

三郷駅周辺まちづくり事業について

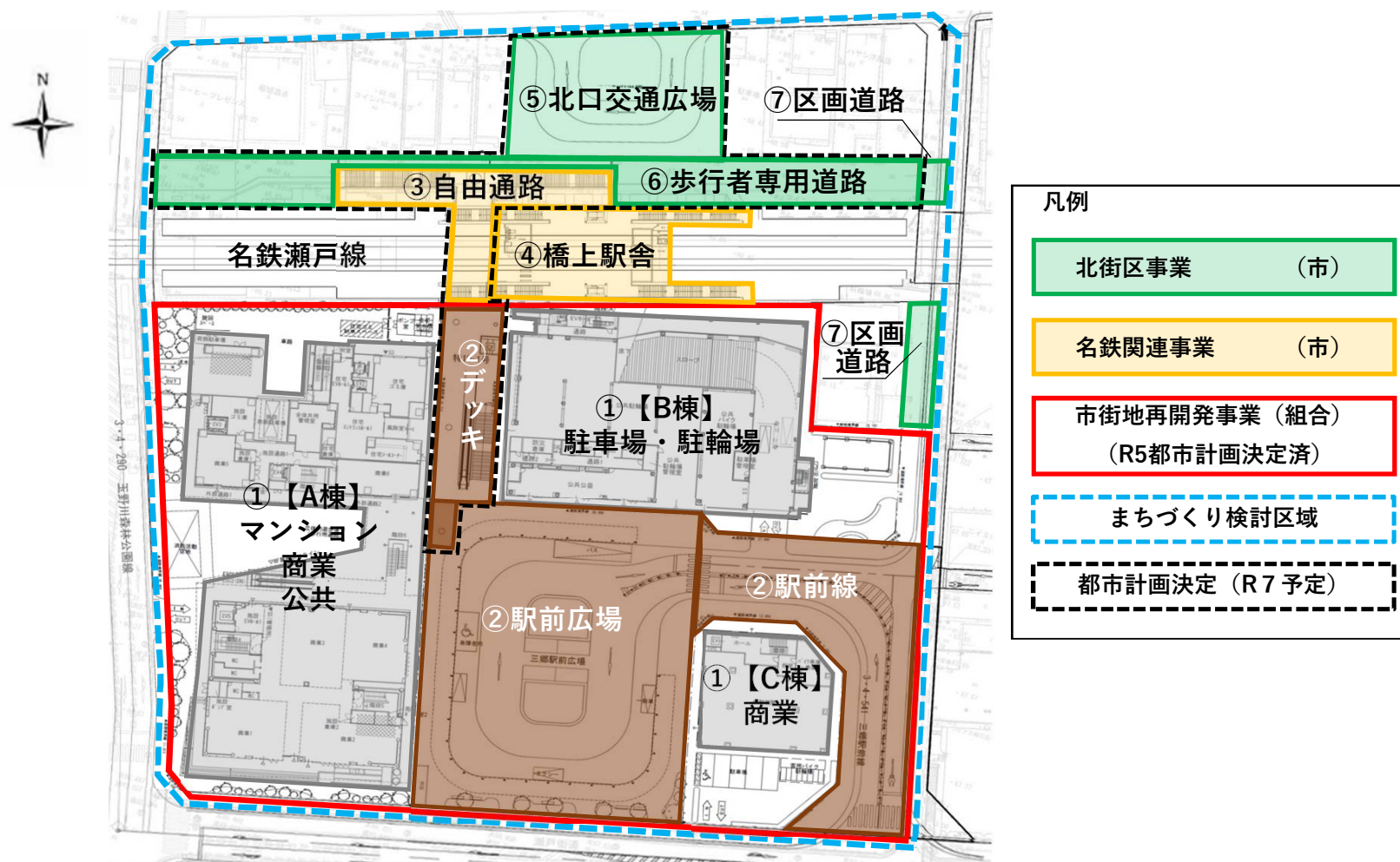
1. 三郷駅周辺まちづくり事業の概要	1
2. 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要	2
3. 都市計画決定	20

