

三郷市土地利用検討地区 まちづくりワークショップ

三郷市都市デザイン課



本日のタイムスケジュール

内容

1. 開会、あいさつ
2. 事務局紹介、趣旨説明
3. 内容説明
 - (1) 土地利用検討地区これまでの取組み
 - (2) 対象地区の現状
 - (3) まちづくりアンケート調査結果
 - (4) まちづくりの手法〈地区計画〉
 - (5) 地区計画の事例
 - (6) グループワークの目的・進め方
4. グループワーク
 - ・自己紹介
 - ・「どのようなまちにしていきたいか、持続可能なまちづくり」とは
5. 発表
6. 閉会、あいさつ

(1) 土地利用検討地区のこれまでの取組み

①安心して暮らしやすいまちづくり勉強会

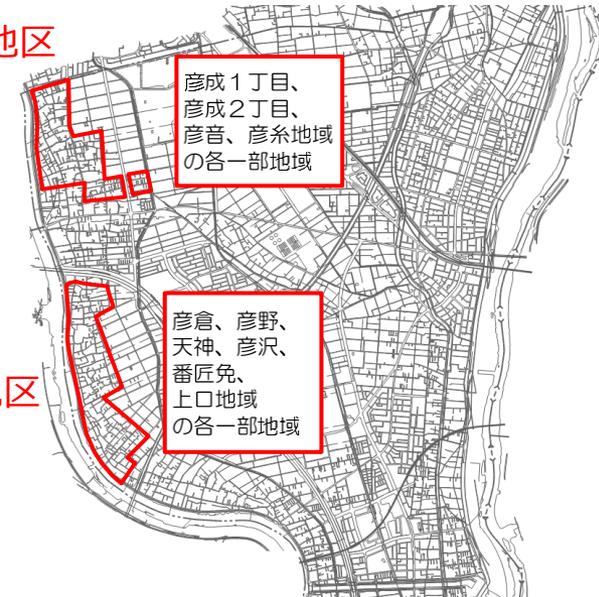
令和5年2月2日及び4日に、対象地を含む町会の方を対象に勉強会を開催しました。

【対象地域区割図】

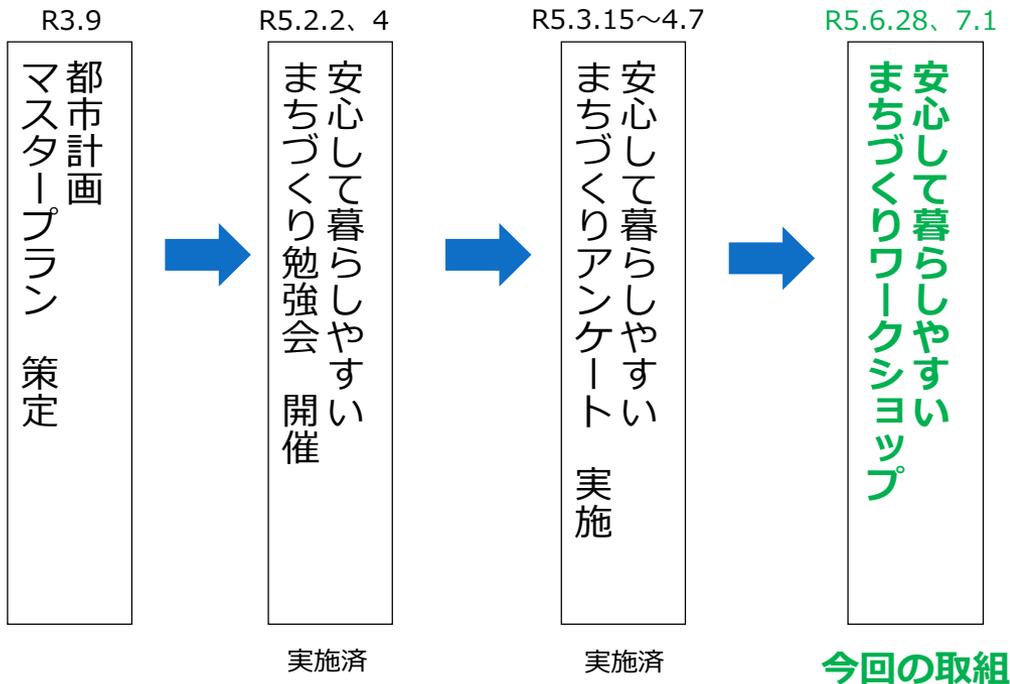
②安心して暮らしやすいまちづくりアンケート

令和5年3月号の広報配布に併せて、対象地を含む町会の方を対象にアンケート調査を実施しました。

第一地区



第二地区

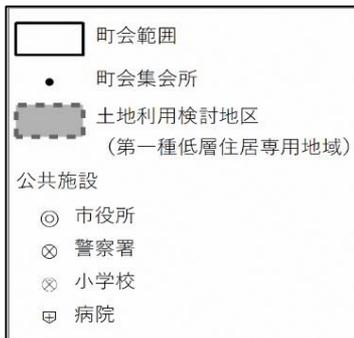


