

# 三郷駅前地区に関する都市計画(案)について

---

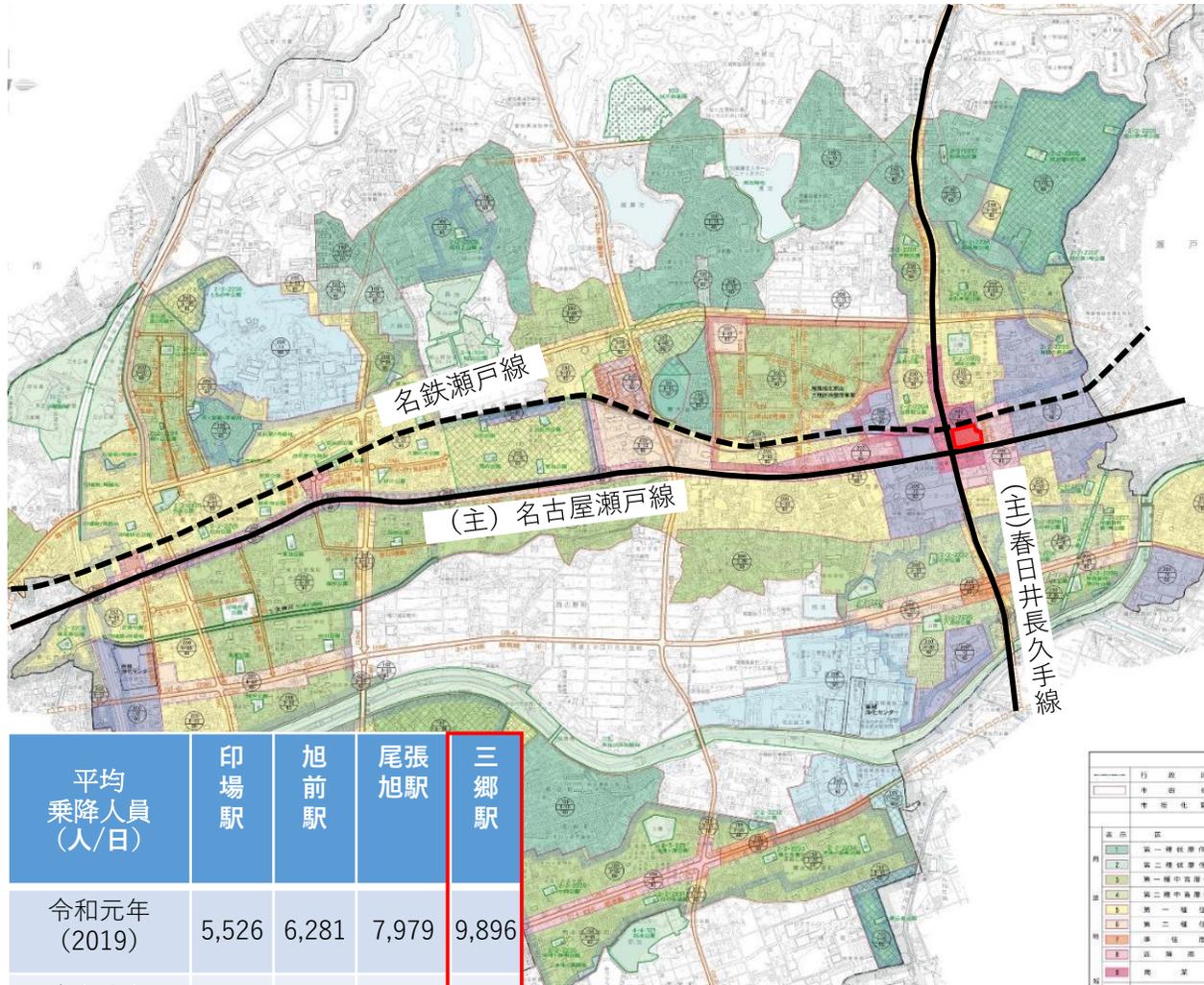
1. 都市計画マスタープランにおける位置付け .....	1
2. 三郷駅周辺まちづくり事業の概要 .....	4
3. 都市計画決定 .....	8

