

4. 地域別まちづくりの方針

(2) 北部地域

- 1) 地域の沿革 …………… 111
- 2) 将来イメージ …………… 113
- 3) まちづくりの方針 …………… 116
- 4) 地域の課題 …………… 121
- 5) 市民アンケート調査による意向把握…… 122

(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、戸建て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などにより、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などの田園風景など、さまざま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、住宅などが立地し、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・鉄道など)
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		J R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	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	民間	- 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優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、外国籍の住民などいろいろな人がお互いを思いやり、支え合い、助け合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。

<地域の写真>

<地域の写真>

【北部地域のまちづくり方針図】

- 緑あふれる良好な住宅地の形成
- 生活利便性を高める市街地の形成

- 潤いのある水と緑のネットワークの形成
- 四季の移り変わりが感じられる景観の形成

- みさと団地のまちづくり

- 新たな三郷の魅力を育む地域拠点の形成

- 広域交通ネットワークを活かした産業拠点の形成



- さつき平地区のまちづくり

- ゆとりある環境調整地区の形成

- 地域の骨格をなす道路網の形成

- ささえあいと助けあいのまちづくり

区分	土地利用	道路・交通	みどり・景観	生活充実
----	------	-------	--------	------

<ul style="list-style-type: none"> 自動車専用道路 主要幹線街路 都市幹線街路 補助幹線街路 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 地域拠点 産業拠点 	<p>地域の資源</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
---	--	---	--	---

3) まちづくりの方針

① 土地利用

● 新たな三郷の魅力を育む地域拠点の形成

- ・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・文化などが行き交う、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、生産や物流など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、各産業拠点の整備状況、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、工業施設、流通業務施設など産業の活性化に資する土地利用を誘導します。

● みさと団地・さつき平地区のまちづくり

- ・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など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などに向けて、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、戸建て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、日影など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。
- ・生活道路や身近な公園づくり、雨水排水機能の向上など生活基盤に係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目指し、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

- ・農地など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。
- ・農地など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、潤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など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次産業化の推進など、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、南蓮沼泉線、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、商業施設など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。
- ・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

- ・河川や水路など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

- ・北部地域の災害対応の中心的な施設となる瑞沼市民センターは、地域防災計画において地区防災拠点（北部拠点）に位置づけられています。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。

● **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**

- ・「駅景観拠点」に位置付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保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図ります。

● **潤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、く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など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**

- ・二郷半領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など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**

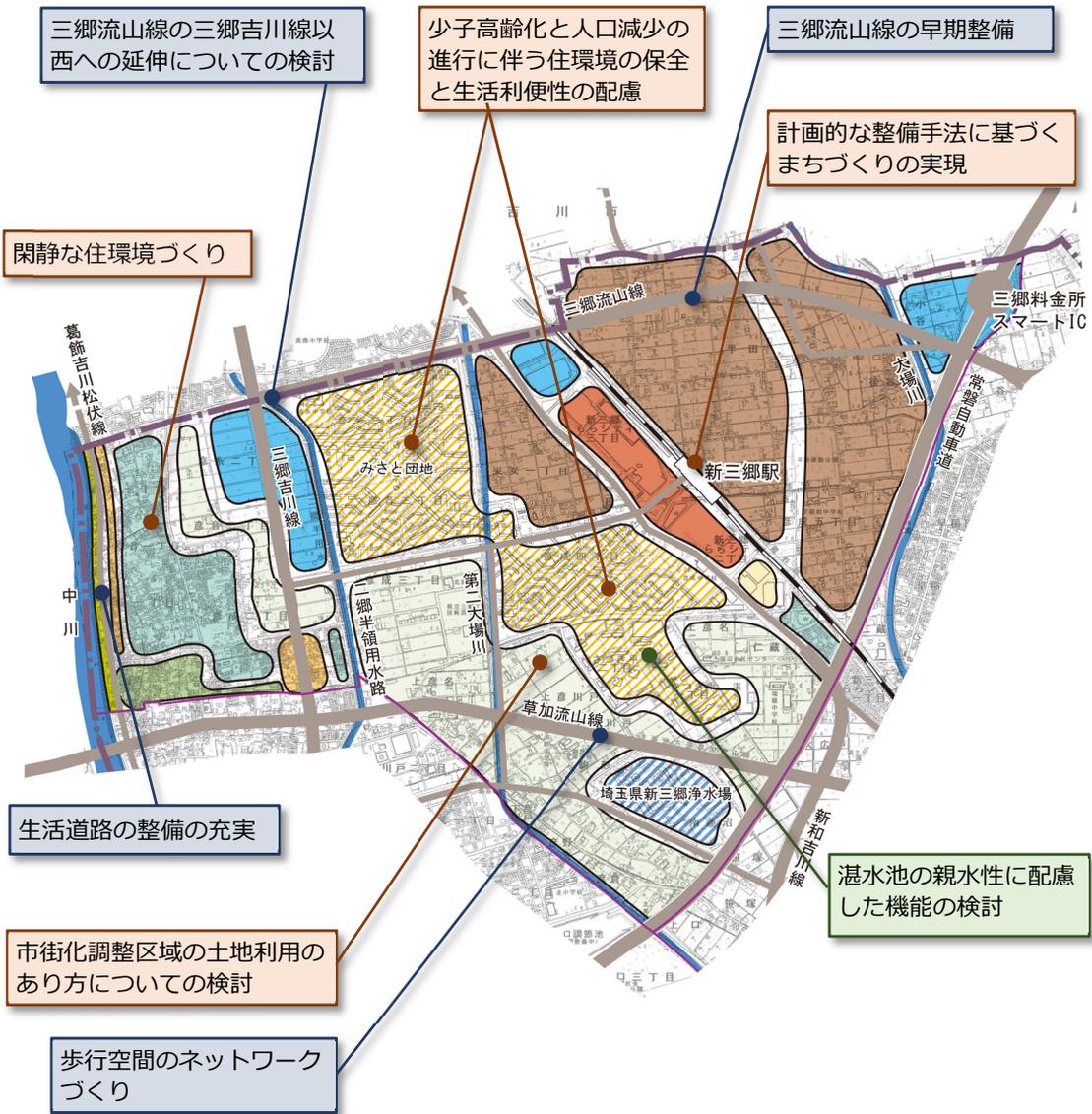
- ・公園・緑地・広場においては、誰もが安心して快適に楽しむことができるよう、出入口や通路などのバリアフリー化に努めます。また、遊具やトイレなどの公園施設についても長寿命化計画に基づく維持管理、更新に努めます。
- ・地域の人々のささえあいや助けあいをはじめとした様々な交流促進、ボランティア・まちづくり活動の活性化に向け、地域スポーツ・レクリエーション活動や公共施設の多目的利用を通じた生涯学習の機会充実を図ります。

