

都市計画の見直しの方針と整備プログラム に関する説明会（荒池緑地 平針学区）

1. 開催概要

日時：平成 21 年 1 月 29 日（金） 午後 7 時～午後 8 時 30 分

場所：天白区平針小学校体育館

出席者：88 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、今後以下のような予定で進めてまいります。

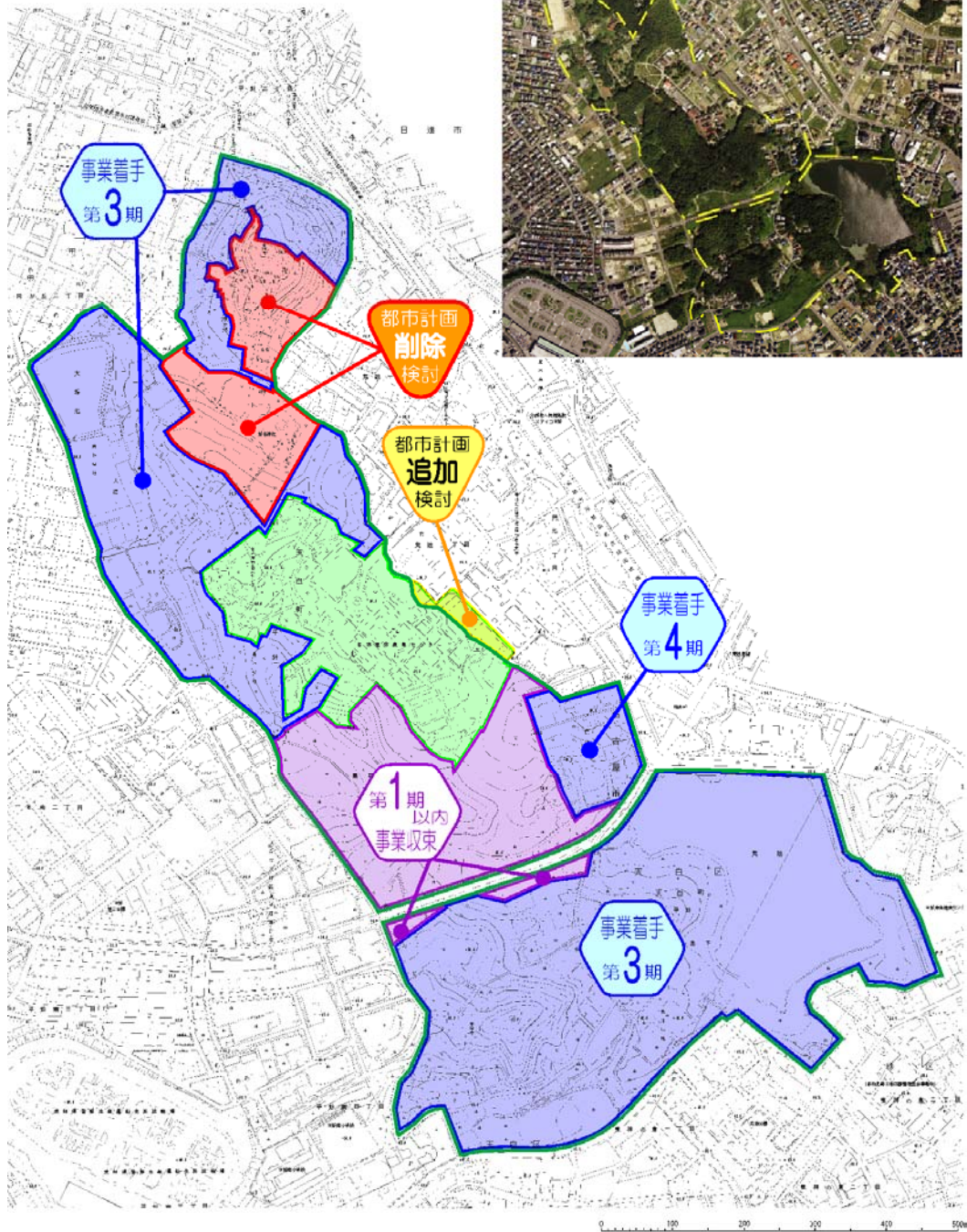
時期	事項	内容
平成 21 年度	都市計画の変更 （区域の一部を 削除・追加）	変更案の縦覧（意見書の提出） ▽ 都市計画審議会 ▽ 都市計画変更
平成 40 年度から 平成 49 年度までに	第 3 期区域の事業に 着手（用地買収の開始）	事業着手に関する説明会
平成 50 年度以降	第 4 期区域の事業に 着手（用地買収の開始）	事業着手に関する説明会

