

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（新茶屋川公園）

1. 開催概要

日時：平成 20 年 11 月 14 日（金） 午後 7 時～午後 8 時 35 分

場所：港区南陽地区会館体育室

出席者：13 人

2. 記録等

別紙のとおり

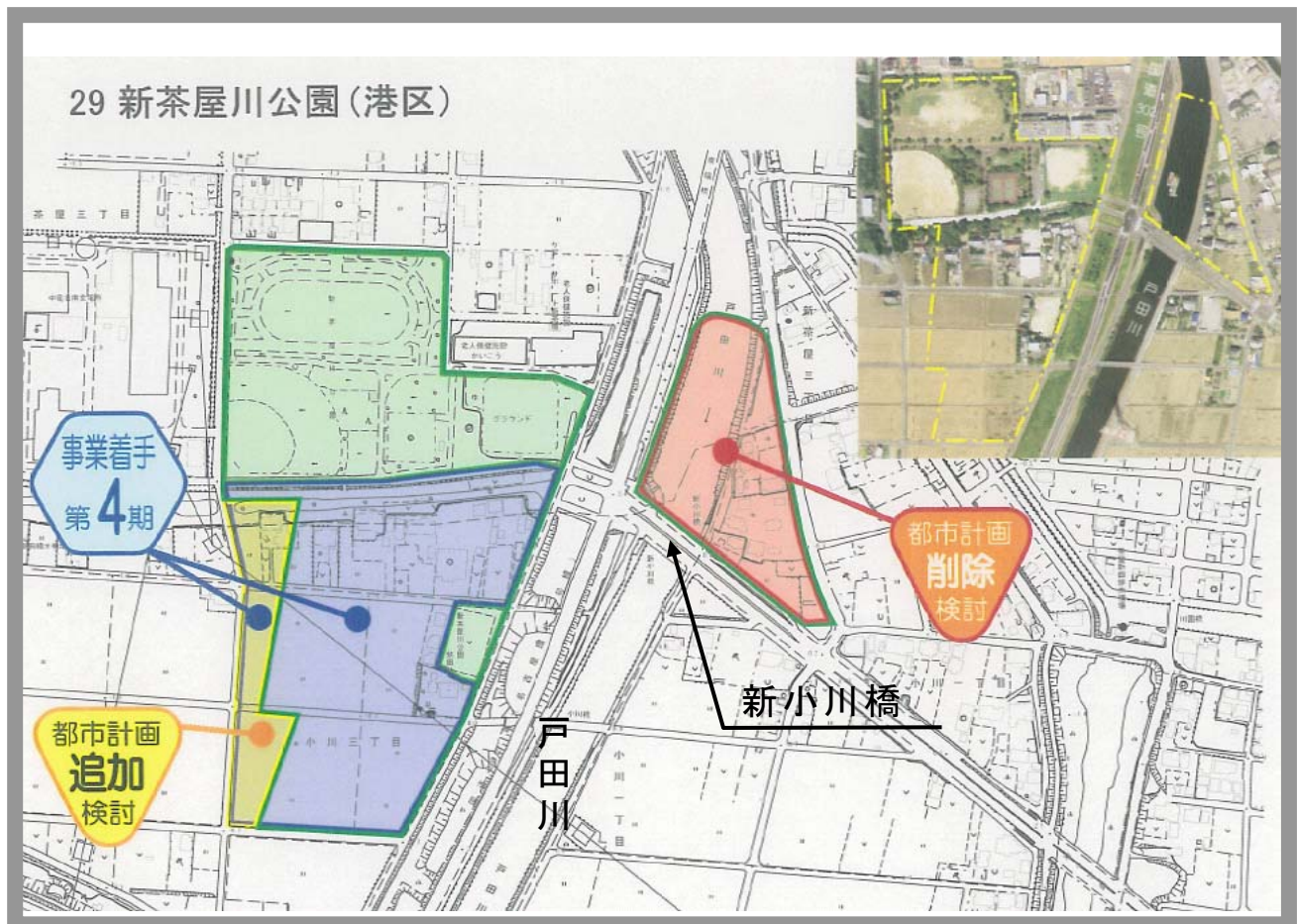
3. 結果

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 追加及び削除）	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

