

【資料1】

JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業について

1 JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業について

(1) 経緯及び事業スケジュール

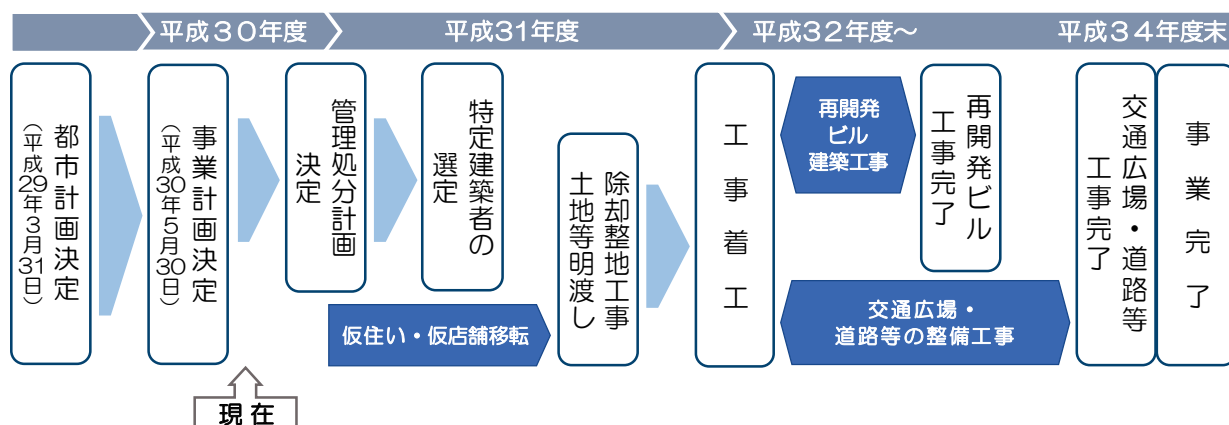
本地区は、芦屋市域のほぼ中心に位置し、交通の結節点として重要な地域であり、本市の南玄関口にふさわしいまちづくりが求められています。本地区のまちづくりは、昭和21年の駅前線の都市計画決定に始まり、昭和50年頃までは、駅北側と合わせた検討を行ってきましたが、昭和54年に駅北側の市街地再開発事業を都市計画決定した後、平成5年から駅南地区のまちづくりの検討を開始しました。しかし、本市の財政状況悪化により平成13年に事業実施を延期しています。

その後、平成23年から、まちづくりの検討を再開し、平成29年3月に市街地再開発事業の都市計画決定を、平成30年5月に事業計画を決定しています。

施設建築物については民間事業者等のノウハウを積極的に活用するため、都市再開発法に基づく特定建築者制度（都市再開発法第118条の28）の活用を予定しています。この特定建築者の公募に先立ち、施設建築物の計画等にかかる各検討事項に関し、適切な助言・提案が可能な事業協力者を平成29年11月に決定しました。

現在、地元のみなさまのご意見や事業協力者からの助言・提案を受け、施設建築物について検討を行っています。その検討を踏まえ、今後、管理処分計画の策定に向けた取り組みを進めることとしています。

《事業スケジュール》



(2) 市街地再開発事業について

当地区においては、駅前拠点施設としての交通広場、道路などの公共施設の整備とともに、地区内権利者の方々の生活再建と土地の合理的かつ健全な高度利用によって芦屋市の玄関口に相応しい施設建築物を整備し、良好な都市環境の形成を図るため、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より事業を推進することとしています。

市街地再開発事業は第一種事業と第二種事業との二つに区分されます。第一種事業は従前の権利を一括して処理する「権利変換方式」であるのに対し、第二種事業の対象区域は、重要な公共施設の整備を必要とする地域に限られ、「用地買収（管理処分）方式」により、従前権利を個別的に処理し、権利者の譲受け希望の申し出を受けた後に「管理処分計画」により、新しい建築物の床の配分を決めることとなります。つまり、事業区域内の土地や建物を事業施行者が一旦買収し、新しい建築物に入ることを希望する権利者に対しては、その買収代金に代えて新しい建物等の権利が与えられることとなります。

