



草加都市計画事業 三郷中央一体型特定土地区画整理事業



事業誌

—— 街に、ルネッサンス ——



—— 街に、ルネッサンス ——



首都圏ニュータウン本部
埼玉常磐現地事務所



平成 26 年 8 月撮影

はじめに



独立行政法人都市再生機構
首都圏ニュータウン本部
埼玉地域担当推進役

西村 慎司

「三郷中央一体型特定土地区画整理事業」は、平成 6 年の埼玉県、三郷市からの事業要請以降、平成 10 年に事業認可を得て、約 16 年にわたり事業を進めてまいりました。このたび、平成 27 年 1 月 30 日の換地処分公告をもちまして、事業完了を迎えることとなりました。

事業に多大なるご理解とご協力を頂きました関係権利者及び土地区画整理審議会委員・評価員の皆様、並びにご指導頂きました埼玉県、三郷市のほか、関係各位に厚くお礼申し上げます。

当事業は、昭和 60 年の運輸政策審議会における新線建設の答申以降、国や関係自治体が一丸となり推進して参りました常磐新線プロジェクトの一つです。新たに制定された「宅鉄法」のもと、鉄道整備と駅周辺の宅地開発を一体的に進めることで、計画的な市街地形成と宅地供給を実現するという、画期的な事業手法を採用しました。

地区内に多数の建物が立地しており権利者の方が多い当事業は、機構が過去に施行した「郊外型」の事業とは一線を画す「既成市街地型」の事業であり、組織のノウハウを最大限発揮しながら、取り組んでまいりました。

このような事業環境のもと、認可から約 7 年半と言う非常に短い期間でつくばエクスプレスの開業にまで漕ぎ着けられたのも、ひとえに権利者の皆様を始めとする関係者の事業に対する熱意の賜物と、改めて感謝する次第です。

事業完了を迎え地区を見渡しますと、三郷中央駅を中心にマンションや住宅の立地が進み、地区内の人口は 7,000 人を超え、三郷中央駅の乗降客数も飛躍的に増加しております。駅周辺や幹線道路沿いには、スーパーやコンビニ、飲食店等も立地し、利便性とにぎわいを兼ね備えた魅力ある市街地形成がなされつつあります。

これからも、三郷中央駅を中心として整備されたこの市街地が成熟することに加え、三郷市の益々の発展を祈念しまして、ご挨拶と致します。

平成 27 年 2 月

目次

1	事業化の背景	3
2	事業概要等	5
3	公共施設整備	9
4	換地計画	11
5	建物移転と存置整備	12
6	土地区画整理審議会と評価員	13
7	新町名	14
8	まちなみ	15



1 事業化の背景

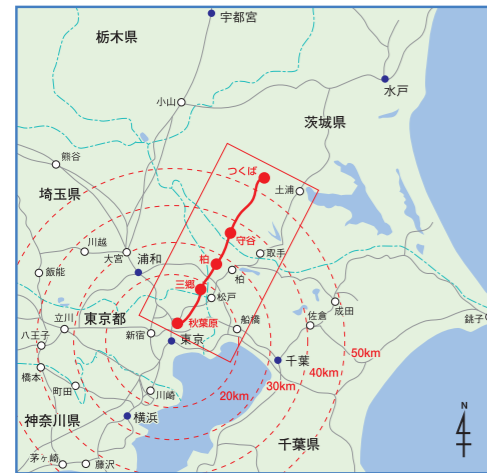
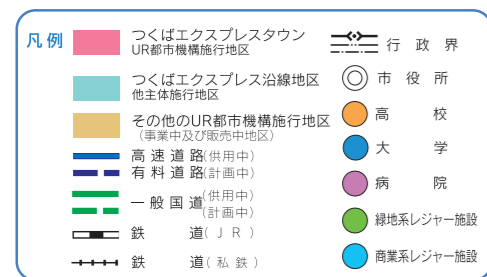
(1) 常磐新線（つくばエクスプレス）プロジェクトの概要

昭和60年7月、運輸政策審議会は、21世紀を展望した東京圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する答申を行い、この中で、常磐新線の整備は都市交通政策上の喫緊の課題であり、具体化を図るべきとの答申を行いました。

一方、首都圏においては、土地価格の急騰により、住宅購入が極めて困難となる状況が発生していたことから、国は土地政策と交通アクセス整備の一体的推進を図る方針を決定し、平成元年6月に宅鉄法を制定し、常磐新線プロジェクトが動きだしました。

<プロジェクトコンセプト>

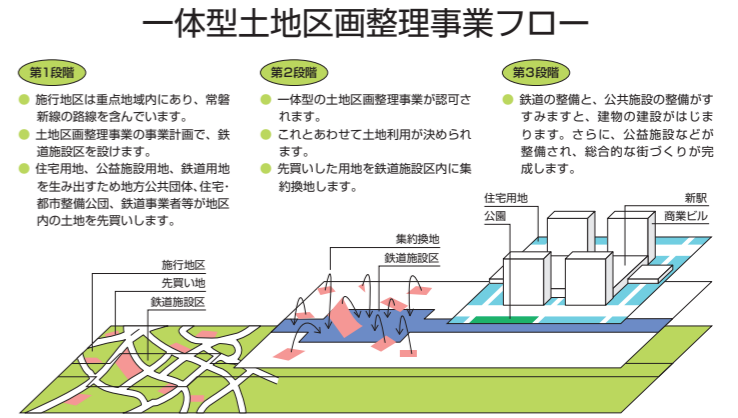
- 東京圏北東部地域の交通体系の整備
- JR常磐線等既設鉄道の混雑緩和
- 首都圏における宅地供給の促進
- 沿線地域における産業基盤の整備と業務核都市の形成



