

流山市立地適正化計画

(素案)

本計画（素案）は、平成28年9月現在の内容です。
今後、文字の大きさなどの書面の体裁や、法令・制度改正などによる、事業名、事業内容などの変更の可能性があります。

流山市

平成 年 月

目次

1 . 立地適正化計画とは	1
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
2 . 流山市立地適正化計画の目的	4
2 - 1 . 計画目的	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
3 . 流山市の現状・課題	6
3 - 1 . 流山市の現状	6
3 - 2 . 現状のまとめと課題	23
4 . 立地適正化に関する基本的な方針	25
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
5 . 居住誘導に関する事項	30
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
6 . 都市機能誘導に関する事項	40
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
----------------	----

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。

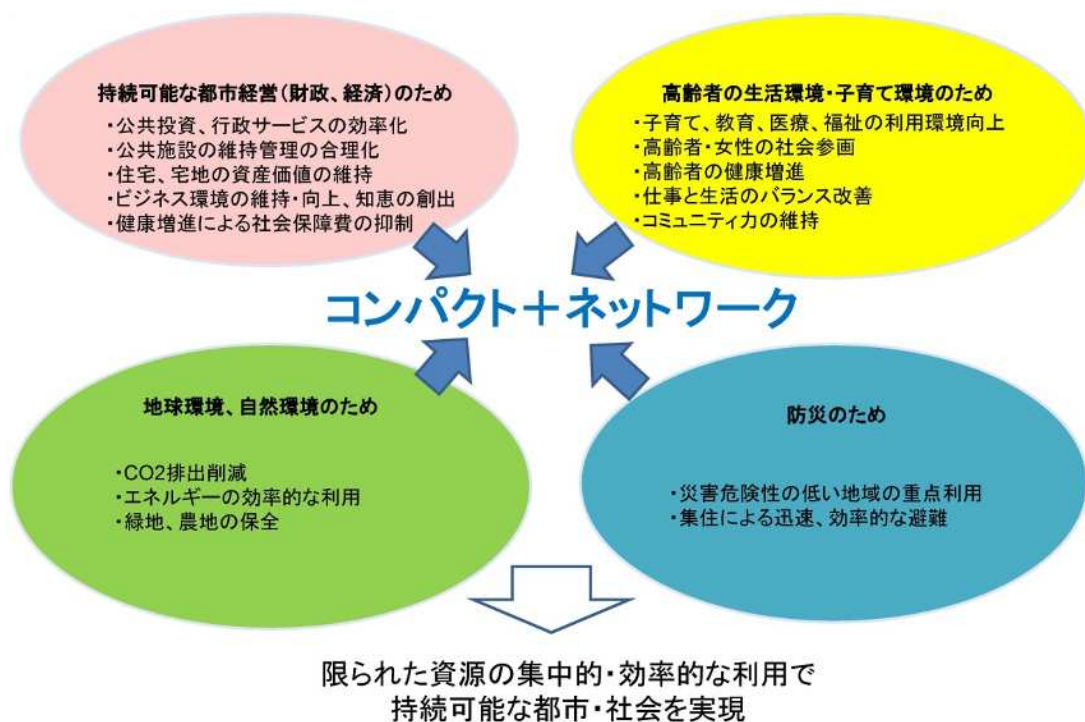


図1-1 なぜコンパクトか？

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

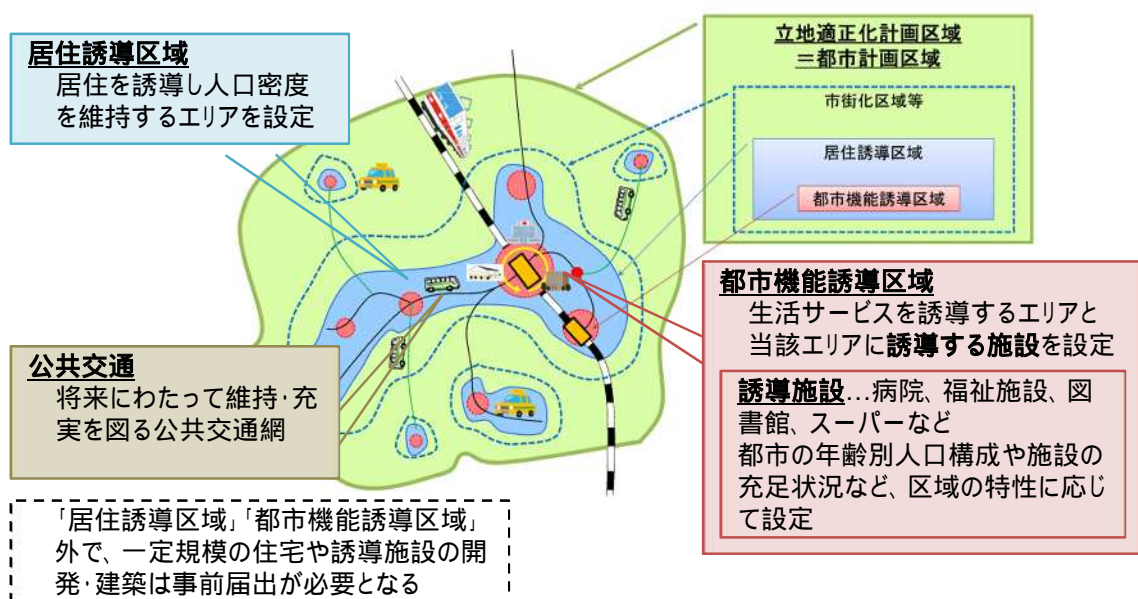


図 1 - 2 立地適正化計画のイメージ

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」という。）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。

