

江戸川台駅東口周辺地区再整備事業に係る ジェット口跡地サウンディング型市場調査 実施要領

令和4年11月

1 調査の背景及び目的

流山市では北部に位置する東武アーバンパークライン（野田線）江戸川台駅東口において、駅前広場の改修や江戸川台駅前出張所や北部地域包括支援センターなど老朽化した公共施設の集約化を図ることを目的に、江戸川台駅東口周辺地区再整備事業を市総合計画に位置付け、再整備の検討に必要な交通量調査や市民アンケート調査の結果などを踏まえ、江戸川台駅東口周辺地区再整備ビジョン（案）を策定しました。

公共施設の集約化については、令和2年に国から購入した日本貿易機構（ジェット口）江戸川台職員宿舍跡地（以下、「ジェット口跡地」という）を活用するものとし、集約する施設機能や条件を整理しました。更なる駅周辺の魅力向上を図るとともに、市の財政負担に配慮するため、民間事業による整備手法の検討を行っているところです。また、当該ジェット口跡地を拠点に、駅前広場や商店街などの周辺についても、民間事業による賑わいづくりの可能性を検討しています。

このことから、民間事業による整備や運営の可能性を把握するため、サウンディング型市場調査を実施し、アイデアを幅広く募集することにより、より実現性や整備効果が高い公募内容の整理を行います。

2 流山市江戸川台駅東口周辺地区の歴史

昭和 32(1957)年度	<ul style="list-style-type: none"> 千葉県住宅協会（現千葉県住宅供給公社）が江戸川台団地の開発について、一団地の住宅経営事業の認可を受ける。 （面積：969,267 m²／計画人口：8,448 人／計画戸数：2,223 戸）
昭和 33(1958)年度	<ul style="list-style-type: none"> 東武野田線江戸川台駅開業。まちびらき。
昭和 35(1960)年度	<ul style="list-style-type: none"> 江戸川台駅東口開設。
昭和 38(1963)年度	<ul style="list-style-type: none"> 旧都市計画法による用途地域決定告示。 江戸川台駅前第一ビル完成。
昭和 39(1964)年度	<ul style="list-style-type: none"> 江戸川台駅前ビル完成。
昭和 41(1966)年度	<ul style="list-style-type: none"> 郵便局前（現北部地域包括支援センター）に、江戸川台分室（現江戸川台駅前出張所）、消防江戸川台分遣所を開設。
昭和 48(1973)年度	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場に噴水を設置。 現都市計画による用途地域決定告示。
昭和 60(1985)年度	<ul style="list-style-type: none"> 商店街アーケード設置。 江戸川台駅橋上駅舎完成。
平成 13(2001)年度	<ul style="list-style-type: none"> 江戸川台東口駅前広場を現在の形に改修。
平成 17(2005)年度	<ul style="list-style-type: none"> 江戸川台駅前出張所が現在の位置（JAビル）に移転。 つくばエクスプレス、流山ぐりーんバス運行開始。
平成 18(2006)年度	<ul style="list-style-type: none"> 「江戸川台東1丁目地区地区計画」決定告示

平成 20(2008)年度	・「江戸川台東 3 丁目地区地区計画」「江戸川台東 4 丁目地区地区計画」決定告示
平成 22(2010)年度	・「江戸川台東 2 丁目地区地区計画」決定告示
平成 24(2012)年度	・江戸川台西口駅前広場を現在の形に改修。
令和元(2019)年度	・「都市計画マスタープラン」改定。江戸川台駅東口周辺の再整備について記載。 ・市がジェット口跡地の用地を購入。
令和 3(2021)年度	・総合計画実施計画に江戸川台駅東口周辺地区再整備事業について位置付ける。 ・「江戸川台駅東口周辺地区土地利用計画策定業務」「江戸川台駅東口周辺地区歩道化検討業務」について委託発注。
令和 4(2022)年度	・商店街通りを歩行者専用道路にする社会実験（江戸川台イーストリートプロジェクト）を実施。

