

# 江戸川台駅東口周辺地区再整備事業に関する説明会 議事録（要旨）

## 1 開催日時及び場所

日時：令和7年12月19日（金）18時30分から20時00分

場所：江戸川台福祉会館 2階舞台付集会室

## 2 出席者

(1) 傍聴者：54名

(2) 事務局

まちづくり推進部部長	梶 隆之
まちづくり推進課課長	苅込 渉
まちづくり推進課課長補佐	高梨 裕次
まちづくり推進課係長	西山 直勝
まちづくり推進課主任主事	坂本 和也
まちづくり推進課主任技師	長谷川 祐太郎
まちづくり推進課主事	水梨 楓太

(3) ジェトロ跡地施設の事業者（以下、「事業者」という。）

L E A P ホールディングス株式会社	青木 唯人
L E A P ホールディングス株式会社	板倉 麻衣
リープ不動産株式会社	山崎 幸樹

### 3 議題

- (1) 事業概要について
- (2) 前回の説明会のおさらい
- (3) 各施設の進捗について
  - ① ジェトロ跡地活用事業
  - ② 駅前広場整備
  - ③ 商店街通り整備
  - ④ 今後のスケジュール
- (4) その他補足事項

### 4 議事録（要旨）

#### (1) 事業の概要について（報告）

事務局

・資料（スライド2～13）に基づき、事業概要について報告。

#### (2) 前回の説明会のおさらい（報告）

・資料（スライド14～15）に基づき、前回の説明会のおさらいについて報告。

#### (3) 各施設の進捗について（報告）

・資料（スライド16～18）に基づき、ジェトロ跡地活用事業について報告。※優先交渉権である「代表企業 リープ不動産株式会社」のグループの説明含む

・資料（スライド19～20）に基づき、駅前広場整備について報告。

・資料（スライド21～25）に基づき、商店街通り整備について報告。

・資料（スライド26）に基づき、今後のスケジュールについて報告。

#### (4) その他補足事項について（報告）

・資料（スライド27～28）に基づき、今後のスケジュールについて報告。

- ・質疑応答

## 質問者

4点質問させていただきます。

1点目として、ジェトロ跡地活用事業の公募にあたり、応募者数を教えてください。また、どのような審査を実施したのでしょうか。

2点目として、ジェトロ跡地側の商店街の裏通りは、整備する予定はあるのでしょうか。

3点目として、北部地域包括支援センター跡地を駐車場に整備するのはもったいないため、賑わい施設をここに導入すべきではないかと思います。

4点目として、ジェトロ跡地の建物は鉄骨造なのでしょうか。ぜひ、木を活かした自然豊かな建物としてほしいです。また、江戸川台は、東京理科大学が近いこともありますので、図書館を導入して欲しいと思います。

## 事務局

1点目について、公募型プロポーザルで事業者を公募し、結果としては、応募事業者は、「リープ不動産株式会社を代表とするグループ」の1社がありました。事業者の選定方法としては、庁内で事業者選定委員会を設置し、同委員会で決定した審査基準書に基づいて審査を行いました。審査基準書の内容としては、施設に関する内容や地代・賃料といった金額の大きく二つの内容を審査しました。

また、事業者選定委員会の委員は、本市の副市長、総合政策部長、総務部長、財政部長、まちづくり推進部長に加え、学識経験者等である建築分野から東京理科大学の伊藤教授、ジェトロ跡地活用に係る基本構想市民検討会で座長を務めた早稲田大学の石田教授、公民連携事業の専門家である株式会社W21の熊氏の計8名です。

2点目の商店街通りの裏通りの整備については、ご意見として承らせていただきます。

3点目の包括支援センター跡地について、駐車場とする理由は、ジェトロ跡地に基本構想で掲げられた施設を全て導入することにより、駐車場を確保することができなかったため、包括支援センター跡地にジェト

ロ利用者の駐車場を設けるという考えになっています。また、賑わい施設については、ジェトロ跡地施設のほうに設けます。

加えて、流通経済大学付属柏高等学校のスクールバス発着点を北部地域包括支援センター跡地に設けることで、歩行者に優しい道路となる商店街通りを安心・安全に歩行することができ、かつ、商店街の店舗を回遊することを期待しています。

