

ジェトロ跡地活用事業 流山市と事業者との直接対話

令和7年7月25日
流山市役所まちづくり推進課

1. 本事業に期待すること

2. 事業経緯と目的

- (1) エリアビジョン
- (2) 基本構想
- (3) 敷地条件について

3. 事業手法

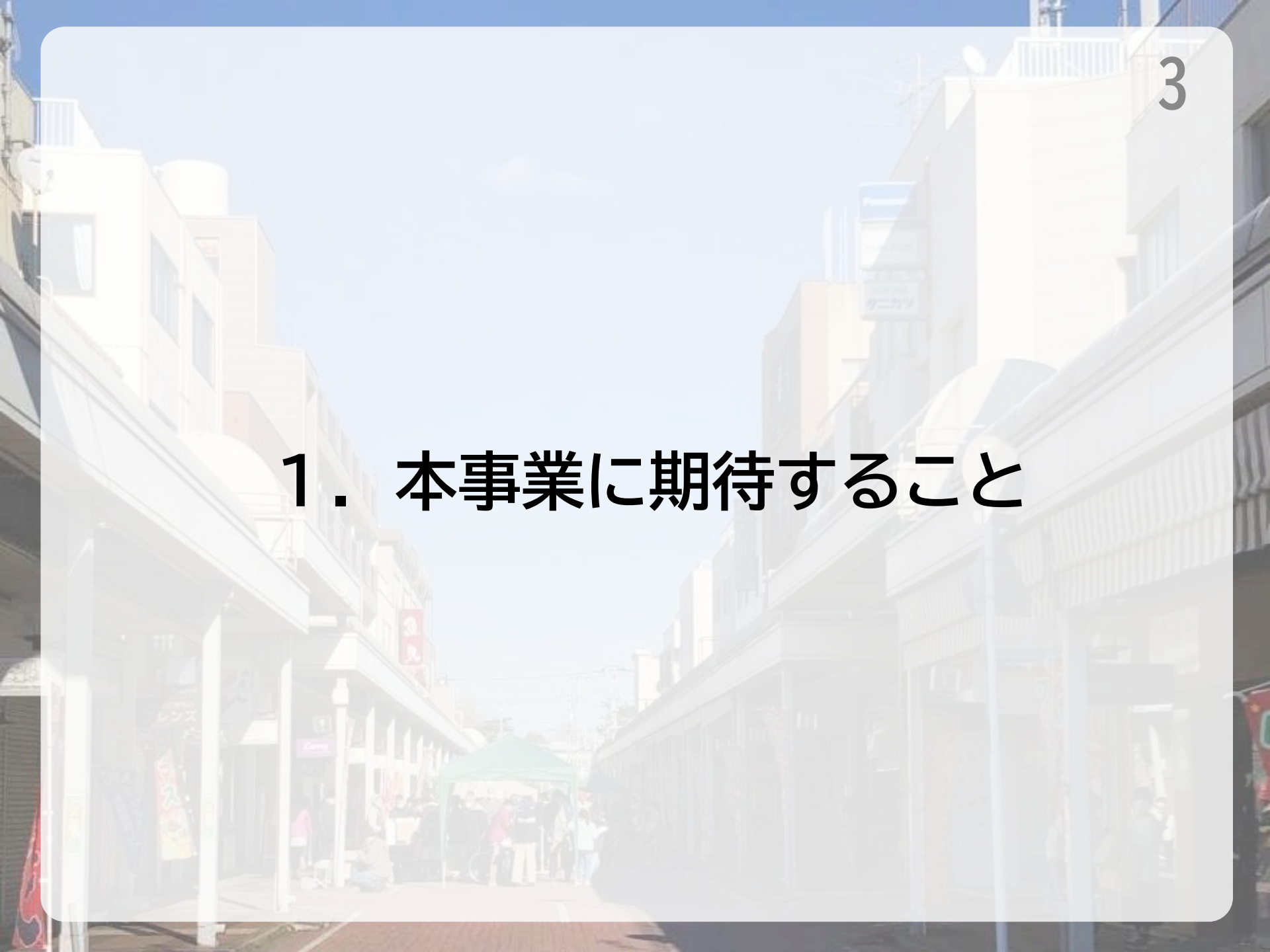
- (1) 事業スキーム
- (2) 契約の枠組み

4. 応募条件

- (1) 業務要求水準のポイント
- (2) 各整備施設
- (3) 土地及び建物（公共施設）の貸付条件

5. 今後のスケジュール

1. 本事業に期待すること



- ①エリアの魅力を向上させ、江戸川台が「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場となること。
- ②学びや文化的な導入施設について、公民連携による質の高いサービスを創出することで、これらが地域の活動や商業の活性化の核として機能すること。
- ③市の財政負担の縮減や質の高い公共サービスの観点から、「公民提案施設」について、可能な限り民間施設としての提案をいただきたい。

- ④施設全体が、バリアフリー・ユニバーサルデザインの原則を基本に、様々な背景を持つ利用者の多様なニーズに対応するインクルーシブな施設となること。
- ⑤今後市が整備する駅前広場や商店街通りを含めたエリアマネジメントを期待します。

2. 事業経緯と目的



- ・流山市の江戸川台駅東口周辺は、令和2年策定の「流山市都市計画マスタープラン」で住民の生活を支える地域拠点として再整備を進める方針が示されています。
- ・このことから、令和5年2月に「**江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョン**」を策定し、『「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、土地利用方針として「老朽化した公共施設の集約化」と「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。