(2) 対象地区の現状 <町会範囲、施設分布>

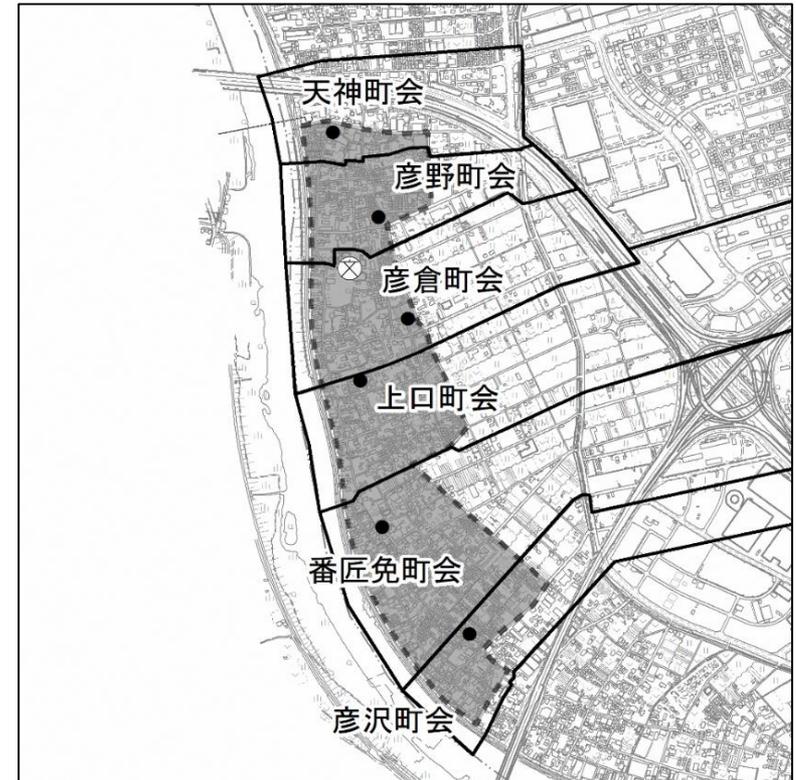
第一地区



凡例

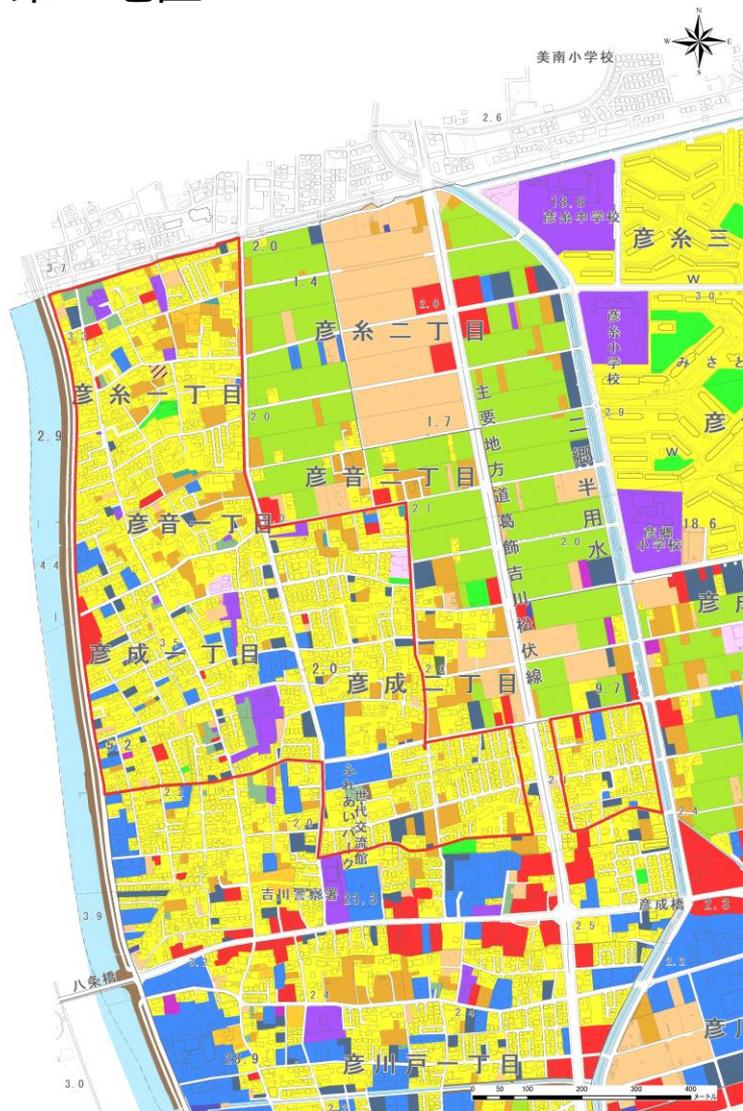


第二地区



(2) 対象地区の現状 <土地利用現況>

第一地区



第二地区



凡例

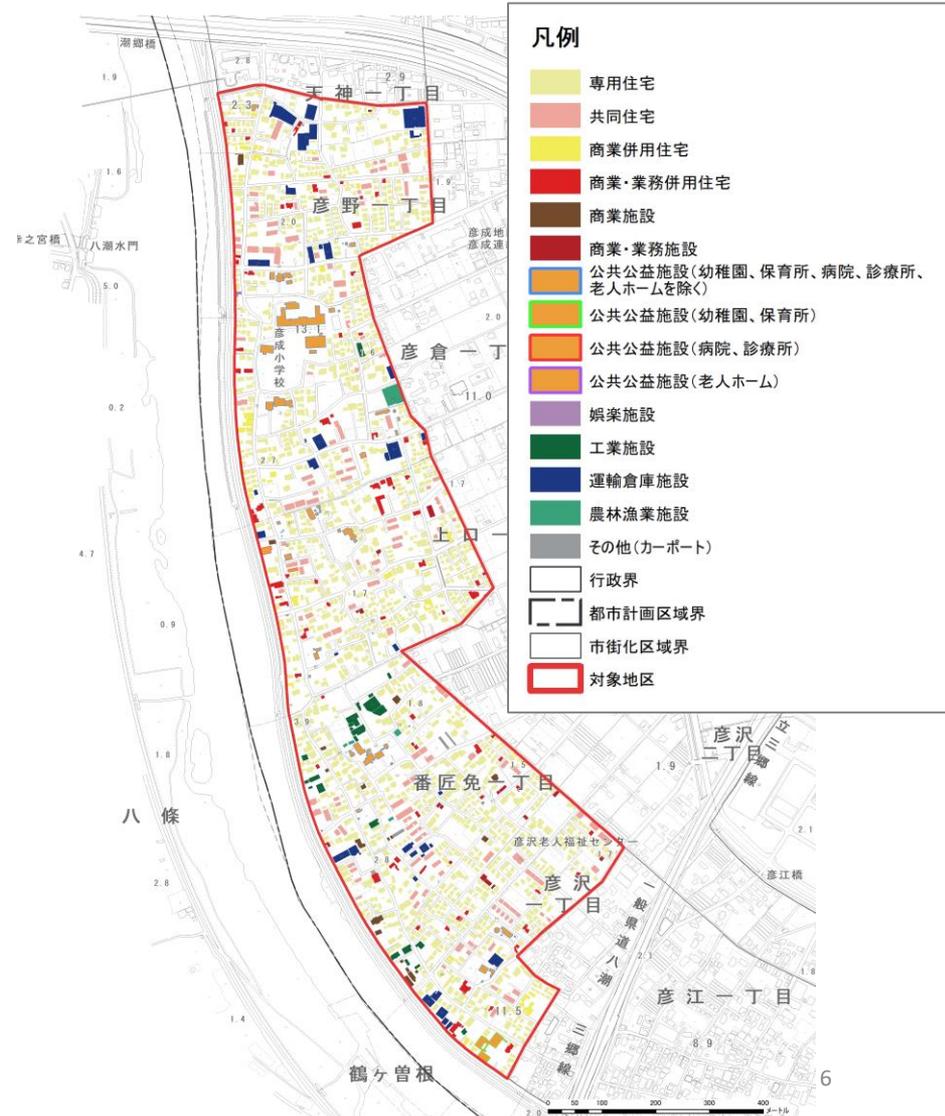
- 田
- 畑
- 山林
- 水面
- その他の自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 公益施設用地(幼稚園、保育園、病院、診療所、老人ホームを除く)
- 公益施設用地(幼稚園、保育園)
- 公益施設用地(病院、診療所)
- 公益施設用地(老人ホーム)
- 公益施設用地(処理場、浄水場)
- 公益施設用地(火葬場)
- 道路用地
- 交通施設用地
- 公共空地(公園・緑地、広場、運動場)
- 公共空地(墓園)
- その他の空地②(太陽光発電のシステムを直接整備している土地)
- その他の空地③(駐車場)
- その他の空地④(改変工事中の土地、更地、残土・資材置場)
- 農林漁業施設用地
- 行政区界
- 都市計画区域界
- 市街化区域界
- 対象地区

