

「オアシスの森づくり」事業説明会の議事概要 東山公園（藤巻・山香地区）

1. 開催概要

日時：令和2年10月24日（土）午後2時～午後3時35分
場所：名東区 西山水処理センター
参加者：53名

2. 説明内容の概要

（1）都市計画公園「東山公園」について

- ・昭和22年に都市計画決定。平成30年3月第2次整備プログラムにおいて、藤巻・山香地区については「借地対応区域」と「削除検討区域」となりました。
- ・「借地対応区域内」については、2038年度以降を予定している事業着手（用地買収）までの間、樹林地等を対象とした使用貸借による「オアシスの森づくり事業」を実施します。

（2）オアシスの森づくり事業の概要について

- ・土地所有者の方々のご協力を得て樹林地等をお借りし、樹林地等の保護育成を行い、魅力ある森を市民の憩いの場として提供する事業です。
- ・契約は無償による「使用貸借契約」であり、土地所有者の優遇措置としては「固定資産税・都市計画税の減免」や「緑の保全奨励金（年30円/m²）」があります。
- ・借地対応区域内の宅地などは、借地対象外のため継続して住み続けることができます。
- ・オアシスの森の整備にあたっては、市民の方々とともに「オアシスの森づくり検討会」を実施し、その計画をもとに名古屋市で整備を実施します。

※東山公園におけるオアシスの森づくり事業のスケジュールについては、資料3をご参照ください。

3. 主な質疑内容について

【オアシスの森づくり事業全般について】

質問 使用貸借契約を結んだ樹林地について、名古屋市で樹木等管理してもらえるのか？

回答 名古屋市で管理します。また、オアシスの森づくり事業は市民の方々と一緒に森を育てていきたいと考えておりますので、ご協力をお願いいたします。

質問 使用貸借契約を結んだ樹林地について、例えば、道路沿いの木が倒れて歩行者などに被害を与えた場合、補償などは名古屋市のほうで対応してくれるのか？

回答 名古屋市で借地した土地について、倒木などの事故が発生した場合は名古屋市で責任を持って対処します。

質問 オアシスの森づくり事業の区域というのは、借地対応区域の中のどのあたりになるのか？

回答 オアシスの森づくり事業の区域については、借地した土地と名古屋市の土地を併せた区域となります。

質問 オアシスの森づくり事業の区域が分かるのはいつ頃なのか？

回答 現在のスケジュールでは、1～2年かけて借地契約を進めていきたいと考えており、借地の範囲がおおむね把握できた段階で区域を設定します。ただ、借地の時期については個別の事情もあるかと思いますので、区域設定した後についても事情に併せて区域を拡大するなど検討していく予定です。

質問 畑地や果樹園などの土地は借地の対象なのか？

回答 基本的に、オアシスの森づくり事業での借地は樹林地等を対象としています。果樹園や畑地などは現場状況によって判断が異なると想定されますので、一度現地を確認し検討します。

質問 借地対応区域内に住んでいる人はこういった扱いとなるのか？

回答 お住まいの方についてはそのまま継続してお住み頂けます。お住まいの土地を名古屋市が借地することはありません。

質問 借地対応区域の中で、オアシスの森づくりをするために、樹林地等が借地の対象ということは、借地対応区域内にあっても借地しない土地があるということか？

回答 その通りです。例えば、現在お住まいの土地（宅地）や私道などは借地の対象外となります。

質問 新池は借地の対象となるのか？

回答 池については借地の対象外となります。

質問 新池には植園町の水も入っており、西山団地全体の水が新池によって保たれているという側面もある。また、希少なメダカや植物など生物多様性の点でも価値があるので、そういった価値なども併せて検討していただきたい。

回答 オアシスの森づくり事業は樹林地の保全を目的としているため、池については借地の対象外となります。

質問 池について、樹林地というのは池のどのあたりまでを指すのか？例えば池から何メートルまでなどの基準はあるのか？

回答 現地を確認し、検討します。

質問 新池について、借地対応区域内だが、借地の対象ではないと説明があった。では、将来的に新池は東山公園としては認められないということか？

回答 引き続き都市計画公園の範囲内ですので、2038 年度以降に都市計画公園事業に着手します。

質問 借地対象の土地をすべて借りられたとして、オアシスの森づくり事業に充てられる予算はあるのか？

回答 整備に着手するのは3～4年後を想定しております。借地の範囲がおおむね把握できた段階で、森づくり検討会にて市民の皆様と共に計画し、それに基づいて予算を確保し、整備を進めていく予定です。

質問 東山の森づくり基本構想（H15）や東山動植物園再生プラン新基本計画（H22）との位置づけはどうなっているのか？

回答 東山の森づくり基本構想の中で、藤巻・山香地区は「いのちの森」と位置付けられており、この構想を前提としてオアシスの森づくり事業も実施していきます。

質問 市有地の竹林が荒れ放題となっている。ぜひ、オアシスの森づくり事業できれいに管理していただきたい。また、竹林は他の植生がなくなり雑木林を駆逐してしまう。貴重な植物がある雑木林が藤巻の森の一つの魅力だと思うので、市有地から竹林が増殖しないようにオアシスの森づくりの中で検討してほしい。

