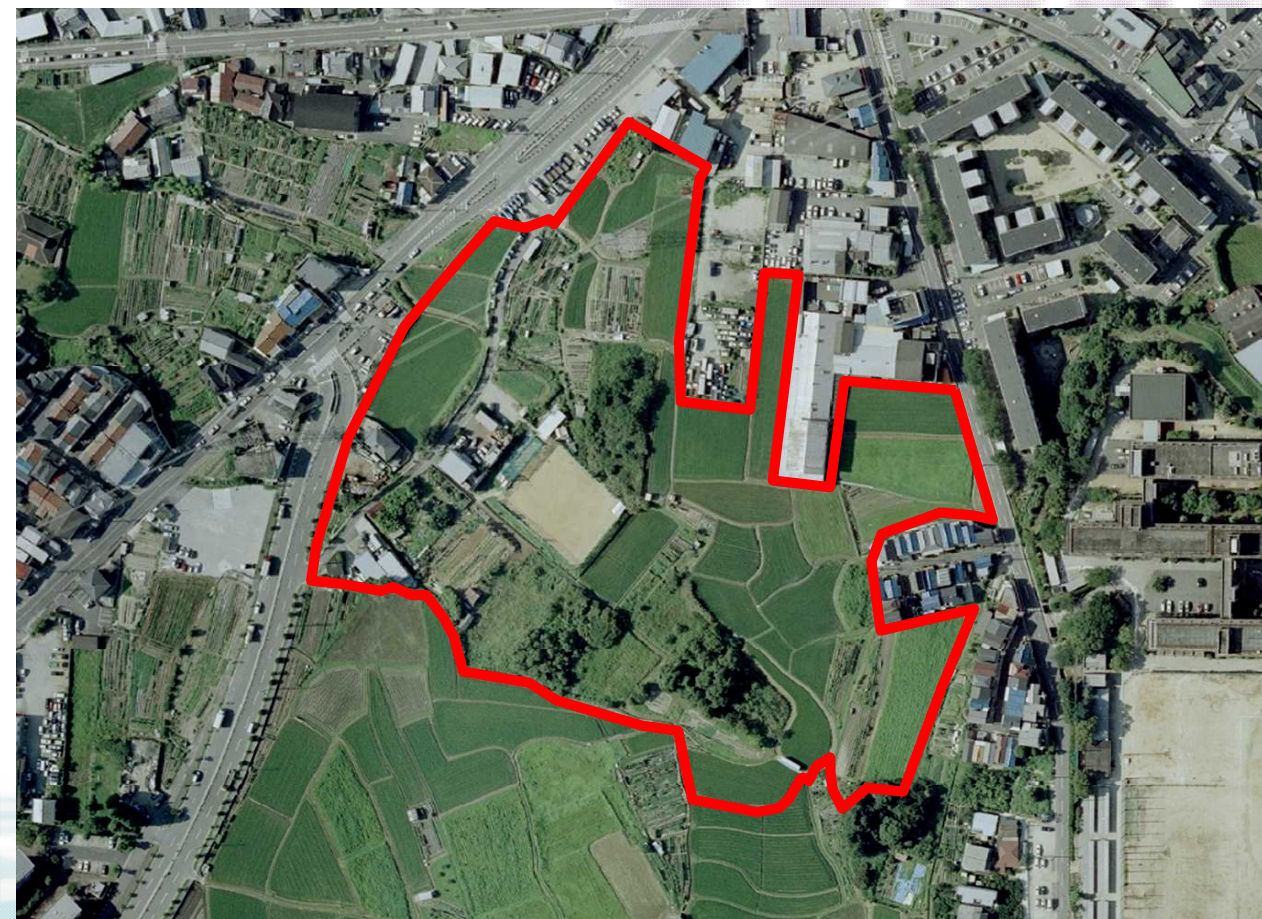


# 都市計画公園 蓮池公園

## 事業認可説明会



①令和2年1月31日（金）

②令和2年2月1日（土）

