

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（細根公園 鳴海公園）

1. 開催概要

日時：平成 21 年 8 月 6 日（木） 午後 7 時～午後 8 時 45 分

場所：緑区細根公会堂

出席者：23 人

2. 記録等

別紙のとおり

3. 結果

●鳴海公園

説明会を踏まえ、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 年度以降	都市計画の変更 （区域の一部を追加・ 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
	事業に着手※1 （用地買収の開始）	—

※1 独立行政法人都市再生機構と調整

●細根公園

以下のような案をお示しさせていただきましたが、様々のご意見をいただいておりますことから、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※2 （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 50 年度以降	事業に着手 （用地買収の開始）	事業着手に関する説明会

※2 区域の一部追加については、【追補：別紙 9 / 9】を参照

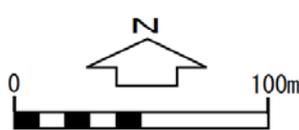
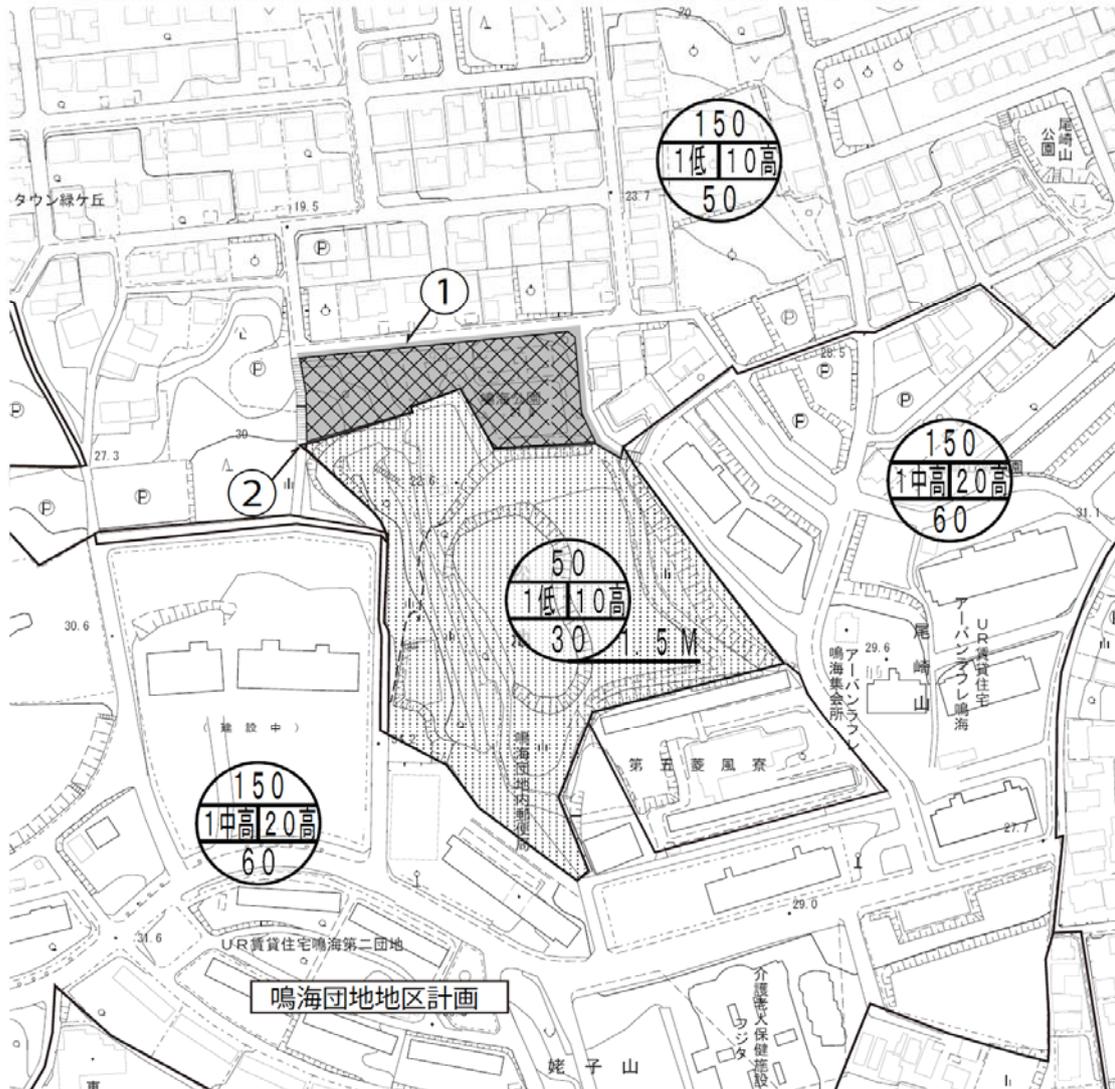
6 鳴海公園(緑区)



