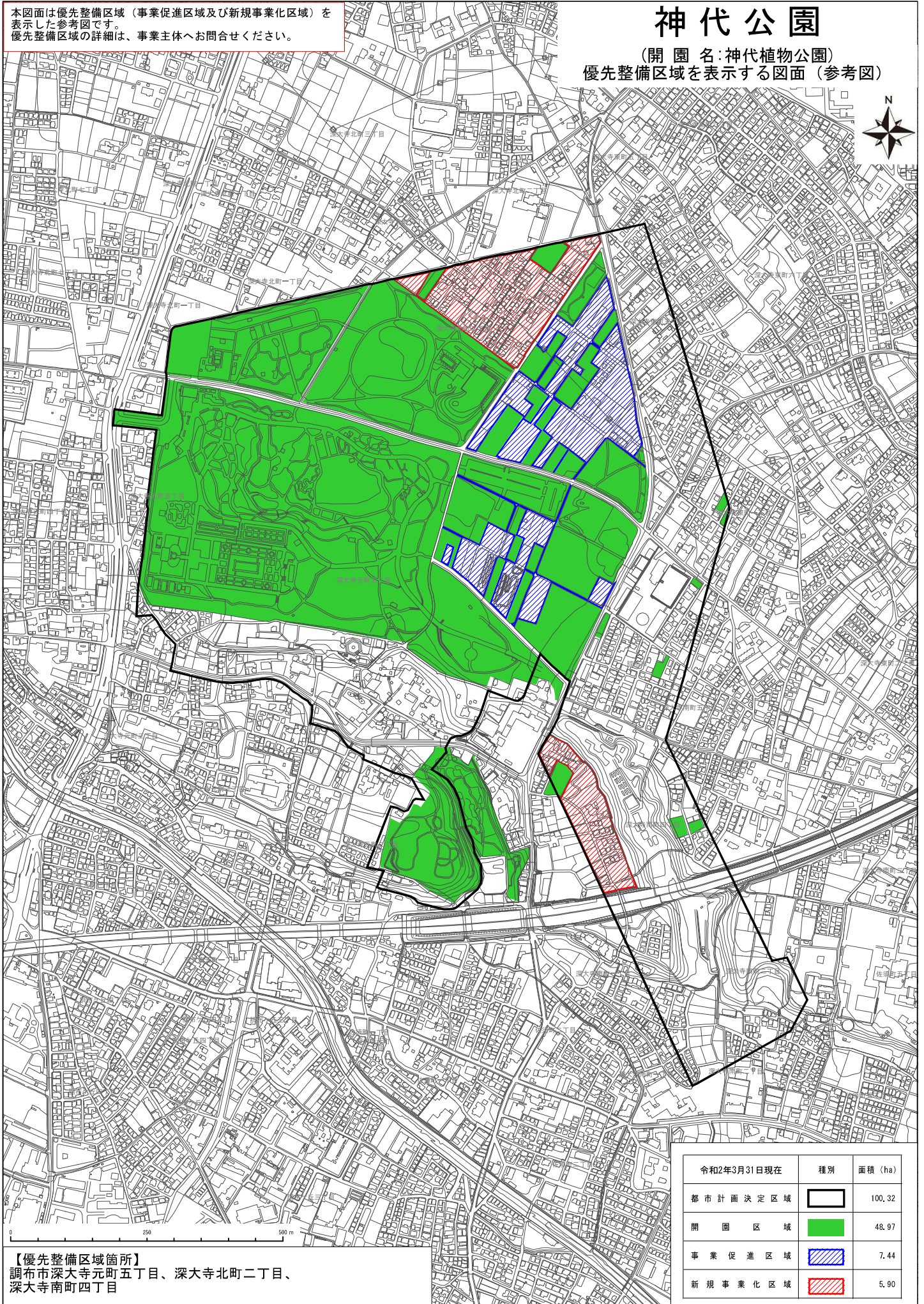


本図面は優先整備区域（事業促進区域及び新規事業化区域）を表示した参考図です。  
優先整備区域の詳細は、事業主体へお問合せください。

# 神代公園

（開園名：神代植物公園）  
優先整備区域を表示する図面（参考図）

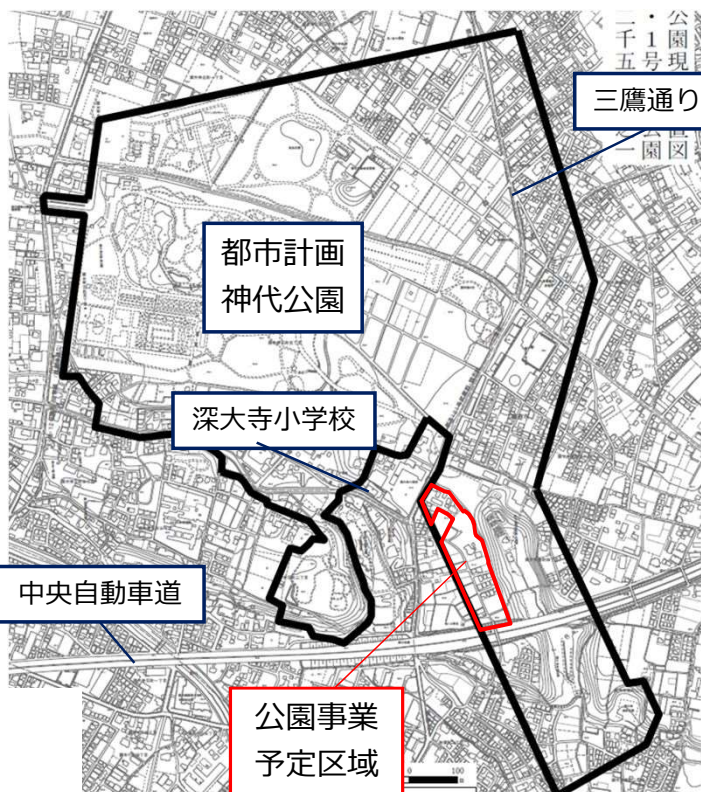


【優先整備区域箇所】  
調布市深大寺元町五丁目、深大寺北町二丁目、  
深大寺南町四丁目

令和2年3月31日現在	種別	面積 (ha)
	都市計画決定区域	100.32
	開園区域	48.97
	事業促進区域	7.44
	新規事業化区域	5.90

# 事業の概要

## 1.1 都市計画神代公園の概要



### 【概要】

- ◆ 調布都市計画 神代公園
- ◆ 都市計画決定  
昭和32年12月21日  
建設省告示 第1689号
- ◆ 都市計画決定面積 **100.32ha**

