

令和 6 年 1 0 月 7 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 J R 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候補者の決定について
 - 【資料 1】 特定建築者選定委員会報告書
 - 【資料 2】 事業提案書概要
 - 【資料 3】 特定建築者選定基準

- 2 今後のスケジュール

J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業
特定建築者の選定について（報告）

令和 6 年 8 月

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

1 事業の名称

J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業

2 最優秀提案者

東急不動産株式会社

3 選定委員会委員

委員構成	委 員 名	所 属
学識経験者	いし ぐろ かず ひこ 石 黒 一 彦	神戸大学大学院海事科学研究科准教授
	くり やま なお こ 栗 山 尚 子	神戸大学大学院工学研究科建築学専攻准教授
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	つ く い すすむ 津久井 進	弁護士法人芦屋西宮市民法律事務所
	なか むら ます ひで 中 村 増 秀	公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会
	ふじ かわ ち よ 藤 川 千 代	藤川公認会計士事務所
市 職 員	あ だち さとる 足 立 寛	芦屋市都市政策部参事

4 選定委員会等開催経過

(1) 公募経過

特定建築者の公募 : 令和 6 年 4 月 5 日
 応募登録締切 : 令和 6 年 4 月 19 日
 質問書締切 : 令和 6 年 5 月 14 日
 質問に対する回答 : 令和 6 年 5 月 31 日
 事業提案書締切 : 令和 6 年 7 月 17 日

(2) 選定委員会経過

開 催 日	審議の主な内容
第 1 回選定委員会 (令和 5 年 3 月 10 日)	・ 委員長互選・副委員長の指名 ・ 特定建築者募集要項について ・ 特定建築者選定基準について
第 2 回選定委員会 (令和 6 年 8 月 26 日)	・ プレゼンテーション及びヒアリングについて ・ 採点及び特定建築者候補者の決定について

5 特定建築者の応募

特定建築者の募集に対して 1 者の応募があり、その応募者から質問書の提出がありました。質問に対する回答書を応募者に送付したところ、1 者から事業提案書の提出があり、応募を受け付けました。

【応募受付順】

法人名称 (共同企業体名)	代表構成員	構成員
東急不動産株式会社	—	—

6 選定方法

資格審査及び基礎審査を通過した法人等（1 者）を対象にプレゼンテーション及びヒアリングを行います。その後、選定委員会による審査（「建築計画」「施工計画」「公益施設」「管理運営計画」に係る審査）を行います。

選定委員会による審査の評価点は、選定委員ごとに得点の合計を算出し、それらの平均点（少数点第 2 位切捨て）を事業提案書の評価点とします。この評価点に、市による審査（「価額・整備費等」に係る審査）の得点を加えたものを、事業提案書の総合評価点とします。

選定委員会による審査の評価点が 35 点以上の応募者のうち、総合評価点が最も高い者を最優秀提案者、2 番目に高い者を次点者として選定します。

今回は応募者が 1 者であるため、選定委員会による審査の評価点が 35 点以上であれば、その 1 者を最優秀提案者として選定します。

7 審査結果

J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業特定建築者選定基準に基づき、審査を行った結果、80.8 点（100 点満点）の評価を得た東急不動産株式会社を最優秀提案者（特定建築者候補者）としました。

(審査結果一覧)

採点シート【集計用】（東急不動産株式会社分）

分類	評価項目	配点		A	B	C	D	E	F
		項目ごと	計	委員	委員	委員	委員	委員	委員
建築計画	景観への配慮	5	20	B	B	B	B	B	A
				4	4	4	4	4	5
	環境への配慮	5		C	B	C	B	A	B
				3	4	3	4	5	4
	防災に係る提案	5		D	B	D	C	B	B
施工計画	施工ステップ・工程	5	20	2	3	3	5	5	5
				C	B	C	B	A	C
	コスト削減	5		3	4	3	4	5	3
				C	B	C	C	B	B
	安全対策	5		3	4	3	3	4	4
公益施設	権利床に係る提案	10	20	C	B	C	A	B	B
				3	4	3	5	4	4
	保留床に係る提案	5		B	B	C	C	B	A
				8	8	6	6	8	10
	ワークショップに係る提案等	5		D	B	C	C	B	A
管理運営計画	管理運営	5	10	2	4	3	3	4	5
				C	C	D	B	C	C
	商業計画	5		3	3	2	4	3	3
				C	B	C	C	A	B
				3	4	3	3	5	4
評価点（小計）				D	B	C	B	A	B
評価点（平均）				2	4	3	3	4	5
評価点（小計）				C	C	D	B	C	C
評価点（平均）				3	3	2	4	3	3
評価点（小計）				41	53	41	51	60	59
評価点（平均）				50.8					
価額・整備費等	保留床敷地価額		30	30					
	権利床整備費								
	補助金								
総合評価点			100	80.8					