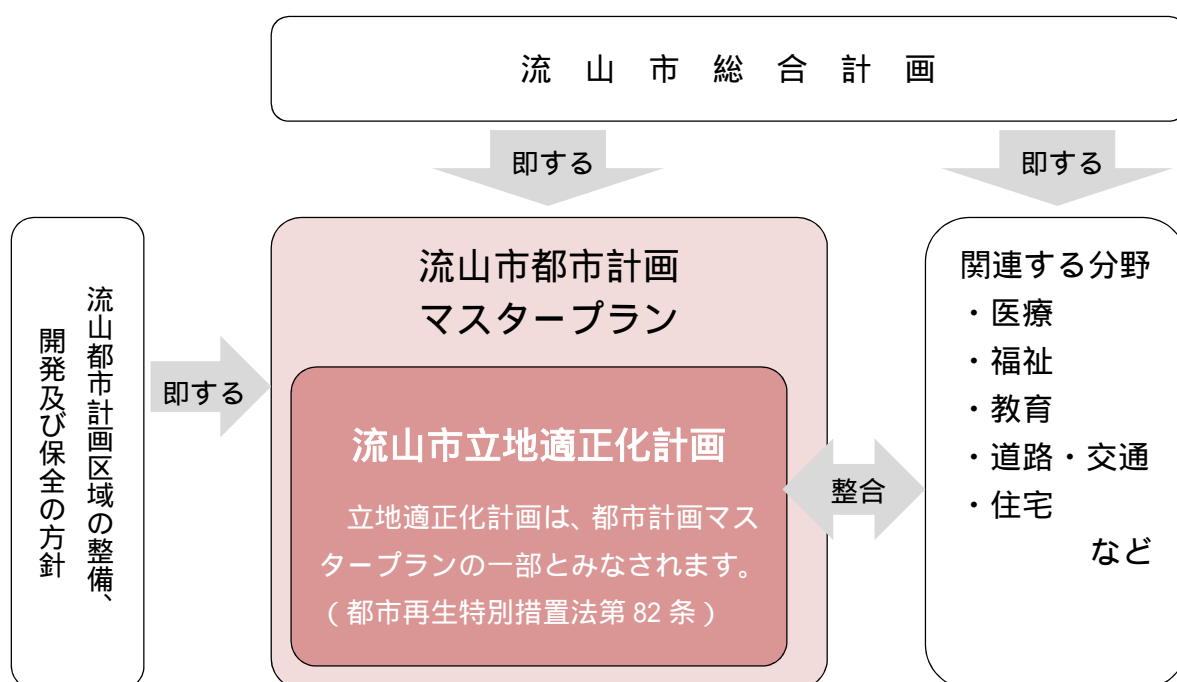


図 2 - 1 流山市立地適正化計画の位置付け

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。

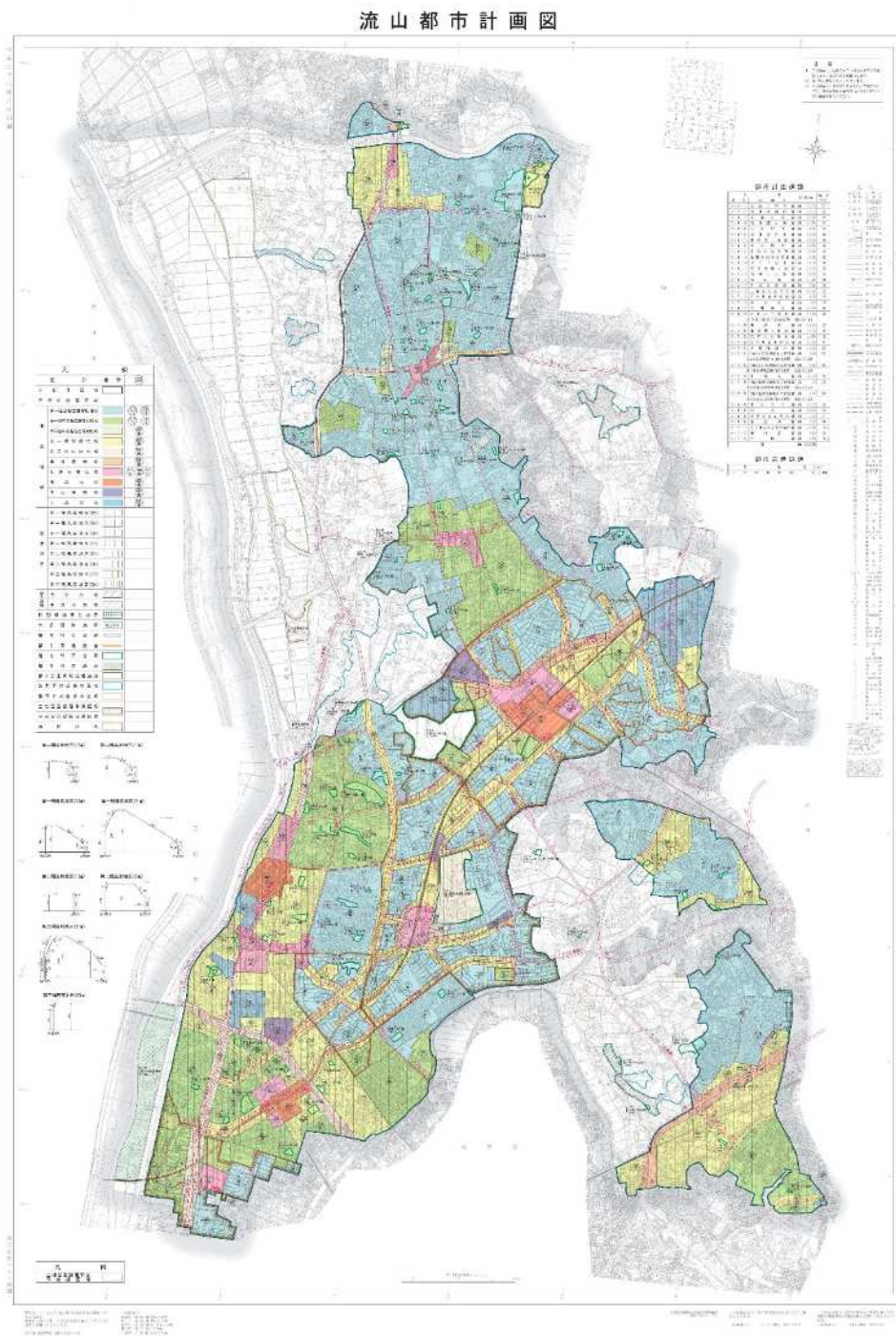


図 2 - 2 流山市立地適正化計画の対象区域（着色部分が市街化区域）

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。

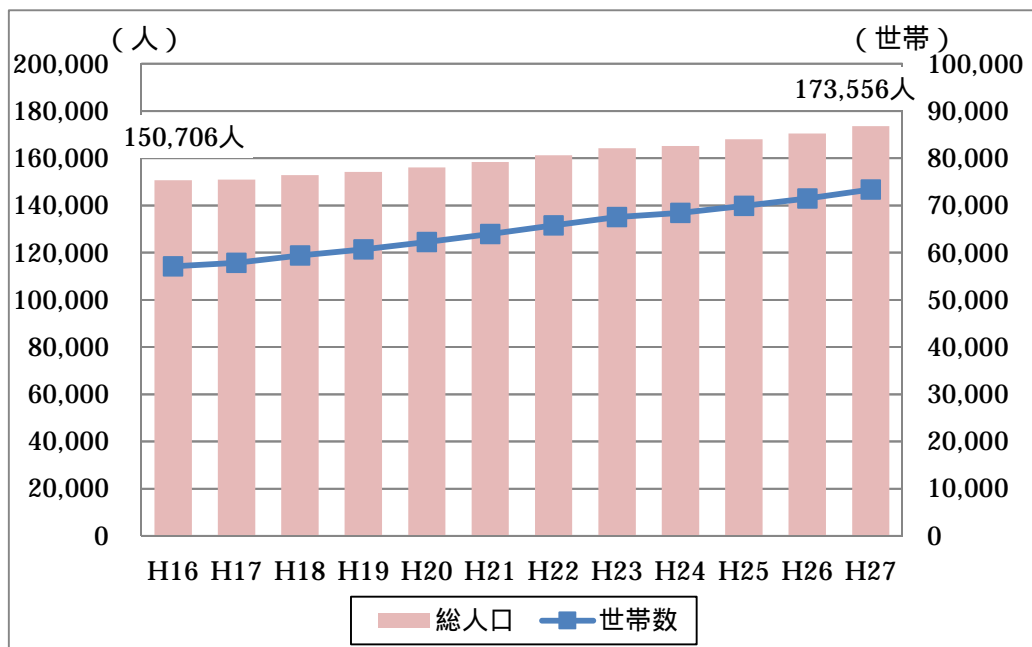


図 3 - 2 人口・世帯数の推移

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。

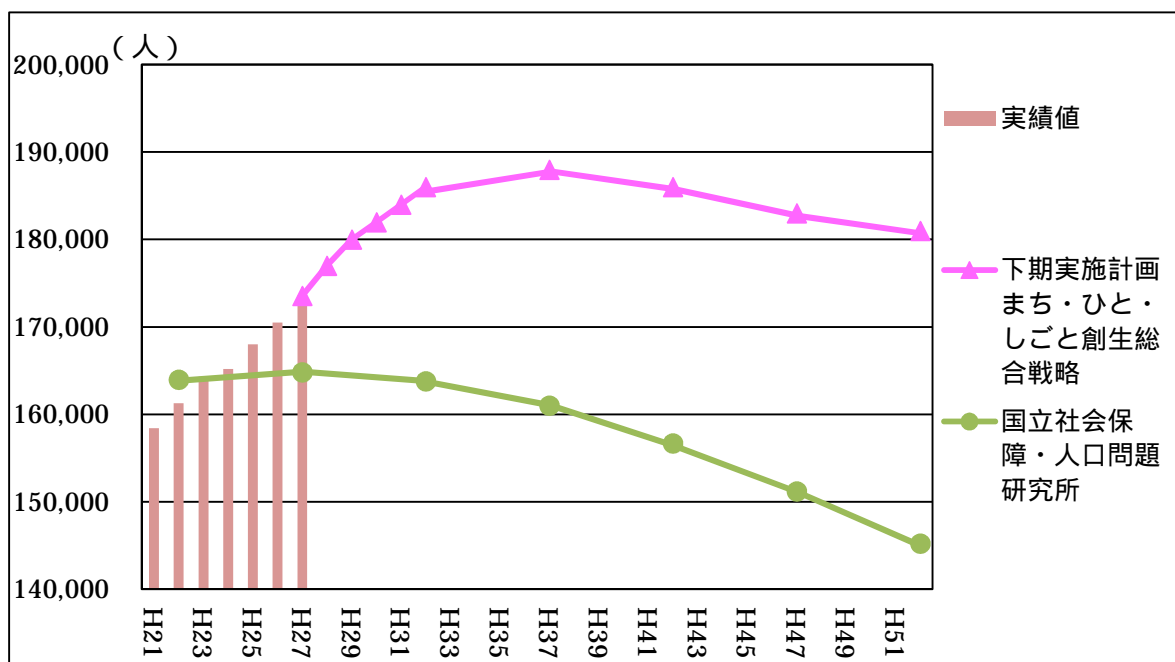


図3-3 各人口推計と実績人口との比較

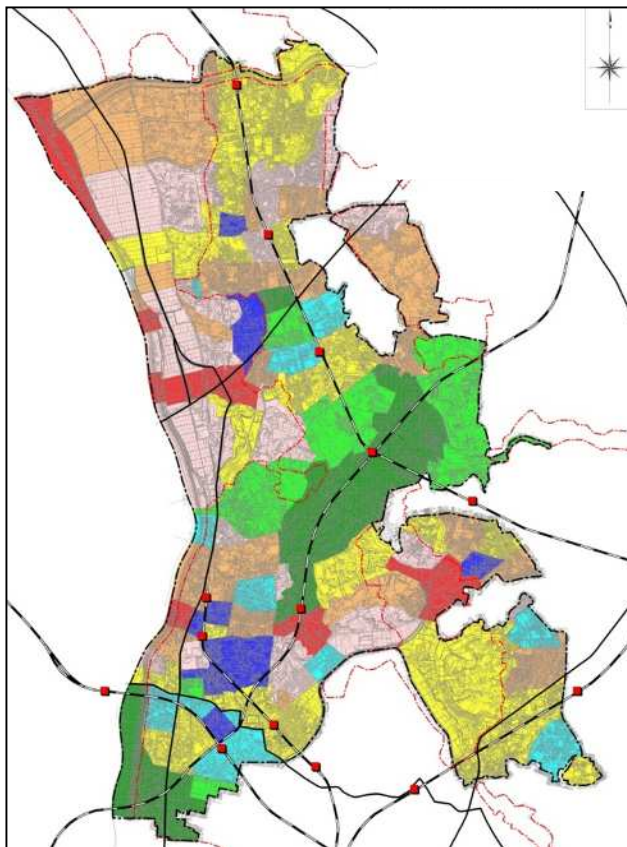


図3-4 平成16年から平成27年の町丁目人口の増減

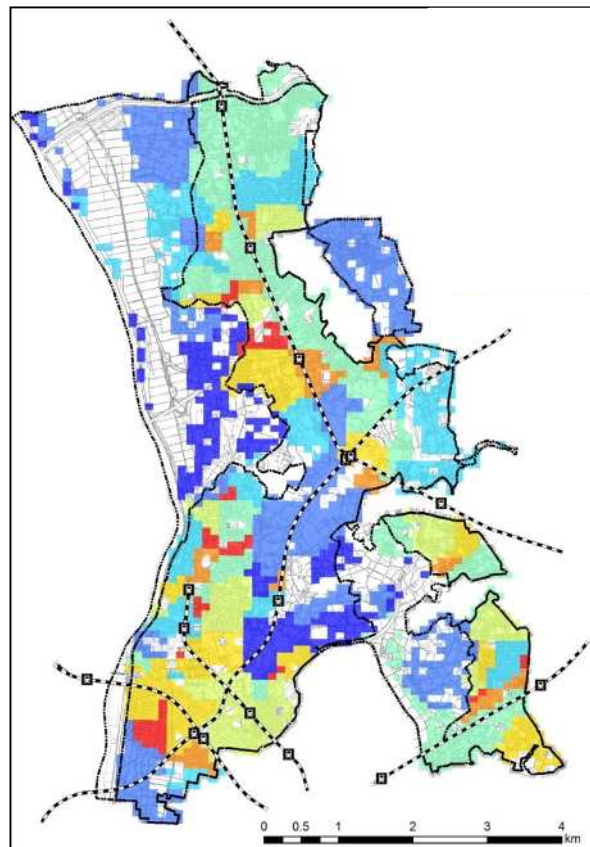


図3-5 町丁目人口を基にした平成27年の100mメッシュ人口密度

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。

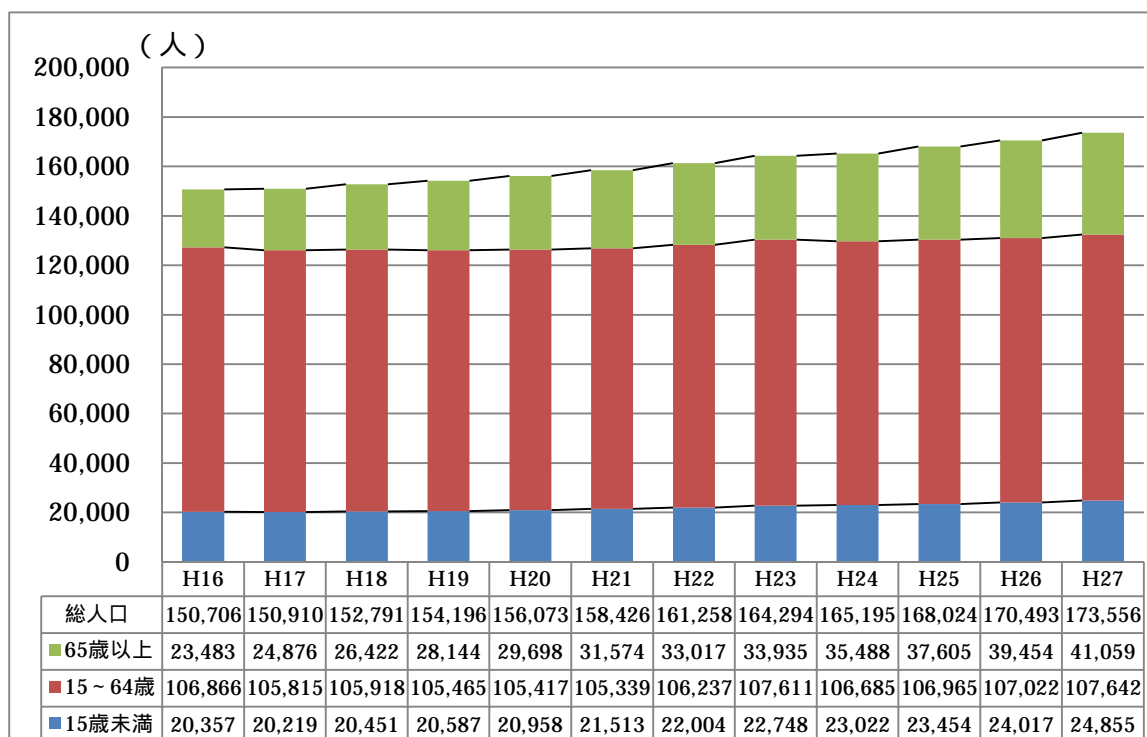


図 3 - 6 年齢階層別人口の推移

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/k²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。

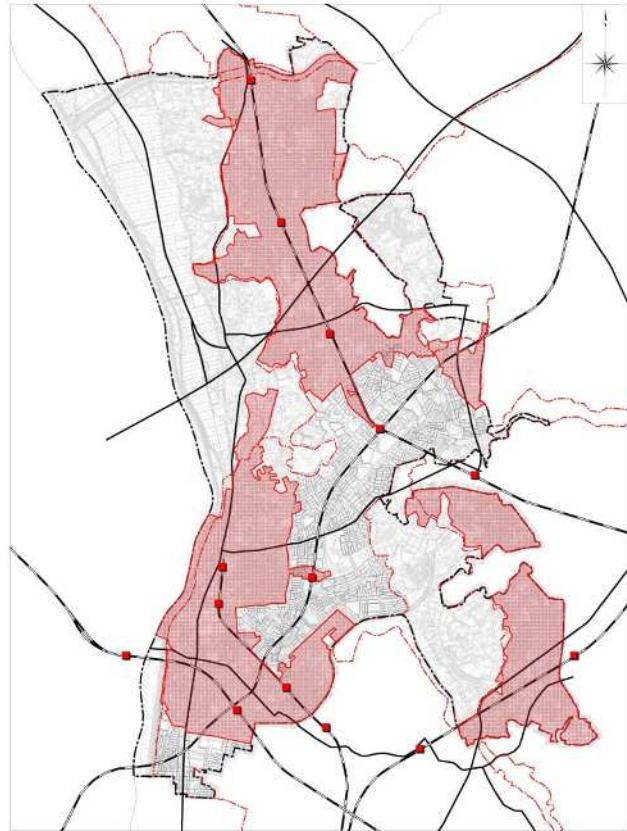
以下、D I D の基準となる人口密度を 40 人/ha と記載します。

本市のD I D人口は、平成 22 年 10 月 1 日時点で 139,597 人(約 93 人/ha)となっており、平成 12 年の 129,700 人(約 89 人/ha)から 9,897 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

図3 - 7 平成 22 年時点のD I D
(赤着色部分)

資料：国勢調査

【将来人口の見込み】

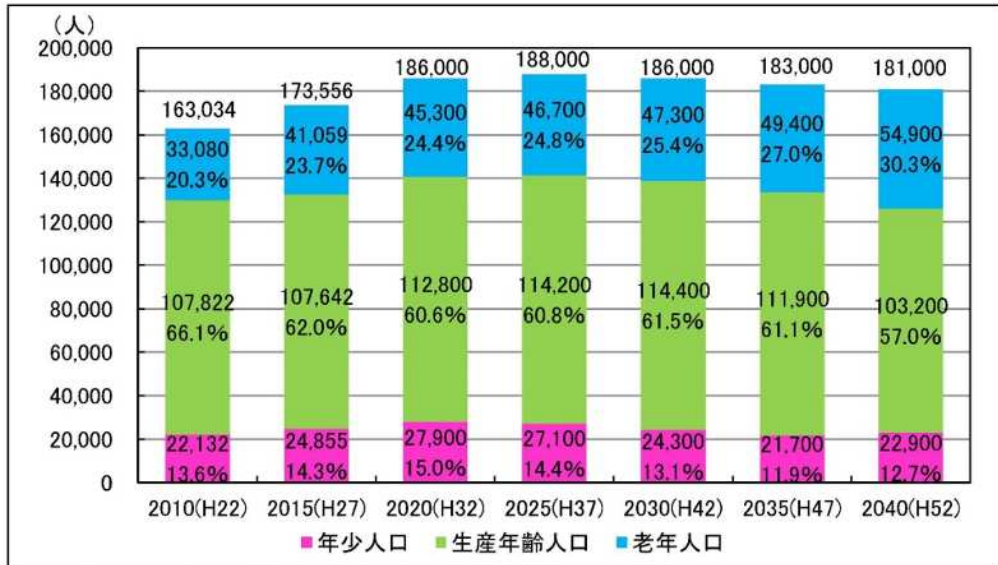
本市は、全国に先駆けたグリーンチェーン戦略や送迎保育ステーションなどの施策や、それらを活かすマーケティング戦略などにより、子育て世帯・共働き子育て世帯（以下「DEWKS世代」という。）を中心に人口が増加し、合計特殊出生率は平成 17 年の 1.16 から平成 25 年の 1.50 に増加し、国や千葉県の平均を上回っています。

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、今よりも約 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。

