

流山市街づくり条例

街づくり・環境配慮指針

－良質で魅力的な街づくりを実現するために－



平成25年4月

街づくり・環境配慮指針について

流山市は、流山市基本構想で定めた将来都市像『豊かな自然や歴史・文化を活かし、市民が真の豊かさを実感できるまち「みんなでつくろう価値ある流山」』を具体化するために、後期基本計画では具体的な都市のイメージを『都心から一番近い森のまち』とし、将来都市像の実現を進めています。

「流山市街づくり条例」においては、街づくりの基本理念を市民等、土地所有者等、土地開発行為者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに実現し、それぞれは、土地及び都市空間の持つ公共性を自覚し土地又は建物等を利用するとともに、街づくりを推進するものであることを定めています。将来都市像の実現に向けて既に策定している街づくりの基本計画を「街づくりの計画」として位置づけ、市長、市民等、土地所有者等及び土地開発行為者は、当該計画を遵守するものとしています。

街づくり・環境配慮指針は、街づくりの計画で謳っている事項から特に流山市で事業活動を行うに当たり、自主的に創造と対策等を講じていただきたい事項を抽出し、配慮規範を示したものです。

街づくり計画書の作成にあたって

土地開発行為者は、流山市街づくり条例第28条の規定により、大規模土地開発行為を行う際には「街づくり計画書」を作成し、提出しなければなりません。街づくり計画書は、条例施行規則で様式が定められており、この配慮指針に書かれているキーワードについていくつかを抜粋し、それらについて、どのように配慮し土地開発行為を行うかを記述してください。

各キーワードに書かれている配慮規範はそれぞれ独立したものですが、組み合わせることにより、全体としてより好ましい良質な計画となります。

なお、「地区計画等」「地区街づくり計画」「建築協定」が定められている地区については、これらの計画も併せて遵守する必要があります。

指針に記述した規範の根拠

指針に記載してあるキーワードや配慮規範は、流山市の「街づくりの計画」で定められた事項を記述しています。

配慮規範で記述している内容は、届け出る土地開発行為の敷地や建築物でどのように具体化するかは土地開発行為者の考えによるものであり、具体的な計画、設計までを拘束するものではありません。ただし、法律及び市の条例等により定められた具体的基準については、その法規を遵守する必要があることは言うまでもありません。

「配慮規範」の一覧

	キーワード	ページ
1、地域	1－1、大きな森	3
	1－2、水辺空間	4
	1－3、風の道	5
	1－4、眺望	6
	1－5、街の記憶	7
	1－6、田園風景	8
2、小さなコミュニティ	2－1、世帯の混合	9
	2－2、街角広場	10
3、賑わい	3－1、連続した店	11
	3－2、開かれた間口	12
	3－3、オープンスペース	13
4、街並み	4－1、建物の配置	14
	4－2、目隠し	15
	4－3、高さの印象	16
	4－4、高さの調和	17
	4－5、なごみの空間	18
	4－6、場を活かす装飾	19
	4－7、ふさわしい色彩	20
5、自然環境	5－1、価値ある緑	21
	5－2、つながる緑	22
	5－3、緑の囲い	23
	5－4、自然素材	24
	5－5、自然の恵み	25
	5－6、雨水利用	26
	5－7、すき間のある舗石	27
6、安全と安心	6－1、人の気配	28
	6－2、防災	29
	6－3、減災	30

キーワード	1、地域 1-1、大きな森
背景	大きな森は、私たちの生活に潤いやゆとりをもたらす貴重な財産です。 また、冷気を生み出す機能や雨水のかん養、二酸化炭素の吸収などの他、生物多様性の保全及びレクリエーションの場の提供など、多面的かつ公益的機能を持つ大切な空間です。
配慮規範	○良好なまとまった緑は、保全しましょう。 ○緑が見えるように、建物の配置に配慮しましょう。 ○大きな森から緑を連続して植栽し、冷気を運ぶ道を作りましょう。 ○グリーンチェーン認定を取得しましょう。 ○まとまった緑は共通の財産と捉え、環境の保全活動に協力しましょう。
関係キーワード	1-3「風の道」 1-4「眺望」 4-1「建物の配置」 5-2「つながる緑」

