

地権者の方を対象とした説明会を開催しました

令和2年6月16日と17日に、当地区の地権者の方を対象とした、「**評価・損失補償及び権利変換に関する説明会**」が開催されました。説明会の主な内容は右のとおりです。今回の説明会は、感染症予防の観点から、2日間（午前・午後）の計4回にわけて開催しました（出席者計29名・ご家族等を含む）。

○評価・損失補償及び権利変換に関する説明会の内容

1. 評価損失補償の考え方
2. 標準画地鑑定評価の概要
3. 権利変換の考え方
4. 施設計画変更方針（案）の一部見直し
5. 権利床の従後資産概算額
6. 事業スケジュールの見直し

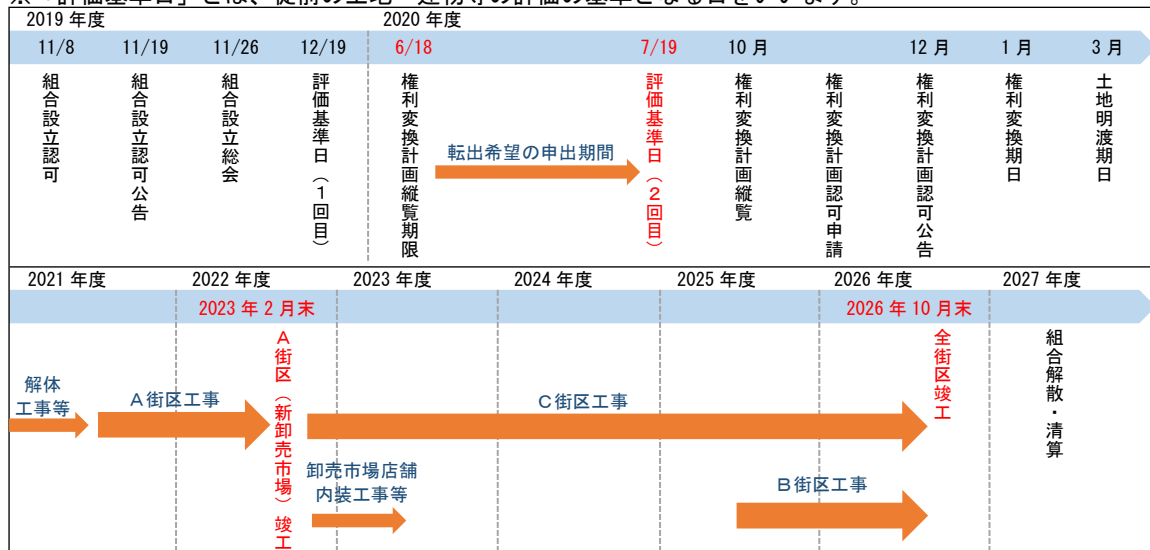
借家人の方を対象とした説明会を開催しました

令和2年6月18日に、当地区の借家人の方を対象とした、「**補償及び事業スケジュールに関する説明会**」が開催されました（出席者11名）。説明会の主な内容は、①補償の考え方、②事業スケジュールの見直しの2点です。

当事業の全体スケジュールを見直しました

調査設計計画の各種業務及び関係権利者面談等の遅れに伴い、令和元年の12月19日の評価基準日（第1回目）による権利変換計画縦覧期限（令和2年6月18日）までに、権利変換計画の縦覧の開始に至らなかったため、都市再開発法第71条第4項及び第80条第1項の規定により、新たに第2回目の評価基準日が令和2年7月19日に設定されることになりました。これに伴い、直近のスケジュールを見直すとともに、あわせて、工事工程等を含む事業全体のスケジュールの見直しを行いました。

