

神代公園 用地説明会

次第

- (1) 開会
- (2) 事業の概要について
- (3) 用地取得の手順と補償について
- (4) 質疑応答
- (5) 閉会



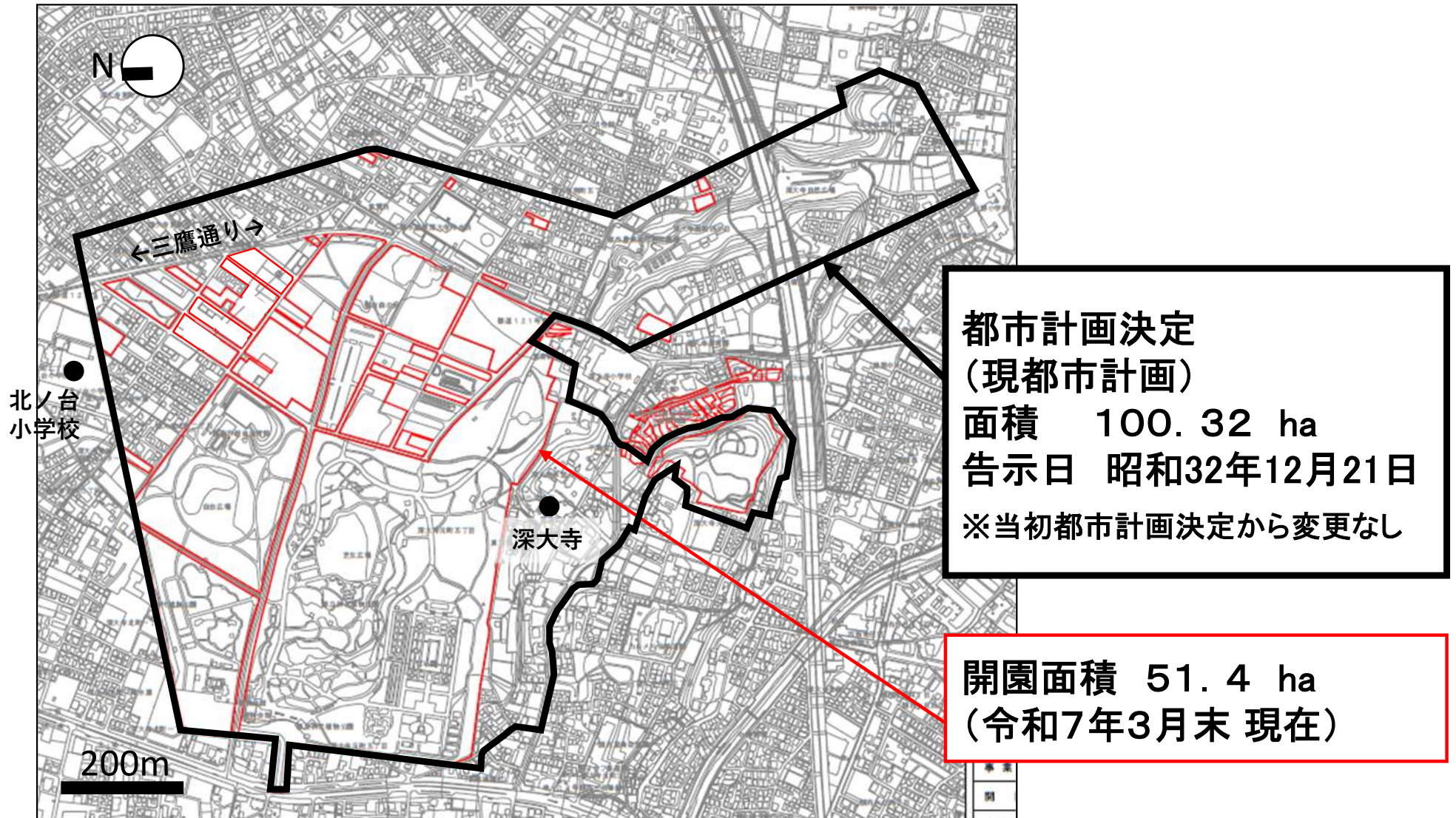
東京都西部公園緑地事務所



公益財団法人 東京都公園協会
Tokyo Metropolitan Park Association

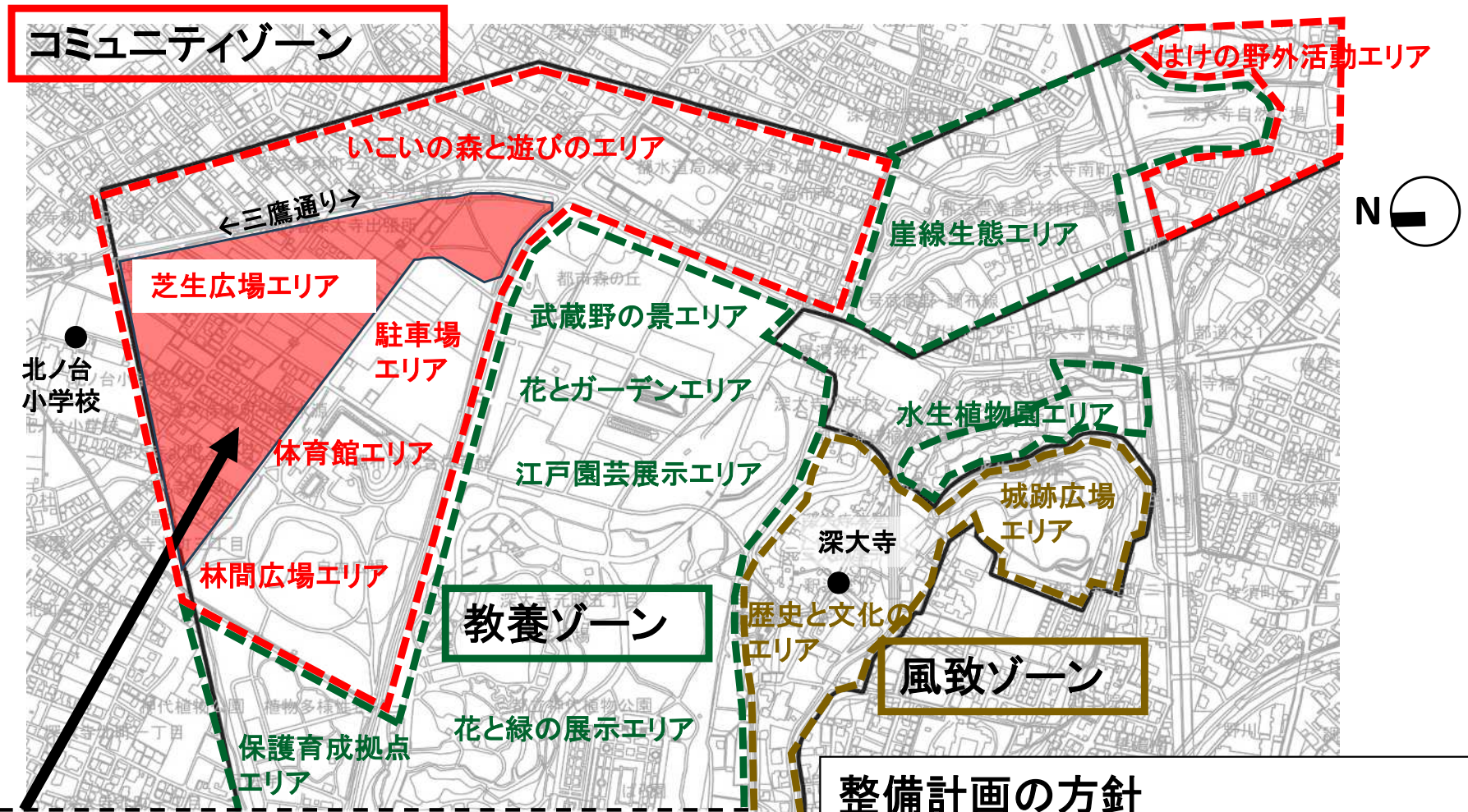
神代公園事業について

神代公園 都市計画公園区域図



※ 図面の左側が北向きになります

神代公園の整備計画



芝生広場エリア

大規模で開放感のある芝生広場を設置。災害時には避難場所や活動の拠点としての利用を想定し、外周部に防災樹林帯、井戸やトイレ等の防災施設を設置。

整備計画の方針

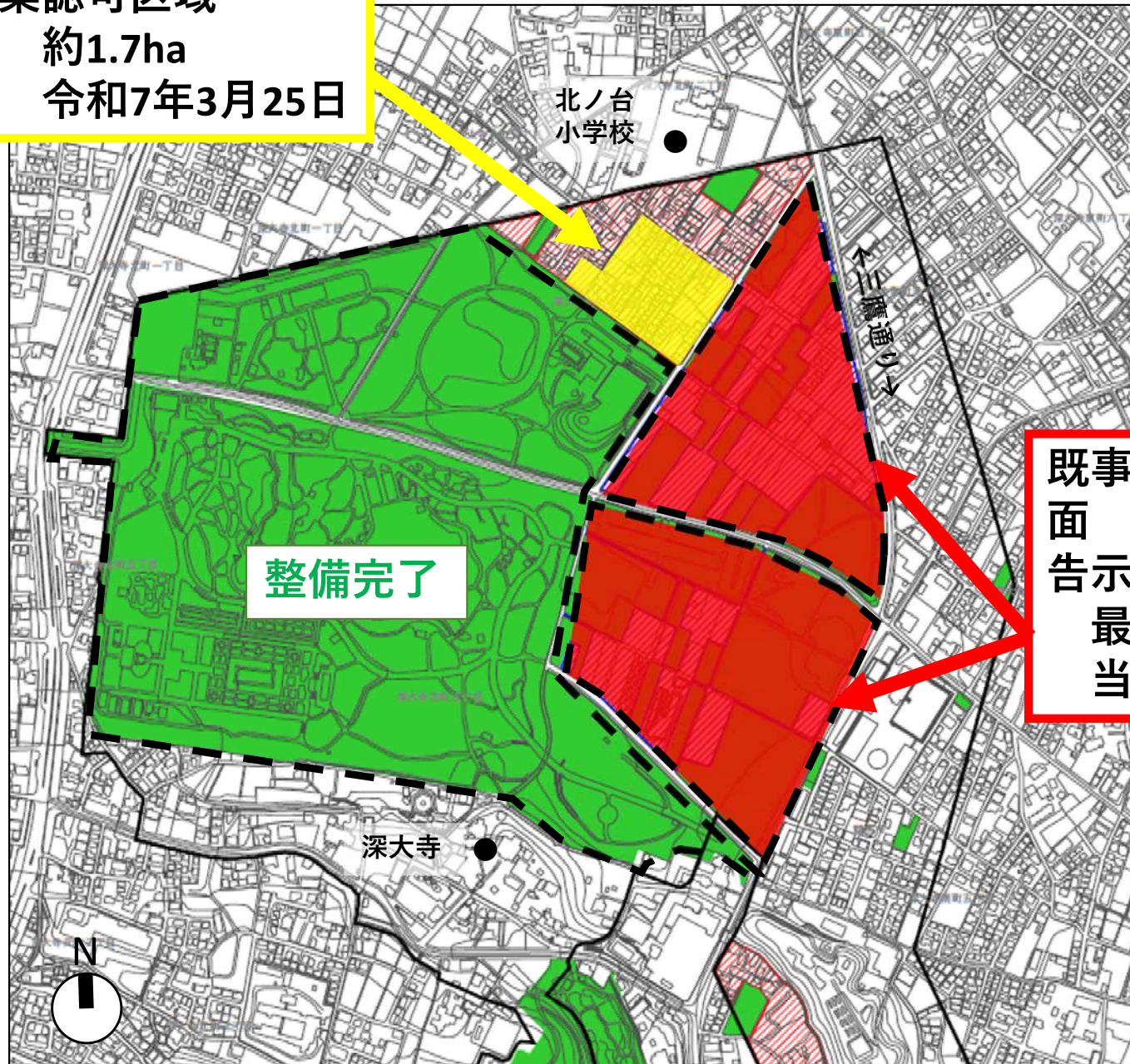
- 植物園機能の充実
- レクリエーション空間の創出
- 自然環境の保全と活用
- 防災機能の拡充
- 地域文化の活用