事例



キーワード	1、地域 1-2、水辺空間
背景	水辺空間は、多くの市民のレクリエーション活動の場や生物の生育の場として機能しています。 また、水辺空間は、災害発生時において延焼防止や消防水利等の役割を有しています。 この他にもうるおいのある自然的な空間を私たちに提供しています。
配慮規範	○水と親しむことができる空間として活用を図りましょう。 ○敷地に植栽を施し、水辺と一体的な空間を創出しましょう。 ○水辺空間は共通の財産と捉え、環境の保全活動に協力しましょう。
関係キーワード	1-3「風の道」 1-4「眺望」 3-3「オープンスペース」 6-2「防災」

事例



キーワード	1、地域 1-3、風の道
背景	大きな森や河川が生み出す冷気は、市街地や建物の環境に大きな役割を果たしています。 風の道を創出することにより、大きな森や河川からの冷気を、市街地に循環させることにより市全体の環境価値の向上につながります。
配慮規範	○新設する道路には街路樹や低木、草花を植栽することにより、風の道を創出しましょう。 ○敷地内には樹木を植栽し、風の通り道を確保しましょう。
関係キーワード	1-1「大きな森」 1-2「水辺空間」 2-2「街角広場」 5-2「つながる緑」 5-5「自然の恵み」

事例



キーワード	1、地域 1-4、眺望
背景	本市には、春には菜の花が咲き誇り水面が輝く江戸川、明治時代の土木技術の粋を集め地形を活かした蛇行する利根運河など、四季折々において豊かな自然と美しい眺めを楽しむことができます。
配慮規範	○常に視点場と対象物を意識し、建物の配置・高さに配慮しましょう。 ○遠景、中景、修景に配慮しましょう。
関係キーワード	1-1「大きな森」 1-2「水辺空間」 1-6「田園風景」 4-1「建物の配置」 4-3「高さの印象」 4-4「高さの調和」

事例



キーワード	1、地域 1-5、街の記憶
背景	本市には、神社仏閣をはじめ、貝塚や古墳などの歴史的資源が数多く存在しています。
配慮規範	○歴史的資源を意識し、建築物や工作物の形態意匠に配慮しましょう。 ○寺社仏閣や古民家などの街の記憶を大切にしましょう。
関係キーワード	2-2「街角広場」 3-1「連続した店」 4-5「なごみの空間」 4-6「場を活かす装飾」 4-7「ふさわしい色彩」

事例



キーワード	1、地域 1-6、田園風景
背景	農地は、農家の屋敷、屋敷林、森など一体となって豊かな田園風景を形づくっています。
配慮規範	○周囲の田園風景を意識し、建築物や工作物の形態意匠に配慮しましょう。
関係キーワード	1-2「水辺空間」 1-4「眺望」 4-1「建物の配置」 4-3「高さの印象」 4-7「ふさわしい色彩」
事例	  

キーワード	2、小さなコミュニティ 2-1、世帯の混合
背景	少子高齢化が進む中で人々が互いに協力し、安心して生活できる社会にするためには、幅広い世代がバランスよく居住する地域とすることが大切です。
配慮規範	○単身者、夫婦、子供のいる家族、2世帯住宅など、家族構成や年齢層の異なる世帯が居住できる計画としましょう。
関係キーワード	2-2「街角広場」 6-1「人の気配」 6-2「防災」 6-3「減災」

事例



キーワード	2、小さなコミュニティ 2-2、街角広場
背景	地域コミュニティの場を創出することによって、人々が地域で協力し、安全で安心して生活できる街をつくることが重要です。 地域コミュニティの形成には、近隣の人々が気軽に集まることができる街角広場（共同の場所）が必要です。
配慮規範	○道路が交差する場所（接点）には“ふくらみ”（＝小さな街角広場）をつくりましょう。 ○街角広場には、その場を特徴づける樹木、花壇、サインを置きましょう。 ○多くの市民が利用しやすく、風の道に沿った場所に街角広場を配置しましょう。
関係キーワード	1-3「風の道」 2-1「世帯の混合」 4-5「なごみの空間」 5-1「価値ある緑」 6-1「人の気配」 6-2「防災」 6-3「減災」

