

西宮市卸売市場再生整備事業（素案）
～ 公設市場の廃止・民営化（民設市場との統合）～
に係るパブリックコメントの実施について

■ 資料

- ・ 西宮市卸売市場再生整備事業（素案）
～公設市場の廃止・民営化（民設市場との統合）～概要版
- ・ 西宮市卸売市場再生整備事業（素案）
～公設市場の廃止・民営化（民設市場との統合）～

【概要版】

西宮市卸売市場再生整備事業（素案） ～公設市場の廃止・民営化（民設市場との統合）～

パブリックコメントの目的

一定の財政措置による
卸売市場の施設更新を伴う民営化について、意見を伺います。

市は、JR西宮駅南西地区に位置する西宮市卸売市場が、開設後70年以上経過し、施設の老朽化などが著しいため、卸売市場再生整備に係る調査・検討について、平成21年度から取り組んできました。

今回、これまでの検討経過や事業スキーム（計画の枠組み）の内容を公開し、市民等の皆さんと直接触れることが少ない卸売市場のことを知ってもらい、より良い卸売市場再生整備事業にしていきたいと考えています。

また、新卸売市場は、民設市場となることから、提出された意見は民設市場開設者へ伝え、今後検討を進める新卸売市場の管理運営計画に反映するよう促します。

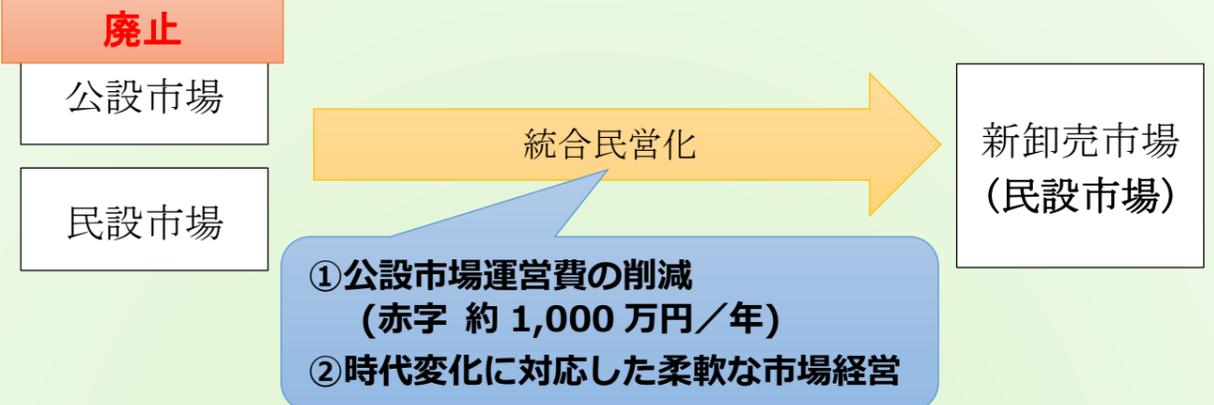
整備基本方針

西宮市卸売市場整備基本方針（平成25年3月策定）では、食の流通拠点として西宮市卸売市場の再整備と機能強化を図るとし、市場運営のあり方として、3つの方針を示し、検討してきました。

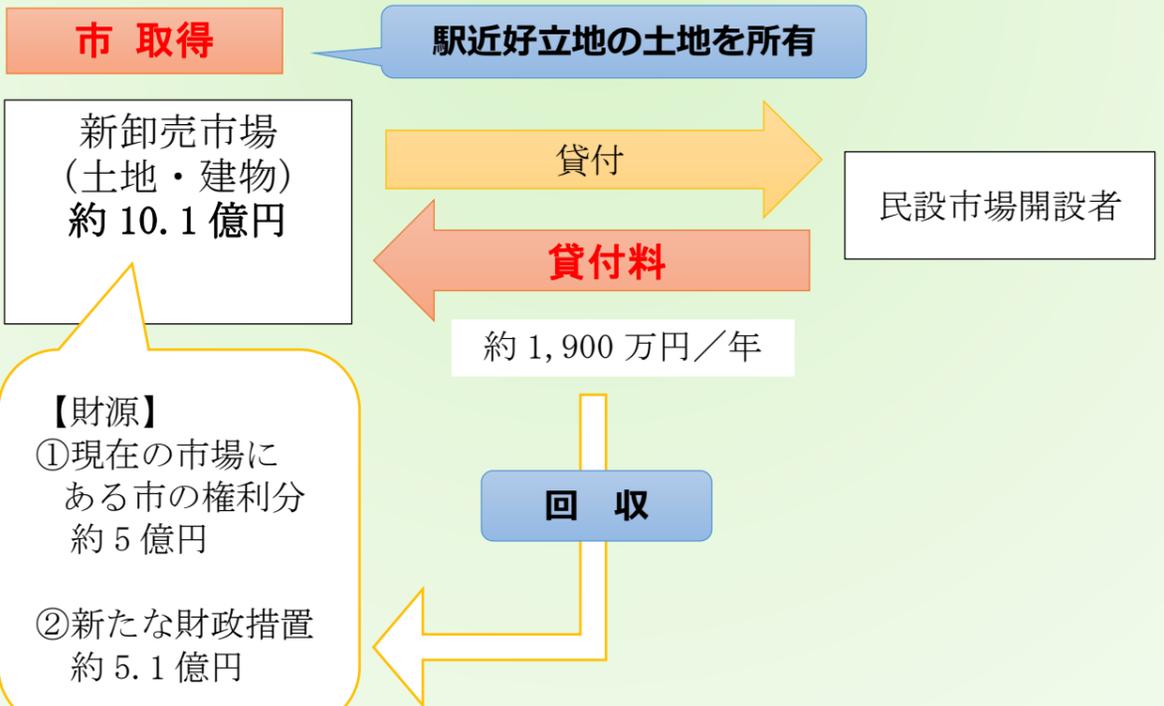
- ① 「2つの卸売市場の一体化」
- ② 「民間による戦略的市場運営」
- ③ 「現在地での整備」

事業概要

①公設市場の廃止・民営化（民設市場との統合）



②新卸売市場施設の土地・建物を大部分取得して減免貸付



西宮市卸売市場再生整備事業（素案）
～公設市場の廃止・民営化（民設市場との統合）～

平成30年（2018年）11月

兵庫県西宮市

目 次

1 はじめに

- (1) 事業実施の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) パブリックコメントの目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (3) 卸売市場とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

2 西宮市卸売市場の概要

- (1) 位置、概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (2) 運営組織・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (3) 移転計画の変遷（卸売市場の再整備）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

3 西宮市卸売市場の現状

- (1) 現状の取扱数量・金額・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (2) 近隣他市場との比較・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (3) 現状分析と考察・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- (4) 西宮市卸売市場の食品流通のサプライチェーン（図）・・・・・・・・・・ 9

4 事業化への取組み

- (1) 西宮市卸売市場整備基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (2) 事業化に向けた調査検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (3) 事業の実現化に向けた検討結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (4) 将来に向けた課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (5) 市場事業者が考える新卸売市場の目指す姿・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

5 西宮市卸売市場再生整備事業の概要

- (1) 事業の仕組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- (2) 新卸売市場施設の整備概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- (3) 新卸売市場施設の管理運営方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- (4) 新卸売市場施設の概算整備費・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- (5) 事業スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

6 市の考える卸売市場の役割と連携

- (1) 卸売市場の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- (2) 食の流通拠点と市民に親しまれる市場へ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

