

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4年9月1日
尼崎市

1 調査の目的

現在、尼崎市立青少年センターの跡地に公共施設（生涯学習プラザ及び保育所）が設置されていますが、当該跡地の一部については、民間事業者等向け貸付地（事業用定期借地権設定契約等）として活用していく予定です。

本件貸付地においては、令和4年8月23日に貸付けに係る一般競争入札を予定していましたが、入札参加申込者がいなかったため不調となったことから、再度、本件貸付地に係る貸付条件、借受人選定方法等を検討するに当たって、広く民間事業者等の意見等を聞くために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 本件貸付地の概要

所在地番	尼崎市栗山町2丁目537番2（別記「位置図」を参照）
地目	宅地
面積	1,565.59 m ²
用途地域	第二種中高層住居専用地域 ・指定建ぺい率 60% ・指定容積率 200%
接道状況	西側道路（生島区画第29号線）幅員 12.00m～14.30m ・両側歩道あり ・小学校の通学路に該当 北側道路（生島区画第3号線）幅員 6.00m～8.00m ・ただし、敷地と道路の間に水路あり
隣接地の状況	東側：市立保育所 南側：市立生涯学習プラザ（集会等施設）
保育所隣接地に係る主な規制	保育所敷地の境界から20m以内に次の施設を設置することはできない。 ・床面積の合計又は敷地面積500 m ² 以上の「倉庫及び物置場」「駐車場」（尼崎市の環境をまもる条例第55条） 適用除外の可否については、事前にご相談ください。
地中埋設物	南側敷地境界線部分の地中に、境界線に沿って東西方向に下水道管が埋設されています。よって、南側にフェンス等を設置する場合は一定の制限があります。
商業立地ガイドライン	複合住宅ゾーン ・大型店の誘導・規制の考え方 物品販売店舗の面積は1,000 m ² 以下
埋蔵文化財の状況	包蔵地ではない。
交通アクセス	JR神戸線「立花」駅から徒歩約14分 阪急神戸線「武庫之荘」駅から徒歩21分 近接に阪神バス停留所あり

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4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）	約14,000千円（本市の貸付料算出基準による金額） ただし、サウンディング調査の結果を踏まえ、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。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。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。
保証金（敷金）	貸付料の3か月相当の額以上を前提として、サウンディング調査の結果を踏まえ別途検討します。

4 サウンディング調査の内容

(1) 対象者

本件貸付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 ニ崎市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同条第3号に規定する暴力団員若しくは同条第4号に規定する暴力団密接関係者（ウ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、参加者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

(1) 受付期間

令和4年9月1日（木）から令和4年10月21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4年9月1日（木）から令和4年10月31日（月）までのいずれかの希望される日（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）

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 法人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 現地視察会等はありません。

(5) 調査結果の公表

サウンディング調査参加者（以下「参加者」という。）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、本件貸付地に係る貸付条件、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当たって、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上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、本件貸付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 資産統括局 財務部 公有財産課