※「評価基準日」とは、従前の土地・建物等の評価の基準となる日をいいます。



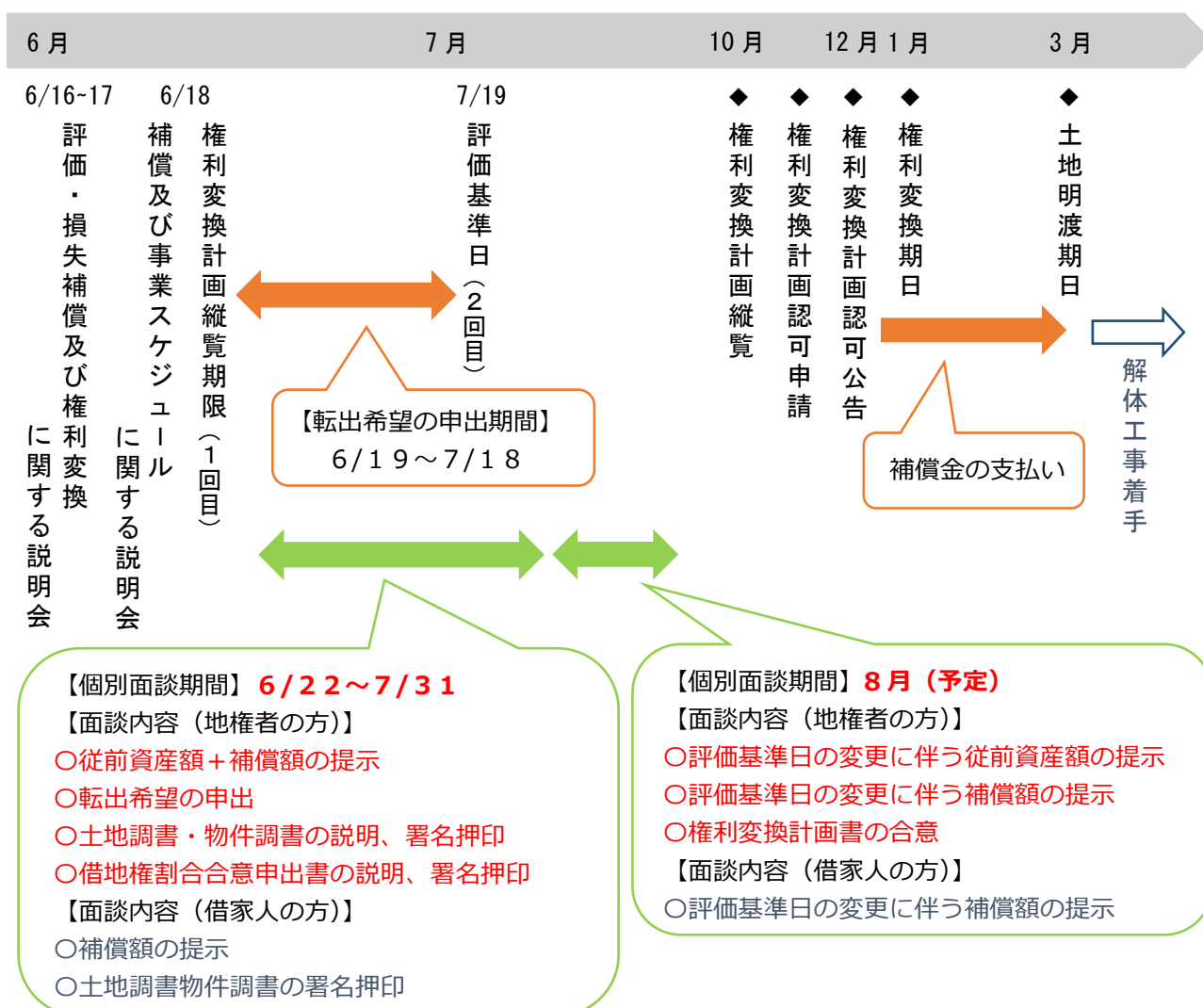
なお、今後のスケジュールの変動要因として、①コロナウイルス感染症拡大の影響に伴う、各種会合・面談等の開催の遅延、②関係権利者の生活再建に向けた合意形成の進捗状況による遅延、③宮水への配慮に伴う工事工程への影響などが想定されます。事業スケジュールの見直しに伴い、関係権利者の皆様方にはご心配、ご迷惑をおかけすることにはなりますが、今年度中の権利変換計画認可及び明け渡しを目指し、事業推進を図ってまいりますので、何卒よろしくお願いいたします。

