

第3章 地域別構想

1. 地域別まちづくりの方針の主旨	89
2. 地域区分	89
3. 地域別構想の構成	90
1) 地域の沿革	90
2) 将来イメージ	90
3) まちづくりの方針	91
4) 地域の課題	91
5) 市民アンケート調査による意向把握	91

第3章 地域別構想

1. 地域別まちづくりの方針の主旨

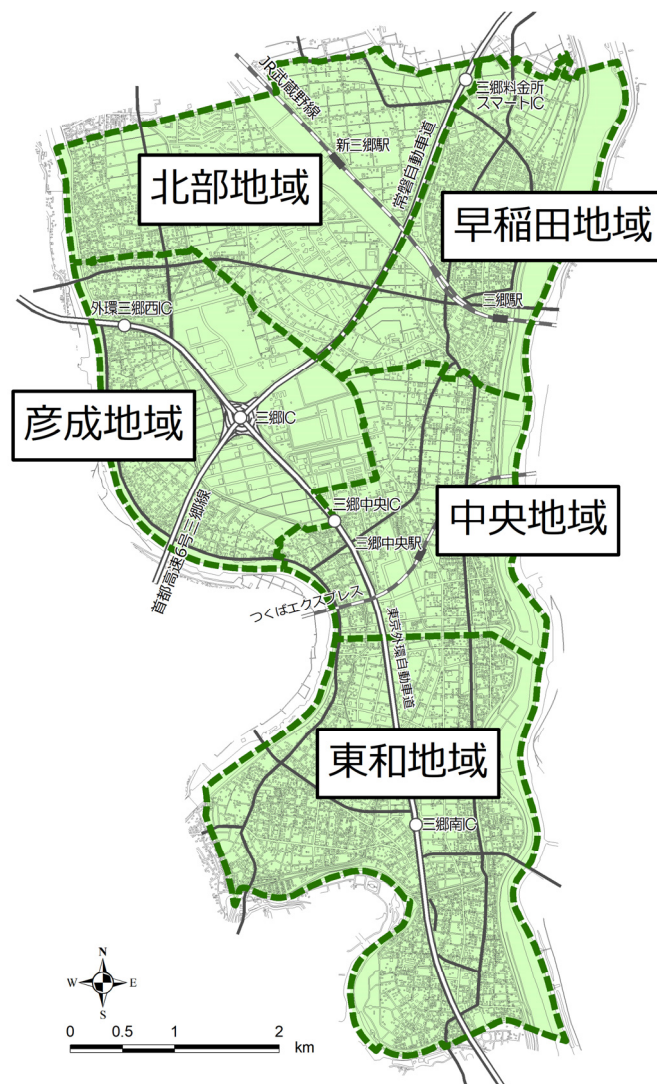
地域別まちづくりの方針は、全体構想との整合を図りながら、地域の特性に応じて、詳細な方針を示すものです。

全体構想で示した「めざすべき将来都市像」と「部門別まちづくりの方針」は、市全体のまちづくりの方向性を示すのに対して、「地域別まちづくりの方針」は、それぞれの地域の特性を踏まえて策定する、地域の生活環境などに関するまちづくりの方針です。

地域別まちづくりの方針では、各地域の課題や方針について、全体構想における部門別まちづくりの方針と同様の整理を行うことにより、市全体のまちづくりの方向性と、居住する地域における身近なまちづくりの方針との関わりを表しています。

2. 地域区分

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。



彦成地域	北部地域	早稲田地域	中央地域	東和地域
上彦名の一部 彦川戸1～2丁目 天神1～2丁目 彦野1～2丁目 彦倉1～2丁目 上口1～3丁目 ピアラシティ1～2丁目 泉1～3丁目 番匠免1～3丁目 彦沢1～3丁目 彦江1～2丁目 インター南1～3丁目 花和田の一部	彦糸1～2丁目 彦音1～2丁目 彦成1～4丁目 采女1丁目 新三郷ららシティ2～3丁目 采女新田 半田 小谷堀の一部 後谷の一部 彦成5丁目の一部 上彦名の一部 駒形 上彦川戸 下彦川戸 さつき平1～2丁目 仁蔵の一部 彦野 彦倉 上口の一部分 南蓮沼の一部 笹塚の一部 大広戸の一部 新三郷ららシティ1丁目の一部	小谷堀の一部 後谷の一部 前間 田中新田 早稲田1～8丁目 丹後 彦成5丁目的一部分 仁蔵の一部 新三郷ららシティ1丁目の一部 大広戸の一部 三郷1～3丁目 南蓮沼の一部 笹塚の一部 上口の一部分 茂田井の一部	番匠免 茂田井の一部 幸房 彦沢 花和田の一部 中央1～5丁目 岩野木 谷口 谷中 市助 栄1～2丁目 新和1～2丁目	栄3～5丁目 新和3～5丁目 戸ヶ崎 戸ヶ崎1～5丁目 寄巻 鎌倉 鷹野1～5丁目 高州1～4丁目 東町

