

第2号議案

名古屋都市計画高度利用地区の決定（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、名古屋都市計画高度利用地区の決定（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)

名古屋都市計画高度利用地区の決定（尾張旭市決定）

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 | 200 m ² | |
| 計 | 約 1.1ha | | | | | |

(注1) 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っては 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っては 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。

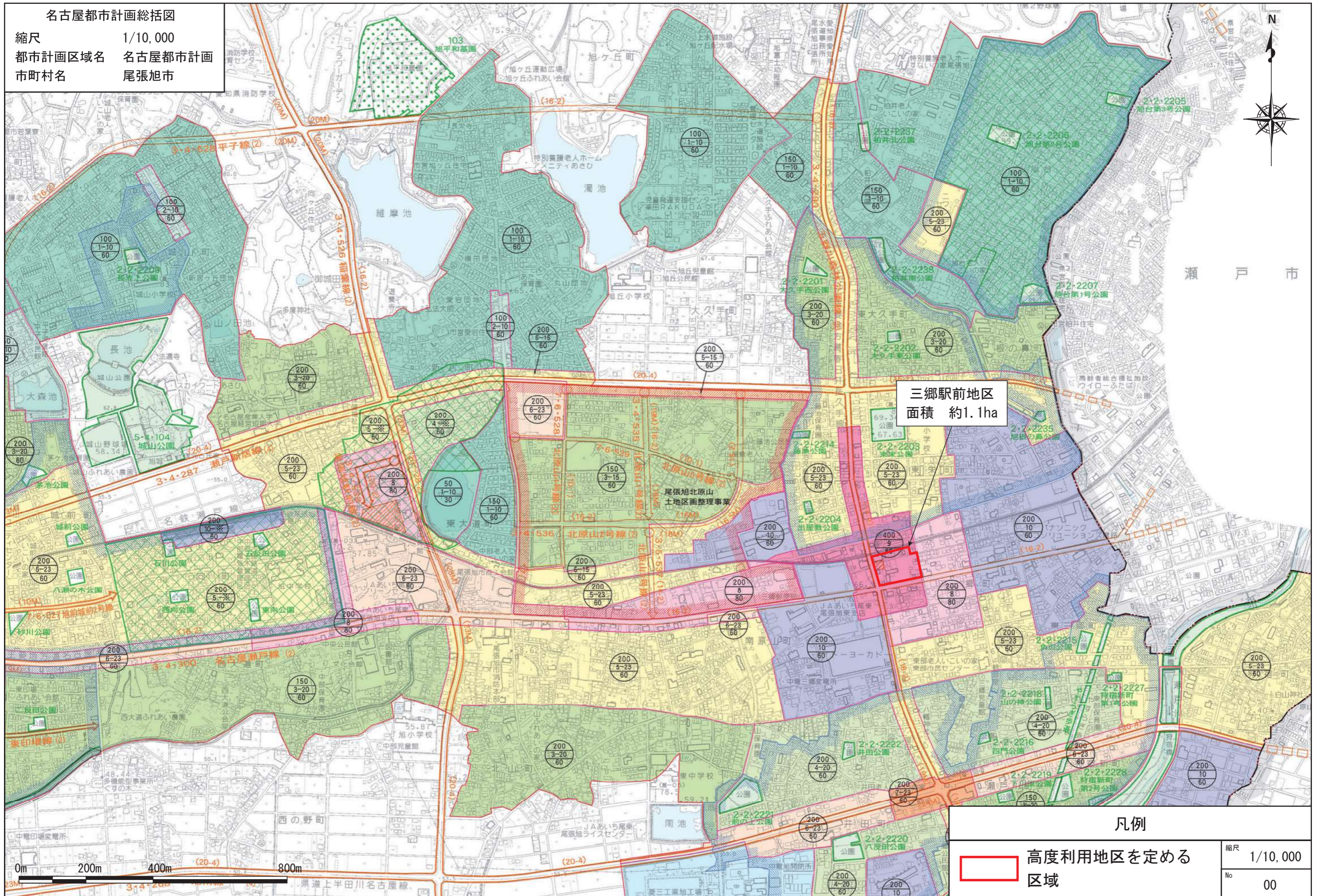
「位置、区域は計画図表示のとおり」

理 由

三郷駅前地区第一種市街地再開発事業の施行区域において、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ため、高度利用地区を決定する。

