

三郷市都市計画マスタープラン パネル展示

三郷市では平成13年に「都市計画マスタープラン」を策定しましたが、20年の計画期間が終了することから、現在、新たな計画を策定しています。

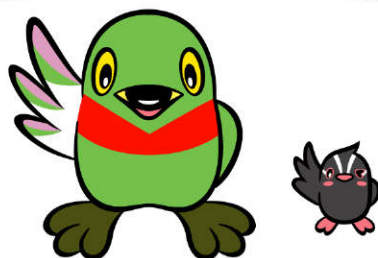
「都市計画マスタープラン」や「まちづくり」、これまでに検討した「全体構想案」、「市民アンケート結果」についてご紹介します。

また、地域別方針を作成するために、地域別ワークショップを開催しましたので、市民の皆様よりいただいたご意見をご紹介します。

目 次

1. 都市計画マスタープランとは
2. 都市計画マスタープラン（全体構想案）
3. 三郷市の現況
4. 市民アンケート結果
5. 地域別ワークショップの結果報告

三郷市キャラクター「かいちゃん&つぶちゃん」



市の鳥カイツブリ

三郷市 都市デザイン課

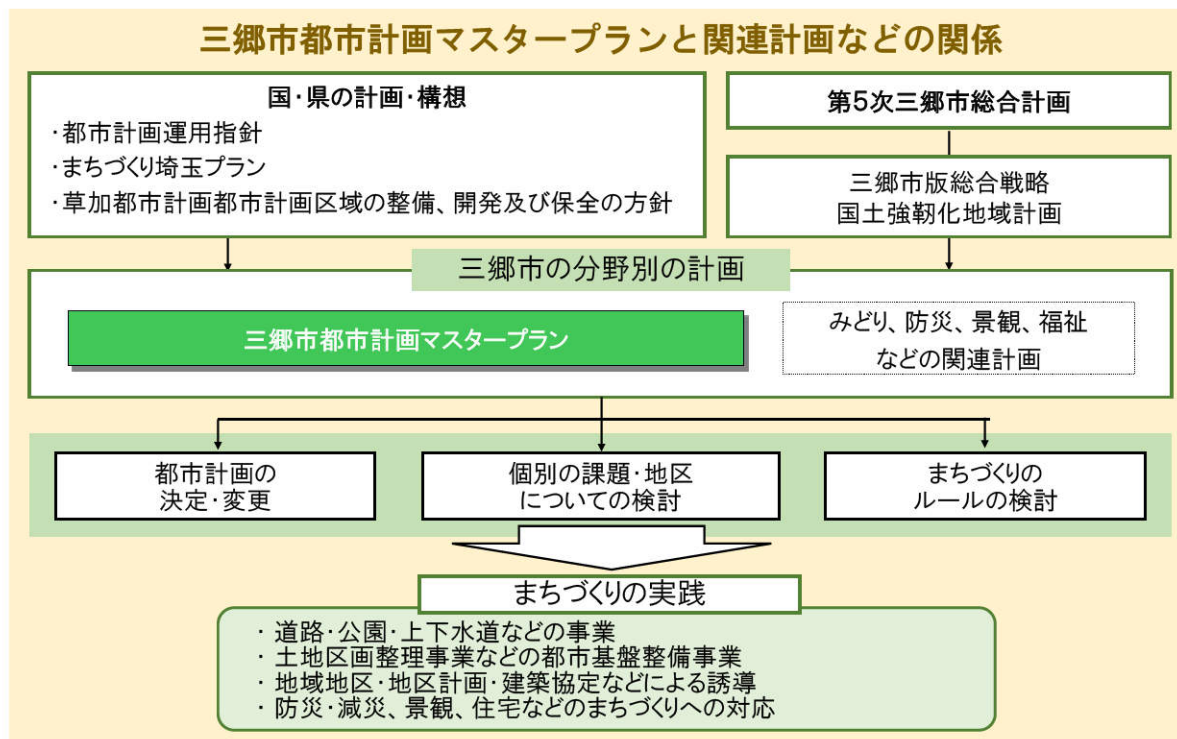
1. 都市計画マスタープランとは

都市計画法で定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」で、市の総合計画・基本構想と、県の都市計画区域マスタープランに従って策定します。