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。

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

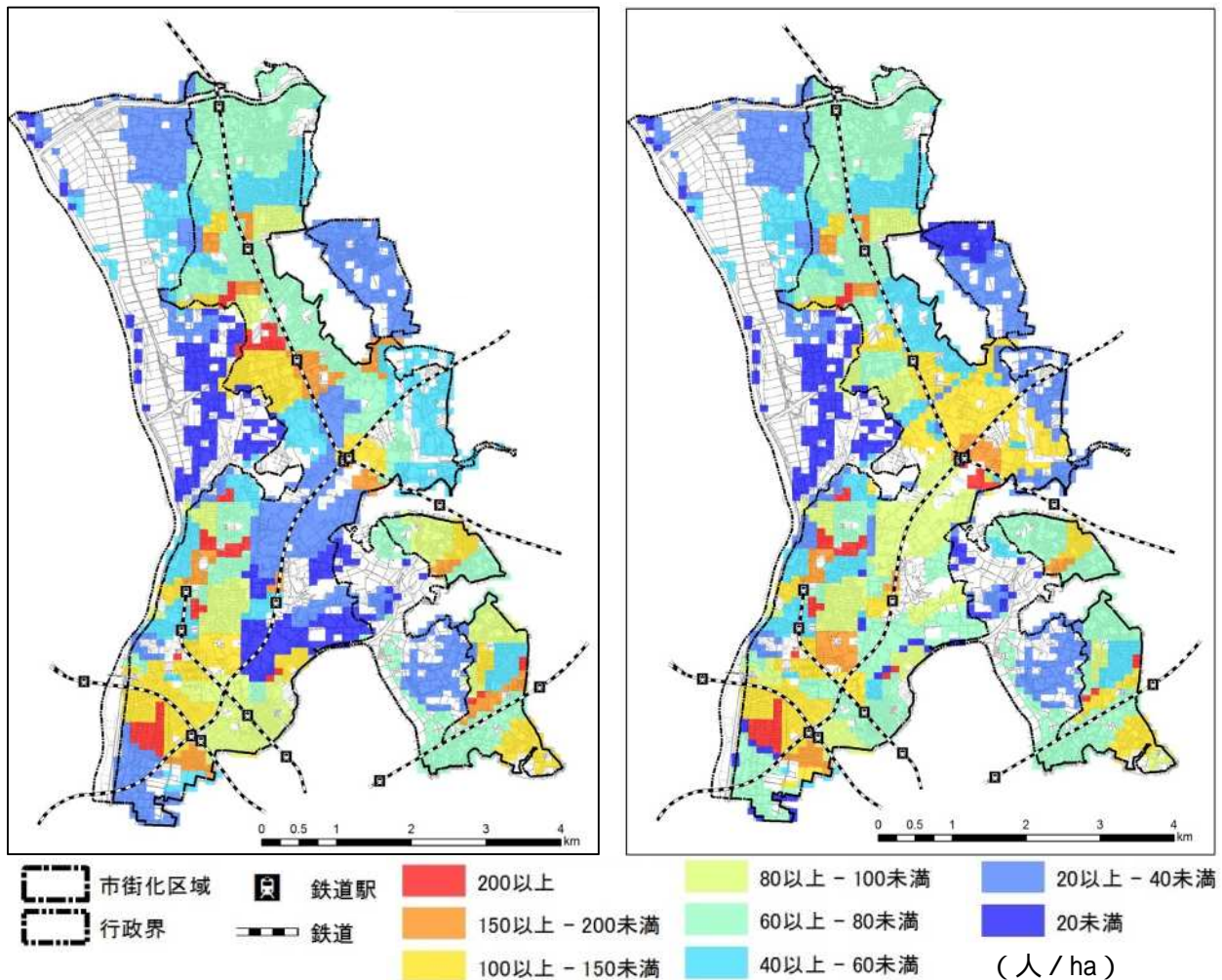


図3 - 9 平成27年の100mメッシュ人口密度 図3 - 10 平成42年の100mメッシュ人口密度

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。

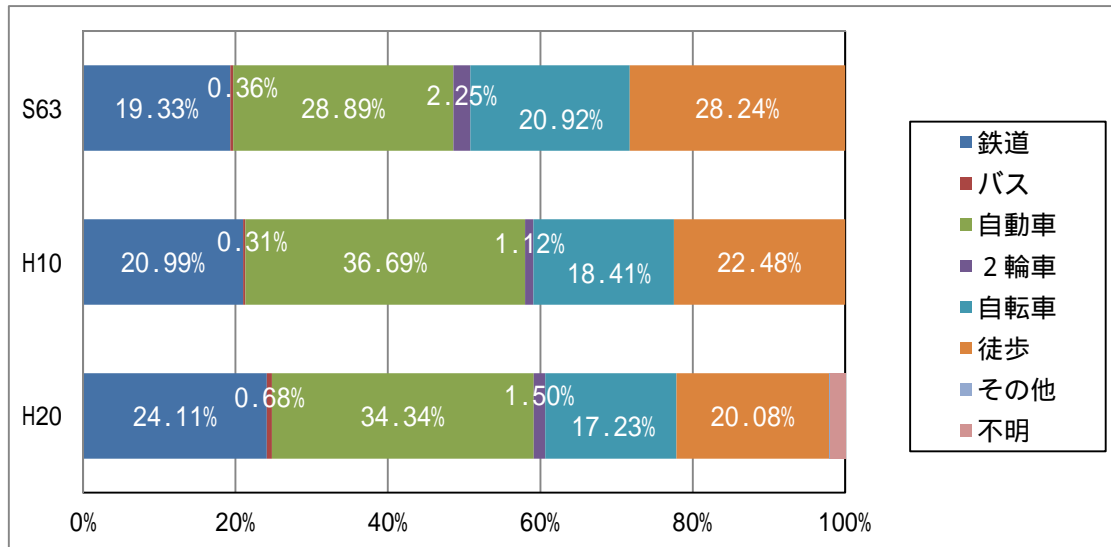


図3-11 本市の代表交通手段別トリップ数の推移

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。

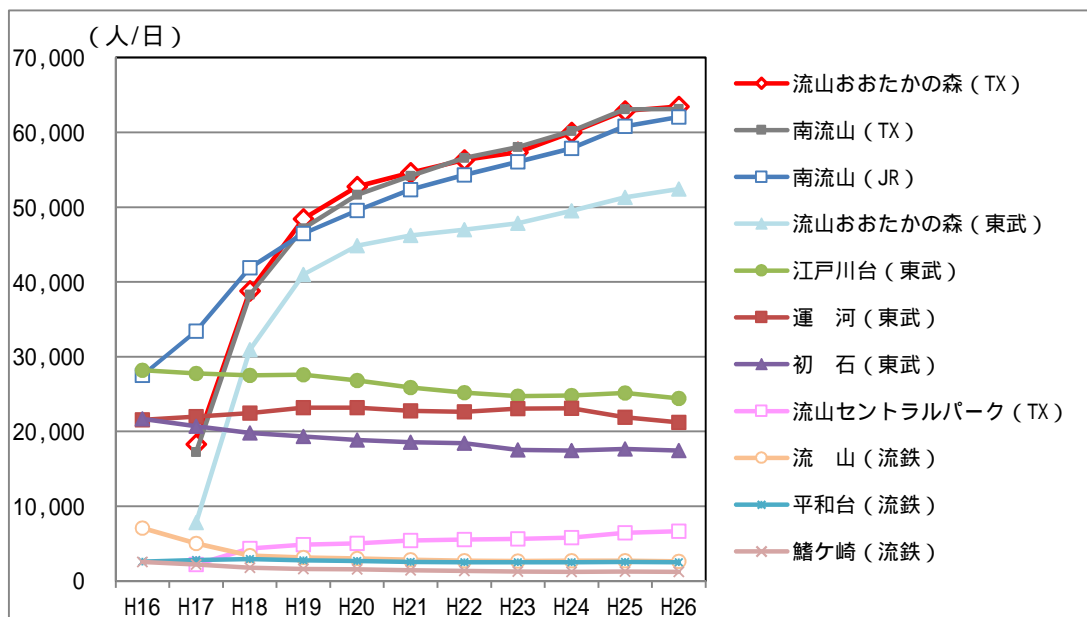


図3-12 本市の1日あたりの鉄道利用者数の推移

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。

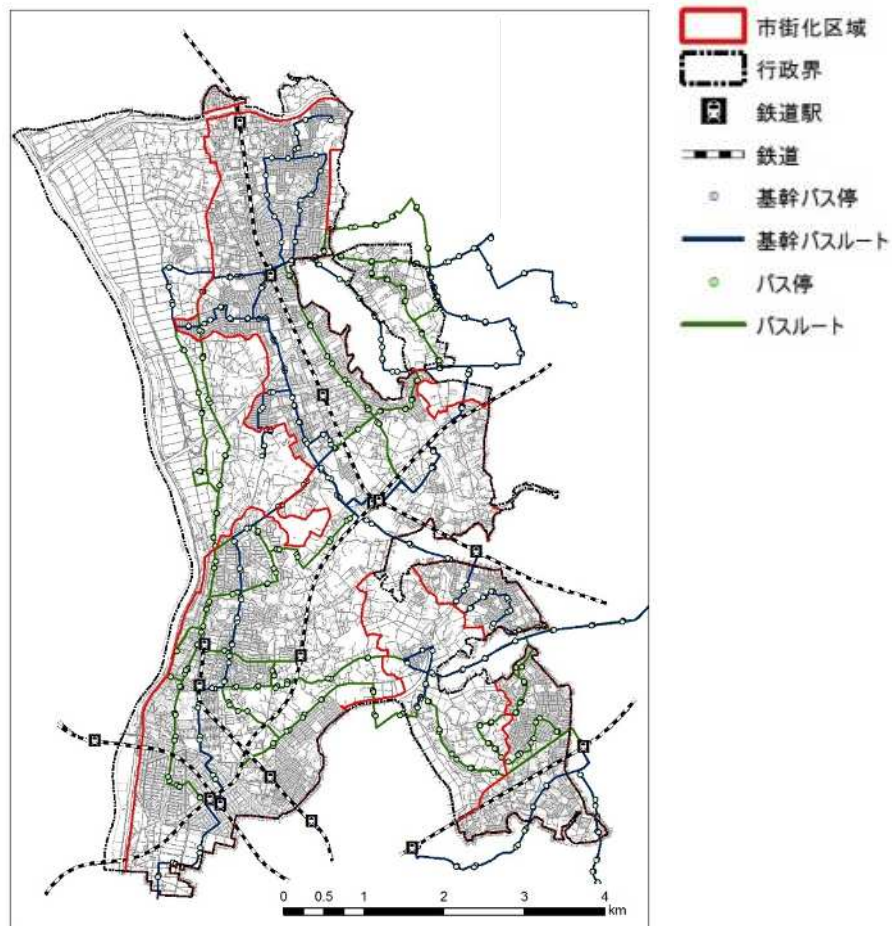


図3 - 13 本市のバス運行ルート（基幹バスルート：日 30 本以上の区間）

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)

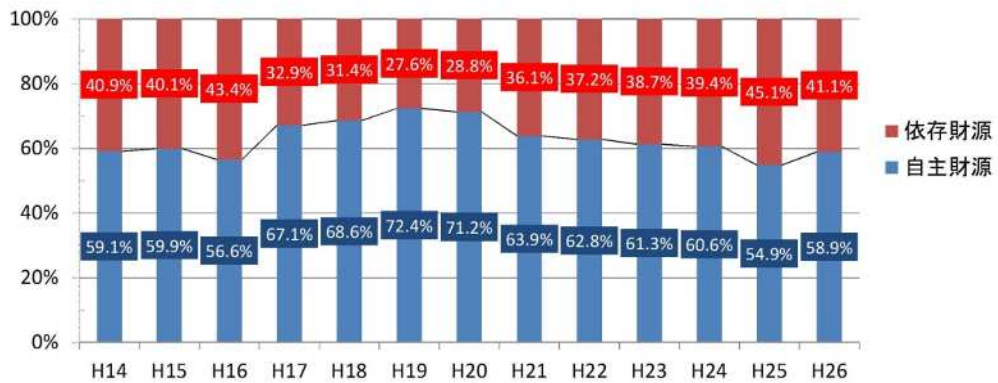


図3-14 本市の自主財源・依存財源の割合の推移

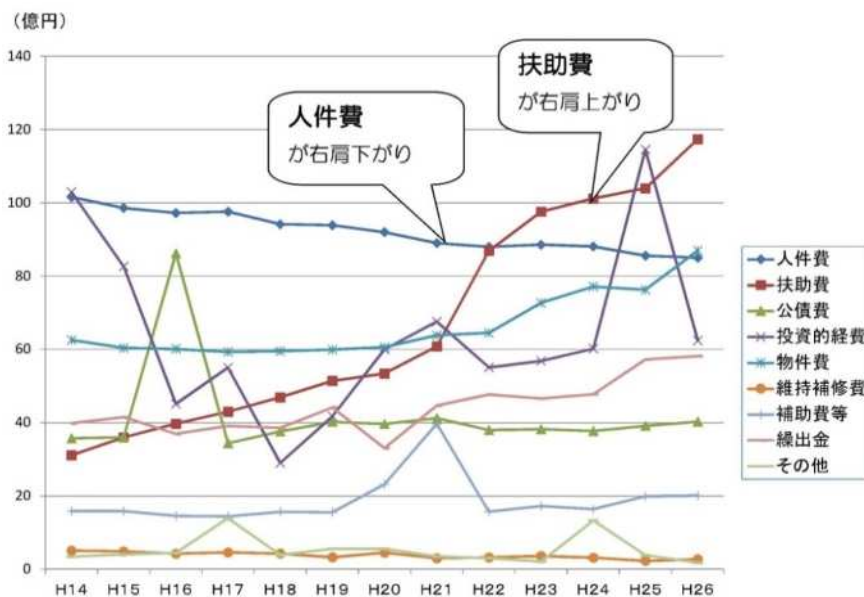


図3-15 本市の性質別歳出の推移

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。

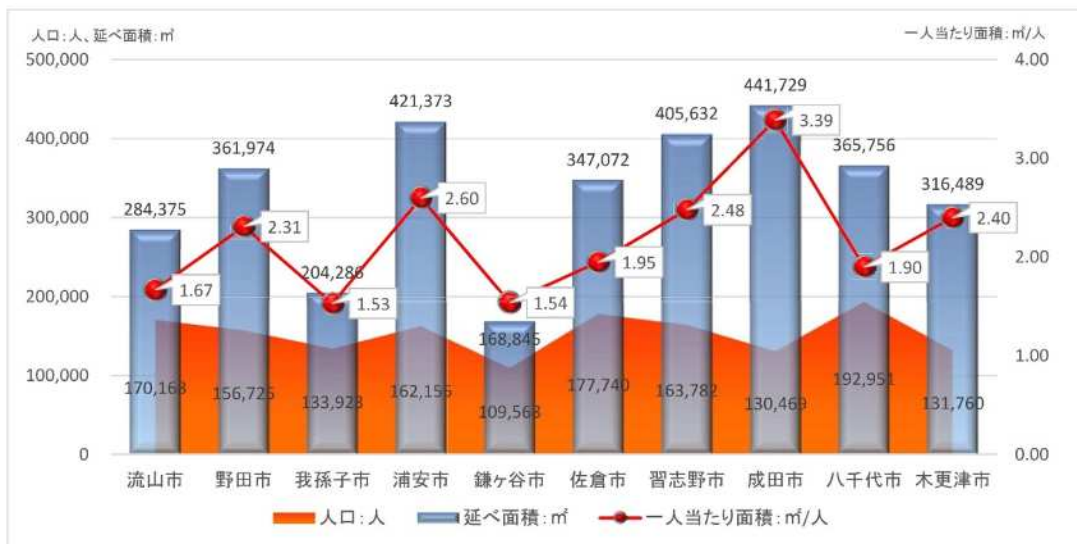


図3 - 16 千葉県内の人口100～199千人の自治体との人口一人あたりの公共施設面積比較

出典：流山市公共施設等総合管理計画

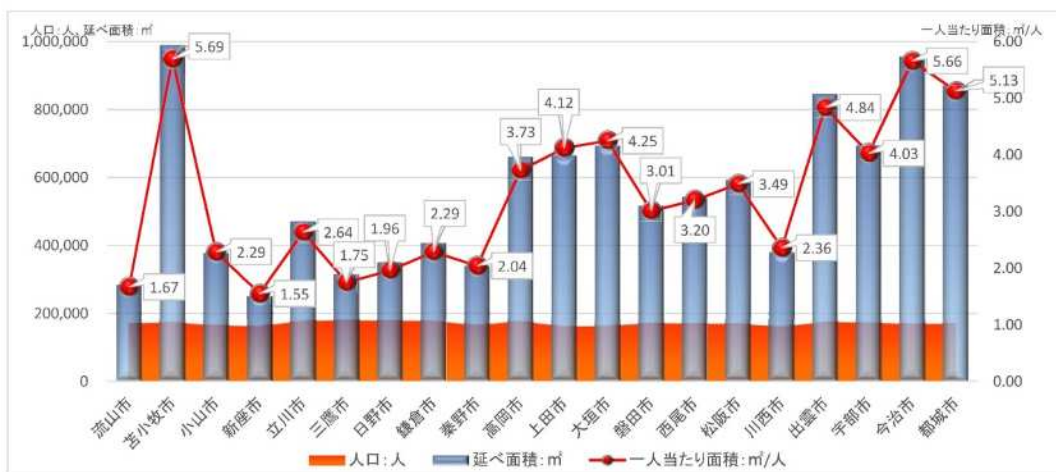


図3 - 17 全国の人口160～180千人の自治体との人口一人あたりの公共施設面積比較

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。

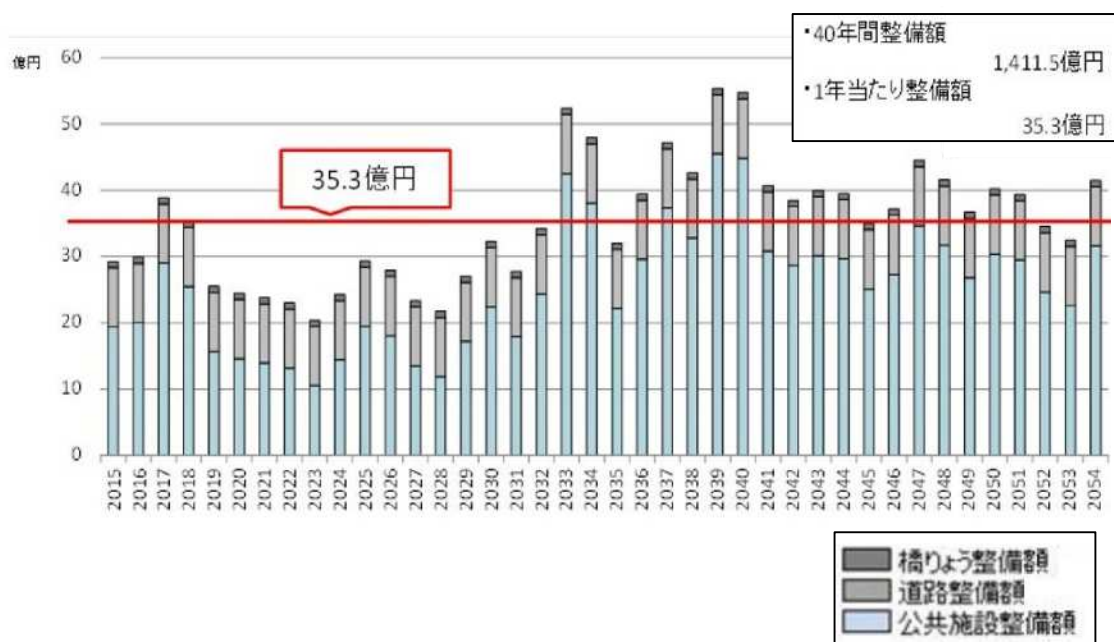


図3 - 18 長寿命化等による将来コスト推計

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（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）。

