

改訂版

鳴尾地区分譲のしおり

平成12年4月

兵庫県企業庁

地域整備第2局

開発課

〒650-8567

神戸市中央区下山手通5丁目10番1号

兵庫県庁西館4階

☎ 078-341-7711(内線 5460・5463)

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

鳴尾地区埋立地の概要

今回分譲を行う土地は、平成7年8月に兵庫県企業庁(以下「企業庁」という。)が流通施設用地として埋立免許を取得し、平成9年11月に埋立竣工しました。

当地区では、阪神高速5号湾岸線鳴尾浜ランプに隣接した恵まれた交通条件を生かし、流通業務施設の移転集約を進めるとともに、流通業務施設を支援し、又は協調して操業できる流通業務施設に関連する加工業務施設等の立地を図ることにより、周辺の産業団地との調和を図りながら、地域の産業・雇用を創出する魅力ある経済活動拠点の形成をめざしています。

1 鳴尾地区埋立地の位置等

- (1) 所在地 西宮市鳴尾浜1丁目(位置図のとおり)
 (2) 全体面積(分譲予定面積) 約3.7ha

2 交通条件

(1) 鉄道

阪神電鉄 本線 鳴尾駅から	約2.7km
甲子園駅から	約3.4km
武庫川線 武庫川団地前駅から	約1.5km

(2) 道路

阪神高速5号湾岸線 鳴尾浜ランプから	約0.2km(東行:入口、西行:出口)
甲子園浜ランプから	約1.8km(東行:出口、西行:入口)
(甲子園浜ランプまでは、湾岸線の側道が利用できます。)	
阪神高速3号神戸線 武庫川ランプから	約2.3km(東行:入口、西行:出口)
名神高速 西宮インターチェンジから	約4.1km
国道43号から	約2.2km

