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（土古公園）

1. 開催概要

日時：平成 20 年 11 月 4 日（火） 午後 7 時～午後 8 時 05 分

場所：港区成章小学校体育館

出席者：58 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)	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

◎記録等

1. 説明内容

(1) 現状

- ・ 土古公園は、地区公園として昭和 22 年に戦災復興都市計画の中で当初決定された。
- ・ 計画面積は 7.9ha で、計画区域の南側約 5.4ha は、既に都市公園として供用されているが、残りの北側の区域が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

- ・ 土古公園は、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、「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、削除の可能性について検討した。
- ・ その結果、道路によって区切られた街区で宅地化が進行している区域は、削除しても地区公園としての必要面積や公園としての機能に支障がないことから、都市計画を削除する区域とした。
- ・ 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もなくなる。
- ・ 削除区域の土地の評価額は上昇するが、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。
- ・ また、北側の東海通に面した部分・西側の環状線に面した部分の用途地域などについて、周辺の指定状況も踏まえて変更することが考えられる。

2. 主な質疑

質問 土古公園の見直しがされた場合、先行的に買収された公園用地は、どのように使われていくのか。できれば、学童保育所のような公共の施設に貸していただけるとありがたい。

回答 今回の都市計画公園の見直しでは、土古公園と同様に他の公園緑地でも、削除検討区域内に先行的に市が土地を取得したところ（先行取得地）があります。それらをあわせてどのような使い方をするのかを検討しているところであるため、今の段階ではお答えできません。

今後、それらの使い方について方針が明確になり、移転していただかなければならない場合、学童保育所等の建物については、建設費用に加えて移転費用が必要になります。また、方針のない今の段階ではお貸しできる期間が明確ではありませんので、方針が明確になったときにご迷惑をおかけすることがあります。そのため、学童保育所等の建物を建てていただくことにつきましては、方針を明確にした上で判断させていただきたいと思っております。

質問 公園の計画区域内のフェンスに囲われた土地等先行取得地は、将来は入札になるのか。

回答 公園の削除検討区域内の先行取得地については、処分をするのか例えば入札で売ることになるのかということも含め、検討しているところです。

質問 公園の計画区域内の先行取得地は、駐車場として市民が借りられるのか。現在、ある会社の駐車場等として利用されている場所は、どのように貸しているのか。

回答 先行取得地については、一定の条件がそろえば、借りていただくことは可能かと思っております。

先行取得地の有効利用のため、契約をして借地代をいただいた上で、駐車場等に利用されている場所があります。駐車場や資材置き場等については、すぐ移転していただけるような状況ですので、短期間で契約し、その状態を継続できる場合は、契約を更新してご利用いただいているのが一般的です。そのため、ご利用が長く続いている状態でも、何度か契約を更新して、現在に至っているという状況です。

質問 公園の計画区域内の先行取得地が払い下げとなった場合、借りている人の権限の継続はあるのか。

回答 権限の継続はございません。

質問 港土木事務所と土古公園内の分所が統合された後、分所はどのように活用されるのか。

回答 土古公園の分所内にある緑地係は、港土木事務所の本部に 12 月 1 日から統合されます。しかしながら、本部が手狭であるため、現在利用している建物・土地については、今までと同様に資材置き場や作業ヤード等として利用していきます。

質問 説明会開催のお知らせを初めてもらったが、長い間やっていなかった都市計画公園の見直しをなぜ今やるのか。

回答 少子高齢化やこれからの人口減少、そして厳しい財政状況の中で公園事業費が大幅に減少している現状など、都市計画公園緑地を取り巻く経済社会状況が変化してきた中で、今回、土古公園を始めとする都市計画公園緑地の見直しを検討しました。

質問 市は公園を削除するから税金を出しなさいと私たちに対し、なぜはっきり言わないのか。税金をあげるとしても、10～20 年先ならばわかるが、今話を聞いて、すぐに上がるのは納得できない。当初決定された昭和 22 年から私たちがどういう苦勞をしてきたかを考えて物事を進めているとは思えない。

回答 固定資産税等については、来年度都市計画変更の手続きをして、この区域が公園の区域から外れた場合に、税額が上がります。しかし、実際に税額が上がる時期については、すぐというわけではなく、評価額の見直しが 3 年に 1 回となりますので、土古公園の場合は平成 24 年度からとなります。これから計画的に効率的に事業を進めるためにも、土古公園を始めとした市に 40 ある未整備公園緑地について見直しを検討し、宅地化が進んでいる区域等で公園の機能に支障がないところについては、公園の一部を削除する案を出させていただいておりますのでご理解いただきたいと思えます。

