











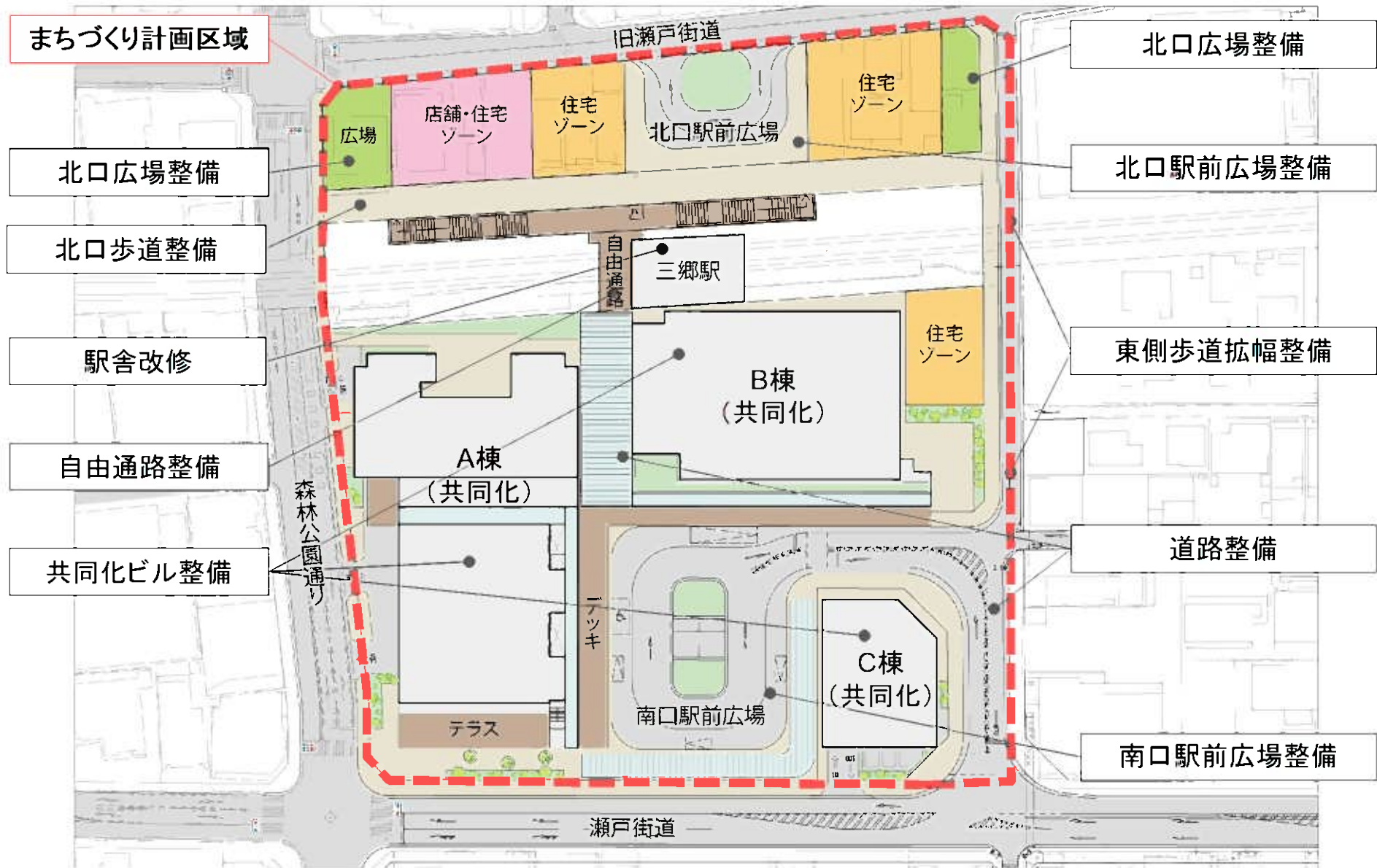








# 5 まちづくり計画案



この内容は、現時点のものであり、今後の検討・協議により変更する可能性があります。

# 5 まちづくり計画案（イメージパース）



この内容は、現時点のものであり、今後の検討・協議により変更する可能性があります。

## 6 まちづくりの効果

### (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

# 7 まちづくりの進め方



## 2期事業

市事業

- 北口駅前広場整備
- 北口広場整備

## 1期事業

市事業

- 東側道路拡幅整備
- 北口歩道整備
- 駅舎改修・自由通路整備

地権者

- 南口駅前広場整備
- 再開発ビルの整備 (共同化)



