

# 流山市の状況

(まちづくり条例検討基礎資料)

流山市都市計画部都市計画課

平成22年7月30日

## 目次

	ページ
1. 人口・世帯	
1) 人口・世帯 .....	1
2) 地区別・年齢3区分別人口 .....	2
3) 住宅	
住宅数(空家率).....	3
所有形態別.....	4
建て方・構造別 .....	5
2. 土地利用 .....	6
3. 開発・建築	
1) 開発許可 .....	7
2) 建築動態 .....	8
4. 公園・緑地	
1) 公園 .....	9
2) 民有林等 .....	10
5. 制度等	
1) 区域区分、用途地域別面積 .....	11
2) 地区計画・建築協定	
一覧 .....	14
地区計画・タイプ別 .....	16
3) 市民活動推進団体(まちづくり関連) 登録団体一覧 .....	17

# 1. 人口・世帯数の推移

## (1) 人口・世帯数の推移

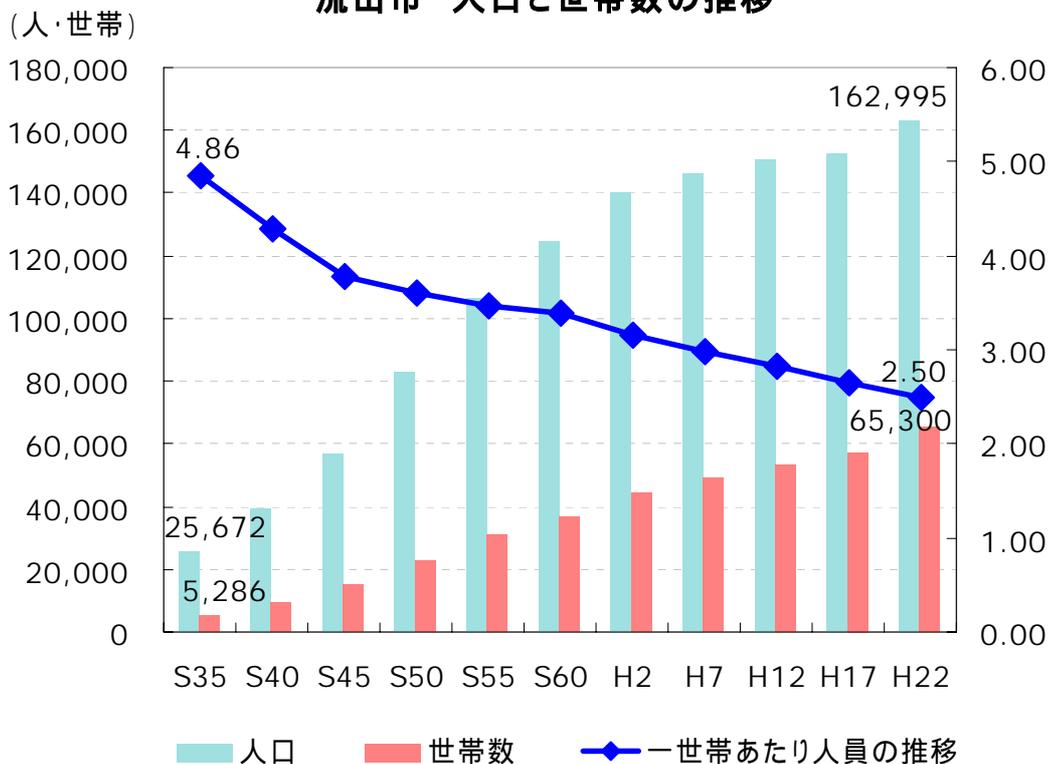
流山市 人口・世帯数

	人口	世帯数	一世帯あたり 人員の推移	世帯増減率 (対前回)
S35	25,672	5,286	4.86	-
S40	39,168	9,132	4.29	1.73
S45	56,485	14,942	3.78	1.64
S50	82,936	23,059	3.60	1.54
S55	106,635	30,802	3.46	1.34
S60	124,682	36,801	3.39	1.19
H2	140,059	44,270	3.16	1.20
H7	146,245	48,909	2.99	1.10
H12	150,527	53,370	2.82	1.09
H17	152,641	57,555	2.65	1.08
H22	162,995	65,300	2.50	1.13

資料：国勢調査

H22年の人口及び世帯数は住民基本台帳人口(H22.7.1時点)より引用

### 流山市 人口と世帯数の推移

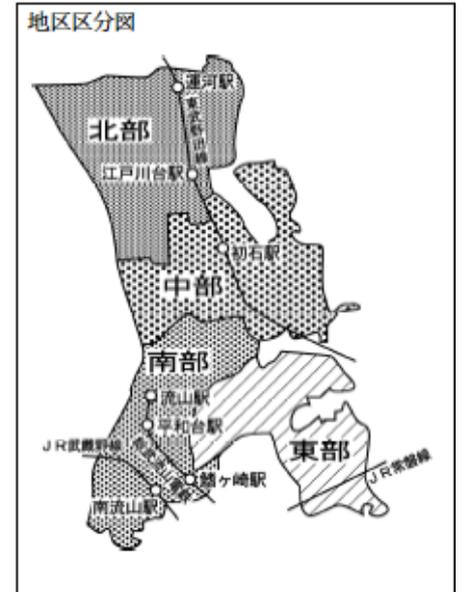


## (2)地区別人口

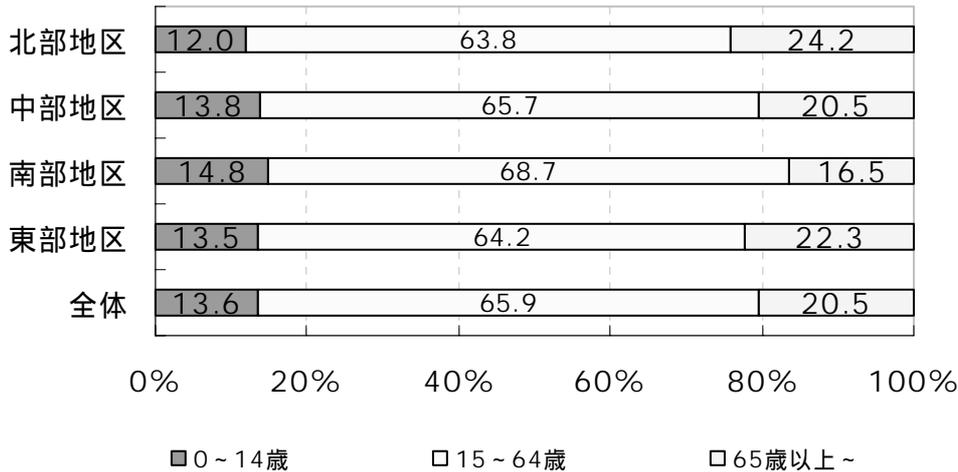
(人)

