

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（松蔭公園）

1. 開催概要

日時：平成 20 年 10 月 17 日（金） 午後 7 時～午後 8 時 30 分

場所：中川学校体育センター

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 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】

松蔭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

- ・ 松蔭公園は、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 5.4ha で、中川学校体育センターとその南側、かつての電車敷地跡、堤防道路沿いのクロマツの並木があるところが都市公園等として供用されており、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

- ・ 松蔭公園は、都市計画の見直しにあたって定めた 5 つの基本方針に基づいて検討を行った結果、「一体利用が効果的な施設の公園への編入」について、既に都市公園等として供用されている区域を、新たに計画区域に編入することとした。
- ・ なお、「計画に支障のない範囲での宅地化の進行区域の削除」については、事業着手第 2 期の区域は宅地化の進行区域ではあるものの、公園の中心部に位置することや地区公園の必要面積の確保の観点から、削除すれば公園の機能に支障をきたすと判断し、引き続き公園の計画区域とした。
- ・ また、現在の地形及び国が整備を進めている堤防道路の計画にあわせた区域の削除とそれにより不整形な形で残る区域の削除をする。
- ・ 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、松蔭公園の事業は、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 買収の必要のない区域として着手時期が明示されていない土地（中川学校体育センターの北西に隣接する土地）がありますが、ここは事業着手第 2 期なのですか。

回答 該当地につきましては、学校体育センターの南側の区域とは区別させていただいておりますが、事業着手にあたっては、学校体育センターのあり方を検討していかなければなりません。学校体育センターをどうしていくのかを考える中で一体的に検討させていただきたいと思っております。

質問 今日この質疑の議事録を後日のこういった会合があるときに皆さんに配布をしてほしい。

回答 記録については、議事の概要を作成して市のウェブサイトに掲載するとともに、関係権利者の皆さまには郵送など何らかの形でお手元に届けるように考えています。

質問 都市計画決定から 61 年間放置して、なおかつこれから 20 年後の事業着手としているが、もっと早くやって頂きたい。

いつか移転があるということで新築もできず、子どもは外に出ていくなど、この町内に住んでいる方は非常に苦勞をしていたり悩んでいたりする。もっとしっかりした方針を出してほしい。

回答 都市計画が決定してから 60 年以上経過しており、皆様方にはご迷惑をお掛けしてきました。新築ができないというお話については、これまで制限はありますが、2 階建てまでで容易に移転ができる木造や鉄骨造については許可を要するものの建てることはできました。また、本年 4 月からは 3 階まで建てるできるようになりました。

早期着手については、名古屋市の財政状況を勘案すると、第 2 期の平成 30 年から 39 年の間の着手を想定しています。今まで 60 年間、いつ頃に着手するのかもお示しすることができていませんでしたので、大まかではありますが、今回初めてこの整備プログラムで整備の着手時期をお示しすることになりました。早くて 10 年後に事業に入るという受け止め方もある一方で、10 年間は事業に入らないということで生活設計を立てる上での目安になればという気持ちもあります。

事業をする前に先行取得をしていた時期もありましたが、今は財政状況も厳しく先行取得を行っていません。

事業の着手時期については、今後概ね 5 年ごとに整備プログラムの見直しを行う予定です。例えば、地域の方の総意で事業の早期着手の要望が出された場合、市の財政状況や社会情勢に変化があった場合、関連事業が具体化した場合など、見直しの要因が出てきた際には、40 公園緑地全体をみて整備プログラムが妥当かどうかを検証していきます。

質問 (前の回答に対するご意見) 平成 8 年の新聞に現在事業中の川名公園や松蔭公園始め 5 公園の整備を 10 年後に完了するという記事が大きな見出しで載っているのに、松蔭公園はこれから 10 年先によく用地交渉に入ろうかという状態。新築しようと思っても、先の見通しを立てることができず、子どもと一緒に住みたくても住めなかった。高齢であればお金を貸してくれるところもない。この実態を名古屋市にもわかっていただきたい。

質問 事業に着手しても約 65 軒は町内に残ります。この残る町内は五反田学区に在籍していますが、残った人たちに対して今どのような方向性を持っているのですか。

回答 残されたところについては学区の再編ということも出てくるかもしれませんが。今日のご意見は記録に残し、教育委員会など関係するところに伝えますが、まだ先の話なので今後、検討していくことになると思います。

