

南流山駅周辺地区まちなみづくり指針【概要版】

まちなみづくり指針の目的と地区の課題

- 南流山駅周辺地区は、本市の「南の玄関口」としての役割が期待される、高い交通利便性を有する地区です。
- 周辺人口や駅利用者数が増加傾向にある一方で、建物の老朽化が進みつつあることや、駅前の賑わいが乏しいことなど、いくつかの課題を抱えています。（下図参照）
- これらの課題を解決するため、市では、まちの魅力を高めるための方策を示したガイドラインとして、南流山駅周辺地区まちなみづくり指針（以下、「本指針」）を策定しました。

※土地を活用する際に配慮していただきたい事項をまとめたものであり、義務や制限を課すためのものではありません。

◇南流山駅周辺地区の現状

都心まで **20分**

駅利用者数の **増加**

交通結節点
(乗り換え駅)

周辺人口の **増加**
(区画整理など)

市の「南の玄関口」の役割

◇南流山駅周辺地区の課題

間口の狭い敷地が見受けられる

建物の老朽化

土地の高度利用化が進んでいない

駐車場など低未利用地が多い

緑の少ないまちなみ

歩行空間にゆとりと魅力が足りない

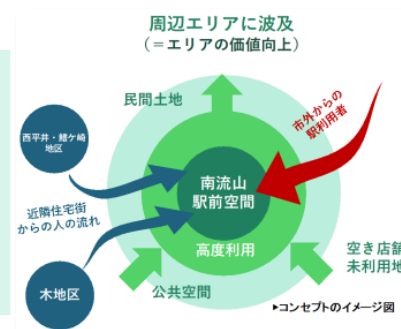
転換期を迎えるまちなみ

まちなみづくりのコンセプトと3つの指針

- 本指針では、先述の課題を踏まえた南流山駅周辺地区におけるまちなみづくりのコンセプトを示しています。
- 市では、コンセプトに基づくまちなみづくりを推進し、南流山駅周辺地区の魅力を高め、**目的地として選ばれるまちづくり**を進めます。

まちなみづくりのコンセプト

- 多くの人が集まるまちにふさわしい、**たくさんの魅力がつながるまち**
- 「住みたい・来たい」を創り出す、快適な都市環境



- また、コンセプトに基づく具体的なまちなみづくりの方針として、以下の3つの指針を定めています。

まちなみづくりの指針

- 指針1 **土地の高度利用化及び商業・業務の集積による拠点性の向上**
- 指針2 **安心・安全で誰もが過ごしたくなる、居心地良いゆとりがある沿道空間の創出**
- 指針3 **多様な個性を活かし、価値を高め発展するまちづくり**

