

三郷駅前地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

認 可 令 和 5 年 7 月 4 日

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

尾張旭市三郷駅前地区

(2) 事業の名称

名古屋都市計画 三郷駅前地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

三郷駅前地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

尾張旭市では、駅周辺地域において、交通結節点としての機能の強化、商業・業務・文化・居住等の都市機能の充実を図り、鉄道駅を核とした「コンパクト+ネットワーク」をまちづくりの目標としている。

本地区は尾張旭市都市計画マスタープランにおいて、本市の重要な核となる「活力拠点」に位置づけられており、尾張旭市立地適正化計画における「都市機能誘導区域」に設定されている。

三郷駅周辺は本市で最も早く発展した地域であり、市内唯一の商業地域であるにも関わらず、駅前広場などの公共施設が不足しており、都市機能の更新も図られておらず、低未利用地化が進行している。

(2) 事業の目的

本地区は、かつては「三郷市場」があり、地域のにぎわいの中心であったが、市場の閉鎖や商店街の後継者問題等により、地域の商業活力が低下しており、建物の老朽化、青空駐車場などの低未利用地化も進んでいる。また、通勤、通学時を中心に駅の送迎車が道路上で待機することによる交通渋滞が慢性化している。

このため、市街地再開発事業により、駅前広場、道路、オープンスペースなどの都市基盤と駅前立地を活かした拠点施設を一体的に整備することにより、交通結節機能を強化するとともに、にぎわいを演出する商業施設、地域交流の核となる公共公益施設、まちなか居住を推進する都市型住宅などを整備し、都市機能の充実を図る。

「交通結節点における多様な賑わい活動を結ぶ空間」、「森林公園通りと矢田川の豊かな自然を活かした空間」、「三郷駅の地域資源を活用した賑わい空間」をコンセプトに尾張旭市の顔となる駅前拠点の形成を図る。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は北側に名古屋鉄道瀬戸線、南側に都市計画道路3・4・300名古屋瀬戸線（瀬戸街道）、西側に都市計画道路3・4・290玉野川森林公園線（森林公園通り）、東側に市道三郷東栄1号線に囲まれた地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）のとおり

(3) 施行地区の区域

尾張旭市三郷町栄

14番6、14番7、29番1、29番2、30番1、30番2、31番1、31番2、32番1、32番2、33、34、35、36番1、37番1、38番1、39、39番1、40、40番1、41、42、42番1、43、44番1、44番2、44番3、45番1、45番2、46、47番1、47番2、48、48番1、48番2、48番3、48番4、48番5、48番6、48番7、48番8、48番9、48番10、48番11、48番12、48番13、48番14、48番15、48番16、48番17、48番18、48番19、48番20、48番21、48番22、48番23、48番24、48番25、48番26、48番27、48番28、48番29、48番30、48番31、48番32、48番33、48番34、14番9の一部、14番10の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）のとおり

(5) 施行地区の面積

約1.1ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

三郷駅至近の立地特性を活かし、「三郷駅前に集うみんなの待合・滞在・交流空間 まちのリビング」をコンセプトに商業・業務・公益・都市型住宅・駐車場・駐輪場を配置する。施設建築物は、A棟・B棟・C棟に整備し、三郷駅直結のデッキを整備することにより、歩行者動線を確保する。

また、瀬戸街道及び森林公園通り沿いの街並みの連続性を考慮して、ゆとりあるオープンスペースを確保することにより、三郷駅周辺の歩行者ネットワークの結節点としての機能を高めると同時に、地区のにぎわいの創出を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

新たに整備する駅前広場を中心に、西側のA棟は低層部に商業・業務・公共公益施設・駐輪場を配置し、上層部に都市型住宅を配置する。北東側のB棟は駐車場を集約配置し、南東のC棟は商業・業務を配置する。

また、1階部分に歩道と一体化した空地や2階部分に歩行者デッキ等を確保するとともに、周辺の街並みとの連続性を考慮しつつ、三郷駅や駅の北街区を結ぶ新しい歩行者ネットワークの形成を図る。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	建築延面積	容積対象床面積	建蔽率	容積率
A棟	約 3,980 m ²	約 2,630 m ²	約 21,440 m ²	約 15,870 m ²	約 66%	約 399%
B棟	約 2,400 m ²	約 1,730 m ²	約 6,680 m ²	約 5,350 m ²	約 72%	約 223%
C棟	約 880 m ²	約 610 m ²	約 1,850 m ²	約 1,450 m ²	約 69%	約 164%
合計	約 7,260 m ²	約 4,970 m ²	約 29,970 m ²	約 22,670 m ²	約 68%	約 312%

(ハ) 各階床面積等

■ A 棟

階	主な用途	床面積	備考
PHF	塔屋	約 160 m ²	構造：鉄筋コンクリート造、 鉄骨造 規模：地上 23 階建 塔屋 2 階付 高さ：約 81m 住宅戸数：約 130 戸 駐輪台数：約 750 台 住宅用駐輪場：約 200 台 施設用駐輪場：約 550 台
23F	住宅	約 725 m ²	
22F	住宅	約 725 m ²	
21F	住宅	約 725 m ²	
20F	住宅	約 725 m ²	
19F	住宅	約 725 m ²	
18F	住宅	約 725 m ²	
17F	住宅	約 725 m ²	
16F	住宅	約 725 m ²	
15F	住宅	約 725 m ²	
14F	住宅	約 725 m ²	
13F	住宅	約 725 m ²	
12F	住宅	約 725 m ²	
11F	住宅	約 725 m ²	
10F	住宅	約 725 m ²	
9F	住宅	約 725 m ²	
8F	住宅	約 725 m ²	
7F	住宅	約 725 m ²	
6F	住宅	約 725 m ²	
5F	住宅	約 800 m ²	
4F	公共公益	約 1,740 m ²	
3F	商業・公共公益	約 2,330 m ²	
2F	駐輪場	約 800 m ²	
1F	商業・公共公益・ 駐輪場	約 2,560 m ²	
合計		約 21,440 m ²	

■ B 棟

階	主な用途	床面積	備考
PHF	塔屋	約 50 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上 4 階建 塔屋 1 階付 高さ：約 18m 駐車台数：約 260 台
4F	駐車場	約 1,640 m ²	
3F	駐車場	約 1,640 m ²	
2F	駐車場	約 1,640 m ²	
1F	駐車場	約 1,710 m ²	
合計		約 6,680 m ²	

■ C 棟

階	主な用途	床面積	備考
PHF	塔屋	約 50 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上 3 階建 塔屋 1 階付 高さ：約 17m 駐車台数：9 台
3F	商業・業務	約 600 m ²	
2F	商業・業務	約 600 m ²	
1F	駐車場	約 600 m ²	
合計		約 1,850 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

瀬戸街道及び森林公園通り沿いに壁面後退を行い、道路の歩道部分と一体化した快適で安全な歩行者空間を形成する。

(ロ) 通路

A棟内には森林公園通りと駅前広場・三郷駅を結ぶ通路を確保する。

(ハ) 有効空地帯

施行地区面積に対する有効空地率は、約56%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

①駅前広場・デッキ

駅乗降客や周辺施設利用者が連絡する、交通量の多い通路であることから、駅前広場の歩道及び特10-1号は6m以上の幅員、駅前広場の2階デッキは3m以上の幅員とし、快適性・安全性を確保した歩行者空間を形成する。

②道路

三郷駅前線は駅前広場への連絡動線として、幅員15mの都市計画道路を新設する。また、区7-1号は歩道を新設し、7.5mの幅員道路に拡幅整備する計画とする。

(ロ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線街路	3・5・541 三郷駅前線	12.5~15 (15) m	約80m	都市計画道路の新設 地区内に駅前広場(面積約 2,500 m ²)を整備する
	その他	区7-1号	5(7.5) m	約20m	拡幅
	その他	特10-1号	10m	約35m	新設

()内は全幅員を表す。

5) 住宅建設の概要

街区	住戸数	戸当床面積	備考
A	約130戸	平均約80 m ² /戸	

6) 駐車場整備の概要

街区	駐車台数	駐車場面積	備考
B	約 260 台	約 6,680 m ²	
C	9 台	約 450 m ²	

(2) 設計図

添付書類 (3) から (5) のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

自 組合設立認可公告日 ~ 至 令和 11 年 3 月

(2) 建築工事期間 (予定)

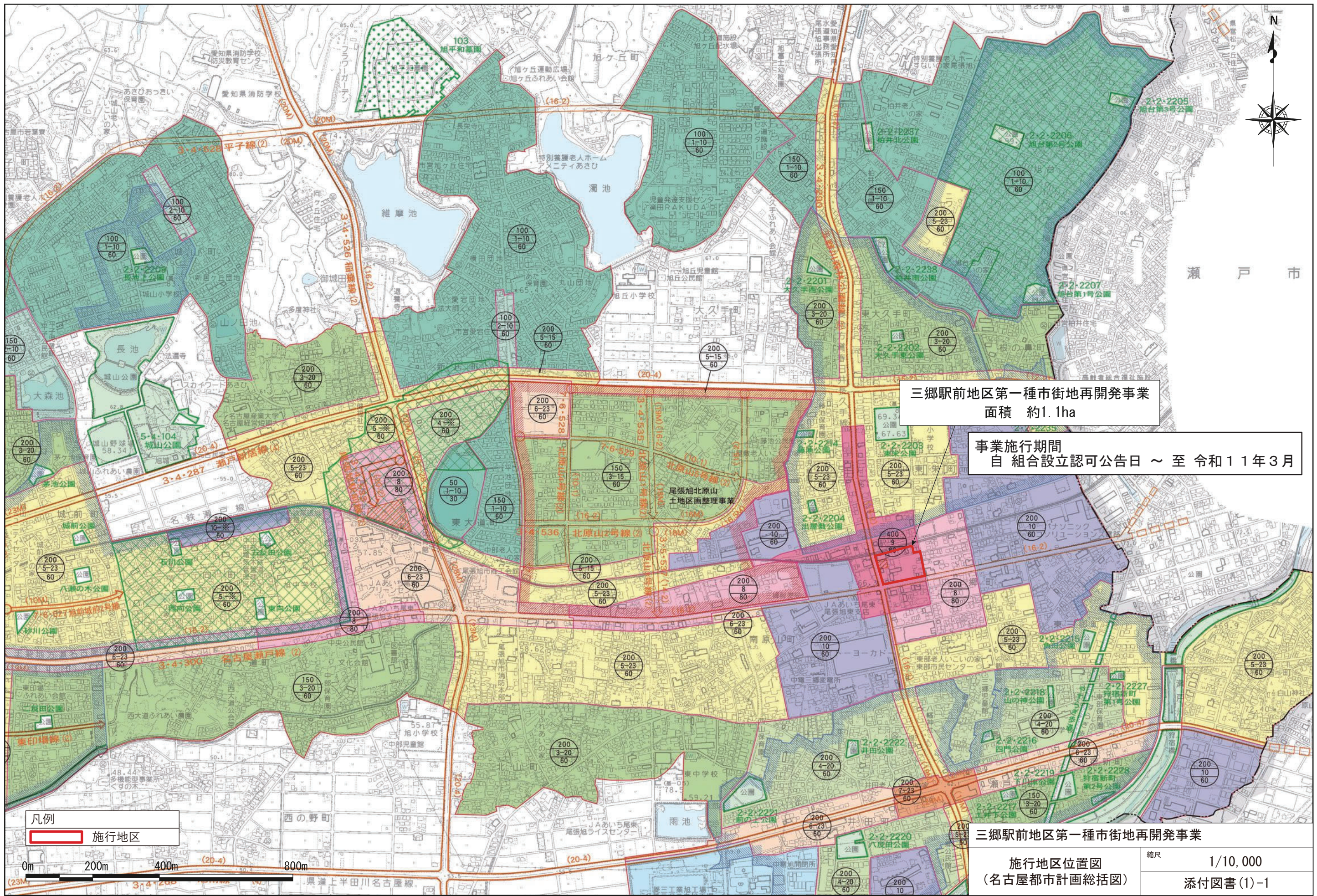
自 令和 7 年 10 月 ~ 至 令和 10 年 3 月

6. 資金計画

資金計画書

資金計画 (単位: 百万円)

