

尼崎市公設地方卸売市場の集約再整備等に係るサウンディング調査の「結果」について

1 要旨

(1) 調査の概要

ア 目的

本市卸売市場の機能更新を図るため、集約再整備等を官民連携で実施する予定で、これに先立ち、民間事業者の参入意向、卸売市場との連携・相乗効果などについて、多様な業態の事業者を対象にサウンディング調査を実施し、公募要件などの策定に活かし、効果的な事業化につなげ、市民サービスの向上を図るもの。

イ 期間

令和 5 年 3 月 31 日から令和 5 年 5 月 29 日まで（参加受付期限：令和 5 年 4 月 28 日）

(2) 結果の概要

- ・ 本調査には、5 業種・16 社の参加がありました。（このうち、令和 4 年度までに調査を行ったことのある事業者の参加は 7 社、本調査を機に新規参加した事業者は 9 社）
- ・ 本調査では、市場敷地の活用方途について、卸売市場と同様の業種である食品加工や配送を含む物流系用途のほか、スーパーや物販など商業系用途、マルチテナントなど、幅広い業態の提案がありました。
- ・ また、集客や地域貢献についても、生活の利便性向上やにぎわい創出に寄与するものや、マルシェ等イベントの開催や地域への施設開放など、ほとんどの事業者が、市民の利活用や地域交流に関するアイデアを持っています。
- ・ 以上から、市場敷地や立地特性を活かした官民連携手法を用いた市場再整備については、幾つか留意すべき点はあるものの、民間資金やノウハウを活用した幅広い提案を公募することが可能であり、市場との連携・活性化、多様な提案を引き出すことができるとともに、集客や地域貢献などまちづくりの観点についても、一定の公募要件として付すことができると判断します。

(3) 調査結果を踏まえた公募要件等の検討について

- ・ 市場敷地の活用を含む市場再整備について、官民連携手法で実施するにあたり、地域貢献等を含め、民間事業者の持つノウハウ等を活かした提案を幅広く公募するため、本市として最良の提案を選択できる公募要件等を整理する必要があります。
- ・ そのためには、事業者に対し、詳細検討や準備の期間を適切に設けるとともに、適宜、新たな情報を示す必要があります。事業者への追加の意見聴取等も視野に、引き続き検討を進めます。

2 調査結果

(1) 参加状況、構想範囲

- ・ 本調査に参加した16社の構想範囲は、施設の「開発・運営者」「運営支援者」「使用者」「開発兼使用者」「建設者」「その他（駐車場の運営管理）」の6パターンに分かれました。
- ・ 本検討においては、民間事業者が敷地全体を一体的に開発することを想定しているため、「開発・運営者」及び「開発兼使用者」以外の8社については、パートナーとなる開発・運営者を探する必要があります。この点については、既に他社と協議をしている事業者、本市にマッチングを要望する事業者のいずれもあります。
- ・ また、令和4年度までに調査に参加していた事業者と比較すると、今回初めて参加した事業者の構想の熟度にはバラつきが見られたことも踏まえ、今後も適宜、追加の情報提供や意見聴取等を行う必要があると考えます。

(2) 民間施設の用途、参画意欲等

- ・ 民間施設は物流用途の回答が多く、複数企業の誘致等を見込んだマルチテナント型施設の想定のもと、本市市場との親和性が高い食品の流通や加工機能の整備又は企業誘致が見込まれます。
- ・ 商業用途の回答も一定数あり、市民の利便性向上の要素が多く、これまでの本市市場になかった賑わい創出や集客効果が期待できるものとなりました。一方で、市場施設の開発経験がないことや兵庫県条例等の規制の懸念から、参画意欲は「興味がある」に留まっており、幅広い提案を求めるうえでの課題になるものと考えます。

(3) 施設形状

- ・ 合築は、物流施設で、開発・運営者等の回答となっており、それ以外の事業者（商業用途の事業者を含む）のほとんどが分棟と回答しています。
- ・ 分棟が多数となっていますが、敷地活用にあたっては、市場再整備を併せて行うことを条件としており、公募時には、開発・運営者との協業又は共同参画は必要となるため、今回、回答数の多かった分棟のみに制約すると、幅広い提案が求められなくなる可能性があります。

(4) 借地期間

- ・ 物流施設の借地期間の意見は、50～70年に集約されるなか、最も多いのは50年と60年、また、商業施設は、施設・設備の耐用年数等を理由に30年のみとなりました。
- ・ 以上から、例えば、「借地期間は50年以上」とした場合、商業用途での提案には不利となることから、そうした点も踏まえ、公募要件を設定する必要があります。

