

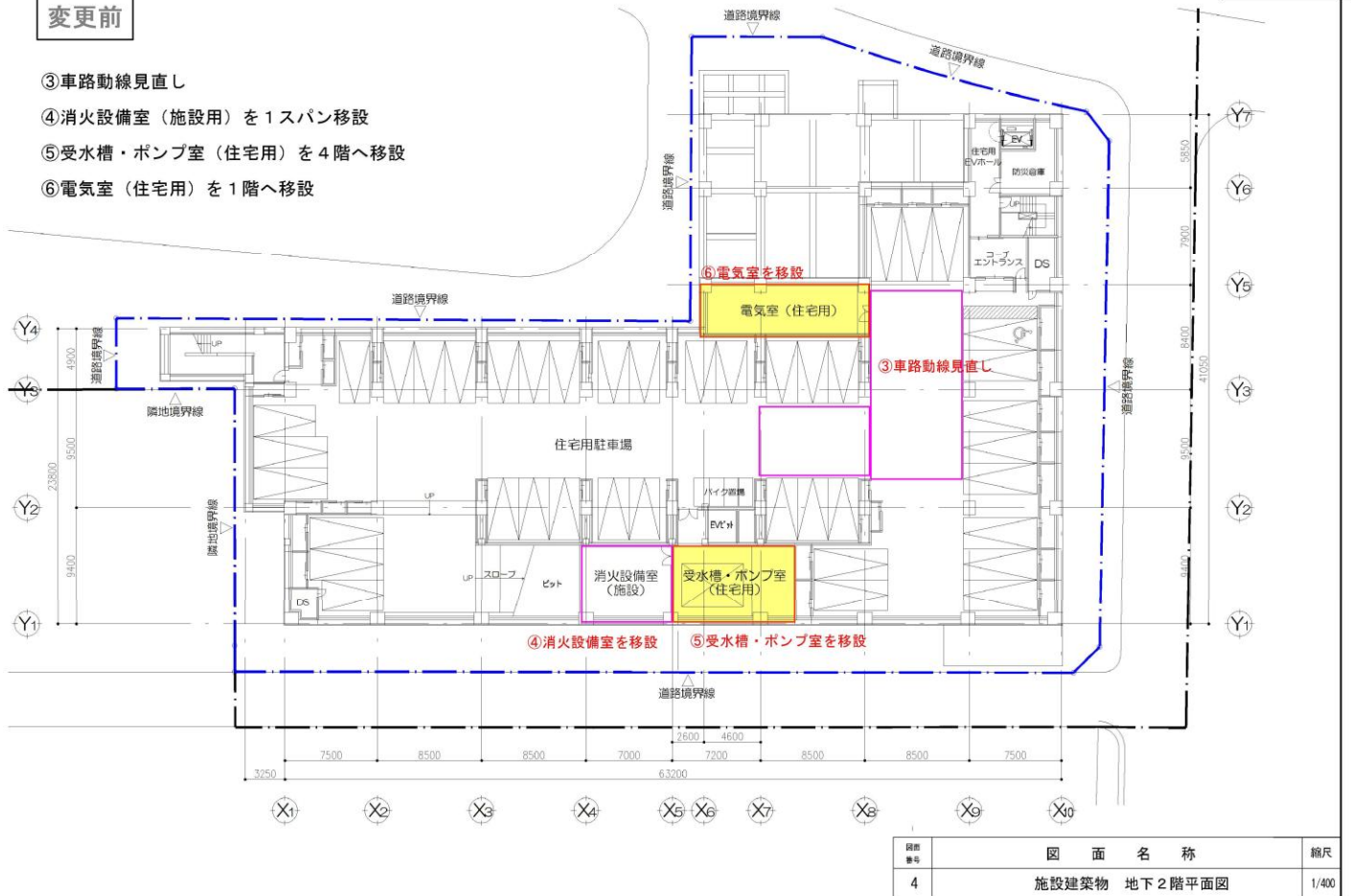
令和 7 年 1 2 月 4 日
建設公営企業常任委員会説明資料
都市政策部都市基盤室都市整備課

J R 芦屋駅南地区再開発事業について

- 1 建築計画の変更について【資料 1】
- 2 工事スケジュールについて【資料 2】
- 3 事業費について【資料 3】
- 4 公益施設について【資料 4】
- 5 今後の予定について

