

南流山駅周辺地区

まちなみづくり指針（案）について

令和5年12月17日(日)・18日(月)
流山市まちづくり推進課



1. まちなみづくり指針をつくる目的
2. 南流山駅周辺地区の現状と課題
3. まちづくりのコンセプトと3つの指針
4. まちなみ形成上の工夫（具体策）
5. 指針の運用と今後のスケジュール

1. まちなみづくり指針をつくる目的

2. 南流山駅周辺地区の現状と課題

3. まちづくりのコンセプトと3つの指針

4. まちなみ形成上の工夫（具体策）

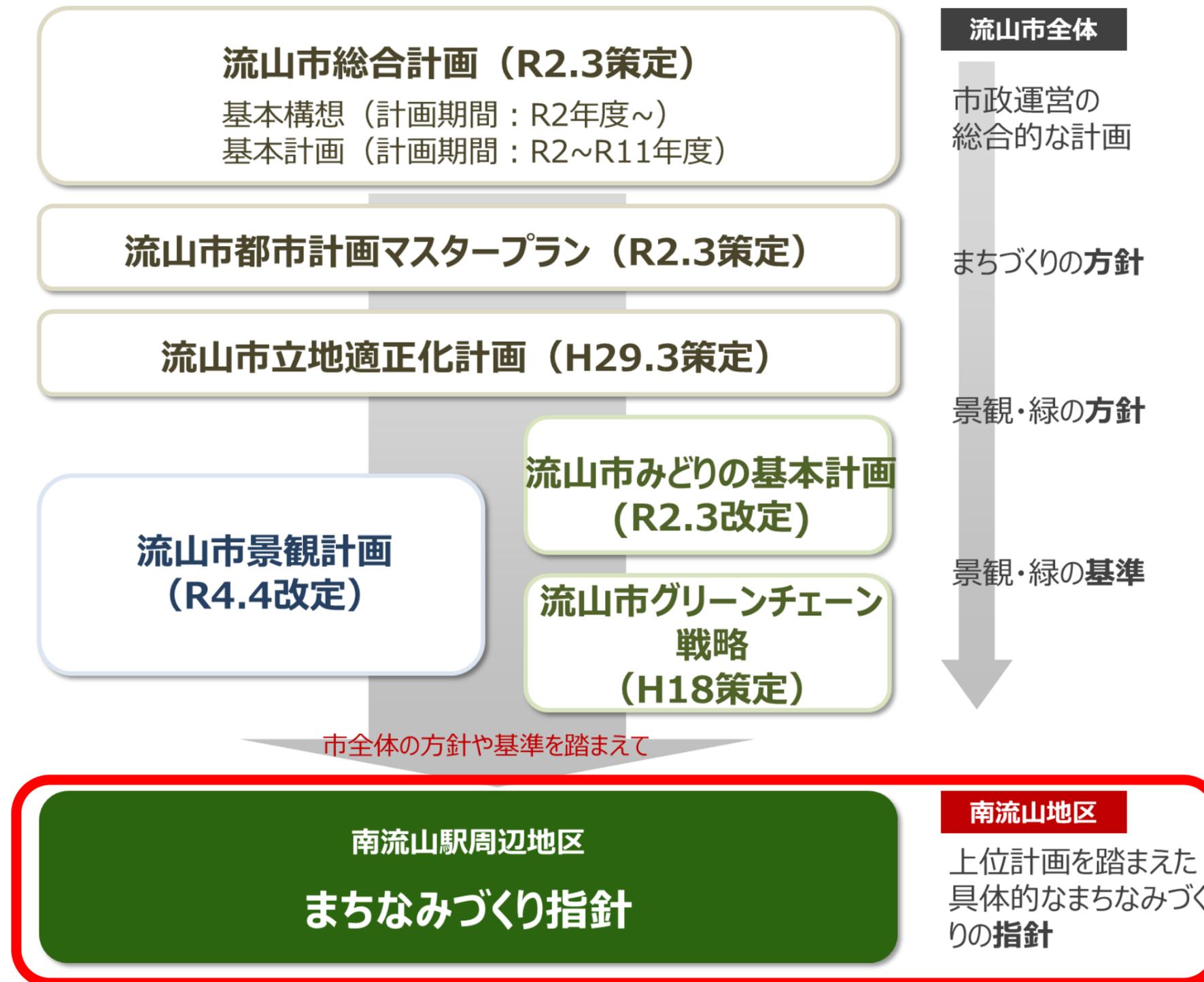
5. 指針の運用と今後のスケジュール

まちなみづくり指針とは

○南流山駅周辺地区まちなみづくり指針は、まちの魅力を高めるための基本的な考え方と具体的な方策を示したガイドラインです。

→土地を活用する際に**配慮していただきたい事項**をまとめたものとなっています。

(※義務や制限を課すものではありません。)



