

都市計画の見直しの方針と整備プログラム（第2次）
に関する説明会（桶狭間公園）

1. 開催概要

日時：2018年10月31日（水） 午後7時～午後8時
場所：緑区 桶狭間公民館
出席者：56人

2. 記録等

別紙のとおり

3. 結果

説明会でいただいたご意見を踏まえ、以下のような予定で進めてまいります。

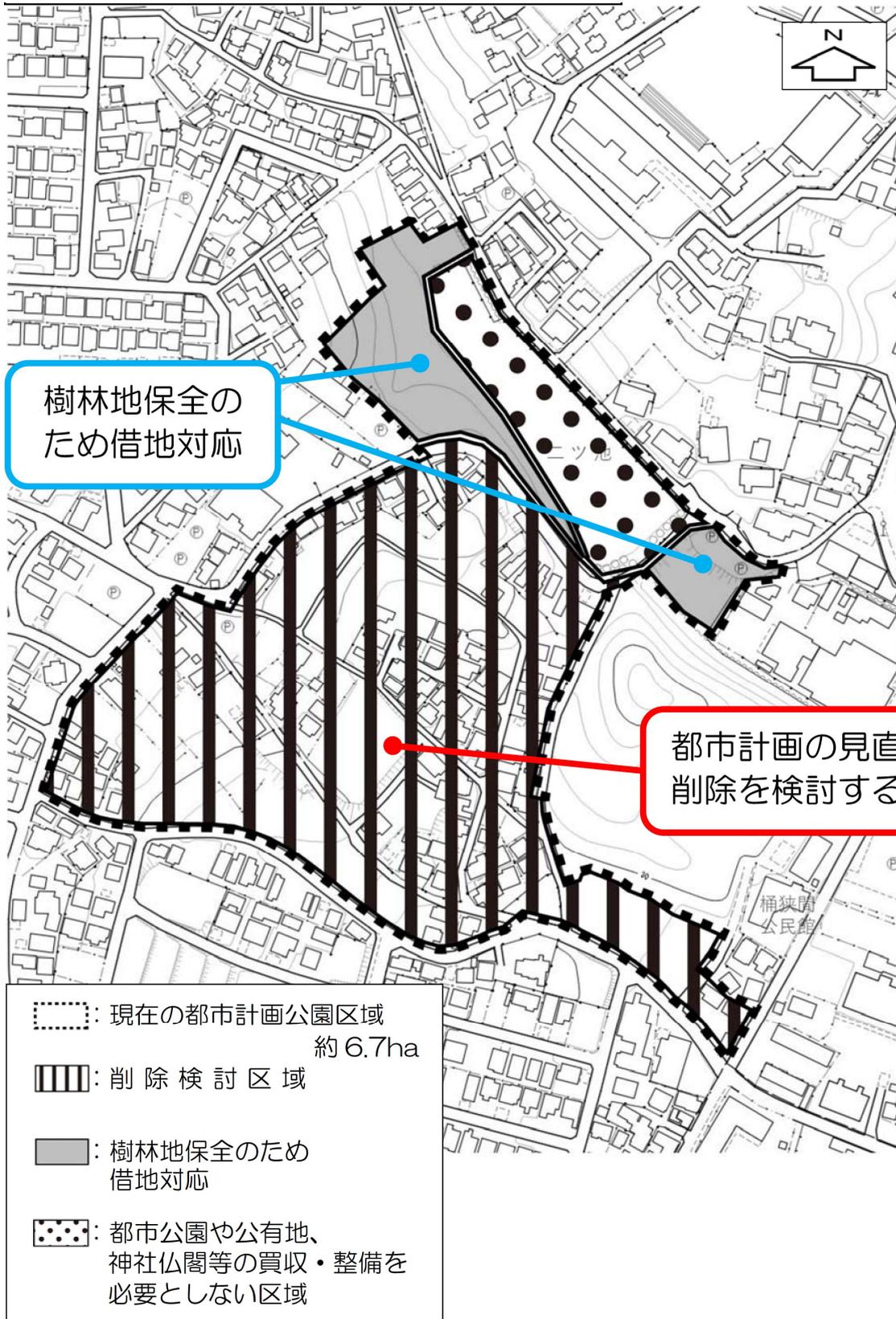
（1）都市計画の変更について

時期	事項	内容
2019年度	都市計画の変更 （区域の一部を削除）	変更案の縦覧（意見書の提出） ▽ 都市計画審議会 ▽ 都市計画変更

（2）公園事業の予定について

時期	区域	予定
2038年度以降	借地対応区域	（地権者から同意を得られた場合、 一定期間借地後） 公園事業着手に関する説明会

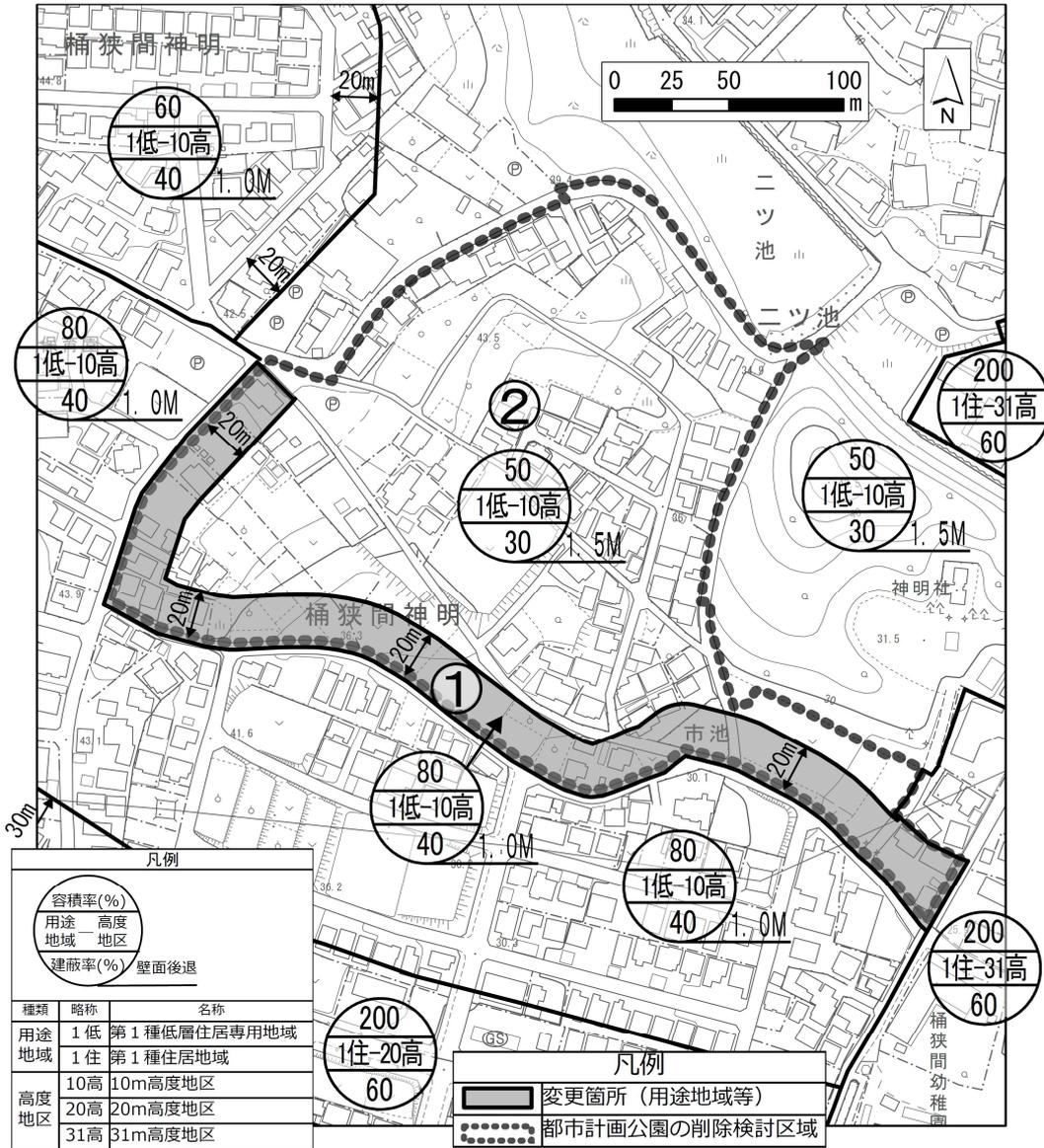
【参考1】桶狭間公園の都市計画の見直しの方針と整備プログラム（第2次）



【参考2】用途地域等の見直しについて

桶狭間公園に関する用途地域等の見直し方針について

都市計画公園の区域変更に合わせて、図に示す区域で下表のとおり用途地域等を見直します。



見直し箇所	見直し前 (現在)				見直し後			
	用途地域	容積率/建蔽率	壁面後退	高度地区	用途地域	容積率/建蔽率	壁面後退	高度地区
