

# 江戸川台駅東口周辺地区再整備事業に係る ジェトロ跡地トライアルサウンディング 募集要領

令和5年11月策定

令和6年12月変更

## 1 トライアルサウンディングの目的

流山市では、市北部に位置する東武アーバンパークライン（野田線）江戸川台駅東口周辺において、江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョンに基づき、駅前広場の改修や公共用地の活用を図る再整備事業を進めています。

駅前に立地する日本貿易機構（ジェトロ）江戸川台職員宿舎跡地（以下、「ジェトロ跡地」という）については、公共施設の集約化を図ることを目途に令和2年に国から購入したところであり、公共施設の集約に加え、当該地のポテンシャルを活かし「新たな集客を見込める魅力的な空間の創出」を図るものとしています。これらを踏まえ、民間事業による活用の可能性を探ることを目的に、令和4年11月～令和5年2月にかけてサウンディング型市場調査を実施した結果、民間事業による活用可能性が十分見込まれることが確認できました。

合わせて、ジェトロ跡地の活用については、現在、市民等で構成される市民検討会において基本構想づくりを行っています。基本構想では、活用方針や必要な機能について検討しており、実際に市民等が現地で使い方を試すことで、将来的な活用をイメージすることを期待しています。

のことから、ジェトロ跡地において、将来の民間事業者の参入等の可能性を検証することを目的に民間事業者等の出店を募集するとともに、市民等により活用をしてもらう取組みとして、「トライアルサウンディング」を実施するものです。

## 2 トライアルサウンディングとは

市が所有する公共施設等の暫定利用を希望する民間事業者等を募集し、一定期間、実際に使用してもらう制度です。暫定利用後、効果や課題等をフィードバックし、今後の活用方針に活かしていくことを目的にしています。

同制度は、近年、多くの自治体で採用されており、本市では、令和5年1月から総合運動公園で実施しています。

## 3 期待される効果

### (1) 参加者のメリット

- ・提案内容が、ニーズとマッチングしているか確認することができます。
- ・立地、使い勝手、必要な規模・設備、採算性などをある程度把握することができます。
- ・暫定利用のため、リスクが少なく参画できます。

### (2) 流山市のメリット

- ・対象地の市場性を把握することができます。
- ・市民や民間事業者等の皆様の自由な発想に基づく提案により、利用者にとって魅力的な空間を創出することができます。

- ・市民や民間事業者等の皆様が求める条件、要望等を知ることができ、今後の整備に役立てる事ができます。

## 4 実施の背景

### (1) エリアビジョン

エリアビジョンでは、ジェトロ跡地には、「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の集約」及び「新たな集客を見込める魅力的な空間を創出」するとしています。

