

令和6年度

特定施設入居者生活介護
(介護付き有料老人ホーム) 整備事業者

募集要領

令和6年11月
尼崎市

1 募集の概要

本市では第9期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画(令和6年度から令和8年度まで)に基づき、特定施設入居者生活介護の整備・運営を行う事業者を募集します。

本募集に申し込みをされる事業者におかれましては、本募集要領及び関係法令等を十分にご理解の上、ご応募いただきますようお願いいたします。

2 募集内容

施設数	定員床数
1施設	100床

※ 本公募は、尼崎市の所有地を随意契約により買い取り、施設整備に活用することを前提としています。用地の概要につきましては、「特定施設入居者生活介護（介護付き有料老人ホーム）建設用地について」（P.8～）をご参照ください。

3 応募事業者の資格

応募事業者は、以下の資格要件を全て満たすことが必要になります。

- (1) 介護保険法第70条第2項各号及び第115条の2第2項各号の規定のいずれにも該当しないこと。
- (2) 応募事業者の代表者及び役員が尼崎市暴力団排除条例第2条第5号に規定する暴力団員及び同条第7号に規定する暴力団密接関係者でないこと。
- (3) 次の2つのうち、1つ以上を満たしていること。
 - ① 直近3か年決算のうち2か年以上黒字であること。（※1）
 - ② 直近3か年決算のうち2か年以上債務超過でないこと。（※2）

※1 黒字とは、損益計算書の当期利益がプラスであること。
※2 債務超過とは、貸借対照表の純資産がマイナスであること。
- (4) 資金計画及び事業計画に基づく確実な実施が見込まれること。
- (5) 応募事業者が自ら開設し、指定を受けるものであること。
- (6) 選定後、必要に応じて担当部署との事前協議等を行い、速やかに施設整備に着手できること。

4 施設計画策定の条件

応募事業者は施設計画策定に当たり、以下の条件を遵守することが必要です。

区分	内容
本体施設	特定施設入居者生活介護 1施設 100床 ・全室介護居室で計画すること。 ・新たに整備する有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅のうち有料老人ホームの要件に該当するものを含む）であること。 ※ 「尼崎市有料老人ホーム設置運営指導指針」・「尼崎市有料老人ホーム設置指導要綱」の規定に基づく特定施設入居者生活介護（介護予防含む）を提供する介護付有料老人ホームとして本市に登録すること。 ※ 「尼崎市介護保険法に基づく指定居宅サービス事業の人員、設備及び運営の基準等を定める条例」など介護保険関係法令等の基準を満たしていること。 ※ 指導指針・指導要綱については「尼崎市ホームページ＞産業・ビジネス＞各種事業者の方へ＞介護保険事業者等＞有料老人ホームの運営について（令和6年4月改定）」に、基準条例については「尼

	<p>崎市ホームページ>産業・ビジネス>各種事業者の方へ>介護保険事業者等>介護保険サービス等の人員、設備及び運営に関する基準条例について」に掲載しています。</p>
用地	<ul style="list-style-type: none"> 本公募は、尼崎市の所有地を随意契約により買い取り、施設整備に活用することを前提としています。用地の概要につきましては、「特定施設入居者生活介護（介護付き有料老人ホーム）建設用地について」（P.8～）をご参照ください。
財源の確保等	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備等の事業計画に関して必要な財源を確保すること。 開設当初の運営資金については、施設開設までに要する事務費や人件費のほか、介護報酬が入るまでの必要経費（施設の年間事業費の12分の2以上）を有することを必要とする。 ※ 自己資金には、借入金によって調達される資金は含まない。 ※ 施設整備費：建設費、設計費のこと。 ※ 借入利率については、予定利率で計算すること。 施設の安定した運営が見込まれること。施設の収支見込、建設時借入金の償還財源などを適切に見込むこと。なお、消費税率は10%として計画すること。 入居者が負担する居住費等の考え方について、算定の根拠を示すこと。なお、居住費等は市内の近傍同種施設と比較し、適正な設定とするなど、入居者の負担に配慮し設定すること。 過去の公募において、申込時の提出書類である資金計画書や資金収支予算書等の書類に記載誤りが散見される事例がある。 特に、書類の整合性（各提出書類に矛盾なく一貫性のある記載がされている）については、厳密に審査を行うため、記載誤りのないように作成すること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 「尼崎市介護保険法に基づく指定居宅サービスの事業の人員、設備及び運営の基準等を定める条例」、介護保険法、都市計画法、建築基準法、消防法、その他関係法令及び関係通知を確認し、必要に応じて、関係部署・機関とも打ち合わせの上、応募すること。 建設予定地に係る公法上の制限等については、関係機関等で事前に確認すること。また、施設の計画・建設・法人組織・運営等に当たっては関係諸法令を遵守し、適正に行うこと。

5 補助金

補助金額単価については、兵庫県や本市の今後の予算の動向等に伴い、変動する場合がありますことをご留意ください。

（参考：令和6年度補助金単価に基づく補助金交付額試算）

【施設整備補助金】なし

【開設準備補助金】（開設前6か月間の事務費、広報費、看護・介護職員の雇用費、備品費等）
（補助単価）989,000円×定員数

※補助の内示以降に事業着手するものが対象となります。また、補助金については兵庫県及び本市の予算措置等が前提であり、交付及び金額が保証されるものではありません。

6 その他留意事項

○ 地域住民の要望に対する条件

- 施設整備に当たっては、地域住民に対し十分な説明及び配慮を行うとともに、誠実に対応すること。建築工事においては、事前に振動・騒音・安全に関する対策を講じ、近隣住民に対して事前の説明を行うとともに、工事期間中も苦情・要望があった際には、迅速かつ丁寧に対応すること。

- (2) 開設後も近隣住民に配慮した運営を行い、良好な関係を築くよう努めること。

7 質問と回答

- (1) 受付期間：令和6年12月13日(金)まで
- (2) 質問方法：質問票（本市ホームページ上に掲載）に質問事項を記入の上、電子メールにて提出願います。（件名は「令和6年度特定施設入居者生活介護整備事業者募集質問（法人名）」としてください。
- (3) 提出先：尼崎市福祉局福祉部高齢介護課 ama-koureikaigo@city.amagasaki.hyogo.jp
- (4) その他
 - ・ 回答については、本募集要領と同等の効力を有するものとしてホームページ上で公開します。
 - ・ 公平性を期すため、上記質問方法以外での個別質問は受付できません。
 - ・ 質問は応募事業者からのみ受け付けます。コンサルティング会社や建設会社・設計会社等からの質問及び問い合わせには応じられません。