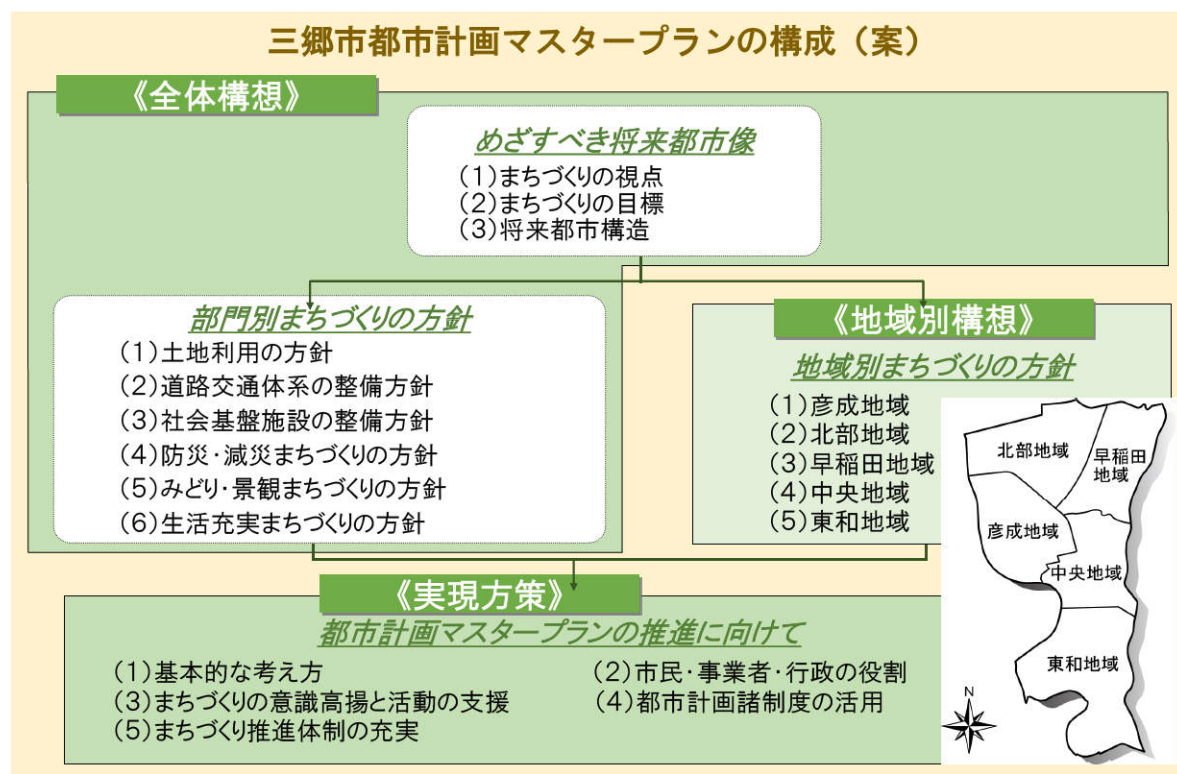
都市の将来像や整備方針を明確にして、この計画に従って市と市民の方々が共有しながら実現していくためにつくる都市計画分野の計画です。

この計画に従って、都市計画の決定、個別の課題や地区の検討、まちづくりのルール決定など、具体的なまちづくりをしていきます。

三郷市都市計画マスタープランと関連計画などの関係



三郷市都市計画マスタープランの構成（案）



2. 都市計画マスタープラン(全体構想案)

■ まちづくりの目標

「第5次三郷市総合計画基本構想」に掲げる以下の将来都市像の実現に向けて、都市計画の視点から魅力と活力ある都市の形成を進めます。

<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まちづくり

■ 将来都市構造

将来都市構造とは将来都市像やまちづくりの目標の達成を目指して、市域全体の特徴や骨格を表し、目指すべき将来の都市の姿を分かりやすく示したもので、それを描いたものが将来都市構造図です。

なお、将来都市構造は、「三郷市総合計画」の基本構想にも位置づけられています。

① 都市交流拠点

商業・業務・サービス機能、行政サービスなどの複合機能を集積する「都市交流拠点」として、にぎわいと活力ある快適な都市空間の形成により、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」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。

③ 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。

④ 産業振興地区

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、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。

■ 将来都市構造図



●部門別まちづくり方針について

(将来都市像を実現するための都市計画の方針について、部門ごとにあらわしています)

(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。

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
		b) 一般住宅地	a) -2 中低層住宅地
		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	
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	g) 生産緑地地区	
		a) 環境調整地区	



(2)道路交通体系の整備方針

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。

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



(3)社会基盤施設の整備方針

持続的、安定的な経営による水道及び下水道施設の維持改善、河川・水路の適切な整備、ごみの減量化・資源化の推進などにより、住みやすいまちづくりをめざします。

社会基盤施設の整備方針	
1) 上水道の整備方針	①良質な水の安定供給
	②配水管等の老朽化対策の推進
2) 下水道施設等の整備方針	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
3) 河川・水路の整備方針	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
4) 生活環境施設の整備方針	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

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。

防災・減災まちづくりの方針		
1) 震災に強いまちづくりの推進	①市街地の安全性の向上	a) 延焼遮断帯の確保
		b) 延焼遮断空間の確保
		c) 市街地における不燃化の促進
		d) 避難路・緊急輸送道路等の整備
2) 風水害に強いまちづくりの推進	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	a) 公共施設等の建築物の耐震・耐火性の向上
		b) ライフライン施設の安全性の確保
3) 行政と市民が一体となった防災体制の推進	①河川の治水安全度の向上	a) 「流す」対策
		b) 「貯める」対策
		c) 「備える」対策
4) 災害を見据えたまちづくりへの取り組み	②台風等の強風対策の推進	



(5)みどり・景観まちづくりの方針

「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めざします。

みどり・景観まちづくりの方針	
1) 地域にふさわしい景観の形成	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
2) 水と緑の拠点・ネットワークの形成	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
3) 緑がいきいきとしたまち並み景観の形成	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
4) 緑と景観のまちづくりを支える意識の高揚	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