3 ジェット口跡地の概要

(1) 調査対象概要



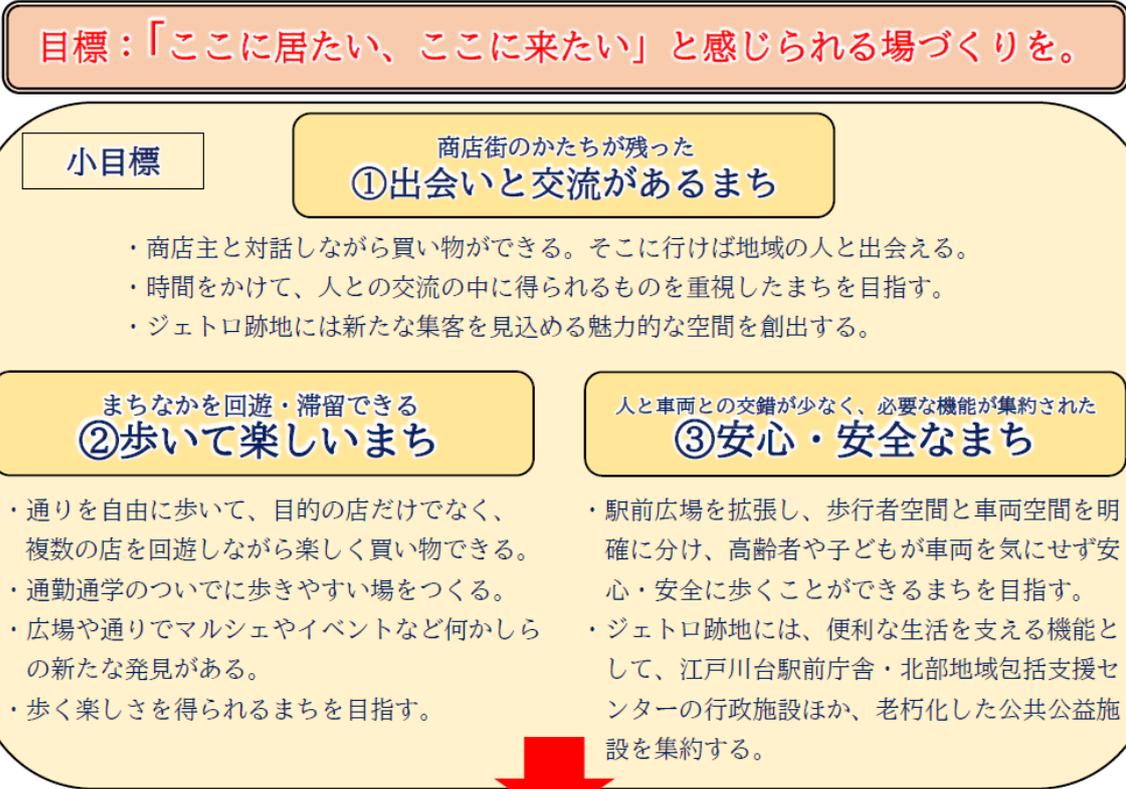
- ・ 所在地 流山市江戸川台東2丁目6番4号
- ・ 区域区分 市街化区域
- ・ 敷地面積 2,088.48 m²
- ・ 用途地域 第二種中高層住居専用地域
- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%
- ・ 景観計画区域 景観計画区域
- ・ 高度地区 第一種高度地区(12m)※
- ・ 屋外広告物 流山市広告物条例に準拠
- ・ 解体工事 当該地に存在する建物については、令和4年度中に解体予定です。
詳細は資料5を御確認ください。

(2) 江戸川台駅東口周辺地区再整備事業について

交通量調査や市民アンケート調査の結果などを踏まえ、目標や土地利用方針などを定めた江戸川台駅東口周辺地区再整備エリアビジョン（案）を策定しました。当該案に基づき、駅前広場・ジェトロ跡地・商店街通りの3つを核とした駅周辺の再整備を行っていく予定です。今後、案について、関係者や市民などの意見を聴取した上で、最終的な内容としてまとめることを予定しています。