区分	第一種事業	第二種事業
施行者	個人，組合，再開発会社，地方公共団体，機構等	再開発会社，地方公共団体，機構等
権利処分の方法	権利変換方式 ・関係権利者は，従前権利に換えて再開発ビルの権利を取得する。 ・工事前に前述の権利を一括処分する。	管理処分方式 ・用地買収あるいは収用により施行者が従前権利を取得する（個別買収）。 ・譲受け希望者には，買収代金に代えて新しい建物等の権利が与えられる。
権利処分の申出	再開発ビルに入居を希望しない者が申し出る。	再開発ビルに入居を希望する者が申し出る。申出は随時撤回できる。
調書	全ての土地・建物の調書を作成	収用法の適用を受ける場合にのみ作成
従前権利額の確定	評価基準日（事業計画認可公告から31日目）に確定する。	・買収時点の価額。 ・譲受け希望者は算定基準日（事業計画認可公告日）に見積額を算定。
権利変換の種類	・原則型 ・法第110条型（全員同意型） ・法第111条型（地上権非設定土地共有型）	・土地共有型 ・全員同意型（譲受け希望者，賃借り希望者，特定事業参加者等の同意）
担保権等の移行	権利変換により担保権等は自動的に移行。	譲受け希望者は工事完了までに担保権者の同意がないと申出が自動撤回。
課税の特例	金銭給付者はやむを得ない事由が必要	金銭給付者は収用特例
その他	土地の立入，事業計画認可後の建築行為の制限，事業に関する周知借置，通損補償等は，第一種事業は都再法を根拠とし，第二種事業は都市計画法，土地収用法に準じた内容となる。	

(3) 事業計画概要

- 1) 名称 阪神間都市計画事業（芦屋国際文化住宅都市建設事業）
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，上宮川町，船戸町，大原町の各一部
- 4) 区域面積 約1.1ha
- 5) 施設建築物の設計の概要

敷地面積	約2,600㎡
建築面積	約2,080㎡
延べ面積 (容積対象)	約13,290㎡(約9,780㎡)
建ぺい率	約80%
容積率	約375%
構造	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)
階数	地上12階・地下1階
高さ	約45m
主要用途	住宅・商業施設・公益施設・駐車場
住宅の概要	住宅戸数 54戸，戸当り面積 約90㎡

- 6) 公共施設の設計の概要

道路	駅前線	幅員 15m，延長 約80m
	交通広場(駅前広場西線)	面積 約6,100㎡
	市道354号線	幅員 6.5m，延長 約70m
	市道185-3号線	幅員 7.1m，延長 約50m

- 7) 事業施行期間 事業計画公告の日(平成30年5月30日)から
平成35年3月31日まで
- 8) 事業費 約130億円

(4) 事業協力者と特定建築者の導入予定について

市街地再開発事業の施行にあたり、住宅や商業施設等の企画・設計・建設・運営に関して民間事業者のノウハウを活用することで、豊富な実績にもとづく提案・助言などにより、施設建築物の付加価値を高めることが期待できることから、本事業においても、民間活力の導入をすることとしています。

民間活力の導入方法として、都市再開発法に基づく特定建築者制度（都市再開発法第118条の28）の活用を予定しています。同法の定めにより、民間事業者が特定建築者として位置づけられるのは、管理処分計画決定以降となるため、現段階では、法に基づかない「事業協力者」という位置付けで提案及び助言を受けることとしています。

