

# 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20日（土）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：36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
リープ不動産株式会社	榎本 昌央

### 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

昨日も子どもと一緒に参加しました。本日は、子どもからの感想の共有と2点のご質問をさせていただきます。

内容として、

- ・ジェットロ跡地の事業は、とても良い。子どもが遊べる場所が少なかつたので、遊べる場が新しくできるのは嬉しい。
- ・商店街通りが一方通行化になることで、自転車の通行幅が狭くなり危なくならないか心配。
- ・6号公園で友達と遊んでいたので駐車場になることが少し悲しい。
- ・説明会の会場の雰囲気が怖かった。発言している人に緊張感を与えて、嫌な気持ちになった。
- ・駅前広場について、イベントができるようになるのは、楽しそう。
- ・全体としてはこの計画に賛成。

続いて2点質問させていただきます。

1点目として、江戸川台駅前東口周辺地区再整備事業の総事業費はいくらでしょうか。

2点目として、この事業において、民間事業者であるリープ不動産株式会社は相当な努力をしていると思います。流山市とリープ不動産が長期的にこの事業を見て、収益性・継続性の面で無理のない計画になっているのでしょうか。

子どもの率直な感想を聞いて、大人だけの議論だけでは、見えにくい視点も多いと思いました。今日の議論が将来この街に暮らす子どもたちにとっても良いものになることを期待します。

### 事務局

貴重なご意見ありがとうございます。子どもの意見を聞ける機会が少ないので、これから20年30年を担う子どもの意見を直接伝えていただけることはあります。

事業費については、本日お答えできればと思いますが、難しい場合は、後日お答えします。

※事業費については、当日回答できなかったため、議事録に回答内容を掲載します。

江戸川台駅東口周辺地区再整備事業については、令和5年度から令和9年度までの5カ年を事業期間として都市再生整備計画を策定しており、策定時点の全体事業費の総額は45億1030万円となっております。

## 事業者

長期的な部分に関しては、行政と綿密な協議をしなければならないと考えています。事業内容についても検討を重ねながら提案をさせていただいております。

お子様のご意見については、貴重なご意見をいただけたと思っています。今後、子ども会議などを行い、子どもたちの意見も取り入れながら、事業の検討できると面白いことになるのではないかと思います。今回、新たなアイディアを一ついただけたと思います。

## 事務局

市の子育て部局で、地元の高校生・大学生がエリアをテーマにまちづくりを主体的に考えていくプロジェクト「若者まちづくりプロジェクト」を実施しており、今年度は江戸川台がテーマとなっております。

我々も何度か参加し、考えたアイディアを踏まえ、実際にやってみようといった前向きな話し合いがあるため、お知らせできる段階で、ご説明させていただければと思います。

## 質問者

わかりやすい説明ありがとうございます。先ほどの意見は貴重なものであると思います。3点についてご質問させていただきます。

1点目として、リープ不動産からの提案で商店街と一体化することでありましたが、江戸川台商店街について、過去は、自ら商売する人が多かったが、現在は賃貸が多い状況のため、協議をどう進めていくか課題になっていくと思います。課題を解決しないと商店街通りや駅前広場の再整備が円滑に進まないのではないかと思います。

2点目として、商売されている方の物資の搬入搬出はどうするのでしょうか。商売されている方の利便性も考えるべきであると思います。

3点目として、「若者まちづくりプロジェクト」に外部からの参加は可能でしょうか。

## 事務局

1点目について、沿道関係者とのやり取りは、重要な意見は貴重であると思っています。我々も公共空間を作り終わりにはしたくなく、オーナー・テナントさんと話しており、江戸川台の10年・20年先のまちづくり全体の方向性について同じ方向を見ながら進めていくことが大事であると思っています。その上で、オーナーさんがテナントリーシングを行う際、この地域に求められているテナントを民間事業者の方も一緒に想像しながら事業を進めていただけることが大事であると思っています。

