

千葉県流山市地域 基本計画

1 基本計画の対象となる区域（促進区域）

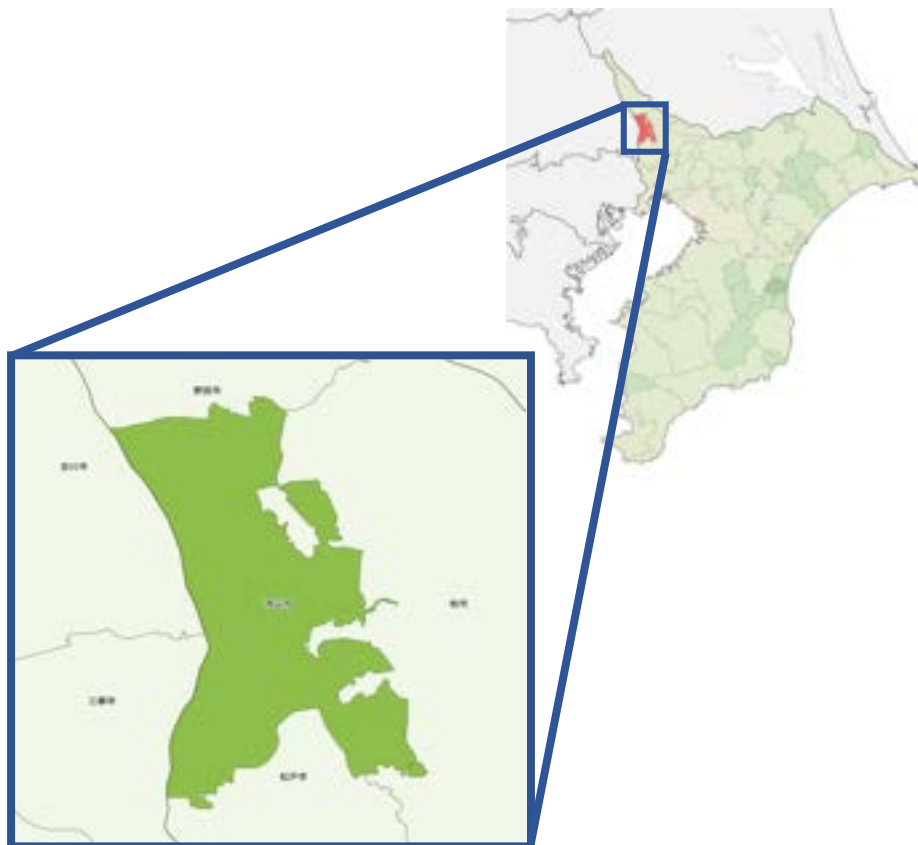
(1) 促進区域

設定する区域は、令和7年1月1日現在における千葉県流山市の行政区域とする。概ねの面積は3,500ha程度（本市全域面積）である。

また、本区域には、自然公園法に規定する国立・国定公園区域、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に規定する鳥獣保護区、自然環境保全法に規定する都道府県自然環境保全地域、自然公園法に規定する都道府県立自然公園、その他の環境保全上重要な地域（環境省が自然環境保全基礎調査で選定した特定植物群落、生物多様性の観点から重要度の高い湿地、自然再生推進法に基づく自然再生事業の実施地域、シギ・チドリ類渡来湿地）、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域、絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律に規定する生息地等保護区は存在しない。

なお、本区域において地域経済牽引事業を実施する場合には、周辺土地利用に鑑みて可能な限り環境に影響を与えないよう配慮し、国・県・市の関係法令の遵守や環境保全・環境負荷の低減に向けた十分な配慮を行い、事業活動においては環境保全に配慮し、地域社会との調和を図っていくものとする。

促進区域(流山市行政区域内)



一方、国内希少野生動植物種の生息（繁殖・越冬・渡り環境）・生育域（流山市生物多様性モニタリング調査において把握）については、右図【重点地区・拠点について】に示すとおり分布範囲が広範に及んでおり、促進区域からの除外は行わないが、促進区域における本計画の推進にあたっては、自然環境や生物多様性の保全に、十分な配慮を行うものとする。

(2) 地域の特徴（地理的条件、インフラの整備状況、産業構造、人口分布の状況等）

①地理的条件

本市は、都心から25km圏内、千葉県北西部に位置し、本市域面積は、約35.3km²、東西約8km、南北約10kmで、東は旧小金牧の台地を境に柏市、西は江戸川を隔てて埼玉県、南は坂川を境に松戸市、北は利根運河を境に野田市に接している。

