

都市計画の見直しの方針と整備プログラム に関する説明会（相生山緑地 相生学区及び野並学区）

1. 開催概要

日時：平成 21 年 1 月 23 日（火） 午後 7 時～午後 8 時 35 分

場所：天白区野並小学校体育館

出席者：227 人

2. 記録等

別紙のとおり

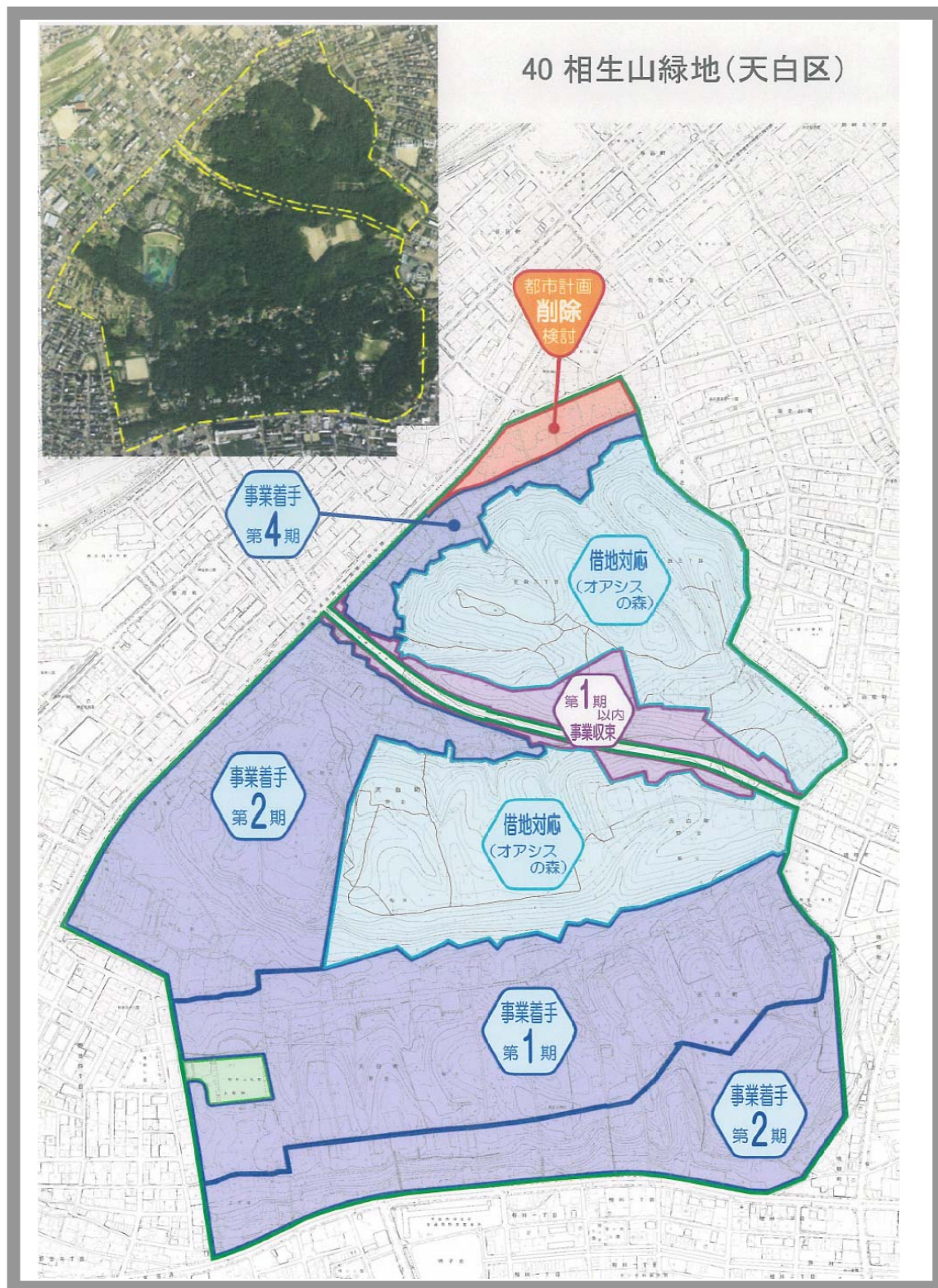
3. 結果

説明会でいただいたご意見を踏まえ、別途説明会を開催した山根学区の皆さまのご理解もいただいた後、以下のような予定で進めてまいります。

時期	事項	内容
平成 21 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
平成 29 年度までに	第 1 期区域の事業に 着手（用地買収の開始）	事業着手に関する説明会
平成 30 年度から 平成 39 年度までに	第 2 期区域の事業に 着手（用地買収の開始）	事業着手に関する説明会
平成 50 年度以降	第 4 期区域の事業に 着手（用地買収の開始）	事業着手に関する説明会

