

南流山駅周辺地区
まちなみづくり指針（案）

令和〇年〇月

南流山駅周辺地区 まちなみづくり指針 目次

はじめに	.....	1
地区の位置づけと現状	.....	3
空間形成の考え方	.....	5
まちなみ形成上の工夫	.....	8
まちなみ形成上の工夫（まとめ）	.....	13
その他	.....	14

はじめに

なぜ「まちなみづくり」に取り組むのか？

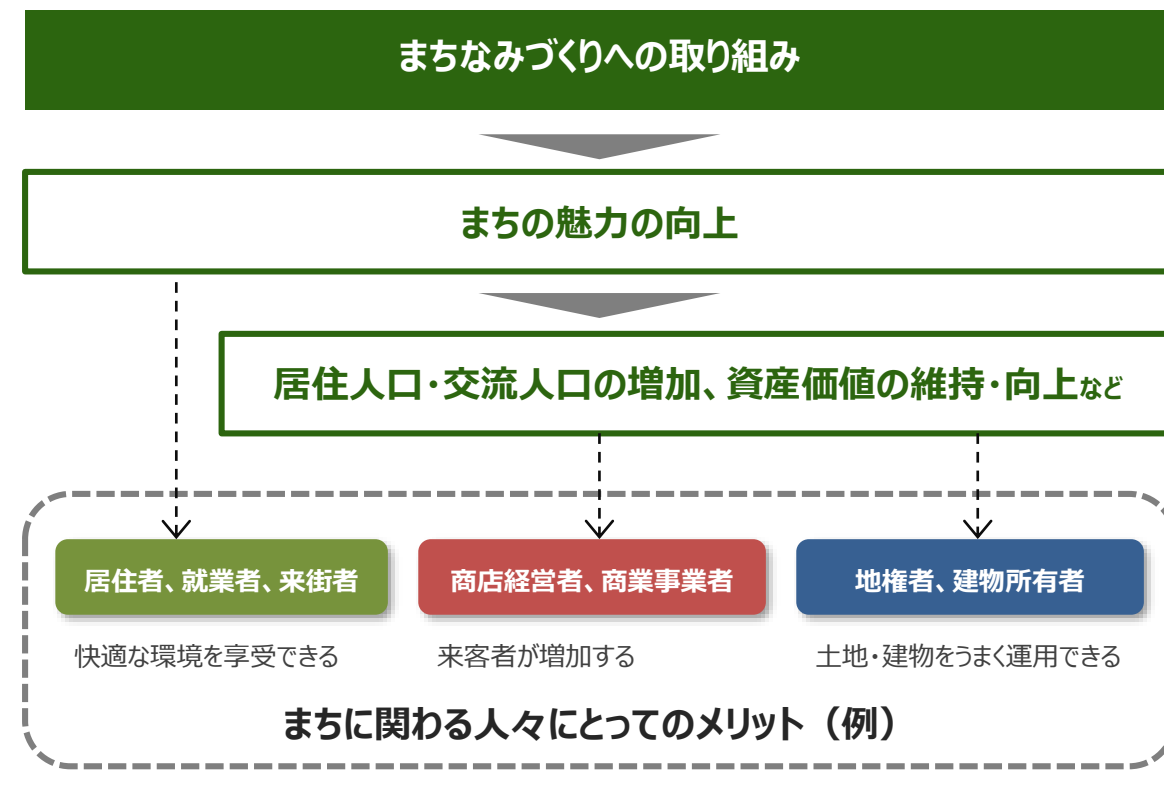
■ 良好なまちなみは人々の「共通の資産」です

緑豊かなまちなみは、まちで暮らす人々の心に安らぎを与え、賑わいのあるまちなみは、まちを訪れた人々の気持ちを高揚させます。また、美しいまちなみを求めて、人々は世界各地を旅しています。
 このように、**良好なまちなみは、まちに関わる全ての人々がその価値を享受する「共通の資産」**と言え、まちに関わる人々の手によってつくりあげ、守っていかねばならないものです。

■ まちの魅力が向上することで、様々な効果が期待できます

まちなみづくりに取り組み、**まちの魅力が向上**することで、**居住人口や交流人口の増加、資産価値の維持・向上**などにもつながることが期待されます。
 つまり、まちなみづくりに取り組むことは、まちで暮らす人々やまちを訪れた人々が快適に過ごせるだけでなく、商店経営者や商業事業者、地権者、建物所有者などにとってもメリットがあると考えられます。

また、本指針の対象である南流山駅周辺地区は、流山市の「南の玄関口」に位置づけられており、まちなみづくりに取り組むことは、市全体のイメージアップにもつながります。



【参考1】 魅力的なまち・住みたいまちとその特徴

「住みたい街ランキング」と題した統計が様々な機関で発表されていますが、横浜や吉祥寺、鎌倉などの関東で上位にランクインされるまちには、次のような共通の特徴があると考えられます。

- ① **活気がある（賑わい・交流）**
- ② **利便性が高い（交通結節点）**
- ③ **近傍に自然があり、快適に過ごせる（緑や河川）**

また、こうしたまちが魅力的であるのは、上記のような特徴をうまく生かせるよう、地元の人々が中心となり、時間をかけてまちなみづくりに取り組んできた結果でもあります。



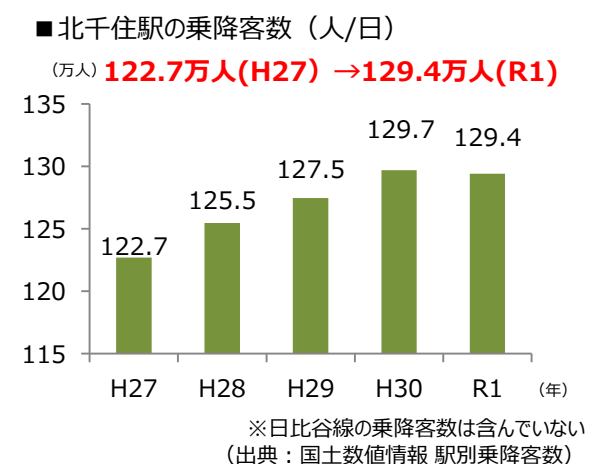
■ 緑があるなど賑わいのあるまちなみ

【参考2】 まちなみづくりによる効果の例

良好なまちなみづくりによる効果として、次のような例が報告されています。

【まちの交流人口の拡大】

例. 北千住駅（東京都）
 北千住駅は多くの人にとって「乗換駅」としてのイメージが強い駅であるほか、駅周辺も古くからある下町のイメージが強い地域です。
 しかし、平成24年に駅の東側に東京電機大学のキャンパスが新設されたことを皮切りに周辺のまちづくりを進めた結果、若い世代にも選ばれるまちとなりました。近年では駅の乗降客数が増加傾向になるなど、その効果が少しずつ表れてきています。



【資産価値の向上】

流山おおたかの森駅前センター地区では、平成25年に策定されたまちなみづくり指針に基づいたまちづくりを行っており、結果として地価が大きく向上しました。
 このように、まちなみ形成戦略による環境づくりは、資産価値の向上に繋がり、建物や土地の市場性維持の一助となることがわかります。



