

吉川美南駅前施設整備検討事業概要資料

1 調査の趣旨

吉川市（以下「本市」）では、吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業地内における文化関連施設を中心とする複合施設整備を検討しています。複合施設の検討にあたっては、地域住民の利便性向上や区画整理事業地内の活性化だけでなく、駅前という立地を活かし、市内外から多くの人が集まる賑わいの創出に資する空間を目指しています。

この度の調査は、複合施設の整備にあたって、文化関連施設の方向性、民間事業者の参画可能性等について、民間事業者の意見等を把握し、事業化へ向けた事業スキームを検討することを目的として実施します。

なお、本資料は、現時点で想定される内容をまとめたものであり、今後の検討によって変更する場合があります。

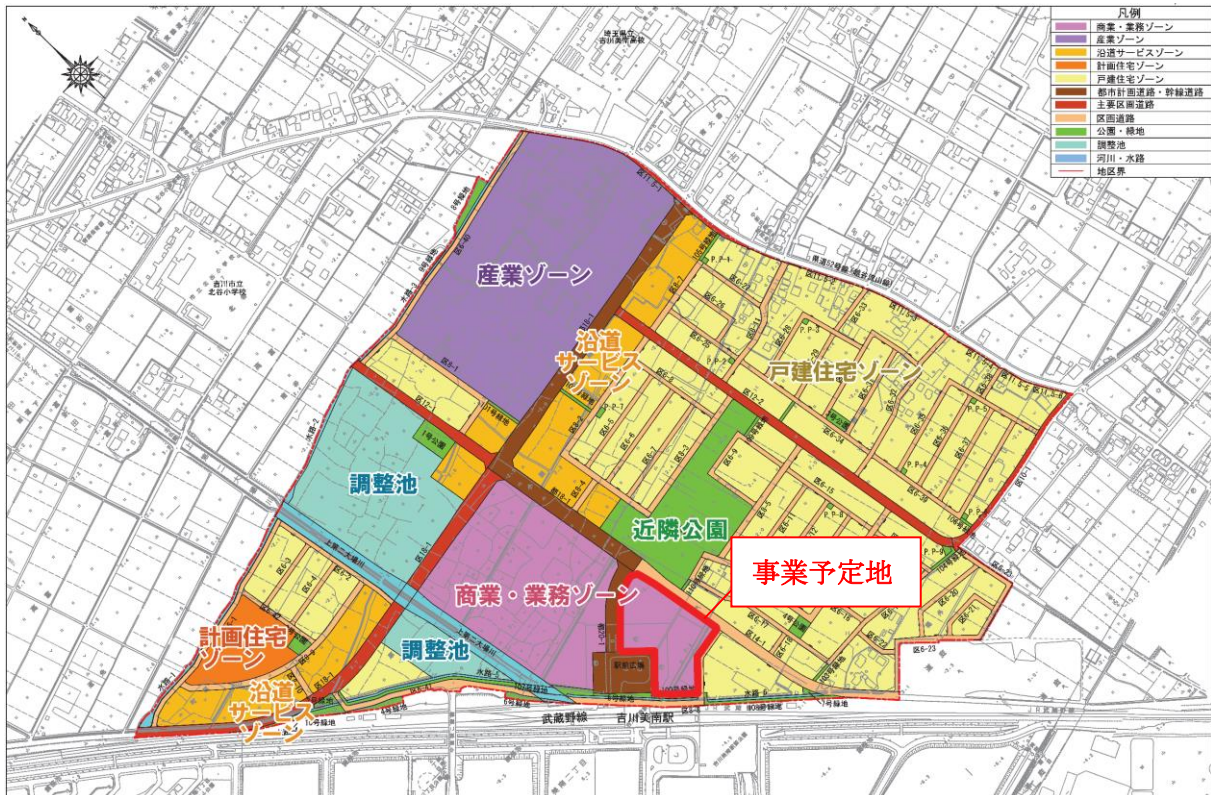


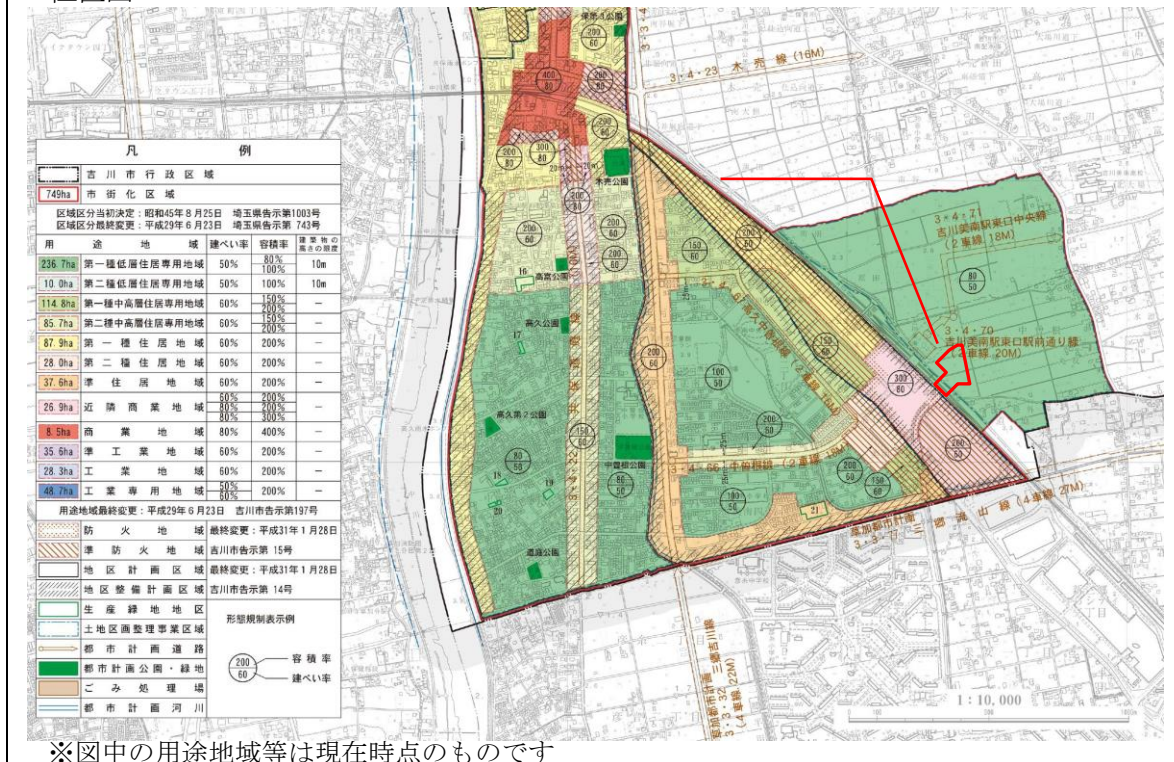
図1 事業予定地位置図

2 事業予定地の概要

事業予定地の概要は、次のとおりです。

項目	内容
所在地	埼玉県吉川市大字中曽根
敷地面積	約 12,000 m ²
都市計画区域	都市計画区域 市街化区域
用途地域	近隣商業地域 (予定)
建ぺい率	80% (予定)
容積率	300% (予定)
高度地区	なし
地区計画	あり (予定) ※次頁参照
防火指定	防火地域 (予定)
都市計画道路	3・4・70 吉川美南駅東口駅前通り線に隣接
その他	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地内 (施行者: 吉川市、事業面積: 約 59.1ha)
接道道路	北側: 都市計画道路 3・4・70 吉川美南駅東口駅前通り線 (幅員 20m)、 吉川美南駅東口駅前広場 (4,600 m ²) 東側: 主要区画道路 (幅員 14m) 南側: 区画道路 (幅員 8m) ※いずれも予定 (図 2 参照)
インフラ	上水道、公共下水道、電気 (特別高圧未整備)、都市ガス敷設予定