まちなみづくりへの取り組み

まちの魅力の向上

居住人口・交流人口の増加、資産価値の維持・向上など

居住者、就業者、来街者

快適な環境を享受できる

商店経営者、商業事業者

来客者が増加する

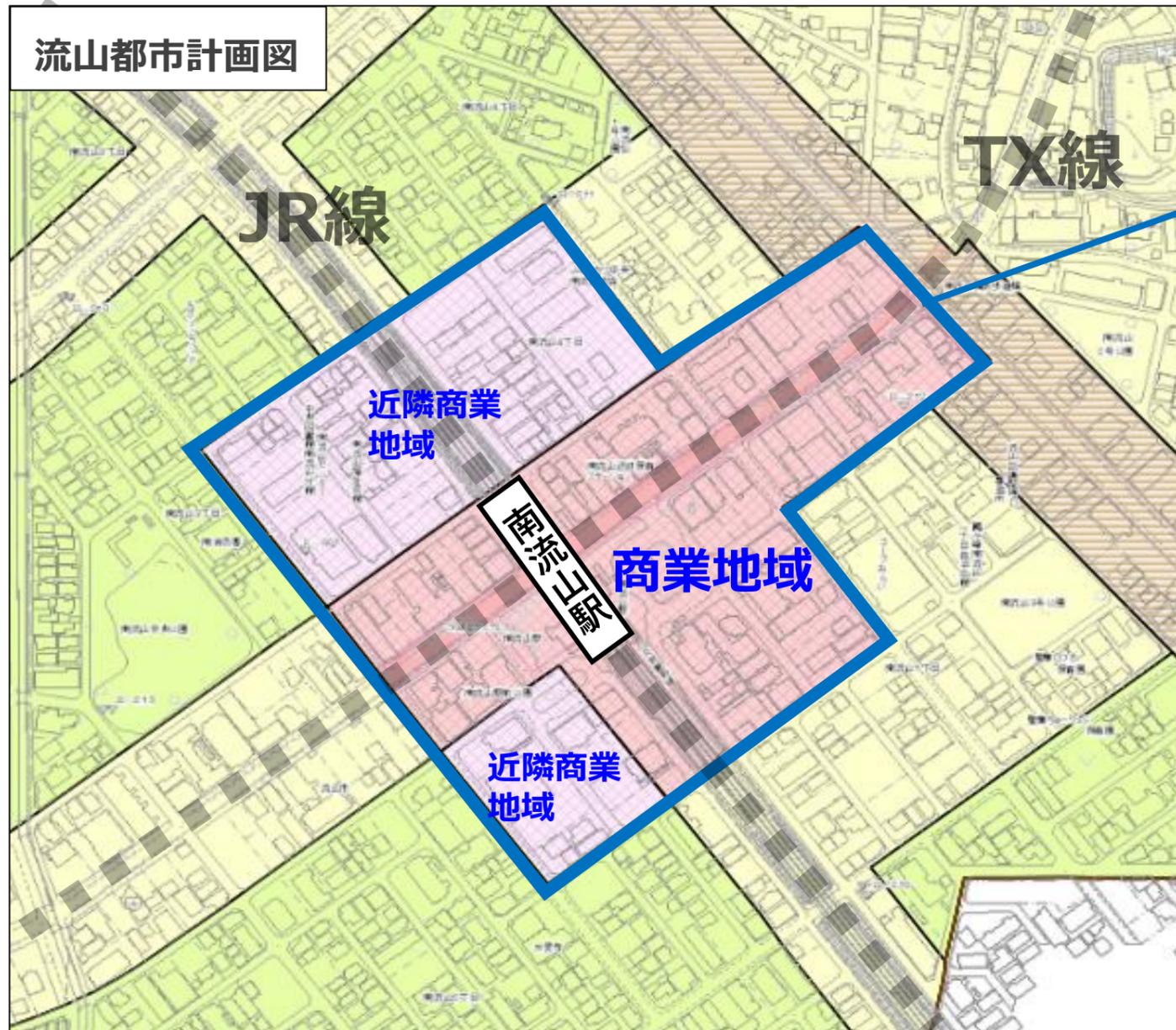
地権者、建物所有者

土地・建物をうまく運用できる

まちに関わる人々にとってのメリット（例）

南流山駅前周辺地区（約25ha）を対象とします。

（南流山駅を中心とした半径概ね500m圏内かつ、商業地域および近隣商業地域に該当する区域）



南流山駅前周辺地区
(約25ha)

凡		例	
区分	表示		
市街化区域			
市街化調整区域			
用	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		
途	第一種住居地域		
	第二種住居地域		
地	準住居地域		
	近隣商業地域		
域	商業地域		
	準工業地域		
	工業地域		

1. まちなみづくり指針をつくる目的

2. 南流山駅周辺地区の現状と課題

3. まちづくりのコンセプトと3つの指針

4. まちなみ形成上の工夫（具体策）

5. 指針の運用と今後のスケジュール

- 昭和の終わりに出来たまちなみ（昭和63年換地処分）
- 駐車場などの低・未利用地や低階層の建物
- 活気・魅力に乏しい駅前空間・街路



駅周辺の駐車場の分布



休日昼の駅前広場の様子（令和5年11月上旬撮影）

■ 昭和の終わりに出来たまちなみ (昭和63年換地処分)



