

令和3年度 第1回  
三郷市都市計画審議会  
議 案 書

令和3年5月10日(月)

三郷市役所 全員協議会室

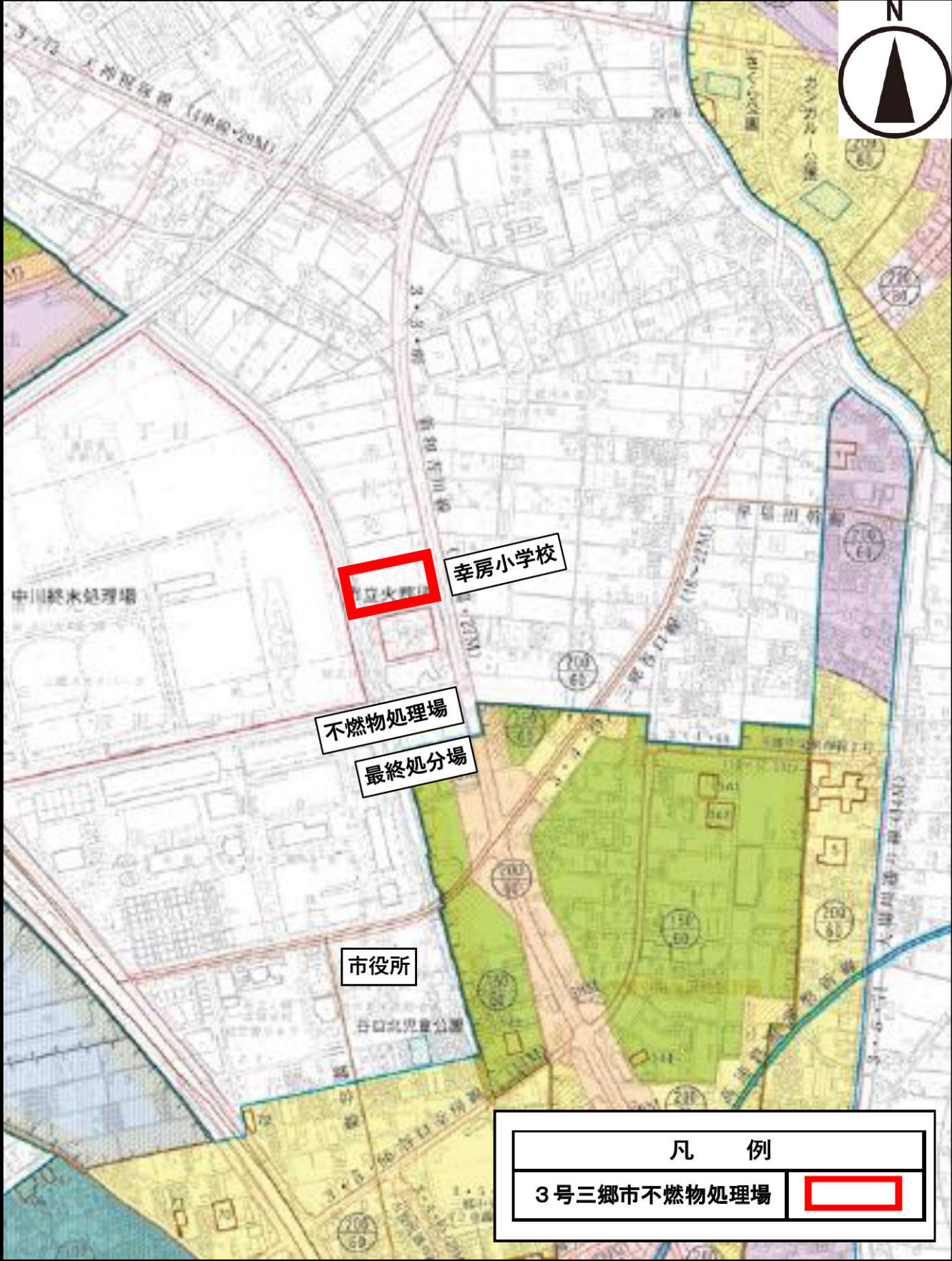
議案第 1 号

草加都市計画ごみ処理場の変更について【諮問】

(三郷市決定)

議案第 1 号 草加都市計画ごみ処理場の変更について（三郷市決定）

計 画 図



## 草加都市計画ごみ処理場の変更（三郷市決定）

草加都市計画ごみ処理場中、3号三郷市不燃物処理場を次のように追加する。

名 称		位 置	面 積	備 考
番号	ごみ処理場名			
3	三郷市不燃物処理場	三郷市 茂田井、番匠免	約 7,200 m <sup>2</sup>	処理能力 約 18.0 t/日

「区域は計画図表示のとおり」

### 理 由

三郷市では、昭和 60 年度稼働開始の三郷市不燃物処理場（もえないごみ、粗大ごみ、資源物の処理施設）において処理を行っていますが、既に 35 年程度経過し、老朽化が進んでおり、計画処理量や質の変化に伴い処理効率が低下している状況です。

このような状況の中、三郷市では、ごみの発生抑制、資源化・リサイクルの効率の向上、災害時のごみ処理の継続性確保及び循環型社会・低炭素社会の形成を目指すことを目的に、不燃物処理場の更新の必要性を検討した結果、別の場所に三郷市不燃物処理場（もえないごみ処理施設、粗大ごみ施設、リサイクル施設、ストックヤード等）を計画することとしました。このため、ごみ処理場を追加するものです。

## 理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 17 条第 1 項の規定に基づき、草加都市計画ごみ処理場の変更についての理由を示したものです。

### I. 草加都市計画区域における位置等

草加都市計画区域は、都心から約 20km 圏、埼玉県南東部に位置しています。また、草加都市計画区域に含まれる土地の区域は草加市、八潮市及び三郷市の行政区域の全域です。

#### 【3 号三郷市不燃物処理場】

本施設は、三郷市の中央端、三郷ジャンクション (JCT) から東に約 1.3km、江戸川河川敷野球場から西に約 1.5km、三郷市総合体育館の近隣に位置する面積約 7,200 m<sup>2</sup>のごみ処理場です。

### II. 変更の理由

三郷市では、昭和 60 年度稼働開始の三郷市不燃物処理場（もえないごみ、粗大ごみ、資源物の処理施設）において処理を行っていますが、既に 35 年程度経過し、老朽化が進んでおり、計画処理量や質の変化に伴い処理効率が低下している状況です。

このような状況の中、三郷市では、ごみの発生抑制、資源化・リサイクルの効率の向上、災害時のごみ処理の継続性確保及び循環型社会・低炭素社会の形成を目指すことを目的に、不燃物処理場の更新の必要性を検討した結果、別の場所に三郷市不燃物処理場（もえないごみ処理施設、粗大ごみ施設、リサイクル施設、ストックヤード等）を計画することとしました。このため、ごみ処理場を追加するものです。

### III. 変更の内容

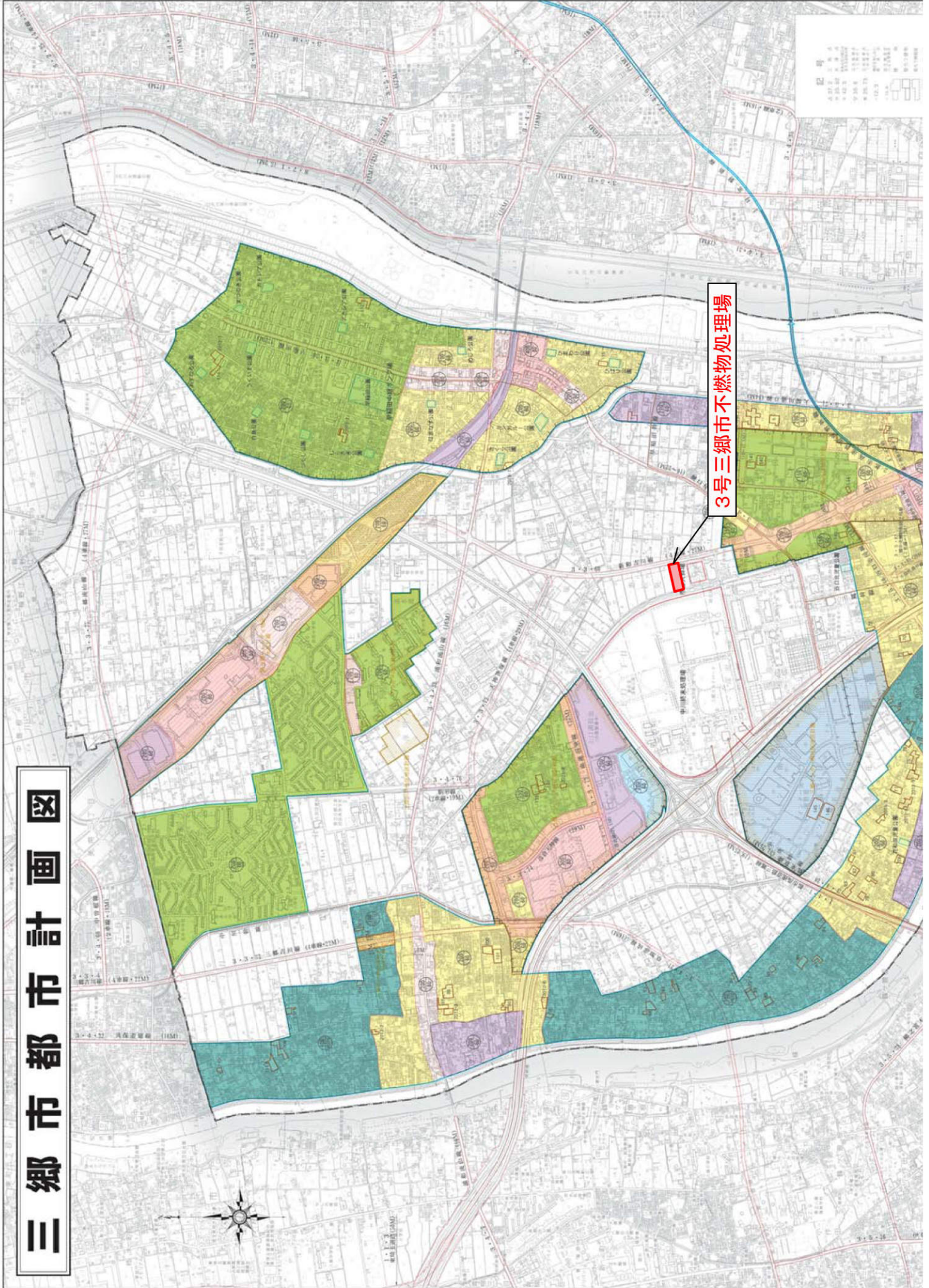
名 称	位 置	面 積	規 模	決定内容
3 号三郷市 不燃物処理場	三郷市 茂田井、番匠免	約 7,200 m <sup>2</sup>	約 18.0 t / 日	ごみ処理場の 追加

