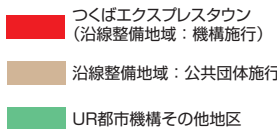


広域図



つくばエクスプレスタウンとは『つくばエクスプレス』沿線に誕生した7つの地区をよびます。UR都市機構は、流山おおたかの森地区をはじめ『つくばエクスプレス』沿線の核となる主要な7地区1,558haの街づくりを進めてきました。

『つくばエクスプレス』は秋葉原・つくば間58.3kmを最速45分間で結ぶ、首都圏北東部動脈となる鉄道です。鉄道には踏切がなく、全駅に車椅子に対応するエレベーターと上り、下り方向のエスカレーターや、電車の扉の開閉に連動する「可動式ホーム柵」を設置しています。

地区名	面積	所在地	計画人口	駅名	秋葉原から
つくばガーデンシティ星都夢都	190ha	茨城県つくば市	8,000人	つくば駅	45分
研究学園葛城	485ha	茨城県つくば市	25,000人	研究学園駅	49分
つくばみどりの里	293ha	茨城県つくば市	21,000人	みどりの駅	43分
柏北部東	128ha	千葉県柏市	12,800人	柏たなか駅	32分
流山おおたかの森	275ha	千葉県流山市	28,600人	流山おおたかの森駅	25分
三郷中央	115ha	埼玉県三郷市	12,900人	三郷中央駅	20分
八潮南部中央	72ha	埼玉県八潮市	7,500人	八潮駅	17分



独立行政法人 都市再生機構

東日本都市再生本部 宅地業務部 流山業務課

〒270-0132 千葉県流山市駒木709番地の3

TEL.04-7153-8011

本誌に記載してある

COLUMN については、
流山市HPにも記載されています。



流山おおたかの森

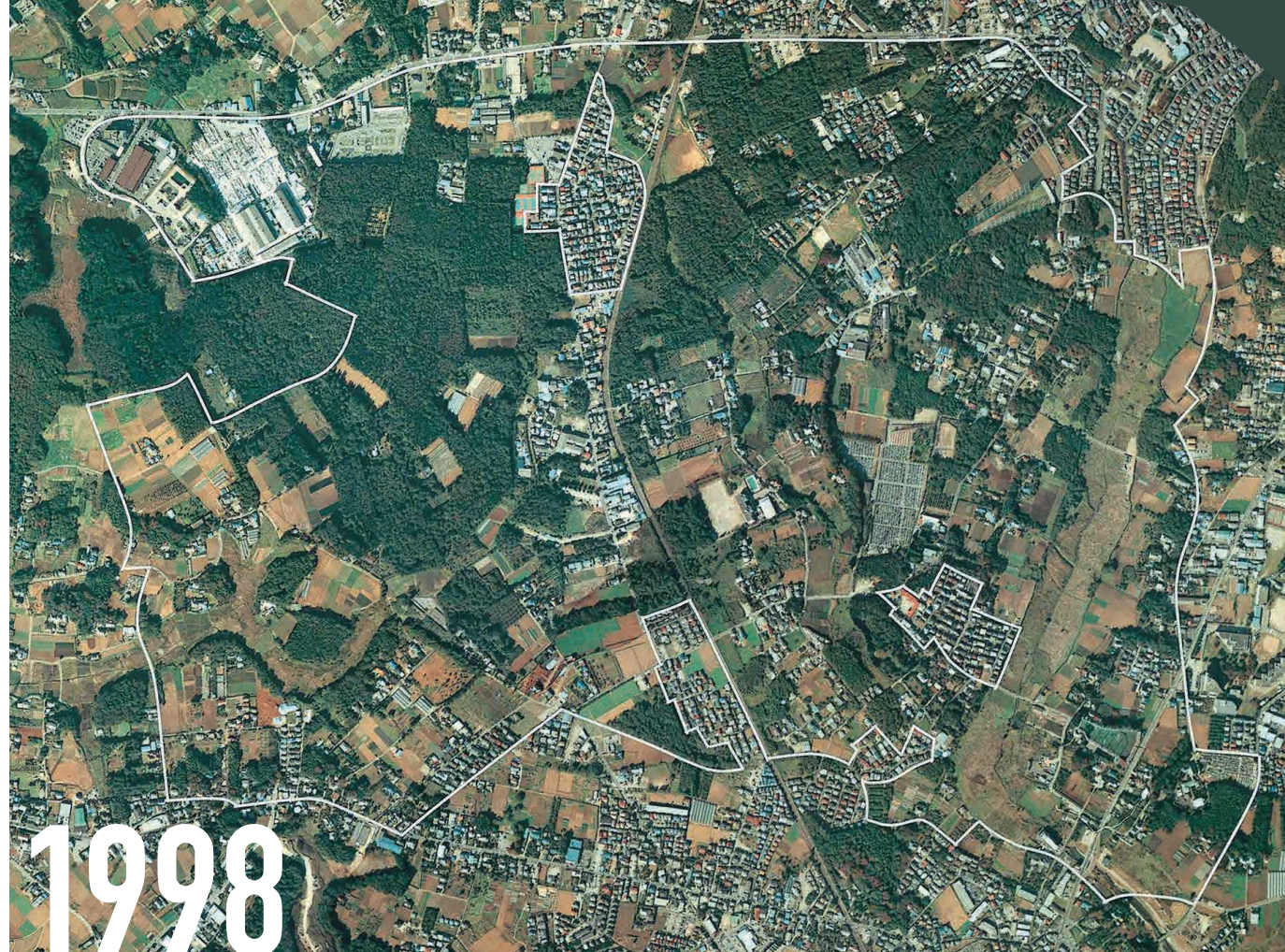
流山都市計画事業新市街地地区一体型特定土地区画整理事業

竣工記念



- 街に、ルネッサンス —————





流山市長
井崎 義治

流山都市計画事業『新市街地地区』一体型特定土地区画整理事業が竣工されましたこと、心からお祝い申し上げます。

新たな鉄道・つくばエクスプレスの開業により都心から20分という好立地条件と緑豊かな流山の特性を活かし、本市では「都心から一番近い森のまち」を標榜しました。新市街地地区を市の中心となる新たな市街地として位置づけ、土地区画整理施行者であるUR都市機構並びに多くの関係各位のご協力とご支援を得て、当該地域のまちづくりが進められました。

