

# < 尼崎市は卸売市場の再整備に向けた検討を進めています >

卸売市場は生鮮食料品等を円滑かつ安定的に集荷・供給する施設



仲卸店舗

## 地域経済循環を担う重要なインフラ

- 年間3万トン程度の取扱高
- 市内生産農家等の出荷先
- 地元根差した飲食店やスーパー等の食材調達先
- 場内で働く300人超の雇用



市内等農産物のせり

施設の老朽化  
設備等の機能不足

今後も市場機能を継続的に維持していくために・・・

## 基本方針

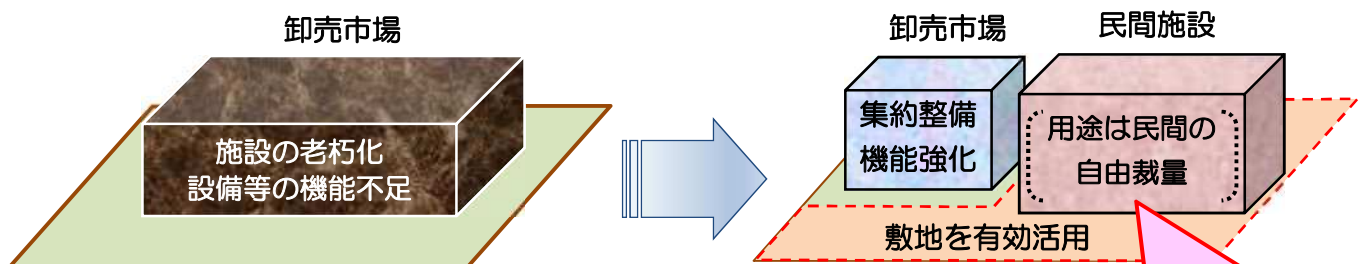
- 方針 1 市場施設を適正規模に集約整備
- 方針 2 市場経営力の強化及び市場運営の適正化

膨大な事業費の捻出は？

=

民間資本・ノウハウを活用し  
事業費や維持管理経費を抑制

市は民間に敷地を貸し、市場の建替えを含め民間事業者が一体的に開発



民間施設には以下の提案を求めます

- 市場との連携や相乗効果について
- 地域貢献などまちづくりについて
- 近隣地域への影響と対応策について

# 尼崎市公設地方卸売市場再整備事業の概要

( 冒頭抜粋 & 要約版 )



令和 5 年 9 月

尼崎市経済環境局地方卸売市場担当部地方卸売市場

## 尼崎市公設地方卸売市場再整備に係る事業概要の公表について

本市では、令和6年度、市場再整備に係る事業者の公募に向け、検討を進めています。事業の基本的な事項について、早い段階から本市の検討内容を示すことにより、幅広い業態、多くの事業者の検討や参画を促し、計画地の立地優位性や交通利便性、さらには周辺の開発動向を踏まえたうえで、本市場及び地域貢献などまちづくりに資する提案を求める考えです。

### 〔本事業の主な特徴〕

#### ○ 民間事業者の自由裁量の範囲を広げ、多様な提案を求めます。

例えば・・・

- ・ 敷地全てを活用できます。
- ・ 敷地全体の計画及びその工事方法は、民間の自由裁量とします。

#### ○ これまでの市場機能に加え、新たな価値の創出を目指します。

例えば・・・

- ・ 民間事業者には、地域貢献などまちづくりに資する提案を求めます。
- ・ 税込増や雇用創出など、経済効果の創出を目指します。

本市場は、名神高速の尼崎インターチェンジや4車線の幹線道路など広域交通アクセスに優れた内陸部工業地に立地しています。

一方で、最寄りのJR尼崎駅は、大阪・神戸へのアクセスに優れた好立地により、市内の鉄道駅では最も乗客数が多くなっており、再開発事業が進められた駅の北側には大型商業施設や大規模なマンションをはじめ、業務施設や大学など、多種多様な施設・機能が集まっています。

本市としては、6haを超える敷地の規模や、交通利便性、周辺地域の発展性など、本市場の立地特性を最大限有効活用することで、市場周辺との調和や、地域の魅力を高め、活力を創出するなど、市民に愛され親しまれる市場にしていく考えです。

次ページ「事業概要・要約版」

※資料本編は各種検索サイトで「尼崎市場事業概要」で検索できます。

尼崎市場事業概要

検索

# 尼崎市公設地方卸売市場再整備事業の概要（要約版）

## 1 本市場の現況

- (1) 施設名称 : 尼崎市公設地方卸売市場
- (2) 用途地域 : 準工業地域
- (3) 都市計画 : 都市計画施設 市場（昭和40年3月22日市告示第689号）
- (4) 敷地面積 : 約6.3ha（建ぺい率：60%、容積率：200%）
- (5) 延床面積 : 約45,000㎡
- (6) 構成 : 卸・仲卸（青果部、水産物部）、指定店舗（乾物、みそ）、関連事業者

