

## 2. 都市計画の概要

### 1. 都市計画とは

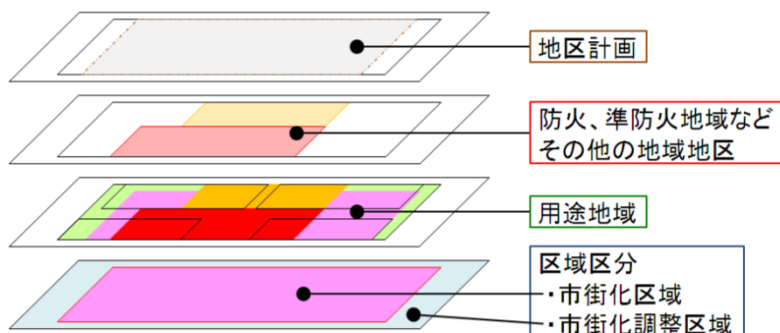
都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とし、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としています。

上記の目的を達成するために都市計画法が定められており、都市計画制度の構成及び土地利用計画のイメージは下記のとおりです。

#### ○都市計画制度の構成



#### ○土地利用計画のイメージ



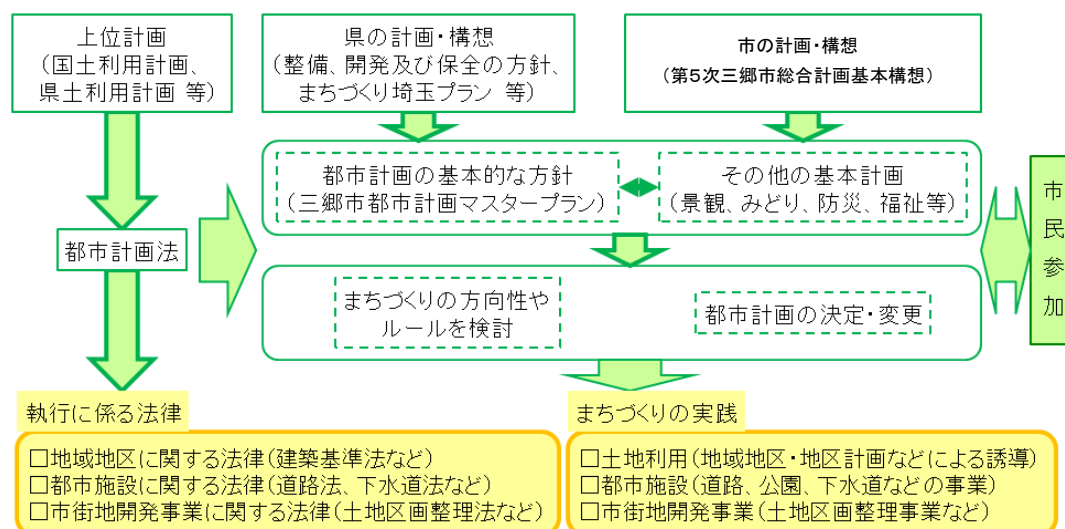
## 2. 都市計画の沿革

都市計画法は、昭和30年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として制定されたものです。

本市においても昭和41年12月28日に草加市・八潮市とともに草加都市計画区域として、都市計画区域が定められました。

その後、昭和45年8月25日に区域区分(市街化区域・市街化調整区域)と用途地域が定められ、無秩序な市街化の防止が図られるようになりました。

## 3. 都市計画の体系



## 4. 都市計画の決定手続き

都市計画を定めるには、一定の手続きが必要であり、その内容によって県が定めるものと市が定めるものがあります。

都市計画法では、広域的な見地から定める必要があるものや根幹的な都市計画については、「県」が関係市の意見を聴き、県の都市計画審議会の議を経て決定することとされています。

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・区域区分・国や県が管理する施設 など)