まちなみづくり指針の目的と位置づけ

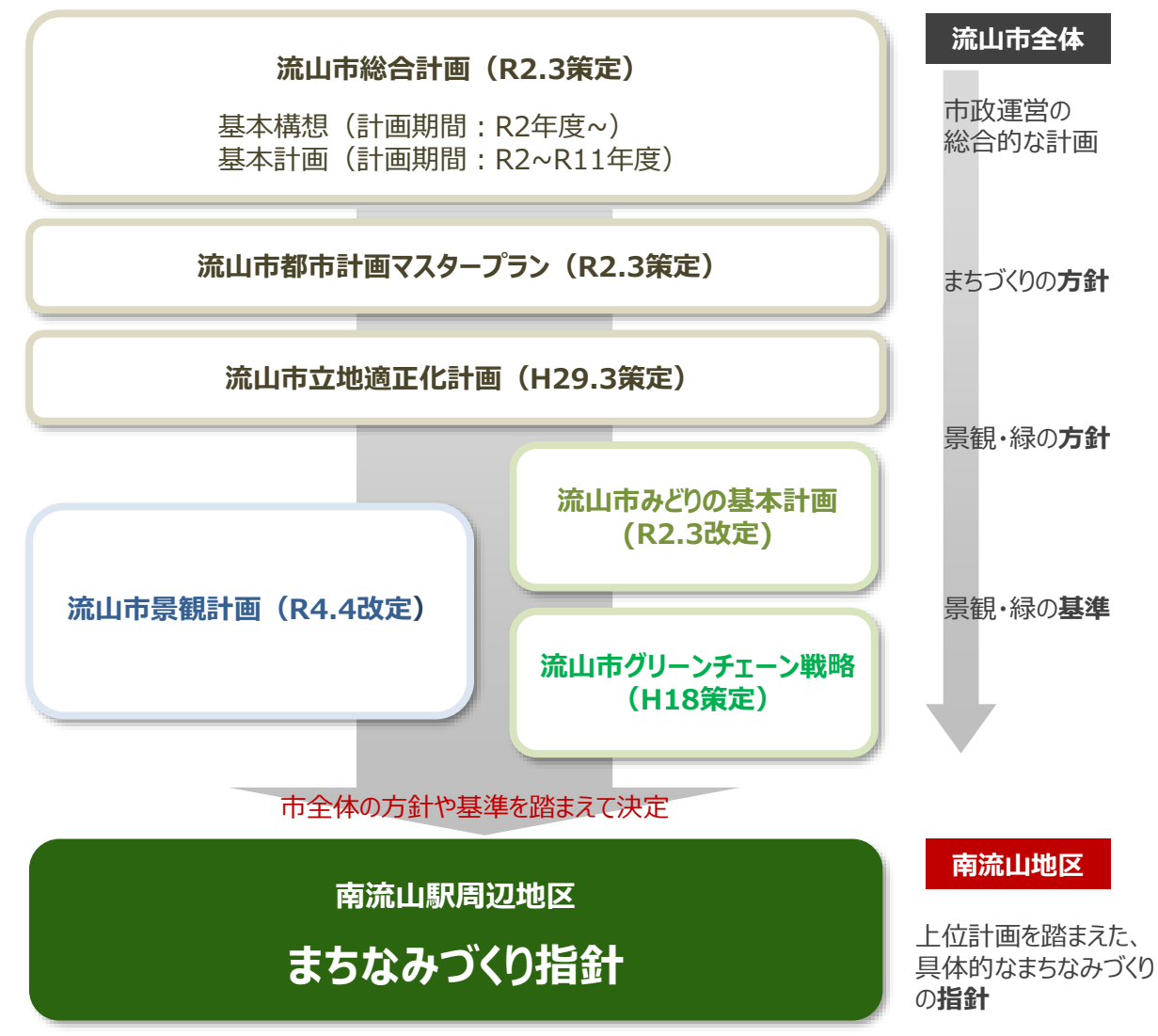
■ 目的と位置づけ

流山市は、「**都心から一番近い森のまち**」としてのまちなみづくりを推進することで、まちの魅力や価値を高め、市民の方々が誇りや愛着を持てるまち、市外の方々や企業などから選ばれるまちを目指しています。



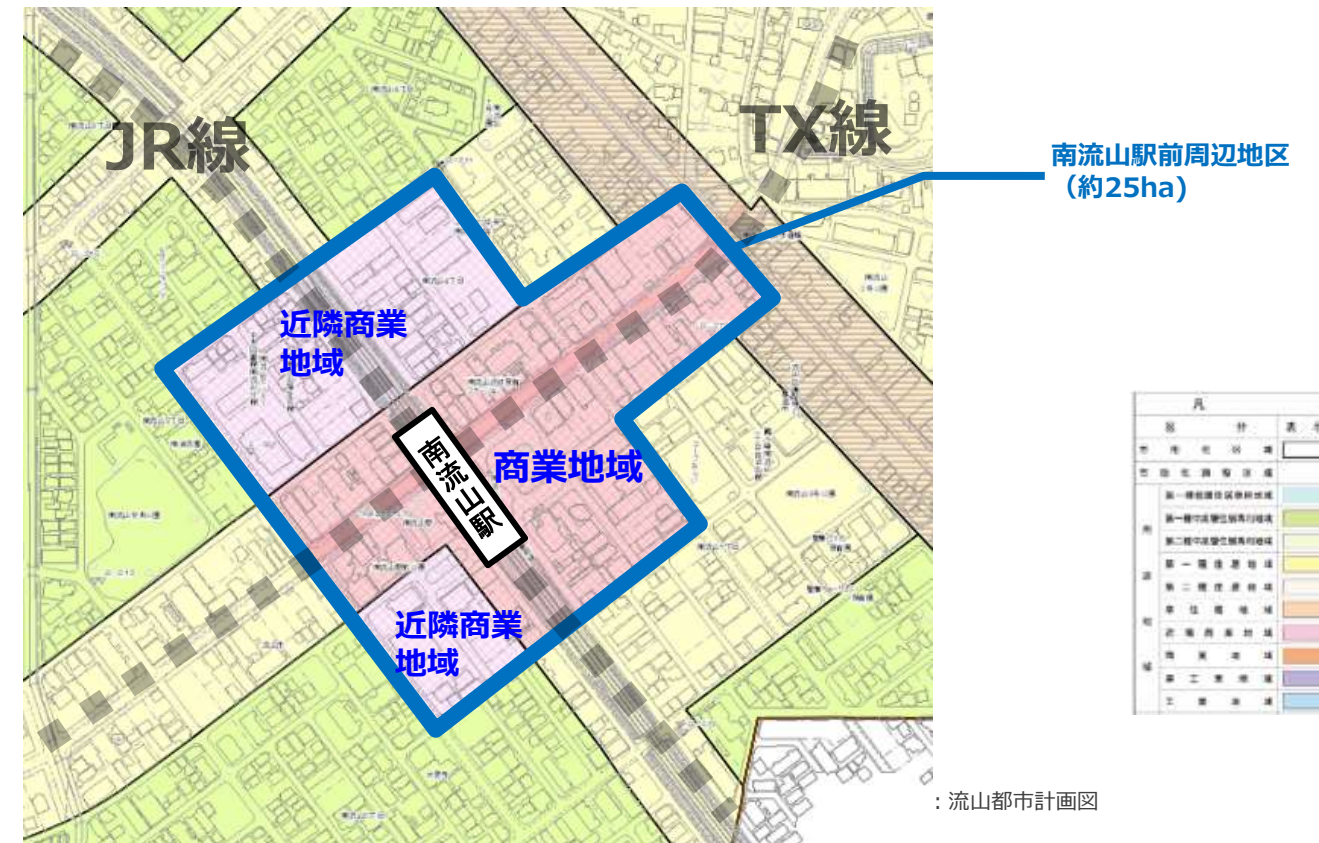
まちなみづくりの推進には、流山市と地権者が共通の視点を持って取り組むことが重要です。「南流山駅前周辺地区まちなみづくり指針（以下、「まちなみづくり指針」という。）」は、まちの魅力を高めるための**基本的な考え方と具体的な方策を指針として示した**ものです。

また、まちなみづくり指針は南流山駅周辺地区独自の基準であり、流山市における総合計画や都市計画マスタープラン、その他各種計画に示された内容を踏まえたものとなっています。



まちなみづくり指針の対象区域

- ・南流山駅前周辺地区（約25ha）を対象とします。
 （南流山駅を中心とした半径概ね500m圏内かつ、商業地域および近隣商業地域に該当する区域）



地区の位置づけと現状

南流山駅周辺地区の位置づけ

□都心まで約20分

つくばエクスプレス（以下、「TX」という。）の開通により、南流山地区の交通利便性は飛躍的に向上し、利用できる鉄道路線が2路線となりました。

TX南流山駅から秋葉原駅まで約20分とアクセスがよく、通勤・通学、生活者からも好立地の位置にあります。

□都市間を結ぶ交通結節点

TXとJR武蔵野線が交わる交通結節点となっており、都心方面だけでなく、千葉・船橋方面や越谷・浦和・府中方面ともつながります。

□駅利用者数の増加と周辺人口の増加

南流山駅は、TXにおいては駅別利用者数で、**第4位**と利用者が非常に多い駅であり、路線別1日あたり利用者数を見ると、TX開業以降、コロナ禍を除き**利用者数が増えている**ことがわかります。（右のグラフ参照）

また、南流山駅周辺の西平井・鯉ヶ崎地区や木地区では、土地区画整理事業により宅地整備がなされ、南流山駅を利用する圏域が拡大しました。

更に、南流山駅周辺には、全国的にも注目を浴びる「駅前送迎保育ステーション」があります。流山市は子育て世代の転入、児童・生徒の増加が顕著であり、**今後**も駅や周辺施設の利用者数が増加することが予想されます。

□“南の玄関口”にふさわしいまちづくり

こういった現状などから、流山市都市計画マスタープランでは、**南流山駅は本市の“南の玄関口”**としての役割が期待されており、**市内外から多くの人々が集い交流する地域にふさわしい商業・業務地等の立地を促進**するため、**土地の高度利用**を図る方向性が定められています。



