

J R 西 宮 駅 南 西 地 区 まちづくりニュース

発行日：平成26年10月10日 第2号

「まちづくり協議会 集会を開催しました」

平成26年9月19日午後1時より、西宮市立勤労会館において、JR西宮駅南西地区まちづくり協議会集会が27名の出席者のもと開催されました。

集会では、「西宮市卸売市場再生研究会（以下、再生研究会）」の後藤会長から活動報告がありました。

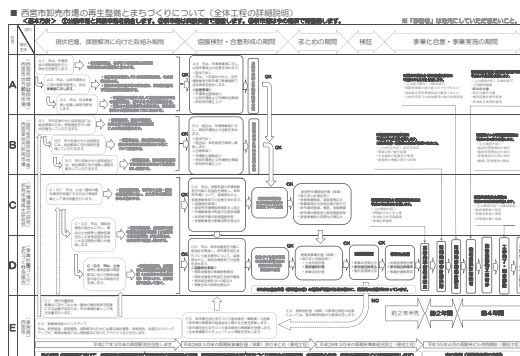


集会の様子 ▲

再 生 研 究 会 の 活 動 報 告

『「西宮市卸売市場の再生整備とまちづくりについて（全体工程の詳細説明）」に示された内容を基本として、再生研究会の諸活動を進めていくこと』について、8月5日開催の再生研究会定時総会で承認された旨の報告がありました。

また、西宮市の都市総括室長からは、全体工程の詳しい説明とともに、今後、約2年半で事業化の可否を見極めたいとのお話がありました。



西宮市卸売市場の再生整備とまちづくりについて（全体工程の詳細説明）▲

※郵送にて配布済み

**質問
回答**

「新しい市場を公設にしない理由と、メリット・デメリットについて教えてほしい」との質問があり、西宮市の産業部から「地方卸売市場は、全国的に公設市場より民設市場が多く、流通構造や時代の変化に迅速に対応し、柔軟かつ戦略的な市場運営ができるところが民設市場のメリットである。」といった主旨の回答がありました。

ユーデーコンサルタンの西田氏より、再生研究会の勉強会（8月5日）において検討した、新市場のゾーニング（配置）案についての説明がありました。

再生研究会の勉強会では、西側（東川側）に新市場を、東側（フレンテ側）に新たな都市機能を導入するゾーニングを基本として、新市場の検討を進めたいとの考えがまとまったことを、まちづくり協議会に報告しました。

**質問
回答**

「国道2号沿いの周辺地区については、どの程度の参加見込みか」との質問があり、西宮市の都市総括室から「まちづくり協議会の区域外なので、協議会役員の皆様等と協議をしながら、参加の呼びかけをして行きたい。」といった主旨の回答がありました。

まちづくり勉強会

市街地再開発事業の仕組みについて、ユーデーコンサルタンの西田氏から説明がありました。

① 市街地再開発事業って？

健全かつ合理的な高度利用とは何か、権利変換や保留床の意味について、概要の説明がありました。

目的

- 市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ります。

事業の施行者

- 地権者等で作る組合や地方公共団体等が市街地再開発事業を実施します。

② 市街地再開発事業を行うためには・・・

市街地再開発事業の要件について説明がありました。

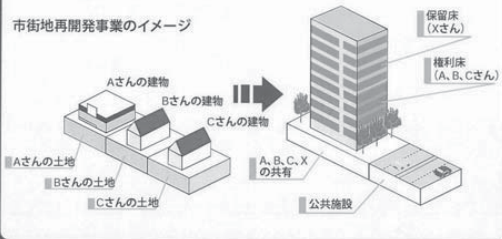
市街地再開発事業の要件

市街地再開発事業を行うためには、以下の要件を満たす必要があります。

- 高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内
 - 区域内にある耐火建築物の割合が1/3以下
 - 区域内の土地が細分化されているなど、土地の利用状況が不健全
 - 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献
- （「都市再開発法」に定める施行区域要件）

しくみ

- 敷地を共同化して高度利用し、道路等の公共施設やオープンスペースを生み出します
- 市街地再開発事業に参加しない転出希望者は、現在の資産について金銭で補償を受けることができます
- 現在の資産は、再開発ビルの床（床と土地に関する権利）に等価で置き換わります（権利床）
- 工事期間中の営業は、原則として仮設店舗で継続します
- ビルの建設費用は、交付金や土地の高度利用で生み出した床（保留床）を売却すること等でまかないます



市街地再開発事業の立ち上げの活動に対する支援について説明がありました。

③ 市街地再開発事業に対する支援

市街地再開発事業に対する支援制度（交付金や融資制度、税の優遇）の概要について、説明がありました。

税の優遇

市街地再開発事業はまちづくりの一環としての公共性の高さや権利変換という方法で権利の置き換えをすることから、施行者、権利者及び保留床の購入者に対しても様々な税の優遇措置が認められています。