(1) エリアビジョン

8

「江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョン」の策定（令和5年2月）

＜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

- ・江戸川台駅周辺については、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日本貿易振興機構（ジェトロ）の江戸川台職員宿舍跡地を活用するものとなりました。
- ・加えて、更なる駅周辺の魅力向上を図るため、令和6年6月に策定した「**ジェトロ跡地活用に係る基本構想**」に基づいた施設の導入を目指すこととし、整備にあたっては、公民連携により、民間の創意工夫を活かした質の高い公共サービスを提供できる施設整備・管理運営を行うよう活用方針が定められました。

(2) 基本構想

10

「ジェット口跡地活用に係る基本構想」の策定（令和6年6月）

●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～

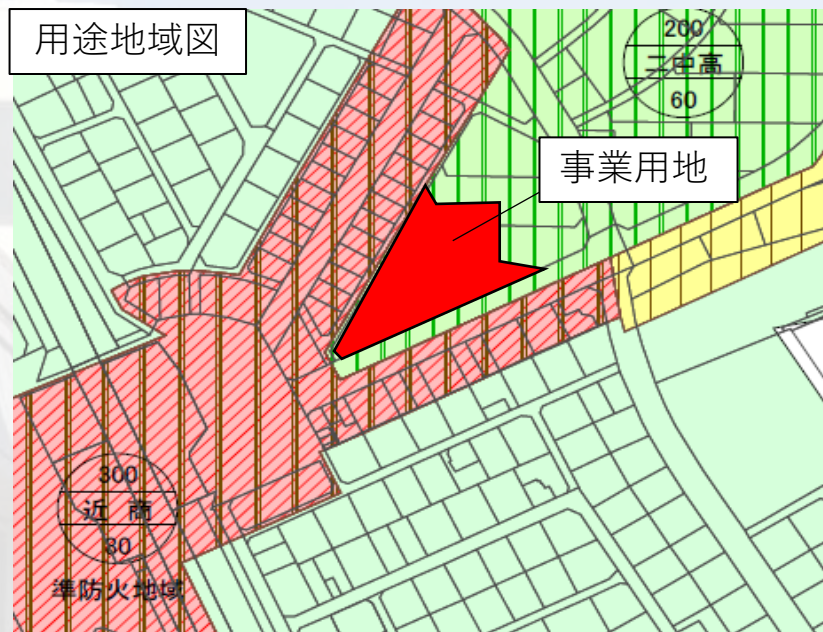
●必要な機能と必要な機能に対する具体的な施設候補

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 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 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 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 ③工作室、作業室など ④シェアショップ ⑤展示室、展示ギャラリーなど ⑥スタジオ（防音室） 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）