※現在事業中の区域は、第 1 期内（平成 29 年度までに）事業収束

【参考】

荒池緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム

39 荒池緑地(天白区)



◎記録等

1. 説明内容

(1) 現状

- ・ 荒池緑地は、昭和 30 年の天白村の名古屋市への編入に伴い、自然環境を保全するとともにレクリエーションによる利用等を目的として昭和 33 年に都市計画決定された。
- ・ 計画面積は約 60.4ha で、農業センターを開設し、借地契約によりオアシスの森として一部事業を進めているものの、その他の区域は未整備の状況となっている。

(2) 都市計画の見直しについて

- ・ 荒池緑地は、都市計画の見直しにあたって定めた 5 つの基本方針のうち、「緑を保全する制度の活用」と「一体利用が効果的な施設の公園への編入」に該当するため、区域の見直しについて検討した。
- ・ その結果、秋葉山慈眼寺と針名神社は特別緑地保全地区が都市計画決定され、緑を保全する制度が活用されているため、都市計画を削除する区域とした。一方、既に名古屋市の施設である農業センターの駐車場として荒池緑地と一体的に利用されている部分については、追加する区域とした。
- ・ なお、その他の部分については、豊かな自然環境を保全するため、引き続き荒池緑地の計画区域とした。

(3) 整備プログラムについて

- ・ 公園の類型化を行った後、防災に重きをおいた事業効果の評価と関連事業の有無、事業化への熟度などといった事業効率からの評価と投入可能な事業費を検討して、事業着手の時期を第 1 期から 10 年ごとに第 4 期まで設定した。
- ・ その結果、荒池緑地の事業は、区域により着手する時期を決めた。現在事業認可を取っている区域は、平成 29 年度までに事業を収束させることとした。また、第 3 期の区域は平成 40 年度から平成 49 年度の間に、第 4 期の区域は平成 50 年度以降に着手することとした。

(4) 建築制限の緩和について

- ・ これまで緑地内の事業中の部分を除いた区域で建築物の建築に対する階数の制限は 2 階であったが、ここ 10 年以内での事業着手を行わない区域について、階数の制限を 2 階から 3 階へと緩和した。

2. 主な質疑

質問 用地取得はいつ頃から始め、買収価格はどのように決めるのか。事業着手第 3 期区域に住んでいるが、高齢なので事業着手前に買収（先行取得）してくれないか。

回答 用地交渉の時期については、事業着手第 3 期の区域は平成 40～49 年度の間いずれかの年に、事業着手第 4 期の区域は平成 50 年度以降に用地取得のお願いに行きます。事業着手から概ね 10 年以内を目安に用地取得のご協力をいただきたいと考えています。

買収価格については、用地の取得をお願いする時期に不動産鑑定士が鑑定評価した価格を参考にして算出します。原則として名古屋市公有財産価格審議会の議を経て土地の価格が決定されます。

現在、荒池緑地は先行取得の対応をしており、窓口は財政局管財課（TEL 972-2319）になります。ただ、予算の範囲での対応となりますので、お申し出から数年待つていただく状況と聞いております。

質問 代替地はあるか。建物は全額補償されるのか。

回答 事業着手後の用地交渉の中でご相談いただければと思いますが、現在は、名古屋市所有の代替地は少ないため、ご希望の土地を紹介するのが難しい状況です。基本的には金銭補償しますので、ご自身で土地を捜していただくことをお願いしております。建物補償についても、取り壊し費用を含め、金銭で補償します。

