



良好な景観の形成に向けて

～都心から一番近い森の街を目指して～



流 山 市

流山の景観

流山市の景観は、下総台地の斜面に連なる樹林と低地部の田園風景、明治時代の土木技術の粋を集めた利根運河や水面が輝く江戸川の水辺風景、そしてこれらが一体となって豊かな自然を印象付けている新川耕地等により、本市を特徴づける自然的景観を形成しています。

また、台地部には、昭和30年代に開発された住宅地の落ち着いた街並み、農地と平地林の間に農家住宅が点在している穏やかな風景、新しい街の清潔で活気のある

都市的景観、江戸川の舟運や味噌で栄えた流山の歴史の風情が漂う旧流山街道の街並みなど、いつまでも残し、育てたい、そして後世へ伝えたいと思わせるような魅力を感じさせる、良好な景観の要素がたくさんあります。

しかし、近年の都市化や生活の変化によって、これらの流山らしい景観が変貌して魅力が薄れていくことが懸念され、また、つくばエクスプレス沿線整備事業においては、土地区画整理事業が進む中、駅周辺等の土地活用が急速に進んでいることから、将来のまちの姿を良好な都市的空間として誘導していく必要が生じてきました。



水面が輝く江戸川の水辺風景は、流山市の良好な景観の要素となっています。



流山おおたかの森駅周辺では、つくばエクスプレスと市野谷の森（おおたかの森）が調和する良好な景観の形成を推進しています。

このような中、景観法が全面施行されたのをきっかけとして、本市も平成18年6月1日付で景観行政団体となり、より一層、良好な景観の形成を推進していくため、法に基づき、「流山市景観計画」を策定しました。

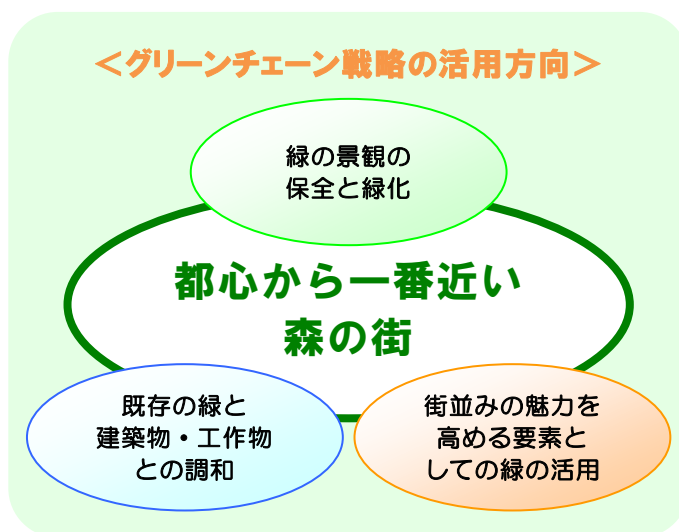
この景観計画は、景観の形成に関する手段や考え方、景観に対する意識を市民、事業者、行政が共有し、共に醸成していくことを主眼とするもので、地域の合意形成進展などにおいて適宜見直し、追加、更新していくこととします。

□ 「グリーンチェーン戦略」を活用する景観の形成

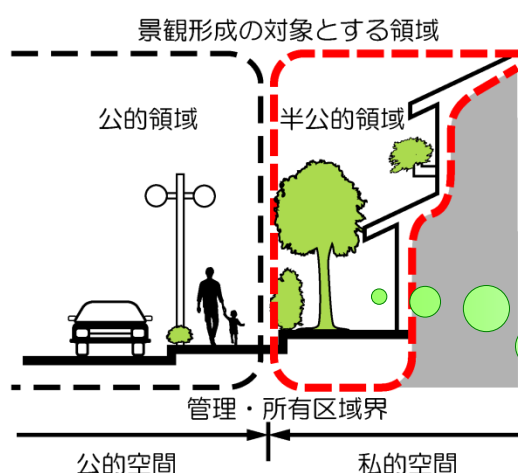
個々の事業において、緑化を推進していく取組みを支援し、その取組みを連鎖させることで、緑豊かな街全体の景観を創造し、流山を「都心から一番近い森の街」とすることを目的としています。

