

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（名東区））

1. 開催概要

日時：2019年2月16日（土） 午後2時～午後3時30分

場所：名東区 建昌寺

出席者：82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。

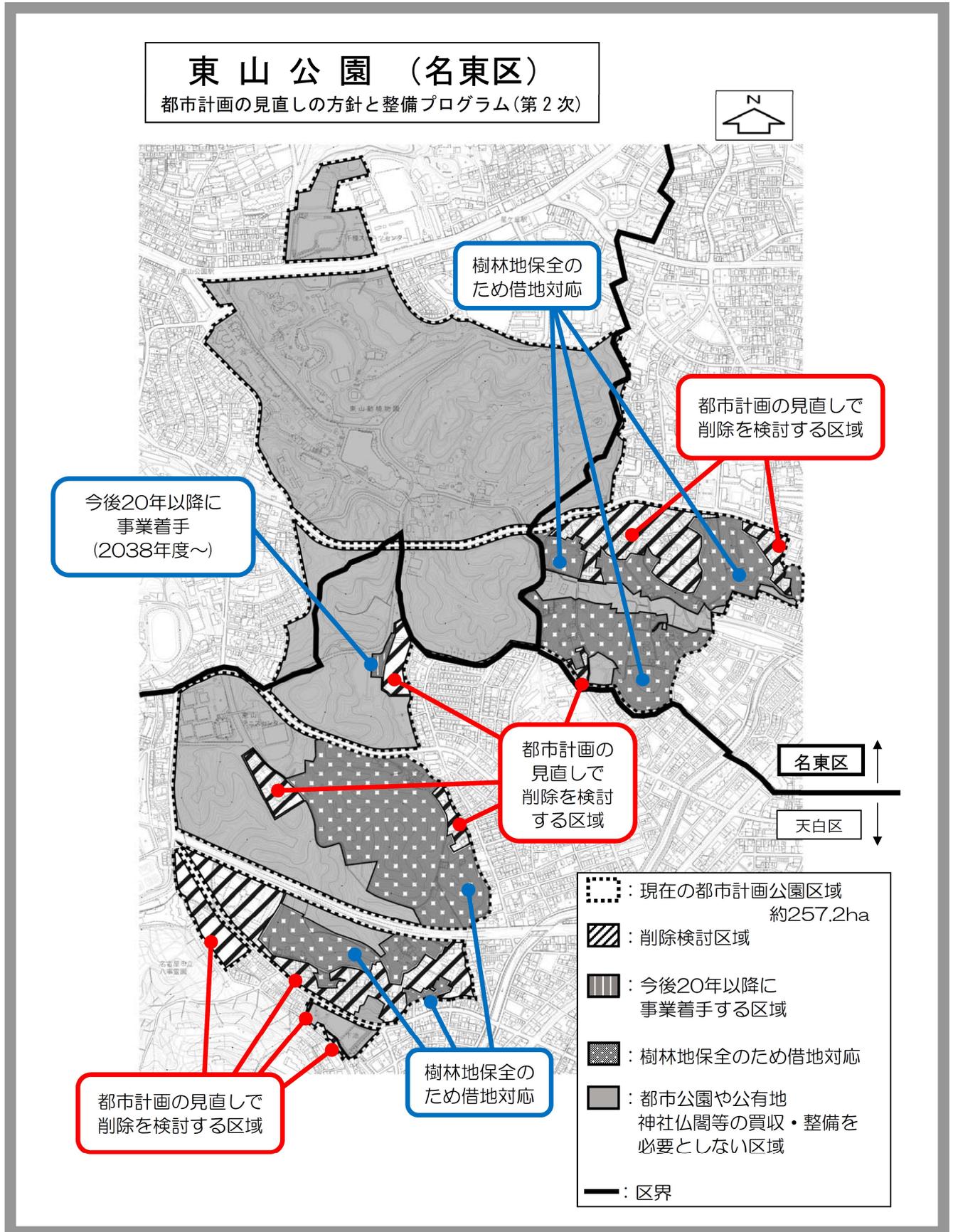
（1）都市計画の変更について

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	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）



## ◎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（名東区）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、そのうち約 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、一部を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

