

令和4年12月19日
JR芦屋駅南地区再開発事業
調査特別委員会説明資料
都市建設部都市整備課

JR芦屋駅南地区再開発事業について

- 1 事業費について
 - ・事業費の推移
 - ・事業費の内訳

- 2 管理処分計画について

- 3 公益施設に係るサウンディングの実施結果について

- 4 事業スケジュールについて

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】

(単位：億円)

① 平成30年2月
長期財政収支見込時点



② 令和2年2月
長期財政収支見込時点



③ 令和2年11月
縮減案



④ 令和3年5月
縮減案時点修正



⑤ 令和4年2月
長期財政収支見込時点



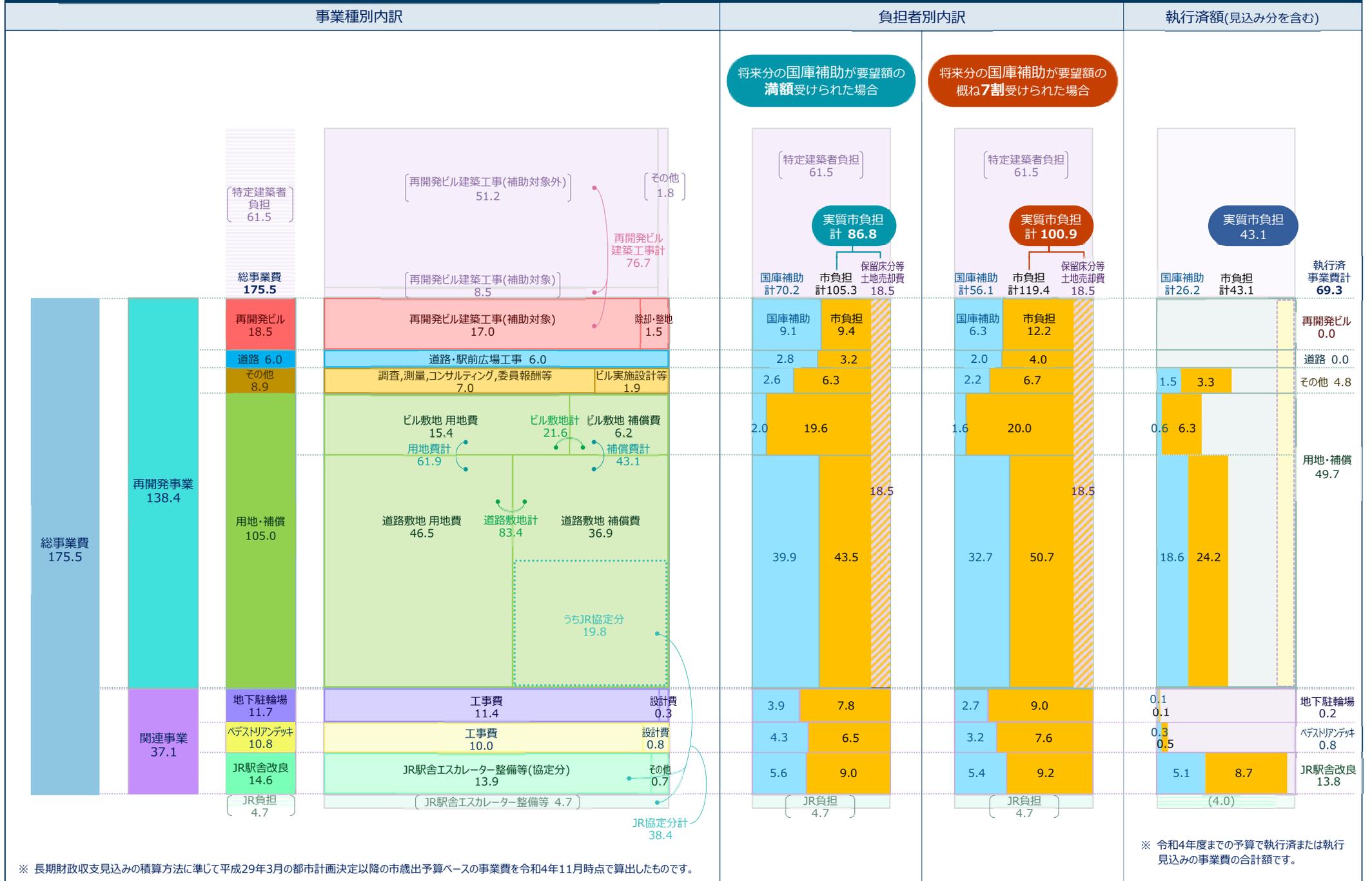
⑥ 令和4年11月
事業計画変更時点



※ 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①は平成30年2月時点、②は令和元年12月時点、③は令和2年11月時点、④は令和3年5月時点、⑤は令和4年2月時点、⑥は令和4年11月時点で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、中央のグラフは国庫補助が要望額の満額受けることができた場合の負担者別内訳、右のグラフは各算定時点において将来分の国庫補助が要望額の概ね7割受けることができた場合の負担者別内訳をそれぞれ示したものです。

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4年11月 事業計画変更時点 】

(単位：億円)