【参考2】鳴海公園の用途地域等見直しについて

鳴海公園に関する用途地域等の見直しについて

※都市計画公園の見直しにあわせ、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
	都市計画公園を追加する区域
	都市計画公園

凡 例	
種類	略称

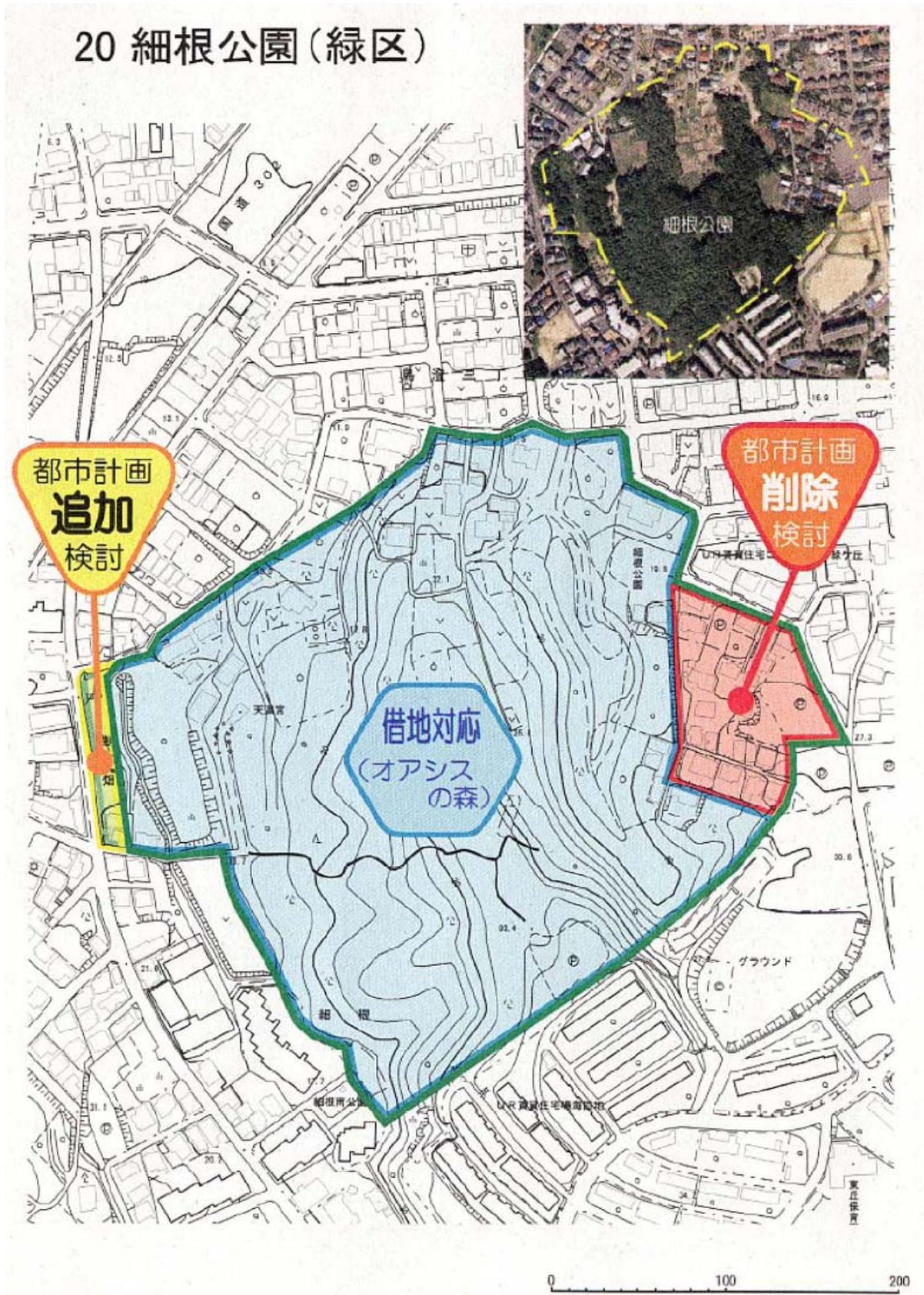
種類	略称	名称
用途地域	1低	第1種低層住居専用地域
用途地域	1中高	第1種中高層住居専用地域
高度地区	10高	10m高度地区
高度地区	20高	20m高度地区

