

土地所有者・借地権者向けの地権者ヒアリングについて説明がありました！

今年度中の再開準備組合設立を目指して、まちづくり協議会の対象区域内の土地所有者及び借地権者の皆様を対象に、今年8～9月の2か月程度をかけて、右表の内容で個別に地権者ヒアリングを実施し、再開事業の事業化の機運を確認します。

◆ヒアリング内容

説明する内容	お聴きする内容
<ul style="list-style-type: none"> 再開準備組合の設立趣意 施設計画案の概要 資産評価や補償の考え方 事業スケジュール案 	<ul style="list-style-type: none"> 地区内の権利の内容(状況)の確認 再開の流れに対するご意見 現時点での資産活用のご意向 再開準備組合加入のご意向 関係権利者(借家人等)の有無等

また、必要に応じて関係権利者のヒアリング等も行いますので、ご理解ご協力のほどよろしくお願いいたします。

○「個別ヒアリング調査票」ご提出のお願い

まちづくり協議会の対象区域内の土地所有者及び借地権者の皆様宛に送付いたしました、個別ヒアリング調査票(本広報紙合併第1号と同封)のご記入・ご提出をしていただき、ありがとうございました。

まだご提出されていない方につきましても、個別ヒアリング調査票の受け付けをしておりますので、個別ヒアリングの希望の場所や日時などをご記入のうえ、同調査票を同封の返信用封筒に入れて、事務局までご返信していただきますようお願い申し上げます。

個別ヒアリング調査票		質問書	
回答者住所		この質問書は、JR西宮駅南西地区のまちづくりに関して、コンサルタントに対して質問がある場合に、提出日、氏名、質問内容を記入して提出してください。個別ヒアリングを希望されている方は、個別ヒアリングの際に、また、個別ヒアリングを希望されていない方は、別途書面等にて回答いたします。	
回答者氏名		■質問書提出日	■質問者の氏名・連絡先
個別ヒアリング希望の有無	いずれかに○をしてください。 希望する ・ 希望しない	平成 年 月 日	回答連絡先(お電話又は住所を記入してください)
希望場所	<input type="checkbox"/> 西宮市地方卸売市場連合会 会議室 <input type="checkbox"/> 自宅 <input type="checkbox"/> その他 () <small>※海外や遠方の場合、お伺いできない場合があります。</small>	■ご質問されたこと、説明してほしいことがありましたら、ご記入願います。	
希望日・希望時間	<input type="checkbox"/> 曜日指定(希望する曜日等を選んで○で囲ってください) 月・火・水・木・金・土・日・祝日・曜日指定できない <input type="checkbox"/> 時間指定(希望する時間等を選んで○で囲ってください) 午前 ・ 午後 ・ その他 () <input type="checkbox"/> 特定の期間指定(今年8月～9月の間・3日程度候補日・候補時間を挙げてください) ()	■その他、ご意見、ご要望がありましたら、ご記入願います。	
面談形式	<input type="checkbox"/> 個別での面談希望 <input type="checkbox"/> グループでの面談希望 グループの名前 ()	<small>※できるだけ皆様のご質問に回答させていただきたいと思いますが、質問内容によっては回答できない場合もありますのであらかじめご了承ください。 ※また、皆様と共通する質問と回答については、個人情報削除したうえでQ&A集としてとりまとめる場合がありますこと、あらかじめご了承ください。 ※ご記入いただいた個人情報については、西宮市との契約において守秘義務を負っており、法令遵守にて厳重に取り扱います。</small>	
日程調整連絡先	日程調整のための連絡先を記入してください。 電話番号又はメールアドレスいずれかご記入願います。 連絡先電話番号 () 連絡先メールアドレス () 連絡先氏名 ()		
<small>ご協力ありがとうございます。 ご希望に近い場合がある場合があります。あらかじめご了承ください。</small>			

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)

○卸売市場地区内の土地境界確認については、全体の約60%の境界が確定済みで、今年11月中に完了させる見込みとなっています。自己筆界確認書がまだ届いていない方につきましても、引き続き準備が整い次第発送いたしますので、ご協力をお願い申し上げます。