融資制度等

組合等に対して事業費を、保留床管理法人に対して床取得費を無利子で貸し付ける制度があります。「住宅金融支援機構」「民間都市開発推進機構」等では、建設資金や床の購入資金等に対する融資制度を用意しています。

市街地再開発事業の初動期の支援制度

■事業の立ち上げのための活動に対する支援

- 事業手法の検討
- 住民の意向の調査
- まちづくり組織の立ち上げ及び活動
- 土地・建物や商業の現況調査
- 権利変換計画のモデルの作成 など

■再開発ビルなどの整備に対する支援

(国費率 原則1/3)

(交付の対象となるもの)

- 事業計画作成や建築設計に必要な費用
- 建物の除却に必要な費用
- 補償に必要な費用
- オープンスペースの整備に必要な費用
- 共同施設（廊下、エレベーターなど）の整備に必要な費用 など

■都市計画道路の整備に対する支援

(国費率 原則1/2)

(交付の対象となるもの)

- 用地取得や補償に必要な費用
- 都市計画道路の工事に必要な費用

主な交付対象事業費



④ 市街地再開発事業のメリットは？

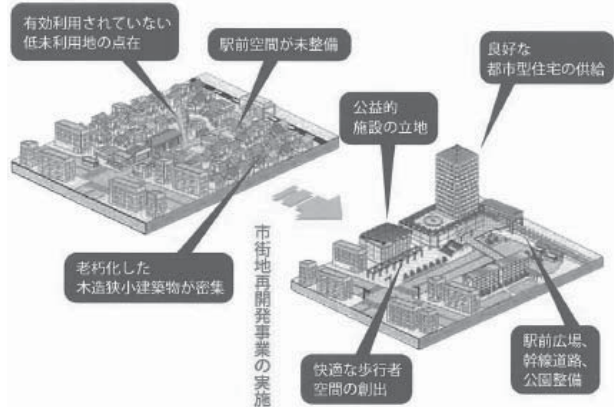
土地の高度利用や防災性の向上など、市街地再開発事業の効果について説明がありました。

市街地再開発事業の効果

(平成20年～24年の事業完了地区(97地区)の平均)

■都市構造の改善効果

- 土地の高度利用：容積率が平均約6.6倍(89%⇒586%)
- 道路等の公共施設の整備：整備率が平均約2.3倍(20%⇒48%)
- 都市型住宅の供給：約286戸
- 防災性の向上：不燃化率(39%⇒100%)



用語の説明

高度利用 …道路、公園等の適正な整備のもとに中高層建築物など容積率（敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合）の高い建築物を建築することにより、土地をより高度に利用すること。

防災性の向上 …市街地再開発事業等により、耐火建築物を整備し、火災や延焼への強さを高めること。

消防用の空地の確保や道路の整備により、火災などの災害が発生した際の対処を容易にすること。

権利変換…現在の各権利者の資産（土地や建物等）を新しい再開発ビルの床に等価で置き換えること。

保留床…新しい再開発ビルの床のうち、各権利者が取得する分以外の床。保留床の売却費を事業費に充てられる。

意見交換★★

出席者から「市場内には休業中の店舗が増えているので、みんなで協力して活気のあるまちづくりをできたら良い。」という意見や、「権利者も高齢化しているので早くまちづくりを進めてほしい。」といった要望がありました。事務局からは、意見や要望、質問があれば、集会など様々な機会に気軽に声をかけてくださいと呼びかけがありました。

事務局からのご報告

おろいちつうしん Vol.001 でお知らせした「土地建物概略調査」と「新市場で事業継続を検討している市場事業者さんへの個別ヒアリング」についてご報告します。

★ 土地建物概略調査について

区域内の現況測量調査が概ね出来ましたので、今後はより詳細な土地建物概略調査を進めます。

土地境界と建物配置の問題（土地所有や借地範囲等）について、当事者間で協議し解決できるよう支援します。

現地立ち合いやお手持ちの資料提供をお願いした場合は、ご協力をお願いします。

★ 新市場で事業継続を検討している事業者向けヒアリングの結果報告

再生研究会で、今年の個別ヒアリングにて、新市場で事業継続を検討しているとご回答頂いた市場事業者さんを対象に改めて個別ヒアリングを行いました。今回のヒアリングでは、15名の方が新市場への参画を希望されており、6名の方はどうするか迷っているという結果でした。

なお、今回のヒアリングの結果や頂いたご意見などをまとめた資料を作成し、改めて卸売市場関係者の皆様へご報告する予定です。

ヒアリング結果

参画したい	卸	10	15
	卸以外	5	
迷っている	卸	4	6
	卸以外	2	
参画しない	卸	4	7
	卸以外	3	
ヒアリング未実施			1
倒産			1
計			30

発行：JR 西宮駅南西地区まちづくり協議会
お問い合わせ先：JR 西宮駅南西地区まちづくり協議会事務局
株式会社ユーデーコンサルタンツ 担当：和泉（イズミ）、洪（ホン）
TEL. 06-6265-5588