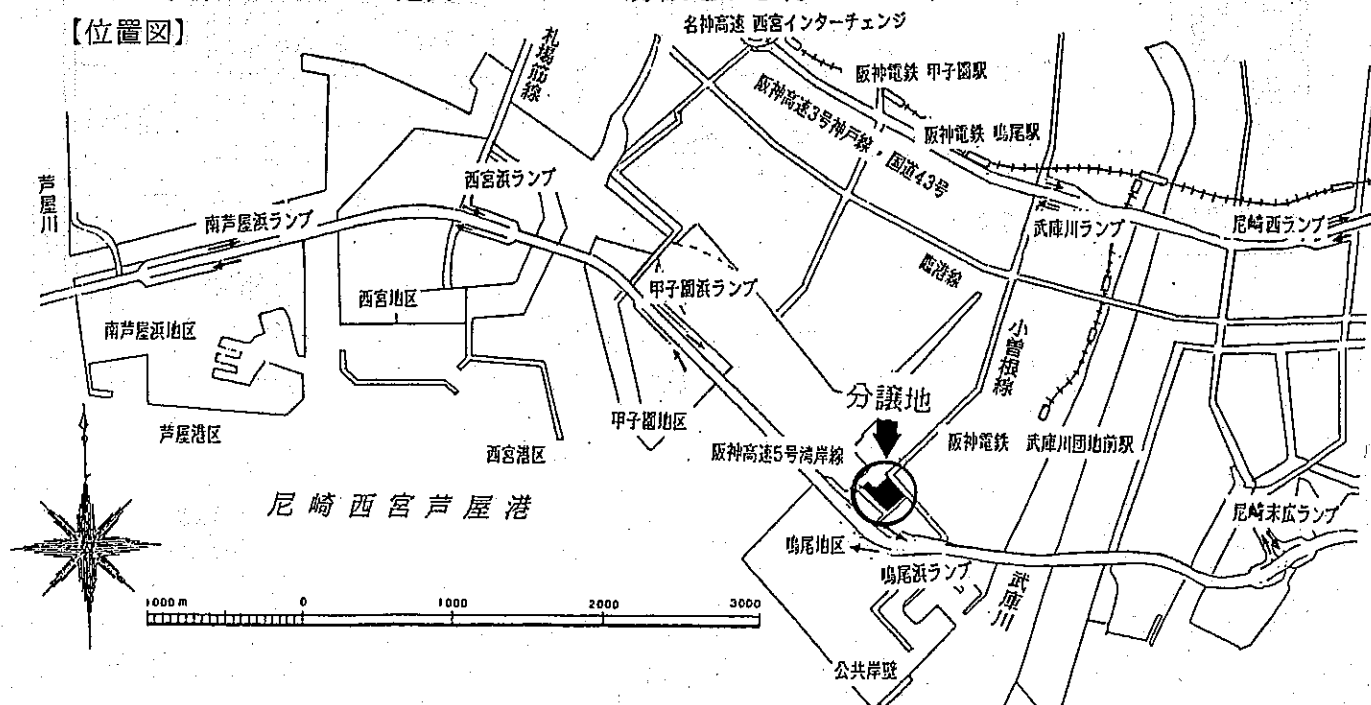
(3) バス

阪神電鉄甲子園駅から阪神電鉄バス停留所「県立総合体育館前」まで約10分

(4) 公共岸壁

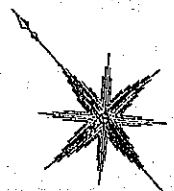
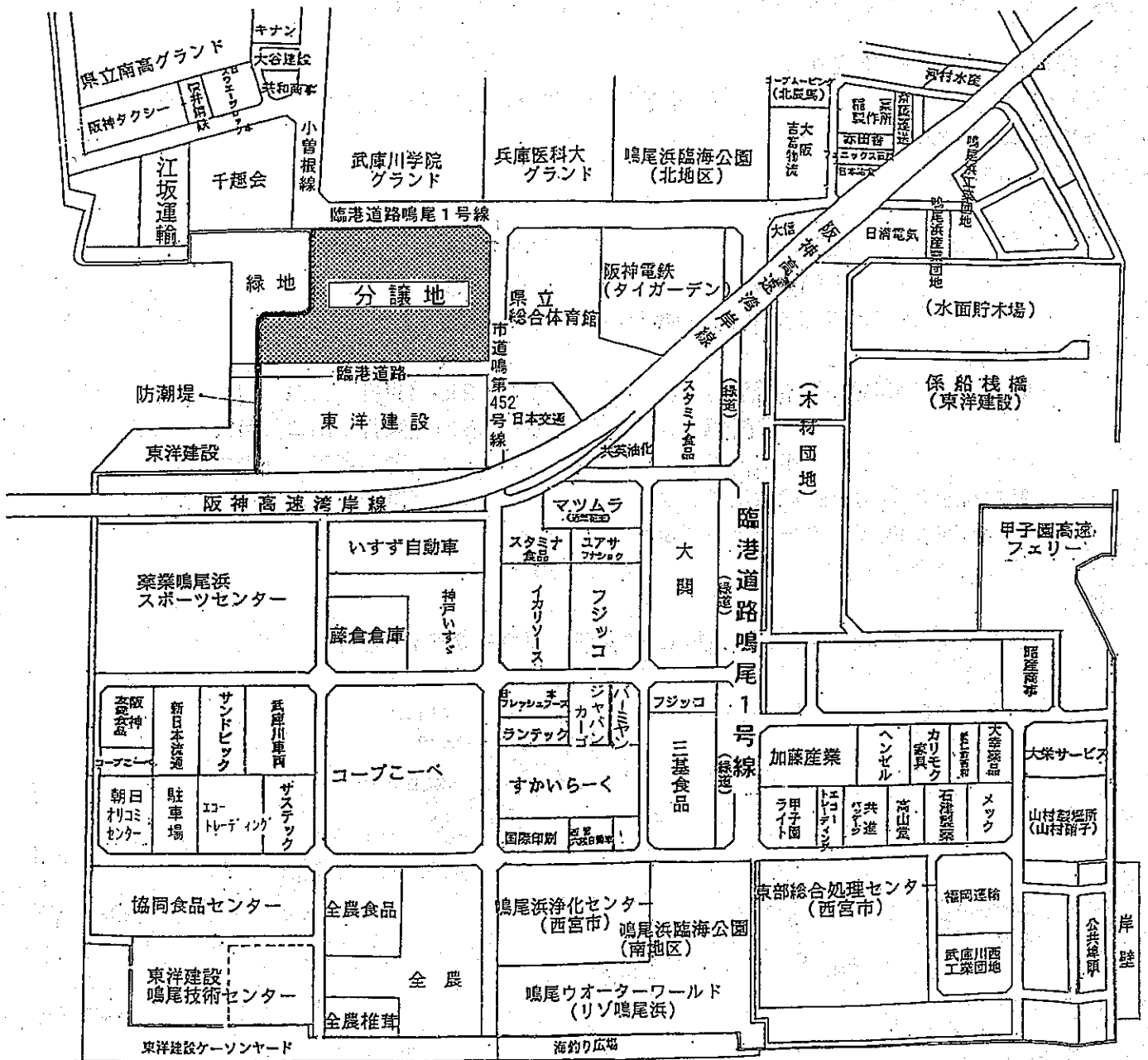
水深 10m 延長 185m(分譲地から約1.4km)

【位置図】



鳴尾地区周辺土地利用図

※ 平成11年2月現在のものです。



分 譲 要 項

1 分譲面積及び区画

(1) 面積 約3.7ha

(2) 区画割

① 分譲地では、あらかじめの区画を定めていませんので、申込み状況を踏まえ、企業庁において、区画割を行い、譲渡画地の位置を決定します。

なお、面積は、申込み状況に応じ、調整する場合があります。

② 区画割をしない一括した譲渡、あるいは区画割をした譲渡いずれでも申込みを受け付けます。
(申込み手続きについては、5ページを参照してください。)

③ 区画割をした譲渡を希望される場合は、概ね2,000㎡以上の区画で申し込んでください。

④ 区画割をするために分譲地内に区画道路を設けることとなった場合、道路の位置は、申込み状況を踏まえ、企業庁において決定します。

なお、区画道路は、幅員11m(車道3.5m×2、歩道2m×2)を予定しています。

2 譲渡価格

1平方メートル当たりの標準価格は、181,000円です。

標準価格は、幅員15mの臨港道路に一方路で面する2,600㎡程度の長方形の画地のものです。

なお、譲渡価格は、譲渡する土地の形状、接面する道路等により決定します。

3 募集対象施設（立地可能施設）

分譲地周辺の鳴尾浜産業団地（臨港道路鳴尾1号線以西の土地）の土地利用との調和を図りつつ、地元住民、既立地企業と共生できる経済活動拠点として整備を図るため、次に掲げる流通業務施設等の施設であって、分譲地周辺の土地利用との整合等の観点から、企業庁が適当と認めるもの。

なお、流通業務施設等とは、「流通業務市街地の整備に関する法律」第5条第1項第1号から第11号及び第2項で規定する施設に準じた施設とします。

募集対象施設	施設の内容・立地可能な施設
流通業務施設	流通・配送センター、倉庫施設、流通業務の用に供する事務所等
関連加工 業務施設	流通加工工場（物資の流過程における簡易な加工の事業の用に供する工場） ……切断工場、組立工場、こん包工場、印刷工場等） 製氷・冷凍工場、自動車関連施設（修理・整備工場等）、 食料品製造・加工工場等
その他	分譲地の便益上必要であると企業庁が認める施設

4 分譲申込

(1) 受付期間 平成12年4月3日(月)から随時・先着順で完売まで
(ただし、土・日曜日、祝祭日は除く)