3. 地域別構想の構成

地域ごとに、以下の内容を示します。

1) 地域の沿革

現在に至るまでの地域の成り立ちや特徴を概略的に表しています。

2) 将来イメージ

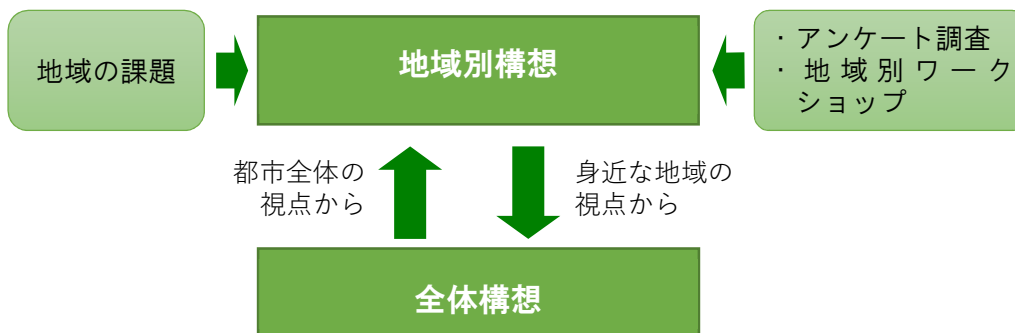
将来どのようなまちの姿を目指すか、地域ごとの「将来イメージ」をキャッチフレーズとして表現し、それぞれの言葉に込められた将来への期待について示しています。

今回、新たに都市計画マスタープランを策定するにあたり、各地域のワークショップでいただいたご意見などを基に、これまでのイメージとの継続性を考慮しつつ、今後の将来イメージを策定しました。

3) まちづくりの方針

地域の沿革や将来イメージ、地域の課題を踏まえ、具体的な方針を部門別に整理し「まちづくり方針図」として示しています。

《地域別構想と全体構想との関係》



4) 地域の課題

地域の現状や市民意向などから課題を把握し、都市計画の視点から、部門別に課題を整理し「まちづくり課題図」として示しています。

5) 市民アンケート調査による意向把握

令和元年 10 月に実施した市民アンケートの調査結果について、地域区分に従い生活環境に関する項目別の「満足度」と「優先度」を示すことで、地域ごとの現状について市民目線による生活環境の評価を把握し、施策の優先度の参考として示しています。

また、自由回答による意見の要旨を掲載しています。

● 市民アンケート調査・地域別ワークショップにおける意見の要旨

市民アンケート調査や地域別ワークショップにおける、地域の現状や課題についての意見の要旨を部門別に整理しました。

■ 地域別ワークショップについて

令和2年10月から11月に、5地域で地域別ワークショップを開催し、地域の現状や課題について市民のみなさんにご意見をいただきました。

地域名	日程	会場
彦成地域	令和2年11月9日（月）	ピアラシティ交流センター
北部地域	令和2年11月5日（木）	瑞沼市民センター
早稲田地域	令和2年11月16日（月）	文化会館
中央地域	令和2年11月19日（木）	三郷中央におどりプラザ
東和地域	令和2年10月29日（木）	鷹野文化センター

■ パネル展示について

都市計画マスタープランの内容や市民アンケートの調査結果、地域別ワークショップでのご意見について、パネル展示を行いました。

日程	会場
令和2年12月21日（月） ～令和3年1月7日（木）	ららほっとみさと （ららぽーと新三郷1F）
令和3年3月16日（火） ～令和3年3月28日（日）	三郷市役所 （市民ギャラリー1F）

4. 地域別まちづくりの方針

(1) 彦成地域

1) 地域の沿革	95
2) 将来イメージ	97
3) まちづくりの方針	100
4) 地域の課題	104
5) 市民アンケート調査による意向把握.....	106

4. 地域別まちづくりの方針

(1) 彦成地域

1) 地域の沿革

本地域における旧来からの市街地は、中川に沿ったわずかに高い土地（微高地）の上に集落が形成され、その周辺には二郷半領の面影を伝える農地が広がっています。

また、「迎攝院(こうしょういん)観音堂」(番匠免1丁目)や「木造阿弥陀如来立像」(花和田・天神1丁目)をはじめとした由緒ある社寺や仏像、「二郷半囃子・里神楽」(上口1丁目)や「大般若経祭り」(番匠免1丁目)などの伝統行事が随所に見られ、屋敷林や社寺林とともに緑豊かな歴史を感じられるまちとしての一面を持っています。

