

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3月21日(木)、23日(土)、24日(日)に調布ヶ丘地域福祉センターで開催し、3日間で延べ51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3月21日(木) 15:00~19:00	18名
令和6年3月23日(土) 10:30~18:00	16名
令和6年3月24日(日) 10:30~16:00	17名

◆主なQ&A

【事業に関すること】

Q1 調布市には緑が多く、この区域を拡張整備する必要はないのでは。

A1

神代公園は、「都立神代植物公園の整備計画(改定)」(平成26年2月)に基づいて整備を進めています。同整備計画では、当該区域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の保全や、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位置付けており、神代公園に求められる機能を確保するために必要な区域と考えています。

Q2 この区域を優先的に整備する理由は。

A2

神代公園は、「都市計画公園・緑地の整備方針[※]」(東京都、特別区、市町)の中で、「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、効果的な水と緑のネットワークの形成の観点から、事業の重点化を図るべき公園・緑地として選定されています。

当該区域は、近年生産緑地の減少なども見受けられ、国分寺崖線の緑や湧水などの自然環境の保全や防災機能の拡充、開園済みの神代植物公園や深大寺自然広場などと一体となった緑のネットワークを構築するため、公園整備を進めるものです。

※令和2年7月改定「都市計画公園・緑地の整備方針」は東京都のホームページからご覧いただけます。

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/kaitei_koen_ryokuti/

Q3 「都市計画公園・緑地の整備方針」の改定にあたっては、どのような議論が行われたのか。

A3

「都市計画公園・緑地の整備方針」は、都市計画公園・緑地の計画的な整備促進と、整備効果の早期発現に向けた取組の方針を明らかにすることを目的に、都・区・市町が策定したものです。令和2年7月の改定では、都市計画公園・緑地の事業進捗とともに、『「未来の東京」戦略ビジョン』策定や自然災害の頻発などを踏まえ、重点的に整備すべき公園・緑地を整備促進し、水と緑溢れる東京の実現と災害に強い都市を構築することとしています。まず、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、次にこれらの公園・緑地の区域において、「(1) 区域の重要性に関する評価」として「防災」・「環境保全」・「レクリエーション」・「景観・魅力」・「水と緑のネットワークの形成」の面から、「(2) 整備効果に関する評価」として「既に取得した用地の状況」などの面から総合的に評価し、優先整備区域が設定されています。

改定案は都と区市町が参加した検討委員会において検討・作成し、パブリックコメントにより広く意見の募集を行ったうえで、策定されました。

※検討体制、検討の経緯は東京都のホームページからご覧いただけます。

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/kaitei_koen_ryokuti/pdf/2020/kaitei_12.pdf

Q4 令和2年の「都市計画公園・緑地の整備方針」改定にあたり、住民に周知したのか。

A4

「都市計画公園・緑地の整備方針」の改定にあたっては、令和2年2月に整備方針の案を公表し、東京都や調布市のホームページ及び調布市報等によりパブリックコメント実施の案内が行われております。また、改定された整備方針は東京都及び調布市のホームページに掲載されております。

Q5 当該区域以外の都市計画公園区域内も、今後、公園として整備していくのか。

A5

優先整備区域に設定したエリアから事業化を進めていく方針であり、優先整備区域以外のエリアについては、現在のところ事業化の時期は未定です。

Q6 令和2年の「都市計画公園・緑地の整備方針」改定から、事業認可時期を令和6年度とするのは早すぎるのでは。

A6

「都市計画公園・緑地の整備方針」では、都市計画決定されている公園・緑地の未供用区域のうち、今後10年間で優先的に整備する公園・緑地を定めており、事業化に計画的、集中的に取り組むこととしています。今後も、事業についてのご理解を深めていただけるよう進めていきたいと考えています。

Q7 今後どのように進めていくのか、一般的な公園事業の進め方を知りたい。事業完了時期はいつを予定しているか。「令和11年度までに完了予定」との話を聞いたが、事実か。