### IV. 関連する都市計画

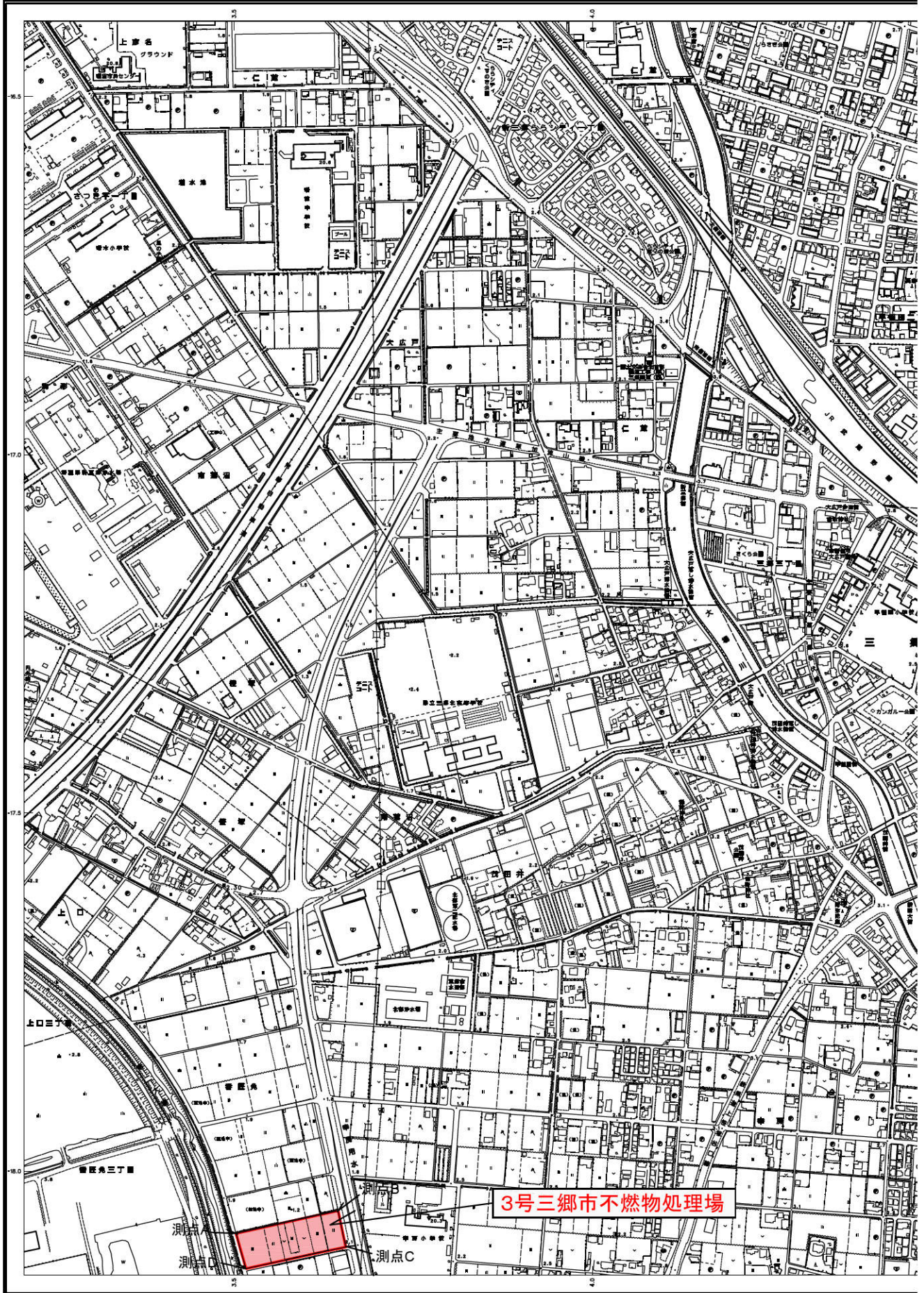
なし

# 三郷市都市計画図

3号三郷市不燃物処理場

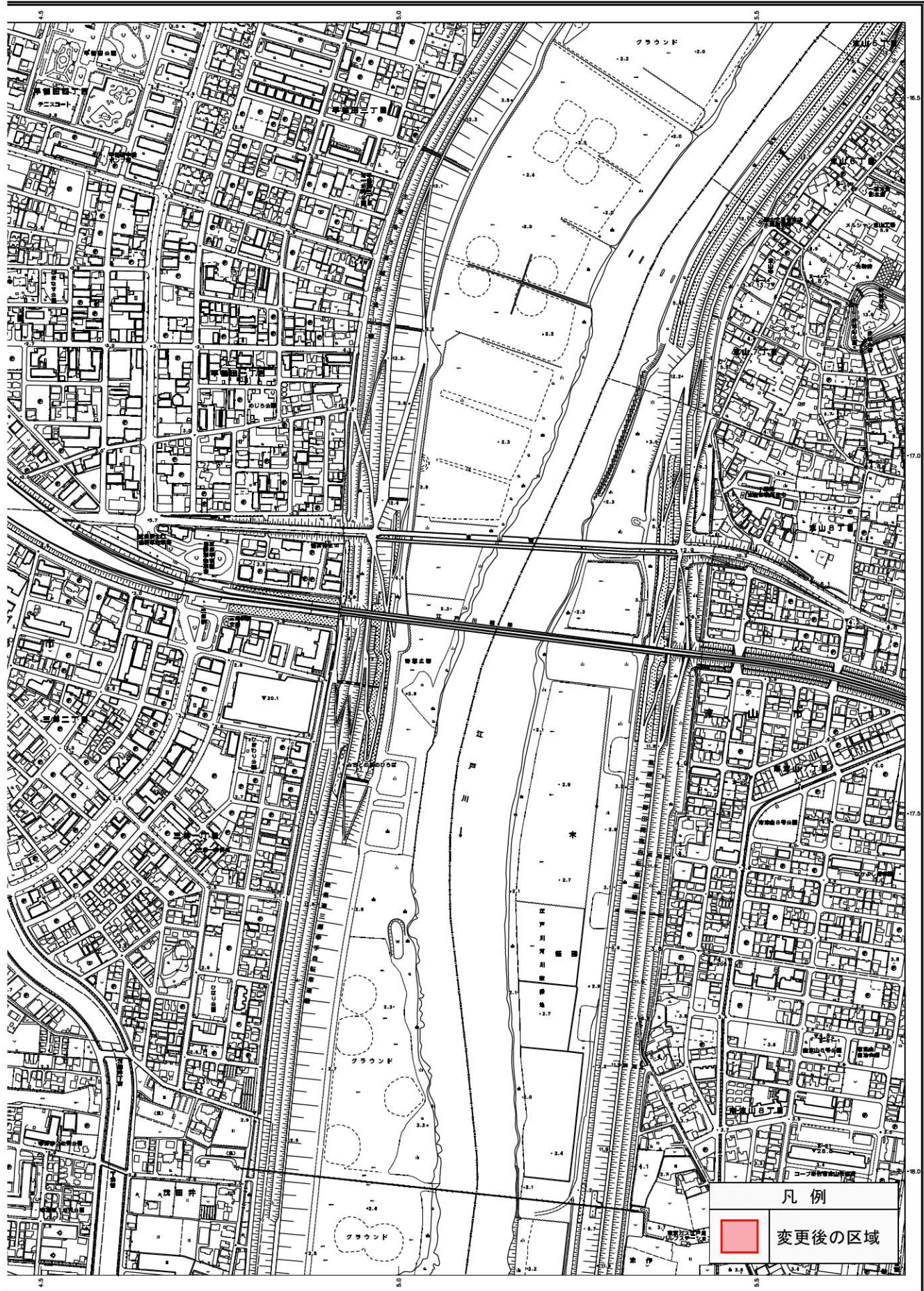






3号三郷市不燃物処理場







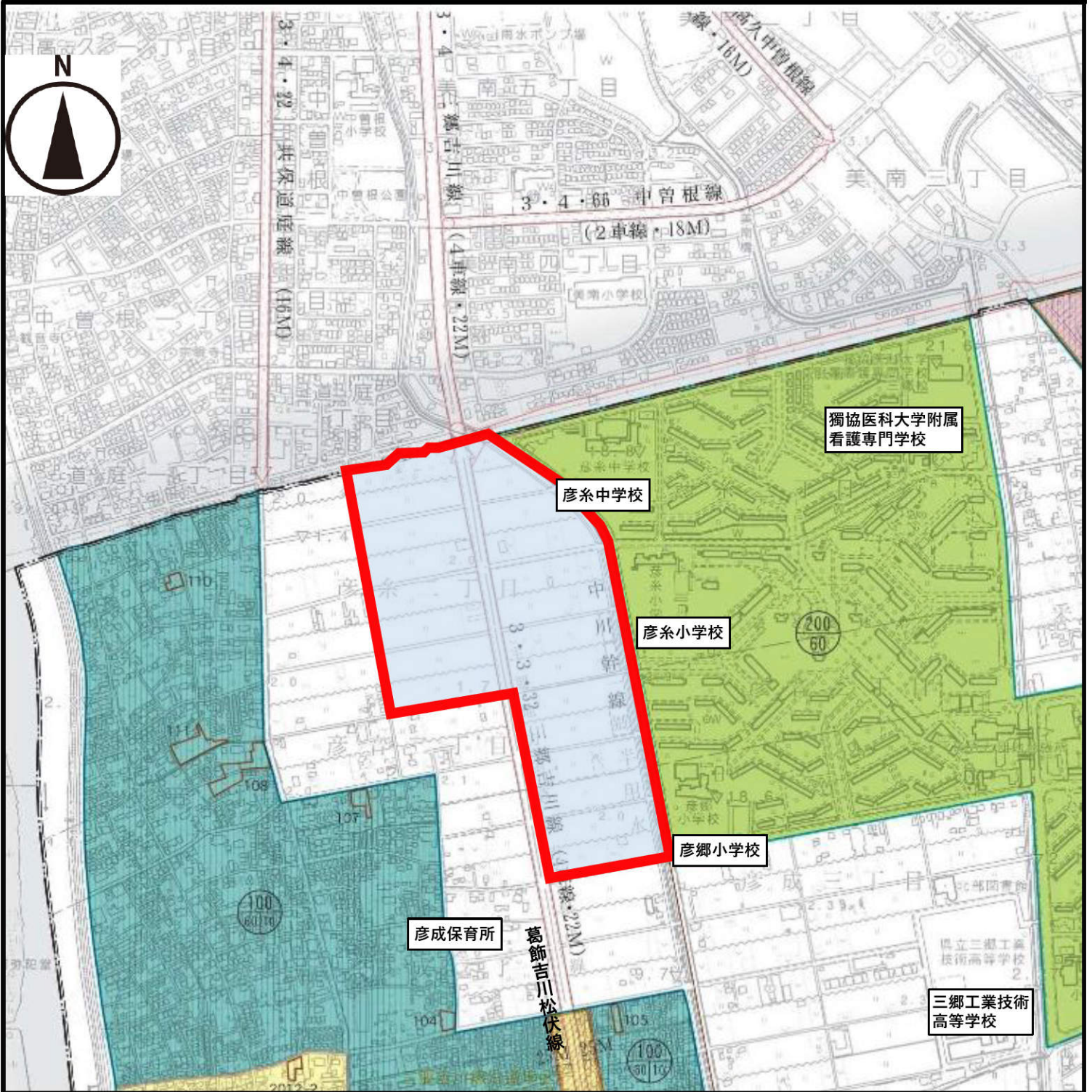
議案第 2 号


草加都市計画地区計画の変更について【諮問】

(三郷市決定)

議案第2号 草加都市計画地区計画の変更について（三郷市決定）

計 画 図



凡 例	
三郷北部地区	

## 草加都市計画地区計画の変更（三郷市決定）

草加都市計画地区計画（三郷北部地区）を次のように変更する。

		決定告示年月日 令和 年 月 日
<b>名 称</b>	三郷北部地区 地区計画	
<b>位 置</b>	三郷市彦糸二丁目、彦音二丁目、彦成二丁目の各一部	
<b>面 積</b>	約 23.1 ha	
<b>地区計画の目標</b>	<p>本地区は東京外環自動車道三郷西インターチェンジの北側に位置しており、主要地方道葛飾吉川松伏線の沿道に位置するなど交通利便性の高い地区である。</p> <p>そこで、この交通利便性を活かし、流通系施設を中心とした土地利用を誘導し、周辺環境に配慮した市街地形成を図る。</p>	
<b>区域の整備、開発及び保全に関する方針</b>	<b>土地利用の方針</b>	<p>交通利便性を活かし、流通拠点として適正な土地利用の誘導を図る。</p> <p>流通工業地区その1 大規模な流通系施設の立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図る。</p> <p>流通工業地区その2 中規模な流通系施設の立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図る。また、主要地方道葛飾吉川松伏線沿道においては、地区の就業者の利便に供する店舗、飲食店等を集約する。</p> <p>流通工業地区その3 流通系施設の立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図る。また、主要地方道葛飾吉川松伏線沿道においては、地区の就業者の利便に供する店舗、飲食店等を集約する。</p>
	<b>地区施設の整備の方針</b>	<p>緑の多い魅力的な周辺環境の景観と調和した産業団地を形成するために整備される道路・公園等を地区施設に定め、その機能・保全を図る。</p> <p>開発により整備される公共施設について機能が損なわれないよう、維持・保全を図る。</p> <p>また、周辺の住環境に配慮するため、緩衝緑地帯の整備を行い、その所有者または管理者が適切に維持管理するものとする。</p> <p>なお、緩衝緑地帯の幅員が5m以上ある場合、幅員のうち5mを高木植栽空間として設けるものとする。</p>

	<p style="text-align: center;"><b>建築物等の 整備の方針</b></p>	<p>流通拠点として適正な土地利用の誘導を図り、快適で魅力ある良好な市街地の形成及び維持・保全を図るため、以下の建築物等の規制誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の用途の制限</li> <li>2. 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3. 壁面の位置の制限</li> <li>4. 建築物等の高さの最高限度</li> <li>5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>6. 垣又はさくの構造の制限</li> </ol>
	<p style="text-align: center;"><b>その他 当該地区の 整備、開発及び 保全に関する方針</b></p>	<p>潤いのあるまち並みが形成されるように、地区内では積極的に敷地内緑化を推進するとともに、環境負荷の軽減及び周辺の住環境に配慮するため、緩衝緑地帯の制限を定める。</p>

地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

	名称	幅員	延長・面積
道 路	地区内道路 1号	19m	約 190m
	地区内道路 2号	13m	約 190m
	地区内道路 3号	13m	約 200m
	地区内道路 4号	10m	約 210m
	地区内道路 5号	10m	約 190m
	地区内道路 6号	8m	約 210m
	地区内道路 7号	10m	約 200m
	地区内道路 8号	8m	約 200m
	地区内道路 9号	4m	約 320m
公 園	公 園 1号		約 4,450 m <sup>2</sup>
	公 園 2号		約 2,510 m <sup>2</sup>
緑 地	緑 道 1号	4m	約 190m
	緑 地 1号		約 3,180 m <sup>2</sup>
	緩衝緑地帯 1号	10m	約 140m
	緩衝緑地帯 2号	10m	約 290m
	緩衝緑地帯 4号	10m	約 140m
	緩衝緑地帯 5号	5m	約 210m
	緩衝緑地帯 6号	5m	約 200m
	緩衝緑地帯 7号	5m	約 200m
	緩衝緑地帯 8号	5m	約 190m
	緩衝緑地帯 9号	5m	約 140m
緩衝緑地帯 10号	1m	約 190m	
その他の 公共空地	調整池 1号		約 10,270 m <sup>2</sup>
	調整池 2号		約 9,750 m <sup>2</sup>

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その1 (工業地域 200/60)
		地区の面積	約 10.9 ha	
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>② 図書館、博物館その他これらに類するもの</li> <li>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>④ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>⑤ 店舗、飲食店、展示場又は遊技場その他これらに類するもの</li> <li>⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</li> <li>⑦ 自動車教習所</li> <li>⑧ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</li> <li>⑪ 畜舎</li> <li>⑫ 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの(結婚式場を除く)</li> <li>⑬ 公衆浴場</li> <li>⑭ 診療所</li> <li>⑮ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> </ul>		