※現在事業中の区域は、第 1 期内（平成 29 年度までに）事業収束

【参考１】相生山緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム



10.6
10.9
10.2
10.6
11.0
11.6
12.9
13.2
15.4
16.8
17.9
18.2
18.5
18.8
19.1
19.4
19.7
20.0
20.3
20.6
20.9
21.2
21.5
21.8
22.1
22.4
22.7
23.0
23.3
23.6
23.9
24.2
24.5
24.8
25.1
25.4
25.7
26.0
26.3
26.6
26.9
27.2
27.5
27.8
28.1
28.4
28.7
29.0
29.3
29.6
29.9
30.2
30.5
30.8
31.1
31.4
31.7
32.0
32.3
32.6
32.9
33.2
33.5
33.8
34.1
34.4
34.7
35.0
35.3
35.6
35.9
36.2
36.5
36.8
37.1
37.4
37.7
38.0
38.3
38.6
38.9
39.2
39.5
39.8
40.1
40.4
40.7
41.0
41.3
41.6
41.9
42.2
42.5
42.8
43.1
43.4
43.7
44.0
44.3
44.6
44.9
45.2
45.5
45.8
46.1
46.4
46.7
47.0
47.3
47.6
47.9
48.2
48.5
48.8
49.1
49.4
49.7
50.0
50.3
50.6
50.9
51.2
51.5
51.8
52.1
52.4
52.7
53.0
53.3
53.6
53.9
54.2
54.5
54.8
55.1
55.4
55.7
56.0
56.3
56.6
56.9
57.2
57.5
57.8
58.1
58.4
58.7
59.0
59.3
59.6
59.9
60.2
60.5
60.8
61.1
61.4
61.7
62.0
62.3
62.6
62.9
63.2
63.5
63.8
64.1
64.4
64.7
65.0
65.3
65.6
65.9
66.2
66.5
66.8
67.1
67.4
67.7
68.0
68.3
68.6
68.9
69.2
69.5
69.8
70.1
70.4
70.7
71.0
71.3
71.6
71.9
72.2
72.5
72.8
73.1
73.4
73.7
74.0
74.3
74.6
74.9
75.2
75.5
75.8
76.1
76.4
76.7
77.0
77.3
77.6
77.9
78.2
78.5
78.8
79.1
79.4
79.7
80.0
80.3
80.6
80.9
81.2
81.5
81.8
82.1
82.4
82.7
83.0
83.3
83.6
83.9
84.2
84.5
84.8
85.1
85.4
85.7
86.0
86.3
86.6
86.9
87.2
87.5
87.8
88.1
88.4
88.7
89.0
89.3
89.6
89.9
90.2
90.5
90.8
91.1
91.4
91.7
92.0
92.3
92.6
92.9
93.2
93.5
93.8
94.1
94.4
94.7
95.0
95.3
95.6
95.9
96.2
96.5
96.8
97.1
97.4
97.7
98.0
98.3
98.6
98.9
99.2
99.5
99.8
100.1
100.4
100.7
101.0
101.3
101.6
101.9
102.2
102.5
102.8
103.1
103.4
103.7
104.0
104.3
104.6
104.9
105.2
105.5
105.8
106.1
106.4
106.7
107.0
107.3
107.6
107.9
108.2
108.5
108.8
109.1
109.4
109.7
110.0
110.3
110.6
110.9
111.2
111.5
111.8
112.1
112.4
112.7
113.0
113.3
113.6
113.9
114.2
114.5
114.8
115.1
115.4
115.7
116.0
116.3
116.6
116.9
117.2
117.5
117.8
