

4. 地域別まちづくりの方針

(2) 北部地域

- 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

(2) 北部地域

1) 地域の沿革

本地域における旧来からの市街地は、中川沿いや駒形・南蓮沼・笹塚地区のわずかに高い土地（微高地）の上に集落が形成され、その周辺には二郷半領用水路からの豊かな水を利用した水田を中心とする農地が形成されています。

また、半田・采女地区は、水田を中心とした中に、一戸建ての住宅の立地がみられます。

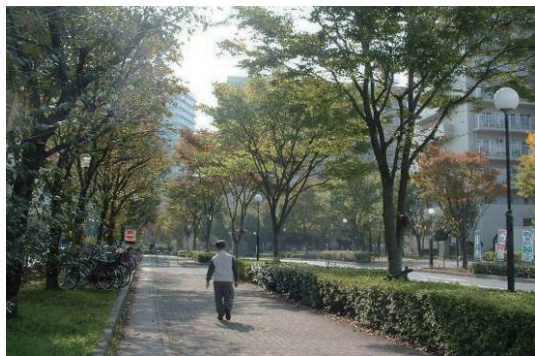
本地域のまちの姿が大きく変わり始めたのは、当時としては東洋一の大規模住宅団地であったみさと団地の建設や武蔵野線が開通した昭和48年以降のことです。

昭和60年の武蔵野線新三郷駅の開業に伴う鉄道の利便性向上や、みさと団地に隣接した大規模なニュータウン建設等により、主な土地利用は農業系土地利用から住宅系土地利用へと変化しました。

現在は、みさと団地やさつき平地区の大規模な集合住宅地や中川沿いの閑静な住宅地、屋敷林に恵まれた集落や農地等の田園風景等、様々な表情をもつまちが形成されています。

新三郷駅周辺は「新三郷ららシティ」として商業施設、流通業務施設、住宅等が立地し、多様な機能が集積した「地域拠点」が形成されています。

また、三郷吉川線が整備され、その沿道において三郷北部地区土地区画整理事業が行われており、新たな「産業拠点」の形成が期待されています。



さつき平地区の風景



新三郷ららシティの商業施設

北部地域 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45年		主要地方道 草加流山線開通
48年	みさと団地入居開始	
60年		武蔵野線新三郷駅開業
61年	パークフィールドみさと入居開始	
平成4年		東京外環自動車道三郷IC～和光IC間開通
5年	北部図書館開館	
6年		半田運動公園開園
15年	世代交流館ふれあいパーク開館	
18年	三郷市立瑞沼市民センター開館	
20年		JR新三郷駅西口の歩行者用デッキ開通 三郷料金所スマートIC開設
21年	新三郷ららシティ商業施設の開業	
22年	新三郷ららシティ地区市街化区域編入	
24年		都市計画道路 三郷吉川線開通
30年		半田運動公園を半田公園としてリニューアル
令和2年	三郷北部地区市街化区域編入	

北部地域 市街地開発事業等

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	備考
みさと団地	UR 都市機構	- 約 55.4ha	- -	約 9,400 戸
パークフィールド みさと	民間	- 約 22.4ha	- -	約 2,700 戸 昭和 62～平成 3 年竣工
新三郷ららシティ	鉄道運輸 機構	- 約 54.4ha	- -	商業・物流・業務施設、 戸建住宅等
三郷北部地区 土地区画整理事業	組合	約 24.6ha 約 23.1ha	令和 2 年 3 月 27 日 令和 2 年 3 月 27 日	

2) 将来イメージ

豊かな四季の風とふれあいを感じる
ささえあいと助けあいのまち“北部”

言葉に込められた将来への期待

☆豊かな四季の風とふれあいを感じる

水に関わる人の営みや文化を後世に伝え、中川や第二大場川、二郷半領用水路に代表される水辺空間や田園風景、屋敷林、花壇を活用した豊かでうるおいとやすらぎのある水環境と調和したまちを表します。

「四季の風」という言葉には、四季を大切にしたまちづくりの実現に向けて人々が創り出す「四季の風」という意味と四季の移り変わりが身近に感じられる風景や感覚を自然環境が造り出す「四季の風」という2つの意味が込められています。

