

## 卸売市場ソフト支援事業について、西宮市より説明がありました！

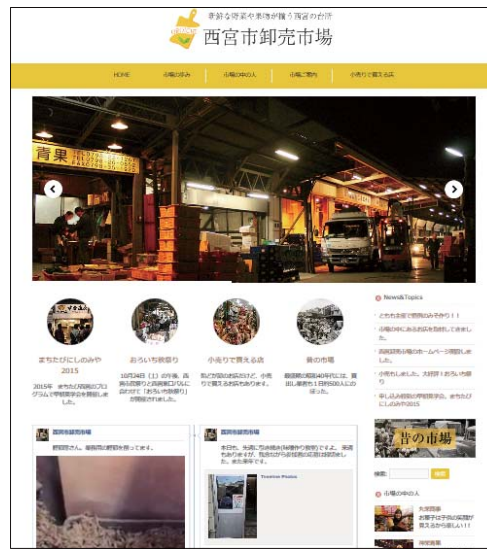
新しい卸売市場をどのように運営していくのか、残留される市場事業者のみなさんの話し合いの場としてワークショップを始めます。話し合いを円滑に進めるため、進行役はプロにお願いして、3月18日に第1回目が開催されました。ワークショップの前と後では、みなさんの考え方が変わっていくようです。

また、関西学院大学の学生による「卸売市場のあるまち・西宮」の調査・研究プロジェクトについて説明がありました。当地区卸売市場を題材に、学生が企画提案するというものです。若い人たちの柔らかい発想、提案に期待しています。

そして、西宮市卸売市場ホームページが公開されました。URLは、「[oroichi.com](http://oroichi.com) (オロイチどっと混む)」です。

卸売市場の社会的役割や取り組みを

どんどん情報発信していきます！



## ◆卸売市場土地境界確認進捗状況（森村土地家屋調査士事務所）

○当地区の外周境界は測量が完了し、概ね立会いや一部は境界確認まで完了しています。今年の9月頃を目途に、すべての外周境界確認の完了を目指しています。

○平成28年度は、外周境界確認と並行して、地区内の民地の境界を確認する作業を行います。

まずは、境界復元の仮ポイントをペイント表示し、個別に立会い確認の依頼を行います。なお、ペイント表示は、立会い確認をいただくための仮ポイントで、境界を確定するものではありません。

○個別境界の復元設定にあたっては、法務局備付の公的な地積測量図や、既存の境界確認図などから、現地状況を十分に調査・測量し、あくまで客観的、公平な判断に基づき設定しています。関係地権者のみなさまで、過去に隣地境界の取り決めがあった場合などは、立会い時に申出てくださいますようお願いいたします。



【森村土地家屋調査士による説明】



## 事務局からのお知らせ

### ◆皆様へのご協力をお願い

今回の個別境界の復元設定は、公平性に主眼を置いて、地区全体の測量検証に基づき作成したものです。また、近年の高い測量技術による土地家屋調査士作成の図面で境界確認を行うことで、自分の権利（資産）の範囲が明確になるとともに、工事などで境界標識が亡失したとしても正確に復元でき、将来的な安心にも繋がるものと考えています。皆様のご理解、ご協力をお願いいたします。なお、民有地の権利保全のための登記等が必要となった場合の費用は、個別に地権者のみなさんのご負担となりますことをご承知おきください。



### ◆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



## JR西宮駅南西地区 まちづくりニュース

JR西宮駅南西地区まちづくり協議会 合併5号  
西宮市卸売市場再生研究会事務局 2016.3.31

## 西宮市卸売市場再生研究会・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！

平成28年3月24日(木)午後1時30分より、西宮市地方卸売市場連合会事務所会議室において、再生研究会の加入者40名のうち29名(うち委任状20名を含む)、まちづくり協議会の加入者65名のうち38名(うち委任状15名を含む)の出席のもと、「西宮市卸売市場再生研究会 JR西宮駅南西地区まちづくり協議会 合同集会」が開催されました。

集会では、次の議案について審議の結果、出席者の賛成多数で原案の通り承認されました。

議案：再生研究会 議案第1号 平成28年度再生研究会役員の選出について  
まちづくり協議会 議案第1号 平成28年度まちづくり協議会役員選出について

役員選出後、会長、副会長の互選の報告がありました。

《再生研究会》		《まちづくり協議会》	
役員(会長)	後藤文春(留任)	役員(会長)	善塔勝一郎(留任)
役員(副会長)	松本嘉之(留任)	役員(副会長)	松本嘉之(留任)
役員(副会長)	谷脇良子(留任)	役員(副会長)	高木浩司(留任)
役員	青木秀一(留任)	役員	青木秀一(留任)
役員	今中勝代(留任)	役員	後藤文春(留任)
役員	高木浩司(留任)	役員	善塔貴美子(留任)
役員	榎本修一(留任)		
役員	中島克明(留任)		