また、市民にとっての体感的な快適性を高め、市民の取組みが連鎖することも意味します。

このことにより、街中に緑の連鎖が生まれ、街の緑が周辺の森とつながりあう緑豊かな景観が創出されることになります。



□ 協働による景観づくり



景観の形成には、市民・事業者・行政のそれぞれが身近な場所から景観の創出に取組み、協働の仕組みによって支えることにより、良好な景観の形成を推進します。

私的な空間も、「眺め」の一部として、景観的には「公共性」を持っています。このため景観づくりには、「協働」が欠かせません。



「公的空間」の街路樹と「私的空間」である敷地内の緑が連続し、一体感を創り出しています。



壁面後退部分を「半公共的領域」として緑化し、ゆとりのある歩行者空間や緑豊かな街並みの景観を創り出しています。

景観計画の区域

流山のまちを美しく、快適で個性豊かな都市に育て、良好な景観づくりを推進するために、本市の景観計画の対象区域は、市全域とします。

また、景観計画区域のうち、区域の特性を踏まえ、重点的に良好な景観の形成を図る必要がある区域を「景観計画重点区域」として定めます。平成24年度に2区域を追加し、現在、4つの重点区域を定めています。

景観計画重点区域については、適宜、見直し更新するとともに、区域を追加していきます。



良好な景観の形成のための行為の制限

□ 届出対象行為

届出が必要となる行為及び規模等は、次のとおりです。

行 為		規 模		
		景 観 計 画 区 域		
		市 全 域	景観計画重点区域	
			〇つくばエクスプレス 沿線整備区域 〇流山本町区域 〇利根運河区域 (市街化区域)	〇新川耕地区域 〇利根運河区域 (市街化調整区域)
建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さ	①商業地域、近隣商業地域、工業地域及び準工業地域：15m超 ②上記以外の地域：10m超	高さ10m超又は階数3超	
	延べ面積	1,500㎡超	500㎡超	10㎡超
	開発条例の事前協議対象事業	全て	全て	
	コンテナ倉庫	全て	全て	全て
工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	煙突	高さ6m超		
	コンクリート造の柱等	高さ15m超		
	遊戯施設	全て		
	高架道路	高さ5m超		
	橋梁	幅10m超又は延長20m超		
	規模全般	築造面積300㎡超又は高さ15m超	築造面積300㎡超又は高さ10m超	築造面積10㎡超
	広告塔、広告板等		高さ4m超	
	高架水槽、サロ等		高さ8m超	
	擁壁		高さ2m超	
	門又は塀		高さ2m超	
	開発条例の事前協議対象事業	全て	全て	
	コインパーキング	全て	全て	全て
開発行為		300㎡以上		
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積		堆積に係る面積が300㎡以上で、かつ、道路その他の公共の場所から容易に望見できるもの		
木竹の伐採				全て

□ 届出対象とならない行為

届出対象とならない建築物や工作物の行為及び規模等についても、景観形成基準に適合した計画としてください。



□ 行為の制限に関する事項（景観形成基準）

良好な景観の形成のための基準は、次のように定めています。

形態意匠

「建築物等の形態意匠」は、調和のある街並みを形成するため、協議と調整のもとで、創意工夫をしています。

周辺への配慮事項

- 建築物及び工作物等は、土地利用の形態にふさわしい街並みの連続性や一体的な空間を創出するため、景観形成基準に適合したものとする。

建築物等に関する事項

- 大規模な壁面は、ボリューム感を軽減する。
- 屋根や塔屋等は、周辺の街並みと調和させ、違和感のある高さやスカイラインの変化を避ける。
- 屋上に設置する設備等は、屋根や塔屋等と一体となるような形態意匠とする。



敷地境界部分を緑化し、緑豊かで、落ち着きを感じられる街並みを創出しています。



高さや形態意匠に統一感を持たせ、新しい街のイメージを形成しています。



建築物頂部の意匠の工夫や統一感のあるスカイラインが、表情豊かな街並みを創出しています。

- 建築物又は工作物の頂部等の周辺から突出する昇降機塔、装飾塔等の部分については、周辺の街並みに違和感を与えない形態意匠とする。
- 敷地全体の外観は、周辺の街並みと調和させる。
- 建築物等に付帯する配管、屋外機、屋外階段などの設備類は、形態や使用する材料を建築物本体と同様のものとして一連性を持たせる。
また、ルーバーや植栽等により直接見えないように修景する。
- 敷地内に樹木等を植栽し、緑化する。道路沿いにある場合は、低木及び中高木を混植する。

