



向暑の候、皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、組合事業に格別のご理解とご協力を賜り、深く感謝申し上げます。

さて、当組合では、事業の重要課題である仮換地の指定を令和2年12月頃に予定し、昨年度より準備を進めております。換地設計の基礎になる換地規程、土地評価基準につきましては、県との事前協議を経て、去る令和2年4月に開催した総代会で決定しました。現在は、路線価の算定、換地の割込み作業を委託した株式会社オオバが進めています。今後の予定では、令和2年9月頃に仮換地案の個別説明会を開催し、令和2年12月中に仮換地を決定することを目標としています。仮換地個別説明会の日程が近くなりましたら、改めてご案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。

工事につきましては、今年度は、組合による土砂搬入工事の他に愛知県施工による工業用水管の仮設管理設工事も施行地区の南西側の市道（追分中央線）で予定されております。工事中は、ダンプトラック等の工事車両の通行が多くなります。安全には十分に注意して施工してまいります。皆様におかれましてもご注意くださいようお願いいたします。

理事長 成田 政勝

■ 事業計画の変更（第1回）

令和2年1月18日（土）開催の第3回総代会において可決した事業計画変更（第1回）案は、1月22日に県知事へ変更認可申請し、4月1日付で認可を得ました。

【変更内容】

1. 公共施設の変更

①区画道路の変更

交通の安全性の確保、宅地の有効利用を考慮し、区画道路の線形を一部変更しました。

②2号調整池の廃止

雨水排水計画の見直しにより、2号調整池を廃止し、1号調整池に洪水調整機能を統合しました。

2. 集合農地区の廃止

地権者意向調査の結果、農地として集合農地区への換地希望者がいないため、集合農地区を廃止し、住宅地に変更しました。

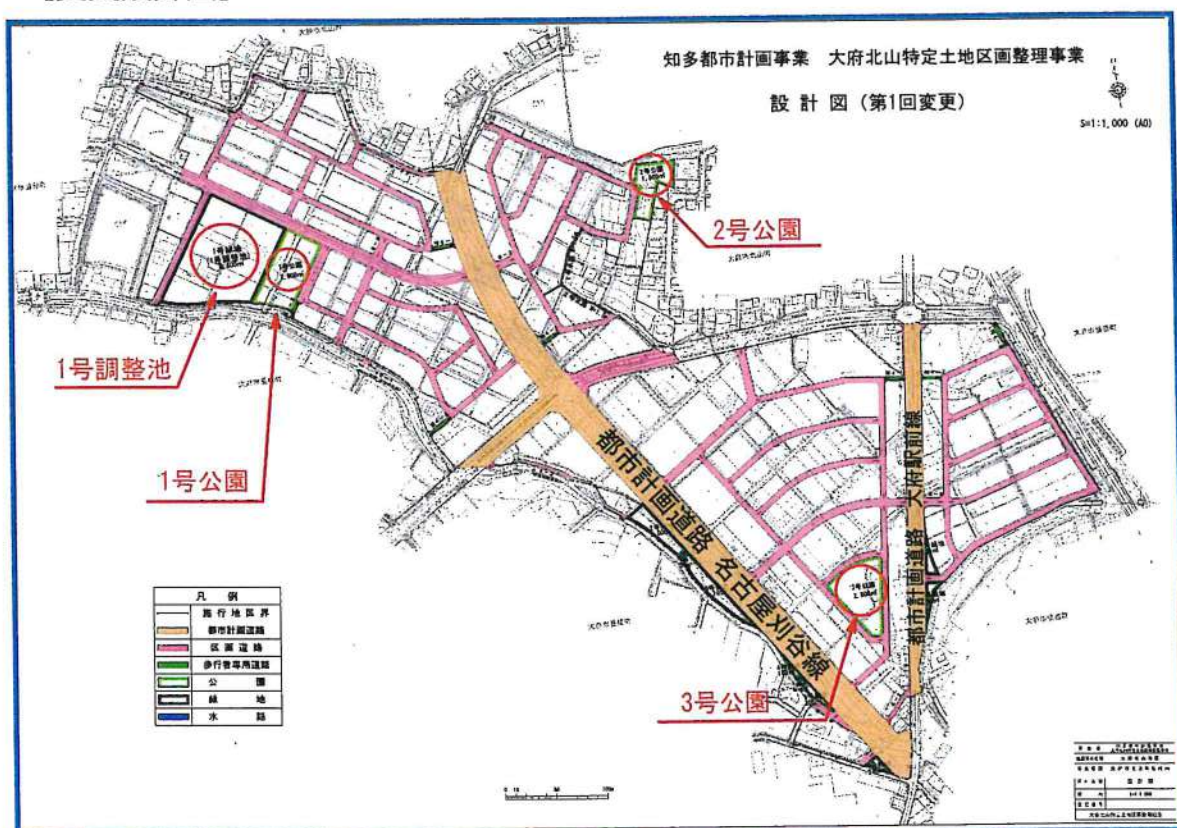
3. 資金計画の変更

公共施設の変更及び国の交付金である「都市再生区画整理事業」の新規導入に伴い、資金計画の一部を変更しました。

- 総事業費 6,660,000千円 ⇒ 6,745,000千円
- 平均減歩率 39.90% ⇒ 39.78%



【変更設計図】



■ 第4回総代会開催結果



令和2年3月20日（金・祝）に総代会を開催し、令和2年度予算関連および評価員の選任についての議案を審議し、原案のとおり決定しました。

【令和2年度収支予算】

○収入の部 (単位：円)

科 目	令和2年度予算額
補助金	50,000,000
助成金	235,000,000
保留地処分金	0
雑収入	3,001,000
計	288,001,000
借入金	416,399,000
繰越金	23,600,000
