



JR西宮駅南西地区市街地再開発準備組合 第3回臨時総会が開催されました

3月26日に、当準備組合事務所横会議室において、出席者43名（うち委任状2名、書面表決状19名を含む）のもと、平成30年度第3回臨時総会が開催されました。開催内容は以下のとおりです。

○第3回臨時総会の議案審議及び報告事項

- 議案第1号 平成31年度事業計画及び収支予算について
- 報告第1号 JR西宮駅南西地区市街地再開発組合設立発起人会の設立について
- 報告第2号 JR西宮駅南西地区市街地再開発組合の設立に向けた事業スケジュールについて
- 報告第3号 施行地区公告及び借地権申告について
- 報告第4号 JR西宮駅南西地区市街地再開発組合定款及び事業計画書について



【臨時総会の様子】

JR西宮駅南西地区市街地再開発組合設立発起人会を設立しました

平成30年度第13回理事会において、JR西宮駅南西地区市街地再開発組合の設立発起人を、右表に示す6名とすることが承認されました。また、これまでに市街地再開発組合設立発起人会を計2回開催し、「施行地区公告及び借地権申告について」、「JR西宮駅南西地区市街地再開発組合定款(案)及び事業計画書(案)について」の議案審議がなされ、承認されました。

J R 西 宮 駅 南 西 地 区 市 街 地 再 開 発 組 合 設 立 発 起 人

- 善塔 勝一郎（設立発起人代表）
- 松本 嘉之
- 高木 ミキ子
- 青木 秀一
- 有限会社カネステ後藤商店（代表取締役 後藤文春）
- 善塔 貴美子

平成31年度事業計画について

平成30年度第3回臨時総会において、**平成31年度事業計画(案)**が承認されました。平成31年度は、現在募集選定を進めている**参加組合員予定者を決定し、定款及び事業計画書をもとに、地権者の皆様の合意形成**を経て、**市街地再開発組合の設立**を行います。詳細は、平成30年度第3回臨時総会議案書をご確認ください。

