

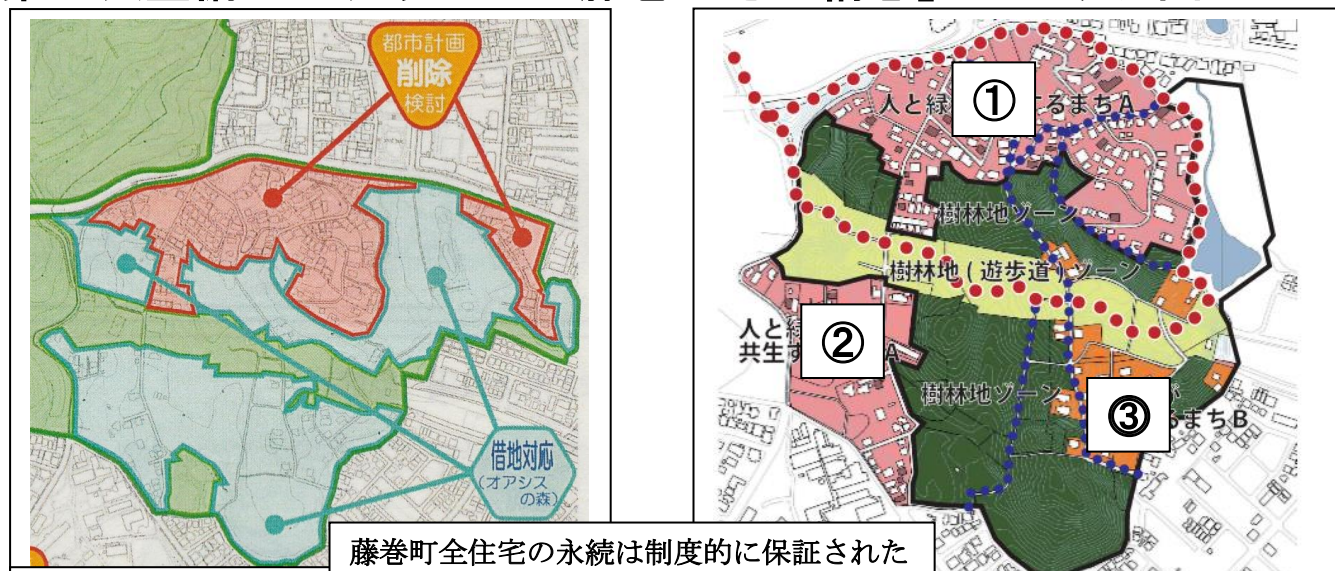
第2次整備プログラムの概要説明—対応方針と藤巻町の今後

平成20年3月に「長期も整備公園緑地の都市計画の見直しの変更と整備プログラム」が公表され、藤巻町が平成40年代に公園事業着手、退去のスケジュールが提示された後、私達は、「藤巻町の永続」と「安定して暮らせる“まち”」にするための方策を求めて「まちづくり活動」を展開してきました。主として市の財政上の問題からですが私達の活動の効果も多少はあって平成30年3月に「整備プログラム」は見直されることになりいよいよパブリックコメントとして意見募集が

12月11日～1月15日に行われます。基本的に各自で対応をお願いします。

その前に自治会では原案を入手いたしましたので予めお知らせします。第2次整備プログラムの策定についての市の考え方は4頁以降に添付した資料に記載されています。その確認後、特に藤巻町の事情について1~3頁の資料で詳しく説明します。残念ながら、今まで私達が市に提案してきたことがすべて実現できているわけではありません。どこが、どのように違い、それにどのように対応するべきか。今後の私達の「まちづくり」をいかに進めるべきか皆で考えるための一助になれば幸いです。

第2次整備プログラムと「藤巻のさと構想」のエリア図



藤巻町全住宅の永続は制度的に保証された

永続することを期待する構想エリア図の北部大集落を都市計画公園から削除するとともに他のエリアを一律に樹林地ゾーンとして借地対応区域とする。

ピンク色①②は、永久的に「緑に囲まれたまち」として永続する。茶色③は住民退去時期を「土地収用法の手続き保留条項」適用による配慮した上で早期公園事業化を図る

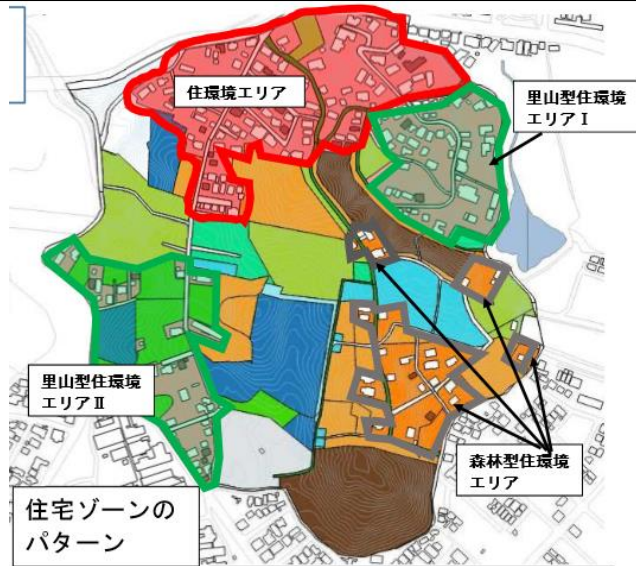
借地対応（オアシス）の森事業 とは、(実質的には平成20年整備プログラムの撤回)

