

都市再生整備計画

みなみかしわ
南柏駅周辺地区

ながれやまし
千葉県 流山市

令和4年7月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>・小目標①:人口増加に対応した安心安全なまちづくり 当地区では人口増加に伴い、防災施設が依然として不足していることから、公園や緑地の整備をすることで災害時の一時避難地が増加したり、通学環境が改善される</p>	<p>公園:公園施設整備事業 広場:広場整備事業</p>
<p>・小目標②:暮らしやコミュニティに配慮した快適で魅力あるまちづくり 当地区では人口増加に対応するため、公園や緑地を整備することにより、地域の活性化、快適で魅力あるまちづくりを図る。</p>	<p>公園:公園施設整備事業 広場:広場整備事業</p>
<p>その他</p>	
<p>◎交付対象期間の計画の進捗管理 毎年度、対象事業計画の進捗を管理し、その結果をHP等に公表する。</p> <p>◎景観まちづくりアドバイザーによる継続的な開発審査 流山市景観条例において、良好な景観の形成を推進するため、技術的及び専門的な助言を行う景観まちづくりアドバイザーを設置している。これにより、一定規模以上の開発案件について、景観の観点から開発を審査し、より快適で魅力ある街並みの形成を行っている。</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	887.6	交付限度額	399.4	国費率	0.45
---------	-------	-------	-------	-----	------

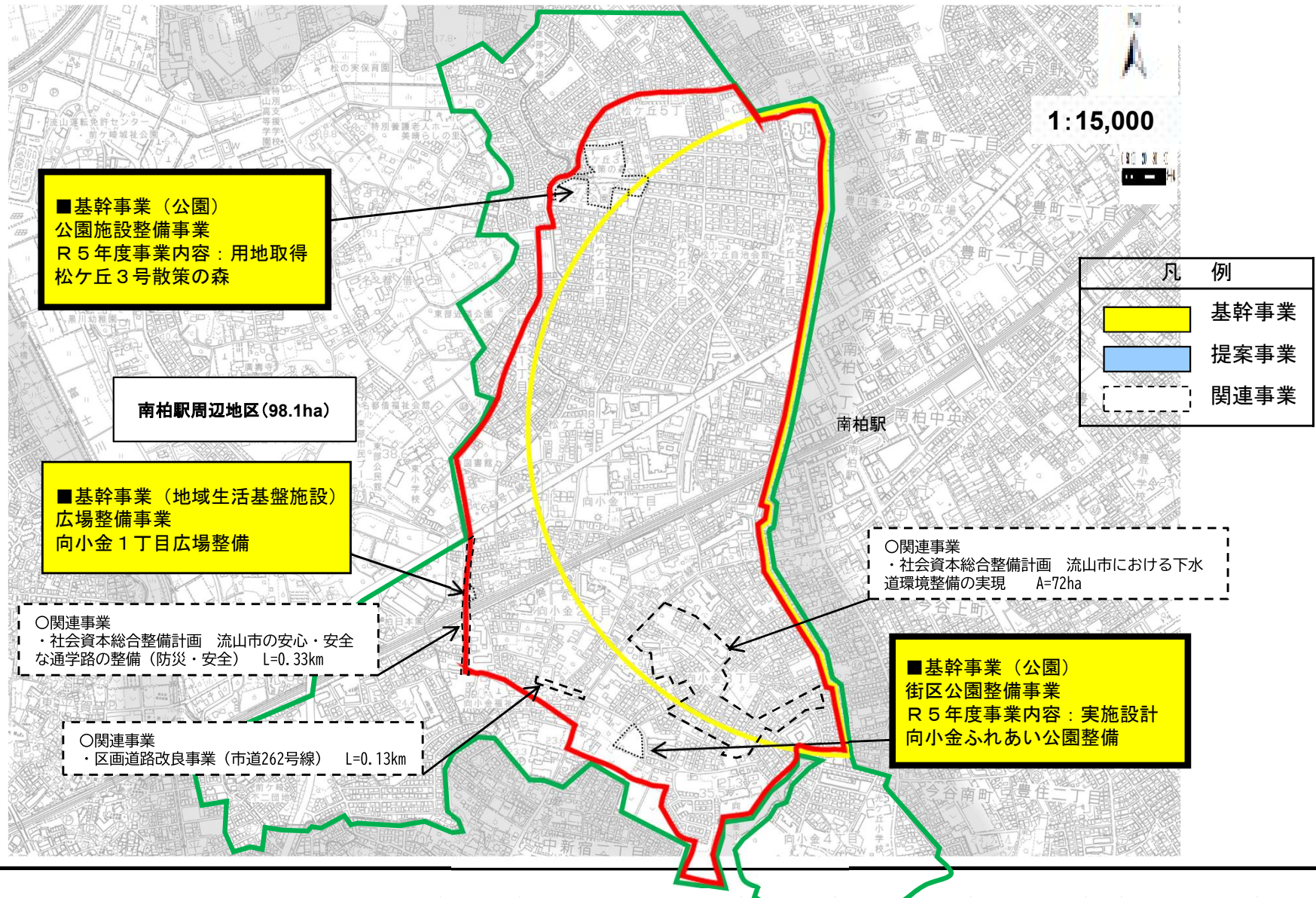
(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
道路															
公園		向小金ふれあい公園	流山市	直	3,421㎡	5	7	5	7	27.6	27.6	27.6		27.6	-
公園		松ヶ丘3号散策の森	流山市	直	7,377㎡	5	8	5	8	710	710	710		710	-
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		向小金1丁目広場	流山市	直	800㎡	6	9	6	9	150	150	150		150	-
高質空間形成施設															
高次都市施設 地域交流センター															
誘導施設 医療施設															
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										887.6	887.6	887.6	0.0	887.6	…A
地域創造支援事業															
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業															
合計										0	0	0	0	0	…B
居住誘導促進事業															
居住誘導促進事業															
合計										0	0	0	0	0	…C
													合計(A+B+C)	887.6	

