

三郷駅周辺まちづくり事業検討プロジェクトチーム（最終報告）

三郷駅周辺まちづくり事業の今後の方針について

令和 7 年 5 月 19 日

第 2 回行政経営本部会議資料

I 検討の要旨

1 プロジェクトチームの設置目的

物価高騰の影響等により事業費が大きく増加するなど、三郷駅周辺まちづくり事業を取り巻く状況は、より厳しいものとなっている。このため、プロジェクトチームを設置し、本市のまちづくりの将来への影響を踏まえ、想定される課題等について多角的な視点（まちづくり、市民生活への影響、財政的影響等）から総合的に検証し、事業の方向性について提示する。

2 検討等の経過

回	開催日	主な検討内容等
第1回	令和6年 12月24日	・ 設置目的・検討スケジュールの確認 ・ 事業の目的・現状の共有
第2回	令和7年 1月29日	・ 事業の近況の共有 【※以降、各回の会議のはじめに事業の近況を共有】 ・ 事業実施により見込まれる効果 ・ 市全体の長期の事業予定及び都市計画税充当事業 ・ 訴訟事例の確認
第3回	2月21日	・ 方向性の想定パターンごとの検討
第4回	3月11日	・ 方向性の検討・整理 ・ 事業中止の場合の影響の確認
—	3月24日	・ 令和6年度第13回行政経営本部会議にて中間報告
第5回	4月17日	・ 事業中止の場合の影響の確認
第6回	5月7日	・ 財政的影響の確認 ・ まとめ
—	5月19日	・ 令和7年度第2回行政経営本部会議にて最終報告

I 検討の要旨

3 構成員・設置期間

(1) 構成員

※人事異動に伴い、一部構成員及び事務局員に変更あり（__は令和7年3月末まで、___は令和7年4月からを表す。）

部等	課等	職名	氏名	備考
副市長			若杉 博之	
企画部	—	部長	山本 和男	
	企画課	課長	谷口 洋祐	
総務部	—	部長	松原 芳宣	
	財政課	部次長兼課長	鈴木 清貴	
都市整備部	—	部長	伊藤 秀記	
	都市計画課	課長	永尾 幸市	R7.3まで三郷駅周辺整備推進室長
	都市整備課三郷駅周辺整備推進室	室長	林 孝	

(2) 事務局員

企画課：寺尾 綾、丹羽 祐己、田中 広樹 財政課：山崎 光代 三郷駅周辺整備推進室：林 孝、三浦 一輝

(3) 設置期間

令和6年11月29日～令和7年6月30日

I 検討の要旨

4 検討結果のまとめ

市街地再開発事業及びその他（駅舎・自由通路・北街区）について、事業の概要・現況を確認し、検討を行った。

事業の概要・現況（→ 6 ～ 9 ページ）

検討内容

(1) まちづくり（→ 10 ・ 11 ページ）

本事業は、本市の都市計画において、「まちの再整備に着手する」位置付けとなる。まち全体の暮らしの質を高め、本市の魅力の創出につながるものであり、第六次総合計画の「幸せつむぐ 笑顔あふれる 尾張旭」の実現のため、必要な事業と考えられることを確認した。

(2) 市民生活への影響（→ 12 ・ 13 ページ）

駅及び駅周辺の利便性向上やにぎわい・交流の促進のほか、居住人口の増加が見込まれるなど、中心市街地の活性化につながり、幅広く市民生活に好影響を与えられられる事業であることを確認した。

(3) 財政的影響（→ 14 ～ 18 ページ）

『三郷駅周辺まちづくり事業に関する財政計画（案）』により、事業推進が可能な見通しであることを確認した。

(4) 事業凍結・中止の場合に生じる影響（→ 19 ～ 21 ページ）

事業凍結・中止となり、最低限の駅前広場等の整備を行う場合であっても、市の負担としては、ほぼ同水準の事業費を要すると見込まれることを確認した。また、市の信用失墜や他の事業の補助金への影響、損害賠償請求など、長期的に、様々な懸念が発生することを確認した。