(2) 宅鉄法による一体的開発

宅鉄法とは、「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」の通称で、鉄道整備を進めると同時に沿線の地域開発も実施し、住宅・宅地の大量供給を実現するための法律です。

沿線開発の手法として、土地区画整理事業により鉄道整備と一体的に実施することで、道路・公園等の公共用地、住宅用地、公益施設用地、鉄道用地等を生みだし、計画的なまちなみを実現することを意図していました。この法律に基づき実施する土地区画整理事業が、「一体型土地区画整理事業」とされ、鉄道施設区（鉄道用地）への集約換地が可能となりました。



(3) 開発前の状況

本地区は、昭和20年代の耕地整理事業及び50年代の土地改良事業以降は公共施設整備がほとんど行われておらず、道路は、一部幹線道路を除き、大半が6m未満の道路であり、幅員及び道路密度が不足している状況でした。

一方、都心部への近接性を反映して、地区全域にわたって農地を転用した住宅、工場等の立地が進み、土地利用の混在が問題となりつつありました。平成8年度における現況調査等によると、田畑が全体の約46%を占め、次いで宅地が約13%、雑種地が約3%となっていました。



(4) 埼玉県及び三郷市からの事業要請

昭和60年7月の運輸政策審議会における常磐新線計画の答申、平成元年6月の「宅鉄法」制定以降、埼玉県及び三郷市は、新駅周辺における土地区画整理事業の実施に向けて、検討及び手続きを進めていました。平成6年5月、埼玉県知事及び三郷市長より、住宅・都市整備公団（当時）に対して、土地区画整理事業の施行に係る事業要請があったことから、公団は開発に必要な調査を実施し、埼玉県及び三郷市と事業施行に係る協議を行い、平成7年6月、「埼玉県 常磐新線沿線地域整備に関する協定」を隣接地区である八潮市とともに4者で締結しました。その後、平成8年5月の都市計画決定を経て、平成10年3月、建設大臣より、土地区画整理事業の事業認可を得て、当地区の事業がスタートしました。

2 事業概要等

(1) 位置・アクセス

本地区は、埼玉県の東南端、東京都心から20km圏に位置する埼玉県三郷市のほぼ中央に位置します。当地区の北西約2Kmには、常磐自動車道三郷インターチェンジがあり、交通利便性の高い地域です。

また、本地区の事業に伴い開業したつくばエクスプレスは、三郷中央駅から秋葉原駅までを8駅、約20分で結んでおり、都心へのアクセスも快適に行うことができます。



(2) まちづくり方針

<三郷市のまちづくり方針>

三郷市都市計画マスタープラン（平成13年3月策定、平成22年3月改定）において、本地区を含む中央地域は、次のように位置づけられています。

- ・三郷中央駅を中心とした都市拠点の形成
- ・都市基盤整備を通じた良好な住宅地の形成
- ・産業と住宅が調和した土地利用の推進
- ・三郷中央駅を中心とした道路網の形成
- ・まち歩きが楽しい安全・快適な歩行空間づくり
- ・水と緑のネットワーク形成



(3) 都市計画

施行地区に係る主な都市計画は、次のように決定されています。

市街化区域の決定	平成8年5月10日
土地区画整理促進区域の決定	平成8年5月10日
土地区画整理事業区域の決定	平成8年5月10日
都市計画道路の決定	昭和48年3月13日(*) 平成8年5月10日
三郷谷口線(*)、新和吉川線、三郷中央北通り線	
三郷中央西通り線、三郷中央南通り線、三郷中央駅前通り線	
市役所通り線、谷口幸房線、三郷中央東西線2号 三郷中央東西線3号、三郷中央東西線5号、新和高須線	
都市計画道路の決定	平成18年3月24日
三郷中央補助街路1号線、三郷中央補助街路2号線 三郷中央補助街路3号線、三郷中央補助街路4号線	
都市高速鉄道常磐新線の決定	平成8年5月10日
用途計画の決定	平成12年7月28日
地区計画の決定	平成12年7月28日
// 変更	平成14年9月3日
// 変更	平成18年3月24日
// 変更	平成22年11月26日
// 変更	平成25年12月2日

(4) 事業目的

本事業は、宅鉄法に基づき、宅地開発及び鉄道整備を一体的に推進し、都市基盤整備と合わせ良質な住宅・宅地の供給を行うとともに、つくばエクスプレスの整備による都市への交通事情の改善と都市機能集積の促進を図り、もって地域の秩序ある発展に寄与することを目的としています。

(5) 事業概要

- 事業名称 草加都市計画事業
三郷中央一体型特定土地区画整理事業
- 施行者 独立行政法人都市再生機構
- 地区面積 114.8ha
- 事業期間 平成10年3月30日～平成31年3月31日
(清算期間含む)
- 事業費 約608億円
- 計画人口 12,900人(112人/ha)
- 減歩率 約37.8%
(公共20.0%、保留地17.8%)
- 権利者数 1,041名
(換地計画認可申請時点)