地勢は、下総台地の西端の台地部（標高15～20m）と江戸川や坂川、富士川の流域の低地部（標高5～6m）から形成されており、台地部には奥深くまで谷津と呼ばれる浸食された低地部が入り込んだ複雑な地形となっている。

②インフラの整備状況

【鉄道】

本市には4路線合わせて9の駅が存在する。本市の南部地域には、JR武蔵野線及び大正5年の営業開始以降、地域の足として親しまれているローカル線、流鉄流山線が運行し、本市の中部から北部地域にかけて東武野田線が運行している。

また、平成17年8月には、本市の中心部を走る、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレスが開業したことで、都心まで最短20分でアクセスが可能となり、JR武蔵野線、東武野田線に接続したことで、通勤・通学の利便性が向上した。

【道路】

国道6号線が、本市の東部地域を南東方向に通っている。平成4年には、常磐自動車道「流山IC」の供用が開始され、当インターを利用し、首都高速道路「箱崎IC」まで約25分、



(出典：生物多様性ながれやま戦略(第二期))

【鉄道路線図】



東京外かく環状道路「三郷JCT」まで約5分、首都圏中央連絡自動車道「つくばJCT」まで約20分と首都圏各地へのアクセスが大きく向上した。

また、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス沿線開発地区（茨城県～千葉県～埼玉県）を結ぶ、広域道路である都市軸道路の一部として、埼玉県三郷市と本市を結ぶ三郷流山橋有料道路が令和5年11月に開通したことにより、江戸川上下流の橋梁での渋滞緩和や移動時間の短縮が図れた。

■恵まれた道路環境



【工業系】

(都市軸道路 出典：千葉県)

工業系のインフラとして、本市における工業系用途の割合は全体の7.9%であり、工業地域に指定する大群地区、駒木地区を中心に工業系の事業所が集積している。

また、北部地域には本市唯一の工業団地である流山工業団地が整備されており、総敷地面積は97,797.5㎡、令和7年4月時点で15事業所が立地している。

決 定 月 日	令和6年10月29日			
告 示 番 号	流山市告示第113号			
用 途 地 域	建ぺい率	容積率	面積 (ha)	比率 (%)
住居系	第1種低層住居専用地域	50 100	414.0	18.4%
	第1種中高層住居専用地域	60 150	573.0	25.5%
	第2種中高層住居専用地域	50 100	6.5	0.3%
	第2種中高層住居専用地域	60 200	372.0	16.5%
	第1種住居地域	60 200	7.2	0.3%
	第1種住居地域	60 200	485.0	21.6%
	第2種住居地域	60 200	74.0	3.3%
準住居地域	60 200	35.0	1.6%	
住居系用途地域合計			1,966.7	87.4%
商業系	近隣商業地域	60 200	9.0	0.4%
	商業地域	80 200	25.8	1.1%
		80 300	32.2	1.4%
商業地域	80 400	39.0	1.7%	
商業系用途地域合計			106.0	4.7%
工業系	準工業地域	60 200	14.0	0.6%
	工業地域	60 200	163.0	7.2%
		60 200	177.0	7.9%
工業系用途地域合計			177.0	7.9%
合 計			2,250	100.0%



(出典：流山市立地適正化計画)

【その他】

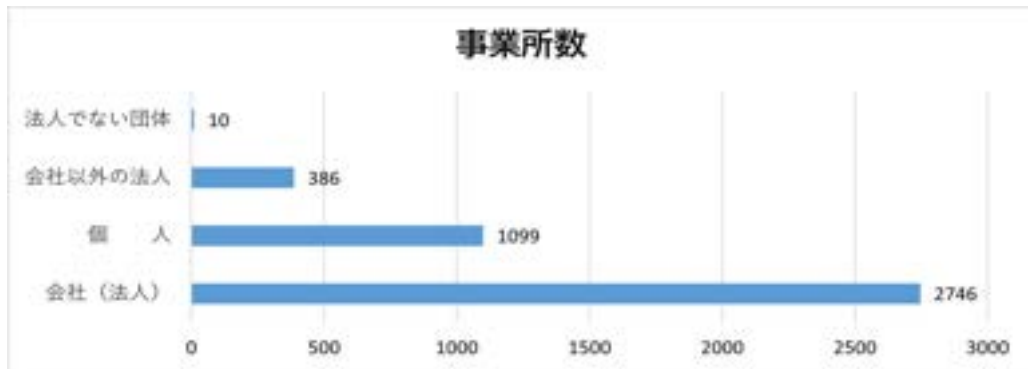
常磐自動車道「流山 I C」周辺は、広域交通網への利便性が高く、首都圏と地方を結ぶ放射系交流軸として、物流関連事業者より交通インフラが高く評価され、昨今、最先端の大型マルチテナント型物流施設が建設されている。