I 検討の要旨

5 事業の方向性の整理

【①】事業推進・【②】事業凍結・中止の2つの方向性について比較した結果は、次のとおりである。

区分	【方向性①】事業推進	【方向性②】事業凍結・中止
再開発事業	・権利変換手続：令和7年度 ・事業完成：令和12年度	・令和7年度の権利変換手続を凍結 ・事業中止（組合解散）に向けて進む（備考参照） ・最低限の整備（駅前広場等）を市が実施
その他（駅舎・自由通路・北街区）	・都市計画決定：令和7年度 ・事業完成：令和12年度	・最低限の整備を市が実施

事業費（予定）	全体事業費 約260億円 うち市負担 約81億円	全体事業費 約112億円 うち市負担 約77億円
見込まれる効果や影響	・区域内の人口増加・地域活性化が期待できる。 ・民間の資金や補助金を活用し、整備を進めることができる。 ・税収増加が見込まれる。	・区域内の人口増加・地域活性化は期待できない。 ・市の信用失墜等のおそれがある。 ・他の事業の補助金への影響が懸念される。 ・その他損害賠償請求や補助金返還の可能性がある。
備 考		市街地再開発事業は、あくまでも組合事業であり、凍結・中止への移行は、組合や関係者が主体となるものである。

I 検討の要旨

- まちづくり、市民生活への影響及び財政的影響について検討したところ、事業推進は望ましいものであり、財政面においても、一定の条件のもとで、対応が可能であることを確認した。
- 事業凍結・中止の場合に生じる影響を確認し、次のとおり考察した。
 - ・ 事業を推進した場合は、民間資金や補助金等の活用により、総事業費約260億円、うち市費負担は約81億円となる。この場合は、所期のまちづくりの効果をもたらすと見込まれる。
 - ・ 事業が凍結・中止された場合は、総事業費約112億円、うち市費負担は約77億円である。総事業費は約4割に圧縮されるものの、市費負担は、ほぼ同水準となることが見込まれる。
また、今後のまちづくりにとって、長期的に、様々な懸念が発生すると考えられる。
- 検討内容を踏まえ、プロジェクトとして、次の結論を市の方針とすることを提言する。