土地利用面積表

種別	整理前		整理後		
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	
公共用地	道路	8.23	7.17	26.77	23.32
	公園	1.23	1.07	3.60	3.13
	緑地	—	—	0.48	0.42
	河川・水路	4.97	4.33	0.48	0.42
	調整池・調節池	—	—	3.15	2.74
小計	14.43	12.57	34.48	30.03	
宅地	99.98	87.09	62.43	54.38	
保留地	—	—	17.89	15.59	
測量増	0.39	0.34	—	—	
合計	114.80	100.00	114.80	100.00	

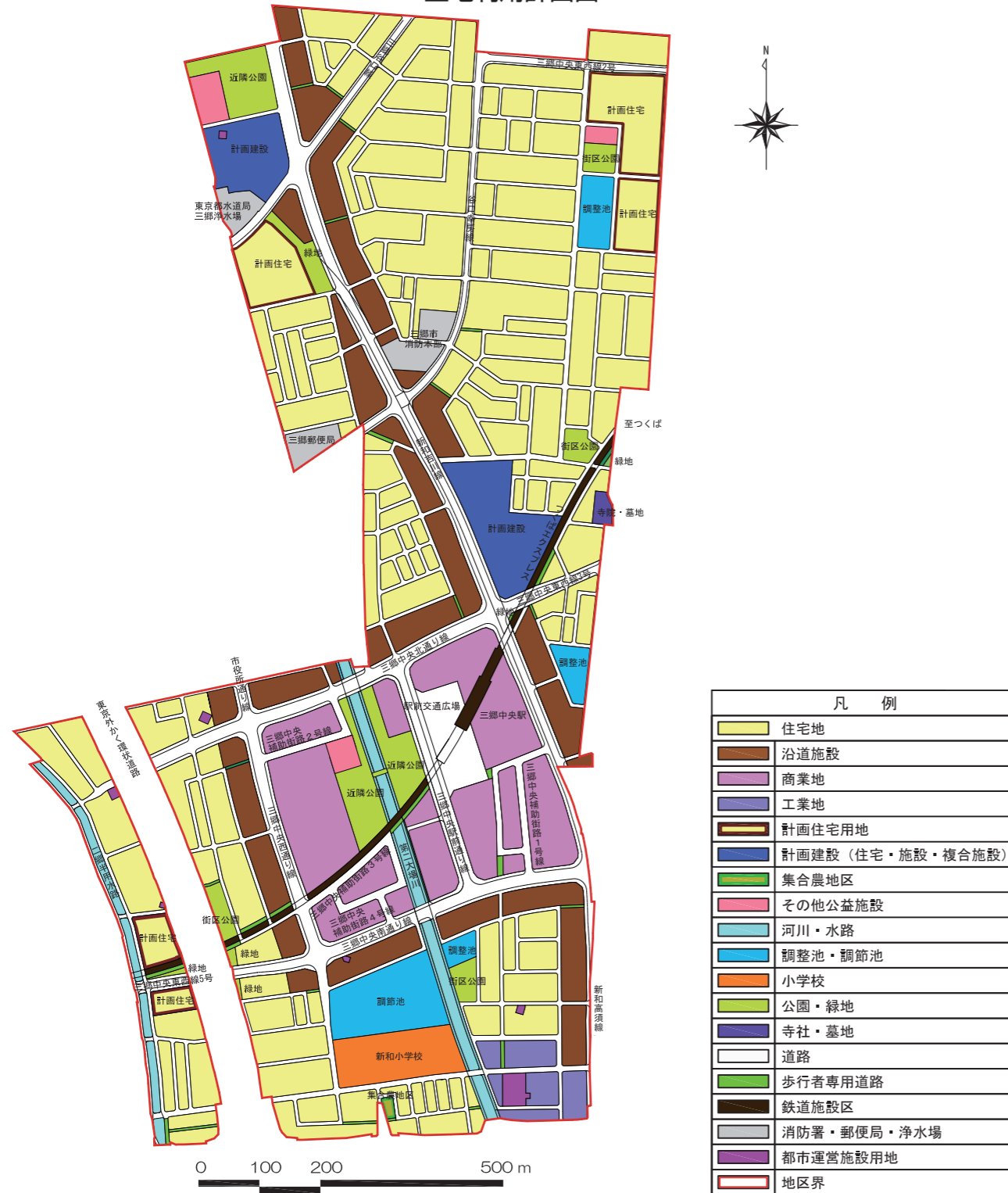
(6) 土地利用計画

本地区は、「親水交流都市」をコンセプトに21世紀をリードする総合的な中心市街地を創出し、水と緑を活かした人に優しい安らぎと潤いのあるまちづくりを目指しました。

本地区の土地利用計画では、新駅周辺に商業地を配置し、三郷市の新たな都市拠点の形成を促すとともに、駅前に近隣公園を配置し、第二大場川と一体となった親水空間の実現を図っています。

また、骨格となる都市計画道路沿いには沿道施設を配置し、住宅、施設及び店舗など、多様な用途への誘導を図る一方、地区の南東部に工業地を配置し、地区内に存していた工場等の集約を図っています。

