

Q&A ～説明に対するご質問と回答～

Q: 都市計画で用途を定めるといのは、用途地域の事か。また、この都市計画の決定時に用途地域を見直すことはあるのか。

A: 再開発の都市計画では、住宅や商業といった施設の用途を指定するもので、都市計画法・建築基準法でいう用途地域とは異なります。再開発の都市計画を検討する際に用途地域を見直す例もありますが、この度の事業による用途地域の見直し予定は今のところありません。

Q: 地代家賃減収補償について教えてほしい。明渡しの前に店子に出て行ってもらった場合、補償は出なくなるのか。

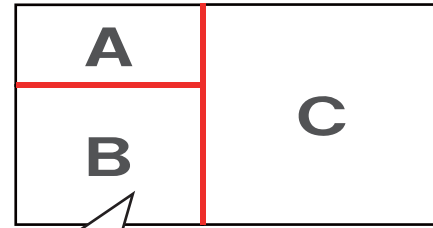
A: 見積もる時点で賃貸借がなければ補償は出ません。ただし、他の再開発の事例では、明渡し直前であれば、対応している例もあるので状況を見て検討します。

JR西宮駅南西地区筆界確認等業務の進捗状況（森村土地家屋調査士事務所）

○昨年度から実施を進めてきた卸売市場外周境界の確定については、概ね完了の見込みとなったため、今後は、卸売市場地区内の土地境界の確認を進めます。

○卸売市場地区内の土地境界の確認方法については、当地区内は、各筆が複雑に隣接しており、すべての境界辺に対して、隣接者間で境界確認書を取り交わすことは、境界確認書の締結事務が複雑化し、境界確認書ごとに必要となる印鑑登録証明書等についても、多数ご用意いただくことになってしまいます。

【例】



- ①Aは、自己の4辺を確認する。
 - ②Bも、自己の4辺を確認すれば、AとBの境界辺が確定する。
 - ③Cも、同様に4辺を確認すれば、AとBとCの境界辺が確定する。
- ※仮にCがA・Bに接する辺に同意しなければ、A・B・Cが共に接する辺は確定しないことになる。

このため、一筆地ごとに、自己の所有地をそれぞれの土地所有者が自己で確認し、すべての一筆地で自己筆界確認書を備えることで、隣接する土地境界を確定させることができます。

○今後、土地の所有権をお持ちの方に対して、立会依頼書を郵送させていただきますので、立会いへのご協力をお願いいたします。

◆Q&A

Q: 以前の説明では、土地境界を確定するためには、隣接する土地所有者全員が立ち会う必要があると説明されたが、今回はその説明とは違う方法で問題ないのか。ブロック単位の立会で、関係者同士が近くにいるのなら、一緒に立ち会った方が良いのではないのか。

A: 一人に対して、隣接する方を集めることは可能ですが、その次の方、さらにその次の方と、続けて立ち会うには、ずっと待っていただくことになってしまいます。また、土地境界に同意できないという意見を、現地で言い合うような状況は避けたいと考えて、それぞれの土地境界を確認するという手法を取らせていただきたいと思います。全員が合意に達することは難しいと思っておりますが、第一段階として、少なくともどの部分の土地境界に問題があるのか明確になると考えています。

◆お問い合わせ先

西宮市卸売市場再生研究会事務局・JR西宮駅南西地区まちづくり協議会事務局
株式会社 アール・アイ・エー 担当：平岡、滝田 ☎ 06-6312-9154

西宮市卸売市場ホームページURL oroichi.com (オロイチどっと混む) 情報発信中！



JR西宮駅南西地区まちづくり協議会 合同集会在開催されました！ 西宮市卸売市場再生研究会

平成28年7月29日(金)13:30より、西宮市卸売市場連合会の会議室において、「JR西宮駅南西地区まちづくり協議会」と「西宮市卸売市場再生研究会」の平成28年度第1回合同集会在開催され、卸売市場再生整備調査検討業務、JR西宮駅南西地区筆界確認等業務の進捗状況について説明がありました。