(5) 官民連携（事業費の圧縮）

- ・ 事業費の圧縮は、設計や建設等の一括提案による効果等、事業費の捻出は、民間施設の収益を借地料又は市場施設リース料に充てる考えが示されました。
- ・ 併せて、事業者からは、工事中でも中断できない機能や借地期間などの情報提供を求める声もあったことから、事業者に詳細な検討を求めるには本市から追加の情報を示す必要があります。

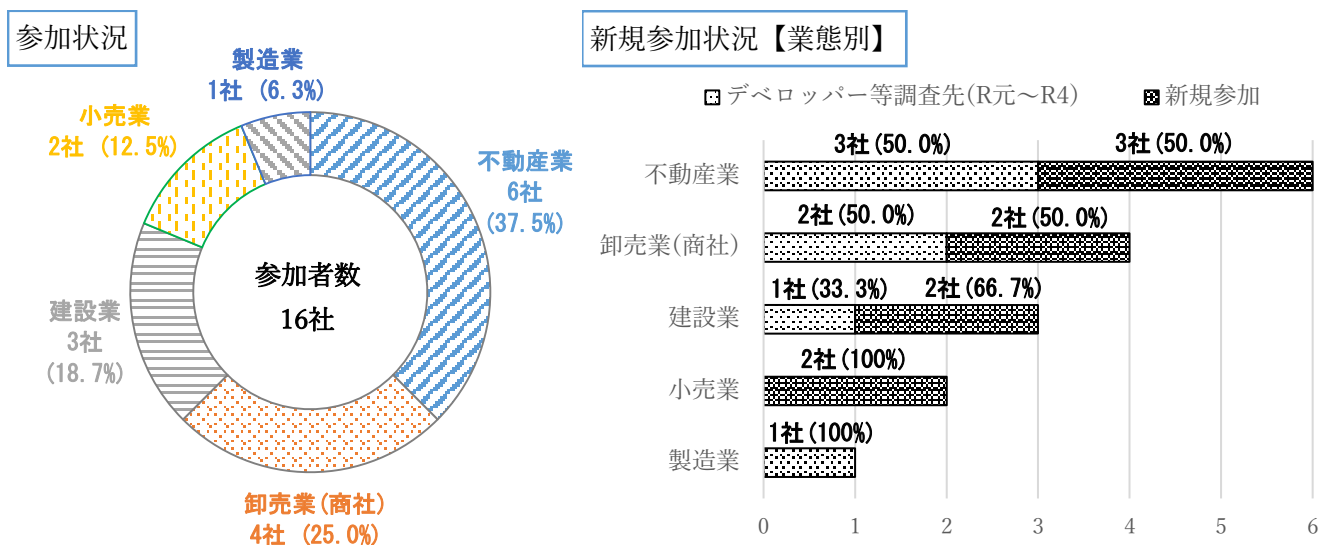
(6) 官民連携（市場との連携）

- ・ 市場施設と同業種の企業が入ることで、機能面の連携や効率化が広がるともに、商業用途の場合を含め、本市市場からの買い付けといった取扱高の増加が期待できます。
- ・ ほとんどの事業者からアイデアが示されたことから、公募要件として求めることは可能と判断します。

