

尼崎市公設地方卸売市場再整備事業の公募再開に向けた 事前協議で寄せられた主な意見等について

1 令和7年度の取組

尼崎市公設地方卸売市場再整備事業(以下、「本事業」という)は、令和6年7月に再整備事業者の公募を開始したが、参加表明(応募)がなく、公募を中断した。その後の民間事業者への調査から、令和7年度は本事業の公募要件に対する民間事業者の意見を取り入れ公募要件の見直し等を図るための事前協議・調整期間とし、令和8年度に再公募・事業者選定を行う方針としている。

2 事前協議の目的等

(1) 目的

- ①再整備事業にかかるコスト縮減、リスク低減、公募要件検討
- ②民間事業者における調整期間の確保
- ③場内事業者への理解促進

(2) 内容

①本市・民間事業者での協議

公募要件(募集要項、要求水準書及び事業者選定基準)に関すること

②本市・民間事業者・場内事業者での協議

要求水準書 施設全体配置、市場施設の規模 仕様、市場との連携案等)に関すること

3 民間事業者からの意見・提案(要約)

(1) 市場施設整備コストの見直し

- ・更なる施設規模等の精査や既存施設の残置等で建設コストの縮減が期待できる。
- ・公共インフラ整備や賑わい創出に係る市負担の在り方についても検討して欲しい。
- ・ローリング工事への課題に対し、施設規模の見直しや一時休業などへの対応について検討して欲しい。

(2) リスク分担の見直し

- ・物価、金利変動リスクの想定が困難なため、物価スライドの導入等について検討して欲しい。
- ・リース方式以外の別手法の検討も希望する。
- ・市場の再整備と余剰地活用の分離、解体工事の分離について検討して欲しい。

(3) 事業採算性の確保

- ・立地条件は魅力的であり、条件が整えば事業成立が可能である。
- ・リース方式以外の実施手法でも、借地期間は長期(50-60年)の提案が可能として欲しい。
- ・民間側による借地範囲の柔軟な設定や民間施設に係る土地の売却の選択肢があれば、資金調達・民間施設運用でのメリットが大きく事業参画がしやすくなる。

- ・想定する民間施設の誘致ができず、他用途への転用も困難であった場合、本事業からペナルティ無しで撤退することについて検討して欲しい。
- ・賑わい機能の創出に向け店舗型の施設誘致について、デベロッパーの参加意欲がなかった。

4 場内事業者からの主な意見・要望

(1) 施設配置について

- ・現状のような卸売場と仲卸売場の一体的な配置と効率的な動線の確保が望ましい。
- ・民間施設が大規模かつ高層となる場合、周辺への圧迫感に配慮した配置・形状が望ましい。
- ・フロン規制の問題から、冷蔵倉庫の整備時期やコスト等について心配している。

(2) 市場施設の要求水準について

- ・青果では、作業スペースの確保と効率的な動線が必要である。また、使用料の上昇抑制を重視する。
- ・水産では、求められる温度・衛生管理等に対応するための機能強化や場内インフラ整備が必要である。
- ・卸売業だけでなく加工場等もあるため、市場営業の継続を前提とした工事計画をお願いしたい。

(3) 地域貢献等に係る提案について

- ・「市民に愛され親しまれる市場」や、賑わいの創出等による地域貢献に係る提案に期待や関心が高い。
- ・市民に親しまれやすいよう、市場施設は南側道路に近い配置を検討してもらいたい。
- ・市場外の事業者が物販・飲食店等を出店し、場内事業者と連携するような提案に関心がある。

参考/今後のスケジュール

(1) 令和7年度

- ・事前協議(継続)
- ・公募要件等の精査

(2) 令和8年度

- ・公募要件等の策定
- ・関連予算案の上程、議決
- ・公募開始～優先交渉者の選定

(3) 令和9年度以降

- ・設計、施工等

以上