神代公園 事業認可区域図

新規事業認可区域

面積 約1.7ha

告示日 令和7年3月25日



既事業認可区域

面積 約17.4ha

告示日

最終 令和4年3月17日

当初 昭和51年10月6日

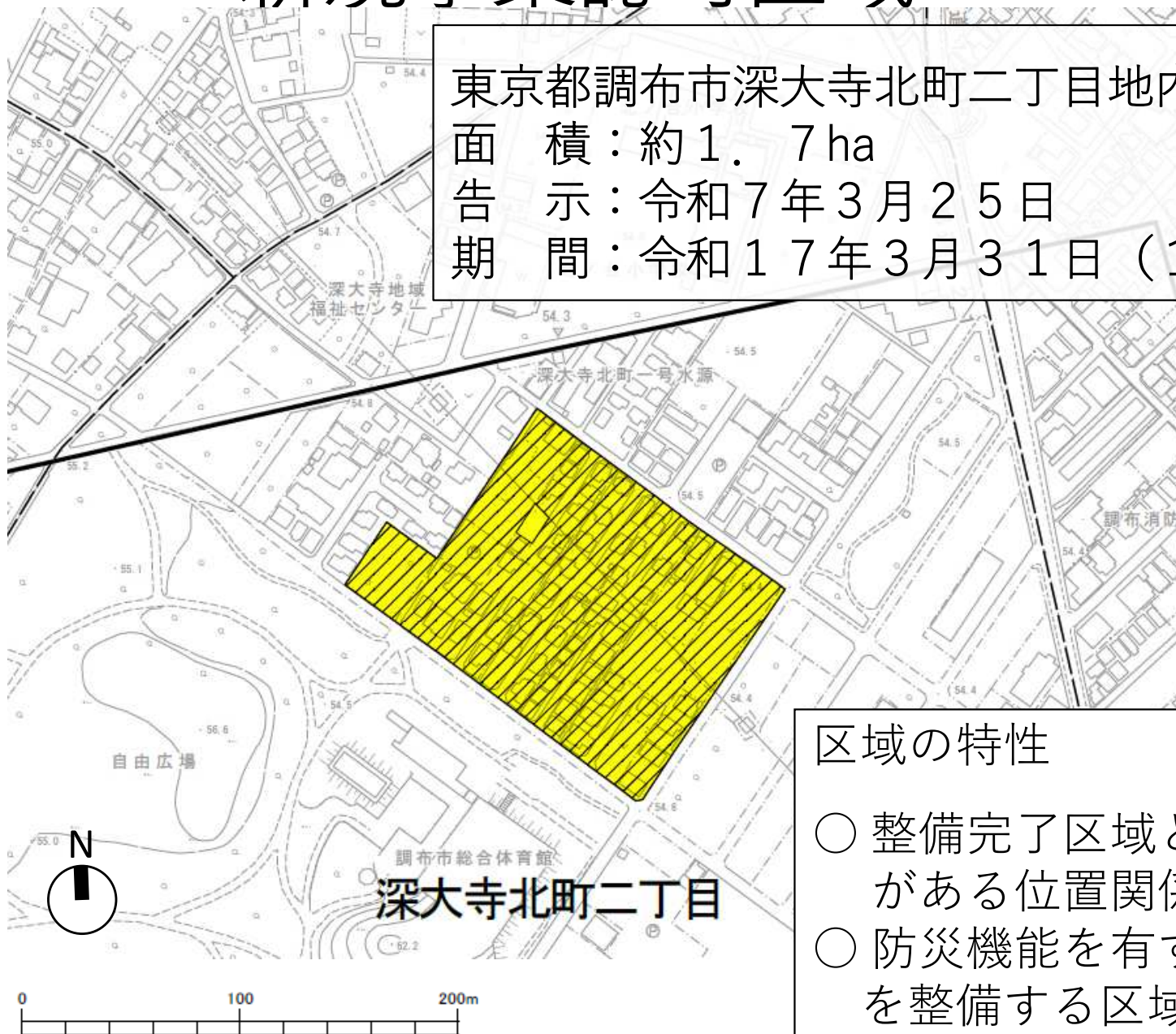
新規事業認可区域

東京都調布市深大寺北町二丁目地内

面積：約1.7ha

告示：令和7年3月25日

期間：令和17年3月31日（10年間）



区域の特性

- 整備完了区域と連続性がある位置関係
- 防災機能を有する広場を整備する区域

事業認可による法的制限

1 建築等の制限について

- ・ 土地の形質の変更
- ・ 建物や工作物の建設
- ・ 移動の容易でない物件の設置や堆積

2 土地建物の有償譲渡の制限

他の方に売却される場合は、事前に
東京都にお届けください

パンフレット

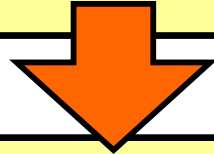
用地と補償

補足説明資料

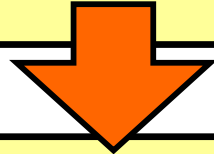
用地をお譲りいただくまでの流れ

用地をお譲りいただくまでの主な流れ

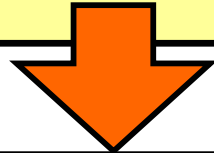
用地説明会



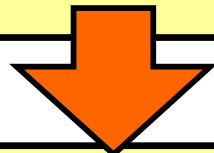
物件調査



補償金算定



契約



土地引渡し

補償の内容について

土地所有者

**土地に地上権、
賃借権等を持つ方**

補償を受けられる方の範囲

**その土地にある
建物等を持つ方**

**その建物や建物の
一部を借りている方**

補償の種類

土地売買代金

物件移転補償金

パンフレットの
P.3～4に
「補償のあらまし」
を記載して
ございます。

補償の種類

土地売買代金

パンフレットの
P.3～4に
「補償のあらまし」
を記載して
ございます。

お譲りいただく土地の
価格を評価いたします。

土地の価格は、
1年ごとに見直します。



土地価格の評価 (パンフレット1ページ、3ページ)

当該事業の影響を
排除した価格

更地価格

正常な価格

三者鑑定

公示価格

鑑定価格

東京都財産価格
審議会等

借地権の配分協議 (パンフレット3ページ)

土地売買代金の借地権割合は
土地所有者と借地権者の間で
協議して配分を決めていただ
きます。

土地所有者

協議

借地権者

補償の種類

物件移転補償金

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

借家人に対する補償

営業補償

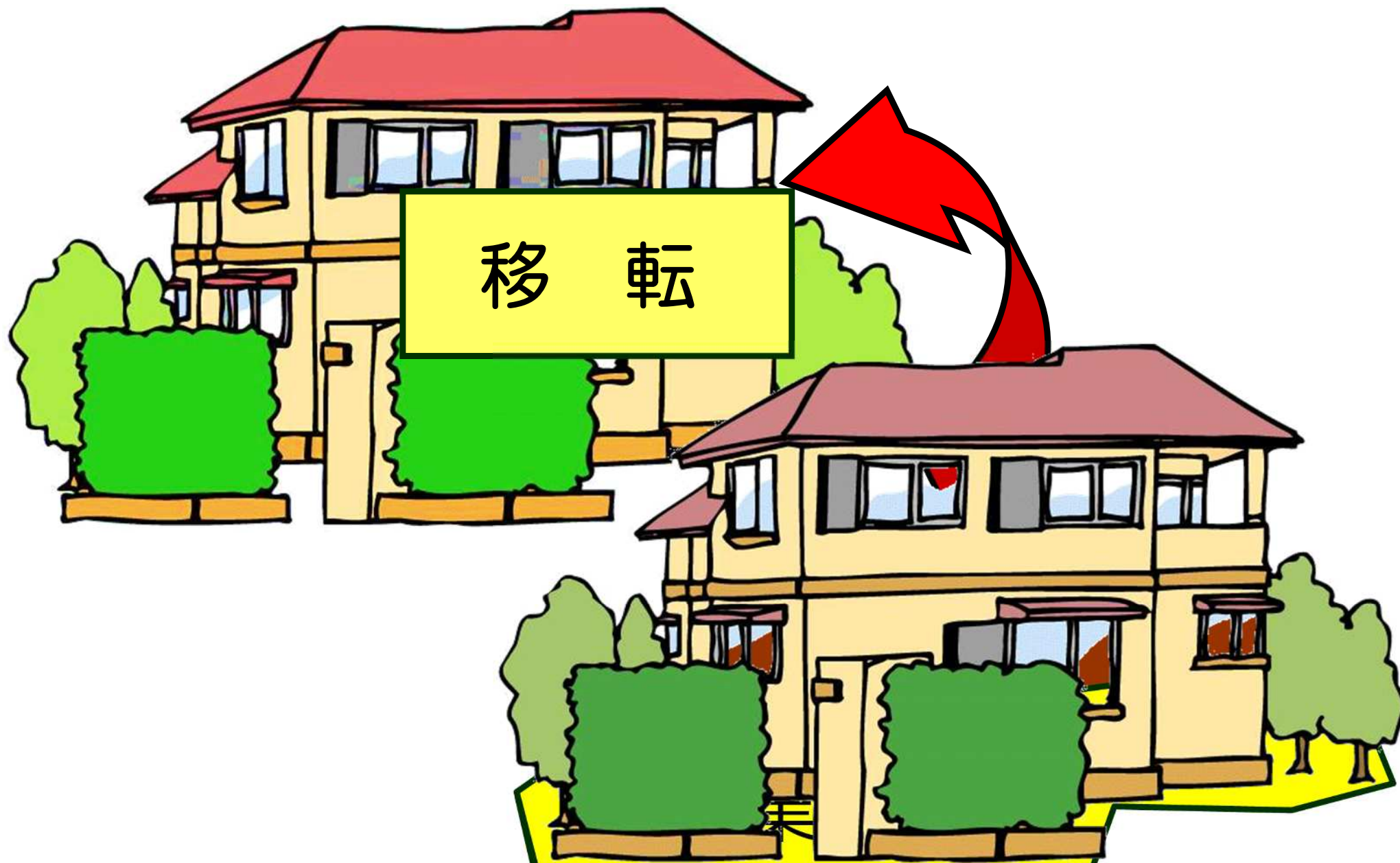
家賃減収補償

移転雑費補償

物件移転補償とは（パンフレット3ページ～5ページ）

現在皆様が所有されている「建物」「塀」などを移転していただく費用のほか、引越しや、市役所での手続き等にかかる費用など、移転に伴って通常必要となる費用を想定して補償するものです。