(7) 官民連携（集客や地域貢献等）

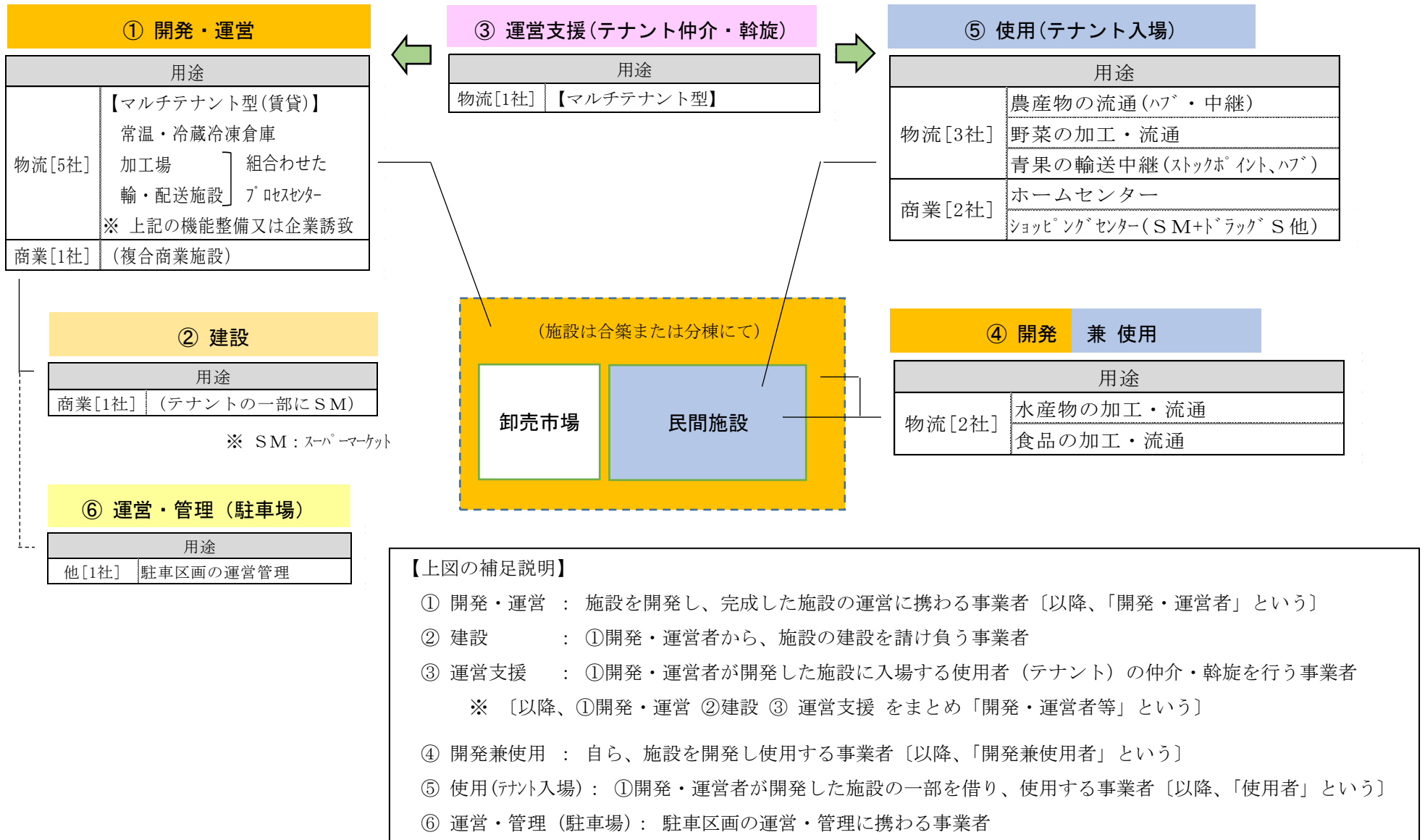
- ・ 民間施設の用途によるところもありますが、ほとんどの事業者から、市民や地域を意識したアイデアを示されたことから、公募要件として求めることは可能と判断します。