まちなみづくり指針の対象区域とエリアイメージ

指針対象区域



- まちなみづくり指針の対象区域は、南流山駅周辺のうち、商業地域及び近隣商業地域に該当する区域とします。

南流山駅周辺地区のエリアイメージ

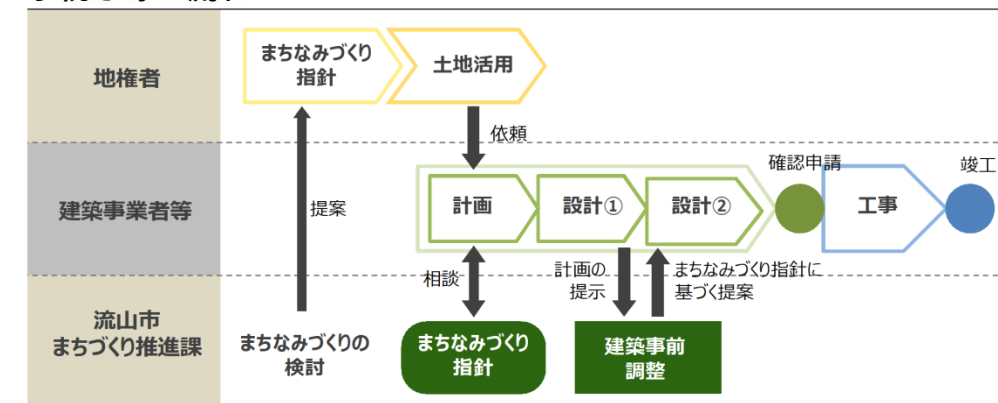


- まちなみづくりのコンセプト・指針に基づき、まちなみ形成の工夫を重ねていくことで、上図のようなエリアイメージの実現を目指します。

まちなみづくり指針の運用

- 指針に基づくまちなみづくりを推進するため、市は南流山駅周辺地区で建築行為を行おうとする建築事業者に対して、指針の内容を説明すると共に、配慮していただきたい事項に関する提案を行います。

手続き等の流れ



(参考 本市との建築事前調整について)

- 南流山駅周辺地区で土地活用をご検討の際は、市・事業者間における建築内容の事前調整のため、確認申請の前に「南流山駅周辺地区における建築計画（変更）説明書」をご提出ください。
- 詳しくは市ホームページをご確認ください。



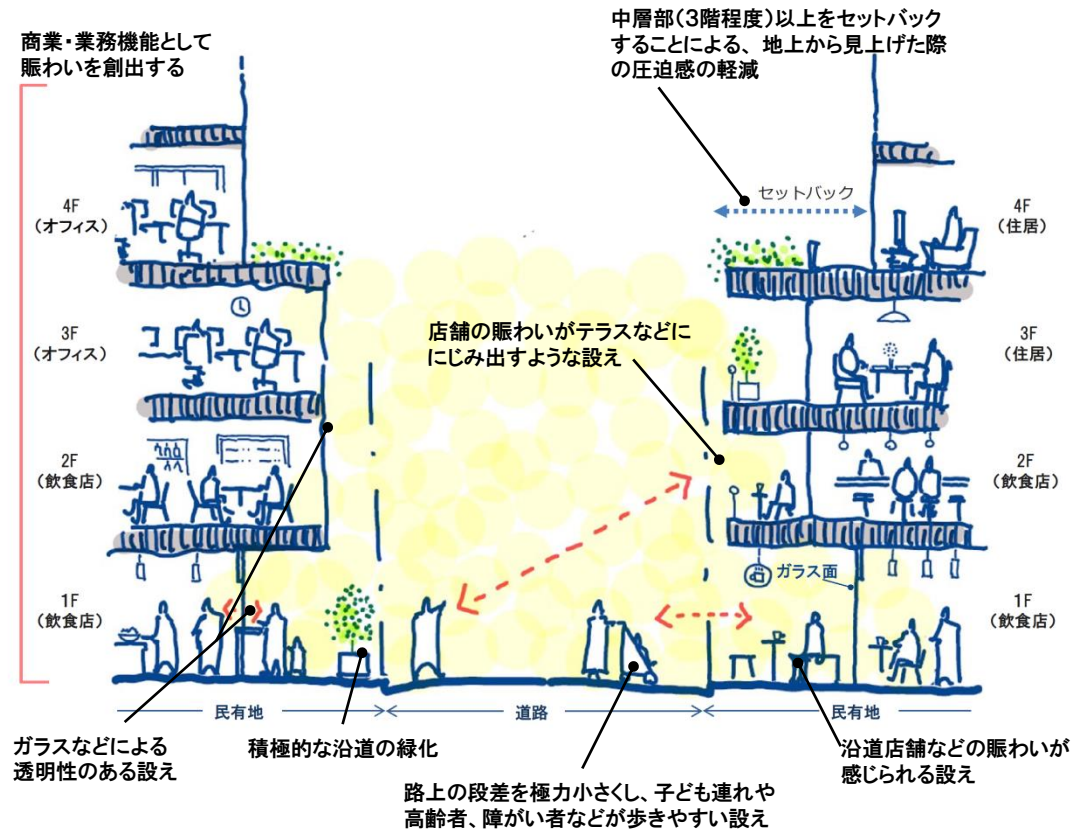
まちなみづくり指針に関するお問い合わせ
まちなみ推進部 まちなみ推進課
〒270-0192 流山市平和台1丁目1番地の1 第1庁舎3階
電話：04-7150-6090 ファクス：04-7158-9777