本地域は、昭和60年以降に首都高速6号三郷線と常磐自動車道の開通や東京外環自動車道の結節点となっている三郷ジャンクションが完成し、まちの姿が大きく変わりました。

その後、三郷インターチェンジ周辺において、土地区画整理事業による都市基盤整備が行われ、活力ある新たなまちが形成されています。インターチェンジ北側は「地域拠点」の一つであるピアラシティがにぎわいを見せており、インターチェンジ南側では「産業拠点」の形成に向け流通・業務施設等の立地が進められています。



二郷半囃子・里神楽



大般若経祭

彦成地域 まちづくり略年表

年 号	都市計画・その他	都市施設(道路・公園・鉄道など)
昭和 45 年		主要地方道 草加流山線開通
56 年		共和橋が完成
58 年		中川流域下水道終末処理場供用開始
60 年		首都高速 6 号三郷線と常磐自動車道開通
63 年	彦成地区文化センター開館	
平成 4 年		東京外環自動車道三郷 IC～和光 IC 間開通
10 年	三郷インター A 地区市街化区域編入	
17 年	ピアシティみさと開業	
19 年		三郷スカイパーク開園
23 年		三郷市北部浄水場配水池完成
24 年		都市計画道路 三郷吉川線開通 ピアシティ中央公園開園 ピアシティ交流センター開館
27 年	三郷インター南部土地区画整理事業完了	
27 年	三郷インター A 地区土地区画整理事業完了	
28 年	三郷インター南部南地区市街化区域編入	
30 年		三郷市陸上競技場公園開園 インター南中央公園開園
令和 2 年	三郷インター南部南土地区画整理事業完了	

彦成地域 市街地開発事業等

事業名	施行者	都市計画決定面積 事業区域面積	都市計画決定 事業計画決定	換地処分日
三郷インター A 地区 土地区画整理事業	組合	約 86.3ha 約 86.3ha	平成 10 年 12 月 25 日 平成 11 年 2 月 26 日	平成 27 年 5 月 15 日
三郷インター南部 土地区画整理事業	組合	約 44.4ha 約 44.4ha	平成 21 年 3 月 24 日 平成 21 年 3 月 24 日	平成 27 年 2 月 6 日
三郷インター南部南 土地区画整理事業	組合	約 7.9ha 約 7.9ha	平成 29 年 3 月 31 日 平成 29 年 3 月 31 日	令和 2 年 7 月 22 日

2) 将来イメージ

歴史とふれあいを大切にする
人の心が通う元気なまち“彦成”

