

民生常任委員会
建設常任委員会
所管事務報告

資料 2

平成 29 年 9 月 19 日

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について

産業文化局 産業部 卸売市場再生担当参事

都市局 都市総括室

J R 西宮駅南西地区まちづくり担当課

目次

【第1章】卸売市場再生整備事業について

1	西宮市卸売市場の概要	1
	(1) 位置、配置	
	(2) 市場の概要	
	(3) 組織の概要	
2	西宮市卸売市場の沿革	3
	(1) 西宮市卸売市場の沿革	
	(2) 移転計画の変遷	
3	卸売市場を取り巻く社会的潮流	4
	(1) 卸売市場の動向	
	(2) 卸売市場に求められる機能	
	(3) 卸売市場整備基本方針(農林水産省)	
	(4) 兵庫県卸売市場整備計画(第11次)	
	(5) 卸売市場の役割	
	(6) 卸売市場の再生整備に係る全国的動向	
4	西宮市卸売市場の流通状況	11
	(1) 主要品目の取扱高の推移	
	(2) 青果の全品目流通量調査	
	(3) 買受人へのヒアリング調査	
	(4) 卸売業者数の推移	
	(5) 西宮市卸売市場の特徴	
5	西宮市卸売市場整備基本方針(平成25年3月策定)について	15
	(1) 西宮市卸売市場整備基本方針の策定までの経過	
	(2) 西宮市卸売市場の課題	
	(3) 西宮市卸売市場整備基本方針	
6	卸売市場再生整備の調査検討	18
	(1) 平成25年度以降の主な取り組み	
	(2) 西宮市卸売市場再生研究会	
	(3) 「現在地での整備」(市街地再開発事業を用いた卸売市場再生の事業スキーム)	
	(4) 「2つの卸売市場の一体化」、「民間による戦略的市場運営」	
	(5) 新卸売市場の施設計画案(平成27年10月)	
	(6) 新卸売市場の整備費用:概算(平成27年10月)	
	(7) 新卸売市場の資金調達フレーム	
	(8) 新開設者法人の資金シミュレーション	
	(9) 西宮市への支援要望(平成28年12月)	

7 市の支援を含む卸売市場再生整備スキームの見直し	23
(1) 新市場施設整備の見直し	
(2) 市の支援内容	
(3) 卸売市場再生整備事業スケジュール案	

【第2章】 JR西宮駅南西地区市街地再開発事業について

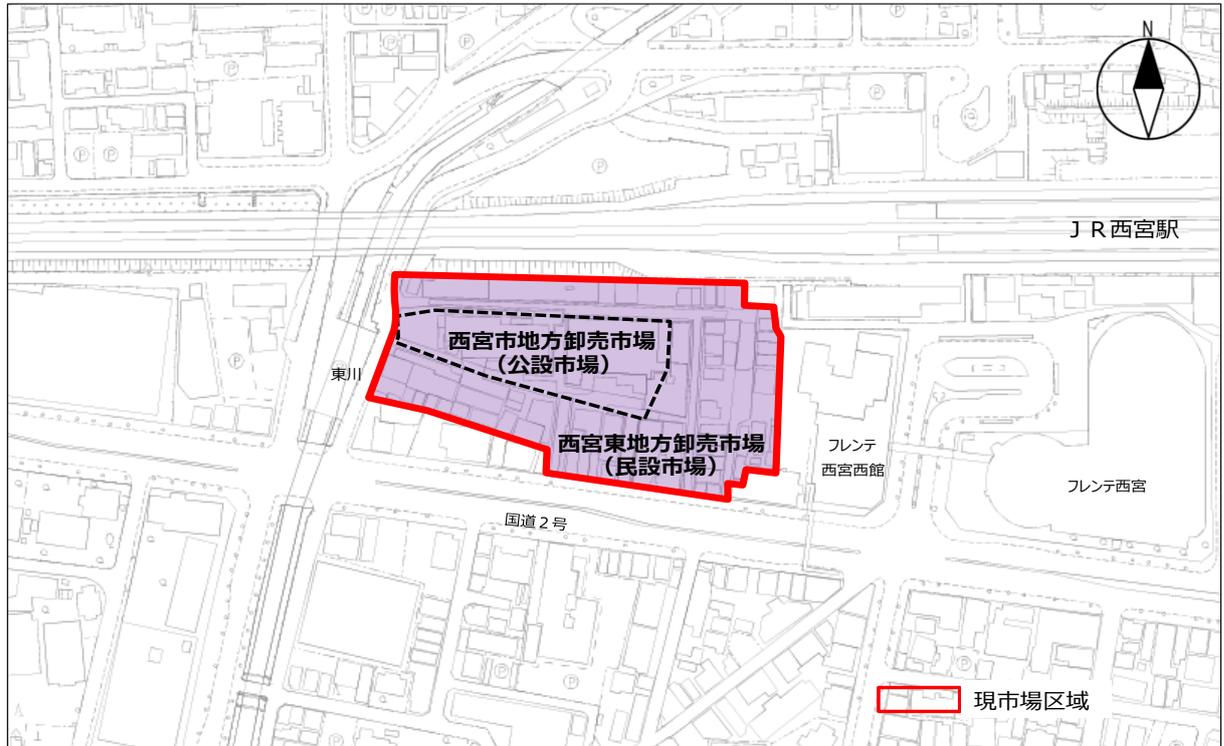
1. 事業化の経緯と地区の現況	29
2. 市街地再開発事業（案）の概要について	33
(1) 事業概要	
(2) 容積移転の概念	
(3) 概算の市街地再開発事業総事業費と西宮市補助金	
3. 課題処理状況と事業全体のスケジュール（案）	35
(1) 課題処理状況	
(2) 事業全体のスケジュール（案）	
4. 計画図面	36

【第1章】卸売市場再生整備事業について

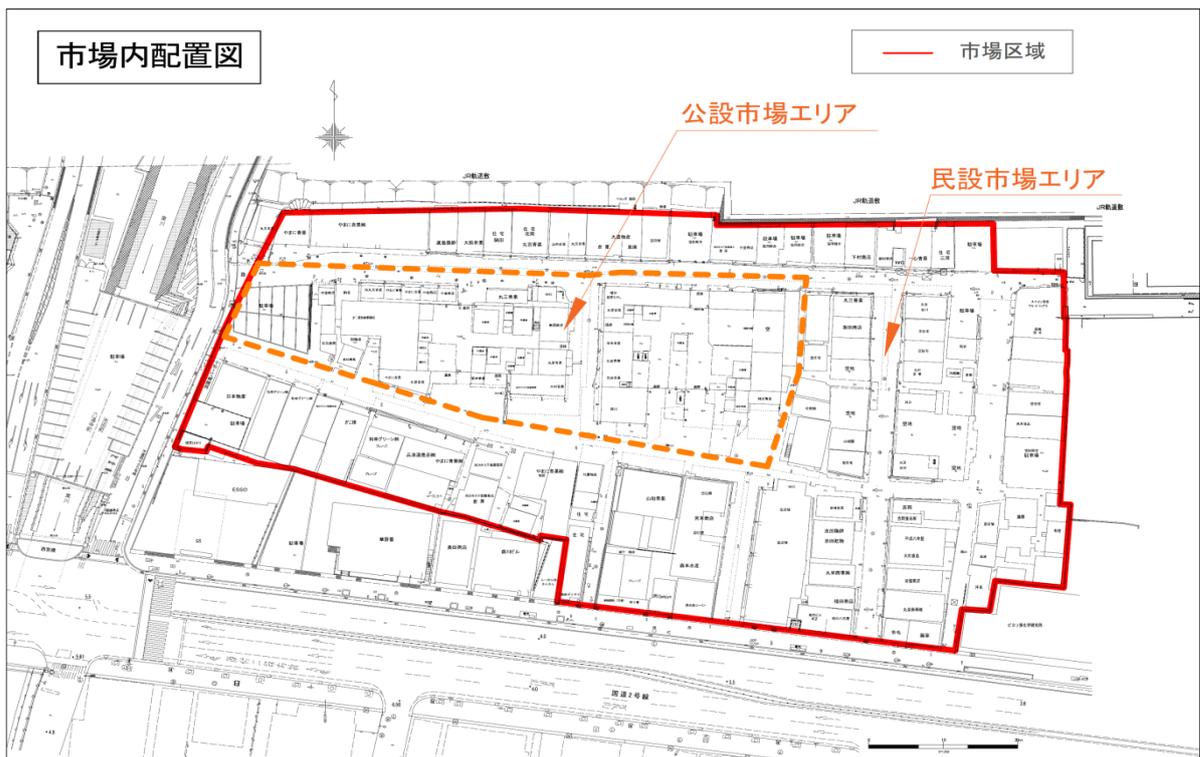
1 西宮市卸売市場の概要

(1) 位置、配置

①位置図（広域）



②位置図（詳細）



(2) 市場の概要

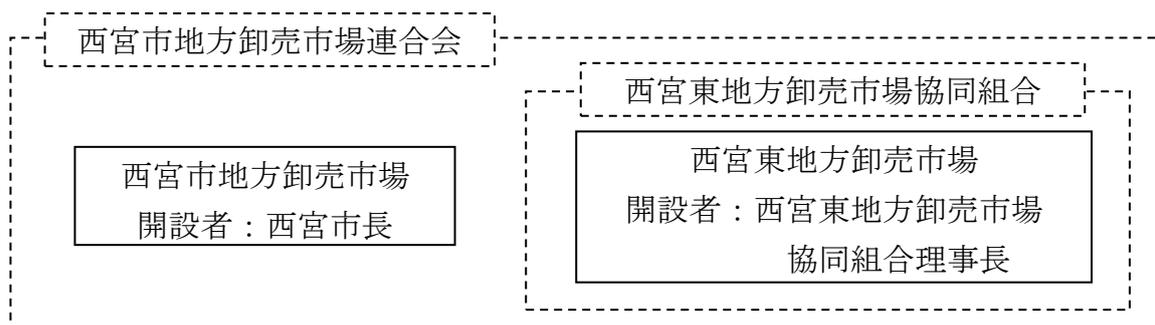
(平成 29 年 8 月現在)