南流山駅 路線別1日あたり利用者数の推移



出典：流山市都市計画マスタープラン

南流山駅周辺地区の現状

□昭和の終わりに出来たまちなみ

南流山駅周辺のまちなみは、昭和63年に完了した区画整理によるもので、土地の形状などの理由から、**間口の狭い敷地**が見受けられます。

また、区画整理の完了から30年以上経過した現在、**建物の老朽化**が進み、ライフスタイルの多様化や、住宅・店舗の需要に対応しきれていない状況があります。

更に、区内道路には**歩道がない道路**も多く、歩行者のすぐ近くを車が走行せざるをえない道路もあります。

□低・未利用となっている土地や低階層の建物

南流山駅周辺の土地利用を見ると、月極駐車場などとして利用されている**建物が建っていない土地**が残っていることがわかります。

また、南流山駅周辺地区は、都市計画上商業地域や近隣商業地域に位置付けられています。これにより、駅前周辺には高層の建物が建築できる条件が整っていますが、駅前周辺には**低階層（3階以下）の建物**が**建っている土地**も多く見られます。

□活気・魅力に乏しい駅前空間

南流山駅は利用者数が多い駅であるにもかかわらず、駅前周辺の活気に乏しい現状があります。平日の帰宅ラッシュ時などでは、TXとJRの乗り換え経路は混雑しますが、乗り換え客が駅前広場に人が流れていかない現状があります。

これは、駅前周辺に魅力が少なく、「**目的地**」として選ばれていないことが原因と考えています。

□まちなかの緑によるよりよい景観の創出

本市では、流山グリーンチェーン戦略の推進により、「森のまち」としてのまちづくりを進めています。

しかし、南流山駅周辺は、流山グリーンチェーン戦略が打ち出される前にできたまちであり、沿道部をはじめとした**まちなかの緑が乏しい**現状があります。



南流山駅周辺の土地利用状況



平日夕方の乗り換え経路の様子（令和5年11月下旬撮影）



休日昼の駅前広場の様子（令和5年11月上旬撮影）



緑の価値を高める、つなげる。
「流山グリーンチェーン戦略」

グリーンチェーン認定マーク

南流山駅周辺地区におけるちなみ形成上の問題・課題

地区内のまちなみにみられる問題・課題をまとめると、以下のようになります。（写真は参考であり、他自治体などのものを事例として掲載しています）

小規模な建物や間口の狭い土地が見受けられる

- ・沿道にゆとりが確保されないと、歩いていて圧迫感がある



狭い間口

建物が老朽化しつつある

- ・南流山駅周辺の建物の約7割が築20年以上の建物である
- ・ライフスタイルの多様化や、需要に対応できていない



老朽化しつつある建物

土地の高度利用化が進んでいない

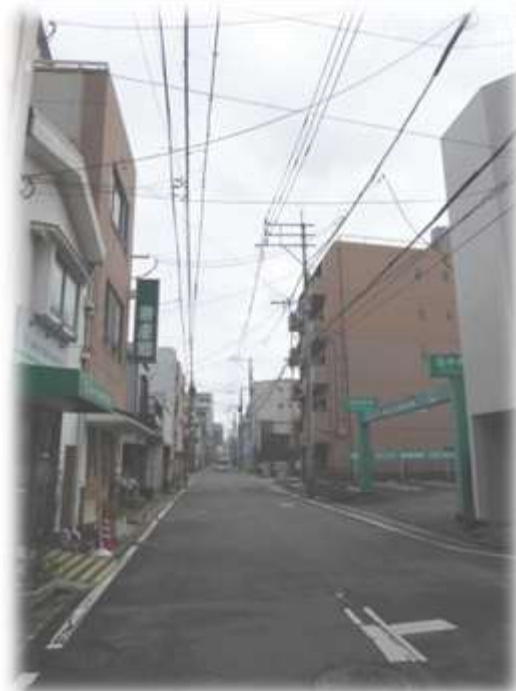
- ・低階層の建物が多く、人が集まるような施設が少ない
- ・駅前にふさわしい商業・業務用途の集積が不十分である



低階層の建物

まちなかに緑が少ない

- ・昭和の終わりにできたまちであり、敷地内の緑化に乏しい



緑に乏しい沿道

駐車場などの低・未利用地が多い

- ・人が滞留できる場所が少ない



駐車場として利用されている土地

沿道も含めた街路の魅力を高めたい

- ・歩行者のための空間にゆとりがあると安全性が高まる



歩行者空間の魅力が足りない

空間形成の考え方

問題課題

- ・ 南の玄関口としての拠点性・魅力に乏しく、駅前エリアにふさわしい土地活用がされていない。
- ・ 今後、空き店舗や未利用地が増加した場合、更なるまちの魅力低下が危惧されている。
- ・ 乗り換え客がまちなかに流れ出ていきたくなるような「目的地」がない。
- ・ 都心からの来訪者が「都心から一番近い森のまち」を感じられるような緑が少ない。
- ・ 建物の老朽化が進んでおり、若い世代のライフスタイルの多様化に対応できていない。

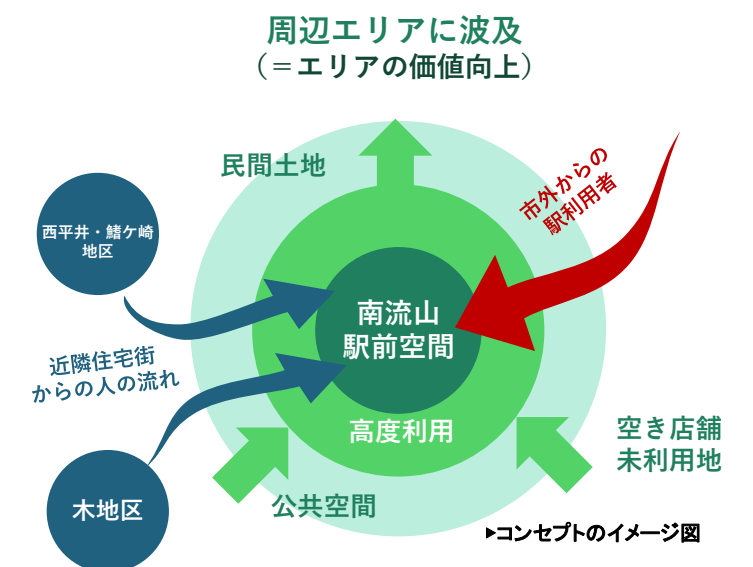
南流山駅周辺における空間形成のコンセプト

南流山駅は、鉄道乗り換え客が非常に多く、首都圏でも人気の高いT X沿線の拠点駅であり、よりよいまちへと成長していくポテンシャルを有しています。一方で、駅周辺は土地区画整理事業の実施から30年以上が経過し、現在すでに市街地が形成されているとともに、これから建替え・更新といった転換期を迎えるまちでもあります。

今後、南流山駅周辺地区のまちづくりを行うにあたり、このポテンシャルと機会を捉え、今後、本市の南の玄関口として相応しいまちづくりを進めるため、2つのコンセプトを定めました。

- 多くの人が集まるまちにふさわしい、たくさんの魅力がつながるまち
- 「住みたい・来たい」を創り出す、快適な都市環境

上記コンセプトを踏まえ、木地区など近年の区画整理などによって増加した地域住民のほか、多くの駅利用者や市外の方が過ごしたくなるような南の玄関口としての拠点性を高めるとともに南流山にしかない個性を活かしつつ、地域に開けたまちなみをつくります。



指針1

土地の高度利用化及び商業・業務施設の集積による拠点性の向上

指針2

誰もが過ごしたくなる居心地良いゆとりある沿道空間の創出

指針3

個性を活かした、価値が高い地域づくり

コンセプトに基づく、南流山駅周辺地区におけるまちなみづくりの指針



商業・業務系用途の集積がなされている建築事例
(流山おおたかの森駅西口周辺)

指針 1 土地の高度利用化及び商業・業務の集積による拠点性の向上

- ◆ 駅前に残存するまとまった低密度の土地や駐車場等の未利用地の有効活用を誘導します。
- ◆ 魅力ある駅前空間と開かれたまちなか創出を図るため、商業・業務系用途の建物を集積し、拠点性の向上を図ります。
- ◆ 画地面積の小さい土地は、共同化などにより、一団の土地としての活用を誘導します。



私有土地におけるオープンスペースのイメージ

指針 2 誰もが過ごしたくなる、ゆとりのある沿道空間の創出

- ◆ 建物の建替えや未利用地における建築の場合は、歩行の安全性や快適性に寄与するよう、建物のセットバックあるいは沿道にオープンスペースを設け、緑やベンチの設置に努めます。
- ◆ 駅周辺の商業・業務系の機能を誘導するとともに、低層階のファサードではガラスのカーテンウォールなど、開放性・透明性を有する意匠を採用するなど、歩いて楽しい沿道空間を演出します。
- ◆ 駅前広場は、交通機能と歩行者滞留機能を分離するなど、市内外の多くの人々が滞在しやすい空間づくりを推進します。