樹林地内の了解してくれる樹林地私有地所有者から市が無料で借り受け市民と協働して樹林地管理を行いながら状況をみて公園事業に着手する。住宅及びその敷地の扱いは現状と全く変わらない。本質は放置樹林地の無料借地であるが、管理費を市が負担することになるため、借地事業そのものを行うのも順番があり、実際に早期に本来の公園事業着手に至るためには、地区計画その他の準備が必要。藤巻の各エリアの構想を実現するための諸問題との関連は後述する。

第2次整備プログラム（藤巻のみでなく全体）に対する市の担当部局の対応への自治会の感想

今回の第2次整備プログラムでは、本質的な藤巻町住民の要望事項である「藤巻町の永続的な存続」は現在住宅のある個所すべてで満たされているが、実質的には現在の整備プログラムを廃止して10年前の状態に戻ただけにも見えてくる。その上で、10年前に削除しておけばよかったような区域を削除し、樹林地の残りについては第3、4期を借地対応としただけ、ともいえる。この10年間で、「まちづくり」「森づくり」も行われ事情も変わってきており、住環境の維持・改善に対応する活動も各方面と話し合いながら進めてきているが、結局はそれらの事情を考慮する時間的余裕もなく、一律に「借地対応」という言葉で時間稼ぎをしたように見受けられる。

今まで各エリアで考えてきた方針



- 1 人と緑が共生するまち A ゾーン
都市計画の見直し等を踏まえ、将来ともに長く里山的環境として緑地（森・農地）と住宅が調和して共存するゾーン
- 2 人と緑が共生するまち B ゾーン
早期に公園事業着手を期待するゾーンであるが、都市計画の見直し等を踏まえ、将来的には、土地収用法の手続き保留制度を適用し住宅と樹林地公園が共存するゾーン。「人の住む暮らしの森」として公園に適するインフラ整備も考える必要がある。

人と緑が共生するまち A ゾーンの 3 パターン

- ・住環境エリア
住宅密集区域であるが、高齢化が進み空き家も目立つ。自然と調和する住宅街を維持する新しい試みが必要。
- ・里山型住環境エリア I
住宅建設が進んでいるエリアだが、インフラは未整備。新池を含む山香町の公園事業に合わせて、自然と共生する住宅地にしていくための新しい試みが必要
- ・里山型住環境エリア II
住宅とその近隣の農地・果樹園等を含めて、公園緑地事業の新しい展開に合わせて里山に相応しい住宅エリアにする試みが必要

藤巻のさと構想 と今回の整備プログラム結果

「都市計画公園削除区域」とされた区域

- ・住環境エリア 里山型住環境エリア I

樹林型借地対応とされた区域

- ・里山型住環境エリア II 森林型住環境エリア

都市計画公園削除区域でも私道問題、税負担の優遇措置等の問題はありますが、まずは借地対応区域とされた区域の諸問題を以下に説明

●人と緑が共生するまち B（森林型住環境エリア）の問題点と対応

このエリアには、「永く住み続けることを望む住民」と「早期買取を願い立ち退きを希望する住民」双方が存在する。その根底には私道問題、公私の所有者の樹林地の荒廃問題がある。

この問題の解決のため「土地収用法の手続き保留制度」を適用して、住み続けることを希望する人に立退きを求めないこととセットで早期公園事業に着手することによって立退き希望の要望にも応え、私道等の公有化と公園整備を急ぐことで住環境の改善、さらには【住宅と公園が共存し「まとまった緑」を生かす新しい公園】をめざしていたが、今回は実現できず新たな対応が必要となった。

*市は土地収用法の手続き保留を県とも相談して現在相生山緑地で試験対応をしているが間に合わなかった。急いでもらい「まちづくり」「地区計画」で早期に特別な見直しに持ち込む可能性を探る。

*既に藤巻町では「まちづくり構想」が作成されており、至急その構想を基に借地対応での「森づくり」にとりかかる。「人と緑をつなぐ小路」も含め、また新池方面の「まちづくり」とも連携して、市内の官民協働による「森の整備」を代表するエリアとして整備していく等を考える必要がある。