【参考】

新茶屋川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

- ・ 新茶屋川公園は、昭和 30 年の南陽町の名古屋市への編入に伴い、総合公園として昭和 33 年に当初決定された。
- ・ 計画面積は 12.0ha で、計画区域の北西側等約 4.4ha は既に都市公園として供用されているが、それ以外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

- ・ 新茶屋川公園は、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、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、削除しても総合公園としての必要面積や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、それ以外の区域は、総合公園としての必要面積を確保するため、引き続き都市計画公園の区域とした。
- ・ また、都市計画決定以後、土地改良事業等により土地の状況が変化し、公園の区域が明確でなくなった箇所を修正するため、公園の南西に隣接する区域を追加する案とした。
- ・ 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、新茶屋川公園の事業は、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 階へと緩和した。
- ・ ただし、実際の建築にあたっては、市街化調整区域であるため、その制限は引き続き適用される。

2. 主な質疑

質問 私が住んでいる土地は、追加検討区域に入るが、メリットはあるか。

回答 追加検討区域に入ることにより建物の建築制限が生じますが、宅地に限っては、この建築制限により土地に係る固定資産税の評価額が減価補正されます。また、事業着手第 4 期の平成 50 年以降ということでまだかなり先の話ですが、その時期になれば、土地と建物について市が補償させていただくことになります。

質問 茶屋新田地区の斎場の計画に関連して要望している避難地の件の状況を説明して欲しい。

回答 斎場を担当する健康福祉局に確認したところ、小川地区の地元の皆さまで避難地として小川熱田社の横の場所を挙げていただきましたが、その場所には上空に送電線があるため、適切でないのではないかと地域の代表の方にお返事をさせていただいたとのことでした。そのため、今後、改めて地元の皆さまでご相談いただき、健康福祉局へご要望いただくという形になるかと思います。

質問 事業着手が第 4 期の平成 50 年以降になるということだが、確実に整備するものかどうか確認したい。計画区域の北西側で供用済みの新茶屋川公園と事業着手第 4 期の区域の間を通る水路を始めとして、土地改良区の関係の土地・水路等については、これまでかなり改修工事等を進めてきている。そのため、そのようなところは整備を最終にするといったことをはっきりさせてほしい。

回答 平成 50 年度以降になり、用地取得・公園整備の事業を進めていく時点で、水路の農業用の機能が残っている場合、公園としての用地取得については、まだ時期が早いと考えます。また、その時点で、農業用の機能がなく、小川土地改良区からのご協力をいただける状況であれば、市が公園用地として取得させていただきたいと考えております。少なくとも、平成 50 年度までは市が取得することはありません。

質問 事業着手第 4 期区域内に住んでいる。平成 50 年以降には必ずこの計画が実行され、公園になるのか。私は立ち退かなければならないのか。

回答 当該の区域は、平成 50 年度以降に事業に入り、用地交渉をさせていただく予定をしております。用地交渉では、住んでおられる方々の生活設計に配慮させていただき、移転先の目処がつき、かつ、提示する補償の金額にご納得いただけたらご協力いただくという形になります。

質問 用地交渉の内容に納得できない場合はどうするのか。

回答 ご協力、ご納得いただけるように、重ねてお話させていただきたいと思っています。

質問 なぜ昭和 33 年に公園になると決定されたのか。昭和 33 年の時点で、以前から住んでいる人にこういう計画があるから立ち退いてくださいという知らせもなく、勝手に市が決めただけではないのか。

回答 昭和 33 年に、名古屋市全体の公園緑地計画の中で配置や規模、区域を検討し、この場所に新茶屋川公園が必要ということで都市計画決定をしております。その当時の状況としては、建物があったという場合もございますし、田であったところもあると思われます。

また、決定の際には、公園の区域は告示という形で公にしております。その当時のお知らせの仕方の詳細はわかりませんが、都市計画の手続きに従って決めさせていただいたことは間違いありません。