オオタカが営巣する市野谷の森の保全や公園や都市広場の整備、緑豊かで良質な住環境の整備を進めるとともに、大規模商業施設の誘致や、市内初のシティホテルの建設、音響に優れたコンサートホールの建設を推進してきました。同時に、森のマルシェをはじめとした季節を彩るさまざまなイベントの開催や「NYにぎわいアーティスト」などにより、本市の新たな楽しい交流拠点が創出され、市内外から多くの方々が行き交うようになってまいりました。

また、沿線開発の進展とともに、良質なまちづくりを進める本市の都市ブランドは着実に向上し、人口減少時代にあっても人口は顕著に増え続け、転入超過数では政令都市を除き3年連続で日本一となるなど、全国から選ばれる都市となってまいりました。

こうした実りあるまちづくりの成果は、偏に長きにわたる本市一大プロジェクトにご尽力いただきましたUR都市機構他関係各位の不断努力、また、事業に関わるすべての皆様のご理解、ご協力の賜物であると心より感謝申し上げます。

市では引き続き、当該地域はもとより市全域において、市民の皆様方にとって安心して「住み続けたい街」、市外の方々から「住みたい街」として「住み続ける価値」を高め、国内外から選ばれ、愛されるまちづくりに取り組んでまいります。

結びに、事業竣工へと導かれた多くの関係する皆様方の今後ますますのご活躍とご健勝を祈念申し上げ、お祝いのご挨拶とさせていただきます。



独立行政法人都市再生機構
東日本都市再生本部
宅地業務担当本部長
後藤 浩

平成12年3月から当機構が施行してまいりました「流山都市計画事業新市街地地区一体型特定土地区画整理事業」が、令和元年5月10日に換地処分のお知らせを迎えました。ここに至ることができたのも、ひとえに地権者の皆様をはじめ、審議会委員、評価員、学識経験者、まちづくり関係者、並びに流山市・千葉県ほか関係行政の皆様のご協力の賜物と厚くお礼申し上げます。

本事業は、「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（宅鉄法）」に基づき、「つくばエクスプレス（TX）」と「新駅（流山おおたかの森）周辺のまちづくり」を計画的かつ一体的に進めてきたものであり、これまで鉄道敷地の整備、駅周辺の整備、東武鉄道アンダーパスを含む広域幹線道路の整備、既存家屋周辺の整備、小山小学校の移転と桜の移植、オオタカ営巣地の保全、貴重種の生息環境に配慮した調整池整備など、多岐にわたる課題にソフト・ハードの両面から取り組んできました。これらの取り組みは、いずれも関係する皆様との連携協力があったからこそ成し遂げられたものと、改めてその御尽力に対し心より感謝申し上げます。

現在、流山おおたかの森駅前の商業エリアには、ショッピングセンター、子育て支援施設や市民ホール、ビジネスホテル、温浴施設など、数多くの施設が集積し、駅の乗降客数も着実に増加して益々賑わいを見せています。また、送迎保育ステーションをはじめとする「安心・安全まちづくり」の取り組みが日常生活に浸透し、子育て世代を中心にこのまちで新たな生活を始めたいという方が増えております。

新しいまちに徐々に人が住み始め、着実に活気あふれるまちに育っていく姿を施行者として大変喜ばしく思うとともに、この先も将来にわたってこの地域が人々に愛され続け、益々発展することを心よりお祈り申し上げます。



事業の概要

常磐新線(つくばエクスプレス)プロジェクト

常磐新線プロジェクトは、首都圏北東部地域への交通体系の整備、JR常磐線等既設鉄道の混雑緩和、首都圏における宅地供給の促進、沿線地域における産業基盤の整備と業務核都市の形成を目的として、「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」(以下、「宅鉄法」という。)に基づき、鉄道整備と沿線開発を一体的に進めたプロジェクトです。

都市高速鉄道「つくばエクスプレス」(以下、「TX」という。)は、東京都の秋葉原を起点とし、埼玉県、千葉県を経て茨城県の筑波研究学園都市に至る延長58.3kmの路線で、平成17年8月24日に開業し、秋葉原・つくば間は最速45分で結ばれることとなりました。

TX沿線では、この宅鉄法に基づく一体型特定土地区画整理事業を活用し、東京都、埼玉県、千葉県、茨城県及び沿線自治体、UR都市機構等が施行者となり、全18地区、約2,900haの計画的な市街地整備が進められています。

流山市域におけるTX沿線開発

流山市域は、中心部を南西部から北東部に延長約7.9kmの鉄道(TX)が計画され、この沿線において、新市街地地区、運動公園周辺地区、西平井・鱒ヶ崎地区、鱒ヶ崎・思井地区、木地区の5地区、合計約638haの市街地整備が計画されました。

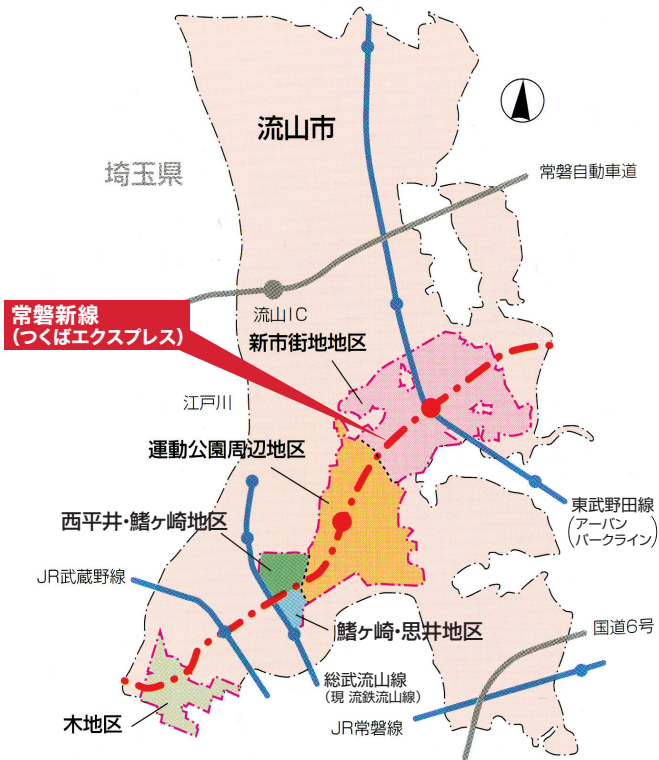
土地区画整理事業の都市計画決定

平成3年11月に流山市からUR都市機構(当時の住宅・都市整備公団)への事業要請がなされ、流山市とUR都市機構は、土地区画整理事業に係る地元説明会に着手しました。この説明会には、地権者の半数を超える約740名の方に参加いただき、事業への高い関心と期待が寄せられました。