令和7年6月30日

尾張旭市 都市整備部 三郷駅周辺整備推進室

I 三郷駅周辺まちづくり事業の概要

- ・三郷駅周辺まちづくり事業の全体図は、次のとおり。
- ・市街地再開発事業のほか、その他名鉄関連事業、北街区事業等がある。



Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要

① 資金計画の変更（P 3 ～ 5）

令和 5 年 7 月に認可された事業計画の事業費は約 1 5 1 億円（内装工事費除く）であったが、近年の建設資材や人件費の高騰により、建設工事費が増大した。

組合設立から現在に至るまで、施設計画の見直しや新たな補助金の確保に努めるなど、事業費の削減と財源確保に努め、事業収支が成立する資金計画とした。

② 事業期間の変更（P 6 ～ 8）

事業施行の完了（予定）及び建築工事期間（予定）を変更する。

③ 設計内容の変更（P 9 ～ 1 7）

施設の規模や整備範囲の見直しのほか、公共駐輪場の配置などを変更する。

Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要（① 資金計画の変更）

上段：変更後

下段：変更前

支出金（単位：百万円）		収入金（単位：百万円）	
調査設計計画費	1, 0 9 8 (1, 1 6 7)	補助金	8, 2 0 2 (4, 9 2 9)
土地整備費	3, 4 9 9 (2, 2 2 8)	公共施設権利者負担金※	3, 5 8 6 (2, 9 9 0)
工事費	1 5, 5 3 8 (1 1, 2 7 7)	保留床処分金	8, 6 7 6 (7, 1 3 7)
事務費等	3 2 9 (3 8 4)	その他	0 (0)
合 計	2 0, 4 6 4 (1 5, 0 5 6)	合 計	2 0, 4 6 4 (1 5, 0 5 6)

※公共施設管理者負担金

道路や公園等の公共施設について、整備に要する費用を管理者となるべき者（尾張旭市）が施行者（組合）に支払う金銭のこと

Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要（① 資金計画の変更）

三郷駅周辺まちづくり事業を含む、過去の時点からの事業費の変遷は、次のとおりである。（単位：億円）

事業概要		都市計画決定（R3.8）					事業計画（R5.7）					事業計画変更案（R7.6）				
		地元	国	県	市	合計	地元	国	県	市	合計	地元	国	県	市	合計
全体事業費		60	43	10	45	158						67	99	13	81	260
⑤～⑦北街区 交通広場等			2		2	4							3		3	6
③④名鉄関連 自由通路等			6		10	16							22		23	45
市街地再開発事業	②駅前広場等		7		11	18		14		16	30		18		18	36
	①公共施設		4		7	11		10		13	23		11		12	23
	①再開発 マンション等	60	24	10	15	109	53	24	10	15	102	67	45	13	25	150
	再開発事業 合計	60	35	10	33	138	53	48	10	44	155	67	74	13	55	209

【市負担について】

- 全体事業費では、45億円（R3.8）から81億円（R7.6）となり、36億円の増額
- 市街地再開発事業では、44億円（R5.7）から55億円（R7.6）となり、11億円の増額

