

- 第1号議案 名古屋都市計画第一種市街地再開発事業の決定について
第2号議案 名古屋都市計画高度利用地区の決定について
第3号議案 名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
第4号議案 名古屋都市計画道路の変更について

意見書の要旨及び都市計画決定権者の見解

縦覧期間 令和3年4月9日から令和3年4月23日まで
縦覧場所 尾張旭市役所都市整備部都市計画課三郷駅周辺整備推進室
意見書提出状況 14通 11名

- 第1号議案 名古屋都市計画第一種市街地再開発事業の決定について
 第2号議案 名古屋都市計画高度利用地区の決定について
 第3号議案 名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
 第4号議案 名古屋都市計画道路の変更について

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
1. 市街地再開発事業及び高度利用地区等に関すること		
1-1	<p>都市計画案に関する説明会資料で示された「まちづくりの効果」は、少子高齢化による若年層の減少傾向により、我がまちの種々の地域活動に活気が見られなくなっている状況の解消に大きな期待をするものです。市街地再開発事業を推し進めることにより、三郷地域だけにとどまることなく、我が尾張旭市のまちの魅力が大きく向上し、住みよいまちとして、特に、若年層の人口増に大きな期待をするものであります。以上、本都市計画の案に賛成の意見を申し上げます。 <1通(1名)></p>	<p>三郷駅周辺は、尾張旭市都市計画マスタープランの「第3章都市づくりの方針 IV 活力とやすらぎのあるまちづくりの方針」において、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者や子育て世代に配慮したまちづくりを進める。 ・駅周辺のバリアフリー化の促進に努める。 ・にぎわいあふれる商業系施設の更なる集積を誘導する。 ・人口減少や超高齢社会の到来に備え、歩いて暮らせるまちづくりに努める。 ・駅周辺にふさわしい都市機能の更なる集積に務める。 ・にぎわいと活力のあるまちづくりを促進する。 ・急行停車駅であり、かつ高度利用が可能な商業地域という恵まれた立地条件を活かす。 ・都市型住宅の供給を誘導して「まちなか居住」の推進を図る。 ・コンパクトなまちづくりの実現に努める。 <p>また、「第4章地域別構想 III 東部地域 8 東部地域の取り組み方針」において、</p>
1-2	<p>この地域の住民が今一番望む事は、ここで住みやすくすることです。開発を進めて、この場所で世代を越えて便利になる計画を早く進めていただきたいです。 <1通(1名)></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・三郷駅周辺の更なる活性化 ・駅前広場の整備 ・にぎわいのある景観形成 ・駅周辺のバリアフリー化 ・駅周辺の歩道整備 ・自転車駐車場の整備
1-3	<p>尾張旭市にある名鉄4駅の中で一番利用客の多い三郷駅周辺は土地の有効利用がされていない。交通渋滞解消の対策が遅れている。駅周辺が整備されれば非常に住み良い地域に発展することが想定されます。居住と商業施設がマッチングしたエリアを作り安心安全なまちを早急に再開発し都市計画を決定してください。市の東部は自然が多く田園地帯があり、森林公園があり緑多い地域です。駅周辺が整備されれば非常に住み良い地域に発展することが想定されます。 <1通(1名)></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・三郷駅周辺の更なる活性化 ・駅前広場の整備 ・にぎわいのある景観形成 ・駅周辺のバリアフリー化 ・駅周辺の歩道整備 ・自転車駐車場の整備 <p>と定めており、本市街地再開発事業等の都市計画はこれら方針に即して決定するものです。 いただいたご意見は、今後の事業計画策定等の参考とさせていただきます。</p>