再生研究会・まちづくり協議会共通の報告事項として、事務局より、「報告第1号 平成27年度活動報告書について」、「報告第2号 卸売市場ソフト支援事業について」、「報告第3号 卸売市場土地境界確認進捗状況について」の報告がありました。



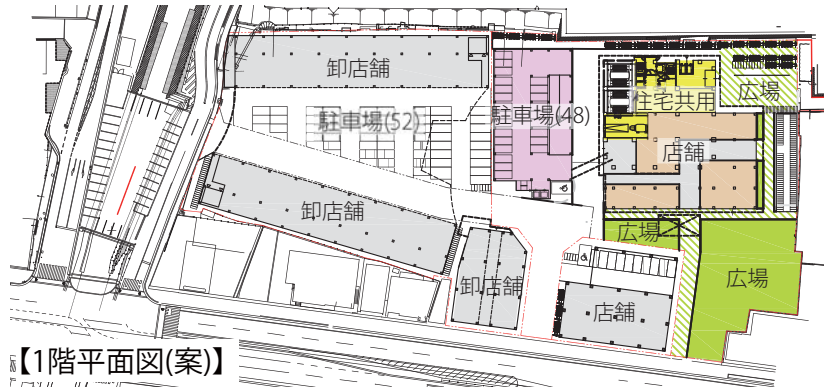
【合同集会の様子】





# 平成27年度活動報告書について、 アール・アイ・エーから説明がありました！

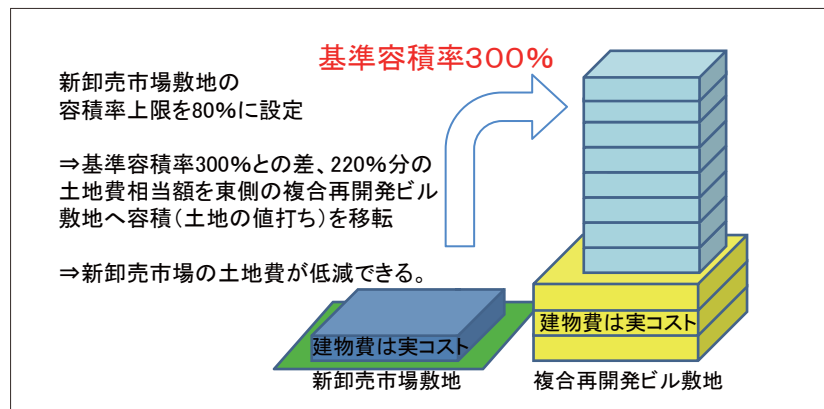
今年度は、卸売市場の再生を中心に、段階的に施設計画、開設者法人、仮設店舗計画の検討を進めてきました。施設計画については、市場事業者との協議を重ね卸売市場部分の具体化が進みました。卸売市場以外の部分については今後、地権者のみなさんと協議し具体化していく必要があります。



【1階平面図(案)】

## ○容積移転の考え方

新卸売市場は平屋建ての計画なので、将来にわたって大きな建物を建てないということにすれば、土地費を低く抑えることができます。一方で、再開発は大きな建物を建てて、第三者に売ることによって事業費を賄い、地権者のみなさんの負担を抑えることができます。つまり、新卸売市場が将来にわたって建物を建て増ししない分の権利を再開発ビル側に移すことで、事業採算性を高めようというのが、当地区事業化のポイントです。



【容積移転の考え方(案)】

## ○新卸売市場の事業スキーム案

想定している案は、現在の協同組合を株式会社に組織変更するというものです。さらに今年度は、新卸売市場開設者法人の資金調達についても、公的支援の導入可能性や、残留される市場事業者のみなさんが活用できる融資制度の導入可能性についても関係機関に打診しています。

仮設店舗計画については、仮移転となる期間や対象となる市場事業者が極力少なくなるように検討を進めています。また、今年度は、区域内で仮設店舗に転用可能な建物の調査も行いました。

## ○再開発事業スケジュール案

あくまでも現時点での想定ですが、平成28年度は事業計画の検討・成案化、平成29年度は行政が当地区のまちづくりの位置づけを定め、平成30年度から正式な事業化となり、その後2年程かけて、詳細な調査設計、権利調整などを経て「権利変換計画」を定め着手となります。

関係地権者みなさんの了解が得られれば、早くも平成31年度末に工事に着手することになります。このスケジュールは、再開発組合が事業計画として定めるものなので、関係地権者みなさんの了解なしには前に進みません。

【再開発事業スケジュール案】

	地元の動き	行政の動き
平成28年度	新開設者法人の準備 再開発準備組合設立 事業計画検討・成案化 事業協力者導入検討	事務局支援 都市計画協議
平成29年度	新開設者法人設立 保留床取得者内定 意向把握・事業計画合意形成	都市計画決定 補助採択協議
平成30年度	再開発組合設立 参加組員・特定業務代行者等決定 詳細調査・詳細設計・権利調整	事業計画認可
平成31年度	権利変換計画合意形成 引越・解体工事	権利変換計画認可 卸売市場許可
平成32年度～	仮設店舗整備 建設工事(段階整備)	