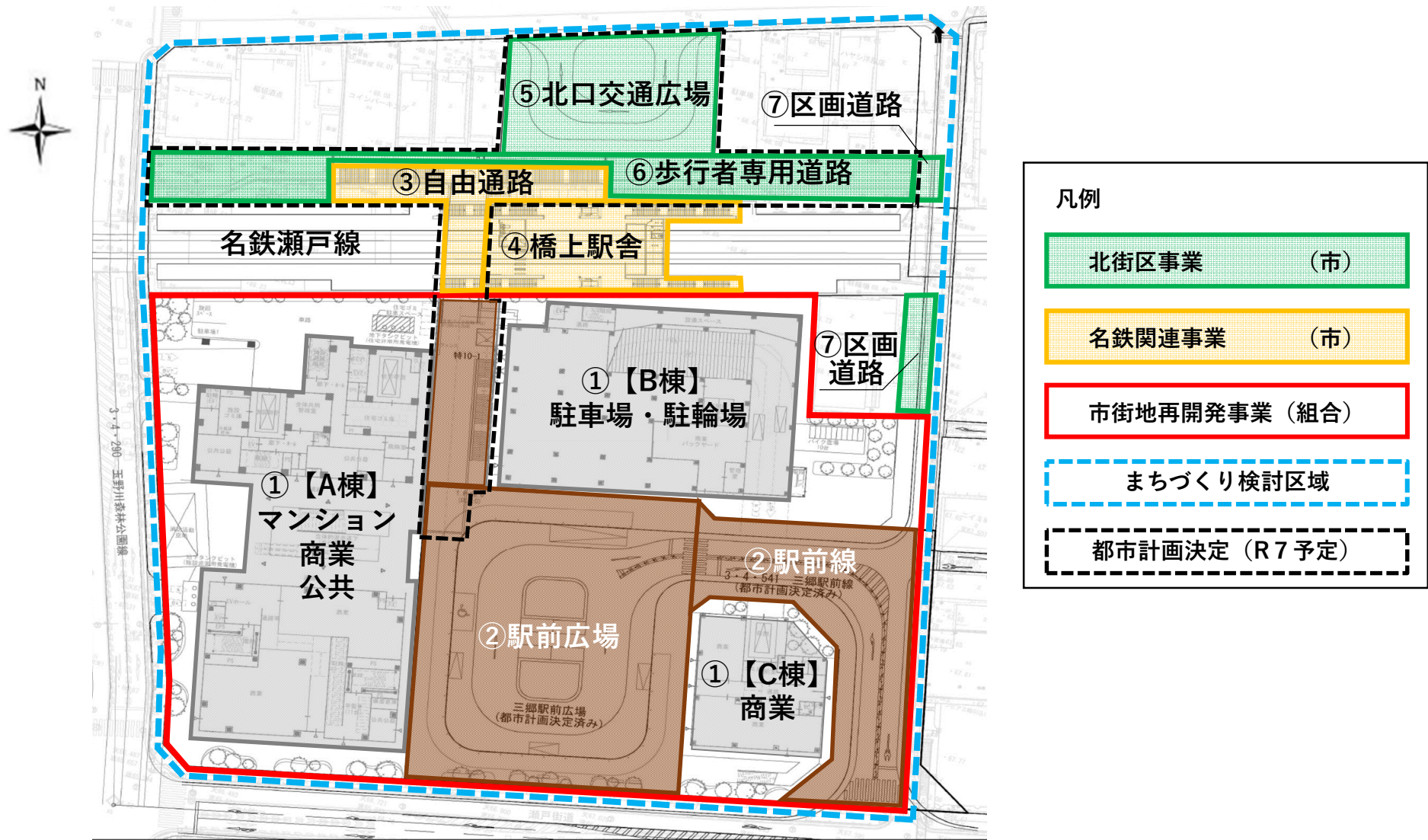
プロジェクト結論（市の方針案）

三郷駅周辺まちづくり事業を推進することを市の方針とする。

なお、今後の事業の推進に当たっては、『三郷駅周辺まちづくり事業に関する財政計画（案）』（14～18ページ）を基に進めるものとする。

II 事業の概要・現況（事業全体図）

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 事業の概要・現況（イメージパース）

市街地再開発事業のイメージパース（令和5年3月時点）

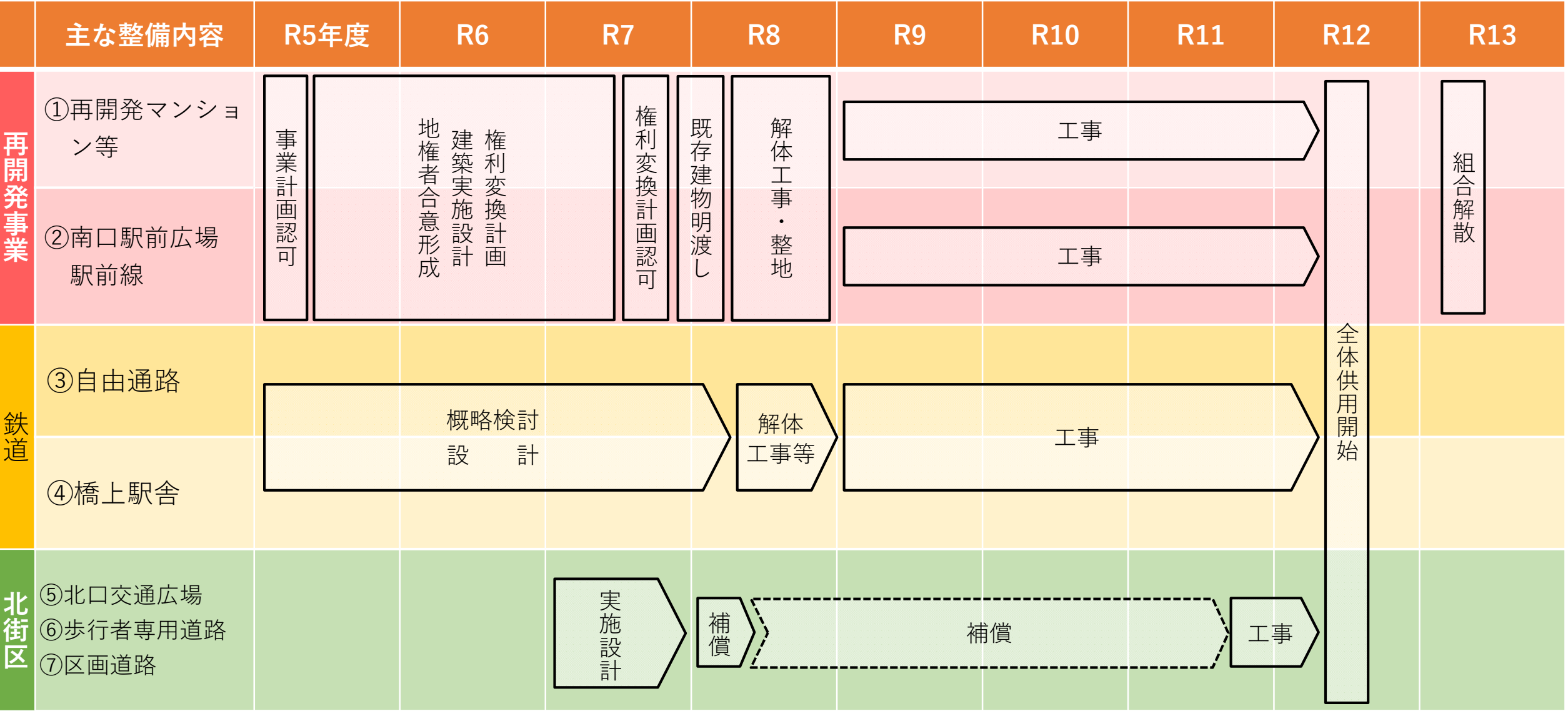


瀬戸街道と森林公園通りの交差点
三郷交差点から北東を望む。
(マンション棟の後ろに三郷駅)

※本パースは、令和5年3月時点のものであり、今後変更の可能性があります。

II 事業の概要・現況（事業スケジュール）

令和7年5月時点の事業スケジュールは、次のとおりである。



※ 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 事業の概要・現況（事業費の変遷）

過去の時点からの事業費の変遷及び令和7年5月時点における想定事業費は、次のとおりである。

(単位：億円)

事業概要		都市計画決定（R3.8） R2.11市議会全員協議会報告					事業計画（R5.7） R5.3市議会議員会派報告					事業計画変更案（R7.5）				
		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						70	97	12	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		20		20	40
	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	70	41	12	23	146
	再開発事業 合計	60	35	10	33	138	53	48	10	44	155	70	72	12	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（R7.4）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（R7.4）となり、11億円の増額

