

# 三郷市南部地域の地域拠点形成に向けた基本計画検討調査

○（調査の背景・目的）第4次三郷市総合計画後期基本計画及び三郷市都市計画マスタープランでは、市内の鉄道駅周辺や高速道路のインターチェンジ周辺を、市民生活や都市活動の中心的な機能を担う地区の「拠点」とし位置づけ、バランスのとれた都市構造の構築を図るとしている。このうち、三郷南インターチェンジ周辺は「地域拠点」に位置づけられており、近隣型の商業・業務・流通・工業機能の集積、公共公益施設の活用を図ることで、市民の生活利便性の向上や活性化を目指している。本計画は、市域南部地域の現状や課題等の特性を踏まえて、三郷南インターチェンジ周辺における地域拠点について、どのような施設とすることが相応しいか整備理念を整理するとともに、整備方針、導入する機能、官民連携による運営・管理のあり方等を示すもの。

## 調査成果

### ■三郷市と市域南部地域の現状と課題

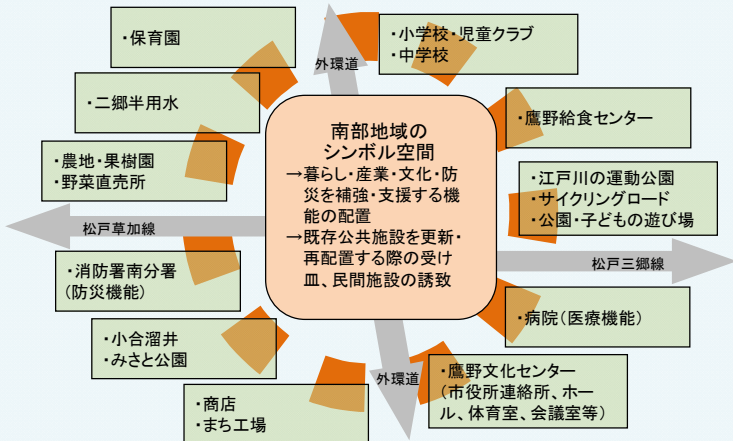
- ・三郷市は東京とのアクセス性が優れる一方、田園や農地、社寺林や屋敷林、小合溜井など、水と緑の景観、歴史・文化等もよく残っているまち
- ・つくばエクスプレスの開業で市全体の人口が再び増加。南部地域では、高齢人口が増加、三郷中央駅周辺では年少人口が増加。
- ・三郷中央駅、新三郷駅、三郷インター周辺に複合商業施設が開業している一方で、南部地域では、規模の小さな商店街が多く、商店街は衰退。
- ・南部地域は、他地区に比べて第2次産業の割合が高く、家族経営のまち工場で部品の加工業が多い。
- ・小松菜に集中した農業。野菜のブランド化やグローバル「GAP」の認証取得等の付加価値化、観光農業などを模索したい意向
- ・市域の大部分が標高4m未満。利根川、江戸川が氾濫した場合、南部地域のほぼ全域が浸水、地震についても、市内でも特に揺れやすさ、建物倒壊度、液状化危険度が高い。

### ■地域拠点の整備理念

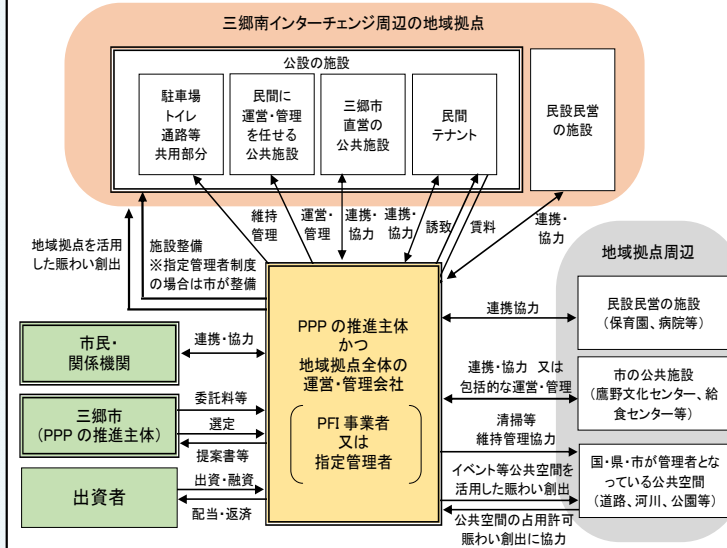
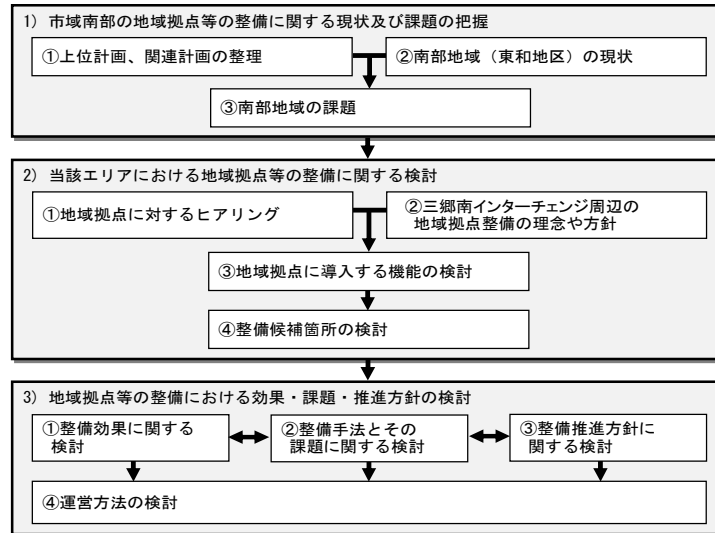
- ①必要な都市機能を備える地域拠点
  - ・多様な世代の市民が日常生活を送る上で必要な要素を備えていて、心豊かに暮らすことができるための核。
  - ・災害時に市民の命が助かる場所、ドライバーやバス利用者等の安全が確保できるまで一時滞在できる場所、救援活動を行う人たちの活動拠点となる場所
- ②水と緑などの特色を持ち味として具現化する地域拠点
  - ・郷土の自然や歴史を学び、恵みを後世に引き継ぐことが実践できる場所。
  - ・恵みとは反対に、人に対し猛威をふるう自然を知る防災教育の場所。
  - ・三郷放水路や高速道路等のインフラと生活について理解を深める場所。
- ③使いやすく便利な地域拠点
  - ・公共施設・民間施設のネットワークにより相乗効果を発揮
  - ・バリアフリーなど移動の安全確保。
  - ・道路利用者への利便提供。
- ④人々が集う地域拠点
  - ・住む人と訪れる人の交流拡大。
  - ・地域産業の活性化や商品・サービスの高付加価値化に挑戦する人を支援。
  - ・市民と民間事業者、行政がパートナーシップで地域拠点を整備・運営

