

都市計画の見直しの方針と整備プログラム（第2次）
に関する説明会（東山公園（天白区））

1. 開催概要

日時：2019年2月9日（土） 午前10時～午前11時30分
場所：天白区 大坪小学校体育館
出席者：83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。

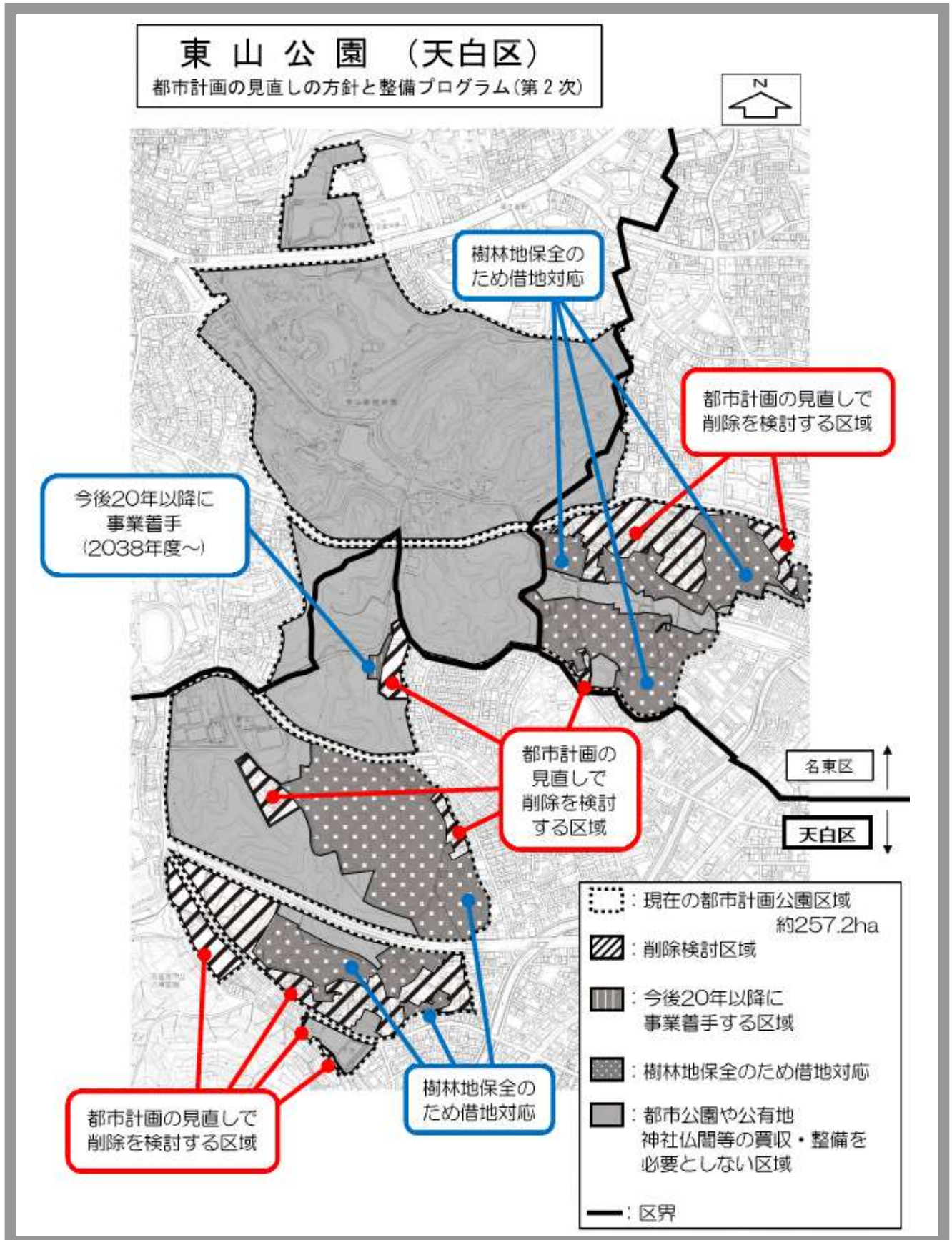
（1）都市計画の変更について

時期	事項	内容
2020年度以降	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

（2）公園事業の予定について

時期	区域	予定
2038年度以降	計画存続区域	2038年度以降に事業着手予定
2038年度以降	借地対応区域	（地権者から同意を得られた場合、 一定期間借地後） 公園事業着手に関する説明会

