

流山都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年3月4日

千葉県

流山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
① 千葉県の基本理念	1
② 本区域の基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	2
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	3
1) 区域区分の決定の有無	3
2) 区域区分の方針	3
① おおむねの人口	3
② 産業の規模	4
③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	5
1) 都市づくりの基本方針	5
① 集約型都市構造に関する方針	5
② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	5
③ 都市の防災及び減災に関する方針	5
④ 低炭素型都市づくりに関する方針	5
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
① 主要用途の配置の方針	6
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	6
③ 市街地における住宅建設の方針	6
④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	7
⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針	7
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	9
① 交通施設の都市計画の決定の方針	9
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	10
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針	12
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	13
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	13
② 市街地整備の目標	13
5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	14
① 基本方針	14
② 主要な緑地の配置の方針	14
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	15
④ 主要な緑地の確保目標	16

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

① 千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

② 本区域の基本理念

本区域は千葉県北西部に位置し、西に江戸川、北に利根運河が流れている。このため、江戸時代から舟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ていたが、その面影を残すものは、今では少なくなっている。また、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あった。

現在は、首都25km圏内という地理的立地条件と、緑豊かな自然環境に恵まれ、良好な住環境の条件が整っていることから、住宅都市としての性格を強めている。

本区域には、北から東に東武鉄道野田線（以下、「東武野田線」という。）、南西部に流鉄流山線及び東日本旅客鉄道武蔵野線、南東部に東日本旅客鉄道常磐線の鉄道網が形成されており、これらの鉄道沿線に市街地が形成されている。

また、首都圏新都市鉄道（つくばエクスプレス）（以下、「つくばエクスプレス」という。）の開業と沿線整備によって、本区域の都市構造は大きく変化しつつある。

このような状況を踏まえ、本区域の構成市である流山市が基本理念として掲げる「価値あるまちづくり」を受け、『豊かな自然や歴史・文化を活かし、市

民が真の豊かさを実感できるまち「みんなでつくろう価値ある流山」』を将来都市像とし、この実現に向けての基本的方針を次のように定める。

- a つくばエクスプレス及び常磐自動車道流山インターチェンジを有効に活用しつつ、本区域の地域特性である自然環境との調和を図りながら、良好な都市基盤の形成と個性ある魅力的なまちづくりの実現を目指す。
- b 減量、資源化を重視した廃棄物処理施設等の整備及び防災対策や消防体制の充実を図る。
- c 生涯学習活動支援施設及びスポーツ・レクリエーション活動のための体育施設等の充実を図る。
- d 地域で安心して暮らせるように、バリアフリーのまちづくりを推進し、公・民協働で多様なニーズに適切に対応した保健医療福祉のサービス供給体制の充実を図る。
- e 流山おおたかの森駅周辺に商業・業務・文化・行政機能を配置するとともに、既存商業地の活性化と質的向上に努める。

2) 地域毎の市街地像

本区域を地域の特性を考慮して4つの地域に区分し、各地域の市街地像を次のとおりとする。

① 北部地域

本地域については、東武野田線沿線に広がる良好な住宅地の居住環境の維持・保全及び誘導に努める。また、流山インターチェンジ周辺については、インターチェンジの持つ機能を活用した土地利用を図る。

② 中部地域

本地域については、流山おおたかの森駅周辺に商業・業務・文化・行政の拠点としてふさわしい複合的な都市機能を有する市街地の形成を図るとともに、良好な住宅地の整備を行い、居住環境の維持・保全及び誘導に努める。また、市野谷の森公園を緑地や水辺の核として位置づけ、自然環境との調和を図り、維持・保全に努める。

③ 南部地域

本地域については、南流山駅周辺地区に生活関連機能が集積した複合サービス拠点を育成するとともに、後背地に広がる良好な住宅地の維持・保全及び誘導に努める。また、流山駅周辺地区では、既存市街地の活性化に努めるとともに、歴史的まち並みの維持・保全及び誘導に努める。

