

**吉川美南駅東口周辺地区事業者募集要項**  
**「第2回商業・業務ゾーン」**  
**画地番号②**

**令和5年8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	2
3. 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の概要	2
4. 募集画地の概要	3
5. 募集施設内容及び利用制限	5
6. 設計に関する要求水準等	6
7. 申込者の資格	6
8. 申込方法	7
9. 申込みに必要な書類	8
10. 優先交渉権者の決定及び申込書類の審査	10
11. 基本協定の締結等	11
12. 土地売買、賃貸借の条件	12
13. 土地売買契約	13
14. 保留地	13
15. 売買地権者用地	15
16. 土地賃貸借契約	15
17. 賃貸地権者用地	16
18. 事業上の留意点	17
19. 参考	20
20. 位置図	21

## 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5年8月25日から令和5年11月30日まで)
質問受付期間 (令和5年10月10日、11日)
質問回答 (令和5年10月20日)
申込受付期間 (令和5年11月27日から令和5年11月30日まで)
1次審査(令和5年12月頃) (資力・事業企画提案書)
2次審査(令和6年1月頃) (事業企画提案・価格審査)
優先交渉権者決定 (令和6年1月頃)
基本協定締結 (令和6年2月頃)
保留地 基本協定保証金20%支払い
地権者用地 土地売買契約締結 (令和6年6月頃) <引渡し・支払い・所有権移転登記>
賃貸地権者用地 事業用定期借地権設定契約締結 (令和6年6月頃) <引渡し、保証金支払い>
保留地 土地売買契約締結 (令和6年6月頃) <引渡し・支払い>
換地処分公告(令和8年度中) <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して、駅前に広がる商業・業務ゾーンには、商業施設を中心に、魅力ある文化施設や子育て施設などの機能を集約し、賑わいのある空間づくりを目指します。

## 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8年度（清算期間含まず） ※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) 募集条件

画地 番号	最低売買単価、最低月額賃料及び最低保証金		
	売買面積	最低売買単価	最低売買価格
②	12,774 m <sup>2</sup>	139,000 円/m <sup>2</sup>	17 億 7,558 万 6 千円
	賃貸面積	最低月額賃料 (月額賃料単価)	最低保証金 (月額賃料 12 ヶ月分)
	18,058 m <sup>2</sup>	6,898,156 円 (382 円/m <sup>2</sup> )	8,277 万 7,872 円

(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。

(注2) 同時に募集をしている画地番号①への応募も可能ですが、審査等は画地毎に実施いたします。

(注3) 土地引渡し(使用収益開始日)による境界杭の設置に伴い、画地面積に変更が生じる場合があります。その場合、売買については、申込者が提出した価格提示書の金額に変更後の面積を乗じた金額を売買価格とします(1円未満切上げ)。

賃貸については、下記(2)記載の方法により算出した月額賃料単価に変更後の面積を乗じた金額を月額賃料とします(1円未満切上げ)。

### (2) 売買価格等の提示

当該画地については、売買と賃貸の土地が混在しておりますが、価格提示については、売買単価で提示していただきます。賃料については、下記の式により決定します。

下記の式による月額賃料単価に、各賃貸地権者の土地面積を乗じた額を月額賃料とし、その月額賃料に12ヶ月を乗じた額を保証金といたします。

$$\frac{\text{最低月額賃料単価 (円/m}^2\text{)} \times \text{売買単価 (円/m}^2\text{)}}{\text{最低売買単価 (円/m}^2\text{)}} = \text{月額賃料単価 (円/m}^2\text{)}$$

### (3) 法規制等

地目(予定)	用途地域	建ぺい率/容積率	防火地域	地区計画
宅地	近隣商業地域	80%/300%	あり	あり

### (4) 画地に関する留意事項

今回募集する画地は、保留地及び換地(地権者)で構成され、換地については、売買地権者(23名)、賃貸地権者(38名)の土地があります。

今後、画地に対する契約者数及びそれぞれの面積等が変更になる場合があります。

ます。

また、売買地権者の土地については、仮換地となる為、土地売買契約（以下「売買契約」という。）、所有権移転の対象となる土地は従前地となります。

賃貸地権者の土地については、事業用定期借地権設定契約（以下「設定契約」という。）を締結する土地は仮換地となります。

#### 商業・業務ゾーン全体面積の内訳について

土地区分	面積
保留地	2, 652 m <sup>2</sup>
換地（売買地権者）	10, 122 m <sup>2</sup>
換地（賃貸地権者）	18, 058 m <sup>2</sup>
計	30, 832 m <sup>2</sup>