高石市土木部事業推進室



## 本日の次第

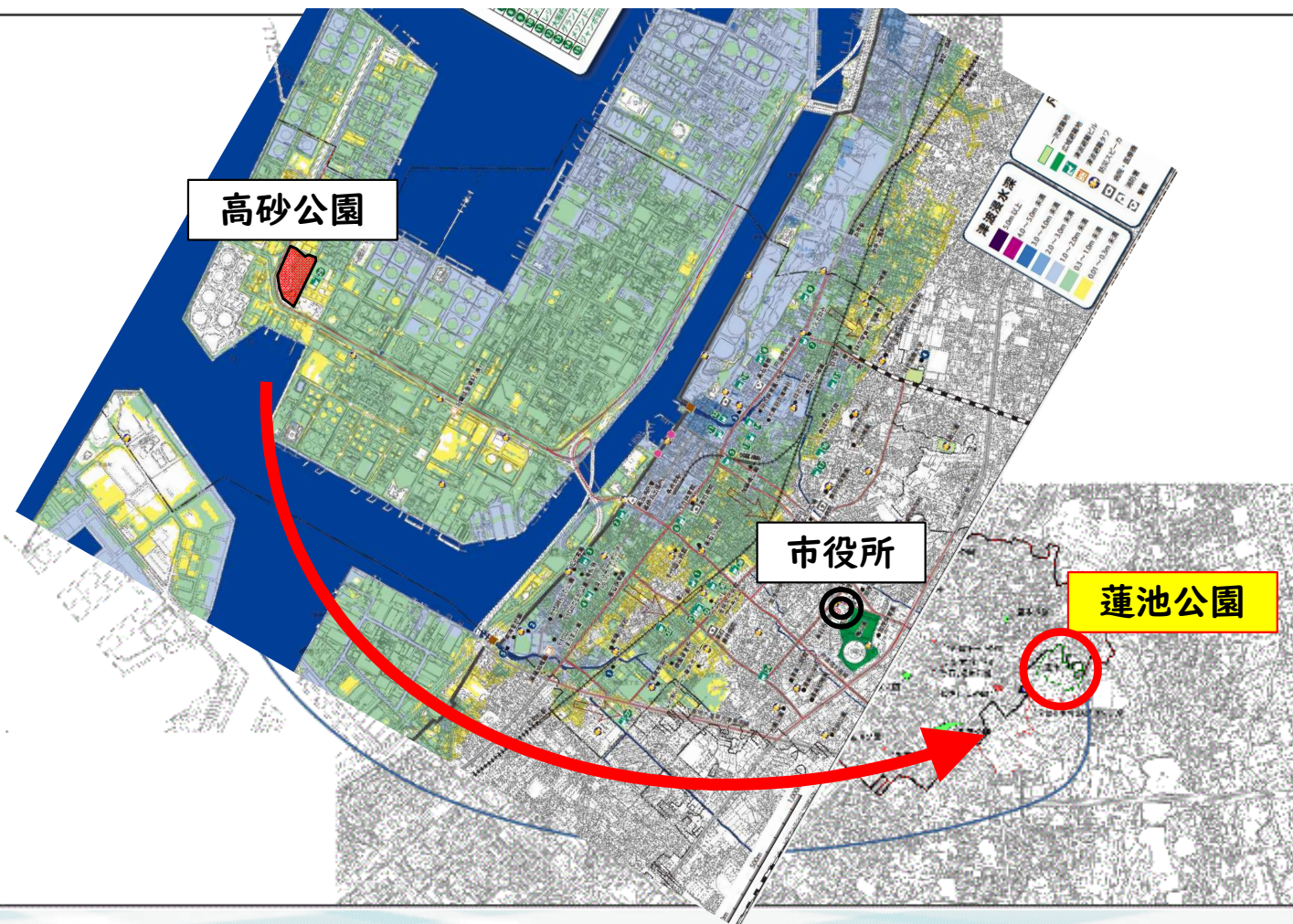
1. 事業の概要
2. 整備方針について
3. 事業認可について
4. 用地買収について

