

都市再生整備計画

つくばエクスプレス沿線地区(第4回変更)
(都市再構築戦略事業(人口密度維持タイプ))

千葉県 流山市

平成27年12月

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	千葉県	市町村名	流山市	地区名	つくばエクスプレス沿線地区(都市再構築戦略事業)	面積	774.8 ha
計画期間	平成 24 年度 ~ 平成 28 年度	交付期間	平成 24 年度 ~ 平成 28 年度				

<p>目標</p> <p>大目標：安心安全を柱としたいつまでも住み続けたい魅力あるまちづくり 小目標：人口増加に対応した安心安全なまちづくり 小目標：暮らしやコミュニティに配慮した快適で魅力あるまちづくり</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体のリノベーション方針(都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントも取り組みを含む) 本市では、JR常磐線の抜本的な混雑緩和を目的とした、大都市域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法(平成元年施行)により、宅地開発及び鉄道整備の一体的な推進が進められている。平成17年のつくばエクスプレス開通以降、大規模な土地区画整理事業が展開されたことに加え、緑豊かな環境や東武野田線やJR武蔵野線との結節により飛躍的に向上した交通アクセスが魅力となっており、人口が急増している。しかしつくばエクスプレス沿線地区周辺は、開発以前には市街化調整区域であった地域や昭和末期に造成された既成市街地が多く、公共施設不足や老朽化が課題とされている。また交通アクセスが飛躍的に向上したことにより、通勤通学や日常生活用途として外縁部の既成市街地の住民が多く利用する地区となり、都市構造の再編による地域活性化や防災機能の向上が求められている。 こうしたことから、つくばエクスプレス沿線地区を「中心拠点区域」に位置づけ、(仮称)新市街地地区小中学校併設校を地域の核として整備するほか、地域交流センター・防災備蓄倉庫・駅周辺の公共交通環境・街区公園の整備を行うことにより、都市機能の再構築と地域の活性化、防災機能の向上を図る。 公的不動産の活用策として、土地区画整理事業によって生み出された保留地に小中学校併設校を建設し、必要不可欠な都市機能を整備するほか、公共施設の集約化の観点から地域交流センターや防災備蓄倉庫等は小中学校併設校に併設で整備する。この併設校は、大規模な文化・交流スペースとして活用できることから、日常時には既成市街地内の既存ストックである小規模施設を活用し、広域的な交流イベントや防災体験事業などにおいては、新たな小中併設校を活用するといった既存ストックと新たな施設の機能分化を進め、都市機能の拡散防止と公共不動産の有効活用を図る。 また全市的な公的不動産の利活用施策として、保有する施設・不動産を財産と捉え、戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメント施策を全市的に推進し、向こう20年間の新築を含む改修・改築費の目安を示す公共施設保全計画を基礎データを基にした維持修繕計画、公共施設の立地条件、人口集積をもとにした統廃合・貸付等の実践を図っていくほか、地域住民が使用する公共施設は、地域の市民団体やNPOを指定管理者として選定することにより、より地域のニーズに応じた利活用を図る。</p>
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>本市では、JR常磐線の抜本的な混雑緩和を目的とした、大都市域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法(平成元年施行)により、国策として宅地開発及び鉄道整備の一体的な推進が進められてきた。本市は、都市再生機構、千葉県とともに西平井崎ヶ崎地区において、土地区画整理事業を施行するなどつくばエクスプレス沿線地区における都市機能の整備を推進してきた。さらに、つくばエクスプレス開通により飛躍的にアクセスが向上したことから、既成市街地や縁辺地区についても沿線地区と同様に積極的に人口流入を進めるために、地域コミュニティバスによる公共交通の整備、自治会やNPOとの協働による協議会活動、シティセールスを展開している。これらの施策展開によって、つくばエクスプレス沿線地区では急激に人口が増加しており、都市機能の整備を実行していく段階にある。 また東日本大震災を契機に、地域の防災機能が不足していることが明らかとなったため、地域防災計画を修正し、防災基盤の整備を実行していく段階にある。</p>
<p>課題</p> <p>市全域で地域による福祉活動・防災活動を推進しているが、本地区内には新たな住民が多く、またコミュニティ施設が不足していることによって住民間の連携が希薄となっているため、地域活性化の拠点整備が求められている。 東日本大震災において、鉄道利用者、商業施設利用者の中から多くの帰宅困難者が発生し、想定を大きく上回る人員を受入れるなど大きな混乱が生じ、定住人口・交流人口の増加に対応した防災備品の確保や避難所の確保が求められている。 地区内の生活利便性は高まってきているものの、災害時に限定することなく、安心安全で快適な生活を日常的に実現するために、暮らしやコミュニティに配慮した施設整備が必要とされている。</p>
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>【都市計画マスタープラン】 流山市都市計画マスタープランにおいては、つくばエクスプレス沿線整備が進む本地区を、「新しい都市の躍動により、人々が交流し活気に満ちたまち」として位置付け、自然環境との共存、日常的な人付き合いの構築、安全性への配慮を図ることによって、安心して住み続けられる魅力ある街づくりを目指している。 【総合計画】流山市総合計画後期基本計画では「都心から一番近い森のまち」の実現を図るため、「健康・長寿社会のまちづくり」、「子育てにやさしいまちづくり」、「良質で元気なまちづくり」、「地球環境にやさしいまちづくり」の5つが基本方針として挙げられている。この目標に対して、地域の特性に応じた土地・景観形成、環境保全を図り、さらに相互の機能分担と有機的な連携により地域間ネットワークを強化し、バランスのとれた都市空間を形成する施策を展開している。</p>

