

- 《掲載内容》
- 申出換地アンケートの実施について
 - 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業に伴う第5回地元説明会の概要
 - 当地区の事業化に向けた現在の状況と今後の進め方
 - 吉川市都市計画審議会の審議結果について

※平成28年12月5日および28日付で送付いたしました資料と合わせてご覧ください。

はじめに

吉川美南駅東口周辺地区につきましては、平成29年度早期の市街化区域編入と土地区画整理事業の事業認可取得に向け、法令に基づく手続きを進めています。

現在、事業化後に行うこととなる換地設計（皆様の土地を減歩させていただき、新たな場所に再配置する設計）の基礎資料とするため、皆様の希望を伺う申出換地アンケートを実施しています。これに先立ち、昨年末に「第5回地元説明会」を開催しましたので、その概要についてご報告させていただきます。

■ 申出換地アンケートの実施について

皆様の土地利用の意向を換地設計（土地を減歩させていただき、新たな場所に再配置する設計）に反映させる**大事なアンケート**です。

回答期限は1月31日までとなっていますので、提出忘れのないようにご注意ください。

第1号様式
記入例
平成29年 ○月○○日 提出

申出換地アンケート

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 宛

申出者 住所 吉川市大字○○○番地○○
氏名 吉川 太郎
電話 000-000-0000

私は、以下記載の所有地に対する換地の位置について、下表のゾーンを選択したいので申し出します。

↓ 申出ゾーン欄及び土地活用方法の口に✓印をつけてください

土地登記簿				申出ゾーン					土地活用方法			具体的な利用方法 (自宅、店舗など)
大字・字名	地番	地目	地積	①商業・業務 (共同利用)	②産業 (共同利用)	③沿道 サービス	④計画住宅 (共同利用)	⑤住宅	売却	借地	自己	
大字中曾根字八幡	000-0	000	500	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	店舗（コンビニ）
地区内にお持ちの土地を記入したものを送付しましたので、記入内容をご確認の上、 筆単位で右の欄に申出ゾーン及び土地活用方法について、✓印をお願いいたします。				✓は見やすいように記入をお願いいたします。					土地活用方法が決まっていましたら、ご記入をお願いいたします。			
				自由意見 ※ご意見等がありましたら、この欄に自由にご記入ください。								

(添付資料)
必要に応じて次の書類を添付してください
(1) 共有名義の場合 : 代表者選任届 (第2号様式)
(2) 相続人が複数の場合 : 相続人代表者届 (第3号様式)
(3) 登記名義人と異なる場合 : 同意書 (第4号様式)

次のような場合は、アンケートと一緒に、必要書類の提出もお願いします。

■ 共同で所有している場合

代表者選任届 (第2号様式)

■ 登記名義人が亡くなっている場合

相続人代表者届 (第3号様式)

■ 登記名義人以外の関係者が申し出る場合

同意書 (第4号様式)

★ 申出ゾーンの基本ルール

- ① 商業・業務ゾーン ⇒ 土地の売却又は賃貸を希望する方の土地を集約しますので、個人利用ではなく、**共同利用を対象とします。**
- ② 産業ゾーン ⇒ 土地の売却を希望する方の土地を集約しますので、個人利用ではなく、**共同利用を対象とします。**
- ③ 沿道サービスゾーン ⇒ 自己の店舗や業務地として希望する方の土地を集約しますので、**個人利用（個人で売却）を対象とします。**
- ④ 計画住宅ゾーン ⇒ 土地の売却を希望する方の土地を集約しますので、個人利用ではなく、**共同利用を対象とします。**
- ⑤ 戸建住宅ゾーン ⇒ 自己の住宅などを希望する方の土地を集約しますので、**個人利用（個人で売却）を対象とします。**

■ 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業に伴う第5回地元説明会の概要

○ 参加者の状況

	開催日時	場所	参加者数
①	平成28年12月18日(日) 10:00~11:45	吉川市中央公民館 101・102 研修室	53人
②	平成28年12月19日(月) 19:00~20:40	中曾根自治会 集会所 (旧館)	8人
③	平成28年12月21日(水) 19:00~20:40	高久自治会 集会所	21人
④	平成28年12月22日(木) 19:00~20:30	中新田自治会 集会所	17人
	4回計		99人

説明会の主な質疑は裏面をご覧ください。

都市建設部長あいさつ

お忙しい中、説明会にご出席いただき、大変ありがとうございます。

吉川美南駅東口周辺地区の整備につきましては、平成29年度早期の土地区画整理事業の事業化に向け、都市計画法や土地区画整理法に基づく手続きを進めています。

本日の説明会は、来年度の事業化を見据え、土地区画整理事業の仕組みや事業のスケジュール、また、皆様の将来の土地利用の意向を踏まえ換地設計を行う「申出換地制度」について説明いたします。

1月には、この申出換地制度に基づいたアンケート調査を行いますので、十分にご検討いただき、ご回答をお願いします。

市では、当事業が早期に完成できるよう引き続き努力してまいりますので、皆様のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



●説明会参加者からの主なご意見と説明内容です

Q. 税金はどのようになるか？

A. 農地の固定資産税については、市街化区域への編入後、通常の課税額に対し、1年目から3年目まで9/10、4年目は2/3の免除特例があります。
※次回説明会では、税金についてご説明します。

Q. 申出換地アンケートで、特定のゾーンに希望が集中した場合、基準を定めて優先順位を決めるのか？

A. 事業認可後に発足する土地区画整理審議会の意見を聴きながら、取り扱いを決めていくようになります。

Q. 商業・業務ゾーンや産業ゾーンへの企業誘致は、市が先導していくのか？

A. 企業誘致については、市が民間事業者のノウハウを活用しながら、誘致活動を行っていきます。
商業・業務ゾーンなどに換地される地権者に対しては、企業誘致に関する情報提供を行い、相談をしながら企業の選定を進めていきます。

Q. 進出企業が決まっていなかった中では、申出の判断が難しい。企業が決まってから申出することはできないのか？

A. 企業誘致は数年を要する取組が必要となります。その間、換地設計が進まなくなると、事業がストップしてしまいます。
進出企業は決まっていますが、市が先導して企業誘致に取り組むという条件で、申出をするか判断をしていただきますようお願いいたします。