統合したB/Cを記入してください

みなみかしわ ながれやま
南柏駅周辺地区(千葉県流山市) 整備方針概要図

目標	大目標: 安心安全を柱としたいつまでも住み続けたい魅力あるまちづくり	代表的な指標	住み心地が良いまちだと思ふ人の割合 (%)	22.0	(R2年度)	→	23.0	(R9年度)
	小目標①: 人口増加に対応した安心安全なまちづくり		住み続けたいと思ふ人の割合 (%)	44.6	(R2年度)	→	45.0	(R9年度)
	小目標②: 暮らしやコミュニティに配慮した快適で魅力あるまちづくり		自宅周辺は、安全だと思ふ人の割合 (%)	14.4	(R2年度)	→	15.0	(R9年度)



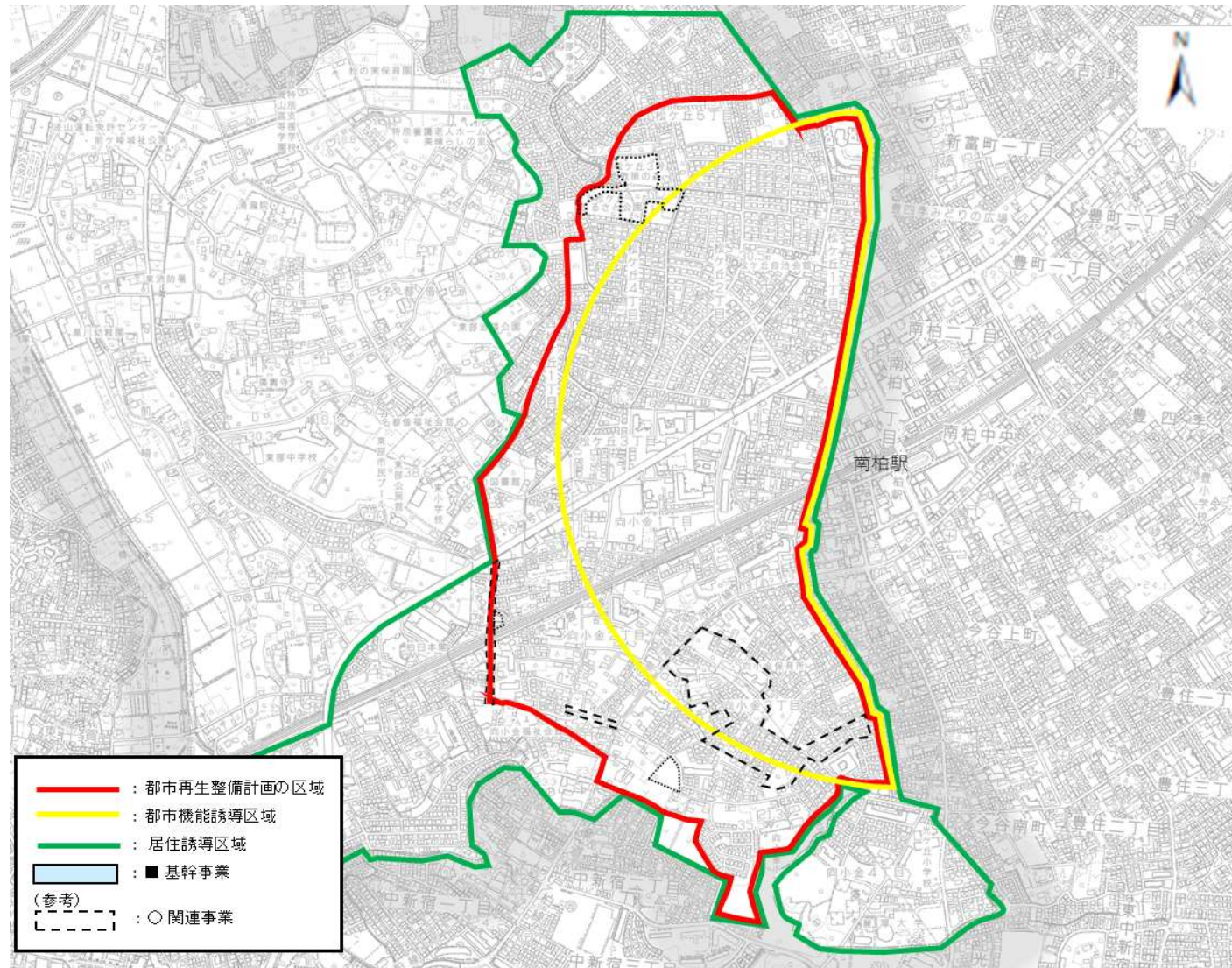
都市再生整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