A7

今後は令和6年度に用地測量を実施し、その後、公園事業の都市計画事業認可を取得したいと考えています。用地測量とは、公園を整備する範囲の土地について、周囲の土地との境界を確認し、取得させていただく土地の面積を確定するために行うものです。

事業認可取得後、補償の考え方等に関して説明を行う用地説明会を開催し、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、移転していただき、都が土地の引き渡しを受けた後、公園整備の工事着手となります。

事業の着手前のため、事業の完了時期は未定です。令和11年度までに完了予定というご説明はしておりません。

Q8 今後、説明会を開催する予定は。

A8

事業についてのご理解を深めていただけるよう、引き続き様々な機会を捉えて、説明会等を設けていきたいと考えています。さらに事業着手後についても、補償の考え方等に関する説明会等を設けていきたいと考えています。

Q9 付け替え道路とは、どのような計画なのか。

A9

当該区域の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、現状のまま残すことはできません。地域にお住いの方々の通行機能や接道を確保するため、公園事業予定区域の西側に、その代替となる付け替え道路の整備について検討しています。

Q10 公園の区域内となる現在の市道は、すぐに利用できなくなるのか。

A10

公園整備により、現在の市道は利用できなくなりますが、通行機能や接道を確保するため、公園区域西側に付け替え道路の整備を検討しています。なお、事業期間中も居住されている方の通行機能などが確保できるよう検討していきます。

Q11 都市計画公園区域内外で新規宅地開発されているが、宅地開発は可能なのか。

A11

都市計画公園区域内は、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。

都市計画公園事業の認可取得後は、建築物の建築や土地の形質の変更などを行う場合は、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、公園事業の施行が迫った状態であるため、一般的には許可されないのが通常です。

Q12 公園のデザインは決まっているのか。

A12

「都立神代植物公園の整備計画（改定）」では、植物園機能の充実、レクリエーション空間の創出、自然環境の保全と活用、防災機能の拡充、地域文化の活用の5つの方針が示され、その方針を踏まえ、ゾーン及びエリアが設定されています。

当該区域は、「教養ゾーン」の「崖線生態エリア」に分類されており、「植物及び豊かな自然環境の展示等を通じ、植物及び自然環境に関する教養知識を深める区域」、「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」と定められています。

【用地取得・補償等に関すること】

Q13 補償の対象となるものには、どのようなものがあるのか。

A13

大きくは土地の売買代金と建物等に対する補償があります。

土地については、公園区域内にある土地を買わせていただく代金をお支払いします。

建物等については、建物、工作物、立木等に移転していただく費用や、家財道具等の引越費用等が補償の対象となります。

Q14 土地の価格は、どのように算定するのか。

A14

公園計画線内の土地価格は、公示価格、不動産鑑定士による鑑定価格等を参考にして、正常な取引価格で決定します。なお、この価格は事業認可取得日を基準とし、1年ごとに見直しを行います。

Q15 建物などの補償額は、どのように算定するのか。

A15

公園計画線内の建物や工作物等に移転するための建物等の移転費用をはじめ、通常生じる損失を補償します。

例えば、建物であれば、建物の配置、種類、構造、敷地の形状等により、通常妥当と思われる移転工法を決定し、建物等の調査結果に基づき、移転に必要な費用を補償することとなります。なお、根拠となる単価などは毎年更新され、それに伴い、補償額も見直しされることとなります。

Q16 契約時期により、土地の価格や建物等の補償額は変動するのか。

A16

土地価格は1年ごと、建物等の補償額は単価の更新に伴い毎年見直されます。

Q17 建物の補償額には、デザインなどの特殊性は考慮されるのか。

A17

建物等の補償額は、建物材料や仕様等を調査したうえで、算出することとなります。

Q18 現在の建物は、自分で解体するのか。

A18

移転が必要な建物は、都から解体に関する補償金をお支払いし、解体は建物所有者の方に行っていただいています。

Q19 建物は、建築年数により減価して評価されるのか。

A19

移転先に新たに建物を建築する再築工法の場合は、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要する想定のコストに、経過年数等を加味した計算式による再築補償率を乗じて補償額を算出します。再築補償率は、建物の材料や仕様により異