都市再構築戦略事業の計画

都市機能配置の考え方

つくばエクスプレス沿線地区は、つくばエクスプレスの開通や土地区画整理事業の進展により民間業者による宅地・マンション供給、大規模な商業施設の立地がつつぎ、人口が大きく増加している地区で、公共公益施設の不足が課題とされている。また本地区は、鉄道駅、バスターミナルなどの交通結節点としてアクセスが飛躍的に向上したことにより、既存の公共交通網に沿って拡散して発展してきた外縁部の既成市街地から、通勤通学や日常生活を用途として多くの住民が利用することとなり、既成市街地を含めた一体的な都市機能の構築が求められている。

そのため、既成市街地も含めた一体的な地域として、公共交通の利便性の向上に伴い急増する定住人口と交流人口に見合った地域交流・防災・教育文化などの都市機能を新たに整備することにより、既成市街地の住民にとっても、安心安全で快適な都市を形成する。この都市機能の構築により、既成市街地における既存ストックでは集約化や維持修繕を進め、本地区内では新たに整備する都市機能は合築により集約化を進めることで、都市機能の不必要な拡散を防ぐ。

一方で郊外部については、広域的な道路交通の利便性の高い地域で物流拠点や商業施設が進み、豊かな緑や水辺が残る地域では公園や広場を整備するなど、土地利用の機能分化や民間開発の抑制を適切に進め都市の魅力を高める。

目標を達成する上で必要な「中心拠点誘導施設」「生活拠点誘導施設」「高齢者交流拠点誘導施設」の考え方（民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む）

「中心拠点区域」の中でも特に人口が急増している流山おおたかの森駅周辺地区においては、土地区画整理事業によって生み出される保留地を活用し、地域交流センター、防災備蓄倉庫を併設する（仮称）新市街地地区小中学校併設校を整備する。この小中学校併設校は、当初、小学校2校、中学校1校をそれぞれ整備する計画であったが、小中学校を併設することで異なる児童生徒数のピークを融通でき、さらに用地取得費や整備費の縮減、公共施設の集約化が可能となることから、小中学校を併設して整備するものである。

小中学校併設校は、利便性が高く既成市街地も含めて多くの人が集まる中心拠点区域に整備され、大規模な文化・交流スペースとして活用できることから、当該地区内・広域的な地域交流の拠点施設となる。さらに中心拠点区域内で現状不足している災害時の防災拠点となることで、既成市街地の住民にとっても安心安全で快適な都市の再構築を実現するための拠点施設となる。

都市再構築戦略事業に必要となるその他の交付対象事業等

中心拠点誘導施設（小中学校併設校）に併設する施設整備事業。中心拠点誘導施設の地域交流・防災に関する機能向上に資することにより、安心安全で快適な都市の再構築を推進するもの。

