

都市計画相生山緑地の区域の見直しに関する説明会（山根学区）
【菅田地区の削除区域】

1. 開催概要

日時：令和3年11月14日（土） 午後2時～午後3時50分

場所：天白区 山根コミュニティセンター

参加者：9名

2. 記録等

別紙のとおり

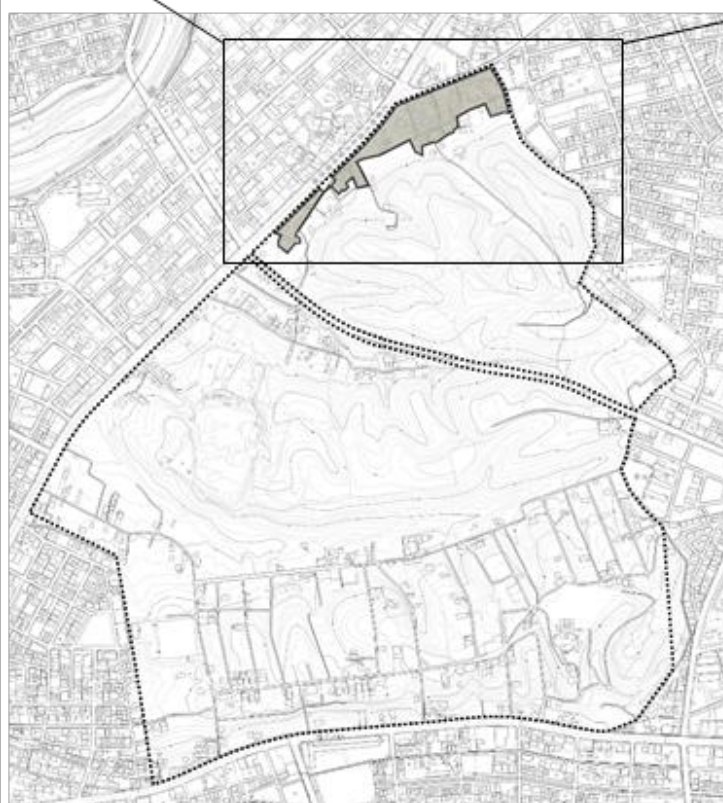
3. 結果

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。

都市計画の変更について

時期	事項	内容
令和4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

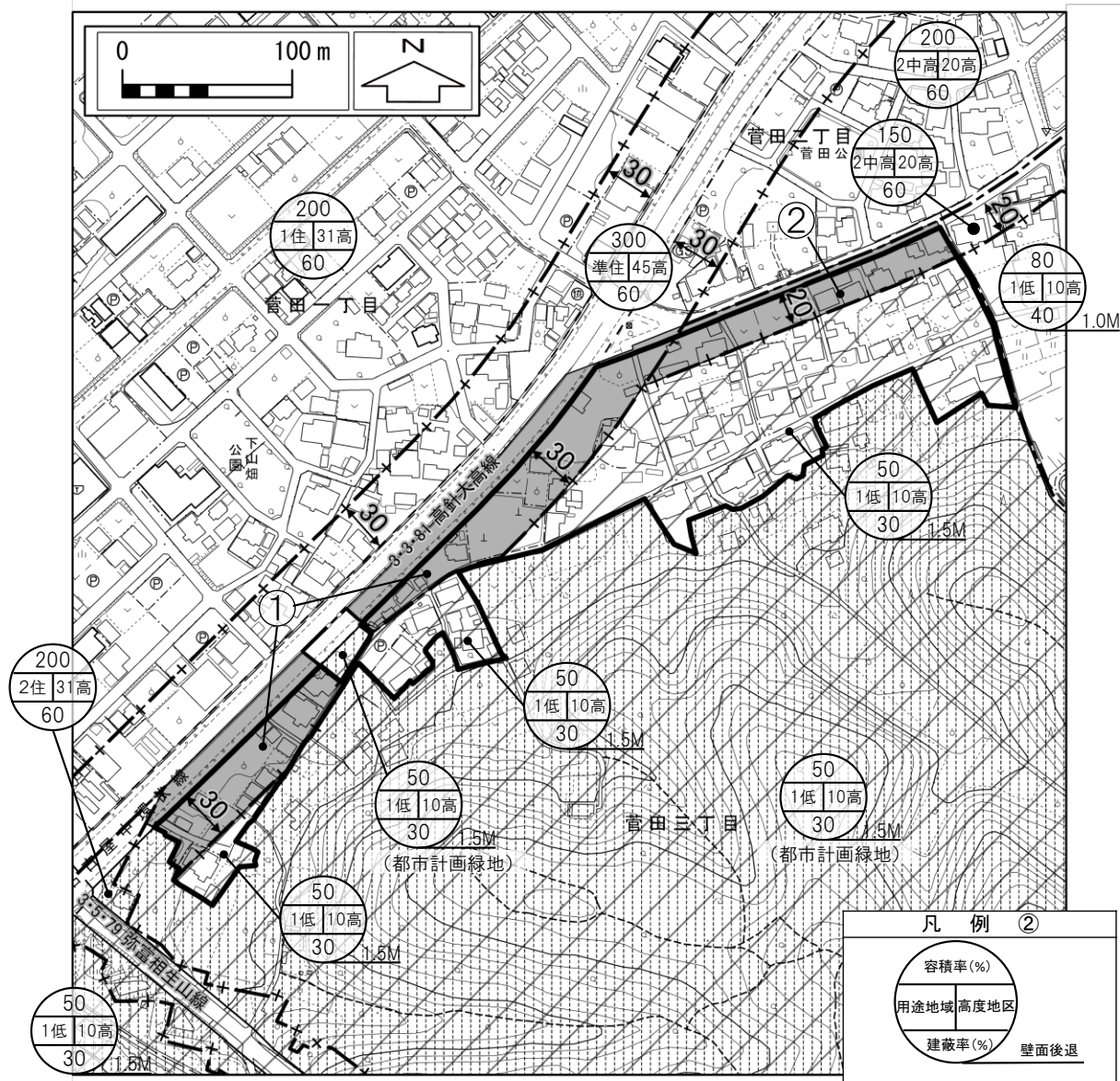
【参考１】都市計画緑地の区域の見直しについて（菅田地区の削除区域）



⬜ : 都市計画緑地の区域
約 123.7ha

■ : 都市計画を削除する区域
（菅田地区）

【参考2】用途地域等の変更について



凡 例 ①	
	都市計画緑地の削除区域
	都市計画緑地(指定継続)
	用途地域等の変更箇所
	第1種風致地区

種類	略称	名称	種類	略称	名称
用途地域	1低	第1種低層住居専用地域	高度地区	10高	10m高度地区
	2中高	第2種中高層住居専用地域		20高	20m高度地区
	1住	第1種住居地域		31高	31m高度地区
	2住	第2種住居地域		45高	45m高度地区
	準住	準住居地域			

変更箇所	変更前(現行)						変更後					
	用途地域	容積率 / 建蔽率	壁面 後退	高度地区	防火・準 防火地域	風致地区	用途地域	容積率 / 建蔽率	壁面 後退	高度地区	防火・準 防火地域	風致地区
①	第1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	準住居地域	300% / 60%	—	45m 高度地区	準防火 地域	—
②							第2種中高層 住居専用地域	150% / 60%	—	20m 高度地区	準防火 地域	—

◎記録等

1. 今回の説明会の趣旨

- ・平成 20 年 3 月策定の「都市計画の見直しの方針と整備プログラム」について、平成 20 年度に説明会を開催したところ、見直し対象地域にお住まいの皆様から地域の分断が生じるなどのご意見をいただき、平成 21 年度の説明会で、都市計画の変更の手続きは一旦保留とした。
- ・しかし、近年の公園緑地を取り巻く状況が変化し、平成 20 年 3 月の整備プログラム通りに事業を進めていくことが極めて困難になったことから、さらなる都市計画と整備プログラムの見直しを行うことが必要となり、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。