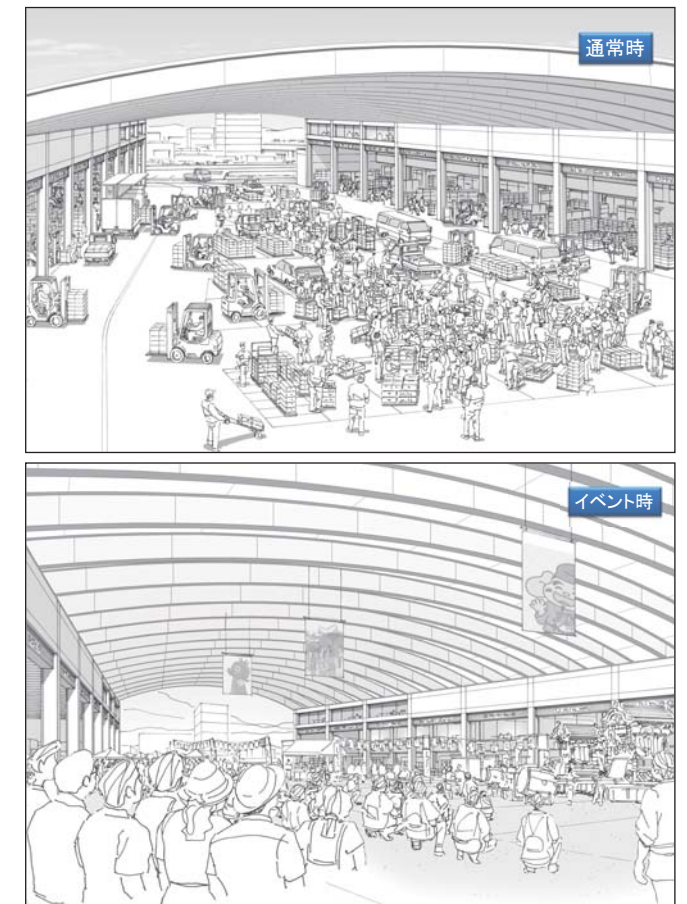
今回は、みなさんから寄せられた質問に答える形で、再開発の仕組みや、再開発に係る資産評価、目標としての年間スケジュール案等について説明がありました。

卸売市場再生の完成イメージが示されました

現在、卸売市場再生に向けた市場事業者のワークショップを進めています。

現段階は、新しい卸売市場がどのような空間になるのか、どのような使い方が望ましいか、イメージがわかるように、このたび、新しい卸売市場について意見交換のためのイメージ図を作成しました。

駐車場のスペースや、通路スペースを集約し、そこに大屋根をかけています。この大屋根空間により、必要な機能を確保して本来の卸売業務の効率化を図るとともに、卸売市場の休場日については、市民活動に開放できるような仕掛けを考えています。ただし、この空間整備は決定したものではありません。これから、みなさんのご意見を聞かせていただきながら、より良いもの、より必要なものにしていきたいと考えています。



(注) 空間の広さや使い方についてイメージをつかむためのもので、建物形状などは実際の整備計画と異なります。

再開発の仕組みについて解説がありました

卸売市場再生を進める手法として、「再開発」を活用することが検討されていますが、再開発とは一体どのような仕組みになっているのか、事業の各段階で何をするのか、について説明がありました。

○都市計画手続き・組合設立

再開発では、まず行政が、将来の街の青写真となる都市計画を定め、商業や住宅といった再開発でつくる施設の用途、建物の規模、広場や歩道幅、住戸数をどのくらいにすべきかといった内容を決めます。

次に、区域内の土地所有者と借地権者のみなさんで再開発組合という組織を作り、事業計画を定めます。組合の設立や事業計画は、行政の認可を受ける必要があります。

○参加組員制度と事業採算

再開発では、大きな建物を作って、余剰の床である不動産を作り、それを外部の事業者などに買ってもらうことで、事業費を賄います。この余剰床を取得してもらう事業者は、再開発組合に入ってもらい、再開発事業のスポンサーになってもらう仕組みとして、参加組員という制度があり、事業の大きなポイントとなっています。一般的には、〇〇不動産といった開発業者が参加組員の候補になります。

また、余剰の不動産が、原価以上で売れば事業が成立するということになりますが、法定再開発の場合、国、県、市から補助金が出るので、事業採算も取りやすくなります。

○審査委員による公平な権利の取扱い

資産評価や個々の権利がどのように扱われるかですが、再開発はみなさんの権利を公平に扱うことが法律に定められています。また、その監視体制として審査委員による同意制度があります。

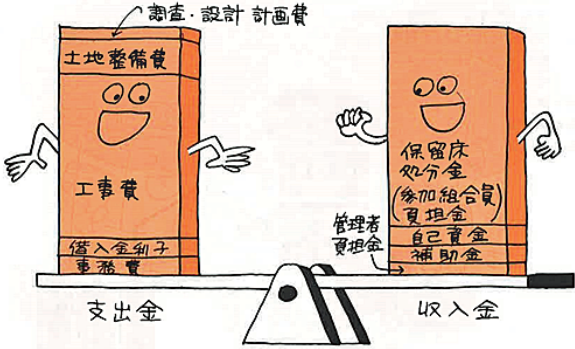
通常、審査委員には、再開発の経験が豊富な弁護士、不動産鑑定士、税理士といった専門家が選ばれます。特に、資産の置き換えのことや補償について審査委員に個別審査をお願いします。みなさんの権利が公平に取り扱われていることを説明し、審査委員の同意が得られて始めて、事業が進められるようになっていきます。