建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">10,000 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 保育所その他これに類するもの</li> <li>2 公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの</li> </ul>			



	<p style="text-align: center;"><b>壁面の位置の制限</b></p>	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ 2 m を超える門若しくは塀の面から主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線までの距離は 3.0m 以上、その他の道路との官民境界線及び隣地境界線までの距離は 0.75m 以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の部分で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの</li> <li>2 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以内であるもの</li> <li>3 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 20 m<sup>2</sup> 以内であるもの</li> <li>4 出窓で、床面からの高さが 0.3m 以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が 0.5m 以下であるもの</li> <li>5 法令及び条例に特別の定めのあるもの</li> </ol>	
	<p style="text-align: center;"><b>建築物等の形態 又は色彩 その他の意匠の制限</b></p>	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものとする。</p> <p>また、屋外広告物を設置する場合は、突き出し広告物を避け、美観風致や歩行者の安全性の確保を図るものとする。</p>	
	<p style="text-align: center;"><b>垣又はさくの 構造の制限</b></p>	<p>道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるいずれかのものとする。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生垣、竹垣（基礎を設置する場合は、宅地の地盤面からの高さを 0.6m 以下とする）</li> <li>2 宅地の地盤面からの高さが 0.6m 以下の基礎部分の上に、植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの</li> <li>3 1 又は 2 以外の構造の場合で、道路側に幅 1.0m 以上の植栽帯を設置したもの</li> <li>4 法令及び条例に特別の定めのあるものはその例による</li> </ol>	
	<p style="text-align: center;"><b>土地利用 に関する 事項</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>緩衝緑地帯の 保全を図る ための制限</b></p>	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、その保全に努めるものとする。また、緩衝緑地帯の幅員のうち 5m を高木植栽空間として設けるものとする。ただし、出入口を設ける部分についてはこの限りではない。</p>
	<p style="text-align: center;"><b>備 考</b></p>	<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区土地区画整理事業に起因する存置又は移転した建築物が立地する敷地について適用を除外する。</p>	

地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その2 (工業地域 200/60)
		地区の面積	約 9.3 ha
	建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>② 図書館、博物館その他これらに類するもの</li> <li>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>④ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>⑤ 店舗、飲食店、展示場又は遊技場その他これらに類するもの。ただし、主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線から40m以内かつ地区内道路3号との官民境界線から100m以内の範囲内に存する敷地については、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの。</li> <li>⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</li> <li>⑦ 自動車教習所</li> <li>⑧ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</li> <li>⑪ 畜舎</li> <li>⑫ 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの(結婚式場を除く)</li> <li>⑬ 公衆浴場</li> <li>⑭ 診療所</li> <li>⑮ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> </ul>
建築物の敷地面積の 最低限度	<p style="text-align: center;">2,000㎡</p> <p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 保育所その他これに類するもの</li> <li>2 公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの</li> </ul>		