(2) 対象地区の現状 <建物用途>

第一地区



第二地区



(2) 対象地区の現状 <建物階数>

第一地区



第二地区



(2) 対象地区の現状<道路>

第一地区



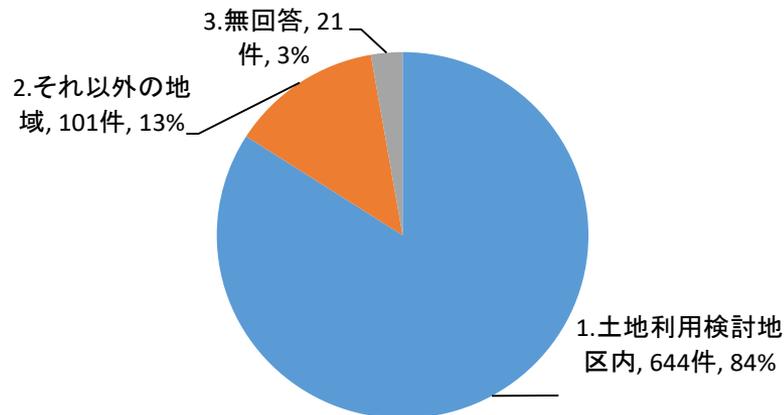
第二地区



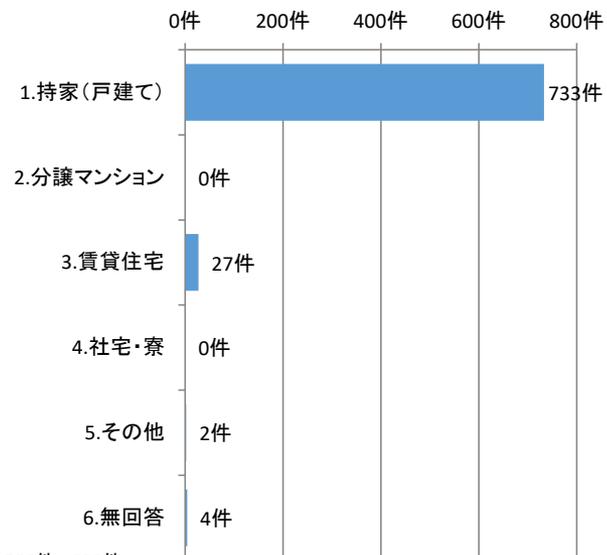
(3) まちづくりアンケート調査結果

回収期間：令和5年3月10日～4月7日

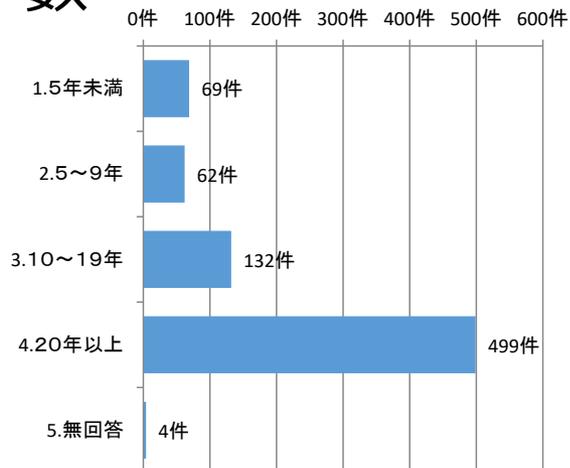
■ お住まいの地域



■ お住まいの形態



■ お住まいの居住年数



(3) まちづくりアンケート調査結果

■ 買い物で日常的に利用している店舗

第一地区

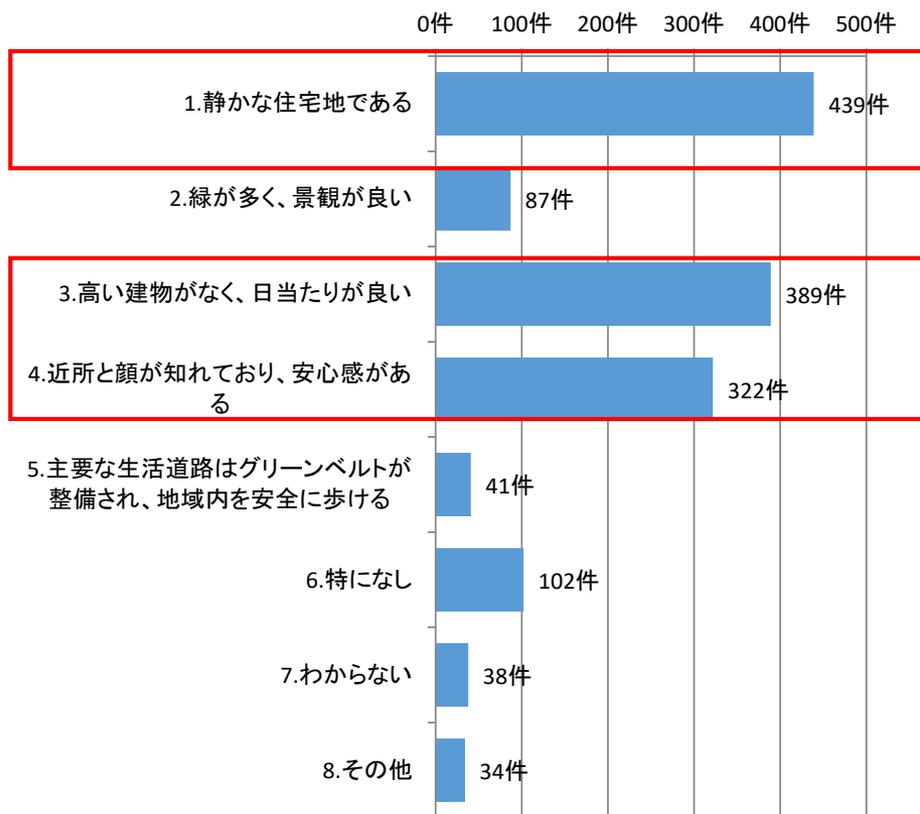
店舗名	回答数	順位
イトーヨーカドー	62	1
イトーヨーカドー 三郷店	62	1
イオン吉川美南店	37	3
メガ・ドン・キホーテ三郷店	18	4
ライフ吉川駅前店	17	5
マルサン 吉川店	12	6
ドン・キホーテ	10	7
セイムス 吉川けやき通り店	6	8
イトーヨーカドー ららぽーと新三郷店	5	9
セイムス	4	10
ビッグ・エーみさと団地店	4	10
ライフ	4	10
ビッグ・エー	3	13
マルサン	3	13
メガ・ドン・キホーテ	3	13
ヤオコー三郷中央店	3	13
アコレ	2	17
アコレURみさと団地店	2	17
アコレ吉川	2	17
コストコ	2	17