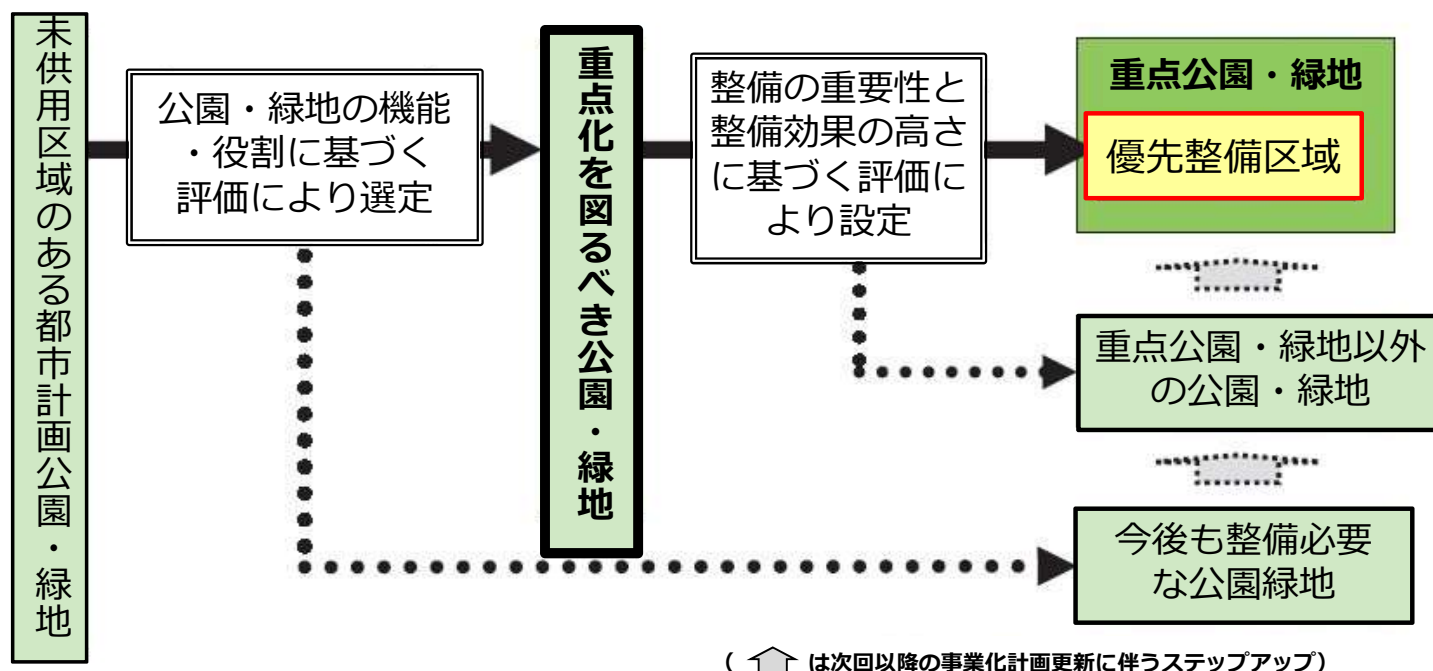
神代公園は東京都建設局が整備・管理  
公園事業予定区域は都市整備局が整備  
整備後は建設局が管理予定

- ◆ 都市計画神代公園は昭和32年に都市計画決定され、名称は調布都市計画神代公園、開園名は都立神代植物公園です。
- ◆ 黒い実線の範囲が都市計画決定区域で、面積は100.32haです。
- ◆ 神代公園は、東京都建設局が整備・管理を行っています。
- ◆ 赤い範囲（深大寺南町四丁目の一部）の公園事業予定区域は、都市整備局が事業主体となって公園整備を行い、管理は建設局が行う予定です。

# 事業の概要

## 1.2 都市計画公園・緑地の整備方針(令和2年7月)

### <優先整備区域の絞り込み>






※「都市計画公園・緑地の整備方針(令和2年7月)」抜粋

- ◆令和2年7月、東京都と関係区市町は「都市計画公園・緑地の整備方針」を改定しました。
- ◆「整備方針」は、令和11年度までの10年間の事業の進め方をとりまとめています。
- ◆「整備方針」では、以下の視点で、優先的に整備を進める区域を「優先整備区域」として設定しています。
  - ①防災、環境保全、レクリエーション、景観・魅力の四つの機能・役割や水と緑など、ネットワークの形成の観点から今後重点化を図るべき公園・緑地を選定
  - ②選定された公園・緑地の中で、区域の重要性と整備効果の高さの面から評価し「優先整備区域」を設定