少子・超高齢社会を迎え、今後ますます住民同士のコミュニケーションが大切になることから、ふれあいを感じられるやさしいまちを表します。

☆ささえあいと助けあいのまち

高齢者や障がい者、外国籍の住民等、いろいろな人がお互いを思いやり、支えあい、助けあうあたたかい人間関係とやさしい気持ちがあふれるまちを表しています。



空から見た北部地域

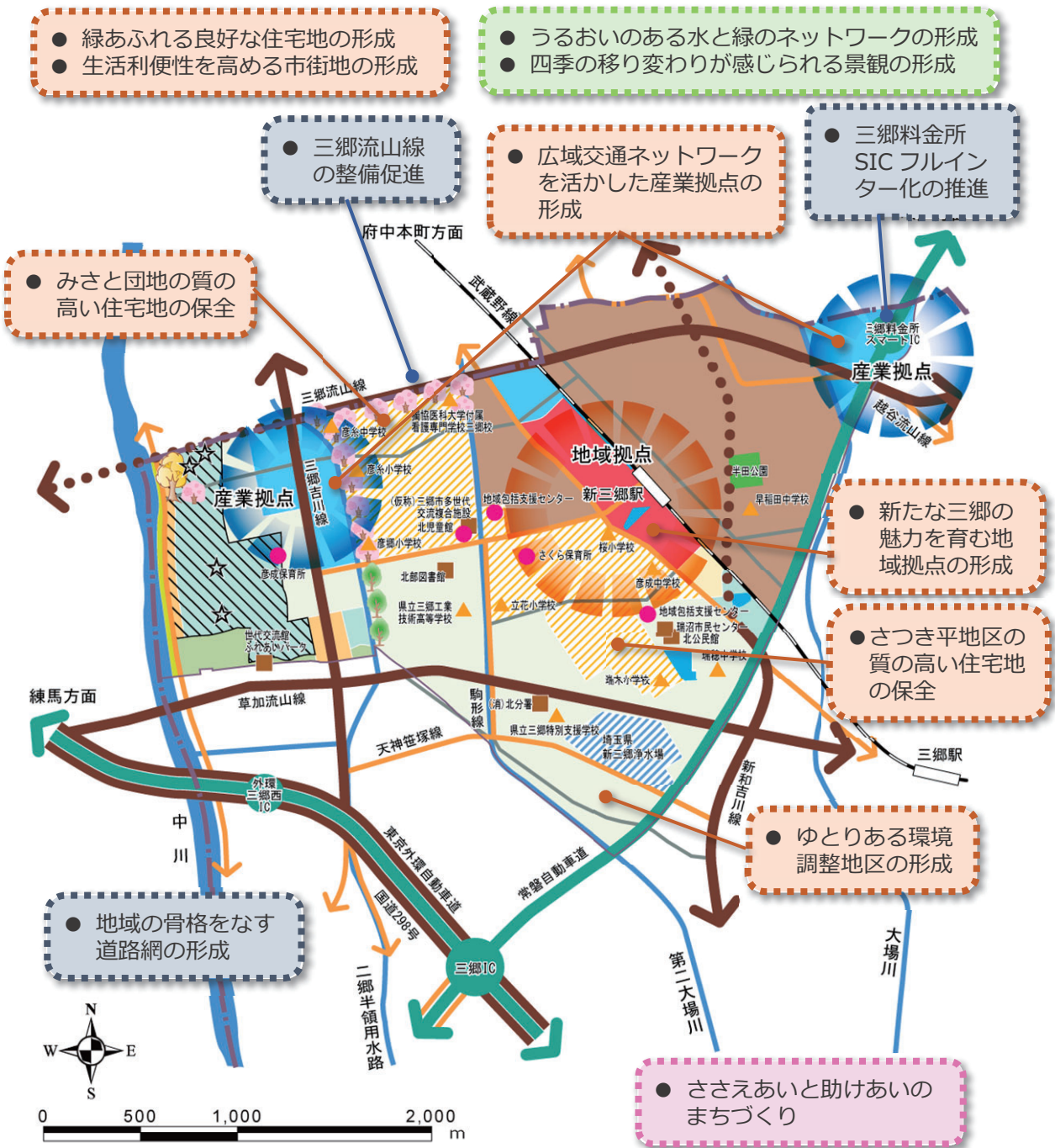


新三郷ららシティ



みさと団地

【北部地域のまちづくり方針図】



区分	土地利用	道路・交通	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 中低層住宅地	主要幹線街路 都市幹線街路 補助幹線街路	環境調整地区 大規模公共施設群 河川敷	地域調整地区 ゆとりある環境調整地区の形成
一般住宅地 集合住宅地 沿道利用地 沿道利用地(土地利用検討地区) 流通業務・工業地 複合型商業地 複合利用地	主な公園 調整(節)池	地域拠点 産業拠点	地域資源 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 大銀杏 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

● 新たな三郷の魅力をもつ地域拠点の形成

- 新三郷駅周辺は、商業・業務・レジャー・教育・住宅等の複合機能が集積した「地域拠点」と位置づけ、広域からの利用も想定した各機能の集積と都市型住宅の立地による人、物、情報・文化等が行き交う、ふれあいとにぎわいのある拠点づくりを図ります。

● 広域交通ネットワークを活かした産業拠点の形成

- 三郷料金所スマートインターチェンジ周辺と三郷北部地区は、業務・流通・工業等の多様な産業機能が集積する「産業拠点」と位置づけ、生産や物流等を担う拠点づくりをめざします。
- 産業振興地区においては、周辺の農地の性格や都市基盤整備の状況、周辺の環境との調和を図りながら、三郷流山線の整備状況を勘案し、物流施設をはじめとする流通機能、道の駅やターミナル等の交通機能、都市型農業の振興を図る農業生産機能等、産業の活性化に資する土地利用の誘導を図ります。

● みさと団地・さつき平地区の質の高い住宅地の保全

- みさと団地やさつき平地区の大規模な集合住宅地は、ゆとりある街区構成と緑豊かな住環境を活かし、商業施設や公共公益施設等の生活利便施設が整った、質の高い住宅地の保全を図ります。