- ・令和 2 年 2 月 13 日に、菅田地区の削除区域（「参考 1」参照）の関係権利者の皆様を対象に説明会を実施した。
- ・今回は、都市計画相生山緑地全域の関係権利者の皆様を対象として説明会を実施した。

2. 説明内容

（1）相生山緑地の現状について

- ・相生山緑地は、昭和 15 年に緑地として都市計画決定が行われた。
- ・計画面積は約 123.7ha であり、自然環境を保全するとともに、レクリエーションによる利用等を目的としている。事業に未着手となっている区域は、樹林地や宅地等となっており、一部をオアシスの森として借地している。

（2）相生山緑地（菅田地区）の都市計画の見直しについて

- ・相生山緑地の北側に位置する菅田地区の宅地化している区域について、平成 20 年の第 1 次見直しでは、道路などで区切られた範囲を削除区域とした。今回の第 2 次見直しでは、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」に該当する区域を筆単位で削除区域とした。
- ・都市計画緑地の区域から削除された場合、都市計画緑地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。
- ・都市計画緑地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に見直しを行う（「参考 2」参照）。

3. 主な質疑

質問 この人数では、説明会を開催したと言えないのではないのか。

回答 説明会の開催にあたっては、相生山緑地内の土地・建物の所有者への郵送や居住者へのポスティングなどにより関係者の皆様に周知を行いました。結果的に参加者は少人数となってしまいましたが、本日、変更内容を説明させていただき、ご意見を伺いながら、手続きを進めていきたいと考えております。

質問 開催案内チラシには山根学区を対象とした説明会と記載があるが、今回、都市計画の変更があるのは菅田地区である。令和元年度の説明会は菅田集会所で行われた。関係権利者は高齢者が多く、離れた場所では参加することができない。

回答 今回は、都市計画の変更のある菅田地区のみを対象とするものではなく、相生山緑地全体の説明会になりますので、山根学区において複数の会場を検討させていただきました。検討にあたっては、関係権利者数を考慮し、新型コロナウイルス感染症対策をとりながら開催できる適切な広さがあることや、関係者が参加できる距離にあることなどを総合的に判断し、学区の役員の方にも相談させて頂いた上で、会場を決定しました。菅田集会所も下見をさせていただきましたが、参加予定人数が収容できないと判断し、山根コミュニティセンターでの開催とさせていただきました。