江戸川台駅東口周辺地区再整備ビジョン（案）

①目標・土地利用方針



ひと中心のまちづくり

②土地利用計画



③将来エリアイメージ図



(3) 江戸川台イーストプロジェクト（社会実験）について

本再整備事業と並行して、江戸川台東口商店街の通りを歩行者専用道路にする社会実験「江戸川台イーストプロジェクト」を下記のとおり実施しています。詳細は資料9をご覧ください。

①プロジェクトの概要

江戸川台東口商店街の通りを歩行者専用道路とし、飲食のためのテーブル・イスを設置するなど、日常的に交流や滞在が生まれる空間づくり「江戸川台イーストリートプロジェクト」を5月16日(月)から29日(日)まで2週間実施しました。



位置図



実施風景

②期間中の取組（一部抜粋）

ア. ふれあいマルシェ 5月22日(日)

布小物やアクセサリーなどハンドメイドの雑貨が並び、カレーやクレープなどのキッチンカーも出店しました。子ども連れの家族など多くの人にご来場いただきました。



イ. イーストリートナイトカフェ@江戸川台 5月27日(金)

商店街の沿道の居酒屋やバーなどが出店しました。お酒の提供もあり、大人な雰囲気イベントとなりました。仕事帰りに立ち寄っている人や家族連れなどで賑わっていました。

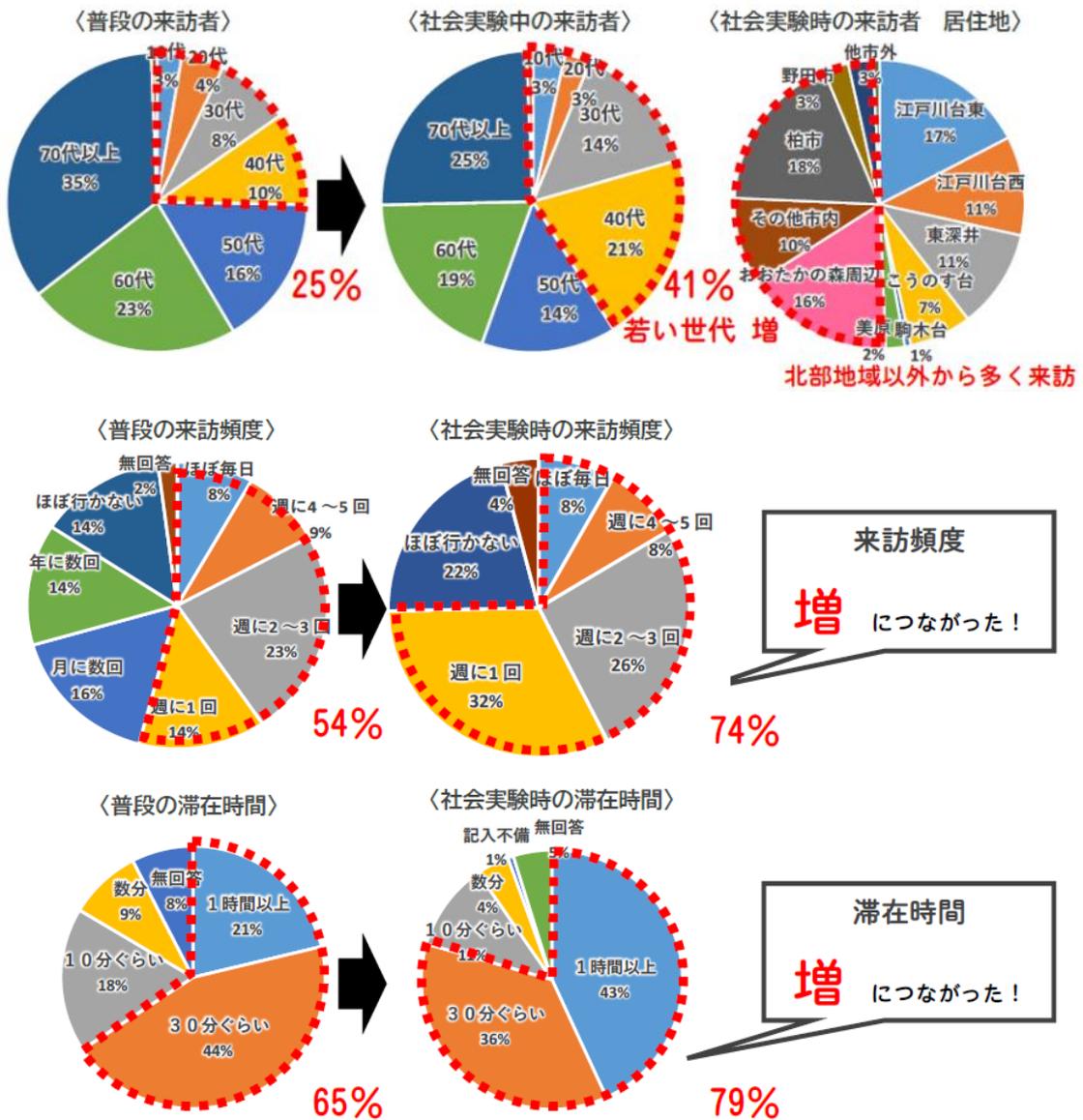


③取組の効果（一部抜粋）

ア. 交通量調査結果（歩行者・商店街通り：人）

実施日	調査時間	実施前	実施中	増減
R3/10/5(火) (通常時・平日)	12時間	2,632	3,680	+1,056
5/22(日) (ふれあいマルシェ)	12時間	—	10,702	+10,702
5/27(金) (ナイトカフェ)	4時間	—	9,056	+9,056

イ. 来訪者アンケート結果



④今後について

- ・「江戸川台イーストリートプロジェクト SEASON 2」を令和4年11月14日（月）から29日（日）まで、右記のとおり実施する予定です。
- ・商店街通りについては、本社会実験の実施結果を踏まえ、将来的な歩行者専用道路化の可能性も含め、整備の有無について、検討していきます。



(4) 参考資料

①周辺地域の人口の推移（住民基本台帳に基づく 各年度4月1日時点の人口）

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3