支出金		収入金	
調査設計計画費	1,167	補助金	4,929
土地整備費	2,228	公共施設管理者負担金	2,990
工事費	11,277	保留床処分金	7,137
事務費等	384	その他	0
合計	15,056	合計	15,056



三郷駅前地区第一種市街地再開発事業
面積 約1.1ha

事業施行期間
自 組合設立認可公告日 ~ 至 令和11年3月

凡例
 施行地区

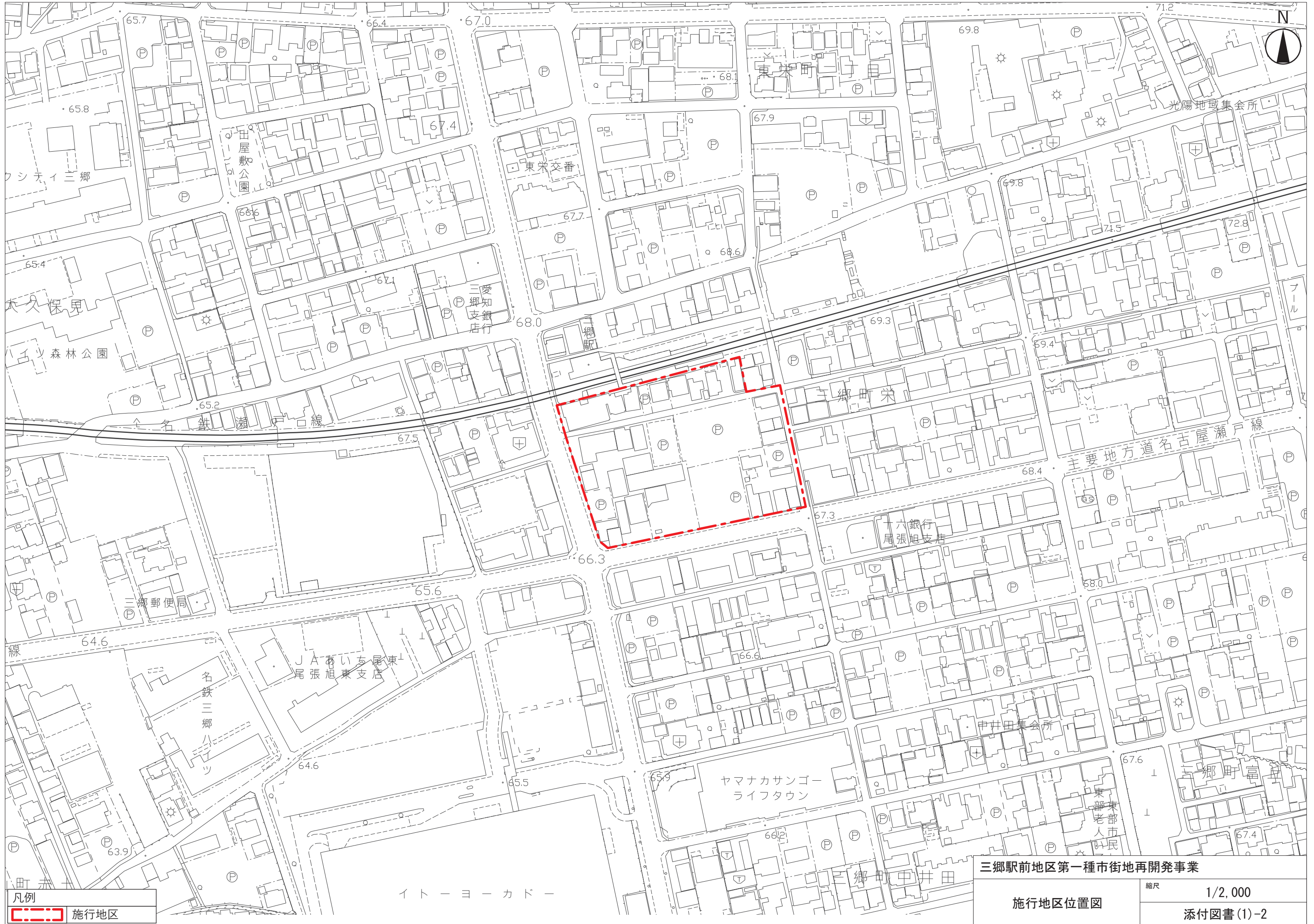
0m 200m 400m 800m

三郷駅前地区第一種市街地再開発事業

施行地区位置図
(名古屋都市計画総括図)