※ 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令和4年11月時点で算出したものです。

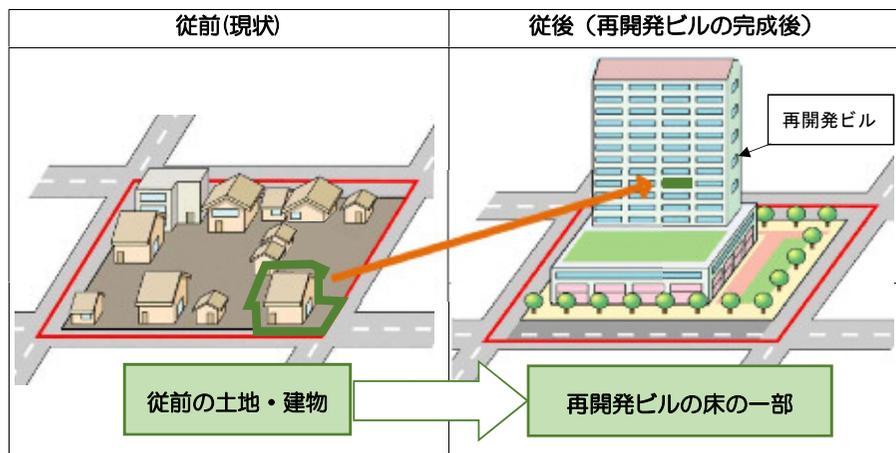
※ 令和4年度までの予算で執行済または執行見込みの事業費の合計額です。

管理処分計画について

管理処分計画とは

管理処分計画とは、譲受け等を希望される方が、再開発ビルのどの部分を所有したり、借りたりするかを定める計画のことです。

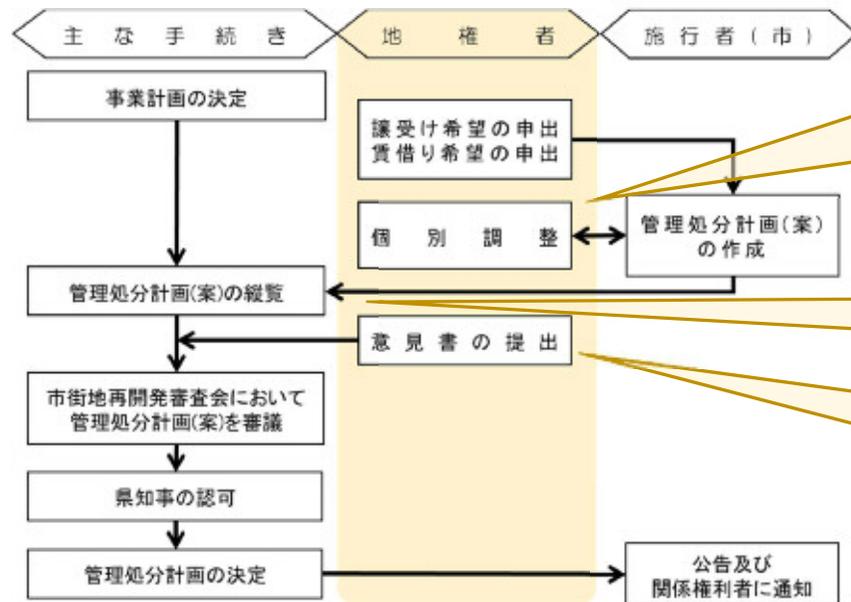
譲受け等を希望しない方については、管理処分計画の対象とはなりません。



管理処分計画において定める事項

- ① 配置計画（再開発ビルの各階平面図など）
- ② 譲受け希望の申出をされた方の氏名等及びその方の資産の見積額、取得する再開発ビルの床の明細及びその概算額
- ③ 賃借り希望の申出をされた方の氏名等及び賃借りする再開発ビルの床
- ④ 施行者が家主となる場合の借家条件の概要
- ⑤ 保留床の管理処分方法等
- ⑥ 新たな公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項
- ⑦ 資産評価基準日及び工事完了予定時期

管理処分計画の策定の主な進め方



《個別調整》

下記事項について、譲受け希望をされている方に個別に意向の確認や説明を行いながら管理処分計画（案）を作成します。

- 取得希望用途・階数・場所その他要望事項等の意向確認
 - 配置計画素案の提示とその意向確認
 - 従前資産額・移転補償額・従後資産概算額の提示
 - 管理処分計画書記載事項の確認
- など

《管理処分計画（案）の縦覧》

管理処分計画書の記載事項（氏名、住所、譲り受けることとなる建築施設の部分、従前資産に関する事項）が2週間公衆の縦覧に供されます。

《意見書の提出》

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方は意見書を提出することができます。意見書の提出があったときは、施行者がその内容を審査し、市街地再開発審査会で採否を決定します。（都市再開発法第83条、第118条の10）

管理処分計画書