質問 事業着手第 2 期の区域内ですが、高齢であるため将来を考えると早く交渉して良いところを見つけて住みたい。20 年経ってからと言わず今からでも用地交渉はできないでしょうか。

回答 事業着手第 2 期は平成 30 年から 39 年の間に用地の交渉を始めさせて頂きたいということです。したがって、今から交渉に入るとことはできませんが、10 年間は事業着手しないという考え方もできますので、その 10 年間は有効に活用して頂ければと思います。

質問 これから 10 年間は用地交渉がなく、交渉が始まってから 10 年の間に今住んでいる人が出て行くということですか。

回答 現在計画しているのは平成 30 年から 39 年の間で事業に着手して用地交渉を開始することです。用地取得の目処としては 10 年から 15 年というように考えています。

質問 事業着手第 2 期区域内に土地を所有するが、土地を手放す場合に市ではなく民間で売買するときの制限や、デメリットがあるのならば、教えて欲しい。

回答 都市計画公園の区域内では届け出が必要ですが、民間での売買は行うことができます。評価については、都市計画公園の区域内では建築制限があるということで、それを踏まえた評価になると思います。一方、固定資産税と都市計画税については減価補正されています。

質問

今ここにいる人の平均年齢は60前後。小さい子どもは転校してもすぐに友達ができるが、お爺さんお婆さんはパッと何処かにかわってもなかなか友達ができない。元気で自分の体が動くうちにいろんなことをやっておきたいというのが、みんなの願望です。

優先順位はどうなっているのですか。40公園を一度にやることはできないのですか。

回答

整備プログラムは、事業効果として防災に50点、環境に30点、地域に20点という評価と、事業効率による評価や財源も考慮して優先順位を1期から4期までで作成しました。このプログラムが名古屋市の考えている整備の優先順位ということでご理解頂きたいと思います。

質問

我々がもし家を売りたいと言っても、10年後にこういうことが決まっているのでは誰も買わない。売るとしたって買い叩かれる。それでは我々は納得できません。先行取得も今は中止ということですが、それも含めて、事業着手をもっと早くしてほしいということが皆さんの要望だ。

回答

事業に着手した時には、お住まいの土地、建物をその時の評価をしまして、移転先に新しく建てた場合の評価から築何年ということで減価償却分を引いた分を金銭で補償させていただきます。土地についても移転して頂く時期の周辺地域の一般の評価額を基準にして、土地の価格を査定しまして、こちらから提示する金額にご納得して頂けましたら金銭で補償もいたします。

質問

なぜ松蔭公園が事業着手第2期になったのですか。点数付けによる評価で事業着手時期を決めたとのことですが、松蔭公園の合計点数は何点だったのですか。

今日の説明会でアンケートをとり、その上で事業着手時期を決めるということならば話はスムーズに行くと思いますが、全てを決めてから10年先です20年先です、それもわかりませんでは回答にならない。

回答

松蔭公園につきましては72点と評価しています。松蔭は点数の高い方に入っており、新たに第1期に事業着手するとしたのは3公園だけです。

整備プログラムは、事業に着手するというよりも事業に着手しない期間をお示しすることがお住まいの皆さんには重要であるだろうという判断もあり、作成しました。

今日、早期事業着手のご意見が多いということ松蔭公園の新たな特性として認識しました。今後も同様に全市で説明会を行いますが、他の公園でも市の提案とは違うご意見を多数いただくことが想定されます。そうした中で引き続き意見交換をさせていただきながら、整備プログラムの見直しは必要であろうと思っています。

質問

事業着手は平成 39 年までに行うとのことですが、これが見直されることはないのですか。また 50 年、60 年延びる可能性はあるのですか。

回答

整備プログラムは、残事業を現在の財政事情で割って作成しています。財政状況は非常に厳しい状況で、経済が上向けばかなり条件が良くなってくることも想定されますが、財政状況のお約束まではできません。それゆえ、事業着手が延びる可能性がないとは言えません。ただ、少しでも皆さまの生活設計の目安にして頂きたいということで、こういったものをお示ししておりますので、ご理解頂きたいと思います。