質問 突然説明会が開かれ、その内容として平成 50 年以降事業着手というこれからまた 30 年後の話をされても、自分たちの世代の話でなくなっている。名古屋新世紀計画 2010 でも 10 年計画であるのに、公園だけがなぜ 30 年もかかるのか。計画はこんなに長いものなのか。

回答 新茶屋川公園を始めとした長期未整備公園緑地が市内で 40 か所あり、今後民有地の買収に必要な事業費が 2400 億円と試算しております。現在の財政状況を踏まえて検討した結果、新茶屋川公園は平成 50 年以降に事業着手することといたしました。

昭和 33 年に都市計画決定していますが、その後事業がなかなか進まず、関係権利者の皆さまには事業着手の目途をお示ししていないことにより、移転に対する不安をおかけしている状況にあります。公園を利用したい方には公園の整備がいつ行われるのかということでご迷惑をおかけしております。おっしゃるような長期の計画ではありますが、平成 50 年以降に事業に着手するという目途を示したことにより、少なくともその時期までは事業着手つまり用地取得はありませんので、その間の生活設計に今回お示した整備プログラムを役立てていただければと思います。

質問 茶屋新田地区の斎場の計画の南側に、藤高という改良区のある土地があり、そこで公園整備の要望が健康福祉局に出ているはずだが知っているか。

回答 茶屋新田地区の区画整理の区域外で公園をつくるという話は具体的に聞いておりませんが、斎場の計画に関連した地元の皆さまの要望の一つとして避難地をつくってほしいというお話があることは聞いております。ご要望のように藤高で公園をつくるということになれば、健康福祉局主体で地元還元施設として整備されますので、必要に応じて都市計画決定させていただくことはあるかもしれません。

質問 平成 50 年以降の事業に着手した後、何年で完成されるのか。

回答 通常用地取得を始めて、おおよそ 10 年を目安に公園の完成を目指します。

質問 新茶屋川公園と同じ港区にある戸田川緑地は早急に用地取得が進められているようである。一方で新茶屋川公園は、事業の着手までこれからまた 30 年つまり決定からいけば 80 年かかり、結局完成までには 100 年かかることになる。今回は、決定から 50 年経って戸田川の東側は削除することとしているが、今から 30 年以上経過してからの事業で本当に公園をつくることができるのか。今後、第 4 期事業着手の区域で宅地化が進み、また削除ということも絶対には言い切れない。どこかで線を引いて、ここまで必ず整備するということがないと、何を信じてよいかわからない。

回答 新茶屋川公園は南陽町、戸田川緑地は南陽町と富田町に該当し、いずれも昭和 30 年に名古屋市に編入されています。それに伴って、新茶屋川公園と戸田川緑地を昭和 33 年に都市計画決定し、少しずつ整備を進めていますが、ともに未整備の区域がある状況です。新茶屋川公園の場合は既に公園として利用されている区域と事業着手が第 4 期の区域があります。一方、戸田川緑地の場合は現在事業を進めている区域や既に公園として利用されている区域もありますが、事業着手が第 3 期の区域もあります。いずれにしても都市計画で公園が必要としておりますので、事業を行います。

質問 事業の着手時期を示した理由として用地取得や整備に多くの費用が必要ということあったが、この地域はほとんど農地であり、費用面ではかなり安価になると考えられる。この地域が第 4 期にされている理由はなにか。

回答 この度、整備プログラムとして、市内の 40 か所の長期末整備公園緑地を客観的に評価し、事業の着手時期お示しさせていただきました。具体的には、事業効果として防災・環境・地域の視点と事業効率として関連事業等や事業化への熟度の視点での点数により評価を行い、投入可能な予算を検討した結果、新茶屋川公園は第 4 期とさせていただいております。

質問

整備プログラムの 5 年ごとの見直しで事業の着手時期は早まるのか。

回答

見直しは 40 ある長期未整備公園緑地について全体的に検討いたします。その結果、新茶屋川公園の事業着手の時期が早まる可能性はあります。

質問

新茶屋川公園が、なぜこれほど事業着手時期が遅いのか。その理由は、他の公園緑地と比べて評価が低く、今は公園を整備するには値しないということだと思うが、それはしっかりと説明するべきだ。