土地利用計画図

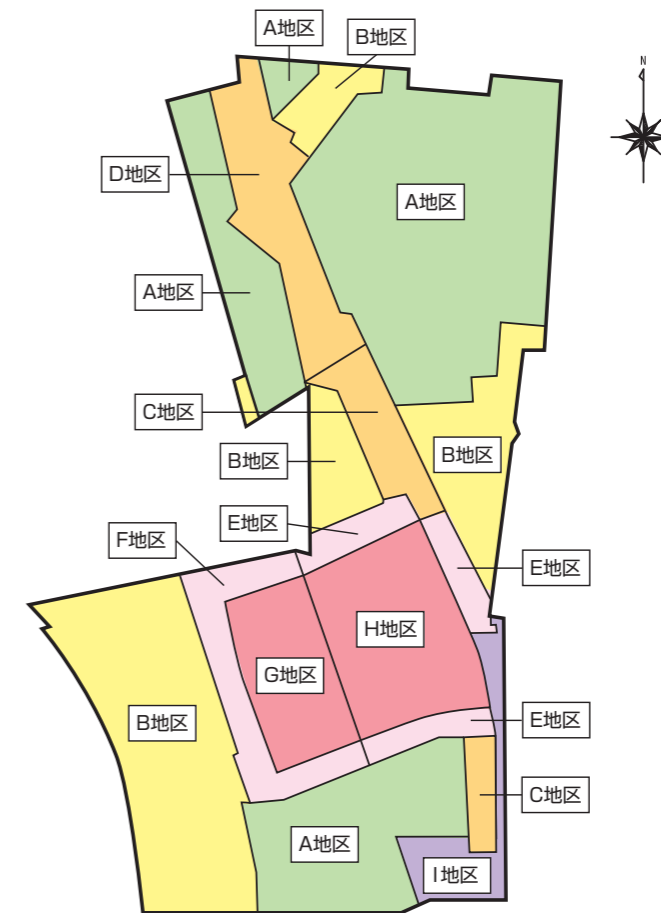


■ 用途地域

<地区の方針>

A地区	中高層住宅を含む利便性の高い良好な住宅を誘導する地区
B地区	つくばエクスプレスや東京外かく環状道路沿いにおいて、複合的な市街地を誘導する地区
C、D地区	幹線道路沿道において、自動車利用型の土地利用を重点的に進める地区
E、F地区	三郷中央駅周辺において日曜店舗などの土地利用を進める地区
G、H地区	まちのシンボルとなる都市拠点として商業・業務の集積を図る地区
I地区	操業環境が充実した流通工業地の形成を図る地区

凡 例	
用 途 地 域	
[Green]	第1種中高層住居専用地域(150/60)
[Yellow]	第1種住居地域(200/60)
[Orange]	準住居地域(200/60)
[Light Green]	近隣商業地域(200/80)
[Light Orange]	商業地域(300/80)
[Pink]	商業地域(400/80)
[Light Purple]	準工業地域(200/60)
その他の地域地区	
[Light Pink]	防火地域
[Light Orange]	準防火地域
[Light Purple]	特別用途地区(特別工業地区)



三郷中央駅



におどり公園

3 公共施設整備

(1) 道路計画

道路網の構成は、都市計画道路新和吉川線(27m)を主軸とし、周辺地区とのネットワークを図る三郷谷口線(16m)、谷口幸房線(14m)、三郷中央東西線2号(14m～17.5m)、三郷中央東西線5号(20m)及び三郷中央駅へのアクセスとなる三郷中央駅前通り線(27m)並びに駅周辺の交通を処理する三郷中央北通り線(27m～29m)、三郷中央西通り線(27m)、三郷中央南通り線(27m～29m)を根幹としています。その他、地区内に区画道路を適宜配置し、地区外既存道路と関連させて円滑な道路系統を確立するよう計画しました。

また、駅周辺へのアクセス道路となる路線及び三郷中央補助街路1号線(12m)は、電線類の地中化を図り、都市景観の形成に配慮しました。

(2) 公園・緑地

公園は、近隣公園2箇所、街区公園4箇所を誘致距離等を勘案して配置しました。三郷中央駅前の近隣公園である「におどり公園」は、別途事業として三郷市により整備されました。地区の北東部に位置する北部近隣公園(仮称)は、今後、三郷市による整備が予定されています。また、桜並木を配置した緑地を含む6箇所の緑地を整備しました。



<公園・緑地ワークショップを実施>

地区内に計画された街区公園・緑地は、計画段階において、地元の皆様のご意見を反映させるためのワークショップを開催し、住民の方とともに整備内容を検討しました。

検討結果は、その後の詳細設計に反映され、地元住民の方との協働による公園・緑地が完成しました。



(3) 供給処理施設

上水道は、三郷市により整備が行われ、道路計画に合わせて、給配水管の移設及び新設を行いました。下水道は、中川流域関連三郷市公共下水道計画に基づき、分流式で整備が行われました。電気は東京電力㈱から供給を受けており、道路計画に合わせて、既設電柱の移設を行いました。ガスは東京ガス㈱から供給を受けています。

(4) 河川

地区内を流れる第二大場川は、別途事業として埼玉県により護岸等の整備が行われました。第二大場川は駅前に整備された、におどり公園とともに、当地区のコンセプト「親水交流都市」の中核を担う空間として、市民の憩いの場となっています。また、第二大場川に隣接して整備された栄調整池は、流下能力を超過した洪水を一時貯留する機能を有するほか、区域の一部が多目的広場として整備されています。



におどり公園と第二大場川

<におどり公園の整備>

におどり(鳩鳥)とは「カイツブリ」の古名であり、「カイツブリ」は、昔から三郷市内の河川に多く生息している水鳥で、市の鳥に制定されています。

におどり公園は、三郷中央駅の駅前に位置しており、水に恵まれた三郷を印象づける三郷の顔として、「水」「緑」「人」が美しくデザインされた空間を基本方針として設計されています。公園は三郷市により段階的に整備され、平成20年4月に全域完成となりました。



