

都市再生整備計画

えどがわだいにし だい かいへんこう
江戸川台西地区(第2回変更)

ちば ながれやまし
千葉県 流山市

平成25年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	千葉県	市町村名	流山市	地区名	江戸川台西地区	面積	33.2 ha
計画期間	平成 20 年度 ~ 平成 24 年度	交付期間	平成 20 年度 ~ 平成 24 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、だれ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：流山新拠点との地域連携を図る。

目標2：地域生活拠点として安全かつ安心して歩ける歩行環境の拡充を行う。

目標3：地域生活拠点として安全性と利便性の高い交通結節点の再整備を行う。

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- ・本地区は、昭和30年代に東武野田線江戸川台駅の開業とあわせ、駅を中心とした宅地開発事業により整備された既存市街地であり、本市の住宅市街地づくりの模範となる地区でもある。
- ・急速に進んだ宅地開発事業により、当時の流山町の人口1.8万人が昭和42年には4万人強に増加し、県下20番目の流山市が誕生した。
- ・周辺では県道松戸・野田線の開通、新流山橋の完成など道路網も整備され、現在の発展の礎が築かれていった。
- ・現在も江戸川台団地から拡がる形で戸建ての宅地開発が進んできており、駅周辺は閑静な低層住宅地として良好な住環境が形成されている。近年、つくばエクスプレスの開業によってさらにその需要を反映するかのごとく宅地開発に拍車がかかっている。
- ・本地区は上位計画において地域生活拠点に位置づけられており、東武野田線に沿って南北の広域幹線である3・5・22東深井市野谷線(事業名称：市道東深井市野谷2号幹線)の整備によって流山新拠点との広域交通連携が図られる地域である。
- ・3・5・22東深井市野谷線は、流山新拠点から北部地域を縦貫する幹線道路として7,800台/日の交通量が見込まれており、当地区における未整備区間約500mの完成によってその機能が十分に発揮されることとなる。
- ・その一方、駅を中心として開発された江戸川台団地は、開発当時から居住者が多いため市の平均値に比べて高齢化率が非常に高く(H19年平均高齢化率18.3%：当地区高齢化率30%以上)、道路整備とあわせて安全かつ安心して歩ける歩行環境の確保が求められるものである。
- ・江戸川台団地とともに開業した江戸川台駅舎は、昭和60年に橋上化されたが昇降設備が階段のため、平成7年にエスカレーターを設置し昇降利便性の改善を図っているが、車いす利用などの面から19年度に東武鉄道においてエレベーターと多目的トイレを設置したところであり、一層の利便性の向上が期待されている。
- ・また交通結節点である西口駅前広場(約6,000㎡)については市営のグリーンバスやタクシー等の公共交通の要衝となっているほか、病院・企業等の送迎車両、一般送迎などの需要も多い。しかしながら都市計画施設として計画的に整備されたものではなく、鉄道との乗り換え利便性ならびに交通の出入り動線、歩行者動線の錯綜、日常的な違法駐車など利便性と安全性の低下を招いており、地元自治会からも改善提案がなされている。

課題

- ・未整備である市道東深井市野谷2号幹線は、流山新拠点との地域連携を担う重要な道路であるため、早期整備を実現する必要がある。
- ・地区の高齢化が進んでいる状況及び広域幹線道路の整備促進という背景を踏まえ、だれもが安全かつ安心して歩ける歩行環境を整備する必要がある。
- ・市道東深井市野谷2号幹線の整備とあわせ、新たな交通流動への対応ならびに地域生活拠点としてふさわしい安全性と利便性を兼ね備えた交通結節点(西口駅前広場)の再生を図る必要がある。

将来ビジョン(中長期)

- ・本地区は、上位計画において「地域生活拠点」として位置づけられており、本市における良好な住環境づくりの先駆モデルでもある。
- ・このような背景から江戸川台駅周辺地区が担うのは、幹線道路の整備ならびに駅前広場再整備等による交通利便性の向上を契機とし、流山のまちづくりの原点として、住みやすく便利で賑わいのある良好な風景・景色・文化を継承していくことが重要である。

【将来ビジョン：流山の原点を支える交通利便性の高い地域生活拠点づくり】

- ・流山の原点を支える生活拠点として、多様な機能を有機的に連携させ、相乗効果により、駅周辺地区の魅力向上と、利便性が高く、安全性・快適性に優れた市街地を創出する。