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	高度地区	用途地域	容積率/建ぺい率	高度地区
①	第1種低層住居専用地域	150/50	10m高度地区	第1種低層住居専用地域	50/30	10m高度地区
②	第1種低層住居専用地域	50/30	10m高度地区	第1種低層住居専用地域	150/50	10m高度地区

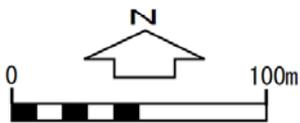
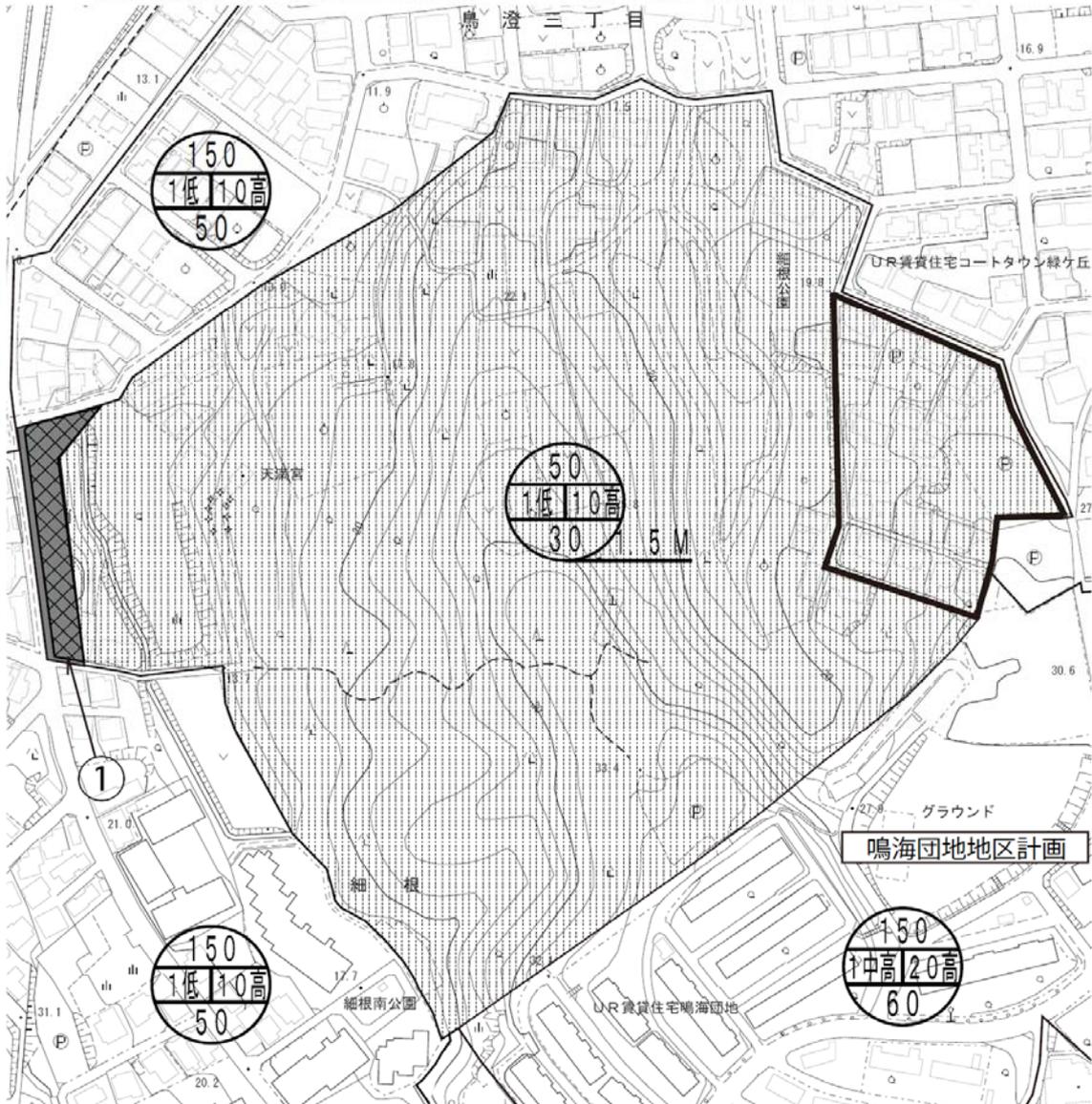
※用途地域等による建築物の制限については別紙をご参照ください。