# 1. 事業の概要



## ■都市計画の変更

### ・都市計画公園の変更（H28年12月12日）



・利用者の利便性や防災面等を鑑み、高砂公園のスポーツ・レクリエーション機能を内陸部へ移転

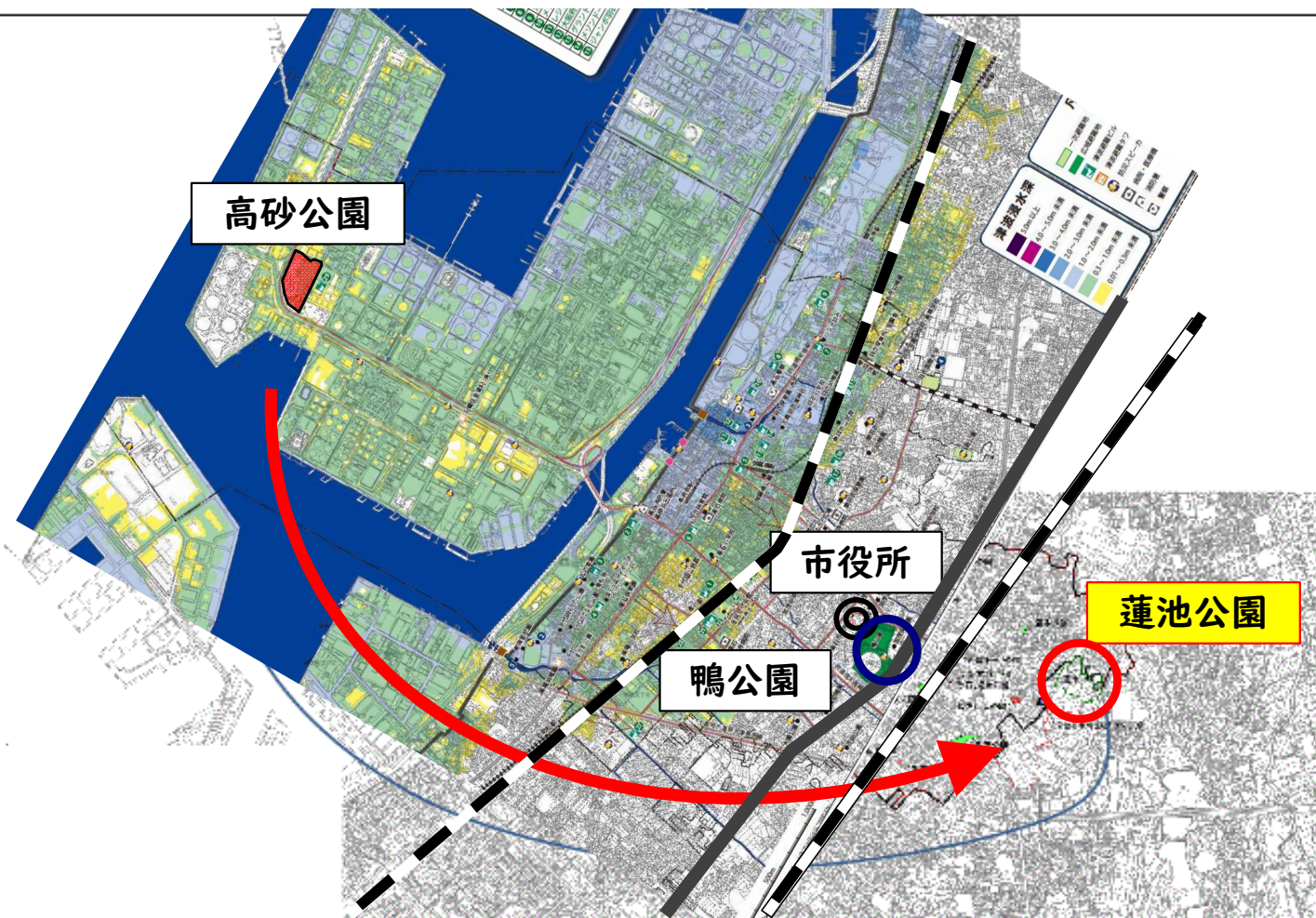
・津波の影響を受けない内陸部に、防災機能を備えた新たな公園を整備

鴨公園（広域避難場所）を補完する公園として、**蓮池公園を整備・拡充**  
(1.7ha ⇒ 4.0ha)



## ■都市計画の変更

### ・都市計画公園の変更（H28年12月12日）



・利用者の利便性や防災面等を鑑み、高砂公園のスポーツ・レクリエーション機能を内陸部へ移転

・津波の影響を受けない内陸部に、防災機能を備えた新たな公園を整備

鴨公園（広域避難場所）を補完する公園として、**蓮池公園を整備・拡充**  
(1.7ha ⇒ 4.0ha)

## ■事業概要

### ◇都市計画事業の種類及び名称

南部大阪都市計画公園事業 4・4・225-3号 蓮池公園

- ・ 施 行 者：高石市
- ・ 事業認可取得日：令和元年12月18日
- ・ 事業認可面積：4.0ha
- ・ 事業箇所：高石市取石7丁目
- ・ 事業期間：令和元年12月18日～令和9年3月31日  
(8年間：令和元年度～令和8年度)



