

J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業
特定建築者募集要項

令和6年4月

芦 屋 市

目次

第1	事業の趣旨	1
1	事業の経緯	1
2	特定施設建築物	1
第2	募集の概要	2
1	特定建築者の募集	2
2	募集の概要	2
3	募集から登記までの流れ	4
第3	事業の概要	5
1	市街地再開発事業の概要	5
2	都市計画の概要	5
3	事業計画の概要	5
4	街区の状況	6
5	供給処理施設の状況	6
6	敷地の地質調査状況	7
7	敷地の確定測量図	7
8	J R 芦屋駅改良工事の概要	7
9	仮設店舗の概要	7
10	交通広場、立体横断施設及び自転車駐車場整備計画の概要	7
11	文化財包蔵地区	8
第4	管理処分計画の概要	8
1	保留床の部分に相当する敷地共有持分の割合	8
2	保留床の部分に相当する敷地共有持分の価額	8
3	権利床の部分の整備費	8
4	権利床の譲受け希望の撤回等について	8
5	賃借り予定者について	8
6	優先分譲について	9
7	公益施設について	9
第5	事業提案書作成における条件等	9
1	計画条件	9
2	設計・施工条件	10
3	公益施設に係る計画	13
第6	特定建築者の応募	15
1	応募資格等	15
2	応募に関する条件及び制限	16

3	応募の手順	16
第7	事業提案書等	18
1	事業提案書	18
2	概要版	20
3	書類の提出	21
4	注意事項等	21
第8	特定建築者の決定等	22
1	特定建築者の審査基準	22
2	決定方法	23
第9	基本協定	23
1	基本協定の締結	23
2	協定締結の費用	23
3	基本協定書	23
第10	設計協力協定	24
第11	公共施設整備に関する工事請負契約	24
1	工事請負契約の締結	24
2	工事期間	24
3	工事概要	24
4	入札契約方式	24
5	保証事項	24
6	その他	24
第12	敷地譲渡及び権利床の部分の整備に関する契約	24
1	敷地譲渡及び権利床の部分の整備に関する契約の締結	25
2	金額の決定	25
3	契約保証金	25
4	支払時期	25
5	契約の費用	25
第13	特定施設建築物の建築	25
1	敷地整備	25
2	敷地の使用	25
3	特定施設建築物等の工事着手	26
4	工事監理体制	26
5	特定建築者の設計・施工上の義務	26
6	建築計画の変更等	26
7	特定建築者の決定の取り消し	26
8	特定施設建築物の工事完了	27

9	補助金	27
第 14	敷地の譲渡	27
1	費用清算	27
2	所有権移転登記等	28

第1 事業の趣旨

1 事業の経緯

J R 芦屋駅南地区（以下、「本地区」という。）では、駅前線(昭和21年5月6日告示)、駅前広場(昭和21年8月15日告示)、駅前広場東線及び西線(昭和30年3月31日告示)を都市計画決定しており、J R 芦屋駅周辺の新しいまちづくりを行うため、駅北地区も含め昭和45年度から検討を行ってきました。本地区におけるまちづくり事業の検討は、平成5年度に一旦着手し、地元住民の方々と共に計画検討を進め、市街地再開発事業を計画したものの、本市の財政状況の悪化により都市計画決定手続き前の平成13年12月に事業実施を延期しました。

こうした状況のもと、平成22年度（平成23年3月）に「第4次芦屋市総合計画」を策定し、駅周辺の交通機能を高め、芦屋らしい南玄関口となるよう、地元住民の方々と共にまちづくり事業の検討を再開し、「J R 芦屋駅南地区まちづくり基本計画」を策定しました。

この基本計画に位置付けられた整備方針やまちづくりコンセプトを実現するには「市街地再開発事業」が最適であるとして、市が施行者として事業を行う「第二種市街地再開発事業」に係る都市計画決定を平成29年3月31日に行いました。

その後、平成30年5月に事業計画を決定し、令和5年3月には管理処分計画の公告を行うほか、同年5月には「緑があふれ居心地が良く、歩きたくなるような芦屋らしい駅前再開発」を新たなコンセプトとして事業を進めていくことを表明しました。今後は、事業の主な目的である交通課題の解決や交通結節点の強化を前提に、以下の5原則に基づき、計画をより良いものにし、さらに魅力的なまちづくりを進めていきます。

(1) 緑—花と緑あふれる街並み—

本市の主な魅力の一つである自然豊かな住環境を駅前空間の一部に表現し、市民のみならず本市を訪れた方々すべてが本市の魅力を体現できるようにする。

(2) 集える—新たな出会いを生み出す仕掛け—

本市のもう一つの魅力である地域コミュニティの強化を目指し、人と人とが集い交流することで、様々な世代の方がここで生まれる出会いを通じ、自分の人生を豊かにできる空間とする。

(3) 歩ける—思わず歩きたくなる空間—

歩行者の安心・安全を確保するだけでなく、居心地が良く歩きたくなるような空間とすることで、歩行者を中心としたまちづくりを進める。

(4) 未来志向—未来の市民に贈る進化の余地—

事業区域を含め駅前一帯が今後も魅力的な空間であり続けるために、将来の社会の変化に柔軟に対応できるよう、可変性の余地を残した計画とする。

(5) 地権者の生活を守る—資産や生活を守り、スピード感を重視—

本地区内に権利を有する方等（以下「権利者」という。）の生活設計に大幅な影響が出ないよう、現行のスケジュール及び管理処分計画に基づき適正に事業を進めることを基本姿勢とする。

2 特定施設建築物

当事業による特定施設建築物の建設にあたっては、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第118

条の28の規定に基づく特定建築者制度を活用することを前提に、平成29年11月に事業協力者を選定し、民間事業者等のノウハウや創意工夫を積極的に取り入れ、事業を進めてきました。

本募集は、引き続き計画から管理運営まで円滑に事業を推進すべく、都市再開発法第118条の28第2項により準用する法第99条の3の規定によるほか、この特定建築者募集要項（以下「本要項」という。）に基づき行うものです。

募集にあたっては、権利者に対して十分に配慮すると共に、本地区周辺の活性化に寄与する施設計画や管理運営面への考慮など、将来にわたり本市の玄関口に相応しい魅力的なまちであり続けることが期待できる事業提案を求めます。

また、本募集の提案においても前述の5原則を実現するために効果的と思われる内容を盛り込むようにしてください。

第2 募集の概要

1 特定建築者の募集

本要項をホームページに掲載し、特定建築者の応募を受け付けます。

2 募集の概要

(1) 名称

J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業特定建築者募集

(2) 概要

本募集は、施行者である本市が定める事業計画及び管理処分計画に基づいて、権利者が取得する権利床及び特定建築者が取得する保留床で構成される特定施設建築物の建築を行っていただく特定建築者を決定するために実施します。

敷地については、特定建築者が取得する保留床の部分の所有を目的とする敷地に関する権利（特定建築者が取得する保留床の部分に相当する敷地共有持分）を、本市が特定建築者に売却します。

特定建築者は、自らの負担により特定施設建築物を設計及び建築し、特定施設建築物の完成後、権利床の部分は権利者に帰属され、特定建築者が取得する保留床の部分は特定建築者に帰属します。権利床の整備に要した費用は、本市が特定建築者に支払います。特定建築者が負担する費用のうち、特定施設建築物の実施設設計（工事監理を含む。）、地盤調査及び共同施設の整備に関する費用は、本市が交付する補助金の対象とする予定です。

特定建築者は、特定施設建築物において本市が取得する予定の公益施設について、運営スキーム等に係る提案や市民ワークショップ等への参画を含め、本市に協力するものとします。また、特定施設建築物において本市が取得する部分を除く公益施設については、本市の需要に対応した公益性が担保される施設の整備、運営について検討し、具体的な提案を行うものとします。

特定建築者は、当事業の関連事業で公共施設整備として実施する立体横断施設及び自転車駐車場整備（以下「公共施設整備」という。）について、別途市が発注する修正設計に協力するものとします。また、公共施設整備に要する工事費用は、市が負担するものとし、見積り合わせのうえ