(参考) 参加事業者の業種構成等



3 論点別整理

(1) 参加事業者の構想範囲



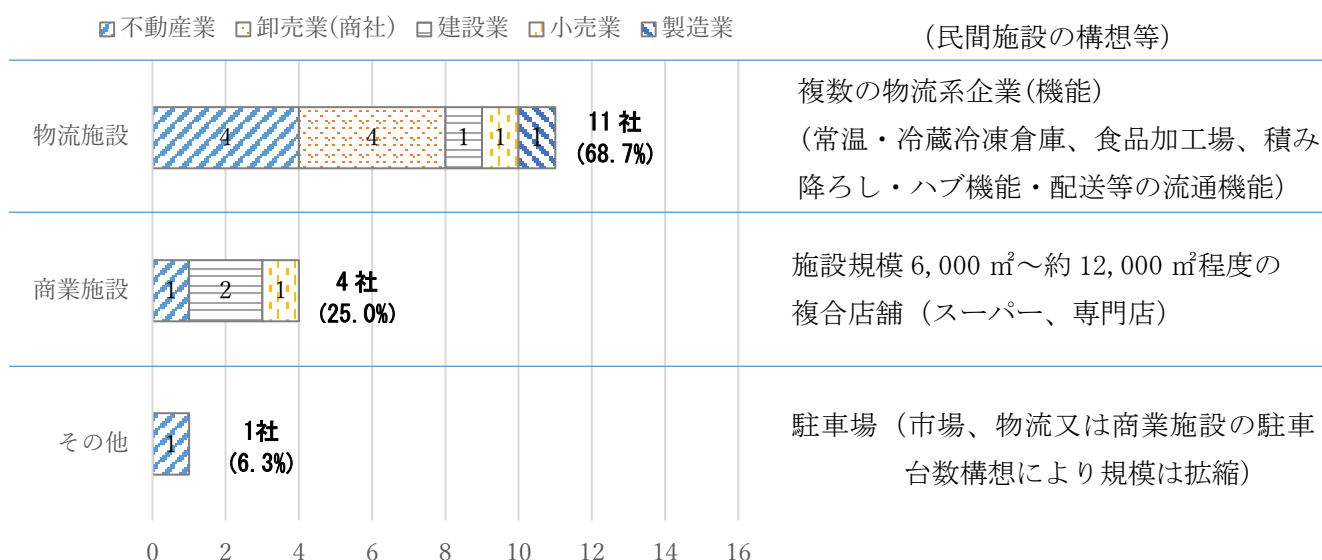
(2) 民間施設の業種（用途）

民間施設の業種（用途）については、物流施設が11社と最も多く、商業施設4社、その他（駐車場）1社となっています。

物流施設は、開発・運営者は、複数の物流系企業が入るマルチテナント型施設の開発が主の構想で、その施設内には、産地等から輸送される食品の積み降ろし又は流通ハブとしての機能、食品に適した常温・冷蔵冷凍倉庫、加工場、小売店等への配送機能の整備又は企業誘致を構想しています。施設内の用途については、使用者も同様の構想となっています。

商業施設は、JR尼崎駅の大型商業施設との差別化が必要で、施設規模としては、小規模となる可能性が高く、市場敷地全体の活用は図りにくい、との意見があります。

なお、住宅の可能性について、住宅開発の実績を持つ参加事業者4社に確認したところ、1社は市場調査を行っておらず提案の可能性は否定できないとしています。その他3社は、市場の24時間稼働など、親和性に欠けることもあり難しい、との意見があります。