- みさと団地は、少子高齢化と人口減少の進展を背景として、高齢者等が安心して暮らし続けられるための住宅確保やバリアフリー化、暮らしを支えるコミュニティの維持・活性化、地域の持続可能性を高める都市機能の集約化等に向けて、関係機関との連携を図りながら検討を行います。
- さつき平地区は、地区計画制度に基づき、良好な住宅地の保全を図ります。

● 緑あふれる良好な住宅地の形成

- 中川沿いの低層住宅地は、高密度化や用途混在を抑制し、一戸建ての住宅を中心とした閑静な住宅地の形成を図ります。
- 中川沿いの中低層住宅地は、日影等の居住環境や防災面に配慮し、中・低層住宅を中心とした良好な住宅地の形成を図ります。
- 生活道路の整備や身近な公園づくり、雨水排水機能の向上等、生活基盤に関わる機能の充実を図ります。

● 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

- ・農地等の自然的な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。
- ・農業経営者の高齢化や担い手不足の影響による、農業を取り巻く環境の厳しさを踏まえ、農産物の高品質化・高付加価値化、6次産業化の推進等、次世代へ承継できる農業経営の実現をめざします。

②道路・交通

● 地域の骨格をなす道路網の形成

- ・地域の南北交通の骨格軸となる新和吉川線整備の実現化により、三郷中央駅をはじめとする周辺地域へのアクセス強化を図ります。また、半田・采女地区については、新三郷駅や新三郷ららシティを中心とした「地域拠点」との連続したまちづくりに向け、安全・快適な道路網を形成します。
- ・駒形線、天神笹塚線の整備により、三郷インターチェンジ周辺へのアクセスや周辺都市との連絡を強化し、生活道路への通過交通の進入抑制を図ります。
- ・道路網の整備や地域のニーズ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の向上を図ります。
- ・地域の東西交通の骨格軸となる三郷流山線については、周辺の住環境に配慮し整備を促進します。また、三郷流山線の整備状況等を勘案しながら、三郷吉川線以西への延伸について検討します。
- ・三郷料金所スマートインターチェンジのフルインター化を推進します。
- ・草加流山線の歩道整備を促進します。