縮尺 1/10,000

添付図書(1)-1

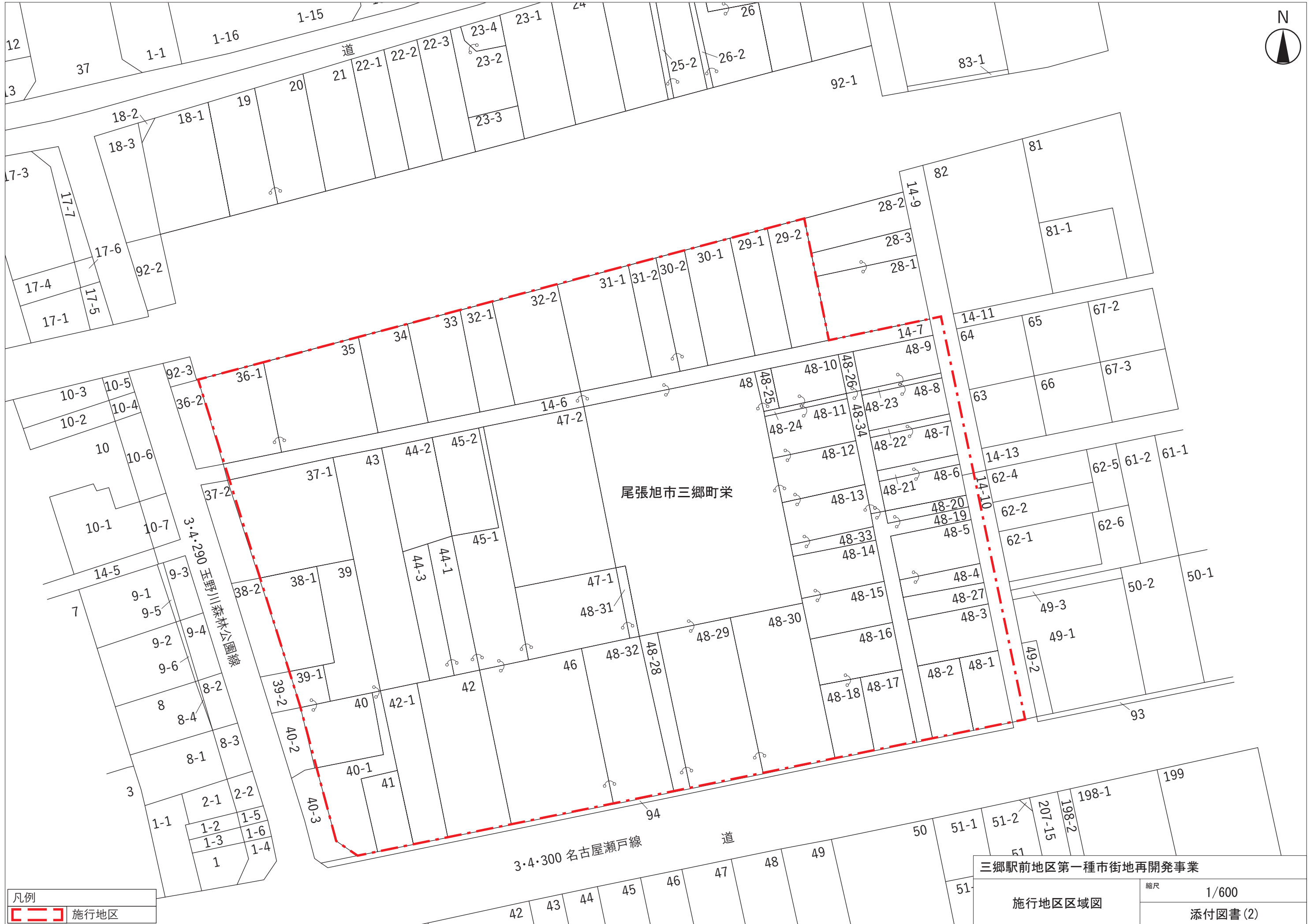


凡例
 施行地区

三郷駅前地区第一種市街地再開発事業

施行地区位置図

縮尺 1/2,000
 添付図書(1)-2

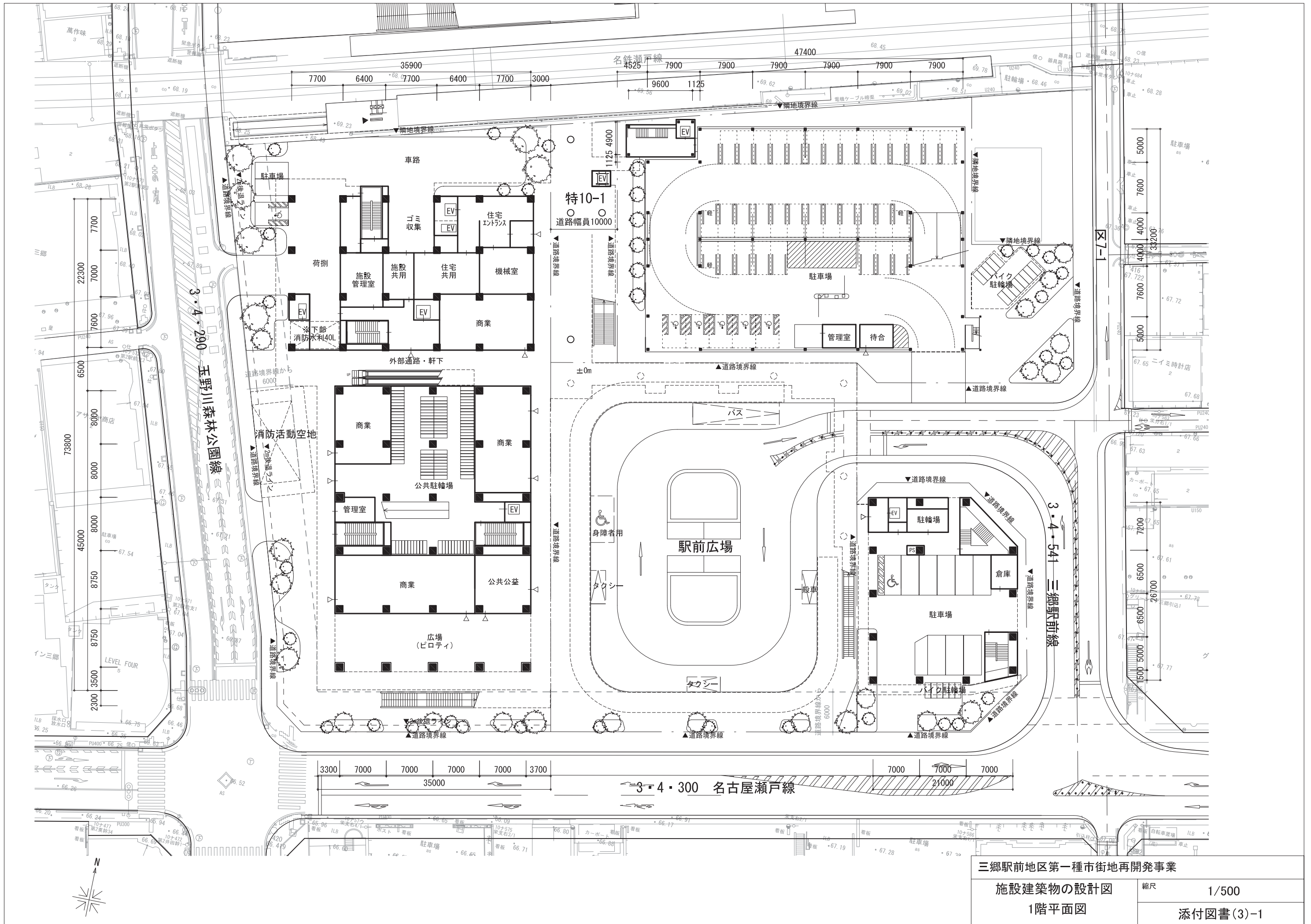


三郷駅前地区第一種市街地再開発事業

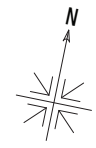
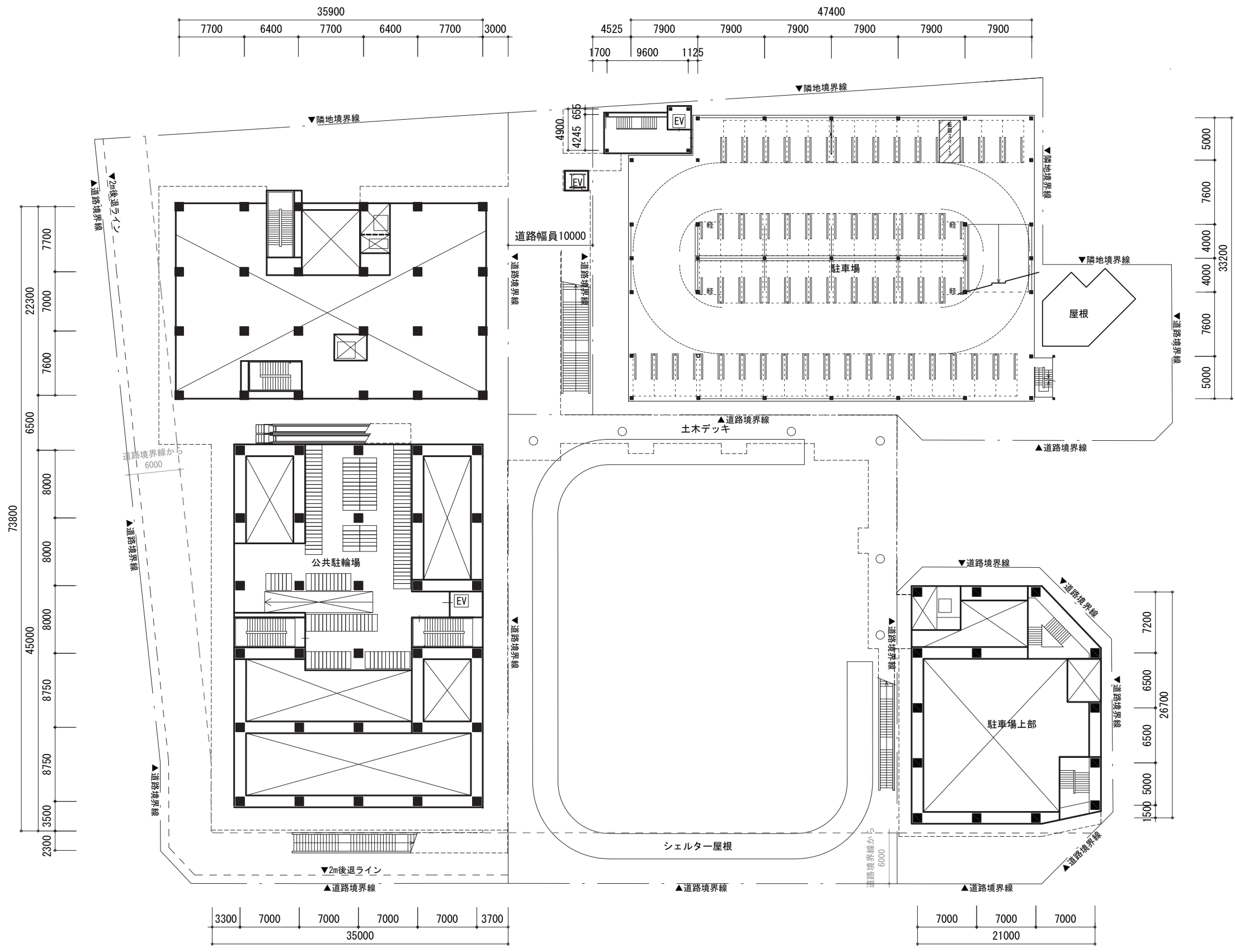
施行地区区域図

縮尺 1/600

添付図書(2)



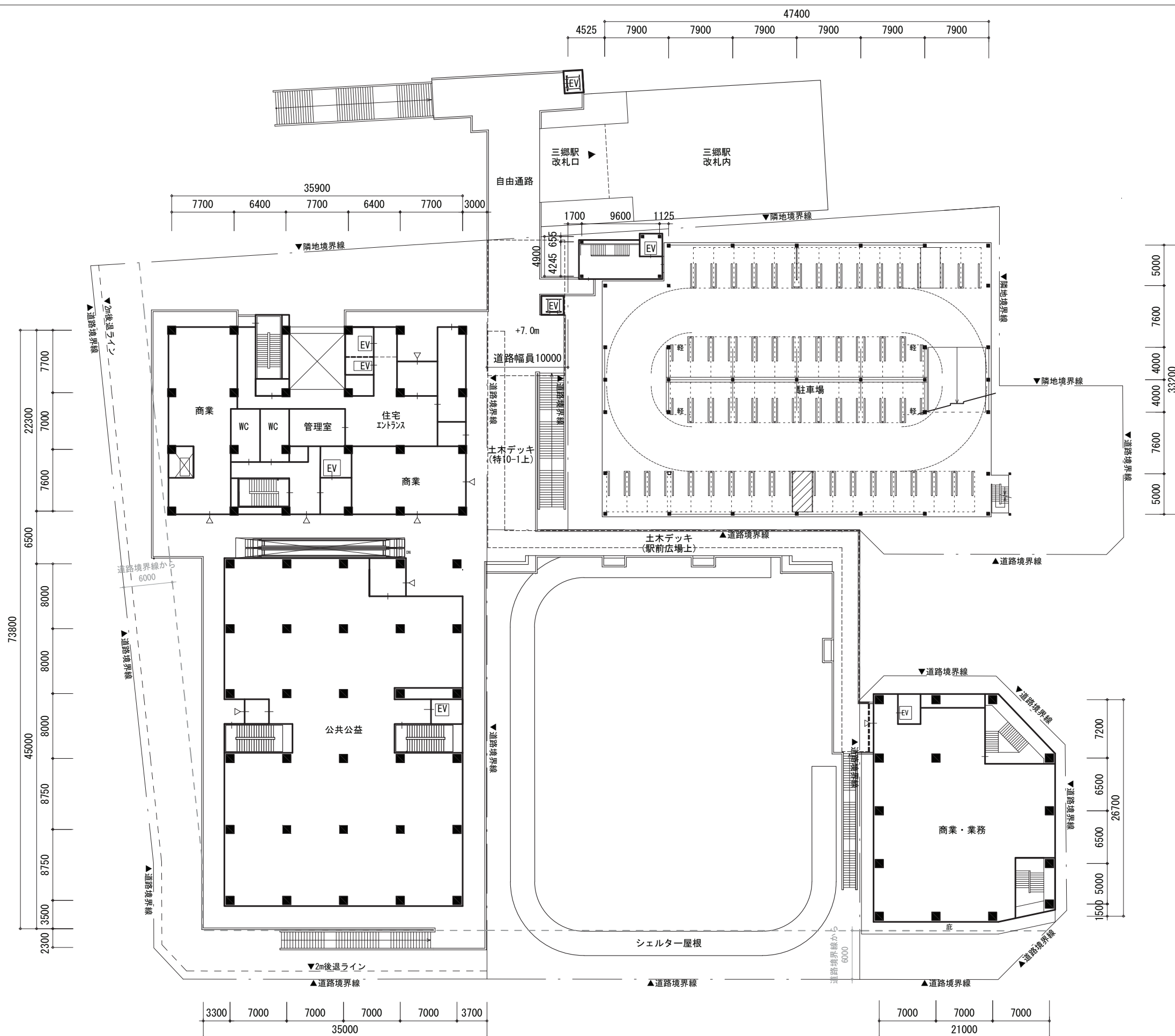
三郷駅前地区第一種市街地再開発事業	
施設建築物の設計図	縮尺 1/500
1階平面図	添付図書(3)-1



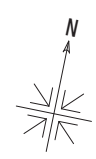
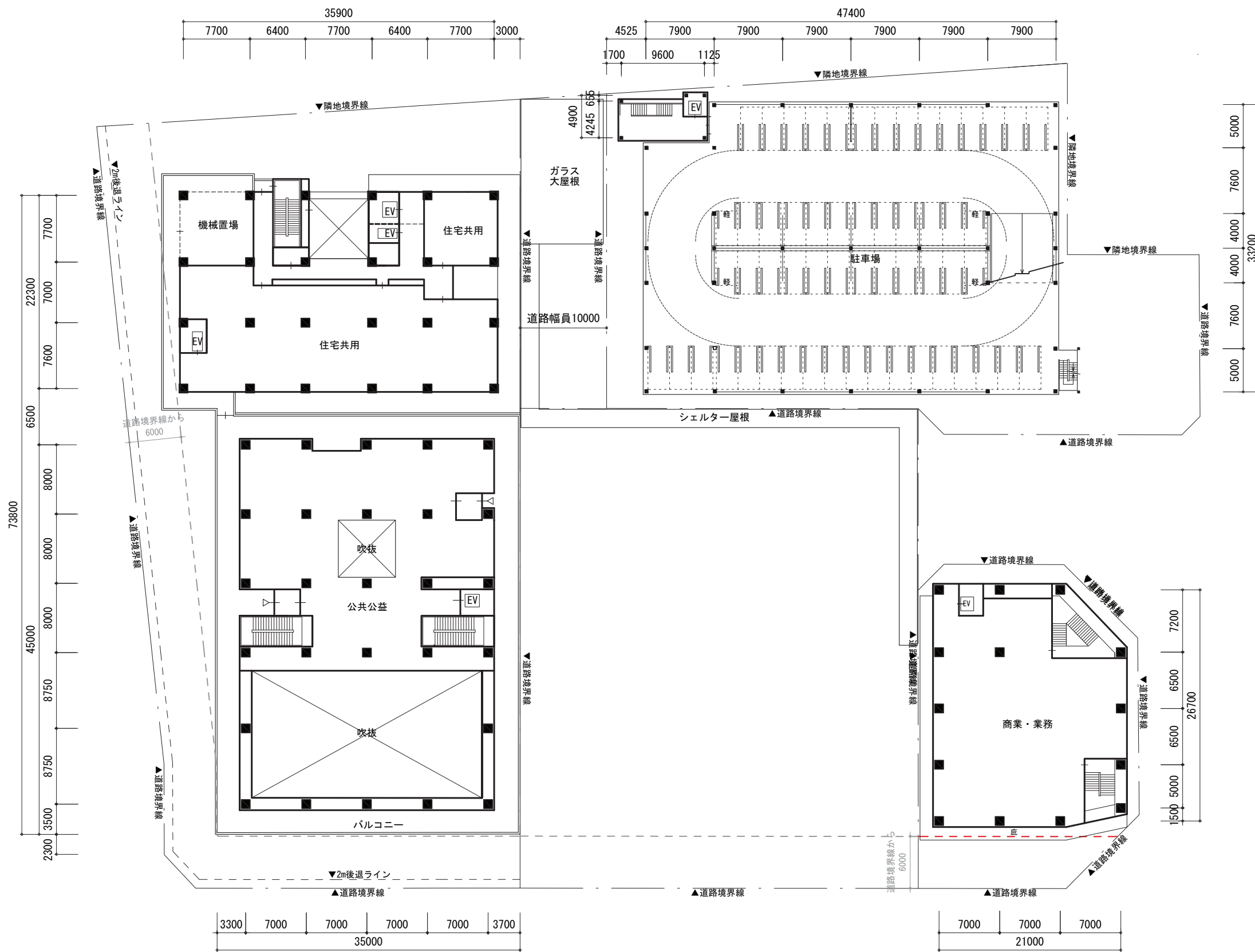
三郷駅前地区第一種市街地再開発事業

施設建築物の設計図
 A街区・B街区:2階平面図
 C街区:1階平面図(上部)