目標を定量化する指標

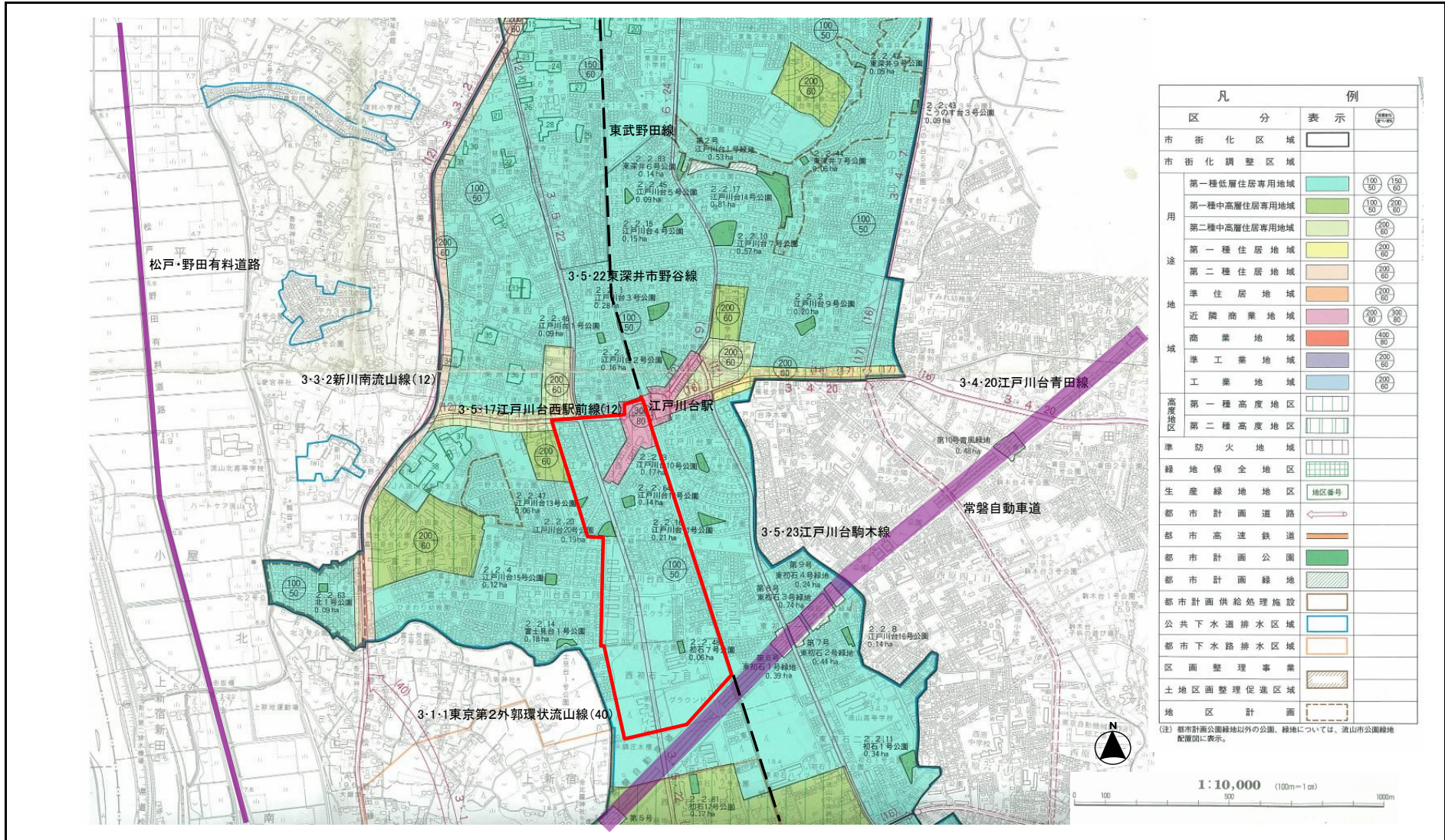
指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値
				基準年度	目標年度
流山新拠点とのアクセス時間	分	流山おおたかの森駅～江戸川台駅西口までの自動車交通による移動時間	流山新拠点との地域連携において、幹線道路整備により道路交通アクセス時間の短縮を図る。	10	7
地区内の歩行移動時間	分	幹線道路未整備区間の迂回歩行時間	歩行環境の拡充において、幹線道路整備により地区内歩行移動時間の短縮を図る。	11.3	8.5
バスと鉄道の乗り換え所要時間	分	西口駅前広場バス乗降場と駅舎出入口間の歩行時間	安全性と利便性の高い交通結節点とすべく、主たる公共交通であるバスと鉄道との乗り換え時間を短縮する。	1.50	0.67

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1(地域連携道路の整備)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市道東深井市野谷2号幹線の整備において、地域連携を図る。 	<p>【道路事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市道東深井市野谷2号幹線整備(基幹事業、市)
<p>整備方針2(安全かつ安心して歩ける歩行環境の拡充)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区の高齢化を脱み、地区住民だれもが安全かつ安心して歩ける歩道の拡充整備を行う。 その他、安全のための交通バリアフリー特定経路への誘導ブロックの設置、大型交差点のコンパクト化、踏切内の歩道整備等を行う。 	<p>【高質空間形成施設整備事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前通り視覚障害者誘導用ブロック(基幹事業、市) <p>【地域創造支援事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 交差点改良(提案事業、市) 踏切拡幅(提案事業、市)
<p>整備方針3(安全性と利便性の高い交通結節点の再整備)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点の交通結節点として、西口駅前広場の安全性と利便性向上へ向けた再整備を行う。 乗り換え利便性の改善及び安全な歩行動線の確保を図るとともに、それらを支援する施設整備を行う。 	<p>【道路事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 江戸川台駅西口駅前広場改修(基幹事業、市) <p>【高質空間形成施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 照明施設、ファニチャー、視覚障害者誘導用ブロック(基幹事業、市) <p>【事業活用調査】</p> <ul style="list-style-type: none"> 江戸川台駅西口駅前広場再生計画策定(提案事業、市) <p>【地域創造支援事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 江戸川台駅西口駅前広場バスシェルター等設置(提案事業、市) <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅舎EV、多目的トイレ設置(東武鉄道)
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業終了後の波及効果を活かしつつ、地元との共同によるまちづくりをめざし、民間による住宅地づくりの適正な誘導を図りつつ地域生活拠点としての魅力向上に努めていく。 地元組織とのワークショップ、勉強会等を継続的に進め、行政側でできる対応を継続していく。 	

都市再生整備計画の区域

江戸川台西地区(千葉県流山市)	面積 33.2 ha	区域 流山市江戸川台西一丁目の一部、二丁目の全部、三丁目の全部、 流山市西初石一丁目の一部
-----------------	---------------	---