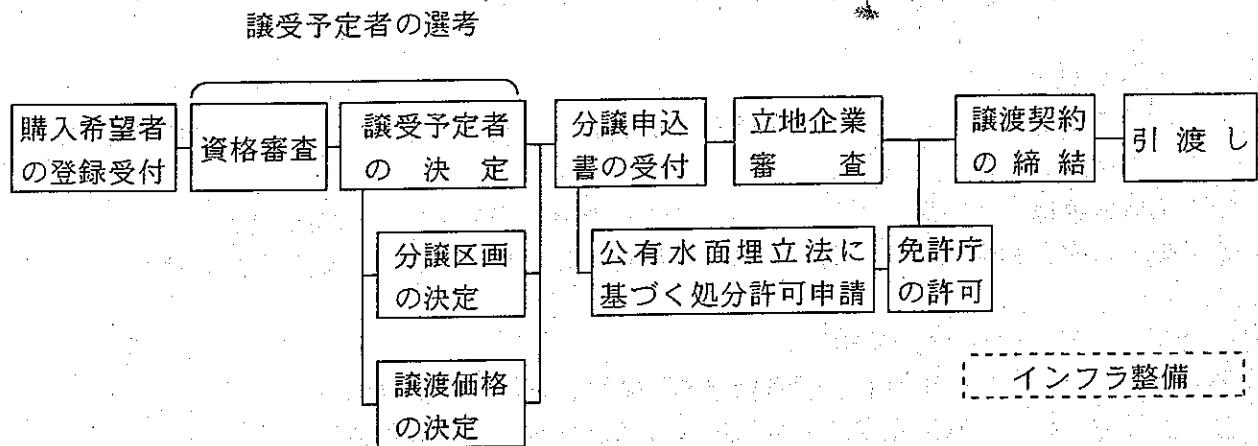
(2) 受付時間 10:00~12:00
13:00~17:00

(3) 受付場所 兵庫県企業庁地域整備第2局開発課(分譲推進係)
神戸市中央区下山手通5丁目10番1号 兵庫県庁西館4階
Tel 078-341-7711(内線5460、5463)

5 分譲の手順

今回の募集は、分譲する土地の区画を定めなくて、土地購入希望者の多様なニーズを踏まえ、区画を決定するとともに、上下水道等のインフラを整備しようとするものです。

具体的な分譲の手順は、次のとおりです。



6 申込み手続き・譲受予定者の選考

(1) 土地購入希望者の資格

次の各号の要件をすべて満たす者であること。

- ① 分譲用地において、募集施設を自ら建設し、経営する者であること。
- ② 上記施設の建設及び経営に必要な資力及び信用を有する者であること。
- ③ 上記施設の建設及び経営に係る資金計画が適切であり、かつ、土地代金を確実に支払うことができる者であること。
- ④ 上記施設の建設及び経営に係るその他の新設計画(以下の(2)9.に記載)が適切であり、かつ、当地区の周辺の企業や住民と協調して営業又は操業ができる者であること。
- ⑤ 周辺に公害を及ぼすおそれのないよう、施設を建設し、かつ、事業活動を行う者であること。

(2) 土地購入希望者の登録方法

所定の書類(下記記載)を持参の上、土地購入希望者として企業庁に登録してください。

【登録に必要な提出書類】

1. 登録申込書（様式は別途お渡しします。）
 2. 会社の概要書 ※パンフレット等既存の資料があれば、添付してください。
 3. 定款（個人の場合は、必要ありません）
 4. 商業登記簿謄本（申込み前3か月以内に発行されたもの）
 5. 印鑑証明書（申込み前3か月以内に発行されたもの）
 6. 最近3事業年度の貸借対照表、損益計算書及び剰余金処分計算書
個人営業の場合は、所得税の確定申告書を提出してください。ただし、青色申告の場合は青色申告決算書、白色申告の場合は収支内訳書を添付してください。
 7. 最近3年間の法人税（個人営業の場合は所得税）の納税証明書
 8. 最近3年間の県税の納税証明書
（法人の場合：法人事業税・法人県民税、個人の場合：個人事業税・個人県民税）
 9. 新設計画書（土地利用計画、建設計画、輸送計画、資金計画、事業計画）
 10. 公害防止対策書
- （注意）上記のほか、企業庁が必要とする書類の提出を求めることがあります。
提出書類は、理由の如何を問わず、返却しません。

(3) 譲受予定者の選考

- ① 譲受予定者は、「6(1)土地購入希望者の資格」の要件に該当するかを、提出書類等により資格審査の上、決定します。
- ② 選考結果は、土地購入希望者として登録した者全員に文書で通知します。
- ③ 審査内容、結果に対する問い合わせ、異議等については、一切応じられません。

(4) 土地分譲申込書の受付方法等

- ① 受付期間 譲受予定者の選考結果通知時に、あわせて通知します。
- ② 受付場所 兵庫県企業庁地域整備第2局開発課（分譲推進係）
神戸市中央区下山手通5丁目10番1号 兵庫県庁西館4階
TEL 078-341-7711（内線5460、5463）
- ③ 提出書類 分譲申込書等の必要書類については、譲受予定者の選考結果通知時に、あわせて通知します。
- ④ その他 インフラ整備等について、別途必要書類を提出していただく場合があります。

7 土地代金の支払方法

土地代金の支払方法は、一括払を原則としますが、分割払を希望される場合には、企業庁にご相談ください。

(1) 一括払

土地譲渡契約締結時に、契約保証金として土地代金の20%に相当する額を納入していただき（後に土地代金に充当します）、残額については、土地引渡し時に納入していただきます。
なお、残額については、利息を附しません。

(2) 分割払

土地譲渡契約締結時に、契約保証金として土地代金の20%に相当する額を納入していただき（後に土地代金に充当します）、残額の支払方法については、企業庁にご相談ください。ただし、