事例



キーワード	3、賑わい 3-1、連続した店
背景	通りに開かれた店舗が連続している商業地は、人と人のふれあいとにぎわいが感じられ、街全体が活気に包まれています。
配慮規範	○商業地に建築する建築物の1階には、通りに面した店舗を設けましょう。 ○隣の店との調和を図りましょう。
関係キーワード	3-2「開かれた間口」 3-3「オープンスペース」 4-7「ふさわしい色彩」 6-1「人の気配」

事例



キーワード	3. 賑わい 3-2. 開かれた間口
背景	店舗等の出入口を道路に向けることにより、商店街に活気生まれます。
配慮規範	○店舗の中の様子が見えるように、大きな窓や入口を通りに向けて設けるなど、開放的なつくりにしましょう。 ○店舗のシャッターはリングシャッターやシースルーシャッターなど、明るく開放的な形態意匠としましょう。
関係キーワード	3-1「連続した店」 3-3「オープンスペース」 4-5「なごみの空間」 4-6「場を活かす装飾」 6-1「人の気配」

事例



キーワード	3. 賑わい 3-3. オープンスペース
背景	建築物の壁面を後退させることによって生まれるオープンスペースは、ゆとりある歩行者空間や通りのにぎわいを創出します。
配慮規範	○建物の一部を前面道路からセットバックさせオープンスペースを設けましょう。 ○行き交う人々との交流の場を演出しましょう。
関係キーワード	1-2「水辺空間」 3-1「連続した店」 3-2「開かれた間口」 4-5「なごみの空間」 6-1「人の気配」

事例



キーワード	4、街並み 4-1、建物の配置
背景	建物は、自然と調和し、多様な暮らし方を支える良好な周辺の環境と調和する必要があります。 一度失われた環境は、取り戻すことは生易しいことではありません。一つ一つの建設行為がより良い周辺の環境を改良していく機会ととらえる必要があります。
配慮規範	○敷地の持つ特性や周辺の環境を調査し、建物は、周辺の環境（風の道、眺望、日当たりなど）への影響が最も少なくなるような位置に配置しましょう。
関係キーワード	1-3「風の道」 1-4「眺望」 4-3「高さの印象」 4-5「なごみの空間」 5-2「つながる緑」