<つくばエクスプレスの開業>

平成17年8月24日、秋葉原とつくばを最速45分で結ぶつくばエクスプレスが開業しました。

開業に先立つ8月21日(日)、つくばエクスプレス開業で埼玉県内に誕生した「三郷中央駅」において、三郷市主催の「新駅開業記念式典」が開催されました。

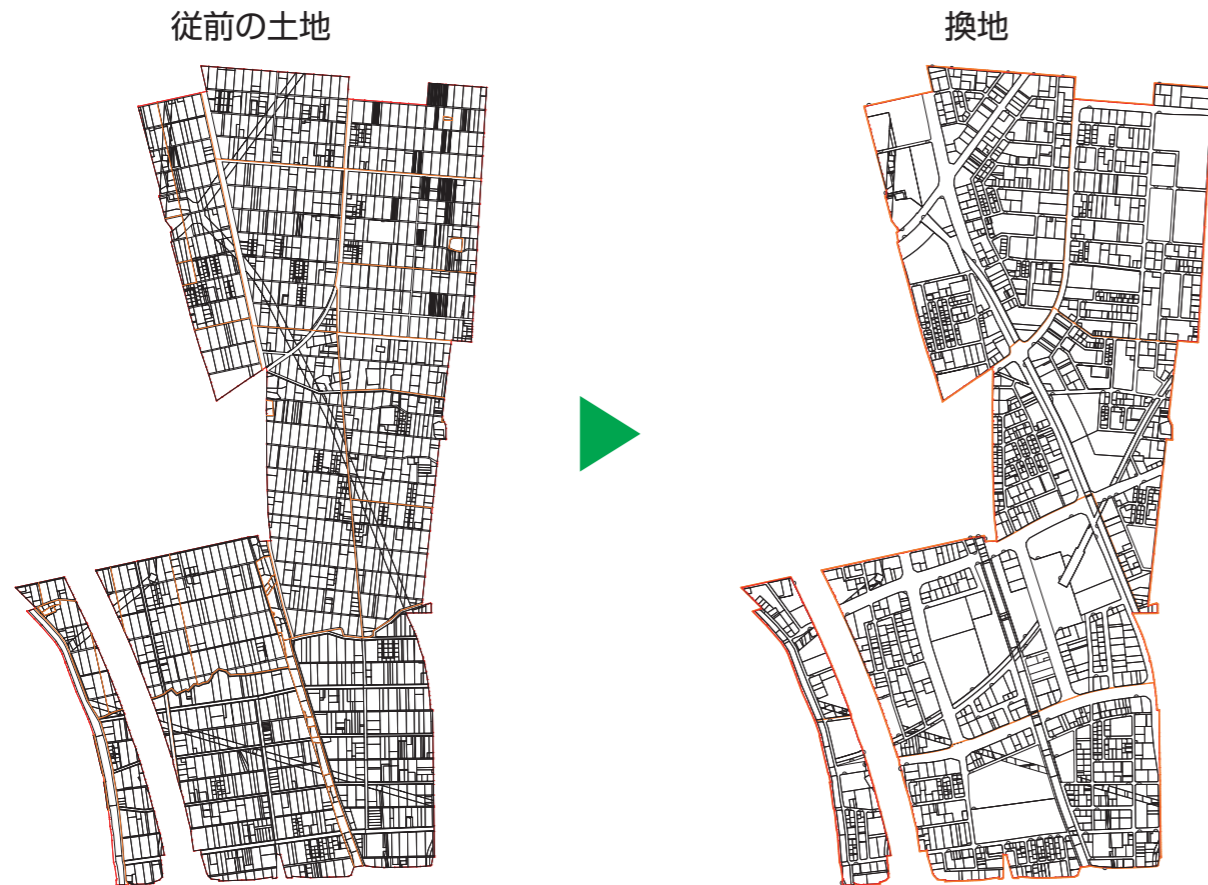
式典には、議会関係者、鉄道事業関係者、土地区画整理事業関係者など、開業に力を尽くしてきた方々が多数招待され、開業を祝いました。



4 換地計画

事業認可以降、土地評価基準、換地設計基準等の各種基準を定め、従前約 3,000 筆の土地に係る換地設計を実施し、平成 11 年 11 月から平成 12 年 1 月にかけて仮換地の供覧を実施しました。当地区では、小規模な宅地の権利者が多く、清算金の額が確定しないことへの不安が数多く寄せられたことから、仮換地の供覧に合わせて、権利者ごとに清算金額の目安をお知らせし、権利者の要望に対応しました。また、小規模宅地において宅地の地積を確保したいとの要望には、土地の特別分譲を実施しました。

仮換地の供覧以降は、権利者との個別協議を重ね、換地設計に係る合意形成を促進しました。平成 25 年 11 月から 12 月にかけての高額清算者に対する個別説明を経て、換地計画を定めました。