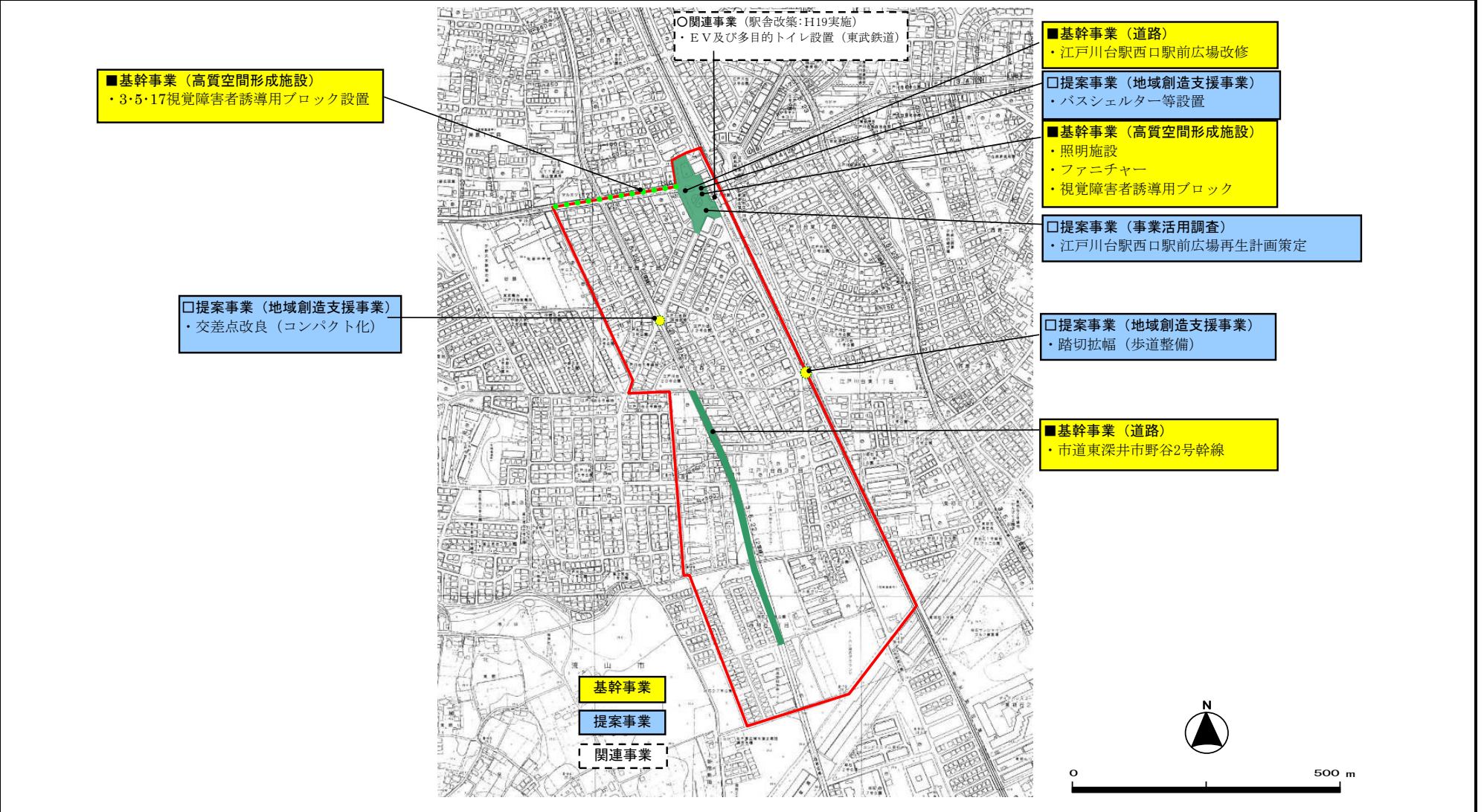


凡 例	
区 分	表示
市街化区域	
市街化調整区域	
用 途	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
地 域	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
城	準工業地域
	工業地域
高度地区	第一種高度地区
	第二種高度地区
準防火地域	
緑地保全地区	
生産緑地地区	
都市計画道路	
都市高速鉄道	
都市計画公園	
都市計画緑地	
都市計画供給処理施設	
公共下水道排水区域	
都市下水道排水区域	
区画整理事業	
土地区画整理促進区域	
地区計画	

(注) 都市計画公園緑地以外の公園、緑地については、流山市公園緑地配置図に表示。

江戸川台西地区(千葉県流山市) 整備方針概要図

目標	交通環境の整備を契機とした住環境の向上を図り、だれ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	流山新拠点とのアクセス時間 (分)	10 (H19年度)	→	7 (H24年度)
			地区内の歩行移動時間 (分)	11.3 (H19年度)	→	8.5 (H24年度)
			バスと鉄道の乗り換え所要時間 (分)	1.5 (H19年度)	→	0.67 (H24年度)



