

三郷市都市計画マスタープラン 勉強会

地域まちづくりを一緒に考えましょう

～共通認識と地域の現状を考える～

時間割	内容
14:00～ 15:00	あいさつ、事務局紹介
	①勉強会の目的
	②三郷市のまちづくりの歴史
	③三郷市の現況について
	④都市計画マスタープランとは
休憩（10分）	
15:10～ 16:00	⑤ワークショップの目的
	⑥地域ごとの現状について
	⑦次回ワークショップについて 質疑応答
	閉会の挨拶

2020年10月10日（土）

14：00～16：00

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勉強会の目的

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



ご意見の反映

- 都市計画マスタープラン策定にあたり、各地域のまちづくり方針を検討します。

はじめに

② 三郷市のまちづくりの歴史

	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	
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	・早稲田団地入居開始	・常磐自動車道、首都高速6号三郷線開通 ・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）
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
13年	・三郷市都市計画マスタープラン策定	
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 ・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	
23年	・三郷市都市計画マスタープラン改訂	
27年	・土地区画整理事業3地区の換地処分（三郷中央、三郷インターA、三郷インター南部）	・新和吉川線開通
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	・東京外環自動車道三郷南IC～高谷JCT間開通 ・三郷中央IC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	

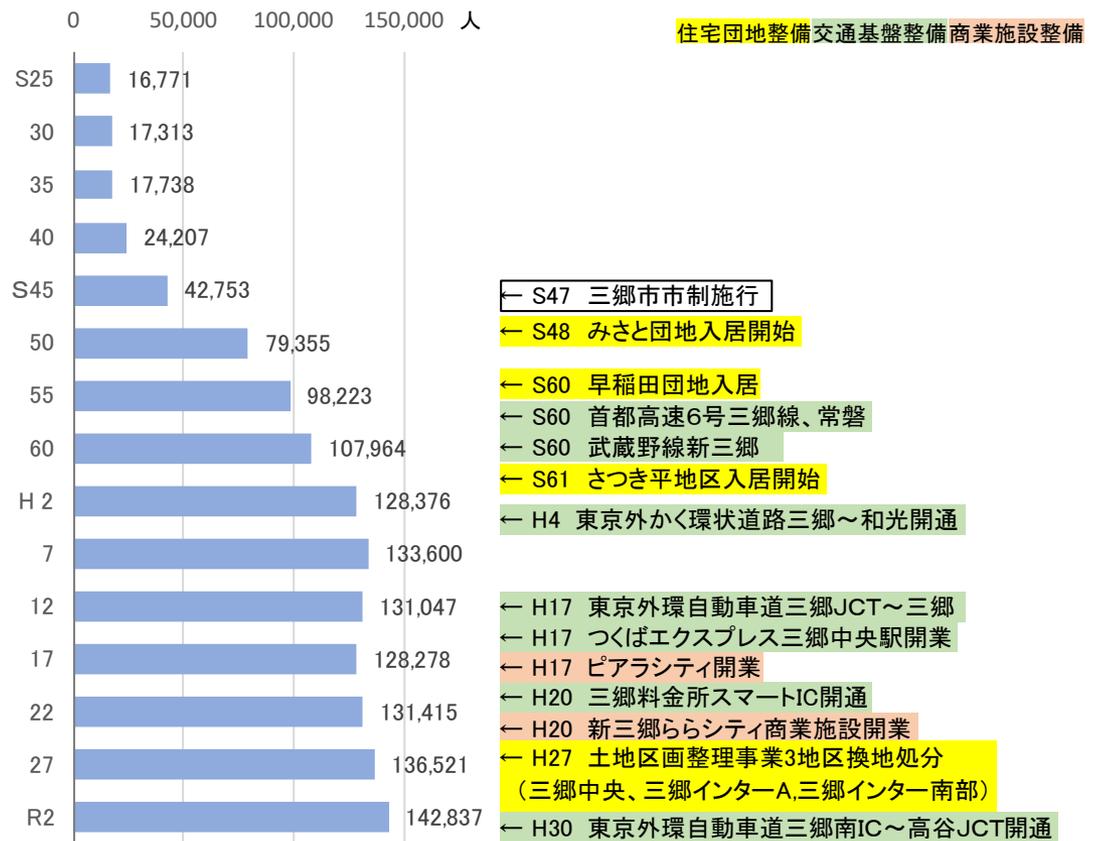
③ 三郷市の現況について

1. 人口

三郷村が誕生した昭和31年当時、わずか1.7万人だった人口は、町制施行以降、首都近郊の住宅都市として増加し続け、特にみさと団地の完成などにより急激な増加が見られました。

その後は、平成7年の13.3万人をピークに減少し、平成16年には13万人を割り込みましたが、平成17年につくばエクスプレスの開業によって増加に転じ、令和2年10月現在では約14.2万人となっています。

人口の推移



資料：みさと統計書より抜粋
※R2は住民基本台帳人口

■ 三郷市の写真とまちづくり状況図

別紙参照

三郷市陸上競技場公園



H30.6.3 オープン

三郷スカイパーク



三郷料金所スマートIC
(ハーフインター)

H20.12.19 社会実験開始
H21.4.1 本格運用開始
～R1年度 大型車対応工事
H29～ フルインター化検討



三郷インターA地区

備考	市街化区域編入 H10.12.25 換地処分日 H27.5.15
地区計画	約 87 ha
	H16. 3.30

ピアラシティ交流センター



三郷インター南部南地区

備考	市街化区域編入 H29.3 31 事業認可日 H29.3 31
地区計画	約 8 ha
	H 29.3.31

三郷インター南部地区



新三郷ららシティ地区

備考	市街化区域編入 H22.12.28
地区計画	約 54 ha
	H19. 8.14



■ 三郷市の写真とまちづくり状況図

別紙参照

三郷中央地区	
備考	市街化区域編入 H8.5.10 換地処分日 H27.1.30
地区計画	約 122 ha
	H12.7.28



東京外環自動車道
H4.11.27 和光IC～三郷JCT 開通
H6.3.30 大泉IC～和光IC 開通
H17.11.27 三郷JCT～三郷南IC 開通
H30.6.2 三郷南IC～高谷JCT 開通



★第一種低層住居専用地域の全域		
都市計画 変更内容	変更前	変更後
建蔽率	50 %	60 %
容積率	80 %	100 %
防火地域及び 準防火地域	指定なし	準防火地域
告示年月日	R1.5.31	