残額については、別途延納利息を納入していただきます。

延納利息の率は、土地譲渡契約締結時点における企業庁所定の率とします。

〔平成12年4月7日時点での延納利息の率は、大企業の場合3.0%、
中小企業の場合2.2%ですが、金融情勢により変動します。〕

8 土地譲渡契約及び土地の引渡し

(1) 譲受予定者は、企業庁との間に、企業庁の定める土地譲渡契約の様式により、企業庁の定める期日までに、土地譲渡契約を締結していただきます。

なお、企業庁の定める期日までに土地譲渡契約を締結しない場合は、譲受予定者としての資格を取り消す場合があります。

(2) 譲渡土地の引渡しは、企業庁が指定する日に、土地引渡書を交換することによって行うものとし、土地譲渡契約の締結後、概ね5月以内としています。インフラ整備工事の進捗状況によっては延期する場合がありますので、あらかじめご承知おきください。なお、土地引き渡し以前に土地の使用を希望される場合は、相談に応じます。

(3) 契約保証金の支払日以降で、土地の引渡し時までには、建設着工等のために土地の使用を希望される場合は、企業庁の承認を得た上で、無償で土地の事前使用ができます。

9 譲渡の条件

(1) 土地の所有権移転

① 土地の所有権移転は、土地代金等の完納の日をもって行います。

② 所有権移転登記は、土地代金等の完納後、企業庁が法務局に嘱託して行いますが、登記に要する費用は、譲受人の負担となります。

(2) 瑕疵担保

契約保証金の支払日以後に、土地に瑕疵があることを発見しても、土地代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

(3) 公租公課等

譲渡土地に賦課される公租公課は所有権移転の日以後、譲受人の負担となります。

なお、譲受人への土地所有権移転前の土地使用に起因して、企業庁が西宮市に国有資産等所在市町村交付金法に定める市町村交付金(=固定資産税相当額)を交付したときは、その相当額を企業庁に支払わなければなりません。

(4) 土地利用計画との整合

譲受人は土地譲渡契約に定める土地利用計画に従い、自ら土地を使用し、それ以外の用途には使用できません。

(5) 営業又は操業開始義務

譲受人は土地引渡しの日から3年以内に、施設の建設を完了し、継続して自ら営業又は操業を開始しなければなりません。

(6) 公害対策、環境保全の実施

譲受人は、事業活動から発生する騒音、振動、悪臭、廃棄物、排水などについては、公害関係諸法令の規定を遵守し、公害防止に万全を期するとともに、良好な環境の保全に努めるものとし、次の措置を講じなければなりません。

① 環境保全協定の締結

地域の実情に応じた環境保全対策のため、立地するすべての企業は西宮市と環境保全協定を締結していただきます。

② 建築協定の遵守

分譲地は、建築協定の締結区域のため、譲受人は、建築協定を遵守していただきます。

【主な内容】

住宅・共同住宅の建築禁止、道路沿いの植樹、建築物の壁面等の後退基準（道路境界線から3m以上、隣地境界線から1.5m以上）、建築物の主要構造物の基準、塀・看板等の設置基準

③ 緑化の推進

建築物の美観を確保し、周辺との調和を図るため、敷地面積の20%以上の緑地を確保していただきます。

④ 鳴尾浜連絡会への加入

分譲地周辺の立地企業で構成する「鳴尾浜連絡会」に加入していただきます。連絡会は、周辺の良好な環境の保全や地域社会との融和などを主たる目的としています。

(7) 所有権の移転又は権利の設定の禁止

譲受人は、土地譲渡契約締結の日から10年間は、土地又は土地の上に建設した建物に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転をすることはできません。ただし、企業庁の承認を受けた場合は、この限りではありません。

(8) 買戻しの特約及び契約の解除

① 土地譲渡契約締結の日から10年間の買戻しの特約をします。買戻特約登記は、所有権移転登記に付記して行います。

なお、買戻特約登記の抹消は、買戻期間満了後において、所有者からの請求により抹消登記に必要な書類を交付します。

② 下記のような事項に該当する場合は、土地譲渡契約の解除又は土地の買戻しを行う場合があります。

ア 土地の分譲申込に際して、その提出書類に虚偽の記載をする等の不正な行為により土地の譲渡を受けた場合。

イ 土地代金及び延納利息を期限までに支払わなかった場合。

ウ 契約保証金を期限までに支払わなかった場合。

エ 遅延損害金を支払わなかった場合。

オ 土地利用計画に定める利用目的以外に使用した場合。

カ 期限内に営業又は操業を開始しなかった場合。

キ 企業庁の承認を得ないで土地又は建物の所有権を移転したり、権利の設定をした場合。

ク 西宮市と環境保全協定を締結しなかった場合。

- ③ 契約の解除又は土地の買戻しを行ったときは、土地代金の20%相当額を違約金として徴収します。この場合、譲受人は自己の費用負担において、土地を原状に回復して返還していただきます。

10 その他遵守事項

(1) 建築行為の事前協議

建物の建設に着手しようとするときは、事前に企業庁(地域整備第2部開発課)の確認を得た上で、西宮市関係各課に協議し、協議完了後、企業庁にその結果を報告してください。

一定規模以上の建築物等は、西宮市都市景観条例に基づき、西宮市の担当部局(企画財政局都市計画部都市政策課 0798-35-3526)への届け出が必要です。

なお、工事着手に先がけ、建築計画・公害対策及び発生交通量について、地元自治会、立地企業、西宮市で構成する「鳴尾浜産業団地運営委員会」に説明して同意を得ていただきます。

(2) 小曾根線の通行量の抑制

小曾根線沿いには、地元住民の方々が生活しておられます。そのため、事業活動に伴う自らの又は取引先のトラック・営業車両等の自動車は、できるだけ阪神高速5号湾岸線又は同側道を利用するよう努めてください。