		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
	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

卸売業者のうち、4 者は両方の卸売市場の許可を重複して受けています。

(3) 組織の概要

西宮市卸売市場連合会には、西宮市地方卸売市場と西宮東地方卸売市場両方の卸売業者及び関連業者が所属しています。



■ 開設者の事務内容

【西宮市】 施設使用許可、使用料徴収、敷地賃借料の支払い事務、施設維持管理(修繕・工事)、補助金の支払い、取扱高の集計、兵庫県との連絡調整	【西宮東地方卸売市場協同組合】 予算決算事務、施設維持管理(協同組合所有共用部分) ・自己所有建物や借地借家等は各事業者対応 ・施設修繕は市では行っていない。
【西宮市地方卸売市場連合会】 予算決算事務、光熱水費支払い(共用部)、市場事業者との連絡調整、市場全体での連絡調整 など	

2 西宮市卸売市場の沿革

(1) 西宮市卸売市場の沿革

年	内容
昭和 7 年	西宮魚菜市場開設（後の西宮地方卸売市場【民設】、現在は廃場）
昭和 9 年	西宮中央魚菜市場開設（現在の西宮東地方卸売市場【民設】）
昭和 23 年	西宮市中央魚菜市場開設（現在の西宮市地方卸売市場【公設】）
昭和 48 年	卸売市場法改正により、3 市場がそれぞれ地方卸売市場として発足
平成 13 年	西宮地方卸売市場が市場整備計画を断念し市場を廃止

(2) 移転計画の変遷

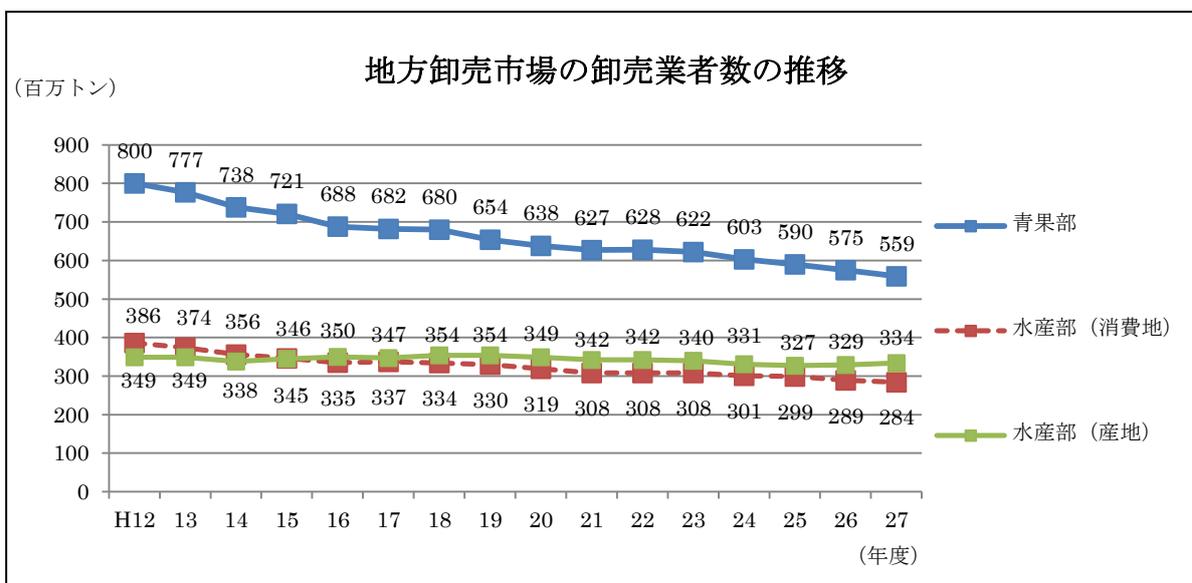
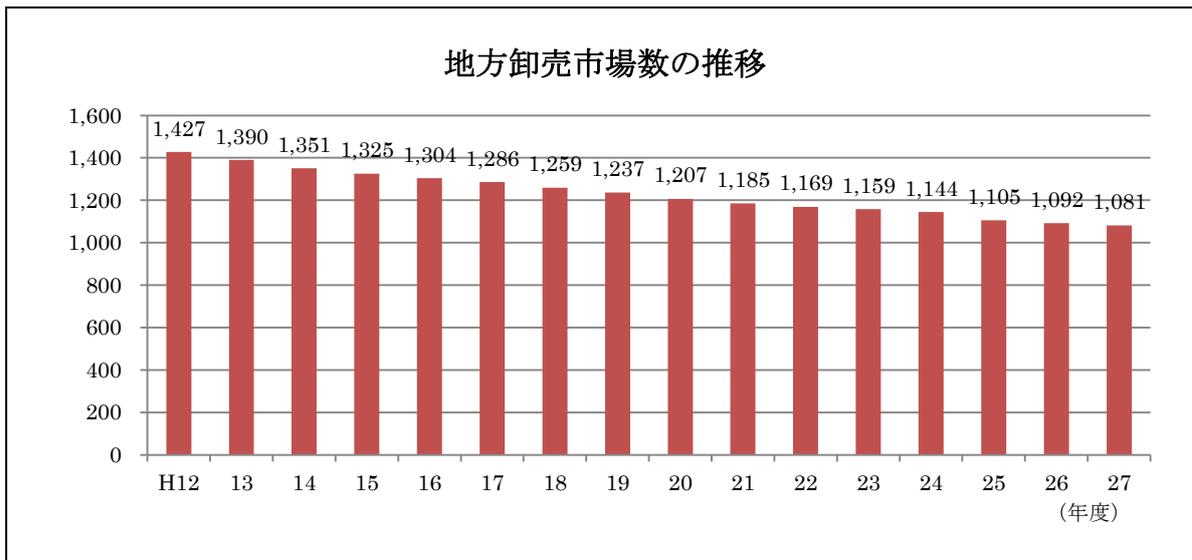
①第 1 回高須町移転計画	
昭和 39 年	新卸売市場建設委員会の答申後、用地取得手続き中に、一部業者の反対等で断念
②第 2 回高須町移転計画	
昭和 43 年	卸売業者、東洋建設他関係 2 社、西宮市の三者対等出資による民営総合卸売市場建設移転を計画するも、一部業者からの反対により断念
③西宮浜移転計画	
昭和 61 年	西宮浜へ第三セクター方式にて、市場統合、競りの導入などを条件に移転計画されたが、賛成が業者の過半を下回り移転困難として断念
④仮設移転計画	
平成 7 年	震災による仮設移転合意があったが、反対する業者が多数あり、移転を断念
⑤鳴尾浜移転計画	
平成 9 年	鳴尾浜移転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

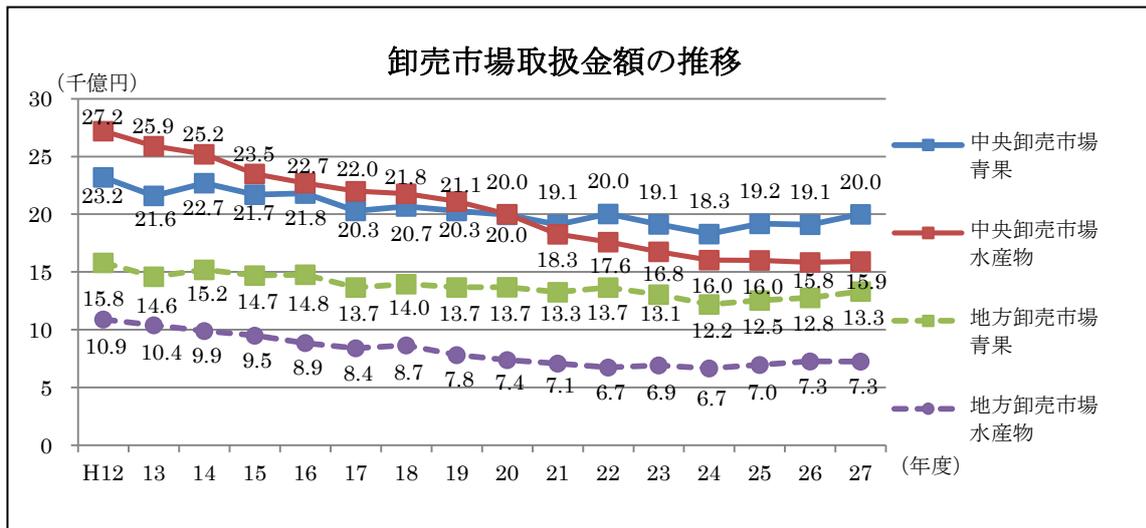
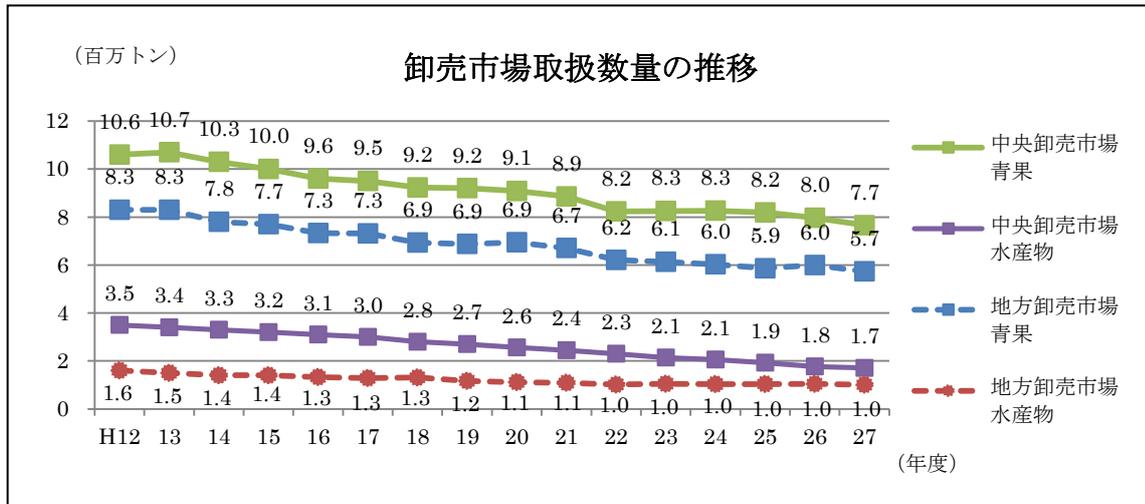
(1) 卸売市場の動向

