吉川美南駅東口周辺地区事業者募集要項
「第１回企業向け住宅ゾーン」

令和8年11月

吉　川　市

― 目　　次 ―

１．募集から土地引渡しまでの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

２．事業の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

３．吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の概要・・・・・・・・・・・・・1

４．募集画地の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

５．募集施設内容及び利用制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

６．申込者の資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

７．申込方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4

８．申込みに必要な書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

９．落札者の決定及び申込書類の審査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

10．保留地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

11．事業上の留意点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

12．参考・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

13．位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

１．募集から土地引渡しまでの流れ

募集要項配布期間
（令和８年１１月２日から令和８年１２月１１日まで）

申込受付期間
（令和８年１２月１４日から令和８年１２月１８日まで）

入札期日（優先交渉権者決定）
（令和８年１２月２２日　午後２時）

保留地　土地売買契約締結
〈契約保証金 20%〉

保留地　土地引渡し
〈残金支払い〉

換地処分公告（令和１２年度予定）
〈保留地　所有権移転登記〉

※上記スケジュールは現時点の予定であり、変更になる場合があります。

２．事業の趣旨

吉川市（以下「市」という。）では、吉川美南駅周辺地域を複合新拠点として位置付け、平成２９年度より吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業をスタートしました。

本事業では、まちづくりのコンセプトを「笑顔と緑あふれるみんなの庭～Everyone’s Garden～」とし、当地区を市に住むすべての市民の庭として捉え、都市と自然の共生の中に笑顔と交流があふれ、市民一人ひとりが幸福感を感じられるまちづくりを目指しています。

そうした中、市の新たな玄関口となる当地区のシンボルとなり、地域の魅力づくりを担う事業者を募集します。

３．吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の概要

事業名称	越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業
施 行 者	吉川市
事業面積	約５９．１ｈａ

事業期間	平成２９年度～令和１７年度 ※事業の進捗状況によってスケジュールに変更が生じる場合があります。
計画人口	約４，５００人
土地利用	商業・業務ゾーン、産業ゾーン、沿道サービスゾーン、住宅ゾーン、公園・調整池を配置する計画
インフラ	幹線道路　幅員１８～２０m、区画道路　幅員６～１８m、 上水道、公共下水道、電気（特別高圧未整備）、都市ガス
交　　通	ＪＲ武蔵野線「吉川美南駅」隣接 県道越谷流山線隣接

４．募集画地の概要

（１）募集街区画地

申込番号	街区	画地	各面積（㎡）	売買面積（㎡）	最低売買価格（円）
1	４８	2	１８７６．６６	６５１５．９４	１，１８６，０００，０００
	５１	1	３０８５．８５		
	５２	1	１１０３．５７		
	５３	1	４４９．８６		

（注１）画地を分割して一部のみでのお申込みはできません。価格提示額は全体金額を入札してください。

（注２）土地引渡しによる境界杭の設置に伴い、売買面積に変更が生じた時は、申込者が提出した価格提示書の金額を上記表中の売買面積で除し、１円未満の端数を切上げた金額に変更後の面積を乗じて得た額を売買価格（１円未満切上げ）とします。あらかじめご承知おきくだい。

（注３）当該募集では、複数の法人による共同申込みも可とします。共同申込みの際には、売主に対して共同して申込を行った各法人が連帯して債務を負うこととなります。あらかじめご承知おきください。

（２）法規制等

地目（地区）	用途地域	建蔽率／容積率	準防火地域	地区計画	街区
宅地（E）	第一種住居地域	６０％／１５０％	あり	あり	４８
宅地（D）	第一種住居地域	６０％／２００％	あり	あり	５１・５２・５３

※用途地域、準防火地域、地区計画についての詳細は市ＨＰでご確認ください。

（３）地区計画等

当地区は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に規定する地区計画を令和３年１月２７日付けで告示しておりますので、ご確認ください。

５．募集施設内容及び利用制限

（１）募集施設内容

街区	画地	募集施設
４８	２	戸建住宅
５１	１	戸建住宅（敷地面積に対し５割以上）　又は共同住宅
５２	１	戸建住宅　又は共同住宅
５３	１	戸建住宅　又は共同住宅