1 はじめに

卸売市場再生整備事業とは

行政課題：卸売市場の老朽化、都市核駅前立地が活用されていない現状

○食の流通拠点

- ・ 公設市場を廃止し、現在の民設市場と統合民営化
- ・ 市街地再開発事業(※)により、卸売市場を区域の西側半分に集約化して再整備
- ・ 新卸売市場は、大部分を市が取得・所有し、民設市場開設者へ減免して貸付け
- ・ 新卸売市場の運営は、維持管理費の負担を含み、民設市場開設者が行い、市は関与しない

○市民に親しまれる市場

- ・ 休場日の市場開放（イベント開催）、近隣商業施設と地域一帯の活性化に取り組む
- ・ 市民の食に繋がる行政課題（買物弱者対応など）の解決ツールとして、市と卸売市場が連携
- ・ 災害時における物資供給拠点など、公益性の高い施設運用を目指す

※都市再開発法等に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築等を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るもの

(1) 事業実施の背景

JR西宮駅の南西には、西宮市開設の公設「西宮市地方卸売市場」と協同組合開設の民設「西宮東地方卸売市場」の2つの地方卸売市場（以下、「西宮市卸売市場」と称する。）が混在立地している。

2つの卸売市場が一体となって、国内各地から新鮮な青果物等を集荷し、主に西宮市を含む阪神間に出荷し、消費者へ生鮮食料品を適正価格で安定供給する役割を担っている。

西宮市卸売市場は、先の大戦前後に開設され、平成7年の阪神・淡路大震災では甚大な被災を受けながらも卸売市場の機能は継続され、市民生活に貢献してきた。この間、抜本的な卸売市場施設の更新はなされず、市場開設から70年以上が経過し、市場施設の老朽化が著しく、市場運営、衛生面、防災面など多くの課題を抱えている。



(2) パブリックコメントの目的

市は、西宮市卸売市場が、開設後70年以上経過し、施設の老朽化などが著しいことから、卸売市場再生整備に係る調査・検討に取り組んできた。

これまで、平成21年度から4カ年をかけて、西宮市卸売市場の今後のあり方について検討を重ね、平成25年3月には、学識経験者、市場関係者（事業者、地権者）及び行政による「西宮市卸売市場整備検討委員会」によって、「西宮市卸売市場整備基本方針」を取りまとめた。



昭和30年代頃の卸売市場

その後も、当該基本方針に沿った事業の実現に向けた地元での協議検討を進め、平成 29 年度には、これまでの協議経過及び調査検討の成果を踏まえ、市として「卸売市場再生整備事業を含む J R 西宮駅南西地区市街地再開発事業」の事業スキームを取りまとめ、平成 30 年 5 月にかけて計 3 回に亘り、西宮市議会への報告を行ってきた。

このたびは、これまでの検討経過や事業スキーム（計画の枠組み）の内容を公開し、市民等の皆さんと直接触れることが少ない卸売市場のことを知ってもらい、より良い卸売市場再生整備事業にしていきたいと考えている。また、新卸売市場は、民設市場となることから、提出された意見は民設市場開設者に伝え、今後検討を進める新卸売市場の管理運営計画に反映するよう促す。

(3) 卸売市場とは

毎日の食卓に欠かすことのできない生鮮食料品等は、天候などの自然条件によって収穫量が大きく左右され、また、鮮度が低下しやすいため長期にわたる保存が難しく、その鮮度によって商品の価値が著しく変化する。

このような生鮮食料品等を消費者のもとに届けるため、流通拠点として卸売市場は、消費者、生産者、流通・小売業者等の三者に対し、以下の重要な役割を果たしている。

- ①消費者に対する迅速で安定的な生鮮食料品等の提供
- ②生産者に対する確実で速やかな販路の提供
- ③小売業者等に対する取引の場の提供



- 出荷者 : 生産者、農業協同組合など、青果物を作り、出荷する人たち
- 卸売業者 : 出荷者に販売を委託された品物や買い付けた品物を、市場内の卸売場でせりや相対取引(※)によって仲卸業者や売買参加者に販売する業者
- 売買参加者 : 仲卸業者と同様に卸売業者から直接品物を買うことができる小売店やスーパー、量販店の業者
- 仲卸業者 : 卸売業者から買った品物を、市場内の自分の店(仲卸店舗)で、小売業者など市場に買い出しに来る人(買出人)に販売する業者
- 買出人 : 小売店やスーパー、量販店、惣菜店などの中食産業の事業者、レストランなど外食産業の事業者など、仲卸業者から青果物を購入する人たち
- 関連事業者 : 市場内で市場を利用する人たちのために包丁や長靴、包装資材などを販売したり、飲食店や運送業を営んでいる事業者

※売り手と買い手がが対一で交渉し、売買内容を決定する取引方法

農林水産省ホームページより

卸売市場 ⇒ 卸売市場法に基づき開設される施設

■開設者とは？

- ・開設者とは、卸売市場法に基づき、卸売市場施設の維持管理及び指導監督等を行う者

■中央卸売市場と地方卸売市場の違い

- ・中央卸売市場
広域かつ多量の集荷・分荷機能を有し、都道府県等が農林水産大臣の認可を受けて開設
- ・地方卸売市場（西宮市卸売市場は地方卸売市場）
地域における生鮮食料品等の集配拠点として都道府県知事の許可を受けて開設