質問 過去に、50 年計画あるいは 100 年計画といったようなこれから先何年で実施するといったような都市計画という計画が決まっていたのですよね。

回答 都市計画では、公園をつくる区域を決めていますが、何年で整備するということまでは決めていません。

質問 都市計画公園が削除されるから税金が上がるでは通らない。これは市議会で決まっているのか。

回答 市議会で討論していただくということではなく、手続きといたしまして、都市計画審議会において、削除するということをご審議いただきます。都市計画審議会は、市会議員の方の他に、大学の先生・専門家を始めとした有識者等からなっています。

固定資産税について、仮に来年度都市計画変更となりますと、評価替えになるのが平成24年度になります。そのため、平成24年から固定資産税が徐々に上がっていくということになります。評価額や税額は個々の土地の状況から決まっていますので、この場において何年で何%になるかということは申し上げられません。私共も税の詳細まで正確にお伝えできませんし、間違った答えをしてはいけませんので、申し訳ございませんが、個々のお話については、税の担当となります港区役所税務課土地係（TEL052-654-9659）にご確認いただきたいと思います。

質問 税負担の急激な上昇を抑えるための負担調整措置があるならば、もっと詳しい説明があつてしかるべきだ。私の会社は、1年前削除検討区域内に営業本部をつくって移転してきた。移転は固定資産税等も予算に入れて検討しているので、区域が削除され、税金が上がるとなると困る者の1人。住民の皆さまもいきなり税金が変わるといわれてもびっくりするだろうし、前に出ているご意見ももっともだと思う。負担調整措置という言葉が出た以上、今後どのように税金が変わっていくのかを行政が説明しなければ、住民の皆さまは納得されないと思う。

回答 繰り返しになり申し訳ございませんが、土地の形状、規模、間口等個々の状況がございますし、それぞれの土地について確認を事前にはしておりませんので、具体的にいくらからいくらになるというのはこの場でお答えすることはできません。港区役所税務課土地係（TEL052-654-9659）にご確認いただきたいと思います。

質問 見直しの予定について、具体的な日にち等は決まっているか。

回答 都市計画の見直しの予定については、他の公園でも同じような説明会を実施しており、今年度の説明会でご理解いただいたところについては、来年度都市計画変更の手続きをしていく予定でございます。具体的には、都市計画の変更案縦覧と意見書の提出が、来年度の夏頃になるかと思えます。その後、都市計画審議会、都市計画の変更という流れになりますが、来年度内には都市計画の変更を行う予定です。また、手続きに入る段階におきましては、広報なごやや関係権利者の皆さまへ郵送等によりお知らせをさせていただきたいと思えます。

加えまして、冒頭に本日の説明会の内容を録音すると申しましたが、いただいたご意見等やりとりの議事について、概要をまとめまして関係権利者の皆さまに郵送させていただく予定でおります。

質問 削除する予定が覆り、今までどおりということはないか。

回答 市としては削除したいということでご提案させていただいております。皆さまの概ねの理解が得られるようでしたら削除の手続きに来年度入りたいと考えております。

質問 都市計画公園を削除して税金が上がることについて、私たちは納得できないので、この話は10年20年先までいくと思う。

回答 固定資産税については、これまで都市計画決定してから今日まで建築の制限をさせていただいていたということで土地の評価額、税額を周辺に比べ低くしていたということでございます。そのため、都市計画公園から削除されて、制限がなくなると、先に申し上げたように評価額が上がり、税額は徐々に上昇するということとなります。

質問 都市計画公園を削除することにより、住民にもメリットがあると思う。例えば建ぺい率や高さについて、もし都市計画公園を削除して、規制が解除されればこうなるといったことを説明していただければよいのではないか。

回答 区域から削除されてどう変わるかということですが、一番大きいものは、これまで受けていた建築の制限がなくなるということです。これまで3階までであって、木造や鉄骨造などしか建てられなかったものが、例えば3階以上で鉄筋コンクリートを建てるのが可能になります。また、削除する区域については、これまで公園としての計画がありましたので、将来的に公園として整備することを前提とした用途地域、建ぺい率、容積率等が定められていました。しかしながら、公園の区域から削除された場合、用途地域等の変更の可能性が出てまいります。とくに東海通、環状線沿いについては、商業系の用途地域になっておりますので、それとあわせることとなれば、建ぺい率・容積率等が現在と変わってまいります。

質問 税金が上がる理由として、建築の制限が解除されることがメリットというように聞こえるが、既存の建物については、今更制限が解除されてもメリットにならないと思う。これから建てるのであれば、3階建てでもそれ以上でもできる、だから土地の評価額が上がって税金が上がるというならば仕方がないが、現在住んでいる家の税金が変わるということは納得しがたいと思う。

回答 以前からお住まいの方にとっては、評価額や税額だけが上がるように感じられるかもしれません。しかしながら、評価額が上がるということは、制限がなくなることにより、これまで低かった土地の価値が周辺と同程度になるということでもあります。土地自体の価値が上がるため土地の評価額が上がるとご理解いただきたいと思えます。