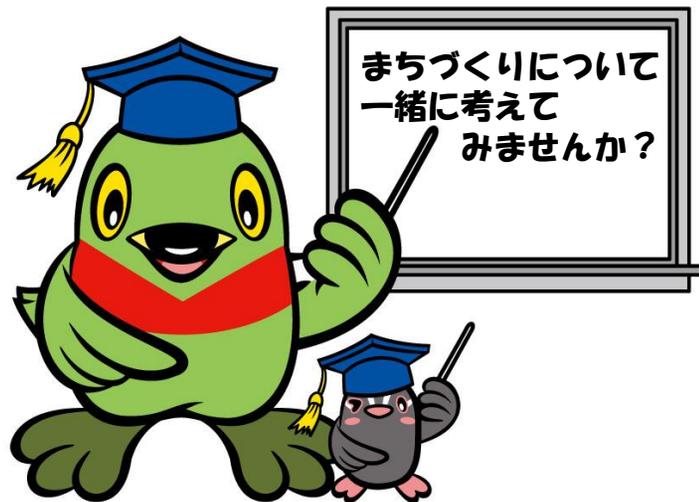


安心して暮らしやすい まちづくり勉強会



令和5年2月
三郷市 都市デザイン課



本日の配布資料

1. 説明用スライド資料 1冊
2. 三郷市都市計画マスタープラン【概要版】 1冊
3. みさとの都市計画 1冊
4. アンケート用紙 1枚



勉強会の流れ

1. 勉強会の目的
2. 対象地域について
3. 土地利用に関する制度について
4. 都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけ
5. 今後のスケジュール
6. 意見交換



1. 勉強会の目的

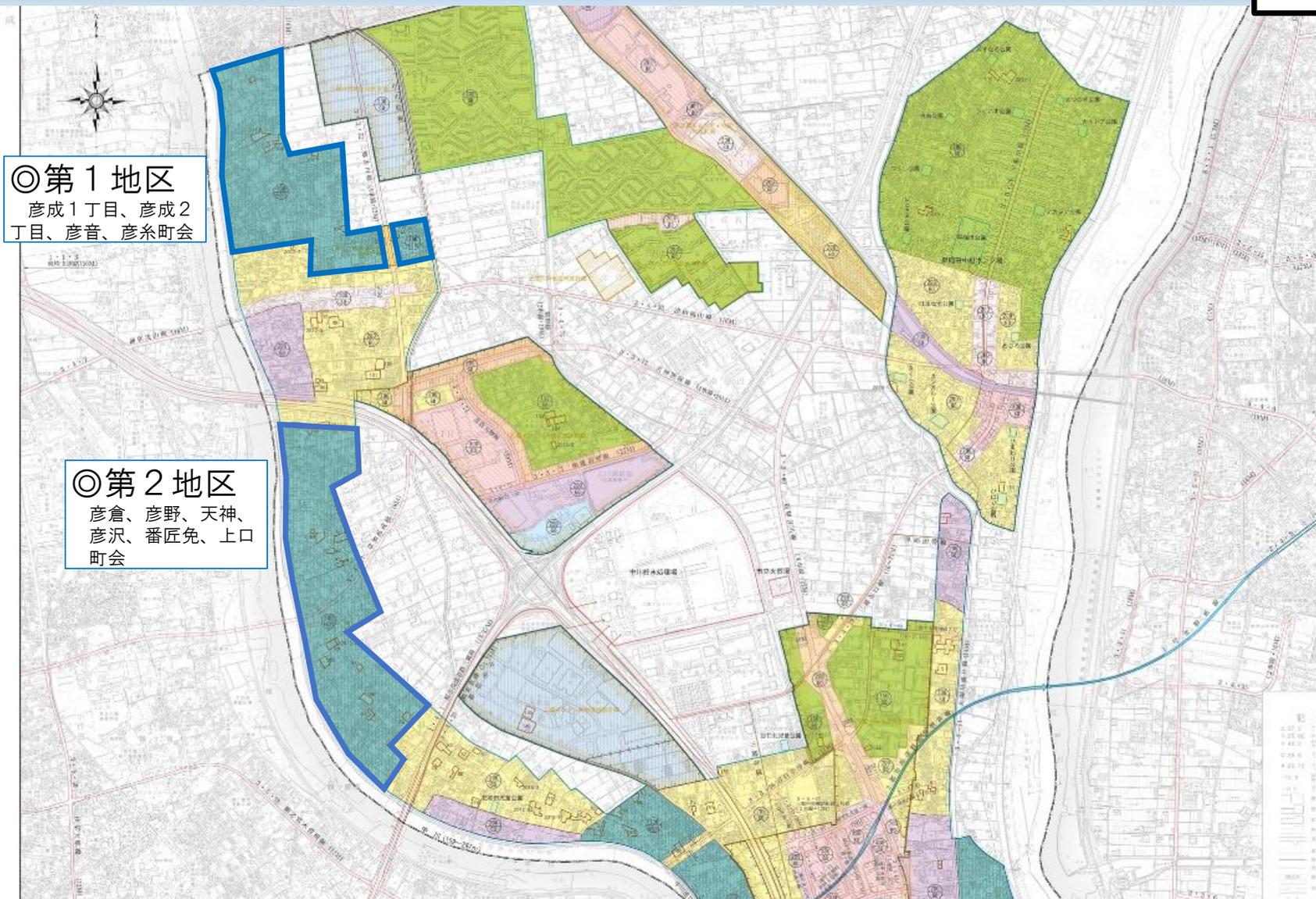
中川に面する低層住宅地は、三郷市都市計画マスタープランの土地利用の方針において、土地利用検討地区として、誰もが日常生活を安心して暮らせる環境の実現をめざすこととしています。