建物が老朽化しつつある。

建物によっては、改修や建て替えの時期

■ 駐車場などの低・未利用地や低階層の建物

■ 活気・魅力に乏しい駅前空間・街路

- 昭和の終わりに出来たまちなみ (昭和63年換地処分)
- 駐車場などの低・未利用地や低階層の建物
- 活気・魅力に乏しい駅前空間・街路

南流山の区画整理後、

30年以上経過



駅前のポテンシャルをより

一層活かさないか・・・

商業を中心とした魅力を集めたい



土地の高度利用化が進んでいない

積極的な土地活用を促したい



駐車場として利用

- 昭和の終わりに出来たまちなみ（平成元年換地処分）
- 駐車場などの低・未利用地や低階層の建物
- 活気・魅力に乏しい駅前空間・街路

多くの人が集まる
駅前広場として魅力を高めたい



駅前から周辺に
人が流れにくい

快適な街路空間を創出したい



緑が少ない



沿道にゆとりがあると
より歩きやすい

1. まちなみづくり指針をつくる目的

2. 南流山駅周辺地区の現状と課題

3. まちづくりのコンセプトと3つの指針

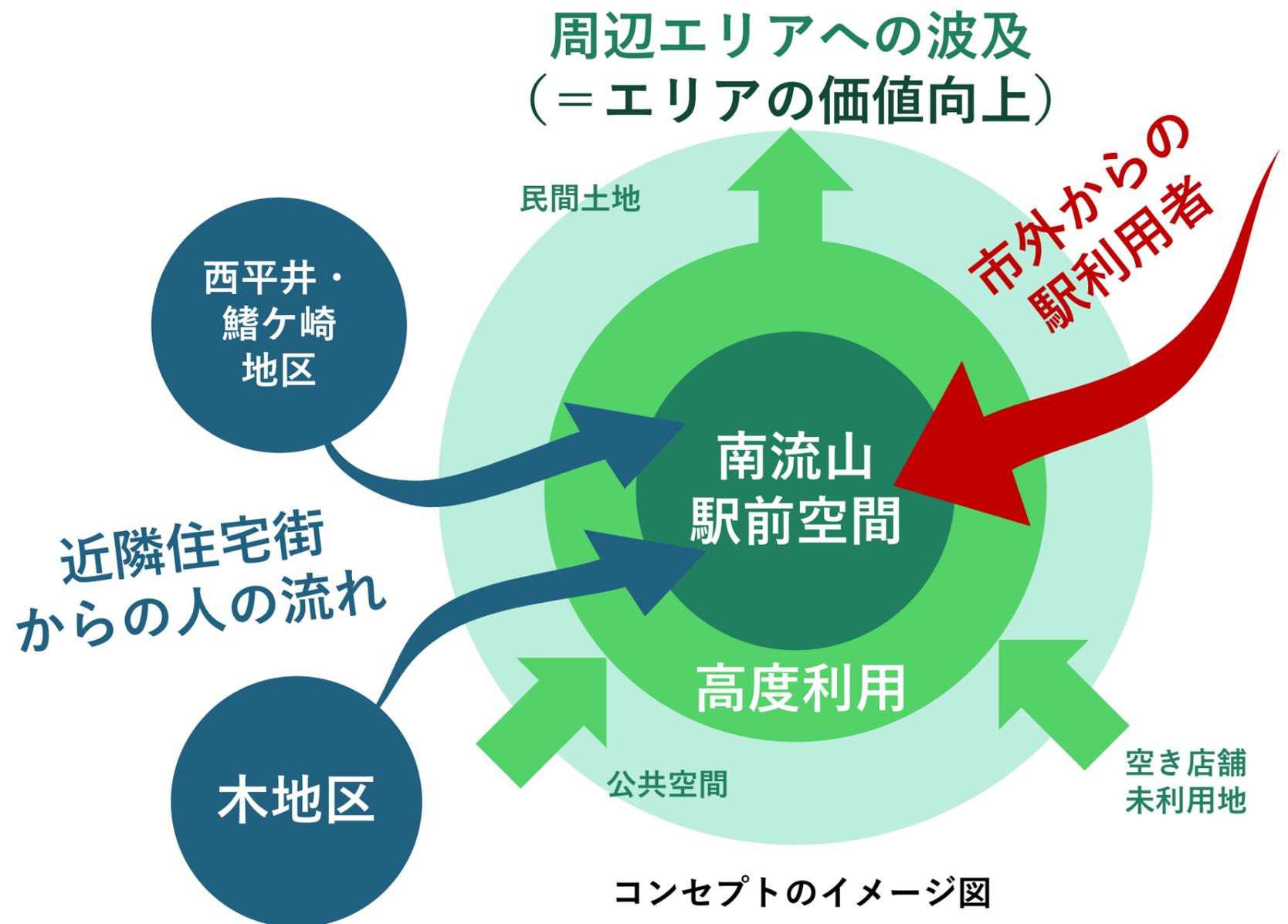
4. まちなみ形成上の工夫（具体策）

5. 指針の運用と今後のスケジュール

南流山駅周辺における空間形成のコンセプト

- 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

上記コンセプトを踏まえ、木地区など近年の区画整理などによって増加した地域住民のほか、多くの駅利用者や市外の方が過ごしたくなるような南の玄関口としての拠点性を高めるとともに南流山にしかない個性を活かしつつ、地域に開けたまちなみをつくります。



コンセプトのイメージ図

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

- ◇駅前に残存するまとまった**低密度の土地**や**駐車場等の未利用地**の有効活用を誘導します。
- ◇魅力ある駅前空間と開かれたまちなか創出を図るため、**商業・業務系用途の建物を集積し**、拠点性の向上を図ります。
- ◇画地面積の小さい土地は、共同化などにより、**一団の土地としての活用**を誘導します。



