

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（尾張旭市決定）について
都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、名古屋都市
計画第一種市街地再開発事業の決定（尾張旭市決定）を行うものとする。

令和3年6月4日提出

尾張旭市都市計画審議会
会長 水 津 功

(案)

名古屋都市計画第一種市街地再開発事業の決定（尾張旭市決定）

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1.1ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	3・5・5 4 1 三郷駅前線	12.5~15 (15) m	約80m	・都市計画道路 ・地区内に駅前広場 (面積約2,500㎡)を 整備する。
		その他	区7-1号	5 (7.5) m	約20m	
			特10-1号	10m	約35m	
	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考	
		—	—	—	—	
	下 水 道	公共下水道区域内				
その他の公共施設	—					
建築物の整備に関する計画	建 築 物		建築物 の 建蔽率	建築物 の 容積率	主要用途	備 考
	建築面積	延べ面積				高度利用地区の制限内容
	約4,800㎡ から 約5,500㎡	約30,000㎡ から 約33,000㎡ (約23,900㎡ から 約25,500㎡)	約8/10	約40/10	住宅、商 業施設、 公共施 設、駐車 場 など	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 200㎡	
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㎡ から 約7,300㎡		建築物の周辺の空地は、地区内の快適性・安全性を確保するための公共的空地として整備する。			
住宅建設の目標	戸 数		備 考			
	—		—			

※1「公共施設の配置及び規模」欄のうち、幅員の（ ）内は、施行区域内外にわたる道路の全幅員を示す。

※2「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号ただし書き及び同条第3項の規定に基づき算出される延べ面積

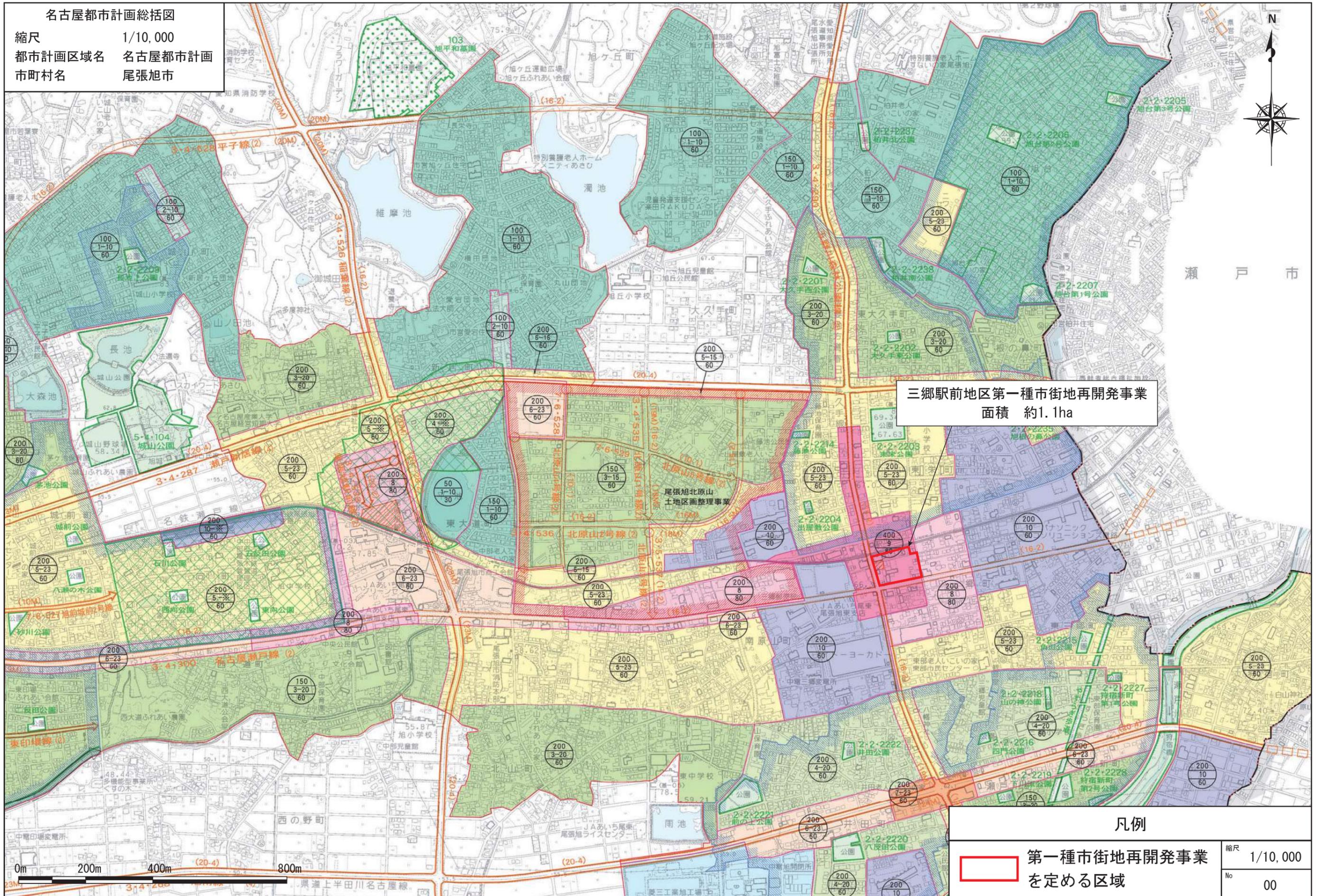
「施行区域、公共施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由

