

(5) 施設建築物の検討状況 検討箇所と変更の考え方

① 建物形状

<皆さまからいただいたご意見>  
 ・一棟の建物を無理に二棟の建物に見せるのではなく、完全に独立した二棟の建物を、景観や採光の向上、美しさと高級感の演出を考えて配置すべきである。  
 ・住宅の端の部屋はEVまで遠いのではないか。

<検討項目>  
 ・東西板状配置による周囲への圧迫感の軽減  
 ・エレベーターから各住戸への動線の短縮化

<反映方法>  
 ・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 住宅棟の廊下形式

<皆さまからいただいたご意見>  
 ・駅前から見て、むき出しのような廊下で建物が繋がっている風景は、美しくなく、高級感もない。

<検討項目>  
 ・外部開放廊下通行時の居住者のプライバシー確保  
 ・芦屋の南玄関口にふさわしい正面デザインの形成

<反映方法>  
 ・住宅棟の廊下を外部開放廊下から内廊下へ変更



■住宅階平面図



■1階平面図

③ 住宅用駐車場

<皆さまからいただいたご意見>  
 ・住宅用駐車場は、タワー型ではなく、地下に配置し、建物から出ることなく車に乗れるようにすべきである。

<検討項目>  
 ・住戸からのアクセス性の向上  
 ・出入庫時の操作待ち時間の解消

<反映方法>  
 ・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

④ 住宅用エントランス

<皆さまからいただいたご意見>  
 ・駅前のマンションなのに住宅用エントランスが南側にあるのはおかしい。住民の利便性を考えて駅直結にするべきである。

<検討項目>  
 ・駅前立地を活かした住宅の「顔」の演出

<反映方法>  
 ・住宅用エントランスを南西側から北東側へ変更

※上記は、事業計画決定時の図面を基に作成したものです。

都市再開発法（昭和四十四年 法律第三十八号）（抜粋）

（施行規程）

第五十二条 施行規程は、当該地方公共団体の条例で定める。

2 施行規程には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 市街地再開発事業の種類及び名称

二 施行地区（施行地区を工区に分けるときは、施行地区及び工区）に含まれる地域の名称

三 市街地再開発事業の範囲

四 事務所の所在地

五 特定事業参加者（第五十六条の二第一項の負担金を納付し、権利変換計画又は管理処分計画の定めるところに従い施設建築物の一部等又は建築施設の部分を取得する者をいう。以下この節において同じ。）に関する事項

六 費用の分担に関する事項

七 市街地再開発事業の施行により施行者が取得する施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等若しくは建築施設の部分又は個別利用区内の宅地の管理処分の方法に関する事項

八 市街地再開発審査会及びその委員に関する事項（委員の報酬及び費用弁償に関する事項を除く。）

九 その他国土交通省令で定める事項

3 第五十条の三第二項及び第三項の規定は、施行規程において前項第五号の特定事業参加者に関する事項を定めようとする場合について準用する。

（市街地再開発審査会）

第五十七条 地方公共団体が施行する市街地再開発事業ごとに、この法律及び施行規程で定める権限を行なわせるため、その地方公共団体に、市街地再開発審査会を置く。

2 施行地区を工区に分けたときは、市街地再開発審査会は、工区ごとに置くことができる。

- 3 市街地再開発審査会は、五人から二十人までの範囲内において、施行規程で定める数の委員をもって組織する。
- 4 市街地再開発審査会の委員は、次の各号に掲げる者のうちから、地方公共団体の長が任命する。
  - 一 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有し、かつ、公正な判断をすることができる者
  - 二 施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者
- 5 前項第一号に掲げる者のうちから任命される委員の数は、三人以上でなければならない。

(床面積が過小となる施設建築物の一部の処理)

第七十九条 権利変換計画を第七十四条第一項の基準に適合させるため特別な必要があるときは、第七十七条第二項又は第三項の規定によれば床面積が過小となる施設建築物の一部の床面積を増して適正なものとすることができる。この場合においては、必要な限度において、これらの規定によれば床面積が大で余裕がある施設建築物の一部の床面積を減ずることができる。

- 2 前項の過小な床面積の基準は、政令で定める基準に従い、施行者が審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を経て定める。この場合において、市街地再開発審査会の議決は、第五十七条第四項第一号（第五十九条第二項において準用する場合を含む。）に掲げる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。
- 3 権利変換計画においては、前項の規定により定められた床面積の基準に照らし、床面積が著しく小である施設建築物の一部又はその施設建築物の一部についての借家権が与えられることとなる者に対しては、第七十七条並びに前条第一項及び第二項の規定にかかわらず、施設建築物の一部等又は借家権が与えられないように定めることができる。