事例



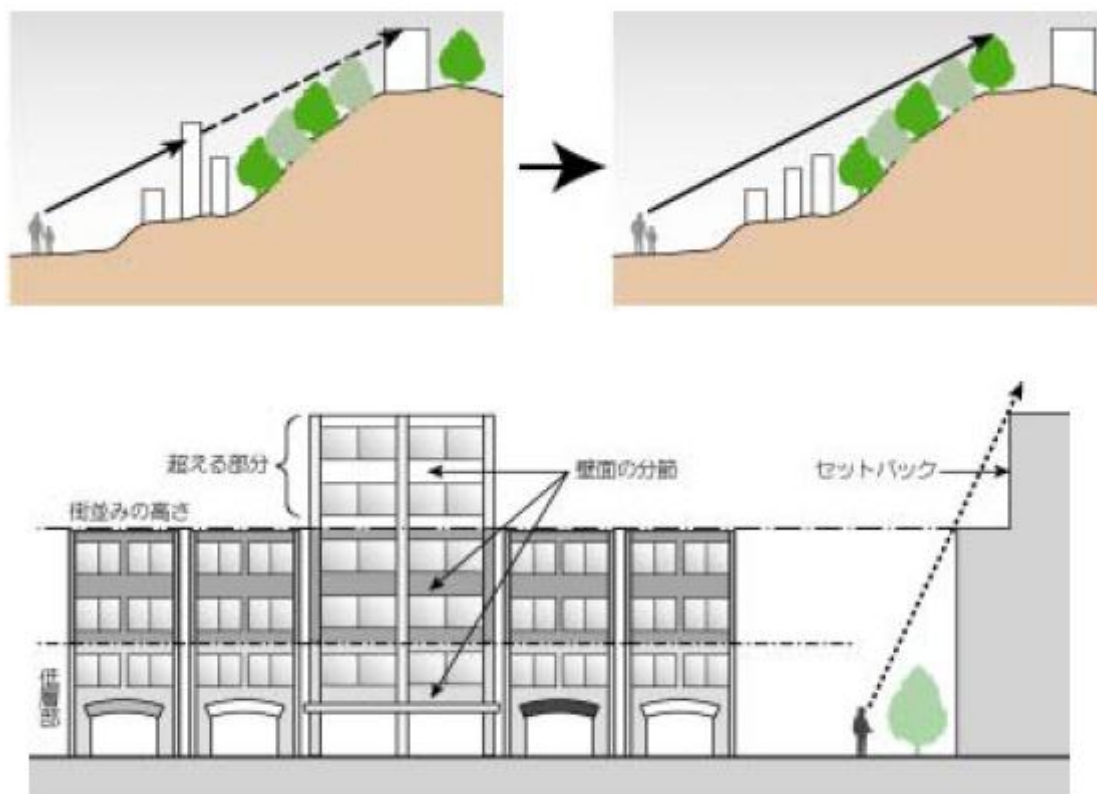
キーワード	4、街並み 4-2、目隠し
背景	むきだしの駐車場や資材置き場、建物の設備機器の付帯設備などは、周辺の景観との調和が難しく、市街地景観を阻害します。周囲から直接見えないように目隠しし、周囲の景観との調和を図る必要があります。
配慮規範	○歩行者から駐車場が直接見えることがないような配置計画にしましょう。 ○駐車場や資材置き場は、周囲から直接見えることのないように修景しましょう。 ○設備機器等の付帯設備は、建物と一体的としたデザインで修景しましょう。 ○自動販売機を設置する場合は、道路から直接見えることのないように修景しましょう。
関係キーワード	4-6「場を活かす装飾」 4-7「ふさわしい色彩」 5-3「緑の囲い」 5-4「自然素材」

事例



キーワード	4、街並み 4-3、高さの印象
背景	建物の高さは、人が建物を見上げた時に感じる高さ、実際の建物の高さとは、異なる印象になる場合があります。建物を見上げた時に受ける高さの印象にも配慮することによって、街の景観に与える印象は大きく向上します。
配慮規範	○建物の高さは、周辺へ配慮するとともに、樹木を植えましょう。 ○敷地の周辺の一番低い場所から見ても建物が景観に溶け込むように、建物の各部分の高さを配慮しましょう。
関係キーワード	1-4「眺望」 4-1「建物の配置」 4-4「高さの調和」

事例



キーワード	4、街並み 4-4、高さの調和
背景	魅力ある街並みを創出するためには、統一されたスカイラインを形成することが大切です。
配慮規範	○建物の高さを調和させることにより、多様な土地利用と建築物が混在する市街地の景観に配慮しましょう。 ○屋根の形状や建物の各部分の高さに配慮しましょう。
関係キーワード	1-4「眺望」 4-3「高さの印象」

事例



キーワード	4、街並み 4-5、なごみの空間
背景	魅力ある街並みを創出するためには、建物の周囲空間の設えを工夫することが大切です。
配慮規範	○建物の周囲は、ベンチ、歩廊、バルコニー、草花、腰を下ろせる一角、立ち止まれる場所などによって、楽しい空間に演出しましょう。
関係キーワード	3-3「オープンスペース」 5-1「価値ある緑」 5-4「自然素材」 6-1「人の気配」