令和7年9月

尾張旭市 都市整備部 三郷駅周辺整備推進室

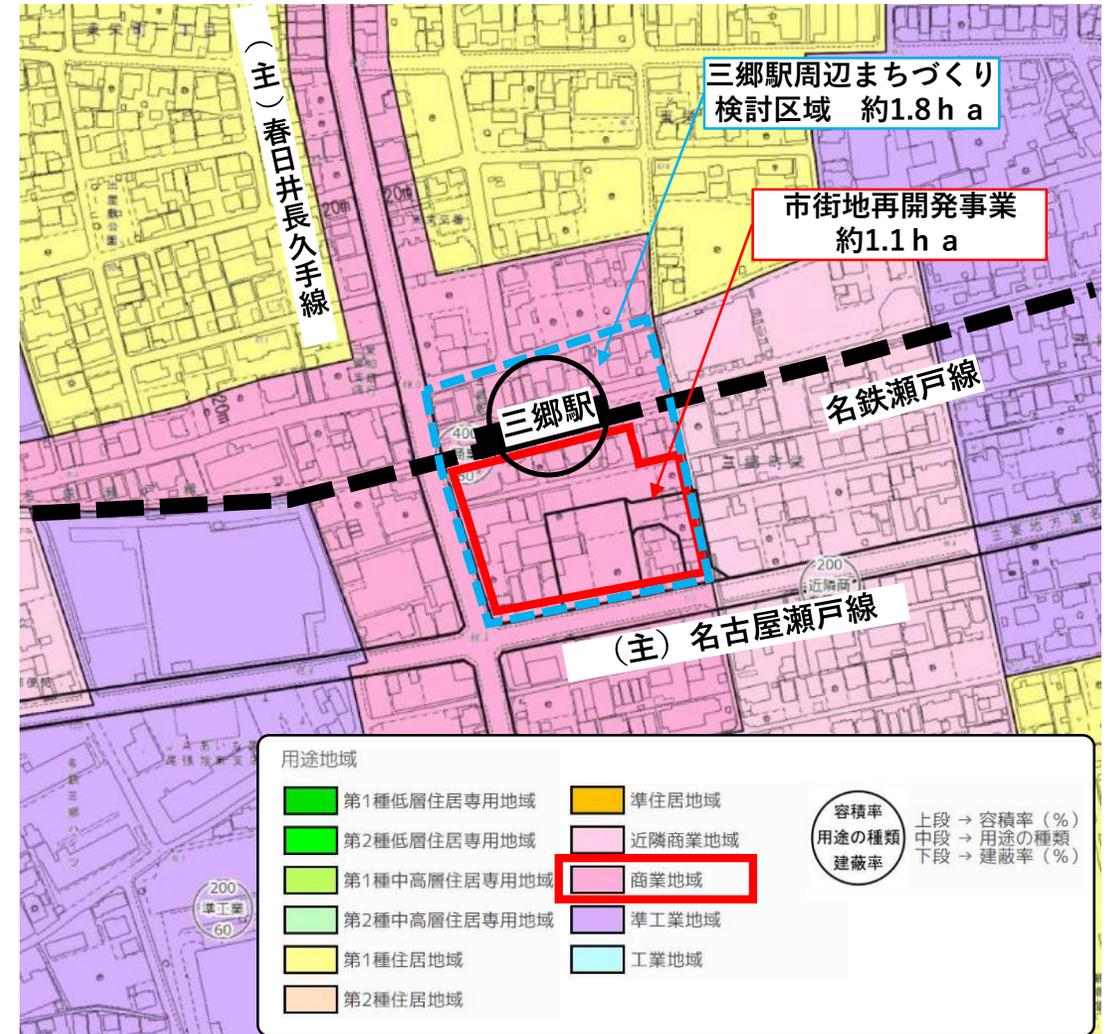
# 1 都市計画マスタープランにおける位置付け

## ■ 都市計画総括図



平均乗降人員 (人/日)	印場駅	旭前駅	尾張旭駅	三郷駅
令和元年 (2019)	5,526	6,281	7,979	9,896
令和6年 (2024)	5,366	6,479	7,741	9,131