施設内には、地域住民が利用できるカフェテリアやコンビニ等が整備されており、また、敷地内において各種イベントが開催されるなど地域住民との交流の場となっている。

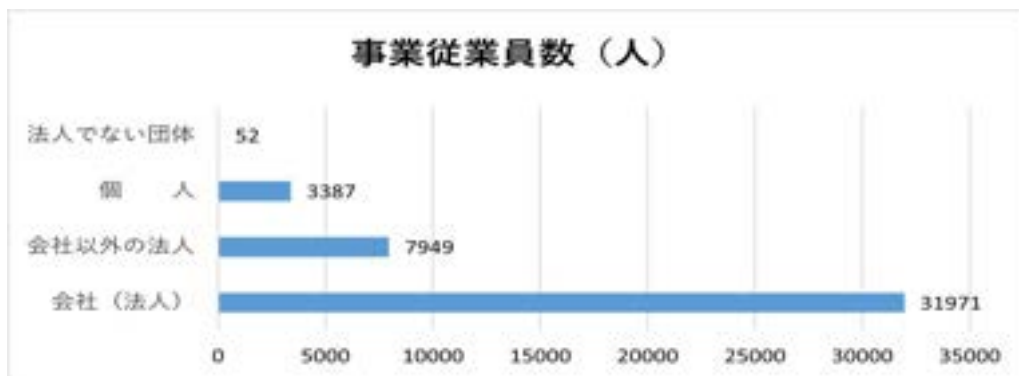
③産業構造

地域経済分析システム RESAS によれば、本市の令和 3 年における事業所数は 4, 241 事業所、事業従事者数は 43, 359 人、付加価値額合計は 997 億 800 万円である。

このうち、医療、福祉及び製造業における付加価値額は、本市産業の約半数を占めており主要産業となっている。



(出典：地域経済分析システム RESAS)



(出典：地域経済分析システム RESAS)



（出典：令和3年経済センサス活動調査）

特に近年では、常磐自動車道「流山IC」周辺への大型物流関連施設の立地に伴い、運輸業、郵便業の事業従事者数及び付加価値額が伸長しており、平成28年と令和3年を比較すると、付加価値額は198.9%増加している。

産業大分類	項目	平成28年	令和3年	比率
運輸業、郵便業	事業従事者数（人）	1,570	3,323	211.6%
	付加価値額（万円）	26億3,800	52億4,900	198.9%

（出典：平成28年・令和3年経済センサス活動調査）

製造業をみると、流山工業団地を中心とする本市の工業系用地には、令和3年度は81事業所が立地しており、平成28年・令和3年経済センサス活動調査によると、事業所数及び従業者数は減少傾向にあるものの、製造品出荷額は542億8,007万円（+43億458万円）、粗付加価値額は242億4,185万円（+45億5,701万円）と増加傾向にある。

産業大分類	項目	平成28年	令和3年	増減
製造業	事業所数	94	81	-13
	従業員数（人）	2,022	1,883	-139
	製造品出荷額（万円）	499億7,549	542億8,007	43億0,458
	粗付加価値額（万円）	196億8,484	242億4,185	45億5,701

（出典：平成28年・令和3年経済センサス活動調査）

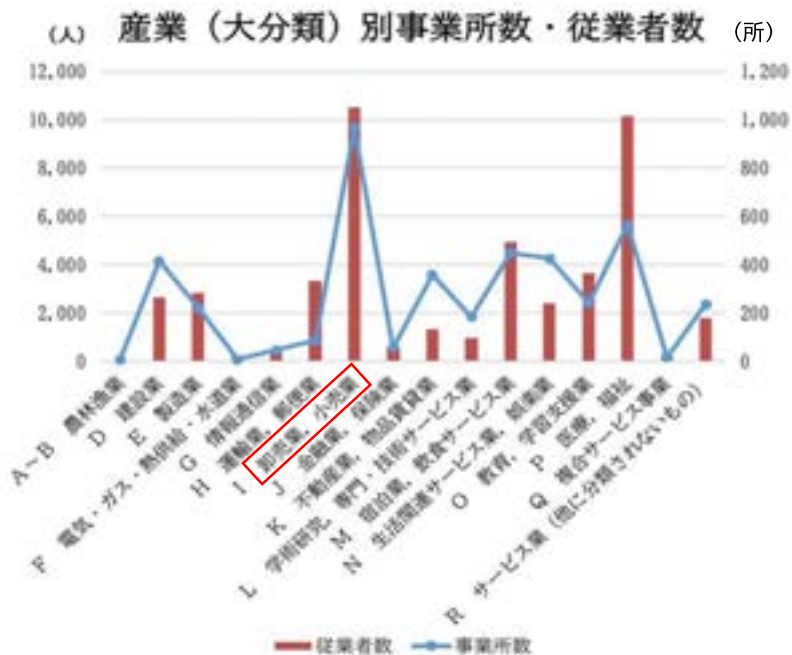
産業構造を令和3年の産業別構成比から見ると、第1次産業0.14%、第2次産業15.09%、第3次産業84.77%であり、事業所数から見ると平成28年との比較では、第1次産業は50%の増加、第2次産業は1.23%の減少、第3次産業は9.48%増加している。