#### （５）地区計画等

当該画地では、地区計画等が定められております。主な制限内容は以下のとおりとなります。

① 建築物の敷地面積の最低限度 3, 000 m<sup>2</sup>

② 壁面位置の制限

- ・南側道路：建築物の外壁等から境界線までの距離 3 m以上
- ・東側及び北側道路：建築物の外壁等から境界線までの距離 2 m以上
- ・隣地境界線までの距離：1 m以上

③ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面位置の制限で壁面後退した区域には、垣、柵、塀、門、屋外広告物、自動販売機等の工作物は設置できない。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

イ 街灯、電柱等公益上必要となるもの

ロ 防火施設、交通標識等防火上、安全上必要となるもの

ハ プランターボックス、ベンチ等、良好な街並みの形成又はコミュニティ空間の形成に資するもの

④ 緑化率の最低限度 20%

⑤ その他

まちづくりコンセプトの実現に向けて、「吉川美南駅東口周辺地区まちづくりガイドライン」の策定をする予定です。優先交渉権者となった際には、良好なまちなみ景観形成に向け協力をお願いします。

## 5. 募集施設内容及び利用制限

### (1) 募集施設内容

① 店舗／事務所／宿泊施設／教育施設／診療所／公衆浴場／保育所／福祉施設／遊戯施設の単独又は複合用途

② 共同住宅も可とする。

ただし、300戸までとし、画地南側道路から80m以内での計画は不可とします。

### (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 戸建住宅、寄宿舎、工場、倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。）等これに類する施設
- ⑥ ガソリンスタンド
- ⑦ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
- ⑧ 前各号に附帯する施設等

## 6. 設計に関する要求水準等

### (1) 申込者に提案を求める機能、提案等（要求水準）

#### ① 地域貢献策

申込者の独自の提案や、以下の事例等を参考に、取り組みを行う地域貢献策を示すこと

- イ 防災機能の設置
- ロ 地域の回遊性を高める工夫
- ハ 近隣公園等でのイベント時の駐車場の開放

#### ② 地権者会の設立方策の提案

地権者会の設立についての具体的な提案

### (2) 本施設の設計等に関する配慮

#### ① 環境対策の取組み

- イ 脱炭素への配慮の取組みをすること  
(例：EV充電スタンド、水素ステーション等を含む)
- ロ 省エネルギー、創エネルギー、蓄エネルギー等の検討をすること

#### ② 景観への配慮

- イ 画地周辺の住環境に配慮した建築物(デザイン、高さ、外構)とすること

#### ③ 賑わいのある空間の創出

- イ 駅前広場、駅前通り、近隣公園の公共空間と一体となる空間づくり
- ロ 開放性を確保し、交流が生まれ賑わいのある沿道空間の提案
- ハ 隣接画地と一体となる空間作りへの考え

#### ④ 火災・災害対策

- イ 火災対策、防火設備等の具体的な対策をすること
- ロ 災害に対する施設の検討及び避難等の対策を検討すること

#### ⑤ 歩行者・車両の動線等

- イ 歩行者の安全性を確保する計画とすること
- ロ 車両の交通動線を考慮し、周辺交通環境への配慮をすること
- ハ 荷捌きを含む駐車場及び駐輪場の適正規模(台数)について、検討をすること

### (3) 共同住宅を建設する場合の配慮

共同住宅を計画する場合には300戸までとし、画地南側道路から80m以内での計画は不可とします。

## 7. 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、複数の法人で申し込む場合も、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「5. 募集施設内容及び利用制限、6. 設計に関する要求水準等」及び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（昭和22年政令第16号）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（平成24年条例第19号）第2条第1項第1号、第2号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ことと認める者でないこと。