事業区域を公的に位置づける。  
⇒都市計画決定が必要です。

この内容は、現時点のものであり、今後の検討・協議により変更する可能性があります。

# 8 全体スケジュール

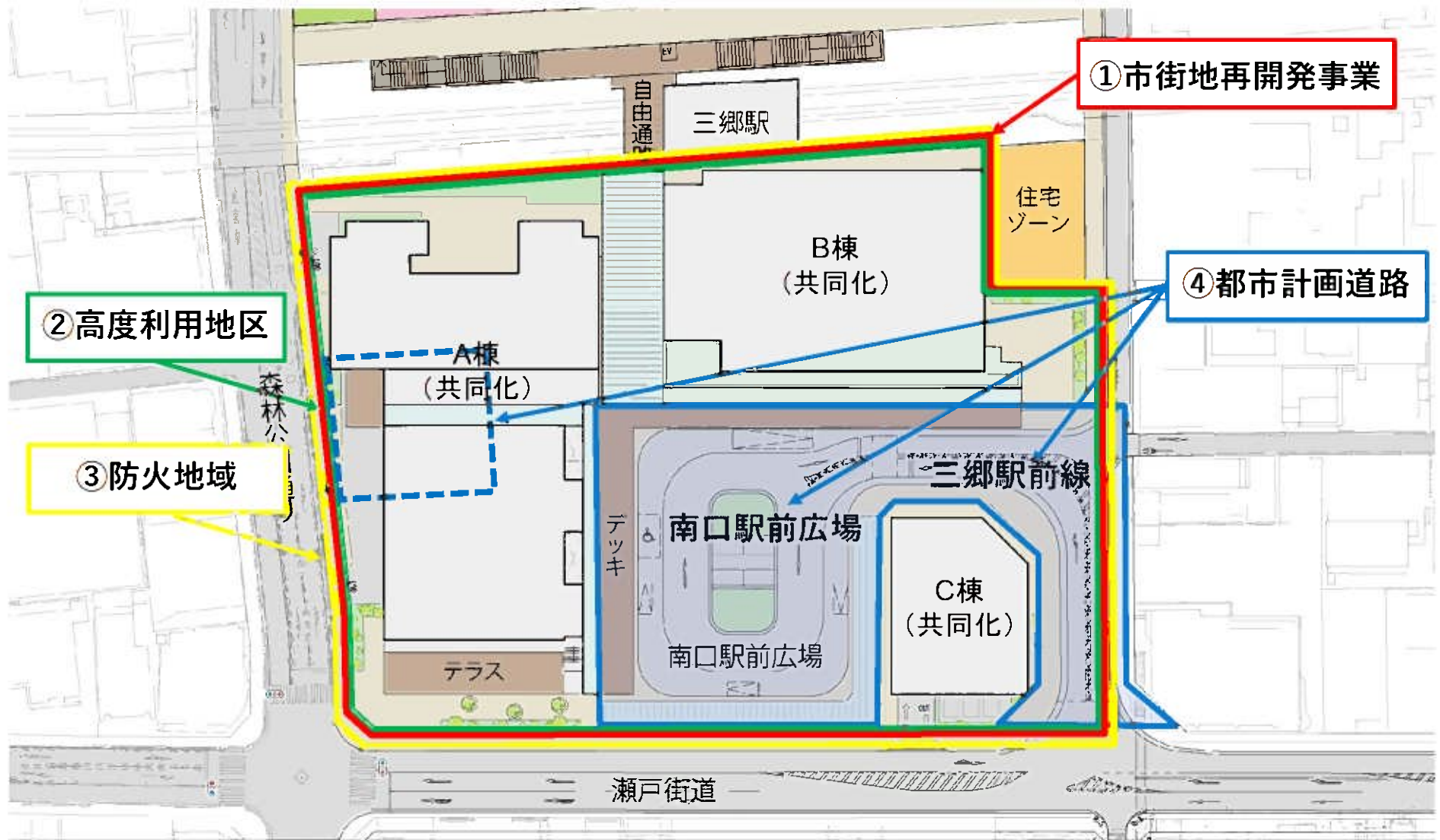
主な整備内容		2019年度 (R1)	2020年度 (R2)	2021年度 (R3)	2022年度 (R4)	2023年度 (R5)	2024年度～ (R6～)				
南街区	南口駅前広場	第1期	再開発準備組合設立 (12月23日)	都市計画画法手続き (説明会など)	都市計画決定	事業計画作成 権利者個別相談	組合設立・事業計画認可	権利変換計画作成 権利者個別相談	権利変換計画認可	工事着手	工事完了
	再開発ビル										
	東側道路拡幅										
鉄道	自由通路	第2期	名鉄協議・都市計画素案の作成	計画案の修正・生活再建の個別相談	設計 名鉄協議	設計 権利者個別相談	地権者合意	設計 権利者個別相談	設計 権利者個別相談	工事着手	工事着手
	駅舎改修										
	北口歩道										
北街区	北口駅前広場	第2期			設計 権利者個別相談	設計 権利者個別相談	設計 権利者個別相談	設計 権利者個別相談	設計 権利者個別相談	工事着手	工事着手
	北口広場										

この内容は、現時点のものであり、今後の検討・協議により変更する可能性があります。

## (2) 都市計画（案）の内容について

---

# 1 都市計画（案）の区域について



## 2 都市計画とは

- 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。）
  - 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。
  - 主要構造部（建築基準法第 2 条第 5 号に定める）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。**