外構等

- 外構は、生垣、木材、石材等の自然素材を用い、緑が連続して見えるような配置の工夫をする。

駐車場・立体駐車場

- 立体駐車場の道路に面する低層部分は、できる限り店舗等を配置するか、建築物（構造物）の過半が直接露出しないよう、樹木等の植栽により修景する。



立体駐車場をルーバーにより建物と一体的なデザインとし、あわせて植栽で修景しています。

照 明

- 落ち着いた景観や環境を損ねないように、防犯に必要な照明等を除き、不要な光が周辺に漏れないよう光の方向や照明デザインを工夫する。
- サーチライト等の設置は、生態系に配慮し、むやみに夜空に光を放す照明は行わない。



建築物の外観デザインと調和した囲いでエアコンの室外機を覆い、目立たなくなるように工夫しています。

その他の設置物等

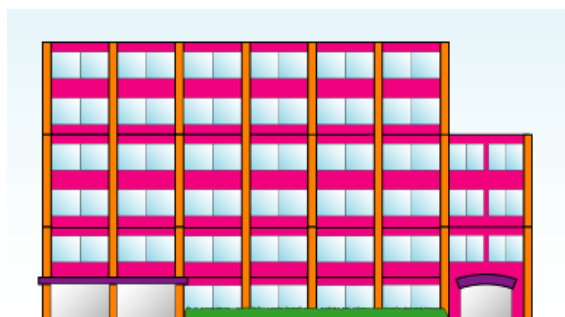
- 駐車場、駐輪場、ごみ集積所、その他の設置物等は、周囲から目立たない配置とし、建築物と同様の形態意匠及び素材で囲むか、周囲を緑化等する。
- 自動販売機は、道路に直接面して設置しないなど、周囲から目立たない配置及び形態意匠とすること。

その他の行為

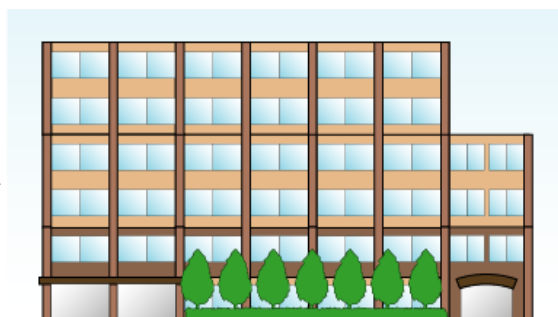
- 擁壁等の築造は、露出する壁面が緑豊かな斜面地景観と調和するよう、大規模な擁壁を避け、緑化する。
- 斜面地の造成等は、周辺の斜面と調和させ、完成後には周辺の植生にあった緑化をする。