※ 事業計画変更（R7.6）の市街地再開発事業「再開発事業合計」209億円は、公共施設や駐輪場における内装の想定工事費5億円を含む。

Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要（① 資金計画の変更）

① 事業費の増額

【変更前】 約 1 5 5 億円

【変更後】 約 2 0 9 億円（約 5 4 億円の増）

<事業費の増加理由>

施行期間の延伸、建設資材や人件費の高騰による建設工事費の増大により見直しを行ったため。

② 市負担額の増額

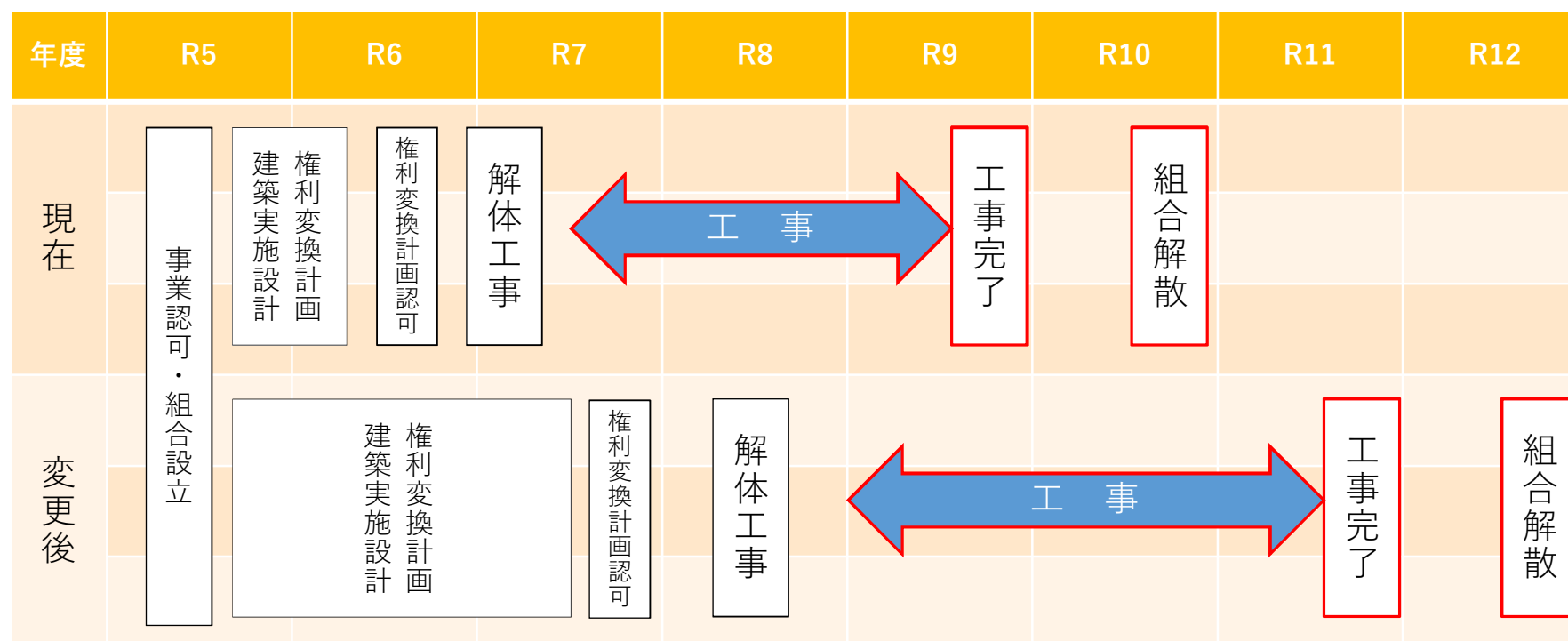
【変更前】 約 4 4 億円

【変更後】 約 5 5 億円（約 1 1 億円の増）

※ 市負担額の増額に伴う今後の財政計画については、「三郷駅周辺まちづくり事業に関する財政計画」を参照

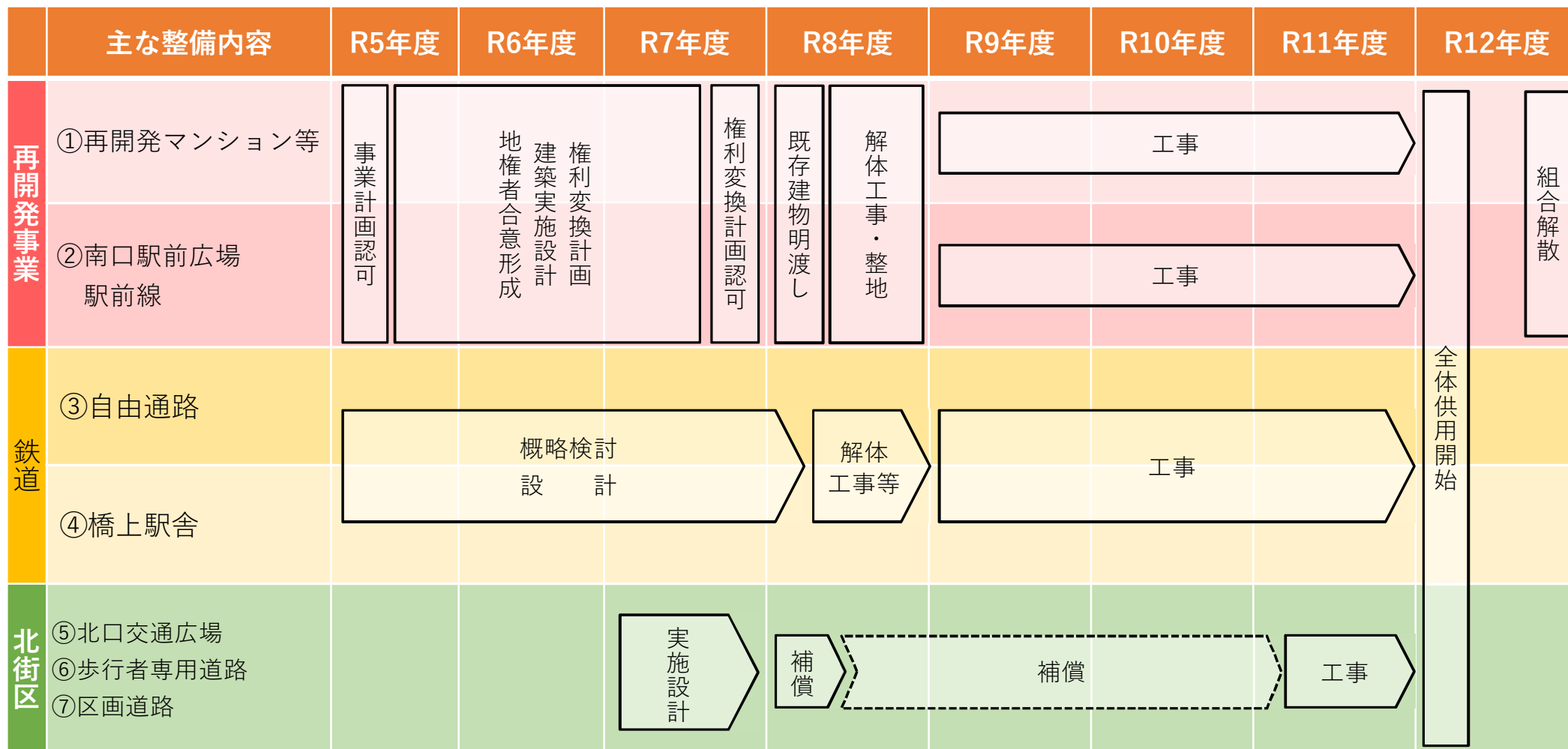
Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要（② 事業期間の変更）