4点目の建物構造に木を活かしてほしいという点については、ご意見として承らせていただきます。

### 事業者

図書館がほしいとのご意見についてですが、コーヒーを飲みながら本が読めるスペースとして「ライブラリーカフェ」の導入を検討させていただいております。

### 質問者

北部地域包括支援センター跡地をスクールバスや企業バスの乗降場と整備することであるが、この周辺は、道が広くないが大丈夫でしょうか。

また、ジェトロ跡地に車で来たい人はどこに駐車するのでしょうか。

### 事務局

北部地域包括支援センターをジェトロ跡地に移転させた後、北部地域包括支援センター跡地と6号公園を一体的に整備し、ジェトロ跡地施設利用者専用の駐車場とスクールバスや企業バスの乗降場とします。北部地域包括支援センター周辺の道が狭いことは我々も承知しています。今後、駐車場の設計の中で安全性を検証し、お話できる段階で報告したいと思っています。

### 質問者

北部地域包括支援センター跡地に予定している駐車場は何台停められますか。

## 事務局

設計に着手していないので、正確に何台とはお答えができませんが、今の江戸川台駅前出張所の駐車場の台数よりは停められるようにしたいと考えています。

## 質問者

計画の中で商店街通りの一方通行化案の提示がありましたが、駅前ロータリーから商店街通りを通行止めにすることは、商店街として要望していないです。商店街裏通りは、幅員が3メートルで双方向の道路であり、商店街通りを走行する自動車・自転車が一方通行化になると、火災などによる交通障害が起きたとき色々な問題が発生するのではないかと思います。

次に事業上の問題として、商店街通りから駅前ロータリーまで通行ができなくなり、「自転車が入りづらい」「自動車が通りにくい」といったことにより、商売上の支障が出てくると思います。この事業での駅前ロータリーから商店街通りへ抜けられないことについて、反対の署名運動を行った結果、420名の賛同受けました。1日に1000名以上集めるような店舗では、人・自動車・自転車の通行という要素なければ、商売が成り立たないです。

駅前ロータリーから商店街通りは、なぜ自動車を通せないのか。そもそも駅前はトライフィックジェネレーションといった交通動線をしっかりととした形で利便性と安全性を考えて作るべきです。この計画では、商売に大変な影響が及びます。どうやって賑わいが発生するのか心配でたまりません。

## 事務局

1点目の商店街振興組合として、駅前ロータリーから商店街通りを通行止めにすることを要望していないことについては、通行止めにするのではなく、商店街通りから駅前ロータリーへ向かう際のアクセス方法を変更し、交通の機能をジェットロード地の前面道路側に集約するものであります。商店街の通りはエリアビジョンに定めているとおり、歩行者が安心・安全に回遊できる道路としていますが、商店街通りの利用実態とし

て、自動車での送迎や搬入搬出をする方が一定数いらっしゃるので、その方々が通れるような動線は確保する予定です。

仮に商店街の通りから駅前ロータリーに抜けられる道路にすると、駅前広場の中央部分が通過交通の場所となり、そこに人と車が交錯して広場空間の一体的な利活用の可能性を狭めることになります。

したがって、市としては、駅前ロータリーから商店街通りへ抜ける道路とはせず、広場として整備し、自動車は、駅前ロータリーからコンビニエンスストア脇を通り、商店街通りまでアクセスしていただきたいと考えています。

2点目の裏通りが狭いことについては、一定期間、商店街通りを歩行者専用道路とした社会実験である通称江戸川台イーストリートプロジェクトを実施した際、裏通りを一方通行にした結果、沿道住民から自宅に駐車する際、片方の方向からしか車が入れられないと自宅まで遠回りをしなければならないため、一方通行化にすると困るとの意見があったことから、商店街通りの裏通りを一方通行化とすることは現在考えておりません。しかし、狭い通りのため、誤侵入を防ぐ対策について検討していきます。

## 質問者

商店街通りについて、歩行者に優しい道路を目指すとしていますが、商店街通りを歩行者・自転車・車で利用する方々から、今の通り形態でクレームが集まっているのでしょうか。

また、流通経済大学附属柏高等学校のスクールバス乗降場について、北部地域包括支援センターに設置することを学校側に了承を得ているとのことですが、駅前ロータリーに設置されれば、学生たちは駅が近くなるため大喜びするのではないかと思います。このように利便性を十分に検討すべきであると思います。

## 事務局

駅前広場については、リープ不動産株式会社からも駅前広場を活用した賑わい作りについての具体的なプランを提案いただいております。加えて、第二ビルを購入した事業者オーナーからも市の駅前広場に関する

計画に繋がるように賑わいを生むテナントの誘致を前向きに検討するとの回答いただいていること、東武鉄道株式会社とも前向きな協議を行っています。

駅前広場は、行政だけではなく、駅周辺の事業者や商店街と連携し、作って終わりではなく、育していくことが必要であると考えています。市としての駅前広場の考え方として、車が通り抜けやすい場所でなく、人が来やすく、楽しく、歩きやすいような駅前を作ることが江戸川台全体の価値の向上に繋がるのではないかと考えています。

