

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

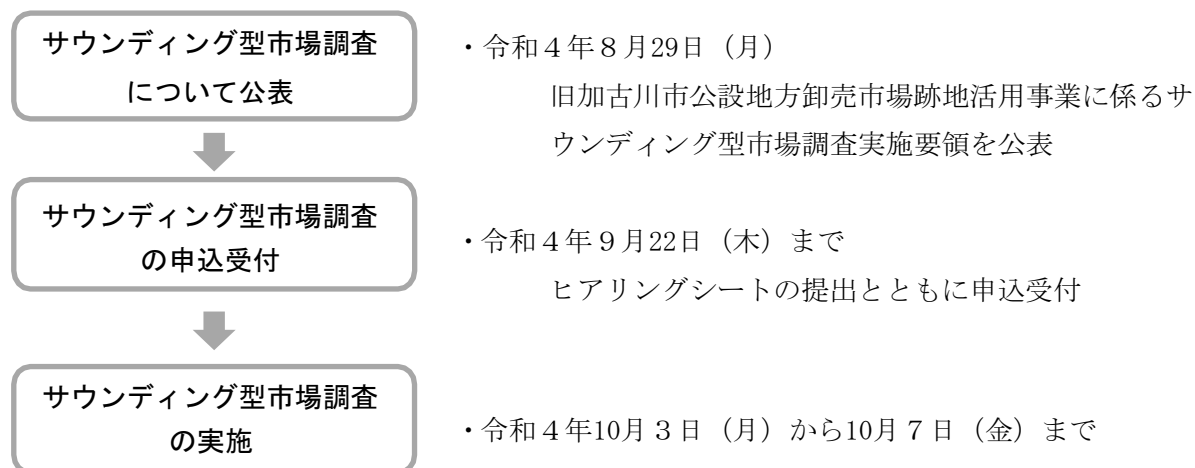
1 名称

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 調査の対象

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	43,630 m ² （進入路 市道長砂110 号線含む/市道認定済）
都市計画等 による制限	<ul style="list-style-type: none">・ 準工業地域・ 兵庫県広域土地利用プログラムで、市場跡地において集客施設（物品販売業を営む店舗、飲食店、映画館等）を立地する場合は、床面積6,000 m²程度を上限・ 容積率/建ぺい率（200%/60%）

3 サウンディング型市場調査経過



4 旧加古川市公設地方卸売市場跡地活用事業に係る基本的な考え方

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の産業用地として活用し、雇用機会の創出や地域経済の活性化を目指しています。

民間事業者の皆様から、旧公設地方卸売市場跡地活用事業（以下「本事業」という。）の参入意向及び参画するうえでの課題、様々なアイデア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

11事業者

(業種：不動産業6、小売業2、宿泊業1、倉庫業1、卸売業1)

6 主な意見

<p>本事業の参画意向や想定する事業イメージ</p>	<ul style="list-style-type: none">・工業系は、施設移転を検討している事業者が多いので需要はある。・物流関係の施設の引き合いは多いため、ポテンシャルがある。・工業系（物流関係）の需要が商業よりも多い。・交通の便がよく、様々な土地活用の可能性を秘めている。商業系と工業系のどちらも需要がある。・雇用の確保が見込める。・工場または物流で敷地全体を利用できる。・マルチテナント型物流施設で24時間操業が想定できる。・現状の建物をそのまま倉庫として利活用することが想定できる。・複合型商業施設が想定できる。・敷地全体を一括で利用することは考えておらず、分割して購入もしくは賃借したい。
<p>本事業に参画するうえでの条件（更地又は現状有姿での引き渡し）や課題</p>	<ul style="list-style-type: none">・更地での引き渡しを希望する。・更地又は現状有姿のいずれでも対応可能である。・現状有姿での引き渡しの後、現状の建物をそのまま利用したい。・当該敷地外に新たな進入路を設けることや周辺道路の拡幅を行わなくても、工業系（物流関係）の場合、利活用は可能である。・前面道路に中央分離帯が設置された場合であっても物流施設の立地に対する大きな影響はない。・現状の建物が前面道路に直接面していないのはセキュリティ面においてメリットがある。・敷地内に搬入路と来客用進入路を別々に確保することが必要となる。・前面道路に中央分離帯があると商業系の立地は難しい。・兵庫県広域土地利用プログラムによる6,000㎡の規制がある中では商業施設の立地は厳しい。・近隣住民に対する配慮として緩衝帯を設けることが必要である。・騒音や臭いの対策を行うことや、建物の配置等を工夫することが必要である。

7 今後の予定

この度の調査結果を参考に、跡地活用事業者を公募するための条件の検討を行って参ります。

※今回の調査結果の全てを公募条件に反映するわけではありません。

なお、跡地活用事業者の公募は令和6年度以降の予定です。