# 市街地再開発事業に関するアンケート調査結果

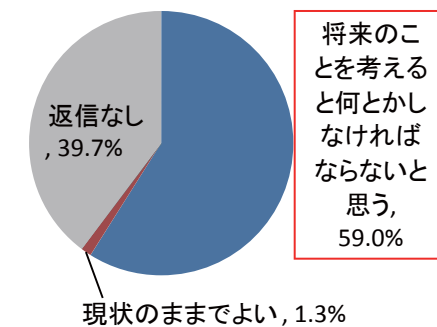
関係地権者みなさんへのアンケート調査について説明がありました。事前に送付していた集会資料から回答数が増えていますので、この稿では最新の集計結果を掲載します。

## 【アンケート実施概要】

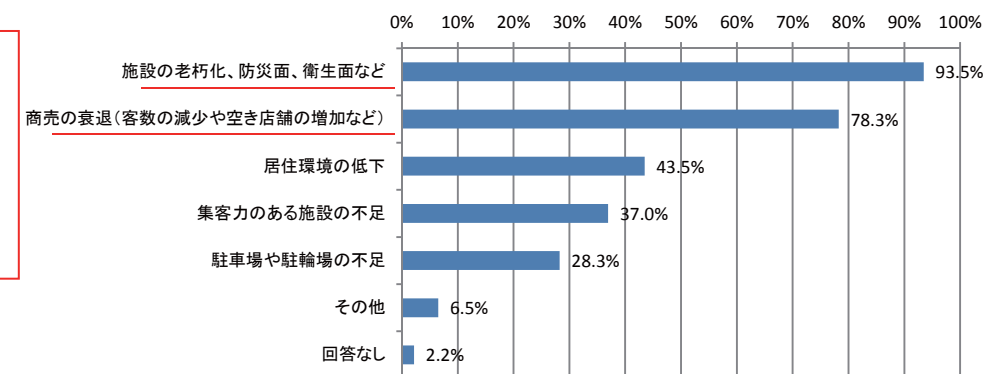
調査票発送	平成28年2月1日
回答締切	平成28年2月19日(最終3月23日)
対象者	J R西宮駅南西地区まちづくり協議会会員及び まちづくり協議会対象区域内のご近隣のみなさま(78件)
回収率	47件/78件 (60.3%)
配布資料	【地権者アンケート用】J R西宮駅南西地区再開発の概要

## 【アンケート調査結果】

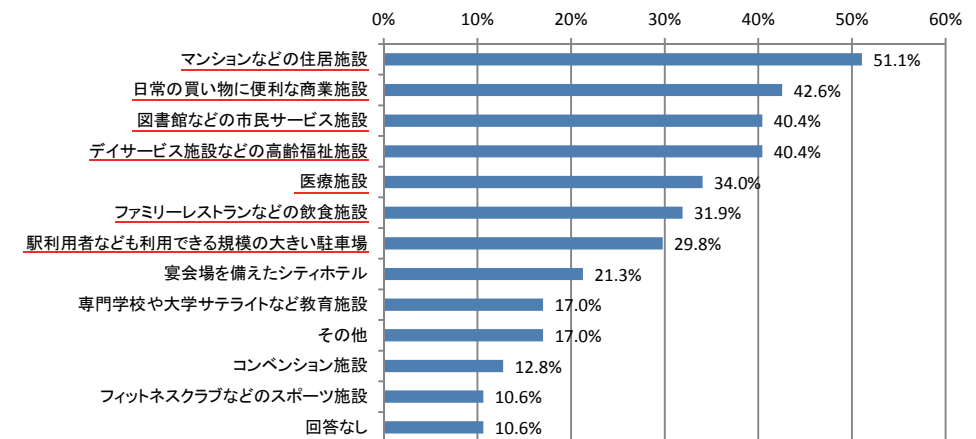
### 問1 現状認識



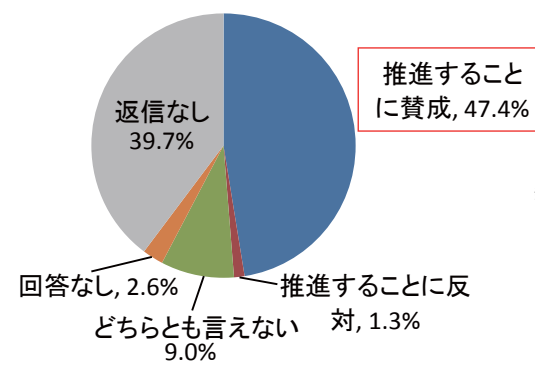
### 問2 地区全体で不安・不満に感じていること



### 問5 このまちに必要なと思う施設



### 問6 再開発の事業推進について



### 問7 再開発で不安に思うこと

