

第39号議案

芦屋市附属機関の設置に関する条例の一部を改正する条例の制定について

芦屋市附属機関の設置に関する条例の一部を改正する条例を別紙のように定める。

平成29年6月9日提出

芦屋市長 山 中 健

提案理由

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を新たに設置するため、この条例を制定しようとするもの。

芦屋市附属機関の設置に関する条例の一部を改正する条例

芦屋市附属機関の設置に関する条例（平成18年芦屋市条例第5号）の一部を次のように改正する。

第2条の表市長芦屋市景観認定審査会の項の次に次のように加える。

| | | | | |
|-----------------------------|--|------|--|-------------------|
| 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 | 市街地再開発事業に係る事業協力者又は都市再開発法（昭和44年法律第38号）第99条の2第2項に規定する特定建築者の選定に関する事項についての審議 | 6人以内 | (1) 学識経験者 (2) 市街地再開発事業に係る施設の整備等に関し専門的知識を有する者 (3) 市職員 | 諮問に係る審議が終了するまでの期間 |
|-----------------------------|--|------|--|-------------------|

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(芦屋市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 芦屋市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年芦屋市条例第13号）の一部を次のように改正する。

別表芦屋市景観アドバイザーの項の次に次のように加える。

| | | | |
|-----------------------------|-----|----|--------|
| 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 | 委員長 | 日額 | 13,500 |
| | 委員 | 日額 | 11,200 |

参 照 1

芦屋市附属機関の設置に関する条例の一部改正要綱

1 改正の趣旨

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を新たに設置するため、この条例を制定しようとするもの。

2 改正の内容

次のとおり附属機関を新たに設置する。(第2条関係)

| 附属機関の属する執行機関 | 附属機関の名称 | 担当事務 | 委員定数 | 委員の構成 | 任期 |
|--------------|-----------------------------|---|------|--|-------------------|
| 市長 | 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 | 市街地再開発事業に係る事業協力者又は特定建築者の選定に関する事項についての審議 | 6人以内 | (1) 学識経験者 (2) 市街地再開発事業に係る施設の整備等に関し専門的知識を有する者 (3) 市職員 | 諮問に係る審議が終了するまでの期間 |

3 施行期日等

(1) 公布の日

(2) 芦屋市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正

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の委員長及び委員の報酬額等を次のとおり定める。

| 区分 | 支給単位 | 報酬額 | 旅費の額 |
|-----|------|---------|---------------------------------|
| 委員長 | 日額 | 13,500円 | 芦屋市職員等の旅費に関する条例別表第1級別2級の者の旅費相当額 |
| 委員 | 日額 | 11,200円 | |

都市再開発法抜粋

(施行者以外の者による施設建築物の建築)

第99条の2 施行者は、施設建築物（権利変換計画において第73条第1項第2号に掲げる者(施行者を除く。)がその全部を取得するように定められたものを除く。）の建築を他の者に行わせることができる。

2 前項の規定により施設建築物の建築を施行者以外の者に行わせるときは、権利変換計画においてその旨及び施行者が取得する施設建築物の全部又は一部のうちその建築を行う者（以下「特定建築者」という。）に取得させるものを定めなければならない。

3 第1項の規定により施行者以外の者が建築を行う施設建築物（以下「特定施設建築物」という。）の全部又は一部は、権利変換計画の定めるところに従い、第88条第2項（第111条において読み替えて適用する場合を含む。）、第110条第3項及び第110条の2第4項の規定にかかわらず、特定建築者が取得する。

(施行者以外の者による施設建築物の建築)

第118条の28 施行者は、施設建築物（管理処分計画においてその全部を譲受け予定者又は特定事業参加者が譲り受けるように定められたものを除く。）の建築を他の者に行わせることができる。

2 第99条の2第2項及び第3項、第99条の3から第99条の9まで並びに第104条第2項の規定は、前項の規定により施行者以外の者に施設建築物の建築を行わせる場合について準用する。この場合において、第99条の2第2項及び第3項、第99条の3第2項並びに第99条の7中「権利変換計画」とあるのは「管理処分計画」と、第99条の6第2項中「第99条の2第3項」とあるのは「第118条の28第2項において準用する第99条の2第3項」と、「地上権又はその共有持分」とあるのは「施設建築敷地又はその共有持分」と、第104条第2項中「第99条の2第3項」とあるのは「第118条の28第2項において準用する第99条の2第3項」と、「第99条の6第2項」とあるのは「第118条の28第2項において準用する第99条の6第2項」と読み替えるものとする。

