流山市立地適正化計画（案）

流山市

令和　年　月

目次

１．立地適正化計画とは..... 1

１－１．立地適正化計画策定の社会的背景 1
１－２．立地適正化計画の役割 1
１－３．立地適正化計画に記載する事項 3

２．流山市立地適正化計画の目的..... 4

２－１．計画策定の目的 4
２－２．計画の位置付け 4
２－３．目標年次 5
２－４．計画の対象区域 6

３．流山市の現状・課題..... 7

３－１．流山市の現状 7
３－２．現状のまとめと課題 29

４．立地適正化に関する基本的な方針..... 31

４－１．まちづくりの基本方針 31
４－２．将来都市構造 32
４－３．立地の適正化に関する方向性 38
４－４．立地の適正化に関する基本的な方針 39

５．居住誘導区域..... 40

５－１．居住誘導の基本的な方針 40
５－２．居住誘導区域 40

６．都市機能誘導区域・誘導施設..... 46

６－１．都市機能誘導の基本的な方針 46
６－２．都市機能誘導区域 46
６－３．誘導施設 59

７．防災指針 63
７－１．防災指針の基本的な方針 63
７－２．防災指針 63
７－３．災害ハザード情報等の収集、整理 64
７－４．災害リスクの高い地域等の抽出 76
７－５．地域ごとの課題の抽出 89
７－６．防災・減災の基本方針 91
７－７．取組方針、具体的な取組、スケジュール、目標値の検討 91
８．誘導施策・届出制度 94
８－１．誘導施策 94
８－２．届出制度 96
９．目標値の設定 100
10．評価方法 102

１．立地適正化計画とは

１－１．立地適正化計画策定の社会的背景

多くの地方都市において、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれ、拡散した市街地で居住の低密度化が進み、生活サービス機能の維持が困難になることが懸念されています。また、今後は、更に高齢者の増加が見込まれており、健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が求められています。

こうした背景を踏まえ、平成 26 年８月に都市再生特別措置法（以下「法」という。）が改正され、市町村は、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るため、「立地適正化計画」を作成することができるようになりました。（法第 81 条第１項）

少子高齢社会への対応や、今後も安定的な都市運営が求められる中で、本市においても持続可能な都市経営を可能とするまちづくりを行うため、平成 29 年３月に立地適正化計画を策定し、令和９年　月には、防災指針の追加及び施策の実施状況等の評価を記載する変更を行いました。

１－２．立地適正化計画の役割

（１）都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の維持・充実により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる都市計画マスタープランの一部とみなされます。

（２）都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の維持・充実によるコンパクトなまちづくりと地域交通の連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりが可能となります。

（３）都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

（４）市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

（５）時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

（６）まちづくりへの公的不動産の活用

公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の立地を促進します。

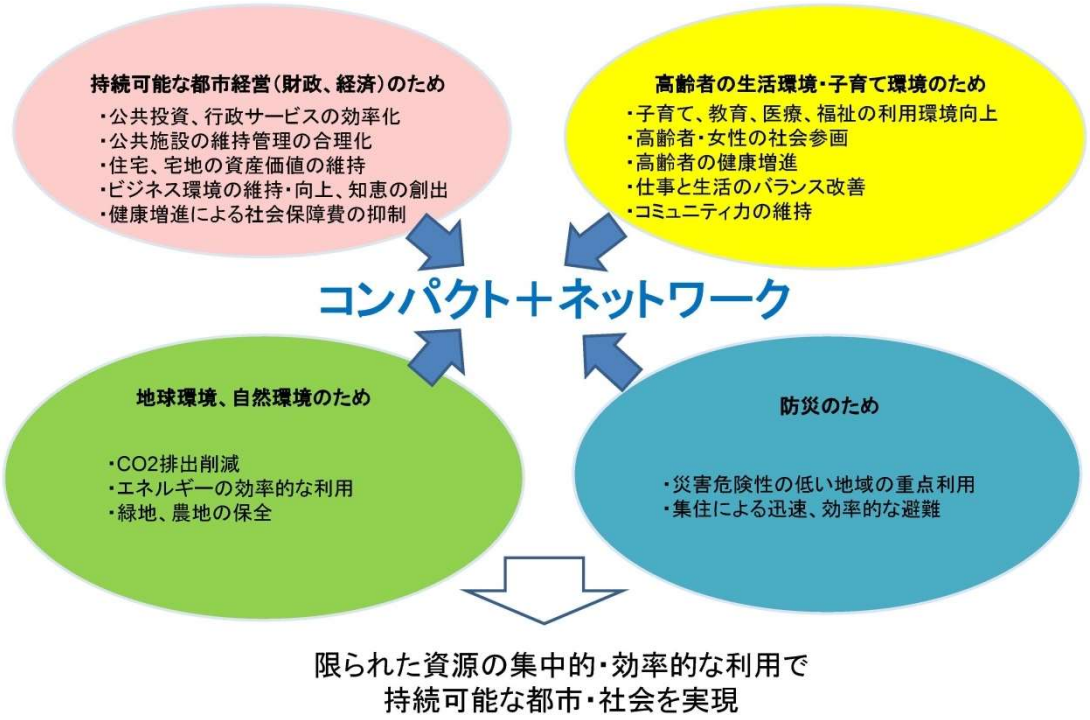


図１－１　なぜコンパクトか？

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

１－３．立地適正化計画に記載する事項

法第 81 条第２項において、「立地適正化計画には、その区域を記載するほか、概ね次に掲げる事項を記載するもの」とされています。

【法第 81 条第２項】
一　住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
二　都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
三　都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
四　都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
　イ　誘導施設の整備に関する事業
　ロ　イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
　ハ　イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
五　居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項
六　第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項
七　前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

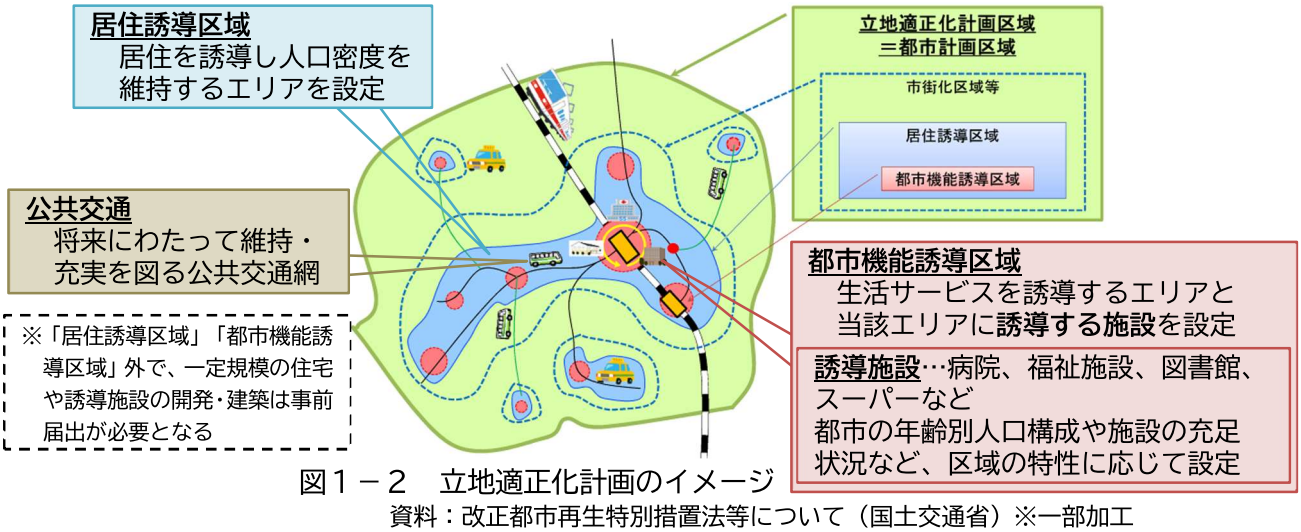


図１－２　立地適正化計画のイメージ
資料：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）※一部加工

２．流山市立地適正化計画の目的

２－１．計画策定の目的

流山市立地適正化計画（以下「本計画」といいます。）は、本市の都市計画に関する基本的な方針である「流山市都市計画マスタープラン」で定めた将来都市構造の実現に向けた取組みを推進することを目的に策定します。

２－２．計画の位置付け

本計画は、都市再生特別措置法第 82 条に基づき、「流山市都市計画マスタープラン」の一部とみなします。

そのため、流山市都市計画マスタープランと同様に、本市のまちづくりの計画である「流山市総合計画」と千葉県が定める「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（流山都市計画区域）」に即して定めます。また、関連する行政分野とも整合を図りつつ、まちづくりを進めます。

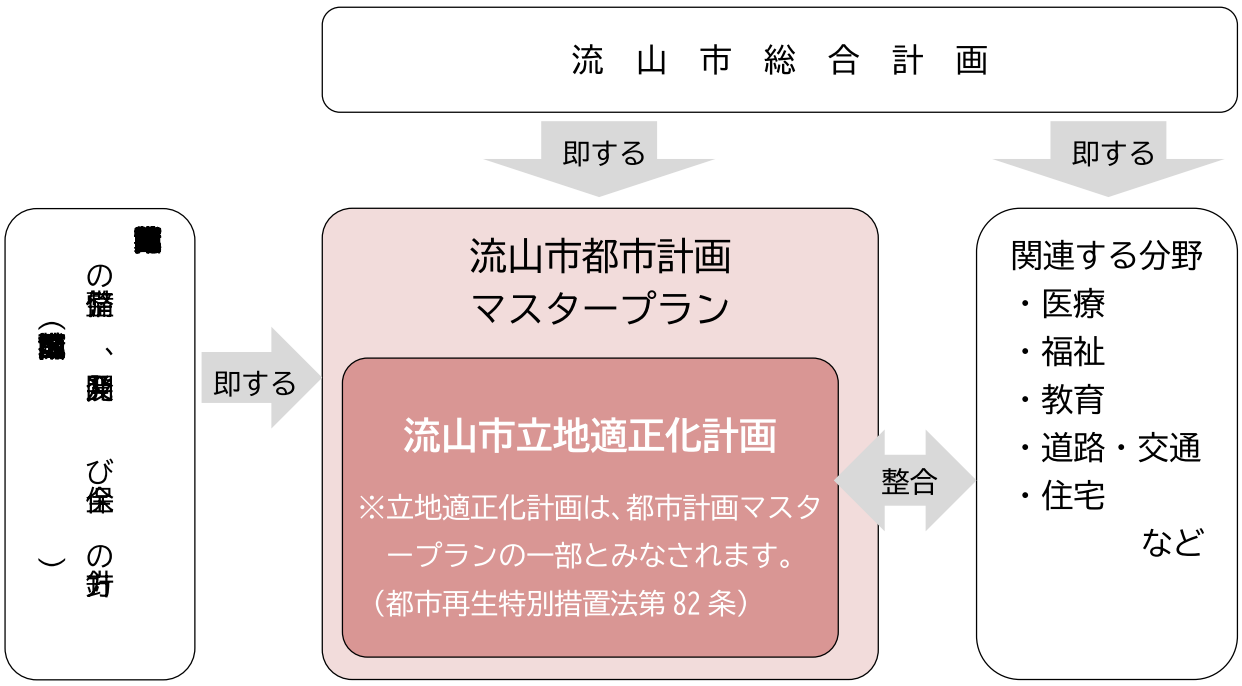


図２－１　流山市立地適正化計画の位置付け

２－３．目標年次

立地適正化計画の見直しにあたっての目標年次は、概ね 20 年後の都市の姿を展望することとしますが、令和 12 年（2030 年）４月に見直しが行われる見込みの都市計画マスタープランにおける目標年次が、令和 22 年（2040 年）、令和 27 年（2045 年）、令和 32 年（2050 年）のいずれかになることを見据えて、18 年後となる令和 27 年（2045 年）を、今回の立地適正化計画の目標年次とします。

また、概ね５年ごとに本計画に位置付けた施策の実施状況について調査、分析及び評価を行うとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画の見直しにあたっては、流山市総合計画や流山市都市計画マスタープラン等の改定により策定された次期計画の内容を反映する形で行います。