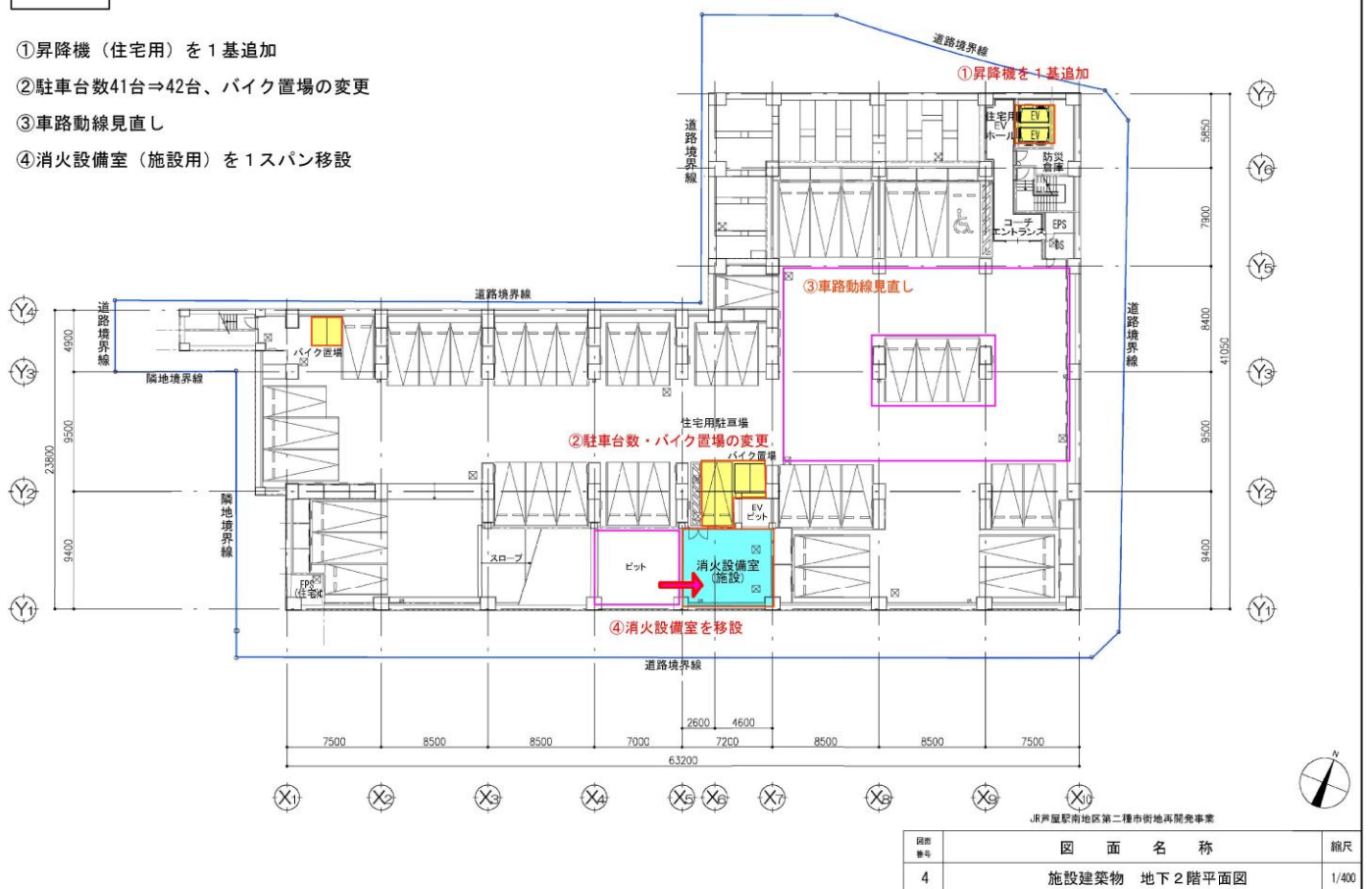
変更前

- ③車路動線見直し
- ④消火設備室（施設用）を1スパン移設
- ⑤受水槽・ポンプ室（住宅用）を4階へ移設
- ⑥電気室（住宅用）を1階へ移設



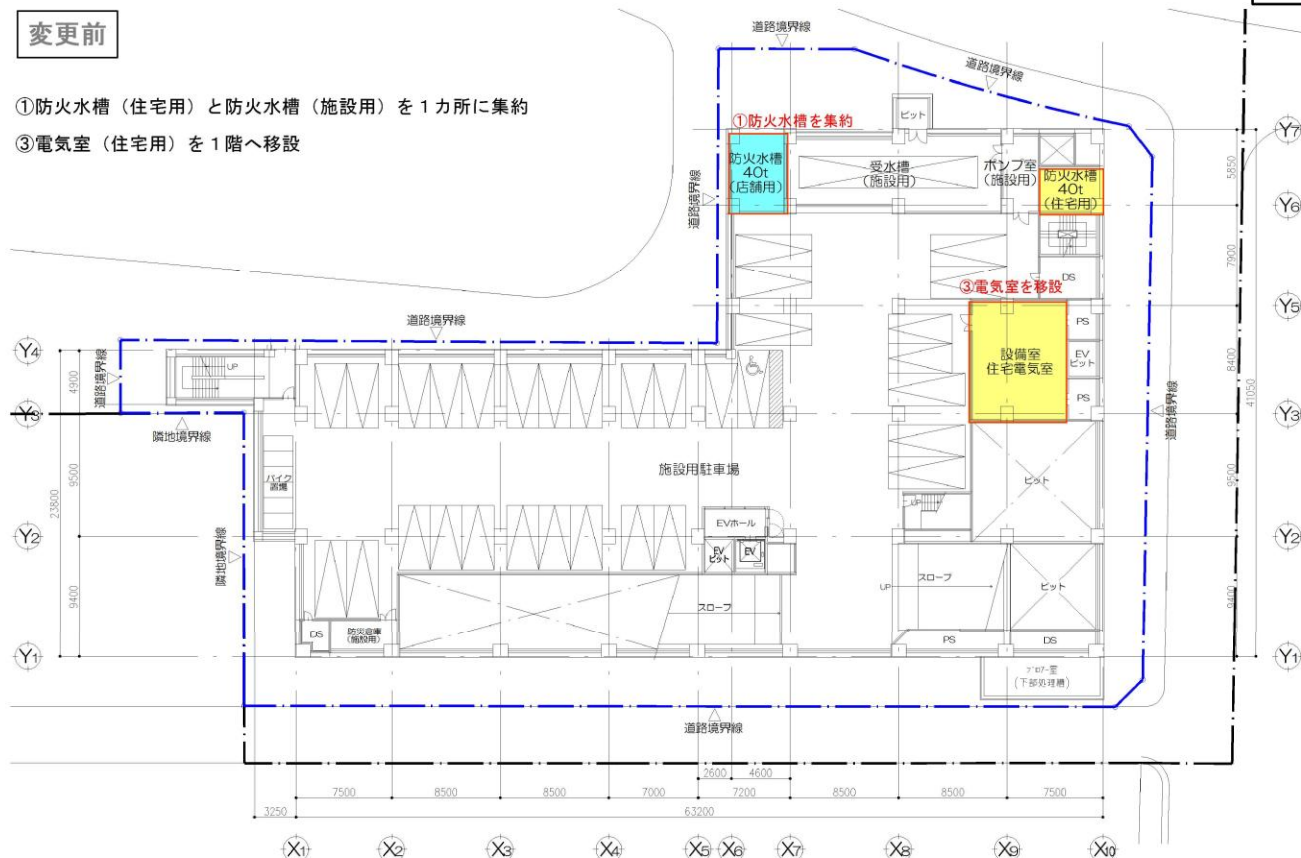
変更後

- ①昇降機（住宅用）を1基追加
- ②駐車台数41台⇒42台、バイク置場の変更
- ③車路動線見直し
- ④消火設備室（施設用）を1スパン移設



変更前

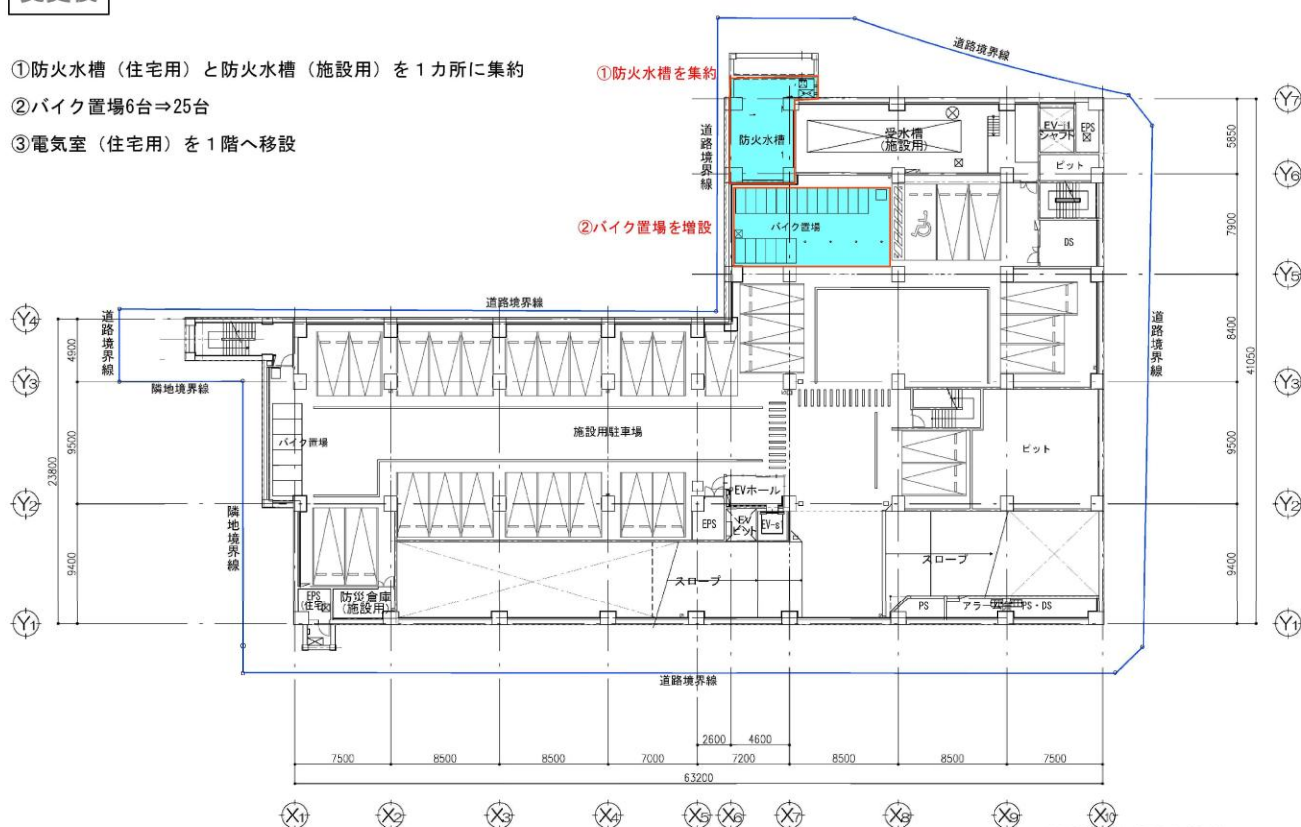
- ①防火水槽（住宅用）と防火水槽（施設用）を1カ所に集約
 ③電気室（住宅用）を1階へ移設



図面番号	図面名称	縮尺
5	施設建築物 地下1階平面図	1/400

変更後

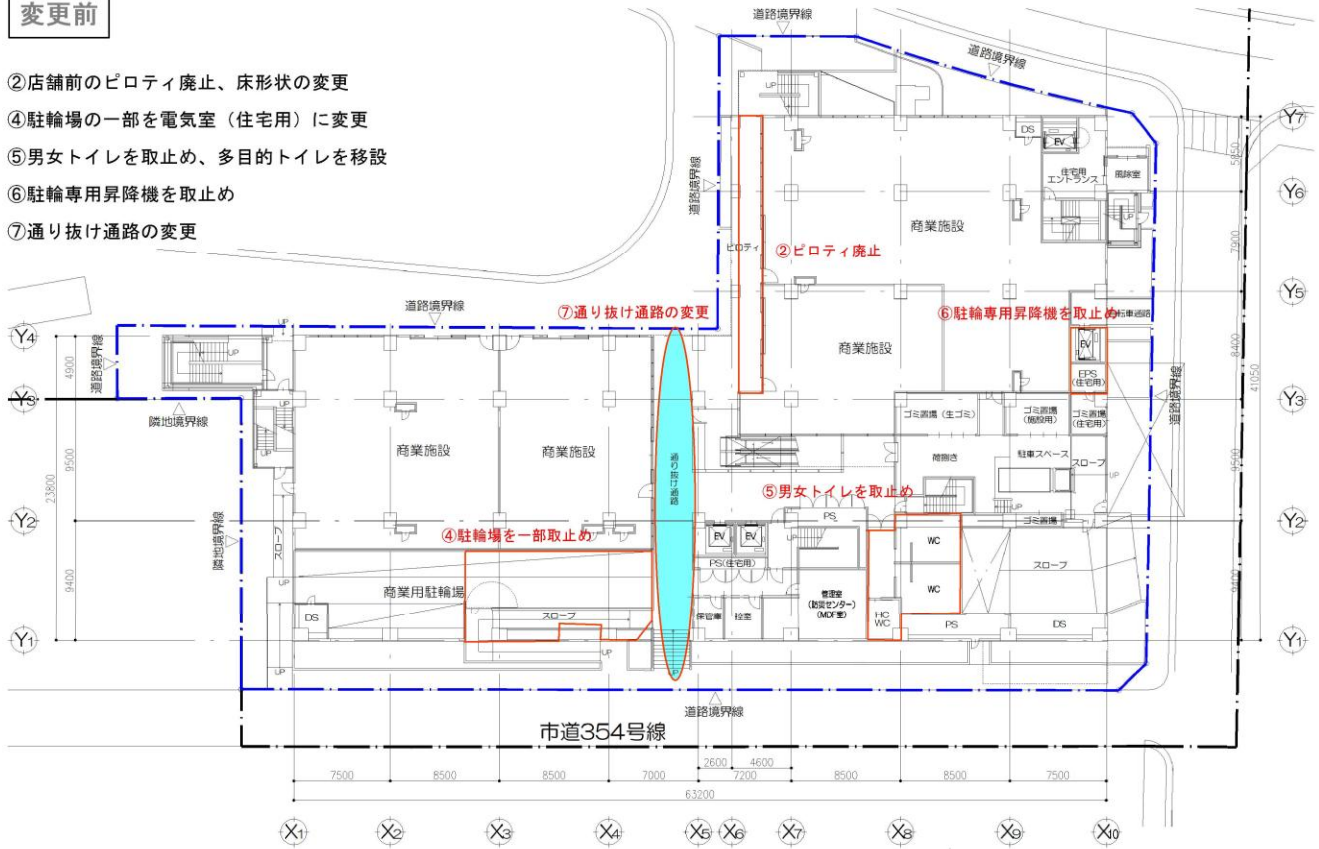
- ①防火水槽（住宅用）と防火水槽（施設用）を1カ所に集約
 ②バイク置場6台⇒25台
 ③電気室（住宅用）を1階へ移設