(一) 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となるもの及び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となるものに関する事項

建築施設の部分を譲り受けることとなる者		施設建築物の一部を賃借りすることとなる者		施設建築物の一部										施設建築敷地の共有持分		建築施設の部分の価額の概算額	
				専用部分						共用部分の共有持分				施設建築敷地の区域	共有持分		
氏名又は名称	住所	氏名又は名称	住所	棟	階	番号	床面積	用途	明細	廊下	階段	昇降機	その他				

建築施設の部分を譲り受けることとなる者の宅地、借地権若しくは建築物又は施設建築物の一部を賃借りすることとなる者の借家権の目的となっている建築物										宅地、借地権又は建築物の見積額				
宅地			借地権		建築物					宅地の見積額	借地権の見積額	建築物の見積額	計	
所在及び番地	地目	地積	借地権の目的となっている宅地の所在及び地番	借地権の目的となっている宅地の面積	所在	家屋番号	用途	構造の概要	延べ面積					備考

管理処分計画書

(一) 譲受け希望の申出をした者で**建築施設の部分**を譲り受けることとなるもの及び貸借希望の申出をした者で**施設建築物の一部**を賃借りすることとなるものに関する事項

建築施設の部分を譲り受けることとなる者		施設建築物の一部を賃借りすることとなる者		施設建築物の一部										施設建築敷地の共有持分		建築施設の部分の価額の概算額(注1)	
				取得予定の区分床（従後資産）に関する記載						専用部分				共用部分の共有持分			
氏名又は名称	住所	氏名又は名称	住所	棟	階	番号	床面積(m ²)	用途	明細	廊下	階段	昇降機	その他	施設建築敷地の区域	共有持分		
譲受け予定者の記載事項		賃借り予定者の記載事項		○	○	○○○	○○.○○m ²	店舗	—	全体共用：○○○/○○○○ 施設共用：○○○/○○○○ 住宅共用：○○○/○○○○ *当該用途区画の専有面積/同専有面積計				添付図の通り	○○○/○○○○ ○	*当該区画の土地(敷地権)価額/施設建築敷地価額	都市再開発法施行令第46条の3の規定を準用して定めた額とする。