	平成28年 事業所数	令和3年 事業所数
第1次産業	4事業所	6事業所
	構成比 0.10%	構成比 0.14%
第2次産業	648事業所	640事業所
	構成比 16.46%	構成比 15.09%
第3次産業	3,284事業所	3,595事業所
	構成比 83.44%	構成比 84.77%
合計	3,936事業所	4,241事業所

(出典：平成28年・令和3年経済センサス活動調査)

また、第3次産業のうち卸売業、小売業の割合が他の産業よりも事業所数及び従業員数共に多く、次いで医療、福祉となっている。

令和3年経済センサス活動調査によると、卸売業、小売業の年間商品販売額は約2,773億8,000万円、平成28年に実施した前回調査では、年間商品販売額は約1,916億7,100万円であり、比較すると44.7%増加している。

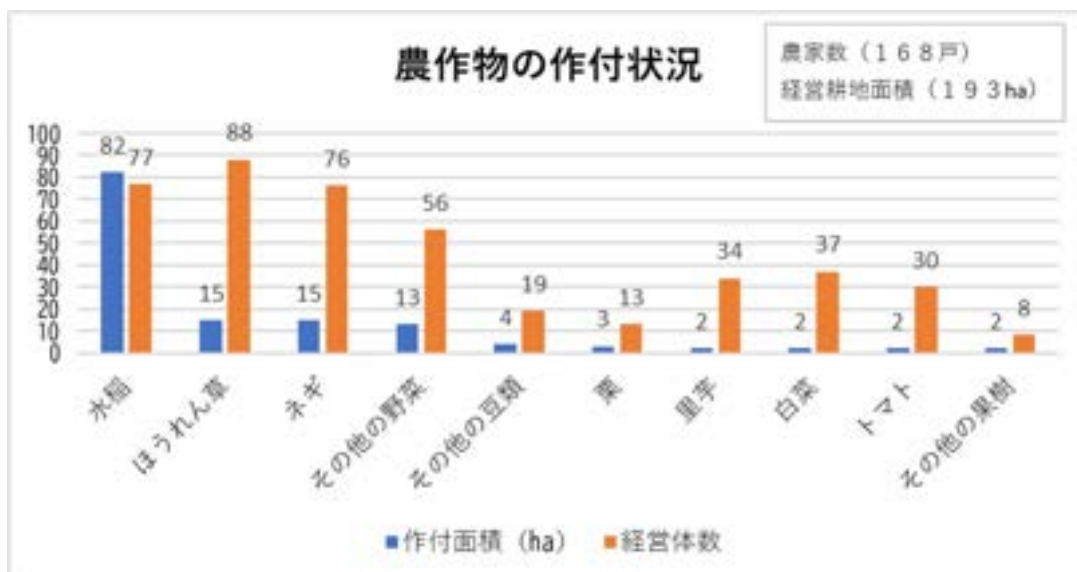


(出典：令和5年度版流山市統計書)



（出典：令和3年経済センサス活動調査）

続いて農業については、2020年農林業センサスによると、本市の農家数は168戸、経営耕地面積は193haであり、販売を目的とした農産物の作付状況をみると、水稲（77経営体、作付面積82ha）、ほうれん草（88経営体、作付面積15ha）、ねぎ（76経営体、15ha）が上位を占めている。



（出典：2020年農林業センサス）

④人口分布の状況

本市では「母になるなら、流山市。」をキャッチコピーに掲げ、共働きの子育て世代をメインターゲットとし、住民誘致、シティセールスを進めてきた。首都圏新都市鉄道つくばエクスプレスが開業した平成17年当時の人口は、150,910人であったが、令和7年4月1日現在の年齢別・男女別人口【住民基本台帳】では、213,118人であり、開業当時の人口と比べ、141.2%と非常に高い伸び率で増加している。