回答

新茶屋川公園の評価は、防災は配点 50 点のうち 30 点、環境は 30 点のうち 10 点、地域性は 20 点のうち 0 点より、評価点の合計は 40 点となります。これに事業効率や投入可能な事業費を検討し、40 公園緑地の中で比較した結果、第 4 期となりました。

質問

昭和 33 年に新茶屋川公園を都市計画決定し、これまで 50 年何もやってこなかったのか。

回答

計画区域の一部には、整備を終えて皆さまにご利用いただいているところもございます。具体的には、計画区域の北側の部分にはテニスコート、多目的広場等、小川熱田社の北側には街区公園の程度の広場がございます。

質問

今回の削除検討区域については、昭和 33 年から新茶屋川公園の区域内にあるということをわかっていたが、現在公園として利用されている場所も計画区域内であることは知らなかった。

回答

当初となる昭和 33 年都市計画決定時に計画された公園の区域は今回の削除を提案させていただいている区域から、現計画よりさらに西のほうにまで区域がございました。

質問 事業着手第 4 期の区域内に農地を所有するが、事業着手が遅いのならば、着手する時期となる 30 年後に壊すことを前提として家を建てることはできないか。

回答 現況で農業振興地域の指定がされていると思われますので、建築のためそこを転用しようとするれば、まず農用地区域から除外されることが必要です。そして、農地転用には農業委員会の審議を経て愛知県知事の許可が必要になります。さらに市街化調整区域ということで、建築等を行うことに対して厳しい制限があり、許可等が必要になります。それらは、新茶屋川公園の計画区域内という点ではなく、農業振興地域の農用地として使われている点、市街化調整区域である点で制限が大きく、状況としては難しいのではないかと思います。

ただし、市街化区域と市街化調整区域の区分け以前から所有されていた土地では、自己用の住宅の建築が可能だと聞いております。詳しくは、個々の土地の状況等がありますので住宅都市局の開発指導課（Tel972-2770）にお問い合わせください。

質問 削除検討区域に土地を所有している。今まで建築が認められていない場合は、都市計画公園が削除されても認められることはないのか。都市計画公園の削除と市街化調整区域が外れることは別の問題か。

回答 都市計画公園が削除されることで、新たに建築が可能になることはありません。都市計画公園が削除されても、市街化調整区域の制限は残ります。市街化調整区域が外れることにつきましては、現在のところ予定はございません。

質問 農地を所有しており、田の事業が主であるが、経営は非常に難しい。皆も同様に困っており、早く売りたい人もいると思われるが、買いたい人がいない状況である。市が先行取得で買って対応してほしい。

回答 事業着手第 4 期として平成 50 年までは用地の取得は行わないとしておりますので、事業の前に行う先行取得についても行うことはございません。

質問 今まで市が先行取得していたところもあったと思うが、今後はないということか。

回答 先行取得は、平成元年から平成 15 年頃まで市の土地開発公社が行ってありました。現在、買い戻すことができずに利息が膨らんだ先行取得地が多くあり、大きな問題となっています。そのような状況を解消できていない内に、これ以上、先行取得することは難しい状況です。

質問 整備プログラムの中に先行取得と書いてあるが、行うことは無いと考えたほうがよいか。ただ、パンフレットをみると先行取得ができるように見受けられる。

回答 先行取得は、整備プログラムの対象区域の内、まとまった樹林地のある公園・エリアに分類される東部丘陵の 4 公園緑地に限定して行っています。具体的には、東山公園、猪高緑地、荒池緑地、相生山緑地であり、樹林保全を目的として行っていますが、それらについても、財政状況等により現在と同じように続けられるとは限らない状況です。

質問 3 階にしていけない等の建築制限は、いつから始まるものか。また、その制限が平成 50 年まで続いた上、再び都市計画が見直される場合は損した気分になるがいかか。