④ 東部地域

本地域については、流山セントラルパーク駅周辺に商業地の形成を図るとともに、良好な住宅地の整備を行い、居住環境の維持・保全及び誘導に努める。また、東日本旅客鉄道常磐線の沿線において、既に高度利用が進んでいる中高層住宅地区及び、既成の低層住宅地区については、良好な居住環境の維持・保全に努める。

また、地域毎の住宅市街地の核となる各駅周辺については、周辺住民の地域拠点或いは生活拠点となる商業地等の形成を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務づけられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。その結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

本区域は、首都25km圏に位置し、昭和30年代から宅地開発が相つぎ、昭和50年代にかけて急激な人口の増加をみた。その後も平成17年のつくばエクスプレスの開業により、大きく交通環境が変化したため、これに伴い活発な都市開発が進行し、人口増加傾向が続いている。

一方、少子高齢化等に対応するため、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進する等集約型都市構造への再構築が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然環境への配慮も必要となっている。

このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分	年次	平成22年	平成37年
	都市計画区域内人口	約164千人	おおむね176千人
市街化区域内人口	約152千人	おおむね164千人	

なお、平成37年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分		年次	平成22年	平成37年
生産規模	工業出荷額		約 375 億円	おおむね 620 億円
	卸小売販売額		約 1,596 億円	おおむね 2,280 億円
就業構造	第一次産業		約 0.7 千人 (1.0 %)	おおむね 0.9 千人 (1.1 %)
	第二次産業		約 14.3 千人 (19.5 %)	おおむね 17.7 千人 (21.7 %)
	第三次産業		約 58.2 千人 (79.5 %)	おおむね 63.1 千人 (77.2 %)

なお、平成37年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成37年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	平成37年
市街化区域面積	おおむね 2,151 ha

(注) 市街化区域面積は、平成37年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

① 集約型都市構造に関する方針

現在の市街化区域の範囲を原則として維持し、適正な市街地規模の確保に努める。道路・公園等の都市基盤整備や建物立地の誘導等は、市街地内において優先的に推進する。

これにあたって、きめ細かく鉄道網が通る特性を生かして、公共公益施設等が流山おおたかの森駅、流山セントラルパーク駅及び南流山駅の周辺に集約した、コンパクトな市街地の維持と形成に努める。また、これらの3鉄道駅をつくばエクスプレスを中心とした公共交通によりネットワーク化し、今後の少子高齢化を踏まえ、公共交通網の利便性の維持・向上に努めることによって、各拠点間が連携した集約型都市構造の形成を図る。

また、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた道路・公園等の都市基盤の整備や、公共施設周辺のアクセス改善、施設のバリアフリー化等に努めるとともに、駅周辺などでは、高齢者や子育て世代など、多様な社会ニーズに合った施設の立地等に努めることによって、今後の少子・高齢化社会への対応を図る。

② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

常磐自動車道流山インターチェンジ、国道6号など、広域的な交通条件に恵まれている特性を生かして、多様な都市機能の導入を促進する。

流山インターチェンジ周辺においては、広域幹線道路を生かした流通業務機能の誘導を図る。

③ 都市の防災及び減災に関する方針

地区計画の導入により敷地面積の細分化の防止、壁面位置の制限により空地の確保を図り、延焼火災の防止に努める。

災害の危険のある区域の拡大防止のため、都市の無秩序な拡大の抑制に努める。

幹線道路から生活道路までの体系的な整備を促進し、災害発生時の延焼を抑制するとともに、避難・救援のための機能の向上に努める。

集中豪雨による被害の拡大を抑えるため、排水施設の整備促進、浸透性の高い構造の施設整備の促進等に努める。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

④ 低炭素型都市づくりに関する方針

市街地内外に介在する樹林地をはじめ、公共施設等の大規模敷地内にある植栽や樹木等、二酸化炭素の吸収源となる緑地の保全を図る。

大規模な開発事業等の機会を活用して、公園や緑地の確保、街路植栽の推進等に努める。

河川等の水辺空間についても、ヒートアイランド現象の緩和に資する資源として保全・活用する。

適正な市街地規模の維持や都市機能の集約化、公共交通機関の利用を促進する取組、公共施設等における再生可能エネルギーの活用等を総合的に進め、環境負荷の低減を図りながら低炭素型都市の形成に努める。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 業務地