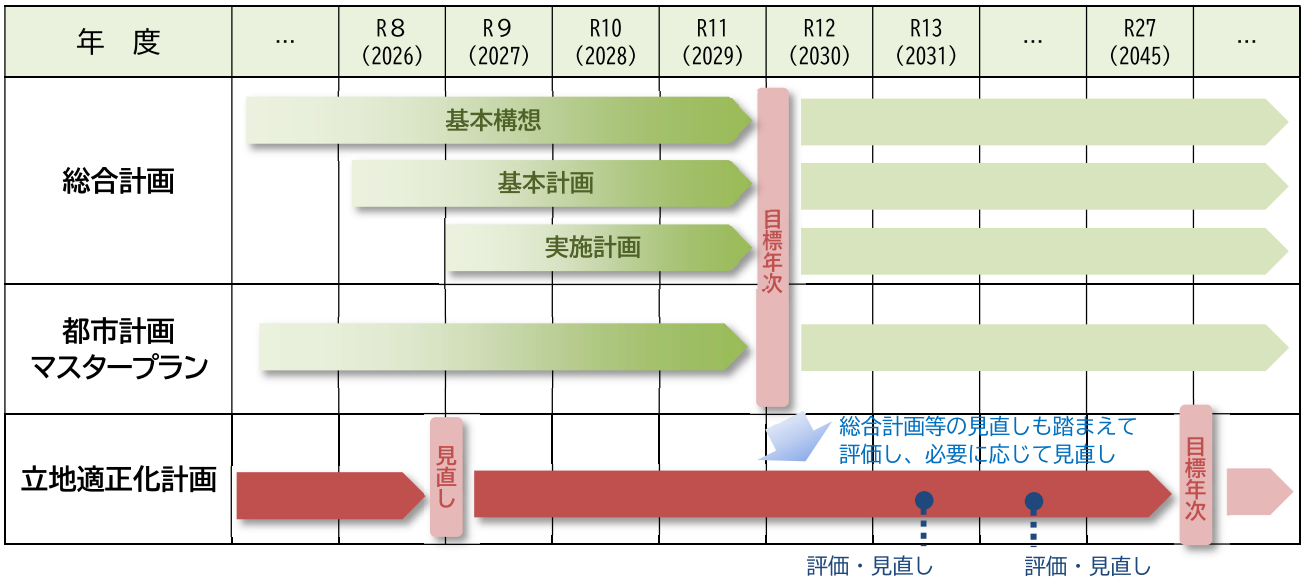


図２－２　本計画の計画期間と他計画との関係性

２－４．計画の対象区域

本計画の対象区域は、流山市都市計画マスタープランと同様に、都市計画区域全域（市全域）を対象としますが、都市機能誘導区域、居住誘導区域は市街化区域内に設定します。

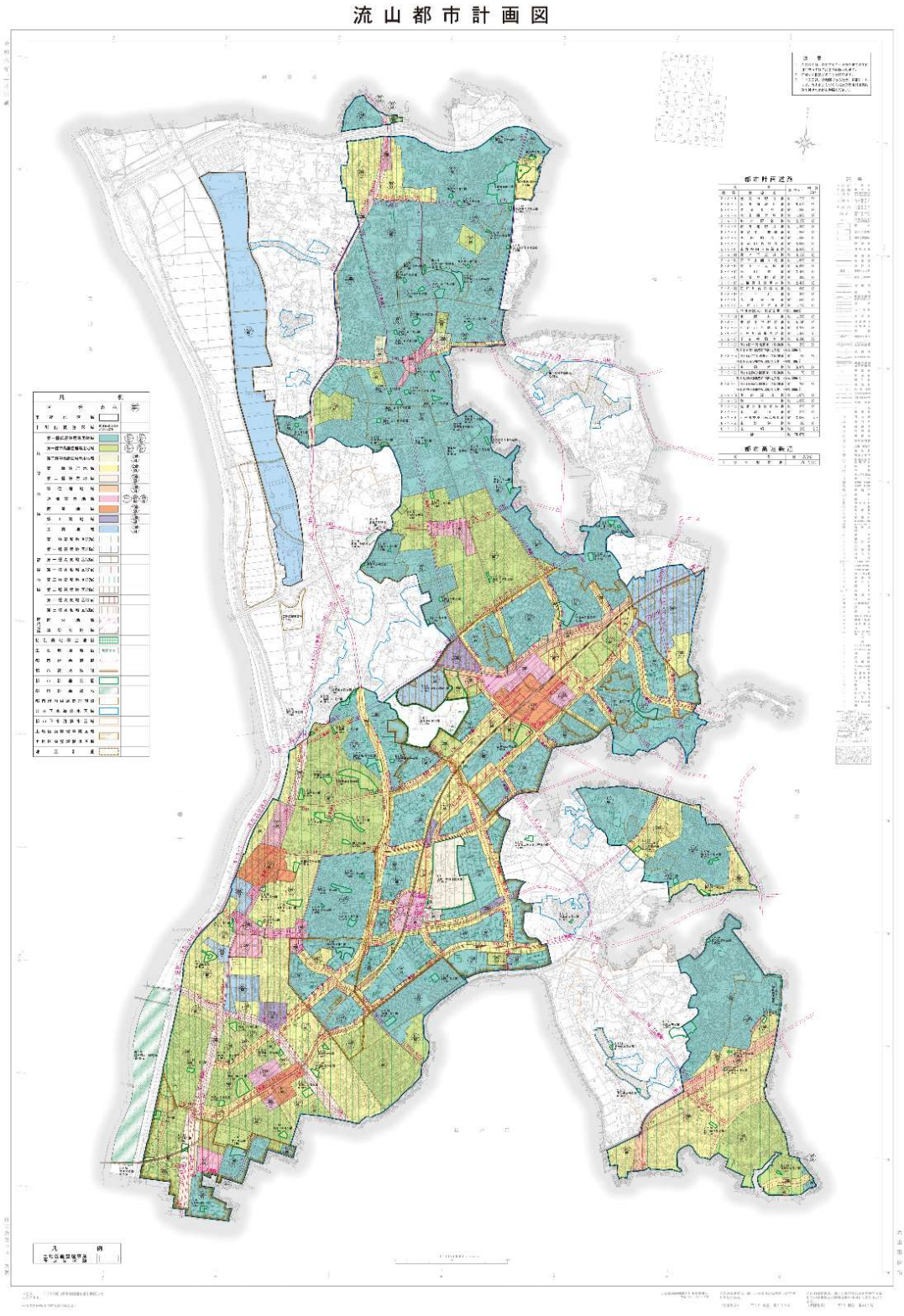


図２－３　流山市立地適正化計画の対象区域（着色部分が市街化区域）

３．流山市の現状・課題

３－１．流山市の現状

（１）まちの変遷

本市は、都心から 25ｋｍ圏内、千葉県の北西部に位置し、つくばエクスプレスの利用により、秋葉原へ最短で 20 分の至近な距離にあり、面積は、約 35.3ｋ㎡、東西約８ｋｍ、南北約 10ｋｍで、東は旧小金牧の台地を境に柏市、西は江戸川を隔てて埼玉県、南は坂川を境に松戸市、北は利根運河を境に野田市に接しています。

江戸時代から水運の拠点として栄え、江戸川沿いの街道筋には古い街並みが形成されました。明治の初期には、葛飾県庁や旧千葉師範学校の前身が置かれるなど、一時は東葛飾地域の行政の中心でもありました。

しかし、輸送の主流が水運から鉄道に移行したことに伴い、水運業で栄えたまちは昔の活気を失っていきました。

高度経済成長期になると、市民が利用する JR 常磐線、東武野田線、流鉄流山線、JR 武蔵野線の４路線の各駅を中心に市街地が形成されました。

また、平成 17 年には、つくばエクスプレスが開業し、沿線周辺で土地区画整理事業によるまちづくりが進められるなど、本市は交通の利便性が高い都市として生まれ変わりました。

平成 28 年（2016 年）から令和３年（2021 年）にかけて６年連続で、全国の市別人口増加率第１位を達成しており、「選ばれるまち」となっています。



図３－１　流山の概要

出典：流山ウエルカムガイド

（２）人口

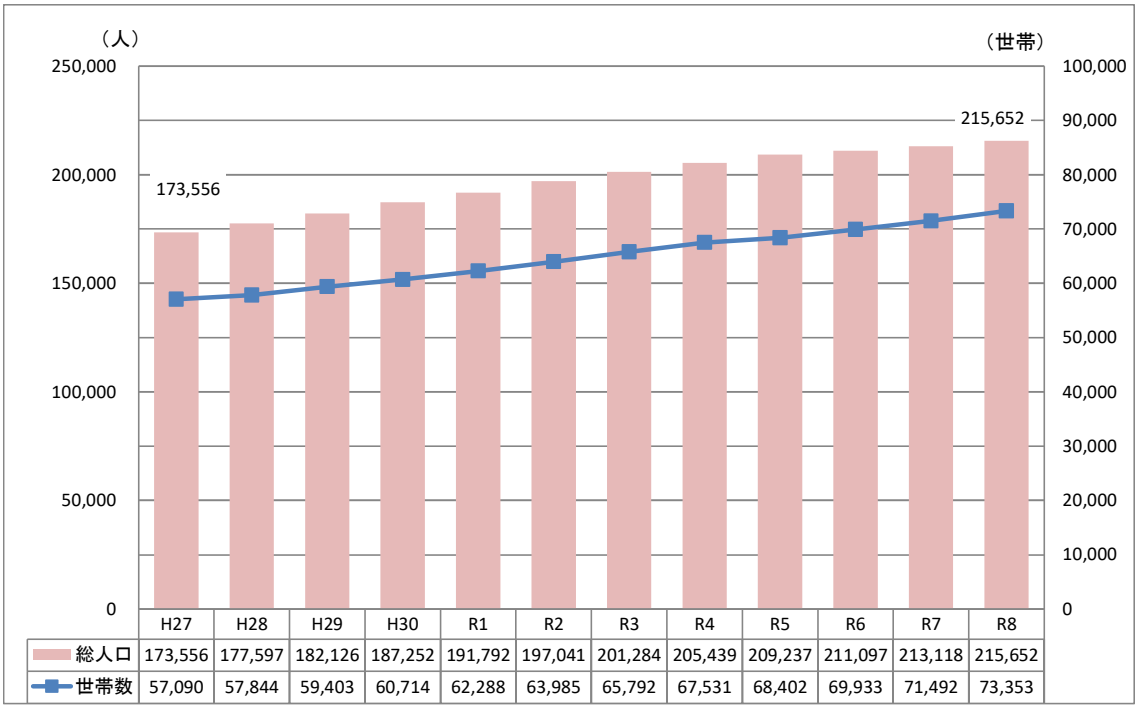
【人口の推移】

本市の総人口は令和８年４月１日時点で 215,652 人となっており、平成 27 年４月１日時点の 173,556 人から増加しています。

この人口増加は、平成 17 年のつくばエクスプレス開業を契機として、沿線地域で土地区画整理事業等による宅地開発が継続的に行われてきたことが主な要因と考えられます。

平成 27 年から令和２年の人口の増減状況をみると、つくばエクスプレス沿線の宅地開発などを受け、比較的市域中央から南西にかけての町丁目で人口増加傾向にあり、その他の町丁目では部分的に人口減少が見受けられる状況となっています。

人口密度分布をみると、市街化区域内は、概ね 40 人／ha 以上となっており、特に流山おおたかの森駅や南流山駅を中心として高い人口密度を有しています。

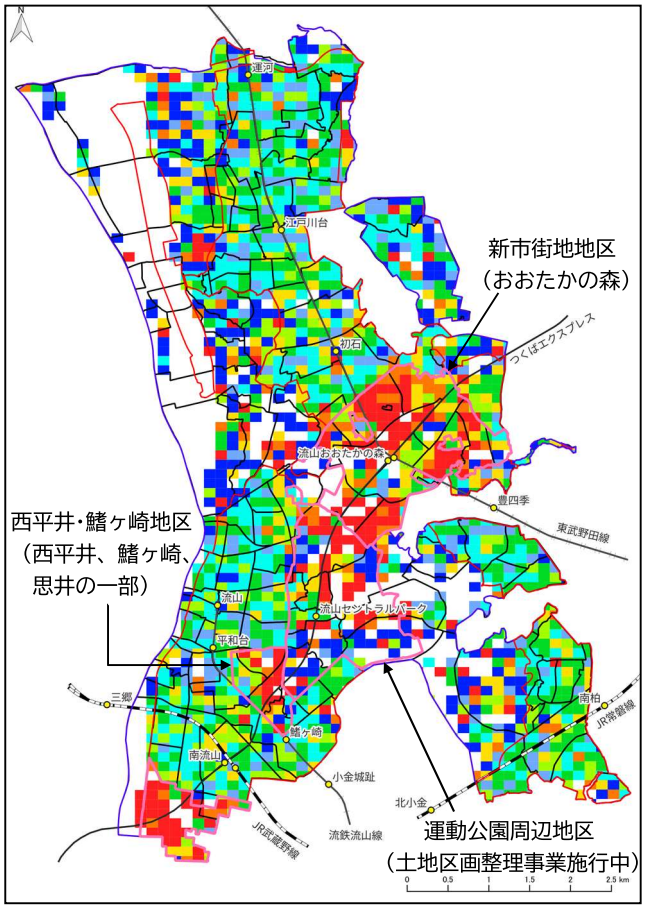


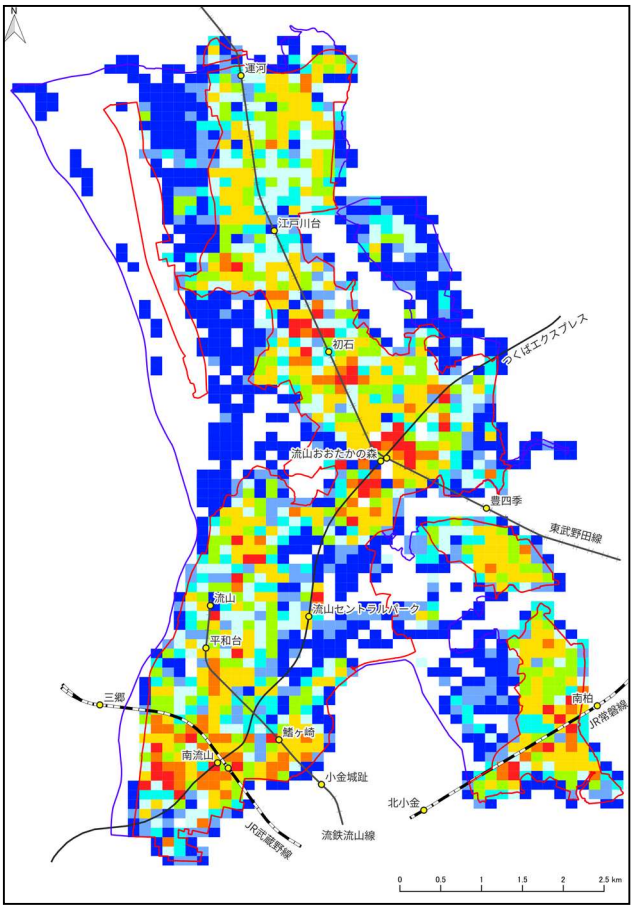
	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
総人口	173,556	177,597	182,126	187,252	191,792	197,041	201,284	205,439	209,237	211,097	213,118	215,652
世帯数	57,090	57,844	59,403	60,714	62,288	63,985	65,792	67,531	68,402	69,933	71,492	73,353