質問 都市計画決定されてから長い時間が経っているが、第 4 期事業着手区域は、予定通り平成 50 年以降に事業着手し、整備することができるのか。現地は住宅が密集しており、市の財政的な問題もあることから、計画区域そのものを見直しするということも必要ではないか。

回答 荒池緑地は昭和 33 年の当初決定から 60 年近く経っている状況ですが、都市計画は長期的な視点の元に、計画的に整備していくという部分があります。市内には 40 箇所の長期未整備公園緑地があり、そのうち民有地買収に必要な事業費を 2400 億円と見込んでいます。今後、第 1 期の 10 年間で買収のために投入可能な事業費を、現在の財政状況と同じ水準で推移すると想定し、年間約 38 億円、10 年間で 380 億円、さらに第 2 期以降について、10 年ごとに 430 億円を見込みました。これで 2400 億円を割り振りますと、事業着手第 4 期の平成 50 年以降までかかると計画しています。削除を予定している区域以外の部分については、引き続き、荒池緑地の区域として用地を買わせていただき、公園や緑地として整備をしていくという考え方です。

質問 隣接して荒池北土地区画整理組合と荒池土地区画整理組合があるが、そこに含まれる公園用地は荒池緑地に指定されないのか。

回答 土地区画整理事業では、施行地区面積の 3～5%を公園緑地にして名古屋市に移管していただいています。西側では荒池土地区画整理組合で事業が行われており、隣接するところについては、施行地区と緑地の区域を修正するという事で換地が行われています。

質問 土地区画整理事業で整備される公園を荒池緑地に含めることはよいが、荒池緑地の中でも住宅と緑地を住み分けるように広く考えることはできないのか。

回答 緑地として必要な区域を都市計画決定していますので、用地を取得し、整備をしていく考えです。

質問 荒池緑地の整備は、特色ある農業公園の整備という考え方でスタートしていると思うが、名古屋新世紀計画 2010 で荒池緑地の整備の考え方はどうなのか。

回答 荒池なごやかファーム構想の推進については、名古屋新世紀計画 2010 のリーディングプロジェクトに掲げております。荒池なごやかファーム構想の中では、今後の農業公園のあり方として、農家の育成もさることながら、地域の皆様、名古屋市民の皆様に食と農のかけはしとなるような役割が期待されています。同時に、施設も老朽化し、役割変化に伴った改築も課題となっています。しかしながら、事業費の方もたいへん厳しく、昨年度から、市民の皆さまの力をお借りしながら、荒池緑地に残った自然を生かしながら水田を再生したり、活動のために必要なトイレを整備したり、少しずつ整備を行っています。

質問 他の公園緑地には事業着手第 2 期があるが、荒池緑地の事業着手に第 2 期がないのはどうしてか。

回答 整備プログラムは、事業効果と事業効率の評価と投入可能な事業費を検討し、策定しました。事業効果の評価については、防災、環境、地域への貢献度について、防災に重きを置いた点数で評価しました。住宅が密集していて災害が起こったときに避難場所が少ない所は優先度が高くなっています。荒池緑地の場合、農業センターなど第 1 期事業収束区域については、災害時には避難していただける機能があります。そのため、その他の区域については、優先度から第 3 期もしくは第 4 期となっています。

質問 荒池緑地をどういう姿にしようと考えているのか。

回答 将来の荒池緑地の姿については、お年寄りからお子さんまで、心のふるさとにしていきたいという思いを込めて、「荒池ふるさと村づくり」(荒池なごやかファーム構想)という将来構想を持っています。森と里山を守り、自然のことを学び、自然と共存できる場所として将来に向けて少しずつ進めていきたいと考えております。

質問 長年住んでいる私たちが土地を提供することになるが、私たちはこれをどのように受け止めればよいのか。

回答 荒池緑地を始めとする名古屋市に残された東部丘陵の大規模公園緑地というのは、緑のまとまりとして大変貴重な区域です。名古屋市を今後成熟した都市にしていく中で、後世に伝えるこのような緑地の整備に、皆さまにご協力いただきたいのが私共の気持ちです。それぞれの皆さまに、生活再建について、いろいろご事情があります。いろいろな面で、個別に職員がご相談させていただきながら、進めていきたいと思っていますので、よろしくお願いします。