現在市役所が立地している流山地区及び流山おおたかの森駅周辺地区、南流山駅周辺地区を業務地として配置する。

b 商業地

流山おおたかの森駅周辺を流山新拠点として中心的な商業地を整備し、機能集積を図る。また、南流山駅周辺地区は流山新拠点を補完する副次交流拠点と位置づけ商業地として配置し、運河駅、江戸川台駅、初石駅、流山駅、平和台駅周辺、流山セントラルパーク駅周辺及び木地区周辺には、地域生活拠点的な商業地を配置する。

c 工業地

市街地内に介在している古くからの地場産業地及び駒木地区の一団の工業地については、住工混在を解消するために適正な工場の集団化や再配置等を行いながら、今後とも工業地として配置する。

d 住宅地

ア. 既成の住宅地

東日本旅客鉄道武蔵野線及び常磐線、流鉄流山線並びに東武野田線の各沿線に広がる既成住宅地については、都市施設の整備等により、居住環境の向上に努め、今後とも住宅地として配置する。特に計画的に整備された江戸川台地区、平和台地区及び南流山地区等については、良好な居住環境の維持増進に努める。

イ. 新規の住宅地

計画的市街地の整備が進められているつくばエクスプレス沿線整備地区については、良好な居住環境を有した住宅地として配置する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業、業務地

本区域の中心核として市街地の形成を図る流山おおたかの森駅周辺の商業地及び業務地は、高密度な土地利用を図る。

b 住宅地

低層戸建住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る地区として、戸建住宅を配置するとともに、既存の戸建住宅地については良好な居住環境の維持増進を図る。また、交通至便な地区については、中高層住宅地を配置する。

③ 市街地における住宅建設の方針

a 住宅建設の目標

本区域はつくばエクスプレスの開業及び沿線整備により交通利便性が高まり、住宅需要が高まっている。

こうした中で本区域における住宅対策としては、ライフスタイルに応じた住み方の選択を可能にし、快適で魅力的な住生活の実現を目指すため、千葉県住生活基本計画に定める誘導居住面積水準の向上に努めるものとし、誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上を目指す。

また、できるかぎり早期に、すべての世帯が千葉県住生活基本計画に定める最低居住面積水準を確保できるよう努める。

b 住宅建設のための施策の概要

良質な住宅の建設・取得に対して、効率的に資金上の援助等がなされるように努めるとともに、高齢化対応等の住宅の質的向上を支援する。

公共賃貸住宅の供給が、援助を必要とする者に的確に行われるよう入居管理及び家賃の適正化を進め、その配分の合理化を図るものとする。

住宅建設の円滑化を図るため、新市街地及び市街化進行地域においては計画的な宅地開発を進め、既成市街地については土地の有効利用を進めるものとする。

住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共、公益施設の整備を推進し、良好な居住環境及び生活の利便を確保する。

④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

流山おおたかの森駅、流山セントラルパーク駅及び南流山駅周辺の商業地については、土地の高度利用を促進する。

イ. 用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針

既成市街地における住工混在地区の工場については、計画的に集団化の立地誘導を促進し、用途の純化に努める。

一方、住居系用途と商業系用途の混在が進行している地域についても、既定用途地域を基本として、用途の純化に努め、商業環境及び居住環境の向上に努める。

ウ. 居住環境の改善または維持に関する方針

江戸川台地区、平和台地区及び南流山地区等に代表される計画的開発により整備された地区は、居住環境の維持増進に努める。

その他の既成市街地については既存施設の活用を図りながら、道路、公園及び下水道等の整備及び維持管理に努める。

市街化進行地域については、土地区画整理事業等により計画的に市街地整備を進めるものとするが、面的な整備の困難な地区については、根幹的施設である道路、公園及び下水道等の整備に努める。

