

市有地の貸付けに係る
サウンディング型市場調査実施要領

令和6年7月1日
尼 崎 市

1 調査の目的

現在、市有施設跡地の民間事業者等向け貸付地（事業用定期借地権設定契約等）としての活用を検討しております。

今回、貸付条件、借受人選定方法等を検討するにあたって、広く民間事業者等の意見等を聞くためサウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）を実施するものです。

2 敷地概要

項目	物件 1	物件 2
所在地番 (別記「位置図」を参照)	尼崎市長洲本通 1 丁目 7 3	尼崎市御園 1 丁目 3 2 7、3 2 8 及び 3 2 9
地目	宅地	宅地
面積	1,329.70 m ² (実測)	1,646.72 m ² (実測)
用途地域	工業地域 ・指定建ぺい率 60% ・指定容積率 200% ※ 第 5 種高度地区 都市機能誘導特別用途地区 防火地域(西側道路から 11m の部分に限る。) に該当	第 1 種住居地域 ・指定建ぺい率 60% ・指定容積率 200% ※ 第 3 種高度地区 に該当
接道状況	東側道路（省線以南第 2 3 号線）幅員 6.0m～12.0m ・小学校の通学路に該当 西側道路（省線以南第 2 4 号線号線）幅員 18.0m～126.0m ・両側歩道あり ・小学校の通学路に該当	東側道路（北園田第二区画第 5 号線）幅員 7.8m～10.4m ・両側歩道あり ・中学校の通学路に該当 西側道路（大阪伊丹線）幅員 14.8m 程度 ・両側歩道あり ・小学校の通学路に該当
隣接地の状況	北側：コンビニエンスストア 南側：スーパーマーケット	北側：住宅 南側：事務所等
地中埋設物	不明（今後、従前建物の杭撤去工事を実施予定）	北側境界線沿いに従前建物の基礎が一部存置しています。また、従前建物の撤去工事の際に、地中障害物が多数見つかри、見つけたものについては撤去を行いました。他に障害物が存在している可能性があります。

商業立地ガイドライン	広域型商業集積ゾーン 店舗面積の上限なし	複合住宅ゾーン 店舗面積は 1,000 m ² 以下
埋蔵文化財の状況	包蔵地ではありません。	包蔵地ではありません。
交通アクセス	JR 神戸線「尼崎」駅から徒歩 約 7 分 近接に阪神バス停留所あり	JR 福知山線「猪名寺駅」から 徒歩約 14 分 近接に阪神バス停留所あり
その他		・本物件南側の東西方向道路（都市計画道路園田西武庫線）については、現在工事が進められており、将来的に現在分断されている東西両方向が接続されます。 ・本件土地周囲にフェンス及びブロック塀を存置しています。

3 貸付条件等（想定）

契約形態	事業用定期借地権設定契約を想定していますが、建物を建築しない（借地権設定なし）用途も可能です。 ・ただし、普通借地権及び一般定期借地権の設定契約は行いません。
借受人選定方法	入札又はプロポーザルを実施する予定ですが、サウンディング調査の結果等を踏まえ別途検討します。
貸付開始日	令和 7 年度中に借受人を選定し、契約を締結する予定ですが、詳細については、サウンディング調査の結果等を踏まえ別途検討します。
貸付期間	10 年～40 年間 ・借地権設定なしの契約の場合は、最長 5 年間の契約（契約更新可能）を締結します。
貸付範囲	原則、敷地の全てを貸付けの対象とします。 ・ただし、サウンディング調査の結果を踏まえ、敷地を分割して複数の物件として貸し付ける可能性もあります。
指定用途・禁止用途	サウンディング調査の結果を踏まえ別途検討します。 ・ただし、居住用建物敷地の用途は認めません。
借受人の資格要件	サウンディング調査の結果等を踏まえ別途検討します。
最低貸付料年額（概算）	物件 1 10,000 千円 物件 2 13,000 千円 ・用途を指定して入札等を実施する場合は、当該指定用途に応じた適正価格（別途算定）とする可能性があります。よって、当該最低貸付料年額以下の貸付料を希望する者からのサウンディング調査申込も受け付けます。 ・算定にあつては、令和 5 年度の固定資産税路線価を基に行っているため、実際の貸付け時には、固定資産税路線