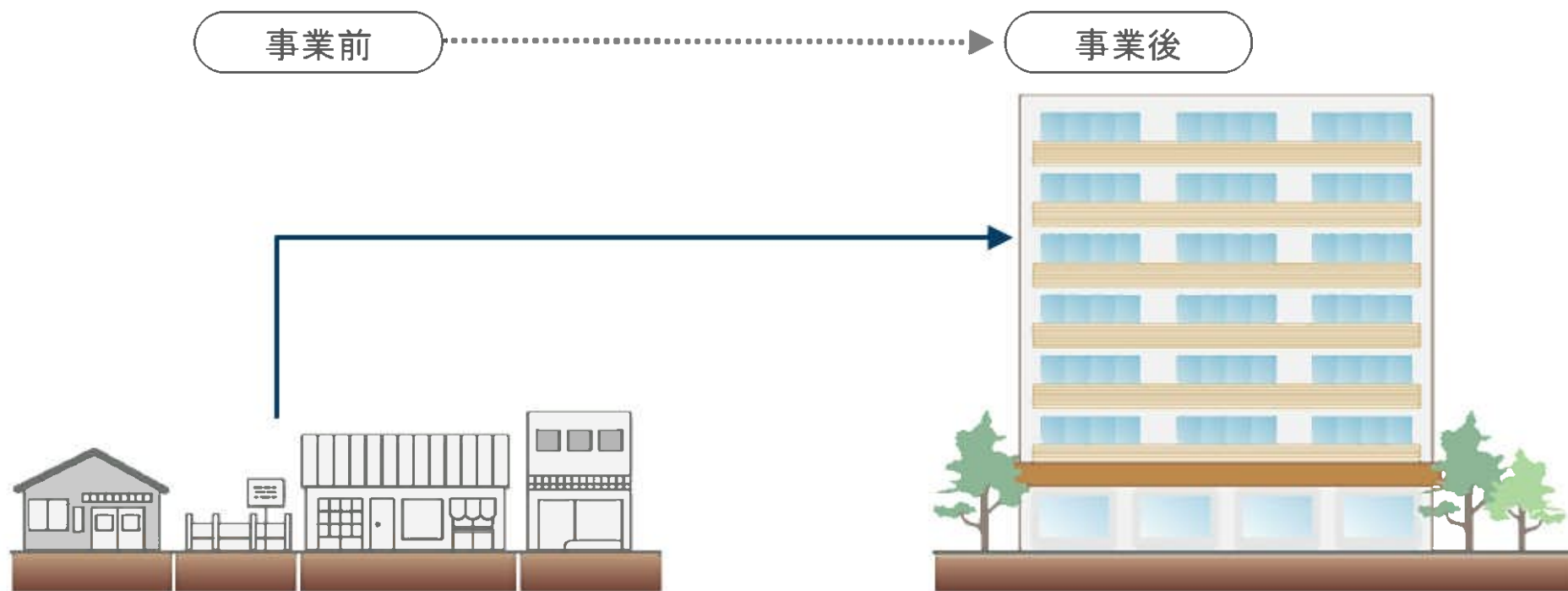


### 3 市街地再開発事業について

#### (1) 市街地再開発事業とは

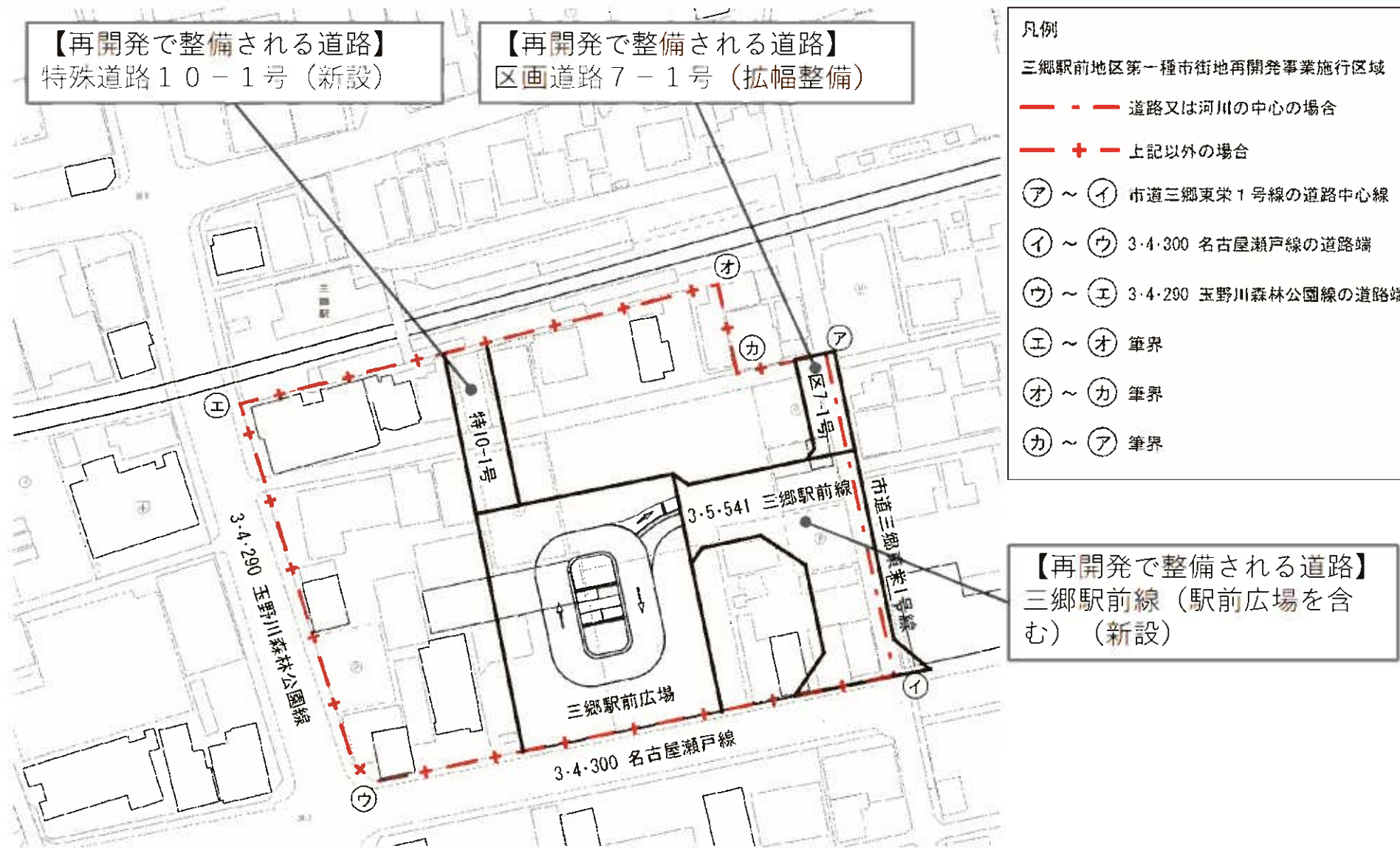
「市街地再開発事業」とは、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備並びにこれらに付帯する事業（基盤整備事業）を同時に行うものです。