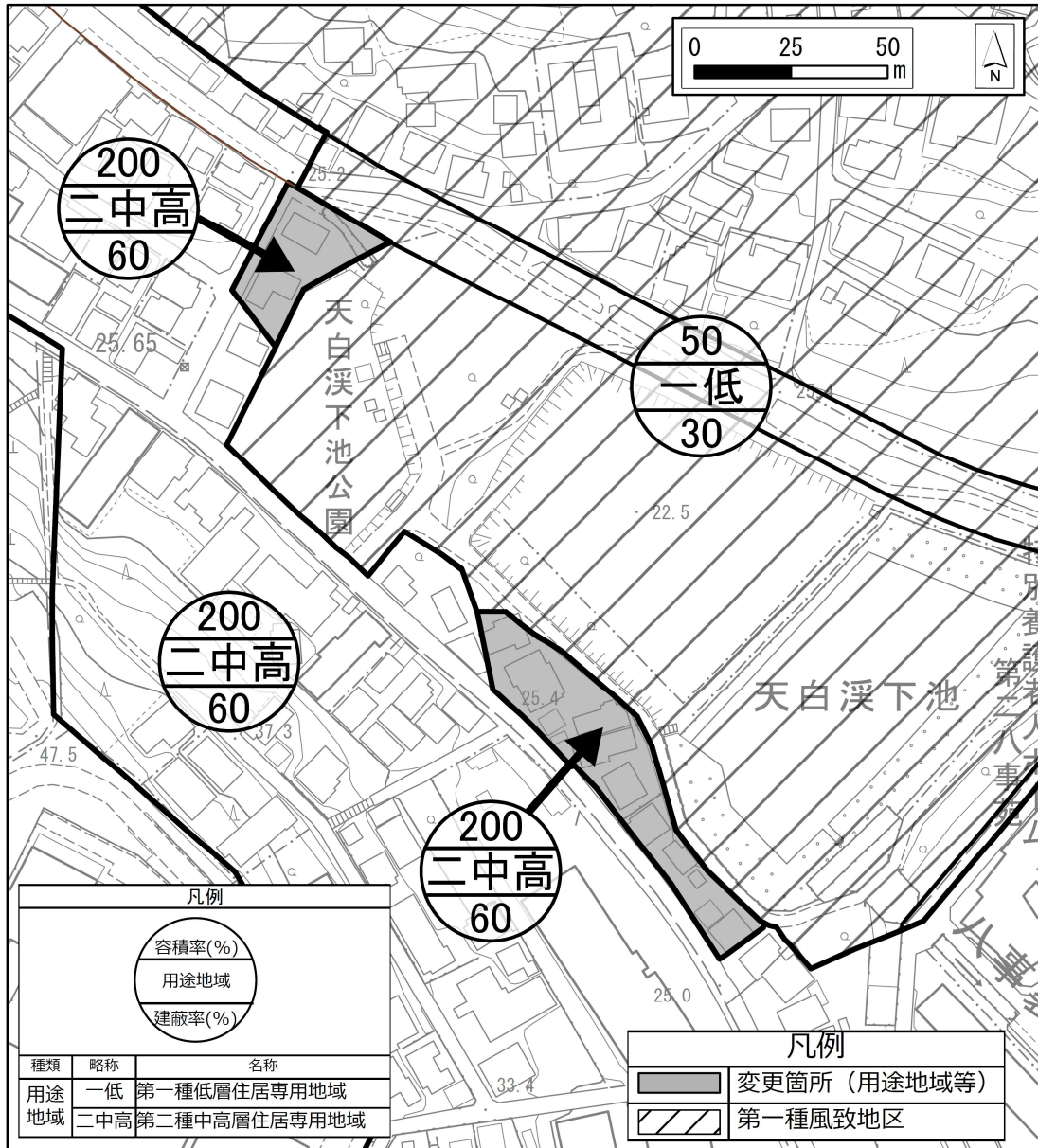
【参考1】 東山公園の都市計画の見直しの方針と整備プログラム（第2次）



【参考2】用途地域等の見直しについて

東山公園(山田町)に関する用途地域等の見直し方針について

都市計画公園の区域変更に合わせて、図に示す区域で下表のとおり用途地域等を見直します。



見直し前(現在)						見直し後					
用途地域	容積率/建蔽率	壁面後退	防火地域及び準防火地域	高度地区	風致地区	用途地域	容積率/建蔽率	壁面後退	防火地域及び準防火地域	高度地区	風致地区
第一種低層住居専用地域	50%/30%	1.5m	—	10m高度地区	第1種風致地区	第二種中高層住居専用地域	200%/60%	—	準防火地域	20m高度地区	—