尾張旭市内駅一日平均乗降人員 (人/日)



用途地域

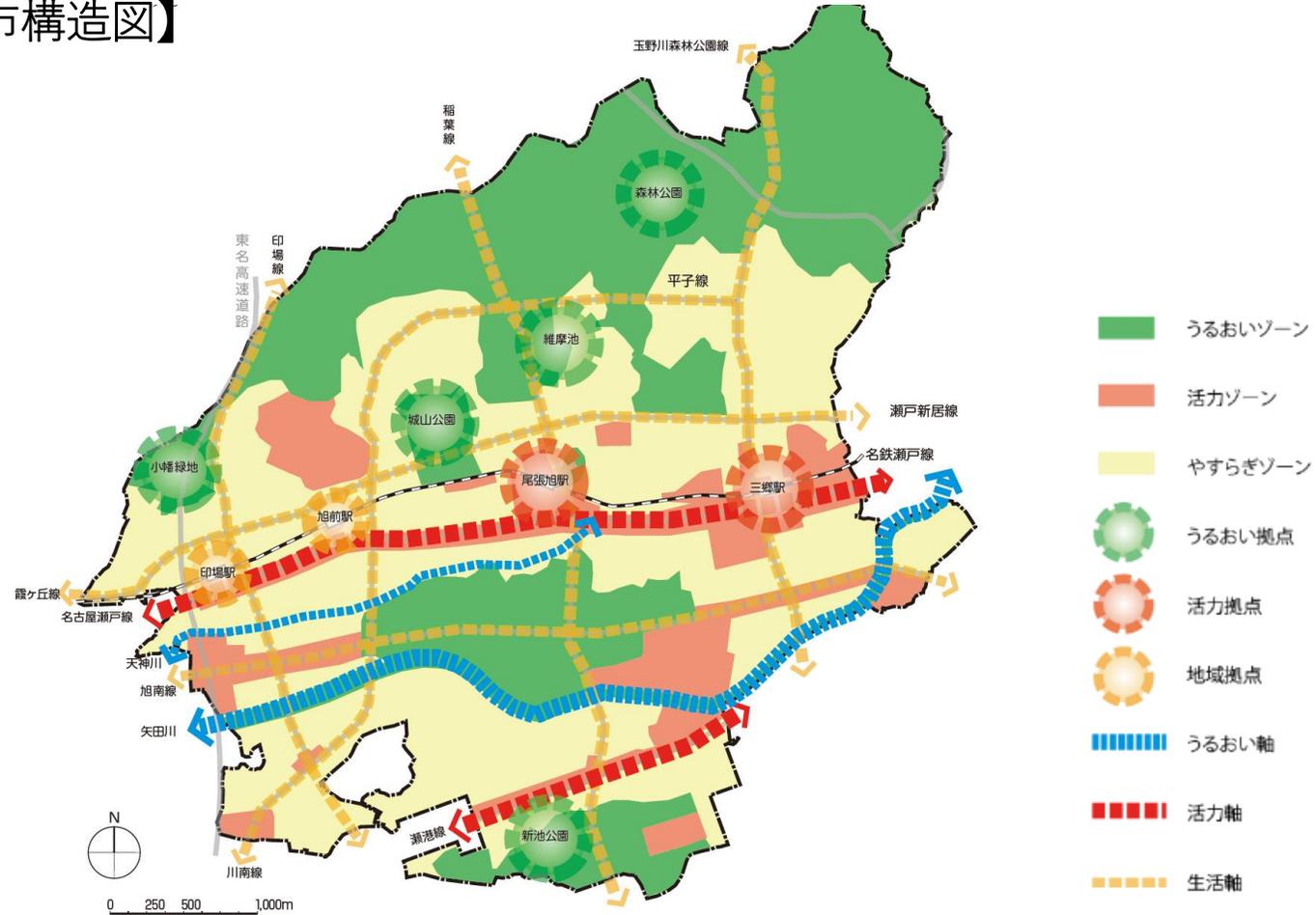
- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

