

## 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（松葉公園）

### 1. 開催概要

日時：平成 20 年 8 月 21 日（木） 午後 7 時～午後 8 時 30 分

場所：中川区常磐コミュニティセンター

出席者：51 人

### 2. 記録等

別紙のとおり

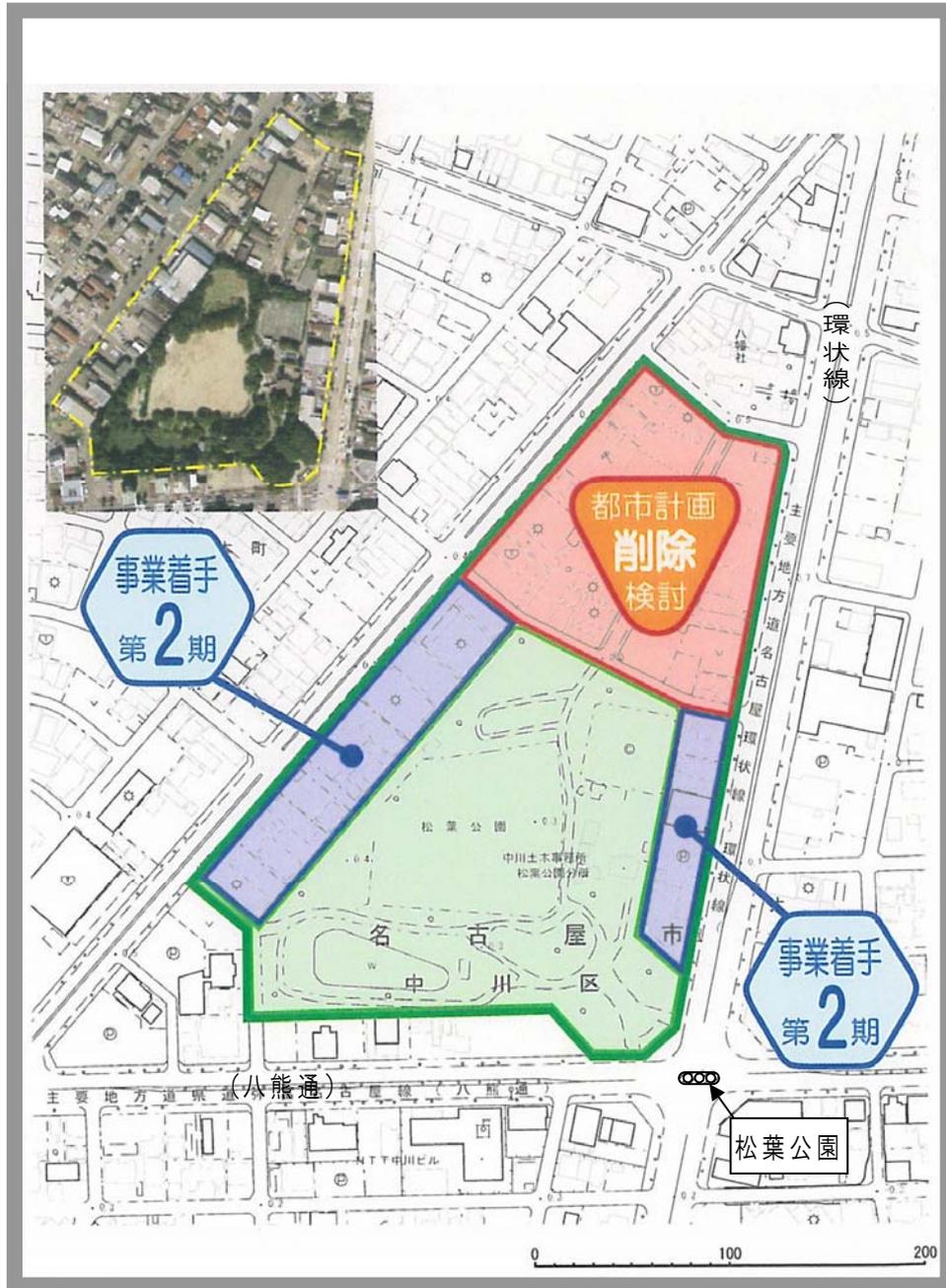
### 3. 結果

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
平成 30 年度から 平成 39 年度までに	事業に着手 (用地買収の開始)	事業着手に関する説明会

