

## 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（多加良浦公園）

### 1. 開催概要

日時：平成 20 年 10 月 31 日（金） 午後 7 時～午後 8 時 35 分

場所：神宮寺小学校体育館

出席者：83 人

### 2. 記録等

別紙のとおり

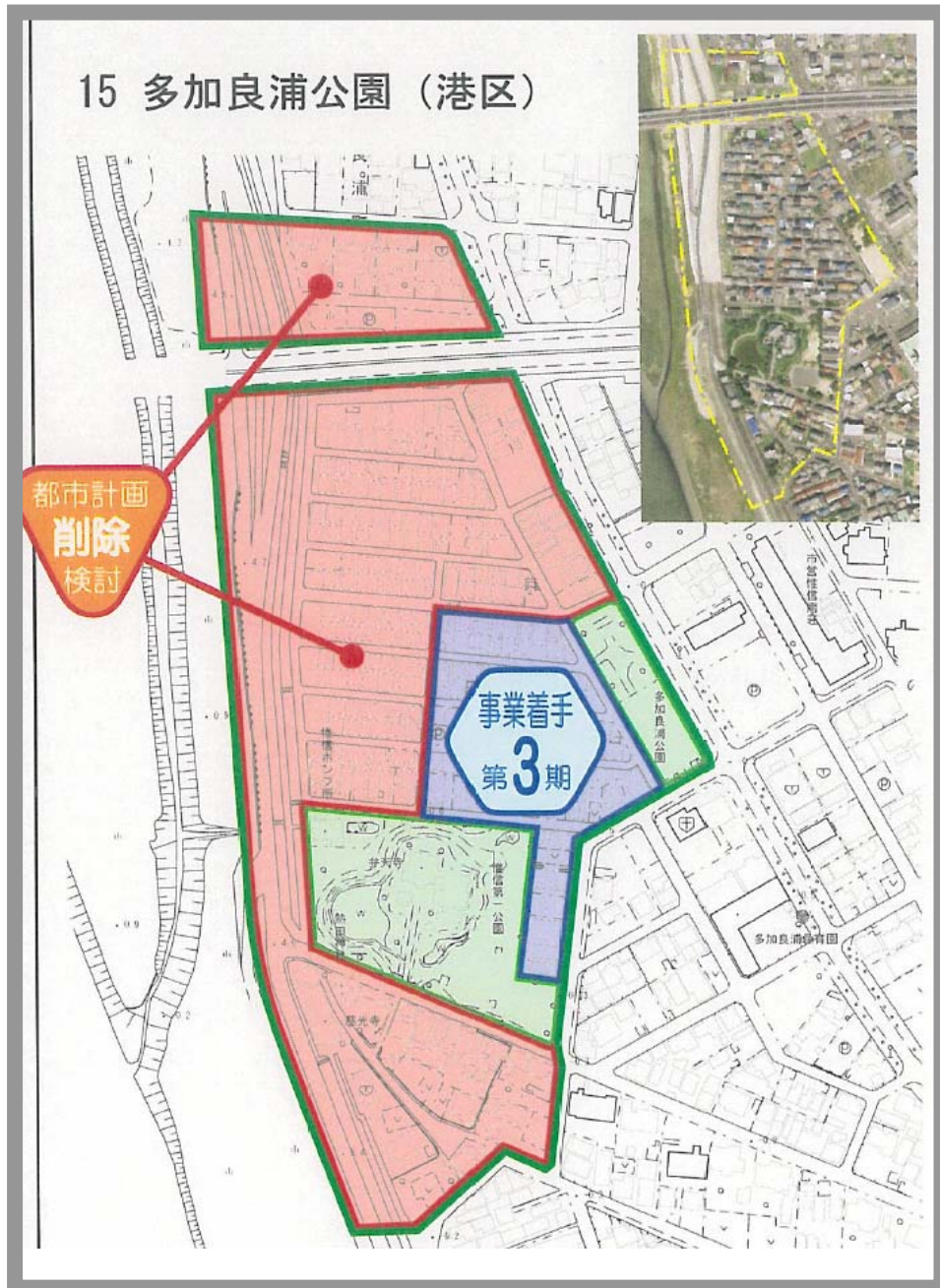
### 3. 結果

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 年度以降	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	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】

多加良浦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

- ・多加良浦公園は、昭和 22 年に戦災復興都市計画の中で当初決定され、地区公園として位置づけられている。
- ・計画面積は 8.5ha で、そのうち 1.3ha（多加良浦公園と惟信第一公園）が都市公園として供用されているが、その他の区域は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

- ・多加良浦公園については、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、「地域のまちづくりの中での変更」と「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、近隣で多加良浦公園に代わる同規模の公園用地の確保が見込まれることから、現在より規模の小さい近隣公園に区域を縮小することとした。
- ・近隣公園としての必要面積を確保するため、既に供用している惟信第一公園と多加良浦公園が一体となる区域を引き続き都市計画公園の区域とした。一方、それ以外の区域は、道路によって区切られた街区で宅地化が進行している現状を考慮し、公園の計画区域から削除することとした。
- ・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、多加良浦公園の事業は、平成 40 年度から平成 49 年度の第 3 期の間で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、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こととしたため、階数の制限を 2 階から 3 階へと緩和した。