- 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などにより、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、関係機関などと連携を図りながら検討します。
- 人口減少や高齢化に伴い空き家の増加が予想されることから、空き家の適正管理や利活用に向けた情報発信や相談窓口の開設等により空き家の対策に取り組みます。



<写真>

【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			
専用住宅地 低層住宅地 中低層住宅地 一般住宅地 集合住宅地	複合利用地 沿道利用地 流通業務・工業地 複合型商業地	環境調整地区 大規模公共公益施設群 河川敷	鉄道 主要幹線街路 河川、水路

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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

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。
- ・道路交通の円滑化や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。
- ・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。
- ・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など、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などにより、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

- ・河川や水路など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

- ・生産緑地地区など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

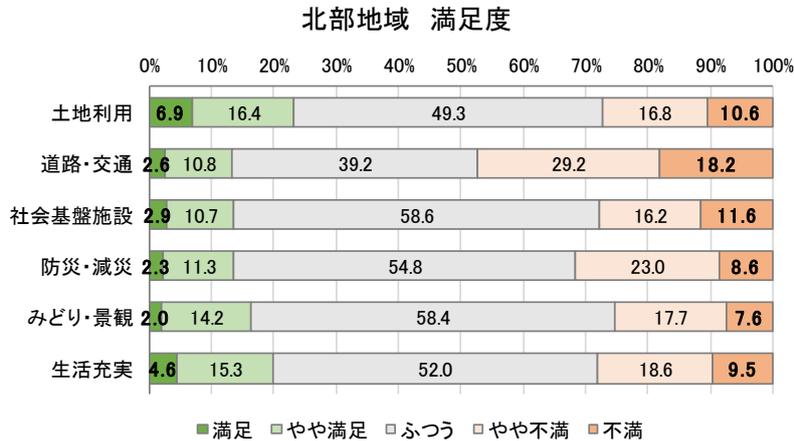
- ・子どもや子育て世代、高齢者、障がい者など、誰もが住み慣れた地域で自分らしく暮らすことのできる地域づくりが望まれます。
- ・道路照明灯や歩行者・自転車通行空間の確保など、身近な生活環境の安全性の向上が望まれます。
- ・空き家の増加等への対策が望まれます。

5) 市民アンケート調査による意向把握

【北部地域の満足度】

生活環境に関して最も「不満」、「やや不満」の回答が多いのは、「道路・交通」で、次いで「防災・減災」となっています。

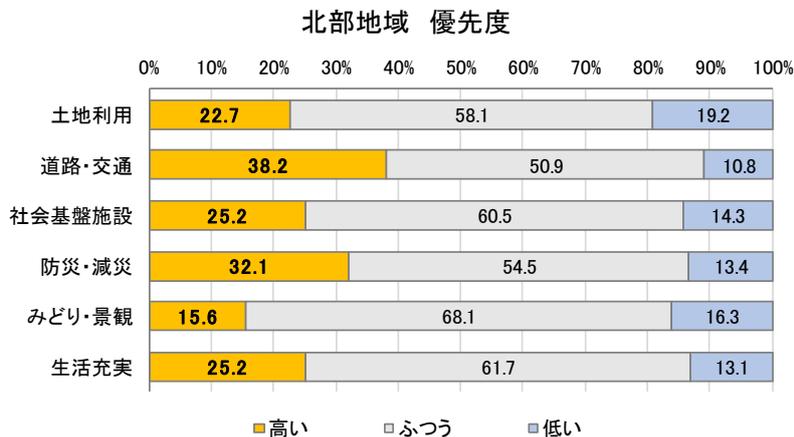
「不満」、「やや不満」と回答された具体的な項目としては、「幹線道路渋滞対策」、次いで「歩道自転車道充実度」となっています。



