

## 5 商業・業務ゾーンの事業者募集開始のお知らせ

吉川美南駅東口周辺地区の商業・業務ゾーン(駅北側街区)につきましては、令和5年8月25日から第2回事業者募集を開始いたしました。

今後の企業選定スケジュールとしては、令和5年11月30日を申込受付期間とし、令和6年1月頃に優先交渉権者を決定する予定となっております。

### 事業者選定スケジュール(予定)

日 程	内 容
令和5年8月25日 ~ 11月30日	募集要項配布
令和5年11月27日 ~ 11月30日	申込受付期間
令和6年1月頃	優先交渉権者決定
令和6年6月頃	土地売買契約 事業用定期借地権設定契約

## 6 土地使用承諾のお願い

平成29年度より、既に土地使用契約を結んでいただいております土地所有者の皆様におかれましては、過年度に引き続き、土地使用契約の継続をお願いいたします。

なお、土地使用料のお支払いにつきましては下記のとおりです。更に相続等による権利変動や振込口座の変更がある場合には、下記お問い合わせ先まで、届出をお願いいたします。

### ■お支払い時期

- 令和5年4月1日～令和5年9月30日までの半年分 ⇒令和5年11月末支払予定
- 令和5年10月1日～令和6年3月31日までの半年分 ⇒令和6年5月末支払予定

## 7 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、住所や氏名の変更がある場合には届出をお願いいたします。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。

### ○建築行為等の制限について

土地区画整理事業完了(換地処分)までの間に、建築行為や土地の形質変更等がある場合は、事業に影響を及ぼす可能性があるため、土地区画整理法第76条に基づく市長の許可を受ける必要があります。当地区内にて、建築行為等を計画されている方は、必ず事前に下記へご相談ください。

### ○譲渡所得に対する税金

地区内の従前地等を売却した場合、原則として確定申告が必要となります。詳しくは管轄の税務署に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  
吉川市きよみ野一丁目1番地  
TEL:048-982-9425(直通)

#### 【支援事業者】

日本工営都市空間株式会社  
〒342-0038  
吉川市美南2丁目23番地1  
スマエコシティ吉川美南駅前ビル 3階  
TEL:048-984-4040

## 吉川美南駅東口周辺地区

# まちづくりニュース



## <第15号>

2023年9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 土地区画整理審議会・評価委員会の開催状況について

### ○第19回土地区画整理審議会

- 開催日:2023年4月19日
- 第12回仮換地指定について諮問しました。審議の結果、賛成多数で原案に異存ない旨の答申いただきました。また、施行者限りの処理について報告しました。
- 今般、評価員の井上卓郎氏が人事異動に伴い辞任されました。評価員の選任については、第6回審議会において、人事異動に伴い評価員を辞任された場合には、同職の方を選任することが出来るよう同意を得ております。

#### 【審議事項】

- 第12回仮換地指定について(第23号諮問)

#### 【説明事項】

- 事業進捗状況について
- 施行者限りの処理について(換地設計の軽微な変更)
- 評価員の選任について

氏 名	所 属
能城周平 <small>のうじょうしゅうへい</small>	さいたま地方法務局 越谷支局登記部門 統括登記官

### ○第8回評価委員会

- 開催日:2023年8月16日、17日(個別開催)
- 商業・業務ゾーンの事業者募集に伴い、保留地処分価格について諮問いたしました。審議の結果、原案に異存無い旨の答申を頂きました。

#### 【審議事項】

- 保留地の処分予定価格(諮問第11号)

#### 【説明事項】

- 事業進捗状況について



### 評価員ってなあに??

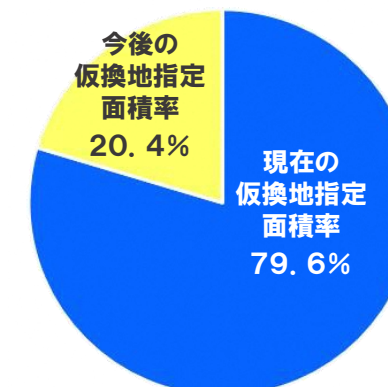
評価員とは、土地評価等を行う際に、施行者である市だけで判断するのではなく、専門的な知識を持った方々に公平な立場からご意見を聴くことになっており、その役割を担って頂いております。

## 2 仮換地指定の状況

仮換地指定は、2019年5月31日に第1回仮換地指定を行い、2023年4月30日までに12回実施しています。

第1回指定では、地区全体の換地面積に対して約31%が指定されました。産業ゾーンへの申出地権者の方への仮換地指定を行った第5回指定(2020年10月)時点で約56%、その後、仮換地の合意形成を推進した結果、第12回(2023年4月末)時点で、約80%まで達しています。