都市再生整備計画の添付書類等

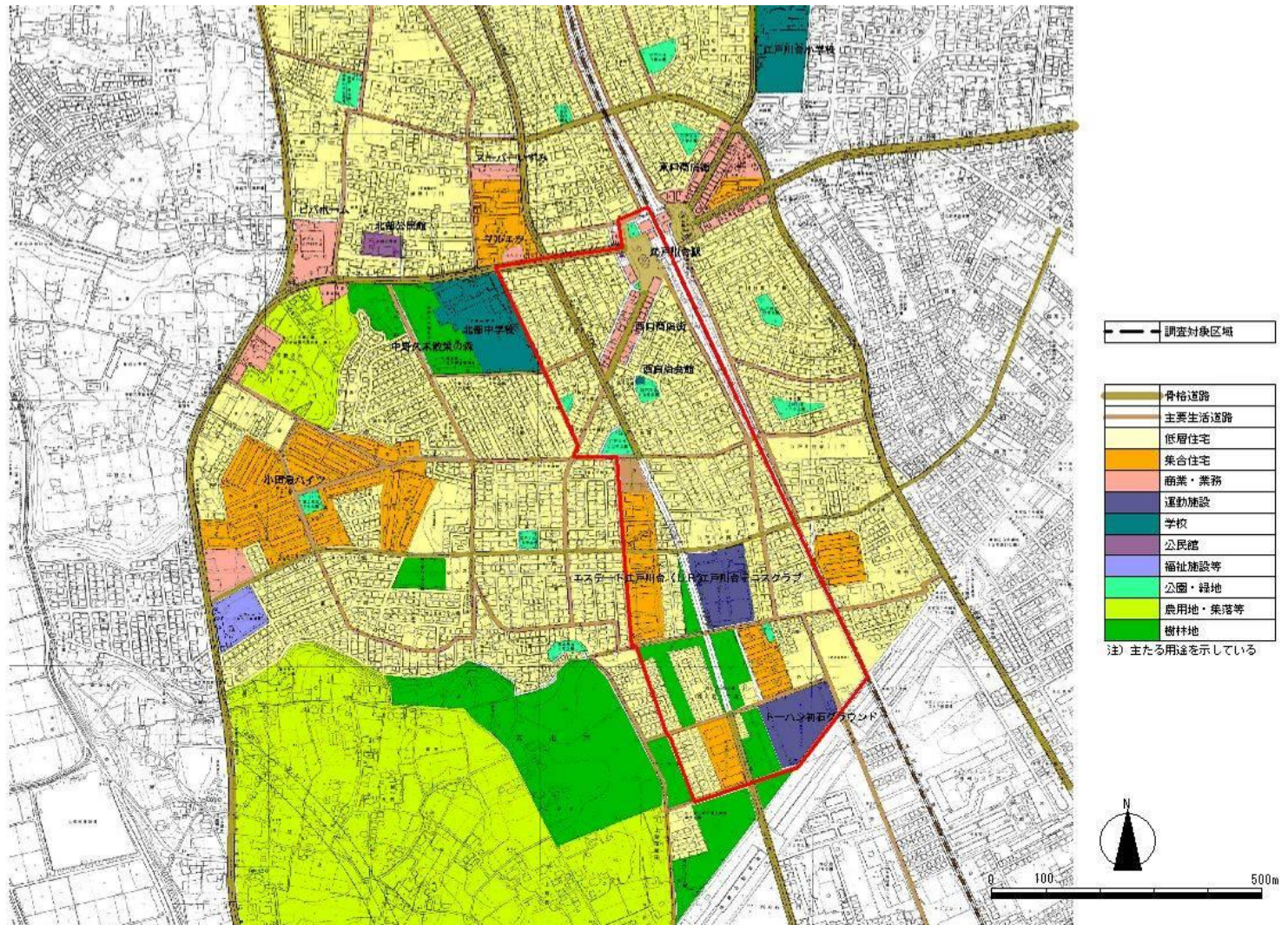
交付対象事業別概要

えど がわだいにし ちく ち ば けん な が れ や ま し
江戸川台西地区（千葉県流山市）

- ・都市再生整備計画に位置付けない事業については不要。
- ・各葉に交付対象事業別にその内容が分かる設計図（平面図）を添付すること。
- ・設計図は、原則として、事業個所ごとに各々A4一枚とする。ただし、交付金対象事業のうち地域生活基盤施設、高質空間形成施設、高次都市施設、既存建造物活用事業についてはそれぞれ複数の施設を1枚で表示するなど、なるべく少ない枚数で収めること。また、土地区画整理事業の設計図については、「シート1」の様式で添付すること。

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

江戸川台西地区(千葉県流山市) 現況図



交付限度額算定表(その1)

江戸川台西地区(千葉県流山市)

要綱第5に掲げる式による交付限度額(X)	414.4 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	17,982.0 百万円	X≦Yゆえ、本計画における交付限度額	414.4 百万円
----------------------	-----------	-----------------------	--------------	--------------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

Au 132,800 m²

公共施設の上限整備水準

区域面積(m ²)	332,000
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	0.45
その他の地域	0.40

Cl 614,040 円/m²

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	3
公示価格の平均値(円/m ²)	123,000

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)	0.003
標準補償費(円/戸)	44,000,000

Cf 23,000 円/m²

控除額 0 百万円

まちづくり交付金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
合計	0	0

要綱第5に掲げる式による限度額算定

<社会資本整備総合交付金>

交付対象事業費	基幹事業(A)	961.761 百万円
	提案事業(B)	74.380 百万円
	合計	1,036.141 百万円

Ap 76,343 m²

公共施設の現況整備水準

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	68,676	0.21
公園	5,564	0.02
広場	0	0
緑地	2,103	0.01
公共施設合計	76,343	0.23

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1) 17,982 百万円

ΣCn 0 円

下水道	0 円
区域面積(m ²)	332,000
うち現況の供用済み区域面積(m ²)	316,941
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)	503,000

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	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) 17,982 百万円

- 交付要綱第5 3)式の適用[提案事業2割拡充]
- 平成20年度二次補正予算の執行
- 交付要綱第5 4)式の適用[中活等の45%拡充]
- 交付要綱第5 5)式・6)式の適用[リノベ事業の50%拡充]

交付限度額算定表(その2)

江戸川台西地区(千葉県流山市)

交付要綱第5に掲げる式による限度額算定(詳細)

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(百万円単位)

単位:百万円

○交付対象事業費(必ず入力) (百万円) (百万円)

交付対象事業費	基幹事業合計(A)	961.761	A (事業費)	1)式で求まる額(4/10*(A+B))	414.456	①(国費)
	提案事業合計(B)	74.380	B (事業費)	2)式で求まる額(5/9*A)	534.312	②(国費)
	合計(A+B)	1,036.141	(事業費)	上記①、②の小さい方	414.456	③(国費)
	提案事業割合(B/(A+B))	0.072		国費率(③÷(A+B))	0.400	④(国費率)