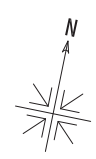
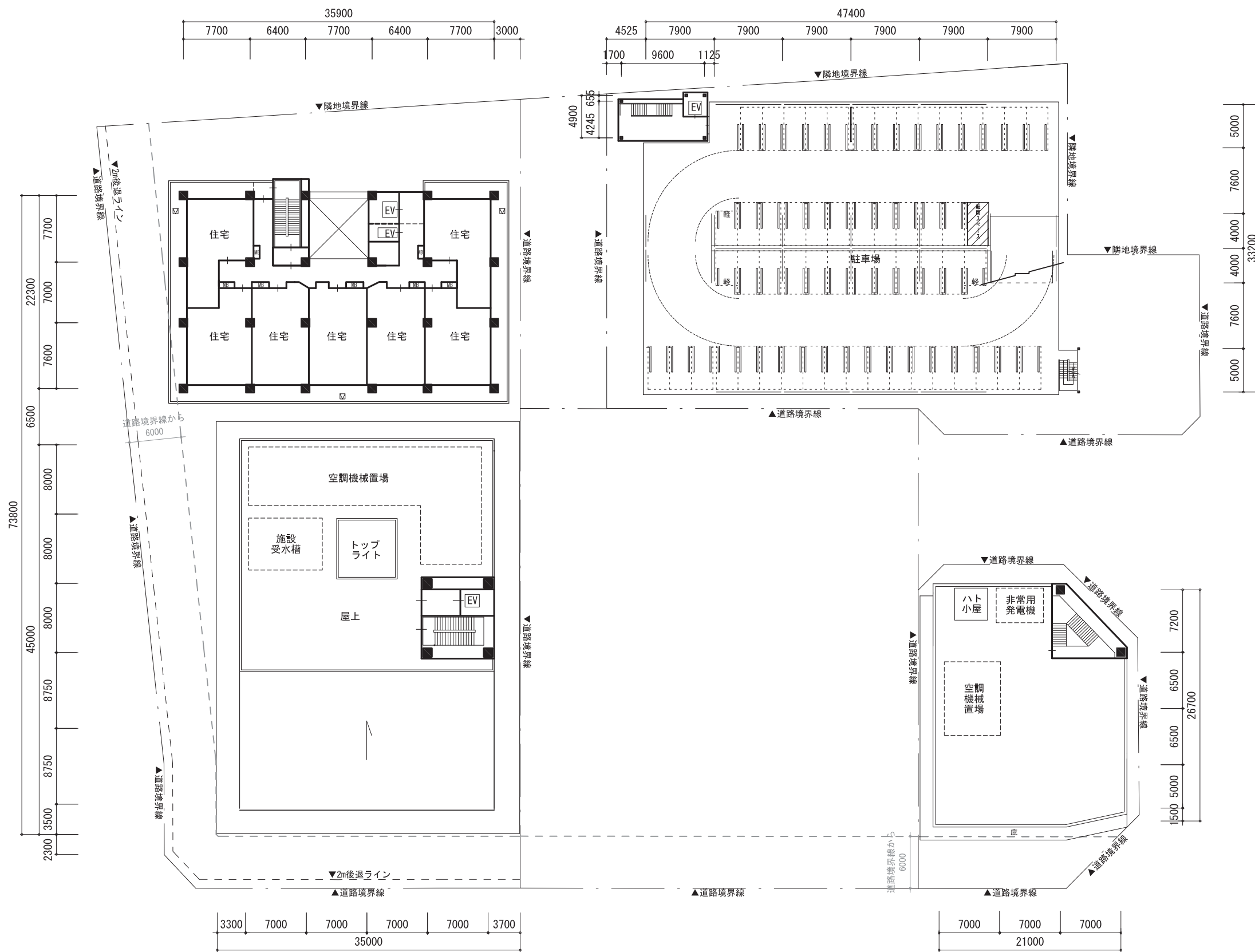
縮尺 1/500
 添付図書(3)-2



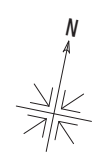
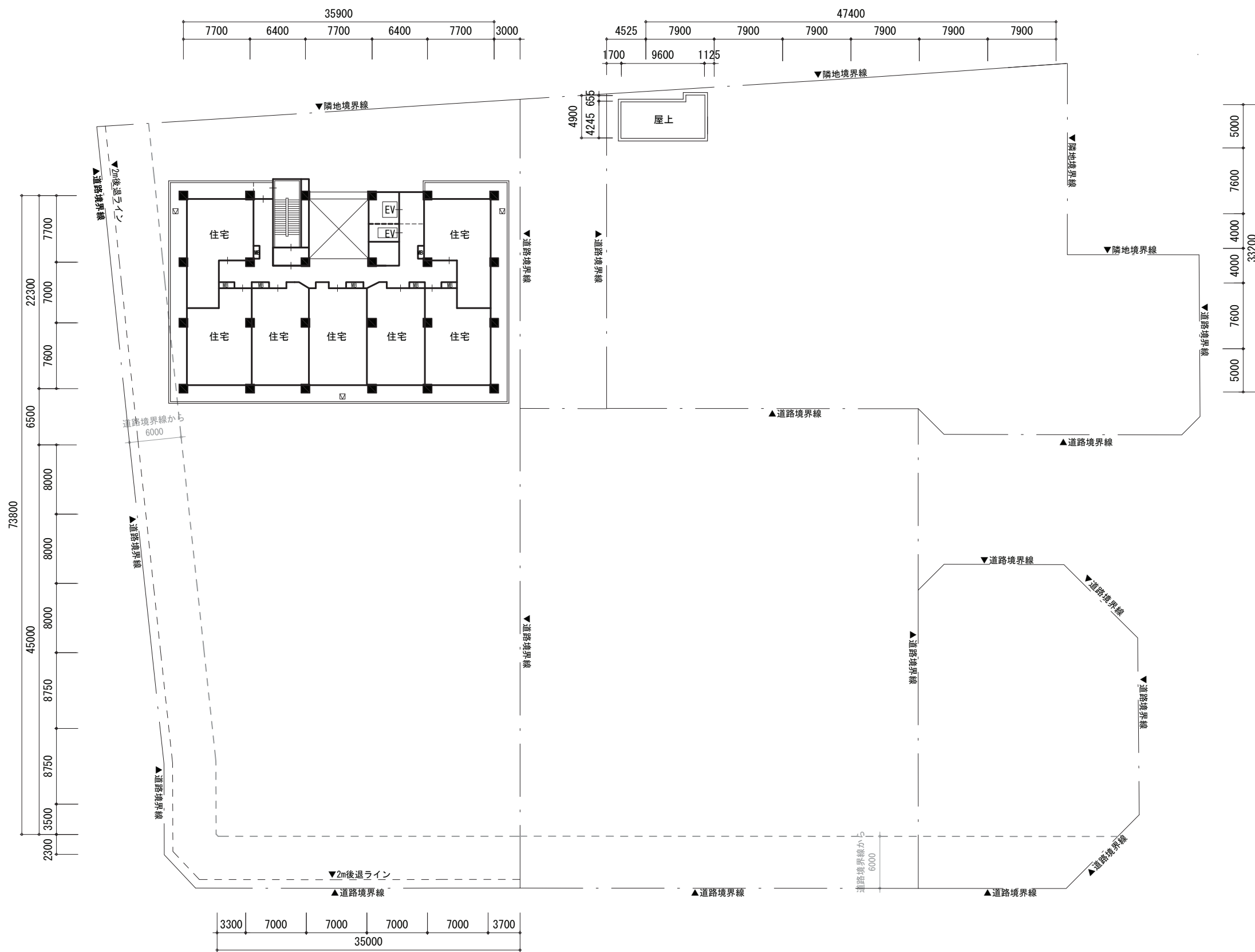
三郷駅前地区第一種市街地再開発事業
 施設建築物の設計図
 A街区・B街区:3階平面図
 C街区:2階平面図
 縮尺 1/500
 添付図書(3)-3



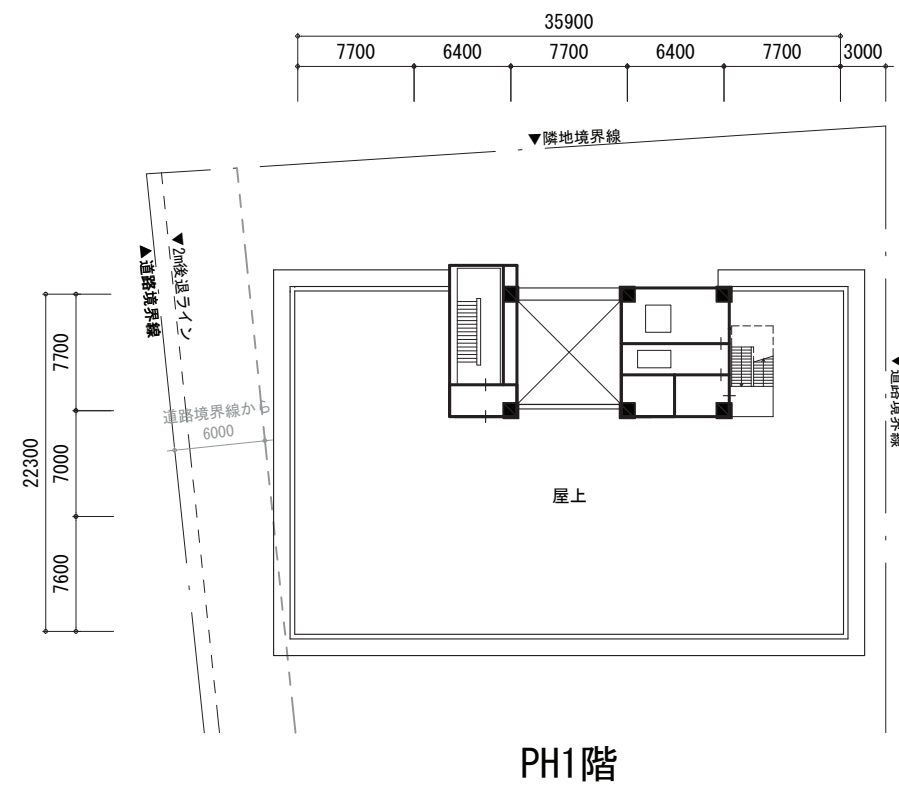
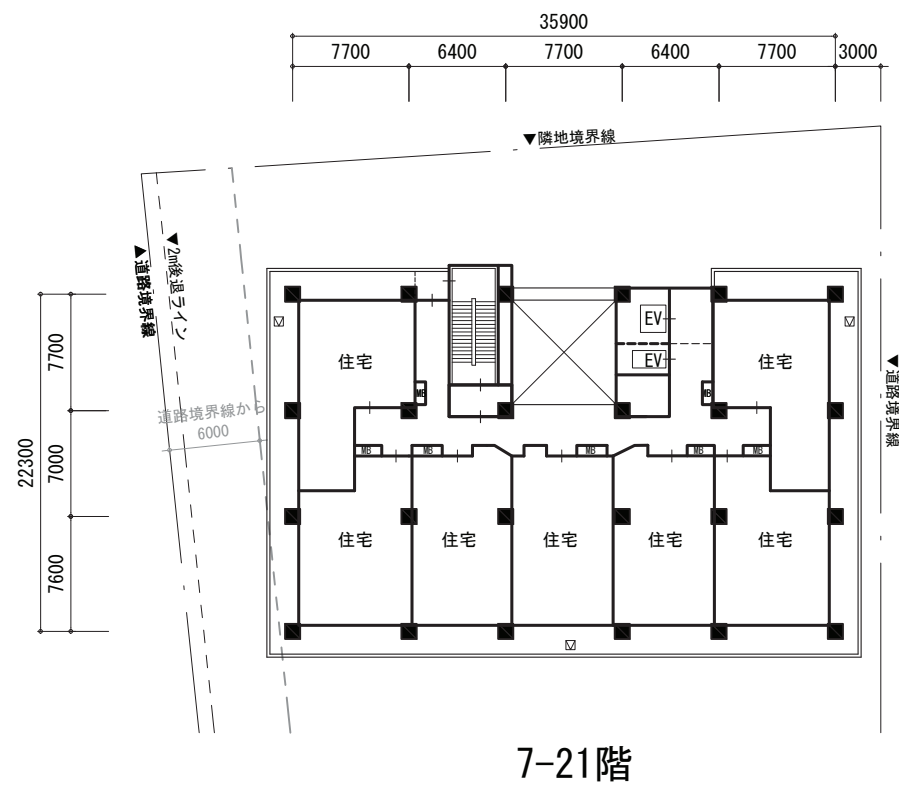
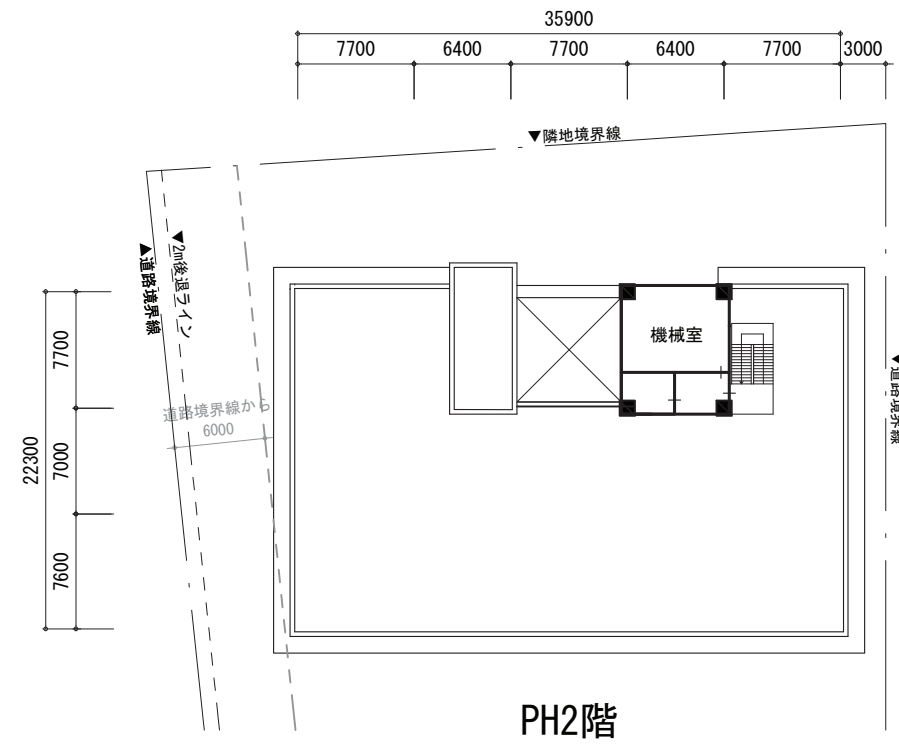
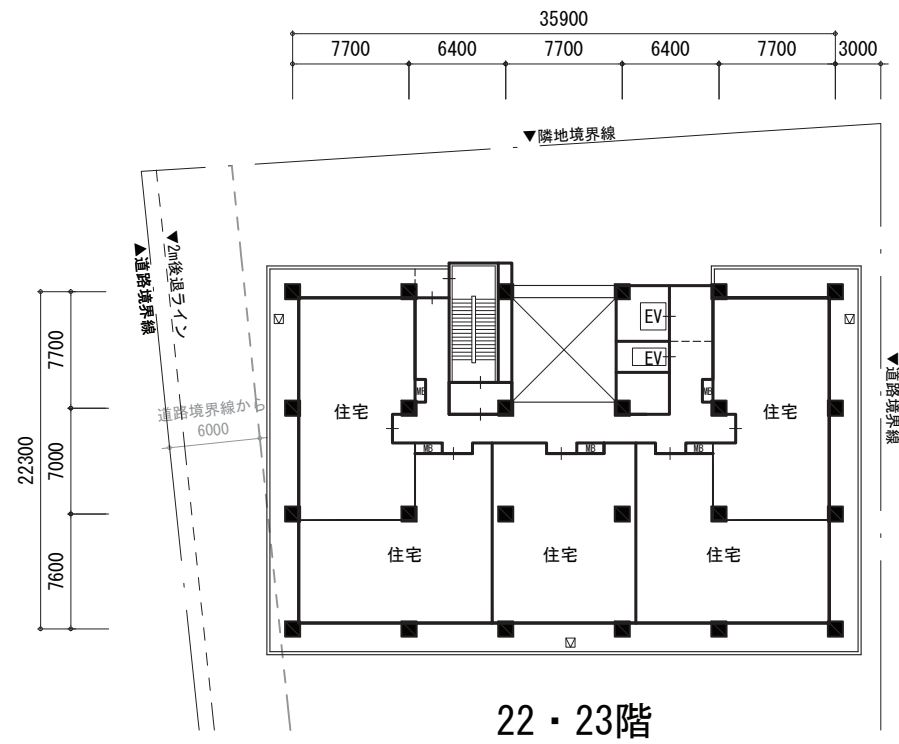
三郷駅前地区第一種市街地再開発事業	
施設建築物の設計図 A街区・B街区:4階平面図 C街区:3階平面図	縮尺 1/500
添付図書(3)-4	