三郷市の特性と課題

まちの特性を活かしつつ、まちの課題を解決するため、「都市計画マスタープラン」の策定を行います。

まちの特性

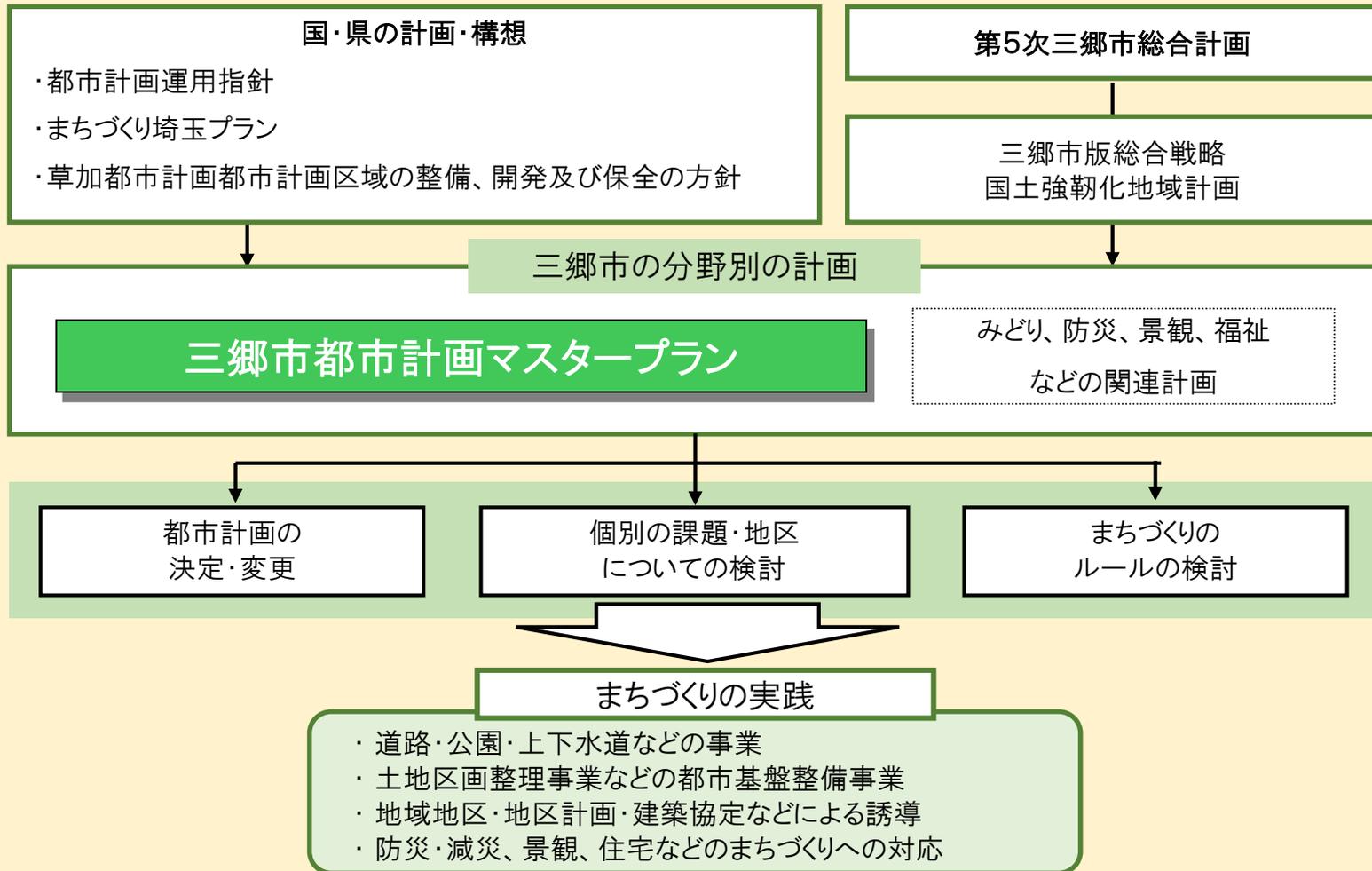
- ① 2つの大河川にいだかれた水と緑に恵まれたまち
- ② 首都20km圏に位置する交通利便性の高いまち
- ③ 文化財や伝統芸能を通じて歴史文化を感じることができるまち
- ④ 多様な都市機能をもった活力あるまち

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

④ 都市計画マスタープランとは

三郷市都市計画マスタープランと関連計画などの関係



都市計画マスタープランの内容(案)

三郷市都市計画マスタープランの構成

《全体構想》

めざすべき将来都市像

- (1)まちづくりの視点
- (2)まちづくりの目標
- (3)将来都市構造

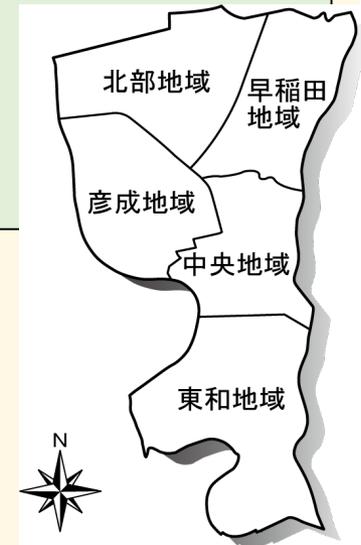
部門別まちづくりの方針

- (1)土地利用の方針
- (2)道路交通体系整備の方針
- (3)社会基盤施設の整備方針
- (4)防災・減災まちづくりの方針
- (5)みどり・景観まちづくりの方針
- (6)生活充実まちづくりの方針