■位置図



※図中の用途地域等は現時点のもので

現在想定している地区計画の主な制限内容は、以下のとおりです。

○建築物の敷地面積の最低限度：3,000 m²

○壁面位置の制限

- ・吉川美南駅東口駅前通り線（駅前広場含む）：建築物の外壁等から境界までの距離 3m 以上
- ・東側道路（区 14-1）：建築物の外壁等から境界までの距離 2m 以上
- ・その他の道路、隣地境界線までの距離：1m 以上

○壁面後退区域における工作物の設置の制限

吉川美南駅東口駅前通り線（駅前広場含む）及び東側道路（区 14-1）から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。

- (1) 街灯、電柱等公益上必要となるもの
- (2) 防火設備、交通標識等防火上、安全上必要となるもの
- (3) 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

○緑化率の最低限度：20%

○垣又はさくの構造の制限

道路（緑道を含む。）又は隣地に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。

ただし、門柱、門柱の袖壁、門扉その他これらに類する安全上、保安上必要なものを除く。

- (1) 生垣
- (2) 高さ 2.0m 以下の透視可能な柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さを 0.6m 以下とする。
- (3) 他の法令等に基づき又は策の構造について定めがあるもの



図 2 事業予定地詳細位置図

3 本市及び事業予定地周辺の現況

(1) 人口動向

本市の人口は、73,186人（令和2年9月1日現在）であり、増加傾向にあります。平成22年からの10年間で、約7千人増加しています。また、吉川市まち・ひと・しごと創生総合戦略による将来推計では、令和9年度まで増加を見込んでいます。

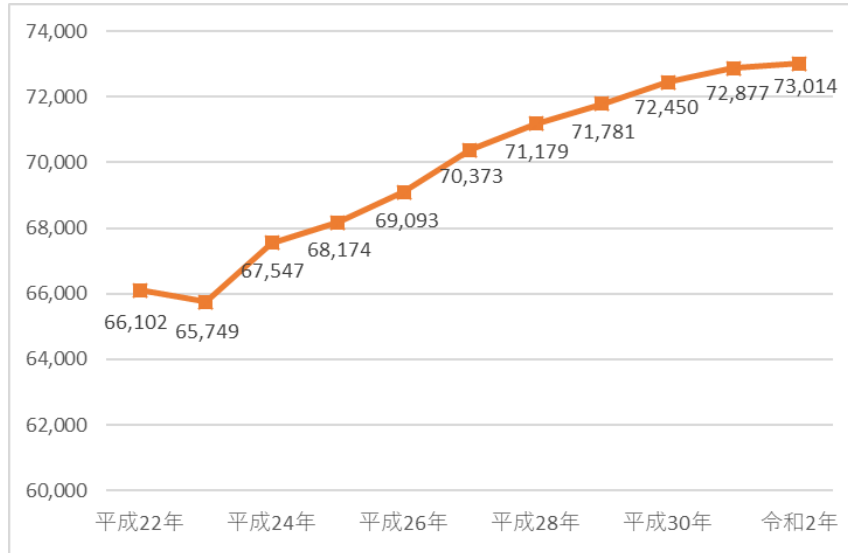


図3 本市の人口推移（住民基本台帳人口 ※4月1日時点）

(2) 吉川美南駅の特徴・強み

1 人口増加

吉川美南駅周辺は、西口側で先行して宅地開発が進められています。西口周辺の吉川駅南特定区画整理事業（平成22年度換地処分）及び武蔵野操車場跡地地区土地区画整理事業（平成24年度換地処分）地内においては、平成18年からの14年間で、人口が約1万人増加し、令和2年時点で10,818人になっています。

