

名古屋都市計画都市再開発の方針（案）

愛知県

●基本方針

県土全体の今後の都市計画の基本的方針である「愛知の都市づくりビジョン」、本県の社会資本整備の取組方針を示した「あいち社会資本整備方針2030」及び本県における県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「愛知県住生活基本計画 2030」の理念を踏まえ、下記の4項目を基本とし、地域の実情に応じた再開発を促進するものとする。

(1) 集約型都市構造への転換

人口減少、超高齢化社会を見据え、土地の適切かつ効率的な利用を推進し、中心市街地や生活拠点となる地区に都市機能の集約及び居住の誘導を図る。

(2) 地区の魅力と活力の向上

地域固有の歴史、文化、景観等の特色を活かしながら、魅力ある公的施設の整備、歩行者に配慮した空間の整備及び交通結節機能の強化により人々の交流を創出し、街のにぎわいと活力を高める。

(3) 防災性の向上

密集市街地における建築物の耐震性・防火性向上、避難・延焼遮断機能を持つオープンスペースの確保及び道路の無電柱化を推進し、災害時の被害防止と安全性を高める。

(4) 環境負荷の低減

省エネルギー性能の向上等による建築物の脱炭素化や緑化の推進を通じて、地域の環境負荷の低減を図る。

●計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）

瀬戸市、尾張旭市、日進市において、計画的に再開発が必要な市街地を附図のとおり位置付け、当該市街地に係る「再開発の目標」並びに当該市街地の「土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」を表－1のとおり定める。

●特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2号地区）

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（2号地区）を附図のとおり位置付け、「整備又は開発の計画の概要」を表－2のとおり定める。

<表-1>

1号市街地

市町村名		瀬戸市	尾張旭市
地区名 (面積 ha)		瀬戸川文化プロムナード (約9.2ha)	三郷駅前 (約1.1ha)
イ 再開発の目標		○中心拠点である尾張瀬戸駅周辺においては、子育て世代等の若い世代から高齢者までの生活を支える都市機能の維持・充実を図る	○尾張旭市の「中心拠点」である三郷駅周辺では、老朽化した建物の更新を通じて土地の高度利用を図るとともに、都市機能の集約により拠点性を高める。
ロ 土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	(イ) 適切な土地利用の実現の方針	○土地の合理的かつ健全な高度利用を促進することで都市機能の誘導や店舗などの賑わいをもたらす場の創出を図る。 ○生活利便性の高い駅周辺において、良好な居住環境を確保して人口密度を維持する。 ○木造建物が密集した市街地において耐震性、耐火性のある建物への建替えの促進、狭あい道路の拡幅等により、災害に強い都市づくりを行う。	○市街地再開発事業による高度利用の促進により都市機能の集約を図る。 ○都市型住宅の整備により、駅近の居住ニーズに対応し、人口定着を図る。
	(ロ) 主要な都市施設の整備の方針	○都市計画道路の整備を図るとともに、民間駐車場の整備を促進する。 ○道路や河川の整備にあわせて、快適な歩行者空間(プロムナード)を整備する。 ○やきものまち“せと”の顔として魅力的な景観形成を推進するとともに、やきもの文化を感じられる面的な回遊空間、市民と来訪者が楽しく交流できる機会や道路空間を創出する。	○駅前広場、自由通路、ペDESTリアンデッキの整備により交通利便性や回遊性の向上を図る。
	(ハ) 都市の環境、景観等の維持及び改善の方針	○「せともの文化があふれるまち」を目指して、せとものを活用した景観整備を行うとともに、高質で都市的魅力にあふれた景観形成を促進する。 ○貴重なオープンスペースである瀬戸川の水辺空間を生かすため、水の潤いを感じ取ることができる景観整備を行う。	○壁面位置を制限してオープンスペースを確保するとともに、建築物のデザインに配慮してにぎわいが感じられる魅力的な景観形成を図る。
ハ 効果が特に大きいと予想される地区、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区			○三郷駅前地区