第二地区

店舗名	回答数	順位
イトーヨーカドー 三郷店	103	1
イトーヨーカドー	100	2
ヤオコー三郷中央店	8	3
オーケー	5	4
マルエツ三郷中央店	5	4
マルサン 吉川店	5	4
ABS	4	7
ドン・キホーテ	4	7
ベルク 三郷戸ヶ崎店	4	7
メガ・ドン・キホーテ三郷店	4	7
ローソン	4	7
オーケー三郷中央店	3	12
ヤオコー	3	12
イオンレイクタウン	2	14
イトーヨーカドー ららぽーと新三郷店	2	14
いなげや 戸ヶ崎店	2	14
セブンイレブン	2	14
ビバホーム	2	14
ファミリーマート	2	14
業務用スーパー	2	14

(3) まちづくりアンケート調査結果

■ 土地利用検討地区の良い点



その他の回答として、

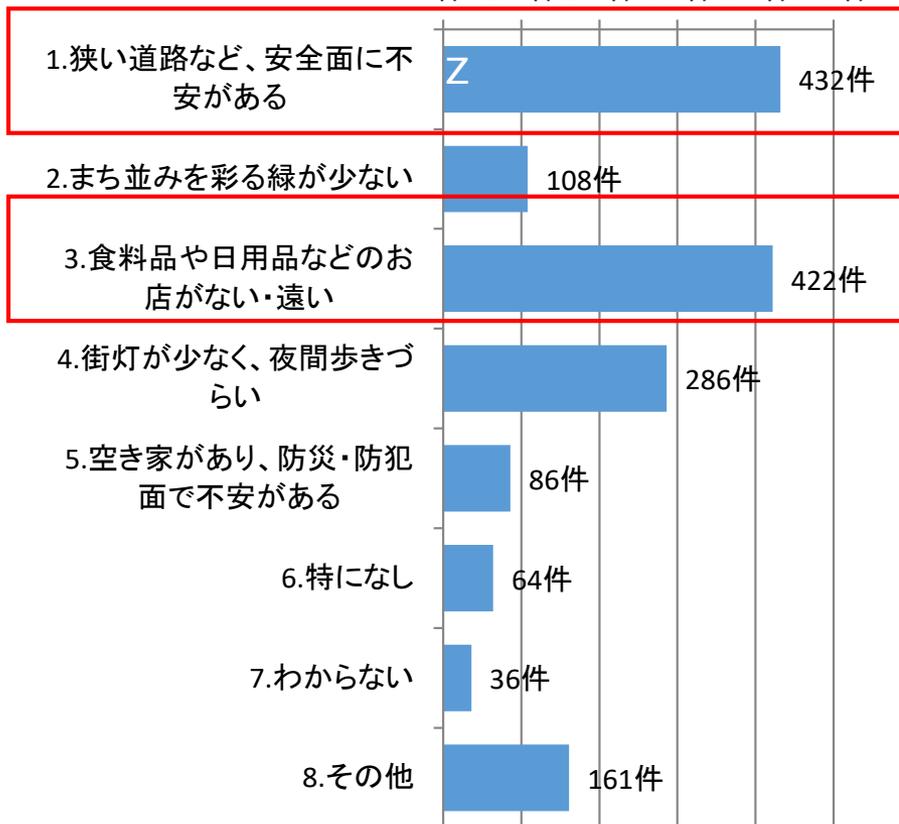
- 用水路の桜並木、遊歩道が気に入っている。
- 屋号のある旧家が多く、地域に根差した神社や祭りがある。
- 学区の小学校までの通学路が安全。
- 子どもの声が聞こえ、近所づきあいがある。

といった回答がありました。

(3) まちづくりアンケート調査結果

■ 土地利用検討地区の困っている点

0件 100件 200件 300件 400件 500件



その他の回答として、

- バスの便が少なく、高齢者にとって外出がしづらい。
- 主要道路の抜け道で朝、夕通学時間帯に速度を上げて通行する車両が非常に多く危険。
- 子どもが遊べる公園が少ない。
- 用水路に蓋がされていないためとにかく虫がすごい。