※ 地元・国・県・合計の数値については、算入条件により14～18ページ記載の想定事業費と異なります。

Ⅲ 検証内容（1 まちづくり）

1 まちづくり

- 本市は、市制施行後、6次にわたり総合計画を策定し、土地区画整理事業をはじめとする都市基盤整備を進めることにより、良質な住環境を形成するとともに、駅周辺の利便性の向上を図り、「暮らしのまち」として発展してきた。
- 三郷駅周辺は、市制施行に前後して、最も早い時期に整備が行われた地区であり、本市の発展に大きく寄与してきた。
- 市内の各地区で計画的に都市整備が進む中、最も早い時期に整備されたことから、三郷駅周辺は老朽化が進む地区となっている。
- また、名鉄瀬戸線三郷駅は、市内にある4駅のうち、唯一、駅前広場が整備されていない駅となっている。
- 平成20年代以降、三郷駅周辺について、再整備を行うべきとの地元の機運も高まり、令和5年度に、組合施行による市街地再開発事業が開始された。また、市民をはじめ多様な主体が参画し、まちづくりの活動が行われている。
- 本事業は、本市の都市計画において、「まちの再整備に着手する」位置付けとなる。
- 第六次総合計画では、「活力ある中心拠点の再構築」として、三郷駅周辺まちづくり事業を重点的な取組の一つに位置付けている。具体的には、まちづくりの基本方針の一つである「「暮らしやすさ」に「楽しさ」を加えます」につながる取組として、毎年度の実施計画において、事業内容を示している。
- 以上のことから、三郷駅周辺まちづくりは、第六次総合計画のめざすまちの未来像「幸せつむぐ 笑顔あふれる 尾張旭」の実現のため、必要な事業と考えられる。

第六次総合計画における位置付け

施策４－１ 魅力ある都市環境の整備

めざす姿：豊かな自然に恵まれ、生活利便性の高い魅力的な住環境、やすらぎのある都市空間が形成されています。

- 主な取組
- 良好な市街地の形成 市街地再開発事業
 - 活力ある中心拠点の再構築 駅周辺の整備
 - 公園などによるうるおいのある空間づくりと活用
 - 災害に強い都市基盤づくり

