

## 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（北屋敷公園）

### 1. 開催概要

日時：平成 21 年 11 月 18 日（水） 午後 7 時～午後 8 時 10 分

場所：守山区小幡コミュニティセンター

出席者：20 人

### 2. 記録等

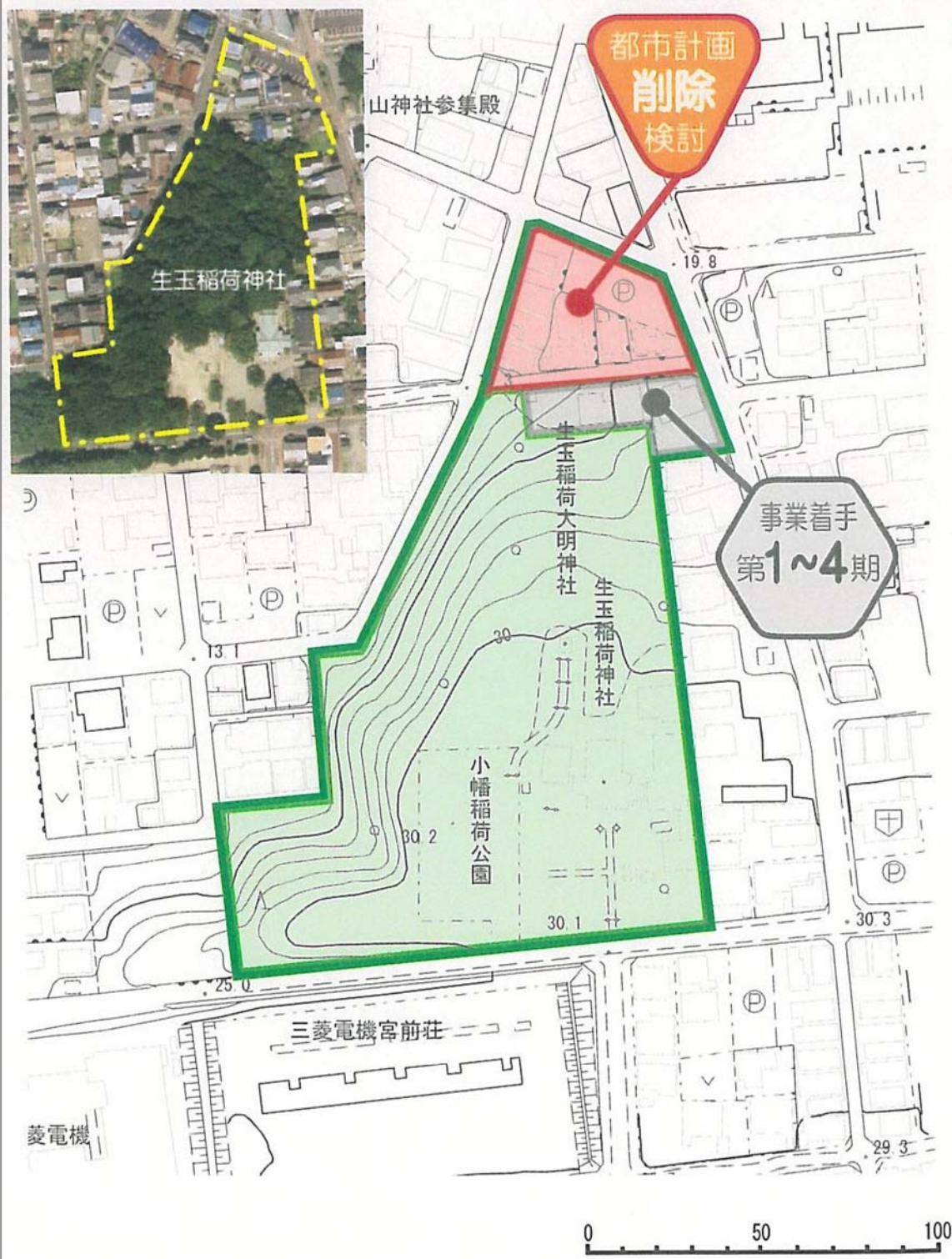
別紙のとおり

### 3. 結果

以下のような案をお示しさせていただきましたが、都市計画の変更については、様々なご意見を頂きましたので、引き続き皆さまからのご意見を伺ってまいります。

時期	事項	内容
平成 22 年度以降	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
第 1 期～4 期	事業に着手 (用地買収の開始)	事業着手に関する説明会

