

令和2年度 第5回

三郷市都市計画マスタープラン策定協議会

(1) 全体構想について

別冊資料 1－1

(内 容)

- ・都市計画マスタープラン概要版 (案)

三郷市都市計画マスタープラン【概要版】

(全体構想案)

～三郷市の都市計画に関する基本的な方針～

第1章 都市計画マスタープランとは

1. 目的

「三郷市都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2に基づき、三郷市をとりまく時代潮流の変化や市民ニーズ、まちづくりの課題を的確にとらえ、ゆとりと豊かさを真に実感できるまちの実現に向け、将来あるべき都市像やまちづくりの基本的な方向性を示すことを目的に策定するものです。

2. 位置付け・役割

本計画は、「第5次三郷市総合計画基本構想」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です。

また、都市計画を決定・変更する際や個別の課題・地区について検討を行う場合、まちづくりのルールを検討を行う場合の指針となるものです。

3. 計画期間

○計画の基準年：令和3年度(2021年度)

●計画の見直し年：令和11、12年度(2029、2030年度)

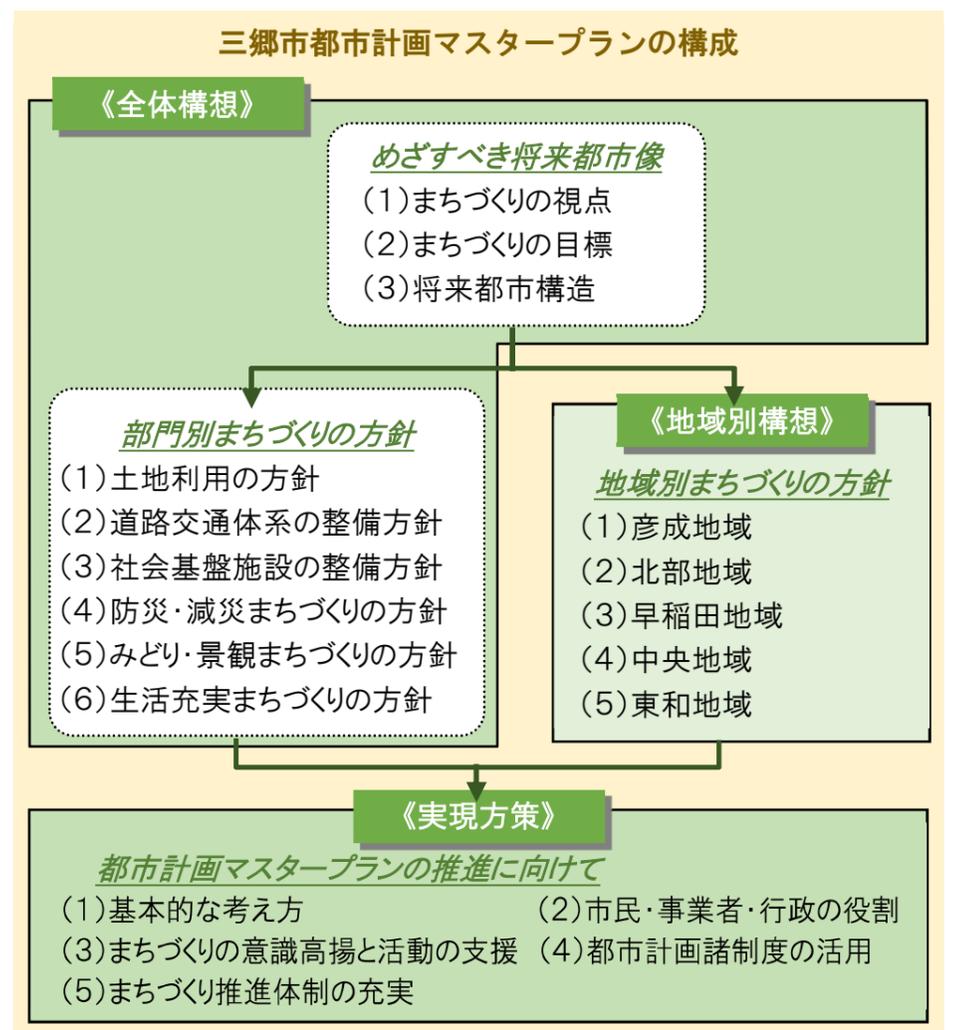
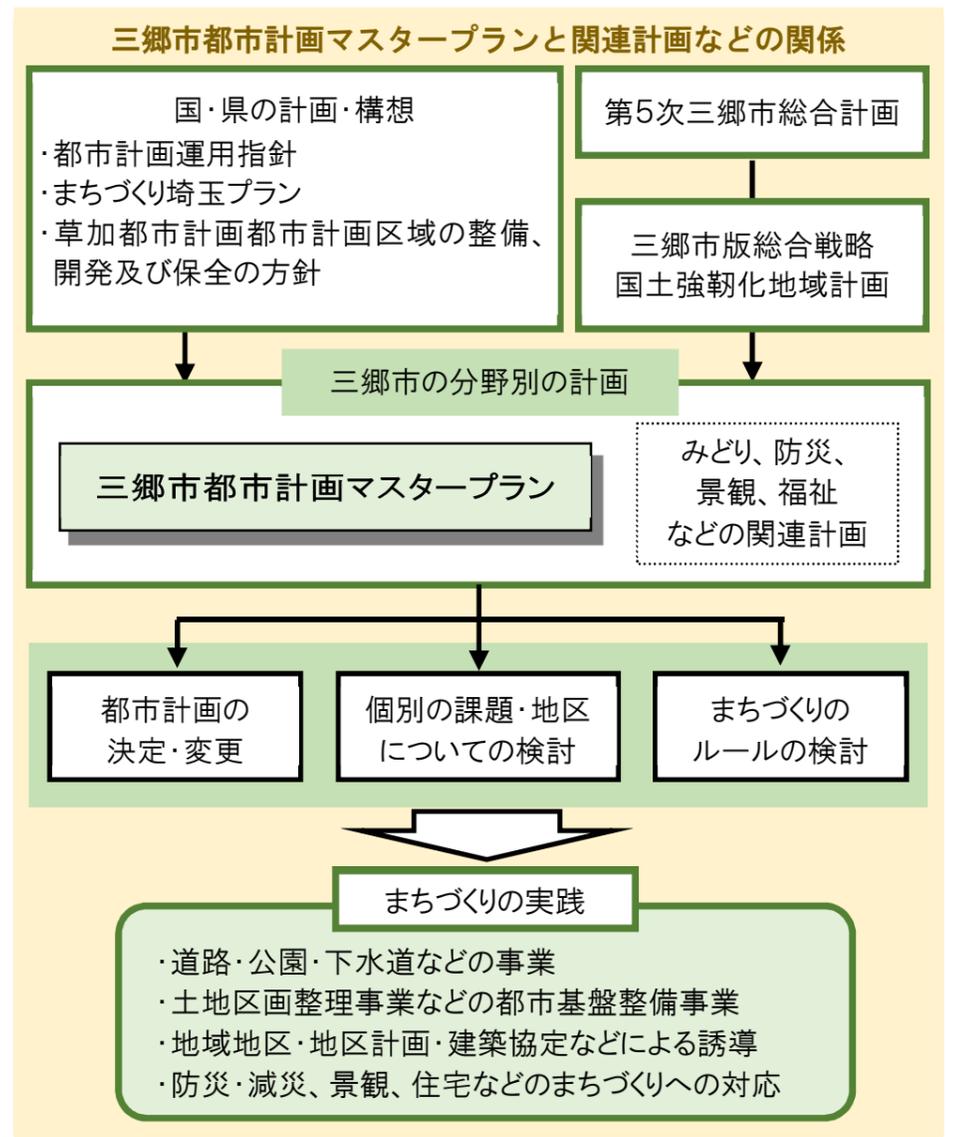
○計画の目標年次：令和22年度(2040年度)

4. 想定人口フレーム

目標人口 令和22年 14.0万人

5. 都市計画マスタープランの内容と構成

本計画は、「全体構想」、「地域別構想」、「実現方策」の3つの大項目から構成されます。



第2章 全体構想

1. めざすべき将来都市像

1. まちづくりの視点

まちづくりの視点

<社会・経済情勢>

- ① 巨大災害の切迫
- ② 人口減少と少子・高齢化
- ③ 地球環境問題と食料・水・エネルギーの制約
- ④ 情報化社会への急速な進展
- ⑤ SDGsの取組
- ⑥ 新たな生活様式への対応