まちづくりの基本方針 「暮らしやすさ」に「楽しさ」を加えます

- ・ 住みやすいまちとしての特徴の充実・継承
- ・ 楽しさを感じるまちづくり

施策４－２ 快適な交通基盤の整備

めざす姿：日常的な移動を安全・円滑に行うことができます。

- 主な取組
- 公共交通による移動手段の確保
 - 駅・駅周辺施設における交通結節点の整備 駅・駅周辺の整備
 - 交通基盤を支える道路環境の整備

Ⅲ 検証内容（２ 市民生活への影響）

２ 市民生活への影響

事業実施により見込まれる効果は次のとおりであり、実現できれば、幅広く市民生活に好影響を与えると考えられる。

(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

Ⅲ 検証内容（2 市民生活への影響）

(1) 事業による効果				
○中心市街地の活性化 ○建築物の不燃化による防災性向上 ○道路・広場などの公共施設整備のほか、歩行者通路等の公共的空間	地区内容積率	約78%	→	約316%
	低未利用地率	約43%	→	0%
	建築物の不燃化率	約84%	→	100%
	公共施設等面積	約3,600㎡	→	約8,600㎡ (従前は市有地+市道、整備後は共用部を含む床面積を求積)

(2) 居住人口の増加				
	世帯数	世帯人員	居住人口	備 考
現況	36世帯	1～2人/世帯	53人	世帯数、世帯人員は個別面談等による (権利者7戸13人、賃貸住宅29戸40人)
計画	133世帯	2.23人/世帯	297人	世帯数は計画住戸数、世帯人員は尾張旭市の平均世帯人員 (R7.3.31)
増	97世帯	—	244人	

Ⅲ 検証内容（3 三郷駅周辺まちづくり事業に関する財政計画（案））

1 計画内容

① 三郷駅周辺まちづくり事業の想定事業費 (単位：百万円)

R4～R6			R7			R8			R9		
事業費	国費等	市費	事業費	国費等	市費	事業費	国費等	市費	事業費	国費等	市費
550	435	115	1,812	1,124	688	1,972	1,063	909	1,989	1,103	886

R10			R11			R12			計		
事業費	国費等	市費	事業費	国費等	市費	事業費	国費等	市費	事業費	国費等	市費
5,376	3,019	2,357	5,316	3,042	2,274	1,476	596	880	18,491	10,382	8,109

② 市債借入条件
元利均等償還（20年償還・うち据置期間3年）
借入利率1.9%（半年賦、全期間固定金利） ※ R7.4財政融資資金の借入利率

Ⅲ 検証内容（３ 三郷駅周辺まちづくり事業に関する財政計画（案））

２ 三郷駅周辺まちづくり事業に伴う財政運営等の方針

- ① 整備費（イニシャルコスト）のうち、市費分については、主に都市計画税と市債で対応するものとし、都市計画税充当額の年度間調整を図るため基金を設置し、想定事業費（市費負担分総額８１．１億円）以内で実施する。
整備期間中の都市計画事業に対する財源配分案は、１６～１７ページを目安としつつ、更なる財政負担の軽減を図るため、毎年度の予算編成過程で精査を重ね、決定していくものとする。
- ② 整備費（イニシャルコスト）のうち、市費分以外（国費等）については、関係機関との連携・調整等を行い、想定事業費（国費等負担分総額１０３．８億円）以上の確保を目指す。
- ③ 新設公共施設の維持管理費（ランニングコスト）は、公共施設の再編整理等などにより経常経費の削減を進めることで財源を捻出し、当該財源の範囲内での維持管理を行う。
- ④ 財源不足額の発生や財政調整基金の減少が、三郷駅周辺まちづくり事業の影響によるものとの誤認を防ぐため、事業実施に伴う効果や財政的影響等を市民に丁寧に説明していくとともに、全庁を挙げた行政改革の取組を加速し、財源不足額の縮小と財政調整基金残高の早期回復を図る。
- ⑤ 三郷駅周辺まちづくり事業と並行して、公共施設整備基金及び市債を活用し、計画的に公共施設の長寿命化対策、公共施設の再編・整理等、公有財産の有効活用・処分等の取組を進める。