<p><b>壁面の位置の制限</b></p>	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ 2 m を超える門若しくは塀の面から主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線までの距離は 3.0m 以上、その他の道路との官民境界線及び隣地境界線までの距離は 0.75m 以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の部分で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの</li> <li>2 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以内であるもの</li> <li>3 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 20 m<sup>2</sup> 以内であるもの</li> <li>4 出窓で、床面からの高さが 0.3m 以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が 0.5m 以下であるもの</li> <li>5 法令及び条例に特別の定めのあるもの</li> </ol>
<p><b>建築物等の高さの最高限度</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 高さが 10m を超える建築物は、冬至日における真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面からの高さ 1.5m の水平面に吉川市行政界からの水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲においては 4 時間、10m を超える範囲においては 2.5 時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。</li> <li>② 建築物の高さは、当該部分から緩衝緑地帯 9 号北側界までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに、10m を加えたもの以下としなければならない。</li> </ol>
<p><b>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b></p>	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものとする。</p> <p>また、屋外広告物を設置する場合は、突き出し広告物を避け、美観風致や歩行者の安全性の確保を図るものとする。</p>
<p><b>垣又はさくの構造の制限</b></p>	<p>道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるいずれかのものとする。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生垣、竹垣（基礎を設置する場合は、宅地の地盤面からの高さを 0.6m 以下とする）</li> <li>2 宅地の地盤面からの高さが 0.6m 以下の基礎部分の上に、植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの</li> <li>3 1 又は 2 以外の構造の場合で、道路側に幅 1.0m 以上の植栽帯を設置したもの</li> <li>4 法令及び条例に特別の定めのあるものはその例による</li> </ol>

	土地利用に関する事項	緩衝緑地帯の保全を図るための制限	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、その保全に努めるものとする。また、緩衝緑地帯の幅員のうち5mを高木植栽空間として設けるものとする。ただし、出入口を設ける部分についてはこの限りではない。</p>
備 考			<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区土地区画整理事業に起因する存置又は移転した建築物が立地する敷地について適用を除外する。</p>

地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	流通工業地区その3 (工業地域 200/60)
		地区の面積	約 2.9 ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>② 図書館、博物館その他これらに類するもの</li> <li>③ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>④ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>⑤ 店舗、飲食店、展示場又は遊技場その他これらに類するもの。ただし、主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線から40m以内に存する敷地については、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの。</li> <li>⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</li> <li>⑦ 自動車教習所</li> <li>⑧ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>⑨ カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>⑩ 建築基準法別表第二(る)項第一号に掲げるもの</li> <li>⑪ 畜舎</li> <li>⑫ 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの(結婚式場を除く)</li> <li>⑬ 公衆浴場</li> </ul>
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	<p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次に該当する場合はこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 保育所その他これに類するもの</li> <li>2 公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの</li> </ul>	

		<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ 2 m を超える門若しくは塀の面から主要地方道葛飾吉川松伏線との官民境界線までの距離は 3.0m 以上、その他の道路との官民境界線及び隣地境界線までの距離は 0.75m 以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の部分で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの</li> <li>2 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以内であるもの</li> <li>3 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 20 m<sup>2</sup> 以内であるもの</li> <li>4 出窓で、床面からの高さが 0.3m 以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が 0.5m 以下であるもの</li> <li>5 法令及び条例に特別の定めのあるもの</li> </ol>	
		<p>建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものとする。</p> <p>また、屋外広告物を設置する場合は、突き出し広告物を避け、美観風致や歩行者の安全性の確保を図るものとする。</p>	
		<p>道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるいずれかのものとする。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生垣、竹垣（基礎を設置する場合は、宅地の地盤面からの高さを 0.6m 以下とする）</li> <li>2 宅地の地盤面からの高さが 0.6m 以下の基礎部分の上に、植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの</li> <li>3 1 又は 2 以外の構造の場合で、道路側に幅 1.0m 以上の植栽帯を設置したもの</li> <li>4 法令及び条例に特別の定めのあるものはその例による</li> </ol>	
	土地利用に関する事項	緩衝緑地帯の保全を図るための制限	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、その保全に努めるものとする。ただし、出入口を設ける部分についてはこの限りではない。</p>
	備考		<p>建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限に関する事項の規定に関しては、三郷北部地区土地区画整理事業に起因する存置又は移転した建築物が立地する敷地について適用を除外する。</p>

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 本地区の市街化区域への編入に併せて、産業活動の拠点及び流通業務機能の利便を図り、環境に配慮した市街地を形成すべく必要な土地利用の規制・誘導を行うため、地区計画を定めるものです。

## 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、草加都市計画地区計画（三郷市：三郷北部地区）の変更についての理由を示したものです。

### I 草加都市計画区域における位置等

草加都市計画区域に含まれる土地の区域は、草加市、八潮市及び三郷市の行政区域の全域です。

#### 【三郷市：三郷北部地区】

本地区は、東京外環自動車道三郷西インターチェンジの北側、主要地方道葛飾吉川松伏線の沿線に位置しており、地区の北側は吉川市との行政界、東側は二郷半領用水路に接した区域です。

### II 変更の理由

令和2年12月9日に三郷北部地区土地区画整理組合を構成する土地所有者等より、都市計画提案制度に基づく提案を受けました。

提案内容は、最南端部に計画する公園を含め大規模な街区として一体的な土地利用を図るため、道路の一部について配置及び規模の変更等を行うものであり、産業活動の拠点及び流通業務機能のより一層の利便を図り、産業の活性化に資する土地利用を誘導することや、今後の就業者や地域住民の交通利便性の向上を図るものであり、令和2年12月23日に開催した三郷市都市計画提案評価委員会にて変更の必要があると判断したため、地区施設の配置及び規模を変更するものです。

また、建築物の敷地面積の最低限度ただし書きについて、建築物の用途を明確にするため、併せて変更するものです。

### III 変更の内容

新			旧		
地区施設の種類の種類	幅員	延長・面積	地区施設の種類の種類	幅員	延長・面積
地区内道路 5号	10m	約190m	地区内道路 5号	8m	約190m
地区内道路 6号	8m	約210m	地区内道路 6号	8m	約330m
地区内道路 7号	10m	約200m	地区内道路 7号	8m	約200m
地区内道路 9号	4m	約320m	地区内道路 9号	4m	約210m
緩衝緑地帯 2号	10m	約290m	緩衝緑地帯 2号	10m	約190m
—	—	—	緩衝緑地帯 3号	10m	約110m
緩衝緑地帯 5号	5m	約210m	緩衝緑地帯 5号	5m	約100m
緩衝緑地帯 6号	5m	約200m	緩衝緑地帯 6号	5m	約320m
調整池 1号		約10,270㎡	調整池 1号		約10,350㎡
敷地面積の最低限度			敷地面積の最低限度		
1 保育所その他これに類するもの			1 当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供するもの		