一方、環境アセスメント現況調査において、当時「種の保存法」で希少種に指定されていたオオタカの巣が「市野谷の森」で発見されました。これを踏まえて千葉県は、平成8年6月に策定した自然環境保全計画で市野谷の森公園(約24ha)の整備・保全の方針を定め、これらの貴重な自然環境が土地区画整理事業と都市公園事業により保全されることになりました。

事業施行区域は、周辺市街地の動向や地形地物の状況等を考慮し、一定水準の基盤整備がなされたエリアを除く約286haが対象となり、平成10年1月に「新市街地地区一体型特定土地区画整理事業」が都市計画決定されました。

流山市内沿線地区マップ



TOPICS 埋蔵文化財

新市街地地区では、市野谷の森付近を中心に約74ha、全部で17遺跡の発掘調査が(公財)千葉県教育振興財団によって実施されました。

遺跡は新市街地地区の西側に多く、特に江戸川の支流である坂川に面する遺跡で多くの成果が得られています。注目されるのは、旧石器時代の人々が作った石器やその製作跡が多数出現したことで、当時の人々が狩りをしながら移動してきた様子がわかってきました。また、縄文時代前期(約5,500年前)や縄文時代中期(約4,500年前)の集落跡、古墳時代中期(約1,600年前)の集落跡も発見されており、断続的ではあるものの、流山市域に住んだ原始・古代の人々の生活がしのべれます。

また、江戸時代には「牧」とよばれる馬の放牧地があり、牧を囲った土手の一部は今も残されています。



市野谷向山遺跡 縄文時代の竪穴住居跡と土器



出土した近世陶磁器など

土地利用計画

土地利用計画図

事業計画変更(第11回)



平成10年1月に土地区画整理事業が都市計画決定されたのち、平成12年3月に「流山都市計画事業 新市街地地区一体型特定土地区画整理事業」が国土交通大臣により認可されました。

本事業では、TX・東武野田線(アーバンパークライン)新駅を中心とした「流山新拠点」の形成をめざし、都心への近接性及び利便性を活かした住宅市街地を形成することとしています。

計画のアウトライン

地区名	新市街地地区
都市計画決定	平成10年1月30日
事業計画認可(当初)	平成12年3月13日
事業計画認可(最終変更)	第11回 平成30年3月5日
施行者	独立行政法人 都市再生機構
施行面積	約275ヘクタール
計画人口	約28,600人
施行期間	平成11年度から令和5年度まで(清算期間を含む)
総事業費	約110,922百万円
減歩率	公 共:27.57% 保留地:13.35% 合 算:40.92%
保留地面積	約34.2ヘクタール

駅周辺部には多様な都市機能の集積を図る「商業地(センター街区)」、幹線道路沿いには沿道型商業・業務施設の立地を図る「沿道市街地」、

その周辺に住宅地を配置しています。また、工場・倉庫等の立地場所として「その他施設用地」を配置しています。

土地利用計画表

	面積ha	%
公共用地	道路	62.6 22.8
	公園・緑地・広場	13.8 5.0
	河川・調整池	13.0 4.7
公共用地 計		89.4 32.5
宅地	一般住宅地	114.2 41.5
	計画建設用地	14.1 5.1
	共同住宅区	0.6 0.2
	集合農地区	1.4 0.5
	商業地	19.4 7.1
	沿道市街地	12.0 4.4
	その他施設用地	6.2 2.3
	教育施設用地	6.2 2.3
	鉄道用地	4.4 1.6
宅地 計	墓地	5.6 2.0
	公益施設用地	1.5 0.5
宅地 計		185.6 67.5
合計	275.0	100.0

事業経緯と土地利用計画の変遷

事業年表

昭和60年7月	運輸政策審議会答申7号において常磐新線新設計画に位置付け
平成元年9月	「大都市地域における宅地開発および鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」(宅鉄法)施行
平成2年3月	常磐新線沿線新都市整備構想を千葉県が策定
平成3年10月	1都3県は宅鉄法に基づく基本計画を策定し、運輸・建設・自治大臣が承認
平成3年11月	流山市が住宅・都市整備公団(現UR都市機構)へ事業要請
平成4年10月	まちづくり協議会の発足
平成5年3月	住宅・都市整備公団(現UR都市機構)が用地買収に着手
平成8年6月	千葉県が市野谷の森について自然環境保全計画を策定
平成10年1月	都市計画決定 (市街化区域への編入、用途地域、新市街地地区一体型特定土地区画整理事業・土地区画整理促進区域、都市高速鉄道、都市計画道路、生産緑地)
平成12年3月	土地区画整理事業 事業計画及び施行経程の認可

土地利用計画の考え方

- 駅周辺に多様な都市機能の集積と立地促進を図る「商業地」を配置
- 幹線道路沿いに、主として沿道型商業・業務系の土地利用を図る「沿道市街地」を配置
- 地区内の既存の工場・倉庫等の事業所の立地場所として、「その他施設用地」を配置
- 都心への近接性及び利便性を活かした住宅地を計画し、それらをつなぐ生活幹線道路を配置

平成13年3月	第1回仮換地指定
平成13年10月	第1回使用収益開始
平成15年9月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第1回)

第1回変更の主な土地利用計画変更内容

- 自由通路(2条2項)の設置、駅前広場・都市広場とアクセス動線の見直し
- 第一段階まちづくり計画及び申し出換地に運動した土地利用計画と公共施設見直し
- 小学校・中学校の配置計画等見直し、上水道配水池の立地場所として「公益施設用地」を配置
- 集合農地区、共同住宅区の変更

平成17年8月	流山おおたかの森駅(TX・東武野田線)開業
平成18年12月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第2回) (期間延伸・道路計画大幅見直し(現況保全型)等)
平成22年1月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第3回)
平成22年11月	都市計画変更及び決定 (第2外環廃止、一部区間代替街路の決定等)
平成23年9月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第4回)