地方卸売市場の市場数および卸売業者数は、全国的に減少傾向で推移しています。また、地方卸売市場の取扱高は、減少傾向若しくは横ばいの傾向が見られます。卸売市場の経由率は、野菜は7割、果実は4割となっています。

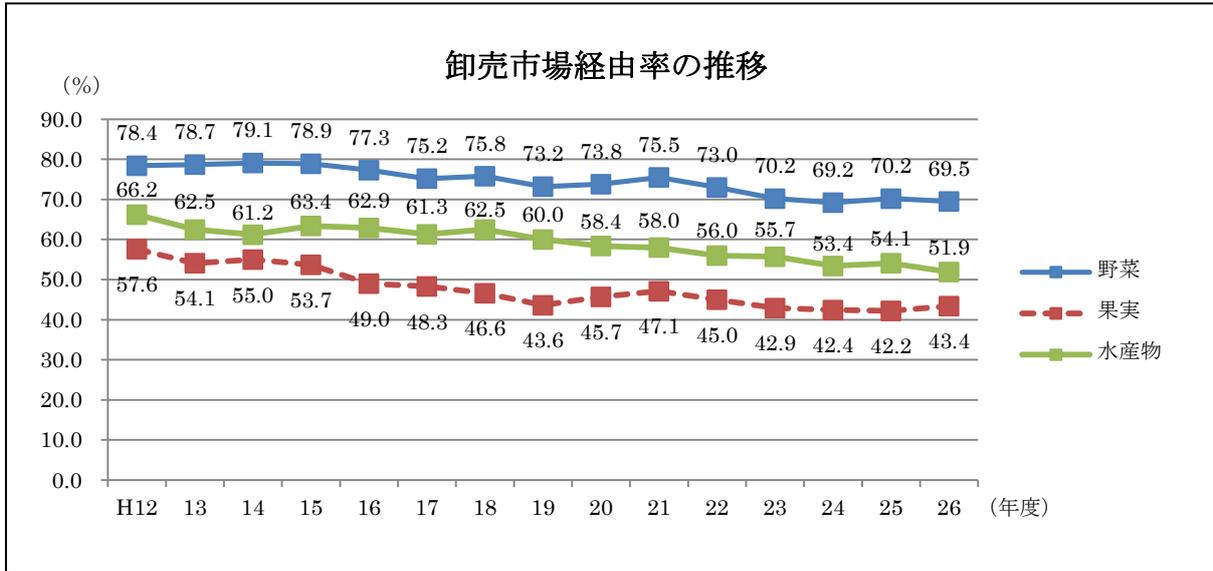
ア 地方卸売市場数、卸売業者数の推移



イ 卸売市場取扱数量及び金額の推移

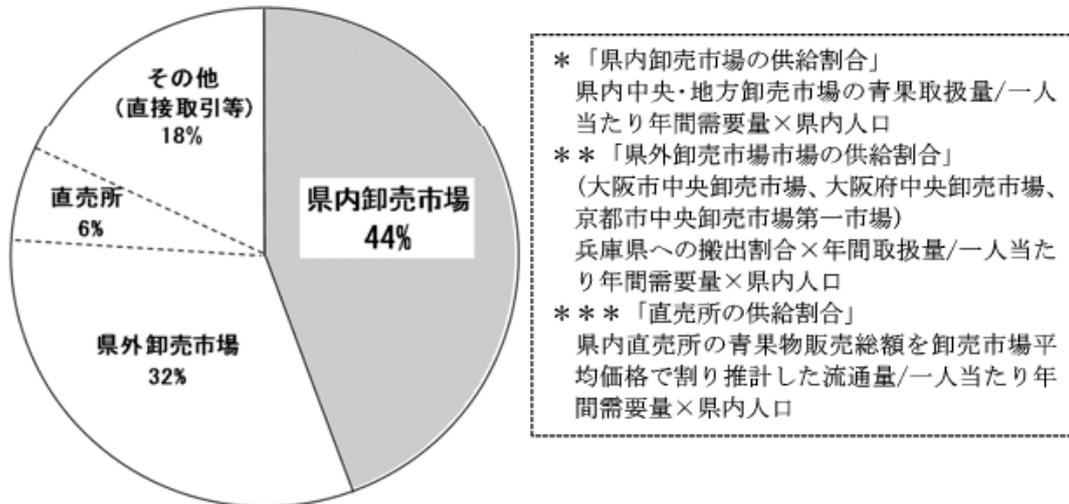


ウ 卸売市場の経由率の推移



■兵庫県内卸売市場の供給割合

図 12 県内青果物需要量に対する県内卸売市場の供給割合(推計データ)



(平成25年度の農林水産省及び消費流通課等のデータより消費流通課で推計)

(2) 卸売市場に求められる機能

ア 卸売市場法の改正

昭和 46 年に卸売市場法が制定され、その後、平成 11 年及び平成 16 年に、卸売市場を取り巻く環境の変化に合わせて、法改正されています。主な改正内容は、卸売市場の再編の円滑化、適正な品質管理の推進、取引規制の緩和などです。

イ 卸売市場に求められる機能

- (ア) 産地支援機能 生産者の高齢化等の中、卸売市場の集荷力を高める工夫
- (イ) 加工調製機能 量販店等からのカット、小分け包装等のニーズに対応
- (ウ) 品質管理高度化機能 低温倉庫等のコールドチェーンシステムの確立
- (エ) 食育支援機能 卸売市場関係者の知見を活かした卸売市場らしい食育活動
- (オ) 環境配慮機能 3R に、Refuse(不要な物を受取らない)、Repair(修理使用)、Refine(廃棄につながらない素材の使用)を加えた 6R

(3) 卸売市場整備基本方針(農林水産省)【平成 28 年 1 月策定】

ア 地方卸売市場の適正な配置の目標における地域拠点市場

地方卸売市場における集荷力の低下傾向を踏まえ、地域における生鮮食料品等流通の核となる地方卸売市場の適正な配置を実現するため、必要に応じて、都道府県卸売市場整備計画に、地域における集荷力の強化を図る上での拠点となるなど、地域内の生鮮食料品等流通において重要な役割を担う特定の地方卸売市場であって、経営展望を策定し、それに即して市場機能の強化等に取り組むもの(地域拠点市場)を定める。

イ 地域拠点市場の目標年度における取扱数量

地域拠点市場が青果物を主たる取扱品目とする卸売市場である場合には、原則として 15,000 トン以上

(4) 兵庫県卸売市場整備計画(第11次)【平成28年4月策定】

ア 卸売市場の類型分類

類型	卸売市場の状況	卸売市場例
中核市場	取扱量は大きく、商圈も広い。 他市場との連携も主導する。	神戸市中央本場 神戸市中央東部 姫路市中央 姫路市青果地方
消費地立地市場	阪神～播磨地域の人口の多い地域に位置し、取扱量も比較的大きい	尼崎市公設地方 明石市公設地方 加古川市公設地方 西宮市地方 等
産地消費地複合市場	生産地に近く、産地市場と消費地市場の両面の性格を持つ	豊岡中央青果地方 明石市公設地方 等
地域流通市場	比較的小規模な卸売市場であるが地域への食料品の供給を担っている	西脇市地方 丹波市地方 等

イ 地域拠点市場

県下一円の流通圏の中で、中央卸売市場の配置を前提として、それを補完する地方卸売市場を配置する。各地方卸売市場の取扱量、施設規模、整備予定等を勘案し、当整備計画において生鮮食料品等の円滑な流通の拠点となる卸売市場を地域拠点市場と位置づけることとされています。