事例



キーワード	4、街並み 4-6、場を活かす装飾
背景	建物に施される装飾や細部の工夫は、建物全体や街におしゃれな雰囲気をかもし出しています。
配慮規範	○屋根、壁、入口、門柱、棚などに、地域性や業種をテーマにした小さく特徴がある装飾を設けましょう。 ○刺激的な装飾や色あざやかな装飾ではなく、建物と一体となって人々を楽しませる装飾としましょう。
関係キーワード	1-5「街の記憶」 3-1「連続した店」 3-2「開かれた間口」

事例



キーワード	4、街並み 4-7、ふさわしい色彩
背景	各々の街や場所にはふさわしい色彩があり、周辺と調和した色彩は、街の魅力を向上させます。 住宅地、商業地、農地などそれぞれの地域にあった色彩への配慮が必要です。
配慮規範	○基本的配色は、落ち着いた色にしましょう。 ○周辺の建物や緑などと調和した色にしましょう。 ○素材を生かし、自然光、反射光が柔らかいイメージを織り成すような配色にしましょう。
関係キーワード	1-5「街の記憶」 1-6「田園風景」 3-1「連続した店」 3-2「開かれた間口」

事例



キーワード	5、自然環境 5-1、価値ある緑
背景	本市には、農地、樹林、屋敷林などの豊かな緑が残されています。また、住宅においても生垣等により、緑豊かな街並みが形成されています。
配慮規範	○現存する緑を活かした計画としましょう。 ○開発によって失われる緑の量に応じた植栽をしましょう。 ○（樹木の特質や土壌に応じて）緑の維持・保全のために必要な措置を講じましょう。
関係キーワード	1-1「大きな森」 1-3「風の道」 1-4「眺望」 2-2「街角広場」 4-5「なごみの空間」 5-2「つながる緑」

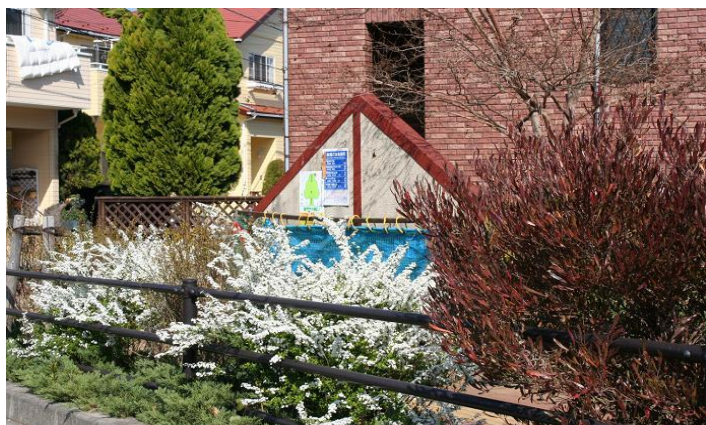
事例



キーワード	5、自然環境 5-2、つながる緑
背景	道路に沿って植えられている木々や花々は、街路樹と一体となって良好な道路景観を創出し、生活に潤いやゆとりをもたらしています。
配慮規範	○道路沿いのかき・さくは生垣としましょう。 ○フェンスやさくを設ける場合は、鉢やプランターなどを設置し緑化をしましょう。
関係キーワード	1-1「大きな森」 1-3「風の道」 1-4「眺望」 2-2「街角広場」 4-5「なごみの空間」 5-1「価値ある緑」 5-3「緑の囲い」
事例	  

キーワード	5、自然環境 5-3、緑の囲い
背景	周辺の景観との調和が難しく街の景観を阻害するような（建築物や）工作物を緑で囲うことによって、敷地の緑化と同時に周囲の景観との調和を図ることができます。
配慮規範	○駐車場やゴミ置き場の周囲を植栽して目立たなく修景し、同時に緑化を図りましょう。
関係キーワード	1-3「風の道」 4-2「目隠し」 5-2「つながる緑」 5-4「自然素材」