<まちの課題>

- ① 地震や風水害への対応
- ② 少子・超高齢社会に対応した住環境整備の推進
- ③ 土地利用の適正化に向けた誘導
- ④ 地球環境等への負荷の低減
- ⑤ 公共施設やインフラの長寿命化

<まちの特性>

- ① 2つの大河川にいだかれた水と緑に恵まれたまち
- ② 首都 20 km圏に位置する交通利便性の高いまち
- ③ 文化財や伝統芸能を通じて歴史文化を感じることができるまち
- ④ 多様な都市機能をもった活力あるまち

<市民の意向>

- ① アンケート調査
- ② 地域別ワークショップ
- ③ パブリック・コメント手続き

2. まちづくりの目標

本計画は、将来像の実現に向かって次の4つの目標を掲げ、これまで培ってきた人的・物的資源や潜在的な可能性を十分に活かしながら、市民・事業者・行政が互いに心と力を合わせた協働によるまちづくりを推進します。

将来都市像

「きらりとひかる田園都市みさと」
～人にも企業にも選ばれる魅力的なまち～

まちづくりの目標 1

都市基盤の充実した活力あるまちづくり

道路ネットワークや都市施設等の整備を図り、都市的土地利用を推進し、多様な機能を備えた利便性の高いまちの形成をめざします。

地域経済の活性化と雇用創出をもたらす、市民生活を支える活力あるまちづくりをめざします。

まちづくりの目標 2

災害に強く安心して住めるまちづくり

防災・減災力の向上による安全・安心なまちづくりの推進や、道路や上下水道等のライフラインの耐震化、長寿命化などへの対応による、災害に強いまちの形成をめざします。

市民・事業者・行政で連携を図りながら、誰もが安全、安心に暮らせるまちづくりをめざします。

まちづくりの目標 3

水と緑、優れた景観を活かした魅力的なまちづくり

自然環境を保全するとともに、水辺空間を活かした緑道、公園整備による水と緑のネットワークを形成し、美しく潤いあるまちの形成をめざします。

良好な景観形成によるにぎわいの創出や、循環型社会の構築により魅力的なまちづくりをめざします。

まちづくりの目標 4

すべての人にやさしい住み続けたいまちづくり

すべての人が住みやすく安心して暮らせるよう、ユニバーサル社会の実現に向けた取り組みや、住環境の充実、福祉による支援体制の充実、子育て環境の向上を図り、住み続けたいまちの形成をめざします。

文化・スポーツ・レクリエーションを通じ、子どもの夢を育み、さまざまな活動や多世代の交流によるコミュニティの充実に図り魅力的なまちづくりをめざします。

3. 将来都市構造

まちの骨格となる拠点やネットワーク軸・水と緑の骨格軸を要素に将来のまちの姿を表現するものです。

(1) 将来都市構造

① 拠点等の形成

商業・業務機能、生活サービス機能、交流機能、産業機能などの都市機能を持った地域を形成し、市民が住み・働き・学び・楽しみやすい場所となるよう土地利用の魅力付けを行いながら、市民生活や都市活動、産業活動の中心的な役割を担う地区を「拠点」として位置づけ、バランスのとれた都市構造の構築を図ります。

鉄道駅やインターチェンジ周辺、幹線道路沿道など人や物が行き交う中心となる地区で、上記の都市機能を集約するにふさわしい都市基盤が整備された、または今後行う予定のある地区を「拠点」と位置づけます。

今後都市計画道路の整備が予定される路線の一部とその沿道地区を「産業振興地区」と位置づけ、流通機能、交通機能、農業生産機能など地区の特性を活かした新たな都市機能の形成を図ります。

市民の生命と暮らしを守るため、災害に強いまちづくりを推進する拠点となる「防災減災核」の形成を図ります。

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て「レクリエーション核」の形成を図ります。

② ネットワーク軸の形成

拠点間及び拠点と周辺都市を結ぶ骨格となる道路とその沿道を、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した空間として、ネットワーク軸と位置づけ、市民の拠点利用の促進と快適な移動を支える役割を担います。