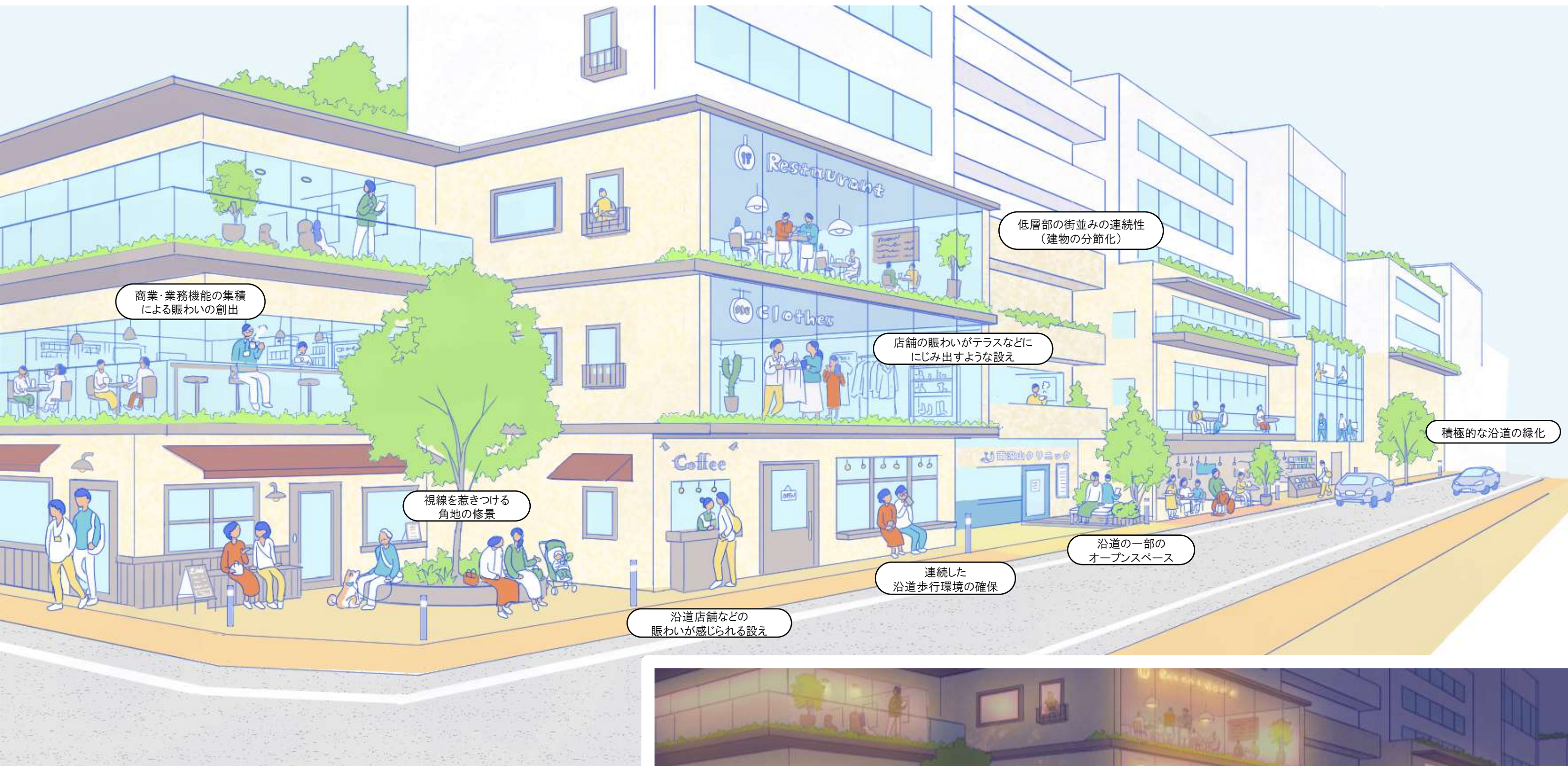
▶既存の空き物件をリフォームした店舗
(南流山駅南口周辺)

指針 3 個性を活かし価値が高まる地域づくり

- ◆ ナショナルチェーンにはないローカルコンテンツを地域の魅力として活かすとともに、老朽化した建物や空き店舗のリノベーションなど、既存のストックを有効活用し、スタートアップ(若者を中心とした創業など)として活躍しやすい環境づくりを図ります。
- ◆ 駅前広場はマルシェなどの民間活用を促し、多彩な人がつながる空間づくりを図るとともに、不動産オーナーと商業事業者やまちづくりの担い手が引き合うきっかけづくりを推進します。

※マルシェとは、広場に地域の飲食店等が出店し、人々が楽しむ交流の場

南流山駅周辺地区 エリアイメージ（昼間）



南流山駅周辺地区 エリアイメージ（夜間）



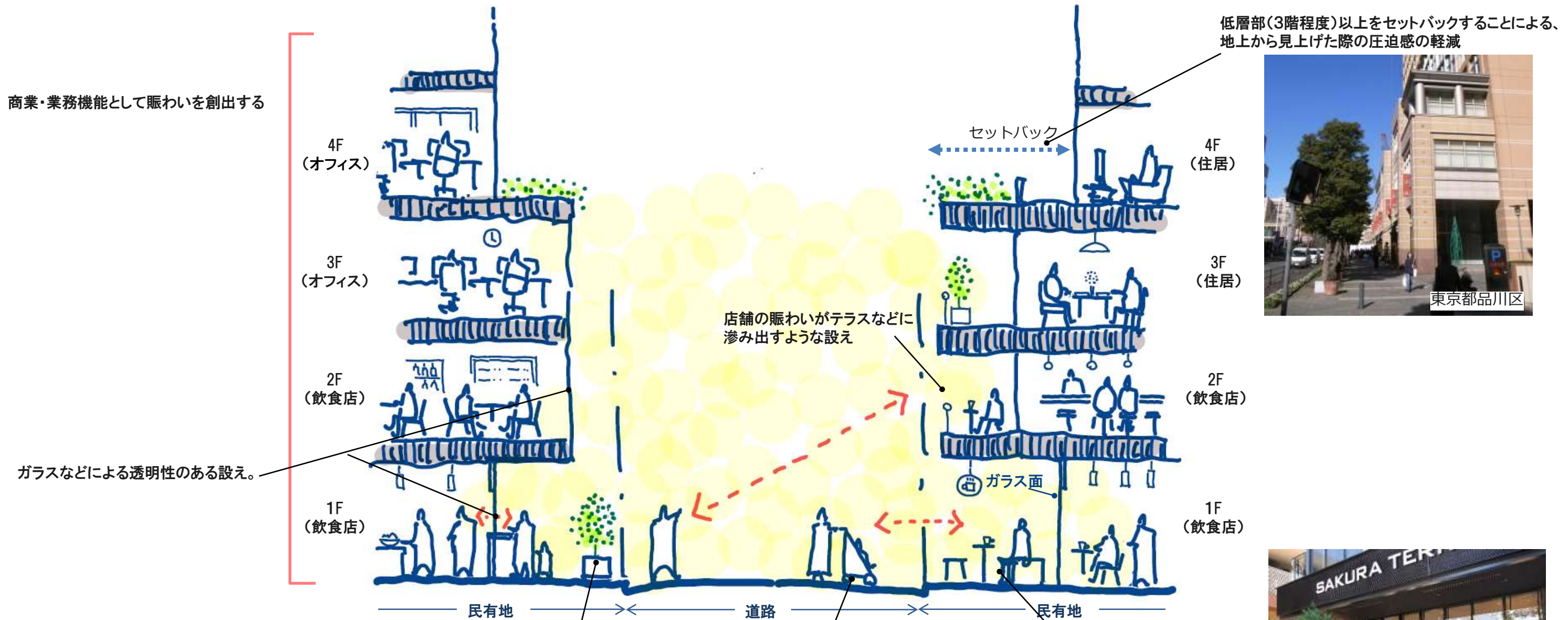
まちなみ形成上の工夫

指針1
土地の高度利用化及び商業・業務施設の集積による拠点性の向上

指針2
誰もが過ごしたくなる居心地良いウォーカブル空間の創出

○土地の高度利用化、商業・業務施設の集積

- ◆土地を高度利用化(建物の中高層化)することで、地域に店舗・オフィス・住民を増やします。
- ◆店舗などを増やし、まちなかに人を呼び込みます。特に、建物低層部にはテラスや窓面を大きく確保し、通りから店舗などの賑わいが見えるような設えとします。
- ◆歩きやすい、歩いてみたいと思えるウォーカブルな空間とするため、安全で快適な賑わいのある街路空間の形成を目指す。
- ◆道路と民有地が連続した空間となるよう、官民境界の段差を極力小さくします。