《地域別構想》

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



《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
- (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

全体構想案について

●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
- ⑤SDGsの取組
- 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
- 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

- 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

市民の意向

アンケート調査等

(2) まちづくりの目標

<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> (検討案)

- 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

(3) 将来都市構造

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

② 地域拠点

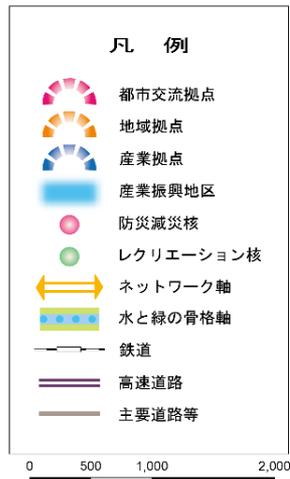
「商業・業務機能」、「生活サービス機能」、「交流機能」の都市機能を持った生活系の地区

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

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で、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



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、防災・コミュニティ機能を有する複合施設の周辺を位置付ける

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

●部門別まちづくり方針について

(1)土地利用の方針

(将来都市像を実現するための都市計画の方針を、部門別に項目立てて示す)

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。

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目指します。

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、自然環境との調和が図られるよう、計画的で良好なまちづくりを推進します。

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	
		b) 流通業務・工業地	
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	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		
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	

検討案



(2) 道路交通体系整備の方針

(将来都市像を実現するための都市計画の方針を、部門別に項目立てて示す)

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目指します。

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。

方針 3 交通体系の確立

全ての人々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」公共交通サービスを目指します。

「地域が支え、育てる」持続可能な公共交通ネットワークの確立を目指します。

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、歩行空間づくりを目指します。

道路交通体系整備の方針

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身近な小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

検討案



(3)社会基盤施設の整備方針

(将来都市像を実現するための都市計画の方針を、部門別に項目立てて示す)

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と、本市を流れる河川・水路の適切な整備等による安全で安心な自然空間を目指します。

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目指します。

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、安定した施設運営と、持続的で安定的な経営による維持改善を目指します。

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一方で、災害発生の懸念もあることから、適切な整備等により安全で安心な自然空間を目指します。

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、安全的・効率的なごみ処理の運営、あわせて一般廃棄物処理場の更新と、河川の水質汚濁の防止や、生活環境に配慮したまちづくりを目指します。

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) 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

(将来都市像を実現するための都市計画の方針を、部門別に項目立てて示す)

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目指します。

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ます。

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。

方針2 風水害に強いまちづくりの推進

地域特性を考慮した治水対策を進め、水害に強いまちづくりをめざします。

方針3 行政と市民が一体となった防災体制の推進

防災・減災に向けて「自助」、「公助」、「共助」の理念に基づく防災体制の確立をめざします。

方針4 災害を見据えたまちづくりへの取り組み

大規模災害が生じた場合に必要な復興計画の策定を速やかに行えるよう、平時において復興まちづくりの事前準備の策定をめざします。

検討案

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)住環境の防災性の向上
 - d)都市基盤整備と合わせた不燃化の促進
 - e)避難路・緊急輸送路の整備
- 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