平成31年度事業計画（概要）

1. 参加組合員予定者の決定

⇒現在募集中の参加組合員予定者を決定します。（詳細は再開発ニュース第8号をご確認ください。）

2. 新卸売市場の開設者の組織化検討への協力

⇒西宮市場株式会社に設置された「卸売市場検討部会」と協力し、新卸売市場の検討を進めます。

3. 市街地再開発組合設立に向けての同意取得

⇒定款及び事業計画書をもとに、**地権者の皆様の同意取得**を進め、組合設立認可申請を行います。

4. 特定業務代行者の募集、選定及び決定

⇒組合設立認可申請に伴い、更なる事業推進を図るため、特定業務代行者の募集、選定及び決定を行います。

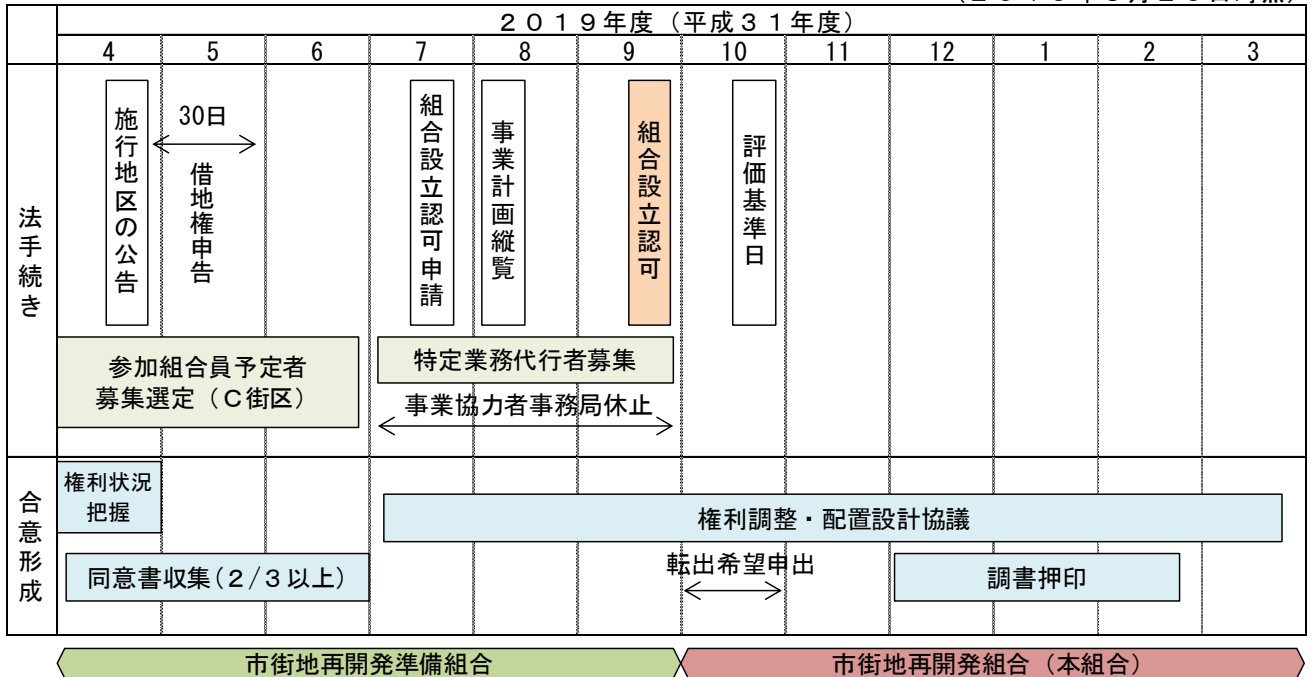
5. 市街地再開発組合の設立に向けた手続き

⇒施行地区の公告、公共施設管理者同意、組合設立認可申請等の法的な手続きを進めます。

市街地再開発組合の設立に向けた事業スケジュールについて

平成30年度第3回臨時総会において、市街地再開発組合の設立に向けた事業スケジュールについて説明がありました。

(2019年3月26日時点)



※上記スケジュールは、第3回臨時総会議案書掲載の事業スケジュールの一部を抜粋したものです。地権者の皆様の合意形成状況により、変更となる場合があります。

施行地区公告及び借地権申告に向けた手続きを開始します

平成30年度第3回臨時総会において、施行地区公告及び借地権申告に向けた手続きの開始について説明がありました。今後、JR西宮駅南西地区市街地再開発組合の設立に向けた、地権者の皆様の同意取得を進めるにあたり、**借地権者の同意対象者を確定する必要があります。**このため、**設立発起人が西宮市に「施行地区公告の申請」**を行い、**西宮市が「施行地区公告」**(平成31年4月25日を予定)を行います。

当地区内の宅地について未登記の借地権をお持ちの方は、施行地区公告のあった日から起算して30日以内(平成31年5月24日まで)に西宮市に申告する必要があります(これを「借地権申告」といいます)。借地権申告に際しては、**借地権申告書、印鑑証明書、借地権の位置を示す見取り図**などの提出が必要となります。

なお、借地権申告は、組合設立の同意対象者を把握するための手続きであり、借地権申告をしなかった借地権者も、組合設立後は組合員としての立場を有します。

様式第1 借地権申告書

平成 年 月 日

借地権者	住所	
氏名		Ⓜ
借地権を有する者から更に借地権の設定を受けた場合にあっては、その設定者	住所	
氏名		Ⓜ
土地所有者	住所	
氏名		Ⓜ

西宮市長 石井 登志郎 殿 **借地権者、土地所有者の署名・捺印(実印)**

次表の土地について下記の借地権を有することを申告します。

平成31年 月 日(土地登記簿登記事項)			
所在及び地番	地目	地積	所有者の住所及び氏名
西宮市池田町		m ²	

記

1 借地権の種類

2 借地権の内容

イ 目的となっている宅地の面積 ****m² ****坪(契約面積)

ロ 存続期間

ハ 地代 円/月

備考

1 土地所有者(借地権を有する者からさらに借地権の設定を受けた場合にあっては、その設定者及びその土地所有者)が連署せず、借地権を証する書面を添えて申告する場合には、「土地所有者(借地権を有する者からさらに借地権の設定を受けた場合にあっては、「借地権を有する者からさらに借地権の設定を受けた場合にあっては、その設定者)及び「土地所有者)」欄は、記載しないこと。