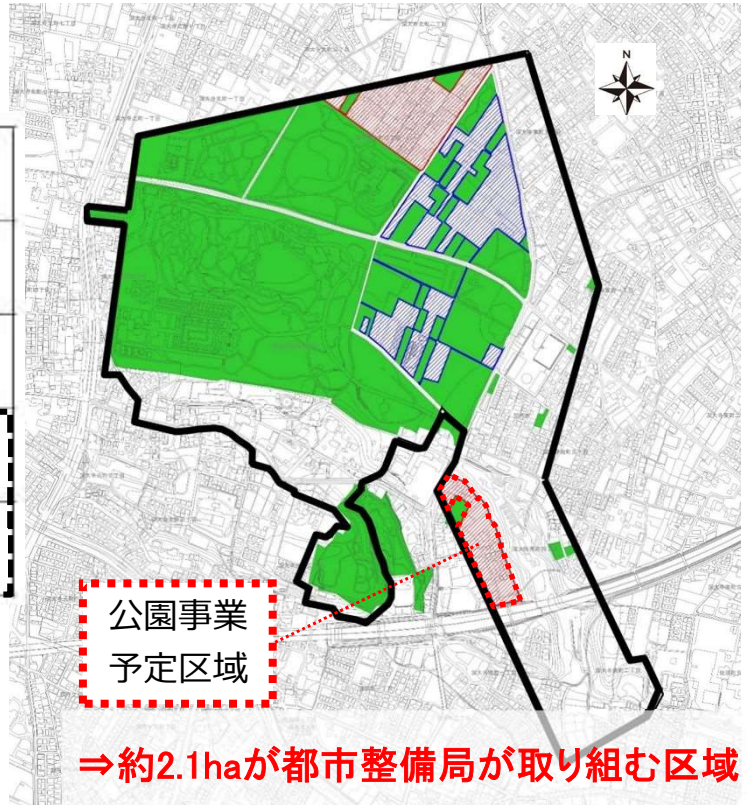
# 事業の概要

## 1.3 都市計画神代公園の概要

令和2年3月31日現在	種別	面積 (ha)
都市計画決定区域		100.32
開園区域		48.97
事業促進区域		7.44
新規事業化区域		5.90



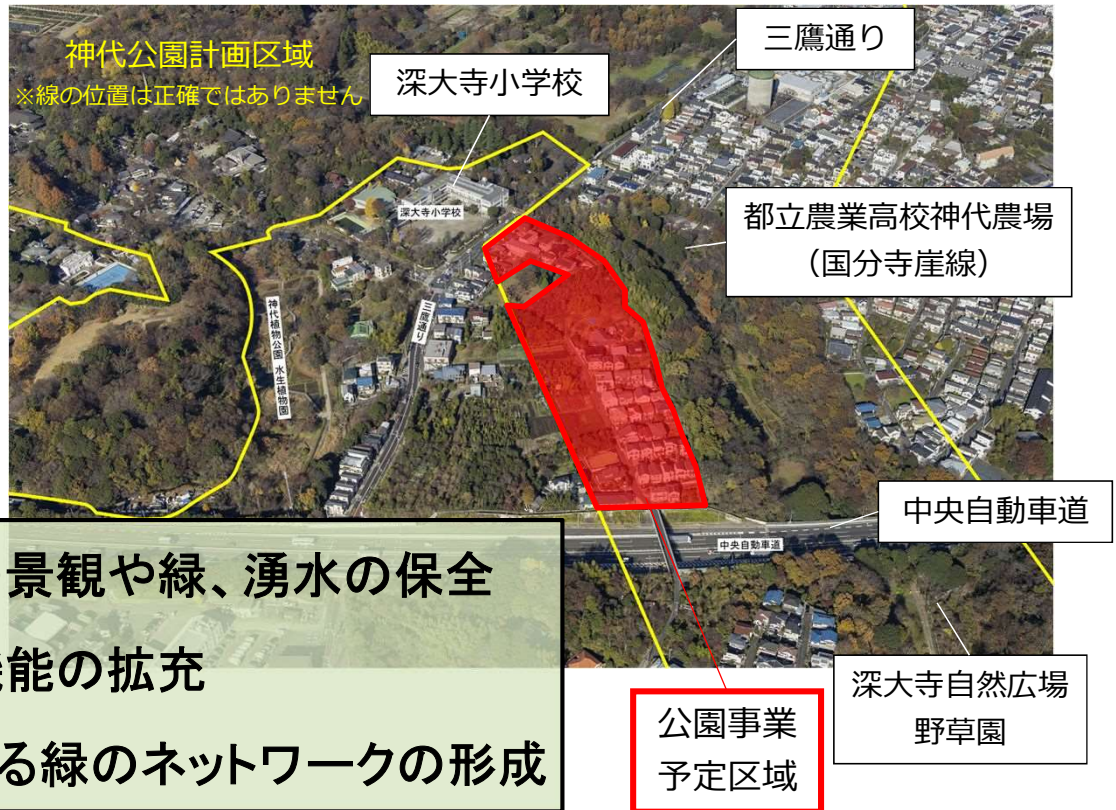
優先整備区域



- ◆神代公園は、「整備方針」において事業の重点化を図るべき公園に位置付けられています。
- ◆また、整備の重要性と整備効果の高さの観点から「優先整備区域」を設定しています。
- ◆神代公園は、「開園区域」（緑色）、既に事業認可を取得している「事業促進区域」（青色）、新たに事業認可を取得する「新規事業化区域」（赤色）などに分類されます。
- ◆青色と赤色を合わせて「優先整備区域」としています。
- ◆新規事業化区域のうち、赤い点線の範囲が、都市整備局が取り組む公園事業予定区域です。

# 事業の概要

## 1.4 事業の目的

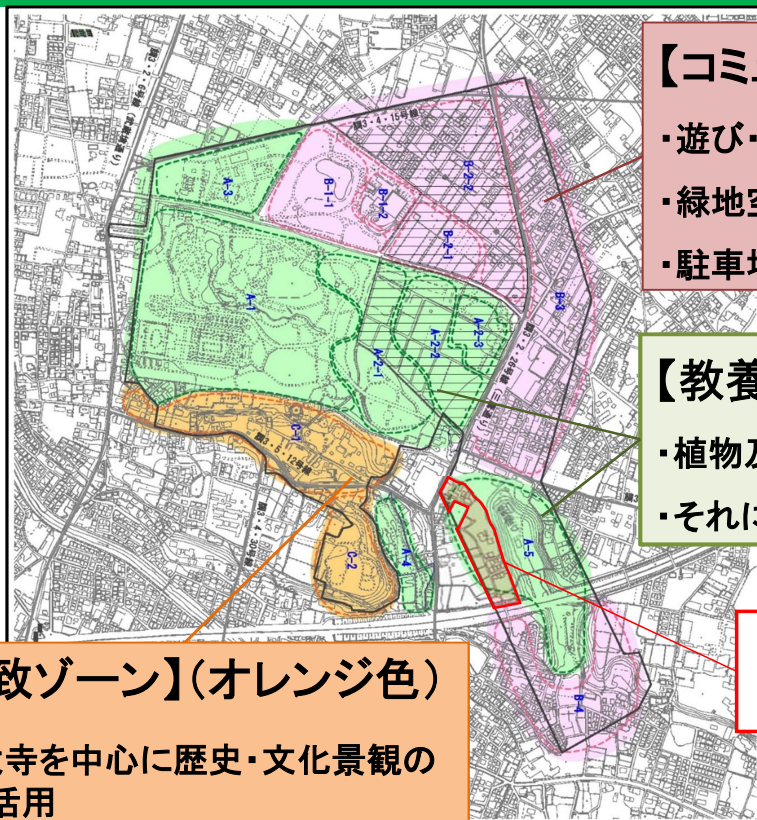


- 国分寺崖線の景観や緑、湧水の保全
- 公園の防災機能の拡充
- 崖線につながる緑のネットワークの形成

- ◆公園事業予定区域の北西側は、「都立神代植物公園」が開園しています。
- ◆東側や南東側には、みどり豊かな「国分寺崖線」や「深大寺自然広場」、「野草園」があります。
- ◆公園事業予定区域は、既存の緑をつなぐ位置にありますが、近年、生産緑地の減少など、自然とみどり豊かな環境が少しずつ、失われつつあります。
- ◆本公園事業の目的は、下記のとおりです。
  - 国分寺崖線の景観や緑、湧水の保全
  - 公園の防災機能の拡充
  - 開園済みの公園と崖線等につながる緑のネットワークの形成

