

吉川美南駅東口周辺地区 土地区画整理事業

土地区画整理事業について

1. 土地区画整理事業とは
2. 吉川美南駅東口周辺地区 事業概要
3. 土地区画整理審議会
4. 評価員
5. 事業の経緯と予定
6. その他

1, 土地区画整理事業とは

1

(1) 事業の目的

- 土地区画整理事業の目的は、「健全な市街地の造成を図ることにより、公共の福祉の増進に資する」ことにあります。
- この目的を達成するために、「公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図る」以下の事業を一体的に行います。

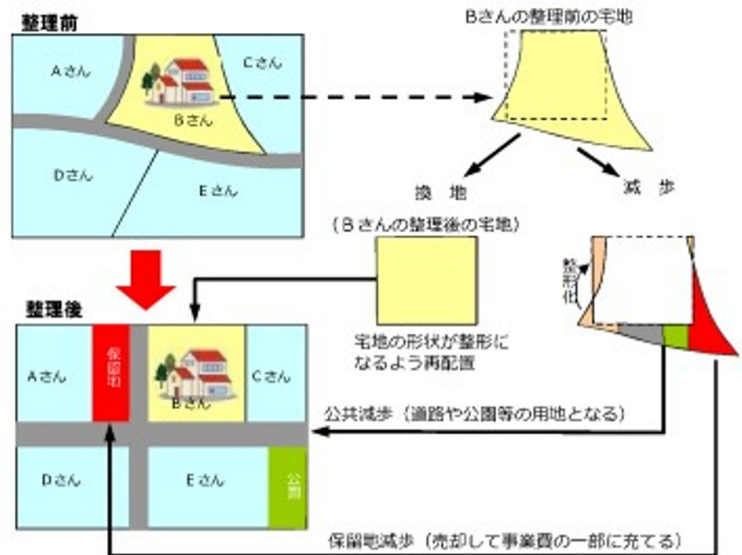
- ① 公共施設の新設又は変更（道路、公園、河川等の新設又は変更）
- ② 土地の区画形質の変更（宅地造成、土地の再配置と整形化）
- ③ 土地の利用促進のため必要な事業（上下水道、ガス施設等）

(2) 事業の仕組み

○土地区画整理事業は、新たに必要な道路や公園等の公共用地を生み出すために、地権者の皆さまから土地の位置・面積・利用状況等に応じて土地の一部を提供していただき、これらに充てます。土地を提供していただくことを「減歩」といいます。

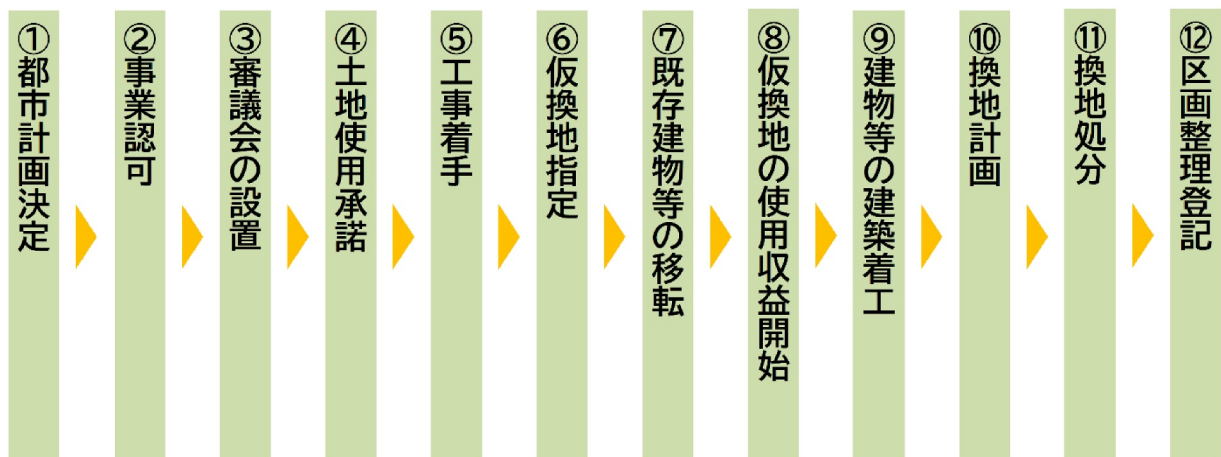
○皆さまの土地は、新しい道路等にあわせて形状が改善され、再配置されます。この再配置された土地を「換地」といいます。

