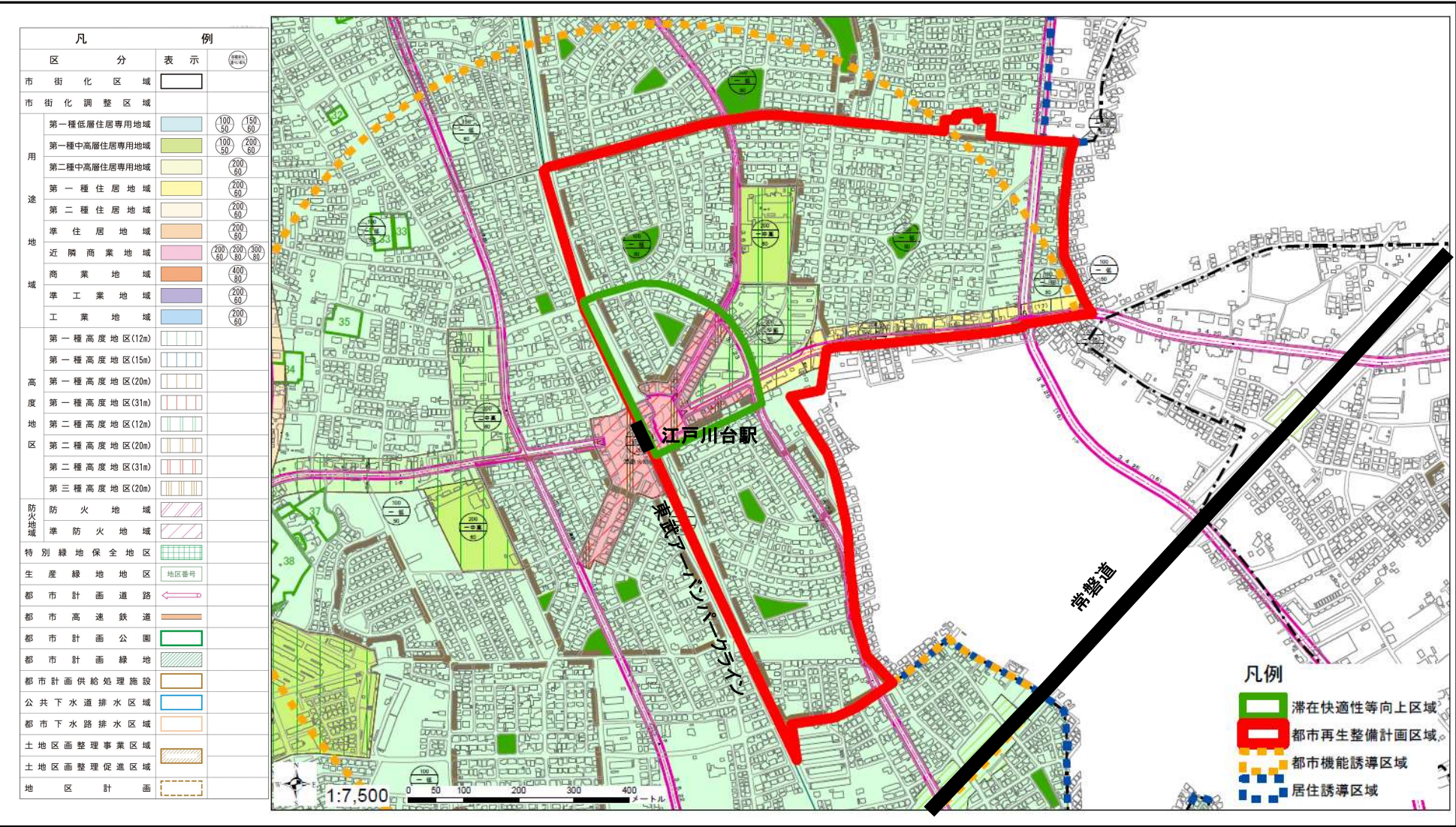
(金額の単位は百万円)