### ■地域拠点の整備方針

- 《基本事項》
  - ・水と緑の特色をテーマとして、質の高い公共施設や民間施設を誘導。
  - ・人にやさしい街路や公共空間を創造
- 《機能のネットワーク化》
  - ・公共施設と民間施設とが有機的に連結し、三郷南インターチェンジ周辺がコンパクトにまとまることで便利で使いやすい地域拠点
  - ・地域拠点のシンボル空間として、暮らし・産業・文化・防災を補強・支援する機能を配置。
- 《土地利用の誘導》
  - ・市街化区域と市街化調整区域があることから、適切に土地利用を誘導。
- 《公共空間のあり方》
  - ・多様な用途に活用できる公園・広場等の公共空間、
  - ・清掃や利用ルールなどの日常的な管理や運営を地域住民や民間事業者が担う仕組みの検討
- 《地域拠点における回遊性の確保》
  - ・地域拠点の各施設やサイクリングロード等との回遊性を重視し、連結性の高い生活道路・歩行者道路・自転車道路、遊歩道などの整備。
  - ・特に、東京外かく環状道路は、地域が分断されている印象が強いため、心理的障壁を取り除く工夫
- 《公共交通とのアクセス》
  - ・バス事業者と連携して、バスターミナルとなるようなバス結節点を検討
- 《公共施設の整備》
  - ・三郷市公共施設等総合管理計画を踏まえて、既存の公共施設の活用や新たな公共施設の整備を検討
- 《民間活力の活用・PPPの推進》
  - ・教育、文化、商業、余暇、交流などの核としての役割を担い、働く場、学ぶ場、買い物する場、遊びの場、人と出会うの場などとしての民間事業者による事業活動の誘致。
  - ・公共施設についてPFI方式や指定管理者制度などPPPを推進。



## （調査の手順）



## 今後の課題

- 南部地域における核となる地域拠点であることから、具体的な建設場所や導入する機能、既存の公共施設や民間施設との役割分担、運営・管理のあり方、デザインなど、住民の理解が得られることが重要。
- ・地域住民や地域企業の意向調査の実施
- ・地域拠点整備に関するホームページの立ち上げ、広報の作成
- ・ワークショップによる地域拠点のコンセプトづくり
- ・デザイン会議による施設整備ガイドラインの作成（バリアフリー等の施設が備えるべき性能や施設の設計上で配慮すべき景観・デザインなどの基本方針）

