

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（荒池緑地 平針南学区）

1. 開催概要

日時：平成 21 年 1 月 27 日（火） 午後 7 時～午後 8 時 20 分

場所：天白区平針南小学校 特別活動室

出席者：34 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、今後以下のような予定で進めてまいります。

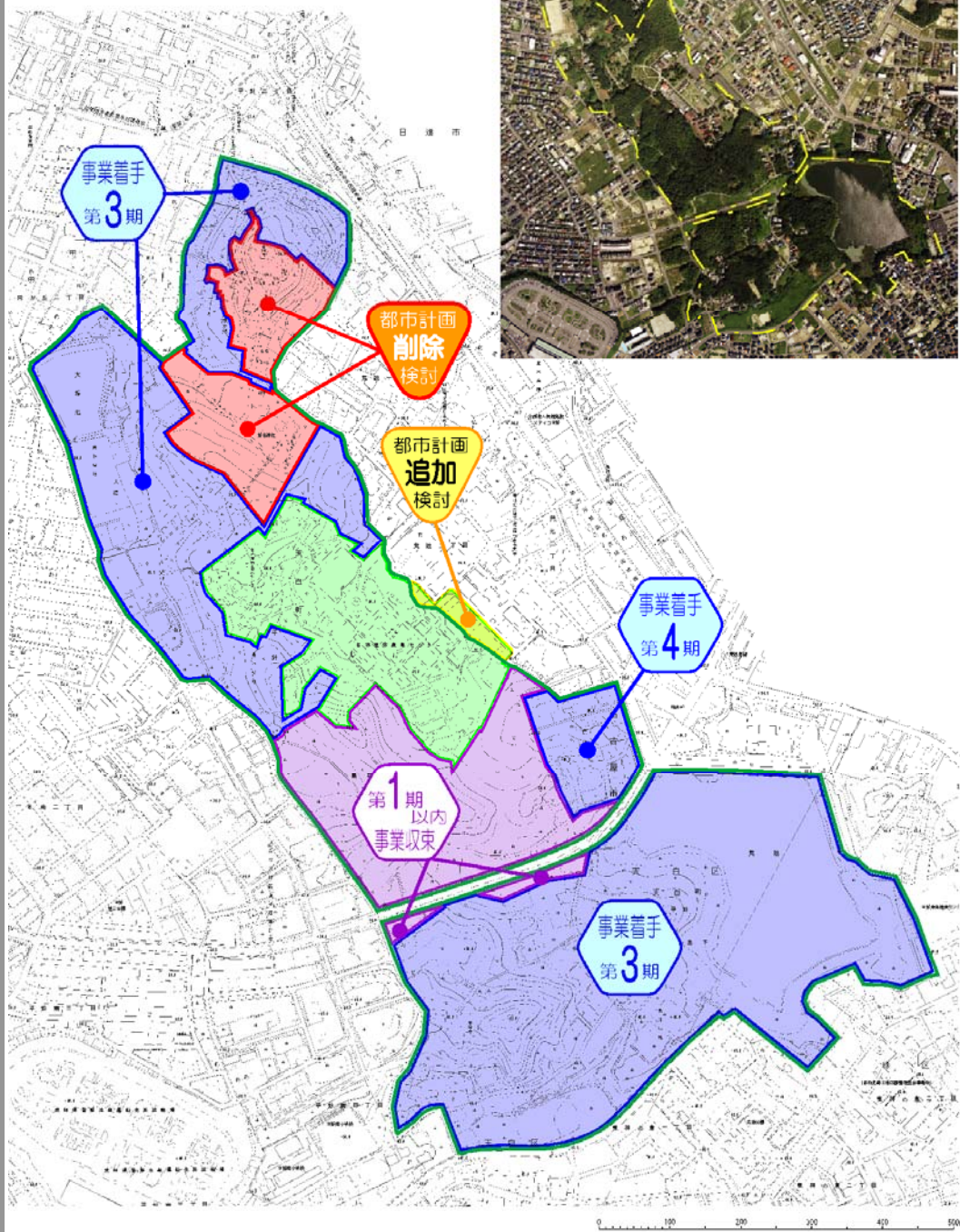
時期	事項	内容
平成 21 年度	都市計画の変更 （区域の一部を 削除・追加）	変更案の縦覧（意見書の提出） ▽ 都市計画審議会 ▽ 都市計画変更
平成 40 年度から 平成 49 年度までに	第 3 期区域の事業に 着手（用地買収の開始）	事業着手に関する説明会
平成 50 年度以降	第 4 期区域の事業に 着手（用地買収の開始）	事業着手に関する説明会

