

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 山根学区）

1. 開催概要

日時：平成 21 年 1 月 14 日（水） 午後 7 時～午後 8 時 20 分

場所：天白区山根コミュニティセンター会議室

出席者：35 人

2. 記録等

別紙のとおり

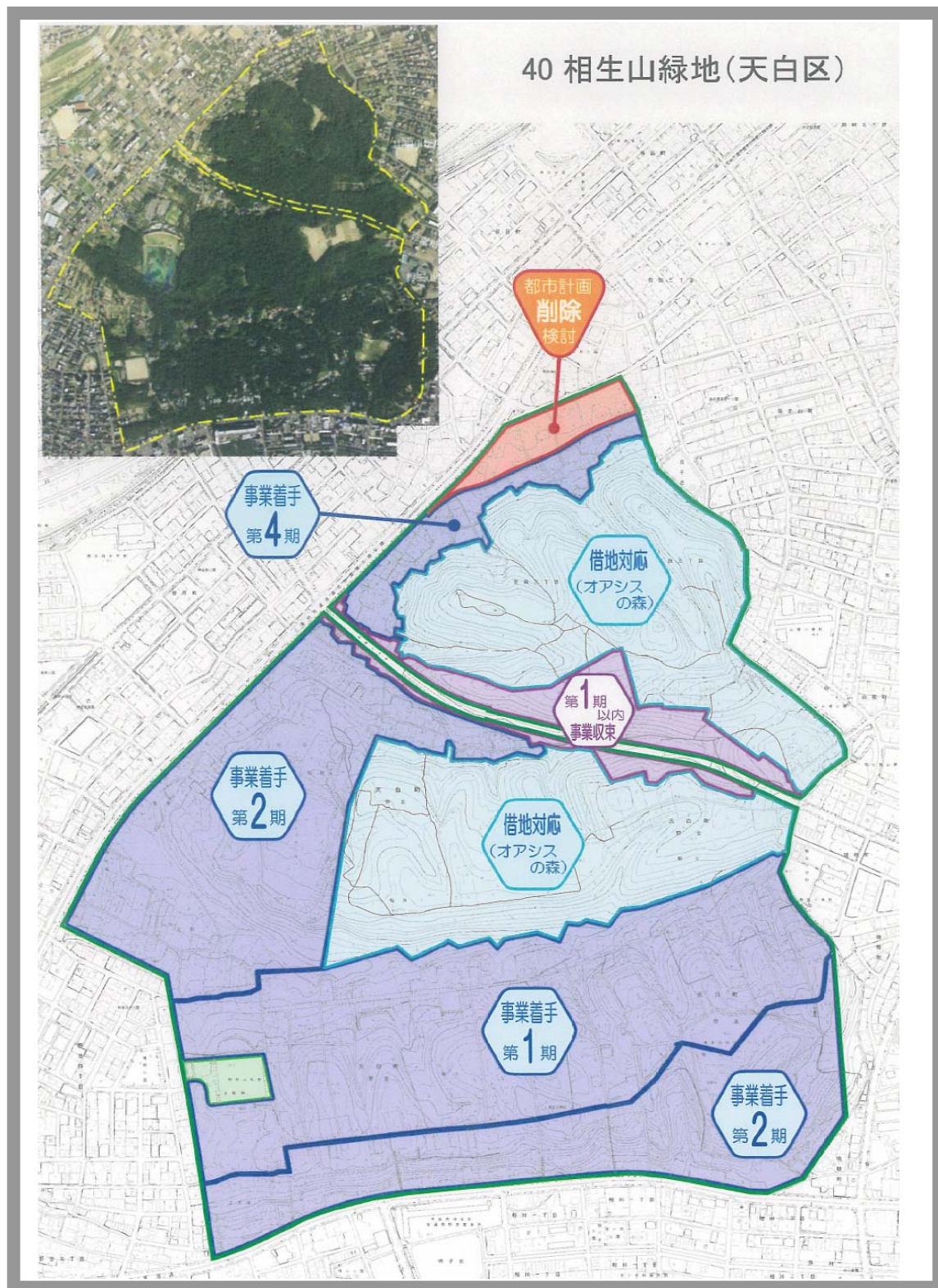
3. 結果

説明会でいただいたご意見を踏まえ、ご要望があれば、再度、削除検討区域の関係権利者の方々を対象にした説明会を開催し、ご理解をいただいた後、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



◎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

- ・ これまで緑地の全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 相生山緑地の北端の区域を削除する理由について説明して欲しい。

回答 北端の区域につきましては、都市計画の見直しの基本方針の内「計画に支障のない範囲での宅地化進行区域の削除」に該当するため、計画区域から削除することといたしました。具体的には、計画区域の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おり、この区域を削除しても樹林地の保全に支障がないと判断しました。

質問 相生山緑地の区域から削除されても用途地域等の見直しのない区域に住んでいる。削除された場合、用途地域等の規制はそのまま、固定資産税等だけが上がるのか。

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、計画区域から削除されることにより建築の制限がなくなるためであり、用途地域等の変更によるものではありません。