### 【第12回】 2023年4月



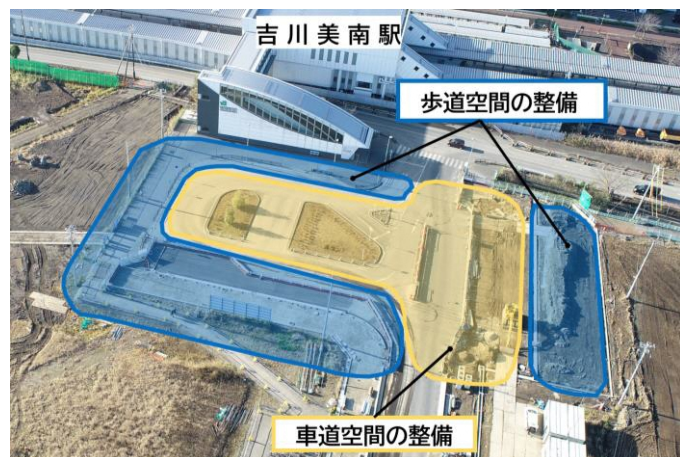
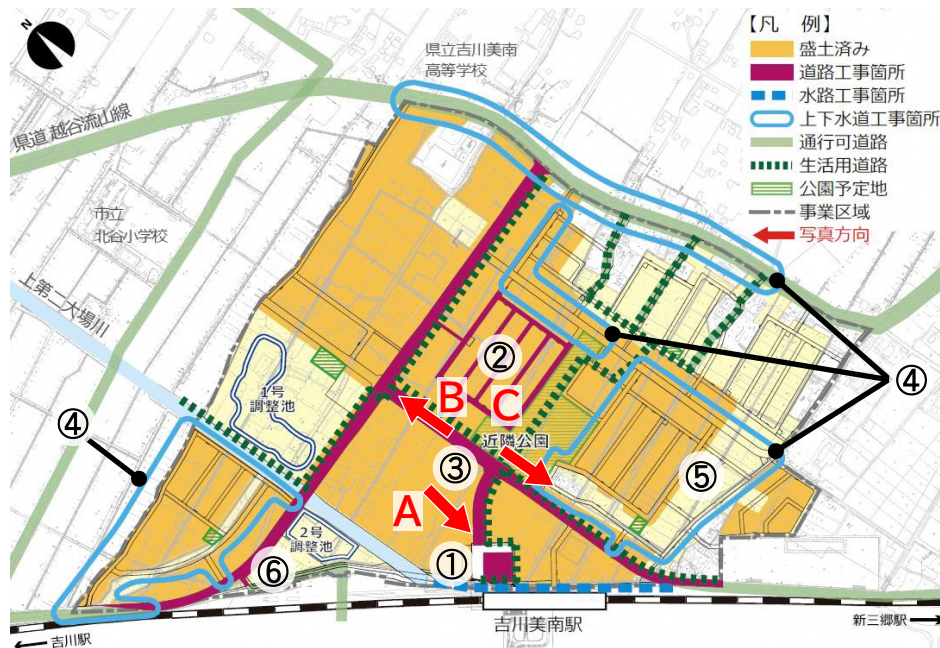
### 3 工事のお知らせ

本地区では、地権者の皆様から土地使用のご承諾をいただき、工事を進めております。令和5年5月15日には、都市計画道路を含む幹線道路の暫定供用を開始いたしました。

今回は、令和5年度に予定している下記工事のうち、「①駅前広場整備工事」「②歩道舗装工事」「③近隣公園南側の盛土工事」の進捗状況については、下の写真をご覧ください。

#### 【令和5年度 工事箇所】

- ①駅前広場整備工事 写真:A
  - ②区画道路工事  
(近隣公園の北側)
  - ③歩道舗装工事 写真:B  
(幹線道路沿い)
  - ④上下水道工事
  - ⑤近隣公園南側の盛土工事  
写真:C
  - ⑥2号調整池工事
- 等



<写真:A 駅前広場整備工事>



<写真:B 幹線道路沿いの歩道舗装工事>



<写真:C 近隣公園南側の盛土工事>

### 4 地区計画について

地区計画とは、地区の特性にふさわしい良好なまちをつくるために、地域の方々や市が連携し、地区の目指すべき将来像を地区計画として定め、まちづくりを進めていく手法です。地区計画の中では、道路・公園などの施設の配置や建築物などに関するルールなどを定めます。

本地区では、土地地区画整理事業による基盤整備等の事業効果の維持増進を図るとともに、周辺環境と共生・調和した笑顔と緑あふれる都市空間を創出する良好な住宅地、魅力ある商業・業務地及び周辺環境に配慮した工業地等の複合多機能都市の形成を図ることを目標とし、下図表のとおり地区計画を定めています。※詳細は吉川市 HP(都市計画課)をご覧ください。

