

令和２年度 第６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

資料 １－１

（ 内 容 ）

- ・ 都市計画マスタープラン（全体構想案）

三郷市都市計画マスタープラン (全体構想案)

令和３年２月時点

目 次

第1章 都市計画マスタープランとは	1
1. 目的	1
2. 位置づけ・役割	2
3. 計画期間	3
4. 想定人口フレーム	3
5. 都市計画マスタープランの内容と構成	4
6. 将来のまちづくりに対する意向の把握	5
第2章 全体構想	6
1. めざすべき将来都市像	6
(1) まちづくりの視点	6
(2) まちづくりの目標	20
(3) 将来都市構造	22
2. 部門別まちづくりの方針	27
(1) 土地利用の方針	27
(2) 道路交通体系の整備方針	34
(3) 社会基盤施設の整備方針	43
(4) 防災・減災まちづくりの方針	49
(5) みどり・景観まちづくりの方針	58
(6) 生活充実まちづくりの方針	66

第3章 地域別構想

1. 地域別まちづくりの方針の趣旨
2. 地域区分
3. 地域別まちづくりの方針
 - (1) 彦成地域
 - (2) 北部地域
 - (3) 早稲田地域
 - (4) 中央地域
 - (5) 東和地域

第4章 都市計画マスタープランの推進に向けて

1. 基本的な考え方
2. 市民・事業者・行政の役割
3. まちづくりの意識高揚と活動の支援
4. 都市計画諸制度の活用
5. まちづくり推進体制の充実

第1章 都市計画マスタープランとは

1. 目的

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2により「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（都市計画マスタープラン）として、市民の意見を反映させながら市町村が定め、また、市町村が定める都市計画はこれに即していくことが制度化されています。

「三郷市都市計画マスタープラン」は、これに基づき、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。

「市町村の都市計画に関する基本的な方針：都市計画法」

第18条の2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2 市町村は、基本方針を定めようとするときには、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

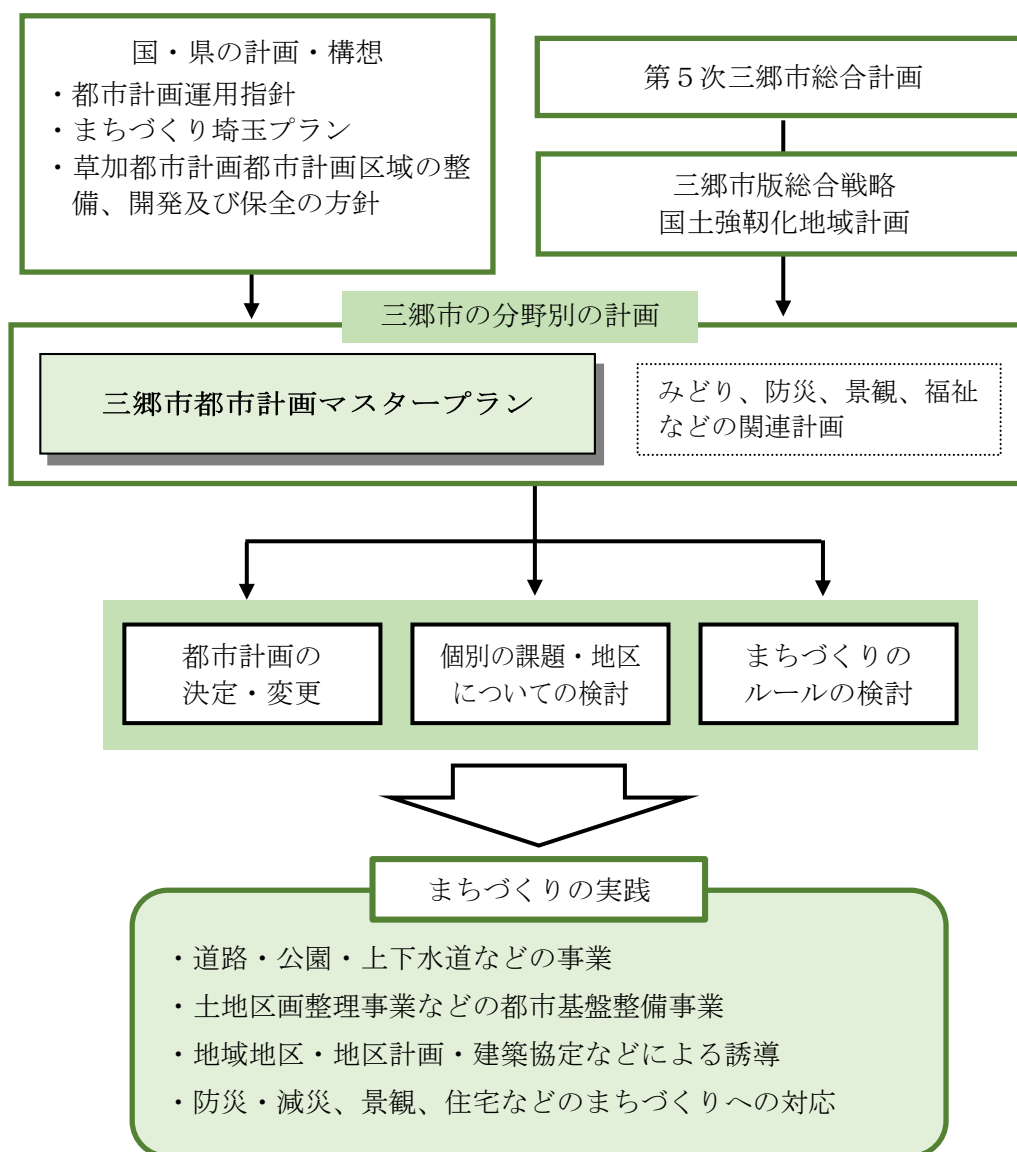
2. 位置づけ・役割

「三郷市都市計画マスタープラン」は、市の総合的な構想である「第5次三郷市総合計画基本構想」や国・埼玉県計画・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。

さらに、市民・事業者・行政が共有するまちづくりの指針としての役割を果たします。

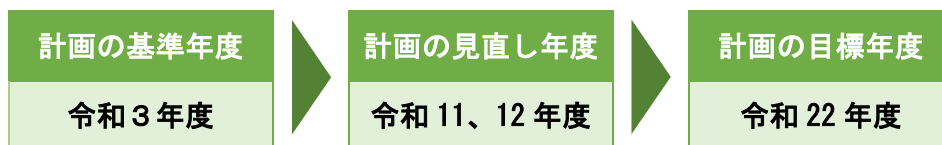
《三郷市都市計画マスタープランと関連計画などの関係》



3. 計画期間

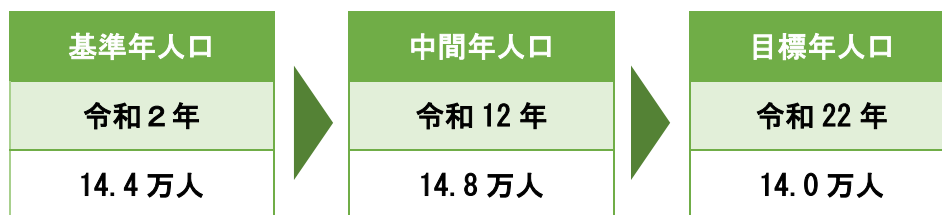
「三郷市都市計画マスタープラン」は、令和3年度から令和22年度までの20年間を計画期間とします。

