

4

まちづくり方針

都市基盤の充実した 住みやすいまちづくり

目指す姿

4-1

地域の特性を生かした快適な都市をつくる

- 計画的な土地利用により、都市環境と自然環境の調和がとれている
 - ▶ 4-1-1 計画的な土地利用の推進
- 地域ごとの特色が生かされた拠点が形成され、人々が集まり、にぎわいが生まれている
 - ▶ 4-1-2 地域特性を生かした魅力ある拠点の形成
- 安全で良好な住環境が整っている
 - ▶ 4-1-3 快適な住環境の創造

4-2

市民生活が豊かになる快適な都市を実現する

- 誰もが快適に公園を利用できる
- 公園が市民の憩いの場となる
 - ▶ 4-2-1 憩いとなる公園づくりの推進
- 快適に移動できる道路ネットワーク環境が整備されている
 - ▶ 4-2-2 誰もが円滑に移動できる道づくりの推進
- 誰もが安心して市内を移動できる環境ができている
 - ▶ 4-2-3 公共交通アクセスの充実
- 健全な水道事業の運営のもと、安全で安定した水道水がすべての市民に供給される
 - ▶ 4-2-4 良質な水の安定供給

● まちづくり方針4 都市基盤の充実した住みやすいまちづくり 地域の特性を生かした快適な都市をつくる

4-1-1 計画的な土地利用の推進

■ 現状

- 都市計画マスタープラン¹に基づき、定住性の高いゆとりある住宅地の形成、市内産業の発展に寄与する土地利用の実現を目指すため、土地区画整理事業等の導入や地区計画の指定、都市計画制度や開発許可制度の運用などにより、地区の特性を踏まえたきめ細やかなまちづくりを進めてきました。
- 土地区画整理事業等による計画的なまちづくりが進められた事業区域においては、それぞれに適した土地利用が実現しています。

■ 課題

- 市街化調整区域²においては、都市計画法や建築基準法による規制を受けない資材置き場や残土置き場などが、農地や住宅地に近接して立地するなど、環境に好ましくない影響を与えている地区も見られることから、土地利用や農業環境等の向上について検討が必要です。



土地区画整理事業によるまちづくり

1 都市計画マスタープラン：市の総合的な構想である「第5次三郷市総合計画」や国・埼玉県の計画・構想に即し、都市計画の視点から施策の方針を示すもの。計画期間は20年とし、中間年次においては、三郷市総合計画との整合等に関する見直しを行う。

2 市街化調整区域：市街化を抑制する区域のこと。

SDGsに向けた方向性



誰もが安心して居住でき、持続可能な都市をつくるため、土地区画整理事業等の基盤整備や景観形成を推進するとともに、良好な市街地の形成を図ります。

施策実現のための取組み

都市計画マスタープランの運用	まちづくりに関わる各種計画や公共事業の進捗状況、土地利用・開発事業の動向、市民ニーズを把握・整理し、「都市計画マスタープラン」の目標や方針に沿ったまちづくりを推進し、将来都市像の実現を目指します。
都市計画における情報開示の推進	都市計画に関する知識の普及と啓発のため情報提供を行います。
まちの発展に寄与する土地利用の実現	土地利用の現況や市街地の形成過程などを踏まえ、自然環境との調和や地域経済の活性化、防災性の向上、多世代の生活環境の向上等を視野におき、適切な土地利用の実現を目指します。
良質な開発への誘導及び意識啓発	都市計画法等の関係法令に基づく適切な指導と監視に努め、スプロール化 ³ や住環境の悪化を防止するとともに、良質な開発への誘導や意識啓発を図ります。
市街化調整区域における景観の維持・保全	景観計画事前協議等による助言や指導、景観審議会の運営及び屋外広告物条例の運用を行います。