8 応募方法

- (1) 受付期間：令和7年1月17日（金）まで（土日祝日及び閉庁日を除く。）
受付時間：午前9時～午後5時
応募される場合は、提出希望日の1週間前までにお電話いただき、具体的な提出日時を事前予約願います。予約がない場合は対応できませんので、予めご了承ください。
- (2) 申込窓口：尼崎市福祉局福祉部高齢介護課（尼崎市東七松町1-23-1 本庁舎北館3階4番窓口）
必ず応募事業者の担当者が窓口までご持参ください。（郵送不可。）
- (3) 提出書類
 - ① 特定施設入居者生活介護設置申込書【様式1】
申込概要【様式1-2】
 - ② 法人の基本理念・施設の運営方針等説明書【様式2】
法人事業実施状況【様式2-2】
 - ③ 資金収支予算書（3年分）【様式3】
月別資金収支予算書（3年分）【様式3-2】
借入金償還計画書【様式3-3】
 - ④ 整備等資金計画書【様式4】
整備資金計画内訳明細書【様式4-2】
寄附等確約書【様式4-3】
人件費（職員）内訳書（3年分）【様式任意】
前払い金、介護費用及び利用料の算定基礎【様式任意】
 - ⑤ 法人調書【様式5】
役員名簿【様式5-2】
役員の履歴書、身分証明書【様式任意】
法人運営（経営）理念【様式5-3】
関連当事者との取引状況【様式5-4】
法人の主な出資者【様式任意】
法人登記簿謄本及び定款【様式任意】

会社法第 337 条に規定する会計監査人（公認会計士又は監査法人）との提携を表す証または、決算書類を作成した税理士（税理士事務所）が分かる書類【様式任意】

- ⑥ 法人の本部会計及び施設会計の資金収支計算書・資金収支内訳表・事業活動収支計算書・事業活動収支内訳表・貸借対照表・財産目録・キャッシュフロー計算書・損益計算書(過去 3 年決算分)、寄付者の預金残高証明書、経理区分間及び会計単位間資金移動明細表（複数の事業をしている法人のみ）、固定資産管理台帳（建設付属設備のみ）、預金・借入金残高証明書（直近決算時分）【様式任意】

収支決算等内訳書【様式 6】

- ⑦ 所管庁の直近の監査・実地指導等において、次の書類の写し【様式任意】

ア 所管庁からの「指導監査結果について(通知)」

イ 法人提出の「指導監査の改善について(報告)」

なお、指摘事項がない場合は、「指摘事項がない」旨の文書を提出してください。

- ⑧ 運営規程（案）、入居者契約書（案）、有料老人ホームの概要（案）、重要事項説明書（案）、介護サービス基準（一覧表）（案）、管理規程（案）等【様式任意】

- ⑨ 各種マニュアル等（防災、感染症対策、身体拘束、虐待防止、職員育成等）【様式任意】

- ⑩ 前払い金がある場合、入居者への返還債務の保全措置方法の概要【様式任意】

保全措置をすでに講じている場合は、それを証する書類【様式任意】

- ⑪ 管理者に就任する者(予定者)の経歴書【様式 11】

管理者就任の承諾書【様式 11-2】

- ⑫ 職員人材確保計画書【様式 12】

職員採用計画書又は方針書【様式 12-2】

勤務状況一覧表(4 週間分の予定)【様式任意】

- ⑬ 医療機関との連携協力を表す証【様式任意】

- ⑭ 特定施設入居者生活介護計画書【様式 14】

施設計画概要【様式 14-2】

建物配置図、各階平面図及び建設工事工程表【様式任意】

パース図又はデッサン等建物の外観のイメージ図【様式任意】

- ⑮ 用地について【様式 15】

- ⑯ 有料老人ホームの設置が本市の介護保険財政に与える影響評価【様式任意】

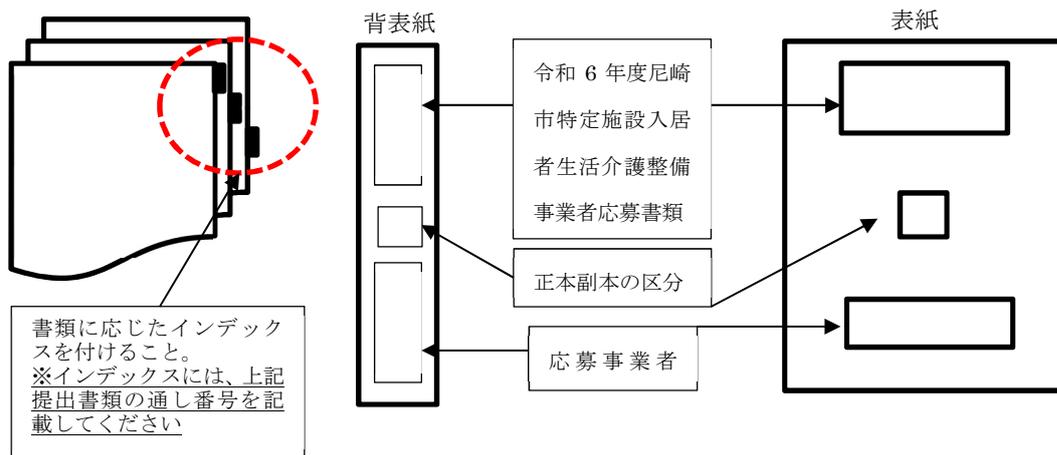
市場調査結果報告書（相当数の入居見込書が確保できていることを証するもの）【様式任意】

- (4) (3)に記載の提出書類は、「[尼崎市ホームページ](#)>産業・ビジネス>各事業者の方へ>介護保険事業者等>特別養護老人ホーム・地域密着型サービス等の法人及び事業者の募集>令和 6 年度特定施設入居者生活介護整備事業者の募集について」（ページ番号：1039756）からダウンロードできます。

- (5) 申込に際しては(3)に記載の提出書類を作成し、(3)に記載の順に並べた上で、間紙（インデックス）等で通し番号を振っていただき、書類間を区分したものをフラットファイル（A4 サイズ）に綴じてください。

その際、必ず 1 ページ目に目次を作成していただき、どの書類が、通し番号の何番に当たるかが分かるよう明記してください。

また、表紙、背表紙に「令和 6 年度尼崎市特定施設入居者生活介護整備事業者応募書類」（法人名）と記載してください。



- (6) 提出部数は10部（正本1部、副本9部）とし、表紙、背表紙に正本、副本が判るよう表示してください。
- (7) 期間内に申込に必要な書類等は、全て整えて提出してください。また、申込受付後に本市担当課から資料の説明や追加資料の求めがあった場合には、速やかに回答若しくは提出してください。
- (8) 選定した応募事業者に係る情報については、尼崎市情報公開条例（平成16年尼崎市条例第47号）その他の法令に基づき、原則として開示の対象とします。
- (9) 申込に係る留意事項
- ・ 応募のために法人が負担した一切の費用について、これを本市に請求することはできません。
 - ・ 事業収支計画において、本事業が適正に運営される見込みであると認められる計画であること。
なお、応募時に提出される運営規程等に記載している居住費等利用料については、事業者指定後、3年間は増額変更できません。
 - ・ 提出された書類等は返却しません。（辞退した場合も同様）
 - ・ 必要に応じて、別途資料を要求する場合があります。
 - ・ 提出後に申込を辞退する場合は、別途、辞退届の提出が必要となるため速やかにご連絡をお願いします。
 - ・ 応募資料等に虚偽事項の記載があった場合には、選定を取り消す場合があります。
 - ・ 応募締め切りを経過した場合、理由の如何を問わず一切受理しないほか、応募受付期間内に、応募資料が全て整わない場合や本市から別に期間を定めて行う応募資料の補正や追加に応じられない場合には、応募を辞退したものとして取り扱います。
 - ・ 国会議員又は地方公共団体の議会の議員若しくは尼崎市職員である者又はこれらの職にあった者やこれらの関係者を通じて不当な圧力がかかった場合には、応募資格を喪失したものとして取り扱います。
 - ・ 応募書類の作成に当たっては、記載誤りや事業費等の計算誤りがないよう、充分注意の上作成してください。