図３－２　人口・世帯数の推移

資料：住民基本台帳

※住民基本台帳法の一部改正（平成 24 年７月９日施行）により、平成 25 年以降の人口には外国人も含まれます。





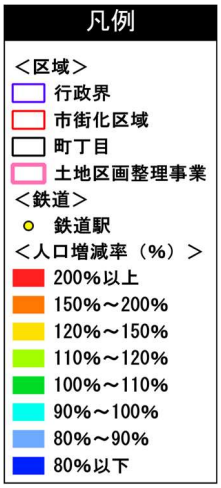




図３－３　平成 27 年から令和２年の 125mメッシュ人口の増減

資料：国勢調査

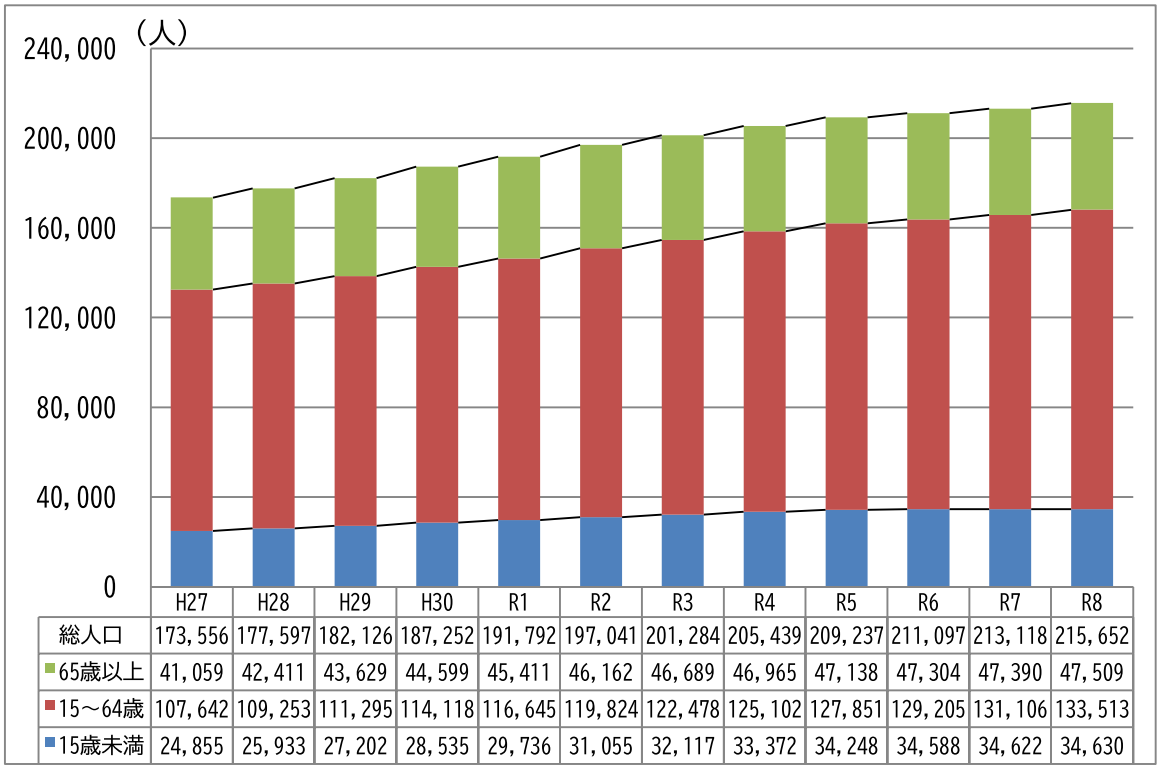
図３－４　令和２年の 125mメッシュ人口密度

資料：国勢調査

【年齢階級別人口の推移】

本市の年齢階級別人口は、令和８年４月１日時点で 15 歳未満の人口が 34,630 人、15～64 歳の人口が 133,513 人、65 歳以上の人口が 47,509 人となっています。

平成 27 年からの推移では、15 歳未満の人口減少が進む国全体の傾向に反し、9,775 人増（139.3%）、15～64 歳の人口が 25,871 人増（124.0%）、65 歳以上の人口が 6,450 人増（115.7%）となっており、全ての年齢階級で増加していますが、15 歳未満の人口の増加率が最も高くなっています。



	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
総人口	173,556	177,597	182,126	187,252	191,792	197,041	201,284	205,439	209,237	211,097	213,118	215,652
65歳以上	41,059	42,411	43,629	44,599	45,411	46,162	46,689	46,965	47,138	47,304	47,390	47,509
15～64歳	107,642	109,253	111,295	114,118	116,645	119,824	122,478	125,102	127,851	129,205	131,106	133,513
15歳未満	24,855	25,933	27,202	28,535	29,736	31,055	32,117	33,372	34,248	34,588	34,622	34,630

図３－５　年齢階層別人口の推移

資料：住民基本台帳

【人口集中地区の人口推移】

人口集中地区（以下「ＤＩＤ」という。）とは、国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区を基礎単位（以下「基本単位区等」という。）として、原則として人口密度が 4,000 人／k ㎡以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域のことです。

以下、ＤＩＤの基準となる人口密度を 40 人／ha と記載します。

本市のＤＩＤ人口は、令和２年 10 月１日時点で 182,632 人（約 98 人／ha）となっており、平成 17 年 10 月１日時点の 131,518 人（約 90 人／ha）から 51,114 人増加しています。

平成 17 年以降の面積の推移をみると、増加傾向にあり、流山おおたかの森駅や流山セントラルパーク駅、木地区周辺においてＤＩＤ区域が拡大しています。

表３－１　本市のＤＩＤ人口の推移

	ＤＩＤ区域	
	人口	面積
平成 17 年	131,518 人	1,460ｈａ
平成 22 年	139,597 人	1,500ｈａ
平成 27 年	153,779 人	1,627ｈａ
令和２年	182,632 人	1,871ｈａ

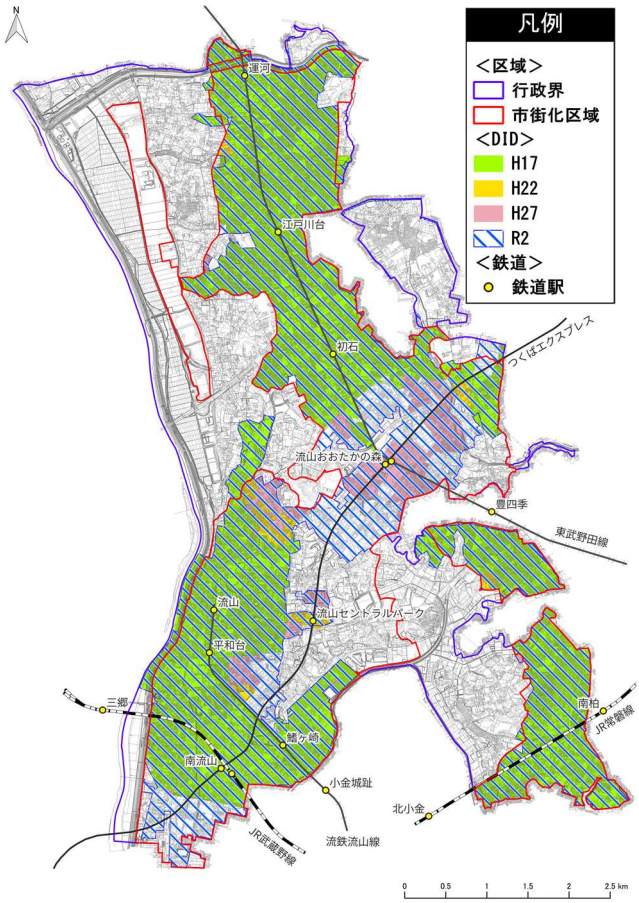


図３－６　ＤＩＤの変遷
資料：国土数値情報

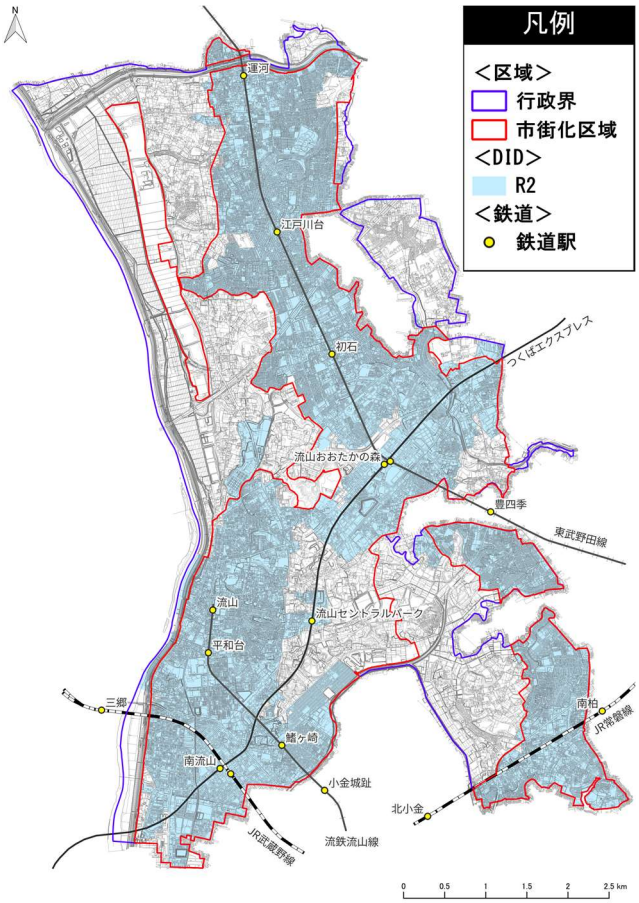


図３－７　令和２年時点のＤＩＤ区域
資料：国土数値情報

【将来人口の見込み】

立地適正化計画の手引き（Ｒ７.４）に従い、居住誘導区域の検討等にあたっては、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口を採用します。

令和５年 12 月に公表された最新の推計結果によると、本市の人口は、令和 32 年には 241,539 人まで増加することが見込まれています。

また、年齢階級別人口については、現在の構成比率を概ね維持することが見込まれています。125m メッシュ人口密度分布をみると、流山おおたかの森駅や南流山駅の周辺では 200 人／ha 以上のエリアが増加し、目標年次である令和 27 年においても市街化区域内の地域は、概ねＤＩＤの基準となる 40 人／ha 以上となることが見込まれています。