	総数	年齢3区分別人口		
		0～14	15～64	65～
北部地区	37,547	4,511	23,941	9,095
中部地区	34,731	4,799	22,801	7,131
南部地区	52,088	7,708	35,808	8,572
東部地区	36,892	4,986	23,687	8,219
全体	161,258	22,004	106,237	33,017

資料:住民基本台帳人口(平成22年4月1日時点)



流山市 年齢3区分別・地区別人口構成



北部地区	東深井、こうのす台、美原1～4丁目、富士見台1～2丁目、西深井、江戸川台東1～4丁目、中野久木、小屋、深井新田、江戸川台西1～4丁目、平方、南、平方村新田、上新宿新田、富士見台、北
中部地区	若葉台、上貝塚、駒木台、東初石1～6丁目、桐ヶ谷、大畔、美田、西初石1～6丁目、谷、上新宿、十太夫、下花輪、青田、駒木
南部地区	三輪野山、流山1～9丁目、西平井、流山、加1～6丁目、加、平和台1～5丁目、鱈ヶ崎、市野谷、南流山1～8丁目、木
東部地区	宮園1～3丁目、古間木、野々下1～6丁目、名都借、思井、前平井、長崎1～2丁目、前ヶ崎、中、後平井、松ヶ丘1～6丁目、向小金1～4丁目、芝崎、西松ヶ丘1丁目、

### (3)住宅

#### 住宅数

	総住宅数	主世帯数	世帯に対する住宅数
流山市	66,290	60,580	1.09
野田市	64,060	55,530	1.15
松戸市	224,380	194,650	1.15
柏市	180,970	158,210	1.14
千葉県	2,717,700	2,344,500	1.16
全国	57,586,000	49,598,300	1.16

資料：平成20年住宅・土地統計調査

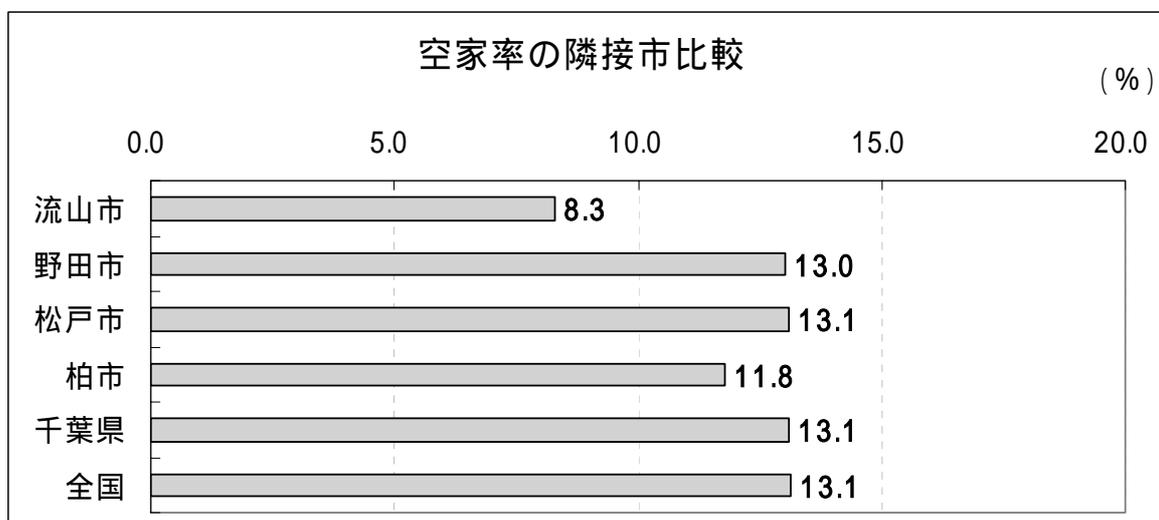
標本調査による推計値であるため、四捨五入の関係等により内訳と総数が一致しないことがあります。

- 主世帯
- ・1住宅に1世帯が住んでいる場合の世帯
  - ・1住宅に2世帯以上住んでいる場合、そのうちの主な世帯  
(家の持ち主や借り主の世帯など)

#### 空家数

	空家数	総住宅数	空家率(%)
流山市	5,490	66,290	8.3
野田市	8,340	64,060	13.0
松戸市	29,390	224,380	13.1
柏市	21,340	180,970	11.8
千葉県	355,900	2,717,700	13.1
全国	7,567,900	57,586,000	13.1

