

三田市における新たな産業団地検討に関するサウンディング型市場調査実施要領

1. 本調査の目的

三田市では、重点候補地において雇用機会の創出や地域経済の活性化を目的に「北摂三田テクノパーク」「北摂三田第二テクノパーク」に続く新たな産業団地の調査検討を進めていますが、昨今の社会情勢等の変化による建設コストの上昇などの課題が判明しました。

その後、重点候補地の近接地に事業区域を拡大することで課題の解消に向けた検討を行いました。が、抜本的な改善には至りませんでした。

本調査は、民間事業者との対話を通じて、当該地における事業採算性の確認や市場ニーズを把握することで、今後の事業の継続を判断するための検討資料とすることを目的に実施します。

なお、本要領等の内容は、あくまで現時点でのものであり、今後の検討を踏まえ変更することがあります。また、本調査は事業に参画する事業者の募集を行うものではありません。

2. 調査対象エリアの概要

所在地	三田市下相野地区（別紙1参照）
想定団地規模	重点候補地(約18ha) + 近接地(約9ha)
土地利用規制	市街化調整区域、農業振興地域内農用地区域(青地)、三田市森林整備計画 ※現況＝民有地（地権者 最大80名程度）
想定用途地域	工業専用地域（R12年度以降の線引き見直し時に市街化区域へ編入を想定）
想定立地業種	製造業、物流業、研究施設、データセンター等
想定事業手法	土地区画整理事業（業務代行方式による組合施行）
業務代行内容	一括代行方式 ※農振農用地除外の手続きおよび埋蔵文化財記録保存業務を含む
地権者合意形成を考慮した想定事業費	約86.7億円 ※保留地面積：約14ha(処分単価64,000円/㎡) (造成後に生まれる宅地法面も保留地に含む) ※本想定の場合減歩率：約69%(公共減歩:約17%、保留地減歩:約52%)
その他	<埋蔵文化財> 一部地域に埋蔵文化財包蔵地 <神社仏閣> 一部地域に神社が立地 <農業施設> 一部地域に農業用のため池が存在 <自然環境> 調査エリア西側が風致公園(兵庫県天然記念物)に指定 <土地引渡条件> 宅地法面緑化に伴う樹木維持管理は宅地処分先 <関連事業> 事業区域内に都市計画道路第二テクノ線を含む →第二テクノ線の工事は市の事業で実施する ※候補地、近接地には住宅等が存在するため、エリアによっては移転を伴う

3. サウンディング実施の流れ

(1) 参加申込

対象者	<p>・民間事業者（法人）または複数の民間事業者で構成するグループで、これまでに産業系の土地開発実績を有する者（ただし、次の欠格事項のいずれかに該当する場合を除く）</p> <p><欠格事項></p> <p>ア 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている場合</p> <p>イ 国税又は三田市税を滞納している場合</p> <p>ウ 施行令第167条の4の規定に該当する者である場合</p> <p>エ 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をしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）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をしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）である場合</p> <p>オ 本市の市議会議員、その配偶者若しくは同居の親族又はこれらの者が実質的に経営に携わる団体である場合</p> <p>カ 市長又は副市長が法第142条に規定する役員等に相当する者である場合</p> <p>キ 三田市暴力団排除条例（平成24年三田市条例第9号）第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員若しくは同条第3号に規定するこれらと密接な関係を有する者に該当する場合</p>
申込方法	<p>・「エントリーシート」【様式1】に必要事項を記入し下記メールアドレス宛に送付</p> <p>受付期間 令和6年12月2日（月）～12月25日（水）</p> <p>提出先 下記「連絡先」のメールアドレスまで 件名「産業団地サウンディング参加申込」としてください</p> <p>※受信確認のため、送信後、連絡先の担当者まで電話連絡をお願いします</p>
質問の受付 (希望者のみ)	<p>・「エントリーシート」【様式1】の「質問欄」に必要事項を記入し下記メールアドレス宛に送付</p> <p>・質問への回答は、質問内容とともにホームページで公表（質問者名を除く）</p> <p>受付期間 令和6年12月2日（月）～12月12日（木）</p> <p>※受付期間内であれば「エントリーシート」提出後、別途、質問のみの提出も可とします</p> <p>提出先 下記「連絡先」のメールアドレスまで 件名「産業団地サウンディング質問」としてください（質問のみの場合）</p>
その他	<p>・申し込んだ事業者には、効果的なサウンディング調査を実施するため、追加資料を提供します（事業費の積算資料等）</p>
連絡先	<p>兵庫県三田市産業政策課 担当：斉藤・田中（秀）</p> <p>Eメール sangyo@city.sanda.lg.jp</p> <p>電話番号 079-559-5085</p>

(2) 個別対話の実施

日 時	令和7年1月8日(水)～2月7日(金) ※原則、10時～17時までの間の概ね1時間程度
会 場	三田市役所内(兵庫県三田市三輪2-1-1)
資料提出	・「対話シート」【様式2】に必要事項を記入し下記メールアドレス宛に送付 提出期限 対話予定日の1週間前まで 提出先 「連絡先」のメールアドレスまで 件名「産業団地サウンディング調査資料」としてください
対話方法	・個別に非公開で実施 ・対話に参加できる人数は1事業者3名まで
対話内容	・「エントリーシート」、「対話シート」に関するご意見、ご提案など 1. 土地区画整理事業での業務代行者の実績 2. 三田市内で立地が見込める業種、規模 3. 保留地処分価格 4. 現時点での事業への参画動向(事業採算性の評価など) 5. その他意見など
対話結果の公表等	・実施結果の概要は三田市ホームページで公表(令和7年3月を予定) ・事前に参加事業者には公表内容の確認を行います

4. スケジュール(案)

項 目	日 程	備 考
実施要領の公表	令和6年12月2日(月)	
質問の受付	令和6年12月2日(月)～12月12日(木)	
サウンディング参加申込	令和6年12月2日(月)～12月25日(水)	エントリーシート提出
個別対話の実施	令和7年1月8日(水)～2月7日(金)	事前に対話シート提出
調査結果の概要公表	令和7年3月(予定)	

5. 留意事項

(1) 調査及び調査内容の取扱いについて

・当該案件に関する事業者公募を実施することになった場合、本調査への参加実績は、事業者公募等にかかる評価の対象となりません。また、提案内容は、当該案件の公募条件等に必ずしも反映されるものではありません。

(2) 費用負担

・本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 提出書類の取扱い、著作権等

・提出書類の著作権は参加者に帰属しますが、提出した書類の返却は行いません。
・調査結果は、新たな産業団地についての検討以外の目的に使用しません。なお、市が、サウンディング結果の公表、事業化の検討以外の目的で、提出書類等を使用することはありません。
・三田市が提供した資料は、参加に係る検討以外の目的で使用してはなりません。また、参加者は、参加に当たって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

(4) 地域への立ち入り調査等

・調査対象エリアについて、現時点で地権者の合意を得ている状況ではありませんので、現地での立ち入り調査や、地域での聞き取り等は厳に慎んでください。

(5) その他

・本調査終了後も、必要に応じて追加のヒアリングや文書等による照会をさせていただく場合がありますので、その際にはご協力をお願いします。