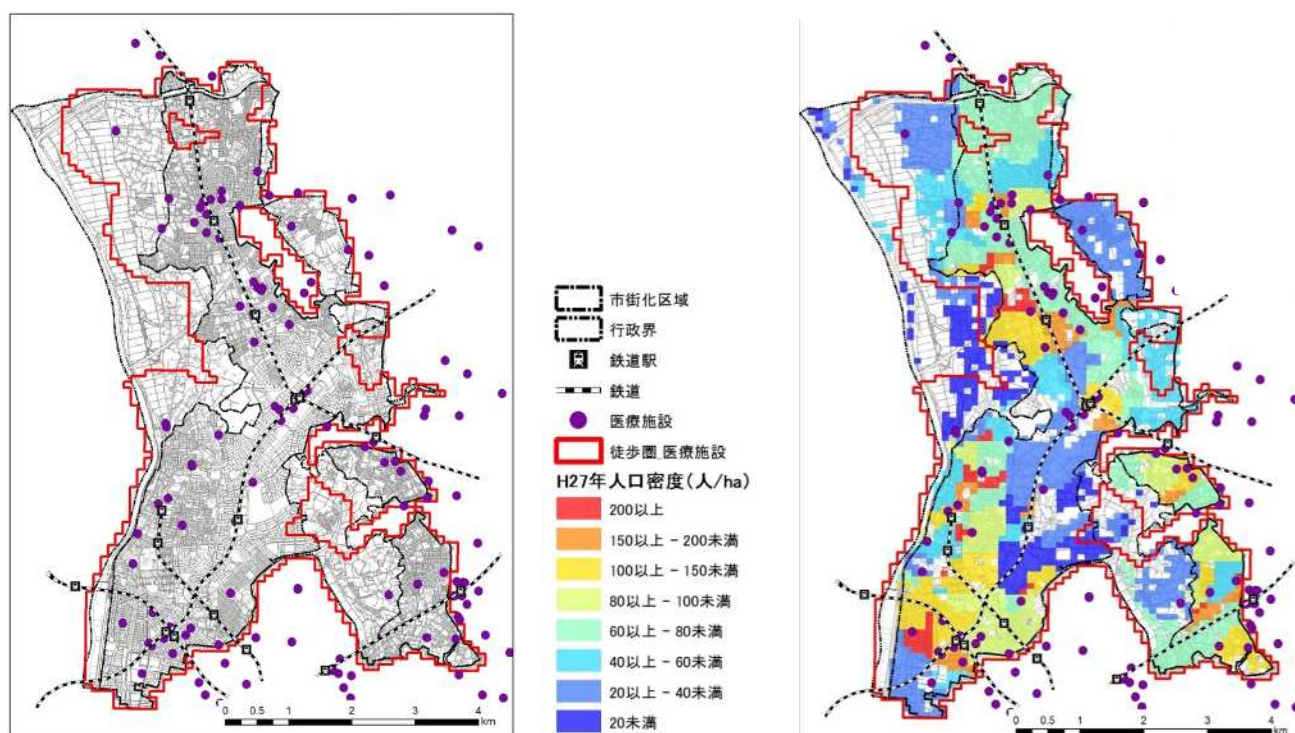


図 3 - 19 医療施設の配置状況

【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。

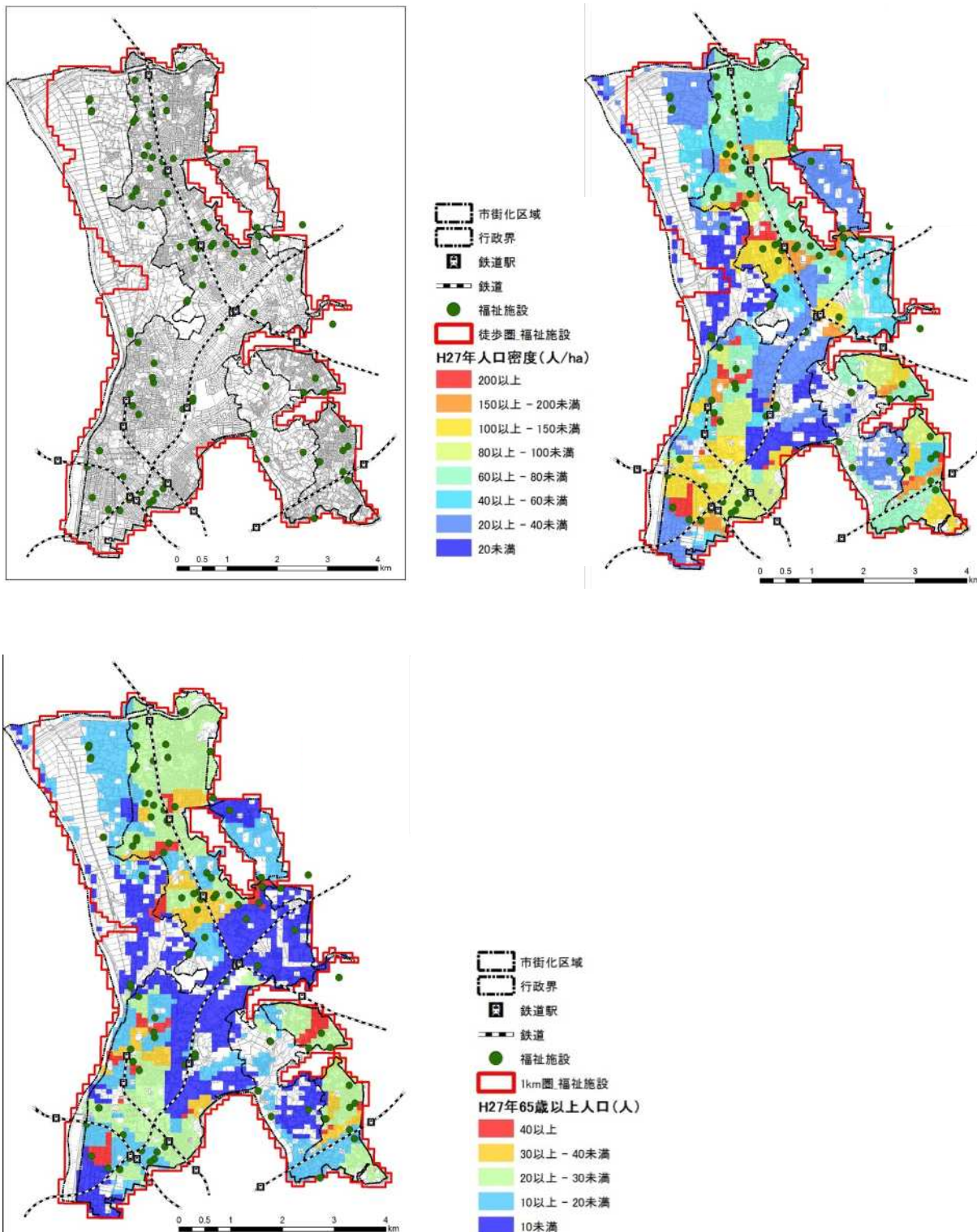
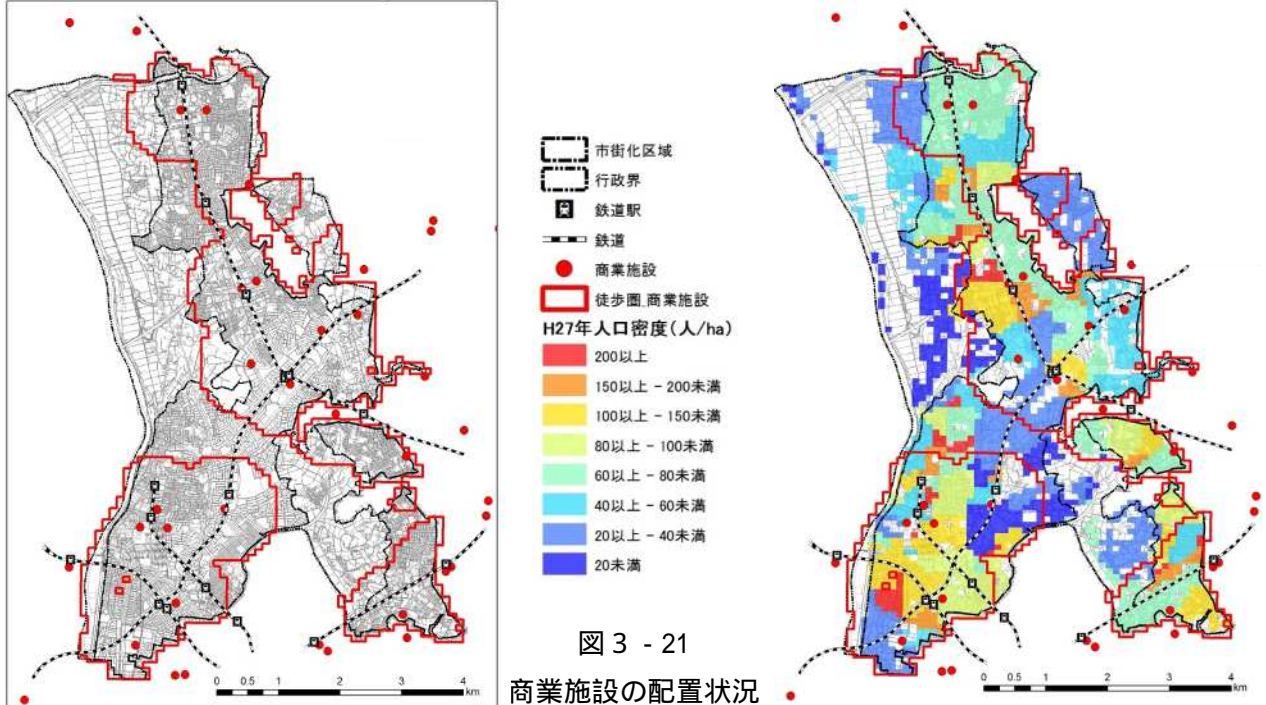


図3 - 20 福祉施設の配置状況

3. 流山市の現状・課題

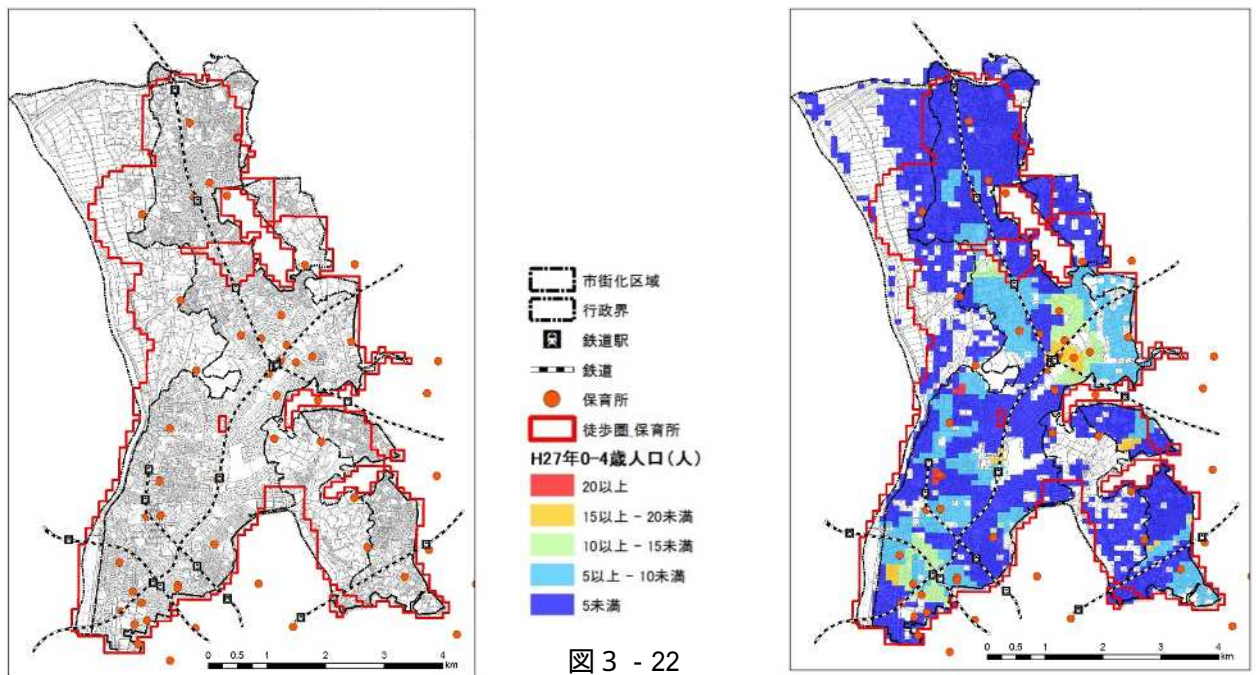
【商業施設（延床面積 1,500 m²以上のスーパー、百貨店を対象）】

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。

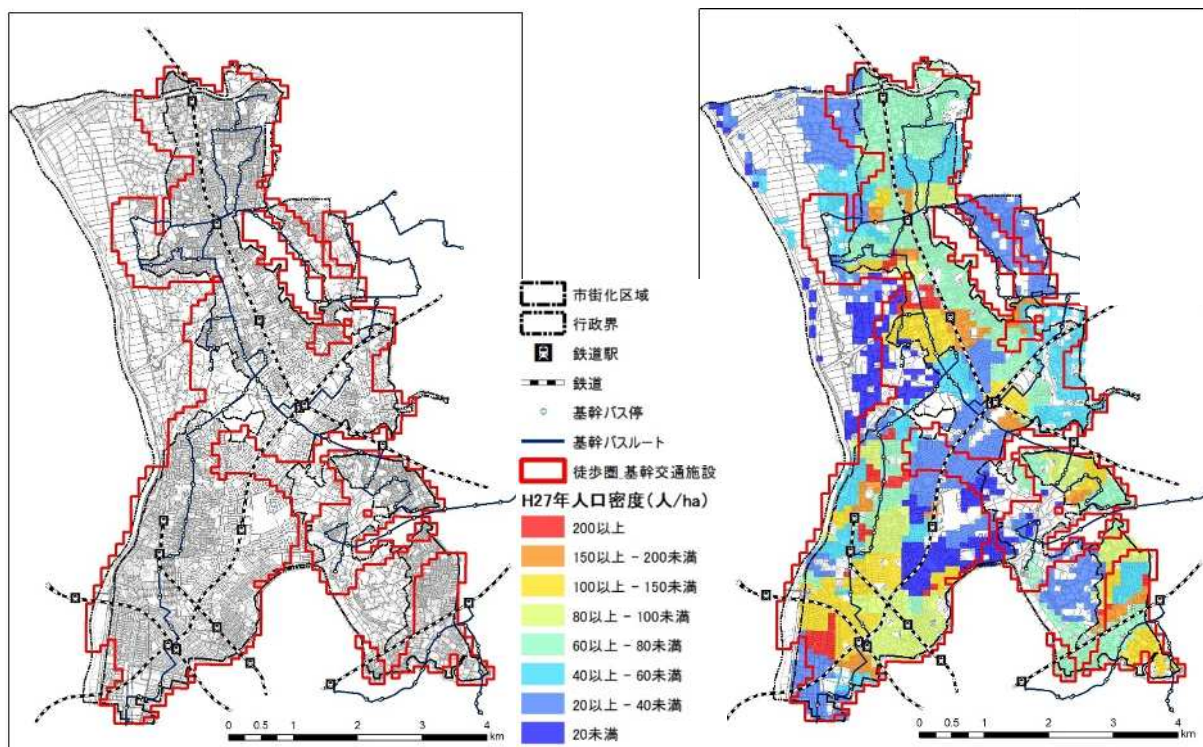


図 3 - 23 基幹的公共交通の配置状況

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います。

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います。

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

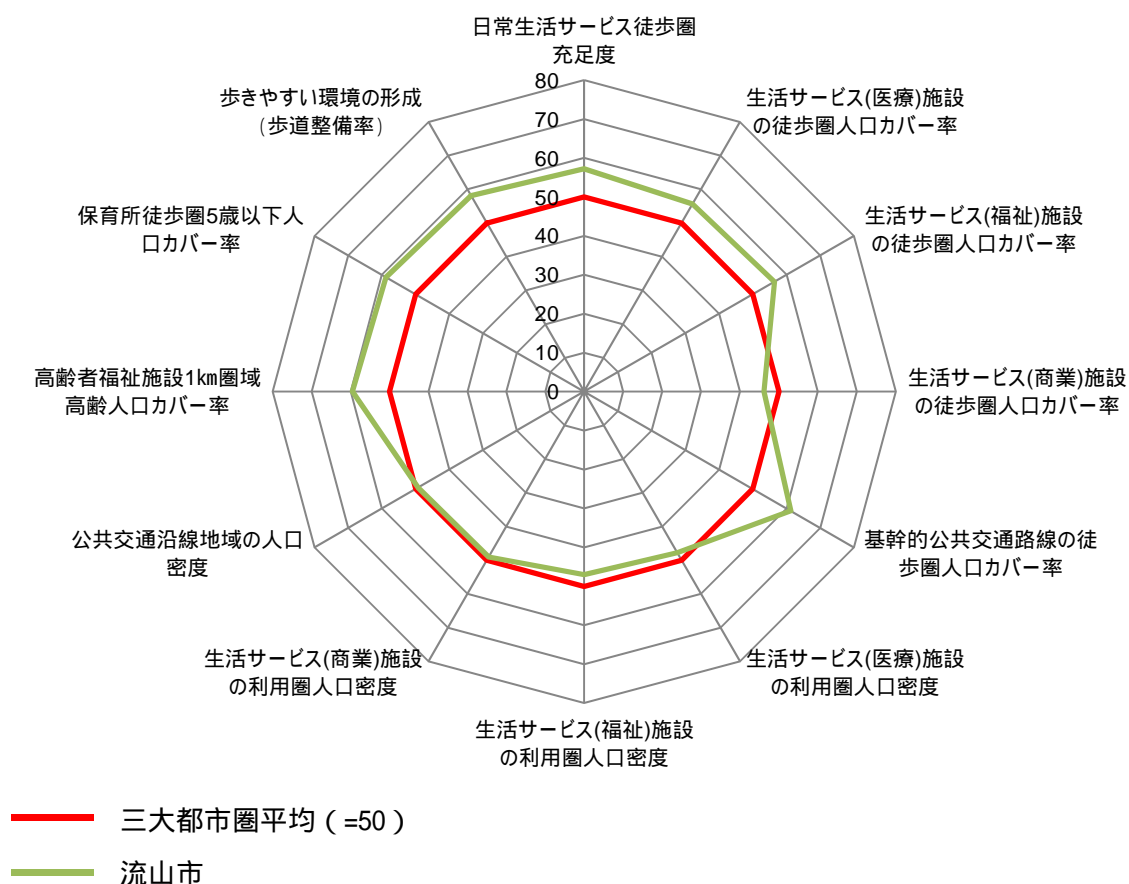


図3 - 24 流山市の都市機能分析
(三大都市圏の平均値を50とした場合の偏差値の比較)

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 年で現在より約 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。現在は扶助費の約半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 m²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