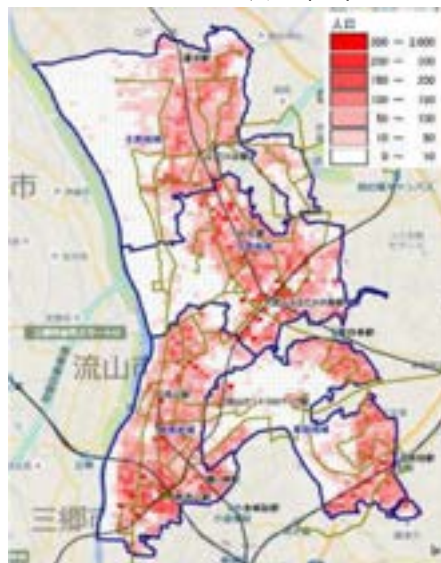
人口動態調査による人口増加率は、全国792市のうち平成28年から6年連続で第1位となっている。令和2年にスタートした「流山市総合計画」の将来人口推計(図1)によると、令和9年をピークとしてその後、緩やかに減少していくと推計している。

また、年齢3区分別人口(図2)においては、0～14歳の年少人口と担税力の高い15～64歳の生産年齢人口は、減少する年が見られるものの、引き続き高い水準で推移していく。一方、65歳以上の老年人口は、増加傾向にあり、令和11年には、5万人以上となり、総人口の4分の1を占めると予測されている。

その他、令和5年12月22日に国立社会保障・人口問題研究所より公表された、「将来の地域別人口」によると、全ての都道府県で時間の経過とともに人口減少が加速傾向にある中、将来において人口が増加する自治体として、本市は全国で第2位の増加率となっている。

なお、国立社会保障・人口問題研究所の『地域別将来推計人口』によると、今後の人口は、令和2年の199,849人から、30年後の令和32年には、241,539人となり、約21%増加することが予想されている。

■100mメッシュ人口(R2)



(出典：流山市地域公共交通計画)

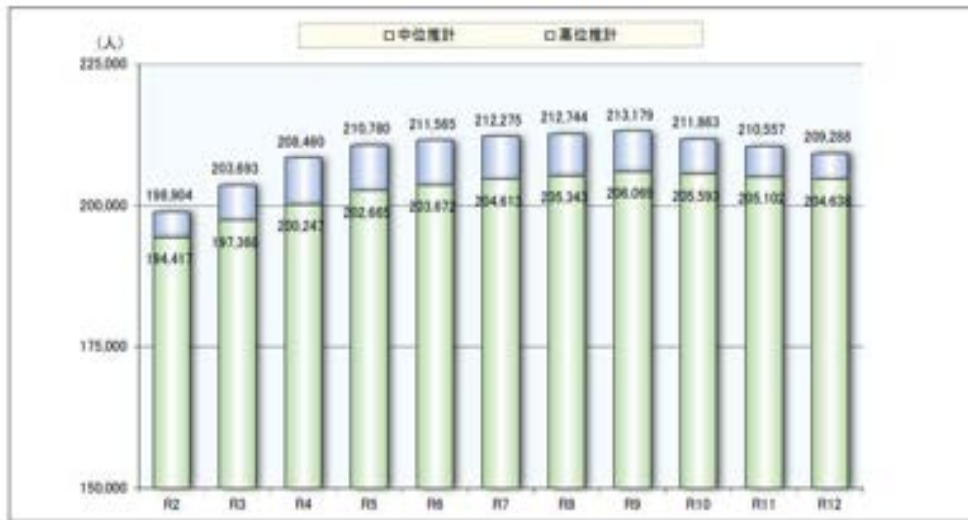
◆日本の地域別将来推計人口(30年後の上位10市区)

順位	都道府県	市・区	総人口(人)		総人口の指数※	
			令和2年	令和32年	令和2年	令和32年
1	東京都	中央区	169,179	210,897	100.0	124.7
2	千葉県	流山市	199,849	241,539	100.0	120.9
3	東京都	港区	260,486	312,556	100.0	120.0
4	東京都	千代田区	66,680	79,828	100.0	119.7
5	千葉県	印西市	102,609	119,819	100.0	116.8
6	東京都	台東区	211,444	244,549	100.0	115.7
7	埼玉県	さいたま市緑区	128,321	145,265	100.0	113.2
8	東京都	文京区	240,069	271,626	100.0	113.1
9	茨城県	つくばみらい市	49,872	56,376	100.0	113.0
10	東京都	江東区	524,310	592,669	100.0	113.0