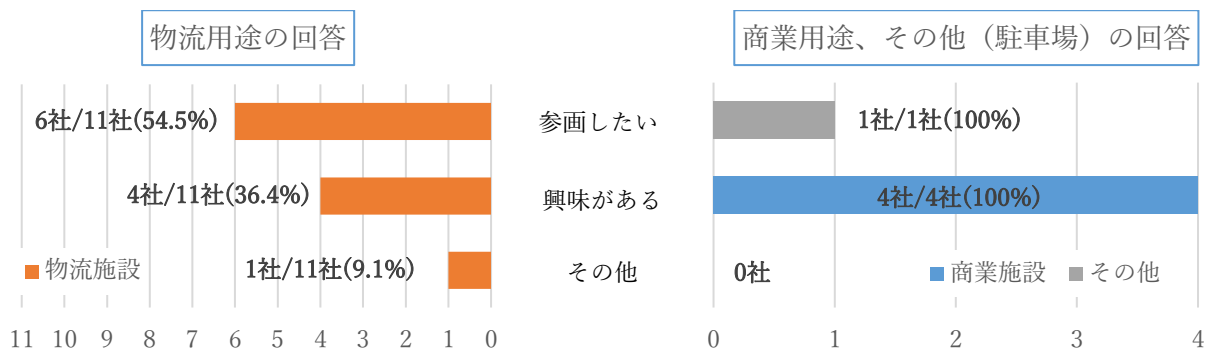


(3) 参画意欲

物流用途の事業者 11 社の参画意欲の内訳は、参画したい 6 社、興味がある 4 社、その他 1 社となっています。

商業用途の事業者 4 社全ては、興味があるに留まっています。その主な理由として、市場施設の整備実績がないことや兵庫県条例*等規制に対する懸念を挙げています。

その他（駐車場）の事業者は、民間施設の用途を問わず必要となる駐車場の運営管理に参画したいと回答しています。



(参考) ○ 兵庫県大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例

対象：(用途) 物品販売業を営む店舗、飲食店、映画館、劇場、観覧場

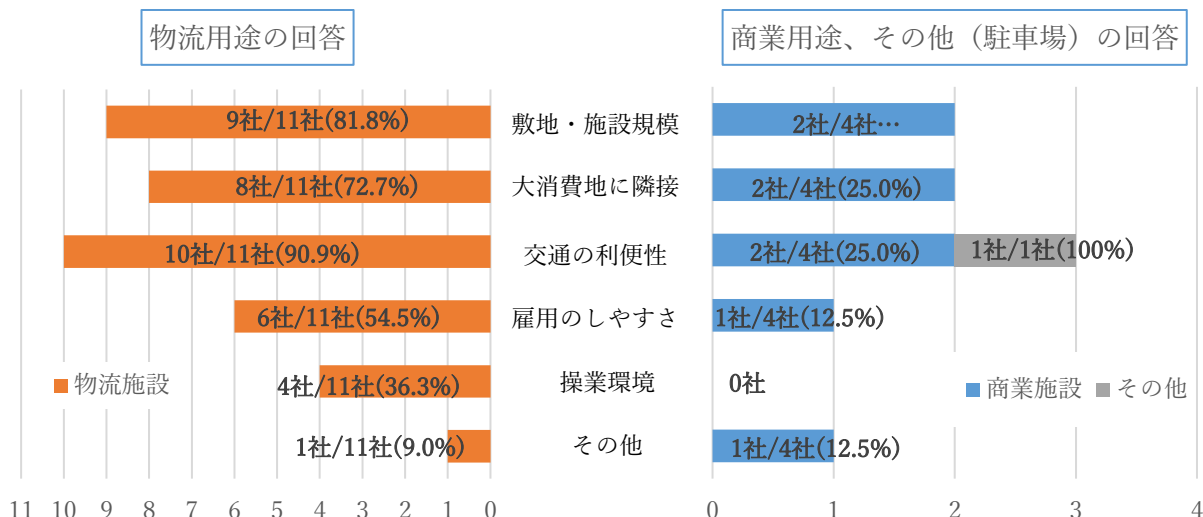
○ 広域土地利用プログラム（大規模集客施設の立地誘導・抑制の考え方）

本市市場の立地は、商業ゾーン以外の区域に該当し、規模の大きい集客施設の立地を抑制される区域。規模の上限は、床面積 6,000 m²程度。

(4) 立地特性

物流用途、商業用途ともに、交通の利便性と敷地・施設規模、大消費地にある立地について 50%以上の事業者が評価しており、また物流用途については、労働力を確保しやすい環境にあることも一定評価を受けています。

なお、市場敷地の用途地域又は周辺環境に関連する操業環境について、商業用途の回答は 0 社となっています。(3)参画意欲に記載の兵庫県大規模集客施設条例等の規制と関係があると推察します。