(3) 通勤用自動車等の抑制

従業員の通勤は、路線バス等を利用するなどして、通勤用自動車の抑制に努めてください。

(4) 自己敷地内での駐車スペースの確保

営業用自動車はもとより来客者用自動車等の駐車スペースは、必ず自己敷地内に確保してください。やむを得ない事情により、従業員が通勤に自家用自動車を利用する場合も、同様です。

(5) 広告の制限

屋外広告物条例(兵庫県条例)を遵守してください。

広告物を設ける場合は、西宮市の担当部局と協議し、必要に応じて許可申請を行ってください。

連絡先：土木局道路公園部道路管理課 0798-35-3950

企画財政局都市計画部都市政策課 0798-35-3526

(6) 廃棄物の処理

企業の営業又は操業に伴い発生する廃棄物(事務所系一般ゴミを含む)については、自らの責任において適正に処理してください。

(7) 公益施設の移設禁止

設置済の公益施設(汚水柵、雨水柵、電柱、支線等)の移設は、原則としてできません。やむを得ず移設される場合は、関係機関と協議してください。

(8) 車両出入口の移設等の制限

企業庁において5m幅員の出入口1か所を標準として、譲受人と協議の上、設置しますので、設置後は、移設、幅員等の変更は原則としてできません。やむを得ず移設、幅員等の変更を

される場合は、道路管理者と協議し許可を得た上で、自己負担により変更してください。

(9) 資材・機材等の管理

事業の用に供する資材・機材等は、周辺への影響や景観の形成に配慮し、自己の敷地内において適切に管理してください。

(10) 土地の管理

引渡した土地の管理は、自らの責任において、適切に行ってください。

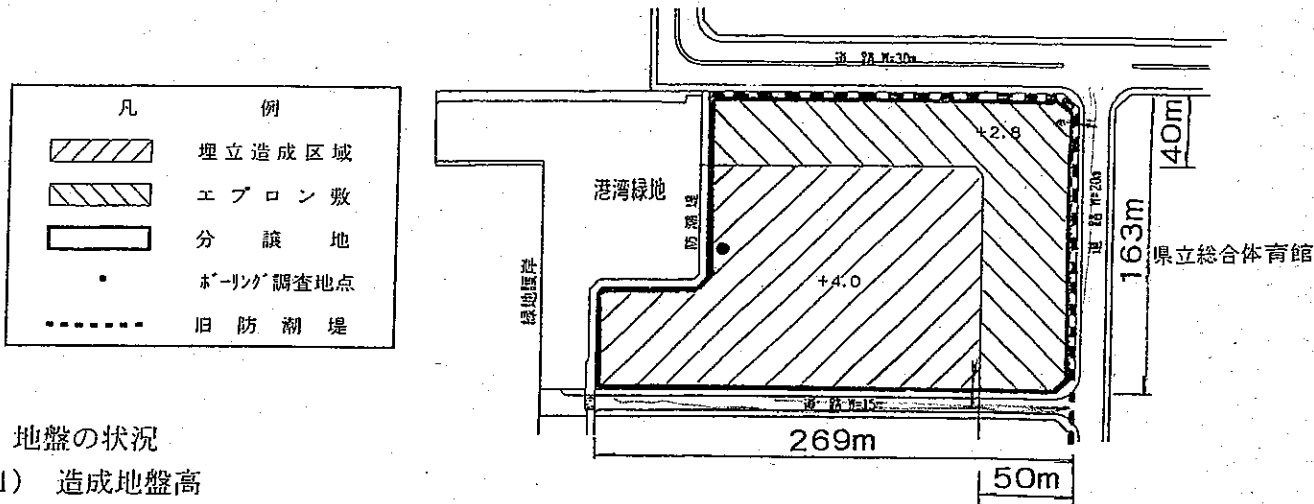
(11) 隣接地における工事

分譲状況によっては、土地の引渡し後においても、企業庁が道路工事等を施工している場合がありますので、ご了承願います。

鳴尾地区埋立造成区域の地盤の状況

1 埋立造成区域とエプロン敷の区分

分譲地を構成する埋立造成区域とエプロン敷の区分は、次のとおりです。



2 地盤の状況

(1) 造成地盤高

D.L. (工事用基準面) + 4.0 m (D.L. = T.P. - 0.90)

