

## 都市計画神代公園 オープンハウス 開催状況報告

### ◆オープンハウス概要

「都市計画神代公園 オープンハウス」を令和6年12月6日(金)、7日(土)に調布市立深大寺小学校体育館で開催し、2日間で延べ42名の方にご来場いただきました。

開催日時	参加者数
令和6年12月6日(金) 18:00~20:00	12名
令和6年12月7日(土) 10:00~12:00 13:00~17:00	30名

### ◆主なQ&A

#### 【今回のオープンハウスに関すること】

Q1 以前の説明会(令和5年7月)やオープンハウス(令和6年3月)の説明では、唐突に事業が開始される印象を持った。今回、公園の位置づけや整備の意義などを知ることができたが、本来、このような説明から始めるべき。

A1

これまで、地域の皆様から、公園整備の必要性や優先整備区域の選定等に関する様々なご意見やご質問を頂きました。そのため、神代公園とその周辺環境、都市計画公園・緑地の整備方針等に関する資料を掲示し、様々なご質問やご意見に対してお答えできるよう、今回のオープンハウスを開催しました。

今後も、事業についてご理解を深めていただけるよう、様々な機会を捉え、ご説明・ご意見を伺う機会を設けていきたいと考えております。

#### 【事業全般に関すること】

Q2 現在の公園事業予定区域を、別の場所に変更することはできないのか。

A2

神代公園は、昭和59年の東京都公園審議会の答申のもとに整備計画が策定され、平成26年2月同審議会の答申をもとに改定がなされました。深大寺南町四丁目の優先整備区域は、整備計画において「教養ゾーン」の中の「崖線生態エリア」として位置付けられ、「国分寺崖線に残る緑と湧水などの谷戸の豊かな自然環境を保全し、そこに生息生育する動植物の観察などにより、環境学習が出来る区域」とされており、都立公園に必要なエリアと考えております。

Q3 公園事業予定区域内で新規に宅地開発されているが、問題ないのか。

A3

都市計画公園の区域内は、都市計画法第53条の規制が適用されており、木造3階建てで地階を有しないなど、一定の条件を満たす場合、許可を受ければ建築することは可能です。

都市計画公園の事業認可取得後は、建築物の建築や土地の形質の変更などを行うには都市計画法第65条の規定に基づく許可を受ける必要がありますが、事業に着手した状態であるため、一般的には許可されないのが通常です。

Q4 事業認可後でないと都が土地を買い取ることはできないのか。

A4

都市計画公園の区域内にある土地については、事業認可取得後は、施行者である東京都が事業用地として順次取得させていただくことになります。

事業認可前の場合には、優先整備区域内の生産緑地を対象とした先行取得制度があります。条件などがあるため、買い取りのご希望がある場合には、都へご相談ください。

### 【公園整備に関すること】

Q5 公園の計画区域の中で、深大寺南町四丁目が優先整備区域に選定された理由は。

A5

「都市計画公園・緑地の整備方針」（令和2年7月改定）では、公園・緑地の機能・役割と、効果的なネットワークの形成の観点から、「重点化を図るべき公園・緑地」を選定しています。これらの公園・緑地の区域のうち、「区域の重要性」と「整備効果」の面から総合的に評価して、優先整備区域を選定しています。

深大寺南町四丁目は、国分寺崖線の緑や湧水といった自然資源の保全や水と緑のネットワーク形成、公園の防災機能の拡充などの観点から、優先整備区域として指定しました。

- Q6
- ・貴重な自然があることは分かった。この自然の良さを活かして欲しい。
  - ・神代は武蔵野の景観が残っている。武蔵野の雑木林のイメージが失われないような公園整備をしてほしい。
  - ・日常的に使われる場所が有事の際に使われるので、日頃から使われる公園整備をしてほしい。
  - ・商業施設があるような騒がしい公園にはなってほしくない。
  - ・公園の整備内容を知りたい。

A6

神代公園は、東京都公園審議会の答申をもとに策定した整備計画に基づき整備を行っています。

当該地区は、整備計画において「教養ゾーン」の「崖線生態エリア」に位置づけられています。「崖線生態エリア」とは「国分寺崖線に残る緑と湧水などの谷戸の豊かな自然環境を保全し、そこに生息生育する動植物の観察などにより、環境学習ができる区域」を指します。近隣には国分寺崖線の豊かな自然が残っており、そうした環境を保全するため、整備計画に基づいた公園整備を進める予定です。

Q7 開園済みの神代植物公園では、防災機能として不十分なのか？

A7

神代植物公園は調布市、三鷹市の広域避難場所として指定されており、避難人口は調布市が約6万人、三鷹市が約3万人となっています。

今後、公園事業予定区域となっているエリアを整備することで、皆様が安全に避難できる空間を拡充することにつながると考えています。

Q8 事業に協力しても、公園が整備されないまま、フェンスで囲ったままの状態が長く続くのはやめてほしい。

A8

公園の事業用地を取得させていただいたのちには、都立公園としての機能をできる限り早期に発揮できるよう、整備を進めていきたいと考えています。

Q9 建設局でなく、都市整備局が深大寺南町四丁目の公園整備を行う理由は。

A9

当該区域は、公園事業予定区域内に現道がありますが、公園が整備されると現道は利用できなくなります。また、公園の都市計画線が敷地を跨る形で定められており、このままでは接道しない土地が生まれることとなります。

現道の通行機能と接道を確保するためには、公園事業予定区域の西側に現道の付け替えが必要となります。その際には、換地手法による土地の交換や集約など、まちづくりの手法を活用することが有効であると考えられることから、都市整備局が検討を行っています。