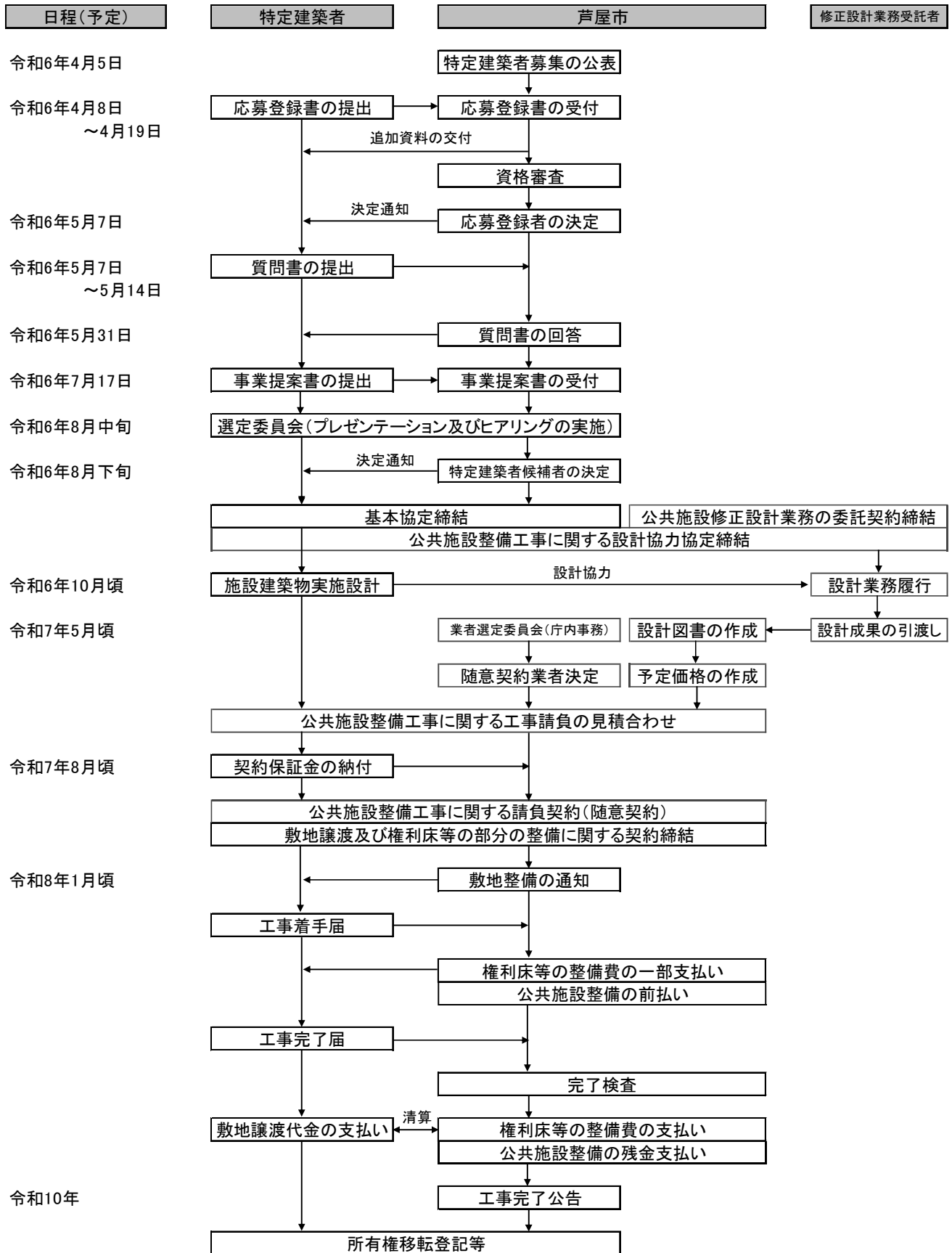
本市が設定する予定価格以下及び「芦屋市議会の議決に付すべき契約および財産の取得または処分に関する条例」第2条の規定に基づく議決を条件に、特定建築者又は特定建築者が選任する施工者と別途工事請負契約を締結したうえで、特定施設建築物と一体的に施工することを予定しています。

(3) 募集対象

特定施設建築物の建築及び公共施設整備のほか下記業務を行い、特定施設建築物の床の一部を取得する特定建築者を募集します。業務には、資料等の作成、提出、報告を含むものとします。

- ア 工事実施に必要な諸手続に関する事
- イ 特定施設建築物の実設計に関する事
- ウ 公共施設整備に係る修正設計への設計協力に関する事
- エ 工事監理及び検査に関する事
- オ 国庫補助受入れの申請資料作成に関する事
- カ 都市再開発法等の許認可申請図書作成に関する事
- キ 各種監査等の対応に関する事
- ク 管理規約の原案作成に関する事
- ケ 登記申請の図書作成に関する事
- コ 各種調査等への協力に関する事
- サ 権利者への説明及び協議に関する事
- シ 権利床の内装工事における要望対策及び協力調整に関する事
- ス 特定施設建築物内に設置予定の公益施設に係る助言や協力に関する事
- セ 工事に係る権利者及び地域住民等への対応に関する事
- ソ 管理運営体制の立ち上げに関する事
- タ 権利床の引渡しに関する事
- チ 工事中における工事の影響による被害に対する復旧、補修等の対策に関する事
- ツ 周辺関連工事との競合による工程の調整、搬入・搬出路の調整等に関する事
- テ その他必要な関連業務

3 募集から登記までの流れ



第3 事業の概要

1 市街地再開発事業の概要

- (1) 事業の名称 JR 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業
- (2) 施行者 芦屋市
- (3) 施行地区 芦屋市業平町及び上宮川町の各一部
- (4) 地区面積 約 1.1ha
- (5) 本事業のスケジュール

平成 29 年 3 月 都市計画決定

平成 30 年 5 月 事業計画決定

令和 2 年 5 月 事業計画の変更（1 回目）

令和 4 年 11 月 事業計画の変更（2 回目）

令和 5 年 3 月 管理処分計画決定

令和 5 年 12 月 事業計画の変更（3 回目）

令和 6 年 3 月 管理処分計画の変更（1 回目）

※上記以降のスケジュールは、特定建築者の提案も考慮し定めることとします。

2 都市計画の概要

- (1) 公共施設の配置及び規模

	種別	名称	幅員	延長	備考
道 路	幹線街路	駅前線	15m	約 80m	都市計画道路
	区画街路	駅前広場西線	—	—	都市計画道路
			交通広場 約 6,100 m ² を整備		
	区画道路	市道 354 号線	4.4m	約 70m	
	区画道路	市道 185-3 号線	7.1m	約 50m	
下 水 道	公共下水道に接続				
その他の 公共施設	自転車駐車場、立体横断通路				

詳細は別添「資料 1」を参照してください。

3 事業計画の概要

事業計画書については「資料 2」を参照してください。なお、これまでの経緯については下記を参照してください。

<https://www.city.ashiya.lg.jp/gairo/jrashiyasouth/jigyokeikaku.html>

- (1) 建築形態の概要

敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象)	建築密度		備考
			建ぺい率	容積率	
2,749.16 m ²	約 2,170 m ²	約 16,080 m ² (約 10,900 m ²)	約 79%	約 397%	敷地面積は図上計測による

- (2) 構造

鉄筋コンクリート造

(3) 階数、高さ、主要用途

階数			高さ	主要用途	備考
地下	地上	塔屋			
2階	11階	—	約45m	住宅・商業施設 公益施設・駐車場	駐車場 73台（内住宅用41台） 駐輪場 276台（内住宅用110台）

