



J R 西 宮 駅 南 西 地 区

# 再開発ニュース

発行：JR 西宮駅南西地区市街地再開発準備組合事務局



第13号

2019.11.19

## 市街地再開発組合の設立認可が公告されました

令和元年11月8日に、兵庫県知事よりJR西宮駅南西地区市街地再開発組合の設立が認可され、11月19日に、兵庫県公報にて公告されました。過日ご案内のとおり、11月26日に当準備組合の解散総会とJR西宮駅南西地区市街地再開発組合の設立総会を開催します。

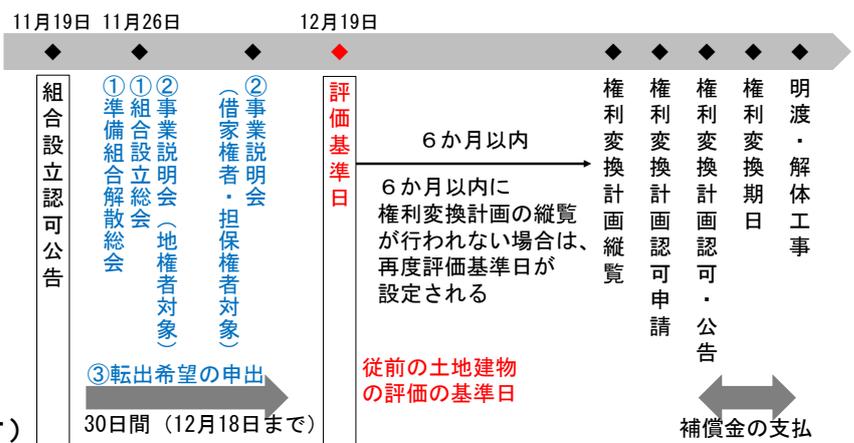
## 特定業務代行者の優先交渉権者を決定しました

令和元年8月1日に開始した特定業務代行者募集について、当準備組合理事会は、選定委員会による選定結果を受け、第20回理事会（10月10日開催）において、**株式会社竹中工務店神戸支店を優先交渉権者に決定**しました。以降、同社と「特定業務代行に関する基本契約書」締結に係る協議を進めてきており、当準備組合の総会において承認が得られれば、特定業務代行者として決定し、当準備組合と基本契約書の締結を行います。特定業務代行者募集の概要は、再開発ニュース第11号をご確認ください。

## 今後の事業の流れ

J R 西宮駅南西地区市街地再開発組合の設立認可が公告されたことにより、直近では以下の3点について、地権者の皆様等にご協力をいただくこととなります。

- ① 当準備組合の解散総会と市街地再開発組合の設立総会
- ② 都市再開発法第67条に基づく当再開発事業の事業説明会
- ③ 転出希望の申出（個別にご案内します）



## 転出希望の申出期間が始まりました

今後、当事業を進めていくにあたり、当地区内の土地所有者、借地権者、借家権者の皆様の生活再建を着実に進める必要があります。**地権者（土地所有者・借地権者）の方の生活再建パターンは、大きく分けて、①新しいビルに権利を置き換える（権利変換）、②従前資産に対して補償金をもらう（地区外転出）の選択**があります。また、**借家権者の方の生活再建パターンは、大きく分けて、①新しいビルに再入居する（再入居）、②地区外に転出する（地区外転出）の選択**があります。このうち、「地区外転出」を希望される方は、都市再開発法第71条の規定により、転出希望の申出を、組合設立認可公告のあった日から起算して30日以内（12月18日まで）に行っていただく必要があります。必要な届出書類等は、事務局より個別にご案内いたします。地権者の皆様は、10月4日開催の「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 再開発組合設立等の説明会」の資料をご確認ください。借家権者の方、担保権者の方へは、都市再開発法第67条に基づく当再開発事業の説明会でご説明いたします（詳細は別途ご案内いたします）。

## 再開発組合設立等の説明会が開催されました

令和元年10月4日に、当地区の土地所有者及び借地権者の方を対象とした「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業 再開発組合設立等の説明会」が開催されました。説明会の主な内容と出席者の方から挙げられた主な質疑・意見（一部）は以下のとおりです。

### ○再開発組合設立等の説明会の内容

1. 事業の経過と今後の予定について
2. 再開発組合設立後について
3. 転出希望の申出について
4. 借家人について
5. 担保権者について



【再開発組合設立等の説明会の様子】

①転出希望の申出について、再開発ビル内での配置や評価が決まっていないのに、権利変換か地区外転出かの判断はできない。

⇒今回の説明は法律上の規定によるものです。現時点では従前資産額や新しいビルの床価額が確定していない状況のため、権利変換と地区外転出の意向を決定できない場合、個別に相談させていただきます。

②工事期間中の仮住まいはどうなるのか。

⇒地権者の方が権利変換を受けられる場合、工事期間中に必要となる仮住まいは、家賃相当分（地代負担分を除く）が金銭で補償され、その補償をもって地区外で仮住まいを賃借していただくことになります。

③市営住宅等の斡旋は行ってくれるのか。

⇒転出される場合の市営住宅等の斡旋は、空室の有無や入居要件等の確認が必要なため、現時点で保証や確約をすることはできませんが、今後、西宮市の協力も得て斡旋等の協力をさせていただきます。

④地区外転出により金銭補償を受けた場合、代替資産を取得すれば税金はかからないのか。

⇒権利者の個別の状況により異なります。居住用資産の場合は、一般税制として買換え特例が認められています。また、再開発事業の場合、一定の要件に該当すれば、5,000万円控除等の特例を受けることができる場合があります。詳細については、今後、各権利者の方の意向を確認しながら、個別に整理・説明を行います。

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。

## 都市再開発法第66条第1項の建築行為等の制限

JR西宮駅南西地区市街地再開発組合の設立認可が公告されたことにより、都市再開発法第66条1項の規定により、当地区に所有されている土地の形質の変更や建物の新築、改築、増築等をされる場合には、西宮市長の許可が必要となります。詳しくは、準備組合事務局（組合事務局）（下記「お問い合わせ先」参照）又は西宮市のJR西宮駅南西地区まちづくり担当課（0798-35-3612）にお問い合わせ願います。

### ○建築行為等の制限（都市再開発法第66条第1項）

事業の施行の障害とならないように、組合設立認可公告後、次の行為を行う場合は、市長の許可が必要です。

- ①土地の形質の変更  
（例：盛土・切土による形質の変更など）
- ②建築物その他工作物の新築、改築又は増築
- ③政令で定める移動の容易でない物件の設置  
又は堆積（例：重量が5tを超える物件で容易に分割できないもの。例えば、大型の冷蔵庫等の新設にはご注意ください。）

### ◆お問い合わせ先

JR西宮駅南西地区市街地再開発準備組合事務局

〒662-0911 兵庫県西宮市池田町5番25号（担当：頃末，藤村，門脇）

☎ 0798-31-1290

FAX 0798-31-1291

mail n-saikaiatsu@outlook.jp