

# 都市計画神代公園 事業概要・測量説明会



東京都 都市整備局 市街地整備部 企画課

これより、都市計画神代公園 事業概要・測量説明会を開催させていただきます。

## 本日の説明内容

- 1 説明会の目的
- 2 事業の概要
- 3 測量について
- 4 事業認可について
- 5 お問合せ先について

## 本日の説明内容

- 1 説明会の目的
- 2 事業の概要
- 3 測量について
- 4 事業認可について
- 5 お問合せ先について

都市計画神代公園 事業概要・測量説明会の目的を説明させていただきます。

## 説明会の目的

### 1.1 説明会の目的

本日の説明会は、

都市計画神代公園(深大寺南町四丁目の一部)の

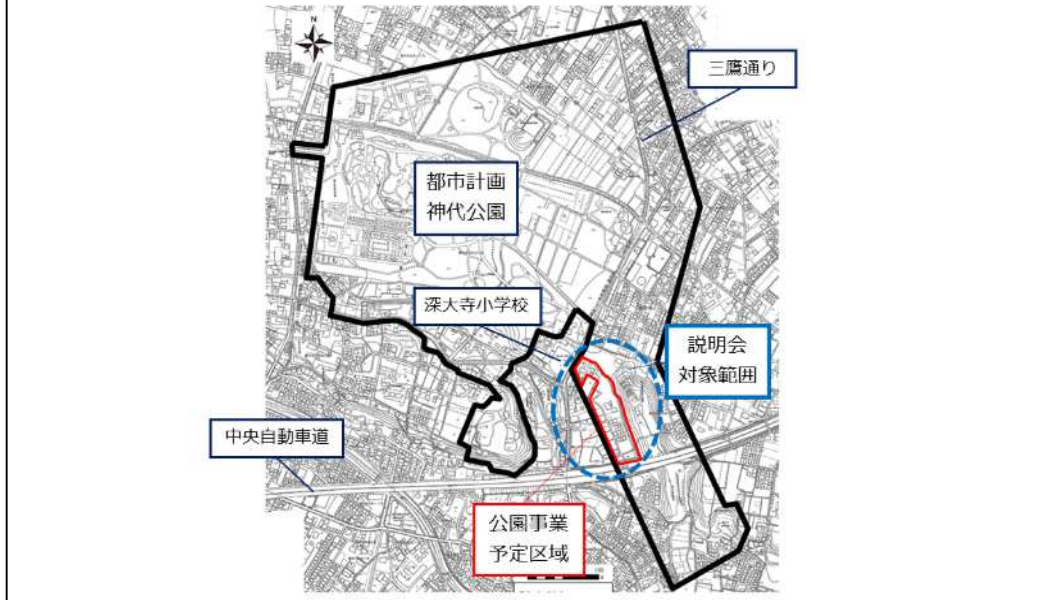
事業概要及び測量について説明し、

皆様のご理解とご協力を得るために行うものです。

本日の説明会は、深大寺南町四丁目の一部における、公園事業に関係する皆様方に、事業概要及び測量についてご説明をさせていただき、事業へのご理解とご協力をいただくことを目的として開催させていただくものです。