【北部地域の優先度】

最も「優先度」が高く、まちづくりへのニーズが高いと言えるのは、「道路・交通」、次いで「防災・減災」となっています。

具体的な項目としては、「幹線道路渋滞対策」、次いで「鉄道バス利便性」となっています。



<各部門の区分>

土地利用：日常買物利便、騒音等公害対策、田園風景

道路・交通：交通幹線道路安全性、幹線道路渋滞対策、生活道路安全性、歩道自転車道充実度、交通事故安全性、鉄道バス利便性

社会基盤施設：水辺環境、生活排水処理

防災・減災：水害安全性、火災延焼安全性、避難場所、側溝等雨水対策

みどり・景観：公園広場の利用、街並みの美しさ

生活充実：公共施設バリアフリー、小・中学校の通学、子育て施設利用、防犯灯充実度

● 市民アンケート調査・地域別ワークショップにおける意見の要旨

【市民アンケート調査自由意見】

区分	件数	自由意見の要旨
商業施設など	18件	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模店舗より魅力がある商店街がある街。 ・魅力ある町として緑や憩い空間を大事にし、駅前に文化施設(図書館、イベント広場等)を充実させてほしい。
道路・交通	41件	<ul style="list-style-type: none"> ・新三郷駅から利用できるバスの本数が少なすぎる。 ・インターチェンジや物流倉庫のアクセス道路などは整備されているが、生活空間の道路は殺伐としている。 ・道路がせまくて安全に走行できない。街路灯が少なく道が暗い。住宅街への大型車の通行を禁止してほしい。 ・県外市外から人が集まるのは良いが生活道路で発生する大渋滞を改善してほしい。
景観、防犯	20件	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の緑が極めて少ない。木陰が優しい街並みづくりが望ましい。 ・不審者や犯罪が多いので、防犯カメラを設置すべき。街灯が少なく全てが暗い。歩道が暗い。街が暗い。
福祉、教育	8件	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てに適したまちづくりをしてほしい。 ・障がい者が安心して住むことができる、働くことができる環境を増やし整えてほしい。 ・障がい者、老人、幼児に冷たい町だと思う。
まちづくり、活性化など	14件	<ul style="list-style-type: none"> ・きらりと光る便利でおしゃれな田舎を期待している。 ・5地域間の移動は車以外では非常に不便。まちづくりは地区毎の視点だけでなく、連携していく視点も必要ではないか。
市政、感想など	22件	<ul style="list-style-type: none"> ・以前、三郷に来たときは何と閑静なところだとびっくりした。三郷に住んで数十年になるが、とても住みやすい。

【地域別ワークショップにおける地域の意見】

土地利用	
住宅地について	高齢化等により空き家が発生している。
市街化調整区域	三郷らしい田園地帯だったところが、現在、市街化し虫食い状態である。田んぼの今後が心配である。土地利用について、所有者の意向だけでなく、市として農地の土地利用の計画を行ってほしい。
	生産緑地（田んぼなど）の整備保全が必要である。農業がやりにくい。
	農地を市民に貸してほしいが、なかなか借りることが難しい。
道路・交通	
道路	車の交通量が多く、危ない。道路が狭いところがあり、事故も多い。
	ららぽーとや新三郷駅周辺は交通渋滞している。
公共交通	バスの運行本数が少ない。住民のニーズに合ったコミュニティバスを運行してほしい。
社会基盤施設	
河川・水路	下水道と農業用水が同じである。

河川・水路	第二大場川など悪水路を都市整備事業に関連づけ、防災に利活用してほしい。
防災・減災	
防災	大規模災害時に住民が避難できるのか不安なため、避難所を増やしてほしい。
みどり・景観	
公園	北商店街公園のトイレが無くなり、みさと団地にあるトイレまで行かないといけなくなったため、トイレを整備してほしい。
	バーベキューができる公園が近くにほしい。
	半田公園(野球場)に広域から集まるが、地元の人には利用してない。
生活充実	
生活	近くに生鮮食品スーパーなど、商店が少ない。
	商店街がにぎわっていない。まち歩きできるような楽しいエリアづくりが必要。観光できる場所が少ない。
	みさと団地周辺は買い物できる店がなく、少し不自由である。高齢者の一人暮らしが多く、フォロー体制が必要である。
	みさと団地は家賃が安い、水回り等の設備条件が悪く若い人にとっては住みにくい。団地も時代に合わせて変化していかないといけない。
	みさと団地の住人には外国人も多く、国際化が進んでいる。これからも増えていくと思うがコミュニケーションの方法がわからない。
	子どもが少なく高齢化しており、自治会が運営できていない。住人同士のコミュニケーションが取りにくい。高齢男性が寂しそうに公園に座っている。
	北公民館の再建はいつになるのか。住民が気軽に利用できる交流の場、集会所がない。みさと団地では、賃貸住宅の方は集会所を借りる事ができない等の制限もある。



意見交換会

4. 地域別まちづくりの方針

(3) 早稲田地域

- 1) 地域の沿革 …………… 127
- 2) 将来イメージ …………… 129
- 3) まちづくりの方針 …………… 132
- 4) 地域の課題 …………… 136
- 5) 市民アンケート調査による意向把握…… 137

