

【流山市立地適正化計画（案）概要版】

1. 立地適正化計画とは

多くの地方都市では、急速な人口減少、市街地の低密度化により、生活サービス機能の維持が困難になることが懸念されます。また、更なる高齢者の増加を踏まえ、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が改正され、市町村は、「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。

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するものです。

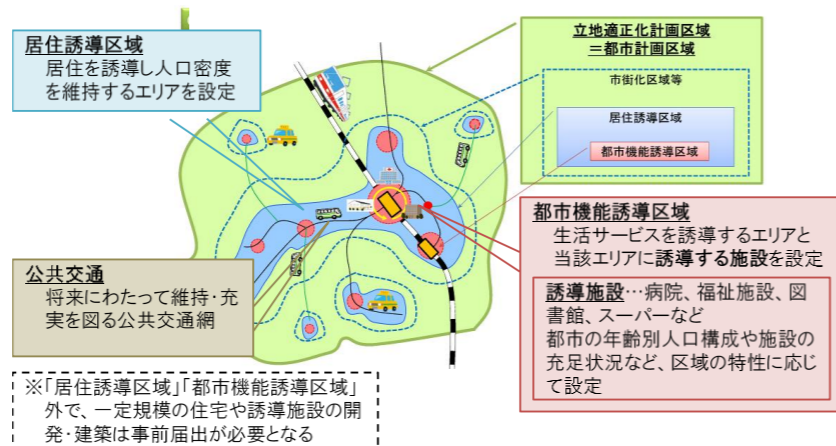


図 立地適正化計画のイメージ

2. 流山市立地適正化計画の目的

(1) 計画策定の目的

流山市立地適正化計画は、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を目的に策定します。

また、本計画は、都市再生特別措置法第82条に基づく都市計画法の特例により、市の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法18条の2）である、流山市都市計画マスタープランの一部とみなします。

(2) 目標年次

目標年次は、平成42年（2030年）とします。

(3) 計画の対象区域

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。

3. 流山市の現状・課題

(1) 人口からみた現状と課題

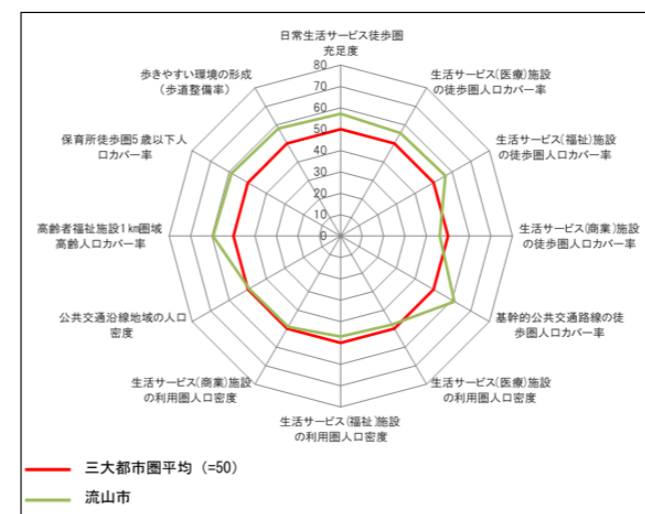
今後も人口が増加することが見込まれることから、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりが必要です。また、本市では、ある世代に特化して対策が必要という状況ではなく、誰もが住みやすいまちづくりを行う必要があります。



※ 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 人口の将来展望における年齢3区分別人口構成

(2) 都市機能配置からみた現状と課題



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）の、徒歩圏カバー率は概ね高くなっており、都市機能施設の徒歩圏に、ある程度人口が集積しています。ただし、利用者が減少し、日常サービス施設が衰退しないようにする必要があります。このため、施設の維持・確保が必要です。

4. 立地適正化に関する基本的な方針

(1) まちづくりの基本方針

本計画は、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『都心から一番近い森のまち』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すらぐ森のまちづくりを推進します。

(2) 将来都市構造

『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。

(3) 立地の適正化に関する基本的な方針

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

(1) 居住誘導の基本的な方針

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。

(2) 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。

①災害リスクが高い地域

→土砂災害特別警戒区域（思井に2箇所）、急傾斜地崩壊危険区域（鰭ヶ崎に1箇所）

②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

→駒木地区、大畔地区の工業地域

③周辺に居住を誘導するような特性を持たない都市施設

→流山市汚泥再生処理センター（森のまちエコセンター）

(3) 届出制度について

居住誘導区域外で行われる一定規模以上の行為に対して、届出が義務付けられます。

届出が必要となる行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為
- ・ 1戸、2戸の住宅の建築を目的とした1,000㎡以上の開発行為
- ・ 3戸以上の住宅の新築
- ・ 建築物を改築、用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