といった回答がありました。

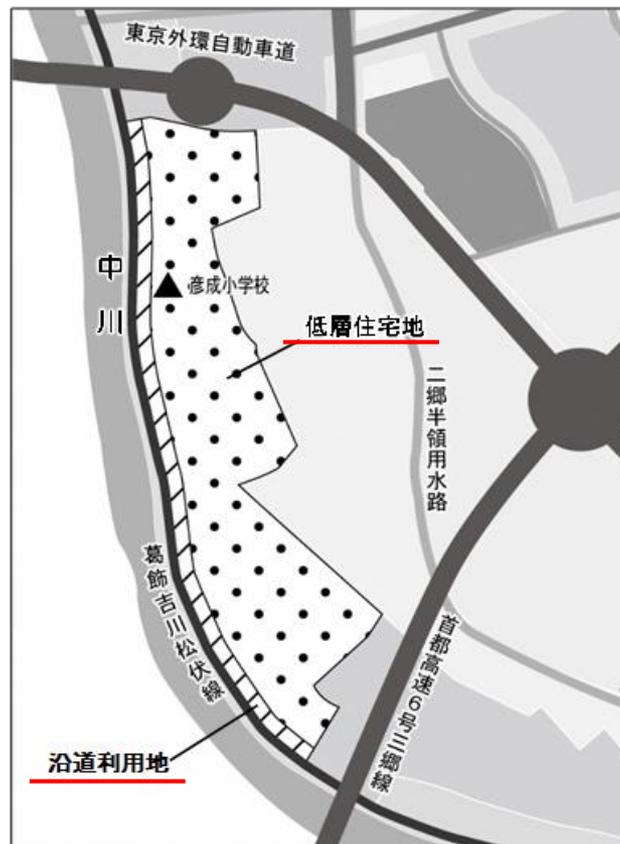
(3) まちづくりアンケート調査結果

第一地区、第二地区の
幹線道路沿道を「**沿道利用地**」、それ以外を「**低層住宅地**」
として、さらに設問を設けました。

第一地区



第二地区

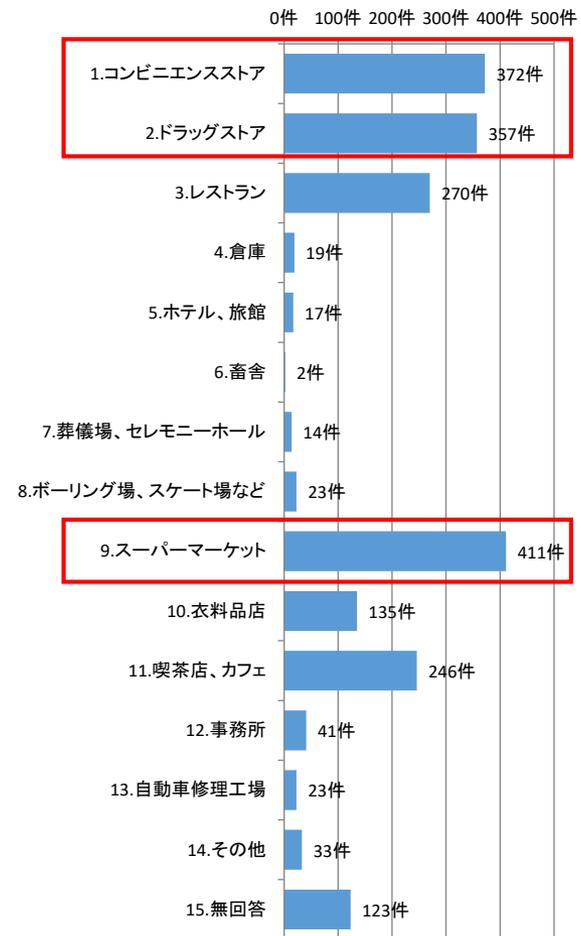
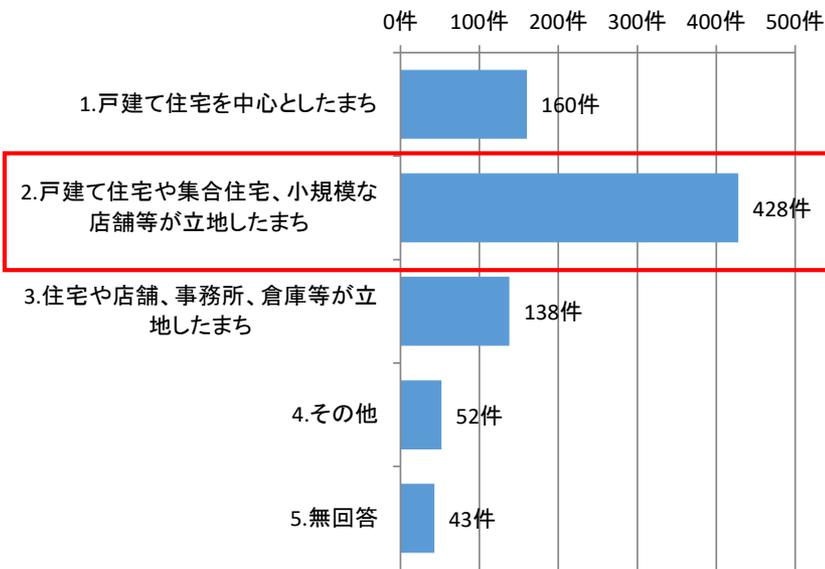