(3) 敷地条件について

▶募集要項 P. 6関係

11



用途地域 第二種中高層住居専用地域

敷地面積 2,042.13㎡ (駅前広場拡幅後の想定面積)

区域区分 市街化区域

建ぺい率／容積率 60％／200％

高度地区 第二種高度地区 (12m)

12

2,042.13m²

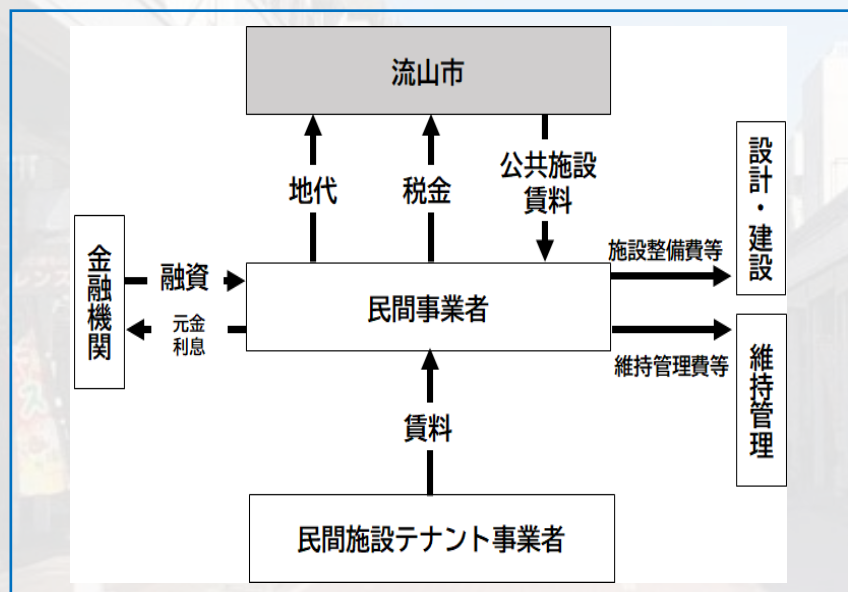
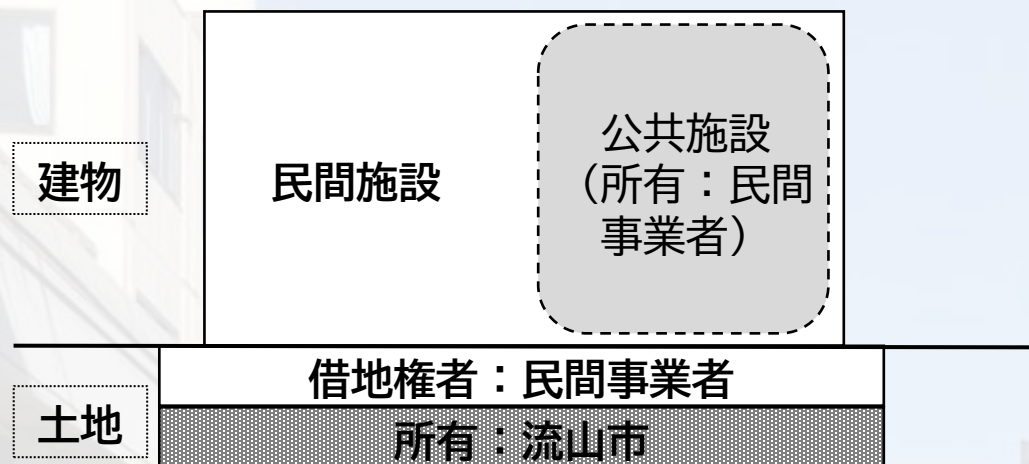
記号	凡 例
○	測量基準点
●	境界標
○	汚水マス
●	雨水マス
△	消火栓
→○←	電 柱
○	支 路
○	U字溝
○	ゲレーチング
○	縦 石
○	ブ ロ ッ ク
○	点字ブロック
(As)	アスファルト舗装
---	測量計画ライン

園名	現況平面図		
所在	流山市江戸川台東二丁目6番4		
縮尺	S=1:250	図面No.	N0.3
作成年月日	R7-7-1		NE0-36-4
作成者	千葉県流山市名郡1093番地 有限会社森田測量 代表取締役 安藤 隆一郎 TEL 04-7141-2846 FAX 04-7141-2845		

