

# 流山市立地適正化計画





# 目次

<b>1 . 立地適正化計画とは</b> .....	<b>1</b>
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
<b>2 . 流山市立地適正化計画の目的</b> .....	<b>4</b>
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 .....	5
<b>3 . 流山市の現状・課題</b> .....	<b>6</b>
3 - 1 . 流山市の現状 .....	6
3 - 2 . 現状のまとめと課題 .....	23
<b>4 . 立地適正化に関する基本的な方針</b> .....	<b>25</b>
4 - 1 . まちづくりの基本方針 .....	25
4 - 2 . 将来都市構造 .....	26
4 - 3 . 立地の適正化に関する基本的な方針 .....	29
<b>5 . 居住誘導に関する事項</b> .....	<b>30</b>
5 - 1 . 居住誘導の基本方針 .....	30
5 - 2 . 居住誘導区域 .....	30
5 - 3 . 居住に関する誘導施策 .....	36
5 - 4 . 届出制度について .....	39
<b>6 . 都市機能誘導に関する事項</b> .....	<b>40</b>
6 - 1 . 都市機能誘導の基本方針 .....	40
6 - 2 . 都市機能誘導区域 .....	40
6 - 3 . 誘導施設 .....	53
6 - 4 . 都市機能誘導に関する施策 .....	56
6 - 5 . 届出制度について .....	58

7 . 目標値の設定 .....	59
8 . 評価方法 .....	60
資料編 .....	61

## 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、立地適正化計画を策定しました。

### 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。

## 1. 立地適正化計画とは

### (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。

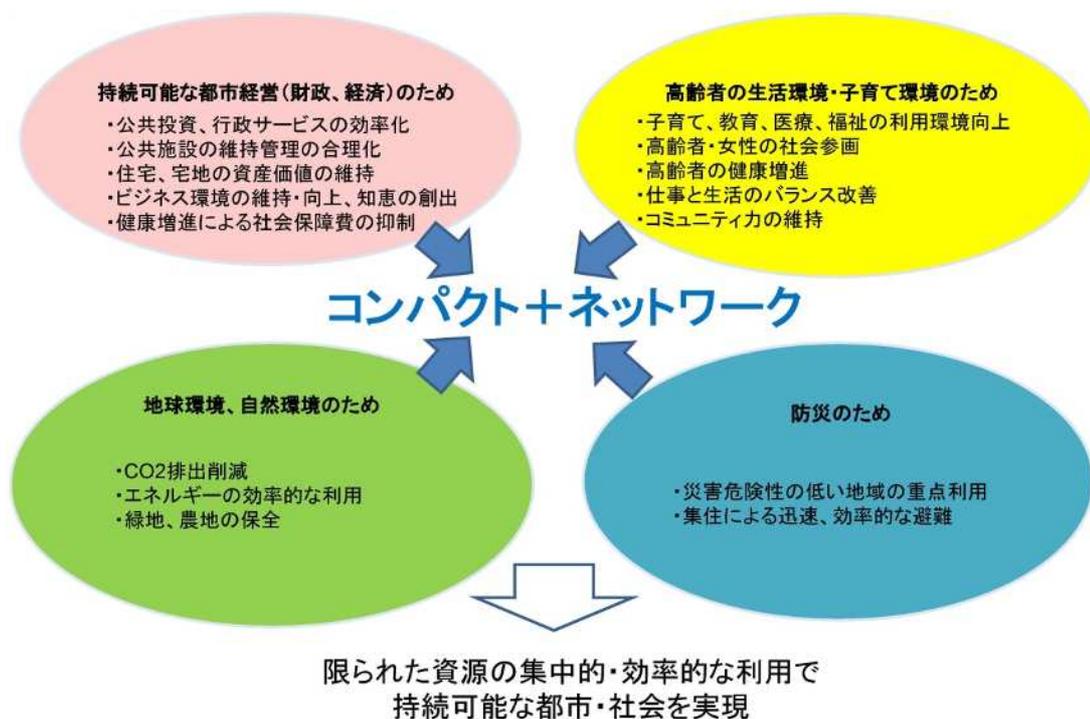


図1-1 なぜコンパクトか？

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、おおむ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 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
- 六 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

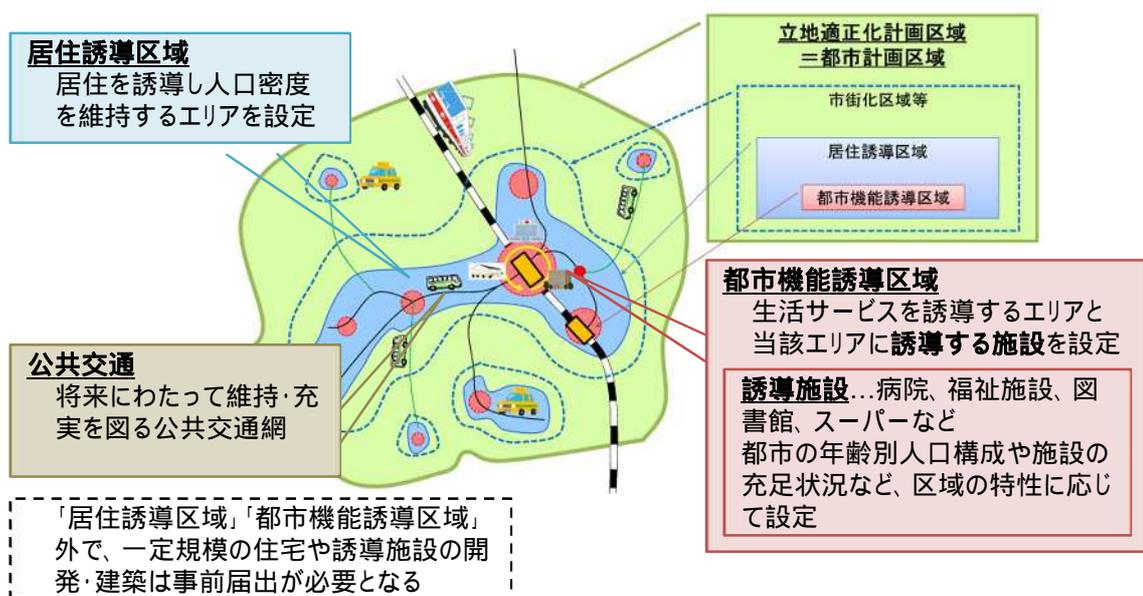


図 1 - 2 立地適正化計画のイメージ

資料：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）の一部加工

## 2 . 流山市立地適正化計画の目的

## 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「流山都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」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。

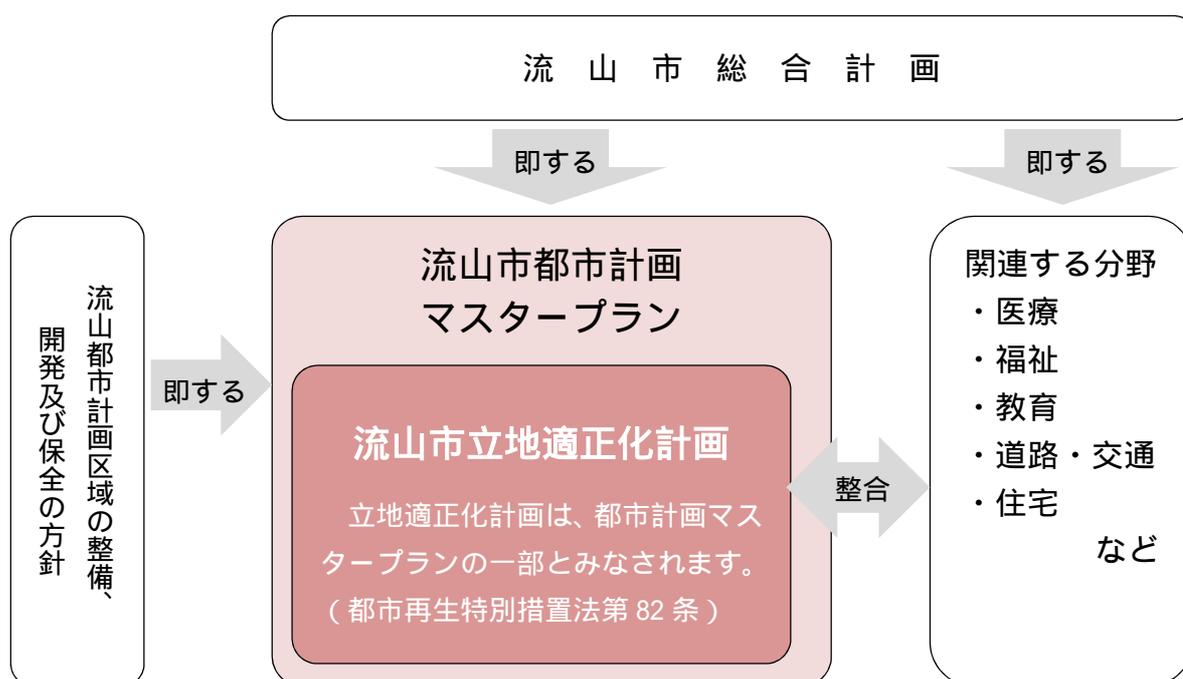


図 2 - 1 流山市立地適正化計画の位置付け

2 - 3 . 目標年次

本計画の目標年次は、平成 42 年（2030 年）とします。

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。

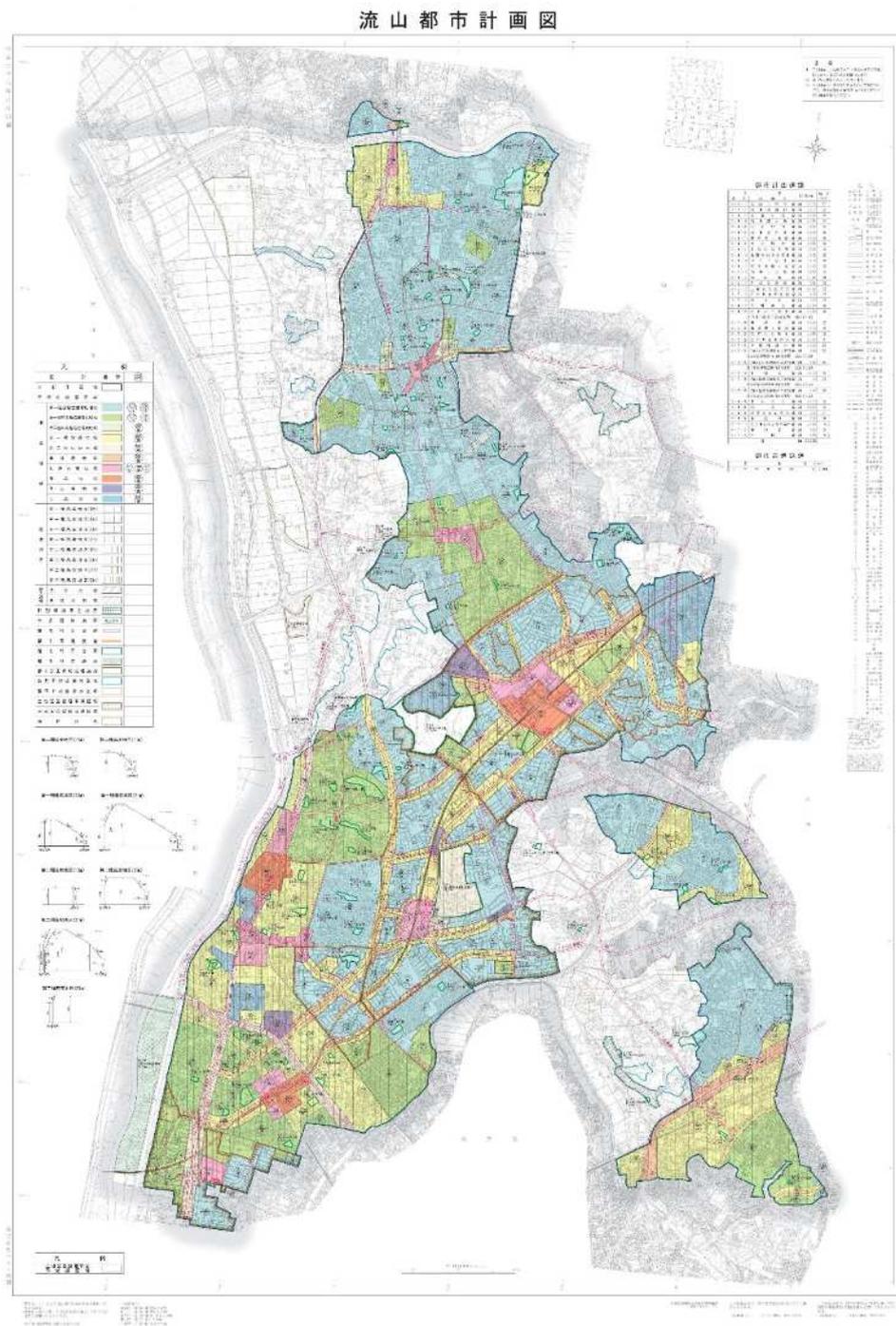


図 2 - 2 流山市立地適正化計画の対象区域（着色部分が市街化区域）

## 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 圏内に位置し、千葉県内でも活力のある東葛飾北部地域のほぼ中央にあり、地理的にも恵まれた条件を備えています。

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、新駅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。

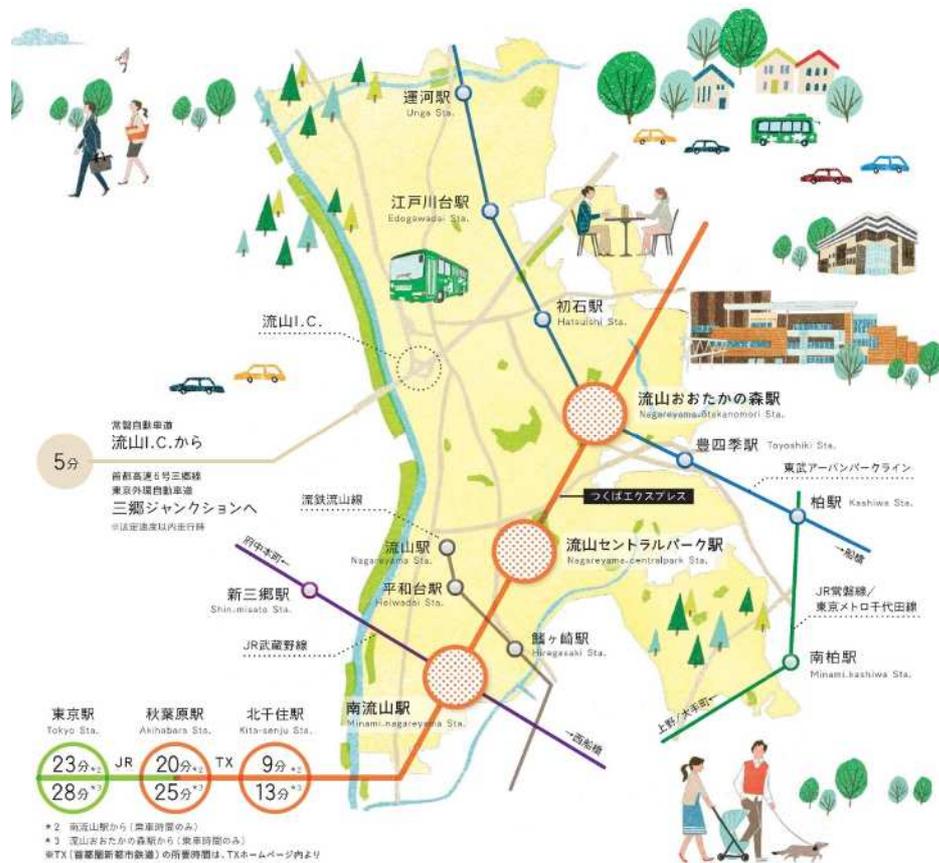


図 3 - 1 流山の概要

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、平成 27 年 4 月 1 日時点で 173,556 人となっており、平成 16 年 4 月 1 日時点の 150,706 人から増加傾向にあります。

この人口増加は、平成 17 年のつくばエクスプレス開業に伴い市内に新駅が設置され、土地区画整理事業が進められていることが主な要因と考えられます。

この人口推移状況は、町丁目人口の増減状況を見ると、つくばエクスプレス沿線のまちづくりの推進を受け、比較的市域中央から南西にかけての町丁目人口増加傾向にあり、市街化調整区域などを中心に人口減少傾向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、土地区画整理事業が実施中のつくばエクスプレス沿線で現状は人口密度が低いものの、市街化区域内は、概ね 40 人 / ha 以上となっています。

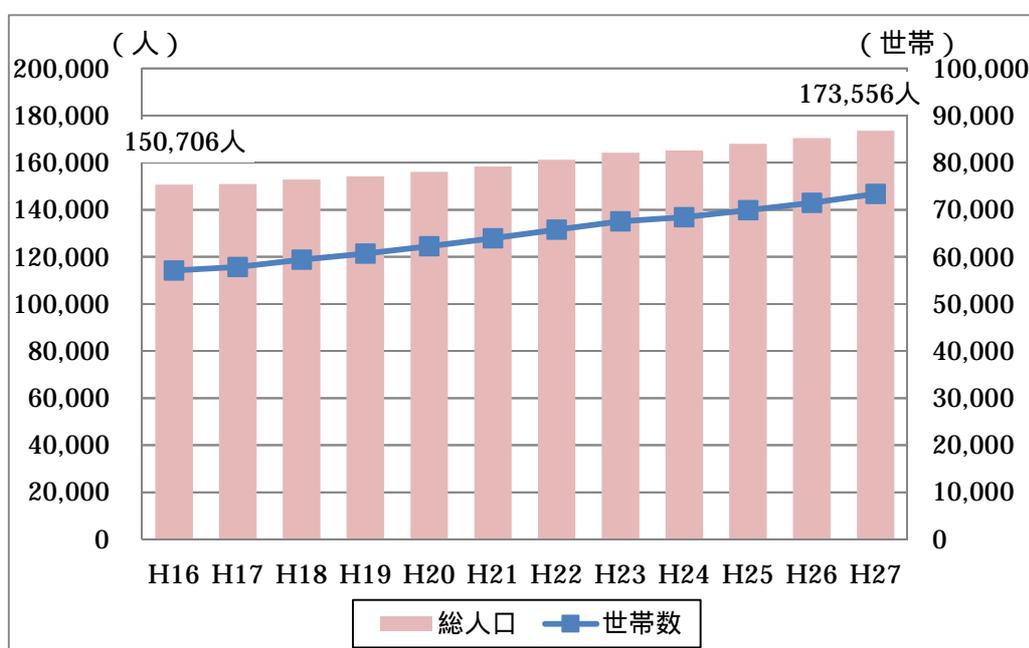


図 3 - 2 人口・世帯数の推移

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。

### 3. 流山市の現状・課題

#### 【本計画における将来人口】

本市の将来人口を推計した指標としては、国立社会保障・人口問題研究所が行った「日本の地域別将来推計人口」と、本市が行った「流山市総合計画後期基本計画下期実施計画 まち・ひと・しごと創生総合戦略」における人口ビジョンの2つがあります。

国立社会保障・人口問題研究所の推計は、2010年（平成22年）の国勢調査を基に行っており、本市の人口は、平成27年の人口を164,829人とし、以降、減少すると推計しています。

しかし、本市の人口は、平成22年以降も着実に増加を続け、平成27年4月1日時点の本市の人口の実績値は173,556人となり、国立社会保障・人口問題研究所の推計値より約1万人上回っています。

そのため、本計画では、最新の人口実績、人口増加傾向を踏まえて推計した「流山市総合計画後期基本計画下期実施計画 まち・ひと・しごと創生総合戦略」における推計値を本市の将来人口として採用します。

「流山市総合計画後期基本計画下期実施計画 まち・ひと・しごと創生総合戦略」における推計値に関して、p.11 に詳細を記載します。

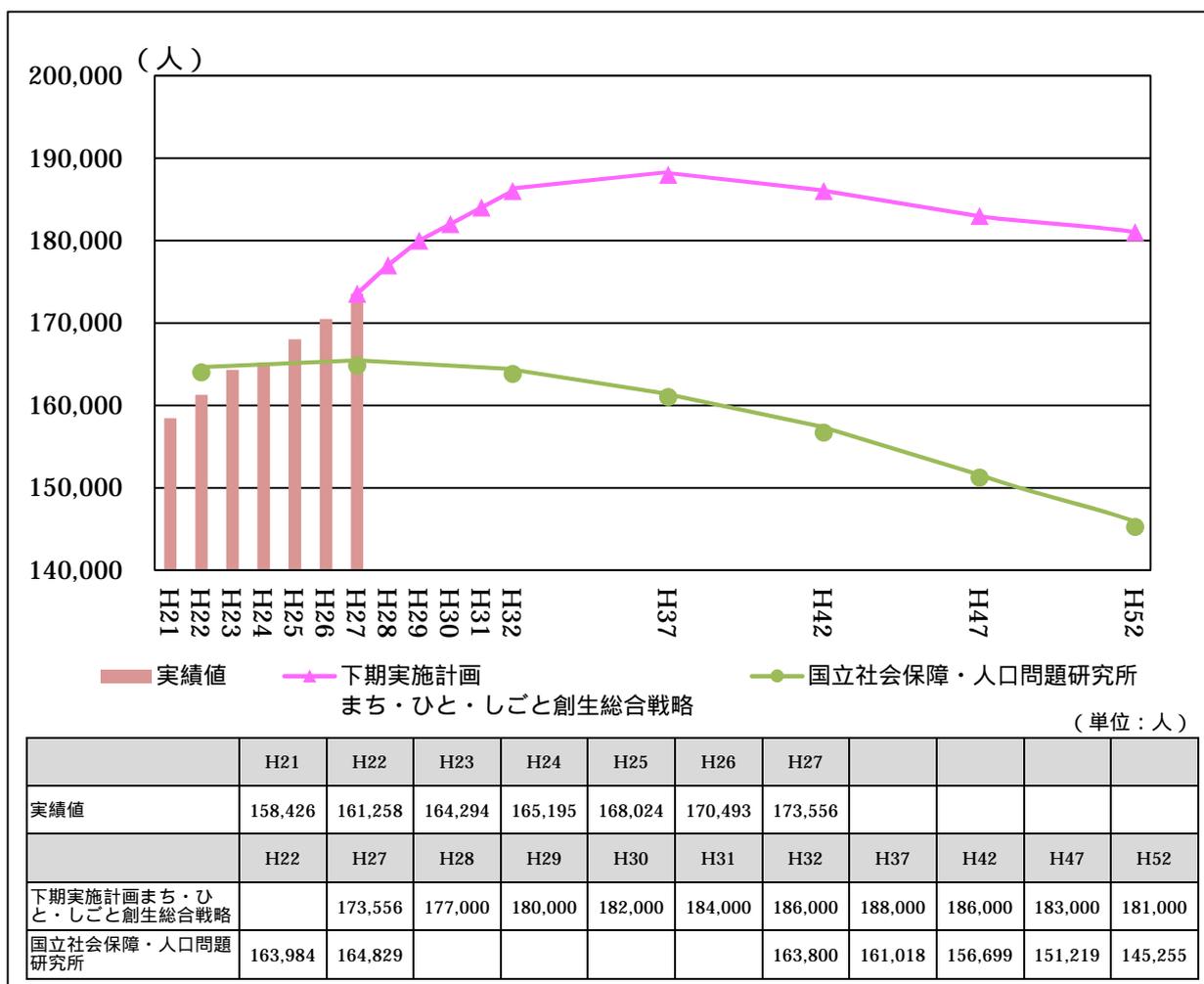


図3-3 各人口推計と実績人口との比較

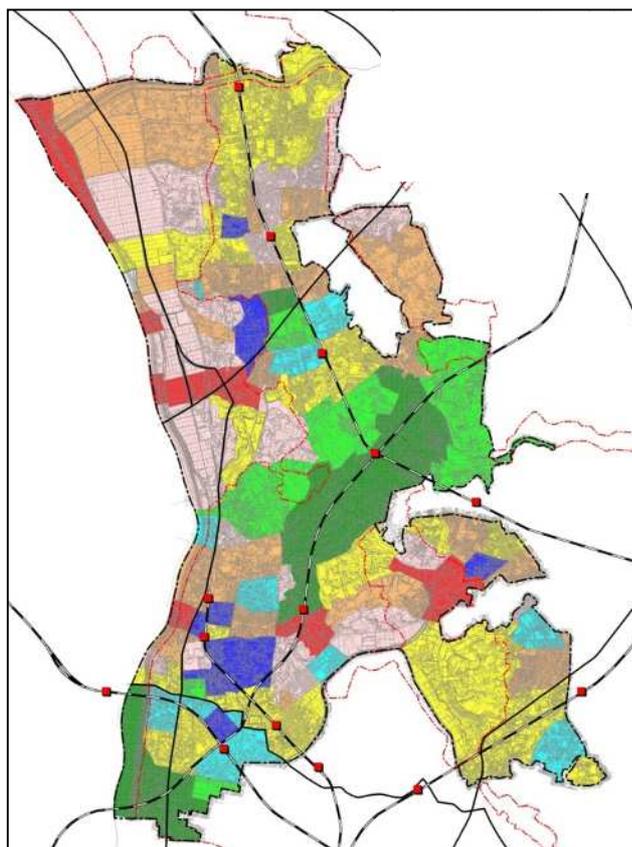


図3-4 平成16年から平成27年の町丁目人口の増減

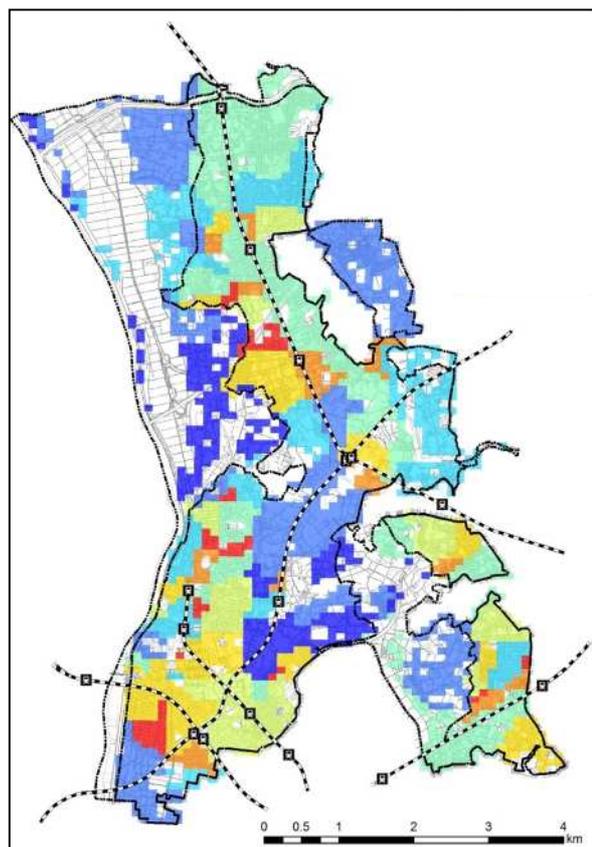


図3-5 町丁目人口を基にした平成27年の100mメッシュ人口密度

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。

### 3. 流山市の現状・課題

#### 【年齢階級別人口の推移】

本市の年齢階級別人口は、平成 27 年 4 月 1 日時点で 15 歳未満の人口が 24,855 人、15～64 歳の人口が 107,642 人、65 歳以上の人口が 41,059 人となっています。

平成 16 年からの推移では、15 歳未満の人口が少子化の進む国全体の傾向に反し、4,498 人増(122.1%増)、15～64 歳の人口が 776 人増(100.7%増)、65 歳以上の人口が 17,576 人増(174.8%)となっており、全ての年齢階級で増加していますが、65 歳以上の人口の増加率が一番大きく、本市でも高齢化の傾向が見受けられます。

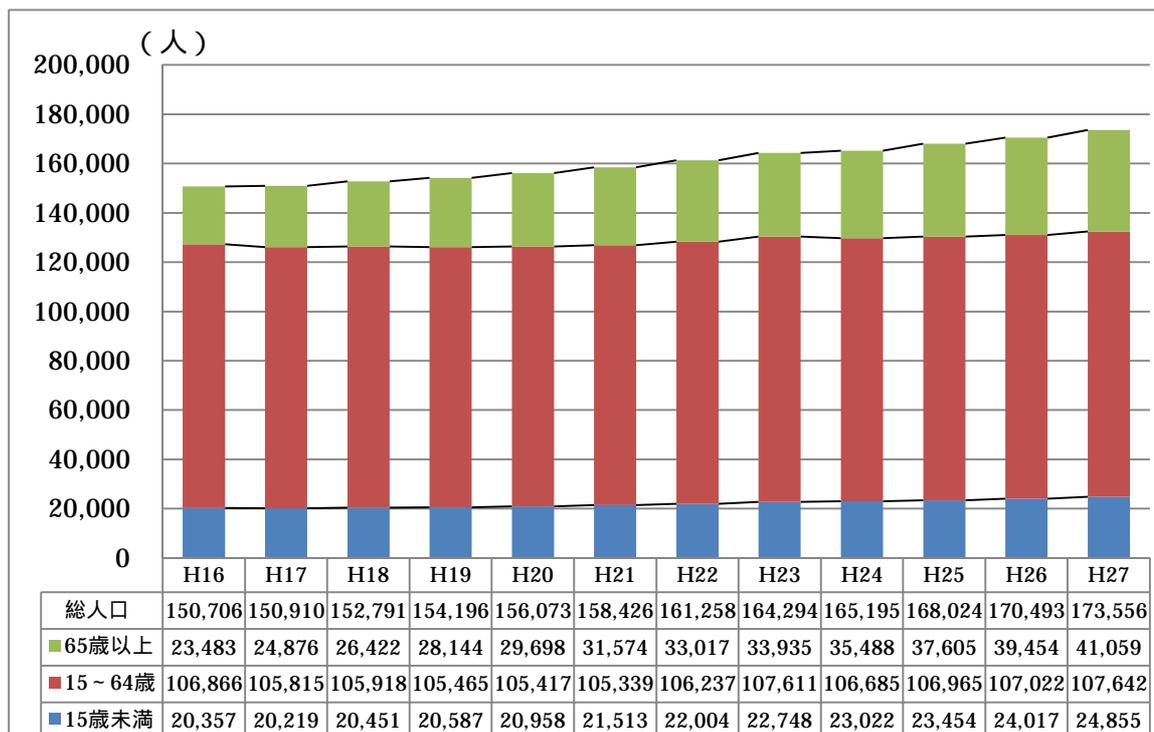


図 3 - 6 年齢階層別人口の推移

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。

#### 【人口集中地区（D I D）の人口推移】

人口集中地区（以下「D I D」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<sup>2</sup>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、D I D の基準となる人口密度を 40 人/ha と記載します。

本市のD I D人口は、平成 27 年 10 月 1 日時点で 153,779 人(約 95 人/ha)となっており、平成 12 年 10 月 1 日時点の 129,700 人(約 89 人/ha)から 24,079 人増加しています。

また、今後、つくばエクスプレス沿線の開発が進み、D I Dの人口および人口密度とも更に増加することが考えられます。

表3 - 1 本市のD I D人口の推移

	D I D 区域	
	人口	面積
平成 12 年	129,700 人	1,460 h a
平成 17 年	131,518 人	1,460 h a
平成 22 年	139,597 人	1,500 h a
平成 27 年	153,779 人	1,627 h a

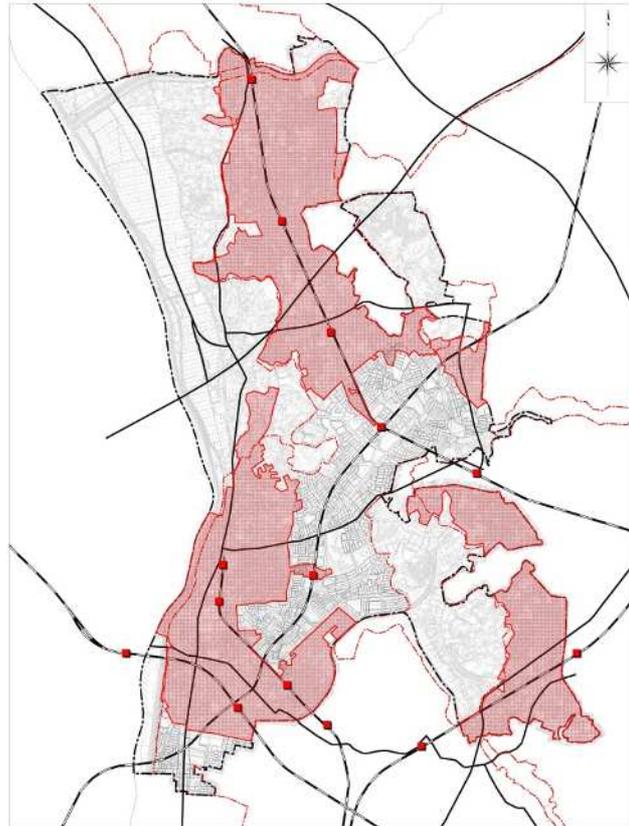


図3 - 7 平成 22 年時点のD I D（赤着色部分）  
資料：国勢調査  
平成 27 年時点のD I D 区域図は、本計画策定時点で未公表

#### 【将来人口の見込み】

本市は、全国に先駆けたグリーンチェーン戦略や送迎保育ステーションなどの施策や、それらを活かすマーケティング戦略などにより、子育て世帯・共働き子育て世帯（以下「DEWKS 世代」という。）を中心に人口が増加し、合計特殊出生率は平成 17 年の 1.16 から平成 25 年の 1.50 に増加し、国や千葉県の平均を上回っています。

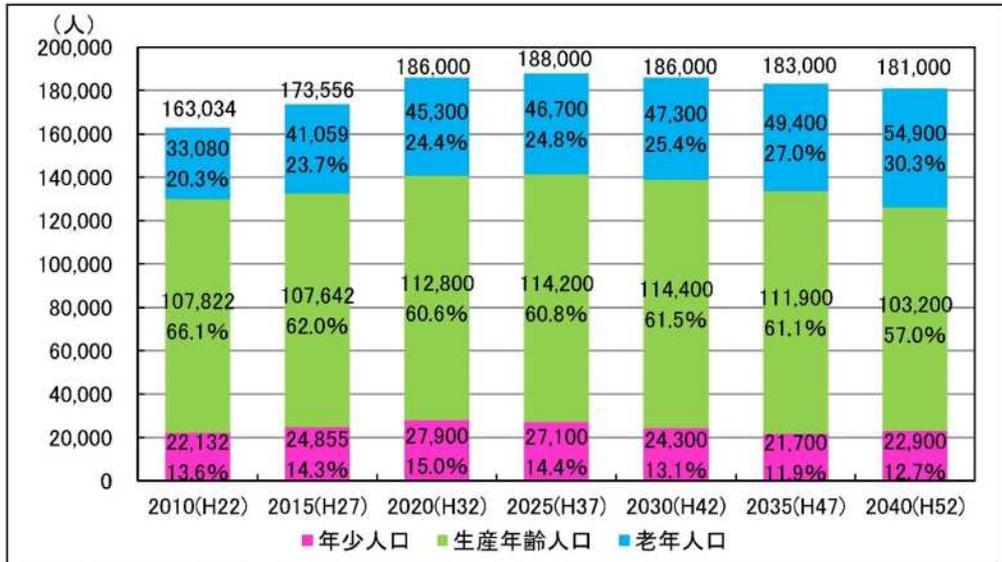
そのため、平成 27 年度に策定した「流山市総合計画後期基本計画 下期実施計画 まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、平成 37 年をピークに本市でも人口が減少すると想定しておりますが、平成 42 年で 186,000 人と、平成 27 年 4 月 1 日時点の人口よりも約 12,000 人増加すると見込んでいます。

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を目標としています。

100m メッシュ人口密度分布をみると、土地区画整理事業が実施中のつくばエクスプレス沿線で人口増が顕著に見られる一方、駒木地区では、面的に人口の減少が見込まれます。その他の市街化区域内の地域は、概ねD I Dの基準となる 40 人 / ha 以上となっています。

平成 42 年の 100m メッシュにつきましては、つくばエクスプレス沿線開発がない場合の人口（ ）と、つくばエクスプレス沿線開発の影響による人口（ ）に分類し、 は市内全域の配分、 は進行中の土地区画整理事業区域内に配分したものを字毎に集計し、100mメッシュ換算することで算出しております。

3. 流山市の現状・課題



※ 平成22、27年は実績です。また、内訳は端数を調整しています。

図3 - 8 人口の将来展望における年齢3区分別人口構成（市独自試算）

出典：流山市総合計画後期基本計画 下期実施計画 まち・ひと・しごと創生総合戦略

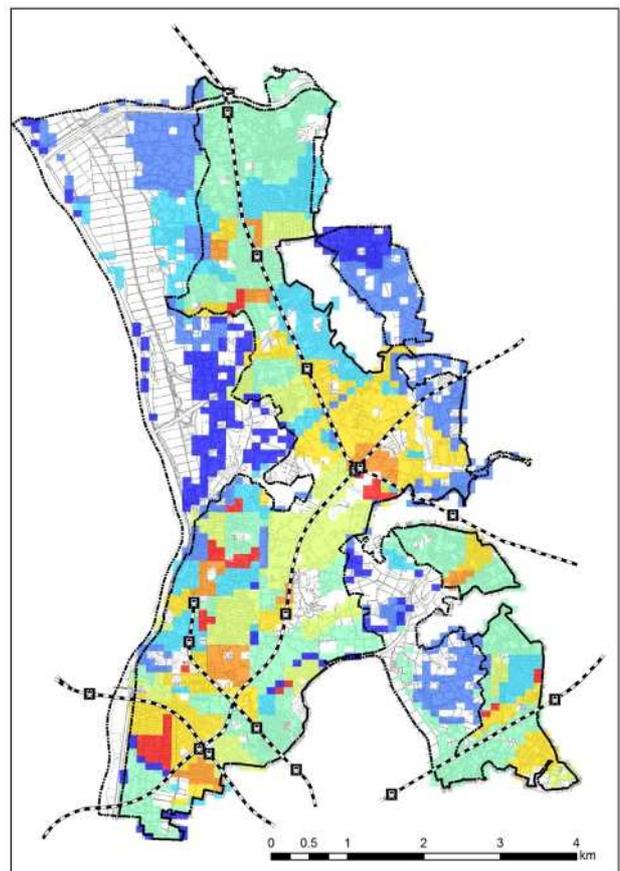
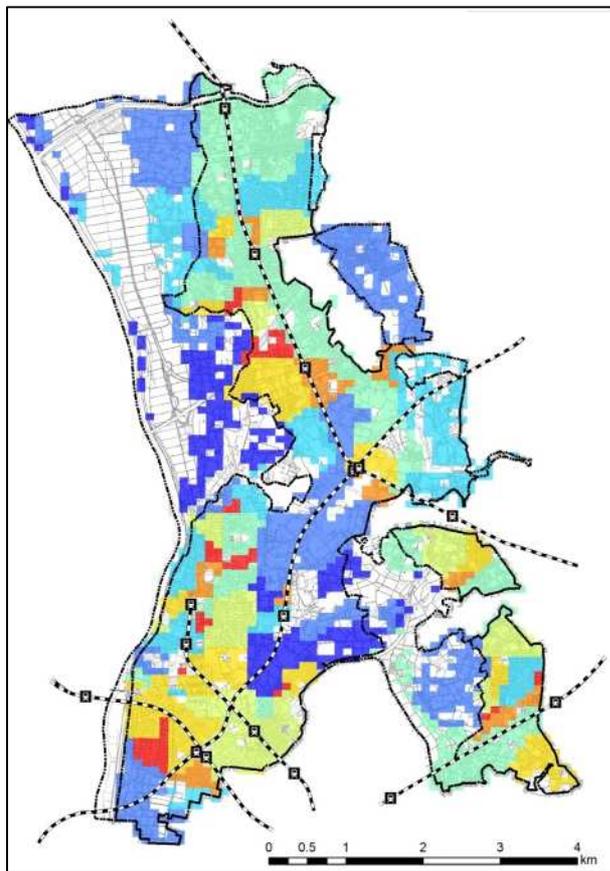


図3 - 9 平成27年の100mメッシュ人口密度

図3 - 10 平成42年の100mメッシュ人口密度

資料：平成27年 住民基本台帳、平成42年 まち・ひと・しごと創生総合戦略の推計人口を配分

(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平成10年から多少減少していますが、一番利用される交通手段となっています。

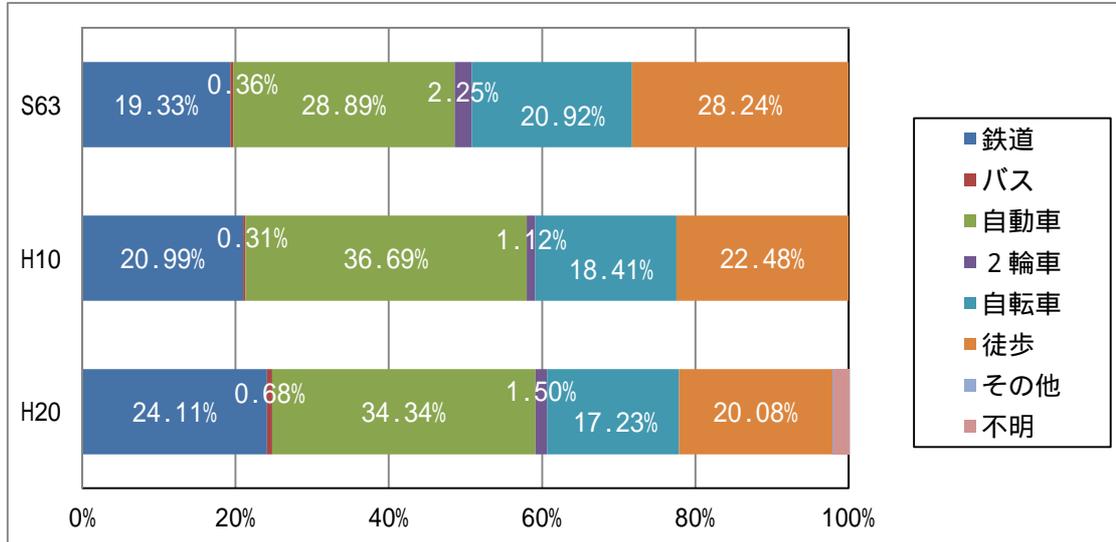


図3-11 本市の代表交通手段別トリップ数の推移

資料：第3回～第5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。JR及びつくばエクスプレスの駅利用は増加傾向にあり、その他はほぼ横ばい及び微減傾向の利用状態となっています。

