

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（細根公園）

1. 開催概要

日時：2018年11月14日（水） 午後7時～午後8時30分

場所：緑区 細根公会堂

出席者：27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
2019年度	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

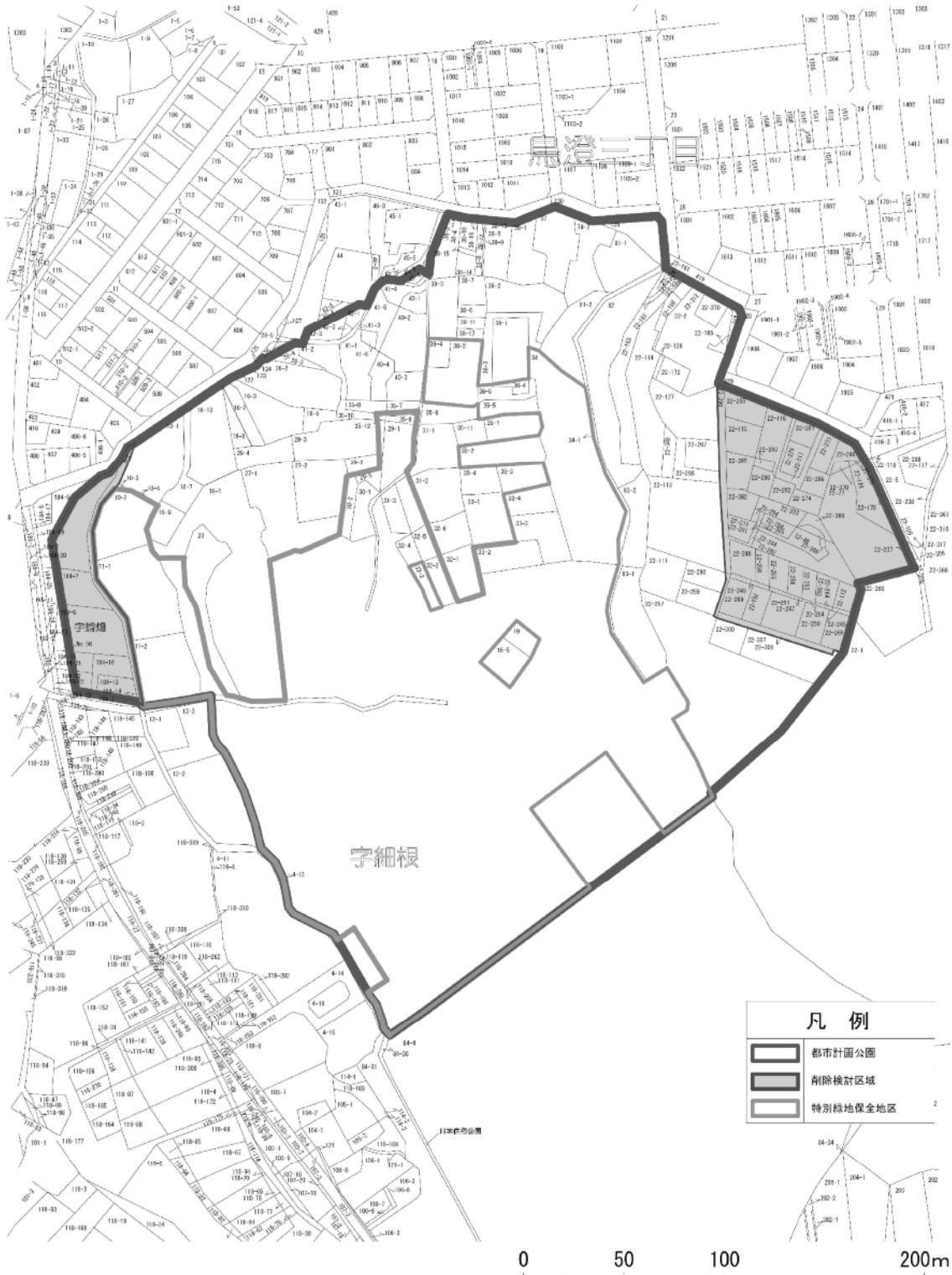
時期	区域	予定
2038年度以降	借地対応区域	(地権者から同意を得られた場合、 一定期間借地後) 公園事業着手に関する説明会