9 選定方法等

(1) 整備予定事業者の選定

応募事業者から提出された応募書類の内容について、本市選定委員会において書類審査及び面接審査等を行い、最も適切であると認める整備予定事業者と、補欠として適切と認められる整備予定事業者を選定し、その旨を市長に対して意見具申を行います。

市長は当該意見を尊重して、正式に整備予定事業者及び補欠整備予定事業者を選定します。ただし、審査の結果によっては整備予定事業者、第2整備予定事業者とも選定されない場合があります。

また、補欠として選定された第2整備予定事業者については、令和7年9月30日（火）までに市から繰り上げの通知がない場合は、補欠の地位を失効します。

(2) 選定結果

選定結果は、全応募法人に直接通知いたしますが、審査にかかる問合せはお受けできません。

なお、決定した整備予定事業者については、法人名等をホームページ上でも公開します。

(3) 計画の変更について

選定後、整備予定事業者に対して、施設等の計画について部分的な変更を求める場合がありますが、この場合は、その指示に従って事業を実施してください。なお、整備予定事業者の都合による計画内容の変更は原則できません。

万が一、選定後に整備予定事業者の都合による計画内容の変更が生じた場合は、速やかに市に報告し、協議してください。

変更内容によっては、選定結果を取り消し、再度選定委員会を実施する等、選定可否を改めて審議する場合があります。

再度選定委員会を実施した場合等の再審議に要した時間による工事計画等への影響について、市は一切の責任を負いません。

10 選定の取消等について

以下の要件に抵触する場合、選定の取消等を行うことがあります。なお、これらの場合、当該整備予定事業者は既に要した一切の費用の弁済を市に請求することはできません。

- (1) 市長は、整備予定事業者において、募集要領に記載する事項について、事業実施前に重大な違背行為があったと認める時は、選定結果を取り消すことができるとともに、事業開始後に重大な違背行為があったと認める時は、施設整備等補助金の交付取消や返還を求める場合があります。
- (2) 選定後に辞退した場合や、募集要領記載事項についての重大な違背行為があった場合は、以降の整備事業者公募への応募に際して、制限を課す場合があります。
- (3) 市長は、洪水、地震、火災その他の自然的若しくは人為的な事象で市と事業者の双方の責めに帰すことのできないことにより、整備予定事業者による本事業の実施が困難であると認められるときは、選定結果を取り消すことができるものとします。

11 施設の開設期限

令和8年度中に施設を開設してください。万が一、開設時期に遅延等の可能性が出た場合は速やかに市に報告し、協議してください。

12 その他

- (1) 整備事業者は、本募集要領に記載の諸条件等をはじめ、施設整備及び運営に係る関係法令の遵守はもとより、当該事業の円滑な実施に向けて、近隣住民等に対する説明や事業調整等を十分に行ってください。
- (2) 市の事業者選定における審査の過程において、整備事業者が計画を変更しようとする場合は必ず本市と協議してください。
- (3) 今回公募において選定されたことが直ちに本市として事業の開始を許可するものではありません。

施設の整備内容の確定はもとより、事業開始の時期が確実となったのち、別途指定申請の手続が必要です。

指定申請の際の内容は、公募の際の内容と変更がないことを原則とします。また、提出書類等に虚偽があった場合、あるいは当初の予定を変更したことを本市に報告し了承を得なかった場合等については、指定申請は受け付けません。

13 募集に係るスケジュール

	日時	内容
1	令和6年11月～令和7年1月中旬	本事業の募集要領をホームページ上で提供 (応募締め切り:令和7年1月17日(金)17時)
2	令和6年12月13日	質問提出期限
3	令和7年1月中旬～2月下旬	高齢介護課による書類審査
4	令和7年3月上旬	選定委員会による審査(事業者プレゼン)
5	令和7年3月末日頃	整備予定事業者選定
6	令和7年4月以降	整備予定事業者と土地売買契約の締結

※ 応募事業者の数が多く場合は、複数回に分けた選定委員会を実施することになるため、事業者の選定までのスケジュールが延びる可能性があります。上記スケジュールはあくまで予定となっていることをご了承願います。

