

# J R 西 宮 駅 南 西 地 区 まちづくりニュース

発行日：平成27年3月7日

第4号

## 「まちづくり協議会 集会が開催されました」

平成27年2月20日午後1時より、西宮市地方卸売市場連合会事務所ヨコ会議室において、JR西宮駅南西地区まちづくり協議会集会が加入者数64名のうち、52名（委任状22名を含む）の出席のもと開催されました。

集会では、議案第1号として、「JR西宮駅南西地区まちづくり協議会対象区域の見直し」について提案があり、審議の結果、出席者の賛成多数で原案のとおり承認されました。

続いての報告第1号として、「土地建物【概略】調査の進捗状況等」について、概略調査の内容説明と進捗状況の報告が行われました。



▲ 集会の様子

### 議案第1号 JR西宮駅南西地区まちづくり協議会対象区域の見直しについて

対象区域の見直しについて、以下の提案があり、原案のとおり承認されました。

#### 見直し理由

都市計画事業となる市街地再開発事業では、JR東海道本線、2級河川東川、国道2号などの地形地物で囲まれた街区で検討を進める事が一般的であり、東川の上の卸売市場駐車場を含めた区域をまちづくり協議会対象区域として見直すことが必要であると考えています。

#### 見直し内容

現在のまちづくり協議会対象区域（P2対象区域図網がけ範囲）から地形地物で囲まれた区域（P2対象区域図外枠範囲）への見直しをします。

**JR西宮駅南西地区まちづくり協議会 対象区域の見直し**

**注意書き**

この図面は、関係者の皆様で JR 西宮駅南西地区のまちづくりを検討していくために作成したものであり、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、行政庁との協議、関係法令との整合、測量や設計の実施など、さまざまな与条件を反映させながら見直しをしていくものです。

凡 例	
	現在のまちづくり協議会対象区域
	見直し後のまちづくり協議会対象区域

**▲ P2 対象区域図**

**質疑応答** 議案第 1 号について、以下の質疑応答がありました。

- ・ 対象区域を広げる事が事業の遅延リスクになる可能性があると思うが。
  - ➡ 都市計画事業となる市街地再開発事業では、道路、鉄道、河川などの地形地物で囲まれた、比較的整形な街区において検討を進める事が一般的であり、まずは、都市計画の基本的な考え方を踏まえた区域取りから検討を始めるべきだと考えています。
  - また、今後、市街地再開発事業として事業化が図られる場合においても、卸売市場に隣接している皆様に大きな影響を与えることになるので、検討段階の早い時期からお声かけをしながら、卸売市場の再整備と地区全体のまちづくりについて、一緒に考えていただくことができれば幸いですと考えています。
- ・ なぜ最初から見直し後の広い対象区域で考えなかったのか。
  - ➡ 卸売市場の再整備を考えるにあたって、現在の卸売市場区域を対象に、まずは、市場事業者の皆様が「西宮市卸売市場再生研究会」を設立され、卸売市場についての話し合いが進められておりました。したがって、後発で設立された「JR西宮駅南西地区まちづくり協議会」の対象区域についても「再生研究会」と同じ区域取りでスタートしています。
- ・ 東川の上に「卸売市場駐車場」とあるが、駐車場として許可されたものではないはずだが。
  - ➡ 確かに東川は兵庫県の管理河川であり、治水のための公の施設の上に蓋がけの構造物を設置することは、当時の協議等においてもかなり難しいお話があったものと思われます。
  - 一般的には、現在のような駐車場としての利用については、卸売市場の再整備に限らず、新しく出来る施設の敷地内で関係車両の処理が可能な計画にする事が求められます。
- ・ 国道 2 号沿いなど、今回、対象区域の拡大を考えているエリアの皆さんとの接触状況を教えてほしい。
  - ➡ これまでも、卸売市場のご近隣の皆様として、周辺測量調査のご挨拶とともに、卸売市場の話し合いの様子をお伝えし、情報の共有を図るため、「おろいちっうしん」や「まちづくりニュース」などの広報紙をお届けし、まちづくり勉強会などの機会にもオブザーバーとしてご参加いただけるようお声かけしています。
  - その際の反応としては、卸売市場の再整備に向けた取り組みに対する反対意見などは伺っていません。本日の集会において、対象区域の見直しが承認されれば、改めてお声かけてまいりたいと考えています。