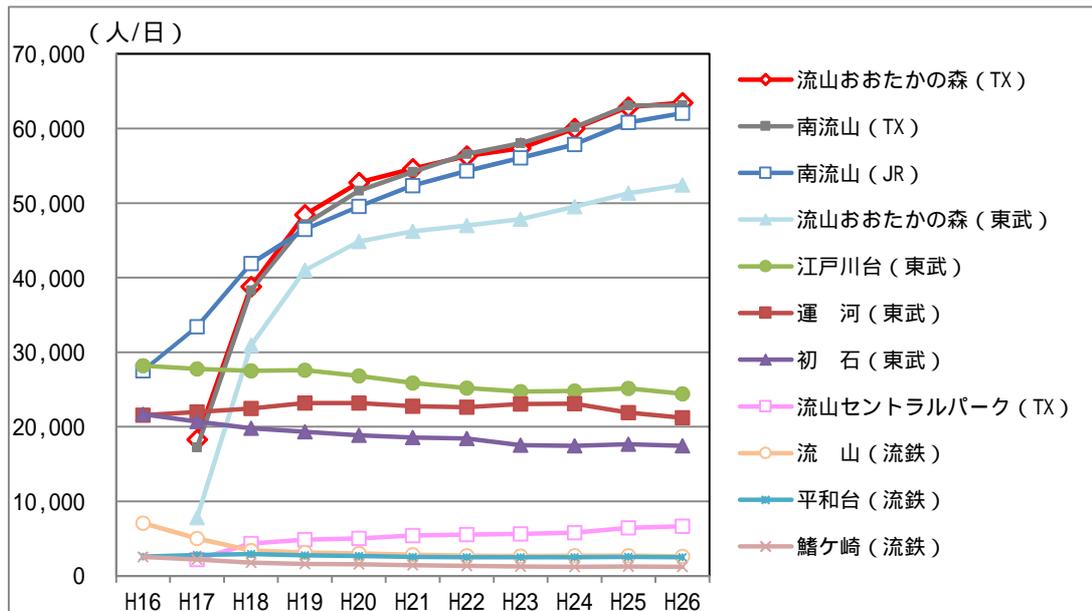


図3-12 本市の1日あたりの鉄道利用者数の推移

資料：流山市統計書

### 3. 流山市の現状・課題

#### 【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。

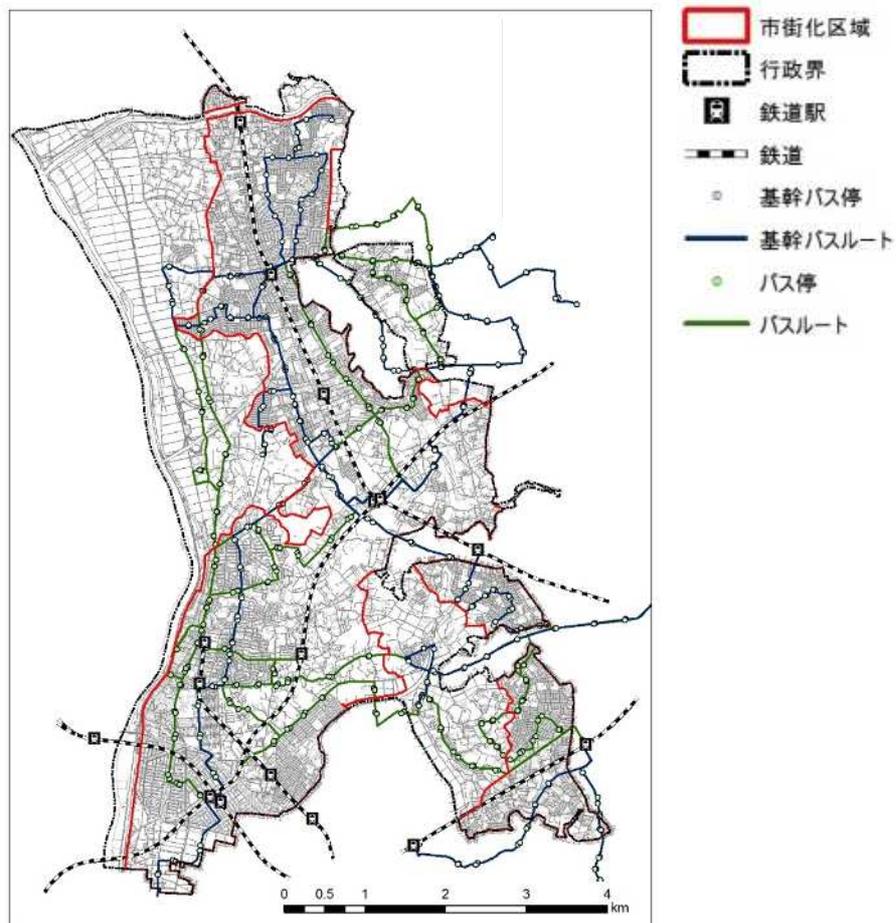


図3 - 13 本市のバス運行ルート（基幹バスルート：日30本以上の区間）

資料：国土数値情報および市所有GISデータ

(4) 財政

本市の歳入は、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、介護支援、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。『投資的経費』は平成25年度に、おおたかの森小中併設校や市民総合体育館の建設など大規模事業が集中したため、大きく増加しましたが、おおたかの森小中併設校建設に伴う、用地取得が平成25年度に完了したため、平成26年度は大きく減少しています。

『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(平成26年度決算版)より)

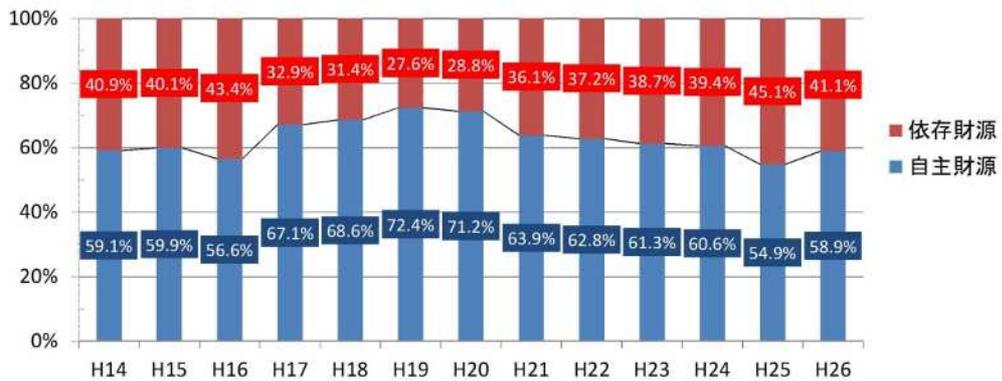


図3-14 本市の自主財源・依存財源の割合の推移

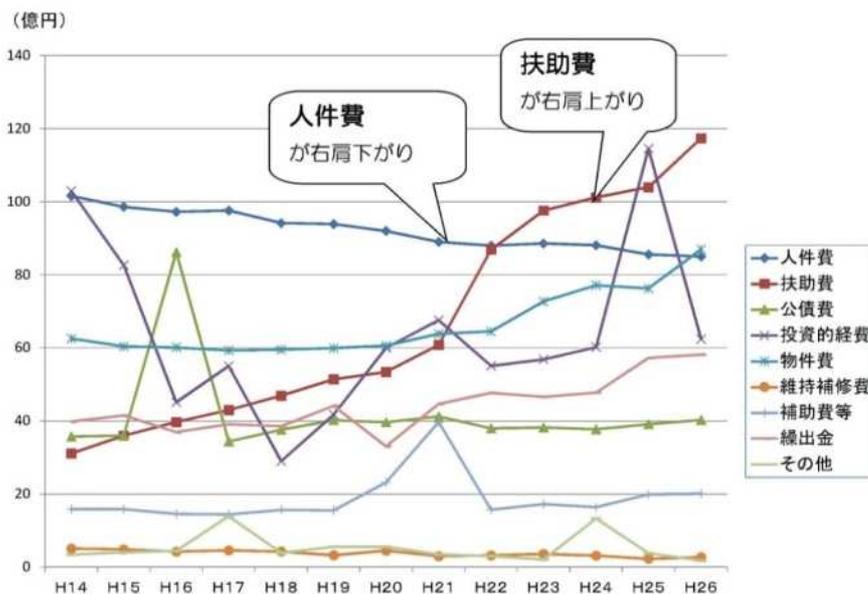


図3-15 本市の性質別歳出の推移

出典：財政白書わかりやすい流山市の財政(平成26年度決算版)

### 3. 流山市の現状・課題

#### (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及び全国の同規模の人口の自治体と比較すると非常に少なくなっています。

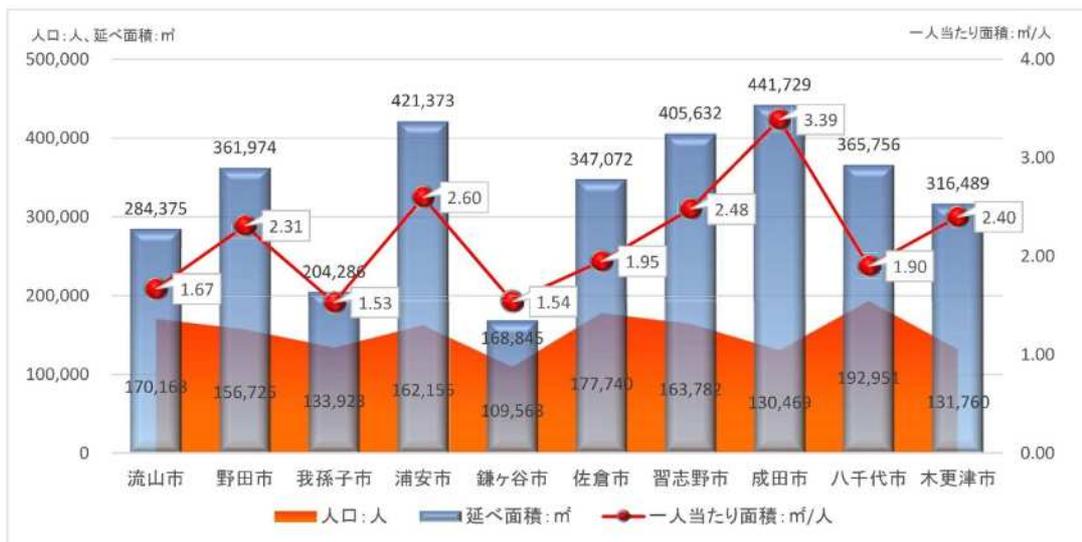


図3 - 16 千葉県内の人口100～199千人の自治体との人口一人あたりの公共施設面積比較

出典：流山市公共施設等総合管理計画

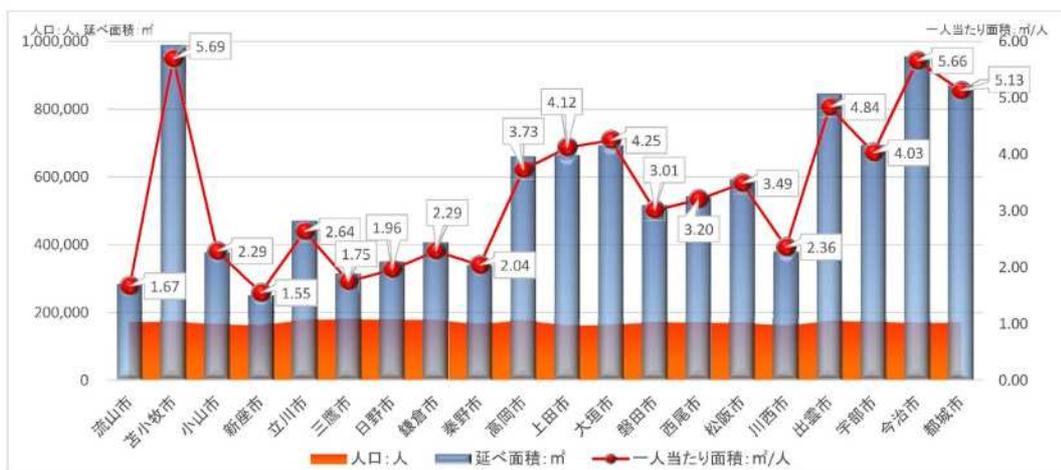


図3 - 17 全国の人口160～180千人の自治体との人口一人あたりの公共施設面積比較

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、公共施設・インフラに対する投資は、35.3億円/年と推計されます。過去10年間の実績額は36.1億円(企業会計で処理する上下水道(上水道・污水管)は除く)であることから、現在と同額の投資が今後も可能であると仮定した場合、理論上は公共施設等を維持・更新していくことができます。

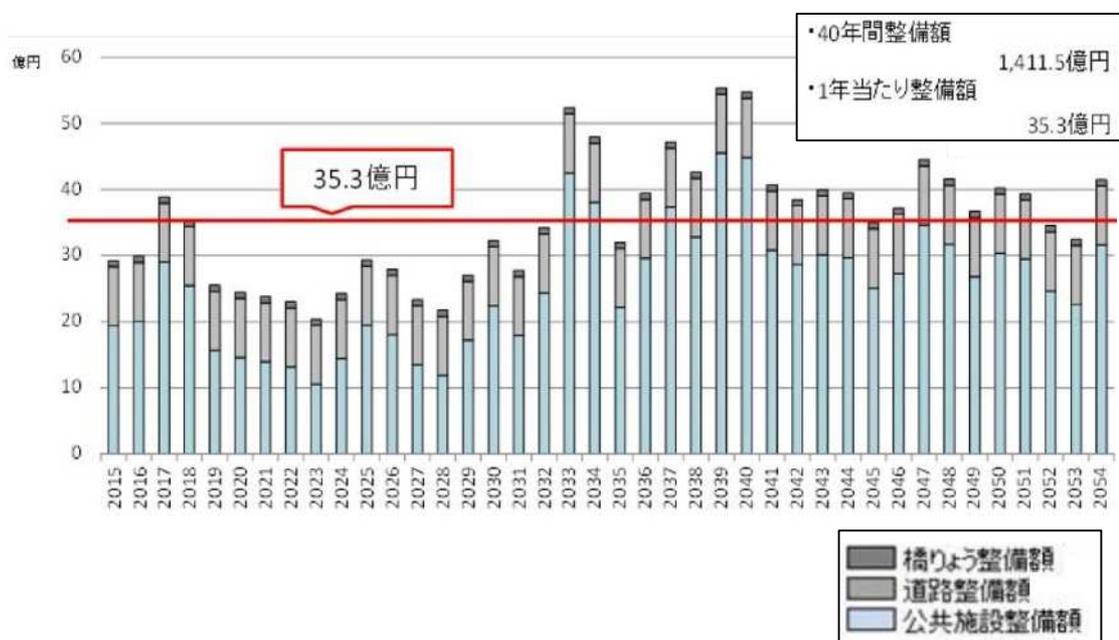


図3 - 18 長寿命化等による将来コスト推計

出典：流山市公共施設等総合管理計画

### 3. 流山市の現状・課題

#### (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、東武野田線の運河駅周辺で徒歩圏に立地していないことが分かります。徒歩で行ける人の割合は、市の総人口の約 96%となっています（徒歩圏平均人口密度：50 人/ha）。

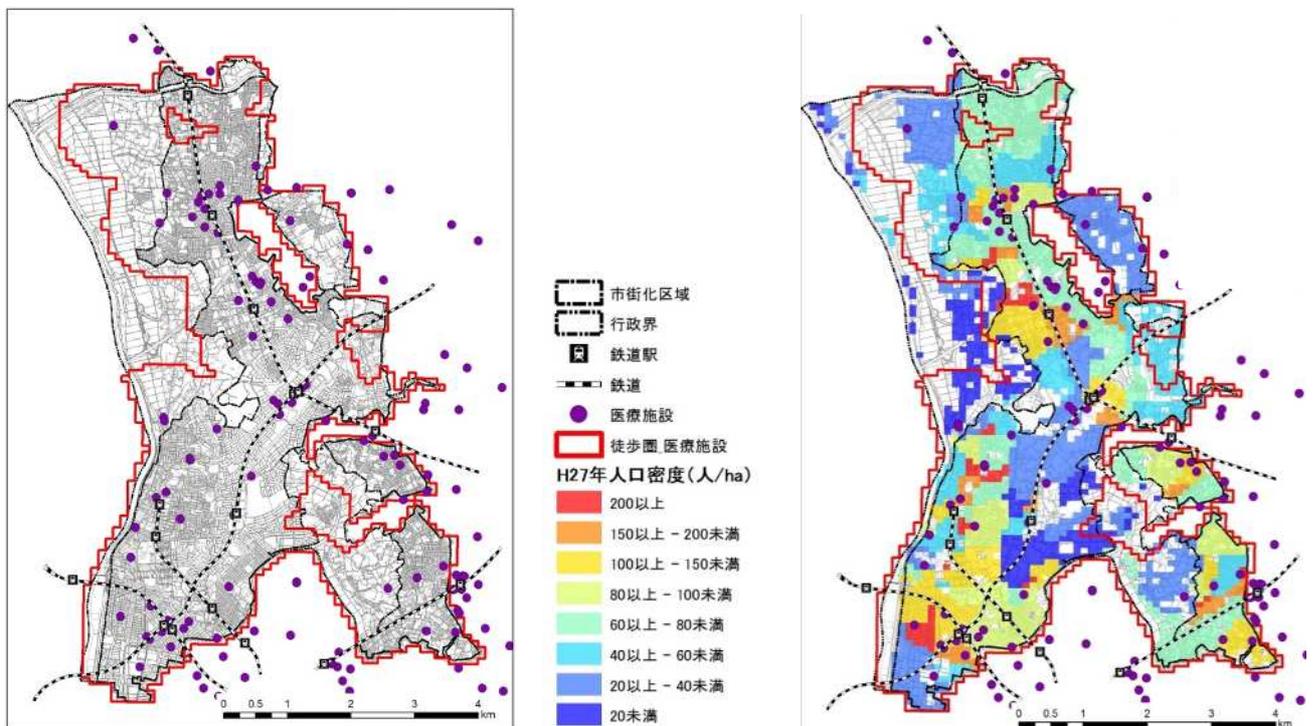


図3 - 19 医療施設の配置状況

【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、徒歩で行ける人の割合は、市の総人口の約99%となっています（徒歩圏平均人口密度：47人/ha）。

また、市内全ての高齢者（65歳以上）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。

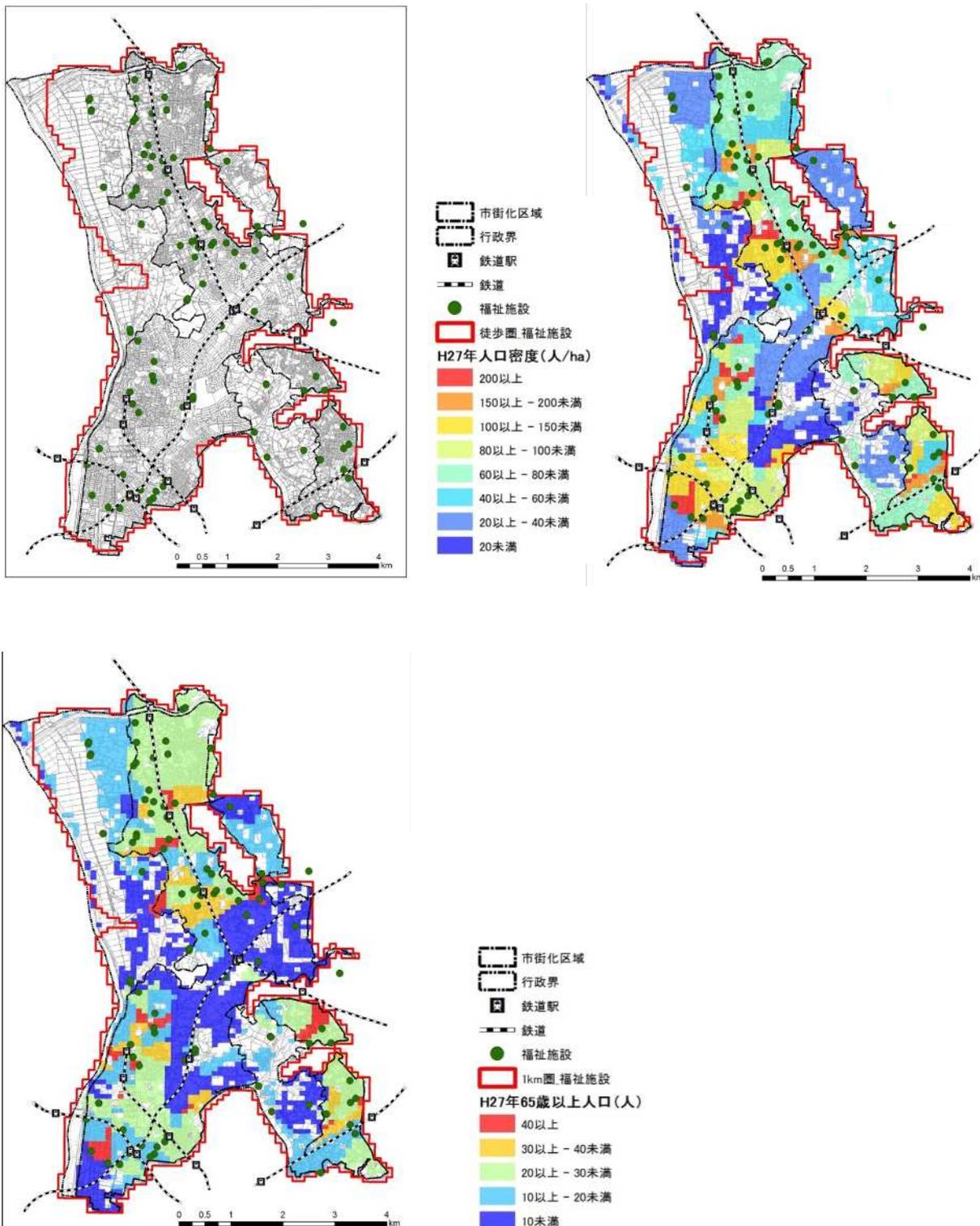
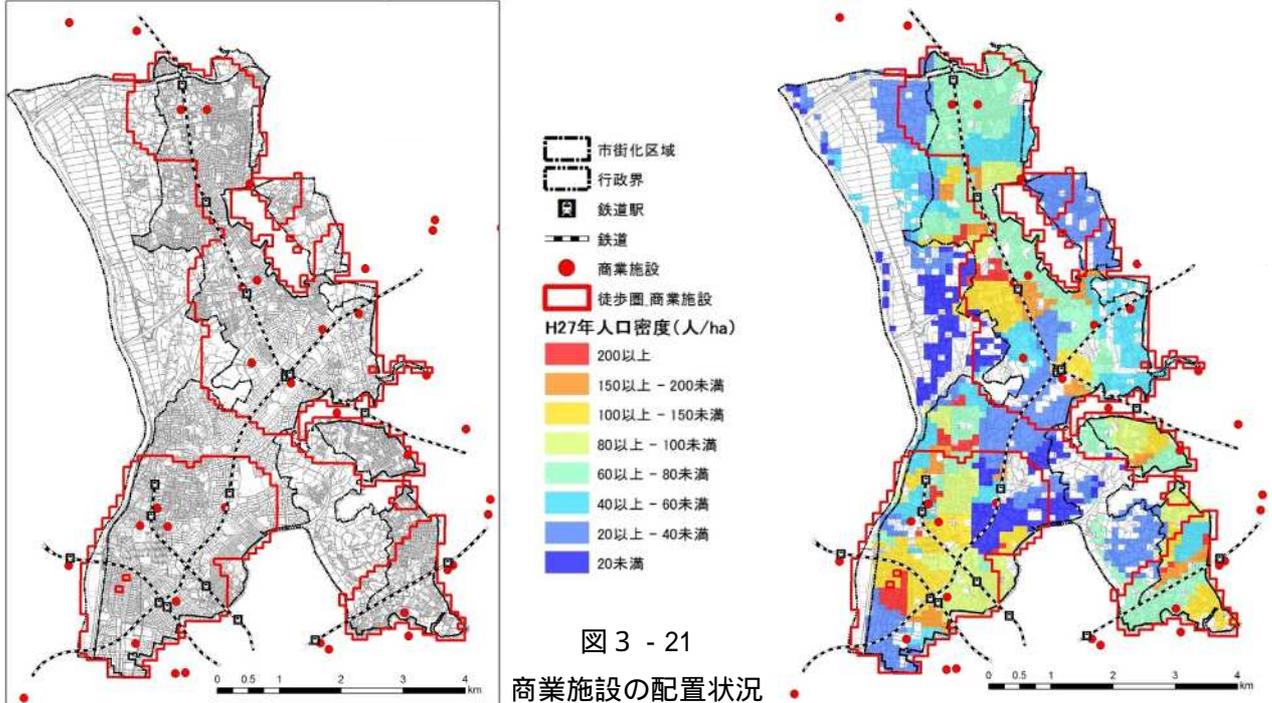


図3 - 20 福祉施設の配置状況

### 3. 流山市の現状・課題

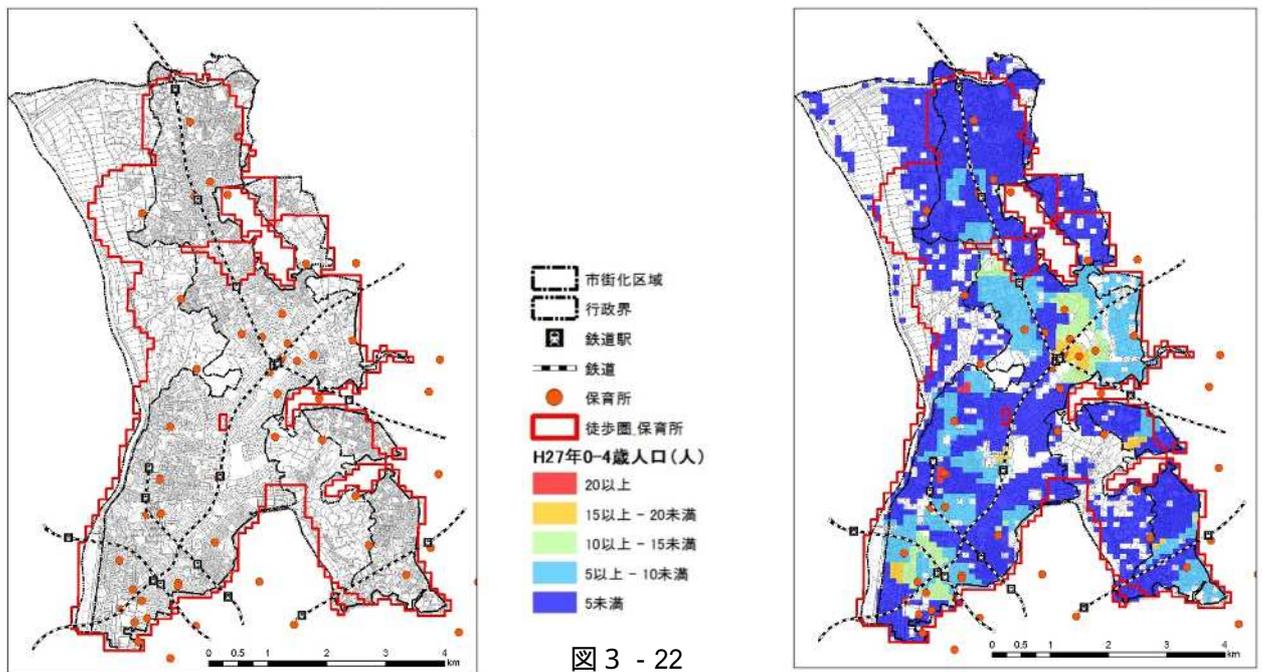
#### 【商業施設（延床面積 1,500 m<sup>2</sup>以上のスーパー、百貨店を対象）】

商業施設は、江戸川駅周辺及び流山おおたかの森駅と流山セントラルパーク駅の間で徒歩圏に立地していないことが分かります。徒歩で行ける人の割合は、市の総人口の約 78% となっています（徒歩圏平均人口密度：57 人/ha）。



#### 【子育て施設（保育所を対象）】

保育所は、初石駅周辺で徒歩圏に立地していないことが分かります。徒歩で行ける範囲に住んでいる 0 歳～5 歳の割合は、市全体の 0 歳～5 歳人口の約 95% となっています。



【基幹的公共交通（日 30 本以上の運行頻度の鉄道・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、流山おおたかの森駅と流山セントラルパーク駅の間で徒歩圏に駅やバス停が不足していることが分かります。徒歩で鉄道駅やバス停に行ける人の割合は、市の総人口の約 88%となっています。

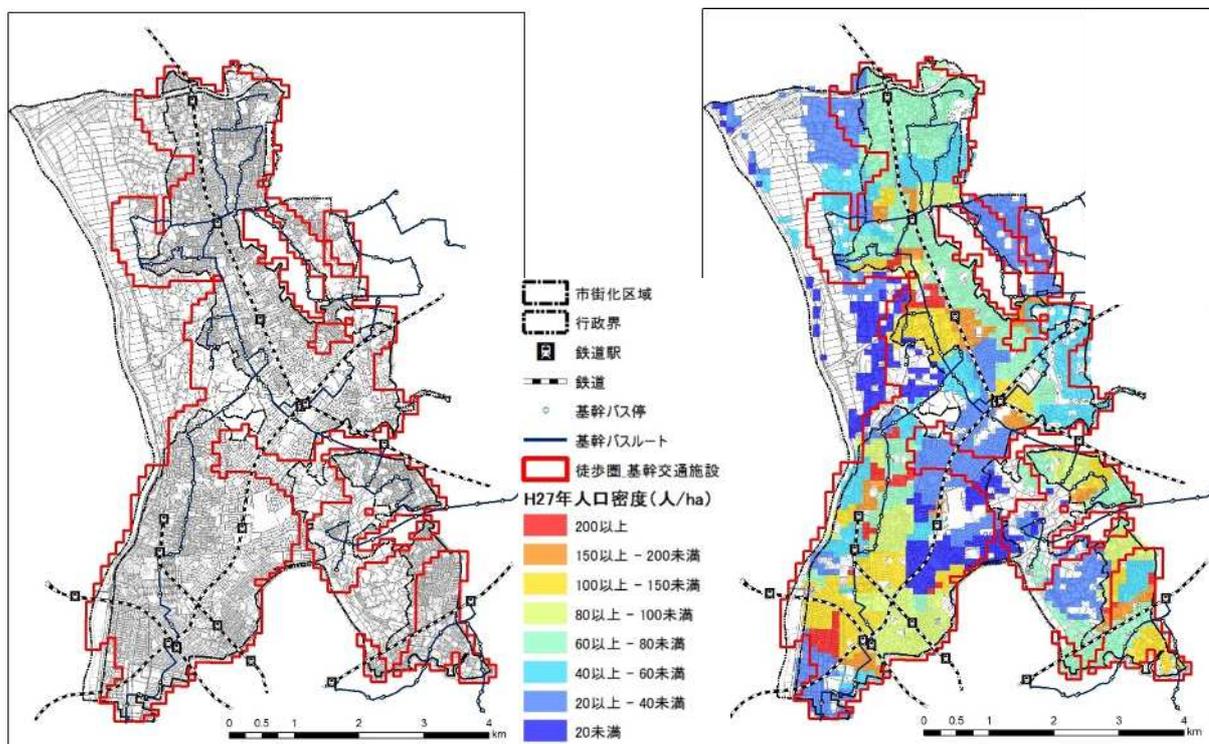


図 3 - 23 基幹的公共交通の配置状況

### 3. 流山市の現状・課題

#### 【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は、三大都市圏平均と概ね同様の傾向となっていますが、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）は、商業施設を除いて、三大都市圏平均を上回ってます。

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

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

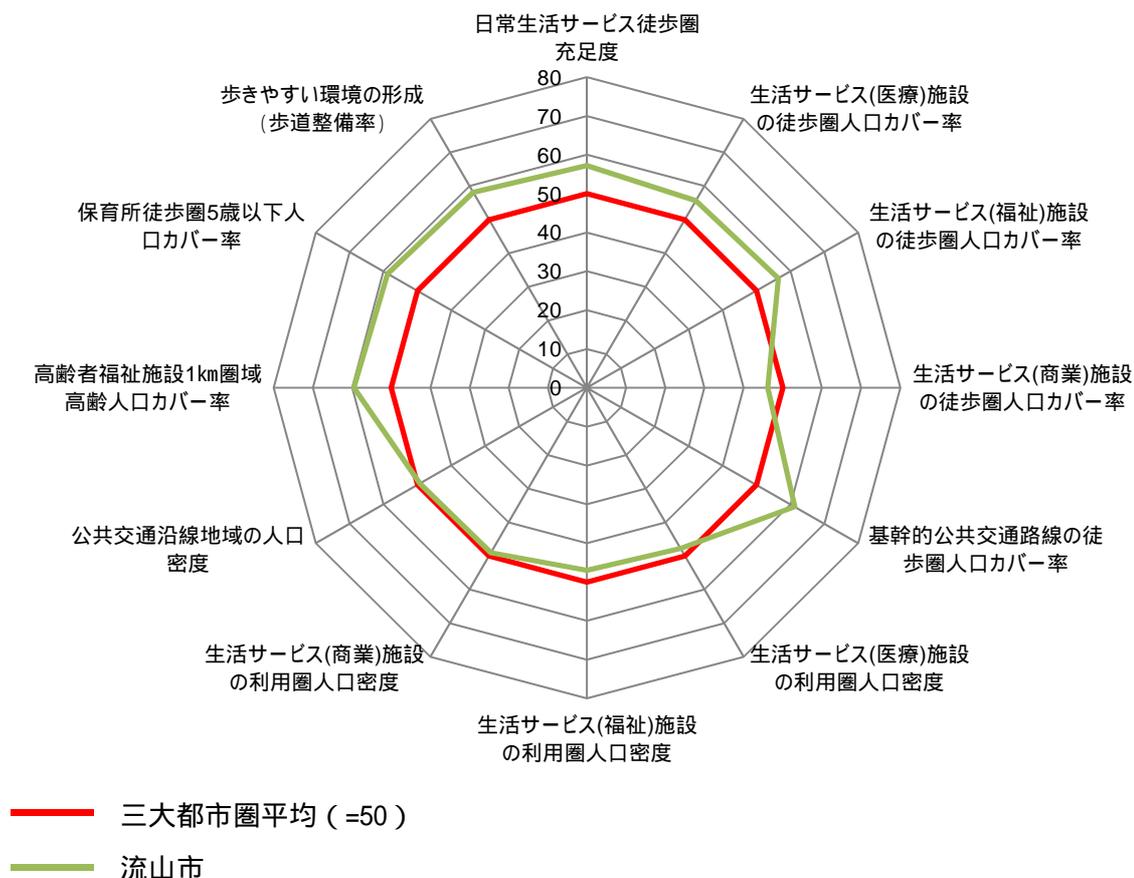


図3 - 24 流山市の都市機能分析  
(三大都市圏の平均値を50とした場合の偏差値の比較)

## 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】

- 平成 37 年をピークに人口が減少していくことが見込まれるが、平成 42 年では、平成 27 年に比べ、約 12,000 人増加することが見込まれます。
- 市街化区域内では、概ね D I D 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。また、将来的には、現在の年齢構成の割合が概ね維持することを目標としています。

## 【課題】

今後概ね 20 年間に於いて、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、歩いて行ける範囲に住んでいる人口密度は同じ程度、総人口に占める割合は高くなっており、本市の都市機能施設の歩いて行ける範囲には、ある程度人口が集積し、かつ、その範囲に概ね市民の大部分が住んでいると言えます。
- 子育て施設（保育所）については、徒歩でいける範囲に住んでいる 5 歳未満の割合は高くなっていますが、現在、保育所の定員以上の需要があります。このため、子育て施設（保育所）の、さらなる拡充が求められています。

## 【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・住み続けたいためには、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、高齢化に伴い、介護支援、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、公共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、現在は扶助費の約半分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 1.67 m<sup>2</sup>となっており、千葉県内及び全国と同規模の人口の自治体と比較すると非常に少なくなっています。  
現在と同額の投資が可能であれば、公共施設等を維持・更新していくことができます。

【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運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。

## 4 . 立地適正化に関する基本的な方針

### 4 - 1 . まちづくりの基本方針

本計画は、流山市のまちづくりの最上位計画である流山市総合計画後期基本計画に掲げている都市のイメージの実現を目指し、人にも自然にも優しいまち、都心から一番近い便利で心やさしく森のまちづくりを推進します。

また、流山市総合計画後期基本計画に定められている、『都心から一番近い森のまち』の実現を図るための「まちづくりの基本方針」を念頭に、本計画を定めます。

流山市が目指す「都市のイメージ」

## 『都心から一番近い森のまち』

都市のイメージの実現を図るための「まちづくりの基本方針」

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

安心安全のまちづくり

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

(流山市総合計画後期基本計画より)

#### 4 . 立地適正化に関する基本的な方針

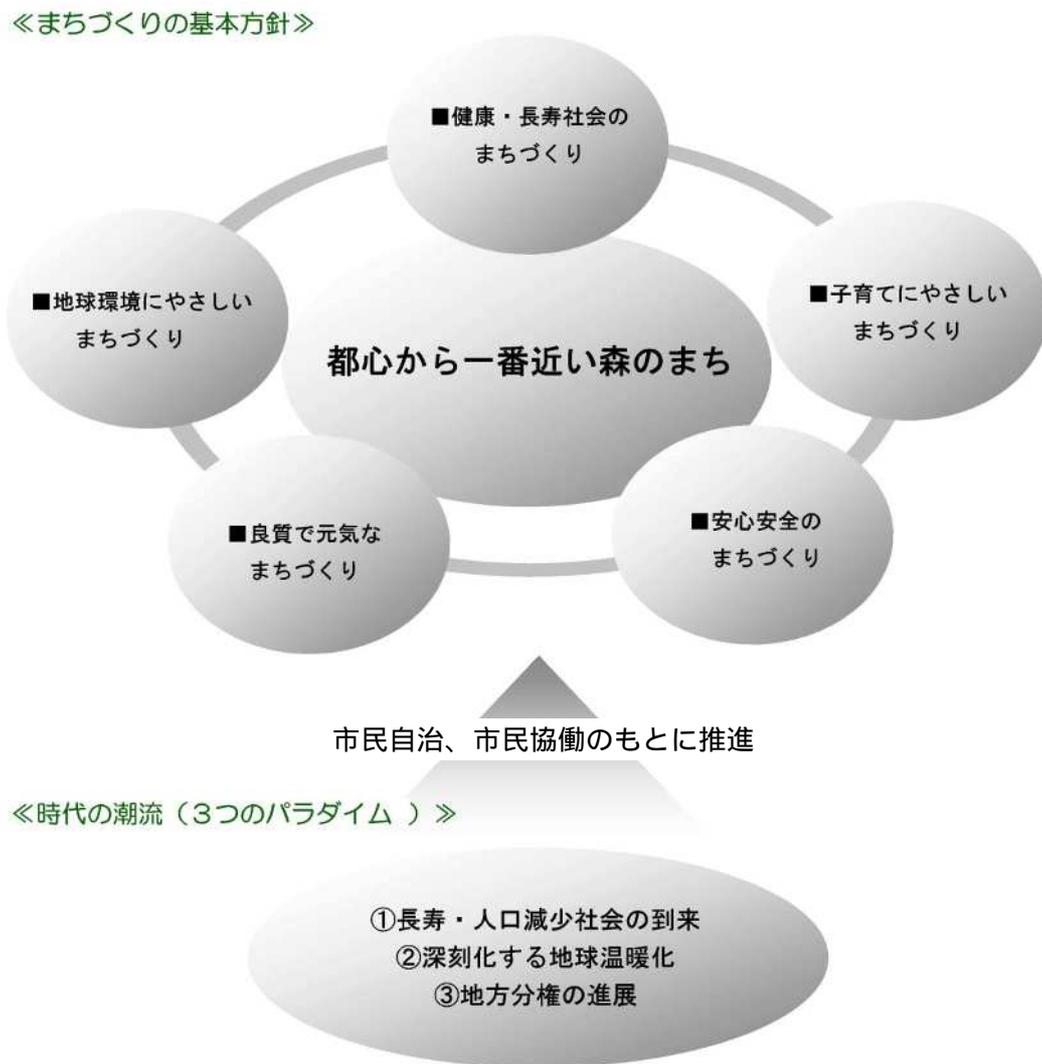


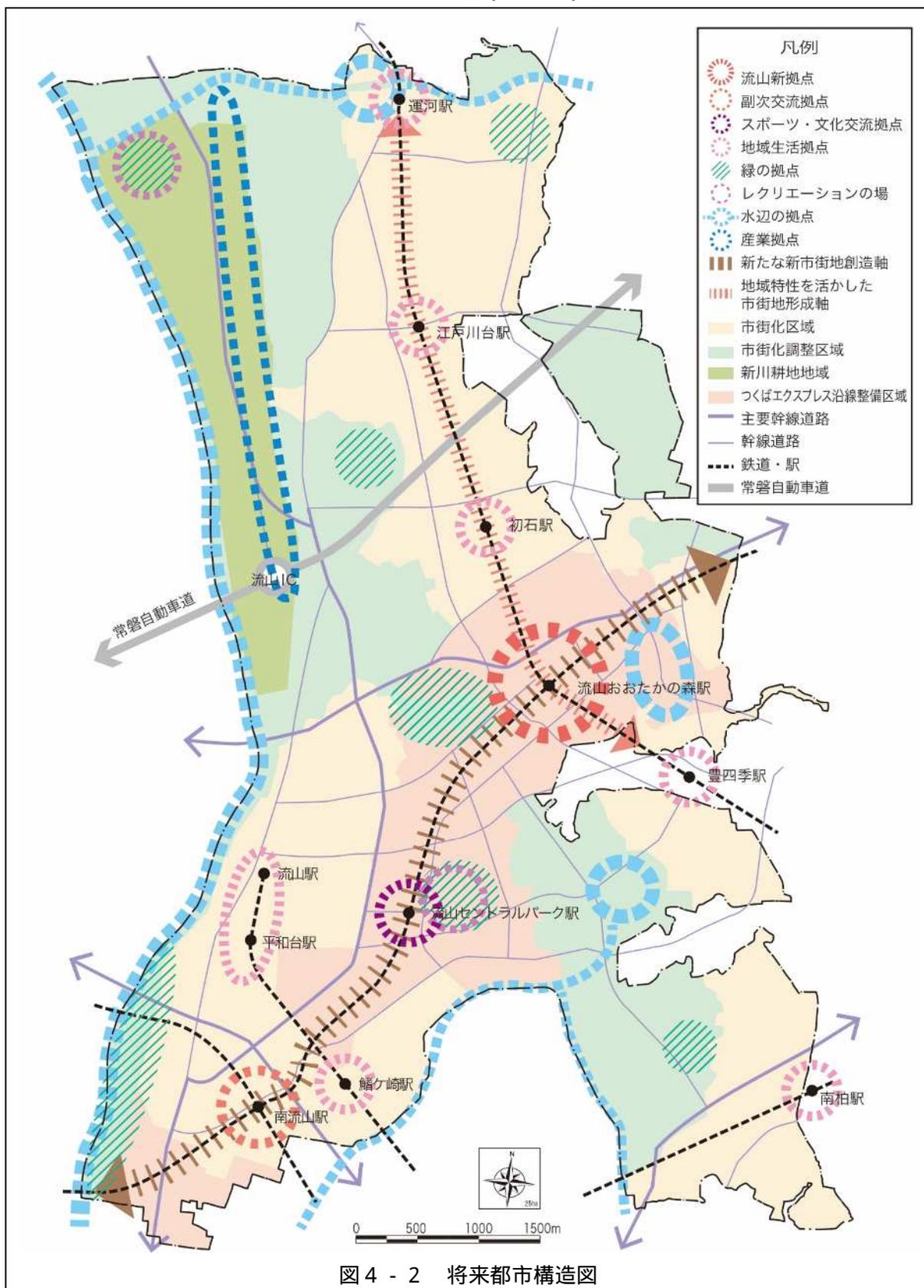
図4 - 1 都市のイメージとまちづくりの基本方針の概念図

出典：流山市総合計画後期基本計画

#### 4 - 2 . 将来都市構造

本計画は、都市再生特別措置法に基づき、流山市都市計画マスタープランの一部とみなされます。そのため、『都心から一番近い森のまち』を実現する都市構造として、流山市都市計画マスタープランで定めている将来都市構造の形成を推進します。

【流山市都市計画マスタープラン 将来都市構造(1/2)】



#### 4. 立地適正化に関する基本的な方針

##### 【流山市都市計画マスタープラン 将来都市構造（2 / 2）】

###### 都市拠点

###### 流山新拠点（流山おおたかの森駅周辺）

本市のシンボリックな空間を形成していくとともに、商業・業務・文化・行政機能の集積を図り、人々の有機的な交流やビジネスの交流、情報発信の拠点として、都市と自然が共存できるまちづくりを推進します。

また、東葛飾北部地域の結節点としての役割を担う拠点づくりを推進します。

###### 副次交流拠点（南流山駅周辺）

人口集中度の高い商業・業務機能を有する拠点づくりを推進します。

###### スポーツ・文化交流拠点（流山セントラルパーク駅周辺）

流山新拠点、副次交流拠点を補完するとともに、スポーツの振興・人々の文化的な交流の拠点づくりを推進します。

###### 地域生活拠点（運河駅、江戸川台駅、初石駅、豊四季駅、南柏駅、流山駅、平和台駅、鱈ヶ崎駅の周辺）

各地域の特徴を活かしながら、近隣住民の日常生活を支える生活関連施設の立地を誘導するとともに、住環境に配慮したまちづくりを推進します。

###### 緑の拠点（市総合運動公園、県立市野谷の森公園、江戸川河川敷緑地、利根運河河口付近、上新宿周辺、東深井地区公園、東部近隣公園）

緑にふれあい親しめるよう整備を推進します。

###### レクリエーションの場（市総合運動公園、利根運河河口付近）

人と自然がふれあう場としての整備・充実に努めます。

###### 水辺の拠点（江戸川、利根運河、坂川、富士川、大堀川防災調節池、野々下水辺公園周辺）

親しまれる水辺の整備を推進します。

###### 産業拠点（常磐自動車道流山インターチェンジ東側）

恵まれた交通条件を活かした産業施設の誘導を目指します。

###### 都市軸

###### 新たな市街地創造軸（つくばエクスプレス沿線）

周辺の市街地への新しい都市活動の波及効果を考慮して計画的・積極的なまちづくりを推進します。

また、この軸上に沿って市総合運動公園や県立市野谷の森公園、大堀川防災調節池などを整備し、都市と自然が融合したまちづくりを推進します。

###### 地域特性を活かした市街地形成軸（東武野田線沿線）

それぞれの地域に残されている多くの自然や歴史、文化の特性を活かした魅力あるまちづくりを推進します。

### 4 - 3．立地の適正化に関する基本的な方針

本市の現状・課題およびまちづくりの基本方針を踏まえ、本計画の基本的な方針を以下に示します。

#### 基本方針 1 居住に関する方針

本市は、「母になるなら、流山市。」「父になるなら、流山市。」のマーケティング戦略を進め、DEWKS世代が居住地として流山市を選択したくなるまちづくりを行った結果、平成42年において、平成27年に比べ約1万2千人の人口増加が見込まれています。

