

4. 地域別まちづくりの方針

(4) 中央地域

- 1) 地域の沿革
- 2) 将来イメージ
- 3) まちづくりの方針
- 4) 地域の課題

(4) 中央地域

1) 地域の沿革

本地域は中川と大場川に沿って市街地が形成され、その周辺には農地を主体とした田園環境が形成されてきました。

このような市街地において、市街化調整区域であった三郷中央地区が平成8年に市街化区域に編入され、東京都心と筑波研究学園都市を結ぶつくばエクスプレス三郷中央駅が平成17年に開業し、鉄道整備とあわせて一体的な土地区画整理事業が展開されたことにより、駅周辺を中心に本市の拠点として大きく発展することとなりました。

また、市役所や健康福祉会館、総合体育館等、行政サービスの中核を担う公共施設が数多く立地している地域であり、三郷中央駅周辺の都市基盤整備による中高層住宅や商業・業務施設の立地、三郷中央におどりプラザの建設等、「都市交流拠点」として市の顔にふさわしいまちづくりが進められています。



におどり公園



第二大場川

中央地域 まちづくり略年表

年号	都市計画・その他	都市施設（道路・公園・鉄道等）
昭和58年	市役所新庁舎落成 旧市立図書館開館	
平成2年	三郷市総合体育館開館	
4年	郷土資料館開館	
5年	消防・防災総合庁舎落成	
8年	三郷中央地区市街化区域編入	三郷放水路・三郷排水機場完成
11年	健康福祉会館開館	国道298号の谷口～鷹野5丁目間完成
13年		大場川上流排水機場完成
17年		つくばエクスプレス開通、三郷中央駅開業
20年		におどり公園開園
23年		三郷市北部浄水場配水池完成
26年	市立図書館・郷土資料館開館	
27年	三郷中央一体型特定土地区画整理事業完了	
30年		三郷中央IC開設
令和元年	三郷中央におどりプラザ開館	

中央地域 市街地開発事業

事業名等	施行者	都市計画決定面積 事業区域面積	都市計画決定 事業計画決定	換地処分日
三郷中央一体型特定 土地区画整理事業	UR 都市機構	約115.0ha 約114.8ha	平成8年5月10日 平成10年3月30日	平成27年1月30日

2) 将来イメージ

誰にでもやさしく自然と調和した
人と未来をつなぐ にぎわいと交流のまち“中央”

言葉に込められた将来への期待

☆誰にでもやさしく

少子・超高齢社会を迎え、誰もがいきいきとした生活を営むことができるよう、道路や公共交通機関、公共施設、病院、商業施設等の維持管理とバリアフリー化によって、安全で快適な利便性の高いまちを表します。

☆自然と調和した

河川・水路の豊かな水辺や社寺林、街路樹等の緑により人の心にもうおいを与え、良好な景観につながるまちを表します。

☆人と未来をつなぐ

コミュニティの活性化により、まちに対する愛着や誇りをもち、将来のまちづくりへの意識を高め、住み続けたいまちを表します。

☆にぎわいと交流のまち“中央”

三郷中央駅周辺のにぎわいと活気、水辺や緑を活かしたまち並みにより、様々な交流があるまちを表します。



空から見た中央地域



三郷中央駅



三郷中央におどりプラザ

【中央地域のまちづくり方針図】



区分	土地利用	道路・交通	防災・減災	みどり・景観	生活充実
自動車専用道路	専用住宅地 低層住宅地 低層住宅地(土地利用検討地区) 中低層住宅地 一般住宅地 沿道利用地 沿道利用地(土地利用検討地区) 住工共存地 商業地	主要幹線街路 構想路線部分 都市幹線街路 構想路線部分 補助幹線街路	環境調整地区 大規模公共施設群 河川敷 主な公園 調整(節)池	都市交流拠点 防災減災核 レクリエーション核	地域の資源 地区文化センター等 学校 公立保育所・福祉施設等 文化財・郷土の祭り 緑道 樹林地 桜の名所

第1章
第2章
土地利用
道路交通
社会基盤
防災減災
みどり景観
生活充実
第3章
彦成地域
北部地域
早稲田地域
中央地域
東和地域
第4章
資料編

3) まちづくりの方針

① 土地利用

● 三郷中央駅を中心とした都市交流拠点の形成

- 三郷中央駅周辺においては、商業・業務・サービス機能をはじめとした、ふれあいとにぎわいをつくりだす多様な都市機能の集積や、様々なライフスタイルに対応した住宅の供給を図るとともに、魅力あるまち並みの形成を通じて、多くの市民に親しまれる「都市交流拠点」の形成を図ります。