◎記録等

1. 説明内容

(1) 都市計画と整備プログラムの見直しの必要性について

- ・平成 20 年策定の「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」に基づき、都市計画の見直しと公園事業を進めてきたが、公園緑地を取り巻く状況が変化したことから、改めて都市計画の見直しや事業着手時期の見直しが必要となった。
- ・このため、平成 20 年の都市計画の見直しの基本方針をもとに、平成 28 年の名古屋市緑の審議会からの答申の内容をふまえた新たな視点を加え、平成 30 年 3 月に「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（第 2 次）」を策定・公表した。

●東山公園（天白区）について

(2) 現状

- ・東山公園は、昭和 22 年に千種区・名東区・天白区にまたがる総合公園として都市計画決定が行われた。
- ・平成 22 年には、都市計画の見直しの方針に基づき、計画区域の南端にある宅地化が進行した街区について削除を行った。
- ・計画面積は約 257.2ha であり、その内約 160ha を東山動植物園等の都市公園として供用している。事業に未着手となっている区域は、樹林地や住宅等となっており、一部がオアシスの森として借地させていただいている。

(3) 都市計画の見直しについて

- ・東山公園の天白区部分については、都市計画の見直しの基本方針のうち、「計画に支障のない範囲での宅地化の進行区域の削除」に該当する天白町八事山田地区及び栄光八事幼稚園の周辺区域、「おおむね 1ha 以上かつ 50 年以上非樹林地となっている区域」に該当する東山公園ゴルフの区域及び東山テニスセンター付近の区域、「規模が大きく移転困難な施設」に該当する名城大学グラウンド及び東八事霊園の区域、整備しても公園機能が十分に発揮されない天白溪下池公園の周辺区域を削除検討区域とした。
- ・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り、一般の土地と同等の扱いとなる。その際には、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ることとなる。
- ・都市計画公園から外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見直しを検討した。（「参考 2」参照）

2. 主な質疑

質問 都市計画の見直し時期はいつになるのか。

回答 説明会で皆様から了解が得られましたら、他の都市計画公園緑地とあわせて都市計画の変更手続きを行いたいと考えています。東山公園については、削除検討区域が複数あり、廃止を予定している都市計画道路八事天白溪線の案件もあるため、できるだけ時期をあわせて行いたいと考えております。都市計画の見直しの具体的な時期については現時点で申し上げられませんが、目途として平成 32 年度には進めさせていただきたいと考えています。

質問 借地対応区域について、2038 年度事業着手と書かれているが、2038 年度まではどう対応するのか。

回答 借地対応区域とは、樹林地を保全するために、用地買収をするまでの間、樹林地の土地所有者の方々の協力のもと、市が土地をお借りする区域です。他の公園でも借地対応区域があるため、借地時期については検討中です。借地時期が決まりましたら、土地所有者の方へ連絡して土地の借用をお願いすることになります。公園事業に入るのは、2038 年度以降となりますので、当面は今のままの状態となると考えます。

質問 2038 年度以降に借地に入るということか。

回答 公園事業への着手が 2038 年度以降と考えており、借地はそれ以前と考えております。

質問 借地対応区域の「一定期間借地後に事業着手」の一定期間とは大体どのくらいか。

回答 借地をする時期は場所によって異なりますので、事業着手までの目途は今後 20 年以降先になり、具体的な期間を申し上げることができません。

質問 所有している樹林地を借地対応区域として貸し出したとして、その区域が将来的に事業中止となる可能性はあるか。私は竹林を所有しており、今整備をきちんと行っているが、貸し出した結果として、将来的に雑木林に変わっていたら困る。

回答 現時点で都市計画公園を削除する予定はないですが、借地の条件については、実際にお借りするときにご相談させていただきたいと思っております。

質問 借地対応区域にずっと住み続けられるのか。

回答 公園事業に入るまでは、そのままお住みいただけます。

質問 東山テニスセンター近くの削除検討区域について、削除となれば用途地域は第二種中高専用地域に変更になるのか。

回答 東山テニスセンター近くの削除検討区域は、これまでの通りの第一種住居地域と考えております。

質問 八事山田の削除検討区域について、住所が八事山田である土地が全て、削除検討区域となるのか。

回答 住所が八事山田となっている土地全てが削除検討区域になるのではなく、削除検討区域の線で囲われた場所が削除検討区域となります。

質問 八事山田地区には住宅があるにもかかわらず、削除検討区域から外れている場所がある。どのようにして削除検討区域の線を決めたのか。

回答 都市計画公園区域からの削除を行った場合に建て替えが難しい住宅があるなど、課題がある場所については、都市計画公園区域を維持しています。また、市の用地取得率も考慮しております。