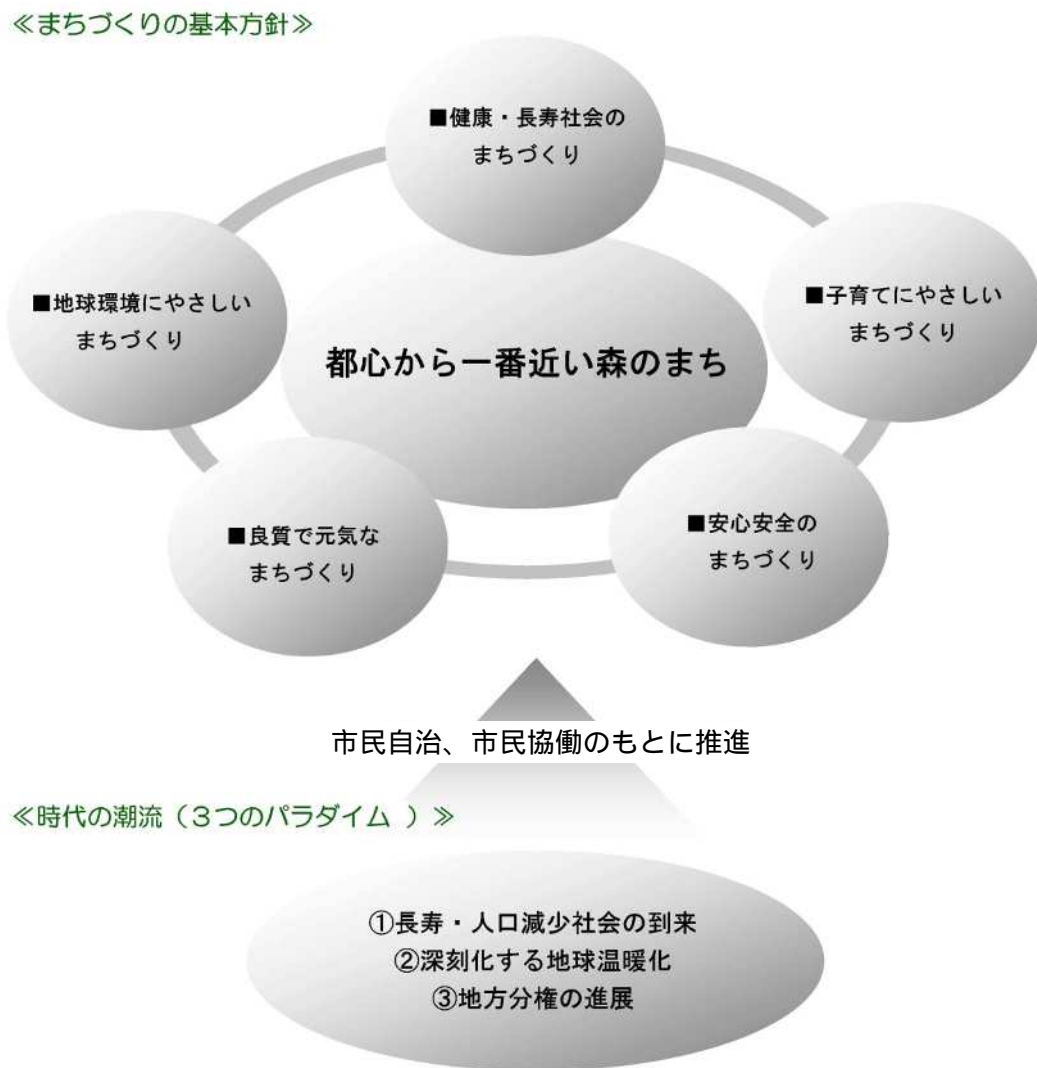


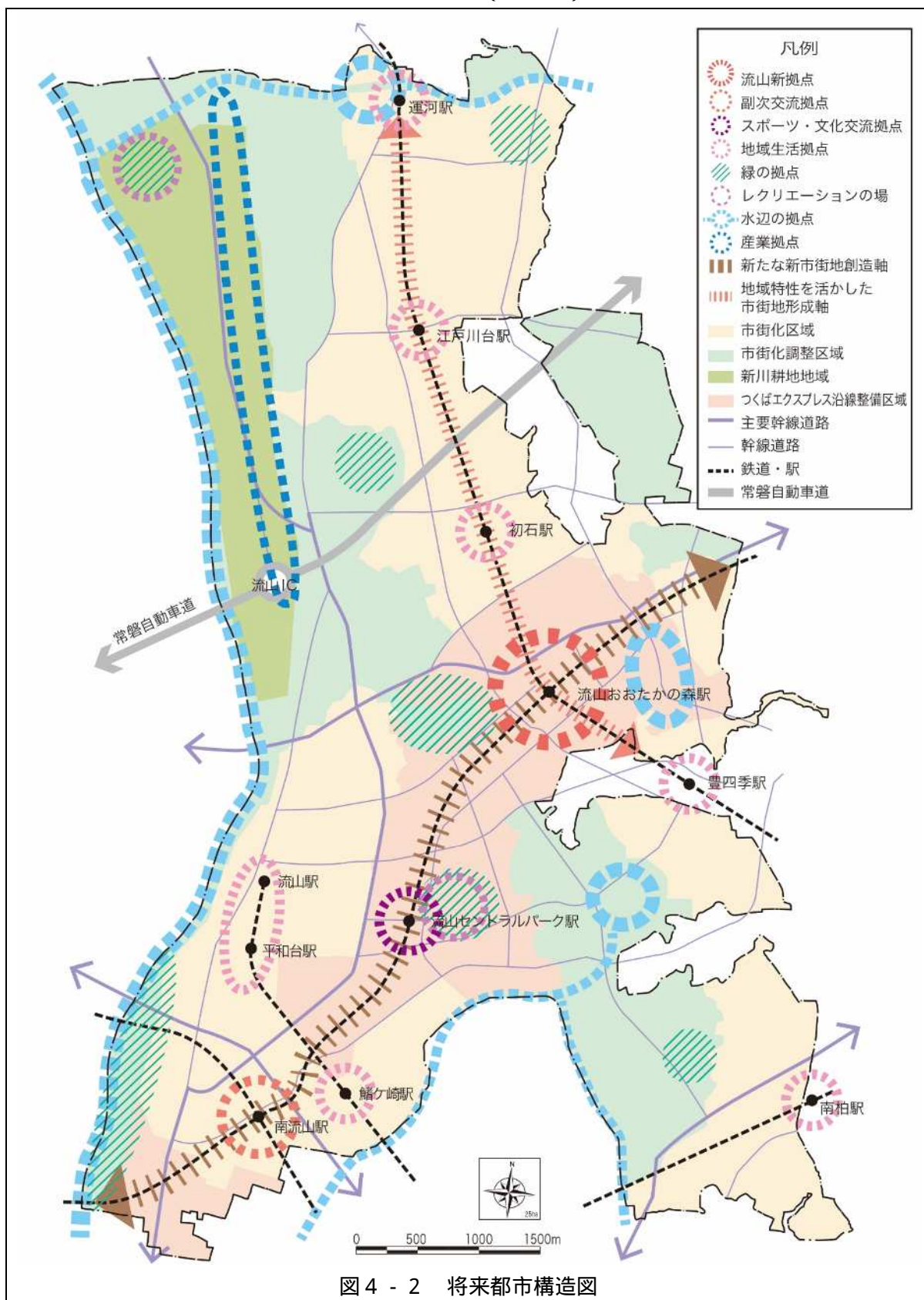
図4 - 1 都市のイメージとまちづくりの基本方針の概念図

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、鱧ヶ崎駅の周辺）

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周辺）

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、現在より約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現在より約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

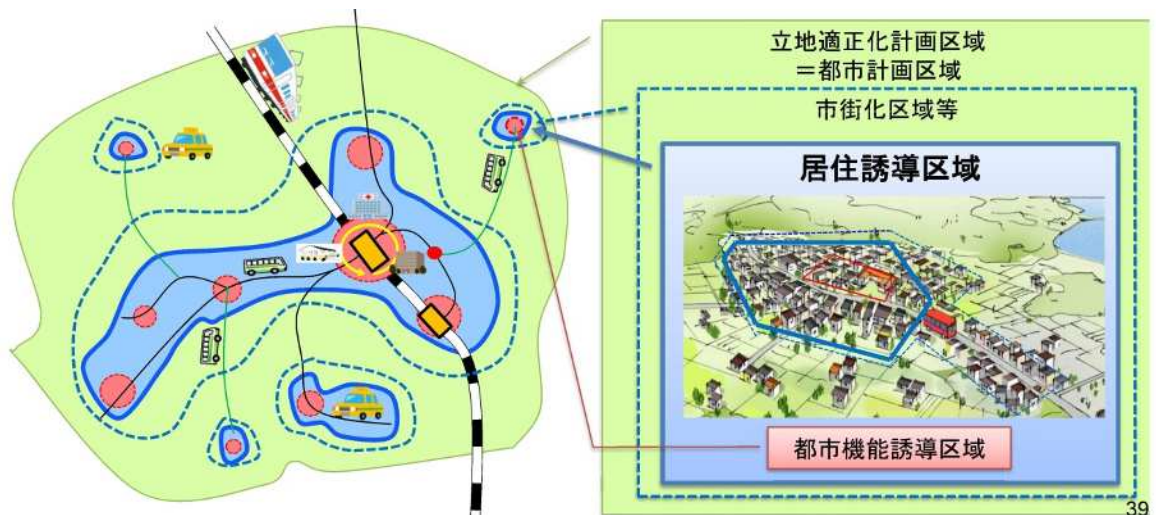


図5 - 1 居住誘導区域のイメージ

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

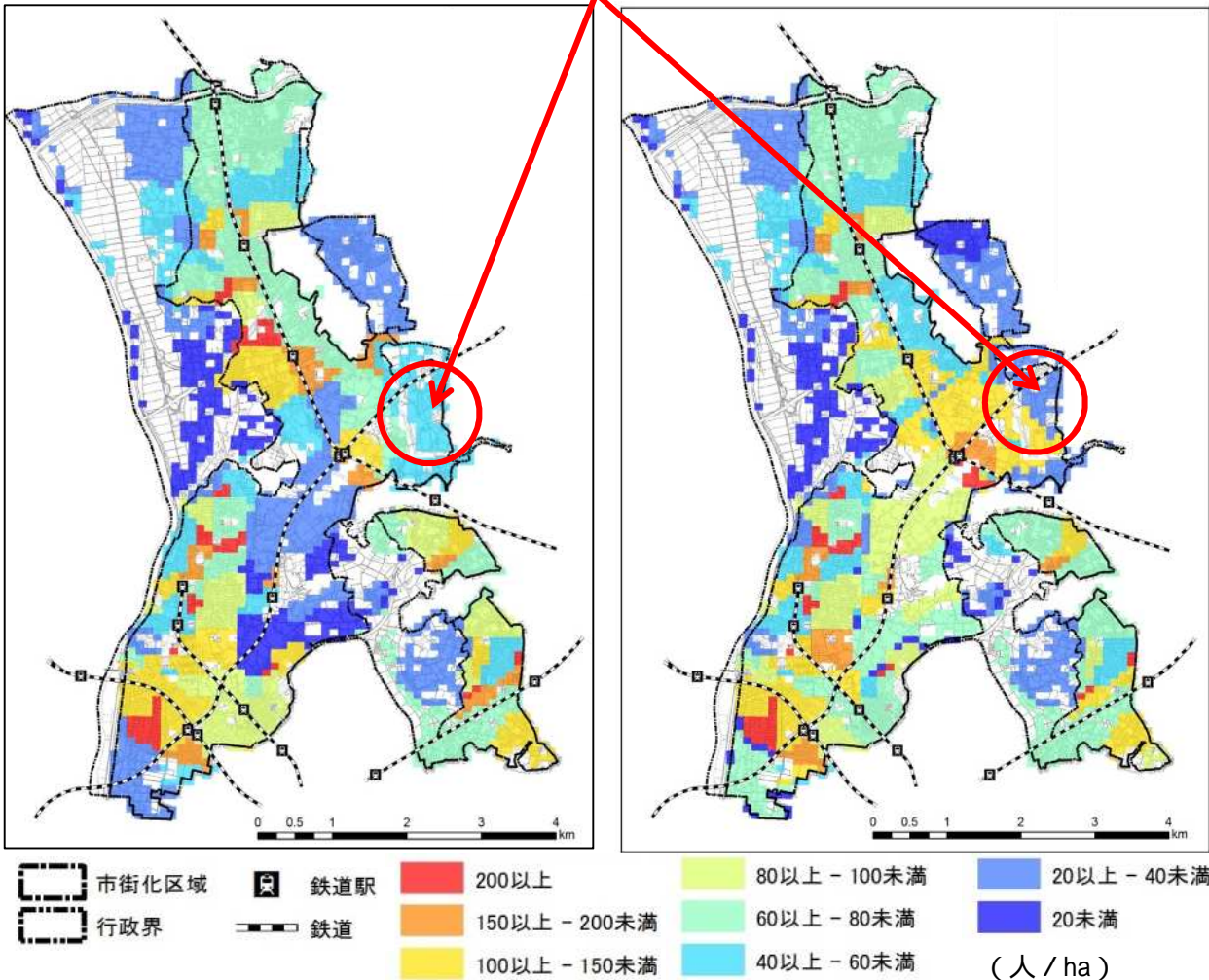


図 5 - 2 平成 27 年の 100 mメッシュ人口密度 図 5 - 3 平成 42 年の 100 mメッシュ人口密度
(再掲)

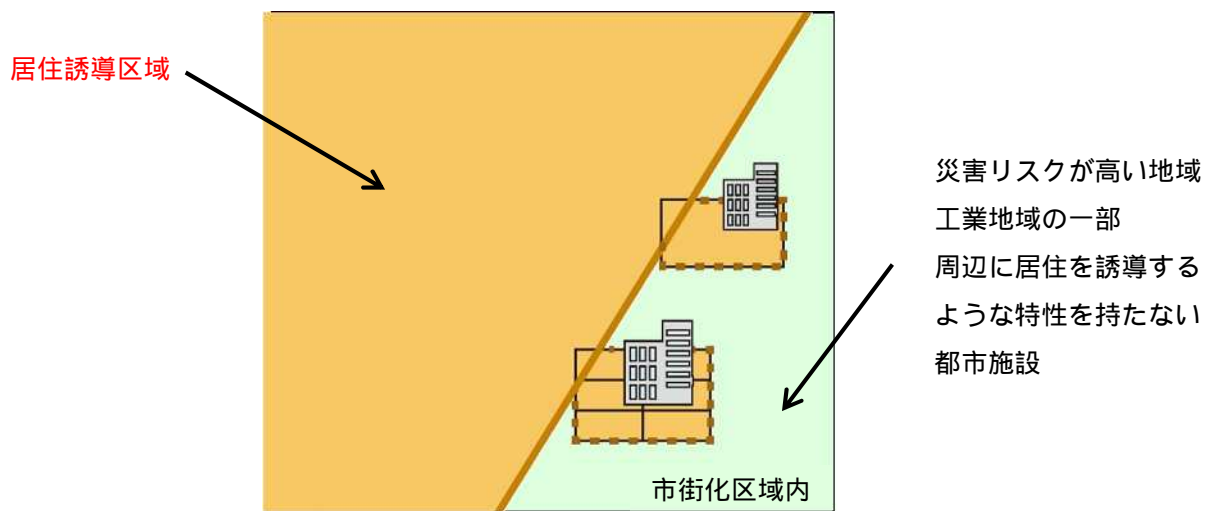
資料：平成 27 年 住民基本台帳、平成 42 年 まち・ひと・しごと創生総合戦略の推計人口を配分