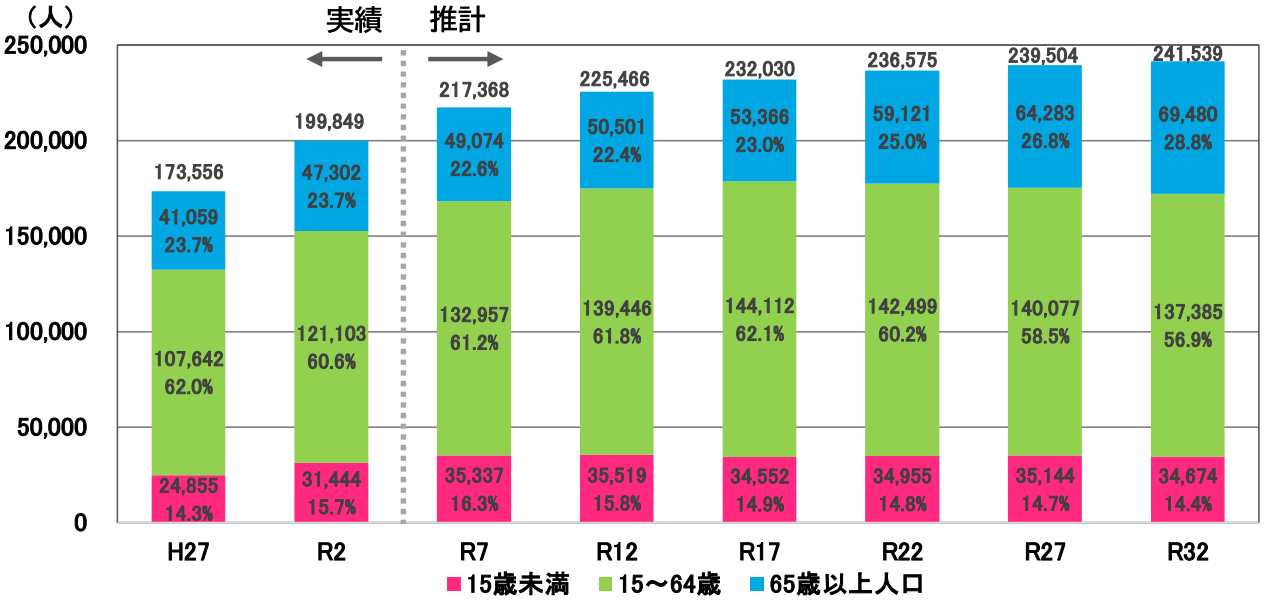


図３－８　人口の将来展望における年齢３区分別人口構成

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

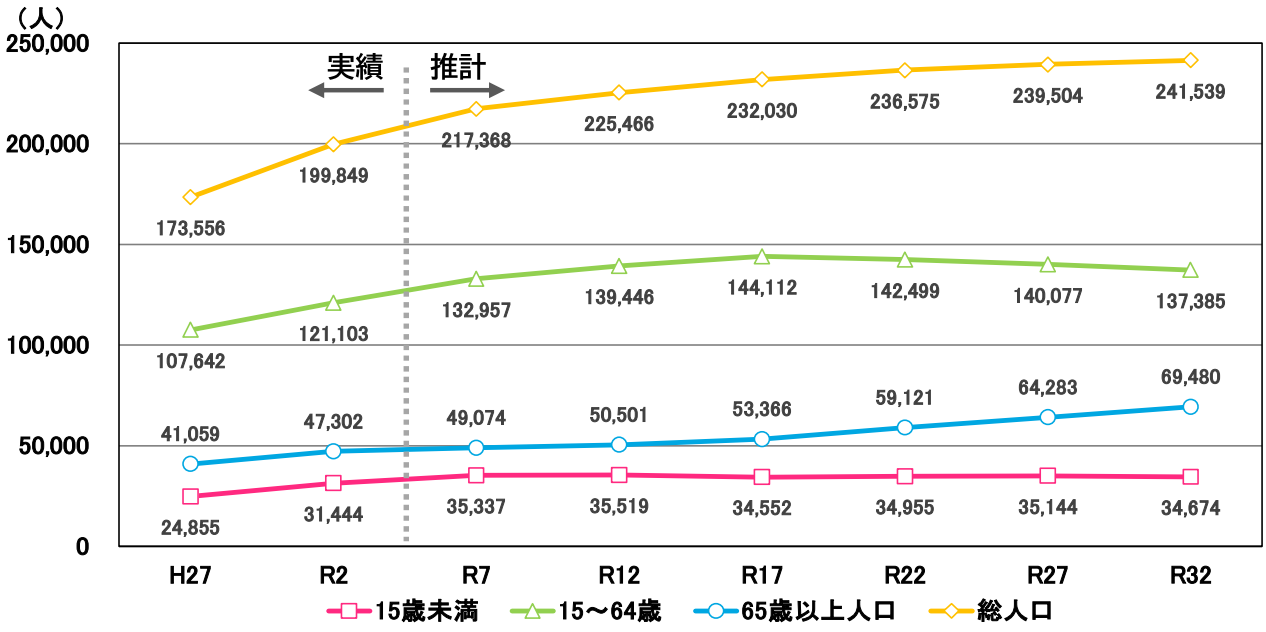


図３－９　人口の将来展望における年齢３区分別の推移

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

図３－10
令和２年の 125m メッシュ人口密度
（総人口：199,849 人）



資料：国勢調査

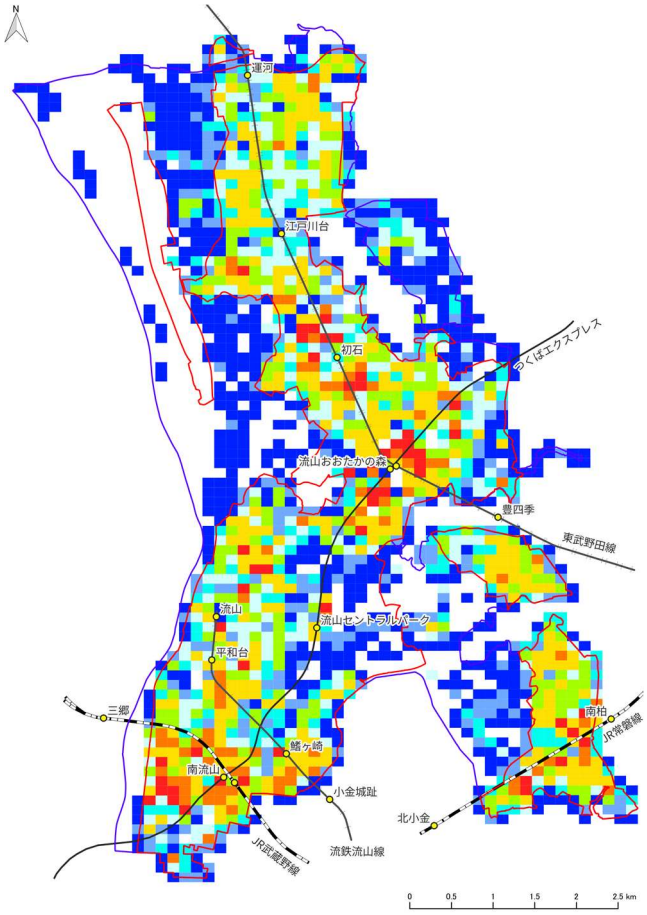


図３－11
令和７年の 125m メッシュ人口密度
（総人口：217,368 人）



資料：国立社会保障・人口問題研究所

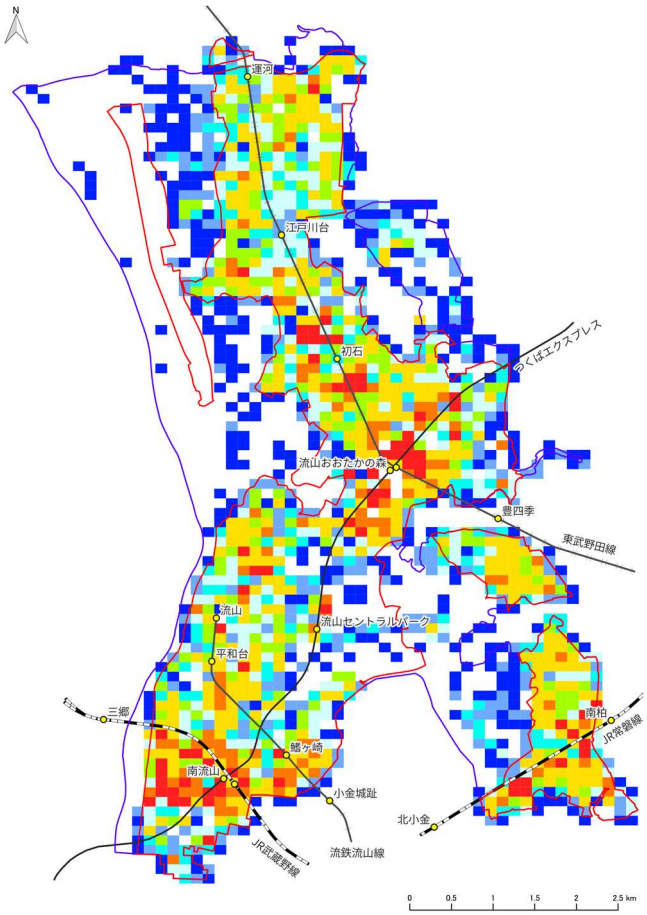
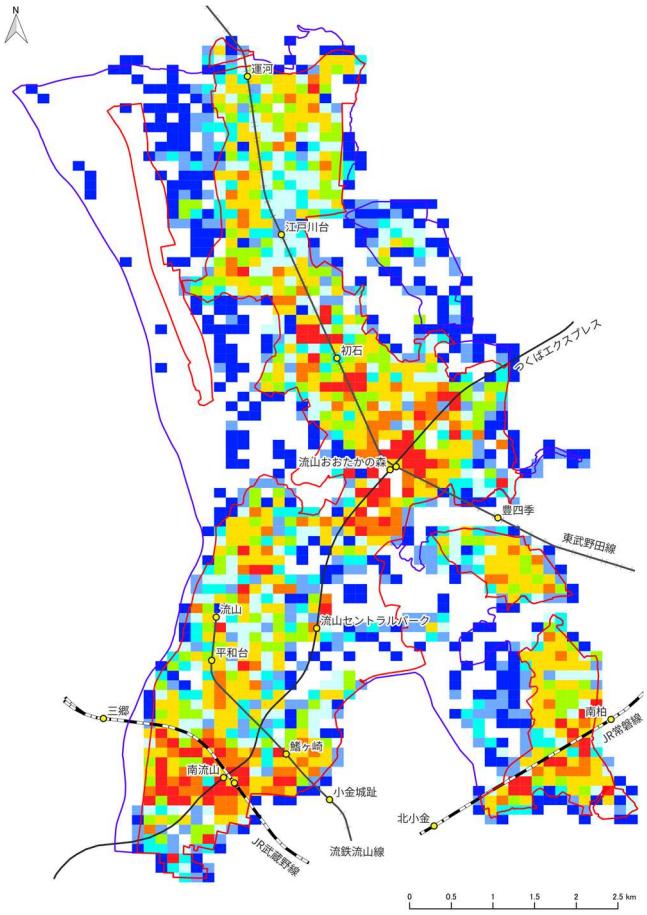


図３－12
令和 12 年の 125m メッシュ人口密度
（総人口：225,466 人）

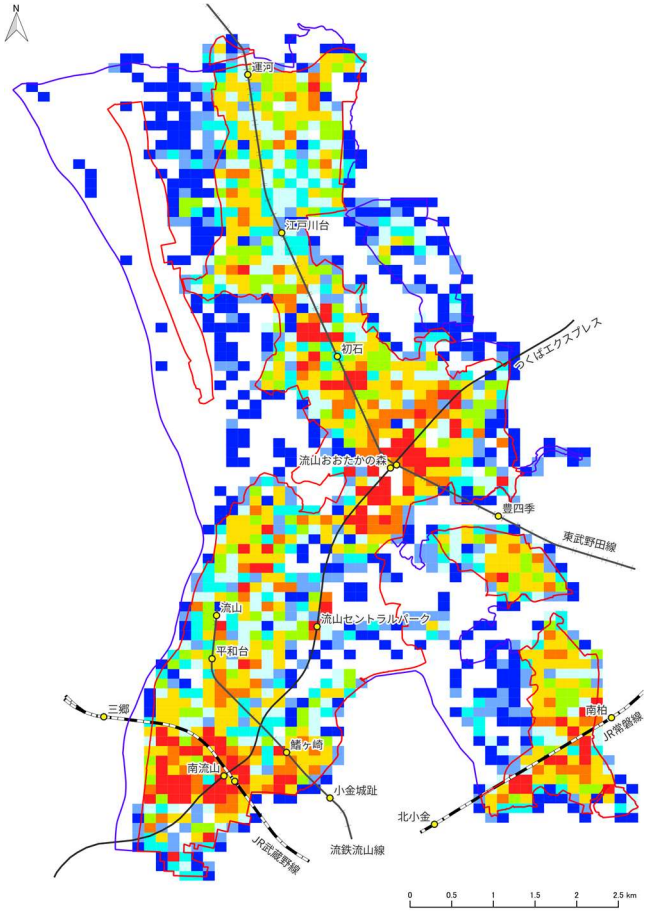
凡例
＜区域＞
行政界
市街化区域
＜鉄道＞
鉄道駅
＜人口密度（人/ha）＞
200以上
150以上 － 200未満
100以上 － 150未満
80以上 － 100未満
60以上 － 80未満
40以上 － 60未満
20以上 － 40未満
20未満



資料：国立社会保障・人口問題研究所

図３－13
令和 17 年の 125m メッシュ人口密度
（総人口：232,030 人）

凡例
＜区域＞
行政界
市街化区域
＜鉄道＞
鉄道駅
＜人口密度（人/ha）＞
200以上
150以上 － 200未満
100以上 － 150未満
80以上 － 100未満
60以上 － 80未満
40以上 － 60未満
20以上 － 40未満
20未満



資料：国立社会保障・人口問題研究所

図３－14
令和 22 年の 125m メッシュ人口密度
（総人口：236,575 人）



資料：国立社会保障・人口問題研究所

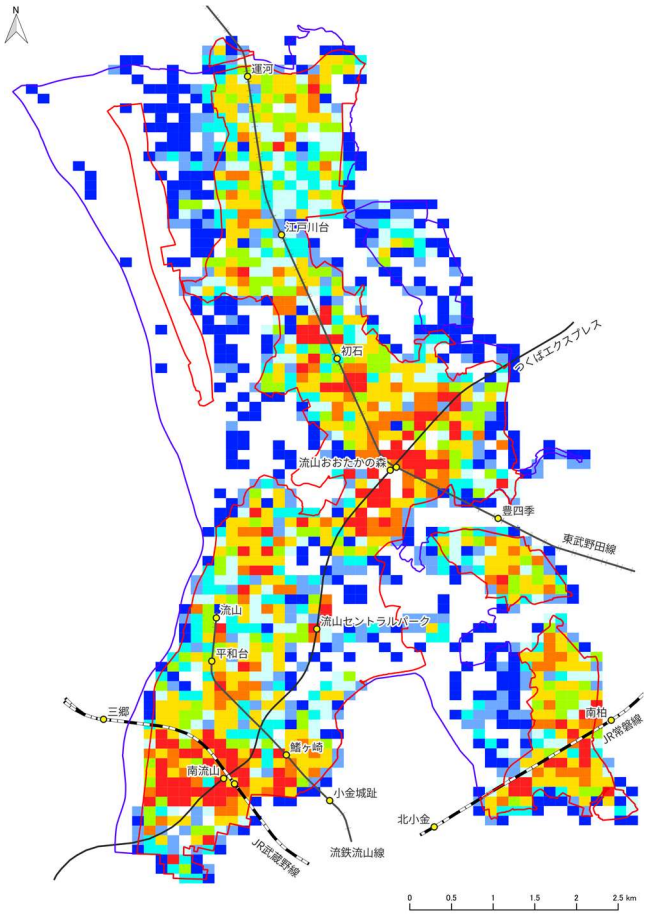


図３－15
令和 27 年の 125m メッシュ人口密度
（総人口：239,504 人）



資料：国立社会保障・人口問題研究所

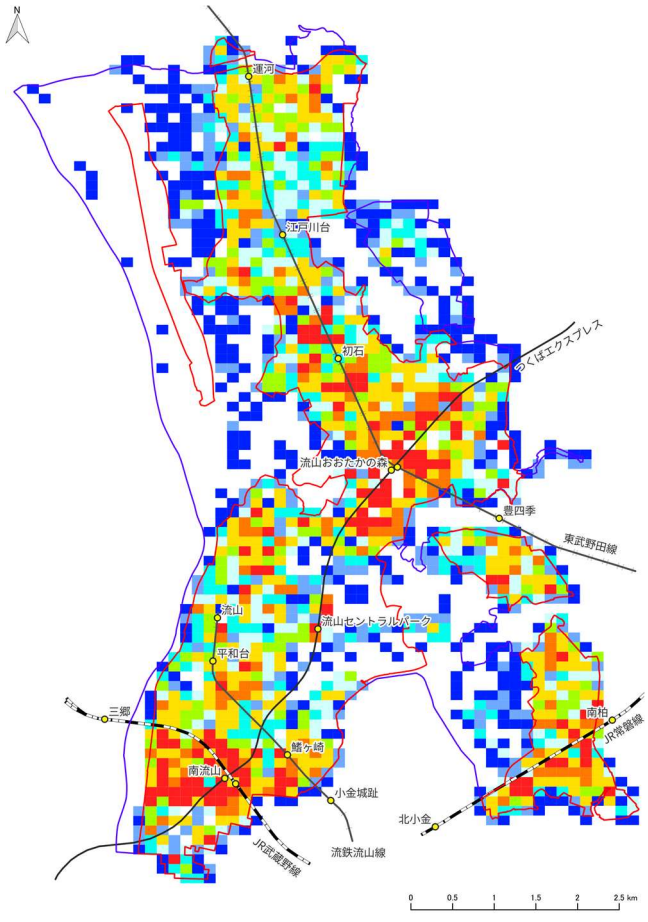
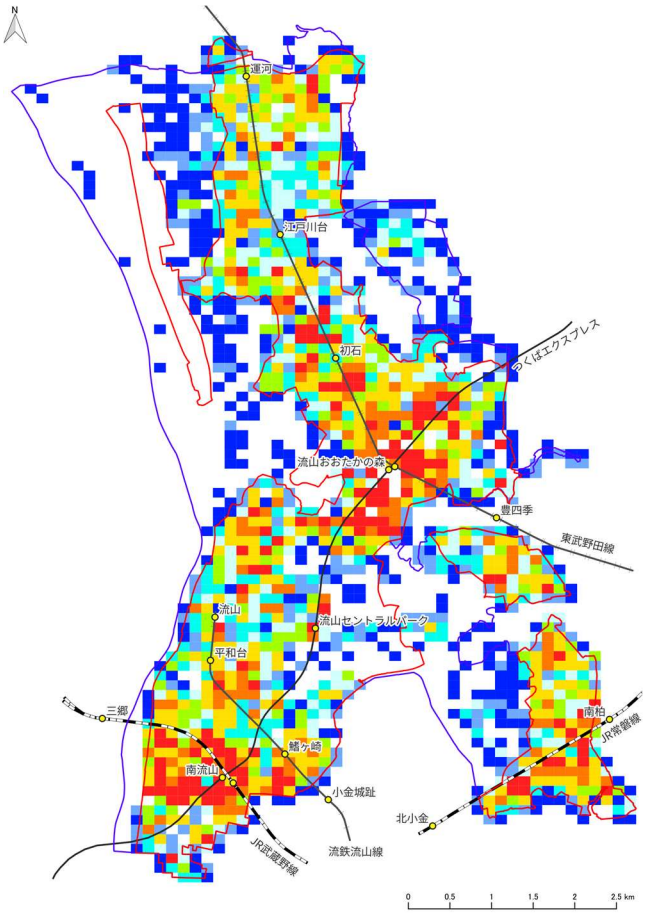