# 報告第1号 土地建物【概略】調査の進捗状況等について

説明資料をもとに、土地建物【概略】調査の目的や内容についての説明がありました。

## 土地建物【概略】調査が必要な理由

現在、当地区では、卸売市場の再生整備と、まちづくり（以下、卸売市場再生整備）の実現に向け、調査検討を進めています。

当地区の現状把握のため、土地境界と建物配置の関係を登記簿等で調査したり、現地で踏査をしたところ、多くの場所で土地境界等が不明確であることが分りました。

卸売市場再生整備に向けて、どのような事業手法を活用するにしても、**土地建物の権利関係を明確にする必要があるため、この度の土地建物【概略】調査を行うものです。**

なぜ、土地建物の権利関係の明確化が必要なのですか？

現在、調査検討を進めている、卸売市場再生整備の事業手法としては、市街地再開発事業が挙げられますが、この手法は「権利変換」と言って、地権者皆様が所有されている土地建物等の従前権利を、新たに建設する施設建築物の床に置換える仕組みであり、皆様の従前権利の評価が必要となるため、まずは、土地境界の確定が必要となるものです。

## 土地建物【概略】調査の主な流れ

- ①現況測量調査⇒実測による現況平面図を作成(完了)
- ②説明資料送付⇒土地建物【概略】調査説明資料を送付
- ③参考図面提示⇒現況図と地番参考図の重ね図を提示
- ④現状課題認識⇒土地境界と建物配置の不整合が課題
- ⑤土地情報収集⇒土地所有者に「個別ヒアリング」を実施
- ⑥土地情報整理⇒ヒアリング結果、収集資料の情報整理

「参考図面」とはどんな図面ですか？

西宮市のホームページで公開されている、地番参考図（地番の配置(参考)を示した図面)と、昨年から現況測量調査で出来上がった、現況平面図を重ね合わせて、概ねの土地境界と建物配置の関係をお示しするために作成した図面です。「参考図面」を見ると、土地境界と建物配置が不整合な場所が多くあることが分ります。



## 土地建物【概略】調査の内容について

「個別ヒアリング」の内容は？

土地所有者の土地建物に対する認識を把握するため、現地で「個別ヒアリング」を実施します。ヒアリング内容は、



土地利用状況、土地売買時の図面やその他土地関係図面の有無、借地人や建物に関する情報をお伺いします。お伺いした内容は、**調査票**にまとめます。

土地建物【概略】調査 調査票 自由書	
<p>敷地名称</p> <p>地番</p> <p>所在地</p> <p>土地所有者(個人/法人)</p> <p>土地面積</p> <p>建物面積</p> <p>用途</p> <p>備考</p>	<p>権利関係(所有/借地/借家)</p> <p>登記簿記載内容</p> <p>地番参考図との整合性</p> <p>現況測量図との整合性</p> <p>土地境界の不整合箇所</p> <p>建物配置の不整合箇所</p> <p>その他</p> <p>【見本】</p>



## 土地建物【概略】調査の進め方について

### 個別ヒアリングは、どのように進めるのですか？

地区内全筆の土地所有者を対象として、予め日時を調整し、原則現地で「個別ヒアリング」を行います。

今回は現地ヒアリングの日程が合わない、又は、現地での立会いが難しい方については、郵便でのアンケート形式による調査をさせていただきます。

「個別ヒアリング」の日程調整につきましては、すでに案内と日程調整票を送付させていただいております。

### 中間報告★

事務局より、土地建物【概略】調査の個別ヒアリングの進捗状況が報告され、個別ヒアリングの調査票の返送や、土地売買時の契約書類や個人所有の測量図面など、土地や借地に関する情報提供などのお話がありました。

