

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（戸田川緑地）

1. 開催概要

日時：平成 20 年 9 月 4 日（木） 午後 7 時～午後 8 時 50 分

場所：中川区豊治小学校体育館

出席者：68 人

2. 記録等

別紙のとおり

3. 結果

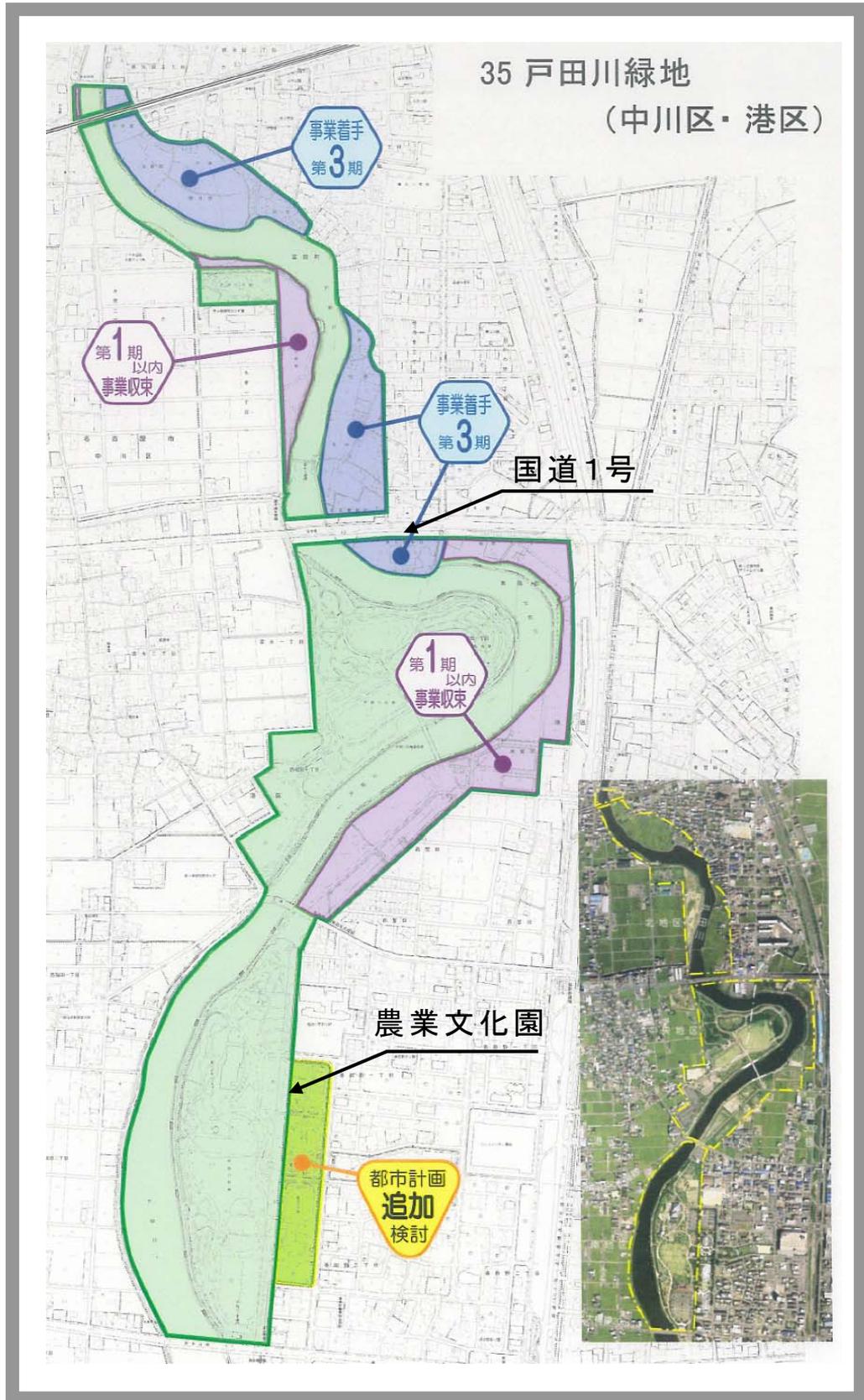
説明会でいただいたご意見を踏まえ、今後以下のような予定で進めてまいります。

| 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) | 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 40 年度から 平成 49 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 |