図３－16
令和 32 年の 125m メッシュ人口密度
（総人口：241,539 人）



資料：国立社会保障・人口問題研究所



（３）交通

【交通全体の傾向】

本市では、鉄道網の発達に伴い、鉄道利用者の割合が増加しています。また、自動車利用者の割合は依然として最も多くなっています。

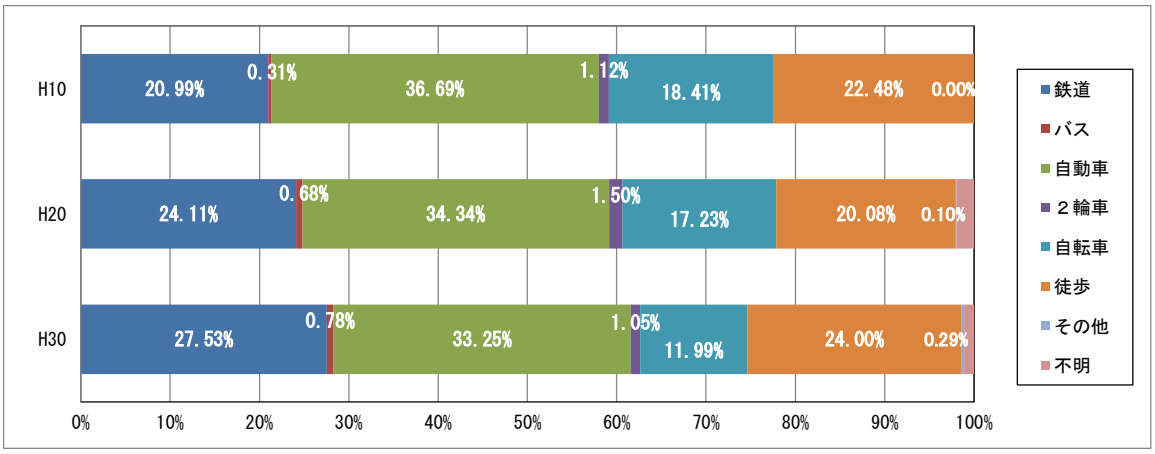


図３－17　本市の代表交通手段別トリップ数の推移

資料：第４回～第６回東京都市圏パーソントリップ調査

【鉄道】

本市の鉄道については、JR 武蔵野線１駅、東武野田線４駅、流鉄流山線３駅、つくばエクスプレス３駅があります。令和２年からの新型コロナウイルス感染症の影響による乗客数の大幅な減少を除けば、全体的には増加傾向となっています。

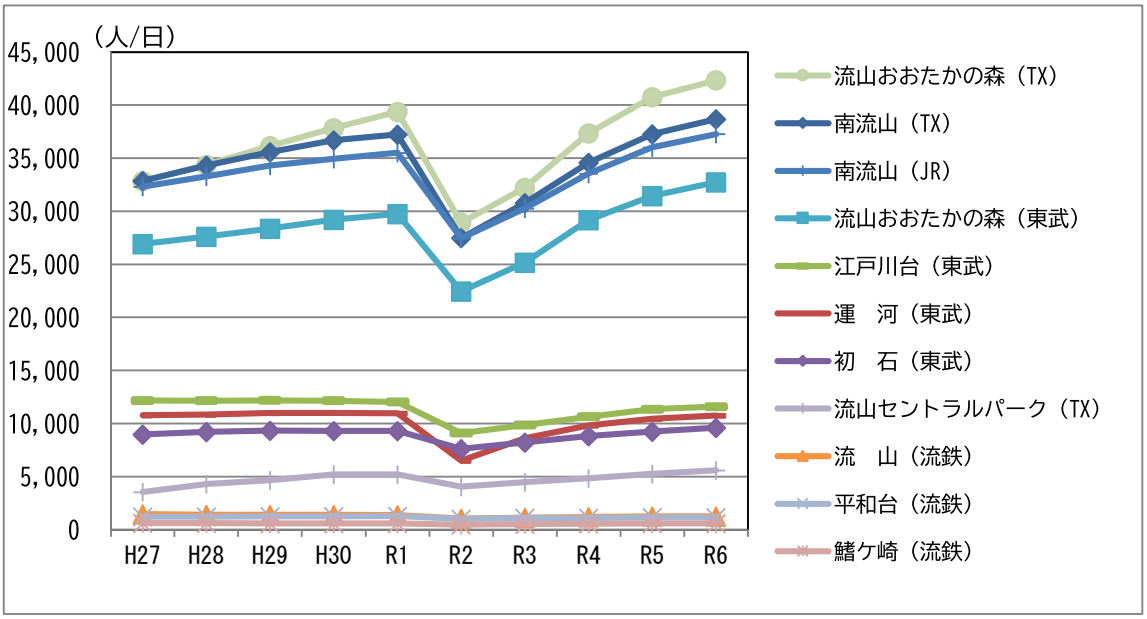


図３－18　本市の１日あたりの鉄道乗客数の推移

資料：流山市統計書

【バス】

本市のバスについては、市内の流山おおたかの森駅、南流山駅、江戸川台駅及び流山駅や主要な施設へ、京成バス、東武バス及びコミュニティバス(ぐりーんバス：流山市)により運行されています。

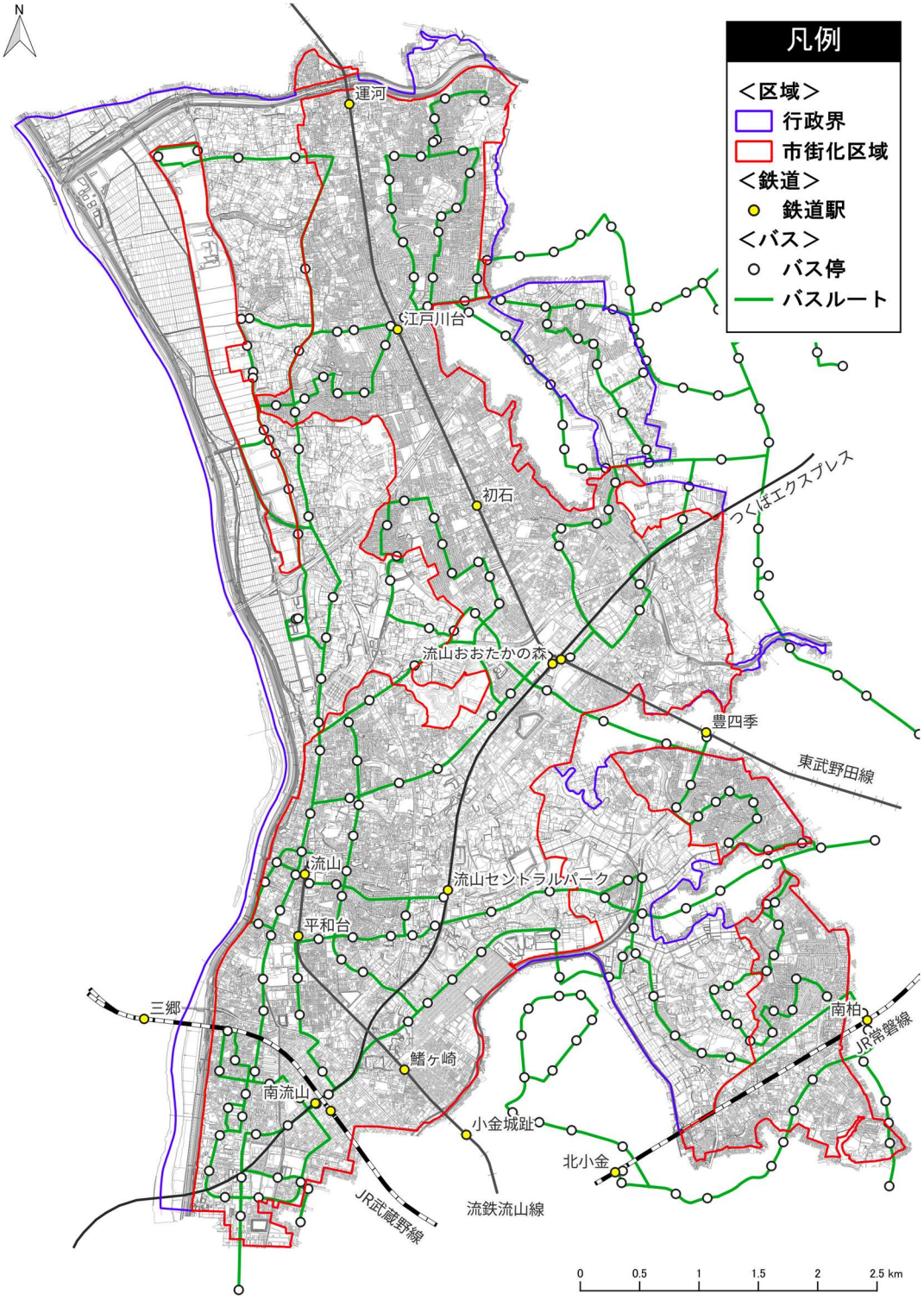


図３－19　本市のバス運行ルート

資料：流山市公共交通マップ（令和８年４月）

（４）財政

本市の歳入は、新型コロナウイルス感染症対策事業（特別定額給付金など）に係る国県支出金が増加したことから、令和２年度は依存財源の割合が大きく増加しましたが、多くの年度で自主財源が依存財源を上回っています。

一方、歳出は、『扶助費』が、児童福祉費や高齢者支援に伴う給付金や医療扶助費の増加などにより右肩上がりとなっています。

また、『投資的経費』は、学校施設の新設などにより、令和５年度に大きく増加しています。

『自主財源』は、市税や施設の使用料など、市が自主的に収入することのできる財源です。
『依存財源』は、国や県の意思によって定められた額を交付されたり、割り当てられたりする収入のことです。
『自主財源』の割合が高い方が、「歳入の自主性・安定性が高い」といえます。
（財政白書わかりやすい流山市の財政（令和６年度決算版）より）