# 事業の概要

## 1.5 都立神代植物公園の整備計画(ゾーニング図)



### 【コミュニティゾーン】(赤色)

- ・遊び・運動・野外活動など多様な機能
- ・緑地空間での憩いの場を創出
- ・駐車場等を災害時の救出救助活動拠点

### 【教養ゾーン】(緑色)

- ・植物及び自然環境に関する教養知識を深める
- ・それに付随する管理施設等を設置する区域

### 【風致ゾーン】(オレンジ色)

- ・深大寺を中心に歴史・文化景観の保全活用

公園事業  
予定区域

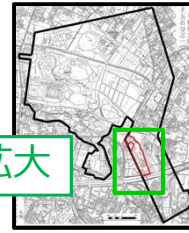
※「都立神代植物公園の整備計画(改定)答申  
(平成26年2月)」抜粋

- ◆ 神代公園は、昭和59年4月東京都公園審議会の答申により整備計画が策定され、平成26年2月同審議会の答申により改定がなされました。
- ◆ 整備計画において神代公園は3つのゾーンに分けられます。
  - ・ 自然環境などに関する教養知識を深める【教養ゾーン】
  - ・ 遊びなどの多様な機能を有する【コミュニティゾーン】
  - ・ 深大寺を中心とする【風致ゾーン】
- ◆ 公園事業予定区域は、【教養ゾーン】に位置し、「植物及び自然環境に関する教養知識を深める区域」、「それに付随する管理施設等を設置する区域」と位置付けられています。

# 事業の概要

## 1.6 都立神代植物公園の整備計画(ゾーニング図)

公園事業  
予定区域



### 崖線生態エリア

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

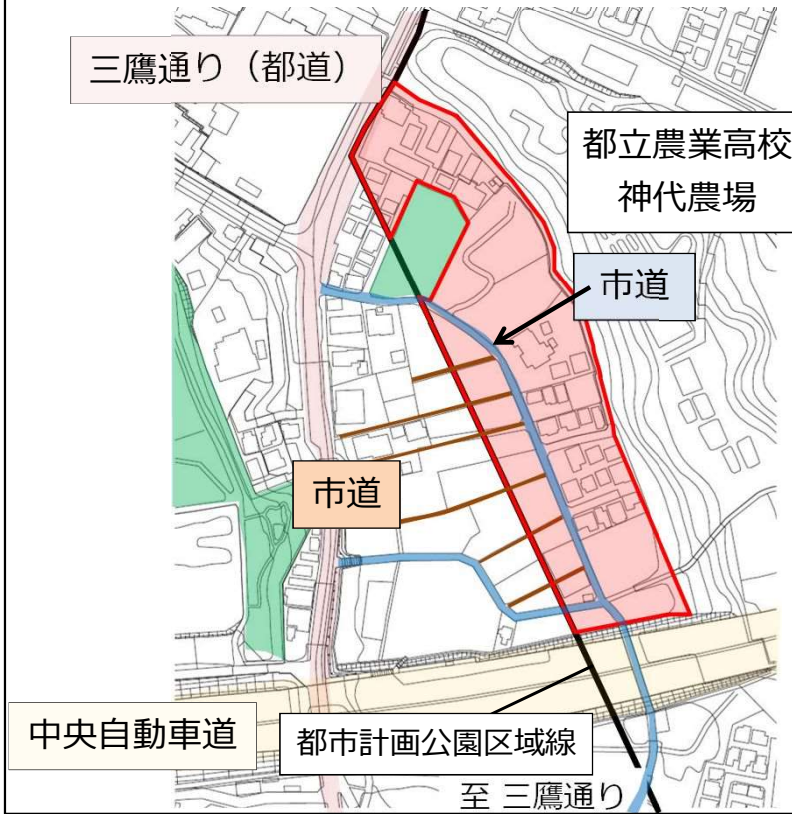
このエリアに生息生育する動植物の  
観察などにより、環境学習ができる区域

※「都立神代植物公園の整備計画（改定）答申  
（平成26年2月）」抜粋に説明会の対象を追加したもの

- ◆公園事業予定区域は、【教養ゾーン】の中の「崖線生態エリア」として位置付けられています。
- ◆本エリアは、「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」と設定しています。
- ◆公園事業予定区域では、この整備計画の位置付けを踏まえ、公園整備を行っていきます。