- ・ 東山公園の名東区部分については、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。

## 2. 主な質疑

**質問** 借地対応の時期はいつ頃になるのか。

**回答** 現在、借地対応区域のある他の公園でも都市計画の見直しに関する説明会を実施しており、その説明会が一通り終わった後に、借地時期を決定しますので、まだ決定していません。借地をさせていただくときは借地対応の区域の地権者の方にご連絡させていただきます。

**質問** 「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）」に関する説明会はいつ終わるのか。

**回答** 東山公園以外の公園でも順次説明会を開催しているところであり、今年度から来年度にかけて一通り行う予定です。

**質問** 樹林地の借地について 2038 年度以降に着手と説明されたがどういう意味か。

**回答** 2038 年度以降に着手するとは、公園事業として名古屋市が土地の買い取りを行う事業に入るのが、今後 20 年以降になるという意味です。

**質問** 借地対応区域の土地をどのぐらいの金額で借りるつもりなのかということや固定資産税について考慮して頂けるのかということなど、借地対応の詳細について教えてほしい。

**回答** 借地契約をした後は、固定資産税等が減免されるとともに、協力いただいたお礼として、現在は年間で 1 m<sup>2</sup>あたり 30 円をお支払いしています。ただし、場所によっては現地の状況確認や境界確認など、個別の土地ごとに対応しますので、具体的な内容については借地時期を決定した時に別途説明します。

**質問** 借地を行うかどうかについては、再来年度以降に決まるということでしょうか。

**回答** 他の公園にも借地対応区域がありますので、借地時期については現在検討中です。

**質問** 都市計画の見直しが行われるのはいつか。

**回答** 現在説明会を実施させていただいている中で、他の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 年度以降を予定しています。

**質問** 都市計画公園から削除された区域にある、市が先行取得した土地の扱いはどうなるのか。

**回答** 市が公園事業を進めるために先行的に取得した土地ですので、都市計画公園から削除されることになった場合、公園用地としての目的が失われることとなります。こうした土地を今後どのように活用していくかについて、地域の皆様からの声をお聞きしながら、市としてどのように活用することが望ましいかについて今後検討していきます。

**質問** 削除検討区域とは、どういう意味か。

**回答** 都市計画公園の区域の見直しにより、将来的に市が公園事業を行う予定の区域から、行わないとする区域に変更するというものです。

**質問** 都市計画公園の区域から削除されるとどうなるのか。

**回答** 都市計画公園内で建築する際に必要であった、構造についての「木造、鉄骨造、コンクリートブロック造」、階数についての「地下階無しで2階建てまで」といった制限がなくなります。加えて、都市計画税と固定資産税の評価減の措置がなくなります。

**質問** 都市計画公園の都市計画決定が行われたのが昭和22年で、今年で70年近く経過している。財政状況の悪化のためと言われる一方で、どうして市は名古屋城の復元などにお金をかけるのか。公園事業を今後20年以降に行うなど、先延ばしをするのか。

**回答** 都市計画決定をした後、長期に渡り公園事業に着手できない状況があることについては申し訳なく思っております。これまでも住宅密集地で公園が少ない所や防災上必要な所などを優先させ、順番に取り組んでおりますので、ご理解いただきたいと思います。

**質問** 都市計画公園内は道路や下水道等のインフラが周辺の都市計画公園区域外の地域と比べて、整備されていない状況にある。都市計画の見直しが行われた場合に、これらのインフラの整備は行われるのか。インフラ整備の要望を市に伝えれば整備が行われるのか。

**回答** 都市計画公園区域の内外にかかわらず、民有地における道路や下水道の整備は、関係する土地の地権者の方の同意がなければ実施できません。地域の皆様が地権者の方から同意を得たうえで、地域としてまとまってご要望をいただいた場合、関係部署で検討することになります。道路や下水道などのインフラ整備についてご意見があったことについて、今回の記録の中でも留めさせていただくとともに、関係部署にお伝えさせていただきます。

**質問** 過去に都市計画公園内の所有地を相続した際に、法務局の図面の地籍の筆の形状と実際の土地の形状が違うということがあった。都市計画公園区域の境界線を引くにあたって、所有地の境界をきちんと見なければいけないと思う。都市計画区域の境界の設定に際して、土地の測量等は行ったのか。