低層住宅と中高層住宅が混在することを防ぐため、高度地区の活用等により土地利用の適切な誘導を行い、居住環境の維持増進に努める。

また防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

エ. 市街地内の緑地または都市の風致の維持に関する方針

生産緑地地区や市街地に介在する良好な自然環境を有する樹林地等の保全に努める。

さらに、景観計画に基づき、まちを美しく、快適で個性豊かな都市に育て、良好な景観づくりを推進するため、住民・事業者と協働で良質な景観の誘導や市街地内の緑化の推進に努める。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

江戸川沿い一帯に広がる農地の中で優良な農地については、原則として今後も保全に努める。

イ. 災害防止上の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

江戸川沿い一帯の低地部は、溢水や湛水の災害が発生する恐れがあるので、市街化を抑制すべき区域とする基本的な性格の範囲内で計画的かつ総合的な整備が進められ、良質な居住環境及び景観形成が確保される地区を除き、当面災害防止上保全すべき区域として市街化の抑制に努める。

また、急傾斜地等土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を

確保する。

ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

下総台地西端及び江戸川、利根運河沿いに位置する本区域内の斜面樹林等は、それぞれ自然環境にすぐれており、また都市景観上も重要であることから今後も保全に努める。

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

常磐自動車道流山インターチェンジ周辺において、広域幹線道路を生かした産業系土地利用が図られる地区については、景観計画との整合及び自然環境や営農環境との調和を図り、地域の実情に応じた土地利用を図る。

なお、千葉県全体で、平成37年の計画人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域は千葉県北西部の県境に位置し、埼玉県と千葉県とを結ぶ地域間交通の要衝の地となっている。本区域には、区域中央を北東方向に走る常磐自動車道に流山インターチェンジが設置されており、区域南側には国道6号が通過している。区域の道路交通は、南北方向に走る主要地方道松戸野田線及び東西方向に走る主要地方道守谷流山線、県道白井流山線、柏流山線によって支えられている。また、鉄道網は、北から東へ東武野田線、南西部に流鉄流山線及び東日本旅客鉄道武蔵野線、南東部には東日本旅客鉄道常磐線が通過している。

さらに、つくばエクスプレスの開業により、本区域の交通体系及び交通環境は大きく変化した。

そこで、本区域の交通を取り巻く環境をみると、広域通過交通の増加、人口の増加等により、発生する交通量は今後も一層増大するものと見込まれている。

したがって、現在の交通施設では、容量が不足し、交通環境の悪化が予想される。

このような状況を踏まえ、かつ将来の交通需要及び交通体系の変化に対処し、円滑な都市活動を確保するために、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のとおり定める。

- ・つくばエクスプレス及び常磐自動車道流山インターチェンジの二大交通条件に対応した円滑で安全な交通体系の確立。
- ・中心核と多核的に形成されている既成市街地とを有機的に結合する交通体系の確立。
- ・公共交通と自動車交通との適正な機能分担が図られる交通体系の確立。
- ・道路網の段階構成と居住環境を保全する交通体系の確立。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替可能性等を検証し、見直しを行う。

イ. 整備水準の目標

都市計画道路は、市街地面積に対し約1.5km/km²(平成22年度末現在)が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

b 主な施設の配置の方針

ア. 道路

つくばエクスプレス沿線整備の進捗に伴う交通需要の増加に対応するため、本区域内の幹線道路網の整備を進め、隣接する区域との交通機能の強化に努める。特に、都市計画道路3・3・2号新川南流山線、都市計画道路3・2・25号下花輪駒木線及び、都市計画道路3・3・28号中駒木線の整備を進める。

また、本区域内で進められている面的な各種事業にあわせて関連する道路を積極的に整備するとともに地区内道路網の強化や道路網の段階構成の実現を積極的に図り、居住環境の保全に努める。

なお、流山おおたかの森及び初石の各駅については、道路と鉄道との交通結節点としての機能強化を図り、かつ、駅前にはふさわしい空間形成を図るためにも、駅前広場及び駅前線の整備に努める。