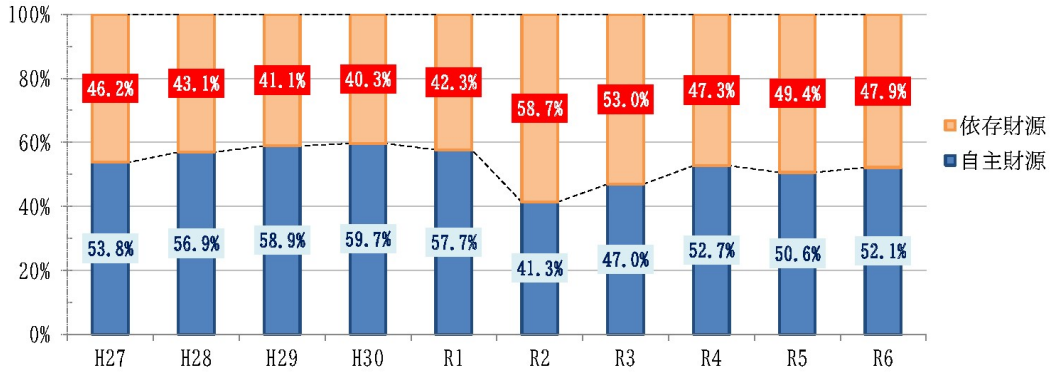


図３－20　本市の自主財源・依存財源の割合の推移

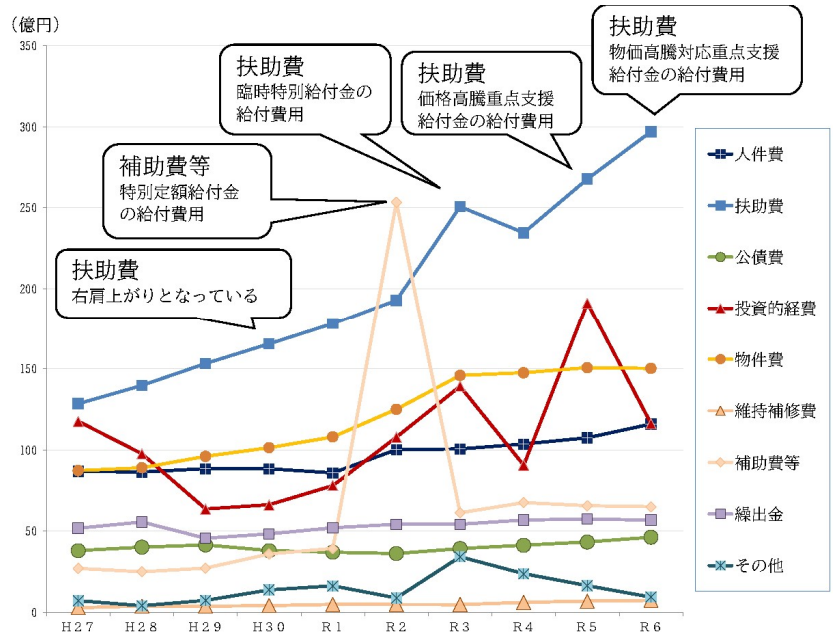


図３－21　本市の性質別歳出の推移

出典：財政白書わかりやすい流山市の財政（令和６年度決算版）

（５）公共施設・インフラ

本市の保有する市民１人あたりの公共施設面積は、千葉県内の自治体と比較すると少なくなっています。

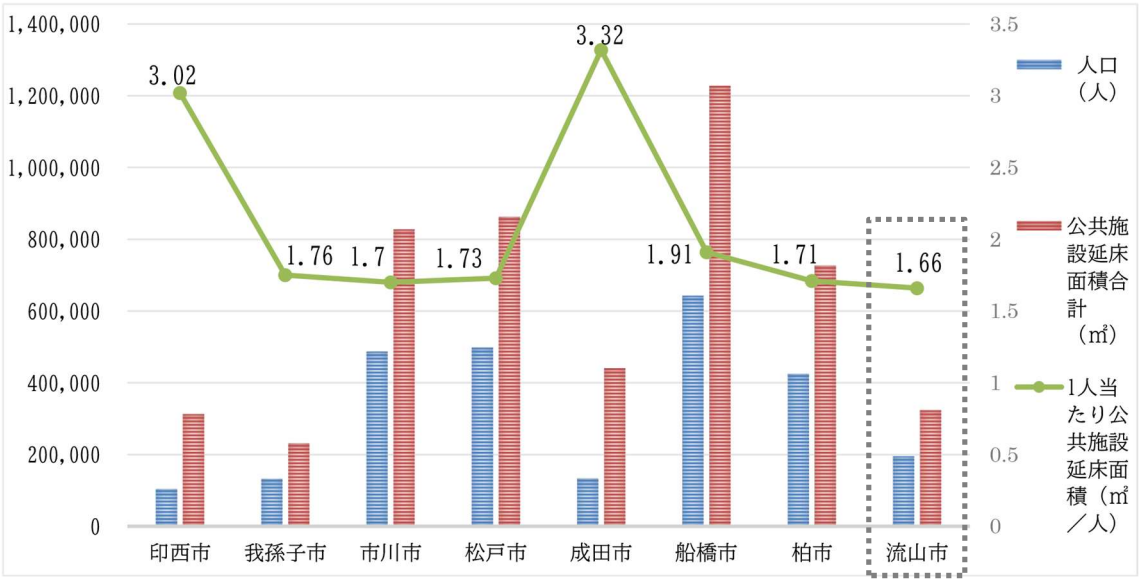


図３－22　千葉県内の自治体との一人当たりの公共施設延床面積の比較

出典：流山市公共施設等総合管理計画

また、道路・橋梁等の長寿命化を図ることにより、令和４年～令和 43 年にかけての公共施設・インフラに対する投資は平均 44.1 億円／年と推計されています。一方、年単位でみると、投資額は上昇傾向にあることが見込まれています。

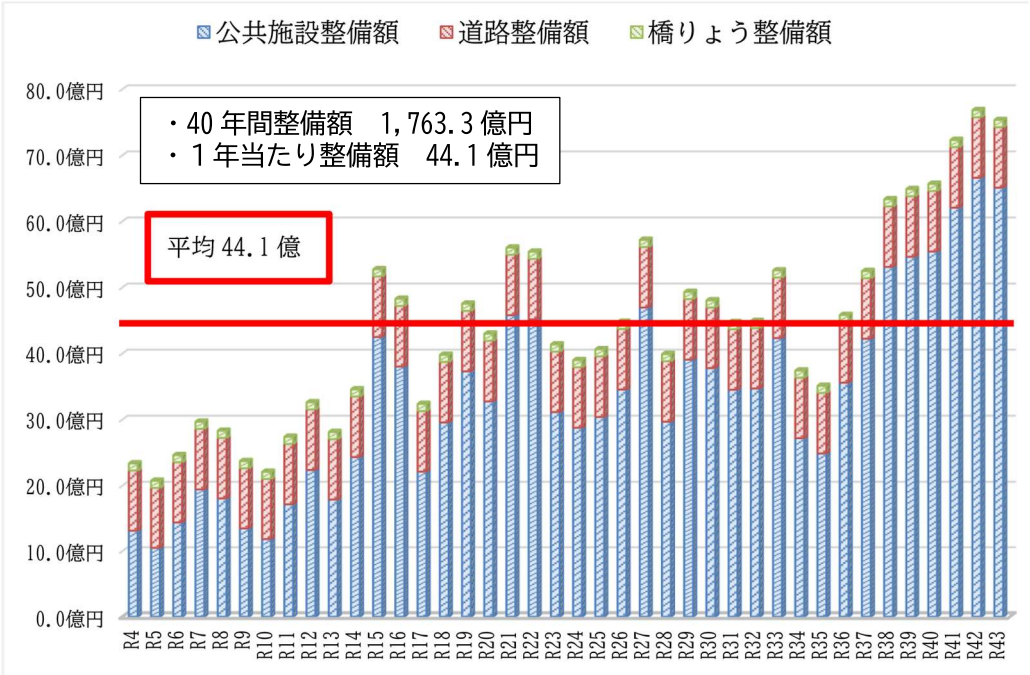


図３－23　長寿命化等による将来コスト推計

出典：流山市公共施設等総合管理計画

（６）都市機能

市民の日常生活を支える都市機能施設（医療、福祉、商業、公共交通、子育て支援施設）について、本市における配置状況を「歩いて行ける（施設を中心として、一般的な徒歩圏である半径 800m と設定）」ことを念頭に整理します。

なお、対象とする施設の種類・規模は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」を参照しています。

【医療施設（病院（内科又は外科）及び診療所を対象）】

医療施設は、鉄道沿線を中心として立地しており、徒歩圏に市域の多くが含まれています。徒歩圏に含まれる人口割合は、市の総人口の約 95%となっています（徒歩圏平均人口密度：66 人／ha）。

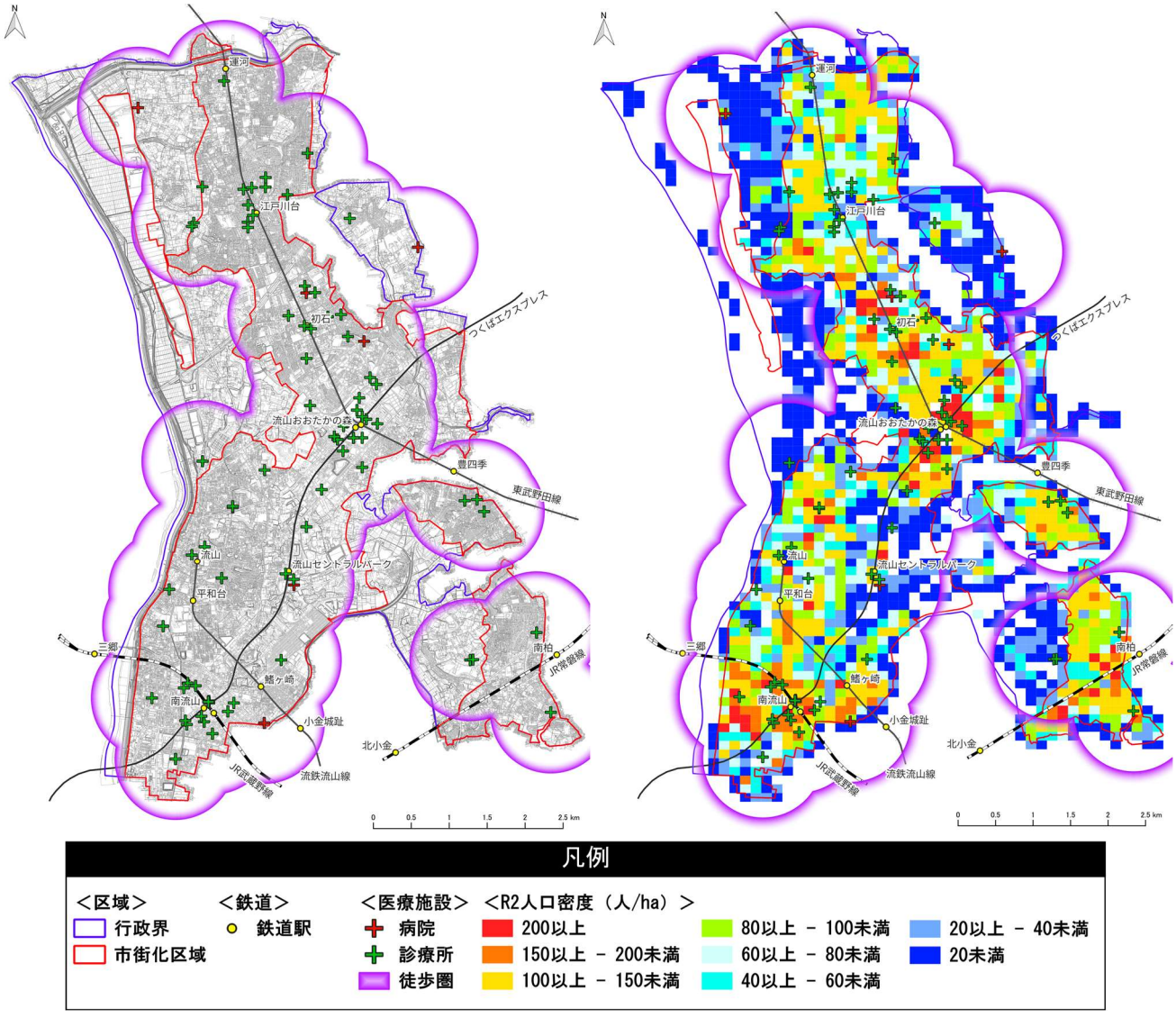


図３－24　医療施設の配置状況

【福祉施設（通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設を対象）】

福祉施設は、概ね市全域から徒歩で行ける場所に立地しており、徒歩圏に含まれる人の割合は、市の総人口の約 99%となっています（徒歩圏平均人口密度：59 人／ha）。