○地域拠点市場（食肉・花き・水産のみを除く）

西宮市地方卸売市場、尼崎市公設地方卸売市場、明石市公設地方卸売市場、姫路市青果地方卸売市場、豊岡中央青果地方卸売市場

(5) 卸売市場の役割（兵庫県卸売市場整備計画（第11次）より）

卸売市場には、下記のとおり、多様な品目の豊富な品揃えを確保する品揃え機能、全国の産地から多量多品目の商品を集荷するとともに、実需者のニーズに応じて、迅速かつ効率的に必要な品目を分荷し、配送する集荷・分配機能、生産者に販売代金を迅速・確実に決済する代金決済機能等、県民及び生産者にとってなくてはならない機能があります。また、少子高齢化が進展していく中で、県民に食料品を安定供給する地域の小売店を支える拠点としての重要な役割があります。

【卸売市場が持つ機能】

①	品揃え機能	多様な品目の豊富な品揃えを確保する
②	集荷・分荷機能	全国の産地から多量多品目の商品を集荷するとともに、実需者のニーズに応じて、迅速かつ効率的に必要な品目を分荷し、配送する
③	価格形成機能	需給を反映した迅速かつ公正な評価による透明性の高い価格形成を行う
④	代金決済機能	販売代金の迅速・確実な決済を確保する
⑤	情報受発信機能	需給にかかる情報を収集し、生産者と消費者にそれぞれ発信する
⑥	災害時対応機能	災害時にライフラインとして市民生活を支える

(6) 卸売市場の再生整備に係る全国的動向

卸売市場の再生整備に係る全国的動向ですが、国が示す卸売市場整備基本方針により卸売市場の再編を促進する方針が示されており、中央卸売市場の地方卸売市場への転換、公設公営から指定管理者制度導入による公設民営や民営化の動きが現れてきています。

事例：指定管理者制度の導入

- ・大阪府中央卸売市場（平成24年～、大阪府中央卸売市場管理センター(株)）
- ・甲府市地方卸売市場（平成24年～、甲府市地方卸売市場協会）
- ・都城市公設地方卸売市場（平成22年～、(株)都城公設卸売市場）など

事例：民営化

- ・湘南藤沢地方卸売市場（平成24年～、開設者：湘南青果(株)）
- ・北勢地方卸売市場（平成22年～、開設者：北勢公設卸売市場(株)）
- ・桐生地方卸売市場（平成21年～、開設者：桐生地方卸売市場(株)）
- ・地方卸売市場 長岡中央青果株式会社（平成14年～、開設者：長岡中央青果(株)）など

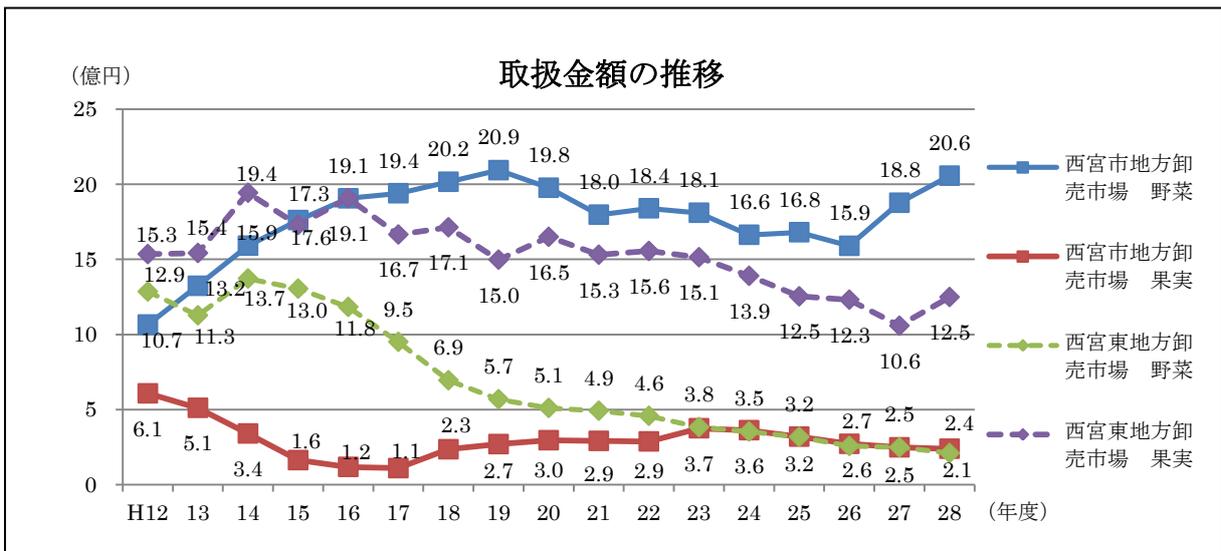
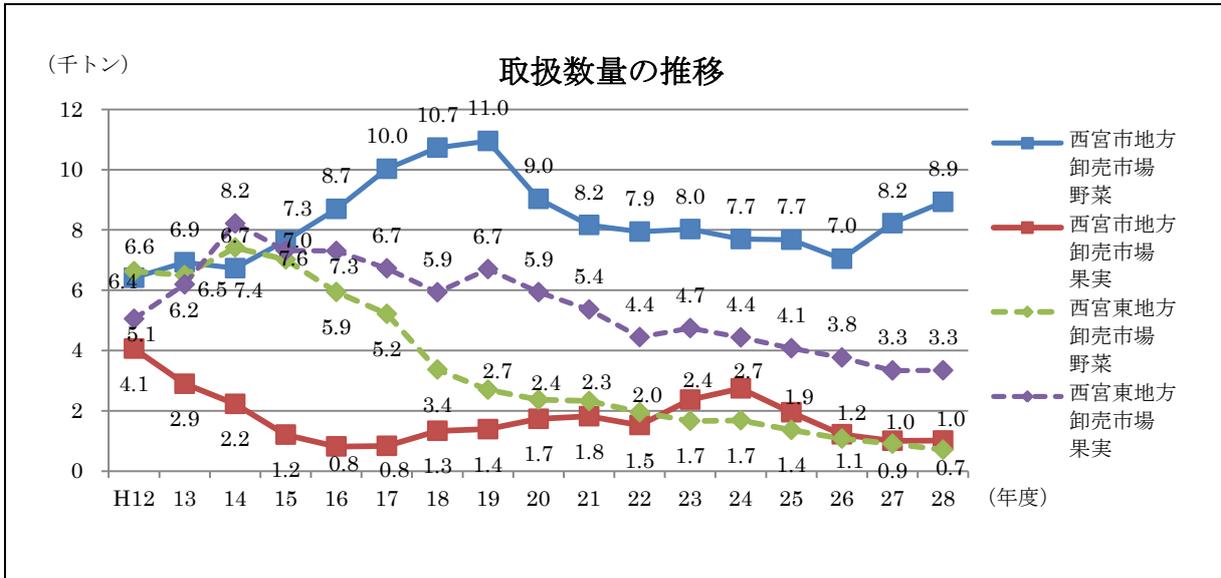
■民営化市場と公共団体の支援内容

市場名	湘南藤沢地方卸売市場	北勢地方卸売市場
所在地	藤沢市（神奈川県）	四日市市（三重県）
開設者	湘南青果(株)	北勢公設卸売市場(株)
開設年(民営化)	平成 24 年 4 月	平成 22 年 4 月
敷地面積	139,369 m ²	116,269 m ²
卸売業者数	2 社(青果 2)	2 社(青果 1、水産 1)
仲卸業者数	4 社	21 社(青果 10、水産 11)
関連業者数	20 社	10 社
取扱品目	青果	青果・水産
取扱数量・金額	91,750t、19 億円(青果のみ) : H28 年度	42,196t、88 億円(青果のみ) : H26 年
土地所有者	藤沢市	四日市市ほか 2 市
建物所有者	藤沢市→開設者	四日市市ほか 2 市
市の支援内容	土地減免貸付(30 年間) 建物無償譲渡(建替えは民負担)	土地無償貸付(10 年間) 建物無償貸付(10 年間) 建物工事費(約 10 億円)

市場名	桐生地方卸売市場	地方卸売市場 長岡中央青果株式会社
所在地	みどり市（群馬県）	長岡市（新潟県）
開設者	桐生地方卸売市場(株)	長岡中央青果(株)
開設年(民営化)	平成 21 年 7 月	平成 14 年 4 月
敷地面積	86,194.45 m ²	23,211.02 m ²
卸売業者数	2 社(青果 1、水産 1)	1 社
仲卸業者数	6 社(青果 4、水産 2)	8 社
関連業者数	15 社	3 社
取扱品目	青果、水産	青果
取扱数量・金額	18,000t、42 億円(青果のみ) : H27 年度	29,900t、85 億円(青果のみ) : H28 年度
土地所有者	桐生市	長岡市→長岡中央青果(株)
建物所有者	桐生市→開設者	長岡市→長岡中央青果(株)
市の支援内容	土地無償貸付(10 年間) 建物無償貸付(10 年後無償譲渡) 建物修繕補助金(3 億)	土地建物有償譲渡：利子補給(50%) 駐車場減免貸付(50%)