- ・ 施行期間については、令和11年3月に事業完了（組合解散）としているが、工事完了が見込めないため、令和13年3月まで延伸する。
- ・ 工事の施工計画及び資金計画を踏まえ、建築工事期間「令和7年10月～令和10年3月」を「令和9年4月～令和11年12月」に変更する。
- ・ 建築工事と併せ、公共施設等の内装工事を実施し、令和11年度に竣工予定



Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要（② 事業期間の変更）

- ・ 事業計画変更案を踏まえた、三郷駅周辺まちづくり事業のスケジュールは、次のとおりである。
- ・ 現在、令和7年度中の権利変換計画認可に向け、事業を推進している。



※ 今後の進捗状況等により、スケジュールが変更となる可能性があります。

Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要（② 事業期間の変更）

事業計画変更スケジュール

時期（予定）	内 容
令和 7 年 6 月 2 6 日	組合通常総会で事業計画変更（案）議決
令和 7 年 7 月（予定）	愛知県へ認可申請（組合⇒県）
令和 7 年 9 月（予定）	愛知県事業計画変更認可（県⇒組合）

Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要（③ 設計内容の変更）

① 設計内容の変更

- ・ A棟：住宅棟（北側）地上 2 3 階 ⇒ 2 2 階（住宅階数 1 9 階は変更なし）
施設棟（南側）地上 4 階 ⇒ 3 階
- B棟：地上 4 階 ⇒ 5 階
- C棟：地上 3 階 ⇒ 2 階
- ・ 駅前広場のC棟まで続く、3 階デッキの整備範囲を大幅に削減

② 主な配置変更

- ・ A 棟南に計画していた「公共駐輪場」を B 棟へ変更
- ・ C 棟に配置していた「商業・業務」を「金融機関」へ変更

Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要 (③ 設計内容の変更)