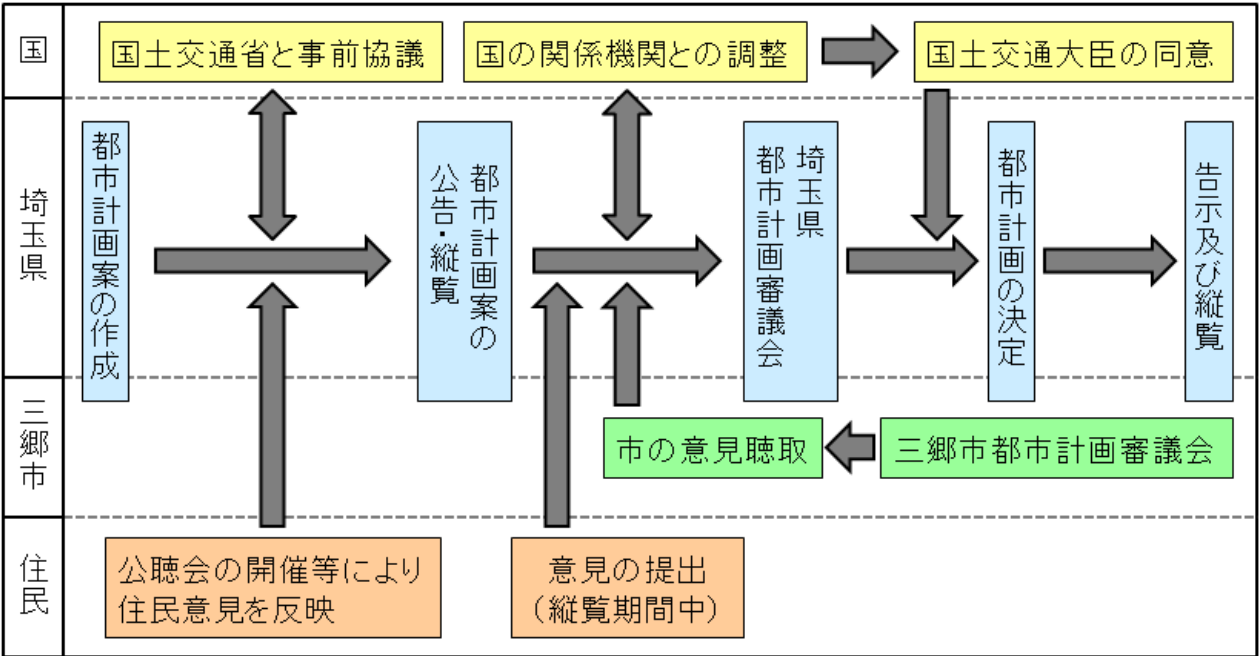
その他については、「市」が、市の都市計画審議会の議を経て決定することとされています。

また、都市計画の案を作成する場合においては、必要に応じて説明会や公聴会を開催し、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとされています。

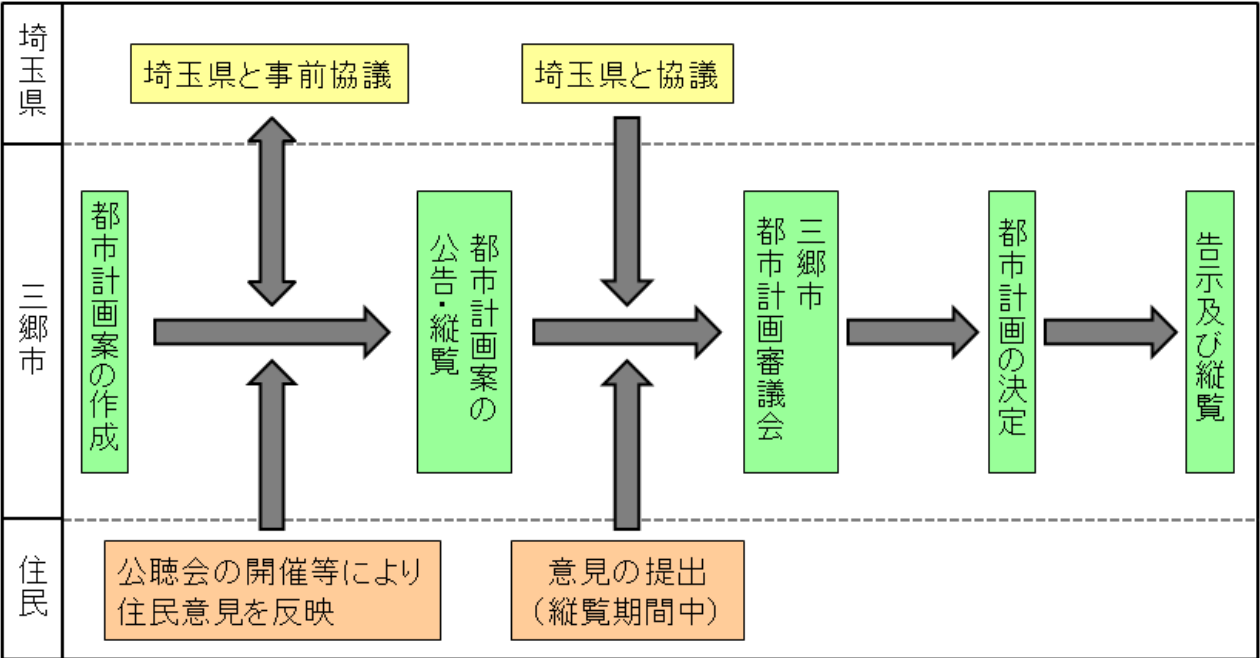
なお、地区計画については、都市計画の案の作成時に「原案」を公告・縦覧し、土地の所有者等の意見を求めて作成するものとされています。