4 西宮市卸売市場の流通状況

(1) 主要品目の取扱高の推移



(2) 青果の全品目流通量調査

調査基準日：平成 28 年 10 月 4 日（出荷）及び 11 日（集荷）

結果数値：新市場へ参画する青果卸売業者 15 社＋関連（青果）業者 1 社の合計値

※新市場へ参画しない卸売業者 2 社の取引数量は約 500 kg であるため、
新市場の取引高は現在と大きく変化しない見込み。

ア 出荷

表 1

出荷先地域	数量(kg)	数量比率
西宮市	23,429	26.48%
大阪府	17,640	19.93%
神戸市	15,411	17.42%
尼崎市	7,500	8.48%
その他	22,844	25.82%
不明	1,667	1.87%
総計	88,491	100.00%

表 2

出荷先業種	数量(kg)	数量比率
小売店	38,110	43.07%
加工・給食業者	12,704	14.36%
スーパー	9,376	10.60%
学校給食	7,057	7.97%
飲食業者	2,623	2.96%
その他	17,179	19.41%
不明	1,442	1.63%
総計	88,491	100.00%

表 3

出荷先業種（市内）	数量(kg)	数量比率
小売店	9,133	38.98%
加工・給食業者	4,004	17.09%
学校給食	3,277	13.99%
スーパー	1,946	8.31%
飲食業者	625	2.67%
その他	3,793	16.19%
不明	651	2.77%
総計	23,429	100.00%

参考

平成 28 年度西宮市卸売市場で購入された西宮市学校給食物資(青果類)	
数量・金額(年間)	購入割合
649,466(kg)	82.72%
174,874(千円)	78.29%

イ 集荷

表 4

集荷先産地	数量(kg)	数量比率
県外	73,009	69.38%
海外	17,942	17.05%
兵庫県	5,332	5.07%
阪神間	4,845	4.60%
西宮市	1,388	1.32%
不明	2,711	2.58%
総計	105,227	100.00%

表 5

集荷先業種	数量(kg)	数量比率
他市場	31,593	30.02%
商社	26,029	24.74%
生産者	24,645	23.42%
JA	18,225	17.32%
出荷協同組合等	3,128	2.97%
その他	1,607	1.53%
総計	105,227	100.00%

ウ 調査結果と特徴

- ①市内小売店を中心とした青果の供給拠点
- ②近隣の卸売市場が立地する地域の買受人も多く、阪神間が主な流通圏域
- ③長年培ってきた産地との取引と他市場とのネットワークを活かした集荷力
- ④雇用されている者の約72%が市内在住者(256名中185名)

(3) 買受人へのヒアリング調査

買受人ヒアリング調査（平成29年8月に実施）

・調査項目

当市場を取引先としている理由、卸売市場の再整備に対する意見・要望など

・当市場を取引先としている理由

- ①荷受と販売が同一業者なので新鮮で価格も比較的安価と思う。
- ②セリがないので、早い時間に取引ができる。
- ③少量でも質の高い商品に対応してくれる。
- ④近隣市場では品数が少なくなっており、西宮独自の集荷がある。
- ⑤アクセスが良い。

・再整備に対する要望

- ①業者数は多いほうがよい。
- ②駐車場が少なく、場内の動線が悪い。
- ③屋根がない部分があり雨天時に商品が濡れる。
- ④売場が予冷されればなおよい。

(4) 卸売業者数の推移

西宮市地方卸売市場業者数の推移

	H20年	H21年	H22年	H23年	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年
青果	19	19	19	19	18	17	17	14	14
水産	0	0	0	0	0	0	0	0	0
関連	3	3	3	3	3	3	3	3	4
合計	22	22	22	22	21	20	20	17	18

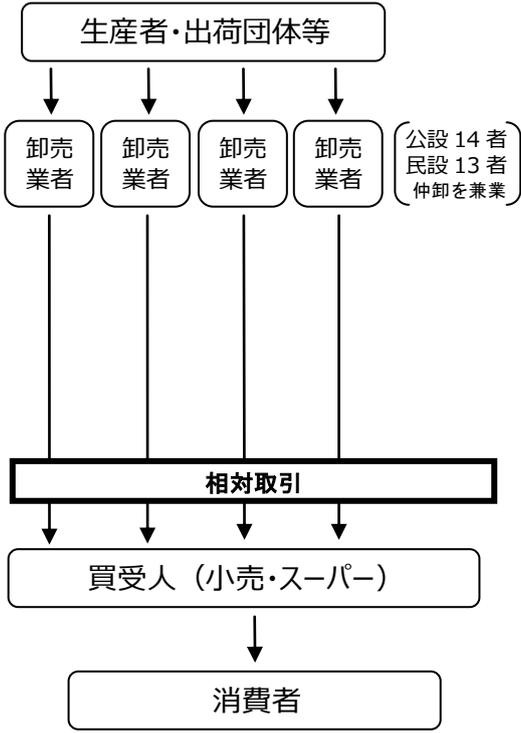
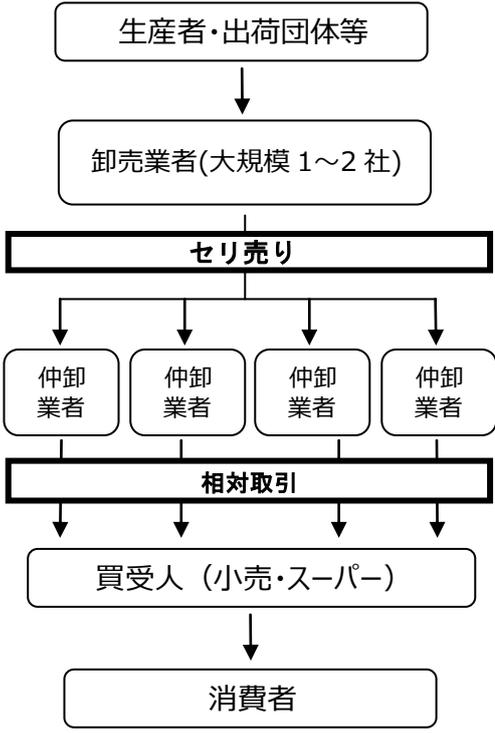
西宮東地方卸売市場業者数の推移

	H20年	H21年	H22年	H23年	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年
青果	17	16	15	15	13	13	13	13	13
水産	2	2	2	2	2	2	2	2	2
関連	29	28	27	26	24	24	23	22	20
合計	48	46	44	43	39	39	38	37	35

※青果の業者のうち4業者は西宮市地方卸売市場でも重複して許可を受けている

(5) 西宮市卸売市場の特徴

① 西宮市卸売市場と一般的な地方卸売市場との比較

	西宮市卸売市場	一般的な地方卸売市場
開設	公設・民設が混在立地	公設、又は、民設
運営	公設・民設の連合組織が、市場の管理運営のみ行う。	開設者が、市場の管理運営、経営計画等を行う。
取引	相対取引	せり取引、相対取引
市場の仕組み		
その他	土地・建物の権利関係が錯綜	土地・建物の権利関係が明確

② 集荷についての特徴

- ・卸売業者ごとに長年築いてきた固有の産地との取引による商品を取り揃えています。
- ・他市場とのネットワーク力を活かし中央市場などからの転送などを利用しています。

③ 出荷についての特徴

- ・中央卸売市場とは違い大量供給は難しいですが、多様化する消費者ニーズに対応する質の高い商品を出荷しています。
- ・当市場の規模は、実需者からの要求に対し、機動的、弾力的な対応が可能で、小回りが利きます。
- ・買受人は、市中心部に立地したアクセスのよさに対する満足度が高いです。
- ・市内の小売店の取引量が他市場に比して高く、地域の小売店舗を支えています。

④ まとめ

国の卸売市場整備方針を受けた兵庫県卸売市場整備計画においては、西宮市卸売市場は、消費者立地市場の地域拠点市場として位置づけられ、食料品を安定供給する地域の小売店を支える拠点として重要な役割があるとされています。近年では、災害時にライフラインとして市民生活を支える役割や消費者の食の安全・安心に対する意識の高まりから、衛生管理と品質管理も求められるようになっていきます。

5 西宮市卸売市場整備基本方針（平成 25 年 3 月策定）について

(1) 「西宮市卸売市場整備基本方針」策定までの経過

西宮市卸売市場については、市場内の施設の老朽化や近年の卸売市場を取り巻く情勢の変化などから、施設面や市場運営面で多くの課題を抱えており、これまでも移転計画などが再三検討されてきましたが、いずれも断念してきた経緯があります。

西宮市では、平成 22 年に学識経験者を構成員とする「西宮市卸売市場整備検討委員会」を設置し、今後のあり方等について検討が進められ、平成 23 年度には、「安心・安全な食材提供という「公設市場」が有する機能は残しつつも、「公設」の意義が薄れている現状も踏まえ、新たな機能や運営・経営体制等について、民営化も含めた地域活性化の拠点として、新体制を検討していくことが必要である」とまとめられました。

そのまとめを踏まえ、平成 24 年度は、市場関係者（市場事業者、地権者）及び行政も含めた「西宮市卸売市場整備検討委員会」によって、卸売市場の今後のあり方に関する方針が、基本方針としてまとめられました。

(2) 西宮市卸売市場の課題（西宮市卸売市場整備基本方針で課題とされたもの）

① 防災面や衛生面の対応

施設は木造が中心で老朽化しており、設備不備も顕著で、また、増築が繰り返されて既存不適格な建物が多く、空店舗も発生しています。整備基本方針を策定した際のアンケートでも、施設の老朽化による防災面での不安と衛生面を強化する必要性など、安全・安心に関する意見が最も多く挙げられています。