20 細根公園(緑区)



細根公園に関する用途地域等の見直しについて

※都市計画公園の見直しにあわせ、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
	都市計画公園を追加する区域
	都市計画公園

凡 例		
種類	略称	名称
用途地域	1低	第1種低層住居専用地域
用途地域	1中高	第1種中高層住居専用地域
高度地区	10高	10m 高度地区
高度地区	20高	20m 高度地区

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	150%	50%	第1種低層住居専用地域	50%	30%
			—			1.5m

※用途地域等による建築物の制限については別紙をご参照ください。

◎記録等

●鳴海公園

1. 説明内容

(1) 現状

- ・ 鳴海公園は、昭和 38 年に鳴海町が名古屋市へ編入されたことに伴って、昭和 40 年に当初決定された近隣公園である。
- ・ 計画面積は 2.2ha で、現在、グラウンドとして利用できる部分もあるが、事業に未着手であり、樹林や池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

- ・ 鳴海公園については、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「一体的利用が効率的な施設の公園への編入」について検討し、その結果、計画区域に隣接する土地区画整理事業によって整備された公園を計画区域に編入することとした。
- ・ また、現況と計画の整合を図るため、通路として利用されている部分を削除することとした。
- ・ 都市計画公園から削除され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）。
- ・ なお、今回示した見直し内容の他にも、計画区域の南側及び東側の鳴海団地との境界が一部不明確であるため、関係権利者である独立行政法人都市再生機構（UR）と調整をし、あわせて公園及び用途地域等を変更する予定をしている。

(3) 整備プログラムについて

- ・ 鳴海公園については関係権利者が独立行政法人都市再生機構（UR）のみであるため、具体的な時期は定めず、個別に対応を行う。

●細根公園

1. 説明内容

(1) 現状

- ・ 細根公園は、昭和 38 年に鳴海町が名古屋市へ編入されたことに伴って、昭和 40 年に当初決定された地区公園である。
- ・ 計画面積は 9.9ha で、事業に未着手であり、住宅や樹林、畑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

- ・ 細根公園については、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」について確認した。
- ・ その結果、道路等によって区切られた街区で宅地化が進行している北東の区域については、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、樹林地の保全に支障がないと判断して削除することとした。一方、それ以外の区域については、引き続き公園の計画区域とした。
- ・ また、計画区域の西側に隣接する道路に面する部分については、追加を検討する区域としているが、関係権利者の同意が必要であると考えており、別途話し合い等の機会を設け、意向を伺って対応を進める。
- ・ 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。一方、都市計画公園の区域に追加された場合は、都市計画公園内での建築制限がかかり、建築の際には許可が必要となることから、固定資産税・都市計画税における評価額の減価補正が適用される。
- ・ 都市計画公園から削除及び追加され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 4」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、細根公園については、借地によるオアシスの森づくり事業等を進めることにより現況の樹林地を保全し、用地取得による事業については、平成 50 年度以降の第 4 期に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 階へ緩和した。また、都市計画公園の区域に追加された場合は、他の区域と同様となる。

2. 細根公園についての主な質疑

※鳴海公園についての質疑はありませんでした。

質問 平成 50 年まで整備をしないとしているのに、なぜ、西側の道路に面している部分を追加して公園にしたいのか。この区域には家も建っているし、土地を利用している人もいる。

