

姫路市における産業系土地利用検討に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和 7 年 4 月

姫路市 企業立地課

目次

1	調査の目的	1
2	調査対象となる地域の概要等	1
3	スケジュール	9
4	サウンディングの対象者	9
5	調査の内容	9
6	調査の手続き	1 1
7	開発手法	1 2
8	留意事項	1 4
9	問い合わせ先	1 5

1 調査の目的

本市では、東西方向の山陽自動車道、中国縦貫自動車道、国道 2 号バイパス（姫路バイパス）、国道 2 号、国道 250 号と、南北方向の播但連絡道路、国道 29 号、国道 312 号、国道 372 号などによって広域的な幹線道路網が形成されています。また、これらの道路網に加えて、播磨地域の産業・経済活動発展の基盤として、播磨臨海地域道路網の検討が進められています。

このような本市を取り巻く広域交通体系を活かして、産業の発展及び地域振興を図るため、市内にある既存の I C・ランプ周辺地域において、将来の産業系土地利用の可能性を検討しているところです。

そこで本調査は、I C・ランプ周辺地域における産業系土地利用について、民間事業者と対話し、企業立地の可能性、開発する上での課題、様々なアイデアや各種条件等の整理を行い、土地利用転換に向けた検討の基礎資料とすることを目的に実施します。

なお、本実施要領に記載している内容は、あくまで現時点のものであり、開発が決まったものではないため、今後、市内部での検討を踏まえ変更する場合があります。また、本調査は候補地の土地取得や開発する民間事業者を募集するものではありません。

2 調査対象となる地域の概要等

(1) 土地の条件

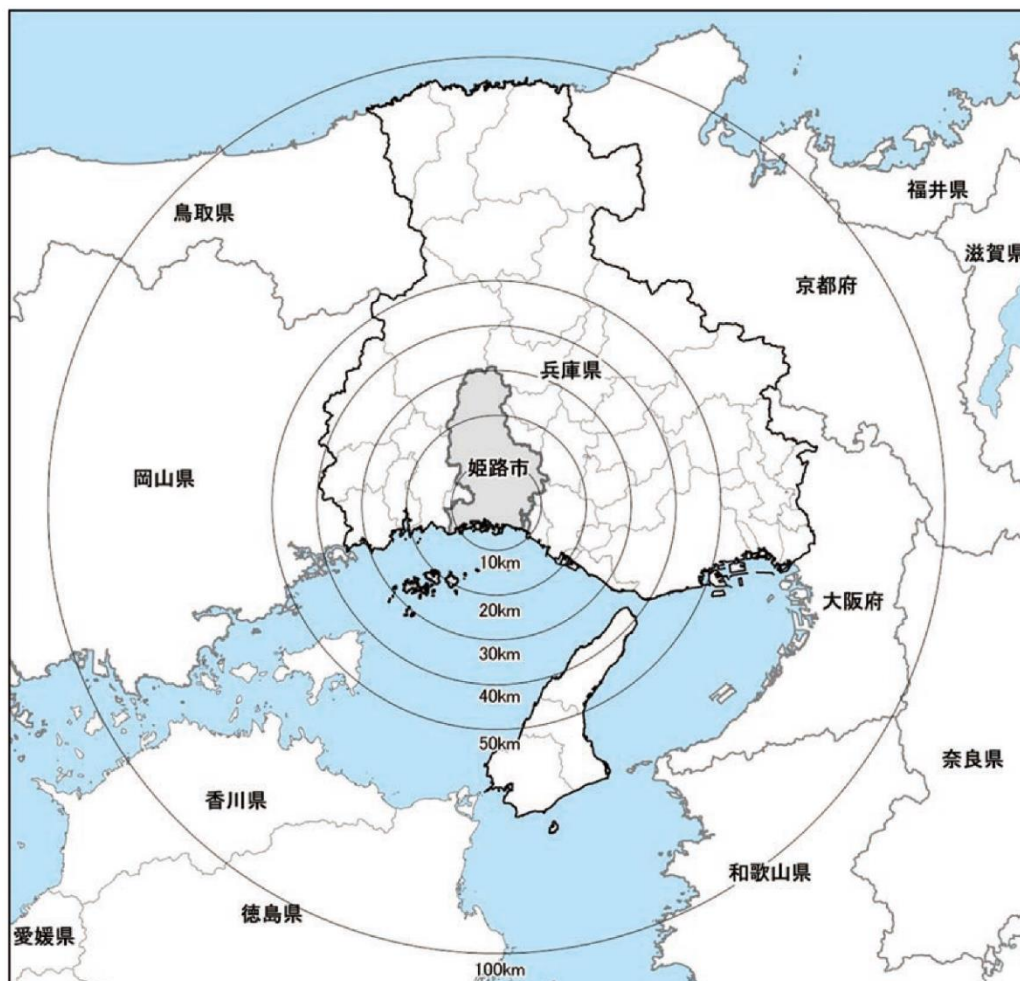
立地条件	高速道路等の I C 又はランプから概ね半径 2km 圏内を想定
想定面積	開発の一団が概ね 5 ha 以上
都市計画	市街化調整区域又は都市計画区域外
想定立地業種	製造業、道路貨物運送業、倉庫業 等