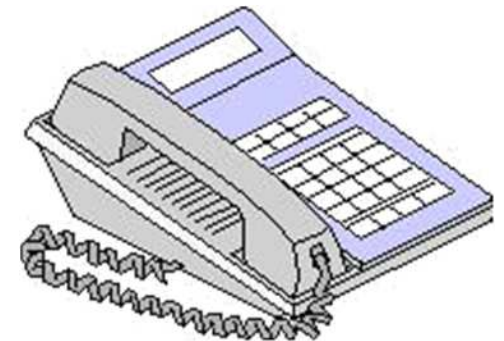
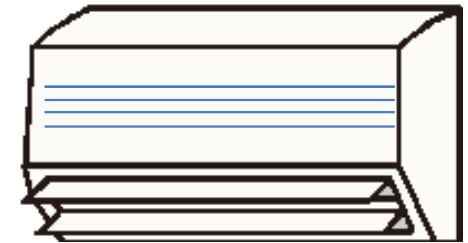
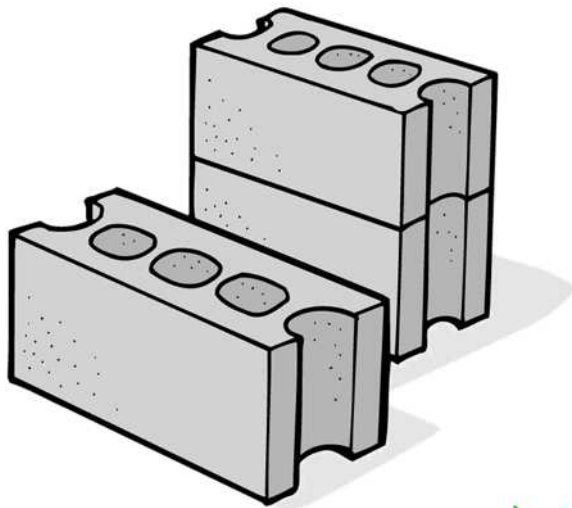
建物移転補償 (パンフレット3ページ)



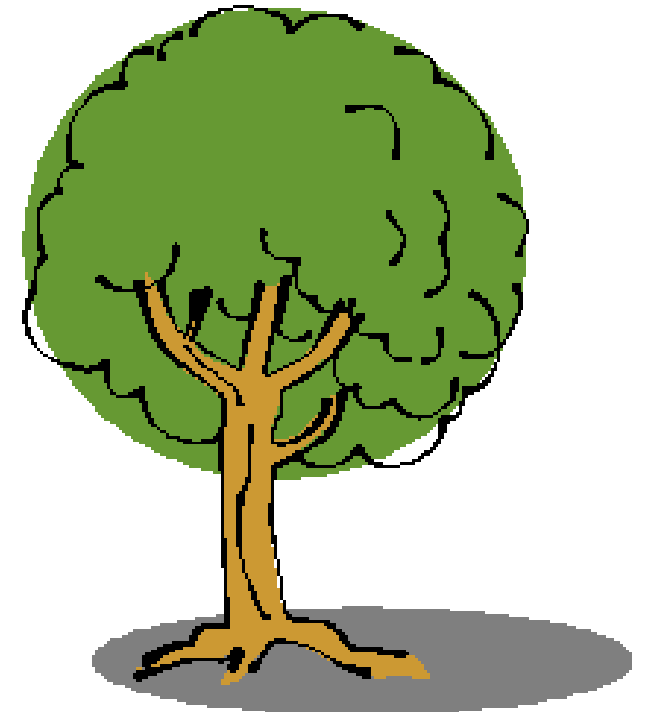
建物の移転に要する費用を補償いたします。

工作物移転補償 (パンフレット3ページ)

お譲りいただく土地にある
門、塀、庭石類等の移転等に
要する費用を補償いたします。

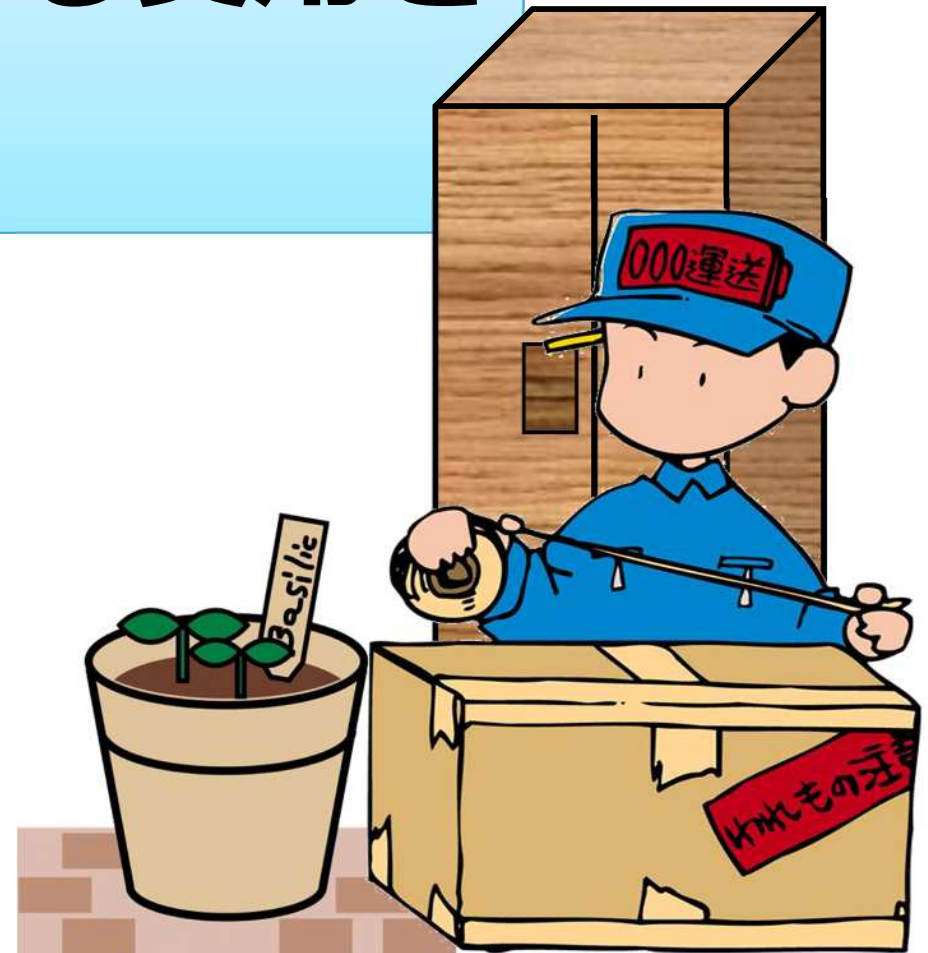


**お譲りいただく土地にある
樹木を移植等するために
要する費用を補償いたします。**



動産移転補償 (パンフレット3ページ)

