

令和5年11月24日  
建設公営企業常任委員会説明資料  
都市政策部都市基盤室都市整備課

## J R 芦屋駅南地区再開発事業について

- 1 特定建築者の再募集について【資料1】
- 2 事業スケジュールの変更（案）について【資料2】
- 3 見直しの検討状況について【資料3】

## J R 芦屋駅南地区再開発事業における特定建築者の再募集について

### 1 再募集の時期について

令和5年7月に実施したJ R 芦屋駅南地区再開発事業における特定建築者の再募集については、応募者の辞退により手続きを中止することとした。こうした経緯を踏まえて、新たな特定建築者の募集にあたっては、応募が十分に見込めるよう、適切に対応する必要がある。

複数の民間事業者へのヒアリングの結果、以下の情報が得られた。

- ・ 事業と2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）とのスケジュールが重複する可能性があり、原則として対応が難しい。
- ・ 人手不足のため、応募に至るまでの検討準備に時間を要する。今すぐに再公募されたとしても対応できない可能性が高い。
- ・ 公共施設等の見直しがあるのであれば、公募前に確定してほしい。

また国としても、万博等に伴うリソース不足は建設業界全体に及んでいると見ている。

こうした事業者等の声を踏まえて、事業者からの応募を促す観点から、再公募の時期を来年春に行うこととし、これに伴い公募から完了までの事業スケジュール全体を当初よりも1年程度延伸させる。

### 2 再募集に向けた対応について

スケジュールの延伸に加えて、事業者からの応募を一層促す観点から、芦屋市として以下の対応を行うこととしたい。

- ・ 資金計画及び総事業費の見直しを行う。特に、再開発ビル及び公共施設の工事費については、建築資材価格・人件費等の推移等を踏まえて、着工予定時期における概算工事費を算定する。
- ・ 特定建築者決定後において、適切なタイミングで第三者による工事費の再積算等を実施し、適切な工事費を算定する。
- ・ 現在進めている見直し案の詳細について、特定建築者の再公募を実施する前に、可能な限り明らかにする。

JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業 事業スケジュール（案） 変更前後比較

	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)
変更前	法的手続等	事業計画の変更		事業計画の変更 管理処分計画の決定	特定建築者の公募 特定建築者の決定					
	施設建築物整備				実施設計等 除却・整地	建築工事着工	再開発ビル建築工事		建築工事完了公告	
	公共施設							道路・交通広場整備工事	公共施設工事完了公告	
	関連事業	JR芦屋駅改良工事【JR施工】				公共駐輪場・ペDESTリアンデッキ整備工事等【市施工】				
変更後	法的手続等	事業計画の変更		事業計画の変更 管理処分計画の決定	事業計画の変更 管理処分計画の変更	特定建築者の公募 特定建築者の決定				
	施設建築物整備				除却・整地	実施設計等 建築工事着工	再開発ビル建築工事		建築工事完了公告	
	公共施設					道路・交通広場整備工事		道路・交通広場整備工事	公共施設工事完了公告	
	関連事業	JR芦屋駅改良工事【JR施工】					公共駐輪場・ペDESTリアンデッキ整備工事等【再開発ビル一体施工】			

## J R 芦屋駅南地区再開発事業における見直しの検討状況について

### 1 交通広場の見直し

#### (1) 見直し案について

交通広場内における東西道路を廃止し、ロータリーの形状・配置を一部修正したうえで、余剰地を広場空間として確保する。

#### (2) 現状

警察及びバス会社との事前協議は概ね終了しており、現在交通シミュレーション(※)を実施している。その結果により、周辺の既存道路に著しい影響が出ないことを確認できれば、警察及びバス事業者との最終協議を行う。

※ 今回行っている交通シミュレーションは、昨年度行ったシミュレーションを基に駅前東西道路を廃止した場合の車の流動変化について検証を行い、計画見直しの実現可能性を探っている。手法としては、信号現示、歩行者及び車の流れをシステム上で再現し、周辺道路における車の滞留などを予測できるもので、過去に行った路線毎の日当たり交通量の推計値を基に、市道 354 号線の一方通行化を前提に予測したものに比べて、実際の交通状況を再現して予測する点で異なる。

#### (3) 費用について

広場の仕様等が検討できていないため詳細は未定であるが、計画変更によって大幅に費用が増加する可能性は低いものと見込んでいる。

### 2 今後の予定について

交通シミュレーションは 12 月中旬ごろに結果が出る予定であるため、その後各方面と協議・調整を行い、議会への報告は 1 月中旬以降となる見込みである。