(2) 地域の所在

番号	高速道路等の I C 又はランプ名	周辺の主要な道路
①	山陽自動車道 山陽姫路東 I C	市道谷外 83 号線、市道谷外 72 号線、市道花田 135 号線
②	山陽自動車道 山陽姫路西 I C	国道 29 号、主要地方道姫路上郡線、一般県道姫路新宮線

③	播但連絡道路 花田 I C	国道 372 号、一般県道花田御着停車場線
④	播但連絡道路 豊富ランプ	一般県道西田原姫路線
⑤	播但連絡道路 船津ランプ	主要地方道小野香寺線
⑥	国道 2 号（姫路バイパス）別所ランプ	一般県道大塩別所線、市道別所 86 号線
⑦	国道 29 号（姫路西バイパス）太市ランプ	主要地方道姫路上郡線、一般県道石倉太子線、市道太市 30 号線
⑧	国道 29 号（姫路北バイパス）下伊勢ランプ	一般県道 姫路新宮線
⑨	中国縦貫自動車道 夢前スマート I C	主要地方道三木宍粟線、市道置塩 134 号線

(3) 位置図



交通網体系図

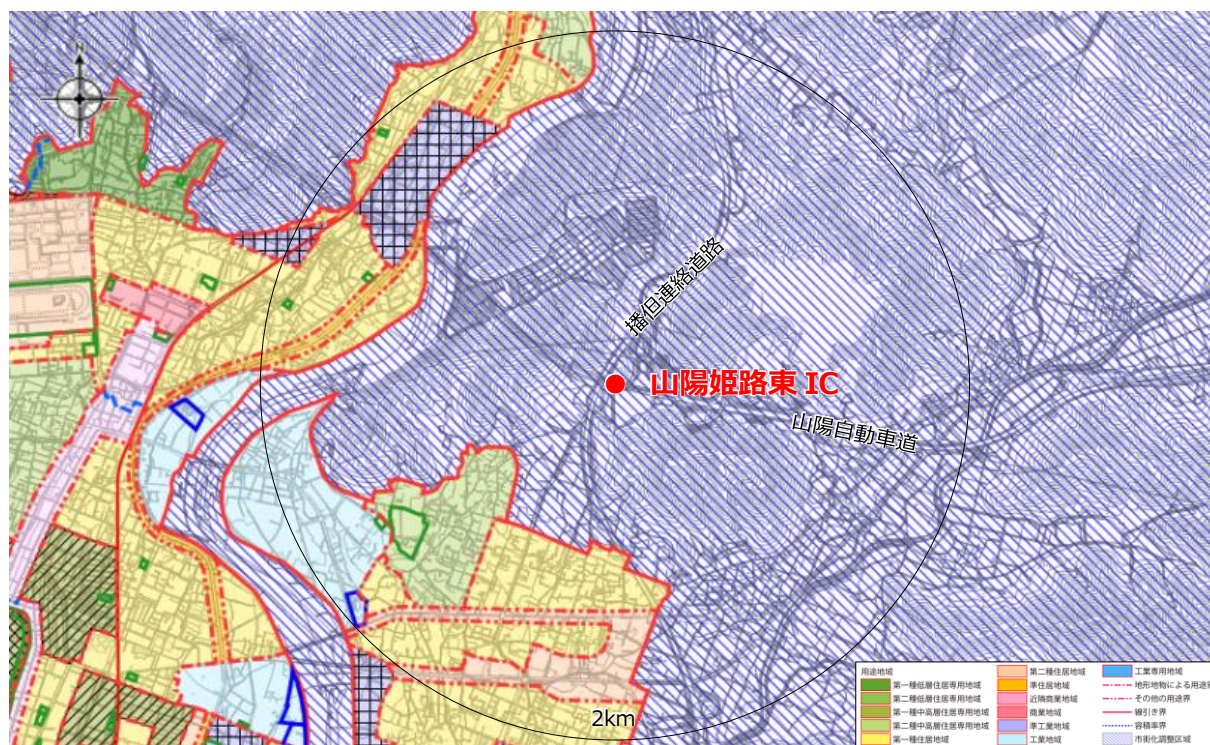
令和2年12月現在

○…土地利用検討箇所