質問 東山公園ゴルフのところ削除検討区域に含まれているにもかかわらず、その西側の土地は都市計画公園区域を存続することになるのか。

回答 東山公園ゴルフさんの区域は10年以上非樹林地となっていることから、今回削除検討区域としております。その西側の宅地は都市計画の見直しの基準に合致していないことから区域維持としております。こちらの区域については、個別に別途ご説明に伺いたいと考えています。

質問 栄光幼稚園の北側の住宅地が削除検討区域に含まれず、同じ町内でも、区域が異なっている場所があるのはなぜか。

回答 都市計画の見直しの考え方としては、縁辺部にあり、1ha以上宅地化している区域を基本として削除することとしています。栄光八事幼稚園のある区域面積は約1.6haですので、こちらを削除検討区域としております。北側の区域は現状では、都市計画の見直しの基準に合致しないということで区域維持としています。

質問 都市計画の見直しの方針についてのパブリックコメントの意見は、削除検討区域の設定には反映されなかったのか。

回答 地元からのまとまった意見をいただいた地域については削除検討区域の設定を変更しました。

質問 削除検討区域を拡大することはできないのか。

回答 今回の説明会では都市計画の見直しの基本方針に基づいて、削除検討区域の線を設定しましたが、絶対にこの線で都市計画の見直しを推進するというものではありません。地域の皆様と話し合いを続けながら、削除検討区域を設定させていただきたいと考えています。削除検討区域の線の設定について、特定の方からの意見では難しいですが、地域の皆様からまとまった意見として提案をいただければ、検討をしなければならないと考えています。

質問 八事裏山地区の栄光幼稚園の削除検討区域は、用途地域の変更は行われるのか。また、風致地区の指定は継続するのか。

回答 用途地域は第一種低層住居専用地域となります。風致地区の指定は継続します。

質問 都市計画公園区域からの削除に伴い固定資産税の減額措置の解除が徐々に行われるとのことだが、どのぐらいの期間で行われるのか。

回答 都市計画変更から5年から10年をかけて、段階的に一般の土地と同様の評価になっていくと、市税事務所に確認しています。金山市税事務所にお尋ねいただければ、詳細な内容をお伝えさせていただきます。

質問 都市計画公園区域からの削除に伴う固定資産税の増加はいつ頃になるのか。

回答 都市計画変更の時期にもよりますが、固定資産税の評価は3年に1度行われており、次回は平成33年の1月に評価替えの時期と聞いております。金山市税事務所にお尋ねいただければ、詳細な内容をお伝えさせていただきます。

質問 固定資産税の減額措置が解除されることにデメリットを感じている。

回答 固定資産税の減額措置は都市計画公園の区域内にあることによる建築制限等に対する対価的な措置ですので、都市計画公園の区域から外れることとなりますと一般の土地と同様に減額措置も解除されることについてご理解いただきたいと思っております。

質問 都市計画変更の決定については、説明会での了解が得られたら、手続きを進めるとのことだが、どのように了解を得られたと判断するのか。

回答 説明会等の中で皆様のご意見をいただきながら、市の方で都市計画変更について判断させていただきたいと考えています。今回の説明会では、今回お示しした削除検討区域に対する反対はなく、削除検討区域をさらに拡大してはどうかといったご意見と判断しております。今後もご意見いただいている区域については話し合いを続けて、検討させていただきたいと考えています。

質問 説明会での意見を反映して、もう一度削除検討区域の線を変更する場合は、説明会が実施されるのか。

回答 今回は東山公園全体の説明会ですので、小学校をお借りして、地域の代表の方々と日程調整をしたうえで、開催させていただきました。特定の地域の変更については、どのような形式で行うかは未定ですが、地域の方々に説明させていただきたいと考えています。

意見 削除検討区域に土地を持っているが、代々樹木を大事に管理してきた。今回、削除検討区域となり、今までやってきたことは何だっただろうという思いもある。都市計画の削除に賛成ではないという意見があることも認識してほしい。