(3) 早稲田地域

1) 地域の沿革

本地域における旧来からの市街地は、地域を南北に貫流する大場川に沿って集落が形成され、その周辺には農地が広がっていました。

また、地域東側を流れる江戸川は、水運や川魚漁により人々の生活の利便性や自然の恵みをもたらす役割をはたし、昭和45年に広大な河川敷の空間を利用した江戸川運動公園が開設されてからは、スポーツ・レジャーを楽しむ空間として、地域の貴重な財産となっています。

本地域のまちの姿が大きく変わったのは、昭和48年の武蔵野線三郷駅の開業に伴う土地区画整理事業が行われた昭和45年以降のことです。

この事業により、公園や道路などの都市基盤が整備され、その後の早稲田団地の建設など、良質な住宅供給の場として住みよいまちづくりが進められました。

現在は、この市街地と、屋敷林に恵まれた集落や農地などの田園風景が広がる水と緑のまちが形成されています。

また、平成20年には三郷料金所スマートインターチェンジが開通し、現在フルインター化の整備及び周辺の土地利用の検討が行われています。



早稲田公園



三郷駅周辺

早稲田地域 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・鉄道など)
昭和 45 年		主要地方道 草加流山線開通 江戸川運動公園開園
48 年		武蔵野線開通、三郷駅開業
53 年		早稲田公園開園
55 年	三郷早稲田団地入居開始	
57 年	早稲田土地区画整理事業完了	
58 年		公共下水道供用開始 (三郷早稲田団地ほか)
59 年	三郷市文化会館開館	
60 年		常磐自動車道三郷 IC～柏 IC 間開通
61 年		新大広戸橋開通
62 年	市立早稲田図書館開館	
平成 4 年		東京外環自動車道三郷 IC～和光 IC 間開通
13 年		大場川上流排水機場完成
20 年		三郷料金所スマート IC 開通

早稲田地域 市街地開発事業

事業名	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
早稲田 土地区画整理事業	市	約 193.6ha 約 193.6ha	昭和 44 年 5 月 13 日 昭和 45 年 4 月 3 日	昭和 57 年 6 月 25 日

2) 将来イメージ

豊かな江戸川とともにいきづく
ゆとりとふれあいがあふれる安心なまち“早稲田”

言葉に込められた将来への期待

☆豊かな江戸川とともにいきづく

本地域を代表する広大な河川敷を有する「江戸川」は、スポーツやレクリエーションの場として、また休息や安らぎの場として広く親しまれており、地域の公園や緑化空間とともに水と緑に恵まれた貴重な環境を大切にしたいまちを表します。

未来に向け、よりよいまちづくりを願う夢や希望、積極的な活動を包括的に表現する言葉であり、多くの人が心と力をあわせて目標に向かって着実に歩むまちを表します。

☆ゆとりとふれあいがあふれる安心なまち“早稲田”

人や物が円滑に移動できる環境を整えることにより交流が進み、集い・語り・学ぶ多くの機会を通じて、新たな出合いやふれあいが生まれる暖かいコミュニティが形成されたまちを表します。