4 街区の状況

別添「資料3」を参照してください。

(1) 都市計画道路

名称	整備予定時期
駅前線	令和10年完成予定
駅前広場西線（交通広場を含む）	令和10年完成予定

(2) 区画道路

名称	備考
市道354号線	既存道路
市道185-3号線	既存道路

5 供給処理施設の状況

(1) 電気

駅前広場西線、市道354号線及び市道185-3号線に関西電力送配電㈱の配線がされています。

(2) ガス

大阪ガス㈱の50mmの管が駅前広場西線に、200mmの管が市道354号線に、50～75mmの管が市道185-3号線に配管されています。

(3) 水道

本市上下水道部の100mmの管が駅前広場西線に、75mmの管が市道354号線に、75～100mmの管が市道185-3号線に配管されています。

特定施設建築物の建築により必要となる水道分担金については、特定建築者の負担とします。

特定施設建築物の建築により必要となる水道本管の増径工事については、本市が負担及び施工します。この場合、水道本管からの引込位置は、建築敷地北東の交差点付近を原則とします。

(4) 下水道

本市上下水道部の250mmの合流管が駅前広場西線、市道354号線及び市道185-3号線に配管されており、1000×1000mmの雨水管が市道185-3号線に配管されています。

(5) その他

周辺道路については、下記の工事が予定されています。なお、特定建築者又は特定建築者が選任する施工者との工程調整を前提に、特定施設建築物と同時期の施工が可能な工種については並行して進めることがあります。

ア 駅前線

- (ア) 道路拡幅工事
- (イ) 電線共同溝方式による無電柱化工事
- (ウ) 道路整備に伴うガス、水道及び下水道管等の地下埋設工事

イ 駅前広場西線

- (ア) 交通広場整備工事
- (イ) 電線共同溝方式による無電柱化工事
- (ウ) 道路整備に伴うガス、水道及び下水道管等の地下埋設工事

ウ 市道 185-3 号線

- (ア) 道路改良工事
- (イ) 雨水整備工事

エ 駅前広場東線

水道本管増径工事

6 敷地の地質調査状況

「追加資料 1」を参照してください。

7 敷地の確定測量図

本計画地の確定測量は実施しておりません。

各画地の測量図を事業区域に表記したものについては、「追加資料 2」を参照してください。

8 JR 芦屋駅改良工事の概要

本計画地に近接する JR 芦屋駅では、西日本旅客鉄道(株)が大規模改良工事（以下「改良工事」という。）を実施しました。

改良工事では、駅舎の増床、エスカレーターの新設、エレベーターの移設、バリアフリー化などが行われ、令和 5 年 7 月末に完了しました。

9 仮設店舗の概要

権利者が発注、管理運営する仮設店舗は、一時的に業平町 4 番 8 付近に建築されますが、建築工事が着手までには事業区域北東角付近（一般車乗降場整備予定地内）に移転する予定です。なお、床面積は約 200 m²、軽量鉄骨造の平屋建てとする予定です。

10 交通広場、立体横断施設及び自転車駐車場整備計画の概要

別添「資料 3」及び「資料 4」を参照してください。

公共施設整備に関しては「資料 3」及び「資料 4」を基に本市が修正設計を行います。特定施設建築物と立体横断施設及び自転車駐車場の一体施工を想定した施工計画とするため、特定建築者と「公共施設整備工事に関する設計協力協定書」を締結します。

11 文化財包蔵地区

本計画地は、文化財保護法に規定する埋蔵文化財包蔵地には指定されていませんが、土工事の際には本市生涯学習課による立会いのもとに進める必要があります。

工事に伴って埋蔵文化財が発見された場合は、生涯学習課の指示に従い必要な措置をとり、それに要する費用は特定建築者が負担するものとします。

第4 管理処分計画の概要

別添「資料5」を参照してください。詳細は「追加資料3」を参照してください。

1 保留床の部分に相当する敷地共有持分の割合

特定建築者が取得する保留床の部分に相当する敷地の共有持分割合は、下記のとおりです。

677,657 / 1,000,000

2 保留床の部分に相当する敷地共有持分の価額

特定建築者が取得する保留床の部分に相当する敷地の共有持分価額は、下記の価額以上で提案してください。

保留床の部分に相当する敷地共有持分の最低価額：1,485,274千円

3 権利床の部分の整備費

権利床の部分の整備に要する費用（敷地の共有持分に相当する費用706,511千円を除く。）は、下記の価額（税込）以下で提案してください。

権利床の部分の整備費上限額：2,178,241千円

4 権利床の譲受け希望の撤回等について

権利床について、譲受け希望の申出の撤回が出た場合、原則、保留床として特定建築者が取得するものとし、敷地の共有持分の価額及び整備費の変更については、別途協議するものとします。ただし、他の権利者から取得要望があった場合など、権利者が取得する場合があります。

また、権利者の要望等により、権利床の位置及び区画数の変更等が生じた場合、敷地の共有持分の価額及び整備費については、別途協議するものとします。

5 賃借り予定者について

特定建築者が取得する保留床の一部について、特定建築者及び特定建築者から当該床を譲り受けた第三者（以下、「特定建築者等」という。）は、当該床を下記の条件で、借家人である2者（以下、「賃借り予定者」という。）に賃貸していただく予定です。ただし、他の権利者から取得要望があった場合など、権利者が取得する場合があります。

(1) 賃貸借条件

ア 対象

(ア) 賃貸箇所：207区画（151.75㎡）、209区画（54.00㎡）

(イ) 予定用途：診療所

イ 賃貸条件

(ア) 賃料

下記に示す賃料以下で、賃借り予定者と特定建築者等が協議して定めることとします。その他更新料などについては、別途賃借り予定者と特定建築者等が協議して定めることとします。

207 区画：745,000 円／月（税込・管理費別）

209 区画：270,000 円／月（税込・管理費別）

(イ) 保証金（敷金）

賃料の 10 ヶ月分に相当する額とし、敷引きなしとします。なお、賃借り予定者と特定建築者等との合意が成立する場合には、上記と異なる金額とすることができます。

- (2) 特定建築者等には、賃借り予定者と上記条件で協議し、内装工事着工までに賃貸借契約の時期・内容等を整えるものとします。
- (3) 賃借り予定者が最終的に入居しなかった場合、上記条件を本市が保証するものではありませんので、特定建築者等が自らの条件で他のテナントの誘致を行うものとします。

6 優先分譲について

特定建築者が取得する保留床のうち、205 区画及び 507 区画については関係権利者に優先分譲を行う必要があります。本市が関係権利者と交わす覚書（「追加資料 4」を参照してください。）を遵守することとし、登記費用については権利者の負担とします。

7 公益施設について

(1) 本市が権利床として取得する部分

現時点で具体的な用途は未定です。当該部分の整備費は「3 権利床の部分の整備費」に示す額に含むものとします。

(2) 特定建築者が保留床として取得する部分

保留床として特定建築者が取得しますが、公益的用途に限った管理運営を条件とし、用途については本市と協議して決定するものとします。

第 5 事業提案書作成における条件等

前章までに定めるもののほか、以下の内容に適合した提案としてください。提案内容が条件等に合わない場合は、失格となることがありますので、十分注意して作成してください。また、この提案内容にしたがって事業を遂行していただくこととなりますので、実現可能な提案としてください。

1 計画条件

- (1) J R 芦屋駅前という立地特性に加え、本市が掲げる 5 原則に基づき、芦屋の玄関口にふさわしい格式と景観を備えつつ、将来にわたり周辺も含めた賑わいづくりが継続できる施設を計画してください。

- (2) 本市が定めた「JR芦屋駅南地区まちづくり基本計画」(別添「資料6」を参照してください。)に即した計画としてください。
- (3) 都市計画、事業計画及び管理処分計画に適合した内容としてください。
- (4) 管理処分計画に定められた専用部分の位置、面積及び形状並びに共有部分の持分が変わる建築計画の変更は原則として認めません。しかし、やむを得ない事由により管理処分計画を変更せざるを得ない場合は、当該変更について本市と協議するものとします。なお、管理処分計画の変更においては、関係する権利者すべての合意を原則とします。
- (5) 特定施設建築物の2階及び3階が、JR芦屋駅3階コンコースと立体横断施設により接続する計画としてください。立体横断施設の整備については、本市が地質調査を行った後、特定建築者又は特定建築者が選任する施工者に施工していただく予定です。なお、現時点での設計図書(修正前)については「追加資料5」を参照してください。
- (6) 交通広場の地下には自転車駐車を整備します。自転車駐車の整備については、本市が「資料4」を基とした修正設計を行った後、特定建築者又は特定建築者が選任する施工者に施工していただく予定です。なお、現時点での設計図書(修正前)については「追加資料6」を参照してください。