図面番号	図面名称	縮尺
5	施設建築物 地下1階平面図	1/400

変更前

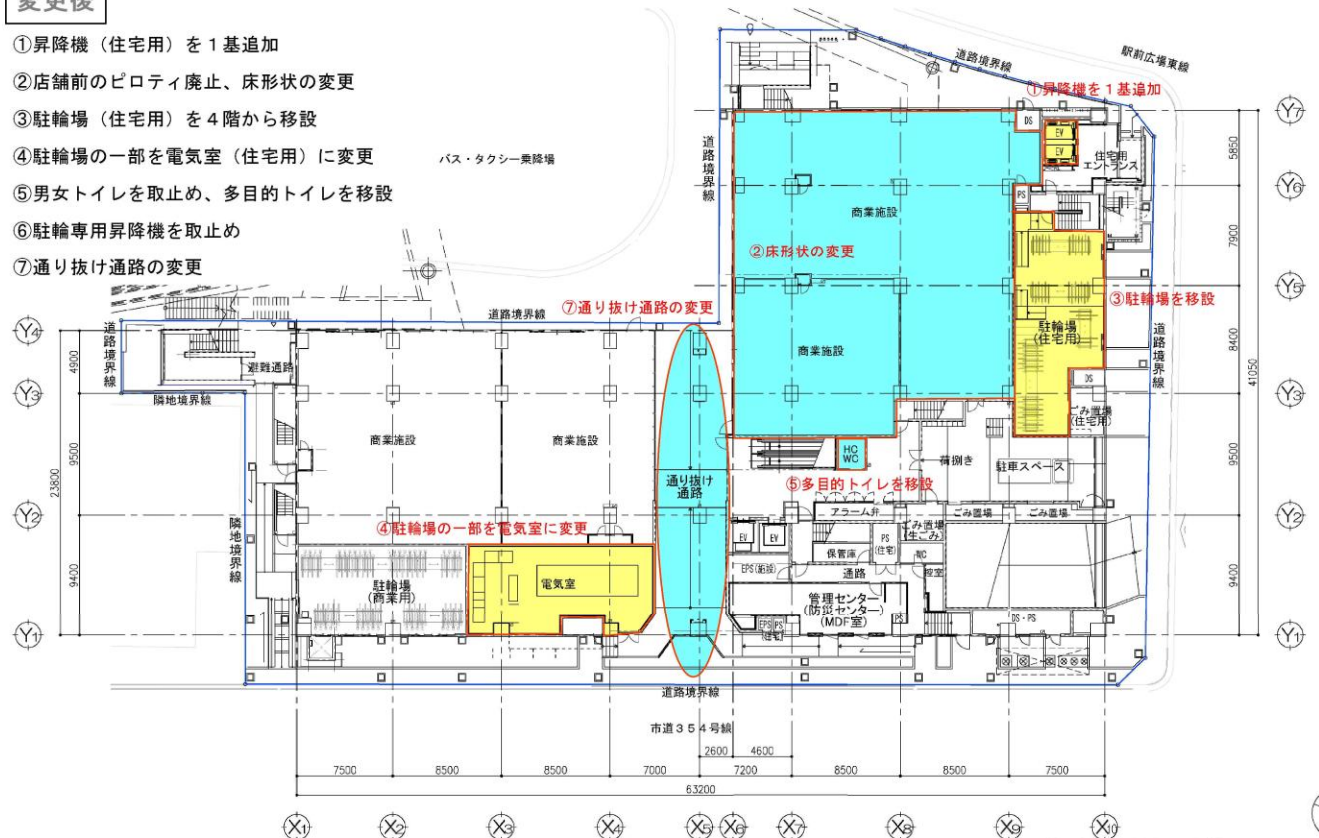
- ②店舗前のピロティ廃止、床形状の変更
- ④駐輪場の一部を電気室（住宅用）に変更
- ⑤男女トイレを取止め、多目的トイレを移設
- ⑥駐輪専用昇降機を取止め
- ⑦通り抜け通路の変更



図面番号	図面名称	縮尺
6	施設建築物 1階平面図	1/400

変更後

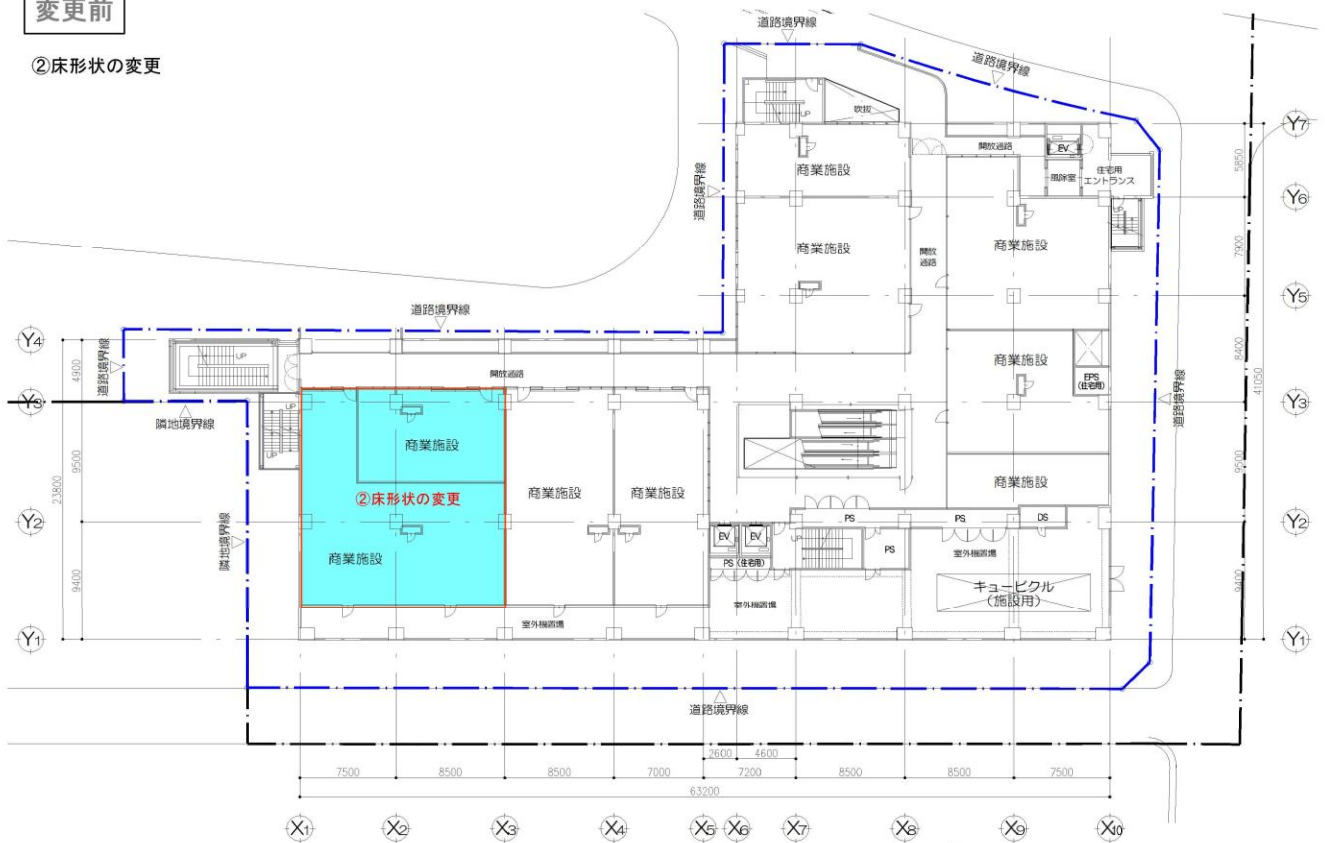
- ①昇降機（住宅用）を1基追加
- ②店舗前のピロティ廃止、床形状の変更
- ③駐輪場（住宅用）を4階から移設
- ④駐輪場の一部を電気室（住宅用）に変更
- ⑤男女トイレを取止め、多目的トイレを移設
- ⑥駐輪専用昇降機を取止め
- ⑦通り抜け通路の変更