# 説明会の目的

## 1.2 説明会の対象範囲



説明会の対象範囲は図面の概ね青丸・点線範囲の方々を対象としております。

また、赤枠は公園事業予定区域を示しております。

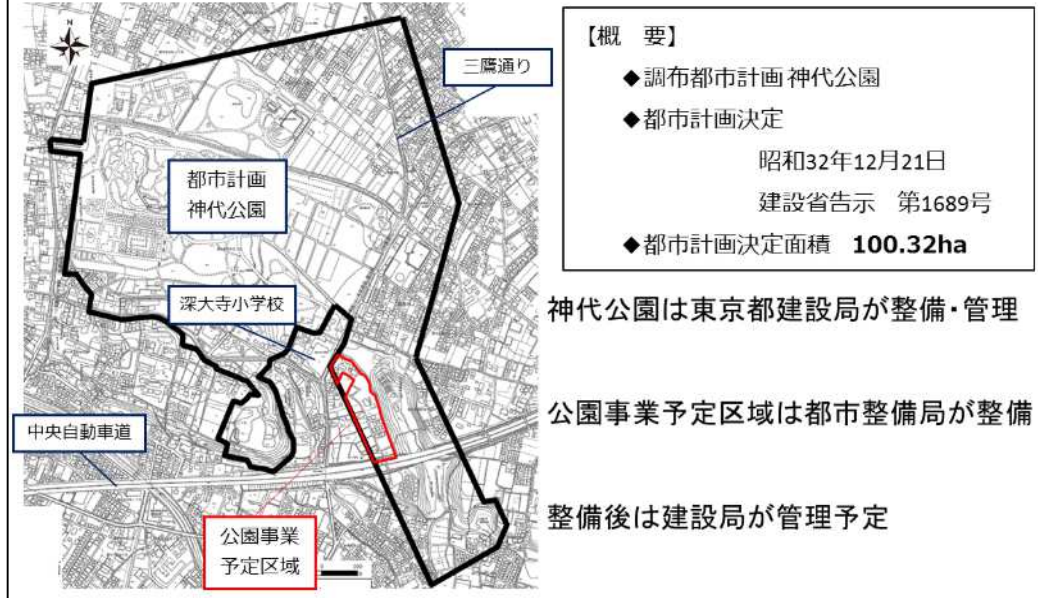
## 本日の説明内容

- 1 説明会の目的
- 2 事業の概要
- 3 測量について
- 4 事業認可について
- 5 お問い合わせ先について

続いて、事業の概要についてご説明させていただきます。

# 事業の概要

## 2.1 都市計画神代公園の概要



都市計画神代公園は、昭和32年に都市計画決定がなされ、名称としては調布都市計画神代公園です。黒い実線で囲われた範囲が都市計画決定区域となり、面積は100.32ヘクタールです。

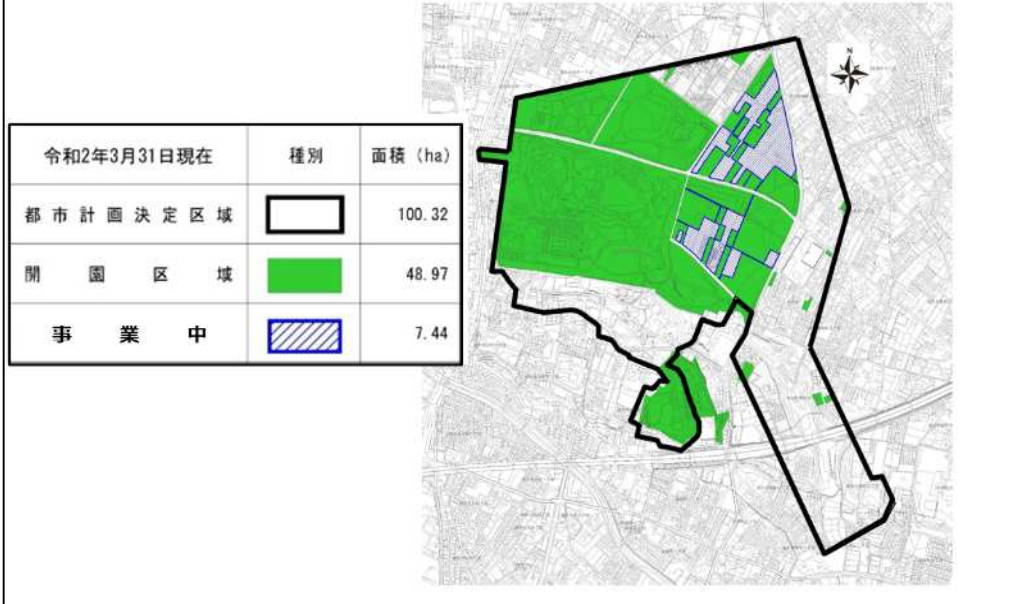
開園名で言いますと、都立神代植物公園となります。

公園事業については、建設局が整備・管理を行っておりますが、今回の公園事業については、都市整備局が事業主体となって公園整備を行い、管理については建設局が行う予定です。