## 質問者

2点質問させていただきます。

1点目について、北部地域包括支援センター跡地に駐車場は、いつ整備されるのでしょうか。北部地域包括支援センターがジェトロ跡地に移転しないと整備が始まらないとなれば、ジェトロ跡地の建物が開設後、ジェトロ跡地を利用する方の駐車場が無い状態になってしまうのではないかでしょうか。

2点目について、冒頭のリープ不動産株式会社からの説明の中で基本構想の内容が出ていないように見られます。事業者公募の中で基本構想を踏まえた内容を提案とすることを条件としているとのことですが、基本構想について、どう捉えているのでしょうか。特に防災面については、ジェトロ跡地市民検討会の中で議論した覚えがありますが、その内容はどうなったのか気になっています。

## 事務局

1点目の北部地域包括支援センター跡地の整備については、令和8年度に設計の着手を予定しています。6号公園については、現状、建物が無いことから、先行的に駐車スペースを整備する計画としたいと考えています。そして、ジェトロ跡地に北部地域包括支援センターが移転し、整備可能になれば、一体的に整備するといった段階的な計画で進めることを考えています。したがって、ジェトロ跡地が開設後、1台も駐車できない状態にはなりません。

2点目の基本構想の防災面についてですが、事業者募集を行う際、条

件を定めておりまして、防災備蓄品等を収納できる防災施設を設置することを公募要項の内容に盛り込んでいます。加えて、太陽光発電、非常時に停電する際に、電気などのインフラ面が使えるものを導入することを求めていきます。

このように、公募要項の中で基本構想の機能を踏まえた提案を求め、事業者を募集させていただいております。

### 事業者

基本構想に掲げる施設については、全て導入するよう提案させていただいております。一方で、今回は、時間的に全てを説明することが難しかったです。今後、皆様に伝えられる機会を設けていきたいと思っています。

### 質問者

提案されている施設イメージについて、良いデザインであり、ワクワクしました。

一方で、緑を多く取り入れてほしいです。そして、歩いて楽しいまちにしたいと考えています。

### 事業者

緑を多くすることについては、今後の検討事項として持ち帰らせていただきます。そして、より多くの温かみのある施設や周りの空間づくりをしていきたいと考えています。

### 質問者

3点の質問をさせていただきます。

1点目として、北部地域包括支援センター跡地の件ですが、流通経済大学附属柏高等学校のスクールバスについて、前回の説明会で駅前ロータリーのバス停が5台分あるが、実際利用するのは4台のみであるため、1台分空きがあることを聞きました。そのため、駅前ロータリーにスクールバスを配置するのでいいのではないかと思います。流通経済大学附属柏高等学校のスクールバスを北部地域包括支援センター跡地に乗降場

としたいこだわりが分からないです。どういった理由でこちらに乗降場を配置するのでしょうか。

2点目として、駅前ロータリー整備のために駅前にあったビル等が更地になりかつ、第二ビル建て替えの時期には、駅周辺にはさらに店舗が無くなってしまい、賑わいをつくると言っている前にさびれた状況になるのではないかと思います。そのため、市が仲介できるのであれば、仮設店舗を用意して、現状、第二ビルに入っているお店を維持するといった協力も必要ではないかと思います。

3点目として、ライブラリーカフェについて、吹き抜けのところでも本が読めるスペースにしてもらえると良いです。また、子どもの遊び場のところで、大人がくつろげる時間帯があってもいいのかなと思います。さらに、お酒を飲みながら本を読める等、時間による使い分けがあっても良いのではないかと思いました。

## 事務局

1点目について、北部地域包括支援センター跡地にスクールバスの乗降場とすることについては、流通経済大学附属高等学校とも話しており、本計画について了承をいただいています。学校からは、駅前ロータリーになぜ乗降場を設置しないのかといった意見はありません。

そして、商店街通りを使って通学してもらうことに加え、企業バスの乗降場も北部地域包括支援センター跡地に設置することで、商店街通りに人の流れが増えると考え、本計画としています。

2点目については、ご意見として承ります。

## 事業者

3点目について、我々のグループの中でもそのような意見出ていました。今後、ライブラリーカフェの本をどこまで持ち出せるか等は考えないといけないと思っています。

また、子どもの遊び場と大人たちが楽しめる場については、多世代の人が交流する時間帯もあれば、それぞれが楽しめるといった時間帯があるなど、時間を区切った場の創出を計画の中で考えさせていただいています。貴重なご意見ありがとうございます。