※イラスト内の各階の用途は、あくまで例です。

まちなみ形成上の工夫

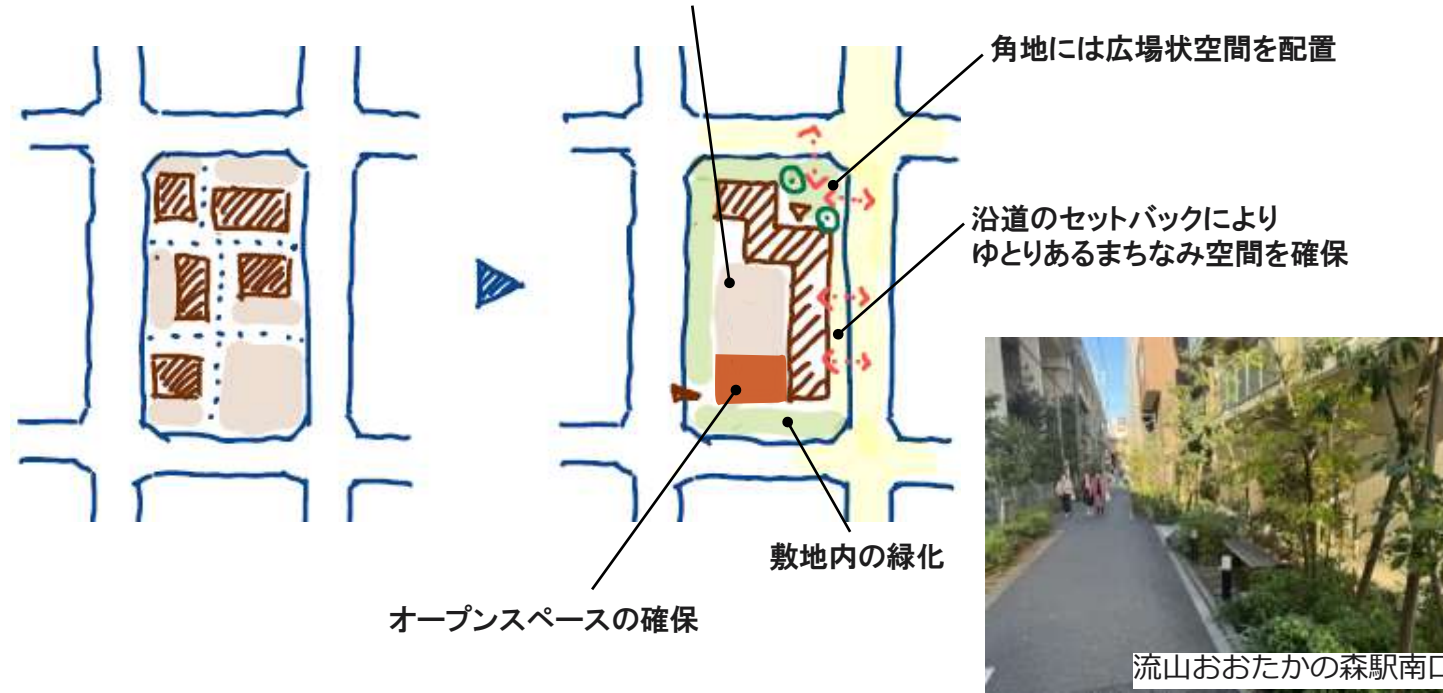
指針1
土地の高度利用化及び商業・業務施設の集積による拠点性の向上

指針2
誰もが過ごしたくなる居心地良いウォーカブル空間の創出

○土地の共同利用化(集約化)によるゆとりあるまちなみの形成

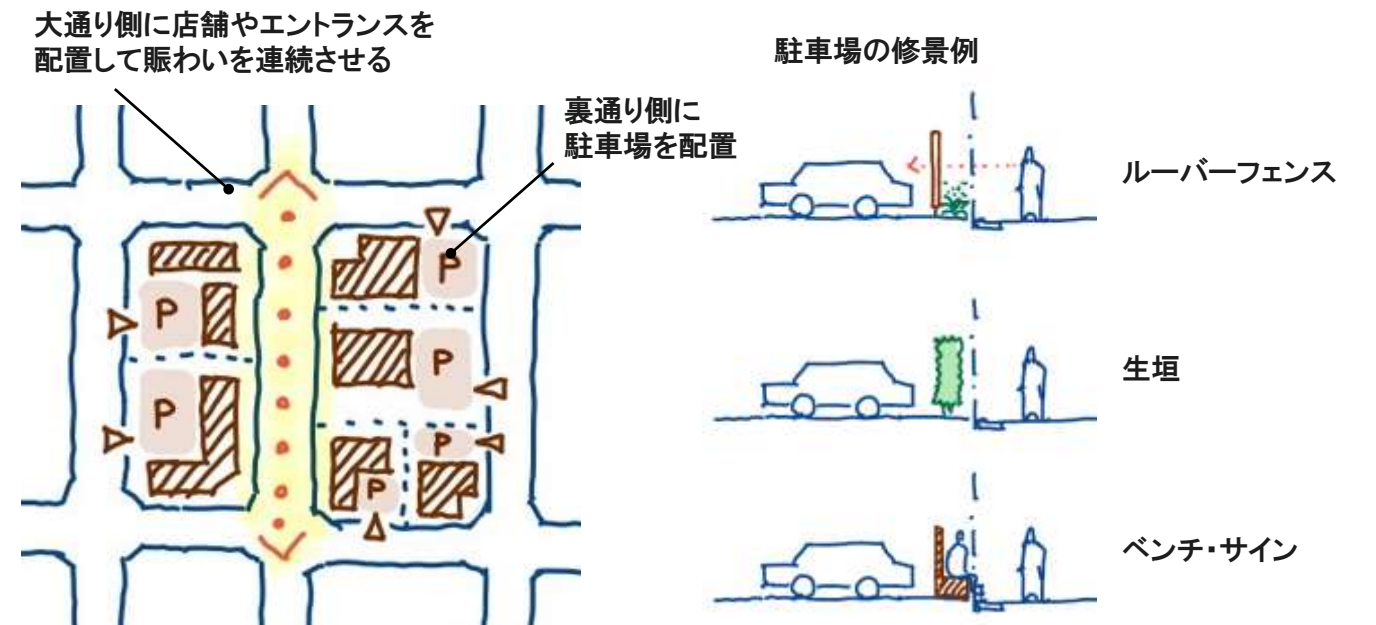
- ◆ 土地を共同利用化(集約化)してまとまった活用をすることで、ゆとりを感じられるまちなみを作ります。
- ◆ 土地の集約化により土地を有効活用し、広場状空間の確保や、敷地内の緑化などを行います。

まとまった土地活用により、自由度の高い駐車場配置が可能となる



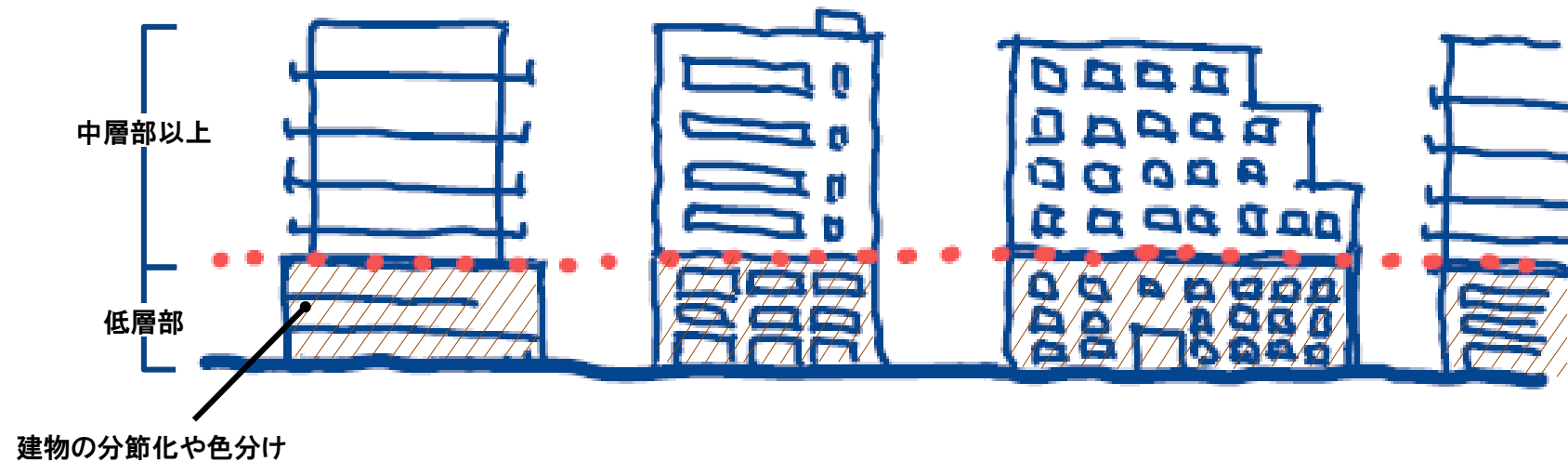
○駐車場の配置と修景

- ◆ 駐車場の出入口を裏通り側に配置するほか、修景に配慮し、駐車場が通りから直接見えないようにします。
- ◆ 歩行者の多い大通り側には店舗やエントランスを配置して賑わいを連続させます。



