

## 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（中村公園）

### 1. 開催概要

日時：平成 21 年 10 月 27 日（火） 午後 7 時～午後 7 時 45 分

場所：中村区中村コミュニティセンター

出席者：33 人

### 2. 記録等

別紙のとおり

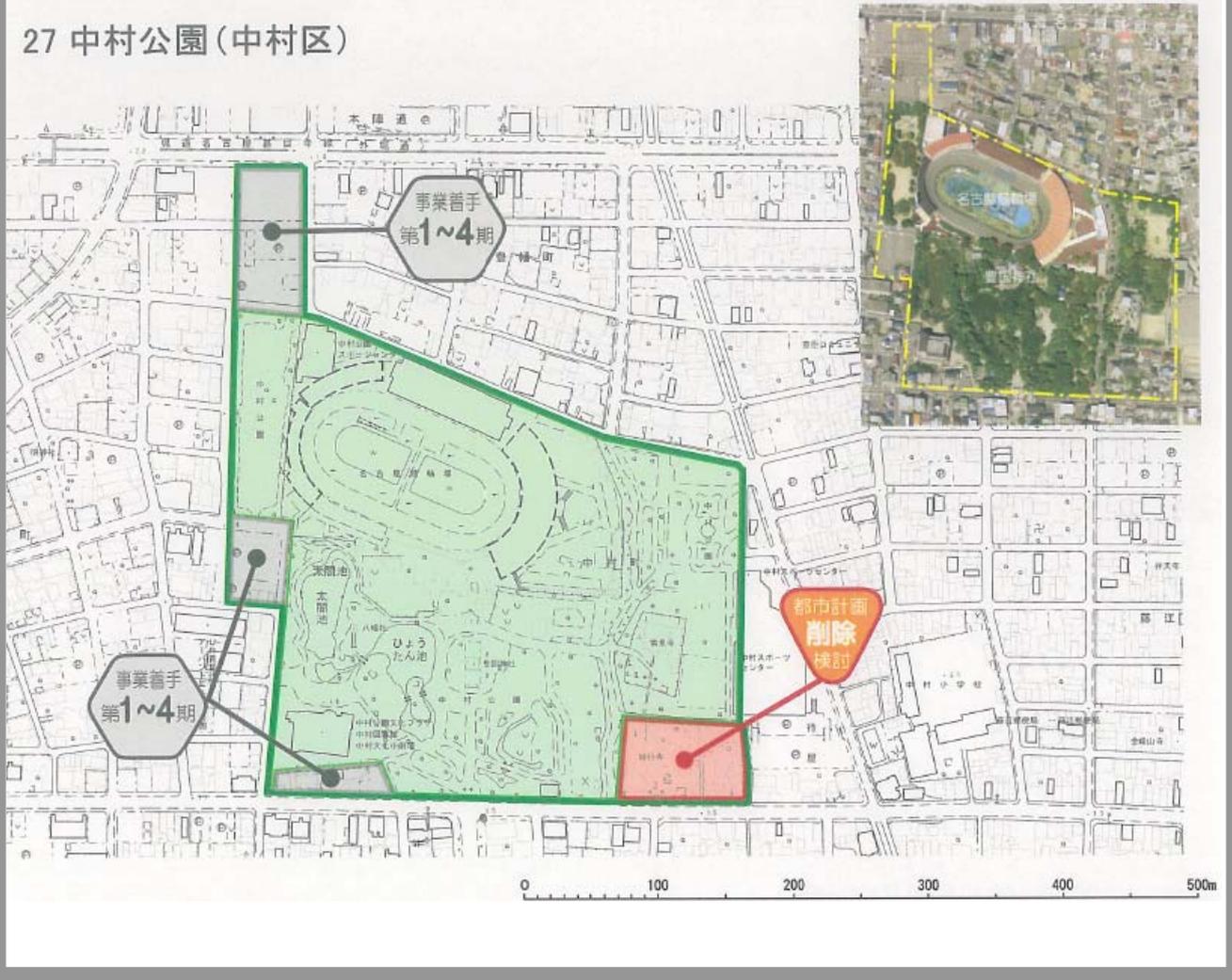
### 3. 結果

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。

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
第 1 期～4 期	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】中村公園の都市計画の見直しの方針と整備プログラム