## 事業認可区域



事業認可取得

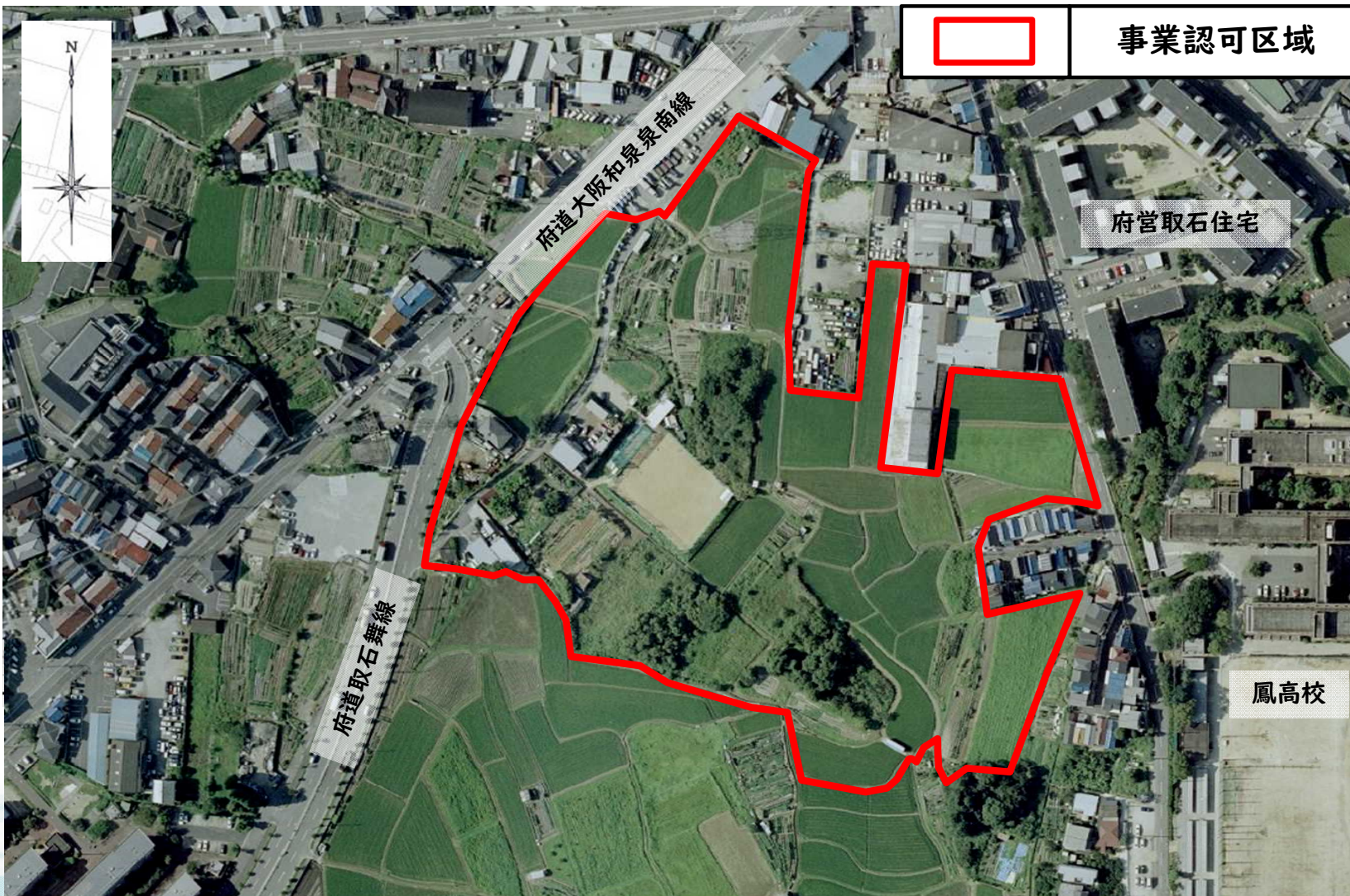
令和元年12月18日  
大阪府告示第1332号

事業認可面積 4.0ha

鳳高校



## 事業認可区域



### 事業認可取得

令和元年12月18日  
大阪府告示第1332号

事業認可面積 4.0ha

- ・ 出典：国土地理院撮影の空中写真（全国最新写真(シームレス)）
- ・ 地理院空中写真に事業認可区域及び道路名、施設名を追記して掲載



# 2. 整備方針について

### ■ 蓮池公園の位置づけ

#### ◎ 都市部におけるみどりの役割

人口が集中する内陸部の「みどり」のまちづくりが重要

#### ◆ 高石市みどりの基本計画

平成29年2月 内陸部の「みどり」の充実を図るため、蓮池公園の整備を位置づけ

#### ◎ 防災公園としての役割

災害対策基本法の規定に基づき、地域防災計画を策定

#### ◆ 高石市地域防災計画

平成30年2月 鴨公園を補完する防災拠点として蓮池公園を整備・拡充することを位置づけ



### ～蓮池公園の整備コンセプト～

#### 基本理念

～市民の健康づくりと安全・安心を支えるやすらぎ空間の創出～

- ・ 高砂公園の代替施設となるスポーツレクリエーション機能整備
- ・ 広域緊急交通路へのアクセスを活かした防災拠点の形成

#### 基本方針

- 様々な楽しみ・憩い・集いができる身近なスポーツレクリエーションの場の創出
- 花の見所や周辺の田園環境との連続性に配慮した水と緑の骨格の形成
- 幹線道路に隣接したオープンスペースを活かした防災拠点の形成