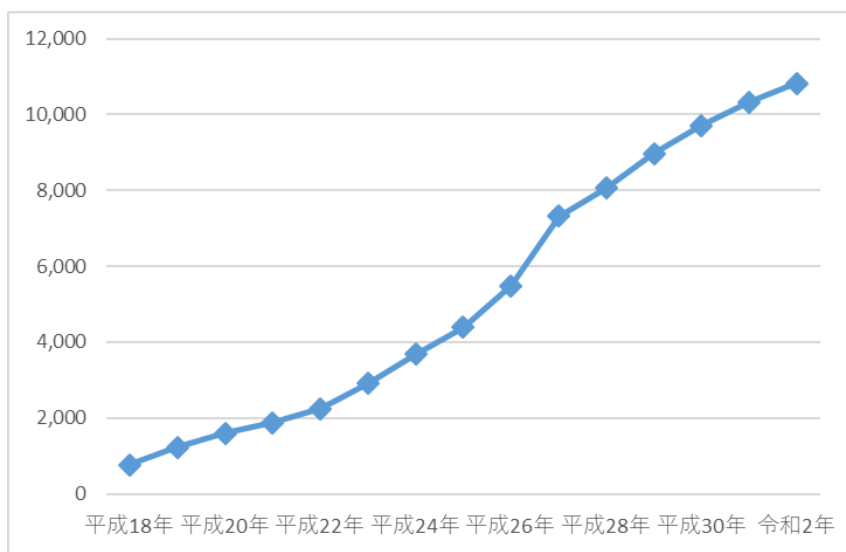


図4 吉川美南駅西口周辺 人口推移

2 都心からの良好なアクセス性

JR 武蔵野線の吉川美南駅は、1 日平均乗車人員は 5,523 人／人（2019 年度、東日本旅客鉄道株式会社）となっています。上野駅まで約 40 分、東京駅まで約 55 分（直通電車あり）と、都心へのアクセスが良好なエリアです。吉川市に常住する 15 歳以上就業者のうち、市内通勤者は約 3 割、県内通勤者は約 3 割、都内への通勤者は約 2 割となっています。

出典：平成 27 年国勢調査 従業地・通学地による人口・就業状態等
集計（人口、就業者の産業（大分類）・職業（大分類）など）

常住者	35,201	100%
吉川市勤務	11,449	33%
県内勤務（吉川市以外）	11,526	33%
さいたま市	1,156	3%
草加市	1,068	3%
越谷市	3,013	9%
三郷市	3,095	9%
松伏町	487	1%
その他	2,707	8%
他県勤務	9,808	28%
東京都	7,143	20%
千葉県	2,085	6%
その他	580	2%
不明	2,418	7%

表 1 勤務地別人口

3 道路交通の良好な利便性

吉川美南駅周辺は、最寄りのインターチェンジの常磐自動車道三郷料金所スマートインターチェンジまで約 10 分の好立地です。三郷料金所スマートインターチェンジは、フルインター化に向けて事業が進められており、さらなる利便性の向上が図られます。（令和 5 年度以降開設予定）

4 周辺商業施設の立地

吉川市内及び周辺には、大規模な商業施設が立地しており、居住しやすい買い物環境となっています。近隣の新三郷駅及び越谷レイクタウン駅周辺には大型商業施設が集積し、特にイオンレイクタウンにおいては、10km 圏超の広域な商圈からディズニーランドを超えても言われる多くの買い物客を集めています。

近隣の主な商業施設

- ・吉川美南駅（西口） イオンタウン吉川美南（2021 年秋第 3 期増床予定）
- ・新三郷駅 ららぽーと新三郷、コストコ新三郷倉庫店、I K E A 新三郷
- ・越谷レイクタウン駅 イオンレイクタウン



図5 周辺状況図

(3) 土地区画整理事業の概要

1 事業概要

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）
平均減歩率	約 47.25%（公共減歩率：約 25.66%、保留地減歩率：約 21.59%）
総事業費	約 170 億円、約 9 億円（別途事業費）
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（特別高压未整備）、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