図面番号	図面名称	縮尺
6	施設建築物 1階平面図	1/400

変更前

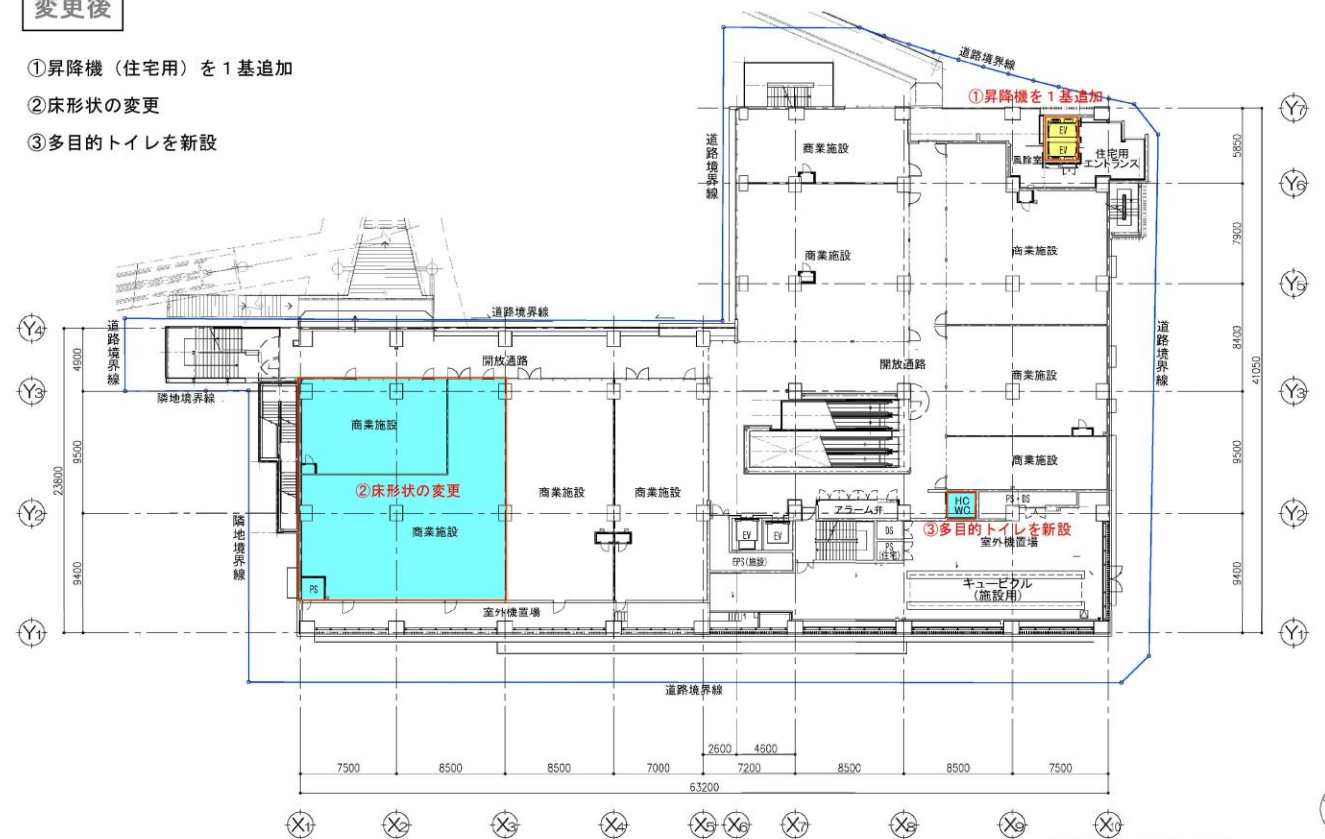
②床形状の変更



図面番号	図面名称	縮尺
7	施設建築物 2階平面図	1/400

変更後

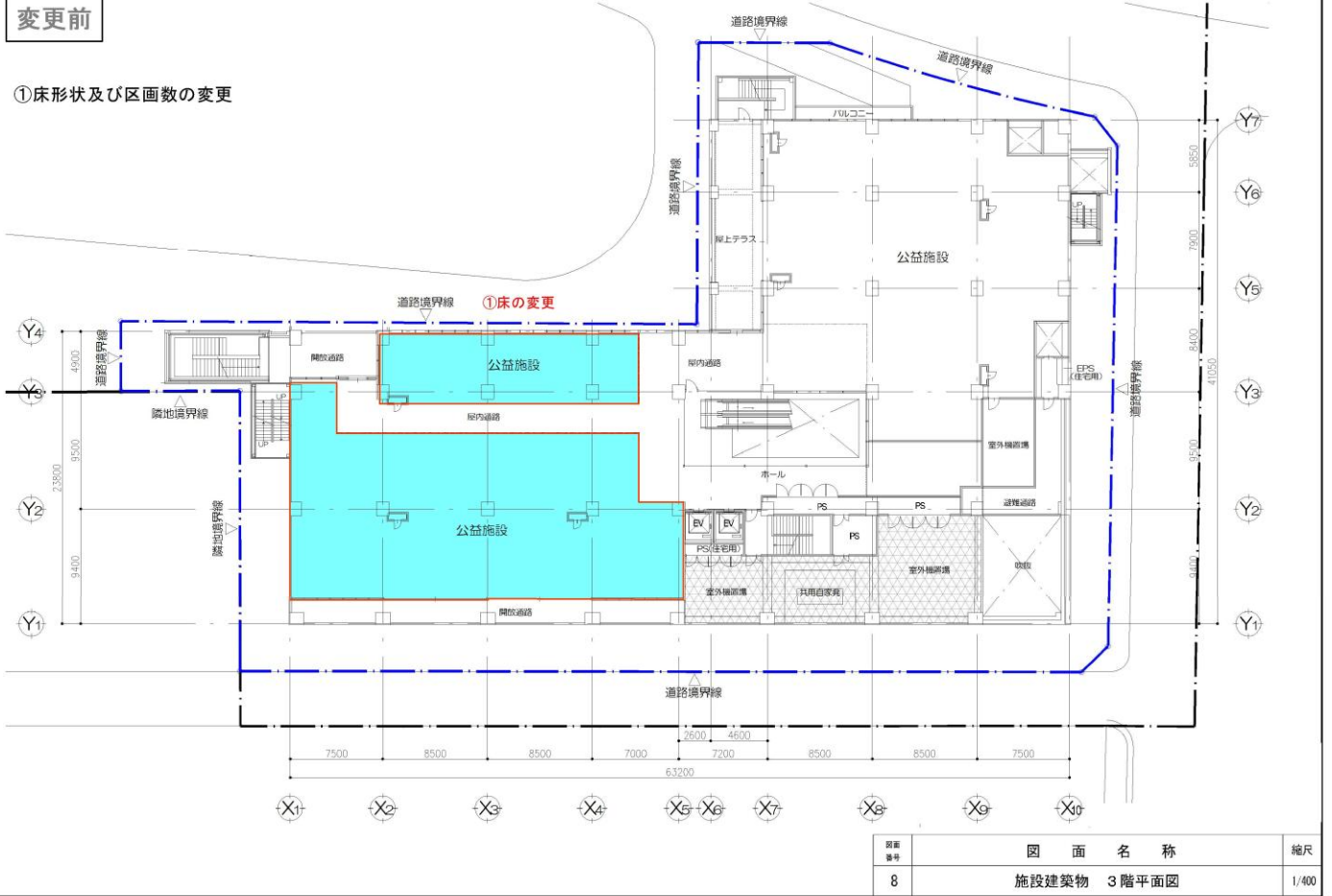
- ①昇降機（住宅用）を1基追加
- ②床形状の変更
- ③多目的トイレを新設



図面番号	図面名称	縮尺
7	施設建築物 2階平面図	1/400

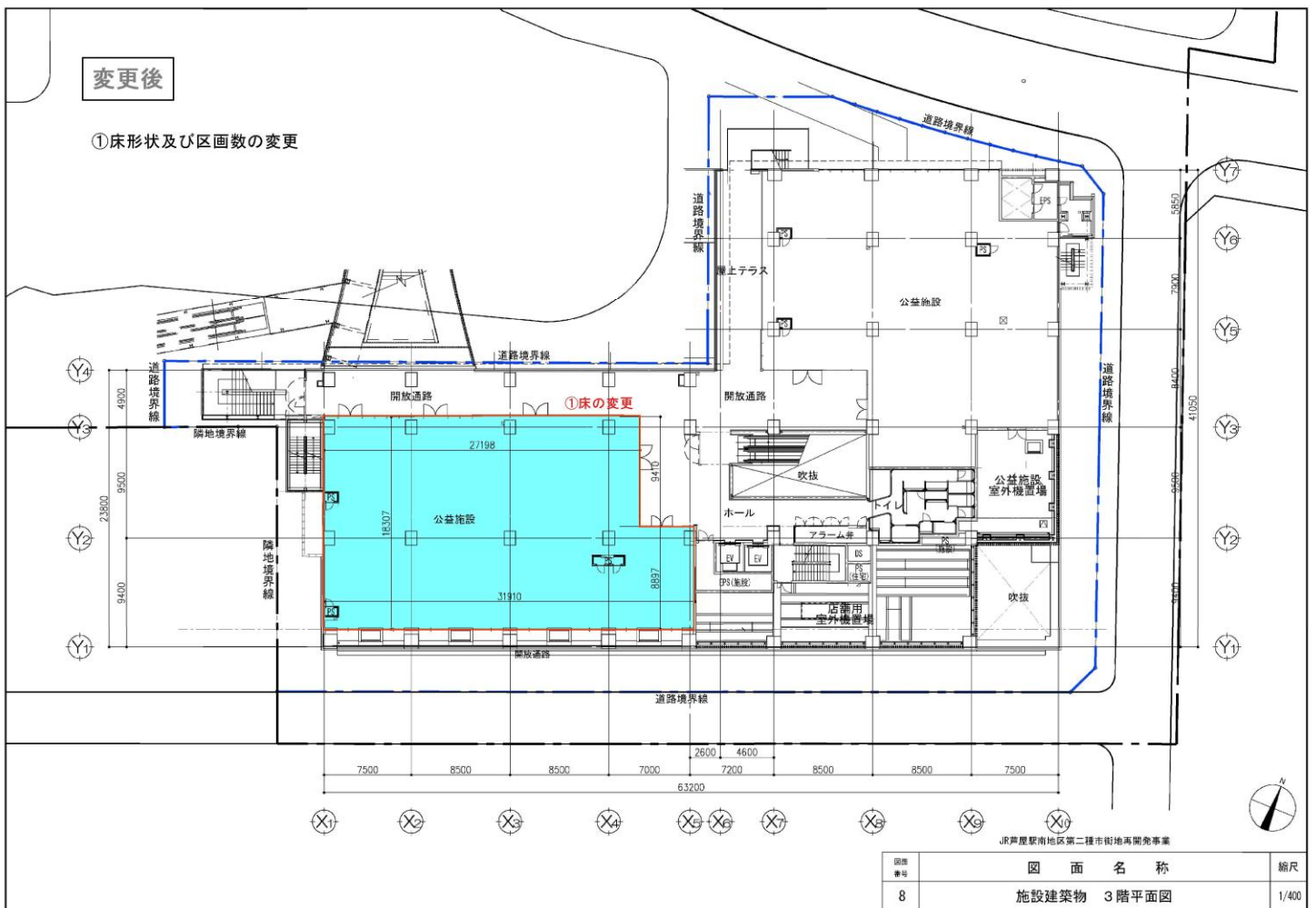
変更前

①床形状及び区画数の変更



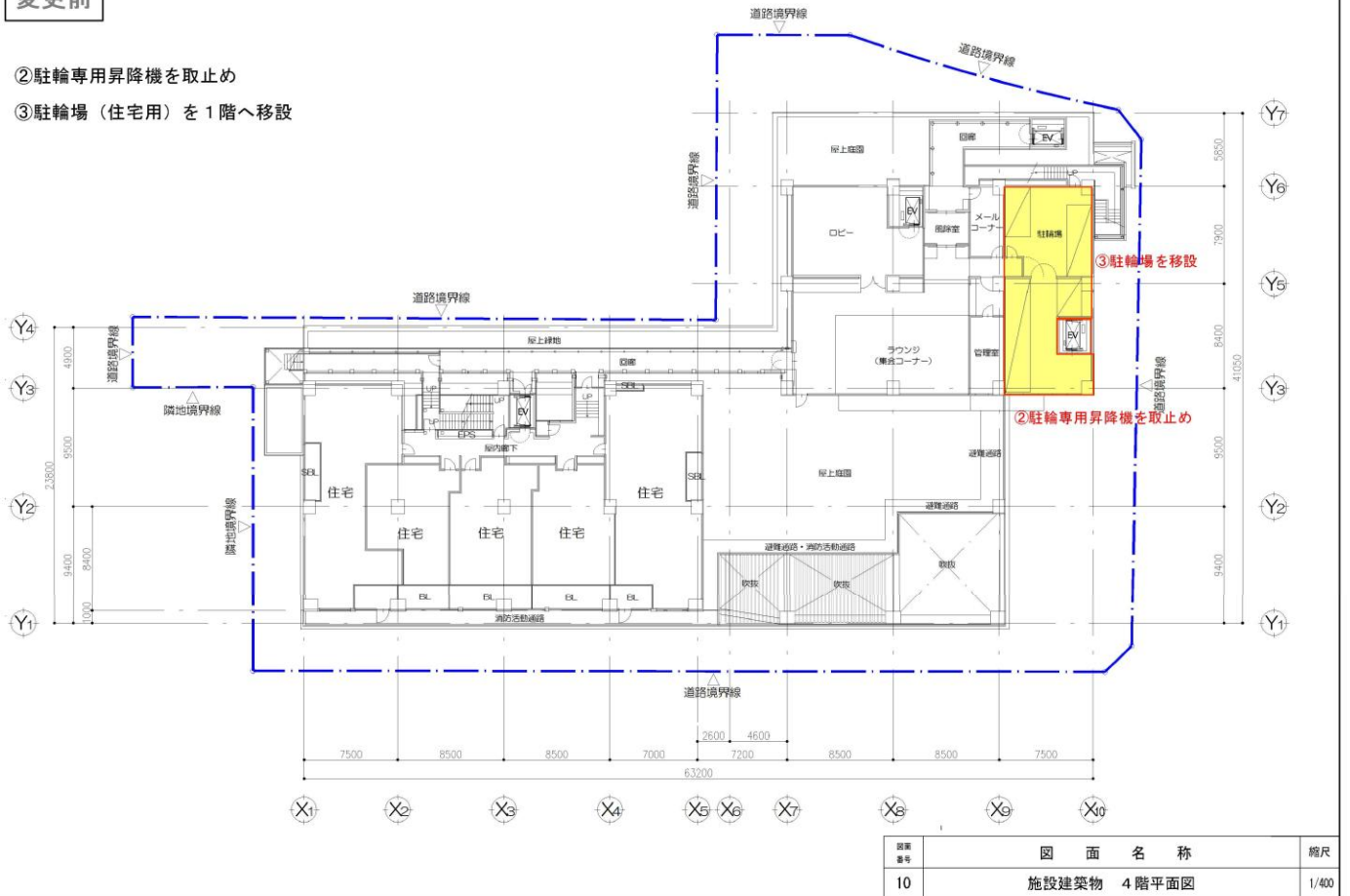
変更後

①床形状及び区画数の変更



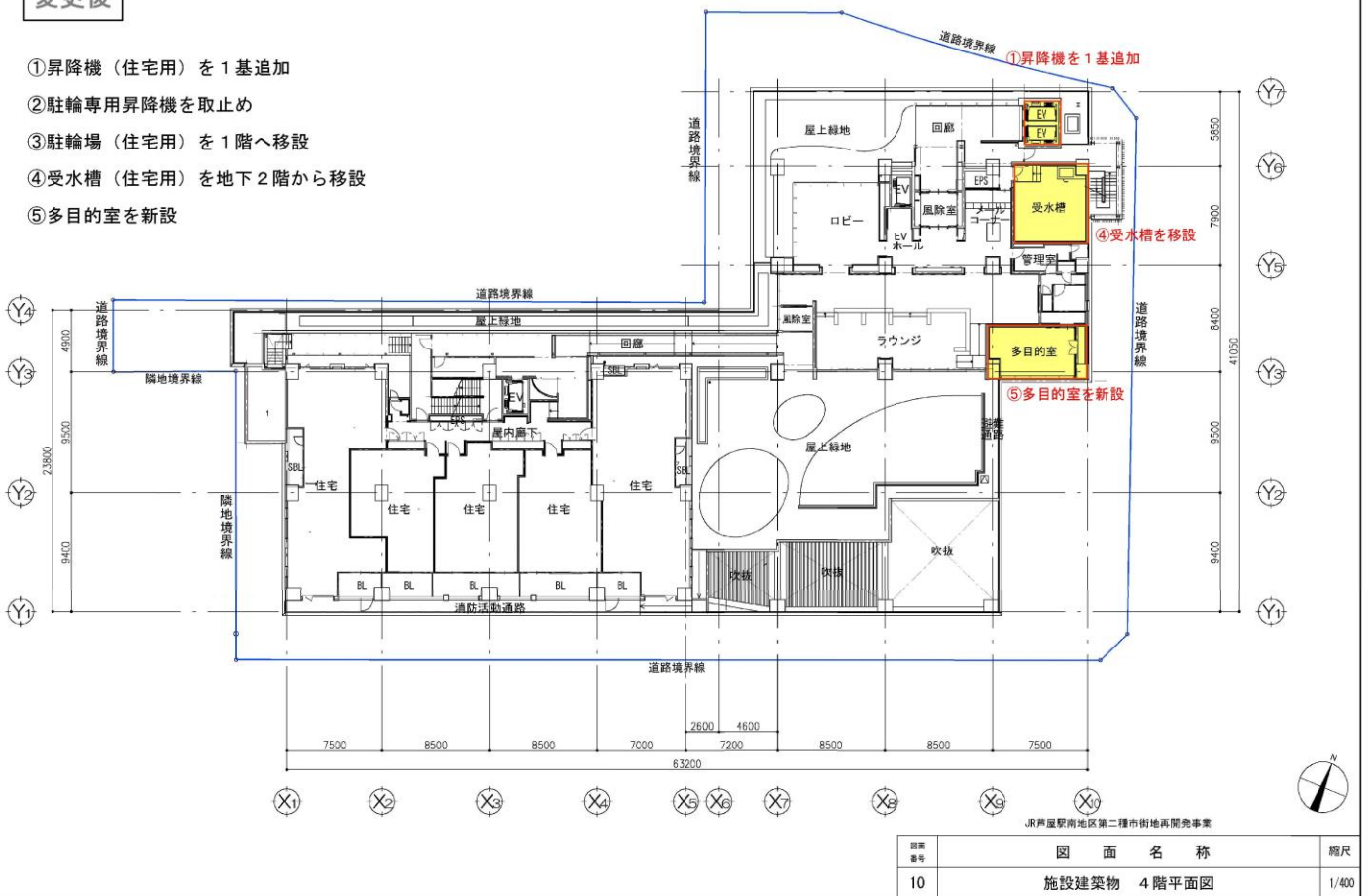
変更前

- ②駐輪専用昇降機を取止め
③駐輪場（住宅用）を1階へ移設