なお、今後、社会経済状況の変動などによりまちづくりの方向性に大きな変化が生じた際には、必要に応じて本計画の部分的な見直しを適宜行なうものとしします。



4. 想定人口フレーム

「第5次三郷市総合計画」と整合を図りながら、国や県の将来予測を踏まえ、令和22年の人口を14.0万人と想定し、ゆとりある快適なまちづくりを進めていきます。



※三郷市版人口ビジョン（令和元年度）の推計に基づいています。

5. 都市計画マスタープランの内容と構成

「三郷市都市計画マスタープラン」は、「全体構想」、「地域別構想」、「実現方策」の3つの項目から構成します。

●全体構想

市全域を対象に、まちづくりの基本的な姿勢を「まちづくりの目標」や「将来都市構造」として示しています。

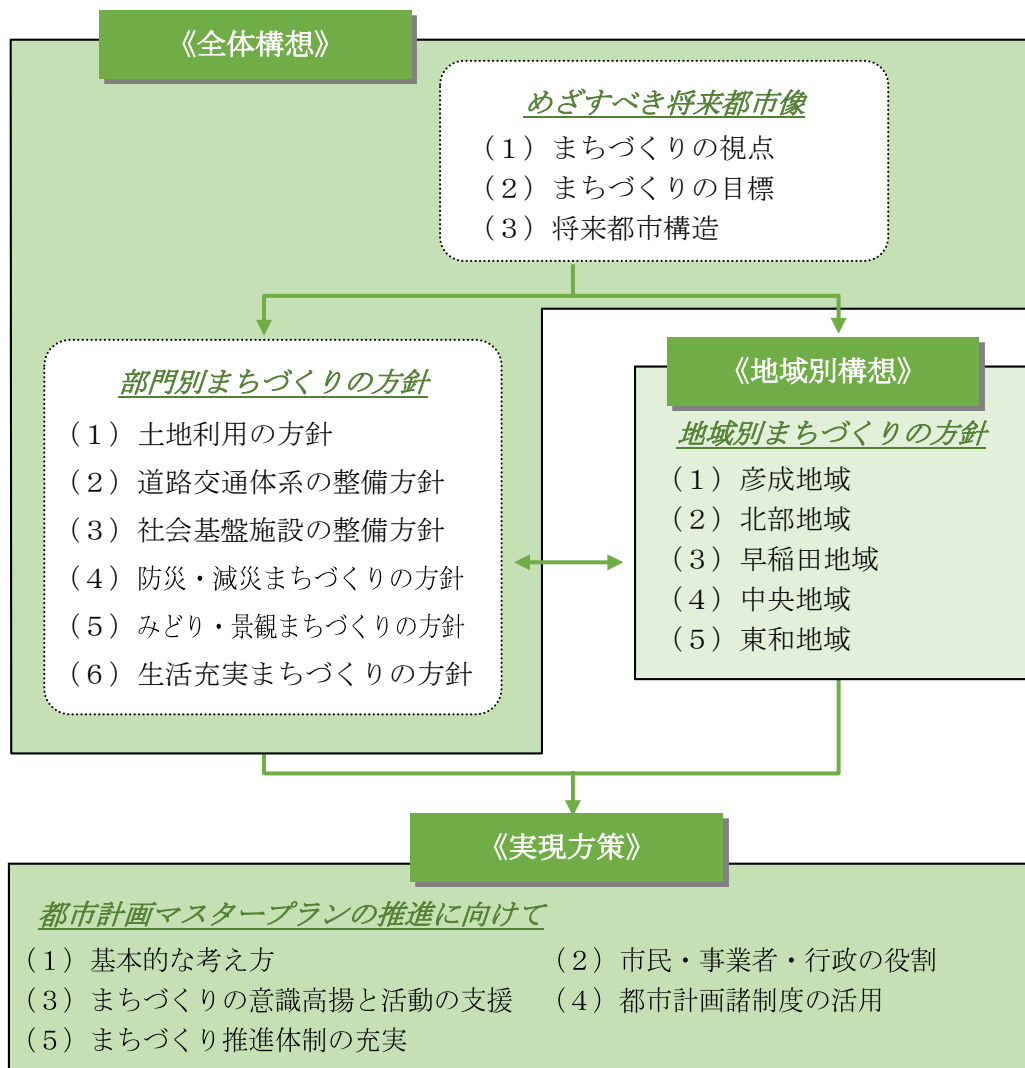
そして、基本的な姿勢を踏まえ、6つの部門に分けた「まちづくりの方針」により、部門別のまちづくりの方向性を示しています。

●地域別構想

市全体を5つの地域に区分し、全体構想との整合や地域別に課題を整理しながら、地域特性を活かした「将来イメージ」や「まちづくりの方針」を示しています。

●実現方策

都市計画マスタープランの実現に向けた基本的な考え方や都市計画諸制度、推進体制などを示しています。



6. 将来のまちづくりに対する意向の把握

「三郷市都市計画マスタープラン」の策定にあたっては、市民の意見を幅広く集め計画に反映させるため、「アンケート調査」の実施や「地域別ワークショップ」を開催し、計画の作成に活用しています。

また、地域の代表が委員として参加する「都市計画マスタープラン策定協議会」などの意見や提案を活用させていただきながら、パブリック・コメント手続により市民に周知するとともに、意見をお聞きしています。

<アンケート調査の実施>

調査期間	令和元年 10 月
調査対象	18 歳以上の市内在住者 無作為抽出
発送数	3,000 人
回収数	972 人
回収率	32.4%

<地域別ワークショップ>

令和2年 10～11 月に5地域でそれぞれ開催し、まちづくりや都市計画マスタープランについての紹介と、地域の現状や課題、将来イメージについて、地域住民のみなさんに意見を出していただきました。

その中で出された意見は、各地域のまちづくりの方針作成において活用しています。

<パブリック・コメント手続>

令和3年度実施予定

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

これからの三郷のまちをとらえる時、三郷市をとりまく広域的な視点から、またある時は身近な市民生活の視点からまちづくりの課題を考え、三郷らしさを備えた魅力ある都市となるよう、市民・事業者・行政が手をたずさえながら、総合的な視点に立ったまちづくりの方向性を見出していく必要があります。

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
- ⑤SDGsの取組
- ⑥新たな生活様式への対応

まちの特性

- ①2つの大河川にいだかれた水と緑に恵まれたまち
- ②首都20km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

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

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

社会・経済情勢

我が国の社会・経済の情勢は、社会、環境、自然、情報・通信など様々な分野において大きく変動しており、その中で持続可能な社会をめざしていくための対応が求められています。

① 巨大災害の切迫

平成 23 年 3 月の東日本大震災の発生や、気候変動による風水害・土砂災害の激甚化は、人々の生命財産に大きな被害をもたらしています。また、発生確率が高いと言われている首都直下地震、南海トラフ巨大地震は、仮に発生した場合には多数の死傷者や経済的損失等、甚大な被害をもたらすと予測されています。

このため、災害を抑制するための対策、災害時でも機能不全に陥らない社会経済システムの構築、平常時からの防災を意識した体制づくりや関係づくりなど、防災、減災に向けて総合的な取り組みを進めていくことが必要となっています。

② 人口減少と少子・高齢化

我が国は平成 20 年をピークに人口減少局面に入り、令和 35 年には人口が 1 億人を割り込むと推計されています。一方で、高齢化率は上昇を続け、世界のどの国も経験したことのない超高齢社会が到来しています。

長期的に我が国の人口を一定水準に保つために、女性が働きやすく、子供を産み育てやすい環境を整備することや、高齢者が幸せな生活を送ることができるようなまちづくりを推進していく必要があります。

③ 地球環境問題と食料・水・エネルギーの制約

我が国は既に人口減少局面に入っていますが、世界全体の人口は平成 22 年に約 69 億人の人口が令和 32 年には約 96 億人に達すると予測されており、食料・水・エネルギーに対する需要も爆発的に伸びていくことが想定されます。

さらに、地球温暖化の進行や生物多様性の保全など、地球環境問題は深刻化の度合いを増しており、今世紀末の日本の平均気温は 4.4℃上昇するとの予測もあることなど、災害の激甚化に加え、安定的な水資源の確保や農業生産への悪影響も懸念されます。

④ 情報化社会への急速な進展

I C T（情報通信技術）分野や A I（人工知能）分野の著しい発展により、交通、医療、教育、防災などにとどまらない、社会、生活の幅広い分野において劇的な変化をもたらしています。

これらの技術革新を我々の暮らしや社会の向上に役立てていくことができるよう、その成果を社会全体で活用するために積極的に取り込んでいくことが課題となっています。

⑤ SDGsの取組

世界が直面する環境、政治、経済の課題に取り組む一連の普遍的目標を示すため、平成 28 年に開始された持続可能な開発目標（SDGs）は、貧困等の対策、致命的な病気予防、すべての子どもへの初等教育普及を始めとする開発優先課題に関し、普遍的な合意に基づく測定可能な 17 の項目を含んでいます。

地球上の「誰一人として取り残さない」という理念の下、社会・経済・環境をめぐるさまざまな課題に対して、将来にわたって持続可能なまちづくりの観点における取り組みを検討することが必要です。

※持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）：

国連サミットにおいて加盟 193 カ国の合意で採択された「持続可能な開発のための 2030 年アジェンダ」の中核を成す 17 のゴール（目標）とその下に設定される 169 のターゲットで構成される国際目標。

⑥ 新たな生活様式への対応

令和元年 12 月以降、世界的な感染症の大流行に伴い、多くの感染者、重症者、死亡者が発生したばかりではなく、社会、経済、地域そして個人の生活に至るまで広範な分野に深刻な影響を及ぼしました。

私たちの生活においても、飛沫感染や接触感染、さらには近距離での会話への対策をこれまで以上に取り入れた新たな生活様式への対応が求められ、リモートワークや在宅勤務など働き方の変化と定着、医療、教育、行政、交通など様々な分野におけるデジタル化の加速、身近な生活空間の豊かさへの意識の高まりなどが見られます。

本市においても、感染症拡大の防止とともに、このような社会経済の変化を注視しながら、新しい時代に対応した安全で暮らしやすいまちづくりへの取り組みを進めていく必要があります。

まちの特性と課題

本市のまちの特徴として、その位置や自然的条件、歴史的背景、社会経済情勢などから大きく4つの特性と5つの課題にまとめています。

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

本市は、江戸川と中川に挟まれた沖積平野（中川低地）に位置し、南北に細長い市域をなしています。

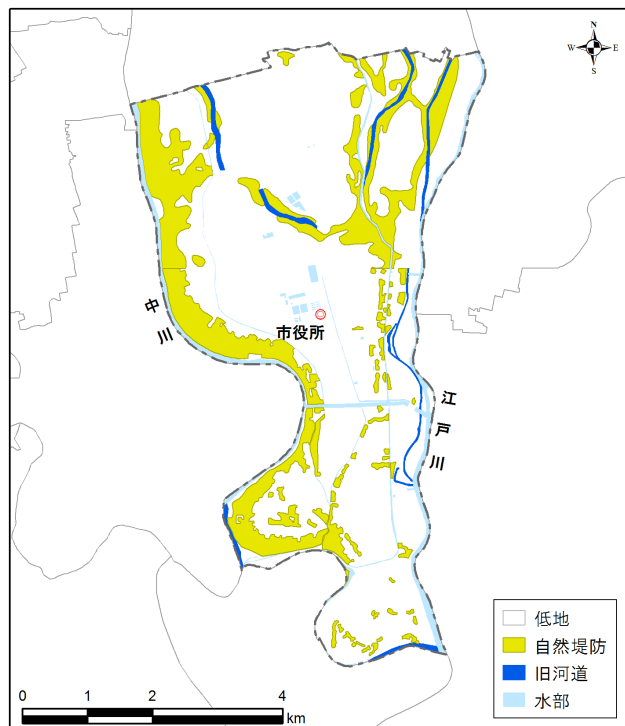
地形的には全般的に2～3mの標高をもつ平坦な低地で、2つの大河川や古い流路跡に沿う微高地（自然堤防）と、それらにある低地（後背湿地）からできています。