注：「施設建築物」とは、市街地再開発事業によって建築される建築物（再開発ビル）です。

「施設建築敷地」とは、市街地再開発事業によって造成される建築敷地です。

「施設建築物の一部」とは、区分所有権（上表の専用部分とその共用部分の共有持分を含む）の目的たる施設建築物の部分のいいます。

「建築施設の部分」とは、施設建築物の一部及び当該施設建築物の存する施設建築敷地の共有持分をいいます。

注1：「概算額」とは、工事費等予算、見込補助金から算出した整備原価と評価算定日における近傍類似の建築物の価額を参照して定めた見込額の間で定めます。

従前資産に関する記載

建築施設の部分を譲り受けることとなる者の宅地、借地権若しくは建築物又は施設建築物の一部を賃借りすることとなる者の借家権の目的となっている建築物										宅地、借地権又は建築物の見積額(注2)			
宅地			借地権		建築物					宅地の見積額(千円)	借地権の見積額(千円)	建築物の見積額(千円)	計(千円)
所在及び地番	地目	地積(m ²)	借地権の目的となっている宅地の所在及び地番	借地権の目的となっている宅地の面積(m ²)	所在	家屋番号	用途	構造の概要	延べ面積(m ²)				
土地現況測量結果にもとづく記載			建物所有者が土地所有者に地代を支払っている場合は記載		現況建物調査結果にもとづく記載					正常な取引価格	権利割合に応じた額	推定再建築費に経過年数等を考慮した額	

注2：「見積額」とは、評価算定日における施行者側の評価基準により算定された額をいいます。

(二) 施行者に帰属することとなる建築施設の部分及び施行者に帰属することとなる施設建築物の一部を賃借りすることとなる者に関する事項

施設建築物の一部										施設建築敷地の共有持分		施設建築物の一部を賃借りすることとなる者		標準家賃の概算額	家賃以外の借家条件の概要	建築施設の部分の帰属	管理処分の方法			
専用部分					共用部分の共有持分					施設建築敷地の区域	共有持分	氏名又は名称	住所				譲渡し又は賃貸の別	譲受人又は借入人の決定方法	その他	備考
棟	階	番号	床面積	用途	明細	廊下	階段	昇降機	その他											

(二) 施行者に帰属することとなる建築施設の部分及び施行者に帰属することとなる施設建築物の一部を賃借りすることとなる者に関する事項

施設建築物の一部										施設建築敷地の共有持分		賃借り希望区画に関する記載		標準家賃の概算額		家賃以外の借家条件の概要	建築施設の部分の帰属	管理処分の方法			
専用部分					共用部分の共有持分					施設建築敷地の区域		施設建築物の一部を賃借りすることとなる者		標準家賃の概算額	家賃以外の借家条件の概要	建築施設の部分の帰属	譲渡し又は賃貸しの別	譲受人又は借入人の決定方法	その他	備考	
棟	階	番号	床面積 (㎡)	用途	明細	廊下	階段	昇降機	その他	施設建築敷地の区域	共有持分	氏名又は名称	住所	標準家賃の概算額	家賃以外の借家条件の概要	建築施設の部分の帰属	譲渡し又は賃貸しの別	譲受人又は借入人の決定方法	その他	備考	
○	○	○○○	○○.○○㎡	店舗	—	全体共用：○○○/○○○○○ 施設共用：○○○/○○○○○ 住宅共用：○○○/○○○○○ *当該用途区画の専有面積/同専有面積計				添付図の通り	○○○/○○○○○ *当該区画の土地(敷地権)価額/施設建築敷地価額	賃借り予定者の記載事項		○○○		芦屋市	譲渡し	公募	特定建築者	法第116条の28第2項において準用する法第99条の2第3項の規定に基づき特定建築者が取得する	

(三) 法第118条の10において準用する法第79条第3項の規定が適用されることとなる者に関する事項

建築施設物の部分を譲り受けることができない者		施設建築物の一部を賃借ることができない者		建築施設の部分を譲り受けることができない者の宅地、借地権若しくは建築物又は施設建築物の一部を賃借ることができない者の借家権の目的となっている建築物									
				宅地			借地権		建築物				
氏名又は名称	住所	氏名又は名称	住所	所在及び番地	地目	地積	借地権の目的となっている宅地の所在及び地番	借地権の目的となっている宅地の面積	所在	家屋番号	用途	構造の概要	延べ面積

(四) 特定事業参加者に関する事項

特定事業参加者		施設建築物の一部										施設建築敷地の共有持分	
		専用部分						共用部分の共有持分					
氏名又は名称	住所	棟	階	番号	床面積	用途	明細	廊下	階段	昇降機	その他	施設建築敷地の区域	共有持分