2点目の搬入搬出の方法については駅前広場に配置予定の貨物車優先のスペースをご利用いただくか、商店街通りに車両が停車できるように車道を一部広げ、一時的に止められる搬入搬出や乗降スペースを何か所か設ける予定ですので、そちらをご利用いただくよう考えております。

3点目については、子ども家庭課で実施している事業であるため、いただいた意見を担当課に共有させていただきます。

## 質問者

3点の意見及び質問をさせていただきます。

1点目として、リープ不動産株式会社が建てる建物の隣に市の公共施設を集約した施設を建てると思うが、一般的なハコモノができると建築の街並みとして問題が出てくる可能性があると思うので、どういう建物を作るかを市とリープ不動産株式会社で協議をして計画を作った方が良いと思います。

2点目として、リープ不動産株式会社のまち全体を管理するという積極的な取り組みは、評価できます。リープ不動産株式会社を調べると福祉施設や保育施設等、グループで多く事業を展開しており、資金力もある会社であると感じました。そして、市も提案内容を審査して優先交渉

権者としてリープ不動産株式会社を決定していると思いますが、2月にも契約が控えている中で、資金計画について確実性があるのかどうか心配であります。

3点目として、ジェトロ跡地の設計が完了したら模型を作り、市民向けにワークショップを行ってほしいです。

## 事務局

1点目について、イメージ図に示している建物の隣に公共施設用の別の建物が建つのではなく、リープ不動産株式会社が建てた建物の中に市が公共施設部分の床を借りて、公共施設が入る形となります。なお、リープ不動産株式会社からの提案内容では、3階部分に公共施設を設置する計画となっています。

2点目の資金計画や採算性については、市の職員だけではなく、専門家も参画している事業者選定委員会で提案内容を審査しており、その中で資金計画についても審査を行っています。

3点目の模型のワークショップについては、ご意見として承ります。

## 事業者

まちを管理するという言葉について、管理とは思っていないく、この施設をハブとして一人一人がより良くなっていくこと、共に育っていくことを指しているので、管理という言い方ではないことを付け加えさせていただきます。

## 質問者

リープ不動産株式会社へお願いになりますが、子どもがひとりでも来られるような想定をしているのであれば、安全面は大丈夫なのか心配であります。子どもの転落がとても心配なため、転落に配慮することや近所の方で車いすの方もいるので、その方の声も聞く等、多様な声を聞いて施設を作ってほしいと思います。

## 事業者

安全対策については、最大限の安心・安全の配慮をしていきます。

## 質問者

この建物に入る民間施設は、誰が選定するのでしょうか。

## 事務局

民間施設部分については、民間事業者で選定します。

## 質問者

民間事業者とは誰でしょうか。

## 事務局

リープ不動産株式会社です。

## 質問者

民間施設について、ジムやヨガ教室などを入れてほしいです。また、駅前ロータリー及び商店街通りについて一般車用乗降場が少ないと思います。

## 事務局

駅前ロータリーについては、現況は4台ですが、整備後では貨物車を含めた一般車用の停車場は8台、加えて障害者用乗降場を1台予定しています。商店街通りにおける乗降場については、検討中です。

## 質問者

9台であると少ないと感じます。

## 事務局

現状から倍以上に増える計画であります。流山おおたかの森駅西口よりも停められる台数は多くなります。

## 質問者

小学校や中学校での説明会を開催してほしいです。江戸川台小学校の

改築工事の際、学校施設課が児童・学生たちに説明をしています。江戸川台の事業においてもまちづくり推進課やリープ不動産株式会社が説明して、まちがこんな風に変わるなどを説明し、子どもたちが結婚しても江戸川台に残るようなまちにしてもらうと嬉しいです。また、北部中学校だと自転車通学をしている学生もいるので、自転車の通行の仕方も変わることについて、まちづくり推進課から説明し、なぜ変わるので、どういう安全を守りたいのかなど、前向きにご説明していただきたいです。