	価の変動に伴い、最低貸付料年額が変動する可能性があります。
保証金（敷金）	貸付料の3か月相当の額以上を前提として、別途検討します。

4 サウンディング調査の内容

(1) 対象者

本件敷地の借受けについて関心のある個人又は法人（代理又は媒介事業者等を含む。）。ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

イ 会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者

ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第32条第1項各号のいずれかに該当する者

エ 尼崎市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同条第5号に規定する暴力団員若しくは同条第7号に規定する暴力団密接関係者（前号に該当するものを除く。）に該当する者

(2) 調査項目（本市が民間事業者等からお聞きしたいこと）

概ね次に掲げる項目について、サウンディング調査参加者（以下「参加者」という。）の考え等をお聞きしますが、具体的な回答でなくても構いません。また、本市に対して質問のみをしたいという方の参加も受け付けます。

ア 用途、事業計画について

どのような用途を考えているのか。どのような施設を建設するのか等。

イ 貸付期間について

希望する貸付開始日があるのか。希望する貸付期間はどの程度か等。

ウ 貸付料について

支払が可能な貸付料年額はいくらか。

エ 借受人の選定方法について

貸付条件等の公表から入札等への参加申込締切までの期間はどの程度必要なのか（民間事業者等の社内手続にはどの程度の期間を要するのか）等

オ その他意見、質問等

5 サウンディング調査の参加申込み

(1) 受付期間

令和6年7月1日（月）から令和6年9月20日（金）まで

(2) 申込方法

別紙1「参加申込書」を下記「8 事務局」に掲げるメールアドレスへ電子メールにて提出してください。

6 サウンディング調査（面談）の実施

(1) 実施日

令和6年7月1日（月）から令和6年9月30日（月）までのいずれかの希望される日（日曜日、土曜日、祝日を除く。）

所要時間は1時間程度を予定しています。

参加申込書を受理次第、随時、実施します。

実施日時は、参加申込書に記載された希望日の中から事務局が決定し、電子メールにて連絡します。

(2) 実施場所

原則、下記「8 事務局」の会議室等で行います。

オンライン（Zoom 等）での面談を希望される場合は、別途調整します。

(3) 事前提出書類

別紙2「事前調査票」をサウンディング調査実施日の2日前（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）までに下記「8 事務局」に掲げるメールアドレスへ電子メールにて提出してください。

(4) 実施方法

ア 参加者ごとに個別面談を行います。

イ 参加人数は3人以下としてください。

ウ 面談は、自由な意見交換、質疑応答等となります。

エ 事前調査票のほかに提出していただく資料はありません。

オ 現地視察会等はいりません。

(5) 調査結果の公表

参加者の数、参加者が希望する用途及び貸付期間の概要について、本市ホームページにて公表します。参加者名及び参加者の特定に繋がる情報は公表しません。

(6) サウンディング調査の実施後について

ア サウンディング調査の結果を踏まえ、当該地に係る貸付条件、借受人選定方法等を検討し、別途、入札等を実施することになります。

イ 調査実施後において、本市から参加者に対して個別に追加質問等をする場合があります。

7 留意事項

- ア サウンディング調査への参加に要する一切の費用は、参加者の負担とします。
- イ 今後、本件貸付地の入札等を実施するにあたって、サウンディング調査の参加を条件とすること等はありません。
- ウ 検討の結果として、特定の参加者に有利又は不利な貸付条件を設定することになる場合がありますが、このことを十分理解したうえで参加してください。
- エ サウンディング調査の結果又は今後の事情変更等によっては、当該地を貸付け以外の方法により活用する場合があります。

