

神代公園用地説明会 質疑回答要旨

日時：（第1回）令和7年8月29日（金）18時30分～20時00分

（第2回）令和7年8月30日（土）10時30分～12時00分

会場：神代植物公園植物会館2階集会室

出席者数：（第1回）78名 （第2回）43名

No.	質疑の要旨	回答
神代公園事業について		
1	事業施行期間はいつまでか。	事業施行期間は令和17年3月31日までとなっております。
2	用地取得はいつまでに完了する予定か。	公園整備工事に要する期間を考慮し、概ね令和15年度までに用地取得を完了したいと考えております。
3	公園整備のイメージを知りたい。	整備計画はスライドに示しております。各スライドの内容は以下のとおりです。 ・（スライド3枚目）都市計画区域 ・（スライド4枚目）公園整備計画 ・（スライド5、6枚目）事業認可区域について
4	事業期間が過ぎても契約しない場合、強制的に収用されるのか。	本事業については、関係権利者様のご協力のもと、話し合いにより進めることを原則としています。
用地取得の話し合いについて		
5	用地取得に係る話し合い開始の時期はいつか。	個別の話し合いについては、意向調査アンケートにて「早期の用地取得を希望する」に○をつけた方から開始します。
6	用地取得のスケジュールについて具体的に示して欲しい。	一番早い方については本年末から年明けに物件調査を実施する予定です。その後、東京都公園協会職員による図面と物件との現地確認及び補償額の算定作業を経て、来年夏ごろを目途に契約の協議に進む予定で考えております。
7	意向調査アンケートで「用地取得の時期はいつでもよい」に○をつけたらどうなるのか。	今後、関係権利者様のご都合に合わせて話し合いを進めてまいりたいと考えております。

8	物件調査は希望者から実施するのか。	物件調査については、意向調査アンケートにて「早期の調査を希望する」に○をつけた方から実施いたします。
補償について		
9	更地化（建物取り壊し）に要する費用の補償はあるのか。	建物移転補償に更地化（取り壊し）費用の補償が含まれます。
10	建物の建築年数が相当経過している場合、一般の不動産売買においてはほとんど価値のないものとして扱われるが、補償はどうか。	今後、物件調査等を踏まえ個別に補償額をご案内いたしますが、一般の不動産売買とは異なり、移転をしていただくことを目的とした補償であるため、古い建物でも一定の評価はさせていただきます。
11	土地価格の評価はどのように行うのか。また、昨今の土地価格の上昇は反映されるのか。	土地価格については不動産鑑定士の意見や近隣の公示地の価格等をふまえて決定します。なお、土地価格については1年毎に見直しを行います。
12	建物等の補償について、物価高騰をふまえた金額となるのか。	補償金の算定に使用する補償単価については、資材や人件費にかかる実勢価格を基に1年毎に見直しを行います。
13	アパートを借りている場合、どのタイミングで補償が出るのか。	補償金は契約後にお支払いいたします。 但し、同時契約の原則により、大家さんや他の部屋にお住いの皆さま等、その土地・建物に関係する権利者全員の同意が得られた後に、全員が同時点で契約をする必要がございます。 そのため、全員の同意が得られて契約をする前に、当該アパートから転出してしまった場合には、補償の対象外となってしまいます。 実際の契約にあたっては、用地担当者が関係権利者の皆さまと調整を図りながら話し合いを進めてまいります。
14	建物移転補償とは移築に要する費用の補償なのか。	原則として再築を想定した補償となっており、移築を想定した補償ではございません。
15	土地価格は個別に示されるのか、公表されるのか。	土地価格につきましては、各土地所有者の方に個別にお示しするものであり、公表はいたしません。
16	移転にあたって不要となる家財道具の処分費用は補償に含まれるのか。	家財につきましては、動産移転補償において「移転先に全て持っていく」という想定での引越し費用を補償しますので、処分費用は含まれません。実際には家財を移転先に持って行かずに処分された場合でも処分費用の補償はありません。
17	現在は一軒家を賃借しているが、契約後に移転先として建物を購入する場合、個別の事情に応じた補償があるのか。	契約時点で建物を借りている方については、同等の賃貸物件への移転を想定した補償となります。実際には移転先として賃貸ではなく建物を購入される場合でも賃貸物件への移転を想定した補償となります。
18	所有する建物を取り壊した後に再築する予定が無い場合、補償はどうか。	建物移転補償については原則として「取り壊し及び再築を行う」という想定での補償となりますが、実際には現在の建物を取り壊した後に再築をされない場合でも補償額は変わりません。

契約・支払い・土地の引き渡しについて		
19	契約後はいつまでに移転しなければいけないのか。	標準的な移転工事期間を勘案の上、個別に移転期限を設定いたします。 ただし、やむを得ない事情で期限内に移転することが出来ないときは、期限を延長する場合があります。
20	更地化（取り壊し）工事は誰が行うのか。	物件を所有されている方に更地化（取り壊し）工事をしていただきます。
21	土地を分割して一部分のみ先に契約することは可能か。	一つの用途で使用されている土地は一契約で行うことが原則となっています。
22	土地と建物を所有する場合、土地だけ先に契約することは可能か。	土地と建物は同時点で契約していただく必要があり、別々に契約はできません。
23	契約締結後の代金の支払い、土地の引き渡しについての流れを示して欲しい。	まず、契約締結後に物件移転補償金の8割相当を、土地の所有権移転登記完了後に土地代金の全額を、それぞれお支払いいたします。その後、移転（更地化）が完了した後に、物件移転補償金の2割相当をお支払いいたします。
譲渡所得に対する課税の特例について		
24	5000万円特別控除の条件のうち「最初に買取り等の申出のあった日」とは何を指しているのか。	「個別交渉の場面において、事業施行者が、買取り資産を特定し、当該資産の対価を明示してその買取り等の意思表示をしたこと」が、「買取等の申出」とされております。
その他		
25	取得済の事業用地に雑草が生い茂る状況にならないよう、管理・整備をきちんとして欲しい。	取得した事業用地については適切に管理・活用を図ってまいります。
26	用地取得に関する問い合わせ先はどこか。	公益財団法人東京都公園協会用地取得課が対応いたします。 電話番号：0422-29-3832