【参考】

松葉公園の都市計画の見直しの方針と整備プログラム



## ◎記録等

### 1. 説明内容

#### (1) 現状

- ・ 松葉公園は、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 5.6ha で、計画区域の南側約 3.1ha は、既に都市公園として供用されているが、残りの北側の区域と東側・西側の帯状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

- ・ 松葉公園は、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、計画区域の端にあり、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。一方、東側の帯状の区域については、災害時の避難地としての位置づけがある松葉公園と、緊急輸送路及び骨格避難路として位置づけられている名古屋環状線との接続のため、また、西側の帯状の区域については、地区公園としての必要面積を確保するとともに幹線道路との接続のため、そのまま都市計画公園の区域とした。
- ・ 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。

#### (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、松葉公園の事業は、平成 30 年度から平成 39 年度の第 2 期の間で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、もしくはここ 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

**質問** 都市計画公園区域内の建築制限が緩和され、「3 階まで」になるのはいつか。

**回答** 建築制限の緩和はすでに行われており、現在 3 階までの建築が可能です。

**質問** 削除される区域は、建築の制限にかかわらず建てても良いのか。

**回答** 削除される区域の建築制限は、区域を削除する都市計画変更の手続きが完了すればなくなりますが、手続きが完了するまでは、現行の建築の制限の中で建てていただくこととなります。都市計画変更の手続きは、来年度内に手続きが完了する見込みです。

**質問** 松葉公園の計画は昭和 22 年に決定されているが、高齢化や人口減少の時代に公園をさらに整備して広くする必要性があるのか。中川区内に住んでいてもここまでは遠くて利用できないので、子どもが集まれるような身近な公園をつくることを優先すべきでないか。

**回答** 公園は利用範囲や面積規模に応じた分類で配置が計画され、松葉公園は地区公園（誘致距離 1km・面積 4ha）として決定されています。

公園の持つ機能は、皆さんの日常的な利用の面だけでなく、環境面や防災面などもあります。また、本市の緑被率（市域に占める緑の割合）の目標 30%に対し、現在は 24.8%と減少傾向にあります。この内約 6 分の 1 を都市公園と都市計画公園が占めていますので、公園を整備して緑を確保するという側面もあります。一方、市民一人当たりの都市公園等面積 15 m<sup>2</sup>の目標に対し、現在は 9.3 m<sup>2</sup>/人ですが、未整備の公園が全て整備された場合は 16 m<sup>2</sup>/人となりますので、目標を上回る部分については縮小も可能との考えから、公園の機能に支障のない範囲で削除する区域を検討いたしました。

以上から、松葉公園は一部の区域を削除するものの、さらに整備を進める必要があると考え、今回の案を提示しております。また、身近な公園につきましては、公園の適正な配置のため、公園が少ない学区に用地取得の目処がついた時点で、公園を整備していく方針です。

質問

緑被率への対応については、大きな土地については地面や屋上を緑化する緑化地域制度により、所有者に緑化の負担をかけている。緑が減少している大きな原因は、昔の住宅にみられた大きな垣根がなくなり、今は土地が分割されて小さな緑か全く緑がない住宅が増えたことだと考える。小さな土地が多くて住宅に緑を設けられないのであれば、そのようなところから税金を取って、予算がない公園整備に使えばよいのではないか。

回答

緑化地域制度は、一定規模以上の敷地で建築をする際に敷地の 5%から 20%を緑化するというもので、今年の 10 月 31 日から施行を予定しています。これまでは公園を整備したり、街路樹を植えたりなど公共として緑を確保してきましたが、市街化による農地や住宅の緑等の減少が影響し、緑被率は低下しています。このような状況に対応して市域の 3 分の 2 を占める民有地での緑を確保するため、緑化地域制度を導入することとなりました。長期未整備公園緑地の整備につきましては、公園緑地は財源が厳しい状況にありますので、新しい財源確保という観点から必要な手法を考えていかなければならないと思っております。