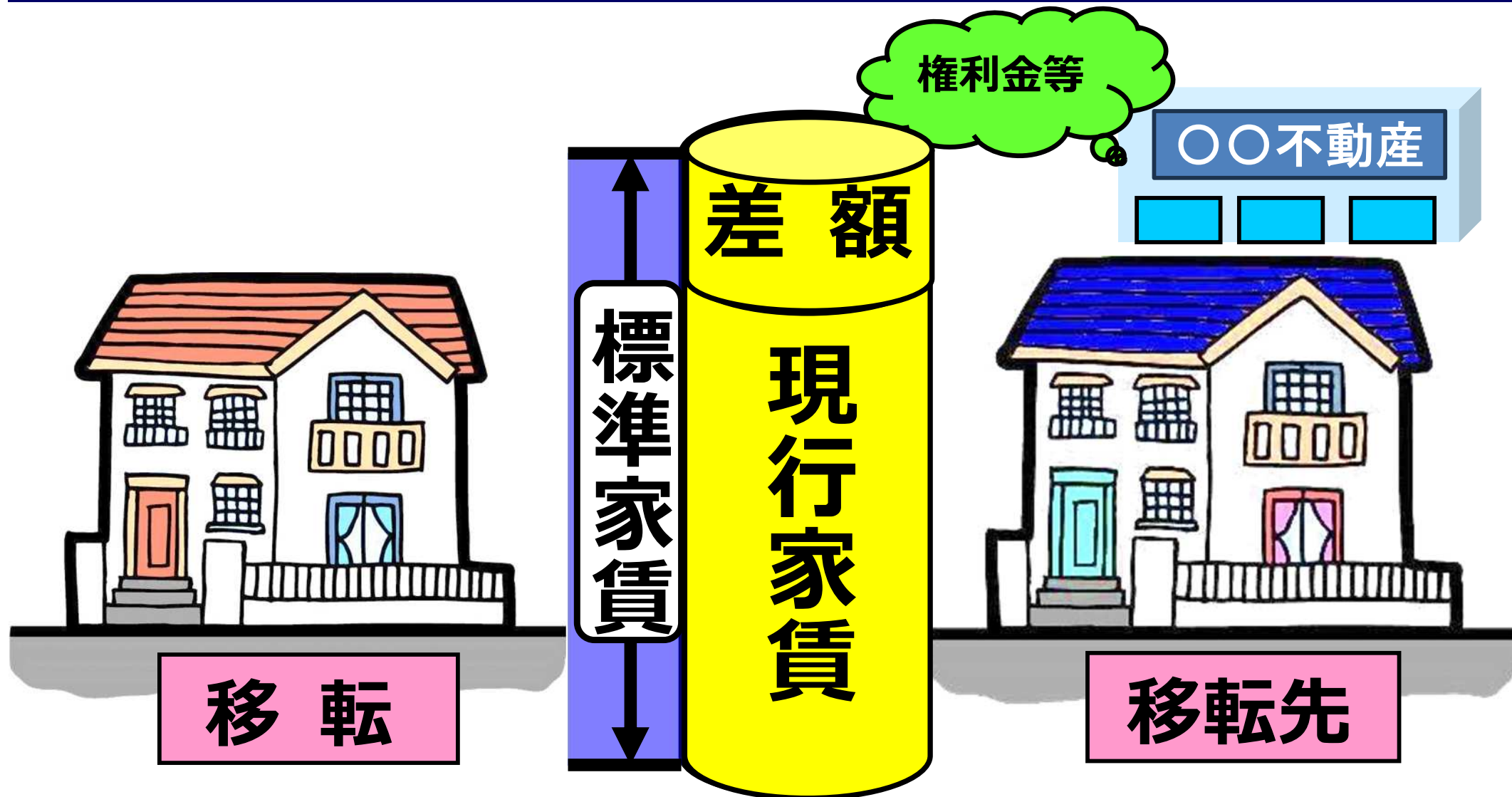
**家財道具、店頭商品、事務用
備品等の移転に要する費用を
補償いたします。**



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

従来と同程度の建物や部屋などを
借りるために新たに要する費用を
補償いたします。

借家人補償 (パンフレット4ページ)



権利金等の一部や、一定期間分の周辺
の標準家賃との差額を補償します

営業補償 (パンフレット4ページ)