※現在事業中の区域は、第 1 期内（平成 20 年度～平成 29 年度）事業収束

【参考】

戸田川緑地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

- ・ 戸田川緑地は、昭和 30 年の富田町と南陽町の名古屋市への編入に伴い、戸田川と一体となった自然的環境をつくとともにレクリエーションによる利用等を目的として、昭和 33 年に中川区と港区にまたがって都市計画決定された。
- ・ 計画面積は 59.6ha で、このうち国道 1 号付近や計画区域の南側など約 24ha は都市公園として供用され、中央左岸等約 32ha は順次整備を進めているが、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

- ・ 戸田川緑地は、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」を行うこととした。具体的には、計画区域の南側で本市の施設である農業文化園の区域は、既に戸田川緑地と一体的に利用されていることから、新たに計画区域に編入することとした。
- ・ なお、その他の見直しの基本方針については、1 つ目及び 2 つ目は樹林地の保全に関するものであり、3 つ目は近隣で土地区画整理事業等が行われる場合のものであるため、いずれも戸田川緑地にはあてはまらなかった。5 つ目の「計画に支障のない範囲での宅地化の進行区域の削除」については、事業に未着手の区域は、水田等が多く、住宅が密集した状態ではないことから、「宅地化が進行している区域」には該当しないと判断した。

(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、戸田川緑地の事業は、平成 40 年度から平成 49 年度の第 3 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

- ・ これまで計画区域内での建築物の建築に対する階数の制限は 2 階であったが、ここ 10 年以内での事業着手を行わないこととした区域については、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、第 3 期事業着手の区域の大部分は市街化調整区域であるため、その制限の注意が必要となる。

2. 主な質疑

質問 事業着手第 3 期の区域に建物がある。用地買収の開始は平成 40 年とのことだが、これより早くなることはないか。

回答 長期未整備公園緑地 40 か所の事業着手順位は、それぞれの公園緑地の事業効率・事業効果の評価や現在の予算規模、社会情勢を考慮して決定しています。その結果、戸田川緑地は事業着手第 3 期となりました。事業着手時期を明示した整備プログラムの見直しについては、社会情勢の変化や公園整備が可能となるまとまった範囲の関係権利者の方々からの早期着手の要望などの理由により、概ね 5 年おきに行います。ただし、早期着手のご要望は、検討要件の一つとはなりますが、事業着手の時期が必ず早くなるということではありません。

質問 昭和 33 年に都市計画決定されてから 50 年もかかっているのは行政として無責任だ。国道 1 号から北側の区域は計画から削除してほしい。

回答 都市計画の見直しにあたって定めた 5 つの基本方針に従い、戸田川緑地の都市計画の見直しを検討しました。その結果、農業文化園の追加以外は該当する項目がありませんでしたので、現在の計画区域については、そのまま整備をすることとしました。戸田川緑地では、なごや西の森づくりのような戸田川と一体となった豊かな森づくり、災害時における緊急輸送路と接続した避難地としての地域の防災性の向上、とだがわこどもランドのようなレクリエーションによる利用もありますので、都市計画としては現在の区域が必要と判断しました。

質問 農業文化園の追加区域は事業着手第何期と書いてないが、第 3 期の区域よりも早く事業着手するのか。

回答 農業文化園については、既に市の施設として整備されているところを追加しますので、新たな用地買収や整備を要するものではありません。

質問 事業着手第 3 期の区域で次の世代も農業をやれと言うが、農政担当課は予算不足で田の整備はできないと言い、市は縦割り行政である。また、市は広小路ルネサンス計画をやるうとしていたが、なぜあのようなお金の使い方や思いつきが出てくるのか。

回答 農政に関することについては、説明会の記録を作成し、担当課に伝えさせていただきます。また、縦割り行政とのご批判はありますが、広小路ルネサンスについては住宅都市局と緑政土木局が関わっているものの、責任を持ったお答えができる立場にないので、この場での発言は控えさせていただきます。

質問 国道 1 号から北側は、都市計画決定後 50 年経っても整備されないままであるが、今回示された事業着手第 3 期の時期になってもまた延期される可能性がある。第 3 期に整備するということが保証できるか。

回答 これまでは、事業着手の時期をお示ししていなかったため、関係権利者の方々にはいつ用地買収を始めるのかという不安をおかけしておりました。しかし、今回事業着手の時期をお示しすることにより、生活設計の参考にさせていただきたいと考えております。

整備プログラムは、現在の財政状況を踏まえて策定しています。この先、財政状況がどうなるか分からないというのでも確かなことです。現在、申し上げられるのは第 3 期に事業着手することですが、財政状況が良くなれば早くなることもありますし、厳しくなればもっと遅くなる可能性もあります。