○高層建物における圧迫感の軽減

- ◆ 建物の低層部から高層部までを単一の色彩・形状とすると沿道の歩行者に圧迫感を与えてしまうことから、建物の低層部と中層部以上の色彩や形状を変える(分節化する)ことで、圧迫感の軽減を図ります。



建物の分節化の例

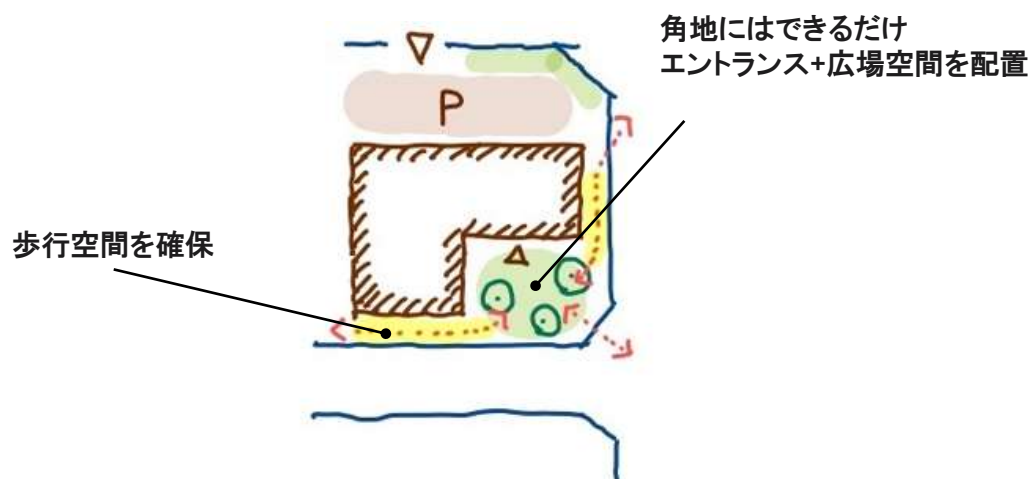
まちなみ形成上の工夫

指針2
誰もが過ごしたくなる居心地良い
ウォーカブル空間の創出

指針3
個性を活かした、価値が高い地域づくり

○視線を惹きつける角地の修景

- ◆角地に建物のエントランスや前庭となるオープンスペースを積極的に配置することで、区画整理された画一的なまちなみの中に、まちの特徴となる場所を作ります。
 - ◆広場空間に連続した歩行可能なスペースを確保し、誰もが歩きやすい道路空間を形成します。
- ※オープンスペースとは、空地(うち:敷地のうち建築物が建てられていない部分)のうち、歩行者用通路や植栽などが整備された空間のことを指します。



角地部分に広場を配置し、植栽を施している例



歩行空間としても活用できる民地部分

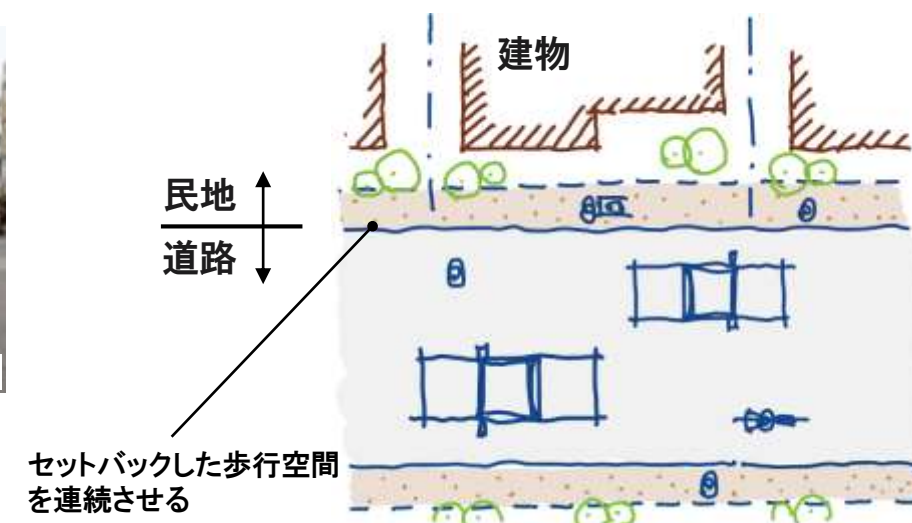
○オープンスペースの確保

〈ケース1〉連続した沿道歩行環境の確保

- ◆建物の壁面をセットバックし、空間にゆとりをつくることで歩きやすいまちなみを作ります。
- 南流山駅周辺は歩道が確保されていない道路が多いため、建物の壁面をセットバックさせ、歩行者が安全に通行できる空間を作ります。

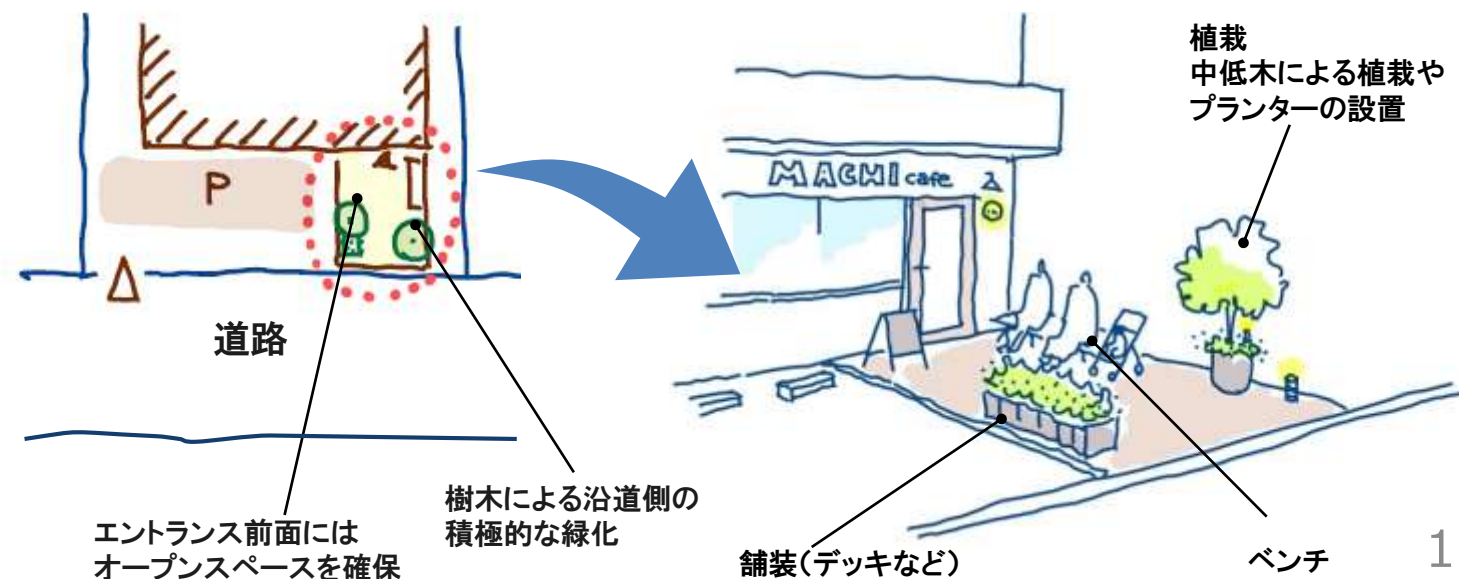


建物の壁面をセットバックさせ、
連続した歩行空間を確保した例



〈ケース2〉沿道の一部をオープンスペースとする(連続したスペースの確保が困難な場合)

- ◆道路沿いに駐車場を設ける場合でも、道路沿いにオープンスペースをつくり、歩行者が一時的に滞留できる場所を確保します。
- 連続した歩行スペースの確保が難しい場合でも、建物と道路の間に滞留できる空間を確保し、歩行者の流動性を高め、まちなか全体の快適性を向上させます。
- テーブル等を出して店先空間を拡張することで建物内の賑わいのしみ出し効果を生み出します。
- ほこみち制度などの活用により、歩道や駅前広場などにベンチやテーブルを設置し、公共用地と民有地が一体的に活用されるような空間づくりをすすめます。