イ. 鉄道

公共交通機関として機能強化を図るため、東日本旅客鉄道武蔵野線、東武野田線、流鉄流山線並びにつくばエクスプレスの輸送力及び輸送サービスの向上を促進する。

また、周辺住民の利便性の向上のため、初石駅の東口の開設を推進する。

ウ. 駐車場

・自転車駐車場

自転車利用者の動向を勘案し、周辺の道路及び駅前広場等の交通施設が本来の機能を果たせるよう各駅周辺の自転車駐車場の整備に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	都市計画道路3・3・2号新川南流山線 都市計画道路3・2・25号下花輪駒木線 都市計画道路3・3・28号中駒木線 都市計画道路3・4・10号市野谷向小金新田線

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域の都市化の進展に対し、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等、本区域の生活環境の向上を図り、あわせて広域的な公共用水域の水質の保全や自然環境の保護等を図る必要がある。については、流域別下水道整備総合計画に基づき、本区域の大半は、江戸川左岸流域下水道計画に、また、駒木地区等の東側の一部の区域については、手賀沼流域下水道計画と十分整合を図りながら、流域関連公共下水道として整備を行うことを基本方針とする。

また、雨水については、公共下水道の雨水幹線の整備に努める。

【河川】

本区域の主な河川として、江戸川をはじめ一級河川が6河川あり、準用河川としては、上富士川を含め5河川が存在している。各河川とも本区域の雨水排水に重要な役割を果している。しかし、近年の本区域等の都市化の発展につれて、相対的に治水安全度が低下しつつあることから、河川改修を計画的に推進すると同時に、山林や農地等の保全を行い、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

目標年次の平成37年には、人口の稠密な既成市街地とその周辺の連担する市街地を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。なお、污水处理施設については、「千葉県全区域污水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。また、おおむね20年後には、市街化区域の全域及び人口が密集する市街化調整区域の一部について処理が可能となるような水準を目標とする。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められている計画規模に基づくものとする。

ロ. 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は分流式として、江戸川左岸流域関連公共下水道及び手賀沼流域関連公共下水道として整備を進めるものとする。

江戸川左岸流域関連公共下水道については、東深井、向小金地区等を整備中であり、さらに、名都借1号污水幹線の東日本旅客鉄道常磐線横断が完了したことに伴い本市東部地区等の整備区域の拡大に努める。

手賀沼流域関連公共下水道については、駒木地区及び手賀沼2号污水幹線等を整備中であり、幹線整備完了後は順次、枝線整備を進め整備区域の拡大に努める。

なお、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業施行区域について、一体的に下水道整備を推進する。

雨水については、既成市街地の浸水対策として向小金雨水幹線の整備を推進するとともに、公共下水道の雨水施設として、当面計画的な開発区域を中心に整備を進める。

イ. 河川

本区域の河川については、整備水準の目標を達成するため現在整備が進められている。一級河川江戸川の河川改修事業や準用河川上富士川上流整備事業を促進する。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水、遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c 重点的に整備すべき施設の整備方針

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・流域下水道 <ul style="list-style-type: none"> 野田幹線(江戸川左岸流域下水道) 駒木幹線(手賀沼流域下水道) ・公共下水道 <ul style="list-style-type: none"> 江戸川左岸流域関連 汚水管渠 <ul style="list-style-type: none"> 流山第2-1、3、3-1、7-1、7-4、8の各処理分区及びつくばエクスプレス沿線地区 雨水管渠 <ul style="list-style-type: none"> 向小金、三輪野山の各地区、つくばエクスプレス沿線地区 手賀沼流域関連 <ul style="list-style-type: none"> 汚水管渠 <ul style="list-style-type: none"> 流山第3、駒木第3、4、西原第3処理分区の各地区及びつくばエクスプレス沿線地区 雨水管渠 <ul style="list-style-type: none"> 美田及び東初石の各地区、つくばエクスプレス沿線地区
河川	<ul style="list-style-type: none"> ・一級河川 江戸川

