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（昭和橋公園）

１．開催概要

日時：平成 20 年 8 月 7 日（木）　午後 7 時～午後 8 時 5 分

場所：中川区玉川コミュニティセンター

出席者：60 人

２．記録等

別紙のとおり

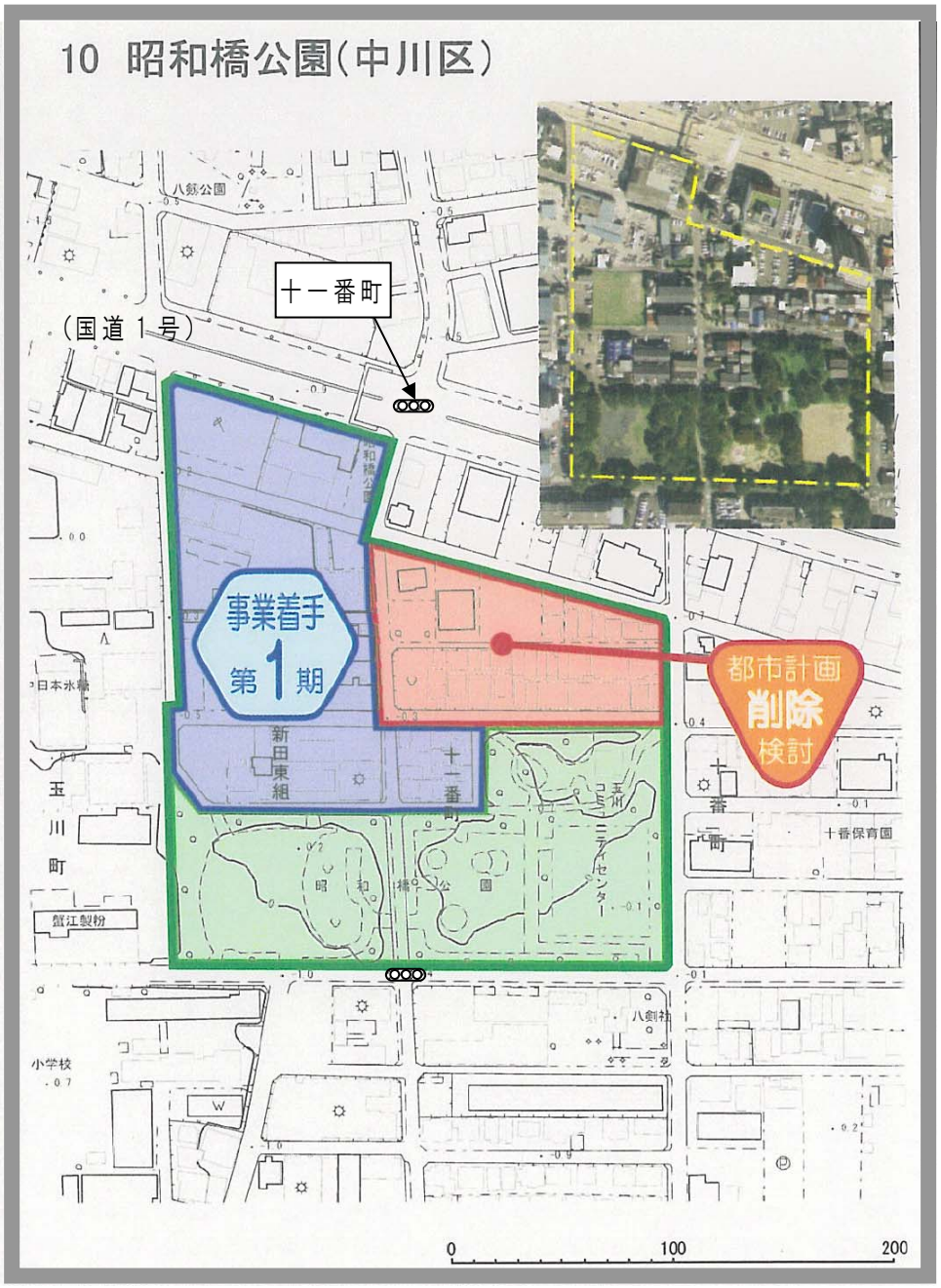
３．結果

説明会でいただいた意見を踏まえ、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）	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	事業に着手 （用地買収の開始）	事業着手に関する説明会