## 質問者

1点目として、北部地域包括支援センター跡地の駐車場は、ジェトロ跡地に集約される公共施設利用者専用でしょうか。それともテナントも含むのでしょうか。加えて、商店街用の駐車場も含むのでしょうか。

公共施設利用者専用であれば駐車台数は足りると思いますが、テナントも対象となった際に、東深井や西原、こうのす台、みどり台から江戸川台駅前に車で来る人が多い関係から、駐車場は足りるのでしょうか。

そして、スクールバスや企業バスの乗降場となると多くの面積を取ると予測されるため、駐車場台数を多く確保できないのではないかと思います。そのため、駐車場として、ジェトロ跡地の地下や歩行者広場の地下を使うのがいいのではないかと考えます。

2点目として、ジェトロ跡地の提案の中に多目的室とスタジオがありましたが、ある程度の防音と音響性能を確保することを考えていただければと思います。

## 事務局

1点目の駐車場については、基本的にジェトロ跡地施設の利用者用のものと考えています。一方で、駐車場の運営方法は決まっていませんが、ほかの事例では、公共施設を利用した場合、無料券を発券することで駐車場の利用代金が無料になる等、考え方は色々ありますので、来年度行う予定の設計において、運営部分まで含めて考えていきたいと思っています。

また、ジェトロ跡地の地下に駐車場を整備することは難しいですが、駐車場台数については、設計の中で確認し、駐車場整備の手法を考えていく、決まり次第、説明会でご説明できればと考えています。

## 事業者

2点目の多目的室やスタジオの使い方については、我々の検討の中で、現状、地域の部活動が学校の中で納まらなくなっている状況を踏まえ、小・中・高等学校の利用について、時間を切らせていただきながら、多世代の方も利用できる状態を考えています。防音や音響についても幅を

持たせながら検討していきたいと考えています。

### 質問者

ジェットロード跡地の建物イメージ図を見ると、ガラスの面が多くみられますが、台風や竜巻などの災害時に耐えられるのでしょうか。

### 事業者

想定される災害に耐えうるように設計していきます。

### 質問者

屋根が大きいので建物の大屋根が飛ばないようにしてほしいです。

### 事業者

屋根が飛ばないよう、建築基準法等の関係法令を遵守しながら設計していきますので、ご安心ください。

### 質問者

大屋根を開閉式にしてはどうでしょうか。

### 事業者

そこまでは難しいです。

### 質問者

駅前ロータリーの送迎スペースは今以上の台数が確保されるのでしょうか。

また、駐車場は無料なのでしょうか。有料なのでしょうか。

### 事務局

現状、一般の送迎スペースは4台であり、計画で8台まで増える予定です。なお、8台のうち1台は貨物車になります。貨物車が停まつていなければ一般車も停められる計画としています。これらに加え、身障者用の駐車場が1台あります。

また、駐車場の料金については、現状決まっておりません。

### 質問者

本日の会場マイクは変ではないでしょうか。ワイヤレスマイクを設置してほしいです。

一般車用送迎スペースは、8台で足りるのでしょうか。雨の日は特に送迎の車が多いように感じます。また、送迎の車、ぐりーんバス、タクシーの場所は、駅前ロータリーのどこに配置されるのでしょうか

2点目として、商店街のアーケードは無くなるのでしょうか。

### 事務局

ご不便をおかけしてすみません。マイクについては、今後改善いたします。

駅前ロータリーの設計を令和5年度から始め、詳細な設計まで行っています。検証内容として、「一般車、大型車の軌跡を描き、しっかりと曲がれるか」、「一般の乗用車が一定の間隔をあけながら停車できるか」等、細かく検証しています。そして、計画として、商店街側の歩行者広場沿いに「一般乗降場最大8台」「駅に一番近い箇所に障害者用とタクシーの乗降場」「ぐりーんバスは小型のバスのため、駅から一番遠いバス停に停車する」としております。

商店街のアーケードについては、商店街振興組合の所有であると確認しております。そして、商店街通りを整備するにあたり、商店街振興組合から提出のあった要望書の中でアーケードが老朽化している背景があり、撤去について協力してほしい旨の要望をいただいています。また、商店街通りの整備にあたり、アーケードは支障となると考えています。