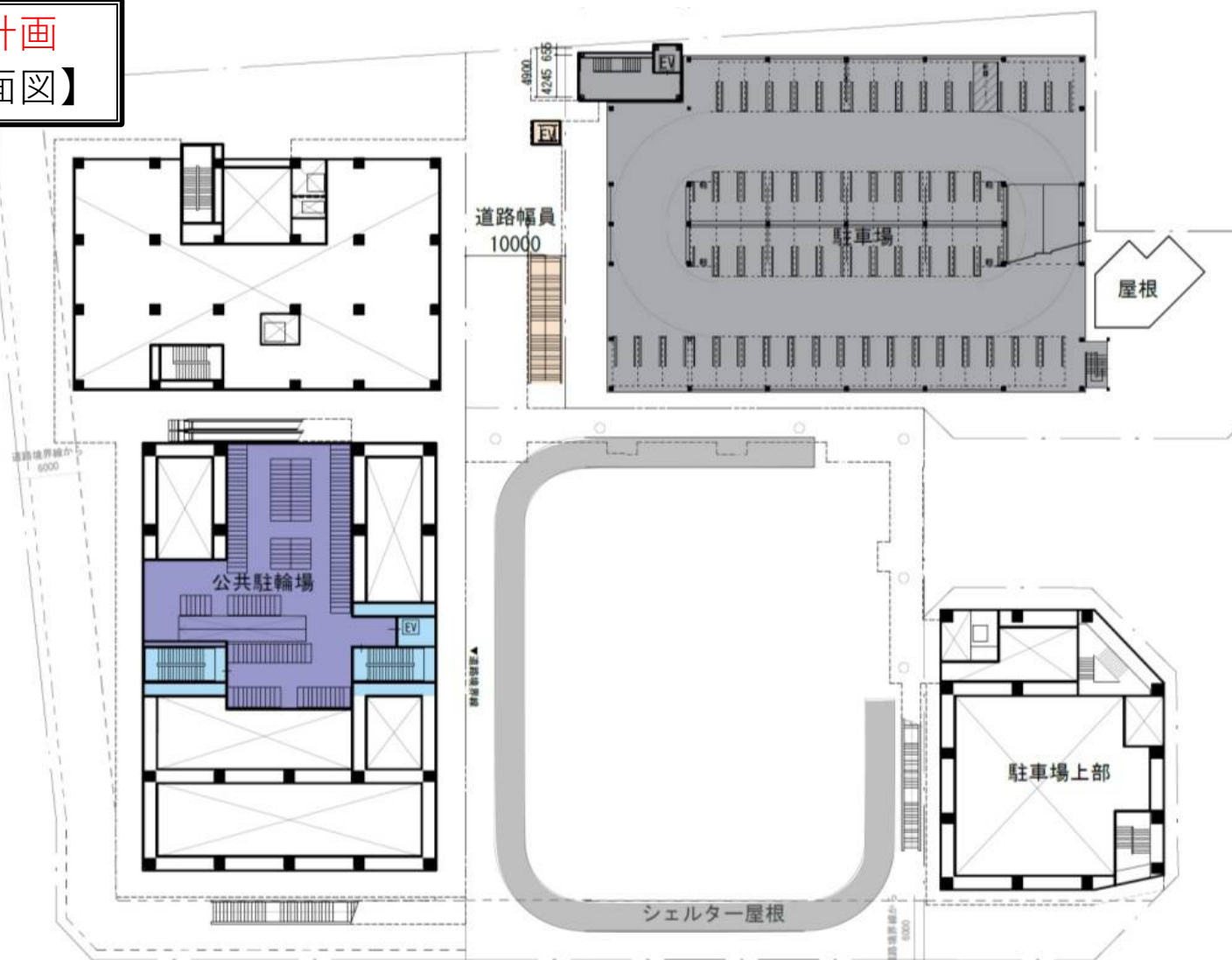
事業計画変更案

【1階平面図】



Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要 (③ 設計内容の変更)

現事業計画 【2階平面図】

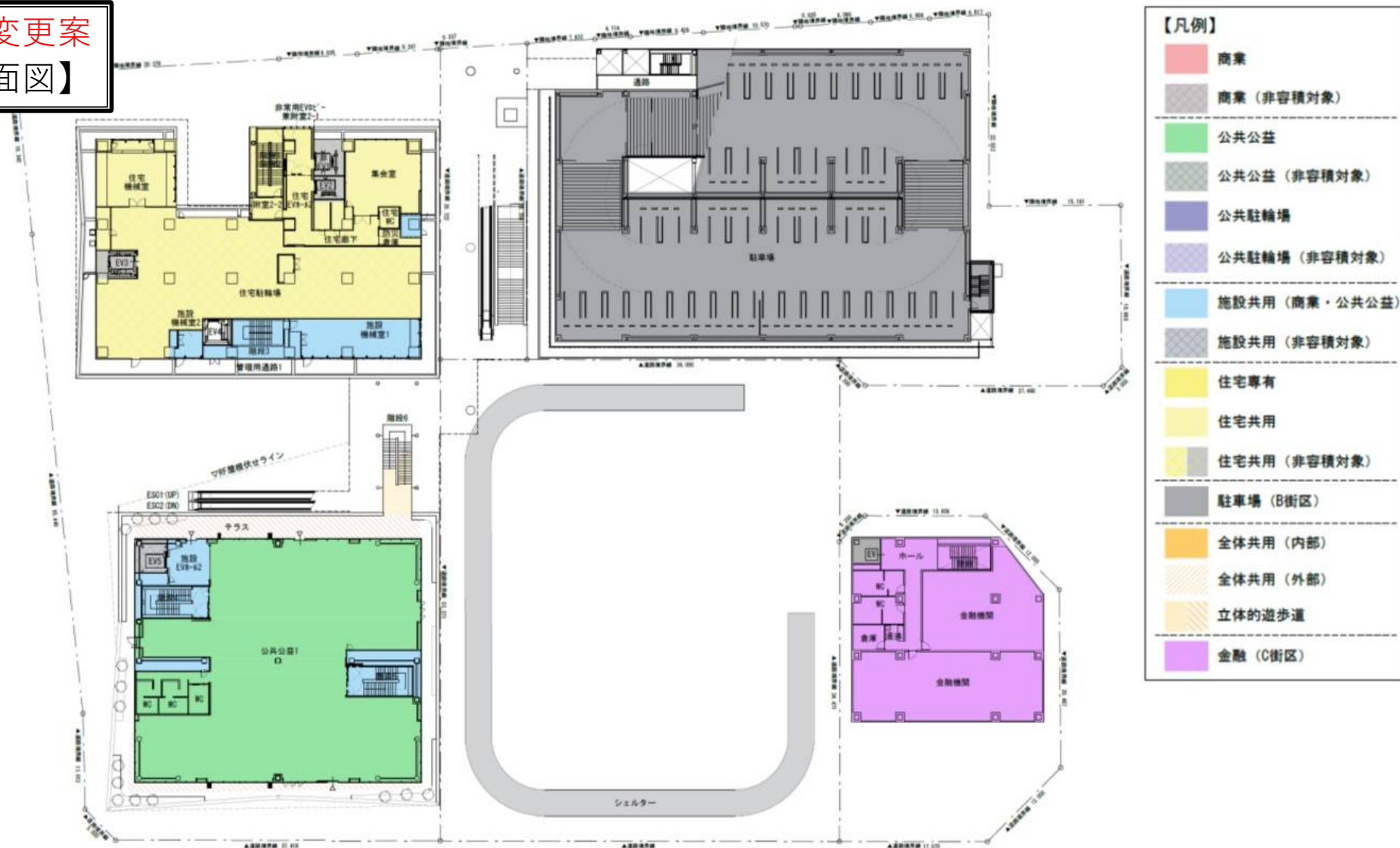


【凡例】

- 商業
- ※テナントや店舗を示す。
具体的な用途は決まっていないが、
物販、飲食、業務等が想定される。
- 公共公益
- 公共駐輪場
- 共用
(全体・商業・公共公益)
- 住宅専有
- 住宅共用
- 駐車場
- 施設外部 (建築敷地内)
- 土木デッキ
駅前広場・道路
(再開発で整備する範囲)

Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要 (③ 設計内容の変更)

事業計画変更案 【2階平面図】



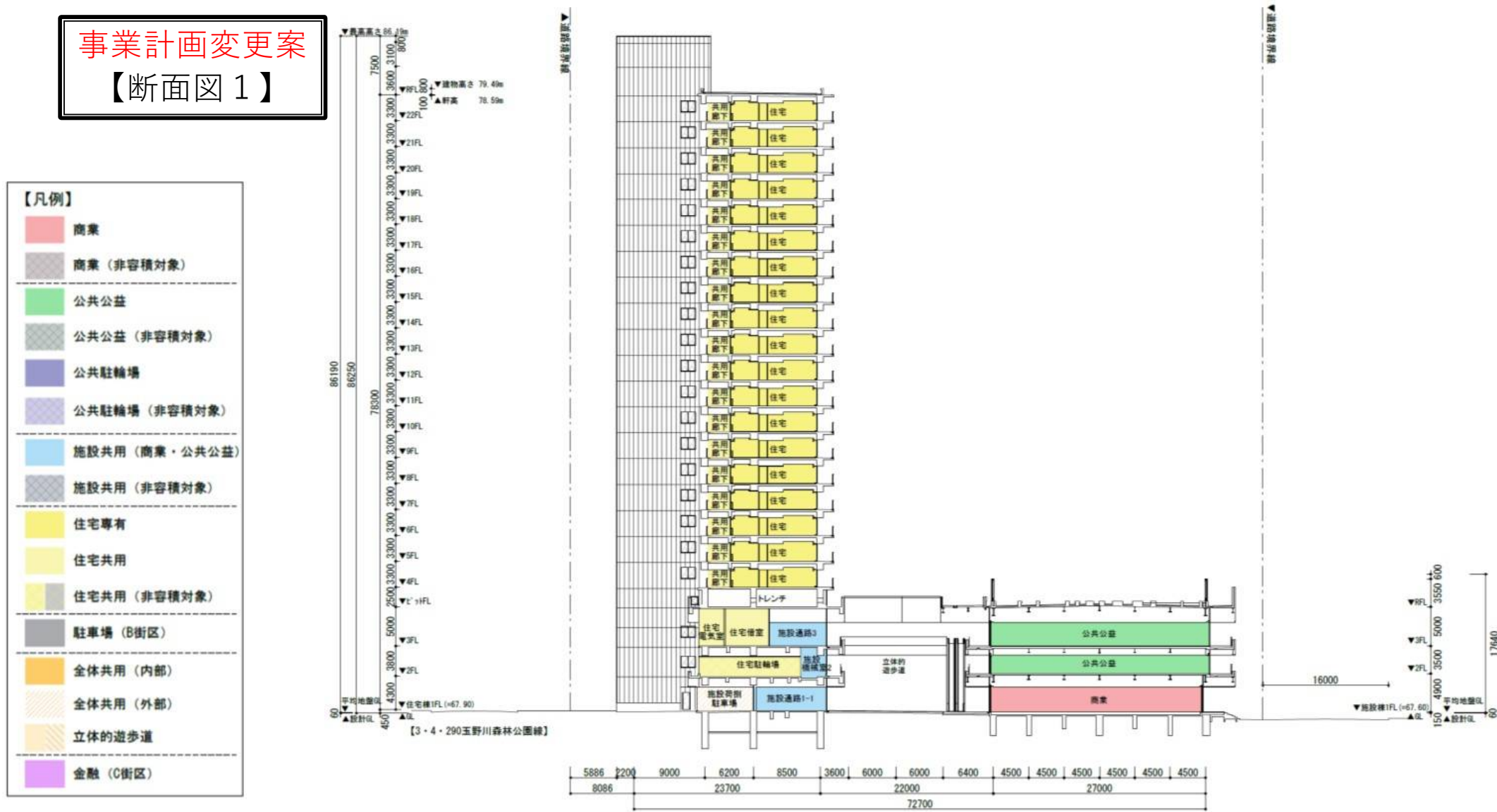
Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要 (③ 設計内容の変更)

現事業計画 【3階平面図】



Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要 (③ 設計内容の変更)