● 都市基盤整備を通じた良好な住宅地の形成

- 三郷中央駅や市役所周辺の一般・中低層住宅地は、宅地の細分化防止や緑化の充実等、良好な住宅地の形成を図ります。
- 生活道路や身近な公園づくり、雨水排水機能の向上等の生活基盤に関わる機能の充実を図ります。

● 産業と住宅が調和した土地利用の推進

- 大場川沿い等の住宅と工場・倉庫等が混在している地区は、工場の集約化等によるすみ分けや敷地内緑化等により、住環境と操業環境が調和した土地利用を誘導します。

● 生活利便性を高める市街地の形成

- 土地利用検討地区のうち低層住宅地においては、誰もが日常生活を安心して暮らせる環境の実現をめざし、徒歩圏内で日常的な購買活動等ができる生活利便性の向上や地域コミュニティの活性化を含め、地域住民のニーズに沿った持続可能なまちづくりを検討します。
- 土地利用検討地区のうち沿道利用地においては、用途地域の最適化による沿道サービス施設の立地誘導を検討します。

● ゆとりある環境調整地区の形成

- 農地等の自然環境と生活環境が調和した、のどかさゆとりある地区の形成を図ります。
- 農地等の自然的土地利用は、市民のための緑地空間や憩いの空間として、また、うるおいのある景観形成や保水、防災機能、地球温暖化防止への寄与等、多様な機能に着目した有効活用に努め、将来においても自然環境と生活環境が調和した土地利用の確保を図ります。

② 道路・交通

● 三郷中央駅を中心とした道路網の形成

- 新和高須線や新和吉川線の整備により周辺地域へのアクセス強化を図ります。
- 道路網の整備や地域の需要に合わせたバス路線の見直しにより、公共施設や医療機関、商業施設等へのアクセスに配慮した路線バスのさらなる利便性向上を図ります。

● **まち歩きが楽しい安全・快適な歩行空間づくり**

- 三郷中央駅周辺においては、都市計画道路の整備とあわせてゆとりある歩行空間の形成や歩行者専用道路の整備、緑化推進、駅前広場・駅舎のバリアフリー化の充実により、商業・サービス施設や緑豊かな公園、水辺空間等を徒歩や自転車で巡りながら、まちの魅力を発見できる歩行空間づくりを進めます。



バリアフリーに配慮した改札口

③ **社会基盤施設**

● **河川・水路空間の有効活用**

- 河川や水路等の水辺空間を活かして、緑道、自転車歩行者道の整備を進め、快適な歩行空間づくりを進めます。

④ **防災・減災**

● **防災減災核の充実**

- 防災減災核として市役所本庁舎および消防・防災総合庁舎を位置づけ、災害に強いまちづくりを推進する防災拠点としての機能を維持することができるよう、資機材の充実、非常電源設備の整備等を図ります。
- 防災中枢拠点として市役所本庁舎を位置づけ、災害時には災害対策本部として消防・防災活動や情報伝達、救援活動の中核的な機能を果たします。なお、市役所が被災した場合は、消防・防災総合庁舎を代替施設として使用します。
- 地区防災拠点として消防・防災総合庁舎を位置づけ、地域の安全制向上のため、市役所本庁舎（防災中枢拠点）との連携により、災害対応に従事する人員の配置や災害用物資の輸送等、避難所等とのネットワークの強化を図ります。

● **避難所の円滑な運営のための委員会の設置**

- 避難所の開設・運営を円滑に進めるため、平常時から避難所運営に関わる市職員・施設関係者・地域住民が事前に話し合い、役割分担等のルールや手順を取り決めておき、訓練を通じてその実効性を確認します。また、避難所設営に必要な物資の計画的な備蓄に努めます。

● **自主防災組織の育成・強化**

- 自主防災組織による地域に根ざした自主防災活動を活発化するため、自主防災組織の設立、防災訓練の実施、資機材等の充実を支援します。また、地域の防災リーダーとなる人材を育成し、地域の防災・減災力の向上に努めます。