言葉に込められた将来への期待

☆歴史とふれあいを大切にする

彦成の歴史と、水辺や緑などの豊かな地域資源を将来まで大切に受け伝え、人と人、人と環境が互いにふれあうコミュニケーションを大切にしたい、うるおいのまちを表します。

☆人の心が通う元気なまち

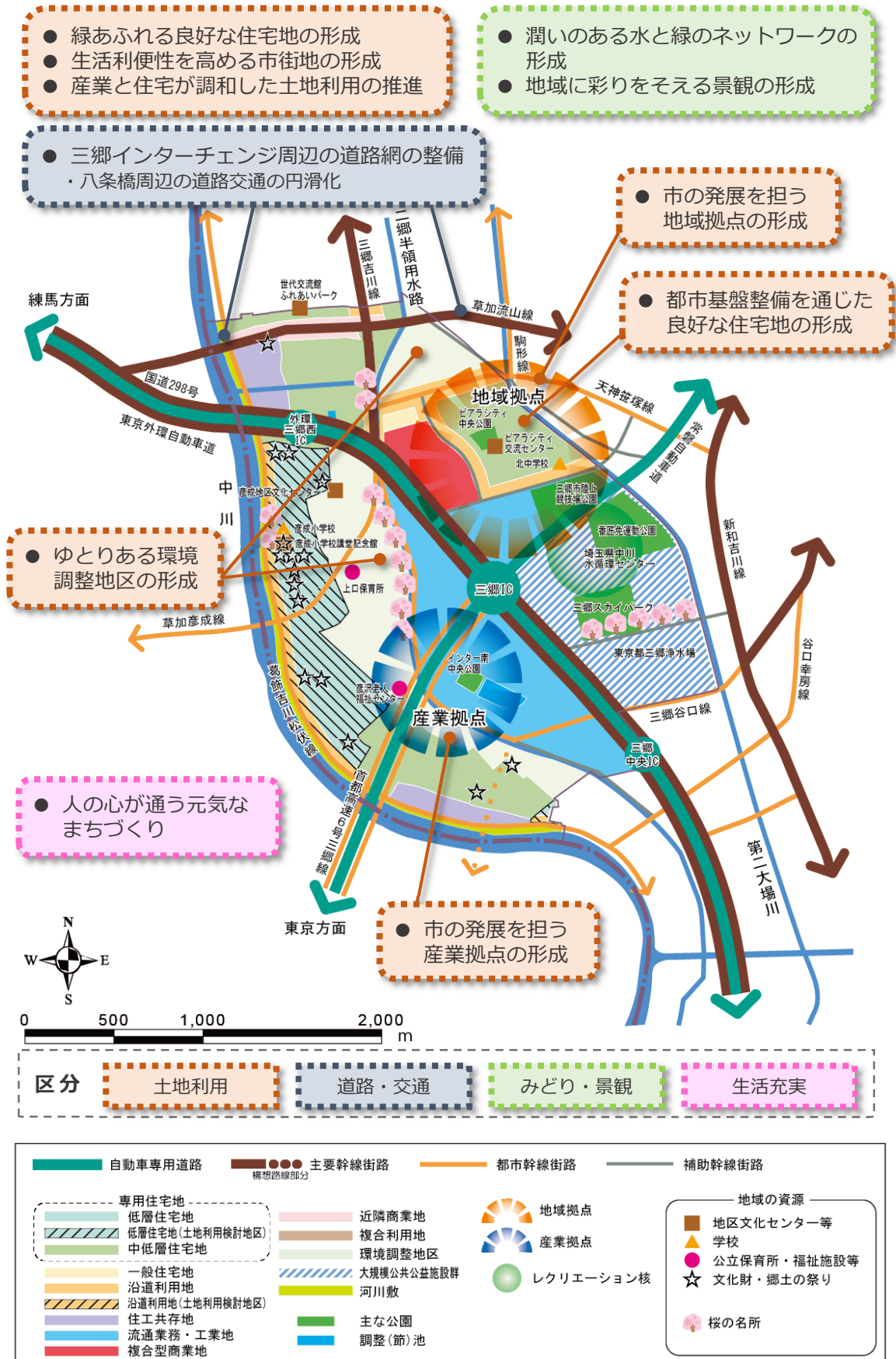
まちと心のバリアフリーにより、さまざまな世代が助け合い、思いやり、やさしい気持ちに通う、子どもから高齢者まで、すべての人がいきいきと過ごせる健康なまちを表します。

高速交通網の結節点である三郷ジャンクションの広域性や利便性を最大限に活かし、広範囲な人の交流や産業をアピールする活力あるまちを表します。

＜地域の写真＞

＜地域の写真＞

【彦成地域のまちづくり方針図】



3) まちづくりの方針

①土地利用

● 市の発展を担う地域拠点・産業拠点の形成

- ・三郷インターチェンジの北側の三郷インターA地区は、ピアラシティを中心とする大規模商業施設や流通工業施設の立地により、商業・流通業務・工業の拠点としての魅力が創出されています。引き続き土地区画整理事業による都市基盤整備を活かした「地域拠点」の形成を図ります。
- ・三郷インターチェンジの南側の三郷インター南部地区及び三郷インター南部南地区の土地区画整理事業施行地区については、流通業務施設の立地誘導による地域経済の活性化を支える「産業拠点」の形成を図ります。
- ・三郷インターチェンジの西側は、周辺の土地利用の状況を考慮しながら、魅力的なまちづくりをめざします。

● 都市基盤整備を通じた良好な住宅地の形成

- ・三郷インターチェンジ周辺の一般・中低層住宅地は、地区計画制度などによるゆとりあるまち並みの形成や特色ある公園づくりを通じた緑豊かな住環境の創出と維持・保全を図ります。

● 緑あふれる良好な住宅地の形成

- ・中川沿いの低層住宅地は、高密度化や用途混在を抑制し、戸建て住宅を中心とした閑静な住宅地の形成を図ります。
- ・中川沿いの中低層住宅地は、日影などの居住環境や防災面に配慮し、中低層住宅を中心とした良好な住宅地の形成を図ります。
- ・生活道路や身近な公園づくり、雨水排水機能の向上など生活基盤に係わる機能の充実を図ります。

● 生活利便性を高める市街地の形成

- ・近隣商業地は、くらしのさまざまな場面に対応する商業サービス施設を主体とした地区の形成を図ります。
- ・土地利用検討地区のうち低層住宅地においては、誰もが日常生活を安心して暮らせる環境の実現を目指し、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。
- ・土地利用検討地区のうち沿道利用地においては、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。