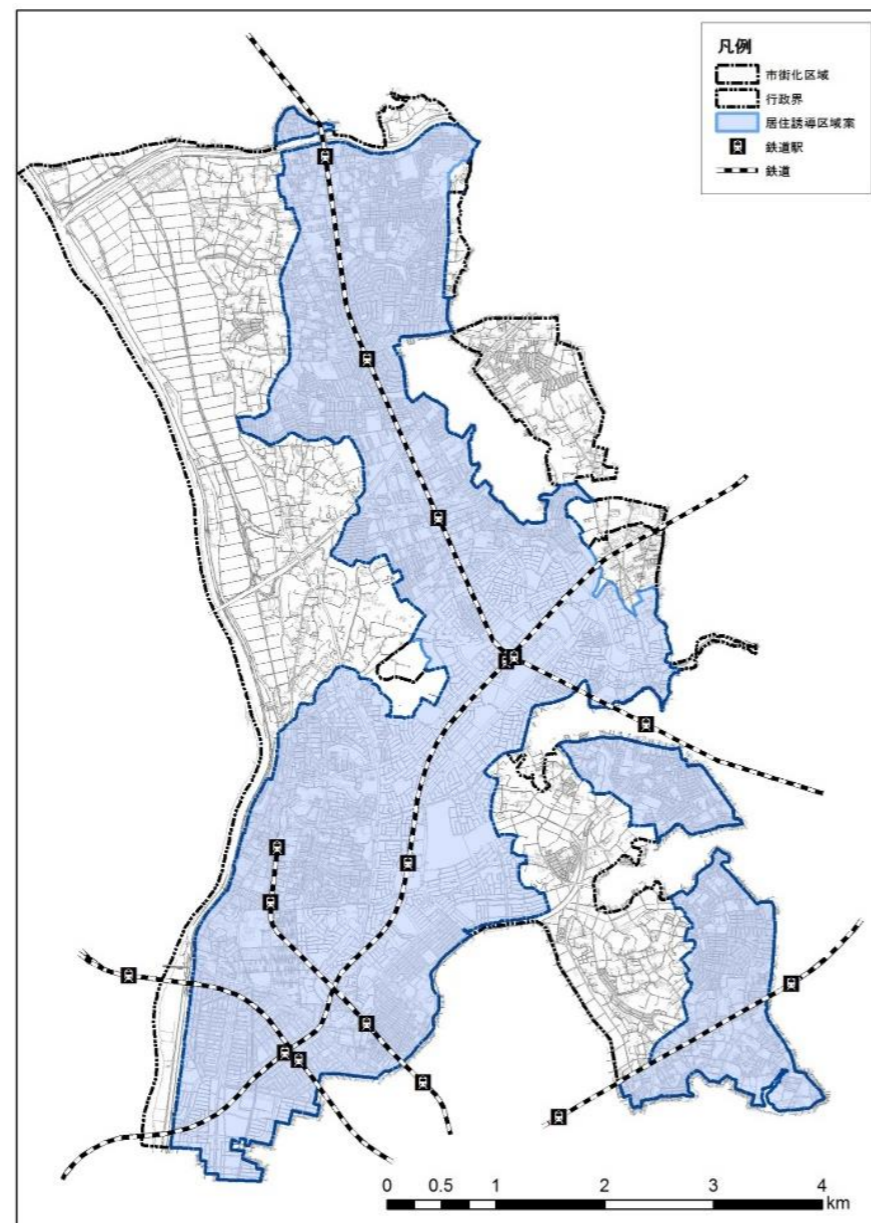


図 居住誘導区域

6. 都市機能誘導に関する事項

(1) 都市機能誘導の基本的な方針

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。

(2) 都市機能誘導区域

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。

また、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、同等に駅へのアクセス性が優れていると考えられるため、都市機能誘導区域に設定します。