### 導入する機能

#### ■平常時の機能

- スポーツ・レクリエーション : 野球場・多目的広場
- 遊び・賑わい : 遊具、イベント・交流の場となる広場
- 散策・憩い : 回遊できる園路、花の見所、成熟した樹林地

#### ■災害時の機能

- 避難 : 市内の標高が高いエリアにおける避難場所
- 資機材等集積・仕分場 : 広域緊急交通路と接続するオープンスペース
- 輸送・救護 : 中型ヘリの発着が可能な臨時ヘリポート
- 復旧復興活動拠点 : 配水・配給スペース、災害ボランティアの活動拠点
- 仮設住宅建設用地 : 仮設住宅の建設地として野球場や広場を活用



### ■通常時と災害時の公園利用の考え方

#### 【平常時のゾーニング】

- ①スポーツ・レクリエーションゾーン
- ②交流ゾーン
- ③アクティブプレイゾーン
- ④休憩・遊びゾーン
- ⑤はなみどりゾーン
- ⑥駐車場ゾーン





### ■通常時と災害時の公園利用の考え方

#### 【災害時のゾーニング】

- ①避難場所
- ②資機材等集積・仕分場
- ③輸送・救護スペース
- ④配水・配給スペース
- ⑤災害ボランティア活動拠点
- ⑥仮設住宅建設地

※避難場所の一部を活用







## 2. 整備方針について

### 全体計画工程表

業務	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	備考
(地籍調査)	■								国土調査法に基づく調査
設計業務	■					■			
用地買収 物件補償		■							
造成工事		■				■			
施設整備				■			■		令和9年度 開設予定



# 3. 事業認可について

## ◆事業認可により発生する効力

### ① 建築等の制限（都市計画法第65条）

⇒ 土地の形質変更、建物・工作物の建築、物件の設置  
に制限

### ② 土地建物等の先買い権（都市計画法第67条）

⇒ 有償で土地、建物の取引をする場合は高石市に届出  
が必要

### ③ 土地収用法の適用（都市計画法第69、70条）



## ◆事業認可により発生する効力①

### ①建築等の制限（都市計画法第65条）

事業認可区域で次のことを行う場合は、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、高石市の所管となっています。

## ◆事業認可により発生する効力②

### ②土地建物等の先買い権（都市計画法第67条）

事業認可区域の土地建物を有償で譲り渡す場合は、次の事項を高石市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