●里山型住環境エリア II の問題点と対応

このエリアは今回「都市計画公園削除区域」とされた各エリアとほぼ同様の住環境や生活圏を構成しているため、第2次整備プログラムにおいても同等の取り扱いと考えていた。今回住宅地のまとまりや割合・周囲の公有地の状況等の数値的評価という理由により樹林型とされ借地対応区域とされたことには釈然としない思いが強い。ただ、もともとこのエリアは樹林地に混ざって存在する竹の子用竹林、果樹園、農地とともに農園型の魅力ある「まちづくり」にふさわしい箇所と計画されてきた。

*「里山型住環境エリア」の住宅地かたまりを見直し、今回または近い機会の「都市計画公園削除」を求め、借地対応樹林エリアを容認、利用して「農園、果樹園対応の地区計画で魅力あるまち」をめざすか、両立をめざすかの対応を急ぐ必要がある

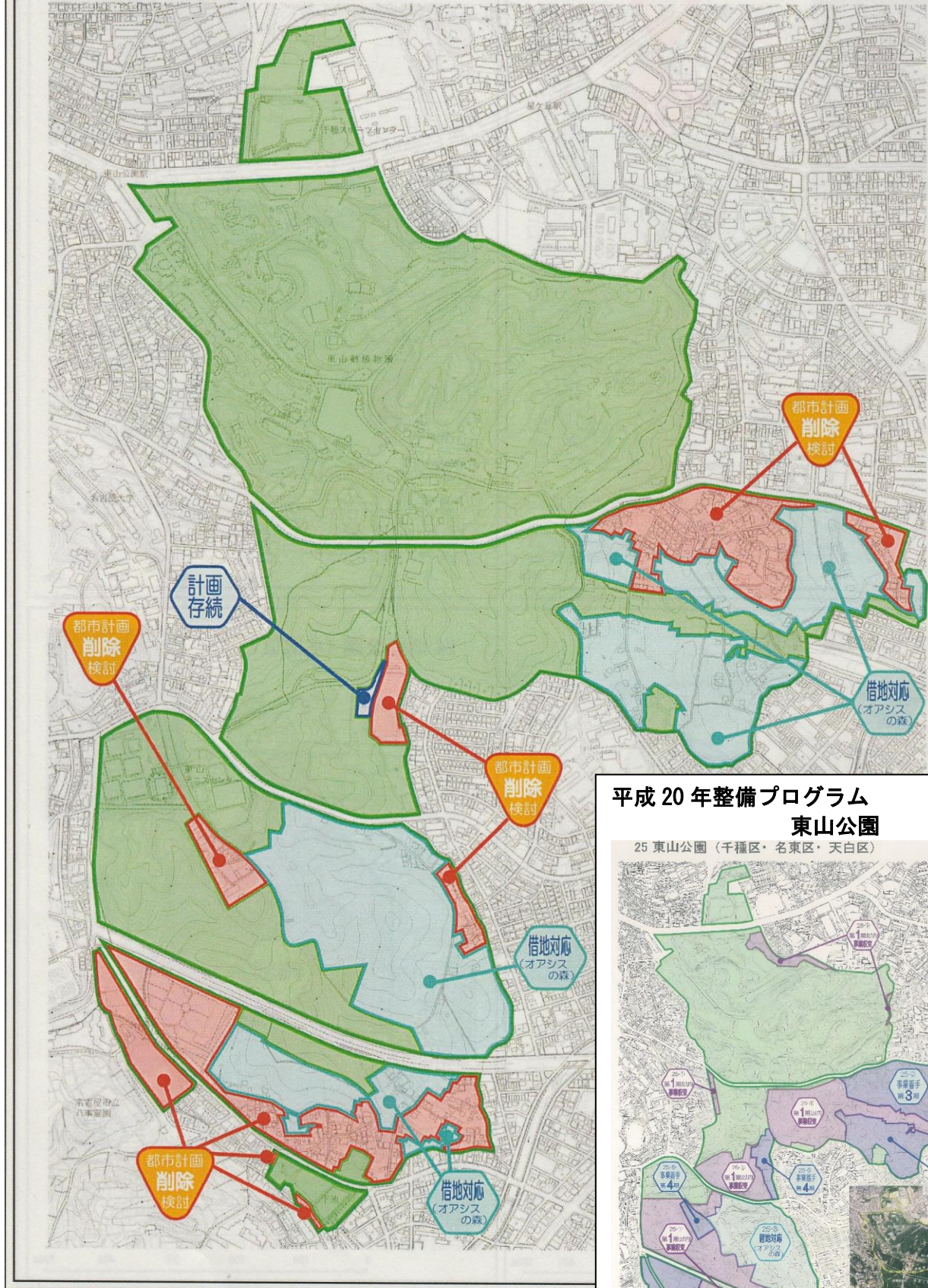
●都市計画公園削除のエリアの問題点と対応

このエリア内にも住環境問題は存在する。特に新池沿いの護岸等喫緊課題もあり、借地対応の限界の見極め、公園用地でなくなって民間での対応を迫られる私道問題解決等の難しい課題に取り組む必要がある。また高齢世帯の空家対策も含め、山香町や借地対応区域との連携による「魅力あるまちづくり」も大切である。