また、大場川、第二大場川、二郷半領用水路などの河川や用水路、市の中央部には昭和54年に完成した江戸川と中川を結ぶ三郷放水路、市南端には小合溜井（こあいだめい）があり、これらの河川沿いの社寺林や屋敷林、農地とともに平坦な地形に変化を与える水と緑が調和した良好な景観をつくりだしています。

さらに、広大なゆとり空間である江戸川河川敷や県営みさと公園はスポーツやレジャー・レクリエーションを楽しむ人々でにぎわい、市民のみならず近隣都市から訪れる人々にも親しまれています。

このようなことから、本市はかけがえのない資源である豊かな水と緑を活かし、潤いと安らぎあるまちとして、アピールできる要素を持っています。

《地形図》



資料：国土調査（土地分類調査・水調査） 地形分類図

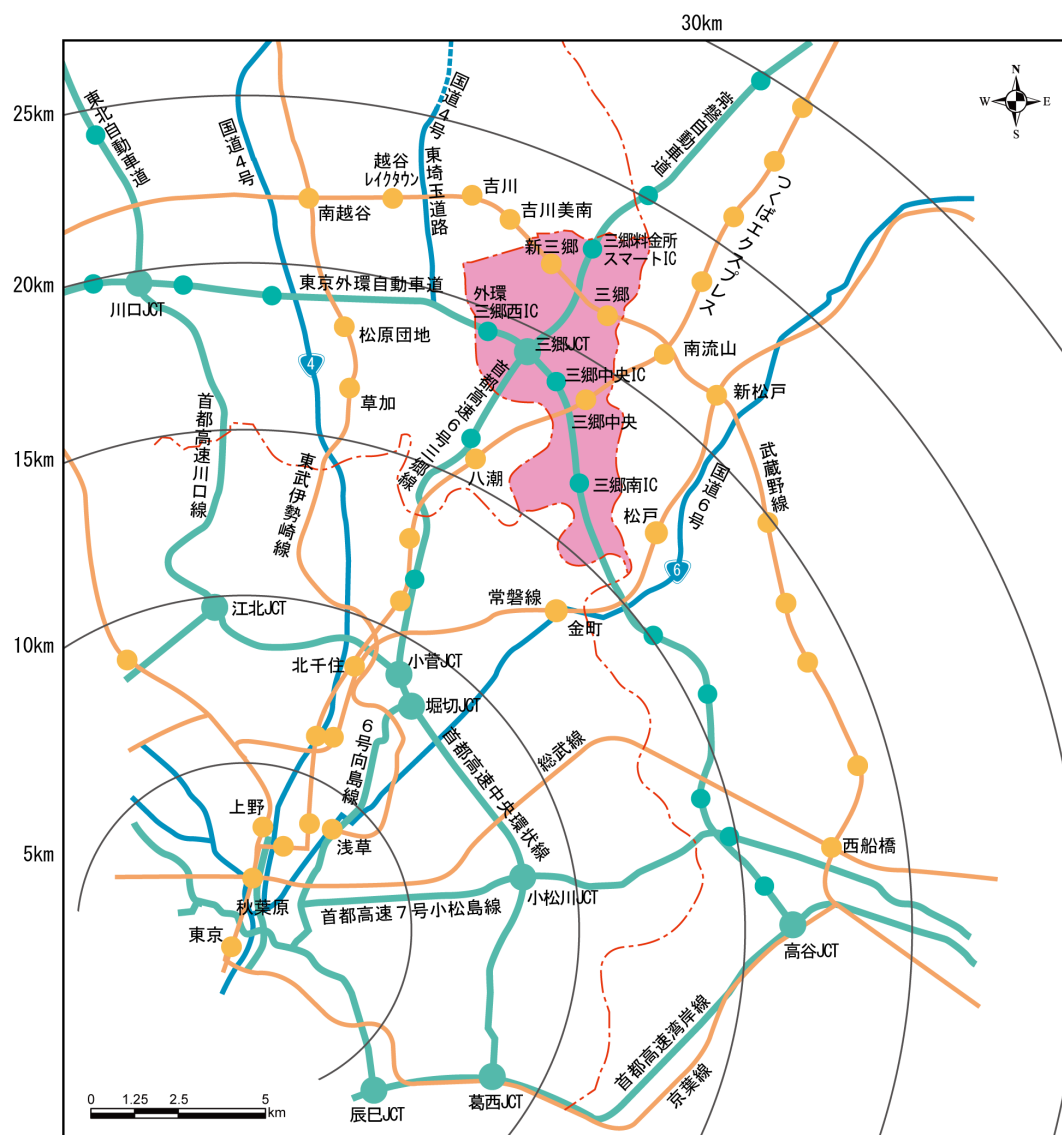
まちの特性 ② 首都 20 km圏に位置する交通利便性の高いまち

本市は東京都心部から 20 km圏に位置し、首都高速 6 号三郷線や常磐自動車道、東京外環自動車道といった高速道路網を中心とした広域道路アクセスに恵まれています。今後、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に伴い、周辺都市との人・もの・情報・文化の交流により、産業経済や市民生活への波及効果が期待されています。

また、平成 17 年には、市の中央部に東京都心部と筑波研究学園都市を結ぶ放射状の路線であるつくばエクスプレスが開通し、約 20 分で東京都心部にアクセスできるようになり、今後は、東京駅への延伸が期待されています。

このように本市は、暮らしの上でも産業活動の上でも広域的な交通利便性が大変高いまちであることが大きな特性となっています。

《交通網図》



まちの特性 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

本市の位置する中川低地は、1,000～1,500 年前に平野として形成され、新田開発の進展とともに水田と集落が織りなす豊かな景観が生まれました。

また幾世代にもわたる稲作文化を伝える文化財や伝統芸能として、五穀豊穡^{ごこくほうじょう}を祈願して行われる二郷半囃子・里神楽^{にこうはんばやし}、三匹の獅子舞^{さんびしよ}などの民俗文化財が残されています。

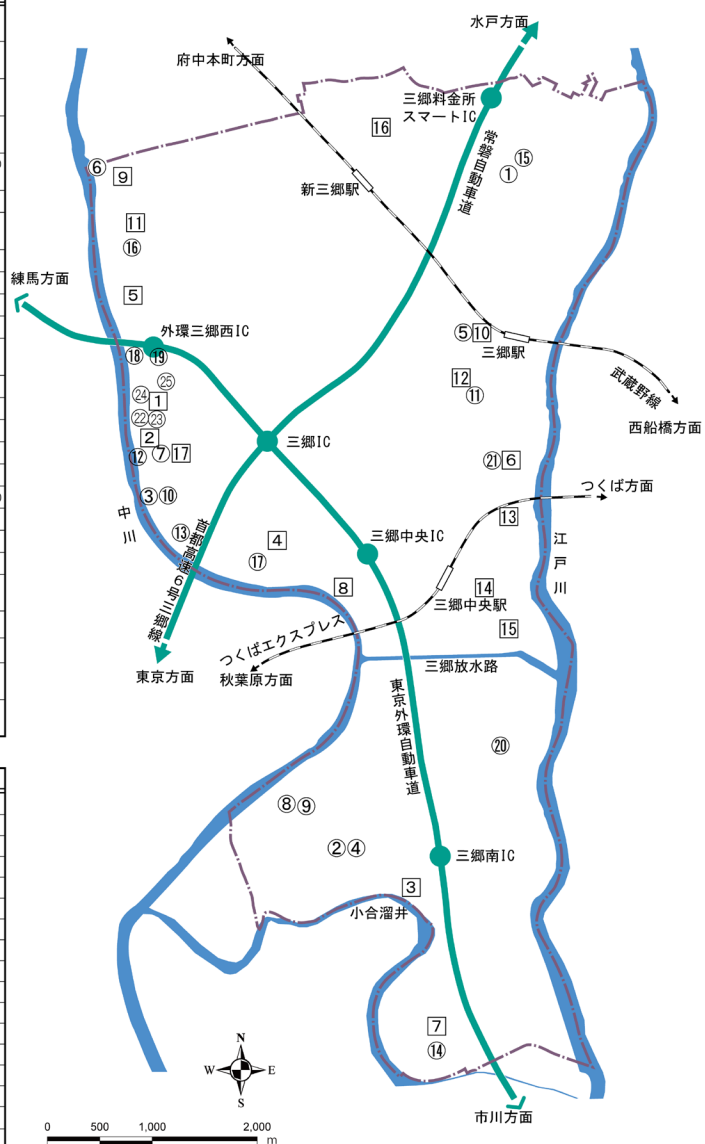
市内随所にみられるこれらの民俗文化財は、この地とともに歩んできた祖先の営みや文化を今に伝える歴史的な資源となっています。

《歴史的な資源の位置図》

番号	指定別	種 別	名 称
①	県指定	旧跡	万葉遺跡葛師早稲産地 (丹後稻荷神社境内)
②	〃	無形文化財	長板中型 (技術保持者：戸ヶ崎 恩田育男)
③	県選択 市指定	無形民俗文 化財	番匠免の大般若経祭り (番匠免迎摂院・神明神社)
④	県指定	無形文化財	長板中型 (技術保持者：戸ヶ崎 初山武雄)
⑤	県選択	無形民俗文 化財	三郷市のオビシヤ (大広戸の蛇祭り) (大広戸 香取神社)
⑥	市指定	記念物	大銀杏 (彦系安養院)
⑦	〃	無形民俗文 化財	二郷半囃子・里神楽 (上口香取神社周辺)
⑧	〃	〃	三匹の獅子舞 (戸ヶ崎香取神社)
市全域	〃	〃	万作踊り (市全域)
⑨	〃	有形文化財	鯉口 (戸ヶ崎香取神社)
⑩	〃	〃	観音堂 (番匠免迎摂院)
⑪	〃	〃	銅造十一面観音坐像 (茂田井 石川宕)
⑫	〃	〃	十三仏青石塔婆 (上口東光院)
⑬	〃	〃	木造不動明王立像 (彦沢円能寺)
⑭	〃	〃	木造阿弥陀如来立像 (高州宝蓮寺)
⑮	〃	〃	木造薬師如来坐像 (早稲田光福院)
⑯	〃	〃	木造不動明王立像 (彦成円明院)
⑰	〃	〃	木造阿弥陀如来立像 (花和田西善院)
⑱	〃	〃	木造阿弥陀如来立像 (天神玉蔵院)
⑲	〃	〃	木造地藏菩薩立像 (天神玉蔵院)
⑳	〃	〃	木造地藏菩薩立像 (新和元東福寺)
㉑	〃	無形民俗文 化財	幸肩・岩野木の獅子舞 (岩野木 霊足神社)
㉒	〃	有形文化財	木造虚空菩薩立像 (彦倉延命院)
㉓	〃	〃	延命院虚空蔵堂 (彦倉延命院)
㉔	〃	〃	三郷市立彦成小学校講堂記念館 (彦成小学校敷地内)
㉕	〃	〃	河辺三ヶ寺宛 伊奈忠次開発手形 (彦成 円明院)