また、DEWKS世代が居住することにより、全国的な少子高齢化傾向とは異なり、現在の年齢構成の割合が概ね維持されることも見込まれており、様々な世代の活動により、都市の活力が向上・維持されることが想定されます。

ただし、徐々に進行が想定される少子高齢化を見据え、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりにより持続的な生活サービス（施設）・健全な都市経営の維持を図ります。

#### 基本方針 2 拠点形成、都市機能に関する方針

本市では、日常的に必要な生活サービス施設（医療、福祉、商業、子育て）は、概ね歩いて行ける範囲に立地しています。そのため、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりにより、これら日常的に必要な生活サービスは今後も維持されるものと考えています。

加えて、本市は、住みたい・住み続けたいとなるような、選ばれるまちとしての発展を目指して、人々の生活・交流を豊かにする拠点を形成し、それに寄与するような施設を確保・維持することで、流山の更なる活力向上を図ります。

#### 基本方針 3 公共交通に関する方針

本市には鉄道が4路線9駅あり、その鉄道駅や隣接する柏市・松戸市の鉄道駅、本市の主要な施設へ民間路線バスや市が運営する流山ぐりんバスが運行されています。

運行ルートについては、市民が居住している地域が概ね網羅されており、公共交通を利用しやすい環境であると考えています。

本市は、今後も人口増加が見込まれていると同時に、高齢者の人口も増加します。そのため、公共交通の維持・拡充を図り、高齢者や交通弱者の生活サービスの利用環境の向上を図ります。

## 5 . 居住誘導に関する事項

### 5 - 1 . 居住誘導の基本的な方針

全国的な人口減少時代を迎えている中、本市はDEWKS世代が居住地として流山市を選択したくなる街づくりを行ってきたこともあり、現在は比較的若い世代を中心に人口増加が続いており、現段階の人口推計においても平成 37 年度が人口増加のピークの年となっています。平成 42 年度はすでに人口減少に転じているものの平成 27 年に比べ約 1 万 2 千人の人口増加が見込まれています。また、全国的な少子高齢化傾向とは異なり、現在の年齢構成の割合が概ね維持されることも見込まれており、様々な世代の活動により、現在の都市の活力が向上・維持されることが想定されます。

しかし、徐々に進行が想定される少子高齢化への対応は必要不可欠です。

そのため、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりにより、少なくとも、現在の人口配置を確保し、生活サービスや地域のコミュニティを持続可能なものとしていきます。

### 5 - 2 . 居住誘導区域

#### 【居住誘導区域とは】

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

このため、居住誘導区域として定めることが考えられる区域として、以下が考えられます。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域  
(都市計画運用指針(国土交通省)より引用)

また、法第 81 条第 11 項及び都市再生特別措置法施行令第 22 条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域は次頁のとおりです。

(本市では、都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域が該当します。)

- 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

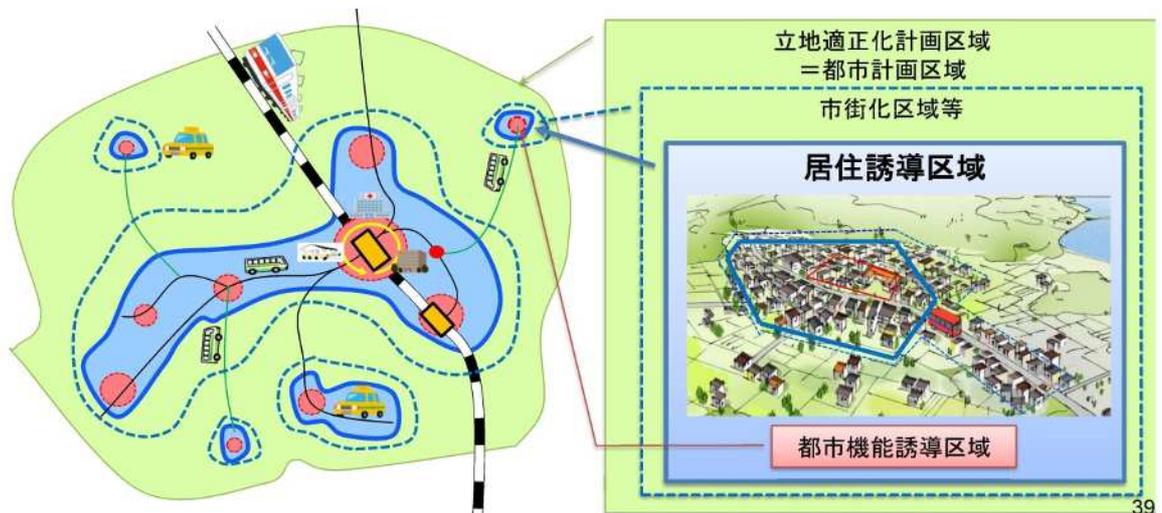


図5 - 1 居住誘導区域のイメージ

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

## 5. 居住誘導に関する事項

### 【流山市の居住誘導区域】

本市における居住誘導区域は、市街化区域から以下の区域を除いた区域とします。

災害リスクが高い地域（都市計画運用指針において、「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」とされている区域）

#### 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針より）

- 土砂災害特別警戒区域
- 津波災害特別警戒区域
- 災害危険区域（建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）
- 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

本市では、市街化区域内において、土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項）が思井に2箇所、また、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）が鱈ヶ崎に1箇所存在しますので、これらの区域は居住誘導区域から除きます。

都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、主として工業の利便を増進するため定める地域である「工業地域」に指定されている区域で、実際に工業用地として利用されている、または、面的に人口の減少が見込まれる区域

本市では、駒木地区、大畔地区の工業地域が該当します。



【駒木地区：工業地域】

現在 40 人 / ha 以上 平成 42 年 40 人 / ha 未満

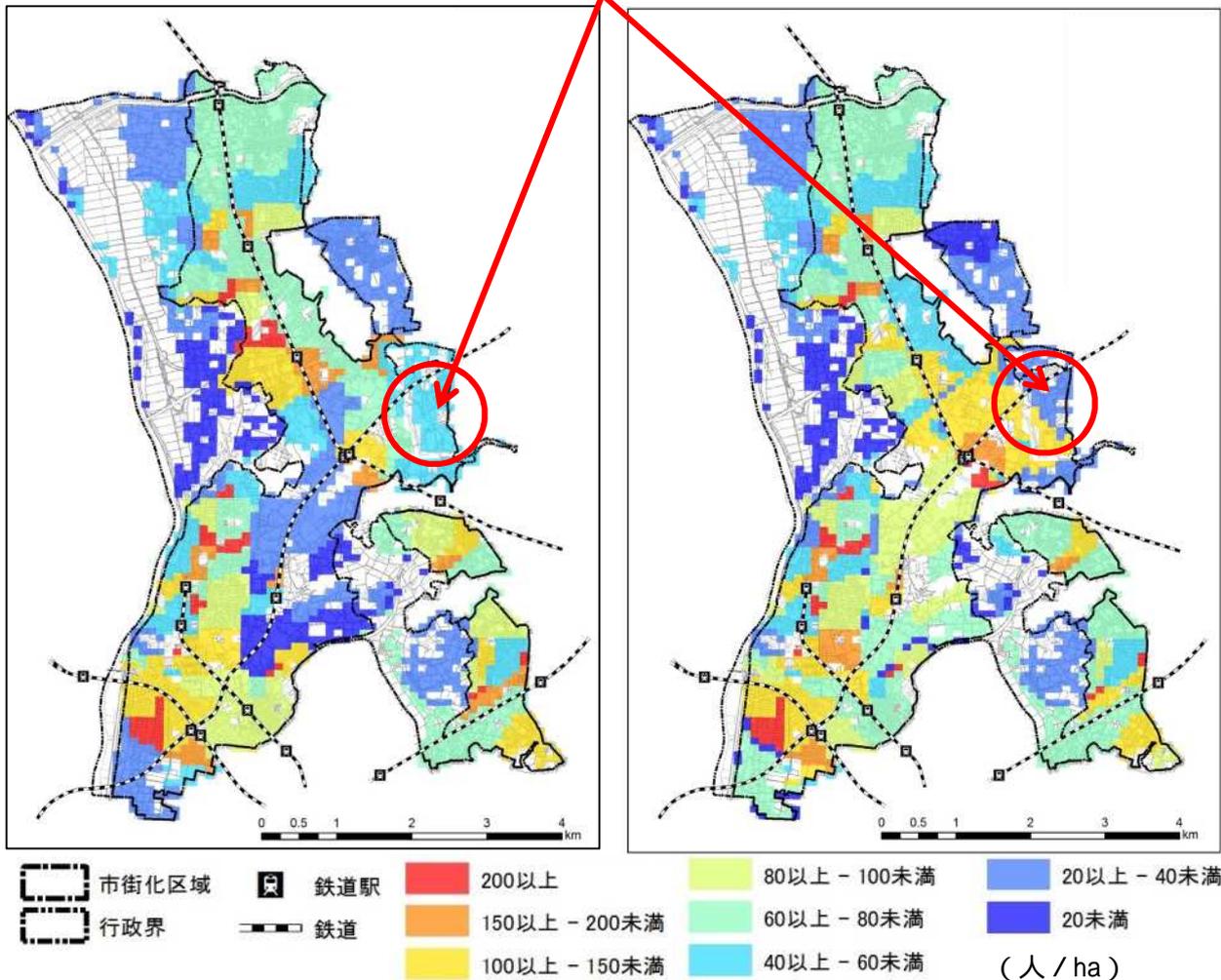


図 5 - 2 平成 27 年の 100mメッシュ人口密度

図 5 - 3 平成 42 年の 100mメッシュ人口密度

(再掲)

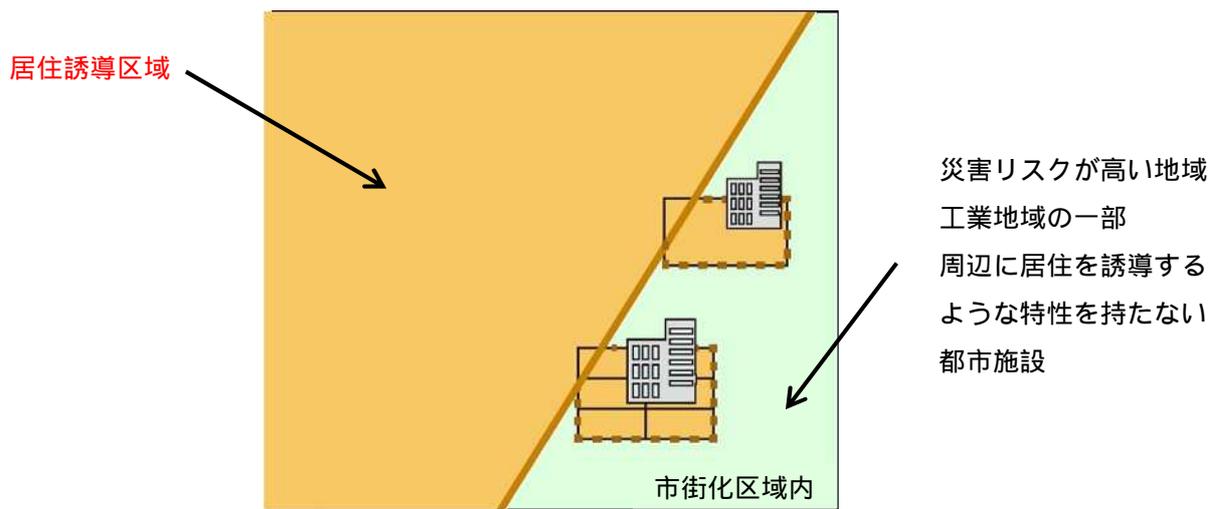
資料：平成 27 年 住民基本台帳、平成 42 年 まち・ひと・しごと創生総合戦略の推計人口を配分

都市計画法第 11 条第 1 項に規定する都市施設のうち、当該施設が周辺に居住を誘導するような特性を持たない施設

本市では、流山市汚泥再生処理センター（森のまちエコセンター）が該当します。

なお、市街化区域内において、居住誘導区域にかかる一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は居住誘導区域とします。

5 . 居住誘導に関する事項



市街化区域内において、居住誘導区域にかかる一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は居住誘導区域とします。

図5 - 4 本市の居住誘導区域のイメージ

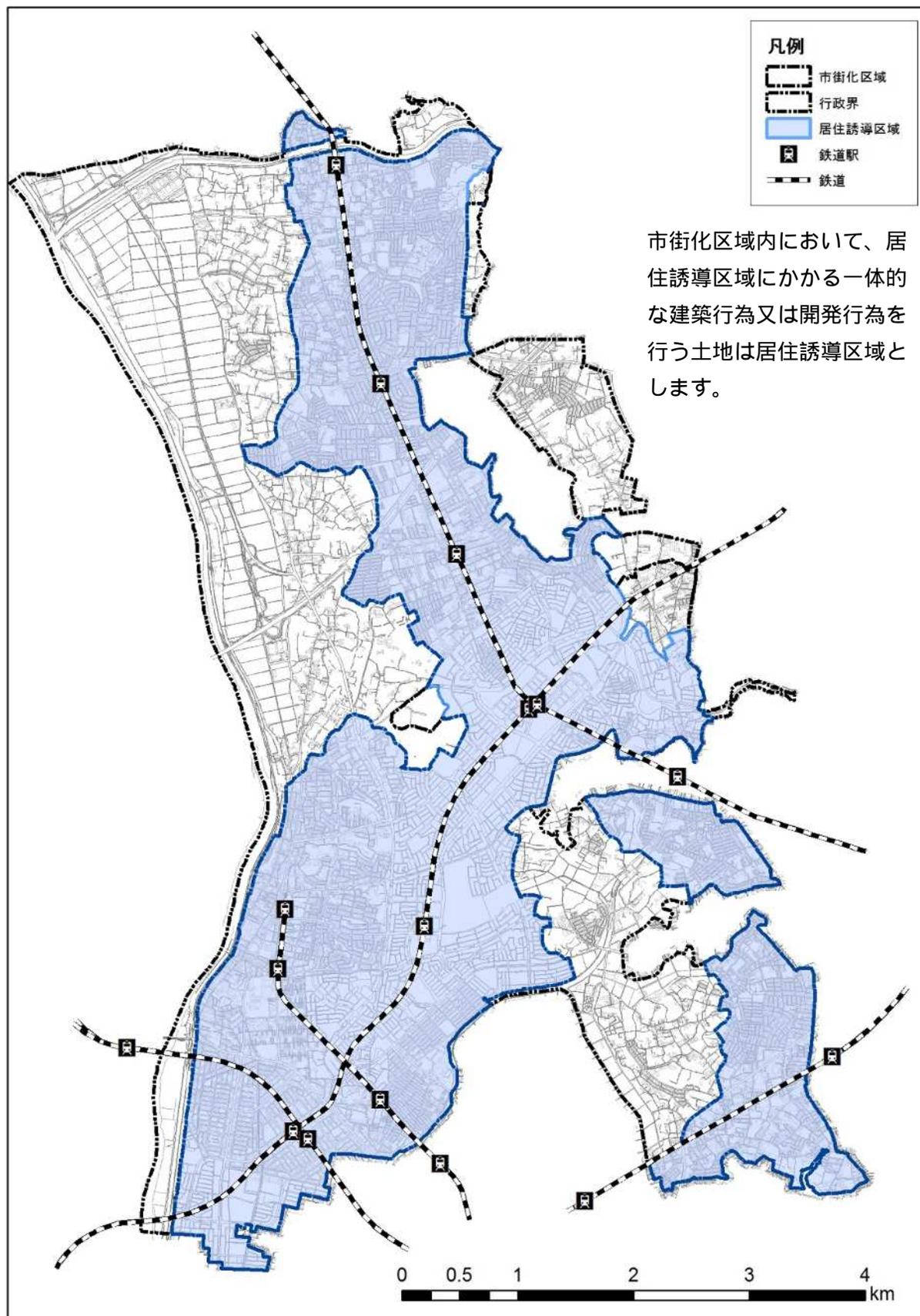


図5 - 5 居住誘導区域

5 . 居住誘導に関する事項

5 - 3 . 居住に関する誘導施策

【市が行う施策】

- 良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりを実現するため、「流山市総合計画後期基本計画」に位置付けられている6つの政策に基づく36本の各施策のもと、「流山市総合計画後期基本計画 下期実施計画」において、主要事業として位置付けられた199事業を重点的に進めていきます。



図 5 - 6 施策の体系

- 今後も進行していく高齢化ですが、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるように地域社会づくりを進めていくことが重要です。これまでも、地域包括ケアの中核機関である地域包括支援センターが中心となり、地域ケア会議等を通じて地域の現状や課題を把握するとともに、関係機関との情報共有やネットワークの構築等に取り組んできましたが、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、認知症対策、医療と介護の連携など、地域包括ケアシステム構築を推進していきます。

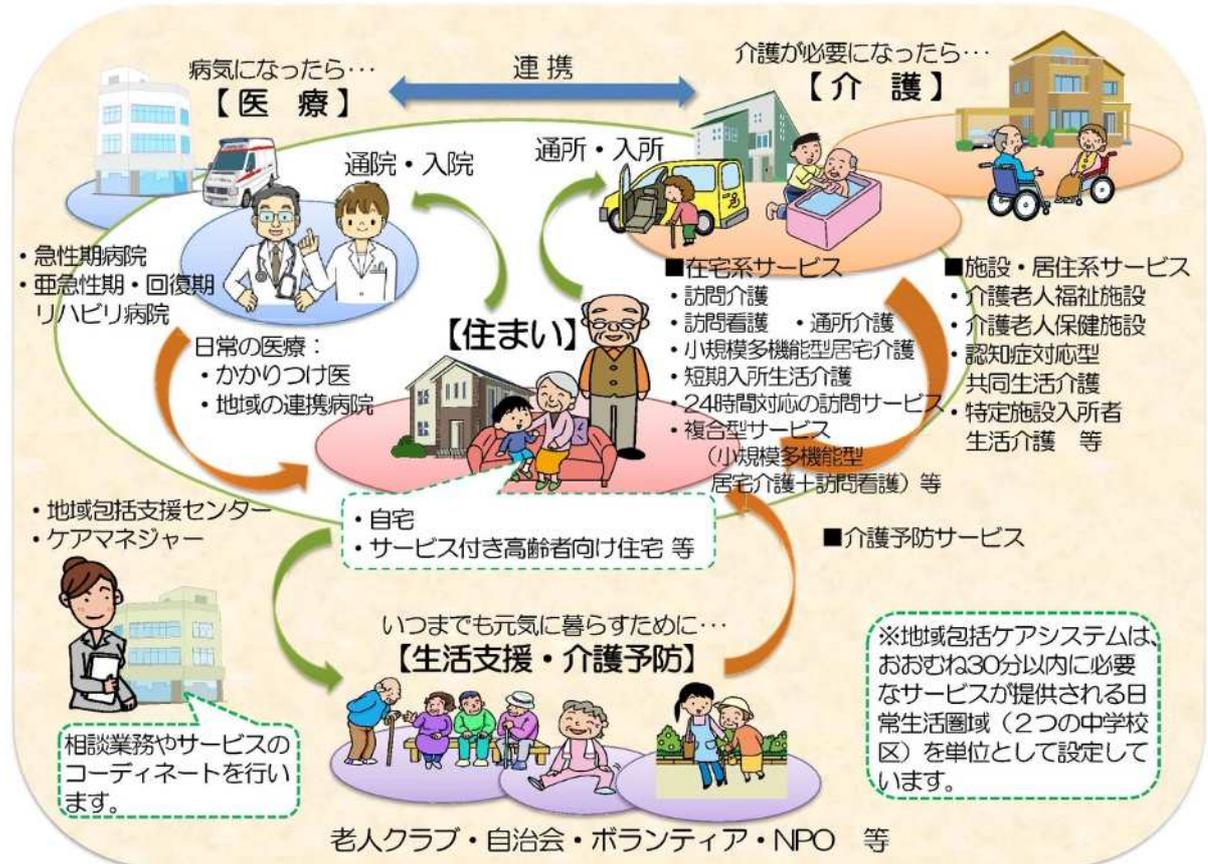


図5 - 7 地域包括ケアシステムの姿

出典：流山市高齢者支援計画

- 基幹的な公共交通サービスを維持・確保するため、現在進められている土地区画整理事業の進捗や需要に合わせて、路線の変更・追加、本数の増加を関係機関と調整していきます。
- 全国的に空き家の発生により、都市の活力の低下、犯罪への不安感など問題が生じています。一方で、空き家の活用次第では、居住および都市機能の用地となり得ます。本市の空き家率 9.3%は全国の空き家率平均値 13.5%(平成 25 年住宅・土地統計調査(総務省統計局))より低い状況ですが、今後、空き家の発生状況を調査しながら、有効活用を検討します。

## 5. 居住誘導に関する事項

### 【居住誘導区域外への対応方針】

居住誘導区域の設定は、すべての市民と住宅を区域内に集約させることをめざすものではなく、居住誘導区域外とされたエリアであっても、良好な環境や市民生活の利便性が損なわれるものではありません。

本市では、居住誘導区域に含まないこととされている市街化調整区域などにおいても、公共交通などの利便性が今よりも低下することがないように努めます。

また、景観計画において重点区域に位置付けられている利根運河や新川耕地などの景観的にも良好な自然の保全、農業振興と農地保全を図り、「都心から一番近い森のまち」を形成していきます。

## 5 - 4 . 届出制度について

本計画区域内の居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、以下の居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為には、本市への届出が義務付けられます。

一体的な建築行為又は開発行為が行われる土地であって、居住誘導区域と市街化調整区域を含む場合は、届出が必要になります。



図5 - 8 届出の対象となる行為（居住誘導区域外）

## 6 . 都市機能誘導に関する事項

### 6 - 1 . 都市機能誘導の基本的な方針

本市では、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりにより、日常的に必要な生活サービスは今後も維持されるものと考えています。

その上で、本市は、住みたい・住み続けたいとなるような、選ばれるまちとして更なる発展を目指して、人の生活・交流を豊かにする拠点において、どの世代にとっても生活する上で必要となる施設の維持・確保の強化を図ります。

拠点の中でも、本市の躍動を象徴する地区においては、高次機能を備えた施設の維持・確保を図り、都市の魅力や活力の向上を図ります。

また、この拠点および居住誘導区域を結ぶ公共交通の維持・拡充を図り、都市の活力、賑わいを創出し、魅力あるまちづくりを進めます。

### 6 - 2 . 都市機能誘導区域

#### 【都市機能区域とは】

都市機能誘導区域とは、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点で維持・確保することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図るとともに、一定の機能を確保することにより都市の活力を維持していく区域です。

このため、都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域として、以下が考えられます。

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- 都市の拠点となるべき区域 (都市計画運用指針(国土交通省)より引用)

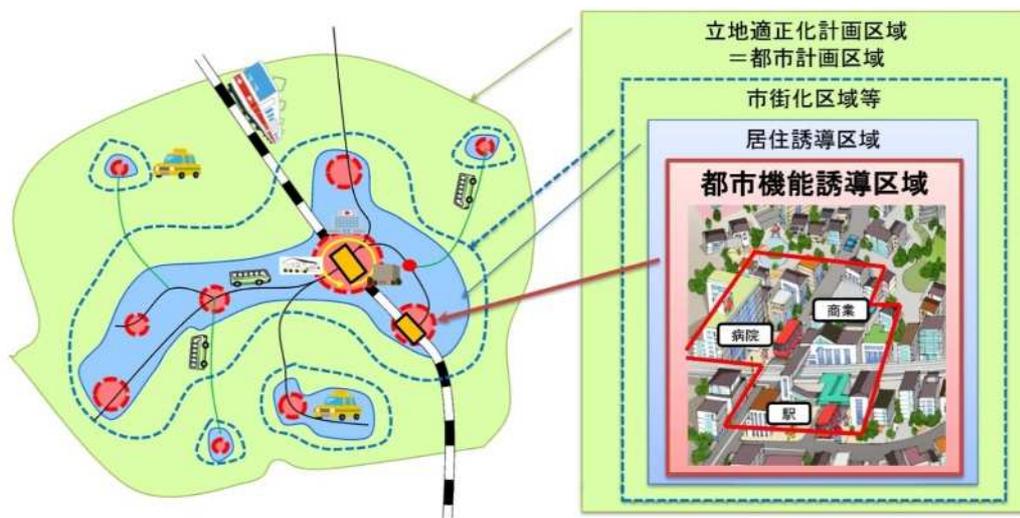


図 6 - 1 都市機能誘導区域のイメージ

出典：改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

## 【流山市の都市機能誘導区域】

本市における都市機能誘導区域は、本計画の目指す将来像を実現するための都市構造として示した、流山市都市計画マスタープランの将来都市構造の都市拠点のうち、流山新拠点、副次交流拠点、スポーツ・文化交流拠点、地域生活拠点に位置付けた、鉄道駅から概ね半径 800m 圏（徒歩約 10 分）の区域を基本とします。

ただし、流山おおたかの森駅と流山セントラルパーク駅の間は、本市でも特に都市計画道路が多く計画されている地域であり、さらに、その都市計画道路にアクセスする区画道路も整備されることから、上記、半径 800m 圏内と同等に駅へのアクセス性が優れていると考えられます。

そのため、流山おおたかの森駅と流山セントラルパーク駅間で鉄道駅から半径 800m 圏外となる市野谷地区周辺についても、両駅への主要なアクセス経路となる都市計画道路の中心線を境界として、それに囲まれる地域を都市機能誘導区域に設定します。

なお、市街化区域内において、800m 圏にかかる一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は都市機能誘導区域とします。

「6 - 3 . 誘導施設」で詳述しますが、800m 圏にかかる一体的な土地において、誘導施設に位置付けた施設が既に立地している場合は、その敷地を都市機能誘導区域として表示します。

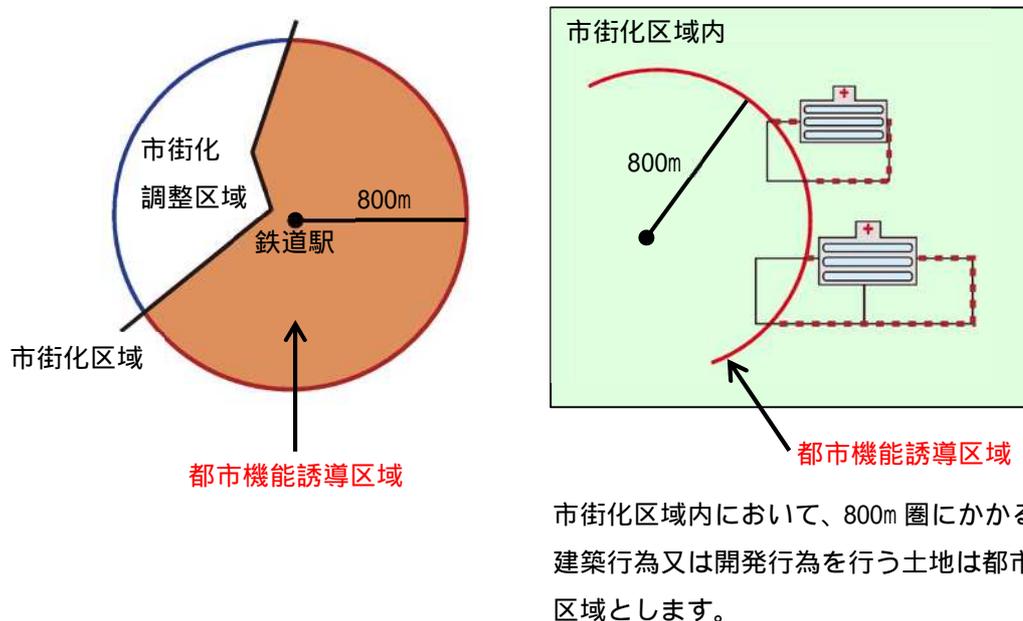


図 6 - 2 本市の都市機能誘導区域のイメージ図

6. 都市機能誘導に関する事項

流山市都市計画マスタープランでの位置付け	駅名	都市機能誘導区域名
流山新拠点	流山おおたかの森駅	流山おおたかの森駅周辺地区
副次交流拠点	南流山駅	南流山駅周辺地区
スポーツ・文化交流拠点	流山セントラルパーク駅	流山セントラルパーク駅周辺地区
地域生活拠点	運河駅	運河駅周辺地区
	江戸川台駅	江戸川台駅周辺地区
	初石駅	初石駅周辺地区
	流山駅	流鉄沿線地区
	平和台駅	
	鱒ヶ崎駅	
	豊四季駅（柏市域）	豊四季駅周辺地区
南柏駅（柏市域）	南柏駅周辺地区	



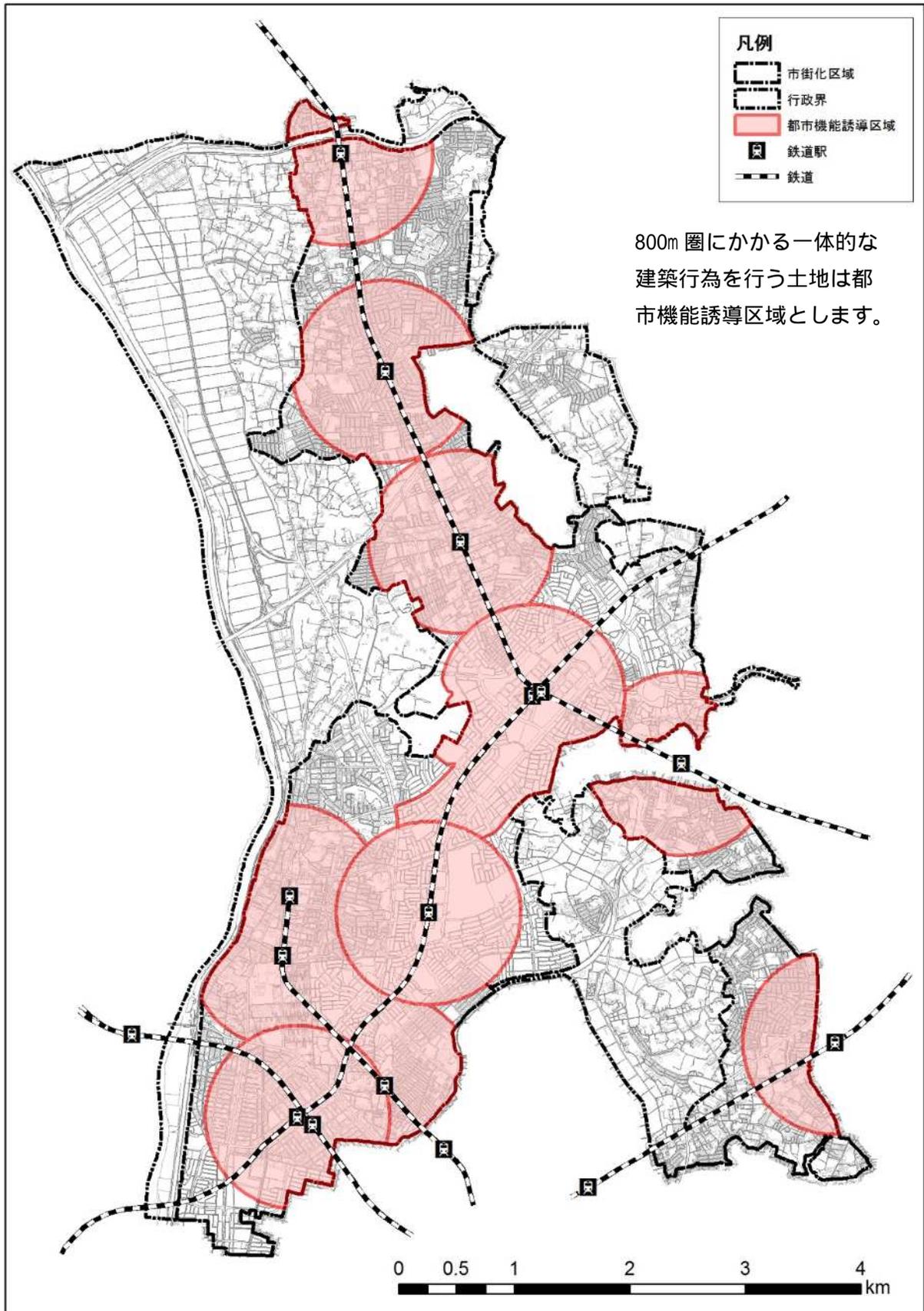


図 6 - 4 都市機能誘導区域 (全体図)