14 お問い合わせ先

尼崎市福祉局福祉部高齢介護課 企画調整担当

住所：〒660-8501 尼崎市東七松町1丁目23番1号 北館3階

TEL：06-6489-6356 FAX：06-6489-6528

E-mail：ama-koureikaigo@city.amagasaki.hyogo.jp

以 上

特定施設入居者生活介護
(介護付き有料老人ホーム) 建設用地について

1 土地の概要

下記の物件は、本市が本公募により選定した整備予定事業者に対し、用途を限定して随意契約により売却するものです。

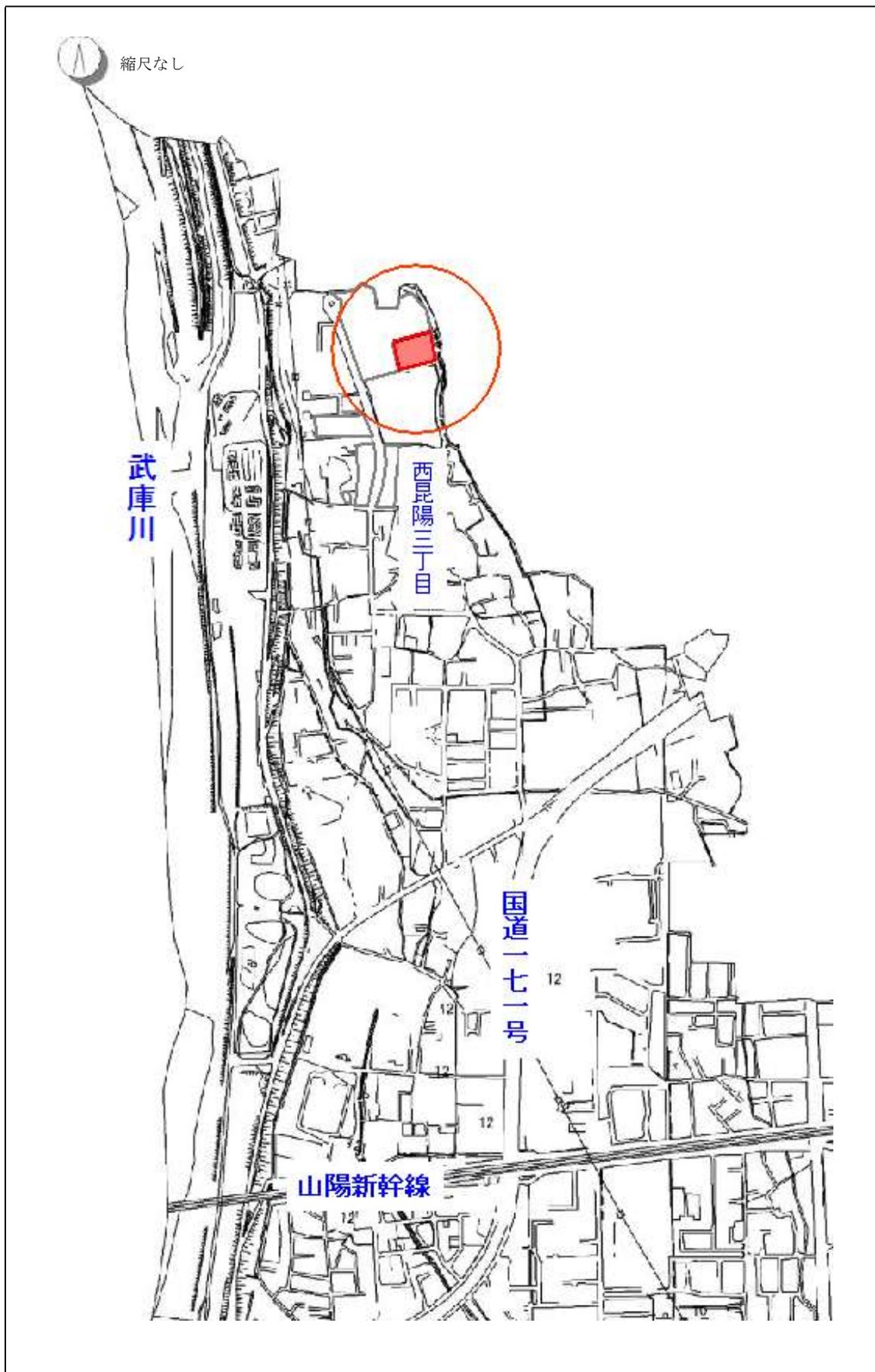
(物件情報)

所在・地番	①尼崎市西昆陽3丁目496番16 ②同555番2 ③同556番3 ④同597番1 ※募集要領掲載時は分筆登記手続き中です。(P.13明細図参照)
地目	①②③④宅地
地積	①3,579.85㎡ ②333.96㎡ ③1.08㎡ ④2.20㎡ 計3,917.09㎡ ※各分筆後の地積
用途地域	第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
防火指定	準防火地域
日影規制	建築基準法第56条の2 別表第4 2-(2)
高度地区	第2種高度地区
土地の状況	更地(敷地周囲に素掘り側溝及び北、南、西側にフェンスを設置) ※従前の土地の状況:市営住宅(宮ノ北住宅)の敷地
接面道路等の状況	北側:市有地(戸建て住宅誘致予定) 東側:6-2号指定水路を挟んで市道 (路線番号:0317 路線名:市道第191号線の乙) 認定道路幅員1.82~8.0m (現況幅員約5.1m~5.6m) 南側:市道(路線番号:4763 路線名:市道第891号線) 認定道路幅員6.0m 西側:市有地(戸建て住宅誘致予定)
供給処理施設	電気:東側と南側道路に架線有り
	上水道:東側道路に配管有り ※口径20mmの水道メーター150個相当の分担金の権利があります。
	下水道:南側道路に配管有り ※分流区域となっており、汚水と雨水の配管がありますが、敷地内の雨水排水は水路管理者(尼崎市都市整備局土木部河港課 電話:06-6489-6498。以下同じ。)と協議の上、東側水路(6-2号指定水路)へ放流する必要があります。
	ガス:東側道路に配管有り
交通機関	・阪急電鉄「武庫之荘」駅から北西へ約3.3km(バスで片道約20分) ・阪神バス「宮ノ北団地」停留所から北東へ約100m
注意事項	① 土壌汚染調査、地下埋設物調査、地盤調査は行っていません。本市が当該土地を売却した後に土壌汚染、地下埋設物及び土壌に関する問題が発生しても、本市は問題解消のための手続きや負担は一切行いません。 ② 上空を通過している関西電力送配電株式会社の送電線について地役権設定登記がされています。確約書を関西電力送配電株式会社と締結しており、当該物件を売却後、整備予定事業者へ引継ぎます。整備予

	<p>定事業者は関西電力送配電株式会社及び尼崎市から地役権の対価を受け取ることはできません。</p> <p>※詳細は、「地役権の概要」(P.11)を参照してください。</p> <p>③ 北東と南東角でネットフェンスが東側隣接地(尼崎市有地)のネットフェンスと一体となっているため、当該地内のネットフェンスを撤去等する際は、尼崎市都市整備局住宅部住宅政策課(電話:06-6489-6608)と協議してください。</p> <p>④ 当該土地の東側は水路(6-2号指定水路)となっているため、通路橋等を設置する場合は、水路管理者と協議してください。</p> <p>⑤ 当該土地の一部について、地盤改良を行っています。</p> <p>⑥ 武庫川洪水ハザードマップにおいて、想定される浸水深:1~3m未満の区域に該当しています。</p> <p>⑦ 道路法、尼崎市住環境整備条例施行規則開発基準・技術基準等の関係法令を遵守してください。(車両出入口等について)</p> <p>市道に関する工事(L型街渠の乗入及び給排水施設等)を行う場合は、事前に道路法の申請を行ってください。</p> <p>担当:尼崎市都市整備局土木部道路課(電話:06-6489-6480)</p> <p>⑧ 現状有姿での引き渡しとなるため、整備予定事業者の責任において、現地、周辺環境及び法令上の規制等については必ず確認し、適切な処置を整備予定事業者の負担と責任で行ってください。</p> <p>※当該土地はフェンスが設置されており、鍵がかかっているため、敷地内に立入ることはできません。立入りを希望される場合は、鍵を貸与しますので、尼崎市福祉局福祉部高齢介護課(電話:06-6489-6356)までご連絡ください。</p>
隣接地の計画に係る条件	<ul style="list-style-type: none"> ・北側について <p>当該土地の北側用地は、今後、土地境界線に接して幅員6メートルの道路が整備される可能性があるため、当該道路が整備された場合においても建築基準法その他関係法令に適合する施設計画としてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西側について <p>当該土地の西側用地は、戸建ての住宅地として活用される可能性があるため、戸建ての住宅予定地に配慮した施設計画としてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東側について <p>当該土地の東側水路(6-2号指定水路)は、令和9年度以降、道路として整備される可能性があるため、それを踏まえて、水路管理者と協議を行い、施設計画を行ってください。</p>