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

都市機能の向上と良好な生活環境の確保を図る上で必要となるその他の公共施設については、つくばエクスプレス沿線整備に伴う人口の動態に対応し、本区域全体のバランスを考慮しながら、広域的かつ長期的な展望に立ち、施設の充実を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ごみ処理については、資源の有限性とごみ処理の効率化という点から、減量化、再資源化を図る一方、下花輪地先にごみ焼却場を配置する。また、このす台地先の汚物処理場の機能の整備充実を図る。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

新市街地地区、運動公園周辺地区、西平井・鰯ヶ崎地区、鰯ヶ崎・思井地区、木地区

つくばエクスプレスと一体的な特定土地区画整理事業を実施中の区域であり、道路、公園、下水道等の根幹的な都市施設の面的な整備を進め、良好な市街地の形成を図る。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	・新市街地地区 ・運動公園周辺地区 ・西平井・鰯ヶ崎地区 ・鰯ヶ崎・思井地区 ・木地区

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

① 基本方針

本区域は、その西端と北端の2辺がそれぞれ江戸川、利根運河に接しており、江戸川沿いの低地と、下総台地の西端部にあたる台地やこれに入り組む谷津田が地形の骨格をなしている。

市街地は本区域を走る4本の鉄道沿いに分散して形成されてきたが、つくばエクスプレスの開業により、新たな市街地の形成が図られているところである。それらの区域の整備にあたっては、公園や緑地を適正に配置するとともに、まとまった樹林の保全や新たな緑の創出を図る。

今後さらに住む人の環境に配慮し、人と自然の共存を図るため、本区域の自然特性及び市街化動向等を踏まえ、環境保全、レクリエーション、防災及び景観の各観点からの検討をもとに、良好な自然環境の形成に資する緑地の保全と都市公園を中心とする公共空地等の効果的な整備を図る。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (平成47年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約17% (約355ha)	約21% (約723ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成22年	平成37年	平成47年
都市計画区域内人口一人当りの目標水準	8.7 m ² /人	11.9 m ² /人	13.2 m ² /人

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 江戸川、利根運河及び坂川は本区域の外郭を構成し、隣接都市の市街地との無秩序な連担を隔てている緑地であるため、治水事業との調整を図りながら、付近の良好な景観地と合わせその保全と整備を行う。

イ. 無秩序な市街地の拡大を阻み、快適で風情のある居住環境の確保を図るため、各市街地の背景にある樹林を保全する。

ウ. 本区域に点在する史遺跡、文化財及び神社仏閣と一体となった樹林地は、郷土の趣を醸し出すものであるため、赤城山、東福寺及び諏訪神社等の樹林の保全を図る。

エ. 市街地内に介在する樹林は良好な風致の形成に寄与し、なかでも斜面樹林は、樹種の組成が多様で季節感をアピールするとともに、緑のびようぶとなるものであるためこれらの保全を図る。

オ. (通称)市野谷の森は、オオタカをはじめとする貴重な動植物が生息していることから、「市野谷の森公園」として適切な管理を行い、多様な生物が生息する生態系の保全を図る。

カ. 静寂で衛生的な環境を保つため、騒音、振動及び排気ガス等の発生源の周辺並びに工場の集中している地域の周辺には緩衝のため緑地の配置を図る。

b レクリエーション系統

ア. 幼児、児童の遊戯、青少年の運動、高齢者の健康活動及び地区住民の戸外行事に供する身近で利用し易い街区公園、近隣公園及び地区公園の住区基幹公園の整備充実を図る。