Ⅲ 検証内容（3 三郷駅周辺まちづくり事業に関する財政計画（案））

3 都市計画税充当事業費（市費負担分）見込額と配分案

（単位：百万円）

		R7		R8		R9		R10		R11		R12	
		市債	都計税	市債	都計税	市債	都計税	市債	都計税	市債	都計税	市債	都計税
三郷まちづくり		613	75	653	256	642	244	2,116	241	2,041	233	517	363
北原山区画整理		287	298	398	93	382	102	392	116	392	117	266	86
印場駅北側E V		0	12	85	20								
街区公園改良		0	6	0	25	0	6	0	25				
下水道	基準内繰出		268		256		250		254		278		278
	基準外繰出		220		119		127		133		120		
公債費	既発債		287		278		303		268		242		219
	新発債		5		24		46		73		172		275
	金利上昇1%				6		11		21		47		67
事業費計		900	1,171	1,136	1,077	1,024	1,089	2,508	1,131	2,433	1,209	783	1,288
都計税想定額			1,136		1,157		1,166		1,181		1,190		1,200
基金積立額					80		77		50		△19		△88

Ⅲ 検証内容（3 三郷駅周辺まちづくり事業に関する財政計画（案））

（続き：R13～17）

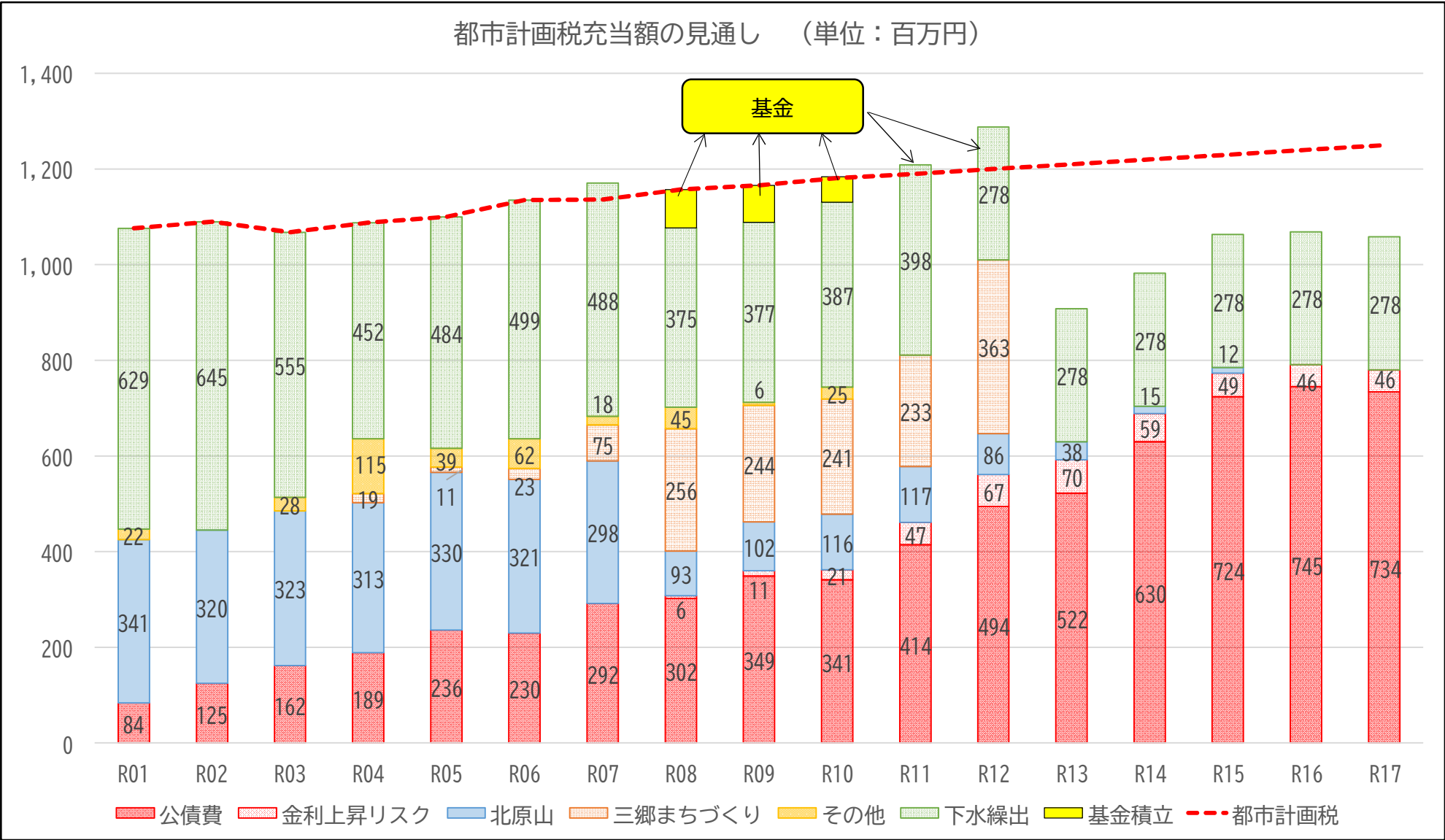
		R13		R14		R15		R16		R17	
		市債	都計税	市債	都計税	市債	都計税	市債	都計税	市債	都計税
三郷まちづくり											
北原山区画整理		0	38	0	15	0	12				
印場駅北側E V											
街区公園改良											
下水道	基準内繰出		278		278		278		278		278
	基準外繰出										
公債費	既発債		181		163		135		117		106
	新発債		341		467		589		628		628
	金利上昇1%		70		59		49		46		46
事業費計		0	908	0	982	0	1,063	0	1,069	0	1,058
都計税見込額			1,210		1,220		1,230		1,240		1,250