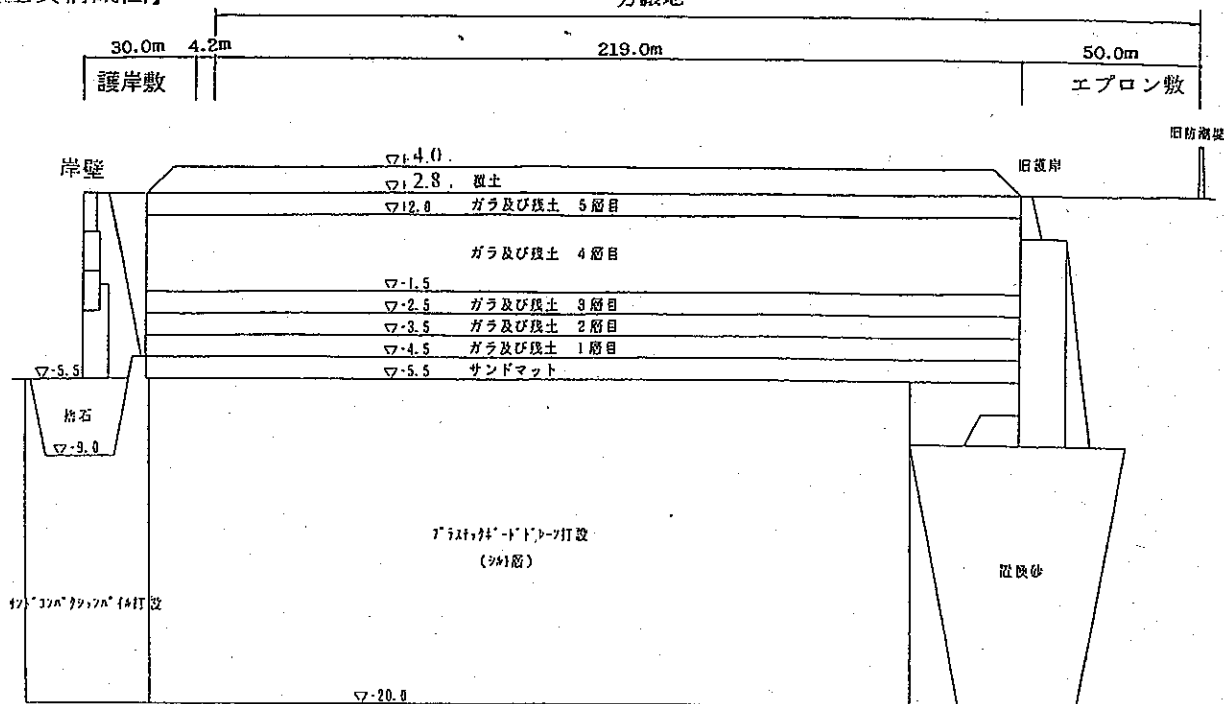
(2) 概要

埋立前の土質調査結果では、分譲地付近の海底地盤の土質構成は、砂・粘土を中心とした約15mの沖積粘土層とその下部の砂礫や砂、粘土の互層による良く締まった洪積層から構成されています。

埋立造成区域では、この沖積粘土層の上に、主に西宮市域から発生した震災瓦礫等を約8m投入し、その上部を約1.2mの山土で所要の地盤に仕上げています。

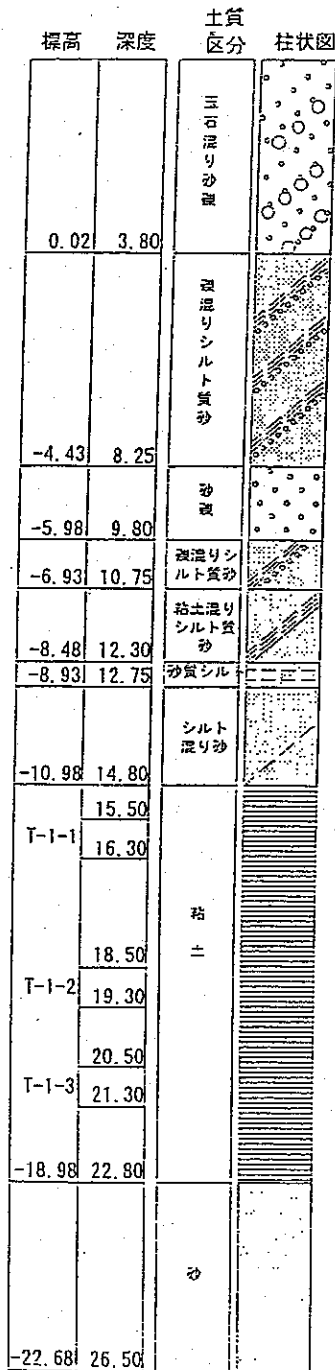
沖積粘土層については、ドレーン工法による地盤改良を行い、圧密沈下促進を図っていますが、土地利用に際して施設等を建設される場合は、土質調査を実施し、施設等の規模によっては、沈下対策等に配慮することが必要です。

【土質構成図】

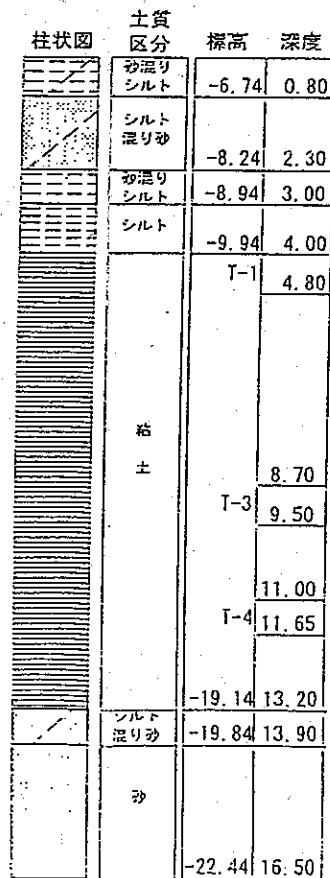


3 埋立造成区域でのボーリング調査

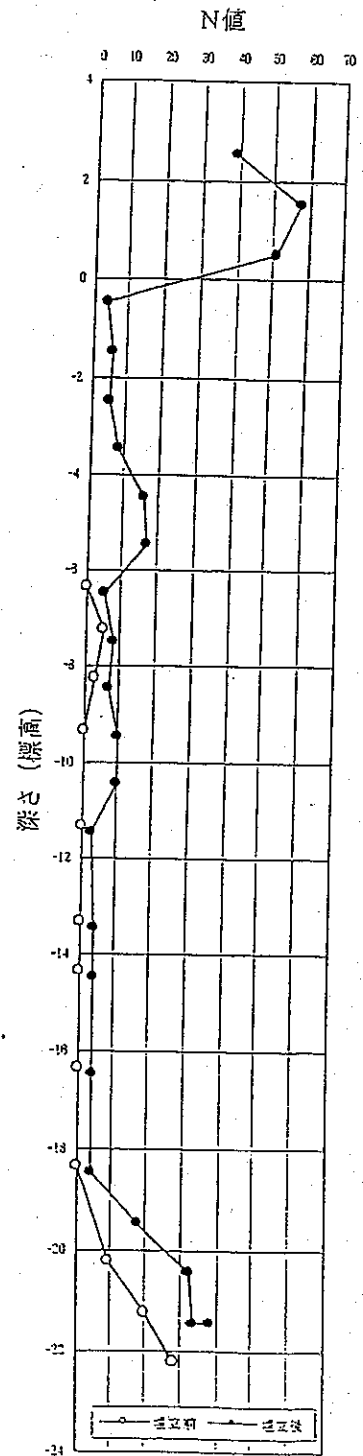
埋立造成完了後、平成11年3月に、左図に示す地点において実施したボーリング調査の結果は、次のとおりです。