# 事業の概要

## 1.7 公園事業予定区域の状況



### 事業推進上の課題

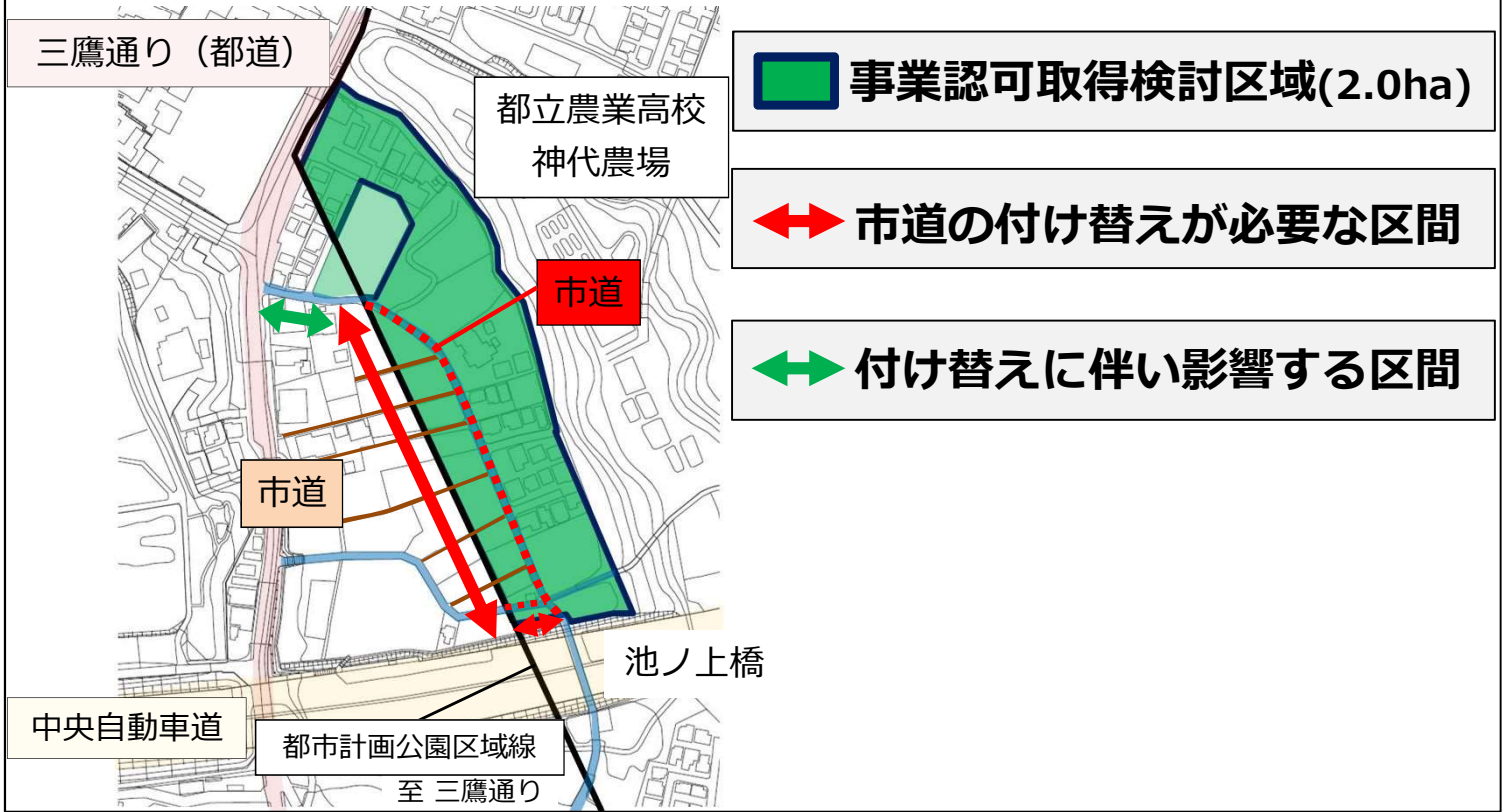
- ・ 現道の通行機能確保
- ・ 接道確保

- ◆公園事業予定区域のほぼ真ん中に調布市道がありますが、公園整備により、道路が利用できなくなります。
- ◆また、調布市道に接しない土地が生まれます。
- ◆事業推進上、現道の通行機能や接道の確保が課題となります。



# 事業の概要

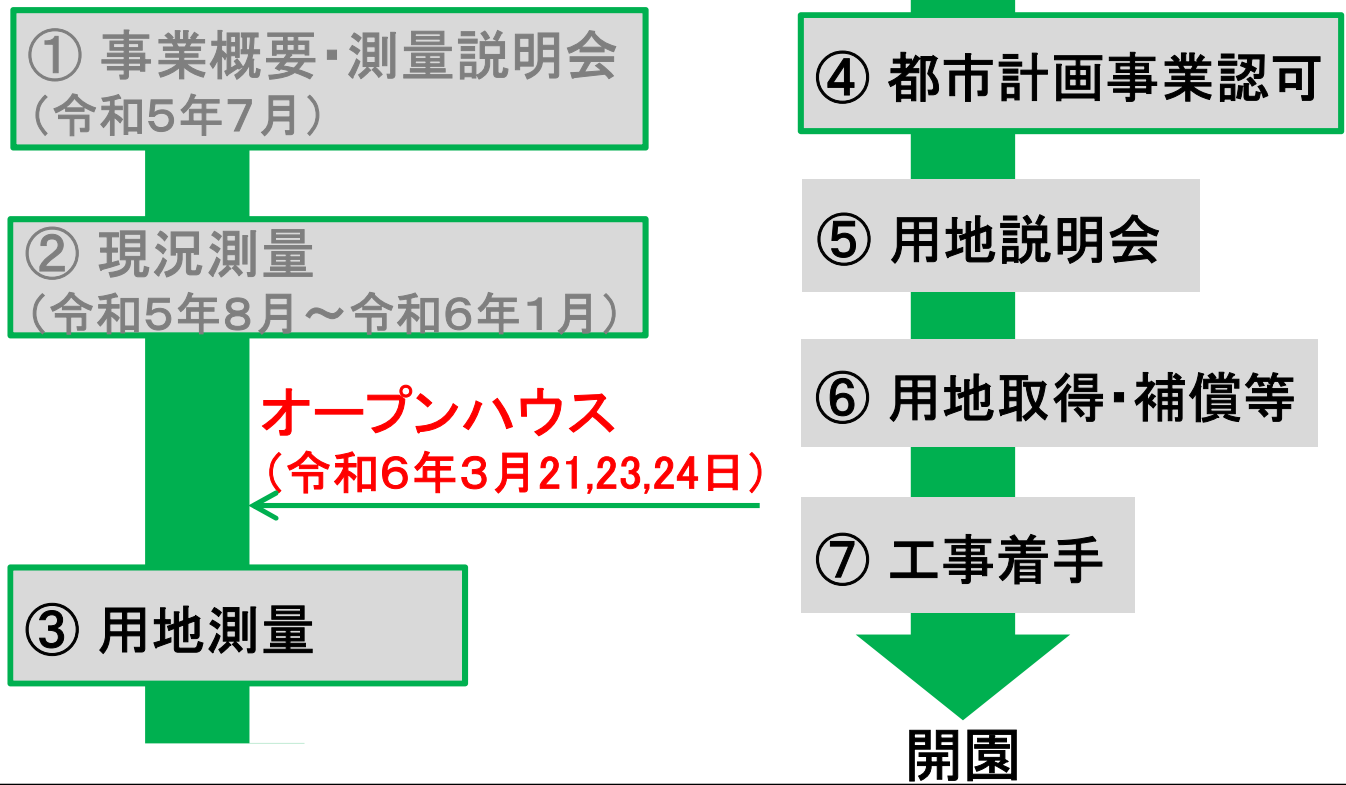
## 1.8 課題の検討



- ◆既に供用されている三鷹通りと重なる部分等を除いた緑色で表示した区域を、新たに事業化の検討を行う事業認可取得検討区域と位置付けました。
- ◆通行機能や接道の確保などの課題解決のため、三鷹通りから池ノ上橋をつなぐ、赤色矢印で表示した付け替え道路について検討を行っています。
- ◆付け替え道路の検討と併せ、三鷹通りへの接続道路となる、緑色矢印で表示した道路も、付け替え道路の整備に伴い影響する区間として、改良等の検討を行っています。

# 事業の概要

## 1.9 事業の流れ



- ◆令和5年7月に①事業概要・測量説明会を開催後、②現況測量を実施し、完了しました。
- ◆今回のオープンハウスは、公園事業の概要説明とそれに関するご質問に対応するため開催しております。
- ◆今後の予定は、令和6年度に③用地測量を実施し、公園事業の④都市計画事業認可を取得したいと考えています。

# 測量について

## 2.1 現況測量の実施(実施済)

### ●現況測量（令和5年8月～令和6年1月実施）

土地の形状などの地形と、道路や建物などの地物を測量します。



◆現況測量は、現況の地形、地物などの調査を行い、公園の計画位置を明らかにすることを目的としています。

- 測量の基準となる「基準点」を道路などに設置
- 公園予定区域とその周辺にある現況の道路、建物、樹木等の位置、形状を調査し、現況の地形を表す平面図を作成
- 平面図に公園の計画線を書き入れ、公園の計画位置を明らかにする