容積率  
用途の種類  
建蔽率

上段 → 容積率 (%)  
中段 → 用途の種類  
下段 → 建蔽率 (%)

# 1 都市計画マスタープランにおける位置付け

## ■都市計画マスタープラン【都市構造図】



### 位置付け

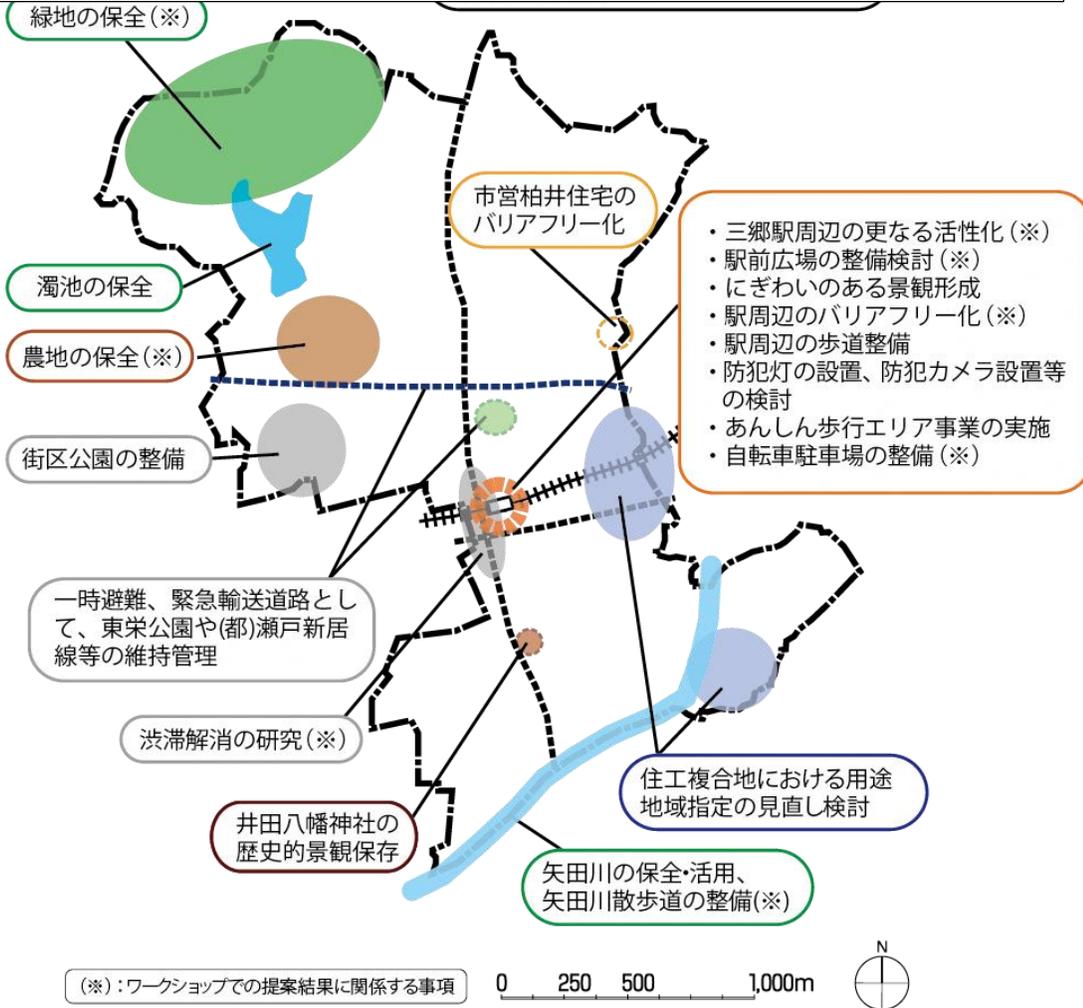
- 本市の中核となる活力拠点
  - ・ 商業・業務・文化等の都市機能の充実を図る。
  - ・ 重要な交通結節点として交通機能の強化を図る。
- 本市のにぎわいや地域の生活を支える土地利用として充実を図る。