①	第一種低層住居専用地域	50%/30%	1.5m	10m高度地区	第一種低層住居専用地域	80%/40%	1.0m	10m高度地区
②	第一種低層住居専用地域	50%/30%	1.5m	10m高度地区	現行通り			

◎記録等

1. 説明内容

(1) 都市計画と整備プログラムの見直しの必要性について

- ・平成 20 年策定の「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム」に基づき、都市計画の見直しと公園事業を進めてきたが、公園緑地を取り巻く状況が変化したことから、改めて都市計画の見直しや事業着手時期の見直しが必要となった。
- ・このため、平成 20 年の都市計画の見直しの基本方針をもとに、平成 28 年の名古屋市緑の審議会からの答申の内容を踏まえた新たな視点を加え、平成 30 年 3 月に「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム（第 2 次）」の策定を行った。

●桶狭間公園について

(2) 現状

- ・桶狭間公園は、昭和 39 年に旧・有松町が名古屋市に編入されたことに伴い、昭和 41 年に地区公園として当初の都市計画決定が行われた。
- ・平成 23 年には、都市計画の見直しの方針に基づき、桶狭間神明社の区域について削除を行った。
- ・計画面積は約 6.7ha であり、事業に未着手となっている区域は、住宅、畑、樹林等となっている。

(3) 都市計画の見直しについて

- ・桶狭間公園については、都市計画の見直しの基本方針のうち、「計画に支障のない範囲での宅地化の進行区域の削除」に該当するため、誘致圏や防災上必要なオープンスペースについて再度検証を行った後、区域の見直しについて検討した。この結果今回の見直しでは、二ツ池周辺の樹林部分を除いた南側の宅地となっている区域を削除検討区域とした（「参考 1」参照）。
- ・都市計画公園の区域から削除された場合、都市計画公園内での建築制限がなくなることから、固定資産税・都市計画税における評価額の減価補正がなくなり、一般の土地と同等の扱いとなる。その際には、税負担の急激な上昇を抑えるための負担調整措置がとられることとなる。
- ・都市計画公園から外れる区域の用途地域等について、周辺の指定状況と調和するよう見直しを検討した（「参考 2」参照）。

2. 主な質疑等

質問 2000年の国土交通省の指針では、比較的早い時期に予算をつけて公園を作っていくか、あるいは公園を作ることが無理であれば公園計画そのものを廃止すると示されていたにも関わらず、前回の説明会では、2040年から2049年までに必ず作ると言っていたことについて説明してほしい。