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
面積 約1.1ha

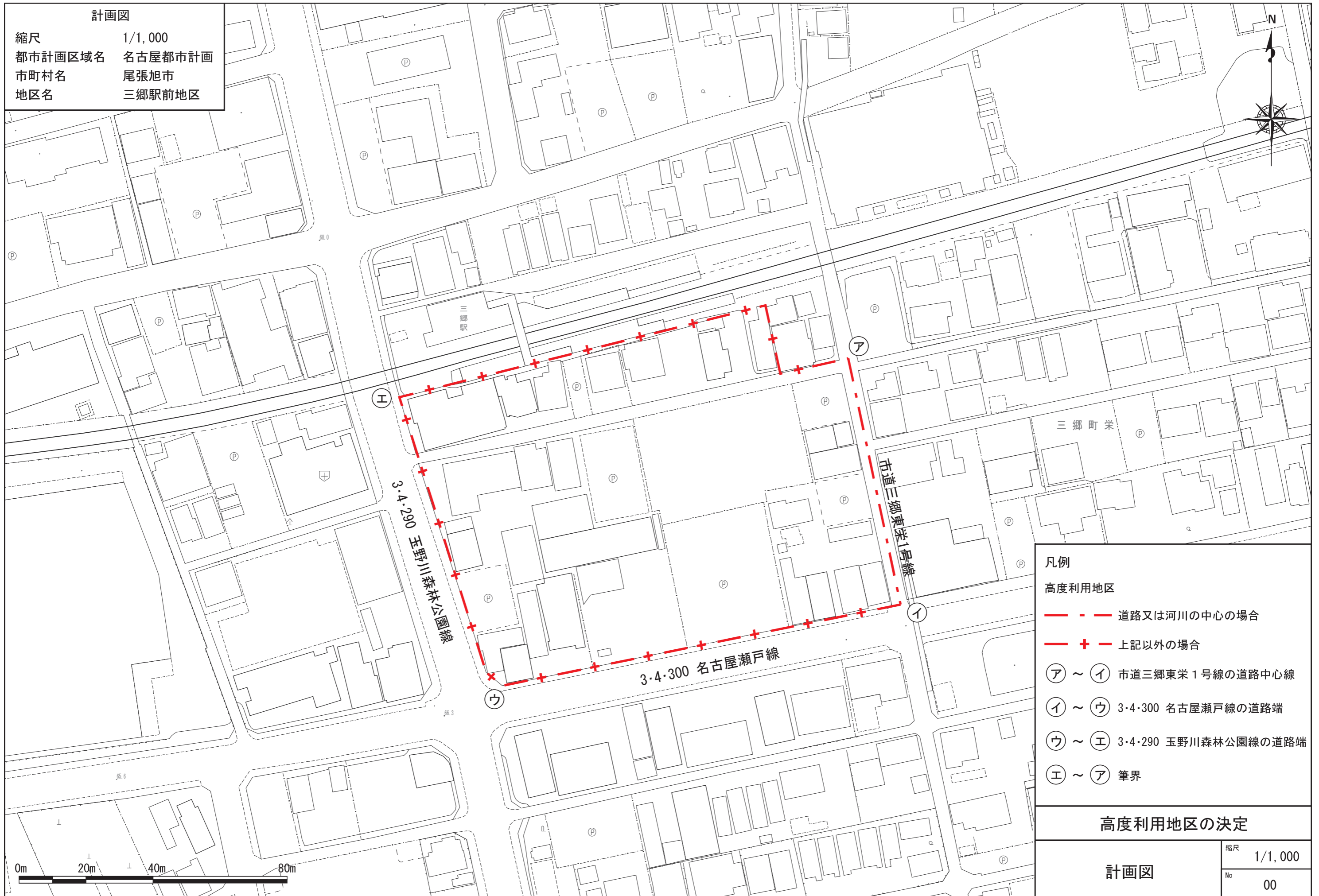
凡例

高度利用地区を定める
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

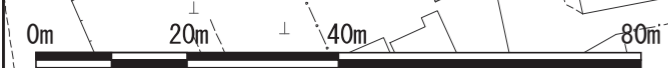


- 凡例
- 高度利用地区
 - 道路又は河川の中心の場合
 - + 上記以外の場合
 - ア ~ イ 市道三郷東栄1号線の道路中心線
 - イ ~ ウ 3・4・300 名古屋瀬戸線の道路端
 - ウ ~ エ 3・4・290 玉野川森林公園線の道路端
 - エ ~ ア 筆界

高度利用地区の決定

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、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し、都市型住宅の供給を誘導して「まちなか居住」の推進を図り、コンパクトなまちづくりの実現に努めることとしています（P. 66 IV活力とやすらぎのあるまちづくりの方針 2各種方針 1）市街地整備の方針）。

2. 当該都市計画の必要性

高度利用地区は、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ために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」に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、商業機能の低下等の課題を抱えています。

そこで、第一種市街地再開発事業の決定にあわせて、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を決定します。

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

当該地区は、第一種市街地再開発事業を決定する約 1.1ha を対象としています。

以上のことから位置、区域、規模は妥当です。

都市計画の策定経緯の概要（尾張旭市決定）

名古屋都市計画高度利用地区の決定

| 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 | |