三郷駅や三郷中央駅への交通アクセスの利便性を高めることで地域の活力や、安全で快適な都市基盤による誰もが安心して暮らせる心豊かなゆとりのまちを表します。

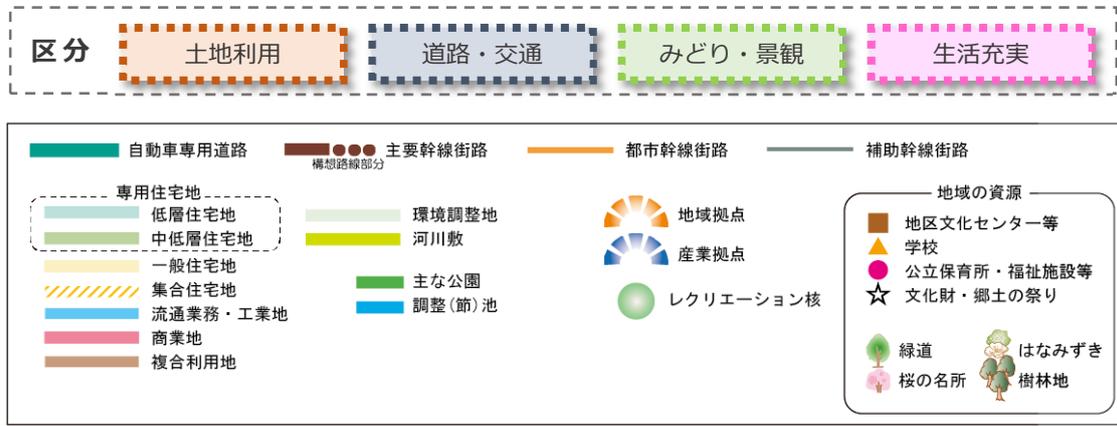
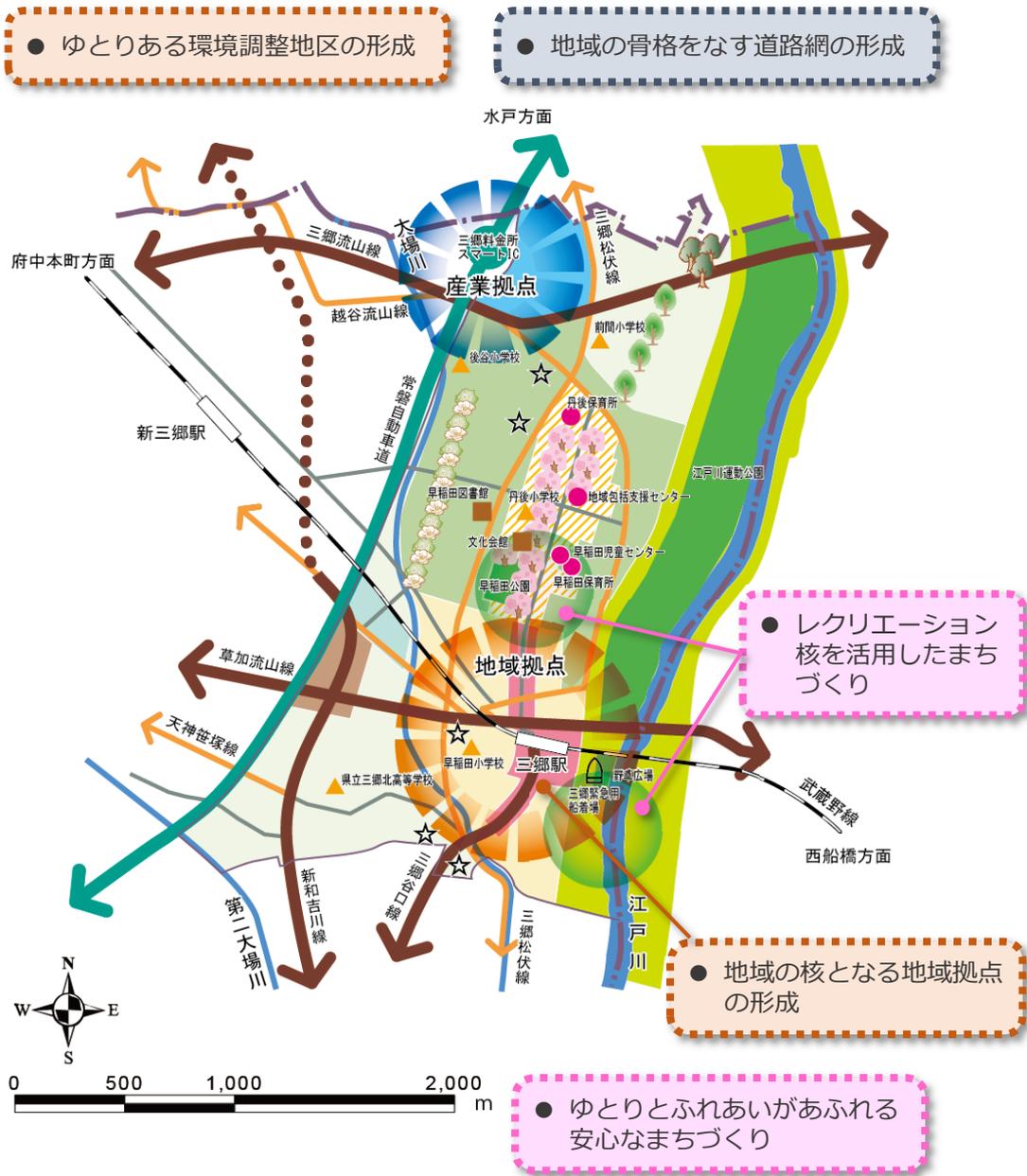


<地域の写真>



<地域の写真>

【早稲田地域のまちづくり方針図】



3) まちづくりの方針

① 土地利用

● 地域の核となる地域拠点の形成

- ・三郷駅周辺は、建物・土地の共同化や土地の高度利用を誘導しながら、商業地を中心に、にぎわいを創出する店舗や事務所、都市型住宅などの立地を促進し、地域の活性化につながる「地域拠点」の形成を図ります。

● 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、生産や物流など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、各産業拠点の整備状況、周辺の環境との調和を図りながら、新和吉川線の整備状況を勘案し、工業施設、流通業務施設など産業の活性化に資する土地利用を誘導します。

● 美しい景観が地域をつつむ良好な住宅地の形成

- ・三郷駅周辺の一般・中低層住宅地は、都市基盤整備効果を十分に活かすため、地区計画制度などの活用を検討しながら、宅地の細分化防止や緑化の充実など良好な住宅地の形成を図ります。
- ・早稲田団地などの集合住宅地は、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など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。
- ・建築協定により戸建て住宅を中心とした良好な住宅地が形成されている地区は、将来にわたって良好な環境の維持・形成が図られるよう、地区の意向を踏まえながら、地区計画制度への移行を検討します。
- ・早稲田団地は、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などに向けて、関係団体との連携を図りながら検討を行います。
- ・土地区画整理事業地内の公園は、緑豊かな住環境につながるよう、誰もが利用しやすく親しまれる公園づくりを進めます。

● ゆとりある環境調整地区の形成

- ・農地など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。
- ・農地など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、潤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など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