118.1
118.4
118.7
119.0
119.3
119.6
119.9
120.2
120.5
120.8
121.1
121.4
121.7
122.0
122.3
122.6
122.9
123.2
123.5
123.8
124.1
124.4
124.7
125.0
125.3
125.6
125.9
126.2
126.5
126.8
127.1
127.4
127.7
128.0
128.3
128.6
128.9
129.2
129.5
129.8
130.1
130.4
130.7
131.0
131.3
131.6
131.9
132.2
132.5
132.8
133.1
133.4
133.7
134.0
134.3
134.6
134.9
135.2
135.5
135.8
136.1
136.4
136.7
137.0
137.3
137.6
137.9
138.2
138.5
138.8
139.1
139.4
139.7
140.0
140.3
140.6
140.9
141.2
141.5
141.8
142.1
142.4
142.7
143.0
143.3
143.6
143.9
144.2
144.5
144.8
145.1
145.4
145.7
146.0
146.3
146.6
146.9
147.2
147.5
147.8
148.1
148.4
148.7
149.0
149.3
149.6
149.9
150.2
150.5
150.8
151.1
151.4
151.7
152.0
152.3
152.6
152.9
153.2
153.5
153.8
154.1
154.4
154.7
155.0
155.3
155.6
155.9
156.2
156.5
156.8
157.1
157.4
157.7
158.0
158.3
158.6
158.9
159.2
159.5
159.8
160.1
160.4
160.7
161.0
161.3
161.6
161.9
162.2
162.5
162.8
163.1
163.4
163.7
164.0
164.3
164.6
164.9
165.2
165.5
165.8
166.1
166.4
166.7
167.0
167.3
167.6
167.9
168.2
168.5
168.8
169.1
169.4
169.7
170.0
170.3
170.6
170.9
171.2
171.5
171.8
172.1
172.4
172.7
173.0
173.3
173.6
173.9
174.2
174.5
174.8
175.1
175.4
175.7
176.0
176.3
176.6
176.9
177.2
177.5
177.8
178.1
178.4
178.7
179.0
179.3
179.6
179.9
180.2
180.5
180.8
181.1
181.4
181.7
182.0
182.3
182.6
182.9
183.2
183.5
183.8
184.1
184.4
184.7
185.0
185.3
185.6
185.9
186.2
186.5
186.8
187.1
187.4
187.7
188.0
188.3
188.6
188.9
189.2
189.5
189.8
190.1
190.4
190.7
191.0
191.3
191.6
191.9
192.2
192.5
192.8
193.1
193.4
193.7
194.0
194.3
194.6
194.9
195.2
195.5
195.8
196.1
196.4

見直し箇所	見直し前						見直し後					
	用途地域	容積率／ 建ぺい率	高度地区	防火地域・ 準防火地域	壁面後退	風致地区	用途地域	容積率／ 建ぺい率	高度地区	壁面後退	防火地域・ 準防火地域	風致地区
①	第1種低層 住居専用地域	50% 30%	10m 高度地区	—	1.5m	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1種低層 住居専用地域	50% 30%	10m 高度地区	—	1.5m	第1種 風致地区	第2種中高層 住居専用地域	150% 60%	20m 高度地区	—	準防火地域	—
③	用途地域等の見直しなし											