(6)生活充実まちづくりの方針

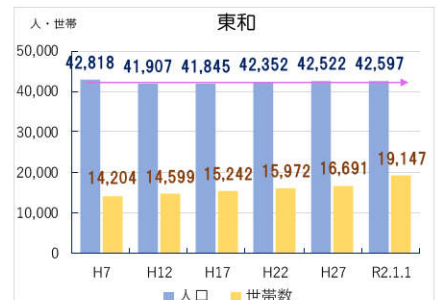
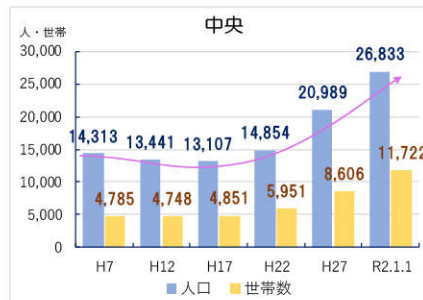
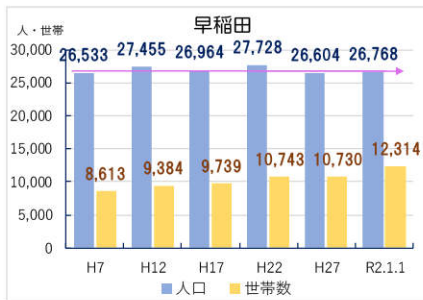
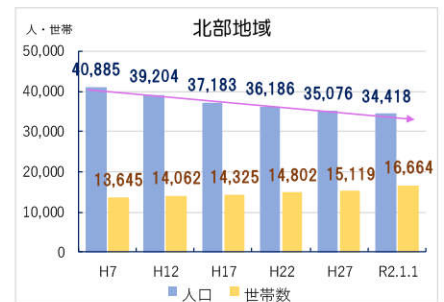
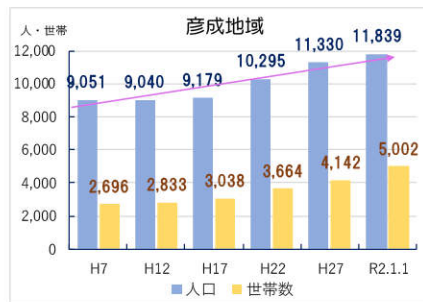
人にやさしいまちづくりの実現に向けて、市民の生活をハード面、ソフト面から支えていくことにより、自らの住むまちに対して愛着と誇りを持ち、いきいきとした生活や活動が営まれる定住性の高いまちづくりをめざします。

生活充実まちづくりの方針	
1) すべての人にやさしいまちづくりの推進	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
2) 持続可能なまちづくりの展開	①環境に配慮したまちづくりの推進
3) 定住性の高いまちづくりの推進	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
4) 公共施設等を活用した魅力あるまちづくりの推進	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



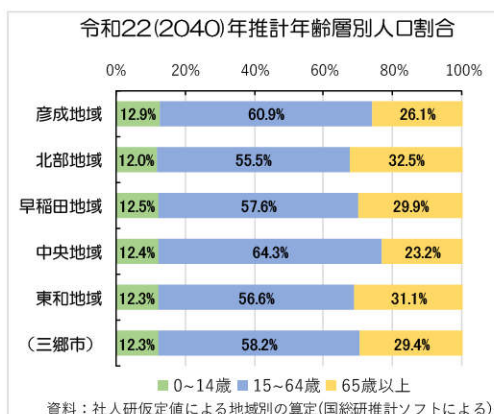
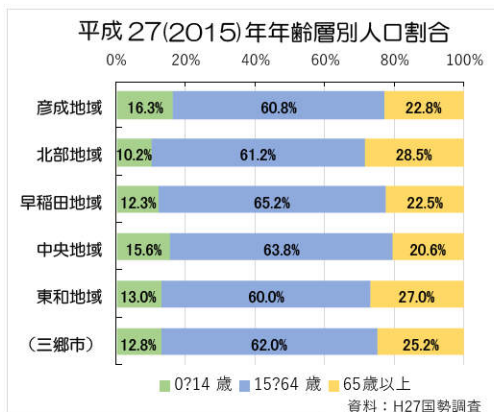
3. 三郷市の現況について

人口・世帯数の推移(平成7～令和2年)