## 2. 主な質疑

**質問** 近隣で多加良浦公園に代わる公園用地の確保が見込まれるとの説明がありました。どこのことなのですか。予算がないといている中で、近くに同じ程度の公園を確保することは可能なのですか。

**回答** 新たに民間の土地を取得するのではなく、名古屋市で持つ土地の中で公園用地を確保する調整を進めております。それによって、多加良浦公園の規模を縮小することを考えています。その内容が具体的になりましたら、地域の方々へ改めてお知らせをさせていただきます。

**質問** 防災が大切であれば、河川の近くに公園を計画するのはおかしいのではないですか。

**回答** 河川の近くであっても洪水時に一時的に避難できるような公園の整備を考えます。また、公園には防災に加えて環境・レクリエーションといった様々な機能があることから、付近の公園との配置バランス上、この位置に近隣公園が必要と考えています。

**質問** この地区はかなり住宅が密集しており、事業着手時期が平成 40 年から 49 年ということ、その間には住宅を建て替える方もいると思われ。その場合、事業に入った後でも建物の補償はしてもらえるのですか。

**回答** 今後 20 年は事業に入らないということなので、その間に新築、改築されるということになった場合でも、建物の補償をする時点で何年経過しているかを評価し、減価償却した金額で補償します。

**質問** 補償の対象は土地と上物全部ですか。引越し費用も対象ですか。

**回答** 土地、上物全部及び引越し費用も補償の対象です。土地は建物等がない更地の状態として評価し、建物の取り壊し費用を含んだ金額で補償します。

**質問** 多加良浦公園の都市計画の見直しは、他の公園の見直しと同じスケジュールで進められるのですか。都市計画変更になるのは何年後くらいになるのですか。

**回答** 現在、同様の説明会を 2 箇年かけて他の公園緑地でも開催できるように進めておりますが、今年度の説明会で、ご理解を得られたところについては、来年度、手続きに入る予定です。都市計画変更の手続きとしては、変更案の縦覧を来年の夏頃行い、都市計画審議会の議を経て、来年度内には最終的な変更となる予定です。

多加良浦公園の手続きは、他の公園緑地とともに早ければ来年度を考えておりますが、手続きに入る際には改めて関係権利者の方々へお知らせさせていただきます。

**質問** 宅地化が進んでいるという理由で都市計画の削除を検討していますが、事業着手第3期となっている区域も宅地化が進んでいます。宅地化が進んでいるから削除するのであれば、ここも削除するのが筋ではないでしょうか。

**回答** 都市計画の見直しにあたっての基本方針の中で、「計画区域の縁辺部で、道路等によって区切られた街区で宅地化が進行している区域について、公園の機能面から支障がない場合、削除を検討する」としています。多加良浦公園については、既に整備されている惟信第一公園、多加良浦公園と一体的に近隣公園としての標準面積 2ha を確保するために事業着手第3期の区域が必要であると判断しています。

**質問** この地域は高齢化が進んでおり、事業に着手する頃には移転するのも難しくなります。そういった方々の生活を変えてまで、公園にする意味があるのですか。補償すると言われても周辺の時価より低い価格では、理解が得られないと思います。

**回答** 公園に限らず、公共事業を実施する場合、既に住んでおられる方にご協力頂いて進めなくてはいけないという点で、皆様にご迷惑をおかけするという事は申し訳ないと思っています。しかし、事業として進める上ではやむを得ない部分もあると思います。

土地の買収について、名古屋市で補償する金額は周辺の取引価格などから不動産鑑定士が鑑定評価した価格を参考にして決めるため、公園の計画区域内であることを理由に評価が低くなることはありません。また、名古屋市が用地を取得させていただくときには、事業に協力して頂けるということで、税金の 5000 万円控除があります。

**質問** 区域内に住んでいるが、新しく移転する先に 4500 万円の土地を買った場合、税金の課税の対象にならないということですか。

**回答** 5000 万円の控除は、その土地と家屋を合わせた評価額が、4500 万円のものをお持ちであった場合に、名古屋市としては 4500 万円の補償金をお支払いします。通常ですと譲渡所得等の税金がかかりますが、公共事業の場合は、税の特例で 5000 万円控除されますので、5000 万円までは税金がかかりません。そして、その資金をもって移転する場所を探し、土地と建物を確保していただくという流れになります。新たに土地や建物などを買うことに対しては課税の対象となります（ただし、譲渡した不動産に代わる不動産を、譲渡から 2 年以内に取得した場合には軽減措置がとられます）。