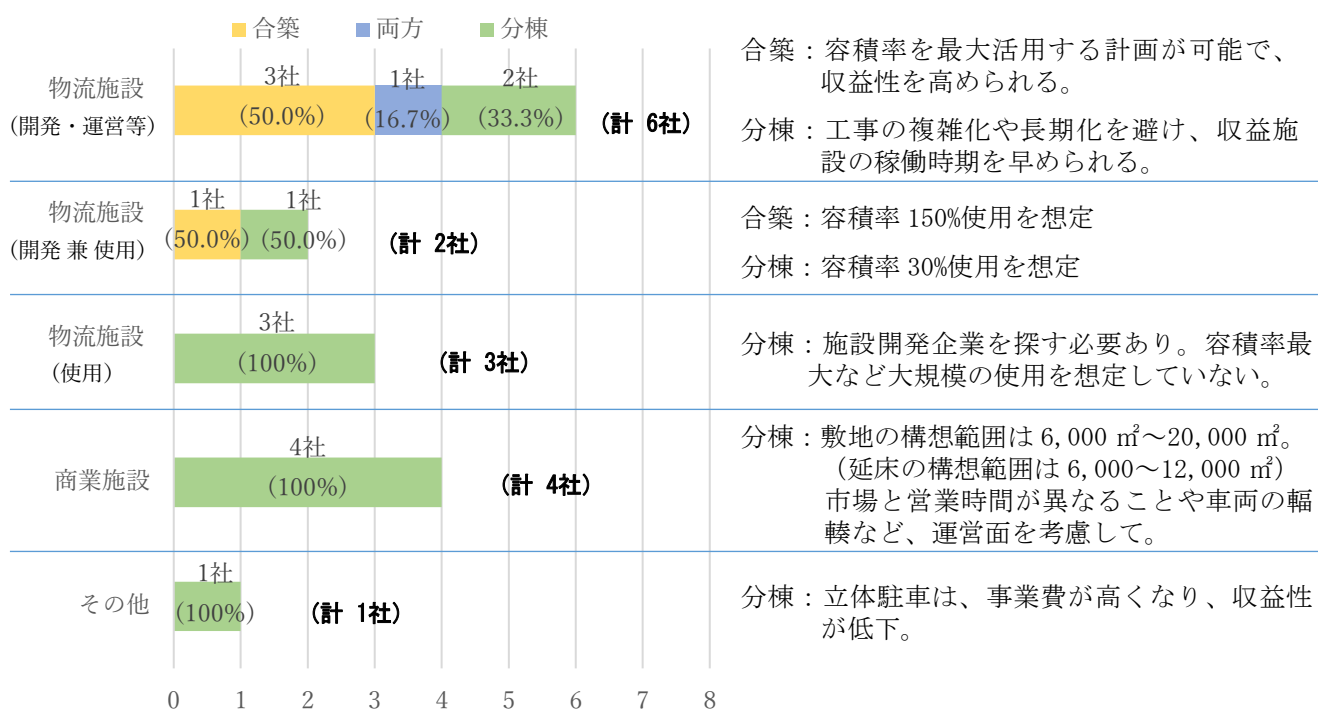


(5) 施設形状

市場施設と民間施設の形状について、民間施設別（物流施設は参画目的で細分化）に集計した結果は、下図のとおりで、分棟の回答が多くなっています。

このうち、物流施設は、(2)民間施設の業種（用途）に記載のとおり、卸売市場と同じ又は類似した施設、用途の構想のため、施設の基本的な構造・仕様は同一で支障はなく、合築4社、分棟6社、両方1社と、合築の回答も一定数ある状況です。傾向を見るため、事業者の構想範囲別に分類したところ、開発・運営者等としては、収益性やリスク許容の考え方により、合築と分棟の選択が異なります。一方、開発兼使用者や使用者としては、必要な規模の使用ができればよく、分棟となる傾向にあります。

商業施設及びその他は、5社全てが分棟と回答しています。物流用途の使用者と同様、市場敷地62,500㎡全ての活用は想定していない傾向（回答範囲は、延床面積6,000㎡～12,000㎡、敷地面積6,000㎡～20,000㎡程度）があるほか、運営面を考慮した意見（市場と商業施設で営業時間が異なることや車両が輻輳する懸念）がありました。



(7) 官民連携について

ア 事業費の圧縮等

物流用途の開発・運営者等 5 社、開発兼使用者 2 社、駐車場用途の事業者 1 社の計 8 社から意見等を受けました（商業用途の事業者からの意見等はありませんでした）。下図のとおり、事業費の圧縮については 7 社、事業費の捻出は 2 社、市の負担軽減は 6 社となっています。

事業費の圧縮の考えとして、設計・建設等の一括提案、通路等の共用化等を挙げる一方、事業費の算出など、より詳細な検討にあたり、工事中でも中断できない市場機能、市場関係者の場内移転、土壌汚染等費用負担の考え方など、追加の情報が必要であるとの意見・要望がありました。

事業費の捻出は、収益の一部を借地料又は市場施設のリース料に充て、市の収支に貢献する提案が考えられるが、詳細の検討には、事業費の圧縮と同様、追加の情報が必要であるほか、借地期間等が影響するとの意見がありました。