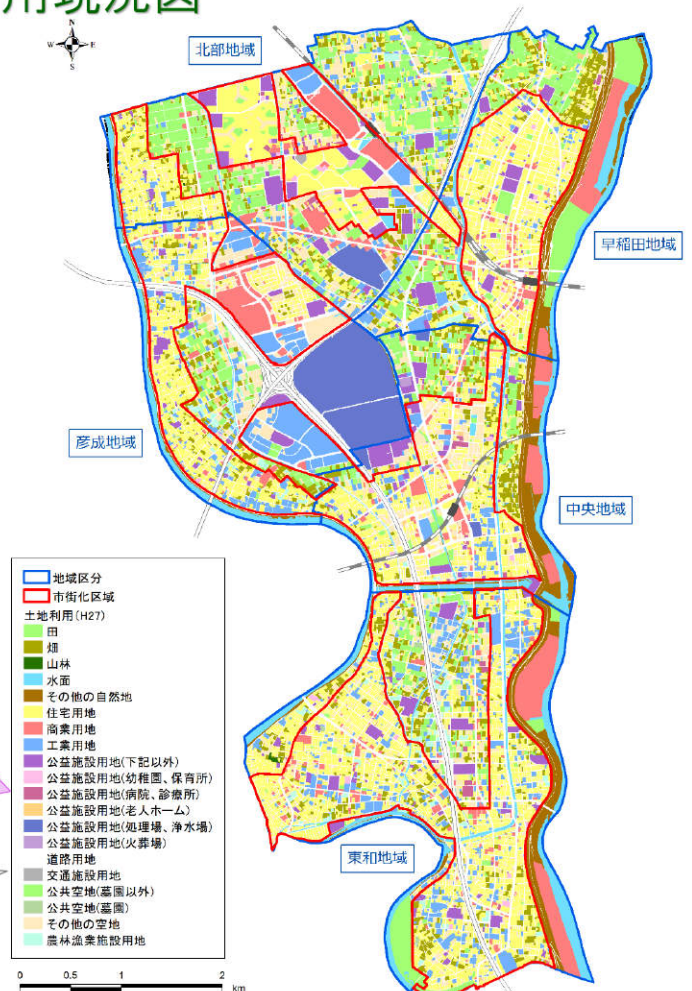


資料：国勢調査、R2は住民基本台帳

年齢層別人口の割合



土地利用現況図



資料：H27基礎調査

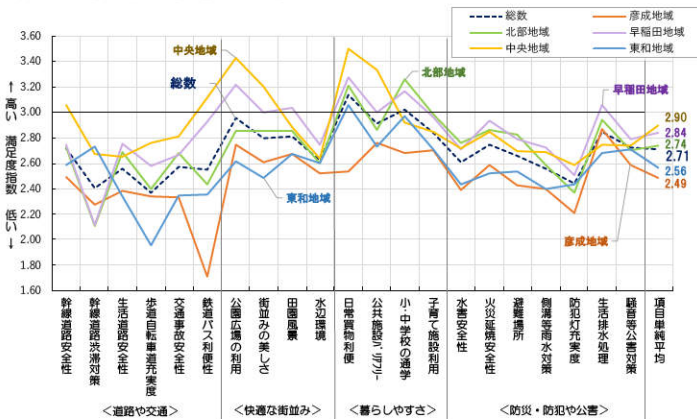
4. 市民アンケート結果

計画の策定にあたって、市民の皆さまのご意見を重要な基礎資料とすることを目的に、昨年10月、三郷市内に在住する18歳以上の市民3000人を対象に、アンケート調査を実施しました。

回収数 972人

回収率 32.4%

分野別満足度



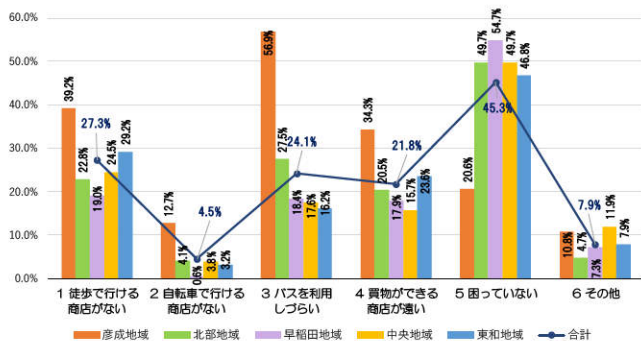
分野別対策の優先度

	総数	彦成地域	早稲田地域	中央地域	東和地域
道路や交通					
幹線道路安全性	2.18	2.22	2.18	2.25	2.14
幹線道路歩道対策	2.21	2.13	2.33	2.38	2.17
生活道路歩道対策	2.27	2.25	2.29	2.24	2.29
交通安全性	2.28	2.25	2.29	2.30	2.26
鉄道/バス利用性	2.21	2.18	2.25	2.22	2.23
公園広場の利用	2.23	2.30	2.32	2.18	2.22
街並みの美しさ	1.98	1.93	2.00	1.94	1.99
田園風景	1.94	1.97	1.99	1.95	1.88
水辺環境	1.83	1.96	1.85	1.81	1.79
日常物利便	1.93	2.01	1.94	1.91	1.91
公共施設/リニア	2.14	2.16	2.19	2.08	2.19
小・中学校の通学	2.06	1.99	2.16	2.09	1.99
子育て施設利用	2.06	2.09	2.01	2.03	2.05
水害対策	2.06	1.94	2.02	2.04	2.11
火災延焼安全性	2.31	2.38	2.25	2.31	2.33
避難場所	2.15	2.15	2.15	2.17	2.21
防犯灯対策	2.17	2.18	2.15	2.21	2.18
生活排水処理	2.22	2.22	2.19	2.24	2.24
防犯等公害対策	2.29	2.26	2.28	2.40	2.29
項目単体平均	2.11	2.17	2.09	2.10	2.14
全項目単体平均	2.08	2.09	2.06	2.11	2.06
全項目単体平均	2.13	2.13	2.14	2.15	2.12