## 2. 都市計画の概要

### ■県が定める都市計画



### ■市が定める都市計画



### 5. 三郷市の都市計画決定一覧

#### ■土地利用計画

| 区 分 |              | 面 積    |            | 割合      |
|-----|--------------|--------|------------|---------|
| ●   | 都市計画区域       | 約      | 3,022 ha   | 100.0 % |
| ●   | 市街化区域        | 約      | 1,509 ha   | 49.9 %  |
| ●   | 用途地域         |        |            |         |
|     | 第1種低層住居専用地域  | 約      | 165.9 ha   | 5.5 %   |
|     | 第1種中高層住居専用地域 | 約      | 490.6 ha   | 16.2 %  |
|     | 第2種中高層住居専用地域 | 約      | 16.1 ha    | 0.5 %   |
|     | 第1種住居地域      | 約      | 388.9 ha   | 12.9 %  |
|     | 準住居地域        | 約      | 35.1 ha    | 1.2 %   |
|     | 近隣商業地域       | 約      | 58.3 ha    | 1.9 %   |
|     | 商業地域         | 約      | 59.8 ha    | 2.0 %   |
|     | 準工業地域        | 約      | 174.8 ha   | 5.8 %   |
|     | 工業地域         | 約      | 83.5 ha    | 2.8 %   |
|     | —            | 約      | 36.0 ha    | 1.2 %   |
| ●   | 市街化調整区域      | 約      | 1,513 ha   | 50.1 %  |
| ○   | 特別用途地区       |        |            |         |
|     | 特別工業地区       | 約      | 142.5 ha   |         |
| ○   | 防火地域又は準防火地域  |        |            |         |
|     | 防火地域         | 約      | 72.6 ha    |         |
|     | 準防火地域        | 約      | 301.5 ha   |         |
| ○   | 生産緑地地区       | 154 地区 | 約 26.24 ha |         |
|     | 内、特定生産緑地     | 90 地区  | 約 16.32 ha |         |
| ○   | 地区計画等        |        |            |         |
|     | 地区計画         | 9 地区   | 約 370.2 ha |         |

## 2. 都市計画の概要

### ■都市施設

|            |    |    |         |    |
|------------|----|----|---------|----|
| ○ 道路       |    |    |         |    |
| 自動車専用道路    | 2  | 路線 | 9.26    | km |
| 幹線街路       | 32 | 路線 | 46.51   | km |
| 駅前交通広場     | 3  | 箇所 |         |    |
| ○ 都市高速鉄道   | 1  | 路線 | 2.30    | km |
| ○ 駐車場(駐輪場) | 1  | 箇所 | 0.07    | ha |
| ○ 公園       |    |    |         |    |
| 総合公園       | 1  | 箇所 | 41.10   | ha |
| 近隣公園       | 1  | 箇所 | 3.30    | ha |
| 街区公園       | 17 | 箇所 | 3.82    | ha |
| ○ 下水処理場    | 1  | 箇所 | 59.70   | ha |
| ○ 都市河川     | 2  | 本  | 9.72    | km |
| ○ 火葬場      | 1  | 箇所 | 0.95    | ha |
| ○ ※ごみ処理場   | 1  | 箇所 | ※約 0.72 | ha |

※ごみ処理場は令和3年5月24日に都市計画決定の告示がされており、令和7年度に稼働予定です

### ■市街地開発事業

|            |   |    |       |    |
|------------|---|----|-------|----|
| ○ 土地区画整理事業 | 6 | 地区 | 470.1 | ha |
|------------|---|----|-------|----|

### 6. 都市計画マスタープランの概要

都市計画マスタープランは、三郷市をとりまく時代潮流の変化や市民ニーズ、まちづくりの課題を的確にとらえ、ゆとりと豊かさを真に実現できるまちの実現に向け、将来あるべき都市像やまちづくりの基本的な方向性を示すことを目的に策定するものです。

#### ■将来都市構造

##### 1) 拠点の形成

「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地域を形成し、市民が住み、働き、学び、楽しみやすい場所となる土地利用の魅力づけを持たせながら、市民生活や都市活動、産業活動の中心的な役割を担う地区を「拠点」として位置づけ、バランスのとれた都市構造の構築を図ります。

##### ①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を選ぶ拠点形成を図ります。このうち、市の顔として相応しい機能を集積する地域を「都市交流拠点」とします。

##### ②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。

##### ③産業振興地区

ネットワーク軸に位置づけをした路線のうち、都市計画道路の整備が予定される区域の一部を、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として「産業振興地区」と位置づけます。



##### 2) 核の形成

##### ①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、市民の生活と暮らしを守る地域づくりを目指します。

##### ②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。

##### 3) ネットワーク軸の形成

拠点間及び拠点と周辺都市を結ぶ本市の骨格となる道路とその沿道について、都市に魅力と活力を与え、市内外の活発な交流を促進する連続的な空間を形成する「ネットワーク軸」と位置づけます。

##### 4) 水と緑のゆとりあるまちの形成

生活に潤いと安らぎを与える空間を形成するため、江戸川、中川、小合溜井、三郷放水路を自然環境とレクリエーション機能を備えた「水と緑の骨格軸」と位置づけます。