

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 実施要領

目 次

1. サウンディング型市場調査の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
2. 市場調査のスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
3. 市場調査の基本的事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
4. 市場調査に係る現地見学会について・・・・・・・・・・・・・・・・5
5. 市場調査への申込・内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
6. 問い合わせ先（申込先）・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
7. 留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
8. 各種資料・参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

加古川市 産業経済部 産業振興課

令和4年8月

1. 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（以下「市場跡地」という。）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。

そこで、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（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（以下「市場調査」という。）を本事業の実施に向けた条件整理を目的に行います。

市場調査については、民間事業者と対話することで民間事業者の意向・状況等を把握し、条件等の整理を行い跡地活用の可能性を確認するものであり、対象用地の取得や活用する民間事業者を募集するものではありません。

また、本実施要領に記載している内容はあくまで現時点での内容であり、個別対話や、市内部での検討を踏まえ、変更する場合があります。

2. 市場調査のスケジュール

| 項目 | 日程 |
|----------------|----------------------------------|
| 実施要領の公表 | 令和4年8月29日（月） |
| 現地見学会の申込 | 令和4年8月29日（月）から 令和4年9月5日（月）まで |
| 現地見学会の実施 | 令和4年9月8日（木）及び 令和4年9月9日（金） |
| 個別対話の申込 | 令和4年8月29日（月）から 令和4年9月22日（木）まで |
| 個別対話の実施 | 令和4年9月28日（水）から 令和4年10月7日（金）まで |
| 個別対話の実施結果概要の公表 | 令和4年10月下旬（予定） |

※個別対話の実施日程は、申込状況により延長する可能性があります。

| | |
|----------|-------------|
| 活用事業者の募集 | 令和6年度以降（予定） |
|----------|-------------|

3. 市場調査の基本的事項

- ・市場跡地においては、産業系（製造業、運輸業、小売業等）の土地利用を想定しています。
- ・なお、都市計画等の制限の範囲での提案とします。
- ・本事業は、既存建物が存在するため、現状有姿での売却を想定しています。

(1) 市場跡地の概要(現況)

土地・施設概要

| | |
|--------|--|
| 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) 別紙 2 地域地区図 参照 |
| 主な既存施設 | せり場棟(8,417 m ²)、仲卸棟(1,350 m ²)、大型店舗棟(1,529 m ²)、小型店舗棟・加工業種店舗棟(2,840 m ²) 等 別紙 3 敷地内建物配置図 別紙 4 敷地内建物概要 参照 |
| 主な法規制 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法：準工業地域 ・文化財保護法：周知の埋蔵文化財包蔵地は存在しない ・土壌汚染対策法：周知の土壌汚染は存在しないが、地歴調査は未実施 |
| 前面道路 | 県道 386 号 (都市計画道路「尾上小野線」として整備中) |
| 交通アクセス | 【加古川バイパスへのアクセス】 加古川ランプ約 15 分、加古川東ランプ約 25 分 【東播磨道へのアクセス】 東播磨道の出口から約 5 分 |

インフラ概要

| | |
|---------|------------------------------------|
| 上水 | 県道 386 号に Φ200mm ※ |
| 下水 (排水) | 県道 386 号に Φ500mm ※ |
| ガス | プロパンガス 都市ガスについては、大阪ガス株式会社と協議が必要 |
| 電気 | 高圧受電については、関西電力株式会社と協議が必要 |

※別紙 8 周辺インフラ状況図 (上下水道) を参照

都市計画等

| | |
|----------------|--|
| 用途地域等 | 準工業地域（特別用途地区の指定あり） |
| 兵庫県広域土地利用プログラム | 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 m ² 程度を上限 |
| 容積率／建ぺい率 | 200％／60％ |