○換地は、整理前の土地の位置・面積・利用状況等を勘案して定められます。



(3) 主な事業の流れ

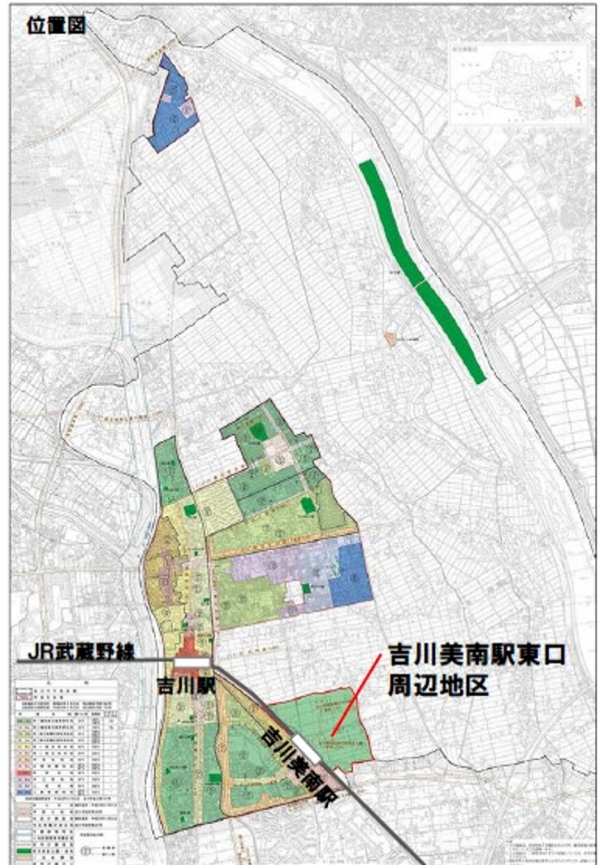
○当地区における都市計画決定から事業の完了までの流れは以下のとおりです。



平成29年6月23日
都市計画決定・事業認可

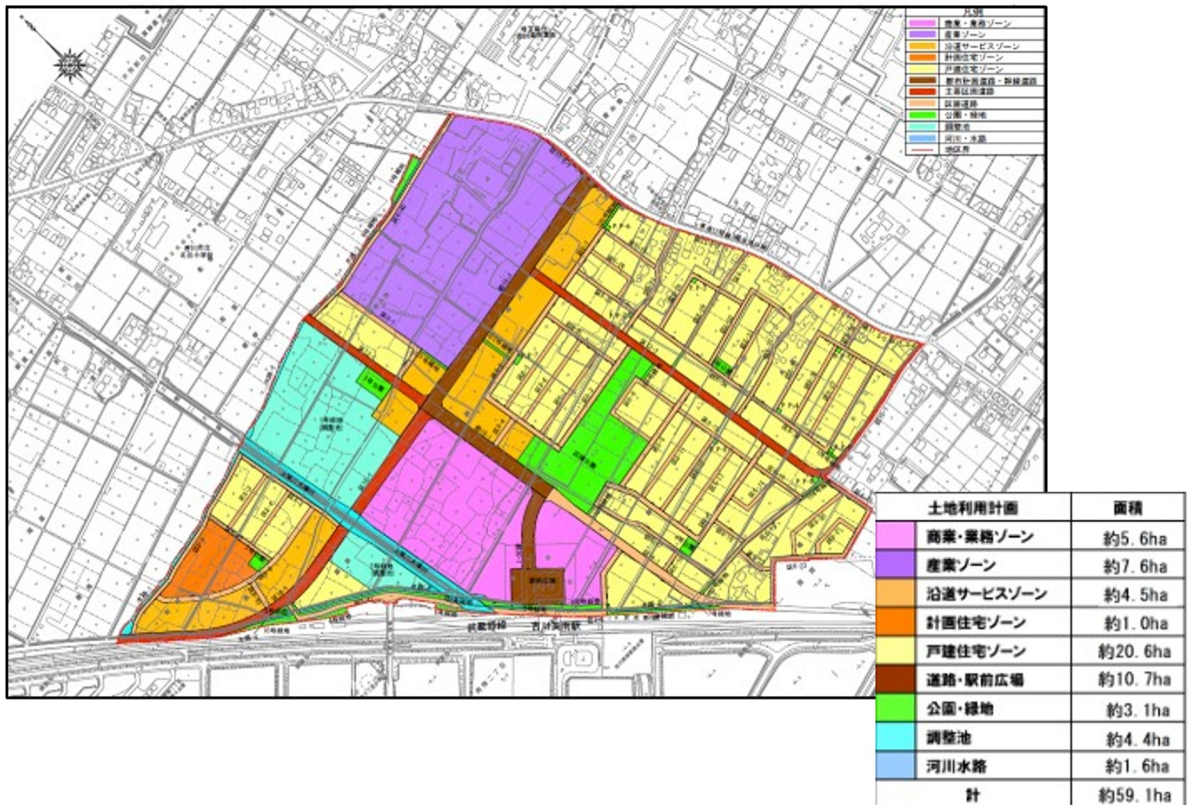
(1) 事業の概要

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59.1ヘクタール
事業期間	10年間（清算期間含まず）
平均減歩率	約4.7% （公共減歩25%+保留地減歩22%）
概算総事業費	約170億円+約9億円（別途事業費） =約179億円
事業の目的	本地区は、吉川市都市計画マスタープランにおける、「商業・業務・住民サービス等、各種都市機能を備えた複合拠点」の位置づけを踏まえ、機能的かつ良好な住環境を有する多機能型の新たな市街地形成を図ることを目的としています。



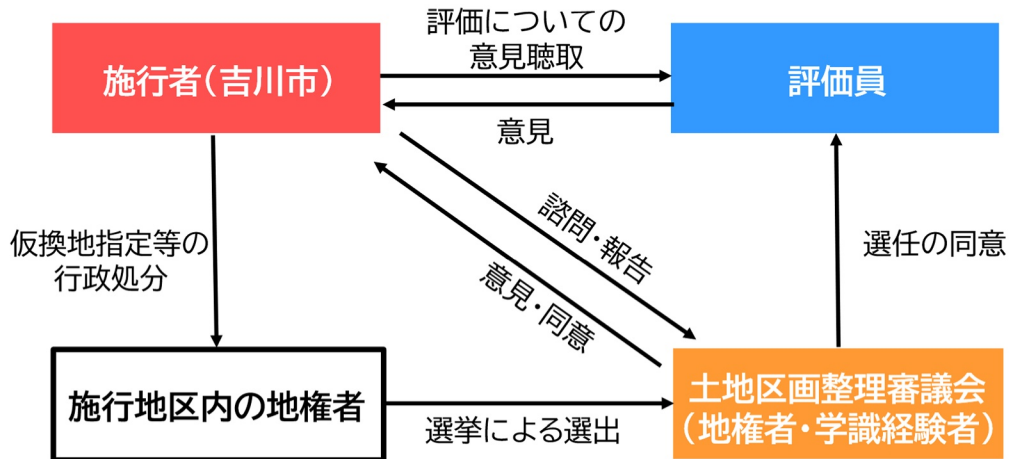
※事業計画（第三回変更）より

(2) 土地利用計画図



(1) 審議会とは

- 施行地区内の土地所有者や借地権者の意見を反映させ、事業を民主的かつ公正に運営していくため、土地区画整理法第6条の規定に基づき、土地区画整理審議会を設置します。



(2) 審議会の権限

- 審議会は換地計画や仮換地の指定等に関して法が定める権限を行使します。(土地区画整理法第56条3項)
- 審議内容により施行者が
 「審議会の意見を聴かなければならない事項」
 「審議会の同意を得なければならぬ事項」
 があります。

施行者が審議会の意見を聴く主な事項
<ul style="list-style-type: none"> • 換地計画の作成・変更 • 利害関係者の提出した意見書の内容審査 • 仮換地の指定

施行者が審議会の同意を得る主な事項
<ul style="list-style-type: none"> • 評価員の選任 • 宅地地積の適正化 • 保留地を定める場合

(1) 評価員とは

- 土地区画整理事業において、施行者が土地評価を行う際に、評価員の意見を聴くこととなっています。
- 土地評価については、施行者だけで判断するのではなく、専門知識を持った方々に公平な立場からご意見をいただくこととなっており、この役割をお願いするのが評価員の皆様ということになります。

施行者が評価員に意見を聴く主な事項

- ・ 土地評価基準(案)
- ・ 整理前・後の路線価
- ・ 保留地を定めようとする場合
- ・ 整理前・後の借地権等の在する部分の権利評価額割合
- ・ 指数1個当りの単価

