

## 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（熊野公園）

### 1. 開催概要

日時：平成 21 年 8 月 24 日（月） 午後 7 時～午後 8 時

場所：緑区神の倉コミュニティセンター

出席者：38 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、以下のような予定で進めてまいります。

#### (1) 熊野公園の都市計画の変更と事業着手について

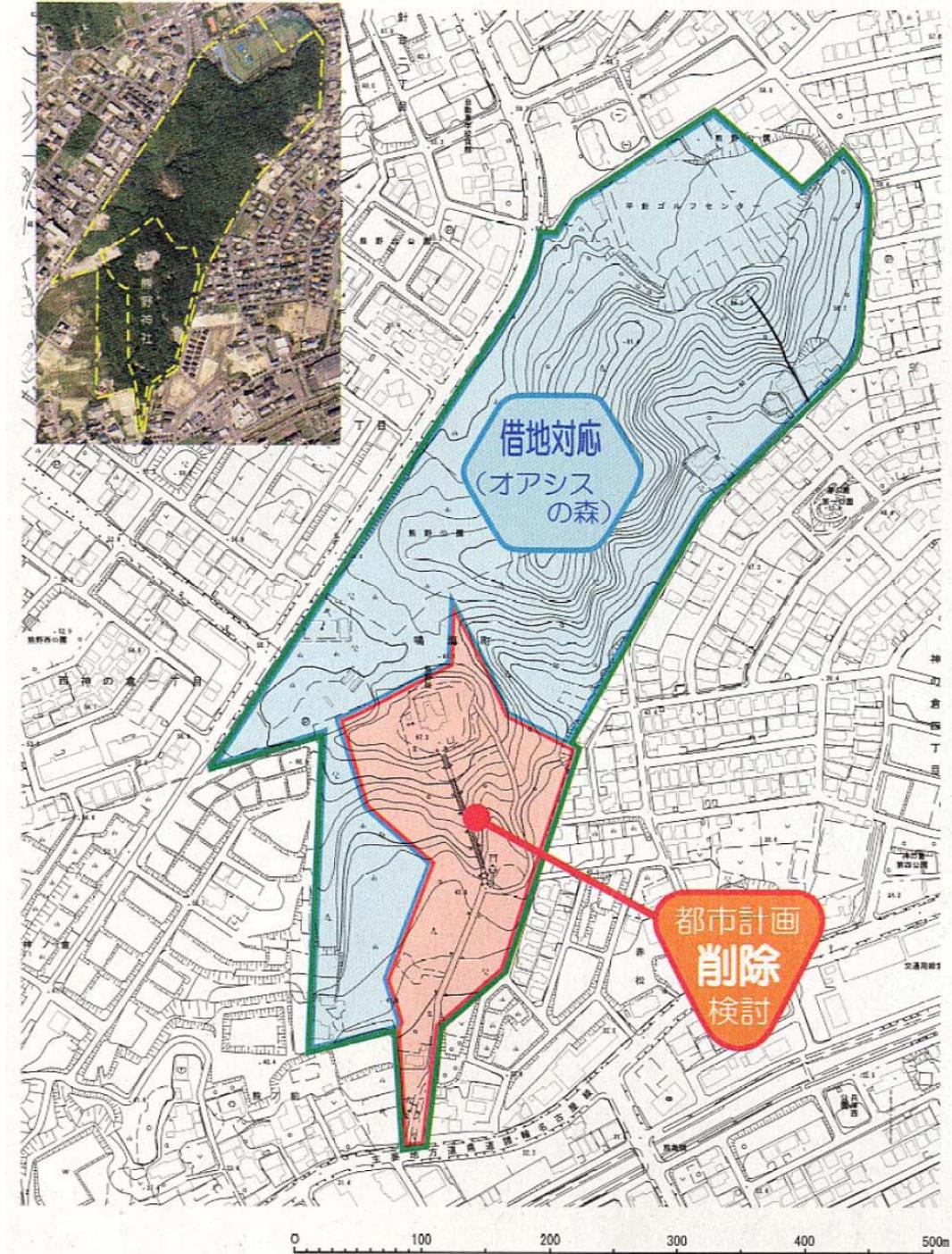
時期	事項	内容
平成 22 年度	都市計画の変更 （区域の一部を削除）	変更案の縦覧（意見書の提出） ▽ 都市計画審議会 ▽ 都市計画変更
平成 50 年度以降	第 4 期区域の事業に 着手（用地買収の開始）	事業着手に関する説明会