第4回変更の主な土地利用計画変更内容

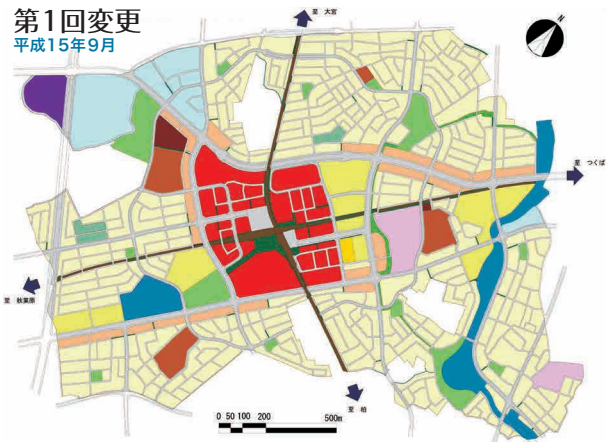
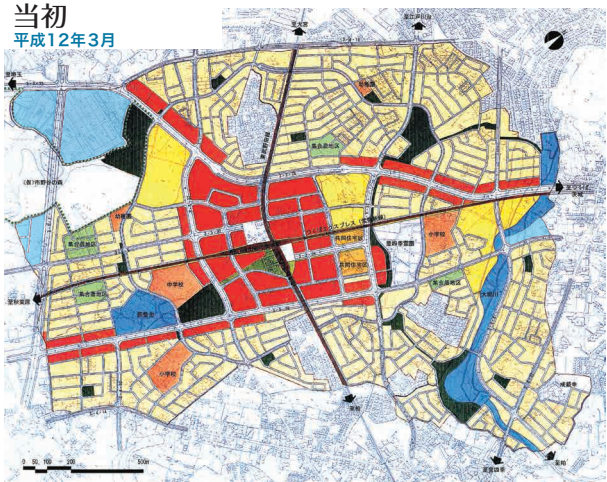
- 地区西側を貫く都市計画道路3・1・1東京第2外環状流山線の廃止
- 小・中学校の配置計画見直し(小・中学校の併設化)

平成25年1月	都市計画変更(学校用地の変更に伴う用途地域・地区計画)
平成26年3月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第5回)(期間延伸等)
平成26年12月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第6回)
平成27年6月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第7回)
平成27年12月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第8回)(区域除外等)

第8回変更の主な土地利用計画変更内容

- 都市計画道路3・1・1東京第2外環状流山線の廃止に伴う施行区域の縮小及び排水計画の見直し(約285.8ha→約275.0ha)

平成29年2月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第9回)(期間延伸等)
平成29年2月	都市計画変更(区域除外等) 285.8ha→275.0ha
平成29年12月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第10回)
平成30年3月	土地区画整理事業 事業計画変更認可(第11回)
平成30年10月	換地計画認可
令和元年5月	換地処分公告



土地区画整理審議会・評価員

事業計画認可を受けて、土地区画整理審議会が発足し、平成12年10月19日に第1回審議会がスタートしました。

審議会は、第Ⅰ期から第Ⅳ期にわたり計97回開催され、延べ79名(第Ⅰ期21人、第Ⅱ期19人、第Ⅲ期20人、第Ⅳ期19人)の委員により事業の重要な事項である仮換地の指定や保留地の決定などについて審議が行われました。

また、土地の評価について経験を有する評価員を延べ33名選任し、平成12年11月21日から計37回の評価員の会議を開催し、公平かつ適正に土地評価を行っていただきました。



土地区画整理審議会委員
(第Ⅳ期)

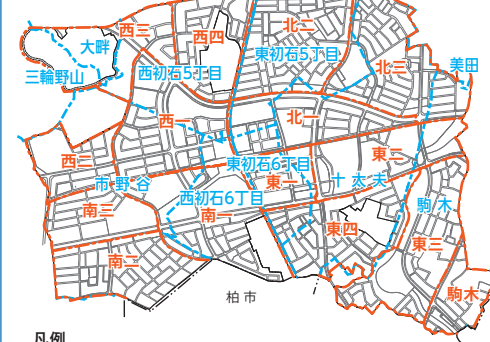


土地区画整理審議会
(第Ⅳ期)の様子

TOPICS 新字名・字界の決定

事業完了に伴って、新たな字名(町名)・字界が定められました。字の名称は、新たなまちにふさわしく、駅名として定着している「おおたかの森」を基調とし、つくばエクスプレス線と東武野田線(アーバンパークライン)により駅を中心に東西南北に分けられています。一方で、歴史ある市野谷、十太夫、駒木の名称を残してほしいという地域からの要望を受け、新市街地地区内に整備された公共施設の名称(愛称)に従来の字の名称を用いるなど、地域の歴史を継承することとしました。

新旧字名称図



凡例

- 新字界 --- 旧字界
- 東一〜四 おおたかの森東一〜四丁目
- 西一〜四 おおたかの森西一〜四丁目
- 南一〜三 おおたかの森南一〜三丁目
- 北一〜三 おおたかの森北一〜三丁目

土地区画整理審議会委員 (敬称略)

会長 会長代理

区分	氏名	第Ⅰ期 H12.8.28~H17.8.27	第Ⅱ期 H17.8.31~H22.8.30	第Ⅲ期 H22.8.31~H27.8.30	第Ⅳ期 H27.8.31~H31.5.10
土地所有者・借地権者	吉田 秀男				
	高城 正美				
	石橋 義延				
	三原 道男				
	中村 敏則				
	廣野 尊士				
	鈴木 弘				
	吉田 達弘				
	上谷 七朗				
	齊藤 清喜雄				
	高橋 佳行				
	高市 正義				
	松田 佐一郎				
	須賀 和美				
	小野 武男				
	前田 茂				
学識委員	阿部 伸吾				
	須賀 英之				
	中村 裕二				
	藤井 信吾				
	鍋木 佐京				
	小嶋 實				
	吉田 義和				
	鈴木 政明				
	染谷 則道				
	佐々木 勝志				
	石井 道男				
	水上 欽也				
	三小田 賢一				
	下之園 幸一郎				
	遊佐 宏				
	高田 令子				
	飯高 貞男				
	岩岡 良				

評価員 (敬称略)