西宮市卸売市場の一日

おろいちの一日



PM 8 : 00 ~ AM 2 : 00

産地からの荷物が大型トラックで運ばれて来る。

→ AM 2 : 00

早いお店では、
このころから
従業員も出勤



AM 3 : 00 ~ 4 : 00

買い出し業者の人が来はじめ、セリではなく
相対取引という業者とお客の一対一で売買が始まる。

→ AM 3 : 30

このころには、
市場全部の
従業員が出勤



AM 8 : 30

この頃にはほとんどのお店が売買を終えて、
各店舗では片付けや事務作業が始まる。

すでに片づけ



正午ごろ

店舗によって違うが、昼までにシャッターが
下りるところがほとんど。
(加工やスーパーとの取引の店は夕方まで作業をしている)
ところもある。



2 西宮市卸売市場の概要

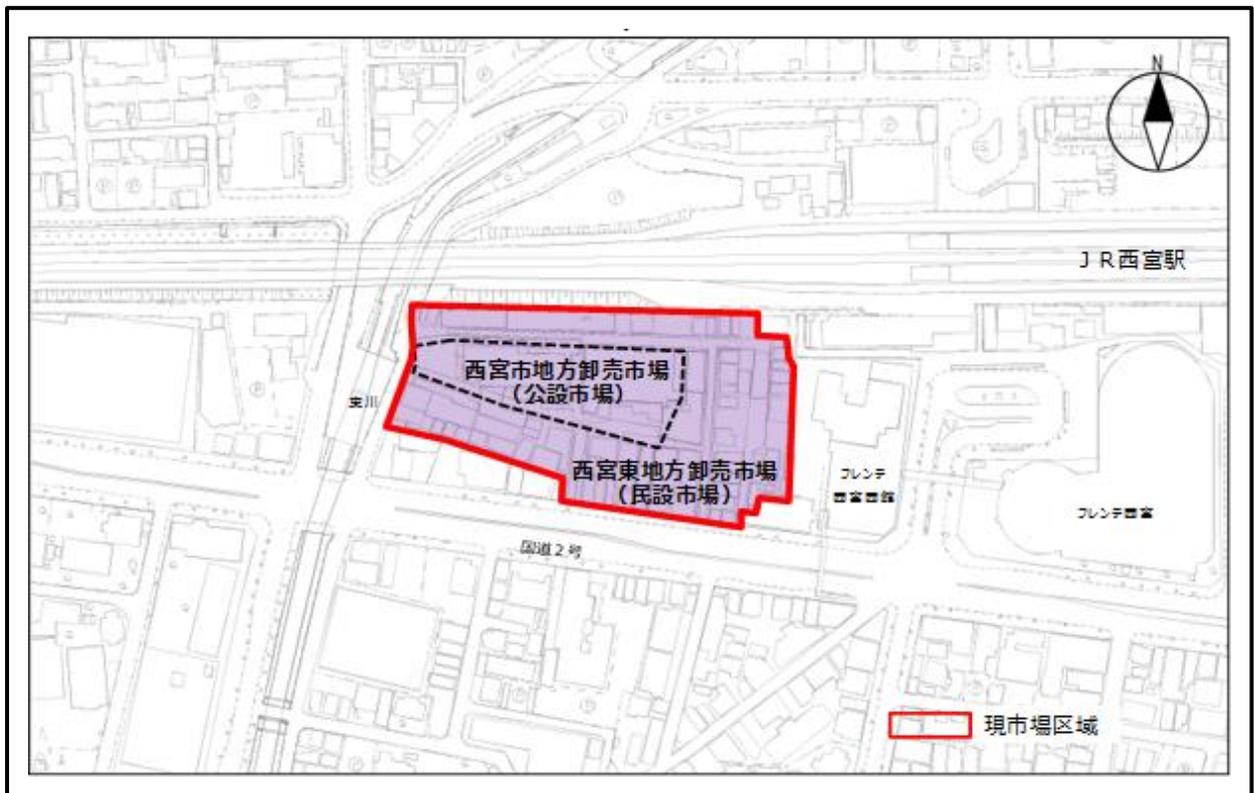
(1) 位置・概況

西宮市卸売市場は、JR西宮駅の南西（西宮市池田町）に位置し、北はJR神戸線、東はフレンテ西宮、南は国道2号、西は東川沿いの市道に囲まれている。

西宮市開設の公設「西宮市地方卸売市場」と協同組合開設の民設「西宮東地方卸売市場」の2つの地方卸売市場が混在立地しているとともに、一般的な卸売市場は、土地や市場施設などを開設者が所有しているが、西宮市卸売市場は、複数の市場関係者若しくは市場関係者以外の第三者が土地・建物を所有しており、権利関係（土地所有・借地・借家）が複雑な全国的にも珍しい施設所有形態となっている。

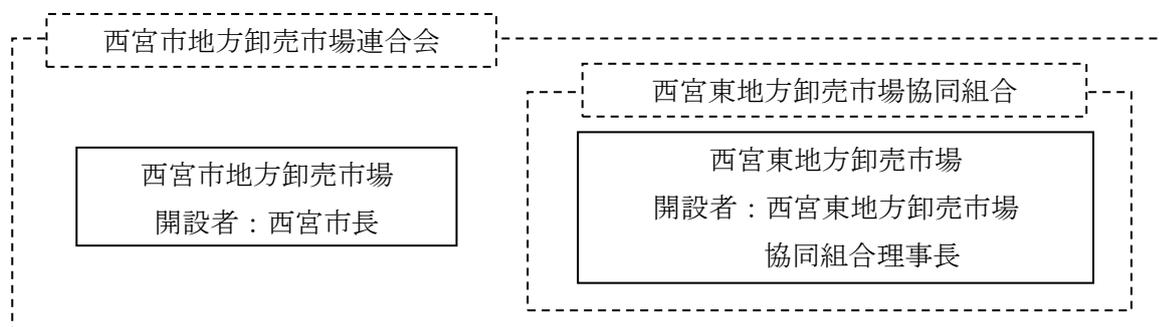
（平成30年11月現在）

		西宮市地方卸売市場	西宮東地方卸売市場
開設者		西宮市 西宮市長	西宮東地方卸売市場協同組合理事長
許可者		兵庫県知事	兵庫県知事
開設年		昭和23年	昭和9年
卸売業者数	青果	14	13（左記との重複4含む）
	水産	0	2
関連業者数		4	20
敷地面積		3,481.12 m ²	9,838.00 m ²
駐車場面積		820.52 m ²	2,018.00 m ²
所有関係	土地	民	民（一部市有地）
	建物	市（一部民有）	民
根拠法令等		卸売市場法 兵庫県卸売市場条例 西宮市地方卸売市場条例	卸売市場法 兵庫県卸売市場条例 西宮東地方卸売市場業務規程



(2) 運営組織

西宮市地方卸売市場と西宮東地方卸売市場の卸売業者及び関連業者が設立した「西宮市地方卸売市場連合会」が、一体的に地方卸売市場を運営している。



(3) 移転計画の変遷（卸売市場の再整備）

大きくは過去5回に亘り、臨海部への移転が計画されたが、いずれも合意に至らず、断念してきた経過がある。

①第1回高須町移転計画	
昭和39年	新卸売市場建設委員会の答申後、用地取得手続き中に、一部業者の反対等で断念
②第2回高須町移転計画	
昭和43年	卸売業者、東洋建設他関係2社、西宮市の三者対等出資による民営総合卸売市場建設移転を計画するも、一部業者からの反対により断念
③西宮浜移転計画	
昭和61年	西宮浜へ第三セクター方式にて、市場統合、せりの導入などを条件に移転計画されたが、賛成が業者の過半を下回り移転困難として断念
④仮設移転計画	
平成7年	震災による仮設移転合意があったが、反対する業者が多数あり、移転を断念
⑤鳴尾浜移転計画	
平成9年	鳴尾浜移転に関する最終の意思確認がなされたが、移転に反対する業者が多数いたため実現せず

3 西宮市卸売市場の現状

(1) 現状の取扱数量・金額

①卸売業者の取扱高

平成 29 年西宮市卸売市場取扱高(※残留希望事業者のみ)

	取扱量 (t)	取扱金額 (百万円)
野菜	17,986	4,182
果物	13,940	3,726
合計	31,926	7,908

(※残留を希望している 21 者の内、卸売業を営む 16 者)