# 1 都市計画マスタープランにおける位置付け

## ■地域別構想図（東部地域）（都市計画マスタープラン）

### 地域目標

三郷駅を拠点に住・商・工が調和し  
豊かなコミュニティを育む 誰もが住みたくなるまち



## 都市計画マスタープラン

### 活力拠点

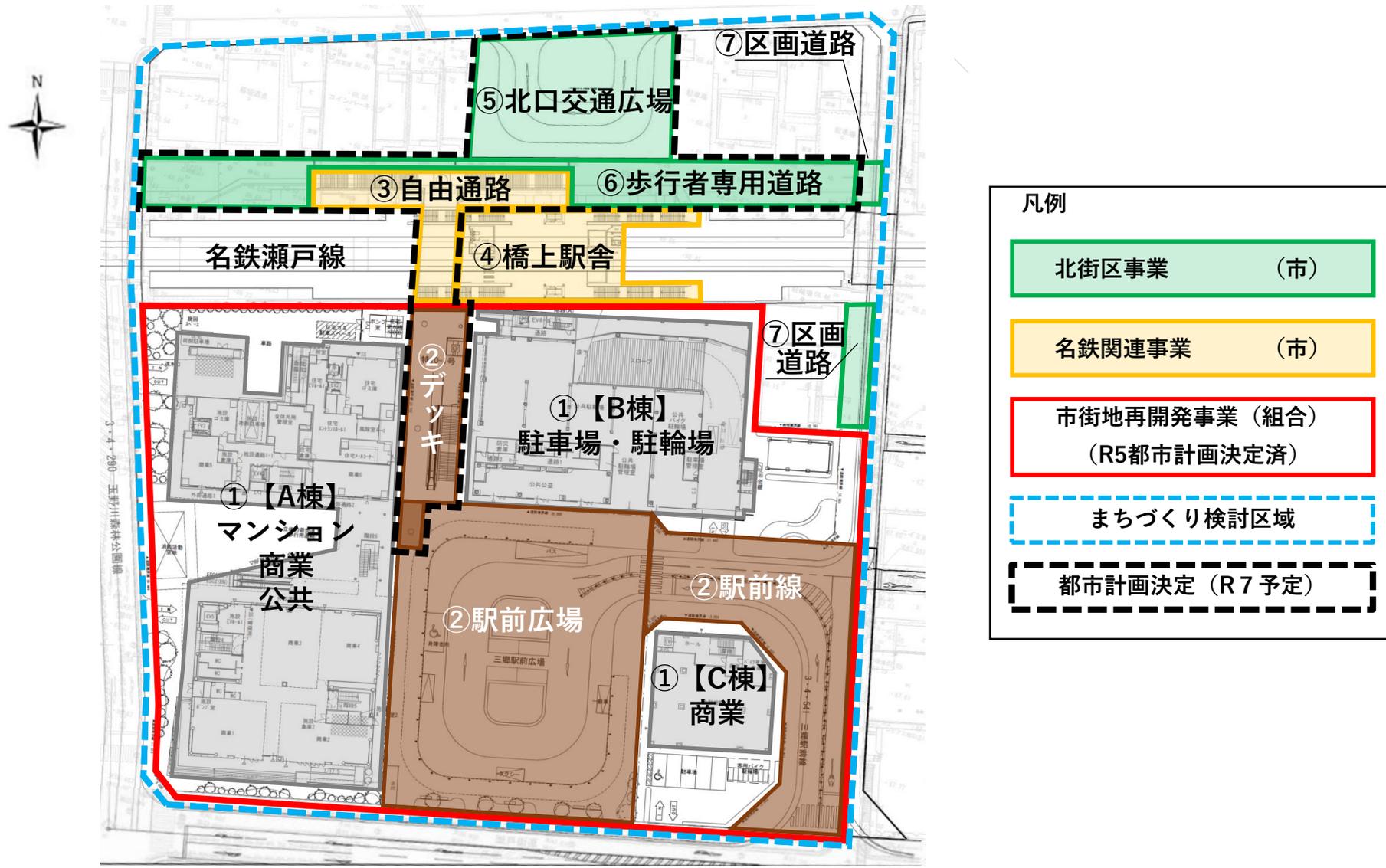
- 商業・業務・文化等の都市機能の充実を図る
- 重要な交通結節点として交通機能の強化を図る