3. 事業手法



定期借地＋賃貸方式



事業ステップと費用負担

【設計】民間事業で実施



【建設】民間事業で実施

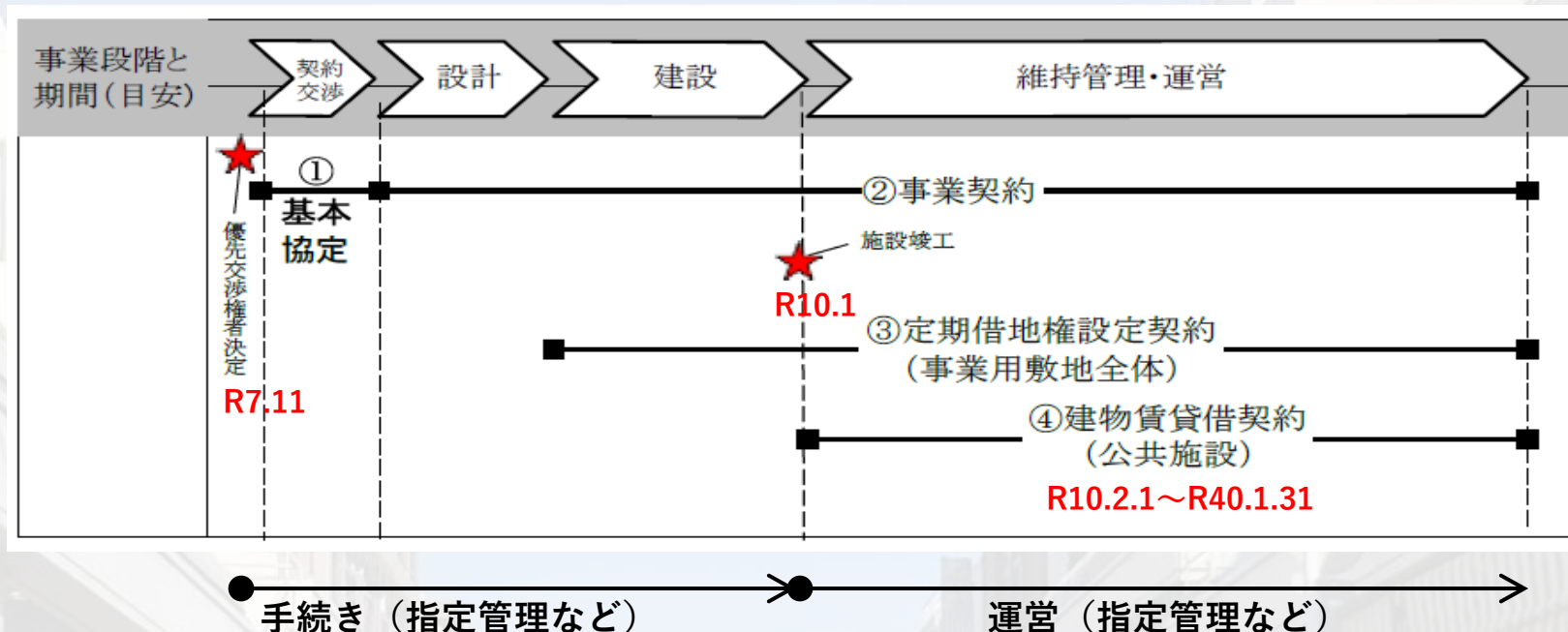


【賃借】（維持管理）

- ・公共施設：市から民間事業者へ賃料を支払う
- ・民間施設：民間事業で実施
- ・建物：民間から市へ固定資産税
・都市計画税を支払う
- ・土地：民間から市へ地代を支払う

(2) 契約の枠組み ▶募集要項 P. 10関係

15



本事業では、以下の4つの契約等を市と民間事業者で締結します。

- ①基本協定 優先交渉権者として協力義務等を定めたもの。
- ②事業契約 本事業の推進のための業務分担・リスク分担等を定めたもの。
- ③定期借地権設定契約 . . . 施設の所有を目的とした定期借地を設定するもの。
- ④建物賃貸借契約 公共施設の建物を市が賃借するもの。