(3) 誘導施設

①生活利便施設

| 機能 | 誘導施設 |
|------|------------|
| 医療機能 | 病院・診療所 |
| 商業機能 | スーパー、百貨店 |
| 福祉機能 | 通所施設、訪問施設等 |
| 保育機能 | 保育所 |

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。

②高次都市施設

| 都市機能誘導区域名 | 高次都市施設 |
|-----------------|--|
| 流山おおたかの森駅周辺地区 | 複合商業施設、地域交流センター、送迎保育ステーション、教育施設（学校）、学童クラブ、児童センター |
| 南流山駅周辺地区 | 地域交流センター、送迎保育ステーション、学童クラブ |
| 流山セントラルパーク駅周辺地区 | 教育施設（私立学校） |

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。

(4) 届出制度について

都市機能誘導区域外において、誘導施設を立地する場合には、市への届出が義務付けられます。

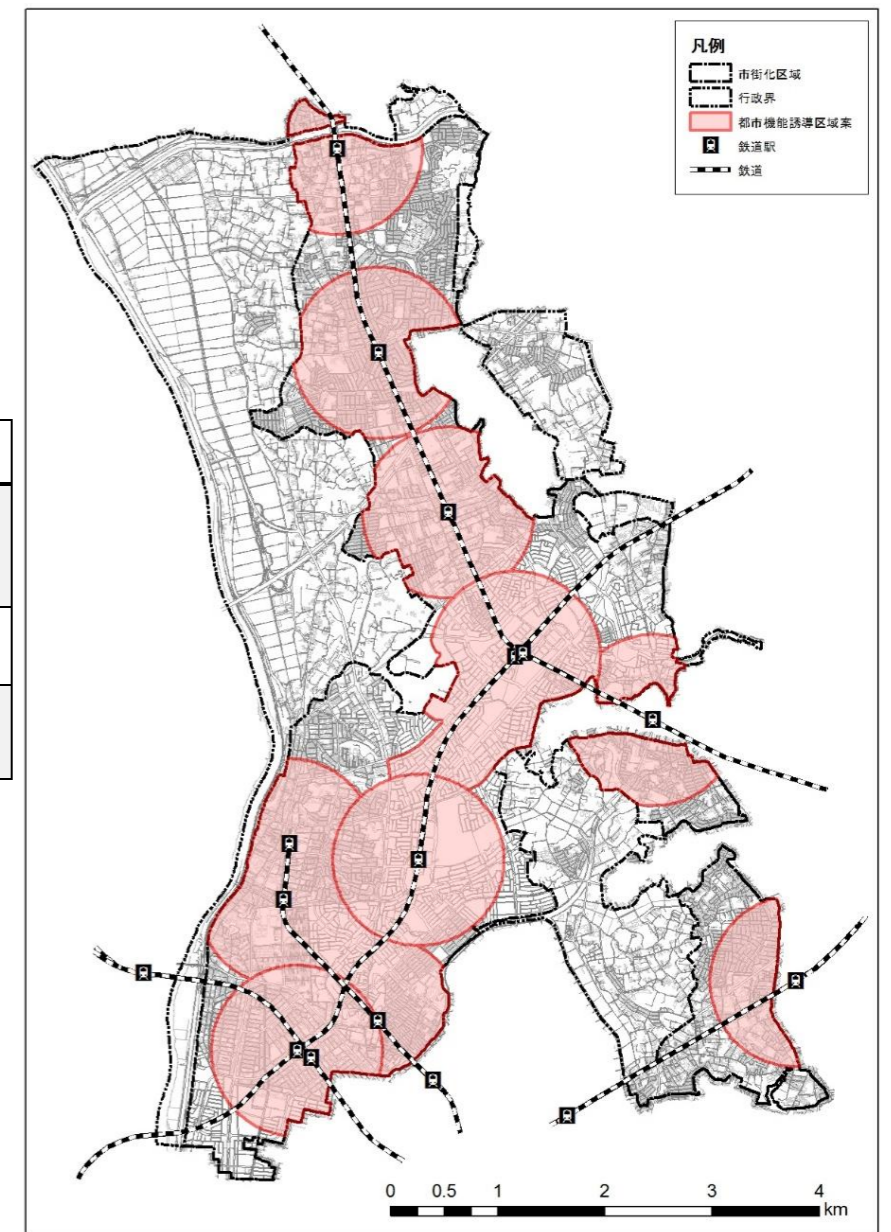


図 都市機能誘導区域