資料：平成20年住宅・土地統計調査

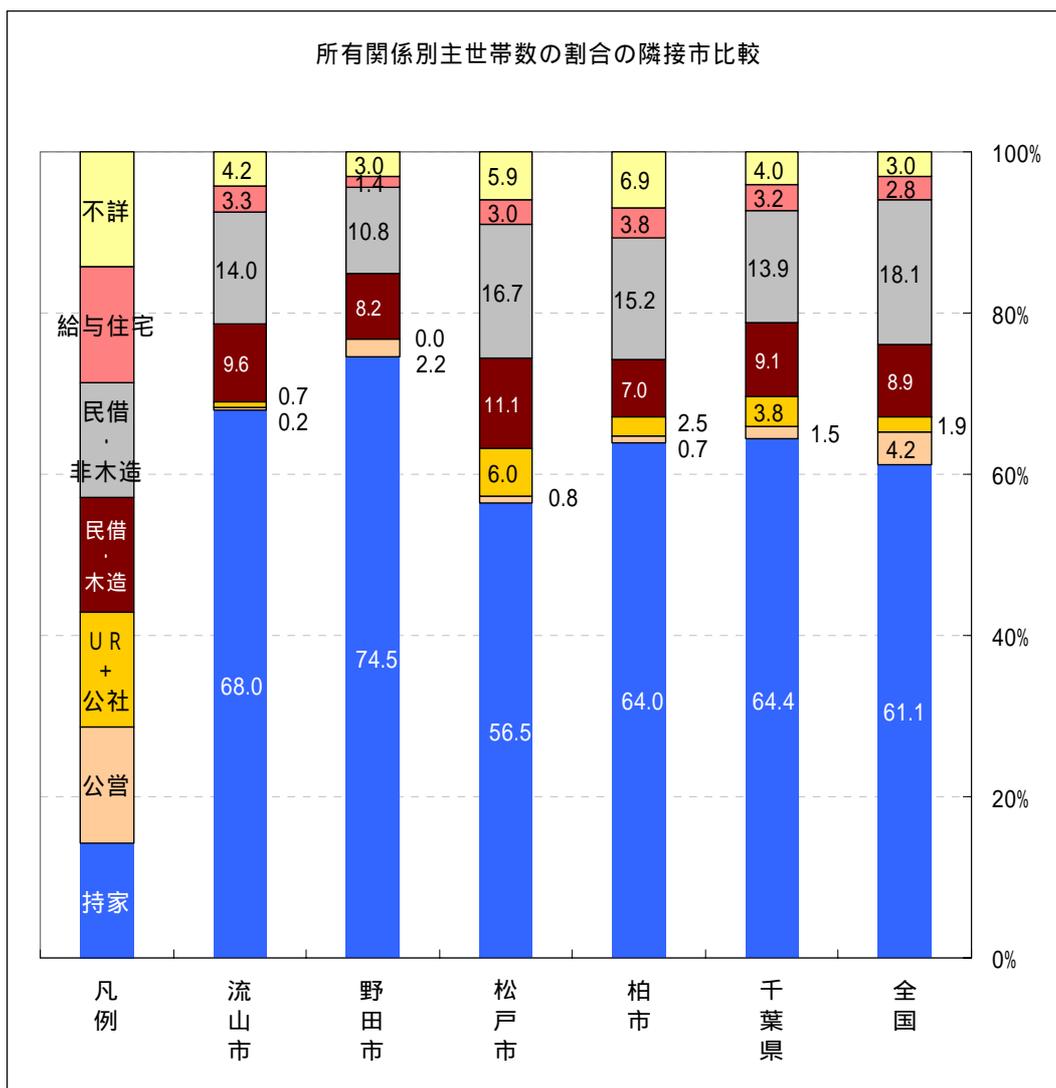


### 所有形態別 住宅数

		流山市	野田市	松戸市	柏市	千葉県	全国
主世帯数		60,580	55,530	194,650	158,210	2,344,500	49,598,300
持家		41,220	41,380	109,950	101,200	1,510,900	30,316,100
借家		16,850	12,480	73,210	46,130	740,200	17,770,000
借家内訳	公営(市営・県営)	140	1,220	1,460	1,140	35,100	2,088,900
	UR+公社	440	0	11,680	3,970	88,800	918,000
	民営(木造)	5,820	4,540	21,660	11,050	214,200	4,407,300
	民営(非木造)	8,470	5,970	32,570	24,020	326,000	8,958,200
	給与住宅	1,970	760	5,840	5,940	76,100	1,397,600
不詳		2,510	1,670	11,490	10,890	93,400	1,512,200