事業の円滑な施行のため、「都市再開発法」において、公平性や財産の保護に配慮した手続きが定められています。



# 3 市街地再開発事業について

## (2) 計画図



### 3 市街地再開発事業について

#### (3) 都市計画で定める事項

都市計画三郷駅前地区第一種市街地再開発事業を、次のように決定する。

名 称	三郷駅前地区第一種市街地再開発事業	
面 積	約 1.1 h a	
建築物の整備に関する計画	建築面積 約 4,800m <sup>2</sup> ～ 5,500 m <sup>2</sup> 延べ面積 約 30,000m <sup>2</sup> ～33,000 m <sup>2</sup> (約23,900m <sup>2</sup> ～25,500m <sup>2</sup> )	備 考
	建蔽率 約 8/10 容積率 約 40/10 主要用途 住宅、商業施設、公共施設、駐車場	高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度 40/10 容積率の最低限度 10/10 建蔽率の最高限度 8/10 建築面積の最低限度 200m <sup>2</sup> 以上
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画
	約 6,300～7,300 m <sup>2</sup>	建築物の周辺の空地は、歩行者の快適性・安全性を確保するための公共的空地として整備する。

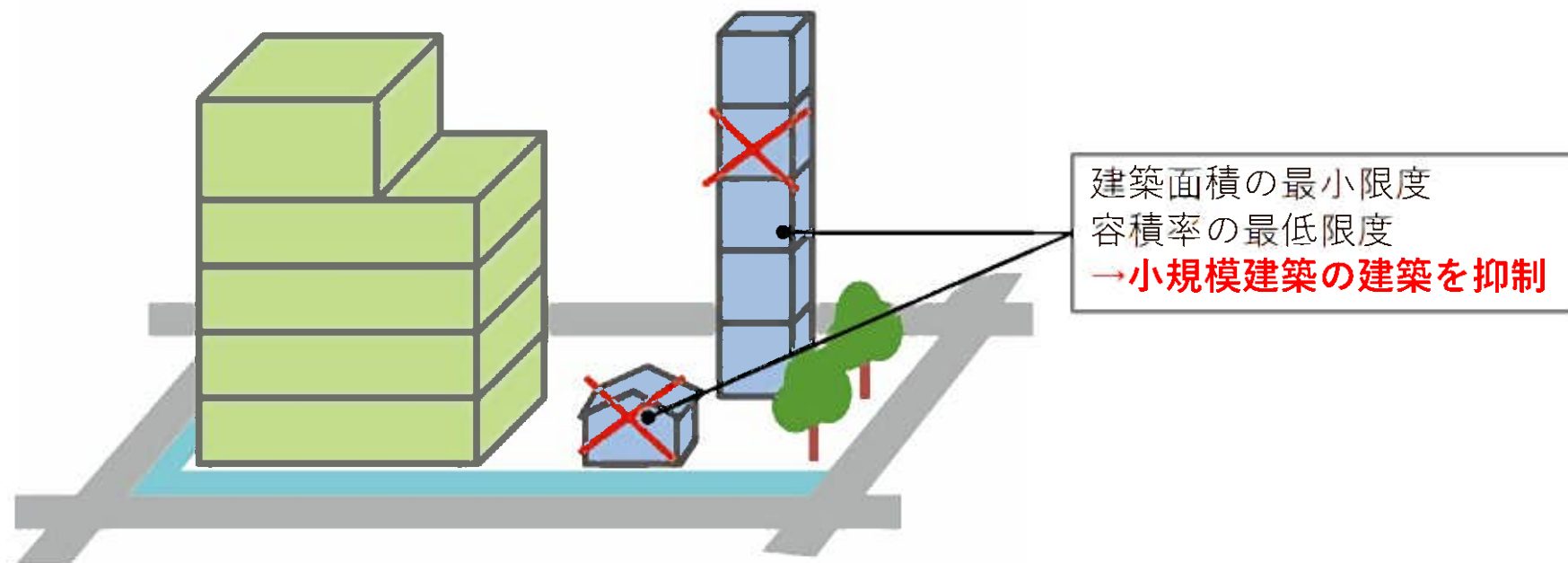
※「建築物の整備に関する計画」欄のうち、延べ面積の（ ）内は、建築基準法第52条の規定による容積率制限に関して建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書き同条第3項の規定に基づき算出される延面積