◎記録等

1. 説明内容

(1) 現状

- ・ 相生山緑地は、昭和 15 年に当初の都市計画決定が行われた。
- ・ 計画面積は約 124ha であり、現在、その内約 1ha の区域を都市公園として供用し、都市計画道路弥富相生山線沿いの事業中の区域で用地取得を進めている。しかしながらそれ以外の区域は、一部で借地契約によるオアシスの森を開園しているものの、事業には未着手であり、住宅のほか樹林等がある状況となっている。

(2) 都市計画の見直しについて

- ・ 都市計画の見直しにあたって定めた 5 つの基本方針のうち、「樹林地の保全」と「計画に支障のない範囲での宅地化の進行区域の削除」について検討した。
- ・ その結果、計画区域の北端にある道路によって区切られた街区で宅地化が進行している区域は、削除しても樹林地の保全に支障がないと判断し、都市計画を削除する区域とした。一方、それ以外の区域については、樹林地等豊かな自然的環境を保全するため、引き続き相生山緑地の計画区域とした。
- ・ 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る。そのため、削除区域の土地の評価額は上昇するが、現行制度で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ている。
- ・ 都市計画緑地から削除さ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検討した（「参考 2」参照）。

(3) 整備プログラムについて

- ・ 公園（相生山緑地についてはまとまりのあるエリア毎）の類型化を行った後、防災に重きをおいた事業効果の評価と関連事業の有無、事業化への熟度などといった事業効率からの評価と投入可能な事業費を検討して、事業着手の時期を第 1 期から 10 年ごとに第 4 期まで設定した。
- ・ その結果、相生山緑地の事業は、現在事業認可中の区域については、平成 29 年度までの第 1 期以内に事業を収束させることとした。また、現在事業認可中の区域の北東側と南東側に接する区域については、借地によるオアシスの森づくり事業などを進めることにより現況の樹林地を保全し、事業の着手については、平成 50 年度以降の第 4 期に着手することとした。その他の区域については、平成 29 年度までの第 1 期、平成 30 年度から平成 39 年度までの第 2 期、平成 50 年度以降の第 4 期の各々の時期に着手することとした。

(4) 建築制限の緩和について

- ・ これまで緑地内の事業中の部分を除いた区域で建築物の建築に対する階数の制限は 2 階であったが、今後 10 年間事業着手の予定のない区域と都市計画を削除する区域については、階数の制限を 2 階から 3 階へ緩和した。

2. 主な質疑

質問 名古屋市が私たちに立ち退きを要求することは絶対ありえないと思っている。立ち退きについては都市計画法で決まっているのか。

回答 事業認可を取得後、都市計画事業に着手し、用地交渉を始めさせていただきます。基本的には任意交渉により、関係権利者の方々に、土地の買収価格や建物等の補償金の内容をお示しますので、ご納得の上でご協力していただきたいと思います。ただ、土地収用法では、都市計画事業は収用できる事業の対象になっています。

質問 固定資産税等が一般の土地と同様になって税額が上がるという説明があった。第 1 期、第 2 期などの時期が示されているが、区域によって固定資産税等の減価補正のなくなる時期が違うということか。

回答 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るのは、都市計画緑地から区域が削除された場合のみです。また、時期が示されているのは、事業着手時期の目途であり、固定資産税等の評価が変わる時期ではありません。

都市計画緑地の区域内では、建築の階数制限や構造制限があり、評価額が最大 50%まで減価されていますが、都市計画緑地から区域が削除された場合には、この制限がなくなるため、税額が上がるということです。なお、事業着手が第 1 期、第 2 期など他の区域については、固定資産税等の評価額の減価補正は変わりません。

質問 事業着手第 1 期区域は、建築制限が従来と変更ないとのことであるが、今どういう制限があるか。また、事業着手という言葉は、具体的にどういう作業を表しているのか。例えば、事業着手第 1 期区域は平成 20 年～29 年に着手だが、第 2 期区域は、今後 10 年間まったく手をつけないということか。私たちはいつどういう対応をすれば良いのか。