㈱中央不動産鑑定研究所

尾張 明

(財)日本不動産研究所

河合 芳樹 佐藤 晃紀 小出 修身
岩永 俊作 川添 義弘

流山市

関口 一 宇佐美 進

千葉地方務局 柏支局長

青木 壽一 佐久間 徹 横山 亘
増田 和彦 渡辺 弘幸 小島 克介
那須 恒雄 伊藤 賢一 小川原 久之
関根 正信 小川原 久之 池部 聖史

㈱千葉銀行 柏支店長

上原 和男 高橋 康雄 薦岡 利宏
岩瀬 賢司 小池 哲也 福尾 博永
根本 正一郎 鈴木 幹人 泉 京太
八代 伸久 谷口 英治
渡辺 佑治 水嶋 和彦

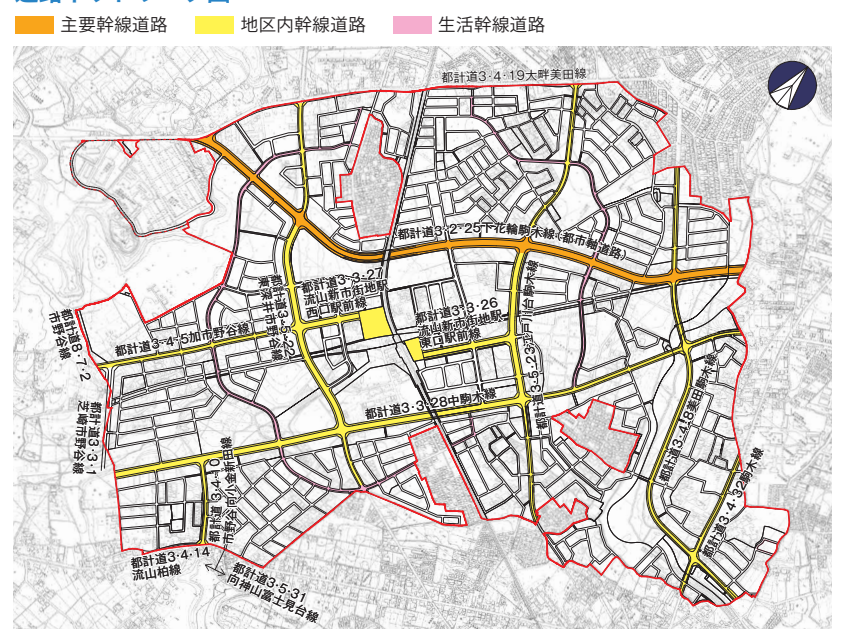
都市基盤整備計画

道路計画

本地区の道路計画は、利根川から江戸川を東西につなぎTX沿線市街地を相互に連絡する都市軸道路(都計道3・2・25)を、「主要幹線道路」としています。

また、「地区内幹線道路」は、駅周辺部のセンター街区を中心に地区内外をむすび、周辺市街地との相互アクセスを円滑にしています。これらを補完する「生活幹線道路」は、公園・緑地等のオープンスペースや教育施設と住宅地をつなぐ役割を担い、地区全体のアイデンティティを発信する道として計画されています。

道路ネットワーク図



都市軸道路

都市軸道路は、埼玉県三郷市の東京外かく環状道路(一般国道298号)と、茨城県つくば市の一般国道354号を結ぶ全長32.5kmの広域幹線道路です。このうち地区内区間(約2km)の一部が東武鉄道の下をアンダーパスで交差する計画となっており、工事は東武鉄道線を営業しながら行う必要がありました。

アンダーパスの最深部は鉄道直下を約10m掘削する必要があったため、本工事に先立ち、仮設橋の設置工事を鉄道営業時間外の深夜に約4ヶ月の期間をかけて行いました。

また、鉄道直下の前後約300mの区間においても幅30mのU型擁壁工事をを行い、総工事期間3年を要する大工事となりました。



東武鉄道への仮設橋架橋工事の様子

生活環境に配慮した道路整備<存置整備>

本地区は、従前から交通基盤が脆弱な中でミニ開発が進行し、スプロール化が懸念される状況にありました。また、従前家屋数は830戸以上にのぼり2400名以上の方の生活が営まれていました。道路計画に際しては「生活環境に配慮」しながら「必要な道路拡幅・新設」を考える必要があったため、当地区では既存家屋を極力残せるよう道路線形・構造等の工夫を行っています。既存家屋周辺整備(存置整備)では地域住民の皆さまに御協力をいただきながら、生活動線の確保や仮設駐車場の設置など生活への影響低減に努めました。



駅前広場計画・都市広場

流山おおたかの森駅の東口、西口には、公共交通の利便性の確保と円滑な交通アクセス、駅周辺部でのにぎわい創出を目指し、バス乗降場等を設えた駅前広場を、南口には大規模商業施設に隣接し近隣公園や住宅市街地につながる都市広場を整備しました。北口では多目的ホール等の公益施設やホテル・集合住宅等の複合施設が、流山市の「市有地活用事業」により整備されました。

南口都市広場では、年間を通してコンサートやグリーンフェスティバル等の様々なイベントが開催されています。



公園・緑地計画

本地区は、鉄道により4つの区域に分かれているため、それぞれの区域での利用しやすさを考慮し、4箇所の近隣公園と13箇所の街区公園、17箇所の緑地と11箇所の広場を配置しました。これにより地域住民の皆さまの憩いと安らぎの空間を提供するとともに、生物生息環境の保全にも貢献しています。

公園・緑地計画にあたっては、地形や植生を活かしながら、新たに郷土種の植栽をするなど、豊かな自然環境の継承に努めました。



公園・緑地計画図



COLUMN 自然を活かす公園

流山おおたかの森駅周辺には4つの近隣公園があり、それぞれ自然を活かした整備に加えて、地域住民との協働により郷土種(苗木)を植栽しているところもあります。

「十太夫近隣公園」にあるイヌザクラ、クヌギなどの大木群は、もともとあった森の一部を現況保存したものです。またこの公園の名称に用いられている「十太夫」は、古くからの地名(江戸時代の新田開発が由来とされています)であるなど、地名や従来の自然は、形を変えて流山おおたかの森に受け継がれています。

環境保全への取り組み

市野谷の森

市野谷の森(全体面積24.1ha)には、「県立市野谷の森公園」として整備・保全される部分と、土地区画整理事業によって保全される部分(新市街地地区市野谷の森東隣公園、運動公園周辺地区1号近隣公園)があり、千葉県、流山市、UR都市機構の役割分担により、その整備・保全を行っています。



市野谷の森でのNPOさとやまによる保全活動



市野谷の森の
オオタカ

市野谷の森の公園整備についての役割分担

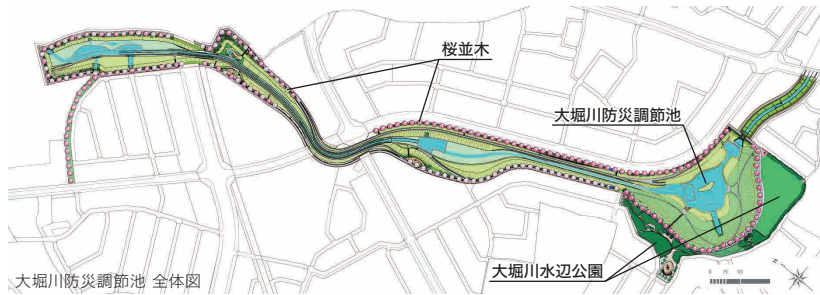


公園名称	面積	事業期間	公園整備主体	備考
県立市野谷の森公園	18.5ha	平成19年度から34年度末	千葉県	
新市街地地区市野谷の森東隣公園	3.0ha	平成32年度以降	流山市	土地区画整理事業(UR都市機構施行)により保全
運動公園周辺地区1号近隣公園	2.6ha	平成32年度以降	流山市	土地区画整理事業(千葉県施行)により保全