平成29年度に、施設建築物の計画等にかかる各検討事項に関する適切な助言・提案が可能な事業協力者を募集し審査を行い、11月に事業協力者を決定しました。

1) 事業協力者

東急不動産竹中工務店共同企業体

（代表構成員） 東急不動産株式会社

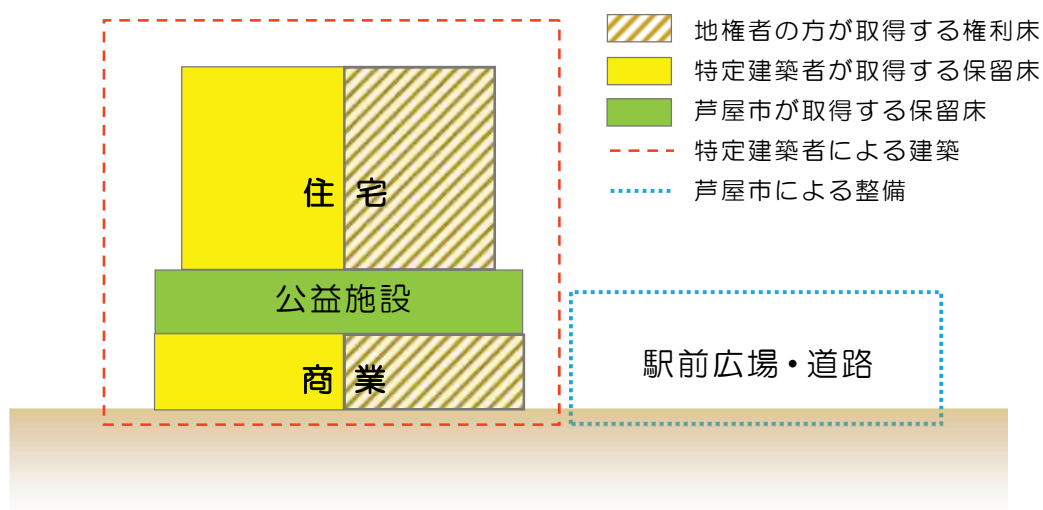
（構成員） 株式会社竹中工務店神戸支店

協定期間：平成29年11月15日から管理処分計画の認可の公告日まで

2) 特定建築者の導入予定

特定建築者の役割とその整備のイメージは以下の通りです。

（特定建築者の役割と整備のイメージ）



(5) 施設建築物の検討状況

事業計画において施設建築物の概要について定めたところではありますが、現在、地元のみなさまのご意見や事業協力者からの助言・提案を受け、下記事項について検討を行っております（参考資料④）。これらについて検討し変更をした計画を元に管理処分計画を策定します。

主な検討事項

- 1) 住宅棟を東西方向の板状の配置から分棟して斜めにずらした配置へ変更
- 2) 住宅棟の廊下を外部開放廊下から内廊下へ変更
- 3) 住宅用エントランスを南西側から北東側へ変更
- 4) 住宅用駐車場をタワーパーキングから地下2階の自走式駐車場へ変更

(6) 権利者数・建物所有者数

1) 権利者数

土地・建物所有者 25人

(※共有名義や親族は1人として計上)