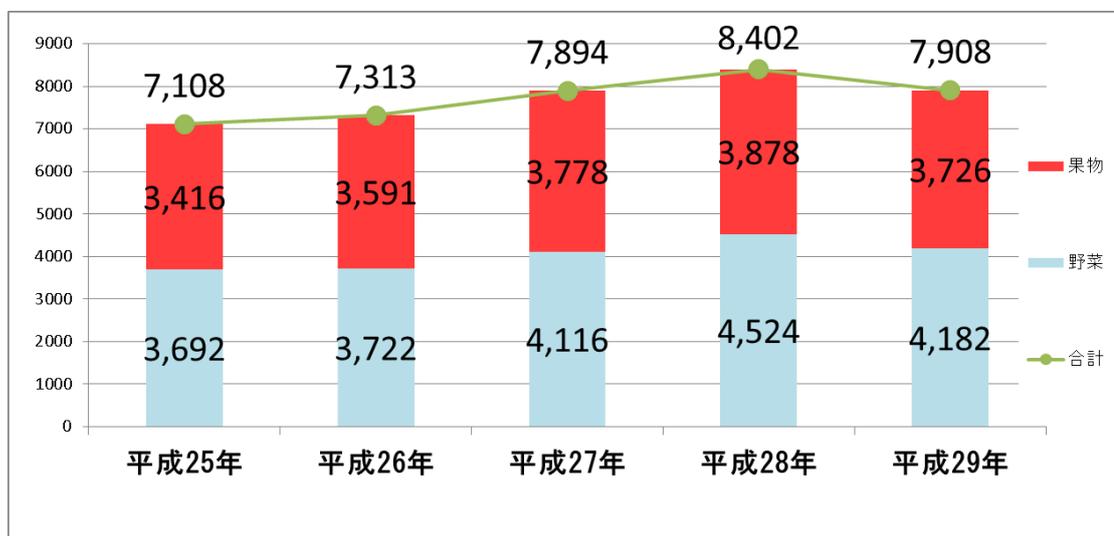
②取扱金額の推移

過去 5 年間の取扱金額の推移では、約 70~80 億円前後で推移しており、市場事業者間の集約化等は想定されるが、取扱金額は一定規模維持されることを見込んでいる。

過去 5 年間の取扱金額の推移

(単位：百万円)

	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年
野菜	3,692	3,722	4,116	4,524	4,182
果物	3,416	3,591	3,778	3,878	3,726
合計	7,108	7,313	7,894	8,402	7,908



(2) 近隣他市場との比較

近隣他市場との比較では、兵庫県卸売市場整備計画における青果を取扱う地域拠点市場において、姫路市に次ぐ取扱高を有し、兵庫県内で青果を取扱う 11 の地方卸売市場のうち、2 番目の取扱高を有しており、阪神間の青果物流通における中心的な役割を担っている。

近隣他市場の青果物取扱高(※1)

区分	市場名	面積 (㎡)	取扱数量 (t)	取扱金額 (百万円)
地方 ※2	姫路市青果地方卸売市場	30,623	40,335	10,390
	西宮市卸売市場(残留卸売業者のみ)	16,158	31,926	7,908
	尼崎市公設地方卸売市場	63,202	28,599	5,898
	明石市公設地方卸売市場	57,395	25,266	6,490
	豊岡中央青果地方卸売市場	33,678	6,841	2,187
中央	大阪市中央卸売市場	177,955	509,912	153,902
	大阪府中央卸売市場	201,351	219,218	61,177
	神戸市中央卸売市場(本場)	107,867	135,845	34,829
	神戸市中央卸売市場(東部)	117,437	31,509	10,007

※1 西宮市卸売市場は平成 29 年分、他市場は平成 28 年度分

※2 兵庫県卸売市場整備計画における青果物取扱の地域拠点市場

(3) 現状分析と考察

【現状】

① 阪神間の青果物流通の中心的な存在である。

阪神間の青果物流通における中心的な地方卸売市場として高い取引水準を維持している。また、他市場と敷地面積、取扱高で比較すると、狭い敷地で高い取扱高を有しており、店舗が分散している非効率な業務環境の中でも、市場事業者の経営努力がうかがえる。

② 市内経済における産業活動・雇用へ一定の影響を及ぼしている。

西宮市卸売市場が立地していることにより、市内への経済波及効果を生んでおり、産業活動や雇用に一定の影響を及ぼしているとともに、西宮市民の青果物需要に対しても一定規模の供給がなされている。

【分析・考察】

① 産地と小売業者等のパイプ役として多様化するニーズに対応できている。

当市場は、卸売業と仲卸業を兼業し、情報分断されることなく消費者ニーズをスーパーなどの小売業者を通じて把握し、産地と小売業者のパイプ役として、多様なニーズに対応できている。そのため、現在も高い取扱量を維持し、卸売市場としての事業の継続がなされている。

② 交通アクセスの良さを活かした質と量を兼ね備えた卸売市場である。

集荷では、各高速道路を活用した当市場独自の生産者からの入荷ルートとともに、量が必要な場合にも、国道2号、43号など交通アクセスの良さを活かすことで、近隣中央市場から転送し対応できている。

③ 中央市場（大量出荷）にはない細やかなサービスが産地から選ばれている。

スーパー、食品加工業者、各種給食などの大口取引から、小売店、飲食店などの小口取引まで、幅広い出荷先があるため幅広い商品を扱うことができ、大量出荷から多品種、少量出荷まで、大型市場では対応できない産地の状況に応じた細やかな出荷が可能である。

④ 市内スーパー等の流通センター機能や加工機能を担っている。

買受人にとっては、アクセスしやすく、出荷も近距離で行うことができる。特に市内スーパー各店舗へのエリア配送では、スーパーの配送センターを経由しないため、より鮮度の高い商品を流通させることが出来ている。（配送センターを経由した場合、1日遅れる場合もある。）

⑤ 卸売市場を起点に市内でサプライチェーンが構築されている。

食品加工業者に納入した商品がコンビニ、保育所などへ納品され、また、給食業者へ納入した商品が学校や介護施設などに納品されるなど、加工業者、給食業者などの2次流通から、コンビニや保育所などへの3次流通まであり商品取引が広がっており、卸売市場を起点に、市内を含む食品流通関連のサプライチェーン(※)が構築されている。

(※) 原料の段階から製品やサービスが消費者の手に届くまでの全行程の繋がり

⑥ 世代交代の進捗と後継者の存在がある。

新卸売市場に残留を希望している市場事業者の多くは、すでに世代交代を行っている、若しくは、後継者がある。また、卸売市場のおかれている状況を認識し、将来にわたって必要な当市場の強みを活かし、事業拡大の意向が強い。