凡例

-  沿道利用地
-  低層住宅地

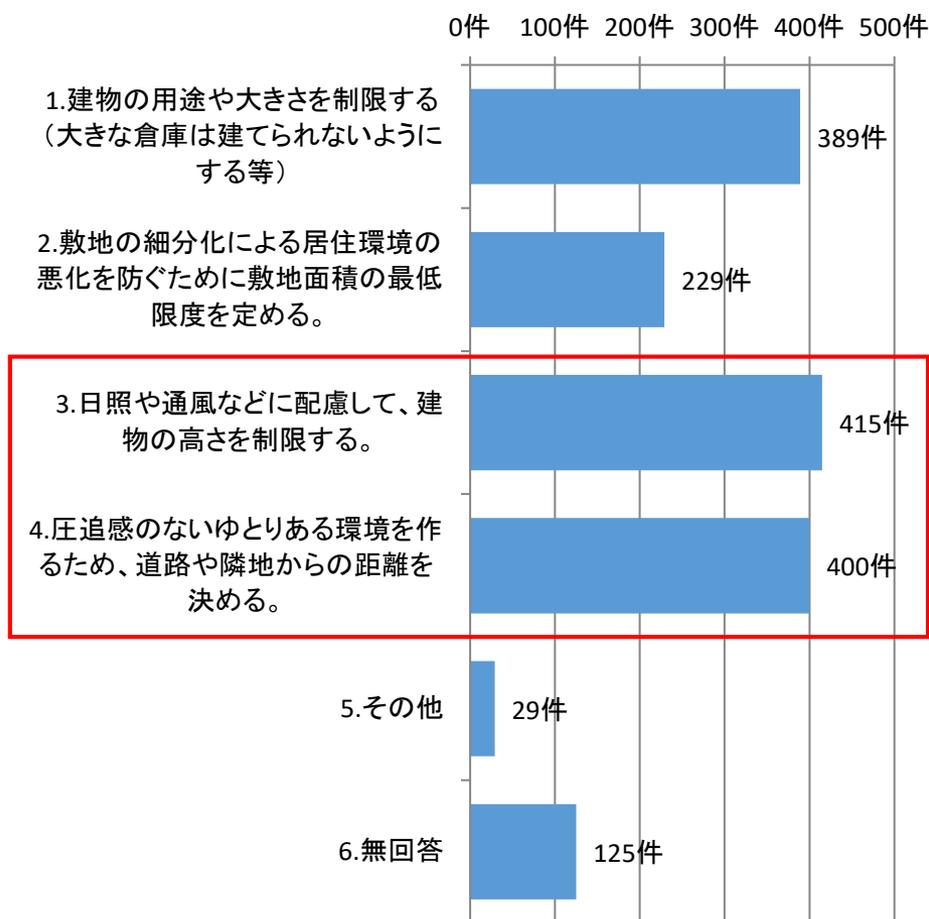
(3) まちづくりアンケート調査結果

- 「沿道利用地」がどのようなまちになることを望みますか。
どのような施設が近くにあると良いですか。



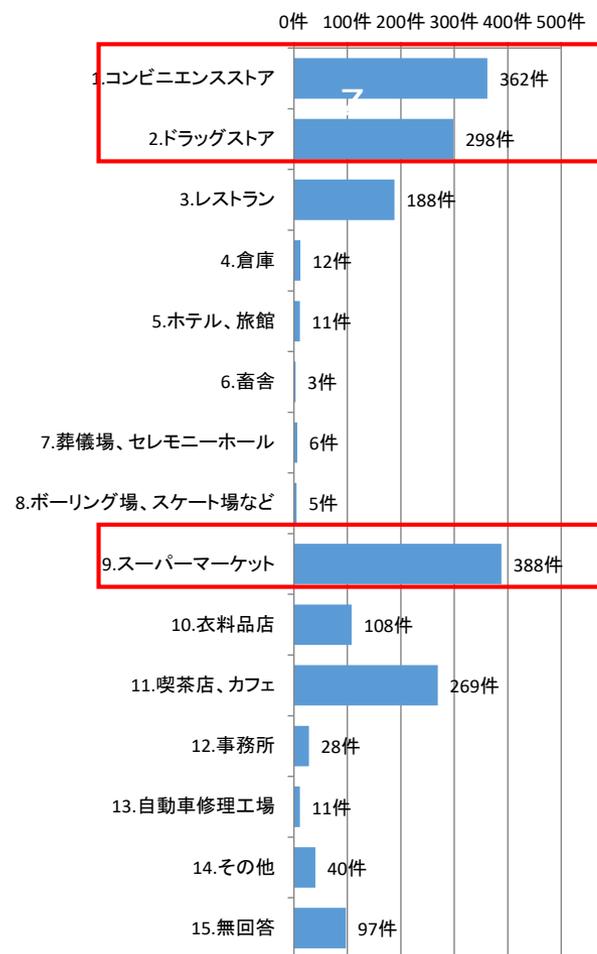
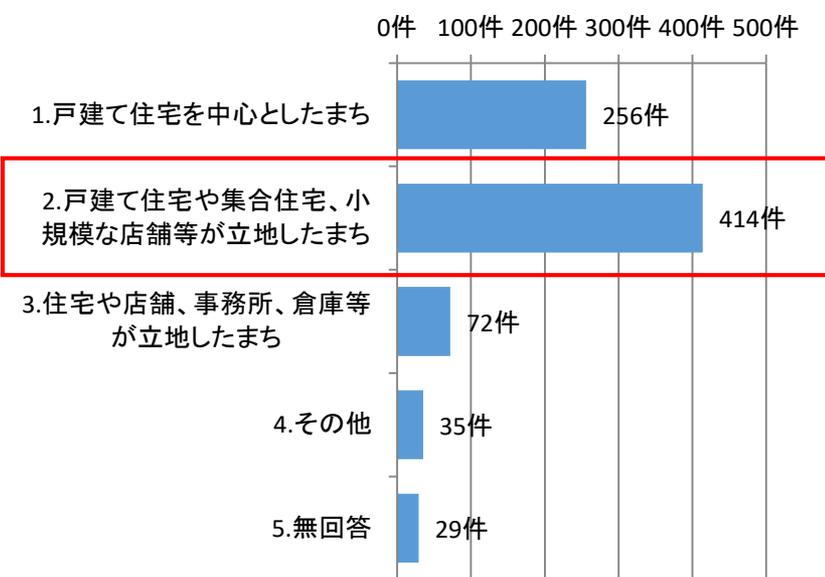
(3) まちづくりアンケート調査結果