#### (2) 特別緑地保全地区の指定等について

時期	事項	内容
平成 21 年 10 月以降	第 4 期区域の特別緑地 保全地区指定等の検討	アンケート調査 ▽ 特別緑地保全地区指定 オアシスの森づくり事業 に関する説明会
平成 22 年度以降 （地権者の同意が 得られた場合）	都市計画の決定または 変更（特別緑地保全地 区の指定）	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
	オアシスの 森づくり事業	使用貸借契約の締結

【参考】熊野公園の都市計画の見直しの方針と整備プログラム

### 31 熊野公園（緑区）



## ◎記録等

### 1. 説明内容

#### (1) 現状

- ・ 熊野公園は昭和 38 年に鳴海町の名古屋市への編入に伴って、昭和 40 年に当初の都市計画決定が行われた。
- ・ 計画面積は 16.5ha で、事業に未着手であり、住宅や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、「緑を保全する制度の活用」について検討した。
- ・ その結果、熊野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、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、引き続き熊野公園の計画区域とした。

#### (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、熊野公園については、借地によるオアシスの森づくり事業等を進めることにより現況の樹林地を保全し、用地取得による事業については、平成 50 年度以降の第 4 期に着手することとした。

#### (4) 建築制限の緩和について

- ・ これまで公園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、ここ 10 年以内での事業着手を行わないこととしたため、階数の制限を 2 階から 3 階へ緩和した。

## (5) 緑を守る制度について

- ・ 地権者の負担が少なく、且つ現在ある樹林を保全するための方法として、以下のような制度を活用することが可能かどうかの検討を進めさせていただきたい。
- ・ 検討は、本日の質疑応答、後日のアンケートや説明会などを通じて地権者と意見交換し、理解を深めながら行う。
- ・ 「オアシスの森づくり事業」は、樹林を持つ地権者から名古屋市が借地し、散策路などを整備して、早期利用を図ることにより樹林を守る制度で、借地部分の固定資産税等は非課税となる。
- ・ 「特別緑地保全地区制度」は、木の伐採や土地の造成、建物の建築など行為を規制することにより、緑地を保全する制度で、固定資産税等が減免となるほか、相続税が 8 割評価減となる。また、行為が不許可となった場合、名古屋市に対して土地の買取り申出ができる。

	オアシスの森づくり事業	特別緑地保全地区制度
保全方法	借地による (5年毎の契約)	規制による (都市計画決定)
規制内容	—	木竹の伐採、土地の造成、 建物の建築などの行為を 規制
税制面での 措置	固定資産税及び都市計画 税が非課税	樹林地の場合 ・ 固定資産税及び都市計 画税が減免 ・ 相続税が 8 割評価減
土地の 買取り申出	なし	あり (建築物の建築などの行 為が不許可になった場 合)

## 2. 主な質疑

**質問** 「オアシスの森づくり事業」と、「特別緑地保全地区制度」の内容がよくわからない。これらの制度について、地権者にとっての利益・不利益を説明して欲しい。

**回答** 「オアシスの森づくり事業」は、地権者の皆さまから土地を無償でお借りし、樹林地を活かしつつ、散策路など最小限の整備をして周辺の皆さまにご利用いただくことを目的としています。地権者の皆さまに対しましては、公共の用に供されることになるため、固定資産税及び都市計画税が非課税になります。また、名古屋市が現地管理をするため、維持管理コストが軽減されます。

次に、「特別緑地保全地区制度」は、都市計画決定により区域を指定することで、区域内の木の伐採などの行為を規制し、現状の豊かな緑を守ることを目的としています。このため、木の伐採などの行為には許可が必要となり、土地所有者の方は行為の制限を受けることで土地の利用に著しい支障をきたす場合に、名古屋市に対して、土地の買取りを申し出ることができます。地権者の皆さまに対しましては、その利用が制限されることなどから、樹林地の場合、固定資産税及び都市計画税が減免になる他、相続税が課税上 8 割評価減になります。なお、土地の買取りをさせていただく時は、時価になります。