〒660-8501

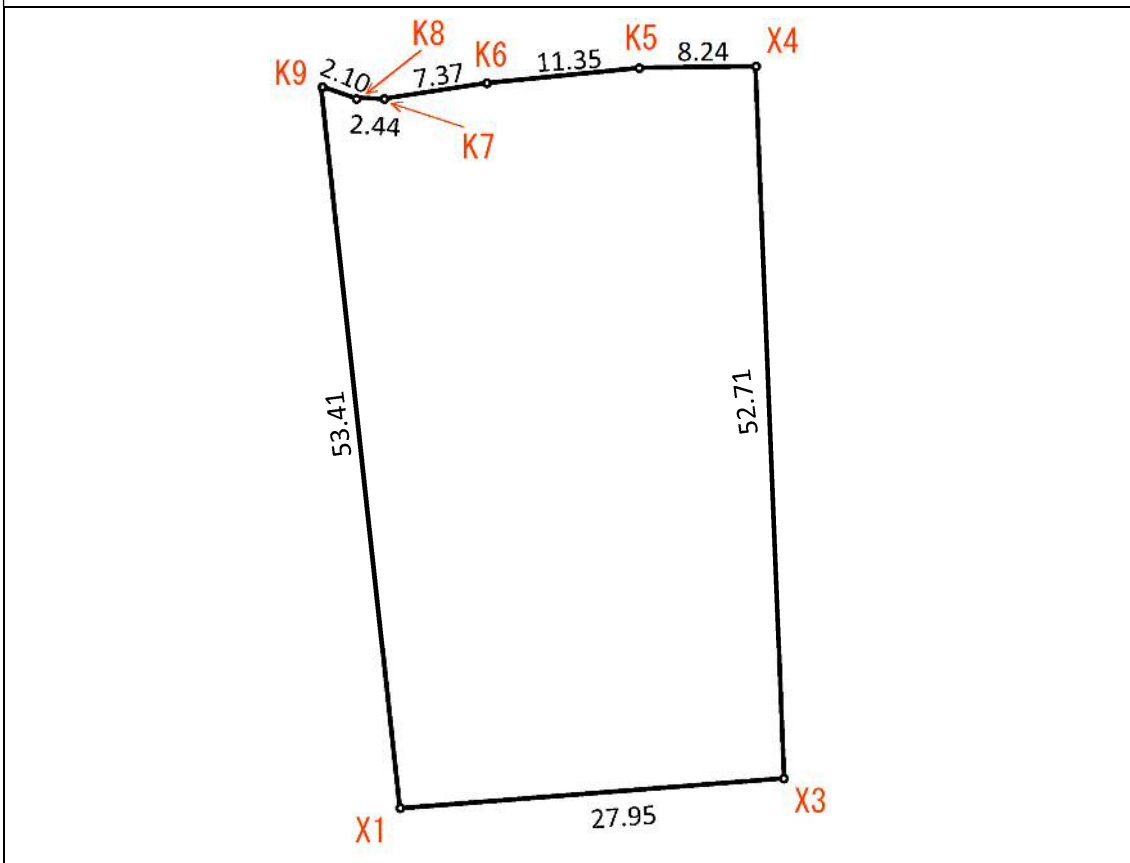
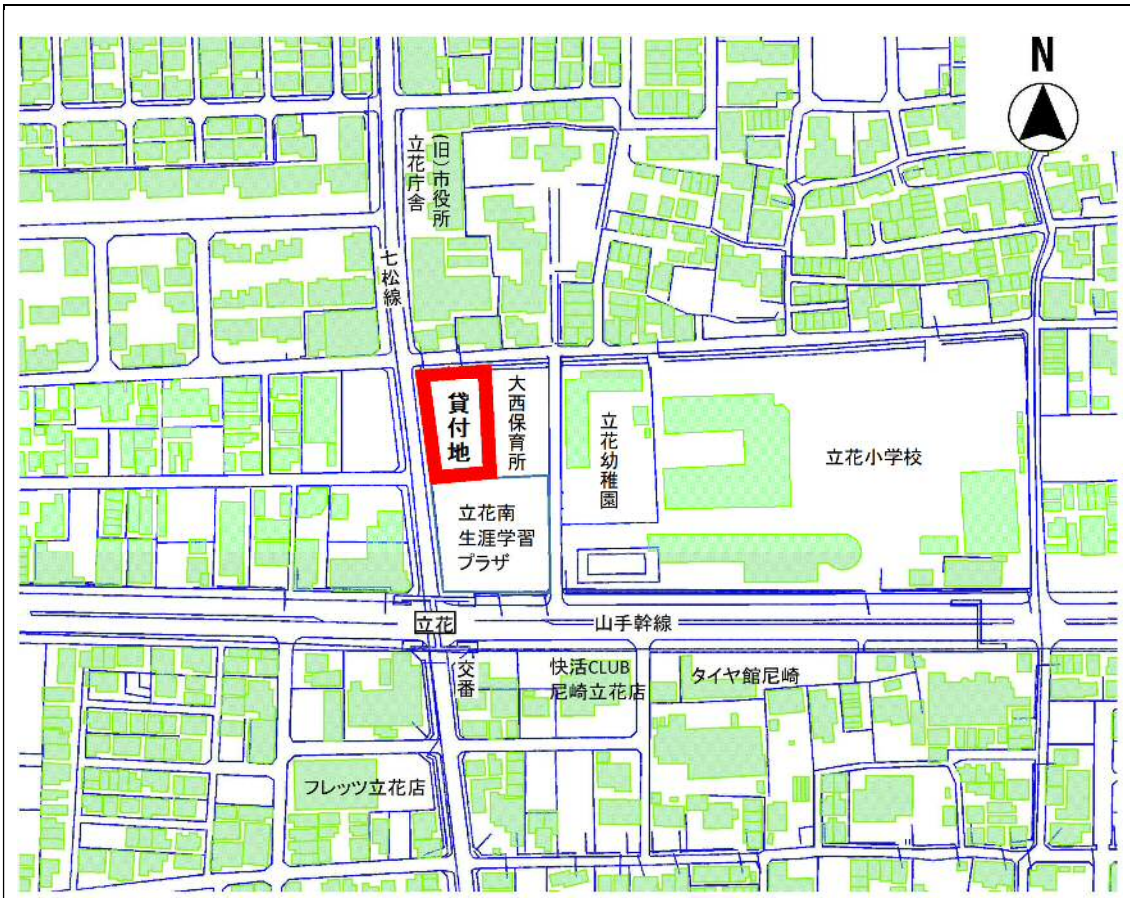
住所：尼崎市東七松町1丁目23番1号（本庁舎北館4階）

電話：06-6489-6230

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

担当：難波

(別記) 位置図



別紙 1

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 へ

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		
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】 難波

【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 へ

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	
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】 難波

【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。