- 評価員については、土地区画整理法に定めがございます。

【参 考】

土地区画整理法

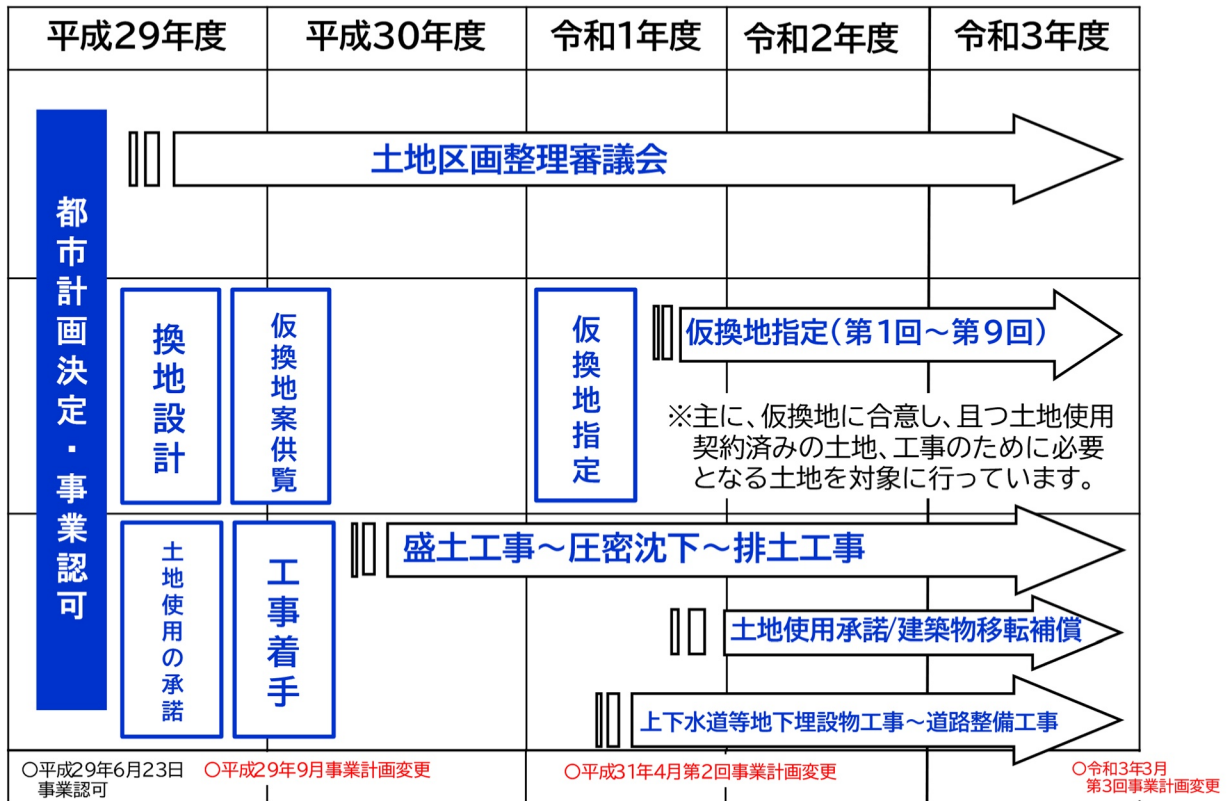
(評価員)

第六十五条 都道府県知事又は市町村長は、都道府県又は市町村が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者三人以上を、審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない。