## 4 高度利用地区について

### (1) 高度利用地区とは

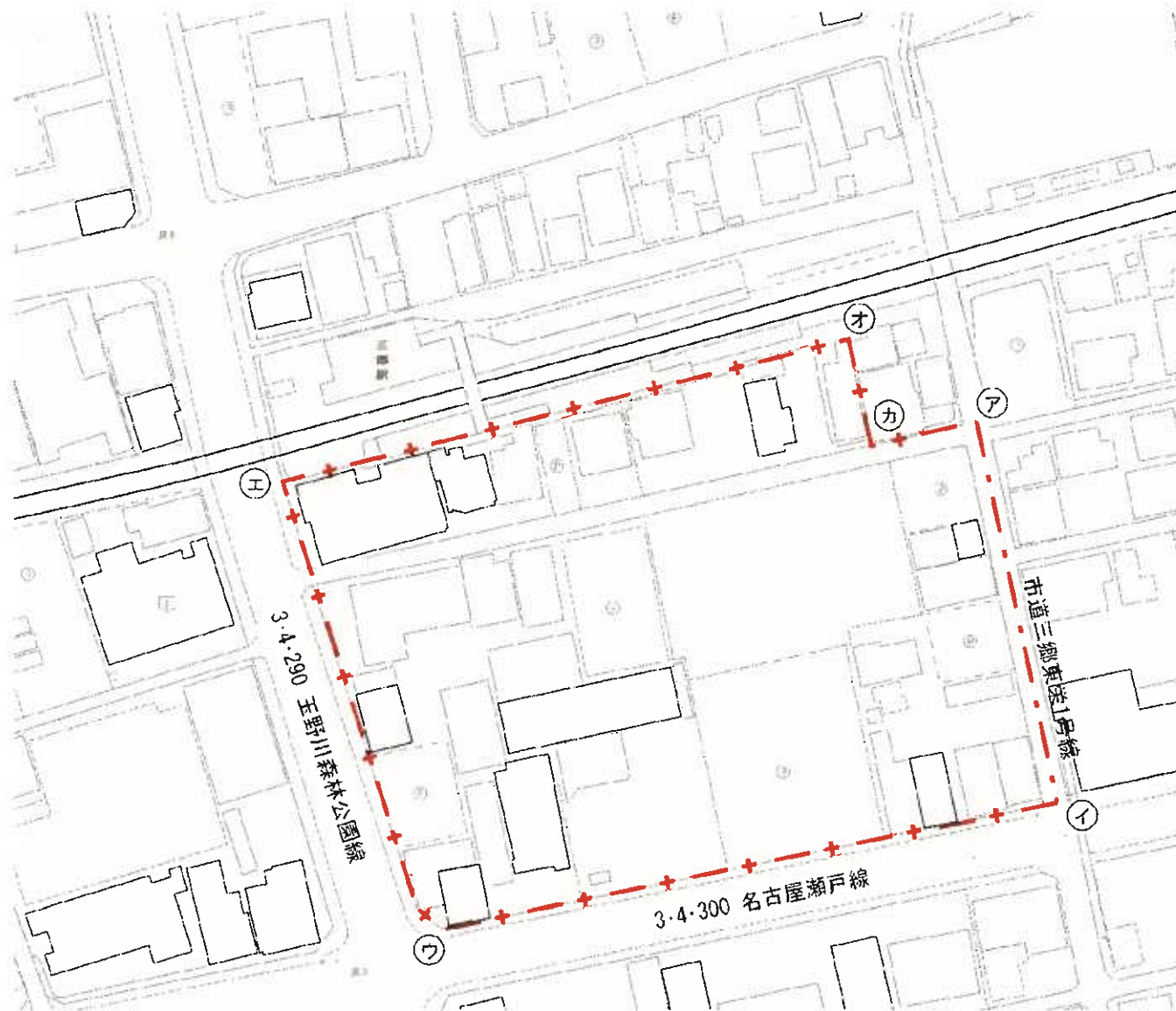
「高度利用地区」とは、建築物の敷地等の統合を促進し、**小規模建築物の建築を抑制**するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の**土地の高度利用と都市機能の更新を図る**ものです。

区域内の高度利用を図るために建築物の規模に関する制限を定めます。



# 4 高度利用地区について

## (2) 計画図



凡例

高度利用地区

- 道路又は河川の中心の場合
- + --- 上記以外の場合
- Ⓐ ~ Ⓘ 市道三郷東栄1号線の道路中心線
- Ⓘ ~ Ⓤ 3・4・300 名古屋瀬戸線の道路端
- Ⓤ ~ Ⓔ 3・4・290 玉野川森林公園線の道路端
- Ⓔ ~ ⓐ 筆界
- ⓐ ~ Ⓚ 筆界
- Ⓚ ~ Ⓐ 筆界

### (3) 都市計画で定める事項

都市計画高度利用地区を次のように決定する。

種類 (地区名)	面積	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	備考
高度利用地区 (三郷駅前地区)	約1.1ha	40/10	10/10	8/10	200m <sup>2</sup>	
計	約1.1ha					

建蔽率の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあつては2/10 をそれぞれ建蔽率の最高限度の数値に加えたものをもって最高限度とする。