# 三郷市南部地域の地域拠点形成に向けた 基本計画検討調査

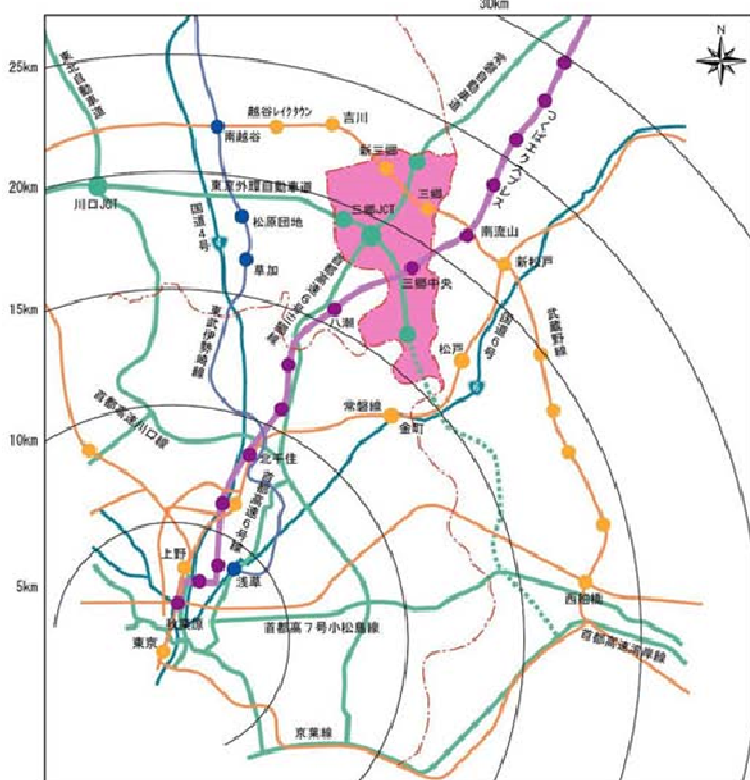
調査主体	三郷市		
対象地域	埼玉県三郷市	対象となる 基盤整備分野	道路等

## 1. 調査の背景と目的

三郷市は、東京都心から約 20km 圏にあり、首都高速道路、つくばエクスプレスにより東京都心と直結しており、物理的距離・時間距離の両面で東京とのアクセス性が非常に恵まれている。また、常磐自動車道三郷ジャンクションが北関東・東北方面への起点となっているほか、東京外環自動車道が同ジャンクションで交差しており、首都圏の放射状ネットワークと環状ネットワークのクロスポイントとなっている交通の要衝の地である。

東に江戸川、西に中川が流れており、市域は主に河川が形成した氾濫平野で、流路跡の微高地（自然堤防）とそれらの間にある低地（後背湿地）となっている。微高地に沿って古くからあった村を起源とする地域や、東京の成長とともに市街化した地域、そして近年の大規模開発によって急速に成長している新しい地域といった市街地の様相を見ることができる。また、田園や農地、社寺林や屋敷林、小合溜井など、水と緑の景観、歴史・文化等もよく残っているまちでもある。

第 4 次三郷市総合計画後期基本計画及び三郷市都市計画マスタープランでは、市内の鉄道駅周辺や高速道路のインターチェンジ周辺を、市民生活や都市活動の中心的な機能を担う地区として「拠点」とし位置づけ、バランスのとれた都市構造の構築を図るとしている。



図表 1 三郷市の位置



図表 2 調査対象である南部地域  
(旧東和村(東和地区))

このうち、三郷南インターチェンジ周辺は「地域拠点」に位置づけられており、近隣型の商業・業務・流通・工業機能の集積、公共公益施設の活用を図ることで、市民の生活利便性の向上や活性化を目指している。

本計画は、市域の将来都市像について概括したうえで、市域南部地域の現状や課題等の特性を踏まえて、三郷南インターチェンジ周辺における地域拠点について、どのような施設とすることが相応しいか整備理念を整理するとともに、整備方針、導入する機能、官民連携による運営・管理のあり方等を示すものである。

