

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 大坪学区）

1. 開催概要

日時：平成 21 年 2 月 3 日（火） 午後 7 時～午後 8 時 30 分

場所：天白区大坪小学校 体育館

出席者：124 人

2. 記録等

別紙のとおり

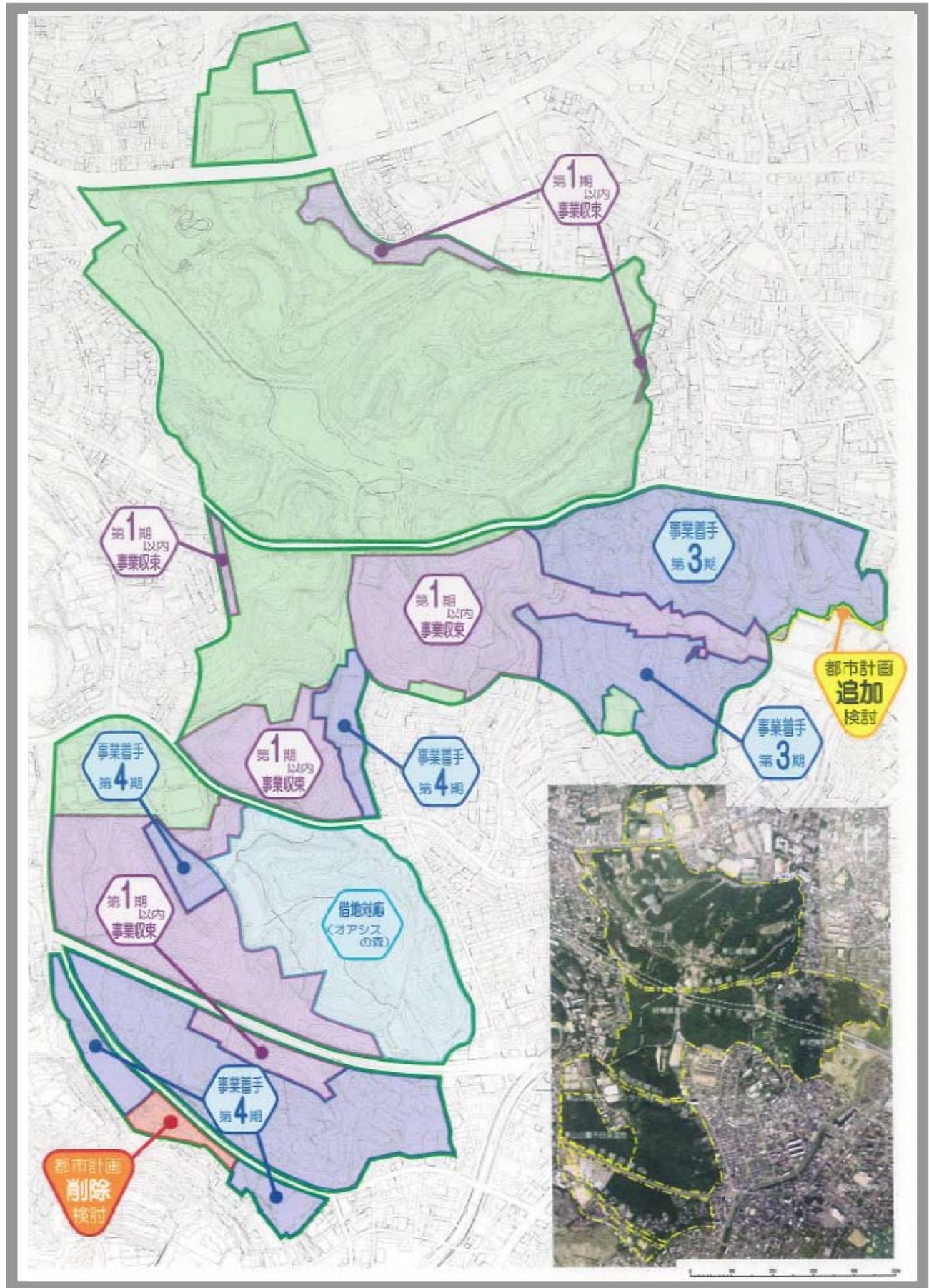
3. 結果

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。

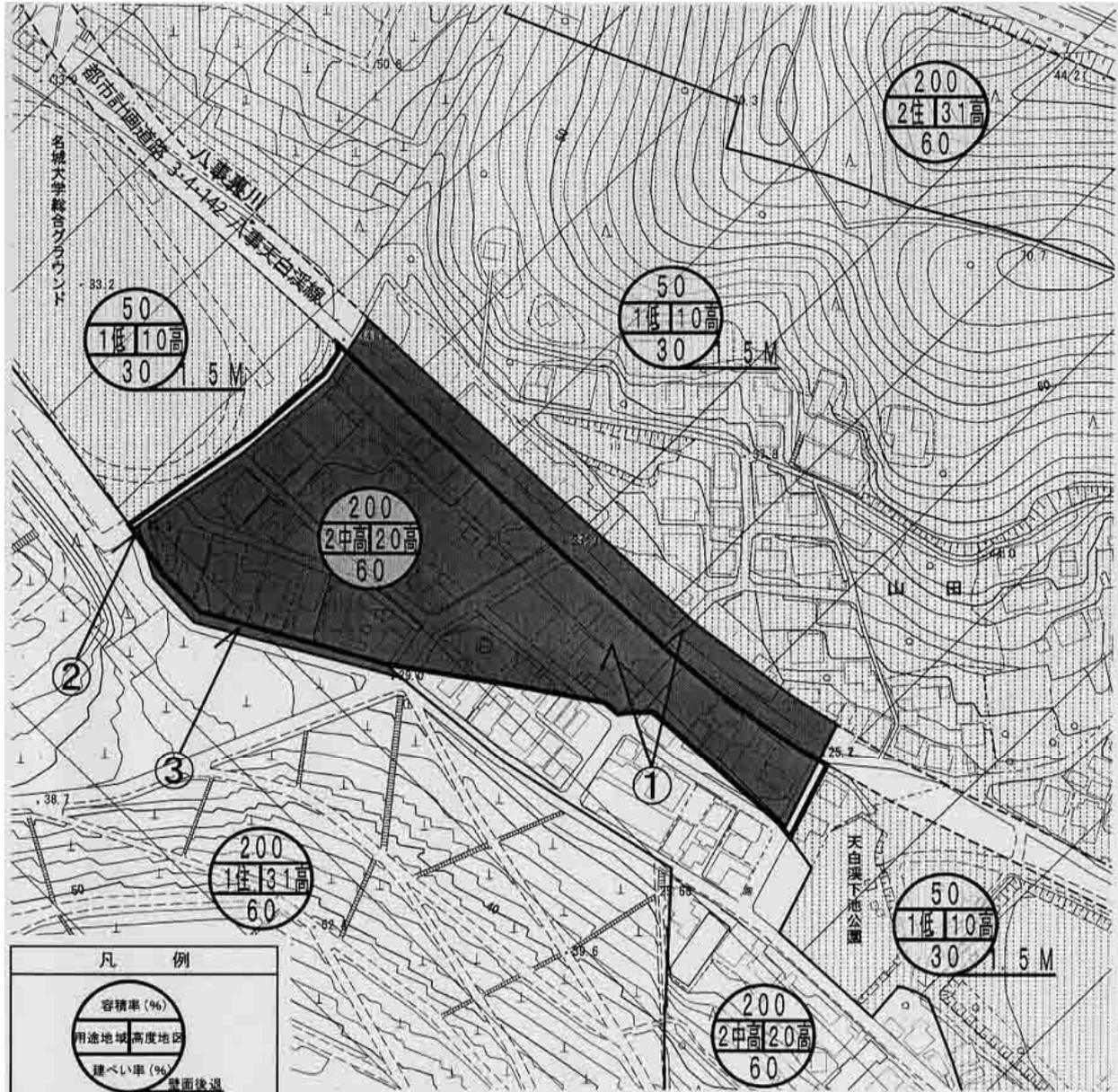
| 時期 | 事項 | 内容 |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| 平成 21 年度 | 都市計画の変更 （区域の一部を 削除・追加） | 変更案の縦覧（意見書の提出） ▽ 都市計画審議会 ▽ 都市計画変更 |
| 平成 40 年度から 平成 49 年度までに | 第 3 期区域の事業に 着手（用地買収の開始） | 事業着手に関する説明会 |
| 平成 50 年度から | 第 4 期区域の事業に 着手（用地買収の開始） | 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 なぜ、今、説明会を開催するのですか。説明会は過去にも開催されたのですか。