地役権の概要	
承役地	尼崎市西昆陽3丁目555番2
目的等	<p>地役権の目的に抵触する行為、およびその他電線路に支障となる一切の行為をしないこと。</p> <p>【目的】</p> <p>電線の支持物を除く電線路を設置（張替、増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地立入りまたは通行もしくは使用の認容並びに当該電線路の最下垂時における電線の高さから3.75mを控除した高さを超えた建造物、工作物の築造及び爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵、立竹木の生育等電線路に支障となる一切の行為の禁止。</p>
	<p>関西電力送配電株式会社と締結した確約書に基づき、次の事項について遵守すること。</p> <p>【遵守事項】（確約書の内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事計画図面ができしだい、関西電力送配電株式会社に検討を依頼すること。 ・建物の上部造営材には不燃性もしくは自消性のある難燃性材料を使用すること。 <p>※不燃性とは瓦、スレート、コンクリート、金属製材料をいいます。また、自消性のある難燃性材料とは、硬質塩化ビニール波板（JIS A-5702）ガラス繊維強化ポリエステル（JIS A-5701）となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物に金属製の上部造営材（屋根材等）を使用するときは、施行者側にてD種接地工事（100Ω以下）を施すこと。なお、接地抵抗の確認の結果が100Ω以下の場合には必要ありませんが、その場合は関西電力送配電株式会社にその旨の連絡をすること。 ・建造上部テレビアンテナ等の付属物を設置される場合は、電線との離隔距離3.75mが必要となりますので、事前に関西電力送配電株式会社と協議すること。 ・建造物の建設については、検討結果における作業可能高さを考慮した、電線から4.0m以上の安全距離を確保できるよう、建築計画（クレーン等の重機使用時は吊りワイヤ長さも考慮）すること。 ・施工時クレーン等重機使用される場合は、感電事故防止のため施工側にて防護対策（明示ロープ等）および専任監視者の設置について関西電力送配電株式会社と事前協議を行うこと。 <p>※防護対策の設置等については、労働安全衛生規則第349条。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上利用（オープンテラス等）する場合は6.0mの離隔距離が必要となりますので、事前に関西電力送配電株式会社と協議すること。 ・当該物件を譲渡した場合、確約書に記載の内容を承継者に引継ぐこと。
範囲	送電線路線下両保安線間の土地 2.12㎡（P.13明細図を参照）
要役地	伊丹市池尻字松木山26番
期間	地役権の存続期間は、関西電力送配電株式会社が電線路を必要とする期間

(案内図)



(明細図)

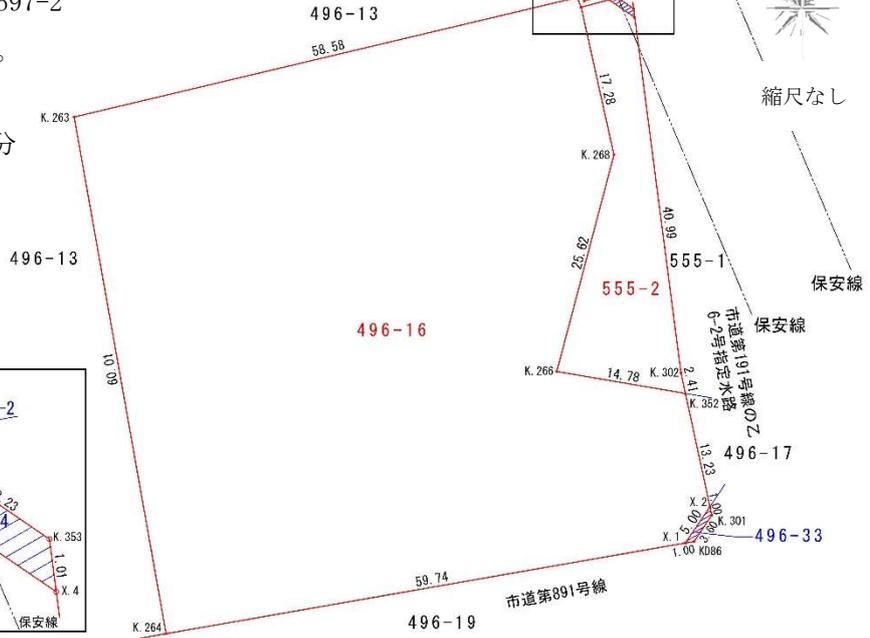
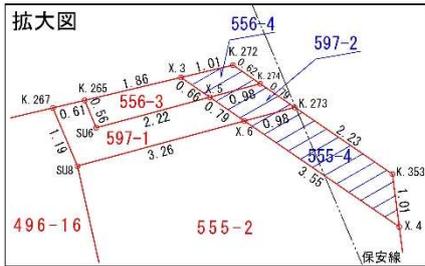
※496-33、555-4、556-4、597-2

(斜線部分) は売却対象外。

募集要領掲載時は、

北東及び南東側隅切り部分

を分筆登記手続き中。



座 標 求 積 表

地 番	㊤ 496-16		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
K. 267	-135050.048	95679.145	-1273776.457385
K. 263	-135064.460	95622.356	-7015812.258720
K. 264	-135123.418	95633.564	-4571188.725636
X. 1	-135112.259	95692.262	1469258.990748
X. 2	-135108.064	95694.986	1635905.785670
K. 352	-135095.164	95692.027	1455380.038643
K. 266	-135092.855	95677.426	2601277.858088
K. 268	-135067.976	95683.566	3990770.170728
SU8	-135051.147	95679.624	1715344.299072
		倍面積	7159.700208
		面積	3579.8501040
		地積	3579.85 m ²
		坪数	1082.90

座 標 系 V 系

座 標 求 積 表

地 番	㊤ 555-2		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
X. 4	-135052.226	95685.715	4072766.773260
X. 6	-135050.249	95682.765	103241.703435
SU8	-135051.147	95679.624	-1696112.694648
K. 268	-135067.976	95683.566	-3990770.170728
K. 266	-135092.855	95677.426	-2601277.858088
K. 352	-135095.164	95692.027	4019.065134
K. 302	-135092.813	95691.488	4108801.111744
		倍面積	667.930109
		面積	333.9650545
		地積	333.96 m ²
		坪数	101.02

地 番	㊤ 496-33		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
X. 2	-135108.064	95694.986	-307467.990018
X. 1	-135112.259	95692.262	-383534.586096
KD86	-135112.072	95693.246	307462.398398
K. 301	-135109.046	95695.211	383546.405688
		倍面積	6.228972
		面積	3.1144860
		地積	3.11 m ²
		坪数	0.94
合計			3582.9645900

地 番	㊤ 555-4		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
K. 273	-135049.978	95683.712	93291.619200
X. 6	-135050.249	95682.765	-215094.855720
X. 4	-135052.226	95685.715	-93293.572125
K. 353	-135051.224	95685.572	215101.165856
		倍面積	4.357211
		面積	2.1786055
		地積	2.17 m ²
		坪数	0.65
合計			336.1436600

