

## 南流山駅周辺地区まちなみづくり指針（案）に関する説明会

日時：令和5年12月17日（日）14時00分～15時00分

場所：南流山センター 講義室

◆参加者：38名

◆流山市：まちづくり推進課職員

### 1. 開会

### 2. 南流山駅周辺地区まちなみづくり指針（案）について

※別添スライドに基づき、指針（案）について説明しました。

以下、各スライドにおける説明要旨を記載しております。

#### 《スライド2》

本日は大きく3つの流れで説明をさせていただきます。

はじめに、「まちなみづくり指針をつくる目的」、

次に「南流山駅周辺地区の現状と課題」、

次に「まちづくりのコンセプトと3つの指針」、

次に「まちなみ形成上の工夫」

最後に、「指針の運用と今後のスケジュール」

の順でご説明いたします。

#### 《スライド3》

まず、「まちなみづくり指針をつくる目的」についてです。

#### 《スライド4》

まちなみづくり指針とは、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について、市の各種計画を踏まえて示したガイドラインです。

本市では、既に流山おおたかの森駅駅前センター地区において、まちなみづくり指針を策定しております。今回の指針は南流山駅周辺地区の実状を踏まえて、策定しようとするものです。土地活用の際にご配慮いただきたい事項をまとめたものとなっており、義務や制限を課すものではありません。

今般、市として南流山駅周辺地区をどのようなまちなみにしていきたいかの案ができたことから、土地活用をされる地権者の方々に限らず、地元住民の方々に対してもその概要をお示しするものです。

#### 《スライド5》

まちなみづくりの推進には、市と地権者、事業者そして市民が共通の視点を持って取り組むことが重要と考えております。

まちなみづくりに関係する方々が指針を共有してまちなみづくりへ取り組むことにより、まちの魅力の向上を図り、居住人口・交流人口の増加、資産価値の維持・向上に資することが目的です。

#### 《スライド6》

次に、本指針（案）の対象区域についてご説明します。

本市の都市計画マスタープランにおいて、商業業務地の方針として「南流山駅周辺は、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、土地の高度利用を図る」と定めていることから、本指針（案）では、商業地域及び近隣商業地域を対象区域としました。

#### 《スライド7》

続いて、「南流山駅周辺地区の現状と課題」についてご説明します。

#### 《スライド8》

まず、南流山駅周辺地区の特徴として以下の4つが挙げられます。

- ・都心まで電車で、20分で行けること
- ・JR武蔵野線及びつくばエクスプレス線の2路線がクロスする交通結節点であること
- ・つくばエクスプレスが開業後、駅利用者が増えていることや、木地区における土地区画整理事業により周辺人口が大幅に増えていること
- ・本市都市計画マスタープランにおいて、「南の玄関口」にふさわしいまちづくりが期待されていること

#### 《スライド9》

次に、まちなみの現状として、主に3つのことが挙げられると考えます。

1つ目は、昭和63年に土地区画整理事業が完成してから、30年以上が経過し、まちなみとしてもやや古くなっていることです。

2つ目は、土地の高度利用化がなされずに、駐車場などの低・未利用地や低階層の建物が残存していることです。

3つ目に、駅前広場やその周辺の街路について活気と魅力が乏しいことです。スライド右下の写真は、休日の昼における北口駅前広場の様子です。ご覧のとおり、休日の昼にも関わらず歩行者が非常に少なく賑わいがありません。

#### 《スライド10》

これらの現状から、いくつかの問題や課題が考えられます。昭和期に形成されたやや古いまちであることから、建物によっては老朽化が進みつつあり、改修や建て替えの時期を迎えております。まちなみづくりの観点から、どのような考え方のもと更新していくかが課題となっております。

《スライド11》

また、駅利用者や周辺人口が増加していることを考えると、そこで、土地の高度利用化を図ることや、駅周辺に点在する低・未利用地の積極的な土地活用を図ることで、商業を中心とした魅力を集め、駅前のポテンシャルをより一層活かすことが必要と考えています。