回答 1 点目の、事業着手第 1 期区域の制限についてです。都市計画施設の区域では、将来的に事業を行い、用地・建物を取得させていただきますので、建築される場合、構造は鉄骨造、木造、ブロック造等、容易に移転可能なもの、そして、階数は 2 階建てまでという建築制限があります。

2 点目の、事業着手という用語についてです。事業着手にあたっては、まず事業認可の手続きを愛知県に対して申請します。認可が下りた後、用地交渉に入りますので、関係権利者の皆さまにとっては、用地交渉に入る時期を着手と考えていただきたいと思います。

3 点目の時期と対応についてです。整備プログラムでは、第 1 期から第 4 期まで 10 年単位で、事業の着手時期を示しています。例えば、第 2 期の区域は、平成 30 年～39 年のいずれかの年に、用地交渉に入らせていただく予定です。用地交渉開始後は、すぐに用地取得を強要するわけではなく、皆さまの生活設計にあわせて、10 年間くらいを目安に、ご協力していただければと考えております。

質問 事業着手しても用地交渉がうまくいかず、嫌だと言った場合でも強制撤去できるのか。

回答 都市計画事業は収用対象の事業になります。しかしながら、皆さまのそれぞれの生活設計や土地価格の変動もありますので、基本的には皆さまのご納得いただけるような用地交渉をしていきたいと考えております。

質問 相生山緑地内に住宅は何軒ぐらいあり、名古屋市の土地の取得率は現在何％か。

回答 区域内には 350 弱ぐらいの建物があります。土地の取得率は、事業着手第 1 期区域については 7 割程度先行取得しています。相生山緑地全体では 5 割を切るぐらい先行取得しています。

質問 皆さんが生まれ育ち、子どもに受け継ぐ、本当に大事な先祖からの土地だ。昭和 15 年に計画決定した後、長年事業を行わなかった状況の中、急に公園緑地にするために土地を買収するのではなく、畑や自然を活かし、住民と共存して緑地を守っていこうという考えを名古屋市は示してもらいたい。

回答 現在の計画では、基本的には名古屋市で土地を買わせていただき、公園の施設を整備して相生山緑地として、市民の皆さまにご利用いただくこととなります。

もう一方で、都市計画の見直しの方針の「緑を保全する制度の活用」により、特別緑地保全地区等の緑を保全する制度を活用し、公園の機能面からも支障がない場合は、計画区域の削除を検討する方法もあるかと思います。これは、従来のように、名古屋市が用地を取得させていただいて緑地を整備する方法に代わり、土地の所有権はそのまま、相続税などに優遇措置を適用する一方で、緑を守るための制限を新たにかけることにより、樹林地を保全しようとするものです。具体的には、整備プログラムで事業着手第 2 期から第 4 期の区域については、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区という制度が考えられますが、この制度は、緑を守るために土地利用に対して厳しい制限を行うものであるため、これまで神社仏閣などには活用した例はあるものの、緑と住宅が混在する場所には活用した事例がありません。このため、地域の皆さまに受け入れていただけるのであれば、制度の活用方法の検討や関連部局との調整の上、今後、地域の皆さまとお話し合いを進めることもできると考えています。

質問 相生山の土地は名古屋市でも貴重な里山なので、今よく言われているように、今後も人と自然が共生できないか。いじりまわした公園ではなく、中に住んでいる人はそのまま、活かす方法は考えないのか。

回答 公園の整備にはいろいろな形があります。名古屋市の中心部には鶴舞公園のようなグラウンド等が整備された公園もありますし、周辺部には樹林地のまま活かしたような公園もあります。ご意見の通り、都市化された名古屋市の中で、これだけの樹林地、里山が残っているというのは、貴重な財産ですので、基本的には、樹林地を保全しながら、事業を進めていきたいと考えています。公園の整備にあたっては、皆さまのご意見を伺いながら、計画を立てていきます。