【参考】

昭和橋公園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

・地区公園として昭和 22 年に戦災復興都市計画の中で当初決定された。
・計画面積は 4.9ha で、計画区域の南側約 1.9ha は、既に都市公園として供用されているが、残りの北側の区域が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

・昭和橋公園は、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、「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、削除の可能性について検討した。
・その結果、計画区域の端にあり、道路によって区切られた街区で宅地化が進行している区域は、削除しても地区公園としての必要面積や公園としての機能に支障がないことから、都市計画を削除する区域とした。一方、災害時の避難地としての位置づけがある昭和橋公園と、緊急輸送路及び一般避難路として位置づけられている国道１号との接続のため、機能上必要と判断した区域は、そのまま都市計画公園の区域とした。
・都市計画公園の区域から削除された場合、建築制限がなくなり、同時に固定資産税・都市計画税における評価額の減価補正もなくなる。

（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、昭和橋公園の事業着手時期は、平成２０年度から平成２９年度の第１期のあいだで着手することとした。
・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が２階から３階へと緩和されていたが、１０年以内に事業に着手する区域は、階数の制限を3階から2階へと変更した。

２．主な質疑

質問　事業着手とは具体的にどういう事を指し、来年にやることは何か。

回答　事業着手とは用地買収のための交渉に入るということです。来年に予定しているのは事業着手ではなく、都市計画変更の手続きです。

質問　都市計画公園区域の削除は、一人でも反対の人がいたらどうなるのか。

回答　概ねの方の理解が得られたと判断できれば、区域を削除する都市計画変更を行います。

質問　都市計画案の縦覧の際、意見書を提出できるとのことだが、いつ行われるのか。それは個別に案内されるのか。

回答　都市計画変更には手続きが必要ですが、その手続きの中の案の縦覧は来年の夏頃を予定しています。その際には皆様からご意見をいただく機会もあります。詳細な案の縦覧のお知らせについては、通常、各戸配布される広報なごやとホームページにて行っていますが、今回は加えて回覧等を検討します。

質問　事業化に着手してからすぐに立ち退かねばならないか。事業認可はいつ行われるか。家が傷んできているが、リフォームや修理の目処が立たない。

回答　事業着手したからといってすぐに立ち退きを求めるわけではありません。生活の再建に目処を立てていただくことを最優先に考えていますので、まずは納得していただいてからになります。事業着手は今の時点では平成29 年度までに行うとしか申せませんが、その際には、あらためて関係権利者の方々に対する説明会を開催します。

質問　対象者にとって重要な内容は、個別に知らせるくらいの親切さがほしい。

回答　今回の説明会にあたっては、計画区域内の住民の方には案内を各戸配布し、不在権利者の方には郵送をしました。また学区内では回覧をお願いし、対象の方にできるだけお知らせするように努めています。

質問　事業着手第 1 期は確定したことになるのか。図の赤い区域は計画変更の検討ということで手続きに入り、青い区域は今後 9 年の間に着手するということだが、決まったことを説明しているのか。

回答　都市計画変更については、住民の皆様の合意を得た上で手続きに入りたいと考えております。事業着手の時期を示した整備プログラムについては、5 年おきに見直す予定ですが、昭和橋公園は第 1 期ですのでこのまま事業化に向けて準備を進めてまいります。

質問　第 1 期にあたるところで削除区域の南側にある道路に囲まれた正方形のブロックは、公園に必要なのか。意見を言ってここも削除対象になるということはないのか。

回答　計画区域の中央に位置するこの部分を削除すると公園が複雑な形状となってしまいます。公園の形状は整形であることも必要ですから、この計画で進めることを考えております。

質問　家を建て直した場合、補償として土地の評価、家の評価はどうなるのか。もし建て直して 10 年以内に着手されたら、ローンだけが残って家が評価（補償）されなかったら辛い。古いものと新しいものでは評価が違うのか。代替地は斡旋されるのか。

回答　事業に伴う移転補償としては建物の築年数が 40 年、50 年経っていても一定の基準での評価をいたします。つまり、一般に比べ、築年数による評価の下がり具合が緩やかになります。代替地の斡旋については、基本的に行っておらず、ご自身で気に入った土地を探していただくことをお勧めしています。また、事業に伴う土地の売却は課税面で優遇されます。

質問　賃貸住宅に住んでいるが、補償はされるのか。

回答　借家人として補償されます。賃貸住宅の場合、まずは家主さんとの話し合いで合意が得られるかという問題がありますが、合意していただきました後、住人の方にもお一人ずつ補償についてお話をさせていただきます。