また、位置としては、赤く囲っている、深大寺南町四丁目の一部となります。

# 事業の概要

## 2.2 都市計画神代公園の概要



次に、現在の神代公園の整備状況についてご説明いたします。

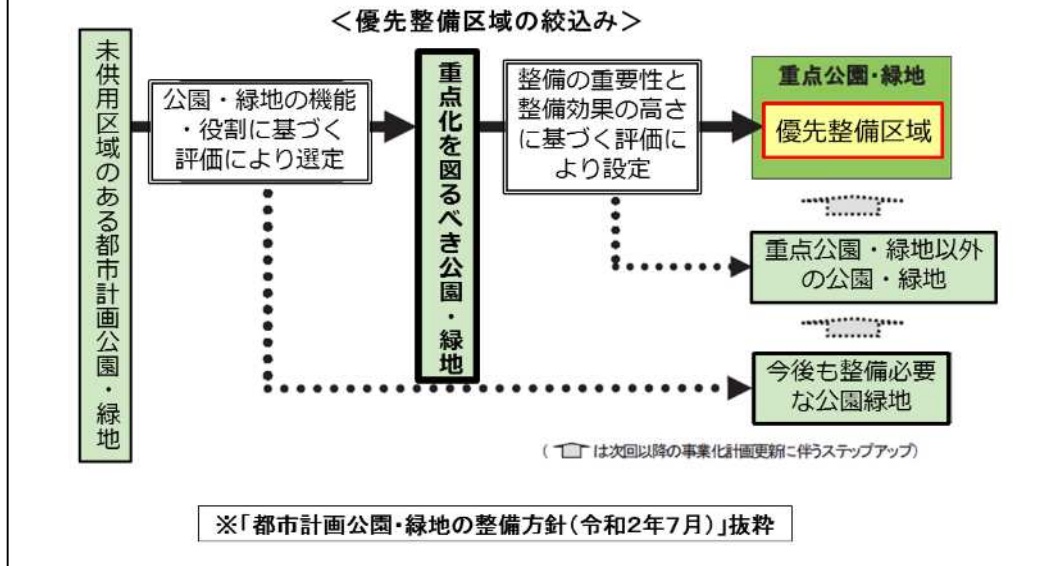
緑色で示している区域が既に開園中のところであり、面積は、48.97ヘクタールあります。

青色で表示した区域が現在事業中のところであり、面積は7.44ヘクタールあります。



## 事業の概要

### 2.3 都市計画公園・緑地の整備方針(令和2年7月)



次に「都市計画公園・緑地の整備方針」について、ご説明します。

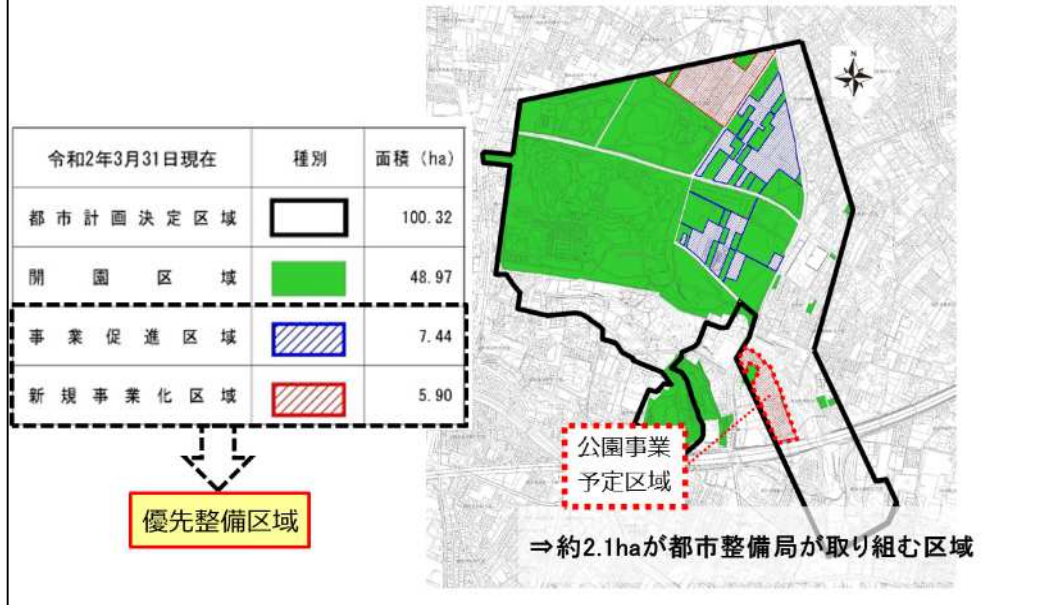
東京都と関係区市町は一体となって、令和2年7月に、優先的に整備を進める公園・緑地を選定するなど、令和11年度(2029年度)までの10年間の事業の進め方を「都市計画公園・緑地の整備方針」としてとりまとめ、公表しています。

本方針は、平成18年3月の策定以降、平成23年12月の改定を経て、2回目の改定となります。

本方針では、まず、事業の重点化を図るべき公園・緑地を選定し、次に、これらの公園の中で、整備の重要性と整備効果の高さの観点から選定をおこない、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。

## 事業の概要

### 【再掲】2.2 都市計画神代公園の概要



神代公園は、先ほどご説明した「都市計画公園・緑地の整備方針」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おり、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。