- 「沿道利用地」で住宅以外を建築できる場合、どのようなルールが必要だと思いますか。



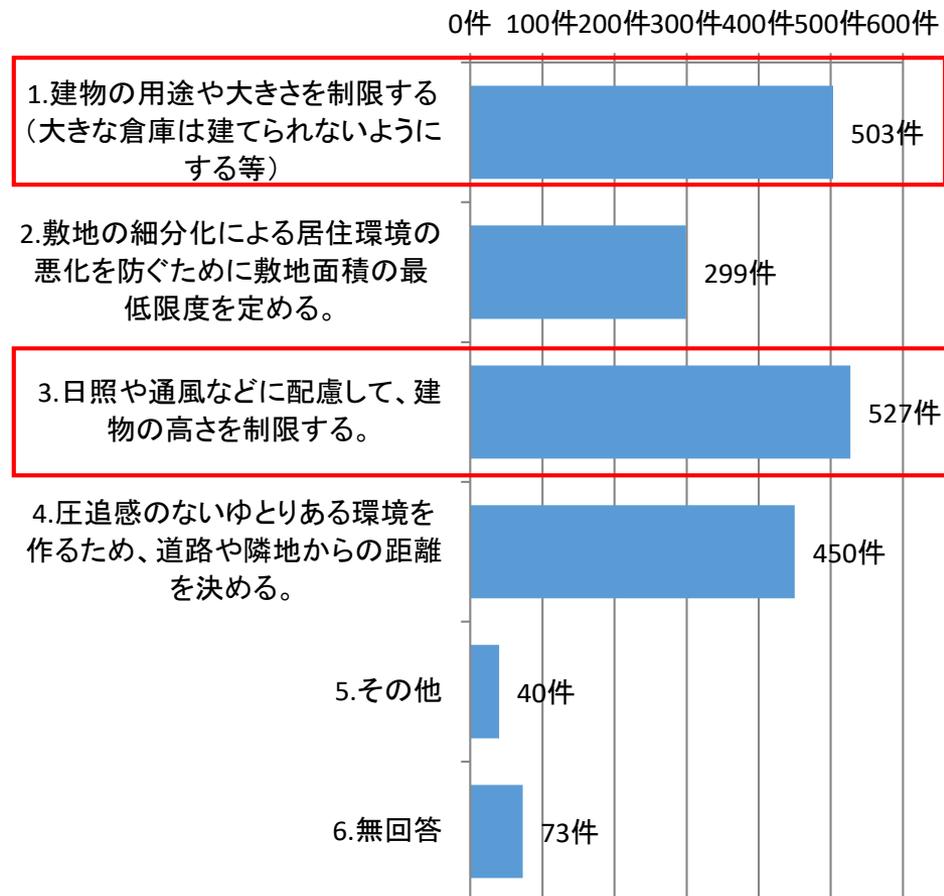
(3) まちづくりアンケート調査結果

- 「低層住宅地」がどのようなまちになることを望みますか。どのような施設が近くにあると良いですか。



(3) まちづくりアンケート調査結果

- 「低層住宅地」で住宅以外を建築できる場合、どのようなルールが必要だと思いますか。



(4) まちづくりの手法〈地区計画〉

■ 地区計画とは

地区の特性に応じてふさわしい良好な環境の市街地をつくるために、地区のみんなで守っていく【地区独自のルール】を都市計画で定めたものです。

■ 地区計画の構成

「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2つから成り立っています。

地区計画の方針：地区のまちづくりの全体構成を定める。

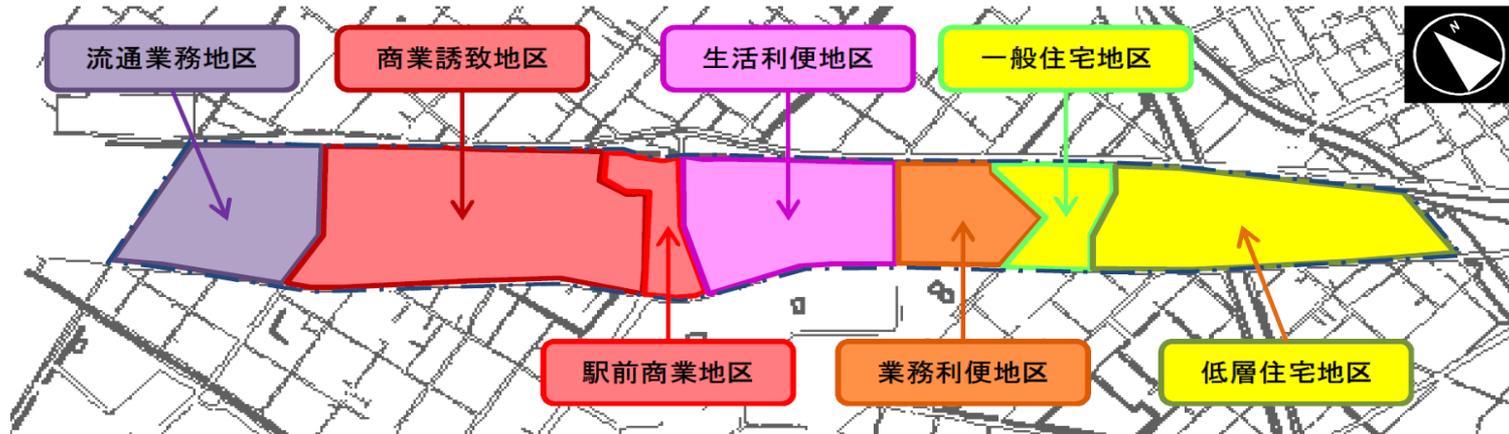
地区整備計画：地区独自のルールの具体的な内容を定める。

(5) 地区計画の事例①

■ 新三郷ららシティ地区の地区計画

商業・業務・流通・レジャー・教育・住宅等の機能の導入を図ることで、環境と調和した複合拠点づくりを目指す。

地区区分（7地区に分類）



<定めているルール>

- ① 建築物の用途の制限
- ② 建築物の容積率・建蔽率の最高限度
- ③ 建築物の敷地面積の最低限度
- ④ 壁面の位置の制限
- ⑤ 建築物の高さの最高限度
- ⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑦ 垣又はさくの構造の制限

用途地域	
第一種住居地域	黄色
準住居地域	オレンジ
近隣商業地域	ピンク
商業地域	赤
準工業地域	紫

新三郷ららシティ地区 地区整備計画

計画決定:平成19年 8月14日
最終変更:平成30年 4月 1日

地区の区分 (面積)	流通業務地区 (約7.9 ha)	商業誘致地区 (約16.2 ha)	駅前商業地区 (約2.7 ha)	生活利便地区 (約9.0 ha)	業務利便地区 (約4.5 ha)	一般住宅地区 (約3.0 ha)	低層住宅地区 (約11.1 ha)	
地域地区	準工業地域:200/60 準防火地域	商業地域:200/80	商業地域:400/80	近隣商業地域:200/80	準住居地域:200/60	第一種住居地域:200/60		
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築できません。 ①住宅、併用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍、又は下宿 ②物品販売業を営む店舗又は飲食店 ③ホテル又は旅館 ④カラオケボックスその他これに類するもの ⑤マージャン屋、(ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの) ⑥劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ⑦キャッシー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑧建築基準法別表第二(ウ)項第三号及び第四号に掲げる建築物 ⑨畜舎							
建築物の容積率の最高限度							100%	
建築物の建蔽率の最高限度							50% ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10%を加えたものとし、	
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	30,000㎡	500㎡	10,000㎡	500㎡	200㎡	200㎡	
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ2mを超える門若しくは塀の面から各境界線までの距離は、以下のとおりとします。 道路境界線まで:3.0m以上 隣地境界線まで:0.75m以上						ただし、次に掲げるものはこの限りではありません。 (1) 公共便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの (2) 近隣住民を対象とした公民館や集会所等	
建築物の高さの最高限度	ただし、次に掲げるものはこの限りではありません。 (1) 建築物の部分で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供する建物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積が5㎡以内であるもの (3) 自動車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの (4) 法令及び条例に特別の定めのあるもの						建築物の高さは12m以下、軒の高さは9m以下とします。	建物の高さは10m以下、軒の高さは7m以下とします。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、以下のものとします。 周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものとします。 まちな顔として華やかさや賑わいを演出し、統一感と一体感のある景観の形成に配慮したものとします。 屋外広告物を設置する場合は、以下のとおりとします。 突き出し広告物を選び、美観風致や歩行者の安全性の確保を図るものとします。							
垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるいずれかのものとします。ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りではありません。 (1) 生垣、竹垣(基礎を設置する場合は、宅地の地盤面からの高さを0.6m以下とします) (2) 宅地の地盤面からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に、植栽又は透視可能なフェンス等を施したものとします。							

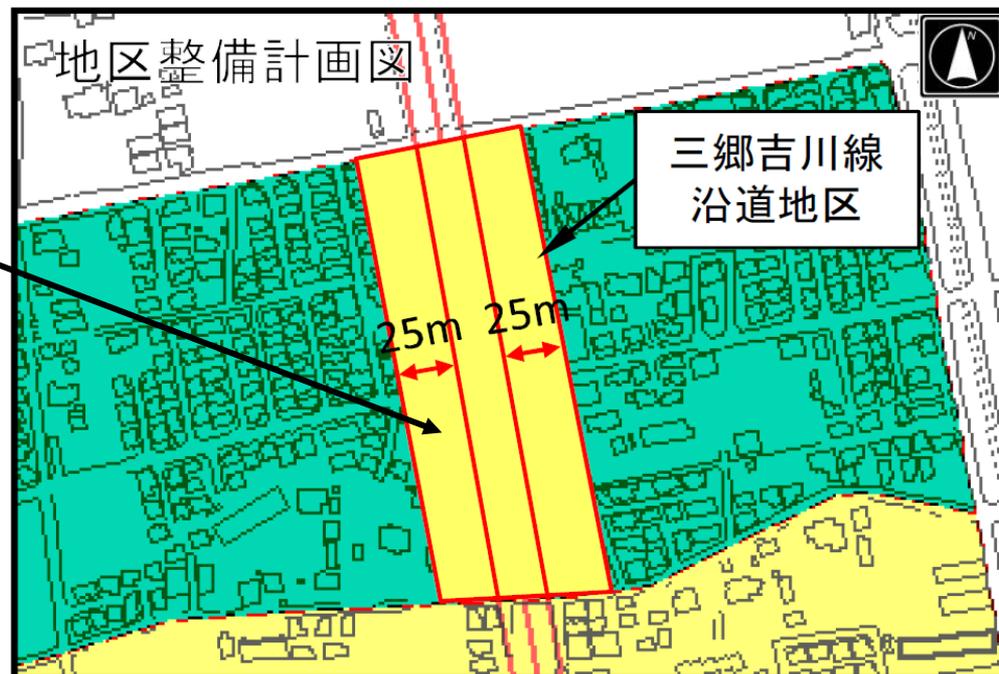
※用語の定義及び算定方法については、特別の場合を除き、建築基準法及び同法施行令によります。また、本表における建築物等の用途制限は、地区計画において制限を行うもののみ記載しており、これに建築基準法に基づく用途地域の制限が加わります。