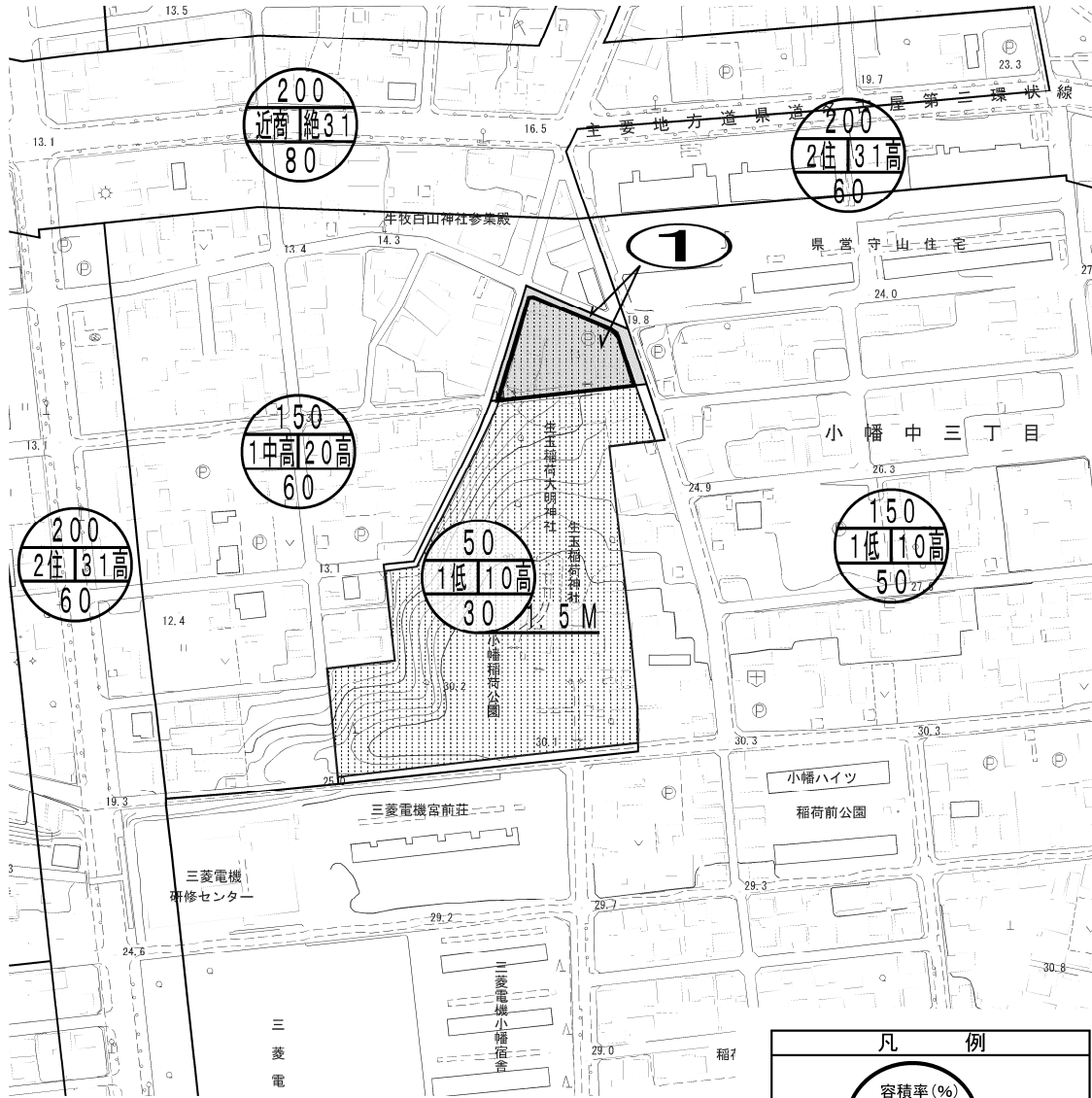
## 4 北屋敷公園（守山区）



【参考2】北屋敷公園の用途地域等見直しについて

北屋敷公園に関する用途地域等の見直しについて

※北屋敷公園の区域の見直しにあわせ、以下のとおり用途地域等を見直す方針です。



凡 例	
	見直し箇所(用途地域等)
	都市計画公園を削除する区域
	都市計画公園

凡 例	
	容積率(%)
	用途地域 高度地区
	建ぺい率(%) 壁面後退

用途地域等見直し前後対照表

見直し箇所	見直し前			見直し後		
	用途地域	容積率/建ぺい率	壁面後退	用途地域	容積率/建ぺい率	壁面後退
①	第1種低層住居専用地域	50/30	1.5m	第1種低層住居専用地域	150/50	—

※用途地域等による建築物の制限については裏面をご参照ください。

種類	略称	名称
用途地域	1低	第1種低層住居専用地域
	1中高	第1種中高層住居専用地域
	2住	第2種住居地域
高度地区	近商	近隣商業地域
	10高	10m高度地区
	20高	20m高度地区
	31高	31m高度地区
	絶対31高	絶対高31m高度地区

## ◎記録等

### 1. 説明内容

#### (1) 現状

- ・ 北屋敷公園は、昭和 40 年の守山市の名古屋市への編入に伴って、昭和 41 年に都市計画決定された近隣公園である。
- ・ 計画面積は約 2.0ha で、小幡稻荷公園として利用されている区域や生玉稻荷があるが、その他の区域は未整備であり、住宅、駐車場等がある状況となっている。