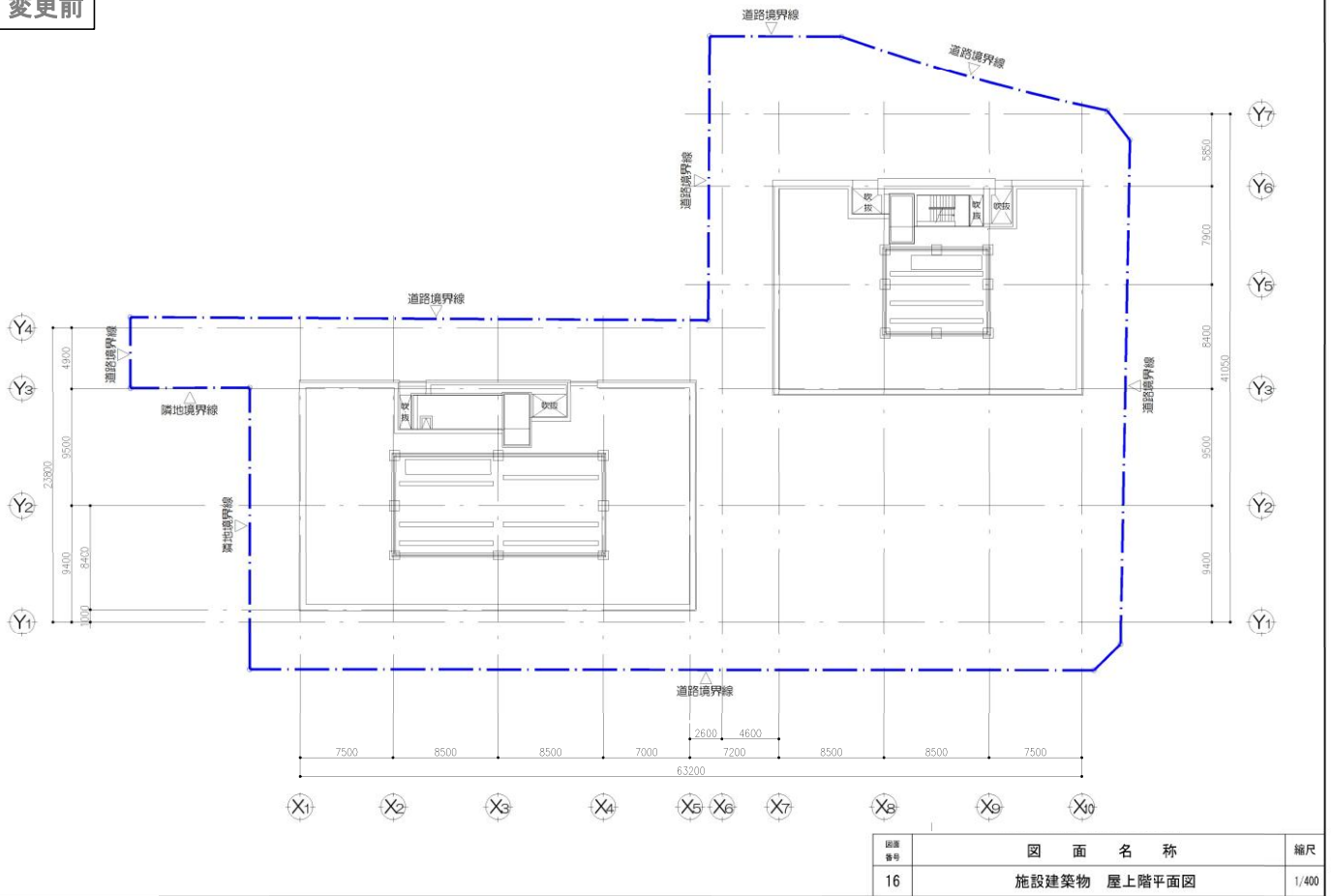


変更後

- ①昇降機（住宅用）を1基追加
②駐輪専用昇降機を取止め
③駐輪場（住宅用）を1階へ移設
④受水槽（住宅用）を地下2階から移設
⑤多目的室を新設

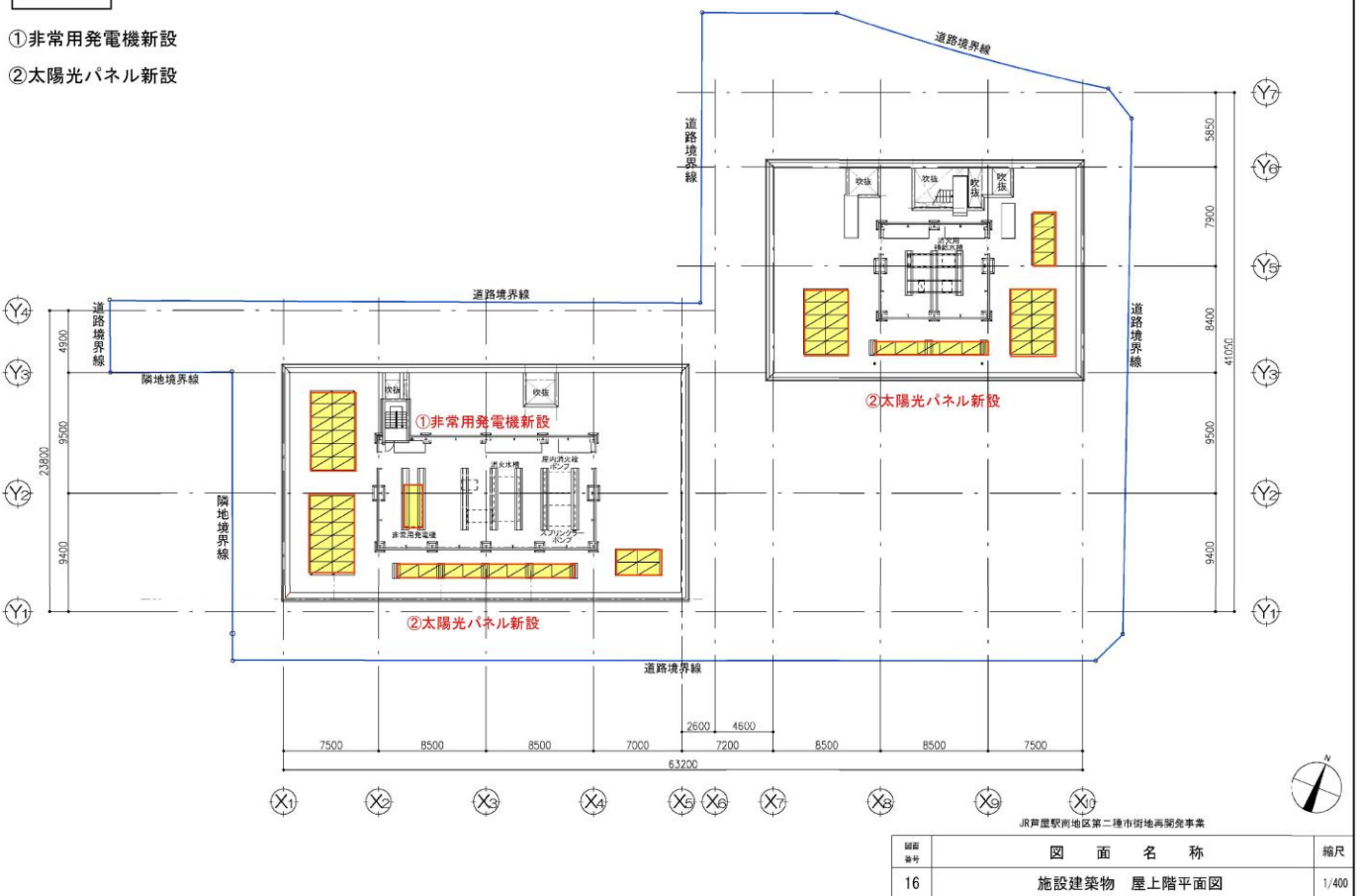


変更前



変更後

- ①非常用発電機新設
- ②太陽光パネル新設

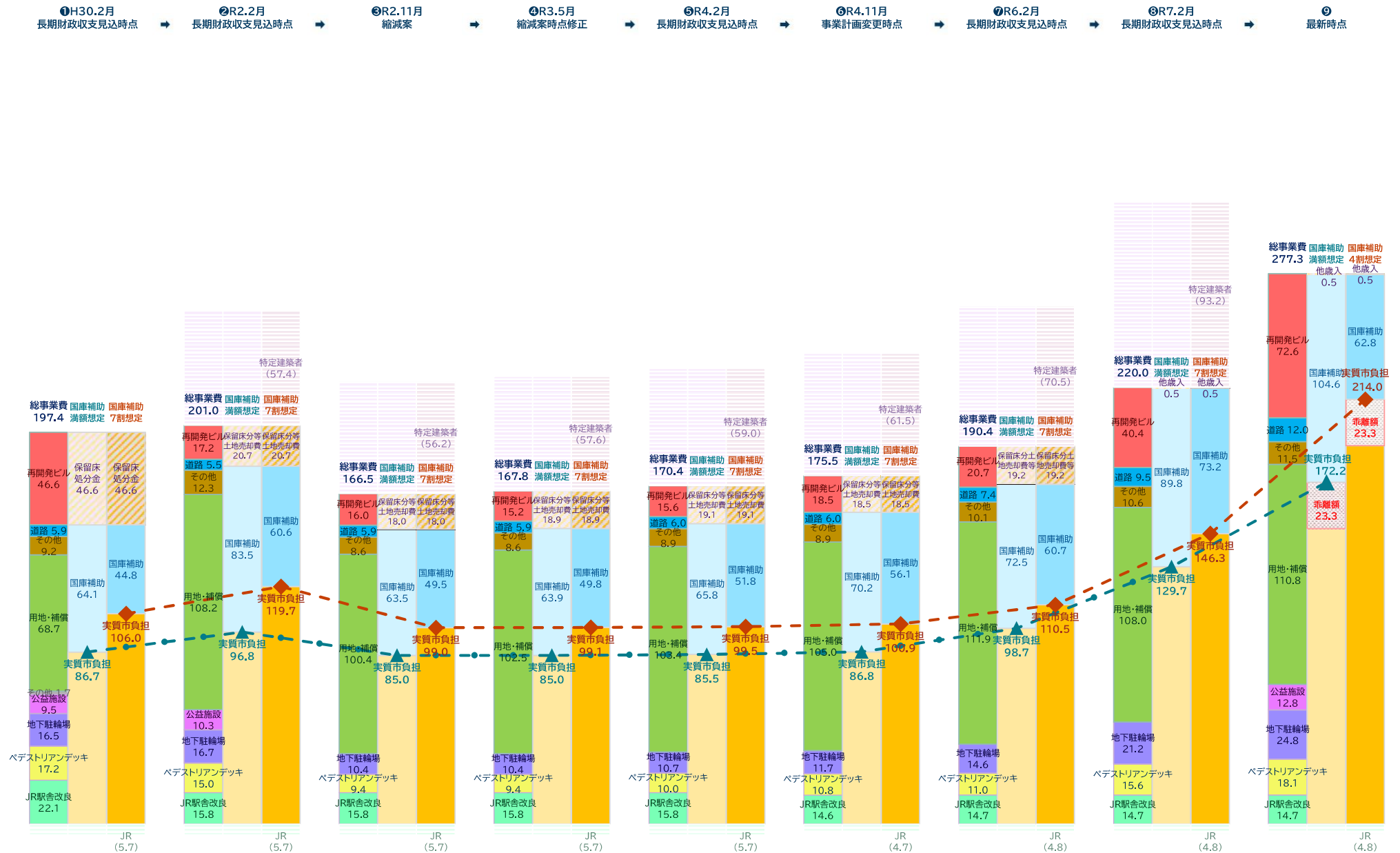


JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業 全体工程表(概略) ※現時点の予定

(令和7年11月時点)

施設	R5(2023)年度	R6(2024)年度	R7(2025)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度	R12(2030)年度