6. 都市機能誘導に関する事項

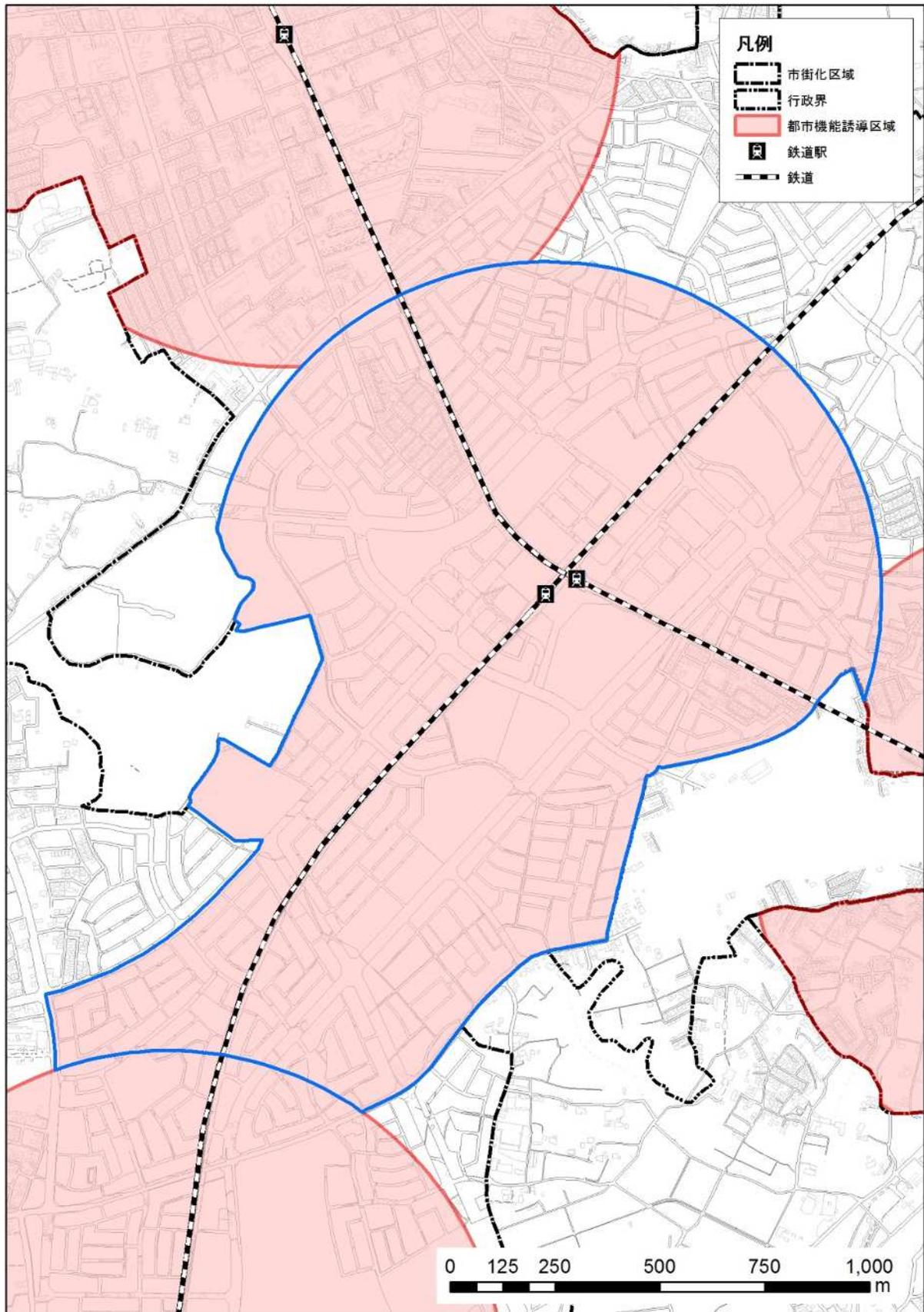


図6 - 5 都市機能誘導区域（流山おおたかの森駅周辺地区（青枠））

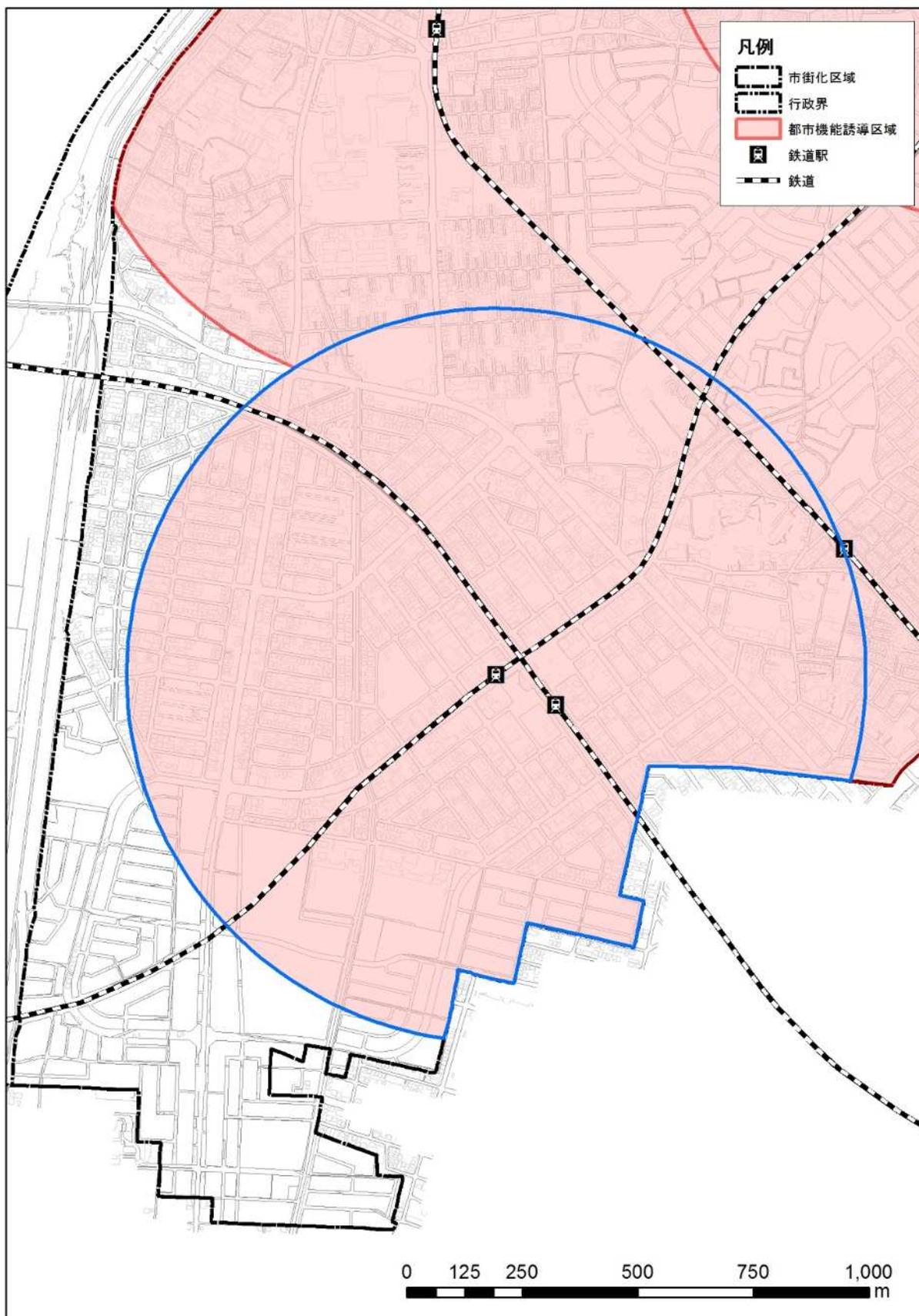


図6 - 6 都市機能誘導区域（南流山駅周辺地区（青枠））

6. 都市機能誘導に関する事項

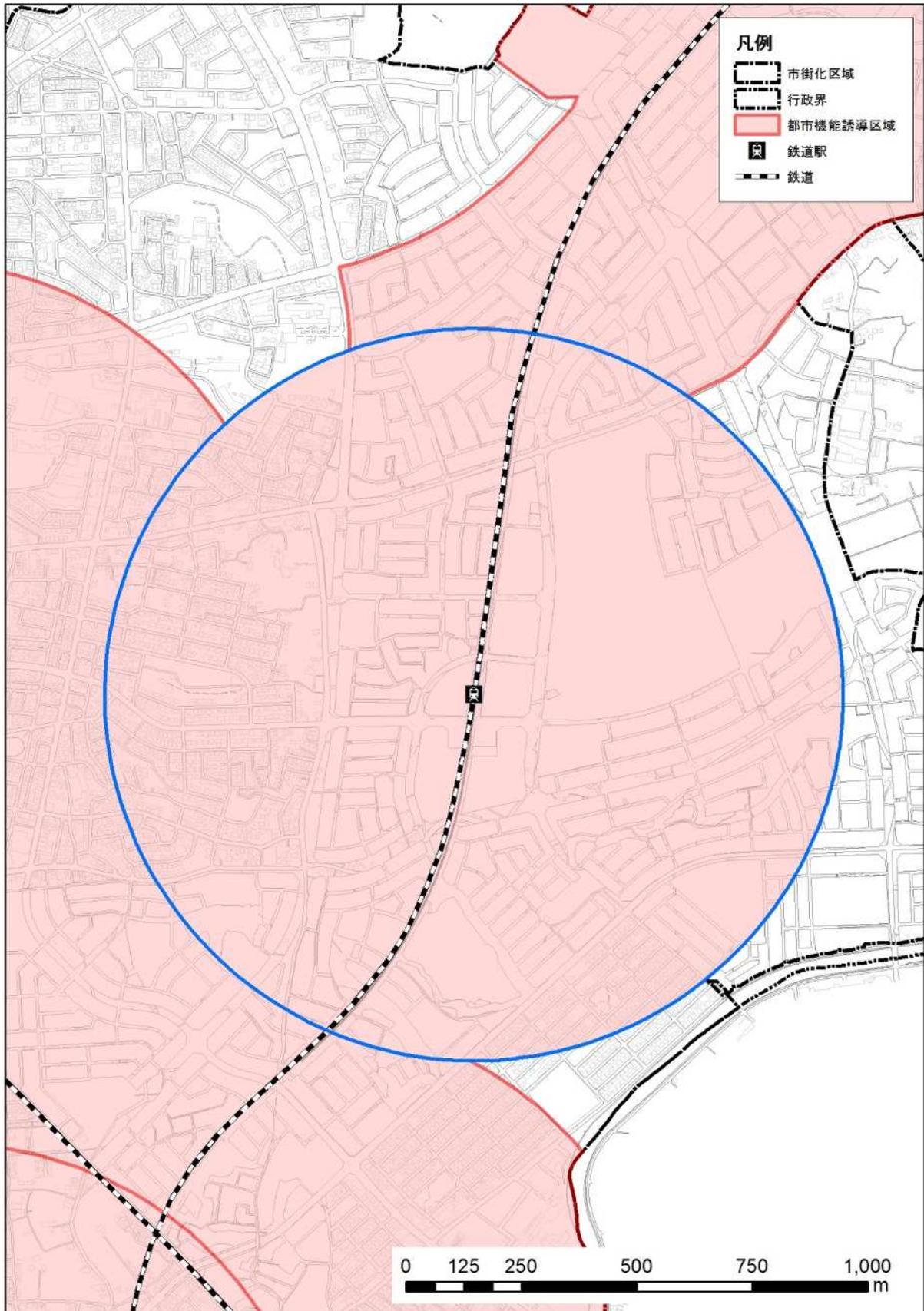


図6 - 7 都市機能誘導区域（流山セントラルパーク駅周辺地区（青枠））

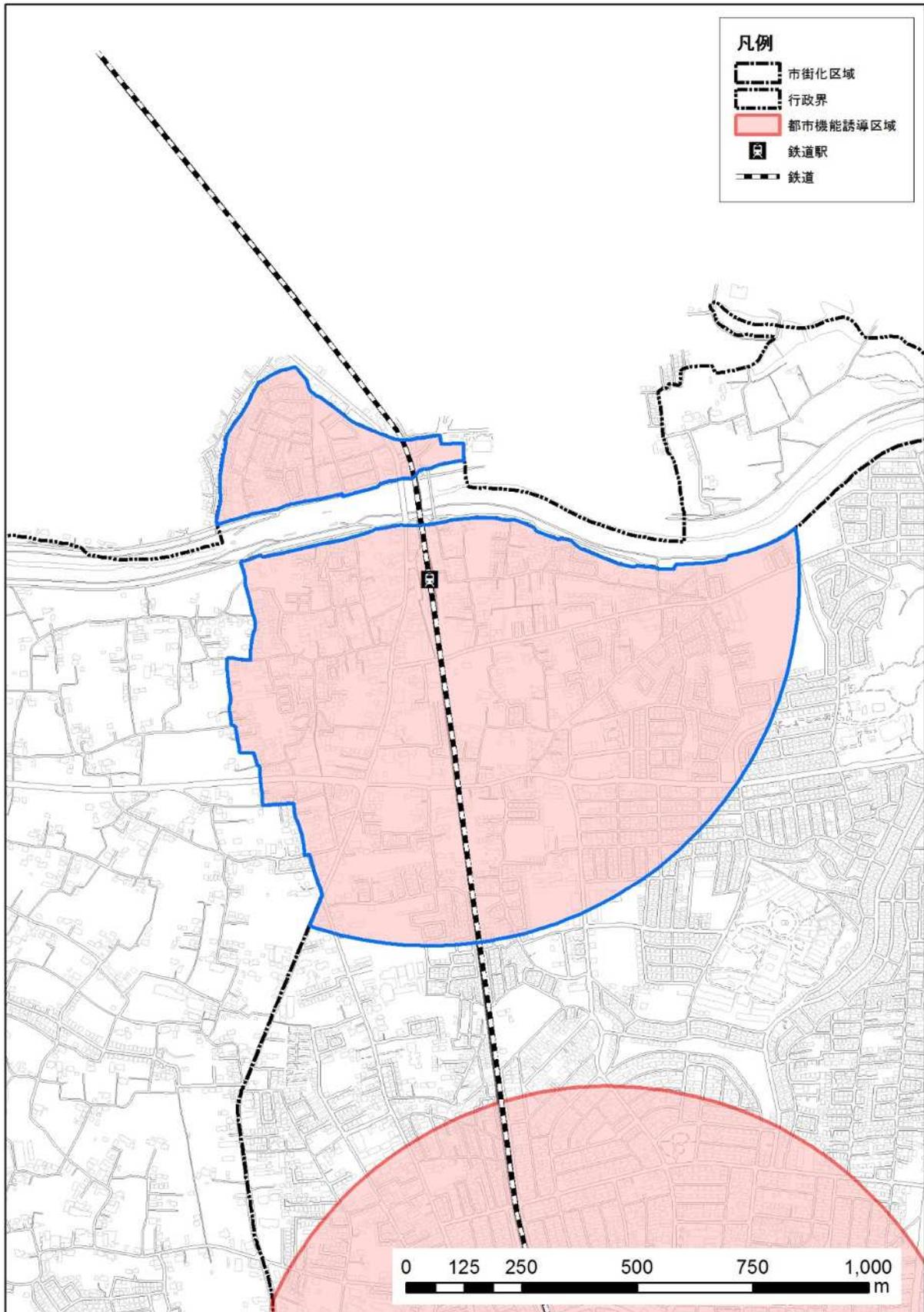


図 6 - 8 都市機能誘導区域（運河駅周辺地区（青枠））

6. 都市機能誘導に関する事項

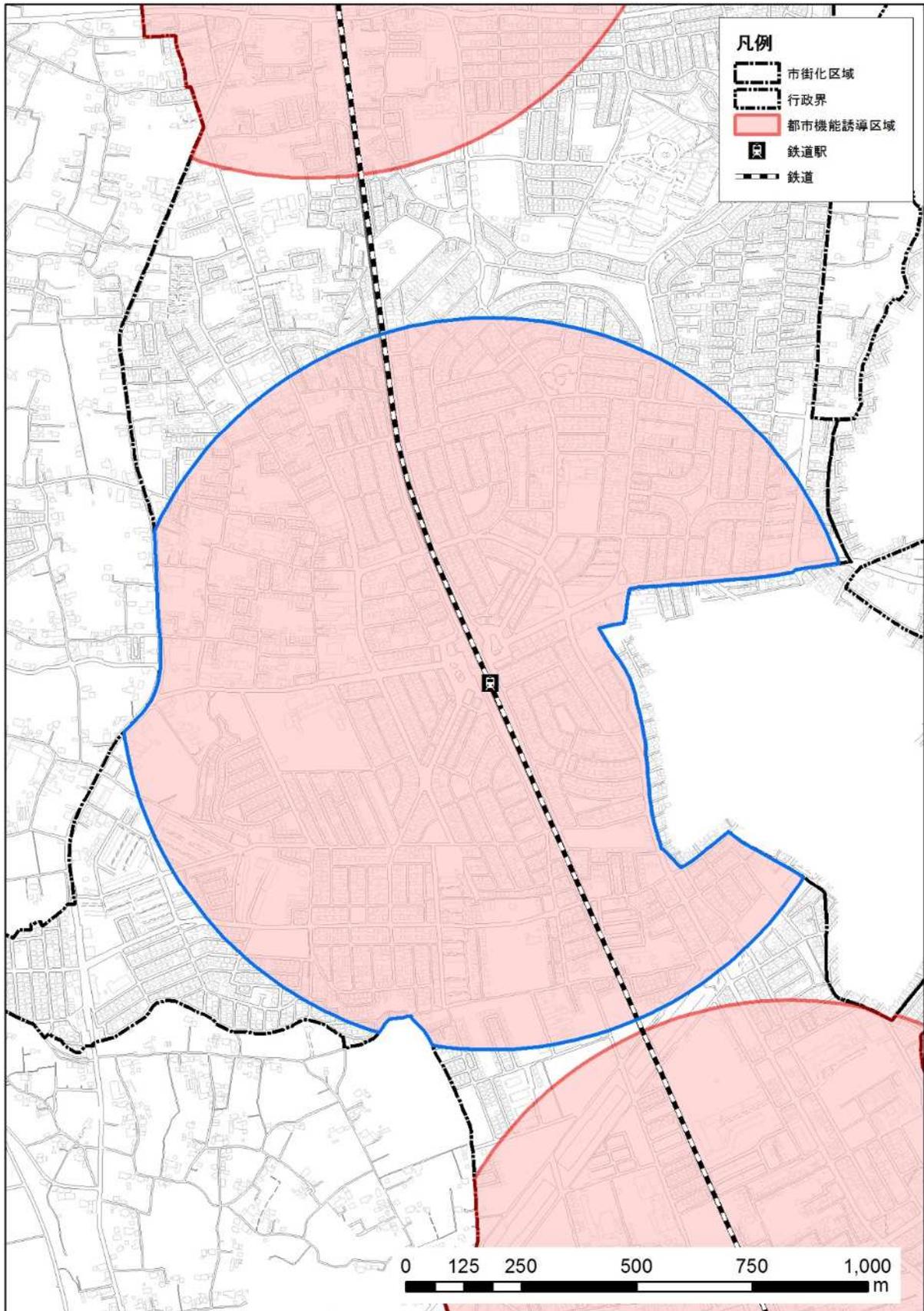


図6 - 9 都市機能誘導区域（江戸川台駅周辺地区（青枠））

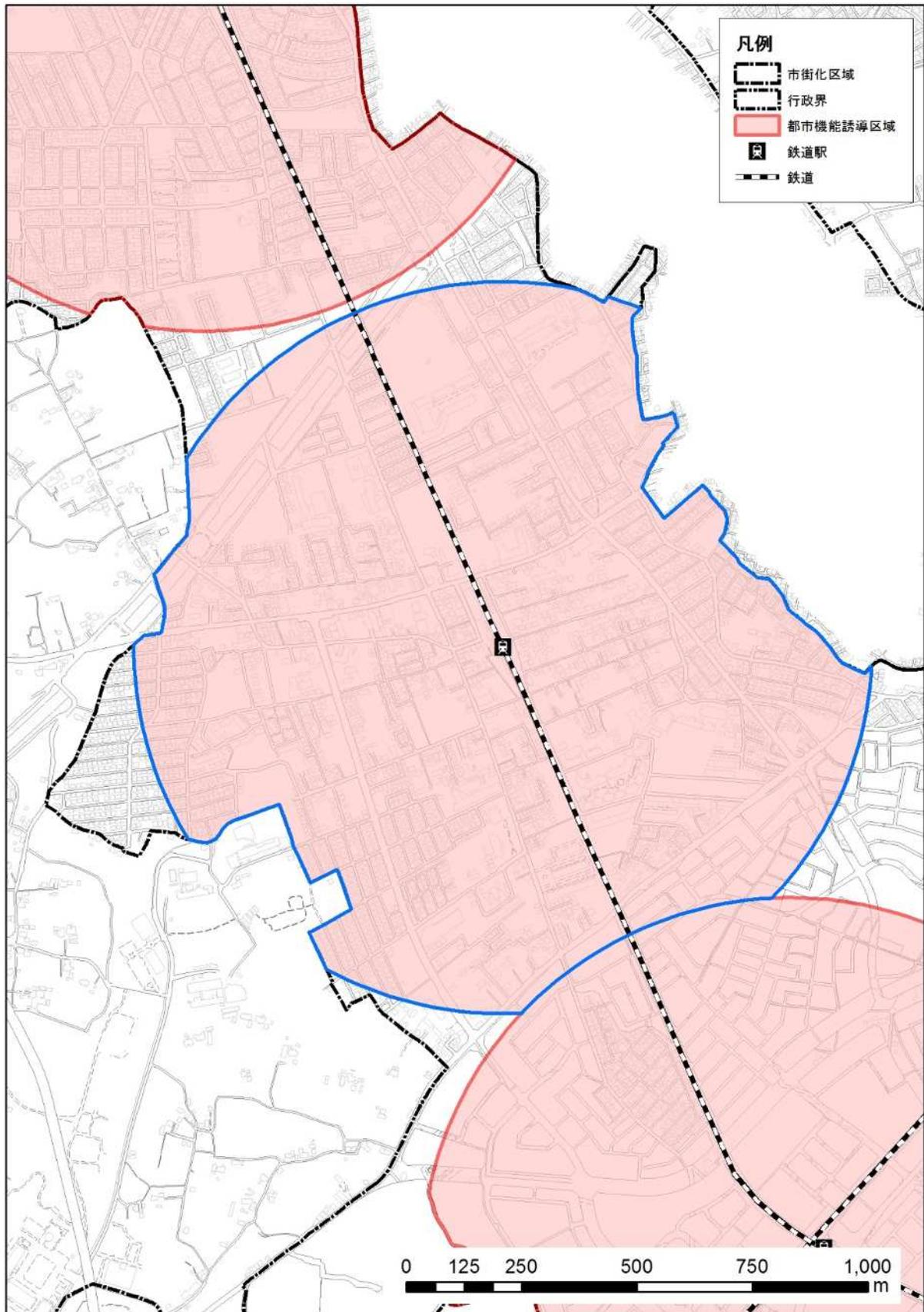


図 6 - 10 都市機能誘導区域（初石駅周辺地区（青枠））

6. 都市機能誘導に関する事項

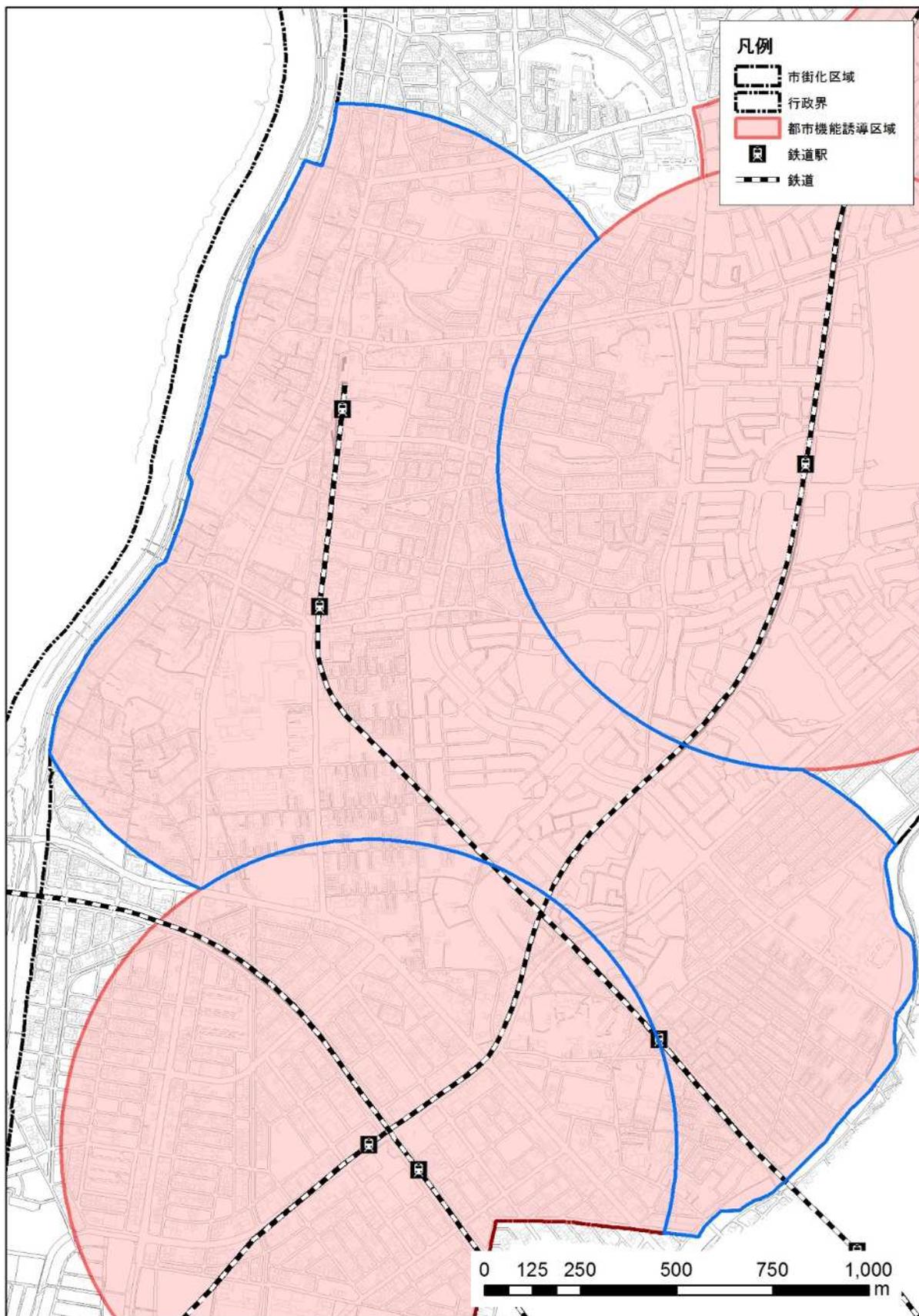


図 6 - 11 都市機能誘導区域（流鉄沿線地区（青枠））

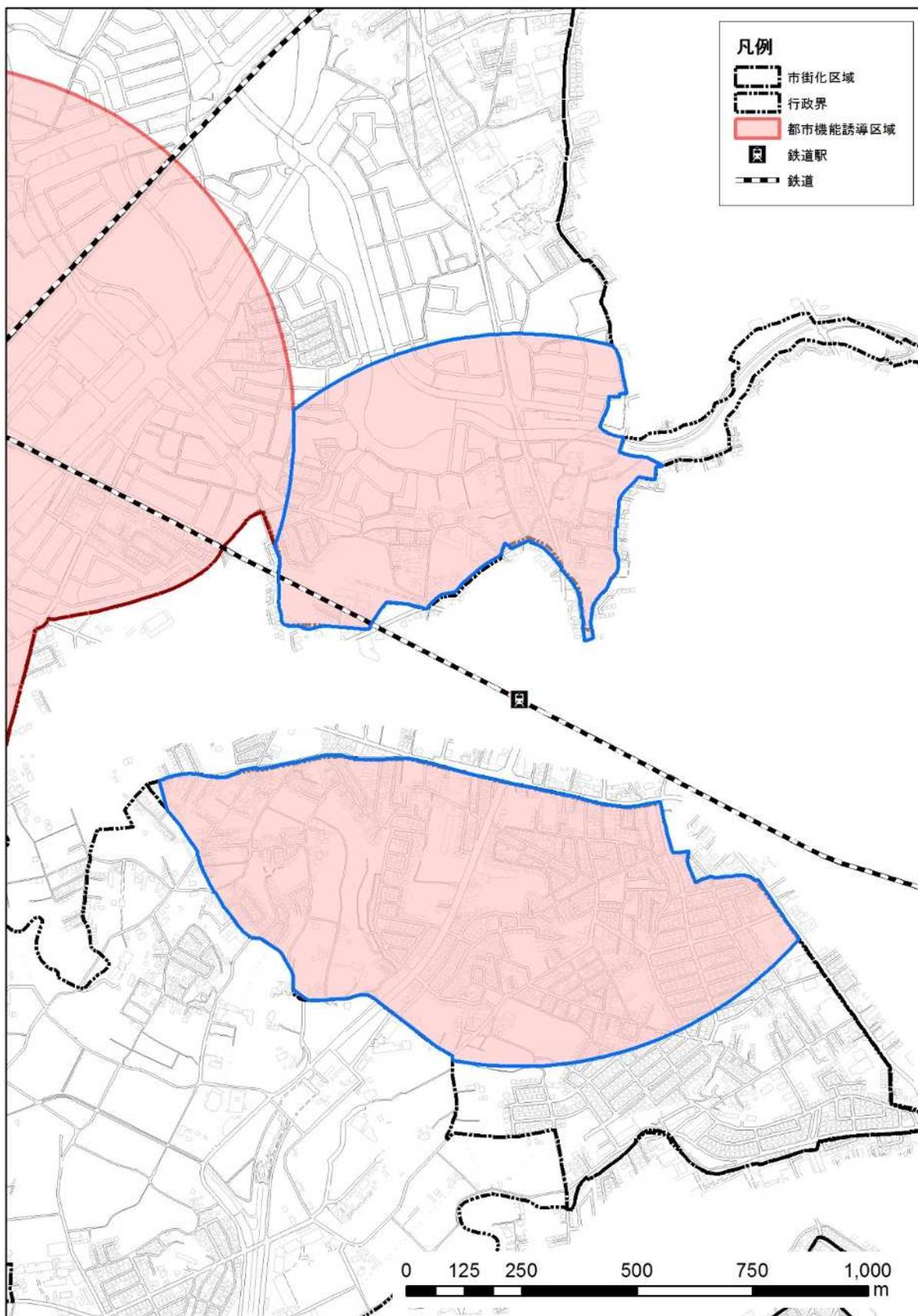


図6 - 12 都市機能誘導区域（豊四季駅周辺地区（青枠））

6 . 都市機能誘導に関する事項

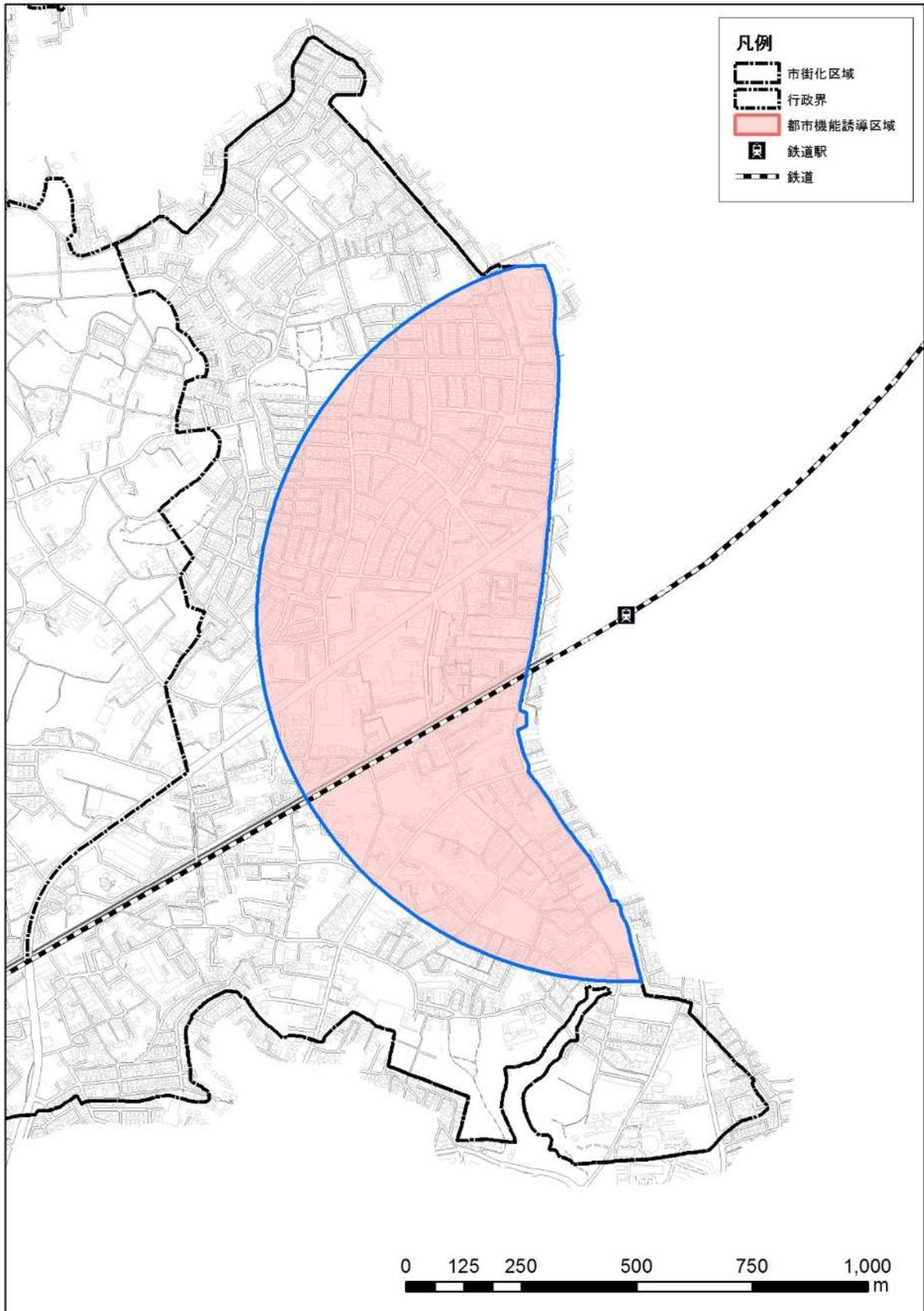


図 6 - 13 都市機能誘導区域（南柏駅周辺地区（青枠））

## 6 - 3 . 誘導施設

## 【誘導施設とは】

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するもので、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

都市機能増進施設：居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に大きく寄与するもの

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下が考えられます。

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中での必要性が高まる施設
- 子育て世代にとって、居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口を有する市役所支所等の行政施設

(都市計画運用指針(国土交通省)より引用)

## 【流山市の誘導施設】

本市における誘導施設は、どの世代にとっても日常生活する上で必要となる施設の維持・確保と、流山の躍動(発展)を支えるつくばエクスプレス沿線に、高次機能を備え都市全体の魅力や活力の向上を図る施設の維持・確保を踏まえて、以下の施設とします。

## 生活利便施設

- 各年齢層の居住者の生活利便性を維持するために、都市機能誘導区域内に維持・確保しておく、日常生活に必要な施設

## 高次都市施設

- 新たな市街地として整備が進むつくばエクスプレス沿線地区は、本市の中心拠点として賑わいや、スポーツ振興・文化交流等を提供する役割を担っており、都市全体の魅力や活力の向上を図る高次都市機能を提供する施設
- また、つくばエクスプレス沿線地区の急激な人口増加に対応し、人の生活・心を豊かにする施設

## 6. 都市機能誘導に関する事項

### 【生活利便施設の設定】

全ての都市機能誘導区域内に維持・確保する、生活利便施設は以下のとおりとします。

機能	誘導施設
医療機能	内科又は外科を有する病院・診療所 医療法第1条の5第1項に定める病院の内、診療科目に内科又は外科を含むもの 医療法第1条の5第2項に定める診療所の内、診療科目に内科又は外科を含むもの
商業機能	延床面積 1,500 m <sup>2</sup> 以上のスーパー、百貨店
福祉機能	通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設 居宅介護支援、地域包括支援センター、訪問介護、訪問看護、訪問リハビリステーション、通所介護（デイサービス）、通所リハビリステーション（デイケア）、小規模多機能型居宅介護に分類されるもの
保育機能	保育所 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第5項に定める保育所等

誘導施設（維持）・誘導施設（確保）の考え方は、以下のとおりです。

- 都市機能誘導区域内に、現在、1以上の施設が立地している誘導施設は、「誘導施設（維持）」に位置付け、将来にわたって当該都市機能誘導区域内でその機能を維持するための施策を検討します。
- 都市機能誘導区域内に、現在、立地していない誘導施設は、「誘導施設（確保）」に位置付け、誘導施設（確保）が都市機能誘導区域内に立地するための支援施策を検討します。

各都市機能誘導区域における、生活利便施設を整理した結果は、以下のとおりです。

都市機能誘導区域名	医療機能	商業機能	福祉機能	保育機能
流山おおたかの森駅周辺地区				
南流山駅周辺地区				
流山セントラルパーク駅 周辺地区				
運河駅周辺地区	( 2 )			
江戸川台周辺地区				
初石駅周辺地区				
流鉄沿線地区				
豊四季駅 ( 1 ) 周辺地区		( 2 )		( 2 )
南柏駅 ( 1 ) 周辺地区		( 2 )		

[ ] : 誘導施設（維持）、[ ] : 誘導施設（確保）

1 : 柏市域の駅

2 : 流山市域外の施設であり、隣接市との連携により施設の維持に努めます

## 【高次都市施設の設定】

つくばエクスプレス沿線各地区において、都市の魅力や活力向上を図るため、人口増加の中でも人の生活を豊かにするために設定する高次都市施設は、以下のとおりです。

都市機能誘導区域名	高次都市施設	設定趣旨
流山おおたかの森駅周辺地区	・複合商業施設 一般社団法人日本ショッピングセンター協会のSC取扱い基準に該当する施設	つくばエクスプレスと東武野田線が乗り入れ集客力のある地域として、都市の賑わいを生み出す施設
	・地域交流センター	子どもから高齢者までが集う地域交流拠点
	・送迎保育ステーション	子育て世代にとって流山の魅力をアピールし、活力向上を期待できる施設
	・教育施設 学校教育法第2条第2項に定める公立学校	急激な人口増加に対応し、人の生活・心を豊かにする施設
	・学童クラブ 児童福祉法第6条の3第2項に定める放課後児童健全育成事業を行う事業所	
・児童センター 児童福祉法第40条に定める児童厚生施設		
南流山駅周辺地区	・地域交流センター	子どもから高齢者までが集う地域交流拠点
	・送迎保育ステーション	子育て世代にとって流山の魅力をアピールし、活力向上を期待できる施設
	・学童クラブ 児童福祉法第6条の3第2項に定める放課後児童健全育成事業を行う事業所	急激な人口増加に対応し、人の生活・心を豊かにする施設
流山セントラルパーク駅 周辺地区	・教育施設 学校教育法第2条第2項に定める私立学校	公立学校にはない文化との交流が期待でき、子育て世代にとって流山の魅力をアピールし、活力向上を期待できる施設

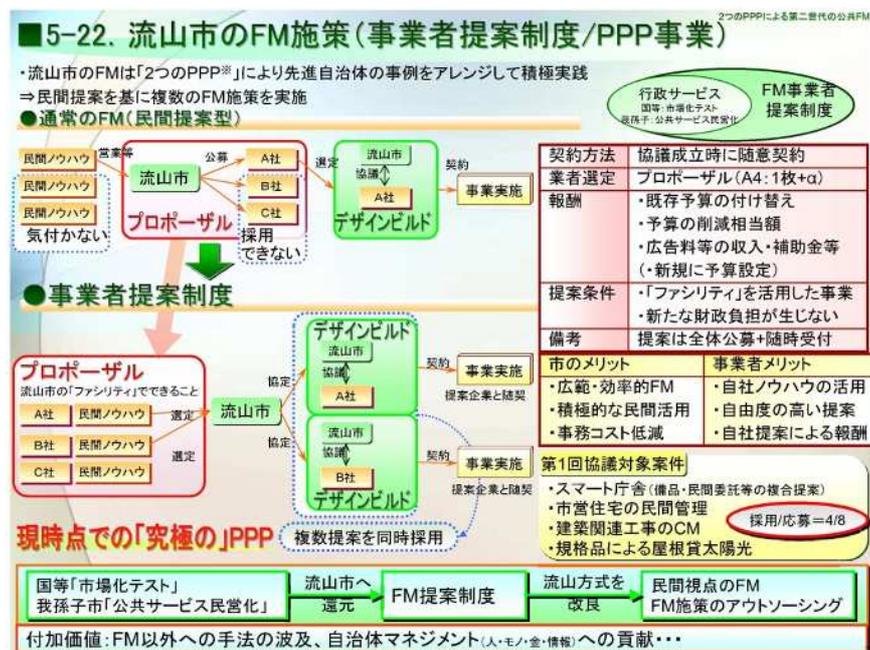
6. 都市機能誘導に関する事項

6 - 4 . 都市機能誘導に関する施策

本計画により、都市機能誘導区域外の区域で誘導施設の整備を行おうとする場合には、市への届出が必要となりますが、これは、対象となる行為を禁止する目的ではなく、市がその動きを事前に把握し、整備場所の都市機能誘導区域内への変更の可能性などを事業者と協議する機会を作ろうとするものです。

【市が行う施策】

- 「流山市総合計画後期基本計画」に位置付けられている6つの政策に基づく36本の各施策のもと、「流山市総合計画後期基本計画 下期実施計画」において、主要事業として位置付けられた199事業のうち、都市機能が立地するための事業として土地区画整理事業などの基盤整備を進めていきます。
- 本市では、保有する施設を財産ととらえ戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメント（以下「FM」という。）の一環として、公共施設や土地等を戦略的に自治体経営、まちづくりに活用することを目的として「PRE（公的不動産）推進事業」を主要事業に位置付けています。本市のFMの特徴である「2つのPPP（Public Private Partnership：官民連携/Public Public Partnership：自治体間連携）のもと、「民間にできることは民間に」の方針により、都市機能誘導区域内における誘導施設の維持・確保のため、民間事業者から本市の公的不動産（土地・建物）を活用した提案を求めるFM施策の事業者提案制度を引き続き、かつ、重点的に実施します。更に、施設の維持管理・運営コストを抑制しつつサービスの質を向上させるため、ソフト面でも「民間にできることは民間に」を基本として指定管理者制度などを積極的に活用していきます。



出典：PRE 推進に関する基本方針概要（流山市）

- 都市機能誘導区域外においても、当然のことながら、「PRE 推進事業」を実施していきます。その際も、「民間にできることは民間に」の方針により、本市の保有する公共施設が全国平均と比較して約半分（1.67 m<sup>2</sup>/人）と良好な状況を維持しつつ、安易な新規施設の新築・増築は行いません。庁舎・消防・学校・供給処理施設は自治体経営、まちづくりの根幹に係る主要施設であり、災害時の防災拠点としての機能、民間の代替可能性も低いことから市が保有・経営することを原則とします。これらの施設に関しては、重点投資により施設の基本性能の維持・向上を図りつつ、他用途の施設の複合化・集約化により地域コミュニティの核・防災拠点として有効活用を図ります。集会施設・文化施設・スポーツ施設などの一般施設は、稼働率・利用人数やコストなどのデータを集約・分析しつつ、機能維持・向上を図るものとします。経営状況が良好な施設・自治体経営やまちづくりに貢献する施設を中心に投資することとし、改善が難しいもの、民間での代替サービスの提供が可能なものは売却等による財産処分の対象とします。また、都市機能誘導区域で実施する FM 施策の事業者提案制度や指定管理者制度なども引き続き検討していきます。

## 6 . 都市機能誘導に関する事項

### 6 - 5 . 届出制度について

---

本計画区域内の都市機能誘導区域外における誘導施設（維持）、誘導施設（確保）の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設（維持）、誘導施設（確保）を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、本市への届出が義務付けられます。

一体的な建築行為又は開発行為が行われる土地であって、都市機能誘導区域と市街化調整区域を含む場合は、届出が必要になります。

#### 【届出の対象となる行為（都市機能誘導区域外）】

- 誘導施設（維持）・誘導施設（確保）を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
- 誘導施設（維持）・誘導施設（確保）を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し誘導施設（維持）・誘導施設（確保）を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し誘導施設（維持）・誘導施設（確保）を有する建築物とする場合  
各都市機能誘導区域により、設定している誘導施設が異なるため、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設を設置する場合は届出が必要となります。

## 7. 目標値の設定

本計画および全庁的な施策を実施し、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりを進め、かつ、地域に必要な施設が維持・確保されることにより、全国的な人口減少・少子高齢化が進むなかでも、本市は想定される人口の増加を実現し、活力のある、持続可能な都市経営を目指します。

そこで、本計画の目標年次である平成42年（2030年）においても活力ある、持続可能な流山となるよう、以下の目標を設定します。

### 【都市機能に関する目標値】

目標とする内容	単位	基準値	目標値
		平成28年	平成42年
都市機能誘導区域内に維持・確保すべき誘導施設（生活利便施設）が充足している区域の数	区域	7	9 (全区域)
都市機能誘導区域内に維持・確保すべき誘導施設（高次都市施設）が充足している区域の数	区域	2	3 (全区域)

全ての都市機能誘導区域内で、生活利便施設を充足させることを目標とします。また、つくばエクスプレス3駅については、高次都市施設についても充足させることを目標とします。

### 【居住に関する目標値】

目標とする内容	単位	基準値	目標値
		平成27年	平成42年
居住誘導区域内の人口密度 (住民基本台帳ベース)	人/ha	約75	約82

目標人口を達成した際の、居住誘導区域内の人口密度を目標とします。

目標人口は、流山市総合計画後期基本計画下期実施計画 まち・ひと・しごと創生総合戦略における推計値186,000人と設定。

### 【公共交通に関する目標値】

目標とする内容	単位	基準値	目標値
		平成28年	平成42年
公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	約51	約55

目標人口を達成し、公共交通の維持・向上を図ることを目的に、目標人口を達成した際の、公共交通沿線地域の人口密度を目標とします。

目標人口は、【居住に関する目標値】と同じ。平成42年の公共交通のルートは、基準年と同じと設定。

## 8 . 評価方法

本計画の実現に向け、概ね5年ごとを目安に、本計画で設定した目標値の達成状況の評価を行います。

また、本計画については、平成42年(2030年)の都市の姿を展望するとともに、あわせて、その先の将来も考慮する必要があり、必要に応じて計画の見直し等を行う動的な計画として運用すべきであると国が定めております。

そのため、本市の人口動向はもちろんのこと、国全体の人口動態についても注視し、近年移り変わりの早い社会経済情勢の変化や災害リスクが高い地域の変更等が生じた場合など、様々な課題に対応するため、必要に応じ適宜見直しを実施します。

# 資料編



# 資料編 目次

1 . 流山市の都市分析 .....	65
1 - 1 . 人口 .....	65
1 - 2 . 産業 .....	68
1 - 3 . 土地利用 .....	74
1 - 4 . 建物 .....	77
1 - 5 . 都市施設 .....	80
1 - 6 . 都市機能 .....	81
1 - 7 . 交通 .....	93
1 - 8 . 地価 .....	95
1 - 9 . 自然的環境 .....	97
1 - 10 . 公害及び災害 .....	99
1 - 11 . 財政 .....	104
2 . 流山市の都市構造分析.....	105
2 - 1 . 都市構造の評価に関するハンドブックに基づく評価指標の設定.....	105
2 - 2 . 現況都市構造分析 .....	106
2 - 3 . 全国都市及び三大都市圏との比較結果.....	119
3 . 国等が行う誘導施策.....	121
3 - 1 . 居住に関する誘導施策 .....	121
3 - 2 . 都市機能誘導に関する施策 .....	122
4 . 流山市立地適正化計画策定経緯等.....	123
4 - 1 . 策定の経緯 .....	123
4 - 2 . 検討の体制 .....	125



## 1. 流山市の都市分析

### 1-1. 人口

#### (1) 人口の推移

本市の人口は、平成 27 年 4 月 1 日時点で 173,556 人となっており、平成 16 年 4 月 1 日時点の 150,706 人から増加傾向にあります。この人口増加は、平成 17 年のつくばエクスプレス開業に伴い市内に新駅が設置され、土地区画整理事業が進められていることが主な要因と考えられます。

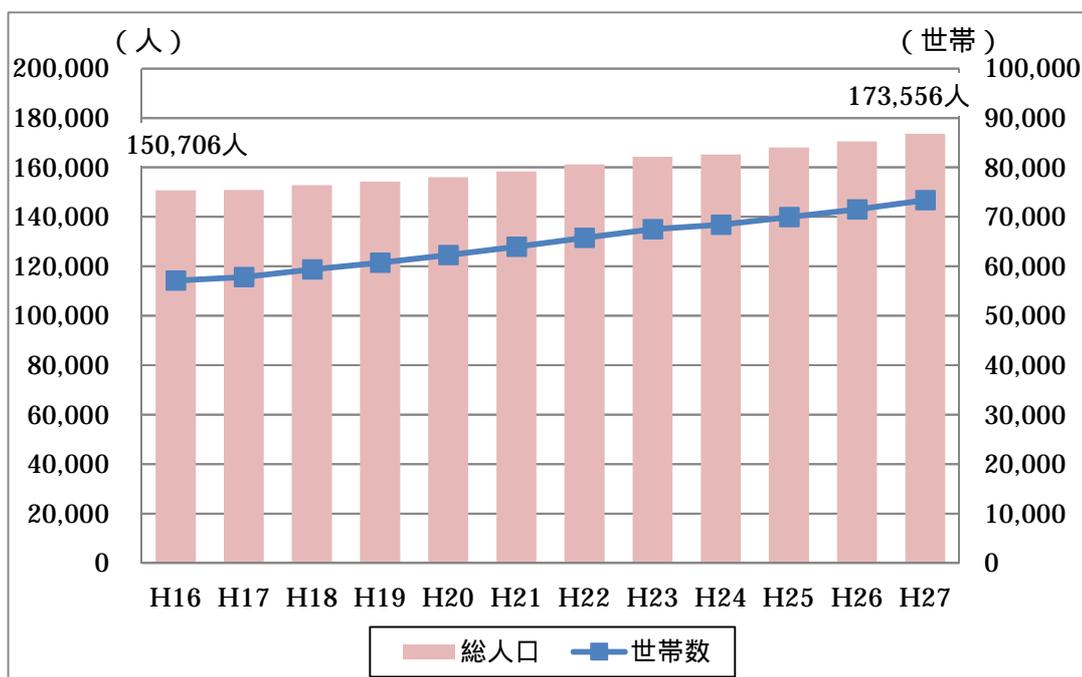


図 本市の人口・世帯数の推移

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。

この人口推移状況は、町丁目人口の増減状況を見ると、つくばエクスプレス沿線のまちづくりの推進を受け、比較的市域中央から南西にかけての町丁目人口増加傾向にあり、市街化調整区域などを中心に人口減少傾向が見受けられる状況となっています。

また、参考として平成 17 年から平成 22 年において、本市から他都市へ居住先を移した人口（流出）は、総数 19,577 人で内訳が県内 9,277 人、県外 10,300 人と、最も多く流出したのは柏市の 3,696 人となっています。

本市へ他都市から居住先を移した人口（流入）は、総数 29,346 人で内訳が県内 11,067 人、県外 17,409 人と、最も多く流入したのは東京都の 5,483 人となっています。

(2) 年齢階級別人口

本市の年齢階級別人口は、平成 27 年 4 月 1 日時点で 15 歳未満人口 24,855 人、15～64 歳人口 107,642 人、65 歳以上人口 41,059 人となっています。

平成 16 年からの推移では、15 歳未満人口が少子化の進む国全体の傾向に反し、4,498 人増(122.1%増)、15～64 歳人口が 776 人増(100.7%増)、65 歳以上人口が 17,576 人増(174.8%)となっており、全ての年齢階級で増加していますが、65 歳以上の人口の増加率が一番大きくなっています。

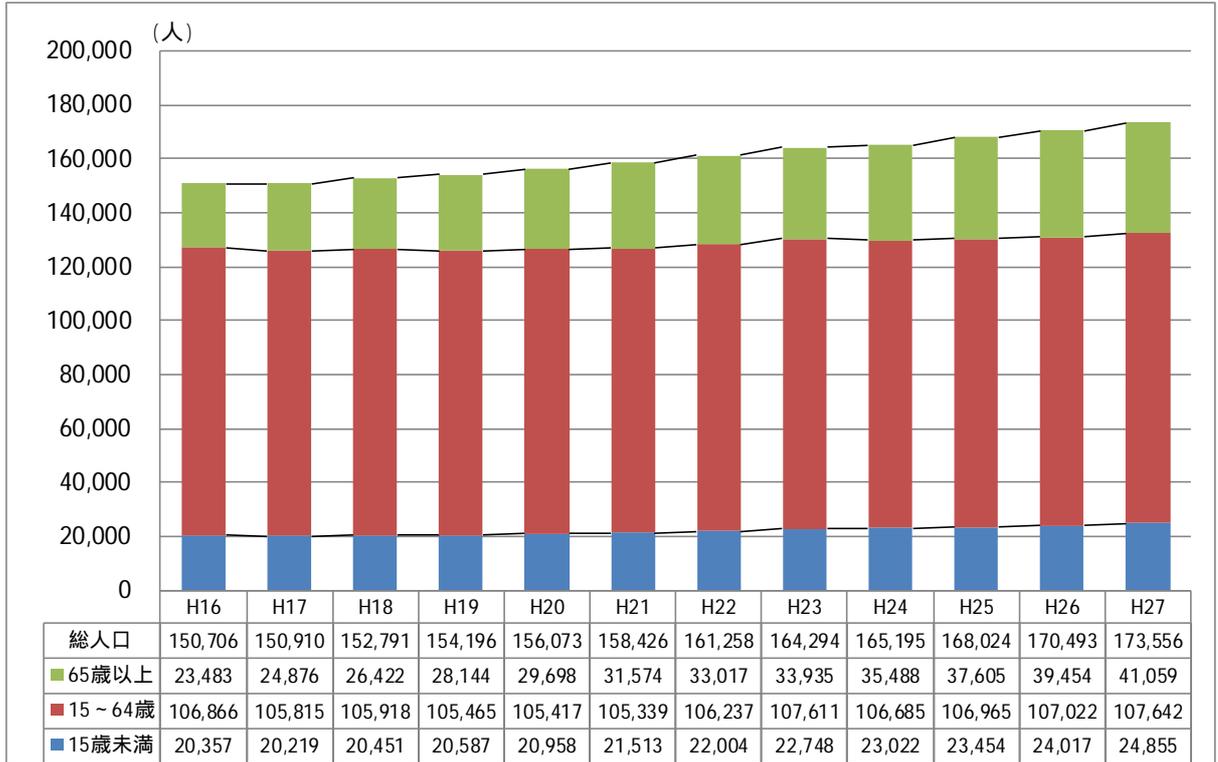


図 本市の年齢階層別人口の推移

資料：住民基本台帳

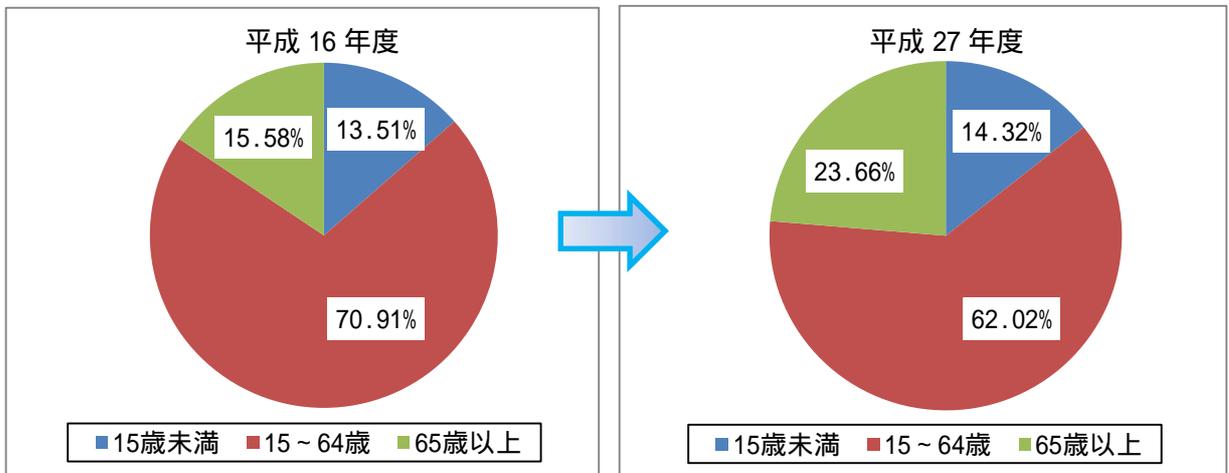


図 本市の平成 16 年と平成 27 年の年齢階層別人口の構成比の動向

資料：住民基本台帳

## (3) 区域区分別人口

本市の区域区分別人口は、平成22年10月1日時点で市街化区域152,181人（面積2,151haのため、人口密度約70.75人/ha）、市街化調整区域11,803人となっています。

