

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（東山公園）

1. 開催概要

日時：平成 21 年 2 月 10 日（火） 午後 7 時～午後 8 時 30 分

場所：名東区西山小学校 体育館

出席者：134 人

2. 記録等

別紙のとおり

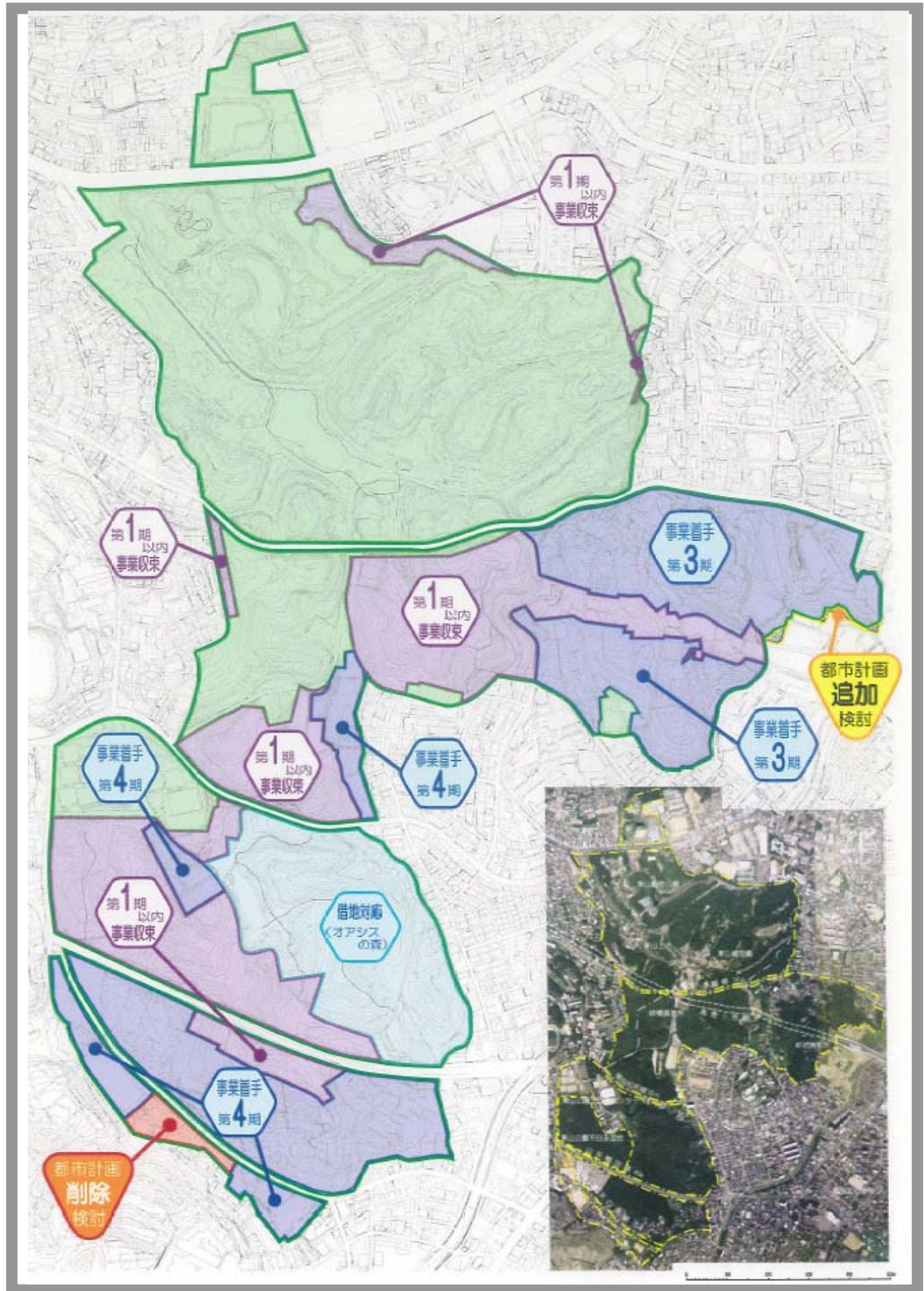
3. 結果

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。

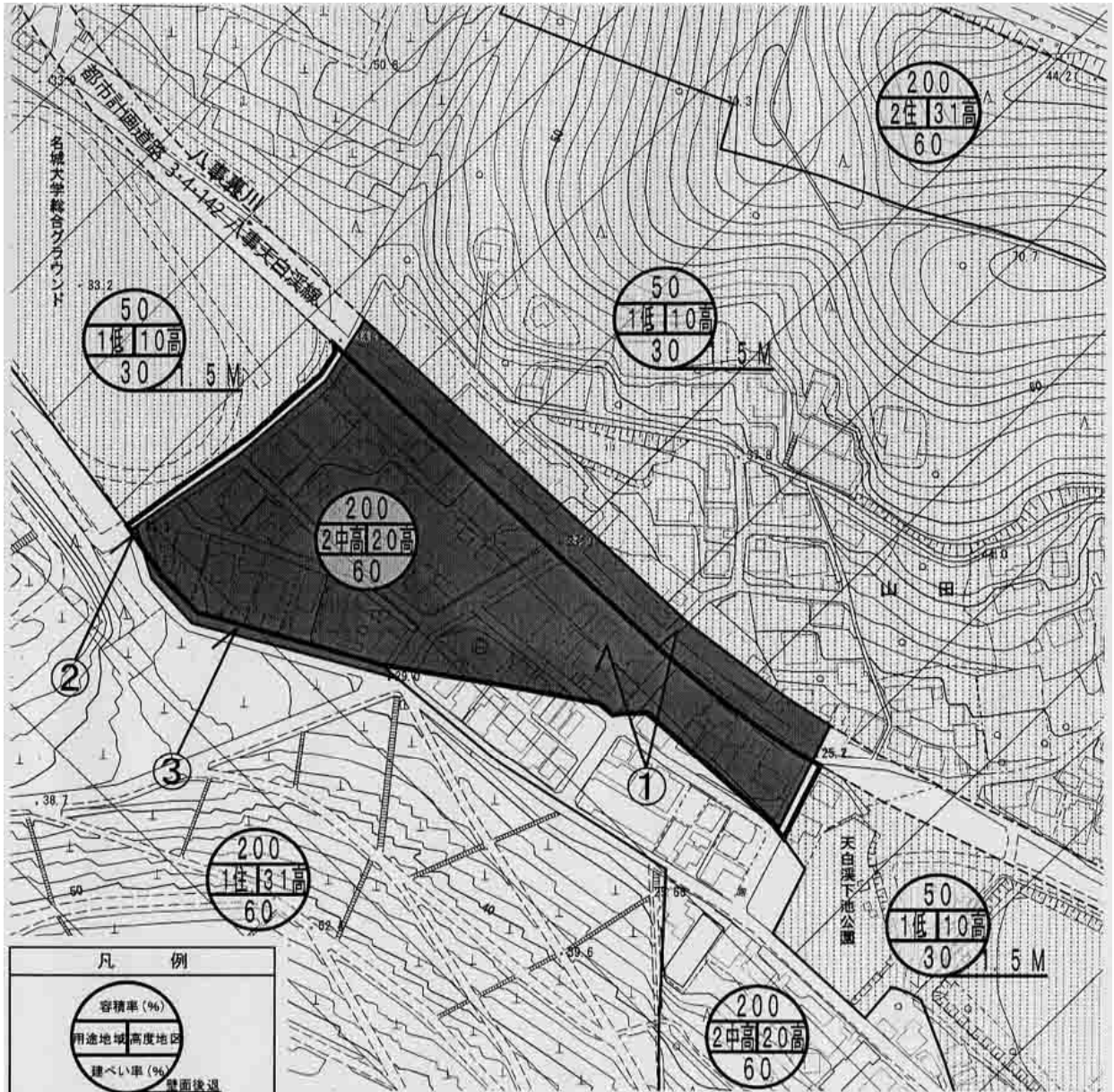
時期	事項	内容
平成 21 年度	都市計画の変更 （区域の一部を 削除・追加）	変更案の縦覧（意見書の提出） ▽ 都市計画審議会 ▽ 都市計画変更
平成 40 年度から 平成 49 年度までに	第 3 期区域の事業に 着手（用地買収の開始）	事業着手に関する説明会
平成 50 年度から	第 4 期区域の事業に 着手（用地買収の開始）	事業着手に関する説明会

※現在事業中の区域は、第 1 期以内（平成 29 年度までに）事業収束

【参考1】東山公園の都市計画の見直しの方針と整備プログラム



【参考2】用途地域等見直しについて



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

凡 例	
	見直し箇所(用途地域等)
	都市計画公園を削除する区域
	都市計画公園
	第1種風致地区
	文教地区



用途地域等見直し前後対照表

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	特別用途 地区	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	特別用途 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	-	第2種中高層 住居専用地域	200% 60%	20m 高度地区	準防火地域	-	-	文教地区
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1種 住居地域	200% 60%	31m 高度地区	準防火地域	-	-	文教地区
③	第1種 住居地域	200% 60%	31m 高度地区	準防火地域	-	-	文教地区	第2種中高層 住居専用地域	200% 60%	20m 高度地区	準防火地域	-	-	文教地区