◆現況測量は皆様のご協力により、今年1月に終了しました。

# 測量について

## 2.2 用地測量の実施

### ●用地測量（令和6年度実施予定）

土地及び境界等について調査し、土地境界を実測します。

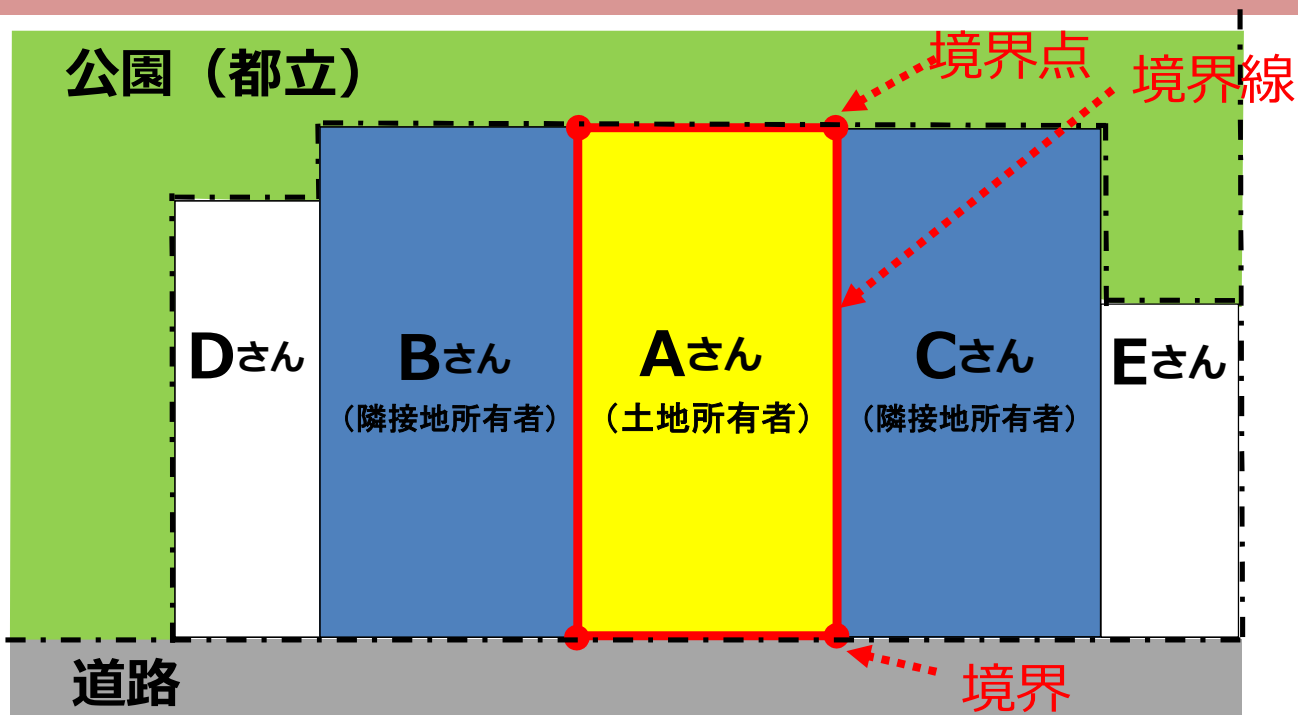
この測量により、取得させていただく土地の面積を確定させます。



- ◆用地測量では、土地を取得させていただくため、皆様の土地及び境界等を調査し、土地境界を実測します。
- ◆取得させていただく土地面積を確定させ、土地の評価や補償金の算定などに必要な資料を作成します。
- ◆登記されている公簿面積と実測した面積が、一致するとは限りません。都は実測した面積で、土地の売買契約を結んでいます。
- ◆用地測量は、令和6年度に実施する予定です。

# 測量について

## 2.3 境界の現地確認立会



※ 境界の現地確認立会者

⇒ Aさん、Bさん、Cさん、道路管理者、公園管理者（東京都）

- ◆ Aさん所有の土地境界を確定する場合、隣接地の所有者であるBさん、Cさんの現地確認立会が必要です。
- ◆ 一つの土地と、これに隣接する他の土地との間において、境界点と境界点を結んだ境界線を、隣接地の所有者同士で確認し合います。
- ◆ 道路境界、公園境界についても、決まっていない箇所は確認し合います。
- ◆ 土地の境界線を決めることで、皆様が所有している土地財産を明確にすることができます。
- ◆ 現地確認立会の日程は、用地測量開始後、土地の権利者並びに借地権者などへ、都から通知書を発送します。

# 事業認可について

## 3.1 都市計画公園事業の認可の手続き

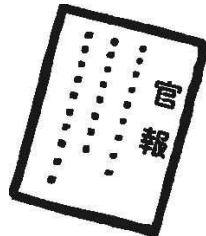
事業認可申請(東京都)



事業認可(国土交通大臣)



官報で告示



- ◆「都市計画公園事業の認可」とは、事業地や設計の概要、事業施行期間等の事業計画を国土交通省に申請し、都市計画事業として国土交通大臣から認可を受けることです。
- ◆国土交通省により事業計画が認められると、官報で事業認可区域、事業期間、面積が告示され、その告示によって事業認可の効力が発生します。
- ◆官報は、政府情報の公的な伝達手段で、インターネットでも閲覧することができます。