固定的経費

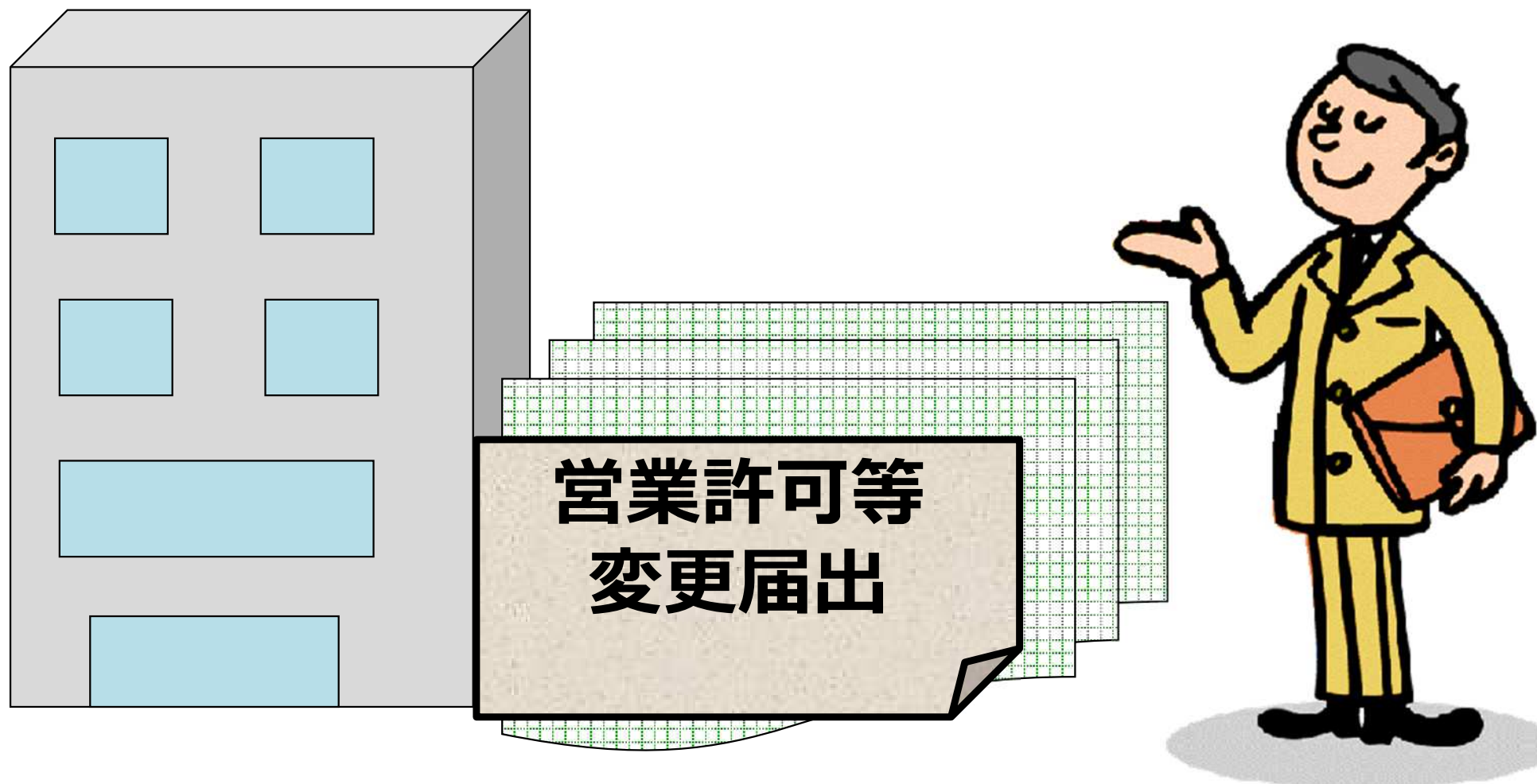
期間中の収益減

一時休業

**従業員に対する
休業手当**

得意先喪失

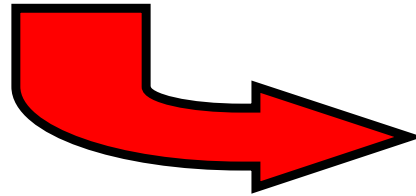
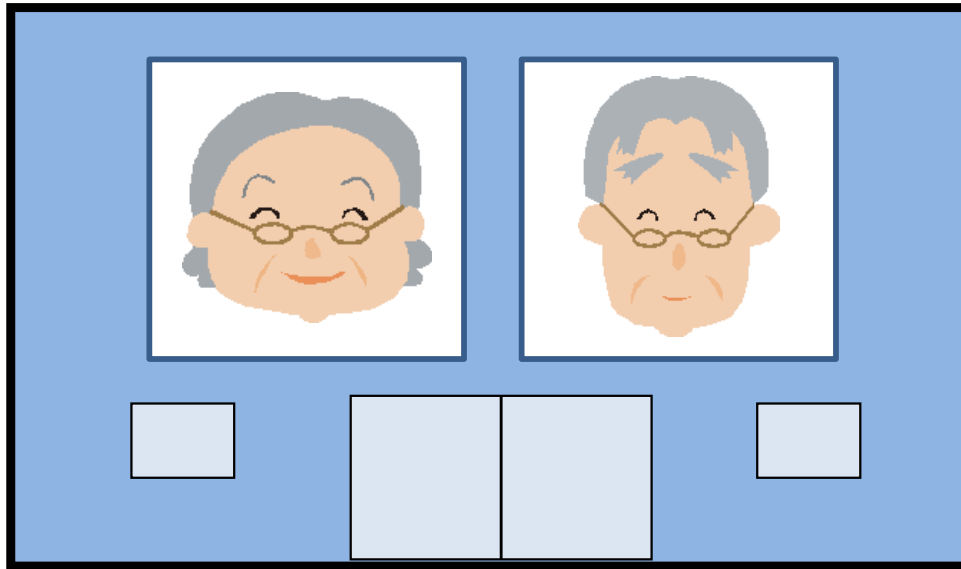
営業補償 (パンフレット4ページ)



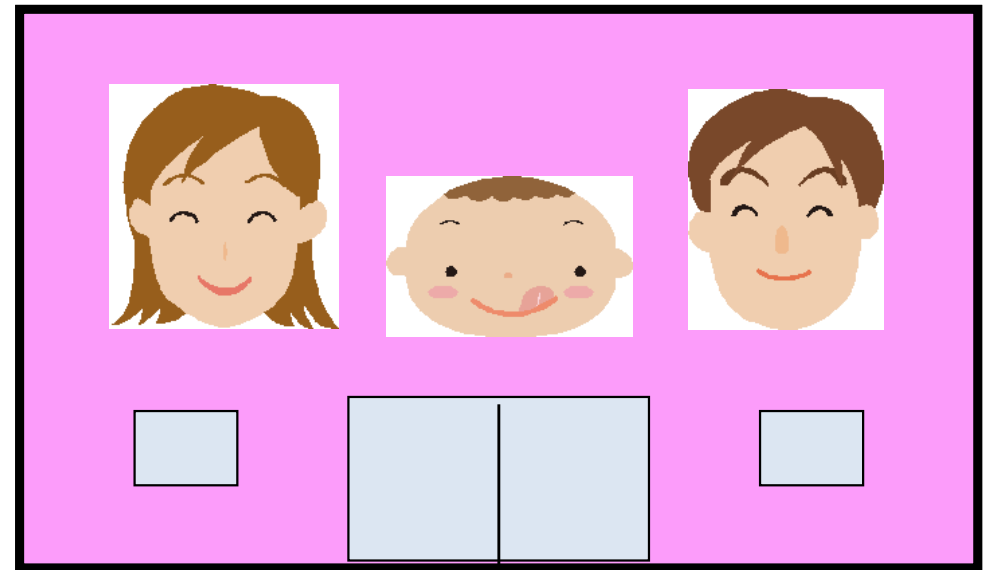
営業申告書及び税務申告書により
営業状況を確認した上で算定しますので、
書類の提出にご協力お願いします。

家賃減収補償 (パンフレット4ページ)

移転期間中の
家賃収入減を補填



移転



移転雑費補償 (パンフレット4ページ)

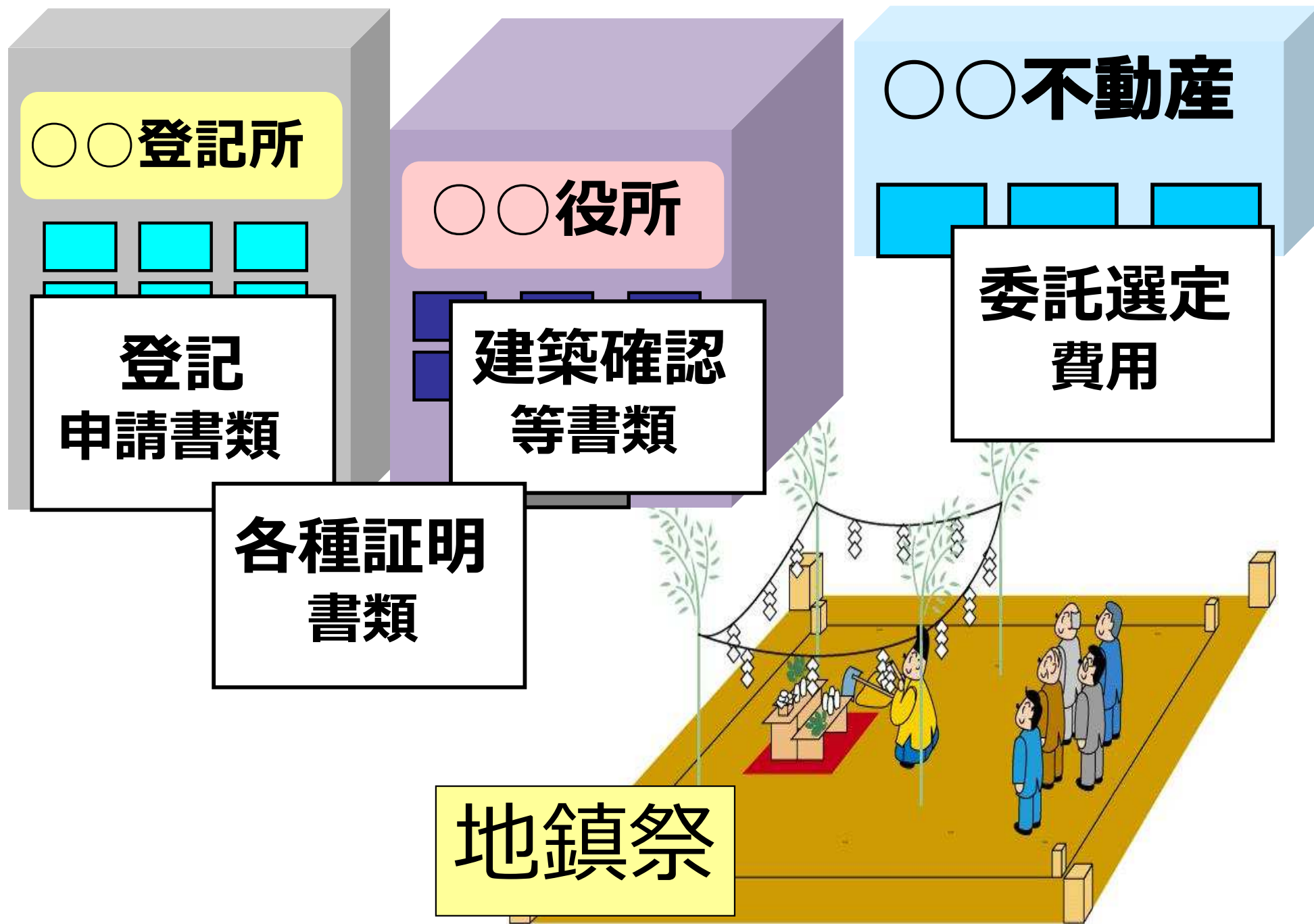
移転又は立ちのき先を
選ぶための費用

法令上の手続き
のための費用



などを補償します。

移転雑費補償 (パンフレット4ページ)