4) その他

現在、市場跡地において、旧市場内事業者8社が事業を継続していますが、令和5年度末までに順次移転する予定です。

(2) 市場跡地位置図（旧加古川市公設地方卸売市場）

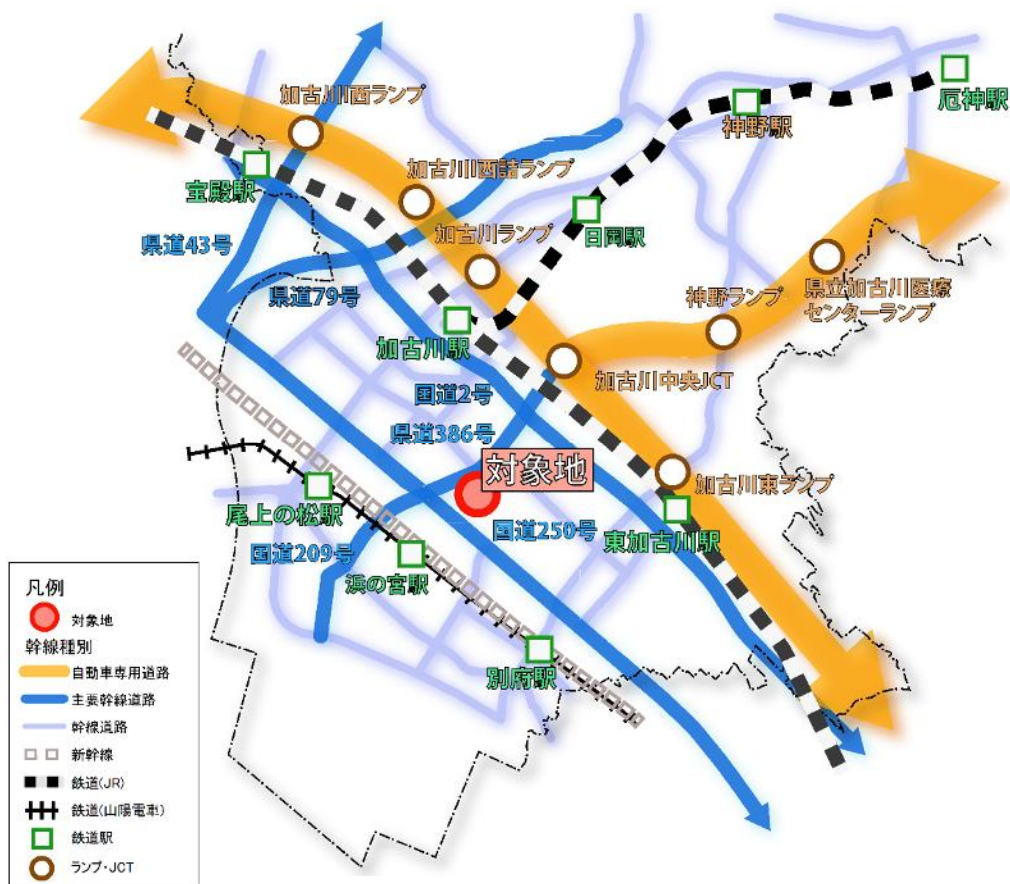


図 対象地の位置図（広域図）



図 航空写真

4. 市場調査に係る現地見学会について

(1) 対象者

本事業の実施主体となる意向を有し、製造業、運輸業、小売業等、及び土地開発事業を行う能力を有する法人または、法人グループとします。

(2) 現地見学会の申込方法

個別対話に向けて、現地見学会を実施します。参加を希望する場合は、本市のホームページに掲載する「様式1 現地見学会参加申込書」に必要事項をご記入のうえ、電子メールで提出してください。

| | |
|---------|--|
| 申込受付期間 | 令和4年8月29日(月)から 令和4年9月5日(月)まで |
| メールアドレス | sangyo@city.kakogawa.lg.jp |
| メール件名 | 【見学会申込】法人(法人グループ)名 |
| 利用様式 | 様式1 現地見学会参加申込書 |

(3) 現地見学会の実施

| | |
|------|--|
| 実施日時 | 令和4年9月8日(木)午後1時から午後5時まで 令和4年9月9日(金)午後1時から午後5時まで 申込状況に応じて日時の調整を行い、指定日時について別途ご連絡します。 |
| 開催場所 | 旧加古川市公設地方卸売市場 管理棟 2階 会議室 (兵庫県加古川市野口町長砂707) |
| 所要時間 | 1時間程度 ※予定する時間は前後する場合があります。 |
| その他 | 現地見学会は任意参加です。 参加人数は1法人(法人グループ)あたり3人までとします。 |

【現地見学会の注意事項】

- 雨天決行とします。悪天候や新型コロナウイルスの感染の動向によっては開催方法を変更する可能性があります。延期、中止の場合は、実施日の2日前までに、参加申込者宛てにご連絡します。
- 新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえ、マスク着用を厳守とします。
また、下記に該当する方は参加をお控えください。
 - ・発熱症状や、風邪の症状（せき、くしゃみ、のどの痛みなど）のある方
- 現地には駐車場があります。