(三) 法第118条の10において準用する法第79条第3項の規定が適用されることとなる者に関する事項

※従前資産が著しく小さいため、どうしても過少床の基準に適合せず、事業施行者が譲受を認めることができない場合に記載します。

建築施設物の部分を譲り受けることができない者		施設建築物の一部を賃借ることができない者		建築施設の部分を譲り受けることができない者の宅地、借地権若しくは建築物又は施設建築物の一部を賃借ることができない者の借家権の目的となっている建築物									
				宅地			借地権		建築物				
氏名又は名称	住所	氏名又は名称	住所	所在及び番地	地目	地積	借地権の目的となっている宅地の所在及び地番	借地権の目的となっている宅地の面積	所在	家屋番号	用途	構造の概要	延べ面積
							該当なし						

(四) 特定事業参加者に関する事項

※特定事業参加者（保留床取得予定者。資力信用を有し、再開発事業の目的に適合して保留床を利用すると認められる者）が定められている場合に記載します。

特定事業参加者		施設建築物の一部											施設建築敷地の共有持分	
		専用部分						共用部分の共有持分						
氏名又は名称	住所	棟	階	番号	床面積	用途	明細	廊下	階段	昇降機	その他	施設建築敷地の区域	共有持分	
							該当なし							

(五) (一)の見積額並びに(一)及び(二)の概算額の算定の基準日並びに工事完了の予定時期

(六) 新たな公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項

公共施設の種類	名称	延長又は面積	区域	土地の帰属の相手方	備考

(七) 法第118条の25第2項において準用する法第109条の2第6項の規定により定められることとされている地上権の明細及びその帰属並その存続期間その他の条件の概要

道路の名称	地上権の明細	地上権の帰属	地上権の存続期間その他の条件の概要		備考
			存続期間	その他の条件	

(八) 法第118条の25第2項において準用する法第109条の3第5項の規定により定められることとされている地上権の明細及びその帰属並その存続期間その他の条件の概要

都市高速鉄道の名称	地上権の明細	地上権の帰属	地上権の存続期間その他の条件の概要		備考
			存続期間	その他の条件	

(五) (一)の見積額並びに(一)及び(二)の概算額の算定の基準日並びに工事完了の予定時期

見積額及び概算額の算定の基準日：令和〇年〇月〇日

工事完了予定時期：令和〇年〇月〇日

(六) 新たな公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項

公共施設の種類	名称	延長又は面積	区域	土地の帰属の相手方	備考
道路	〇〇線	〇〇.〇〇㎡	別紙配置設計図表示のとおり	芦屋市	
道路	市道〇〇号線	〇〇m	別紙配置設計図表示のとおり	芦屋市	