② 卸売市場の近代化対応

移転や廃業した市場事業者の店舗は、空店舗又は他の市場事業者が利用しており、店舗が複数に分散して、非効率な業務環境となっています。また、車動線がサーキュレーションできない現状にあります。

③ 駐車・荷捌き環境の対応

卸売市場内の駐車場が不足しており、周辺道路まで影響が及んでいます。地区内の駐車・荷捌きスペースも不足しており、車両動線とも交錯していることから、効率的な業務運営に支障をきたしています。

④ 輻輳する権利関係の解消

地区内には、大規模地権者が多くの土地を所有していますが、土地、建物の所有と借地・借家の利用の権利関係が輻輳しており、個別の施設改善や配置調整などに支障をきたしています。個別更新については非常に難しい状況にあり、権利及び関係の把握と整理が必要です。

⑤ 立地ポテンシャルの活用

当市場は、国道2号に隣接し、名神高速、阪神高速3号神戸線も近く、集荷及び出荷に適しているとともに、市の中心部である都市部に立地しているため、買受人から高評価を得ています。また、JR西宮駅前という好立地であるため、複合的な都市機能を導入し易い環境にあります。

⑥ 卸売市場の戦略的運営の強化

2つの市場が混在立地していることにより、管理・運営面においても、施設の利用面においても、責任の所在が曖昧で一体的に運用することができない状況にあります。今後、人口減少社会による取扱量の減少や高齢化等に伴う生産者、買受人の減少などに機動的に対応できるような運営体制の構築が必要です。

⑦ 各社の経営力強化

卸売業者は、経営規模の拡大や経営体質の強化、特に資本の充実、従業員の資質の向上、省力化システムの導入等による生産性の向上に努めることが、国の基本方針に示されています。

(3) 西宮市卸売市場整備基本方針

平成25年3月に、西宮市卸売市場整備検討委員会により、「西宮市卸売市場整備基本方針」～西宮市卸売市場の今後のあり方に関する方針～がとりまとめられました。

当方針では、「基本方針」として、

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

また、「市場運営のあり方」として、

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

① 2つの卸売市場の一体化

西宮市地方卸売市場は公設であるが、土地が私有地で建物も民間所有と市の施設があり、一般的な公設卸売市場とは異なる形態となっています。また、隣接して民設の西宮東地方卸売市場があります。

現状においても、2つの卸売市場で構成される西宮市地方卸売市場連合会が全体を代表とする組織であり、2つの卸売市場内の店舗を利用する卸売業者がいることから、今後の再編整備を進めるにあたっては、西宮市地方卸売市場と西宮東地方卸売市場を統合し、一体化します。

② 民間による戦略的市場運営

他の公設地方卸売市場とは異なり、西宮市地方卸売市場は市場の運営に関する組織を持っておらず各事業者の自由な経営のうえに成り立っているほか、従来より、セリ機能はなく、通常の卸売市場のカテゴリーに入りやすく、行政の関与も極めて希薄な状態にあります。

市場を取り巻く環境がますます厳しさを増していく中で、西宮市卸売市場が存続していくためには、民間資本の組織形態による「民設民営」の市場運営に移行し、従来の卸売市場の概念より一段上位の流通プラットフォームとして、新たな魅力づくりに取り組む必要があります。そのためにも、時代変化に柔軟に対応できるように、事業者（卸売業者、関連事業者）が中心となって、戦略的な運営・経営体制で卸売市場の機能強化を図っていく必要があります。

③ 現在地での整備

これまでの移転計画が断念された経過を踏まえ、また、アンケート結果においても現在地での事業継続を希望している事業者が多いことから（卸売業者7割、関連事業者5割）、現在地における整備を基本とします。

ただし、現在の施設の立地場所を総合的にみて、阪神西宮駅とJR西宮駅を結ぶ、いわゆるシビックゾーンの一角を占める好立地にあることから、にぎわいの創出など将来のまちづくりの観点からも、整備を進めていくことが必要となります。

また、卸売業者の現状を考慮すると整備の際に事業者の負担が生じることとなりますが、これらの負担も含めて事業者の合意形成を図る必要があります。

6 卸売市場再生整備の調査検討

(1) 平成 25 年度以降の主な取り組み

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	施設計画案、再生整備スキームの見直し検討

(2) 西宮市卸売市場再生研究会

ア 再生研究会加入状況及び新市場への参画意向(平成 29 年 8 月現在)

西宮市再生研究会	加入 4 1	未加入 1	※休業中 4 (卸売 2、関連 2)
新市場参画意向	あり 2 1 (卸売 15、関連 6)	なし 2 1 (卸売 6、関連 15)	

イ 新市場参画意向の市場事業者の内訳

	公設	民設	※重複 2 含む
卸売業	1 0	7	
関連業	0	6	

(3) 「現在地での整備」(市街地再開発事業を用いた卸売市場再生の事業スキーム)

卸売市場の再生整備は、現在の卸売市場区域内に空店舗が生じていること、密集した老朽木造家屋を除去し、地区内の防災性向上を図るとともに、建物の不燃化、耐震化を促進する必要があることから、現在の卸売市場区域を概ね 2 分割し、地区西側に新市場を集約配置し、地区東側に新たな都市機能を誘導する市街地再開発事業が最も適しているとししました。

ア 卸売市場再生整備手法

→ 第 1 種市街地再開発事業 (組合施行)