※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】

荒池緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム

39 荒池緑地(天白区)



◎記録等

1. 説明内容

(1) 現状

- ・ 荒池緑地は、昭和 30 年の天白村の名古屋市への編入に伴い、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昭和 33 年に都市計画決定された。
- ・ 計画面積は約 60.4ha で、農業センターを開設し、借地契約によりオアシスの森として一部事業を進めているものの、その他の区域は未整備の状況となっている。

(2) 都市計画の見直しについて

- ・ 荒池緑地は、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、「緑を保全する制度の活用」と「一体利用が効果的な施設の公園への編入」に該当するため、区域の見直しについて検討した。
- ・ その結果、秋葉山慈眼寺と針名神社は特別緑地保全地区が都市計画決定され、緑を保全する制度が活用されているため、都市計画を削除する区域とした。一方、既に名古屋市施設である農業センターの駐車場として荒池緑地と一体的に利用されている部分については、追加する区域とした。
- ・ なお、その他の部分については、豊かな自然環境を保全するため、引き続き荒池緑地の計画区域とした。

(3) 整備プログラムについて

- ・ 公園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、荒池緑地の事業は、区域により着手する時期を決めた。現在事業認可を取っている区域は、平成 29 年度までに事業を収束させることとした。また、第 3 期の区域は平成 40 年度から平成 49 年度の間に、第 4 期の区域は平成 50 年度以降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、ここ 10 年以内での事業着手を行わない区域について、階数の制限を 2 階から 3 階へと緩和した。

2. 主な意見・質疑

質問 荒池緑地の計画の見直しと生物多様性（COP10）の関連を説明してください。

回答 今回の都市計画の変更案は、特別緑地保全地区の計画からの削除と、既に荒池緑地と一体的に利用されている部分の追加になります。都市計画の見直しにあたっては、環境、防災、レクリエーション等の各機能面から必要性を確認させていただいています。特に COP10 との関係で見直しを行っているわけではありません。生物多様性との関連で言えば、荒池緑地については、緑の保全という観点から、現在の計画に基づいて整備していくことが望ましいと考えております。

質問 今後、公園、遊歩道等の整備について、生物多様性の観点からも検討していただければありがたいと思いますが、公園の整備に入る時、説明会は別途開催されるのでしょうか。

回答 整備の内容については、行政だけで一方的に進めていくのではなく、市民の皆さまのご意見を伺いながら進めていきたいと考えています。

質問 計画区域内に土地を持っていますが、事業着手第 3 期の区域内であれば平成 40 年から 49 年に土地を買収されるということですか。

回答 平成 40 年から 49 年の間のいずれかの年に事業認可の手続きを行い、事業用地として名古屋市が用地の取得のお願いにあがるということです。しかし、お願いにあがって、すぐに用地の取得をさせていただくわけではなく、皆さまの生活設計に合わせて、概ね 10 年を目安にご協力いただければありがたいと考えています。

質問 過去に整備時期が示されて遅延しているのであれば、今回も遅延する可能性があります。過去に整備時期を示されたことはありましたか。

回答 平成 20 年 3 月にこの整備プログラムが策定されるまでは、都市計画の区域だけ定められ、整備の時期の目途をお示しできませんでした。今回皆さまの生活設計の参考にしていただきたいと考え、10 年ごとではありますが、整備プログラムを策定させていただきました。

質問 当初の計画決定から事業がずいぶん遅れていますが、今回の整備プログラムのとおり進めることができるのですか。

回答 整備プログラムは、今後概ね 5 年ごとにその内容の見直しの検討を行います。具体的には、事業の進捗状況や市の財政状況など公園を取り巻く環境が変化した場合、新たな事業やプロジェクトが具体化した場合、関係権利者の総意で早期事業着手の要望書が出された場合等に見直しの検討を行います。見直しにより、内容に変更が生じたときには、皆さまに改めて説明させていただきたいと考えています。

質問 事業着手第 3 期の区域内の土地は今買ってくれますか。

回答 現在、荒池緑地は事業着手前に土地の取得をする先行取得を行っています。土地の買い取りに伴う税金の控除については、事業着手する前の先行取得ですと、税金は譲渡所得の課税対象額から 1500 万円まで控除されます。一方、事業着手した後に協力いただける場合には、税金は同様に 5000 万円まで控除されます。また、事業着手した後は、税金の控除だけでなく建物や塀などの移転補償をさせていただきます。

