

神代公園事業・測量説明会 質疑回答要旨

説明会日時・会場 令和6年3月27日（水）18時30分～20時00分 都立神代植物公園内 植物会館2階大集会室
出席者数 76名

No.	質疑の要旨	都の回答
土地等の収用について		
1	・土地収用法に基づく取得を行わないとはどういうことか。	・強制的に土地を取得することはしないということである。土地・建物所有者の方の生活再建を考慮し、合意を得てから取得する。
2	・任意買収ということだが、立ち退きたくない場合はどうなるのか。	・事業認可申請時には事業期間を定める必要があり、本事業は10年間で予定している。この事業期間には工事期間も含まれており、都の希望としては、事業認可の8年後くらいまでには土地を取得したい。
補償について		
3	・（土地・建物を売却した後の）転居先を確保できるか不安。	・個別折衝の時にご相談いただきたい。
4	・現住居と同じような環境の家に転居できるのか。	・原則として転居等の補償は金銭で行う。土地価格は取引価格、建物等については東京都の基準に基づいて算出し補償する。
5	・転居先を探してほしい。	・転居先を見つけるなどの生活再建方法については土地・建物所有者で実施していただくのが原則ではあるが、個別折衝時にご相談いただければ可能な範囲で対応する。
6	・（補償契約以前に）大震災等により家屋が倒壊した場合は、建物補償は受けられないのか。	・地域の建物が大部分倒壊するような事態になれば、事業の進め方の全面的見直しが必要となるが、1戸だけの倒壊・破損の場合は補償契約時の状態に応じた補償となる。
7	・土地価格は上下すると思うが、買収の際はその変化はどう扱うのか。	・土地価格については、有資格者（不動産鑑定士）に評価額の鑑定を依頼し定め、1年ごとに見直すので、契約価格は土地価格の変動を考慮したものになる。

8	<ul style="list-style-type: none"> 土地価格は事業認可区域となることで下がらないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業認可区域であることによる影響を受けないように価格を算定する。
9	<ul style="list-style-type: none"> 土地売却による収入についての税金の優遇はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 個別の事情より適用されない場合もあるが優遇措置はある。一般的な事例についての説明ではあるが、東京都建設局のホームページ掲載の「用地と補償」を参照いただきたい。
事業認可後のスケジュールについて		
10	<ul style="list-style-type: none"> 用地説明会はいつ行うのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業認可の告示後、1～2か月程度の準備期間を経て行う予定である。
11	<ul style="list-style-type: none"> 用地説明会以降のスケジュールはどのようになっているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業認可告示後、直ちに全ての土地・建物を調査して買収はできないので、土地・建物所有者の意向を伺いながら順番に調査を開始する。また折衝についての個別の事情で期間が長くなる場合もある。調査のスタート時期も折衝期間も権利者の方々により個別に大きく異なるため、現時点では用地説明会以降のスケジュールをお示ししていない。
12	<ul style="list-style-type: none"> いつまで住めるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 都の希望としては事業認可の8年後くらいまでに土地を取得したいが、任意買収であることもあり時期は個別事情によって流動的である。土地・建物所有者の生活再建について都は誠意をもって対応するのでご理解いただきたい。
私道の用地測量について		
13	<ul style="list-style-type: none"> 複数の地権者のいる私道の用地測量はどのように行うのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 境界確認等は地権者全員で、権利については用地測量により算定した面積に所有割合を乗じた面積になる。
住居に対する公園整備の配慮及び所有者による工作物設置について		
14	<ul style="list-style-type: none"> 近隣の神代公園整備を見ると、住宅が周辺を公園に囲まれた形で残る場合がある。そのような場合、プライバシーを守る公園整備をしてもらえるのか。 また、住宅所有者で塀等を設ける場合も制限がかかるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 公園整備工事の際は周辺にお住まいの方に説明し、要望を伺っている。予算等の制約はあるが、可能な範囲で要望にお応えしている。 住宅所有者による塀等工作物の設置については、地下も含む建物の構造や大きさで許可・不許可を判断する。
優先整備区域設定時の説明について		

15	<ul style="list-style-type: none"> 優先整備区域を設定する際に住民に説明を行ったのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 深大寺北町二丁目の優先整備区域（新規事業化区域）については平成23年に設定し、令和2年の整備方針改定時も引き続き優先整備区域（新規事業化区域）に設定している。このような形で地域への説明はしていないが、設定時及び改定時にパブリックコメントを行っている。
その他		
16	<ul style="list-style-type: none"> 深大寺南町でも神代公園の事業説明会があった。深大寺北町の説明時期がなぜ遅れたのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 担当が別の局であるため事業の進め方が異なり、深大寺南町と深大寺北町は別々に進めてきた。そのため説明会時期も半年ほどずれることになった。