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
1. 市街地再開発事業及び高度利用地区等に関すること		
1-4	<p>現状の三郷駅周辺には、市内の他の駅のようなイベント等を開催するスペースがない。にぎわい、交流の促進を図るまちづくりを目的とした事業として積極的に進めてください。</p> <p>また、施設を含めてバリアフリー化や車をメインとした交通の円滑化にしっかりと取り組んでください。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>上に同じ</p>
1-5	<p>三郷駅前地区の再開発の位置づけですが、三郷駅前と他の三駅では全く地理的条件が違います。三郷駅前に合った「再開発」を考えるべきです。</p> <p>理由書には「商業集積を高めることにより、さらなる活性化に努める」とありますが、これだけの開発面積では商業集積はできない。アフターコロナ、カーボンゼロで低成長、人口減、高齢化がすすんだ街に合った子供や高齢者、弱者に優しい健全な「再開発」をすべきです。</p> <p>多少時間がかかっても、市民の意見も聞き、新しい時代に合った「再開発」をすべきです。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>都市計画に関する基本的な方針である本市の都市計画マスタープランは、ご意見にあります人口減少や少子高齢社会の到来、本市をとりまく社会状況の変化に的確に対応するため、市民の皆さんのご意見・ご提案を基に、概ね20年の中長期を見据え、平成23年に策定しています。</p> <p>本市街地再開発事業等の都市計画は、この都市計画マスタープランに定められた三郷駅周辺の都市づくりの方針等（「第3章都市づくりの方針 IV活力とやすらぎのあるまちづくりの方針」及び「第4章地域別構想 III 東部地域 8 東部地域の取り組み方針」）に即したものとなっています。</p> <p>また、本都市計画案の作成に先立っては、市と地元が中心となり、平成22年の「三郷駅前広場を考えるワークショップ」の開催から現在に至るまで、のべ100回以上検討を重ね、市民の皆様のご意見を伺いながら、検討を進めてまいりました。</p>
1-6	<p>計画に対して、議論があまりされておらずデベロッパーに丸投げしている印象を受けました。三郷駅周辺まちづくり協議会設立から5年たっており、さらに昨年はコロナ禍にみまわれ、経済状況、特に商業関係は、影響がないとは言えない。期限ありきであわてず、現状をよく踏まえてしっかり再検討をしてほしいと思います。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>また、本都市計画案の作成に先立っては、市と地元が中心となり、平成22年の「三郷駅前広場を考えるワークショップ」の開催から現在に至るまで、のべ100回以上検討を重ね、市民の皆様のご意見を伺いながら、検討を進めてまいりました。</p>
1-7	<p>高度利用地区について、容積率の最高限度は40/10と法定容積率で示されていますが、駐車場やマンションの共用部分等は容積率計算から除外されます。そうした不算入部分を入れた実質的な容積率を示してください。都市計画の計画書には出ないが、不算入部分を入れた実質的な容積率で建てるのとどれぐらい高さが異なるのか。実質的な容積率を示すとともに、関係者や住民にも周知する必要があります。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>高度利用地区の都市計画図書の容積率記載欄には、都市計画法第8条第3項第2号及び建築基準法第52条に基づき不算入部分を除いた容積率を記載することとなっております。</p> <p>予定建築物の高さイメージについては、説明会の場等でパース図などによりお示しさせていただいております。</p>

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
2. 道路・駅前広場に関すること		
2-1	<p>都市計画道路や駅前広場を整備する意図が全く不明瞭です。 また、駅前広場の接続が都市計画道路名古屋瀬戸線であり、交差点には信号設置の予定もありません。これによって都市計画道路名古屋瀬戸線の渋滞がますますひどくなると思います。 道路や駅前広場を整備しない新時代の尾張旭独特の創意に満ちた「都市再開発」を目指すべきです。 <1通(1名)></p>	<p>市街地再開発事業の実施に併せ、駅前の交通結節点機能の向上を目的として、都市計画道路三郷駅前線及び三郷駅前広場を都市計画決定するものです。 そして、この都市計画道路三郷駅前線を都市計画道路名古屋瀬戸線に接続させ、駅前と周辺地区との円滑な交通処理を図ることについて、適切なものと考えております。 なお、本交差点部については、将来交通量に対して信号機が設置されなくても円滑な交通処理が行えることを確認しております。 また、本交差点部における歩行者の東西横断の安全性確保については、増加する自転車・歩行者の通行に対して自動車からの見通しを確保するための隅切りや右折車線を設置するなど安全性に十分配慮した設計としております。</p>
2-2	<p>都市計画道路名古屋瀬戸線に都市計画道路三郷駅前線を合流させる計画に反対します。 周辺の交通状況をさらに悪化させることになり、計画の趣旨に反する本末転倒の事態をまねくことになるため、公共性をそこなえば市の責任は重大です。 計画されている交差点は、すぐ西側の既設の信号機が近いため、新規に信号機の設置が難しいとされています。計画案では、この交差点を利用する車両の増加が想定され、東西横断する歩行者の安全が危惧されます。 市は、歩行者の安全が担保されないような交差点をつくるべきではありません。 <1通(1名)></p>	
2-3	<p>三郷駅周辺以外に居住し通勤している方が現在も多数おられ、周辺道路は時間帯によって送迎する車が沢山止まっていますが、実際に車で通っても、大きな邪魔になると感じたことはありません。「道路上の送迎車の抑制」とありますが、「南口駅前広場」は送迎車が停車できるほど広くはないと思います。実際の住民や通勤者のニーズに見合った計画、発想が必要ではないかと考えます。 <1通(1名)></p>	<p>今回の駅前広場は、国土交通省監修の駅前広場計画指針に基づき将来交通需要を推計し、バス、タクシー及び自家用車等の停車スペースの機能等を配置した適正な規模(2,500㎡)により計画しております。また、市街地再開発事業区域内には、増加する送迎車等のための駐車場も計画されています。</p>
2-4	<p>駅前広場については、ロータリーとしての広さが取れていないため中止にすべき、むしろ道路幅を広げたほうが事故も減り交通のスムーズな移動が可能です。 <1通(1名)></p>	