2 設計・施工条件

(1) 全般

- ア 都市計画及び管理処分計画に適合したものとし、再開発事業の目的、計画目標等を踏まえ、周辺との繋がりや調和に十分配慮してください。
- イ 仕様等は、基本設計の内容を踏まえつつ、適正な品質やコスト及び維持管理を考慮のうえ、適切に計画してください。なお、基本設計図書は「追加資料7」を参照してください。
- ウ 全体の動線計画については、バリアフリーを前提に効率的で分かりやすいものとし、本市と協議を重ねて決定するものとします。
- エ 特定施設建築物の計画及び設計にあたり、必要な申請を把握し、関連部署と十分な協議を行ってください。

(2) コンセプト

- ア 総合計画、都市計画、まちづくり基本計画等、本市における上位計画を踏まえて記載してください。
- イ 地域や市全体におけるまちづくりの観点から記載してください。
- ウ SDGs達成のためにどのような貢献ができるか、具体的に記載してください。

(3) 景観への配慮

- ア 周辺の景観要素を的確に分析し、既存景観に調和するだけでなく、向上させるような工夫を行ってください。
- イ 本市の玄関口としてふさわしい景観を構築し、駅前の新しいランドマークとなるような提案を行ってください。
- ウ 駅前の賑わいを創出しつつ、景観に配慮した屋外広告物を計画してください。

(4) 環境への配慮

- ア ゼロカーボンシティにおける建築物として、再生可能エネルギーの活用など、CO2 削減に向けた具体的な取り組みを行ってください。
- イ ZEB 又は ZEH 基準への対応等について、考え方を示してください。
- ウ 「第3次芦屋市環境計画」の目標と理念を理解し、本市が目指す環境の姿が実現できるよう、積極的に協力してください。
- (5) 防災に係る提案
- ア 特定施設建築物のみならず、周辺一帯の防災機能が向上するような取り組みについて提案してください。
- イ 様々な災害時を想定し、帰宅困難者対策、防災備蓄、電力供給の継続、情報伝達体制、在宅避難等、施設利用者や居住者の安全確保対策について提案してください。
- ウ 計画地周辺の浸水ハザードマップを確認し、国の指針等に対応した適切な浸水対策を計画してください。
- (6) 賑わいに係る提案
- ア 駅周辺の賑わいを増進させ、周辺の回遊性（主に阪神芦屋駅との連絡を想定）を向上させるために、周辺施設（商業施設、公益施設、立体横断施設等）との連携を含め、提案を行ってください。
- イ 居心地が良く歩きたくなるまちなか空間を創出するために、特定施設建築物を含めた駅周辺においてどういった工夫が考えられるか提案してください。
- ウ 本市におけるエリアマネジメントの考え方を理解し、ブランディングエリアとの連携について提案してください。詳細については下記を参照してください。
- <https://www.city.ashiya.lg.jp/gyousei/area/area.html>
- エ 特定建築者として決定された後は、実施内容等について本市と協議を行い、提案内容に限らず、可能な限り本市に協力するものとします。
- (7) 権利床整備
- ア 権利床の位置、規模及び内装の標準仕様等については、管理処分計画及び基本設計図書を参照してください。
- イ 住宅の権利床のオプション対応については、原則として保留床販売時と同レベルのものとします。また、間取りや仕様の変更については、追加費用等が生じないものであれば、無償で対応することを原則とします。
- ウ 商業の権利床についてはスケルトンとし、内装工事については権利者の発注及び負担としますが、内装監理については特定建築者が行い、その費用を負担することとします。
- (8) 施工計画
- ア 既存建物基礎、埋設管等の解体撤去（範囲は敷地境界際幅約 1 mを除き従前建物の地盤面から深さ 1 m）は、本市が行いますが、新たに地中障害物が発見され、特定施設建築物の建築に支障となる場合は、原則として特定建築者の負担により撤去するものとします。ただし、これにより難しい場合は、撤去方法、費用負担等について、本市と別途協議を行うこととします。
- イ 電波障害対策については、特定建築者の責任と負担において対応してください。費用については「追加資料 8」を参考に算出してください。

ウ 土壌汚染について、本施行区域は土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく「要措置区域」に指定されていません。ただし、新たに土壌汚染が発見された場合又は上記法令の改正により新たに土壌汚染の処理が必要となる場合は、本市と協議のうえ具体的な処理方法を決定します。なお、その処理に係る費用については、本市が負担することとします。

エ 施工にあたっては、周辺店舗及び住宅等に極力影響の少ない計画としてください。また、駅やその周辺施設を利用する歩行者の安全を確保した計画としてください。

オ 周辺道路における各種工事は特定建築者決定後の工程調整により施工時期を決定する予定ですが、同時期の施工となった場合は本市及び各施工者と十分調整を行い、安全に配慮した計画としてください。

カ 施工ヤード、施工時間及び工事車両の通行ルート等については、路線バスの運行等周辺の交通状況や住環境に配慮した計画としてください。また、所轄警察とも協議を行ってください。

キ 工事着手にあたっては、本市と協力のもと権利者及び周辺住民に対する工事説明会を開催し、十分な説明を行ってください。

ク 適正なコスト縮減及び工期短縮を図ってください。

ケ 適切な設計及び施工体制を確保してください。また、品質管理に関する取組や瑕疵等に対する対応、補償やアフターサービスの考え方を示してください。

コ 権利床の内装工事については、権利者及び内装工事業者との調整を十分に行い、権利者側の工程管理等に配慮した計画としてください。また、その際の説明資料等を作成してください。

サ その他事前に想定不能な事柄が生じた場合は、本市と別途協議を行うようにしてください。

(9) 公共施設整備

ア 立体横断施設及び自転車駐車場については、特定建築者又は特定建築者が選任する施工者が特定施設建築物と一体的に施工することを前提に、適切な施工計画を示してください。

イ 特定施設建築物との一体施工において、コスト縮減及び工期短縮に資する効果をさらに高めるために、立体横断施設又は自転車駐車場の設計を変更したほうが良いと考える場合は、その変更案の概要を提示してください。ただし、施設の機能等を低下させる変更は不可とします。

(10) 工程

ア 特定施設建築物については本市が敷地整備完了通知を発行した日以降に着工するものとしてください。敷地整備完了時期は令和 8 年 1 月、特定施設建築物の完了公告時期は令和 10 年頃を予定しています。ただし、従前権利者との契約・移転の状況、既存建築物の解体除却等の敷地の整備時期によって、工程変更が必要になる可能性があります。その場合に生じる負担又は損害については、原則として特定建築者の負担としますが、本市と協議して別途定めるものとします。

イ 特定施設建築物、立体横断施設及び自転車駐車場を一体施工する場合、各施設について同時期に供用開始するよう適切な工程管理を行ってください。なお、周辺の道路整備工事等が同時期となる場合は、その施工者及び本市とも調整を行い、円滑な施工に協力してください。

(11) 管理運営

ア 権利床、保留床、公益施設等を含めた一体的な維持管理体制の構築を計画してください。ま

た、建物管理の質を低減させることなく、管理費等を低減できる方策を提案してください。

イ 駐車場・駐輪場を含む共用部の管理について、コスト縮減の観点から持続性及び効率性の高い管理計画を示してください。

ウ 管理規約については、特定建築者が原案を作成し、権利者等と協議のうえ、都市再開発法第133条の規定により本市が制定します。また、管理会社の選定、使用細則、管理費等の決定等に当たっては、権利者の合意が必要となりますので、十分な協議を行ってください。なお、管理規約の原案は、都市再開発法をはじめとした関係法令を十分に理解し、かつ市街地再開発事業における特定施設建築物の管理規約の特殊性を考慮したうえで、作成するようにしてください。