高石市は、届出から30日以内に買い取る旨を通知した場合、その土地建物を先買いすることができ、届出者は高石市が先買いしない場合に限り、売ることが出来ます。



## ◆事業認可により発生する効力③

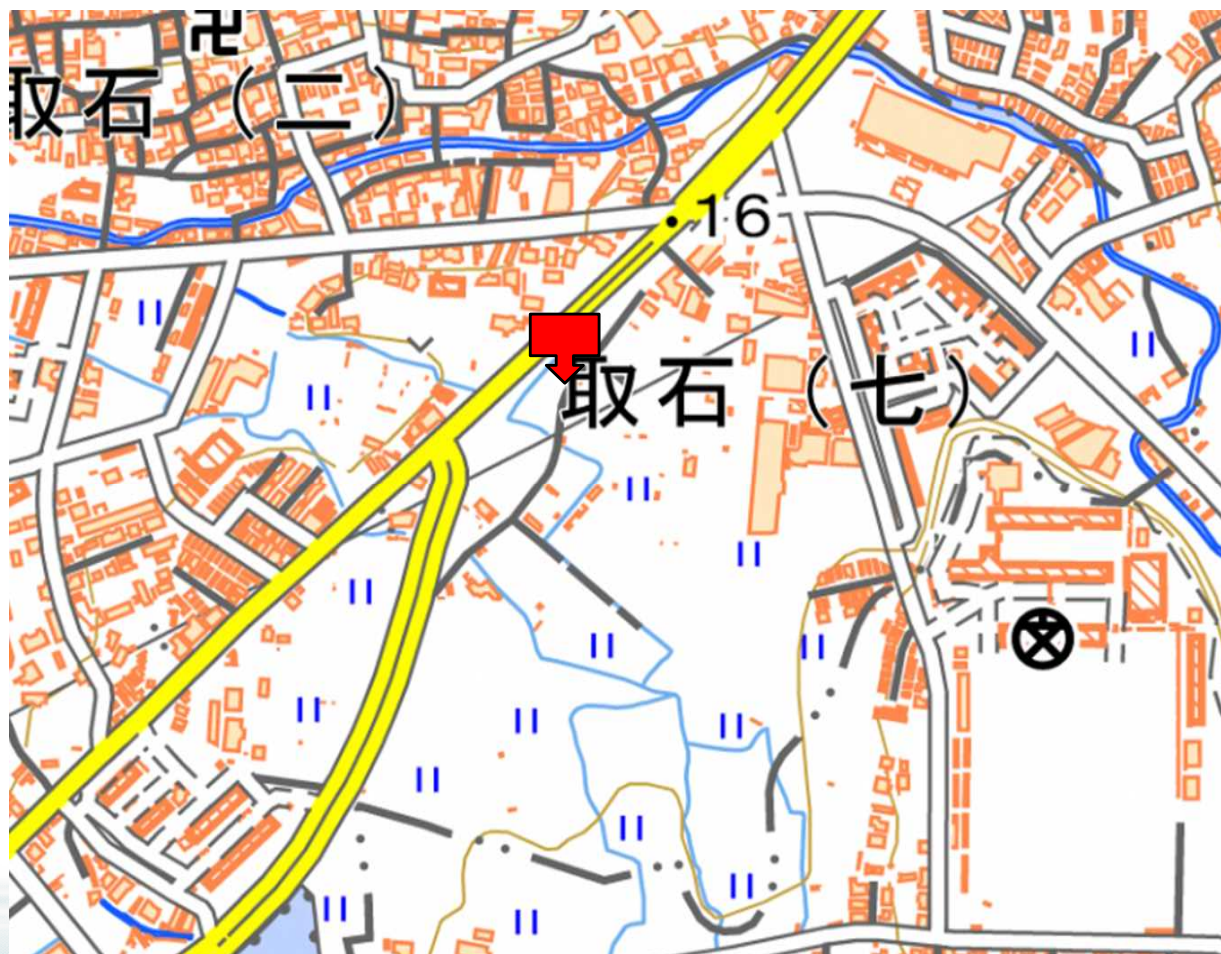
### ③土地収用法の適用（都市計画法第69、70条）

事業認可の告示により、土地収用法に基づく**収用権が付与**されます。

※ただし、本事業の用地買収は話し合いによって土地をお譲りいただくことを基本に進めてまいります。

## ◆事業認可告示看板設置箇所

事業の施行を広く周知するため、現地に告示看板を設置します。



- ・出典：国土地理院地図（タイル）（標準地図）
- ・地理院地図に告示看板設置位置を追記して掲載



## ◆ 告示看板の内容

### お知らせ

南部大阪都市計画公園事業4・4・225-3号蓮池公園を次のとおり施行します。  
なお、これに伴い事業地内の土地建物等を有償で施行者以外の者に譲り渡す場合には、下記の5～7に掲げる制限があります。

- 都市計画事業の種類および名称  
南部大阪都市計画公園事業 4・4・225-3号 蓮池公園
- 施行者の名称 高石市
- 事務所の所在および名称  
高石市加茂四丁目1番1号 高石市役所 土木部 事業推進室
- 事業地の所在 大阪府高石市取石七丁目地内
- 譲渡予定対価の額等の届出  
事業地内の土地、建物等を有償で譲り渡そうとする場合には、次に掲げる事項を施行者に届け出なければなりません。(届出書の様式については、上記事務所でお尋ね下さい。)  
(1) 譲渡の予定対価の額 (予定対価が金銭以外のものであるときは、この時価を基準として金銭に見積もった額)  
(2) 譲渡の相手方 住所 氏名
- 届出先 大阪府高石市加茂四丁目1番1号 高石市長  
連絡先 高石市役所 土木部 事業推進室 (072-265-1001 (代))
- 売買の成立  
届出のあった日から30日以内に施行者が届け出たものに対し、当該土地建物等を買収する旨の通知をしたときは、施行者と届出をしたものとの間に、予定対価の額に相当する代金で売買したものとみなされます。
- 事業地の範囲  
右図のとおり。  
なお、事業地の詳細については、本事業に関する図面を高石市役所において縦覧しております。
- 注意事項  
5. に掲げる届出をしないで事業地内の土地建物等を有償で譲渡したものは、50万円以下の過料に処せられることが、都市計画法第95条に定められておりますので、特にご注意ください。なお、疑問点がある場合は、高石市役所にお尋ねください。

高石市

### 関係者各位

この度、南部大阪都市計画公園事業4・4・225-3号蓮池公園について、令和元年12月18日付けの大阪府告示第1332号により、都市計画法第62条第1項の規定に基づく事業認可の告示がなされました。

本事業のような都市計画事業では、都市計画法第71条の規定により事業の認可の告示の日から満1年を経過することにより、土地収用法上の「事業の認定の告示」が新たになされたものとみなされます。したがって、本事業においては、令和元年12月18日(以下「告示の時」という)以後、右図の区域について次のような土地収用法上の効果が発生していますのでご注意ください。