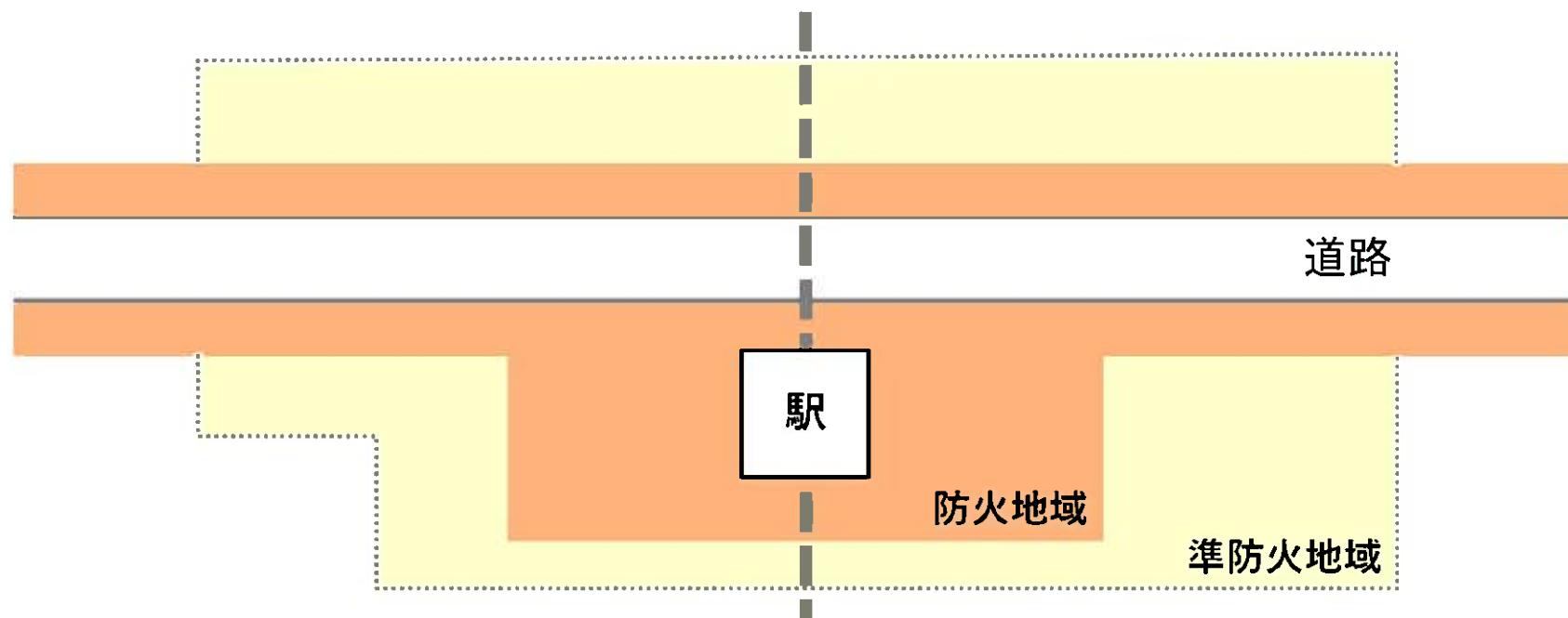
※ 高度利用地区の区域は、市街地再開発事業区域と同じ

## 5 防火地域・準防火地域について

### (1) 防火地域・準防火地域とは

「防火地域、準防火地域」とは、都市や地区に見合った防火性能の高い建築物等の建築を促進することにより、火災の延焼拡大を抑制し、経済的・効果的に不燃都市の建設を図ろうとするものです。

防火地域および準防火地域内で建築行為を行う場合は、建物の高さや延床面積に応じて建物の構造制限を受けることになります。

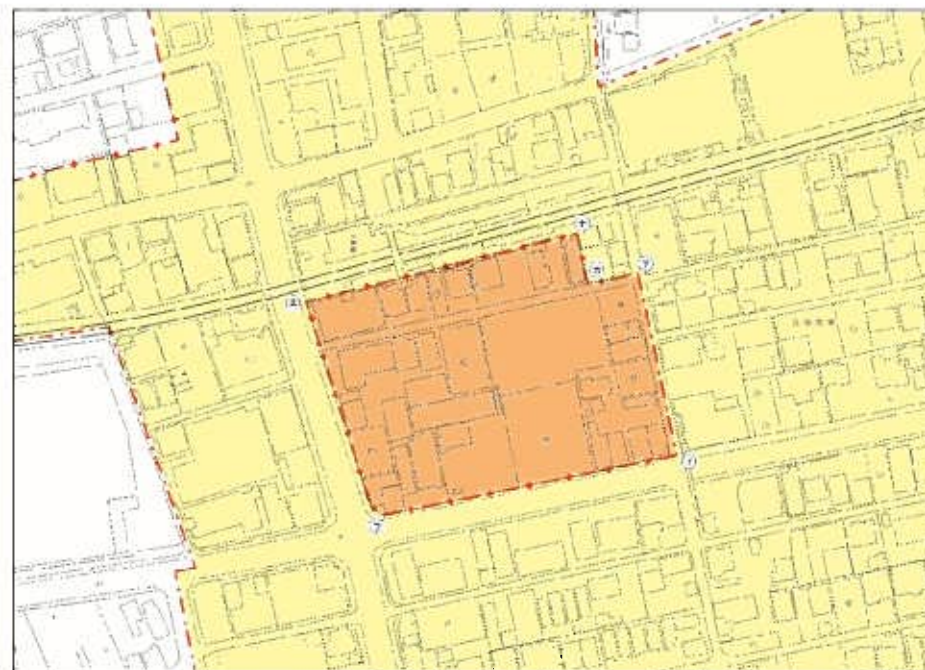





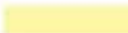
## (2) 新旧比較図

変更前(旧)