Q. 宅地の単価の目安はないか？

A. 事業計画書の中で見込んでいる整理後の平均宅地価格は、136,000円/㎡です。この額がそのまま売却単価ではないので、ご注意ください。

Q. 駅前に換地される場合に比べ、住宅ゾーンに換地されると減歩率は低くなるということか？

A. 一般的には低くなる傾向ですが、個々の具体的な減歩率は換地設計後に判明します。
現段階では、説明会で配布した、資料2で提示している各ゾーンの想定減歩率の表を参照してください。
なお、表中の数値で低い値は平均であり、高い値は従前の土地の評価が最も低い土地の場合を示しています。

Q. 土地改良区に支払う農地の転用決済金は、越谷レイクタウン地区と同様に、減歩分は事業で負担してくれるのか？

A. そのとおりです。減歩面積分は事業で負担しますが、換地面積分は土地所有者の負担となります。

Q. 減歩が難しい土地は、金銭での負担とのことだが、その時期はいつ頃か？

A. 土地の代わりに金銭で負担していただくことを、清算金といいます。この清算金については、平成38年度に予定している換地処分にて額が確定し、その後に徴収させていただきますこととなります。

■吉川市都市計画審議会の審議結果について

当地区の事業化に必要な都市計画の案について、吉川市都市計画審議会にて審議が行われました。

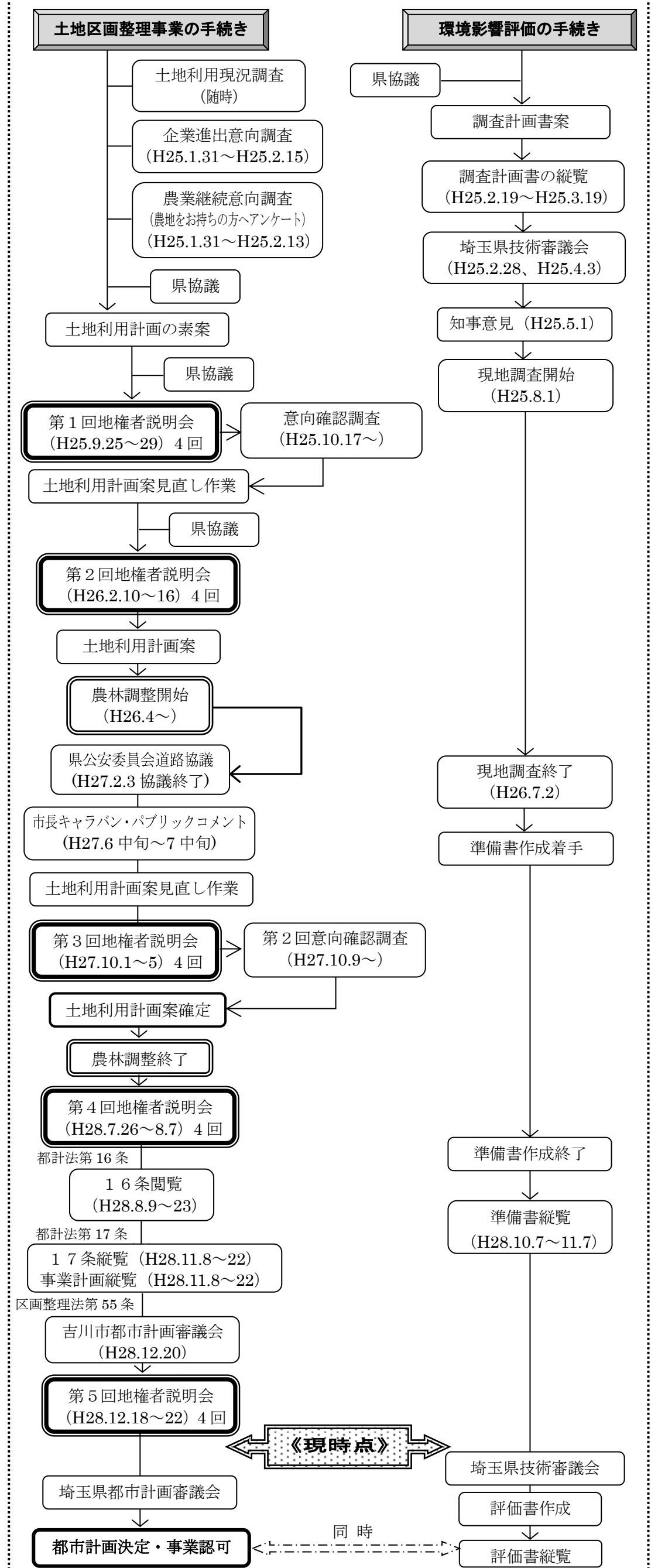
開催日：平成28年12月20日

都市計画の案：区域区分、用途地域、土地区画整理事業、道路、下水道
(H28.7.15で配布した都市計画の原案どおりです)

審議結果：賛成異議なし

※ 今後は埼玉県都市計画審議会にて審議が行われます。

■当地区の事業化に向けた現在の状況と今後の進め方



お問い合わせ等

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)