事業計画変更案 【断面図 1】

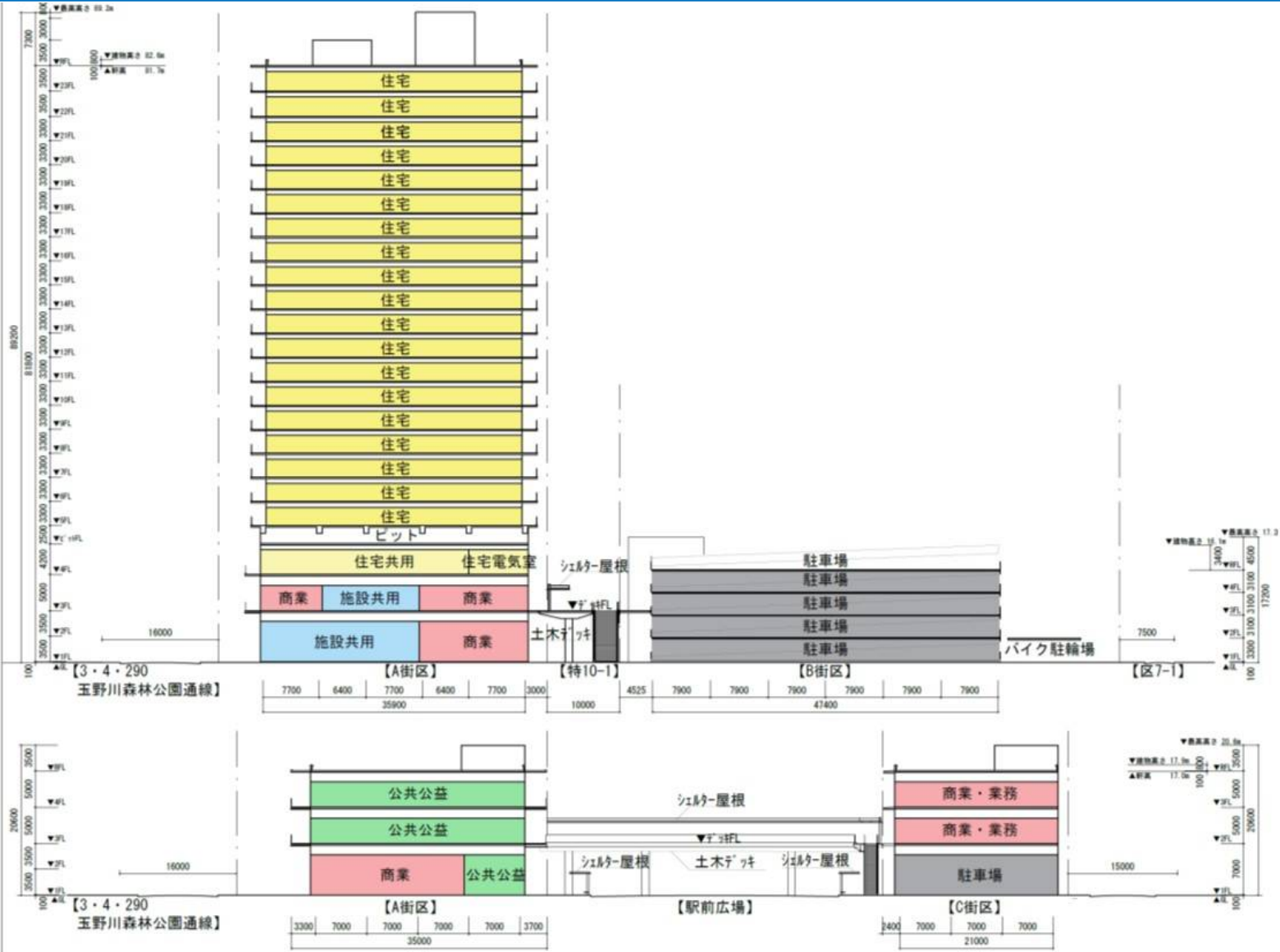


Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要 (③ 設計内容の変更)

現事業計画
【断面図 2】

【凡例】

- 商業
- ※テナントや店舗を示す。
具体的な用途は決まっていないが、
物販、飲食、業務等が想定される。
- 公共公益
- 公共駐輪場
- 共用
(全体・商業・公共公益)
- 住宅専有
- 住宅共用
- 駐車場
- 施設外部（建築敷地内）
- 土木デッキ
駅前広場・道路
(再開発で整備する範囲)