座 標 求 積 表

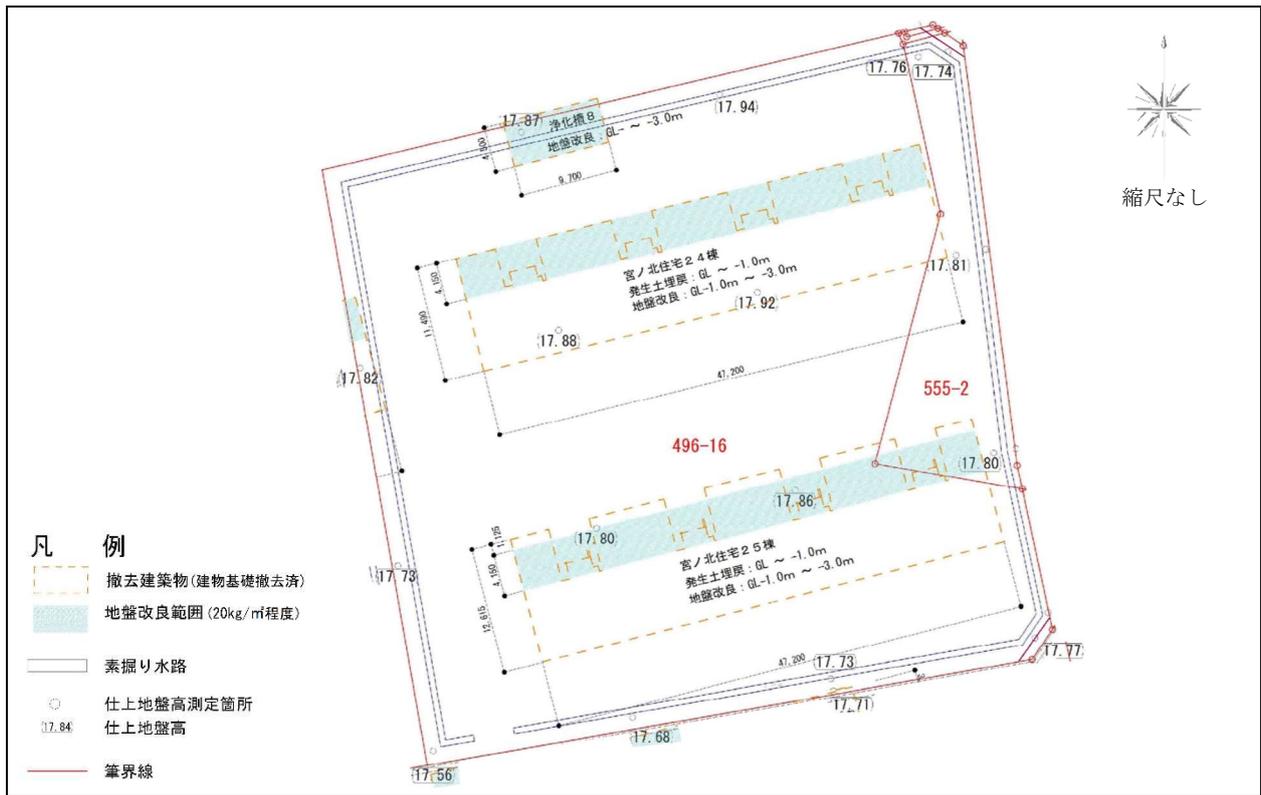
地 番	㊤ 556-3		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
K. 265	-135049.897	95679.742	-93766.147160
SU6	-135050.417	95679.969	8706.877179
X. 5	-135049.806	95682.104	93768.461920
X. 3	-135049.437	95681.553	-8707.021323
		倍面積	2.170616
		面積	1.0853080
		地積	1.08 m ²
		坪数	0.32

地 番	㊤ 597-1		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
K. 267	-135050.048	95679.145	-119598.931250
SU8	-135051.147	95679.624	-19231.604424
X. 6	-135050.249	95682.765	128310.587865
X. 5	-135049.806	95682.104	-16074.593472
SU6	-135050.417	95679.969	-8706.877179
K. 265	-135049.897	95679.742	85305.824798
		倍面積	4.406338
		面積	2.2031690
		地積	2.20 m ²
		坪数	0.66

地 番	㊤ 556-4		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
X. 3	-135049.437	95681.553	-59131.199754
X. 5	-135049.806	95682.104	-9376.846192
K. 274	-135049.535	95683.052	59132.126136
K. 272	-135049.188	95682.534	9376.888332
		倍面積	0.968522
		面積	0.4842610
		地積	0.48 m ²
		坪数	0.14
合計			1.5695690

地 番	㊤ 597-2		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
X. 5	-135049.806	95682.104	-68317.022256
X. 6	-135050.249	95682.765	-16457.435580
K. 273	-135049.978	95683.712	68318.170368
K. 274	-135049.535	95683.052	16457.484944
		倍面積	1.197476
		面積	0.5987380
		地積	0.59 m ²
		坪数	0.18
合計			2.8019070

(地盤改良図)



(現地写真)

①東側から撮影



②南東側から撮影



③南側から撮影



④南西側から撮影



⑤敷地内部撮影 1



⑥敷地内部撮影 2



2 売却価格

353,000,000 円

3 売買契約の締結・売買代金の納付

本市と整備予定事業者との土地売買契約は、選定法人決定後速やかに「土地売買契約書」(P. 17 参照)に従って締結します。契約名義人は整備予定事業者となります。

整備予定事業者は、本市の承認なく本物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することはできません。

契約書に貼付する収入印紙は、整備予定事業者の負担となります。

売買代金の納付方法は全額一括払いとし、本市の指定する方法で納付してください。

4 その他の注意事項

- (1) 建物を建築するにあたっては、市条例等により、指導がなされる場合や負担金が必要となる場合がありますので、事前に関係機関にご確認ください。
- (2) 売買契約締結の日から本物件の引渡しの日までにおいて、本市の責めに帰すことのできない事由により、本物件に滅失、き損の損害が生じたときは、その損害は整備予定事業者の負担とします。
- (3) 整備予定事業者は、売買契約締結後、本物件が種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しないことを発見しても、本物件の補修、代替物件の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完の請求、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。
- (4) 整備予定事業者が売買契約に定める義務を履行しないために本市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。
- (5) 騒音や振動等によって近隣住民に迷惑がかからないよう十分配慮し、苦情等が寄せられた場合は、整備予定事業者の責任において対応してください。
- (6) 整備予定事業者は、人権文化(全ての人が、不当な差別及び排除、暴力等による人権侵害を受けず、及び日常生活の中で互いの人権を尊重することを考えて行動することが自然である状態をいいます。)が社会に浸透することを目指す「尼崎市人権文化いきづくまちづくり条例」に定める事業者や市民等の責務を遵守し、事業者にあっては「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」(令和4年9月13日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定)を踏まえて、人権尊重に取り組むよう努めてください。

土地売買契約書（案）

令和〇年〇月〇日

(甲) 尼崎市東七松町1丁目23番1号
尼崎市

代表者 尼崎市長 松本 眞 ⑩

(乙) 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
〇〇〇〇

〇 〇 〇 〇 ⑩

土地の売買について、尼崎市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）との間に次のとおり契約を締結する。

（主記）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「当該土地」という。）を現状有姿で乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

土地の表示

所在・地番・地積	尼崎市西昆陽3丁目496番16	3,579.85 m ²
	尼崎市西昆陽3丁目555番2	333.96 m ²
	尼崎市西昆陽3丁目556番3	1.08 m ²
	尼崎市西昆陽3丁目597番1	2.20 m ²