市街地再開発事業における民間活力導入（民間事業者の参画）方式の比較

| | 都市再開発法に基づく制度 | | | | 都市再開発法に基づかない民間参画手法 | |
|------------|--|---|---|---|---|---|
| | 参加組合員 | 特定事業参加者 | 特定建築者 | 再開発会社 | 一般業務代行者 | 特定業務代行者 |
| 根拠 | 法第21条 | 法第52条第2項 | 法第99条の2 法第118条の28 | 法第2条の2第3項 法第50条の2 | 「民間の能力の活用による市街地再開発事業の推進について」（平成8年建設省都再発第154号，住街発第72号） | |
| 対象事業 | 組合施行 | 再開発会社，地方公共団体，都市再生機構等施行 | 全ての市街地再開発事業 | 全ての市街地再開発事業 | 全ての市街地再開発事業 | 全ての市街地再開発事業 |
| 民間事業者の参画内容 | 組合員として保留床を取得 組合員として建築計画，管理運営の立案に参画 | 保留床取得者として建築計画，管理運営の立案に参画 | 保留床取得者 施設建築物の建築 (自ら工事発注することが可能) | 施行者 保留床取得者 保留床の管理 | 事業推進協力 保留床処分の斡旋等 | 事業推進協力 保留床処分に責任を持つ。 施設建築物の建築 |
| 民間事業者の参画時期 | 組合設立時 (定款に定める。) | 事業計画認可時 (施行規程等に定める。) | 管理処分計画認可後(知事の承認) ※ 民間事業者のノウハウを反映して円滑な事業の推進を図るために，特定建築者選定前の事業計画案の策定段階で，事業協力者(法には規定されていない任意の事業者)を公募し，選定 | 都市計画決定前から可能 | 都市計画決定前から可能 (施行者等からの委託) | 都市計画決定前から可能 (施行者等からの委託) |
| 選定方法 | 総会の議決 | 公募 | 公募 | 地権者の過半数の出資により設立 | 公募型プロポーザル方式 | 事業提案競技方式 |
| 建築計画への意向反映 | ・ 施行者の一員として建築計画に意向を反映できる。 | ・ 保留床取得者として権利者と協議し，建築計画に意向を反映できる。 | ・ 事業協力者は建築計画に助言・提案などを行う。 ・ 特定建築者は管理処分計画に記載されている建築計画に則して建築 ・ 管理処分計画に記載されていない内容は，特定建築者の自由 | ・ 出資者である民間事業者のノウハウ，意向を反映し，権利者と協議して建築計画を策定可能 | ・ 施行者への助言により民間事業者のノウハウ，意向を活かし，建築計画を策定可能 | ・ 保留床処分に責任を持つ者として権利者と協議し，民間企業のノウハウ，意向を反映した建築計画を策定可能 |
| 資金計画への影響 | ・ 組合設立後，保留床の譲渡価額の範囲で組合の事業経費に充当する負担金の導入が可能 ・ 施行者の一員として組合の事業経費に充てる分担金の支払い義務があり，事業経費に充当可能 ・ 施行者の初動資金及び金利負担の軽減が図られる。 ・ 工事発注は施行者が行う。 | ・ 事業計画認可後，保留床の譲渡価額の範囲で施行者の事業経費に充当する負担金の導入が可能 ・ 施行者の初動資金及び金利負担の軽減が図られる。 ・ 工事発注は施行者が行う。 | ・ 工事完了後，特定建築者の取得する保留床に係る土地代と権利者の取得する権利床に係る建築費とを清算することから，施行者は建築費の負担を軽減することができる。 ・ 工事の発注は特定建築者が行うため，工事費を低減できる。 | ・ 特定事業参加者が参画する場合を除き，基本的には自ら資金調達することが必要 | ・ 施行者の必要経費は業務代行者が立て替えることが一般的であり，施行者の資金負担は少ない。 ・ 工事発注は施行者が行う。 | ・ 施行者の必要経費は業務代行者が立て替えることが一般的であり，施行者の資金負担は少ない。 ・ 建築等工事施行業務も含めて契約するため，工事は特定業務代行者が行う。 |