土地利用検討地区のまちづくりを進めるにあたり、地域の皆様から現在地域で起きている事象や課題等をお聞かせいただき、今後進める土地利用検討地区のまちづくりを、地域の皆様とともに考えていくために勉強会を開催します。



2. 対象地域

4



3. 土地利用に関する制度について

① 都市計画（土地利用計画）とは

区域区分

都市計画区域

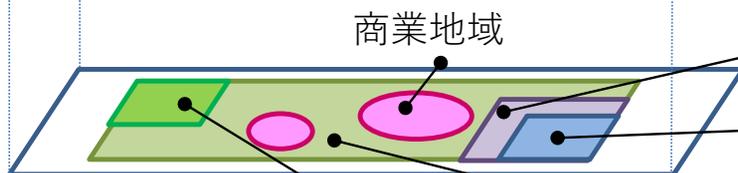


市街化区域

市街化調整区域

用途地域

例
 第一種低層住居専用地域
 第一種住居地域
 商業地域
 工業地域
 ……
 など



商業地域

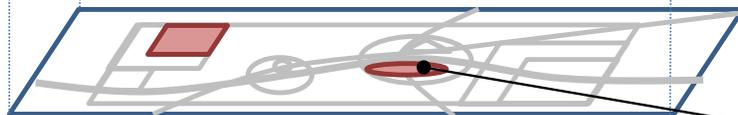
準工業地域

工業地域

第一種低層住居専用地域

第一種住居地域

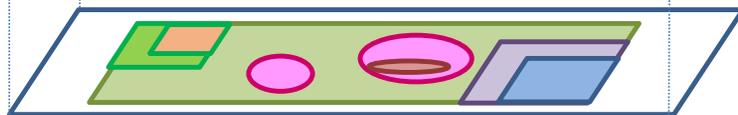
地区計画



地区計画

都市全体の
計画の見取り図

都市計画区域



3. 土地利用に関する制度について

② 用途地域とは

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、三郷市では9種類の用途地域を定めています。

全部で13種類の用途地域

☑ 住居系 ★は三郷市内に指定のある用途地域

- ★ 1. **第一種低層住居専用地域**
- 2. 第二種低層住居専用地域
- ★ 3. 第一種中高層住居専用地域
- ★ 4. 第二種中高層住居専用地域
- ★ 5. 第一種住居地域
- 6. 第二種住居地域
- ★ 7. 準住居地域
- 8. 田園住居地域