● 地域の骨格をなす道路網の形成

- ・新和吉川線・天神笹塚線などの整備の推進や三郷谷口線・草加流山線などの既存道路を活用し、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。
- ・三郷流山線の整備を促進し、流山橋・三郷駅周辺の渋滞緩和や周辺都市との連絡強化を図ります。
- ・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、商業施設など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。

③社会基盤施設

● 河川・水路空間の有効活用

- ・大場川や第二大場川は、治水事業や緑化の推進により、三郷らしさを象徴する水と緑のネットワークを形成する緑道等として整備を推進します。

④防災・減災

● 市街地の安全性の向上

- ・緊急輸送道路が寸断された場合の対策として、三郷緊急用船着場や防災坂路を活用し、緊急輸送路の代替機能としての水上交通の確保に努めます。また、船の航路を確保するために川底の土砂を取り除く、江戸川の航路浚渫工事を国に働きかけます。

⑤みどり・景観

● 駅景観拠点の形成

- ・「駅景観拠点」に位置付けられた三郷駅周辺は、将来的な施設の更新等においても良好な景観形成の保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適用により景観に配慮したまちづくりを図ります。

● 市民に親しまれるレクリエーション拠点の形成

- ・江戸川運動公園や野草広場など江戸川河川敷の公園・緑地と、周辺の早稲田公園などの身近な公園や三郷市文化会館、早稲田図書館、早稲田児童センターなどの公共施設が連携して利用できる、集い・語らい・学びの要素を取り入れた緑のレクリエーション拠点の形成を図ります。
- ・三郷緊急用船着場は、本市の水と緑を感じられる貴重な観光資源の一つとして有効に活用し、魅力ある空間形成や情報発信を図ります。

- ・早稲田公園は、プールやテニスコートなどを備えており、桜など多くの樹木に親しむイベントの開催などと併せ、市民が集う場としてにぎわいの創出を図ります。

● 潤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、く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など多様な活用方策を検討します。

● 緑が地域にいきづく景観の形成

- ・早稲田線などの道路の街路樹や公園に見られる桜・ハナミズキ、ユリノキなどのさまざまな花木、昔ながらの面影を残した社寺林や屋敷林、生垣などの緑を、地域にいきづく景観として保全・活用を図ります。

⑥生活充実

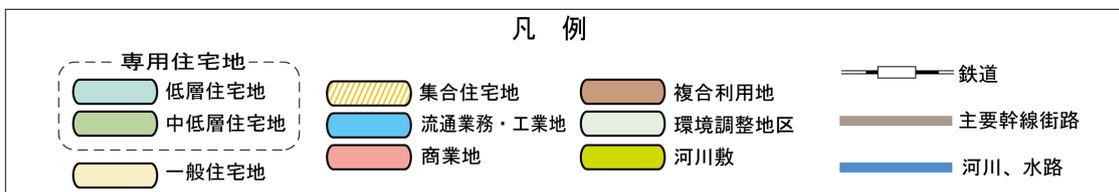
● ゆとりとふれあいがあふれる安心なまちづくり

- ・駅舎・駅前広場や、公園・緑地・広場においては、誰もが安心して快適に楽しむことができるよう、出入口や通路などのバリアフリー化に努めます。また、遊具やトイレなど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。
- ・地域の人々のふれあいや交流促進、ボランティア・まちづくり活動の活性化に向け、地域のスポーツ・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。
- ・人口減少や高齢化に伴い空き家の増加が予想されることから、空き家の適正管理や利活用に向けた情報発信や相談窓口の開設等により、空き家の対策に取り組めます。

● 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など、人が集い、情報を発信する場所として、早稲田公園、三郷市文化会館、三郷緊急用船着場を「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。

【早稲田地域のまちづくり課題図】



4) 地域の課題

①土地利用

- ・三郷駅周辺は、身近な商業施設と三郷市文化会館や公園等の公共施設が住環境と調和した、地域の活性化につながる地域拠点の形成が望めます。
- ・早稲田団地など、都市基盤が整備された利便性の高い住宅地は、良好な住環境の保全が望めます。
- ・三郷料金所スマートインターチェンジ周辺は、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めます。
- ・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

- ・新和吉川線や三郷流山線の早期完成などにより、流山橋や駅周辺の道路渋滞の解消、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。
- ・三郷料金所のフルインターチェンジ化に合わせて周辺道路交通の円滑化が望めます。
- ・草加流山線の歩道の整備促進などにより、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めます。
- ・歩道整備や、交通安全対策、防犯対策など、安全な歩行空間づくりが望めます。
- ・バス交通について、地域のニーズに応じた運行ルートや頻度など、市民生活を踏まえたサービスの充実が望めます。

③社会基盤施設

- ・河川や水路などの水辺空間の有効活用が望めます。

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。

⑤みどり・景観

- ・江戸川運動公園・野草広場など、江戸川河川敷の公園・緑地は、市民の交流・活動・学びの空間としての魅力の向上が望めます。
- ・公園や緑地、屋敷林など、さまざまな花木については、地域に彩りを添える景観資源として、まちづくりへの活用が望めます。