- 土地代金等の土地に関する補償額の算定は、告示の時の価格が基準となります。
- 告示の時以後に、土地又はその土地にある建物に新たな権利を設定されても、既存の権利を承継された方を除き補償は受けられません。
- 告示の時以後に、高石市長の承認を受けずに土地の形質を変更されたり建物や新築・増改築されても、これに関する損失の補償は受けられません。
- 告示の時以後は、右図に表示した土地に関し所有権その他の権利を持つておられる方は、高石市長に対し土地収用の裁決を申請するよう請求できます。また、高石市が裁決申請をしたとき、または、高石市長に申請するよう請求したときは、これらの方は自己の権利に対する補償金を支払うよう高石市長に請求できます。
- 明渡裁決については、高石市長が裁決申請をした後であれば、土地所有者及び関係人から、直接大阪府収用委員会に申し立てることができます。

なお、本事業に関する関係図書は、高石市役所土木部事業推進室においてご覧になれるよう備えていますので、あなたの土地が事業用地に含まれているかどうかご確認ください。

これらのことにつきまして、ご不明点がございましたら、下記までお問い合わせいただければ、担当課より説明させていただきます。

高石市役所 土木部 事業推進室

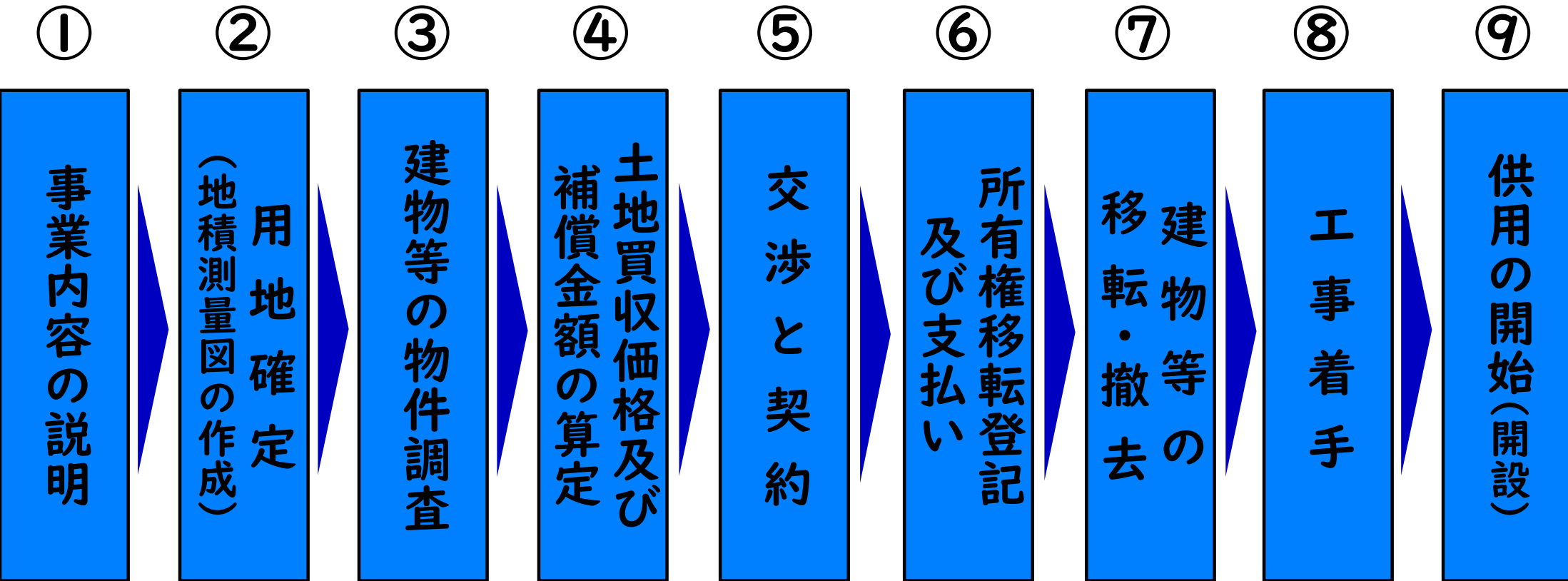
大阪府高石市加茂四丁目1番1号  
電話 072-265-1001 (代表)



# 4. 用地買収について



## ■ 用地買収の流れ



※別途、地籍調査事業により実施中

## ① 事業内容の説明

権利者のみなさまに、事業の目的や事業計画の内容、工程及び用地買収や、事業地にかかる法令上の各種制限についてご説明をいたします。

①

事業内容の説明

②

用地確定  
(地積測量図の作成)

③

建物等の物件調査

④

土地買収価格及び  
補償金額の算定

⑤

交渉と契約

⑥

所有権移転登記  
及び支払い

⑦

建物等の  
移転・撤去

⑧

工事着手

⑨

供用の開始(開設)