回答 都市計画公園緑地内での建築物の建築には、階数の制限や構造の制限があります。基本的に 2 階という階数の制限につきましては、整備プログラムにより事業の着手時期を明らかにいたしましたので、当面 10 年事業に着手しないところについては、これまでの制限から 3 階まで緩和をいたしました。新茶屋川公園は事業着手第 4 期となりますので、既に 3 階建てにさせていただくことが可能です。ただし、事業着手時期が近づき、あと 10 年後に事業に着手すると決まれば 3 階を 2 階建てにするということとはできなくと思います。

質問 これから 5 年ごとに見直すということだが、なにを見直すのか。

回答 今回説明させていただいた内容は大きく 2 つの項目から構成されており、1 つ目は都市計画の見直しに関する部分、2 つ目は事業の着手時期に関する部分となっております。今回、都市計画については削除、追加する区域はありますが、現時点ではこれ以外に見直す予定はありません。5 年ごとに見直すのは事業の着手時期の目途を示す整備プログラムとなります。

質問 都市計画の見直しはこれまで全くしてこなかったのか。

回答 過去にも都市計画の見直しを行っています。新茶屋川公園でも当初広く区域をとっていたものが、見直しを経て、現在の区域となっております。都市計画を見直す際によくある理由としては、新たに都市計画道路ができるため、公園の一部を削除するといったことがあります。現時点では、今回お示しした計画で事業を進めたいと考えています。その中で事業の着手時期を第 4 期ということでお示しさせていただいております。

質問 市役所の人とは異動していくが、引継ぎがうまくいっていないことが多いため、あやふやになってしまうことを心配している。

回答 本日のお話は記録にとって保管して引き継いでまいります。また、関係権利者の皆さまにその記録を郵送させていただきますので内容の確認もしていただけます。ただ、この先 30 年後、40 年後、50 年後、絶対に見直しがないかということについては、社会情勢・経済情勢等もありますので、その時点の新しい判断はあるかもしれません。現時点ではこの計画、この区域、このスケジュールで進めていきたいと考えております。

質問 現在、公園として利用されている区域と第 4 期区域の間に堤防があり、それを道路にするという話を聞いたことがある。そこだけを先行して整備することはないか。桜並木をつくってサイクリングロードにする等の計画を聞いたことがある。

回答 事業着手第 4 期の区域内となりますので、将来、公園として堤防を利用した園路を整備することはあるかもしれませんが、道路ができる計画はありません。また、この区域には該当いたしません。戸田川の少し上流に戸田川緑道という計画があります。公園を整備する際には、散策路や桜並木等市民の皆さま、利用者の皆さまのご意見・ご要望を可能な範囲で取り入れていきたいと考えております。

質問

昭和 33 年の決定から都市計画が継続され、今からまた 30 年、40 年先の話をされてもどうしようもない。せいぜい 5 年、10 年といったもう少し期間の短い事業計画として欲しい。

農業をしても、儲けはなく、維持管理を続けているような状況であり、次世代ではそれを継ぐ人もいない。このような状況の中で、いつまでも南陽町が農業を続けていくとは限らない。今ならば農地は非常に安く取得できるはずである。また、新茶屋川公園付近の一帯は、臨海部防災区域内であり、建築物の構造について防災上必要な制限がある。この辺りは、建築の際おおよそ 2m 盛土する必要があるが、盛土する等の計画を出さずに公園をつくるということは矛盾しているし、マイナス 0 m 地帯であること等を考えていただきたい。

回答

農業については、実際に大変なご苦勞の中でされているとっております。ただ、農業をどうしていくかということは、名古屋市全体の問題であり、皆さま方の問題でもあるとっております。その中で、都市計画の部分と農業振興の部分の部分をどうしていくかということは、もう少し長いスパンで考えていくべき話だと思います。

市内に 40 ある未整備の公園緑地について、これまではいつ頃事業に着手するかということもお示しすることができていませんでした。そのような中で、今回、新茶屋川公園については事業着手第 4 期とした名古屋市の考えをご説明させていただくとともに、みなさまからの質問・ご意見等をいただくため、説明会を開催させていただいております。また、5 年ごとに整備プログラムを見直してまいります。見直しがあった場合など、必要に応じて説明会を開催して、皆さまのご意見を伺いたいと思います。