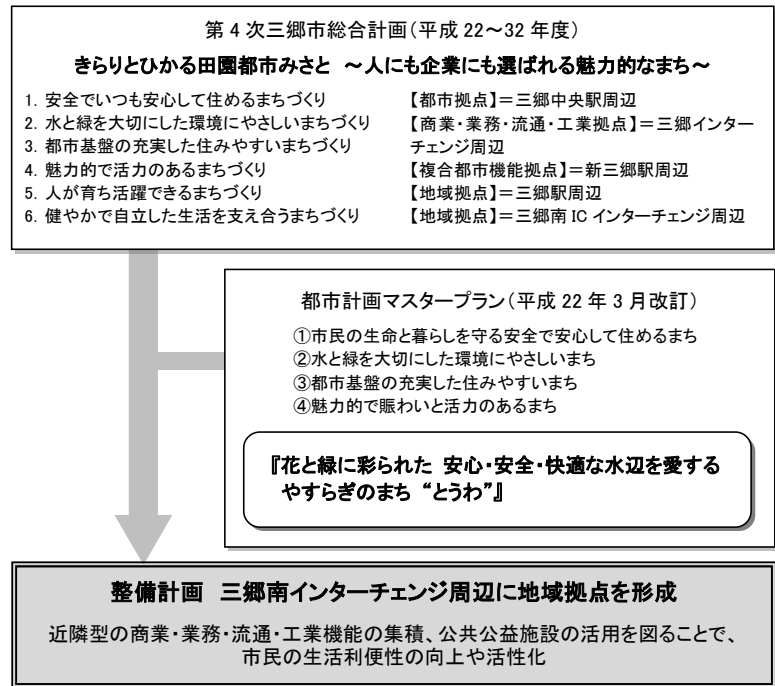
## 2. 調査内容

### (1) 調査の概要と手順

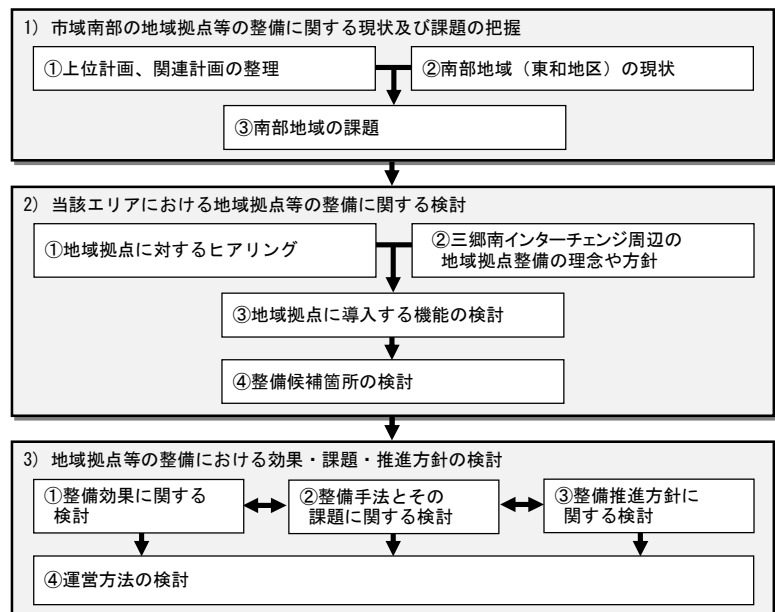
三郷南インターチェンジ周辺における地域拠点の整備計画は、第4次三郷市総合計画を上位計画とし、三郷市都市計画マスタープランに基づいて具体的な検討を行うものとする。

すなわち、総合計画の目標である『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～』を目指すなかで、都市計画マスタープランでは南部地域について『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”』を将来イメージとして、三郷南インターチェンジ周辺を中心として近隣型の商業・業務・流通・工業機能の集積、公共公益施設の活用等により、市民の生活利便性の向上や活性化を図るとしている。

また、地域拠点の整備や運営等については、市民・事業者・行政のパートナーシップにより推進していくものとするものである。



図表3 地域拠点の位置づけ



図表4 調査フロー

## (2) 調査結果

### 1) 地域の現状と課題

南部地域（東和地区）の現状について、次の4つの分野ごとに統計や資料等を用いて整理を行った。結果は次のとおりである。

図表5 南部地域の現状と課題

分野		現状	課題
暮らし まちづくり	都市計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市域は市街化区域・市街化調整区域が半々ずつ。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● まちと田園が調和し、共生できるまちづくりが必要。</li> </ul>
	人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> <li>● つくばエクスプレスの開業を機に三郷市の人口は再び増加している。</li> <li>● 市全体で高齢人口が増加。高齢化は約25%。</li> <li>● 東和地区内では、戸ヶ崎・寄巻地区、高州・東町地区で生産年齢が減少・高齢人口が増加。三郷中央駅に近い新和地区、栄地区では年少人口が増加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新旧市民のコミュニケーションづくりが必要。</li> <li>● 地域とのつながりが薄い都市型高齢者の増加が懸念。</li> <li>● 子育て世代が増加する地域では、育児環境の質の向上が必要。</li> </ul>
	公的サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東和地区には、市役所連絡所が2か所、消防署が三郷南 IC 付近に、交番が戸ヶ崎及び高州の2か所、民間による防犯ステーションが高州及び鷹野の2か所立地。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 行政サービスの継続が必要。</li> <li>● 地域による防災・防犯活動を支援する必要。</li> </ul>
	医療・福祉	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東和地区には、休日診療所のほか3病院が立地。市全体で駅周辺の住宅地に医院が立地。</li> <li>● 東和地区では、戸ヶ崎地区に老人福祉センター・デイサービスセンターが1か所立地。</li> <li>● 障がい支援施設は市中央部の幸房に立地。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高次医療施設は近いが、身近な医療を担う医院が南部地域には少ない。</li> <li>● 高齢者や障がい者が社会参加していきいきと暮らすことができる場が身近に必要。</li> </ul>
	教育・育児	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東和地区には、小学校8校・中学校3校が立地。各小学校には児童クラブが設置。</li> <li>● 市全体で、公立・私立の保育園が、主に駅周辺に立地。東和地区では、4園あった公立保育園が2園が閉所、1園が私立に継承、1園が現在も立地。ほか、私立の保育施設が立地。</li> <li>● 南児童センターをはじめ、文化センター等に開設された「つどいの広場」など育児支援施設が立地。</li> <li>● 三郷南インターチェンジ付近に給食センターが立地。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 年少人口が増加している三郷中央駅周辺では子育て環境の質的向上が望まれる。</li> <li>● 公立保育園が閉所になったことから、公立・私立の育児施設の連携が必要。</li> </ul>
	交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 江戸川、中川を渡河する橋周辺が渋滞。</li> <li>● 東和地区の幹線道路は、交通量は多いが幅員が狭く歩道がない。</li> <li>● 東和地区のバス路線として、主に金町駅に向かい南北に走る路線、八潮駅または松戸駅に向かい東西に走る路線がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 道路環境の改善が必要。</li> <li>● 東和地区では、東西・南北のバス路線が交差しているが、公共交通の拠点となるターミナルがない。</li> </ul>
産業	雇用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東和地区は、他地区に比べて第2次産業の事業所数が多い。</li> <li>● 東和地区は、従業員規模が小さい事業所が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 南部地域の特色でもある製造業を広くアピールすることが必要。</li> </ul>

