

# 江戸川台駅東口周辺地区再整備事業における ジェットロ跡地活用に係る事業化検討サウンディング調査 実施要領

令和6年11月

## 1-1 趣旨

本要項は、東武アーバンパークライン（野田線）江戸川台駅東口の日本貿易機構（ジェットロ）江戸川台職員宿舎跡地（以下、「ジェットロ跡地」という）に関して、公民連携による施設整備や管理運営などの事業手法について検討するため、民間事業者へのサウンディング調査の条件及び手続を示したものです。

## 1-2 背景・位置づけ

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）江戸川台駅東口について、令和2年3月に策定した都市計画マスタープランにおいて、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ます。

このことから、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エリアビジョンを令和5年2月に策定しました。当該エリアビジョンでは、では、『「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくりを。』を目標に定め、ジェットロ跡地の土地利用方針として「江戸川台駅前庁舎、北部地域包括支援ジェットロ跡地の土地利用方針として「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のほか、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の創出」を図るものとしています。

本ビジョンを踏まえ、ジェットロ跡地活用に関する活用方針や必要な機能について定めた「ジェットロ跡地活用に係る基本構想」を令和6年6月に策定しました。本基本構想に基づき、公民連携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・管理運営を目指しており、ジェットロ跡地の事業化に向け、サウンディングを行うものです。

## 1-3 目的

江戸川台駅東口周辺については、周辺の老朽化した公共施設を集約化するため、令和2年に国から購入したジェットロ跡地を活用するものとし、それに加えて、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、公民連携による施設整備や管理運営の検討を行っているところです。また、当該ジェットロ跡地を拠点に、駅前広場や商店街などの周辺についても、民間の創意工夫等を活用した賑わいづくりの可能性を検討しています。これら事業により、『「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくりを。』実現し、江戸川台駅東口周辺地区の再編を行うことを目的としています。

本サウンディングは、今後のジェットロ跡地の事業化に向け、公民連携による事業手法やその条件について、民間事業者への調査を行い、今後の公募に向けた条件を整理・検討することを目的としています。

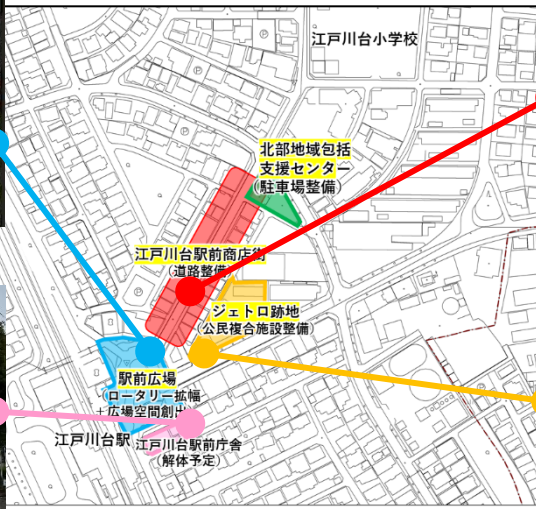
## 2-1 ジェトロ跡地の概要

### (1) 調査対象エリアの概要

江戸川台は本市の北部に位置し、昭和30年代に開発された良好な戸建て住宅地と駅前には商店街が立地し、鉄道・バスなどの複数の公共交通機関と公共施設や教育施設が駅周辺に集約されています。また、広い敷地の戸建て住宅が多く、公園や緑が多いことなどから、住宅地として暮らしやすいエリアです。

一方、高齢者の割合増加・働く若い世代の減少など地域社会の構造の変化により、まちの活気が失われ、商店街の衰退、施設の老朽化など、様々な課題が生じています。

市では、これら課題に対応するため、本ジェトロ跡地の活用を含めた駅周辺の再整備を進めています。当該再整備を契機に、エリアの再編を行い、エリア全体の価値が向上することを目指しています。



### (2) 調査対象地の概要

- ・ 名称 日本貿易機構江戸川台職員宿舍跡地（ジェトロ跡地）
- ・ 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



### (3) 江戸川台駅東口周エリアビジョンについて

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を策定しています。当該ビジョンに基づき、駅前広場・ジェット口跡地・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きます。