⑦ 民設市場に移行することで高齢社会、人口減少など時代の変化に迅速に対応できる。

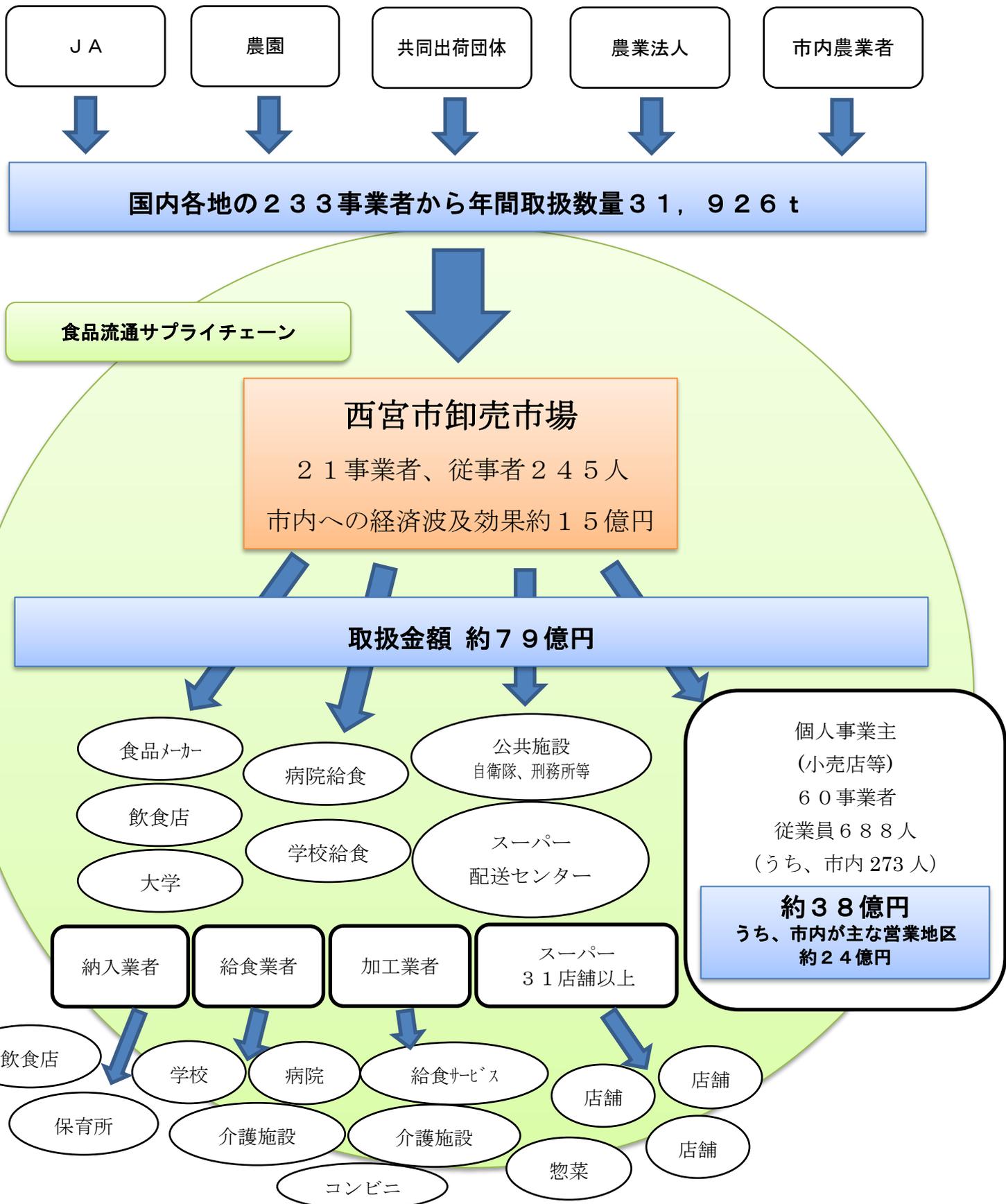
今後、高齢社会のさらなる進展により、食品消費量の絶対量は減少することが見込まれるが、当市場の強みと現在も取り組んでいる時代の変化に応じた対応を継続していくことで、新卸売市場は持続的な運営がなされると期待できる。

⑧ 老朽化などの課題を解決し、阪神間の青果物流通のプラットフォームとして継続発展していく。

施設が老朽化している課題と駅近の立地が活用されていない点において、市場の再生整備を含む地区全体の再開発により、課題の解消と新たな価値を創出することで、新卸売市場は、阪神間の青果物流通のプラットフォーム（土台となる部分）として継続発展していくものとする。

(4) 西宮市卸売市場の食品流通のサプライチェーン (図)

H29 年実績より



4 事業化への取組み

(1) 西宮市卸売市場整備基本方針

平成 25 年 3 月策定の「西宮市卸売市場整備基本方針」では、基本方針を「食の流通拠点として西宮市卸売市場の再整備と機能強化を図る」とし、市場運営のあり方として、下記の 3 方針を示した。

- ①「2つの卸売市場の一体化」 ②「民間による戦略的市場運営」 ③「現在地での整備」

(2) 事業化に向けた調査検討

新卸売市場の整備方法については、市場事業者で構成する「西宮市卸売市場再生研究会」が平成 25 年に設立され、西宮市卸売市場整備基本方針に沿って検討を行った。

当地区は、老朽木造建築物が密集しており、また、土地・建物の権利関係が錯綜して都市核駅前の好立地を活用できていない状況であることから、都市再開発法に基づく市街地再開発事業の手法を用いて、現在地にて卸売市場の機能更新と地区全体のまちづくりを同時一体的に行うことが最適とし、当地区の地権者で構成される「JR西宮駅南西地区まちづくり協議会」（現在は同協議会の活動から設立に至った「JR西宮駅南西地区市街地再開発準備組合」と連携しながら協議・検討を重ねている。

平成 25 年度以降の主な取組み

年度	内容
平成 25 年度	再生研究会の組成、再生整備手法検討、基礎調査
平成 26 年度	まちづくり協議会の組成、再生整備手順検討、土地現況測量
平成 27 年度	卸売市場施設設計画案検討、境界測量調査
平成 28 年度	再生整備スキーム検討、土地権利調整
平成 29 年度	施設設計画案、再生整備スキームの見直し、卸売市場再生整備事業計画策定、市街地再開発準備組合組成、再生推進委員会組成

(3) 事業の実現化に向けた検討結果

西宮市卸売市場は、県内青果地方卸売市場で 2 番目の取扱高(平成 29 年)があり、市民や市内産業に経済的貢献をもたらしている。一方、卸売市場施設は、老朽化が著しく、市場運営、衛生面、防災面など多くの課題を抱えており、西宮市卸売市場再生整備事業では、整備基本方針に基づき、公設市場を廃止し、民設市場と統合した新卸売市場を現在地で整備することとした。

まずはじめに、卸売市場の整備計画については、適切な市場規模とするとともに、土地費の低減を図ることとした。

新卸売市場の建物規模：残留希望市場事業者の現使用面積の約 9 割程度とした。

新卸売市場の土地費低減：卸売市場は低層利用であり、未消化の容積(※参考資料 P7 参照)を複合再開発ビルに移転

次に、事業の実現に向けて、公設市場の廃止にあたり、公・民の負担のあり方について、地元との協議を重ねたが、公設市場の地位を承継する現民設市場が、新卸売市場のすべての整備費用を負担することは困難であり、

- ・ 民設市場が、公設市場を統合（廃止される公設市場の地位を承継）すること、
 - ・ 新たに整備される民設市場が、継続的に安定した経営がなされる必要がある、
- ことから、地元との合意形成が可能な下記の支援を行うこととした。

市は、新民設市場開設者が取得する以外の市場施設を取得
市取得：約 10.1 億円（財源：市権利分約 5 億円、市財政措置分約 5.1 億円）

市が取得した市場施設は、新民設市場開設者へ減免貸付
減 免：規則の年利 4.8%を 2%程度に（貸付料約 1,900 万円/年、減免額約 2,700 万円/年）

(4) 将来に向けた課題

卸売市場再生整備事業では、市が、新卸売市場の土地建物を部分取得したうえで、新卸売市場の開設者へ貸付けることから、仮に将来、青果物流通の劇的な変化などに伴い、卸売市場が縮小、若しくは、存続できない場合も想定し、リスク管理を行う必要がある。

(5) 市場事業者が考える新卸売市場の目指す姿

新卸売市場へ残留する市場事業者で構成する「西宮市卸売市場再生推進委員会」では、西宮市卸売市場の課題を踏まえ、消費者の根幹にある「食」を提供するという社会的な責務のもと、将来に向けての基本方針、基本戦略となる「経営展望」を平成30年3月に策定した。

(仮称) 新西宮市地方卸売市場 経営展望

■基本方針

卸売市場機能の本質追求と迅速な環境変化対応、弾力的運営による
持続可能な卸売市場へ

～西宮市民を始めとした消費者へ、新鮮・安心・安全な生鮮食料品を届ける～
～市民の公共スペースとして、施設遊休時間の利活用による駅近の空間提供～

■基本戦略

再生整備で新たな価値を創出する
新西宮市地方卸売市場へ

(1) 強み、特色を活かした 卸売市場へ(特色強化)