エ 各施設の管理費については、下表に示す金額（税抜）以下となるよう計画してください。修繕積立金については、当初5年間は下表に示す金額（税抜）とし、その後の積立額や考え方についても示してください。

	管理費（円／月・㎡）	修繕積立金（円／月・㎡）
住宅	240～290	80～100
商業施設・公益施設	680～810	100～150

(12) 商業計画

ア 施設の魅力向上を前提とし、特定建築者が取得する保留床に入居を想定する業種又はテナントの名称を示してください。また、権利床店舗へのテナント誘致支援等について提案してください。

イ 保留床の商業施設、権利床の商業施設及び駅周辺の既存商業施設が共存共栄し、長期にわたって繁栄していくための手法・考え方をこれまでの実績を踏まえて明記してください。なお、特定建築者として決定後は、権利者の意向を把握し、商業運営方法について特定建築者として可能な支援を行っていくものとします。

(13) 関連法規等の順守

関連法規等に基づき必要な届出・諸手続き等において、必要な書類の作成と提出、申請手数料などについては、特定建築者の責任と負担により行ってください。

3 公益施設に係る計画

(1) 全般

公益施設の具体的な用途等は未定ですが、別添「資料7」に示す基本方針を前提とし、「本市が権利床として取得する部分」及び「特定建築者が保留床として取得する部分」ごとに決定するものとします。

「本市が権利床として取得する部分」に係る提案については「第8 特定建築者の決定等」に示す「権利床に係る提案」の項目において得られた評価点の平均が6点以上の場合、「特定建築者が保留床として取得する部分」に係る提案については「第8 特定建築者の決定等」に示す「保留床に係る提案」の項目において得られた評価点の平均が3点以上の場合、下記の項目において一定の水準を満たすものとして取り扱います。

公益施設を検討するにあたり市民の意見を反映するため、特定建築者決定後、市民ワークショ

ップを開催する予定です。ワークショップにおいては、公益施設の用途、レイアウト、サービスなどの具体化、施設開設後における市民と事業者の連携等について検討を行います。特定建築者は当該ワークショップに参画し、必要な情報提供を行うほか、そこで得られた意見を計画に反映するよう努め、できる限り本市に協力するものとします。

(2) 本市が権利床として取得する部分

ア 特定建築者の提案が一定の水準を満たす場合

提案内容に基づき、本市と協議のうえ、用途、運営事業者及び管理運営に関する事項等を決定するものとします。ただし、各事項における最終決定は、市民ワークショップにおける意見等を踏まえ、本市が行うこととします。

内装の設計及びその費用は原則として本市の負担とします。

イ 特定建築者の提案が一定の水準を満たさない場合

公募等の手続きを経て、本市が、用途、運営事業者及び管理運営に関する事項等を決定するものとします。ただし、特定建築者は可能な限り本市に協力するものとします。

内装の設計及びその費用は本市の負担とします。

ウ 内装工事に関する事項

基本設計図書に定める標準内装に係る費用は権利床整備費に含まれていますが、内装の設計により更なる費用が生じた場合は、原則として本市が負担することとします。

(3) 特定建築者が保留床として取得する部分

ア 特定建築者の提案が一定の水準を満たす場合

提案内容に基づき、本市と協議のうえ、用途、運営事業者及び管理運営に関する事項等を決定するものとします。

イ 特定建築者の提案が一定の水準を満たさない場合

特定建築者は本市と協議を行い、公募や用途変更等、様々な可能性について双方で検討するものとします。この場合、特定建築者は可能な限り本市に協力するものとします。

(4) 提案を求める内容

ア 公益施設全体のあり方や、想定する波及効果（賑わいの増進や市民幸福度等）、主に利用者として想定する層など、基本コンセプトを示してください。

イ 図面、スケッチ等により、什器等のレイアウトを含め、供用後の施設空間について提案してください。

ウ サービス内容、利用料金及び営業時間帯等、公益施設の管理運営に関する事項について提案してください。

エ 公益施設を管理運営するにあたって考えられる事業手法及び運営スキーム等について提案してください。提案にあたっては、想定する事業者名、家賃、販売価格、初期費用、月ごとの収支、費用調達的手法、市からの補助金の要否等、金額を含め、できるだけ具体的に記載してください。

オ イからエに掲げる提案にあたっては、「本市が権利床として取得する部分」「特定建築者が保留床として取得する部分」の区分がわかるように表記し、運営事業者又は本市が負担すると考えられる金額等を明記したうえで、できる限り本市の財政負担が少ない内容としてください。

カ 提案にあたっては、下記に示す公益施設アイデア募集結果を参考とし、市民のニーズに対応した施設となるよう検討してください。

https://www.city.ashiya.lg.jp/gairo/idea_bosyu.html

キ 本市が開催を予定している市民ワークショップにおける意見を反映させる考え方や、ワークショップの運営に関する提案、特定建築者として可能な協力等について示してください。

ク 上記の提案に加え、より良い公益施設の整備に向け提案できる事項があれば示してください。

第6 特定建築者の応募

1 応募資格等

(1) 応募資格

次に挙げる条件を備えている者とし、資格判定の基準日は応募書類の受付日とし、共同企業体での応募も可能とします。

ア 本地区整備について、計画性、事業性、経済性に優れた企画提案力を有する者

イ 特定施設建築物の保留床の全部若しくは一部を自ら取得又は取得可能な第三者に処分することが可能な者で、以下の要件を満たす者

(ア) 保留床を適切に使用又は管理できる者

(イ) 敷地譲渡代金の支払いが確実で、事業遂行に十分な資力を有する者

ウ 資力及び信用力等について下表の基準に該当する者（共同企業体においては構成するすべての者）

評価項目			評価基準
信用力	成長性	経常利益	最新3期連続で赤字を計上していないこと
	規模	自己資本金額	最新3期連続で債務超過状態となっていないこと
資力・財務体力	収益性	総キャッシュフロー	最新3期連続でマイナスになっていないこと
	安全性	有利子負債比率	最近期末において有利子負債比率が100%以上でないこと
	資金状況	利払能力	最近期末において利払能力が1.0倍未満でないこと

※計算式

- ・ 自己資本金額＝純資産の部の合計
- ・ 総キャッシュフロー＝当期純利益－配当・賞与＋減価償却費
- ・ 有利子負債比率＝有利子負債（短期借入金、長期借入金、社債等）÷総資産
- ・ 利払能力＝事業損益（営業利益＋受取利息・配当金）÷支払利息

エ 本事業における特定施設建築物と同規模以上の建築物について、都市再開発法に基づく特定建築者となった実績を有する者

(2) 欠格事項

以下に該当する者は、応募することができません。共同企業体においては、構成するすべての

者が該当しないものとします。

ア 個人又は個人事業者である者

イ 地方自治法施行令第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当する者

ウ 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申し立てをしている者

オ 芦屋市の競争入札に係る指名停止等の措置基準に基づく指名停止を受けている者

カ 法人又はその代表が、芦屋市暴力団排除条例（平成24年9月25日条例第30号）第2条1号から3号までに規定する者

(3) 資格喪失

特定建築者の決定までに、以下に掲げる事項に該当する行為を行った者は、応募資格を失うものとします。共同企業体においては、構成するいずれかの者が該当した場合にも資格を失うものとします。

ア 本応募に必要な書類に虚偽の記載をした場合

イ 本応募に必要な書類を提出期間内に提出しなかった場合

ウ 本要項に違反すると認められる場合

エ 本応募に関して「芦屋市市街地再開発事業事業協力者・特定建築者選定委員会」委員と接触した場合

オ その他不正な行為を行ったと認められる場合

2 応募に関する条件及び制限

(1) 本募集に要した費用は、すべて応募者の負担とします。

(2) 応募者が共同企業体を構成する場合は、代表構成員を定めてください。代表構成員は、共同企業体の調整等の責務を負うとともに、本市との連絡窓口となり手続きを行ってください。