【参考1】細根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】 特別緑地保全地区の区域

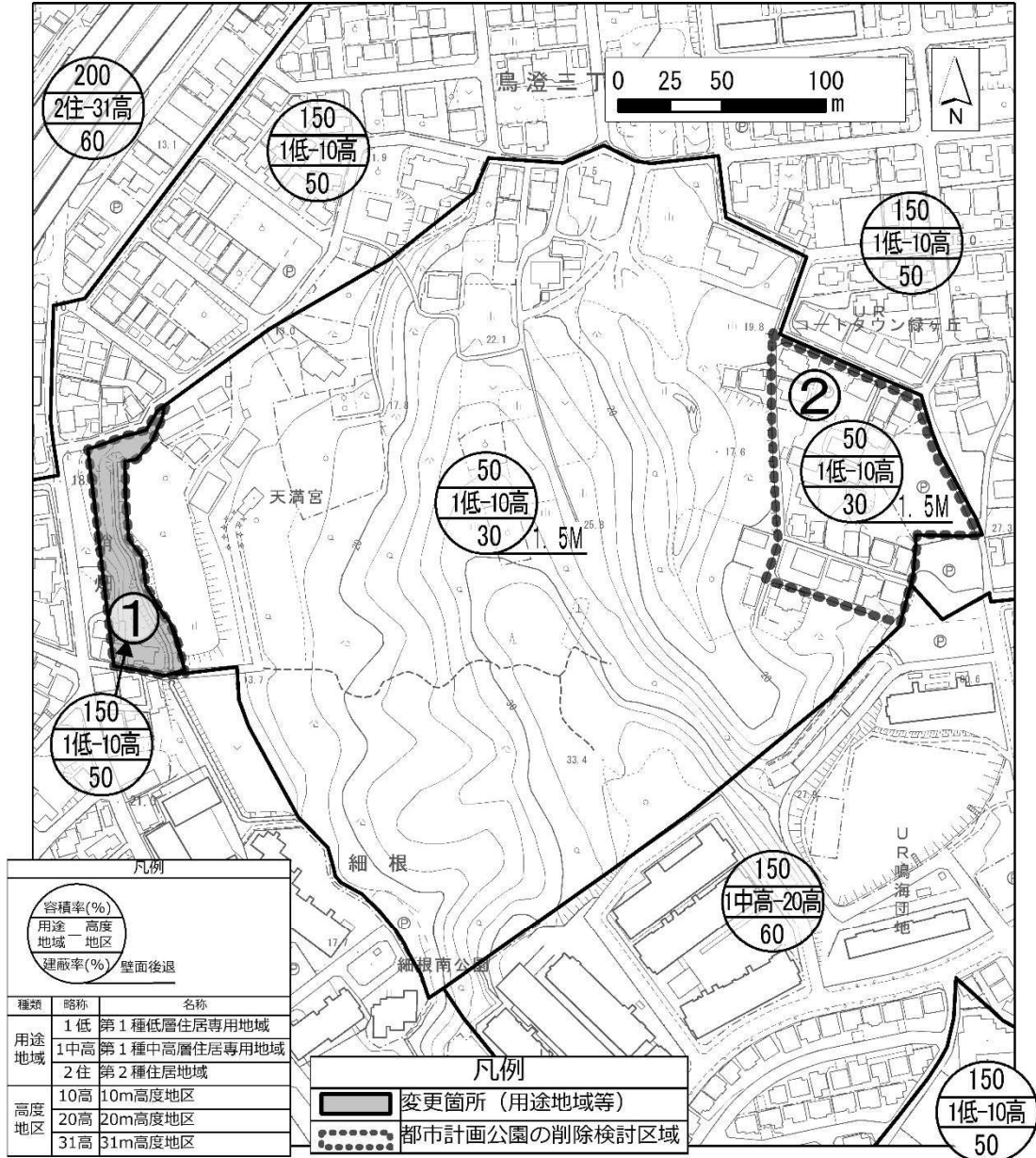
※筆界を示した公図を基に作成しているため、現地とは誤差がある場合がございます。



【参考3】用途地域等の見直しについて

細根公園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。



用途地域	容積率(%)	高度地区	壁面後退
1低	50%	10m高度地区	1.5m
1中高	150%	20m高度地区	—
2住	50%	31m高度地区	—

種類	略称	名称
用途地域	1低	第一種低層住居専用地域
用途地域	1中高	第一種中高層住居専用地域
用途地域	2住	第二種住居地域
高度地区	10高	10m高度地区
高度地区	20高	20m高度地区
高度地区	31高	31m高度地区

見直し箇所	見直し前（現在）				見直し後			
	用途地域	容積率／建蔽率	壁面後退	高度地区	用途地域	容積率／建蔽率	壁面後退	高度地区
①	第一種低層住居専用地域	50%／30%	1.5m	10m高度地区	第一種低層住居専用地域	150%／50%	—	10m高度地区
②	第一種低層住居専用地域	50%／30%	1.5m	10m高度地区	現行通り			

◎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踏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）」の策定を行った。

●細根公園について

(2) 現状

- ・細根公園は、昭和 38 年に旧・鳴海町が名古屋市に編入されたことに伴い、昭和 40 年に地区公園として当初の都市計画決定が行われた。
- ・計画面積は約 9.9ha であり、事業に未着手となっている区域は、住宅、畑、樹林等となっている。
- ・区域の一部については、平成 20 年度からオアシスの森として借地され、現在は細根公園特定愛護会の方々にオアシスの森の手入れなどのご協力をいただいている。

(3) 都市計画の見直しについて