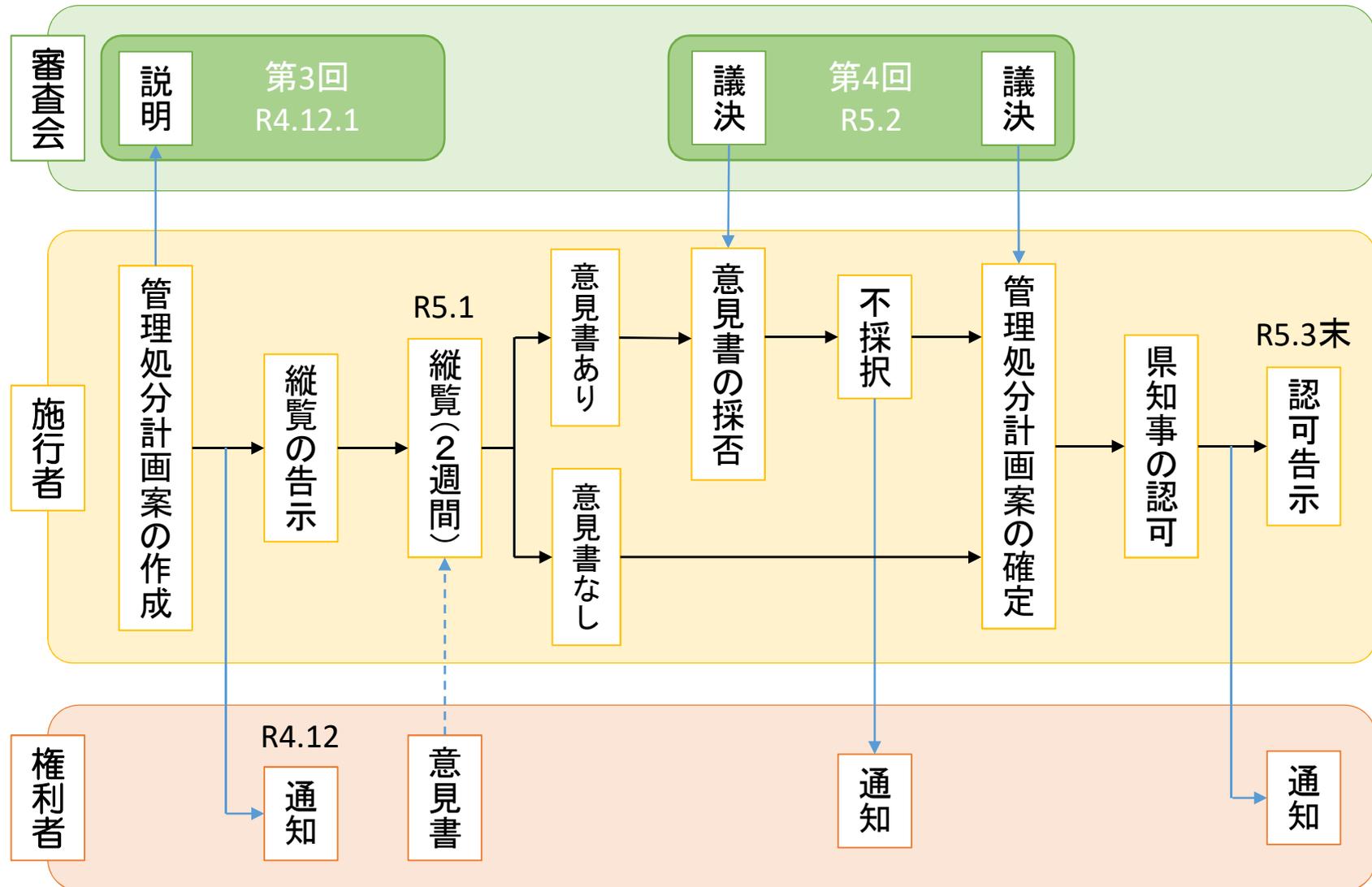
(七) 法第118条の25第2項において準用する法第109条の2第6項の規定により定められることとされている地上権の明細及びその帰属並その存続期間その他の条件の概要

道路の名称	地上権の明細	地上権の帰属	地上権の存続期間その他の条件の概要		備考
			存続期間	その他の条件	
		該当なし			
					※従前の道路に代えて立体道路を整備する場合に記載します。

(八) 法第118条の25第2項において準用する法第109条の3第5項の規定により定められることとされている地上権の明細及びその帰属並その存続期間その他の条件の概要

都市高速鉄道の名称	地上権の明細	地上権の帰属	地上権の存続期間その他の条件の概要		備考
			存続期間	その他の条件	
		該当なし			
					※事業区域内に既存の地下鉄等がある場合に記載します。

管理処分計画のスケジュール



JR 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業再開発ビル内公益施設に関する サウンディング型市場調査の結果について