神代公園の整備状況としては、緑色の開園している区域と、青色の「事業促進区域」、赤色の「新規事業化区域」などから構成されており、青色で表示した「事業促進区域」は、既に事業認可を取得している7.44ヘクタール、赤色で表示した「新規事業化区域」は、新たに事業認可を取得する5.90ヘクタールとなっています。この青色と赤色の区域を合わせて、「優先整備区域」としてあります。

なお、新規事業化区域のうち、右下の赤い点線で囲われた範囲が、今回、都市整備局が取り組む公園事業予定区域、約2.1ヘクタールとなります。

# 事業の概要

## 2.4 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

次に、事業の目的について、ご説明いたします。

公園事業予定区域の北西側では、既に「都立神代植物公園」が開園しており、多くの皆様に利用されています。

また、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。

当公園事業予定区域は、これらの既存の緑をつなぐ位置にあり、生産緑地も多く存在しますが、近年、生産緑地の減少など、自然と緑豊かな環境が少しずつ、失われつつあります。

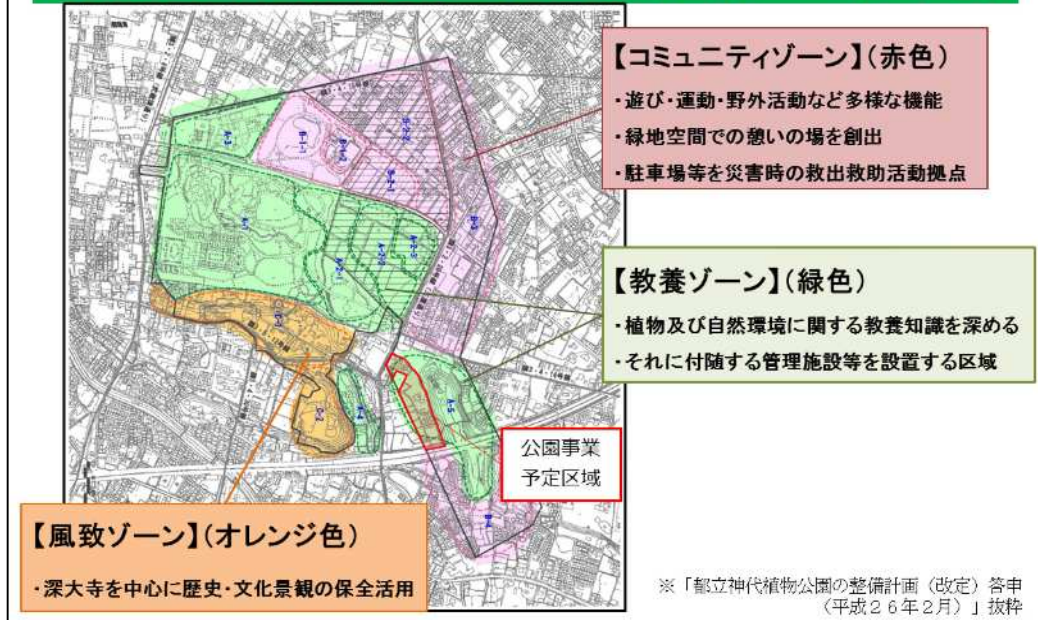
今回の公園事業は、国分寺崖線の景観や緑、湧水の保全や、公園の防災機能の拡充、また、開園済みの公園から崖線等につながる緑のネットワークを形成することを目的としています。

整備を行うことにより、神代公園は、さらに、厚みとつながりをもった緑や自然環境の充実を図った、貴重な都民共有の財産として後世に引き継ぐことができると考えております。