質問 事業着手第 3 期の区域は、建築制限の緩和で 3 階建てまで可能になったとのことだが、例えば平成 30 年度に 3 階建ての家を建て直し、平成 40 年の事業着手で除却すると借金だけが残るが、矛盾しないか。

回答 通常の建築制限では、2 階建てまでで地階がなく、木造、鉄骨造その他これらに類する構造で容易に移転ができるものとなります。これは将来の事業に備える主旨のものです。このため、今後 10 年以内に事業着手する区域については、建築制限は従来通りとし、3 階に緩和していた区域も 2 階までとしました。一方で、それ以降に事業着手する区域については、3 階まで緩和しました。

建物の移転補償につきましては、新たな場所で生活を再建していただくことが重要となりますので、通常の減価償却の考えとは異なり、償却の度合いが緩やかな基準での算定となります。また、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やカーポート、植木等を積み上げて、移転補償費を算定させていただきます。事業着手時には、市からご説明にお伺いし、ご納得いただいた上で契約させていただくという運びになります。

質問 農業文化園を追加する予算があるのなら、防災のための避難地等に使えるように国道 1 号から北側の区域内の用地買収を進めるべきだ。

回答 用地買収に入っても虫食いの状態で、まとまった公園整備ができずに未整備となっているところもあります。避難地として機能することができるまとまった区域の方から総意でご協力いただける要望があった場合には、5 年ごとの見直しの中で、検討の要件の一つとして考えてまいります。なお、農業文化園の追加については、既に市の施設となっているため、新たな用地買収を要するものではありません。

質問 都市計画はあくまで計画であり、平成 40 年から 49 年に事業認可になるということか。

回答 公園の整備は、まず都市計画で戸田川緑地を整備する区域を決定した後、事業認可を愛知県知事から受け、順次用地の交渉に入って土地を買わせていただき、公園の施設の整備を進めてまいります。財政状況も踏まえた結果、事業に着手する時期は、平成 40 年から平成 49 年ですので、この間に事業認可を受けて用地交渉に入らせていただきます。

質問 現状、四苦八苦して農地を維持している家が多い中、事業着手が 20 年、30 年、それ以上先になるかもわからず、不安材料が多くなるばかりだ。この計画を進めるにしても、地域がもっと希望をもてるように、市が次の世代も集めて話し合いをする場の設定や地域との合同プロジェクト推進、指導等を考えてほしい。

回答 農政に関するご要望につきましては、説明会の記録にまとめ、担当課へ伝えさせていただきます。また、地元のまとまった要望があれば、日時を調整し、改めて話し合いの場を設けます。

質問 建築制限の緩和で 3 階建てまで可能とのことだが、市街化調整区域に新家は建てられなくなったと聞いた。

回答 本市では昭和 45 年に市街化区域と市街化調整区域の区分けが行われました。市街化調整区域については、市街化を抑制していくため、建物を建てることに対して厳しい制限があります。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の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（Tel 972-2770）にお尋ねください。

質問 事業着手第 3 期の区域で駐車場を造ることができるか。

回答 現況が市街化調整区域の農地の場合、農業振興地域の指定がされていると思われます。このため、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。また、市街化調整区域の制限もありますので、状況としては難しいのではないかと思います。

質問 戸田川緑地の決定後、農家は 50 年間苦しめられ、これからも何もできないならば、国道 1 号から北側の区域は削除するべきだ。

回答 国道 1 号から北側の区域の削除については、繰り返しの回答になりますので、控えさせていただきますが、今日皆さまからいただいているご意見については、議事録を作成してホームページへ掲載します。また、関係権利者の皆さまについては何らかの形で議事録の内容をお知らせいたします。さらに、農政の件につきましては担当課に伝えさせていただきます。

質問 田を親から引き継いでいる。今は農地のため固定資産税は緩和されているが、農業を続けられなくなって農地を放置した場合、固定資産税はどうなるのか。

回答 土地に係る固定資産税は、各区役所・支所の土地担当が現地の状況を確認したうえで評価及び課税を行っています。市街化調整区域内の場合、現況が農地と認められる場合は、基準となる農地に比準してその価額を求めますが、肥培管理が行われていないため農地として認定できなくなった場合は雑種地として評価されることとなります。雑種地の場合、一般に、周囲の宅地に比準して価額を求めますので評価額は上昇します。ただし、市街化調整区域内の場合は、建築制限や造成費を考慮し、宅地の価額に 6 分の 1 を乗じることによってその価額を算定しています。