商業・業務系用途の集積がなされている建築事例
(流山おおたかの森駅西口周辺)

指針 2 誰もが過ごしたくなる、ゆとりのある沿道空間の創出

- ◇建物の建替えや未利用地における建築の場合は、歩行の安全性や快適性に寄与するよう、**建物のセットバック**あるいは沿道に**オープンスペース**を設け、**緑やベンチの設置**に努めます。
- ◇駅周辺の商業・業務系の機能を誘導するとともに、低層階のファサードではガラスのカーテンウォールなど、**開放性・透明性を有する意匠**を採用するなど、**歩いて楽しい沿道空間**を演出します。
- ◇**駅前広場**は、交通機能と歩行者滞留機能を分離するなど、市内外の多くの人々が**滞在しやすい空間づくり**を推進します。



民有地におけるオープンスペースのイメージ

指針3 個性を活かし価値が高まる地域づくり

- ◇ ナショナルチェーンにはないローカルコンテンツを**地域の魅力**として活かすとともに、老朽化した建物や空き店舗のリノベーションなど、**既存のストックを有効活用**し、スタートアップ(若者を中心とした創業など)として活躍しやすい環境づくりを図ります。
- ◇ 駅前広場はマルシェなどの民間活用を促し、多彩な人がつながる空間づくりを図るとともに、不動産オーナーと商業事業者やまちづくりの担い手が引き合うきっかけづくりを推進します。



既存の空き物件をリフォームした店舗（南流山駅南口周辺）



1. まちなみづくり指針をつくる目的
2. 南流山駅周辺地区の現状と課題
3. まちづくりのコンセプトと3つの指針
4. まちなみ形成上の工夫（具体策）
5. 指針の運用と今後のスケジュール