また、市内の高齢者（65 歳以上）の約 99%が、福祉施設の 1km 圏（厚生労働省「地域包括システム」の日常生活圏）に住んでいます。

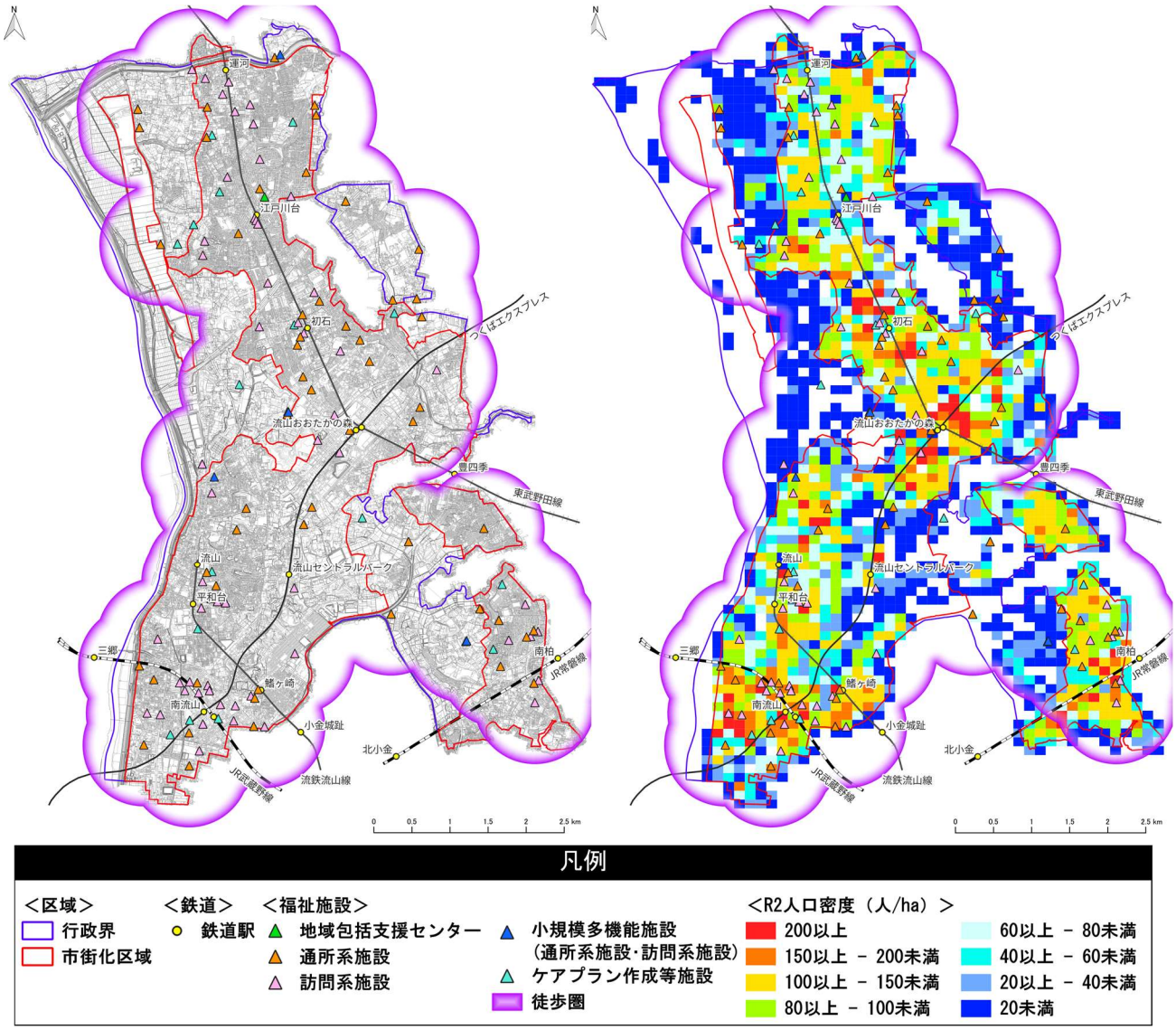


図３－25　福祉施設の配置状況（R2 人口密度）

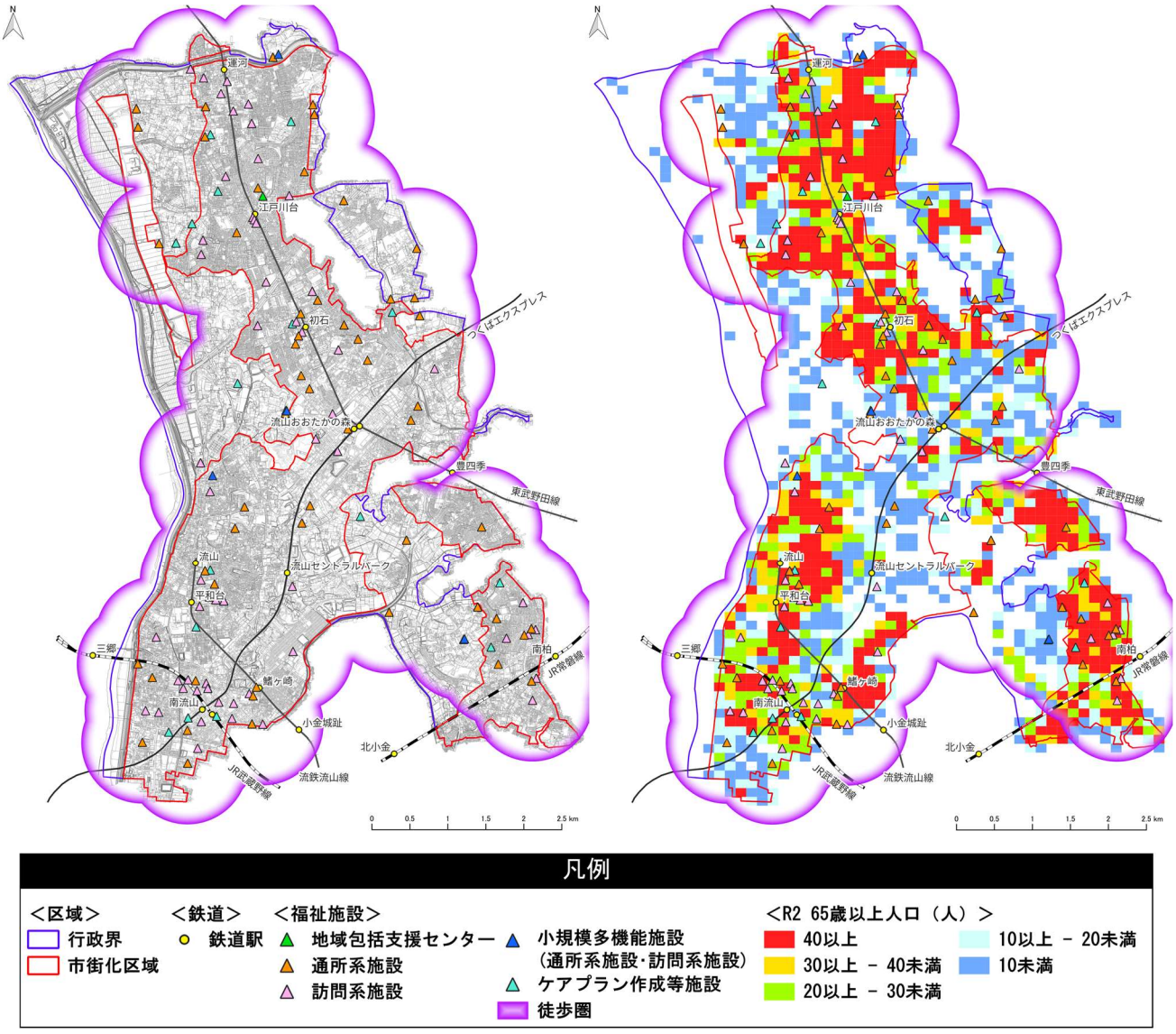


図３－26　福祉施設の配置状況（R2 65 歳以上人口）

【商業施設（延床面積 1,500 ㎡以上のスーパーまたは百貨店を対象）】

延床面積 1,500 ㎡以上のスーパーまたは百貨店は、つくばエクスプレス沿線を中心として立地しており、徒歩圏に含まれる人の割合は、市の総人口の約 71%となっています（徒歩圏平均人口密度：76 人／ha）。

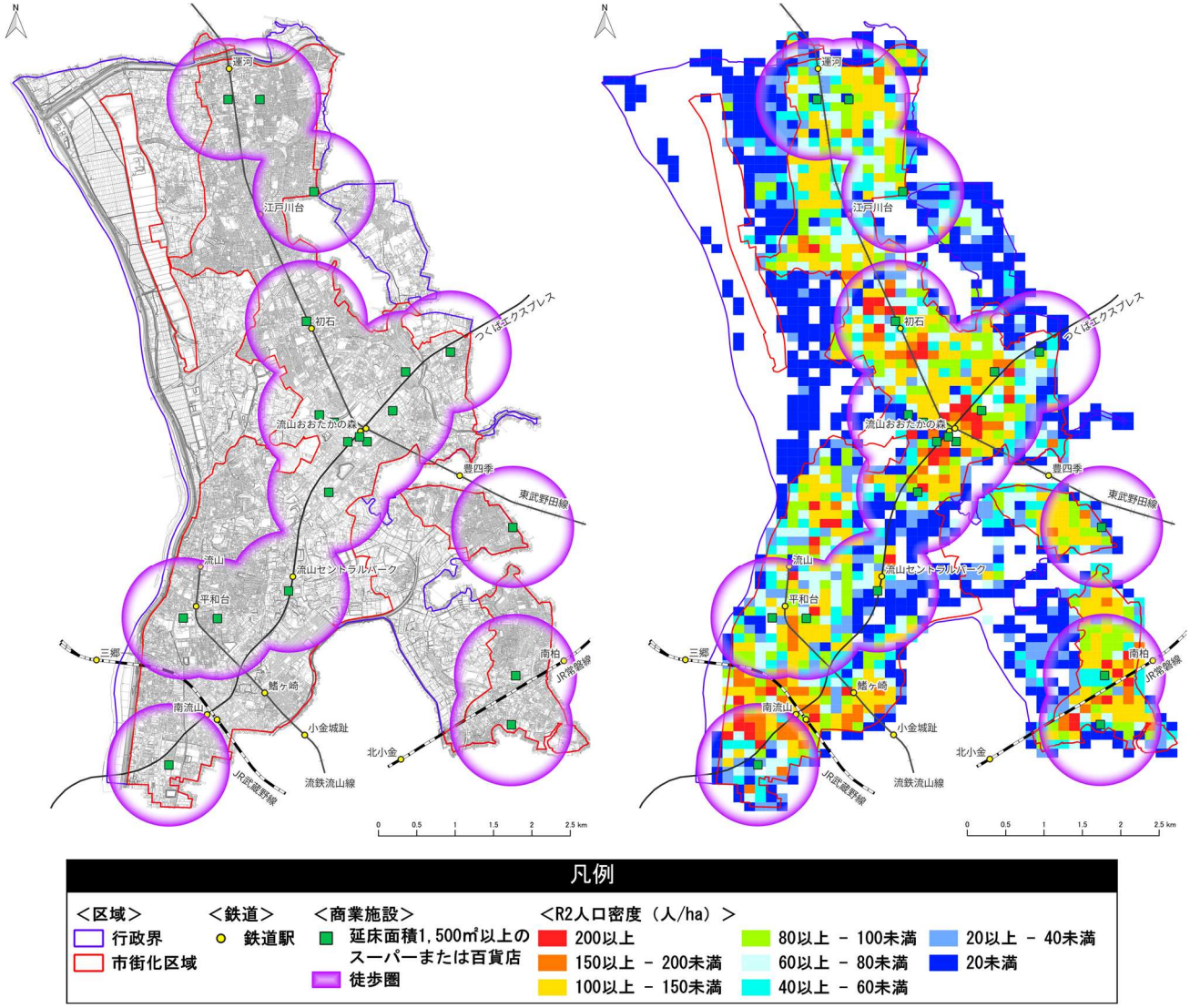


図３－27　商業施設の配置状況（延床面積 1,500 ㎡以上のスーパーまたは百貨店）

【商業施設（コンビニエンスストアを対象）】

コンビニエンスストアは、概ね市全域から徒歩で行ける場所に立地しており、徒歩圏に含まれる人の割合は、市の総人口の約 93%となっています（徒歩圏平均人口密度：59 人／ha）。

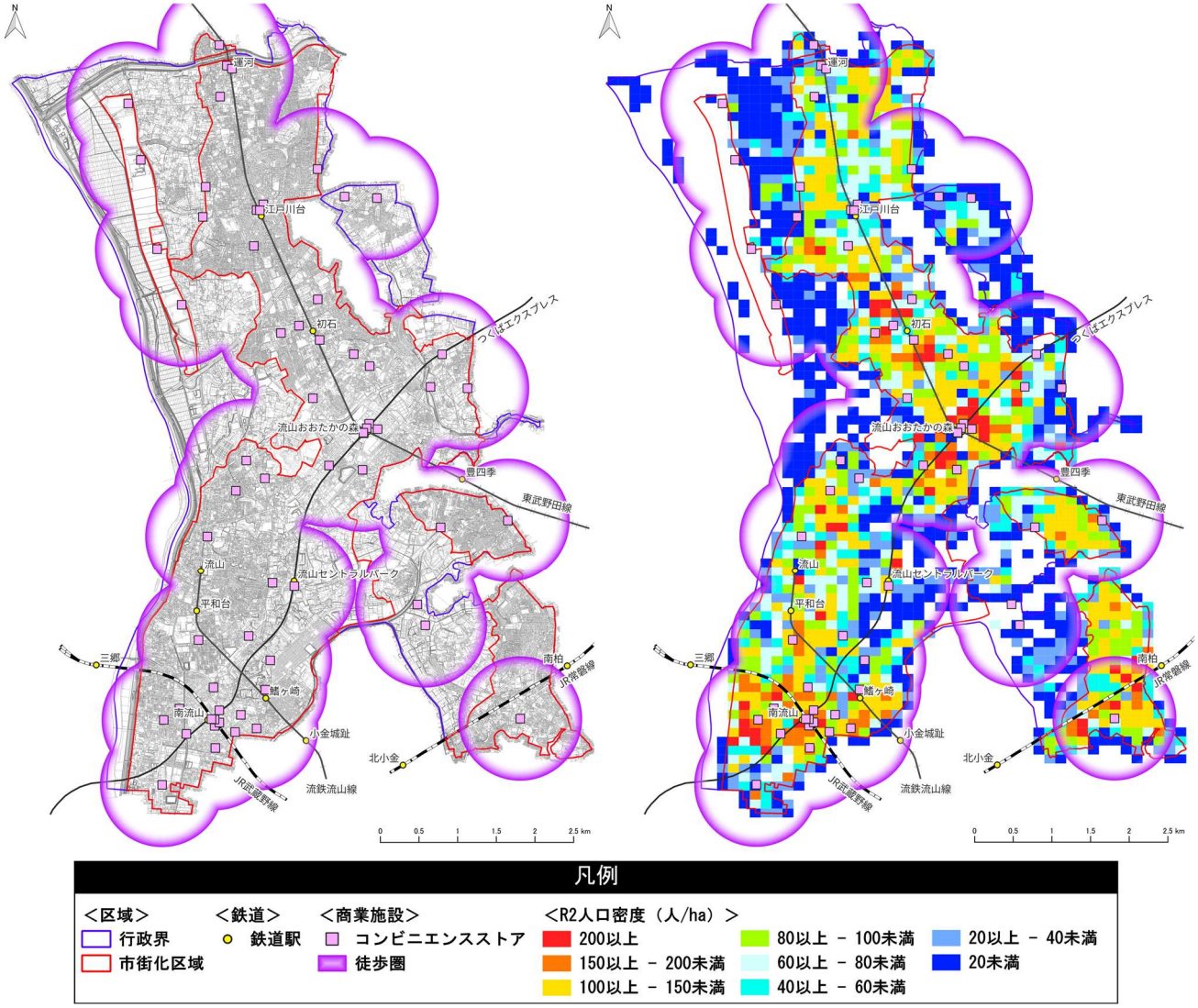


図３－28　商業施設の配置状況（コンビニエンスストア）

【子育て施設（保育所を対象）】

保育所は、流山おおたかの森駅や南流山駅の周辺に多く立地していることが分かります。徒歩圏に含まれる０歳～４歳の割合は、市全体の０歳～４歳人口の約 98%となっています。