資料:平成20年住宅・土地統計調査

標本調査による推計値であるため、四捨五入の関係等により内訳と総数が一致しないことがあります。

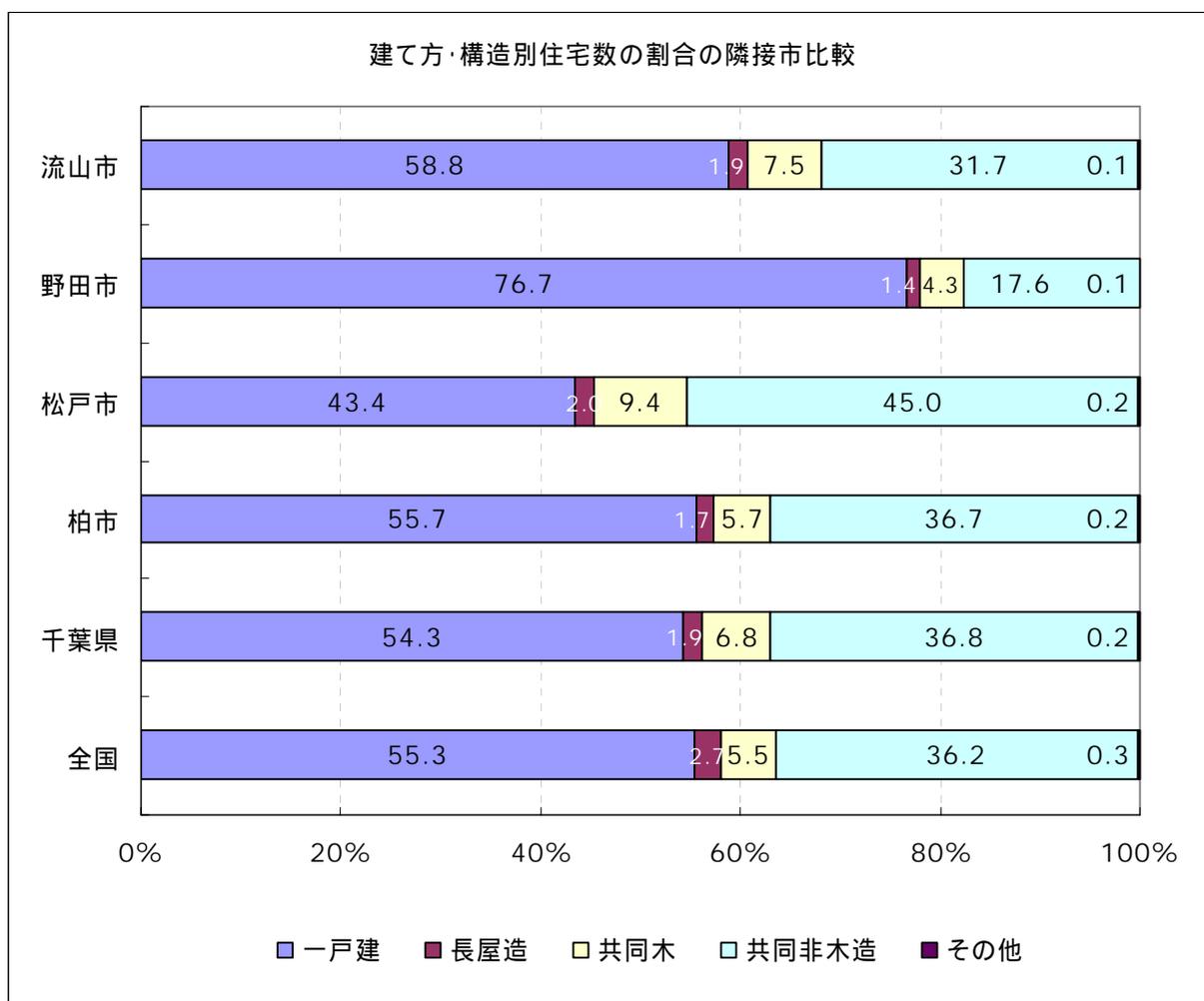


### 建て方・構造別 住宅数

		流山市	野田市	松戸市	柏市	千葉県	全国	
住宅数		60,580	55,530	194,650	158,210	2,344,500	49,598,300	
内訳	一戸建	35,600	42,580	84,450	88,080	1,274,200	27,450,200	
	長屋造	1,130	770	3,810	2,690	44,200	1,329,800	
	共同住宅	木造	4,560	2,380	18,250	9,010	160,300	2,743,800
		非木造	19,230	9,770	87,660	58,080	862,000	17,940,400
	その他	60	30	480	350	3,800	134,000	