また、人と自然の共生には、公園ではなく、「緑を保全する制度の活用」を検討することが必要となります。

質問 公園整備について、今後どのように住民意見を聞くのか。

回答 地域の代表的な方、区政協力委員長さん等に、どのようなご意見の聞き方があるかということ、相談していきたいと考えています。

質問 今回の説明会の内容は、住民にアンケートを取ったり、地元の意見を聞いたりなどしてはいるのか。名古屋市が勝手に作ったのではないか。これから相生山緑地について話し合うと言ったが、本当にそういう気持ちがあるのか。こういう会議は決定だけを市が伝えるだけで一方的だ。

回答 ご説明させていただきました「都市計画の見直しの方針と整備プログラム」については、平成 20 年 3 月に策定・公表し、順次説明会をさせていただいている状況です。策定にあたっては、相生山緑地を始めとして長期未整備公園緑地が 40 か所ありますので、全市民の皆さまを対象にパブリックコメント制度でご意見をいただき、それを踏まえさせていただきました。その際、相生山緑地については、104 件のご意見をいただいています。これまで、都市計画の見直しと事業着手時期の目途についてご説明させていただく機会はなく、今日の説明会が第 1 歩であると考えています。皆さまの中にもいろいろなご意見等があるかと思われますので、今後、それらを伺いながら話し合いを進めさせていただきます。

質問 相生山緑地の中に最近、たくさん住宅が出来ている。立ち退きを要求する所に建築を許可するのはおかしい。

回答 現在の法律では、事業認可を取って用地交渉に入る前の段階であれば、木造、鉄骨造等一定の建築制限内で条件に合うものは許可しなければならないため、建てていただくことが可能となっています。

質問 私の場合、家の建て替えが認められるまでに大変時間がかかった。建て替えさえ簡単に認められなかったのに、今、なぜこれほど新築が認められるのか。また、ここ 1 年ぐらいで、名古屋市に買取申出をしたけれど、予算がないため対応されず、数軒の家が建ったと聞いている。今後、買取申出にすぐに対応し、新しい家が絶対建たないようにならないか。

回答 事業着手第 1 期の区域については、かつては建築を不許可にする代わりに土地を積極的に先行取得していた時期がありました。その後、非常に厳しい財政状況の中で、買取申出にすぐに対応できる予算が十分になく、お申し出から取得まで 10 年ぐらい待つていただくということもありました。また、名古屋市が土地を買うことができずに建築を許可した結果、住宅が建てられたところもあります。買取申出から取得までは、財政状況や、申し込み待ちの人数によりますが、現在数年待ちとなっており、すぐに対応することはできない状況です。

質問 相生山緑地の具体的な整備計画が見たい。また、死ぬまで住みたいと言った場合、YES か NO かの返事が欲しい。

回答 事業着手第 1 期区域は、樹林地を活かす整備になりますが、計画について市民の皆さまと話し合いながら作成していきたいので、現在、具体的にお示しできるものではありません。また、都市計画で決められた相生山緑地を市民の皆さまが自由に使える場所として整備しますので、公園内に住み続けることは出ません。

質問 ここで住み続けることはできないと言われたが、土地を買って家を建てて住むと言うことは一生のことなので、軽い対応では困る。名古屋市は赤字財政なのに、こんなに税金をかけて、公園を整備する意味があるのか。私たちは税金を払っているので、私たちが主であるべきで、名古屋市が主導すべきではない。

回答 財政は厳しい状況ですが、都市で安全に、安心して、快適に暮らしていただくためには、公園・緑地は必要だと考えています。適正な計画の中でコスト縮減を図りつつ事業を進めていきます。

質問 事業に着手して用地買収するのにかかる予算はどれくらいを見込んでいるのか。私たちの税金が使われているので、広く市民の人に具体的な数字を見てもらいたい。相生山緑地内の約 350 軒の移転に対して、1 軒いくらかかるのか。