#### 江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョン

##### <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  
①出会いと交流があるまち

まちなかを回遊・滞留できる  
②歩いて楽しいまち

人と車両との交錯が少なく、必要な機能が集約された  
③安心・安全なまち

##### <将来エリアイメージ図>



- ・ジェット口跡地の施設利用者駐車場
- ・スクールバスや企業バスの乗降場

- ・地元との合意形成を図りながら、高齢者や子どもが安心・安全に回遊できる歩行者優先の道路化

- ・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
- ・新たな集客を見込める魅力的な空間の創出

- ・交通需要に対応したロータリーの拡幅
- ・歩行者が滞在しやすく、様々な催し物やイベントができる広場空間の創出

##### <スケジュール（予定）>

| 項目      | 共用開始時期        |
|---------|---------------|
| ジェット口跡地 | 令和8年度 ⇒ 令和9年度 |
| 駅前広場    | 令和10年度        |
| 商店街通り   | 令和8年度（※）      |

※地元との合意形成を図りながら進めていきます。

※本内容は、令和5年7月時点のもので、今後、変更となる場合があります。

#### (4) ジェトロ跡地活用に係る基本構想について

ジェトロ跡地活用については、市民や関係団体等で構成される市民検討会において、活用方針や必要な機能について検討を行い、「ジェトロ跡地活用に係る基本構想」としてまとめました。ジェトロ跡地の活用については、当該基本構想を尊重していくものとします。

##### ●活用方針

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>豊かなくらしと次世代を育む誰もがつながる場づくり<br/>～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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>■活用方針の考え方</b></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> |
| <p><b>■ジェトロ跡地の活用で解決していく課題</b></p> <ol 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> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

##### ●必要な機能

|                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 多様な行政サービスの提供機能</li> <li>(2) 日常的な居場所としての滞在機能</li> <li>(3) 次世代を担う子どもを含めた多世代交流機能</li> <li>(4) 地域活動・文化芸術活動を支援する機能</li> </ol> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## (5) ジェトロ跡地トライアルサウンディング

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、市民等により様々な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」を実施しています。実施の詳細は【資料10】をご覧ください。



実施風景

## (6) 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。



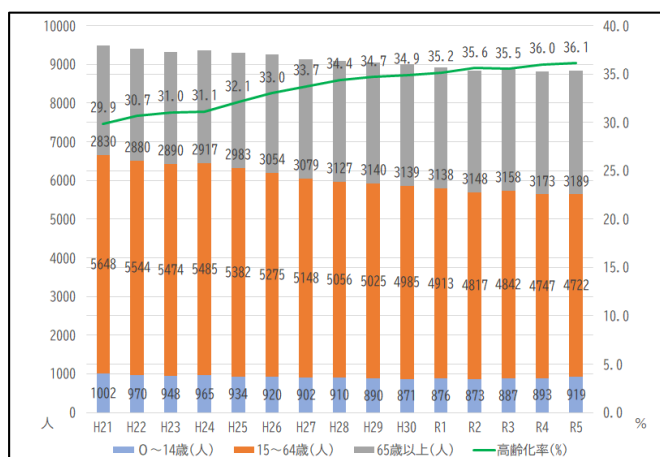
位置図



実施風景

## (7) 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）



グラフ：江戸川台駅周辺地区（江戸川台東1～4丁目、江戸川台西1～4丁目）の年齢階層別人口の変化と高齢化率

## 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 | 令和 3 年度 | 令和 4 年度  | 令和 5 年度  |
|----------|----------|---------|---------|----------|----------|
| 12,148 人 | 11,997 人 | 9,125 人 | 9,856 人 | 10,917 人 | 11,312 人 |

## ③流山ぐりーんバス 1日平均利用者数

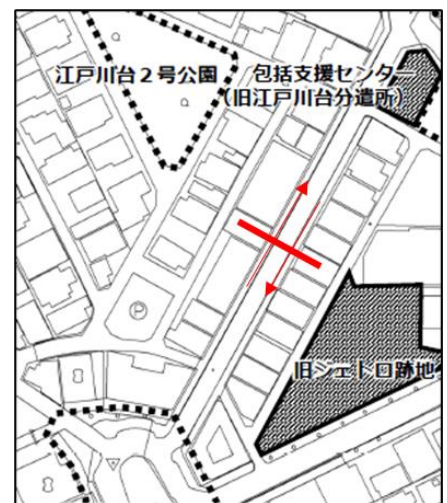
・運行日 364日（1月1日を除く。）

| ルート名  | 平成 30 年度 | 令和元年度   | 令和 2 年度 | 令和 3 年度 | 令和 4 年度 | 令和 5 年度 |
|-------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 江戸川台東 | 415.8 人  | 414.7 人 | 261.9 人 | 296.2 人 | 347.1 人 | 378.4 人 |
| 江戸川台西 | 344.7 人  | 334.0 人 | 285.2 人 | 335.2 人 | 358.2 人 | 397.6 人 |