平成12年からの推移では、市街化区域が14,223人増、市街化調整区域が766人減となっています。

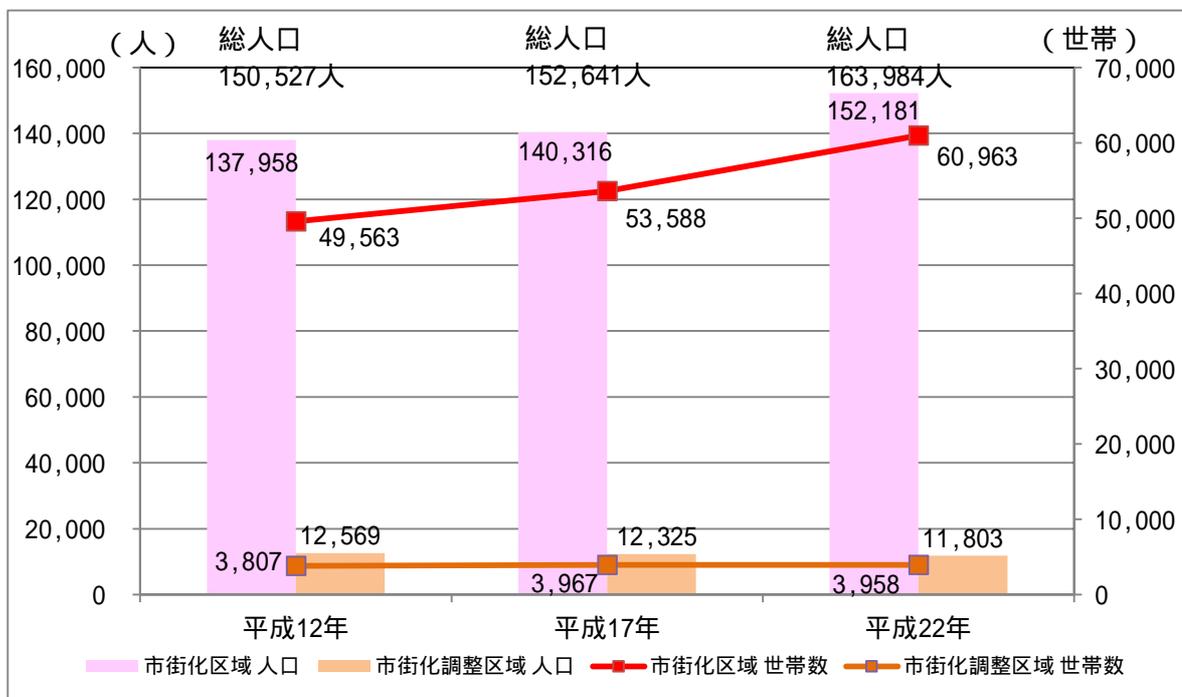


図 本市の区域区分人口(世帯数参考)の推移

資料：国勢調査

1 - 2 . 産業

(1) 産業就業別人口

本市の産業就業別人口は、平成 22 年 10 月 1 日時点で 77,569 人となっており、平成 12 年の 73,246 人から増加傾向にあります。

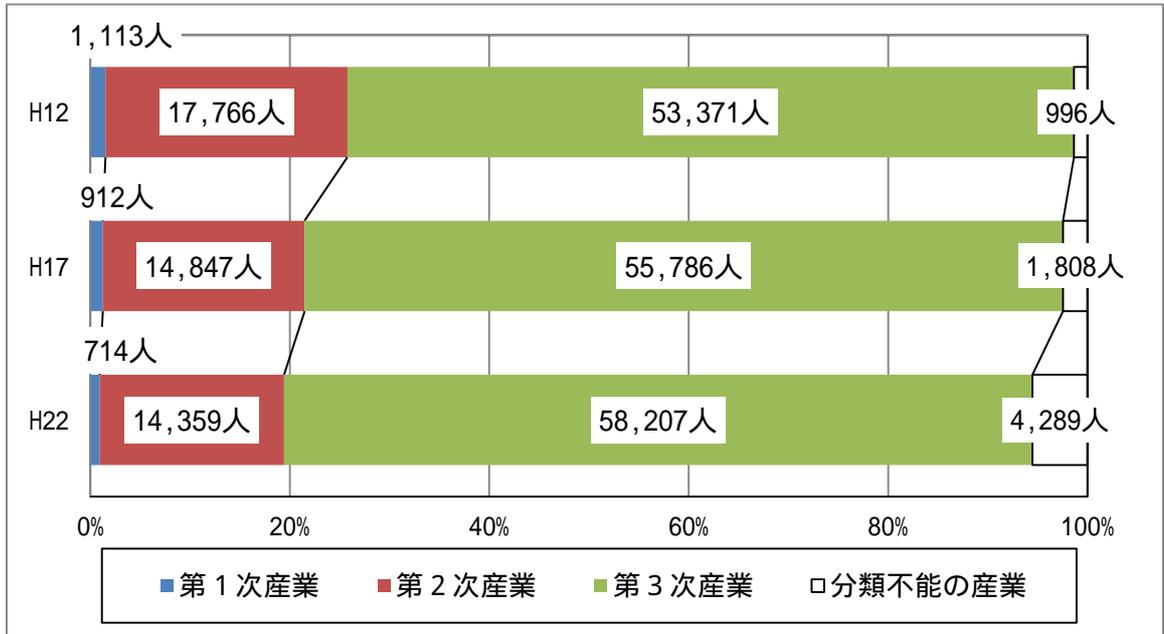


図 本市の3区分産業別就業人口の推移

資料：国勢調査

(2) 農業

本市の農業は、平成 22 年 2 月 1 日時点で農家数 371、経営耕地面積 325ha となっており、平成 12 年から農家数 456 減、経営耕地面積 203ha 減と減少傾向にあります。

表 本市の農家数、経営耕地面積の推移

	農家数	経営耕地面積
平成 12 年	827	528ha
平成 17 年	477	399ha
平成 22 年	371	325ha

資料：流山市統計書

表 本市の農地転用の推移

	件数	筆数	面積
平成 16 年	275	498	138,622 m <sup>2</sup>
平成 17 年	316	503	150,528 m <sup>2</sup>
平成 18 年	302	466	171,156 m <sup>2</sup>
平成 19 年	312	559	152,280 m <sup>2</sup>
平成 20 年	241	373	124,979 m <sup>2</sup>
平成 21 年	230	375	158,062 m <sup>2</sup>
平成 22 年	259	434	124,039 m <sup>2</sup>
平成 23 年	293	533	257,266 m <sup>2</sup>
平成 24 年	518	1865	835,178 m <sup>2</sup>
平成 25 年	495	917	574,465 m <sup>2</sup>
平成 26 年	359	733	330,383 m <sup>2</sup>
合計	3,600	7,256	3,016,958 m <sup>2</sup>
平均	327	660	274,269 m <sup>2</sup>

資料：流山市統計書

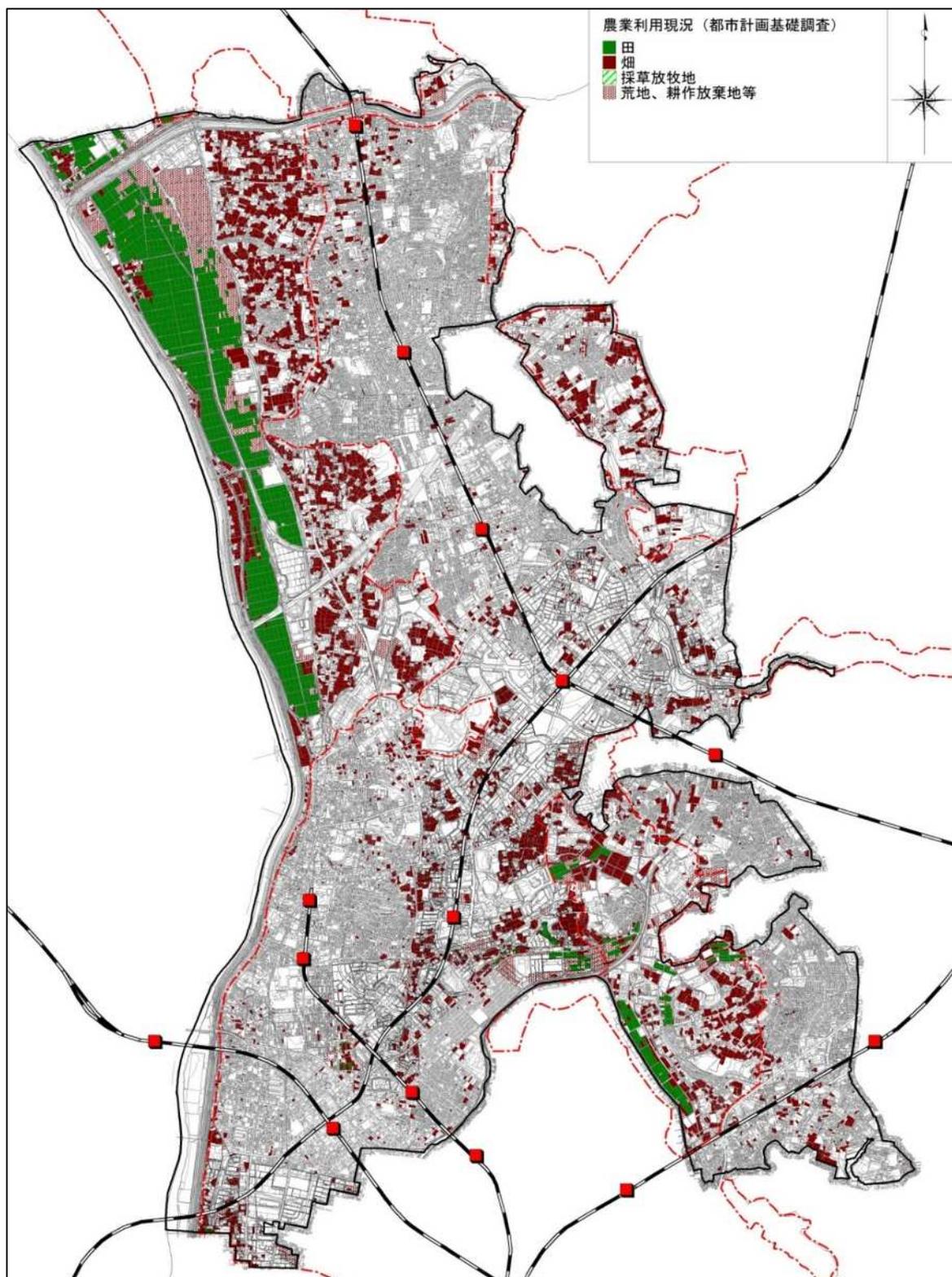


図 本市の農地分布状況

資料：都市計画基礎調査

(3) 工業

本市の工業は、平成25年時点で事業所数86、従業者数2,155人、製造品出荷額40,408百万円となっており、平成16年から事業所数35減、従業者数551人減、製造品出荷額10,299百万円減と全体として減少していますが、平成22年から従業者と製造品出荷額は微増傾向にあります。

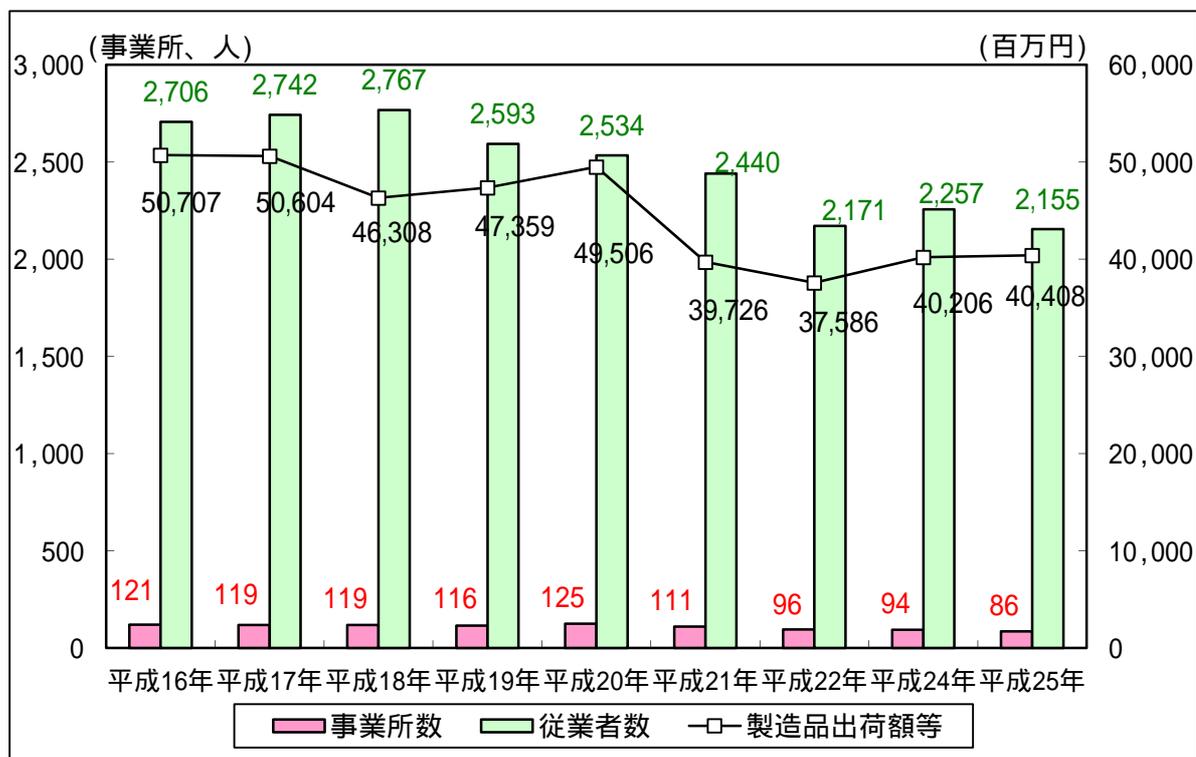


図 本市の工業(事業所・従業者・製造品出荷額等)の推移

資料：工業統計調査(平成23年は未実施)

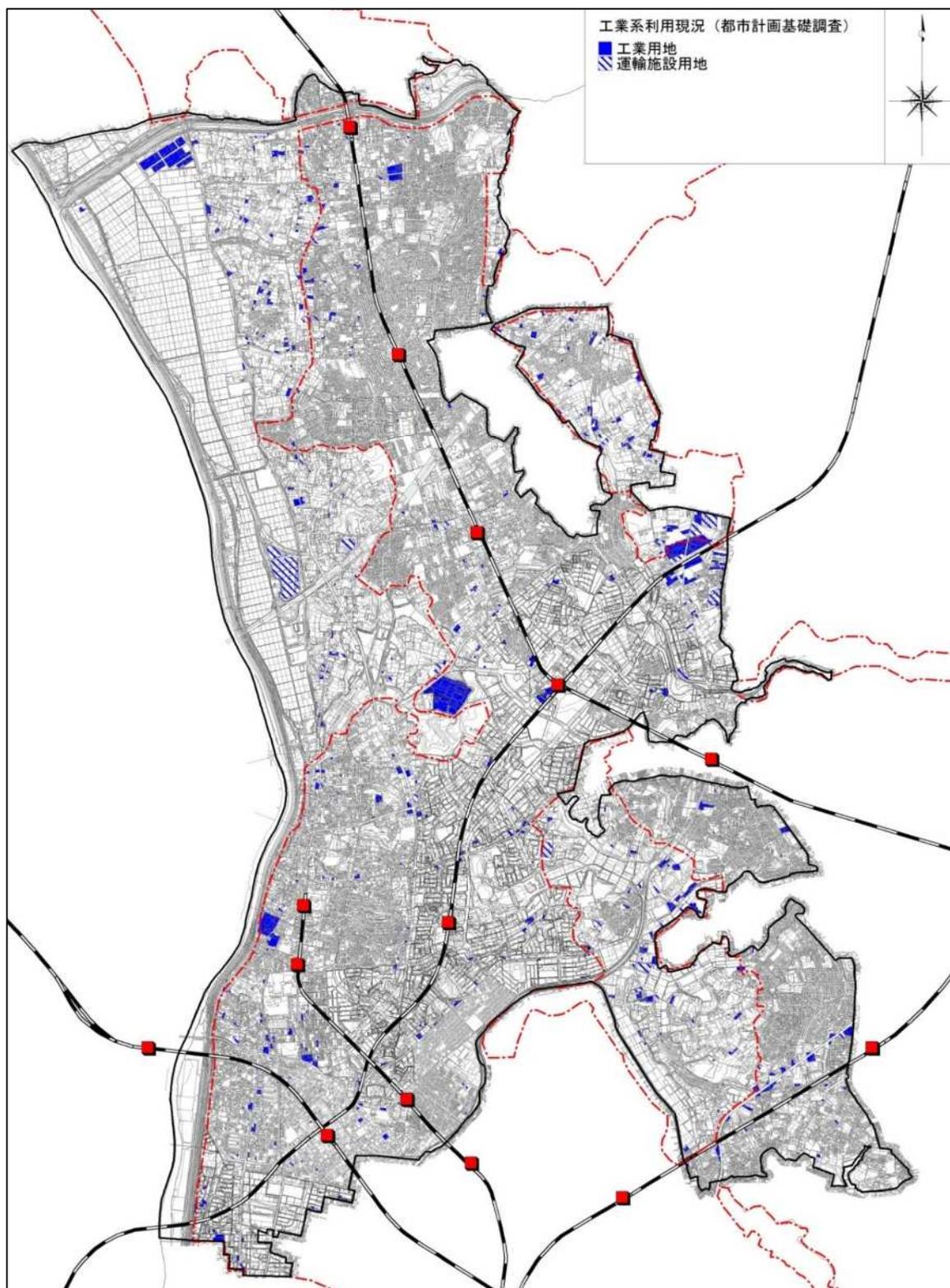


図 本市の工業用地分布状況

資料：都市計画基礎調査

(4) 商業

本市の商業は、平成24年時点で商店数736店、従業者数6,242人、小売業商品販売額90,136百万円、売場面積112,756㎡と、平成9年から商店数359店減、従業者数767人減、小売業商品販売額34,483百万円減、売場面積17,407㎡増と売場面積を除いて減少傾向となっています。

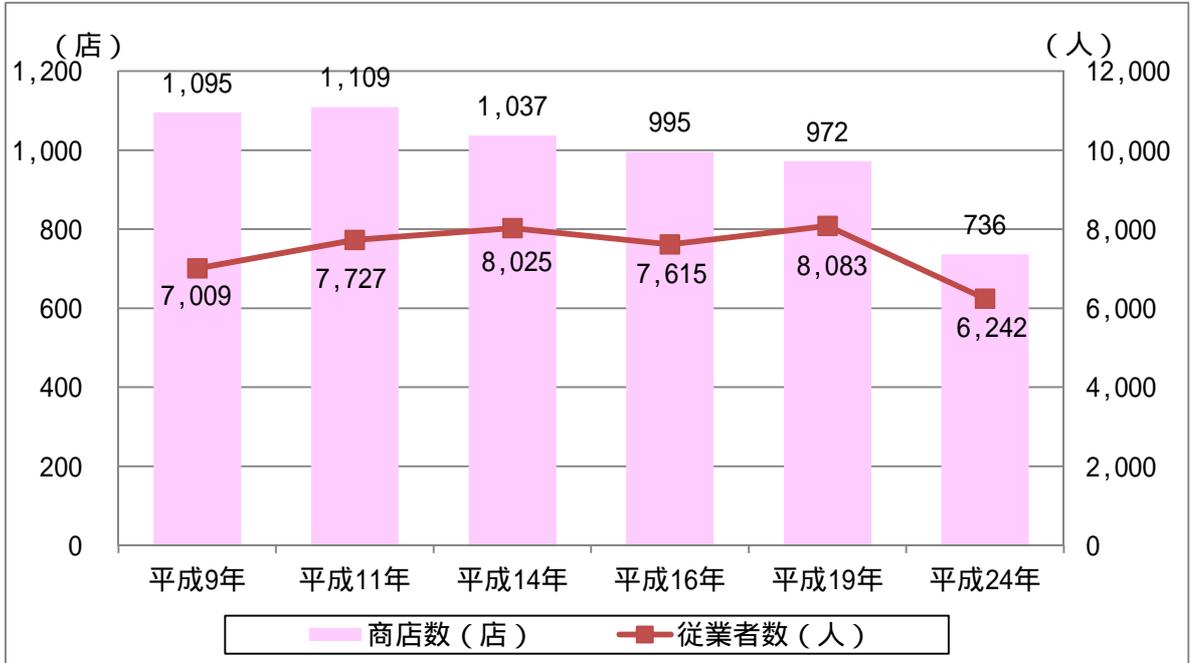


図 本市の商業(商店数・従業者数)の推移

資料： 商業統計調査、平成24年から経済センサス

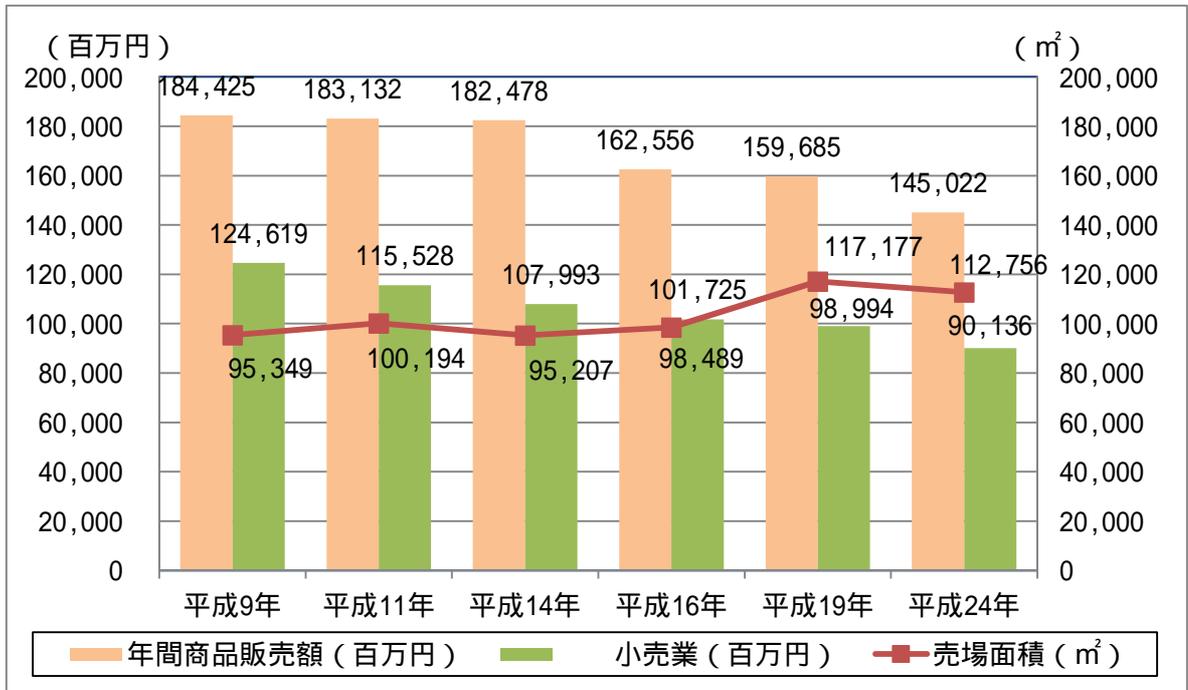


図 本市の商業(年間商品販売額・売場面積)の推移

資料： 商業統計調査、平成24年から経済センサス

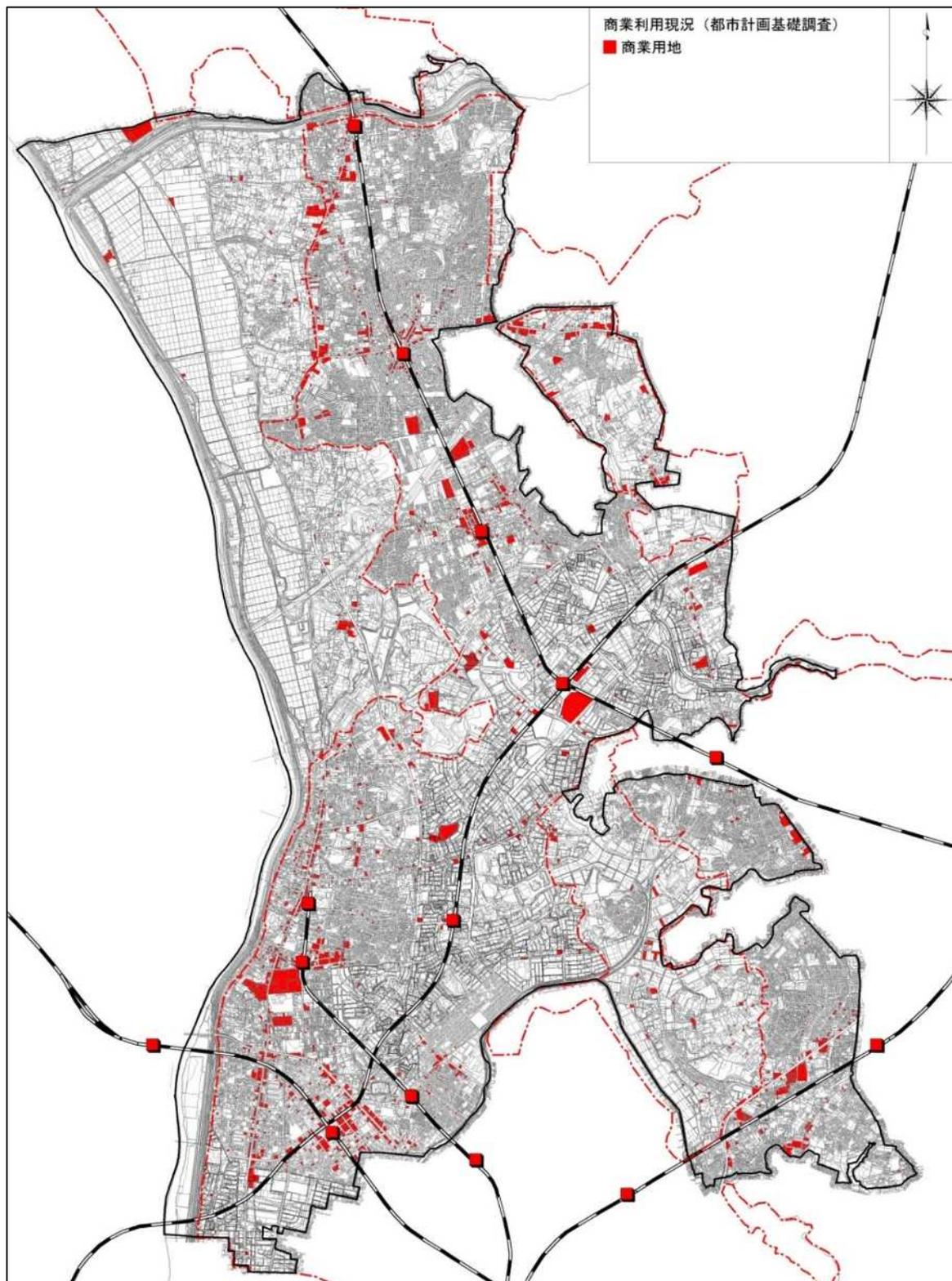


図 本市の商業用地分布状況

資料：都市計画基礎調査

1 - 3 . 土地利用

本市の土地利用は、市街化区域内で住宅、道路、その他の空地の順となっています。

【住居系用途地域】

第1種低層住居専用地域から第1種住居地域では、市街化区域内全体の傾向と同様な傾向を示しています。（ただし、第2種中高層住居専用地域を除く。）

第2種住居地域では、道路、住宅、その他の空地及び商業の順、準住居地域では、その他の空地、住宅、道路及び商業の順となっています。

【商業系用途地域】

近隣商業地域では、その他の空地、道路、商業及び住宅の面積の順、商業地域では、道路、商業、その他の空地及び住宅の順となっています。

【工業系用途地域】

準工業地域では、その他の空地、道路、住宅、商業及び工業の面積の順、工業地域では、工業、住宅、商業及び道路の順となっています。

この中で、「その他の空地」については、つくばエクスプレス沿線における開発などもあり、造成中の用地が含まれていることから、各用途地域での上位を占める状況になっているものと想定されます。

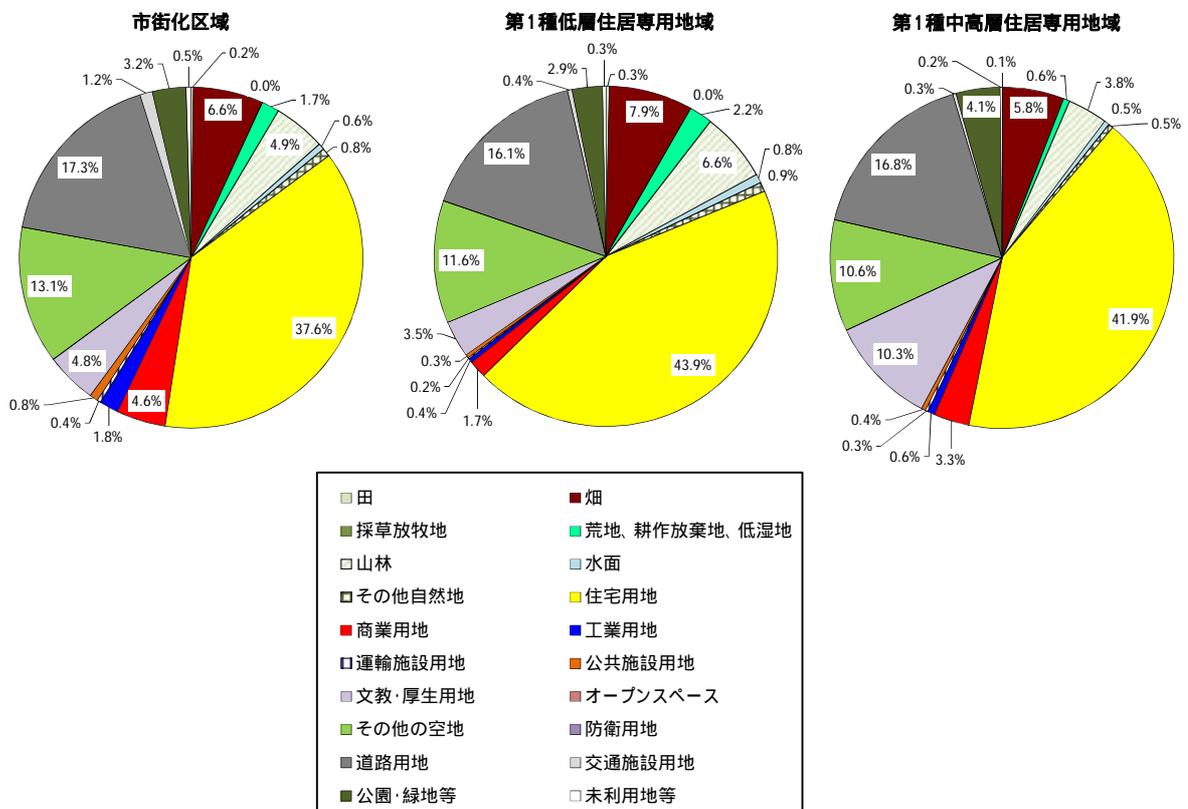


図 本市の土地利用状況（市街化区域全体～第1種中高層住居専用地域）

資料：都市計画基礎調査

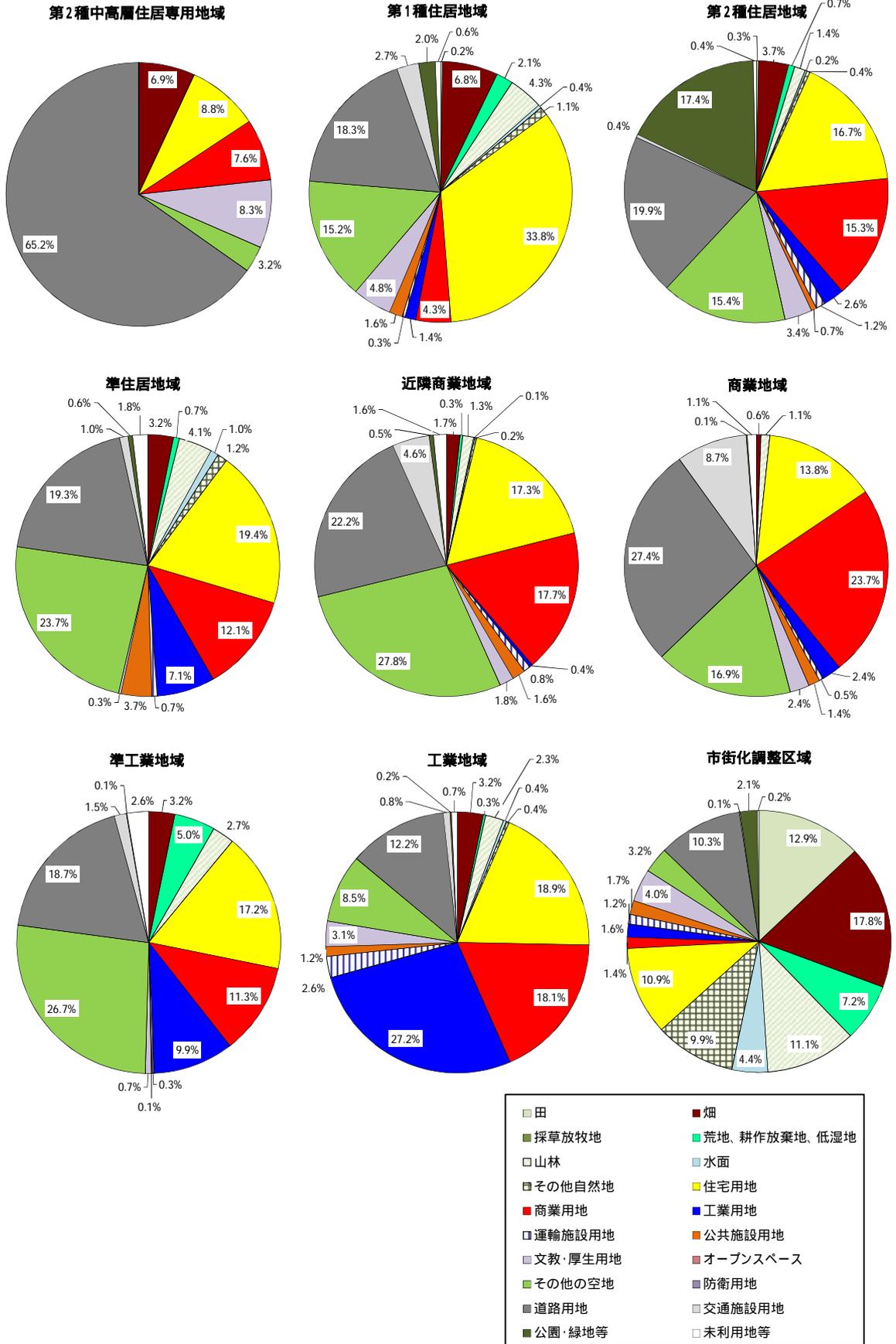


図 本市の土地利用状況（第1種中高層住居専用地域～市街化調整区域）

資料：都市計画基礎調査

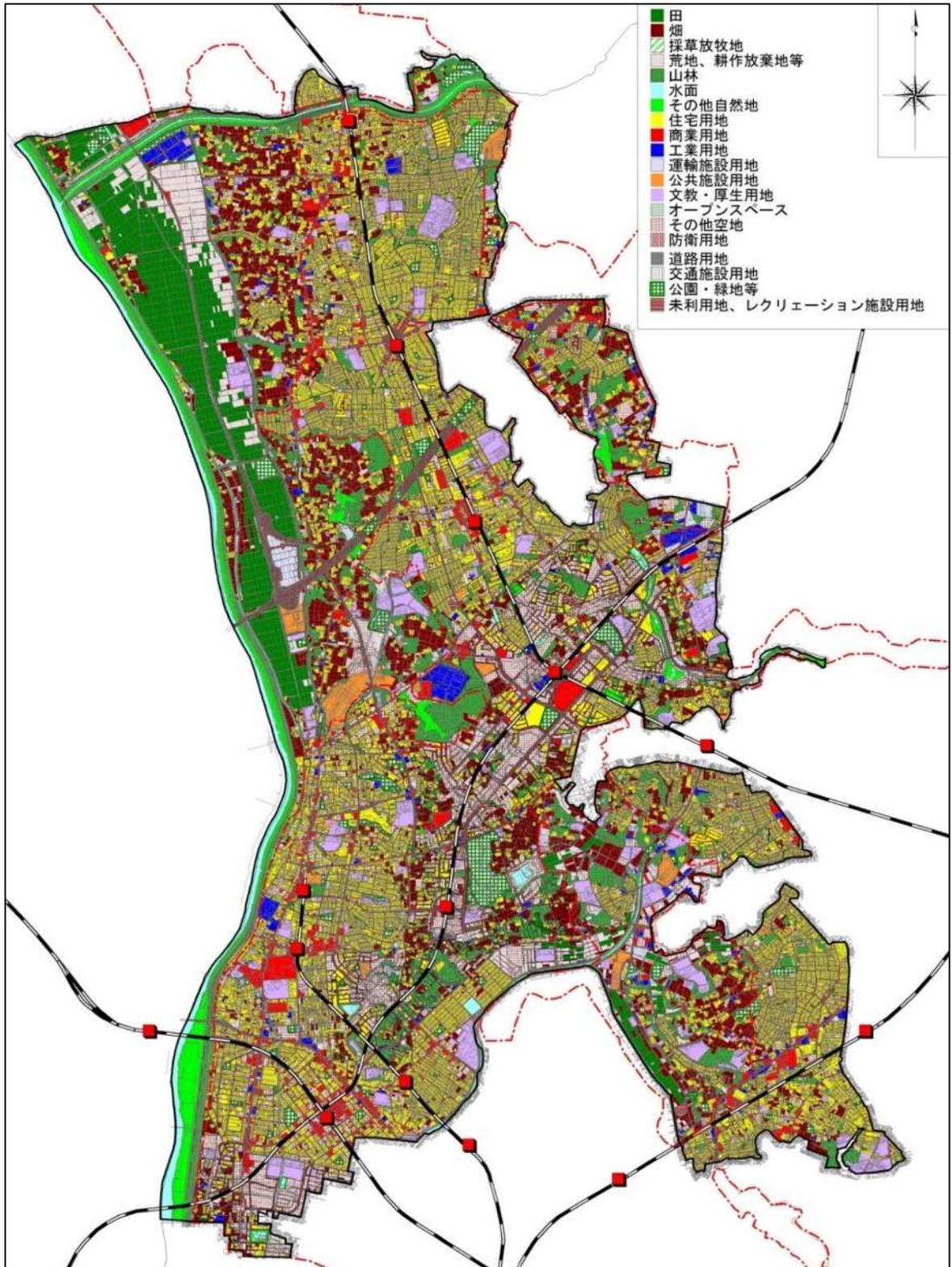


図 本市の土地利用状況

資料：都市計画基礎調査

## 1 - 4 . 建物

本市の建物利用は、市街化区域内で住宅系 90.5%、商業系 2.8%、工業系 2.0%となっています。

## 【住居系用途地域】

第1種低層住居専用地域では住居系 95.6%、商業系 1.1%、工業系 0.7%、第1種中高層住居専用地域で住宅系 88.9%、商業系 2.2%、工業系 1.5%、第1種住居地域で住宅系 87.9%、商業系 3.2%、工業系 2.5%となっており、これまでの用途地域では比較的住宅系利用割合が高い状況となっています。一方、第2種住居地域では住宅系 64.8%、商業系 20.0%、工業系 6.5%、準住居地域で住宅系 70.8%、商業系 12.1%、工業系 8.3%と、専用系用途地域へのバッファー的指定がされていることもあり、商業・工業系利用が比較的高い状況となっています。

## 【商業系用途地域】

近隣商業地域では、住居系 66.6%、商業系 22.0%、工業系 4.4%、商業地域で住居系 67.9%、商業系 12.8%、工業系 11.7%となっています。駅近接部などに指定されていることもあることから、マンション等の立地もあり、比較的住宅系割合が高いが、商業系利用も高い状況となっています。

## 【工業系用途地域】

準工業地域では、住居系 74.9%、商業系 5.2%、工業系 13.7%、工業地域で住居系 69.2%、商業系 6.0%、工業系 19.7%となっています。

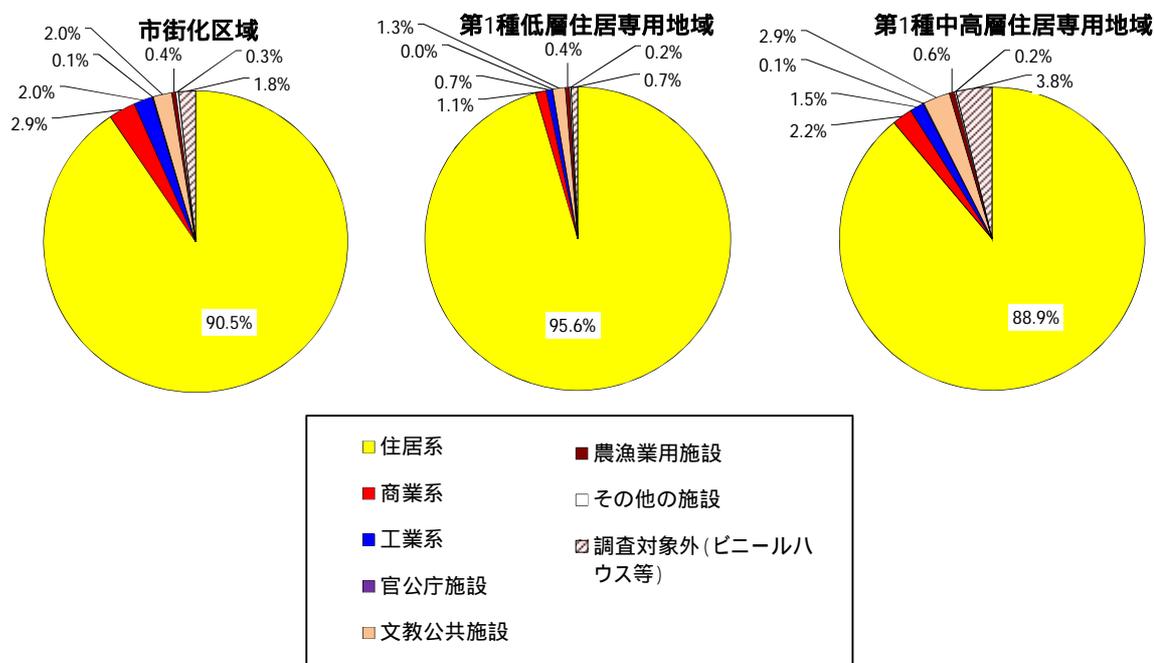


図 本市の建物利用状況(市街化区域全体～第1種中高層住居専用地域)