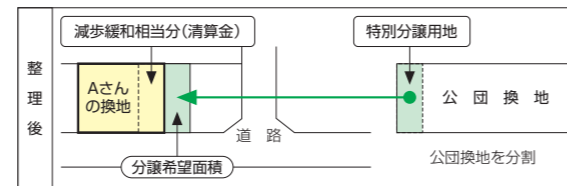


<特別分譲の実施>

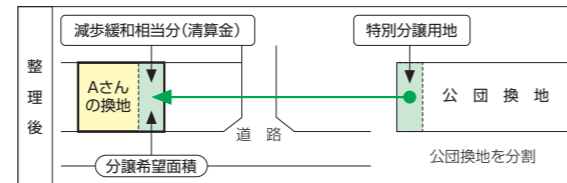
平成 11 年 11 月から平成 12 年 1 月にかけて実施した仮換地の供覧において、小規模な宅地を所有する権利者から「減歩によって適正な宅地地積の確保ができない」、「清算金を早期に解消したい」等の要望が数多くありました。当時の都市公団は対応を検討し、公団所有地の一部を分筆・譲渡する「特別分譲」を実施しました。

特別分譲を実施した土地を所有地に隣接換地することで、宅地地積の適正化と清算金の解消が可能となり、195 名の権利者に譲渡しました。

【例 1】清算金はそのままで、宅地地積を増やす場合



【例 2】仮換地された宅地の減歩緩和相当分に特別分譲を受け、清算金の解消をする場合

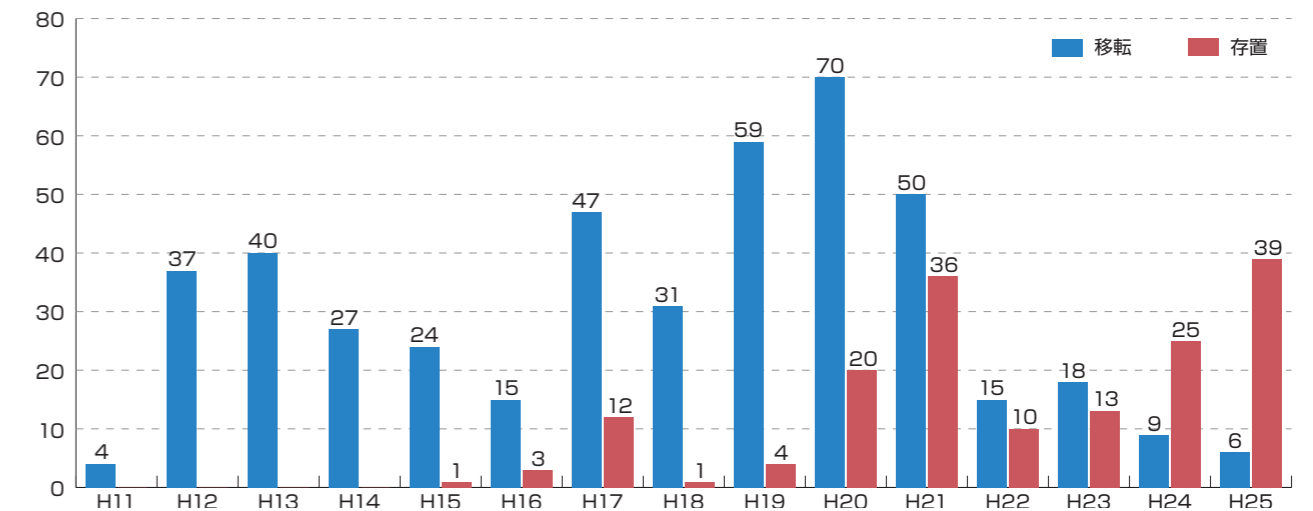


5 建物移転と存置整備

事業認可当初、地区内には約 600 戸の建物が存在していました。事業初動期では、つくばエクスプレスの開業を見据え、鉄道整備を先行する必要があることから、先行移転街区を整備し、鉄道整備や新駅へのアクセス道路整備に関する権利者の移転協議を進めました。鉄道開業以降は、早期事業完了を念頭に権利者との移転協議を促進し、権利者のご協力のもと、452 戸の建物移転を完了しました。

また、存置となる建物は、道路等の整備前に権利者の意向を確認しながら整備方針を確定し、164 戸の整備をしました。

建物移転と存置整備戸数の推移



整備前



整備後

<新和小学校の移転>

昭和 49 年に開校した新和小学校は、つくばエクスプレスや幹線道路の計画線にあったことから、土地区画整理事業による建物の移転補償を実施し、平成 15 年 8 月に新校舎へ移転しました。

屋上にプールを備えた新しい新和小学校は、平成 26 年 12 月現在、児童 807 名が通う小学校として地域の方々にも親しまれています。



6 土地区画整理審議会と評価員

三郷中央地区の土地区画整理審議会は、施行規程に基づき、土地所有者及び借地権者から選出された12名と学識経験者3名の計15名で構成され、平成10年12月から平成27年1月までに計85回の会議を開催しました。