分野	現状	課題	分野
産業	農業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市全体で宅地化が進行し、田・畑が減少。</li> <li>● 東和地区では、露地野菜が販売金額第1位となっている農家が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東和地区の特色でもある野菜を広くアピールする必要。</li> <li>● 地元の食材を用いた食育を通じて、子どもが郷土を知る機会を創出することが必要。</li> </ul>
	商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市全体では、三郷中央駅、新三郷駅、三郷インター周辺に複合商業施設が開業し、小売商店数、小売従業員数が増加。</li> <li>● 東和地区では、規模の小さな商店街が多く、商店街は衰退。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自動車でなければ複合商業施設に行くことは不便であるため、南部地域での日常生活を支える小売業の活性化が必要。</li> </ul>
地域文化交流	文化施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 文化センター等は市民のサークル活動や町会活動等に利用されている。</li> <li>● 東和地区に図書館はないが、文化センターに図書室があり、貸出ネットワークシステムにより全市とつながっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 文化センター等の利用向上が必要。</li> <li>● 文化センター等の場所が目立たないため、日本一の読書のまちの推進に向けてアピールが必要。</li> </ul>
	公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市公園は早稲田地区や彦成地区の住宅地ではよく整備されているが、東和地区では主に戸ヶ崎地区、高州地区に整備。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 鷹野地区に都市公園が少ない。</li> </ul>
	観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県指定、市指定の文化財が、主に江戸川、中川沿いの古くからのまちなに残っている。</li> <li>● 江戸川サイクリング道路、七福神めぐりの寺院、野菜直売所、果樹園、桜の見どころなどがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東京近郊の手軽な散策スポットとしてアピールする必要。</li> </ul>
防災	地形	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市域は河川に囲まれ、皿のような地形。</li> <li>● 市域の大部分が標高4m未満。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民が地形を知ることで災害に対する理解向上を図る必要。</li> <li>● 子ども向け、大人向けに防災教育の一層の推進が必要。</li> <li>● 特に水害に見舞われてきた歴史を市民に伝えることが必要。</li> </ul>
	洪水	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利根川、江戸川が氾濫した場合、東和地区のほぼ全域で1m以上の浸水、特に鷹野周辺では2~5m未満浸水すると想定。</li> <li>● 荒川が氾濫した場合、東和地区の全域が浸水、多くが1~2m未満浸水すると想定。</li> <li>● 中川・綾瀬川・元荒川が氾濫した場合、東和地区のほぼ全域が1m未満の浸水、大場川周辺や八潮市との市境付近などの低地では1mを越えると想定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 洪水があっても避難ができ、救援が来るまで安全に過ごすことができる階高のある一時避難施設が必要。</li> </ul>
	内水	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 戸ヶ崎交差点付近、新和地区の大場川周辺で、過去に道路冠水、床上・床下浸水の報告実績のあった箇所がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害を忘れないように、市民に注意喚起を続けていく必要。</li> </ul>
	地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東和地区は、市内でも特に揺れやすさ、建物倒壊度、液状化危険度が高い。</li> <li>● 東和地区では10か所の小中学校が避難場所に指定。県営みさと公園及び江戸川河川敷が広域避難場所に指定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地震被害に対する市民の理解向上が必要。</li> <li>● 地震に強い構造で、救援が来るまで安全に過ごすことができる一時避難施設が必要</li> </ul>
	緊急輸送路	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内を走る高速道路や主要道路は、県により緊急輸送道路に指定。</li> <li>● 首都直下地震発生時には、国土交通省の道路啓開八方向作戦において、北東方向から東京都心に至る道路啓開ルートの一つとして三郷市経由が選定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大規模災害時に道路が通行止めにより道路利用者やバスの利用者が行き場をなくしてしまう恐れがあるため、安全が確保されるまで一時的に滞在できる避難施設が必要。</li> </ul>

## 2) ヒアリング結果

主に南部地域の市民が利用する文化センター等の公共施設の指定管理者や商工会、JA等の南部地域で事業活動を行っている団体、企業に対し、事業活動を通じて感じる南部地域の課題や今後の展望などについてヒアリングを実施した。結果は次のとおりである。

図表 6 ヒアリング結果

分野	ヒアリング結果
暮らし まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 商店街が衰退しているが、戸ヶ崎地区にスーパーが出店しており日常生活に大きな不便はない。ただし、金融機関が少ない。</li> <li>● バス路線を通じて金町との結びつき意識が強い。</li> <li>● 老人福祉センターは近隣の高齢者に利用されている。</li> <li>● 南児童センターは屋内体育施設があることから人気がある。幼稚園入学前の子どもの集団生活体験や保護者を対象とした講座なども実施している。中学校や老人福祉センター等の地域施設と連携した活動も行っている。</li> </ul>
産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 個別の商店街は衰退していることから、商工会では商店街連合会での取り組みを支援している。</li> <li>● 家族経営のまち工場で部品の加工業が多い。</li> <li>● 三郷市の農家は兼業が多く、小松菜に集中した栽培。1品に絞った方が生産が効率的なので、他の農産物を栽培する動機がない。</li> <li>● JAでは野菜のブランド化やグローバル「GAP」の認証制度で付加価値を上げたいと考えている。また、観光農業を行いたいと考えている。</li> </ul>
地域文化 交流	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 文化センター等の施設は、近隣市民のサークル活動やスポーツ活動、町会活動等に利用されている。</li> <li>● かつて早稲田地区で行われたイベントが三郷中央地区に集中するようになった。市全体でのイベントも様相が変化している。</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 小学校が避難所になっているため、公共施設に防災機能はほとんどない。</li> <li>● 給食センターの運営事業者は、食材の備蓄や調理施設があるため、災害時の協力に関心がある。</li> </ul>



