

都市計画の見直しに関する説明会 (都市計画勅使ヶ池緑地)

1. 開催概要

日時：令和6年10月19日(土) 午後3時30分～午後4時15分

場所：藤田医科大学病院 フジタモール 2階会議室

参加者：56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7年度	都市計画の変更 (一部区域の削除)	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

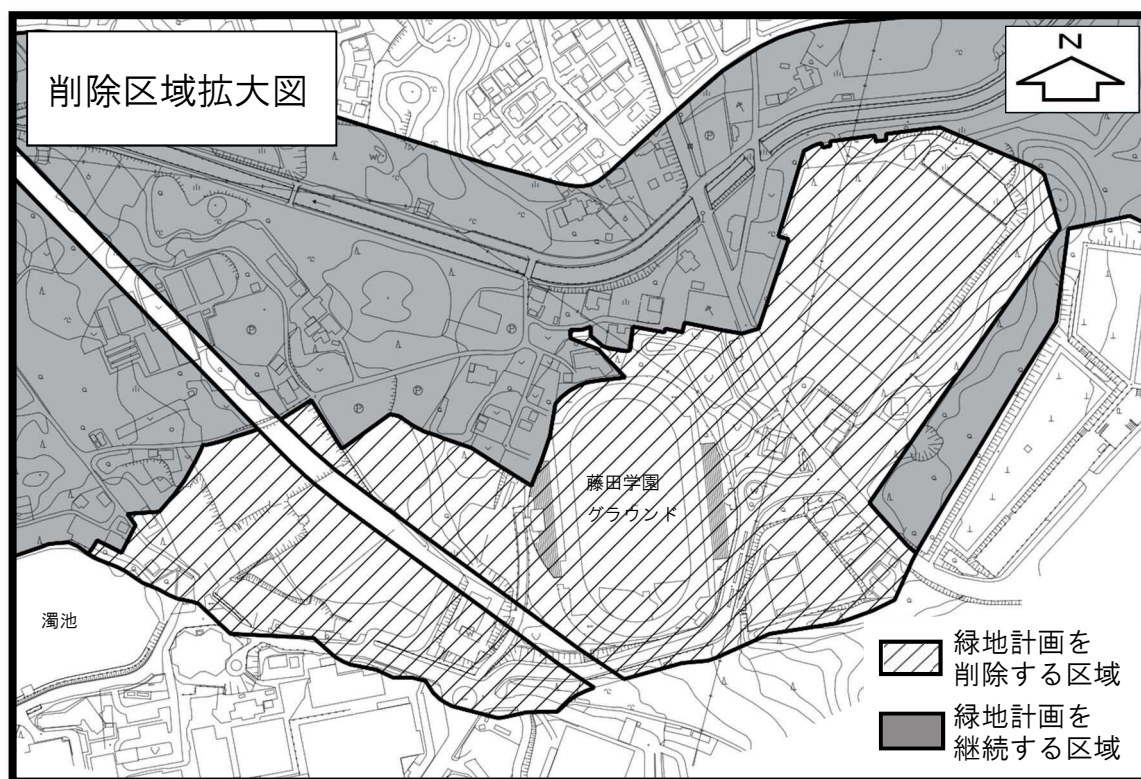
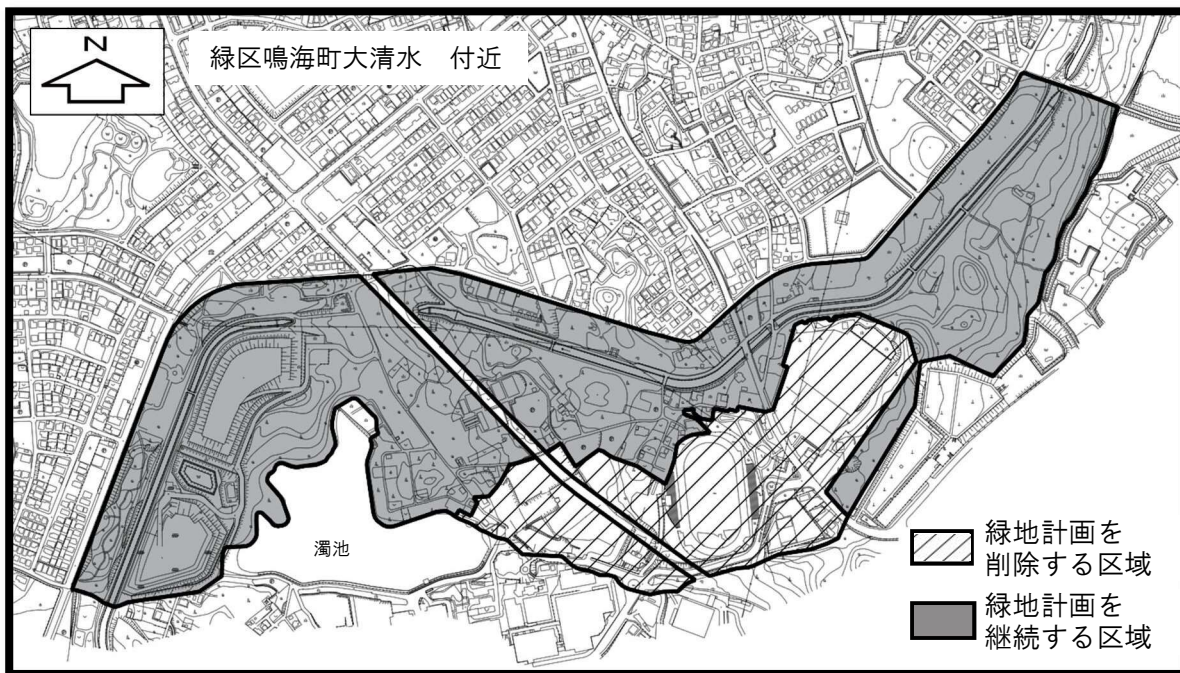
《問い合わせ先》