- ・地域生活基盤施設（都市再構築戦略事業）：防災備蓄倉庫建設事業、地域防災施設整備事業
- ・高次都市施設（都市再構築戦略事業）：地域交流センター建設事業

中心拠点区域内で地域の活性化・防災機能の向上、快適で魅力あるまちづくりの実現のために整備する事業。中心拠点誘導施設や既存ストックの機能を向上させるために導線軸を意識した整備や、地区のまちづくりの状況に応じてきめ細やかに整備するもの。

- ・地域生活基盤施設（都市再構築戦略事業）：地域防災施設整備事業
- ・地域生活基盤施設（都市再構築戦略事業）：情報板整備事業
- ・地域生活基盤施設（都市再構築戦略事業）：広場整備事業
- ・地域生活基盤施設（都市再構築戦略事業）：公開空地整備事業
- ・高質空間形成施設（都市再構築戦略事業）：バスシェルター整備事業
- ・高質空間形成施設（都市再構築戦略事業）：緑化施設等整備事業
- （公園）（都市再構築戦略事業）：本地区街区公園整備事業

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市民の安心安全に関する満足度	%	まちづくり達成度アンケートの「災害予防についての満足度」の指標に、「満足」「やや満足」と回答した対象地区内市民の割合	人口増加に対応した安心安全なまちづくり	45.6	H24	59.2	H28
住み続けたいと思う人の割合	%	まちづくり達成度アンケートの「これからも住み続けたい」の指標に、「ずっと住み続けたい」と回答した対象地区内市民の割合	暮らしやコミュニティに配慮した快適で魅力あるまちづくり	40.7	H24	52.9	H28

様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>人口増加に対応した安心安全なまちづくり (仮称)新市街地地区小中学校併設校を地域の核となる中心拠点誘導施設として整備するとともに、当該施設が果たす地域活性化や防災機能の向上に資する地域交流センター・防災備蓄倉庫等の整備を行うことにより、都市機能の再構築と地域の活性化、防災機能の向上を図る。</p>	<p>中心拠点誘導施設:(仮称)新市街地地区小中学校併設校建設事業 地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):防災備蓄倉庫建設事業、地域防災施設整備事業 高次都市施設(都市再構築戦略事業):地域交流センター建設事業 【関連事業】 つくばエクスプレス沿線地区(都市機能立地支援事業):暁星国際学園小学校整備</p>
<p>暮らしやコミュニティに配慮した快適で魅力あるまちづくり 中心拠点誘導施設や既存ストックの機能を向上させるための導線軸や地区のまちづくりの状況・課題に応じて、駅周辺の公共交通環境や広場、街区公園をきめ細やかに整備することにより、地域の活性化・防災機能の向上、快適で魅力あるまちづくりを図る。</p>	<p>地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):地域防災施設整備事業 地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):情報板整備事業 地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):広場整備事業 地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):公開空地整備事業 高質空間形成施設(都市再構築戦略事業):バスシェルター整備事業 高質空間形成施設(都市再構築戦略事業):緑化施設等整備事業 公園(都市再構築戦略事業):木地区街区公園整備事業 【関連事業】 土地区画整理事業:新市街地地区 土地区画整理事業:運動公園周辺地区 土地区画整理事業:西平井・鱈ヶ崎地区 土地区画整理事業:鱈ヶ崎・思井地区 土地区画整理事業:木地区</p>
事業実施における特記事項	
<p>地域防災計画における中心拠点誘導施設の位置付け 新市街地地区小中併設校は、防災広場として活動できるよう整備することとしている。防災広場として想定している整備は、防災備蓄倉庫、災害用戸、かまどベンチ、マンホールトイレ等である。</p> <p>社会資本総合整備計画による一体的な社会資本整備 都市公園事業を中心とした社会資本総合整備計画「流山市の安心安全な市街地整備の推進」(H24～H28)に基づく社会資本整備の一環として整備を行うものであり、他基幹事業の公園事業と相互補完的に、安心安全な街づくりを推進するものである。</p> <p>事業終了後の継続的な住民参加によるまちづくり 地域交流拠点や広場において、自然環境を活かした都市イベントやスポーツ交流イベントを継続的に開催する 市内各小中学校の児童生徒が近隣住民と一体になって地域学習や防災避難訓練の実施などを行い、安心安全で快適なまちづくりを進める。</p> <p>交付対象期間の計画の進捗管理 毎年度、対象事業計画の進捗を管理し、その結果をHP等に公表する。</p> <p>景観まちづくりアドバイザーによる継続的な開発審査 流山市景観条例において、良好な景観の形成を推進するため、技術的及び専門的な助言を行う景観まちづくりアドバイザーを設置している。これにより、一定規模以上の開発案件について、景観の観点から開発を審査し、より快適で魅力ある街並みの形成を行っている。</p>	