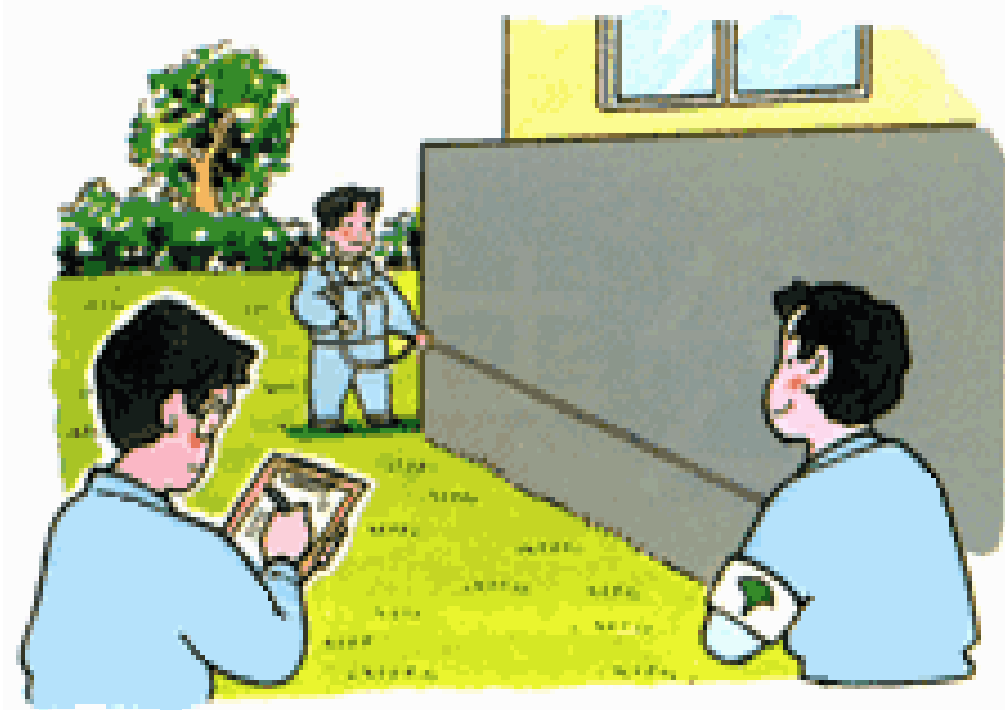


物件等の調査 (パンフレット1ページ)