J R 芦屋駅南地区市街地再開発事業における民間活力導入について

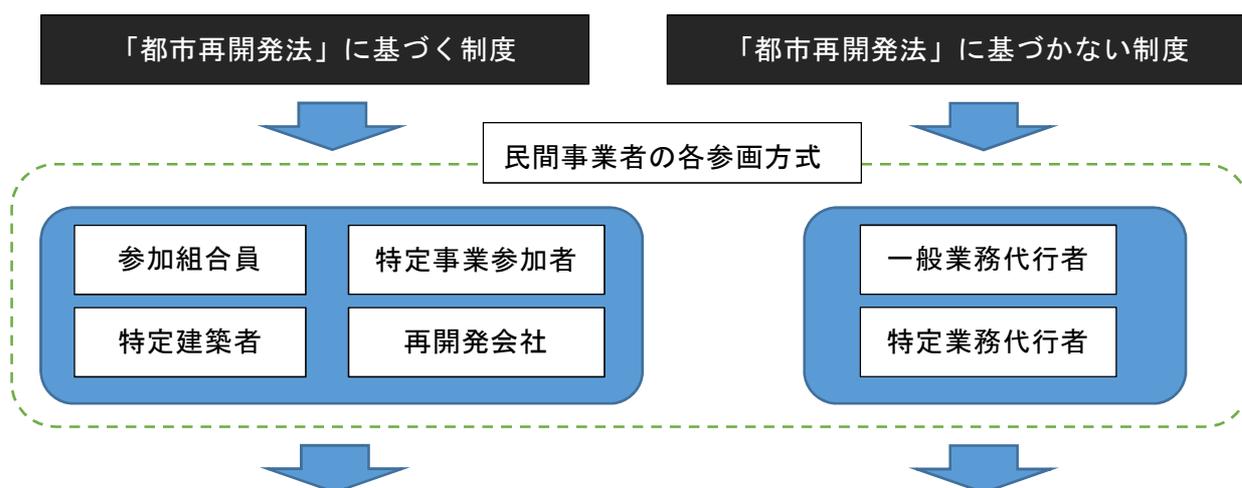
事業の施行に当たっては、住宅や商業施設等の企画・設計・建設・運営に関し、「不動産市場のニーズ把握」「時代や住宅グレードに応じた建物デザインの検討」「商業施設の設計」「迅速な建物整備への着手」「工期の短縮」「保留床の処分」など、豊富な実績を持つ民間事業者の提案・助言などを受けて進めていきたいと考えています。

そこで、本地区において、資産価値の高い魅力ある施設を円滑に整備するため、民間活力の導入を行います。

【民間活力の導入を行う目的及び効果】

- ・ 施設建築物の企画・設計に当たり、民間事業者のノウハウを活用することにより、資産価値がより高く魅力ある建物を整備することが可能となる。
- ・ 施設建築物の建設に当たり、円滑化と迅速化が図れる。
- ・ 民間事業者の創意工夫により、施設建築物の建築コストの縮減や工期の短縮が図れる。

■導入方式の種別等について



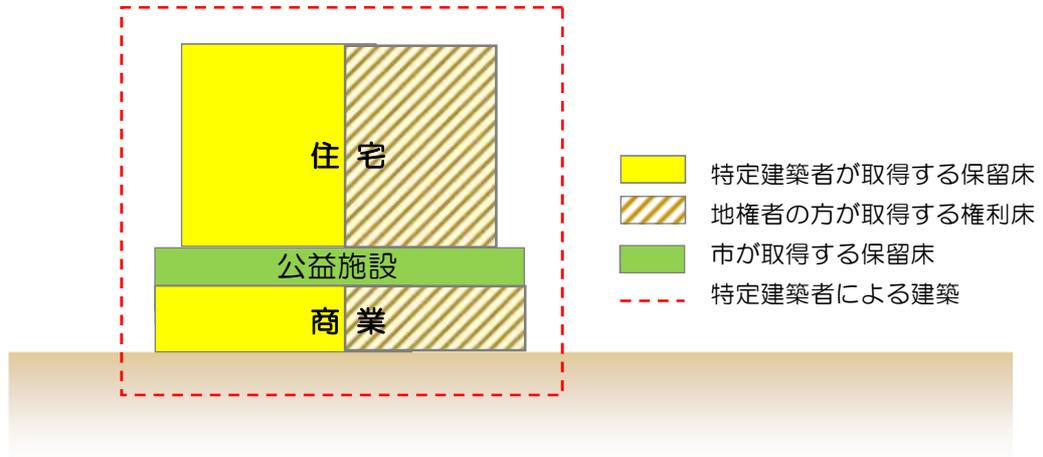
【本地区に適した民間活力導入方式の検討の視点】

- ・ 市が施行者として、主体性を確保できる方式であること。
- ・ 市施行（第2種市街地再開発事業）であるため、調査費や設計費など事業の初動期に必要な資金の確保や事業推進に関し、民間事業者からの支援等は不要であること。
- ・ 開発の潜在力が高い地区であるため、民間事業者の積極的な参画が期待できること。