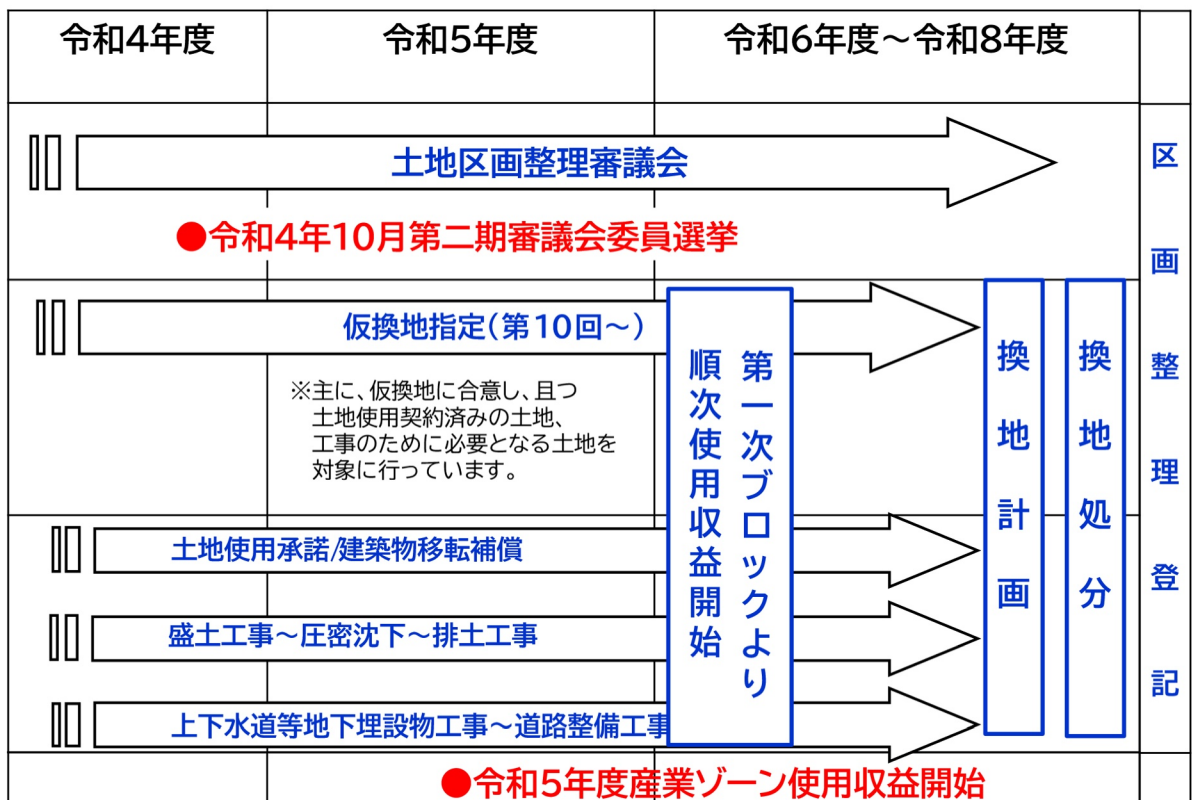
2 前項の評価員は、非常勤とする。

3 都道府県又は市町村は、換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合又は第百九条第一項の規定により減価保証金を交付しようとする場合においては、土地及び土地について存する権利の価額並びに第九十三条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により定められる建築物の部分の価額を評価しなければならないものとし、その評価については、第一項の規定により選任された評価員の意見を聴かなければならない。

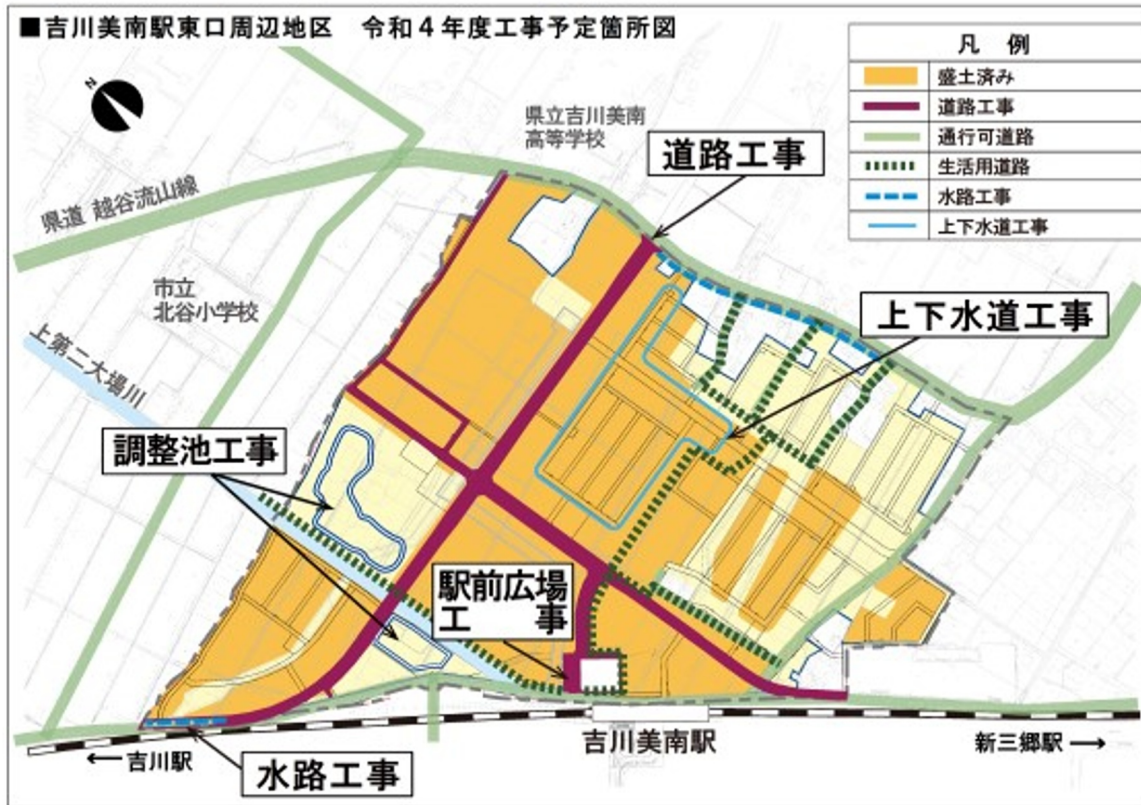
(1) 事業の経緯 (事業認可～令和3年度)