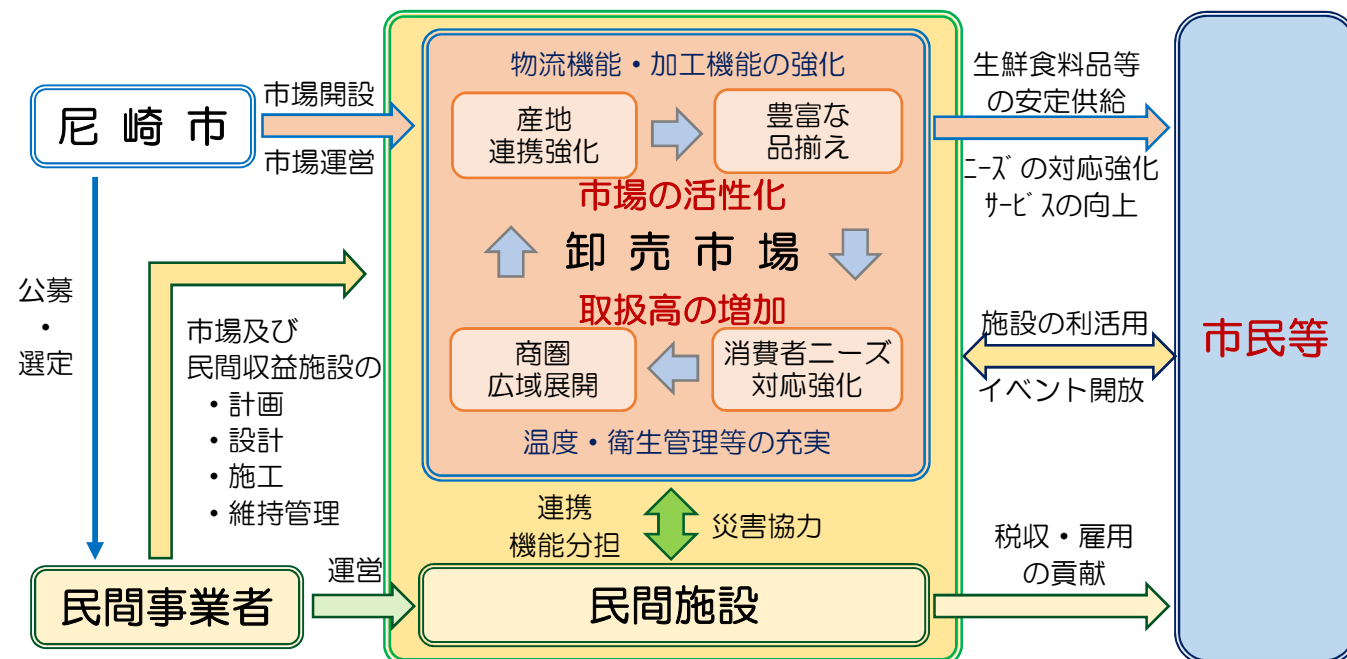
## 2 再整備事業の基本方針等

- 基本方針** (令和2年3月策定)
- 1 現敷地において市場施設を適正規模に集約整備
  - 2 市場経営力の強化及び市場運営の適正化

- **本事業の目的**
  - ・ 現卸売市場の機能更新を図り、生鮮食料品等の供給機能を維持し、市民サービスに資する。
  - ・ 市民等の施設利活用やイベント開放など、市民に愛され親しまれる市場を目指す。
- **本事業の方向性**
  - ・ 現市場の立地特性を最大限有効活用し、財源の確保を図る。
  - ・ 民間事業者が敷地全体を一体的に開発することで、民間の資金やノウハウを呼び込み、事業費の圧縮、民間施設との連携による市場活性化・地域の活性化を図る。（下図を参照）
- **公募に係る要件設定等の考え方**

地域の活性化等を踏まえるなかで、施設の要件設定等は必要最小限に留め、民間事業者のより自由度の高い提案を可能とする。

（市場敷地や立地特性を活かした官民連携手法で実施）



## 3 事業スキーム

- (1) 事業方式 : PPP手法（PFI法に基づかない）… リース方式
- (2) 選定方式 : 公募型プロポーザル方式
- (3) 応募資格 : 下記業務範囲が履行可能な事業者
- (4) 業務範囲

	計画	設計	施工	維持管理	開設運営
市					○
民間	○	○	○	○	

- (5) 土地の権利形態 : 市場敷地約62,500㎡全てを借地
- (6) 借地期間 : 最長65年を想定
- (7) 建物の権利形態 : 市場施設は、民間事業者が整備し所有する施設を賃借（リース）
- (8) 施設の形状など : 市場施設と民間施設の形状、配置、動線、構造等は、民間の自由裁量
- (9) 市場施設 : 施設規模は、延床面積約25,000㎡を想定
- (10) 民間施設 : 民間の自由裁量（市場との連携や地域貢献等を含む）
- (11) 工事方法 : 民間の自由裁量。ただし、工事中でも市場運営を継続

## 4 主な提案項目

上記事業スキームに関するもののほか、

- (1) 事業参画形態
  - ・ 業務範囲全体を統括する代表企業名
  - ・ 各業務の履行事業者名
- (2) 価格要素
  - ・ 借地料
  - ・ 市場施設に係るリース料
- (3) まちづくり
  - ・ 市場との連携・相乗効果
  - ・ 地域貢献など
  - ・ 近隣地域への影響とその対応策

## 5 契約までの想定スケジュール

年	R5	R6								R7				
月	12	1	2	3	4	...	7	...	12	1	...	3	4	...
	公募要件【骨子案】		公募要件【素案】	公募要件【案】完了	(選定委員会設置)		事業者公募		提案の評価審査	優先交渉権者決定		基本協定締結	(民間が計画設計開始)	事業契約(設計完了後)
					選定委員会の開催、評価審査									