4. 応募条件



(1) 業務要求水準のポイント

17

■業務範囲(募集要項 P.9関係)

今回の事業で募集する業務範囲は、設計から建設、維持管理までとなっています。

(※公共施設の運営に関しては、今後、委託又は指定管理制度の導入を予定しています)

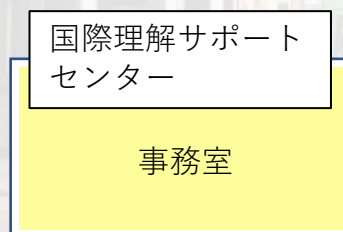
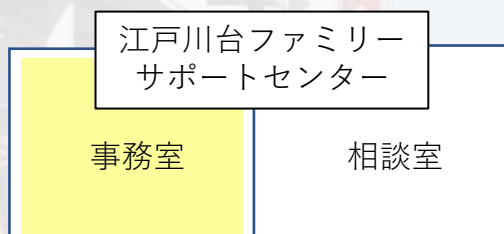
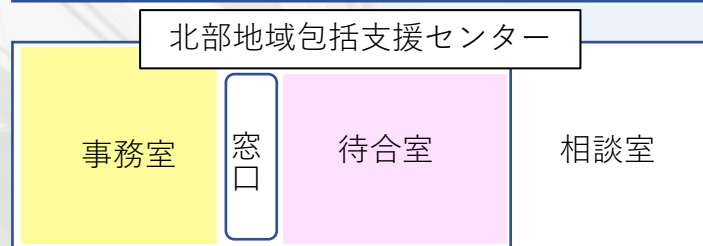
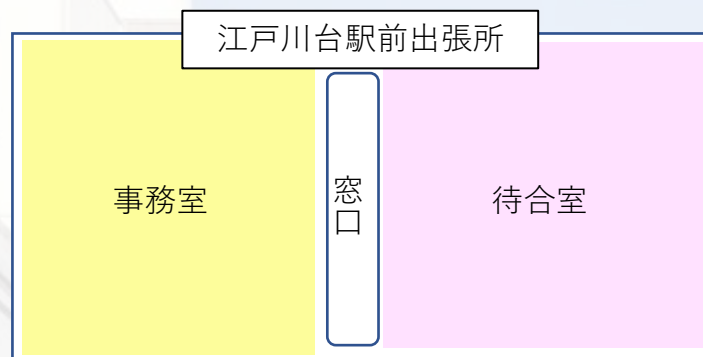
なお、施設の設計・建設業務の提案にあたり、運営を考慮した計画を提案してください。

<業務の役割分担>

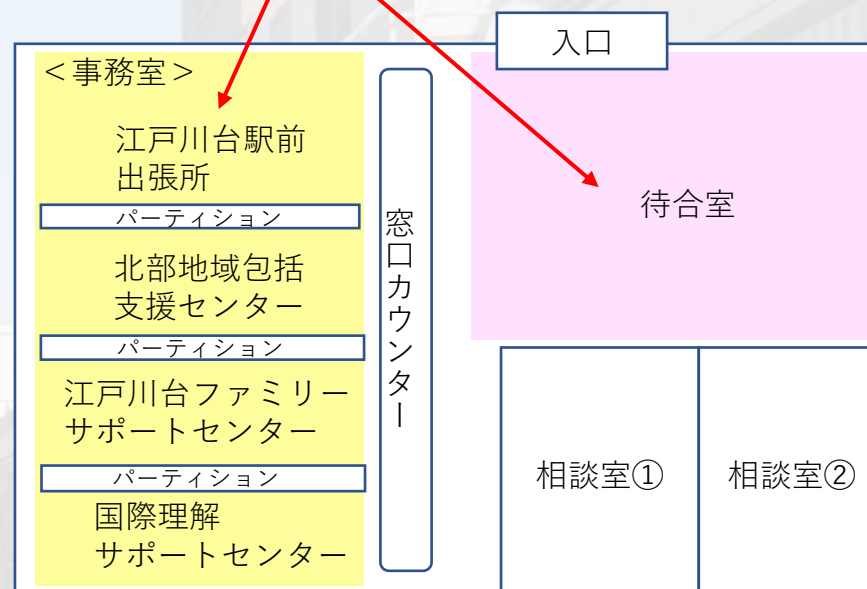
主要分類		主な業務項目	業 務	
			市	事業者
本施設の 設計、建設業務	公 共 施 設	公共施設部分の性能規定	○	
		設計、建設、工事監理		○
		各種申請及び登記		○
		什器・備品の調達	○	
		解体		○
	上 記 以 外	設計、建設、工事監理		○
		各種申請及び登記		○
		解体（定期借地権設定契約満了後、更地返還する場合）		○
維持管理業務 (保守、修繕・更新、 清掃、警備等)		公共施設の維持管理	[表1] 参照	
		民間施設の維持管理		○
		その他施設の維持管理※ ₁		○
運営業務		公共施設※ ₂	○	○
		民間施設		○
		その他施設		○

