

4 土地区画整理審議会・評価委員会の開催状況について

これまでに開催した土地区画整理審議会・評価委員会の開催状況をお知らせします。

○第2回土地区画整理審議会

- ・開催日：平成29年11月29日
- ・諮問事項について、審議の結果、原案のとおり同意及び異議の無い旨の答申をいただきました。
- ・なお、選任されました評価員は右記のとおりです。

氏名	所属
内樹 靖智	さいたま地方法務局 越谷支局 登記部門 統括登記官
堀内 智	株式会社九段都市鑑定代表取締役
海老沼 浩行	吉川市総務部課税課長

【審議事項】

- ・評価員の選任について（諮問第1号）
- ・換地設計基準（案）（諮問第2号）
- ・小規模宅地の取扱い要領（案）（諮問第3号）
- ・申出換地の取扱い要領（案）（諮問第4号）

○第1回評価委員会

- ・開催日：平成29年12月21日
- ・右記事項について説明を行い、事業に対する理解を深めていただきました。

【説明事項】

- ・土地区画整理事業等について
- ・土地区画整理事業の土地評価について
- ・現地視察

○第3回土地区画整理審議会

- ・開催日：平成30年1月31日
- ・平成29年12月に実施しました申出換地（本申出）の結果報告と今後の進め方について説明しました。
- ・学識経験委員の交代

学識経験委員の濱瀬 敦委員におかれましては、健康上の理由により辞任届が提出されました。そこで、市にて後任の飯島 長壽委員を選任致しました。



飯島 長壽委員

【説明事項】

- ・事業計画の概要について
- ・申出換地（本申出）の結果について

ミニ解説コーナー
評価員って？



土地区画整理事業では、施行者が土地の評価を行う際など、評価員の意見を聴くこととなっています。

5 吉川市からのお願い

○権利変動及び住所変更等が生じた場合

土地の売買や相続等による権利変動が生じた場合、住所変更や氏名の変更がある場合には届出をお願い致します。各種届出の手続きについては、下記へお問い合わせください。

お問い合わせ先

【事業施行者】

吉川市 都市整備部 吉川美南駅周辺地域整備課
〒342-8501
吉川市吉川二丁目1番地1
TEL:048-982-9425(直通)

【事業支援者】

株式会社URリンケージ 吉川事務所
〒342-0041
吉川市大字保480番地5 竹内ビル2階
TEL:048-983-7901

○吉川市役所は、5月7日(月)から『吉川市きよみ野一丁目1番地』に移転します。

なお、郵便番号、電話番号に変更はございません。

吉川美南駅東口周辺地区

まちづくりニュース



<第3号>

平成30年5月

発行：吉川市 都市整備部
吉川美南駅周辺地域整備課
電話：048-982-9425(直通)

1 第7回地元説明会を開催しました。

平成29年12月に実施しました申出換地（本申出）の結果による土地利用計画の一部見直しや今後の事業の進め方等について、下表のとおり、地元説明会を開催いたしました。

※平成30年3月5日付で送付いたしました資料（土地利用計画の見直し等）及び、今回同封いたしました説明会資料の1～2ページの土地利用計画図（変更前・変更後）の拡大図も併せてご覧ください。