### 質問者

アーケードについて、商店街振興組合は所有権を持っていません。アーケードを建てたときの地権者が所有権を持っています。

### 事務局

商店街振興組合との個々の話になりますが、令和6年8月に市へ提出

のあった要望書の中でアーケードについての記載があったので、先ほどのような説明をさせていただきました。

### 質問者

アーケードが支障になることは撤去するということでしょうか。

### 事務局

本日お示ししている計画上では、支障になるので、撤去する必要があると考えています。

### 質問者

商店街通りから駅前ロータリーに抜けられないのは、非常に利便性悪くなります。こここの考え方方が一番重要であると思います。通勤通学の方々は江戸川台駅に向かって、朝の時間帯に間に合うように車で来ています。その際、商店街通りをよく使うため、商店街通りから駅前ロータリーまでまっすぐ来たいです。商店街通りから駅前ロータリーに抜けられず、さらに駅前から郵便局側方向にしか通れない計画になれば、利便性が悪くなり、昼間には、商店街に行く気がなくなります。商店街の方々の話も良く聞き、商店街を利用する方や駅に向かう通勤者の立場を考えて、見直していただきたいです。

2点目について、千葉興業銀行跡地は活用できないのでしょうか。ここは、駅前では大きなスペースあります。東武鉄道株式会社も江戸川台と一緒に盛り上げるように、市からも協力要請をしてほしいです。

### 事務局

2点目については、市が、駅前広場含めて大きくリニューアルしようとしている中で、東武鉄道株式会社としても街の賑わいにつながるよう、千葉興業銀行跡地も含めて、まちと一緒に盛り上げていけないかと協議を行っているところです。進捗が見られるようであれば、ご報告させていただければと思います。

## 質問者

新しい江戸川台ができるのが楽しみです。

車の件もあると思いますが、新しい若い人が江戸川台に来て、歩行者広場を活用して色々なことを行い、江戸川台の商店街が賑わうことが一番うれしいと思っています。商店街通りは、少し不便になりますが、全然通れなくなるわけではないし、コンビニエンスストア脇を通るのが狭いと思うのであれば、別な道を作るとか、もう少し考えて、江戸川台全体のまちが活気づくように皆さんで協力してまちを作りたいと思います。

## 質問者

北部地域包括支援センター跡地に整備予定の駐車場について、流通経済大学附属柏高等学校のスクールバスは、郵便局の交差点を右に曲がる際、江戸川台小学校の通学時間帯と重なっている状態であるが、安全対策は大丈夫なのか。

## 事務局

安全性が一番大事であると思っています。車の出入口について、歩行者と干渉しないか設計の中で検討していき、警察との協議で安全な駐車場を整備していきたいと考えています。

## 質問者

北部地域包括支援センター跡地を駐車場するのは計画論として最悪です。

## 質問者

駐車場の件で、流通経済大学附属高等学校に説明したとのことでしたが、駅前ロータリーにバスの停車台数が1台分余っている件を話していないのではないかでしょうか。どなたと話したか教えてください。

## 事務局

どなたと話したかについて、後ほど個別にお伝えします。

## 質問者

北部地域包括支援センター跡地を駐車場とするのは危ないです。バスの乗降場とするのは絶対にやめたほうがいいです。流通経済大学附属柏高等学校のスクールバスの台数は多いことから、物流センターのバスがそのうち来ると思います。駅前ロータリーにこれらの乗降場を設けることはできないのでしょうか。正直、歩行者広場はいらないです。

## 事業者

江戸川台の駅前が閑散としている状況の中で、何かできるのではないかと思い事業に関わっています。何かするとメリットデメリットは必ず出てきます。悪いところだけ見たら改革はできません。江戸川台の良さをどう強めていくのか、デメリットについては皆さんで知恵を出していくことが必要であると思います。安全面に関しては、できる限りの最大限の配慮が必要であり、どういったら事故が起きないかを検討して考える、車の利用率が下がったとき、そこを補うように事業者だけではなく、皆さんとともに回遊率を高めていく知恵を出す等、今の子どもたちが、10年・20年先に住んでいてよかったですと思えるまちづくりを考えていかなければならぬと思います。現状だけではなく、将来を見据えた可能性を含めて、議論していきたいと考えています。

## 質問者

20年後、30年後のビジョンをどう持っていくのかが大事です。皆様の意見を聞くと、今と変わらない方がいいと思われているように聞こえます。それが原因で商店街は元気が無くなりました。この事業をきっかけに皆さんと協力していかなければと思います。

## 質問者

駅前広場、ジェットロード跡地への意見はないです。署名運動をした際、飲食店は反対しておらず、小売りやサービス業の方は反対しています。10年後のまちを想像した際、小売りサービス業は減少し、飲食店が増加するのではないかと思います。そして、昼間は店舗が空いてなくて閑散状態になると感じます。このような整備の条件では、小売りサービス業

は商売ができない状態になると思います。

## 閉 会

### 事務局

本日、皆様からいただいた意見等をもとに各事業の検討を進めていきます。

次回の江戸川台駅東口周辺地区再整備事業に関する説明会については、年度内開催を予定しています。

以上