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

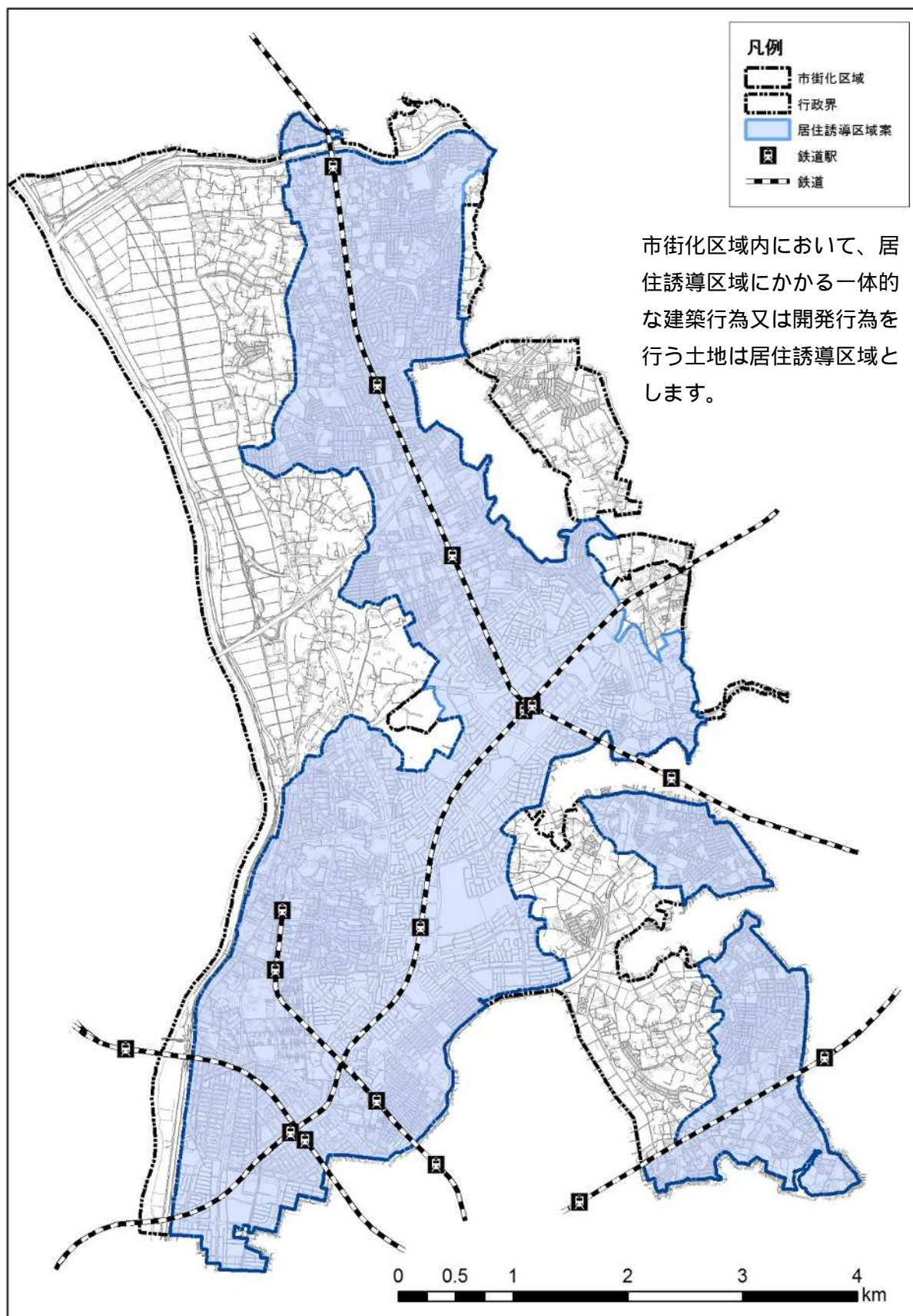


図5 - 5 居住誘導区域

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。

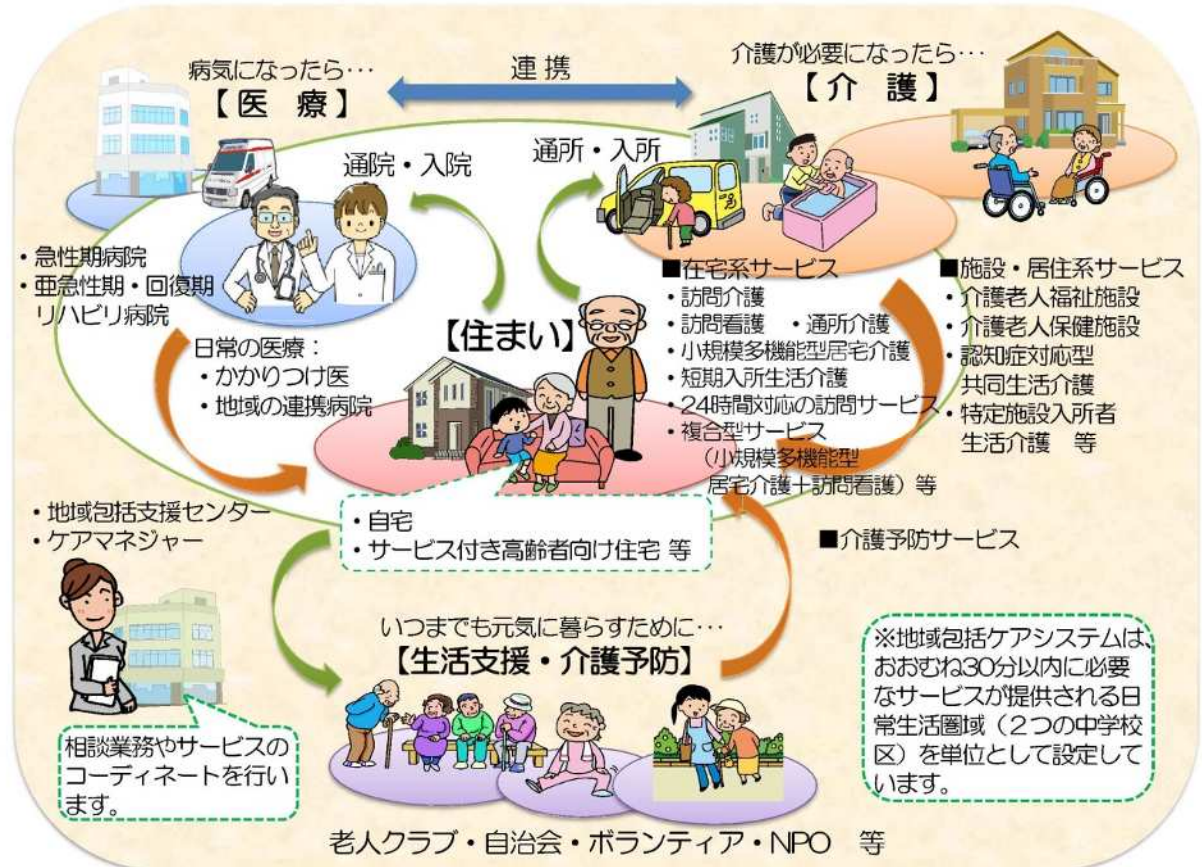


図5 - 7 地域包括ケアシステムの姿

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が図るとともに、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)

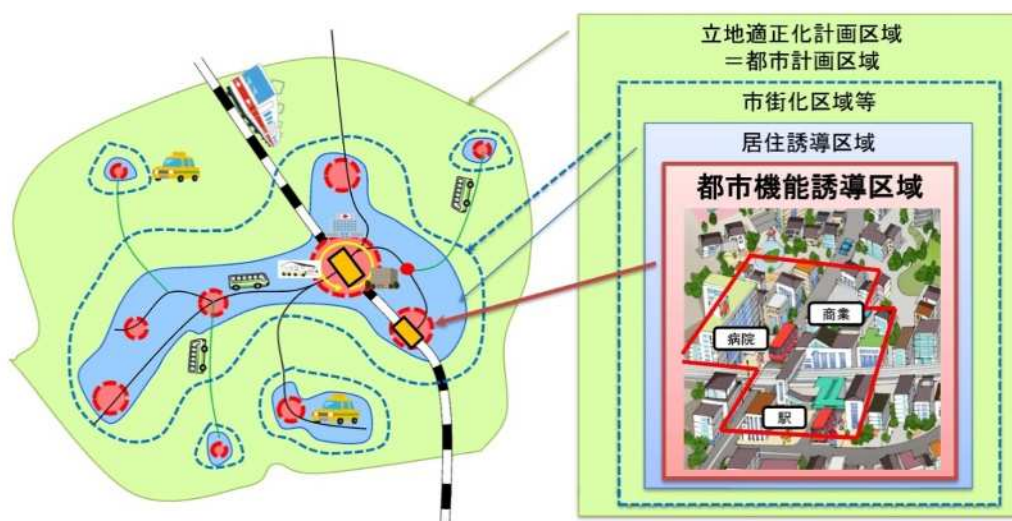


図 6 - 1 都市機能誘導区域のイメージ

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】

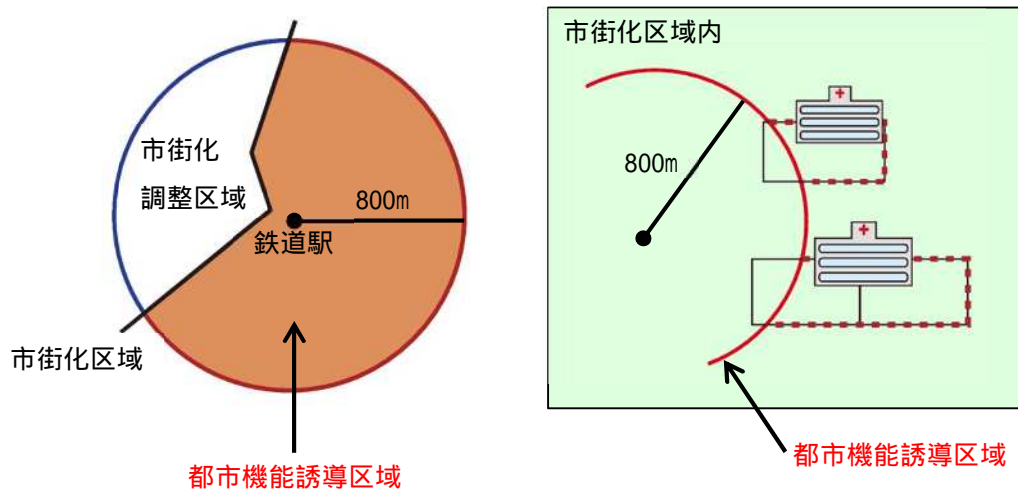
本市における都市機能誘導区域は、本計画の目指す将来像を実現するための都市構造として示した、流山市都市計画マスタープランの将来都市構造の都市拠点のうち、流山新拠点、副次交流拠点、スポーツ・文化交流拠点、地域生活拠点に位置付けた、鉄道駅から概ね半径 800m 圏（徒歩約 10 分）の区域を基本とします。

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。

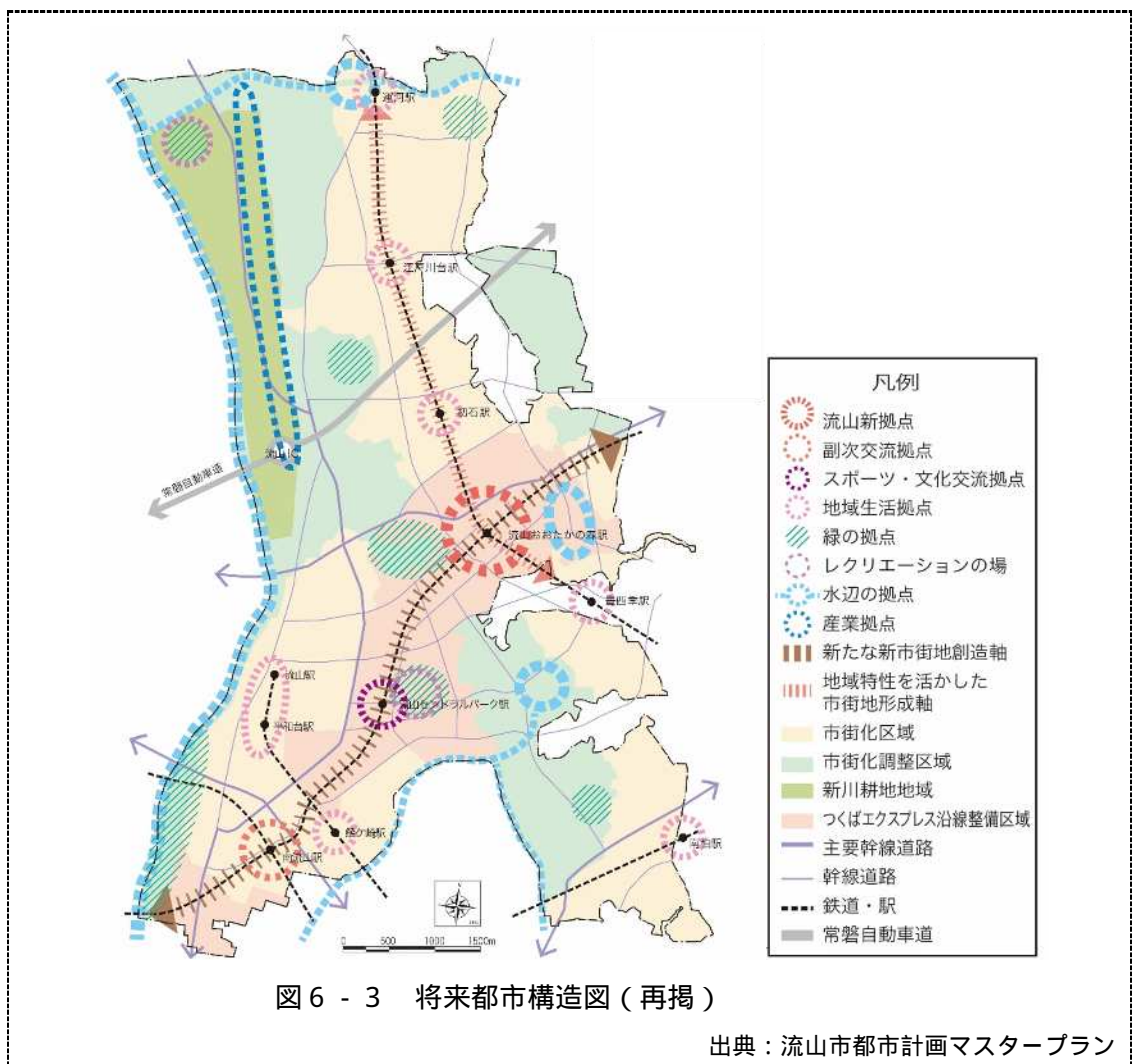


市街化区域内において、800m 圏にかかる一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は都市機能誘導区域とします。

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	



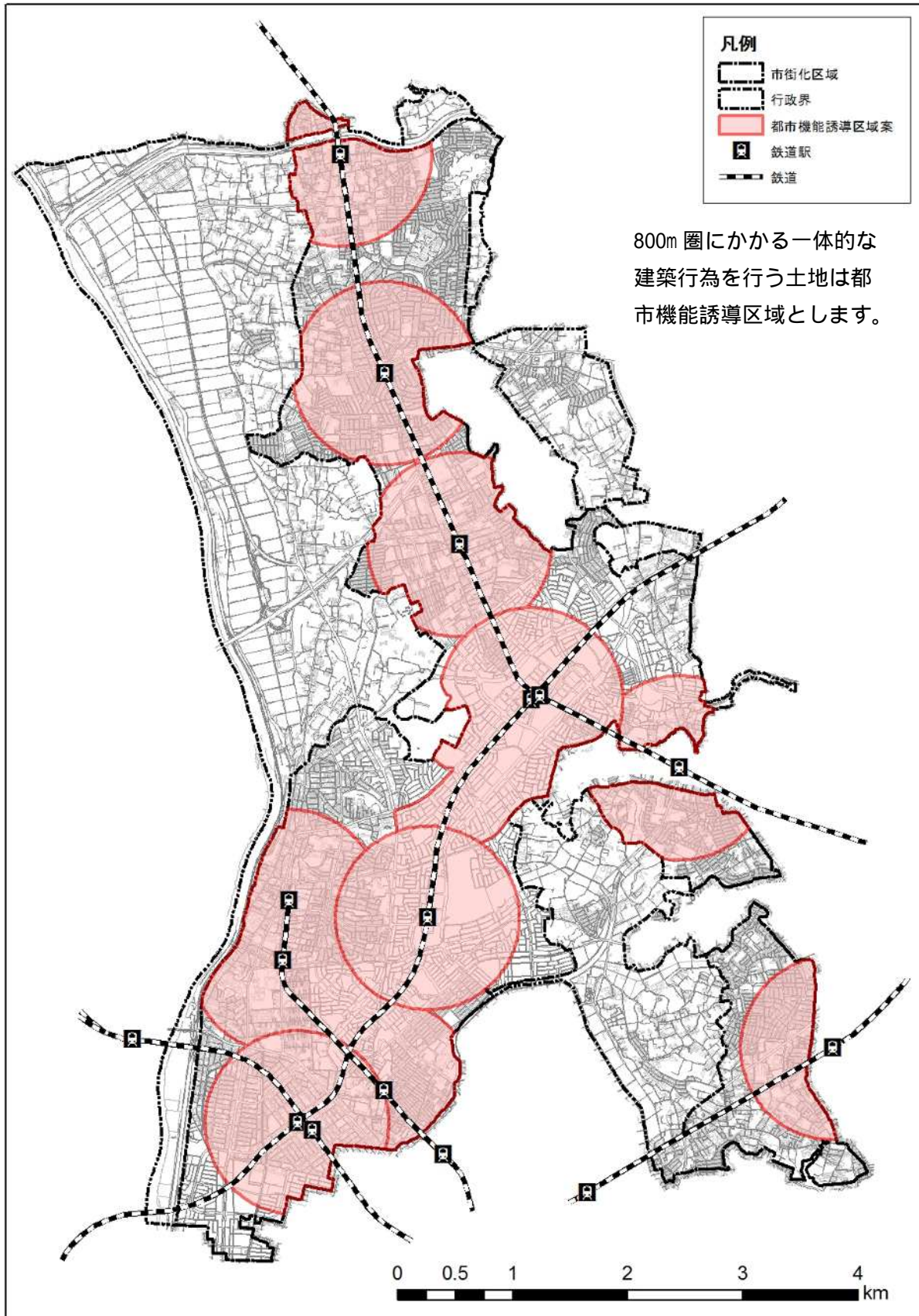


図 6 - 4 都市機能誘導区域 (全体図)