住宅都市局 都市計画課 (電話 052-972-2714)

都市計画勅使ヶ池緑地の区域の変更案について

1. 変更案の内容

昭和40年に都市計画を決定した勅使ヶ池緑地は、現在の計画通りに整備する場合、藤田学園施設の移転が必要となりますが、大規模な当施設を移転させることは極めて困難です。このため、藤田学園が立地する土地を中心とした一団の区域を、以下の図のように都市計画緑地から削除する方針としました。



※緑地計画を削除する区域のうち、藤田学園が将来にわたり土地利用を予定する区域では藤田学園により地区計画などの都市計画提案が検討されています。

2. 都市計画緑地の削除による関係権利者様への影響について

【図面中 の区域】緑地計画を削除する区域

緑地計画の削除により、以下の変更が生じます。

※緑地計画を削除する区域のうち、藤田学園が将来にわたり土地利用を予定する区域では、別途、藤田学園により、地区計画などの都市計画提案が予定されています。

(1) 緑地整備に伴う建物等の補償や用地買収について

市による建物などの補償、用地買収の予定がなくなります。

(2) 固定資産税について

都市計画緑地内の土地については、固定資産税の算出の基礎となる土地の評価を最大 50% 減価補正していますが、都市計画緑地の削除により、この補正の適用がなくなります。また、税負担については、急激に増加することがないように緩やかに引き上げられる措置が講じられています。課税状況等につきましては、金山市税事務所固定資産税課土地担当（電話 052-324-9807）までお問い合わせください。

【図面中 の区域】緑地計画を継続する区域

現状から変更は生じません。改めて以下のとおり現状をご説明します。

(1) 緑地整備に伴う建物等の補償や用地買収について

引き続き、将来的に市による建物補償、用地買収をさせていただく予定です。
（用地買収までの間は、現在の土地利用を継続していただけます。）

(2) 固定資産税について

都市計画緑地内の土地については、引き続き、固定資産税の算出の基礎となる土地の評価が最大 50%減価補正されます。課税状況等につきましては、金山市税事務所固定資産税課土地担当（電話 052-324-9807）までお問い合わせください。

〈参考〉当該区域の土地利用（開発・建築など）にかかる制限

都市計画緑地のほかに市街化調整区域及び風致地区が指定されています。

・市街化調整区域 …市街化を抑制するために開発行為や建築行為は原則禁止されています。

建て替えや用途変更する場合も同様です。

・風致地区 …自然的環境の保全のため、一定の行為制限があります。（建築、造成、木竹の伐採など）

※図面中  の区域（緑地計画を継続する区域）については、引き続き、将来的に市が緑地として整備することを踏まえ、建築物の階数・構造が制限されます。

土地利用をご検討の方は、以下の担当部署へお問い合わせください。

《問い合わせ先》

区域の指定について（緑地・市街化調整区域・風致地区）： 都市計画課 電話 052-972-2714

市街化調整区域の建築許可等について： 開発指導課 電話 052-972-2769

風致地区の規制について： 緑地維持課 電話 052-972-2465

◎記録等

1. 説明内容

(1) 都市計画勅使ヶ池緑地の都市計画変更について

○勅使ヶ池緑地の概要

- ・ 勅使ヶ池緑地は、1965 年（昭和 40 年）に都市計画決定しており、現在の計画面積は約 55.3ha である。
- ・ 計画区域のうち、西側の一部は整備済みだが、その他の区域は未整備の状態であり、事業着手は 2038 年度以降（令和 20 年度以降）の予定である。

○都市計画変更の必要性

- ・ 本市では、公園緑地として 795 か所を都市計画決定しており、そのうちの 28 か所が未整備となっている。

計画決定から事業着手、供用開始まで長期化している状況について、市としても課題認識を持っている。主な課題としては、用地買収や建物移転を控えた状態が長期化し、それに伴い計画区域内の地権者の皆様にとっては生活設計が立てにくい状況になっていること、計画区域周辺の皆様にとっては公園緑地がご利用いただけない状況が長期化していることなどが挙げられる。