資料:平成20年住宅・土地統計調査

標本調査による推計値であるため、四捨五入の関係等により内訳と総数が一致しないことがあります。

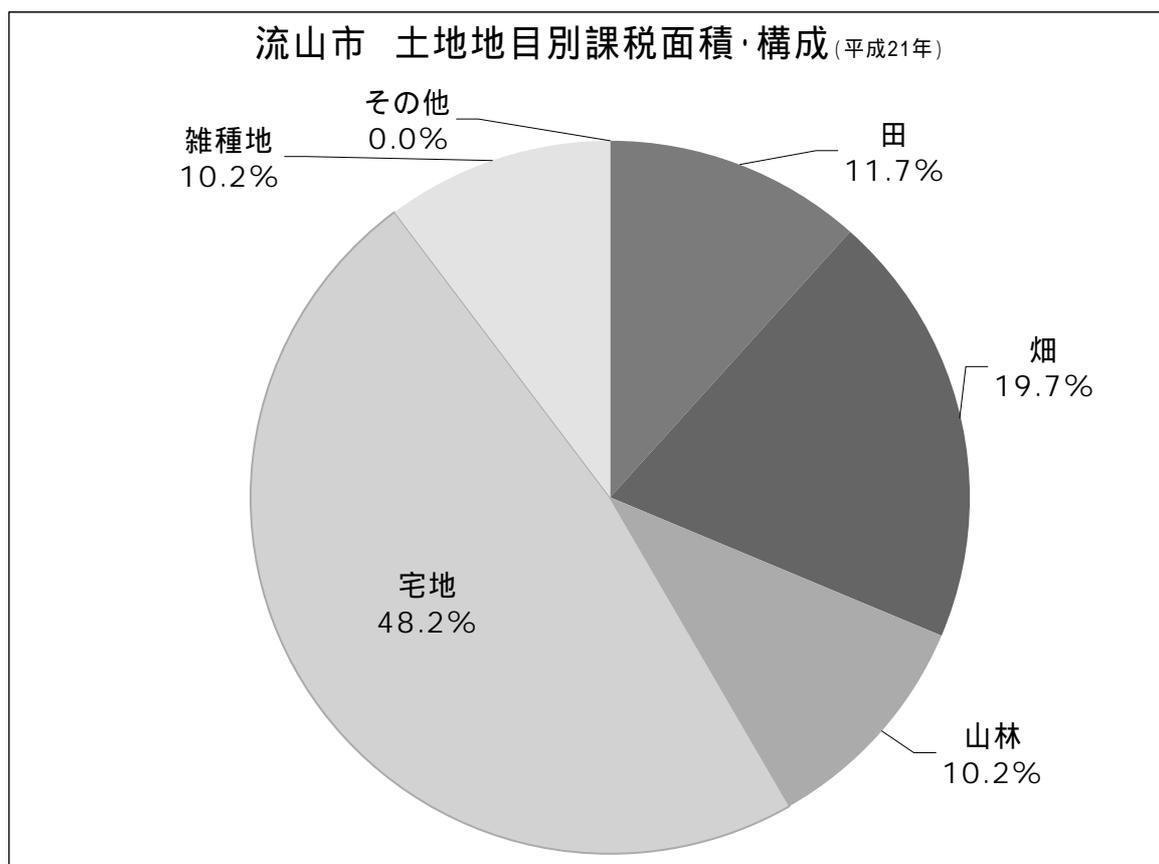


## 2. 土地利用の推移

### 土地地目別課税面積

区分		田	畑	山林	宅地	雑種地	その他	合計
面積 (k m <sup>2</sup> )	平成 17 年	3.054	5.035	2.815	10.863	2.450	0.003	24.220
	平成 18 年	3.024	4.970	2.770	10.991	2.437	0.003	24.195
	平成 19 年	2.922	4.807	2.602	11.250	2.413	0.002	23.996
	平成 20 年	2.891	4.738	2.489	11.395	2.394	0.002	23.909
	平成 21 年	2.800	4.706	2.430	11.527	2.426	0.002	23.891
構成 比 (%)	平成 17 年	12.6	20.8	11.6	44.9	10.1	0.0	100.0
	平成 18 年	12.5	20.5	11.4	45.4	10.1	0.0	100.0
	平成 19 年	12.2	20.0	10.8	46.9	10.1	0.0	100.0
	平成 20 年	12.1	19.8	10.4	47.7	10.0	0.0	100.0
	平成 21 年	11.7	19.7	10.2	48.2	10.2	0.0	100.0

資料:資産税課(各年1月1日現在)



### 3. 開発・建築

#### (1) 開発許可等

市街化区域内の開発許可		平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
件数	専用住宅	21	14	14	17	10	10
	共同住宅	7	9	5	5	5	4
	店舗	2	1	2	1	1	1
	その他	1	2	0	0	0	0
	合計	31	26	21	23	16	15
面積 (㎡)	専用住宅	44,968.61	75,657.24	42,970.00	38,704.65	25,925.09	47,982.83
	共同住宅	19,961.05	28,259.12	17,619.43	9,588.03	6,914.96	4,346.95
	店舗	3,443.30	1,809.22	2,495.94	1,845.27	13,244.62	23,413.15
	その他	7,502.16	5,094.40				
	合計	75,875.12	110,819.98	63,085.37	50,137.95	46,084.67	75,742.93

市街化調整区域内の開発許可		平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
件数	専用住宅	4	9	6	3	7	7
	店舗	6	3	1	1	1	0
	その他		1	5	2	3	3
	合計	10	13	12	6	11	10
面積 (㎡)	専用住宅	7,457.30	3,715.45	1,866.55	814.77	3,185.13	3,740.02
	店舗	7,086.68	5,109.07	498.24	2,695.80	1,093.67	
	その他		13,706.79	80,204.98	11,207.09	24,607.85	5,763.29
	合計	14,543.98	22,531.31	82,569.77	14,717.66	28,886.65	9,503.31

市街化調整区域内の新築・改築等許可		平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
件数	専用住宅	21	19	28	25	16	21
	共同住宅	0	1	1	1	0	0
	その他	2	0	4	7	1	2
	合計	23	20	33	33	17	23
面積 (㎡)	専用住宅	4,731.74	8,719.83	7,637.87	12,190.51	9,169.11	6,969.96
	共同住宅		143.61	482.30	1,553.65		
	その他	772.93		1,346.80	4,479.43	164.11	293.64
	合計	5,504.67	8,863.44	9,466.97	18,223.59	9,333.22	7,263.60

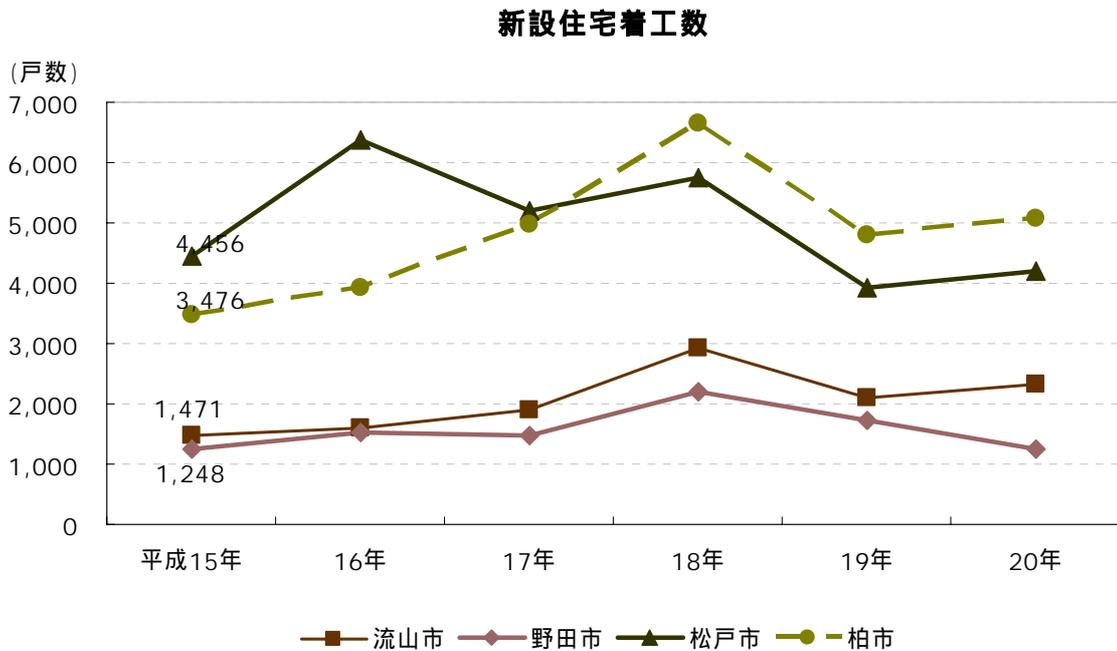
資料: 宅地課

## (2) 建築動態

流山市・新設住宅着工数

		流山市	野田市	松戸市	柏市	千葉県
住宅着工数 (戸)	平成 15 年	1,471	1,248	4,456	3,476	52,934
	16 年	1,592	1,515	6,383	3,927	60,471
	17 年	1,902	1,476	5,199	4,977	64,587
	18 年	2,930	2,189	5,751	6,659	71,536
	19 年	2,108	1,721	3,936	4,809	58,147
	20 年	2,318	1,254	4,188	5,080	62,745