変更後(新)



凡例			
 - - -	道路又は河川の中心の場合	Ⓐ ~ Ⓘ	市道三郷東栄1号線の道路中心線
 + - -	上記以外の場合	Ⓘ ~ Ⓤ	3・4・300 名古屋瀬戸線の道路端
	防火地域	Ⓤ ~ ⓓ	3・4・290 玉野川森林公園線の道路端
	準防火地域	ⓓ ~ ⓞ	筆界
		ⓞ ~ Ⓚ	筆界
		Ⓚ ~ Ⓐ	筆界



## 5 防火地域・準防火地域について

### (3) 都市計画で定める事項

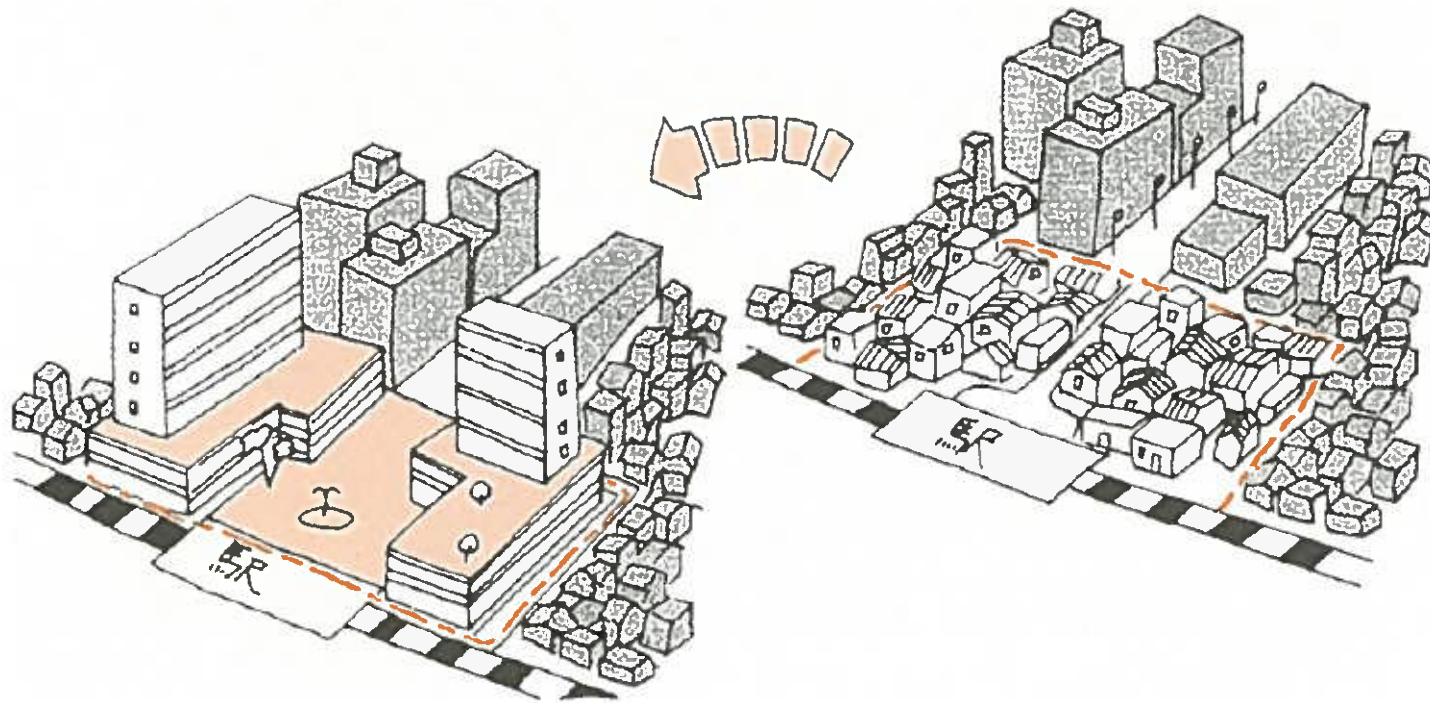
都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種類	面積	備考
防火地域	約 1.1 ha	※再開発事業区域と同じ
準防火地域	約 102 ha	防火地域とする約 1.1 ha 減少