まちなみ形成上の工夫（例）

以下のような、まちなみ形成上の工夫を重ねていくことで、魅力あるまちなみを形成していきます。
※以下は一部抜粋したものです。詳しくは指針本編をご覧ください。（本紙表面右下の二次元コード（QRコード）から、指針の本編をご覧ください。）

土地の高度利用化、商業・業務施設の集積

- 土地を高度利用（建物の中高層化）し、店舗・オフィス・住民を増やします。
- 建物低層部にはテラスや窓面を大きく確保し、通りから店舗などの賑わいが見えるような設えとします。
- 歩きやすい、歩いてみたいと思える空間とするため、安全で快適な賑わいのある街路空間の形成を目指します。
- 道路と民有地が連続した空間となるよう、官民境界の段差を極力小さくします。



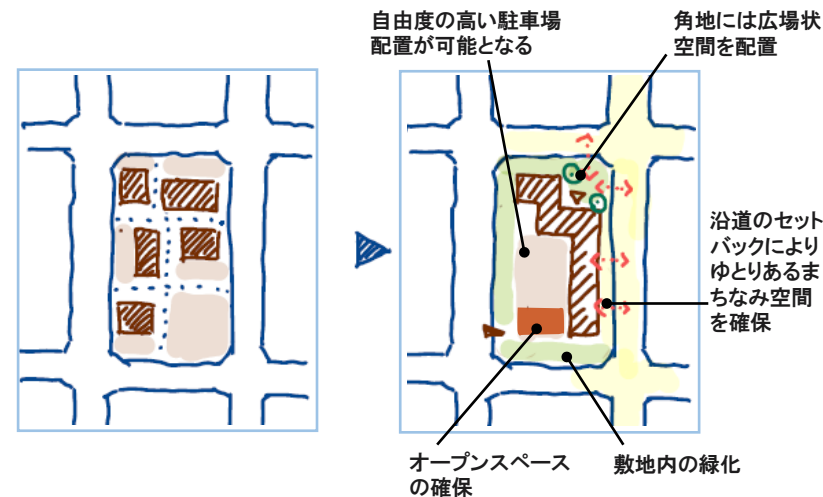
高層建物における圧迫感の軽減

- 建物の低層部から高層部までを単一の色彩・形状とすると沿道の歩行者に圧迫感を与えてしまうことから、建物の低層部と中層部以上の色彩や形状を変える（分節化する）ことで、圧迫感の軽減を図ります。



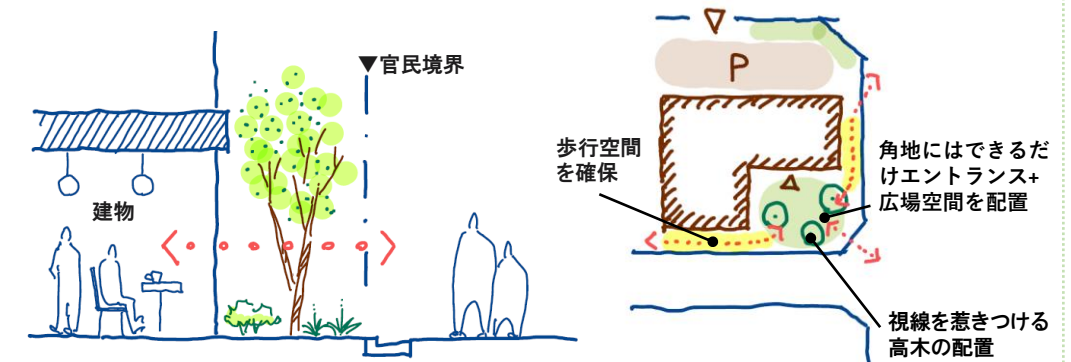
オープンスペースの確保

- 土地を共同利用化してまとまった活用をすることで、ゆとりを感じられるまちなみを作ります。
- 土地を有効活用し、広場状空間の確保や、敷地内の緑化などを行います。