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

※1 選定委員ごとに得点の合計を算出し、それらの平均点（少数点第2位切捨て）を当該事業提案書の評価点とします。

※2 「価額・整備費等」の評点においては、市が特定建築者に支払う予定の額（権利床整備費＋補助金－保留床敷地価額）について下記のとおり算定するものとします。

なお、この項目の評点は事務局にて記入を行います。

評点＝配点30点×（応募者から提案された最低価格）／（当該応募者の提案価格）

事業提案書 概要

※ 以下の記載については、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において提出された事業提案書の内容をまとめたものであり、施工計画、公益施設及び管理運営計画等、現時点で確定しているものではありません。

1 提案者

東急不動産株式会社

2 コンセプト

- ・ まちづくりコンセプトは循環を意味する“Circular”^{サーキュラー}と玄関口を意味する“Entrance”^{エントランス}を省略した“Ent”^{エント}を合わせた「Circular Ent」^{サーキュラー エント}と定めます。
- ・ 芦屋市の玄関口として賑わいや人の流れを市内へと循環させ、周辺エリアと共存・共生するランドマークを創造します。
- ・ 芦屋市の持続可能な発展に貢献する、誰もが行きたい、住みたい、住み続けたいと思う活力と賑わいを生むまちづくりを目指します。

3 イメージ図



4 建築計画

(1) 景観への配慮

ア 芦屋の地勢と呼応する新たな街の景観

- ・ 山の芦屋、海の芦屋の両面を併せ持つ市街地エリアで、地域の景観特性に馴染んだ新たな景観を生み出し、景観点としての質の向上を図ります。
- ・ 六甲山系の山並みとの調和を意識し、山の緑に映えるアースカラーを基調とする外装とします。
- ・ 街路樹と建物緑化を繋げた新たな景観をつくり、既存景観と合わせた質の向上を図ります。
- ・ 駅前歩行者動線が複層的に繋がり、地上レベルだけでなくデッキレベルの視点も考慮した立体的な景観を形成します。

イ 駅前南口地域のまちと一体となるシンボルゲート

- ・ 歴史的建造物を意識した石貼りを採用し、開口部と規則的に組み合わせることで奥行きを感じ入る外観構成とします。
- ・ 歩行者動線上に歩行者目線に近い緑化を計画し、より身近に感じる緑景を計画します。
- ・ 外装のルーバーやパネルには木調材を用いて建物外観に有機的な印象を与える構成とします。

ウ 景観や歩行者に配慮したサイン

- ・ 街スケールのサインは館銘板のみとし、人スケールのサインを適所に配置します。
- ・ 看板による視覚ノイズを発生させないように、施設としてのデザインコードを定めます。

(2) 環境への配慮

ア 環境に配慮した建築計画・維持管理計画の導入

- ・ 省エネ及び CO2 の削減のため、専有部に家庭用燃料電池コージェネレーションシステムの採用を検討します。
- ・ 環境に優しいだけでなく汎用性の高い材料を採用し、運用面での負荷を抑えます。
- ・ 道路沿いの緑地確保や屋上緑化への灌水設備設置を検討し、打ち水による涼感効果の得られる計画を目指します。
- ・ 雨だれなどの外装の汚れを抑える光触媒塗装や開口部廻りの水切り取付けなどを徹底し、維持管理コストを軽減します。

イ ZEH への取り組み

- ・ 住宅部分の ZEH-M Oriented の取得を基本とし、今後の検討で ZEH-M Ready の取得を目指します。
- ・ 住宅部分では高断熱仕様や LED 照明、高効率天井埋込エアコンの採用を積極的に検討します。