○拡充の有無

以下の3つの拡充のうち、いずれかの拡充がある場合は、該当する欄に○を記入し、事業費等を入力。

・3)式の適用[提案事業2割拡充]		(選択)	⇒	3)式で求まる額(5/8*A)	0.000	⑤(国費)
・平成20年度二次補正予算の執行		(選択)		3)式の適用後(適用がある場合は3式反映)	414.456	⑥(国費)
・4)式の適用[中活等の45%拡充]		(選択)		3)式適用後の国費率(⑥÷(A+B))	0.400	⑦(国費率)

○拡充がある場合の事業費等

平成20年度二次補正の執行がある場合及び4)式の適用がある場合は、以下に事業費等を入力。

平成20年度二次補正の執行がある場合	防災対象事業(A')		A' (事業費)	③をA'に置き換えた額(A⇒(A-A')+9/8*A')	414.456	⑧(国費)
	補正予算の執行額		(国費)	執行額を足した額	414.456	⑨(国費)
				補正適用後(上記⑧、⑨の小さい方)	414.456	⑩(国費)
				補正適用後の国費率(⑩÷(A+B))	0.400	⑪(国費率)

4)式の適用を受ける場合	計画の認定等の年度末までの執行事業費(F)		F (事業費)	適用前の国費率(⑩÷(A+B))	0.400	⑫(国費率)	
	適用対象となる交付対象事業費(A''+B'')	0.000	(事業費)				
	適用対象となる基幹事業合計(A'')		A'' (事業費)	⇒	適用対象事業費から求まる限度額	0.000	⑬(国費)
	適用対象となる提案事業合計(B'')		B'' (事業費)		適用後の国費率(⑬÷(A''+B''))	#DIV/0!	⑭(国費率)
	適用対象事業のうち翌年度以降の執行业業費(H)		H (事業費)	4)式適用後の限度額(⑫×F+⑭×H)	#DIV/0!	⑮(国費)	

※4)式の適用を受ける場合で、経過措置を適用しない場合(H21以降新規地区)は、Fの欄を記入せず、A''、B''を記入し、A''=A、B''=B、H=A''+B''=A+Bとなる。

↓

拡充も考慮した交付限度額	414.456	⑯(国費)
--------------	---------	-------

○交付限度額、国費率の算出

交付対象事業費(A+B)	1,036.141	(事業費)	交付要綱第5に基づく交付限度額(⑯を1万円の位を切り捨て)	414.4	⑰(国費)
			国費率	0.400	⑱(国費率)

(参考) 年次計画

(事業費:百万円)

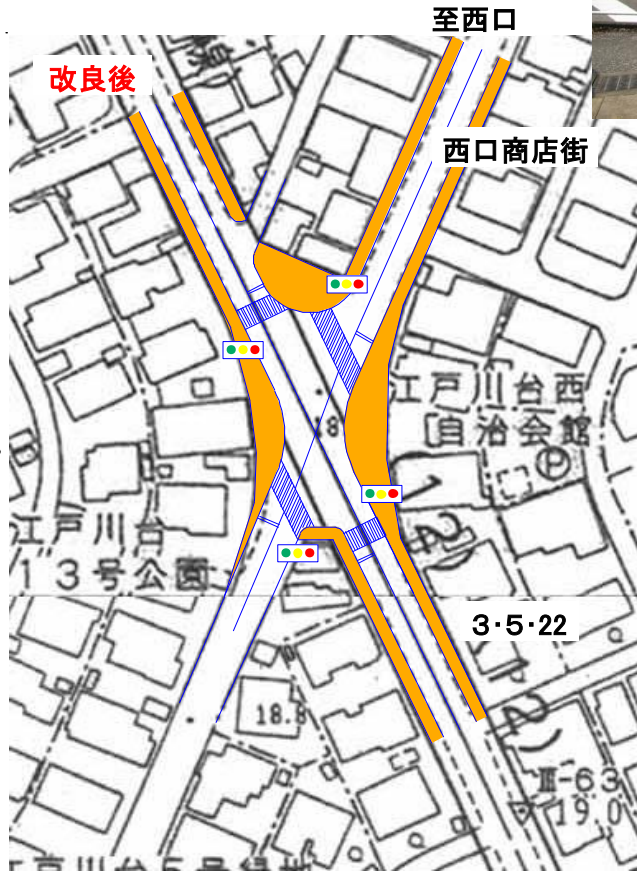
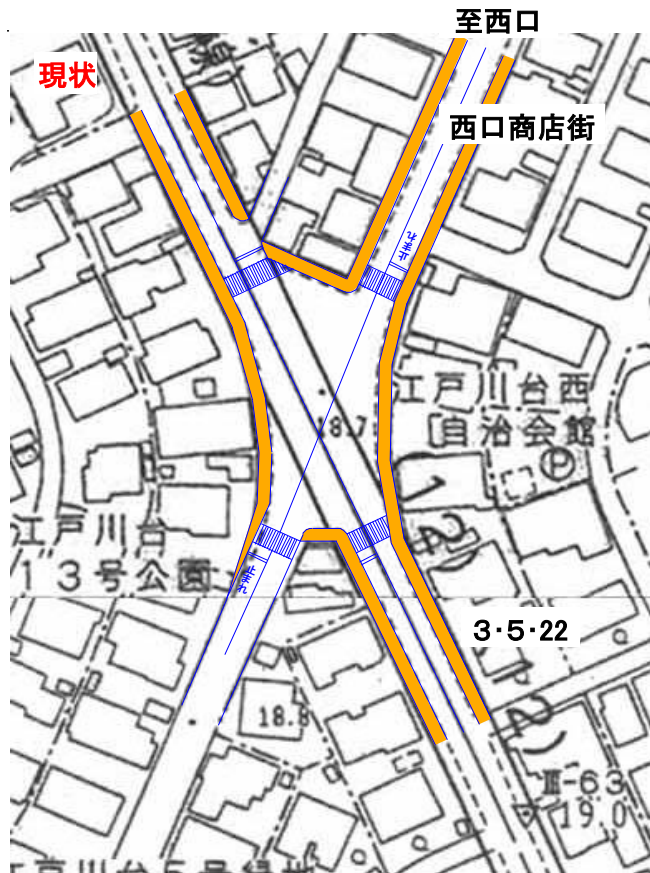
基幹事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
事業	細項目								
道路		市道東深井市野谷2号幹線	流山市	830.180	357.500	189.000	150.000	133.680	
道路		江戸川台駅西口駅前広場改修	流山市	127.515				51.787	75.728
公園									
河川									
下水道									
駐車場有効利用システム									
地域生活基盤施設									
高質空間形成施設		照明施設・ファニチャー(西口広場)	流山市	2.645				1.165	1.480
		誘導ブロック(駅前通り)	流山市	0.880				0.880	
		誘導ブロック(西口広場)	流山市	0.541				0.388	0.153
高次都市施設									
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									
地区再開発事業									
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	拠点開発型								
	沿道等整備型								
	密集住宅市街地整備型								
	耐震改修促進型								
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									
計				961.761	357.500	189.000	150.000	187.900	77.361
提案事業									
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
地域創造 支援事業	交差点改良(コンパクト化)	西口商店街導入部	流山市	19.280				19.280	
	江戸川台駅西口駅前広場バスシェルター等設置	西口駅前広場	流山市	8.950				2.330	6.620
	踏切拡幅(歩道整備)	野田線第201号踏切	流山市	42.350				42.350	
事業活用 調査	江戸川台駅西口駅前広場再生計画策定	西口駅前広場	流山市	3.800		3.800			
まちづくり活 動推進事業									
計				74.380	0.000	3.800	0.000	63.960	6.620
合計				1,036.141	357.500	192.800	150.000	251.860	83.981
累計進捗率 (%)					34.5%	53.1%	67.6%	91.9%	100.0%