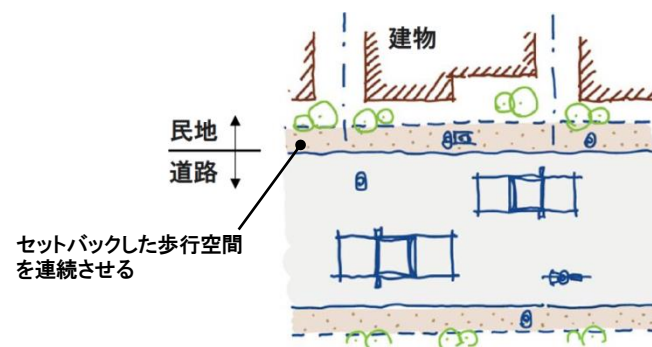
沿道の緑化による良好な景観の形成

- 訪れた人が「森」とのつながりを感じられる、居心地の良い歩行空間を生み出します。
- 沿道部分の緑化と賑わいを共存させる植栽計画となるよう配慮します。例えば、店前に高木を植える場合は、幹周が小さな株立ち等の軽やかな樹を選定し、透け感のある植栽となるよう配慮します。
- 低木や地被植物を連続的に植栽する場合、単一の樹種ではなく、多様な樹種を組み合わせることで四季の移ろいや変化を楽しめるよう配慮します。
- 角地には極力シンボルツリーを配置して視線を惹きつけるよう配慮します。

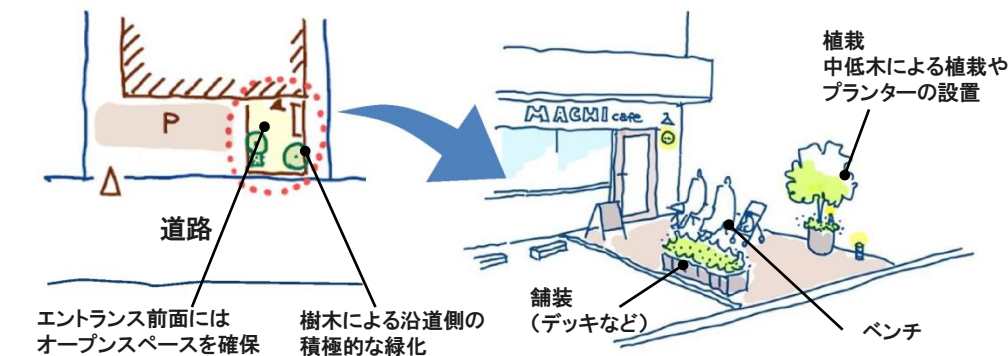


土地の共同利用化（集約化）

- 連続した沿道歩行環境
：建物をセットバックし、ゆとりをつくることで歩きやすいまちなみを作ります。



- 沿道の一部をオープンスペースとする（連続したスペースの確保が困難な場合）
：駐車場を設ける場合でも、道路沿いにオープンスペースをつくり、歩行者が一時的に滞留できる場所を確保します。



安心感と落ち着いた雰囲気演出する夜間景観

- 照明の色温度を暖色系（3000～3500K程度）に統一し、魅力的で落ち着いた夜の景観を形成します。
- 敷地内の照明の高さなどを統一することで、まとまりのある夜間景観をつくります。
- 外壁や看板を照らす照明は最小限に抑え、できる限り外照式とします。（内照式や点滅するような照明はなるべく避けてください。）