ウ 永く親しまれる緑景への工夫

- ・ 樹々の育成を考慮して育成期間を設けて目標の姿まで生長させ、より豊かな緑の空間を目指します。
- ・ 利用者や居住者への情報発信およびイベントの開催など、植栽への理解を深め、愛着を醸成するための取り組みを検討します。

エ 施工時の CO2 排出量削減への取り組み

- ・ 建設副産物の削減、建設発生土の場内利用、通勤車両の削減、工事車両のエコドライブ等により、車両の走行に伴う CO2 を削減します。
- ・ 仮囲い外灯をはじめ現場設置の仮設照明は LED を採用し、消費電力を削減します。
- ・ 仮設事務所屋根へ太陽光発電装置を設置し、事務所内の電力供給や仮囲いに設置する夜間照明等への電力供給を行います。
- ・ 再生可能エネルギーによって発電されたとみなされる「グリーン電力証書」を購入することで、工事用電力を全て CO2 排出量ゼロの電力とし、再生可能エネルギーの普及に貢献します。

(3) 防災に係る提案

ア 特定施設建築物における災害対策

- ・ 地震などの災害によりライフラインが断たれた場合を想定し、防災備蓄倉庫を整備します。防災備蓄品は、災害時には周辺施設と融通することによる周辺との共助を検討します。
- ・ 専有部に設置を検討する家庭用燃料電池コージェネレーションシステムによる電力供給の継続及び在宅避難の対策を検討します。

イ 地域防災拠点としての取り組み

- ・ 1 階ホールや 3 階公益施設等、災害時に地域開放できるスペースを確保し、避難者の受け入れができる施設とします。
- ・ 災害時の一定期間において、JR 芦屋駅周辺の避難場所として、市民センターや上宮川文化センター、茶屋集会所等の避難所と連携することにより、JR 芦屋駅南地域での防災拠点としての活動も想定した計画を検討します。

ウ 水害対策

- ・ 豪雨等による万が一のリスクに備え、地下諸室及び主要な設備室の位置について、2 階以上の低層階への配置を検討します。
- ・ 建物内部や地下駐車場への浸水を抑える、防水扉や防潮板の設置を検討します。
- ・ 地下浸水センサーや洪水情報、警報等を受信することで、建物周辺の状況を把握し、地階各所へ複数の知覚方法で避難勧告の周知徹底を行います。

(4) 賑わいに係る提案

「街・人・文化の結節点」をテーマに、芦屋市の玄関口として、周辺との回遊性や連

携を意識し、駅南エリア全体の賑わいを創出します。

ア 周辺エリアとの連携

- ・ JR 芦屋駅周辺一体となった、賑わいの波及・エリアの回遊性の向上
- ・ 新たな商業の賑わいによる生活利便・暮らしの提案

イ ブランディングエリアとの連携

- ・ エリアならではの食育に関するイベントの実施
- ・ 女性活躍と並行した子育て支援となる空間の提供

ウ 打出の小道プロジェクト（うちぶん）との連携

- ・ 多様な世代に向けた学びの選択肢を広める場の提供
- ・ アクティブシニアの新しい学びの場の提供
- ・ 住み続けたいまちとして学ぶ機会の提供

5 施工計画

(1) 施工ステップ・工程

- ・ 現場代理人が主体となって工程調整会議を開催します。経験に基づく優先順位付けと擦り合わせにより手戻りを防止して指定工期を厳守します。
- ・ 関係者からの要望には速やかに状況確認を行って工程への影響を検討し、関係者へ迅速に報告・対応策を提案します。
- ・ 高セキュリティ化されたクラウドサービスを活用し、タイムリーな情報共有や確実な合意形成による進捗管理を行います。
- ・ 綿密な「日割り工程表」を作成し、クリティカルパスで確認します。

(2) コスト縮減

ア 工期短縮

- ・ 特定施設建築物新築工事の地下工事と公共施設整備工事（地下自転車駐車場・立体横断施設）を同時に一体施工とすることで公共施設先行施工とした分離施工と比べ、全体工期を約 20 カ月短縮しています。
- ・ 分離施工にすると、山留反力が取れない等安全上の問題が発生しますので、一方の躯体構築完了まで他方の工事を待機させる必要があります。
- ・ 分離施工とした場合は特定施設建築物新築工事の搬入経路が東側に限定され、工期に影響します。また、東側道路は道路幅が狭く、警察との協議が必要となる可能性があります。