8 事務局（提出先及び問合せ先）

尼崎市役所 資産統括局 財務部 公有財産課

〒660－8501

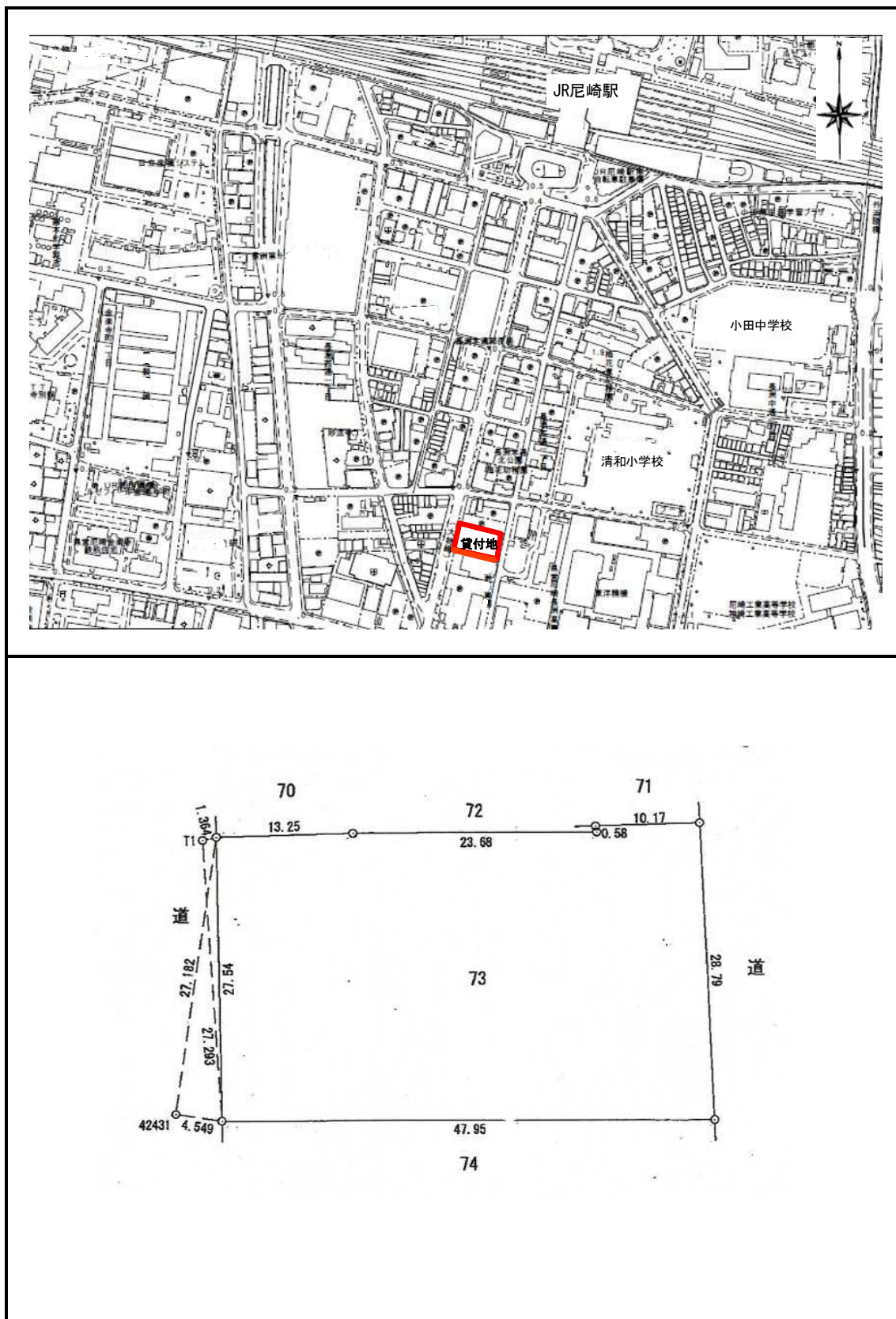
住所：尼崎市東七松町1丁目23番1号（本庁舎北館4階）