### IV 関連する都市計画

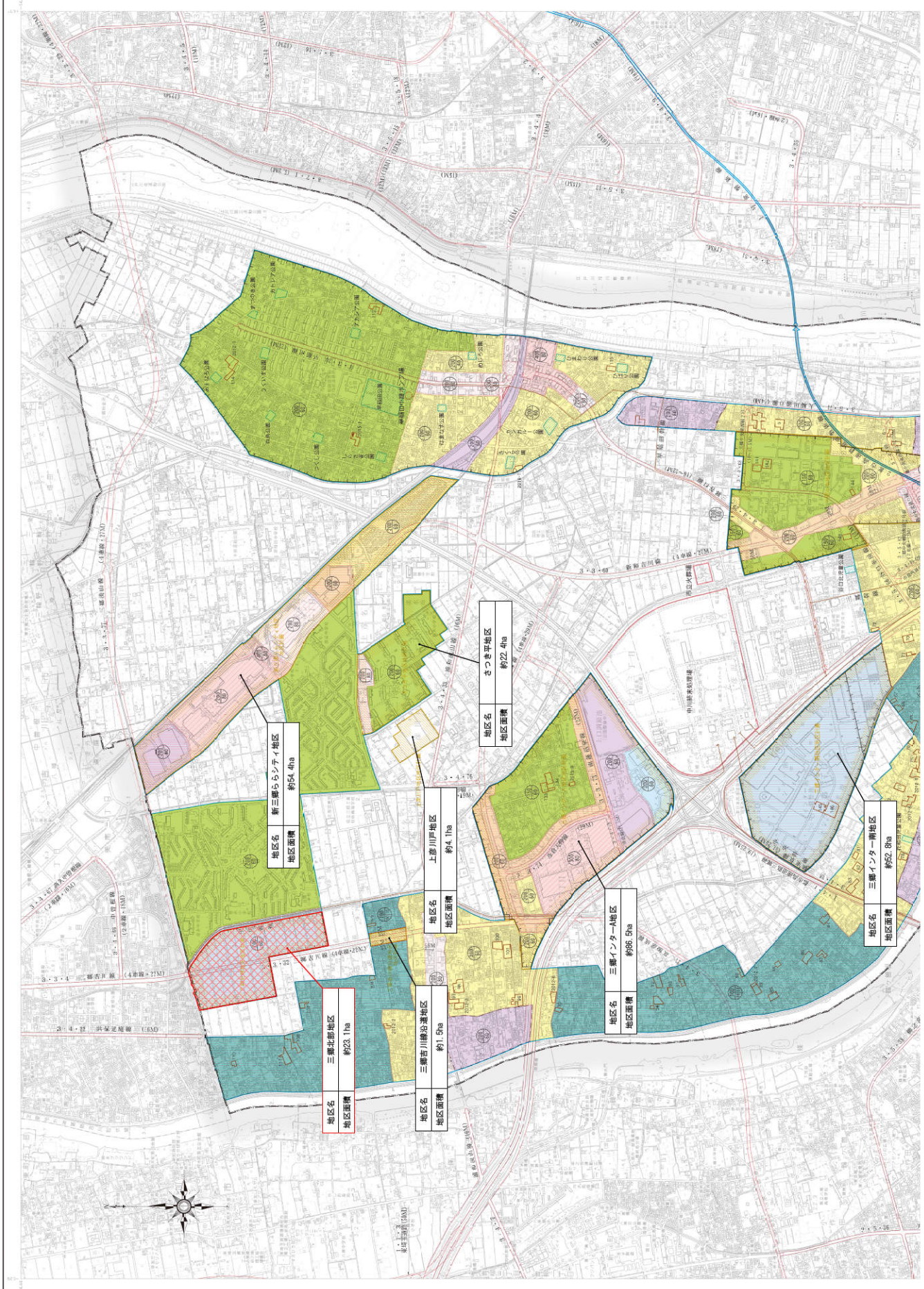
なし



三郷市 都市計画決定 総括図

三郷市都市計画図

令和二年七月印刷



記号

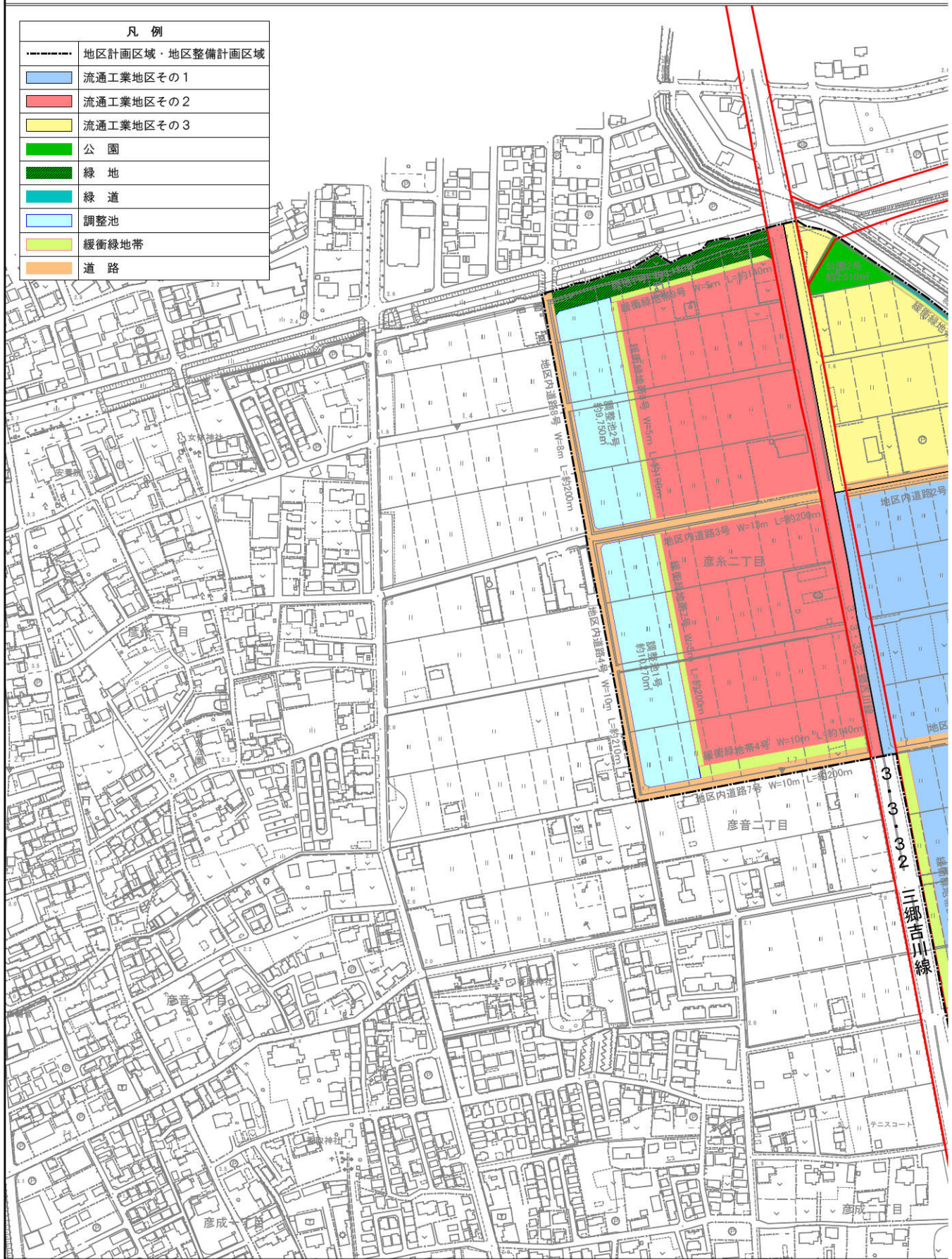
△	三郷市庁舎
○	三郷市立第一中学校
○	三郷市立第二中学校
○	三郷市立第三中学校
○	三郷市立第四中学校
○	三郷市立第五中学校
○	三郷市立第六中学校
○	三郷市立第七中学校
○	三郷市立第八中学校
○	三郷市立第九中学校
○	三郷市立第十中学校
○	三郷市立第十一中学校
○	三郷市立第十二中学校
○	三郷市立第十三中学校
○	三郷市立第十四中学校
○	三郷市立第十五中学校
○	三郷市立第十六中学校
○	三郷市立第十七中学校
○	三郷市立第十八中学校
○	三郷市立第十九中学校
○	三郷市立第二十中学校
○	三郷市立第二十一中学校
○	三郷市立第二十二中学校
○	三郷市立第二十三中学校
○	三郷市立第二十四中学校
○	三郷市立第二十五中学校
○	三郷市立第二十六中学校
○	三郷市立第二十七中学校
○	三郷市立第二十八中学校
○	三郷市立第二十九中学校
○	三郷市立第三十中学校
○	三郷市立第三十一中学校
○	三郷市立第三十二中学校
○	三郷市立第三十三中学校
○	三郷市立第三十四中学校
○	三郷市立第三十五中学校
○	三郷市立第三十六中学校
○	三郷市立第三十七中学校
○	三郷市立第三十八中学校
○	三郷市立第三十九中学校
○	三郷市立第四十中学校
○	三郷市立第四十一中学校
○	三郷市立第四十二中学校
○	三郷市立第四十三中学校
○	三郷市立第四十四中学校
○	三郷市立第四十五中学校
○	三郷市立第四十六中学校
○	三郷市立第四十七中学校
○	三郷市立第四十八中学校
○	三郷市立第四十九中学校
○	三郷市立第五十中学校
○	三郷市立第五十一中学校
○	三郷市立第五十二中学校
○	三郷市立第五十三中学校
○	三郷市立第五十四中学校
○	三郷市立第五十五中学校
○	三郷市立第五十六中学校
○	三郷市立第五十七中学校
○	三郷市立第五十八中学校
○	三郷市立第五十九中学校
○	三郷市立第六十中学校
○	三郷市立第六十一中学校
○	三郷市立第六十二中学校
○	三郷市立第六十三中学校
○	三郷市立第六十四中学校
○	三郷市立第六十五中学校
○	三郷市立第六十六中学校
○	三郷市立第六十七中学校
○	三郷市立第六十八中学校
○	三郷市立第六十九中学校
○	三郷市立第七十中学校
○	三郷市立第七十一中学校
○	三郷市立第七十二中学校
○	三郷市立第七十三中学校
○	三郷市立第七十四中学校
○	三郷市立第七十五中学校
○	三郷市立第七十六中学校
○	三郷市立第七十七中学校
○	三郷市立第七十八中学校
○	三郷市立第七十九中学校
○	三郷市立第八十中学校
○	三郷市立第八十一中学校
○	三郷市立第八十二中学校
○	三郷市立第八十三中学校
○	三郷市立第八十四中学校
○	三郷市立第八十五中学校
○	三郷市立第八十六中学校
○	三郷市立第八十七中学校
○	三郷市立第八十八中学校
○	三郷市立第八十九中学校
○	三郷市立第九十中学校
○	三郷市立第九十一中学校
○	三郷市立第九十二中学校
○	三郷市立第九十三中学校
○	三郷市立第九十四中学校
○	三郷市立第九十五中学校
○	三郷市立第九十六中学校
○	三郷市立第九十七中学校
○	三郷市立第九十八中学校
○	三郷市立第九十九中学校
○	三郷市立第一百中学校