## 8. 申込方法

### （1）募集要項配布期間

令和5年8月25日（金）から令和5年11月30日（木）まで  
午前8時30分から午後5時まで（土・日・祝日は除く。）  
ただし、令和5年8月25日（金）のみ午後1時から午後5時まで

### （2）申込受付期間及び方法

令和5年11月27日（月）から令和5年11月30日（木）まで  
午前8時30分から午後5時まで

※ 直接持参又は郵送（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）申込受付場所・問い合わせ先

吉川市 都市整備部 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：田口

### （4）募集要項等に関する質問

本募集要項等に関する質問は、質問書（様式9）に必要事項を記入のうえ、電子メールで上記（3）まで送信してください。（持参、郵便、ファクシミリでの提出、電話による質問は受付いたしません。）

期間：令和5年10月10日（火）、11日（水）

## (5) 質問に対する回答

質問に対する回答は、市の公式ホームページに掲載します。ただし、回答にあたっては、質問書提出者の名称は記載しません。

回答日：令和5年10月20日（金）

回答の内容及びその他の内容修正等は、本募集要項の追加・訂正として取り扱います。

## (6) 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10）を提出してください。なお、申込書類等は返却しません。

## 9. 申込みに必要な書類

申込みに際しては、次の(1)～(4)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)の事業企画提案書はA4サイズのファイル又はファイルボックスに入れて提出してください。

なお、(4)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）
- ④ 貸借対照表、損益計算書及び剰余金処分計算書（直近期）
- ⑤ 資金の確保が確認できる書類（最低売買価格と最低保証金の合計額を確保できることを示す資料として、金融機関の融資証明書、預金残高証明書、所有する不動産の評価証明書等）
- ⑥ 営業報告書、会社案内書等
- ⑦ 有価証券報告書（上場会社のみ）
- ⑧ 最近期の法人税の納税証明書（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）

## ⑩ 事業スケジュール（様式6）

※ 以下、a、bのいずれかの資料を提出することにより、申込添付書類⑤の省略が可能です。

a 申込者がプライム市場・スタンダード市場・グロース市場及びプレミア市場・メイン市場・ネクスト市場の上場会社であることを示す資料（証券コード等。ただし、申込時点において、監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除きます。）

b 申込者がプライム市場・プレミア市場の上場企業の連結対象50%を超える出資子会社であることを示す資料（親会社の証券コード及び出資比率のわかる資料等。ただし、その親会社が申込時点において、監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除きます。）

## （3）事業企画提案書の提出（15部）

### ① 計画概要書（様式3）（様式4）

当地区のまちづくりコンセプト、本募集要項を十分理解し、別に定める審査基準書と照らし合わせながら具体的な計画を説明してください。（様式3）

また、審査基準書の「2 審査基準（2）事業企画提案の評価項目」の各項目について、項目別に対応方針等を説明してください。（様式4）

なお、申込者の提案内容が「6.設計に関する要求水準等（1）申込者に提案を求める機能、提案等（要求水準）」に示す要件を満たしていない場合は失格とします。

### ② 設計概要書（様式5）

図面等の縮尺は任意としますが、サイズは最大A3版横使いとしてください。

#### イ 建物等のリスト

建設する建物毎に概要を記載してください（構造、階数、建築面積、延床面積、建物の最高高さ、建ぺい率、容積率、共同住宅を計画する場合は、計画戸数）。

#### ロ 配置計画図（カラーも可）

建物の配置、緑地、広場、通路、駐車場、植栽、擁壁等の位置について示してください。

敷地分割を計画している場合は、分割線と面積を明記してください。

賃貸敷地は、一団の土地となるよう配置し、明記してください。

#### ハ 平面計画図（カラーも可）

各階の平面計画図を示してください。

#### ニ 立面計画図（カラーも可）

4方向からの建物の立面を示してください。

#### ホ 交通計画

駐車場の動線、出入口の配置計画、適正規模（台数）、搬入出経路、駐輪場の位置等について示してください。なお、駐車場については、吉川市まちづくり整備基準条例施行規則（平成18年吉川市規則第43号）を参照してください。

#### （4）価格提示書

価格提示書（様式7）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 第2回商業・業務ゾーン 画地番号② 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。