■集約化・兼用化 ▶設計、建設業務要求水準書 P.11関係

<集約化の例>

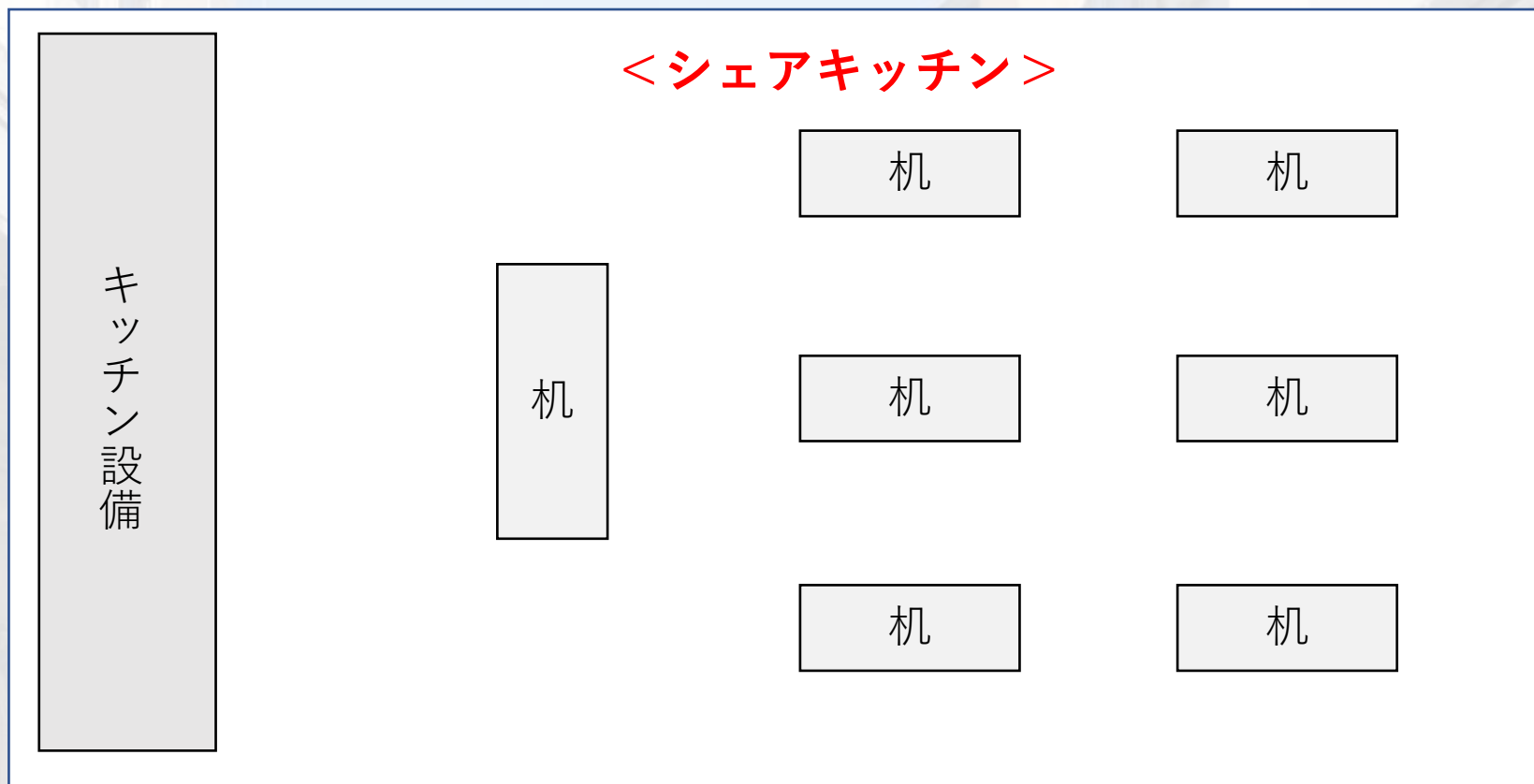


事務室・待合室の集約化



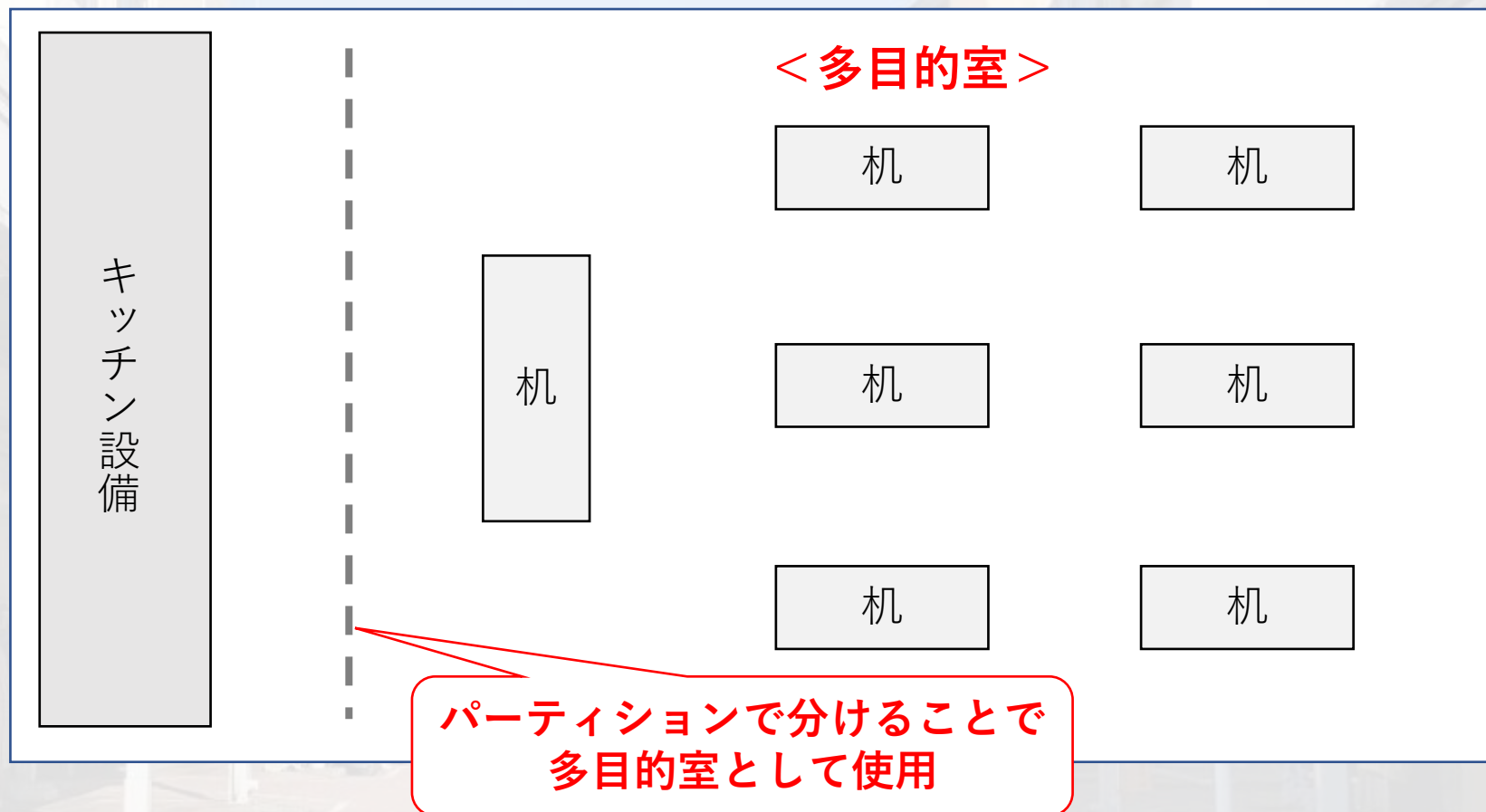
■集約化・兼用化

＜兼用化の例＞ 多目的室兼シェアキッチン



■集約化・兼用化

＜兼用化の例＞ 多目的室兼シェアキッチン



● 整備施設及び想定面積 ▶設計、建設業務要求水準書 P. 6関係

敷地面積：2,042.48㎡

公共施設

740㎡

①集約対象施設

- ・江戸川台駅前出張所
- ・北部地域包括支援センター
- ・江戸川台ファミリーサポートセンター
- ・国際理解サポートセンター
- ・ジョブサポート流山

②新規施設

- ・防災施設
- ・学習スペース・ITルーム
- ・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)
- ・子育て支援施設

民間施設

500㎡以上

- ・ライブラリーカフェ
- ・その他民間施設（任意）

※公民提案施設

400㎡

- ・多目的室
- ・シェアキッチン
- ・工作室・作業室