## 事業の概要

### 2.5 都立神代植物公園の整備計画(ゾーニング図)



次に、神代公園をどのような公園に整備していくのかをまとめた整備計画について、簡単にご説明いたします。

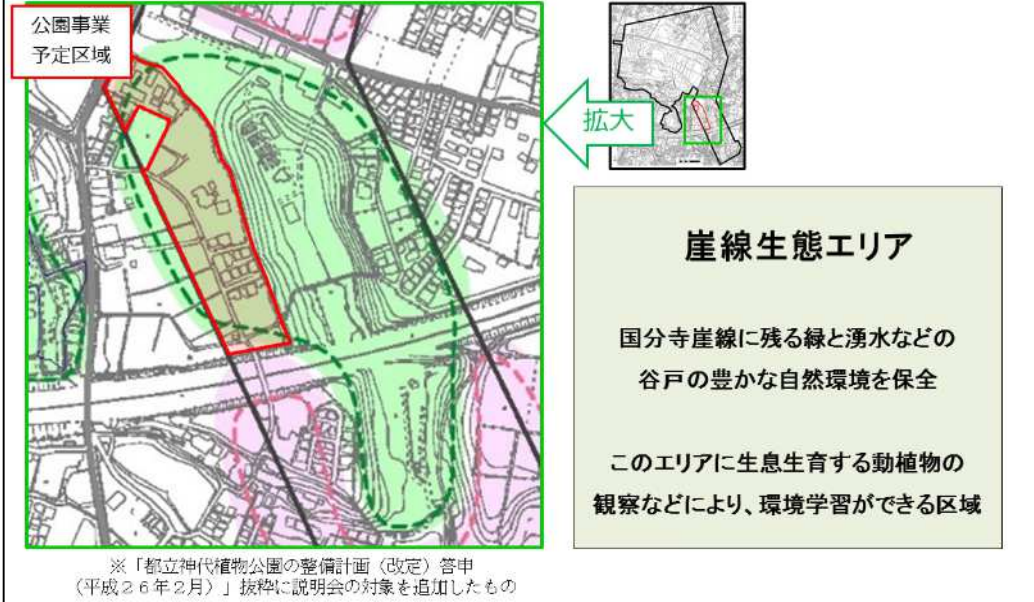
こちらは、整備計画における「ゾーニング図」です。

神代公園は、緑色が「教養ゾーン」、赤色が「遊び」などの多様な機能を有する「コミュニティゾーン」及びオレンジ色が深大寺を中心とする「風致ゾーン」の、3つのゾーンに分けられています。

今回の公園事業予定区域は、緑色の「教養ゾーン」に位置しており、「植物及び自然環境に関する教養知識を深める区域」と位置付けられています。

## 事業の概要

### 2.6 都立神代植物公園の整備計画(ゾーニング図)



その中で特に、今回の公園事業予定区域は、「崖線生態エリア」として位置付けられており、「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」としています。

今回の公園事業予定区域においては、この整備計画の位置づけを踏まえた公園整備を行っていくこととなります。

## 事業の概要

### 2.7 公園事業予定区域の状況



次に、公園事業予定区域の状況について、ご説明します。

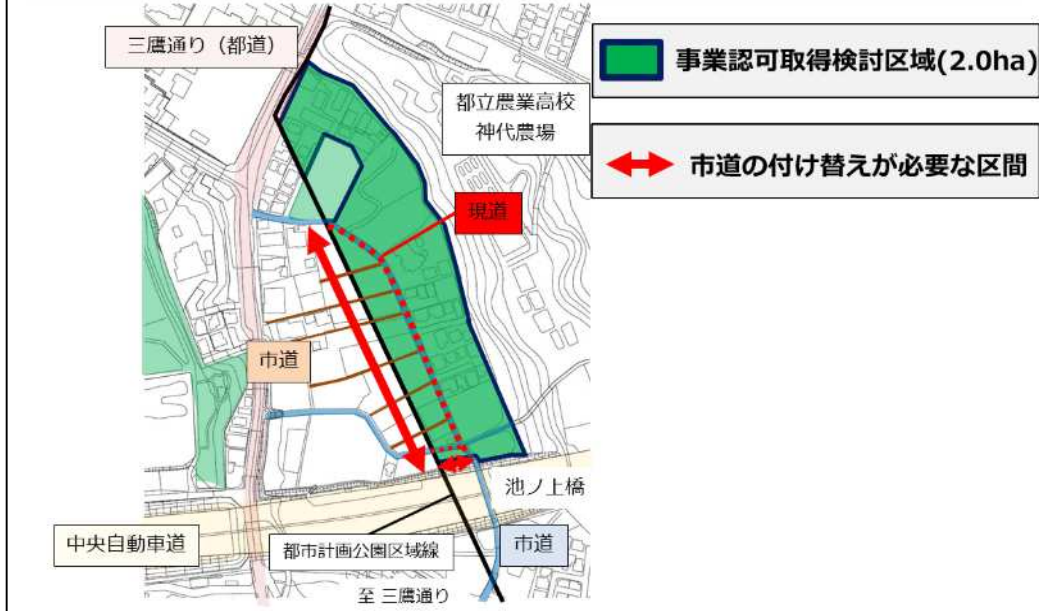
この区域では、西側に都道の三鷹通りが既に供用されており、また、区域のほぼ真ん中に調布市道が存在していますが、公園の整備により、調布市道が使えなくなるとともに、道路に接しない土地が生まれる状況となります。