大堀川防災調節池

大堀川は、手賀沼へそそぐ全長約6.9kmの1級河川です。このうち約1.4km(約8.0ha)は、防災調節池として、大堀川水辺公園と一体的にUR都市機構が整備を行いました。約161,000㎡(小学校プール約430個分)の洪水を調節し、50年に一度の大雨でも氾濫しないよう設計されています。

大堀川の河川空間整備を進めるにあたっては、市民活動有識者(NPO等)・地元自治会・江戸川大学・千葉県・流山市・UR都市機構による「大堀川美しい水辺づくり懇談会」を発足し、整備方針を取りまとめました。親しみのある水辺のあり方や柔軟な維持管理の仕組みづくりなど、地元住民の方々にもご意見をいただきました。



大堀川防災調節池 全体図



大堀川水辺公園と防災調節池

ミティゲーション手法による市野谷調整池整備

市野谷調整池は、雨水を貯めて坂川に放流するための下水道調整池で、3m以上の掘削を行う計画となっていました。ところが、計画を進める中、国が絶滅危惧種に指定しているセイタカシギをはじめとする様々な水鳥の生息・飛来が、暫定的に整備された市野谷調整池で確認されました。

このため、市野谷調整池予定地の水、水生生物、ベントス(水底に生息する生物の総称)、ヨシやガマなどの水生植物を隣接する坂川暫定調整池に移植し、掘削後、再度移植作業を行い、市野谷調整池に戻す、という環境影響を軽減する保全行為(回避、最小化、代替、修復)を取り入れたミティゲーション手法で、豊かな生物生息環境の保全につなげました。

水生植物の移植や水生生物の捕獲作業は、NPOさとやま、江戸川大学学生の協力のもと、流山市とUR都市機構により行いました。



セイタカシギ

体長が30センチから40センチほどで、湿地、干潟、湖沼や水田などに生息する脚の長い水鳥。「水辺の貴婦人」と呼ばれ、県内では、習志野の谷津干潟などで生息が確認されています。市野谷調整池では、セイタカシギの生息と4羽の幼鳥が確認されました。

関連公共施設の整備

小山小学校・十太夫福祉会館

旧・小山小学校は、市道「3・3・26東口駅前線」の整備に伴い、平成21年4月に現在の場所に移転して頂きました。新たな学校の建設にあわせて十太夫福祉会館の機能が新校舎に集約され、福祉会館機能として地域ふれあいセンター(集会室・会議室)、児童センター、学童クラブが併設されています。同一敷地に複合的な施設として整備することにより、相互の交流及び施設合理化が図られています。



旧小山小学校



福祉会館、学童クラブを併設した小山小学校



十太夫福祉会館



十太夫児童センター

おおたかの森小・中学校

おおたかの森小・中学校は、市街地整備に伴う人口増に対応すべく、UR都市機構の「関連公共公益施設の立替施行制度」を活用して平成27年4月に開校しました。

壁と家具の組み合わせでオープン方式にもなる教室を備えた小・中学校のほか、流山市おおたかの森センター(地域交流施設)や流山市立おおたかの森こども図書館、学童クラブが併設された複合施設として整備されました。「防災備蓄倉庫」が併設されており、災害時には緊急避難場所としての役割を担います。

受賞歴

2015年「日本サインデザイン賞」、「千葉県建築文化賞」
2016年「日本建築学会賞」、「BCS賞(建築業協会(Building Contractors Society)の略)」受賞



おおたかの森小・中学校 風、緑、人を誘う開放的な外観



流山市おおたかの森センター

COLUMN さくらの移植チャレンジ

流山おおたかの森駅東口周辺の整備にあたり、小山小学校は移転することになりました。この学校にあった桜並木は伐採予定でしたが、地元の方々要望を受けて移植することになりました。老木で移植が難しい桜でしたが、専門家のアドバイスを受け、「おおたかの森桜通り」に、当時の小山小学校の児童と一緒に5本の桜を移植しています。こうして命をつないだ桜は、毎年きれいな花を咲かせています。



小山小学校6年生が参加した桜の移植



移植作業の様子



東口駅前にある おおたかの森桜通り

まちづくりの誘導

TX開業に向けたまちづくり誘導

TX開業に向けて急務とされた鉄道敷地やアクセス道路の早期整備、新駅開業に合わせた「駅前の顔づくり」「賑わい創出」、その効果を「まち全体の価値向上」に繋げるため、本事業では駅周辺部を起点に段階的な基盤整備と施設誘致を進めてきました。

第1段階整備として、東口駅前広場周辺、南口都市広場周辺とこれに繋がる近隣公園・住宅用地等を含むエリアを設定し、基盤整備と並行してセンター街区をはじめとする申し出換地等の手続きや、共同利用街区での大規模商業施設（現在の「おおたかの森S・C」）の立地誘導などを行いました。

南口都市広場は、当地区の玄関口にふさわしいシンプルで力強く豊かな自然を感じる空間構成としており、隣接する大規模商業施設とのバリアフリーアクセスや近隣公園・住宅地との接続性にも配慮した歩行者動線となっています。

核となる大規模商業施設の立地誘導にあたっては、共同利用街区の地権者による「センター地区まちづくり協議会」と共に、まちづくりを先導する施設としてふさわしい外観やボリュームなどの条件を設定し、事業者公募を行いました。

併せて、居住の促進と質の高く美しい街並み形成につながる集合住宅地や戸建住宅地の整備・誘導を図りました。

こうして憩い、賑わい、居住の機能を早期に導入したまちづくり誘導は、利便性が高く魅力的なまちとして地区全体の更なる魅力向上につながっています。



流山おおたかの森駅と南口都市広場



開業当時の東口駅前広場



まちの顔として賑わいを創出（商業機能）



利便性の高い暮らしを実現（商業機能）



質の高い街なみを誘導（居住機能）



南口都市広場からの歩行者動線



森を感じることでのおおたかの森駅南口公園（憩い・交流機能）

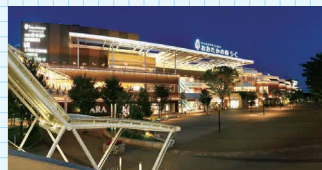
TX開業に合わせた第一段階まちづくりの誘導



1 まちづくりを先導する商業施設を誘導

センター地区の共同利用街区では、大規模な商業・サービス施設の立地を誘導することにより、流山市の新たな顔として相応しい魅力あるセンター地区となるよう、街区全体での一体的施設計画の提案を募集しました。