市の負担軽減については、市場として不可欠な機能を、民間施設側で整備又は企業誘致することで、市の財政負担の軽減に寄与できるとのアイデアがあります。

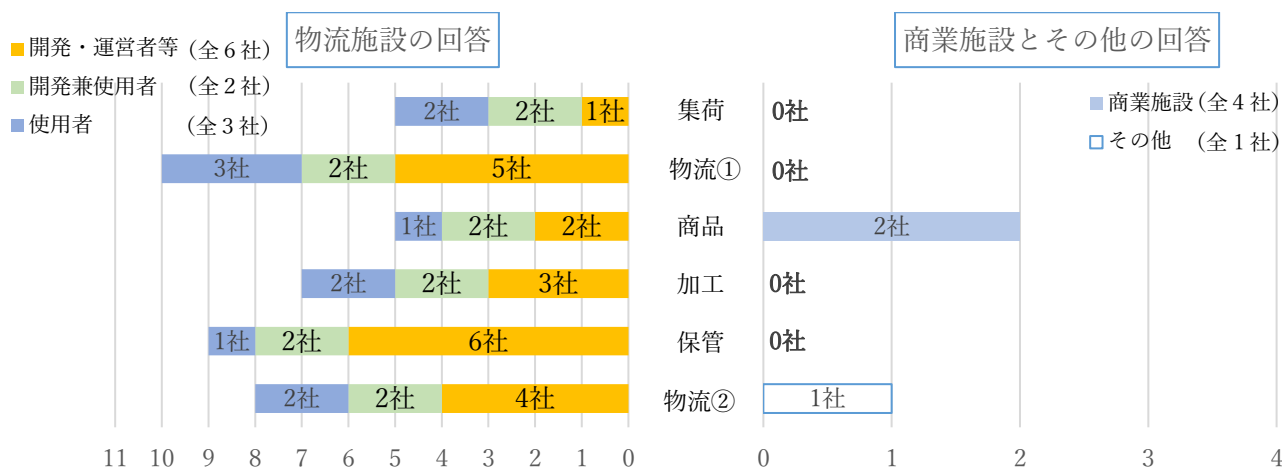


イ 市場との連携

卸売市場は、元より生鮮食料品等の流通拠点であるため、市場との連携は、物流用途の事業者からのアイデアがほとんどです。

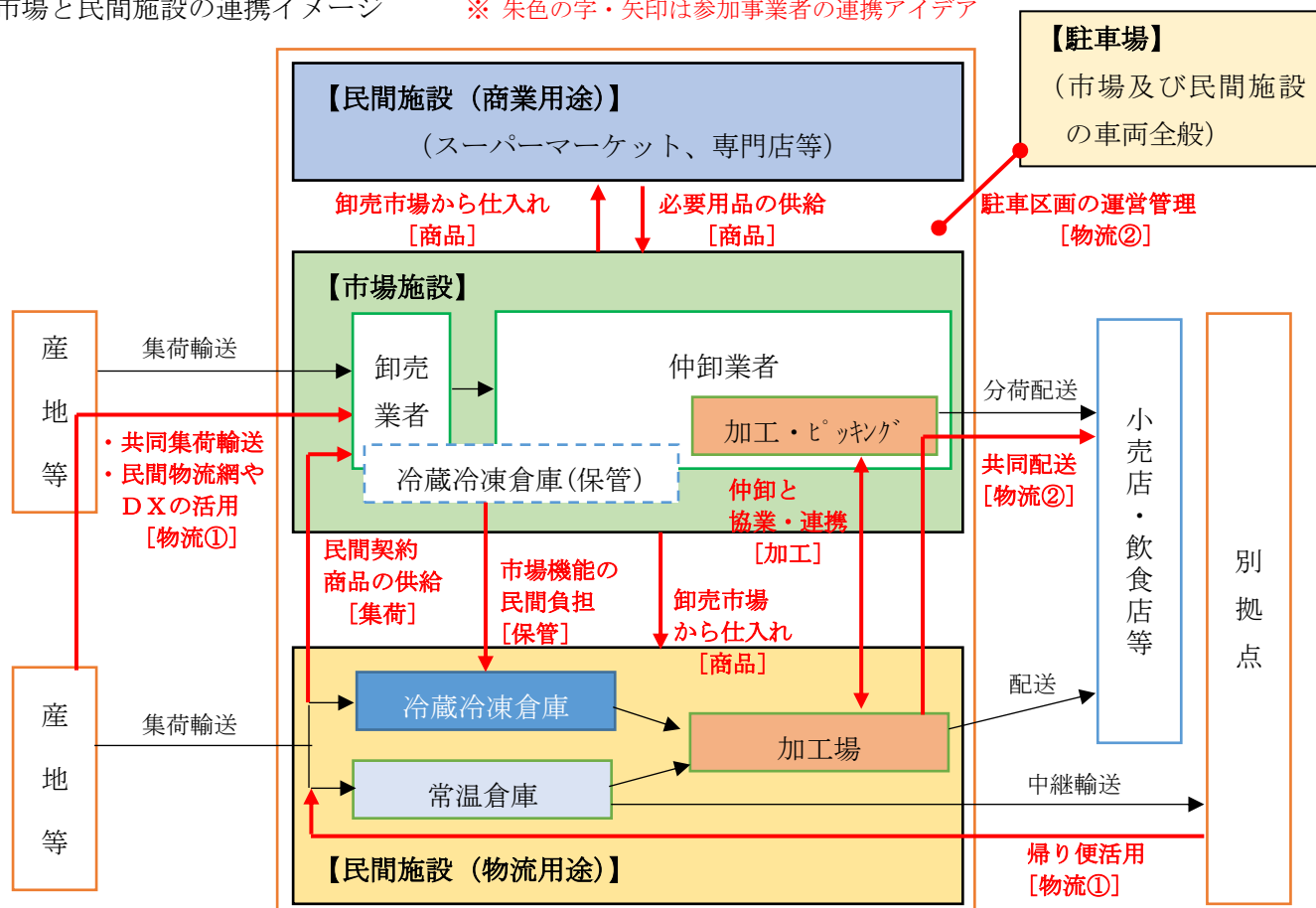
開発・運営者等としては、誘致する物流業者の輸・配送網の活用のほか、冷蔵冷凍倉庫の需要を捉えた保管（冷蔵冷凍機能の整備又は企業誘致）に係る連携の意見が多くなっています。物流用途の開発兼使用者の2社及び使用者3社は全て、産地とのつながりがあり、食品に適した常温又は冷蔵冷凍の倉庫が必須であることなど、本市市場の流通プロセス・機能と同様のため、幅広く連携アイデアを示しています。