○土地の高度利用化、商業・業務施設の集積、賑わいのある街路空間

商業・業務施設の集積



○土地の共同利用化（集約化）

< 細分化された土地 >

< 集約化された土地 >

集約化



角地へのオープン
スペースの配置

建物のセットバック
敷地内の緑化

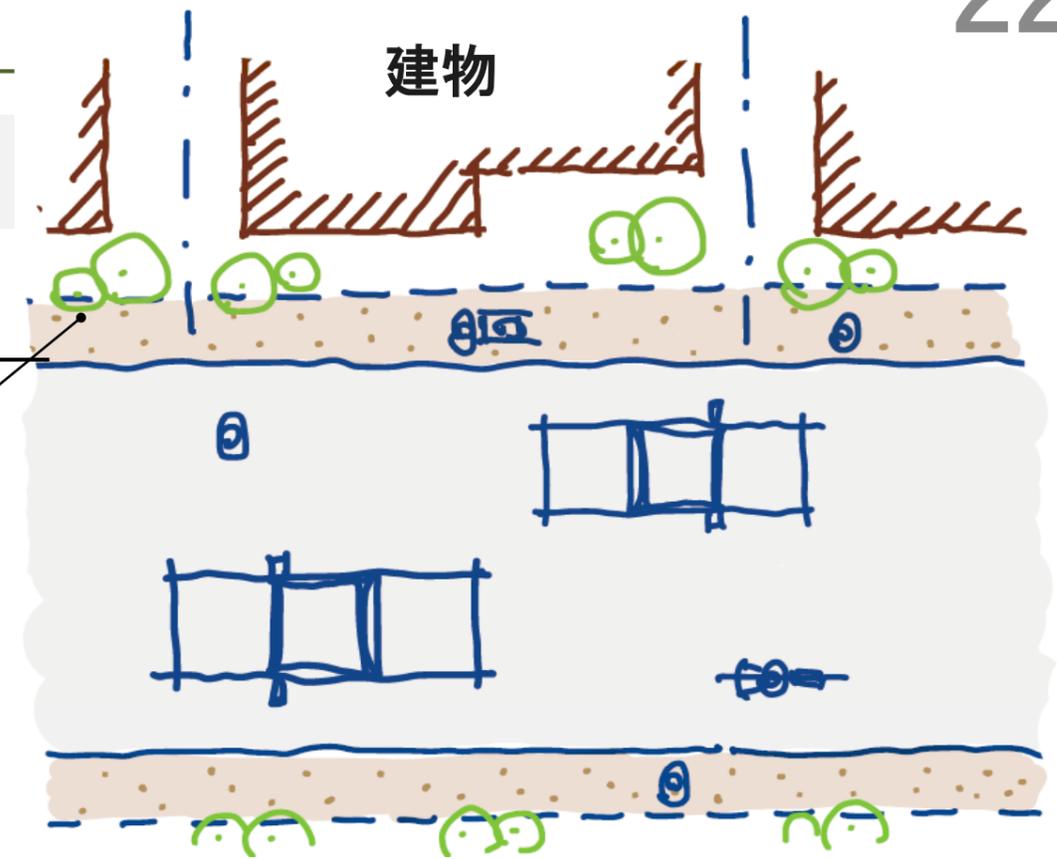


流山おおたかの森駅南口

○オープンスペースの確保

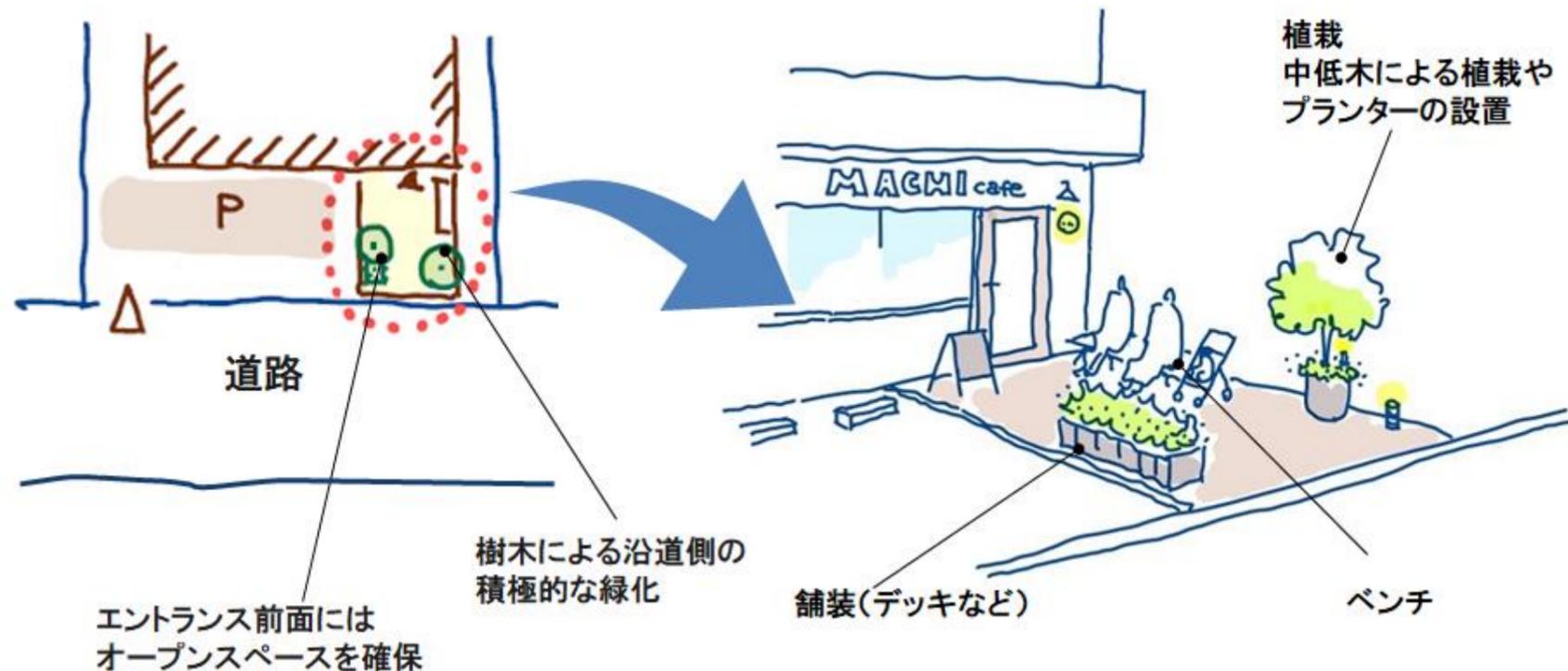
◆敷地内に空地を作ることによって空間にゆとりを生み、歩きやすいまちなみを作ります。