## ② 用地確定（地積測量図の作成）

地籍調査事業において、みなさまに現地での立ち会いにご協力いただき、順次地籍を確認しております。買収させていただく **区域や面積が確定した土地** について地積測量図を作成いたします。

①

事業内容の説明

②

**用地確定**  
(地積測量図の作成)

③

建物等の物件調査

④

土地買収価格及び  
補償金額の算定

⑤

交渉と契約

⑥

所有権移転登記  
及び支払い

⑦

建物等の  
移転・撤去

⑧

工事着手

⑨

供用の開始(開設)

## ③ 建物等の物件調査

建物や工作物などの移転や撤去に伴う**補償内容を、適正に算定**するために調査いたします。

①

事業内容の説明

②

用地確定  
(地積測量図の作成)

③

建物等の物件調査

④

土地買収価格及び  
補償金額の算定

⑤

交渉と契約

⑥

所有権移転登記  
及び支払い

⑦

建物等の  
移転・撤去

⑧

工事着手

⑨

供用の開始(開設)



## ④ 土地買収価格及び補償金額の算定

土地買収価格や建物等の移転・撤去に伴う費用等について「**公共用地の取得に伴う損失補償基準**」に基づき算定します。

①

事業内容の説明

②

用地確定  
(地積測量図の作成)

③

建物等の物件調査

④

土地買収価格及び  
補償金額の算定

⑤

交渉と契約

⑥

所有権移転登記  
及び支払い

⑦

建物等の  
移転・撤去

⑧

工事着手

⑨

供用の開始(開設)

## ⑤ 交渉と契約

算定した土地買収価格や補償金額に基づき個別に交渉をさせていただき、協議が整いましたら**売買契約及び補償契約を締結**します。

①

事業内容の説明

②

用地確定  
(地積測量図の作成)

③

建物等の物件調査

④

土地買収価格及び  
補償金額の算定

⑤

交渉と契約

⑥

所有権移転登記  
及び支払い

⑦

建物等の  
移転・撤去

⑧

工事着手

⑨

供用の開始(開設)



## ⑥所有権移転登記及び支払い

契約締結後に、所有権移転登記を行います。補償金等は、**契約締結後に内金、建物移転・撤去完了後に残金**をお支払いします。

①

事業内容の説明

②

用地確定  
(地積測量図の作成)

③

建物等の物件調査

④

土地買収価格及び  
補償金額の算定

⑤

交渉と契約

⑥

所有権移転登記  
及び支払い

⑦

建物等の  
移転・撤去

⑧

工事着手

⑨

供用の開始(開設)

## ⑦ 建物等の移転・撤去

お譲りいただく土地にある建物等の物件を、**所有者において移転・撤去**していただき、移転等が完了したことを確認して土地の引渡しとなります。

①

事業内容の説明

②

用地確定  
(地積測量図の作成)

③

建物等の物件調査

④

土地買収価格及び  
補償金額の算定

⑤

交渉と契約

⑥

所有権移転登記  
及び支払い

⑦

建物等の  
移転・撤去

⑧

工事着手

⑨

供用の開始(開設)



# ※土地売買代金・補償金に対する課税

## ●課税の特例（租税特別措置法第33条等）

認可された事業にご協力いただいた場合には、  
以下のような課税の特例が受けられます。

- ・譲渡所得の特別控除の特例
- ・代替資産を取得した場合の特例

ただし、課税の特例には要件がございます。

## ⑧ 工事着手

用地のご協力をいただきましたら、**順次、工事に着手**します。土地造成などの基盤整備後、施設の整備を行い、公園の完成を目指します。

①

事業内容の説明

②

用地確定  
(地積測量図の作成)

③

建物等の物件調査

④

土地買収価格及び  
補償金額の算定

⑤

交渉と契約

⑥

所有権移転登記  
及び支払い

⑦

建物等の  
移転・撤去

⑧

工事着手

⑨

供用の開始(開設)



## ⑨ 供用の開始（開設）

多くのみなさまのご理解とご協力により事業が完了すると、関係法令等の手続きを行い、新たな都市公園として一般に**供用を開始**します。市民共有の財産として次の世代へと引き継いでいきます。

①

事業内容の説明

②

用地確定  
(地積測量図の作成)

③

建物等の物件調査

④

土地買収価格及び  
補償金額の算定

⑤

交渉と契約

⑥

所有権移転登記  
及び支払い

⑦

建物等の  
移転・撤去

⑧

工事着手

⑨

供用の開始(開設)

都市計画公園蓮池公園の整備に、  
ご理解、ご協力を賜りますよう、  
よろしくお願いいたします。

ご清聴ありがとうございました。

高石市 土木部 事業推進室