イ コスト縮減

- ・ 一体施工にすることで、分離施工時と比較して山留工事費用を約 15%圧縮しています。

(3) 安全対策

ア 周辺道路の安全対策

- ・ ゲートは歩道よりセットバックさせ、カーブミラーと透明パネルの仮囲いを設置します。車両出入口には常駐誘導員を1名ずつ配置し、大型車両の搬出入が多い日には増員します。
- ・ 車両管理システムを導入し、職長がスマートフォンから入力した搬出入情報をもとに、作業所担当者がパソコンやスマートフォン等を使用し、作業所全体の通行スケジュールを把握したうえで、調整した搬出入時間割を作成します。これにより日々の入退場車両台数を平準化します。

イ 越境・飛散防止・工事用排水対策

- ・ 建物外周は、桟組足場を設置したうえにメッシュシートを張り、道路面や近接建物への飛散養生を実施します。
- ・ 風速計や吹き流しを設置し、風速が基準値（10m/sec）を超える場合には作業中断や作業中止し、吊り荷が流されることによる越境を防止します。
- ・ 工事用排水は集水桝で受けた後、ノッチタンクに設置する中和装置を用いて中和を行い、排水桝から下水道へ排水します。

ウ 騒音・振動・粉塵対策

- ・ 騒音・振動計を設置し、常時測定管理します。管理値を騒音・振動規制法の規制値（騒音 85 dB、振動 75 dB）より 10 dB低い数値に設定し、管理値を超えた場合は携帯電話へ情報を発信し、作業中断と対策を行います。また測定値を仮囲いに表示し、通行者への見える化を図ります。
- ・ 工事で使用する機械、重機は超低騒音型及び低騒音型を使用します。
- ・ 工事敷地内の搬出入ゲート前にハイウォッシャーを設置し、退出車両のタイヤを洗浄します。これにより道路汚損や粉塵の発生を防止します。

(4) 設計・施工体制

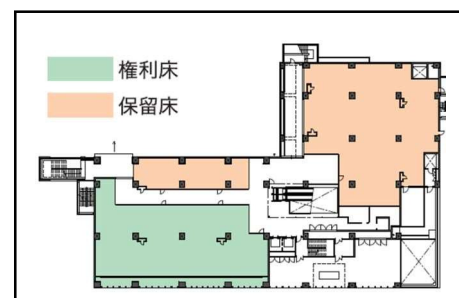
- ・ 芦屋市をはじめ多くの関係者とのコミュニケーションを大切に業務推進
- ・ 全国の事務所が持つ実績、技術的なノウハウの蓄積を活かし、会社一丸となってプロジェクトの推進を支援する体制を構築
- ・ 積算技術者が当初計画から参画し、最新の工事費動向を踏まえたコスト管理を実施
- ・ 品質マネジメントシステムに基づいて高度な品質管理を行い、高品質な建物を提供

6 公益施設

(1) 権利床に係る提案

ア 事業内容

- ・ 市民一人ひとりが自由に活動する拠点をつくることこそが、日常生活を豊かにし、まちを豊かに変える兆しとなります。与えられるものではなく、市民が自発的に集い、生まれ



るもの、育てるものを目指します。

- ・ 他地区で行政との協働事例もある一般社団法人まちライブラリーに運営いただくことを提案します。まちライブラリーとは、全国で広がっている地域の人々におすすめの本にメッセージをつけて持ち寄ってもらい、読んだ人も感想を書き連ね、本を通じたコミュニティづくりを目指す図書館です。まちライブラリー内では、区画内で飲食をしながらの読書が可能で幅広い世代の交流を創出します。また、まちライブラリー会員登録者が小規模なイベントを自ら主催し、本を媒介とした多世代交流の場となっています。

イ まちライブラリー開設意義

- ・ 市民各自が自ら勧めたい本を持ち寄り、自らの図書館を育てる。
- ・ 市民各自が自己でやってみたい趣味や活動を実現する機会を創出する。
- ・ 本に囲まれ、Wi-Fi が完備された空間で学生や社会人に自己学習、自己創作の場を提供する。
- ・ 共通の関心や趣味を通して人と繋がり、社会的な存在感を感じ、同時に本に囲まれ、一人でいても安心できる場となる。