回答 細根公園の計画区域は、西側が道路から少し奥まったところとなっています。そのため、今回見直しを行う中で、この区域が現地でもわかりやすくなるように、また、公園の管理をしやすくするように、道路までの区域を追加する案をお示ししました。こちらは新たに追加する部分であり、関係権利者の皆さまの同意が必要と考えていますので、ご意向をお伺いしながら、追加するのかもしれないのかを最終的に判断させていただきたいと思っております。

質問 関係権利者の同意を得られなければ、区域を追加しないということだが、本日配布されたパンフレットにも、説明スライドにも「都市計画追加検討」と書かれており、これだけを見れば、この区域は公園に追加されると思ってしまう。訂正文を出してほしい。

回答 今回、皆さまにお示ししたことが、誤解を招く可能性があるということはおっしゃる通りだと考えますので、今後は適切な表現に努めてまいります。また、訂正の方法につきましては、後日、議事の概要をお送りさせていただきますので、それとあわせた対応を考えさせていただければと思います。

質問 関係権利者の同意を得られなければ、区域を追加しないということだが、どれだけの人が反対したら追加をしないなどの条件を知りたい。

回答 公園の計画区域への追加にあたっては、反対される方の土地を無理に追加にするということはありません。したがって、何割の人が賛成、反対ということは考えておりません。
追加区域については、別途、関係権利者の皆さまのご意向をお伺いしたいと考えておりますので、個別にお話をさせていただくか、もしくは関係権利者の方だけお集まりいただく機会を設けさせていただく予定です。

質問 公園の計画区域への追加は、用途地域等の変更を伴うため、反対する関係権利者一人ひとりの土地を公園にする、しないではなく、追加検討区域一体で決めなければならないのではないかと。

回答 追加検討区域について、一体性をもって考えていくということは、おっしゃる通り必要だと考えています。

しかしながら、細根公園の追加の場合は、反対される方の土地を無理に追加にするということはありませんので、例えば一部だけを公園に追加するよりも区域全体を追加しないという考え方になると思います。

質問 昭和40年から細根公園にする計画があっても、今まで名古屋市が何もしなかったから、削除検討区域と同様に、借地対応の区域にも家を建てた人が大勢いる。名古屋市は公園の計画ありきで話している。これでは地域や計画区域内の住人は賛成できない。

地域の分断を避けるためにも、借地対応区域内に建物がある場所は、皆同じように削除してほしい。昔から住んでいる人を大事にして欲しい。

回答 都市計画の見直しは、5つの基本方針に照らして検討していますが、北東の区域につきましては、5番の「計画に支障のない範囲での宅地化の進行区域の削除」にあてはまるため、削除ということで今回ご説明させていただきました。具体的には、計画区域の縁辺部で道路等によって区切られた街区で宅地化が進行しており、削除しても地区公園の標準面積や機能に支障がないと判断いたしました。一方、その他の区域の中にも住宅はありますが、道路等によって区切られた街区等で宅地化が進行しているという条件にあてはまらず、引き続き都市計画公園として整備させていただくことといたしました。

このため、何軒かのお宅がそのまま公園計画区域の中に残る案になっており、地域のコミュニティが分断されることについては、大変申し訳ないと思っておりますが、ご理解いただきたいと思います。

質問 細根公園の当初決定以前から住んでいる。公園になるということは知っているが、関係権利者に対して名古屋市がこれまで説明に来るということはなかったと理解しているがよいか。

回答 昭和 40 年に都市計画決定してから、いつ頃整備できるのかという状況もわからない中、1 度もお話をさせていただくことがなく、地元の皆さまにずっとご不安をおかけしてきたことに対しては、大変申し訳なく思っております。

質問 1 年から 2 年ぐらい前に、竹やぶのある土地が名古屋市の土地になって、遊歩道が出来る予定だと聞いた。ところが、郵送されてきた説明会の資料を見ると、竹やぶではない建物や神社、畑が借地対応区域に含まれている。借地対応とはどういうことか。