(権利変換計画の縦覧等)

第八十三条 個人施行者以外の施行者は、権利変換計画を定めようとするときは、権利変換計画を二週間公衆の縦覧に供しなければならない。この場合においては、あらかじめ、縦覧の開始の日、縦覧の場所及び縦覧の時間を公告するとともに、施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者にこれらの事項を通知しなければならない。

2 施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者は、縦覧期間内に、権利変換計画について施行者に意見書を提出することができる。

3 施行者は、前項の規定により意見書の提出があつたときは、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると認めるときは権利変換計画に必要な修正を加え、その意見書に係る意見を採択すべきでないときはその旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。

4 施行者が権利変換計画に必要な修正を加えたときは、その修正に係る部分についてさらに第一項からこの項までに規定する手続を行なうべきものとする。ただし、その修正が政令で定める軽微なものであるときは、その修正部分に係る者にその内容を通知することをもつて足りる。

5 第一項から前項までの規定は、権利変換計画を変更する場合（政令で定める軽微な変更をする場合を除く。）に準用する。

（審査委員及び市街地再開発審査会の関与）

第八十四条 施行者は、権利変換計画を定め、又は変更しようとするとき（政令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）は、審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を経なければならない。この場合においては、第七十九条第二項後段の規定を準用する。

2 前項の規定は、前条第二項の意見書の提出があつた場合において、その採否を決定するときに準用する。

第八十六条 施行者は、権利変換計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は権利変換計画について第七十二条第四項の政令で定める軽微な変更をしたときは、遅



滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に  
関係事項を書面で通知しなければならない。

- 2 権利変換に関する処分は、前項の通知をすることによって行なう。
- 3 権利変換に関する処分については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章の規定は、適用しない。

（借家条件の協議及び裁定）

第一百条 権利変換計画において施設建築物の一部等が与えられるように定められた者と当該施設建築物の一部について第七十七条第五項本文の規定により借家権が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならない。

- 2 第一百条第二項の規定による公告の日までに前項の規定による協議が成立しないときは、施行者は、当事者の一方又は双方の申立てにより、審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を経て、次に掲げる事項について裁定することができる。この場合においては、第七十九条第二項後段の規定を準用する。

一 賃借りの目的

二 家賃の額、支払期日及び支払方法

三 敷金又は借家権の設定の対価を支払うべきときは、その額

- 3 施行者は、前項の規定による裁定をするときは、賃借りの目的については賃借部分の構造及び賃借人の職業を、家賃の額については賃貸人の受けるべき適正な利潤を、その他の事項についてはその地方における一般の慣行を考慮して定めなければならない。
- 4 第二項の規定による裁定があつたときは、裁定の定めるところにより、当事者間に協議が成立したものとみなす。
- 5 第二項の裁定に関し必要な手続に関する事項は、国土交通省令で定める。
- 6 第二項の裁定に不服がある者は、その裁定があつた日から六十日以内に、訴えをもつてその変更を請求することができる。
- 7 前項の訴えにおいては、当事者の他の一方を被告としなければならない。

(管理処分計画の決定及び認可)

第百十八条の六 施行者は、第百十八条の二の規定による手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、施行地区ごとに管理処分計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県又は機構等（市のみが設立した地方住宅供給公社を除く。）にあつては国土交通大臣の、再開発会社、市町村又は市のみが設立した地方住宅供給公社にあつては都道府県知事の認可を受けなければならない。

- 2 再開発会社は、前項後段の認可を受けようとするときは、管理処分計画について、施行地区内の宅地について所有権を有する者のうち譲受け希望の申出をしたすべての者及び施行地区内の宅地について借地権を有する者のうち譲受け希望の申出をしたすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有する施行地区内の宅地の地積と同意した者の施行地区内の借地の地積との合計が、譲受け希望の申出をした者が有する施行地区内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。
- 3 第七条の二第五項の規定は、前項の規定により同意を得る場合について準用する。この場合において、同条第五項中「所有権を有する者」とあるのは「譲受け希望の申出をした所有権を有する者」と、「借地権を有する者」とあるのは「譲受け希望の申出をした借地権を有する者」と読み替えるものとする。
- 4 第一項後段及び前二項の規定は、管理処分計画を変更する場合（政令で定める軽微な変更をする場合を除く。）について準用する。
- 5 施行地区が工区に分かれているときは、管理処分計画は、工区ごとに定めることができる。