回答 2000年に示された都市計画運用指針では、「都市計画決定された都市施設については、整備に相当程度長期間を要するもので、その実現に向け一定の継続性が要請されるものであることから、変更は慎重に行われるべきものである」という基本となる考え方が記載されています。一方で、「長期的に見れば、都市の将来像も変わりうるものであり、必要に応じて変更の検討を行うことが望ましいものであること、単に長期にわたって事業着手していないという理由のみで変更することは適切ではなく、都市の将来像を踏まえ、都市全体、あるいは影響する地域全体として、施設の配置や規模等の検討を行い、その必要性の変更理由を明らかにしたうえで、行われるべきである」とも記載されています。本市の公園を取り巻く状況の変化として、今の公園整備費が2000年時点と比較して約1/5、10年前と比べても半分以下となっている中、桶狭間公園については都市計画決定から50年経過し、今後さらに長期間事業に着手できない状況となっていることが今回の都市計画の見直しを行った原点となります。

質問 公園区域の削除はいいことだと思うが、その時期はいつ頃になるのか。

回答 今回の説明会で皆様のご理解が得られましたら、2019年の夏ごろを目途に都市計画手続を進めさせていただきたいと考えています。

質問 削除検討区域のうち、大半が容積率50%、建蔽率30%のままなのは、なぜか。南側の沿道部分と同様に容積率80%、建蔽率40%にすることはできないのか。

回答 全市的な考え方の中で、当該地域については基盤となる道路の状態が良くないため、容積率50%、建蔽率30%としております。区画整理や開発行為等で基盤を整備したうえで、地区計画をかけた地域を用途変更した事例はあります。

質問 将来公園になると思ったから住宅を建て替えずにリフォーム等で対応してきたが、これまで都市計画が維持されてきたことによって建て替えの時期を失った方が多くいると思う。そういったことへの補償等はあるのか。

回答 生活設計を考える中で、予定変更を強いることになってしまったことについては大変申し訳なく思っておりますが、そういった補償は行っておりません。

質問 将来的に事業が行われ、移転する必要があることを平成 21 年に説明された。今回の都市計画の見直しで、固定資産税等が上がってしまうのであれば、今の計画区域のままとすることはできないか。

回答 平成 21 年の説明会の中では、防災性等の観点から公園区域を維持する必要があるとの説明をさせていただいておりました。しかしながら、その後の公園緑地を取り巻く状況が変わり、10 年前の方針どおりに事業に入っていくことが難しくなったことや、近年、桶狭間公園付近に新たな公園が整備されてきたことをうけ、防災上のオープンスペースの必要性等について再度検証を行った結果、今回の都市計画の見直し案をお示ししております。都市計画の見直しは将来的に公園区域として必要かどうかで判断しており、税制面のみの理由で都市計画公園区域を継続することはできないと考えています。

質問 借地対応の交渉等はいつ頃から始まるのか。借地対応区域の竹藪についても、道路に覆いかぶさったり、隣接家屋が日陰になったりしているが、個人での維持管理が困難な状況にある。オアシスの森を整備するならなるべく早くお願いしたい。

回答 今回の整備プログラムによって、桶狭間公園以外にも新たに借地対応区域となった公園がいくつかあるため、それらを含めて借地時期については検討している所です。桶狭間公園を借地する時期がきましたら、地権者の方にご連絡いたしますので、しばらくお待ちいただきたいと思います。

質問 削除検討区域内の土地を農園として借りているが、都市計画変更がされた場合は、引き続き使用することは可能か。

回答 現在、農園となっている土地所有者が土地開発公社となっているため、いただいたご意見は担当部署にお伝えし、今後の活用について検討してまいります。

意見 農園として借りている土地について、土地開発公社から平成 32 年 12 月 31 日までに返却してほしいと言われている。この地域からすれば、この都市計画の実行に長い時間がかかっているため、都市計画変更や借地対応について、早く進めてほしい。

回答 都市計画の見直し後、都市計画公園を維持する区域については、選択と集中により、公園事業になるべく早く着手できるよう努めていきたいと思います。