提案事業：地域創造支援事業／交差点改良計画(コンパクト化)

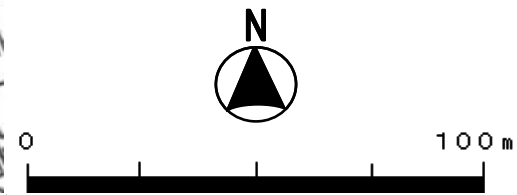
西口駅前へ連絡する交差点は、現状では信号処理されておらず、交差点形状も大きいため交通処理、歩行者の横断安全性や利便性に問題がある。
このことから、東深井市野谷2号幹線整備とあわせて交差点のコンパクト化ならびに信号処理等の



交差点改良計画(コンパクト化)のイメージ



- <改良計画>
- ・信号機設置(要望事項)
→バリアフリー対応に配慮
 - ・交差点形状コンパクト化とあわせた隅切り部歩道空間の拡大
→歩行者の安全性確保
 - ・交通管理者との協議



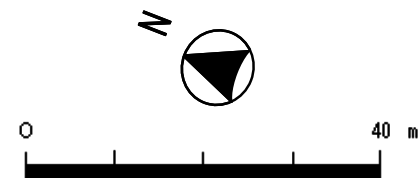
提案事業：地域創造支援事業／駅西口バスシェルター等設置

市道東深井市野谷2号幹線の整備とあわせて駅前広場の機能更新、再生に併せ利用者の利便性向上と「道路の移動円滑化整備ガイドライン」に整合した歩行者支援のためのバスシェルター等を設置する。

