

令和5年3月13日  
JR芦屋駅南地区再開発事業  
調査特別委員会説明資料  
都市建設部都市整備課

## JR芦屋駅南地区再開発事業について

- 1 管理処分計画の縦覧及び意見書の審査結果について
- 2 特定建築者募集要項の概要について

## 管理処分計画の縦覧及び意見書の審査結果について

### 1 縦覧について

#### (1) 縦覧期間・場所

期 間：令和5年1月4日から1月17日までの平日執務時間内

場 所：都市建設部都市整備課

その他：地権者にはあらかじめ上記の内容を文書で通知

#### (2) 縦覧結果

縦覧者数：9人

#### (3) その他（12月19日時点からの変更）

権利床 703→803

保留床 803→703

### 2 意見書の受付と審査結果について

#### (1) 受付期間

令和5年1月4日から1月17日までの平日執務時間内（縦覧期間と同じ）

#### (2) 意見書を提出できる者

施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者

#### (3) 受付状況

受付数：2件

#### (4) 審査結果

令和5年2月21日に再開発審査会を開催し、その議決を経たうえで、2件の意見書についてその意見を採択すべきでない認め、提出者にその旨を通知した。

## 特定建築者募集要項の概要について

### 1 特定建築者制度について

#### (1) 意義

市街地再開発事業の施設建築物の建築は、施行者が自ら行うことが原則であるが、施行者の負担を軽減すると同時に民間事業者等の積極的活用を図りつつ市街地再開発事業の円滑化を図る趣旨から、施行者以外の者に施設建築物の建築を行わせる制度として、昭和 55 年の都市再開発法改正により特定建築者制度が導入された。

#### (2) 法による主な規定

- ・ 保留床処分に係る特定建築者の活用を管理処分計画に記載する。
- ・ 施行者は公募により特定建築者を決定する。
- ・ 施行者は、特定建築者が施設建築物を完成させた後、速やかに当該敷地の所有権を特定建築者に譲渡する。
- ・ 特定建築者が建築計画のとおり建築しない場合、施行者が特定建築者の決定を取り消し、敷地の明け渡しを求めることができる。

#### (3) メリット

- ・ 民間事業者等のノウハウ活用により建物整備の円滑化、迅速化が期待できる。
- ・ 民間事業者等が建物整備費を負担するため、施行者の費用調達や設計費等に係る負担が軽減される。
- ・ 民間事業者等のノウハウ活用により効果的に保留床を処分できるほか、施行者が負うリスクを軽減できる。
- ・ 管理運営等に関する民間事業者等のノウハウ活用により、施設建築物の有効かつ効果的な利活用が図られる。