### 事務局

前向きに検討したいと思います。

### 質問者

1点目について、商店街通りが一方通行化になるとジェトロ跡地側に車が集中すると思いますが、流通経済大学附属柏高等学校のスクールバス待機場所としてこのままジェトロ跡地前となれば、車の渋滞が発生してしまうのではないかでしょうか。そのため、北部地域包括支援センター跡地に移したらどうでしょうか。

2点目について、江戸川台東1丁目交差点近くは、路上駐車が多くあります。警察の方に共有して取り締まってほしいです。

### 事務局

1点目について、エリアビジョンの中では、北部地域包括支援センターがジェトロ跡地に移転後、当該敷地をスクールバスの乗降場とすることを説明していますが、このスクールバスとは、流通経済大学附属柏高等学校のスクールバスを指しています。

この件については、学校にも説明し、今の場所から北部地域包括支援センター跡地に乗降場を移すことをご了承いただいております。

2点目の路上駐車については、警察と情報共有して、規制の強化などを求めていきたいです。

### 質問者

江戸川台は、オープンガーデンが盛んであります。オープンガーデン

を引き立てるために、木を植え変える際にミモザやジャカランダのような花が咲く木を植えてほしいです。

## 事務局

駅前が華やかになるような樹種を考えていきたいです。

## 質問者

3点質問させていただきます。

1点目として、スクールバスや企業バスの乗降場が北部地域包括支援センター跡地に整備されるとのことですが、朝の時間帯が子どもたちの通学時間と重なるので、安全面が気になります。

2点目のジェトロ跡地前の道路について、自転車の対策はソフト面で対応するとのことですが、なぜ自転車が歩道に乗り入れるのかを考えてほしいです。これを考えないとソフト面の対策だけで小中高生への徹底はすぐには難しいのではないかと思います。

3点目として、北部地域包括支援センターから京北スーパーの間を通る自転車の走行状況について、今でも危ないと感じています。

## 事務局

1点目について、北部地域包括支援センター跡地は、まだ設計着手ができていません。設計着手は、来年度予定しています。設計の中で安全対策を最優先にして考え、車の回り方や出入口等を検討していきたいです。

2・3点目の自転車の問題については、警察にも情報共有をしております。令和8年4月からの自転車に対する規制強化があり、警察としても情報発信をしなければならないと認識していたので、まずは、ルールを徹底することから始めていきたいと考えています。整備後、自転車の流れを見ながらその先、できることを考えていきたいです。

## 質問者

2点ご質問させていただきます。

1点目として、自転車のソフト面頼りは厳しいと思っています。駅前

でハード面の整備を行うので、少なくともカラーリングで自転車走行帯作ることやジェトロの敷地をセットバックして歩道を広げ、歩道部分の一部に自転車走行帯を作るといった工夫はできるのではないかと考えます。今回、駅前でハード面を整備できる機会があるので今一度考えていただけるとありがたいです。

2点目として、防災関係について、ジェトロの方で防災設備を考えられているとのことでありましたが、どういった防災設備を考えているのでしょうか。また、駅前広場に防災設備を導入する考えはありますか。

## 事務局

1点目の自転車の件については、改めて検討させていただきます。

2点目について、ジェトロ跡地活用事業者の公募の際、提案に関する施設の条件を設けており、防災施設として、防災備蓄倉庫を設けること、防災設備として、非常用電源設備、太陽光発電システム、雨水利用施設、災害用井戸の設置を求めています。これを踏まえて、事業者の方で設計を検討していただくこととなります。

また、駅前広場についても電源を整備していきたいと考えていますが、非常時の扱いについてはまだ決まっていないため、今後検討させていただきます。

## 質問者

災害時、太陽光で発電した電気を多くの方が利用できるのでしょうか。

## 事務局

災害時の利用については、詰め切れていない状態です。

## 質問者

駅前ロータリーから商店街通りの通行止めに反対する署名活動を行った結果、420名の署名が集まりました。多くの方が江戸川台駅まで車で來ることから、雨の日も含め、駅前ロータリーと商店街通りを繋げた道があった方がいいと思います。自動車と自転車が制限されると江戸川台東3丁目、西初石や西原の方々が商店街に來訪しにくい環境となつて