ウ 事業手法

- ・ まちライブラリー会員登録料として初回 500 円、本の貸出については無料で利用可能です。
- ・ 芦屋市から一般社団法人まちライブラリーへ運営業務を委託いただく想定です。今後のワークショップ等踏まえて、公共図書館の貸出機能を設ける場合は、まちライブラリーにて一括運営が可能です。

(2) 保留床に係る提案

ア 事業内容

- ・ 芦屋市民及び来街者の方々が集い、愛着を持っていたけりような業種構成計画とします。権利床と保留床の境を無くし、シームレスな繋がりを創出します。
- ・ 具体的には「カフェ、ベーカリー、食物販」等の業種を想定しており、保留床で購入した商品を権利床へ持ち込み、3 階フロア全体として集える空間を創出します。
- ・ 芦屋市の文化を市民の方及び市外利用者の方へ発信すべく、芦屋市に所縁のあるテナントを積極的に検討します。芦屋市内にある感度の高い飲食店や物販店舗等を配置することで、芦屋市への愛着醸成に寄与できるようなフロアを目指します。

イ 事業手法

- ・ 保留床は民間テナントへの賃貸を想定しています。テナント誘致については、多様な商業実績及びテナントネットワークを最大限活用して、責任をもって推進します。
- ・ 保留床における管理運営については、本社グループにおける一貫体制で対応しま

す。

- ・ 本プランの提案にあたり、テナント企業へのヒアリングを実施しました。芦屋市に所縁のあるテナントからも高評価をいただいております。

(3) ワークショップに係る提案等

ア リサーチ検証型ワークショップ

① 仮説をつくる

芦屋市及び特定建築者は本事業の公益施設における暮らしのシーン仮説に基づき、これを実感する公益施設の中身の具体案をつくる。

② 仮説をぶつけ、検証する

本事業に興味・関心の高い芦屋市民を集め、仮説がどれくらい評価を得られそうかを検証する。

イ 創発ワークショップ

手を動かしたり、対話を行ったりしながら参加者の本音を引き出し、自由な発想で課題解決の糸口やアイデアを生み出します。

- ・ ファシリテーターが投げかけたことに対して参加者が自発的に議論し、発想を広げる。
- ・ 参加者、ファシリテーター、プロジェクトメンバーが同じテーブルを囲んで共同作業を行う。

7 管理運営計画

(1) 管理運営

ア 管理運営体制

- ・ 全体管理組合の直下に住宅管理組合と施設管理組合を設置し、必要な権限を委譲することで、意思決定の合理化・円滑化を図ります。
- ・ 豊富な実績を有する本社グループ建物管理会社が培ったノウハウを活かし、長期にわたって円滑に管理運営が可能となる体制・計画をご提案します。

イ 駐車場管理体制・運営方法

- ・ 地下1階施設用駐車場については、施設管理組合が直接利用者から使用料徴収を行わない一体運用方法として、専門業者への一括賃貸運用を提案します。
- ・ 24時間営業を前提に検討を進め、実際の運営時間・料金体系は開業前の最新の利用予測に基づき確定します。
- ・ 管理システムとしては、最新の「車両ナンバー認証式」「フラップレス」を採用することで、従来のシステムと比較し、出入口の混雑解消等のメリットを生み出します。

ウ 管理費及び長期修繕計画

- ・ 管理費については、特定施設建築物における管理組合収入（共用部使用料収入等）

及び支出（管理運営費等）を試算しています。

- ・ 特定施設建築物の概算長期修繕計画を立案のうえ、修繕支出に向けて備えるべき積立金を5年ごとに上昇させていくとともに、初年度に一時金を徴収する方式で試算しています。

(2) 商業計画

幅広い世代が交差し、繋がり、集う「暮らしを支え、地域に愛される新しい芦屋のプラットフォーム」を目指します。

ア フロアプラン

- ・ 3階：芦屋の文化発信・地域交流フロア
年齢や性別関係なく、地域の方が集う賑わいの場。子育て、自由な働き方、学び、交流の場を提供するフロアを目指します。
- ・ 2階：芦屋らしさの発信、WELLNESS フロア
スポーツや健康、美容などの自分磨きの提案も行う、他世代が利用できるフロアを目指します。
- ・ 1階：クイックに立ち寄れる、豊かなデイリーライフフロア
芦屋の生活に合わせた上質な利便機能。上質な食や、駅前立地にあると嬉しい日用品を提供するフロアを目指します。