● 産業と住宅が調和した土地利用の推進

- ・住宅と工場・倉庫などが混在している地区は、工場の集約や誘導、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。

● ゆとりある環境調整地区の形成

- ・農地などの自然的な環境と生活環境が調和した、のどかさゆとりある地区の形成を図ります。
- ・農地などの自然的土地利用は、市民のための緑地空間や憩いの空間として、潤いのある景観形成や保水、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。
- ・農業経営者の高齢化や担い手不足の影響による、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、次世代へ承継できる農業経営の実現をめざします。

②道路・交通

● 三郷インターチェンジ周辺の道路網の整備

- ・三郷インターチェンジ周辺の道路整備を推進し、市民生活や産業活動を支える道路網を形成します。
- ・道路網の整備や地域の需要に合わせたバス路線の見直しにより、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。

③社会基盤施設

● 河川・水路空間の有効活用

- ・第二大場川、二郷半領用水路は、治水事業や緑化の推進により、三郷らしさを象徴する水と緑のネットワークを形成する緑道等として整備を推進します。

④防災・減災

● 河川の治水安全度の向上

- ・雨水の流出による河川への負担を軽減するため、中川・綾瀬川流域における総合治水対策に基づき、学校の校庭等を活用した雨水貯留浸透施設や調整池などの整備を推進します。また、市民や事業者に雨水貯留浸透施設の設置を促進します。

● 自主防災組織の育成・強化

- ・自主防災組織による地域に根ざした自主防災活動を活発化するため、防災訓練の実施、資機材等の充実を支援します。また、地域の防災リーダーとなる人材を育成し、地域の防災力・減災力の向上に努めます。

⑤みどり・景観

● 潤いのある水と緑のネットワークの形成

- ・埼玉県中川水循環センターの周辺は、下水処理場の上部空間を利用した三郷スカイパークと番匠免運動公園、三郷市陸上競技場公園が整備されてお

り、防災機能などを兼ね備えた緑のレクリエーション拠点の空間形成を図ります。

- 三郷インターチェンジ周辺の調整池や調節池は、治水対策としての役割を踏まえながら、オープンスペースとしての活用に努めます。また、三郷スカイパークは、さらなるレクリエーションやスポーツなどが楽しめる空間の利活用に努めます。
- 水と緑のネットワークを形成する緑道等の整備により、くらしの中で花や緑の豊かさが実感できるまち並みづくりに努めます。
- まちの中でゆとりの空間としての機能をもつ農地は、都市型農業の振興と併せ、市民農園・観光農園の開設支援による農業体験の場の提供など多様な活用方策を検討します。

● 地域に彩りをそえる景観の形成

- 二郷半領用水路や彦成小学校周辺の桜並木、彦成通り周辺の社寺、昔ながらの面影を残した社寺林や屋敷林、生垣などの緑の環境を地域に彩りを添える景観として保全・活用を図ります。