<目標・土地利用方針>

目標：「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくりを。

#### 小目標

商店街のかたちが残った

まちなかを回遊・滞留できる

人と車両との交錯が少なく、必要な機能が集約された

①出会いと交流があるまち

②歩いて楽しいまち

③安心・安全なまち



### (2) 市民検討会

ジェトロ跡地活用については、現在、市民で構成される「ジェトロ跡地活用に係る基本構想市民検討会」において、活用方針や整備機能について検討しています。

検討会では、江戸川台周辺の魅力や課題を話し合い、課題を解決するためのジェトロ跡地の活用方策について議論しています。

検討会では、次ページのとおり、活用方針や必要な機能が案として挙がっています。

## (ジェトロ跡地活用に係る基本構想・概要版から抜粋)

活用方針	<p style="text-align: center;">豊かなくらしと次世代を育む誰もがつながる場づくり ～多様な行政サービスの提供とみんなの憩いと活動の場～</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 多様な行政サービスの提供とともに便利で豊かな日常の暮らしを支えるみんなの憩いと活動の場を併せ持つ複合型施設とする。</li> <li>➢若い世代に選んでもらえる場を目指し、子どもを含め、子育て世代や高齢者まで多世代が交流することや地域で活動することにより、地域全体で子どもを育むことを目指す。</li> <li>➢誰もが利用しやすいバリアフリー・ユニバーサルデザインとし、また、性別等、年齢、障害の有無、人種、国籍等の違いにかかわらず、様々な背景を持つ人が排除されることなく、気軽に立ち寄れ、地域の住民が自然に交流できるインクルーシブな施設を目指す。敷地内のみならず、駅や駐車場からの動線にも配慮する。</li> <li>➢住民に親しまれるデザインの建物や広場空間を整備し、駅前として地域の顔となり、子どもたちにふるさととして愛される場所を目指す。</li> <li>➢公民連携（PPP※）により民間の創意工夫等を活用した質の高い公共サービスを提供できる施設整備・管理運営を行う。</li> </ul>
ジェトロ跡地の活用で解決していく課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 次世代を担う子どもや若者に来てもらえる場づくり</li> <li>② 住民同士がつながる機会づくり</li> <li>③ 超高齢社会へ対応した支え合う体制づくり</li> <li>④ 高齢者、障害者、子どもの他、誰もが過ごしやすい環境づくり</li> <li>⑤ 地域固有の魅力づくり</li> </ul>

必要な機能	整備施設・設備の候補
(1) 多様な行政サービスの提供機能	<p>① <u>江戸川台駅前出張所</u> ⇒現在の江戸川台駅前出張所を移転する。戸籍、住民登録、マイナンバーカード、健康保険や国民年金に関する事務、税の各種証明などの窓口。</p> <p>② <u>北部地域包括支援センター</u> ⇒現在の北部地域包括支援センターを移転する。高齢者が住み慣れた地域で健やかに安心して暮らせるよう、介護・福祉・健康・医療など、様々な面から支える総合相談窓口。</p> <p>③ <u>江戸川台ファミリーサポートセンター</u> ⇒現在の江戸川台ファミリーサポートセンターを移転する。子育て中の労働者や主婦等に、預かりの援助希望側と支援希望側の相互援助活動の連絡、調整を行う。</p> <p>④ <u>国際理解サポートセンター</u> ⇒現在の国際理解サポートセンターを移転する。市内在住外国人の生活相談窓口。</p> <p>⑤ <u>ジョブサポート流山</u> ⇒現在のジョブサポート流山を移転する。現在の施設面積から縮減を図る。ハローワークとの協力により、職業相談・紹介および求人自己検索システムによる求人情報を提供する。</p> <p>⑥ <u>防災施設</u> ⇒今回の施設整備に合わせ新規で設置する。防災備蓄品や井戸などの防災設備の設置、災害情報の提供を行う。</p>
(2) 日常的な居場所としての滞在機能	<p>① <u>ライブラリーカフェなど</u> ⇒図書コーナー付きのカフェ。気軽に目的がない人でも立ち寄れ、お茶、おしゃべり、学習などができる。</p>
(3) 次世代を担う子どもを含めた多世代交流機能	<p>① <u>子育て支援施設</u> ⇒子どもの一時預かりなど、子育て世代に選ばれる場に繋がる施設。子育て中の親、子どもや高齢者世代が、互いに交流できる場や団りごとの相談を行う場。</p> <p>② <u>学習スペース・ITルーム</u> ⇒中高生を中心居場所となるスペース。勉強、インターネット、読書などができる、学びの場となる。ITを気軽に体験できて使い方を学べる設備を設ける。</p> <p>③ <u>屋外広場</u> ⇒自由に交流できる広場空間。</p> <p>④ <u>屋上広場</u> ⇒屋上を広場等として開放し利用する</p>
(4) 地域活動・文化芸術活動を支援する機能	<p>① <u>多目的ホール、多目的室、会議室、集会室など</u> ⇒様々な会合、講座、催し物、講演会や軽運動が可能な施設。</p> <p>② <u>シェアキッチン</u> ⇒複数人がシェアして地域活動ができるキッチン施設。</p> <p>③ <u>工作室、作業室など</u> ⇒趣味などを活かしたものづくりのための設備を備えた施設。</p> <p>④ <u>シェアショップ</u> ⇒期間やスペースを区切って貸し出し団体や企業等が活動するスペース。</p> <p>⑤ <u>展示室、展示ギャラリーなど</u> ⇒市内の芸術家や市民作品等の展示場所。</p> <p>⑥ <u>スタジオ（防音室）</u> ⇒地域の情報発信や録音・演奏やダンスなどの活動できる防音機能を備えた施設。</p> <p>⑦ <u>インクルーシブスペース（障害など団りごとの解決につながる場）</u> ⇒性別等、年齢、障害の有無、国籍等の属性を問わず、全ての市民がお互いを認め合い、自分らしく暮らせるまちの実現を目指すための情報発信・活動スペース。（※インクルーシブ…「仲間はずれにしない」「みんないっしょに」という意味）</p>
高齢者・子ども・障害者の他、誰もが趣味などを活かして活動する 団体等が活動しやすい	<p>※現段階で上記全施設の導入検証を行ったものではない。設計において施設の合築や集約化など工夫を行い、当該施設の導入実現を目指す。</p> <p>※当該施設の出店事業者などを検討する際には、トライアルサウンディングの結果なども踏まえる。</p> <p>※バリアフリー、ユニバーサルの視点を十分に施設に反映するために、障害者、高齢者、地域住民などの施設利用者に説明を丁寧に行うこととする。</p>