回答 昭和 22 年の都市計画決定後、整備を行い皆さまにご利用いただいている区域もありますが、未だ事業が完了せず、これまで事業着手時期の目途もお示しできていませんでした。そこで、長期間未整備となっている公園緑地の都市計画の見直しの方針と事業着手時期を明示した整備プログラムを平成 20 年 3 月に策定・公表し、その内容を皆さまにご理解いただくために、説明会を開催させていただきました。このような説明会は、今回が初めてで、東山公園以外の公園についても今年度から来年度にかけて順次説明会を開催しています。

質問 事業着手第 4 期の区域について、事業着手までの間に説明会は予定されるのですか。

回答 事業は整備プログラムに基づき推進しますが、整備プログラムは概ね 5 年ごとに内容の見直しを行います。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、新たな事業などが具体化した場合、関係権利者の総意で早期着手の要望書が提出された場合等となります。見直しにより、内容に変更が生じた時には、皆さまに改めてご説明させていただきたいと考えています。

質問 今回の説明会は、市が事業を進めて用地を取得するので、自分の土地が都市計画公園の区域に入るかどうかを把握し、事業の着手時期等の名古屋市の考え方を理解してくださいという趣旨ですか。

回答 今まで、事業着手時期をお示しできず、計画区域内の関係権利者の方々から、建物の建て替え、リフォーム、借地などの目途が立たないという意見を多数いただいておりますので、今回整備プログラムを策定しました。今回の説明会は、この内容についてご理解いただき、皆さまに今後の生活設計の参考にしていただくために開催しています。

質問 平成 17 年の市政アンケート、平成 19 年のパブリックコメントはどのように行ったのですか。

回答 市政アンケートについては、平成 17 年 10 月に市内に居住する満 20 歳以上の方、2,000 人を無作為に抽出し、郵送によりアンケートを実施し、1,104 人の市民の皆さまから「緑」に対する考え方や要望等を伺いました（※）。また、パブリックコメントについては、広報なごや、市のホームページ、地下鉄構内に掲示したポスター、公園緑地の近隣の学区の皆さまへの回覧で意見を募集していることをお知らせし、平成 19 年 9 月 20 日から 10 月 26 日に 349 人の皆さまから 413 件のご意見をいただきました。※説明が不十分だった点について補足させていただいています。

質問 東山公園の計画区域内は川名公園のように用地買収されるということですか。

回答 それぞれの事業着手時期に用地取得の交渉を始めさせていただきたいと考えています。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。ちなみに、昭和区の川名公園については、平成 8 年から用地の取得のお願いにあがり、現在 9 割近くについて用地取得のご協力をいただいている状況です。

質問 事業着手とは具体的にどういうことですか。また、東山公園はどのように整備される計画ですか。具体的な整備計画が立った場合には、説明会を開催していただけるのでしょうか。

回答 事業着手とは、事業認可の手続きを経て、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。東山公園の整備計画については、基本的には、現在ある樹林を活かした緑豊かな公園の整備を考えていますが、具体的な整備内容の計画策定については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 削除検討区域はいつ削除されるのですか。

回答 本日の説明会と来週の西山学区の説明会で皆さまの概ねのご理解がいただけたら、同様にご理解いただいた他の公園緑地と合わせて、来年度都市計画の手続きを進めたいと考えています。具体的には、都市計画の変更案の縦覧を行い、その後都市計画審議会の審議を経ることとなります。早ければ平成 21 年度末には都市計画が変更される予定です。

質問 削除検討区域になった理由をお聞かせください。

回答 削除検討区域は、東山公園の縁辺部となる南端にあり、道路等によって区切られた街区等で宅地化が進行しています。都市計画の見直しにあたって定めた基本方針の中の「計画に支障のない範囲での宅地化の進行区域の削除」に該当するため、この区域を削除しても、樹林地の保全等の公園の機能面から支障がないと判断しました。