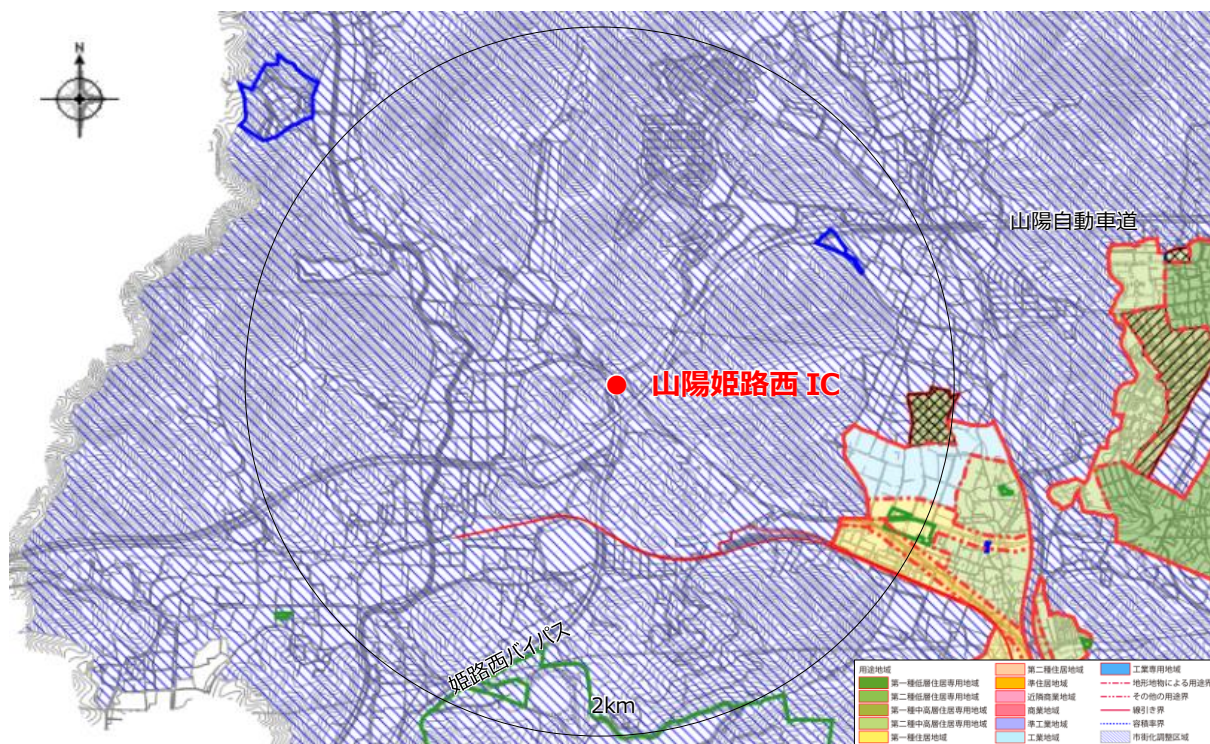


(4) 用途地域図

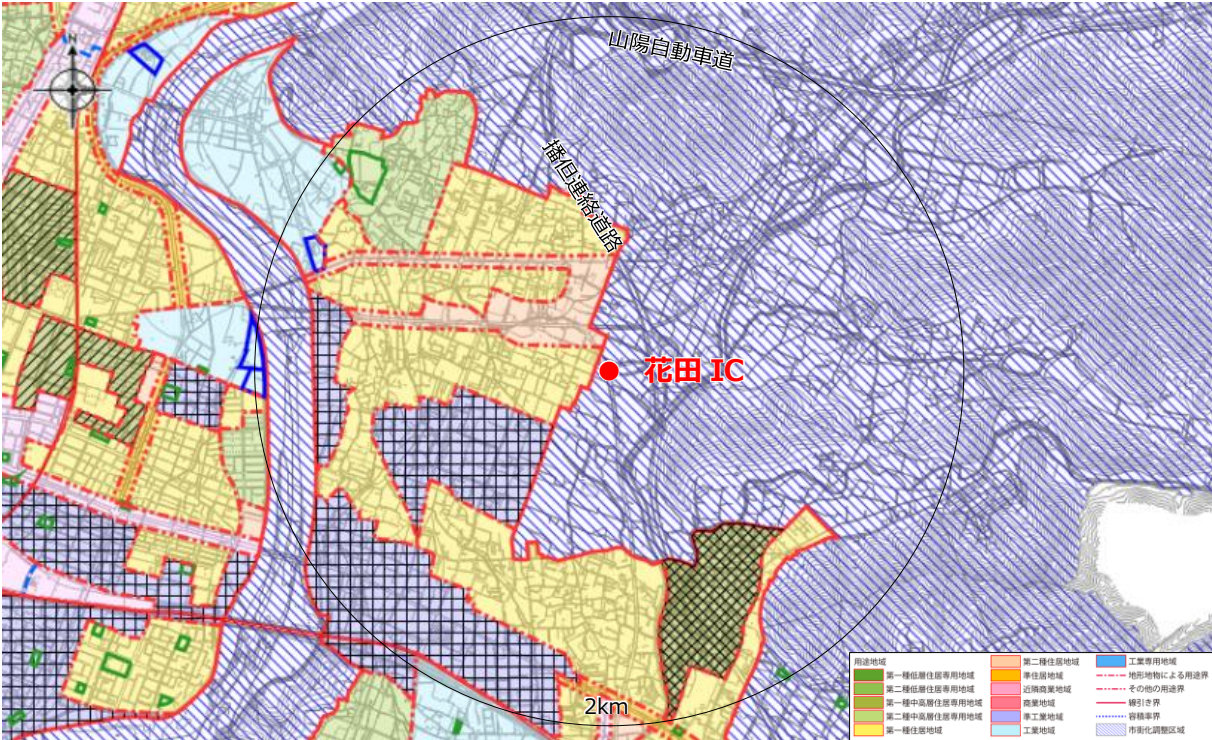
① 山陽自動車道 山陽姫路東 I C 周辺地域



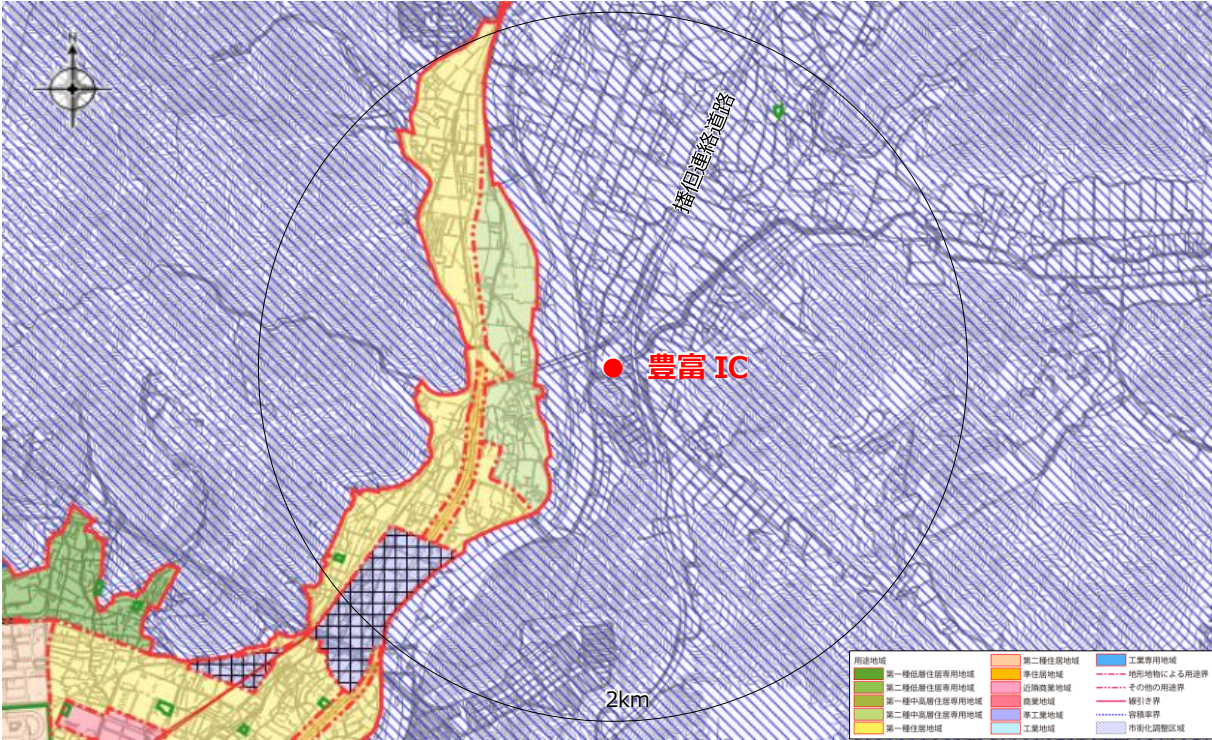
② 山陽自動車道 山陽姫路西 I C 周辺地域



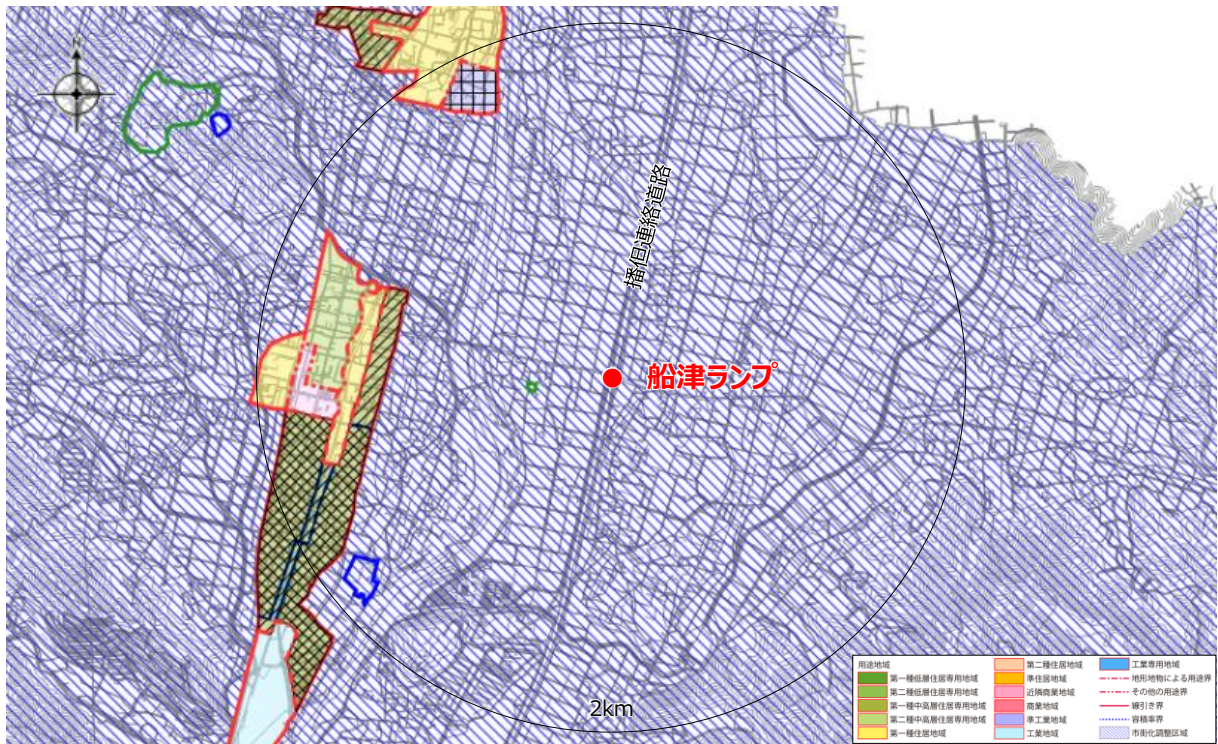