2 土地所有者から借地権の設定を受けた場合にあっては、「借地権を有する者からさらに借地権の設定を受けた場合にあっては、その設定者)欄は、記載しないこと。

3 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称を、「所有者の住所及び氏名」欄には土地所有者である法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。

4 次に掲げる図書を添付すること ①借地権申告書に署名した者の印を証する印鑑証明書 ②借地権が宅地の一部を目的としている場合には、その部分の位置を明らかにする見取り図(方位を記載すること)

以上

JR西宮駅南西地区市街地再開発組合定款及び事業計画書を作成しました

平成30年度第3回臨時総会において、JR西宮駅南西地区市街地再開発組合定款及び事業計画書について説明がありました。準備組合では、「規約」として組織の基本的な運営や意思決定の方法についてルールを定めていますが、**都市再開発法に基づく再開発組合では、定款を定めて組織を運営していきます。**また、**当再開発事業の具体的な内容を事業計画書に定め、事業を推進していきます。**市街地再開発組合設立の認可申請に際しては、設立発起人が定款と事業計画書を定め、**事業施行区域内の地権者の3分の2以上の同意**を得たうえで、**兵庫県知事に認可申請**を行うこととなります。

【JR西宮駅南西地区市街地再開発組合定款】

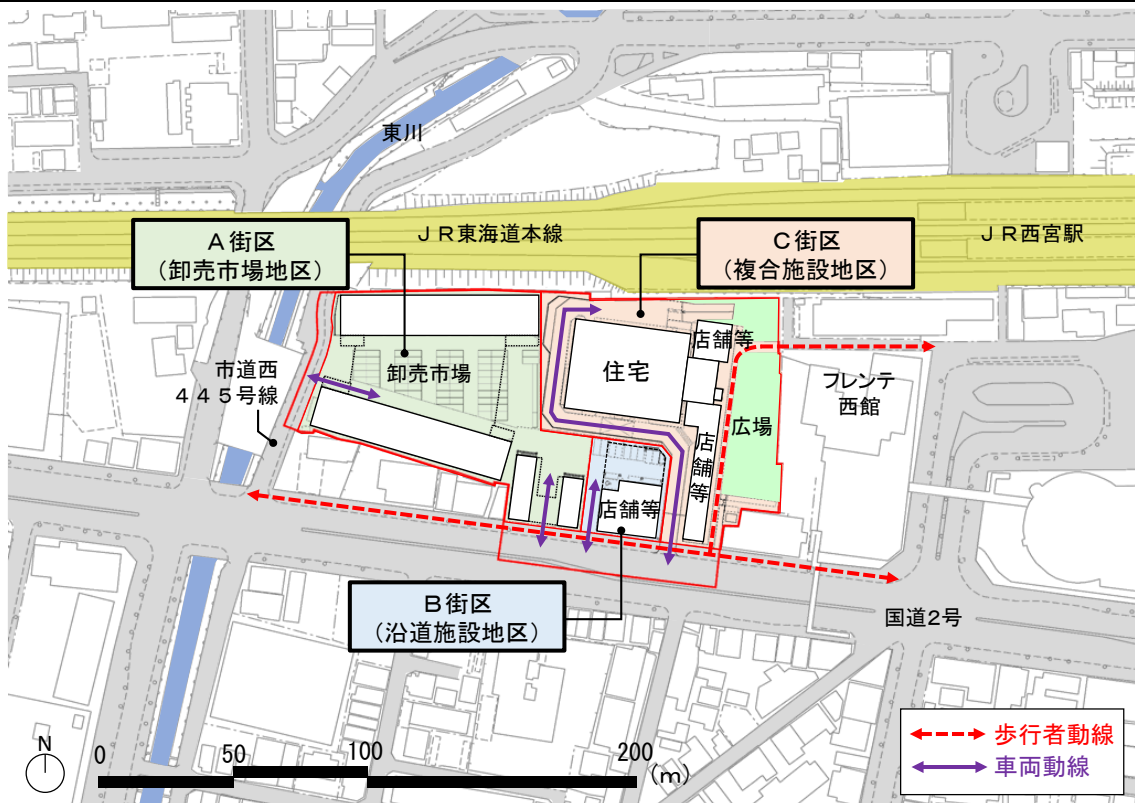
定款には、以下の内容を定めるように決められています。(都市再開発法第9条)