- ・細根公園については、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」に該当する区域及び境界が不明確となっている区域について都市計画の見直しを行った。この結果、今回の見直しでは、平成 20 年の見直しで削除検討とした東側の宅地となっている区域を削除検討区域とし、加えて西側の都市計画道路が廃止され、境界が不明確となっている箇所を特別緑地保全地区の境界に合わせる形で修正するものとした（「参考 1」、「参考 2」参照）。
- ・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 3」参照）。

2. 主な質疑

質問 西側の削除検討区域内の土地は使い道がない。なぜ削除するのか。

回答 西側区域については、廃止された旧・都市計画道路界となっていた結果、いくつかの筆にまたがる形で境界が不明瞭な状況となっていました。そのため、樹林地を保全する制度である特別緑地保全地区の境界に合わせる形で都市計画公園の境界を整えさせていただくものです。

質問 北側の部分について、宅地化しており、10年前から公園区域を削除してほしいと言っているのにも関わらず、削除検討区域とならないのはなぜか。

回答 削除検討区域は都市計画の見直しの基本方針に基づき設定しており、北側の宅地の部分についてはその基準に該当しないものです。

質問 削除検討区域における用途地域について、西側は建蔽率などが緩和される一方で、東側は住宅がたくさん建っているのに変更しないのはなぜか。

回答 全市的な基準で考える中で、西側の区域は一定幅員のある名古屋市道に接しており、公園区域外の西側の住宅地と同様の土地利用ができると判断しております。東側の区域は道路幅員が狭いなど基盤の状況が良くないため、用途地域や特に容積率を上げることが難しい状況にあります。

区画整理事業や開発等を行い、基盤整備を行っていくのにあわせて用途地域を変えていく事例もありますので、皆さんから基盤整備を含めたまちづくりについて提案がございましたら、あわせて用途地域も変更することはあると思います。

質問 意向調査の結果はどのようなものだったのか。結果をどのように反映しているのか。東側の削除検討区域に住んでいる人たちは、用途地域が現状のままでよいという考えだったということか。