※県選択文化財の大般若経祭りは市指定文化財にもなっています。

番号	種別	名 称
①	祭礼	虚空蔵尊縁日 (彦倉延命院境内)
②	〃	彦倉大杉神社祭り
③	〃	寄巻水神社百万遍・例大祭 (寄巻水神社)
④	〃	花和田厄神祭 (花和田香取神社)
⑤	〃	彦川戸八坂祭り (彦川戸香取神社)
⑥	〃	富足神社祭礼 (幸肩・岩野木富足神社)
⑦	〃	高須香取神社例大祭 (高須香取神社)
⑧	〃	星祭り (谷口成就院)
⑨	〃	彦系蛇祭り (彦系公民館及び弁天池)
⑩	〃	大広戸蛇祭り (大広戸香取神社)
⑪	〃	あられ祭り (彦成香取神社)
⑫	〃	熊野神社植木市・ご開帳 (茂田井熊野神社境内)
⑬	〃	市助蛇祭り
⑭	〃	谷中蛇祭り
⑮	〃	八丁堀蛇祭り
⑯	〃	半田稲荷神社石力
⑰	〃	上口香取神社祭礼



まちの特性 ④ 多様な都市機能をもった活力あるまち

本市では、三郷中央駅周辺、三郷インターチェンジ周辺、新三郷駅周辺西側等の計画的なまちづくりが進められた地区において、魅力ある良好な環境を持った住宅地、利便性の高い商業・業務及び流通系施設が立地するなど、それぞれ都市機能の中心を担う活力ある市街地の形成が進んでいます。

このうち、商業・業務機能については、ピアラシティや新三郷ららシティの大規模商業施設が賑わいを見せており、今後も商業・業務・レジャー等の複合機能が集積した地域としての魅力の創出により、多くの人が集まる賑わいのあるまちになることが期待されています。また、三郷中央駅周辺には、企業や商業施設、宿泊施設、公共施設等が立地しており、今後つくばエクスプレスの利便性を活かした商業・業務・サービス機能、行政サービス機能等が集積した地域として発展が期待されています。

流通・工業機能については、三郷インターチェンジ周辺の南側を中心に、首都圏の経済や生活を支える産業集積が進み、近年の流通機能の役割の高まり、また、三郷北部地区土地区画整理事業により今後一層の集積が期待されています。

住宅地については、三郷駅周辺市街地やみさと団地、さつき平地区に都市基盤整備が行われた大規模な集合住宅地があり、ゆとりある街区構成と緑豊かな住環境を備えた住宅市街地が形成されています。この他にも、江戸川や中川など自然堤防に沿って形成された市街地や屋敷林、農地等が残った住宅地があります。

また、駅やインターチェンジ周辺などにおいて拠点性を高める取り組みを進めているところです。

このように、本市では優れた交通利便性や都市基盤整備事業の進捗などを背景として、商業・業務、流通・工業、住宅市街地など多様な都市機能が集積し、活力に満ちた都市が形成されています。

《略年表》

	市政・都市計画・その他	道路・鉄道
昭和 31 年	・東和、彦成、早稲田の 3 村が合併し三郷村が誕生	
39 年	・町制施行	
41 年	・三郷全域を都市計画区域に指定	
45 年	・市街化区域、市街化調整区域、用途地域の指定	
47 年	・市制施行	
48 年	・みさと団地入居開始	・武蔵野線開通三郷駅開業
54 年	・三郷放水路完成	
55 年	・早稲田団地入居開始	
57 年	・市の人口が 10 万人を突破 ・早稲田土地区画整理事業完了	
60 年		・常磐自動車道、首都高速 6 号三郷線開通 ・武蔵野線新三郷駅開業
61 年	・さつき平地区入居開始	・武蔵野操車場の機能停止
平成 2 年	・さつき平地区市街化区域編入、用途地域の指定	
4 年		・東京外かく環状道路開通（三郷～和光） （高速部：東京外環自動車道、一般部：国道 298 号）
8 年	・三郷中央地区市街化区域編入	
10 年	・三郷インター A 地区市街化区域編入	
11 年		・国道 298 号市内全線暫定 2 車線供用開始
12 年	・三郷中央地区用途地域の指定	
13 年	・三郷市都市計画マスタープラン策定	
16 年	・三郷インター A 地区用途地域の指定	
17 年	・ピアラシティ開業	・国道 298 号市内全線 4 車線供用開始 ・つくばエクスプレス開通三郷中央駅開業 ・東京外環自動車道三郷 JCT～三郷南 IC 間開通
19 年	・三郷スカイパーク開園 ・武蔵野操車場跡地（新三郷ららシティ）地区地区計画の決定	
20 年	・新三郷ららシティ商業施設開業 ・におどり公園開園	・三郷料金所スマート IC 開設
21 年	・三郷インター南部地区市街化区域編入、用途地域の指定	
22 年	・新三郷ららシティ地区市街化区域編入、用途地域の指定	
27 年	・土地区画整理事業 3 地区の換地処分（三郷中央地区、三郷インター A 地区、三郷インター南部地区）	・新和吉川線開通
28 年	・三郷インター南部南地区市街化区域編入、用途地域の指定	
29 年	・市の人口が 14 万人を突破	
30 年	・三郷市陸上競技場公園開園	・東京外環自動車道路三郷南 IC～高谷 JCT 間開通、三郷中央インターチェンジ開設
令和 2 年	・三郷北部地区市街化区域編入、用途地域の指定	

まちの課題 ① 地震や風水害への対応

近年の災害は、大規模地震、大型台風の襲来、集中豪雨、河川の氾濫などが頻発し、これまで予測されていなかった地域において発生することや被害が激甚化するなど、いつでも、どこでも、想定を超えたかたちで襲ってきています。

「三郷市地域防災計画」では、東京湾北部地震をはじめ、深刻な被害が見込まれる大規模災害や、首都圏同時被災、複合災害等を想定した対策等、近年の大規模災害からの教訓や社会情勢の変化を踏まえた災害対策の充実・強化を図るものとしています。

また、本市は江戸川、中川等の河川に囲まれており、なおかつ市域の大部分の標高が低いため江戸川や利根川が氾濫した場合、「三郷市水害ハザードマップ」では、ほぼ市全域が浸水する可能性があることを想定しています。

近年は、全国各地で短時間に排水処理能力を超えるような急激な降雨をもたらす集中豪雨等によって、内水氾濫による浸水被害が発生しており、水害への十分な備えが必要です。

今後は、全ての市民が安全に災害への対応ができるよう、これを支える都市基盤の整備や安全な避難所の確保などハード面の充実とともに、ハザードマップの適時・適切な見直しと市民への更なる周知や、行政と市民の協力による防災体制の整備を推進するなど、災害への対応力を強化していく必要があります。

まちの課題 ② 少子・超高齢社会に対応した住環境整備の推進

本市の人口は、三郷市の前身である三郷村が誕生した昭和 31 年にはわずか 1.7 万人ほどでしたが、昭和 47 年の市制施行の時には約 5 万人となり、その後の急激な人口増加により、平成 7 年には 13.3 万人になりました。

その後、ゆるやかな減少傾向が続き、平成 17 年には 12.8 万人となりましたが、平成 17 年 8 月のつくばエクスプレス開通後は再び増加に転じ、平成 29 年 12 月には 14 万人に達し、その後も増加傾向が続いています。