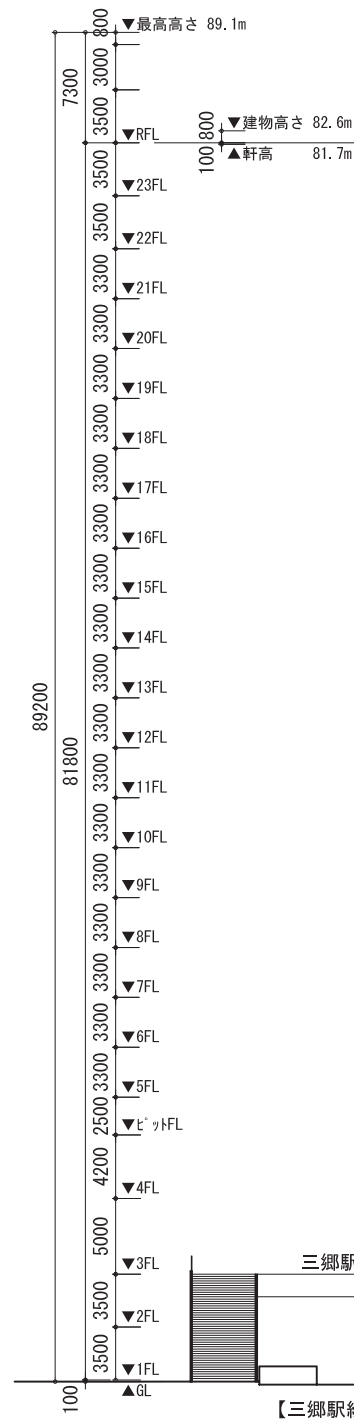
三郷駅前地区第一種市街地再開発事業	
施設建築物の設計図 A街区・B街区:5階平面図 C街区:屋上階平面図	縮尺 1/500
添付図書(3)-5	



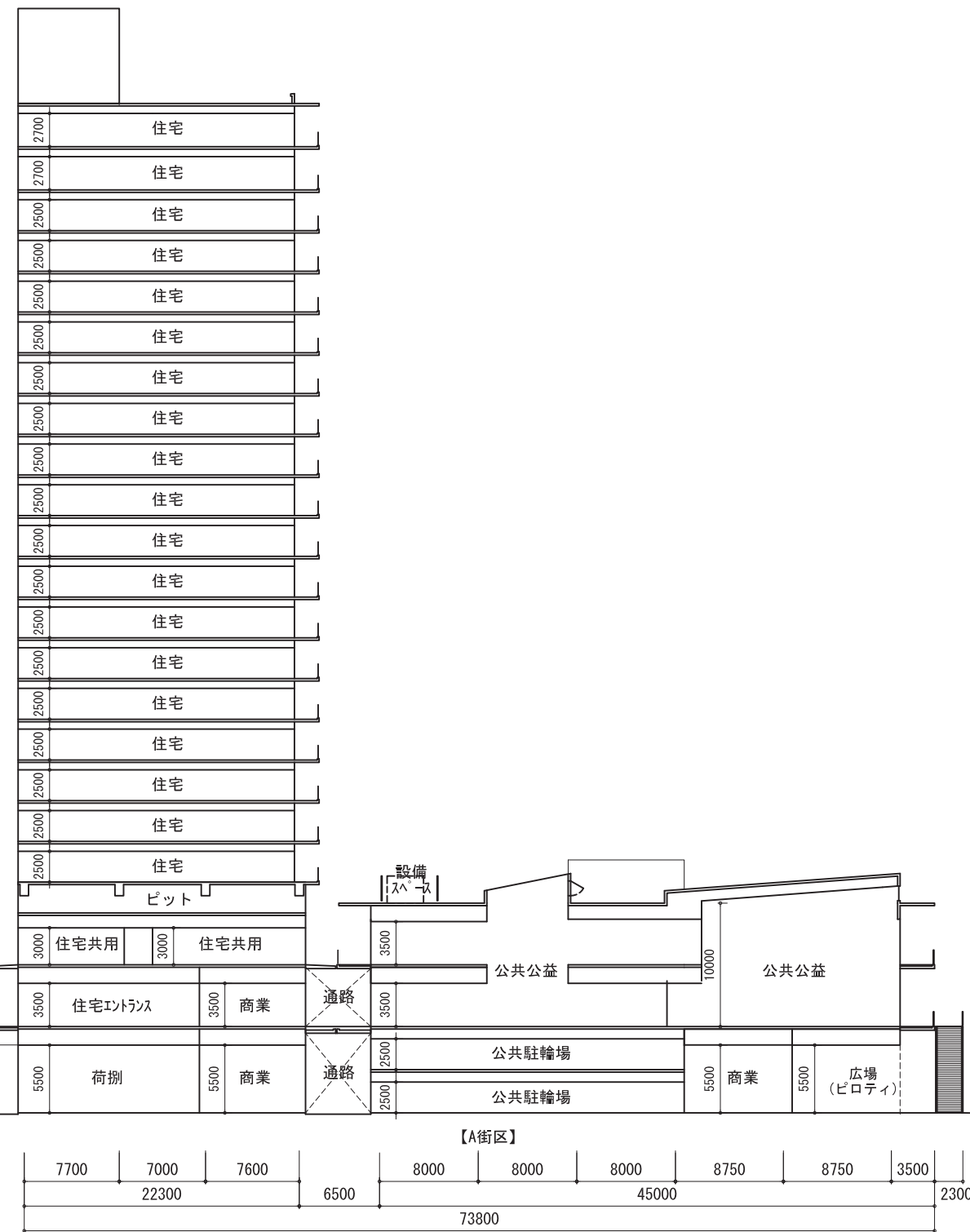
三郷駅前地区第一種市街地再開発事業	
施設建築物の設計図 A街区:6階平面図 B街区:屋上階平面図	縮尺 1/500 添付図書(3)-6



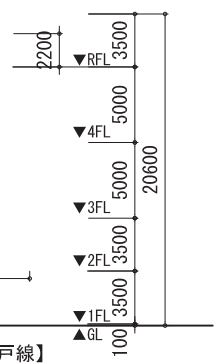
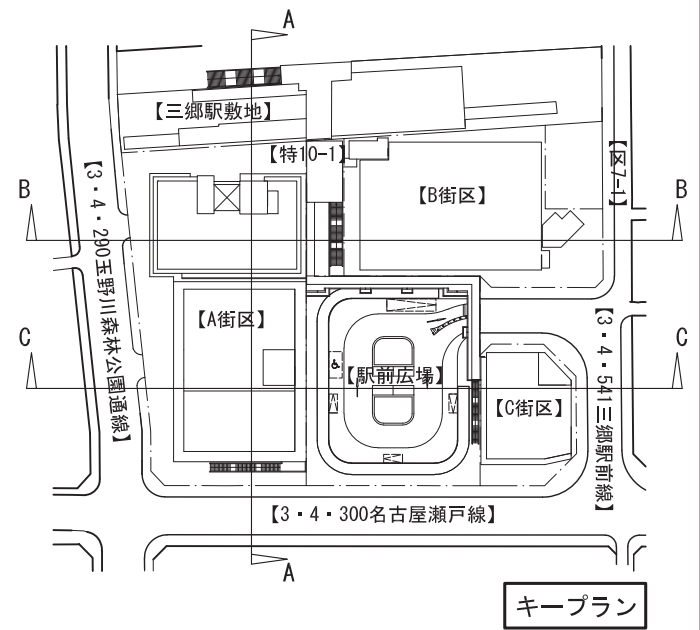
三郷駅前地区第一種市街地再開発事業		
施設建築物の設計図	縮尺	1/500
A街区: 7-23階平面図	添付図書(3)-7	