質問

建築制限について、構造ではどのような緩和があるか。

回答

階数については 3 階に緩和されましたが、構造については緩和されておられませんので、従来どおり、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であるものに限り建てることができます。

質問

都市計画の変更時期は、平成 21 年度の何月か。

回答

松葉公園と他の公園緑地をまとめて都市計画変更する準備を進めており、都市計画変更の案の縦覧は、来年の夏頃を予定しています。その場合、遅くとも平成 22 年 3 月までに変更が可能と考えています。

質問

削除する区域は固定資産税が上がると思うが、その時期はいつ頃か。

回答

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（土地）の評価において適用されていた減価補正がなくなります。固定資産税（土地）の評価の見直しは 3 年に一度行われており、来年度予定する都市計画変更が評価に反映されるのは平成 24 年度となります。ただし、税額については、急激な税負担の上昇を避けるための措置が設けられています。詳しくは、中川区役所税務課土地係（TEL363-4373）にお尋ねください。

**質問** 第 2 期事業着手の区域内の土地を企業に貸しているが、事業化の前に企業から土地が返された場合、その分の損失補償はしてもらえるのか。

**回答** 事業化する前に移転される方は補償の対象となりません。事業化してからの移転が補償の対象となります。

**質問** 平成 30 年以降の事業化とは、平成 30 年になれば用地交渉ができるのか。

**回答** 平成 30 年になれば用地交渉ができるということではありません。平成 30 年から平成 39 年のいずれかの時期に用地交渉を開始させていただくということです。

**質問** 中川区、港区など一般的に緑が非常に少ないといわれる地域にある公園の計画を、なぜ大幅に縮小するのか。松葉公園は子どもが大変多い学区にあり、子どもを遊ばせることができるような緑に触れ合える場所は、非常に限られている。

**回答** 中川区、港区などの西部に緑が少ないのは、市街地の成り立ちが市の東西で異なることも一因と考えます。中川区や港区は、古くから区画整理によって田畑が宅地化され、東部の名東区、天白区は、時代がもう少し遅くなってから宅地化されています。都市計画公園区域内も同様の傾向で、中川区や港区に計画された公園の区域の中は宅地化が進行し、一方で東部は樹林地が多く残り、東西で宅地化の進行程度が異なっています。

樹林地についてはできるだけ守り残すべきだと考える一方、宅地化の進行した区域については、公園の機能に支障がない範囲での削除を提示しました。名古屋市緑の審議会（学識経験者等から構成される会）からの答申でも現計画は尊重してやっていくべきだとの意見を頂戴していますが、予算や整備の効率性を考えた上で、公園の機能に支障がない範囲で宅地化が進行した区域を削除することとしました。

公園が少ない学区につきましては、用地の取得の目処がついたところに身近な公園を整備して適正配置を図り、その解消に取り組んでまいります。

**質問** 賃貸物件を持つ場合、土地と建物の買い取りの値段、貸し出し先の営業者の移転や補償はどのように算定されるか。

**回答** 補償内容としては、第一に、土地の買い取りがあります。土地の価格は、公示価格や鑑定書を参考に、公有財産価額審議会（土地の取引に関する審議会）の了承を得た価格で金額を決定します。第二に、建物につきましては、物件の移転補償費があります。移転した先で建物を建てる必要がありますので、通常の減価償却の考えとは別に、償却の度合いが緩やかな基準での算定となります。その際は、事前に建物調査にご協力いただき、建物に使用されている部材等を積み上げて、移転補償費を算定させていただきます。第三に、事業を営んでおられる方につきましては、その事業の過去何年かの売り上げなどを踏まえ、移転によるお得意先や売り上げへの影響に対する補償などについて算定させていただきます。最後に、アパートにお住まいなど借家人の方の場合は、新しい物件を借りるために必要な費用や引越しの費用等を積み上げて、移転補償費を算定させていただきます。また、交渉の順番としては、不動産業をされている場合、先に借家人の方が出て行くと収入が途絶えますので、まずは大家さんの同意をいただいた上で、借家人の方との交渉に入らせていただきます。