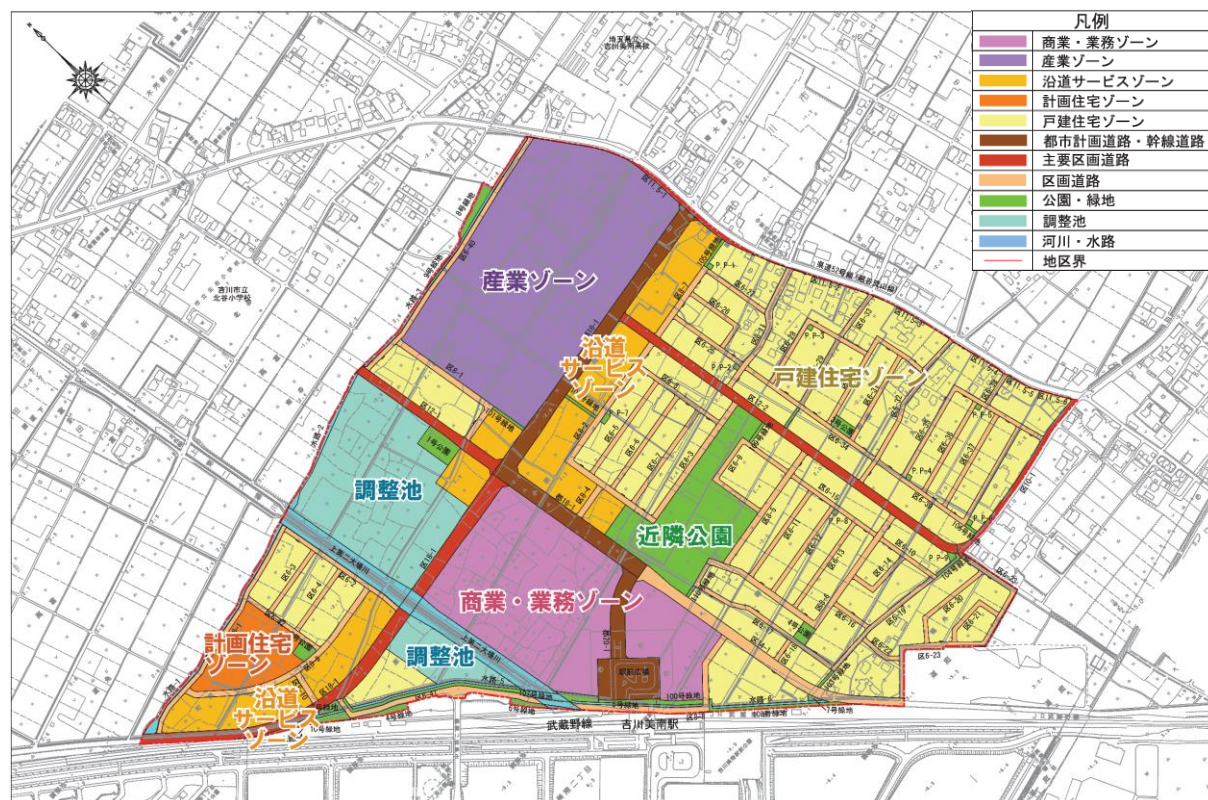


図 6 土地利用計画図

2 経緯・スケジュール

	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度～ 2026年度
区画整理 関連	都市計 画決定 事業認 可		仮換地 指定 (第1～ 三回)	仮換地 指定 (第 四・五 回)	仮換地 指定 (第六 回)	仮換地の使用 収益開始(順 次)	換地 計画 換地 処分
民間事業者 (進出 企業)募集		まちづく りパート ナー事 業者(意 見交 換等を行 う事業者)	第1回 産業 ゾーン	第2回 産業 ゾーン 第1回 商業・業 務 ゾーン			

3 現在募集中の案件の概要

ア 第2回産業ゾーン事業者募集

【募集施設の内容】

工場、研究所の単独又は複合用途

【募集街区】

2～4画地

イ 第1回商業・業務ゾーン事業者募集

【募集施設の内容】

- ・店舗／事務所／宿泊施設／教育施設／病院／公衆浴場／保育所／福祉施設／遊戯施設の単独又は複合用途
 - ・集合住宅も可とする。
- ただし、5,000㎡以下の敷地面積で、画地の北西エリアで計画すること

【募集街区・売買最低価格】

画地番号	売買(賃貸)面積	最低売買単価(月額 賃料単価)	最低売買価格(月額 賃料)
1	売買	25,927㎡	135,000円/㎡
	賃貸	18,058㎡	349円/㎡

