



JR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11号

2019.08.07

## JR西宮駅南西地区市街地再開発準備組合 第1回臨時総会が開催されました

7月25日に、当準備組合事務所横会議室において、出席者52名（うち委任状9名、書面表決状16名を含む）のもと、令和元年度第1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1回臨時総会の議案審議及び報告事項

- 議案第1号 参加組合員予定者の決定について
- 議案第2号 市街地再開発組合設立認可申請について
- 議案第3号 特定業務代行者の募集について
- 報告第1号 特定業務代行者募集中の事務局体制について



【第1回臨時総会の様子】

## 参加組合員予定者を決定しました

当準備組合は、平成31年2月に開始した参加組合員予定者募集について、参加組合員予定者募集選定委員会の審査を経て、当準備組合理事会において東急不動産株式会社を優先交渉権者に決定しました。

このたび、令和元年度第1回臨時総会において、同社を参加組合員予定者とする事の承認が得られたことから、「**東急不動産株式会社**」と**当準備組合との間で「参加組合員に関する協定書」**を締結しました。

ご挨拶

この度、参加組合員予定者にご選任いただきました東急不動産です。

当社は総合デベロッパーとして関西エリアで大型商業施設の「あべのキューズモール」など、複数の再開発事業に取り組んでまいりました。

卸売市場、広場、商業施設そして集合住宅という複数の用途が複合する本事業において、当社がこれまでに培ってきた複合再開発事業におけるノウハウと経験に加え、東急不動産ホールディングスグループ全体で持つ幅広い事業領域を活かすことで、地元地権者や卸売市場関係者、事業関係者の皆様とともに、JR西宮駅前のまちづくりの推進に協力してまいりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

東急不動産株式会社



当社事業企画提案における施設完成予想図

(左：広場および商業施設、 右：卸売市場大屋根下空間の活用イメージ)