その他、検討会の内容については、市ホームページでご覧いただけます。

### (3) 今後のスケジュール（予定）

将来的に、下記のスケジュールを参考に、公民連携事業による事業実施を検討しています。

	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
	10	11	12	1	2	3				
基本構想検討						→				
トライアルサウジング						→				
事業手法検討						→				
公募							→			
設計								→		
建設									→	★

※あくまでも現時点の予定です。検討状況により、今後変更となる場合があります。

## 5 調査対象・期間

### (1) 対象地

- 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 m<sup>2</sup>
- 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



### (2) 実施期間

令和5年11月7日から令和6年12月27日の期間とします。（ただし、提案内容や応募状況を踏まえて、実施期間を延長する場合があります。）

必ずしも毎日実施する必要はありませんが、民間事業者等による出店は、最低実施日数を設定します。詳しくは、下記の応募条件を確認ください。

## 6 募集内容

### (1) 提案条件

- トライアルサウンディングの目的・趣旨・背景を理解した上で、将来の「新たな集客を見込める魅力的な空間の創出」に関連すること。
- 民間事業者等による出店の提案内容は、実施期間中の一時的なイベントではなく、将来の参入等を見据えた活用可能性を検証するものであること。（平日、休日合わせて2ヶ月間で4日以上の出店をお願いします。）
- 地域の課題の解決に寄与するものであること。
- 実施者同士や周辺の店舗などと連携を生むものであること。

## (2) 民間事業者等による出店

- ・ジェトロ跡地で将来の活用の可能性を検証するため、出店希望者を募集するものです。
- ・出店区画を指定し、その範囲で活用いただきます。
- ・出店にあたっては、応募が必要となります。詳細は下記をご覧ください。
- ・出店区画は、下記のとおりとなります。（会場図参照）出店区画以外での出店はできません。
  - ① 出店区画Aは、駐車場の横となります。砂利敷きです。キッチンカーは原則こちらに出店してください。
  - ② 一般的の出店は、出店区画B（敷地北側・商店街側）又は出店区画C（敷地南側・大通り沿い）となります。いずれも地面は土となります。一般出店スペースは概ね5m×5m程度でお願いします。
- ・申し込みは、先着順となります。
- ・なお、プレハブなど建築物の設置や複数区画を活用したい場合は、別途ご相談ください。
- ・本要領の「4 実施の背景（2）市民検討会」における必要な機能の整備施設・設備の候補に関する将来的な利用を想定した取り組みを実施することを期待しています。