合計	728,000,000

- < 第4回総代会議案 >
- 第1号議案 令和元年度事業の繰越について
 - 第2号議案 令和2年度収支予算について
 - 第3号議案 債務負担行為について
 - 第4号議案 令和2年度借入金の借入及びその方法等について
 - 第5号議案 評価員の選任について

● 支出の部

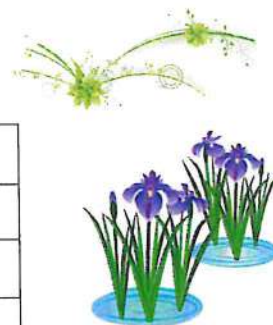
(単位：円)

科 目	令和2年度予算額	摘 要
工事費	310,000,000	土砂搬入工事等
補償費	57,000,000	
移設費	70,000,000	工業用水移設等
上水道・下水道・ガス	0	
調査設計費	206,000,000	工事実施設計、物件調査、換地設計、画地確定測量等
会議費	50,000	総代会、役員会等
事務所費	30,900,000	事務委託費、役員報酬、備品、事務所管理費等
負担金	17,000,000	愛知用水転用負担金
借入金利子	3,000,000	
雑支出	330,000	まちづくり協会会費、慶弔費等
計	694,280,000	
借入金償還金	0	
予備費	33,720,000	
合計	728,000,000	

【評価員の決定】

本組合の評価員に下記の3名を選任いたしました。

氏名	住所
内田 仁	知多郡東浦町石浜在住
加藤 恒夫	名古屋市緑区大高町在住
柴田 学	大府市中央町在住



今後、換地設計にかかる整理前後の路線価や土地評価、保留地処分価格などについて評価員のご意見をいただき、事業を進めてまいります。

■ 仮換地指定までのスケジュール

今年度に予定している仮換地指定に向けてのスケジュールは次のとおりです。

換地規程、土地評価基準の決定

県との事前協議を行い作成した原案について、第5回総代会（令和2年4月25日）に諮り、原案どおり決定しました。

評価員会（令和2年7月上旬）

換地規程、土地評価基準に基づき算出される整理前後の路線価について、本組合評価員に諮問答申を得ます。

総代会（令和2年8月上旬）

評価員会の答申を得た「整理前後の路線価」について、総代会に諮り同意を得ます。

仮換地個別説明会（令和2年9月中下旬頃）

組合員を対象として仮換地指定案について、個別説明会を開催します。

仮換地案に対する意見調整（令和2年10月～令和2年11月末頃）

個別説明会の結果を踏まえ、仮換地に対する意見調整を行う。

総代会議決及び仮換地指定通知の発送（令和2年12月～令和3年1月）

換地設計等について総代会議決を得て、組合員全員に仮換地指定通知を発送します。

■ 届け出のお願い



1) 土地の権利などを異動するとき（定款第 87 条）

組合からの重要な書類の発送や各種通知などを組合員にもれなく行う必要がありますので、次のように権利(住所)等に異動が生じたときは、権利異動届出書のほか必要書類を添付して組合に届け出てください。