《スライド12》

また、現在は活気や魅力に乏しい駅前空間やその周辺の街路についても、美しい景観づくりに取り組むなど、多くの人々が集まりたい・歩きたいと思える、楽しく快適な空間にしていく必要があると考えています。

《スライド13》

これらにより、南流山駅周辺の現状と課題を踏まえ、「まちづくりのコンセプトと3つの方針」を設けることとしました。

《スライド14》

まず、南流山駅周辺における空間形成のコンセプトについてです。

1つ目は、「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」です。多くの人々に来ていただけるような様々な店舗などが駅周辺に増えることで、本市の「南の玄関口」にふさわしいまちなみを目指します。

2つ目は、「住みたい・来たい」を創り出す、快適な都市環境」です。商業・業務用途の建物を誘導することと併せて、良好な景観や緑化を推進し、南流山に住む方や市外から駅周辺を訪れる方が快適だと感じられる環境づくりを行うことを目指します。

《スライド15》

これらのコンセプトを踏まえた3つの指針を設定し、まちなみづくりを進めていきたいと考えております。

指針の1つ目は、「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」です。

駅前に残存する低・未利用地の有効活用を誘導するとともに、魅力ある駅前空間と開かれたまちなかを創出します。スライドの写真のようなイメージで、商業・業務用途の建物を集積し、本市の南の玄関口にふさわしい拠点性を高めます。

また、画地面積の小さい土地は、共同利用化などにより、一団の土地としての活用を誘導します。

《スライド16》

指針の2つ目は、「誰もがすごしたくなる、ゆとりのある沿道空間の創出」です。

新築や建て替え時には、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や沿道にオープンスペースを設けるなど、沿道の空間にゆとりを確保するとともに、緑やベンチの設置に努めます。

また、低層階をガラス張りとするなど、開放性や透明性を有する意匠を採用し、歩いている楽しい沿道空間の演出に努めます。

後ほどご説明しますが、現在は活気が乏しい駅前広場については、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。

《スライド17》

指針の3つ目は、「個性を活かし価値が高まる地域づくり」です。

他の地区にはない、南流山ならではの地域の魅力を活かすとともに、老朽化した建物や空き店舗のリノベーションなど、既存ストックの有効利用を図ります。

また、駅前広場においては、駅前の活気を高めるため、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ります。

《スライド18》

これらの3つの指針を踏まえた、まちなみの将来イメージです。スライドの上が日中のイメージ、下が夜間景観のイメージです。

《スライド19》

次に、将来イメージにつながる、まちなみを形成する上での具体策について、ご説明します。

《スライド20》

スライドの図は、将来の通りをイメージした断面図です。

図の左側の建物のように、土地の高度利用化を図ったうえで、商業・業務系の機能を集積することを目指します。

また、中高層以上の建物が立ち並ぶと、歩行者に圧迫感を与えることが想定されるため、建物の中層階以上の壁面をセットバックすることで、見かけ上低層の建物に見せ、建物を見上げた時の圧迫感の軽減を図ります。

併せて、沿道の緑化や、例えばカフェであれば、オープンカフェのような賑わいが感じられる開放的な設えとすることにより、歩いている楽しい沿道空間を演出します。

《スライド21》

次に、土地の共同利用化、集約化についてです。

細分化された土地では、建物のセットバックや敷地内の緑化を図りにくい場合があります。そこで、土地の共同利用化を図り、一団の大きな土地の上に建築することにより、右側の図のように敷地内の緑化やオープンスペースの配置がしやすくなります。

スライドの写真は、建物をセットバックし、民有地内に植栽やベンチを設置し、良好な景観に寄与している市内の事例です。

《スライド22》

次に、オープンスペースの確保です。

これまでのご説明とも少し重なりますが、スライドの上の図のように建物をセットバックするなど、敷地内に空地をつくることで空間にゆとりを生み、歩きやすいまちなみをつくります。