- ・シェアショップ
- ・展示ギャラリー
- ・スタジオ（防音室）

※民間施設か公共施設のどちらの施設として整備するかを民間事業者の提案に委ねるものです。

● インクルーシブスペースについて

▶設計、建設業務要求水準書 P.22関係

< 諸室 >

①スヌーズレン室

- ・薄暗い部屋で、光や音、香り等の心地よい感覚刺激からリラクゼーション効果が得られる空間。
- ・周囲の環境に敏感で興奮してしまうような子どもでも、この部屋で落ち着くことができるように設置する。

参考事例) なかよし交流館 (野洲市)

● インクルーシブスペースについて

< 諸室 >

② 感覚統合室

- ・ 障害のある子ども等が遊びながら感覚統合の訓練ができる空間。
- ・ 制限なく子どもが利用できることとすることで、障害の有無関係なく交流を生じさせ、理解を促進する。

参考事例) なかよし交流館 (野洲市)

- 駐車場について ▶**設計、建設業務要求水準書 P. 28関係**
 - ・ 公共施設に来場する身障者用の駐車場を1台以上設けてください。
 - ・ ジェトロ跡地の供用開始に合わせ、来場者用の専用駐車場を、「北部包括支援センター跡地」に市が整備する予定です。

(3) 土地及び建物（公共施設）の貸付条件 25

▶募集要項 P. 20関係

■地代

定期借地権による地代の額は、275円/m²・月以上とします（建設期間中は無償とし、公共施設の引き渡し日から発生します）。

■賃料

公共施設の賃貸借に係る公共施設賃料の上限は、4,677千円/月（税抜）とします。

■事業用定期借地権設定契約

建設期間+30年（建設期間中の地代は無償）

【契約期間満了時の取り扱い】

期間満了日までに建物を解体し更地返還
（事前に協議のうえ、双方の合意があった場合はこの限りではない）

5. 今後のスケジュール

▶募集要項 P. 12関係

項 目	予定時期
直接対話の実施	令和7年 7月25日（金）
募集要項等に対する質問の締切	令和7年 8月 5日（火）
募集要項等に対する質問への回答	～令和7年 8月22日（金） ※随時、市ホームページにて公表します
提案書の受付日	令和7年10月 1日（水） ～ 令和7年10月14日（火）
提案書に関するヒアリングの実施	令和7年11月上旬（予定）
優先交渉権者の決定	令和7年11月下旬（予定）
基本協定・事業契約・定期借地権設定 契約・建物賃貸借契約の締結	優先交渉権者決定後、速やかに行います。