従って、現道の通行機能確保や接道確保が課題となってきます。

。

# 事業の概要

## 2.8 課題の検討



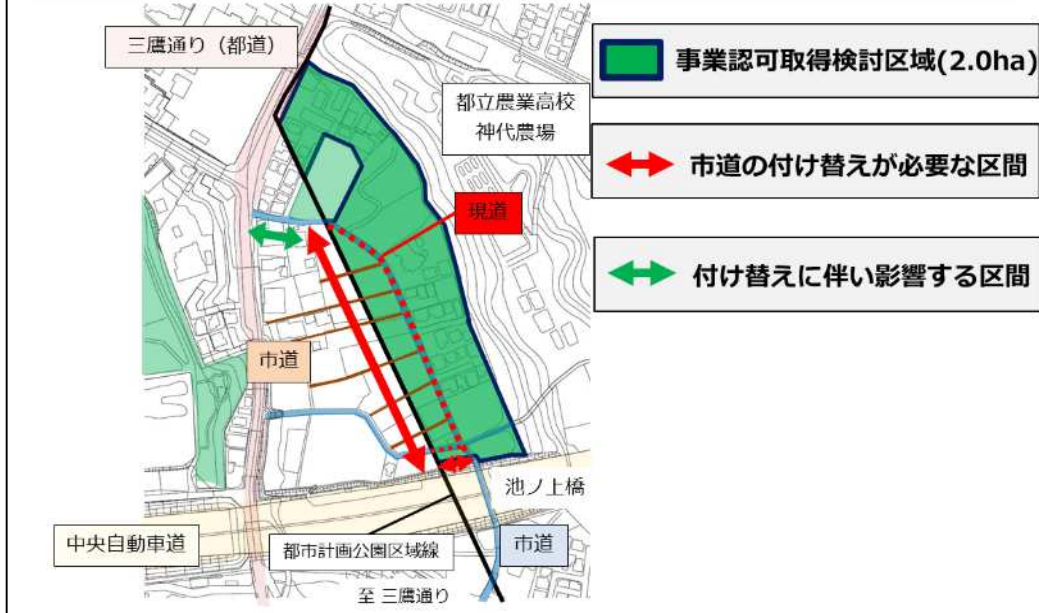
これらの課題を解決するため、緑で表示した区域、2.0ヘクタールを、新たに事業化の検討を行う事業認可取得検討区域と位置づけるとともに、通行機能の確保や接道の確保のため、三鷹通りから池ノ上橋をつなぐ、赤色矢印で表示した付け替え道路についても、今後検討を行ってまいります。

なお、「事業認可」については、のちほどご説明させていただきます。



# 事業の概要

## 2.9 課題の検討



また、付け替え道路の検討と合わせ、三鷹通りへの接続道路となる、緑色の矢印の箇所の道路についても、付け替え道路の整備に伴い影響する区間として、改良等を検討する予定です。