- ・立地、独自の業務形態を活かす
- ・特色ある商品の品揃えと相対取引活用
- ・施設更新による業務の効率化

(2) 将来需要に対応する 卸売市場へ(選択と集中)

- ・流通センター機能、加工機能の向上
- ・顧客ターゲットを法人に段階的にシフト
- ・西宮市卸売市場の全体での底上げ

(3) 持続可能な 卸売市場へ(持続性)

- ・卸、仲卸機能の本質を磨き上げる
- ・多様化する流通での卸売の存在強化
- ・目利き財産の蓄積を次世代へ承継

(4) 流通変化に迅速、弾力的に対応する 卸売市場へ(柔軟性)

- ・流通がパラダイムシフト(※)する意識を持つ
- ・市場外流通との差別化、取込み、連携
- ・ICT技術の積極的な取入れ

(5) 業務の効率化と環境負荷を低減する 卸売市場へ(効率化)

- ・効率的な施設使用形態の構築
- ・ごみの減量化と再資源化、省エネ
- ・周辺環境に配慮した市場営業

(6) 市民に開かれた 卸売市場へ(公益性)

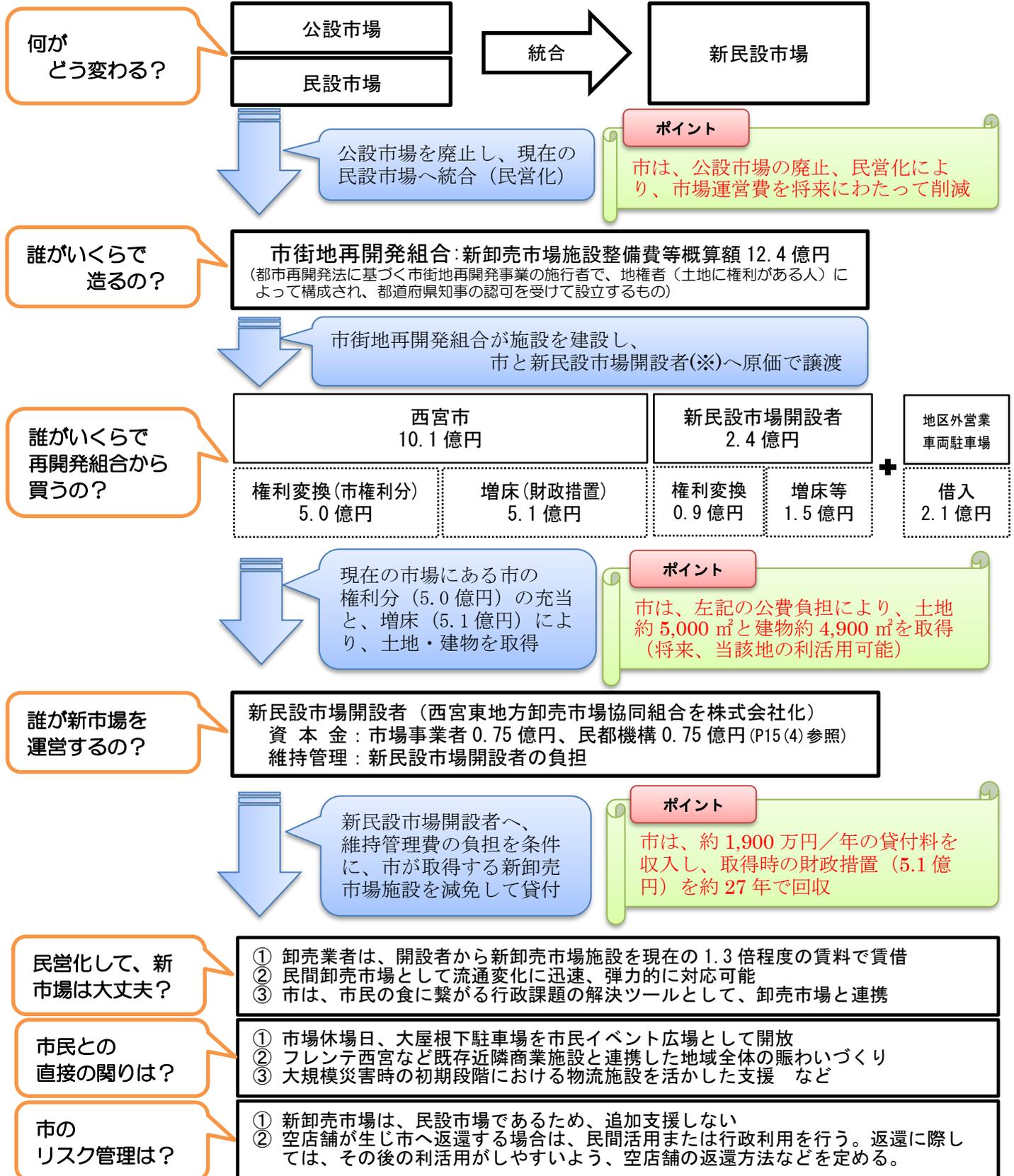
- ・地域と連携した駅近の賑わいづくり
- ・市内産業と相乗効果を生む仕掛けづくり
- ・大規模災害初動期の支援体制の構築