◎ 記録等

1. 説明内容

(1) 現状

- ・ 東山公園は、休息、遊戯、運動等の総合的な利用を目的として昭和 22 年に都市計画決定された。
- ・ 計画面積は 261.8ha で、その内約 160ha を東山動植物園を始めとする都市公園等として供用し、事業中の名古屋高速 1 号線に接する区域等で用地取得を進めている。しかしながら、その他の区域は借地によるオアシスの森として一部事業を進めているものの、公園事業には未着手となっている。

(2) 都市計画の見直しについて

- ・ 東山公園では、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、「樹林地の保全」「地域のまちづくりの中での変更」「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、土地区画整理事業から公園用地として提供される予定の区域は、東山公園と隣接し、一体的に利用することが可能であるため、新たに編入することとした。また、計画区域の南端にある宅地化が進行した街区は、樹林地の保全に支障がないため、削除することとした。一方、その他の区域は、東山動植物園や「なごや東山の森」と一体的に豊かな自然的環境を保全するため、引き続き計画区域とした。
- ・ 都市計画公園から削除された場合、都市計画公園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。
- ・ 都市計画公園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(東山公園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、東山公園の事業は、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、東山テニスセンターより南東にある区域については、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40年度から平成49年度までの第3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

- ・ これまで公園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、都市計画公園の区域から削除する、もしくはここ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 何が何でも用地買収を進めていくのではなく、住みたい人は住むことができるような公園整備計画としていただきたいと思います。

回答 都市計画として決めた区域については、用地を取得し公園として整備することを考えています。用地交渉の時期については、事業着手第3期の区域は、平成40年から平成49年の間のいずれかの時期に事業に着手し、用地取得のお願いに行きます。しかし、事業着手したことで、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 藤巻町3丁目は、足が不自由になってくると、道が悪く、生活がしづらい状態です。このため、用地取得は、地域住民の事情に合わせたきめ細やかな対応をしていただきたいと思います。

回答 東山公園につきましては、現在、事業に先立って用地を取得する先行取得に対応しております。ただ、先行取得の場合、建物等を撤去した更地の状態で、名古屋市が買うこととなります。また、予算の範囲での対応となりますので、現在はお申し出から買い取りまで数年お待ちいただく状況です。

一方、事業着手した後にご協力いただける場合には、お住まいの建物を移転していただき、生活を再建していただくことを考えておりますので、土地に関するものだけでなく、建物の移転費用等についても補償させていただいております。

質問 整備プログラムは、その地区ごとの特性を勘案して策定されたものなのですか。その際、地域住民の意見は集約したのですか。

回答 この度、整備プログラムとして、市内の40か所の長期未整備公園緑地を客観的に評価し、事業の着手時期をお示しさせていただきました。具体的には、事業効果として防災・環境・地域の視点と事業効率として関連事業等や事業化への熟度の視点での点数により評価を行い、投入可能な事業費を検討し、策定しております。その内容として、10年単位ではありませんが、事業着手時期の目途を明らかにすることにより、皆さまの今後の生活設計に役立てていただきたいと思いますという考えもございます。

今回の説明会は、策定した整備プログラムの考え方を説明させていただくとともに、皆さまからのご意見等を伺う機会であると考えております。今後、財政状況や事業を取り巻く環境も変化しますので、いただいたご意見やご要望は、今後の見直しでの検討材料の一つとしたいと思います。

質問 今、公園の計画区域内で新しく家が建てられています。その方は将来、公園になることを承知の上で建てられているのですか。

回答 新たに不動産を取得された場合には、都市計画公園が決定されていることは、不動産取引の際の重要事項説明の内容にあたりますので、説明をお聞きになっていると思います。また、都市計画公園の区域内で家を建てる際には、許可が必要となりますので、申請をされているのであれば、ご承知だと思われま。

質問 事業着手第 3 期の区域に住んでいます。このまま住み続けることができなければ、しっかりと補償はしていただけるのでしょうか。

回答 事業着手第 3 期の区域については、平成 40 年から平成 49 年の間に事業認可を取得し、用地交渉を始めさせていただくことを予定しています。交渉の中で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。

質問 自然の中で住み続けることができることも聞いたことがありますが、それぞれの方が住み続けるかどうかを選択することはできないのでしょうか。

回答 現在の計画では、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東山公園として、市民の皆さまにご利用いただくこととなります。ただし、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ひます。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公園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、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 今後何十年も事業に着手しないのであれば、簡易的なものでいいので、道路や下水等の基盤整備をし、もう少し住み良い環境にしていきたい。