(a) 埋立後の柱状図

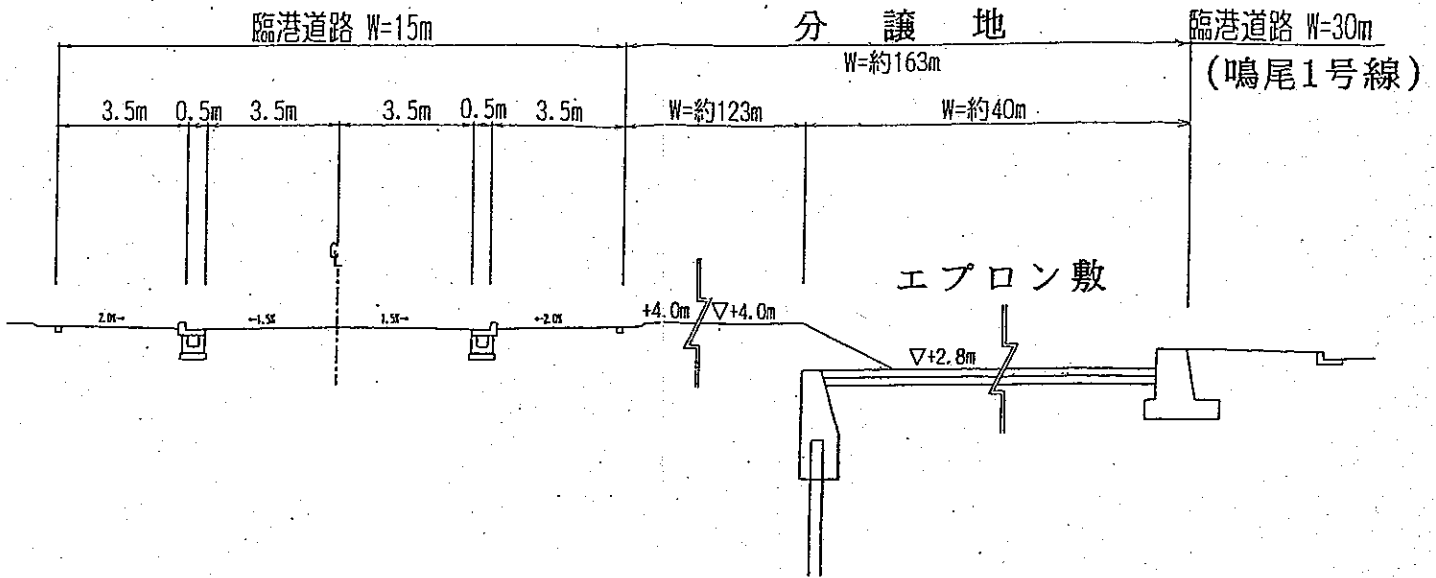


(b) 埋立前の柱状図

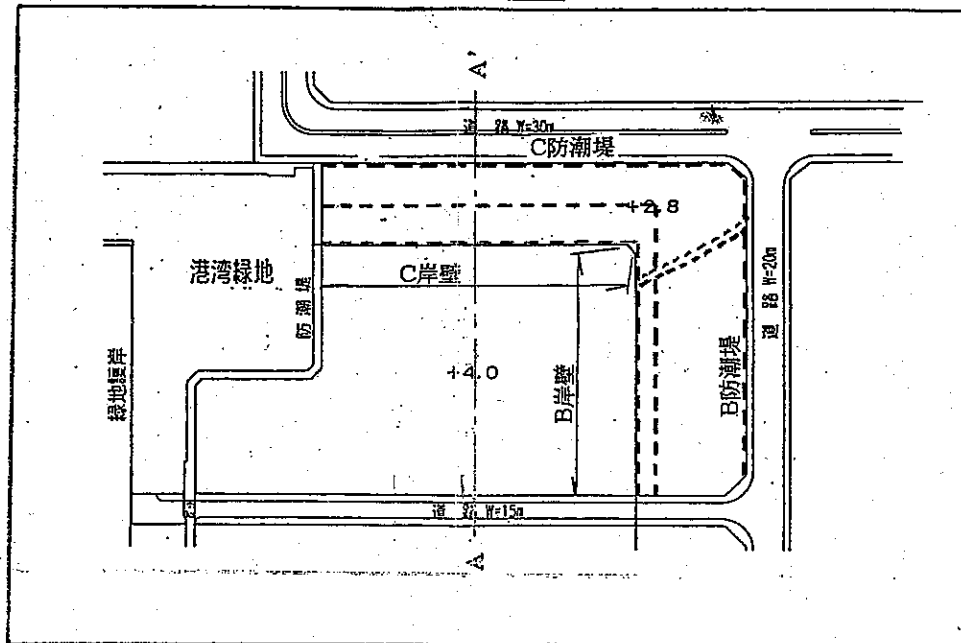


(c) N値の分布

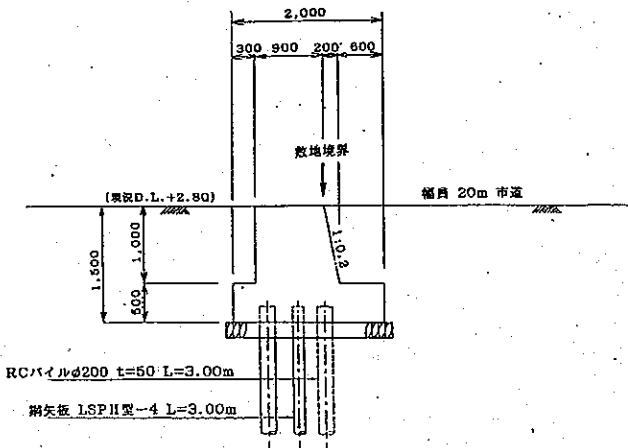
A-A'