- イ. 住民の余暇の増大とレクリエーションの多様化に対応するとともに、スポーツをはじめとする大きな催事の会場となる公園として、運動公園及び総合公園の都市基幹公園の整備充実を図る。
- ウ. 江戸川、利根運河及び坂川の河川空間を治水事業との調整を図りながら積極的に活用し、市民のレクリエーションの用に供する。
- エ. 城址地等の史跡地や文化財など歴史探訪の対象となる場所のうち、樹林や広場など緑地空間と一体となっているものについては、歴史公園等として保全を図る。
- c 防災系統
 - ア. 地震や火災時における住民の安全を図るため、避難地及び避難路として機能する都市公園等の緑地の配置を図る。
 - イ. 市街地の浸水など降雨災害を軽減するため、水田、樹林地など雨水の貯留や涵養の機能を持つ緑地の保全を図る。
- d 景観構成系統
 - ア. 本区域外郭の景観を形成するとともに、代表的な水辺景観を呈する江戸川及び利根運河を治水事業との調整を図りながら周辺地も含め、その風致の保全に努める。
 - イ. 下総台地の西縁にあたる斜面樹林は西深井から下花輪まで約5kmにわたって連続しており、江戸川や江戸川沿いの農地と相まって良好な郷土景観を構成しているので、その保全を図る。
 - ウ. 芝崎、中、思井の斜面樹林は、鱈ヶ崎、宮園の市街地の背景となっているほか、視覚的に前ヶ崎の斜面樹林に連続し、本区域の南面の緑のびょうぶとなっており、良好な都市景観を形成しているので、これらの樹林の保全を図る。
 - エ. 赤城山や東福寺は、周辺の平坦地にあって独立した土地の隆起を見せ、その寺社林は緑のランドマークとなっているので保全を図る。
 - オ. (通称)市野谷の森については、本区域の中心部にあり、まとまりのある良好な都市環境を形成しているので、県立市野谷の森公園と隣接する2つの近隣公園について、生態系を含む樹林の保全を図る。
- e その他
 - ア. 本区域における緑地の主なものは、江戸川及び利根運河等の河川、中央に広がる樹林地、市街地内外に介在する樹林や畑、下総台地西縁の斜面樹林、江戸川沿い一帯に広がる農地などである。今後の都市整備の方向と前述の各系統からの方針を踏まえ、これらの緑地の適正な配置を図る。
 - イ. 鉄道沿いや高速道路沿いに緩衝と緑地のネットワークを兼ねて緑地帯の配置を行うなど都市公園等の公共空地の体系的な整備を推進する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア. 街区公園は、各住区に4ヶ所程度整備することを目標とし、配置を図る。
- イ. 近隣公園は、各住区に1ヶ所整備することを目標とし、配置を図る。
- ウ. 地区公園は、おおむね4住区に1ヶ所設置することを目標とし、東深井地区公園をはじめ配置を図る。
- エ. 総合公園は、江戸川沿いの景観を活かした新川耕地に配置を図る。
- オ. 運動公園は、現在ある総合運動公園の維持・更新を図る。
- カ. 特殊公園は、運河水辺公園の保全を図るほか、動植物の保全を図るため市野谷の森公園を配置する。

- キ. その他の施設緑地等として、市街地に介在する樹林地及び市街地周辺の樹林地のうち公有地化すべきものを都市緑地として配置するほか、主要幹線道路や工場地帯の周辺に緩衝緑地を配置する。江戸川及び利根運河の河川空間も治水事業との調和を図りながら、その保全と活用に努める。

この他、公共施設緑地の確保を図る。

b 地域制緑地

- ア. 緑地保全地域等は、市街化区域及びその周辺地において良好な景観の形成に寄与している一団の樹林や、神社仏閣又は史跡等と一体となっている樹林などの指定を検討する。
- イ. 風致地区は、利根運河や江戸川沿いの良好な景観を形成している樹林地や田園集落地の指定を検討する。
- ウ. 市条例による樹林の保全の他、市民の森として樹林の保全を図る。また、江戸川をはじめとする河川空間の都市における有効な利用と水辺などの自然的環境の保全を図る。

④ 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名称等
近隣公園	1号近隣公園（運動公園周辺地区） 市野谷の森東近隣公園
特殊公園	市野谷の森公園

（注）おおむね10年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。
 ※この他、つくばエクスプレス沿線区域の土地区画整理事業施行区域において、街区公園、近隣公園等の整備を推進する。