周辺地域	18,987	19,029	19,102	18,988	18,785	18,735	18,708	18,658	18,551	18,488	18,551
東口	7,080	7,075	7,003	6,956	6,861	6,831	6,787	6,759	6,681	6,610	6,587
西口	11,907	11,954	12,099	12,032	11,924	11,904	11,921	11,899	11,870	11,878	11,964
市全体	164,294	165,195	168,024	170,493	173,556	177,597	182,126	187,252	191,792	197,041	201,284

※周辺地域とは江戸川台駅の中央から約1km圏内で大字の大多数を含んでいる下記の地域です。江戸川台東1～4丁目(●)、東初石1丁目(●)、江戸川台西1～4丁目(★)、西初石1丁目(★)、美原1～4丁目(★)、中野久木(★)、富士見台1、2丁目(★)の人口です。(●印=東口、★印=西口)

②最寄駅（江戸川台駅）1日平均乗者人員

平成30年度	令和元年度	令和2年度
12,148人	11,997人	9,125人

③流山ぐりーんバス1日平均利用者数

- ・運行日 364日（1月1日を除く。）

ルート名	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
江戸川台東	415.8人	414.7人	261.9人	296.2人
江戸川台西	344.7人	334.0人	285.2人	335.2人

④交通量調査結果

・実施日：令和3年10月30日（日）。実施箇所断面の両方向の合計値を記載。

種別	歩行者	自転車	合計	係数
時間帯	(人)	(台)	(人/台)	(%)
10:00 - 11:00	248	98	346	14.5
11:00 - 12:00	272	92	364	15.3
12:00 - 13:00	210	54	264	11.1
13:00 - 14:00	212	36	248	10.4
14:00 - 15:00	138	50	188	7.9
15:00 - 16:00	182	64	246	10.3
16:00 - 17:00	176	70	246	10.3
17:00 - 18:00	172	46	218	9.1
18:00 - 19:00	94	28	122	5.1
19:00 - 20:00	118	24	142	6.0
12時間計(7-19)	1,822	562	2,384	100.0