みなみしゅうへん
南柏周辺地区 ちば けん ながれやま
(千葉県流山市)

活用する事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	
コンパクトシティ支援型	<input type="checkbox"/>
観光等地域資源活用支援型	<input type="checkbox"/>
経過措置	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	
コンパクトシティ支援型	<input type="checkbox"/>
観光等地域資源活用支援型	<input type="checkbox"/>

南柏周辺地区(千葉県流山市) 現況図



交付限度額算定表(その1)

南柏周辺地区(千葉県流山市様式(2)-③)

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額の合計(X)	399.4 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	32,765.0 百万円	X ≤ Yゆえ、本計画における交付限度額	399.4 百万円
-----------------------------	-----------	-----------------------	--------------	----------------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

公共施設の上限整備水準	392,400
-------------	---------

区域面積(m ²)	981,000
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合	
○ 区域の面積が10ha未満の地区	0.50
○ 最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
○ その他の地域	0.40

単位面積あたりの標準的な用地費	144,000
-----------------	---------

標準地点数	1
公示価格の平均値(円/m ²)	144,000
単位面積あたりの標準的な補償費	
当該区域内の戸数密度(戸/m ²)	0.019
標準補償費(円/戸)	0

	23,000
--	--------

	0
--	---

まちづくり交付金都市再生整備計画関連事業とは別に国庫補助事業等により整備する施設		
施設名(事業名)	面積(m ²)	国庫補助事業費等(百万円)
		0
		0
		0
		0
		0
合計	0	0

公共施設の現況整備水準	0
-------------	---

整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定	
推定現況整備水準(小数第2位まで)	
推定公共施設面積(m ²)	0

個別公共施設の積み上げ

	面積(m ²)	割合
道路	-	
公園	-	
広場	-	
緑地	-	
公共施設合計	0	0

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1)	32765 百万円
----------------------	-----------

	0
--	---

下水道	0 円
区域面積(m ²)	981,000
うち現況の供用済み区域面積(m ²)	
標準整備費(円/m ²)	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物)	0 円
---------------------	-----

上限床面積(m ²)	9,400
標準整備費(円/m ²)	524,000

調整池	0 円
-----	-----

調整池の容積(m ³)	
標準整備費(円/m ³)	140,000

河川	0 円
----	-----

河川整備延長(m)	
標準整備費(円/m)	3,700,000

住宅施設	0 円
------	-----

建設予定戸数(戸)	超高層	
	一般	
	合計	0
標準整備費(円/戸)	超高層	一般
	北海道特別地区	41,310,000 33,500,000
	北海道一般地区	38,190,000 30,990,000
	特別地区	49,120,000 35,690,000
	大都市地区	37,170,000 30,180,000
	多雪寒冷地区	41,510,000 32,370,000
	奄美地区	39,520,000 35,640,000
	沖縄地区	30,280,000 30,280,000
	一般地区	33,700,000 28,640,000