※令和2年の総人口を100としたときの総人口の指数

(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

◆将来人口推計（図1）



（出典：流山市総合計画）

◆年齢3区分別人口（図2）



（出典：流山市総合計画）

2 地域経済牽引事業の促進による経済的効果に関する目標

(1) 目指すべき地域の将来像の概略

令和3年経済センサス活動調査によると、本市の全産業売上高 7,095億8,600万円のうち、物流関連分野が属する運輸業、郵便業については、売上高402億600万円、純付加価値額は126億5,000万円となっている。〈図3参照〉

平成28年経済センサス活動調査による、売上高169億1,100万円と比較すると、約137.8%増加しており、これは、常磐自動車道「流山IC」周辺へ次々と物流関連施設が立地したこと起因して売上高が急伸している。

物流関連分野については、近年、首都圏において、EC市場の拡大や即日・翌日配送ニーズの高まり、サプライチェーンの多頻度小口化などにより、物流機能の高度化・分散化が急速に進展している。

また、災害時における物資供給体制の強化や、2024年問題に代表されるトラックドライバー不足への対応として、輸送距離の短縮や中継輸送の効率化を図る物流拠点の再編・再構築が求められている。

このように、広域配送網の再構築、物品が物流の最終拠点からエンドユーザーへの配送（ラストワンマイル）対応の強化、労働力不足を踏まえた輸送効率の向上、災害時におけるバックアップ機能の確保といった構造的課題への対応が、物流分野をさらに強化しなければならない要因となっている。

流山IC周辺は、常磐自動車道へのアクセス性に優れ、首都圏広域への配送に適した立地特性を有しており、これまでに整備された国内最大級規模の物流施設群は、広域配送拠点として一定の役割を果たしてきたものの、今後一層高度化・多様化する小口多頻度配送、中継輸送機能、付加価値物流、BCP対応型分散配置などの物流需要への対応に関しては、機能面・配置面の両面で十分とは言えない状況にある。

特に、配送効率を高めるハブとしての機能を十分に発揮するためには、単一または限定的な大規模施設のみならず、複数の物流機能が相互に補完し合う面的な拠点形成が必要であり、具体的には、幹線輸送と地域配送を接続する中継拠点機能、共同配送や積替え機能、付加価値加工機能等を備えた拠点の追加的な整備が求められる。

このため、流山IC周辺においては、既存施設を基盤としつつ、広域物流と地域配送を結節する多機能型物流エリアとしての形成を図ることにより、首都圏北東部における物流ネットワークの高度化を担う役割を果たすものと期待している。

また、成長ものづくり分野が属する製造業については、令和3年経済センサス活動調査では売上高640億6,900万円となっており、平成28年経済センサス活動調査による売上高569億9,600万円と比較すると約12%増加している。

令和3年経済センサス活動調査によると、製造業業種別の製造品出荷額等については、パルプ・紙・紙加工製造業、窯業・土石製品製造業、金属製品製造業、業務用機械器具製造業が上位を占めている。〈図4参照〉

売上高における産業構成割合をみると、製造業は全体の約21%、純付加価値額は185億1,500万円となっており、製造業は、本市の基幹産業のひとつとして、地域経済の活性化に重要な役割を果たしているとともに、高い付加価値、雇用の創出を期待できる分野である。

このような本市の産業の成長と、将来的な付加価値の創出を踏まえ、物流関連分野、成長ものづくり分野で積極的に事業を展開し、地域経済を牽引するような事業者が支援を受けられるよう、基本計画を推進することで、雇用の創出や本市産業への経済波及効果を図り、地域経済の好循環・活性化を目指していく。

(図3)

項目	売上高	純付加価値額	純付加価値額順位(市町村)	
			県内	全国
全産業	7,095億8,600万円	1650億1,100万円	16/54	277/1,718
製造業	640億6,900万円	185億1,500万円	22/54	594/1,718
運輸・郵便業	402億600万円	126億5,000万円	18/54	211/1,718

(出典：令和3年経済センサス活動調査)

(図4)



産業中分類	製造品出荷額等(万円)	割合(%)
食料品製造業	249,648	5
パルプ・紙・紙加工品製造業	522,042	10
印刷・関連産業	296,474	6
プラスチック製品製造業	173,075	3
農業・土石製品製造業	640,865	13
金属製品製造業	554,819	11
はん用機械器具製造業	112,683	2
生産用機械器具製造業	106,716	2
業務用機械器具製造業	526,353	10
電気機械器具製造業	209,792	4
その他の製造業	1,775,207	34
製造業計	5,167,674	100

(出典：令和3年経済センサス活動調査)