質問 事業着手第 3 期区域内に更地の土地を持っていますが、あと何年かで建物は建てることができなくなるため、土地の資産価値は当然落ちてしまうのではないのでしょうか。しかし、税金は徴収され、市が土地を買ってくれない場合、辛抱するしかないのでしょうか。

回答 市が先行取得する場合は数年お待ちいただくこととなります。民間同士の土地売買は届出が必要となりますが、行うことができます。また、資産価値については都市計画緑地内という評価をされていると思います。

質問 市が買い取る場合、いくらで買い取っていただけるのでしょうか。その際近隣の公示価格が反映されるのですか。

回答 買い取りの際、それぞれの土地を不動産鑑定士が周辺の土地取引価格等をもとに評価を行い、その鑑定評価を参考に、名古屋市公有財産価額審議会という土地の価格を決める機関で、土地の価格を決定させていただいています。

質問 建物等の移転補償費はどのような考え方ですか。

回答 建物や工作物等については、建物の内部に立ち入って調査し、物件ごとに細かく評価し、価格を決めます。

質問 土地の買収は、先行取得だと数年待ちとのことですが、事業着手後ですと、1～2年くらいで済むのですか。

回答 事業に入ってからご協力いただける場合は、速やかに対応させていただきます。

質問 事業着手後に交渉が決裂した場合でも、最終的には収用されるのですか。

回答 公園事業は収用できる事業の対象になります。しかし、名古屋市ではこれまで公園事業で土地収用法を適用した例はありません。

質問 計画区域内では、固定資産税などの税金は周辺と比べ多少優遇されていますか。

回答 都市計画施設の計画区域内では建築制限があるため、固定資産税・都市計画税の土地の評価額について最大50%の減価補正が適用されています。建物の制限としては階数が2階以下で、地階を有さず、主要構造部が木造・鉄骨造等の構造という制限がかかっています。ただし、10年以内に事業着手を行わない区域では、階数の制限を3階以下に緩和しています。

質問 土地、建物を名古屋市の提示した金額で買収されるのであれば、移転するメリットがないと思います。納得できる説明を期待して参加したのですが。

回答 他の公園でも用地交渉を進めていますが、提示した金額等に納得していただいて、多くの方にご協力いただいています。また、今回の説明会は事業着手時期を示したもので、詳細の補償内容については説明できませんのでご理解ください。

質問 削除検討区域内にない社寺は、将来なくなるのですか。

回答 社寺などの場合は、敷地内に樹林が多く、災害の時にも一般の方が避難できるオープンスペースがありますので、公園緑地と同様の機能を持つと考えます。ただ、公園緑地そのものではありませんので、第3期の事業化とは別に状況に応じて対応させていただきたいと思います。

質問 土地が広くても買収されますか。

回答 計画区域の中であれば、広さにかかわらず用地交渉させていただきます。

質問 全部立ち退かせて新しい公園を整備するのも結構ですが、居住者と自然が共生できる公園をつくる考えはないのですか。

回答 現在の計画では、名古屋市が土地を買わせていただき、樹林地として保全するほか、地域の皆さまのご意見を伺いながら施設を整備することとなります。

ただし、都市計画の見直しの基本方針では「緑を保全する制度の活用」による計画区域の削除の検討を掲げております。これは、従来の買収による方法にかわり、土地の所有権はそのまま、緑を守るための制度を新たにかけることで、樹林地を保全するとともに、住み続けていただくことを想定したものです。

しかしながら、緑を守るために土地利用を厳しく制限することとなるため、これまで秋葉山慈眼寺のような神社仏閣に活用した事例はありますが、樹林地と住宅地が混在した地域に活用した事例はありません。このため、地域の皆さま、特に樹林地を所有されている方のご納得が得られ、地域がまとまるようであれば、この方法について検討をさせていただきたいと思っております。

質問 荒池から小学校の南の神の倉に抜ける道について、幅員約 3m で車がすれ違えないほど狭いのに、車が多くて、スピードが速いので、今後この道路に手を入れてほしいと思っております。

回答 基本的には、将来公園緑地になりますので、積極的に整備ということはありませんが、それぞれの土地の状況がありますので、場所を特定した上で具体的な要望がありましたら関係部署とも検討して対応させていただきたいと思っております。