審議会では、仮換地指定、保留地決定、換地計画などの法定事項や事業を進める上での重要事項について審議及び意見を頂きました。

また、土地評価に精通した有識者5名が評価員に選任され、土地評価基準、路線価、清算金単価等について審議頂きました。



土地区画整理審議会委員（敬称略）

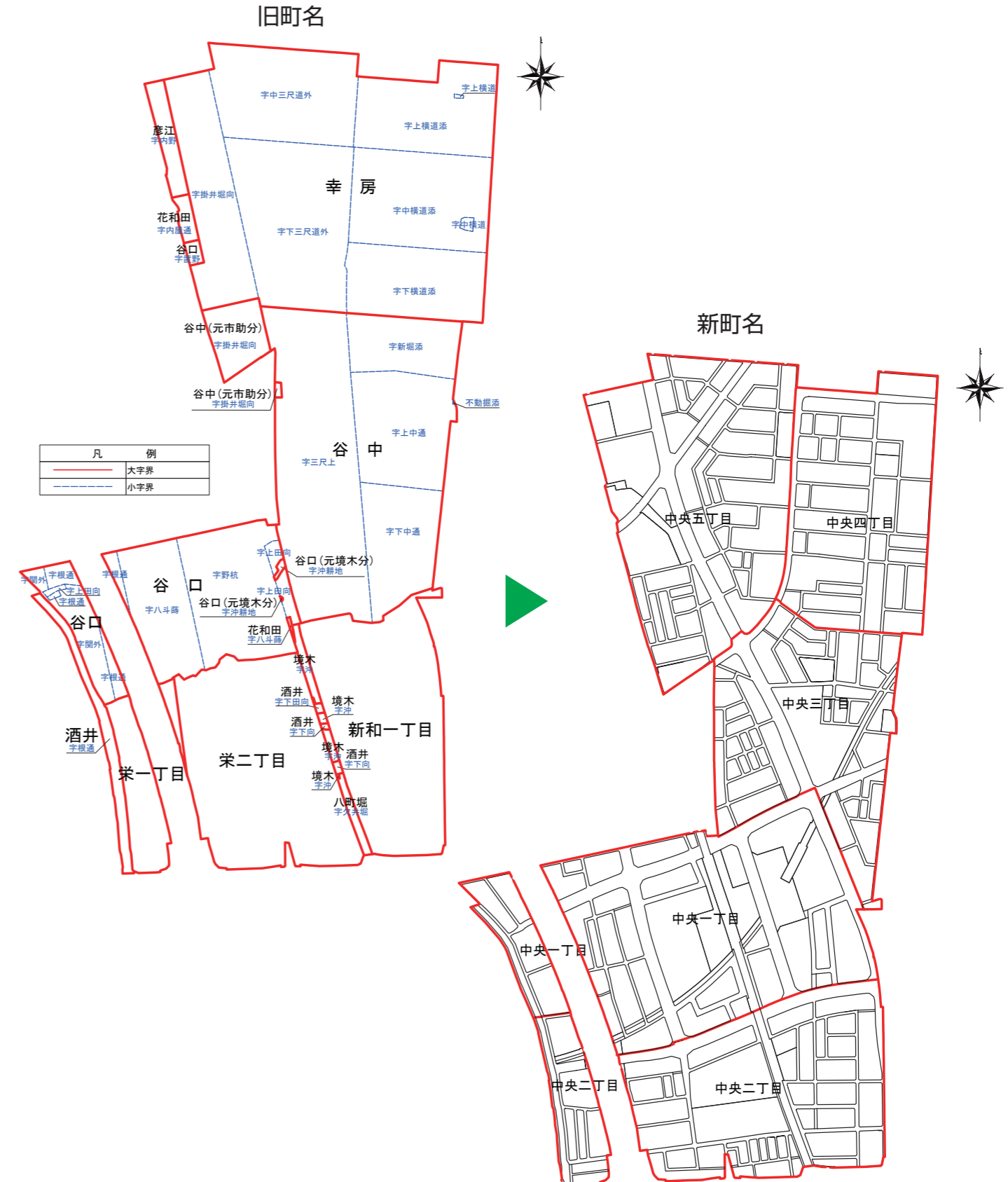
区分	氏名	任期			
		第1期 (H10.10~H15.10)	第2期 (H15.10~H20.10)	第3期 (H20.10~H25.10)	第4期 (H25.10~H30.10)
土地所有者	浅賀 重野富	[Red bar]			
	野本 善一	[Yellow bar]			
	田中 敏雄	[Green bar]			
	石井 久三	[Green bar]			
	木須 良蔵	[Green bar]			
	吉田 隆	[Green bar]			
	志田 實	[Green bar]			
	森 興治	[Green bar]			
	茂木 郁夫	[Green bar]			
	市橋 敬造	[Green bar]			
	石井 盛一	[Green bar]			
	馬場 榮次	[Green bar]			
	森谷 敏行	[Green bar]			
岡野 保	[Green bar]				
借地権者	前田 雅久	[Green bar]			
学識経験者	金子 正義	[Green bar]			
	小松 亜洲	[Green bar]			
	水上 欽也	[Green bar]			
	菊名 義雄	[Green bar]			
	渡辺 敏彦	[Green bar]			
	伊藤 正幸	[Green bar]			
	山崎 利吉	[Green bar]			

評価員（就任順／敬称略）

法務局	早崎 士規夫
三郷市役所	名倉 吉正／小杉 泰一／石崎 忠夫／鈴木 一郎／関口 晴久／大山 保／長本 俊也／戸賀崎 博
さいかつ農業協同組合	柴崎 章／稻垣 正義／堀切 将彦／大熊 茂春／豊田 浩行
不動産鑑定士	梅原 孝夫／瀬尾 守／森田 裕之

7 新町名

新しい町名及び区域は、三郷市が設置した「三郷中央地区新町名等検討会」において検討されました。検討会は、地区内の町会長及び自治会長、審議会が推薦する審議会委員計16名で構成され、平成24年12月から平成25年2月にかけて検討を重ねた結果、新しい町名として「中央」を決定し、市長へ提案しました。三郷市は提案を受けて、平成25年6月の三郷市議会において正式決定し、換地処分と併せて新町名に変更されました。