写真 1) 鷹野文化センター



写真 2) 三郷南インターチェンジ



写真 3) 南インター周辺の農地



写真 4) みさと公園小合溜井



写真 5) 戸ヶ崎香取神社



写真 6) みさと放水路

出典) 写真 1) は鷹野文化センターホームページそのほかは調査受託者

図表 7 南部地域の持ち味となる資源

### 3) 地域拠点として想定するおおよその位置

本調査でいう地域拠点は、三郷南インターチェンジや国道 298 号と県道松戸草加線、松戸三郷線が交差する一帯を中心とした範囲とする。

この地域は、道路交通上の要衝にあるだけでなく、鷹野文化センターをはじめとする公共施設、民間の保育施設、学校、病院等が立地し、江戸川や二郷半用水、小合溜井にも近い。

地域拠点としての整備エリアについて、本調査では境界線を区切った明確な定義は行わないが、公共施設や民間施設、地域資源を歩いたり自転車で行き来できるような範囲を想定する。



 文化センター等	 育児支援施設	 郵便局	 運動公園
 消防署	 保育園等	 病院	 都市公園
 交番	 小学校	 医院	 児童遊園等
 防犯ステーション	 中学校	 福祉施設・障がい支援施設	 文化財
	 給食センター		

出典) 国土地理院ホームページ, 「地理院地図」を用いて作成

図表 8 地域拠点のおおよその位置

※図表中の同心円は三郷南インターチェンジの国道 298 号との出入口付近を中心としたもので、歩いたり自転車で行き来できるような距離感を確かめるための参考として示したものである。

### 3) 南部地域における地域拠点整備の理念

南部地域の核として必要な都市機能を備え、  
水と緑などの特色を持ち味として具現化し  
使いやすく便利で、人々が集う地域拠点を目指す

#### ①必要な都市機能を備える地域拠点

- 買い物や交通などの利便、医療や福祉、子育てや教育、余暇活動など、多様な世代の市民が日常生活を送る上で必要な要素を備えていて、心豊かに暮らすことができるための核となる。
- 洪水や首都直下型地震等の大災害が起こった時に市民が直ぐに逃げ込んで命が助かる場所、ドライバーやバス利用者等の安全が確保できるまで一時的に滞在できる場所、また、救援活動を行う人たちの活動拠点となる。

#### ②水と緑などの特色を持ち味として具現化する地域拠点

- まちと田園が調和・共生し、市民や来訪者に喜びや潤いを与えることができる。
- 郷土の自然や歴史を学び、その恵みを後世に引き継ぐことが実践できる場所となる。
- 恵みを与えることとは反対に、洪水など人に対し猛威をふるう自然を知る防災教育の場所となる。
- 三郷放水路や高速道路等のインフラと生活との関わりについて理解を深める場所となる。

#### ③使いやすく便利な地域拠点

- ハード及びソフト両面のネットワークにより地域拠点内での様々な機能が連携することで相乗効果を発揮する。市内の他の地域拠点との連携も円滑である。
- 歩道や自転車道が整備され、バリアフリーなど移動の安全が確保されている。
- 東京外かく環状道路の千葉県区間の開通予定をはじめ、飛躍的に向上している三郷市の道路環境を踏まえて、道路利用者に休憩スペースなどの利便が提供できる。

#### ④人々が集う地域拠点

- 住む人と訪れる人が地域の価値を認め、交流が拡大する。
- 商業や農業、製造業等の地域の産業の活性化や産品・サービスの高付加価値化に挑戦する人を支援する。
- 市民と民間事業者、行政がパートナーシップで地域拠点を整備し運営し、価値を高めていく。

### 4) 地域拠点の整備方針

#### 《基本事項》

将来世代のために、三郷南インターチェンジ周辺の地域拠点には質の高い公共施設や民間施設を誘導する。

- 水と緑の特色をテーマとして公共空間をデザインし、民間施設には質の高いデザインを推奨するなど、三郷南インターチェンジ周辺の街並みの要素を統一する。
- 人を呼び込む賑わいの中心となる民間事業者の進出を促す。
- 建物のバリアフリーは当然のこと、鷹野四丁目で導入している「ゾーン30」に象徴されるような、人にやさしい街路や公共空間をつくる。