回答 事業費については、長期未整備公園緑地全体で、未事業区域の民有地 278ha と事業中の区域の民有地 7ha を足した 294ha の用地を取得するのに対して必要な事業費を 2400 億円と見込んでおります。そのうち、今後 10 年間は 380 億円を見込んでいます。11 年目以降、第 2 期以降につきましては 430 億円を見込んでおります。用地は樹林地もありますし、家が建っているところもありますので、1 軒あたりの具体的な数字はお示しできません。用地交渉に入りましたら、柱 1 本や梁まで家屋調査し、補償価格を提示します。

質問 先行取得について、申し出から取得まで数年待ちという話だが、次年度に予算化できないのか。また、事業認可後に価格の交渉をして決まった場合、速やかに対応できないのか。

回答 事業認可前の先行取得につきましては、予算規模があるため、お申し出いただいている件数により、数年待っていただいています。事業認可後の用地取得については、ご協力いただける時期に速やかに対応します。

質問 最近の事例で代替地の取得の可能性は全くないのか。

回答 バブル経済期前は先行して代替地を確保しておくことはメリットがありました。しかし、現在は土地の価格が下がる状況ですので、先行的に代替地を確保するということは少なく、基本的にはご自身で捜していただくということをお願いしております。

質問 相生山緑地域内の現在の建ぺい率はどれだけか。

回答 建ぺい率は 30% です。

質問 10 年ぐらい前に野並はものすごい水害にあった。それに対しては何もやらずに、緑化は一生懸命やる。市役所は金がたくさんあるのなら、少し他にまわしたらどうか。世の中が不景気の時に、公園を造って何の利益になるのか。

回答 名古屋市の財政事情は非常に厳しい状況です。当然、公園事業だけではなく、社会福祉事業など、他事業と調整しながら事業を行っていきます。

質問 下山畑から久方まで抜けた幹線道路（弥富相生山線）については、いつ工事が終わるのか。内容はどこに聞けばよいのか。

回答 弥富相生山線の事業は道路建設課（TEL972-2864）が担当しています。

質問 オリンピックを名古屋に誘致する時にサッカー場を造る計画があった。今後、サッカー場やラグビー場や野球場を造らないということを、今日、確約して欲しい。

回答 現在、具体的にサッカー場やグラウンド等の計画はありません。

質問 相生山緑地の都市計画決定は、ここに来ている方が生まれていない戦前の時代だが、その計画と中身は時代に合わせて変わっているのか。用地を取得することに固執しているように感じるが、公園の整備内容が知りたい。

回答 都市計画は昭和 15 年に決まって、今日に至りますが、相生山緑地の都市計画があったからこそ、今の緑が残っているものと思っています。市内に残された貴重な緑ですので、樹林地を切り開いて施設を整備していくというような計画は現在ありません。

質問 これだけ大きな会場では、個別に手を挙げて発言することが困難だ。地域毎の規模が小さい集会に分けて開催してほしい。

回答 今回は第 1 回目となりますので、大きく弥富相生山線の北と南で 2 回に分けて行いました。今後は、地域の皆さまからのご要望がございましたら、もう少し小さい規模での説明会の開催についてお応えしたいと思います。ただ、現在、40 公園緑地について順番に説明会を開催していますので、次の開催はすぐには行えませんが、規模、時期についてご相談しながら進めたいと考えております。

質問 事業着手第 1 期区域では、平成 29 年度までに買収するのか。

回答 平成 20～29 年の間のいずれかの年に事業認可を取り、用地交渉に入りますが、個別の交渉でご納得いただいてから用地取得をします。したがって、平成 29 年までに第 1 期区域の用地交渉が終わるということではありません。事業着手から 10 年ぐらいを目途に交渉を行います。

質問 事業認可が下りたらすぐ翌日から用地交渉ですか。

回答 事業認可の説明会を開催した後、具体的な用地の補償について個別に交渉させていただきます。