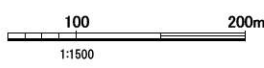
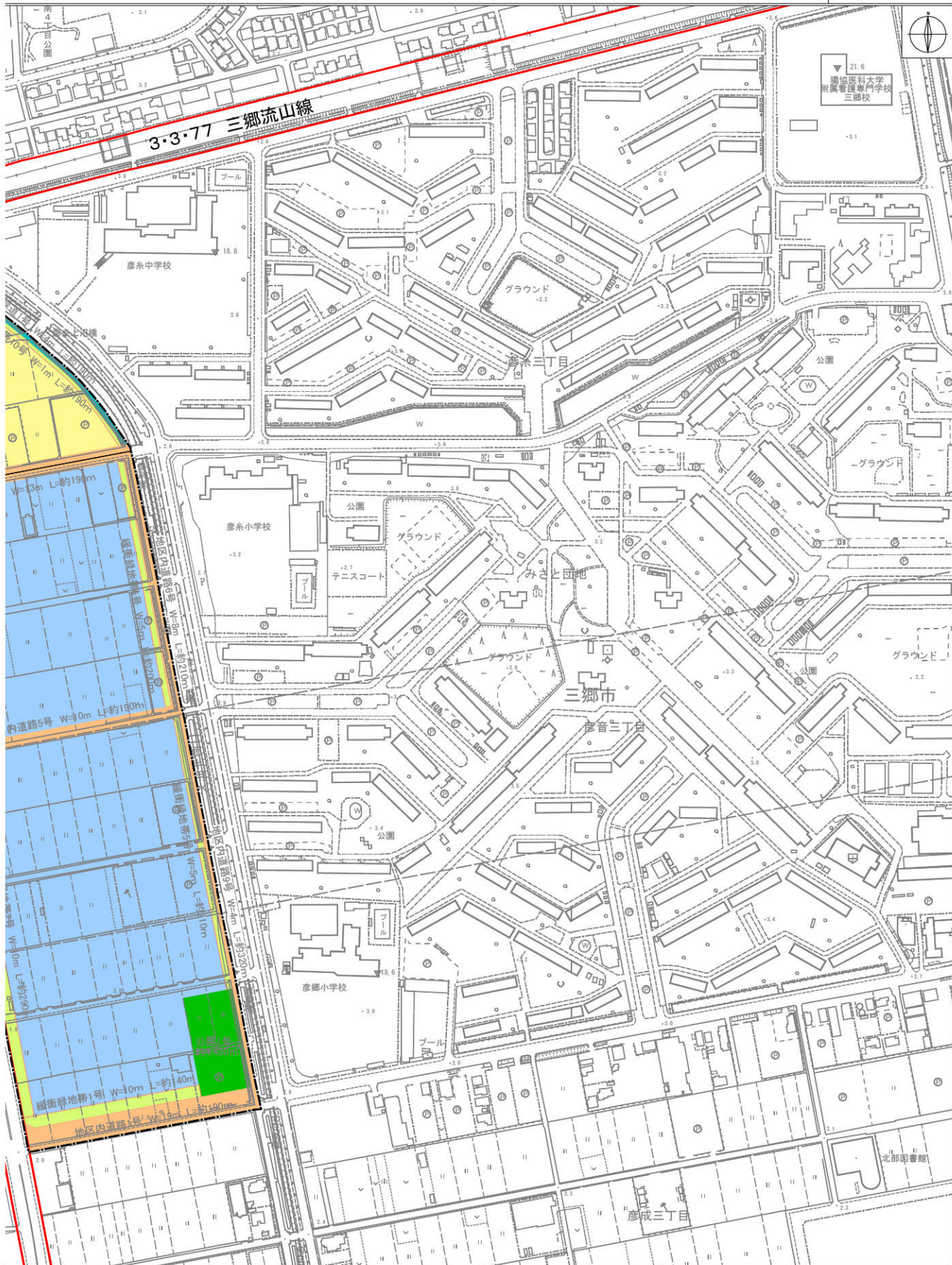
平成二十八年三月作成



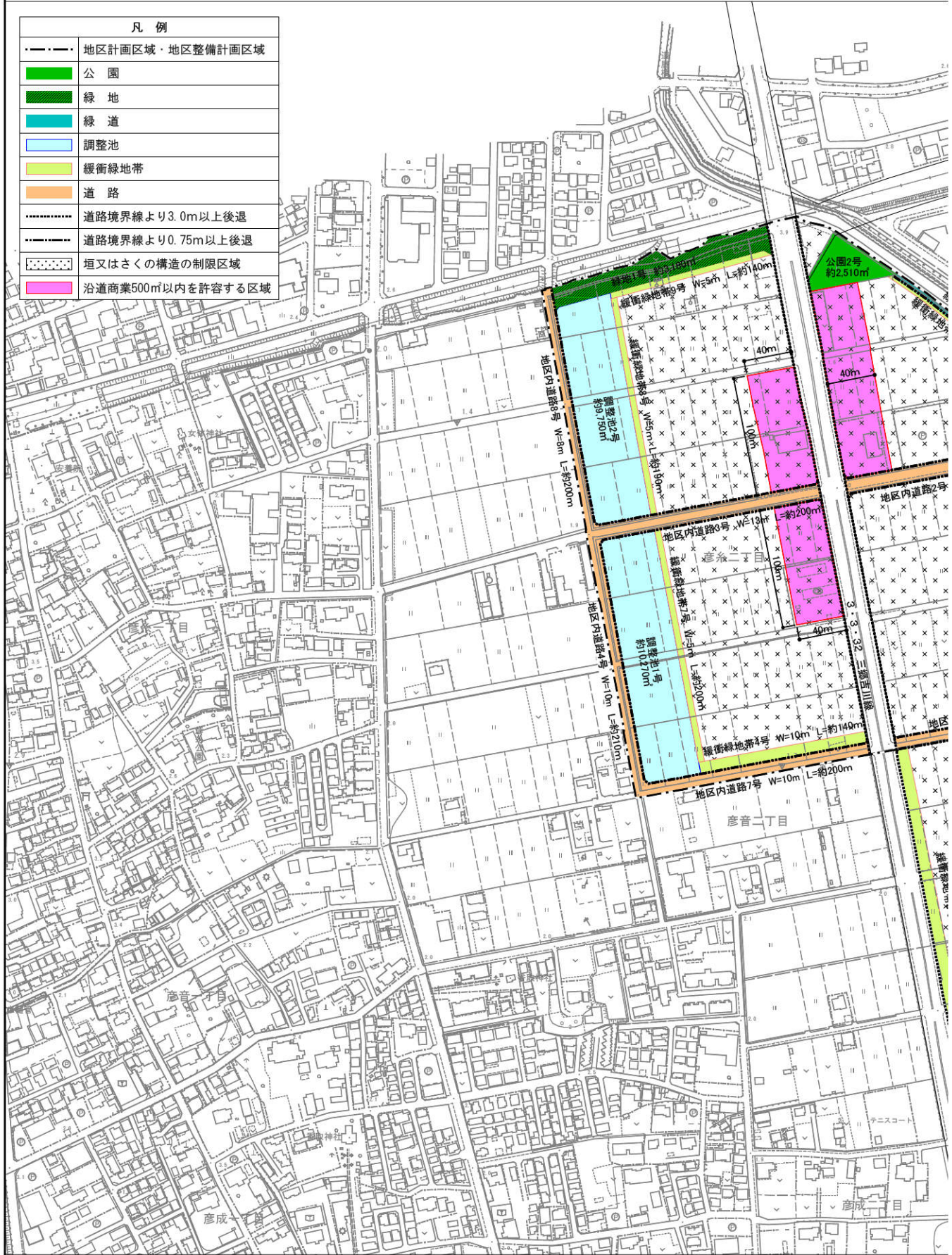


凡 例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	流通工業地区その1
	流通工業地区その2
	流通工業地区その3
	公園
	緑 地
	緑 道
	調整池
	緩衝緑地帯
	道 路





凡 例	
---	地区計画区域・地区整備計画区域
	公園
	緑地
	緑道
	調整池
	緩衝緑地帯
	道路
-----	道路境界線より3.0m以上後退
-----	道路境界線より0.75m以上後退
	垣又はさくの構造の制限区域
	沿道商業500m以内を許容する区域







議案第 3 号

三郷市都市計画マスタープラン（案）

パブリック・コメント手続き資料について【報告】





# 三郷市都市計画マスタープラン【概要版】

～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. 位置づけ・役割

本計画は、「第5次三郷市総合計画」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

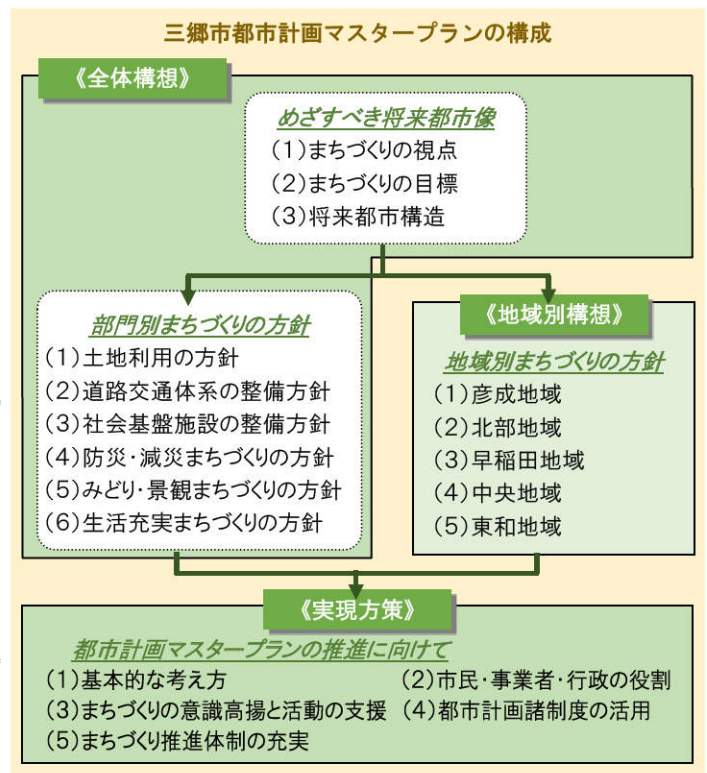
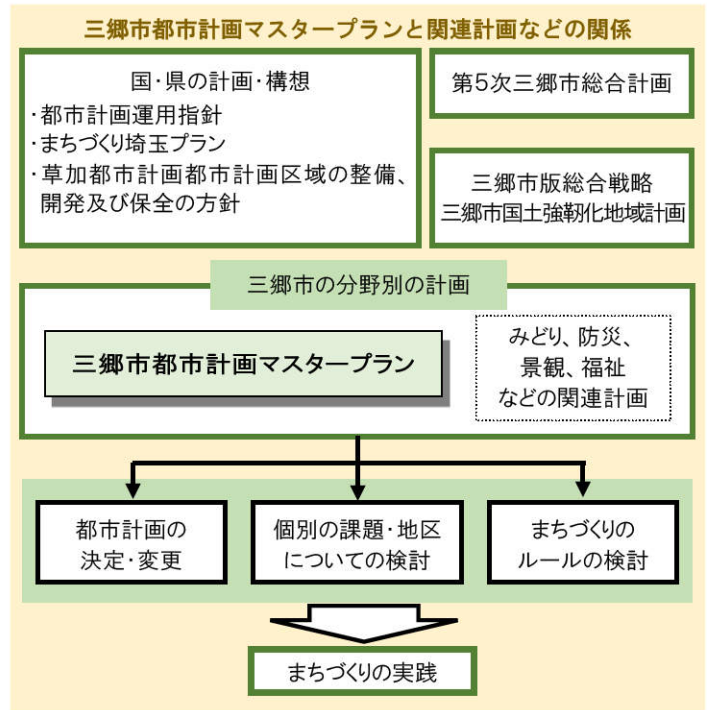
- 計画初年度：  
令和3年度(2021年度)
- ↓
- 計画見直し年度：  
令和12年度(2030年度)
- ↓
- 計画目標年度：  
令和22年度(2040年度)