③ 播但連絡道路 花田 I C 周辺地域



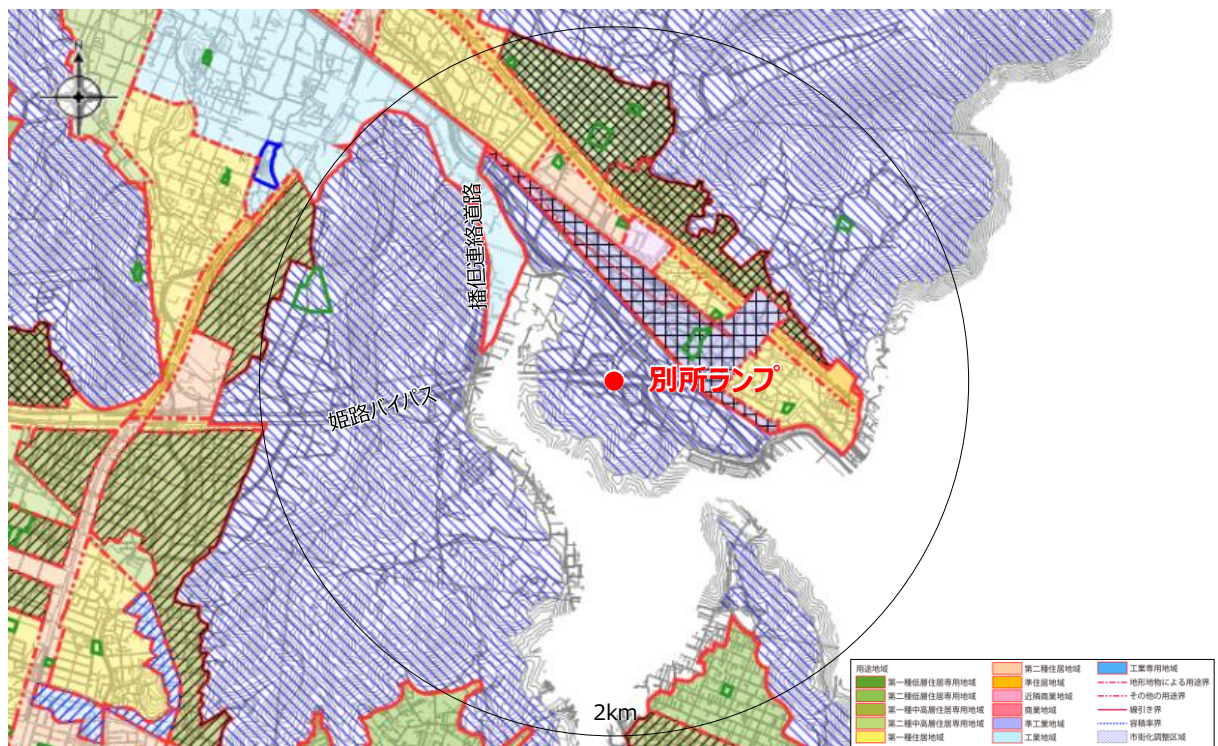
④ 播但連絡道路 豊富ランプ周辺地域



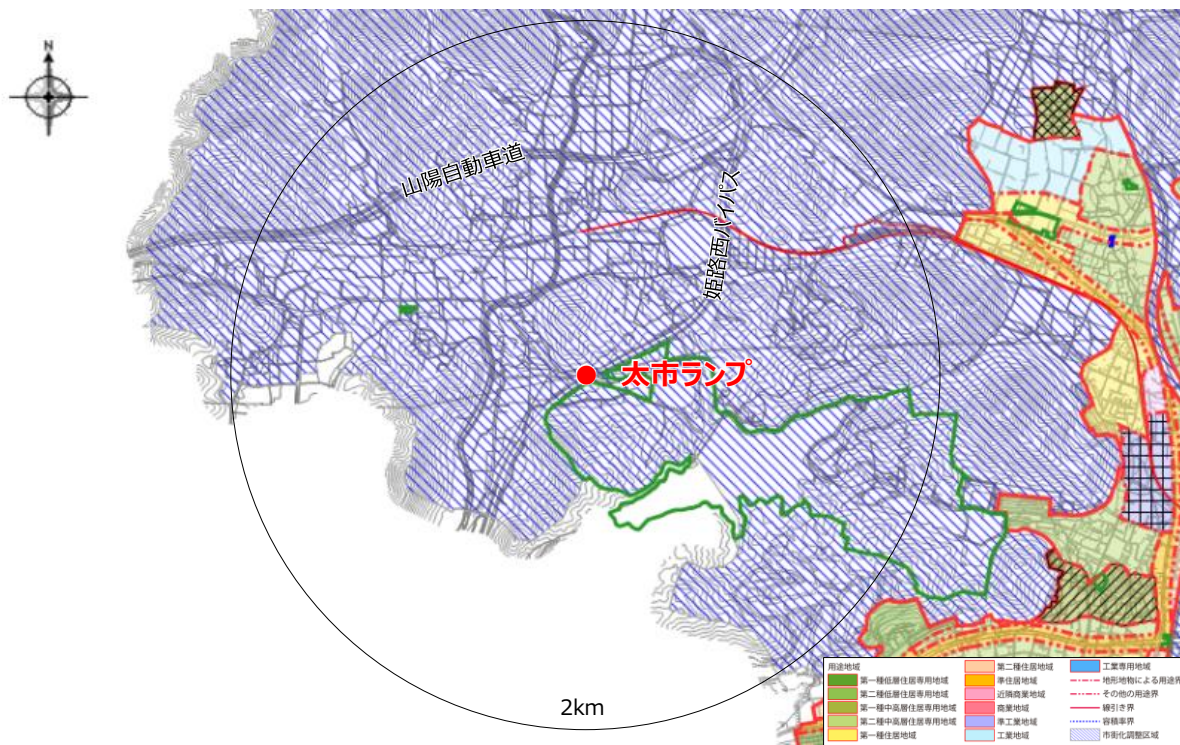
⑤ 播但連絡道路 船津ランプ周辺地域



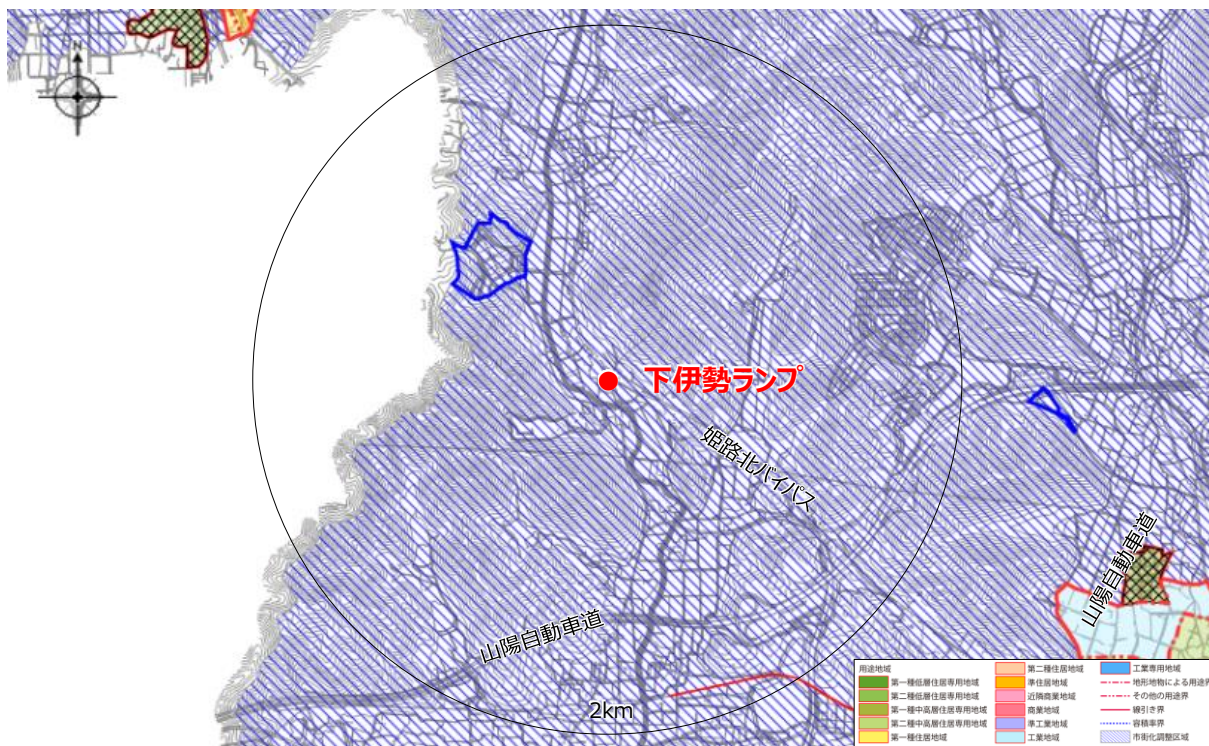
⑥ 国道2号（姫路バイパス）別所ランプ周辺地域



⑦ 国道 29 号（姫路西バイパス） 太市ランプ周辺地域



⑧ 国道 29 号（姫路北バイパス） 下伊勢ランプ周辺地域



⑨ 中国縦貫自動車道 夢前スマート I C 周辺地域



3 スケジュール

項目	日程	備考
実施要領の公表	令和7年4月8日（火）	HP に公表
サウンディング 参加申込の受付	令和7年4月8日（火）～4月30日（水）午後5時	様式1～3
サウンディング 実施日時の通知	令和7年5月2日（金）	日時は 個別調整
サウンディング の実施	令和7年5月15日（木）～5月28日（水）	
実施結果概要の 公表	令和7年7月	HP に公表

