

## 都市計画神代公園事業に関する説明会 開催状況報告

### ◆説明会概要

「都市計画神代公園事業に関する説明会」を令和7年11月21日(金)、22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37名の方にご来場いただきました。

開催日時	参加者数
令和7年11月21日(金) 19:00~20:30	16名
令和7年11月22日(土) 14:00~15:30	21名

### ◆主なQ&A

#### 【事業全般に関するここと】

Q1 公園の都市計画線が直線で計画されている理由や妥当性を教えてほしい。  
昭和32年の都市計画決定は古い計画のため見直しをしないのか。

A1

計画線の位置について、昭和32年に崖線や谷戸を含む形で都市計画決定されました。一方で昭和32年以降も、「都市計画公園・緑地の整備方針」において都市計画公園の決定区域のうち優先的に整備する区域について評価および選定を行っており、最新では令和2年の改定で本区域が優先整備区域に選定されました。

〔参考〕「都市計画公園・緑地の整備方針」（令和2年7月改定）にて、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」に選定しています。また、都市計画公園の決定区域のうち、「区域の重要性」と「整備効果」の面から総合的に評価して、優先的に整備する区域を選定しており、神代公園については、令和2年7月の改定において本区域等を優先整備区域に位置づけています。

Q2 公園の都市計画線の外側まで公園として整備する可能性があるのか。

A2

本区域については都市計画公園区域線の外側まで公園として整備する予定はありません

Q3 公園の都市計画線と三鷹通りが重なっているがどうなるのか。

A3

本区域の都市計画線は、三鷹通り（調布都市計画道路3・4・26号多摩川三鷹線）の一部を公園区域に含んで都市計画決定されておりますが、本事業による公園整備の範囲は、三鷹通りを除いた範囲とすることを想定しています。

Q4 物価高騰により予算が不足して工事が中止されることや補償金が支払えなくなることはないのか。物価高騰の中で本区域を優先して整備する必要があるのか。

A4

工事費や補償費は必要な予算を毎年精査して適切に確保、計上していきますので補償金が不足することはありません。

本区域は、昭和32年に都市計画決定され、令和2年に優先整備区域に位置づけられております。また、これ以上の宅地開発を防ぐため、早期の移転や買い取りを希望する権利者様へ対応する体制を整えるためにも、早期の事業認可取得と整備が必要と考えています。

### 【付け替え道路に関すること】

Q5 市道の付け替えについて市との協議状況を教えてほしい。

また、地権者の負担を減らすために公園と道路の用地買収を同時に進めるべき。

A5

調布市とは現在道路の前提条件等について調整を行っていますが、道路の幅員や具体的な位置、スケジュールについては現時点で未定です。

公園と道路の両方に土地をお持ちの方については、用地取得の時期を合わせることを基本としつつ、ご意向も踏まえながら検討を進めています。

### 【防災面に関すること】

Q6 広域避難場所について、どの程度の地震規模を想定した計画となっているのか。

A6

東京都や調布市が定める地域防災計画では、首都直下地震等での被害想定をもとに、震災に備えるための対策を計画しています。

Q7 三鷹通りは防災上も重要とのことだがいつ整備するのか。

公園よりも三鷹通りを先に整備すべきではないか。

A7

三鷹通りは現道よりも広い範囲での区域が都市計画決定されておりますが、拡幅整備の時期は未定です。

Q8 本区域よりも河川氾濫リスクのある地域の対策を進めるべきではないか。

A8

河川の氾濫対策については地下の貯留池等の整備を行っています。本区域の公園整備と河川氾濫対策はどちらも必要な事業として並行して進めています。

## 【事業の進め方に関すること】

Q9 事業完了時期など今後のスケジュールを教えてほしい。

A9

完了時期は地区特性や状況によりますが、一般的には事業期間が10年程度のものが多く、本地区においては完了時期について10年程度を想定しています。

Q10 本区域では収用権を保留しないのか。

最後の数軒になると収用する可能性もあると以前に説明があった。

A10

収用の手続を保留するかは現在未定です。なお、基本的には皆様とご協議し合意したうえで用地を取得させて頂くことを考えております。

Q11 換地手法は必ず実施するものなのか。

A11

換地手法は、公園区域外側の土地も対象となるため、意向調査等を実施して適用の可能性自体も含め検討を行っていきます。

## 【移転・補償に関すること】

Q12 移転や用地買収の具体的な時期が知りたい。移転時期の心づもりが必要。

A12

まず令和8年度に事業認可を取得することを目指しております。今後実施する個別相談会や意向調査等により、移転時期について皆様のご意向を伺いながら進めていきますので、それらを踏まえてお話をさせていただきます。

Q13 物価が高騰しているが、補償費に反映されるのか。

A13

建物等の補償金算定の根拠となる単価等は毎年更新され、それに伴い補償金も見直されます。具体的な補償額については認可後の調査等を経ないとお示しえませんが、後日行う個別相談会などで補償の考え方などについてご相談頂けます。

Q14 建物の補償は、例えば築20年の家屋の場合同じ広さの新築を買える額なのか。

中古家屋が買える程度か。不安に感じている住民が多い。不安を払拭してほしい。

A14

建物に関する補償として移転補償費は、移転に伴い通常生じる損失を補償するため近隣への引越しを想定して移転に必要な補償額を算定します。これは公共事業による移転であっても、補償により財産価値が増えることが認められていないためです。

個別相談会や次年度以降に開催する用地補償説明会等でも補償についてご説明させて頂

くため、ご不安に思われる方はご相談いただければ可能な限りご回答させて頂きます。

〔参考〕経過年数が相当な年数を経ている場合も補償額がゼロになることはありません。

建物の補償は、移転先に新たに建物を建築する再築工法の場合、現在の建物と同等のものを新築する場合の推定費用をもとに、経過年数に応じた計算式による再築補償率を乗じて算出するため、新築と同額が補償されるものではありません。

#### Q15 土地の評価額は民間の売買価格と同程度の水準なのか？

A15

通常の不動産売買と同じ水準であり、その価格単価は毎年見直されます。

#### Q16 個別の補償の話は事業認可後でないと出来ないと説明が以前にあったが、ある権利者とは個別に補償金の折衝を行っていると聞く。不公平ではないか。

A16

東京都側からの具体的な補償額のご提示や折衝は事業認可後となります。また、補償の概要については、個別相談会等で直接ご説明をさせて頂くことは可能です。

なお、補償額の提示や折衝と異なりますが公拡法に基づき申出ができる制度はあります。

〔参考〕「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、都市計画事業区域内で契約時に更地となっている一定規模以上の土地の所有者が、地方公共団体等による買い取りを希望する時は、土地所有者側から地方公共団体等へ申出ができる制度があります。但し、細かな要件があり必ず取得対象になるということではありません。

#### Q17 設置した太陽光パネルの補償はなされるのか。

A17

設置された太陽光パネルについては、移設が可能であれば移設する費用を、移設が困難な場合は経過年数に応じた計算式による再築補償率を乗じて算出する再築費（撤去を要する場合は撤去費を含む）を補償します。今後、個別の事情については個別相談会などでお伺いすることもできます。

#### Q18 建物を除却し更地にする費用は移転補償費には含まれず自己負担となるのか。

A18

除却が必要になる建物については解体費用も含めて都から補償させて頂きます。