なお都市計画変更に伴う租税負担等の研究 建築定等も課題

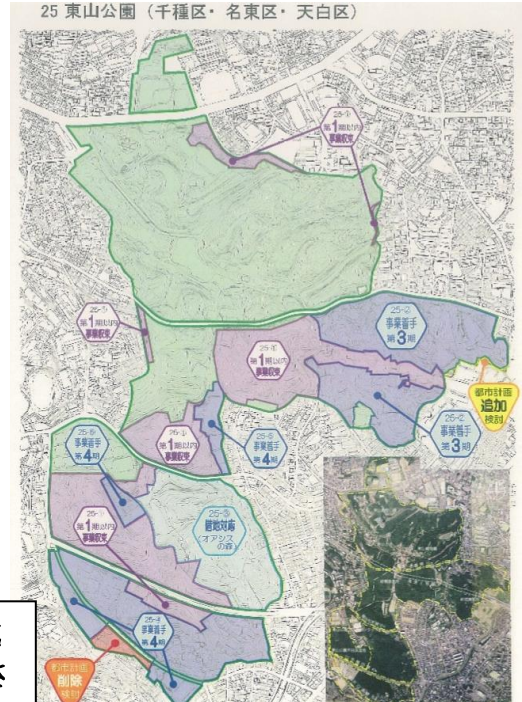
整備プログラム 東山公園

25 東山公園（千種区・名東区・天白区）



平成 20 年整備プログラム 東山公園

25 東山公園（千種区・名東区・天白区）



東山公園のみならず全ての長期未整備公園において平成20年整備プログラムで宅地型として第2期～第4期とされた多くの地域が細分化され、その多くは都市計画公園削除区域とされた。同時に削除されない区域はほぼ全て樹林型に編入され借地対応（各区域で異なるスケジュールはあるだろうが、特別な活動がなければ、今後長期間現状維持されるだろう）となった。