## ④交通量調査結果（江戸川台駅前商店街）

・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 |

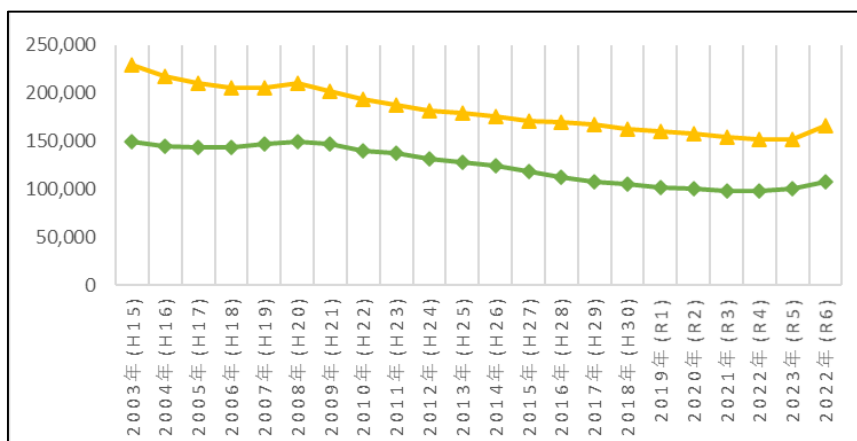


実施箇所

## ⑤集約する行政機能の利用者数

約 55,000 人（令和2年度実績）

## ⑥周辺の地価公示価格の推移



【凡例】

黄色：商業地

緑色：住宅地

## ⑦江戸川台駅東口周辺地区の変遷

|               |                                                                                                                            |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 昭和 32(1957)年度 | ・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。<br>（面積：969,267 m <sup>2</sup> ／計画人口：8,448 人／計画戸数：2,223 戸）            |
| 昭和 33(1958)年度 | ・東武野田線江戸川台駅開業。まちびらき。                                                                                                       |
| 昭和 35(1960)年度 | ・江戸川台駅東口開設。                                                                                                                |
| 昭和 38(1963)年度 | ・旧都市計画法による用途地域決定告示。<br>・江戸川台駅前第一ビル完成。                                                                                      |
| 昭和 39(1964)年度 | ・江戸川台駅前ビル完成。                                                                                                               |
| 昭和 41(1966)年度 | ・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 | ・駅前広場に噴水を設置。<br>・現都市計画による用途地域決定告示。                                                                                         |
| 昭和 60(1985)年度 | ・商店街アーケード設置。<br>・江戸川台駅橋上駅舎完成。                                                                                              |
| 平成 13(2001)年度 | ・江戸川台東口駅前広場を現在の形に改修。                                                                                                       |
| 平成 17(2005)年度 | ・江戸川台駅前出張所が現在の位置（J A ビル）に移転。<br>・つくばエクスプレス、流山ぐりんバス運行開始。                                                                    |
| 平成 18(2006)年度 | ・「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。<br>・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。<br>・「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。<br>・「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」を実施。<br>・「江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョン」を策定。 |
| 令和 5(2023)年度  | ・「ジェット口跡地活用に係る基本構想市民検討会」を設置。<br>・ジェット口跡地活用に係るトライアルサウンディングを募集開始。                                                            |
| 令和 6(2024)年度  | ・「ジェット口跡地活用に係る基本構想」を策定。                                                                                                    |

## 4 調査対象区域

### (1) 調査対象地

ジェトロ跡地（流山市江戸川台東2丁目6番4号）の約2,088.48㎡です。【3－（2）参照】

### (2) 検討している公民連携事業の内容

- 民間事業者によるジェトロ跡地の施設の整備（設計・建設）・管理運営
- ジェトロ跡地施設への民間テナント（下記の②整備機能（2）～（4）に記載の必要な機能・整備施設の候補やその他施設）の導入・運営
- 駅前広場や商店街などの周辺について、民間事業による賑わいづくりや道路活用のためのエリアマネジメントや管理運営