- 一 組合の名称
- 二 施行地区に含まれる地域の名称
- 三 第一種市街地再開発事業の範囲
- 四 事務所の所在地
- 五 参加組合員に関する事項
- 六 費用の分担に関する事項
- 七 役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項
- 八 総会に関する事項
- 九 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項
- 十 事業年度
- 十一 公告の方法
- 十二 その他国土交通省令で定める事項（審査委員に関する事項、会計に関する事項）

【阪神間都市計画JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 事業計画書】

事業計画書には、以下の内容を定めています。

1. 地区、事業及び施行者の名称
2. 施行地区の概況及び事業の目的
3. 施行地区
4. 設計の概要
5. 事業施行期間
6. 資金計画
7. 添付書類



【施設建築物の設計の概要】

市街地再開発組合の設立に向け、 地権者の皆様への同意取得を開始します

市街地再開発組合の設立に向け地権者（土地所有者・借地権者）の皆様への同意取得を開始します。定款及び事業計画書により、市街地再開発組合の設立に同意いただける方は、同意書及び印鑑証明書のご提出をお願いいたします。同意取得に際し、事務局（事業協力者）による個別面談の機会を設けたいと考えております。詳細につきましては、別途ご案内いたします。

市街地再開発組合設立に向けた同意取得の流れ

事務局より「個別面談のご案内」を郵送又は手渡しにて通知します。（同封の「個別面談のご案内」をご覧ください。）

調査票に面談希望日時・場所・連絡先等をご記入のうえ同封の返信用封筒にて事務局までご返信ください。

事務局より、お電話またはメールにて、日程調整のご連絡をいたします。

個別面談を実施

同意書等のご提出

同意書

都市再開発法第14条の規定に基づき、下記の宅地の権利者として、別添の定款及び事業計画書により、J R西宮駅南西地区市街地再開発組合を設立することに同意します。

年 月 日

住 所

氏 名

印

記

宅地の住所	地番	地目	地積 (㎡)	所有権または借地権の別	摘要
(例) 西宮市池田町	〇〇番〇	宅地	##.#.# (実測 ##.#.#)	所有権	
西宮市池田町	〇〇番〇	宅地	##.#.#	借地権	

(注) 印鑑証明書を添付してください。

以上

【市街地再開発組合設立に関する同意書(ひな形)】

今後の事業推進に関するご質問等について

平成30年度第3回臨時総会にて出席者の皆様方からいただいたご意見や、今後の事業推進に関するご質問等の一部についてまとめましたので、ご確認ください。

①借地権申告について、複数の土地所有者から借地している場合は、どのように申告すれば良いのか。

⇒土地所有者ごとに借地権申告書を作成し申告していただきます。なお、権利が複雑な方も多いため、準備組合事務局にて把握している借地権者の方については、皆様方の個々の借地権申告書の案を作成中です。詳細は、別途ご案内いたします。

②工事期間中の仮住居・仮店舗（卸売市場以外）は、組合で手配してもらえるのか。

場所等の条件の希望は聞いてもらえるのか。

⇒今後、再開発組合及び事業協力者にて地区外の住宅・店舗等の斡旋を行います。個別面談等でご相談させていただきながら、できる限りご希望に沿えるように努めてまいります。

③時間がかかる事業であることは分かるが、年月が経てば関係者の世代も変わっていくと思う。

高齢の権利者も多いため、できるだけ早く事業を進めてほしい。

⇒当事業の施行期間は非常に長期にわたるため、関係権利者の皆様への時間的なご負担が多いことは認識しております。時間軸を含め、どのように生活再建を進めていくか、個別面談等でお話を伺いながら、できる限りご負担が少なくなるように検討してまいります。

このほか、今後の事業推進に関して、何かご意見・ご質問がございましたら、準備組合事務局（下記「お問い合わせ先」参照）までご連絡ください。

◆お問い合わせ先

J R西宮駅南西地区市街地再開発準備組合事務局（担当 藤村、門脇）
〒662-0911 兵庫県西宮市池田町5番25号

☎ 0798-31-1290
FAX 0798-31-1291
mail n-saikaiatsu@outlook.jp