また、建物や畑などには手をつけず、樹林など自然が残っている部分だけを整備して、皆が散策できる場所になると良いと思うが、将来、竹やぶはどのくらい残るのか。

回答 細根公園の事業着手は平成 50 年以降となりますが、区域内的の樹林や史跡などを少しでも早く地域の皆さまに活用していただくとともに、関係権利者の方々の維持管理の負担を軽減するため、事業着手までの間、土地をお借りして供用するオアシスの森づくり事業を行っています。この事業は、貴重な自然の中を安全に快適に歩けるように、借地に遊歩道や案内板など設置して、皆さまが散策等をしていただけるようにするものです。今年、ご好意で一部樹林地をお借りすることができましたので、どのような形で皆さまに使っていただくのがよいか、この場所を活かすためにはどのように整備するとよいかを考えながら、地域の皆さまと計画づくりをしています。このため、この説明会とは別に、細根公園オアシスの森づくり検討会を開催しておりますが、今年度中に整備の計画案をまとめ、来年度ぐらいから少しずつ整備を始めていく予定です。

質問 公園整備については、自然的な公園をつくる程度か。細根公園の中心付近は、細根山として松尾芭蕉のゆかりの地となっており、芭蕉の句碑などが残っているが、伊勢湾台風で倒壊した寂照庵や湛然堂など文化的な建物を整備の中でどのようにしていくのか聞きたい。

回答 今回のオアシスの森づくり事業は、借地に最小限の施設を設置する暫定的な整備となりますので、建物の復元までは考えていません。しかし、そのような歴史を皆さまに広く知っていただくためにも、案内板の中に建物についての解説を入れたいと考えております。そして、平成 50 年以降に事業化され、本格的な整備に入りましたら、皆さまのご意見、ご要望を伺いながら、整備の計画づくりをしてまいります。

質問 オアシスの森づくり事業で名古屋市が借りた土地と、個人の土地及び畑と区別ができないのではないかと。このまま事業を進めれば、他の地域から人が来て問題が起きるなど、ここで生活をしている人が迷惑をかけられることが懸念される。

回答 オアシスの森づくりについては、地域の皆さまと検討会を開催して計画づくりを進めていますが、その中で、ご懸念の管理上のお話も問題として挙がっております。今後、具体的に整備内容を検討する中で、1つ1つ問題を解決していきたいと思っております。お借りしている土地と個人の方の土地の境界がわかりにくいことに対しては、案内板を設置する等施設整備を行い、表示をする必要があると考えています。

質問 オアシスの森づくり検討会には、細根公園から離れた場所に住んでいる人が参加しているが、そのような人々の意見と、公園の計画区域内及び隣接区域に住んでいる人々との意見は違う。緑が残っているところを、何かする必要はなく、今のままの自然でよい。

回答 かつては、このような身近な樹林地では薪や落ちた枝を燃料に使ったりするなど、いろいろな形で人が関わって、樹林地の手入れがされてきました。ところが生活様式が変わったことで、樹林地に人の手が入らなくなるとそのまま放っておきますと、藪になり、暗い森になってしまいます。そのような暗い所では、不法投棄など、防犯上好ましくないことも起こりやすいと思われれます。このため、オアシスの森づくり事業により、明るく見通しの良い樹林地のある身近な里山として、健全な形で残していきたいということがございます。

名古屋市内の緑が急速に失われている中、細根公園のまとまった緑は、市民の皆さまにとっても非常に貴重な財産です。細根山もかつては皆さまの生活と共にあったような樹林地だと思われれますので、今後、皆さまの手をお借りしながら、手入れをし、保全していきたいと考えています。

質問 オアシスの森をつくることによって人が来るが、人が来るからこそ防犯が必要になるとともに、不法投棄等の問題を助長すると考える。名古屋市が見廻るなど対応できるのか。また、散策できるように整備した道から水が流れ、低い場所に被害をもたらすことも考えられるが、責任を取ることはできるのか。

回答 オアシスの森が整備され、不法投棄が発生した場合には、ご連絡をいただきましたら速やかに片付けますし、現地の見廻りもいたします。また、水害の件につきましては、名古屋市では治水に関しても最大限の努力をしていますが、限界もございます。このため、地域の皆さまのご協力をいただきながら、対応、あるいは復旧に努めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。

質問 名古屋市内の緑が少なくなったという話があったが、なぜ、計画区域の南西に隣接する畑を追加検討区域にしないのか。現状は、平らな土地で公園として利用できるし、細根山の裾野部分にあたるため水路で区切られて現地で明確にもなる。このような畑を追加検討しないものかかわらず、借地対応の区域内の畑及び建物をなぜ削除しないのか。現在の内容には、統一性がなく、線の引き方がよくわからない。