③ 水と緑の骨格軸の形成

江戸川、中川、小合溜井(こあいだめい)、三郷放水路を自然環境とレクリエーション機能を備えた水と緑の骨格軸として位置づけるとともに、大場川、第二大場川、二郷半領用水路を身近な河川空間として緑のネットワークの形成を図り、生活に潤いと安らぎを与える空間の形成をめざします。

(2) 拠点等の位置付け

① 都市交流拠点

(三郷中央駅周辺)

商業・業務・サービス機能、行政サービス等の機能が集積する、賑わいと活気ある快適な都心空間の形成により三郷市のシンボルとなる都市拠点づくりをめざします。

② 地域拠点

(新三郷駅周辺)

商業・業務・レジャー・教育・住宅等の複合機能が集積し、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・文化などが行き交うふれあいとにぎわいの交流拠点づくりをめざします。

(三郷駅周辺)

近隣型の商業・業務機能が集積し、生活利便性の向上や地域の活性化の核となる拠点づくりをめざします。

(三郷インターチェンジ周辺の北側)

商業・業務・レジャー・教育・住宅等の複合機能が集積し、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・文化などが行き交うふれあいとにぎわいの交流拠点づくりをめざします。

(三郷南インターチェンジ周辺)

近隣型の商業・業務・交流機能が集積し、生活関連サービス機能や業務関連サービス機能、

将来都市構造図



防災機能、交通拠点機能等の充実など、利便性の向上や活性化の核となる拠点づくりをめざします。

③ 産業拠点

(三郷料金所スマートインターチェンジ周辺と三郷吉川線沿道)

業務・流通・工業等の多様な産業機能が集積する「産業拠点」として、物の生産から物流、生活サービス機能などを担う拠点づくりをめざします。

(三郷インターチェンジ周辺の南側)

業務・流通・工業等の多様な産業機能が集積する「産業拠点」として、物流などを担う拠点づくりをめざします。

④ 産業振興地区

ネットワーク軸のうち、都市計画道路の整備が完了していない一部の区域を、都市計画道路整備と面的な土地利用計画との連動性を重視する地区として位置付けます。

本市の産業が持続的なものとなり、さらなる活力向上に資するべく、物流施設を始めとする流通機能、道の駅やバスターミナルなどの交通機能、都市型農業の振興を図る農業生産機能など、ネットワーク軸の確立と併せ、周辺環境との調和を図りながら、新たな拠点の候補となるような土地利用をめざします。

⑤ 防災減災核

(市役所本庁舎、消防・防災総合庁舎、整備予定の防災機能を有する公共施設の周辺)

防災減災意識の高揚や備蓄品の充実など防災・減災力の向上を図り、市民の生命と暮らしを守る拠点づくりをめざします。

⑥ レクリエーション核

(早稲田公園や文化会館、江戸川運動公園や三郷緊急用船着場、三郷スカイパークや三郷市陸上競技場公園、三郷中央におどり公園やにおどりプラザ、県営みさと公園など)

スポーツを通じた健康増進、観光やイベント等を活用したにぎわいの創出など、人が集う場所、情報を発信する場所を位置付け、「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。

2. 部門別まちづくりの方針

1. 土地利用の方針

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、防災性の向上を視野におき、定住性の高いゆとりある住宅地の形成と市内産業の発展に寄与する土地利用の実現をめざします。

このため、地区の特性に適合した地域地区の指定、地区計画制度や開発許可制度の運用、あるいは土地区画整理事業の導入などにより、きめ細かなまちづくりを進めます。

方針1 計画的で多様な機能を備えた市街地の形成

(1) 良好な住宅市街地の形成

① 低層住宅地

高密度化や建物用途の混在を抑制し、戸建て住宅を中心とした住宅地の形成を図ります。

② 中低層住宅地

日影などの居住環境や防災面に配慮し、戸建て住宅やマンションを中心とした良好な住宅と一定規模までの店舗など必要な便利施設が立地する住宅地の形成を図ります。

③ 一般住宅地

多様な住宅需要に応え、生活利便性を向上させるための店舗などが立地する住宅地の形成を図ります。

④ 集合住宅地

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などの生活便利施設が整ったさまざまな世代の市民が共存する質の高い住宅地の形成を図ります。