6. 都市機能誘導に関する事項

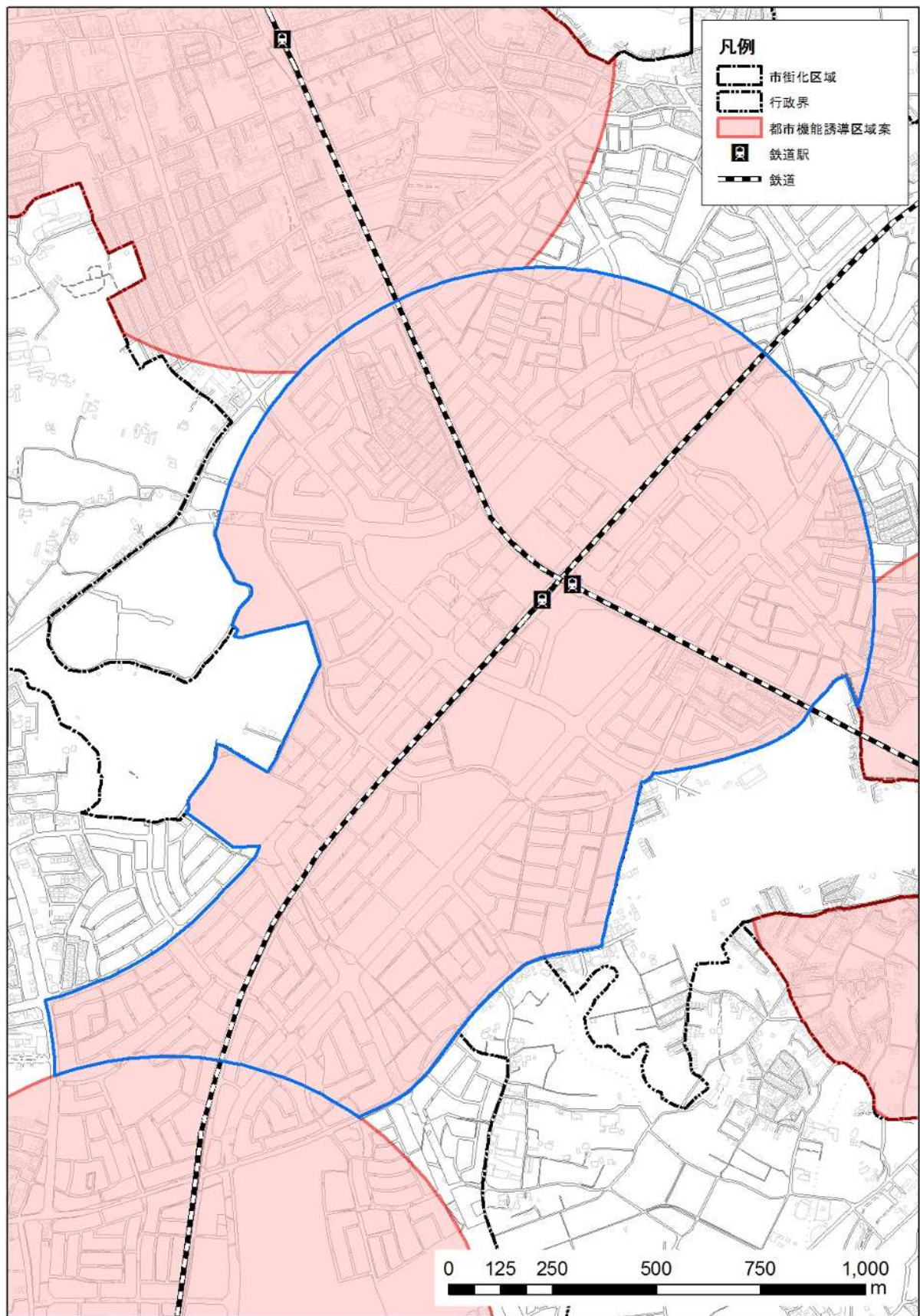


図6 - 5 都市機能誘導区域（流山おおたかの森駅周辺地区（青枠））

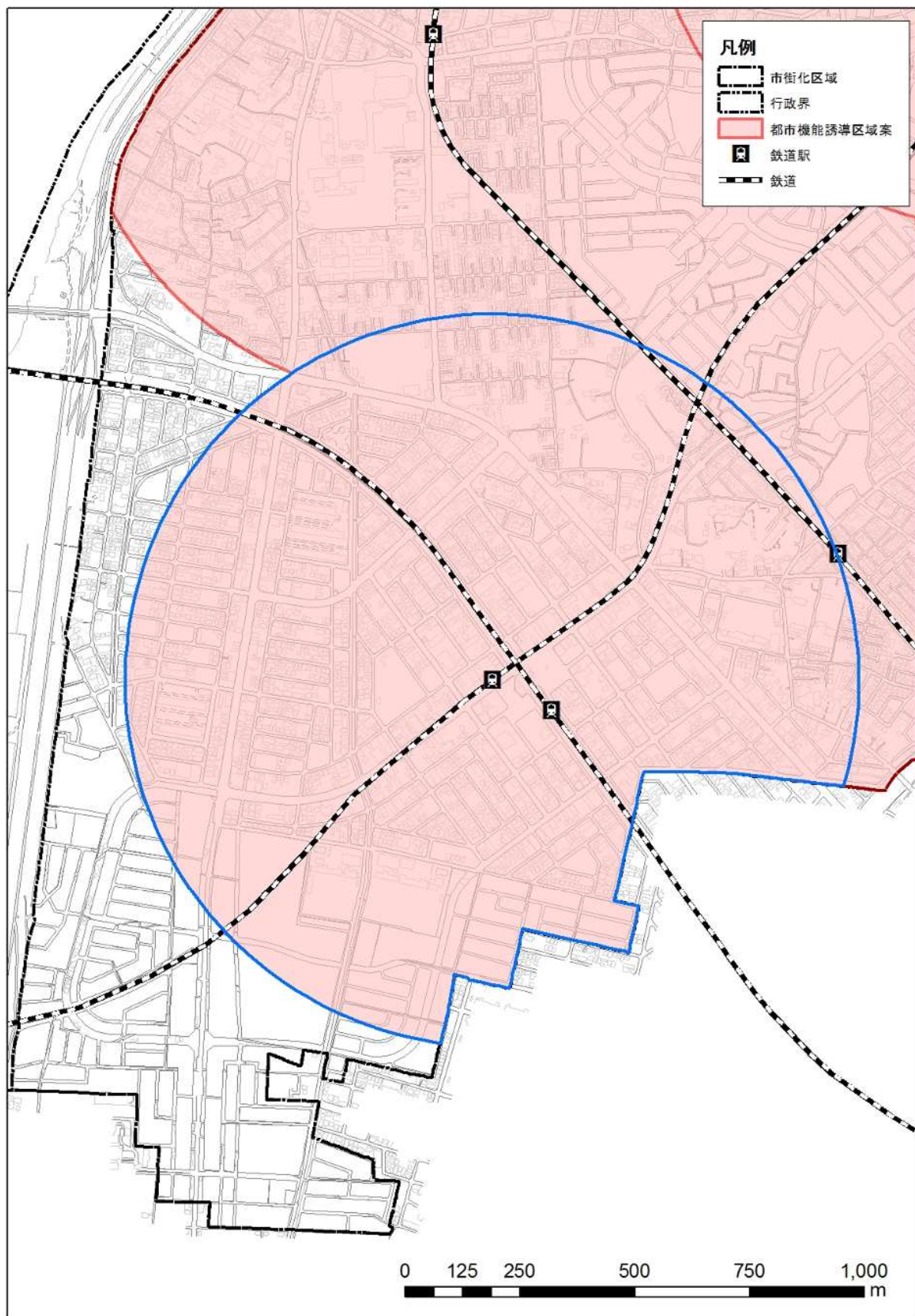


図6 - 6 都市機能誘導区域（南流山駅周辺地区（青枠））

6. 都市機能誘導に関する事項

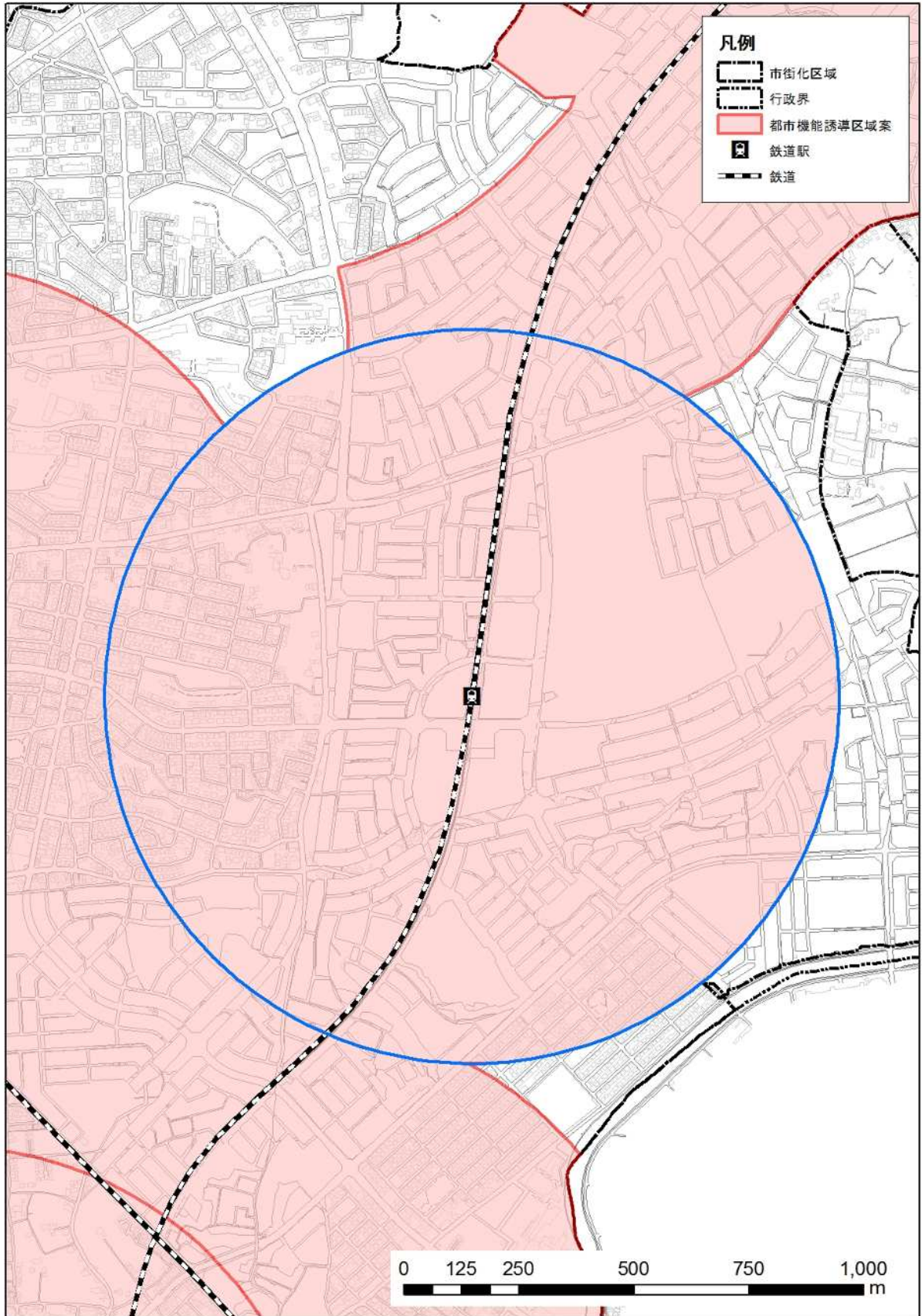


図6 - 7 都市機能誘導区域（流山セントラルパーク駅周辺地区（青枠））

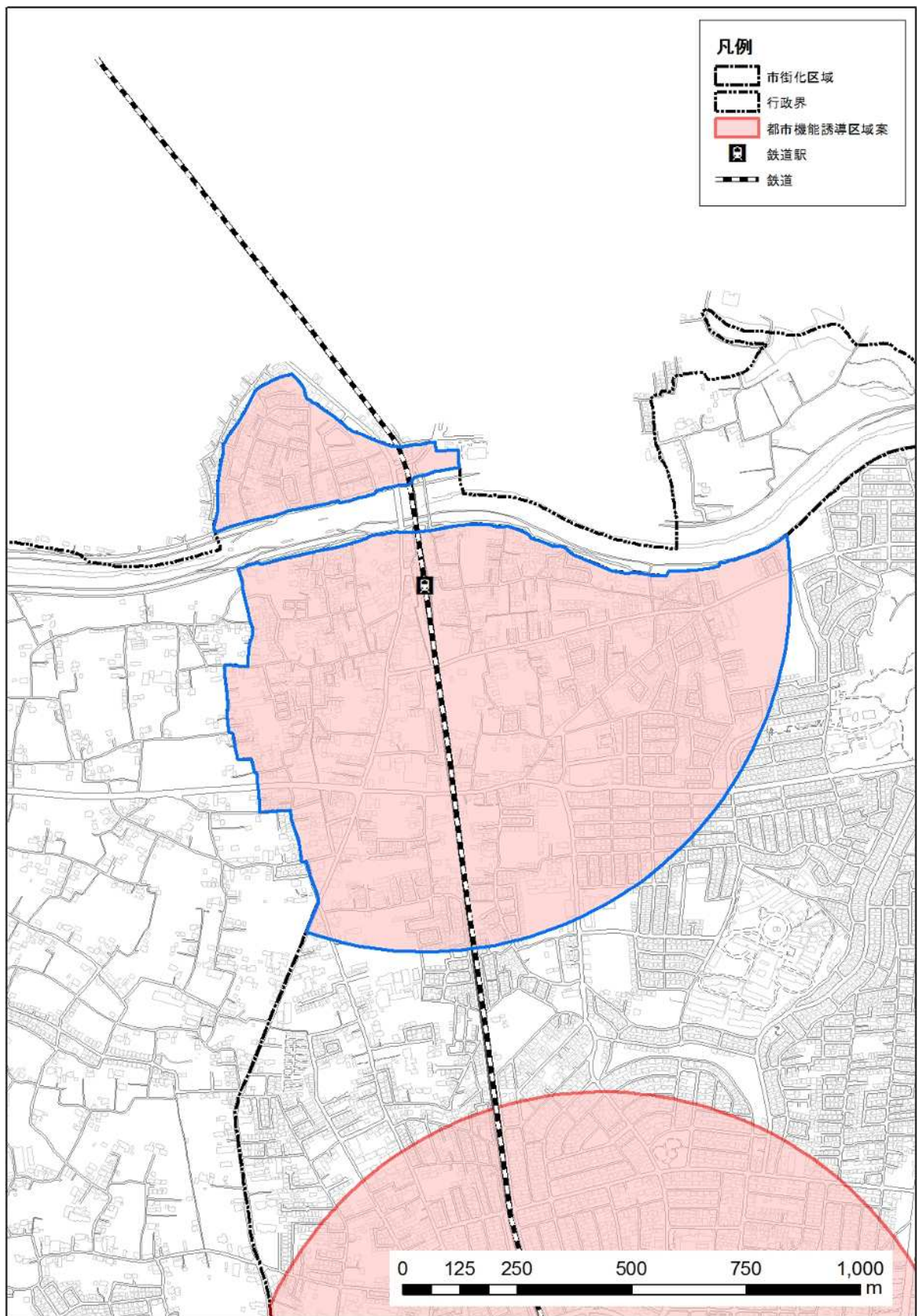


図 6 - 8 都市機能誘導区域（運河駅周辺地区（青枠））

6. 都市機能誘導に関する事項

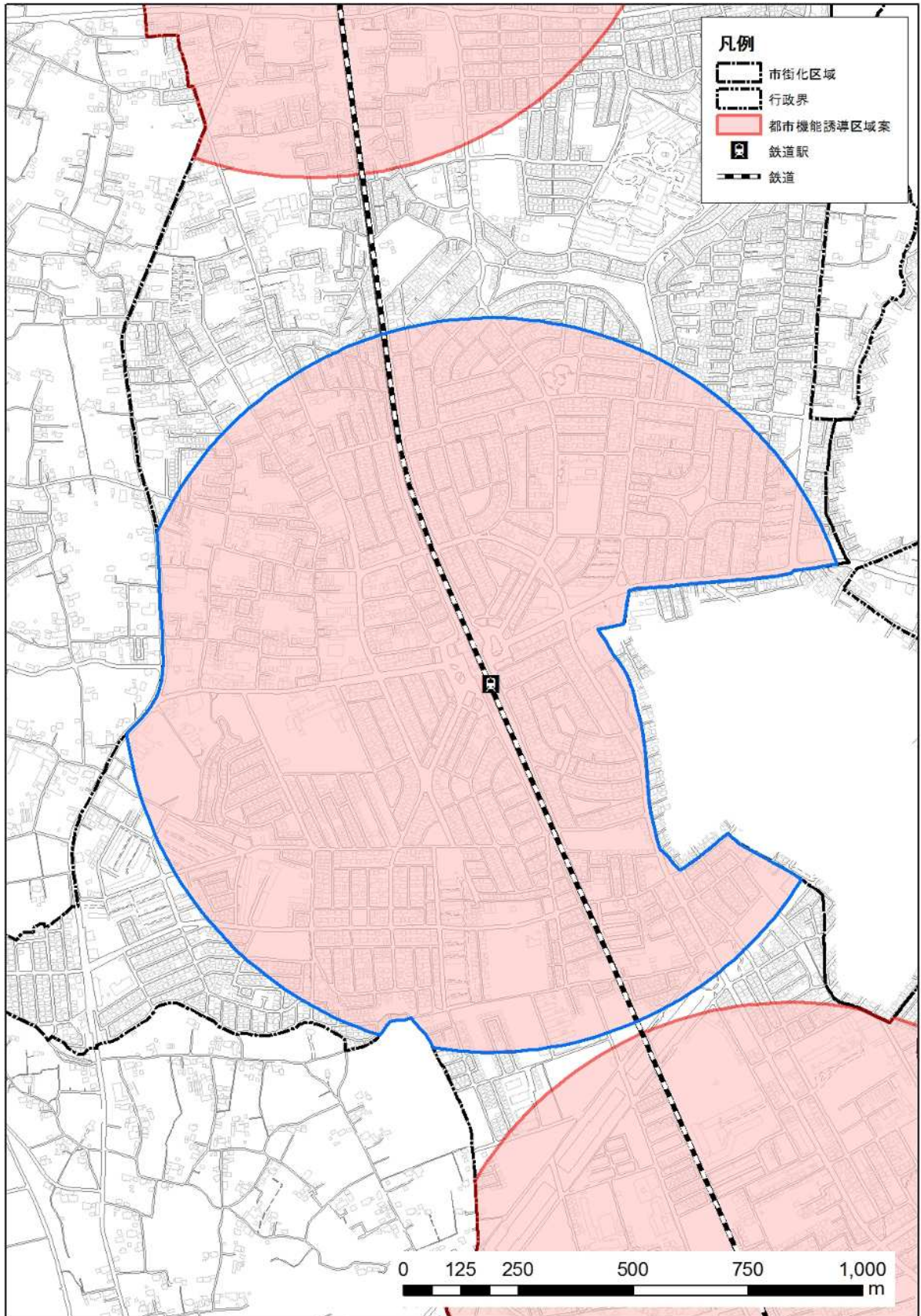


図6 - 9 都市機能誘導区域（江戸川台駅周辺地区（青枠））

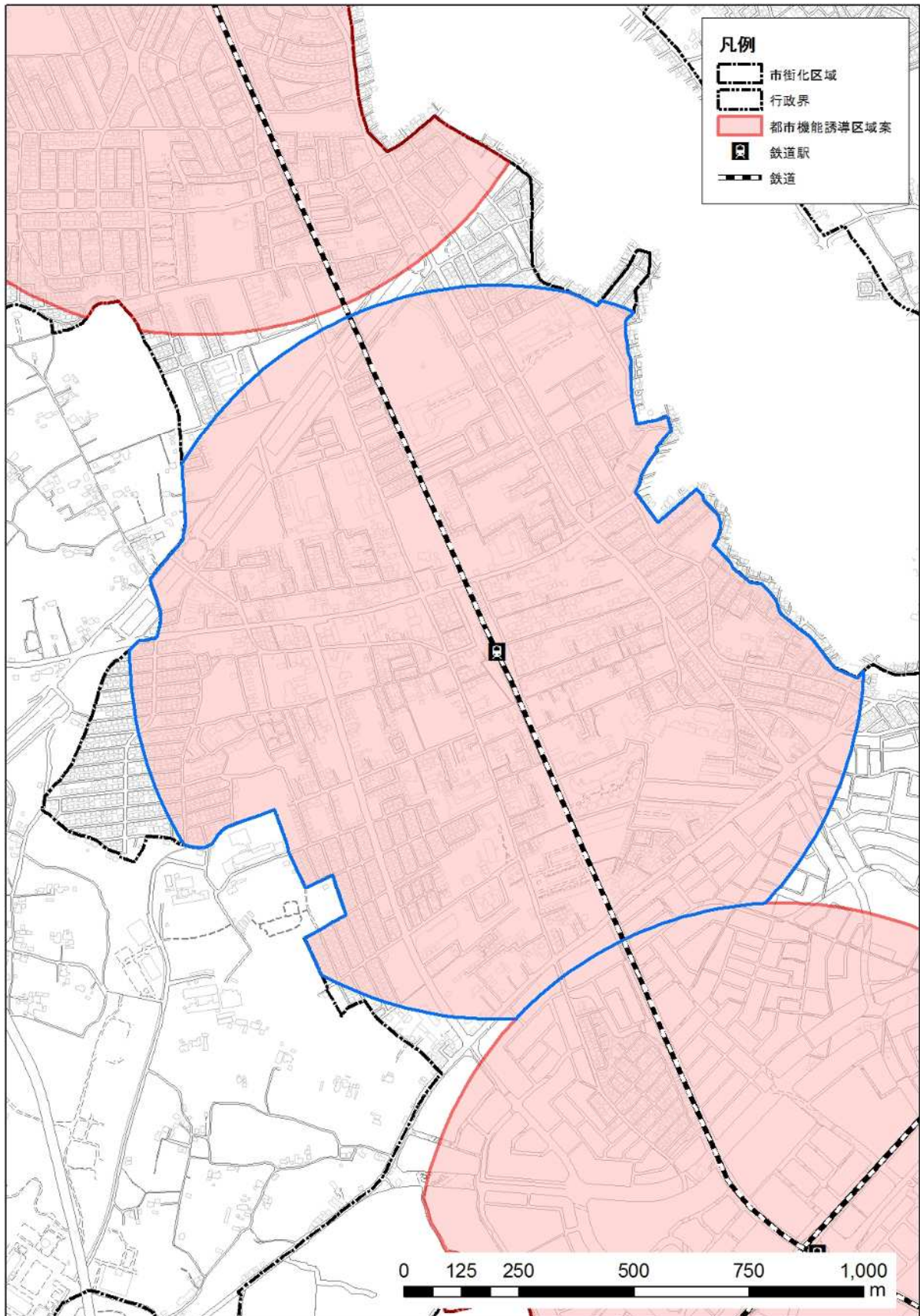


図 6 - 10 都市機能誘導区域（初石駅周辺地区（青枠））

6. 都市機能誘導に関する事項