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
3. 手続きに関すること		
3-1	<p>市街地再開発事業について、駐輪場の有料化や公共施設の導入など、市民がわからないことが多すぎます。構想（案）を示して市民の意見を聞くべきです。この都市計画は、地権者や周辺住民だけの問題ではなく、全市民の問題です。都市計画案に関する説明会には24人しか参加がありませんでした。市は広報にもっと力を入れるべきです。 < 1通（1名） ></p>	<p>本都市計画案の作成にあたっては、都市計画法に基づき、令和3年1月の説明会、4月の都市計画案の縦覧を実施してまいりました。その開催等については、市広報紙やホームページで全市民の皆様に対し周知しており、縦覧期間における、説明会資料及び縦覧図書を掲載したホームページの閲覧は、約900回以上ございました。</p>
3-2	<p>市街地再開発事業について、急いで都市計画決定せず、今一度住民に情報提供し意見を聞くべきです。手続き的には段取りを踏んでいると思いますが、都市計画決定すれば原則的に後戻りできません。公共施設の設置や高層マンションによる環境影響など、もう少し住民の関心を喚起してください。 < 1通（1名） ></p>	<p>また、本都市計画案の作成に先立っては、市と地元が中心となり、平成22年の「三郷駅前広場を考えるワークショップ」の開催から現在に至るまで、のべ100回以上検討を重ね、市民の皆様のご意見を伺いながら、検討を進めてまいりました。これまでの検討経緯やその状況、構想案等についても、随時、市ホームページで公開してきており、引き続き十分な広報活動に努めてまいります。</p>
3-3	<p>市街地再開発事業について、タワーマンションの計画がされていますが、駅近くの人々に周知されていますか。22階建てともなると住環境への影響も出ると考えられますが、周辺の了解は取れていますか。 < 1通（1名） ></p>	
3-4	<p>尾張旭市議会全員協議会への報告資料で示された①資金計画案、②市街地再開発事業の効果、③市街地再開発事業の収支見通し、が都市計画案の縦覧図書には欠落しています。市街地再開発事業の『将来計画』を明示するためには、この三点の資料は不可欠です。よって、今回の縦覧には大きな瑕疵があります。 < 1通（1名） ></p>	<p>縦覧図書につきましては、都市計画法第14条で定められた図書を用いており、適切に行っているものと考えております。</p> <p>なお、資金計画を含む事業計画については、都市再開発法第16条に基づく事業計画の縦覧において今後、公表する予定です。</p>
3-5	<p>提出した意見を踏まえ、「都市計画審議会」で十分な審議を行ってください。 < 1通（1名） ></p>	<p>市に対して提出いただいた意見書については、都市計画法第19条第2項に基づき、意見書の要旨と都市計画決定権者である市の見解を、尾張旭市都市計画審議会に提出し審議してまいります。</p>