民地
道路



セットバックした歩行空間を連続させる

◆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。



- 駅前広場について、現在は駅周辺で滞留する人口が少ないため、**駅前広場の機能分担を今後検討**していくこととし、拠点性と賑わいを生み出す駅前を目指します。

【機能分担の一例】

.....▶ 人流(人の流れ)

✳️ ✳️ 駅出口
(赤:JR青:TX)



賑わいある広場空間



北口広場
:交通機能の集約

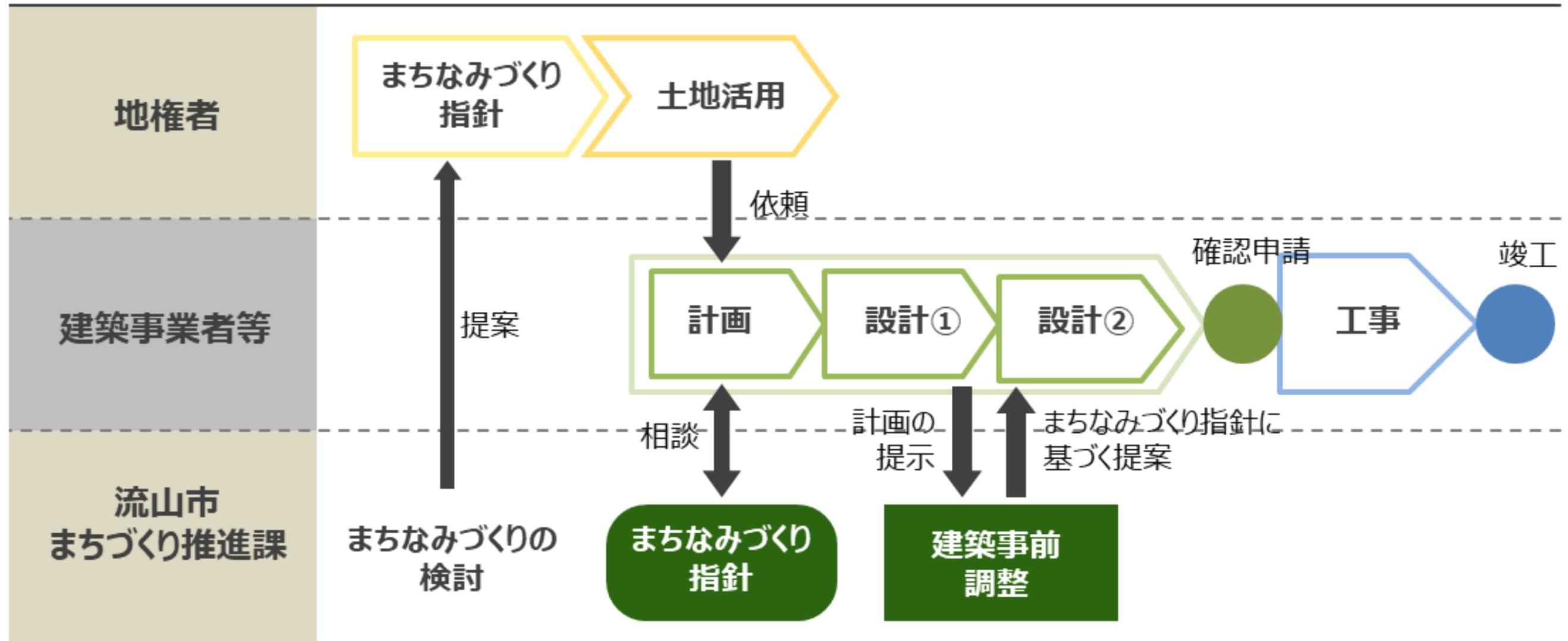