まちなみ形成上の工夫

指針2
誰もが過ごしたくなる居心地良い
ウォーカブル空間の創出

指針3
個性を活かした、価値が高い地域づくり

○沿道の緑化による良質な景観の形成

- ◆ 道路上から見える位置に緑を配置し、まちを訪れた人が「森」とのつながりを感じられる、居心地の良い歩行空間を生み出します。
- ◆ 沿道部分の緑化と賑わいを共存させる植栽計画となるよう配慮します。例えば、店舗前に高木を植栽する場合は、幹周が小さな株立ち等の軽やかな樹形のものを選定し、透け感のある植栽となるよう配慮します。
- ◆ 低木や地被植物を連続的に植栽する場合は、単一の樹種ではなく、多様な樹種を組み合わせることで四季の移ろいや変化を楽しめるように配慮します。
- ◆ 角地には極力シンボルツリーを配置して視線を惹きつけるような演出を行うよう配慮します。



流山おおたかの森駅西口
軽やかで透け感のある
樹木による緑化



東京都世田谷区
連続した低木・地被類による緑化

○建物敷地内の緑化

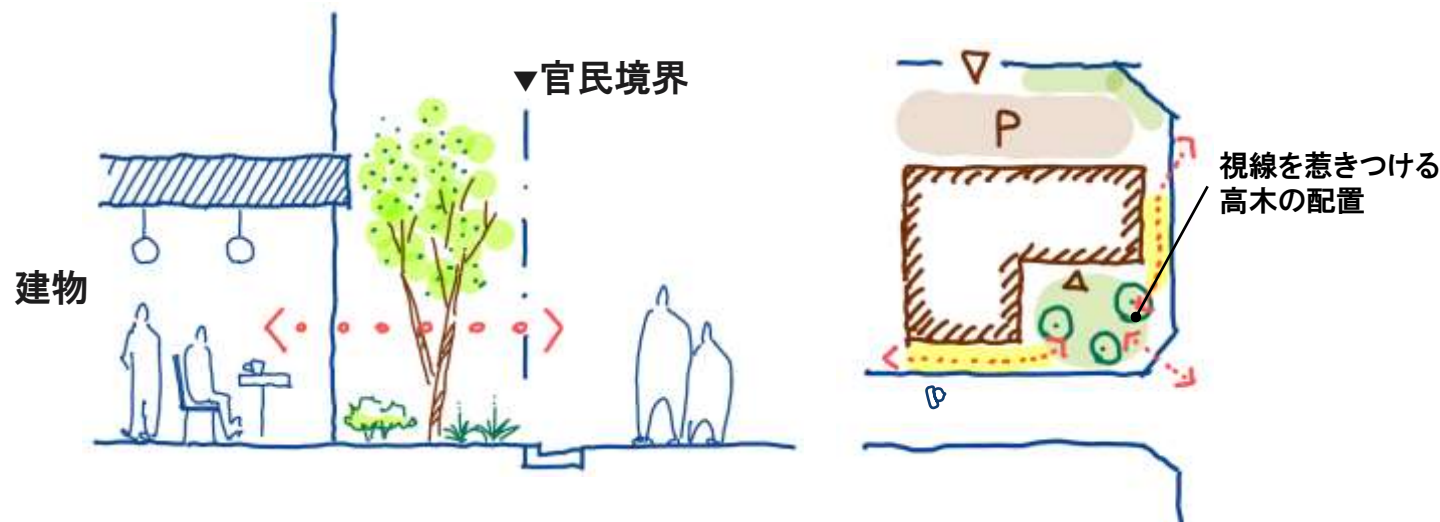
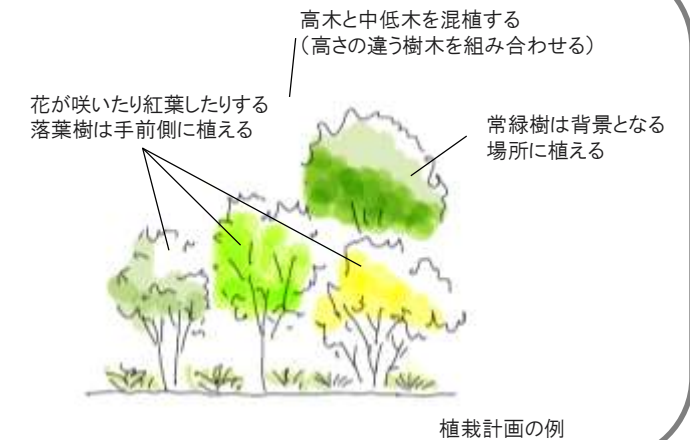
- ◆ 建物敷地内を緑化し、「都心から一番近いもりのまち」らしい景観・環境を作ります。
- ◆ 敷地内の緑化においては、本市が定めているグリーンチェーン認定の取得を目指します。
(敷地面積3,000㎡未満:レベル1以上 敷地面積3,000㎡以上:レベル2以上)
- ◆ 使用する樹種においては、在来種を中心とした選定に配慮します。

コラム:どのような樹木を選ぶといいの？

流山市の景観計画では、沿道を緑化する際には、高木と中低木を混植することを推奨しています。こういった植栽を行うことで、道路から植栽帯を見た際の緑のボリュームを増やす効果が期待されます。

また、樹種の選定も重要です。例えば落葉樹の葉は明るい色のものが多く、軽やかな印象を与えるほか、四季折々の変化で見ると人の目を楽しませることができます。

なお、落葉樹と常緑樹は、7:3～6:4程度の割合で植えるとバランスが良いといわれています。



○舗装などにおける素材の選定

- ◆ 時間の経過に対して、素材の持つ質感が低下しづらい素材を選定します。
- ◆ 舗装材は、落ち着いた色調と舗装パターンとし、植栽との調和や、過度に目立たせないよう配慮します。
- ◆ インターロッキングブロック等を採用する際は、骨材の素材感を引き出した製品を極力使い、不自然で彩度が高い人工着色を用いたものは避けるようにします。
- ◆ 雨水涵養、夏季の路面温度上昇等を考慮し、透水・保水機能を有する舗装材を採用するよう配慮します。
- ◆ ウッドデッキは、できる限り木質系の素材を使用し、落ち着いた色調となるよう配慮します。



素材感を引き出した
舗装材の例



東京都渋谷区
落ち着いた色調の舗装例



東京都豊島区
ウッドデッキの例

まちなみ形成上の工夫

指針2
誰もが過ごしたくなる居心地良い
ウォーカブル空間の創出

指針3
個性を活かした、価値が高い地域づくり

○安心感と落ち着いた雰囲気を出す夜間景観

- 照明の色温度を暖色系(3000~3500K程度)に統一し、魅力的で落ち着きのある夜間景観を形成します。
- 敷地内の照明の高さなどを統一することで、夜間景観にまとまりをつくります。
- 外壁や看板を照らす照明は最小限の数に抑え、できる限り外照式のものとなるよう配慮します。
(内照式のものや点滅するような照明は避けるようにしてください。)



東京都世田谷区

暖かみのある小さな光を配置



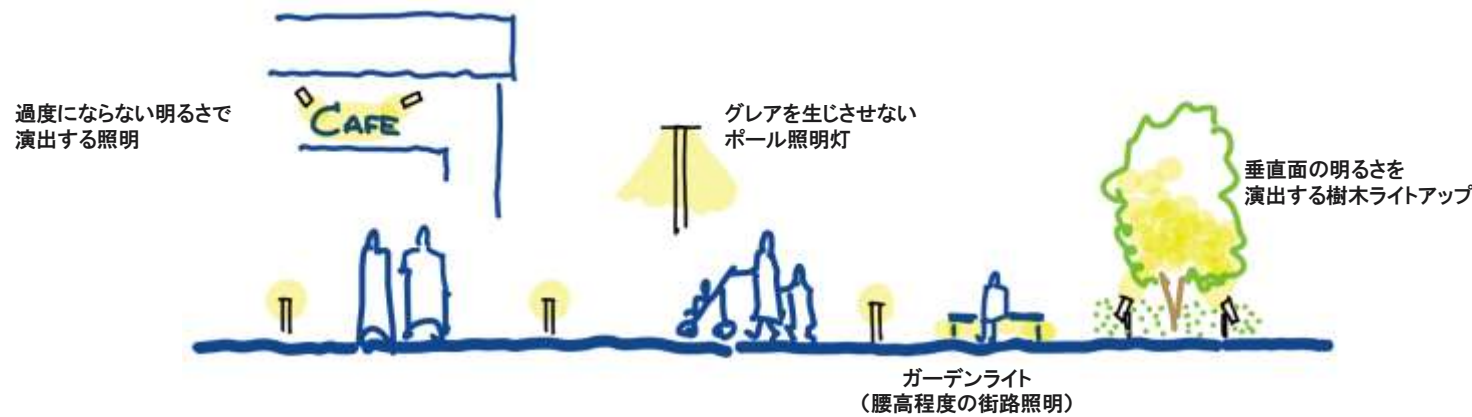
東京都千代田区

ガーデンライトの例



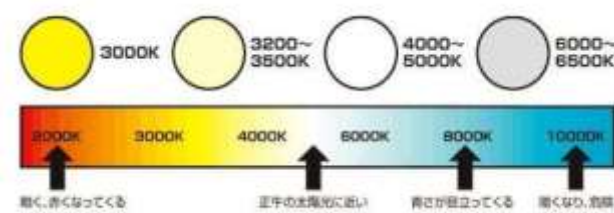
東京都世田谷区

植栽のライトアップ



コラム:色温度って何?