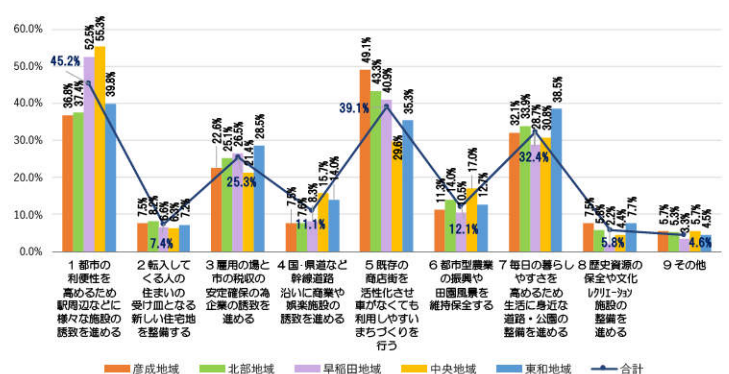
5地域の中で最も優先度が高い地域

※破線は、2.0（中央値）ライン

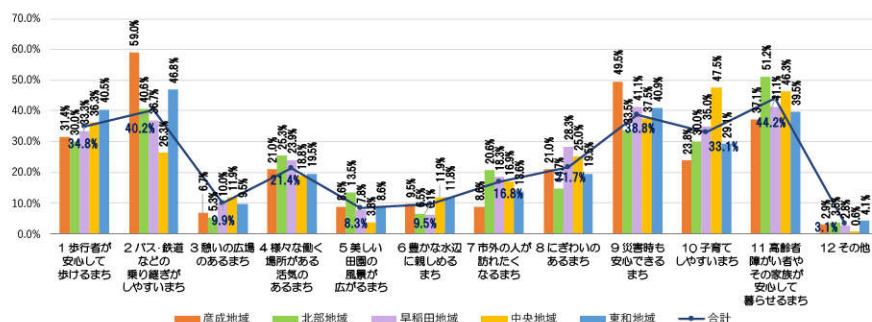
日常の買い物で困っていること



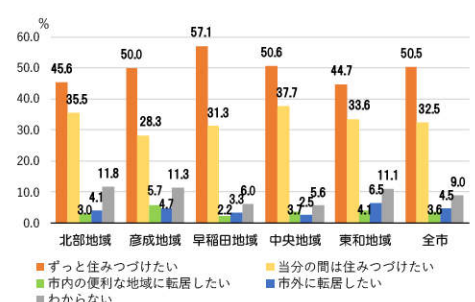
土地利用に対する望ましい取り組み



魅力や特徴あるまちづくりのイメージ



今後の居住意向



5. 地域別ワークショップの結果報告

①ワークショップの目的

〇市の都市計画や、まちづくりを知っていただく
〇地域まちづくりへの関心を持っていただく

②ワークショップの実施状況

地域	日時	会場	参加人数
東和	10月29日（木） 19時～21時	鷹野文化センター 大会議室A	9名
北部	11月5日（木） 19時～21時	瑞沼市民センター 多目的室	8名
彦成	11月9日（月） 19時～21時	ピアラシティ交流センター 体験学習室B	8名
早稲田	11月16日（月） 19時～21時	文化会館 中会議室	13名 (リモート参加者2名含む)
中央	11月19日（木） 19時～21時	におどりプラザ 会議室A	10名

※市内を5つの地域に区分し、地域ごとに参加者を募集してワークショップを開催しました。
ワークショップでは、地域ごとのまちづくりについて、参加者の皆様と一緒に考えていただきました。
各地域における「まちづくりの課題」と「将来イメージ」を整理しましたので、ご紹介します。

地域別ワークショップ結果 彦成地域

まちづくり課題図

生活

- 商業施設が少ないのでもう少し増えたらよい
- ゴミやタバコのポイ捨てが多い
- 小中学校の生徒数が中央地域よりも少ない
- 少子高齢化対策
- 旧道のお店が減った

土地利用

- 市街化調整区域の活用
- 農業従事者の高齢化と農地保全の検討
- 既存の市街化区域に活気がないため、用途地域の変更による沿道利用が必要
- 市街化調整区域の乱開発がひどい

道路

- 交通渋滞が多発している
- 道路や水路付近に水たまりができやすい
- 道路に街灯がなく暗い
- 二郷半領用水路の歩道は草や樹木が生えたまま管理されていない
- 住宅地への流入車両の増加
- 二郷半領用水路沿道の渋滞対策
- 旧道は狭く歩くのに危ない
- 国道 298 号・三郷ジャンクション付近の渋滞対策
- 狭い道路が多いため道路の拡幅整備

防災

- 彦江や花和田の一部は、内水被害があり治水対策が遅れている

公園・緑地

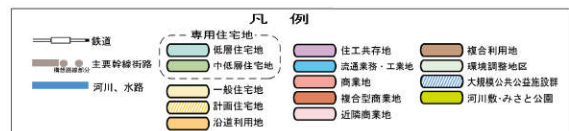
- 紅葉する樹木が少ない
- 緑地が減少している
- 歴史あるお寺を活かしたまちづくりをしてほしい

河川・水路

- 排水路が蓋掛けされていない場所があり危険

公共交通

- バスの便が悪く、車のない生活をしている人のことを考えてほしい
- バスの運行時間帯を朝早くから夜遅くしてほしい
- 地下鉄を延伸してほしい
- 三郷駅行きのバスがほとんどない



将来イメージ

平成 13 年当時の将来イメージ

『安全な交通網をめざし ふれあいと元氣あふれる 人の心が育つまち“彦成”』

地域の祭事、イベントの維持

活動しやすいまちになってほしい

町会の交流が活発になると良い

回遊性のあるまち→歩いて回る商店街

子育てしやすいまちをめざす

三郷で育ち成長できるまち

生活

他人への思いやりを持つようになしてほしい

地域のふれあい、人とのふれあいを大切にしなが孫子の代にも誇れるまちをつくりたい

一人ひとり環境について意識を持つようになってほしい

高齢者にやさしいまち、歩きやすいまち

土地利用

広域交通を活かした土地利用

有効な土地利用により豊かな潤いのあるまちづくり

防災

治水インフラの推進

河川

中川堤防の景観維持

道路

歩行環境整備（高齢者・子供）

公共交通

高齢化を見すえた市内移動手段の確保

充実した公共交通の整備 高齢化 免許返納

交通インフラの整備

地域別ワークショップ結果 北部地域

まちづくり課題図

生活

- 近くに生鮮食品スーパーなどの商店が少ない
- 商店街がにぎわっていないため、まち歩きできるような楽しいエリアが必要
- 少子高齢化により自治会が運営できていない
- まちの国際化が進んでいる
- 観光できる場所が少ない
- 空き家が出始めている
- みさと団地では、高齢者の一人暮らしが多く、フォロー体制が必要
- 北公民館の再建を早くしてほしい