○JRとの土地境界確認については、8月内に予定している立会が完了した後に、筆界確認書の締結及び自己筆界確認を行う予定となっています。



◆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！

おろいち つうしん

JR西宮駅南西地区 まちづくりニュース

平成29年度 合併2号
 JR西宮駅南西地区まちづくり協議会
 西宮市卸売市場再生研究会事務局
 2017.08.17

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

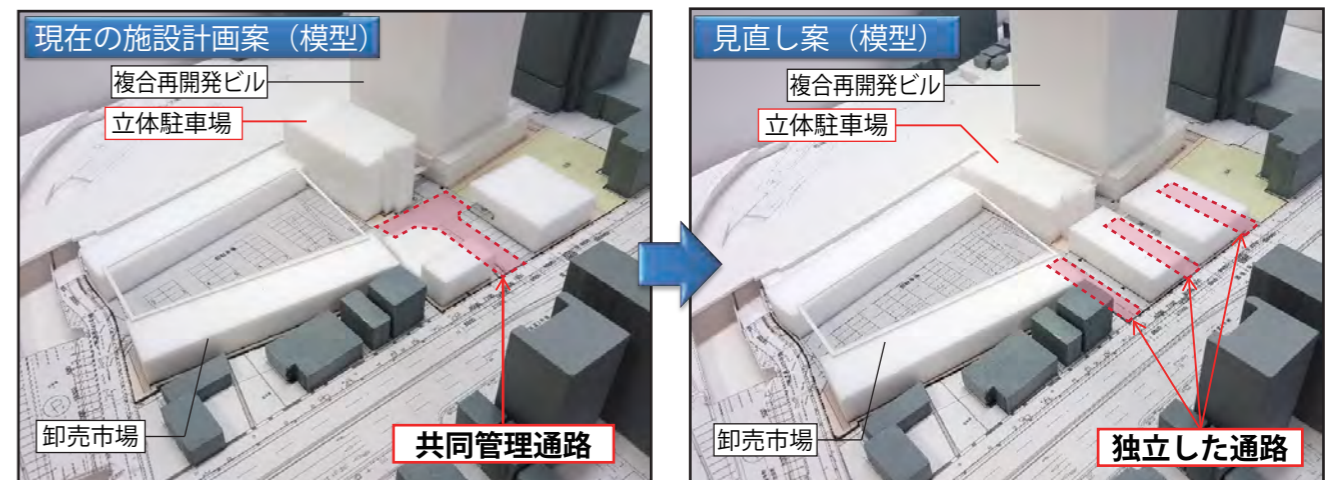
平成29年8月4日(金)13:30より、西宮市地方卸売市場連合会の会議室において、「JR西宮駅南西地区まちづくり協議会」と「西宮市卸売市場再生研究会」の平成29年度第1回合同集会在開催され、卸売市場再生整備調査検討業務、JR西宮駅南西地区筆界確認等業務の進捗状況について報告がありました。今回は、施設計画案の見直しや年間スケジュール案、土地所有者・借地権者向けの地権者ヒアリング等について説明がありました。



施設計画案の見直しについて説明がありました！

現在の施設計画案(下図左側)では、各施設の国道2号からの車両出入口が、1つの共同管理通路に集約されていました。また、立体駐車場も、卸売市場と複合再開発ビルによる共同管理・利用が想定されていました。この計画案は合理的な反面、施設の利用目的が異なる皆様が同じ通路・駐車場を利用するため、長期的にみてトラブルが発生する可能性があることが課題として挙げられます。

課題解決のため、今回は、各施設で独立した通路を確保した見直し案(下図右側)を提案しました。また、この見直し案では、卸売市場の営業車両用駐車場をJR北側駐車場用地に確保し、立体駐車場を複合再開発ビル専用とすることも検討しています。



(注) この簡易模型は、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。

平成29年度 年間スケジュール案について説明がありました！

平成29年度の卸売市場再生研究会、まちづくり協議会、全体集会等の活動内容については、下図のスケジュール案を想定しています。

今年度は、卸売市場再生整備事業では、西宮東地方

卸売市場協同組合の新市場開設者法人への組織移行（株式会社化）の検討、市街地再開発事業では、再開発準備組合の設立から事業協力者募集・選考に向けた準備・検討を進めていきます。それに伴い、これまで

の卸売市場再生研究会・まちづくり協議会の役割が変わっていくことが想定されるため、それぞれの組織における組織変更の流れや、今後の役割分担について整理をしました。

◆平成29年度 年間スケジュール案

	平成29年						平成30年			備考			
	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)	●市場事業者の意向確認 個別ヒアリング		個別ヒアリング・フォロー			●株式会社化 機関決定 (協同組合) 株式会社 組織検討			株式会社化準備				
							●卸売市場再生整備事業計画(案) 機関決定			●市場事業者の出資・許可手続き整理			
							●入居者内定			入居内定者組織にて、取得資産、管理・運営検討			
まちづくり協議会 (再開発準備組合)							個別ヒアリング・アンケート		●合意形成判断				
							準備組合改組検討		準備組合加入申込書受領 (土地所有者・借地権者)		●準備組合設立		
							事業協力者候補者サウンディング			事業協力者募集・選考			●候補者決定
(1)事務局支援業務													
①事務局会議 毎月1回以上実施予定	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	
②執行部会 毎月実施予定	☆			☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	
③全体集会 4回程度開催予定													
(2)事業計画検討業務	●開発容積・建物計画等の確定		事業計画書(案)検討・とりまとめ			区域確認(区域外意見聴取含む)							
(3)外部協議	公共事業等 評価	公共事業等評価準備		公共事業等評価調整		公共事業等評価審査			●審査結果				
	国県市 補助金	●概算要望						●本要望			●内示		
	都市計画	関係機関下協議						関係機関協議		●都市計画審議会(概要報告) ●都市計画審議会(個別報告)			
		都市計画案作成						都市計画案見直		都市計画案閲覧		関係機関協議	
										地区計画 条例縦覧 都市計画案 閲覧等			

○卸売市場再生整備事業について

- ①卸売市場再生研究会において卸売市場再生整備事業計画を承認し、卸売市場の開設者となる予定の西宮東地方卸売市場協同組合に上程する。
- ②西宮東地方卸売市場協同組合において、卸売市場再生整備計画を承認し、入居内定者による(仮称)再生推進委員会を設置する。
- ③(仮称)再生推進委員会において、卸売市場再生整備事業の具体化を検討する。
- ④卸売市場再生研究会は、新市場入居者以外の市場事業者を含めた市場事業者全体の意見聴取の場として存続させる。

○市街地再開発事業について

- ①個別に地権者ヒアリングを実施して、市街地再開発事業計画の概要等を説明し、意向を確認する。
- ②JR西宮駅南西地区まちづくり協議会において、市街地再開発事業計画を承認し、準備組合の加入申込みによって準備組合を設立する。
- ③準備組合が事業協力者を募集し、事業推進体制を確立して、再開発組合の設立認可を目指す。

(注) このスケジュール案は、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。