### 三郷駅周辺まちづくりの目的

- 三郷駅周辺の更なる活性化
- 駅前広場・道路の整備
- にぎわいある景観形成
- まちなか居住の推進
- 少子高齢化に対応したまちづくり
- 駅周辺のバリアフリー化
- 駅周辺の歩道整備

## 2 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。
- ・南街区の市街地再開発事業のほか、名鉄関連事業、北街区事業等がある。



## 2 三郷駅周辺まちづくり事業の概要(経緯)

### ○ まちづくりの経緯

#### 機運醸成 組織準備 段階

H21:まちづくりワークショップの開催

H23:三郷駅前周辺整備検討会(発起人会)の設立

H25:三郷駅周辺まちづくり協議会の設立

- ▶ 地権者の中で、地域のまちづくりや道路・駅前広場の整備について制度の研究やプランの意見交換を行い地域の機運を高め組織づくりを行った。

#### まちづくり 検討段階

H26:まちづくりビジョンの策定(地元からの構想を基に作成)

H27:まちづくり基本計画の策定

#### 事業化への調査 検討段階

H28~30:事業化調査検討

- ▶ 地権者や民間事業者ヒアリング、交通量調査や土地建物の概略権利調査
- ▶ 関係機関(県、公安委員会、名鉄)協議

#### 事業計画 決定段階

(南街区事業)

R1:三郷駅前地区市街地再開発準備組合設立(12月8日)

R3:市街地再開発事業部分を都市計画決定(8月10日)

R5:三郷駅前地区第一種市街地再開発事業 事業計画認可(7月4日)  
三郷駅前地区市街地再開発組合設立(7月26日)

R7:三郷駅前地区第一種市街地再開発事業 事業計画認可(第1回変更)(8月29日)

(北街区事業・南街区事業一部・名鉄関連事業一部)

R7:都市計画決定(予定)

### (1) コンパクト＋ネットワークのまちづくりの推進

- 駅前広場整備による交通結節点の強化（道路上の送迎車の抑制・乗換の利便性の向上）
- 生活利便性の高い民間施設と地域拠点となる公共施設の導入

### (2) にぎわい、交流の促進

- 時代にあった商業・業務機能の導入
- オープンスペースを配置し、地域交流・滞留空間の創出
- 公共施設による地域交流・市民活動の場を提供

### (3) まちなか居住の推進

- 駅直結で利便性の高い居住空間の創出

### (4) 駅を中心とした周辺環境のバリアフリー化

- 駅を含めた駅周辺の歩道バリアフリー化
- 公共施設、民間施設を一体としたバリアフリー化

### (5) 歩行者ボトルネック踏切の解消

- 歩行者空間を駅の南北に配置
- 自由通路整備による三郷駅の南北歩行者動線の強化

## 2 三郷駅周辺まちづくり事業の概要（スケジュール）

- ・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。

	主な整備内容	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	
再開発事業	①再開発マンション等	事業計画認可	地権者合意形成 建築実施設計 権利変換計画	事業計画変更認可	権利変換計画認可	既存建物明渡し 解体工事・整地	工事			組合解散
	②南口駅前広場 駅前線						工事			
鉄道	③自由通路	概略検討 設計			都市計画決定	解体工事等	工事			全体供用開始
	④橋上駅舎									
北街区	⑤北口交通広場 ⑥歩行者専用道路 ⑦区画道路				実施設計	補償	補償		工事	

