

○事業計画(案)の見直しについて

事業計画(案)の概要

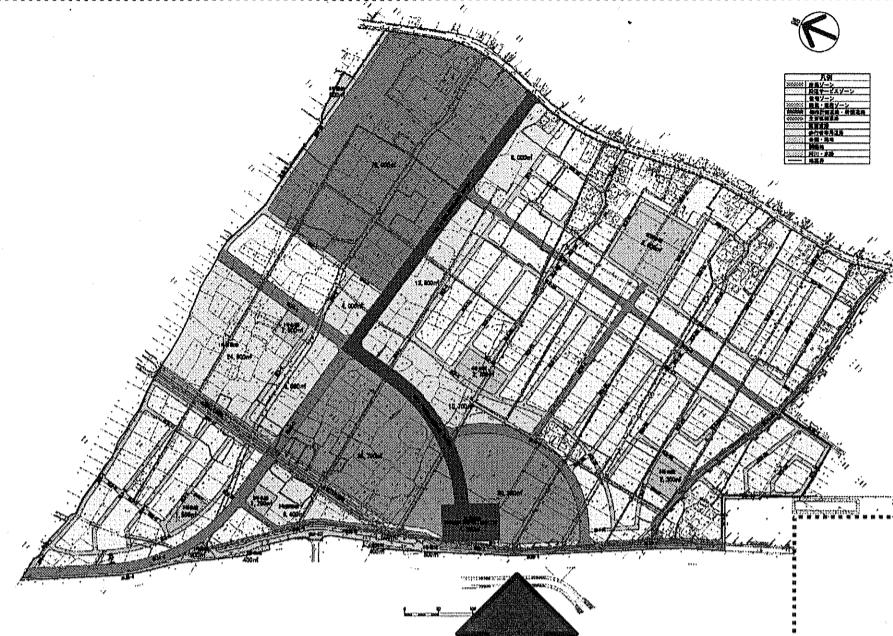
- ・事業面積：約 60 ha ※右図の区域
- ・施行者：吉川市
- ・施行期間：10 年（清算期間含まず）
- ・平均減歩率：約 50 %
- ・総事業費：約 174 億円

意向確認調査でのご意見を踏まえ、事業計画(案)を再検討した結果、昨年9月の事業計画(案)の内容を基本として、取り組んでいくことといたしました。（平均減歩率や総事業費は、現時点での概算ベースで算出したものです。）