...A

...B

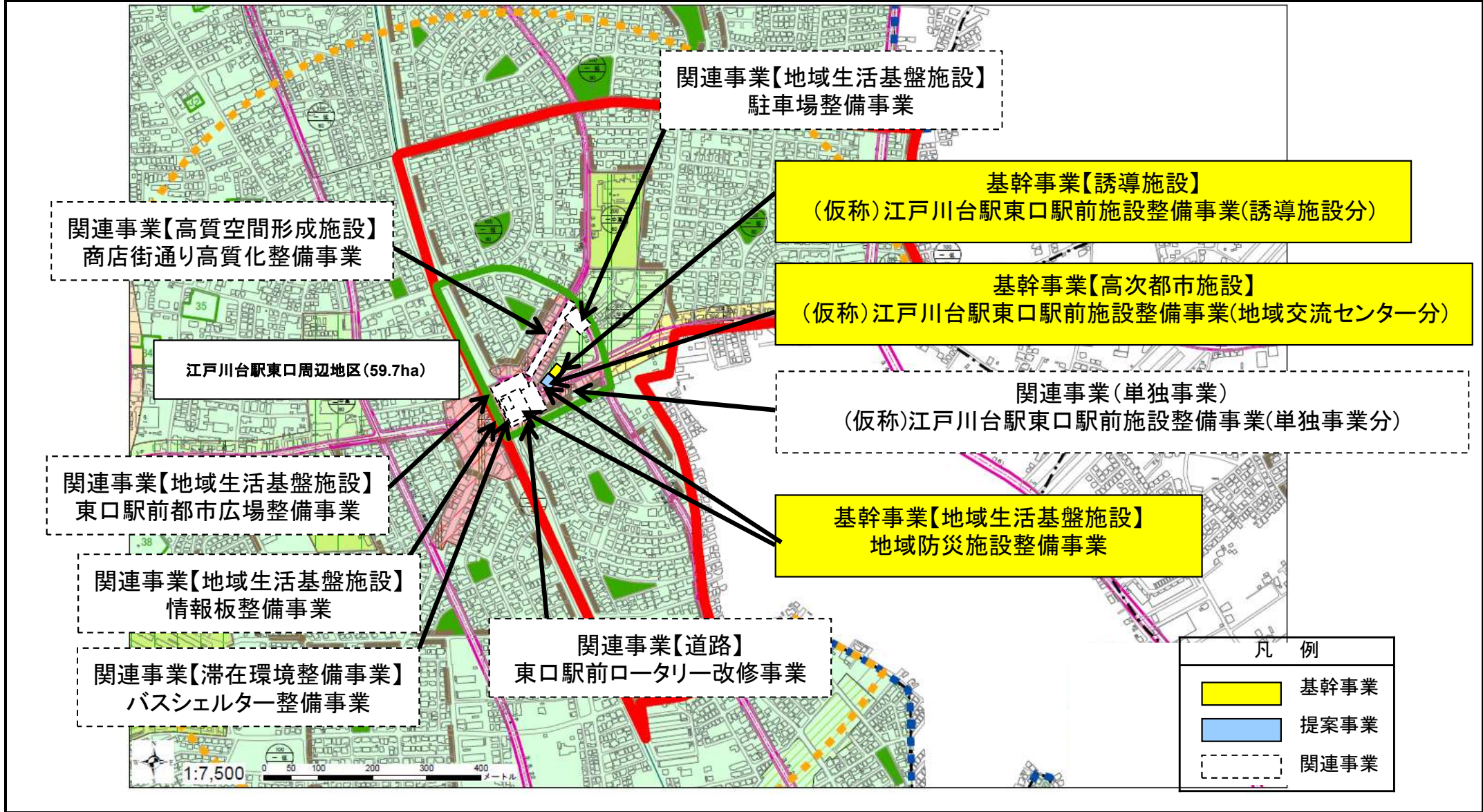
[illegible]

江戸川台駅東口周辺地区(千葉県流山市)	面積	59.7(6.1) ha	区域	流山市江戸川台東1～3丁目
---------------------	----	--------------	----	---------------



えどがわたいえき ひがしぐちゅうへんちく ちばけん ながれやまし
江戸川台駅東口周辺地区(千葉県流山市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくり	代表的な指標	歩行者通行量 (%)	2700 (R4年度) → 3700 (R9年度)
			駅及び駅周辺の整備や利便性への満足度 (%)	37 (R4年度) → 53 (R9年度)
			地元組織等のイベント実施回数 (回)	7 (R4年度) → 12 (R9年度)



えどがわたいえき ひがしぐちしゅうへんちく (ちばけん ながれやまし)
江戸川台駅東口周辺地区(千葉県流山市) 整備方針概要図(まちなかウォーカブル推進事業)

目標	「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくり	代表的な指標	歩行者通行量 (%)	2700 (R4年度)	→	3700 (R9年度)
			駅及び駅周辺の整備や利便性への満足度 (%)	37 (R4年度)	→	53 (R9年度)
			地元組織等のイベント実施回数 (回)	7 (R4年度)	→	12 (R9年度)