1 号 市 街 地

市町村名		日進市	日進市
地区名 (面積 ha)		赤池駅周辺 (約 3.5ha)	日進駅周辺 (約 25ha)
イ 再開発の目標		○日進市の西の玄関口である赤池駅を中心に、都市型住宅や商業施設を集約させるとともに、快適で魅力ある都市の形成を目指す。	○交通結節点である日進駅周辺について、低・未利用地に都市型住宅や生活利便施設を誘導することで、コンパクトな生活圏の形成を図る。
ロ 土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	(イ) 適切な土地利用の実現の方針	○市街地再開発事業等による高度利用の促進により生活利便施設の集約を図る。 ○駅近の利便性を活かした中高層住宅を整備し、定住を促進する。	○低・未利用地を高度利用することで、土地需要に応じた土地利用を目指す。 ○駅近の利便性を活かした中高層住宅を整備し、定住を促進する。
	(ロ) 主要な都市施設の整備の方針	○駅前広場の再整備を行い交通利便性の向上を図る。	○駅周辺の動線を整理するため駅前広場の再整備を行う。
	(ハ) 都市の環境、景観等の維持及び改善の方針	○壁面位置を工夫してオープンスペース等を整備することで良好なまちなみを形成する。	○周辺の環境に配慮して、良好なまちなみを形成する。
ハ 効果が特に大きいと予想される地区、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区		○赤池駅周辺地区	○日進駅周辺地区

<表-2>

2 号 地 区

市町村名	尾張旭市	日進市
地区名 (面積 ha)	三郷駅前 (約 1.1ha)	赤池駅周辺 (約 1.1ha)
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	○交通結節点として多くの市民が利用する都市機能を誘導し、市民の生活やにぎわいの中心として魅力の創出を図る。	○日進市の西の玄関口として都市型住宅や商業施設の誘導によりにぎわい創出をめざす。加えて、駅前広場や歩行者空間の再整備を通じて、回遊性と快適性の向上を図る。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	○三郷駅周辺に商業・業務・文化等の都市機能を集約する。 ○建物の共同化等により土地の高度利用を促進し、都市型住宅の立地を誘導する。	○赤池駅周辺に商業等の都市機能を集約する。 ○建物の共同化等により土地の高度利用を促進し、都市型住宅の立地を誘導する。
ハ 建築物の更新の方針	○老朽化した非耐火建築物が密集しているため市街地再開発事業等により不燃化された共同建築物への建替えを促進する。 ○建築物の脱炭素化に向けて、建物の断熱性能を高め、エネルギー消費量を削減する。	○市街地再開発事業等により不燃化された共同建築物への建替えを促進する。 ○快適さと魅力を感じられるまちなみを、市民や関係機関と調整・協議を行いながら形成する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	○交通結節点における公共交通の連携強化のため駅前広場、都市計画道路等の整備を推進する。 ○市民等の活動が展開できるオープンスペース等を整備し、にぎわいの創出や回遊性の向上を図る。 ○帰宅困難者を受け入れるために必要となる広場、防災施設等を整備する。 ○無電柱化を推進し、災害時の道路閉塞を防止する。	○交通結節点における公共交通の連携強化、駅周辺の渋滞対策のため駅前広場等の整備を推進する。 ○市民等の交流を促すオープンスペース等を整備し、にぎわいの創出や回遊性の向上を図る。
ホ 概ね5年以内に実施予定の事業		○市街地再開発事業 ○駅前広場
ヘ 概ね5年以内に予定されている都計決定・変更		○高度利用地区 ○防火地域 ○市街地再開発事業 ○駅前広場 ○地区計画
ト その他特記すべき事項	○エリアマネジメント活動の活性化に資する交流機能を整備	_____

2 号 地 区

市町村名	日進市
地区名 (面積 ha)	日進駅周辺 (約 2.8ha)
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	○周辺に立地する中高層住宅と一体となってコンパクトな生活圏の構築を図るため、生活利便施設等の維持・形成を図る。加えて、駅前広場の再整備により誰もが安全・快適に移動できる都市空間を目指す。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	○日進駅周辺に商業・業務等の都市機能を集約する。 ○建物の共同化等により土地の高度利用を促進し、都市型住宅の立地を誘導する。
ハ 建築物の更新の方針	○民間開発の誘導により建築物の不燃化を促進する。 ○快適さと魅力を感じられるまちなみを、市民や関係機関と調整・協議を行いながら形成する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	○交通結節点における公共交通の連携強化のため駅前広場等の整備を推進する。
ホ 概ね5年以内に実施予定の事業	○市街地再開発事業 ○駅前広場
ヘ 概ね5年以内に予定されている都計決定・変更	○市街地再開発事業 ○駅前広場 ○地区計画
ト その他特記すべき事項	_____