

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（瑞穂公園）

1. 開催概要

日時：平成 21 年 11 月 6 日（金） 午後 7 時～午後 7 時 45 分

場所：瑞穂区弥富コミュニティセンター

出席者：14 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、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 22 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
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

【参考】 瑞穂公園の都市計画の見直しの方針と整備プログラム

24 瑞穂公園（瑞穂区）



◎記録等

1. 説明内容

(1) 現状

- ・ 瑞穂公園は昭和 22 年に戦災復興都市計画の中で、運動公園として当初の都市計画決定が行われた。
- ・ 計画面積は 33.2ha で、公園として利用されている区域や現在事業を進めている区域もあるが、その他の区域は住宅、駐車場、寺等があり、未整備の状況となっている。
- ・ 無明洞には、都市計画公園に重ねて、緑を保全する制度である特別緑地保全地区が都市計画決定されている。

(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、「緑を保全する制度の活用」と「計画に支障のない範囲で宅地化の進行区域の削除」について確認した。
- ・ その結果、無明洞については、特別緑地保全地区の規制によって、今後も樹林地が保全されるため、公園の機能面からも支障がないと判断して削除することとした。また、道路によって区切られた街区で宅地化が進行している南側の区域については、削除しても運動公園としての必要な面積や機能に支障がないと判断し、削除することとした。一方、無明洞北側の区域については、道路等によって区切られた街区ではないため、引き続き瑞穂公園の計画区域とした。
- ・ 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。

(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、瑞穂公園については、すでに大部分が公園として利用されていることから、事業着手の具体的な時期は定めず、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 階へ緩和した。

2. 主な質疑

質問 無明洞が公園の計画区域から削除された場合、近隣の宅地にどのような影響があるか。

回答 無明洞には、都市計画公園に重ねて特別緑地保全地区が都市計画決定されておりますので、基本的に区域内の樹林地をそのまま保全していただくという厳しい制限がかかっている状況です。このため、今後も樹林地が保全されることとなりますので、これまでと変わりがないと考えております。

質問 事業着手第 1～4 期の区域の事業着手時期を具体的に定めていないということについて、内容を説明してほしい。

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。

現状で既に瑞穂公園の大部分を皆様にご利用いただいておりますので、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時期を判断させていただきたいと考えております。

質問 事業着手第 1～4 期の区域については、優先度が低いため、第 4 期以降と考えてもよいか。

回答 関係権利者皆様のまとまった事業着手のご要望がなければ、第 4 期の平成 50 年以降に事業着手する考えです。

質問 削除検討区域の山下通沿いについて、建築物の階数の制限が 2 階建てから 3 階建てまでに緩和された場合、建ぺい率はどうなるのか。

回答 建築物の階数の制限が 2 階建てから 3 階建てまでに緩和されるのは、公園から削除する都市計画変更の手続きを終えるまでであり、削除後はこの建築の制限自体がなくなります。

なお、削除する区域の用途地域等は第 1 種中高層住居地域、建ぺい率 60%、容積率は 200%、20m 高度地区のまま変更はありません。

質問 すでに大部分が公園として利用されている概成型として事業の優先度が低いならば、将来、都市計画の見直しをして、公園の計画区域から削除する可能性はないか。

回答 今回の都市計画の見直しは、基本方針のうち、「緑を保全する制度の活用」と「計画に支障のない範囲で宅地化の進行区域の削除」に該当する区域を確認して、削除することといたしました。一方でそれ以外の事業着手第1～4期の区域は、瑞穂公園の区域として必要と判断しています。基本方針につきましては、将来的には見直しの可能性もあるかと思いますが、当面はこの基本方針に沿って都市計画の見直しを検討することをご理解をいただきたいと思っております。

質問 事業着手第1～4期の区域の土地について、相続が発生した場合、第三者へ売却することに制約はあるか。

回答 売却することに制約はございません。ただ、都市計画公園の区域内で土地の売買をされるということで、契約前にそのことを名古屋市財政局管財課（TEL972-2319）へお届けください。

質問 事業着手第1～4期の区域内の土地を約1年前に購入した。その際、業者から「将来、公園として整備される」という話がなかった。これに対し、市役所は指導すべきではないか。

回答 宅地建物取引業法では、物件を購入しようとする人に対して、契約が成立するまでの間に、書面を交付して重要事項の説明をしなければならないことになっています。この重要事項には、都市計画公園も法令上の制限として含まれています。お話の内容につきましては、宅地建物取引に関するご相談ということで担当の愛知県へご連絡いただきたいと思っております。

質問 瑞穂公園の全体的な整備計画はどこまで出来ているのか。

回答 整備を担当する教育委員会スポーツ振興課（TEL972-3263）からは、体育館の建設等今後も運動公園としての機能を充実させていくと聞いております。

質問 人家が少なく、照明が暗い夜間の公園沿いの道路は、大人でも通りにくい。公園内を横切るとはなおさらである。このため、公園を整備する時には、近隣住民が安全安心に暮らせることにも配慮してほしい。

回答 公園灯があっても、樹木の生い茂った葉に遮られて暗いことがあり、近年は公園灯の配置等防犯を考慮した整備に努めております。地域の皆様のご意見をお伺いしながら整備を進めることが必要であると考えておりますので、本日いただいたご意見は、整備を担当する教育委員会スポーツ振興課（TEL972-3263）にもお伝えいたします。