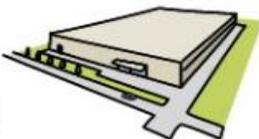
☑ 商業系

- ★ 9. 近隣商業地域
- ★ 10. 商業地域



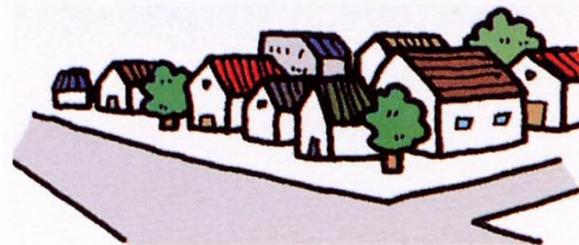
☑ 工業系

- ★ 11. 準工業地域
- ★ 12. 工業地域
- 13. 工業専用地域



用途地域により建築できる建物の用途や規模が異なります。例えば...

第一種低層住居専用地域



第一種低層住居専用地域

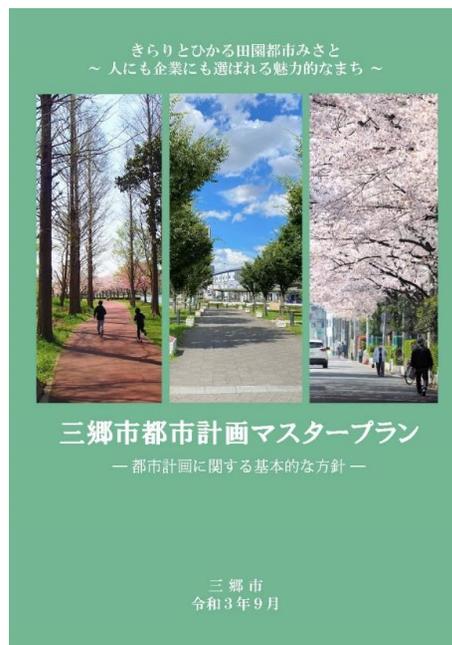
第一種低層住居専用地域は、2階建てから3階建ての住宅がゆったりと建ち並び、閑静で住みやすい住宅地です。

しかし最も規制が厳しく、建てられる建築物が限られており、コンビニ等の店舗や事務所の建築は認められておりません。

4. 都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけ

① 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープラン
(令和3年9月策定)



○ 市の都市計画の基本的な方針
を示すもの

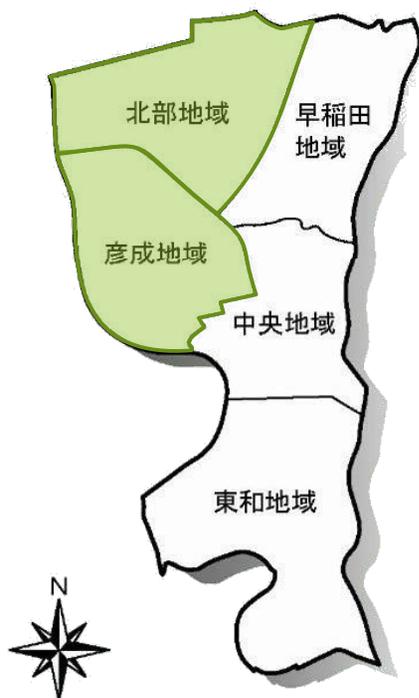
○ 計画期間は令和3年度～令和22年度
の20年間



4. 都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけ

① 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランにおける地区区分



本地区は
〔 北部地域
及び
彦成地域
に含まれます。



4. 都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけ

② アンケート調査、地域別ワークショップの声

都市計画マスタープラン策定の際に実施した、市民アンケート調査と地域別ワークショップでいただいたご意見を紹介します。

- 既存の市街化区域が、高齢化等により空き家、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。商業地域が少ないので、もう少し増えると良い。
- 大規模店舗より魅力がある商店街がある街になってほしい。
- 近くに生鮮食品スーパー等、商店が少ない。
- 閑静なところで、とても住みやすい。



4. 都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけ

③ 地域の現状と課題

アンケート調査やワークショップでのご意見を踏まえ、都市計画マスタープランでは現状と課題について、以下のとおり整理しています。

- 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まれます。
- 歩道整備や交通安全対策等、生活道路に関わる整備の充実が望まれます。
- 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まれます。