色 彩

色彩は、景観の形成に大きな影響を与えることから、原色や鮮やかな色彩の使用を避け、落ち着きが感じられ周辺の街並みと調和したものとしします。



華美な色使いは、周囲から際立ち、街並みの落ち着きを損ねます。



温かみのある穏やかな色彩を用いることで、緑が映え、落ち着きの感じられる外観を形成することができます。

屋外広告物

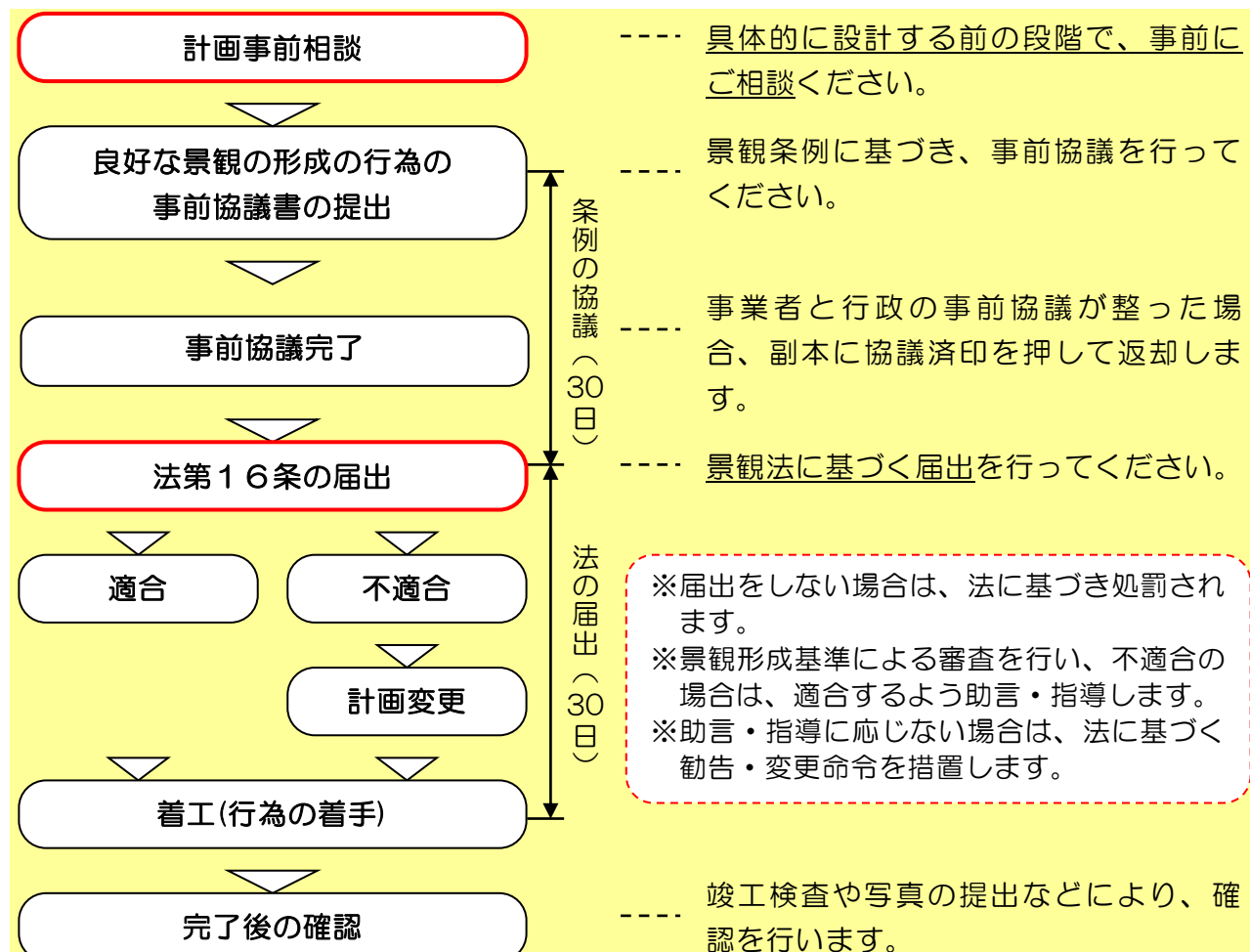
屋外広告物は、景観の形成の重要な要素であることから、必要最小限の大きさ、個数とし、建築物や周辺環境と調和した意匠及び色彩に努めます。



ビルの看板を低い位置に集約し、建築物と統一感のある色彩やデザインとしています。

景観法・景観条例に基づく手続き

□ 届出に関する手続き



□ 市民の皆さんの主体的な取り組みへのサポート

○景観まちづくり活動団体の登録	○表彰制度
良好な景観の形成を目的に自主的な活動を行う団体を登録します。登録された団体は、必要な支援を受けることができます。	良好な景観の形成に寄与していると認められる建築物・工作物の所有者等、景観形成に貢献した個人や団体を表彰します。

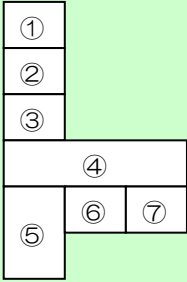
※ 景観計画・景観条例につきましては、[流山市ホームページ](#)をご覧ください。

流山市景観計画・流山市景観条例

平成19年12月21日告示
 平成24年 6月29日変更
 平成27年 2月13日変更
 平成28年12月22日変更
 平成30年10月12日変更
 令和 2年 3月27日変更
 令和 4年 4月 1日変更

流山市平和台1丁目1番地の1
 流山市まちづくり推進部都市計画課
 TEL 04-7150-6087(直通)

<表紙写真の解説>



①江戸川
 ②流山おおたかの森周辺の新たな住宅地
 ③利根運河の桜
 ④新川耕地
 ⑤赤城神社
 ⑥流山おおたかの森S・C
 ⑦清瀧院のしだれ桜

令和4年4月1日 改定版