土地利用

- 三郷らしい田園地帯が市街化し虫食い状態になっているため、生産緑地（田んぼなど）の整備保全が必要
- 所有者の意向だけでなく、市として土地利用（農地）の計画が必要
- 農地を市民に貸してほしい
- 農業がやりにくい

道路

- 交通量が多く危ない
- 交通渋滞対策が必要
- 道路が狭く、事故が多発している

防災

- 避難所が少ない

公園・緑地

- バーベキューのできる公園がない
- 半田公園は野球ができるので広域から集まるが、地元の人は利用していない

公共交通

- 住民のニーズに合ったバスの運行が必要

河川・水路

- 下水と農業用水が同じ
- 第二大場川などを都市整備事業に関連づけるなど、防災への利活用が必要

0 500 1,000 2,000 m



将来イメージ

平成 13 年当時の将来イメージ

『豊かな四季の風を感じ
夢のある未来を築く 心かようまち』

生活

心かよい合う生活

誰とでもコミュニケーションをとれる、**支え合える**

外国人とのコミュニケーション

バリアフリーのまちづくり
若い世代が集まるまち

土地利用

- 市街化調整区域の開発
- 公園
- 避難場所の確保
- 子供や高齢者が安心して生活しやすい

豊かな四季の風を感じる
開発・都市計画

道路

散歩のまち
自転車のまち

河川・水路

- 二郷半領用水路沿いの緑地・池
もっと充実・拡大
- 用水路→田園→排水路
の営みを市民に見えるように
- 第二大場川や中川・江戸川を
利用した**観光や運送**