イ 容積適正配分型地区計画

→ 新卸売市場敷地で未消化となる容積を新しい都市機能を導入する区域に移転

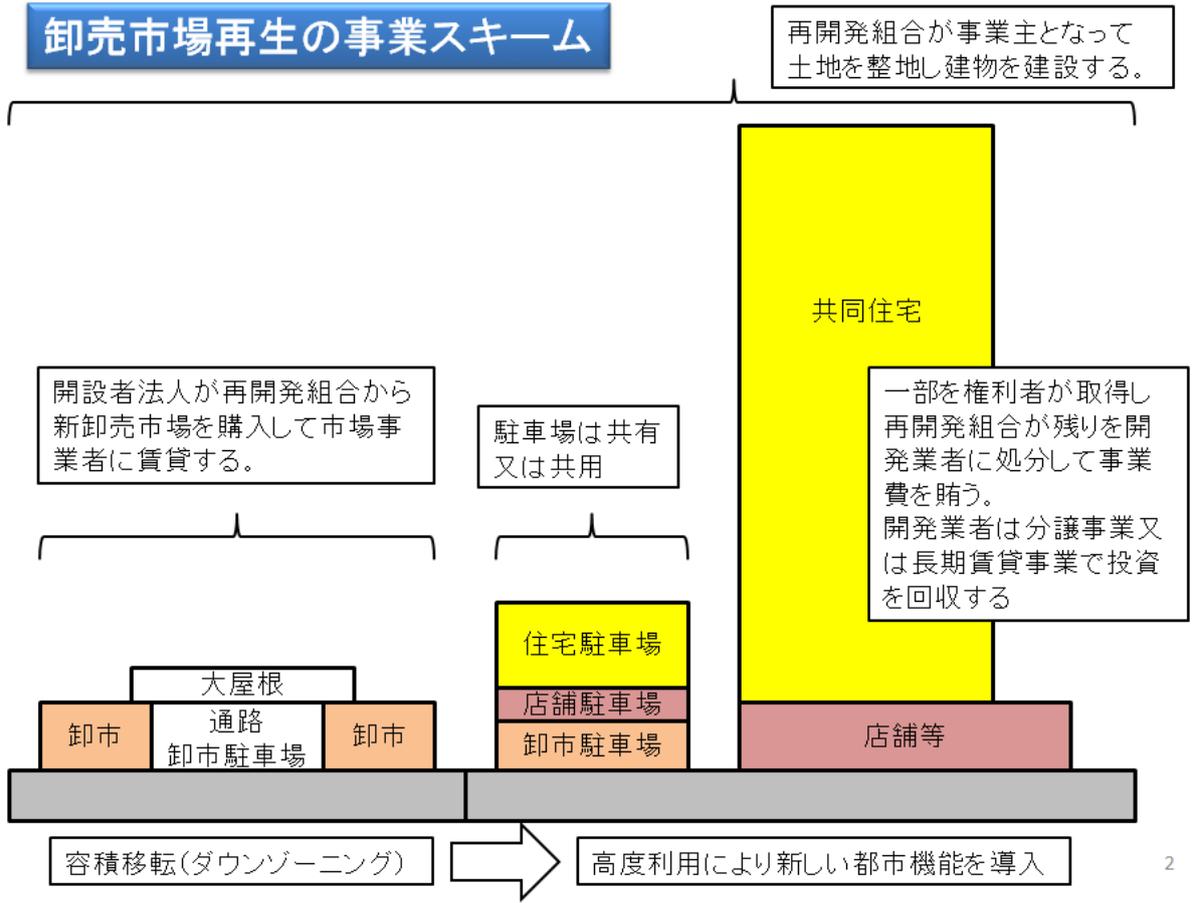
→ 新しい都市機能を導入する敷地を高度利用

→ 高度利用された複合再開発ビルの保留床を処分することで事業採算を図る

→ 卸売市場敷地の土地原価を低減

→ 「現在地での整備」

卸売市場再生の事業スキーム



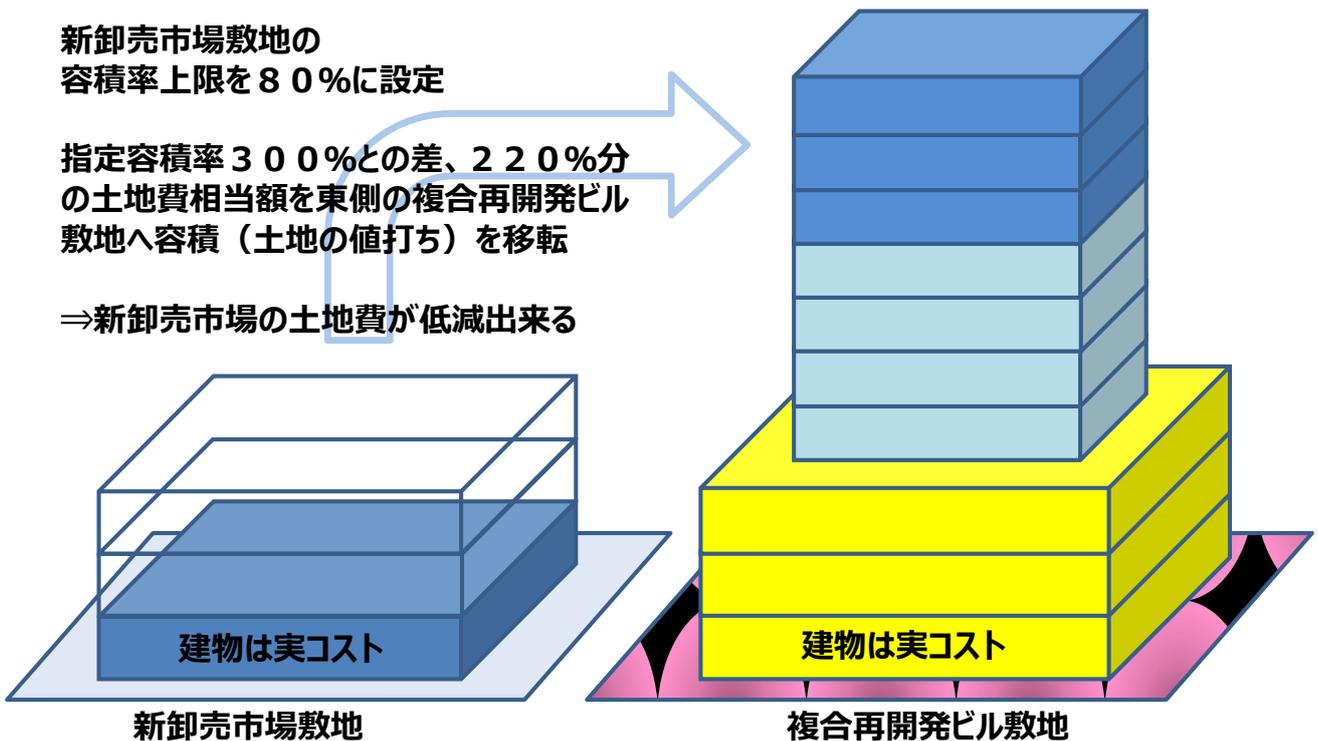
容積移転の考え方

指定容積率 300%

新卸売市場敷地の
容積率上限を 80% に設定

指定容積率 300% との差、220% 分の
土地費相当額を東側の複合再開発ビル
敷地へ容積（土地の値打ち）を移転

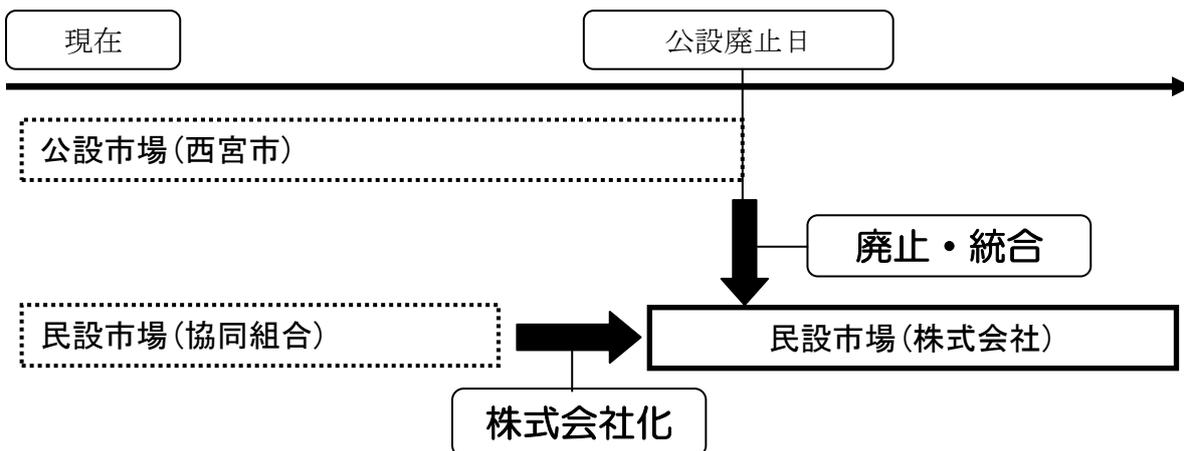
⇒ 新卸売市場の土地費が低減出来る



(4) 「2つの卸売市場の一体化」、「民間による戦略的市場運営」

2市場の統合及び株式会社の開設者による市場運営により、卸売市場を一つの経営体として捉え、将来を見据えた卸売市場全体の視点から、迅速な意思決定のもとで実行に移すことのできる持続可能な新開設者法人の経営の確立を目指します。

- ア 2つの卸売市場の一体化
 - ・公設市場を廃止し、民設市場へ統合民営化
- イ 民間による戦略的市場運営
 - ・現在の民設市場開設者である協同組合を株式会社化



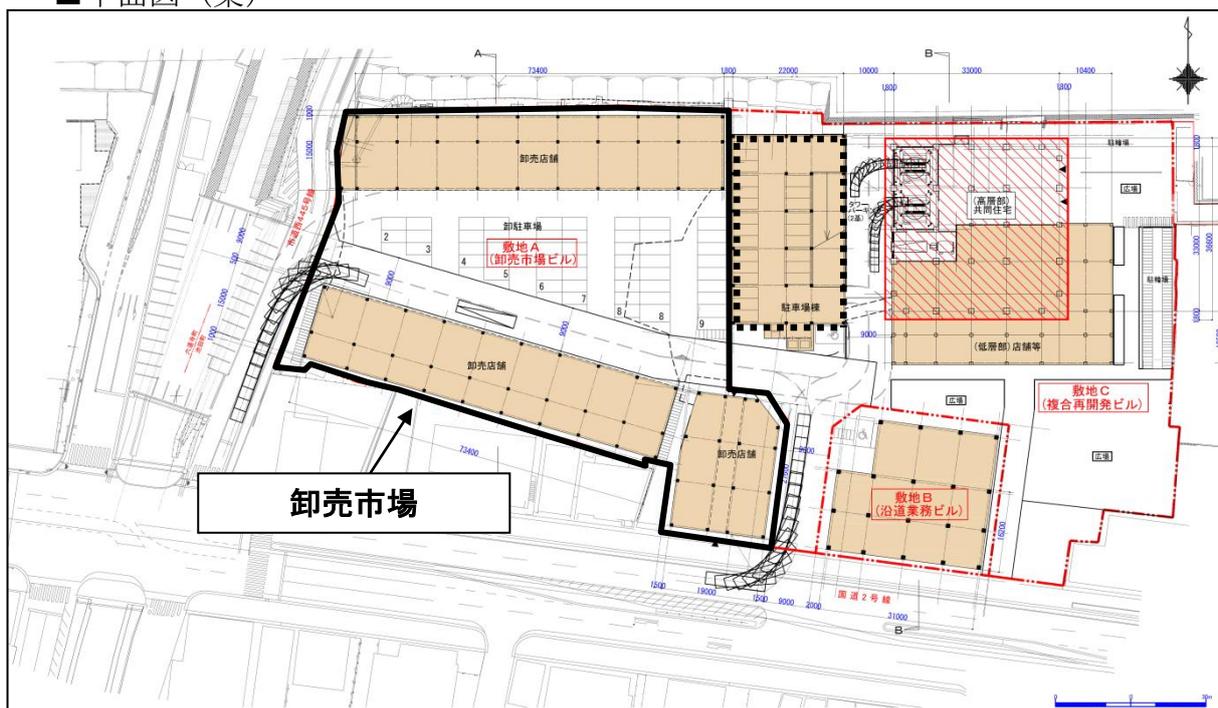
(5) 新卸売市場の施設計画案(平成27年10月)