権利関係

建物

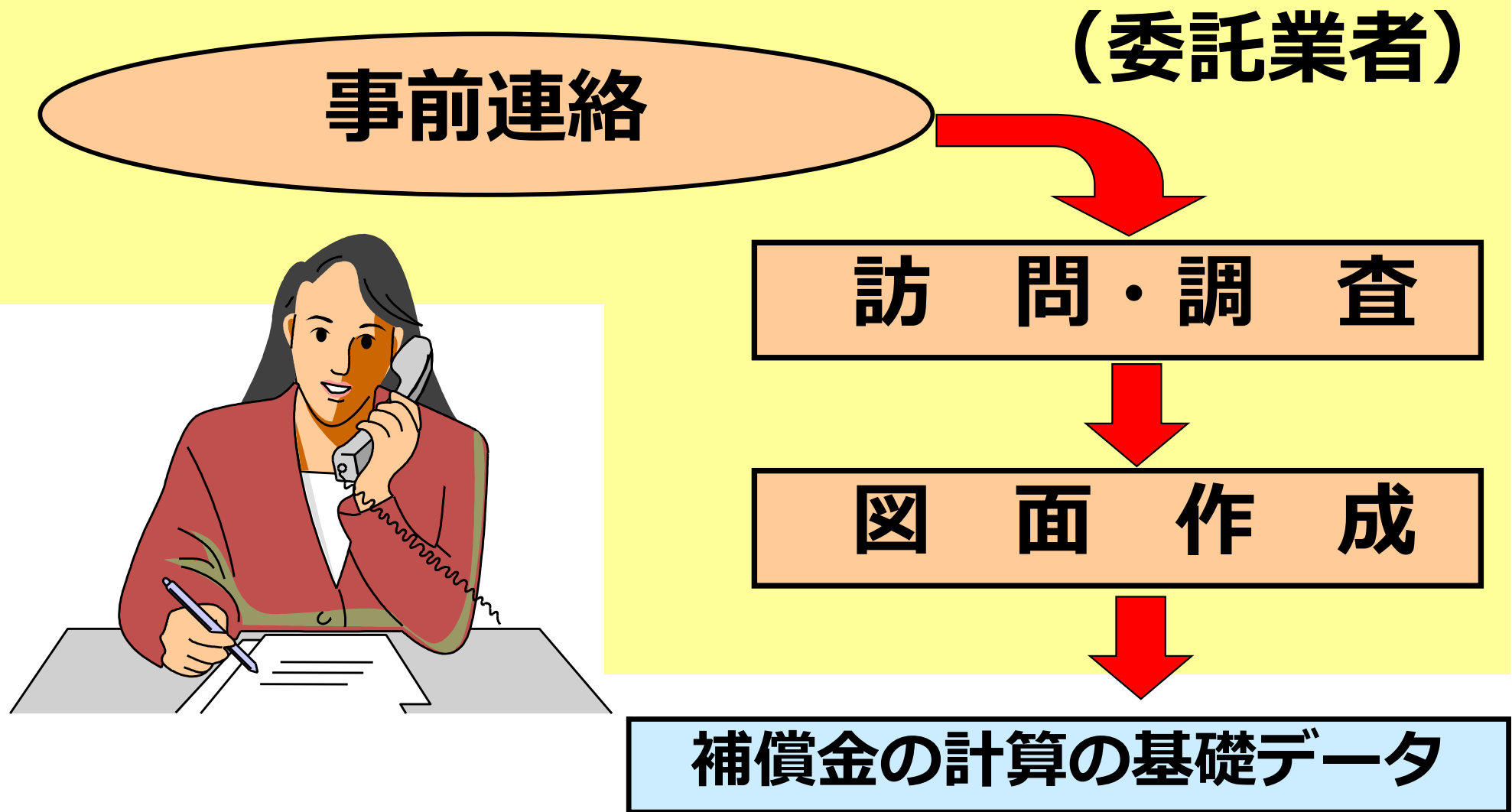
塀などの工作物



数量

構造

物件の調査の手順



委託業者の調査後に物件調査の内容を再度確認
させていただきますので、ご協力お願いします。

物件移転補償額の算定（パンフレット1ページ）

**物件等の実地調査結果に基づき、
損失補償基準に従って算定します。**

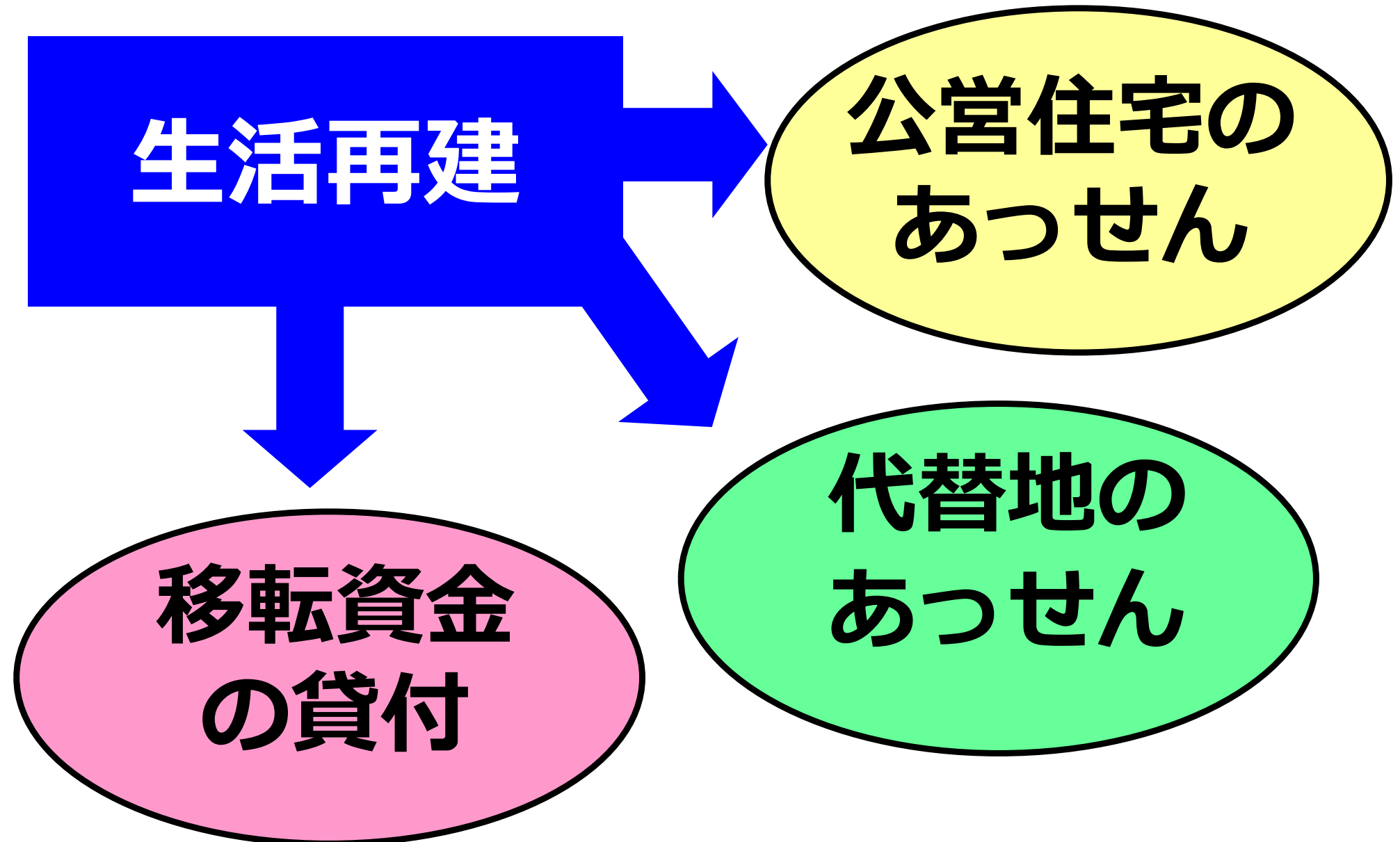
※実際にかかる移転費用をお支払いするものではありません。



契約のための協議（パンフレット1ページ）

**土地の取得価格や
物件の補償額を、
権利者の方に個別
に金額の提示をし、
その内容を説明い
たします。**





契約の締結（パンフレット2ページ）

土地所有者様

**土地売買
契約書**

借地権者様

**借地権消滅
補償契約書**

借家人様

**立ちのき
補償契約書**

建物等所有者様

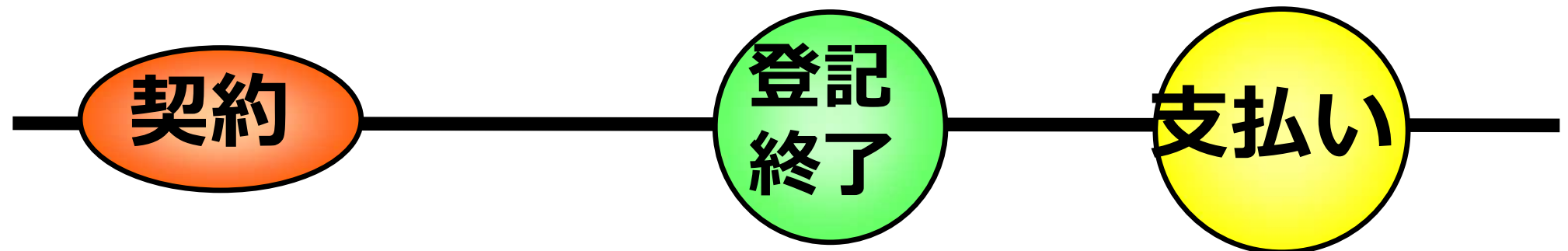
**物件移転
補償契約書**



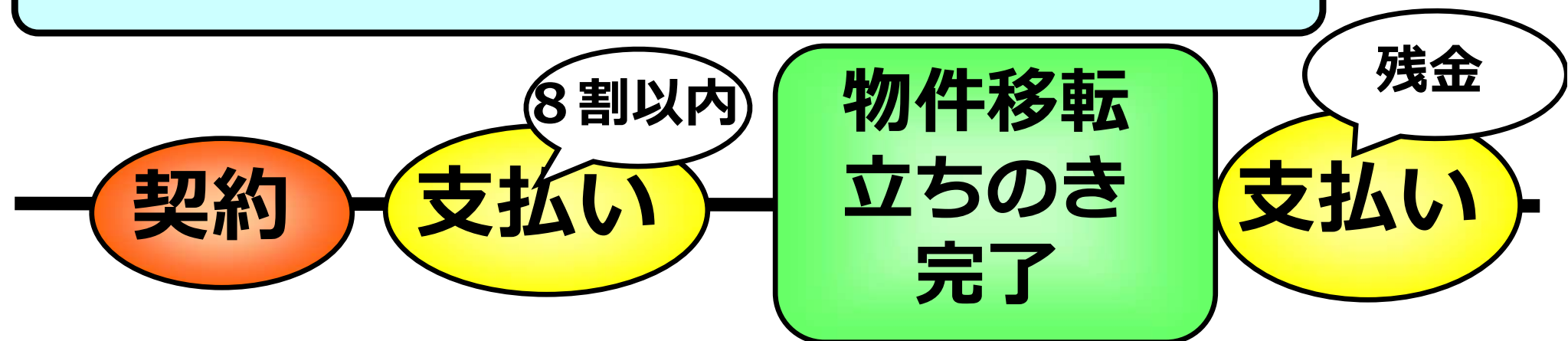
権利者の方が複数いらっしゃる場合、契約は、土地所有者の方、借地人の方、建物等所有者の方、借家人の方、全員の合意が得られた後に同時点での契約締結となります。

補償金のお支払い (パンフレット2ページ)

土地売買代金・借地権消滅補償金