様式3 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項

交付対象事業費	3,496	交付限度額	1,748	国費率	0.5
---------	-------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
道路															
	公園(都市再構築戦略事業)		木地区街区公園整備事業	流山市	直	1ha	25	26	25	26	56	56	56	0	56
	古都及び緑地保全事業														
河川															
下水道															
	駐車場有効利用システム														
	地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業)		公開通路	流山市	直	286㎡	28	28	28	28	51	51	51	0	51
	地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業)		-	流山市	直		24	28	24	28	751	751	751	0	751
	高質空間形成施設(都市再構築戦略事業)		緑化施設等	流山市	直		28	28	28	28	52	52	52	0	52
	高質空間形成施設(都市再構築戦略事業)		バスシェルター整備事業	流山市	直	1基A=350㎡	28	28	28	28	96	96	96	0	96
	高次都市施設(都市再構築戦略事業)		地域交流センター建設事業	流山市	直	742㎡	24	26	24	26	390	390	390	0	390
	中心拠点誘導施設		(仮称)新市街地地区小中学校併設校	流山市	直	22,000㎡	25	26	25	26	13,310	13,310	13,310	0	2,100
	生活拠点誘導施設														
	既存建造物活用事業														
	土地区画整理事業														
	市街地再開発事業														
	住宅街区整備事業														
	地区再開発事業														
	バリアフリー環境整備事業														
	優良建築物等整備事業														
	住宅市街地総合整備事業		拠点開発型												
			沿道等整備型												
			密集住宅市街地整備型												
			耐震改修促進型												
	街なみ環境整備事業														
	住宅地区改良事業等														
	都心共同住宅供給事業														
	公営住宅等整備														
	都市再生住宅等整備														
	防災街区整備事業														
	合計										14,706	14,706	14,706	0	3,496

...A

提案事業(継続地区の場合のみ記載)															
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造支援事業															
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業															
合計										0	0	0	0	0	