なるため、建物の調査結果に基づき設定します。そのため、新築と同じ金額が補償される仕組みではありません。

Q20 リフォームした場合、その費用は補償されるのか。

A20

リフォームに要した費用ではなく、リフォーム後の建物の状況を調査させていただいたうえで、補償額を算出することになります。

Q21 ソーラーパネルを設置しているが、補償の対象となるのか。

A21

一般的にソーラーパネルは補償の対象になりますが、設置に要した費用を補償するのではなく、建物等の調査結果に基づき、補償内容を決定することとなります。

Q22 モデルでも良いので、現時点で土地売買代金・補償額を提示してもらえないのか。

A22

土地売買代金は土地評価、補償額は建物等の調査により算出しますが、皆様個人の資産保有状況が異なり、一般的なモデルケースとして示すことは困難です。個別協議の際に詳細をご説明させていただきます。なお、補償の内容については、下記の損失補償基準等を参考にしてください。

※「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」及び「同実施細目」は東京都のホームページからご覧いただけます。

<https://www.zaimu.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/zaimu/kijun020401>

<https://www.zaimu.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/zaimu/saimoku030401>

Q23 引っ越し費用は、実際の引越し先への費用が補償されるのか。

A23

「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」において、「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います。具体的には、現在の建物面積や屋外動産等の量により引っ越し費用を算定します。

Q24 補償金に関する課税の特例について詳しく知りたい。

A24

事業認可取得後の事業施行に伴い、土地等を譲り渡した時は、下記の税金の優遇措置があります。

【譲渡所得に対する課税の特例】

①5,000万円の特別控除

土地等の譲渡価格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、5,000万円まで特別控除され、5,000万円を超える部分は所得税の対象となるものです。

この特例は、買取の申出から6カ月以内に土地等を譲り渡した時のみ適用されます。

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時、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し、課税の繰延べができるものです。代替資産とは、土地・建物の補償金により別の場所に土地・建物を購入した場合などが該当します。

①・②については、権利者ご自身でどちらを適用するか選択していただきます。

なお、適用については所轄の税務署の判断によりますので、詳細については、所轄の税務署にご相談いただくこととなります。

【不動産取得税の課税の特例】

土地を譲渡し、また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時は、その取得にかかる不動産取得税が減額されるものです。

なお、適用については、所轄の都税事務所の判断によりますので、詳細については、所轄の都税事務所にご相談いただくこととなります。

Q25 都から代替地の斡旋はあるのか。

A25

基本的には、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きます。なお、移転先等の情報提供は可能な範囲で対応させていただきます。

Q26 補償金算定から引越しまでの流れを知りたい。

A26

土地価格の算定、建物等の補償額の算定を行います。平行して皆様ご自身で移転先を探していただき、目途がつき次第、契約、移転先での再建、引越しという流れが一般的です。通常は、契約年度の翌年度までに移転していただくこととなります。

Q27 契約の合意形成が得られないと、収用手続きがなされるのか。

A27

基本的には、権利者の皆様との話し合いで契約に向けた合意形成を図りたいと考えています。ただ、都市計画事業を進めるにあたっては、合意形成に長期間を要するというのは現実的ではないと考えています。

交渉が立ち行かないような状態になると、土地収用法に基づく手続になる場合があります。

【測量に関すること】

Q28 用地測量の時期はいつ頃を予定しているのか。

A28

令和6年度から用地測量に着手したいと考えています。

Q29 隣接地の所有者との間で境界が確定しない場合はどうなるのか。

A29

境界が確定しない場合、土地価格算定の基礎となる土地面積が確定できないこととなります。皆様の土地境界は、原則として土地所有者が現地で立会いのうえで確定しますが、境界が確定しない場合は、法務局による「筆界特定制度」の活用なども検討していきます。