シンボリックな広場空間

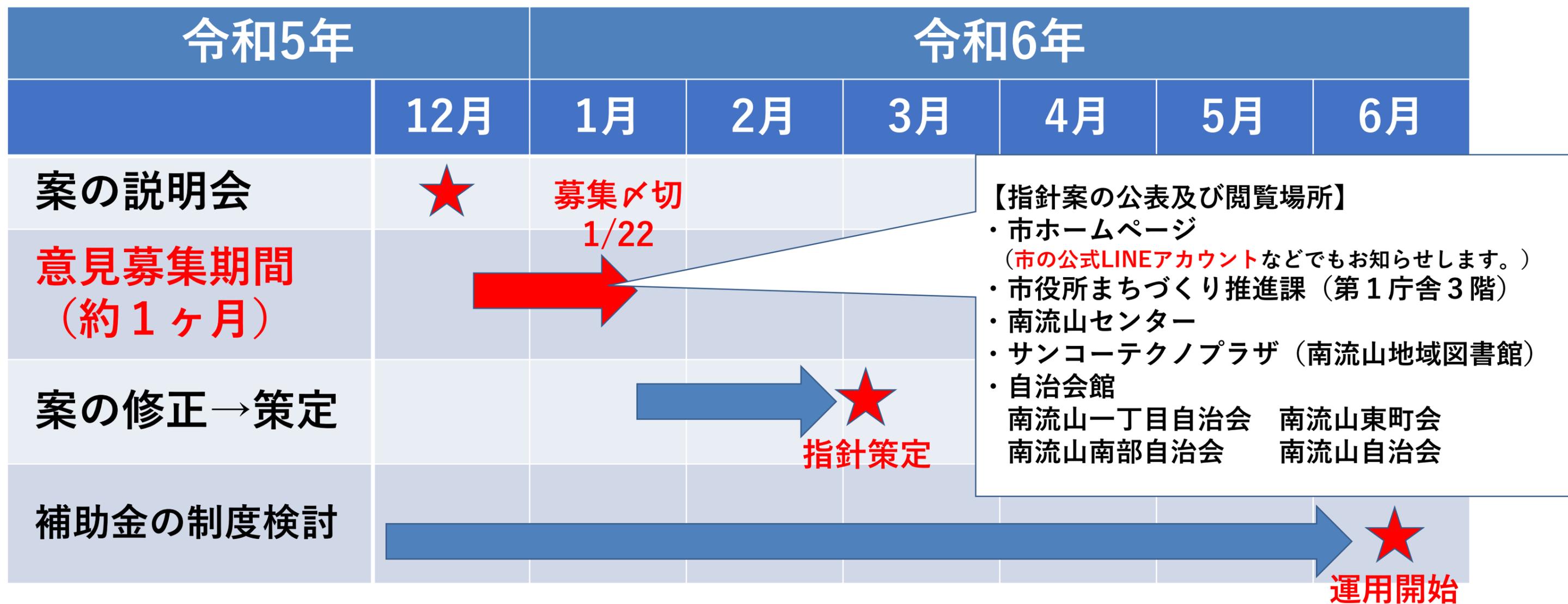
南口広場：滞留機能+賑わいの核となるイベント活用

1. まちなみづくり指針をつくる目的
2. 南流山駅周辺地区の現状と課題
3. まちづくりのコンセプトと3つの指針
4. まちなみ形成上の工夫（具体策）
5. 指針の運用と今後のスケジュール

■ 手続き等の流れ



・また、本指針の実効性を高めるため、本指針に基づく一定の基準を満たした建築物に対する**補助制度の創設など**を考えています。





ありがとうございました