事例



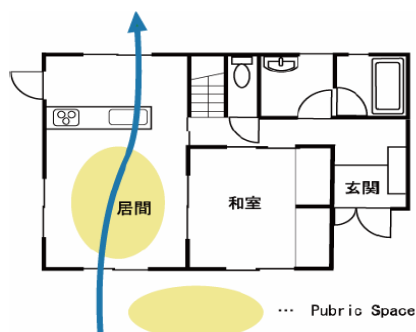
キーワード	5、自然環境 5-4、自然素材
背景	木材や石材などの自然素材は、環境に良いという特性だけでなく、それら自然素材もつ色彩や質感は、街に優しい印象を与えています。
配慮規範	○外壁には木材、石材等の自然素材を使用しましょう。 ○外構には生垣、木材、石材等の自然素材を使用しましょう。 ○建物のデザインは、自然素材の持ち味を活かせるものにしましょう。
関係キーワード	1-5「街の記憶」 4-5「なごみの空間」 4-6「場を活かす装飾」 4-7「ふさわしい色彩」

事例

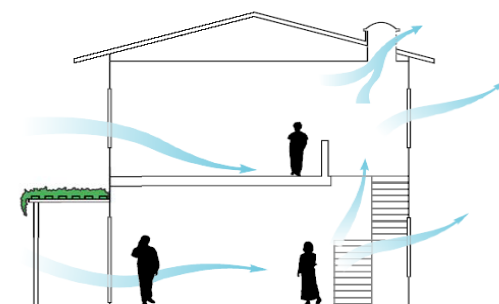


キーワード	5、自然環境 5-5、自然の恵み
背景	現在、社会全体としてCO₂排出量の増加が問題となっています。 低炭素社会を実現することが求められる中、太陽光や空気熱などの自然の恵みから生まれるエネルギーを積極的に利用していくことが大切です。
配慮規範	○太陽光や空気熱などの自然エネルギーの利用を取り入れましょう。 ○空調設備に頼らず、自然の風を取り入れられるように窓を配置しましょう。
関係キーワード	1-3「風の道」 5-6「雨水利用」 5-7「すき間のある舗石」

事例



2方向開口の取れた間取り



垂直方向の住戸内通風

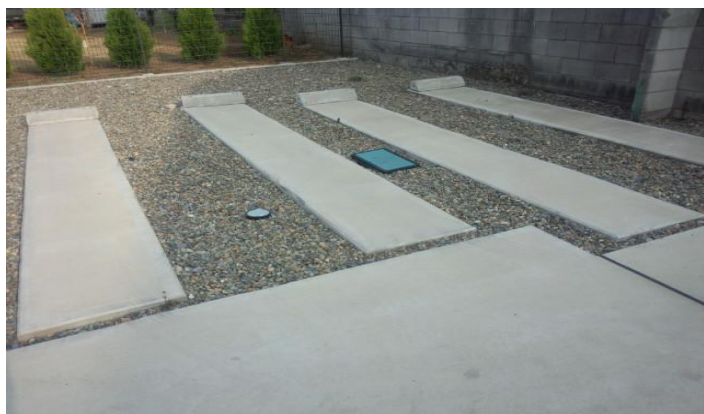
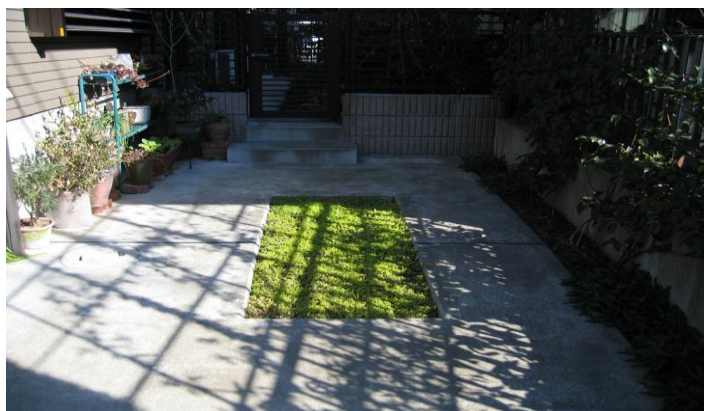
キーワード	5、自然環境 5-6、雨水利用
背景	都市化が進む中で健全な水循環を確保するために、雨水の利用により水環境を保全していく必要があります。
配慮規範	○中水道システムを取り入れましょう。 ○雨水を一時溜めておく設備と場所を用意しましょう。
関係キーワード	5-5「自然の恵み」 5-7「すき間のある舗石」 6-2「防災」