- ・ 長期化による課題への対応として、平成 30 年に「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しと整備プログラム（第 2 次）」を策定し、大きく 2 点に取り組んでいる。

1 点目は、都市計画区域の変更。公園緑地の配置・機能として支障のない範囲で、宅地化の進行区域を計画区域から削除することなどにより、建物補償や用地買収の対象を縮減することで、限られた予算で集中的に、また効率的に公園緑地整備の推進を図っている。

2 点目は、整備の順序や時期の公表。「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しと整備プログラム（第 2 次）」により公園緑地ごとに事業着手の順序や時期の目安について公表させていただくことで、建物補償や用地買収の対象となる関係地権者様の生活設計の見通しを立てていただけるように取り組んでいる。

○勅使ヶ池緑地の変更内容

- ・ 公園緑地は都市の防災面や環境面、市民の皆様の憩いや交流の場として重要な施設であると考えているが、一方で、勅使ヶ池緑地については、現在の計画区域のとおり緑地整備を行う場合、藤田学園施設の移転が必要となるが、大規模な当施設に移転していただくことは、補償費用の面でも代替地確保の面でも極めて困難な状況である。

- ・このような現地の状況も踏まえ、規模が大きく移転困難な施設である藤田学園施設が立地する土地を中心とした一団の区域を都市計画緑地の区域から削除する方針とした。

(2) 地権者皆様への影響

- ・都市計画緑地の区域外となる土地については、市による緑地整備のための建物の移転補償、用地買収がなくなるとともに、固定資産税における評価額の減価補正がなくなる。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。

(3) 今後の進め方

- ・本日の説明会の後、都市計画の変更案を作成し、市民の皆様に縦覧し、意見書を受け付ける。意見書を提出いただいた場合はその内容とあわせて、都市計画変更案について都市計画審議会で審議し、議決を経て、市の公示により都市計画の変更を決定する。

2. 主な質疑

質問 私の所有地やその付近の土地の周辺に昔は私道と思われる道があった。今は竹林になっていて通行が難しい状況。

その道だった部分は藤田学園施設の立地による都市計画緑地の削除区域に入っており、藤田学園が開発すると道が使えなくなり、所有地にたどり着けなくなることを懸念。この道はどうなるのか。

回答 現状、勅使ヶ池緑地の区域内のうち、県道阿野名古屋線より北側の区域は、名古屋市道はない状況であり、ご指摘のあった所有地までの道は私道である。

勅使ヶ池緑地の整備にあたり、市としては、新たに公道を整備する予定はない。

意見 藤田学園の開発にあたり、一帯の道が使えなくなると思うので、緑地の計画を藤田学園の開発に合わせていただくことも検討していただきたい。

質問 「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しと整備プログラム（第2次）」の9ページに、「借地対応」区域は一定期間借地後に事業着手（2038年度～）とある。勅使ヶ池緑地の未整備の区域は「借地対応」区域になっているが、借地や事業着手の時期を教えてください。

回答 事業着手の時期は「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しと整備プログラム（第2次）」にあるとおり、2038年度以降を予定している。

勅使ヶ池緑地の借地時期については、本日この場で明確な時期をお答えすることができない。借地させていただく際には、担当部署から改めて説明する予定である。

質問 削除区域は、すでに樹木が伐採されているのか。まだ樹木があるのか。

回答 削除区域には、藤田学園のグラウンドや駐車場に加えて一部個人宅がある。藤田学園が立地する土地の一部には、まとまった樹木が残っているところがある。

質問 「借地対応」の区域について、市に土地を売却するのか、借地として貸すのかどちらになるのか。

回答 事業に着手し、買収するまでの間に借地をさせていただき、その後、事業着手となった時には用地買収という順序となる。

質問 「借地対応」区域であれば、店舗などの土地も借地の対象となるのか。所有者の他にも店舗経営者などがいる場合もあると思うので、借地に伴う権利関係や事業の内容を教えてください。

回答 「借地対応」とは、樹林地保全のため、樹林となっている土地を市が所有者のご意向をふまえて借り受けるという取り組みであり、緑地計画区域内の全ての土地が借地の対象となるものではない。

質問 勅使ヶ池緑地の未整備の区域について、2038 年度以降の事業着手予定とのことだが、区域の中でも西側から順番に用地買収・整備するなど、用地買収や整備の順番は決まっているのか。

回答 用地買収や整備の順番については、今明確に回答ができない。用地買収や整備の時期が決まり次第、担当部署から改めて説明する予定である。

意見 市の土地の境界や藤田学園の土地の境界が住民は分からないと思う。竹やぶや樹木の越境などで困っている人もいると思うので、もう少し境界を明確にしておいてもらえると生活しやすいと思う。

回答 お気づきの場所について情報提供いただければ、担当部署にお伝えする。

質問 勅使ヶ池緑地の区域内に計画されている都市計画道路平手豊明線の整備の目途があれば教えてほしい。

回答 都市計画道路平手豊明線の未着手区間については、整備着手に向けて設計業務を進めており、今後、現地調査や測量などに関する周知を行う予定と聞いている。