(3) 応募登録以降に代表構成員の変更（構成員との間での変更を含む。）、共同企業体構成員の増員及び減員は、原則として認めません。ただし、やむを得ない場合は、本市と協議するものとします。

(4) 応募者は、一の提案しかできません。

(5) 一の事業者が複数の共同企業体に属して応募することはできません。

(6) 一度提出した書類の修正又は変更は原則として認めません。

(7) 提出した書類は返却しません。

3 応募の手順

(1) 応募登録

応募しようとする者は、下記の資料を同封の上、提出期間内に持参してください。なお、共同企業体として応募する場合は、すべての事業者の資料を添付してください。

ア 応募登録書【様式1】

イ 会社概要を記したパンフレット等

- ウ 登記事項証明書（履歴事項証明書）（発行3か月以内のもの）
- エ 印鑑登録証明書（発行3か月以内のもの）
- オ 納税証明書（最新3年分の法人税の納税実績がわかるもの）
- カ 財務諸表等（最新3年分の有価証券報告書）（作成していない場合は、これに準ずる会社法等の最新3年分の決算書）
- キ 誓約書【様式2】
- ク 資力・信用力等資格確認書【様式3】
- ケ 都市再開発法に基づく特定建築者となった実績（規模や事業費等概要がわかるもの）
- コ 共同特定建築者協定書【様式4】（共同企業体として応募する場合に限る。）

(2) 提出

- ア 提出期日 令和6年4月8日（月）午前9時から4月19日（金）午後5時まで
- イ 提出方法 日時等事前連絡の上、下記提出先まで持参とします。
- ウ 提出先 芦屋市都市政策部都市整備課
〒659-8501 芦屋市精道町7番6号（東館2階）TEL0797-38-2074

(3) 部数

応募登録書等は、提出するファイルの表紙及び背表紙に事業者名又はグループ名を記入し、A4ファイルに左綴りのうえ、正1部、副3部を提出してください。

(4) 追加資料

本要項に記載する追加資料については、応募登録書受付時に貸与します。個人情報等を含む資料もありますので、取扱いについては注意してください。また、本募集への応募を辞退する場合は、速やかに返却してください。

(5) 応募登録者の決定及び通知等

提出された応募登録書及び添付書類により、応募資格等の有無を審査した上で、応募登録者を決定します。その結果は5月7日（火）に、個別に文書により通知します。なお、共同企業体の場合は、代表者にのみ通知します。

ただし、応募登録者に決定された者であっても、本募集の応募を辞退することができます。

(6) 事業提案に関する質問及び回答

応募登録者は、事業提案に関する質問書を提出することができます。なお、次に示す方法以外での問い合わせには応じることができません。

- ア 提出期日
令和6年5月7日（火）午前9時から5月14日（火）午後5時まで
- イ 提出書類
質問書【様式5】
質問は質問書の様式に従って記載し提出してください。
- ウ 提出方法
件名を「【事業者名又は代表構成員】特定建築者募集に関する質問」とし、電子メールにより下記アドレスまで送信してください。受信後、受領した旨の電子メールを送信します。
送信先：芦屋市都市政策部都市整備課

e-mail: toshiseibi@city.ashiya.lg.jp

エ 回答方法

質問の回答については、令和6年5月31日（金）を目途に応募登録者全員に電子メールにて通知します。受信後、回答を受領した旨電子メールにより返信してください。なお、質問項目の内容が重複しているものについては、整理したうえで回答する場合があります。

第7 事業提案書等

1 事業提案書

本市より決定の通知があった応募登録者は、次の各項目に基づき事業提案書を作成のうえ提出してください。作成に関しては、本事業の趣旨を理解し、諸条件を十分に踏まえて提案してください。記載内容については、「第5 事業提案書作成における条件等」を参照し、検討や提案等を求めているものは可能な限り記載してください。様式に定めのないものはA4若しくはA3サイズを使用してください。

(1) 特定建築者申込書【様式6】

(2) 設計説明書

ア 特定施設建築物の設計の概要

- ・建築面積、延床面積（容積対象面積）等
- ・面積表（各階及び用途ごとに専用部分と各種共用部分に区分してください。また、管理処分計画に定める各専用区画の面積表を別途作成してください。）
- ・内外装仕上表

イ 特定施設建築物の敷地の設計の概要

- ・外構計画（緑地面積、植栽計画等）

(3) 設計図（A3）

図面の種類		縮尺等	明示すべき事項
特定施設建築物	各階平面図	1/500以上	縮尺、方位並びに用途及び住宅の規格並びに柱、壁、開口部、廊下、階段及び昇降機の位置、駐車駐輪台数、各専用区画と区画番号等
	二面以上の断面図	1/500以上	縮尺並びに特定施設建築物、床及び各階の天井の高さ等
	二面以上の立面図	1/500以上	縮尺及び開口部の位置、仕上げ等
特定施設建築物の敷地	平面図	1/500以上	縮尺、方位並びに特定施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場、駐車施設、遊び場、修景施設その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置等

(4) イメージ図等

外観及び内観パース（着色）各1面以上

(5) 建築計画

- ア コンセプト
- イ 景観への配慮
- ウ 環境への配慮
- エ 防災に係る提案
- オ 賑わいに係る提案

(6) 施工計画（概要）

特定施設建築物、立体横断施設及び自転車駐車場の一体施工を前提に作成してください。

ア 施工ステップ図

- ・仮設計画（山留、作業構台、揚重機等建設機械の配置、資材置場、工事用搬入搬出路、仮囲い等）を含むもの

イ 工程表

- ・各施設の着手、完了、施設オープン及び供用開始予定時期
- ・施工ステップ図と対比可能なもの

※ 事業提案書作成時点で周辺道路整備工事等の工程を考慮しなくても構いませんが、路線バスの運行等、現在の交通状況を可能な限り確保したうえで、特定施設建築物、立体横断施設及び自転車駐車場の工程を示してください。

ウ コスト縮減

- ・特定施設建築物におけるライフサイクルコストの分析と縮減に係る提案
- ・工期短縮のための具体策と効果
- ・仮設計画に基づく概算仮設費

エ 安全対策

- ・施工区域周辺の通行者（歩行者、自転車、車いす利用者等）の動線計画及び安全対策、施工中の近隣住民への配慮
- ・周辺施設（線路、駅舎、店舗・住宅等）への安全性の確保

オ 設計・施工体制

- ・設計体制、施工体制、工事監理に関する考え方
- ・施工中における権利者への情報提供、権利者対応の考え方
- ・品質管理、瑕疵等に関する対応、保証・アフターサービス等の考え方

(7) 公益施設

- ア コンセプト
- イ 本市が権利床として取得する部分に係る提案
- ウ 特定建築者が保留床として取得する部分に係る提案
- エ ワークショップに係る提案等

(8) 管理運営計画

- ア 保留床の管理処分の方法
- イ 保留床を賃貸しする場合における家賃の予定額又は譲渡する場合における譲渡価額の予定額

- ウ 管理費及び修繕積立金の額
- エ 特定施設建築物全体の管理運営体制、修繕計画、維持管理費の低減方法
- オ 保留床のうち商業施設に入居を予定する業種、商業計画に係る提案

(9) 特定施設建築物に係る資金計画【様式7】

- ア 各年度の収入・支出の内訳の分かるものとし、建設工事費、工事関連費、土地代、その他に区分し、収入については保留床処分金、補助金、権利床整備費、その他に区分してください。
- イ 建設工事費には、外構工事、サイン工事のほか建設に必要な費用を計上してください。
- ウ 工事関連費には、建設工事費以外で建物引渡しまでに必要な工事に関連する経費（実施設計費、工事監理費、電波障害対策に要する費用等）を計上してください。
- エ 土地代には、様式8の施設建築敷地の譲受希望価額を計上してください。
- オ 保留床処分金には、見込み額を計上してください。
- カ 補助金には、見込み額を計上してください。なお、金額は様式8の記載額と同額とします。
- キ 権利床整備費には、様式8の権利床の部分の提案整備費を計上してください。
- ク その他には、建設工事費、工事関連費以外に必要と考えられる費用がある場合、その内容を示すとともに、費用を計上してください。
- ケ 特定施設建築物全体の工事費が分かる工事（科目）内訳書（様式自由）を提示してください。