⑥生活充実

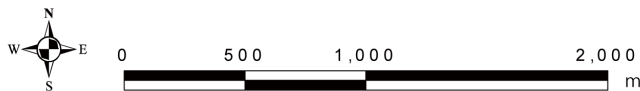
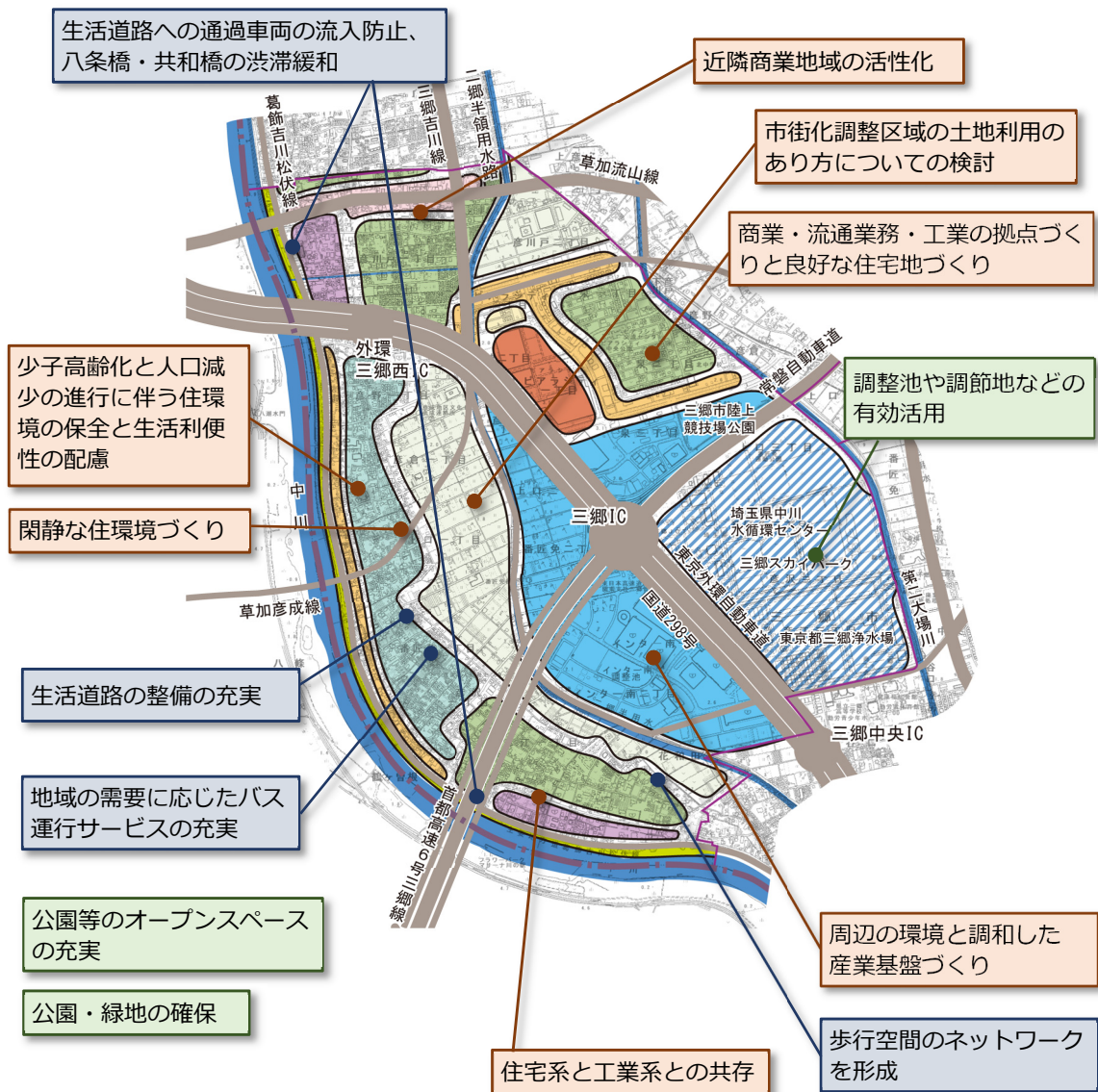
● 人の心が通う元気なまちづくり

- 公園・緑地・広場においては、誰もが安心して快適に楽しむことができるよう、出入口や通路などのバリアフリー化に努めます。また、遊具やトイレなどの公園施設についても長寿命化計画に基づく維持管理、更新に努めます。
- 地域の人々の心が通うふれあいや交流促進、ボランティア・まちづくり活動の活性化に向け、地域スポーツ・レクリエーション活動やピアラシティ交流センター等公共施設の多目的利用を通じた生涯学習の機会充実に努めます。
- 人口減少や高齢化に伴い空き家の増加が予想されることから、空き家の適正管理や利活用に向けた情報発信や相談窓口の開設等により空き家の対策に取り組みます。

● レクリエーション核や歴史資源を活用したまちづくり

- 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、三郷市陸上競技場公園、番匠免運動公園、三郷スカイパークを「レクリエーション核」に位置づけ、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。
- 彦成地域に多く見られる寺社やなどの歴史・文化的資源を保全し、観光やイベントなどに活用した、魅力やにぎわいのあるまちづくりについて検討します。

【彦成地域のまちづくり課題図】



区分	土地利用	道路・交通	みどり・景観
----	------	-------	--------

凡 例			
専用住宅地 低層住宅地 中低層住宅地 一般住宅地 沿道利用地	住工共存地 流通業務・工業地 複合型商業地 近隣商業地	環境調整地区 大規模公共公益施設群 河川敷	主要幹線街路 河川、水路

4) 地域の課題

①土地利用

- ・三郷インターA地区は、広域交通の利便性を活かして、ピアラシティを中心に商業・流通業務・工業・レジャー・住宅など複合機能を集積するまちづくりが望めます。
- ・三郷インター南部地区及び南部南地区は、市の経済の活性化を支える流通・業務・工業系の拠点として、周辺の環境と調和した産業基盤づくりが望めます。
- ・中川沿いの市街地は、建物の密集や用途混在を抑制した閑静な住環境づくりが望めます。
- ・地域の高齢化の進行に対応するため、高齢者でも安心して暮らせるよう、気軽に歩いて行ける距離で日用品等の生活必需品を扱う店舗の立地が可能な土地利用が望めます。
- ・住工共存地においては、住環境の保全に配慮した操業環境との調和が望めます。
- ・主要地方道草加流山線沿いの近隣商業地の活性化が望めます。
- ・市街化調整区域は、都市型農業の振興と併せて、未来に向けた土地利用のあり方を総合的な角度から検討する必要があります。