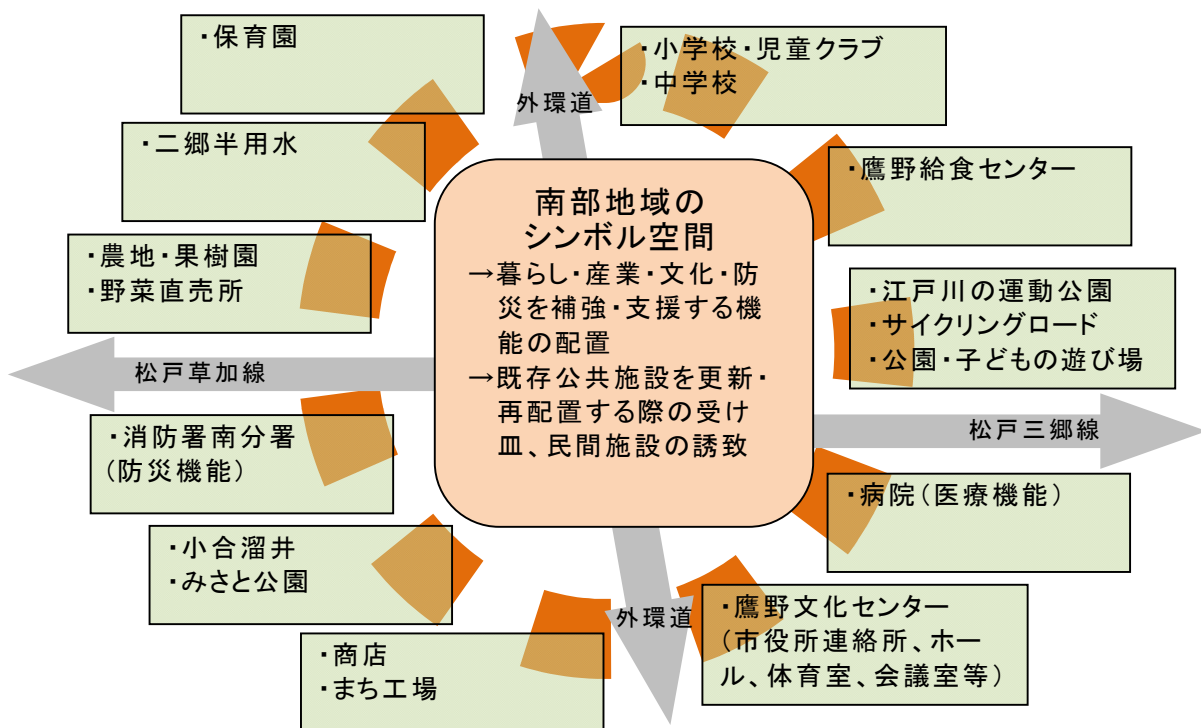


- 「花いっぱい運動」のように、市民が地域社会の一員であるという意識を共有できるまちづくりを進める。

### 《機能のネットワーク化》

鷹野文化センターをはじめとする公共施設と民間施設とが物理的・ソフト的に、また有機的に連結し、三郷南インターチェンジ周辺がコンパクトにまとまることで便利で使いやすい地域拠点とする。

- 地域拠点のシンボル空間として、暮らし・産業・文化・防災を補強・支援する機能を配置する。
- シンボル空間は、公共施設と民間施設との複合施設とすることが考えられる。施設目的の調和により相乗効果が期待できる施設とする。
- 既存公共施設を更新・再配置する際の受け皿とする。
- 民間施設についても、地域拠点全体の街並み・機能と調和するように誘導する。



図表 9 公共施設と民間施設とが有機的に連結してコンパクトにまとまる地域拠点のイメージ

### 《土地利用の誘導》

三郷南インターチェンジ周辺は市街化区域と市街化調整区域があることから、それぞれの制度の趣旨に基づき、適切に土地利用を誘導する。

- 必要に応じて地区計画や建築協定を定め、三郷南インターチェンジ周辺の独自のまちづくりルールを定めることも考えられる。
- 地区計画では、施設の配置（生活道路、公園、広場、遊歩道など）、建物の建て方や街並みのルール（用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザインなど）などを定める。

### 《公共空間のあり方》

地域拠点における道路、広場、公園などの公共空間は、多様な用途に活用できる空間、ゆ

ったりとした空間、安心できる空間とする。

- 自動車交通から歩行者や自転車を保護し、人が主役の生活道路とする。標識や防護柵、照明設備などを整備し、歩行者や自転車利用者に安心感を与えるものとする。
- 広場や公園は、子どもが伸び伸びと遊んだり、フリーマーケット等のイベントを開催して市民が交流するなど、多様な用途に活用できる空間とする。
- これらの公共空間は、誰もが移動の利便性と安全性を享受できるようにバリアフリーとする。
- 公共空間の管理者は行政であるが、清掃や利用ルールなどの日常的な管理や運営を地域住民や民間事業者が担う仕組みを構築することが望ましい。

#### 《地域拠点における回遊性の確保》

- 地域拠点の各施設やサイクリングロード等との間の回遊性を重視し、連結性の高い生活道路・歩行者道路・自転車道路、遊歩道などの整備を行う。
- 特に、東京外かく環状道路は、東京外環自動車道が高架構造である上、高架下の国道298号には沿道環境を保つために高い防音壁が設置されている。地域が分断されている印象が強いため、心理的障壁を取り除く工夫を検討する。

#### 《公共交通とのアクセス》

- バス事業者と連携して、既存の三郷中央駅方面と金町駅とを連絡する南北の路線、松戸駅や八潮駅に連絡する東西の路線の経由地を工夫するなど、地域拠点にバスターミナルとなるようなバス結節点を検討する。