しまい、商売上影響がでる懸念をしています。

前回の説明資料の中に商店街通りについて商店街から要望書の提出があったと記載がありましたが、駅前ロータリーから商店街通りへ抜けられない案を商店街からは要望していません。特に大手チェーン店舗は、立地条件が重要であり、今の計画であると商売が成り立つかが不安です。営業妨害なのではないでしょうか。

以上を踏まえ、質問させていただきます。駅前広場から商店街通りに抜けられない案についての理由を教えてください。また、商店街の賑わいにつなげることについて、何かしらの配慮があるのでしょうか。

## 事務局

通行止めの認識をお持ちとのことでしたが通行止めとなるわけではなく、商店街の通りと駅前ロータリーのアクセスの方法が変わると認識していただきたいです。これまでの商店街通りから駅前ロータリーにまっすぐ抜けることができる構造でした。計画では、駅前ロータリーからコンビニエンスストア脇を通り、商店街通りにアクセスするため、通行止めにはならない仕組みです。通り方を変えるのが、今回の事業の一つのポイントであります。

江戸川台の整備の大きな目的は、歩行者が来やすく、安心して回遊できることです。全国的にもこの考え方が普及しており、駅前ロータリーを無くしている地域もあります。仮に商店街通りから車が直接駅前ロータリーまで通れる構造とすると商店街通りはロータリーに向かう通過動線となり、人と車が交錯し、広場の一体的な利活用ができなくなります。そのため、商店街通りから駅前ロータリーまで直接通さないで、広場とする判断をしました。

一方で、作っても人が来なければ意味がないと考えています。リープ不動産株式会社からは、駅前広場を一体的に利活用してまちを盛り上げたいと前向きな意見を貰っています。商店街もそうであり、第二ビル購入事業者も前向きな協議を進めていこうとしていること、東武鉄道株式会社とも協議を一緒に進めていくといった段階であります。このように多くの方が関わっており、江戸川台を変えていこうとなっています。

したがって、車から人が集まる新しい江戸川台を作るために、商店

街通りへのアクセス方法を変えるものであります。

### 質問者

商店街通りについて、自転車は通れないと認識しています。そして、人は目的地が300メートル超えると、そこへ行くのが面倒になるそうです。イベントでの集客は、歩いて来る人だけでは無理があるのでないかと思います。また、雨のとき、駅前ロータリーに車が集中してしまうのではないかと感じていますので、商店街通りにも一般車が通れる仕組みは残しておいた方が市民にとっても利便性が高いのではないかと思います。商店街への利便性と機能性を残したいので、検討してほしいです。

また、アーケードも撤去してしまうらしいので、将来、小売商業が成り立たないまちになってしまうのではないかと心配です。

### 事務局

商店街の通りについては、車は一方通行にする計画ですが、自転車の走行を通行止めにするものではありません。自転車の走行が相互通行になるか一方通行化になるかは検討中であります。一方通行の道路でも看板に自転車は除くなどの記載があり、相互に自転車が走れるという事例がありますので、この点については警察と協議をしていきたいと考えています。

### 質問者

自転車の話について、商店街通りよりも裏通り通る人が増えています。相互通行とかの話もありましたので、自転車で商店街に来る方には支障はないと思います。広場についても人が多くなればなるほど自転車では、通れなくなるので、特に問題ないと思います。

### 質問者

商店街の活性化の観点について、道路整備終了後、商店街をどう支援していくのか具体策があれば教えてください。

要望になりますが、江戸川台商店街の伝統・歴史・文化を絶やさず、

30年後、40年後に繋げてほしいです。そのためにも、若い人たちが新規で出店できるような創業スキームが必要になると思います。創業スキームとして、商工業会議所が中心となり、行政・不動産・金融機関などによるセミナーや融資の相談などの創業支援があると若い方々が出店しやすいと思いました。