## (3) 市民等による広場活用

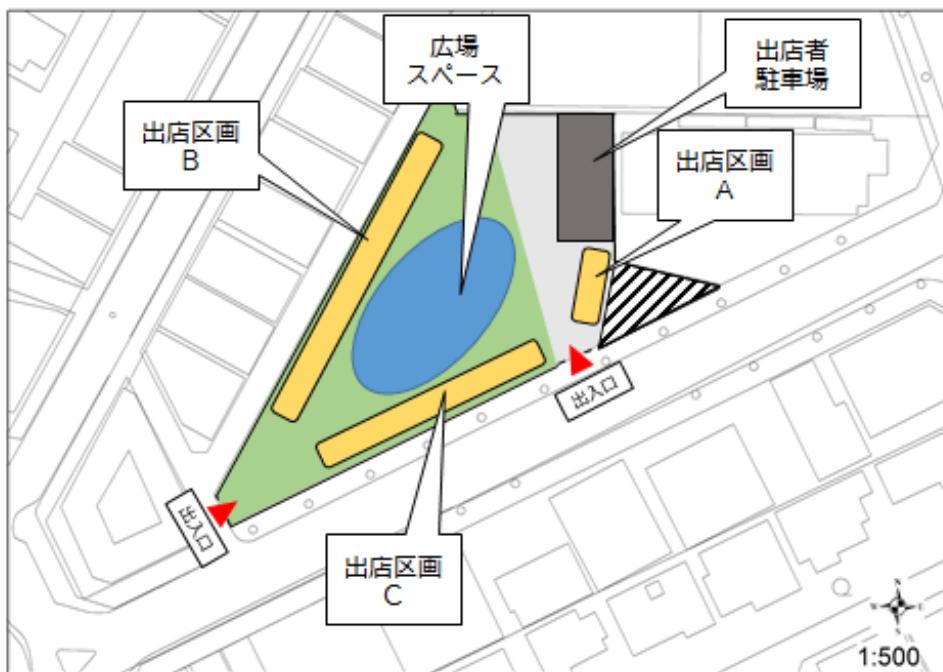
- ・市民等の様々な活用の場としてのニーズを把握するため、期間中、調査地の一部を開放し、市民が広場として自由に利用できるようにするものです。
- ・利用できる範囲は、広場スペースとなります。（会場図参照）ただし、民間事業者等による出店がない場合は、出店区画部分も利用しても構いません。
- ・本要領の「4 実施の背景（2）市民検討会」における必要な機能の整備施設・設備の候補に関する将来的な利用を想定した取り組みを期待しています。
- ・なお、不特定多数が参加する催し物など一定部分以上を占用して利用したい場合は、市民団体等（流山市民活動推進センターの団体登録を行っているもの）が主催するもので、公共団体が支援する実施主体（地方公共団体の後援を受けている者など）であるなど、公共的な目的に限られます。応募が必要となりますので、別途ご相談ください。

## (4) 駐車場

- ・原則、民間事業者等の出店者専用の駐車場です。（来訪者・利用者の駐車場はありません。）
- ・利用する場合は、応募の際、申し込みしてください。
- ・申し込みは、先着順となります。数に限りがありますので、希望に添えない場合があります。

### (5) 会場図

- 会場内は、以下の図のとおり、利用に応じて区画しています。



### (6) 備品等

- 来訪者・利用者用の椅子やテーブルについては、市において多少用意しています。
- その他、備品等につきましては、実施者において準備してください。

### (7) 留意事項

- 同一時期に実施を希望する応募者が複数いた場合であって、出店できる区画が上限に達した場合は、調整・キャンセルさせていただく場合があります。

## 7 応募資格・条件

### (1) 対象者・応募資格

本要領に定める内容及び条件等を十分に理解し、かつ、応募内容を実行する意思と能力を有する民間企業、NPO 法人、個人事業主、任意団体、市民等で、様式 2 誓約書の内容を誓約できる必要があります。ただし、次の事項に当てはまる方は応募することができません。