### (3) ジェトロ跡地の活用条件について

ジェトロ跡地の活用については、下記の内容に基づき、整備を行うものとします。

#### ①活用方針

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～

#### ②整備機能

当該地で整備を予定している機能は、下記のとおり、「ジェトロ跡地活用に係る基本構想」に定めたものを導入するものとします。

| 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       | ①江戸川台駅前出張所 ②北部地域包括支援センター<br>③江戸川台ファミリーサポートセンター ④国際理解サポートセンター<br>⑤ジョブサポート流山 ⑥防災施設                                       |
| （2）日常的な居場所としての滞在機能      | ①ライブラリーカフェなど                                                                                                           |
| （3）次世代を担う子どもを含めた多世代交流機能 | ①子育て支援施設 ②学習スペース・IT ルーム<br>③屋外広場 ④屋上広場                                                                                 |
| （4）地域活動・文化芸術活動を支援する機能   | ①多目的ホール、多目的室、会議室、集会室など ②シェアキッチン<br>③工作室、作業室など ④シェアショップ<br>⑤展示室、展示ギャラリーなど ⑥スタジオ（防音室）<br>⑦インクルーシブスペース（障害など困りごとの解決につながる場） |

※現段階で上記全施設の導入検証を行ったものではありません。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ものとします。

#### 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。

- 「ジェトロ跡地活用に係る基本構想」に基づき、活用方針・必要な機能（整備施設・設備の候補を含む。）を満たすこと
- ②整備機能のうち（1）多様な行政サービスの提供機能に該当する施設として、集約対象の既存の公共施設の機能を確保すること（想定面積500㎡以上）
- 駅前広場や商店街と一体的な利用を前提とした事業計画であること
- 市が土地を所有すること



## (4) 今後のスケジュール（予定）

|         | 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 | 事業手法検討<br>→  | 公募 → 設計 | → 建設           | → ★<br>共用開始 |           |
| 駅前広場    | 設計・用地取得<br>→ |         | → 工事           | →           | ★<br>共用開始 |
| 商店街通り   | 整備方針検討<br>→  | 設計      | → 工事 ★<br>共用開始 |             |           |

※あくまでも現時点の予定です。今後変更となる場合があります。

## (5) 調査内容

前述「(4) 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公募を行う際の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。

## (6) 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3）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6年11月6日(水)                |
| 質問受付                  | 令和6年11月6日(水)～令和6年11月20日(水)  |
| 質問回答                  | 令和6年11月下旬ごろ                 |
| 個別対話の参加申込の受付・資料の提出    | 令和6年11月25日(月)～令和6年12月9日(月)  |
| 個別対話実施日               | 令和6年12月23日(月)～令和6年12月27日(金) |
| 実施結果の公表               | 令和7年1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6年11月6日（水）から、本市のホームページにて公表します。

## ② 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1）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 6 年 11 月 6 日(水)～令和 6 年 11 月 20 日(水)

③ 個別対話

調査ポイント（様式 3）を中心に対話を行います。

ア 個別対話開催日時

令和 6 年 12 月 23 日(月)～令和 6 年 12 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 2）、調査ポイント（様式 3）、個別対話参加法人・団体がこれまでに公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】ジェトロ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 5 MB 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 6 年 11 月 25 日(月)～令和 6 年 12 月 9 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 7 年 1 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、事業手法や公募条件の整理・検討を進めます。

## 7 参考書類

---

- ・資料 1 ジェトロ跡地活用に係る基本構想
- ・資料 2 ジェトロ跡地地籍測量図
- ・資料 3 ジェトロ跡地周辺給水図
- ・資料 4 ジェトロ跡地周辺污水排水設備平面図
- ・資料 5 ジェトロ跡地周辺雨水排水設備平面図
- ・資料 6 ジェトロ跡地解体工事図
- ・資料 7 ジェトロ跡地周辺公共施設位置図
- ・資料 8 ジェトロ跡地周辺道路台帳図

- ・資料9 ジェトロ跡地登記簿・公図（写し）
- ・資料10 江戸川台イーストリートプロジェクト報告書
- ・資料11 ジェトロ跡地トライアルサウンディング実績報告書

## 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：西山、水梨
- ・連絡先：04-7150-6090 [toshiseibi@city.nagareyama.chiba.jp](mailto:toshiseibi@city.nagareyama.chiba.jp)