【スケジュール】

申込受付期間	令和2年(2020年)11月24日～11月27日
優先交渉権者決定	令和3年(2021年)2月頃
土地売買契約締結 (事業用定期借地権選定契約締結)	令和3年(2021年)6月頃
土地引渡し(保留地・定期借地権用地)	令和4年度(2022年度)中



図 7 募集画地箇所図

4 市が目指す文化芸術事業の方向性

(1) 市が目指す文化芸術事業の方向性

本市では、2019年2月に「文化芸術を総合政策として推進するための基本的な方針」を定め、文化芸術をコミュニティ、国際交流、子育て支援、健康・体力づくり、まちづくりなど多面的に活用することにより地域の課題解決につなげていくこととしました。

このような中で、彩の国さいたま芸術劇場と連携した演劇を身近に感じることができる「演劇プロジェクト」、「文藝よしかわ」の刊行やプロの演奏家による「生音コンサート」等の事業を展開し、文化芸術に触れる機会の創出に努めているところです。

今回検討している施設を新たな核とすることで、吉川市の文化芸術の一層の振興を図るとともに、様々な地域課題の解決につなげていきたいと考えています。

(2) (参考) 周辺公共文化関連施設等

吉川市内のホール施設としては中央公民館（固定席）及び吉川市民交流センターおあしす（平土間）があり、それぞれ中央南部地域、中央北部地域に位置しています。なお、吉川市は周辺市町（草加市・越谷市・八潮市・三郷市・松伏町）と公共施設の相互利用を行っています。

その他公共施設については、市役所が立地するきよみ野地区や吉川美南駅西側の美南地区に保健福祉施設、生涯学習施設及び行政施設が集積しています。



(国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp/>) をもとに作成)

図8 吉川市内の保健福祉・生涯学習・行政施設の立地

5 複合施設の想定

(1) 複合施設の位置づけ

本市総合計画において、吉川美南駅東口周辺は、複合新拠点及び商業拠点に位置付けられており、都市機能の集積を図るものとしています。

また、複合施設の整備を検討している商業・業務ゾーンのコネクトは「賑わいの庭」として、商業施設を中心に、魅力ある文化施設や子育て施設の融合を目指しています。

(2) 想定する導入機能

吉川市民はもちろん、駅前立地を活かし、市外からも多くの人を訪れる施設として、民間収益機能が最大限発揮される施設を前提とし、表 2 に示す機能の導入を想定します。現時点で、民間部分と公共部分との線引きは無く、文化芸術関連や子育て関連といった従来公共が担うことが多かった機能を含め、広く民間事業としての導入や官民連携による導入を期待するものです。

表 2 想定する導入機能

種 別	導入機能 (例)
文化関連施設	劇場 (ホール)、美術館、博物館、ライブハウス、スタジオ (練習室)、アトリエ (創作室)、映画館、図書館、展示室 ものづくり体験施設 等
地域住民の利便性に資する施設	子育て支援施設、保育所、行政機能 (市役所出張所など)、商業・物販、シェアオフィス、医療・介護施設、ホテル、結婚式場 等

(3) 土地の所有形態の想定

事業予定地 (約 12,000 m²) の所有形態は、以下のとおり想定しています。

なお、事業予定地内における保留地と市有地の場所は、現時点では決まっておられません。

土地区画整理事業保留地：民間事業者へ売却

吉川市土地開発公社有地：民間事業者へ売却又は定期借地 (一部売却等も想定)

(4) 想定スケジュール

本事業の想定スケジュールは、次のとおりであり、令和 4 年度ごろに施設整備・運営等を担う事業者の公募を想定しています。

表 3 想定スケジュール

年度	想定スケジュール
令和 2 年度(2020 年度)	基本構想の検討 (民間意向の把握)
令和 3 年度(2021 年度)	基本計画の検討 (民間意向の把握)
令和 4 年度(2022 年度)	事業者の公募開始
令和 5 年度(2023 年度)	設計
令和 6 年度(2024 年度)以降	設計、借地権設定契約の締結、建設、複合施設の開業