#### （5）地権者会設立の実績調書（様式8）

過去10年間で複数の地権者を取りまとめ、地権者会を設立し一体の敷地として施設建設、営業を行っている実績について記入してください。

## 10. 優先交渉権者の決定及び申込書類の審査

### （1）評価方法

申込みをいただいた申込書類、事業企画提案書、価格提示書について総合的に評価したうえで決定いたします。

### （2）事業企画提案に関する審査の実施

本募集の審査は、学識経験を有する者、企業立地又は地域振興等の知識を有する者と市職員で構成する「吉川美南駅東口周辺地区事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行います。

1次審査は申込者から提出していただいた申込書類等について、資格、資力、事業企画提案書、地権者会設立の実績について書類審査を行い、最大5者程度に絞り込みます。

### （3）1次審査結果の通知及び2次審査について

1次審査の結果については、書面により通知するものとします。また、2次審査（事業企画提案、価格審査）は、令和6年1月頃を予定しています。

なお、日程等の詳細は、後日、1次審査を通過した申込者（代表者）に書面により通知します。

### （4）優先交渉権者の決定

本募集の2次審査は、事業企画提案に関するプレゼンテーションと価格審査、地権者会設立の実績により審査を行い、優先交渉権者、第2順位交渉権者及を選定します。なお、選定の結果、優先交渉権者等について、該当なしとする場合があります。

第2順位交渉権者の地位は、優先交渉権者が売買契約又は設定契約（以下「売

買契約等」という。)を締結するまでの間有効とし、契約締結に至らなかった場合、第2順位交渉権者が優先交渉権者となります。

#### (5) 2次審査結果の通知及び公表

審査結果は、令和6年1月頃に、申込者(代表者)に書面により通知します。また、審査の結果は市ホームページにおいて第2順位までの優先交渉権者名を公表します。なお、審査の内容、結果に対する問合せ及び異議等については、一切応じません。

#### (6) 申込書類の帰属

事業企画提案書等の知的財産(知的財産基本法(平成14年法律第122号)第2条に規定する知的財産をいう。)に係る著作権については各申込者に帰属します。

優先交渉権者の申込書類については、市が必要と認める場合に、申込者と協議のうえ、これを無償で使用できるものとします。

#### (7) 優先交渉権者の辞退について

優先交渉権者が辞退をする場合は、申込辞退届(様式10)により辞退をしていただきます。

また、優先交渉権者が辞退をした場合は、第2順位交渉権者に地位が移行します。

## 11. 基本協定の締結等

### (1) 基本協定の締結

市は、選定委員会での審査結果を踏まえ、令和6年2月頃までに、優先交渉権者と「吉川美南駅東口周辺地区 商業・業務ゾーン企業立地に向けた基本協定書」(以下「協定」という。)を締結します。この協定は申込画地における保留地及び換地(地権者)について、不可分一体のものとして締結していただきます。優先交渉権者が協定を締結しない場合は、辞退したものとみなし、第2順位交渉権者を優先交渉権者とします。

### (2) 基本協定保証金の支払い等

優先交渉権者は、協定の締結にあたり、売買契約等を担保するため、保留地の売買代金の20パーセント相当額を基本協定保証金として納付していただきます。なお、1万円未満の端数が出た場合は、切捨てるものとします。

### (3) 有効期間

協定の有効期間は、本協定の締結日を始期とし、契約締結日から10年後を終期とします。

### (4) 解約金

優先交渉権者が、市の定める期日までに売買契約等を締結しない場合、市は、

協定を解除することがあります。なお、市が協定を解除した場合は、基本協定保証金は解約金として返金いたしません。

#### (5) 共同申込者の変更等

基本協定締結後に共同申込者に変更や辞退があった場合であっても、基本協定及び提案内容の履行をお願いします。

## 12. 土地売買、賃貸借の条件

### (1) 基盤整備事業の一部が未完了により生じる損失の受忍

優先交渉権者は、市が施行する基盤整備事業の一部が未完了であるときは、これにより生じる損失を受忍するものとします。

### (2) 清算金の納付又は受領（売買）

土地区画整理法（昭和29年法第119号）第110条第1項の規定に基づき清算金が徴収又は交付される場合があります。

※換地として本来お渡しするべき面積（従前の面積から減歩を差し引いた面積）と、施行者が指定した換地の面積との間に差がある場合に清算金が発生します。

### (3) 地権者への説明等に係る協力

協定締結後、売買契約、所有権移転登記等の手続きについて、地権者に説明を実施することとなります。優先交渉権者には、説明会への出席等について協力していただくこととなりますので、あらかじめご承知おきください。