※その時代や分野において、当然のことと考えられていた認識や思想、社会全体の価値観が劇的に変化すること

5 西宮市卸売市場再生整備事業の概要

*金額は概算であり、詳細設計により変動見込

(1) 事業の仕組み



※ 卸売市場法に基づき、卸売市場を開設し、施設の維持管理、指導監督等を行う者

市の取り組みと支援のまとめ

*金額は概算であり、詳細設計により変動見込

統合民営化

将来にわたって、市の市場運営費の負担なし

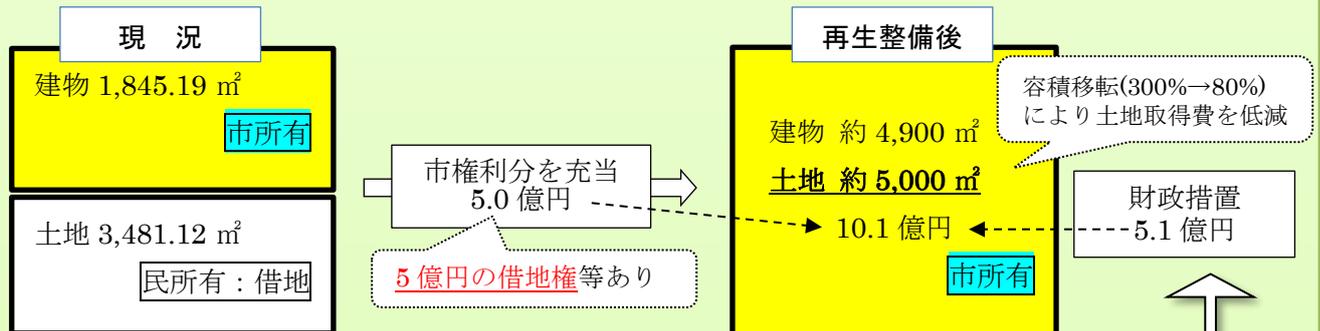
- ・公設市場を廃止し、現在の民設市場へ統合民営化



取得

休場日の市民イベント開放や災害時の物資拠点としての活用も可能
土地を所有するため、将来、当該地の利活用が可能

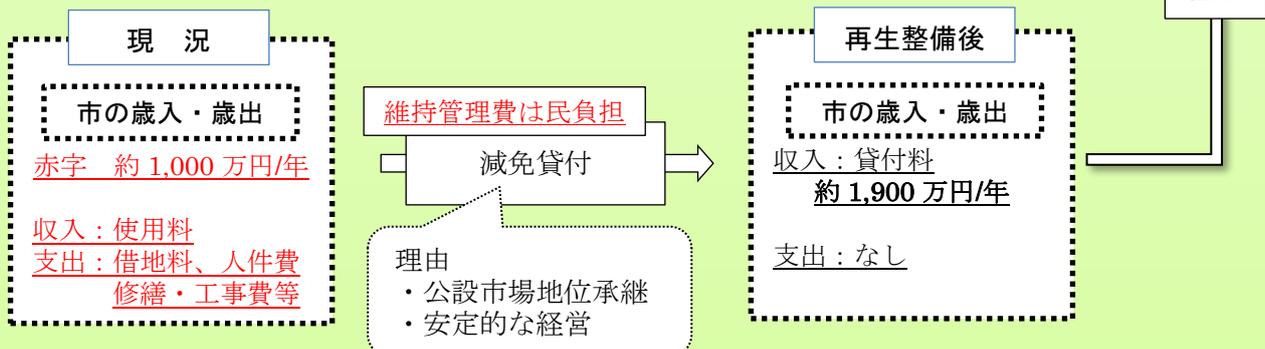
- ・現在の市場にある市の権利分 (5.0 億円) と財政措置 (5.1 億円) で、新卸売市場施設を部分取得



貸付

土地建物の貸付による収入(約 1,900 万円/年)により、財政措置分を回収

- ・新民設市場開設者に対し、維持管理費の負担を条件に、市が取得する新卸売市場施設を、規則に基づく年利 4.8%を 2%程度に減免して貸付 (減免額 約 2,700 万円/年)



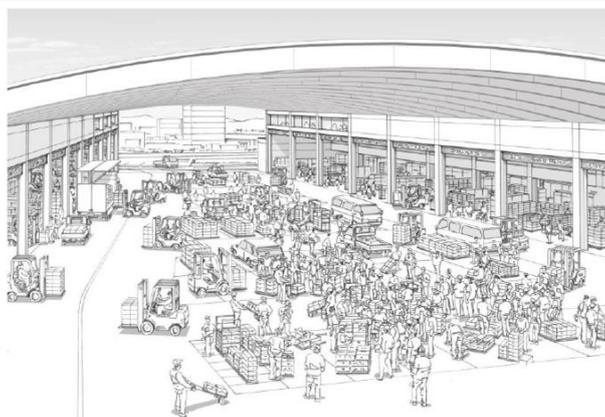
(2) 新卸売市場施設の整備概要

事業手法	地権者で構成される市街地再開発組合が施行する第一種市街地再開発事業によって、新卸売市場施設を整備
敷地面積	約 6,000 平方メートル（市：約 5,000 m ² 、新民設市場開設者：約 1,000 m ² ）
延床面積	約 5,700 平方メートル（市：約 4,900 m ² 、新民設市場開設者：約 800 m ² ）
駐車場	買受人駐車場約 58 台／営業車両駐車場（J R 北側駐車場にて確保）
所有権	市街地再開発組合が整備する新卸売市場施設を、西宮市及び新民設市場開設者（※1）が権利変換（※2）による権利床（※3）及び増床（※4）して取得 <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※1 現在の民設市場開設者である協同組合を株式会社へ組織変更した新卸売市場の管理運営を行う開設者</p> <p>※2 従前資産（土地建物、借地権等）を再開発ビルの床に等価で置き換えること。又は転出して補償金を受け取ること。</p> <p>※3 従前資産を新たな再開発施設の床へ等価交換するもの</p> <p>※4 再開発施設の床を新たに増し床して買い取るもの</p> </div>
配置図	地区全体敷地の西側約半分には新卸売市場施設を配置（残り半分の敷地は、新たな都市機能施設（住宅や商業等）を整備）



整備イメージ図

※空間の広さや使いイメージであり、建物形状などは実際の整備計画と異なる。



(3) 新卸売市場施設の管理運営方針

- ①現在の民設市場開設者である西宮東地方卸売市場協同組合が、組織変更して株式会社となり、新民設市場開設者として、卸売市場法の市場開設許可を継続する。
- ②市街地再開発組合が整備する新卸売市場施設を西宮市と新民設市場開設者がそれぞれ取得するとともに、西宮市取得部分は、新民設市場開設者が西宮市から賃借して、自ら取得した部分と一体的に管理運営を行う。
- ③西宮市は、取得する新卸売市場施設を下表の貸付条件で、土地建物の固定資産評価額に対し、西宮市公有財産規則で定める年利 4.8%を年利 2.0%程度に減免して貸付ける。

○西宮市の主な貸付条件

- ・施設の維持管理は、新民設市場開設者が負う。
- ・大規模修繕は、新民設市場開設者が負う。
- ・一定規模の卸売業の利用がない場合は、一定条件のもと貸付を一部解約し、施設を市へ返還

- ④市場事業者は、新民設市場開設者から自己の利用する新卸売市場施設の一部を賃借する。

(4) 新卸売市場施設の概算整備費

全体整備費	約 12.4 億円 (市街地再開発組合が建設する新卸売市場施設整備費等の概算)		
西宮市の取得費	約 10.1 億円 (権利変換約 5 億円、増床約 5.1 億円)		
新民設市場開設者の取得費	約 2.4 億円 (権利変換約 0.9 億円、増床約 1.0 億円、諸費用約 0.5 億円)		
新民設市場開設者資金調達	権利変換	約 0.9 億円	} 市場事業者出資(※1) 約 0.75 億円 民都機構出資(※2) 約 0.75 億円 地区外の営業車両駐車場敷地
	資本金	約 1.5 億円	
	借入金	約 2.1 億円	

※1 市場事業者出資

新卸売市場へ残留する個々の卸売業者及び関連事業者からの出資

※2 民間都市開発推進機構「まち再生出資」

民間事業者が実施する都市開発事業に対して、民都機構が出資を行う支援制度（民間事業者の出資額を限度に出資し、資金調達の負担を低減させ、まちづくりの再生推進を支援するもの。）

(5) 事業スケジュール

年度	主な項目	市場事業者の動き
平成 29 (2017) 年度	市場事業者合意形成	卸売市場再生整備計画機関決定
平成 30 (2018) 年度	公設市場廃止条例議案上程	新民設市場開設者設立 (組織変更)
平成 31 (2019) 年度	公設市場と民設市場の統合	仮設店舗運用計画等
平成 32 (2020) 年度	解体工事開始、段階施工 (※)	仮設店舗移転等
平成 33 (2021) 年度	新卸売市場部分供用開始	本格稼働管理運用計画確定
平成 34 (2022) 年度	新卸売市場全体竣工	新卸売市場での全店営業開始