市街地再開発事業による施設建築物	0 円
------------------	-----

施設建築物の延べ面積(m ²)	
標準共同施設整備費(円/m ²)	132,000

電線共同溝等	0 円
--------	-----

電線共同溝等延長(m)	
標準整備費(円/m)	680,000

人工地盤	0 円
------	-----

人工地盤の延べ面積(m ²)	
標準整備費(円/m ²)	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等	0 円
------------------	-----

大規模構造物等	協議状況	整備費(円)

Cnを考慮した場合の交付限度額(Y2)	32765 百万円
---------------------	-----------

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額(活用する交付金の欄のみご記載ください。)

<都市構造再編集中支援事業>	
交付限度額(X1)	399.4 百万円

<都市再生整備計画事業>	
交付限度額(X2)	百万円

<まちなかウォークアブル推進事業>	
交付限度額(X3)	百万円

交付限度額算定表(その2)(都市構造再編集中支援事業)

【当初から都市構造再編集中支援事業を実施する地区の場合】

※本シートについて、各自治体が交付限度額を算出する上での参考として添付しているものです。事業毎に状況が異なりますので、各自治体の責任において適切に交付限度額を算出するようお願いいたします。

交付要綱に掲げる式による限度額算定(詳細)

○ 交付対象事業費

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(事業費の単位:百万円)

<都市機能誘導区域内>

交付対象事業費	基幹事業合計(A)	0.000
	提案事業合計(B)	0.000
	合計(A+B)	0.000

(事業費)
(事業費)
(事業費)

以下の2つの条件それぞれについて、該当する場合は○を入力。

都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合	○
提案事業枠2割拡充の適用	

※都市機能誘導区域面積割合:都市機能誘導区域の面積の市街化区域等(市街化区域又は非線引き用途地域)の面積に占める割合。

<都市機能誘導区域外>

交付対象事業費	基幹事業合計(C)	887.600
	提案事業合計(D)	0.000
	合計(C+D)	887.600

(事業費)
(事業費)
(事業費)

$(10/10 \times (A+B)) + (9/10 \times (C+D)) (\alpha 1)$	
※都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合: $(9/10 \times (A+B)) + (9/10 \times (C+D))$	798.840 ①

$(10/9 \times (A+C)) (\alpha 2)$	
※提案事業2割拡充を適用する場合: $(10/8 \times (A+C))$	986.222 ②

交付限度額 α (①、②の小さい方 $\times 1/2$)	798.840 ③ (国費)
---	----------------

<居住誘導促進事業>

交付対象事業費	合計(a)	0.000 ④
---------	-------	---------

(事業費)

交付限度額 (③+④) $\times 1/2$	399.420 ⑤ (国費)
--------------------------	----------------

○ 交付限度額、国費率

交付対象事業費(A+B+C+D+a)	887.6
--------------------	-------

(事業費)

交付要綱に基づく交付限度額 (③⑤を1万円の位を切り捨て)	399.4 ④ (国費)
国費率	0.450 ⑤ (国費率)

様式8 年次計画(都市構造再編集中支援事業)

様式(2)-⑤-1
(事業費:百万円)

基幹事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
事業	細項目								
道路									
公園		向小金ふれあい公園	流山市	27.6	7.6		20.0		
公園		松ヶ丘3号敷地の森	流山市	71.0	20.0	20.0	21.0	10.0	
古都保存・緑地保全等事業									
河川									
下水道									
駐車場有効利用システム									
地域生活基盤施設		向小金1丁目広場	流山市	15.0	0	12.0	0	5	25
高質空間形成施設									
高次都市施設	地域交流センター								
	観光交流センター								
	テレワーク拠点施設								
	子育て世代活動支援センター								
	複合交通センター								
誘導施設	医療施設								
	社会福祉施設								
	教育文化施設								
	子育て支援施設								
	元地の管理の適正化								
基幹的誘導施設									
既存建造物活用事業									
土地区画整理事業									
市街地再開発事業									
住宅街区整備事業									
バリアフリー環境整備促進事業									
優良建築物等整備事業									
住宅市街地総合整備事業									
街なみ環境整備事業									
住宅地区改良事業等									
都心共同住宅供給事業									
公営住宅等整備									
都市再生住宅等整備									
防災街区整備事業									
エリア価値向上整備事業									
計				887.6	207.6	320.0	230.0	105.0	25.0