1 スケジュール

令和4年 9月1日 実施要項の公表、参加受付開始
令和4年11月7日から11月9日まで 対話の実施

2 参加事業者

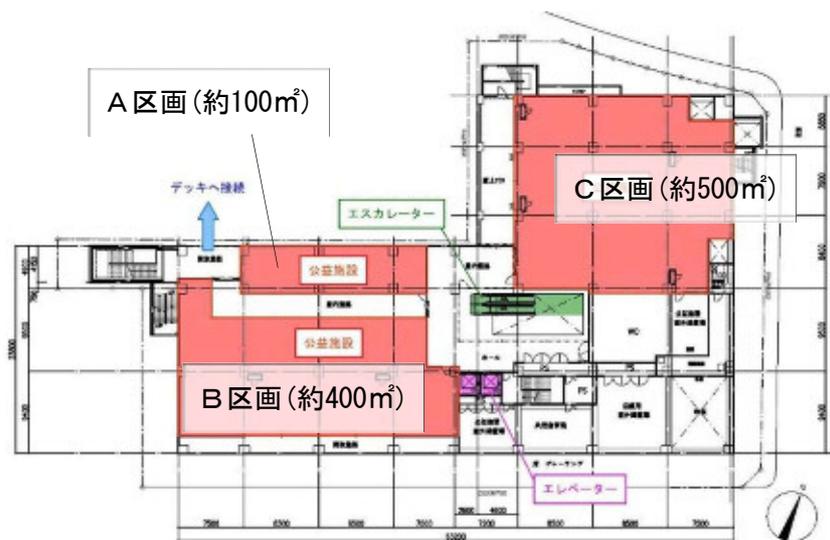
9者

3 対話で出た主な意見

対話項目	主な意見			
(1) 実施事業の内容について				
<p>※ 参考</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">● 基本的な方針</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border: 1px solid #ccc; border-radius: 10px; background-color: #fff9c4; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">㊦ 子どもを中心とした多世代交流・多文化交流の拠点</p> <p style="font-size: small;">未来の芦屋を担う子どもたちを中心とし、子どもから高齢者まで、外国人、障がいのある人等、世代や立場を超えた新たなつながりが生まれる多世代交流の拠点を目指します。</p> </td> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle; font-size: 2em;">×</td> <td style="width: 45%; border: 1px solid #ccc; border-radius: 10px; background-color: #e1f5fe; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">① 多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点</p> <p style="font-size: small;">駅前の立地を活かし、芦屋の魅力発信とまちへの愛着の醸成に繋がる多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点を目指します。</p> </td> </tr> </table> </div>		<p style="text-align: center;">㊦ 子どもを中心とした多世代交流・多文化交流の拠点</p> <p style="font-size: small;">未来の芦屋を担う子どもたちを中心とし、子どもから高齢者まで、外国人、障がいのある人等、世代や立場を超えた新たなつながりが生まれる多世代交流の拠点を目指します。</p>	×	<p style="text-align: center;">① 多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点</p> <p style="font-size: small;">駅前の立地を活かし、芦屋の魅力発信とまちへの愛着の醸成に繋がる多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点を目指します。</p>
<p style="text-align: center;">㊦ 子どもを中心とした多世代交流・多文化交流の拠点</p> <p style="font-size: small;">未来の芦屋を担う子どもたちを中心とし、子どもから高齢者まで、外国人、障がいのある人等、世代や立場を超えた新たなつながりが生まれる多世代交流の拠点を目指します。</p>	×	<p style="text-align: center;">① 多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点</p> <p style="font-size: small;">駅前の立地を活かし、芦屋の魅力発信とまちへの愛着の醸成に繋がる多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点を目指します。</p>		
㊦ 子供を中心とした多世代交流・多文化交流の拠点	<ul style="list-style-type: none"> ① 親子がゆったり過ごせる未就学児のあそび場 ② 未就学児向けの本や知育玩具に触れられる親子の学びと遊びの場 ③ 保育園、子育て支援センター、子育て相談等ができる子育て支援・市民交流スペース ④ 子どもの育成や文化交流のための英語こどもミュージカル劇団の活動拠点 ⑤ フードホールの「食」を中心としたアート、ビューティー、カルチャー、花壇等のシェア空間 ⑥ 本やワークショップによる子どもの探求発見等を通じた多世代・多文化交流拠点 ⑦ クリエイティブスクールやワークショップを通じてクリエイターから学んだり触れあうことができる学びの集積地 ⑧ 金融リテラシー教育の場を通じた多世代交流コミュニティ空間 ⑨ 大学や企業と連携したリカレント教育・リスキリング講座の場 ⑩ 英会話スクール 			
① 多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点	<ul style="list-style-type: none"> ⑪ イベントやワークショップができる開かれた空間、フリースペース ⑫ 新進気鋭のクリエイターやシェフのトライアル店舗を中心としたクリエイティブLAB ⑬ コワーキングスペース ⑭ シェアキッチンを中心に食育、期間限定店舗、コミュニケーションスペース等の「食」をテーマとする情報発信・交流拠点 ⑮ 書店、カフェ、コワーキング、イベントスペースの機能が兼ね備わった多機能情報発信・交流拠点 			

	⑩市の情報発信や地域住民の発表イベント、コワーキング等に使えるディスプレイ等を備えたコミュニティスペース ⑪可変的な空間での貸館利用、ギャラリー
ウその他	⑫時間貸しスタジオ ⑬自習室 ⑭ベビーケアルーム ⑮セルフドリンクサービス ⑯市内文化施設の出張展示 ⑰図書館機能 ⑱受付・相談スペース