※工事期間中の卸売市場機能を継続するため、段階施工の予定

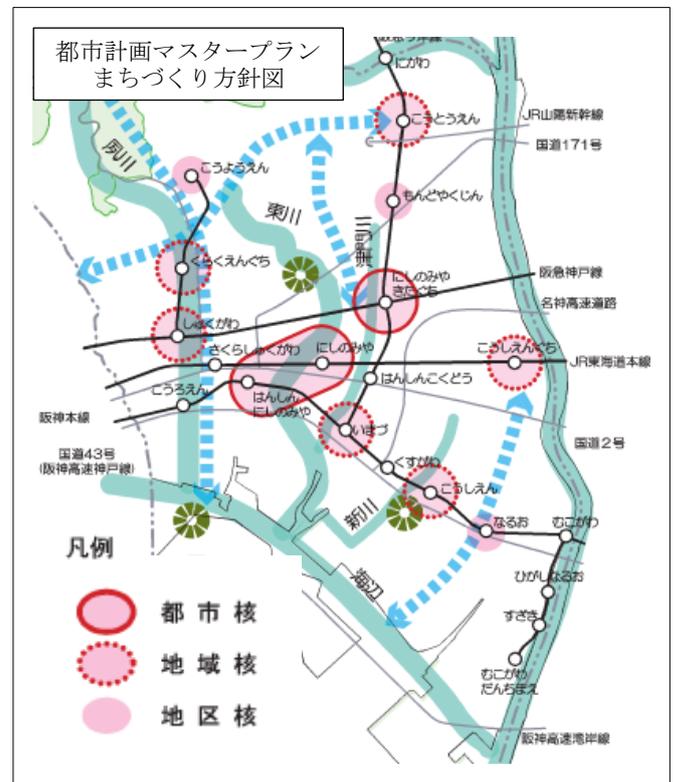
6 市の考える卸売市場の役割と連携

(1) 卸売市場の役割

阪急西宮北口駅周辺、阪神西宮駅周辺、阪神甲子園駅周辺は、重要な交通結節点であり、大手民間資本による開発が進み、都市核、地域核にふさわしい商業機能が充実し、都市機能を高めている。

一方、JR西宮駅周辺、JR甲子園口駅周辺も、JR沿線の都市核・地域核で重要な交通結節点であるが、大手民間資本の参入がなく、JR西宮駅周辺は、行政主導でまちづくりを行ってきた経過がある。

JR西宮駅前は、本市の玄関口の一つで、かつ、市の中心部となる都市核であるが、長年十分な活用がなされていない。当事業は、卸売市場をおよそ半分にして再整備し、地区全体として再開発することで、すでに整備されたフレンテ西宮や近隣商店街などの今ある施設とともに、地域一帯の商業の活性化を図るものである。また、当事業の施行によって、再開発地区を起点として、人口の増加などにより、新たな消費行動が喚起され、新たな経済循環、地域一帯のにぎわいに繋がっていくと考えている。



卸売市場は、「商業振興や産業振興施策」の面では、商業機能を高める役割を期待するとともに、市内に広がるサプライチェーンを通じて、小売店や飲食店等へ質の高い農産物を提供し、スーパー、学校給食等への安定した食の供給基地となる。

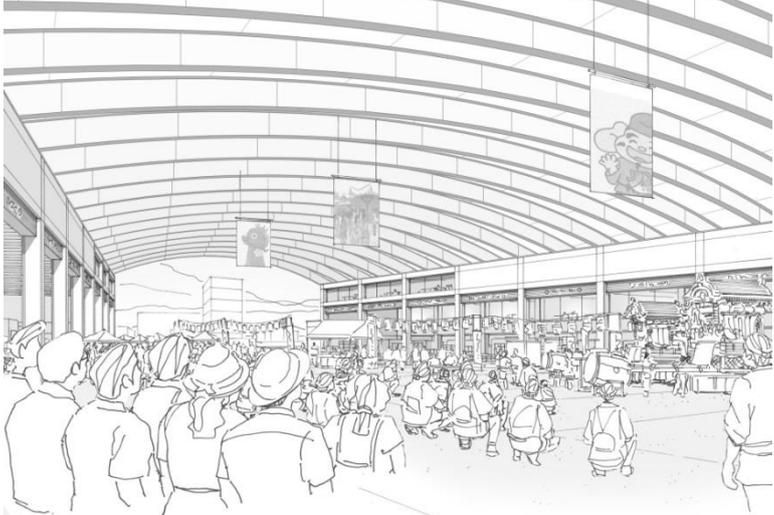


また、「にぎわいの創出」の面では、駅前立地の利便性と全国から質の高い農産物を集められる強みを活かし、フレンテ西宮、エビスタ西宮などの商業施設と連携した物産展を開催するなど、地域の商業施設との連携を深め、地区一帯の活性化に繋がる役割を担うことができる。

そして、「農業施策」の面では、全国で生産されている質の高い農産物を出荷している農家の販路拡大を支援する産地と消費地を繋ぐ食のプラットフォームとなるとともに、市内農業振興に寄与する地産地消を循環させるなど、行政課題の解決ツールとしての活用も期待できる。

(2) 食の流通拠点と市民に親しまれる卸売市場へ

新しく整備する卸売市場は、民営化された市場であり、市は直接経営に関与しないが、新市場が、流通構造の変化に対応しながら食の流通拠点としての役割を果たしていくとともに、市場休場日の遊休時間を活用して、例えば、ファーマーズマーケットなどの食に関する催しが新市場大屋根下駐車場で定期開催されるなど、市民にも親しまれる市場となるよう、また、近隣の商業施設など地域一帯が活性化するように、市も連携しながら取り組む。

<p>コンセプト</p>	<p>新市場の大屋根下空間は、市場の休場日などに市民向けのイベント広場として開放し、市民活動の場所を提供することや、災害時における物資供給拠点としての活用など、公益性の高い施設運用を目指す。</p>
<p>市民向けイベント広場 イメージ図</p>	 <p>※空間の広さや使い方イメージであり、建物形状などは実際の整備計画と異なる。</p>
<p>民設市場開設者による 休場日の市場開放事業</p>	<p>【運用基準等（案）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イベント等で貸付け、公共スペースとして市民活動の場づくり ・公益性の高いイベントは、低廉、若しくは無償開放 ・フレンテ西宮と広報や駐車場利用などで連携し、駅前の人の流れを創出 ・市場1階に多目的トイレを設置するなどバリアフリー化 <p>【卸売市場主催、誘致に取り組むイベントの事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場まつり ・生産者やJA等のPRを兼ねた青果特別販売 ・旬の果物、野菜を使った料理教室と青果販売 ・卸売市場取扱品の特徴PRと市内小売店への案内、誘導 ・県内農家や八百屋によるファーマーズマーケット（直接販売の市場） ・市内スイーツ店による卸売市場青果を使ったケーキ販売 ・市内酒造家による卸売市場青果を使った日本酒と青果のバー ・卸売市場青果を使ったキッチンカーの食イベント ・食品ロス削減フードドライブ（家庭の余剰食材を必要な人に寄付する活動） ・兵庫こども食堂ネットワークと連携した子ども食堂PR ・市内食料品関連産業などによる市内食品イベント ・子育てと食、離乳食、食物アレルギー対応など市内活動団体の仲間づくり ・音楽、スポーツ、食育関連、フレンテ西宮店舗と連携、市役所前公園イベントとの連携イベント <p>【イベント実施とCSR（※）の取組み】</p> <p>イベント実施に留まることなく、地域活動や産業活動への繋がりを重視</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イベントが開催されやすい環境づくり ・イベントを通じた新たな機会や価値の創出 ・イベントからつながる卸売市場のCSR活動 ・大規模災害時における西宮市との災害時等応援協定の締結 <p>※企業が倫理的観点から事業活動を通じて自主的に社会に貢献する責任</p>