募集にあたっては、施設配置に係る条件のほか、優れたデザイン性についての条件も設定しました。



魅力的な夜間照明

2 安全で安心な住宅地を誘導

第一段階整備エリア内に位置する住宅街区では、戸建住宅・共同住宅の建設を誘導し、TXの開業に合わせた初期段階での良好な住宅地の形成を図りました。

戸建住宅地（合計約8,270㎡）では、募集条件として画地面積を150㎡以上、主たる生活幹線道路に面した画地は魅力ある街並みの形成を図るために、画地面積を180㎡以上としました。また、「安全で安心なまちづくり」に配慮した計画も条件としました。



落ち着いた色調とスカイラインによる良好な住宅景観を形成（フォレストカーサ）

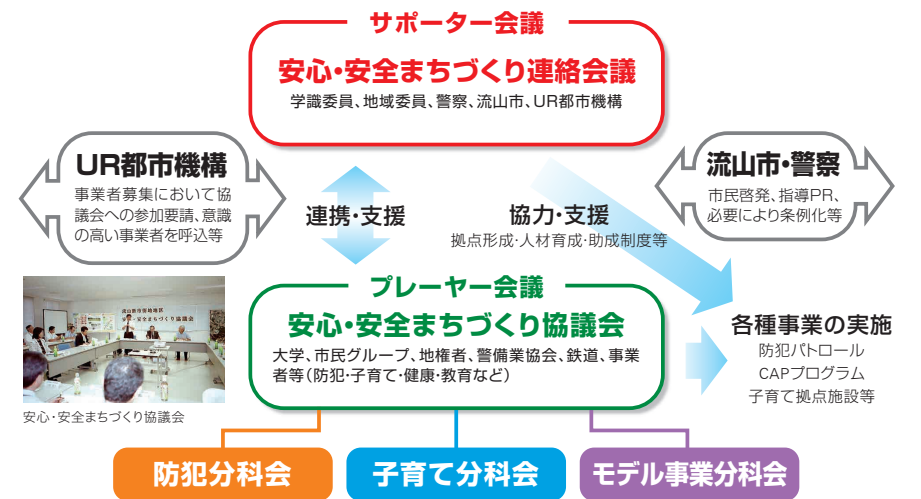
質の高い戸建住宅の街なみを誘導

第一段階整備エリアの他、計画建設用地の一部においても、良好な環境の整った質の高い戸建住宅地を誘導する方針で募集を行い、対象地内で道路を整備する場合は、クルドサック・フォルト植栽・道広場のうちの少なくとも一つの整備を義務付けました。また、「安全で安心なまちづくり」に配慮した計画や流山市グリーンチェーン認定レベル3以上の取得を条件としました。

安全で安心な居住環境を形成（クイーンズフォレスト）



安心・安全まちづくりの取組み



犯罪のない街に安全に暮らしたい、安心して子育てをしたいというニーズを背景に、新市街地地区では、事業の初期段階から地元関係者自らが主体となって安心・安全まちづくりに関わる仕組みづくりに取り組んできました。

流山市とUR都市機構は、地域の皆様（大学、市民グループ、地権者、立地企業、警備業協会、鉄道、事業者等）と協力して「安心・安全まちづくり協議会」を設立し、防犯まちづくりや子育て支援に関する活動を通じて地域主体のまちづくりを応援しています。

■防犯まちづくりに関する活動

防犯パトロール

流山おおたかの森駅周辺で、地元自治会の皆様と連携した防犯パトロールを実施しています。



地域と連携した防犯パトロールの実施

交番の設置要望

安心・安全の拠点として駅前交番の設置要望書を、協議会から千葉県知事、流山警察署長に提出し、設置につながりました。



流山おおたかの森駅前交番

こどもの安心・安全に係る実態調査への協力

東京大学、警察庁科学警察研究所等による共同研究に協力支援しています。

CAPプログラムの実施

こどもが様々な暴力（いじめ、虐待、誘拐、性暴力など）から自分たちの大切な心やからだを守るために何ができるかを伝えるワークショップ（参加型学習）であるCAPプログラムを、こども、保護者、地域の方々を対象に小学校で実施しています。

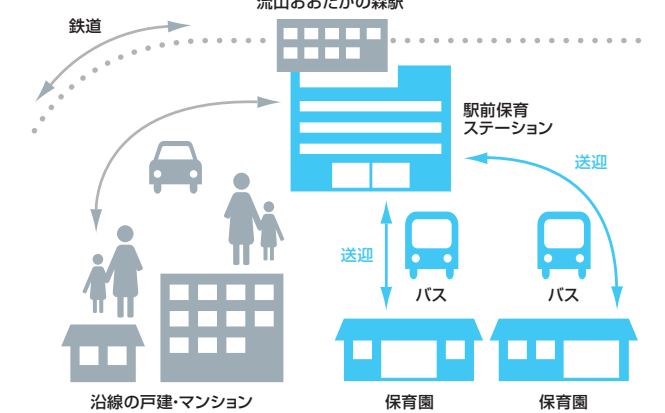


保護者を対象とした講習会おとなワークショップ

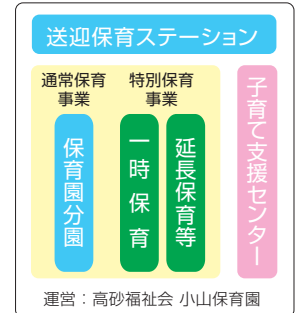
■子育て支援に関する活動

保育することも駅前で送り迎えできる送迎ステーション、夜間・休日保育や一時保育も行う保育園分園、子育ての交流・相談を行う子育て支援センターが入った「駅前送迎保育ステーション」が平成19年7月設置されました。駅前に設置された送迎保育ステーションと指定保育園を送迎バスで結ぶことで、安心して子育てができる利便性の高い環境が整っています。

送迎保育のしくみ



駅前保育ステーションの構成



駅前送迎保育ステーションの様子



駅前送迎保育ステーションが設置されているライフガーデン流山おおたかの森

まちの移り変わり〈地区のあゆみ〉

昭和60(1985)年7月 運輸政策審議会答申7号において常磐新線計画を位置付け

平成元(1989)年9月 「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」(宅鉄法)施行

平成2(1990)年3月 常磐新線沿線新都市整備構想を千葉県が策定

平成3(1991)年11月 流山市が住宅・都市整備公団(現UR都市機構)へ事業要請

平成4(1992)年10月 まちづくり協議会の発足

平成6(1994)年10月 つくばエクスプレス着工

平成7(1995)年7月 常磐新線沿線整備事業に関する環境保全のあり方についての千葉県環境会議(オオタカ営業の営業に係る提言)