（備考）

- ・下水道繰出金は、公共下水道事業経営戦略の計画値（※R 8 料金改定後の収益的収支基準外繰出はゼロとした。）
- ・公債費は、都市計画事業分（街路・公園・その他都市計画施設分）で、既発債はR7.3までの借入済分
- ・公債費の「金利上昇1%」は、新発債の試算金利（R7.4財政融資金利）から1 %上昇した場合の追加所要額

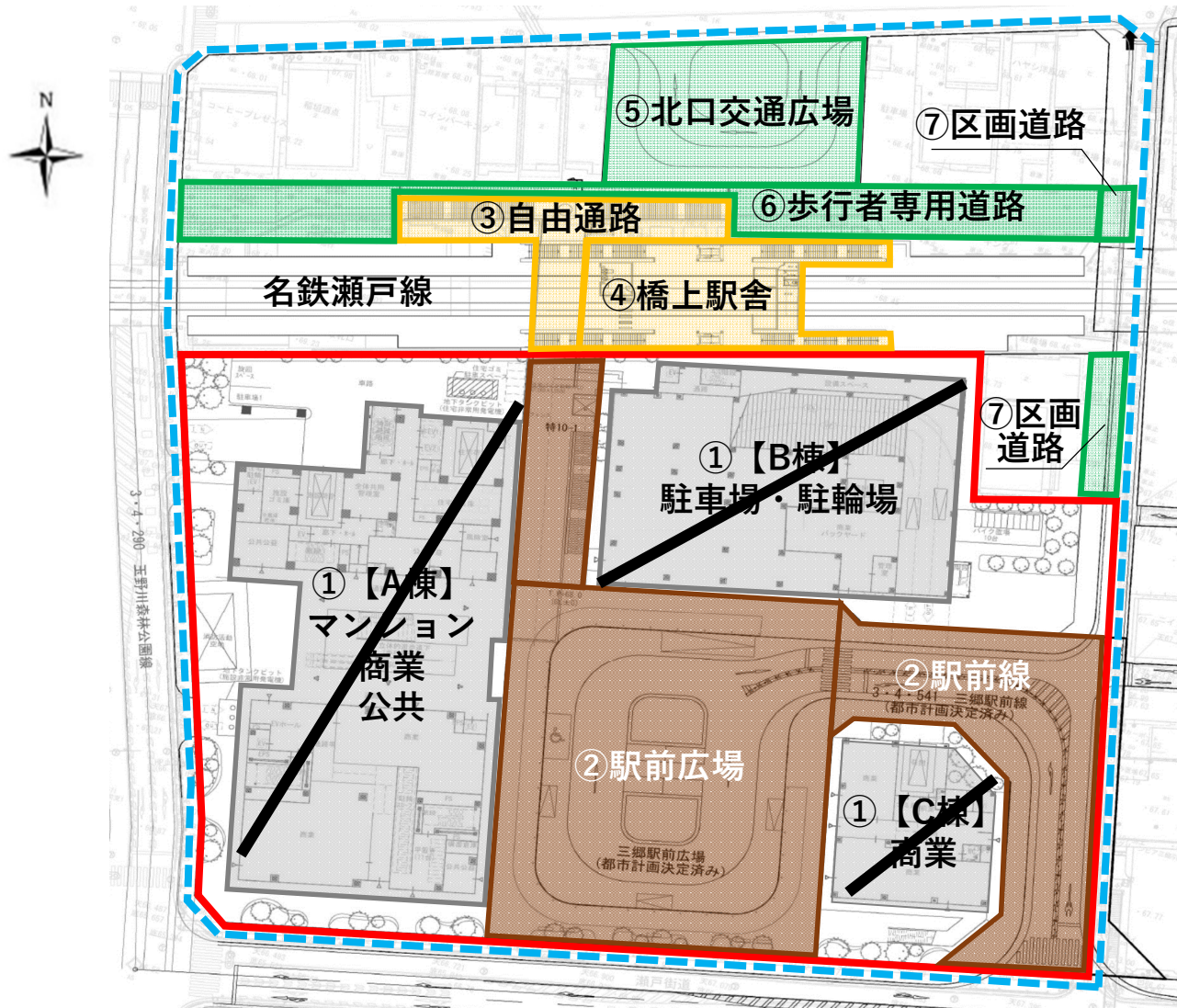
Ⅲ 検証内容（3 三郷駅周辺まちづくり事業に関する財政計画（案））

（参考）都市計画税充当額の見通し



Ⅲ 検証内容（４ 事業凍結・中止の場合に生じる影響）

「凍結・中止」の場合には、次のとおり事業を整理することになると想定した。



市街地再開発事業

- ・ 現組合事業が凍結・中止されることになれば、市の負担による対応が必要と考えられる。
（用地の買収・補償等に係る経費）
- ・ 再開発マンション等は、整備しない想定となる。
- ・ 市内で唯一、駅前広場がない駅であることを解消するため、市において駅前広場・駅前線を整備する想定とする。

北街区事業 (市)

- ・ 市において北口交通広場等を整備する想定とする。

名鉄関連事業 (市)

- ・ 駅と自由通路は、駅前広場等と同時期に整備することが合理的であると考えられるため、併せて整備する想定とする。

Ⅲ 検証内容（４ 事業凍結・中止の場合に生じる影響）

次のとおり、「事業推進」と「凍結・中止」を比較した。

(1) 事業を推進する場合に必要な事業費は、次のとおりである。（９ページから抜粋）

事業概要	事業計画変更案（R7.5）【億円】				