(5) 地区計画の事例②

■ 三郷吉川線沿道地区の地区計画

住環境の保全を前提としながら、地区住民の利便に供する施設を誘導するため、必要な規制・誘導により良好な市街地の実現を目指す。

地域地区：
第一種住居地域
準防火地域



<定めているルール>

- ①建築物の用途の制限
- ②壁面の位置の制限
- ③建築物の高さの最高限度
- ④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑤垣又はさくの構造の制限

三郷吉川線沿道地区 地区整備計画

計画決定:平成25年 3月25日

地域地区	第一種住居地域:200/60 準防火地域												
建築物の用途の制限	第1種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物以外は建築できません。 ただし、店舗・飲食店及び令130条5の3に掲げる建築物については、3,000㎡以内とします。												
建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は12mとし、かつ、建築物の各部分の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下（北側斜線）とします。												
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ2mを超える門若しくは堀の面から境界線までの距離は次の表に掲げるものとします。 <table border="1" data-bbox="666 444 1510 605"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>道路境界</th> <th>隣地境界</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>120㎡以上</td> <td>1m以上</td> <td>75cm以上</td> </tr> <tr> <td>120㎡未満100㎡以上</td> <td>75cm以上</td> <td>75cm以上</td> </tr> <tr> <td>100㎡未満</td> <td>50cm以上</td> <td>50cm以上</td> </tr> </tbody> </table> ただし、次に掲げるものはこの限りではありません。 <ol style="list-style-type: none"> 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分 2 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 3 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの 4 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの 5 法令及び条例に特別の定めがあるもの 	敷地面積	道路境界	隣地境界	120㎡以上	1m以上	75cm以上	120㎡未満100㎡以上	75cm以上	75cm以上	100㎡未満	50cm以上	50cm以上
敷地面積	道路境界	隣地境界											
120㎡以上	1m以上	75cm以上											
120㎡未満100㎡以上	75cm以上	75cm以上											
100㎡未満	50cm以上	50cm以上											
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものとします。 また、屋外広告物を設置する場合は、突き出し広告物を避け、美観風致や歩行者の安全性の確保を図るものとします。												
垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるいずれかのものとします。 ただし、ごみ集積場の囲い、門柱等はこの限りではありません。 <ol style="list-style-type: none"> 1 生垣、竹垣（基礎を設置する場合は、宅地の地盤面からの高さを0.6m以下とする。） 2 宅地の地盤面からの高さが、0.6m以下の基礎部分の上に、植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの 3 1又は2以外の構造の場合で、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を設置したもの 4 法令及び条例に特別の定めのあるもの 												
備考	建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合は、その建築物又はその敷地の過半が属する区域について、この地区計画を適用します。												

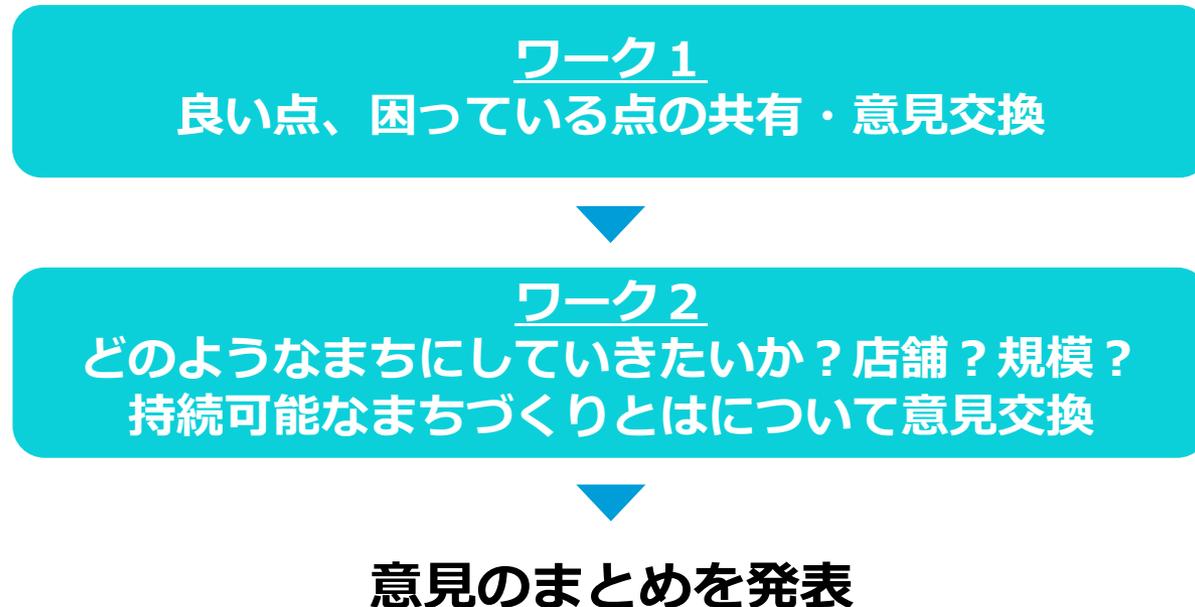
※用語の定義及び算定方法については、特別の場合を除き、建築基準法及び同法施行令によります。また、本表における建築物等の用途制限は、地区計画において制限を行うもののみ記載しており、これに建築基準法に基づく用途地域の制限が加わります。

(6) グループワークの目的・進め方

目的

誰もが日常生活を安心して暮らせる環境の実現を目指すため、地域のお住まいの方とともに、地域の現状や課題を一緒に考え、みなさんと意見交換します。

進め方



発表の進め方

- ① 発表者を1～2名決めてください。
- ② 各班 **5分程度**で発表してください。
- ③ 発表内容
 - ・ どのようなまちにしていきたいか。
 - 持続可能なまちづくりとは。
 - ・ 考えられる具体的なルールや希望とは。

グループワークでの約束

1. 参加者の**皆さん、全員が主役**です。
2. 思いついたら**積極的に発言**しましょう。
3. でも、他の人の話も**よく聞きましょう**。
(人の話から何か気付きがあるはず…)
4. 他の人の意見を**否定しない**ようにしましょう。