(2) 「都市計画の見直しの方針と整備プログラム」見直しの流れ

見直しにあたっては以下のような流れで進めます。

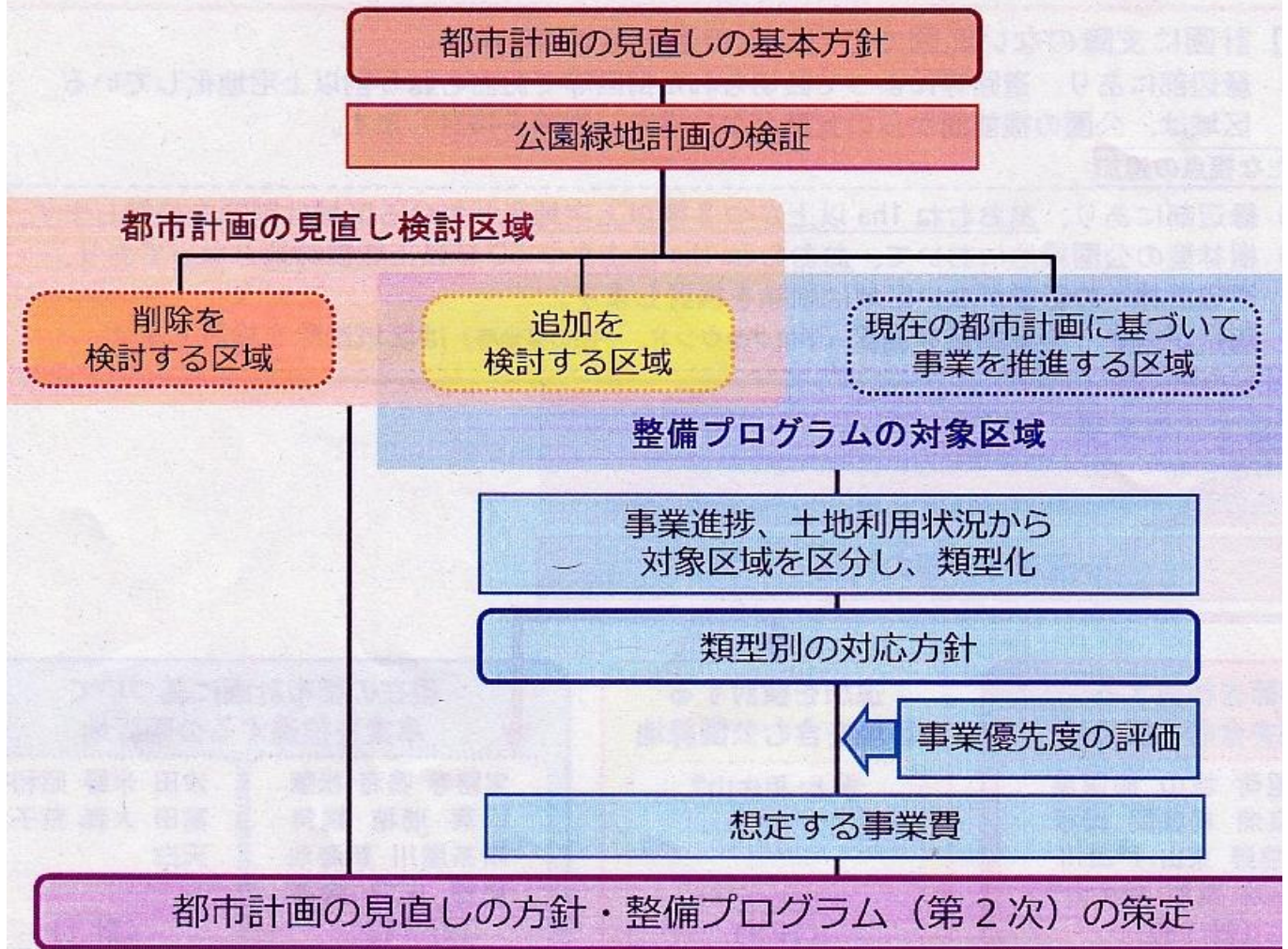


図9 都市計画の見直しの方針と整備プログラム（第2次）策定の流れ

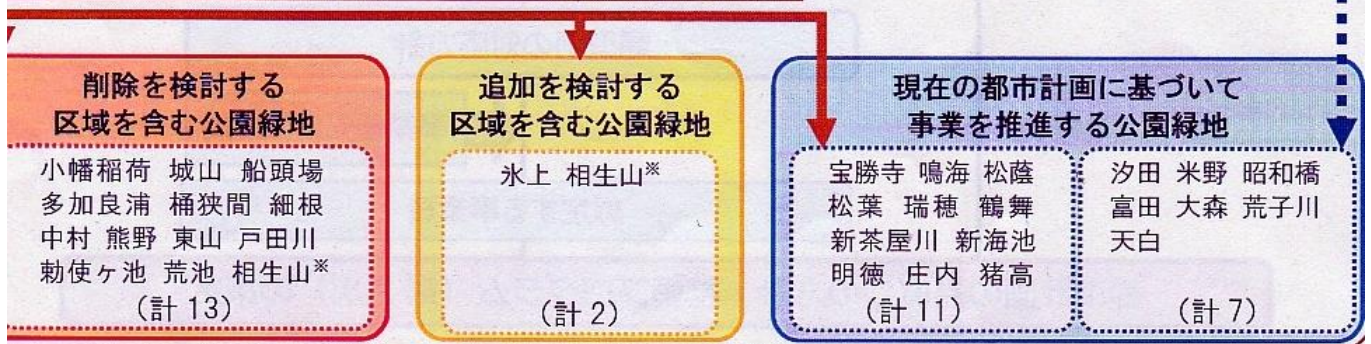
新たな視点の追加

- 2) 縁辺部にあり、おおむね1ha以上かつ8割以上宅地化している区域は削除を検討します。
- 3) 樹林型の公園緑地において、おおむね1ha以上かつ50年以上非樹林地となっており、周辺樹林への影響がない区域は削除を検討します。
- 4) 規模が大きく移転困難な施設（学校グラウンド、一団の墓地等）は区域削除を検討します。