用地取得	契約～随時解体			解体完了				
再開発ビル(特建者発注)	設計協力(市・特定建築者)	公共施設修正設計	実施設計	敷地整備	着工		一体施工	完成
自転車駐車場		修正設計	敷地整備	着工				完成
ペDESTリアンデッキ		修正設計	敷地整備	着工				完成
駅前線		修正設計	※関係機関と工程調整のうえ順次各工事を進める 地下埋設物・電柱・架空線の撤去・移設等、電線共同溝整備 ～ 道路整備					
交通広場		修正設計						
	バス・タクシーロータリー							ロータリー整備
	一般車ロータリー	造成・雨水貯留槽設置	仮設店舗・代替駐輪場整備					ロータリー整備
東西道路				地下埋設物・電柱・架空線移設・撤去等		電線共同溝整備		道路整備
市道185-3号線	雨水整備	修正設計	旧水路撤去 地下埋設物移設					道路改良
JR駅舎改良	完成							

JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業(関連事業を含む)事業費の推移【まとめ】

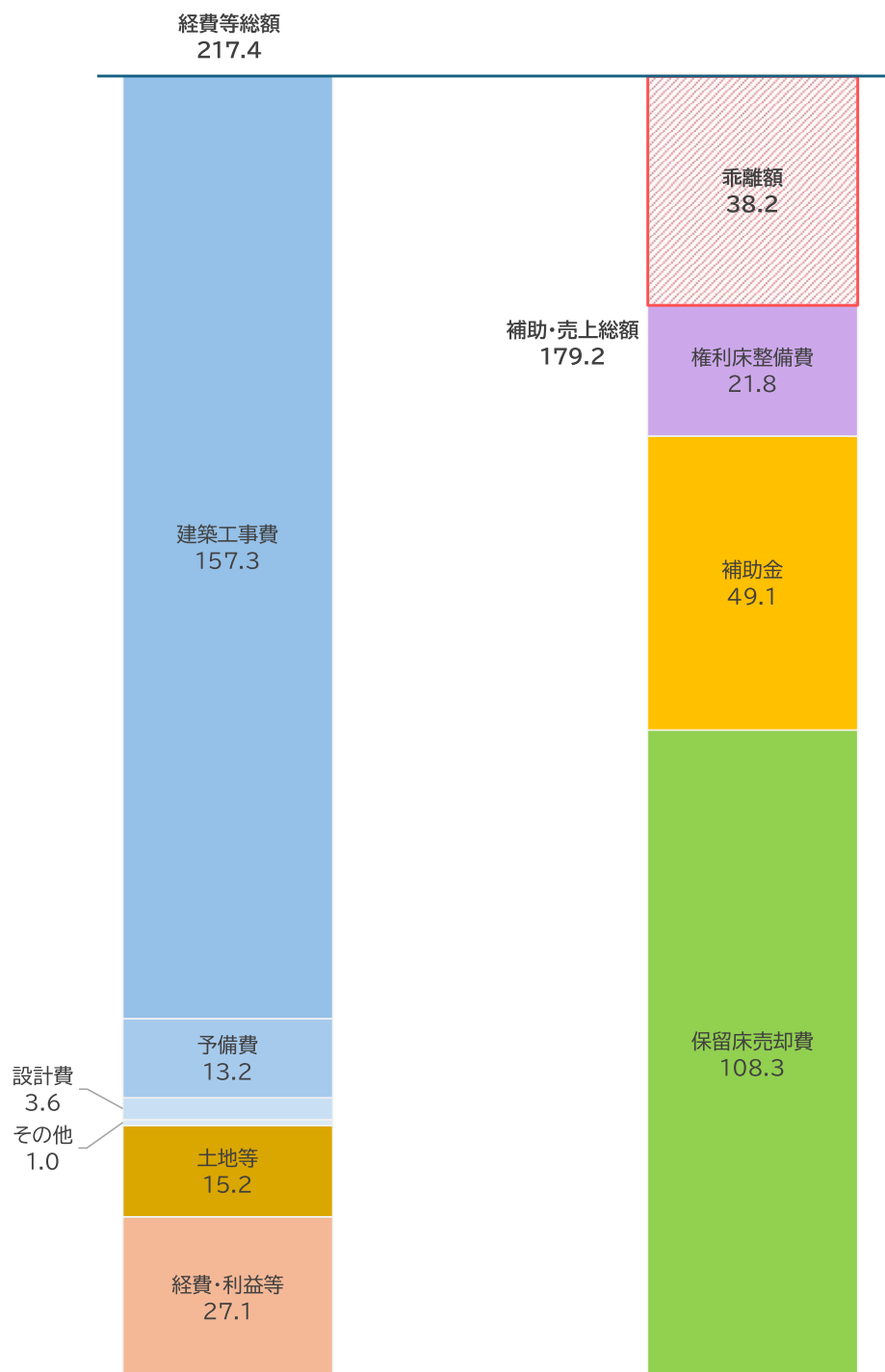


※ 長期財政収支見込の積算方法に準じて平成29年3月の都市計画決定以降の市歳出予算ベースの事業費を各記載時点においてそれぞれ算出したものです。

各時点の左のグラフは事業種別内訳、中央と右のグラフは負担者別内訳です。各算定時点の将来分の国庫補助について、要望額の満額を受けることができた場合を想定したものが中央のグラフ、要望額の概ね4割の額を受けることができた場合を想定したものが右のグラフです。

JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業 施設建築物事業費乖離(特定建築者)

(単位:億円)



JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業(関連事業を含む)事業費の内訳【令和7年11月時点】

(単位:億円)