また、植栽やベンチを配置し、沿道に歩行者が一時的に滞留できるスペースを確保することが

できると、歩いて楽しいまちなみに寄与することができます。

#### 《スライド23》

次に、駅前広場の高質化による顔づくりです。

先ほど、指針2の中でも触れましたが、駅周辺に多くの方が滞留できるよう、駅前広場の機能分担を今後検討していくこととし、南の玄関口にふさわしい、賑わいあふれる駅前を目指します。

スライドの図や写真は検討の一例としてお示ししておりますが、

駅南口については、滞留機能及び賑わいの核となるイベントなどの活用を促進し、駅北口については、交通機能の集約を図ることを考えております。

こうした機能分担ができるかどうかの可能性も含めて、今後検討していきたいと考えております。

今回皆様にお配りしているのは指針（案）の概要版ですが、指針（案）の本編では、先ほどご説明させていただいたもののほか、緑化や夜間照明に関する考え方など、いくつかの具体策を記載しております。今回は、時間の都合上、指針（案）の本編から主要なものを抜粋して説明することとさせていただきます。

なお、指針（案）の本編の閲覧については、後ほどご案内させていただきます。

#### 《スライド24》

最後に、「指針の運用と今後のスケジュール」についてです。

#### 《スライド25》

まず、現段階で考えている指針の運用について説明します。

建物の新築や建て替えの際に、指針に沿った計画となるよう、建築事業者等と事前確認を行い、その後、確認申請を経て着工という流れとなります。

また、本指針の実効性を高めるため、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おります。

#### 《スライド26》

今後のスケジュールについてです。

本日の説明会の後、近日中に指針（案）の本編を、市ホームページで公開するとともに、市役所南流山駅周辺の公共施設及び駅周辺の「南流山一丁目自治会」、「南流山東町自治会」、「南流山南部自治会」、「南流山自治会」の各自治会館に配架（※）します。

（※事務局追記 当初は上記の4自治会に配架を依頼する予定でしたが、配架についてのご要望があったことから「木自治会」および「南流山ウェリス自治会」についても指針（案）の配架及び意見募集箱の設置を行いました。）

また、併せて、今回の説明会にお越しいただいた方以外からも広くご意見をいただく機会を設けるため、12月22日から1月22日まで意見募集を行います。

配架や意見募集については、市ホームページや市公式LINEアカウント、駅周辺の各自治会の回覧などで情報発信いたします。

本会場にも、指針（案）の本編及び意見募集箱を設置しておりますので、ご意見がある方は、説明会後に意見をご記載いただけますようお願いいたします。

説明は以上となります。

### 3. 質疑

質問者A：指針はあくまで建替えの際に考えてほしい内容を取りまとめたものと認識しているが、どのくらいかけてまちなみが変わっていくと考えているのか。5年10年で変わるのか。

流山市：建替えがどのタイミングでおきるかによりますが、ある程度の時間がかかると考えています。

質問者A：私は今72歳。元気なうちにまちなみが変わるのは難しいのではないかと懸念している。私の周りには、「市はおおたかの森にだけ力を入れており、南流山は取り残されている」と感じている人が多い。例えばおおたかの森に割いている労力の1/5程度でもいいので労力を割き、商業施設を行政がつくるとかやらないといけないのではないか。今後の計画はあるのか。

流山市：駅前に建物をつくる計画があるわけではありませんが、決して民間だけに任せるのではなく、行政も一緒にやっていきたいと考えています。一例ですが、南口側の駅前広場は、にぎわいが生まれるような広場に整備していくことも想定し、民間の動きのきっかけになるような取組も考えています。あわせてその場合、交通に支障がないかどうか確認するための調査もしていきたいと思っています。

質問者A：民間に任せるのではなく、おおたかの森のように行政投資がないといけないと思う。そうでないと5年程度で変わっていくのは無理だろう。次のステップに邁進してほしい。

流山市：本市もこれからも人が増え続けるわけではないので、駅前の駐車場や未利用地といった条件のよい土地は、積極的に土地活用を進めていっていただきたいと考えています。既存建物もなるべく早く高度化を進めていっていただきたいと思い、指針を作成しています。