2) 建物使用状況

土地所有	建物所有	建物使用者	棟数
A	A	A	14棟
A	A	C	4棟
A	B	B	3棟
合計			21棟

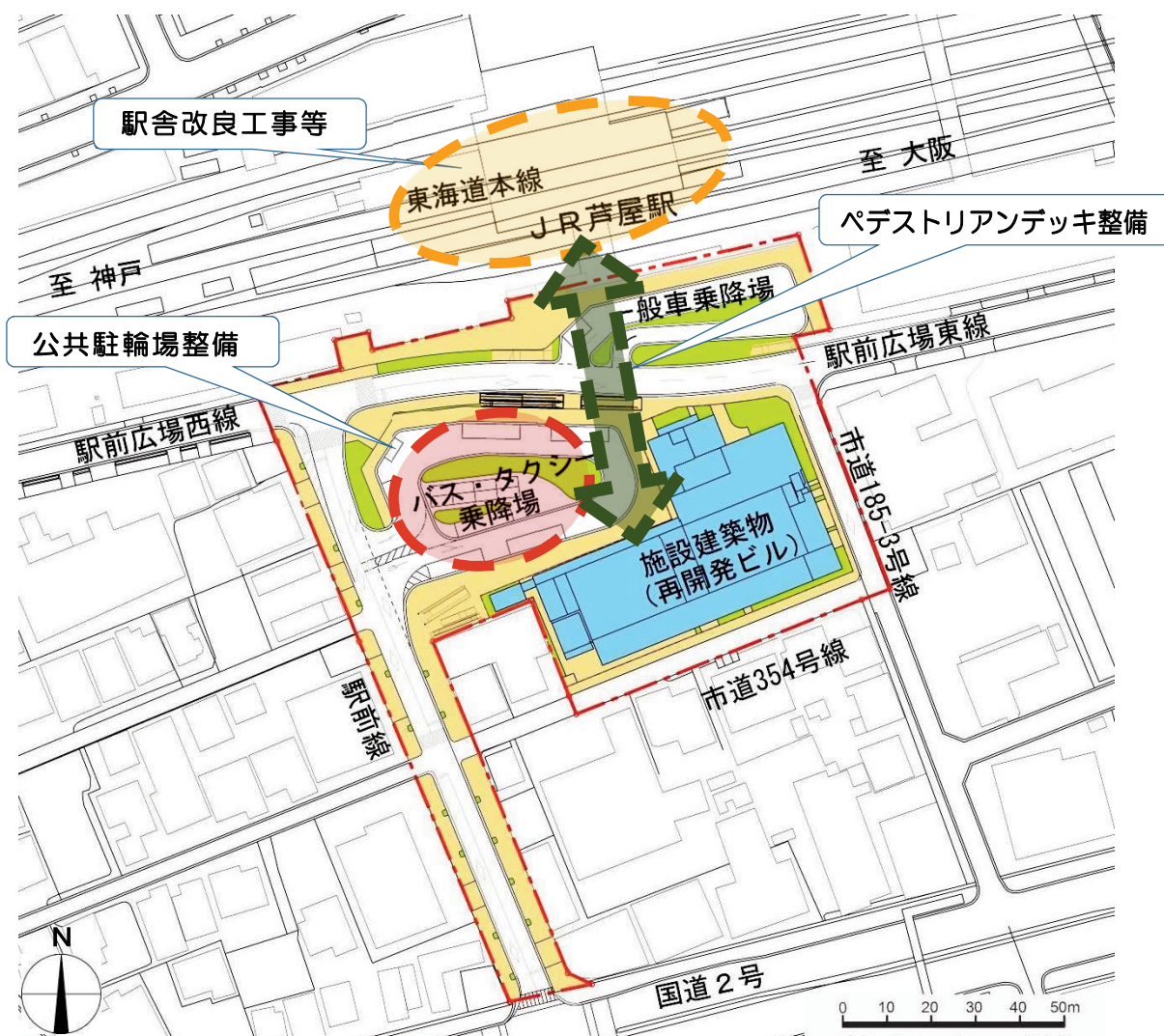
(7) その他

J R 芦屋駅南地区のまちづくりにおいては市街地再開発事業にあわせて下記関連事業についても実施を予定しております。

また、J R 西日本において本市と相互協力のもと J R 芦屋駅の駅舎改良工事等を実施する予定です。

主な関連事業

- 1) 公共駐輪場の整備（交通広場の地下を利用）
- 2) ペDESTリアンデッキの整備（駅と施設建築物及び交通広場を結ぶ立体横断通路）



【資料2】

管理処分計画について

2 管理処分計画について

管理処分計画とは、主に譲受け等を希望される方が、施設建築物のどの部分を所有したり、借りたりするかを定め、それに関連して入居者に係る資産の額の見積額を記載する計画です。

(1) 管理処分計画の策定

管理処分計画は配置設計図と管理処分計画書を作成し定めます。

譲受け希望及び賃借り希望の申出者に対し、その意向を把握し、再開発ビルの計画図に基づいて、どの場所に入居又は入店されるかを調整します。譲受け希望の申出者の従前の土地や建物を評価し、従前の用途や位置及びその評価額に見合う再開発ビルの床を取得できるように定めていきます。