#### (2) 都市計画の見直しについて

- ・ 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、区域の見直しについて検討した。
- ・ その結果、北側の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については、削除しても近隣公園としての必要面積や機能に支障がないと判断し、北屋敷公園の計画区域から削除することとした。
- ・ 都市計画公園の区域から削除された場合、都市計画公園区域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る。そのため、削除区域の土地の評価額は上昇するが、現行制度で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ている。
- ・ 都市計画公園区域から削除す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に見直しを検討した（「参考 2」参照）。

#### (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、北屋敷公園についてはすでに大部分が公園等として利用されていることから、事業着手の時期を具体的には定めず、関係権利者の要望と事業効果・事業費等から総合的に検討して判断することとした。

#### (4) 建築制限の緩和について

- ・ これまで公園の全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、都市計画公園の区域から削除する、もしくは今後 10 年以内での事業着手を行わないこととしたため、階数の制限を 2 階から 3 階へと緩和した。

## 2. 主な質疑

### (1) 削除検討区域について

**質問** 説明の内容からすれば、多くの関係権利者が区域の削除に反対する状況だと思う。区域を削除できなかった場合、名古屋市にとってどのような影響があるのか。

**回答** 現行の計画で整備をさせていただくことが本来は望ましいと考えますが、少子高齢化・厳しい財政状況等、公園緑地等を取り巻く社会経済情勢が大きく変わってきたことから、今回、それに適応したものとなるように、北屋敷公園についても必要な都市計画の見直しを行うこととしました。

このため、当該区域のような住宅が建ち並ぶ街区につきましては、多くのお住まいになられている皆様へ移転によるご負担をおかけすることや移転のための土地・建物等の補償が必要となること、削除しても公園の機能に支障がないこと等を総合的に判断して、今回のようなご提案をさせていただきました。

このようなことから、当該区域が削除できなければ、これまで通りの計画で公園を整備することとなりますので、引き続き移転補償費や整備費の財政措置が必要となり、整備まで多くの時間を要することとなります。

**質問** 土地活用を考えており、区域の削除に賛成である。事情は分かるが反対の人ばかりでないことは考慮してほしい。仮に都市計画変更の手続きができるのであれば、いつ削除されるのか。

**回答** 本日、皆様の合意が得られれば、平成 22 年度末には、都市計画の手続きを終えて削除することができると考えておりました。しかしながら、本日の説明会で様々なご意見をいただきました。削除については、道路に囲まれた街区ごとに判断しておりますので、もう少し時間をかけて関係権利者の皆様とお話しを続け、今後どうしていくのかを決めさせて頂きたいと考えております。

なお、土地活用をお考えとのことですが、区域の削除が取りやめになった場合、引き続き公園の計画区域内となりますので、用途地域等の変更はなく、現況のままとなります。また、建築の制限が 2 階建てから 3 階建てに緩和された状況が引き続くこととなります。

**質問** 私は削除検討区域内に土地を所有しており、それを数人の方へ貸している。このような中、公園の計画区域から削除されることにより固定資産税等が上がれば、その分を賃料に反映せざるをえない。このため、個人的には区域の削除に反対するが、借主の方々のご意見を聞いていただけないかと思う。

**回答** 削除された場合の税額について担当の守山区役所税務課土地係（TEL 796-4571）でご確認いただいた後、賃料についてお話し合いをしていただくことがよいのではないかと考えますが、いかがでしょうか。

**質問** 都市計画公園の区域から削除された場合、建て替えは可能か。

**回答** 現状の都市計画公園の区域内でも、一定の建築の制限の中で許可をとっていただければ建て替えることができます。ただ、土地を借りて家を建てられている場合は、別途その契約内容をご確認ください。

**小川市議** 削除検討区域については、様々な意見があるので、丁寧に進めてほしい。

**回答** 計画区域の削除につきましては、関係権利者の皆さまによって意見が異なりますので、お話を継続させていただけないかと考えております。

## （２）事業着手第１期～４期区域について

**質問** 事業着手第１～４期区域ではいつ頃事業に着手するのか。

**回答** 当該区域につきましては、現段階で名古屋市から積極的に事業を行うことは考えておりません。

現在、公園の計画区域内には小幡稲荷公園と一定の公開性のある生玉稲荷神社があることから、その大部分を皆様にご利用いただくことが可能な状況です。このため、事業着手時期につきましては、関係権利者の皆様がまとまって事業着手をご要望いただきましたら、その時の事業効果と事業費を考慮して事業に着手できるかどうかを判断させていただきたいと考えております。

**小川市議** 事業着手第１期～４期区域については、当分、名古屋市から積極的に事業を行うことはないということだが、しばらくしていきなりこの区域も削除するということがないようにしていただきたい。