「特定建築者制度」の導入

■特定建築者制度について

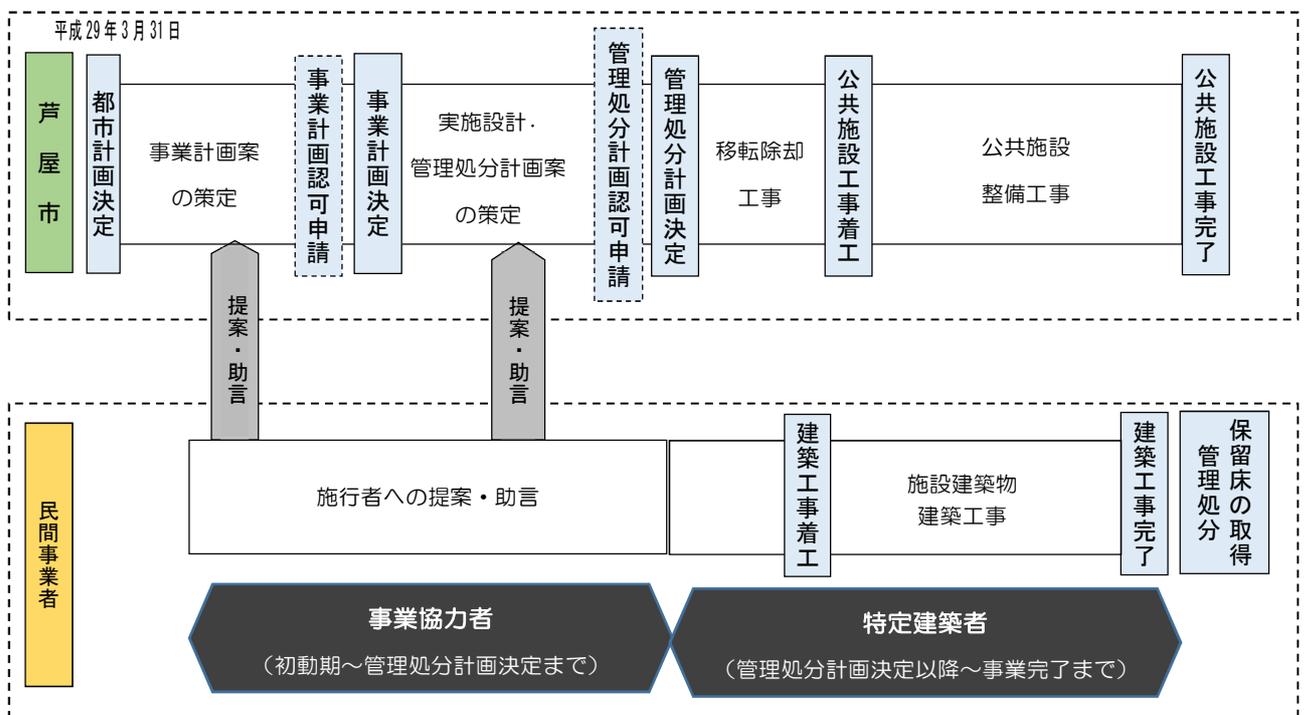
本制度における特定建築者・地権者・市の役割と整備イメージは次のとおりです。



■事業協力者について

「都市再開発法」の規定により、民間事業者を特定建築者として位置付けられる時期は、管理処分計画決定後となるため、特定建築者の公募に先立ち、事業協力者の参画により、施設建築物の計画に早期の段階から民間事業者のノウハウを取り入れることが可能となります。

(事業の流れ)



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規則（未定稿）

（趣旨）

第1条 この規則は、芦屋市附属機関の設置に関する条例（平成18年芦屋市条例第5号）第4条の規定に基づき、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「委員会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員長及び副委員長）

第2条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により定める。
- 3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 副委員長は、委員長の指名により定める。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第3条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

（庶務）

第4条 委員会の庶務は、市街地再開発事業を所管する課において処理する。

（補則）

第5条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。