### (4) 地権者会の設立（賃貸借）

優先交渉権者には、「6. 設計に関する要求水準等（1）申込者に提案を求める機能、提案等（要求水準）②地権者会の設立方策の提案」で提案していた内容で、優先交渉権者が主体となり賃貸の地権者を対象とした地権者会の組成をしていただきます。

優先交渉権者は、地権者会組成後に賃貸地権者と設定契約の詳細な内容について協議のうえ決定していただきます。

### (5) 建設工事着手可能な時期

売買契約・賃貸借設定契約等の手続き完了後、速やか土地の引渡し（使用収益開始日）を実施いたします。

### (6) 建設義務等

① 優先交渉権者は、すべての土地の引渡しの日（使用収益開始日）から3年以内に、申込時に提出した設計概要書に基づき、施設等の建設に着手したのち、継続して営業（共同住宅を除く）してください。なお、施設等の建設に関し、第三者から苦情、異議の申立て損害賠償請求等があったときは、優先交渉権者の責任と負担においてこれを解決するものとしてください。

- ② 優先交渉権者は、土地に設計概要書に記載されたもの（これに附属する建築物を含む。）以外の建物を建設しないものとします。
- ③ 優先交渉権者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令に準拠して施設等を建設しなければならないものとします。

#### **（7）施設建設計画**

優先交渉権者は、施設等を建設するにあたっては、各関係機関との協議終了後、施設の建設計画図（以下「建設計画図」という。）を「8. 申込方法（3）申込受付場所・問い合わせ先」に記載の場所に提出し、本募集要項に違反しない施設か確認を受けてください。

また、建設計画図の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とします。なお、申込時の選定委員会における審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関等と確認のうえ審査したものではありませんので、あらかじめご承知おきください。

#### **（8）用途外使用の禁止**

優先交渉権者は、申込時の用途・業種以外に土地を使用することは原則としてできません。

#### **（9）契約不適合責任**

契約の内容に適合しないものがあつた場合、土地の引渡し（使用収益開始日）から1年間に限り、市はその責務を負うものとします。

#### **（10）土地の引渡し時期について**

売買契約・賃貸借設定契約等の手続き完了後速やかに実施いたします。

### **13. 土地売買契約について**

#### **（1）土地売買代金について**

売買代金は、優先交渉権者が提出した価格提示書の金額に、保留地及び換地（売買地権者）の土地の面積を乗じた額が各土地の売買代金となります。なお、画地に対する契約者数及びそれぞれの面積等が変更になる場合があります。

また、土地引渡し（使用収益開始日）による境界杭の設置に伴い、売買面積に変更が生じ売買代金が変わる場合があります。

#### **（2）土地売買契約の締結**

優先交渉権者は、速やかに上記（1）の売買代金で保留地及び換地（売買地権者）それぞれ個別に売買契約を行います。なお、速やかに売買契約を締結できない場合、優先交渉権者としての資格を失うことがあります。

### **14. 保留地**

#### **（1）収入印紙**

売買契約に必要となる収入印紙は、優先交渉権者の負担となります。

## (2) 土地売買代金の支払い

優先交渉権者は、売買契約と同時に保留地に対する売買代金の20%相当額を支払うものとします。なお、「11.基本協定の締結等(2)基本協定保証金の支払い等」に定める基本協定保証金は、この売買代金の一部に充当します。

残金については、売買契約締結後に、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、優先交渉権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。優先交渉権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、優先交渉権者が売買代金を完納し、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づく換地処分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、優先交渉権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年間に優先交渉権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、優先交渉権者は、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