なお、具体的な土地の評価につきましては、中川区富田支所土地係（TEL 301-8279）までお問い合わせください。

※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 市が公園として土地を買わない限り、兼業で農業をやり続けなければいけないが、後継者もいないのにどうやってやり続けるのか。20年後30年後の話をしてもらっても何ともならない。税金のことは判らないと言うが、説明会ならばある程度把握してきてほしい。はっきり言って役所関係の人は縦割りだ。

回答 縦割りと言われることについてはご指摘の部分もあると思います。どこまで責任を持ってお答えすることができるかということだと思います。もし間違ったことであれば、回答になりませんし、皆さまに誤解を与えることにもなりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。農業の話については、いただいたご意見を農政の担当課に伝えさせていただきます。兼業で、平日はお仕事をされて土日に汗を流してやらなければならないというのは大変なことだと思います。しかし、方法については、例えばオペレーターをお願いするとか農協に委託するという方法もあるのではないかと思います。それについては、皆さまがそれぞれ判断することだと思いますが、いただいたご意見については、関連する部署にお伝えします（後ほど、「管轄の富田農協は請け負っていないのが現状だと思う」とのご意見をいただきました）。

質問 20年後に事業に着手するということだが、税収入にお任せということはどういうことか。あくまでも計画を進めるのか。

回答 現状の予算、財政状況を検討した結果、戸田川緑地については、平成40年から49年に事業認可を受け、用地の買収についてご協力をお願いしたいと考えております。策定しましたこの整備プログラムが現状でご説明できるものです。また、40か所の公園緑地についてはこれから順次説明会を実施していきませんが、ご意見・ご要望が各公園緑地にあると思います。さらに、今後財政状況や社会情勢も変わるかもしれません。社会情勢や財源も評価に入れまして、公園緑地40か所全体を見て、5年ごとに整備プログラムの見直しを行っていきたいと考えております。

質問 整備プログラムの5年ごとの見直しの検討要件として、まとまった面積での要望があればと言ったが、どういう意味か。

回答 避難等の安全面や日常の利用面を考慮しますと、公園整備に必要な面積として小学校の敷地くらいのまとまりが一つの目安と考えられます。また、面積だけでなく、利用面から道路で囲まれていることも必要となります。そのような条件で、関係権利者の方々の総意のご要望をいただければ、見直しの中で検討する要件の一つになると考えております。

質問 関係権利者の意見がまとまれば、買い上げをしてもらえるということか。例えば嘆願書をまとめて出した場合に買収は可能か。

回答 まとまったの要望は、見直しの中での検討要件になります。ただ、公園緑地 40 か所について評価し、比較して着手の順位を決めていますので、要望書という一つの要件のみで早まるというものではありません。また、買い上げに同意しない何筆かがその区域の中に点在している場合、面的な整備ができませんので、その方のご協力も必要となります。

質問 作業の不便な状況で田を維持しているが、今後 20 年も続けていかなければならないのは不利だ。長期の計画ならば、農業をやる気が起きるような状態にするため、市の責任で今から区画整理はできないか。

回答 区画整理は宅地を生み出し市街化をしていくということになりますので、農地の整理は土地改良事業になります。この場所は、事業着手時期が平成 40 年以降ですが、戸田川緑地として整備をするため、土地改良は難しいと思われます。

質問 市が公園を整備する用地を欲しければ、国道 1 号より北側の区域でなく、他の地域でお願いしたい。国道 1 号より北側の区域を削除すれば、それぞれ転売もできるし、駐車場もできるし、分家も何でもできるようになる。道路も造ればいい。水道やガスもすぐ近くまで来ている。

回答 別の地域で公園を整備することにつきましては、新たにそこでの用地取得が発生しますので、用地の取得に目途がたっていないところへ新たに都市計画公園緑地の区域を拡大していくということは難しい状況です。

質問 事業の早期着手の要望について、まとまるというのは、何割くらいを言うのか。100%ということだとなかなかまとまらないと思うが、何割くらいの承諾が得られれば、他より多少早くなるという希望がもてるのか。

回答 公園は面的に整備を進めるため、中に点在して用地が取得できないところがあると整備ができません。具体的に何%とはお答えしがたく、場所等状況によるところもあります。

質問 総理大臣が辞めて各事業が頓挫したというニュースが流れているが、次期市長選で市長が替わった場合に、この計画が見直されて頓挫するということはないか。計画を継続すると言うが、他の都市を見ても予算がないと事業はストップする。名古屋市にもあり得るのではないか。

回答 都市計画については、公園に限らず道路なども含めて長期的な視点で区域を決めて計画的に整備をしていきます。それが今 50 年経ってしまいお叱りを受けていますが、長い目で見て整備をしていくということが都市計画だと考えます。