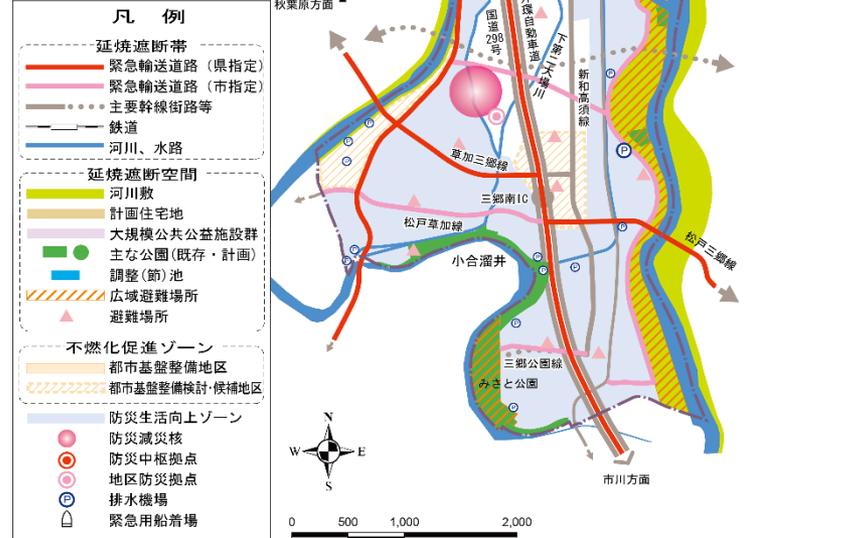
2) 風水害に強いまちづくりの推進

- 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
- ②台風等の強風対策の推進

3) 行政と市民が一体となった防災体制の推進

- ①防災・減災意識の高揚と自主防災組織の育成・強化
 - a)地域防災体制の育成・強化
 - b)災害時における地域での共助の推進
 - c)災害時の情報発信体制の確立
 - d)防災空間(オープンスペース)の確保

4) 災害を見据えたまちづくりへの取り組み



(5)みどり・景観まちづくりの方針

(将来都市像を実現するための都市計画の方針を、部門別に項目立てて示す)

「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目指します。

方針1 地域にふさわしい景観の形成

三郷中央駅周辺及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。

方針2 水と緑の拠点・ネットワークの形成

「三郷市緑の基本計画」では、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、バランスのとれた個性ある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。