資料: 建築着工統計調査



#### 4. 公園・緑地

##### 1) 市内の公園

各年度末現在

	総数		街区公園		近隣公園	
	個所	面積(ha)	個所	面積(ha)	個所	面積(ha)
平成 17 年度	273	79.44	216	25.20	3	3.97
平成 18 年度	282	80.10	224	25.56	4	4.27
平成 19 年度	287	81.92	229	25.68	4	5.97
平成 20 年度	298	82.60	240	26.36	4	5.97
平成 21 年度	308	84.22	246	27.21	4	5.47
	地区公園		運動公園		特殊公園	
	個所	面積(ha)	個所	面積(ha)	個所	面積(ha)
平成 17 年度	1	5.53	1	15.03	6	4.95
平成 18 年度	1	5.53	1	15.03	6	4.95
平成 19 年度	1	5.53	1	15.03	6	4.95
平成 20 年度	1	5.53	1	15.03	6	4.95
平成 21 年度	1	5.53	1	15.03	6	4.95
	都市緑地		1人当たりの公園面積 (㎡/人)	市域面積に対する割合 (%)		
	個所	面積(ha)				
平成 17 年度	46	24.75	5.20	2.25		
平成 18 年度	46	24.75	5.16	2.27		
平成 19 年度	46	24.75	5.22	2.32		
平成 20 年度	46	24.75	5.19	2.34		
平成 21 年度	46	24.75	5.20	2.38		

資料:みどりの課

千葉県における1人当たりの公園面積(平成22年3月31日現在):  $5.6(\text{㎡}/\text{人})$

近隣市における1人当たりの公園面積(平成22年3月31日現在)

	1人当たりの 公園面積(㎡/人)	公園の 設置箇所数
流山市	5.20	308
野田市	12.09	173
松戸市	3.52	383
柏市	5.61	559

流山市における公園面積の目標値(流山市・緑の基本計画、平成31年度目標)

:  $1\text{人当たり}10\text{㎡以上}$

流山市が自治会へ清掃を委託している公園数:  $116\text{箇所(約}24\text{ha)}$

(平成22年7月)

## 2) 民有林

### 市内及び隣接市の民有林(私有林及び公有林)

	市域面積(ha)	対象内民有林		対象外民有林(ha)	
		面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)
流山市	3,528	340	9.6	105	3.0
野田市	10,354	799	7.7	93	0.9
松戸市	6,133	201	3.3	76	1.2
柏市	11,490	1101	9.6	251	2.2

資料:平成20年度 千葉県森林・林業統計書

「民有林の対象内」は、森林法第5条で定めた地域森林計画の対象区域に在る森林を集計した。

「民有林の対象外」は、昭和49年次に都市計画法による市街化区域及び用途地域を設定していた千葉県内37市町村において、市街化区域と用途地域内の森林を原則として森林計画の対象から除いたもの(平成11年調査)

### 市民の森(契約)

賃貸借	54,692.05m <sup>2</sup>
使用貸借	71,054.07m <sup>2</sup>
合計	125,746.12m <sup>2</sup>

市民の森...市が借上げ、市民が自由に散策し、やすらぎを感じ、心身の健康を増進できるよう、貴重な樹林を良好な状態で保全する民有林。

### 斜面林(協定)

新川耕地	69,883.82m <sup>2</sup>
前ヶ崎地区	17,216.00m <sup>2</sup>
合計	87,099.82m <sup>2</sup>

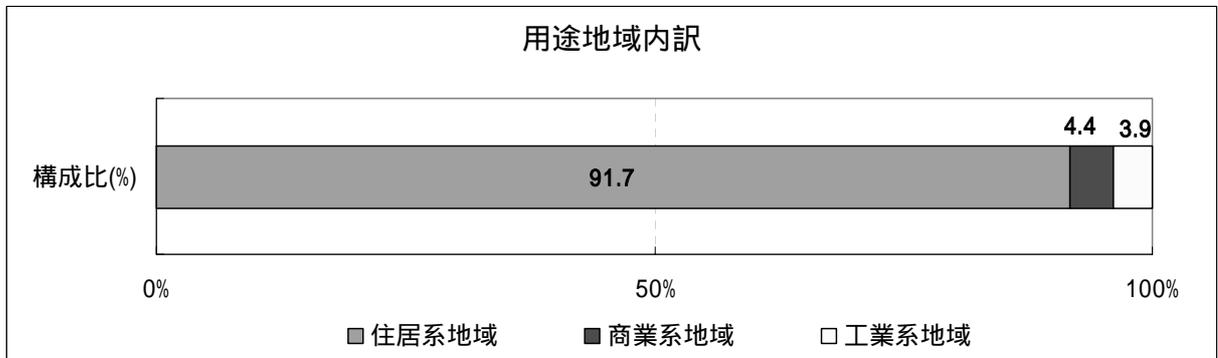
## 5. 制度等

### (1) 区域区分、用途地域別面積

(平成 20 年 8 月 15 日変更)

			面積(ha)	構成比(%)
<b>合計</b>			2,151.0	100.0
市街化区域	住居系地域	第一種低層住居専用地域	1,045.0	29.2
		第二種低層住居専用地域		
		第一種中高層住居専用地域	376.5	10.5
		第二種中高層住居専用地域	7.2	0.2
		第一種住居地域	431.0	12.1
		第二種住居地域	78.0	2.2
		準住居地域	35.0	1.0
	商業系地域	近隣商業地域	58.0	1.6
		商業地域	37.0	1.0
	工業系地域	準工業地域	14.0	0.4
		工業地域	69.0	1.9
		工業専用地域		
小計			2,151.0	61.0
市街化調整区域			1,376.0	39.0