電話：06－6489－6230

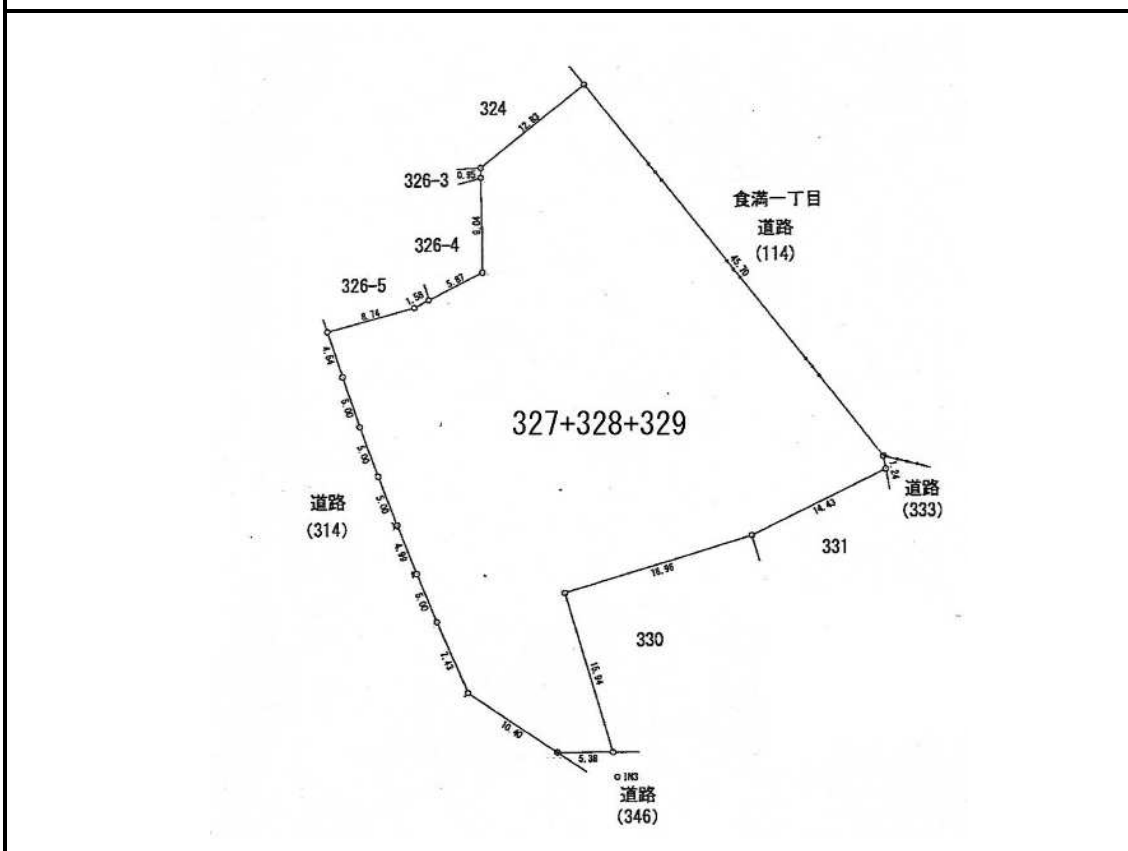
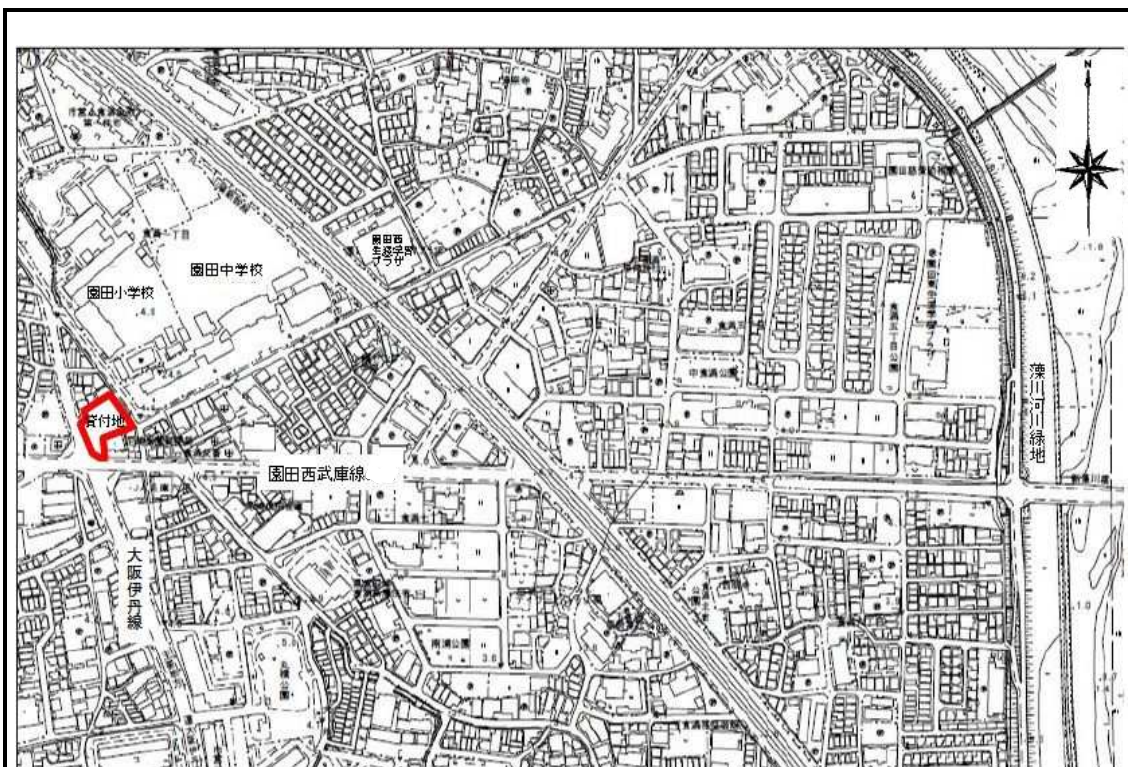
メール：ama-kanzai@city.amagasaki.hyogo.jp