資料：都市計画基礎調査

1. 流山市の都市分析

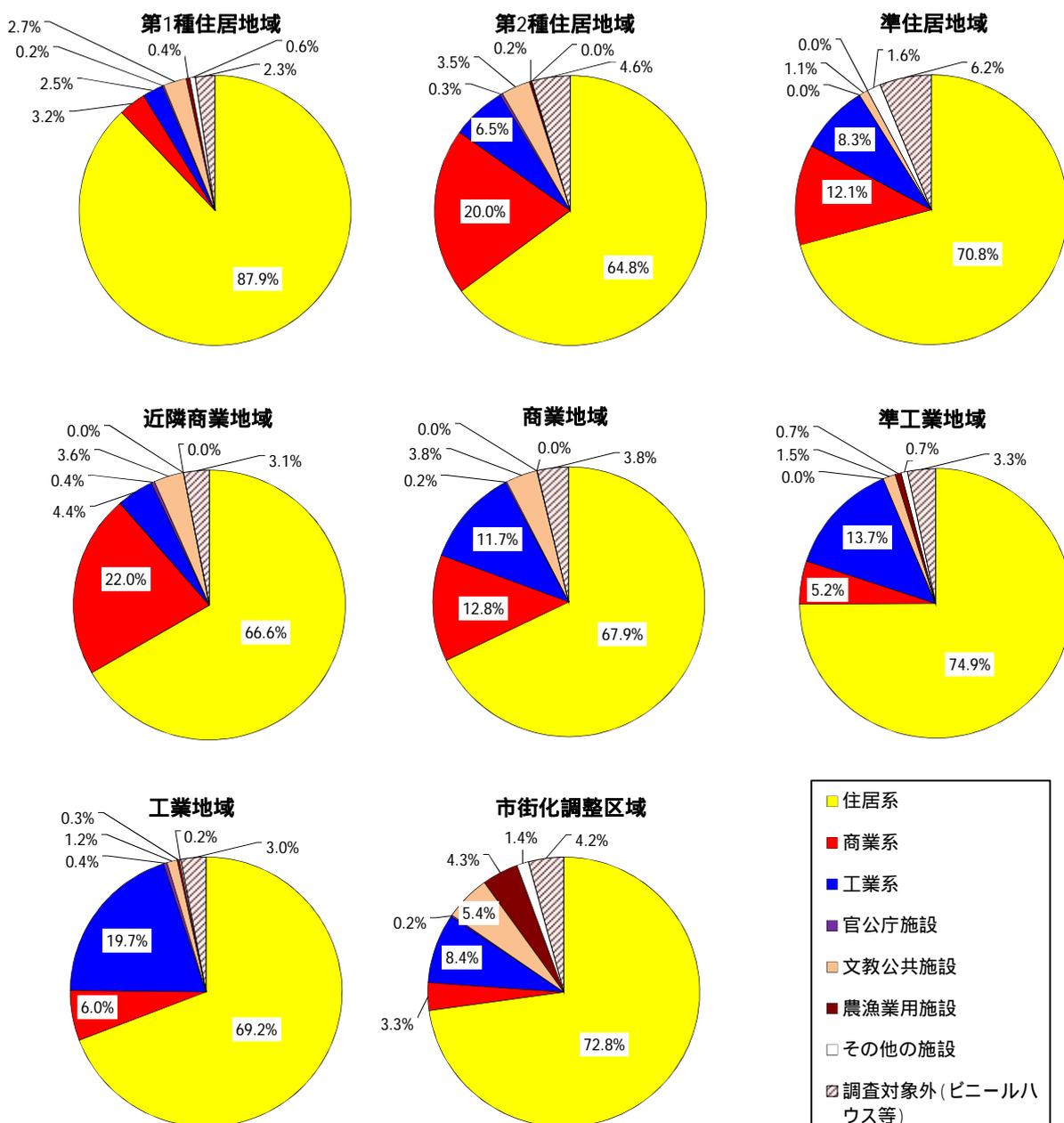


図 本市の建物利用状況（第1種住居地域～市街化調整区域）

資料：都市計画基礎調査

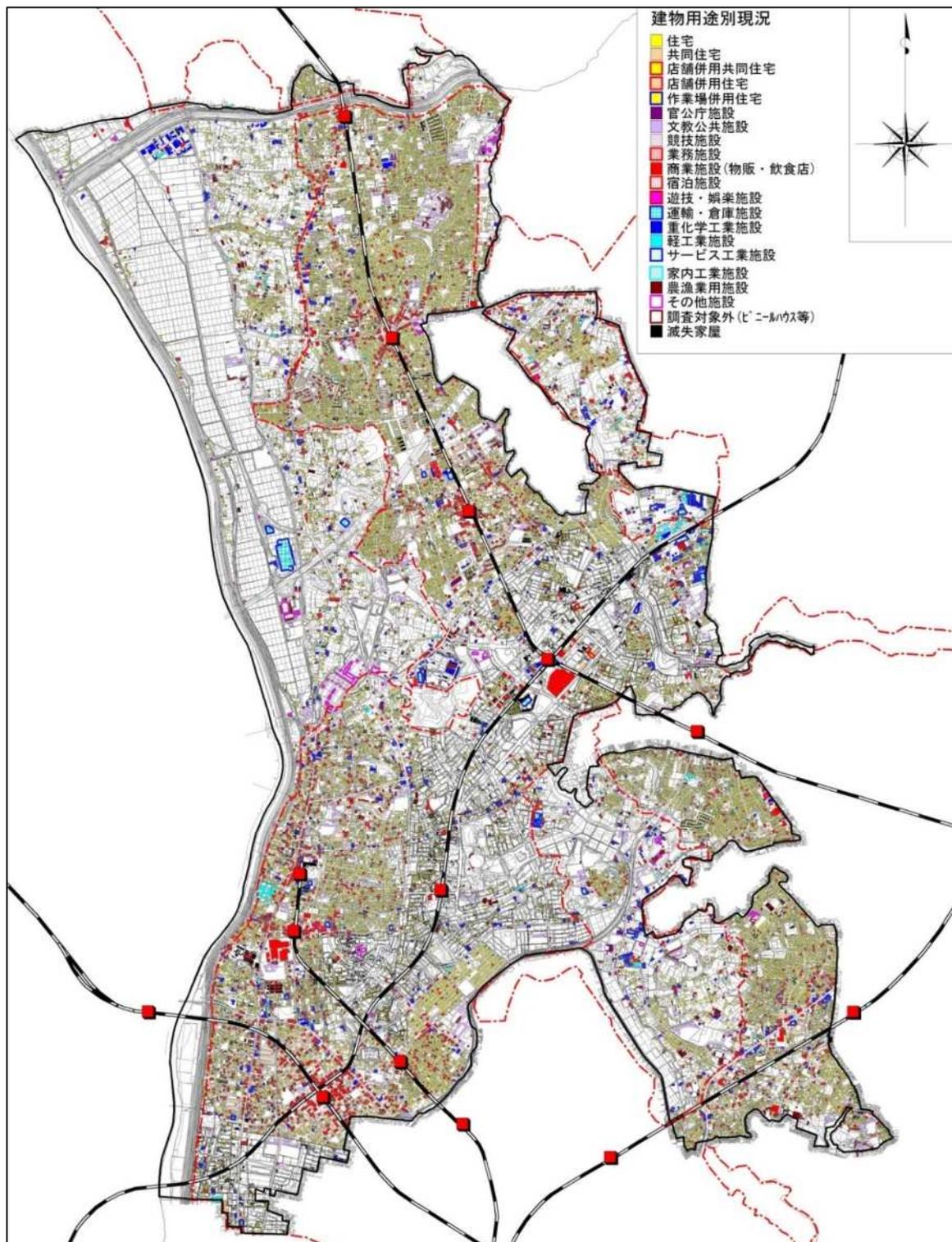


図 本市の建物利用状況

資料：都市計画基礎調査

## 1 - 5 . 都市施設

## (1) 都市計画道路

本市の都市計画道路は、37 路線・78.07 kmが都市計画決定されています。

## (2) 都市計画公園

本市の都市計画公園は、92 箇所・73.22ha が決定されており、その内訳としては、街区公園 84 箇所・19.32ha、近隣公園 5 箇所・10.80ha、地区公園 1 箇所・6.70ha、運動公園 1 箇所・17.90ha、特殊公園 1 箇所・18.50ha となっています。供用済みとしては、84 箇所・45.10ha で 61.6%となっています。

また、都市計画決定していない公園を含めた場合は、平成 28 年 3 月 31 日時点で 337 箇所・92.29ha で、人口 1 人あたり 5.2 m<sup>2</sup>となっています。その内訳としては、街区公園 263 箇所・29.63ha、近隣公園 7 箇所・10.50ha、地区公園 1 箇所・5.53ha、運動公園 1 箇所・15.03ha、特殊公園 5 箇所・4.9ha、都市緑地 60 箇所・26.68ha となっています。

表 本市の公園・緑地

種類	種別	箇所数	面積 (m <sup>2</sup> )	
基幹公園	街区公園	263	296,367.11	
	住区基幹公園	近隣公園	7	105,001.80
		地区公園	1	55,337.54
		住区基幹公園 計	271	456,706.45
	都市基幹公園	運動公園	1	150,349.70
		都市基幹公園 計	1	150,349.70
特殊公園	風致公園	3	39,395.00	
	歴史公園	2	9,635.88	
	特殊公園 計	5	49,030.88	
公園 計		277	656,087.03	
都市緑地		60	266,825.76	
緑地 計		60	266,825.76	
都市公園 計		337	922,912.79	
人口 1 人当たりの公園面積		176,495人	5.22m <sup>2</sup>	

## (3) 下水道

本市の下水道は、江戸川左岸及び手賀沼流域関連公共下水道により、その整備を進めており、平成 26 年 4 月時点で全体計画区域 3,345ha (平成 36 年度目標)、事業認可区域 2,195ha、処理区域 1,469.06ha となっています。

## 1 - 6 . 都市機能

## (1) 医療施設

本市の医療施設としては、平成 27 年度時点で病院 5 施設、診療所 65 施設あります。

表 本市の医療施設（平成 27 年度時点）

No	区分	名称
1	病院	(医) 東京勤労者医療会東葛病院
2	病院	(医) ますお会柏の葉北総病院
3	病院	(医) 江陽会江陽台病院
4	病院	(医) 曙会流山中央病院
5	病院	(医) 愛友会千葉愛友会記念病院
6	診療所	磯内科クリニック
7	診療所	(医) 東京勤労者医療会東葛病院附属診療所
8	診療所	椎名医院
9	診療所	(医) 藤光会藤澤内科クリニック
10	診療所	佐藤医院
11	診療所	駒木台クリニック
12	診療所	本多医院
13	診療所	(医) なごみ会向小金クリニック
14	診療所	(医) 棟風会松山クリニック
15	診療所	(医) 天宣会まちや外科内科
16	診療所	望月医院
17	診療所	遠藤医院
18	診療所	江戸川台クリニック
19	診療所	横田医院
20	診療所	東医院
21	診療所	森の診療所
22	診療所	(医) 誠高会おおたかの森フォレストクリニック
23	診療所	笠原クリニック
24	診療所	(医) 中郷会新柏クリニックおおたかの森
25	診療所	柴沼医院
26	診療所	深瀬内科医院
27	診療所	馬場内科医院
28	診療所	高桜内科胃腸科
29	診療所	流山市平日夜間・休日診療所
30	診療所	(医) 宙麦会ひだクリニックセントラルパーク
31	診療所	(医) 奎愛會小野クリニック
32	診療所	(医) 曙会曙診療所
33	診療所	(医) 静千会久松クリニック
34	診療所	石渡クリニック
35	診療所	(医) 誠高会おおたかの森クリニック
36	診療所	(医) 心の翼ライフガーデン中央クリニック
37	診療所	(医) 宙麦会ひだクリニック
38	診療所	のぞみ整形外科・内科クリニック
39	診療所	(医) あいけい会あいけいクリニック

## 資料編

## 1. 流山市の都市分析

No	区分	名称
40	診療所	南流山駅前クリニック
41	診療所	(医)紀信会西村内科胃腸科医院
42	診療所	(医)康寿会いけだ内科小児科クリニック
43	診療所	すずき皮膚科クリニック
44	診療所	かまたクリニック
45	診療所	(医)正樹会ふじわら内科クリニック
46	診療所	あらい内科・外科
47	診療所	美原クリニック
48	診療所	(医)診誠会すずき内科クリニック
49	診療所	(医)中川会流山東部診療所
50	診療所	田村内科クリニック
51	診療所	(医)向日葵会赤沼外科内科医院
52	診療所	中島内科医院
53	診療所	山崎凌雲堂医院
54	診療所	杉下医院
55	診療所	阿藤整形外科
56	診療所	おおたかの森こどもクリニック
57	診療所	おおたかの森耳鼻科モーニングクリニック
58	診療所	おおたかの森メンタルクリニック
59	診療所	大谷耳鼻咽喉科医院
60	診療所	梶原病院
61	診療所	川西医院
62	診療所	木口小児科
63	診療所	さくらクリニックながれやま
64	診療所	桜耳鼻咽喉科めまいクリニック
65	診療所	寺田耳鼻咽喉科クリニック
66	診療所	徳重小児科医院
67	診療所	中村耳鼻咽喉科クリニック
68	診療所	庭瀬クリニック
69	診療所	初石耳鼻咽喉科医院
70	診療所	南流山糖尿病栄養内科さいとうクリニック

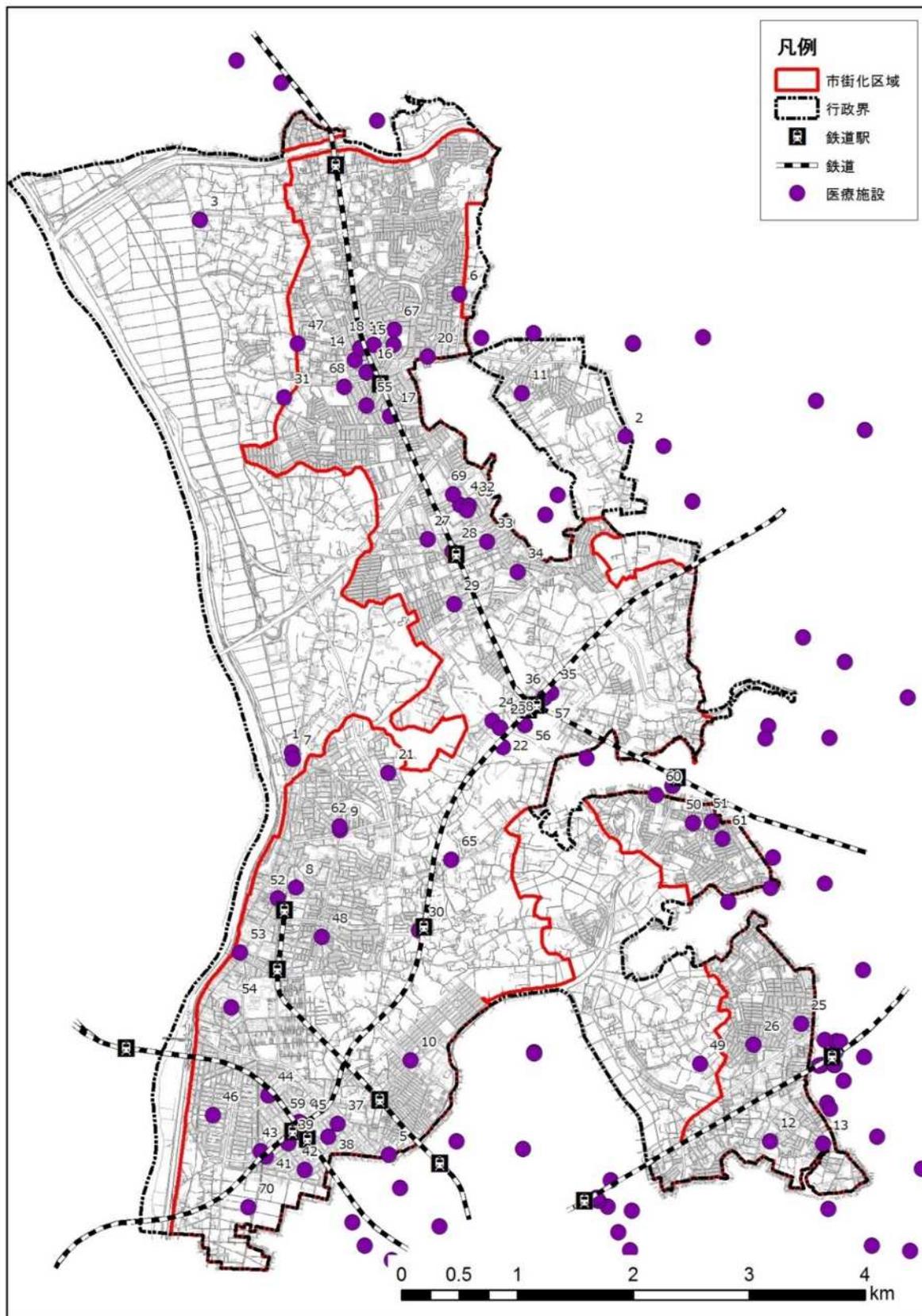


図 本市の医療施設分布図

資料：国土数値情報(H26.9)及び流山市調べ

## (2) 福祉(通所系)施設

本市の福祉(通所系)施設としては、平成27年度時点で通所介護46施設、訪問介護・看護45施設、訪問リハビリテーション3施設、小規模多機能型居住介護4施設、居宅介護43施設及び地域包括支援センター4施設があります。

表 本市の福祉(通所系)施設(平成27年度時点)

No	区分	名称
1	通所介護	デイサービスセンターはまなす苑
2	通所介護	流山ケアセンターそよ風
3	通所介護	デイサービスきたえるーむ流山
4	通所介護	デイサービスセンターこまぎ安心館
5	通所介護	あずみ苑駒木台
6	通所介護	マザアスデイサービスセンター
7	通所介護	茶話本舗デイサービスセンター流山亭
8	通所介護	エスケアステーション流山デイサービス
9	通所介護	りはびり空間スコヤカ・ケア松ヶ丘店
10	通所介護	デイサービス 歩
11	通所介護	ツクイ流山おおたかの森
12	通所介護	けあらーず流山指定通所介護事業所
13	通所介護	リバーパレス流山デイサービスセンター
14	通所介護	アイケア流山デイサービスセンター
15	通所介護	デイサービスたいよう
16	通所介護	デイサービス「和」
17	通所介護	デイサービスセンター ほのぼの館 はなみずき
18	通所介護	だんらんの家 初石
19	通所介護	ニチケアセンター流山北
20	通所介護	イリーゼおおたかの森デイサービスセンター
21	通所介護	生活クラブ風の村デイサービスセンター流山
22	通所介護	デイサービスセンター春の苑
23	通所介護	流山地域福祉事業所 梅の木
24	通所介護	楽楽館パワリハスタジオ
25	通所介護	大樹デイサービス流山
26	通所介護	デイサービスセンター 悠遊らいふ 流山
27	通所介護	健康倶楽部江戸川台デイサービスセンター暖
28	通所介護	健康倶楽部江戸川台デイサービスセンター
29	通所介護	デイホームさくらの家
30	通所介護	リハビリデイながれやま
31	通所介護	流山市デイサービスセンター
32	通所介護	みのりの里デイサービス
33	通所介護	デイサービスセンターあざみ苑
34	通所介護	デイホーム・ゆう愛豊四季
35	通所介護	デイホーム・ゆう愛豊四季
36	通所介護	デイサービス ののした
37	通所介護	デイサービスののしたのうえ
38	通所介護	デイサービス介護屋本舗
39	通所介護	あけぼのデイサービス
40	通所介護	シニアクラブひかりの樹
41	通所介護	ウエルリーフ初石

No	区分	名称
42	通所介護	茶話本舗デイサービスききょう
43	通所介護	アイカーサ流山デイサービスセンター
44	通所介護	ひれがさきデイサービスリハビリセンター
45	通所介護	樹楽流山平和台
46	通所介護	秋桜ヴィレッジ初石デイサービスセンター
47	訪問介護	アイカーサ流山介護事業所
48	訪問介護	マザアス訪問介護事業所
49	訪問介護	生活クラブ風の村介護ステーション流山
50	訪問介護	たいよう介護ステーション
51	訪問介護	有限会社 エール
52	訪問介護	ヘルパーステーションきずな
53	訪問介護	ニチイケアセンター流山北
54	訪問介護	エース介護ステーション
55	訪問介護	オリックスケアサービス流山
56	訪問介護	ひばりサービス流山センター
57	訪問介護	アースサポート流山
58	訪問介護	けあらーず流山指定訪問介護事業所
59	訪問介護	アイケア流山ステーション
60	訪問介護	有限会社 アサヒテクノ福祉事業部 沙羅
61	訪問介護	特定非営利活動法人 まごころネットワーク
62	訪問介護	ホームヘルパーステーション春の苑
63	訪問介護	流山ユー・アイネット訪問介護センター
64	訪問介護	特定非営利活動法人思いやりのあるまちづくりの会ふれあい
65	訪問介護	春花ケアサービス
66	訪問介護	あけぼの介護センター流山
67	訪問介護	アマカ流山介護センター
68	訪問介護	花いちりん・流山
69	訪問介護	健康倶楽部江戸川台訪問介護事業所
70	訪問介護	有限会社 ふじ介護サービス
71	訪問介護	幸介護ステーション
72	訪問介護	あおぞら介護株式会社
73	訪問介護	社会福祉法人 流山市社会福祉協議会
74	訪問介護	ヘルパーステーションあざみ苑
75	訪問介護	有限会社 太陽
76	訪問介護	C&C クラブヘルパーステーション
77	訪問介護	流山やわらぎ
78	訪問介護	ライブラリ流山訪問介護事業所
79	訪問介護	あかね介護
80	訪問介護	訪問介護事業所ハートケア流山
81	訪問介護	アンジュカ初石訪問介護ステーション
82	訪問介護	秋桜ヴィレッジ初石訪問介護事業所
83	訪問介護	スマイルケア
84	訪問看護	たんぼぼ訪問看護ステーション
85	訪問看護	初石訪問看護ステーション
86	訪問看護	花いちもんめ訪問看護ステーション
87	訪問看護	医療法人社団宙麦会 訪問看護ステーションすびか
88	訪問看護	ケアーズ訪問看護ステーション江戸川台
89	訪問看護	みのり訪問看護ステーション

No	区分	名称
90	訪問看護	流山市訪問看護ステーション
91	訪問看護	生活クラブ風の村訪問看護ステーション流山
92	訪問リハビリテーション	介護老人保健施設ハートケア流山 訪問リハビリテーション
93	訪問リハビリテーション	介護老人保健施設ナーシングプラザ流山
94	訪問リハビリテーション	江陽台訪問リハビリテーション
95	小規模多機能型居宅介護	ひまわりの家
96	小規模多機能型居宅介護	小規模多機能ホーム ほのぼのかん
97	小規模多機能型居宅介護	多機能ホーム 春の苑
98	小規模多機能型居宅介護	小規模多機能「和」
99	居宅介護	指定居宅介護支援事業所 ナーシングプラザ流山
100	居宅介護	指定居宅介護支援事業所 リバーパレス流山
101	居宅介護	東葛病院
102	居宅介護	流山中央病院居宅介護支援事業所
103	居宅介護	江陽台病院
104	居宅介護	流山やわらぎ
105	居宅介護	ケアプランニング流山
106	居宅介護	指定居宅介護支援事業所 はまなす苑
107	居宅介護	あずみ苑駒木台
108	居宅介護	介護相談室「和」
109	居宅介護	居宅介護支援センター クローバーケアステーション流山
110	居宅介護	居宅介護支援事業所 ハートケア流山
111	居宅介護	指定居宅介護支援事業所 こまぎ安心館
112	居宅介護	ウエルリーフ初石
113	居宅介護	居宅介護支援事業所たかぎ
114	居宅介護	居宅介護支援事業所マミイハウス
115	居宅介護	ケアプランセンターmysig ミーシグ
116	居宅介護	流山ケアセンターそよ風
117	居宅介護	ケアーズ訪問看護ステーション江戸川台居宅介護支援事業所
118	居宅介護	秋桜ヴィレッジ南流山居宅介護支援事業所
119	居宅介護	東葛病院たんぼぼ 居宅介護支援事業所
120	居宅介護	居宅介護支援事業所えがお
121	居宅介護	ハープランド介護サービス流山居宅介護支援事業所
122	居宅介護	C&C クラブケアマネステーション
123	居宅介護	指定居宅介護支援事業所 リハビリデイながれやま
124	居宅介護	アンジュカ初石居宅介護支援事業所
125	居宅介護	秋桜ヴィレッジ初石居宅介護支援事業所
126	居宅介護	ニチイケアセンター流山北
127	居宅介護	あけぼの介護センター流山
128	居宅介護	生活クラブ風の村ケアプランセンター流山
129	居宅介護	指定居宅介護支援事業所 あざみ苑
130	居宅介護	社会福祉法人 流山市社会福祉協議会
131	居宅介護	特定非営利活動法人 まごころネットワーク
132	居宅介護	居宅介護支援センター春の苑
133	居宅介護	特定非営利活動法人 流山ユー・アイネット
134	居宅介護	健康倶楽部居宅介護支援事業所
135	居宅介護	エール居宅介護支援事業所
136	居宅介護	オリックスケアプランセンター流山
137	居宅介護	アミカ流山介護支援センター

No	区分	名称
138	居宅介護	(有)アサヒテクノ福祉事業部沙羅
139	居宅介護	(有)ふじ介護サービス指定居宅介護支援事業所
140	居宅介護	アイケア流山ステーション
141	居宅介護	ケアプラン幸
142	地域包括支援センター	北部地域包括支援センター
143	地域包括支援センター	中部地域包括支援センター
144	地域包括支援センター	南部地域包括支援センター
145	地域包括支援センター	東部地域包括支援センター

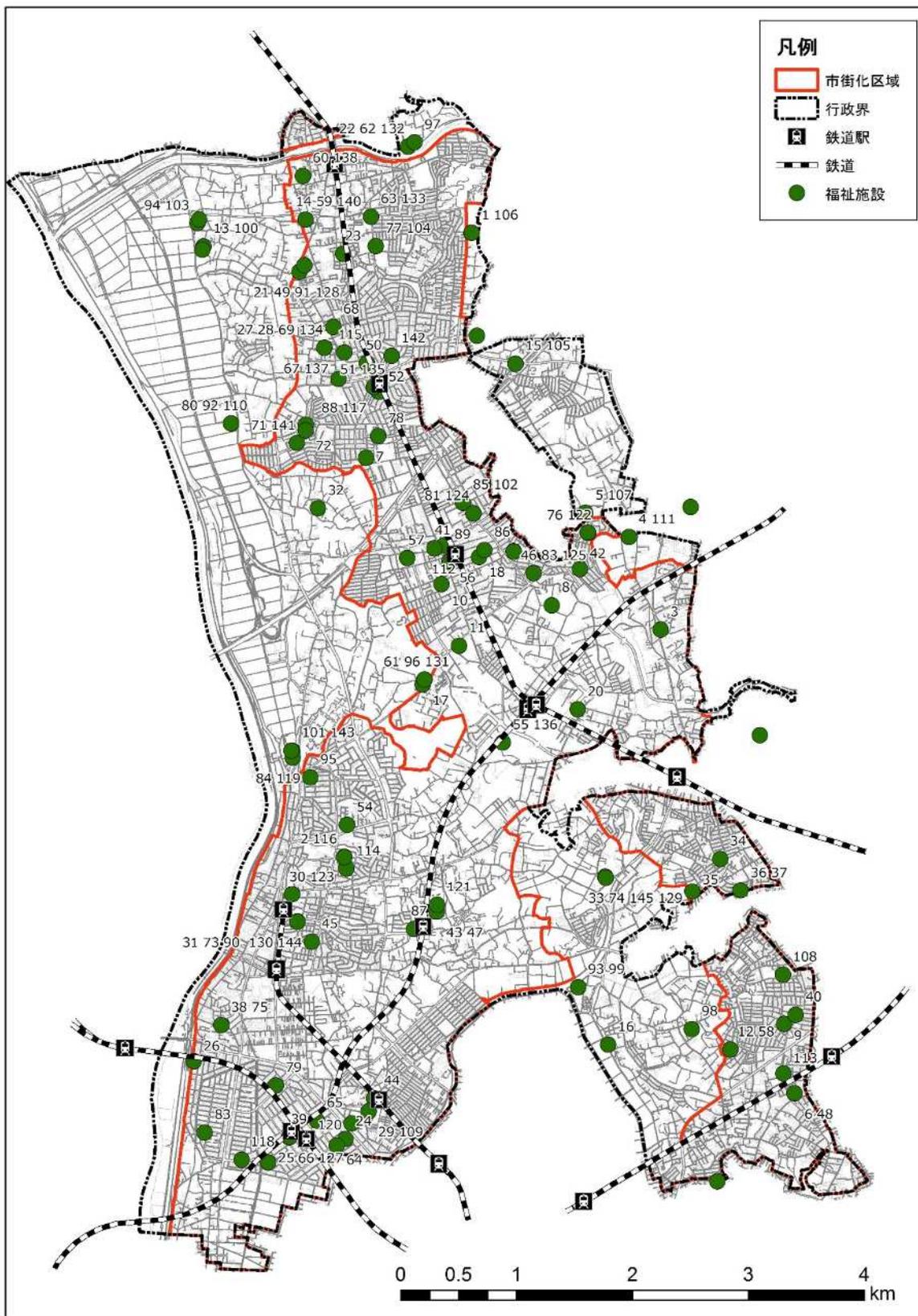


図 本市の福祉(通所系)施設分布図

資料：介護サービス情報公表システム(H27.8)、国土数値情報(H23)及び流山市調べ

## (3) 商業(スーパー等)施設

本市の商業(スーパー等)施設としては、平成 27 年度時点でショッピングセンター 3 施設、総合・食品スーパーが 14 施設があります。

表 本市の商業(スーパー等)施設(平成 27 年度時点)

No	区分	名称
1	ショッピングセンター	流山おおたかの森ショッピングセンター
2	ショッピングセンター	南流山 70 街区商業施設(ヤオコー南流山店)
3	ショッピングセンター	キッコーマンプラザ流山(イトーヨーカドー流山店)
4	食品スーパー	マミーマート流山セントラルパーク店
5	食品スーパー	コープみらい東深井店
6	総合スーパー	初石マイン
7	食品スーパー	マミーマート西平井店
8	食品スーパー	ベシアスーパーマーケット流山駒木店
9	食品スーパー	マルエツ野々下店
10	食品スーパー	ベルク流山おおたかの森店
11	食品スーパー	フードスクエアカスミ流山おおたかの森店
12	食品スーパー	ベルク流山東深井店
13	食品スーパー	輝福ビル(ベルクス南柏店)
14	食品スーパー	染谷ショッピングビル(ヨークマート江戸川台店)
15	食品スーパー	コープみらい南流山店
16	食品スーパー	マルエツ初石店
17	食品スーパー	ヨークマート/平和台店

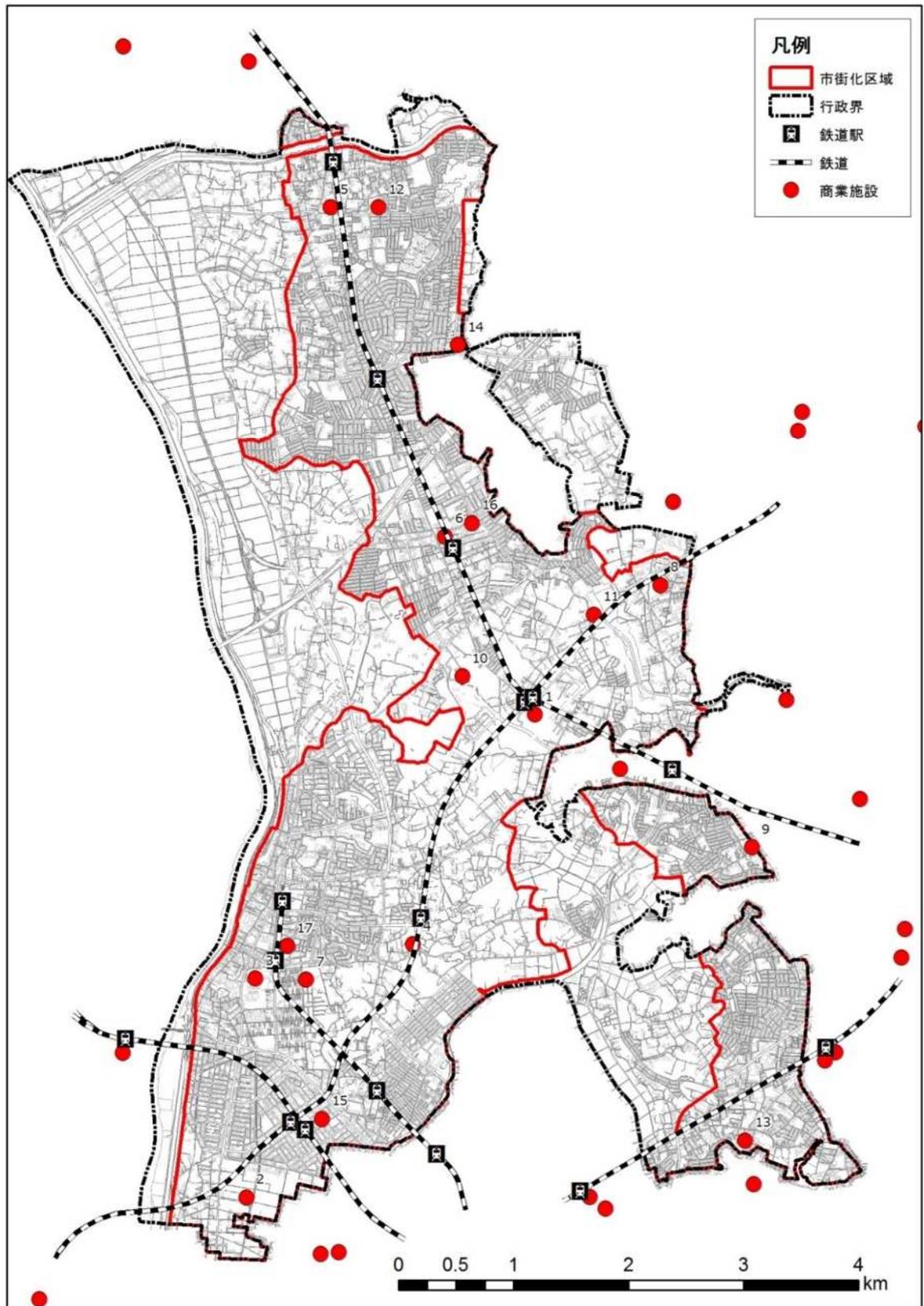


図 本市の商業（スーパー等）施設分布図

資料：東洋経済大型小売店総覧（2016）及び流山市調べ

## (4) 保育所等施設

本市の保育所等施設としては、平成 28 年度時点で 37 施設があります。

表 本市の保育所等施設（平成 28 年度時点）

No	名称
1	中野久木保育所
2	平和台保育所
3	江戸川台保育所
4	向小金保育所
5	東深井保育所
6	なかよし保育園
7	おおたかの森ナーサリースクール
8	八木北保育園
9	松の実保育園
10	流山セントラルナーサリースクール
11	かやの木保育園
12	みやぞの保育園
13	生活クラブ風の村 わらしこ保育園流山
14	南流山聖華保育園
15	城の星保育園
16	森の葉保育園
17	聖華いつき保育園
18	えどがわ森の保育園
19	ロータスキッズスクエア
20	名都借みらい保育園
21	おおたかの森聖華保育園
22	城の星おおたかの森保育園
23	えどがわ南流山保育園
24	ぼけっとランド江戸川台駅前保育園
25	けやきの森保育園おおたかの森園
26	おおたかの森ヒルズナーサリースクール
27	聖華マリン保育園
28	慶櫻おおたかの森保育園
29	暁の星保育園
30	南流山保育園ひびき
31	けやきの森保育園おおたかの森第二
32	南流山ちとせ保育園
33	セントラルキッズプラザ
34	アートチャイルド南流山園
35	フォレストキッズガーデンアネックス
36	聖華ちゅーりっぷ保育園
37	城の星おおたかの森保育園

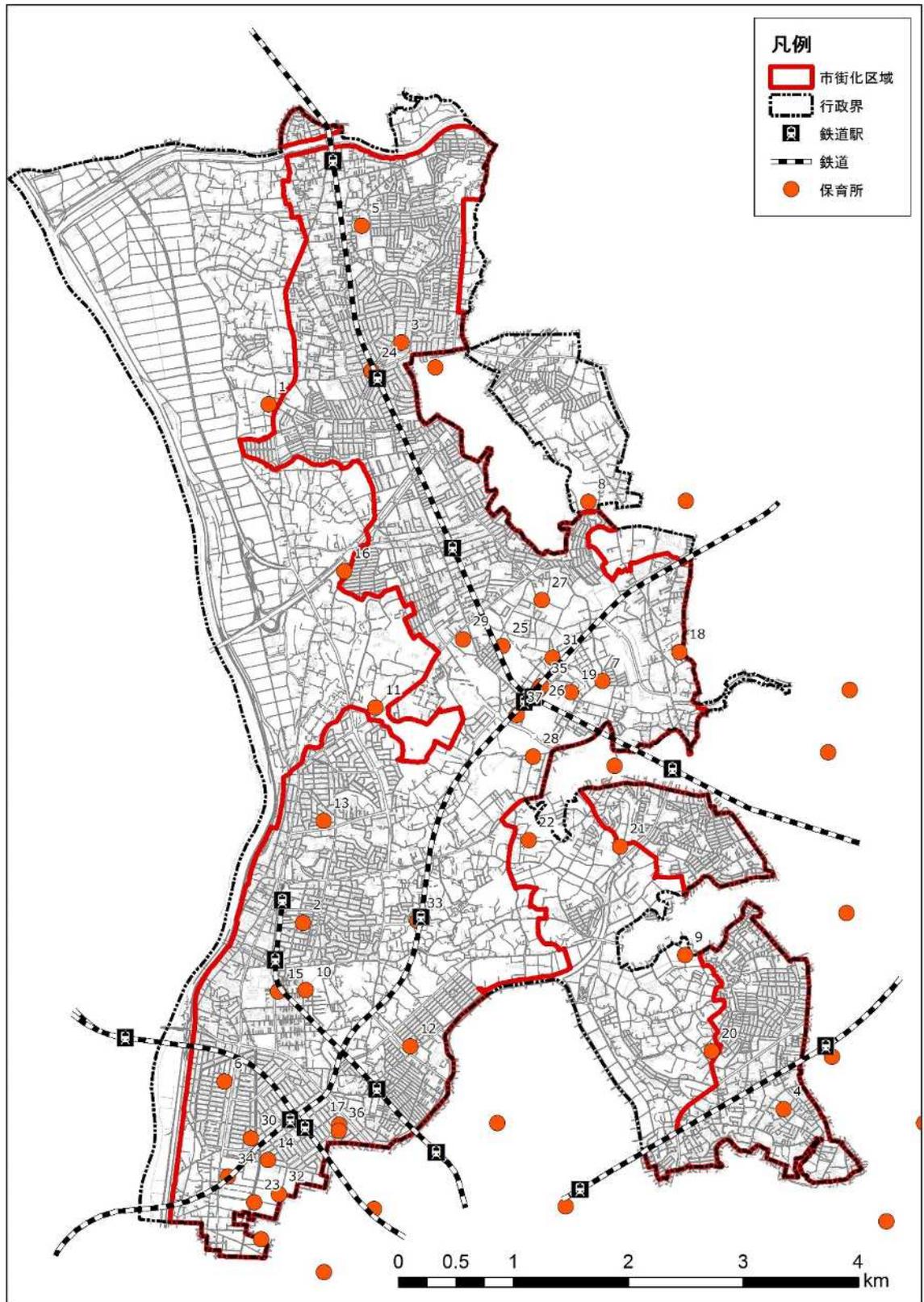


図 本市の保育所等分布図

資料：国土数値情報(H23)、流山市HP等

## 1 - 7 . 交通

## (1) 交通全体

本市全体の目的種別・代表交通手段は、平成20年に自動車34.34%、鉄道24.11%、徒歩20.08%、自転車17.23%、2輪車1.50%、バス0.68%となっています。

また、昭和63年から平成20年までの推移としては、自動車、鉄道、バスの順で上昇し、徒歩、自転車、2輪車の順で減少しています。

本市内のみでの目的種別・代表交通手段は、平成20年に自動車35.20%、徒歩32.60%、自転車24.61%、鉄道3.06%、2輪車1.37%、バス0.77%となっています。

また、昭和63年から平成20年までの推移としては、都市全体の傾向と同様となっています。

表 本市の目的種別・代表交通手段別OD

(黒字：トリップ、赤字：%)

		トリップ数								合計
		鉄道	バス	自動車	2輪車	自転車	徒歩	その他	不明	
昭和63年	流山発OD	48,430	903	71,861	5,530	51,907	70,070	0	0	248,701
	流山着OD	47,583	899	71,655	5,644	51,992	70,212	0	0	247,985
	発生・集中	96,013	1,802	143,516	11,174	103,899	140,282	0	0	496,686
		19.33	0.36	28.89	2.25	20.92	28.24	0.00	0.00	100.00
内々OD		1,071	319	34,136	3,604	43,898	66,233	0	0	149,261
		0.72	0.21	22.87	2.41	29.41	44.37	0.00	0.00	100.00
昭和63年 平成10年 割合増減	発生・集中	1.66	-0.05	7.80	-1.13	-2.51	-5.76	0.00	0.00	
	内々OD	0.15	-0.06	10.05	-1.37	-2.23	-6.52	0.00	0.00	
平成10年	流山発OD	59,319	890	102,186	3,141	51,537	62,825	0	0	279,898
	流山着OD	58,218	854	103,247	3,126	51,569	63,071	0	0	280,085
	発生・集中	117,537	1,744	205,433	6,267	103,106	125,896	0	0	559,983
		20.99	0.31	36.69	1.12	18.41	22.48	0.00	0.00	100.00
内々OD		1,346	228	51,064	1,610	42,171	58,709	0	0	155,128
		0.87	0.15	32.92	1.04	27.18	37.85	0.00	0.00	100.00
平成10年 平成20年 割合増減	発生・集中	3.12	0.37	-2.35	0.38	-1.18	-2.40	0.10	1.96	
	内々OD	2.19	0.62	2.28	0.33	-2.57	-5.25	0.12	2.28	
平成20年	流山発OD	67,706	1,928	95,319	4,072	47,744	55,485	254	5,413	277,921
	流山着OD	66,601	1,834	95,956	4,302	48,237	56,346	281	5,487	279,044
	発生・集中	134,307	3,762	191,275	8,374	95,981	111,831	535	10,900	556,965
		24.11	0.68	34.34	1.50	17.23	20.08	0.10	1.96	100.00
内々OD		4,577	1,148	52,630	2,042	36,790	48,734	184	3,404	149,509
		3.06	0.77	35.20	1.37	24.61	32.60	0.12	2.28	100.00
昭和63年 平成20年 割合増減	発生・集中	4.78	0.32	5.45	-0.75	-3.69	-8.16	0.10	1.96	
	内々OD	2.34	0.56	12.33	-1.04	-4.80	-11.77	0.12	2.28	

資料：第3回～第5回東京都市圏パーソントリップ調査

(2) 鉄道

JR 及びつくばエクスプレスの駅利用は増加傾向にあり、その他はほぼ横ばい及び微減傾向の利用状態となっています。

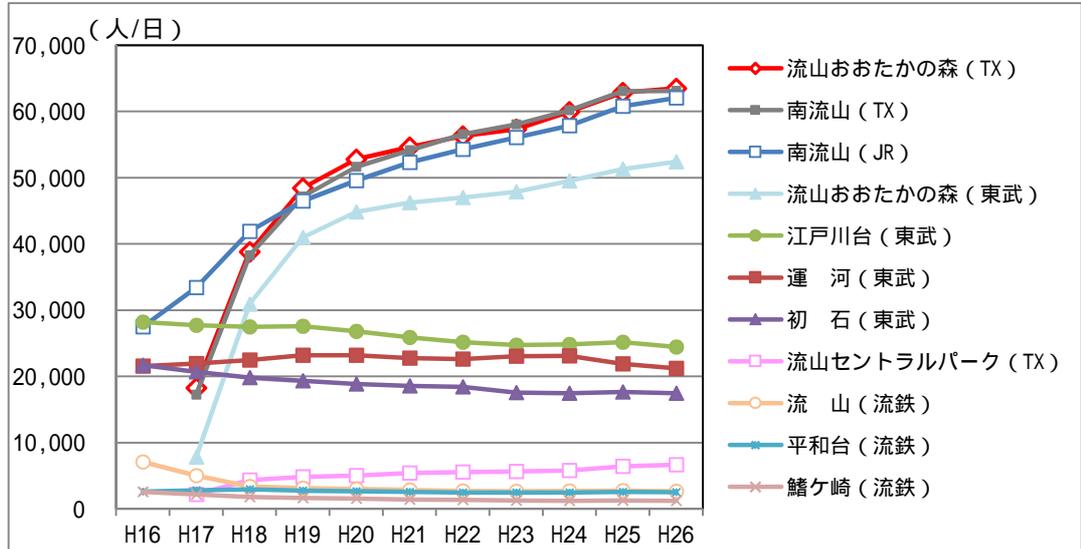


図 本市の1日あたりの鉄道利用者数の推移

資料：流山市統計書

(3) 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。下記の表の黄色で示す区間は、日30本以上の区間となっています。