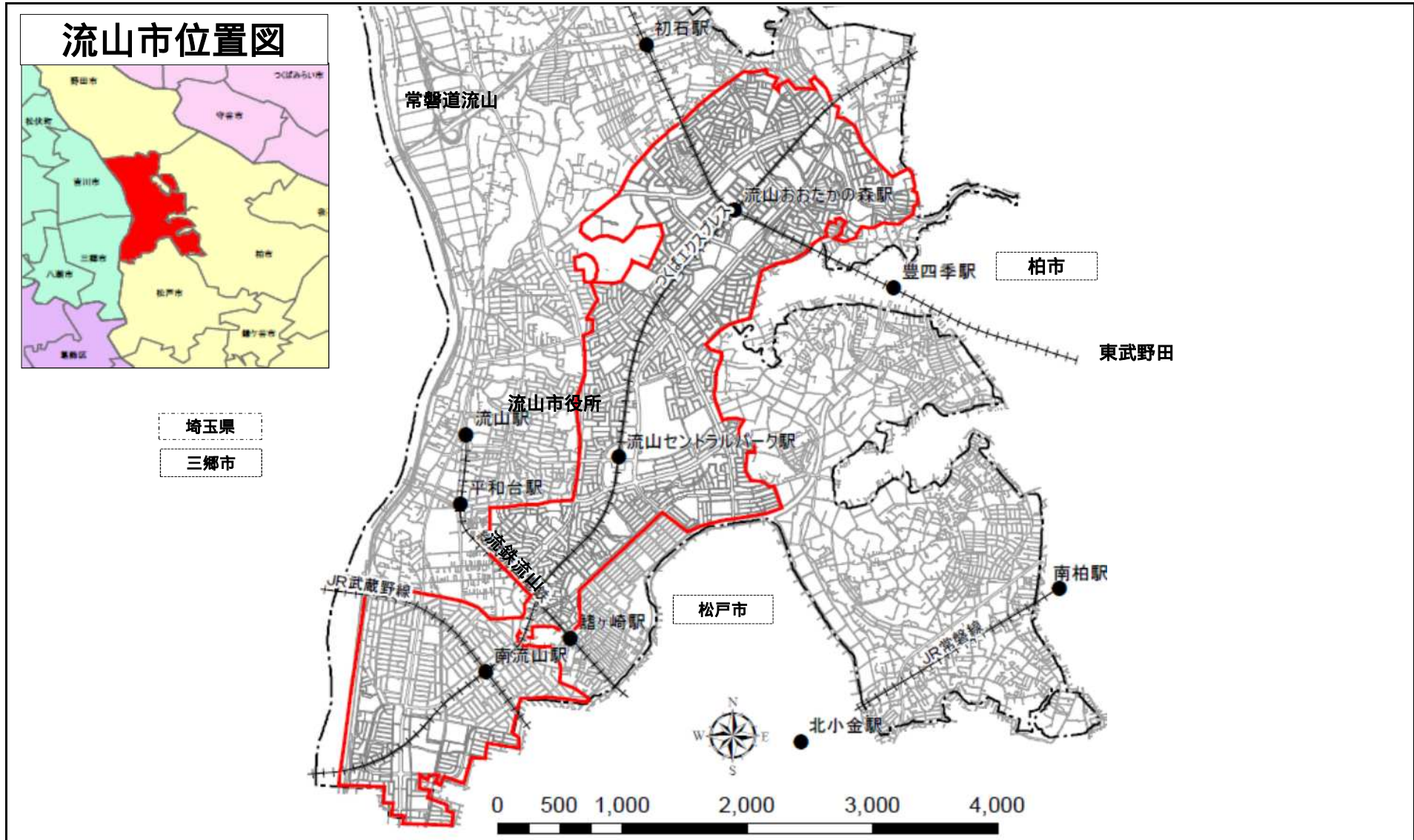
...B

(参考)関連事業															
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いづれかに)				事業期間		全体事業費				
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度					
土地区画整理事業	新市街地地区	都市再生機構	国土交通省	285.8ha					H11	H30	109,447				
土地区画整理事業	運動公園周辺地区	千葉県	国土交通省	232.1ha					H10	H34	74,530				
土地区画整理事業	西平井・鱈ヶ崎地区	流山市	国土交通省	40.1ha					H10	H28	16,618				
土地区画整理事業	鱈ヶ崎・思井地区	流山市	国土交通省	11.8ha					H24	H28	3,875				
土地区画整理事業	木地区	千葉県	国土交通省	68.3ha					H10	H26	29,811				
つくばエクスプレス沿線地区(都市機能立地支援事業)	暁星国際学園小学校整備	学校法人暁星国際学園	国土交通省	延床6,005㎡					H26	H27	477				
合計											234,758				