②道路・交通

- ・三郷ジャンクションの高速交通結節機能を活かした道路交通ネットワークの構築や、東京外かく環状道路の渋滞対策等、関係機関と連携した対策が必要です。
- ・都市計画道路や河川・水路の活用による歩行空間の整備などにより、歩行空間のネットワークを形成することが望めます。
- ・道路ネットワークの整備推進により、道路交通の円滑化や生活道路への通過車両の混入防止、八条橋・共和橋の渋滞緩和に努める必要があります。
- ・中川沿いの市街地は、歩道整備や交通安全対策など生活道路に関わる整備の充実が望めます。
- ・バス交通について、地域のニーズに応じた運行ルートやダイヤなど、市民生活を踏まえたサービスの充実が望めます。

③社会基盤施設

- ・河川や水路などの水辺空間の有効活用が望めます。

④防災・減災

- ・風水害に対する安全性を高める総合的な治水対策、暴風、地震への対策が必要です。
- ・既存の排水機場を活用しながら、排水機能の向上に努める必要があります。

⑤みどり・景観

- ・三郷インターチェンジ周辺の特徴ある公園整備、調整池や調節池を有効活用されることが望めます。
- ・埼玉県中川水循環センター下水処理施設の上部を利用した「三郷スカイパーク」の有効活用が望めます。
- ・生産緑地地区などを活用した公園やオープンスペースの確保が望めます。
- ・屋敷林や社寺林、宅地の生垣の保全による良好な環境づくりが望めます。

⑥生活充実

- ・子どもや子育て世代、高齢者、障がい者など、誰もが住み慣れた地域で自分らしく暮らすことのできる地域づくりが望めます。
- ・道路照明灯や歩行者・自転車通行空間の確保など、身近な生活環境の安全性の向上が望めます。
- ・空き家の増加等への対策が望めます。

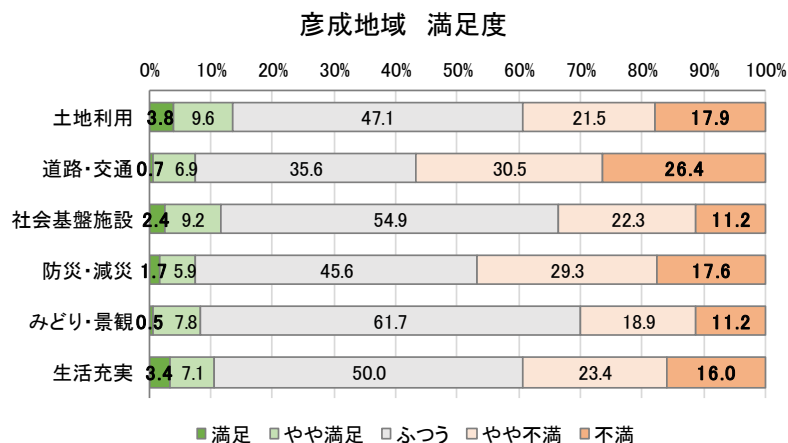
<写真>

5) 市民アンケート調査による意向把握

【彦成地域の満足度】

生活環境に関して最も「不満」、「やや不満」の回答が多いのは、「道路・交通」で、次いで「防災・減災」となっています。

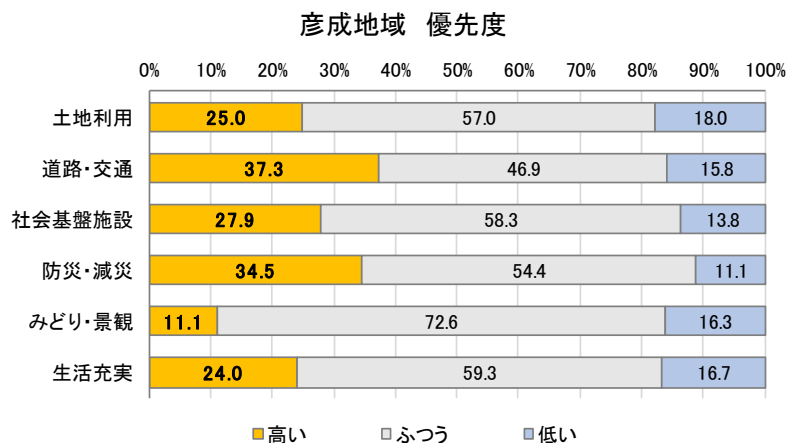
「不満」、「やや不満」と回答された具体的な項目としては、「鉄道バス利便性」、次いで「防犯灯充実度」となっています。



