

都市再生整備計画

はついしえきしゅうへんちくだいき
初石駅周辺地区(第2期)(第3回変更)

千葉県 流山市

令和7年12月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会资本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	千葉県	市町村名	流山市	地区名	初石駅周辺地区(第2期)	面積	13.2 ha
計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度				

目標

大目標：交通環境の整備を契機とした住環境の向上を図り、誰もが安全かつ快適な地域生活拠点づくりを目指す。

目標1：交通の拠点となる初石駅施設の整備改善及びアクセシビリティ向上を目指す。

目標2：高齢社会への対応として「ひとにやさしいまちづくり」を目指し交通の利便性の向上とバリアフリー化を図る。

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

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、令和12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る。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ている。

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る。

本市では、日常的に必要となる生活サービス施設(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る。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となる生活サービスは今後も維持されるものと考えている。加えて、本市は、住みたい・住み続けたくなるような、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る。

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ーンバスが運行されている。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る。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する。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る。

まちづくりの経緯及び現況

1 初石駅東口開設及び駅前広場整備に向けたまちづくりの経緯

- ・初石駅周辺地区は、共同住宅や戸建住宅が複数建ち、人口が集積する地区である。
- ・初石駅は地元住民による通期・通学に利用する交通拠点となっているが、駅の改札口は西口のみで、東側からの利便性が低い。
- ・朝の時間帯(平日6:30~8:30)については、初石駅利用者のうち、約88.4%が柏駅方面(東側)への電車を利用している状況である。(平成27年度現地調査結果)
- ・平成17年2月に市では駅東口開設予定地として、駅東側の1,544.83mの土地を取得した。
- ・地元自治会と議員有志により、初石駅東側からの利便性向上を求める1万人を超える署名が集まり、平成30年6月22日に市及び東武鉄道株式会社取締役社長宛に提出された。
- ・市はこれを重く受け止め、当該地区整備について検討を始めた。
- ・そこで、当地区では、平成30年度から「初石駅周辺地区都市再生整備計画事業」により、初石駅自由通路整備及び東口駅前広場整備を実施している。
- ・初石駅周辺地区都市再生整備計画事業の第1期として、公園整備、初石駅自由通路整備の設計及び物件補償等が完了し、初石駅自由通路整備の工事及び東口駅前広場の整備の一部について第1期(令和5年度)での完了が見込めないことから、引き続き、第2期として、初石駅自由通路整備及び東口駅前広場整備を実施する。
- ・西口駅前については、歩車分離が図られておらず、企業バス利用が増加し続けている。
- 2 初石駅施設整備基金条例の設置
- ・平成31年3月に、初石駅施設整備費の財源に充てるため、「流山市初石駅施設整備基金条例」を制定し、4か年度に渡り積立を行う予定。
- 3 流山市交通バリアフリー基本構想
- ・平成18年3月に、「流山市交通バリアフリー基本構想」を策定している。
- ・市民を中心としたワークショップで現地調査を行った結果を踏まえて当該基本構想を策定している。
- ・初石駅周辺地区については、重点整備候補地区に選定しており、市においてバリアフリー化を推進していく地区としている。

課題

- ・当該地区は東西を鉄道で分断されている状況の中で、駅東側の利用者の安全性の確保のため、駅東口を開設し、駅前を整備する必要がある。
- ・高齢化時代に向けて、整備施設はバリアフリー化を徹底し、「ひとにやさしいまちづくり」とする必要がある。

将来ビジョン(中長期)

【都市計画マスターplan】

流山市都市計画マスターplanにおいては、初石駅周辺を地域生活拠点として位置付け、地域別まちづくり構想として、「歩くのが楽しいまち」を実現するため、買い物客や鉄道利用者の安全と快適性に配慮した整備を目指している。

【総合計画】

流山市総合計画後期基本計画では、「都心から一番近い森のまち」の実現を図るために、「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」「地球にやさしいまちづくり」の5つが基本方針として挙げられている。これに基づき、利便性と快適性を重視した公共交通機関の整備充実のため、初石駅の東口の開設を進めるとともに、公共交通施設の利便性・安全性の向上を促進する方針を掲げ、施策を展開している。