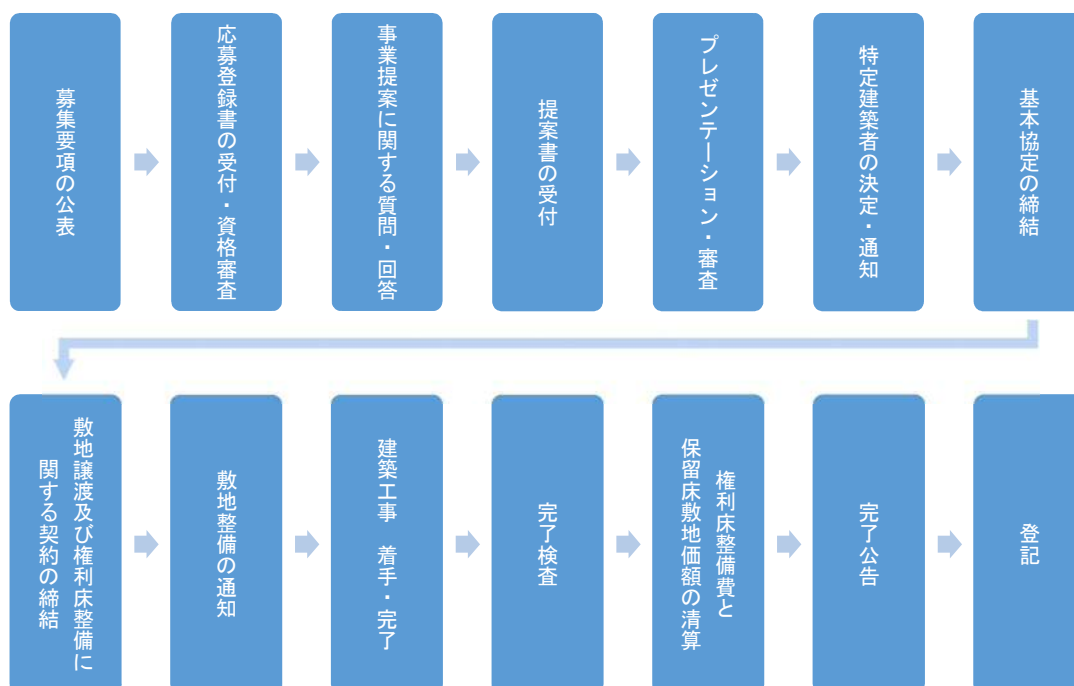
#### (4) 公募

- ・ 特定建築者になろうとする者は、施行者に建築計画及び施設建築物の管理処分に関する計画を提出する。
- ・ 施設建築物を建築するのに必要な資力、信用及び保留床に係る敷地譲渡の対価の支払能力を有する者のうち、再開発事業の目的を達成する上で最も適切な計画を提出した者を特定建築者として決定する。

#### (5) 費用等

- ・ 施設建築物の建築に要する費用は特定建築者が負担する。
- ・ 権利床整備費は施行者が特定建築者に支払い、保留床に相当する敷地価額は特定建築者が市に支払う。
- ・ 市から特定建築者に対し、共同施設整備費等の補助金を支払う。

## 2 募集から登記までの流れ



## 3 本市における募集要項の特徴

### (1) 公共施設等との一体施工

立体横断施設及び自転車駐車場（以下「公共施設等」という。）が施設建築物に近接しており、これらを一体的に施工することがコスト縮減及び工期短縮の観点より望ましいため、公共施設等の施工については特定建築者及び特定建築者が選定する施工者への随意契約を前提とし、その旨を要項に記載する。

#### ① 施工計画の提案

特定建築者公募時において、一体施工によるコスト縮減及び工期短縮に資する施工計画について提案を求める。

#### ② 設計協力

本市の委託業務として行う公共施設修正設計業務への設計協力を特定建築者の義務として位置付け、別途協定書を締結する。

#### ③ 業者選定

公募時の提案等を基に特定建築者等を随意契約業者として決定し、本市が作成する予定価格との見積合わせを行う。

#### ④ 契約

特定建築者の見積価格が予定価格を下回った場合、請負契約を締結する。

### (2) 公益施設

本市が権利床として取得する部分（約 400 m<sup>2</sup>）と特定建築者が保留床として取得す

る部分（約 600 m<sup>2</sup>）に区分し、それぞれ提案を求める。また、特定建築者決定後、市民意見を反映するために本市が開催を予定しているワークショップへの参画を求めるほか、ワークショップの意見反映の考え方等についても提案を求める。

提案に当たっては、本市及び公益施設運営事業者が負担する想定金額を記載させ、できるだけ本市の財政負担が少なくなるよう求める。

① 本市が権利床として取得する部分

特定建築者の提案が一定の水準を満たす場合は、提案内容に基づき用途等を決定する（ただし、最終決定はワークショップの意見等を踏まえ、本市が行う。）。そうでない場合は、公募等の手続きを経て本市が決定し、特定建築者に協力を求める。

② 特定建築者が保留床として取得する部分

特定建築者の提案が一定の水準を満たす場合は、提案内容に基づき用途等を決定する。そうでない場合は、公募や用途変更等、様々な検討を双方で行い、協議のうえ決定する。

③ 設置を検討する機能

交流機能、子育て支援機能、体験学習機能、起業支援機能、情報の受発信機能、図書機能（50～100 m<sup>2</sup>程度）

（3）補助金

補助金について現時点での上限額を定め、その中で計画するよう求める。また、特定建築者として想定する補助金の額についても提案を求め、その金額についても評価の対象とする。ただし、大幅な建築資材の高騰や人件費の増大等、やむを得ない場合は本市と協議することを認める内容とする。

4 スケジュール

令和5年4月上旬	募集要項の公開
7月下旬	事業提案書受付
8月～9月頃	特定建築者の決定
令和7年1月～2月頃	工事着手