回答 今回お話しさせていただいております都市計画の見直しには、公園の計画区域内の検討と公園の計画区域外の検討の2つがあります。1点目の公園の計画区域内の検討では、5つの基本方針にあてはまる北東の区域を削除し、あてはまらない区域を引き続き公園の計画区域とさせていただきました。2点目の公園の計画区域外の検討では、西側の道路との間の区域を追加検討区域とさせていただきました。

この追加検討区域につきましては、区域を道路までとすることで、区域を分かりやすく、将来の管理をしやすくするとともに、昭和42年に廃止されるまでは公園の区域に隣接して計画されていた道路の区域であったという過去の経緯も踏まえたものです。ご意見をいただきました南西側の畑については、計画区域外の検討となりますが、新たに道路に接するものではないため、追加検討の区域とはしておりません。

質問 追加検討区域に土地を所有している。平成50年以降の事業着手であるが、今すぐに追加について賛成もしくは反対と答えなければならないのか。今は反対であるが、10年後、20年後に気が変わって賛成するかもしれない。例えば10年後、公園区域に追加しても良いと答えたら、追加されるのか。

回答 新たに計画区域に追加する部分につきましては、関係権利者の皆さまの同意が必要と考えておりますので、ご意向をお伺いしながら、追加するのかわからないのかを最終的に判断させていただきたいと思っております。

また、今回、追加されないとしても、今後、所有者の方の状況が変わられて、公園にしても良いというお話が皆さま方からございましたら、その時点で改めて検討することになると思っております。

質問 削除検討区域に住んでいるが、何年後かに引っ越すことを考えている。約 10 年前に同じ区域の中の人が名古屋市へ売却したようだが、計画区域から削除された後は、不動産業者に売却することになるのか。

回答 平成 15 年までは、名古屋市土地開発公社が、細根公園を始めとする都市計画決定された区域内の土地を先行取得していましたが、現在は土地の価格が値下がりしている状況であるため、削除検討区域及び借地対応区域のいずれの区域についても先行取得は行っていません。不動産業者を仲介するなどの方法で売買していただくことはできますが、その際は名古屋市への届出をしていただきますようお願いいたします。なお、細根公園の計画区域から削除された場合、届出は不要です。

質問 削除検討区域と借地対応区域の間の私道は幅員が狭い。このため、大型自動車が入れるように、道路両側の土地所有者が少しずつ土地を出しあっている状況である。また、削除検討区域に住んでいる半数以上の人は、その私道の土地所有者の了解を得て、上水を引き、下水を西の方へ流しているが、今後、公園に下水を取り付けること等ができるようになるのか。

回答 現在は、私道の中に上下水を引かせてもらい、それぞれ皆さまが少しずつセットバックして道を広くして通っている状況ということでございますが、今回の事業は、道路を拡幅したり、住宅のための上下水を引いたりする整備ではなく、公園として皆さまにご利用いただけるように整備するものです。このため、今後も引続き、私道の所有者の方と協議していただくようお願いいたします。

質問 削除検討区域と借地対応区域の間の私道の西側について、自動車等が通りやすくなるように土留めの設置など公園の整備の中で対応してもらえるか。

回答 細根公園は広域避難地となりますので、災害時の通行確保や活動拠点としての広場整備が必要になると考えます。本格的に整備を行う際、周辺の皆さまのご意見をお伺いさせていただきますので、よろしく願います。

質問 真夏の蒸し暑い夜に、1 時間半も正座して話を聞くのは辛いし、机がないからメモも取れない。空調があり、机や椅子がある会場を考えて欲しい。

回答 今後、検討させていただきます。

【追補】細根公園の追加検討区域について

細根公園の追加検討区域につきましては、後日、追加検討区域内の土地所有者の方々のご意向を確認させていただいたところ、反対とのご意見が多かったため、追加検討を取りやめとさせていただきます。したがって、この部分に関する用途地域等の見直しについても取りやめとさせていただきます。

このため、「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム（平成 20 年 3 月）」に記載する図面を下記の左図から右図ようにさせていただきます。

(従前)