# 事業認可について

## 3.2 事業認可区域に発生する効力

### ● 建築等の制限（都市計画法第65条）

事業認可区域で事業の施行の障害となるおそれがある以下のことをする場合は、許可が必要になります。

- ・ 土地の形質変更
- ・ 建築物の建築や工作物の建設
- ・ 移動の容易でない物件の設置や堆積

これらの許可は調布市の所管となっています。

### ● 土地建物等の先買い（都市計画法第67条）

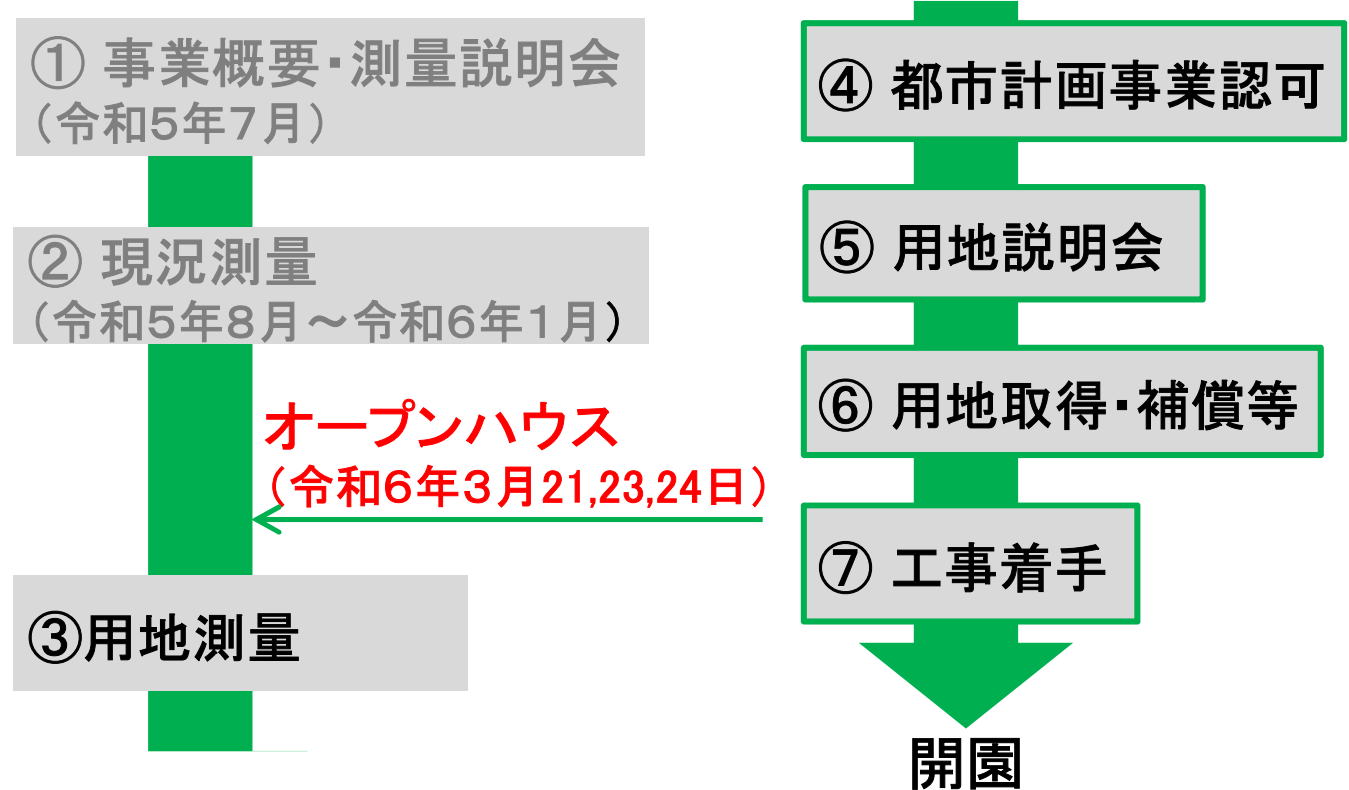
事業認可区域の土地建物を売る場合は、以下の事項を東京都に届け出る必要があります。

- ・ 当該土地建物
- ・ 予定対価の額
- ・ 買い主
- ・ その他国土交通省令で定める事項

東京都は、届出から30日以内にその土地建物を先買いすることができ、届出者は期間内に東京都が先買いしない場合に限り、売ることができます。

# 事業の概要

## 4 事業の流れ【再掲】



- ◆ ④都市計画事業認可取得後、⑤用地説明会を開催します。
- ◆ 用地説明会では、土地・建物等の関係権利者の皆様に、用地取得の手順や、一般的な補償内容、生活再建制度等についてご説明します。
- ◆ その後、建物や工作物等の調査に基づく補償金の算定や、土地価格を評価し、具体的な補償内容について、個別に協議いたします。
- ◆ 契約締結後、土地上の建物などを移転していただき、都がその完了を確認し土地の引き渡しを受けたあと（⑥用地取得・補償等）、公園整備の⑦工事着手となります。
- ◆ 工事完了後は公園管理者である建設局に引継ぎ、開園する予定です。



# 一般的な用地取得の手順

## 1 事業説明会

事業計画の概要、事業の工程、測量、用地取得の日程等をご説明いたします。



## 2 用地測量

隣接する土地を所有する方に立ち会っていただき、境界を確認し、取得する土地の区域や面積を確定するため、測量を行います。



## 3 用地説明会

事業区域内の土地・建物所有者、借地人及び借家人（以下「権利者」といいます。）の方々に用地取得の手順や補償内容及び生活再建制度等について、ご説明いたします。



## 4 物件等の調査

事業の施行に伴い移転等をしていただく建物、工作物等について、構造や数量、権利関係等を調査いたします。



## 5 土地価格の評価

取得する土地の価格を評価いたします。



## 6 物件補償額の算定

建物や工作物等の移転費用、その他通常生じる損失補償額を算定いたします。

なお、営業者の方、建物を賃貸している方等には、算定に必要な書類をご提出いただきます。

## 7 契約のための協議

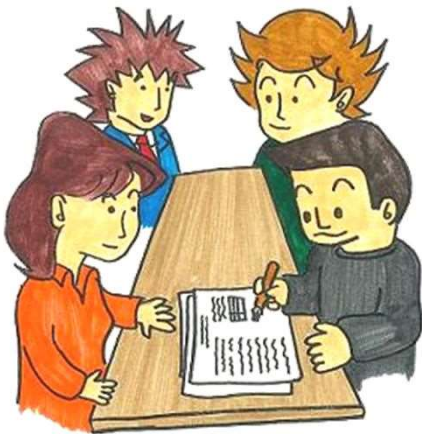
土地の取得価格や物件の補償額について、権利者の方にそれぞれ個別に金額を提示し、その内容をご説明いたします。



## 8 契約の締結

協議が調いますと下記の書類を用いて、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結いたします。

なお、権利者の方が複数の場合は、原則として、同時に契約をしていただきます。



土地所有者 → 土地売買契約書  
借地人 → 借地権消滅補償契約書  
建物等の所有者 → 物件移転補償契約書  
借家人 → 立ちのき補償契約書

## 9 契約金の支払い

土地売買代金と補償金は、契約に基づき、次のとおりお支払いいたします。

### • 土地売買代金及び借地権消滅補償金

登記終了後、全額をお支払いいたします。

### • 物件移転補償金

契約が締結された後、補償金の8割以内の額を前払いし、物件移転が完了した後に残金をお支払いいたします。

### • 立ちのき補償金

契約が締結された後、補償金の8割以内の額を前払いし、立ちのきが完了した後に残金をお支払いいたします。



(注) 契約金は、金融機関の口座に振込みとなります。

## 10 土地の引渡し

お譲りいただいた土地は、都で分筆・所有権移転登記をいたします。また、建物等は権利者の方に移転していただき、都がその完了の確認をして、土地を引き渡していただきます。

## 補償を受けられる方の範囲

用地取得に当たって損失の補償を受けることになる方は、事業認可の告示日における

- ①土地の所有者
- ②土地に関して地上権、賃貸借及び使用貸借による権利等所有権以外の権利を持つ方
- ③土地にある建物や工作物、立木等に関して所有権を持つ方
- ④その建物等について賃貸借及び使用貸借による権利等所有権以外の権利を持つ方に限定されます。

ただし、都との契約締結前に、売却や転居等により上記①～④に該当しなくなった方は、補償の対象となりません。

なお、上記の補償対象の方であっても、上記の告示の日以降に、土地の形質を変更し、建物や工作物の新築、増改築、大修繕などをしても、あらかじめこれについて都知事の許可を受けていない場合、それに関する損失の補償は受けられません。

## 補償のあらまし

### 1 土地売買代金

土地は、正常な取引価格で取得いたします。

この価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格、及び不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にして決定いたします。