関連する個別計画

三郷市都市計画マスタープラン

三郷市景観計画

関連する取組み

土地利用の誘導

農地の適切な保全

関連施策

5-1-2

5-1-3

³ スプロール化：都市において、市街地が不規則に、虫食い状態で郊外に拡大していくこと。

● まちづくり方針4 都市基盤の充実した住みやすいまちづくり
地域の特性を生かした快適な都市をつくる

4-1-2 地域特性を生かした魅力ある拠点の形成

■ 現状

- 拠点の形成については、三郷中央地区及び三郷インターチェンジ（三郷IC）周辺におけるインターA地区や南部地区、南部南地区の土地区画整理事業や新三郷駅周辺の開発により基盤整備が行われ、近年三郷北部地区において進められてきた土地区画整理事業による基盤整備は、終盤を迎えています。
- 三郷中央駅周辺は、駅前の「におどり公園」に隣接して「三郷中央におどりプラザ」や宿泊施設が整備され、におどり公園を活用した様々なイベント等が開催されています。
- 三郷IC周辺北側のピアラシティと新三郷駅周辺西側の新三郷ららシティについては、商業・業務・レジャー等の複合機能が集積した地域拠点として発展しています。また、三郷IC周辺南側については、流通・工業等の産業機能が集積する産業拠点として発展しています。
- 三郷北部地区では、企業立地による大規模物流施設の建設が進むなど、産業拠点としての機能集積が図られつつあります。
- 三郷料金所スマートインターチェンジ（スマートIC）¹は令和7年3月にフルインター化され、都市計画道路三郷流山線は、引き続き整備が進められています。

■ 課題

- 三郷中央駅周辺は、今後も、都市交流拠点やレクリエーション核としての更なる魅力向上が期待されています。
- 三郷駅周辺は、近隣型の商業・業務機能等が集積した地域拠点としての活性化が求められています。
- 新三郷駅東口周辺やみさと団地については、地域拠点として駅を中心とするまちづくりが期待されています。
- スマートIC周辺地区については、スマートICフルインター化及び三郷流山橋有料道路開通による交通ネットワーク拡充により産業拠点形成が期待されています。
- 市南部地域においては、三郷南インターチェンジ（三郷南IC）を中心とする広域道路ネットワーク²の活用による生活利便性の向上が期待されるとともに、首都直下地震や風水害等に備えた防災機能の向上や、少子高齢社会に対応した地域コミュニティの維持が必要とされています。

¹ スマートインターチェンジ（スマートIC）：高速道路の本線やサービスエリア、パーキングエリア、バスストップから乗り降りができるように設置されるインターチェンジであり、通行可能な車両（料金の支払い方法）を、ETCを搭載した車両に限定しているインターチェンジのこと。

² 広域道路ネットワーク：周辺都市と結ばれる東京外かく環状道路や都市計画道路等の広域的な道路ネットワークのこと。

SDGsに向けた方向性



地域固有の価値を理解し、地域ごとの特性を生かし、個性豊かで魅力ある地域づくりに取組みます。

施策実現のための取組み

まちのシンボルとなる都市交流拠点の形成	三郷中央駅周辺では、駅を中心に公共空間を活用した、歩きたくなるまちなか形成を図ります。また、地域住民等との交流やにぎわいを創出します。
人に選ばれる地域拠点の形成	三郷駅、新三郷駅、三郷IC及び三郷南ICの周辺では、「商業・業務機能」「生活サービス機能」「交流機能」の都市機能を持った、市民生活や都市活動の中心となるバランスのとれた都市構造の構築を図ります。
土地区画整理事業等による市街地整備の推進	各拠点において、目指す将来像や地域の実情などを踏まえながら、良好な市街地の形成を図るため、土地区画整理事業等による市街地整備について検討します。
地域の個性を生かしたまちづくりの推進	スマートICのフルインター化による交通利便性を活用した産業集積と住みやすいまちづくりを進め、産業拠点の形成を目指します。市南部では、広域道路ネットワークを活用した交通の拠点整備や防災機能の強化などを推進し、防災減災核を含む拠点形成を目指します。

関連する個別計画

三郷市南部地域拠点整備基本計画

三郷市都市計画マスタープラン

関連する取組み

美しいまち並みの維持

農地の適切な保全

最適な施設配置の検討

関連施策

3-2-2

5-1-3

経3-2

● まちづくり方針4 都市基盤の充実した住みやすいまちづくり
地域の特性を生かした快適な都市をつくる

4-1-3 快適な住環境の創造

■ 現状

- 近年、駅及び三郷インターチェンジ周辺において新たなまちの表情が創出される中で、三郷市景観計画や三郷市景観条例の適切な運用により、良好な景観形成に向けた誘導を図っています。
- 市内一斉清掃への町会・自治会の参加率は高く、生活環境美化に対する市民の意識は高くなっています。
- 高齢者、障がい者、低額所得者など、住宅の確保に配慮を必要とする方が存在します。
- 適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがあります。