4 サウンディングの対象者

本調査に参加することができる民間事業者（法人）は、次のいずれかに該当する事業者とします。

- (1) 調査対象地域への立地を希望する事業者
- (2) 産業系の土地開発実績を有する事業者（例：デベロッパー等）
- (3) (1)又は(2)に該当する事業者で構成するグループ

※ 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の規定により入札参加資格の制限を受けている者
- ② 参加申込書提出時点で、姫路市登録業者指名停止等措置要綱(昭和62年6月25日制定)第2条又は第3条により指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき更生手続開始又は民事再生手続開始の申立てがなされている者
- ④ 暴力団（姫路市暴力団排除条例（平成24年姫路市条例第49号）第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（姫路市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である者
- ⑤ 国税、県税、市税を滞納している者

5 調査の内容

本調査での対話内容として次の項目を予定しています。

各項目について、様式2、3（対話資料）のいずれか又は両方に可能な範囲で記入のうえ提出してください。

(1) 立地に関する事項（調査対象地域への立地を希望する事業者）

- ① 希望箇所
- ② 業種、立地希望事業所の事業内容
- ③ 立地を希望する理由
- ④ 地域経済を牽引するような事業の内容
- ⑤ 地域・地元住民等へのメリットとなる付加価値創出の取組み
- ⑥ 希望面積、想定取得価額
- ⑦ 必要な開発内容（給水量、電気容量、都市ガス圧力、接道等）
- ⑧ 事業スケジュール（用地取得→建築等工事→操業開始）
- ⑨ 既存事業所の跡地利用方針（移転の場合）
- ⑩ 開発事業者、建設事業者の見込み
- ⑪ 進出にあたっての課題
- ⑫ 行政に求める支援等
- ⑬ その他、事業全般に関する提案、意見、要望等

(2) 開発に関する事項（産業系の土地開発実績を有する事業者）

- ① 事業実績
- ② 姫路市内における企業立地の動向
- ③ 事業化を希望する箇所、規模、範囲
- ④ 整備イメージ（区画数、公共施設の配置、1区画の宅地面積の下限等）
- ⑤ 地域・地元住民等へのメリットとなる付加価値創出の取組み
- ⑥ 立地希望事業者の見込み
- ⑦ 立地希望事業者の業種
- ⑧ 立地希望事業者を誘致するために必要な開発内容（給水量、電気容量、都市ガス圧力、接道等）
- ⑨ 採算性、収支見込み（土地購入希望価額、想定される造成工事費、立地希望事業者への分譲価額、求める利益率等）
- ⑩ 事業スケジュール（候補地の取得→設計→開発許可申請→造成工事→建屋工事着工）
- ⑪ 進出にあたっての課題
- ⑫ 行政に求める支援等
- ⑬ その他、事業全般に関する提案、意見、要望等

6 調査の手続き

(1) 調査への参加申込み

本調査への参加を希望する場合は、期日までに下記の提出書類①に必要事項を記入のうえ、電子メールにて提出してください。

また、提出書類②について、参加申込受付後に通知する個別対話の実施日前日の午前 12 時まで提出してください。

受付期間	令和 7 年 4 月 8 日（火）～ 4 月 30 日（水）午後 5 時
提出書類	① 様式 1（参加申込書） ② 様式 2、3（対話資料）のいずれか又は両方
提出先	姫路市 企業立地課 kigyorichi@city.himeji.lg.jp
留意事項	・メール件名は「【参加申込書】_〇〇（事業者名）」としてください。 ・参加申込書に記載の担当者あてに、個別対話の実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。日時については、ご希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(2) 個別対話の実施

参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に実施します。

実施期間	令和 7 年 5 月 15 日（木）～ 5 月 28 日（水）
実施方法	対面での実施を原則とします。
実施場所	姫路市役所（姫路市安田四丁目 1 番地）
留意事項	・ 1 事業者につき 1 時間程度を目安に行う予定です。 ・ 参加人数は 1 団体につき 5 名以内とさせていただきます。 ・ 当日は、提出いただいた対話資料に沿って説明をお願いします。その後、市から質問をします。 ・ <u>個別対話実施後に、より具体的な内容等について、追加対話（書面によるものを含む。）等を実施する場合があります。</u> ・ 対話の実施に際して、事前に提出いただく対話資料以外の資料提出は求めませんが、説明のために資料が必要な場合には、提出分として 5 部持参してください。