(2) 幹線道路沿道にふさわしい市街地の形成

① 沿道利用地

自動車交通の利便性を活かした、中層の商業施設など沿道サービス施設の立地を誘導します。

(3) 地域経済の活性化につながる魅力と活力ある市街地の形成

① 住工共存地

良好な居住環境を確保しながら、これまで培われてきた産業と調和した職住近接型の市街地の形成をめざします。

② 流通業務・工業地

三郷インターチェンジ周辺や新三郷ららシティ、三郷料金所スマートインターチェンジ周辺、三郷北部地区においては、広域交通の利便性を活かし、本市の経済の支えとなる流通業務・工業機能を中心とした土地利用の形成を図ります。

③ 商業地

三郷駅周辺や三郷中央駅周辺においては、鉄道とのアクセス性を活かした商業業務機能を集積し、歩行空間やバス路線網などの充実とあわせ、買い物を楽しむ回遊性の高い商業地の形成を図ります。

④ 複合型商業地

ピアラシティや新三郷ららシティにおいては、交通の利便性を活かした複合型商業施設が集積するなど広域の商圈を形成しており、今後も商業機能の維持を図ります。

⑤ 近隣商業地

くらしに密着した商店街やスーパー等を主体とした近隣型商業地の形成を図ります。

⑥ 複合利用地

新三郷駅周辺や三郷南インターチェンジ周辺においては、市民生活の多様なニーズに対応した産業・生活機能の形成を図ります。

また、JR 武蔵野線や東京外かく環状道路(高速部:東京外環自動車道、一般部:国道 298 号)などの広域交通ネットワークを活かし、魅力と活力ある新たな土地利用の誘導を図ります。

産業振興地区は、周辺の農地や住環境との調和、都市基盤整備状況や周辺住民との調整状況を勘案し、流通、業務、工業、農業など立地条件にふさわしい、物流施設を始めとする工業機能、道の駅やターミナルなどの交通機能、都市型農業の振興を図る農業生産機能など、産業の活性化に資する土地利用の誘導を図ります。

⑦ 生産緑地地区

市街化区域内の生産緑地地区に指定された農地は、所有者等との協議を進めながら土地利用の方向を定めるとともに、都市農地の保全による緑の維持につながる対策を講じます。

土地利用の方針図



方針 2 自然環境と調和したまちづくりの推進

(1) 緑を活かした土地利用の創造

① 環境調整地区

農地は、都市型農業を積極的に推進しながら、農地の保全を図るとともに、市民のための緑地空間や憩いの空間、潤いのある景観形成、保水や避難場所としての防災機能、地球温暖化防止への寄与などの有効活用に努め、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。

農業を取り巻く環境の厳しさを踏まえ、農業担当部局と連携を図りながら農産物の高品質化・高付加価値化、6次産業化の推進、農業経営の多角化支援など、持続できる農業経営の実現をめざします。

2. 道路交通体系の整備方針

着実な道路・交通環境の整備に向けて、交通需要や投資効果を踏まえ、防災やユニバーサルデザイン、景観などの視点を取り入れながら、『人にやさしく利便性の高い道路・交通環境の整備』をめざします。

方針1 道路体系の確立

広域的な都市間交通や通過交通を処理する主要幹線街路や地域に密着した生活道路など、沿道環境に配慮しながらそれぞれの道路の役割に応じた道路体系の確立と道路のネットワーク化をめざします。

- ① 自動車専用道路の整備
- ② 幹線道路の整備・計画検討
- ③ 生活道路の整備・改善
- ④ 安全・安心な道づくり

方針2 安全・快適な歩行空間の形成

高齢者や障がい者、子育て世代などすべての市民にとって、安全で快適な歩行空間の形成を図ります。

- ① ユニバーサルデザインの考え方に配慮した歩行空間づくり
- ② 河川・用水路沿いの歩行空間づくり
- ③ 身近な水路などを活用した歩行空間づくり
- ④ 商店街での買い物空間づくり
- ⑤ 安全な歩行空間づくり

方針3 交通体系の確立

全ての人々が自由に移動できる環境づくりに向けて、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」公共交通サービスの実現と持続可能なサービスの確立をめざします。