## 事務局

今回の商店街通りの事業は、公共事業としての道路整備が目的です。ご要望については、現状、商店街の空き店舗はほとんど無いと聞いているため、今後、テナントに空きが出て、例えば若い人たちが事業をしたい際には、市の他の部署で空き店舗補助金を活用することや、若い人たちが事業スタートする際の支援として、流山商工会議所での創業塾や市の方で女性向け創業スクールといった事業を立ち上げたい人をサポート制度があることを、情報共有しながら若い方々が事業をスタートしやすいような環境整備をしていきたいと思っています。

## 質問者

2点質問があります。

1点目は、ハード整備で終わりではなく、どう広場を使うかなどのソフト面でも継続していく仕組みを考えてほしいです。

2点目は、ジェトロ跡地の土地や建物について、リープ不動産株式会社とは、30年契約であるとのことですが、30年後の話はどこまで想定していますか。

## 事務局

作って終わりではなく、作った後がスタートであると考えています。今は、エリアマネジメントといった地域の人たちが維持管理し、どう活用するかが求められている時代となっています。

今回、ジェトロ跡地の公募の際、一つの条件としてジェトロ跡地の敷地だけではなく、エリアを一体的に育てていく観点をご提案して下さいと募集をしました。そして、リープ不動産株式会社が中心となり、商店街や鉄道会社といった周辺の事業者と連携しながら、地域をどう育て

ていくかという観点をもって、協議を始めている段階であります。

今後、30年の建物賃貸借契約・定期借地権契約を締結させていただく予定ですが、30年先は見通せてない状況です。時代に合わせて、若干の契約の方法を変える部分の余地を残しているので、その先については、継続的に協議していきたい。

## 質問者

3点ご質問させていただきます。

1点目として、今回の説明を受け、不安を感じています。私は学童に子どもを預けており、夜に迎えに行く際は、商店街のアーケードが目立つことから、商店街通りを待ち合わせ場所として利用しています。駅前広場については、送迎車両が多く滞留しており、子どもが一時停車中の車両の間を通って待ち合わせをしている状況が見受けられるため、安全面を考慮し、あえて商店街通りを待ち合わせ場所として選択している方もいると考えられます。

しかし、整備後に商店街通りが一車線となった場合、送迎車両の待機により道路が渋滞し、円滑な通行が妨げられる恐れがあります。加えて、江戸川台東1丁目交差点では過去に冠水が発生しており、雨天時には送迎車両の増加が予測されます。

こうした点を踏まえ、商店街通り及び駅前ロータリーにおいて、送迎時に利用可能な停車スペースの確保を検討していただきたいです。

2点目として、アーケードが撤去されることでしたが、大雨の時、子どもたちは雨が弱まるのを商店街のアーケードの下で待っています。少しでもいいので、アーケードを残していただければ親としては安心です。

3点目として、商店街のアーケードでは、「つばめが来た」と話題になり、季節感が感じられる場所でもあります。現状、子どもたちが自然と触れ合う機会が少なくなっているので、自然と触れ合える機会を残してほしいです。

## 事務局

1点目については、今後駅前ロータリーを拡張することにより、一般

車用の乗降場が商店街近くに計8台停車できるようになりますので、現状よりは利便性が高まるものと考えております。

冠水については、他部署になってしまいますが、担当部署からは、江戸川台福祉会館近くを工事して、雨水の流量を増やしたと聞いています。なお、工事後に大雨はないため検証はできていません。

2・3点目について、アーケードは市が設置したものではなく、商店街振興組合が設置したものと聞いています。昨年度、商店街振興組合から提出のあった要望書の中でも、老朽化が課題になっていることや、商店街通り整備の際、アーケードは支障になってくることから、そのまま残すのは難しいと感じています。雨やどりの場所としては、例えば大屋根がかかっているジェトロ跡地の中庭も活用していただきたいと考えております。