**質問** 代替地の用意は全くないのでしょうか。

**回答** 名古屋市が保有している代替用地を紹介させていただくことは可能ですが、保有地はわずかです。基本的には事業用地の買収に伴う補償金で、移転先はご自身で探していただくこととなります。

**質問** 用地補償については、何年くらいから可能になるのですか。先行取得はしないのですか。

**回答** 平成 40 年から 49 年の間のいずれかの年に事業に着手し、その後に用地の交渉に入っていく予定です。また、現在、先行取得はしていません。

**質問** 私は高齢で、この第 3 期事業着手では話ができる可能性は低いと思う。この話は、かなり現実とはかけ離れた話と思いますが、どうですか？

**回答** 長期未整備公園緑地 40 公園を評価して優先順位を決め、現在の財政状況から判断し、多加良浦公園につきましては第 3 期事業着手になりました。反面、今後 20 年間は事業に入らないので、その間の生活設計を考えていただくと有り難いと考えています。

**質問** もう少し現実的に考えてほしい。制度があるから問題ないとか、期間があるからいいといった机上の空論を言うのではなく、現地にどのくらいの年齢の人が多いかを考えてほしい。事業に入る頃には高齢になっている人たちもいます。高齢ではローンも組めない。そういった人たちに移転しろと言われても、難しい。また、事業着手時期の決定の過程を教えてください。

**回答** 事業に入ってから移転していただく場合、土地、建物、工作物の補償をさせていただきます。また、事業着手時期につきましては、防災に重きをおいて、環境、地域性から事業効果等の評価をし、投入可能な事業費を勘案した結果、多加良浦公園については事業着手時期第 3 期になりました。

**質問** 「都市計画の見直しの方針と整備プログラム」の冊子は回覧だけだった。こんなに大切なものは関係者全員に配るべきではないですか。

**回答** これまで、計画だけ決まっていて全然音沙汰がないということにつきましては、大変申し訳なく思っております。今日はまず第一歩だと思っております。今後、何か動きがある場合には、名古屋市から直接お知らせをさせていただきたいと考えています。

**質問** 第 1 期事業着手に繰り上げできないですか。逆に遅くなることはないのですか。

**回答** 整備プログラムは財政状況など取り巻く環境が変化していくため、概ね 5 年ごとに見直しを行います。また、今後他の公園でもこうした説明会を進める中で色々のご意見、ご要望をいただくことになると思います。そういうご意見なども踏まえ、全体の公園緑地を比較、評価いたしまして、5 年ごとの見直しをしていくこととなります。

**質問** 市営住宅に入りたいと思った時に優先的に斡旋してもらえるのですか。

**回答** ご要望がある場合には紹介いたしますが、入居にあたっては、空き室の状況とか、収入の制限等、申し込み資格を満たしているかもありますので、具体的には用地交渉の時点でお申しつけください。

**質問** 今後も何度かこういう説明会があると思います。市はよく担当が変わり、話がころころ変わることも多いので、今後何かあったらいつも同じ人が対応するということはできませんか。

**回答** 定期的に人事異動というのはございます。ただ、こうした説明会でいただいたご意見は記録としてきちんと残し、皆様にもお知らせします。また、日頃いただくご意見についても保管し、次の者に引き継いでいきますので、ご理解いただきたいと思います。

**質問** これだけの事業をやるのにどれだけの予算を見込んでいるのですか。

**回答** 多加良浦公園は 20 年後の着手となりますので、具体的には算出していません。投入可能な事業として、このプログラムに記載いたしましたすべての公園の民有地の買収に必要な事業費が約 2,400 億円要すると考えています。

**質問** 全体的に事業着手時期を前倒しするのは予算的に大変だとは思いますが、やむを得ない場合、個人 1 人、2 人という場合であれば先行的に買収してもらうことはできないのでしょうか。

**回答** 事業着手前の用地買収や建物の補償については、対応できません。

**質問** 公共事業は市民全体が負担するものであって、個人に負担させてはいけないと思うのです。一般に売買すると計画されてないところより相当安くないと売れないと思います。それはあなた達が計画したから安くなったのであって、責任は市にあるのです。その辺をどうお考えでしょうか。

**回答** 都市計画決定されていることで建物の制限がかかり、ご迷惑をかけています。建物の制限については、固定資産税・都市計画税の評価で考慮しております。

**質問** 現在は削除検討区域も事業着手区域も評価減になっているのですか。

**回答** 現在はどちらも公園の計画区域になりますので、最大 50%の減価補正がされています。ただし、今後、削除検討区域を都市計画から削除致しますと、制限がなくなりますので、土地の評価額としては公園の区域の外と同じように 100%の評価額ということになります。

**質問** 削除検討区域内に名古屋市が既に先行取得した土地がありますが、代替地としてもらえるのですか。

**回答** 先行取得した土地をどう処分していくかということにつきましては、市役所の中で検討しております。代替地として可能であれば、個人的にではなく皆さんにまた改めてお話をさせていただきます。