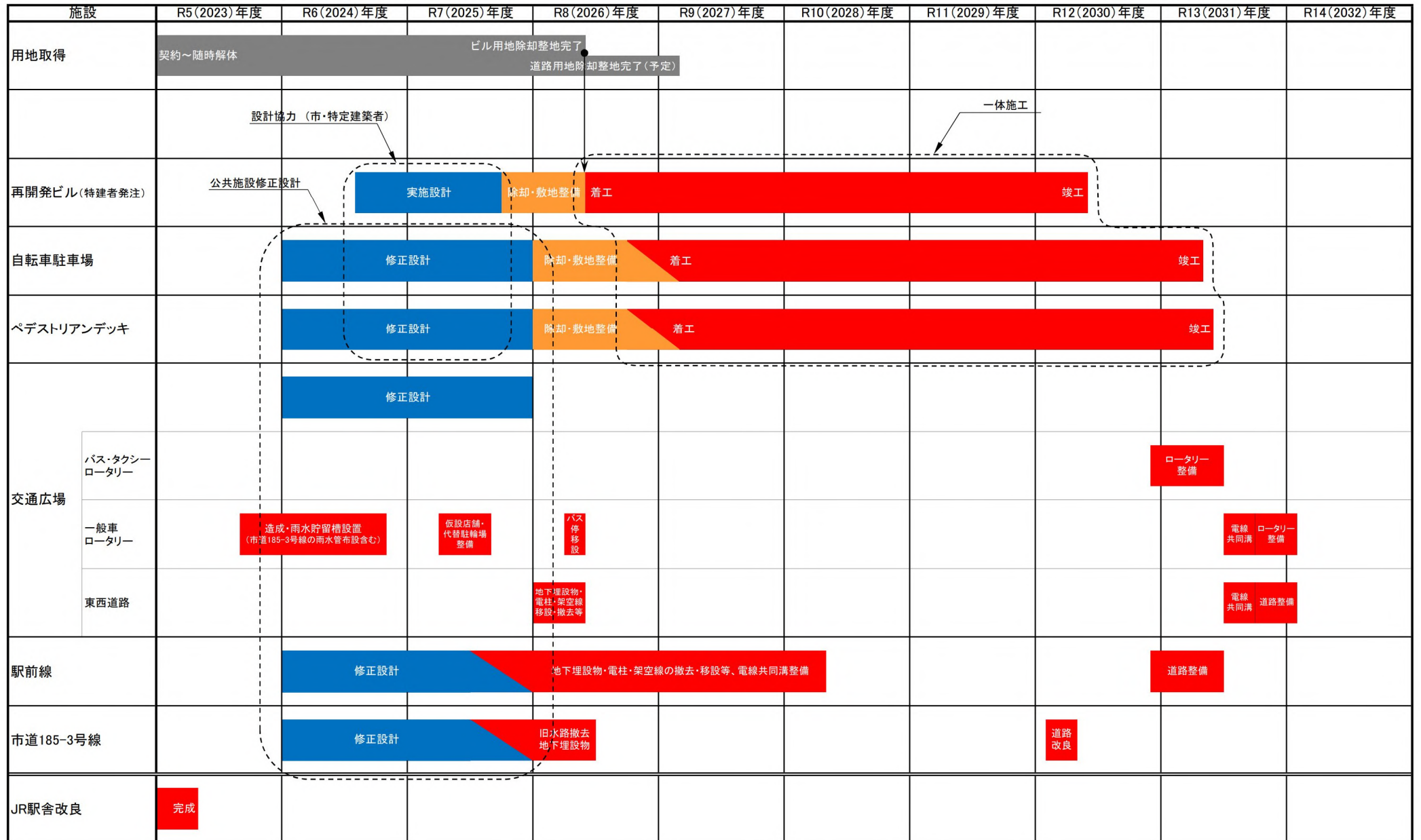


令和 8 年 7 月 2 2 日
建設公営企業常任委員会説明資料
都市政策部都市基盤室都市整備課

J R 芦屋駅南地区再開発事業について

- 1 事業の進捗状況と全体工程について【資料 1】
- 2 敷地の譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約書の締結について【資料 2】
- 3 特定建築者に対する補助金の交付に関する基本合意書の締結について【資料 3】

JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業 全体工程表(概略) 予定



敷地の譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約書の締結について

1 趣旨

芦屋市（以下「甲」という。）と東急不動産株式会社（以下「乙」という。）は、ＪＲ芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業において、令和６年１０月３１日付「ＪＲ芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業に係る特定建築者の業務等に関する基本協定書」（以下「基本協定書」という。）第６条に基づき、乙が特定建築者として敷地の譲渡及び権利床等の部分の整備を行うに当たり、次のとおり契約を締結する。