今後は、この事業計画(案)を基に、事業認可を取得するための事業計画を作成していきますので、その段階で、またご説明させていただきます。

土地利用計画（見直し案）

意向確認調査でのご意見を踏まえ、土地利用計画(案)の見直しを行いました。



《見直し内容》

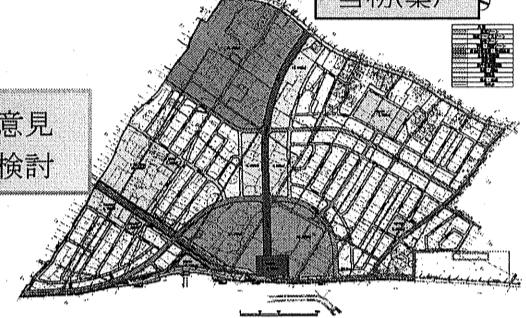
①幹線道路の配置

- ・県道越谷流山線から武藏野線側道に繋がるルートを通過交通の主軸とし、円滑な交通処理が図れるように変更しました。

②調整池の配置

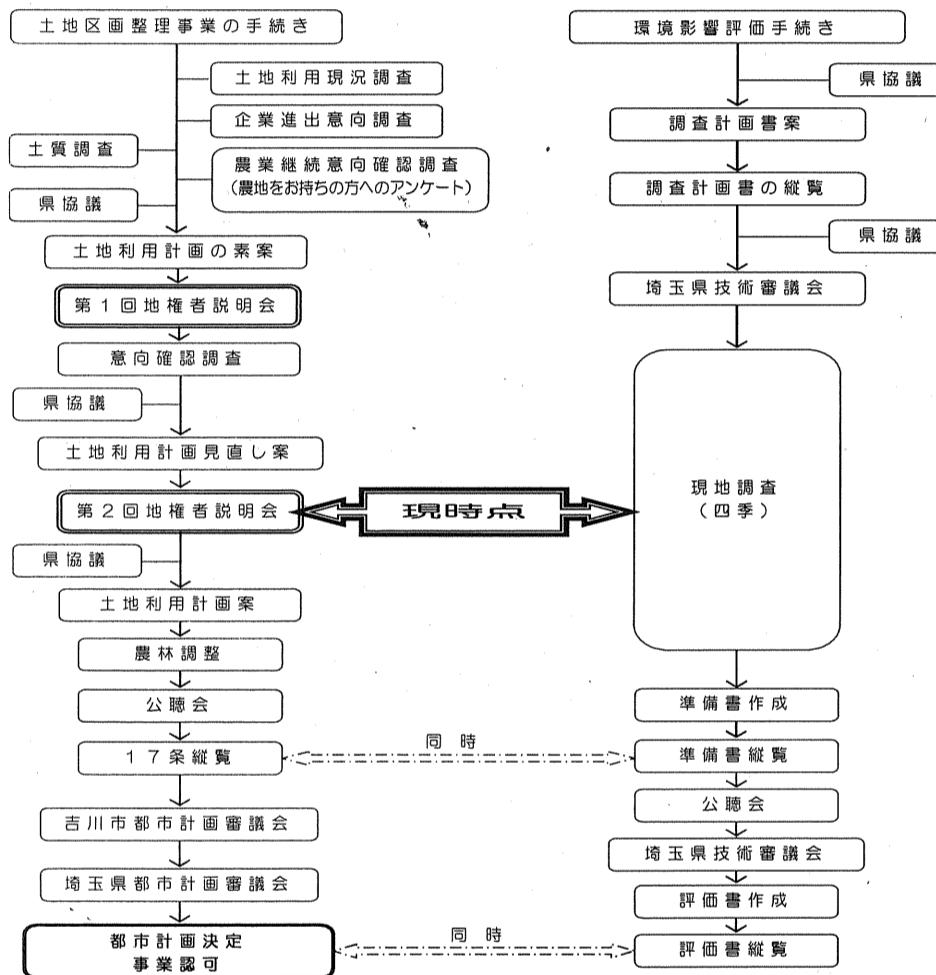
- ・宅地活用が難しい中曾根跨線橋脇に、2号調整池の位置を変更しました。

当初(案)



○今後の手続きフロー

【今後の手続きフロー】



○第2回説明会での参加者からの主なご意見と説明内容です

●土地利用計画（見直し案）に関するこ

- Q. 住宅ゾーンの道路は丁字路が多い。駅に直接行けるようにしてほしい。
- A. 住宅ゾーンから駅前まで直接通過できる道路があると、住宅地に通過交通が入り込んでしまうことから、住環境に配慮した道路配置をしています。
- Q. 地域が発展するには、雇用の場となる産業ゾーンの拡大が必要では？
- A. 駅の周辺で人口増加が見込まれる区域のまちづくりの場合は、埼玉県の基準により住宅系が基本とされており、産業ゾーンは必要最小限の面積となります。

●換地・減歩率に関するこ

- Q. 個別の減歩率は、いつ頃になればわかるのか？
- A. 事業認可後に約1年をかけて、土地一筆ごとの、現在の評価と施行後の評価を計算し、そこから、皆様の土地の具体的な減歩率を算定することになります。
- Q. 申出換地と減歩率について説明してほしい。
- A. 商業・業務ゾーンや産業ゾーンは、企業を誘致するために大きな街区で設定しています。この街区を構成する土地(換地)を集めため、早期に土地を売りたい、又は貸したいという方に申し出でていただくのが申出換地制度です。

今後は、ここに集める土地の一筆単位の面積条件などについて基準を作りますので、その基準の要件に適合する土地をお持ちの方が希望できます。

多くの方が希望され、街区の面積よりも申し出が多くなった場合は、現地や条件に近い方を優先的に換地させていただく予定です。

商業・業務ゾーンについては、換地先が駅前街区になりますので、土地の評価が一番高くなる場所のため、減歩率が平均よりも高くなることが想定されます。

また、申出換地につきましては、今後の進め方などを検討しながら、皆様の希望についての確認をさせていただく予定です。

●保留地

Q. この地区全体の保留地の大きさはどのくらいか？

- A. 今回の地区で全体の保留地面積は約1.5ha弱で、各街区にバランス良く配置していくよう計画しています。

●今後のスケジュールに関するこ

Q. 都市計画決定と事業認可はいつ頃の予定か？

- A. 市街化区域編入の都市計画決定と土地調整事業の事業認可について、平成27年の春頃を目標として準備や調整を進めています。
- しかし、この調整の中には、農業を保全する立場の国・農林部局との調整もございますので、この調整にどのくらいの期間を要するかによって、影響してまいります。

■当地区の事業化に向けた現在の状況と今後の進め方

●土地調整事業の手続き

意向確認調査のご意見を踏まえて見直した、土地利用計画(案)が作成できましたことから、次の段階として、この案を基に、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入するため、県と国の農政部局との「農林調整」を進めてまいります。

また、農林調整にどれくらいの期間を要するかにもよりますが、現時点での最短の目標として、平成27年春の都市計画決定を目指してまいります。

●環境影響評価の手続き

土地調整事業の実施が環境に及ぼす影響について、調査、予測、評価などを行う手続きで、①調査計画→②現況調査→③準備書→④評価書→【事業実施】→⑤事後調査という順序で手続きします。

現在は、昨年8月から1年間をかけて（四季を通じて）②現況調査を実施しているところです。今後は、都市計画決定・事業認可と同時に④評価書縦覧ができるよう、作業を進めてまいります。

■皆様へのお知らせ

事業化に向けた作業や関係機関との調整状況などにつきましては、今後も随時、皆様にご報告してまいります。また、ご確認やご質問などがございましたら、担当までお問い合わせください。

皆様にとって生活しやすい環境づくりを進めてまいりますので、より一層のご協力をよろしくお願い申し上げます。

[担当] 吉川市都市建設部 都市計画課 吉川美南駅周辺地域整備担当
TEL: 048-982-9903 (直通)