## 6 都市計画道路について

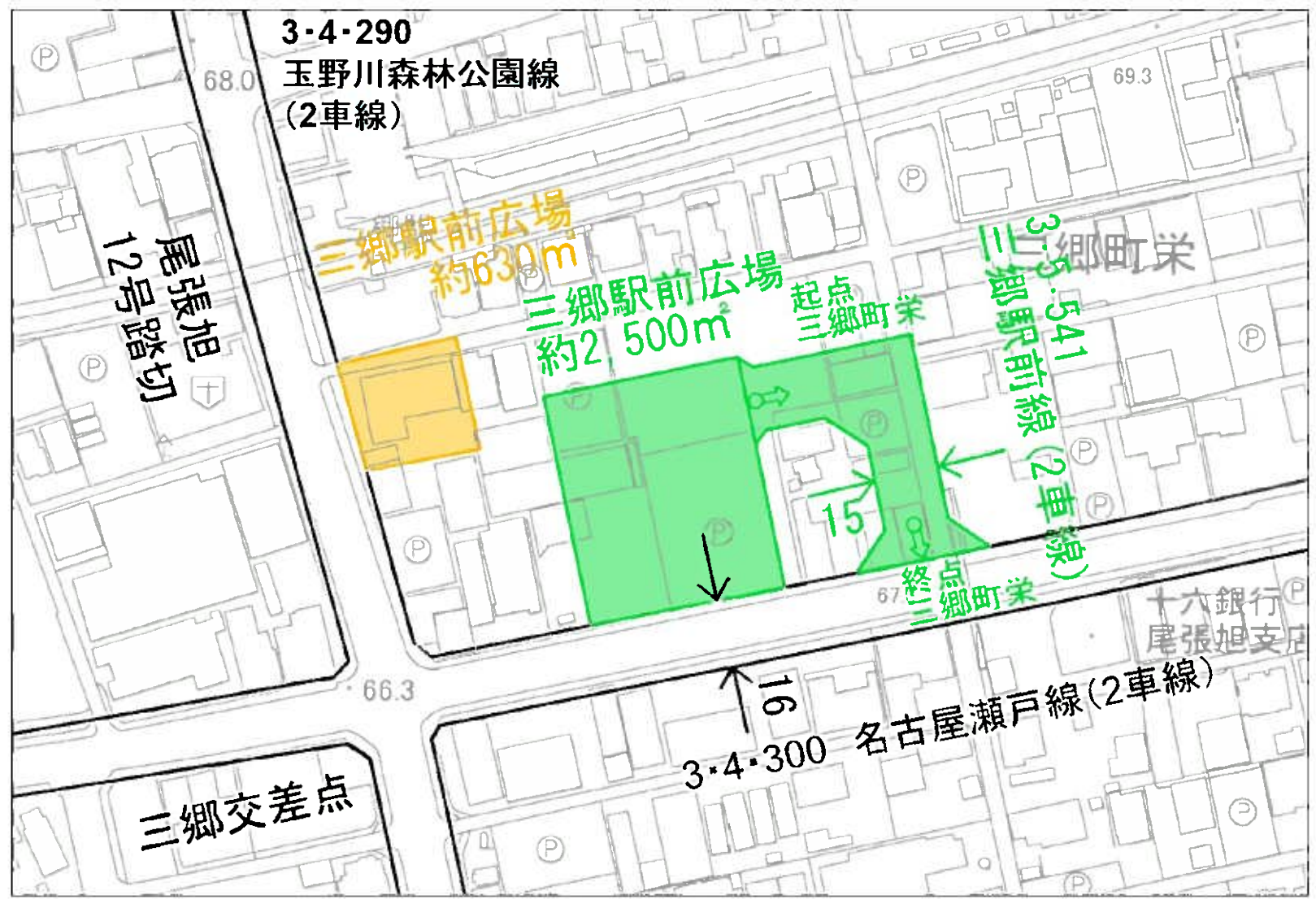
### (1) 都市計画道路とは

「都市計画道路」とは、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設です。



# 6 都市計画道路について

## (2) 計画図



## 6 都市計画道路について

### (3) - 1 市決定の都市計画で定める事項

#### 尾張旭市決定

都市計画道路中 3・4・290号玉野川森林公園線の三郷駅前広場を廃止する。また、3・5・541号三郷駅前線を新規追加し、次のように変更する。

種別	名称		位置		区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・290	玉野川森林公園線	尾張旭市 大字新居 字海老蔓	瀬戸市西 本地町2 丁目	約4,280m	地表式	2車線	16m	名鉄瀬戸線と平面交差 幹線街路と平面交差 6箇所	
	3・5・541	三郷駅前線	尾張旭市 三郷町栄	尾張旭市 三郷町栄	約80m	地表式	2車線	15m	幹線街路と平面交差 1箇所	
	その他		なお、尾張旭市三郷町栄地内に三郷駅前広場を設ける。							面積 約2,500㎡

## (3) - 2 県決定の都市計画で定める事項

愛知県決定

都市計画道路中3・4・300号名古屋瀬戸線を次のように変更する。

種別	名称		位置		区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・300	名古屋 瀬戸線	尾張旭市 印場元町 二丁目	瀬戸市 祖母懐町	約9,090m	地表式	2車線	16m	愛知環状鉄道と立体交差 幹線街路と平面交差 19箇所(18箇所→19箇所)	

## 7 今後の都市計画の手続きについて

予定時期	市決定	県決定
		①市街地再開発事業、②高度利用地区 ③防火・準防火地域 ④都市計画道路（玉野川森林公園線 及び 三郷駅前線）
令和3年1月	説明会（本日）	説明会（本日）
令和3年2月	案の作成	案の申出 ⇒ 県原案作成
令和3年4月	案の縦覧 意見書の提出	案の縦覧 意見書の提出
令和3年6月	尾張旭市都市計画審議会	尾張旭市都市計画審議会
令和3年7月	愛知県との協議	愛知県都市計画審議会
令和3年8月	都市計画決定（告示）	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】**

都市計画課 都市政策係（永尾、北原、穂園）

電 話 0561-76-8156

F A X 0561-52-3339

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