【立地適正化計画】

流山市立地適正化計画では、初石駅周辺は都市機能誘導区域に位置付けられている。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。							
都市機能配置の考え方 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、日常的に必要となる生活サービスは今後も維持されるものと考えている。 その上で、本市は、住みたい・住み続けたくなるような、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・確保の強化を図る。 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る。 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る。							
目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
初石駅周辺からホームへのアクセス時間(徒歩)	分	初石駅利用者の徒歩での各ホームへのアクセス時間の平均を計測し比較する。(東口予定地点から上り・下りホームまで、西口初石駅入口交差点から上り・下りホームまでの4とおり)	橋上駅舎整備と併せて東口と西口を自由通路で結ぶことで、人の動線と安全を確保する。	3.5	R4	2.4	R10
駅周辺の住み心地の良さ	%	流山市まちづくり達成度アンケートにおける、初石駅周辺の住み心地の良さの満足度を集計する。	交通環境の整備を契機とした住環境の向上や安心安全なまちづくりの実現を図り、駅周辺の住み心地の満足度の向上を目指す。	22.3	R4	25.1	R10
駅及び駅周辺の整備や利便性	%	流山市まちづくり達成度アンケートにおける、初石駅利用者の駅及び駅周辺の整備や利便性への満足度を集計する。	駅東側からのアクセス性向上及び東口、西口の駅前の整備による利便性向上を図り、駅利用者の満足度の向上を目指す。	40.2	R4	74.2	R10

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
・整備方針1(安全性と利便性の初石駅へ) 地域の拠点である初石駅を整備することで、駅東口を開設し、駅の利便性の向上と安全な歩行者動線の確保を図るとともに、これまで一極集中していた交通の流れを分散し、駅周辺の活性化を図る。	【基幹事業】(地域生活基盤施設) 自由通路整備事業 【基幹事業】(地域生活基盤施設) 地域情報板整備事業
・整備方針2(交通環境の改善) 流山市交通バリアフリー基本構想に定められたとおり、まちづくり事業の一環として、安全かつ安心して歩ける広場等の整備を行う。 企業バス、路線バス利用など、これから駅前ロータリーに求められる施設の整備を行う。	【基幹事業】(高質空間形成施設) 駅前広場整備事業 【基幹事業】(道路) 市道26010号線ほか

その他

【立地適正化計画の目標の達成に資するものであるとの確認】

・立地適正化計画の目標

基本方針2 拠点形成、都市機能に関する方針

本市は、住みたい・住み続けたくなるような、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。

・目標の達成に資する理由

自由通路整備事業:地域の拠点である初石駅を整備することにより、駅東口を開設することとなるため、駅の利便性の向上と安全な歩行者動線の確保に寄与する事業である。

駅前広場整備事業:駅前広場を整備することにより、バリアフリー化が図られ、安全かつ安心して歩ける空間づくりに寄与する事業である。

駅前空間整備事業:駅前広場までの歩行空間を整備することにより、利用者が安心して利用できる交通環境に寄与する事業である。

地域情報板整備事業:駅周辺の公共施設等の情報板を整備することにより、駅利用者が快適に移動できる環境に寄与する事業である。

地域防災施設整備事業:防災施設を整備することにより、駅周辺の地域住民の安心安全を確保し、住み続けたいまちづくりに寄与する事業である。

道路:駅前ロータリー及びロータリーまでに至る道路を整備することにより、駅利用者が安全かつ移動しやすい交通環境に寄与する事業である。

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(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,934.3	交付限度額	870.4	国費率	0.45
---------	---------	-------	-------	-----	------

(金額の単位は百万円)

基幹事業

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	うち官負担分	うち民負担分	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						
道路		市道26010号線ほか	流山市	直	L=180m	9	10	9	10	322.4	322.4	322.4	322.4	322.4	-
公園															
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	初石駅自由通路	流山市	直	A=572m ²	1	7	6	7	1,373.3	343.3	343.3	343.3	343.3	-	
地域生活基盤施設	初石駅前情報板	流山市	直	1基	10	10	10	10	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	-	
高質空間形成施設	初石駅東口駅前広場	流山市	直	A=1360m ²	1	8	8	8	129.6	60.7	60.7	60.7	60.7	-	
高質空間形成施設	初石駅西口駅前広場	流山市	直	A=1000m ²	9	10	9	10	1,205.9	1,205.9	1,205.9	1,205.9	1,205.9	-	
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										3,033.2	1,934.3	1,934.3	0.0	1,934.3	