## 質問者

3点質問させていただきます。

1点目として、ジェトロ跡地のパース図を見ると、駅前広場との融合性が見えないです。駅前広場を上手く取り込んで、ジェトロ跡地施設の構成を考えてほしいです。また、歩道の部分が今のままだと狭いので、歩道を取り込んだ一体的な建物を作っていただきたいです。

2点目として、市が行った冠水対策により、過去に比べて倍の排水能力を持つようになりましたが、冠水する量を全て捌ける排水能力とはなっていません。

3点目について、柏市の16号線沿いに物流施設を作っているところであり、その物流施設の送迎バスは江戸川台駅を利用すると聞きましたが、バスの滞留スペースは確保しているのでしょうか。

## 事業者

ジェトロ跡地と駅前広場との一体感を持つような繋がりは必要であると考えています。そのためにも、ジェトロ施設の中庭と駅前広場との一体感を持たせるような企画運営の仕方、商店街・地域住民を巻き込むこと、イベント時の道路通行止め等、アイディアをもって、繋がりを感じてもらえるような企画案を考えていきたいです。

## 事務局

江戸川台パチンコとジェトロ跡地の間の道路については、都市計画道路であるため、道路幅員に一定の幅を持たせようとしたものであります。そのため、現時点では広げることは難しいです。

物流施設については、情報を持っていない状況です。柏市に確認して必要であれば対応していきたいです。

## 質問者

3点意見を述べさせていただきます。

1点目として、ジェトロ跡地の地下には何か設けることはできないのでしょうか。ジェトロ跡地の地下に線路沿いの市営駐輪場を移転することで、その駐輪場をバスの停留所にできるのではないかと思います。そうすれば、駅前の歩道幅が拡幅され、更なる回遊性に繋がるのではないかと思います。

2点目として、初石方面から駅前ロータリーに入る道路付近は、一時停車が多いと感じます。災害時のことでも考慮すると駅前ロータリー周辺の道路も拡幅する必要があると考えます。また、商店街通りが一方通行化になった際も災害時・緊急時には、相互に行き来できる幅の道路とするべきではないかと思います。

3点目として、江戸川台駅前からジェトロ跡地までペデストリアンデッキを作り、地上に降りなくても行き来できる場を作ってほしいです。

## 事業者

貴重なご意見ありがとうございます。現実的には実現が難しいご意見もありますが、色々な可能性を一つ一つ当たりながら現実を見ていき、最大限のベストを尽くしていきます。

## 質問者

これから江戸川台の発展を考えると子どもを育てるというテーマが重要であると思います。おおたかの森では、送迎保育ステーションなど子育て環境が整っていることが成功の理由であるとお聞きしています。

せっかくジェットロ跡地に施設を作るのであれば、子どもの支援施設について、同じようなものができると江戸川台への転入者が増え、空き地・空き家の問題解消につながると思います。

### 事業者

3階の公共施設部分に子育て施設あると思いますが、企画検討している中では、一時的にお子様をお預かりし、ライブラリーカフェで親が一時的にリフレッシュできるような場を考えています。加えて、地域に多くある保育園ではお預かりできないような様々な事情があるお子様を一時的に預けることができることを考えています。

おおたかの森と南流山にも送迎保育バスステーションがあり、子どもの数が多い状況ですが、推計を見ると子どもの増加率が減少している状況であります。その中でおおたかの森のものを追いかけていくことも含みますが、江戸川台では、2年後、3年後に子どもの状況がどうなっていくのを慎重に見つつ、将来的に、ここに住みたい、ここに来たい方を呼び込んでいかなければならぬので、送迎保育ステーションも可能性の1つとして、考えていきます。

### 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、年内開催を予定しています。

以上