▼隣地境界線

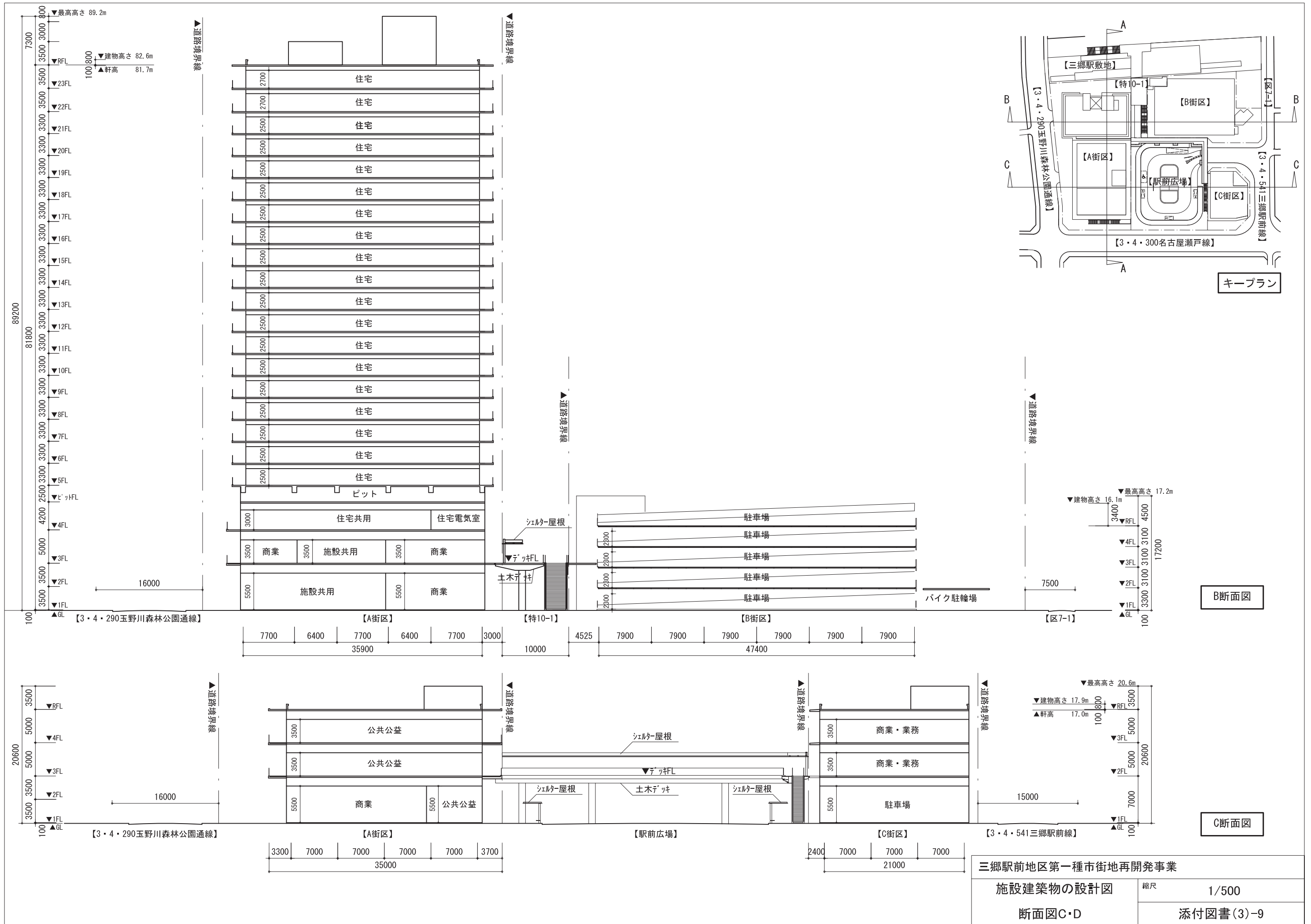


▼道路境界線



A断面図

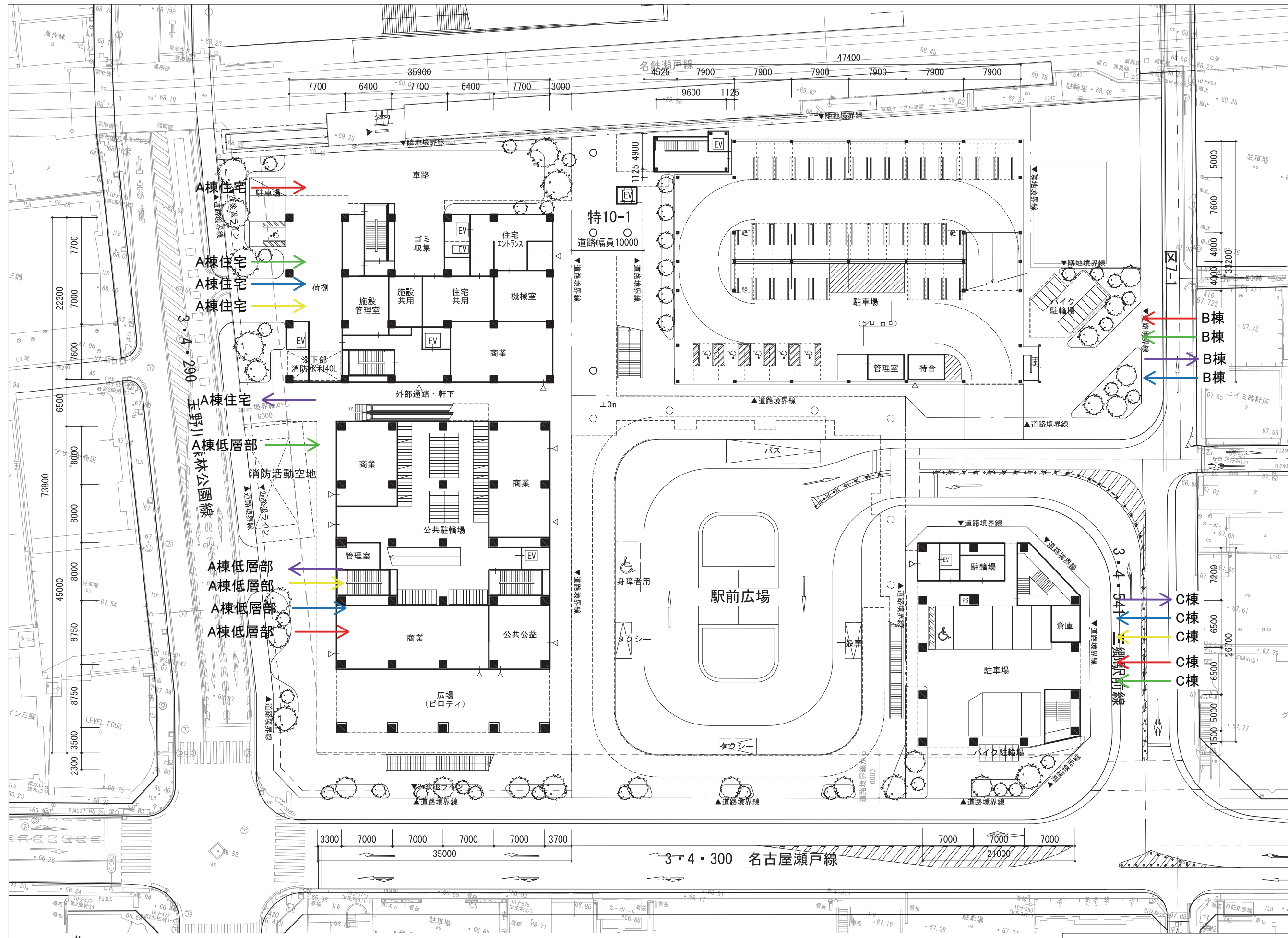
三郷駅前地区第一種市街地再開発事業	
施設建築物の設計図	縮尺 1/500
断面図	添付図書(3)-8