転出希望の申出期間が始まりました

第1回目の権利変換計画縦覧期間の満了に伴い、都市再開発法第71条第4項の規定により、再度、転出希望の申出期間が設定されました。(令和2年6月19日～同年7月18日)。既に転出希望の申出を提出されている方で、ご意向に変更がない場合は、新たに申出をしていただく必要はございません。詳細は、個別面談等で事務局よりご案内いたします。

地権者の方、借家人の方の個別面談を実施しています

今後、権利変換計画の縦覧開始に向けて、2回程度の個別面談を実施いたします。個別面談の日程調整等につきましては、事務局からの別途案内をご参照ください。



土地調書・物件調書の署名押印のお願い

権利変換計画の作成にあたり、従前の権利関係を正確に把握し、確定するため、地区内の全ての土地及び建物等について、各権利者の確認を得たうえで、**土地調書・物件調書を作成しています。**調書の内容に相違ないことを確認するため、**各権利者の方に署名押印をしていただく必要があります。**

また、相続が発生しているものの相続登記が完了しておられない方は、早急に、法務局での手続きをお願いします。調書には氏名および住所を記載いたしますので、移転等により、住所が変更となっておられる方は組合までご連絡ください。

様式第3 (第二十三条関係) ①-4(1) 様式 1/1

土地調書

1. 履行者の名称
 関西京都市西地区市街地再開発組合
 西京市西京町1番1号

2. 市街地再開発事業の名称
 関西京都市西地区第一種市街地再開発事業

3. 履行地区
 西京市西京町1番1号、2番1号、3番1号、4番1号、5番1号、6番1号、7番1号、8番1号、9番1号、10番1号、11番1号、12番1号、13番1号、14番1号、15番1号、16番1号、17番1号、18番1号、19番1号、20番1号、21番1号、22番1号、23番1号、24番1号、25番1号、26番1号、27番1号、28番1号、29番1号、30番1号、31番1号、32番1号、33番1号、34番1号、35番1号、36番1号、37番1号、38番1号、39番1号、40番1号、41番1号、42番1号、43番1号、44番1号、45番1号、46番1号、47番1号、48番1号、49番1号、50番1号、51番1号、52番1号、53番1号、54番1号、55番1号、56番1号、57番1号、58番1号、59番1号、60番1号、61番1号、62番1号、63番1号、64番1号、65番1号、66番1号、67番1号、68番1号、69番1号、70番1号、71番1号、72番1号、73番1号、74番1号、75番1号、76番1号、77番1号、78番1号、79番1号、80番1号、81番1号、82番1号、83番1号、84番1号、85番1号、86番1号、87番1号、88番1号、89番1号、90番1号、91番1号、92番1号、93番1号、94番1号、95番1号、96番1号、97番1号、98番1号、99番1号、100番1号

4. 都市再開発法第6条第2項の公告の年月日

5. 土地所有者の氏名及び住所

6. 土地所有権以外の権利者の氏名及び住所

7. 土地の所在

地番	地目	土地所有権者(土地所有権)	借地権者(借地権)	借地権の存続期間(借地権)	借地権の存続期間(借地権)	権利者の氏名	実測の面積
1	宅地						

上記のとおり、都市再開発法第6条第1項の規定により土地調書を作成する。

令和2年 月 日

履行者 関西京都市西地区市街地再開発組合
 理事長

立会人 兼存及び氏名
 (土地所有権者)

備考
 1. 土地調書は、土地所有権者に対して作成する。
 2. 「公示」の事項については、「土地所有権者」、「借地権者」、「借地権の存続期間」の欄に記載する。
 3. 土地所有権以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。
 4. 借地権者以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。
 5. 借地権者以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。
 6. 借地権者以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。
 7. 借地権者以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。
 8. 借地権者以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。