## 事業の概要

### 2.10 事業の流れ



本事業の今後の流れを簡単にご説明します。

本日の説明会后、現況測量に入らせていただきます。その後、用地測量を実施し、公園の事業認可を取得します。

その後、用地説明会を開催し、土地や建物の補償をさせていただき、用地をお譲りいただいたあと、公園整備のための工事に着手します。

工事完了后、建設局に引継ぎ、開園する予定としております。

## 本日の説明内容

- 1 説明会の目的
- 2 事業の概要
- 3 測量について
- 4 事業認可について
- 5 お問い合わせ先について

次に、測量について、ご説明します。

今回の測量作業は、東京都が、測量会社に委託して実施します

。

委託した測量会社は、東京都発行の身分証を携帯するほか、「東京都都市整備局 受託会社」と記載された腕章を着用します。

## 測量について

### 3.1 現況測量の実施

#### ● 現況測量（本説明会后～）

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。



現況測量とは、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。

まず、測量の基準となる「基準点」を道路などに設置します。

その後、公園の予定区域とその周辺にある現況の道路、建物、樹木、塀等の位置、形状を調査し、現況の地形を表す平面図を作成します。

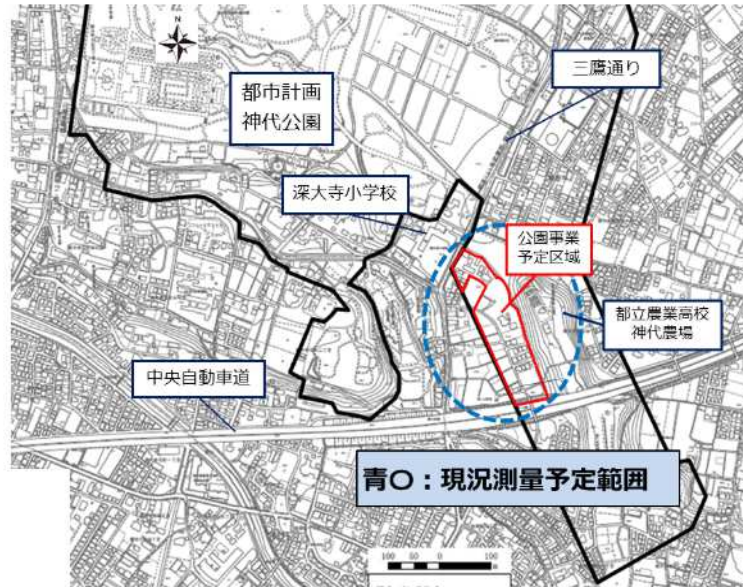
この平面図に公園の計画線を書き入れ、公園の計画位置を明らかにします。

この現況測量の際には、建物の中に入ることはありませんが、皆様の敷地内に入らせていただくこともあります。その際は、事前にお声がけをさせていただきます。

なお、この時点では、立会い等は、必要ありません。

# 測量について

## 3.2 現況測量予定範囲



現況測量予定範囲は、公園事業予定区域と、その周囲で公園整備による影響が予想される概ね青い丸で示した範囲で実施を予定しています。

## 測量について

### 3.3 用地測量の実施

#### ●用地測量（現況測量後実施予定）

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。



現況測量を実施後、用地測量を実施します。

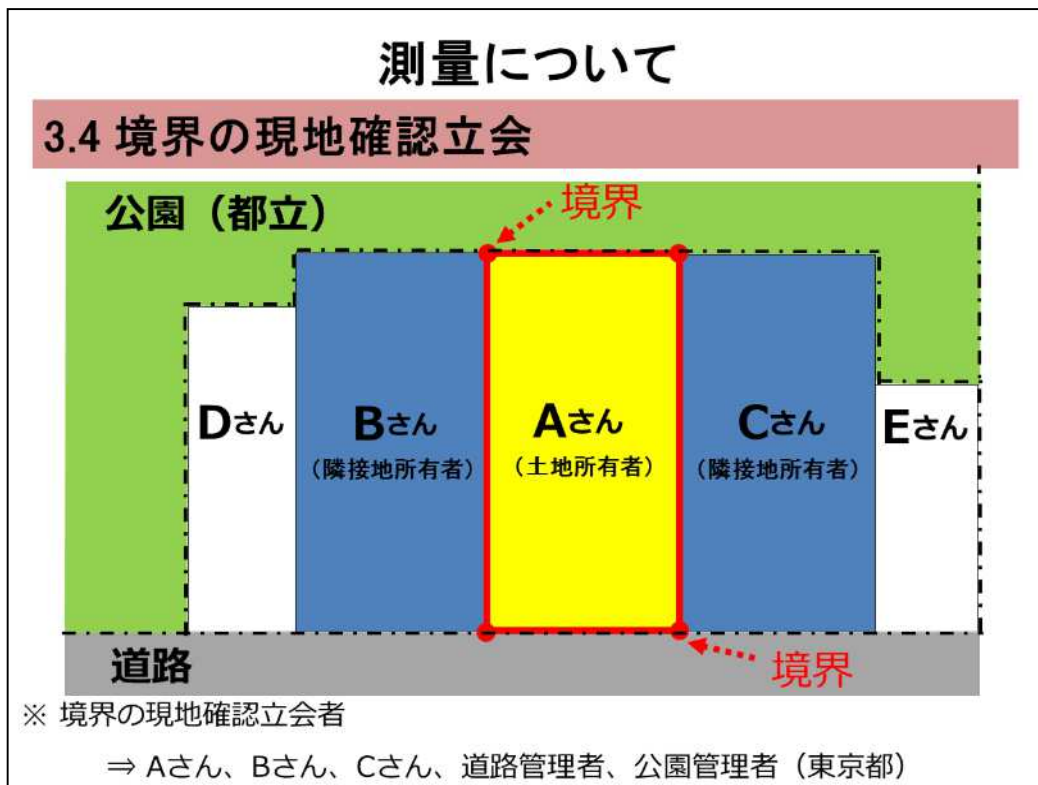
用地測量は、土地を取得させていただくため、皆様方の土地及び境界等について調査し、土地境界を実測するものです。