■ 課題

- 快適な住環境の創造のためには、敷地の細分化を防止し、住宅の耐震性、劣化対策、省エネルギー性、景観等に配慮した、持続可能な住環境の形成・保全が求められています。
- 市民・事業者・市の協働による景観づくりを行うとともに、市民のなかに市への誇りと愛着が育まれるような取組みを推進し、より良好な景観形成の実現を図ることが求められています。
- 土地区画整理事業の進捗等に伴い町名変更が生じる際には、分かりやすい町名及び地番の表示が求められます。
- 老朽化した市営住宅の適正管理を図り、質的向上に努めるとともに、今後の市営住宅のあり方を含め再編方針を策定する必要があります。
- 既存の賃貸住宅や空家等の活用による住宅セーフティネット¹の強化が求められています。
- 快適な住環境を維持するために、市民や地域と協力・連携し、身近なところからの環境美化活動を進めるとともに、空き缶等の投げ捨て防止を促す啓発活動や、空き地の適正管理等の監視体制を充実させていくことが求められています。

¹ 住宅セーフティネット：高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方に対し、住まいを確保できるようにする社会的な仕組みのこと。

SDGsに向けた方向性



誰もが安全で、かつ質の高い住宅を利用することができ、安全で良好な住環境で生活できるまちづくりに努めます。

施策実現のための取組み

良好な景観形成の推進	景観賞などの景観啓発活動の実施、景観計画事前協議等による助言や指導、景観審議会の運営、及び屋外広告物条例の運用を行います。
安全で良好な住環境の整備	建築物の安全性向上や質の高い住宅の普及促進、良好な宅地水準の確保に努めます。
良好な道路環境の維持	道水路に生えた雑草の刈取り、運搬及び回収、処分等を適切に実施し、安全で良好な道路環境の維持に取り組めます。
分かりやすい町名表示の実施	土地区画整理事業実施地区等において、分かりやすい町名及び地番表示の整備に努めます。
市営住宅の適切な管理	既存住宅の計画的な維持修繕を実施し、適正な保全・管理を進めるとともに、高齢者への対応など質的向上に努めます。
住宅施策の推進	空家等の適正管理・利活用の推進や、多様化・高度化する住宅ニーズへの対応等、誰もが安心して暮らせる魅力的な住環境の整備に努めます。
放置車両の撤去	道水路に長期間にわたって放置された車両を撤去し、安全な道水路の維持に努めます。
不法投棄物への監視の徹底及び適正な処分	道水路の不法投棄物に対して、定期的な巡回による監視を徹底し、速やかに発見・撤去します。また、撤去した不法投棄物の処分を適正に行います。

関連する個別計画

- 三郷市公営住宅等長寿命化計画
- 三郷市空家等対策計画
- 三郷市景観計画
- 三郷市マンション管理適正化推進計画

関連する取組み

- 建築物の安全性の確保
住環境の防災性向上の推進
- 放置自転車の対策
- 公害の防止
生活環境の衛生保全
ペットの適正飼養
生活排水処理の推進

関連施策

1-1-1

1-2-2

3-1-1

● まちづくり方針4 都市基盤の充実した住みやすいまちづくり
市民生活が豊かになる快適な都市を実現する

4-2-1 憩いとなる公園づくりの推進

現状

- 新たな拠点整備や、土地区画整理事業等に伴う整備が進められ、公園数は増加しています。
- 公園等は、都市公園¹をはじめ、都市公園を補足する重要なオープンスペースとして、ちびっ子広場、わんぱく運動場などがあります。

課題

- 人とふれあう場を創出するため、市民の誰もが、いつでも気軽に利用できる公園の整備が求められています。借地方式や生産緑地地区の活用などにより、都市公園、ちびっ子広場等の整備について検討していく必要があります。
- 市街化区域を中心として、公園不足地域の解消を図るため、計画的な公園配置を進める必要があります。
- 遊具や樹木など都市公園等における公園施設の老朽化、熱対策及び暴風等の災害への対応が求められています。引き続き計画的な公園施設の維持更新を行う必要があります。
- 公園整備や維持管理について、引き続き、市民と行政がともに協働することで、よりよい公園づくりと適正な管理が求められています。
- におどり公園と三郷中央におどりプラザなど、公園と周辺の公共施設等が連携して、にぎわいの創出を図っていくことが求められています。