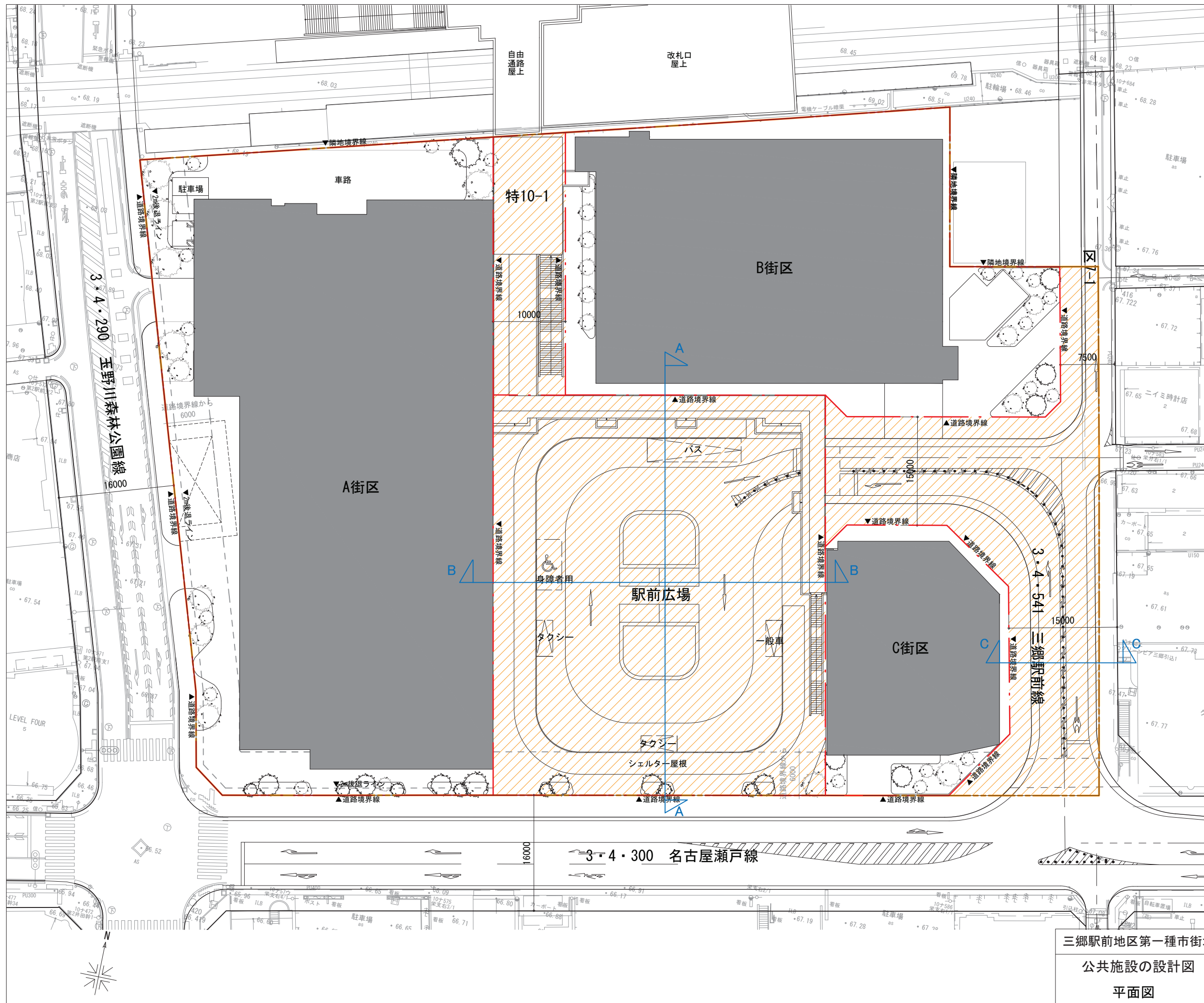


三郷駅前地区第一種市街地再開発事業	
施設建築物の設計図	縮尺 1/500
断面図C・D	添付図書(3)-9

【設備凡例】

- 電力 →
- 通信 →
- 上水 →
- 下水 →
- ガス →

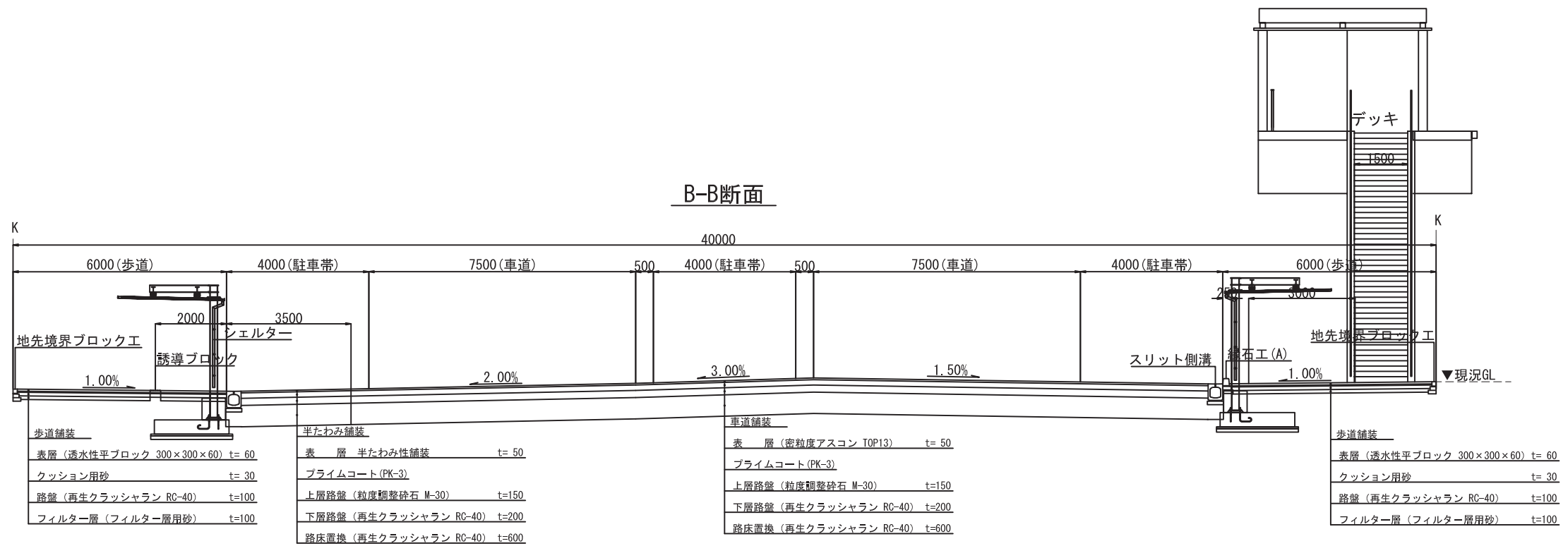
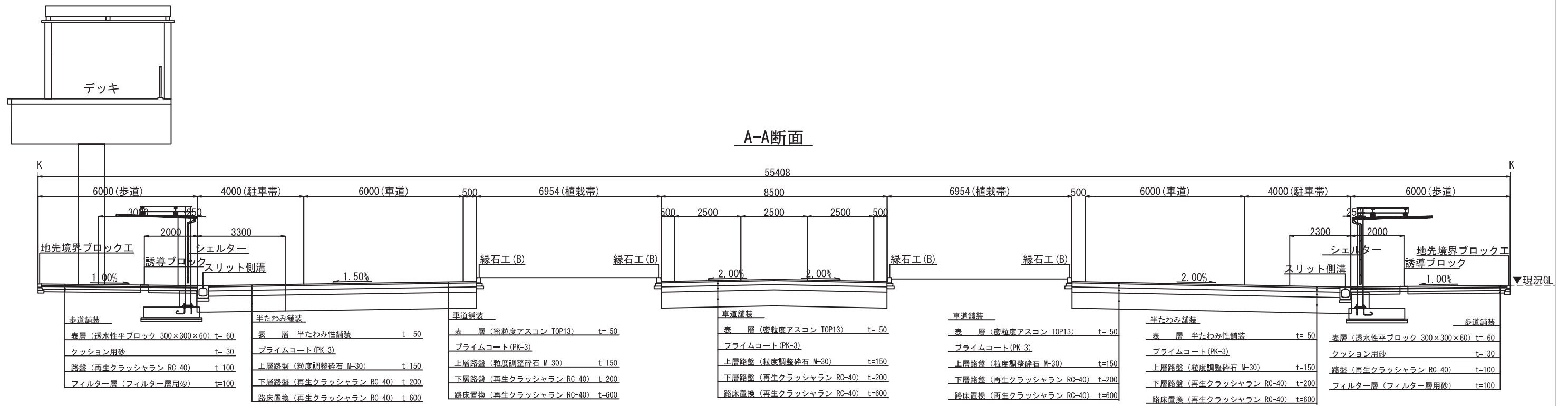




- 【凡例】
- … 施行地区
 - … 建築敷地
 - … 公共施設範囲

三郷駅前地区第一種市街地再開発事業	
公共施設の設計図	縮尺 1/500
平面図	添付図書(5)-1

駅前広場 標準断面図



三郷駅前地区第一種市街地再開発事業

公共施設の設計図

縮尺

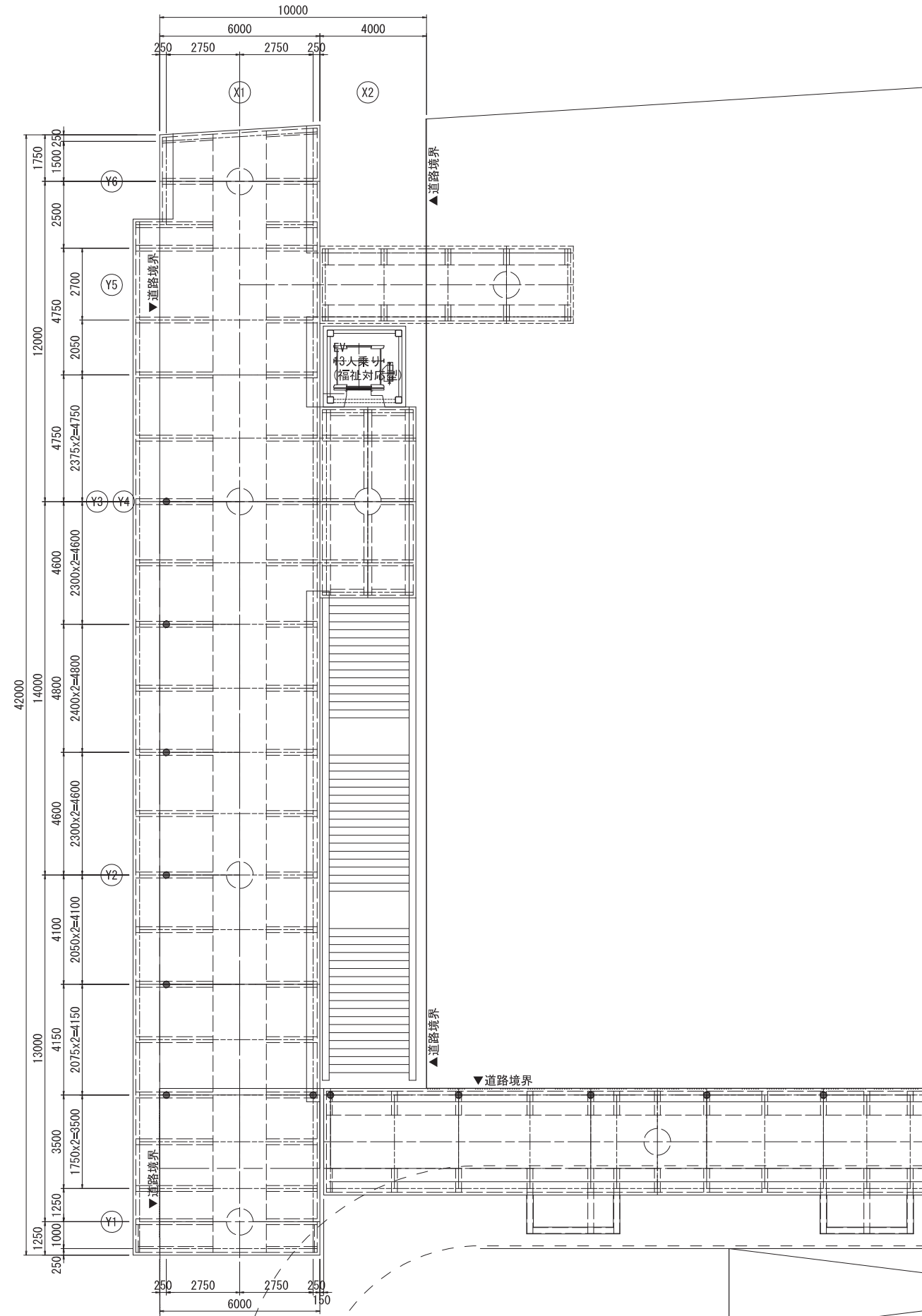
1/150

断面図

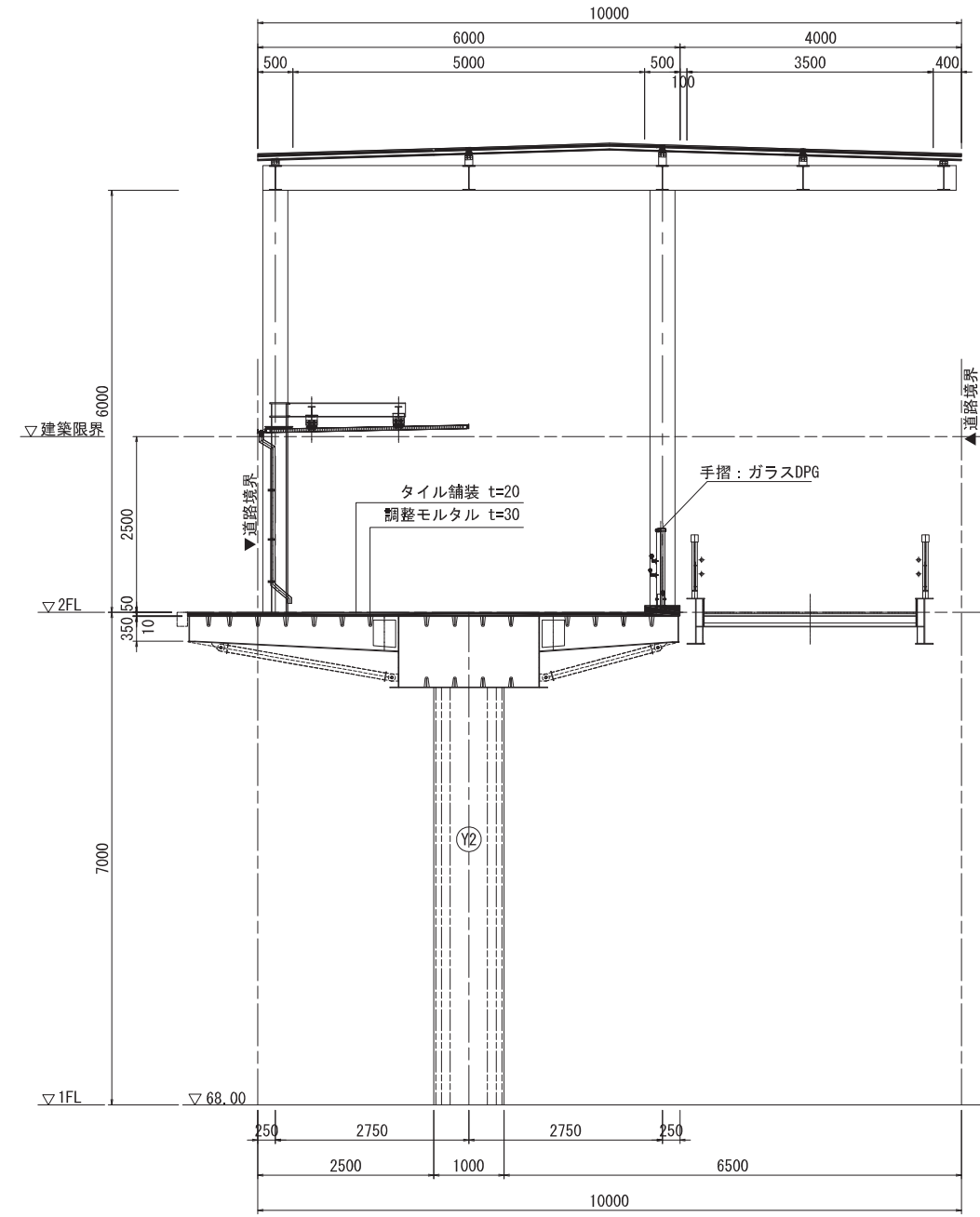
添付図書(5)-2

三郷駅前デッキ構造図 (特10-1号)