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、土地の評価や補償金の算定などを行う際に必要な資料を作成します。

なお、土地の面積については、登記されている公簿面積と実測した面積が、必ずしも一致するとは限りません。

東京都では、実測した面積で、土地の売買契約を結んでいます。

。



境界の現地確認立会について、ご説明します。

例えば、公園と道路の間にある、Aさん所有の土地の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線、つまり、境界線を、隣接地の所有者同士で確認し合います。

また、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ていきます。

土地の周りの境界線をそれぞれ決めることで、それぞれ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については、用地測量開始後、土地の権利者並びに借地権者などの方々へ、東京都から通知書を発送します。

。



## 測量について

### 3.5 境界標と境界確認書面(立会証明書)

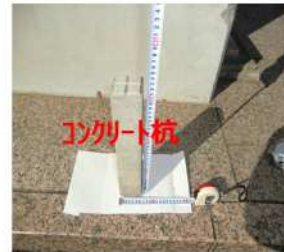
境界標 (金属鉾)



境界標 (プレート)



境界標 (コンクリート杭)



境界確認書面 (立会証明書)



※現況の境界標が損傷又は紛失している場合は、土地所有者の了解を得て改めて金属鉾等を設置します。

現地確認立会により、土地の境界が異議なく確認された場合、立会証明書に、署名・押印していただきます。

境界標がない場合や、損傷あるいは紛失している場合は、土地の権利者のご了解を得て、改めて、プレート、鉾などを設置していきます。

測量の実施や、土地の境界の立会に際しては、ぜひ、皆様方のご理解とご協力を、よろしくお願いいたします。

## 本日の説明内容

- 1 説明会の目的
- 2 事業の概要
- 3 測量について
- 4 事業認可について
- 5 お問い合わせ先について

次に、事業認可について、ご説明します。



## 事業認可について

### 【再掲】事業の流れ



都市計画公園の事業を進めるにあたり、測量と並行して事業認可手続きを行うこととなります。

## 事業認可について

### 4.1 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



公園事業の認可の手続きとしては、具体的には、事業地や設計の概要、事業施行期間等の事業計画について、国土交通省に申請し、都市計画事業としての認可を国土交通大臣から受けることとなります。

これを、「事業認可」と呼びます。

国土交通省により事業計画が認められると、官報で告示されます。

官報には、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。

官報とは、政府情報の公的な伝達手段であり、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

### 4.2 事業認可区域に発生する効力①

#### ● 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おります。

事業認可の告示による効力について、ご説明します。

事業認可が告示されますと、一つ目として、都市計画法第65条に基づく、建築等に際しての制限が発生します。

事業認可区域内では、事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質変更、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等を行う場合は、都道府県知事等の許可が必要となります。

なお、事業認可区域内における、これらの許可業務の所管は、調布市となっておりますので、詳しくは調布市役所にお尋ね下さい。

## 事業認可について

### 4.3 事業認可区域に発生する効力②

#### ● 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。

2つ目として、都市計画法第67条に基づく、「土地建物等の先買い」があります。

事業認可区域の土地や建物を売る場合は、その予定対価等を東京都に届けていただく必要があります。

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、東京都が先買いしない場合に限り、売ることができます。

## 事業認可について

### 【再掲】事業の流れ



事業認可の取得後、用地説明会の開催を予定しています。

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、ご説明いたします。

開催に当たっては、あらためて、関係する方々に、お知らせします。

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、個別に協議させていただきます。

契約締結後、お譲りいただいた土地の上にある建物などを移転していただき、土地の引渡しを受けたあと、東京都が公園整備を進めていきます。

詳しくは、用地説明会の際に、ご説明させていただきます。

皆様方のご理解、ご協力を得ながら事業を進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

## 本日の説明内容

- 1 説明会の目的
- 2 事業の概要
- 3 測量について
- 4 事業認可について
- 5 お問合せ先について

最後に、お問合せ先についてご紹介させていただきます。

## 5. お問い合わせ先について

### ○事業に関すること

東京都 都市整備局 市街地整備部 企画課

TEL 03-5320-5121

### ○測量に関すること

東京都 第二市街地整備事務所 事業課

TEL 03-5389-5162

今後、本日の説明会の内容についてご質問等がございましたら、「事業」に関することは 都市整備局 市街地整備部 企画課に、「測量」に関することは 第二市街地整備事務所 事業課に、お問い合わせください。