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

● 防災拠点のネットワーク化による安全性の向上

- ・地区防災拠点として瑞沼市民センターを位置づけ、地域の安全性向上のため、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。



瑞沼市民センター

● 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、避難所開設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や防災訓練の実施、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

● 駅景観拠点の形成

- 三郷市景観計画において「駅景観拠点」に位置づけられた新三郷駅周辺は、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。

● うるおいのある水と緑のネットワークの形成

- 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。

● 四季の移り変わりが感じられる景観の形成

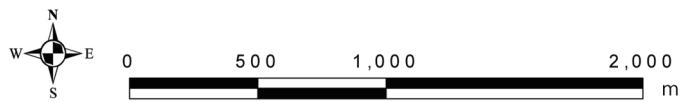
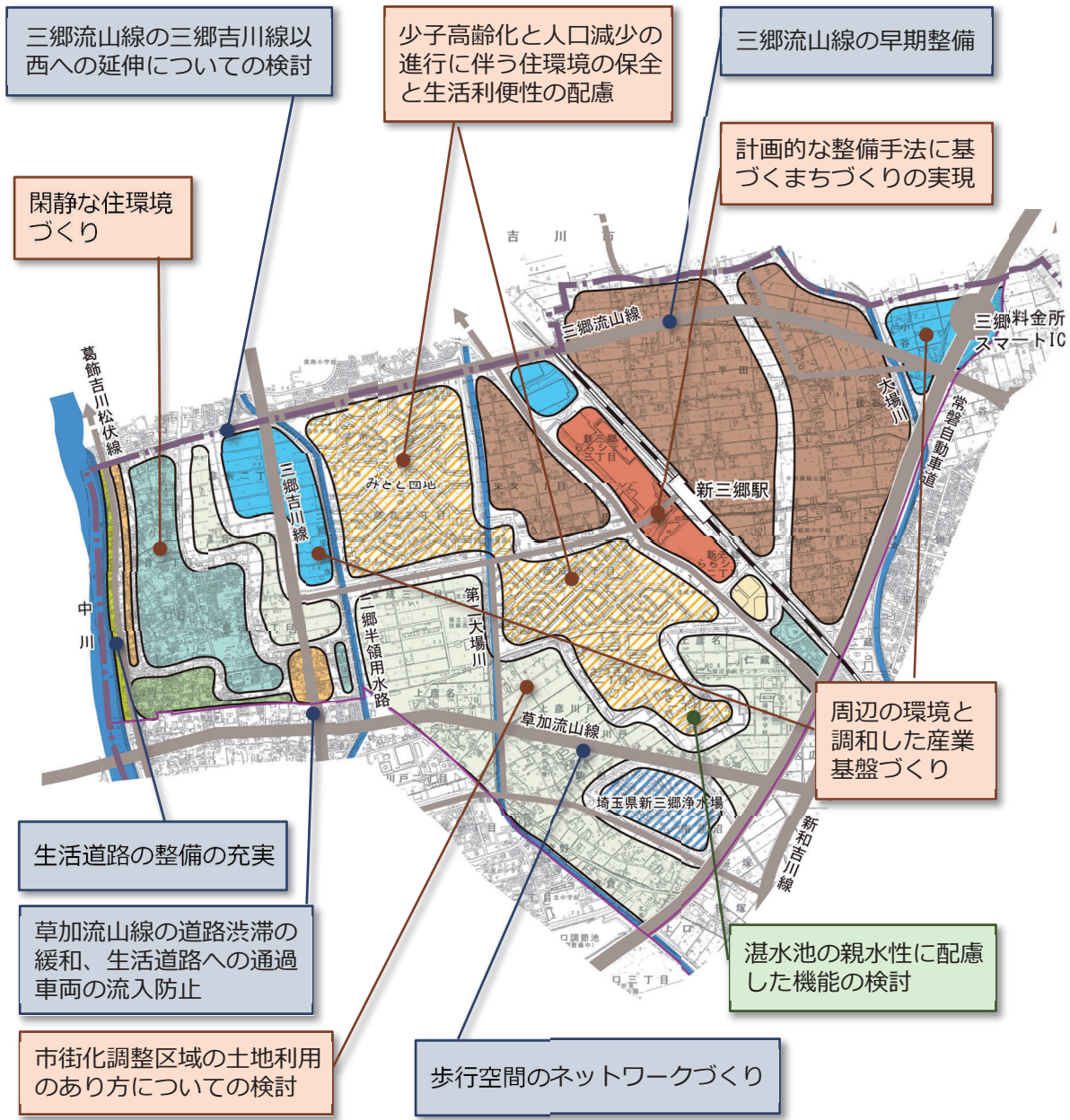
- 二郷半用水緑道やみさと団地の桜並木、彦成通り周辺の社寺、安養院の大銀杏をはじめとする社寺林や屋敷林等の緑の環境を四季の移り変わりが感じられる景観として保全・活用を図ります。