(管理処分計画の内容)

第百十八条の七 管理処分計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次の各号に掲げる事項を定めなければならない。

一 配置設計

二 譲受け希望の申出をした者で建築施設の部分を譲り受けることができるものの  
氏名又は名称及び住所

三 前号に掲げる者が施行地区内に有する宅地、借地権又は建築物及びその見積額並びにその者がその対償に代えて譲り受けることとなる建築施設の部分の明細及びその価額の概算額

四 賃借り希望の申出をした者で施設建築物の一部を賃借りすることができるものの氏名又は名称及び住所

五 前号に掲げる者が賃借りすることとなる施設建築物の一部

六 施行者が施設建築物の一部を賃貸しする場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要

七 特定事業参加者が譲り受けることとなる建築施設の部分の明細並びにその特定事業参加者の氏名又は名称及び住所

八 第三号及び前号の建築施設の部分以外の建築施設の部分の明細及びその管理処分の方法

九 新たな公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項

十 第三号の見積額並びに同号及び第六号の概算額の算定の基準日並びに工事完了の予定時期

十一 その他国土交通省令で定める事項

2 前項第三号の見積額は、同項第十号の基準日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならない。

3 第一項第十号の基準日は、第百十八条の二第一項各号に掲げる公告（事業計画を変更して新たに編入した施行地区については、同条第六項において準用する同条第一項各号に掲げる公告）の日（都市計画法第七十一条第一項に規定する理由があるときは、同項の規定により事業の認定の告示があつたものとみなされる日）とする。

（権利変換計画に関する規定の準用）

第百十八条の十 第七十三条第二項から第四項まで、第七十四条、第七十五条第一項及び第三項、第七十七条第二項前段、第七十九条、第八十二条から第八十四条まで並びに第八十六条第一項の規定は、管理処分計画について準用する。この場合にお

いて、次の表の上欄に掲げる規定の同表中欄に掲げる字句は、同表下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第七十三条第二項	権利がある	権利（第百十八条の三第一項の承認を受けないで設定された質権又は抵当権を除く。）がある
第七十五条第三項	第七十三条第一項第二号	第百十八条の七第一項第二号
第七十五条第三項	施設建築物の所有を目的とする 地上権	施設建築敷地
第七十七条第二項 前段	前項前段に規定する者	譲受け希望の申出をした者
第七十七条第二項 前段、第七十九条 第三項	施設建築物の一部等	建築施設の部分
第七十七条第二項 前段	従前の価額	従前の宅地、借地権又は建築物の見積額
第七十九条第一項	第二項又は第三項	第二項前段
第七十九条第三項	第七十七条並びに前条第一項及び第二項	第百十八条の八
第八十六条第一項	第七十二条第四項	第百十八条の六第四項

（建築工事の完了の公告等）

第百十八条の十七 施行者は、施設建築物の建築工事を完了したときは、速やかに、その旨を公告するとともに、譲受け予定者及び管理処分計画において施設建築物の一部を借りることができる者として定められた者（以下「借り予定者」という。）並びに特定事業参加者に通知しなければならない。

（借家条件の協議及び裁定）



第百十八条の二十二 譲受け予定者と管理処分計画においてその者が譲り受けることと定められた施設建築物の一部についての賃借り予定者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならない。

- 2 第百二条第二項から第七項までの規定は、前項の規定による協議について準用する。この場合において、同条第二項中「第百条第二項」とあるのは、「第百十八条の十七」と読み替えるものとする。

(施行者以外の者による施設建築物の建築)

第百十八条の二十八 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 第九十九条の二第二項及び第三項、第九十九条の三から第九十九条の九まで並びに第百四条第二項の規定は、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、第九十九条の二第二項及び第三項、第九十九条の三第二項並びに第九十九条の七中「権利変換計画」とあるのは「管理処分計画」と、第九十九条の六第二項中「第九十九条の二第三項」とあるのは「第百十八条の二十八第二項において準用する第九十九条の二第三項」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、第百四条第二項中「第九十九条の二第三項」とあるのは「第百十八条の二十八第二項において準用する第九十九条の二第三項」と、「第九十九条の六第二項」とあるのは「第百十八条の二十八第二項において準用する第九十九条の六第二項」と読み替えるものとする。