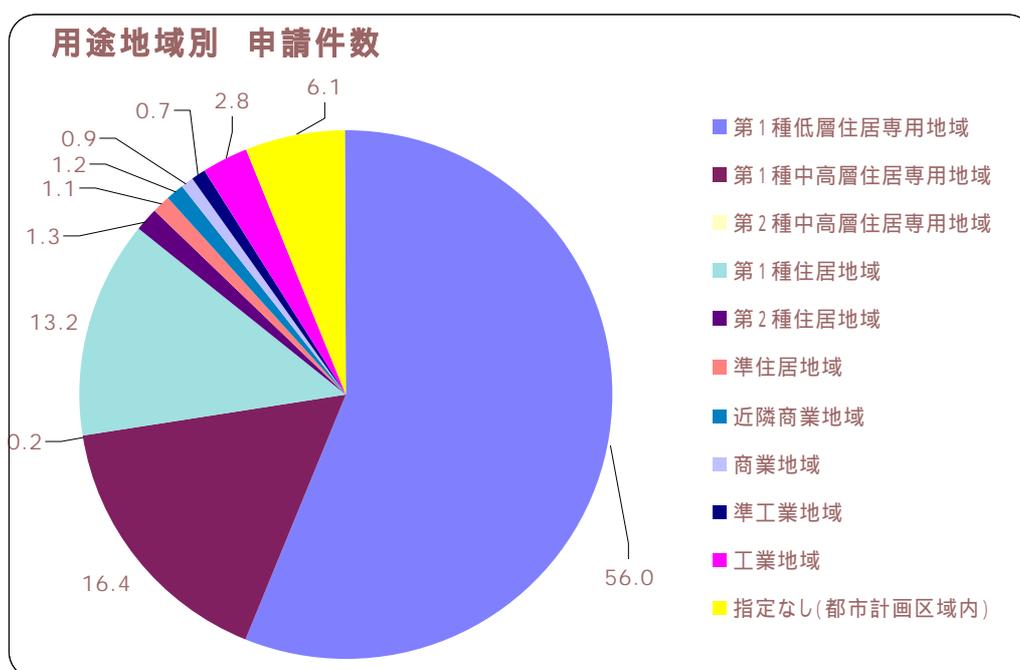
資料:都市計画課



用途地域別 建築着工申請件数(流山市 平成17年～20年実績)

用途地域の種類	申請件数	割合(%)
第1種低層住居専用地域	2,247	56.0
第1種中高層住居専用地域	658	16.4
第2種中高層住居専用地域	7	0.2
第1種住居地域	531	13.2
第2種住居地域	53	1.3
準住居地域	43	1.1
近隣商業地域	50	1.2
商業地域	37	0.9
準工業地域	30	0.7
工業地域	112	2.8
指定なし(都市計画区域内)	244	6.1
計	4,013	100.0

資料:千葉県建築物動態調査(H18～21年度実施分) 不明1件



用途地域別・建物高さ別建築着工申請件数(流山市 平成17年～20年実績)

用途地域の種類	建物高さ			
	～10m	～20m	～30m	30m超
第1種低層住居専用地域	2,246	1	0	0
第1種中高層住居専用地域	650	7	0	1
第2種中高層住居専用地域	7	0	0	0
第1種住居地域	509	11	3	8
第2種住居地域	51	1	1	0
準住居地域	41	0	2	0
近隣商業地域	37	7	6	0
商業地域	26	6	1	4
準工業地域	30	0	0	0
工業地域	110	2	0	0
指定なし(都市計画区域内)	236	6	0	2
計	3,944	41	13	15

資料:千葉県建築物動態調査(H18～21年度実施分) 不明1件

## (2)地区計画・建築協定

一覧

### 地区計画 指定地区一覧

	地区名	面積(ha)
1	東洋学園地区	5.8
2	北団地地区	5.6
3	若葉台地区	12.3
4	星和江戸川台地区	7.9
5	東急江戸川台地区	3.0
6	西初石5丁目地区	4.9
7	西初石6丁目地区	3.5
8	東映団地地区	3.2
9	小田急団地地区	1.3
10	オークタウン江戸川台地区	4.4
11	新市街地センター地区	39.7
12	新市街地東地区	77.0
13	新市街地西地区	38.2
14	新市街地工業・業務地区	18.8
15	運動公園中央地区	38.6
16	運動公園A地区	9.8
17	運動公園B地区	13.0
18	西平井・鱈ヶ崎地区	49.9
19	南柏本州団地地区(調整区域)	5.7
20	江戸川台東1丁目地区	12.3
21	諏訪の森団地地区	1.3
22	第一住宅初石団地地区	8.2
23	江戸川台東3丁目地区	19.5
24	江戸川台東4丁目地区	15.5
25	新市街地南地区	30.6
26	新市街地北地区	65.6
27	木地区	68.3
28	野々下みどり台地区	7.1
29	野々下はやぶさの森地区	2.6
30	松ヶ丘地区	20.3
	計	593.9
	(内、市街化区域内計)	588.2