回答 オアシスの森づくり事業は市民の皆様と一緒に森づくり検討会で計画をつくっていきます。

質問 基本的には樹林地が対象ということで、当初自分で考えていたよりも事業の枠が小さくなったと感じている。住民としてオアシスの森づくり事業に対して市と一緒に頑張って協力していきたいと思っているが、その一方で住環境の改善についても名古屋市として真摯に考えていただく姿勢を示してもらいたいと思う。

回答 オアシスの森づくり事業は、樹林地等を借地して名古屋市で整備・管理しながら、市民の皆様と森を育てていく事業となります。

住環境の課題については、オアシスの森づくり事業だけで解決できるものではなく、今後も自治会との勉強会なども踏まえ個別に丁寧に時間をかけていく必要があると感じております。

【使用貸借契約について】

質問 11 月末頃から借地対象の土地所有者を対象としたアンケート調査で借地の意向を尋ねるとのことだが、実際に契約に入るのはいつからなのか？どの地区から開始するのか？

回答 11 月末頃に借地候補となる土地の所有者さま宛てにアンケートを藤巻・山香地区一斉に送ります。ご回答いただいた方々から順番に、個別に職員から借地のお願いをし、ご同意いただけましたら早ければ年明け頃から契約を進めていく予定です。

質問 使用貸借契約の際、名古屋市で測量や境界確定の作業はしてもらえるのか？

回答 名古屋市では測量しません。境界が不明な場合は、契約前に名古屋市職員と土地所有者の方で現地にて管理境界を確認します。

質問 固定資産税等の負担が非常に大きい。少しでも早く負担を軽減したい。契約手続きについて少しでも早い対応をお願いしたい。

回答 準備が整った方から順次、早ければ年明け頃から契約手続きを進めていきます。

質問 使用貸借契約した場合、契約の時期によって固定資産税等の扱いは変わるのか？

回答 基本的に、契約後に納付期限が来るものが減免になります。ただ、契約時期によって異なりますので、詳細については職員から個別にご説明します。

質問 現在、減免される固定資産税・都市計画税よりも高い金額で別の法人に貸している。名古屋市と契約する場合その分の差額は、補償されるのか？

回答 基本的に、他の方に貸している場合は名古屋市でお借りできません。オアシスの森づくり事業は、あくまで所有者の方々のご協力のもと樹林地等を借地する事業であり、強制的に実施するものではありません。

質問 使用貸借契約中に、土地の所有権を移転する場合は市と協議をするがあるが、第三者への移転ではなく使用貸借を継続したまま親族間で贈与する場合は移転にあたるのか？

回答 一般的には、一度使用貸借契約を解除し新たな方と契約を結ぶこととなります。ただし、いろいろなパターンがありますので、個別にご相談ください。

質問 現在地目が「山林」の土地を所有しているが、名古屋市と使用貸借契約した際に地目が「公園」に変わるのか？それによって、相続税が高くなる可能性はあるのか？

回答 使用貸借契約を締結することで地目が変わることはありません。よって、相続税が高くなる可能性もありません。

質問 相続税評価額に関して、都市計画公園緑地内の土地の取り扱いを税務署と交渉いただきたい。

回答 相続税等、非常に大きな負担となっているかとお伺いしました。ご意見については関係部署へお伝えします。

質問 「無償での使用貸借」という説明であったが、相続税における路線価の評価に影響するのか？

回答 相続税路線価に関する考え方には影響しません。

質問 使用貸借契約を結んだ土地に対する制限について、詳細を伺いたい。

回答 名古屋市がオアシスの森として借地した場合、名古屋市で整備や維持管理をします。所有者の方が行う建築物や工作物の建設や、土地の造成などの行為は禁止となります。

質問 使用貸借契約を結んだ土地で、例えば子供のキャンプであったり自分の車を取り入れたりすることはできるのか？

回答 私的な利用は禁止となります。

【用地買収について】

質問 2038 年度以降に用地買収が始まるのか？

回答 2038 年度以降に都市計画公園事業に着手する際は、順次用地を取得します。それまでの間、樹林地等についてはオアシスの森づくり事業として借地し、市民の憩いの場としていく予定です。

質問 2038 年度以降に事業着手ということは、2038 年度にすぐ着手するとは限らないと理解してよいのか？

回答 現時点では 2038 年度以降着手の予定です。

質問 例えば借地を拒否した場合、土地を買ってもらえるのか？

回答 用地の取得については 2038 年度以降となります。

質問 先行取得の制度はあるのか？

回答 現在、先行取得については、第 2 次整備プログラムで 10 年以内（2027 年まで）に事業着手する地区で実施しています。したがって、東山公園（藤巻・山香地区）については、先行取得の対象外です。

【その他】

質問 私道の固定資産税は課税されないのか？

回答 一般的に、私道で明らかに公の利用ができるような部分については固定資産税は課税されないと聞いております。ただ、特定の人しか使用できないような道路などは、ケースバイケースと聞いております。

質問 第2次整備プログラムの見直しは今後いつ頃なされるのか？

回答 5年ごとに見直しする予定です。

質問 都市計画公園の削除検討区域内にある名古屋市の土地はどうなるのか？

回答 削除検討区域内の名古屋市所有の土地については、有効活用ができないかなど検討していきたいと考えております。