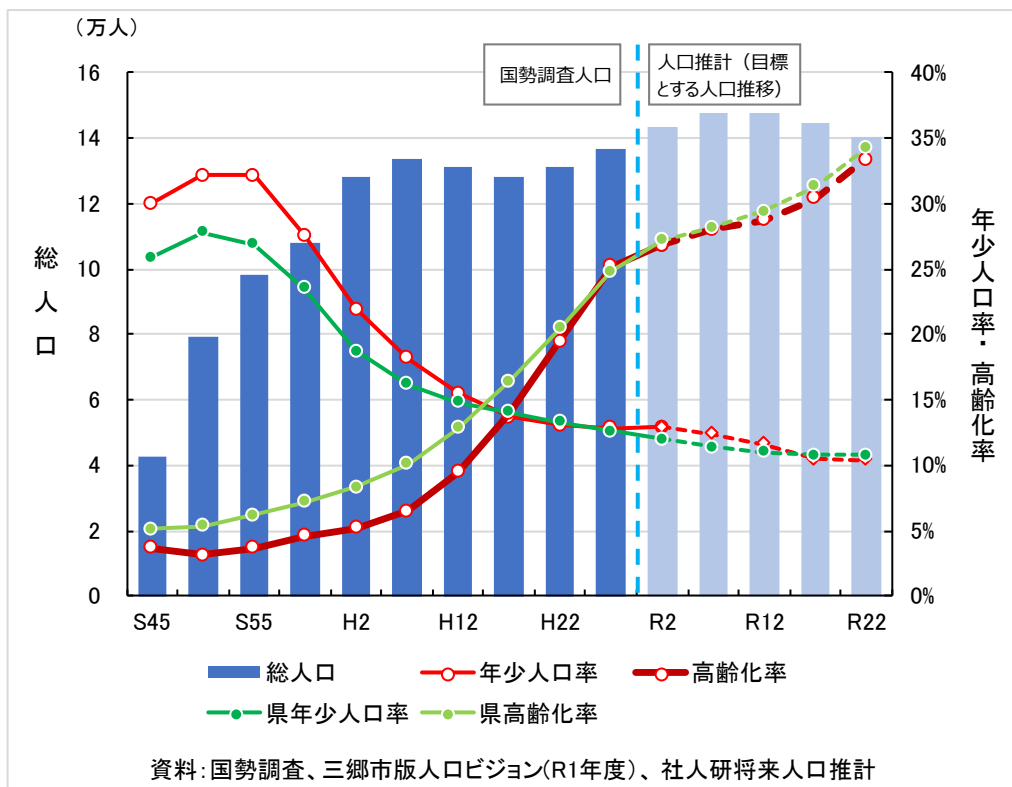
また、年少人口率が昭和 55 年より低下して近年は横ばいとなっており、高齢化率は、平成 27 年には 25.2%と 4 人に 1 人が高齢者となりましたが、今後はさらに上昇して令和 22 年には 32.8%とほぼ 3 人に 1 人になると見込まれているため、人口の変化に対応できるまちづくりが必要です。

一方で、子育て世代の転入や女性の就業率が増加しており、保護者が働いている間に子どもが安全、安心して過ごせる居場所づくりが求められています。

高齢化が進む中、高齢者がいきいきと暮らせる環境を実現するために、安全で効率的な道路網の整備による公共交通の充実等とともに、日常生活利便性を徒歩圏内で享受できるような都市構造の実現が必要になると考えられます。

さらに、子育て世代から高齢者までの多様な居住ニーズに対応した市街地の形成による地域コミュニティの充実や、緑豊かで安全・快適な質の高い生活環境と持続可能なまちづくりを実現する必要があります。

《市の人口等の移り変わり》



まちの課題 ③ 土地利用の適正化に向けた誘導

本市では、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。

しかし、地域によっては、一般道路における交通渋滞や、生活道路、公共下水道の未整備、公園などのオープンスペースの不足など、都市基盤の整備水準にはまだ課題が残されています。

また、急激な都市化により、建物が密集した市街地が形成されている地域もあります。

さらに、主に市街化調整区域においては、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、景観上や周辺の農地に悪影響を与えている地区も見られ、その解消を図ることが土地利用上の重要な課題となっています。

今後、幹線道路の整備等により都市化圧力が高まり、土地利用の変化が見込まれる地区について無秩序な開発が懸念されるため、都市計画法、建築基準法だけではなく、様々な角度から誘導手法を検討するなど適切な土地利用を誘導できるような対策が必要となっています。

さらに、道路や鉄道による交通アクセスの優位性を市内産業の充実や新たな産業の誘導に活かすために、都市基盤整備を推進して地元雇用の創出など、都市の活性化を図ることが課題となっています。

こうした状況を踏まえ、引き続き地域の課題を的確にとらえながら、総合的な視点に立ったまちづくりに取り組むとともに、社会動向の変化や市民ニーズに対応した着実な都市基盤の整備や都市の活性化が一層求められています。

まちの課題 ④ 地球環境等への負荷の低減

現在、地球温暖化、オゾン層の破壊、森林の減少、大気や河川の汚染による都市環境・生活環境の悪化など、様々な環境問題が生じています。特に、地球温暖化は台風の大型化や集中豪雨の多発による人的・経済的被害を引き起こす要因ともなっています。

このため、本市においても三郷市環境基本計画に基づき、事業所や行政はもちろんのこと、市民の一人ひとりが温室効果ガス排出量の削減に努めることや、再生可能エネルギーの有効活用や資源の再利用を促進し、エネルギー効率を高め、循環型社会の実現を図るなど、積極的な取組が必要となっています。

まちの課題 ⑤ 公共施設やインフラの長寿命化

本市の公共施設や道路、上下水道などのインフラは、昭和 40～50 年代に集中的に建設され、今後、経年劣化の進行に伴い、既存施設の機能を適切に保つための建替や大規模改修等にかかる費用が集中し、これに充当できる財源不足が顕在化、深刻化するおそれがあります。

このため、施設数の縮減など施設配置の見直しや複合化・多機能化の検討が必要となっています。

市民意向（アンケート調査等）

<アンケート調査の実施>

調査期間	令和元年 10 月
調査対象	18 歳以上の市内在住者 無作為抽出
発送数	3,000 人
回収数	972 人
回収率	32.4%

●これからの三郷市全体の土地利用を考えるにあたって望ましい取り組みについて

→「駅周辺などにさまざまな施設の誘致を進める」が最も多く、以下「車がなくても利用しやすいまちづくりを行う」、「生活に身近な道路・公園の整備を進める」、「企業の誘致を進める」が続いています。

選択項目	回答数 (複数回答)	割合
都市の利便性を高めるため、駅周辺などに商業施設や企業、病院、公共施設など、さまざまな施設の誘致を進める	432	45.2%
既存の商店街を活性化させ、車がなくても利用しやすいまちづくりを行う	373	39.1%
毎日の暮らしやすさを高めるため、生活に身近な道路・公園の整備を進める	309	32.4%
雇用の場と市の税収の安定確保のため、企業の誘致を進める	242	25.3%
都市型農業の振興や田園風景を維持・保全する	116	12.1%
国道や県道など幹線道路沿いに、商業施設や娯楽施設の誘致を進める	106	11.1%
転入してくる人の住まいの受け皿となる、新しい住宅地を整備する	71	7.4%
歴史資源の保全や文化、レクリエーション施設の整備を進める	55	5.8%
その他	44	4.6%
合計	1748	183.0%
回答者数	955	100.0%
未回答者数	17	

●魅力や特徴あるまちづくりを進める上で考えられるまちづくりのイメージについて

- 「高齢者、障がい者やその家族が安心して暮らせるまち」、「バス・鉄道などの乗り継ぎがしやすいまち」、「災害時も安心できるまち」、「安全に安心して歩けるまち」、「子育てしやすいまち」の各項目の選択が多く、福祉、交通利便、防災、安全な歩行空間、子育て環境を重視したまちづくりが望まれています。

選択項目	回答数 (複数回答)	割合
		0 10 20 30 40 50
福祉施設などが充実し、高齢者、障がい者やその家族が安心して暮らせるまち	421	44.2%
バス・鉄道などの乗り継ぎがしやすいまち	383	40.2%
防災拠点などが充実し、災害時も安心できるまち	370	38.8%
歩行者が安全に安心して歩けるまち	332	34.8%
保育・児童施設や公園などが充実し、子育てしやすいまち	315	33.1%
魅力のあるお店が多く、にぎわいのあるまち	207	21.7%
さまざまな働く場所がある活気のあるまち	204	21.4%
魅力のある街並みがあり、市外の人々が訪れたいまち	160	16.8%
人と会うのが楽しくなる、憩いの広場のあるまち	94	9.9%
河川、用水路など豊かな水辺に親しめるまち	91	9.5%
美しい田園の風景が広がるまち	79	8.3%
その他	30	3.1%
合計	2,265	237.7%
回答者数	953	100.0%
未回答者数	19	

●住宅地または個々の住宅について、今後力をいれていく必要がある取り組みについて

- 「狭い生活道路の改善などによる既存住宅地の防災力の向上」、「下水道や公園の整備・改善など既存住宅地の居住環境の向上」、「空き家住宅の有効活用や中古住宅の流通促進」の3項目が主な選択項目です。

選択項目	回答数 (複数回答)	割合
		0 10 20 30 40 50
狭い生活道路の改善などによる既存住宅地の防災力の向上	412	43.6%
下水道や公園の整備・改善など既存住宅地の居住環境の向上	372	39.4%
空き家住宅の有効活用や中古住宅の流通促進	339	35.9%
住宅の耐震化や老朽化した住宅の建替えの促進	185	19.6%
太陽光発電や蓄電池の導入支援など環境にやさしい住宅の普及	148	15.7%
庭木や生け垣等による緑豊かな住宅地づくり	101	10.7%
わからない	51	5.4%
新しい住宅地の開発促進	50	5.3%
高層マンションの建設促進	23	2.4%
その他	18	1.9%
合計	1,699	179.8%
回答者数	945	100.0%
未回答者数	27	

●子育てしやすい環境を整備するために、今後力をいれていく必要がある取り組みについて

→「子どもが安心して暮らせる環境の整備」43.0%が最も多く、ほぼこれに並んで「保育所・認定こども園などの整備」が選択されています。

選択項目	回答数 (複数回答)	割合
道路や公園など子どもが安心して暮らせる環境の整備	402	43.0%
保育所・認定こども園などの整備	394	42.1%
幼稚園・保育所の開所時間の延長	270	28.9%
子育て家庭への住宅の確保や家賃の補助	183	19.6%
子ども食堂などの子どもの居場所づくりの整備	143	15.3%
公共施設や駅、商業施設のバリアフリー化	105	11.2%
子育て中の親が集える場所の整備	84	9.0%
その他	44	4.7%
誰でも自由におむつ替えや授乳ができる「赤ちゃんの駅」の整備	40	4.3%
合計	1665	178.1%
回答者数	935	100.0%
未回答者数	37	