…A

提案事業

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	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
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										
事業	事業箇所名	事業主体	直／間	(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	交付対象事業費
				開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			
居住誘導促進事業										
合計								0	0	0
									0	0
									合計(A+B+C)	1,934.3

(参考)都市構造再編集中支援関連事業

(参考)関連事業

都市再生整備計画の区域

樣式(1)-⑥

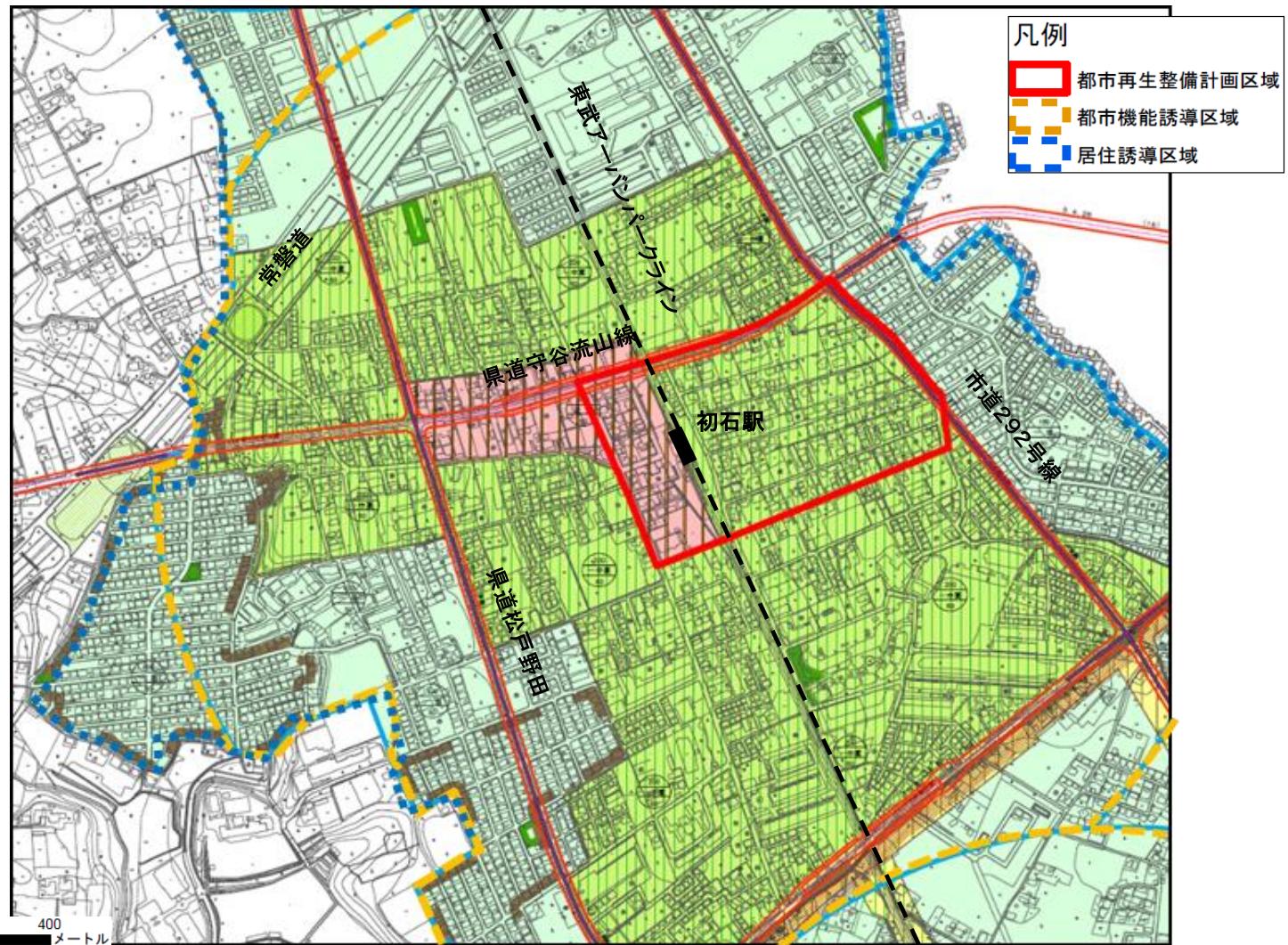
初石駅周辺地区(第2期)(千葉県流山市)