配慮すべき事項

- ・公園機能が十分に発揮されない区域の削除検討
- ・他の都市計画施設との整合や区域の不明確箇所の修正

公園緑地計画の検証



⑤ 事業着手時期決定の流れ

以下に事業着手までの流れを示します。

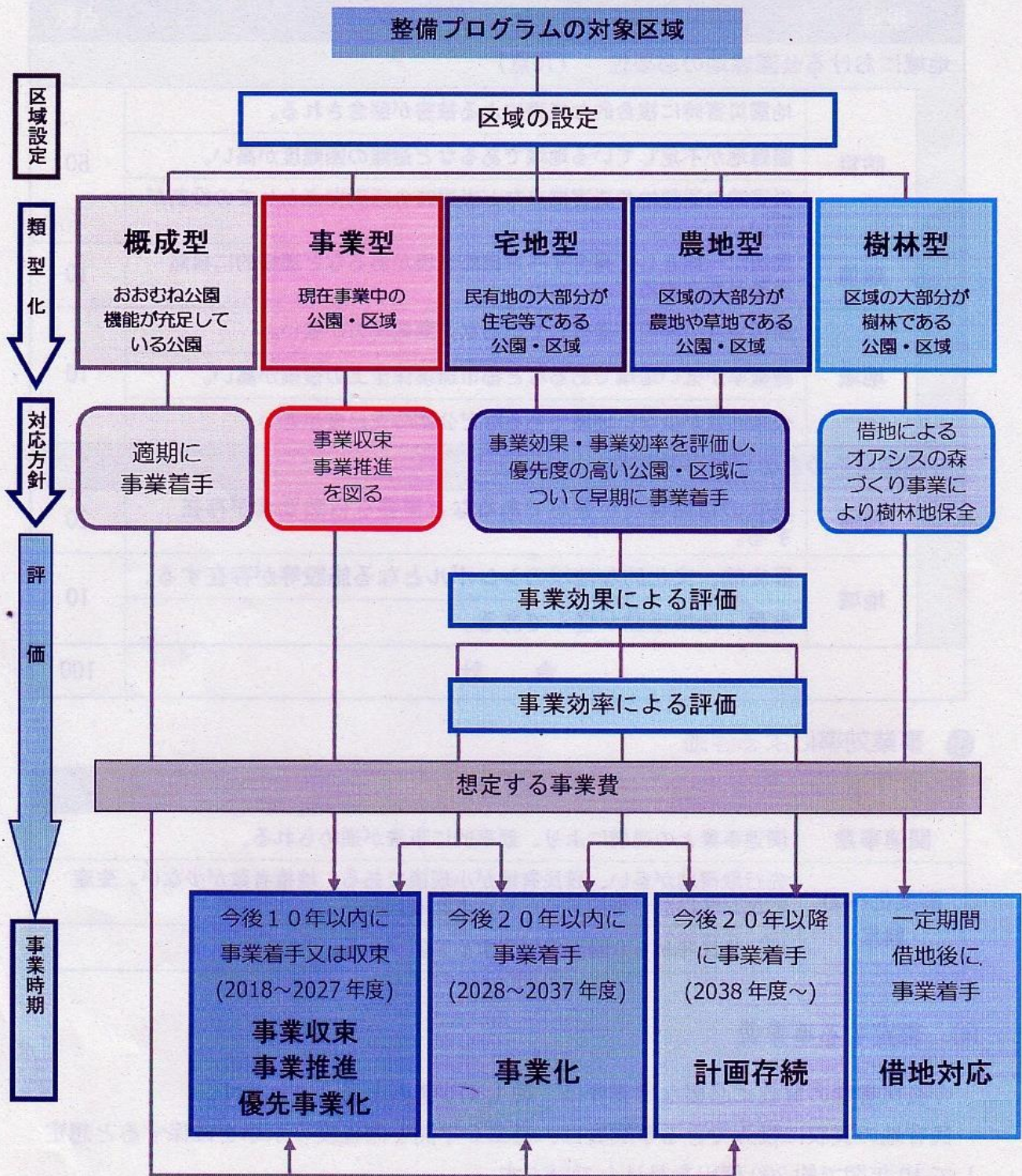


図15 事業着手時期決定の流れ

<借地対応（オアシスの森事業）>

都市計画公園事業に着手するまでの間に、都市計画公園区域内の良好な民有私有地を使用貸借契約により無償で借地し、その他の公有地とともに散策路、道標、ベンチなどの施設を施工して早期に市民の利用に供するもの。

あくまで樹林地が対象であり、その樹林に含まれる住宅、住宅地の利用や権利関係に影響はない。私道をこの制度で借地し緑の小路として整備できるか 等問題も多い。

(3) 事業の見直し

今後は、整備プログラムに基づき都市計画公園事業を推進していきますが、公園緑地を取り巻く状況に以下のような大きな変化があった場合、他事業やプロジェクトが具体化する場合などには、おおむね5年に1度、整備プログラムの見直しを検討します。また、土砂災害などの危険性が高まるなどの緊急性が認められる場合、都市公園の整備に限らず、民間事業者により都市公園と同等の機能をもった緑とオープンスペースとしての確保が図られるような場合には、事業の必要性や都市公園の代替性としての機能や都市計画との整合を検討したうえで個別に事業の見直しを行います。