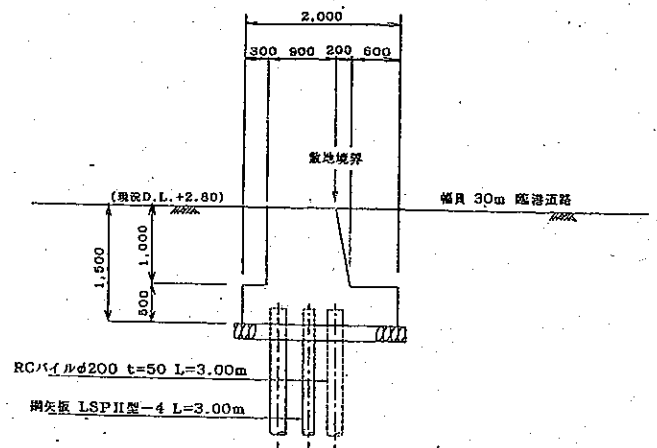
平面図



B防潮堤



C防潮堤





淡路花博
ジャパンフローラ2000

テーマ 人と自然の共生

会期 平成12年3月18日～9月17日(184日間)

会場 兵庫県淡路島

主会場は国営明石海峡公園(淡路地区)、県立淡路島公園、
淡路夢舞台など96ヵ所(淡路町・東浦町)。

鳴尾地区土地分譲のご案内

当地区では、阪神高速湾岸線鳴尾浜ランプに隣接した恵まれた交通条件を生かし、流通業務施設の移転集約を進めるとともに、流通業務施設を支援し、又は協調して操業できる流通業務施設に関連する加工業務施設等の立地を図ることにより、周辺の産業団地との調和を図りながら、地域の産業・雇用を創出する魅力ある経済活動拠点の形成をめざしています。

鳴尾地区の概要

分譲の概要

所在地

西宮市鳴尾浜1丁目(位置図のとおり)

全体面積(分譲予定面積)

約3.7ha

交通条件

鉄道

阪神電鉄 鳴尾駅から	約2.7km
甲子園駅から	約3.4km
武庫川団地前駅から	約1.5km

道路

阪神高速湾岸線 鳴尾浜ランプから	約0.2km
甲子園浜ランプから	約1.8km
阪神高速神戸線 武庫川ランプから	約2.3km
名神高速西宮インターチェンジから	約4.1km
国道43号から	約2.2km

バス

阪神電鉄 甲子園駅から 約10分

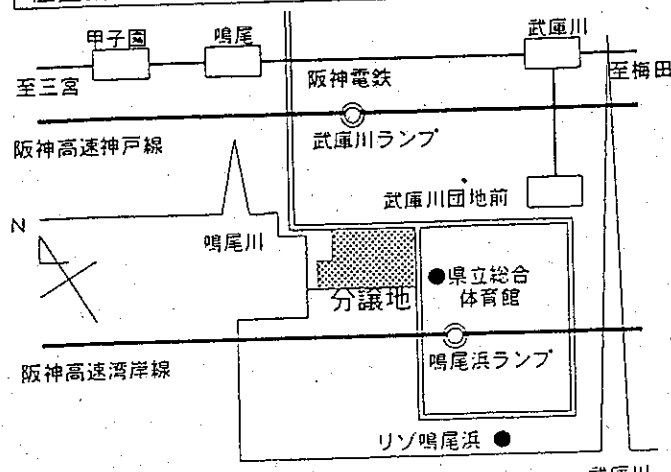
公法上の指定・制約

用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
建築協定	建築協定区域になる予定
その他	工場等制限区域

関連供給処理施設

上水道、工業用水道、下水道、電気、ガスを整備します。

位置図



基本的な考え方

今回の募集では、分譲する土地の区画を定めず、土地購入希望者の多様なニーズを踏まえて、区画を決定し、上下水道等のインフラを整備します。

分譲面積

申込み状況を踏まえて、企業庁において、区画割を行い、譲渡画地の位置を決定します。

分譲地の一括譲渡、あるいは区画割をした譲渡、いずれでも申込みを受け付けます。

区画割をした譲渡を希望される場合は、概ね2,000㎡以上の区画で申し込んでください。

譲渡価格

181,000円/㎡(坪当たり約598,000円)
(この価格は、標準的な一方路の画地の価格です。)

募集対象施設

次に掲げる施設であって、周辺の土地利用との整合等の観点から、企業庁が適当と認めるもの。

募集対象施設	施設の内容・立地可能な施設
1 流通業務施設	流通・配送センター、倉庫施設等
2 関連加工業務施設	流通加工工場、製氷・冷凍工場、自動車関連施設、食料品製造・加工工場等
3 その他	分譲地の便益上必要であると企業庁が認める施設

申込期間

平成12年3月1日(水)～3月31日(金)

土地引渡し時期

平成13年3月目途

問い合わせ先

兵庫県企業庁地域整備第2部開発課

☎ 650-8567

神戸市中央区下山手通5丁目10番1号

兵庫県庁西館3階

☎ 078-341-7711(内線 5460,5463)

E-mail:kaihatsuka@go.phoenix.pref.hyogo.jp