公園・緑地

四季を感じる

豊かな自然・緑を残したい

植樹や花だんの多いまち

老後も楽しい

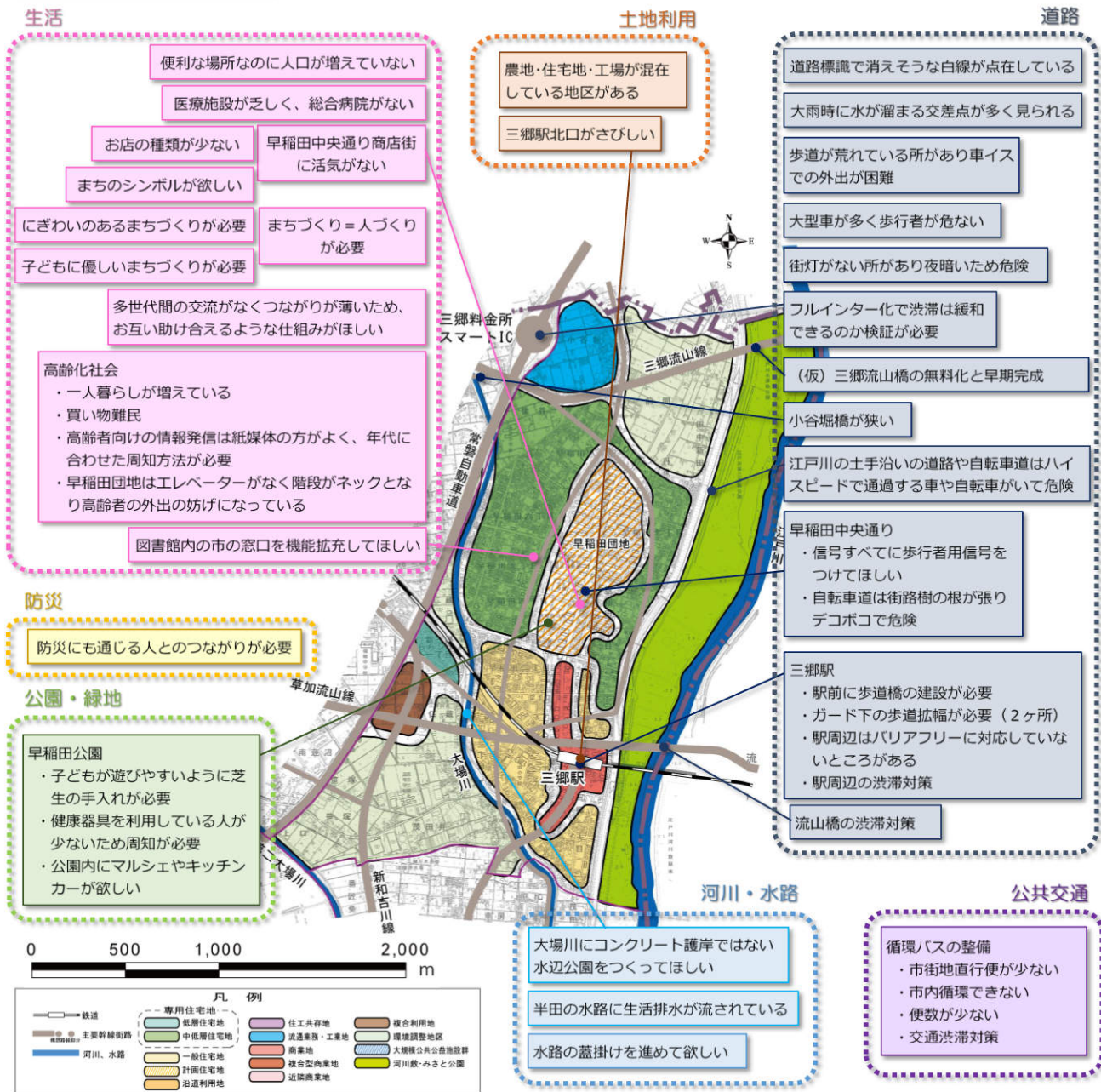
健康遊具があるシルバーパーク

防災

安心・安全 **防災パーク**

地域別ワークショップ結果 早稲田地域

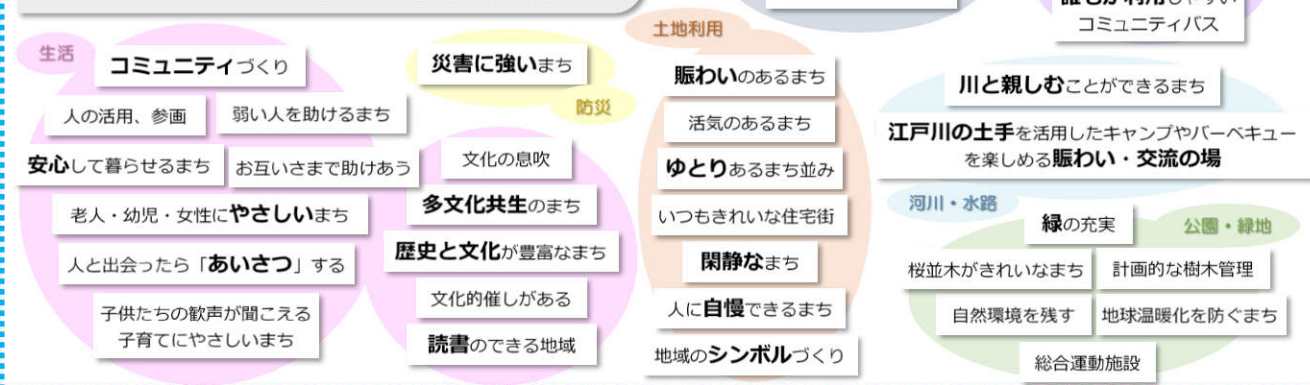
まちづくり課題図



将来イメージ

平成13年当時の将来イメージ

『豊かな江戸川とともにいきづく
人との語らいが楽しい ゆとりのまち“わせた”』



地域別ワークショップ結果

中央地域

まちづくり課題図

生活

- 地域に集会所がない
- 生活動線が整理されてない
- 新型コロナウイルスによる店舗の撤退問題
 - ・夜道が暗くなり危険
 - ・地権者の減収、よって市税の減収
 - ・都市計画税の見直しなど救済措置が必要
- ゴミ収集のルールを守らない人がいるので戸別収集にした方がよい
- 子育て支援が必要
- 子どもが安心して遊べる施設（児童館等）が少ないため増やす必要がある
- 小学校の定員がパンク状態である

防災

- 災害発生時の対策に不安がある
- 人口が多いのに避難所が少ない

公園・緑地

- 緑を楽しみながら散歩、ウォーキングができる環境になっていない
- 江戸川河川敷が台風などで利用できずスカイパークを利用したい時に、当日空気があっても予約ができないので不便
- 三郷中央におどり公園はトイレ整備が必要

土地利用

- 市の核となる場所が有効活用されていない
- 市街化調整区域内の農地は転用しても出来るのは資材や残土置場、大型車の駐車場ばかりで困る
- 土地区画整理済みの地域とそれ以外の地域に差がある
- 三郷中央駅前の展望が良くない
- 三郷駅から三郷中央駅間の市街化調整区域の活用が必要

道路

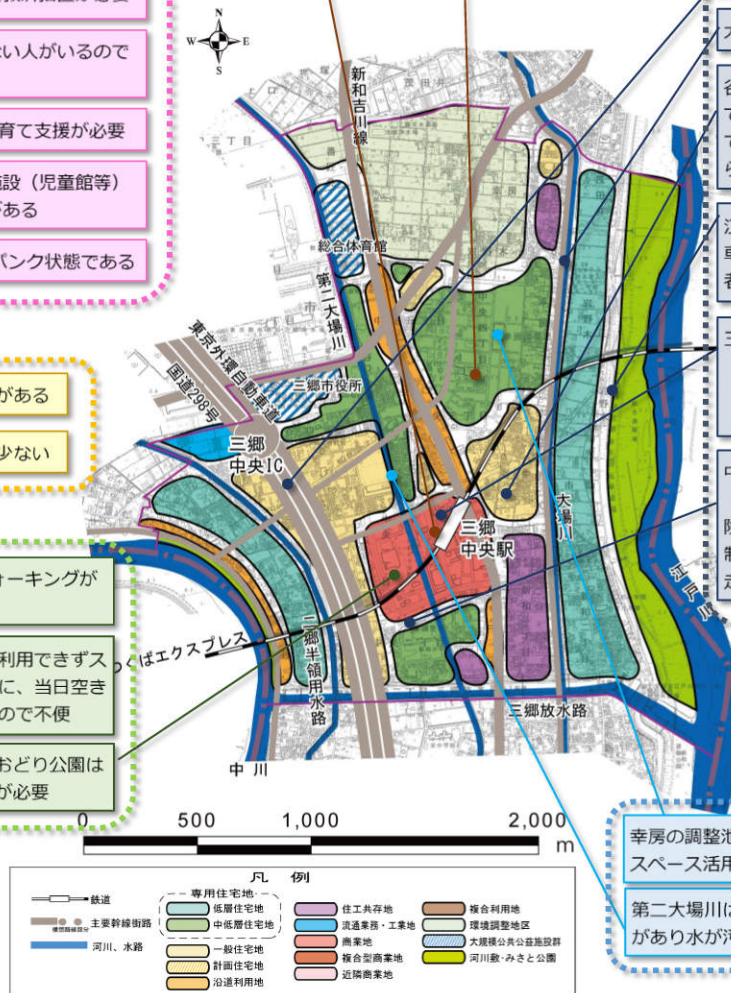
- 道路に一時停止が少ない為事故が多い
- 歩道が狭い所が多く危険である
- 街灯が少なく危ない
- 歩道の植栽の幅が広すぎる所がある
- 外環自動車道の排気ガスがひどい
- 大場川沿い道路は自転車通路がなく危険
- 谷中地区の道路が狭く大型車が通り抜けできない為、都市計画道路を早く整備してほしい（北通り線の延伸、中央地区から大場川まで）
- 江戸川河川敷沿いの道路は信号がなく、車がかなりスピードを出しており、歩行者は大変危険
- 三郷中央駅
 - ・駅前の歩道のタイル舗装が割れている
 - ・ロータリーの横断歩道は動線が考えられておらず歩きにくい
- 中央 4、5 丁目の道路には「止まれ」や「駐車禁止」などの標識がなく非常に危険である
- 制限速度の標識がないため、60km/h で走っても違反にならない