質問 整備プログラムの見直しは 5 年後に行うと言われたが、継続して 5 年毎に行うのか。

回答 変化する財政状況への対応、大きなプロジェクトが具体化することもありますので、整備プログラムは概ね 5 年毎に見直しの検討をします。

質問 本来なら、事業着手は 1 期があれば、2 期、3 期と継続していくべきであり、時期をもう一度見直しして欲しい。事業着手第 4 期区域に住んでいるが、例えばアンケートで、地権者が 50 軒あったとして、そのうち 40 軒がすぐにでも移転するという結果が出れば、整備時期が早くなると理解していいか。

回答 もしも、ある一定のまとまりの区域の方々から「時期を早めて欲しい」とご要望いただいた場合、整備プログラムの見直し検討の参考にし、今後について相談させていただきます。しかしながら、事業着手第 4 期区域で、例えば 50 軒のうち 40 軒がまとまったご意向をお持ちでも、やはり残り 10 軒の方のご意向は尊重しなければなりません。すべての方が生活再建の目途がたち、ご協力いただけないと、名古屋市としては、その一体をまとまった形で整備するのが難しいと思います。いずれにしても、今回は名古屋市の考え方をお示しにきました。具体的な地元のアンケートをとった結果が出ましたら、話し合いをさせていただく用意はあります。

質問 荒池緑地の区域内であるためにかかっている規制があるが、その規制を止めることはできないのか。

回答 都市計画施設の区域内では、将来的に土地を買わせていただくということから、建築物の建築に対する規制があります。具体的には、構造に制限があり、木造、鉄骨造、ブロック造等は可能ですが、例えば、鉄筋コンクリートは建てることが出来ません。また、階数の制限もあり、2階建てまでで地下は出来ません。このため、今回策定した整備プログラムで今後10年間事業を見込んでいない所については、階数制限を3階建てまで可能とし、規制の一部を緩和しましたが、規制そのものを止めることはできません。

質問 階数制限を3階建てまで可能としたと言うが、建ぺい率や容積率は変わらないのか。

回答 階数制限の緩和と建ぺい率・容積率は連動していませんので、現在指定されている建ぺい率・容積率の中で、2階建てを3階建てにさせていただくことが可能です。

質問 この事業は強制収用に該当するのか。

回答 都市計画緑地なので、法的には収用対象事業です。しかし、これまで名古屋市の公園事業では収用事例はありません。基本的には任意交渉でご納得いただいて移転していただくということをお願いしていきたいと考えています。

質問 用地取得について、時価で買い取るという話があったが、今ここを売ったとすると、すぐ隣の土地が買えるだけのお金がもらえるかどうかを知りたい。

回答 土地の評価については、ご協力いただける時期の周辺の土地の取引事例を参考にして、不動産鑑定士が鑑定した評価を参考にして価格を算出し、名古屋市公有財産価額審議会の議を経て土地の価額が決定されます。個々の土地の形状や間口の広さ、接道状況等により、金額は変わります。しかし、面積の若干の広い狭いはあると思いますが、同様の土地が周辺で確保していただける補償内容と思っています。

質問 荒池緑地の近くの区画整理事業の土地がたくさんあるうちに移転したいが、できないのか。20年先、30年先ではなく、近いうちに事業が始められないのか。住民の意見がまとまらないとダメなのか。

回答 現在は、事業に着手する前の段階なので、土地のみの買い取りとなります。整備プログラムは逆に捉えますと、事業に着手しない期間をお知らせするものです。このため、事業着手までの土地利用を見込んだ民間での売買も成立すると思いますので、今回お示しした整備プログラムを、生活設計を立てることに少しでも役立てていただければと思います。

質問 5年毎の見直しがあるということだが、仮に早くなる遅くなるという見直しがあった場合、どういう形で我々に連絡が来るのか。

回答 整備プログラムの5年毎の見直しで変化あった場合、必要に応じて、地域の代表の方と相談して、基本的には今回と同じように説明会を開催します。直接、皆さまのご意見を伺って、その次の見直しに取り組んでいきたいと考えています。