●三郷市に住み続けることについて

→「住み続けたい」と「当分の間住み続けたい」の合計は 81.5%に達しています。

選択項目	回答数	割合
ずっと住み続けたい	482件	49.6%
当分の間は住み続けたい	310件	31.9%
わからない	86件	8.8%
市外に転居したい	43件	4.4%
市内の利便性が高い地域に転居したい	34件	3.5%
未回答	17件	1.7%
合計	972件	100.0%

<地域別ワークショップの実施>

(記載予定)

<パブリック・コメント手続き>

(記載予定)

(2) まちづくりの目標

都市計画マスタープランでは、「第5次三郷市総合計画基本構想」に掲げる将来都市像『「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～』の実現に向けて、都市計画の視点から「住み・働き・学び・憩う」の各機能のバランスがとれた、個性的で創造的な魅力と活力ある都市の形成を進めます。

そのため、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。

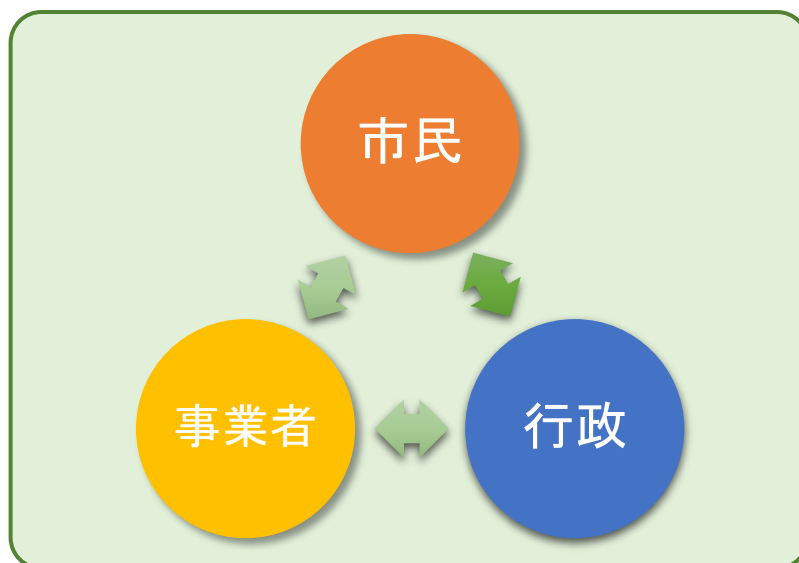
〈将来都市像〉

「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
- ②災害に強く安心して住めるまちづくり
- ③水と緑、優れた景観を活かした魅力的なまちづくり
- ④すべての人にやさしい住み続けたいくなるまちづくり

〈パートナーシップのまちづくり〉



まちづくりの目標

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し、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・行政が連携を図りながら、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
農地や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くなるまちづくり
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、住み続けたくなる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を図り魅力的なまちづくりをめざします。	

(3) 将来都市構造

昭和 40 年代前半までの本市の都市構造（まちの骨格的な構造）は、江戸川・中川に挟まれた低地帯に位置し、水（治水・利水など）との関わりの深い中で自然堤防上に集落が点在していました。

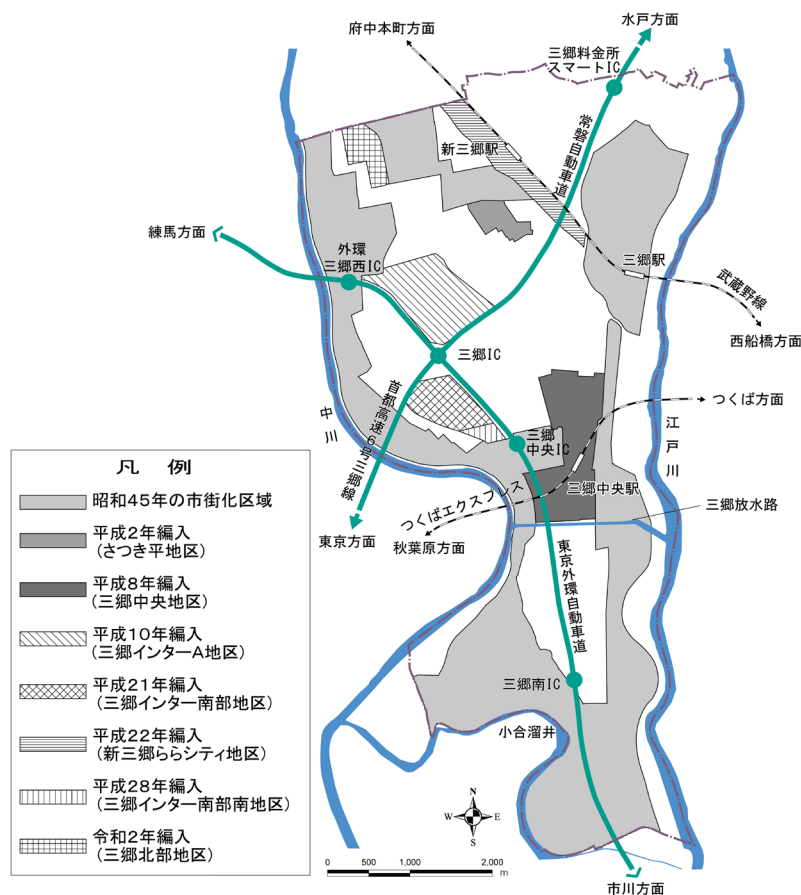
その後、東京都区部からの都市化の圧力を受ける形で、都内に近接する市内南部地域から河川沿いの自然堤防を北上しながら市街地が拡大し、市制施行以降は、武蔵野線の開通やみさと団地の建設など、新しい市街地が形成され、近郊農村から首都圏の住宅都市として本格的な成長期を迎えました。

昭和 50 年代に入り、悲願の治水対策であった三郷放水路の完成、早稲田土地区画整理事業の完了、その後の首都高速 6 号三郷線や常磐自動車道、東京外環自動車道の開通による高速交通体系の確立などにより、快適な都市としての基盤が整ってきました。

また、平成 17 年のつくばエクスプレスの開通と、平成 30 年の東京外環自動車道三郷南インターチェンジ～高谷ジャンクション間の開通による広域交通ネットワークの強化に伴い、本市と東京都心部や千葉方面とがより緊密に繋がることになりました。

このように本市が発展してきた経緯を踏まえ、まちづくりの 4 つの目標の実現に向けて、「第 5 次三郷市総合計画」と整合を図りながら設定した、多種多様な拠点とネットワーク軸、水と緑の骨格軸から構成される、将来都市像「きらりとひかる田園都市みさと」の実現に向けて、将来都市構造の充実・強化をめざします。

《市街化区域の拡大》



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「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) 拠点等の位置づけ

① 都市交流拠点

「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地区であり、市の顔として相応しい又は市の業務機能を集積する地区を「都市交流拠点」とします。

三郷中央駅周辺は、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「都市交流拠点」と位置づけ、賑わいと活気ある快適な都市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

「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生活系の地区を「地域拠点」とします。

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交流拠点づくりをめざします。

三郷駅周辺は、近隣型の商業・業務機能が集積した「地域拠点」として、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は、近隣型の商業・業務・交流機能が集積する「地域拠点」として、生活や業務関連サービス機能、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

工場や流通施設などの「産業機能」の都市機能を持った、土地区画整理事業等による都市基盤整備を前提とした産業系の地区とします。

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、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、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

ネットワーク軸に位置づけた路線のうち、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、「産業振興地区」と位置づけます。

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

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、災害に強いまちづくりを推進するため、市役所本庁舎、消防・防災総合庁舎及び整備予定の防災機能を有する公共施設の周辺を「防災減災核」と位置づけ、市民の生命と暮らしを守る地域づくりをめざします。

⑥ レクリエーション核

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として「レクリエーション核」を位置づけます。

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、におどり公園や三郷中央におどりプラザ、県営みさと公園などにおいて、「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。

【将来都市構造図】



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	a) 専用住宅地	a) -1 低層住宅地
			a) -2 中低層住宅地
		b) 一般住宅地	
	②幹線道路沿道にふさわしい市街地の形成	c) 集合住宅地	
		a) 沿道利用地	
	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	a) 住工共存地	
		b) 流通業務・工業地	
		c) 商業地	
		d) 複合型商業地	
		e) 近隣商業地	
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	f) 複合利用地	
		g) 生産緑地地区	
		a) 環境調整地区	

基本的な考え方

土地利用の現況や市街地の形成過程などを踏まえるとともに、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いて、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。

また、ライフスタイルの多様化に対応し、誰もが安全で快適な生活を送ることができる、利便性の高い市街地を形成します。

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。

今後の人口減少や少子・高齢化に対応した、将来にわたって安全で快適なまちづくりを持続するため、コンパクトで利便性の高い市街地の形成に向けて検討を行います。

住宅市街地については、緑豊かな住環境の保全・創造と、道路、公園、下水道などが充実した質の高い住宅地の形成を図ります。

農地は、農業生産に加え、防災空間、憩いの空間などの機能を持つ貴重な緑の空間として農地所有者の意向等を踏まえながらその保全を図ります。

方針 1 計画的で多様な機能を備えた市街地の形成

交通条件や都市基盤条件など地域の特性に応じた住宅、商業、業務、流通、工業などの都市機能の配置・誘導と、安全な生活環境づくりをめざします。

1) 現況・課題

- ・都市基盤整備が行われた市街地は、良好な市街地環境の維持、保全を図りつつ、様々な世代が暮らしやすい市街地形成を図る必要があります。
- ・都市基盤が完了していない既成市街地については、地区の特性にあった防災性の高い市街地形成を図る必要があります。
- ・将来都市構造において拠点に位置づけられた地域は、それぞれの特性に適合した都市機能の誘導を図る必要があります。

2) 具体的な方針

① 良好な住宅市街地の形成

a) 専用住宅地

a) - 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。
- ・既成市街地では、道路や公園、下水道などの整備を推進しながら安全・