平成8(1996)年6月 市野谷の森について自然環境保全計画を千葉県が策定

平成10(1998)年1月 都市計画決定
(市街化区域編入、土地区画整理事業区域、鉄道、道路、生産緑地等)

平成12(2000)年3月 土地区画整理事業の事業計画認可
3月 まちづくり瓦版発行開始(第1号発行)
8月 土地区画整理審議会第一期発足
10月 第1回土地区画整理審議会開催
12月 申し出換地に係る説明会開催
12月 センター地区土地活用研究会発足

平成13(2001)年3月 第1回仮換地指定
10月 第1回使用収益開始

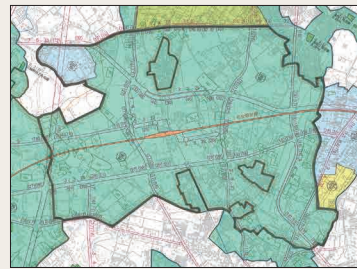
平成14(2002)年4月 センター地区共同利用研究会発足
7月 センター地区まちづくり協議会発足

平成15(2003)年1月 申し出換地本申し出の実施
9月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第1回)

平成17(2005)年7月 流山新市街地地区 安心・安全まちづくり協議会発足
8月 TX及び流山おおたかの森駅開業
8月 土地区画整理審議会第二期発足



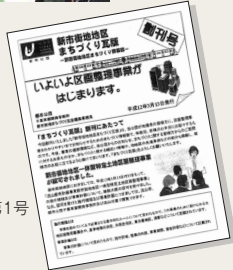
常磐新線計画路線図



平成10年1月 都市計画決定



まちづくり協議会



まちづくり瓦版第1号



流山おおたかの森駅開業

つくばエクスプレス開業オープニングイベント

平成17年8月24日

平成17年8月24日、待望のTXが開業しました。
流山おおたかの森駅では、地権者をはじめ多くの市民や関係機関・団体の方々などが参加して「つくばエクスプレス開業式典」が行われました。式典では市長の式辞や自由通路での関係者によるテープカット、常盤松中学校の吹奏楽部による「祝典行進曲」や「流山市民の歌」、流山茜太鼓による和太鼓演奏が披露されました。



開業した流山おおたかの森駅



開業式典でのテープカット



常盤松中学校吹奏楽部による演奏

開業に合わせて行われた流山ミュージックJAM & WEDDING



たくさん家族づれて賑わう会場



小山小学校太鼓クラブによる演奏



東武野田線(アーバンパークライン) 流山おおたかの森駅



毎年GW頃に開催される流山グリーンフェスティバル

平成18(2006)年6月 上水道局新庁舎開設
12月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第2回)

平成19(2007)年3月 流山おおたかの森S-C開業
7月 駅前送迎保育ステーション開設

平成20(2008)年10月 安心・安全まちづくり協議会が「安全・安心なまちづくり関係功労者 内閣総理大臣表彰」を受賞

平成21(2009)年4月 小山小学校移転開校
4月 流山おおたかの森駅前交番開設
10月 流山市が「みどりの都市賞(国土交通大臣賞)」を受賞
10月 大堀川自然観察会等の開始

平成22(2010)年1月 流山市「流山おおたかの森駅センター地区用地登録制度」運用開始

1月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第3回)
8月 土地区画整理審議会第三期発足
10月 生物多様性保護につながる企業のみどり100選受賞(大堀川防災調節池、市野谷調整池)
11月 都市計画(変更)決定(第2外環廃止)

平成23(2011)年9月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第4回)

平成24(2012)年11月 新市街地地区に係る新町界町名議決

平成25(2013)年3月 大堀川美しい水辺づくりの会発足
5月 環境用水供給開始
5月 大堀川水辺公園供用開始

平成26(2014)年3月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第5回)
12月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第6回)

平成27(2015)年4月 流山おおたかの森小・中学校開校
6月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第7回)
8月 土地区画整理審議会第四期発足
12月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第8回)区域除外

平成28(2016)年5月 流山市立おおたかの森小・中学校、おおたかの森センター、こども図書館 日本建築学会賞作品賞

平成29(2017)年2月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第9回)
12月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第10回)

平成30(2018)年3月 土地区画整理事業 事業計画変更認可(第11回)
10月 換地計画認可

平成31(2019)年3月 おおたかの森市民窓口センター開所
3月 新市街地地区内の都市計画道路全線供用開始
4月 流山おおたかの森駅前観光情報センター開所
4月 スターツおおたかの森ホール開館

令和元(2019)年 5月 換地処分公告



駅前送迎保育ステーションが入るライフガーデン流山おおたかの森



TX線開業1年後の流山おおたかの森駅周辺



流山おおたかの森駅前交番開設式典



流山おおたかの森S-C



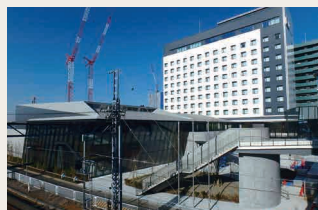
移転した小山小学校



市野谷調整池



流山市立おおたかの森小・中学校

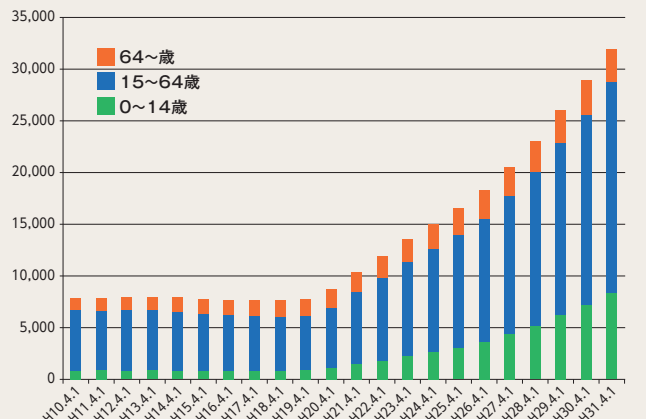


ノーススクエア63(流山市複合施設)



事業完了間近の新市街地地区

新市街地地区※の人口の推移



※駒木、十太夫、東初石5.6丁目、西初石5.6丁目、市野谷の人口推移
(出典: 市別人口と世帯(流山市住民基本台帳))