

# 【令和6年度】旧加古川市公設地方卸売市場跡地の全面利活用に係る サウンディング型市場調査実施結果概要

## 1. 名称

旧加古川市公設地方卸売市場跡地活用事業に係るサウンディング型市場調査

## 2. 調査対象

|        |  |
|--------|--|
| 名称     | 旧加古川市公設地方卸売市場跡地  |
| 所在地    | 加古川市野口町長砂 707  |
| 敷地面積   | 約 4.0ha  |
| 主な法規制  | ・都市計画法：準工業地域<br>・文化財保護法：周知の埋蔵文化財包蔵地は存在しない<br>・土壌汚染対策法：周知の土壌汚染は存在せず、地歴調査を実施済                                      |
| インフラ概要 | ・上水道：県道 386 号線に Φ150mm<br>・下水道：県道 386 号線に Φ500mm<br>・ガス：プロパンガス（都市ガスについては、ガス会社と協議が必要）<br>・電気：高圧受電については、電力会社と協議が必要 |
| その他    | ・容積率/建ぺい率：200%/60%<br>・兵庫県広域土地利用プログラム：集客施設（店舗等）を立地する場合は、床面積 6,000 m <sup>2</sup> 程度を上限                           |

## 3. サウンディング型市場調査経過

サウンディング型市場調査  
についての公表

■令和6年10月31日（木）

旧加古川市公設地方卸売市場跡地活用事業に係る  
サウンディング型市場調査の実施要領を公表

サウンディング型市場調査  
の申込受付

■令和6年11月5日（火）～11月19日（火）まで  
ヒアリングシートの提出とともに申込受付

サウンディング型市場調査  
の実施

■令和6年11月22日（金）～12月6日（金）まで

## 4. サウンディング型市場調査の目的

加古川市では、令和3年度末をもって閉場した旧加古川市公設地方卸売市場の跡地を民間事業者  
に産業用地として活用していただくことによる雇用機会の創出や地域経済の活性化を目指して  
います。

令和4年度に市場跡地に対する第1回サウンディング調査を実施し、民間事業者の皆様からご  
意見をいただきました。それを踏まえ、令和7年以降の土地売却を前提に現在、既存施設の解体  
等に着手しています。

この度は、今一度民間事業者の皆様から、旧加古川市公設地方卸売市場跡地活用事業への参入  
意向及び参画する場合の事業イメージや各種条件等のご意見を広くお聞きする「サウンディング  
型市場調査」を実施し、本事業の実施に向けた条件整理を行います。

## 5. 参加事業者

### 1 2 事業者

(業種：不動産業 2、小売業 4、宿泊業 1、建設業 4、製造業 1)

#### 主な意見

|                    |   |
|--------------------|---|
| 想定される事業用途について      | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 土地を分割し、複数者での工場等の利用を想定する。</li><li>・ 物流、複合施設等での土地の一括利用を想定する。</li></ul> <p>&lt;工業系用途について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 物流施設の立地を想定する。<br/>(延床面積は約 3,000～約 35,000 m<sup>2</sup>)<br/>(高さは 12～21m 程度)</li><li>・ 製造施設、食品関連施設、倉庫施設の立地を想定する。<br/>(延床面積は約 4,000～約 20,000 m<sup>2</sup>)<br/>(倉庫施設の床面積は約 3,000～約 5,000 m<sup>2</sup>)</li><li>・ 複数機能を有した事業を想定する。</li></ul> <p>&lt;商業系用途について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 商業施設を想定する。<br/>ただし、一括利用の場合は、延床面積の制限が 6,000 m<sup>2</sup>での事業化は難しい。<br/>(高さは 10m 程度)</li><li>・ 物流施設と商業施設を併設立地させることは難しい。</li><li>・ 県道 386 号線からの視認性が悪い。</li></ul> |
| 参画の判断に影響する規制内容について | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 高さ制限の数値によっては事業に支障が生じる。</li><li>・ 最低 5,000 m<sup>2</sup>以上とする敷地面積制限を設けられると参画が難しい。</li><li>・ 建築物の敷地面積の最低制限は 1,000 m<sup>2</sup>未満であれば問題ない。</li><li>・ 幅員が 20m 以上の道路（地区施設）が指定されると参画が難しい。<br/>ただし、10m 程度であれば問題はない。</li><li>・ 製造業等の工場は 24 時間稼働が多いため、作業時間に制限があると参画が難しい。</li><li>・ 敷地境界線からのセットバックは 5～7m であれば問題ない。</li></ul>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>市場跡地外周の擁壁や水路・道路を民間事業者負担で改修整備することについて</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備にかかる概算工事費が考慮された売却価格であれば問題ない。<br/>（ただし、事業者によっては水路・道路が整備された土地でないと参画できない。）</li> <li>・ 水路を含めた開発工事に1年以上はかかるため、事業費との合理性が取れるかが焦点になると思う。</li> <li>・ 水路工事を行える期間に制限がある場合は予め示してもらいたい。</li> <li>・ 改修整備工事に伴う電柱の移設については、電力会社との協議が長期化する可能性は低い。</li> </ul>   |
| <p>当該用地の長所（メリット）と短所（デメリット）について</p>          | <p>&lt;長所（メリット）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 加古川バイパス・国道250号へのアクセスが良い。</li> <li>・ 周辺市町を含め、市街地に大規模用地はあまりないため、大規模用地であることは長所となる。</li> <li>・ 物流・倉庫・商業ニーズが高いエリアである。</li> <li>・ 市街地であるため、進出企業の従業員確保が容易である。</li> </ul> <p>&lt;短所（デメリット）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前面道路（県道386号線）の交通量が多い。</li> <li>・ アクセス道路が県道386号線のみの場合、商業系での利用は難しい。</li> <li>・ 前面道路（県道386号線）に繋がる間口が1箇所のため、工業団地を形成する場合、動線を検討する必要がある。</li> <li>・ 市道長砂56号線の道路幅員が狭い。</li> <li>・ 敷地分割する場合、分割しづらい土地形状である。</li> <li>・ 騒音・振動問題や臭気問題への対策等が必要になると想定される。</li> <li>・ 準工業地域であるため、工業地域や工業専用地域と比べ進出できる業種や用途が限定される。</li> <li>・ 山陽電鉄本線・JR双方の最寄り駅から遠く公共交通が利用しにくい。</li> </ul> |