河川や用水路の水辺空間と幹線道路などを結ぶ潤いある水と緑のネットワークの形成をめざします。

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。

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。

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

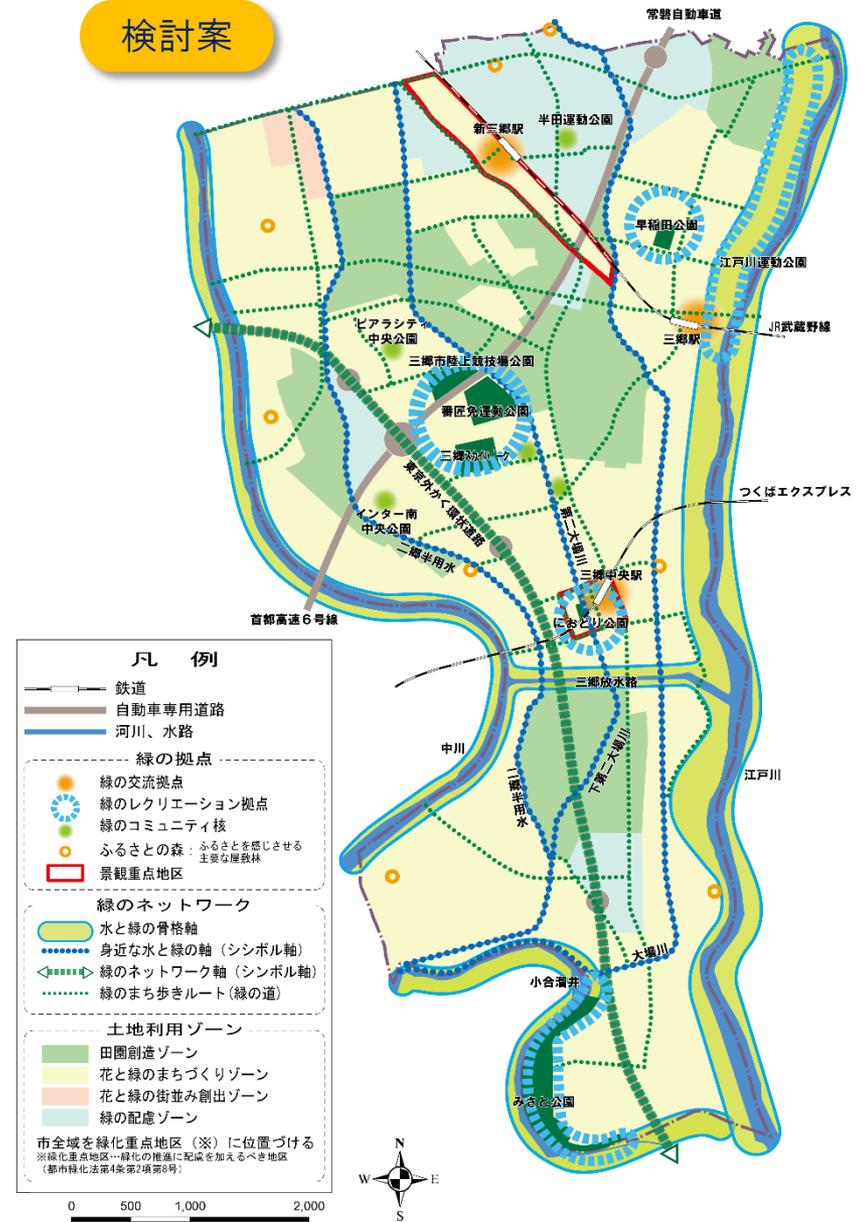
3) 緑がいきいきとしたまち並み景観の形成

- 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 緑のボランティア活動の推進
- ③ 不用樹木再利用の推進

検討案



(6)生活充実まちづくりの方針

(将来都市像を実現するための都市計画の方針を、部門別に項目立てて示す)

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目指します。

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まちづくりや、子どもから高齢者までがいきいきと暮らせるまちづくりをめざします。