● まちづくりの中での事業化

まちづくりの構想、地区計画等と一体となって公園緑地を事業化する場合

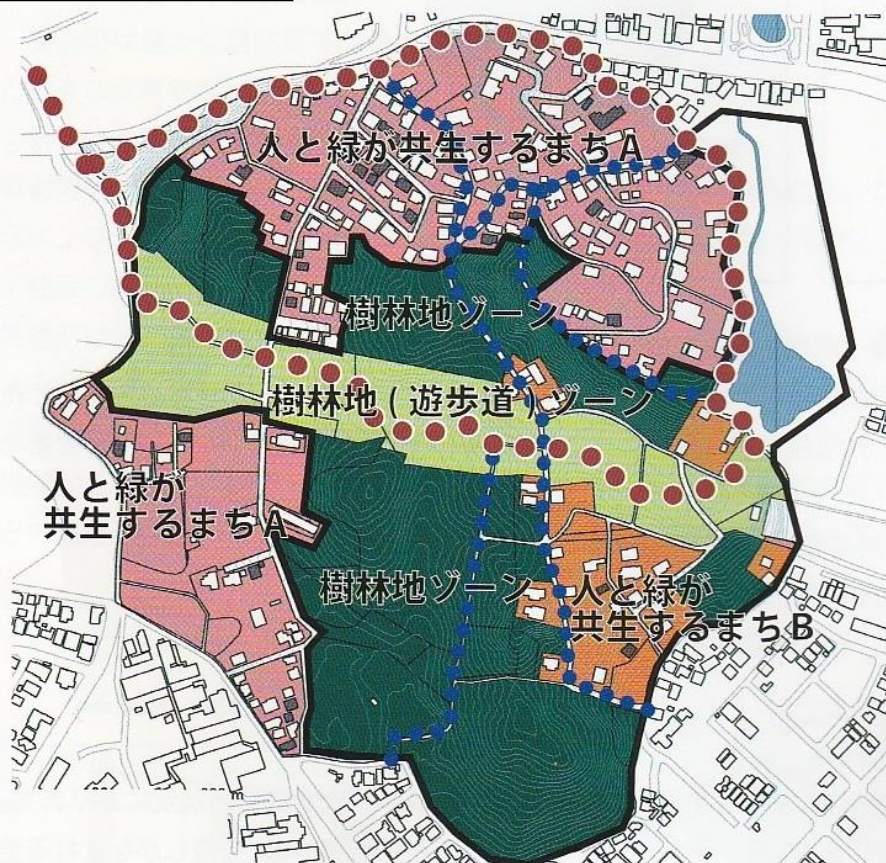
● 緊急性

土砂災害の危険があるなど、早期事業の必要性がある場合

● 民間事業者による整備

民間事業者により早期整備が見込まれる場合

藤巻のさと構想



■ 樹林地ゾーン

：広域的な緑の連続を保つゾーンとなるように、西方の東山公園の緑地と東方の新池周辺の緑地を繋ぐ機能を担う樹林地として保存するゾーン

■ 樹林地(遊歩道)ゾーン

●●● 人と生物をつなぐ遊歩道

●●● 人と森をむすぶ小路

■ 人と緑が共生するまちAゾーン

：都市計画の見直し等を踏まえ、将来ともに長く里山的環境として緑地(森や農地)と住宅が調和して共存するゾーン

■ 人と緑が共生するまちBゾーン

：早期に公園事業着手を期待するゾーンであるが、都市計画の見直し等を踏まえ、将来的には土地収用法の手続き保留制度を適用し住宅と樹林地公園が共存するゾーン

その他の情報

- この活動の初期に市当局との意見交換で議論された「土地交換」の適用について
 考えてはいるものの、土地交換の価格設定。家屋の取り扱いなどで公園事業に制度として適用できる
 ようにはなっていない。都市計画公園区域から削除される土地は公的利用を第一に考え、利用する見
 込みがなければ売却もありうる。
- 土地先行取得について
 土地の先行取得は現在受付中止の段階、大幅な土地価格の上昇見込みでも起こらない限り、今後この
 制度の適用はないだろう。

都市計画公園区域からの削除に伴う固定資産税

固定資産税・都市計画税(土地)の税額計算の方法

- 宅地の税額の算出方法(平成29年度)●

$$\text{平成29年度の税額} = \text{平成29年度の課税標準額} \times \text{税率} \left[\begin{array}{l} \text{固定資産税1.4\%} \\ \text{都市計画税0.3\%} \end{array} \right]$$

課税標準額は次の方法で求めます。

1. 住宅用地の場合

原則 平成29年度の課税標準額 = 平成29年度の価格 × 住宅用地特例率 (以下「特例適用後金額」といいます。)

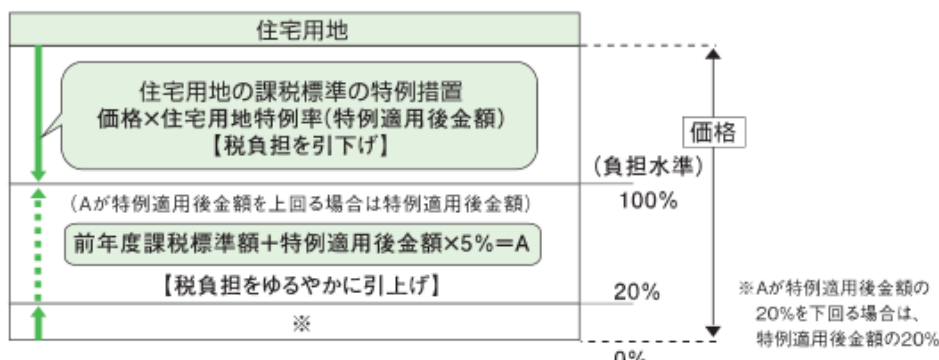
(23ページの「住宅用地特例率表」参照)