▲2号公園



▲住宅地



▲沿道商業施設



▲三郷中央北通り線



▲三郷中央南通り線



▲キャノンファインテック(株)
本社開発センター



▲新和小学校



▼三郷市消防本部屋上より

会長あいさつ



草加都市計画事業
三郷中央一体型特定土地
区画整理審議会

会長 浅賀 重野富

この度、無事に三郷中央一体型特定土地区画整理事業の竣工を迎え、大変喜ばしく思っております。無事に事業の完成をみられたことは、地権者の皆様はもとより、施行者のUR都市機構並びに、埼玉県、三郷市行政当局のご協力、ご支援によるものであり、土地区画整理審議会会長として心から感謝申し上げます。

三郷中央地区は平成10年に土地区画整理事業の認可を受け、その後16年の歳月をかけ、今日の完成に至りました。事業によって開通したつくばエクスプレスは、秋葉原と三郷を20分で結ぶ利便性を誇り、三郷市の魅力をより深めました。また、駅周辺では商業施設の充実と、におどり公園の整備によって市民生活は大いに向上しました。駅周辺以外でも、道路・公園・調節池等の公共施設の整備が整い、より安全・安心なまちに生まれ変わっております。区画整理によって、まちが成長していく様子を見てまいりましたが、中央地区の区画整理は、市民の生活を便利に、市全体の発展にも貢献する事業となったと感じております。

区画整理事業は一区切りがつかれましたが、まちづくりはこれで終わりではなく、今後は私たち住民が引き継ぐ気持ちで、まちを育てていきたいと思っております。今後とも変わらぬご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

平成27年2月



土地区画整理事業完了を祝して



三郷市長 木津 雅晟

このたびの「草加都市計画事業三郷中央一体型特定土地区画整理事業」の完了、誠にありがとうございます。心よりお祝いを申し上げます。

また、本事業に多大なるご理解とご協力を頂きました地権者の方々をはじめ、事業施行者である独立行政法人都市再生機構様に厚く御礼を申し上げます。

平成元年に「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（宅鉄法）」が法制化され、当地区は、駅設置予定地に相当量の宅地が計画的に供給される重点地域として、平成10年3月の一体型土地区画整理事業の認可を経てまちづくりに着手いたしました。

その後、宅地開発及び鉄道整備の一体的な推進により、平成17年に開通いたしましたつくばエクスプレスの『三郷中央駅』を中心に都市基盤整備が進められ、駅前には商業施設の立地や、におどり公園等の整備とあわせ、良質な住宅が建ち並び、素晴らしい街並みが形成されたところでございます。

このようなまちづくりが実現できたことは、都市再生機構様はもとより、埼玉県、審議会委員、評価員の皆様のご尽力の賜物と深く敬意と感謝を申し上げます。

今後におきましても「きらりとひかる田園都市みさと～人にも企業にも選ばれる魅力的なまち～」を目指し、まちづくりを推進して参る所存でございます。皆様には、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げ、お祝いの言葉といたします。

平成27年2月

三郷中央地区の歩み

昭和60年	7月	運輸政策審議会による常磐新線計画の答申
平成元年(昭和64年)	6月	「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体推進に関する特別措置法」の制定
平成3年	10月	「宅鉄法」に基づく1都3県による基本計画の策定及び大臣承認
平成6年	5月	事業要請(埼玉県, 三郷市→住都公団)
平成6年	10月	秋葉原において常磐新線の起工式
平成7年	5月	(仮称)三郷中央一体型特定土地区画整理事業に関する覚書締結(住都公団・三郷市)
平成7年	6月	埼玉県 常磐新線沿線地域整備に関する協定(埼玉県・三郷市・八潮市・住都公団)
平成8年	5月	都市計画決定
平成10年	3月	事業計画認可
平成10年	10月	三郷中央一体型特定土地区画整理審議会(第1期)発足
平成11年	5月	事業着手記念フェスティバル開催
平成11年	10月	都市基盤整備公団発足
平成11年	11月	仮換地の供覧
平成12年	2月	第1回事業計画変更の認可
平成12年	3月	第1回仮換地指定
平成12年	7月	用途地域・地区計画の決定
平成13年	2月	鉄道名称が「つくばエクスプレス」に決定
平成14年	8月	第2回事業計画変更の認可
平成14年	10月	三郷中央地区まちづくり懇談会が発足
平成15年	8月	新和小学校が新校舎へ移転
平成15年	10月	三郷中央一体型特定土地区画整理審議会(第2期)発足
平成16年	5月	エクスプレスレールウォーク埼玉大会開催
平成16年	7月	独立行政法人都市再生機構発足
平成17年	8月	つくばエクスプレス開業
平成17年	10月	駅前商業施設「エムズタウン三郷中央」オープン
平成18年	3月	駅前集合住宅「三郷中央センターマークス」入居開始
平成19年	8月	センター街区施設事業者「キヤノンファインテック(株)」業務開始
平成20年	4月	におどり公園供用開始
平成20年	10月	三郷中央一体型特定土地区画整理審議会(第3期)発足
平成20年	1月	第3回事業計画変更の認可
平成22年	11月	第4回事業計画変更の認可
平成24年	4月	第5回事業計画変更の認可
平成25年	3月	地区内人口5,000人突破
平成25年	6月	三郷中央地区新町界町名の告示
平成25年	9月	第6回事業計画変更の認可
平成25年	10月	三郷中央一体型特定土地区画整理審議会(第4期)発足
平成26年	9月	換地計画の認可
平成27年	1月	換地処分公告