江戸川台駅西口駅前広場のバスシェルター等設置計画とイメージ



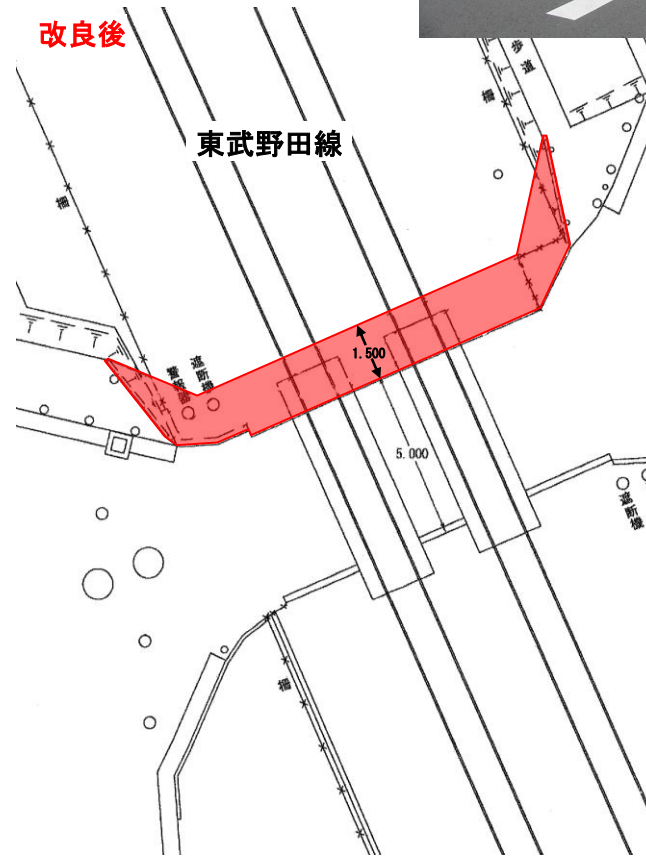
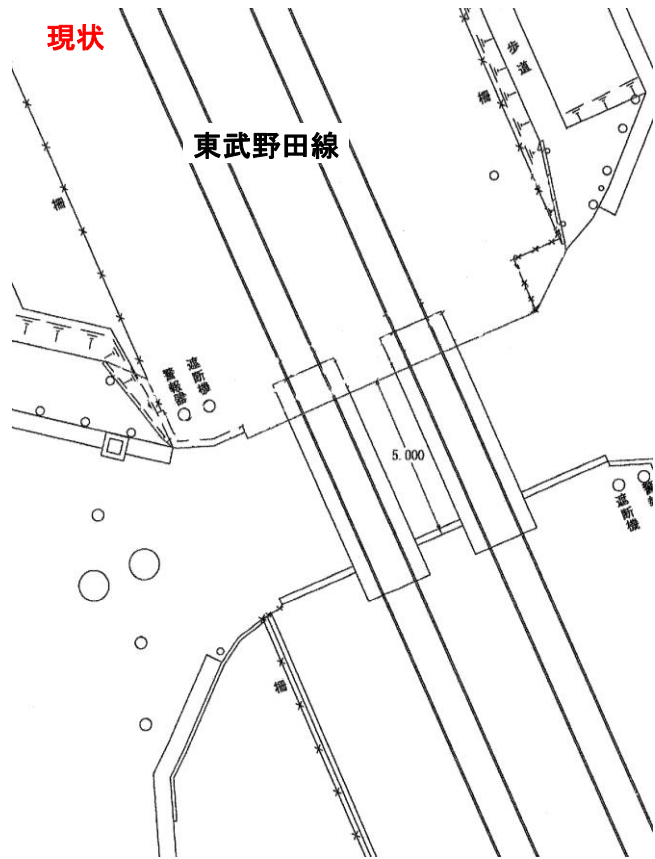
西口駅前広場バスシェルター設置イメージ



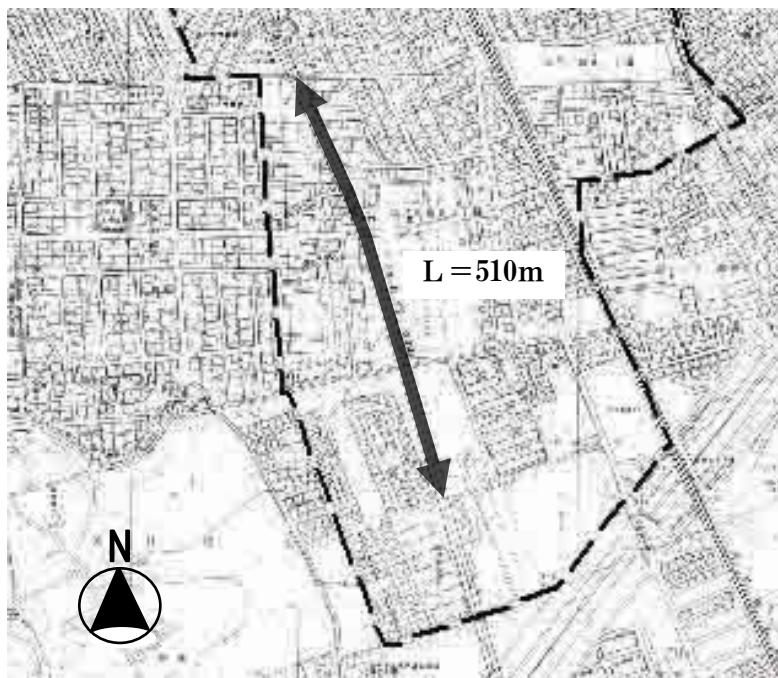
提案事業：地域創造支援事業／踏切拡幅（歩道整備）

当踏切は、現状では幅員が狭く、市道東深井市野谷2号幹線の本格供用にもなう通過交通の増加による交通処理、歩行者の横断安全性が危惧されている。
このことから、踏切の拡幅（歩道整備）を図り、交通及び歩行者が安全かつ円滑に通行できるようにするものとする。

踏切拡幅（歩道整備）のイメージ

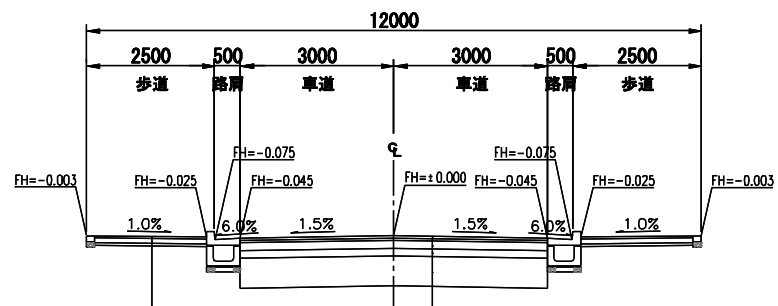


基幹事業：道路／市道東深井市野谷2号幹線整備計画図



標準横断図

標準部 (W=12m)



表層工 (開粒度アスファルト混合物 最大粒径13mm)	t = 4cm
路盤工 (再生切込砕石 RC-40 修正CBR=20%以上)	t = 10cm
フィルター層 (山砂)	t = 5cm

表層工 (再生密粒度アスファルト混合物 最大粒径13mm)	t = 5cm
基層工 (再生粗粒度アスファルト混合物 最大粒径20mm)	t = 5cm
上層路盤工 (再生粗粒度調整砕石 RM-40 修正CBR=80%以上)	t = 15cm
下層路盤工 (再生切込砕石 RC-40 修正CBR=20%以上)	t = 15cm
路床改良工 (安定処理)	t = 60cm