○説明内容

(1)土地利用計画の見直し

- ①計画住宅ゾーンの街区形状変更
- ②区画道路の幅員変更
- ③緑道の追加変更
- ④4号公園の配置変更

(2)地中埋設物の確認

(3)換地スケジュールの変更

(4)平成30年度工事予定等

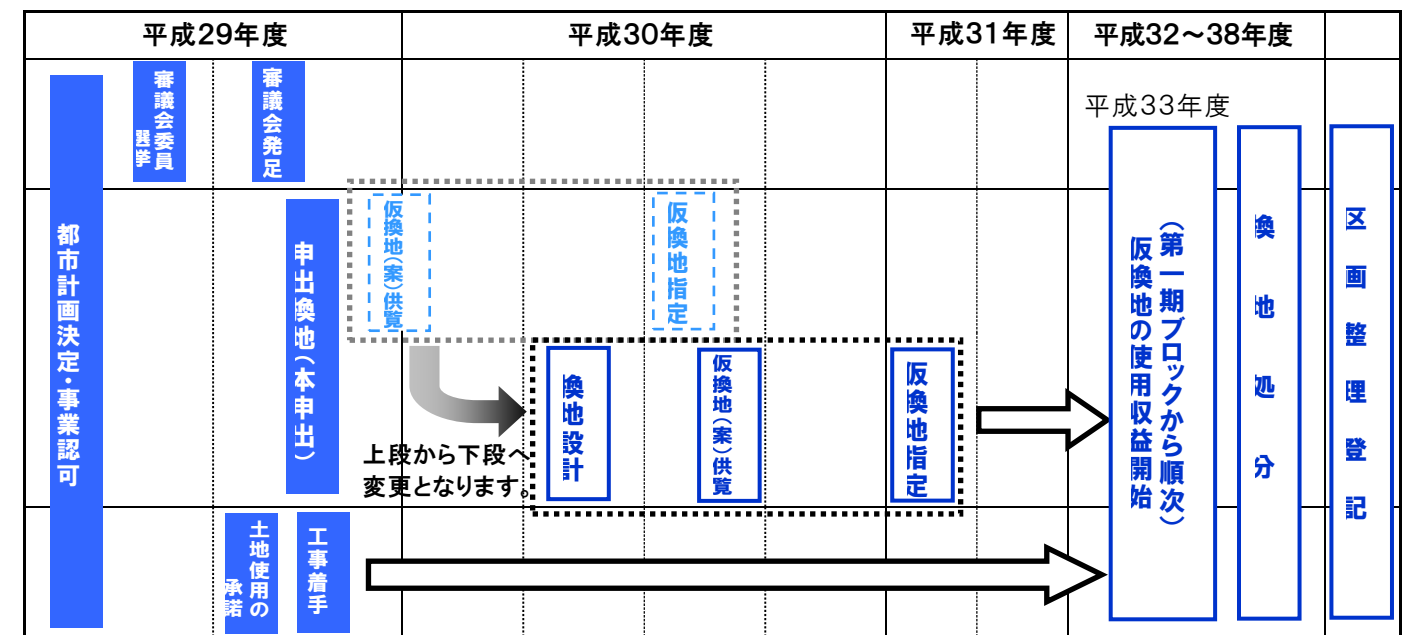
主な質疑応答は裏面をご覧ください。

○参加者数

	開催日時	場所	参加者数
①	平成30年3月18日(日) 10:00～	吉川市中央公民館 101・102 研修室	74人
②	平成30年3月26日(月) 19:00～	中新田集会所	6人
③	平成30年3月28日(水) 19:00～	中曽根集会所 (旧館)	15人
④	平成30年3月29日(木) 19:00～	高久集会所	21人
計4回			116人

2 まちづくりの進め方について

土地利用計画の見直しに関する手続き等により、仮換地（案）供覧、仮換地指定の時期が変更となります。なお、使用収益開始等の時期に変更はございません。



実施済み

○説明会における主な質問と回答

(本申出関連)

Q:減歩率はいつごろに示してもらえるのか？仮換地が指定された後では困る。
A:仮換地の指定前に仮換地(案)の供覧を行います。この供覧にて、個々の土地の減歩率について説明致します。

Q:原位置換地を要望しているが、要望がどうなっているのか説明してほしい。
A:申出のルールに適合している方は、希望しているエリアに換地をさせていただきます。
申出のルールに支障がある方の場合には、個別に調整をさせていただきながら換地作業を進めていきたいと考えています。

Q:申出換地の意向確認の際には、土地利用計画の見直しについて、触れられておらず、今回初めて知った。再度申出の確認は行うのか？
A:平成29年12月に実施しました皆様からの本申出の意向を可能な限り叶えるため、土地利用計画の変更を行うものです。また、再度、申出の確認については、土地利用計画の変更を繰り返すことになる可能性もあるため、予定しておりません。

Q:土地利用計画の変更により新たに設けられる沿道サービスゾーンと元々の沿道サービスゾーンでは、条件が異なるのではないのか？
A:沿道サービスゾーンに申出をされている方に対しては、申出時と条件が変わりますので、個別に説明をさせていただきなど、対応してまいります。

(土地の利活用関連)

Q:駅前の商業・業務ゾーンや産業ゾーンの企業誘致活動は、どうなっているのか？
A:平成29年度は、さまざまな企業へ当地区のPRを行い、当地区に興味を示す企業も複数ありました。平成30年度には、まちづくりパートナー事業者を募集し、進出に興味を持つ事業者と市との間で意見交換を重ね、平成31年度の企業公募につなげる予定です。

Q:現在の地区内の土地はいくら位なのか。吉川市の相場を教えてください。
A:参考となりますが、事業計画書に記載した単価は、整理前で1㎡当たり5万5千円、整理後13万6千円としています。この単価はあくまでも地区の平均となります。

(税金関連)

Q:固定資産税や都市計画税が何年後から上がるか、具体的に教えてください。
A:現在所有されている土地の地目が農地の方について、平成30年度、平成31年度は本来課税される額の10分の9が免除となります。**平成32年度は10分の9、平成33年度は3分の2が軽減され**、5年後の平成34年度には、本来課税されるべき税額まで上がっていくことになります。詳細は課税課へお問い合わせください(TEL:048-982-5115・直通)
尚、土地使用をお願いしている方については、土地使用料の中に固定資産税・都市計画税相当分を含み、土地をお借りすることになっています。

(地中埋設物関連)

Q:地中埋設物が見つかった場合には、土地の所有者が自ら撤去を行うのか？
A:区画整理前の土地評価を低減し、減歩として負担していただく方向で考えています。
地中埋設物の量や質等の詳細が見えてきた段階で、どのような対応をさせていただくかを検討していきたいと考えています。

○説明会資料の訂正について

説明会資料(土地利用計画の見直し等)の9ページにて、以下のとおり一部内容に誤りがありましたので、ここに訂正し、お詫び申し上げます。

〈誤〉平成32年～
→ 〈正〉平成33年～

◎換地スケジュール

	【変更前】	【変更後】
平成30年 3月	仮換地の供覧	地元説明会(今回) 換地設計作業
?		
平成30年10月	仮換地指定	仮換地の供覧 仮換地指定
平成30年12月		
平成31年 4月		第1期使用収益開始(商業・業務ゾーン)
平成32年 ~		

3 工事のお知らせ

平成29年11月より工事に着手し、平成29年度は、仮設駐輪場の整備(平成30年3月19日より供用開始)、工専用仮設道路や生活用道路の整備、盛土工事等を行いました。平成30年度は、引き続き盛土工事及び、生活道路整備等の工事を予定しています。
工事期間中は、大変ご不便をお掛けいたしますが、ご理解ご協力をお願い致します。

【平成30年度工事範囲】

凡例

- 工事箇所
- 通行止め
- 通行可
- 生活用道路
- 平成29年度土地使用箇所
- 平成30年度土地使用箇所

①:写真番号

①盛土工事の様子 1

②盛土工事の様子 2

③生活用道路

④仮設駐輪場

⑤工事用車両出入口(北側)

⑥工事用車両出入口(駅側)