2 内容

（１）対象となる敷地及び譲渡価額

甲は、再開発ビル敷地のうち、乙が取得する保留床の敷地持分を、金１，４８７，５４６，０００円で乙に譲渡する。

（２）権利床等の部分の整備費等

再開発ビルの整備に要する費用のうち、権利床等の部分の整備に要する費用（以下「権利床等整備費」という。）は、甲が負担するものとし、金２，２１４，７５４，０００円（税込）を年度出来高に応じて乙に支払うものとする。

なお、基本協定書締結後の経済情勢その他やむを得ない事由により再開発ビルの整備に要する費用が著しく不適当となることに伴い、権利床等整備費が前記金額を超過する場合、甲乙協議の上、権利床等整備費を変更するものとする。

また、甲が、敷地全体の整備を令和８年８月３１日までに完了できず、これによって再開発ビルの整備（工事着手等の遅れ含む）の費用が増加した場合は、乙は甲に増加費用を請求できるものとする。この場合、内容及び費用の算定方法については、甲乙協議の上決定する。

（３）完了期日

甲及び乙は、再開発ビルに関する完了公告の日をもって本契約の完了期日とし、令和１２年８月３１日を超えてはならないものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由によらず、乙が行う業務に支障をきたし、完了期日の変更に係る協議を行った場合はこの限りではない。

（４）その他、必要な事項を定める。

3 締結予定時期

令和８年８月初旬

特定建築者に対する補助金の交付に関する基本合意書の締結について**1 趣旨**

芦屋市（以下「甲」という。）と東急不動産株式会社（以下「乙」という。）は、ＪＲ芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業において、令和６年１０月３１日付「ＪＲ芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業に係る特定建築者の業務等に関する基本協定書」（以下「基本協定書」という。）第３条第２項の規定に基づき、乙が特定建築者として行う再開発ビルの建築に係る補助金の取り扱いについて、次のとおり合意する。

2 内容**（１）目的**

本合意書は、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（以下「ＪＲ芦屋駅南地区補助要綱」という。）並びに第二種市街地再開発事業における特定施設建築物の建築に要する費用に係る補助金交付要綱（以下「特定施設建築物補助要綱」という。）の取扱い等について、甲及び乙が合意する内容をあらかじめ定めることにより、本事業の円滑な推進及び事業採算の安定化を図ることを目的とする。

（２）補助金の額

ア 補助金の額は、次の各号に定める額を基本とする。

（ア）ＪＲ芦屋駅南地区補助要綱第４条第２項に基づく額^{※１} ８億９００万円

（イ）特定施設建築物補助要綱第４条第１項第１号に基づく額^{※２} １０億９,０００万円

（ウ）特定施設建築物補助要綱第４条第１項第２号に基づく不足額^{※３} ２８億９,２００万円

イ 事業完了公告前において、賃金、物価及び建設資材費の著しい変動、天災地変その他正当な事由により、再開発ビルの建築に要する経費が増加又は増加する見込みが確実である場合、乙は甲に対して前記ア（ウ）に掲げる不足額の変更協議を申し入れることができるものとし、甲は、甲乙協議の上で甲が相当と判断する場合、その額を増額することができる。

ウ 事業完了公告前において、本合意書を策定した当初の見込みより特定建築者が取得した保留床を処分することによって得た資金（以下「保留床売却資金」という。）が増加若しくは増加する見込みが確実である場合、又は、再開発ビルの建築に要する経費が減少若しくは減少する見込みが確実である場合、乙は、甲の指示に基づき前記ア（ウ）に掲げる不足額を再算定の上甲に報告しなければならない。甲はその報告に基づきその額を精査の上減額できるものとする。

（３）補助金の返還

ア 乙は、再開発ビルの建築に要する経費及び保留床売却資金が確定したときは、前記（２）

ア（ウ）の不足額を算定の上甲に遅滞なく報告するものとし、甲はこれを精査し確定する。

イ 事業完了公告時点において未売却の保留床が存在する場合、当該床価格は、甲が近傍類似の取引事例等を勘案の上で決定するものとし、乙はこれを用いて保留床売却資金を確定させるものとする。

ウ 前記アにおいて確定した額を超える補助金がすでに交付されているときは、乙は、甲の指定する期日及び方法により超過額を返還しなければならない。

（４）その他、必要な事項を定める。

3 締結予定時期

令和8年8月初旬

※1：工事費の高騰に伴う事業の停滞によって生活再建等に支障を及ぼすおそれのある市街地再開発事業等に対して支援することで、事業の円滑な推進を図る目的で創設された「防災・省エネまちづくり緊急促進事業（地域活性化タイプ）」に基づく国庫補助。

※2：管理処分対象者の土地及び建物買収費相当額等に対して交付される国庫補助相当額。

※3：再開発ビルの建築工事原価及び販売に要する経費等から、保留床売却資金、調査設計計画費補助金、共同施設整備費補助金、前記※1の補助金、前記※2の補助金、権利床等整備費及びその他再開発ビルの建築に係る資金計画に充当すべき収入を控除した不足額。

【特定建築者からみた再開発ビルに関する事業収支グラフ】