(2) 経済的効果の目標

【経済的効果の目標】

	現 状	計画終了後	増加率
地域経済牽引事業による付加価値創出額	—	1億4,500万円	—

(算定根拠)

1事業所あたり5,435万円の付加価値額(令和3年経済センサス活動調査における千葉県1事業所あたりの純付加価値額)をもたらす地域経済牽引事業を2件創出し、この付加価値額に経済波及効果1.33倍(平成27年千葉県産業関連表における全産業平均の生産波及効果係数)を乗じた1億4,500万円の付加価値額の増加を目指す。

【任意記載のKPI】

	現 状	計画終了後	増加率
地域経済牽引事業の新 規承認件数	—	2件	—

3 地域経済牽引事業として求められる事業内容に関する事項

本基本計画において、地域経済牽引事業とは以下の（１）～（３）の要件を全て満たす事業をいう。

（１）地域の特性の活用

本基本計画『5 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項』において記載する地域の特性及びその活用戦略に沿った事業であること。

（２）高い付加価値の創出

地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業による付加価値増加額が、5,435万円（令和3年経済センサス活動調査における千葉県の1事業所あたりの平均付加価値額）を上回ること。

（３）地域の事業者に対する相当の経済的効果

地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業の実施により、促進区域内において、以下のいずれかの効果が見込まれること。

- ①促進区域に所在し、地域経済牽引事業を実施する事業者の売上が、開始年度比で5.5%以上増加すること。
- ②促進区域に所在し、地域経済牽引事業を実施する事業者又は事業所内に入居する事業者の総雇用者数が、開始年度比で5.5%以上増加すること。
- ③促進区域に所在し、地域経済牽引事業を実施する事業者の取引額が、開始年度比で5.5%以上増加すること。
- ④促進区域に所在し、地域経済牽引事業を実施する事業者又は事業所内に入居する事業者の雇用者給与等支給額が、開始年度比で5.5%以上増加すること。

なお、指標については、地域経済牽引事業計画の計画期間が5年の場合を想定しており、計画期間が短い場合は、計画期間で按分した値とする。

4 促進区域の区域内において特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域（重点促進区域）を定める場合にあっては、その区域

（１）重点促進区域

促進区域における重点促進区域は地図上に示す、以下の大字及び字の区域とする。

なお、本重点促進区域には、自然公園法に規定する国立・国定公園区域、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に規定する鳥獣保護区、自然環境保全法に規定する

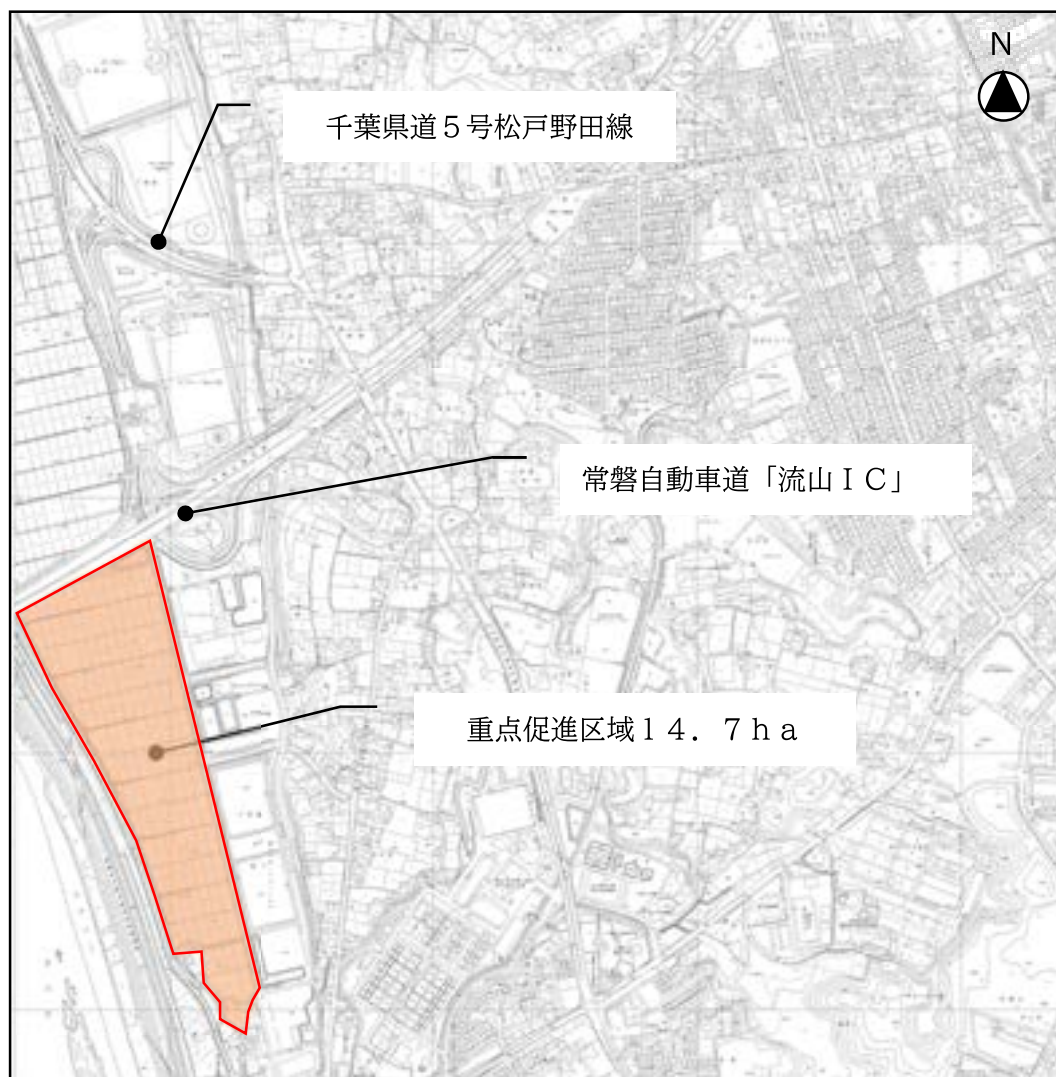
都道府県自然環境保全地域、自然公園法に規定する都道府県立自然公園、その他の環境保全上重要な地域（環境省が自然環境保全基礎調査で選定した特定植物群落、生物多様性の観点から重要度の高い湿地、自然再生推進法に基づく自然再生事業の実施地域、シギ・チドリ類渡来湿地）、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域、絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律に規定する生息地等保護区は存在しない。