担当：飯田、中井

(別記) 位置図
 物件1 尼崎市長洲本通1丁目7 3



(別記) 位置図
 物件2 尼崎市御園1丁目327、328、329



市有地の貸付けに係るサウンディング型市場調査 参加申込書

尼崎市長 あて

令和 年 月 日

個人名又は 法人名（部署名を含む。）			
住所又は所在地			
担当者名			
電話番号			
メールアドレス			
サウンディング調査希望日	月 日（ ）	時 分 ～	時 分
	月 日（ ）	時 分 ～	時 分
	月 日（ ）	時 分 ～	時 分
参加予定者の 氏名・役職名			
対象物件			
備 考	（オンライン面談をご希望の場合は、こちらに記載してください。）		

【送付先メールアドレス】 ama-kanzai@city.amagasaki.hyogo.jp

【担当者】 飯田、中井

【電話番号】 06-6489-6230

※メールの件名は「サウンディング調査参加申込書（個人名又は法人名）」としてください。

市有地の貸付けに係るサウンディング型市場調査 事前調査票

尼崎市長 あて

令和 年 月 日

個人名又は法人名	
担当者名	
電話番号	
メールアドレス	
対象物件	
調査項目 ※可能な範囲で記載してください。	① どのような用途、事業計画（施設整備の概要等）を考えていますか。
	② 希望する貸付期間はどの程度又はいつからいつまでですか。
	③ 支払い可能な貸付料年額はどの程度ですか。
	④ 貸付けの募集開始から申込期限までどの程度の期間が必要ですか。
⑤ その他意見、質問等についてお書きください。	

【送付先メールアドレス】 ama-kanzai@city.amagasaki.hyogo.jp

【担当者】 飯田、中井

【電話番号】 06-6489-6230

※メールの件名は「サウンディング調査事前調査票（個人名又は法人名）」としてください。

※サウンディング調査実施日の 2 日前（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）までに提出してください。