（２）利用制限

次の各号の一に該当する用途での利用はできません。

① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第４項から第１０項までに該当する営業に関わるもの

② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第２号に規定する暴力団、その他反社会的団体及びそれらの構成員が利用する事務所等、反社会的行為の用に供する施設

③ 換金性のある遊技場その他これらに類する施設

④ 宗教法人法（昭和２６年法律第１２６号）第３条に規定する境内建物の用に供する施設その他これらに類する施設

⑤ 自動車教習所

⑥ 畜舎

⑦ 倉庫

⑧ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）

⑨ 工場

⑩ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

⑪ 前各号に附帯する施設等

６．申込者の資格

申込者は、次に掲げる全ての条件を備えている法人とします。なお、複数の法人で申込む場合も、各申込者が全ての条件を備える必要があります。

① 土地引渡しの日（使用収益開始日）から３年以内に各種関係法令等に適合した建物の建設に着手すること。

② 会社更生法（平成１４年法律第１５４号）、破産法（平成１６年法律第７５号）、若しくは民事再生法（平成１１年法律第２２５号）の適用を受けていない者又は会社法（平成１７年法律第８６号）による特別清算を行っていない者であること。

③ 地方自治法施行令第１６７条の４の規定に該当していないこと。

④ 吉川市暴力団排除活動推進条例第２条（１）、（２）の規定に該当していないこと。

⑤ 不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、法人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人で申込者として市が適当でないと認める者でないこと。

７．申込方法

（１）募集要項配布期間

令和８年１１月２日（月）から令和８年１２月１１日（金）まで

（２）申込受付期間及び方法

令和８年１２月１４日（月）から令和８年１２月１８日（金）まで

午前９時から午後４時３０分まで

※ 直接持参（土・日を除く）又は郵送（書留）によるものとする。

なお、郵送の場合は、事前に市へ連絡するものし、申込受付期間の消印有効とします。

（３）入札日

令和８年１２月２２日（火） 午後２時 ３０２会議室

※ 価格提示書を封印の上、直接応札していただきます。

（４）申込受付場所・問い合わせ先

吉川市 都市計画部 吉川美南駅周辺地域整備課

住 所：〒３４２－８５０１ 埼玉県吉川市きよみ野一丁目１番地

電 話：０４８－９８２－９４２５

E-mail：minami-seibi2@city.yoshikawa.saitama.jp

担 当：木村・片野・小林

（５）申込後の辞退

申込書提出後に辞退する場合は、速やかに、申込辞退届（**様式５**）を提出してください。なお、申込書類等は返却しません。

８．申込みに必要な書類

申込みに際しては、次の（１）～（３）に記載する書類を作成してください。（１）、（２）の書類はＡ４サイズのファイルに綴じ提出してください。（３）価格提示書は書類提出時に併せて提出してください。

また、申込み書類等の作成に係る一切の費用については、申込者の負担とします。

※　共同申込みの場合、下記（１）、（２）の書類等はすべての申込者が提出してください。ただし、「⑤　資金の確保が確認できる書類」については、代表幹事会社が提出してください。

（１）申込書（正・副各１部、副本はコピー可）

申込書（**様式１－１又は１－２**）に必要事項を記入し、押印（印鑑登録されている印鑑）してください。

（２）申込添付書類（正・副各１部、副本はコピー可）

①　会社定款

②　法人登記簿又は商業登記簿謄本（申込時から３ヶ月以内のもの）

③　代表者の資格証明書及び印鑑証明書（申込時から３ヶ月以内のもの）

⑨　誓約書（暴力団排除に関する事項、会社更生法等対象者でない誓約等）

（様式２）

（３）価格提示書

価格提示書（**様式３**）に必要事項を記入、実印にて押印し、長形３号封筒に「吉川美南駅東口周辺地区　企業向け住宅ゾーン　価格提示書」と記載し封入、封かん、封印してください。

なお、封筒裏面には申込者名（法人名）を記載してください。

９．落札者の決定及び申込書類の審査

（１）入札方法

価格提示による競争入札で決定いたします。

（２）落札者の決定

競争入札により、入札価格が予定価格（最低売買価格）以上で、かつ最高価格にて応札頂いた事業者を落札者として決定します。ただし、最高価格での入札者が複数有する場合は、くじで落札者を決定します。