⑤みどり・景観

● 水と緑のネットワークの形成

- 三郷放水路桜のプロムナードや新和さくら遊歩道等の緑道、市役所広場の桜並木を水と緑のネットワークとして積極的に活用していきます。
- におどり公園は、周辺の公共施設等とイベント実施等を連携し、レクリエーションの発信地としてより充実するよう、利活用の推進を図ります。
- 三郷中央駅周辺の調整池や栄調節池は、治水対策としての役割を踏まえながら、オープンスペースとしての活用に努めます。
- 水と緑のネットワークを形成する緑道等の整備により、暮らしの中で花や緑の豊かさが実感できるまち並みづくりに努めます。
- まちの中でゆとりの空間としての機能をもつ農地は、都市型農業の充実とともに、市民農園・観光農園の開設支援による農業体験の場の提供等、多様な活用方策を検討します。

● 駅景観拠点の形成

- 三郷市景観計画において「駅景観拠点」に位置づけられた三郷中央駅は、将来的な施設の更新等においても良好な景観形成の維持と充実を図ります。
- 駅景観拠点の形成については、景観計画による景観形成基準等の活用により景観に配慮したまちづくりを推進します。

⑥生活充実

● にぎわいと交流のまちづくり

- 三郷中央駅や東京外かく環状道路等の恵まれた交通条件を活かし、にぎわいと交流が生まれる活力に満ちたまちづくりを進めます。
- 地域の人々の交流やボランティア・まちづくり活動の活発化に向け、地域スポーツ・レクリエーション活動や三郷中央におどりプラザ等の公共施設の多目的利用を通じた生涯学習の機会充実を図ります。

● 行政サービス施設の充実

- 当地域には行政サービスの要である市役所や保健・福祉の拠点施設である健康福祉会館等、多くの公共公益施設が集積しており、三郷中央駅周辺との連携を図りながら、誰もが利用しやすい環境づくりと、質の高いサービスの提供・充実をめざします。
- 三郷高校、におどり公園、三郷中央におどりプラザ等とあわせ、災害時や緑化推進の場としての活用を図り、花と緑に恵まれた交流空間の形成を図ります。

● レクリエーション核を活用したまちづくり

- スポーツを通じた健康増進や観光・イベント等を活用したにぎわいの創出等、人が集い、情報を発信する場所として、におどり公園および三郷中央におどりプラザを「レクリエーション核」に位置づけ、スポーツ・レクリエーションを通じたまちづくり、元気な地域づくりをめざします。

【中央地域のまちづくり課題図】



4) 地域の課題

①土地利用

- ・三郷中央駅周辺は、本市の中心市街地にふさわしい「都市交流拠点」の形成と、様々なライフスタイルに対応した住宅地の形成が望まれます。
- ・多くの人が集まる市役所周辺は、市民ニーズに応える質の高いサービスの提供をめざす必要があります。
- ・大場川沿い等の住宅と工場が立地している地区は、住宅と工場等の用途が調和した操業・居住環境の保全が望まれます。
- ・江戸川沿いの市街地は、建物の密集や用途混在を抑制した閑静な住環境づくりが望まれます。
- ・市街化調整区域は、都市型農業の振興と併せ、未来に向けた土地利用のあり方を総合的な角度から検討する必要があります。

②道路・交通

- ・三郷中央駅を中心としたバス路線の充実やバリアフリー化等、公共交通機関の利用環境の充実が望まれます。
- ・新和高須線の整備を推進し、各拠点との連携強化が望まれます。
- ・歩道整備や交通安全対策等、生活道路に関わる整備の充実が望まれます。

③社会基盤施設

- ・河川や水路等の水辺空間の有効活用が望まれます。

④防災・減災

- ・風水害に対する安全性を高める総合的な治水対策、暴風、地震への対策が必要です。
- ・災害時に地域住民が安全に避難できる避難所の充実が求められています。

⑤みどり・景観

- ・三郷放水路や市役所周辺については、桜が楽しめる水辺空間としての魅力の向上が望まれます。
- ・三郷中央駅周辺では、におどり公園を活かした緑の拠点づくりが望まれます。また、調整池を有効に活用されることが望まれます。

⑥生活充実

- ・子どもや子育て世代、高齢者、障がい者等、誰もが住み慣れた地域で自分らしく暮らすことのできる地域づくりが望まれます。
- ・道路照明灯や歩行者・自転車通行空間の確保等、身近な生活環境の安全性の向上が望まれます。