※ 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。

### 3 都市計画決定

#### (1) 都市計画決定とは

- 都市計画決定とは、将来計画の明示と都市計画制限により事業の困難化を防ぐものです。
- 都市計画が決定されると、原則として都市計画法第54条第3項に該当する**除却容易な建築物以外の建築は禁止**されます。**(修繕等は可能。)**

(都市計画法第54条第3項)

当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。

イ 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。

ロ 主要構造部（建築基準法第2条第5号に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

- これにより、都市計画で定められた事業の支障となる建築行為を抑制し、事業の円滑な推進を図ります。

### 3 都市計画決定

#### (2)- 1 都市計画道路 (計画図)



### 3 都市計画決定

#### (2)-2 都市計画で定める事項（都市計画道路）

尾張旭市決定

都市計画道路8・6・527号三郷歩行者道及び8・6・528号三郷駅自由通路を次のように決定する。

種別	名称		位置			区域	構造			備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
特殊街路	8・6・527	三郷歩行者道	尾張旭市三郷町栄	尾張旭市三郷町栄	—	約130m	地表式	9m	幹線街路3・4・290玉野川森林公園線と平面交差1箇所	歩行者専用道路
	8・6・528	三郷駅自由通路	尾張旭市三郷町栄	尾張旭市三郷町栄	—	約70m	地表式	10m	幹線街路三郷駅前広場と平面交差1箇所	歩行者専用道路
	立体的な範囲		尾張旭市三郷町栄内の区間において、立体的範囲を定める。 (延長約18mの区間を対象)							

### 3 都市計画決定

#### (3)- 1 都市計画交通広場（計画図）



### 3 都市計画決定

#### (3)-2 都市計画で定める事項（都市計画交通広場）

尾張旭市決定

都市計画交通広場第4号三郷駅北口交通広場を次のように決定する。

名 称		位 置	面 積	備 考
番号	交通広場名			
4	三郷駅北口交通広場	尾張旭市三郷町栄	約800㎡	—

### 3 都市計画決定

#### (4) 都市計画決定の必要性（文中の○数字は、14ページの全体図と整合）

##### 【自由通路及び歩行者専用道路】（P9、10）

三郷駅南北街区は、東西に走る名鉄瀬戸線により、都市機能、交通機能及び地区の連携が分断されていることに加え、最寄りの踏切（尾張旭12号）が歩行者ボトルネック踏切に位置付けられるなど、歩行者の安全に支障をきたしている。これらの課題を解消するためには、歩行者の回遊性の向上、バリアフリー化など移動の円滑化、安全性の確保が必要であることから、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。