ただし、この価格は、1年ごとに見直しを行います。

また、取得する土地に借地権がある場合には、土地所有者と借地人の方との間で各々の借地（権）配分を契約前に決めていただくことになります。



### 2 物件移転補償金

土地の取得に伴って、その土地に建物・工作物等が存する場合は、その土地以外の場所へ移転していただきます。その際の建物等の移転費用をはじめ、以下の項目で説明する費用等を「通常生じる損失」として補償いたします。

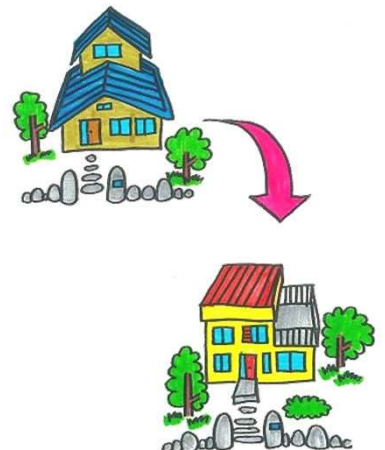
補償項目及び概要は、次のとおりです。

#### (1)建物移転補償

取得する土地に建物がある場合には、これらの移転等に要する費用を補償いたします。

#### (2)工作物移転補償

取得する土地に門、塀、庭石等がある場合には、これらの移転等に要する費用を補償いたします。



### (3)立木補償

取得する土地に庭木等がある場合には、その立木の移転等に要する費用を補償いたします。

### (4)動産移転補償

家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転に要する費用を補償いたします。



### (5)仮住居補償

建物の居住者が、建物の移転等に伴い仮住居が必要と認められるときは、借入れに要する費用を補償いたします。



### (6)借家人に対する補償

建物が移転することにより家主と借家契約を続けることが難しいと認められるときは、従来と同程度の建物を借りるために新たに要する費用を補償いたします。

### (7)営業補償

店舗や工場等が移転するため一時休業する必要が認められるときは、休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費及び従業員に対する休業手当相当額を補償いたします。

また、営業再開後一時的に得意先が減ると認められるときは、そのために生じる損失額を補償いたします。

### (8)家賃減収補償

移転の対象となっている建物を賃貸している場合で、移転期間中家賃が入らないことになる場合は、家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額を補償いたします。

### (9)移転雑費補償

建物等の移転又は立ちのきに際し、移転又は立ちのき先を選ぶための費用、法令上の手続きのための費用等を補償いたします。



◆物件移転に対する補償の一覧表は、次のとおりです。

補償項目	居住状態 自分の建物に居住 している場合	建物を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家人
建物移転補償	●	●	—
工作物移転補償	●	●	●
立木補償	●	●	●
動産移転補償	●	—	●
仮住居補償	▲ (仮住居が必要と認められるとき)	—	▲ (仮住居が必要と認められるとき)
借家人補償	—	—	● (仮住居補償とされたとき以外の場合)
営業補償	● (営業者に限る)	—	● (営業者に限る)
家賃減収補償	—	●	—
移転雑費補償	●	●	●

●印を付けたものがそれぞれ補償の対象となるものです。

▲印は、その必要があると認められた場合に補償の対象となるものです。

(注) ●印があっても、該当する損失が生じないと認められるときは、補償はできません。

## 事業認可当初の用地取得

事業認可の後、用地取得の準備作業として、土地、建物及び工作物等に関する調査等を行います。

調査を実施する日は、都又は都が委託する業者を通じて事前に連絡・調整をいたしますが、土地所有者や土地に関して権利を持つ方が、早期に土地や土地に関する権利の買取りを希望される場合は、その旨を担当までご連絡下さい。

調査は補償金の算定に必要なものですので、ご協力をお願いします。

## 物件移転、立ちのき等の期限

都では、標準的な建物の工事期間や移転に要する期間を定め、移転・立ちのき期限を設けています。契約期限内の移転にご協力をお願いいたします。

また、国及び地方公共団体の会計は、年度ごと（4月から翌年3月まで）に区分されるため、一旦年度末で期限を設定します。しかし、年明け後の契約等で期間が十分でない場合は、移転期限延長契約の締結により、認定された期日まで期限を延長することができます。

## 税金の優遇措置

公共事業の施行に伴い土地等を譲り渡したときには、次のような税金の優遇措置があります。（たな卸資産を除きます。）

### 1 譲渡所得に対する課税の特例

次のうち、いずれか一つを選ぶことができます。

(注)詳細につきましては、所轄の税務署にご相談下さい。

#### (1)5,000万円の特別控除

土地等の譲渡価額からその資産の取得費と譲渡経費を控除した残額について、5,000万円までが特別控除される特例があります。

ただし、この特例は買取りの申出から6か月以内に土地等を譲り渡したときに限り適用されます。

また、同一事業内に2以上の資産がある場合は、最初の年に譲渡をした資産に限られます。

※同一年に2以上の公共事業により資産を譲渡した場合でも、5,000万円が上限額となります。



#### (2)代替資産の取得による課税の繰延べ

土地等を譲渡した場合、その対価補償金で原則として2年以内に一定の代替資産を取得したときは、代替資産の取得に充てられた補償金に対応する部分は譲渡がなかったものとみなされ、課税の繰延べができる特例があります。

※代替資産は、原則として譲渡した資産と同種の資産であることとされており、その認定は税務署が行いますので、詳細につきましては、所轄の税務署にご相談下さい。

#### ～土地売買代金や物件移転補償金を受け取った場合の税金や公的手当等への影響について～

所得を基準に支給又は賦課徴収される公的手当等については、一時的に支給額等に影響が出る場合があります。

①公的手当（児童手当等）や所得税法上の控除対象配偶者（配偶者特別控除等）の所得制限を超えてしまい、翌年の手当の支給が停止されたり、所得控除の対象から外れる場合があります。

②公的保険（介護保険等）の保険料負担が増える場合があります。

(注)詳細につきましては、所轄の税務署及び区役所等にご相談下さい。

## 税金の優遇措置

公共事業の施行に伴い土地等を譲り渡したときには、次のような税金の優遇措置があります。（たな卸資産を除きます。）

### 2 不動産取得税の課税の特例

土地を譲渡し、又は家屋の移転補償を受けた方が、その補償金で代替りの不動産を取得したときは、その取得にかかる不動産取得税が減額されます。

(注)詳細につきましては、所轄の都税事務所にご相談下さい。

### 3 代替地の提供者に対する優遇措置

都と事業区域内における土地所有者及び代替地提供者の三者間による契約をした場合、代替地提供者に対して売却代金のうち、1,500万円までの特別控除があります。

なお、この三者間による契約につきましては、細かな規定がありますので、詳細については事前に事務所の担当職員にご相談下さい。