回答 平成 29 年 4 月に行った意向調査では、10 年前の整備プログラムの案をお示しし、公園事業に関する意向などをお伺いしたものです。その結果として、協力する意向の方が 4 割程度、協力意向のない方が 2 割程度、どちらともいえない方が 4 割程度と様々な意見があった状況です。用途地域についてのご意見をお伺いするものではありません。

質問 用途地域がそのままなのに、都市計画税や固定資産税が上がるのは納得できない。市民の立場に立って、市民の生活や権利を守るべき。

回答 都市計画税等の減免は、都市計画公園区域内ということで、一定の建築制限が課せられている中で適用されているものです。都市計画公園の区域から外れると、建築制限がなくなることにより、周囲の土地の状況と同じ扱いとなることから都市計画税等の減免は解除されます。

質問 アンケートや意見調査をした場合は、その報告書を提出してほしい。そうでないと事実関係が残らないで終わってしまう。

回答 本日の質疑の内容については記録を作成させていただきまして、関係権利者の皆様に郵送するとともに、名古屋市公式ウェブサイトでも掲載させていただきます。

質問 今、オアシスの森となっているところだけに公園の区域を縮小すればよいのではないか。こんなに広い区域は必要ない。

回答 都市計画公園区域は、樹林地を守ることに寄与してきているので、お示しした区域案が必要と考えております。

質問 東側の削除検討区域は道路で切っていると以前説明された。住んでいる人がいるのに、その部分を削除検討区域としないのはおかしい。道路で切らず、今家が建っている所全てを削除検討区域とすれば良い。

回答 筆単位で削除検討区域を設定させていただいている公園緑地もございますが、この区域については、宅地部分を一軒ずつ削除した場合、そこからさらに開発がすすみ、隣接する樹林地が失われる可能性があることから、区域維持としています。

質問 東側の区域は建て替えができず、そんな土地を買う人もいない。だから名古屋市に買ってくれとっている。

回答 公園事業のため先行的に用地取得してきた時代もありましたが、現在は予算が落ち込んでいる中、新しく受け付けていない状況です。

質問 借地対応の区域の計画はあるのか。

回答 平成 23 年頃から、借地対応の区域の一部ですが、オアシスの森として、案内板や散策路を整備させていただきました。

質問 特別緑地保全地区に指定するのであれば、今、借地している部分だけでなく周辺部分も対応するべきだ。

回答 特別緑地保全地区の指定は、それに伴う土地利用の規制が非常に厳しいものとなっていることから、市として強制的に指定しているのではなく、地権者のご理解が条件となります。

質問 特別緑地保全地区に指定されていない区域を公園区域から削除したらどうか。

回答 特別緑地保全地区に指定されている周辺にも緑が残されている状況であることから、特別緑地保全地区にされていない区域を削除とした場合、周囲の民有樹林地も失われる可能性があることから区域維持としています。

質問 天白区の島田緑地はフェンスで囲われ基本的には住民が入れない。細根公園についても、フェンスや道路を樹林地と住宅の間に整備することで、現状の樹林地を守ることができ、住宅部分を削除することができるのではないか。

回答 都市公園は基本出入りが自由であるため、一般的にはフェンスで囲いませんが、島田緑地は貴重な生物を保護するため、フェンスで囲っている状況です。樹林地保全や防犯上の観点から、公園の整備をする段階でこういった形が望ましいか検討すべき課題と考えています。

質問 土地の買取時期はいつになるのか。事業の優先順位は何番か。今、買い取ってもらいたい。

回答 細根公園は今後 20 年以降に事業に着手する区域であり、平成 50 年に事業に入り、すぐに移転しなければならないというものではありません。事業に入る際には説明会を行い、権利者の状況に合わせて事業を進めてまいります。事業の優先順位としては、今後 10 年以内に事業に着手する公園・20 年以内に事業に着手する公園が他にあり、20 年以降に事業に着手する公園については順番を決めておりません。