色温度とは、光の色を温度で表したもので、K(ケルビン)という単位を用います。これは、物体が高温に熱せられた際に放つ光の色が温度に応じて変わる事を利用したもので、数値が低いほど赤く黄色い色となります。指針で示されている3000Kの光の色は電球色と呼ばれるオレンジ色の光で、安心感のある落ち着いた印象を与えることが出来ます。



色温度と光の色の関係性
出典:照明学会

公共空間 駅前広場の高質化による顔づくり

- 駅前広場は多くの人が行き交うまちの玄関口であり、顔となる場所です。
- 現在は駅周辺で滞留する人口が少ないため、駅前広場の機能分担を検討していくこととし、拠点性と賑わいを生みだす駅前を目指します。

【機能分担の一例】

北口広場 交通機能の集約

・車などの交通機能の確保

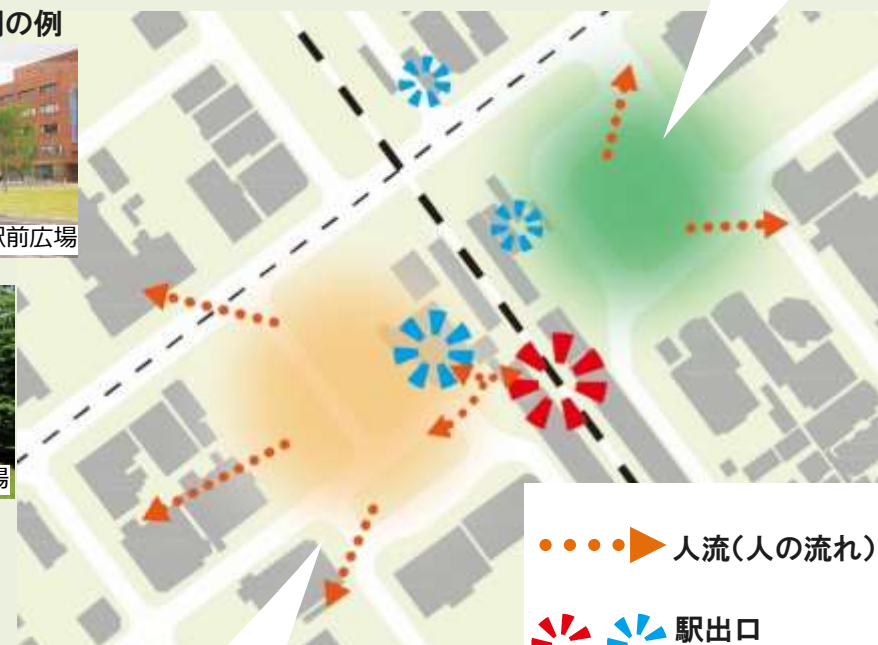
シンボリックな広場空間の例



日向市駅東口駅前広場



軽井沢駅前広場



●●●▶ 人流(人の流れ)

★ ★ 駅出口
(赤:JR青:TX)

南口広場 滞留機能+賑わいの核となるイベント活用

- ・乗り換え客の取り込みを狙った新たなスペースの創出
- ・まちなかに人が流れていきかけとなる滞留空間の創出



下北沢駅前

賑わいある広場空間

まちなみ形成上の工夫(まとめ)

建物に関する工夫

土地の高度利用化

- 地域内の建物の中高層化

商業・業務施設の集積

- 店舗誘致によるまちなかへの人の呼び込み
- 建物低層部への賑わい施設(カフェなど)の誘致

賑わいが見えるような設え

- 沿道店舗の賑わいが感じられる設え
- 建物低層部における透明性のある意匠の導入

高層建物における圧迫感の軽減

- 建物の色彩や形状の変更(分節化)による、地上から見た際の圧迫感の軽減

敷地に関する工夫

土地の共同利用化(集約化)

- ・ゆとりを感じられるまちなみの創出
- ・創出された空間の有効活用による広場・緑地の確保

外構・駐車場に関する工夫

視線を惹きつける角地の修景

- 角地の修景によるまちの特徴となる場所の創出
- 歩行可能なスペースの設置

オープンスペースの確保

<ケース1>連続した沿道歩行環境の確保

- 建物壁面のセットバックによる、歩行空間の確保
- ##### <ケース2>沿道の一部のオープンスペース化
- 建物と道路の間の滞留空間確保による歩行者の流動性向上
 - 店先空間の拡張による賑わいのしみ出し

駐車場の配置と修景

- 駐車場の裏通り側への配置
- 駐車場が通りから見えづらい修景

安心感と落ち着いた雰囲気を生み出す夜間景観

その他の工夫

舗装などにおける素材の選定

緑化に関する工夫

沿道の緑化による良質な景観の形成

- 連続した低木・地被による緑化
- 軽やかで透け感のある樹木による緑化

建物敷地内の緑化

- 流山グリーンチェーン認定の取得
敷地面積3,000㎡未満:レベル1以上
敷地面積3,000㎡以上:レベル2以上

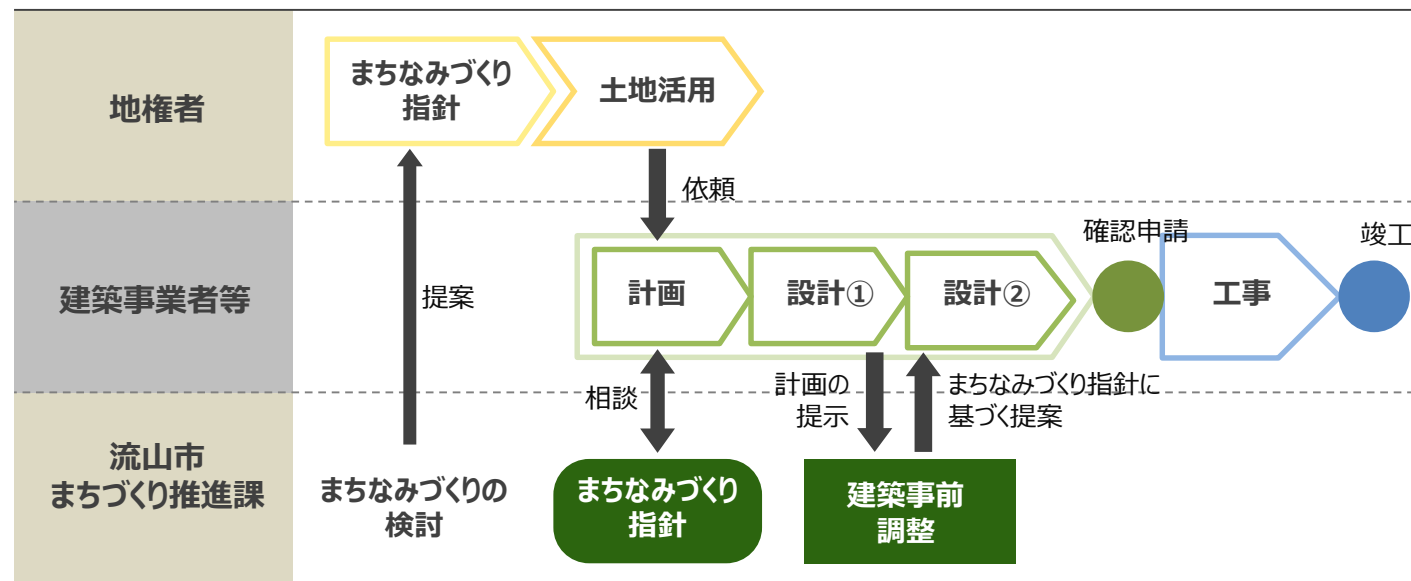
南流山駅周辺のまちづくりのコンセプトを達成するため、これらをまちなみづくりの基準として位置づけます。

その他

まちなみづくり指針の運用

- ・指針に基づくまちなみづくりを推進するため、市は南流山駅周辺地区で建築行為を行おうとする建築事業者に対して、指針の内容を説明すると共に、配慮していただきたい事項に関する提案を行います。
- ・指針に基づく手続き等の流れは以下のフローを基本とします。ただし、相談については随時受け付けますので、計画段階から市と密に連携をとるようお願いします。

■手続き等の流れ



- ・また、本指針に基づく一定の基準を満たした建築物に対する補助制度などを創設することで、本指針の実効性を高めます。