商業用途においては、本市市場からの仕入れといった意見はありましたが、市場との連携よりも、市民の利便性向上に資する集客面や地域貢献を重視する傾向にあります。



○ 市場と民間施設の連携イメージ

※ 朱色の字・矢印は参加事業者の連携アイデア

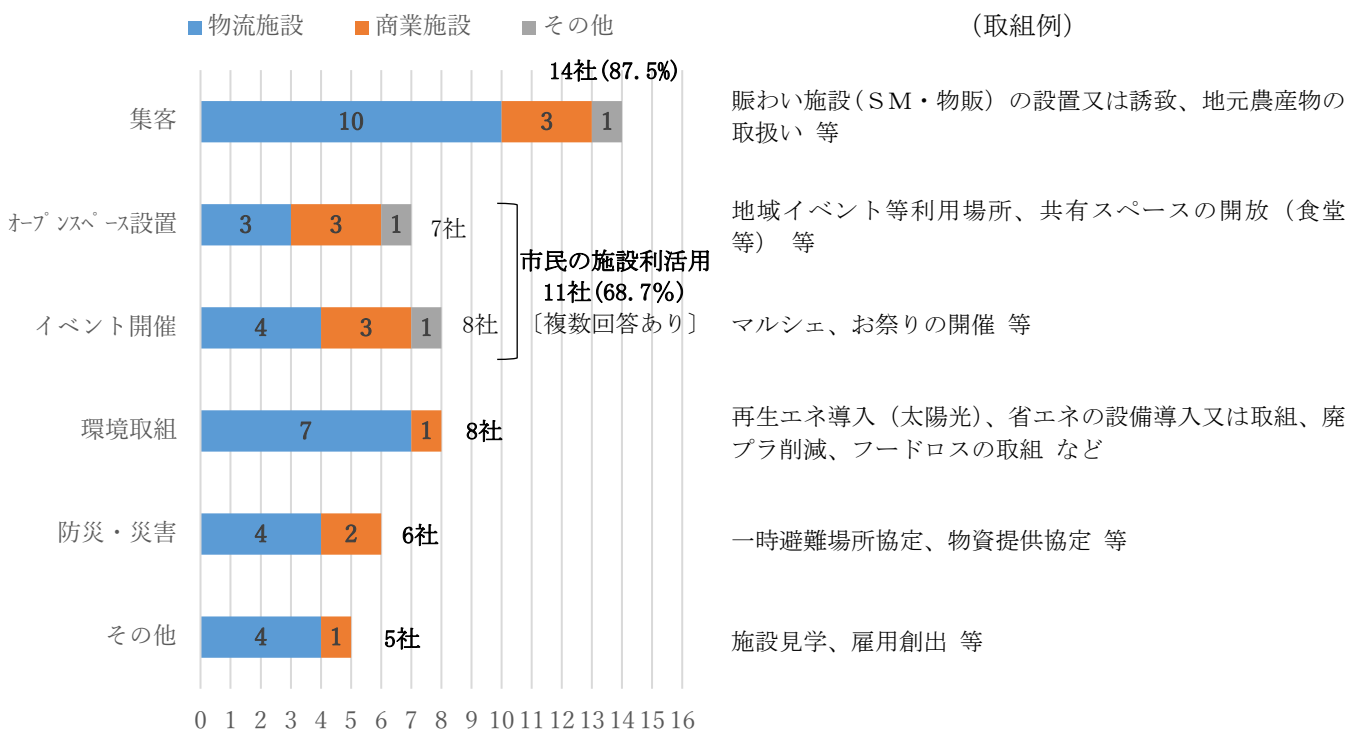


ウ 集客、地域貢献等の取組例【複数回答可】

集客については 14 社となっており、商業用途だけでなく、物流用途の事業者からも回答があり、スーパー、物販等の賑わい施設の設置といった市民を対象としたアイデアがほとんどですが、一部、地元農産物の取扱いなど、卸売市場との連携に関するアイデアもありました。

地域貢献等については、オープンスペース設置 7 社、イベント開催 8 社と、市民が施設を利活用できるアイデアについて、計 11 社（複数回答あり）から示されました。その具体として、マルシェや地域イベントの開催又は場所の提供、共有スペースの一般開放等がありました。

その他として、再生エネルギーの導入や省エネ、フードロスといった環境配慮の取組、災害時の一時避難場所や物資提供に係る協定締結の実績等を挙げるほか、物流用途の事業者のなかには、1,000 人以上の雇用を想定する意見もありました。



以上