(10) 敷地価額及び整備費等【様式8】

- ア 特定建築者が取得する保留床に相当する敷地共有持分の譲受希望価額
総額を提示してください。ただし「第4 管理処分計画の概要」「2 保留床の部分に相当する敷地共有持分の価額」に示す額以上とします。
- イ 権利床の部分の提案整備費
提案整備費及び内訳を提示してください。ただし「第4 管理処分計画の概要」「3 権利床の部分の整備費」に示す額以下とします。
権利床の部分の整備費は、住宅床及び公益施設を基本設計に基づく標準内装、商業床をスケルトン仕様とし、建築原価から補助金を控除した金額の持分割合で計算します。建築原価には設計・監理費、水道分担金、電波障害対策費等の建築諸費も含まれます。また、駐車場等の共用部分の整備費も持分割合で計算した金額に含まれます。
- ウ 補助金
調査設計計画費、共同施設整備費を対象とする補助金として必要な額を記載してください。ただし「第13 特定施設建築物の建築」「9 補助金」に示す額以下とします。「JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業特定建築者補助金交付要綱」については、別添「資料8」を参照してください。

2 概要版

事業提案書とは別に、事業提案内容について概要版【様式9】を作成してください。概要については箇条書きとし、図面、パース等については「別紙参照」と記載することとし概要版への記載は必要ありません。ただし、参照ページ番号を記載してください。また、すべての項目について、事業提案書中の該当箇所のページ番号を記載してください。

3 書類の提出

(1) 提出方法

- ア 提出期日 令和6年7月17日(水)午前9時から午後5時まで
- イ 提出方法 日時等事前連絡の上、下記提出先まで持参とします。
- ウ 提出場所 芦屋市都市政策部都市整備課
〒659-8501 芦屋市精道町7番6号(東館2階) TEL0797-38-2074

(2) 提出部数

- ア 正本1部、副本10部提出してください。
- イ 別に電子媒体(CD-ROM)を1部提出してください。データはPDF形式とします。
- ウ A4フラットファイル又はパイプ式ファイルに左綴じで編冊し、特定建築者申込書を表紙とし、通し番号を付してください。
- エ 図面、パース、その他事業提案書の大きさはA3又はA4としてください。
- オ 様式8については、必要事項を記入のうえ、会社名の記載された封筒に入れて封をし、代表者の押印にて割印したものを1部持参してください。

(3) その他

- ア 提出された事業提案書の差し替え及び再提出は認めません。
- イ 提出された事業提案書は、客観性、公平性を期すため公表する場合があります。
- ウ 事業提案書を収受した後に、提出した事業者名を公表する場合があります。
- エ 選定に当たっては、追加資料の提出を求める場合があります。
- オ 提出された図書等は返却しません。
- カ 応募に要した費用は、すべて応募者の負担とします。
- キ 応募図書において使用する言語及び通貨は日本語及び円とし、単位はメートル法とします。
- ク 応募図書の審査は、応募者が特定できない状態で行いますので、法人名称、商品名、ロゴマーク等、応募者名(構成員含む)が類推できる記載(表現)はしないでください。必要な場合は、ABC・・・を用い、「A」は代表構成員とし、以下構成員、協力企業、商品名等とし、別紙で対照表(様式任意)を1部作成し提出してください。また、特定できる場合は、本市にてマスキングを行う場合があります。

4 注意事項等

(1) 応募を辞退する場合

応募登録書提出以降に、やむを得ず応募を辞退する場合は、速やかに辞退届【様式10】を提出してください。

(2) 著作権

本市が提示した資料等の著作権は本市に帰属します。応募参加者が提出した事業提案書又は同提案書を利用して完成した建築物が、著作権法第2条第1項に規定する著作物に該当する場合には、当該著作物に係る著作権は、無償で本市に帰属するものとします。また、本市が作成する出版物への掲載、広報、特定建築者の選定等のために、本市が必要と認める場合には、本市はすべ

ての応募参加者から提出された応募書類を無償で使用できるものとします。

(3) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等の日本国の法律に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法及び維持管理方法等を使用した結果生じた責任は応募者が負うものとします。

(4) 守秘義務

本応募に際し、本事業に関して知り得た情報及び作成した資料等については、本市の同意なく第三者に提供してはならないものとします。

第8 特定建築者の選定等

1 特定建築者の審査基準

(1) 事業提案書の内容について、下記項目ごとに審査し、評価を行います。

分類	評価項目	配点	
		項目ごと	計
建築計画	景観への配慮	5	20
	環境への配慮	5	
	防災に係る提案	5	
	賑わいに係る提案	5	
施工計画	施工ステップ・工程	5	20
	コスト縮減	5	
	安全対策	5	
	設計・施工体制	5	
公益施設	権利床に係る提案	10	20
	保留床に係る提案	5	
	ワークショップに係る提案等	5	
管理運営計画	管理運営	5	10
	商業計画	5	
価額・整備費等	保留床敷地価額	30	
	権利床整備費		
	補助金		
総合評価点		100	

(2) 「建築計画」「施工計画」「公益施設」「管理運営計画」の項目については、下記のとおりAからEまでの5段階で評価を行います。

評価ランク		得点
A	特に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.8

C	やや優れている	配点×0.6
D	評価できる	配点×0.4
E	評価できない又は提案がない	0

- (3) 「価額・整備費等」の項目については、配点数を上限とし、提示された金額に応じて付点します。本市が提示する条件を満たしていない場合は失格とします。

2 決定方法

- (1) 本市においては、学識経験者等で構成する「芦屋市市街地再開発事業事業協力者・特定建築者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置しています。
- 選定委員会は、提出された事業提案書等の内容について審査を行い、「価額・整備費等」を除く各評価項目の合計得点数が35点以上の応募者の中から、総合評価点が最も高かった者を最優秀提案者に選定し、二番目に高かった者を次点者として選定します。
- 本市は、最優秀提案者を特定建築者候補者、次点者を特定建築者次点候補者として決定し、応募者に通知します。
- (2) 選定委員会は、事業提案におけるプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。実施についての日時、場所、出席可能人数等は別途応募者に通知します。
- (3) 選定委員会は、追加資料の提出を求めることがあります。
- (4) 最高点が2者以上あるときは、選定委員会が総合的に判断して決定します。
- (5) 結果については、応募登録者（辞退届を提出した事業者は除く。）に通知するとともに、後日、特定建築者候補者の名称、評価点、選定理由を本市のホームページで公表します。
- (6) 基本協定を締結するまでの間において、正当な理由により特定建築者候補者が辞退したとき又はその決定が取り消されたときは、次点者を特定建築者候補者として選定し、その旨を通知、公表するものとします。

第9 基本協定

1 基本協定の締結

特定建築者候補者は、速やかに本市と「JR芦屋駅南地区第二種再開発事業に係る特定建築者の業務に関する基本協定書」（以下「基本協定」という。）を締結し、特定建築者として決定されることとします。

2 協定締結の費用

協定締結に要する一切の費用は、特定建築者候補者の負担とします。

3 基本協定書

本件の基本協定書（案）は「追加資料9」のとおりです。

詳細は、特定建築者候補者選定後、協議により確定するものとします。

第10 設計協力協定

特定建築者又は特定建築者が選任する設計者及び施工者は、特定建築者決定後、本市が別途発注する「(仮称) 公共施設修正設計業務委託」に対して、一体施工を想定した施工計画の反映等で設計協力していただくため、速やかに本市及び「(仮称) 公共施設修正設計業務委託」の受注者と「公共施設整備に関する設計協力協定書」(以下「設計協力協定」という。)を締結することとします。なお、設計協力に要する経費は特定建築者の負担とします。

第11 公共施設整備に関する工事請負契約

1 工事請負契約の締結

特定建築者又は特定建築者が選任する施工者は、公共施設整備に関する修正設計完了後、公共施設整備工事について、本市が設定する予定価格以下等を条件に、工事価格の見積り合わせにより工事請負契約を締結する予定です。