○権利変換計画と税務

「権利変換」という言葉は、「売買」とは違うということを覚えておいてください。民間の等価交換事業の場合、現在の不動産を売る際に譲渡益に課税され、新しい不動産を買う際には不動産取得税が徴収されます。再開発で、今ある不動産を新しい再開発ビルの床に置き換える「権利変換」の場合は、税務上、「売って買った」ということをなかつたこととみなします。

また、権利変換は、資産を現金化したい人、新しい不動産に置き換えたい人、それぞれの希望に対応できます。場合によっては、不動産の一部を現金化して一部を不動産に置きかえるということも条件付で可能です。

なお、不動産を現金化する場合は、譲渡益（取得したときの費用との差益）がある場合には課税されるのが原則ですのでご注意ください。



この権利変換計画も行政の認可を受ける必要があります。

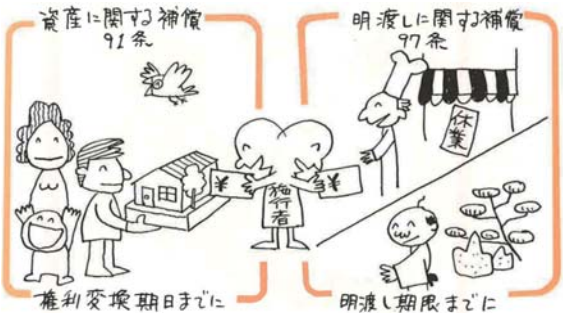
権利変換計画が認可されると、現在ある建物を取り壊し、新しい再開発ビルを建てることができます。

権利変換計画の認可までには、結構な期間がかかります。スムーズにいったって、都市計画決定に1年くらい、事業計画に1年、さらに権利変換計画に1年という感じです。今すぐに引っ越しということはありませんが、みなさんの資産をどうしたいのかなど、時間をかけてしっかり考えていただきたいと思っています。

再開発に係る資産評価等について解説がありました

次に、補償について、一般論としての説明がありました。

建物の取り壊しのための引っ越し等の費用に充てるため、みなさんには再開発組合から補償金が支払われます。再開発の補償は、公共事業の補償基準を準用することになっており、工事のための移転に際して通常必要と考えられる金額の積算基準が定められています。インターネットなどで調べてみるといろいろな情報が公表されていると思います。



市場事業者ワークショップについて報告がありました

昨年度から、新市場に残留を希望されている市場事業者による新開設者法人設立に向けた準備の場として、専門家を入れたワークショップを進めています。ワークショップでは、新開設者法人の仕組みをはじめ、卸売市場の整備内容や経済条件、市場の使い方のルール作りなどを検討していく予定としていますが、諸事情により参加者数が少ない状況です。みなさん、声掛けあつてのご参加をお願いします。



年間スケジュール案について説明がありました

平成28年度は、新開設者法人設立の取り組みや地区内土地境界の確認作業の進捗状況などを見極めながら、このスケジュール案を目標に調査検討を進めていきたいと思っています。

このため、各段階で事業を次のステップに進めることができるのかどうかの判断をするタイミングを設定しています。しかしながら、卸売市場再生の目的がたたないまま調査検討を続けるということもできませんので、「時間」の意識を持って、進めていきたいと考えています。

◆年間スケジュール案

	平成28年												平成29年		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
卸売市場再生研究会 (開設者法人準備組織)	市場事業者によるワークショップ						判断	市場運営ルール化/開設者法人準備					判断		
まちづくり協議会 (準備組合)	業協力者募集検討						判断	業協力者募集			判断	準備組合組成		判断	
(1)事務局支援業務															
①事務局会議		視察	視察		*	*	*	*	*	*	*	*	*		
②執行部会	*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		
③全体集會				*									*		
④回程度開催予定													*		
(2)事業計画検討業務	インフラ等協議			事業計画案			関係機関協議			事業計画見直し					
(3)周辺交通実態調査	調査企画			調査実施			調査分析								

(注) このスケジュールは、関係者の皆様の合意を得たものではありません。今後、関係者の皆様における協議検討等により見直しをしていくものです。