イ 権利者様へのサポート

本社グループの建物管理会社及び商業運営会社が、開業前の準備から開業後の管理・運営まで、あらゆるサポートを実施し、継続的な賑わいを生み出します。運営においては、商業運営に関わる地権者様の全ての業務代行が可能です。

8 価額整備費等

保留床敷地価額、権利床整備費及び補助金いずれも募集要項記載額と同額。

以上

J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業
特定建築者選定基準

芦 屋 市

目次

1	特定建築者選定基準の位置づけ	1
2	特定建築者選定の方法	1
	(1) 審査の方法	1
	(2) 審査の体制	1
	(3) 特定建築者の決定	1
3	審査等の手順	2
4	応募資格等の確認	3
	(1) 応募資格	3
	(2) 欠格事項	4
	(3) 資格喪失	4
5	提案内容審査	4
	(1) 基礎審査	4
	(2) 内容審査	4
6	審査における評価指標	6
	(1) 建築計画	6
	(2) 施工計画	6
	(3) 公益施設	7
	(4) 管理運営計画	7

1 特定建築者選定基準の位置づけ

この特定建築者選定基準は、芦屋市（以下「市」という。）が、ＪＲ芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業（以下「本事業」という。）の特定建築者を選定するにあたり、本事業に参加しようとする者（以下「応募者」という。）の中から、最も優れた提案を行った者を特定建築者候補者として選定するための方法及び評価基準等を示すものです。

2 特定建築者選定の方法

(1) 審査の方法

審査は、参加資格要件の確認（基礎審査）及び提案内容等の審査（内容審査）により実施します。

(2) 審査の体制

応募者からの提案を、透明性及び公平性を確保して評価するために、学識経験者等で構成する「芦屋市市街地再開発事業特定建築者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置して審査を行います。