⑥生活充実

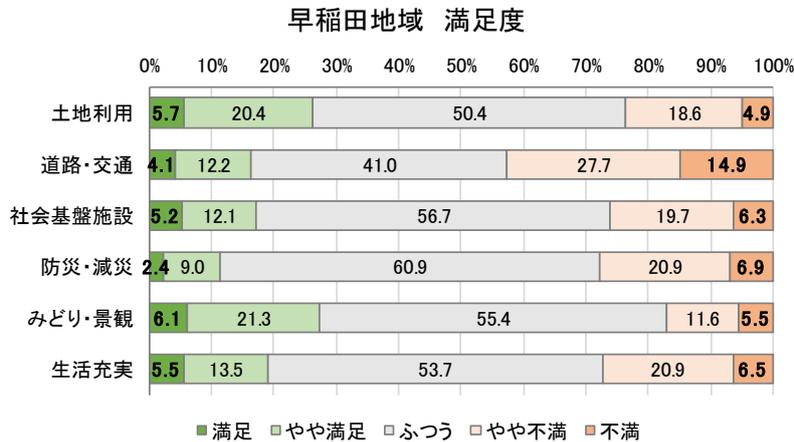
- ・子どもや子育て世代、高齢者、障がい者など、誰もが住み慣れた地域で自分らしく暮らすことのできる、地域づくりが望めます。
- ・道路照明灯や歩行者・自転車通行空間の確保など、身近な生活環境の安全性の向上が望めます。
- ・空き家の増加等への対策が望めます。

5) 市民アンケート調査による意向把握

【早稲田地域の満足度】

生活環境に関して最も「不満」、「やや不満」の回答が多いのは、「道路・交通」で、次いで「防災・減災」及び「生活充実」となっています。

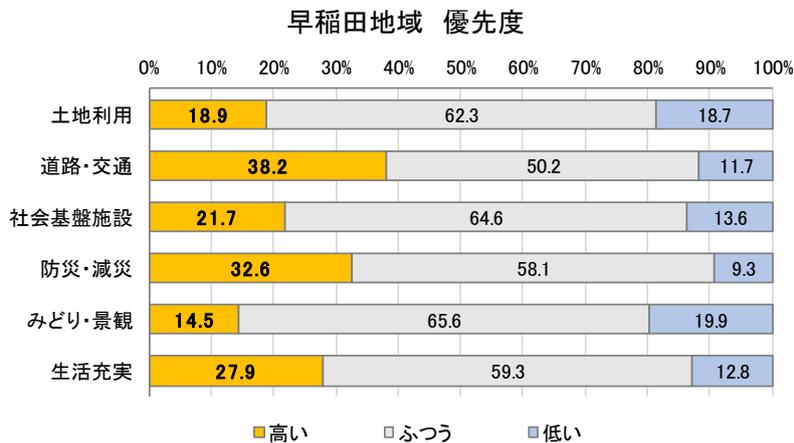
「不満」、「やや不満」と回答された具体的な項目としては、「幹線道路渋滞対策」、次いで「歩道自転車道充実度」となっています。



【早稲田地域の優先度】

最も「優先度」が高く、まちづくりへのニーズが高いと言えるのは、「道路・交通」、次いで「防災・減災」となっています。

具体的な項目としては、「防犯灯充実度」、次いで「幹線道路渋滞対策」となっています。



<各部門の区分>

土地利用：日常買物利便、騒音等公害対策、田園風景

道路・交通：交通幹線道路安全性、幹線道路渋滞対策、生活道路安全性、歩道自転車道充実度、交通事故安全性、鉄道バス利便性

社会基盤施設：水辺環境、生活排水処理

防災・減災：水害安全性、火災延焼安全性、避難場所、側溝等雨水対策

みどり・景観：公園広場の利用、街並みの美しさ

生活充実：公共施設バリアフリー、小・中学校の通学、子育て施設利用、防犯灯充実度

● 市民アンケート調査・地域別ワークショップにおける意見の要旨

【市民アンケート調査自由意見】

区分	件数	自由意見の要旨
文化施設、医療	19件	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館や資料館を小さくてもよいので各地域に一ヶ所位整備してほしい。 ・市民の高齢化が進み、若い世代の人口増を願う意味からも診療科の多い公立の総合病院が市内に必要と思う。
道路・交通	34件	<ul style="list-style-type: none"> ・免許返上したいので循環バスの充実、運賃補助、タクシーの優待割引の実施は急務。 ・歩道が圧倒的に少ないので子供や高齢者など安全に暮らせるよう増やすべき。街路灯を増やす。歩行者、自転車を余裕で通れるようにしてほしい。
みどり、地域間格差	22件	<ul style="list-style-type: none"> ・街路樹や神社、寺、公園等に緑が少なくうるおいがない。自然が多く四季の感じるまちづくりをしてほしい。 ・道路沿いの雑草や伸びた木の伐採などこまめにしてほしい。 ・中央地域ばかり再建に力を入れているので早稲田地区（三郷駅付近）も何とかしてほしい。
福祉、教育	8件	<ul style="list-style-type: none"> ・三郷駅周辺に子育ての施設が少ないので無料のキッズスペースがほしい。幼稚園や学童(特に民間)を作してほしい。 ・子育てばかりでなく高齢者も住み易い三郷市にしてほしい。
まちづくり、活性化など	18件	<ul style="list-style-type: none"> ・三郷駅⇄市役所間の整備も並行してほしい。三郷駅は、三郷中央、新三郷周辺より魅力が減少してきている。 ・道の駅、川の駅などでできれば、人が集まり雇用などにもなるのでは。
市政、感想など	14件	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢で車がないと暮らせないので免許返納の時に便利な所に移転する予定 ・もっと子育て世代から意見を取り入れてほしい。