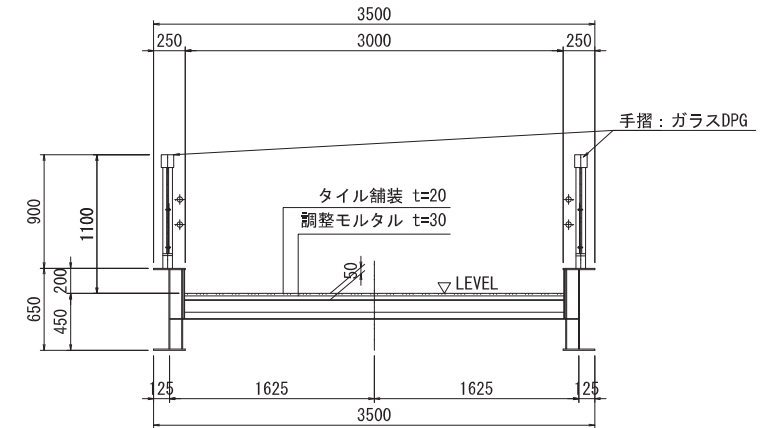
平面図 S=1:200



標準断面図 S=1:100



階段断面図 S=1:60



三郷駅前地区第一種市街地再開発事業

公共施設の設計図

特10-1°ペデストリアンデッキ一般図

縮尺

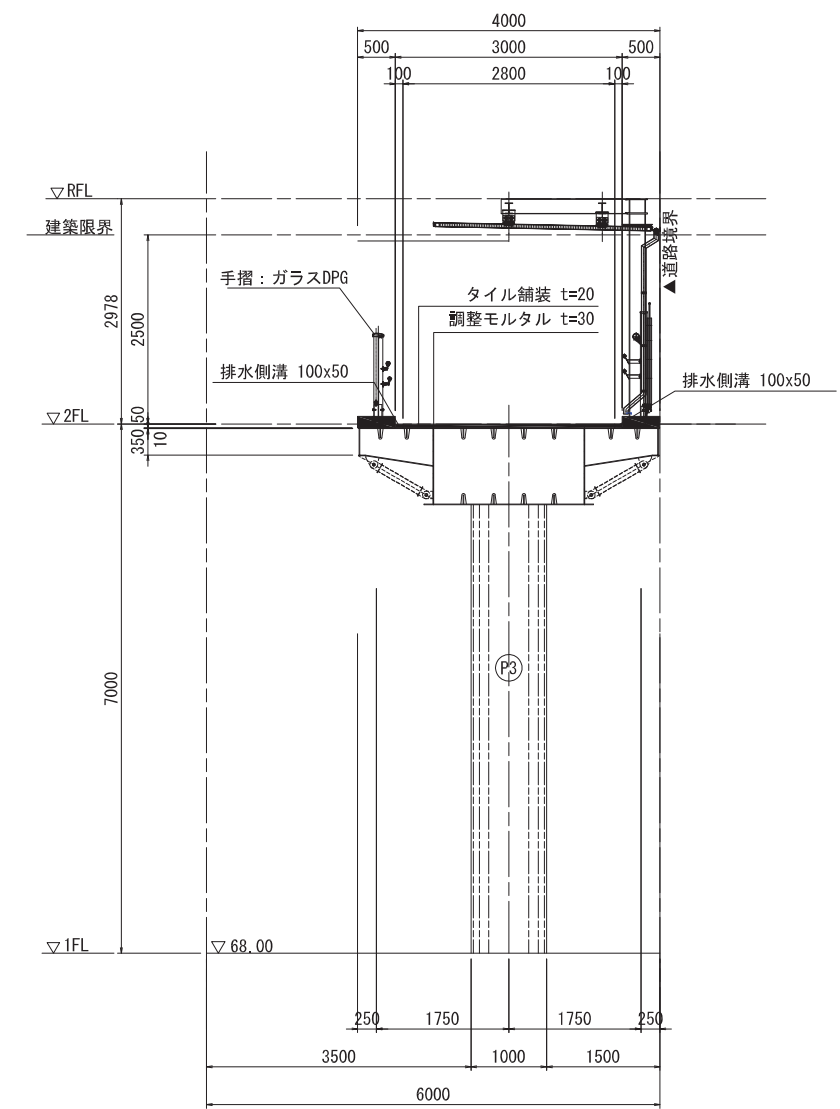
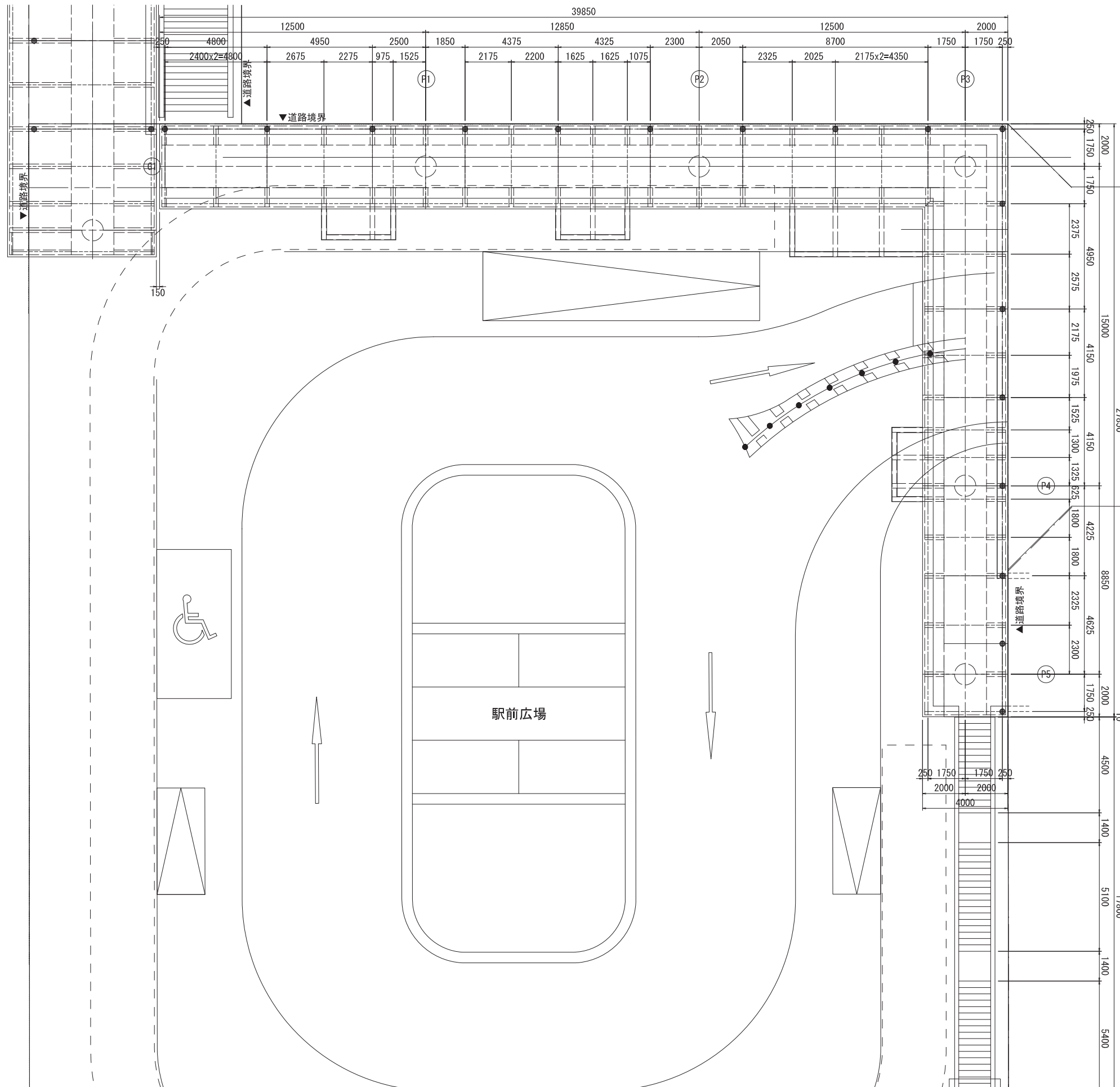
図示

添付図書(5)-3

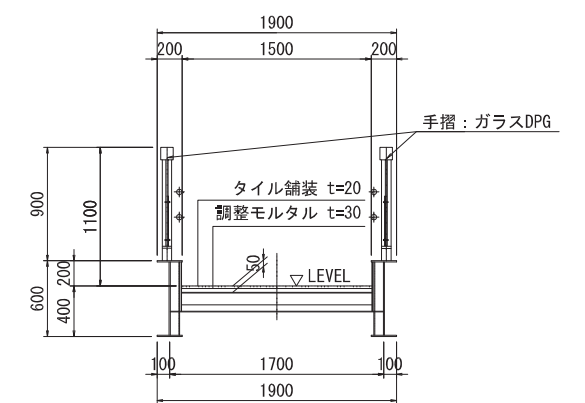
平面図 S=1:200

三郷駅デッキ構造図（駅前広場）

標準断面図 S=1:100



階段断面図 S=1:60



三郷駅前地区第一種市街地再開発事業

公共施設の設計図
駅前広場ペDESTリアンデッキ一般図

縮尺

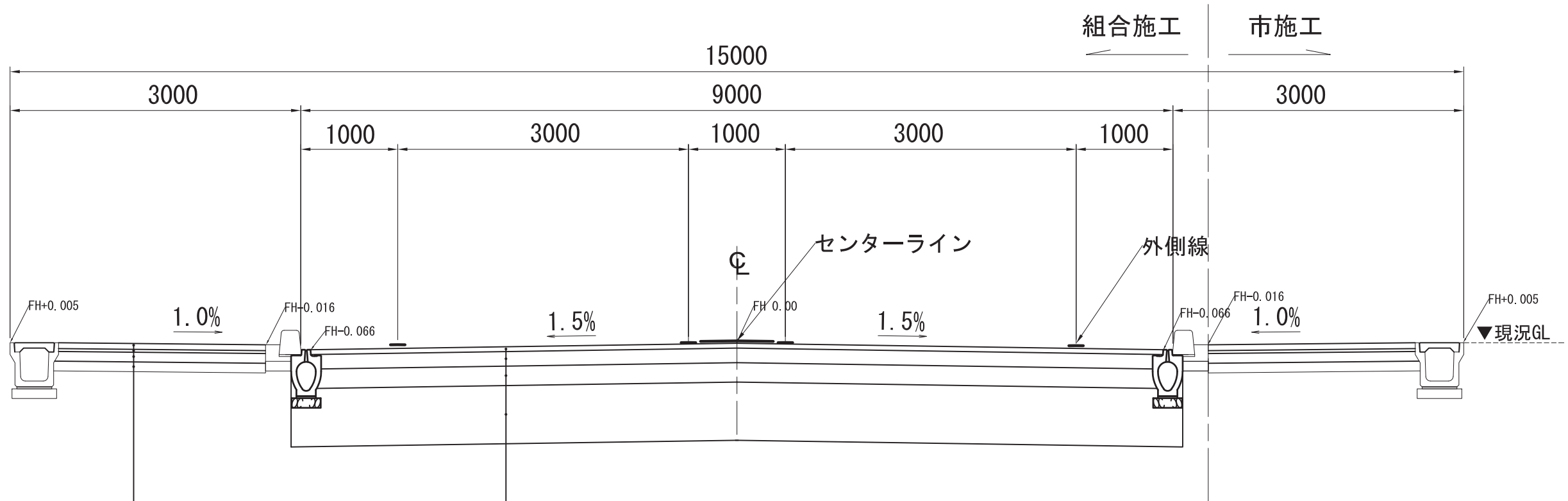
図示

添付図書(5)-4

三郷駅前線 標準断面図

断面図 S=1:50

C-C断面



歩道舗装	
表層 (透水性平ブロック 300×300×60)	t= 60
クッション用砂	t= 30
路盤 (再生クラッシャーラン RC-40)	t=100
フィルター層 (フィルター層用砂)	t=100

車道舗装	
表層 (密粒度アスコン TOP13)	t= 50
プライムコート (PK-3)	
上層路盤 (粒度調整碎石 M-30)	t=150
下層路盤 (再生クラッシャーラン RC-40)	t=200
路床置換 (再生クラッシャーラン RC-40)	t=600

三郷駅前地区第一種市街地再開発事業

公共施設の設計図
三郷駅前線断面図

縮尺 図示
添付図書(5)-5