- 1 土地を売買したとき
- 2 相続、贈与等で所有権を移転したとき
- 3 抵当権、地役権、そのほかの権利を設定又は解除したとき
- 4 土地を分筆又は合筆したり、地積の誤謬^{ごびゅう}を訂正したとき

なお、住所を変更したときは、住所変更届を提出してください。

権利異動届出書、住所変更届出書の用紙は、組合事務所に常備しています。

2) 建築行為などが制限されます（土地区画整理法第 76 条）

建築行為など次のことを行う場合は、大府市長の許可が必要となります。許可申請書には組合の意見書が必要となりますので、許可申請の前に組合と協議してください。

- 1 土地の形質の変更、建築物、工作物(塀、車庫、よう壁、駐車場の舗装)等の新築、増築、改築
- 2 移動が容易でない物(5 t 以上)をたい積するとき
注) 看板等を設置するときにも必要です。

ご意見・ご質問は、お気軽に組合役員又は組合事務所までどうぞ。

【組合事務所】 〒474-0027 大府市追分町四丁目 9 番地 1
大府北山特定土地区画整理組合
TEL (0562) 51-7649
FAX (0562) 77-0929

メールアドレス：obukitayama@ma.medias.ne.jp
月～金 午前9時～午後4時30分（ただし正午から午後1時は除く）
【土、日、祝日はお休みです。】



