

都市計画公園の整備プログラム（第2次）に関する説明会 （松葉公園）

1. 開催概要

日時：2019年7月10日（水） 午後7時～午後7時40分

場所：中川区 常磐コミュニティセンター

出席者：29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。

公園事業の予定について

| 時期 | 区域 | 予定 |
|-------------------|---------|-----------------|
| 2018年度～ 2027年度 | 優先事業化区域 | 2027年度までに事業着手予定 |

【参考】松葉公園の整備プログラム（第2次）



◎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ふ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）」を策定・公表した。

●松葉公園について

(2) 現状

- ・松葉公園は、昭和 22 年に戦災復興都市計画の中で当初の都市計画決定が行われた。
- ・公園種別としては、概ね 1 km 以内にお住まいの方々の利用を目的とした、地区公園である。
- ・現在の計画区域の面積は、約 4.2ha となっている。
- ・事業に未着手となっている区域は、住宅等となっている。

(3) 整備プログラム（第 2 次）について

- ・平成 20 年 3 月に策定した「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 1 次）について、平成 20 年 8 月に説明会を開催した。第 1 次の方針で、松葉公園の北側区域を「削除検討区域」とし、平成 22 年 3 月に都市計画の区域変更を行った。
- ・平成 30 年 3 月に策定した第 2 次整備プログラムでは、既に公園として利用されている区域の東側と西側を「優先事業化」区域とした。「優先事業化」区域は、平成 30 年度（西暦 2018 年度）から 10 年以内、西暦 2027 年度までに事業に着手する区域となっている。
- ・今回の第 2 次整備プログラムにおいても、第 1 次整備プログラムの事業着手時期から変更はない。
- ・都市計画公園の区域内で建築を行うことは可能だが、都市計画法第 53 条、第 54 条の規定により、構造や階数について建築制限がかかる。
平成 20 年度の説明会では、10 年以内に事業着手する区域でなかったため、「3 階まで可能」とする緩和措置の説明をさせていただいたが、事業着手時期の目途が 10 年以内とする「優先事業化」区域となるため、「2 階建て」までの制限となる。

2. 主な質疑

質問 事業着手とは何をもって着手となるのか。

回答 事業認可を取った時点で事業着手となります。市内には32の長期未整備公園緑地があり、そのうち既に事業に入っている公園もあります。それらの公園がある程度目途が立ってきた段階で、次の公園の事業に入っていくこととなります。2027年度までには、現在、事業着手している公園の目途を付けて、松葉公園の事業に入らせて頂きたいと考えています。

質問 目途が立つとは、我々関係権利者の生活設計などの目途が立ってからか？行政側の目途が立ってからということか。

回答 市が用地取得できる財政的な目途がついたら、ということでご説明しました。事業着手する時に、皆様へご説明する機会を設けさせていただきます。事業認可期間は、5年或いは7年を設定しますので、その期間内で事業を進めていくこととなります。その中で、いつ頃希望するのかということをお聞きしながら進めていくこととなります。

質問 事業着手はいつ頃わかるのか。

回答 2027年度までに事業着手となっていますので、2027年度までには着手し、事業認可期間は5～7年となります。事業認可期間が5年だと2032年度、7年だと2034年度までの期間となります。皆様それぞれから、早く用地取得をさせていただいた方がいいのか、なるべく後がよいのかなどのご意見をお聞きし、その期間内で皆様にお話をさせていただくこととなります。

質問 この公園事業をこの区域で設定されているのは、何か根拠があるのか。この広さが必要というのは、例えば災害時に何人ぐらいがここに避難できるとかあるのか。

回答 松葉公園は、概ね1km圏内にお住まいの方が集まってもらえる、地域の拠点となる公園と位置付けています。また、広域避難場所として位置づけられており、災害時には避難する拠点となっています。松葉公園周辺には大きな公園が少ない一方で、常磐学区や篠原学区は人口の多い学区ですので、(松葉公園の)西側と東側について優先的に事業を進め、防災機能を高めながら整備していこうと考えています。

質問 防災のためとのことだが、水害に対してこの公園の高さでは、避難できないのではないか。

回答 このあたりは浸水想定区域であることには間違いありませんが、地震時などで火災が燃え広がった時に逃げ込む場所として、松葉公園は地域の拠点となります。延焼防止のほかにも、資材置き場や災害時の活動拠点等としても、一定の広場を持った公園として、防災機能を有していると考えています。

質問 市に土地を売るとなると、メリットがないと手放さないと思う。10年もすればリニアが開通し、土地（の価値）も上がると思うが、買収はどのように考えているのか。

回答 財産権の補償という形になるので、今ある土地がいくらかということをもまず算定します。土地については、不動産鑑定士に不動産鑑定評価を依頼し、その価格を基にその土地が今いくらかを算定します。いわゆる正常な取引価格で補償させていただくこととなります。

建物には、また移転のために必要な経費をお支払いさせていただきます。

質問 不動産鑑定士が評価するのは路線価か。土地を貸している人の場合、路線価では利回りからいって、割りが合わない。

回答 土地の価格の算定に当たっては、近傍の土地がどれぐらいの価格で取引されているかという価格や、あとは、その土地を貸した場合、いくらぐらいの収益が上がるのかという収益価格、ほかに路線価とは異なりますが、通常取引の指標となるような公示価格を勘案して、その土地の正常価格がいくらかを不動産鑑定士が算出します。

厳密に言うと、（土地の補償額は）路線価ではないということをご理解頂きたいと思います。

質問 （平成20年度の）1回目の説明会でも質問したが、貸借人に対しては市から説明されて、それぞれ対応していただけたとのことだった。今でも変わらないか。

回答 借家人の方に対しても、移転して頂くとなれば、新たに建物を借りるための必要な相当額を補償させていただきます。よって、家主の方と一緒に話を進めさせていただきたいと考えております。

質問 売買の制限はあるのか。以前は、民民の売買でも、市へこういう売買をします、金額はいくらです、とお伺いを立ててから売買するとのことだった。

回答 都市計画公園区域内ということで土地等の売買に制限はありませんが、有償譲渡の届出といった、都市計画公園や道路区域内で 200 ㎡以上の土地を売買するには、市へ届出が必要という制度があります。現状は、他の公園緑地の事業を優先的に進めているため、この有償譲渡の届出をして頂いても市の方で土地を買うことは難しい状況ですが、この届出ののちに売買して頂くこととなります。

質問 「事業着手です。」というまでの 10 年間の間に、2 年毎とか定期的に状況説明などはしてもらえるのか。

回答 今のところは、事業着手前に事業の説明会をさせて頂くということで、(定期的な状況説明の) 予定はございません。問い合わせを頂ければ、いつでもお答えさせていただきますので、不明な点などがあれば電話でお尋ねください。

質問 市に土地を買ってもらう他に、代替地ということはあるのか。

回答 土地については、場所などを含め関係権利者の皆様にもそれぞれご希望があり、なかなか代替地を探すのは困難です。基本的には金銭で支払いをさせて頂き、皆様の方で土地を探して頂くというのが原則です。

市の方でも情報収集に努めますので、良い土地があれば紹介させて頂くとともに、気に入った代替地が見つかりご相談いただければ、手続きなどに関し出来ることは協力させていただきます。