物件移転補償金・立ちのき補償金



土地の引渡し (パンフレット2ページ)

お譲りいただいた土地は、
東京都で所有権移転登記をいたします。
建物等は、権利者に移転していただき
更地となった時に
東京都がその完了の確認をし、
土地を引渡しさせていただきます。



税金の優遇措置 (パンフレット6ページ)

買取り申出
以後6か月以内

5,000万円控除

譲渡所得に対する
課税の特例

または

代替資産の
取得による課税の繰延べ

不動産取得税課税の特例

代替地の提供者に対する優遇措置

詳しいことは住所地の所轄の
税務署等にご相談下さい。

話し合いによる用地取得ができない 場合の措置 (パンフレット8ページ)

- その所有者や借地権者等が決まらない
- 相続人の相続分が決まらない
- 土地所有者と借地権者の借地権配分が決まらない

事業へのご協力をお願いいたします

【公園事業に対するお問い合わせ】

東京都西部公園緑地事務所 工事課

事業担当 電話 0422-47-0192

設計担当 電話 0422-47-0162

メール S0200220@section.metro.tokyo.jp

【用地取得に対するお問合せ】

公益財団法人 東京都公園協会 用地取得課

用地取得担当 電話 0422-29-3832

メール youchi.sm@tokyo-park.or.jp



東京都西部公園緑地事務所



公益財団法人 東京都公園協会
Tokyo Metropolitan Park Association