

「企業団所有地の売却検討に関するサウンディング型市場調査 (神戸市東灘区住吉山手5丁目)」実施要領

(本書の位置付け)

本書は、阪神水道企業団(以下「企業団」といいます。)の所有地の売却にあたり実施する「サウンディング型市場調査」の実施方法等を定めるものです。将来の売却や優先交渉権の付与等を約束するものではありません。

1 調査の目的・経緯

当該所有地については、令和7年度に2度、一般競争入札(売却)を実施しましたが、いずれの入札においても参加者がおらず、不調となりました。

そのため、本調査を実施することにより、事業者の皆さんとの対話を通じ、企業団の所有地の市場性、用途等に関するご意見やご提案をいただき、それをもって、諸条件等を検討し、企図している売却を円滑に実施することを目的としています。

2 対象物件の概要 ※詳細は別紙1「物件調書」をご覧ください。

- (1) 所在地 神戸市東灘区住吉山手5丁目1682番1、1682番2、1645番2(地番)
神戸市東灘区住吉山手5丁目3-11(住居表示)
- (2) 面積(実測) 4,863.58㎡
- (3) 用途地域 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)
第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
- (4) 地目 (公募)水道用地 (現況)宅地
- (5) 供給処理施設 上下水道、ガス、電気すべて配線・配管済みです。
- (6) 最寄駅 阪急電鉄「御影駅」(徒歩約10分)
- (7) 現況等

- ・ 水道施設(地下に設置した配水池(コンクリート構造物))及び職員公舎2棟があります(ともに現在は使用しておりません)。現時点においては有姿での売却を想定しており、その場合は、当該水道施設等を撤去していただくこととなります。
- ・ 本土地は住宅地に位置し、風致地区、土砂災害警戒区域等の制約や高低差があります。

3 サウンディングの内容(主な対話項目)

本調査における主な項目は、次のとおりです。

- (1) 対象物件の魅力とリスク
- (2) 考えられる開発・事業
- (3) 想定取得価格帯
- (4) その他

4 参加要件

本調査への参加は、個人、法人を問わずどなたでも可能です。また、2者以上の共有名義で申し込むことも可能です。ただし、次のいずれかに該当する場合は参加できません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者であること。
 - (2) 阪神水道企業団指名停止基準（以下「指名停止基準」という。）に基づく指名停止を参加申込日からサウンディング実施日までの間に受けていること。また、同等の指名停止を公的機関から受けていること。
 - (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者であること（会社更生法に基づく更生手続開始の決定又は民事再生法に基づく再生手続開始の決定があった場合を除く。）。
 - (4) 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6号に規定する暴力団員が役員又は代表者として、若しくは実質的に経営に関与している団体、役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団員（以下「暴力団等」という。）に金銭的な援助を行っている団体、その他暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している団体であること。
 - (5) 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む））及び地方税を滞納している者であること。
 - (6) 売却物件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号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員又は暴力団の事務所その他これに類する用途に利用するなど公序良俗に反する用に使用しようとする者であること。
 - (7) 売却物件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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用しようとする者であること。
 - (8) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体及び当該団体の役員若しくは構成員であること。
 - (9) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づくところの破壊的団体及び当該団体の役員若しくは構成員であること
- ※ 参加資格の確認のため、必要に応じて追加資料の提出を求め場合があります。

5 スケジュール（予定）

現時点の予定は次のとおりです。日程は変更となる場合があります。

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| (1) 参加申込書の提出 | 6月1日(月)～6月30日(火) |
| (2) 現地見学会（参加任意） | 6月11日(木)、6月18日(木)、6月25日(木) |
| (3) 質問書の受付 | 6月1日(月)～6月30日(火) |
| (4) 質問回答の公表 | 7月10日(金) |
| (5) サウンディングシートの提出 | 7月17日(金) |
| (6) サウンディング実施日（予定） | 7月23日(木)、7月24日(金)、7月27日(月) |
| (7) サウンディング結果概要の公表 | 8月7日(金) |

6 参加手続等

- (1) 参加申込書の提出
参加事業者は、別紙2「サウンディング参加申込書」を提出してください。
- (2) 現地見学会（任意）
現地見学会への参加を希望する場合は、現地見学会の前に、別紙2「サウンディ

ング参加申込書をご提出ください（同申込書の「現地見学会への参加」の欄へ記載してください）。集合場所等は別途ご案内します。

(3) 質問書の提出

本調査に関する質問は、別紙3「質問書」により受け付けます。

質問への回答は、取りまとめの上、企業団ウェブサイトで公表します（会社名は公表しません）。

(4) サウンディングシートの提出

サウンディングに先立ち、別紙4「サウンディングシート」に簡潔に記載し、提出してください。

(5) その他

参加申込書の提出後、参加を辞退する場合は、その旨をメールにてお伝えください。

7 サウンディング（個別対話）の実施

(1) 実施方法

- ・ 1者あたり60分程度の個別対話をとし、企業団会議室にて実施します。
- ・ 参加人数は原則5名以内とします。それ以上出席する必要がある場合はご相談ください。

(2) 記録

- ・ 企業団において議事要旨を作成し、内部検討に使用します。内容に知的財産やノウハウが含まれる場合は、その取扱いに配慮します。
- ・ 参加事業者におかれては、録音・録画・写真撮影などはご遠慮ください。

8 実施結果の公表

サウンディングの実施後、ご意見・ご提案を整理した「結果概要」を公表します。公表にあたっては、参加事業者名は非公表とし、参加事業者のアイデア・ノウハウの保護に努め、個別提案の詳細は公表しません。

9 提案・意見の活用

サウンディングでいただいたご意見・ご提案は、公募条件等の検討に活用します。

10 留意事項

- ・ 本調査は、将来の売却、優先交渉権等の付与を約束するものではありません。
- ・ 参加に伴う費用（提案作成費、通信費、旅費等）は参加事業者の負担とします。
- ・ 提供いただいた情報は、企業団の内部検討に使用し、法令等に基づく場合を除き第三者に開示しません。

11 提出先・問い合わせ先

担当 阪神水道企業団財務課管財係
所在地 〒675-0002 神戸市東灘区西岡本3丁目20-1
電話 078-431-1976
E-mail kanzai@hansui.or.jp
受付時間 平日9:00～17:00（予定）

企業団所有地の所在地

©2026GoogleMap



近隣状況

©2026GoogleMap