実施箇所

⑤集約を検討している行政機能の利用者数
約 55,000人 (令和2年度実績)

4 調査対象区域

(1) 調査対象地

ジェットロ跡地（流山市江戸川台東2丁目6番4号）の約2,088.48㎡です。位置図は3-（1）のとおりです。

(2) 検討している事業内容

民間活用による整備手法の可能性を検討しています。合わせて、賑わい機能として、民間事業者によるプラン提案や整備・運営の可能性を探っています。

また、駅前広場や商店街などの周辺についても、民間事業による賑わいづくりのためのエリアマネジメントや管理運営の可能性についても探っています。

これら内容については、本サウンディング結果を踏まえ、検討することとしていますので、柔軟な事業提案をいただければと思います。

(3) ジェットロ跡地の活用条件について

ジェットロ跡地の活用については、下記の内容に基づき、整備手法や施設を行うものとしします。

①目標・土地利用方針

江戸川台駅東口周辺地区再整備ビジョン（案）に定める内容のうち、下記のジェットロ跡地の方針を前提とする。

- ・ジェットロ跡地には新たな集客を見込める魅力的な空間を創出する。
- ・ジェットロ跡地には、便利な生活を支える機能として、江戸川台駅前庁舎・北部地域包括支援センターの行政施設ほか、老朽化した公共公益施設を集約する。

②整備予定機能について

当該地で整備を予定している機能は、下記のとおりです。

機能	内容	運営主体	予定面積※
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した公共施設の集約化 ・北部地域の拠点として必要性の高い機能の誘導 	官	700 ～1800㎡
賑わい機能	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場・商店街と一体となった賑わいづくりの核となる機能 	官又は民	1,000 ～2,200㎡

※面積はあくまでも現時点での想定です。共用部分を除いた面積となります。

③活用条件について

当該地の活用条件として想定していることは、下記のとおりです。

- ・江戸川台駅前庁舎・北部地域包括支援センターなどの行政機能が集約化されること
- ・市が土地を所有すること

(5) 今後のスケジュール（予定）

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
ジェット口跡地	設計・工事			共用開始		
駅前広場	設計・工事 支障物件調査・協議					共用開始
商店街通り	社会実験等・設計・工事 ※地元と合意形成を図りながら進めていきます					

※その他、必要な施設整備については、当事業の進捗に合わせて進めていきます。

(6) 調査内容

前述「(3) 今後のスケジュール（予定）」で述べているジェット口跡地の活用の募集に関して、民間活用の可能性や事業者募集を行う際の募集条件の整理を行うために、ご提案やご意見を個別対話で伺います。また、合わせて、駅前広場などの駅周辺についての、ご提案やご意見も伺います。

(7) 調査ポイント

特に対話で知りたい内容は、調査ポイント（様式4）のとおりです。

5 サウンディング型市場調査の実施について

(1) 対象者

調査対象区域において、ジェット口跡地の活用及び江戸川台の魅力の向上に意欲のある法人または複数の法人により構成される団体。

(2) 日程

調査は、次の日程（予定）で行います。

実施要領の公表(流山市ホームページに掲載)	令和4年11月21日(月)
事前説明会申込の受付	令和4年11月21日(月)～令和4年12月14日(水)
事前説明会	令和4年12月21日(水)
質問受付	令和4年11月21日(月)～令和4年12月23日(金)
質問回答	令和5年1月中旬ごろ
個別対話の参加申込の受付・資料の提出	令和4年12月21日(水)～令和5年1月16日(月)
個別対話実施日	令和5年1月25日(水)～令和5年1月27日(金)
実施結果の公表	令和5年2月下旬ごろ