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

## (7) 市の承諾を要する事項

優先交渉権者は、土地の引渡し(使用収益開始日)から10年間は、「12.土地売買、賃貸借の条件(7)施設建設計画」に定める建設計画図の内容及び用途の変更、土地の全部又は一部について所有権を移転しようとするときは、事前に市の承諾を得てください(共同住宅を建設し売却する場合を除く)。

## (8) 市への通知義務

優先交渉権者は、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。

## 15. 売買地権者用地

### （1）収入印紙

売買契約に必要となる収入印紙は、優先交渉権者及び地権者、双方の負担となります。

### （2）土地売買代金の支払い

優先交渉権者は、売買契約締結後速やかに、地権者が発行する請求書により、遅滞なく売買代金を支払うものとします。

なお、振込みに要する費用は優先交渉権者が負担するものとします。

### （3）土地の引渡し

土地の引渡しは、土地売買代金の支払い後、現状有姿による引渡しとなります。なお、土地は使用収益開始の日まで使用することはできません。

### （4）所有権の移転登記

土地の引渡し後、速やかに土地の所有権移転の登記を行います。優先交渉権者は、これに協力するものとし、所有権移転登記に要する手続き（登録免許税及び登記費用）は優先交渉権者が負担するものとします。

## 16. 土地賃貸借契約

### （1）事業用定期借地権設定契約

優先交渉権者は、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条の規定に基づき、公正証書により賃貸地権者と設定契約を締結していただきます。

ただし、建物の買取りを請求はできないものとします。また、存続期間を30年以上50年未満として、借地権の設定契約をする場合には、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はできません。（地権者会との協議のうえ再度の契約は可能。）

### （2）設定契約の内容

優先交渉権者は、本募集要項記載以外の設定契約の内容について、地権者会

を通じ協議を行い、契約内容について市の承諾を受けていただきます。

### (3) 賃貸借期間

借地期間は、賃貸借開始日(使用収益開始日)から20年以上50年未満とし、申込書に記載した期間とします。

### (4) 賃料について

賃料は、優先交渉権者が提出した価格提示書の金額から、「4. 募集画地の概要(2) 売買価格等の提示」で計算した月額賃料に、換地(賃貸地権者)の土地の面積を乗じた額が各土地の賃料となります。なお、画地に対する契約者数及びそれぞれの面積等が変更になる場合があります。また、土地引渡し(使用収益開始日)による境界杭の設置に伴い、賃貸面積に変更が生じ、賃料が変わる場合があります。

### (5) 保証金について

- ① 設定契約に当たり、賃料の支払い、賃貸土地の原状回復、損害の補償その他、設定契約から生ずる債務を担保するため、保証金を地権者に預託していただきます。
- ② 保証金は、優先交渉権者が設定契約に係る債務を完全に履行した後、無利息で返還します。

### (6) 原状回復義務

賃貸借期間が終了するときは、優先交渉権者は直ちに賃貸土地に存する施設及びその他の工作物を取去し、賃貸土地を土地の引渡し時の状態に復して、地権者に返還していただきます。ただし、擁壁、階段等堅固な工作物で、地権者会が賃貸借期間終了時に安全性を確認し存置を認めた場合に限り、取去を免除することがあります。

## 17. 賃貸地権者用地について

### (1) 収入印紙等について

設定契約、公正証書作成に要する収入印紙は、優先交渉権者及び地権者の双方の負担となります。

また、公正証書作成に要する手数料は、地権者と優先交渉権者が折半して負担することとします。

### (2) 土地の引渡し

土地の引渡しは、使用収益開始日以降に市が指定する日に、現状有姿による引渡しとなります。優先交渉権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。

### (3) 賃借権の設定登記

賃借権の設定登記を優先交渉権者が希望する場合は、地権者と協議を行うも

のとします。なお、登記に要する一切の費用は優先交渉権者の負担とします。

## 18. 事業上の留意点

### (1) 関係機関との協議

関係法令等適用については、優先交渉権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。なお、申込時の選定委員会の審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関等と確認のうえ審査したものではありませんので、あらかじめご承知おきください。

また、事業系ゴミの処理、画地内の消防水利（防火水槽等）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

当画地は造成工事に伴い、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、優先交渉権者は建築物の基礎工事にあたっては、優先交渉権者の責任（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、碎石・転石等が混入している場合がありますが、現状での引き渡しとなります。