#### 《公共施設の整備》

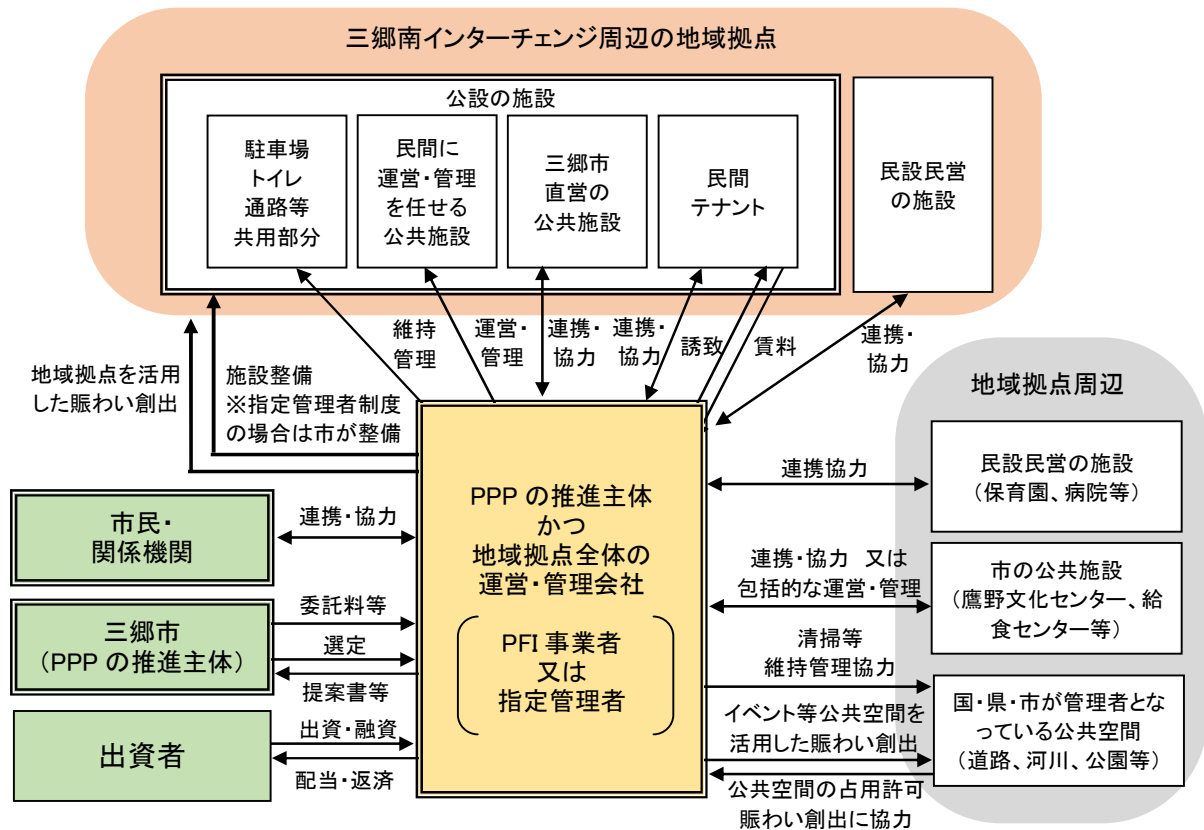
- 三郷市公共施設等総合管理計画（平成28年度～平成37年度）を踏まえて、既存の公共施設の活用や新たな公共施設の整備を検討する。
- 南部地域にかかるものとしては、消防署南分署の補修、保育園の質的向上、老人福祉センターの複合施設化、文化施設や体育館の補修や維持管理の包括的民間委託及び利用向上、小・中学校の規模の見直しや余裕スペースの活用、学校給食センターの民間活力の活用などの方針が示されている。

#### 《民間活力の活用・PPPの推進》

- 地域拠点の構成要素の1つとして、教育、文化、商業、余暇、交流などの核としての役割を担い、働く場、学ぶ場、買い物する場、遊びの場、人と出会いの場などとしての民間事業者による事業活動の誘致を図る。
- ただし、三郷南インターチェンジ周辺が住居系の用途地域であること、小・中学校や病院が近隣に立地していること、市街化調整区域もあることを踏まえて、周辺環境との調和や景観の保全への関心を払い、騒音や喧噪、振動、臭害などが発生する施設の立地は望まれない。また、色彩や看板等の景観についても考慮する必要がある。
- 公共施設についても、調査・設計、資金調達、整備、運営、管理にあたり民間活力を活用するPFI方式（Private Finance Initiative）や、施設の運営・管理に民間事業者等のノウハウを活用できる指定管理者制度など、PPP（官民連携＝Public Private Partnership）を推進することを検討する。

### 3. 基盤整備の見込み・方向性

指定管理者制度や民設民営、PFI 方式を活用し、地域拠点の整備や運営・管理を行うこととする。



図表 10 公共施設と民間施設とが有機的に連結してコンパクトにまとまる地域拠点のイメージ

運営にあたっては、地域住民との連携を図る。例えば、地域住民や地域に立地する企業による公共空間部分の清掃活動やイベント等におけるボランティアスタッフなどの連携・協力が考えられる。

また、雇用機会も考慮し、運営・管理会社が積極的に市民を職員に採用することが望ましいが、指定管理者制度の場合、契約期間がおおむね3～5年であり、PFI方式の場合においても契約期間の長さの程度の違いであり、契約期間満了後の雇用の扱いについて一般的には保証はない。しかしながら、運営・管理会社の選定の際に審査項目において、市内経済の活性化や市民の継続的な雇用を謳うことで持続も可能となる。

### 4. 今後の課題

南部地域における核となる地域拠点であることから、具体的な建設場所や導入する機能、既存の公共施設や民間施設との役割分担、運営・管理のあり方、デザインなど、住民の理解が得られることが重要である。住民の理解促進や合意形成を図るため、次のような手法をとることが考えられる。

- 地域住民や地域企業の意向調査の実施
- 地域拠点整備に関するホームページの立ち上げ、広報の作成
- ワークショップによる地域拠点のコンセプトづくり
- デザイン会議による施設整備ガイドラインの作成（バリアフリー等の施設が備えるべき性能や施設の設計上で配慮すべき景観・デザインなどの基本方針）