土地の合理的かつ健全な高度利用の促進と都市機能の更新を図ることにより、鉄道駅の周辺地区として、活力と魅力ある市街地とするため、三郷駅前地区第一種市街地再開発事業を決定する。

名古屋都市計画総括図

縮尺 1/10,000
都市計画区域名 名古屋都市計画
市町村名 尾張旭市



三郷駅前地区第一種市街地再開発事業
面積 約1.1ha

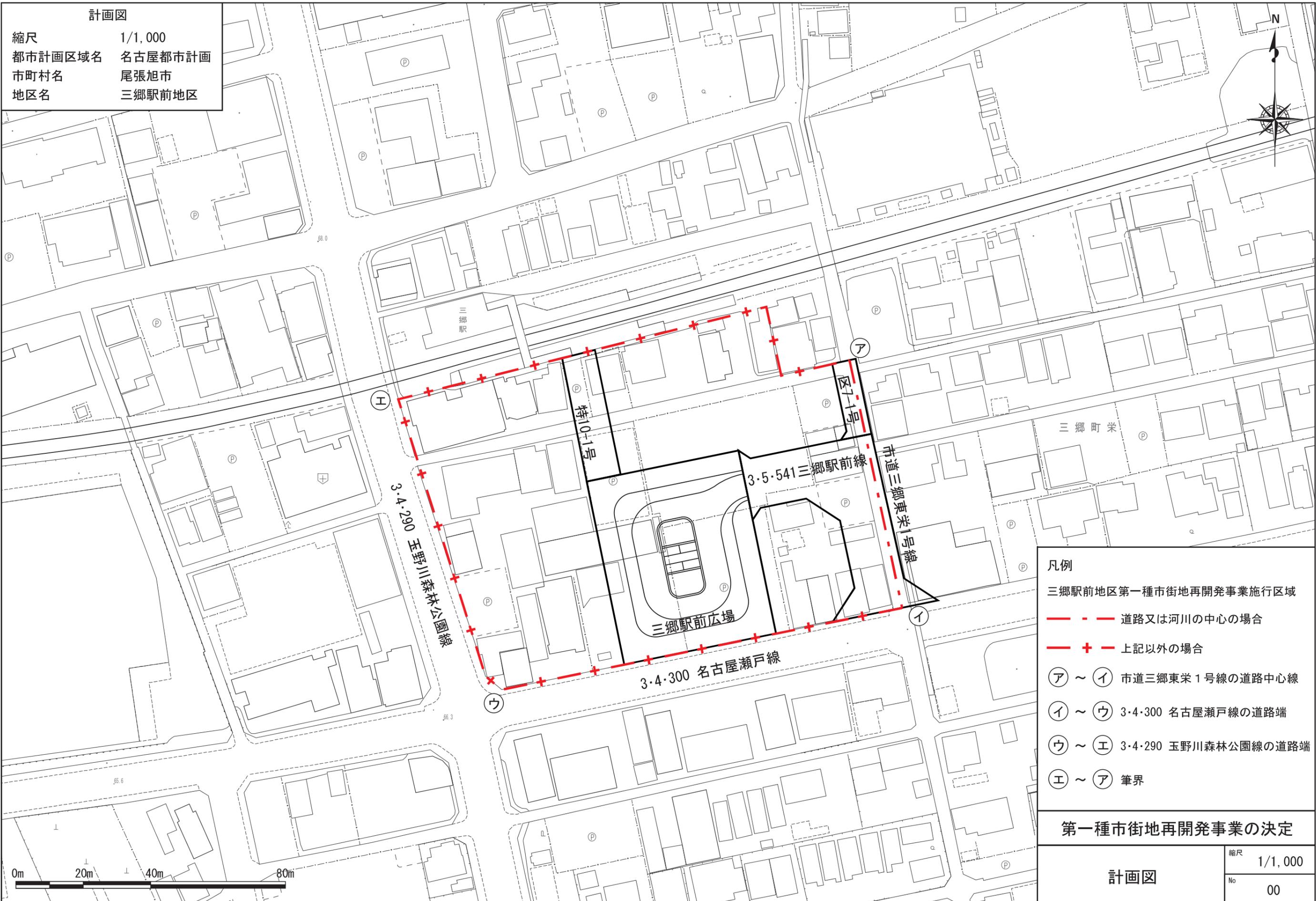
凡例

第一種市街地再開発事業
を定める区域

縮尺 1/10,000

No 00

計画図
 縮尺 1/1,000
 都市計画区域名 名古屋都市計画
 市町村名 尾張旭市
 地区名 三郷駅前地区



- 凡例
- 三郷駅前地区第一種市街地再開発事業施行区域
 - + — 道路又は河川の中心の場合
 - + — 上記以外の場合
 - ア ~ イ 市道三郷東栄1号線の道路中心線
 - イ ~ ウ 3-4-300 名古屋瀬戸線の道路端
 - ウ ~ エ 3-4-290 玉野川森林公園線の道路端
 - エ ~ ア 筆界