面積

13.2 ha

区域 流山市東初石三丁目の一部、西初石三丁目の一部

凡 例		表示	（面積単位 ha=ヘクタール）
区 分	市 街 化 区 域		
用	第一種低層住居専用地域	[Light Blue]	(100) 50 (150) 60
途	第一種中高層住居専用地域	[Light Green]	(100) 50 (200) 60
地	第二種中高層住居専用地域	[Yellow]	(200) 60
域	第一種住居地域	[Light Yellow]	(200) 60
	第二種住居地域	[White]	(200) 60
	準住居地域	[Orange]	(200) 60
	近隣商業地域	[Pink]	(200) 60 (200) 80 (300) 80
	商業地域	[Orange]	(400) 80
	準工業地域	[Purple]	(200) 60
	工業地域	[Blue]	(200) 60
高	第一種高度地区(12m)	[White]	
度	第一種高度地区(15m)	[White]	
地	第一種高度地区(20m)	[White]	
区	第一種高度地区(31m)	[White]	
	第二種高度地区(12m)	[White]	
	第二種高度地区(20m)	[White]	
	第二種高度地区(31m)	[White]	
	第三種高度地区(20m)	[White]	
防	防火地域	[Diagonal Lines]	
火	準防火地域	[Diagonal Lines]	
地	特別緑地保全地区	[Green]	
域	生産緑地地区	[Green]	地区番号
	都市計画道路	[Red Arrow]	
	都市高速鉄道	[Brown]	
	都市計画公園	[Green]	
	都市計画公園	[Hatched]	
	都市計画供給処理施設	[Orange]	
	公共下水道排水区域	[Blue]	
	都市下水路排水区域	[Orange]	
	土地区画整理事業区域	[Hatched]	
	土地区画整理促進区域	[Hatched]	
	区計画	[Dashed Box]	



はついしき しゅうへん だい き ながれやま
 初石駅周辺地区(第2期)(千葉県流山市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	交通環境の整備を契機とした住環境の向上を図り、誰もが安全かつ快適な地域生活拠点づくりを目指す。	代表的な指標	初石駅周辺からホームへのアクセス時間(徒歩) (分)	3.5 (R4年度)	→	2.4 (R10年度)
			駅周辺の住み心地の良さ (%)	22.3 (R4年度)	→	25.1 (R10年度)
			駅及び駅周辺の整備や利便性 (%)	40.2 (R4年度)	→	74.2 (R10年度)

凡 例	
区 分	表 示
市 街 化 区 域	■
市 街 調 整 区 域	
用 途 地 域	
第一種低層住居専用地域	(100) 50 (150) (60)
第一種中高層住居専用地域	(100) 50 (200) (60)
第二種中高層住居専用地域	(200) (60)
第一種住居地域	(200) (60)
第二種住居地域	(200) (60)
準 住 居 地 域	(200) (60)
近隣商業地域	(200) (60) (300) (80)
商 業 地 域	(400) (80)
準 工 業 地 域	(200) (60)
工 業 地 域	(200) (60)
高 度 地 区	
第一種高度地区(12m)	■
第一種高度地区(15m)	■
第一種高度地区(20m)	■
第一種高度地区(31m)	■
第二種高度地区(12m)	■
第二種高度地区(20m)	■
第二種高度地区(31m)	■
第三種高度地区(20m)	■
防 火 地 域	
准 防 火 地 域	
特 别 緑 地 保 全 地 区	
生 产 绿 地 地 区	[地区番号]
都 市 計 画 道 路	←
都 市 高 速 鉄 道	—
都 市 計 画 公 園	■
都 市 計 画 緑 地	▨
都 市 計 画 供 給 处 理 施 設	□
公 共 下 水 道 排 水 区 域	■
都 市 下 水 路 排 水 区 域	■
土 地 区 画 整 理 事 業 区 域	■
土 地 区 画 整 理 促 進 区 域	■
地 区 計 画	□