鷹野五丁目公園



なかよしひろば

¹ 都市公園：都市公園法に規定され、国や地方公共団体が都市計画施設等として設置する公園、緑地のこと。

SDGsに向けた方向性



誰もが快適に公園を利用できるよう、地域の特性やニーズを踏まえた整備に努め、計画的な公園の維持、更新を図ります。

施策実現のための取組み

魅力ある公園づくり	都市公園等の整備にあたり、市民のニーズを把握したうえで、市民参加によるワークショップなどを通じて、誰もが利用しやすい特色ある公園づくりを行います。
地域的なバランスに配慮した公園等の整備	地域別の公園整備の状況を勘案し、歩いて行ける身近な範囲で、借地方式などによる公園等の整備を推進します。
既存公園施設の長寿命化の実施	遊具や樹木など公園施設について、点検、修繕及び計画的な更新を実施し、誰もが安全かつ安心して利用することができるように適正に維持管理します。
市民と行政の協働による公園管理の推進	公園施設の維持管理について、公園整備の計画段階からワークショップなどを通じて事前に管理分担を検討し、開園後には市民との協働の中で適正に維持管理するための仕組みの構築を図ります。
スポーツ・レクリエーションを通じたレクリエーション核の形成	におどり公園をはじめとする都市公園等と、周辺の公共施設等が連携してイベントを実施するなど、レクリエーション核として利活用の推進を図ります。

関連する個別計画

三郷市緑の基本計画

関連する取組み

「こどもの居場所」づくりの推進

市民参加の機会の確保

関連施策

2-1-3

経1-3

● まちづくり方針4 都市基盤の充実した住みやすいまちづくり
市民生活が豊かになる快適な都市を実現する

4-2-2 誰もが円滑に移動できる道づくりの推進

■ 現状

- 三郷流山橋有料道路が令和5年11月に開通し、また三郷料金所スマートインターチェンジ（スマートIC）が機能拡充され、令和7年3月にはフルインター化により、上下線全ての出入り口が通行可能となり、交通の利便性がさらに向上しました。
- 埼玉県東部地域の一体的な発展を担う軸として、都市計画道路三郷流山線の東埼玉道路までの延伸が期待されています。
- 土地区画整理事業や都市計画道路の整備などにより、安全な道路が整備されている一方で、今後老朽化する橋りょうや道路は急速に増えていく見込みであり、大規模災害による被害が懸念されています。
- 環境負荷への配慮や新しい生活様式により、自転車の利用が増加しています。

■ 課題

- 円滑で快適に利用できる国道・県道・市道の一体感のある道路網の充実が必要であり、都市計画道路の計画的な整備を推進するとともに、歩行者・自転車のネットワークを含めた一体性のある道路交通体系の確立を図ることが求められています。
- 安全で円滑な交通を実現するため、信号機、歩道の設置、道路標識、交通規制の適正化等が求められています。
- 通学路や生活道路は狭い道路が多く、安全な歩行空間の確保が課題となっています。
- 老朽化した橋りょうの架替えや長寿命化対策、緊急輸送道路の安全点検など、道路利用者に対する安全性の確保が必要です。
- 自転車利用者のニーズを把握し、自転車が安全・安心に通行できる環境の整備が必要です。
- 東京外かく環状道路の通過交通量の増大に伴う安全対策については国等と連携していく必要があります。

SDGsに向けた方向性



基本的な生活インフラである道路の整備と安全の確保に努めます。

施策実現のための取組み

計画的・効率的な道路ネットワーク軸の構築	国・県等と連携し、橋りょうや都市計画道路の整備推進や高速道路による周辺地域へのアクセス向上により、地域間の円滑な交流促進及び、市内の拠点間を結ぶ道路ネットワーク軸 ¹ の構築を図ります。
広域道路ネットワークの整備推進	県と連携を図り、都市計画道路三郷流山線の整備促進と併せ、延伸計画の推進を図ります。
安全・安心な道づくりの推進	道路及び道路施設の破損箇所の早期発見と適切な維持修繕、道路施設の改良工事などを進めることで、市民が安全・安心に利用できる道づくりに取組みます。
橋りょうの適正管理	老朽化した橋りょうの補修等を計画的に進め、市民が安全・安心に利用できる道づくりに取組みます。
自転車通行空間の整備推進	自転車道の整備、車道における自転車専用レーンの設置、既存の広い歩道への通行位置表示の設置による視覚的分離など、様々な手法を用いて自転車通行空間の整備を推進します。