安心に生活できる居住環境の向上を図ります。

- ・都市基盤整備がなされた住宅地は、現在の良好な住環境を維持しつつ、さらに魅力を高めます。
- ・誰もがいきいきと暮らせる環境を実現するため、徒歩圏にある幹線道路の沿道に、日常的な購買活動や医療・福祉サービス等が享受できるような土地利用を検討します。

a) ー 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利便施設が立地する住宅地の形成を図ります。
- ・既成市街地では、道路や公園、下水道などの整備を推進しながら安全・安心に生活できる居住環境の向上を図ります。
- ・都市基盤整備がなされた住宅地は、現在の良好な住環境を維持しつつ、さらに魅力を高めます。

b) 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。
- ・既成市街地では、道路や公園、下水道などの整備を推進しながら安全・安心に生活できる居住環境の向上を図ります。
- ・鉄道駅周辺は、様々な世代の市民が共存する利便性の高い住宅地の形成をめざし、都市型住宅などの集合住宅の立地を誘導します。
- ・都市基盤が整備される住宅地は、良好な住環境づくりに向けた適切な誘導を図ります。また、都市基盤整備がなされた住宅地は、現在の良好な環境を維持しつつ、さらに魅力を高めます。

c) 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利便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保全を図ります。
- ・みさと団地や、早稲田団地等の大規模住宅団地では、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。

② 幹線道路沿道にふさわしい市街地の形成

a) 沿道利用地

- ・都市基盤整備がなされ、高い交通結節機能をもった沿道市街地は、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。

- ・沿道施設における駐車場の確保や歩行者空間の充実と併せ、統一感とにぎわいのあるまち並みの形成を誘導します。
- ・幹線道路の沿道地区は、周辺の都市基盤整備状況を考慮し、住宅地としての環境に配慮しながら、地区計画制度の活用により、近隣住民の利便性が向上する小・中規模の店舗の立地が可能な土地利用を検討します。

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

a) 住工共存地

- ・良好な居住環境を確保しながら、本市において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。
- ・土地利用の動向や既存工場の経営意向、産業構造の変化などに留意しながら住宅系・産業系土地利用のきめ細かなすみ分けを検討し、互いに共存できる市街地の形成に努めます。
- ・工場の低公害化や集約化、敷地内緑化などにより住環境と調和した工場立地環境を整えます。
- ・工場跡地や未利用地などでの開発行為においては、適正な敷地規模の確保や都市基盤の整備・誘導に努めます。

b) 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。
- ・既存市街地の工場移転・集約につながる、望ましい操業環境を備えた産業用地の創出を図ります。

c) 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。
- ・土地や建物の一体的利用や土地の高度利用を誘導しながら、店舗や事務所、都市型住宅などの立地を促進し、にぎわいと魅力をつくり出すまち並みの形成を図ります。

d) 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。

e) 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。

f) 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。
- ・ 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。
- ・ 産業振興地区においては、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。

g) 生産緑地地区

- ・ 市街化区域内の都市農地については、農地の緑地機能を活かし、計画的、永続的に保全される生産緑地地区の追加指定に努めます。
- ・ 指定後 30 年が経過する生産緑地地区については、所有者の意向を把握しながら特定生産緑地の指定に努め、都市農地の保全を図ります。
- ・ 今後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。

方針 2 自然環境と調和したまちづくりの推進

農地の多様な機能の保全を図るとともに、幹線道路整備などに伴う市街化圧力の高まりなどの環境変化についても、周辺環境との調和が図られるよう、良好なまちづくりを推進します。

1) 現況・課題

- ・ 農業の担い手の減少や高齢化の影響もあり、農業環境の厳しさが深刻化する一方、資材置き場など景観を阻害する土地利用が進んでいます。
- ・ 景観、防災、環境保全、地産地消など都市における農業・農地が果たしている多様な役割が見直されてきています。
- ・ 将来に向けて三郷市における農業と農地の位置づけを明確化する必要があります。
- ・ 幹線道路の整備などによる沿道地区の新たな土地利用の転換に対し、良好な景観や自然環境を維持・保全する必要があります。

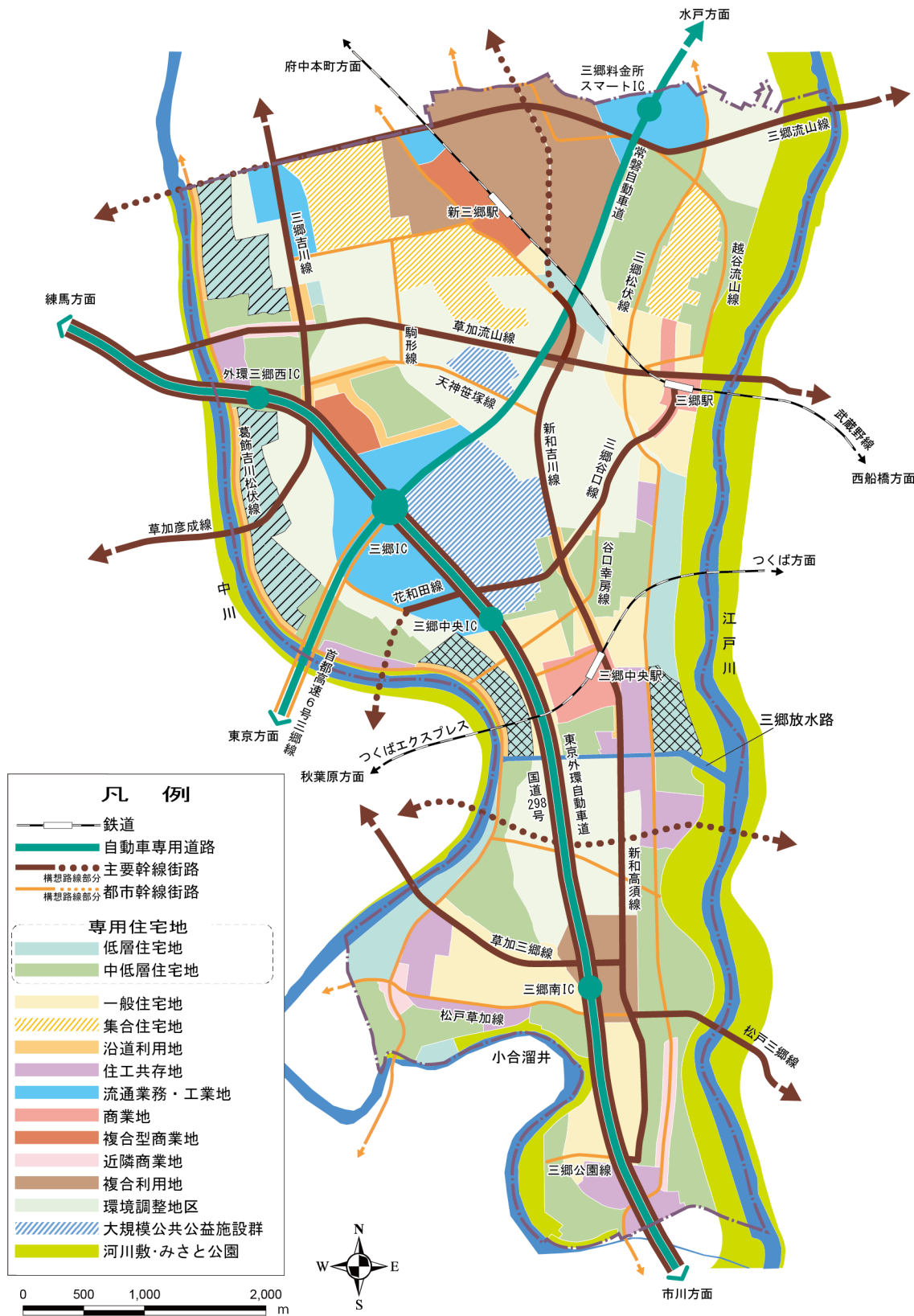
2) 具体的な方針

① 緑を活かした土地利用の創造

a) 環境調整地区

- ・ 農地については、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、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。
- ・ 都市基盤整備事業の進行に伴う農地面積の減少、農業経営者の高齢化、担い手不足に伴う農業者の減少、農産物の市場価格の下落に伴う農業所得の減少など、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、持続できる農業経営の実現をめざします。
- ・ 農地から資材置き場などの土地利用に転換し、景観上や周辺の農地に悪影響を与えている個所も見られることから、周辺環境との調和や営農環境の維持・保全に向けた検討を行います。

【土地利用の方針図】



(2) 道路交通体系の整備方針

道路交通体系の整備方針	
1) 道路体系の確立	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
2) 安全・快適な歩行空間の形成	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
3) 交通体系の確立	①鉄道利便性の向上
	②バス交通の確保
	③自転車活用の推進
	④水上交通の検討
	⑤MaaSをはじめとする新たな交通システムの検討
4) 魅力ある美しい道づくり	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

基本的な考え方

市民の日常生活や生産、流通などの産業活動を支え、防災、救急などの活動を円滑に行う基盤である“安全・快適な道路・交通環境の整備”は、社会基盤整備の根幹として必要不可欠です。

本市は三郷ジャンクションを中心に、首都高速6号三郷線や常磐自動車道、東京外環自動車道など、東京都心部へのアクセスと共に、関東・東北・上越地方への高速道路網を中心とした広域道路アクセスに恵まれています。

また、武蔵野線が東京駅に乗り入れ、つくばエクスプレスが東京都心部へと直結しており、鉄道利便性が高い状況といえます。

一方、自動車交通量の増加に伴い江戸川・中川の渡河部や周辺都市を結ぶ県道などの幹線道路にみられる交通渋滞の発生、生活道路の整備の遅れなどの課題を抱えています。

さらに、道路整備には長い期間と多額の財政負担を要します。

これらの課題を解決するため、広域的な道路整備と連携をとりながら、幹線道路をはじめとした道路の体系的な整備を進めるとともに、バス交通をはじめとした公共交通機関の確保や自転車交通との連携による交通手段の転換を図る必要があります。