- ① 鉄道利便性の向上
- ② バス交通の充実
- ③ 自転車活用の推進
- ④ 水上交通の検討
- ⑤ MaaSをはじめとする新たな交通システムの検討

MaaSとは？

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。

方針4 魅力ある美しい道づくり

三郷の特色を活かした、個性と魅力にあふれた美しい道路空間、歩行空間づくりをめざします。

- ① 魅力ある道づくり
- ② 道路環境の美化
- ③ 歩きたくなる道づくり

道路交通体系整備の方針図



3. 社会基盤施設の整備方針

将来にわたって、市民がいつも通りに使える施設として、安全な施設運営と、持続的、安定的な経営による維持改善による、住みやすいまちづくりをめざします。

本市は江戸川をはじめ多くの河川・水路が流れていますが、適切な整備等により安全で安心な潤いある自然空間をめざします。

また、ごみ減量化・資源化の推進、安全・効率的なごみ処理の運営など、生活環境に配慮したまちづくりをめざします。

方針1 上水道の整備方針

将来にわたって、市民がいつも通りに使える安心安全な水道、災害時においても給水を止めず、市民と地域に寄り添って成長する水道をめざします。

- ① 良質な水の安定供給
- ② 配水管等の老朽化対策の推進

方針2 下水道施設等の整備方針

下水道は市民の重要なライフラインであり、常に使用が可能となるように、安定した施設運営と、持続的で安定的な経営による維持改善をめざします。

浄化槽整備については、生活雑排水の処理が可能な合併浄化槽への転換を促進します。

- ① 下水道の整備推進による生活環境の向上
- ② 下水道管等の耐震化・老朽化対策の推進
- ③ 合併浄化槽の普及促進

方針3 河川・水路の整備方針

本市を流れる河川・水路は、日々の生活にゆとりと潤いを与え、自然の豊かさを感じさせてくれる一方で、災害発生の懸念もあることから、適切な整備等により安全で安心な自然空間をめざします。

- ① 水害に強い河川・水路等の整備
- ② 河川・水路空間の有効活用

方針4 生活環境施設の整備方針

本市は、ごみ減量化・資源化の推進、安全的・効率的なごみ処理の運営、あわせて一般廃棄物処理場の更新と、河川の水質汚濁の防止や、生活環境に配慮したまちづくりをめざします。

- ① 廃棄物処理施設等の整備
- ② その他の施設の維持管理

4. 防災・減災まちづくりの方針

「三郷市国土強靱化地域計画」、「三郷市地域防災計画」、「三郷市建築物耐震改修促進計画」と連携を図りながら、地域防災計画の基本理念である「市民の生命と暮らしを守る防災都市の実現」にむけて、平時からの強靱なまちづくりをめざします。

また、大規模地震に備えた建物の耐震性の向上や不燃化の促進、避難場所としての防災空間（オープンスペース）の確保、避難路の整備、治水対策などのハード対策、情報連絡体制の確立や地域に根ざした自主防災組織の育成などのソフト対策を展開して「安全・安心のまちづくり」をめざします。

方針1 震災に強いまちづくりの推進

大規模な地震が発生した場合において、被害を最小限に食い止め、生命の安全の確保を第一に考えた震災に強いまちづくりをめざし、市街地の防災性能を高めるとともに、ソフト面を含めた震災への対応能力の向上をめざします。

- ① 市街地の安全性の向上
- ② 防災減災核の充実と拠点のネットワーク化による安全性の向上
- ③ 安全な建築物・ライフラインの確保

方針2 風水害に強いまちづくりの推進

地域特性に応じた治水対策の推進と、風水害に強いまちづくりをめざします。

- ① 河川の治水安全度の向上
- ② 台風等の強風対策の推進

方針3 行政と市民が一体となった防災体制の推進

防災・減災に向けて「自助」、「公助」、「共助」の理念に基づく防災体制の確立をめざします。

地震・水害ハザードマップの市民への浸透を図り、災害への認識と対処法について意識を高めます。また、防災教育・講習・訓練などを通じて、市民への防災知識の普及と意識の高揚に努めるとともに、自主防災組織の活動を支援します。