質問 菅田地区には、通学路にもなっていて、消防車などが入って来ることができない非常に狭い道がある。都市計画緑地の区域を削除する前に、市が道路を整備すべきである。

回答 都市計画緑地区域の内外に関わらず、市内には道幅の狭い地域は存在しますが、市が道路を整備することはしておりません。道路を整備するには、用地の提供など、地域の皆様のご協力が必要になると考えております。

質問 稲田地区は、家が40軒ほどあり、菅田地区よりも道が広いのに、なぜ削除区域にならないのか。

回答 稲田地区は、農地や市が買収した土地が多く、家屋が連担しておらず、都市計画の見直しの基本方針に合致していないため、緑地区域を維持することとしています。

質問 用途地域の線は、沿道 30 メートル、20 メートル一直線ではなく、凸凹していたり、途中で切れたりしている。なぜそんなに複雑な線になっているのか。

回答 基本的な考え方として、緑地削除区域内で、かつ名古屋中環状線と鳴海街道に面した沿道 30 メートルと 20 メートルの範囲に限り、用途地域を変更しています。それ以外の所は、道路の整備状況を踏まえて、第一種低層住居専用地域を維持することとしています。
途切れている所は、緑地区域を維持し、相生山緑地の入口として園路整備が行われると聞いております。

質問 削除区域の線は、なぜこんなに凸凹と入り組んでいるのか。

回答 第 2 次の都市計画の見直しの方針では、宅地化進行区域について、土地利用の状況に合わせて、よりきめ細かに筆単位で削除区域線を設定できるようになったため、複雑な形をしています。

質問 緑地から削除するのに、用途地域を変更しない区域で風致地区を維持するのはなぜか。

回答 用途地域を変更しない区域は、風致地区により緑の豊かな低層住宅地を形成しているため、緑地から削除した後も引き続き、その住環境を保全するため風致地区を継続することにしております。

質問 これまで都市計画緑地の区域内であるとの理由で、区画整理にも入れず、道路も整備されてこなかった。今になって緑地を止めるというのも理解できない。今回、緑地から削除するのであれば、隣接の区画整理で整備された地域と同様に基盤整備を行い、地域の環境が良くなってから税金を上げるのが筋ではないか。

回答 事実関係を市役所内部で確認しましたが、都市計画緑地であることが原因で区画整理ができなかったかどうかは分かりませんでした。しかしながら、第 2 次の都市計画の見直しの方針で、緑地を削除することになり、関係者にご迷惑をおかけすることについては大変申し訳なく考えております。固定資産税及び都市計画税の減免は、都市計画緑地の区域内であるため建築制限がかかることや、将来事業化した際の立ち退きが必要になることに対する減価措置となります。今回、都市計画緑地から削除されれば、建築規制が無くなり、今後も住み続けられるようになるため、一般市街地と同等の取扱いとなります。

質問 都市計画の見直しの基本方針や削除区域について、この場で説明して終わりとするのではなく、関係者に本日の説明資料を配布し、議論できるようにして頂きたい。

回答 第2次の都市計画の見直しの方針の冊子は、市のウェブサイトで公表するとともに、策定時には、地元への組回覧などで周知しております。また、本冊子は市の方針として定めたものですので、令和2年2月と本日、菅田地区などを対象に説明会を行い、皆様のご意見をお聞きする場を設けさせていただきました。

質問 今の時期、相生山緑地内に落ち葉が堆積しており、火事の心配がある。適切に管理してほしい。

回答 相生山緑地内の市有地については、天白土木事務所が管理を行っておりますので、お気づきの点があれば、そちらにご連絡ください。

質問 市は緑地を削除するが、道路整備は行わない。税金だけ上がるのは、納得できない。

回答 都市計画緑地の区域外であっても、道幅の狭い地域は存在しており、固定資産税などは通常の課税がされています。そういった地域と同様の取り扱いになるということでご理解願います。

質問 本日の説明会の参加予定人数を教えてください。

回答 関係権利者の半数となる約50名を想定し、会場を選定しています。

質問 高齢者が来ることが難しい会場を選んだこと、参加予定人数の見積りを誤ったことについては、非常に問題があり、説明会は失敗したということである。もっと丁寧に説明してほしい。

回答 説明会の参加者数の多寡によって、説明会が失敗したということではないと考えております。本日は、皆様から多くのご意見をいただき、市の考え方をご説明させていただきました。今後、都市計画の手続きに入っていきたいと考えておりますが、手続きの中でも皆様からご意見をいただく機会もございますので、その中でしっかりとお答えさせていただきますと考えております。

質問 野並・相生学区は都市計画の変更がないが、両学区の関係権利者にも本日と同じ内容の説明をするのか。

回答 都市計画の変更を行う場合は、変更に関係のない方も含めて、区域内のすべての関係者を対象に、同じ内容の説明会を行っております。