質問 借地対応とはどのような区域ですか。

回答 借地対応の区域では、多くの樹林が残っていますので、ご協力いただける樹林地の所有者の方々と借地契約を結び、樹林地を保全していきたいと考えています。ただし、区域内でも建物の建っている土地についてはお借りすることは考えていません。借地後は、良好な樹林を保全育成するとともに、園路等を整備して早期に皆さまにご利用していただきたいと考えています。

質問 借地対応の区域は用地買収しないのですか。

回答 借地対応の区域につきましても、平成 50 年以降に事業着手をした際には、用地取得のお願いにあがらせていただきます。

質問 天白溪下池公園、名城大学のグラウンドは事業着手第 4 期としていますが、現状でも公園のような状況です。事業着手して何をするのでしょうか。また、墓地についても移転しなければいけませんか。

回答 天白溪下池公園の南側、西側については、平成 50 年以降に移転、用地取得のお願いにあがりたいと考えています。名城大学のグラウンドや墓地は、現在の状況であっても公園と同様、緑の空間を提供するなどのオープンスペースとして機能すると考えていますが、公園そのものではありませんので、平成 50 年以降に事業を進める中で、状況に応じて対応させていただきたいと思います。

質問 公園の計画区域に山側の住宅の少ない区域が含まれている一方で、同じく山側でも住宅の多い植田一丁目、二丁目、三丁目付近が含まれない形になっているのはなぜですか。

回答 計画区域の形は、昭和 22 年の当初の都市計画決定の形を基にしています。当時の計画区域の形は、道路等の地形地物により区域境界を決めていると思われる。

質問 昭和 22 年に決定した計画を基に、なお整備を進めていこうということですか。

回答 都市計画として決めた区域については、基本的に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。

質問 第 1 期以内事業収束の区域も 5 年ごとに整備プログラムの見直しをするのですか。

回答 整備プログラムは事業の着手時期をお示しするものです。今後事業着手する区域については整備プログラムの見直しの対象となりますが、第 1 期以内事業収束の区域はすでに事業着手して用地買収を進めています。

質問 先行取得は今からでも対応していただけるのですか。

回答 現在、先行取得については、東山公園を含めて市内 4 公園緑地で対応しており、先行取得を担当する財政局管財課からは、お申し出から買い取りまで数年かかる状況と聞いています。

質問 事業着手第 4 期の区域について、建物のある土地の先行取得の場合は、土地所有者が、土地を更地にし、借地権について借地権者と調整しなければなりませんか。

回答 先行取得については、基本的には、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。したがって、借地権が発生している土地は、事実上建物が残っていますので、先行取得の対象にはなりません。事業着手後の用地買収にご協力いただいた場合、土地の買い取りに伴う補償金に対する税金は、譲渡所得の課税対象額から 5000 万円まで控除されます。また、税金の控除だけでなく建物や塀などの移転費用や除却費用を補償させていただきます。なお、借地権が発生している場合は土地代を借地権割合に応じて補償し、税金は各権利者について 5000 万円控除されます。一方、先行取得の場合は、対象は土地だけとなりますので、税控除の対象は土地所有者のみとなり、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。

質問 事業着手第 3 期の区域で、事業着手時期の 10 年前に家は建てられますか。

回答 事業に着手する前で、都市計画法や建築基準法等の要件を満たしていれば、建築は可能です。

質問 八事天白溪線はいつごろ拡幅工事される予定ですか。

回答 道路の整備プログラムの中で、八事天白溪線は平成 29 年から 38 年度の間に事業着手するとしています。担当する街路計画課からは、現在検討している線形、構造の変更案が固まり次第、説明会を開催する予定と聞いています。

質問 削除検討区域について、反対や賛成などの意見があると思いますが、それらの意見を聞いてもらえる時間はあるのですか。

回答 地域の皆さまからのまとまったご要望があれば、改めて説明会等をさせていただきたいと考えています。その際は、日時、場所、周知方法等ご相談させていただきたいので、どなたかが地元を代表してご要望いただけると助かります。