

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 換地設計について

当地区の換地設計は、下記条件の基、作成を行っています。

1. 土地利用計画図について

・土地利用計画図は、前回の審議会で説明したとおり、地権者の換地申出の意向を可能な限り実現させるため、かつ事業上必要と判断される箇所の変更手続きを進めています。今回の換地設計に関しては、この土地利用計画図を基に行っています。

2. 換地設計に用いる条例等

- ・換地設計は、下記の条例、基準、要領、規則に基づき、作成を行っています。
 - ①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条例
 - ②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の施行に伴う換地設計基準
 - ③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の施行に伴う小規模宅地の取扱い要領
 - ④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の施行に伴う申出換地の取扱い要領
 - ⑤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の施行に伴う土地評価基準
 - ⑥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の施行に伴う付保留地処分規則

3. 換地申出について

・④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の施行に伴う申出換地の取扱い要領に基づき換地申出をされた土地については、換地申出を受けたゾーンへ換地をしています。

【各ゾーンの換地設計について】

①商業・業務ゾーン、産業ゾーン、計画住宅ゾーン

・共同利用を前提とし換地申出をされた土地については、換地申出を受けたゾーンへ換地をしています。(換地位置及び形状については、今後企業との調整が必要になるため、仮換地の供覧時には示さず、換地地積のみを明記し、企業との調整後に改めて説明を行う予定です。)

②沿道サービスゾーン

・共同利用の意向、従前地の位置、吉川美南駅及び沿道サービスゾーンとの距離等を考慮しています。

③戸建住宅ゾーン

・従前地の位置や吉川美南駅等との距離を考慮しています。ただし、従前建付地に関しては、原則、原位置換地としています。

※付保留地について

・建付地の従前機能を確保するために必要な土地については、⑥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の施行に伴う付保留地処分規則に基づき、付保留地として隣接させています。