- 流山市指名競争入札参加資格業者指名停止基準（平成 3 年 4 月 1 日制定）に基づく指名停止、または流山市建設工事等暴力団対策措置委要綱（平成 19 年 6 月 1 日制定）に基づく指名除外を受けている者。
- 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過していない者、または本事業の提案書提出日の前 6 か月以内に不渡り手形もしくは不渡り小切手を出した者。
- 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項もしくは第 5 項の規定による営業停止の処分を受けている者。
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律 77 号）第 3 条または第 4 条の規定に基づき都道府県公安委員会が指定した暴力団員等の構成員を、役員、代理人、支配人その他使用人または入札代理人として使用している者。

- ⑥ 民事再生法（平成 11 年法律第 255 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続き開始決定がされている者。
- ⑦ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続き開始決定がされている者。
- ⑧ 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者またはこれに準ずる者として、国土交通省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者。
- ⑨ 応募資格申請書に虚偽の記載をし、または重要な事実について記載をしなかった者。
- ⑩ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者。

## （2）応募条件

下記の応募条件を遵守してください。なお、応募条件については、実施状況を踏まえ、適宜見直しますので、予めご了承ください。

- ① 実施内容は、応募書類等に沿った内容としてください。
- ② 民間事業者等の出店の場合、2ヶ月間で平日 1 日以上を含む計 4 日間は実施すること。
- ③ 保健所や消防など、実施にあたり必要な手続きは、実施者において行うこと。
- ④ 実施にあたり必要な保険（食中毒等への対応など）は、実施者において加入すること。
- ⑤ テント等の設置や火器等を使用する場合は、実施者の責任において安全管理すること。
- ⑥ 新型コロナウイルス感染症などの感染拡大状況を踏まえた、国や県、市の要請に適切に対応すること。
- ⑦ 公の秩序又は善良な風俗を乱す行為をしないこと。
- ⑧ 危険な行為、周辺に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
- ⑨ 実施後は、実施者により原状回復を行うこと。
- ⑩ そのほか、ジェトロ跡地の利用及び管理に支障を来たす行為をしないこと。

## （3）活用ルールについて

活用にあたっては、下記のルールを遵守してください。なお、活用ルールについては、実施状況を踏まえ、適宜見直しますので、予めご了承ください。

- ① ジェトロ跡地内は、禁煙となります。
- ② ジェトロ跡地内には、来訪者・利用者用の駐車場はありません。
- ③ ゴミは、出店者により持ち回りで回収してください。
- ④ 荷物等は、原則、持ち帰りとしますが、連日利用する場合は、実施者の責任の元、置いて行ってもかまいません。
- ⑤ ジェトロ跡地の出入口については、必要に応じて実施者に解錠・施錠をお願いする場合がありますので、予めご了承ください。
- ⑥ 民間事業者等の出店場所については、承認された出店区画で行ってください。なお、出店区内での配置については、当日、先着順で実施者の自由に決めていただけます。
- ⑦ 実施者は、実施の際、承認証を見る位置に掲げてください。
- ⑧ 実施内容に変更がある場合は、必ず市に連絡をしてください。
- ⑨ 現地にトイレは設置していません。近隣の公共施設内（江戸川台福祉会館など）のトイレをご利用ください。

## （4）費用負担について

事業実施に係る費用負担については、原則、実施者が負担することとします。なお、今回の調査に係る土地の使用料は無料とします。

## 8 実施の流れ

### (1) 日程

調査は、次の日程（予定）で行います。

募集要領の公表(流山市ホームページに掲載)	令和5年11月1日(水)
事前相談/提案書受付期間	令和5年11月1日(水)～令和6年12月20日(金)
事業実施	令和5年11月7日(火)～令和6年12月27日(金)
実績報告書提出	最終出店日の14日以内（申込ごとに）
ヒアリング調査	事業期間中又は事業実施後