ただし、金額の条件等を満たせず契約できなかった場合、市は別途一般競争入札等により別業者と工事請負契約を締結することが想定されます。この場合、公共施設整備の施工者とは施工条件および工程等について密に協議及び調整を行い、安全且つ円滑な施工に努めてください。

2 工事期間

契約時に本市との協議により設定します。

3 工事概要

- (1) 立体横断施設整備 1式
- (2) 自転車駐車場整備 1式

4 入札契約方式

地方自治法施行令 167 条の 2 第 1 項第 6 号による随意契約で、芦屋市契約規則に基づき所定の契約関係手続を経て契約します。

5 保証事項

契約保証金は契約額の 100 分の 10 の額（百万円未満に端数が生じた場合は切上げ）とします。

6 その他

本契約にあたっては、「議会の議決に付すべき契約および財産の取得または処分に関する条例」第 2 条の規定に基づき、芦屋市議会の議決が必要となります。

第12 敷地譲渡及び権利床の部分の整備に関する契約

1 敷地譲渡及び権利床の部分の整備に関する契約の締結

敷地譲渡及び権利床の部分の整備に関する契約は、保留床の部分に相当する敷地の共有持分の価額（以下「敷地譲渡代金」という。）及び権利床の部分の整備費の支払いについて、必要な事項を定めるものとします。

契約の締結は、本市が指定する日までに特定建築者が契約保証金を納付した後、速やかに行うものとします。

2 金額の決定

敷地譲渡代金及び権利床の部分の整備費は、特定建築者として決定した者が応募時に提案した価額を原則としますが、権利床の撤回や変更等に対応して修正するものとします。

3 契約保証金

(1) 契約保証金の額

敷地譲渡代金の100分の20の額（百万円未満に端数が生じた場合は切上げ）とします。

(2) 納付期限

契約締結の日までとします。

(3) その他

ア 契約保証金は、敷地譲渡代金に充当します。

イ 契約保証金は、その受入れ期間中の利息は付きません。

ウ 契約保証金は、特定建築者が契約上の義務を履行しないときは、違約金として本市に帰属します。

4 支払時期

権利床の部分の整備費は、年度出来高に応じて支払うものとし、残金は特定施設建築物の完了検査後に敷地譲渡代金と清算します。

5 契約の費用

契約手続きに要する一切の費用は、特定建築者の負担とします。

第13 特定施設建築物の建築

1 敷地整備

本市は、敷地整備を行い、整備後その旨を特定建築者に通知します。

2 敷地の使用

特定建築者は、本市から敷地整備通知を受け取った後に、敷地を使用できるものとします。

3 特定施設建築物等の工事着手

(1) 工事の着手

特定建築者は、敷地整備の完了通知後、速やかに特定施設建築物の建築工事に着手するものとします。

(2) 建築着工の届出【様式 11】

特定建築者は、建築工事に着手したときは、速やかにその旨を本市に届け出るものとします。

(3) 着工時期等の変更

着工時期等について、事情により変更が必要になった場合には、書面【様式 11】による協議を行い、本市の承認を受けるものとします。

4 工事監理体制

特定施設建築物の品質確保や施工確認については、第三者による工事監理体制を執ることを原則とし、工事監理者の決定にあたっては、本市と十分協議するものとします。

5 特定建築者の設計・施工上の義務

(1) 設計・施工及びその他建築物の完成に必要な一切の費用並びにそれに係る資金調達は、すべて特定建築者の責任において行うものとします。

(2) 設計者、工事監理者、施工者を選定した場合は、速やかに本市に報告するものとします。

(3) 権利者への説明は、必要に応じて本市と協力しつつ随時行うものとします。

(4) 設計図書、工事積算書及び国庫補助申請に必要な書類、関係資料を作成のうえ、本市に提出するものとします。

(5) 設計及び施工に関する瑕疵は、特定建築者が責任をもって対応及び処置するものとします。

(6) 施工状況を確認するために、本市職員、権利者及び本市が指定した者が現場に立ち入ることがあります。

(7) 建築工事の施工に伴い、周辺の建築物、道路の構造物や舗装等が破損した際には、特定建築者が責任をもって対応及び補修することとします。

6 建築計画の変更等

建築工事の施工に際し、特定建築者が建築計画に従い当該特定施設建築物を建築することができないやむを得ない事情があるときは、書面【様式 12】による協議を行い、本市の承認を受けたうえで、建築計画を変更することができます。

7 特定建築者の決定の取り消し

次の場合、本市が特定建築者の決定を取り消すことができるものとします。その際に生じる費用等については、すべて特定建築者が負うものとします。

(1) 特定建築者が建築計画に従って建築しなかった場合

(2) 特定建築者が基本協定条項及び敷地譲渡及び権利床の部分の整備に関する契約条項に違反した場合

- (3) 特定建築者を決定する手続きにおいて何らかの不正が認められた場合

8 特定施設建築物の工事完了

- (1) 工事完了の届出【様式 13】

特定建築者は、建築工事を完了したときは、速やかにその旨を本市に届け出るものとします。

- (2) 工事完了の確認

本市は、特定建築者から工事完了の届出を受けた後、特定建築者が建築計画に従い特定施設建築物の建築を適切に完了したか否か検査を行い、完了したと認めるときは、速やかにその旨を公告します。

9 補助金

- (1) 概要

特定施設建築物の整備の補助金については「JR 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業特定建築者補助金交付要綱」に基づき支払います。補助金の支払いにおいては、国が定める社会資本整備総合交付金を活用し、本市が補助事業主体となり、国へ補助申請等を行います。これら補助申請及び会計検査等に関する業務については、必要に応じて本市に協力するものとします。

- (2) 調査設計計画費

事業費のうち、特定施設建築物の設計費（工事監理を含む。）及び地盤調査費について、補助金の対象とします。事業費に対する負担割合は、原則として、国、本市、特定建築者が3分の1ずつ負担するものとします。

詳細については、国の補助金等の交付状況等を踏まえ、協議のうえ支払うものとします。ただし、特定建築者へ支払う予定の補助金等（本市負担分を含む。）については、以下の金額を上限とします。

調査設計計画費に係る補助金：215,259千円

- (3) 共同施設整備費

事業費のうち、共同施設整備費について、補助金の対象とします。事業費に対する負担割合は、原則として、国、本市、特定建築者が3分の1ずつ負担するものとします。

詳細については、国の補助金等の交付状況等を踏まえ、協議のうえ支払うものとします。ただし、特定建築者へ支払う予定の補助金等（本市負担分を含む。）については、以下の金額を上限とします。大幅な建築資材の高騰や人件費の増大等により、これにより難しい場合は本市と別途協議するものとします。

共同施設整備費に係る補助金：1,965,238千円

第14 敷地の譲渡

1 費用清算

- (1) 清算

本市は、特定施設建築物の工事完了に伴い、特定建築者が納付する敷地譲渡代金と、本市が支

払う権利床の部分の整備費の清算を行います。

(2) 清算金の納付

清算金については、工事完了後本市が指定する期日までに全額納付するものとします。

2 所有権移転登記等

敷地所有権移転登記は、本市が特定施設建築物の工事完了を確認するとともに、敷地譲渡代金の納付を確認した後に行い、特定建築者が取得する部分の登記において必要な費用は特定建築者が支払うものとします。

建築施設の部分等の区分所有登記は、完了公告後に遅滞なく行うものとします。表示登記は、一括申請の原則に基づき、本市が取得する部分の嘱託と合わせ、特定建築者のために必要な登記を代行するものとします。必要な費用は特定建築者が支払うものとします。

また、登記申請に関する図書などの作成は、所轄の法務局と十分に協議し、特定建築者の費用負担により、特定建築者が行うものとします。

以上

【問い合わせ先】

芦屋市都市政策部都市整備課

〒659-8501 芦屋市精道町7番6号

TEL 0797-38-2074

FAX 0797-38-7974

E-mail toshiseibi@city.ashiya.lg.jp