	地元	国	県	市	合計
全体事業費	70	97	12	81	260
⑤～⑦北街区 交通広場等		3		3	6
③④名鉄関連 自由通路等		22		23	45
市街地再開発事業	70	72	12	55	209

(2) 凍結・中止の場合に必要な事業費を、次のとおり推計した。

単位：百万円

項目	買取・補償	組合借入残高	建物解体	南街区整備	名鉄関連整備	北街区整備	計
事業費	4,575	329	840	571	4,497	398	11,210
うち市費	3,855	329	703	286	2,334	200	7,707

= 約112億円

= 約77億円

<推計の考え方>

- ① 組合が支払うことが不可能となり、市が全て負担せざるを得ない状況になると想定
- ② 区域内の全資産の買取・補償を行い、南街区の駅前広場・駅前線、北街区の交通広場を整備することを想定
- ③ 橋上駅と自由通路を整備することを想定（尾張旭駅と同水準の整備と仮定）

Ⅲ 検証内容（４ 事業凍結・中止の場合に生じる影響）

「事業推進」と「事業凍結・中止」の比較結果をまとめると、次のとおりである。

事業推進の場合	区分	事業凍結・中止の場合
約２６０億円	全体事業費	約１１２億円
約８１億円	うち市負担	約７７億円
① 区域内の人口増加、活性化が期待できる。 ② 民間の資金や補助金を活用し、整備が進む。 ③ 税収の増加が見込まれる。	見込まれる 影響・効果	① 区域内の人口増加、活性化は期待できない。 ② 信用失墜のおそれがある。 ③ 市の他事業の補助金への影響が懸念される。 ④ その他損害賠償請求や補助金返還の可能性がある。