都市再開発法施行規則（昭和四十四年建設省令第五十四号）（抜粋）

（管理処分計画の公告事項等）

第三十七条の六 施行者は、管理処分計画の認可を受けたときは、次に掲げる事項を公告しなければならない。

一 第二種市街地再開発事業の名称

二 施行者の名称

三 事務所の所在地

四 管理処分計画に係る施行地区又は工区に含まれる地域の名称

五 管理処分計画の認可を受けた年月日

2 施行者は、管理処分計画の変更の認可を受けたとき、又は管理処分計画について令第四十六条の二各号に掲げる軽微な変更をしたときは、次に掲げる事項を公告しなければならない。

一 前項各号に掲げる事項

二 管理処分計画の変更の認可を受けた年月日又は管理処分計画について令第四十六条の二各号に掲げる軽微な変更をした年月日

3 法第百十八条の十において準用する法第八十六条第一項の規定により通知すべき事項は、管理処分計画の認可を受けたときにあつては第一項第一号から第四号までに掲げる事項及び管理処分計画の内容のうちその通知を受けるべき者に係る部分とし、管理処分計画の変更の認可を受けたとき、又は管理処分計画につき令第四十六条の二各号に掲げる軽微な変更をしたときにあつては第一項第一号から第四号まで及び前項第二号に掲げる事項並びに管理処分計画の内容のうちその通知を受けるべき者に係る部分とする。

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（平成30年芦屋市条例第25号）（抜粋）

（審査会の設置）

第10条 事業を施行するため、市に芦屋市JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発審査会（以下「審査会」という。）を置く。

（委員の定数）

第11条 審査会の委員（以下「委員」という。）の定数は7人以内とする。

- 2 前項に規定する委員の定数のうち、法第57条第4項の規定により同項第1号に掲げる者のうちから任命される委員（以下「1号委員」という。）の数は4人とし、同項第2号に掲げる者のうちから任命される委員（以下「2号委員」という。）の数は、3人以内とする。

（委員の欠格事由等）

第12条 次に掲げる者は、委員となることができない。

- (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もの
  - (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者
- 2 委員は、前項各号のいずれかに該当するに至ったとき、及び2号委員にあっては、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を全て失うに至ったときは、その職を失う。
- 3 市長は、委員が次の各号のいずれかに該当するときその他委員たるに適しないと認めるときは、その委員を解任することができる。
- (1) 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。
  - (2) 職務上の義務違反があるとき。
- 4 委員は、非常勤とする。

（委員の補充）

第13条 市長は、委員に欠員が生じたときは、すみやかに補欠の委員を任命するものとする。

（委員の名称等の公告及び掲示）

第14条 市長は、委員を任命したときは、委員の氏名及び住所並びに1号委員又は2号委員の別その他必要な事項を公告するとともに、その公告の内容を施行地区内の適当な場所に公告の日から起算して10日間掲示しなければならない。

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施行規則（平成30年芦屋市規則第37号）（抜粋）

（任期）

第2条 条例第10条の規定に基づく芦屋市JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発審査会（以下「審査会」という。）の委員の任期は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）法第118条の10において準用する法第79条第2項、第84条及び法第118条の22第2項において準用する法第102条第2項の規定による審査会の任務の終了までとする。

（会長）

第3条 審査会に会長を置き、条例第11条第2項に規定する1号委員のうちから委員が選挙する。

- 2 会長は、審査会を代表し、議事その他会務を総理する。
- 3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（会議）

第4条 審査会は、市長が招集する。

- 2 審査会を招集するには、会議を開く日の5日前までに会議の日時、場所及び目的である事項を委員に通知しなければならない。ただし、緊急を要する場合は、この限りでない。
- 3 審査会の会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。
- 4 審査会の議事は、法第118条の10において準用する法第79条第2項後段の規定（法第118条の10において準用する法第84条及び第118条22第2項において準用する法第102条第2項において準用する場合を含む。）による場合を除き、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 5 会議に、代理人の出席は認めない。
- 6 会長は、必要に応じ会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

（会議録）

第5条 会議録等の審議経過等については、会長又は会長の指名した委員の確認を得るものとする。

(庶務)

第6条 審査会の庶務は、市街地再開発事業に関する事務を所管する課において処理する。

(委任)

第7条 この規則に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

### 芦屋市情報公開条例（平成14年条例第15号）（抜粋）

(会議の公開)

第19条 実施機関に置く附属機関及びこれに類するものは、その会議（法令、他の条例又は規則の規定により公開することができないとされている会議を除く。）を公開するものとする。ただし、次の各号に掲げる場合であって当該会議で出席者の3分の2以上の多数により非公開を決定したときは、この限りでない。

- (1) 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
- (2) 会議を公開することにより、当該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