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
4. 事業計画(市街地再開発事業)に関すること		
4-1	<p>都市計画案に関する説明会資料には「商業地域としてのにぎわいを・・・」という文言がありました。かつて、三郷駅周辺は市内で一番の繁華街でした。そのにぎわいを取り戻したいということで大きな商業施設が計画されていますが、具体的な構想はあるのでしょうか。どういう客層をターゲットに造るのか、周辺の店舗とのかねあいは検討されているのでしょうか。</p> <p>商業施設については“民”の部分ですが、テナントが思うように入らず、市の負担増が生じる例が他市で散見されます。そういうことにならないように、市として助言、提言をしていくべきです。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>都市再開発法に基づく事業に対する市の補助等は、道路や駅前広場等の公共施設に対する管理者負担金や建築物に対する補助金を予定しております。市としましては、補助金等を支出する立場として事業計画に対し、適切に助言・指導してまいります。</p>
4-2	<p>尾張旭市議会全員協議会への報告資料では、市街地再開発事業の市負担分が整備後23年で固定資産税等で回収されるという予測が出されていますが、22階建のタワーマンションがすべて売却できることが前提となっており、最近のマンション市場の状況や見通し、人口構成の推移など、研究されていますか。</p> <p>売れ残り、市が買い取ったり、借りたりせざるを得なくなるという事態は絶対に避けてほしいと思います。市の負担45億がこれ以上増えないように願います。</p> <p><1通(1名)></p>	
4-3	<p>民間の金もうけ投資を手助けする市税の使い道としないようにしてください。</p> <p><1通(1名)></p>	
4-4	<p>建築物については必要最低限とし、維持管理コスト等で将来的に負の遺産とならないような計画を策定してください。</p> <p><1通(1名)></p>	
4-5	<p>尾張旭市議会全員協議会への報告資料では、三郷駅周辺まちづくり計画の全体での事業費が158億円と記載されていました。これにみあった都市開発事業として、費用対効果のある計画としてほしい。</p> <p><1通(1名)></p>	

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
4. 事業計画(市街地再開発事業)に関すること		
4-6	<p>今はコロナ禍という未曾有の事態の真っ最中で未だ出口への足掛かりさえ見えない状況です。</p> <p>今回の三郷駅前再開発事業には恐らく多額の経費が必要になることと思いますが、コロナ禍の2～3年を経て地域や町のあるべき姿がもう少しはっきりしてきた時点で、市として何に力を入れどのような地域、町とするのか、そのための経費配分について分析し、大きくかつ長めのスパンの計画を策定し、その中で三郷駅前再開発の内容、規模、経費について再度検討する必要があると考えます。</p> <p><1通(1名)></p>	
4-7	<p>瀬戸市、長久手市、尾張旭市の中で最も高いビルにして欲しい。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>今後の都市再開発法に基づく事業計画の策定にあたっては、市も市街地再開発事業の区域内に権利を有する立場として、引き続き、しっかりと準備組合と連携してまいります。いただいたご意見は、今後の事業計画策定の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、消防施設等の整備につきましては、市消防本部と調整を進めており、引き続き、詳細について協議してまいります。</p>
4-8	<p>自然との共生、緑の環境を詠う尾張旭市として、森林公園への玄関口に22階建てのマンションはあまりそぐわない。</p> <p><1通(1名)></p>	
4-9	<p>都市計画案に関する説明会資料の民間の22階建てマンション(共同化ビル)の建設に反対します。高さは、60mを超えるものとなり、市の消防対応能力では不十分になります。また、すぐ南側に3階建てのビルが近接して計画され消防スペースが十分とれていないのではないかと。「都市計画高度利用地区」のため、どの建物も3階以上となる「まちづくりコンセプト」にある広場空間とはウラハラの状態になります。</p> <p><1通(1名)></p>	

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
4. 事業計画(市街地再開発事業)に関すること		
4-10	<p>市街地再開発事業において公共施設が計画されていますが、現段階での案を示してください。当地区は利便性が高いですが、市の東部地域に住む人で、電車で来る人はいません。市民の利用しやすさという点から公共施設には適さないと考えます。</p> <p>市は公共施設の床面積を増やさない方針と聞いています。東部地域にある藤池公民館、東部市民センターは瀬戸街道の南北にあって駅から徒歩10分程度で駐車場もあります。両所を統合しての効率化は、市民にとってどうなのか、いろいろな面から熟慮してください。</p> <p><1通(1名)></p>	
4-11	<p>市街地再開発事業の共同化ビルに公共施設を2階、3階にわたって確保する計画に反対します。有料駐車場を利用するしかなく、他地区の公民館、文化会館のように無料で駐車できず不公平です。利用車両の増加によって、付近の交通事情(渋滞など)をさらに悪化させます。むしろ近隣の藤池、東部市民センターの充実に税金を使うべきです。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>現段階では、市街地再開発事業区域内に駅前のにぎわい創出に寄与する東部地域の拠点となる公共施設の導入を考えております。導入する公共施設については、皆様のご意見をお聞きしながら別途検討してまいります。いただいたご意見は、公共施設計画策定の参考とさせていただきます。</p>