**質問** 移転先で建物を建てない場合はどうなるか。

**回答** 補償は金銭補償であるため、生活を再建するための費用を算定しますが、建物を必ず建てなければならないということではありません。

**質問** 各企業に勤務する労働者の方に対する補償はどうなるのか。

**回答** 補償に関する契約は、個々の従業員の方でなく、会社（法人）とかわすものとさせていただいております。

※後日確認した回答を掲載させていただいております。

**質問** 事業着手第 2 期の区域内で営業する業者に公園区域外の土地を貸している。業者が移転すれば、その土地は返されてしまうが、補償はどうなるか。

**回答** 補償は事業区域内に限られるので、その場合の補償はありません。

**質問** 松葉公園の整備をさらに進めるのならば、もっと価値を上げて利用者が増えるよう十分に考えてほしい。例えば、木に名札を付けたらどうか。勉強になるし子供の楽しみにもなる。

**回答** ご意見ありがとうございます。努力してまいります。

**質問** 藤棚の下で公園利用者がたき火をし、藤の木が駄目になった。何度投書しても対応されなかったが、どこに言えば対応してもらえるのか。

**回答** 松葉公園の管理は中川土木事務所が行っておりますが、公園の不適正な利用へはねばり強く指導しております。ご意見は土木事務所にも伝えさせていただきます。

**質問** この説明会の案内が送られてきて、初めて公園の計画を知った。毎月配布される広報なごやになぜ載せないのか。個人の生命財産に関わる問題であるため、広報なごやの中川区版に毎月1公園ずつ載せていけばよい。

**回答** パブリックコメントでの市民意見の募集にあたっては、お知らせを広報なごやに掲載しました。また、市のホームページに掲載し、地下鉄構内にはポスターを掲示しました。さらに、篠原学区と常磐学区の皆さまには区政協力委員長、区政協力委員のご協力をいただいておりますが、お知らせが十分目にとまらなかったことについては、より適切な方法を考えたいと思います。

**質問** 整備は、事業着手から10年の間に完了するのか。

**回答** 事業認可の期間は通常7年としていますが、事業着手してから用地を取得するため、時間を必要とし、延伸する場合があります。

**質問** パブリックコメントへの意見数349は少ないと思うがどう考えるのか。また、パブリックコメントの冊子を何故関係権利者に送付しないのか。

**回答** 提出された意見数は決して多くはないと思いますが、多いか少ないかの判断は難しいです。今後の関係権利者の方への周知は、郵送などのお知らせの方法について検討してまいります。

**質問** 計画決定して60年が過ぎた今、なぜ事業をスピードアップするのか。また、この後の予定を具体的に教えてほしい。

**回答** これまでの60年間、いつ事業を行うかのお知らせができなかったため、関係権利者の皆さまには生活設計に目途をたてられないなどのご迷惑をおかけしてまいりました。この度のことで事業自体がスピードアップしたわけではなく、これまではどのスピードで進んでいたのかも判らない状態でしたので、事業着手する10年単位の目安を今回初めてお示しさせていただきました。今後は、都市計画の案の縦覧と意見書の提出を経て、来年度の都市計画変更を予定しています。

**質問** 議事録は、関係権利者に郵送で知らされるのか。

**回答** 議事録については概略をまとめて市のホームページに掲載しますが、インターネットを使える環境でない方にも、何らかの方法でお知らせできるようにしたいと思います。

**質問** 市は事業着手第 2 期の区域の関係権利者にいつから接触するのか。

**回答** 事業に着手する前に、土地の面積を確定するための測量が必要となりますので、事業着手の前に測量を行うための説明会をさせていただきます。

**質問** 事業着手が平成 30 年以降とのことだが、平成 29 年ごろまでは何もないという理解で良いか。

**回答** 基本的に平成 30 年以前の事業着手はありません。