基幹事業：道路／江戸川台駅西口駅前広場改修計画案

<再生方針>

●交通結節機能の強化

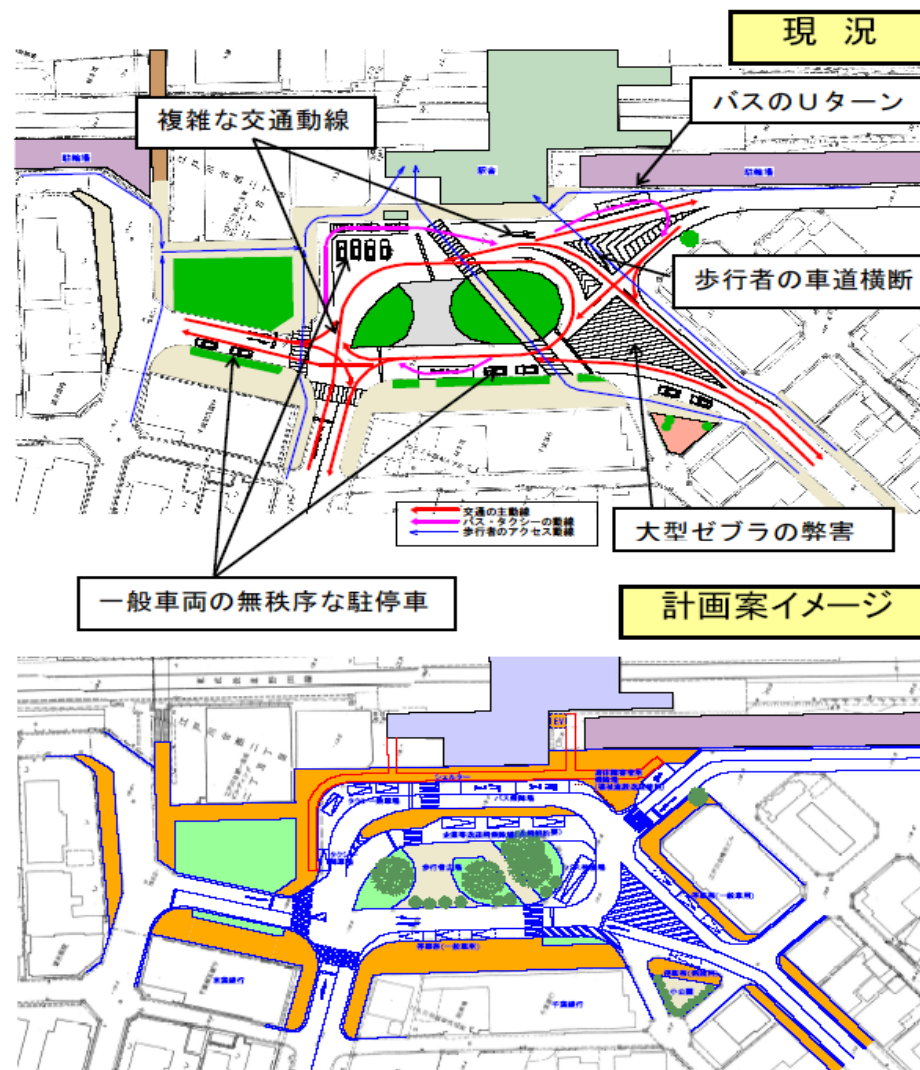
- ・広場規模に対して効率的かつ適正な施設数を配置⇒適正施設数の検証
- ・バスの乗り換え利便性を向上⇒駅舎に近い位置へ配置（駅舎を中心とした駅前広場）
- ・一般車送迎用スペースの確保⇒停車帯機能の確保
- ・交通動線の整序による交通流動の円滑化
- ・交通規制の強化（駐車禁止区域の指定）

●利用者歩行動線の明確化と安全性の確保

- ・歩行空間の明確化⇒歩道の拡充
- ・車道横断防止機能の強化⇒歩道の拡充に加え、横断防止柵等の適切な設置
- ・適切な歩行動線の誘導⇒周辺主要施設への適切な移動案内サインの設置

●高齢化の進展にともなう安全性と利便性の強化

- ・段差の解消⇒すべての段差は2cm以下
- ・視覚障害者誘導用ブロックの適正配置⇒駅舎からの連続性に配慮



高質空間形成施設

単位:百万円

交付対象施設	施設名	事業主体	概要 (箇所数、規模等)	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	
緑化施設等(植栽・緑化施設、せせらぎ・カスケード、カラー舗装・石畳、照明施設、ストリートファニチャー・モニュメント等)	照明施設・ファニチャー(西口広場)	流山市	照明3基・ベンチ5基	2.645			2.645	
歩行支援施設、障害者誘導施設等	誘導ブロック(駅前通り)	流山市	L=135m	0.880			0.880	
歩行支援施設、障害者誘導施設等	誘導ブロック(西口広場)	流山市	L=90m	0.541			0.541	
合計	—	—	—	4.066			4.066	

・「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。)

・「電線類地下埋設施設」は、備考欄に地中化の方式(自治体管路等)を記入。

・「緑化施設等」及び「電線類地下埋設」について、道路区域内で整備する場合は、備考欄に道路の都市計画決定の有無、道路の改築を伴うか否かを記入。

・「緑化施設等」について、施設名欄、概要欄に整備内容を具体的に記入。

基幹事業：高質空間形成施設／西口駅前広場、駅前通り(3・5・17号江戸川台西駅前線)



視覚障害者誘導用ブロック設置イメージ



西口駅前広場照明施設設置イメージ