地目 宅地

2 当該土地が別記に記載する現状にあることについて、乙はこれを了承し、甲は責任を負わない。

（売買代金）

第2条 乙が、甲に対して支払う売買代金は、金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円とする。

（契約保証金の免除）

第3条 甲は、尼崎市契約規則第32条第5号の規定により、この契約に係る契約保証金を免除する。

（売買代金の納付方法及び納期限等）

第4条 乙は、第2条の売買代金を、令和〇年〇月〇日までに、甲が指定する納付書により甲が指定するところに納付しなければならない。

2 乙は、前項に定める納期限までに納付すべき金額を納付しなかったときは、その納期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、売買代金に年利率14.6パーセントを乗じて算出した金額（その金額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を遅延損害金として、甲が指定する納付書により甲が指定するところに納付しなければならない。

3 前項に規定する遅延損害金の日割計算においては、1年を365日として計算する。

（所有権の移転及び登記の嘱託）

第5条 当該土地の所有権は、乙が第2条の売買代金を完納したとき（前条第2項の遅延損害金がある場合は、売買代金及び遅延損害金を完納したとき）に、甲から乙に移転する。

2 乙は、前項の規定により当該土地の所有権が移転したときは、甲が指定する期日までに甲に対して所有権移転登記の請求を行い、甲は、その請求に基づき所有権の移転登記を囑託する。

（当該土地の引き渡し）

第6条 甲は、前条第1項の規定により当該土地の所有権が乙に移転したときに、当該土地を乙に引き渡したものとする。この場合において、引渡し時に当該土地に存する工作物の撤去、整地等に必要経費については、乙の負担とする。

（危険負担）

第7条 この契約の締結後、当該土地の引渡しまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により当該土地が滅失し、又は損傷した場合は、その損失は乙の負担とする。

（公租公課等の負担責任）

第8条 第5条第1項の規定により当該土地の所有権が移転した後における当該土地に対する公租公課その他一切の賦課金は、乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第9条 乙は、この契約の締結後、当該土地が種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しないことを発見しても、甲に対し、当該土地の補修、代替土地の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完の請求、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

（当該土地に関する紛争の解決責任）

第10条 甲及び乙は、当該土地に関する紛争が生じたときは、これを次に掲げるところにより区分して処理し、それぞれ相手方に対して迷惑をかけるはならない。

(1) その紛争が当該土地の引渡し前の原因によるときは、甲が責任をもって処理する。

(2) その紛争が当該土地の引渡し後の原因によるときは、乙が責任をもって処理する。

2 前項第1号の規定にかかわらず、乙の使用その他乙の責めに帰すべき事由に基づき当該土地に関して紛争が生じたときは、乙が責任をもってこれを処理しなければならない。

（当該土地の用途）

第11条 乙は、当該土地の用途について、次に掲げる内容を遵守しなければならない。

(1) 当該土地は介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護（介護保険法（平成9年法律第123号）第8条の2第9項に規定する介護予防特定入居者生活介護を含む）及びこれに付帯する施設のための用地として使用しなければならない。

(2) 乙は、令和9年3月31日までに、前項の用途に供しなければならない。

(3) 乙は、やむを得ない理由により前2項に定める用途に当該土地を使用できない場合は、理由を記載した書面を甲に提出して、甲の承認を受けなければならない。

(4) 当該土地を「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業、同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用途に供しないこと。

(5) 当該土地を「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）」第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類する用途に供しないこと。

2 甲は、前項に規定する禁止事項等について必要があると認めるときは、当該土地について実地に調査を行い、又は乙に対して所要の報告を求めることができる。

3 乙は、正当な事由なくして前項の実地調査を拒み、妨げ、又は甲への報告を怠ってはならない。

（譲渡の禁止）

第12条 乙は、本件土地について、第三者へ譲渡をしてはならない。ただし、事前に書面により甲に申し出て、甲から書面による承認を得たときは、この限りではない。

（買戻特約）

第13条 甲は、乙が次の各号に該当するときは、本件土地を買い戻すことができる。

(1) 第11条又は前条の規定に違反したとき。

(2) 虚偽又は不正な行為によりこの契約を締結したとき。

2 前項の規定による買戻しができる期間は、本契約の効力発生日から10年を経過する日又は甲が買戻特約の登記の抹消に同意した日のいずれか早い日までとする。

3 甲が第1項の規定により本件土地を買い戻すときは、甲は乙に対し、乙が支払った売買代金のみを返還する。ただし、当該返還代金には利息は付さないものとする。

4 前項の場合においては、乙は、自ら負担した契約の費用及び本件土地に支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を甲に請求することができない。

5 第3項の場合においては、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

（買戻特約の登記）

第14条 前条第1項に規定する買戻しに係る登記は、甲が第5条第2項の規定による所有権移転の登記と同時に嘱託するものとする。

2 甲は、甲が買戻特約の抹消に同意した日以後、乙の請求により速やかに前項に規定する買戻しに係る登記の抹消を嘱託するものとする。

（契約の解除）

第15条 甲は乙が次の各号に該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 破産、民事再生、会社更生又は会社整理の申立て、解散等があり、かつ、これによりこの契約に規定する義務を履行することができないと認められるとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、この契約に規定する義務を履行しないとき。

2 前項の規定により甲がこの契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わないものとする。

（売買代金の返還等）

第16条 甲は、前条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、乙が納付した売

買代金相当額を返還するものとする。なお、当該返還金には利息を付さない。

- 2 前項の場合においては、乙は自ら負担した契約の費用、当該土地に支出した費用、有益費その他一切の費用を甲に請求することはできない。
- 3 甲は、第1項の規定により乙に売買代金相当額を返還する場合において、乙が第18条の規定による違約金又は第19条第1項の規定による損害賠償金を支払うべきときは、これらの金銭を当該売買代金相当額から控除して返還する。

(原状回復)

第17条 乙は、甲が第13条第1項の規定により本件土地を買い戻したとき又は第15条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復することが適当でないとき認めるときは、この限りではない。

- 2 乙は前項の規定により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件土地の所有権移転又は抹消の登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。この場合において、本件土地に所有権以外の権利が設定されており、又は存するときは、あらかじめ乙の責任において当該権利を消滅させ、当該権利が登記されているときは、当該登記を抹消しなければならない。

(違約金)

第18条 乙は、第13条第1項の規定により本件土地を買い戻したとき又は第15条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、金（売買代金の30パーセント）円を、違約金として、甲に支払わなければならない。

- 2 前項に掲げる場合のほか、乙は、第11条の規定に違反したときは、金（売買代金の10パーセント）円を、違約金として甲に支払わなければならない。
- 3 前2項の違約金は、違約罰であり、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(使用料相当損害金)

第19条 乙は、甲が、第13条第1項の規定により本件土地を買い戻したとき又は第15条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、前条に規定する違約金とは別に、第6条の規定により本件土地の引渡しを受けた日から第17条第1項の規定により本件土地を原状に回復して甲に返還する日までの間の使用料相当額を損害金として甲に支払わなければならない。