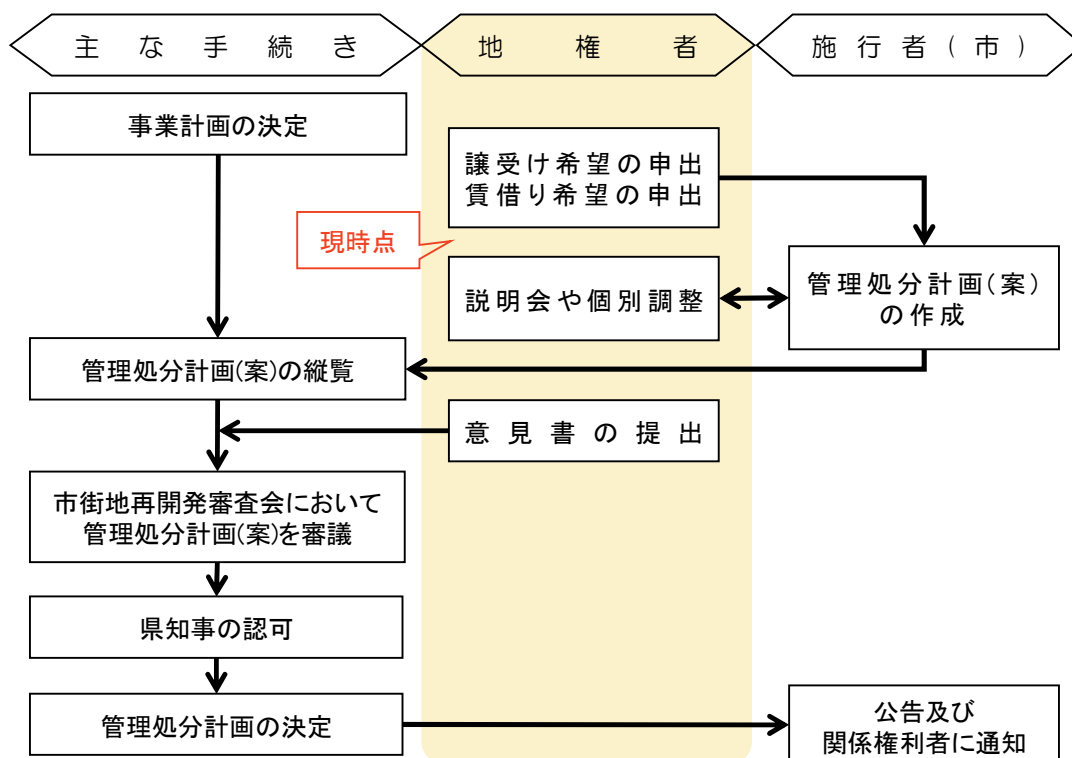
(2) 管理処分計画に定める事項（都市再開発法第118条の7）

- ① 配置計画（再開発ビルの各階平面図など）
- ② 譲受け希望の申出をされた方の氏名等及びその方の資産の見積額，取得する再開発ビルの床の明細及びその概算額
- ③ 賃借り希望の申出をされた方の氏名等及び賃借りする再開発ビルの床
- ④ 施行者が家主となる場合の借家条件の概要
- ⑤ 保留床の管理処分方法等
- ⑥ 新たな公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項
- ⑦ 資産評価基準日及び工事完了予定時期

(3) 管理処分計画の策定手続き

管理処分計画（案）の作成をした後，2週間，案の縦覧を行います。縦覧期間中ご意見のある権利者の方は，意見書を提出することができます。

縦覧後，市街地再開発審査会において，提出のされた意見書の採否や管理処分計画案について審議し，兵庫県知事の認可を受けて決定公告します。



【資料3】

市街地再開発審査会について

3 市街地再開発審査会について

市街地再開発審査会（以下では「審査会」といいます。）とは、管理処分計画（案）の作成にあたり、権利調整などの重要事項が公正に定められるよう、都市再開発法（以下では「法」といいます。）で定められた事項を審議するため、市に設置する機関です。

審査会の設置や委員については、本年6月に芦屋市議会の審議を受け制定した「阪神間都市計画事業（芦屋国際文化住宅都市建設事業）第二種市街地再開発事業の施行に関する条例」（以下では「条例」といいます。）に定め、審査会の運営については、施行規則に定めています。

（1）審査会名称

芦屋市JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発審査会

（2）委員定数

委員の区分	委員の要件 (法第57条第4項)	定数 (条例第11条)
1号委員	土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を持ち、公正な判断をすることができる方	4人
2号委員	施行地区内の宅地について所有権又は借地権をお持ちの方	3人以内