【彦成地域の優先度】

最も「優先度」が高く、まちづくりへのニーズが高いと言えるのは、「道路・交通」、次いで「防災・減災」となっています。

具体的な項目としては、「鉄道バス利便性」、次いで「水害安全性」となっています。



<各部門の区分>

土 地 利 用：日常買物利便、騒音等公害対策、田園風景

道 路 ・ 交 通：交通幹線道路安全性、幹線道路渋滞対策、生活道路安全性、歩道自転車道充実度、交通事故安全性、鉄道バス利便性

社会基盤施設：水辺環境、生活排水処理

防災・減災：水害安全性、火災延焼安全性、避難場所、側溝等雨水対策

みどり・景観：公園広場の利用、街並みの美しさ

生 活 充 実：公共施設バリアフリー、小・中学校の通学、子育て施設利用、防犯灯充実度

● 市民アンケート調査・地域別ワークショップにおける意見の要旨

【市民アンケート調査自由意見】

区分	件	自由意見の要旨
商業施設、医療	10 件	・ 駅周辺以外にも娯楽施設や商業施設が少しでも増えてほしい。 ・ 病院が少ないので誘致してほしい。
道路・交通	39 件	・ バスの本数が少なく、駅までの交通手段がとても不便。 ・ 車道と歩道の整備（段差が危険）自転車道を確保してほしい。 ・ 交通事故の多発する交差点が近くにあり改善してほしい。
景観、環境、防災	17 件	・ 二郷半用水があまりにも汚れている。一度には無理でも少しずつ整備してはどうか。 ・ 三郷も昔、水害で大変な思いをしたと聞いている。同じ状況になることは、昔の教訓が生かされなかった事になる。 ・ 災害に対する整備や対策を強く望む。
福祉、教育	5 件	・ 子供の医療費や進学費用等の助成をしてほしい。高校生まで医療費無料にしてほしい。
まちづくり、活性化など	5 件	・ 私たちの住む所は高齢者にとってとても住みにくい場所になってしまった。近くに皆が集まるような公園もなく図書館もない。安全に歩ける道も少なく、細い道、トラックの出入りする道ばかり。理想とする町には程遠い。
市政、感想など	7 件	・ 不便で、外出すると1日で用が足りない。三郷市に住めるのは私が元気なうち。

【地域別ワークショップにおける地域の意見】

土地利用	
住宅地	既存の市街化区域が、高齢化などにより空き家、空き地化し、発展どころか衰退している。沿道利用ができる用途地域の緩和が必要である。
	旧道に20件以上あった商店が数件に減ってきている。商業施設が少ないので、もう少し増えると良い。
市街化調整区域	農業従事者が高齢化し、担い手がない現状のなかでの農地の保全を考えてほしい。
	市街化調整区域の土地利用が資材置き場、残土置き場などによりひどい状態である。市街化調整区域を活用してほしい。
道路・交通	
道路	三郷インター付近や東京外環自動車道、二郷半領用水路沿いの道路など交通渋滞が多発している。
	右折レーンが短くて渋滞がおきており、対策が必要である。
	地域の西側付近は狭い道路が多く、緊急車両が通れないところもある。道路の拡幅整備をしてほしい。
	住宅地への流入車両が増加しており、危険である。
	道路や水路付近に水たまりができやすく改良が必要である。
歩行空間	二郷半領用水路沿いの歩道は草が生えていて汚い。また、樹木等の剪定がされておらず、歩行の妨げになるなど防犯上の観点からも危険である。緑地の保全も大事だが、危ない箇所については舗装するなど人命を優先に考えてほしい。

歩行空間	道路に街路灯がなく暗い。旧道が狭くて歩くのが危険である。
公共交通	三郷駅に行くバスがない、本数が少ないなどバスが不便である。車のない生活をしている人のことを考えて、バス路線の充実を考えてほしい。 バスの運行時間帯を朝早くから夜 22 時位迄にしてほしい。 彦成地域に地下鉄を延伸してほしい。
社会基盤施設	
河川・水路	いまだに水路がふさがれていない場所があり危険である。
防災・減災	
防災	一部地域で内水被害があり、治水対策が必要である。
みどり・景観	
公園	紅葉する樹木が少ない。緑地が減少している。 歴史あるお寺が多いので、七福神めぐりなど、お寺を活かしたまちづくりを積極的に進めてほしい。
生活充実	
生活	小中学校の生徒数が中央地域よりも少なくアンバランスである。少子高齢化対策が必要。 ゴミやタバコのポイ捨てが多く、美観が損なわれている。



意見交換会