事例



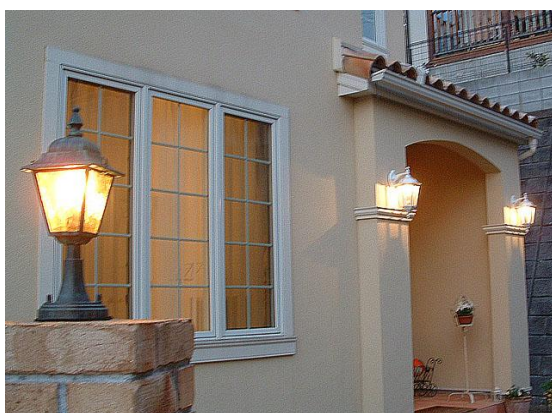
キーワード	5、自然環境 5-7、すき間のある舗石
背景	自然環境との調和を図ることから、駐車場や歩道をアスファルト舗装だけでなくすき間のある舗石で整備することによる、緑化や雨水の地下への浸透など、環境への配慮が必要です。
配慮規範	○青空駐車場、建物の外部空間、歩行空間、テラスには舗石のあいだに、小さな草花やこけが育つようにすき間を空けて舗石を敷きましょう。 ○下地モルタルではなく、地面に直接舗石を敷きましょう。
関係キーワード	5-4「自然素材」 5-5「自然の恵み」 5-6「雨水利用」

事例



キーワード	6. 安全と安心 6-1. 人の気配
背景	人の気配がする街は歩行者に安心感を与えます。 開放的で明るく、人の気配が感じられる街並みにすることが大切です。
配慮規範	○建物から人の気配を感じさせるような形態意匠と配置にしましょう。 ○門灯を設置するなど、明るい道を創出しましょう。 ○店舗のシャッターはリングシャッターやシースルーシャッターなど、明るく開放的な形態意匠としましょう。
関係キーワード	2-1「世帯の混合」 2-2「街角広場」 3-1「連続した店」 3-2「開かれた間口」 3-3「オープンスペース」 4-5「なごみの空間」 6-2「防災」 6-3「減災」

事例



キーワード	6. 安全と安心 6-2. 防災
背景	災害による被害を未然に防止するためには、その土地の地盤、地形を十分に理解し、その土地の災害に対する強さに適した土地利用を行う必要があります。 また、防災対策を実施して、住民の生命・財産の確保に努める必要があります。
配慮規範	○館内放送設備、貯水タンク、備蓄倉庫等の防災設備の設置をしましょう。 ○照明器具、窓ガラスなどは、飛散などの地震対策に配慮したものにしましょう。 ○（浸水想定地域においては）高層階の廊下、踊り場を利用したの周辺住民の避難受け入れに配慮した設計に努めるとともに、避難所案内板も設置しましょう。
関係キーワード	2-1「世帯の混合」 2-2「街角広場」 6-1「人の気配」 6-3「減災」

事例



キーワード	6. 安全と安心 6-3. 減災
背景	災害発生時には自分の身の安全を守りながらも、自らの街を守るよう努めなくてはならず、日ごろから災害に備えて減災対策を講じておく必要があります。
配慮規範	○住宅団地、共同住宅、オフィスビル、商業施設では、自主防災組織（地域コミュニティ）の結成を促しましょう。 ○自主防災組織に対して避難設備、避難経路などをしっかりと説明しましょう。 ○訪問者や来客者の分も含め、食料・飲料水等の備蓄をしましょう。
関係キーワード	2-1「世帯の混合」 2-2「街角広場」 6-1「人の気配」 6-2「防災」

事例