(3) 調査結果の公表

本調査の実施結果概要は姫路市ホームページ等に公表する予定です。公表にあたっては、参加事業者のノウハウに配慮し、事前に公表内容の確認を行います。

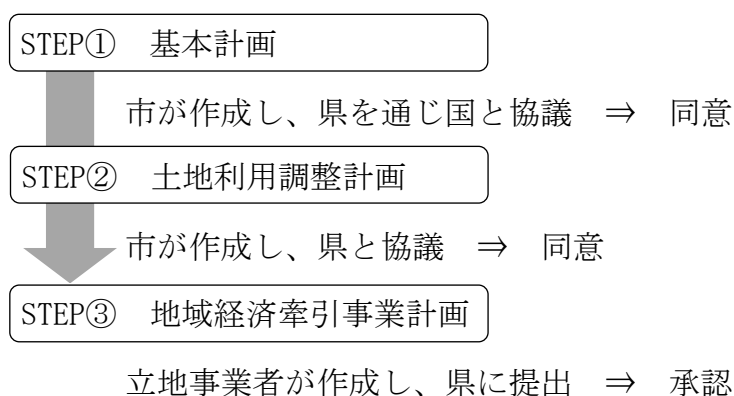
なお、参加事業者の名称は公表しませんが、業種については公表します。

7 開発手法（地域未来投資促進法を活用した開発を想定）

各地域においては、地域未来投資促進法を活用した開発を想定しています。

下記(1)～(3)は、同法を活用した場合を想定したのですが、その他の開発手法による提案を妨げるものではありません。

【地域未来投資促進法に基づく手続きのイメージ】



(1) 立地事業者について

立地可能な事業者は、地域未来投資促進法に基づく兵庫県姫路市基本計画の条件※に合致する事業者を想定しています。開発区域内に農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域や、農地法に規定する第一種農地を含む場合、同基本計画に基づき、市で土地利用調整計画を策定し、立地事業者で以下の要件を満たすよう地域経済牽引事業計画の策定が必要となります。

なお、兵庫県姫路市基本計画の内容については、必要に応じて国や県と協議した上で、見直しを行いますので、下記の要件1に必ずしも合致する必要はありません。

※ 令和6年4月1日現在における地域経済牽引事業の承認要件

【要件1：地域の特性の活用】

地域の特性及びその活用戦略に沿った事業であること（①～④のいずれか）。

- ① 姫路市の鉄鋼業、業務用機械器具製造業、電気機械器具製造業、化学工業等の集積を活用した成長ものづくり分野
- ② 姫路市の金属製品製造業、食料品製造業、なめし革毛皮製造業等の集積を

活用した成長ものづくり分野

③ 姫路市の世界文化遺産・国宝姫路城などの観光資源を活用した観光交流分野

④ 姫路市の小麦、大豆、たけのこ、イカナゴなどの特産物を活用した農林水産分野

【要件 2：高い付加価値の創出】

地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業による付加価値増加分が 5,284 万円（兵庫県の 1 事業所あたり平均付加価値額（経済センサスー活動調査（令和 3 年））を上回ること。

【要件 3：地域の事業者に対する相当の経済的効果】

地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業の実施により本促進区域内において以下のいずれかの効果が見込まれること。

① 本促進区域に所在する事業者の売上が開始年度比で 1 % 以上増加すること

② 本促進区域に所在する事業者の雇用者数が開始年度比で 2 % 以上増加すること

【要件 4：開発区域の面積要件】

開発する一団の面積は概ね 5 ha 以上であること（立地事業者の希望面積に下制限は無し）

(2) 主な法規制への対応

項目	内容
農業振興地域の整備に関する法律	事業実施場所に農用区域が含まれる場合、地域未来投資促進法を活用し、土地利用調整計画や地域経済牽引事業計画を策定した上で、農用区域からの除外を想定
農地法	事業実施場所に第一種農地が含まれる場合、地域未来投資促進法を活用し、土地利用調整計画や地域経済牽引事業計画を策定した上で、農地転用許可を受けることを想定
都市計画法	事業実施場所に市街化調整区域が含まれる場合、地区計画を策定した上で、開発許可を受けることを想定

(3) 市と民間事業との役割分担

○…主体／△…支援

項目	市	民間事業者
地域未来投資促進法に基づく手続き		
基本計画	○	
土地利用調整計画	○	
地域経済牽引事業計画	△	○
その他開発に向けた法的手続き		
農用地区域からの除外	△	○
地区計画	△	○
農地転用許可	△	○
開発許可	△	○
地権者対応		
説明会	△	○
用地取得		○
造成工事		○

8 留意事項

(1) 参加事業者及び調査内容の取り扱い

ア 当該地域に関する進出企業等の事業者を公募することとなった場合、本調査への参加実績が、優位性を持つものではありません。

イ 調査結果は、候補地の開発手法の検討や計画策定の参考とする以外の目的に使用しません。

ウ 調査内容は、今後の検討の参考とさせていただきますが、双方の発言は、あくまでも調査時点のものとし、将来に向けて何ら約束す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) その他

不明点等ありましたら、「9 問い合わせ先」までお問い合わせください。

9 問い合わせ先

姫路市企業立地課

〒670-8501

姫路市安田四丁目 1 番地（姫路市役所本館 9 階）

電話：079-221-2515（直通）

FAX：079-221-2508

E-mail：kigyorichi@city.himeji.lg.jp