（3）委員について

- 1) 会長を1号委員より互選、副会長を会長が指名する。会長は審査会を総理し、会長に事故あるときは副会長が会長の代理を務めるものとします。
- 2) 次に該当する方は委員になることができず、就任後に該当する場合には解任されます。
 - ① 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない方
 - ② 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの方
 - ③ 2号委員において、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を全て失ったとき
 - ④ 心身の故障のため職務の執行に堪えられないと認められるとき

⑤ 職務上の義務違反があるとき

3) 委員は、市の特別職の非常勤扱いとなります。

4) 委員に欠員が生じたときは、市は新たな委員を任命します。

5) 委員の名称等の公告及び掲示について

審査会の委員を任命した時には、公告し、その公告した内容を施行地区内に10日間掲示します。(公告内容：委員の氏名、住所及び1号委員又は2号委員の区分)

6) 委員の任期

委員の任期は、都市再開発法に定められる審査会の任務が終了するまでです。主に管理処分計画を策定及び変更等に係る審議になりますが、事業が終了するまでは、開催される可能性があります。

※審査会の任務とは

「(4) 審査会で審議する事項」に掲げる内容になります。

(4) 審査会で審議する事項

審査会では都市再開発法において定められている、以下の事項について審議します。

① 管理処分計画の決定又は変更(軽微な変更を除く。)についての議決

(法第118条の10において準用する法第84条第1項)

② 管理処分計画の縦覧にかかる意見書の採否の決定についての議決

(法第118条の10において準用する法第84条第2項)

③ 過小な床面積の基準(※)の決定についての議決

(法第118条の10において準用する法第79条第2項)

④ 借家条件の協議が建築工事完了公告の日までに成立しない場合の施行者の裁定についての議決

(法第118条の22第2項において準用する法第102条第2項)

※過小な床面積の基準とは

従前のご資産を等価交換する原則に従い、再開発ビルの床を配置計画したときに、災害の防止や衛生の向上等、法に定める基準を満たさない過小な床面積になる場合に、床面積を増して適正なものにするため、商業床は10～20㎡、住宅床は30～50㎡の範囲で基準を定めるものです。

(5) 審査会の運営について

1) 審査会の開催について

- ① 管理処分計画の策定の進捗等に応じ、市長（所管課：都市整備課）が招集し、予め委員に開催日時と議題等について通知します。
- ② 審査会は、委員の半数以上の出席で成立します。（代理出席は認められません）
- ③ 必要に応じ関係者の出席を求め説明又は意見を聞くことができます。

2) 審査会の公開・議事録の公表について

芦屋市情報公開条例第19条により附属機関の行う会議は原則公開となります。ただし、非公開情報が含まれる事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催する場合、公開することにより会議の構成又は円滑な運営に著しい支障が生ずると認められる場合、出席者の3分の2以上の賛成により非公開となります。

本審査会においては、個人情報等扱うことから次回以降は非公開となることが想定されます。

また、議事録は事務局が作成し、会長等の確認を得た後、公表します。市ホームページの附属機関のページに会議開催について及び議事録を掲載します。審査会が非公開となる場合は審議の内容についての記載はしません。

3) 審議事項の決議について

- ① 審査会の議事のうち、「(4) 審査会で審議する事項」に掲げる事項については、審査会の議決を経て定めます。審査会の議決は、1号委員の過半数を含む委員の過半数の賛成によって決することとなります。（「(4) 審査会で審議する事項」に示す根拠条文内で規定）
- ② 上記以外の議事については出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長が決することとなります。（条例施行規則第4条第4項）

4) その他審査会の運営について

審査会の運営に関して必要な事項は、会長が審査会に諮り定めます。

（条例施行規則第7条）

(6) 管理処分計画の策定までの審査会の開催予定

審査会は、事業が完了するまでは開催する可能性があります。管理処分計画を策定するまでの審査会の開催予定は下記のとおりです。

開催回	議 題 等
第1回	事業の概要及び審査会の役割や今後の日程等について、市から説明を行います。
第2回	配置計画をする際のルール（管理処分基準）について、市から説明を行い、過小な床面積の基準について審議します。
第3回	管理処分計画（案）について審議します。
第4回	管理処分計画（案）の縦覧にかかる意見書の提出があった場合、その意見の採否について審議します。