

## 2. 部門別まちづくりの方針

---

### (1) 土地利用の方針

- 方針1 計画的で多様な機能を備えた  
市街地の形成.....36
- 方針2 自然環境と調和した  
まちづくりの推進.....40

(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	
	c) 集合住宅地		
	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	
		a) 住工共存地	
	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	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	
f) 複合利用地			
g) 生産緑地地区			
g) 生産緑地地区			
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	a) 環境調整地区	

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

## 基本的な考え方

土地利用の現況や市街地の形成過程等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等により、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、下水道等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、憩いの空間等の機能をも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。

水災害の被害が大きいと判断される一部の地域については、適切な措置を講じたうえで安全な土地利用を図ります。

### 方針1 計画的で多様な機能を備えた市街地の形成

都市基盤の整備状況や交通網等、地域の特性に応じた住宅や商業、業務、流通、工業等の都市機能の配置・誘導と、安全で安心した生活を送ることができる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。
- 都市基盤整備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集積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、一戸建ての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、下水道等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。
- 低層住宅地の一部区域を土地利用検討地区とし、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土地利用を検討します。また、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。



##### a) - 2 中低層住宅地

- 日影等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等、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、下水道等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

- 多様な住宅ニーズに対応した、生活利便性を向上させるための店舗等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、下水道等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等の生活利便施設が整った様々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、様々な世代が安心して暮らし続けられる環境を実現するため、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。

## 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

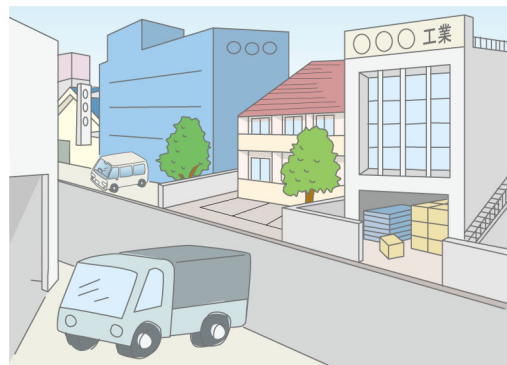
- 都市基盤整備がなされ、高い交通結節機能をもった沿道市街地は、自動車交通の利便性を活かした中層の商業施設等、沿道サービス施設の立地を誘導します。
- 沿道施設における駐車場の確保や歩行者空間の充実と併せ、統一感とにぎわいのあるまち並みの形成を誘導します。
- 沿道利用地の中川に面する一部区域を土地利用検討地区とし、誰もが日常生活を安心して暮らせる環境の実現をめざし、徒歩圏内で日常的な購買活動等ができる生活利便性の向上や、用途地域の最適化による沿道サービス施設の立地誘導を検討します。また、地域コミュニティの活性化を含め、地域住民のニーズに沿った持続可能なまちづくりを検討します。



## 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

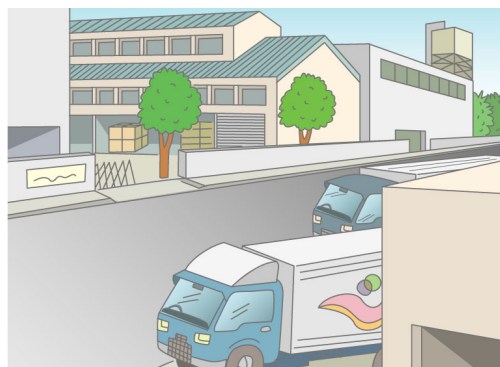
### a) 住工共存地

- 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、産業構造の変化等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、敷地内緑化等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等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。
- 既成市街地の工場移転・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等の充実とあわせ、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、店舗や事務所等の立地を促進し、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**

- 暮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・生活機能の集積を図ります。
- JR武蔵野線や東京外かく環状道路等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、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。

**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。



## 方針2 自然環境と調和したまちづくりの推進

農地の保全を図るとともに、幹線道路整備等に伴う市街化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

- 農業経営者の高齢化や担い手不足の影響もあり、農業環境の厳しさが深刻化する一方、資材置き場等、景観を阻害する土地利用が見られます。
- 景観や防災機能、環境保全、地産地消等、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。
- 幹線道路の整備等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、うるおいのある景観形成、保水や防災機能、地球温暖化防止への寄与等、多様な機能に着目した有効活用を努め、自然環境と生活環境が調和した土地利用を図ります。
- 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等、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。
- 農地から資材置き場等への土地利用の転換により、景観上や周辺の農地に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うとともに、市民・事業者・行政が連携を図りながらまちづくりを推進します。



田園風景

【土地利用の方針図】



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