ただし、前年度(平成28年度)の課税標準額が特例適用後金額より低い土地(特例適用後金額に対する前年度課税標準額の割合(負担水準)が100%より低い土地)については、平成29年度の課税標準額を次のとおり求めます。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度(平成28年度)の課税標準額}}{\text{特例適用後金額}} \times 100\%$$

$$\text{平成29年度の課税標準額} = \text{平成28年度の課税標準額} + \text{特例適用後金額} \times 5\%$$

ただし、上記により計算した平成29年度の課税標準額が、
 ・特例適用後金額を上回る場合には、特例適用後金額とします。
 ・特例適用後金額の20%を下回る場合には、特例適用後金額 × 20%とします。



質問 都市計画の変更時期は、平成21年度の何月か。

平成20年削除区域の質疑応答

回答 松葉公園と他の公園緑地をまとめて都市計画変更する準備を進めており、都市計画変更の案の縦覧は、来年の夏頃を予定しています。その場合、遅くとも平成22年3月までに変更が可能と考えています。

質問 削除する区域は固定資産税が上がると思うが、その時期はいつ頃か。

回答 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(土地)の評価において適用されていた減価補正がなくなります。固定資産税(土地)の評価の見直しは3年に一度行われており、来年度予定する都市計画変更が評価に反映されるのは平成24年度となります。ただし、税額については、急激な税負担の上昇を避けるための措置が設けられています。詳しくは、中川区役所税務課土地係(Tel363-4373)にお尋ねください。

【参考】第2次整備プログラムについての速報を受けての行政担当者との質疑応答

① 借地対応の場合、個人の住宅敷地に関しては、対象外で少なくとも事業着手の環境が整い事業着手されるまでは売買や土地利用も含め現状通りと考えてよいか

《回答》 その通り

② 具体的に借地対応の行動を起こす時期や結果的に公園事業に着手する時期は各公園。エリアで違うと思うがその順序はどうなるか。

《回答》 これから考えるが、藤巻のように既に構想ができているものは優先的に行動に移すことになるだろう。

③ 無論、当局としては、個々の公園や区域にそれぞれの対応方針も考えたと思われるので、主として藤巻で借地対応としたエリアでの今後の借地対応による住民環境への配慮方針を示してほしい。(大雨時に公有地からの水の流入による道路の荒廃。私道に関する整備に対する考え方、新池問題の具体例を示して質問) これらは借地対応でどのように対処できるのだろうか。

《回答》 道路は難しい問題だが、藤巻の構想のような「人と緑を結ぶ小路」といったような考え方でやれるように努めたい。(道路以外に新池についても護岸等を考慮したい。とは回答されたが、本当に新池問題の難しさを理解した上での発言かは疑問あり)

④ 「藤巻のさと構想」における「人と緑が共生するまちBゾーン」は、早期に公園事業着手、一方で、住み続けたい住民に対しては「土地収用法の手続き保留」条項を適用して、保全する優先度が高いエリアの確実な樹林地保全を狙おうというような意見交換結果も結局は生かされていないように見受けられる。保全すべき樹林地の優先度は結局考慮されないのか。

《回答》 土地収用法手続き保留制度の適用については、愛知県とも相談しているが、反対されているわけではない。ただ、買取を希望する人の要望を抑える権利制限にならないかを心配しているようである。現在、事業中の案件で試験的に手続き保留制度を適用している(これから始めるのか多少あいまい)その結果をみて適用するかもしれない状況。

ただ今回の第2次整備プログラムには間に合わない。

緑の質の保全とか樹林地の保全優先度については、十分に考慮する余裕はなく一律に整理したのが実情。

⑤ 緑の審議会答申に示されている地区計画等を使ったさまざまな手法による樹林地保全の考え方はこの整備プログラムに如何に生かされているか。

《回答》 藤巻のような「まちづくり」を活用することは勿論考えており今回の案のなかの「事業の見直し」において「まちづくり中での事業化」として触れてある。

⑥ 上記の一環として藤巻町が当初この問題に取り組んだ初期に議論された「土地交換制度」を考えることはなかったのか

《回答》 考えてはいるが、現実問題となると対価の問題等もあって事業のなかで考えると直ちには難しい段階である。

⑦ 他の公園では宅地型と分類されているのと同じ程度の住宅の集合が藤巻では樹林型とされているように見受けられる箇所があるが、どのように考えたか。それらにアンケート調査が影響を及ぼしているのか。またその際、他公園に比べ著しく扱いが異なるエリアに対し、パブコメで意見を述べて考慮される余地はあるのか。

《回答》 アンケート回収率は東山公園で69.9% 同じエリアでもバラバラで参考程度の扱いであり、客観的な基準に従った形とした。

ただ範囲の取り方等で変わってくるところもあり、藤巻の一部についての扱いについてもパブコメで意見をよせてもらえば考える余地がある(ただしどこまで本当かは疑問あり)