名古屋市では、これまで、借地による「オアシスの森づくり事業」で貴重な樹林地を守る取り組みをして参りましたが、今後は行為規制等で現況の緑を保全する「特別緑地保全地区制度」にも取り組んでいきたいと考えております。特別緑地保全地区の指定には、地権者の皆さまのご同意が必要となりますので、後日、地権者の皆さまにご意向を伺うアンケートを実施させていただきます。その後、この制度にご同意いただけそうな地権者の方を対象に説明会を開催する予定です。その際、行為規制等の内容についても詳しくご説明させていただきます。

**質問** 特別緑地保全地区になると、相続税が 8 割評価減になるというが、10 割評価減にしてもらわないと納得できない。

**回答** 特別緑地保全地区に指定された場合、税法上、(山林及び原野の場合) 相続税は 8 割評価減となります。ご理解いただきたいと思ひます。

**質問** 熊野公園は名古屋市の端のほうにあるから、事業着手時期を平成 50 年以降と後回しにし、それまでの間は、特別緑地保全地区に指定する、または、樹林地を無償で借りておけばいいという考えはおかしい。

**回答** 本日は、地権者の皆さまのご負担が少なく、且つ貴重な樹林を守る方法として、「オアシスの森づくり事業」と「特別緑地保全地区制度」の制度をご提案させていただきました。後日、アンケートの実施等地権者の皆さまからご意見を伺いながら、制度内容等を具体的にお話させていただき、ご理解のもとで検討を進めさせていただきたいと思ひます。

**質問** 個人的なことで相談したい場合はどこへ聞けばよいのか。

**回答** 都市計画の見直しにつきましては住宅都市局都市計画課 (TEL972-2714)、事業着手時期や整備の内容等につきましては、緑政土木局緑地施設課 (TEL 972-2486) が担当しております。

**質問** 都市計画変更について、意見を言う機会は設けられるのか。

**回答** 都市計画変更の手続の流れといたしまして、都市計画変更案を作成して縦覧を行い、その後、都市計画審議会に諮って都市計画の変更ということがございます。この手続きの中でご意見をいただく機会があり、縦覧期間中に都市計画変更案をご覧になって意見書を出していただくことができます (意見書の提出)。

**質問** 来年度に都市計画変更するというのと、地権者へアンケートを取って説明会をするということとはどのような関連があるか。

**回答** 本日の説明会では、大きく分けて 2 点の内容をご説明させていただきました。1 点目は、熊野社の区域について公園の区域から削除すること、2 点目は、熊野社を除く区域について地権者の皆さまへご相談させていただきながら緑を守る制度の活用について検討を進めたいということです。今後、この 2 点について必要な手続きは、2 段階で進めさせていただきたいと考えております。

1 点目の熊野社の区域の削除については、概ね皆さまのご理解をいただけたと判断できましたら、来年度都市計画変更の手続きに入らせていただきたいと思いますと考えております。

2 点目の熊野社を除く区域については、まず、緑を守る制度として提案させていただきました「オアシスの森づくり事業」と「特別緑地保全地区制度」について、後日、地権者の皆さまへのアンケート等によりご意向をお伺いさせていただきます。その上で、緑を守る制度の活用が可能かどうかを検討し、「特別緑地保全地区制度」を活用することとなりましたら、その指定について都市計画変更の手続きを進めさせていただきます。

**質問** 既に特別緑地保全地区に指定されている熊野社の区域の削除により、熊野公園の面積が減った分を他の区域で追加する案はないのか。

**回答** 熊野社を削除することで、熊野公園の面積が減った分を新たに他の区域で追加することは考えておりません。

**質問** 「熊野社の区域の削除により、熊野公園の面積が減った分を新たに他の区域で追加することはない」と記載した責任のある立場の人の文書が欲しい。

**回答** 本日の質疑応答等の内容をまとめて文書にし、地権者の皆さまに後日郵送させていただきますので、皆さまのお手元にも名古屋市にも記録として残ります。また、同じ文書を名古屋市の公式ホームページにも掲載いたしますので、どなたでもご覧いただける状況となります。

**質問** 既に特別緑地保全地区になっている熊野社については、公園の計画区域からは削除されるので、今後、神社の敷地を買収することはないということに理解してよいか。

**回答** 来年度、都市計画変更の手続きで、特別緑地保全地区になっている熊野社の区域の削除が決定されましたら、今後、熊野公園として用地を買収させていただくことはなくなります。