表 本市内の主な行先別バス路線一覧

運行主体	系統(ルート)・行き先	主な行先
流山ぐりーんバス	江戸川台西ルート	江戸川台駅西口循環 新川耕地ｽﾀｰﾄﾌｨｰﾙﾄﾞ～ほっとプラザ間
	江戸川台東ルート	江戸川台東口循環
	西初石ルート	おおたかの森ｽﾀｰﾄﾌｨｰﾙﾄﾞ循環
	美田・駒木台ルート	青田東・県民プラザ 流山おおたかの森駅西口 流山おおたかの森駅西口 野々下4号公園間
	松ヶ丘・野々下ルート	豊四季第一公園 南柏駅西口間 松風自治会集会所前 南柏駅西口間
京成バス	流01	江戸川台駅東口 流山おおたかの森駅東口
	流02	江戸川台駅西口 流山おおたかの森駅西口
	流03	流山おおたかの森駅西口循環(市役所等経由含む)
	流11	流山おおたかの森駅東口 平和台駅入口(流山警察署前経由)
	流12	流山おおたかの森駅西口 平和台駅入口(流山警察署前経由)
	松71・73	江戸川台駅西口 松戸駅(市役所・南流山駅・日大病院入口経由) 南流山駅 松戸駅(日大病院入口経由)
東武バス	西柏03 柏の葉キャンパス駅西口行	流山おおたかの森駅東口 柏の葉キャンパス駅西口
	西柏04・10 柏の葉キャンパス駅西口行	江戸川台東駅東口 江戸川台東3丁目、東大西 柏の葉キャンパス駅西口間 (みどり台経由)江戸川台東3丁目 東大西間 (国立がん研究センター経由)江戸川台東3丁目 東大西間
	西柏06 流山おおたかの森駅東口行	江戸川台駅東口 流山おおたかの森駅東口
	西柏08 免許センター・南柏駅西口行	南流山駅 免許センター 免許センター 南柏駅西口
	西柏09 流山セントラルパーク駅行	南流山駅 流山セントラルパーク駅
	柏06・07 南柏駅・柏駅西口行	流山駅東口 南柏駅・柏駅西口
	柏06 柏駅西口行	免許センター 柏駅西口
	南流01 クリーンセンター行	南流山駅 クリーンセンター
	南流02 流山おおたかの森駅西口	南流山駅 流山おおたかの森駅西口

資料：各バス運営会社等のHPより

## 1 - 8 . 地価

本市の地価は、地価公示調査地点が27箇所あり、過去10年で上昇した地点が5地点、下落が22箇所となっています。

表 本市の地価公示の推移

番号	地点	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	過去10年 増減率
1	西平井字谷新田476番4	133,000円/m <sup>2</sup>	136,000円/m <sup>2</sup>	141,000円/m <sup>2</sup>	138,000円/m <sup>2</sup>	132,000円/m <sup>2</sup>	130,000円/m <sup>2</sup>	127,000円/m <sup>2</sup>	125,000円/m <sup>2</sup>	125,000円/m <sup>2</sup>	125,000円/m <sup>2</sup>	93.98%
2	西初石4丁目369番29	129,000円/m <sup>2</sup>	132,000円/m <sup>2</sup>	140,000円/m <sup>2</sup>	138,000円/m <sup>2</sup>	133,000円/m <sup>2</sup>	131,000円/m <sup>2</sup>	128,000円/m <sup>2</sup>	128,000円/m <sup>2</sup>	130,000円/m <sup>2</sup>	131,000円/m <sup>2</sup>	101.55%
3	加4丁目1番11外	128,000円/m <sup>2</sup>	128,000円/m <sup>2</sup>	131,000円/m <sup>2</sup>	128,000円/m <sup>2</sup>	122,000円/m <sup>2</sup>	118,000円/m <sup>2</sup>	115,000円/m <sup>2</sup>	113,000円/m <sup>2</sup>	113,000円/m <sup>2</sup>	113,000円/m <sup>2</sup>	88.28%
4	平和台2丁目5番16	138,000円/m <sup>2</sup>	143,000円/m <sup>2</sup>	152,000円/m <sup>2</sup>	150,000円/m <sup>2</sup>	145,000円/m <sup>2</sup>	142,000円/m <sup>2</sup>	140,000円/m <sup>2</sup>	138,000円/m <sup>2</sup>	138,000円/m <sup>2</sup>	138,000円/m <sup>2</sup>	100.00%
5	西深井字八ノ割640番4	94,500円/m <sup>2</sup>	94,500円/m <sup>2</sup>	96,400円/m <sup>2</sup>	92,500円/m <sup>2</sup>	88,000円/m <sup>2</sup>	85,000円/m <sup>2</sup>	82,000円/m <sup>2</sup>	79,500円/m <sup>2</sup>	77,800円/m <sup>2</sup>	77,000円/m <sup>2</sup>	81.48%
6	上貝塚字稲荷内57番2	59,300円/m <sup>2</sup>	59,300円/m <sup>2</sup>	59,300円/m <sup>2</sup>	57,800円/m <sup>2</sup>	55,000円/m <sup>2</sup>	54,000円/m <sup>2</sup>	52,400円/m <sup>2</sup>	51,900円/m <sup>2</sup>	51,900円/m <sup>2</sup>	51,900円/m <sup>2</sup>	87.52%
7	野々下5丁目1070番8	130,000円/m <sup>2</sup>	130,000円/m <sup>2</sup>	133,000円/m <sup>2</sup>	129,000円/m <sup>2</sup>	123,000円/m <sup>2</sup>	120,000円/m <sup>2</sup>	116,000円/m <sup>2</sup>	113,000円/m <sup>2</sup>	113,000円/m <sup>2</sup>	113,000円/m <sup>2</sup>	86.92%
8	東初石2丁目160番2	123,000円/m <sup>2</sup>	126,000円/m <sup>2</sup>	130,000円/m <sup>2</sup>	127,000円/m <sup>2</sup>	123,000円/m <sup>2</sup>	121,000円/m <sup>2</sup>	118,000円/m <sup>2</sup>	116,000円/m <sup>2</sup>	116,000円/m <sup>2</sup>	116,000円/m <sup>2</sup>	94.31%
9	宮園3丁目3番25	122,000円/m <sup>2</sup>	124,000円/m <sup>2</sup>	127,000円/m <sup>2</sup>	124,000円/m <sup>2</sup>	121,000円/m <sup>2</sup>	119,000円/m <sup>2</sup>	117,000円/m <sup>2</sup>	116,000円/m <sup>2</sup>	116,000円/m <sup>2</sup>	116,000円/m <sup>2</sup>	95.08%
10	江戸川台東1丁目206番	144,000円/m <sup>2</sup>	147,000円/m <sup>2</sup>	150,000円/m <sup>2</sup>	147,000円/m <sup>2</sup>	140,000円/m <sup>2</sup>	137,000円/m <sup>2</sup>	132,000円/m <sup>2</sup>	128,000円/m <sup>2</sup>	124,000円/m <sup>2</sup>	118,000円/m <sup>2</sup>	81.94%
11	向小金1丁目237番24	135,000円/m <sup>2</sup>	138,000円/m <sup>2</sup>	143,000円/m <sup>2</sup>	140,000円/m <sup>2</sup>	135,000円/m <sup>2</sup>	132,000円/m <sup>2</sup>	128,000円/m <sup>2</sup>	125,000円/m <sup>2</sup>	127,000円/m <sup>2</sup>	127,000円/m <sup>2</sup>	94.07%
12	南流山2丁目16番5	186,000円/m <sup>2</sup>	198,000円/m <sup>2</sup>	215,000円/m <sup>2</sup>	213,000円/m <sup>2</sup>	207,000円/m <sup>2</sup>	205,000円/m <sup>2</sup>	202,000円/m <sup>2</sup>	202,000円/m <sup>2</sup>	205,000円/m <sup>2</sup>	208,000円/m <sup>2</sup>	111.83%
13	東深井字長沢1113番80	125,000円/m <sup>2</sup>	125,000円/m <sup>2</sup>	127,000円/m <sup>2</sup>	123,000円/m <sup>2</sup>	116,000円/m <sup>2</sup>	113,000円/m <sup>2</sup>	109,000円/m <sup>2</sup>	106,000円/m <sup>2</sup>	105,000円/m <sup>2</sup>	103,000円/m <sup>2</sup>	82.40%
14	南流山8丁目8番7	156,000円/m <sup>2</sup>	165,000円/m <sup>2</sup>	178,000円/m <sup>2</sup>	173,000円/m <sup>2</sup>	167,000円/m <sup>2</sup>	163,000円/m <sup>2</sup>	159,000円/m <sup>2</sup>	157,000円/m <sup>2</sup>	157,000円/m <sup>2</sup>	157,000円/m <sup>2</sup>	100.64%
15	美田69番283	104,000円/m <sup>2</sup>	105,000円/m <sup>2</sup>	108,000円/m <sup>2</sup>	104,000円/m <sup>2</sup>	102,000円/m <sup>2</sup>	101,000円/m <sup>2</sup>	99,000円/m <sup>2</sup>	101,000円/m <sup>2</sup>	103,000円/m <sup>2</sup>	103,000円/m <sup>2</sup>	99.04%
16	鱸ヶ崎字宮後1338番2外	133,000円/m <sup>2</sup>	136,000円/m <sup>2</sup>	139,000円/m <sup>2</sup>	135,000円/m <sup>2</sup>	131,000円/m <sup>2</sup>	128,000円/m <sup>2</sup>	128,000円/m <sup>2</sup>	125,000円/m <sup>2</sup>	124,000円/m <sup>2</sup>	126,000円/m <sup>2</sup>	94.74%
17	江戸川台東2丁目96番	142,000円/m <sup>2</sup>	145,000円/m <sup>2</sup>	148,000円/m <sup>2</sup>	144,000円/m <sup>2</sup>	137,000円/m <sup>2</sup>	133,000円/m <sup>2</sup>	128,000円/m <sup>2</sup>	124,000円/m <sup>2</sup>	120,000円/m <sup>2</sup>	115,000円/m <sup>2</sup>	80.99%
18	松ヶ丘2丁目330番20	148,000円/m <sup>2</sup>	152,000円/m <sup>2</sup>	157,000円/m <sup>2</sup>	154,000円/m <sup>2</sup>	149,000円/m <sup>2</sup>	146,000円/m <sup>2</sup>	142,000円/m <sup>2</sup>	140,000円/m <sup>2</sup>	140,000円/m <sup>2</sup>	138,000円/m <sup>2</sup>	93.24%
19	南流山6丁目27番9外	175,000円/m <sup>2</sup>	188,000円/m <sup>2</sup>	203,000円/m <sup>2</sup>	201,000円/m <sup>2</sup>	195,000円/m <sup>2</sup>	191,000円/m <sup>2</sup>	188,000円/m <sup>2</sup>	187,000円/m <sup>2</sup>	187,000円/m <sup>2</sup>	187,000円/m <sup>2</sup>	106.86%
20	西平井字羽中1154番2外	120,000円/m <sup>2</sup>	123,000円/m <sup>2</sup>	127,000円/m <sup>2</sup>	124,000円/m <sup>2</sup>	119,000円/m <sup>2</sup>	117,000円/m <sup>2</sup>	114,000円/m <sup>2</sup>	112,000円/m <sup>2</sup>	112,000円/m <sup>2</sup>	112,000円/m <sup>2</sup>	93.33%
21	東深井字大橋663番80	93,000円/m <sup>2</sup>	93,000円/m <sup>2</sup>	94,000円/m <sup>2</sup>	90,000円/m <sup>2</sup>	85,000円/m <sup>2</sup>	82,200円/m <sup>2</sup>	79,000円/m <sup>2</sup>	76,000円/m <sup>2</sup>	73,000円/m <sup>2</sup>	71,000円/m <sup>2</sup>	76.34%
22	江戸川台東4丁目320番	135,000円/m <sup>2</sup>	138,000円/m <sup>2</sup>	142,000円/m <sup>2</sup>	139,000円/m <sup>2</sup>	132,000円/m <sup>2</sup>	129,000円/m <sup>2</sup>	124,000円/m <sup>2</sup>	120,000円/m <sup>2</sup>	116,000円/m <sup>2</sup>	111,000円/m <sup>2</sup>	82.22%
5-1	流山2丁目297番2外	156,000円/m <sup>2</sup>	155,000円/m <sup>2</sup>	156,000円/m <sup>2</sup>	150,000円/m <sup>2</sup>	143,000円/m <sup>2</sup>	140,000円/m <sup>2</sup>	135,000円/m <sup>2</sup>	133,000円/m <sup>2</sup>	133,000円/m <sup>2</sup>	133,000円/m <sup>2</sup>	85.26%
5-2	江戸川台東2丁目10番	206,000円/m <sup>2</sup>	206,000円/m <sup>2</sup>	210,000円/m <sup>2</sup>	202,000円/m <sup>2</sup>	194,000円/m <sup>2</sup>	188,000円/m <sup>2</sup>	182,000円/m <sup>2</sup>	179,000円/m <sup>2</sup>	176,000円/m <sup>2</sup>	171,000円/m <sup>2</sup>	83.01%
5-3	西初石3丁目98番17	188,000円/m <sup>2</sup>	188,000円/m <sup>2</sup>	190,000円/m <sup>2</sup>	184,000円/m <sup>2</sup>	176,000円/m <sup>2</sup>	170,000円/m <sup>2</sup>	165,000円/m <sup>2</sup>	163,000円/m <sup>2</sup>	163,000円/m <sup>2</sup>	163,000円/m <sup>2</sup>	86.70%
5-4	平和台4丁目36番10外	139,000円/m <sup>2</sup>	139,000円/m <sup>2</sup>	143,000円/m <sup>2</sup>	138,000円/m <sup>2</sup>	131,000円/m <sup>2</sup>	128,000円/m <sup>2</sup>	123,000円/m <sup>2</sup>	121,000円/m <sup>2</sup>	121,000円/m <sup>2</sup>	121,000円/m <sup>2</sup>	87.05%
5-5	江戸川西2丁目144番	172,000円/m <sup>2</sup>	172,000円/m <sup>2</sup>	174,000円/m <sup>2</sup>	165,000円/m <sup>2</sup>	155,000円/m <sup>2</sup>	150,000円/m <sup>2</sup>	144,000円/m <sup>2</sup>	139,000円/m <sup>2</sup>	136,000円/m <sup>2</sup>	133,000円/m <sup>2</sup>	77.33%
	流山市(住宅地)	129,600円/m <sup>2</sup>	133,000円/m <sup>2</sup>	139,000円/m <sup>2</sup>	135,800円/m <sup>2</sup>	130,500円/m <sup>2</sup>	129,500円/m <sup>2</sup>	126,100円/m <sup>2</sup>	121,200円/m <sup>2</sup>	121,600円/m <sup>2</sup>	120,800円/m <sup>2</sup>	93.21%

資料：国土交通省土地・建設産業局HP

住宅地の平均価格について、千葉県及び東葛地域の各市と増減の傾向は同様となっています。なお、流山市の地価公示について、土地区画整理事業地では調査が実施されていません。

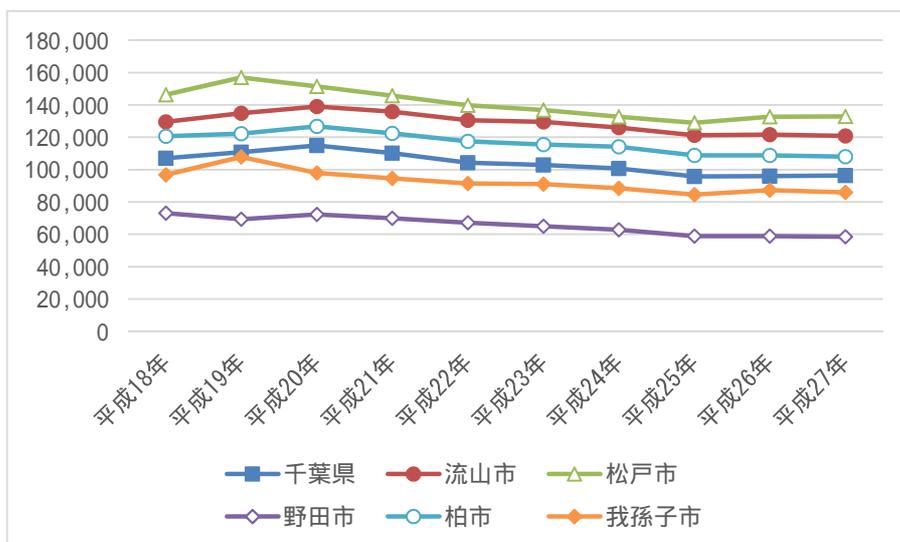


図 千葉県及び周辺市の地価公示（住宅地）の推移

資料：千葉県HP

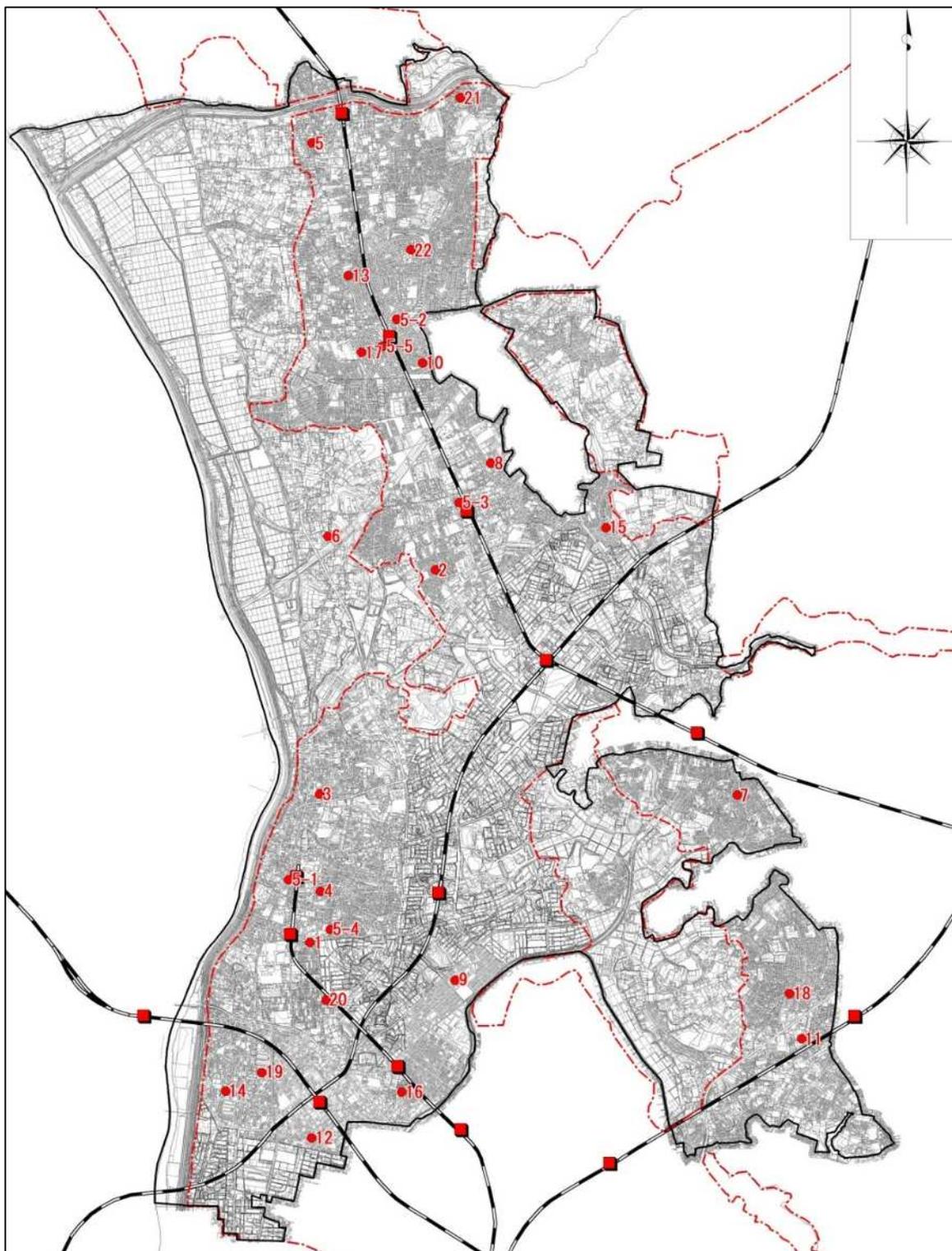


図 本市の地価公示調査地点図

資料：国土交通省土地・建設産業局HP

## 1 - 9 . 自然的環境

本市の自然的環境は、都市計画基礎調査による土地利用現況に示したものを活用し、「山林」、「水面」及び「その他自然地」を整理しました。都市全体では、山林 259.33ha、水面 72.70ha、その他自然地が 153.75ha と、合計で都市全体の約 13%となっています。

また、市街化区域内では、山林 106.30ha、水面 12.73ha、その他自然地が 16.96ha となっています。

さらに、市街化区域内農地においては、生産緑地が平成 26 年 12 月 3 日時点で 287 箇所、84.84ha で指定されており、市街地における緑空間を提供しています。

表 本市の自然的環境

都市全体	面積(ha)	構成比
山林	259.33	7.3%
水面	72.70	2.1%
その他自然地	153.75	4.4%
自然的利用(上記)以外利用	3,041.22	86.2%
合計	3,527.00	100.00%
市街化区域	面積(ha)	構成比
山林	106.30	4.9%
水面	12.73	0.6%
その他自然地	16.96	0.8%
自然的利用(上記)以外利用	2,015.01	93.7%
合計	2,151.00	100.00%
市街化調整区域	面積(ha)	構成比
山林	153.03	11.1%
水面	59.97	4.4%
その他自然地	136.79	9.9%
自然的利用(上記)以外利用	1,026.21	74.6%
合計	1,376.00	100.00%

資料：都市計画基礎調査

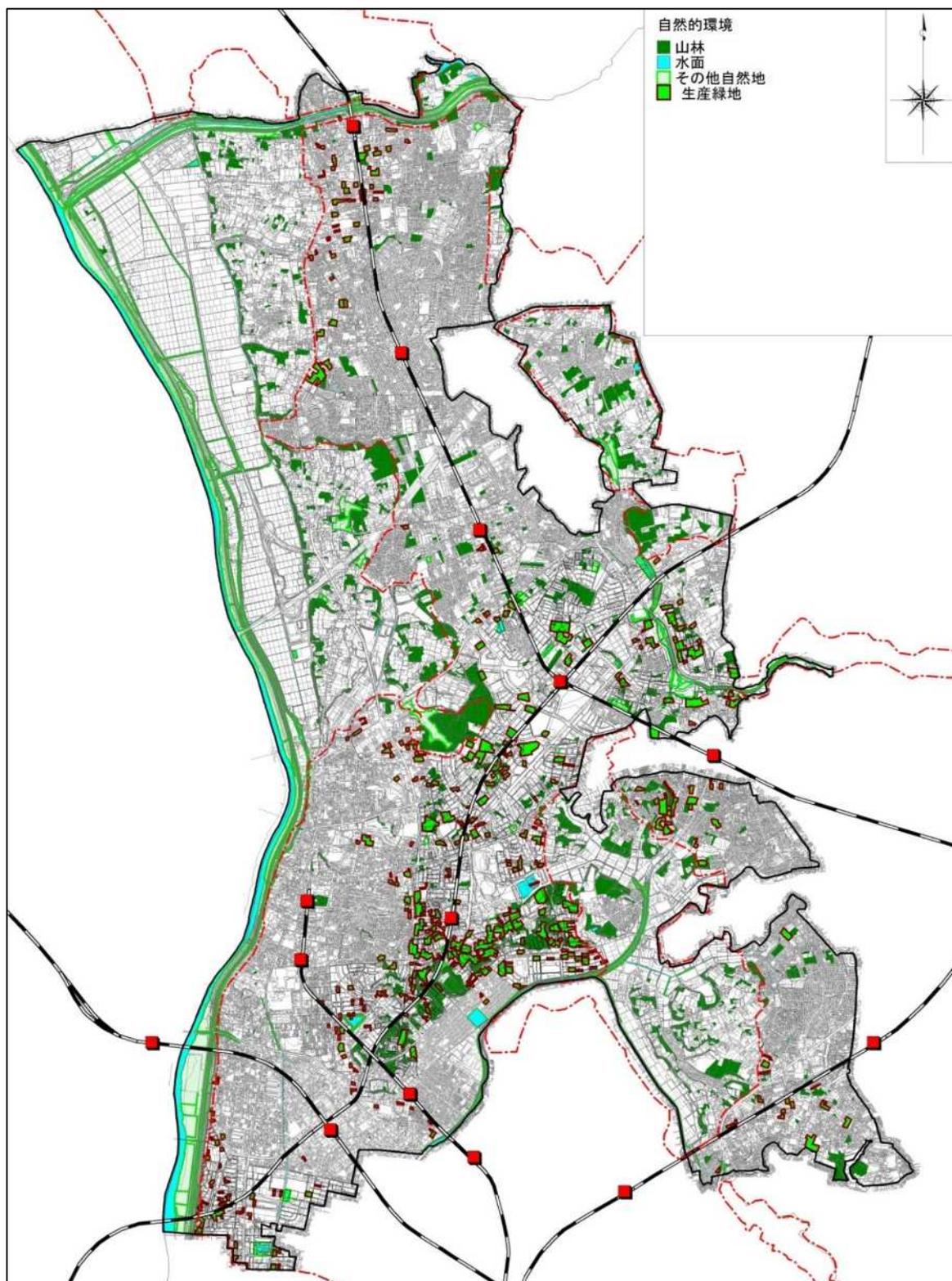


図 本市の自然的環境の分布

資料：都市計画基礎調査

## 1 - 10. 公害及び災害

本市の公害については、市統計書における公害苦情受理件数より整理しました。過去 10 年において、年間総数が 59～156 件あり、その他を除き明確な公害苦情としては、騒音と大気が最も多くなっています。

また、本市の災害の内、火災発生件数は、相対的に減少傾向にありますが、平成 26 年度においても 21 件起きています。

表 本市の公害苦情受理件数

公害苦情 受理件数	総数	大気	水質	騒音	振動	悪臭	土壌 汚染	その他
平成 16 年	75	20	9	14	2	10	0	20
平成 17 年	136	6	1	21	5	17	0	86
平成 18 年	59	7	6	15	8	13	0	10
平成 19 年	92	2	2	18	3	14	1	52
平成 20 年	88	18	0	11	2	5	0	52
平成 21 年	141	16	3	13	3	3	0	103
平成 22 年	90	11	0	16	1	9	0	53
平成 23 年	110	14	0	17	5	11	0	63
平成 24 年	99	7	1	14	6	6	0	65
平成 25 年	156	17	1	28	3	6	0	101

資料：流山市統計書

表 本市の火災発生件数

火災発生件数	火災件数				焼失面積	
	総数	建物	車両	その他	建物	その他
平成 16 年	50	33	2	15	653 m <sup>2</sup>	2,237 m <sup>2</sup>
平成 17 年	55	33	10	12	1,553 m <sup>2</sup>	731 m <sup>2</sup>
平成 18 年	48	31	3	14	1,039 m <sup>2</sup>	1,036 m <sup>2</sup>
平成 19 年	44	27	7	10	605 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>
平成 20 年	32	19	5	8	305 m <sup>2</sup>	1,579 m <sup>2</sup>
平成 21 年	35	21	4	10	510 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
平成 22 年	35	20	9	6	524 m <sup>2</sup>	4,700 m <sup>2</sup>
平成 23 年	22	15	1	6	589 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>
平成 24 年	30	20	6	4	529 m <sup>2</sup>	437 m <sup>2</sup>
平成 25 年	33	19	5	9	224 m <sup>2</sup>	809 m <sup>2</sup>
平成 26 年	21	12	3	6	606 m <sup>2</sup>	502 m <sup>2</sup>

資料：流山市統計書



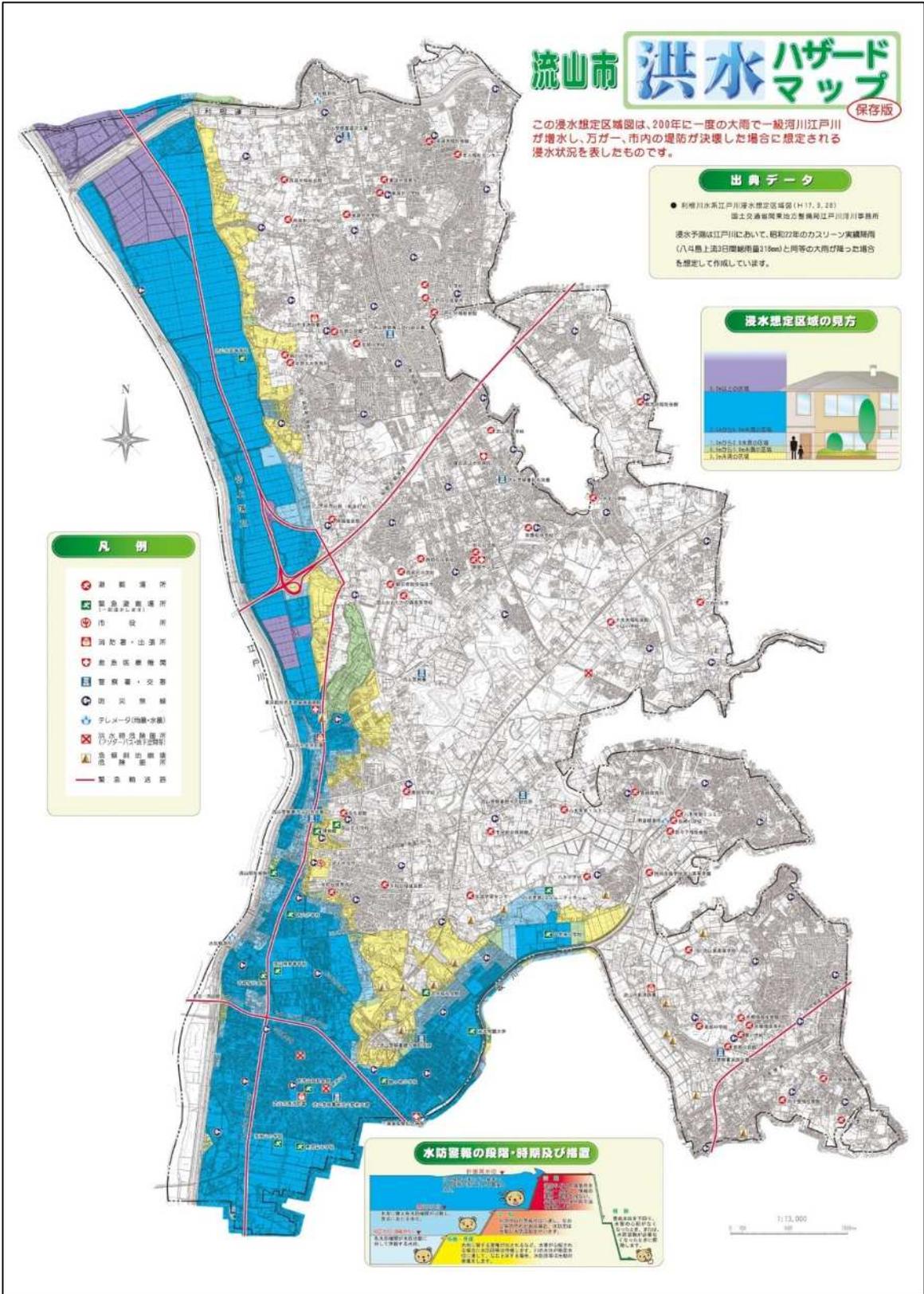


図 流山市洪水ハザードマップ

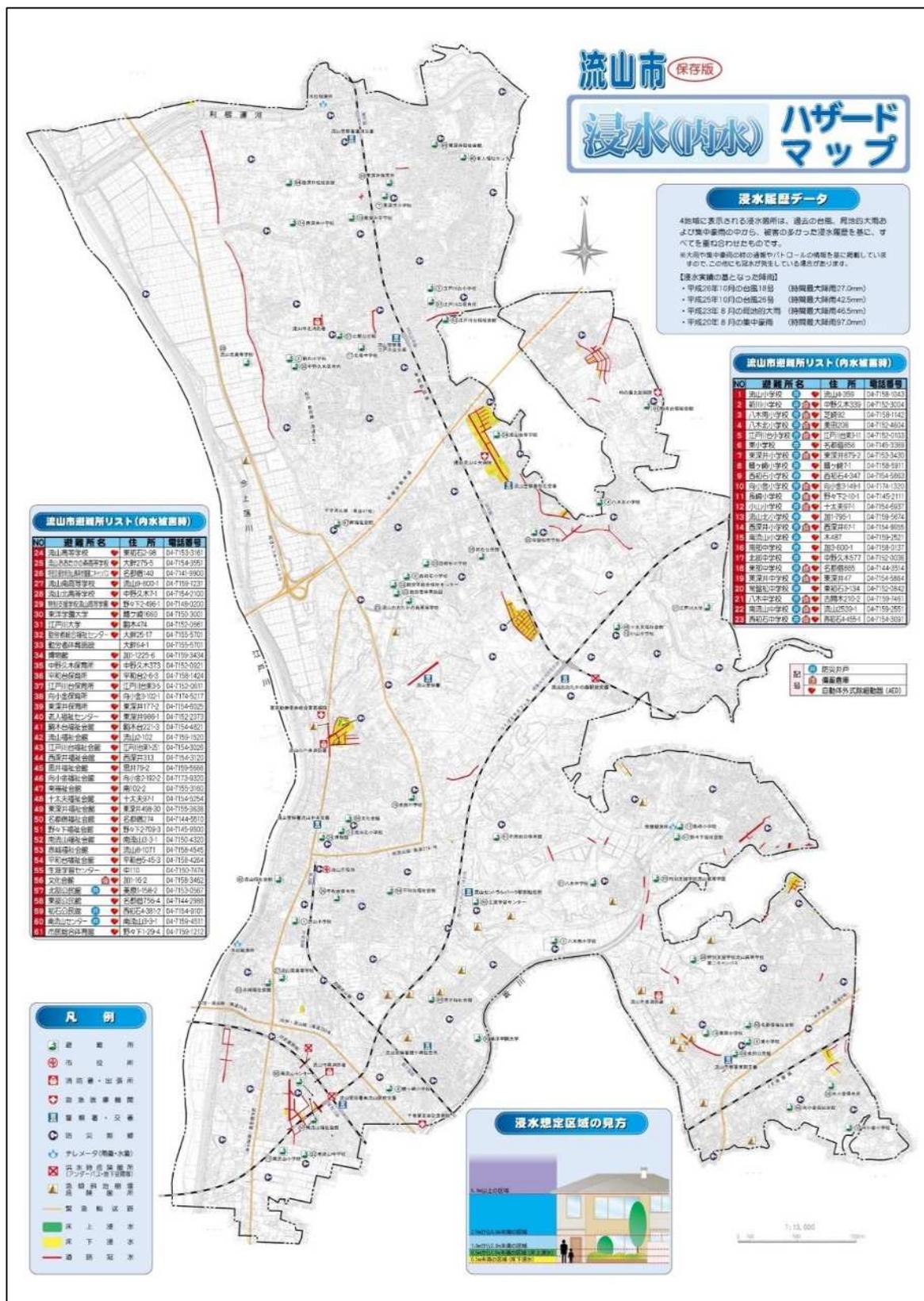


図 流山市浸水(内水)ハザードマップ

本市の土砂災害警戒区域等の指定では、土砂災害危険箇所が15箇所指定されています。

そのうち、土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）が3箇所指定されており、2箇所は市街化区域内です。また、急傾斜地崩壊危険区域は市街化区域内に1箇所（5,101.54 m<sup>2</sup>）が指定されています。

表 本市の土砂災害警戒区域等の指定状況

土砂災害警戒区域等の指定	箇所数 (市全域)	箇所数 (市街化区域)	指定面積 (m <sup>2</sup> )
土砂災害危険箇所 (急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険渓流、地すべり危険箇所)	15	8	-
土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)	3	2	-
土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)	3	2	-
急傾斜地崩壊危険区域	1	1	5,101.54

資料：千葉県HP

## 1 - 11. 財政

本市の歳出については、平成 26 年度一般会計の歳出 47,499 百万円と、市民 1 人あたりの歳出額は 274,193 円となっています。

表 本市の歳出の推移

年度	歳出総額	市民 1 人あたり 歳出額
平成 16 年度	38,868,064 千円	255,984 円/人
平成 17 年度	35,575,163 千円	231,498 円/人
平成 18 年度	37,210,513 千円	239,904 円/人
平成 19 年度	35,575,163 千円	226,510 円/人
平成 20 年度	37,210,513 千円	233,374 円/人
平成 21 年度	41,359,094 千円	254,735 円/人
平成 22 年度	40,217,385 千円	242,769 円/人
平成 23 年度	42,367,681 千円	254,471 円/人
平成 24 年度	44,503,433 千円	265,377 円/人
平成 25 年度	50,289,069 千円	295,526 円/人
平成 26 年度	47,498,751 千円	274,193 円/人

資料：流山市統計書等

また、歳入となる市民税と固定資産税（都市計画税を含む）は、平成 26 年度市民税 12,554 百万円、固定資産税（都市計画税含む）10,732 百万円と、市民 1 人あたりの負担額は市民税 72,470 円、固定資産税 61,951 円となっています。また、財政力指数は、0.90 となっています。

表 本市の市民税・固定資産税等の推移

年度	市民税	固定資産税	市民 1 人あたり負担額		財政力 指数
			市民税	固定資産税	
平成 16 年度	9,286,588 千円	8,603,198 千円	61,161 円/人	56,660 円/人	0.88
平成 17 年度	9,557,060 千円	8,801,949 千円	62,190 円/人	57,277 円/人	0.90
平成 18 年度	10,526,993 千円	8,858,476 千円	67,870 円/人	57,112 円/人	0.91
平成 19 年度	12,198,872 千円	9,163,056 千円	77,671 円/人	58,342 円/人	0.93
平成 20 年度	12,412,152 千円	9,675,005 千円	77,845 円/人	60,679 円/人	0.95
平成 21 年度	12,231,946 千円	9,932,844 千円	75,338 円/人	61,178 円/人	0.96
平成 22 年度	11,685,814 千円	10,175,285 千円	70,541 円/人	61,422 円/人	0.94
平成 23 年度	11,679,697 千円	10,372,301 千円	70,151 円/人	62,299 円/人	0.92
平成 24 年度	12,171,665 千円	10,126,438 千円	72,580 円/人	60,385 円/人	0.89
平成 25 年度	12,209,368 千円	10,351,896 千円	71,749 円/人	60,833 円/人	0.89
平成 26 年度	12,554,112 千円	10,731,760 千円	72,470 円/人	61,951 円/人	0.90

資料：流山市統計書等

## 2. 流山市の都市構造分析

## 2-1. 都市構造の評価に関するハンドブックに基づく評価指標の設定

本市の都市構造の評価については、「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省都市局都市計画課・平成26年8月)を基に、以下の項目を設定します。

表 評価分野、評価軸及び評価項目

評価分野・評価軸		具体評価項目
生活利便性	居住機能の適切な誘導	日常生活サービス徒歩圏充足度
		居住を誘導する区域の人口密度
		生活サービス(医療)施設の徒歩圏人口カバー率
		生活サービス(福祉)施設の徒歩圏人口カバー率
		生活サービス(商業)施設の徒歩圏人口カバー率
		基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率
	都市機能の適正配置	生活サービス(医療)施設の利用圏人口密度
		生活サービス(福祉)施設の利用圏人口密度
		生活サービス(商業)施設の利用圏人口密度
	公共交通の利用促進	市民一人あたり自動車総走行台キロ
公共交通沿線地域の人口密度		
健康・福祉	徒歩行動の増加と市民の健康の増進	市民一人あたり自動車総走行台キロ(再掲)
	都市生活の利便性向上	高齢者福祉施設1km圏域高齢人口カバー率
		保育所徒歩圏5歳以下人口カバー率
	歩きやすい環境の形成	歩道整備率
公園緑地の徒歩圏人口カバー率		
安全・安心	歩行環境の安全性向上	歩道整備率(再掲)
	市街地の安全性の確保	市民一人あたりの交通事故死亡者数
		最寄緊急避難場所までの距離
	市街地荒廃化の抑制	空き家率
地域経済	サービス産業の活性化	従業者一人あたり第三次産業売上高
		従業人口密度
		都市全域小売商業床効率
	健全な不動産市場の形成	都市機能を誘導する区域の小売商業床効率
平均住宅宅地価格		
行政経営	都市経営の効率化	市民一人あたり歳出額
		財政力指数
		居住を誘導する区域の人口密度(再掲)
		公共交通沿線地域の人口密度(再掲)
	安定的な税収の確保	市民一人あたり税収額
		従業者一人あたり第三次産業売上高(再掲)
		都市機能を誘導する区域の小売商業床効率(再掲)
		平均住宅宅地価格(再掲)
エネルギー・低炭素	市民一人あたり自動車CO2排出量	

資料：都市構造の評価に関するハンドブック

## 2 - 2 . 現況都市構造分析

## (1) 生活利便性

## 居住機能の適切な誘導

本市における「居住機能の適切な誘導」を評価するため、生活サービスの徒歩圏人口カバー率を下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 医療施設（病院（内科及び外科）及び診療所）の徒歩圏人口カバー率
- 福祉施設（通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設）の徒歩圏人口カバー率
- 商業施設（延べ床面積 1,500 m<sup>2</sup>以上のスーパー、百貨店）の徒歩圏人口カバー率

徒歩圏人口カバー率 =  $\frac{\text{施設徒歩圏人口}}{\text{都市人口}}$   
 上記各施設の徒歩圏は 800m

基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバーは、下記を対象に分析を行います。

- 日 30 本以上の運行頻度の鉄道・バス路線の徒歩圏人口カバー率

駅徒歩圏 800m・バス停徒歩圏 300m

日常生活サービス徒歩圏充足度については、上記の医療施設、福祉施設、商業施設及び公共交通機関の分析を重ねあわせ 4 つの機能により、分析を行います。

居住を誘導する区域の人口密度については、全国及び三大都市圏と同様に市街化区域内人口密度とします。

- 居住を誘導する人口密度（市街化区域内人口密度）  
 = 152,181 人 / 2,151ha（平成 22 年 10 月 1 日時点）

本市 約 70.75 人 / ha

表 居住機能の適切な誘導の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市	
		全国	三大都市圏		
日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	43	53	71	
生活サービス施設の 徒歩圏人口カバー率	医療	%	85	92	96
	福祉	%	79	83	99
	商業	%	75	83	78
基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	55	66	88	
居住を誘導する区域の人口密度	人/ha	64	79	71	