27 中村公園(中村区)



## ◎記録等

### ●中村公園

#### 1. 説明内容

##### (1) 現状

- ・ 中村公園は昭和 22 年に戦災復興都市計画の中で、総合公園として当初の都市計画決定が行われた。
- ・ 計画面積は 13.6ha であり、都市公園として利用されている区域、社寺、名古屋競輪場及び事業に未着手の区域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、「計画に支障のない範囲で宅地化の進行区域の削除」について確認した。
- ・ その結果、道路によって区切られた街区で宅地化が進行している南東の区域については、削除しても総合公園としての必要な面積や機能に支障がないと判断して、削除することとした。一方それ以外の北西、西及び南西の区域については、引き続き中村公園の計画区域とした。
- ・ 都市計画公園の区域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。

##### (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、中村公園については、すでに大部分が公園として利用されていることから、事業着手の具体的な時期は定めず、関係権利者の要望と事業効果・事業費等から総合的に検討して判断することとした。

##### (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、都市計画公園の区域から削除する、もしくは今後 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。

## 2. 主な質疑

**質問** 事業着手第1～4期区域については、未だ計画がないように受け取れたが、具体的にはどのように考えているのか。

**回答** 事業着手第1～4期区域につきましては、事業着手の時期を具体的にお示ししておりません。  
現在、中村公園は既に大部分が公園として利用されていますので、関係権利者の皆様から、まとまって事業着手のご要望をいただきましたら、その時の事業効果と事業費を考慮して事業に着手できる時期を判断させて頂きたいと考えております。

**質問** 事業着手第1～4期区域内には名古屋競輪場の駐車場があるが、名古屋競輪組合とはどのように調整しているのか。

**回答** 当該か所につきましても事業時期を定めておりませんので、他の関係権利者の皆様と同様にご要望に応じて対応させていただきたいと考えております。

**質問** 削除検討区域は、いつ削除されるのか。

**回答** 削除の時期については、本日、皆さまの概ねのご理解が得られましたら、平成22年度内に都市計画変更の手続を完了したいと考えております。

**質問** この説明会で理解が得られたら削除の手続に入るとのことだったが、理解が得られなかった場合は削除はされないのか。

**回答** この場でほとんどの方が削除に反対ということであれば、都市計画の手続に入らず、引き続きお話し合いを続けさせていただきますが、基本的には削除の手続を進めさせていただきたいと考えております。

**質問** 公園の区域から削除されると固定資産税等が上がるということについて、具体的な税額を示してほしい。

**回答** 固定資産税等の税額が上がるのは、仮に平成22年度に都市計画変更の手続きをして、この区域が公園の区域から外れた場合でも、評価額の見直しが3年に1回となりますので、中村公園の場合は平成24年度からとなります。  
個々の具体的な税額につきましては、申し訳ございませんが、税の担当となります中村区役所税務課土地係（TEL453-5374）にご確認いただきたいと思います。

**質問** 事業着手第 1～4 期区域に建物を所有しているが、固定資産税等について 50%まで減価補正されているかどうか確認したい。

**回答** 固定資産税等の減価補正につきましては、所有される土地が都市計画公園の区域に含まれる場合、最大 50%の減価補正がされております。具体的にどれ程の減価補正がされているかについては、中村区役所税務課土地係（TEL453-5374）へお尋ね下さい。

**質問** 事業着手第 1～4 期区域にアパートを所有しているが、入居者への対応が円滑に進められるかどうかということが心配である。

**回答** アパートにお住まいなど借家人の方につきましては、新しい物件を借りるために必要な費用や引越しの費用等を積み上げて、移転補償費を算定させていただきます。

また、交渉の順序としては、不動産業をされている場合、先に借家人の方が転居されますとご収入への影響がございますので、まずは大家さんのご同意をいただきます。その後、借家人の方との交渉に入らせていただきます。