選定委員会は、応募者からの提案内容を総合的に評価した上で、最優秀提案者及び次点者を選定し、市に報告します。

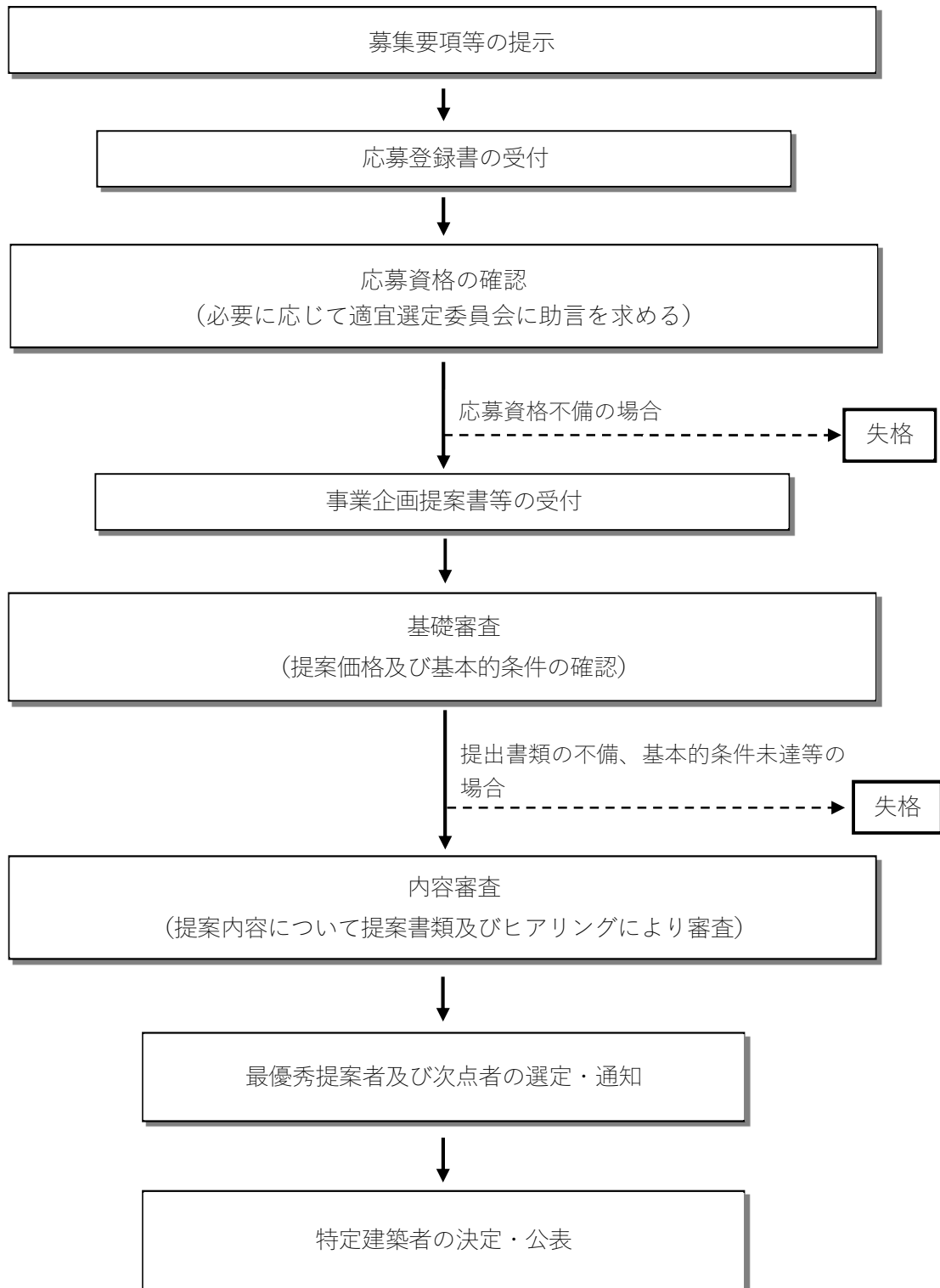
(3) 特定建築者の決定

市は、最優秀提案者を特定建築者として決定し、該当者に通知します。次点者は特定建築者次点候補者として定め、後日特定建築者の辞退や取り消しがあった場合は、新たな特定建築者として決定します。

また、決定した特定建築者の名称、評価点、決定理由を本市のホームページで公表します。

3 審査等の手順

本事業における審査等の流れは以下のとおりです。



4 応募資格等の確認

応募者から提出された書類により、応募者が下記の応募資格を満たし、欠格事項に当たらないことを確認します。

応募資格等の確認は市が行い、結果に応募者に通知します。

なお、応募資格等の確認基準日は、応募登録書の受付日とし、応募資格確認後、特定建築物決定までの間に、応募者が応募資格等を欠くことになった場合は、当該応募者を失格とします。

共同企業体の応募については、原則として構成するすべての者が応募資格等を満たすこととします。

(1) 応募資格

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

(イ) 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

- 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

- 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

5 提案内容審査

(1) 基礎審査

基礎審査は市が行うこととし、応募者から提出された提案価格が条件を満たしていること、応募者が提出すべき書類が全て提出されていることなど、基本的な条件が充足されていることを審査します。

なお、基礎審査結果に対する点数の配点は行わないものとします。

ア 提案価格に対する基礎審査

市は、応募者から提出された提案価格（保留床敷地価額、権利床整備費、補助金）が、募集要項に示す条件を満たしていることを確認します。なお、提案価格が条件を満たしていない場合は失格とします。

イ 提出書類に対する基礎審査

市は、募集要項において応募者に提出を求めているすべての書類が提出されていることを確認します。書類が不足している場合は、失格とします。

(2) 内容審査

ア 評価項目及び配点

評価項目及び配点は、以下のとおりです。

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	

イ 選定委員会による審査

アに示す評価項目のうち、「建築計画」「施工計画」「公益施設」「管理運営計画」に分類されるものに係る審査は、選定委員会に属する委員（以下「選定委員」という。）が行うこととし、事業提案書の内容を評価項目ごとに評価します。