交通分野においてICT、自動運転等の新たな技術開発などが進展するとともに、様々な移動を一つのサービスとして捉えるMaaS（Mobility as a Service）の概念の登場など、交通分野の様々な課題を解決する可能性のある取組の検討が民間主導で進みつつあります。

今後の着実な道路・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、景観などの視点をとり入れながら、『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。

- ◇自動車専用道路——都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等専ら自動車の交通の用に供する道路
- ◇主要幹線街路——都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通及び都市内の枢要な地域間相互の交通を集約して処理する道路
- ◇都市幹線街路——都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理する道路
- ◇補助幹線街路——主要幹線街路又は都市幹線街路で囲まれた区域内において、当該区域の発生又は集中する交通を集約し適正に処理する道路
- ◇生活道路——上記分類以外の日常生活に密着した道路

1) 現況・課題

- ・東京外環自動車道は、平成30年に三郷南インターチェンジ～高谷ジャンクションが開通し、湾岸道路と接続することとなりました。
- ・常磐自動車道三郷料金所スマートインターチェンジは、水戸方面への入口と水戸方面からの出口のハーフインターチェンジとして平成21年4月から本格運用され、令和2年4月からは、大型車を含めた全車種対応で運用されており、今後フルインター化による機能の強化が望まれます。
- ・幹線道路は、国県道や都市計画道路の整備を進めていますが、慢性的な交通渋滞箇所が多数あることや大型車と一般車の混在など体系化が不十分な状況にあります。周辺都市へのアクセスの強化、市内交通の円滑化を図るため、主要幹線街路、都市幹線街路、補助幹線街路についてそれぞれの役割に応じて、体系的な道路ネットワークを形成していくため、都市計画道路の整備推進や新規路線の都市計画決定を行うとともに、歩道整備や右折帯の設置など安全で円滑な交通環境整備を進める必要があります。
- ・生活道路については、幅員が狭く安全な歩行空間の確保が不十分な地域があることなどから、交通安全施設整備などによる安全で快適な歩行空間整備を図る必要があります。

2) 具体的な方針

① 自動車専用道路の整備

- ・常磐自動車道三郷料金所スマートインターチェンジについて、アクセス道路の整備を進め、東京方面への入口と東京方面からの出口を整備したフルインター化の促進を図ります。

② 幹線道路の整備・計画検討

- ・広域的な道路ネットワークの形成を図るため、都市計画道路の見直しや新規の都市計画決定を検討します。
- ・国道298号は、周辺都市との連絡機能の向上を図るとともに、防災面での主要な軸として避難路・輸送道路・延焼遮断帯としての活用を図ります。
- ・渡河部の渋滞緩和や周辺都市との連絡を強化するため、三郷流山線の整備を促進します。また、三郷流山線の三郷吉川線以西への延伸を検討します。
- ・拠点相互の連絡を強化するため、新和吉川線、新和高須線、草加三郷線の整備を推進します。
- ・未整備の都市計画道路は、円滑な交通処理の実現に向けて整備の検討を推進します。また、長期にわたり未整備となる場合は、道路線形・幅員の見直し、廃止等を見据えた検討を行います。

③ 生活道路の整備・改善

- ・地区の要所をつなぐ利用度の高い生活道路を中心に、歩車道の分離や交差点の整備・改善、街路灯やカーブミラーなどの交通安全施設の整備を進め、安全・快適な道づくりに努めます。
- ・幅員の狭い道路については、地域の実情を踏まえながら、必要性、緊急性、整備効果などを勘案しながら、市民との協働によるまちづくりとして生活道路の拡幅、整備に努めます。
- ・歩行者や自転車、自動車それぞれの安全な通行を確保するため、グリーンベルトや道路標示等による安全な道路環境の確保や適切な道路の維持管理に努めます。

④ 安全・安心な道づくり

- ・道路及び道路施設の破損個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り組みます。

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) 現況・課題

- ・ユニバーサルデザインの考え方に配慮したきめ細かな視点による歩行空間づくりが必要です。

- ・河川や水路など三郷市固有の水辺空間を活かして、安全で快適な魅力ある歩行空間づくりが望まれます。
- ・商店街や学校周辺など身近な歩行環境について安全性はもとより快適で魅力ある歩行空間形成に向けてハード面ソフト面を合わせた総合的な対応を図る必要があります。

2) 具体的な方針

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

- ・歩道やバス停周辺について、段差解消、視覚障がい者誘導用ブロックの設置などバリアフリー化に努めます。
- ・歩車道の分離や歩道の有効幅員の確保、わかりやすい案内標識の設置など、高齢者や障がい者、子どもなど誰もが安心して歩ける、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に努めます。

② 河川・用水路沿いの歩行空間づくり

- ・大場川や第二大場川、下第二大場川、二郷半領用水路などの水辺空間を活かして、緑道、自転車歩行者道路の整備を進め、快適な歩行空間づくりを進めます。

③ 身近な水路などを活用した歩行空間づくり

- ・水路の上部を利用して歩行空間を整備し、歩行者の利便性の向上を図ります。

④ 商店街での買い物空間づくり

- ・商店街など沿道に店舗が集積している路線については、魅力あるまち並みの中で買い物が楽しくできる歩行空間づくりに努めます。

⑤ 安全な歩行空間づくり

- ・学校周辺の通学路は、生活道路における歩行者等の安全な通行を確保することを目的として、区域（ゾーン）を定めて最高速度 30km/h の交通規制を実施する「ゾーン 30」について、関係機関との協議の下に指定を検討します。また、商店街などの、歩行者の安全確保を図る必要性が高い道路についても、安全対策に努めます。
- ・通学路や緊急輸送道路においては、歩行者等の安全を確保するため、危険なブロック塀等の除却を促進します。

方針3 交通体系の確立

全ての人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」公共交通ネットワークの実現と併せ、「公共交通は地域が支え・育てるものである」という認識の醸成を図り、持続可能な公共交通サービスの確立をめざします。

1) 現況・課題

- ・本市は、首都圏の外郭環状線の役割を担っている武蔵野線に加え、東京都心部へ約 20 分で直結するつくばエクスプレスにより、鉄道の利便性が高い状況ですが、今後も、安全対策などのさらなる利便性の向上への対応が求められます。
- ・バス交通については、将来にわたって継続的かつ安定的に公共交通を維持・発展させ、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、利用促進を図る必要があります。

2) 具体的な方針

① 鉄道利便性の向上

- ・つくばエクスプレスの東京駅延伸や輸送力増強の早期実現などを鉄道事業者要望し、鉄道利便性の向上に努めます。
- ・駅や駅前広場は、高齢者や障がい者の方をはじめ、すべての人が安心・快適に利用できるよう可動式ホーム柵（ホームドア）設置の促進、ユニバーサルデザインに沿った施設の整備を進めます。

② バス交通の確保

- ・バス事業者と連携しながら三郷中央駅、三郷駅及び新三郷駅並びにピアラシティを中心に、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向上を図ります。
- ・ノンステップバスは導入率が 100%を達成したことから、今後は、環境に配慮した低公害型バスなどの普及を交通事業者に要請するなど、ユニバーサルデザインやグローバルな視点に立ったすべての人に優しいバス利用環境の充実を図ります。
- ・バス運転手の不足状況を踏まえて、バス事業者の運転手確保対応に対して、その支援を検討していきます。

③ 自転車活用の推進

- ・本市の特徴である平坦な地形を活かし、引き続き、サイクル&バスライドを促進するための駐輪場の整備や、自転車専用レーンの整備など、環境にやさしい自転車利用の促進のため環境を整備します。
- ・駅周辺の放置自転車を解消し、歩行者の円滑な通行や緊急時の救助活動

を確保するため、民間による駐輪場建設費への補助などに努めます。

④ 水上交通の検討

- ・江戸川や中川を活用した水上交通システムの導入について、関係機関との協議・連携のもとに、本市の方向性を検討します。また、防災の観点から三郷緊急用船着場の利活用についても検討します。

⑤ M a a Sをはじめとする新たな交通システムの検討

- ・交通弱者の救済、交通渋滞の解消や環境問題への対応、省エネルギー型社会の形成など、さまざまな交通をめぐる課題に対して、自動運転車やM a a Sをはじめ、新たな交通システムの開発、研究が進められています。
- ・本市においても、社会実験などによる導入可能性調査など、本市に適合したシステム導入に向けて取り組みを進めます。

※M a a S：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) 現況・課題

- ・道路の緑化や無電柱化、公園との連携など魅力ある道路空間づくりは十分ではありません。
- ・美しい道づくりに向けて、日常的な管理とともに市民意識の啓発などに取り組んでいく必要があります。

2) 具体的な方針

① 魅力ある道づくり

- ・花いっぱい運動や地域に合った街路樹の選定などによる沿道緑化の推進や、ポケットパークなどの憩いの場の整備、「道の駅」の設置を検討します。
- ・防災の観点から電線類の地中化についても検討します。
- ・成長した街路樹等が、歩行空間の圧迫や落葉など沿道地域に与える影響を配慮し、抑制するための間伐など、予防保全の管理を推進します。

② 道路環境の美化

- ・ 関係機関との協力や広報などを通じ、ポイ捨ての防止や違法看板の撤去、道路美化運動の実施による道路環境の美化を進めます。

③ 歩きたくなる道づくり

- ・ 駅前広場を中心に、道路や徒歩圏内の公園、河川などの公共空間において、多くの人が滞在したくなるような親しみを感じ、居心地がよく歩きたくなる道づくりを検討し、快適性の向上とにぎわいの創出を図ります。

【道路交通体系整備の方針図】