提案事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
事業	細項目								
地域創造 支援事業									
事業活用 調査									
まちづくり活動 推進事業									
計				0	0	0	0	0	0

居住誘導促進事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
事業	細項目								
居住誘導促進事業									
計				0	0	0	0	0	0
合計				888	208	320	230	105	25
累計進捗率 (%)				23.4%	59.4%	85.4%	97.2%	100.0%	

(参考)都市構造再編集中支援事業関連事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
事業	細項目								
合計				0	0	0	0	0	0
累計進捗率 (%)				#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

(参考)関連事業		事業箇所名	事業主体	全体 事業費	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
事業	細項目								
社会資本総合整備計画「流山市の安心・安全な通学路の整備(防災・安全)」	流山市向小金1丁目～向小金2丁目(向小金2号補助幹線道路)	流山市	3,943.0	272	353				
社会資本総合整備計画「流山市における下水道環境整備の実現」	流山市向小金2丁目、3丁目(江戸川左岸流域枝線整備)	流山市	2,682.0	311	125				
区画道路改良事業(市道262号線)	流山市向小金2丁目(前ヶ崎・向小金1号補助幹線道路)	流山市	23.9	15					
合計			6,648.9	598	478	0	0	0	
累計進捗率 (%)				9.0%	16.2%	16.2%	16.2%	16.2%	

公園(都市公園補助事業採択要件外)

単位:百万円

公園等名(*1)	種別等(*2)	面積(m ²)	事業主体(*3)	施設概要 (施設名、整備内容等) (*4)	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳			備考
						設計費	用地費	施設整備費	
松ヶ丘3号散策の森	都市緑地	7,377 m ²	流山市		710	10	600	100	
向小金ふれあい公園	街区公園	3,421 m ²	流山市		27.6	7.6		20	
合計	—		—	—	737.6	17.6	600	120	—

*1 公園等名ごとに1行ずつ記入。足りない場合は、適宜行を追加すること。

*2 「種別等」欄には、都市公園の種別である「街区公園」、「近隣公園」、「地区公園」、「特定地区公園」、「総合公園」、「運動公園」、「動植物公園」、「歴史公園」、「広域公園」、「レクリエーション都市」、「風致公園」、「墓園」、「緩衝緑地」、「都市緑地」、「緑道」のいずれかを記入。

都市公園でない場合は「無」を記入し、「施設概要」欄に制度上の位置付け(条例設置公園等)を簡潔に記載。

*3 「事業主体」欄には、事業の施行者を記入。(間接交付の場合は、交付金事業者ではなく、「第三セクター」等の施行者を記入。)

*4 「施設概要」欄には整備する主な施設名(園路、植栽、あずまや、体験学習施設等)や整備内容を簡潔に記載。

*5 青色で着色してあるセルは自動計算されるので入力しないこと。

設計図

松ヶ丘3号散策の森用地取得および施設整備事業



【概要】

閑静な住宅街である松ヶ丘地区に残る貴重なみどりとして、周辺住民に親しまれている森を、将来に渡り、確実に保全するため、用地取得を行い、園路およびベンチ等の施設を充実させることで、憩い安らげる空間を確保し、自然とのふれあいの場及び地域交流を図る場を創出する。

面積 $A=7,377\text{m}^2$
施設整備 ベンチ, 園路等



設計図

街区公園用地取得及び再整備事業（向小金ふれあい公園）



現況写真

【現況】

JR常磐線南柏駅の南西950mに位置する街区公園で、公園面積は3,421㎡の平坦地である。

【整備案】

向小金地区の閑静な住宅街に位置しており、地区内で最も大きい公園であることから、管理施設や園路広場を再整備することで、安全性を向上させると共に心地よい空間の創出を図り、周辺住民が安心安全に利用できる憩いの場となるような公園づくりを目指す。

地域生活基盤施設

単位:百万円

交付対象施設	施設名 (路線名等)	事業主体	規模 (面積、幅員、 延長等)	概要 (整備内容等)	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳				備考
						設計費	用地費	施設整備費	うち購入費	
緑地									—	
広場	向小金1丁目広場	流山市	800㎡	かまどベンチ、東屋等	150	5	120	25	—	
駐車場										
自転車駐車場										
荷物共同集配施設										
公開空地									—	
情報板									—	
地域防災施設	施設種別:									
人工地盤等										
分散型エネルギーシステム									—	
公共公益施設と一体的 に整備する再生可能エ ネルギー施設等										
合計	—	—	—	—	150	5	120	25	—	