### 今後の運営について

事務局より、今後の運営について以下のお話がありました。

#### まちづくり協議会への加入申込みの呼びかけ

本日の集会で、議案第1号「まちづくり協議会対象区域の見直し」は原案のとおり承認されましたので、新しく対象となる区域の皆様にご声かけして、まちづくり協議会への加入申込みの呼びかけを進めていきたいとお話がありました。

#### 土地建物【概略】調査への協力の呼びかけ

事務局では、公に知ることが出来る登記情報などの収集は可能ですが、民間での土地に関する申し合わせや土地境界の確認を行った等の情報があれば、あくまで任意ではありますが、事務局まで情報提供をいただきたいとお話がありました。

#### 年度末集会の開催予定について

今年度の取りまとめとなる年度末集会の開催を検討している旨のお話がありました。詳しくは、後日にご案内させていただく予定です。

**【見本】**

平成27年2月 日

調査票返送用紙(個別ヒアリング)を依頼する  
様式 第一号

土地建物【概略】調査に係る個別ヒアリングについて (ご案内)

平素は、当協議会や協議会事務局の取組にご協力いただきありがとうございます。さて、当協議会では、土地建物【概略】調査を進めようとしております。つきましては、下記にて「個別ヒアリング」を実施したいと考えておりますので、御都合のうえ、ご参加のうえ、ご協力をいただきますようお願いいたします。

※ 期：平成27年2月18日(水)9時00分～12時00分  
平成27年2月24日(水)13時00分～16時00分  
平成27年2月29日(月)14時00分～17時00分  
(上記の日程で実施の調整を行います。)

※ 場所：個別ヒアリング(現地調査)：ご都合の悪い場合は、ご自宅まで伺います。ただし、上記の日程(土)および調査対象区域の調査票返送用紙(土地建物【概略】調査)へ提出していただき、必ずお返事を、送付していただく必要があります。

※ 調査票の返送先：〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 株式会社ユーデーコンサルタンツ TEL.06-6265-5588

※ 調査票の返送先：〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 株式会社ユーデーコンサルタンツ TEL.06-6265-5588

※ 調査票の返送先：〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 株式会社ユーデーコンサルタンツ TEL.06-6265-5588

**【見本】**

個別ヒアリング 日程調整票

お名前 \_\_\_\_\_

お住所 \_\_\_\_\_

ご連絡先 \_\_\_\_\_

下記の日程調整票のうち、現地での「個別ヒアリング」の参加を希望する場合は、可能な日程(土)まで、ご記入を記入して提出してください。

日程調整のうえ、必ずお返事を送付させていただきます。

＜日程調整票＞

日程	参加可能な日程
2月18日(水)	9時00分～12時00分
2月24日(水)	13時00分～16時00分
2月29日(月)	14時00分～17時00分

お問い合わせが、上記の日程では、調整が難しい方は、予めその旨をお知らせください。また、お返事は、必ずお返事を送付させていただきます。なお、日程調整票による場合は、調査票のアンケート形式の調査票を必ずご返送ください。

上記以外の日程を希望される場合は、別途ご連絡ください。

**▲ご案内と日程調整票(見本)**

### 個別ヒアリングの進捗状況 (平成27年2月時点)

**個別ヒアリング実施 …6件**  
**アンケートによる回答 …9件**  
**(全対象 …51件)**

## 事務局からの お・知・ら・せ

### ★ 資料提供のお願い

土地建物【概略】調査を進めています。お手持ちの測量図や土地建物に関する契約書、隣地との覚書等の資料があれば、下記問い合わせ先のユーデーコンサルタンツまでご連絡ください。

### ★ ご意見ご要望について

まちづくりは地元の皆様が主役です。ご意見やご要望があれば、事務局までご連絡ください。

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)、勝川(カツカワ)  
 TEL. 06-6265-5588