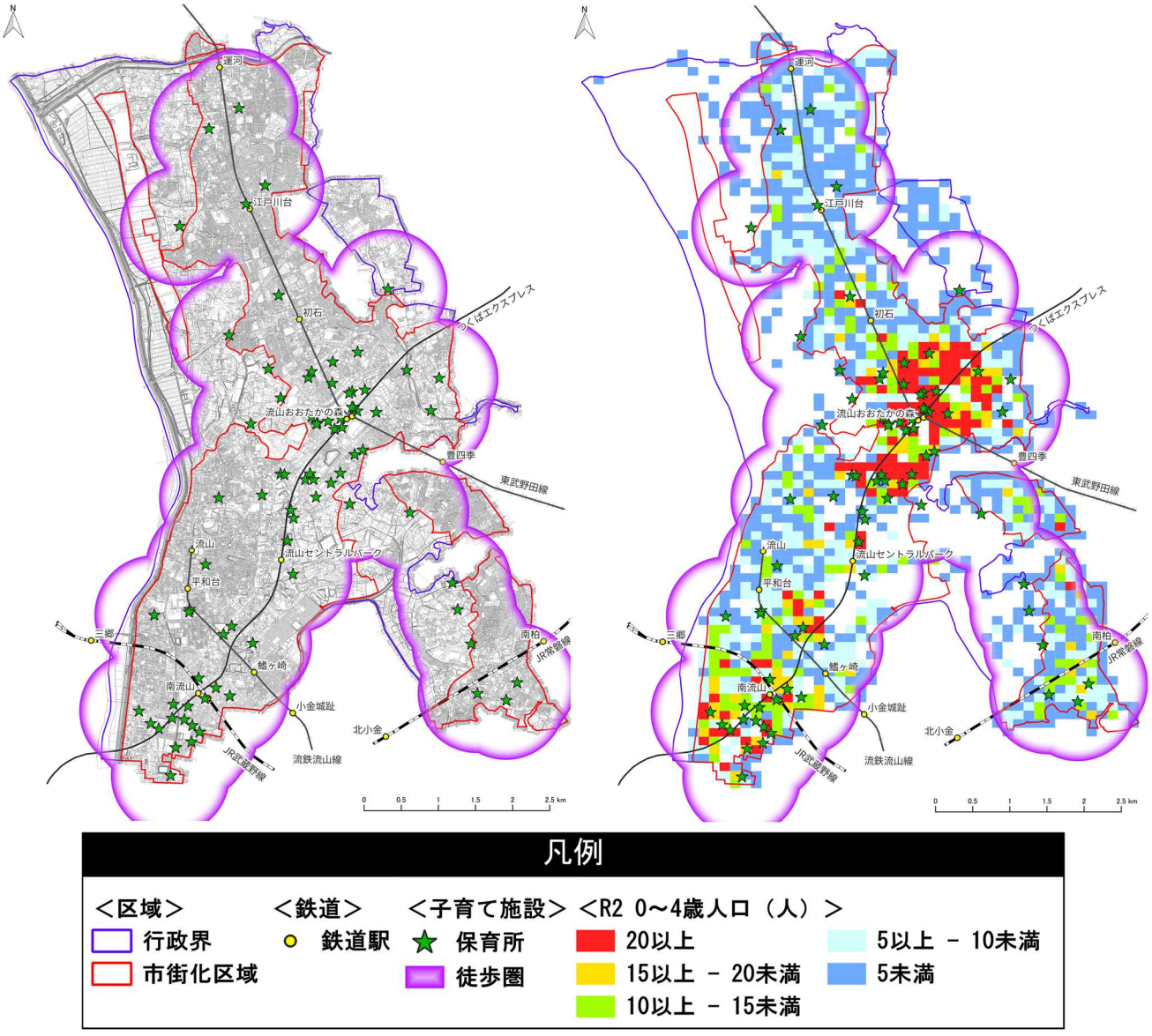


図３－29　子育て施設の配置状況

【基幹的公共交通（鉄道・バス路線を対象）】

※鉄道駅徒歩圏：800m　バス停徒歩圏：300m と設定

基幹的公共交通は、流山セントラルパーク駅の北東の地域において、バス停が不足していることが分かります。鉄道駅やバス停の徒歩圏に含まれる人の割合は、市の総人口の約 93%となっています。

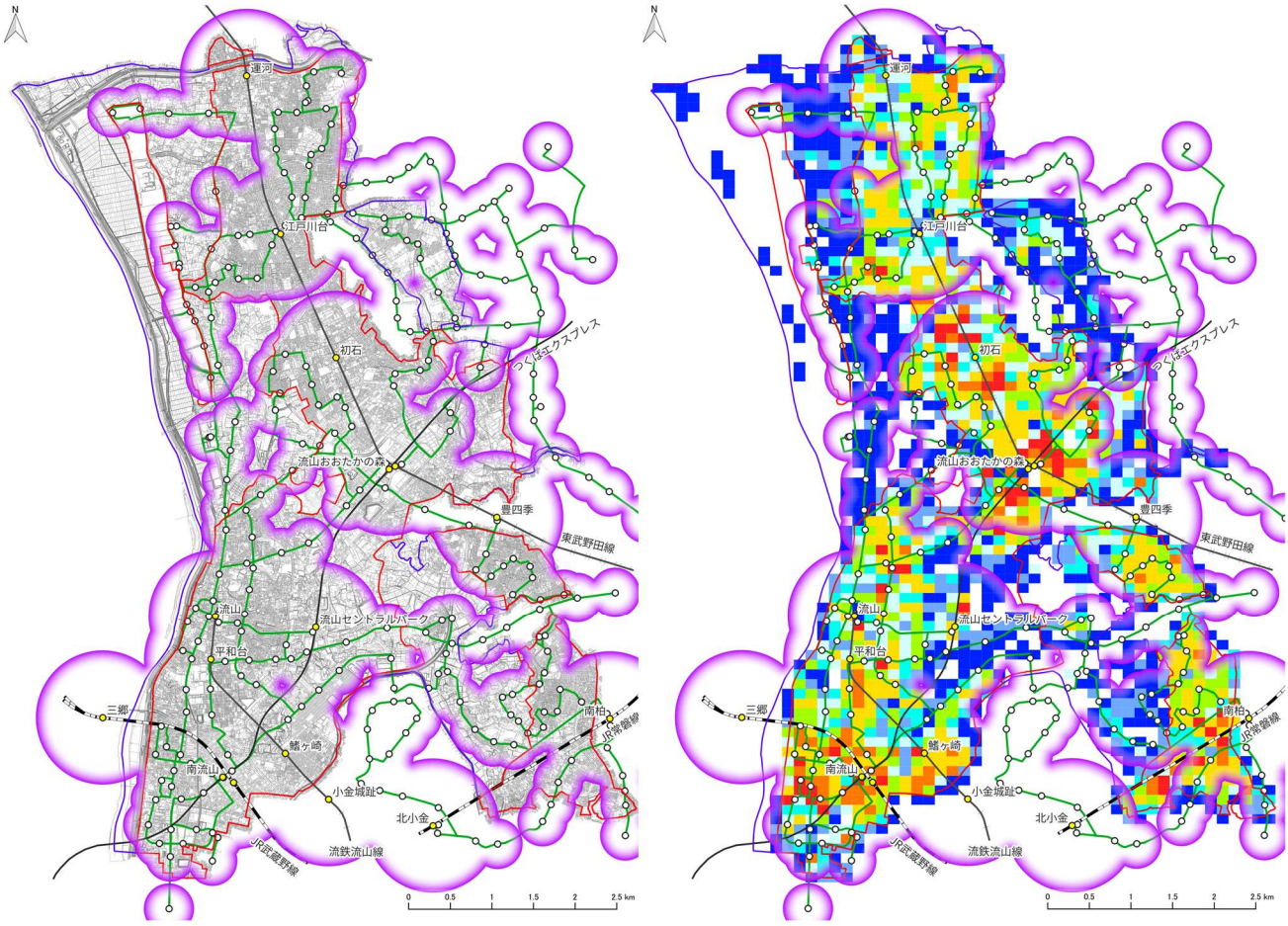


図３－30　基幹的公共交通の配置状況

【都市機能の三大都市圏比較】

本市は、医療施設、福祉施設、商業施設、公共交通機関に歩いて行ける距離に住んでいる人口密度や、徒歩圏人口カバー率（本市に住んでいる人のうち、各施設に歩いて行ける距離に住んでいる人口の割合）が、いずれも三大都市圏平均を上回っています。

また、高齢者や子育て世代が利用する施設の状況も三大都市圏平均を上回っています。

※三大都市圏：東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県

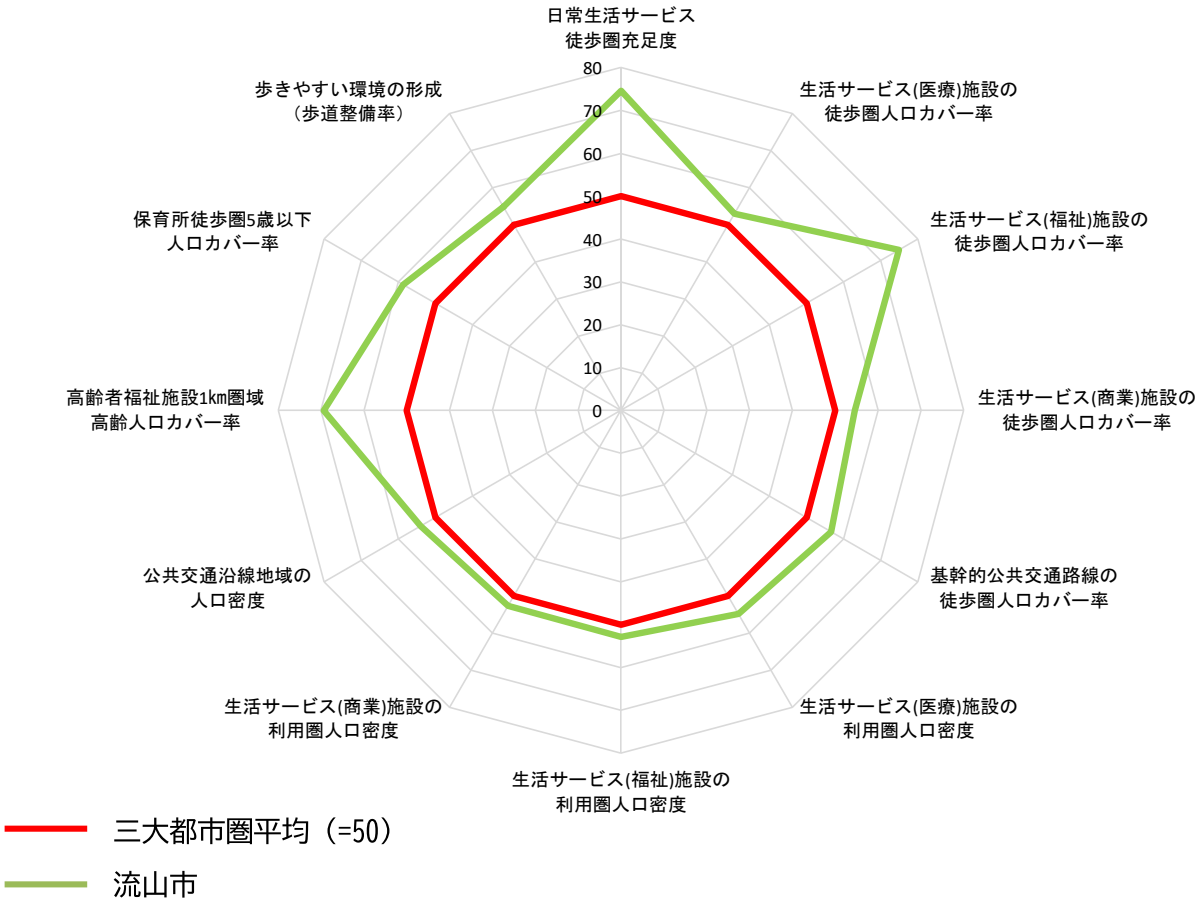


図３－31　流山市の都市機能分析

（三大都市圏の平均値を 50 とした場合の偏差値の比較）

３－２．現状のまとめと課題

（１）人口からみた現状のまとめと課題

【現状のまとめ】

- 将来にわたり一貫して人口が増加し、令和 27 年では、令和２年に比べ、約 40,000 人増加することが見込まれます。
- 市街化区域内では、概ねＤＩＤの基準である 40 人／ha の人口密度が現状および将来的にも維持されることが見込まれます。
- 高齢化は進行していますが、各種施策効果による、子育て世代の増加に伴い、全国的な傾向と反して年少人口（15 歳未満）も増加しています。

【課題】

今後概ね 20 年間において、現在より人口が増加することが見込まれることから、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりが必要です。

また、本市では、ある世代に特化して対策が必要という状況ではなく、誰もが住みやすいまちづくりを行い、想定される人口の増加、年齢構成の維持を実現する必要があります。

（２）都市機能配置からみた現状のまとめと課題

【現状のまとめ】

- 三大都市圏と比較して、日常生活を支える都市機能施設（医療、福祉、商業、公共交通、子育て施設）に、歩いて行ける範囲の人口密度が高く、総人口に占める割合が高くなっており、その範囲に市民の大部分が住んでいると言えます。

【課題】

利用者が減少すると、日常サービス施設が衰退していくことも考えられます。また、日常サービス機能が衰退すると、地域の魅力がなくなる、人口が減少する、更に日常サービス施設が衰退するといった、負の連鎖が考えられます。

そのため、誰もが住みやすいまちづくりを行い、想定される人口の増加、年齢構成の維持を実現し、日常サービス機能を維持または確保していく必要があります。

また、住みたい・住み続けたいまちとなるには、日常生活サービス施設だけでなく、本市の魅力・活力を向上させるための施設の維持・確保も必要と考えます。

（３）財政面、公共施設・インフラからみた現状のまとめと課題

【現状のまとめ】

- 本市の歳入は、自主財源が依存財源を上回っており、「歳入の自主性・安定性が高い」と言えます。
- 歳出は、児童福祉費や高齢者支援に伴う給付金や医療扶助費などの「扶助費」が増加しています。また、児童数増加に伴う学校の建設・改修工事などの投資的経費が大きく増加した時期がありましたが、現在は扶助費の３割程度の歳出となっています。
- 本市の保有する公共施設面積は、市民一人あたり 1.66 ㎡となっており、千葉県内の自治体と比較すると少なくなっています。一方で、公共施設・インフラに対する投資額は将来的に上昇傾向にあることが見込まれています。

【課題】

本市の都市経営は、これまで過剰な投資を極力抑えてきた結果、現在は良好な状態であると言えます。しかし、今後も健全な都市を経営していくためには、必要な支出に見合う収入が必要となります。

そのため、上述しているとおり、誰もが住みやすいまちづくりを行い、住みたい・住み続けたいまちとなるとともに、本市の魅力・活力を更に向上させることが必要です。