市街化区域内面積の27.3%を占める。

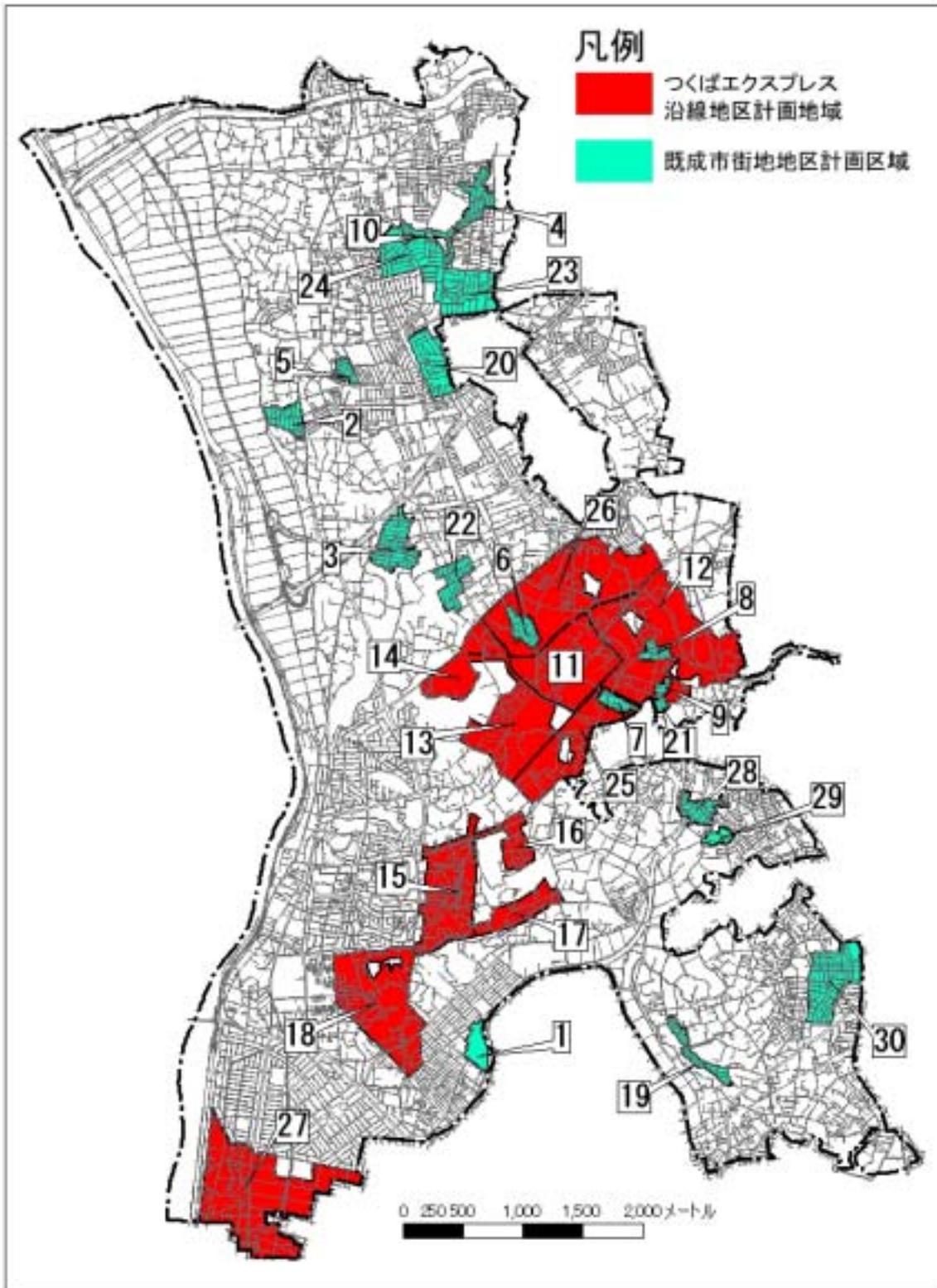
### 建築協定 策定地区一覧

	地区名	面積(m <sup>2</sup> )
	松ヶ丘6丁目	18,199.46
	プレステージ富士見台	9,676.00
	江戸川台第3	5,113.26
	野々下三丁目	4,707.39
	木下江戸川台	5,458.49
	名都野自治会	21,762.31
	フラージュコート江戸川台	5,721.37
	アークアヴェニュー松ヶ丘	5,740.97
	ファインコート流山おおたかの森	6,698.67
	計	83,077.92

### 行政区域面積に占める地区計画 決定面積の割合(平成21年度)

	割合(%)
流山市	16.2
野田市	3.4
松戸市	1.7
柏市	4.0

< 地区計画指定区域 >



資料:都市計画課 HP

地区計画 タイプ別

	件数	面積(ha)	該当地区
A 地元提案タイプ	11	114.5	3 若葉台地区 4 星和江戸川台地区 10 オークタウン江戸川台地区 19 南柏本州団地地区(調整区域) 20 江戸川台東1丁目地区 21 諏訪の森団地地区 22 第一住宅初石団地地区 23 江戸川台東3丁目地区 24 江戸川台東4丁目地区 28 野々下みどり台地区 30 松ヶ丘地区
B 事業者提案タイプ	2	5.6	5 東急江戸川台地区 29 野々下はやぶさの森地区
C 用途地域、 線引き変更に伴うタイプ	17	473.8	1 東洋学園地区 2 北団地地区 6 西初石5丁目地区 7 西初石6丁目地区 8 東映団地地区 9 小田急団地地区 11 新市街地センター地区 12 新市街地東地区 13 新市街地西地区 14 新市街地工業・業務地区 15 運動公園中央地区 16 運動公園A地区 17 運動公園B地区 18 西平井・鱈ヶ崎地区 25 新市街地南地区 26 新市街地北地区 27 木地区
D その他	0	0	

### (3) 市民活動推進団体(まちづくり関連) 登録団体一覧

平成 22 年 7 月時点

	団体名	活動内容
1	流山まちなみ会	流山の魅力発掘と散策ルートの設定
2	まちネット流山	市民活動や市民活動団体のサポート
3	NPO 法人流山景観フォーラム	流山市の景観の良好な保全・形成に関する事業
4	緑の環境保全を考える会	緑の環境保全に関する調査研究など
5	ながれやまガーデニングクラブ 「花恋人(カレント)」	ガーデニングを楽しみながら、流山市の景観美化にも貢献するコンセプト
6	NPO 法人まちづくり流山	住環境保全自治管理活動への助言と協力
7	平和台防犯パトロール隊	地域の防犯力の確保
8	グリーンケア流山	庭木の手入れ方法の習得
9	流山市民オンブズマン	流山市政運営、議会運営の監視役
10	流山のために	よりすみやすい街を考える活動
11	鱈ヶ崎の住環境を守る会	周辺環境に調和した建物への誘導など。
12	みんな元気・まちが元気ネットワーク	地域活性化を図るイベント企画など。
13	NPO 防災対策サポート	不意の災害への事前準備で自ら救助活動

資料: コミュニティ課(流山市民活動推進センターHP)