### 4. 人口フレーム

基準年人口：令和2年 14.4万人  
中間年人口：令和12年 14.8万人  
目標年人口：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の取組み
- 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・パネル展示
- 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、循環型社会の構築によ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

将来都市像やまちづくりの目標の達成をめざして、めざすべき将来の都市の姿を示したものです。

#### (1) 拠点の形成

「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土地利用の魅力づけを行いながら、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。

##### ① 地域拠点

「商業・業務機能」、「生活サービス機能」、「交流機能」などの都市機能を持った、市民生活や都市活動の中心となる人に選ばれる拠点形成を図ります。このうち、市の顔として相応しい機能を集積する地域を「都市交流拠点」とします。

##### ② 産業拠点

「産業機能」の都市機能を持った、産業活動の中心となる企業に選ばれる拠点形成を図ります。

##### ③ 産業振興地区

ネットワーク軸に位置づけをした路線のうち、都市計画道路の整備が予定される区域の一部を、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。

#### (2) 核の形成

##### ① 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、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。

##### ② レクリエーション核

スポーツを通じた健康増進、観光やイベントなど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「レクリエーション核」と位置づけます。

#### (3) ネットワーク軸の形成

拠点間および拠点と周辺都市を結ぶ本市の骨格となる道路とその沿道について、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的な空間を形成する「ネットワーク軸」と位置づけ、市民の拠点の利用促進と快適な移動を支えます。

#### (4) 水と緑の骨格軸の形成

生活に潤いとやすらぎを与える空間を形成するため、江戸川、中川、小合溜井、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」と位置づけます。

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。

地域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、土地区画整理事業等の市街地開発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、一戸建ての住宅を中心とした住宅地の形成を図ります。

土地利用検討地区では、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土地利用を検討します。

###### 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。

###### ③ 一般住宅地

多様な住宅ニーズに対応した、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。

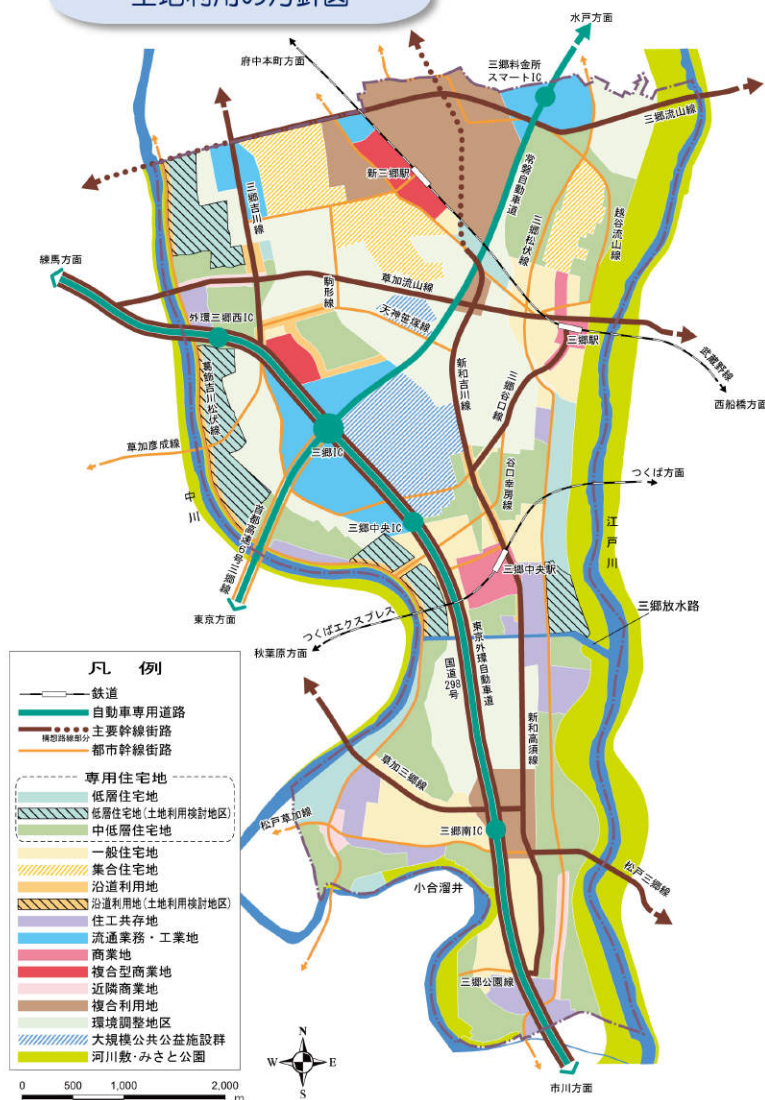
##### (2) 幹線道路沿道にふさわしい市街地の形成

###### 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。

土地利用検討地区では、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、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。

土地利用の方針図



### (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、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圏を形成しており、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、産業・生活機能の形成と、JR武蔵野線や東京外かく環状道路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、物流施設や、道の駅、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。

## 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、自然環境と生活環境が調和した土地利用を図ります。

## 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、MaaSをはじめとする新たな交通システム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人にとって、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

すべ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、持続可能な公共交通サービスの確立をめざします。

- ① 鉄道利便性の向上
- ② バス交通の確保
- 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？

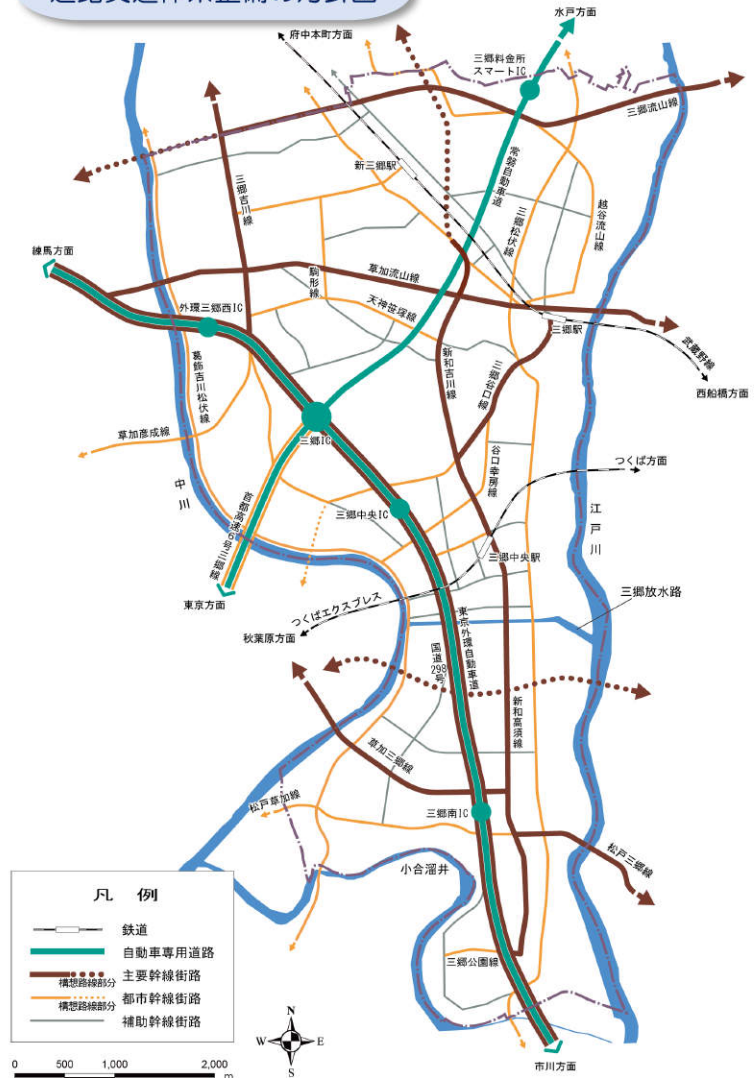
出発地から目的地まで、利用者にとって最適な移動経路を提示するとともに、複数の交通手段やその他のサービスを含め、一括して提供するサービスのこと。

### 方針4 魅力ある美しい道づくり

三郷の特色を活かした、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

水道および下水道は、持続的で安定的な経営により、将来にわたって安全な施設の運営と維持管理を行い、住みやすいまちづくりをめざします。

河川・水路では、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。

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、持続的で安定的な経営による、安定した施設の運営と維持管理をめざします。

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地域資源です。この地域資源を適切に整備等することにより、災害に対応した安全で安心な自然空間の形成をめざします。

- 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・資源化の推進や安全且つ効率的なごみ処理の運営、一般廃棄物処理場の更新など、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

社会基盤施設整備の方針図



## 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「市民の生命とく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。

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防災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 行政と市民等が一体となった防災体制の推進

地震・水害ハザードマップの市民への浸透を図り、防災教育・講習・訓練などを通じて、市民の防災知識や対応力の向上に努めるとともに、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や初動および後方医療体制、要配慮者に対する医療対策などの整備に努めます。

- 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組み

大規模災害が生じた場合に、早期かつ確かな市街地復興に取り組むために必要な復興計画の策定が速やかに行えるよう、平時において復興まちづくりへの事前準備の取組みを行います。

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」および「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

三郷中央駅周辺およ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の向上と併せ、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るなど、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

まちづくりにおいては、すべての人が住みやすく安心して暮らせるよう、道路・公園・建物などのハード面と、助けあい、心づかい、施設の運営などのソフト面の両面からの取り組みが必要です。

このため、地域の様々な課題解決に向け、市民と事業者、行政が協働の在り方を模索し、パートナーシップによるまちづくり、みんなで支えあう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、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

リサイクルの推進や省エネルギー型社会の構築など資源消費型社会から資源循環型社会への転換を図り、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
  - エネルギー・資源の有効活用
  - 循環型社会の形成
  - 再生品等の活用
  - 低炭素・低公害型のまちづくり
  - 環境に配慮した施設整備