- 2 前項に規定する使用料相当額の月額、第2条に規定する売買代金に0.4パーセントを乗じて算出するものとする。この場合において、使用料相当額の日割計算については、1月を30日として計算する。

(金銭債権の相殺)

第20条 乙が甲に対して金銭債権を有する場合において、甲が乙に対して金銭債権を有するときは、甲は、これらの金銭債権について相殺することができる。

- 2 前項の場合において、乙が甲に対して有する金銭債権の総額が、甲が乙に対して有する金銭債権の総額に満たないときは、同項の規定による相殺の充当の順序は、甲が指定する。
- 3 前項の場合において、甲が第1項の規定による相殺の意思表示をしたときは、乙は、速やかに、その相殺後の残額を甲に支払わなければならない。

(相隣関係等への配慮)

第21条 乙は、当該土地の使用又は新たな建物の建築にあたっては、十分な注意をもって当該土地を管理するとともに、必要に応じて地元説明会を開催するなど、自らの責任において近隣住民その他第三者との紛争が生じないように配慮しなければならない。

(契約の費用)

第22条 この契約の締結に要する一切の費用は、すべて乙の費用とする。

2 所有権移転及び買戻特約の登記に要する費用等は、すべて乙の負担とする。

(特約の適用)

第23条 甲及び乙は、この契約に別紙「暴力団排除に関する特約」の適用があることに同意する。

(人権尊重努力義務)

第24条 乙は、「尼崎市人権文化いきづくまちづくり条例（令和2年尼崎市条例第3号）」に定める事業者や市民等の責務を遵守し、事業者にあつては「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」（令和4年9月13日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定）を踏まえて、人権尊重に取り組むよう努めるものとする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約に基づく訴訟の管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所とする。

(定めのない事項等の処理)

第26条 この契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、法令（尼崎市の条例等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲、乙双方協議のうえ処理する。

(契約履行の原則)

第27条 甲及び乙は、信義、誠実をもってこの契約を忠実に履行しなければならない。

上記の契約の成立を証するため、この契約書2通を作成し、甲及び乙の記名押印のうえ、各自1通を所持する。

以 上

(別記)

- ① 土壤汚染調査、地下埋設物調査、地盤調査は行っていない。土壤汚染、地下埋設物及び土壤に関する問題が発生しても、甲は問題解消のための手続きや負担は一切行わない。
- ② 上空を通過している関西電力送配電株式会社の送電線について地役権設定登記がされている。甲は確約書を関西電力送配電株式会社と締結しており、乙に引継ぐ。乙は関西電力送配電株式会社及び甲から地役権の対価を受け取ることはできない。
- ③ 敷地周囲に素掘り側溝及び北、南、西側にフェンスを設置している。
- ④ 北東と南東角でネットフェンスが東側隣接地（甲所有地）のネットフェンスと一体となっているため、当該地内のネットフェンスを撤去等する際は、尼崎市都市整備局住宅部住宅政策課と協議すること。
- ⑤ 当該土地の東側は水路（6-2号指定水路）となっているため、通路橋等を設置する場合は、水路管理者（尼崎市都市整備局土木部河港課）と協議してください。
- ⑥ 当該土地は下水道分流区域に含まれており、敷地内の雨水排水は水路管理者（尼崎市都市整備局土木部河港課）と協議の上、東側水路（6-2号指定水路）へ放流すること。
- ⑦ 当該土地の一部について、地盤改良を行っている。
- ⑧ 武庫川洪水ハザードマップにおいて、想定される浸水深1～3m未満の区域に該当している。
- ⑨ 当該土地の北側用地は、今後、土地境界線に接して幅員6mの道路が整備される可能性があるため、当該道路が整備された場合においても建築基準法その他関係法令に適合する施設計画とすること。
- ⑩ 当該土地の西側用地は、戸建ての住宅地として活用される可能性があるため、戸建ての住宅予定地に配慮した施設計画とすること。
- ⑪ 当該土地の東側水路（6-2号指定水路）は、令和9年度以降、道路として整備される可能性があるため、それを踏まえて、水路管理者（尼崎市都市整備局土木部河港課）と協議を行い、施設計画を行うこと。
- ⑫ 道路法、尼崎市住環境整備条例施行規則開発基準・技術基準等の関係法令を遵守すること（車両出入口等について）。また、市道に関する工事（L型街渠の乗入及び給排水施設等）を行う場合は、事前に道路法の申請を行うこと。
- ⑬ 現状有姿での引き渡しとなるため、乙の責任において、現地、周辺環境及び法令上の規制等については必ず確認し、適切な処置を乙の負担と責任で行うこと。

(別紙)

暴力団排除に関する特約

(趣旨)

- 1 甲及び乙は、この契約を締結するに当たり、尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号。以下「条例」という。）第7条及び尼崎市事務事業からの暴力団等の排除措置に関する要綱（平成25年7月実施。以下「要綱」という。）の規定に基づき、暴力団を利することとならないよう必要な措置を講じることとし、以下の各項のとおり合意する。

(契約からの暴力団等の排除)

- 2 乙は、この契約の履行に伴い、暴力団（条例第2条第4号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第5号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団密接関係者（同条第7号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）（以下これらを「暴力団等」という。）から契約の履行の妨害その他不当な手段による要求を受けたときには、甲に報告し、所轄の警察署長（以下「警察署長」という。）に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならない。

(役員等に関する情報提供)

- 3 甲は、乙が暴力団等に該当しないことを確認するため、乙に対して、その役員等（要綱第2条第2号に規定する役員等をいう。以下同じ。）の名簿その他の必要な情報の提供を求めることができる。

- 4 甲は、乙から提供された情報を警察署長に提供することができる。

- 5 甲は、乙が暴力団等に該当するか否かについて、警察署長の意見を聴くことができる。

(警察署長から得た情報の利用)

- 6 甲は、警察署長から得た情報を他の業務において第1項の趣旨に従い暴力団等を排除するために利用し、又は他の実施機関（本市の議会、市長、教育委員会、選挙管理委員会、公平委員会、監査委員、農業委員会、固定資産評価審査委員会、公営企業管理者及び消防長並びに地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定に基づき本市の公の施設の管理を行わせる指定管理者をいう。）に提供することができる。

(甲の解除権)

- 7 甲は、次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合においては、この契約書（甲の解除権、解除に伴う措置等）の規定を準用する。

(1) 乙が暴力団等であることが判明したとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なくこの契約の条項に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

(解除に伴う措置)

- 8 前項の規定による解除に伴い、乙その他関係者に損害が生じた場合であっても、乙は甲に対してその損害を請求することはできない。

- 9 乙がこの契約（暴力団排除に関する部分に限る。）の条項に違反したときには、契約の解除、損害賠償請求その他の甲が行う一切の措置について異議を述べることはできない。

(乙からの協力要請)

- 10 乙は、この特約の条項に定める事項を履行するに当たって、必要がある場合には、甲及び警察署長に協力を求めることができる。

(以上)