### (2) トライアルサウンディングの進め方

#### ① 募集要領の公表

募集要領は、令和5年11月1日(水)から、本市のホームページにて公表します。

#### ② 提案書の提出及び承認

実施者は、提案書類を提出してください。書類の受付後、市において審査を行い、承認の場合、承認証を発行します。

#### ③ トライアルサウンディングの実施

提出いただいた提案書類に基づいて、トライアルサウンディングを実施していただきます。

実施内容を変更したい場合は、市に連絡してください。なお、実施期間中又は実績報告書の提出後、実施内容について市がヒアリング調査を行う場合があります。

#### ④ 実績報告書の提出

トライアルサウンディング終了後、原状回復を行ったうえで、事業者は市に実績報告書（任意様式）を提出します。

実績報告書には、実施日、実施内容、利用客数、事業に係る収支、実施状況の写真を掲載し、申込ごとに最終出店日から14日以内に提出をしてください。なお、複数ヶ月にわたり継続して出店している場合は、1か月ごとを目安にまとめて提出していただいてかまいません。

## 9 応募方法

### (1) 提出書類

様式1 申込書

様式2 誓約書

提案書（任意様式）

※専用応募フォームによる提出の場合は、フォーム入力のみとなります。

（電子データ・紙等での提出は不要です。）

### (2) 提出先・連絡先

流山市 まちづくり推進部 まちづくり推進課

住所：〒270-0192 千葉県流山市平和台1-1-1

メール：[toshiseibi@city.nagareyama.chiba.jp](mailto:toshiseibi@city.nagareyama.chiba.jp)

電話：04-7150-6090

※専用の応募フォームによる提出の場合は、フォーム入力のみとなります。

(電子データ・紙等での提出は不要です。)

### (3) 提出方法

前述(1)の提出書類の提出は、専用の応募フォーム、メール、郵送又は窓口で受け付けます。(メール提出の場合の件名は、『【申込】トライアルサウンディング 申込者(団体)名』としてください。)

専用応募フォームは以下のとおりです。(民間事業者等の出店の専用フォーム)



### (4) 受付期間

令和5年11月1日(水)から令和6年12月20日(金)まで

事業実施予定日の1週間前までに応募してください。

### (5) 事前相談

提案内容や書類作成について、ご応募いただく前に事前相談やご質問を受け付けています。

メール・現地・窓口・電話いずれも対応可能ですので、担当までご連絡ください。

ご質問内容についてほかの実施事業者と共有することが望ましいと市が判断した場合は、市ホームページで公表します。

### (6) 提案書に記載すべき事項

提案書に必ず記載していただく内容は次のとおりです。

- ・緊急時連絡先
- ・店舗名
- ・営業日程・時間一覧
- ・出店業種、内容、営業体制、運営エリアの管理方法
- ・運営方法(運営形態・設置備品・安全対策)
- ・運営に必要な許認可等(写しも添付)
- ・利用希望(区画・駐車場利用の有無)

## 10 様式・資料

- ・様式1 申込書
- ・様式2 誓約書
- ・参考様式1 個人事業主向け 提案書ひな形
- ・参考様式2 個人事業主向け 実績報告書ひな形
- ・参考様式3 個人事業主向け 実績報告書(事業収支)ひな形

- ・参考様式4 軽微な変更届

## 1.1 その他

---

### (1) 本要領の見直し

本要領は、実施状況を踏まえ、適宜見直しますので、予めご了承ください。

### (2) 結果の公表

本調査の結果は、市のホームページで公開します。公開内容は、実施の概要、実施時の写真、アンケート調査結果、事業者ヒアリングの結果であり、応募事業者のノウハウに関わる部分や事業収支については公開いたしません。

### (3) 今後について

事業の実施にあたっては、本調査結果を参考に、検討を進めていく予定です。