【地域別ワークショップにおける地域の意見】

土地利用	
住宅地について	三郷駅周辺が寂しい雰囲気になっている。高層マンションが建ち並ぶのではなく、三郷駅周辺らしい住宅地の形成が必要。
市街化調整区域	農地や住宅地、工場地が混在している。
道路・交通	
道路	流山橋及び三郷駅周辺の渋滞がひどい。三郷料金所スマートインターのフルインター化で渋滞は緩和できるのか検証が必要。(仮称)三郷流山橋の無料化と早期完成が必要。
	市内は大型車が多く渋滞する上、歩道が狭く歩行者が危ない。小谷堀橋が狭く通行しづらい。
	道路に穴があいているなど段差が多くデコボコして痛んでおり通行しづらい。早稲田中央通りの自転車道は、街路樹の根っこによりデコボコしていて危険である。道路標識の消えそうな白線が点在している。
	大雨時に水が溜まる交差点が多く見られ、改良が必要。 江戸川の土手沿いの道路でスピードを出して通過する車が出て危険。土手をなかなか登れない時がある。

歩行空間	安全安心して外出できる住環境が必要。歩道が荒れているところがあり、車イスが外に出られない状況になっている。街路樹の根が隆起し道路がデコボコしている。植替えてほしい。
	早稲田中央通りなど通学路になっている道路の信号すべてに歩行者用信号をつけてほしい。
	江戸川サイクリングロードを高齢者が歩いているなか、自転車がスピードを出して通過し、危ないので注意喚起や整備が必要。
	三郷駅前に立体歩道橋、JRガード下の歩道の拡幅が必要。三郷駅のバリアフリー化で自転車での通行が便利になったが、まだ対応してないところがある。
	街路灯が少なく夜暗いため、防災・防犯上問題である。全体的に街路灯が少なく暗い。
公共交通	バスの便が悪い地域がある。地域を巡るバスを増やしてほしい。市内の拠点と拠点をつなぐバスがなく不便である。
	今は車を持っている人の方が多いと思うが、これから10~20年後を考えた時に、高齢化に対応した循環バスの整備が必要である。現状は市街直行便など便数が少ない。バスの運行本数やルートを見直したほうが良い。
社会基盤施設	
河川・水路	水路の蓋掛けによる改良事業の進捗を早くしてほしい。
防災・減災	
防災	江戸川の防災対策が心配。防災にも通じる人とのつながりが必要。
みどり・景観	
公園	早稲田公園に健康器具ができていますが、使っている人が少ないので周知したほうが良い。芝生は子供が遊びやすいように手入れをしてほしい。
	大場川に憩いの場となる水辺公園をつくってほしい。コンクリート護岸では無機質で親水とは言えない。
生活充実	
生活	三郷駅から早稲田団地までの間に、食料品店、惣菜店などが無い。下着、シャツなどの日用品を買える店が無い。
	中央通り商店街に活気が無い。日本一の読書のまちと宣言しているが、本屋が無い。にぎわいのあるまちづくりを。まちのシンボルが欲しい。
	高齢者の一人暮らしが増え、買い物難民が増えている。早稲田団地にはエレベーターがないため、買物の荷物を持って帰るのが大変。最近ではネットスーパーを利用しているが、ネットが使えないお年寄りのためにスーパーには配達など御用聞きのようなサービスをしてほしい。
	団地の階段がネックになって、高齢者の閉じこもりが起きている。外出する機会ができると、高齢化社会の中で地域の活性化できるのでは。
	過疎化が心配。往診してくれる病院が少ないので病気の時に心配。総合病院が地域に無い。医療体制を整える必要があるのではないかと？人の視点のまちづくりが必要。医療施設がとほしいので、メディカルビルを作してほしい。
	サロンで健康体操をやっているが、コロナ渦で参加できない人がいる。シルバー元気塾でも同じことが起きているかもしれない。イベントなどの周知があれば参加したい人がたくさんいるかもしれない。

生活	高齢者向けの情報は、紙媒体のほうが良い。年代に合わせた周知が必要。
	早稲田図書館内にある市の窓口を機能拡充し出張所にしてはどうか。平日の昼間に仕事をしている人は、行政などの窓口が遠く手続きに不便を感じている。
	イベント等が中央地域へ移ってしまい寂しくなった。以前は早稲田公園でマルシェやキッチンカーの出店などやって賑わっていた。
	前間小はマンモス校だったが、子供がかなり減ってきた。地域が衰退するのが心配。子どもに優しいまちづくりをしてほしい。
	まちづくり=人づくり 人とのつながりがうすい。多世代間での交流のなさを感じる。お互い助け合えるような仕組みが欲しい。市民の交流をもっと色々な場所で行えるよう市が奨励してほしい。
交通の便が良い場所なのに人口が増えないのはなぜか。	



意見交換会