後期基本計画

関連する個別計画

三郷市都市計画マスタープラン

三郷市橋梁長寿命化修繕計画

まちづくり方針 4

関連する取組み

関連施策

地域防犯環境の整備	1-2-1
交通安全施設の整備 放置自転車の対策	1-2-2
快適な歩行空間の創出	3-1-2
環境負荷低減に向けた自転車利用の促進	3-2-1
地域の個性を生かしたまちづくりの推進	4-1-2

¹ 道路ネットワーク軸：拠点間及び拠点と周辺都市を結ぶ三郷市の骨格となる道路とその沿道について、都市に魅力と活力を与え、市内外の活発な交流を促進する連続的な空間のこと。

● まちづくり方針4 都市基盤の充実した住みやすいまちづくり
市民生活が豊かになる快適な都市を実現する

4-2-3 公共交通アクセスの充実

■ 現状

- 将来にわたって持続的かつ安定的に公共交通を維持・発展させるため、まちづくりなどの地域戦略と一体となった公共交通の活性化、利用促進を図るための取組みを進めています。
- 本市における地域公共交通は、鉄道、路線バス、タクシーがそれぞれの役割に応じた運行サービスが提供されています。路線バス、タクシーに関しては、運転手不足や労働力の低下に伴い、減便や運休を余儀なくされるケースが増加しています。
- 自転車は、身近な交通手段として多くの人に幅広い目的や用途で利用されており、環境志向（環境負荷の低減）や健康志向の高まりを背景に、更なる利用拡大が見込まれています。
- 外出できる環境整備手段の一つとして、シェアサイクル（コミュニティサイクル）¹、カーシェア、将来的にはオンデマンド交通や自動運転等の「新たなモビリティサービス」の活用や導入が考えられます。現在、既存の地域公共交通と、新たなモビリティサービスや徒歩等、あらゆる移動手段やサービスを統合して提供する「MaaS²」について、全国で実証実験等が始められています。

■ 課題

- 超高齢社会への対応や利用者目線に立った分かりやすい・使いやすい情報提供と快適な利用環境の展開、そして地域との協働による持続可能な仕組みづくりが求められています。
- 路線バス、タクシー維持の厳しい状況に対して、有効な解決策が見いだせていないことが全国的な課題となっております。市民、事業者、行政が連携し、地域が守り、支え育てる公共交通の実現に向けた検討が必要となっております。
- 鉄道、路線バス、タクシーの連携強化による移動の利便性や、さらなる安全性の向上が求められています。
- 自転車利用を促すサービスの提供が求められています。
- 本市における、MaaSの概念の導入や、段階的な具現化が期待されています。

¹ シェアサイクル（コミュニティサイクル）：相互利用可能な複数のサイクルポートからなる、自転車による面的な都市交通システムのこと。

² MaaS【マース】：Mobility as a Serviceの略称。出発地から目的地まで、利用者にとって最適な移動経路を提示するとともに、複数の交通手段やその他のサービスを含め、一括して提供するサービスのこと。

SDGsに向けた方向性



誰もが、その人の身体状況にかかわらず安心して利用できる公共交通機関の整備・充実を行います。

施策実現のための取組み

公共交通ネットワークの充実	公共交通機関が相互に連携した「使いやすい」「分かりやすい」公共交通サービスと、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの構築等により、「地域が守り、支え、育てる」持続可能な公共交通の確立を目指します。
鉄道輸送の強化	利便性及び安全性の向上のため、つくばエクスプレスの8両編成化の早期実現や東京駅延伸、JR武蔵野線のホームドア設置を鉄道事業者に働きかけます。
路線バス利用の促進	三郷市地域公共交通活性化協議会との連携により、利用環境の維持・改善など、路線バスが利便性の高い公共交通となるよう、検討を図ります。
自転車利用の推進	サイクルアンドバスライド ³ の周知PRの実施、設置個所の拡大や利用環境の改善とあわせ、出発地からバス停までやバス停から目的地までのいわゆるラストワンマイルの移動手段としてシェアサイクルとの調和を図ります。 また、自転車利用の促進に向け、自転車利用促進サービスセンターにおいて、自転車に関する情報発信の充実を図ります。
MaaSの具現化	「新たなモビリティサービスによる『まち』づくり協議会」や「埼玉県東部地域道路交通研究会」などの活動を通じ、地域の課題解決に向けた施策や取組み、実証実験の実施等について検討します。