### 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、住環境の実現と、市内に永く住み続けられ、また住んでよかったと思える環境を整えていきます。

- 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

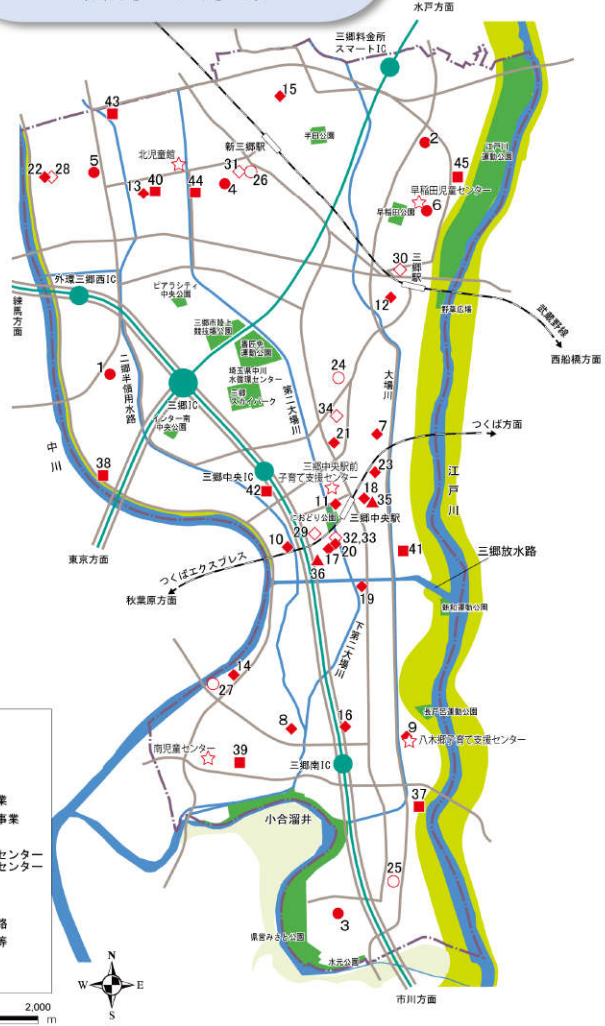
多様なニーズを踏まえた持続可能な市民サービスの実現と、スポーツを通じた健康増進、観光やイベント等を活用したにぎわいの創出など、スポーツ・レクリエーションを通じたまちづくり、元気な地域づくりをめざします。

- ① 公共施設等の有効活用によるコミュニティの創出
- 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)



種別・名称	
《公立保育所》	《認定こども園》
1 上口保育所	24 わせだ
2 丹後保育所	25 栄光けやきの森
3 高州保育所	26 みさとさくらの森
4 さくら保育所	27 埼玉さくら幼稚園
5 彦成保育所	《小規模保育事業》
6 早稲田保育所	28 さんびこ保育園
	29 三郷中央すずらん保育園
《私立保育園》	30 みさとわせだスマートスマイル保育園
7 つくし保育園	31 ニチキッズ新三郷保育園
8 コビーブススクールみさとがさき	32 MIRATZ三郷中央第一保育園
9 コビーブススクールみさとながとろ	33 MIRATZ三郷中央第二保育園
10 三郷ひだまり保育園	34 しおどめ保育園三郷中央
11 みさとしらゆり保育園	《事業所内保育事業》
12 みさとこころ保育園	35 ひまわり保育園
13 美咲保育園	36 しらゆりナーサリールーム
14 レイモンド戸ヶ崎保育園	《幼稚園》
15 レイモンド新三郷保育園	37 みさと幼稚園
16 コビーブススクールみさとたかの	38 ちくみ幼稚園
17 みさとしらゆり第2保育園	39 ゆたか幼稚園
18 わせだっこ中央保育園	40 みやおか幼稚園
19 桜花保育園三郷園	41 しんわ幼稚園
20 スクルエンジェル保育園三郷中央園	42 彦成幼稚園
21 フレンドキッズランド三郷園	43 三郷ひかり幼稚園
22 さんびこナーサリールーム	44 天使幼稚園
23 さんびこ中央ナーサリールーム	45 いなほ幼稚園

# 第3章 地域別構想

## 地域別まちづくりの方針

全体構想との整合を図りながら、地域の特性に応じて、詳細な方針を示しています。

各地域の将来イメージを描き、まちづくりの方向性を示す上で、まとまりのある範囲を定め、5つの地域に区分しています。

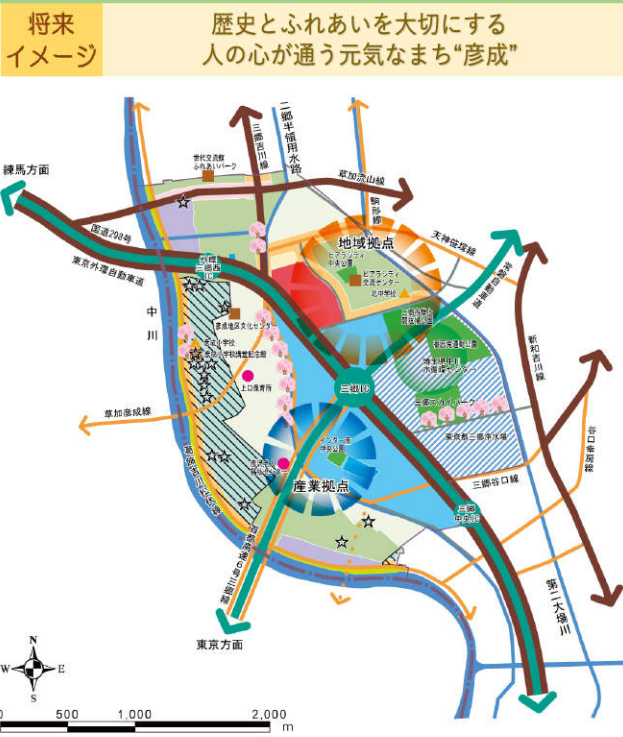
### 北部地域のまちづくり方針図



### 早稲田地域のまちづくり方針図



### 彦成地域のまちづくり方針図



## 中央地域のまちづくり方針図

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”



## 東和地域のまちづくり方針図

将来イメージ 水と緑に彩られた 安心・安全・快適・健やかなやすらぎのまち“東和”



## 第4章 実現方策

### 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

「三郷市都市計画マスタープラン」で掲げたまちづくりの目標や方針の実現に向け、市民・事業者・行政がまちづくりに対する役割と責任を認識し、パートナーシップに基づいた、みんなで支えあうまちづくりを進めます。

#### 2. 市民・事業者・行政の役割

「三郷市都市計画マスタープラン」に沿って、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。

#### 3. まちづくりの意識高揚と活動の支援

- ① まちづくりへの意識高揚  
ホームページや SNS などのソーシャルメディアなどによる情報提供やセミナーおよびまち歩きなどの各種イベントの開催を通じ、市民や事業者のまちづくりに関する意識の高揚に努めます。
- ② まちづくり活動への支援  
さまざまな世代や立場の方々が協力して行うまちづくりの地域活動に対し、まちづくりの専門家の派遣や交流の機会の提供などの支援について検討します。

#### 4. 都市計画諸制度の活用

- ① 都市計画諸制度の活用
- ② 地区計画制度の活用
- ③ 土地区画整理事業の推進
- ④ 補助金制度を使ったまちづくりの推進

#### 5. まちづくり推進体制の充実

- ① 庁内組織体制の充実と職員の育成
- ② 計画的なまちづくりの推進と財源の確保
- ③ 国・県などの関係機関との連携強化
- ④ 各種計画・事業等の把握
- ⑤ 市独自のまちづくり制度の創出
- ⑥ 都市計画マスタープランのめざすまちづくりの検証

## 参考 策定の検討経過

都市計画マスタープランの策定においては、将来のまちづくりに対する住民の意見を計画に反映するため、下記のとおりアンケート調査や地域別ワークショップ等を実施しました。

策定にあたっては、都市計画マスタープラン策定協議会や策定委員会を設置し、現計画の評価・課題整理を行うとともに、新計画の策定における協議・調整を行いました。

また、都市計画マスタープランの策定について、都市計画審議会に諮問し、審議を経て策定しました。

### ■ 市民参加

	アンケート調査	地域別ワークショップ	パネル展示	パブリック・コメント 手続き
期間	令和元年10月	令和2年10月～11月	令和2年12月～ 令和3年3月	令和3年5月～
概要	発送数:3,000人 回収数:972人 回収率:32.4%	市内5か所で開催 ・彦成地域・北部地域 ・早稲田地域 ・中央地域・東和地域	市内2か所で開催 ・ららほっとみさと ・市民ギャラリー	意見募集対象者 ・市内在住者、在勤者 ・在学者等

### ■ 策定に係る組織

	都市計画審議会	都市計画審議会部会 (都市計画マスタープラン 策定協議会)	都市計画マスタープラン 策定委員会
開催回数	2回(全4回予定)	7回	11回
委員構成	学識経験者、市議会議員、関係団体の代表、公募の市民	学識経験者、関係団体の代表、専門委員、公募の市民	部長級職員
内容	・部会の設置 ・計画策定に係る調査・審議 ・計画案の諮問・答申	・現計画の評価、課題整理 ・計画策定に係る調査、検討 ・計画案の作成	・計画策定に係る庁内調整 ・部会資料の作成

### ■ 策定スケジュール

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
市民意向	アンケート調査	地域別ワークショップ パネル展示	パブリック・コメント手続き 計画の策定 計画の施行
策定作業	現計画の評価 都市計画審議会 課題整理 構想案の作成	全体構想案の作成 都市計画審議会 地域別構想案の作成	実現方策案の作成 都市計画審議会 都市計画審議会 計画の策定 計画の施行

## 三郷市都市計画マスタープラン 概要版

編集／ 三郷市 まちづくり推進部 都市デザイン課

〒341-8501 三郷市花和田 648-1 TEL 048-930-7740 (直通)