(2) 規模・ゾーニングについて



※ 明確に区画が示されなかった事業は掲載していません。

A 区画 (約100㎡)	⑩英会話スクール
	⑫クリエイティブLAB (A・B一体)
	⑮書店、カフェ、コワーキング、イベント等多機能拠点 (A・B一体)
	⑱受付・相談スペース
B 区画 (約400㎡)	①未就学児のあそび場
	⑥本やワークショップの多世代・多文化交流拠点、⑩情報発信や地域住民コミュニティスペース、⑭ベビーケアルーム、⑮セルフドリンクサービス
	⑧金融リテラシー教室
	⑫クリエイティブLAB (A・B一体)、貸しスタジオ
	⑭シェアキッチンを中心に「食」の拠点
	⑮書店、カフェ、コワーキング、イベント等多機能拠点 (A・B一体)
C 区画 (約500㎡)	⑯未就学児向けの本や知育玩具に触れられる親子の学びと遊びの場
	⑰保育園、子育て支援センター、子育て相談等ができる子育て支援・市民交流スペース、⑰図書館機能

	④英語こどもミュージカル劇団拠点	
	⑦クリエイティブスクール等の学びの集積地、⑱自習室	
	⑨リカレント教育・リスクリング講座	
(3) 運営スキームについて		
市取得予定 (約400㎡)	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理または業務委託 (うち4者は初期投資も市が負担することを想定) 不動産賃貸借だが、一部を指定管理または業務委託 	<p>7者</p> <p>2者</p>
民間事業者 取得予定 (約600㎡)	<ul style="list-style-type: none"> 公益施設部分保留床の取得意向あり (うち1者は自主運営、2者は不動産賃貸借) 公益施設部分保留床の取得意向なし 	<p>3者</p> <p>6者</p>
(4) スケジュール上の注意事項等について		
<ul style="list-style-type: none"> 実際の運営事業者等の公募時には、関係事業者との協議に時間を要するため、提案準備の期間を十分に確保することが望ましい。 シェアキッチン等の整備のためには、水回り等の設計段階からの検討が必要。 建設事業者と公益施設運営事業者が異なる場合、早期からの相談・検討が必要。 市民や利用ターゲット層の機運を醸成し、施設オープン時から活性化させるには、竣工の1年前程前から準備が必要。 		
(5) 他事業との連携可能性について		
<ul style="list-style-type: none"> 近隣大学 市内の幼稚園、保育所、教育関連施設 駅北側の商業施設 商工会 まちづくり分野のNPO法人 学校給食 スタートアップ企業 文化施設 公園 他のコワーキングスペース 食品関連企業 		
(6) 市民アイデア募集		
※ 市民アイデア選択肢回答と関連性のある事業の提案事業者数		
<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代と情報交換、交流、相談がしたい。 さまざまな世代や立場の人たちと知り合ったり、一緒に活動がしたい。 子どもを預けて自分の文化活動などを行いたい。 仲間と活動したり、コミュニケーションを取る場として使いたい。 座って休憩、読書、勉強、仕事などをする居場所として使いたい。 子どもに遊び、学び、交流をしてほしい。 芦屋市の文化・歴史、イベント情報等を知りたい。 		<p>8者</p> <p>6者</p> <p>2者</p> <p>8者</p> <p>7者</p> <p>8者</p> <p>5者</p>

(7) その他

- ・ 床の所有者が市と民間事業者で異なっても公益施設フロア全体として一体的な運営が望ましい。
- ・ 民間事業者取得予定部分は将来的に事業者撤退により市所有部分と関連性の薄い事業が開されるおそれがあり、公益施設フロアの一体感が損なわれるリスクがあるため、フロア全体を市が所有して指定管理等を行うことが望ましい。
- ・ 公益施設単体の運営で採算性を担保するのは困難である。
- ・ 民間事業者取得予定の公益施設床部分について、用途制限や永続性を管理規約等でどのように定めるのか早期の整理が必要であると思われる。
- ・ 当公益施設の運営のみに留まらず、まち全体を巻き込んだ取り組みへ発展させたい。