⑥生活充実

● ささえあいと助けあいのまちづくり

- 公園・緑地・広場については、誰もが安心して快適に楽しむことができるよう、出入口や通路等のバリアフリー化に努めます。また、遊具やトイレ等の公園施設についても長寿命化計画に基づく維持管理、更新に努めます。
- 地域の人々の支えあいや助けあいをはじめとした様々な交流促進、ボランティア・まちづくり活動の活性化に向け、地域スポーツ・レクリエーション活動や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。
- 土とのふれあいを求める市民が気軽に利用できる市民農園や、市内で収穫された農作物の流通販売促進により、農業を通じた市民の交流促進を図ります。
- みさと団地は、住民の少子高齢化と人口減少が進んでおり、今後再生に関する検討が必要となっています。高齢者世帯に加えて、子育て世帯の支援の充実を図ることを含め、地域の医療福祉拠点化の推進に向けて、時代のニーズに合った一体的なまちづくりについて、関係機関等と連携を図りながら検討します。

【北部地域のまちづくり課題図】



区分	土地利用	道路・交通	みどり・景観
----	------	-------	--------

凡例			
<ul style="list-style-type: none"> 専用住宅地 <ul style="list-style-type: none"> 低層住宅地 中低層住宅地 一般住宅地 集合住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 複合利用地 浴道利用地 流通業務・工業地 複合型商業地 	<ul style="list-style-type: none"> 環境調整地区 大規模公共施設群 河川敷 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道 主要幹線街路 河川、水路

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

4) 地域の課題

①土地利用

- ・新三郷駅周辺は、計画的な整備手法に基づくまちづくりの実現により、地域拠点として駅を中心とする一体的なまちづくりが望まれます。
- ・みさと団地やさつき平地区の大規模な集合住宅地は、少子高齢化と人口減少に伴い、良好な住環境の保全と同時に生活利便性に配慮したまちづくりが望まれます。
- ・三郷北部地区は、市の経済の活性化を支える流通・業務・工業系の拠点として、土地区画整理事業による産業集積、周辺の環境と調和した産業基盤づくりが望まれます。
- ・既成市街地の三郷吉川線沿道については、隣接する住宅地の環境に配慮しながら、沿道利用を主体とした近隣住民の生活利便性の向上へとつながるまち並みの形成が望まれます。
- ・中川沿いの市街地は、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。
- ・三郷料金所スマートインターチェンジ周辺は、市の経済の活性化を支える流通・業務・工業系の拠点として、周辺の農地や自然環境との調和を図りながら、計画的な土地利用の実現が望まれます。
- ・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。



さつき平地区

②道路・交通

- ・中川沿いの市街地は、生活道路に関わる整備の充実が望まれます。
- ・三郷流山線の早期整備と三郷吉川線以西への延伸について検討が必要です。
- ・三郷流山線の早期整備等により、草加流山線の道路渋滞の緩和、生活道路への通過車両の流入防止に努める必要があります。
- ・バス交通について、地域のニーズに応じた運行ルートやダイヤ等、市民生活を踏まえたサービスの充実が望まれます。
- ・草加流山線の歩道の整備促進等により、既存の街路樹や花壇を活かした歩行空間のネットワークを形成することが望まれます。

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

- ・生産緑地地区等を活用した公園やオープンスペースの確保が望まれます。

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。
- ・空き家の増加への対策が望まれます。