< 重機試掘による確認方法 (例) >

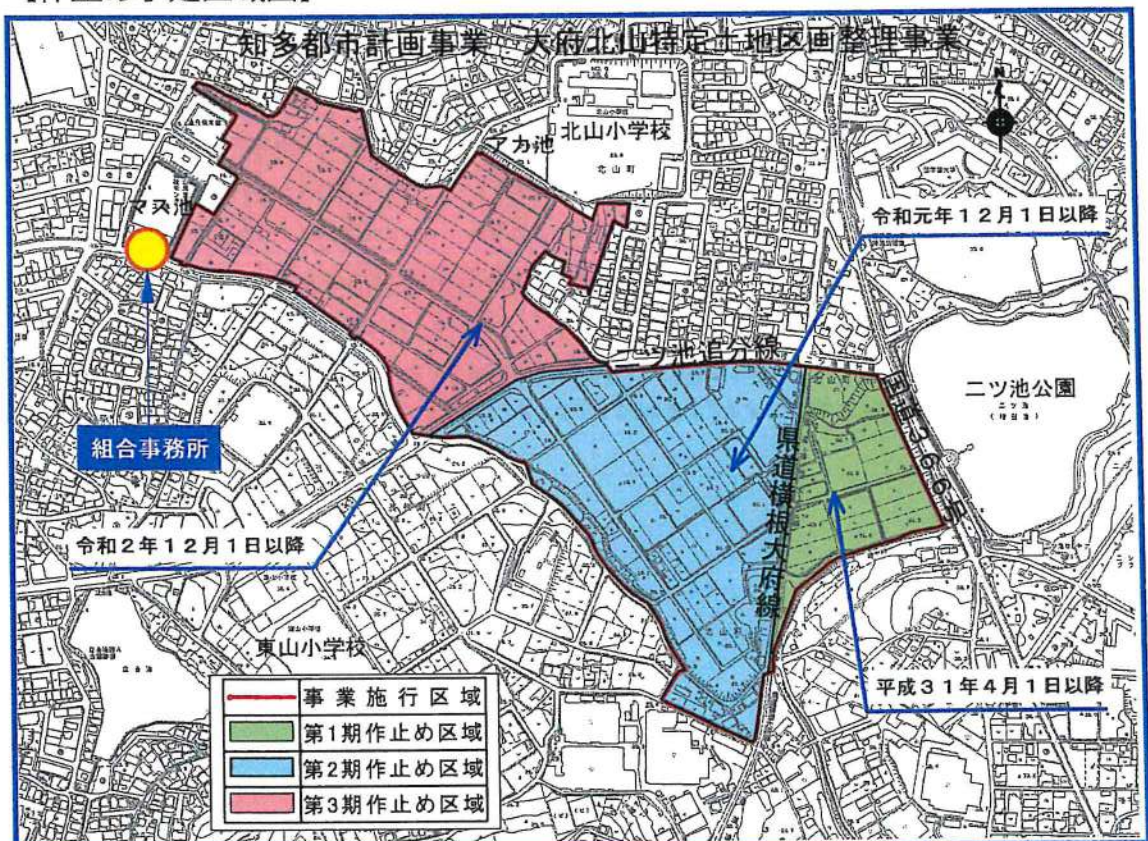


■ 作止めについて

現在、県道横根大府線の西側区域から二ツ池追分線の南側区域（第2期作止め区域）については、「令和元年12月1日以降作止め」とし、関係地権者の皆様には、起工承諾書を提出していただきました。

今後の予定につきまして、下図に示すとおり、二ツ池追分線西側区域（第3期作止め区域）を「令和2年12月1日以降作止め」とさせていただき予定で準備を進めてまいります。

【作止め予定区域図】



■ 土砂搬入工事区域の拡大について

県道横根大府線東側で土砂の搬入工事を進めていますが、県道西側～市道二ツ池追分線南側の第2施工区において、7月より土砂搬入工事に着手してまいります。

工事施工に際し、工事区域内の農道は順次通行止めとさせていただきますので、ご不便をお掛けすることとなるかと思いますが、工事の安全確保、円滑な工事施工に努めていきますので、ご理解ご協力をお願いいたします。

【令和2年度工事着手区域】



■ 換地意向調査票の産業廃棄物埋立ての有無について

平成31年2月に実施した「換地設計のための意向調査」における換地意向調査票Q4において、「②：産業廃棄物の埋立てが有る。」とご回答された土地について、組合工事の進捗に合わせ申告の内容を確認しながら、順次、盛土工事を進めています。申告の内容のとおり、過去に埋立てを行った土地からコンクリート殻等の産業廃棄物が確認された場合、土地所有者がその処理を行った場合を除き、組合が処理を行う場合は、相応の費用を土地所有者の方に負担をしていただくこととなりますので、ご承知おきください。

また、組合では、工事区域を拡大していくにあたり、盛土工事後に産業廃棄物の混入が判明するなどのリスクを避けるため、申告された方以外の土地で心当たりのある方は、組合事務所までご相談ください。

なお、工事施工時に申告された以外の土地で産業廃棄物の混入が確認された場合は、土地所有者に立合いを求め、申告された土地と同様の取扱いをさせていただくこととなります。地権者の皆様方のご理解とご協力をお願いいたします。

【換地設計の方針】

平成 31 年 2 月 21 日付けで組合員の皆様に送付しました「換地設計のための意向調査」、また、その後、北山地区で出店を考えている企業へのアンケートを行った結果や社会情勢等を踏まえながら役員会にて協議してまいりました。

その結果、組合の換地設計方針としては、「原位置換地を原則とした換地設計」とさせていただくことに致しました。沿道サービス街区に借地・売却希望者の集約も検討しましたが、役員会で慎重審議した結果でありますので、ご理解くださるようお願いいたします。

なお、地区中央部の大街区（下図のピンク着色街区）について、組合のまちづくりの核として、組合保留地と組み合わせて、商業系企業の誘致を図ってまいります。

※原位置換地とは

換地の位置を整理前の宅地とほぼ等しい位置に定めること。換地の位置が多少移動しても、ほぼ同一の条件の場合には原位置換地とみなされる。

【商業店舗出店予定地】



■ 用途地域及び地区計画に関する地権者説明会について

当地区で計画される「用途地域」「地区計画」に関する説明会が大府市主催により、下記のとおり開催されました。

【6月6日（土）午後6時 東山公民館ホール】

【6月7日（日）午後2時 北山公民館ホール】

【6月12日（金）午後7時 市役所203会議室】