#### A 地区(商業・業務地)

吉川美南駅の西側地区と一体となった駅前にふさわしい賑わいと魅力あるエリアの形成を図ります。

#### B 地区(工業地)

工場等の良好な環境を維持するとともに、周辺の住環境と農業生産環境等に配慮します。

#### C 地区(沿道地)

自動車交通の利便性を活かした沿道サービス施設や日常生活を支える生活サービス施設の立地を図ります。

#### D 地区(沿道住宅地)

中高層住宅や日常生活に必要な店舗、飲食店、事務所等が調和し、職住近接にもつながる良好な住宅地を形成します。

#### E 地区(戸建住宅地)

小規模な店舗、飲食店、事務所等の立地など、多様なライフスタイルや多世代同居にも対応できる、ゆとりのある戸建住宅を主体とした良好な住宅地を形成します。

表 地区ごとの用途地域等

地区名	用途地域 建ぺい率/容積率	防火・ 準防火地域
A地区	近隣商業地域 80%/300%	防火地域
B地区	工業地域 60%/200%	準防火地域
C地区	準住居地域 60%/200%	
D地区	第一種住居地域 60%/200%	
E地区	第一種住居地域 60%/150%	

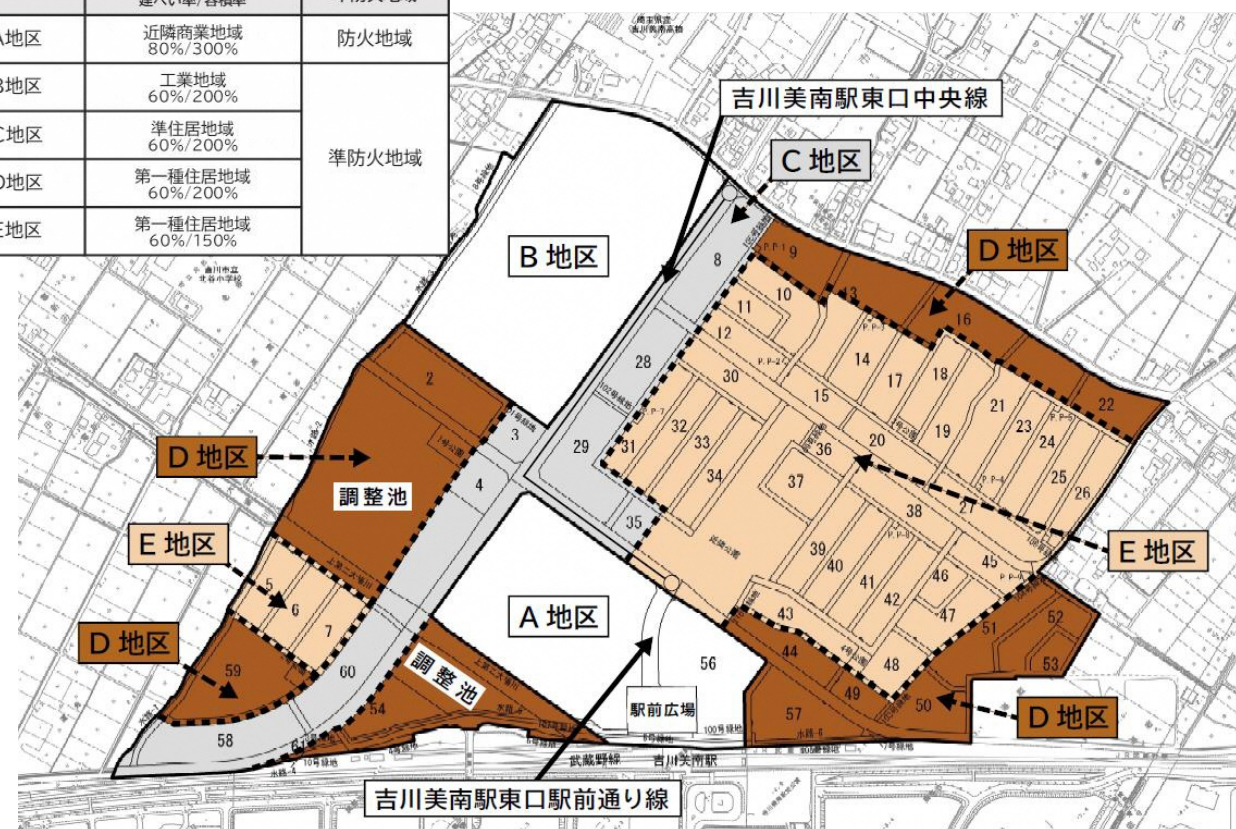


図 吉川美南駅東口周辺地区 地区計画 地区区分