ただし、本区域は、生物多様性ながれやま戦略（第二期）において重点地区・拠点に定められており、重点地区・拠点で実施するモニタリング調査では国内希少野生動植物の生息（繁殖・越冬・渡り環境）・生育域等が存在することから当該区域における本計画の推進にあたっては環境保全のため十分な配慮を行うものとする。

【重点促進区域：地図上の位置】

千葉県流山市大字下花輪字寺下、大字下花輪字下割、大字下花輪字上割の一部

地図上の位置



(概況及び公共施設の整備状況)

重点促進区域の概ねの面積は、14.7haである。

本区域は、常磐自動車道「流山IC」に隣接する交通利便性を有し、千葉県道5号松戸野田線と近接するなど良好なアクセスを有した地域である。

なお、本市の農地は、農用地区域が指定されておらず、本区域の農地は全て第一種農地であり、全域が市街化調整区域であることから『9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項』において、土地利用の調整の方針を記載する。

(関連計画における記載等)

①流山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市づくりの基本方針として、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について『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。』ことが示されている。

②流山市都市計画マスタープラン

本計画において『常磐自動車道流山インターチェンジの波及効果により集積した産業・流通系等の土地利用を引き続き維持していく』、『インターチェンジの特性を活かし、賑わいのある施設の立地を誘導する』ことが示されており、周辺環境の特性を活かした土地活用が図られることを期待している。

③千葉県農業振興地域整備基本方針

本指針『第1・1(2)③非農業的土地需要への対応』において、農地転用を伴う農用地区域からの農地の除外については、農用地区域以外に代替する土地がなく、農業上の効率的かつ総合的な利用や地域の担い手への農地の集積・集約に支障を及ぼさないことを基本とする。また、地域未来投資促進法に基づく基本計画等市町村の振興に関する計画や都市計画等他の土地利用計画との調整を図り、計画的な土地利用の確保に努めるものと記載されている。

④流山市農業振興基本指針

本指針『5. その他(2)優良農地等の保全と活用』において、地域特性を活かした新たな産業の創出となる土地活用事業を展開・実践していくことが必要と示されている。

(2) 区域設定の理由

本区域は、常磐自動車道「流山IC」に隣接した優れた立地環境を活かし、産業・流通系の需要が見込まれることを踏まえ、地域経済牽引事業を重点的に促進することで、付加価値を創出できる適地であると捉え、重点促進区域に設定する。

なお、本市の市街化区域における準工業地域及び工業地域は、産業集積が進み、既に多くの事業者により土地活用されていることから、未利用地は存在しない。

また、市街化調整区域を含めた本市の土地利用状況をみると、本市全域において住宅地