災害時における応急医療体制を確保するため、平常時より医療情報の連絡体制、初動及び後方医療体制、要配慮者に対する医療対策、医薬品等の確保についての整備に努めます。

- ① 防災・減災意識の高揚と自主防災組織の育成・強化

方針4 災害を見据えたまちづくりへの取り組み

大規模災害が生じた場合に必要な復興計画の策定を速やかに行えるよう、平時において復興まちづくりの事前準備の策定をめざします。

防災・減災まちづくりの方針図



5. みどり・景観まちづくりの方針

水辺や緑は、緑が持つ「都市における環境の維持・保全」、「生き物の生息地・生育地の確保・保全」、「レクリエーション・健康増進・交流の場の提供」、「防災」、「三郷らしい良好な景観の形成」など様々な機能を果たしています。

「三郷市緑の基本計画」及び「三郷市景観計画」と連携を図りながら、水と緑、優れた景観に囲まれたまちづくりを進めます。

方針1 地域にふさわしい景観の形成

三郷中央駅周辺及び新三郷駅周辺を都市の玄関口とした良好な景観形成や、道路、鉄道の景観軸の形成をめざします。

- ① 駅景観拠点の形成
- ② 道路・鉄道による景観軸の形成
- ③ 屋外広告物の規制・誘導

方針2 水と緑の拠点・ネットワークの形成

緑のレクリエーション拠点の形成と、身近な緑の空間としての公園緑地の整備により、バランスのとれた公園緑地の配置と整備水準、良好な景観形成をめざします。

- ① 緑のレクリエーション拠点の形成
- ② 身近な緑の空間形成
- ③ 水と緑のネットワークの形成

方針3 緑がいきいきとしたまち並みの形成

まとまりある緑の保全・活用を図るとともに、新たな緑を創り出すことにより、市全体が四季の移ろいや潤いを感じさせる緑がいきいきとしたまち並みの形成をめざします。

- ① まとまりのある緑の保全・活用
- ② 公共施設・空間の緑化推進
- ③ 市街地の緑化推進

方針4 緑と景観のまちづくりを支える意識の高揚

緑にふれあう機会の提供や緑化活動に対する支援、人材や団体の育成に努め緑のまちづくりを支え、活性化させるしくみづくりをめざします。

- ① 市民意識の高揚
- ② 緑化活動の推進
- ③ 不用樹木再利用の推進

みどり・景観まちづくりの方針図



6. 生活充実まちづくりの方針

共働き世帯の増加、子育て世代における夫婦の協働、元気な高齢者の活動の活発化や障がい者の活躍の場の拡大、生涯学習に関する関心の高まりなど市民の生活スタイルは多様化が進んでいることから、人にやさしいまちづくりの実現に向けて、市民の生活をハード面、ソフト面から支えていくことにより、自らの住むまちに対して愛着と誇りを持ち、いきいきとした生活や活動が営まれる定住性の高いまちづくりをめざします。

方針1 すべての人にやさしいまちづくりの推進

すべての人にとって安全でわかりやすく生活しやすいユニバーサルデザインに配慮したまちづくりや、子どもから高齢者までがいきいきと暮らせるまちづくりをめざします。

- ① ユニバーサルデザインに配慮したまちづくり
- ② 子どもと子育て世代の生活環境に配慮したまちづくり
- ③ 高齢者や障がい者が安心して生活できるまちづくり

方針2 持続可能なまちづくりの展開

循環型社会の構築や自然エネルギーの活用などを通して持続可能なまちづくりの実現をめざします。

- ① 環境に配慮したまちづくりの推進

方針3 定住性の高いまちづくりの推進

多様なライフスタイルに対応した住まい、住環境の実現をめざします。

- ① 住宅施策の充実
- ② 多様なライフスタイルに対応した住宅・住宅地の環境整備
- ③ 安全・快適な住環境のルールづくり
- ④ 都市基盤整備事業と連携した住宅供給の促進
- ⑤ 安全・安心な防犯のまちづくり

方針4 公共施設等を活用した魅力あるまちづくりの推進

多様なニーズを踏まえた持続可能な市民サービスをめざします。

- ① 公共施設等の有効活用
- ② レクリエーション核を活用したまちづくり

生活充実まちづくりの現況図



生活充実まちづくりの現況図
(保育・子育て)