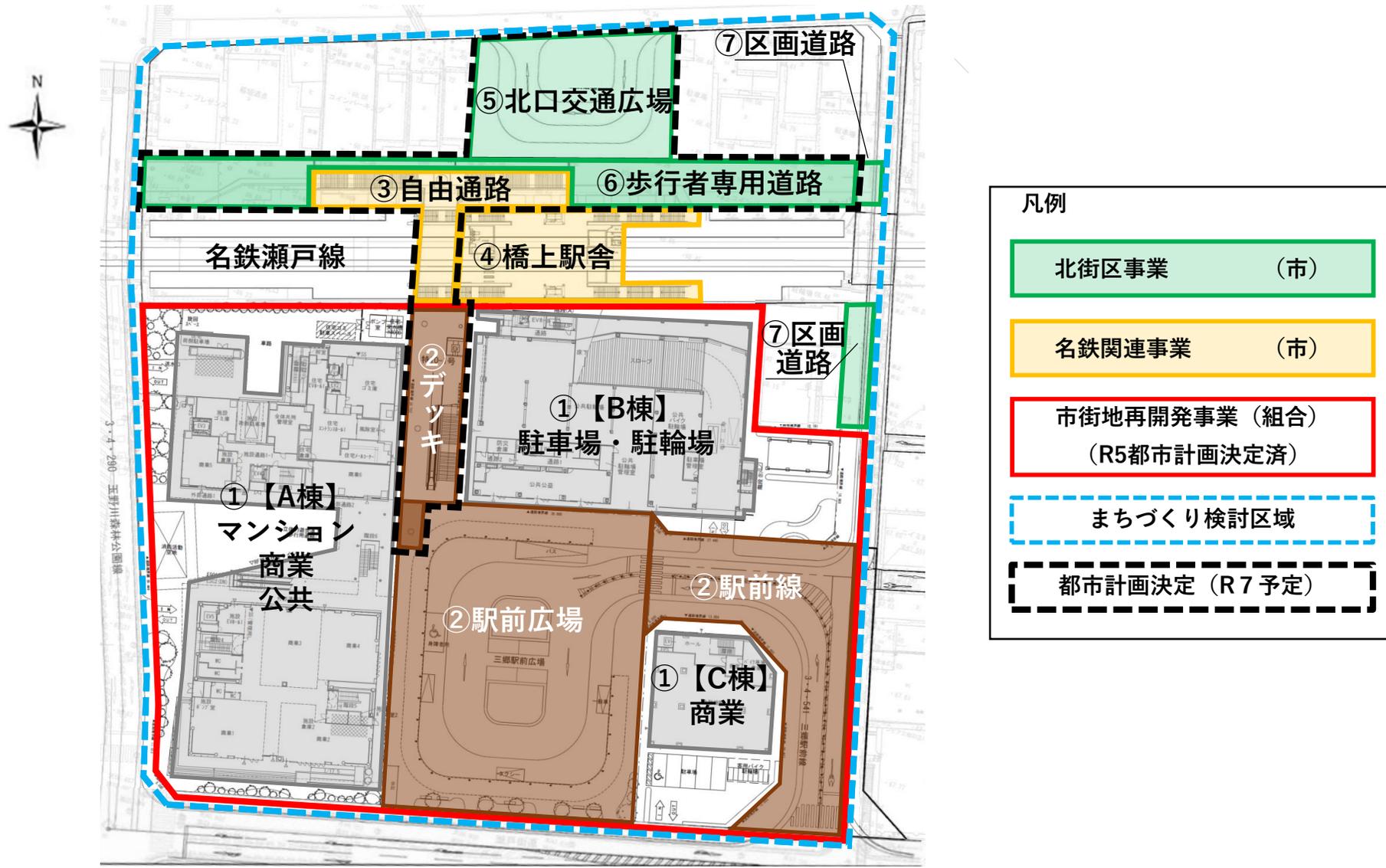
##### 【北口交通広場】（P11、12）

駅北側では、駅南側と同様に送迎車の十分な待機場所がないことから、歩行者にとって危険の伴う生活道路への慢性的な路上駐車が深刻な課題となっている。こうした課題を解消するため、駅南街区に合わせ、北街区においても自家用車のキスアンドライド<sup>(※1)</sup>やタクシー待機の機能を有する交通広場を都市計画決定し、駅南北街区の一体的な整備により、地区の連携強化及び交通機能の強化を図る。

(※1) キスアンドライド：家族などが運転する車で駅などの公共交通機関の乗降場まで送り迎えしてもらい、そこから通勤や通学などを行う交通形態

### 3 都市計画決定（再掲）

- ・ 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。



### 3 都市計画決定

#### (5) 都市計画決定に向けてのスケジュール（予定）

予定時期	内 容
令和7年9月12日（金） 13日（土）	住民説明会（本日）
令和7年9月～10月頃	愛知県との事前協議
令和7年11月頃	都市計画案の縦覧 意見書の提出（17条）
令和7年12月頃	尾張旭市都市計画審議会
令和7年12月～2月頃	愛知県との本協議
令和8年2月頃	都市計画決定（告示）

ご清聴ありがとうございました。

**【問合せ先】**

都市整備部 三郷駅周辺整備推進室  
(林、三浦、前川、林田)

電 話 0561-53-2111 (代表)  
0561-76-8182 (直通)

F A X 0561-52-3339

Eメール [sangoseibi@city.owariasahi.lg.jp](mailto:sangoseibi@city.owariasahi.lg.jp)