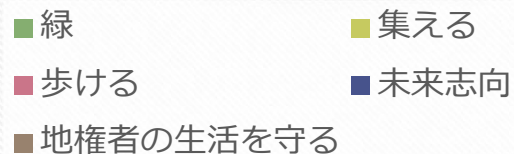
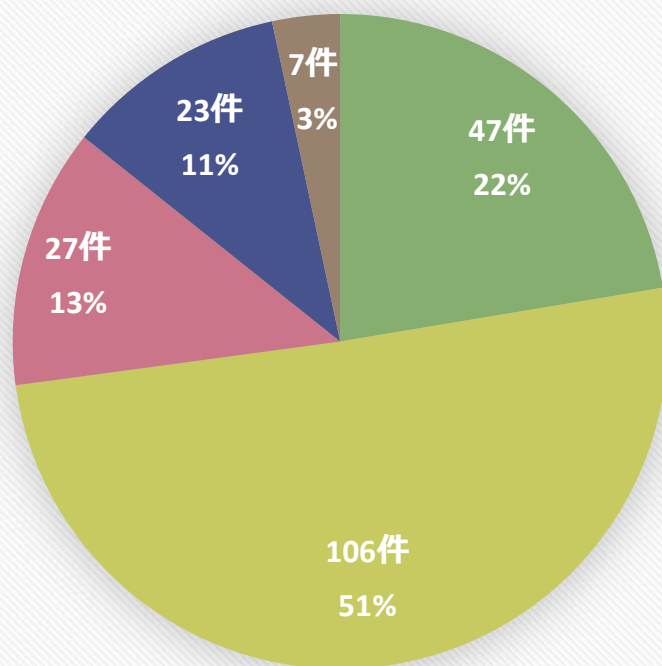
事業種別内訳			負担者別内訳		執行済額(見込み分を含む)	
			将来分の国庫補助が要望額の満額受けられた場合	将来分の国庫補助が要望額の概ね4割受けられた場合		
			実質市負担計 172.2	実質市負担計 214.0	実質市負担計 71.5	
			国庫補助計104.6 市負担計172.7 他歳入0.5	国庫補助計62.8 市負担計214.5 他歳入0.5	国庫補助計36.0 市負担計71.7 他歳入0.2 執行済事業費計 107.7	
総事業費 277.3	再開発事業 206.9	再開発ビル 72.6	再開発ビル建築工事 70.7	再開発ビル 43.0	再開発ビル 1.1	
		道路 12.0	道路・駅前広場工事 8.9	道路 3.9	道路 10.3	道路 2.7
		その他 11.5	調査、測量、コンサルティング、委員報酬等 9.2	その他 2.2	その他 9.6	その他 8.3
		用地・補償 110.8	ビル敷地 用地費 15.9	ビル敷地 用地費 1.7	ビル敷地 用地費 1.6	用地・補償 79.3
			ビル敷地 補償費 8.2	ビル敷地 補償費 0.5	ビル敷地 補償費 0.5	
		道路敷地 用地費 43.1	道路敷地 用地費 38.7	道路敷地 用地費 31.3	道路敷地 用地費 26.6	
		道路敷地 補償費 43.6	道路敷地 補償費 48.0	道路敷地 補償費 55.4	道路敷地 補償費 35.9	
		うちJR協定分 20.0				
		公益施設 12.8	保留床取得費 7.2	公益施設 6.4	公益施設 2.5	公益施設 0.0
		地下駐輪場 24.8	地下駐輪場工事費 23.7	地下駐輪場 8.0	地下駐輪場 21.6	地下駐輪場 0.4
関連事業 70.4	JR (4.8)	ペデストリアンデッキ 18.1	ペデストリアンデッキ工事費 16.4	ペデストリアンデッキ 8.5	ペデストリアンデッキ 1.2	
		JR駅舎改良 14.7	JR駅舎エスカレーター整備等(協定分) 14.1	JR駅舎改良 5.6	JR駅舎改良 9.1	JR駅舎改良 14.7
		JR駅舎エスカレーター整備等 (4.8)		JR (4.8)		
			設計費 1.1	設計費 1.7	設計費 1.7	
			その他 0.6	その他 0.6	その他 0.6	
			JR協定分計 38.9	JR協定分計 38.9	JR協定分計 38.9	
※ 用地・補償費のうち21.8億円は、譲受け予定者分の権利床整備費として、施行者である市から特定建築者に支払います。						
※ 再開発ビル建築工事費のうち、工事費乖離額38.2億円から保留床等土地処分費売却額14.9億円を除いた23.3億円が実質負担乖離額になります。						
※ 長期財政収支見込みの積算方法に準じて平成29年3月の都市計画決定以降の市歳出予算ベースの事業費を表題に記載の時点で算出したものです。						
※ 令和7年度までの予算で執行済または執行見込みの事業費の合計額です。						

1

公益施設の目的と趣旨

1. 1. 市民の声の大きさ

5 原則に対する市民の声



「集える」に 分類された意見の概要

「集える場所」と「図書館」の設置が市民の交流と情報取得のための重要な施設として強調され、それらが地域の活性化や市民の生活の豊かさに寄与するという認識が共有されている。

具体的な提案としては、全世代が利用可能なカフェやステージ、子供向けの遊び場、新しい形態の図書館、そして駅周辺に公共施設を配置することでの利便性向上が挙げられている。

1 公益施設の目的と趣旨

1. 2. 公益施設の場所と意義

公共投資（ロータリー整備等）の効果を最大化し、
市民の「WELL-BEING」向上を牽引する事業に

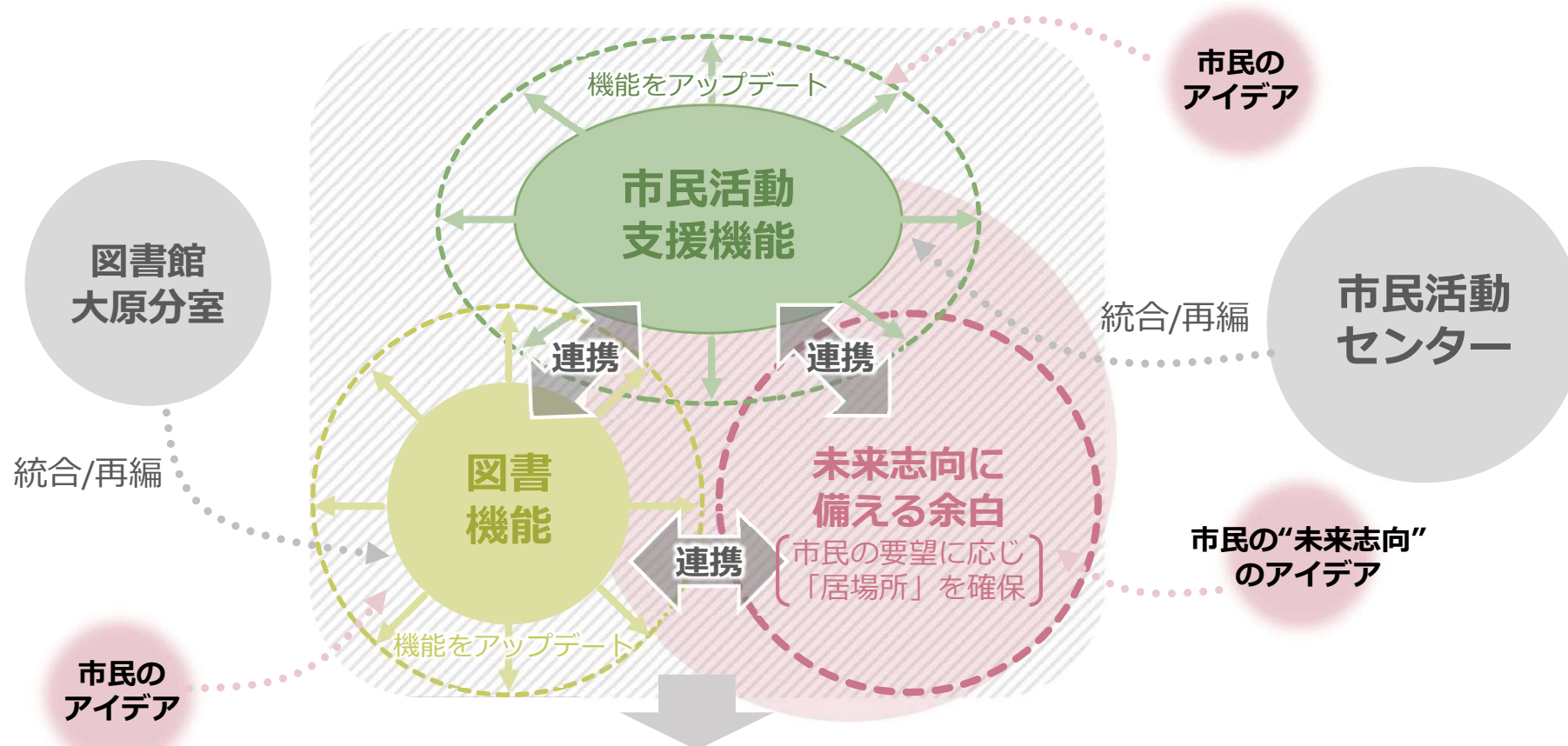


2

公益施設に係る方針の変更

2. 2. 公益施設の機能

現在の課題を解決しつつ未来への余白を残します
 特定の個人ではなく市民誰もが使いやすい施設とします



「多様な目的で」「目的がなくても」「集える”場所に

3

市民が主役の施設づくり

3. 1. 公益施設の見通しとプロセス

将来、**市民自らが運営に参加する施設像を描き、**
まずは意思のある有志から始めるプロセスを取ります



3

市民が主役の施設づくり

3. 2. スケジュール