(3) 調査の進め方

① 実施要領の公表

実施要領は、令和4年11月21日（月）から、本市のホームページにて公表します。

② 事前説明会

個別対話に向けて、より効果的な提案等をしていただくため、事前説明会を実施します。説明の内容は、本調査の目的、調査対象の概要等です。

ア 説明会開催日時

令和4年12月21日(水) 13時30分～15時30分

イ 説明会開催場所

流山市役所（流山市平和台1-1-1） 第2庁舎3階301会議室

ウ 説明会申込方法

事前説明会に参加を希望される場合は、メールにて申込をしてください。

- ・メール件名：【説明会】ジェット口跡地サウンディング説明会参加申込 団体（法人）名
- ・提出物：説明会参加票（様式1）

エ 説明会申込受付期間

令和4年11月21日(月)～令和4年12月14日(水)17時まで

オ その他

- ・参加人数は一団体あたり2名までとします。
- ・実施要領は配付しませんので、必要に応じて各自ご用意ください。
- ・事前説明会時にも質問は受付ますが、内容によってはその場で回答できない場合がありますので、ご了承ください。

③ 質問票の提出

本調査事項について質問を受け付けます。ホームページ上にその回答を掲載します。

ア 質問票提出方法

質問票（様式2）に記載の上、メールで提出してください。

- ・メール件名：【質問】ジェット口跡地サウンディング質問 団体（法人）名

イ 質問票受付期間

令和4年11月21日(月)～令和4年12月23日(金)

④ 個別対話

調査ポイント（様式4）を中心に対話を行います。

ア 個別対話開催日時

令和5年1月25日(水)～令和5年1月27日(金)（予定） 1団体あたり1時間程度

イ 個別対話開催場所

流山市役所（流山市平和台1-1-1）

（状況によりオンライン対話にする可能性もあります）

ウ 個別対話申込方法

個別対話に参加を希望される場合は、メールにて申込をしてください。

- ・提出物：個別対話参加申込書（様式3）、調査ポイント（様式4）、個別対話参加法人・団体がこれまでに官民連携事業を行った実績が紹介されている資料等（ある場合のみ）
- ・メール件名：【対話】ジェット口跡地サウンディング参加申込 団体（法人）名
- ・その他：メール受信可能なデータ容量は5MB以内となりますので、これ以上となる場合は大容量ファイル送信サービスなどを使用してください。

エ 個別対話申込受付期間

令和4年12月21日(水)～令和5年1月16日(月)17時まで

オ その他

- ・参加人数は一団体あたり5人までとします。
- ・詳細については、参加申込書に基づき、別途メールにて連絡します。
- ・場合によっては、対話希望時間に対応できない場合もありますので、ご了承ください。

⑤ 個別対話結果の公表

個別対話の結果概要について、参加団体（法人名）を伏せた上で令和5年2月下旬ごろにホームページ上で公表します。提出資料は非公開とし、公表にあたっては事前に参加法人・団体へ公表内容の確認を行います。

6 調査後の予定

今回のサウンディング結果を踏まえて、実現性・公益性・有益性などを考慮し、事業方式や公募条件の整理・検討を進めます。

7 参考書類

- ・資料1 ジェット口跡地地籍測量図
- ・資料2 ジェット口跡地周辺給水図
- ・資料3 ジェット口跡地周辺污水排水設備平面図
- ・資料4 ジェット口跡地周辺雨水排水設備平面図
- ・資料5 ジェット口跡地解体工事図
- ・資料6 ジェット口跡地周辺公共施設位置図
- ・資料7 ジェット口跡地周辺道路台帳図
- ・資料8 ジェット口跡地登記簿・公図（写し）
- ・資料9 江戸川台イーストリートプロジェクト報告書

8 その他

- ・本募集は都合により延期し、または取りやめることがあります。この場合について、参加者は異議申し立てることができず、損害を受けることがあってもその賠償を請求できないものとします。
- ・提出していただいた資料は返却いたしません。
- ・本調査は、法人等の公募内容等を検討するうえで参考にするものです。事業者を決定するものではありません。
- ・本調査への参加実績が事業者の公募の際に優位性を持つものではありません。
- ・参加法人の名称は非公開とし、ヒアリングは提案内容保護のため事業者毎に非公開で個別に行います。

8 問い合わせ（担当窓口）

- ・流山市まちづくり推進部まちづくり推進課まちづくり推進係 担当：苅込、坂本、三橋
- ・連絡先：04-7150-6090 toshiseibi@city.nagareyama.chiba.jp