合計(A+B) 3,496

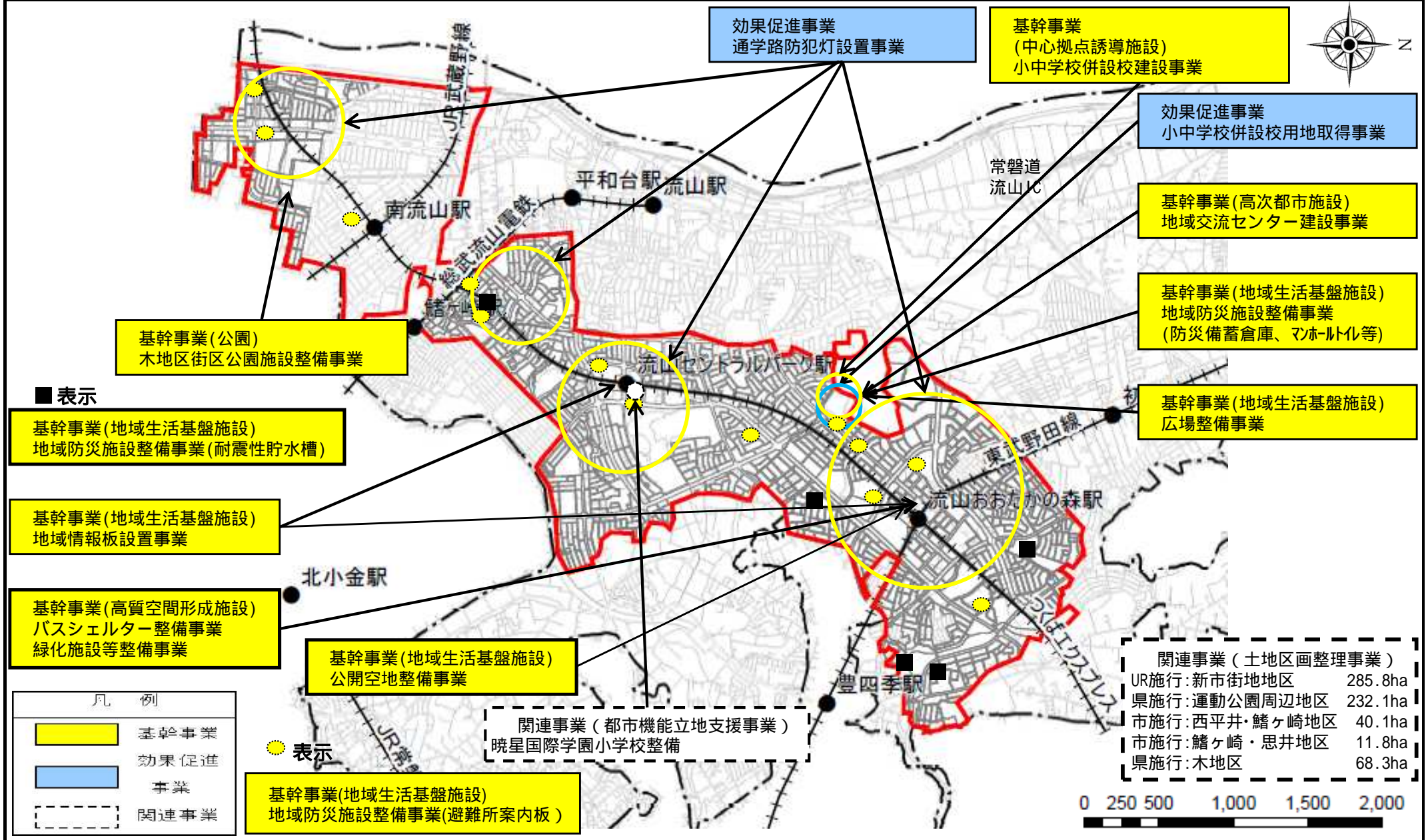
都市再生整備計画の区域

つくばエクスプレス沿線地区(千葉県流山市)	面積 774.8 ha	区域 新市街地地区ほか3地区 南流山1~8丁目および鱧ヶ崎、大字鱧ヶ崎の一部
-----------------------	-------------	---



つくばエクスプレス沿線地区(千葉県流山市) 整備方針概要図

目標	大目標: 安心安全を柱としたいつまでも住み続けたい魅力あるまちづくり	代表的な指標	市民の安心安全に関する満足度 (%)	45.6 (24 年度)	59.2 (28 年度)
	小目標 : 人口増加に対応した安心安全なまちづくり		住み続けたいと思う人の割合 (%)	40.7 (24 年度)	52.9 (28 年度)
	小目標 : 暮らしやコミュニティに配慮した快適で魅力あるまちづくり		()	(年度)	(年度)



■表示

基幹事業(地域生活基盤施設)
地域防災施設整備事業(耐震性貯水槽)

基幹事業(地域生活基盤施設)
地域情報板設置事業

基幹事業(高質空間形成施設)
バスシェルター整備事業
緑化施設等整備事業

凡 例	
	基幹事業
	効果促進事業
	関連事業

●表示

基幹事業(地域生活基盤施設)
地域防災施設整備事業(避難所案内板)

関連事業(都市機能立地支援事業)
暁星国際学園小学校整備

効果促進事業
通学路防犯灯設置事業

基幹事業
(中心拠点誘導施設)
小中学校併設校建設事業

効果促進事業
小中学校併設校用地取得事業

基幹事業(高次都市施設)
地域交流センター建設事業

基幹事業(地域生活基盤施設)
地域防災施設整備事業
(防災備蓄倉庫、マンホール等)

基幹事業(地域生活基盤施設)
広場整備事業

関連事業(土地区画整理事業)	
UR施行:新市街地地区	285.8ha
県施行:運動公園周辺地区	232.1ha
市施行:西平井・鱒ヶ崎地区	40.1ha
市施行:鱒ヶ崎・思井地区	11.8ha
県施行:木地区	68.3ha