価格提示書は入札後速やかに開封し、落札者を決定いたします。

（３）落札者の辞退について

落札者が辞退をする場合は、申込辞退届（**様式４**）により辞退をしていただきます。

また、落札者が辞退をした場合は、落札者を除き再度公募を行います。

１０．保留地について

（１）収入印紙について

売買契約に必要となる収入印紙は、落札者の負担となります。

（２）契約保証金の支払い

落札者は、売買契約と同時に保留地に対する売買代金の２０％相当額を契約保証金として支払うものとします。なお、契約保証金は、この売買代金の一部に充当します。

残金については、土地の引渡し時（使用収益開始日）に、市が発行する納入通知書により支払うものとします。

（３）土地の引渡し

土地の引渡しは、使用収益開始日以降、落札者が売買代金残金の支払いを完了し、市が指定する日に、現状有姿による引渡しとなります。落札者は引渡しを受けた日以降に、土地を使用し、又は収益することができることとします。

（４）所有権の移転登記

土地の所有権は、落札者が売買代金を完納し、土地区画整理法に基づく換地処分の公告があった日の翌日に移転するものとします。

所有権移転登記に要する費用（登録免許税及び登記費用）は、落札者が負担するものとします。

（５）契約解除

土地の引渡し（使用収益開始日）から１０年間に落札者が本募集要項及び売買契約に違反したとき、市は催告せず、売買契約を解除することができます。この場合、落札者は、売買代金の２０パーセント相当の違約金と市が定める土地使用料相当額を支払うこととします。

（６）公租公課について

土地に賦課される固定資産税・都市計画税は、落札者への土地の引渡しの翌年度から課税されます。

（７）市への通知義務

落札者は、下記①～⑤に掲げる事由が生じた場合は、直ちに、その旨を市に通知してください。

① 合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。

② 名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。

③ 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。

④　特別清算開始の申し立てがあったとき。

⑤　企業担保権実行手続の開始、破産又は更正手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

１１．事業上の留意点

（１）関係機関との協議

関係法令、条例等の適用については、落札者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守してください。また、ゴミ置場の設置箇所については、関係機関と協議し、指導に従ってください。

（２）宅地の地盤

当地区は造成工事に伴い、載荷盛土（プレロード）工法による圧密沈下促進の対策を実施しておりますが、引渡し後も地表面で沈下等の変化が生じる場合があります。

なお、ボーリングデータについては閲覧できますので市へ問合せください。

（３）建設工事等

①　地盤強度（支持力）は位置により異なりますので、落札者は建築物の基礎工事にあたっては、落札者の責任（負担）において、地盤等を十分調査した上で必要に応じて補強などの適切な措置を講じてください。

なお、当画地は、盛土材として建設発生土を用いているため、砕石・転石等が混入している場合がありますが、現状での引渡しとなります。

②　画地の地盤高は、引渡し時の造成高とし、原則として変更しないでください。やむを得ず変更の必要が生じる場合は、市及び関係機関との協議の上、落札者の責任（負担）により施工してください。また、落札者の工事により発生する建設発生土(泥土含む)については、全て落札者の責任（負担）において関係法令に基づき適正に処理してください。

③　建設工事に際し、道路上でのコンクリートの混練又は歩道上への車の乗り入れ等の行為は、道路を破損させる原因となります。また、残ったコンクリートを直接街渠桝や排水管等に洗い流す等の行為は、排水側溝や管渠を閉塞させる原因となります。このような行為により道路等の公共施設を破損又は閉塞させた場合は、落札者の責任（負担）で補修していただきます。

④　電柱・支線・電線類については、民地内に設置する事となります。建柱計画図は、閲覧できますので市へ問い合せください。また、宅地の分筆などに伴い、電柱・支線などが支障となる場合は、落札者の責任（負担）で行ってください。建柱時期については、東京電力又はＮＴＴへ問い合わせてください。