つまり、相生山緑地の計画区域内で建築される場合、階数が2階以下で地階を有さず、主要構造部が木造、鉄骨造等の容易に移転できるものに限られるという制限があり、許可を受けていただくこととなるため、固定資産税等における評価額の減価補正があるということです。実際に評価額が上がる時期については、すぐというわけではなく、評価額の見直しが3年に1度となりますので、仮に来年度に削除する手続きが行われても次回見直しがある平成24年度からとなります。また、削除された場合、土地の評価額は上昇しますが、税負担の急激な上昇を抑えるため、少しずつ上がっていく負担調整措置がとられます。

質問 計画区域から削除されて用途地域等が見直される区域は、建ぺい率等が上がっても、車も入ることができない道路がある他、通路がなくて他人の土地を通らせてもらっている状況がある。削除されれば、固定資産税等の評価額が上がるとのことだが、それに見合う道路整備等はされるのか。

回答 現在、道路等が十分でない状況に対し、地域の皆さまでまとまって、例えばこの道路を広くして欲しいといったご要望をいただければ、名古屋市としてどのような対応ができるかを、関係部署と調整の上、検討させていただきます。

質問 計画区域から削除される中でも用途地域等の変更のない区域について、現計画区域の北東隣接区域（建ぺい率 40%、容積率 80%等）と同じような条件だと思うが、なぜ緑地と同じ用途地域等（建ぺい率 30%、容積率 50%等）の指定のままなのか。

回答 北東隣接区域につきましては、区画整理事業が行われて道路等基盤が整備されている状況を考慮し、用途地域の建ぺい率、容積率が指定されています。削除検討区域につきましては、道路が狭い状況であり、基盤が整備されているとは判断できず、むしろ建ぺい率、容積率を上げることが望ましくないのではないかと考え、現行の指定のままでいくこととさせていただきました。

質問 削除検討区域の関係者を対象にした説明会をして欲しい。菅田の方がほとんどだと思われるので、菅田の集会所を借りて開催して欲しい。

回答 削除検討区域の関係者を対象にした説明会については、地元の方々からのまとまったご要望をいただければ、再度説明会を開催させていただきます。その際、日時、場所、周知方法等ご相談させていただきたいので、地元の代表者を決めてご要望いただけると助かります。

質問 土地が事業着手第 1 期区域内にあるが、現在、市の買取は順番待ちであると聞く。事業着手第 1 期とは、相生山緑地ではここから買収にかかるということか。

また、借地対応の区域で土地を売りたい場合も、市の買取はあるか。

回答 相生山緑地では、削除する部分を除いたいずれの区域についても、事業に入るまでの間、土地所有者の方々のお申し出に対応して先行取得をしております。先行取得の担当となります財政局管財課からは、お申し出から買取まで数年待っていただいている状況と聞いております。

事業着手第 1 期の区域につきましては、先行取得として買取をお申し出いただくこともできますが、移転補償等がある事業着手を今後 10 年以内に行いますので、その時期まで待っていただく考え方もあります。

質問 削除検討区域について、皆の意見がまとまれば、削除しないことまたは容積率・建ぺい率等が変わることもあるのか。

回答 市全体の事業を効率的に進めていく中で、市の考え方としては、住宅が密集する区域は補償、交渉等に費用や時間が多く必要になりますので、削除する案をお示しさせていただきました。削除検討区域の関係者を対象にした説明会を再度開催する場合も、この市の案で同じ説明をさせていただき、皆さまのご理解が得られないということになれば、引き続きどのようにしていくかをご相談させていただきます。削除検討区域内の皆さまの中にもいろいろなご意見があると思いますので、もう少し意見を交換させていただきながらどうしていくのかを検討させていただきます。

質問 今後の事業の予定として、「事業着手の確定」から「事業認可説明会」、「用地交渉・取得」と順に説明されたが、なにをもって事業着手の確定となるのか。何年に着手というのはあくまで予定か。

回答 今回、10 年を単位とした事業着手時期の目途を整備プログラムとしてお示しさせていただきましたことから、愛知県知事の事業認可を受ける具体的な時期を「事業着手の確定」と表現させていただきました。

質問 整備プログラムでは、相生山緑地のエリアごとに 10 年単位で事業着手時期の目途が示されているが、事業認可はエリアでとるのか、相生山緑地全体としてとるのか。また、事業着手第 1 期区域の事業が終わらなければ、事業着手第 2 期区域は事業認可をとらないのか。

回答 事業認可はエリアごとにとります。基本的には事業着手第 1 期区域の事業収束が見込まれ、予算の準備ができましたら、事業着手第 2 期区域の事業認可をとる方向です。

質問 事業認可の前は「公有地の拡大の推進に関する法律」で用地取得（先行取得）し、事業認可の後には「都市計画法」もしくは「土地収用法」で用地取得していくという認識でよろしいか。

回答 結構です。

質問 事業着手第 4 期区域内に家があるが、相生山緑地になる以前から住んでいても事業が始まったときに立ち退きの対象になるのか。

回答 計画区域内は、いつから住んでいた場合でも用地交渉をさせていただきます。

質問 オアシスの森づくり事業で相続等が発生した時になるべく優先的に市で土地を買い取ってほしい。

回答 ご意見として伺わせていただきます。