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
4. 事業計画(市街地再開発事業)に関すること		
4-12	<p>駐輪場について、市街地再開発事業区域内の市営第9駐輪場が廃止され、計画案では建物内に新たに900台収容の駐輪場を整備するとのこと。昨年11月4日に行った市の駐輪場の利用調査によると、三郷駅界隈の利用台数は875台です。周辺の駐輪場が廃止されれば、収容可能台数900台でほぼいっぱいになります。駐輪場の有料化には反対ですが、仮に有料化しても、周辺の無料駐輪場は残すべきです。市内の他の3駅には無料駐輪場があるにもかかわらず三郷駅だけ無料駐輪場が皆無になるのはよろしくない。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>駐輪場の規模及び運営方法などについては、別途検討してまいります。いただいたご意見は、駐輪場計画策定の参考とさせていただきます。</p>
4-13	<p>計画されている駐輪場について利用者の多い無料駐輪場(三郷駅第9駐輪場など)をなくして民間事業とする計画(有料化)に反対します。尾張旭駅、旭前駅、印場駅と同じように市の無料駐輪場(青空でもいい)を確保することを要望します。また、自転車利用者の動線を見極め、安全確保を要望します。</p> <p><1通(1名)></p>	
4-14	<p>21世紀は、排出ガス=二酸化炭素0で、自転車は心身共に健康な移動手段であり、三郷駅から森林公園までの自転車専用道路も視野へ入れてください。住みやすさが良ければ人口は当然増え市民税も増えます。そのため、駐輪場については、仮に有料化が避けがたい場合も、できる限り低廉での運営となるようにしてください。</p> <p><1通(1名)></p>	

番号	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
5. その他		
5-1	<p>都市計画マスタープランに三郷駅は「重要な交通結節点として交通機能の強化を図る」としています。また、縦覧の理由書に「交通結節点」という表現がありました。</p> <p>かつては三郷地区に路線バスが通っていましたが廃止されています。市営バスあさび一号はありますが、名鉄バス路線が復活するという話は聞いていませんが交通の結節点となるのはいつ頃ですか。三郷駅周辺の交通について現状をもっとしっかりみてほしいと思います。都市計画の根本です。</p> <p>しかし、電車の利用者数は市内で一番多い駅のため、駅周辺の改修にあたっては乗降客がスムーズに、安全に流れることを主眼において設計をお願いします。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>ご意見のとおり現在、三郷駅周辺を経由する路線バスはありませんが、運行事業者に対し、引き続き、要望してまいります。</p> <p>なお、市営バス(コミュニティバス)については、駅前広場の整備にあわせて乗入れを予定しております。</p> <p>また、駅周辺の改修につきましては、駅利用者が円滑に移動可能となるように、自由通路や歩行者専用道路を計画しております。</p>
5-2	<p>この市街地再開発事業は、三郷駅の自由通路や三郷駅舎改修との係わりがあります。「三郷駅周辺まちづくり事業」の一部分です。自由通路についての名鉄との協議はできていますか。名鉄線路北側の開発についての関係者との協議はできていますか。こんな杜撰な計画での都市計画決定は認められません。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>三郷駅の自由通路や駅舎改修等については、鉄道事業者と十分な調整を進めております。引き続き、費用負担や詳細な施設配置について協議を進めてまいります。</p> <p>また、駅北側については、三郷駅周辺まちづくり協議会の場などで協議を進め、事業化を目指してまいります。</p>
5-3	<p>この市街地再開発事業の資金計画案では、名鉄関連事業は16億円の費用が予定されていますが、その内訳は国が6億円、市が10億円を支出し、名鉄の負担はゼロになっています。こんな理不尽なことは認められません。</p> <p><1通(1名)></p>	
5-4	<p>都市計画道路玉野川森林公園線の名鉄瀬戸線との平面交差の踏切を改善しないのでは158億円が泣きます。理由のいかん問わずその改善にもふれた都市開発事業として改めてはどうか。</p> <p><1通(1名)></p>	<p>都市計画道路玉野川森林公園線は、鉄道との交差方式を平面交差として都市計画決定しておりその整備が完了しております。</p> <p>また、今後、鉄道南北間の踏切を経ない円滑な移動経路確保のため、自由通路の整備を予定しております。</p>

※1-5、2-1～2、3-1、3-4～5、5-2～3の計8件の意見については、都市計画道路名古屋瀬戸線の都市計画決定権者である愛知県に対しても同内容で提出されております。