5. 市場調査への申込・内容

(1) 対象者

本事業の実施主体となる意向を有し、製造業、運輸業、小売業等、及び土地開発事業を行う能力を有する法人または、法人グループとします。

(2) 個別対話の申込方法

個別対話の参加を希望する場合は、本市のホームページに掲載する「様式2 対話参加申込書（エントリーシート）」及び「様式3 ヒアリングシート」に必要事項をご記入のうえ、電子メールで提出してください。

| | |
|---------|--|
| 申込受付期間 | 令和4年8月29日(月)から 令和4年9月22日(木)まで |
| メールアドレス | sangyo@city.kakogawa.lg.jp |
| メール件名 | 【対話申込】法人(法人グループ)名 |
| 利用様式 | 様式2 対話参加申込書（エントリーシート） 様式3 ヒアリングシート |
| その他 | 様式2及び様式3に加え、その他参考となる資料がある場合は添付してください。 |

(3) 個別対話の実施

個別対話を次の期間に行います。実施日時については、申込みいただいた後に、別途ご連絡します。

| | |
|------|--------------------------------------|
| 実施期間 | 令和4年9月28日(水)から 令和4年10月7日(金)まで（予定） |
| 開催場所 | 加古川市役所 （兵庫県加古川市加古川町北在家2000） |
| 所要時間 | 1時間程度 ※予定する時間は前後する場合があります。 |
| その他 | 参加人数は1法人(法人グループ)あたり3人までとします。 |

※新型コロナウイルスの感染の動向によっては、開催方法を変更する可能性があります。

(4) 個別対話のヒアリング項目

次の項目について、可能な範囲でご意見をお聞かせください。

- 1) 貴社について（事業内容、本社所在地、事業実績等）
- 2) 本事業の参画意向（参画の有無、参画に必要な条件、参画組織形態等）
- 3) 想定する事業イメージ（土地利用計画、事業コンセプト等）
- 4) 参画するうえでの条件（事業方式、敷地の条件等）
- 5) 本事業に参画する際の課題（敷地、周辺環境の課題等）
- 6) その他（カーボンニュートラル等の取組、行政に求める支援等）

(5) 結果の公表

個別対話の結果概要を参加法人（法人グループ）名を伏せたうえで、本市ホームページに公表します。

なお、提出資料は非公開とし、参加法人（法人グループ）のノウハウ等に配慮し、事前に公表内容の確認を行います。

6. 問い合わせ先（申込先）

市場調査に関する用件は、原則メールでお問合せください。

連絡先：加古川市 産業経済部 産業振興課

住所：〒675-8501 兵庫県加古川市加古川町北在家 2000

電話番号：079-427-3075 / FAX：079-424-1373

メールアドレス：sangyo@city.kakogawa.lg.jp

メール件名：【市場調査に関する用件】法人(法人グループ)名

7. 留意事項

(1) 参加及び対話内容の扱い

- ・個別対話への参加実績は、活用事業者募集時における評価の対象となりません。
- ・個別対話のヒアリングの内容は今後の活用事業者募集条件を検討する際に参考としますが、必ず反映されるものではありません。
- ・ヒアリングシートの回答内容が、本事業の趣旨から外れた内容であった場合は、当該参加法人（法人グループ）に対する個別対話を実施しない場合があります。

(2) 市場調査に関する費用

- ・本実施要領に基づく一切の費用（書類・資料等の作成、現地説明会等）は、参加法人（法人グループ）の負担とします。

(3) 提出資料の返却

- ・提出いただいた資料は、返却いたしません。

(4) 追加での対話への協力

- ・必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やヒアリング等を行うことがあります。その際にご協力をお願いします。

(5) 参加除外条件

次のいずれかに該当する者は、市場調査に参加することができません。

- 1) 地方自治法施行令（昭和 22 年 5 月 3 日政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者
- 2) 加古川市における暴力団の排除の推進に関する条例（平成 24 年 3 月 30 日条例第 1 号）第 2 条に該当する者

8. 各種資料・参考資料

市場調査に関わる各種資料を公表します。なお、各種資料は本市のホームページで公表しているため、適宜ダウンロードしてください。

(1) 参考資料

- 別紙 1 白図
- 別紙 2 地域地区図（用途地域等）
- 別紙 3 敷地内建物配置図
- 別紙 4 敷地内建物概要
- 別紙 5 対象地の位置図（詳細図）
- 別紙 6 周辺道路幅員図（概略）
- 別紙 7 周辺土地利用現況図
- 別紙 8 周辺インフラ状況図（上下水道）

(2) 様式

- 様式 1 現地見学会参加申込書
- 様式 2 対話参加申込書（エントリーシート）
- 様式 3 ヒアリングシート