(2) 事業の予定 (令和4年度以降)



(1) 工事状況について



(1) 工事状況について



①幹線道路より吉川美南駅方面

(1) 工事状況について



②上第二大場川より吉川美南駅方面

(2) 仮換地指定の状況



- ・ 仮換地指定は令和1年5月23日に第一回を実施し、令和4年5月31日に第10回仮換地指定を実施しました。
- ・ 第10回までの段階で、地区全体の換地面積の約 72.8%が指定されています。
- ・ 仮換地指定にあたっては、下記を対象に行っています。
 - ①仮換地に合意し、且つ工事エリア内の従前地と土地使用契約済みの権利者の方
 - ②土地区画整理法第98条に基づき、工事のために必要となる場合

(3) 審議会の実施概要について

	開催日時	開催場所	議事	摘要
第1回	平成29年 11月15日(水)	吉川市役所第二庁舎 204会議室	1.会長及び会長代理の選出について	1.土地区画整理審議会の役割について 2.土地区画整理事業について
第2回	平成29年 11月29日(水)	吉川市役所第二庁舎 204会議室	1.評価員の選任について 2.換地設計基準について 3.小規模宅地の取扱い要領について 4.申出換地の取扱い容量について	
第3回	平成30年 1月31日(水)	吉川市中央公民館 3階301・302講座室	1.事業計画の概要について 2.申出換地（本申出）の結果について	
第4回	平成30年 8月22日(水)	吉川市役所202会議室	1.土地利用計画の見直し等について 2.企業誘致活動中間報告 3.平成30年度工事展開等について	
第5回	平成30年 11月20日(火)	吉川市役所201会議室	1.仮換地供覧について	
第6回	平成31年 4月26日(金)	吉川市役所201会議室	1.会長の選任について 2.事業計画変更認可について 3.平成31年度の工事展開について 4.仮換地供覧について 5.評価員の選任について	

(3) 審議会の実施概要について

	開催日時	開催場所	議事	摘要
第7回	令和元年 5月23日(木)	吉川市役所204会議室	1.第1回仮換地指定について	
第8回	令和元年 7月30日(火)	吉川市役所201会議室	1.地権者説明会の開催 2.施行者限りの処理について 3.第2回仮換地指定について 4.保留地の一部決定について	
第9回	令和元年 11月14日(木)	吉川市役所204会議室	1.第3回仮換地指定について	
第10回	令和2年 7月30日(木)	吉川市役所202会議室	1.第4回仮換地指定について	
第11回	令和2年 10月20日(火)	吉川市役所202会議室	1.第5回仮換地指定について	
第12回	令和3年 3月29日(月)	吉川市役所204会議室	1.保留地の一部決定について 2.第6回仮換地指定について	

(3) 審議会の実施概要について

	開催日時	開催場所	議事	摘要
第13回	令和3年 7月13日(火)	吉川市役所203会議室	1.事業進捗状況について 2.施行者限りの処理（換地設計の軽微な変更）について	
第14回	令和3年 9月30日(木)	吉川市中央公民館 101・102研修室	1.保留地の一部変更について 2.第7回仮換地指定について 3.施行者限りの処理（換地設計の軽微な変更）について	
第15回	令和3年 12月21日(火)	吉川市役所202会議室	1.第8回仮換地指定について 2.施行者限りの処理（換地設計の軽微な変更）について	
第16回	令和4年 3月22日(火)	吉川市役所202会議室	1.特別の宅地について 2.第9回仮換地指定について	
第17回	令和4年 5月27日(金)	吉川市役所203会議室	1.第10回仮換地指定について 2.施行者限りの処理について 3.第2期審議会委員選挙について	