評価については、下表のとおり A から E までの 5 段階で行うこととし、評価ランクに応じた得点を付与することとします。

選定委員ごとに得点の合計を算出し、それらの平均点（少数点第 2 位切捨て）を当該事業提案書の評価点とします。

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

ウ 総合評価点

イにより算出した評価点に、「価額・整備費等」に分類される評価項目の得点を加え

たものを、当該事業提案書の総合評価点とします。

「価額・整備費等」の評点においては、市が特定建築者に支払う予定の額（権利床整備費＋補助金－保留床敷地価額）について下記のとおり算定するものとします。

$$\text{評点} = \text{配点 30 点} \times (\text{応募者から提案された最低価格}) / (\text{当該応募者の提案価格})$$

エ 最優秀提案者の選定

選定委員会は、イにより算出した評価点が 35 点以上の評価を得た応募者のうち、総合評価点が最も高い者を最優秀提案者、二番目に高い者を次点者として選定し、市に報告することとします。

6 審査における評価指標

選定委員会は以下の指標を参考として、各項目の評価を行うものとします。

(1) 建築計画

ア 景観への配慮

- ・ 周辺景観を向上させつつ、駅前のランドマークとなり得る工夫があるか。
- ・ 広告物としての目的を果たしつつ、色彩・規模等に配慮しているか。

イ 環境への配慮

- ・ 省エネへの取り組みはゼロカーボンシティにふさわしい内容となっているか。
- ・ ZEB 又は ZEH に係る具体的な提案又は取組が掲げられているか。

ウ 防災に係る提案

- ・ 災害時に防災拠点となり得る具体的な工夫がなされているか。
- ・ 建築物内部のみならず周辺においても安全を確保する視点で、計画がなされているか。
- ・ 浸水対策について、具体的かつ実効性が高い計画がなされているか。

エ 賑わいに係る提案

- ・ 当該施設だけでなく、周辺の賑わいを増進させ、歩きたくなる空間づくりに寄与するような提案となっているか。
- ・ 本市のエリアマネジメント及びブランディングエリアに係る取組を理解し、当該施設と連携できるような具体的な提案があるか。

(2) 施工計画

ア 施工ステップ・工程

- ・ 施工ステップや選定工法は効率的で妥当な内容となっているか。
- ・ 事業全体の円滑な遂行を念頭に適切な工程となっているか。
- ・ 工程における課題と対応策について現実的に想定できているか。

イ コスト縮減

- ・ ライフサイクルコストの分析はなされているか。
- ・ コスト縮減の工夫は実効性の高いものとなっているか。

- ・ 工期短縮の提案は現実的なものとなっているか。
- ・ 一体施工を行った際に想定されるメリットは具体的に示されているか。

ウ 安全対策

- ・ 歩行者、通行車両への安全対策は十分に確保されているか。
- ・ 周辺構造物への影響等も含め、適切な対策がとられているか。

エ 設計・施工体制

- ・ 要求性能を確保するための設計・監理体制はとられているか。
- ・ 品質管理を高い精度で実施するための具体的な取り組みはあるか。
- ・ 瑕疵への対応（社内基準・体制等）やアフターサービスの考え方は十分か。

(3) 公益施設

ア 権利床に係る提案

- ・ 公益性の高い提案となっているか。
- ・ 「公益施設整備の基本方針」を理解し、その内容に沿った提案を行っているか。
- ・ 空間デザイン、管理運営手法、運営スキーム等は具体的に記載されているか。
- ・ 本市の財政負担が少ない提案内容となっているか。

イ 保留床に係る提案

- ・ 公益性の高い提案となっているか。
- ・ 「公益施設整備の基本方針」を理解し、その内容に沿った提案を行っているか。
- ・ 空間デザイン、管理運営手法、運営スキーム等は具体的に記載されているか。
- ・ 本市の財政負担が少ない提案内容となっているか。

ウ ワークショップに係る提案等

- ・ ワークショップの目的や意図を理解し、実効性を高めるための提案があるか。
- ・ 公益施設の設置において、上記のほかに有益性の高い具体的な提案があるか。

(4) 管理運営計画

ア 管理運営

- ・ 本施設が公共と民間の複合施設であることを踏まえ、適切な維持管理体制が提案されているか。
- ・ 管理費低減のために実効性の高い提案がなされているか。
- ・ 共用部の管理方法は持続性及び効率性に富むものとなっているか。

イ 商業計画

- ・ 施設の魅力向上を前提とした具体的な提案がなされているか。
- ・ 周辺施設と共存共栄しつつ、長期的な繁栄が可能な計画となっているか。

以上