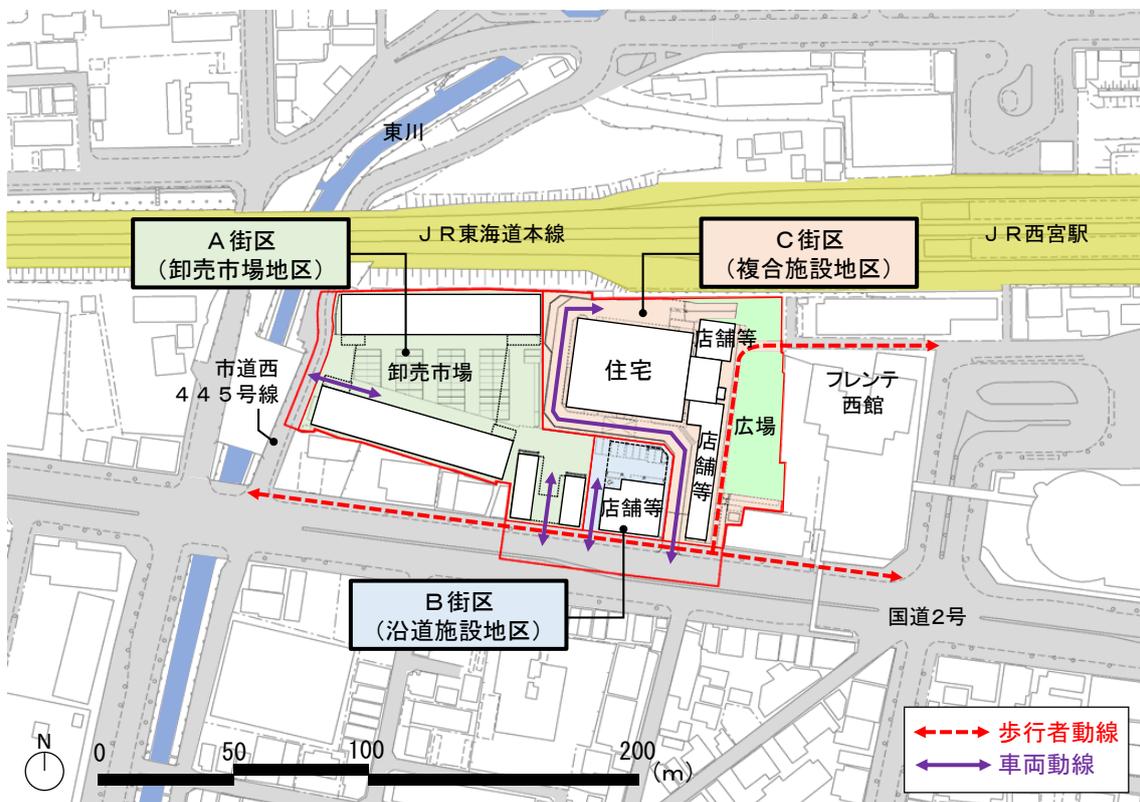
※当社提案であり本再開発事業の施設計画を再現したものではありません。

## 事業計画書に基づく完成イメージパースを作成しました

J R西宮駅南西地区市街地再開発組合事業計画書に基づき、完成イメージパースを作成しました。完成イメージの実現を目標とし、にぎわいと魅力ある都市空間の形成に向け、当事業を進めてまいります。



【完成イメージパース】



【施設建築物の設計の概要】

## 市街地再開発組合設立認可申請を行います

当準備組合は、6月～7月にかけて、市街地再開発組合設立同意書の収集を行った結果、**土地所有者と借地権者**（借地権申告を行い西宮市が受理した方）のそれぞれ3分の2以上の同意が得られ、かつ宅地と借地の総地積に占める同意者の宅地と借地の地積の合計の割合について3分の2以上の同意が得られました。このたび、令和元年度第1回臨時総会において、市街地再開発組合設立認可申請について承認が得られたことから、**兵庫県に対し、市街地再開発組合設立認可申請を行うこととなりました。**申請後は、西宮市が事業計画の縦覧を行い、権利者等は事業計画の内容に対して、意見書を提出することができます。提出された意見書について、兵庫県が処理を行い、西宮市長の意見が付された後、兵庫県による市街地再開発組合設立の認可がなされることとなります。

### ○市街地再開発組合設立同意状況（令和元年7月25日時点）

	同意対象	同意書提出者	同意割合
土地所有者	53名	47名	88.6%
借地権者	34名	33名	97.0%
宅地+借地	18,509.89㎡	17,761.97㎡	95.9%

### ○市街地再開発組合設立に向けたスケジュール（予定）

令和元年度（2019年度）

- 4月25日 施行地区公告
- 4月25日～5月24日 借地権申告期間
- 6月～7月 市街地再開発組合設立同意書の収集
- 7月25日 市街地再開発組合設立認可申請の総会承認
- 8月 市街地再開発組合設立認可申請
- 8月～10月 事業計画の縦覧（西宮市）  
意見書の提出（権利者等）  
意見書の処理（兵庫県）
- 10月 市街地再開発組合設立認可（兵庫県）
- 10月～11月 準備組合解散・市街地再開発組合設立

## 特定業務代行者の募集を開始します

令和元年度第1回臨時総会において、特定業務代行者の募集について承認が得られました。本募集は、**当再開発組合の設立認可後における事務局機能を強化し、当再開発事業の資金調達及び関係権利者の生活再建支援の見通しをつけるとともに、工事施工等の確実性を高めることを目的**としています。

**特定業務代行者は、現在の事業協力者の位置づけに代わり、当事業の工事施工や、竣工時の保留床の処分責任など、より責任が重い立場で当事業に参画するパートナーとして、公募により決定します。**当準備組合では、外部の学識経験者、実務経験者に加え、行政職員、地元代表者で構成する「特定業務代行者募集選定委員会」を設置し、特定業務代行者の募集選定を進め、本年10月下旬頃の当準備組合臨時総会において承認をいただき、特定業務代行者を決定したいと考えています。