関連する個別計画

三郷市都市計画マスタープラン

三郷市地域公共交通計画

関連する取組み

環境負荷低減に向けた自転車利用の促進

都市型観光の振興

関連施策

3-2-1

5-2-2

³ サイクルアンドバスライド：自転車と路線バスとの移動の連続性を確保することにより、自転車の利便性を高める施策の一つ。バス停留所付近に自転車駐輪場を設置することで、自転車からバスへの乗り継ぎ利用を促進する。

● まちづくり方針4 都市基盤の充実した住みやすいまちづくり
市民生活が豊かになる快適な都市を実現する

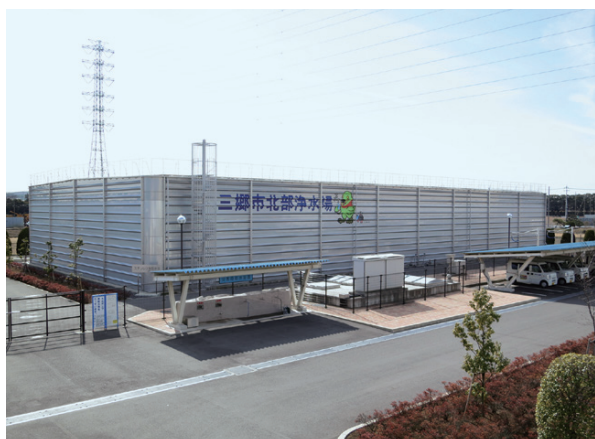
4-2-4 良質な水の安定供給

現状

- 「三郷市水道事業ビジョン」「第3次三郷市水道事業基本計画（改定版）」に基づき計画的な事業運営、施設整備をしています。
- 水道施設の老朽化対策、災害発生時の断水への迅速な対応等の課題に取り組む一方で、上下水道一体での耐震化を推進するため、令和7年1月に「三郷市上下水道耐震化計画」を策定しました。
- 近年、給水人口や、水道使用量、有収水量¹が減少傾向となっています。

課題

- 近年多発する自然災害による停電や浸水被害等から水道施設を守るだけでなく、上下水道一体で、重要施設に接続する管路等や特に重要度の高い水道施設の耐震化などの災害対策が急務となっています。
- 人口減少社会への対応や災害に備えた老朽化施設の更新など、将来にわたる持続可能な水道事業運営のため、水道事業収入の根幹である給水収益確保の方策が必要です。
- 持続可能な水道事業を運営していくためにもアセットマネジメント²による施設整備費の平準化、また施設の長寿命化を踏まえた適切な維持管理を行うことが必要です。



北部浄水場（耐震型ステンレス製配水池）



北部第二配水場

1 有収水量：配水された水量のうち、水道料金の徴収対象になった水量のこと。

2 アセットマネジメント：持続可能な水道事業を実現するために、中長期的な視点にたった、効率的かつ効果的な資産管理のこと。

SDGsに向けた方向性



誰もが安心して利用することのできる水を安定して供給するため、施設の適切な維持・更新を図ります。

施策実現のための取組み

水道事業の
健全な経営の維持

施設整備を計画的に進めながら、適宜、財政計画の見直しを行い、将来にわたって健全な経営が維持できるように取組みます。

地震に強い
強靱な管路の構築

上下水道一体で耐震化による管路更新を計画的、効率的に実施します。また、更新に伴い、漏水防止効果による有収率³の向上を図ります。

浄配水場施設の
適切な維持管理・
計画的な更新

浄配水場施設の適切な維持管理や計画的な施設更新を実施し、自然災害に強い浄配水場施設の構築や長寿命化を図ります。

関連する個別計画

三郷市水道事業ビジョン・第3次三郷市水道事業基本計画（改定版）

三郷市上下水道耐震化計画

関連する取組み

公共下水道施設の耐震化及び維持管理

関連施策

3-2-3



給水車



耐震管布設の様子

³ 有収率：浄配水施設から配水した水のうち、水道料金の徴収対象となった水の割合のこと。