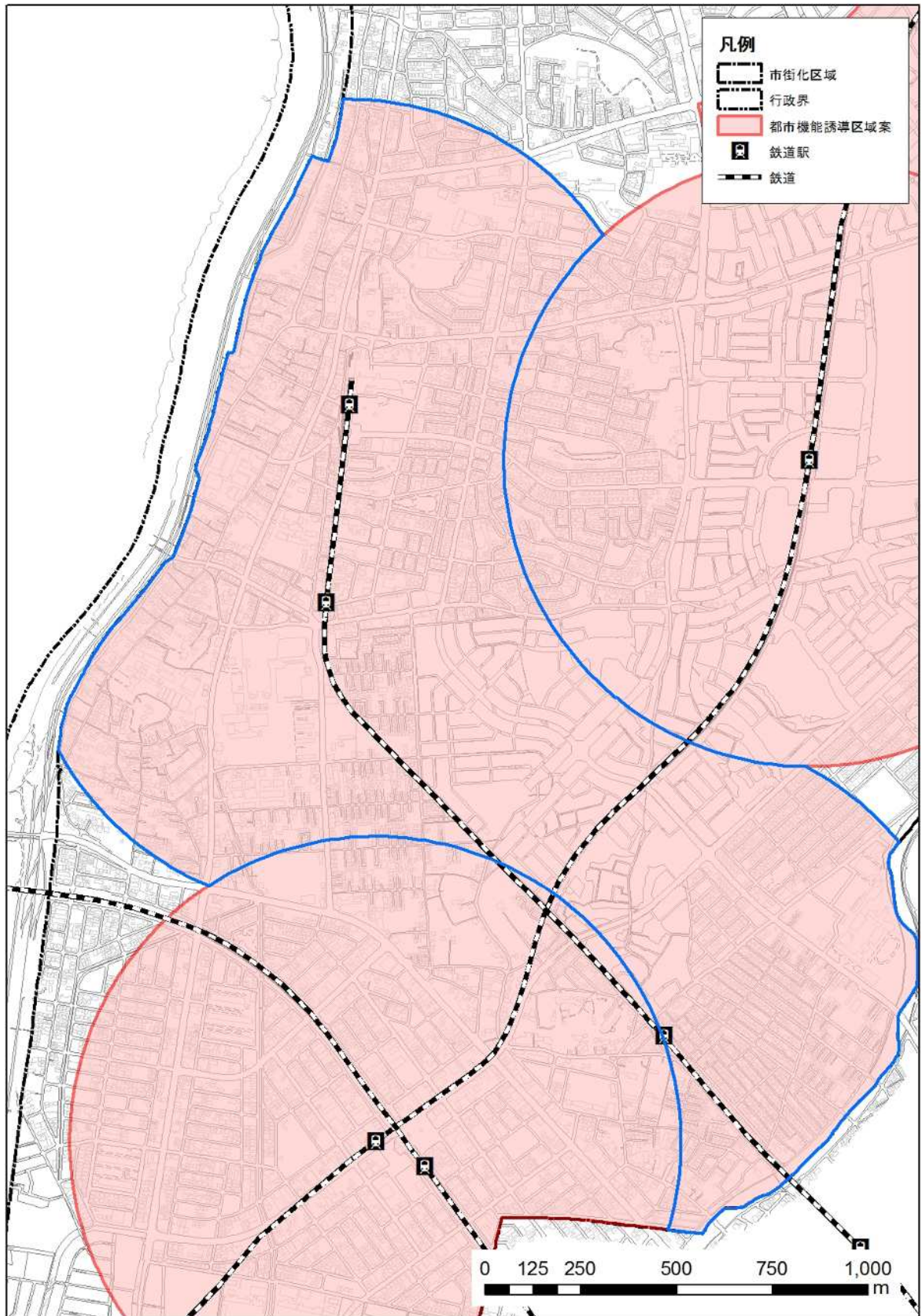


図6 - 11 都市機能誘導区域（流鉄沿線地区（青枠））

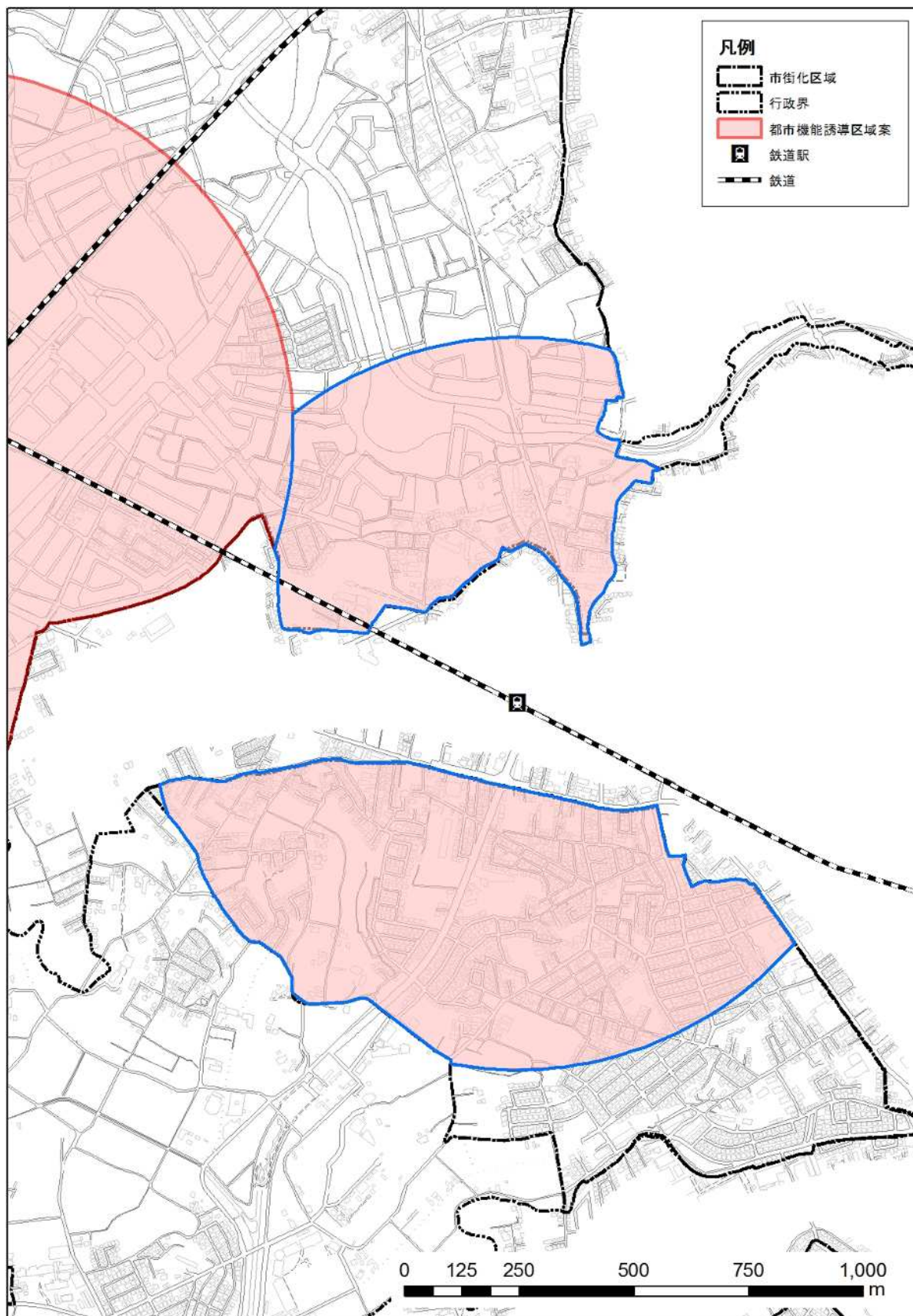


図6 - 12 都市機能誘導区域（豊四季駅周辺地区（青枠））

6 . 都市機能誘導に関する事項

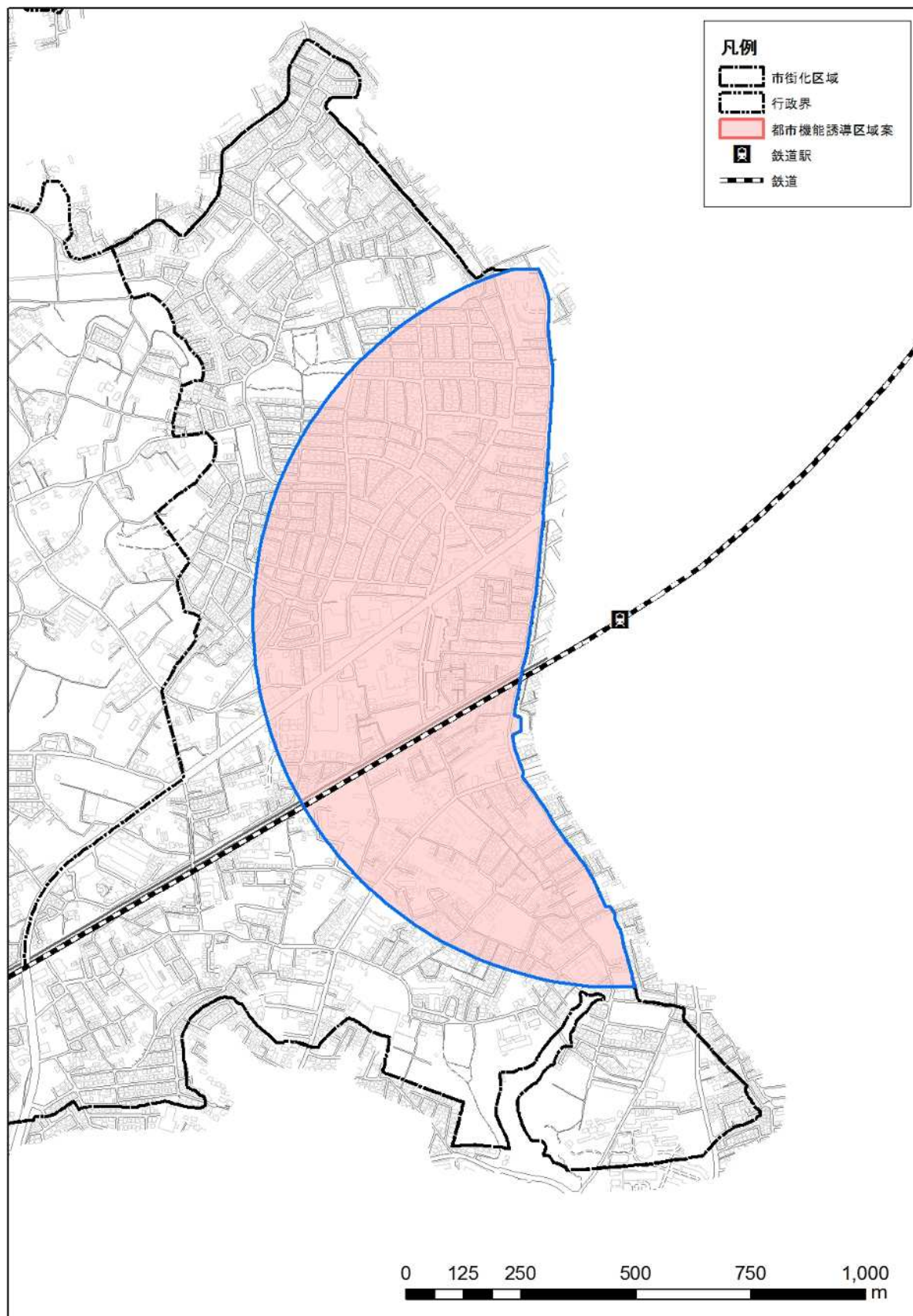


図 6 - 13 都市機能誘導区域（南柏駅周辺地区（青枠））

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 ² 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

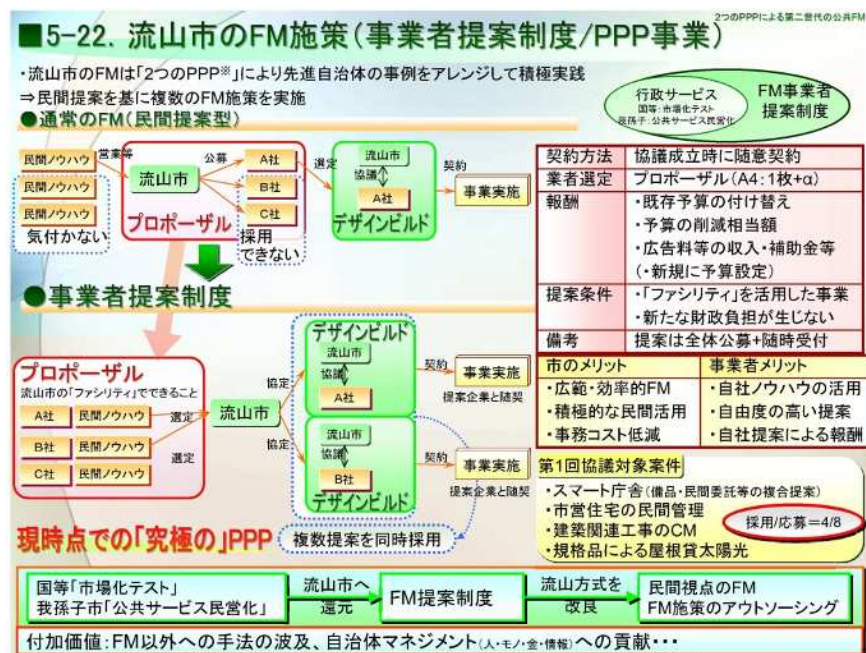
6 . 都市機能誘導に関する事項

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 m²/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。