方針2 持続可能なまちづくりの展開

循環型社会の構築や自然エネルギーの活用などを通して持続可能なまちづくりの実現をめざします。

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、住環境の実現をめざします。

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

市民の多様なニーズを踏まえた持続する公共施設サービスをめざします。

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

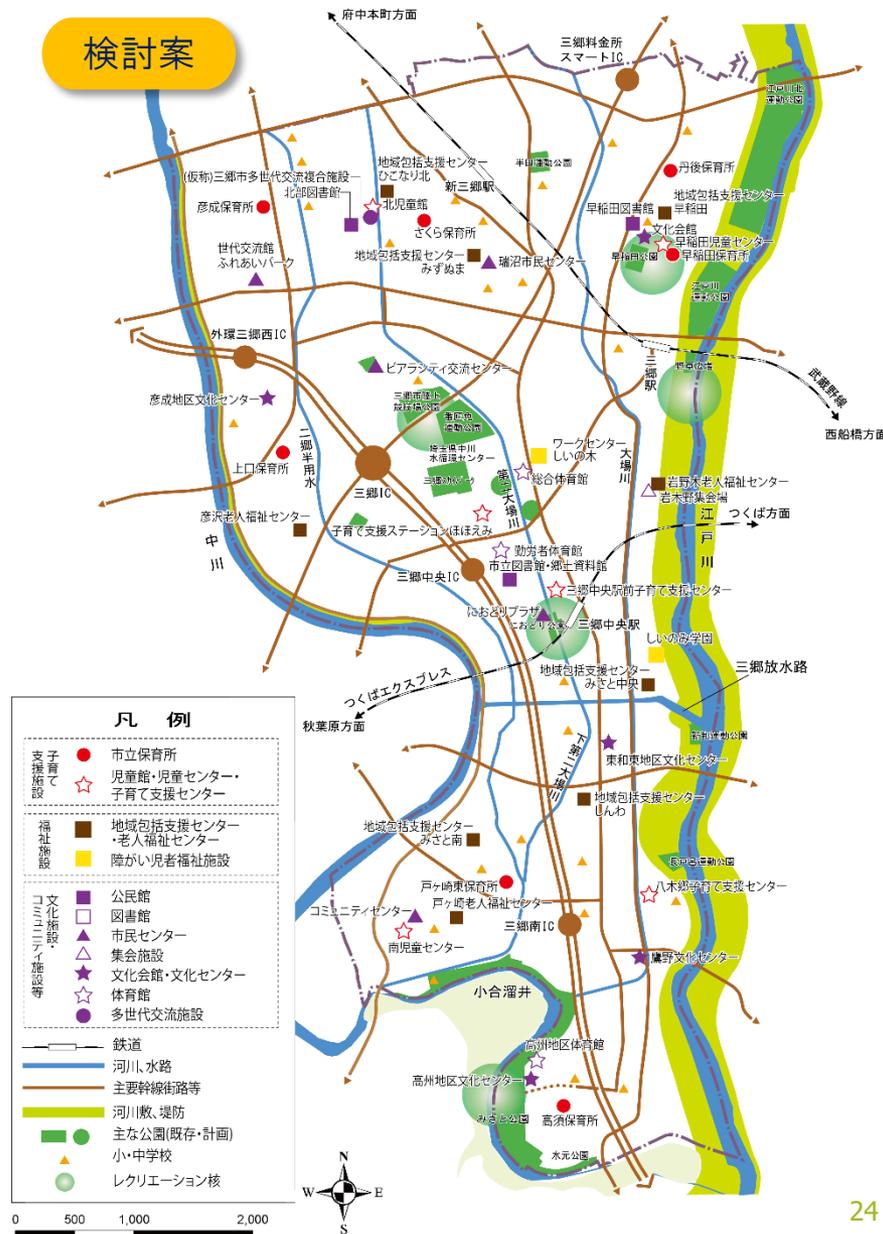
3) 定住性の高いまちづくりの推進

- 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

検討案



地域別構想について

●地域別まちづくりの方針について

・それぞれの地域特性を踏まえた、地域ごとのまちづくりの方針を示したもの。

【地域区分】



【構成内容】

彦成地域

地域の課題

地域の将来イメージ

まちづくりの方針

まちづくり方針図

北部地域

...

早稲田地域

...