- ・施設名ごとに1行ずつ記入。足りない場合は、適宜行を追加すること。
- ・「事業主体」欄には、事業の施行者を記入。(間接交付の場合は、交付金事業者ではなく、「第三セクター」等の施行者を記入。)
- ・「駐車場」、「自転車駐車場」については、「概要」欄に、形式(立体〇層、タワーパーキング、地下駐輪場等)、面積及び駐車台数を記入。
- ・駐車場については、「備考」欄に駐車場全体の整備に要する費用を記入。
- ・自転車駐車場については、「備考」欄に都市計画決定の有無、自転車駐車施設整備計画における位置づけの有無、自転車駐車場に関する附置義務条例等における位置づけの有無を記入すること。
- ・駐車場には、共同駐車場、荷捌き駐車場、駐車場出入口付替等を含む。
- ・地域防災施設の「施設名」欄には、耐水性貯水槽、備蓄倉庫、放送施設、情報通信施設、発電施設、排水再利用施設、避難空間等の施設の種別を記入。
- ・共同駐車場については、別の所定のシートに記載すること。

設計図

広場整備事業（向小金1丁目広場）



【現況】

国道6号と市道前ヶ崎・向小金1号補助幹線、JR常磐線に囲まれた住宅が密集する既成市街地広場等の空地が不足しているエリアである。

【整備案】

広場的な空間を確保し、まちなかの魅力、居住空間の向上を目指すとともに、近接する東小学校通学生徒の通学時集合場所、周辺住民の災害時避難場所等、多目的に利用することを目的とする。

施行地区要件確認シート

活用する事業	都市構造再編集集中支援事業	支援型	コンパクトシティ支援型
---------------	---------------	------------	-------------

I. 都市構造再編集集中支援事業を活用する場合		
確認事項	チェック	記載事項等
1) 立地適正化計画(都市機能誘導区域・居住誘導区域ともに設定)が策定されているか。	○	策定:平成29年3月
2) 都市再生整備計画に基づき実施される事業等が立地適正化計画の目標に適合しているか。	○	適合している
3) 居住誘導区域を定めない区域を規定する法第81条第19項に反して居住誘導区域を定めていないか。	○	都市再生特別措置法81条第19項に反していない
4) 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域を規定する都市計画運用指針に反して居住誘導区域を定めていないか。	△	<small>浸水想定区域に居住誘導区域を定めている。 本市においては、居住誘導区域の一部に浸水想定区域が指定されている。このことから、できるだけ早急に(第8～7)防災指針を定めることを含めた立地適正化計画の見直しを行うこととしている。</small>
5) 市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用が行われ	○	行われていない
6) 事業実施区域が交付要綱第2条の3に定める区域と適合しているか。	○	都市機能誘導区域、居住誘導区域に定められた地域である

II. 都市再生整備計画事業又はまちなかウォーカーブル推進事業を活用する場合		
確認事項	チェック	記載事項等
①コンパクトシティ支援型		
1) 以下のいずれかの市町村に該当するか。(①or②の該当する項目に「○」)		
① 立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、原則として5年経過するまでに、計画を作成することが確実か。		具体的な取組の開始・公表時期:令和○年○月
② 立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村か。 i) 市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される。 ii) 都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下		
2) 以下のいずれかの区域に定められているものであるか。(①or②の該当する項目に「○」)		
①市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内のうち以下のいずれかに該当する区域であるか。 ・鉄道・地下鉄駅 [※] から半径1kmの範囲内 ・バス・軌道の停留所・停車場 [※] から半径500mの範囲内 [※] ピーク時運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。		○○線○○駅から半径1kmの範囲内
②市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域。		
②観光等地域資源活用支援型		
1) 以下のいずれかに関する計画があるか。(①～④の該当する項目に「○」)		
①歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画 ②観光圏整備法に基づく観光圏整備実施計画 ③文化観光推進法に基づく文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画 ④その他()		○○に基づく○○観光圏整備計画
2) 都市再生整備計画において当該市町村における都市のコンパクト化の方針が記載されており、当該区域の整備が都市のコンパクト化と齟齬がないと認められる区域であるか。(市街化区域等を除く)		
③経過措置(まちなかウォーカーブル推進事業は除く)		
1) 令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業であるか。		
2) 市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内のうち以下のいずれかに該当する区域であるか。 ・鉄道・地下鉄駅 [※] から半径1kmの範囲内 ・バス・軌道の停留所・停車場 [※] から半径500mの範囲内 [※] ピーク時運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。		○○線○○駅から半径1kmの範囲内