- 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、優先交渉権者の責任（負担）により施工してください。

また、優先交渉権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、全て優先交渉権者の責任（負担）において関係法令等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柵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、優先交渉権者の責任（負担）で補修していただきます。

- ④ 画地の南側道路（都 20-1）、東側道路（都 18-1）は、電線地中化路線となっておりますので、電気の画地内への引込みにあたっては、関係機関と協議を行ってください。

画地北側の道路（区18-1）には、建柱等の計画はありません。建物等の配置により電気が必要な場合は、関係機関と協議のうえ、引込みをしてください。

また、建柱については、民地内に設置する事となります。なお、建柱計画図は閲覧できますので市へ問い合わせください。

- ⑤ 看板等を設置する場合には、埼玉県屋外広告物条例（昭和53年埼玉県条例第42号）に従って設置するほか、屋外照明等の使用等に当たっては、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お引渡しになります。必要に応じて、優先交渉権者の責任及び負担により法面保護や対策や排水対策を講じてください。
- ⑦ 画地の引渡しに当たっては、造成工事に伴い、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 当画地は造成工事前に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、閲覧できますので市へ問い合わせください。なお、引渡し後に地中埋設物等が確認された場合は、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口の設置に当たっては、図面集「道路平面図」及び「乗入部詳細図」のとおり整備済みとなっております。移設が必要な場合には、優先交渉権者の責任（負担）で関係機関と協議し指導に従ってください。

#### （4）供給処理施設等

- ① 当画地には、雨水以外の供給処理施設の引込みがございません。雨水排水は、画地内に設置済みの雨水枡に取り付けてください。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、優先交渉権者の責任（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、優先交渉権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 ガスについては、画地東側（都18-1）は車道内、画地北側（区18-1）及び画地南側（都20-1）の歩道内に埋設されておりますので、市及び各管理者等と事前に十分協議し、優先交渉権者の責任（負担）において施工してください。
- ④ 地下水については、埼玉県生活環境保全条例（平成13年埼玉県条例第57号）による、採水制限の対象地域となっております。採取する場合は、届出等の手続きが必要となりますのでご注意ください。

#### (5) 近隣住民等への対応

- ① 優先交渉権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、優先交渉権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、優先交渉権者の責任（負担）において対策を講じてください。

#### (6) 土壌汚染等

- ① 募集開始時点において、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られません。
- 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いません。
- ④ 優先交渉権者は、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優先交渉権者が実施する土壌汚染状況調査、その他優先交渉権者が任意に実施する調査に要する費用は、優先交渉権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優先交渉権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、優先交渉権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3回変更）（令和3年1月8日決定）時点のものとなります。

#### (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

- ① 市では地域コミュニティの形成のため、自治会、商工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。
- ② 駐輪場を計画する場合は、駅前広場、南側道路（都 20-1）に面して設置す

ることができませんのでご注意ください。

## 19. 参考

項目	内容	保留地		売買地権者	賃貸地権者
基本協定	契約者	吉川市		—	
	保証金の支払い	保留地代金の20%相当額(※1)		—	
土地売買契約	契約者	吉川市		地権者(23名)	—
	締結時期	令和6年6月頃			—
	支払時期	契約時	引渡し時	契約時	—
	支払金額	20%	残金	全額	—
	収入印紙	優先交渉権者の負担		双方の負担	—
所有権移転登記	時期	換地処分公告に伴う区画整理登記後		土地引渡し時	—
	登録免許税	優先交渉権者の負担			—
	登記費用	優先交渉権者の負担			—
事業用定期借地権設定契約	契約者	—		地権者(38名)	
	締結時期	—			令和6年6月頃
	収入印紙	—			双方の負担
	公正証書作成費	—			双方で折半
賃借権登記※2	時期	—		使用収益開始時	
	登記費用	—			優先交渉権者の負担
土地の引渡し		使用収益開始時			

※1 基本協定保証金は、保留地売買代金の一部に充当します。

※2 優先交渉権者が賃借権登記を希望する場合。



## 20. 位置図