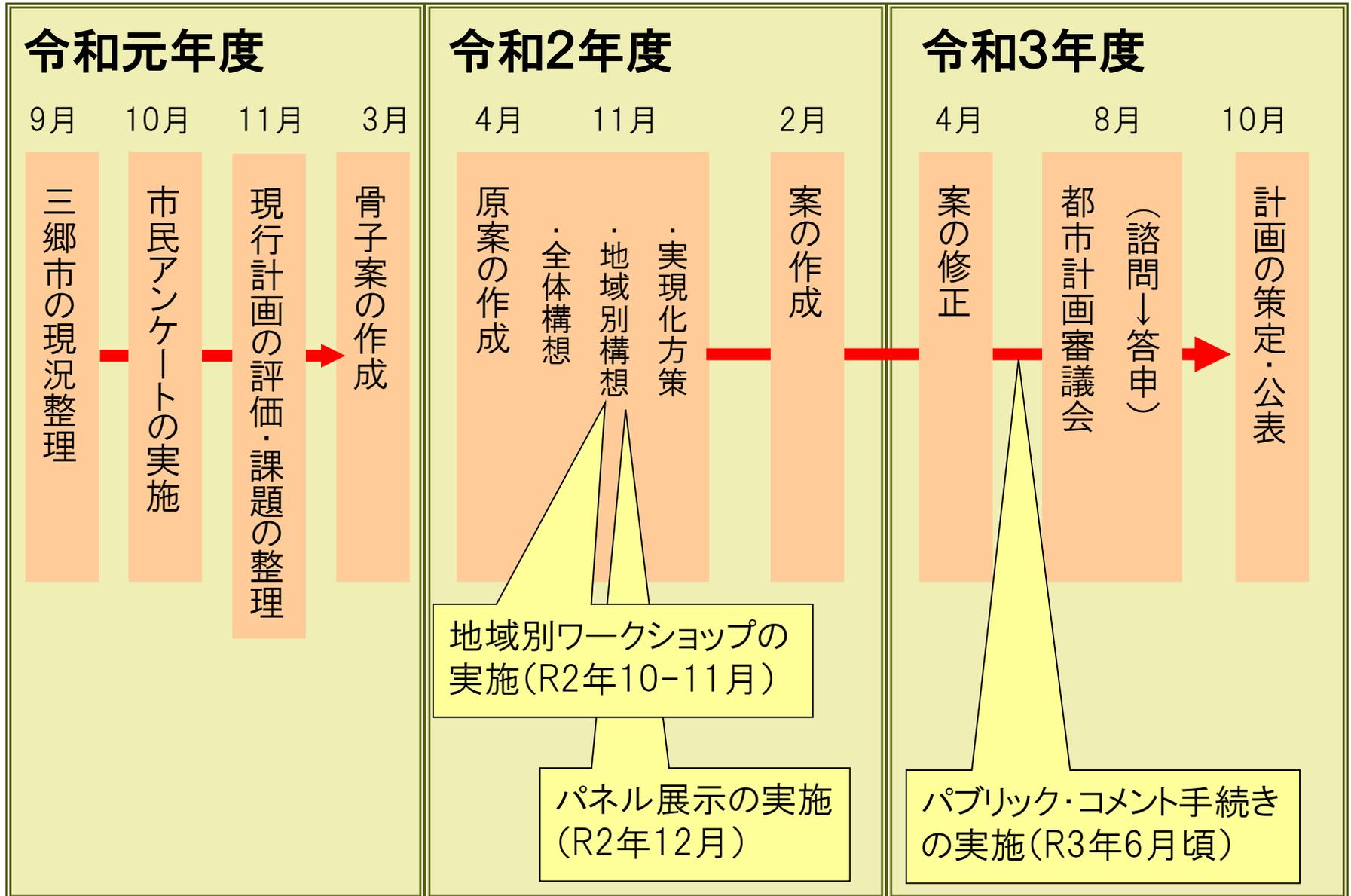
中央地域

...

東和地域

...

三郷市都市計画マスタープラン 策定フロー



⑤ ワークショップの目的

住民意見の反映

◆ 地域別構想（まちづくりの方針）の作成

地域の問題点や課題

地域の将来イメージの共有

まちづくりのアイデア

◆ 全体構想への反映（意見の反映について検討）

市民に身近な計画策定を目指します

地域の現状 と課題を 探る

⑥ 地域ごとの現状について

★現計画の“地域の将来イメージ”

彦成地域

『安全な交通網をめざし ふれあいと
元気あふれる 人の心が育つまち “彦成” 』

北部地域

『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』

早稲田地域

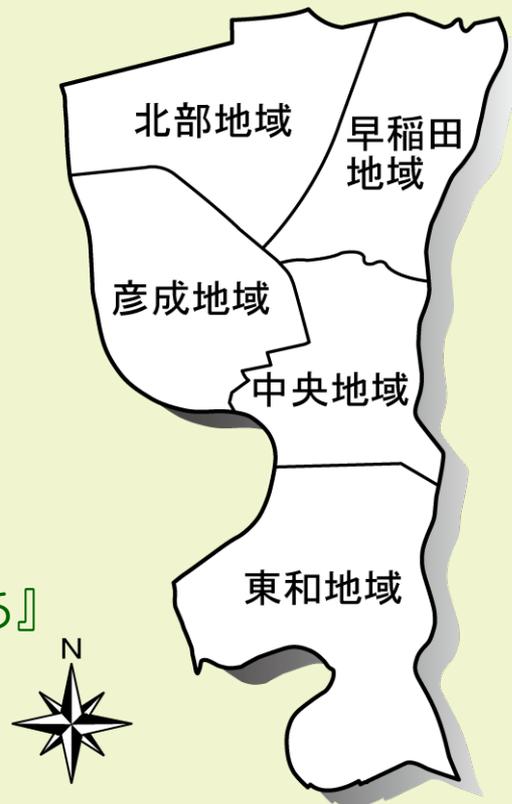
『豊かな江戸川とともにいきづく
人との語らいが楽しいゆとりのまち “わせだ” 』

中央地域

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

東和地域

『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” 』



【北部地域のまちづくり課題図】

現計画