## 【事業の進め方に関すること】

Q10 これまで令和6年度の都市計画公園の事業認可取得を目指すとのことだったが、令和7年度になるのか。

A10

これまで、地域の皆様から多くのご意見・ご質問をいただいております。事業の意義やねらい、事業の進め方等について、より丁寧にご説明し、疑問点等にお答えする期間を設けさせていただきました。

都市計画公園の事業認可は、事業予定区域内の開発がこれ以上進むことのないよう、適切な時期に取得したいと考えております。

Q11 ・子育てや年齢などを考えると、すぐには移転できない。  
・いつまでに転居する必要があるのか。

A11

公園事業予定区域内にお住まいの皆様には、個々の事情や、住み替えの意向等を伺いながら、事業を進めていきます。

都市計画公園の事業認可は、事業予定区域内の開発がこれ以上進むことのないよう、適切な時期に取得していきませんが、事業認可後すぐに転居が必要ということではなく、個々の事情等を伺いながら、事業を進めていきます。

Q12 なるべく早く土地を売却したい。いつ売却できるか。

A12

都市計画公園の事業認可を取得したのちには、補償の内容や進め方など、補償の概要についてご説明する「用地説明会」を開催する予定です。その後、用地取得に同意いただける方から建物等の調査に着手し、建物等の補償額や土地価格を算定のうえ、個別に協議させていただきます、契約となります。

Q13 建設局が開催した深大寺北町二丁目の説明会では、「東京都の公園の事業認可では、原則、収用の手続きを保留している」とのことであった。深大寺南町四丁目の事業でも、同様に扱うのか。

A13

深大寺南町四丁目の公園事業予定区域では、現時点で収用手続きの保留は考えておりませんが、他の地区と同様、皆様と協議し合意を得たうえで、事業用地を取得させていただくことが基本だと考えています。

## 【付け替え道路に関すること】

Q14 付け替え道路はどこに整備されるのか。

A14

公園事業予定区域内にある現道の通行機能と接道を確保するためには、事業区域の西側に、現道の付け替えが必要となります。その際には、土地の交換や集約など、まちづくりの手法を活用することが有効であると考えられ、道路の位置も含めて一体的に考える必要があるため、今後検討を進めていきます。

## 【換地手法に関すること】

Q15 換地手法とはどのようなものか。

A15

換地手法は、道路や公園等の公共施設の整備と土地の交換等を行い、宅地の整形化など宅地の利用効果を高めるために用いられます。

例えば、公園事業予定区域の周辺に空き地等の低未利用地がある場合や、公園計画線に跨った土地がある場合などでは、換地手法を活用できると、近隣への移転先確保や、公園区域の外側の土地が残地となることを防ぐ等のメリットが期待できます。

Q16 これまでは地権者自身で移転先を探す必要があるとの説明だったが、換地手法の活用により、移転先となる換地を都が用意してくれるのか？

A16

公園事業予定区域内にお住まいの方々の移転先は、一般的には、金銭補償を原則としており、移転先はご自身で探していただくことが基本となっています。

ただし、例えば、公園事業予定区域周辺の空き地等の低未利用地が活用できるなどの条件が整った場合には、換地手法を活用した公園整備も有効であると考えられます。

地域にお住いの皆様の個々の事情等を伺いながら、換地手法を活用した公園整備の可能性についても並行して検討していきます。

## 【補償に関すること】

Q17 補償の詳細について知りたい。

A17

補償は、土地に対する補償と建物等に対する補償に大きく分けられます。

土地に対する補償は、公園区域内にある土地を買わせていただく金額となります。

建物等に対する補償は、建物、塀などの工作物、立木等の移転費用や家財道具等の引っ越し費用等となります。

土地については土地評価、建物等については建物等の調査に基づき算出しますが、皆様個人の資産保有状況が異なるため、詳細は個別協議の際にご説明させていただきます。

Q18 建物の再建では自己負担額が出るのか。

A18

補償額は、土地評価や建物等の調査に基づき算定しており、土地価格は1年ごと、建物等の補償額は毎年見直されます。建物については、現在の建物の推定再建築費、つまり現在の建物などを新たに建てるのにかかる想定費用をもとに、経過年数に応じた補償額を算出するため、建物の状況等により異なります。補償の詳細は、個別協議の際にご説明させていただきます。

## 【今後の予定に関すること】

Q19 今後のスケジュールはどうなるのか。

A19

引き続き、地域にお住いの方々に丁寧にご説明して意見を伺い、ご意向なども確認しながら、事業を進めていきます。整備手法の1つとして、換地手法を活用した公園整備の可能性について検討していきます。

令和7年度には、事業の進め方等に関する説明会の開催などを予定しています。その後、用地測量を実施し、都市計画公園の事業認可を取得したいと考えています。

都市計画公園の事業認可を取得したのちには、補償の概要に関して説明を行う「用地説明会」の開催を予定しています。用地取得に同意いただける方から建物等の調査に着手し、建物等の補償額や土地価格を算定のうえ、具体的な補償内容について個別に協議させていただきます。契約締結後、移転していただき、都が土地の引き渡しを受けたのち、公園整備の工事着手となります。

Q20 今回のオープンハウスで少し理解が進んだが、いつから事業が始まるか、補償はどうかなど、このような話を聞ける場を引き続き設けてほしい。

A20

今後も、事業についてのご理解を深めていただけるよう、様々な機会を捉え、ご説明し、ご意見を伺う機会を設けていきたいと考えております。