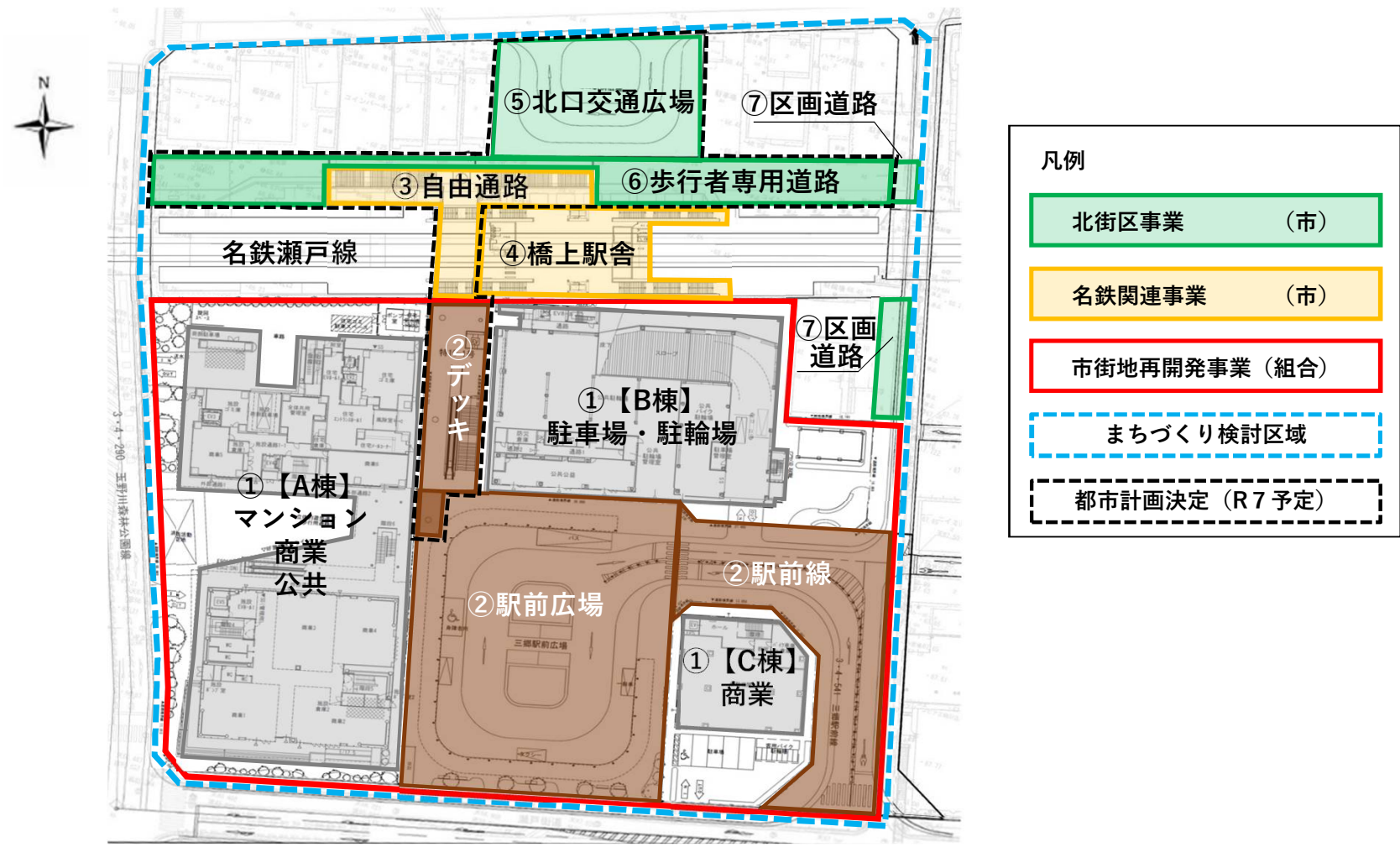
Ⅱ 三郷駅前地区市街地再開発事業における事業計画変更案の概要 (③ 設計内容の変更)

事業計画変更案 【断面図2】



Ⅲ 都市計画決定

【再掲】 三郷駅周辺まちづくり事業の全体図



Ⅲ 都市計画決定

都市計画決定の必要性（文中の○数字は、20ページの全体図と整合）

【自由通路及び歩行者専用道路】

三郷駅周辺の都市機能の充実や交通機能の強化を図るとともに、バリアフリー化や、名鉄瀬戸線により分断されている駅南北の地区の連携強化が課題となっている。そのため、歩行者の回遊性の向上、移動の円滑化や安全性の確保が必要であり、駅南北を結ぶ③自由通路（②デッキを含む）、自由通路と駅北側で接続する⑥歩行者専用道路を都市計画決定する。

【北口交通広場】

駅北側においても、交通広場等の公共空間が整備されておらず、送迎車の待機場所がなく、生活道路への路上駐車が深刻な課題となっている。そのため、駅南側と合わせた交通機能強化が求められており、駅北側の交通結節点整備として、⑤北口交通広場を都市計画決定する。

駅南側の市街地再開発事業と一体的に整備

Ⅲ 都市計画決定

スケジュール

予定時期	内 容
令和 7 年 9 月頃	住民説明会（3 回程度）
令和 7 年 9 月～10 月頃	愛知県との事前協議
令和 7 年 10 月頃	案の縦覧、意見書の提出（17 条）
令和 7 年 11 月頃	尾張旭市都市計画審議会
令和 7 年 12 月～2 月頃	愛知県との協議
令和 8 年 2 月頃	都市計画決定（告示）

※ 今回の決定は、市決定のみであるため、愛知県都市計画審議会等の手続きは不要