⑤　看板等を設置する場合には、「埼玉県屋外広告物条例」に従って設置するほか、屋外照明等の使用等にあたっては、周辺への環境に配慮してください。

⑥　画地内の法面は、その時点での現状有姿での引渡しになります。必要に応じて、落札者の責任及び負担により法面保護対策や排水対策を講じてください。

⑦　画地の引渡しにあたっては、造成工事及に伴い、以下のものが地表又は地中に設置された状態となる事を想定していますので、予めご了承願います。

・圧密沈下の促進、観測のための沈下板

⑧　当画地は地中埋設物の調査を行っており、支障のあるガラ等については撤去を行っております。調査結果については、閲覧が可能ですので市へ問い合せください。なお、引渡し後に地中埋設物等が出てきた場合は、市と協議を行ってください。また、併せて土地の地歴についても閲覧可能です。

⑨　画地内への車両の出入については、出入口の設置場所によって制限される場合があります。設置にあたっては、吉川市まちづくり基準条例にもとづき関係機関と協議し指導に従ってください。

⑩　令和７年７月１日から、埼玉県内全域が宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域に指定されました。一定規模以上の盛土等を行う場合は許可が必要となりますので、越谷環境管理事務所にご確認ください。

⑪　区 6-23 号線は、隣地への荷重軽減のため道路路盤材に軽量盛土を使用しております。この路線からの供給処理施設の引込については、関係機関と十分に協議し、落札者の負担で工事を実施してください。

（４）供給処理施設等

①　当画地には一部の画地を除き、供給処理施設の引込みがございません。なお、供給処理施設の新設・改修・移設等については、市及び各管理者等と事前に十分協議し、落札者の責任（負担）において施工してください。

②　水道加入者負担金については、落札者のご負担となりますので、関係機関にご確認ください。

③　電気、ガスについては、今後関係機関と協議を行い設置について決定してください。

④　地下水については、埼玉県生活環境保全条例による、採水制限の対象地域となっています。採取する場合は、届出等の手続きが必要をなりますのでご注意ください。

（５）近隣住民等への対応

①　落札者が行う建設工事等の近隣住民等への周知、説明対応等については、落札者において誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応してください。

②　建設工事等に伴う騒音、振動、ほこり等の工事公害及び施設を建設したことに起因する電波障害、風害、悪臭、日影等の周辺への影響については、落札者の責任（負担）において対策を講じてください。

（６）土壌汚染等

① 令和８年１０月２０日時点において、当画地は土壌汚染対策法（平成１４年法律第５３号）第６条に規定する要措置区域又は第１１条に規定する形質変更時要届出区域に指定されておりません。

② 土壌汚染対策法の規定に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省令で定める規模以上のものをしようとする者は、埼玉県知事に届け出なければなりません。

③ 当画地において、市は土壌汚染状況調査を実施しておりません。

④ 落札者は、土壌汚染対策法に基づき、土壌汚染状況調査を命ぜられることがあります。

（７）土壌調査費用等の負担

土壌汚染対策法に基づき落札者が実施する土壌汚染状況調査、その他落札者が任意に実施する調査に要する費用は、落札者の負担となります。

（８）地中障害物の有無等

地中障害物の有無を確認するため契約締結後に落札者が試掘調査等を実施する場合、その調査に要する費用は、落札者の負担となります。

（９）土地利用計画等

現在の土地利用計画は、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業事業計画（第４回変更）（令和６年１１月２７日決定）時点のものです。

(10) 地区内の保留地及び民有地における建築物等について

当地区は、土地区画整理事業の施行区域であるため、地区内には相当数の民有地が点在しています。周辺の保留地及び民有地には、法令の許す範囲内において建築等行為が行われます。