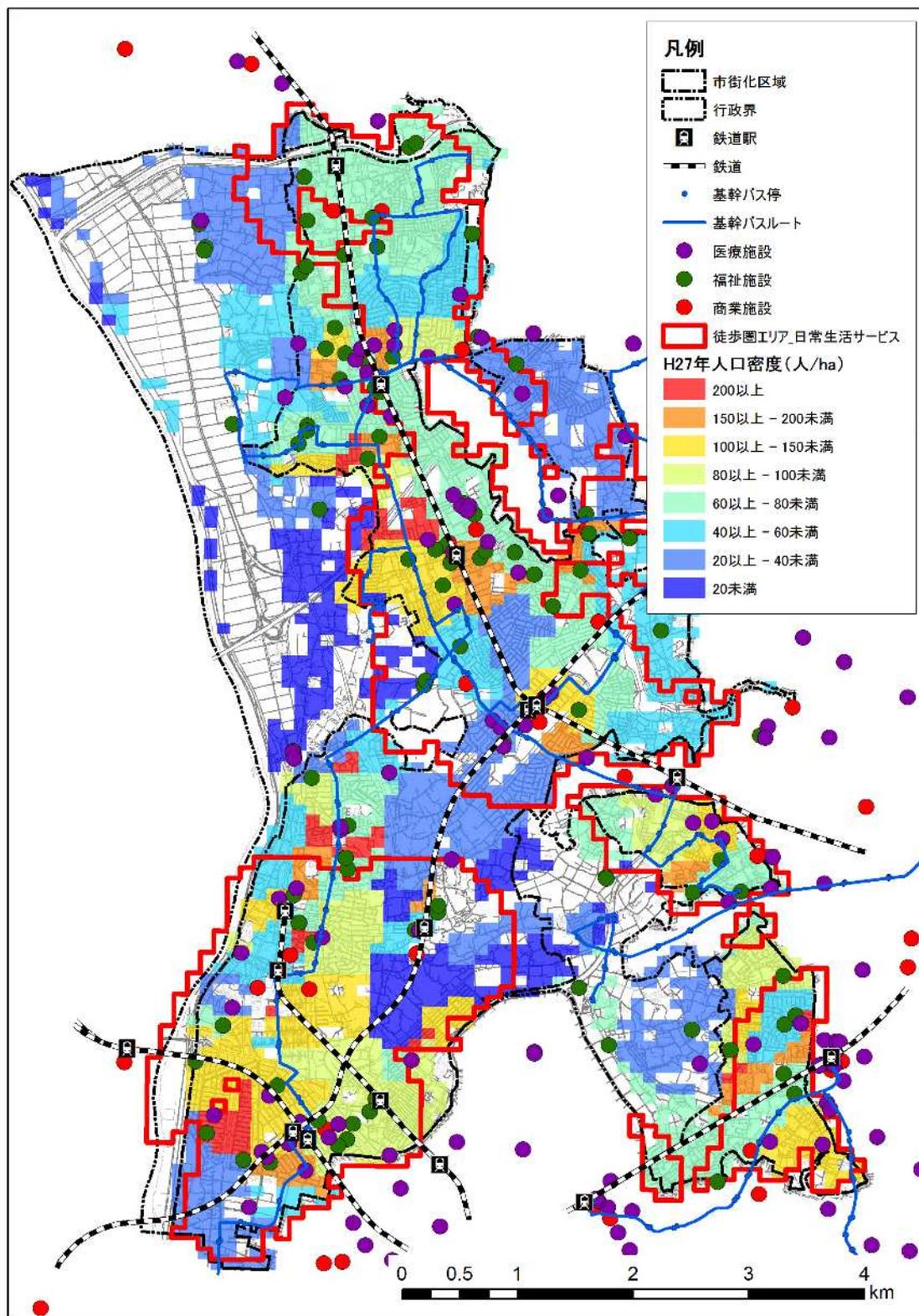


図 日常生活サービスの徒歩圏充足率

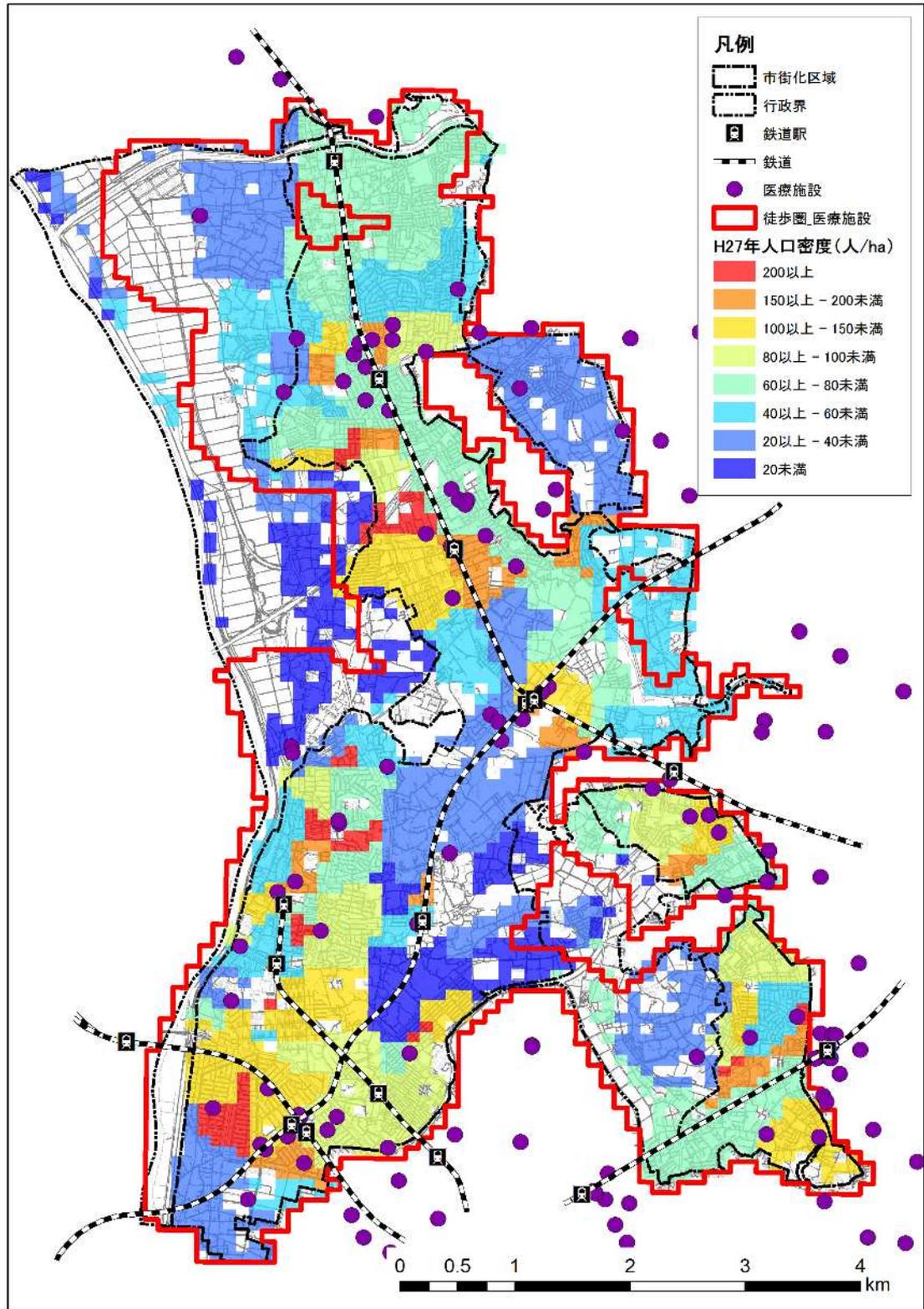


図 生活サービス施設（医療施設）の徒歩圏人口カバー率

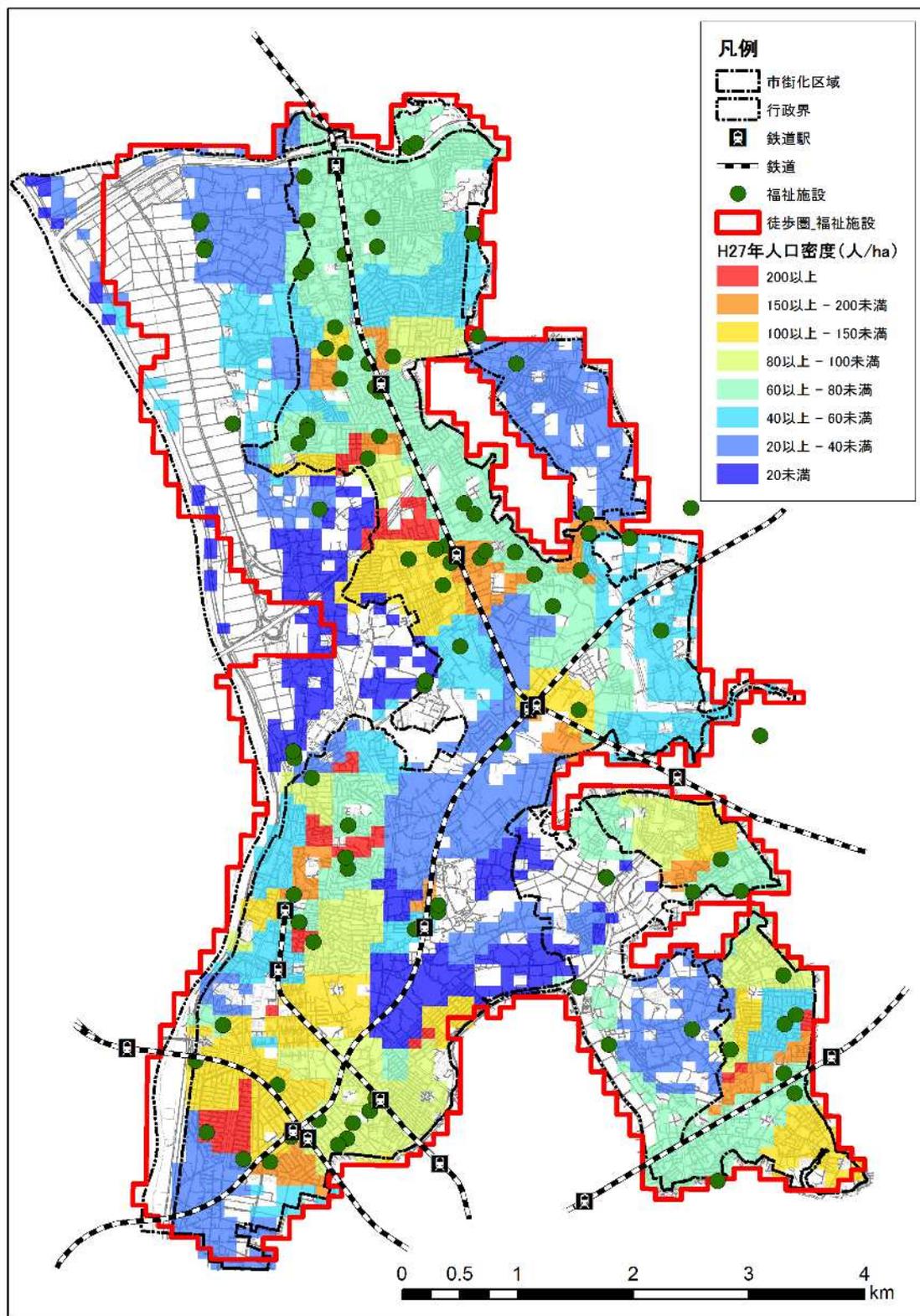


図 生活サービス施設（福祉施設）の徒歩圏人口カバー率

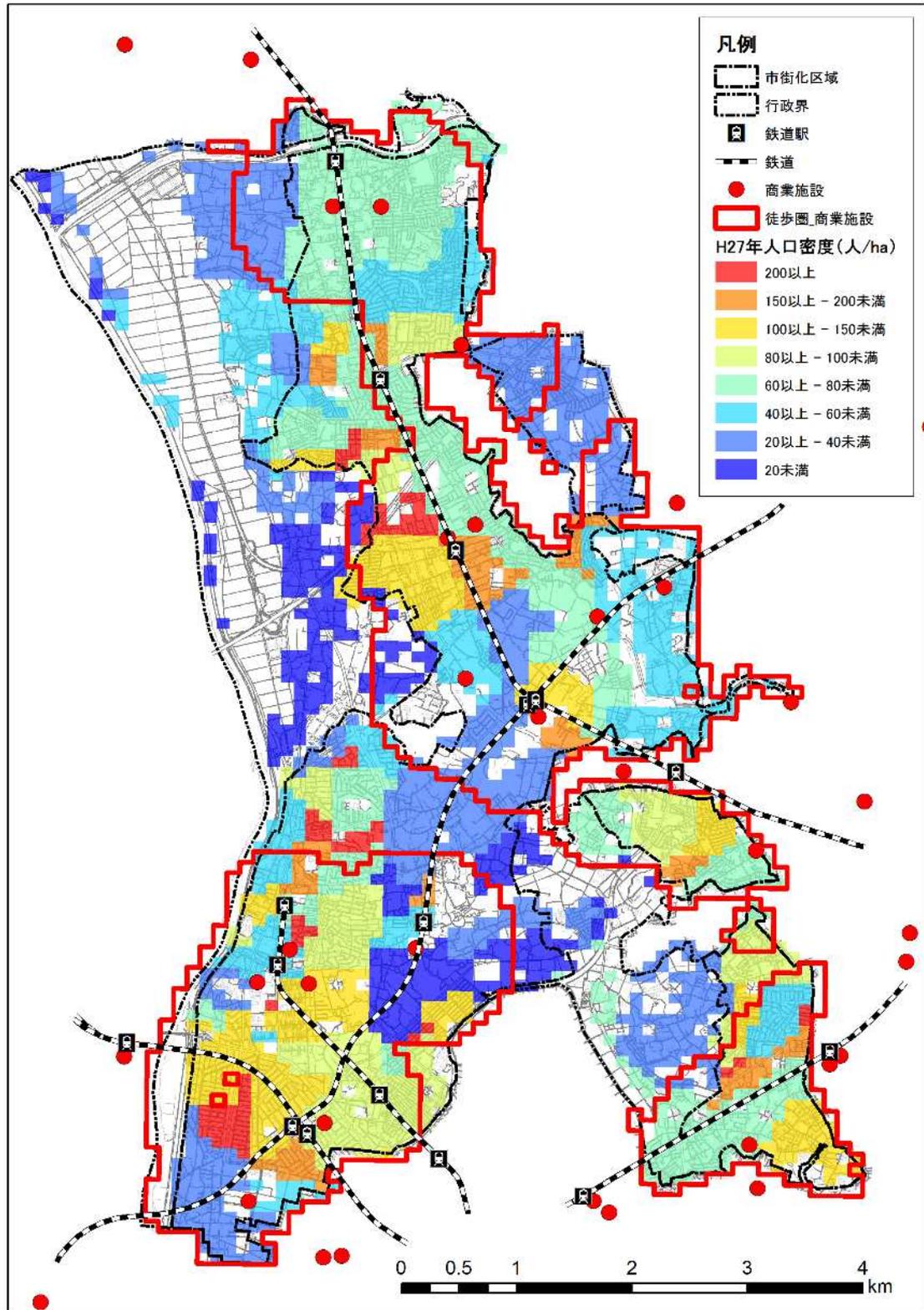


図 生活サービス施設（商業施設）の徒歩圏人口カバー率

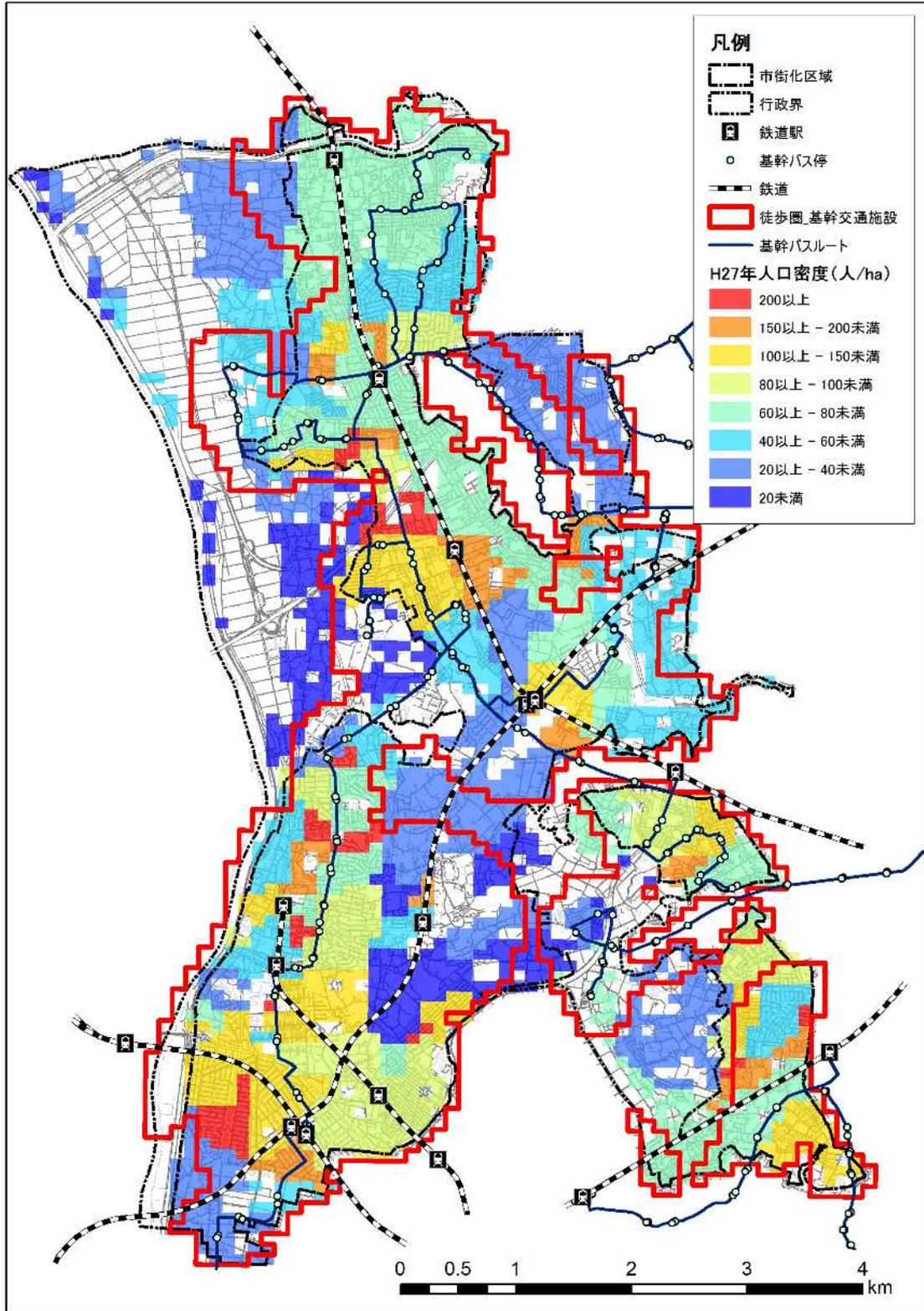


図 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率

## 都市機能の適正配置

本市における「都市機能の適正配置」を評価するため、生活サービス施設の利用圏平均人口密度を下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 医療施設(病院(内科及び外科)及び診療所)の利用圏平均人口密度
- 福祉施設(通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設)の利用圏平均人口密度
- 商業施設(延べ床面積 1,500 m<sup>2</sup>以上のスーパー、百貨店)の利用圏平均人口密度

上記各施設の利用圏は徒歩圏と同様に 800m

表 都市機能の適正配置の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市	
		全国	三大都市圏		
生活サービス施設の利用圏平均人口密度	医療	人/ha	39	56	50
	福祉	人/ha	38	56	47
	商業	人/ha	42	60	57

## 公共交通の利用促進

本市における「公共交通の利用促進」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 市民 1 人当たりの自動車総走行台キロ  
 = 流山市小型車総走行台キロ（道路交通センサス（H22）） / 総人口（H22 時点）  
 = 397,231 台キロ / 163,984 人

本市 2.4 台キロ / 日

- 公共交通沿線地域（鉄道・バス路線の徒歩圏）の人口密度

駅徒歩圏 800m・バス停徒歩圏 300m

表 公共交通の利用促進の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
市民 1 人当たりの自動車総走行台キロ	台キロ/日	13.2	10.8	2.4
公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	35	54	51

## (2) 健康・福祉

## 都市生活の利便性向上

本市における「都市生活の利便性向上」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 高齢者福祉施設（通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設）の1km圏域高齢人口カバー率
- 保育所の徒歩圏5歳未満人口カバー率      徒歩圏は800m

表 都市生活の利便性向上の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	%	72	75	100
保育所の徒歩圏0～5歳人口カバー率	%	74	81	95

## 歩きやすい環境の形成

本市における「歩きやすい環境の形成」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 歩道整備率  
= 歩道設置道路延長 22.1 km / 道路区間延長 29.2 km (道路交通センサス(H22)より)  
本市 75.69%
- 公園緑地の徒歩圏人口カバー率(徒歩圏は800m)

表 歩きやすい環境の形成の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
歩道整備率	%	52	57	76
公園緑地の徒歩圏人口カバー率	%	83	92	99

## (3) 安全・安心

歩行者環境の安全性向上

本市における「歩行者環境の安全性向上」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 歩道整備率（「健康・福祉」より再掲）= 本市 76%

表 都市生活の利便性向上の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
歩道整備率	%	52	57	76

市街地の安全性の確保

本市における「市街地の安全性の確保」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 市民一人あたりの交通事故死亡者数

本市 0.12人

(財)交通事故総合分析センター全国市区町村別交通事故死者数(H22)より

- 最寄緊急避難場所までの平均距離

= 下表 ( ( A×125+ B×375+ C×750+ D×1500+ E×3000 ) / 総数 )

住宅・土地統計調査(H20)より

本市 396m

総数	250m未満 (A)	250～ 500m (B)	500～ 1000m (C)	1000～ 2000m (D)	2000m以上 (E)	距離平均
60,580戸	19,760戸	27,350戸	11,940戸	1,530戸	-	396m

表 歩きやすい環境の形成の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
市民一人あたりの交通事故死亡者数	人	0.46	0.36	0.12
最寄緊急避難場所までの平均距離	m	677	518	396

## 市街地荒廃化の抑制

本市における「市街地荒廃化の抑制」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行いました。

- 空き家率  
= 空き家（その他の住宅） / 総住宅数（住宅）  
= 2,030 戸 / 66,290 戸（住宅・土地統計調査（H20）より）  

本市	3.1%
----	------

表 市街地荒廃化の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
空き家率	%	6.0	4.6	3.1

## (4) 地域経済

## サービス産業の活性化

本市における「歩行者環境の安全性向上」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 従業者 1 人あたり第 3 次産業売上高  
= 第 3 次産業売上高 253,976 百万円 / 従業員数 22,548 人  
(経済センサス (H21) より)  

本市	11.3 百万円 / 人
----	--------------
- 従業人口密度  

本市	13.79 人 / ha
----	--------------

 (経済センサス (H21) 等より)
- 都市全域の小売商業床面積あたりの売上高 (小売商業床効率 (市域全域))  

本市	79.9 百万円 / m <sup>2</sup>
----	---------------------------

 (経済センサス (H21) より)

表 サービス産業の活性化の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
従業者 1 人あたり第 3 次産業売上高	百万円 / 人	10.3	10.4	11.3
従業人口密度	人 / ha	23.0	30.0	13.8
都市全域の小売商業床面積あたりの売上高	百万円 / m <sup>2</sup>	80.4	88.6	79.9

## 2. 流山市の都市構造分析

## 健全な不動産市場の形成

本市における「健全な不動産市場の形成」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 都市機能を誘導する区域（市街化区域内）の小売商業床効率  

本市	89.3 百万円 / m <sup>2</sup>	（経済センサス（H21）等より）
----	---------------------------	------------------
- 平均住宅宅地価格  

本市	120.8 千円 / m <sup>2</sup>	（地価公示調査（H27）より）
----	---------------------------	-----------------

表 健全な不動産市場の形成の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
都市機能を誘導する区域(市街化区域内)の小売商業床効率	百万円/m <sup>2</sup>	87.3	95.2	89.3
平均住宅宅地価格	千円/m <sup>2</sup>	99	138	120.8

## (5) 行政運営

## 都市経営の効率化

本市における「都市経営の効率化」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 市民1人あたりの歳出額  

本市	274.2 千円 / 人	（流山市統計書（H27）より）
----	--------------	-----------------
- 財政力指数  

本市	0.90	（財政白書（H27）より）
----	------	---------------

表 都市経営の効率化の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
市民1人あたりの歳出額	千円/人	492	431	274.2
財政力指数	-	0.69	0.75	0.90

### 安定的な税収の確保

本市における「安定的な税収の確保」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 市民1人あたりの税収額（市民税・固定資産税）  
 = 市民税 72.5 千円 / 人 + 固定資産税 62.0 千円 / 人（流山市統計書（H27）より）  
本市 134.5 千円 / 人

表 安定的な税収の確保の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
市民1人あたりの税収額	千円/人	115	131	134.5

### （6）エネルギー・低炭素

本市における「運輸部門の省エネ・低炭素化」を評価するため、下記の項目内容を対象に分析を行います。

- 市民1人あたりの自動車CO<sub>2</sub>排出量  
 = 397,231 km（小型車走行台キロ：道路交通センサス（H22）より）  
 / 163,984 人（平成 22 年総人口：国勢調査より）× 0.11 / km（ガソリン車燃費）  
 × 2.32kg-CO<sub>2</sub>/l（CO<sub>2</sub>排出係数：国土交通白書より）  
 × 365（年換算） / 1000（単位あわせ）  
本市 0.21t-CO<sub>2</sub>/年

表 運輸部門の省エネ・低炭素化の分析結果

評価指標	単位	都市規模別平均値		流山市
		全国	三大都市圏	
市民1人あたりの自動車CO <sub>2</sub> 排出量	t-CO <sub>2</sub> /年	1.11	0.91	0.21

表 都市構造分析結果一覧

【生活利便性】	全国 平均値	三大都市圏 平均値	流山市
日常生活サービス徒歩圏充足度	43%	53%	70.7%
居住を誘導する区域の人口密度	64 人/ha	79 人/ha	70.75 人/ha
生活サービス(医療)施設の徒歩圏人口カバー率	85%	92%	96.4%
生活サービス(福祉)施設の徒歩圏人口カバー率	79%	83%	99.4%
生活サービス(商業)施設の徒歩圏人口カバー率	75%	83%	77.7%
基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	55%	66%	88.1%
生活サービス(医療)施設の利用圏人口密度	39 人/ha	56 人/ha	49.8 人/ha
生活サービス(福祉)施設の利用圏人口密度	38 人/ha	56 人/ha	47.0 人/ha
生活サービス(商業)施設の利用圏人口密度	42 人/ha	60 人/ha	57.5 人/ha
公共交通沿線地域の人口密度	35 人/ha	54 人/ha	51.4 人/ha
市民一人あたり自動車総走行台キロ	13.2 台和/日	10.8 台和/日	2.42 台和/日
【健康・福祉】	全国 平均値	三大都市圏 平均値	流山市
高齢者福祉施設 1 km圏域高齢人口カバー率	72%	75%	99.8%
保育所徒歩圏 5 歳以下人口カバー率	74%	81%	94.6%
歩道整備率	52%	57%	75.7%
公園緑地の徒歩圏人口カバー率	83%	92%	99.2%
【安全・安心】	全国 平均値	三大都市圏 平均値	流山市
歩道整備率(再掲)	52%	57%	75.7%
市民一人あたりの交通事故死亡者数	0.46 人	0.36 人	0.12 人
最寄緊急避難場所までの距離	677m	518m	396m
空き家率	6.0%	4.6%	3.1%
【地域経済】	全国 平均値	三大都市圏 平均値	流山市
従業者一人あたり第三次産業売上高	10.3 百万円	10.4 百万円	11.3 百万円
従業人口密度	23 人/ha	30 人/ha	13.8 人/ha
都市全域小売商業床効率	80.4 万円/m <sup>2</sup>	88.6 万円/m <sup>2</sup>	79.9 万円/m <sup>2</sup>
都市機能を誘導する区域の小売商業床効率	87.3 万円/m <sup>2</sup>	95.2 万円/m <sup>2</sup>	89.3 万円/m <sup>2</sup>
平均住宅宅地価格	99 千円/m <sup>2</sup>	138 千円/m <sup>2</sup>	121 千円/m <sup>2</sup>
【行政運営】	全国 平均値	三大都市圏 平均値	流山市
市民一人あたり歳出額	492 千円	431 千円	274.2 千円
財政力指数	0.69	0.75	0.90
市民一人あたり税収額	115 千円	131 千円	134.5 千円
【エネルギー・低炭素】	全国 平均値	三大都市圏 平均値	流山市
市民一人あたり自動車 CO2 排出量	1.11t-CO2/年	0.91t-CO2/年	0.21t-CO2/年

## 2-3. 全国都市及び三大都市圏との比較結果

## (1) 全国都市との比較

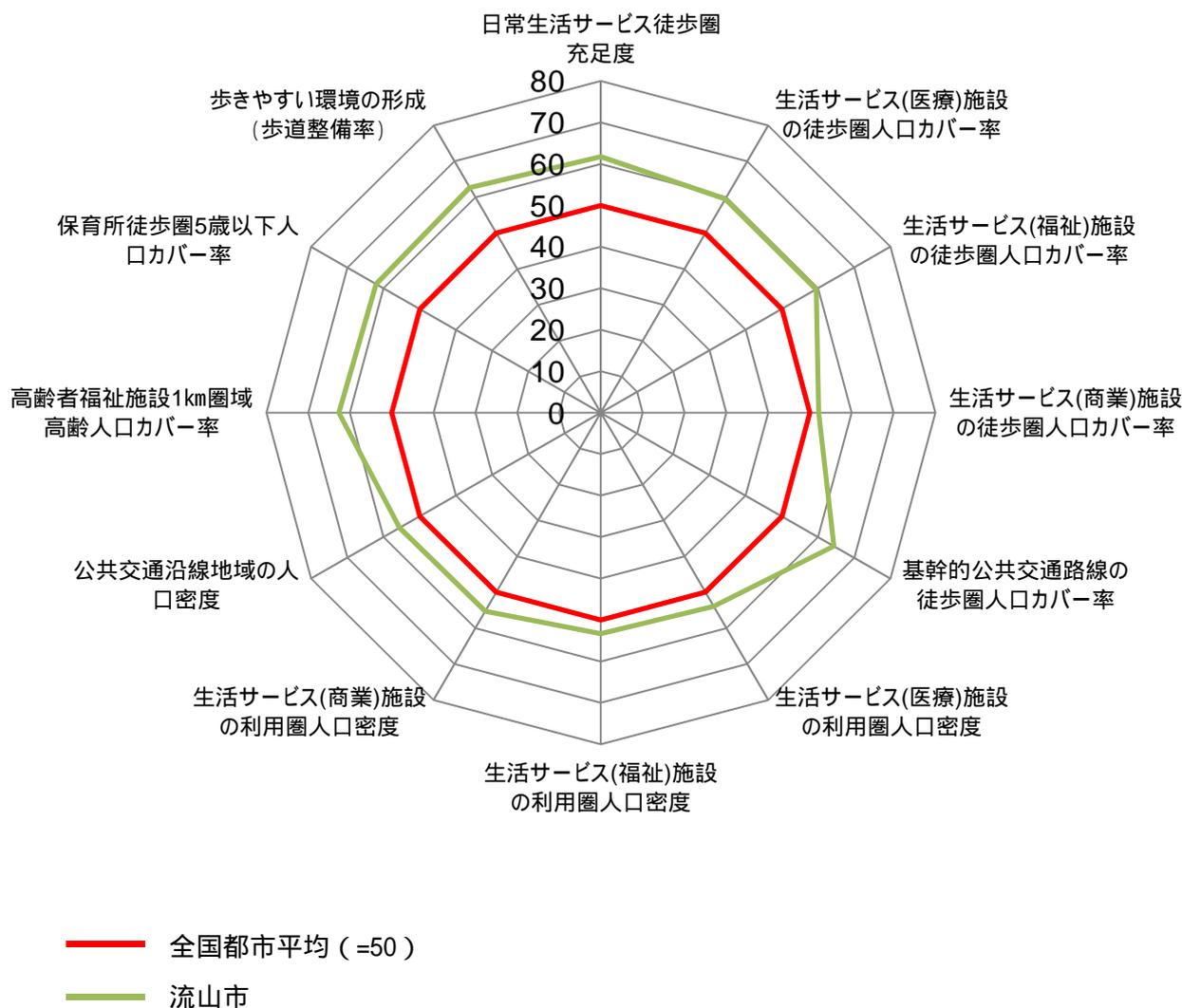


図 全国都市との比較

(全国都市の平均値を50とした場合の偏差値の比較)

## 偏差値の算出方法

- ・全国都市の偏差値を50とした時の本市の偏差値を下記の算出で求めた  

$$\frac{(\text{本市値} - \text{全国都市平均値})}{(\text{全国都市の標準偏差})} \times 10 + 50$$

(2) 三大都市圏平均

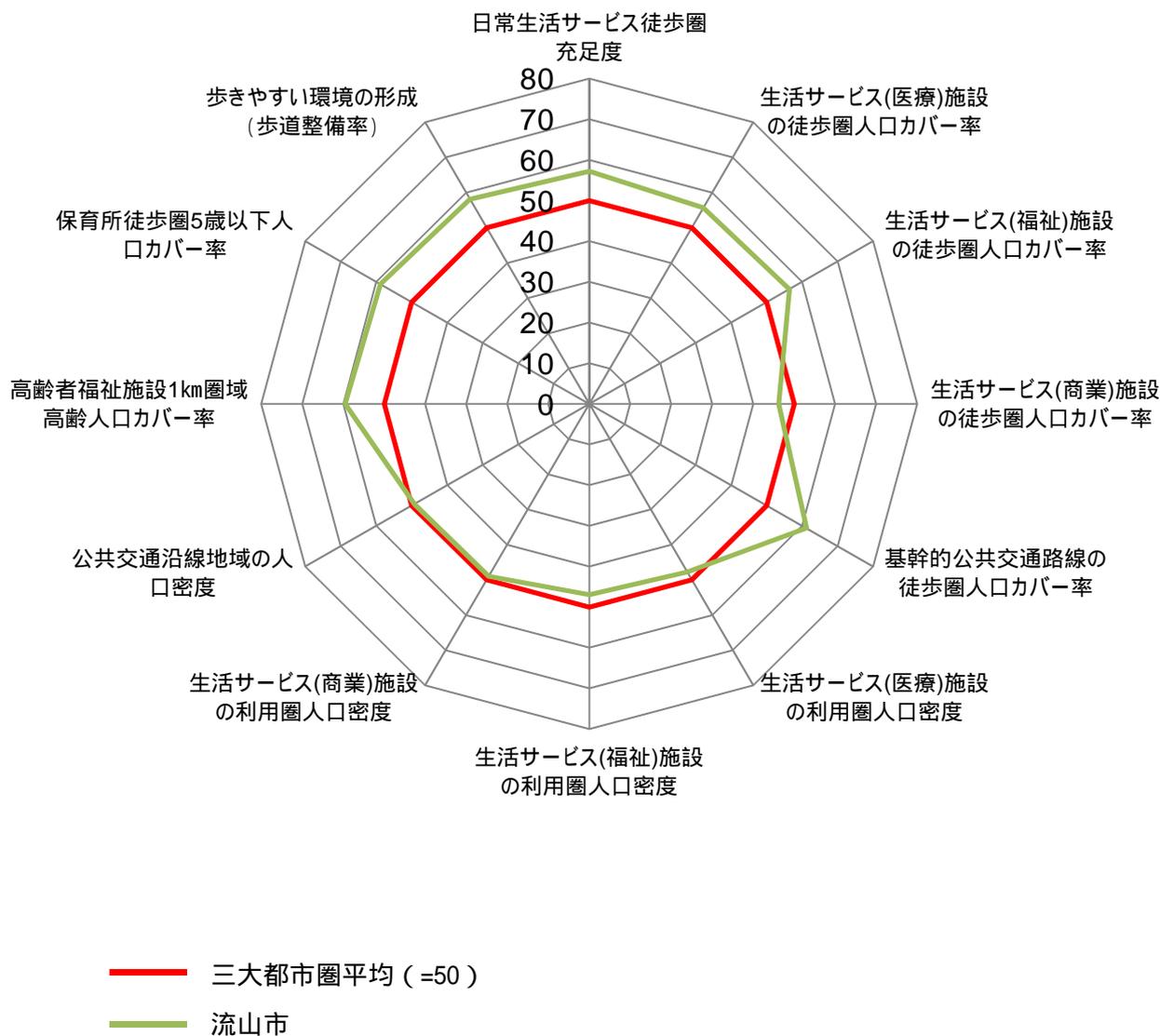


図 三大都市圏との比較

(三大都市圏の平均値を50とした場合の偏差値の比較)

偏差値の算出方法

- ・三大都市圏の偏差値を50とした時の本市の偏差値を下記の算出で求めた  

$$\frac{\text{本市値} - \text{三大都市圏平均値}}{\text{三大都市圏の標準偏差}} \times 10 + 50$$

## 3. 国等が行う誘導施策

### 3 - 1. 居住に関する誘導施策

国等が行う居住に関する誘導施策を以下に示します。

<p><b>集約促進景観・歴史的風致形成促進事業</b></p> <p>居住誘導区域又は都市機能誘導区域内における、一定の要件を満たす景観・歴史的風致形成に資する事業に対して国が支援。</p>	<p><b>公営住宅整備事業（交付金）</b></p> <p>居住誘導区域外の公営住宅を除去し、居住誘導区域内に再建等する場合の除却費等を支援対象に新たに追加。</p>
<p><b>ストック再生緑化事業（交付金）</b></p> <p>居住誘導区域内の既存の公共公益施設又は民間建築物（公開性を有するものに限る）及びその敷地内で整備される一定の要件を満たす緑化施設の整備に対して国が支援。</p>	<p><b>空き家再生等推進事業（交付金）</b></p> <p>老朽化の著しい住宅が存在する地区における不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却の支援対象に居住誘導区域外を追加。</p>
<p><b>市民緑地等整備事業（交付金）</b></p> <p>低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、居住誘導区域内における市民緑地を整備する際の対象要件を緩和。</p>	
<p><b>市民農園整備事業（交付金）</b></p> <p>居住誘導区域外において、生産緑地の買取り申出に基づき農地を買取り、都市公園として市民農園を整備する際の対象要件を緩和。</p>	

資料：みんなで進める、コンパクトなまちづくり（国土交通省）

3-2. 都市機能誘導に関する施策

国等が行う都市機能誘導に関する誘導施策を以下に示します。

<p><b>都市機能立地支援事業</b></p> <p>H27予算 40億円</p> <p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の整備する都市機能誘導区域内の一定の誘導施設 (医療、社会福祉、教育文化、商業)</li> <li>※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設</li> <li>複数市町村で連携して立地適正化計画作成の場合、支援を拡充</li> </ul> <p>○支援方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市町村は公的不動産の賃料減免等による支援</li> <li>国は民間事業者に対する直接支援</li> </ul> <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5相当 民間1/5 (三大都市圏の政令市、特別区を除く)</li> <li>その他の場合 国1/3 地方1/3相当 民間1/3</li> </ul>	<p><b>民都機構による金融支援</b></p> <p>H27予算 50億円</p> <p>○支援対象</p> <p>都市機能誘導区域内の誘導施設</p> <p>○支援方法</p> <p>出資又は事業への参加</p> <p>○支援限度額*</p> <p>公共施設等+誘導施設の整備費 (道路、緑地、広場等)</p> <p>※ただし、総事業費の50% (出資の場合は、総事業費又は資本の50%) のいずれか少ない額</p>
<p><b>社会資本整備総合交付金 (都市機能誘導関係)</b></p> <p>H27予算 9,018億円の内数</p> <p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内の一定の誘導施設 (医療、社会福祉、教育文化、商業)</li> <li>※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設</li> <li>複数市町村で連携して立地適正化計画作成の場合、支援を拡充</li> </ul> <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5 民間1/5 (三大都市圏の政令市、特別区を除く)</li> <li>その他の場合 国1/3 地方1/3 民間1/3</li> <li>公共施行の場合 国1/2 地方1/2</li> </ul>	<p><b>社会資本整備総合交付金 (公共交通施設関係)</b></p> <p>H27予算 9,018億円の内数</p> <p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設 (LRT、駅前広場、バス乗り換えターミナル・待合所等)</li> <li>複数市町村を結ぶ公共交通への支援を拡充</li> <li>バス利用促進に係る駐輪場、駐車場への支援を拡充</li> </ul> <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域内等 国1/2 地方1/2</li> <li>その他の場合 国1/3 地方2/3</li> </ul>

**税制措置の概要**

《都市機能の外から内(まちなか)への移転を誘導するための税制》

- 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例  
80%課税繰り延べ

《都市機能を誘導する事業を促進するための税制》  
(敷地の集約化など用地確保の促進)

- 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例

- ①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合  
買換特例 所得税 100%
- ②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税(個人住民税)の軽減  
税率  
原則: 15%(5%)→6,000万円以下 10%(4%)
- ③長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合
  - ・所得税(個人住民税): 軽減税率 原則 15%(5%)→2,000万円以下 10%(4%)
  - ・法人税: 5%重課→5%重課の適用除外

- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

- ①長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ
- ②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合 1,500万円特別控除

(保有コストの軽減)

- 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例  
(5年間4/5に軽減)

資料: 改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

## 4 . 流山市立地適正化計画策定経緯等

## 4 - 1 . 策定の経緯

## ( 1 ) 流山市都市計画審議会・流山市立地適正化計画検討部会

日程	種別	内容
平成 28 年 3 月 24 日 (木)	部会	・都市分析の結果報告 ・今後の方針等について
平成 28 年 6 月 17 日 (金)	部会	・流山市立地適正化計画の素案について
平成 28 年 12 月 16 日 (金)	都市計画 審議会	・流山市立地適正化計画について (諮問)



流 都 審 第 2 1 号

平成 2 8 年 1 2 月 1 9 日

流山市長 井崎 義治 様

流山市都市計画審議会  
会 長 内山 久雄



流山市立地適正化計画の策定について (答申)

平成 2 8 年 1 1 月 2 9 日 付 流 都 第 2 1 6 号 で 諮 問 の あ っ た こ の こ と  
に つ い て、下 記 の と お り 答 申 し ま す。

記

- 1 本計画については、異存ありません。

## (2) 流市立地適正化計画策定検討委員会・部会（庁内）

日程	種別	内容
平成 28 年 3 月 23 日（水）	委員会 部会	・立地適正化計画について ・都市分析の結果報告 ・今後の方針等について
平成 28 年 5 月 25 日（水）	部会	・立地適正化計画の方針等に関する確認の結果について ・立地適正化計画の方針等について
平成 28 年 7 月 1 日（金）	委員会 部会	・立地適正化計画の素案について

## (3) パブリックコメント手続き

日程	内容
平成 28 年 9 月 1 日（木）～ 平成 28 年 9 月 30 日（金）	流山市立地適正化計画（素案）についての意見等の募集

## 4 - 2 . 検討の体制

## ( 1 ) 立地適正化計画検討部会

専門分野	氏 名	備 考		
都市景観	横内 憲久	日本大学理工学部教授	都市計画審議会委員	部会長
都市政策	飯田 直彦	筑波大学客員教授	都市計画審議会委員	副部会長
商 業	岩田 一秀	流山商工会議所	都市計画審議会委員	
行 政	佐藤 政弘	県東葛飾土木事務所長	都市計画審議会委員	

## ( 2 ) 流山市立地適正化計画策定検討委員会

検討委員会	部 名	役 職
委員長		副市長
委員	総合政策部	部長
委員	総務部	部長
委員	財政部	部長
委員	市民生活部	部長
委員	健康福祉部	部長
委員	子ども家庭部	部長
委員	経済振興部	部長
委員	環境部	部長
委員	都市計画部	部長
委員	都市整備部	部長
委員	土木部	部長
委員	学校教育部	部長
委員	生涯学習部	部長
委員	消防本部	消防長

## (3) 流山市立地適正化計画策定部会

検討委員会	部 名	役 職
リーダー	都市計画課	課長
委員	企画政策課	課長
委員	誘致推進課	課長
委員	財産活用課	課長
委員	財政調整課	課長
委員	防災危機管理課	課長
委員	高齢者生きがい推進課	課長
委員	社会福祉課	課長
委員	介護支援課	課長
委員	障害者支援課	課長
委員	健康増進課	課長
委員	子ども家庭課	課長
委員	保育課	課長
委員	商工振興課	課長
委員	流山本町・利根運河ツーリズム課	課長
委員	農業振興課	課長
委員	環境政策・放射能対策課	課長
委員	宅地課	課長
委員	建築住宅課	課長
委員	まちづくり推進課	課長
委員	みどりの課	課長
委員	道路建設課	課長
委員	道路管理課	課長
委員	教育総務課	課長
委員	学校教育課	課長
委員	生涯学習課	課長
委員	スポーツ振興課	課長
委員	消防総務課	課長

## 流山市立地適正化計画

---

発行 平成29年3月1日

編集 流山市都市計画部都市計画課

発行者 流山市

千葉県流山市平和台1丁目1番地の1

TEL. 04 - 7158 - 1111 (代)