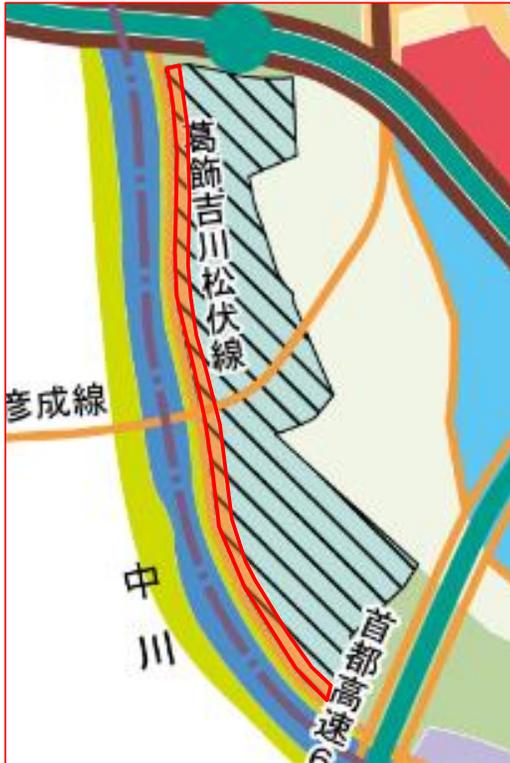


4. 都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけ

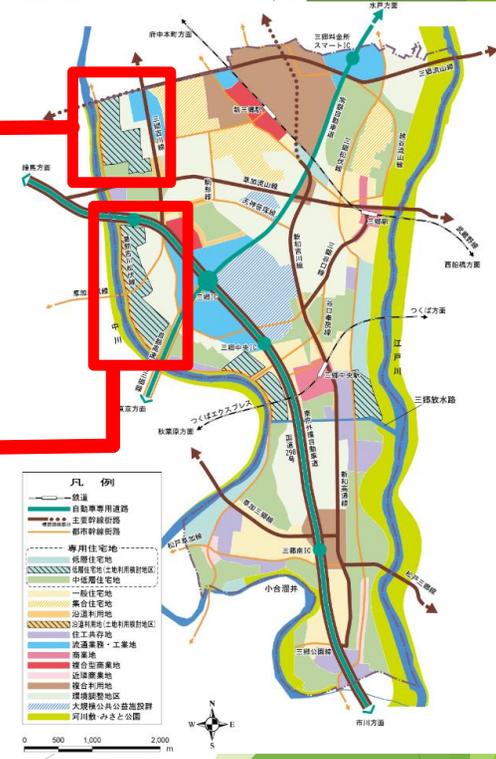
④ まちづくりの方針

第1地区

第2地区



【土地利用の方針図】



【土地利用検討地区】

- 沿道利用地
- 低層住宅地



4. 都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけ

④ まちづくりの方針

アンケート調査やワークショップでのご意見を踏まえ、都市計画マスタープランでは土地利用の方針を、以下のとおり示しています。

【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。

【沿道利用地】

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。



4. 都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけ

④ まちづくりの方針

【低層住宅地】

一戸建ての住宅を中心
とした住宅地の形成



【沿道利用地】

沿道サービス施設の
立地誘導を検討



【土地利用検討地区】

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。



5. 今後のスケジュール

14

本日：勉強会



春頃：アンケート調査



夏頃：ワークショップ



秋以降も地域の皆様と意見交換や情報共有を図りながら、方針を検討してまいります。



6. 意見交換

15

○本日の説明への疑問点

○地域で起きている問題点

○皆さんの考える地域の課題

など...

皆様のご意見をお聞かせください。



6. 意見交換

意見交換のテーマ

- 本日の説明への疑問点
- 地域の現状や課題
- 将来望んでいるまちの姿
- 地域の良いところ、気に入っているところ
- 地域で将来的に残したいもの
- その他、勉強会を総合して・・・



ご参加いただきまして
ありがとうございました

勉強会の内容について、お問い合わせ等が
ございましたら、担当までご連絡ください

三郷市 まちづくり推進部 都市デザイン課 都市計画係
TEL 048-930-7740
メール toshikei@city.misato.lg.jp