第一種市街地再開発事業の決定
 計画図
 縮尺 1/1,000
 No 00

理 由 書

(三郷駅前地区)

1. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

(1) 尾張旭市第五次総合計画（2014年3月策定）

本市の将来都市像を「みんなで支えあう 緑と元気あふれる 住みよいまち 尾張旭」と定めており（P. 20 将来の都市像）、名鉄瀬戸線の各駅周辺の地区を中心に、居住機能の高度化と、住宅・宅地の供給力の向上を図り、各地域にふさわしい快適な居住環境の維持、増進に努めることとしています。また、名鉄瀬戸線の各駅周辺については、都市のにぎわいを演出する魅力的な商業地の形成を図り、主要地方道名古屋瀬戸線沿いの地域においては、沿道型の商業集積を誘導することとしています（P. 34 基本的な枠組み 4 土地利用）。

(2) 尾張旭市都市計画マスタープラン（2011年3月策定）

三郷駅周辺については、本市の中核となる「活力拠点」として、商業・業務・文化等の都市機能の充実を図るとともに、本市の重要な交通結節点として交通機能の強化を図ることとしています（P. 44 II 都市構造 3 拠点の方針）。また、三郷駅周辺の商業地については、商業施設を主体とした土地利用の維持・促進に向け、現在の用途地域指定を継続するものとし、駅前広場の整備検討を含め、商業集積を高めることにより、更なる活性化に努めることとしています（P. 102 III 東部地域 4 土地利用の方針）。

2. 当該都市計画の必要性

市街地再開発事業は、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、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有効な都市計画です。

当該地区は、本市の中核となる「活力拠点」位置付けられておりますが、駅周辺でありながら老朽化が進み、地区内には木造や非耐震構造建物が複数棟存在することから、まちの防災性が脆弱であり、また青空駐車場といった低未利用地も見られ土地の高度利用が図られていないため、交通結節点としての交通機能の不足や商業機能の低下等の課題を抱えています。

そこで、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、まちなか居住を推進する都市型住宅、賑わいを演出する商業施設などの整備に併せ、道路と駅前広場を整備することで交通結節機能を強化し、本市の玄関口としてふさわしい活力拠点の実現を図り、良好な市街地環境整備改善、健全な中心市街地の形成を図るため、市街地再開発事業を決定します。

3. 当該都市計画の妥当性

(1) 位置の妥当性

当該地区は、名鉄瀬戸線三郷駅の南側に位置し、尾張旭市都市計画マスタープランにおいて本市の中核となる「活力拠点」に位置づけられています。また、本市のにぎわいの核となる「活力軸」である3・4・300号名古屋瀬戸線、「生活軸」として位置づけられている3・4・290号玉野川森林公園線に面し交通利便性が高く、用途地域は本市唯一の商業地域となっており、中心市街地の形成を図るうえで適切な位置となっています。

(2) 区域の妥当性

当該地区は、3・4・300号名古屋瀬戸線と、3・4・290号玉野川森林公園線の道路端、市道三郷東栄1号線の道路中心線、および鉄道施設の敷地境界などの土地の筆界を区域境界として囲われた明確な区域境界となっています。

(3) 規模の妥当性

名鉄瀬戸線三郷駅の南側に位置し、3・4・300号名古屋瀬戸線と、3・4・290号玉野川森林公園線に面した商業地域の約1.1haを対象としています。

(4) 施設配置等の妥当性

道路は、3・5・541号三郷駅前線及び三郷駅前広場を3・4・300号名古屋瀬戸線から接続させコンパクトな配置としています。市道三郷東栄1号線は区7-1号として一部拡幅し、市街地再開発事業区域内に歩道を設置し歩行者の安全性を高めます。三郷駅前広場と三郷駅を特10-1号により接続し、駅からの歩行者回遊動線の形成を図ります。建物は、特10-1号、三郷駅前広場を囲む形で配置し、歩道や駅前広場と一体的な利用が可能な公共空地を整備します。

以上のことから位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

都市計画の策定経緯の概要（尾張旭市決定）

名古屋都市計画第一種市街地再開発事業の決定

事 項	時 期	備 考
地元説明会の開催	令和3年1月21日～ 令和3年1月24日	各日1回（計4回開催） 参加者：24名
事前協議	令和3年2月1日	
事前協議回答	令和3年3月18日	
案の縦覧	令和3年4月9日～ 令和3年4月23日	意見書提出（有） 縦覧者数 7名
市都市計画審議会	令和3年6月4日	
知事への協議	令和3年6月	以下予定
知事回答	令和3年7月	
決定告示	令和3年8月頃	