様式第4 (第二十三条関係) ①-4(2) 様式 1/1

物件調書

1. 履行者の名称
 及び事業所の所在地
 西京市西京町1番1号

2. 市街地再開発事業の名称
 関西京都市西地区第一種市街地再開発事業

3. 履行地区
 西京市西京町1番1号、2番1号、3番1号、4番1号、5番1号、6番1号、7番1号、8番1号、9番1号、10番1号、11番1号、12番1号、13番1号、14番1号、15番1号、16番1号、17番1号、18番1号、19番1号、20番1号、21番1号、22番1号、23番1号、24番1号、25番1号、26番1号、27番1号、28番1号、29番1号、30番1号、31番1号、32番1号、33番1号、34番1号、35番1号、36番1号、37番1号、38番1号、39番1号、40番1号、41番1号、42番1号、43番1号、44番1号、45番1号、46番1号、47番1号、48番1号、49番1号、50番1号、51番1号、52番1号、53番1号、54番1号、55番1号、56番1号、57番1号、58番1号、59番1号、60番1号、61番1号、62番1号、63番1号、64番1号、65番1号、66番1号、67番1号、68番1号、69番1号、70番1号、71番1号、72番1号、73番1号、74番1号、75番1号、76番1号、77番1号、78番1号、79番1号、80番1号、81番1号、82番1号、83番1号、84番1号、85番1号、86番1号、87番1号、88番1号、89番1号、90番1号、91番1号、92番1号、93番1号、94番1号、95番1号、96番1号、97番1号、98番1号、99番1号、100番1号

4. 都市再開発法第6条第2項の公告の年月日

5. 土地所有者の氏名及び住所

6. 土地所有権以外の権利者の氏名及び住所

7. 所有がする土地の所在
 西京市西京町

地番	地目	物件の名称(土地所有権)	借地権者(借地権)	借地権の存続期間(借地権)	借地権の存続期間(借地権)	権利者の氏名	実測の面積

上記のとおり、都市再開発法第6条第1項の規定により物件調書を作成する。

令和2年 月 日

履行者 関西京都市西地区市街地再開発組合
 理事長

立会人 兼存及び氏名
 (土地所有権者)

備考
 1. 物件調書は、土地所有権者に対して作成する。
 2. 「公示」の事項については、「土地所有権者」、「借地権者」、「借地権の存続期間」の欄に記載する。
 3. 物件調書の作成は、借地権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。
 4. 借地権者以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。
 5. 借地権者以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。
 6. 借地権者以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。
 7. 借地権者以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。
 8. 借地権者以外の権利者の氏名及び住所は、土地所有権者から提供を受ける。その提供が正確でない場合は、再調査する。

土地調書には、各権利者の所有権や借地権、担保権などの内容を記載します。

物件調書には、建築物種類や面積、所有権や担保権の内容のほか、借家されている場合はその内容などを記載します。

土地の権利割合に関する合意申出書の提出のお願い

従前の借地権の評価は、借地権のある土地の更地の評価額に権利割合を乗じて算定します。**権利割合は、土地所有者と借地権者の当事者間の合意により決定するため、当事者間で合意したことを証する「土地の権利割合に関する合意申出書」を提出していただく必要があります。**詳細は個別面談の際に事務局よりご案内いたします。

土地の権利割合に関する合意申出書には、土地所有者の氏名と住所、借地権者の氏名と住所、実測の宅地面積、借地契約面積、合意権利割合などを記載します。

土地の権利割合に関する合意申出書

令和2年 月 日

関西京都市西地区市街地再開発組合
 兼
 (土地所有者)
 氏名
 住所

兼
 (借地権者)
 氏名
 住所

】西京市西京町第一種市街地再開発事業の履行における借地権の割合に、当事者間で下記のとおり合意が成立したので申し出ます。

記

・所在及び地番：
 ・宅地面積(実測)：
 ・借地面積(契約)：
 ・合意権利割合(実地に対する借地権割合)

借地権割合 = $\frac{\text{借地面積}}{\text{宅地面積}} \times 0.60$ = 以上


(所有権者印) (借地権者印)

お問い合わせ先

J R西宮駅南西地区市街地再開発組合事務局
〒662-0918
兵庫県西宮市六湛寺町 1 番 12 号 perfect life 西宮
担当：頃末、藤村、門脇

開設時間 平日 9：30～17：30

(お盆、年末年始は休業)

 0798-31-1290

FAX 0798-31-1291

mail n-saikaihatsu@outlook.jp