質問者B：駅前広場南北で異なる用途にするということだが、建物を建てるのか。また、セットバックや緑化などを行う際の容積率の割り増し等のインセンティブは考えているのか。

流山市：駅前広場は道路用地のため、ロータリーも建物を建てることはできません。道路から変更していくかどうかは今後検討していきたいと考えています。北側の駅前広場に自動車交通を集約し、南側は人を中心の広場にしていくことも考えられますが、広場になった場合、小さな建物くらいであれば建てることはできます。また、インセンティブについては補助金を考えており、容積率の割り増しなどは今のところ考えていません。

質問者C：南口の駅前広場をにぎわいの広場にするのはよいと感じている。当該地は現在公園になっているのか。公園であればParkPFIなども考えられるのではないか。

流山市 : TX 出入口の脇の広場は、公園部局で維持管理を行っています。

質問者C : 官民連携で整備をしていくようなことは考えられるのか。

流山市 : 考えられます。現在、マルシェなども市の許可を受けて実施しており、その延長線上でにぎわいのための取組を実施していくことはあると思います。

質問者D : 指針の内容は賛成だが、民間だけがやるのではなく、行政も取り組んでほしい。

例えば、緑を増やすよう促している一方で、北側駅前広場には木を植えられないというのはおかしい。南口側を広場にするのもよいが、北口も殺風景ではよくない。全体で考えてほしい。学校整備に伴い、鱈ヶ崎の交差点をスクランブル化したのが、渋滞が発生し、自動車交通の流れが変わってしまった。生徒のことを考えて点を整備したのはよいが、広く面を考えて取り組みを進めてほしい。

流山市 : 市としても緑が少ないことは課題ととらえています。北口の駅前広場は地下駐輪場があることもあり、地上部にもものをどれくらい置けるかなどの検証を要する状況です。また、局所的な対応ではなく、南北の機能分担も含めた駅前広場の活用方法について、これから考えていきます。渋滞については、土木部門と一緒に対策に取り組んでいきたいと思っています。

質問者E : 毎日散歩をしているが、まちがきれいではない。緑を増やすのはいいかもしれないが、落ち葉も多い。駅から少し離れると雑草が茂っている状況である。駅周辺だけでなく、均等に取り組んでほしい。これからは高齢者の街になっていく。商業地を大事にするよりも高齢者が住みやすいまちになってほしい。木を植えると虫や鳥も出てきて街が汚れてしまう。そういったことも考えて、木も低めの木を植えるなどしてほしい。

流山市 : ありがとうございます。ご意見として承ります。

流山市 : 他にご意見ありますでしょうか。ないようでしたら、これで説明会を終了いたします。最後に、本日説明したまちなみづくり指針（案）について、意見等がある方は、会場出入口付近に意見書を置いていますので、記載いただき、回収箱へ投函ください。本日はお忙しい中、ありがとうございました。

#### 4. 説明会当日に文書で提出のあった質疑に対する回答について（令和6年2月22日追記）

※説明会当日に設置していた意見投函箱に提出があった質疑について、以下のとおり回答いたします。

質疑1 : やたらと高い建物をつくるのはやめていただきたいです。あっぱく感があるし、ビル風もすごくなってしまいます。

回答 : 南流山駅周辺については、本市の都市計画マスタープランにおいて「市内外から多くの人々が集い交流する地域にふさわしい商業・業務地等の立地を促進」する方針を示しており、市として土地の高度利用化や商業・業務用途の集積を図ることで、駅前に相応しい拠点性や賑わいを高めることを目指しております。建物の壁面の圧迫感については、指針のP9に記載している、中層階以上の壁面のセ

ットバックなどの建物の分節化などにより、圧迫感の軽減を図ります。また、中層階以上のセットバックはビル風の軽減にも一定の効果があります。  
土地の高度利用化と併せて、歩行者が快適に歩けるまちなみづくりを推進してまいります。

以上