なお、**本募集に伴い、特定業務代行者を選定するまでの間、事業協力者の事務局員は、事務局に常駐せず、募集・選定手続きに関し一切関与しません。**なお、事業協力者は、本募集選定に関係しない当準備組合業務の遂行のため、関係者と接触する場合があります。

### ○特定業務代行者の役割

- ①事務局機能
- ②事業推進に関する協力
- ③工事施工
- ④保留床の処分
- ⑤その他当再開発事業の推進上必要と認められる役割

### ○特定業務代行者募集選定のスケジュール（予定）

令和元年度（2019年度）

- 7月25日 特定業務代行者募集の総会承認
- 8月上旬 募集の公表、募集要項配付
- 8月中旬 質疑応答
- ～8月下旬 参加表明書受付
- 9月中旬 提案書提出期限
- 10月中旬 特定業務代行者の候補者の選定
- 10月下旬 協定書締結に向けた協議  
特定業務代行者の総会承認・協定書締結

## 特定業務代行者募集中の事務局体制について

特定業務代行者の募集に伴い、事業協力者の事務局員は、事務局に常駐しなくなることから、特定業務代行者が選定されるまでの間、**当事業の再開発コンサルタント業務の受託者である株式会社アール・アイ・エーが事務局業務を支援します。**

当該期間中は、右記の事務局体制に変更となりますが、市街地再開発組合の設立認可に向け、当事業の進捗が滞ることのないよう、引き続き進めてまいります。

何かご不明な点などがございましたら、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。

### ○特定業務代行者募集中の事務局体制

#### 事務局担当者

- ・株式会社アール・アイ・エーの担当職員 1 名  
担当者名 <sup>みやざき まさゆき</sup>宮崎 真之（主に月・水・木の週 2.5 日程度）
- ・事務局職員 1 名（週 5 日）

#### 準備組合事務所の場所・連絡先

- ・これまでどおり、変更はありません。
- ・下記「お問い合わせ先」のとおりです。

#### 準備組合事務所の開設時間

- ・平日 10:00～17:00（開設時間を短縮します。）
- ・お盆期間（8月13日～8月16日）は休業します。

## 今後の事業推進に関するご質問等について

令和元年度第 1 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。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。

①地権者が取得を希望する床と、参加組合員が取得する床が重複する場合には、どちらが優先されるのか。

⇒C 街区（複合施設地区）については、残留を希望する地権者が優先的に権利床として床を取得し、残った部分の床を参加組合員が保留床として取得することになります。

②市街地再開発組合設立認可申請の手続きは、具体的にどのように進めるのか。

⇒地権者の皆様から提出いただいた組合設立同意書のほか、定款、事業計画書、その他関係書類を添えた市街地再開発組合設立認可申請書を作成し、西宮市を經由し、兵庫県との事前協議を経て、8月中下旬頃に認可申請を行うことを予定しています。認可手続きには約 2 カ月かかると見込んでおり、10月下旬頃の認可を予定しています。（3 ページ上段の記事も合わせてご覧ください。）

③総会等での説明は、いつもあいまいな表現ばかりで、はっきりしたことを言ってもらえない。施設計画の詳細、工事を始める時期、権利者の生活再建支援など、具体的にはっきりと説明してほしい。

⇒現段階は、調査や設計の途中のため、きちんとしたご説明ができていない点が多いことは事実ですが、具体的なお話をさせていただくためにも、早期に組合を設立し、次のステップに進むことが必要と考えています。今回の臨時総会では、市街地再開発組合の設立認可申請、参加組合員予定者の決定、特定業務代行者の募集について、それぞれ総会の承認をいただけたことで、次のステップに進むことができます。今後も、一つ一つを積み重ねながら着実に当事業を前に進めていきたいと考えています。

#### ◆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  
〒662-0911 兵庫県西宮市池田町 5 番 2 5 号

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