(11) その他

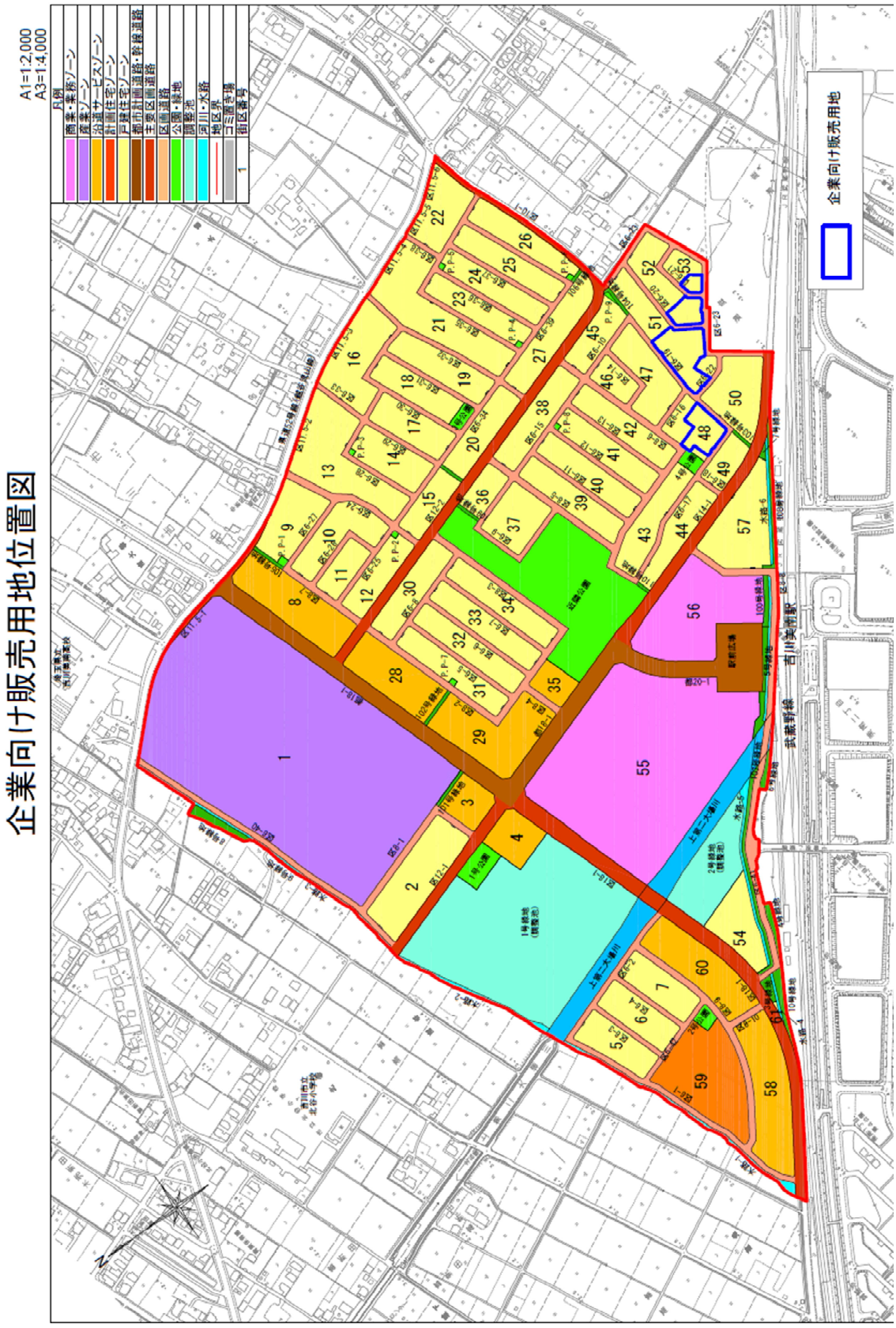
市では地域コミュニティの形成のため、自治会への加入と参加をお願いしています。地域の人々がつながる地域社会の実現にご協力ください。

１２．参考

項目	内容	保留地	
保留地 売買契約	契約者	吉川市	
	締結時期	令和９年１月頃	
	支払時期	※契約時	引渡し時
	支払金額	※２０％	残金
	収入印紙	落札者のみ負担	
土地の引渡し		使用収益開始時	
分筆登記	時期	―	
	登録免許税	落札者の負担	
	登記費用	落札者の負担	
移転登記	時期	換地処分公告に伴う区画整理登記後	
	登録免許税	落札者の負担	
	登記費用	落札者の負担	

※契約保証金は、保留地における土地売買契約時の売買代金の一部に充当します。

１３．位置図


企業向け販売用地位置図
A1=1:2,000
A3=1:4,000
凡例
商業・業務ゾーン
産業ゾーン
沿道サービスゾーン
計画住宅ゾーン
戸建住宅ゾーン
都市計画道路・幹線道路
主要区画道路
区画道路
公園・緑地
調整池
河川・水路
地区界
ゴミ置き場
街区番号
企業向け販売用地
武蔵野線
吉川美南駅
N