**回答** 登記上の形状は正確というものではなく、都市計画公園区域の設定の際には測量を行う必要はありませんが、将来、事業着手する際には権利者の方と調整が必要となり、測量に入らせていただくこととなります。

**質問** 都市計画公園区域からの削除に伴う建築制限の解除によって、藤巻町周辺に高層マンションが建築される可能性はあるか。

**回答** 現状の自然豊かな住環境を保全することが望ましいと考えていることから、引き続き現状の用途地域や風致地区の指定による高さ規制等がかかり続けることとなるので、高層マンションが建設されることはないと考えます。

**質問** 山香町の所有地を買い取ってほしい。昔、家を建てようとして、土地を昔買ったが、周りに家が建築されているのにもかかわらず、建築許可が下りなかった。

**回答** 削除検討区域の土地は、都市計画公園の区域から削除されると市が公園事業のために買取を行わないこととなります。都市計画公園の区域内ということで建てられないことはないですが、建築許可の経緯については個別にお問い合わせ下さい。

**質問** 名東区の削除検討区域となった場所について、削除検討区域となった経緯を教えてください。

**回答** 平成 20 年の「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」を策定時から、公園事業費が半分以下になっているため、事業着手時期が想定より倍以上先になる見込みと状況となっております。こうした状況の中、平成 28 年に名古屋市緑の審議会から「都市計画の区域見直しについては、宅地化している区域はきめ細かな見直しをしていくべき」との答申の内容を踏まえて、東山公園の都市計画の再見直しを行いました。

**質問** 削除検討区域内の市が先行取得地した土地を使って区画整理事業などをして住みやすい土地にする考えはあるか。

**回答** 市の方から積極的に区画整理事業を行うことは考えておりませんが、区画整理事業を行うには地権者の方々から少しずつ土地を出し合っけて区画を整えていくこととなりますので、地域全体の機運醸成が条件になると考えています。

**質問** 家の周囲に住民が共同の通路として利用している先行取得地がある。そういった土地について、今後も共同の通路として利用できるのか。

**回答** 市全体の削除検討区域内にも先行取得地が 3ha 程度あり、その中には住民の方の生活のために必要となっている土地もあるかと思っておりますので、具体的にどうしていくのかについて、今後、筆毎に細かく検討してまいります。

**質問** 固定資産税等の減額措置が解除されると負担が増える。

**回答** 固定資産税等の評価減の措置は、都市計画公園内の建築制限等の対価的な措置ですので、都市計画公園の区域から外れると一般の土地と同等になることから、税制上の措置も解除されることとなります。

**質問** 事業着手時期が今後 20 年以降の区域内で、私道となっている土地を市のほうで先行取得して道路整備してもらうことは出来ないのか。

**回答** 都市計画公園の区域内は、将来公園事業に入る区域であるため、公園にするために土地を買う制度はありますが、道路を作るために土地を先行取得することは、今の制度では難しいです。

**質問** 平和公園の方の「くらしの森」の整備に比べて、藤巻町の公園事業は進んでおらず、住民のための公園管理が行われていないように思う。借地対応にすると  
言うのならば、急いで進めてほしい。

**回答** 市が先行取得している土地で整備がされていない区域や、樹林地で倒木や枯れ  
枝の落下などにより、お住いの方に迷惑をおかけしている場所もあると思いま  
す。そういった場所については、東山公園や関係部署と調整して、なるべく早  
く、皆様が住むのに支障がないようにしたいと考えています。借地対応区域に  
ついては住民の方の意見を伺いながら、進めていきたいと考えております。

**質問** 都市計画公園の見直し区域について詳細な図面が見たい。都市計画を変更する  
境がわかりにくかったり、個人個人のところで色々あつたりするので、今後、  
個々に相談に応じてほしい。

**回答** 区域案はご覧いただくことができます。今回は名東区の方々を対象に東山公園  
全体の方針を説明させていただきましたが、今後はエリア毎に詳細なご説明を  
させていただくことを考えております。

**意見** 都市計画が削除されて、税金が通常に戻るのであれば、街路灯や道路の幅など、  
行政サービスのレベルも上げてほしい。