回答 将来、公園として整備する区域ということで、樹林地や将来の公園整備に支障のない範囲で道路や下水等の整備をさせていただいています。ご要望については、まずは、地域の皆さまのお話合いで具体的にまとめていただければと思います。その上で、どのような対応ができるのかを関係部局とともに検討させていただきたいと思います。

質問 事業に着手すると収用されるのですか。

回答 公園事業は収用の対象事業となりますが、名古屋市の公園事業では、これまで強制収用をした事例はありません。用地交渉は、任意で進め、皆さまのご納得の上でご協力いただくという姿勢です。

質問 事業着手前の買取り（先行取得）制度があるという話ですが、この制度には租税の特別措置はありますか。

回答 用地の先行取得については、税の特例措置により、譲渡所得について 1500 万円の控除となります。一方、事業に着手した場合は、5000 万円の控除となります。

質問 事業に着手するまでは建築の確認申請は受け付けてもらえるのですか。

回答 建築物の建築については構造や階数の制限はありますが、事業着手前であれば可能です。

質問 事業に着手した後に、家を修繕することは可能ですか。

回答 修繕は可能ですが、建築確認申請が必要になるような大規模の修繕をされる場合は個別にご相談下さい。

質問 今回の説明会以前に「山香町は東山公園の計画区域の縁辺部であるので、計画から削除して欲しい」と自治会で申し入れをしています。それについての対応はどうなっていますか。

回答 ご意見をいただきました区域につきましては、計画区域の縁辺部であるものの、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とは判断できない状況です。このため、今後事業を進めるとしている区域や東山動植物園等の都市公園としている区域と一体となったまとまりのある区域として、豊かな自然的環境を保全するため、引き続き計画区域とすることをお示しさせていただいております。

質問 行き止まりとなっている私道について、それを解消した上で市に寄付すれば、削除の検討をできると言われたが、そのようなやり取りがあったことはご存知ですか。

回答 名古屋市が道路の寄付を受ける場合には、行き止まりではなく、通過できるものであることが必要となります。ただ、それについては、都市計画の見直しの方針にある「計画区域の縁辺部にあり、道路によって区切られた街区で宅地化が進行しており、公園の機能面からの支障がない場合、削除を検討する」という内容に、現状で合致していると判断できない理由として述べさせていただいたものです。都市計画の見直しの方針はパンフレットにも記載させていただいており、その判断については以前と変わりありません。

質問 この都市計画の見直しと整備プログラムでは、これまでの状況と何が変わったのかがよく分かりません。

回答 都市計画では、検討を行った結果、計画区域の南端の一部を削除する見直しを進めるということがあります。また、整備プログラムでは、いつ頃用地交渉に入らせていただくかという事業着手時期の目途を明らかにさせていただいたということがあります。

質問 事業着手時期について、第 3 期から第 1 期の着手に変更して欲しいと思います。そのような要望は、この場で言うだけでよいのでしょうか。それとも要望書という形で提出することが必要でしょうか。

回答 整備プログラムについては、財政状況など公園事業を取り巻く環境の変化への対応等の理由から、概ね 5 年ごとに長期未整備公園緑地全体の事業着手時期について見直しを検討していきます。その間で関係権利者の総意と認められる早期着手の要望書が提出されることがあれば、検討要素としていきたいと考えております。

質問 整備プログラムの 5 年ごとの見直しが行われるときには、その過程において、住民へ何らかの説明等があるのですか。また、要望があれば対応してもらえるのですか。

回答 整備プログラムの見直しがあった場合などは、必要に応じて説明会を開催し、皆さまのご意見を伺いたいと思います。また、ご要望をいただいたとしても、同じ結果になる場合もありますし、事業が早くなったり、遅くなったりする場合があります。ご要望は、見直しを検討していく中での一つの要素と考えております。

質問 先行取得した土地を手放すことはないのですか。

回答 先行取得地は、都市計画公園として決定された区域の中で、公園にするために取得した土地ですので、それを売るといことはございません。

質問 土地と建物の所有者が違う場合、どのような補償になるのですか。

回答 補償の対象になる方は、土地に所有権や所有権以外の権利（借地権など）をお持ちの方及びその土地の上にある建物や工作物、立木などの所有権をお持ちの方並びにその建物の居住している方（借家人）であり、それらの方々に交渉をさせていただきます。例えば、土地の所有権をお持ちの方、建物の所有権をお持ちの方、居住している方が異なる場合、それらすべての方が移転にご納得いただいた時点で契約ということになります。