公共交通

- 新三郷駅などへのアクセスが不便

河川・水路

- 幸房の調整池のスペース活用
- 汚水処理や下水道インフラ整備が必要
- 第二大場川は浮遊ゴミがあり水が汚い
- 用水路に蓋が掛けてない所があり危険



将来イメージ

平成 13 年当時の将来イメージ

『誰にでもやさしく自然と調和した
みんなで作る 未来にはばたくときめきのまち』

生活

- 三郷市を代表するまち
- 三郷の中心で愛を育む
- 集いたくなるまち
- 利便性を高めるソフト対策の充実
- ER のある大学病院の誘致
- 他のまちをまねるのではなく連携することによって魅力を発信できるまち

住むことにステイタスを感じるまち

- 子供たちが成長した後も住み続けたいまち
- 資産価値が高いまち
- 3 村合併の弊害をなくす地域ネットワークづくり
- 将来性を持続するまち（つくばエクスプレスの東京駅、湾岸エリア、羽田空港への延伸計画がある）

土地利用

公共交通

- 三郷中央駅⇔三郷駅⇔ピアラシティ⇔県営みさと公園を結ぶにおどり（モノ）レール！

河川・水路

- ホテルが飛び交い子どもが遊べる第二大場川

公園・緑地

- 自然と調和した環境でウォーキングできる（緑ネットワークと歩行者空間のネットワーク）

地域別ワークショップ結果 東和地域

まちづくり課題図

生活

- スーパーや商店が少ない
- 保育園に入れない
- 飛行機がうるさい
- 人が集える大きな拠点が無い
- 若い人が楽しめる場が少ない
- 図書館の蔵書不足と閉館が早い

防災

- 避難場所が不足している
- 水害時の広域連携が必要

公園・緑地

- 公園や緑が少ない
- 水辺に親しむ場所が少ない
- みさと公園は夜、暗く危ない

河川・水路

- 大場川の護岸に不備があり汚れている
- 汚れた水路が多く、蓋がない所も多いため危ない

土地利用

- 市街化調整区域が役割を果たしていない
- 市街化調整区域をなくし、良好な住宅地にしてほしい
- 住宅地と工業地が混在していて土地利用にまとまりがない
- 資材置き場の騒音やトラックによる砂ぼこりがひどい
- 産業廃棄物施設等により環境が悪化し学校等の文教地区が影響を受けている
- 高齢化で空き家が多くなり防犯面で不安がある

道路

- 歩道が狭い所や、カードレール・白線がない所、歩道自体がない所が点在し、自転車道もないため歩行者が危険
- 街灯が少なく夜道が危険
- 道路に草が生えている所があり汚い
- 信号が多い
- 渋滞する道路が多く対策が必要
・松戸三郷線
・新中川橋 など
(戸ヶ崎交差点は解消してきた)
- トラックの往来が多く道路が痛んできている
- 国道 298 号側道の有効活用(公園化)

公共交通

- 市内公共施設や三郷中央へのアクセスが不便で、バス停までも遠いためバスを利用しづらい
- 葛飾区へのアクセスを向上させ、地域の活性化を促進してほしい



0 500 1,000 2,000 m

将来イメージ

平成 13 年当時の将来イメージ

『花と緑に彩られた 安心・安全・快適な水辺を愛する やすらぎのまち “とうわ”』

人づくり

- 福祉ボランティア団体の設立
- 市だけに頼らない(自助)

生活

人の集える
コミュニティの場
がある

若い人が行きたくなる
交流施設を

にぎわい
拠点

スポーツ環境が良い

土地利用

住宅地と工業地の棲み分け

計画性のあるまちづくり

現計画の将来イメージ通りに

環境の良い住宅地
静か、美しい、便利

雑草等が整備された
美観のあるまち

安心・安全・快適
健やかなまち

市内循環バス
の運行

公共交通

緑地

エコなまち
自給自足のまち

土がある
緑がある

河川・水路

河川と道路を整備

きれいな清流

下第二大場川の自然環境の維持