卸売市場概要

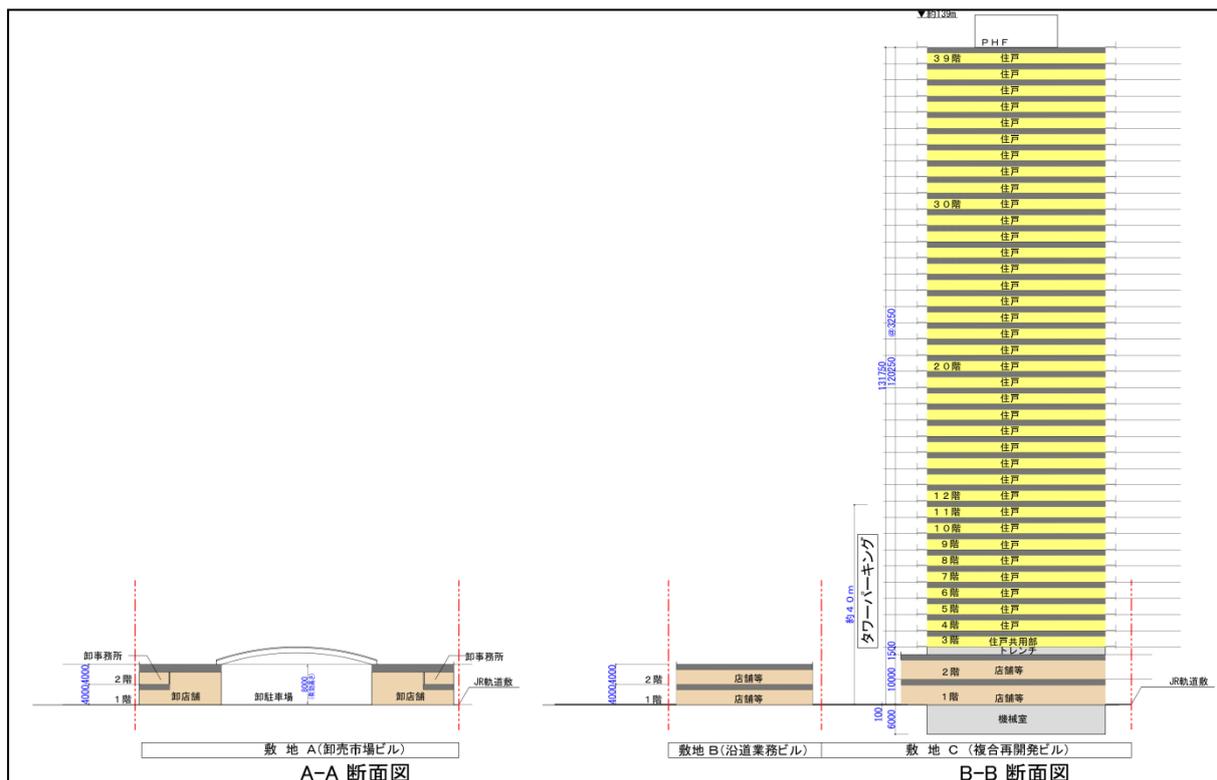
車両、荷物を効率的にサーキュレーション(循環)

- ・建物概要 → 1階平屋建(中2階:事務所等)
- ・敷地面積 → 約13,000㎡のうち、約5,700㎡
- ・施設規模 → 残留希望者の使用面積の約9割(分荷場、冷蔵施設等)
- ・駐車場 → 平面+立体駐車場1,2階のみ 100台

■平面図(案)



■ 立面図 (案)

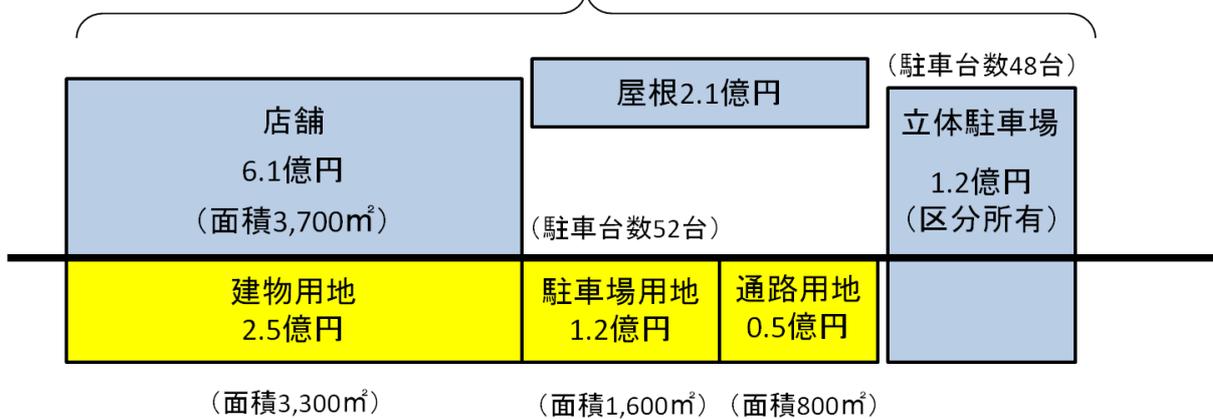


(6) 新卸売市場の整備費用：概算 (平成27年10月)

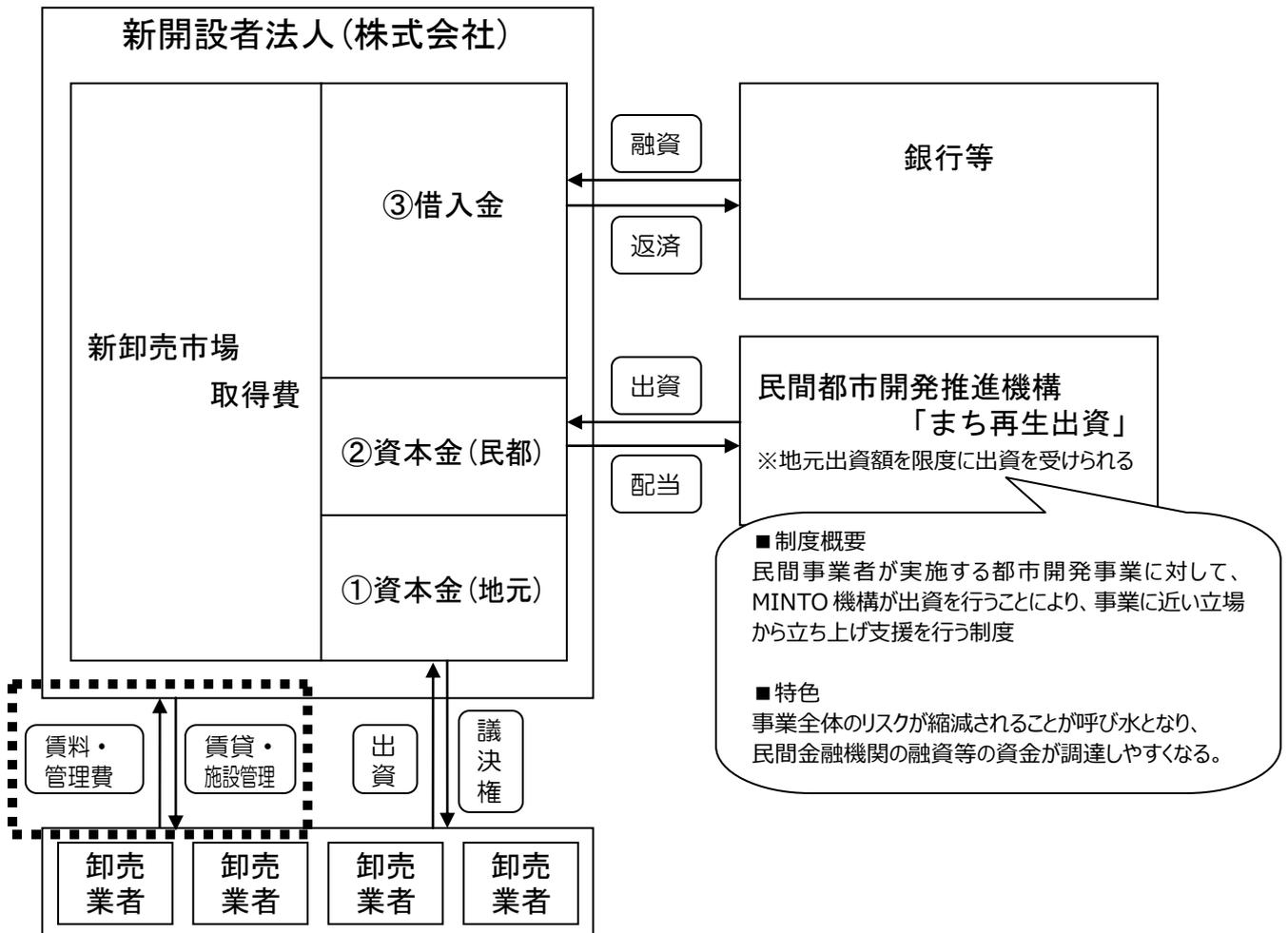
コストイメージ

店舗面積: 3,700㎡
 うち550㎡は開設者事務所やトイレ等の共用施設を想定
 正味店舗面積は3,150㎡

合計 13.6億円



(7) 新卸売市場の資金調達フレーム



(8) 新開設者法人の資金シミュレーション (平成27年10月)

新開設者法人(株式会社)		新卸売市場の賃料・管理費	
新卸売市場 整備等総額 約15億円	③借入金 7.5億円	借入償還金 月額400万円	1,450円/㎡
	②資本金(民都) 3.75億円	固定資産税 月額150万円	550円/㎡
	①資本金(地元) 3.75億円	賃料(小計) 月額550万円	2,000円/㎡
		+	
		市場管理費 月額300万円	1,000円/㎡
		↓	
		賃料・管理費 3,000円/月・㎡	

■市場事業者の負担

内 容	課 題
3. 75億円の出資	→ 1社あたり約2,000万円の新たな出資が必要
7. 5億円の借入	→ 多額の借入負担
約2,000円/㎡・月の賃料	→ 大幅な賃料値上げ(公施設使用料の約2倍)

(9) 西宮市への支援要望（平成28年12月）

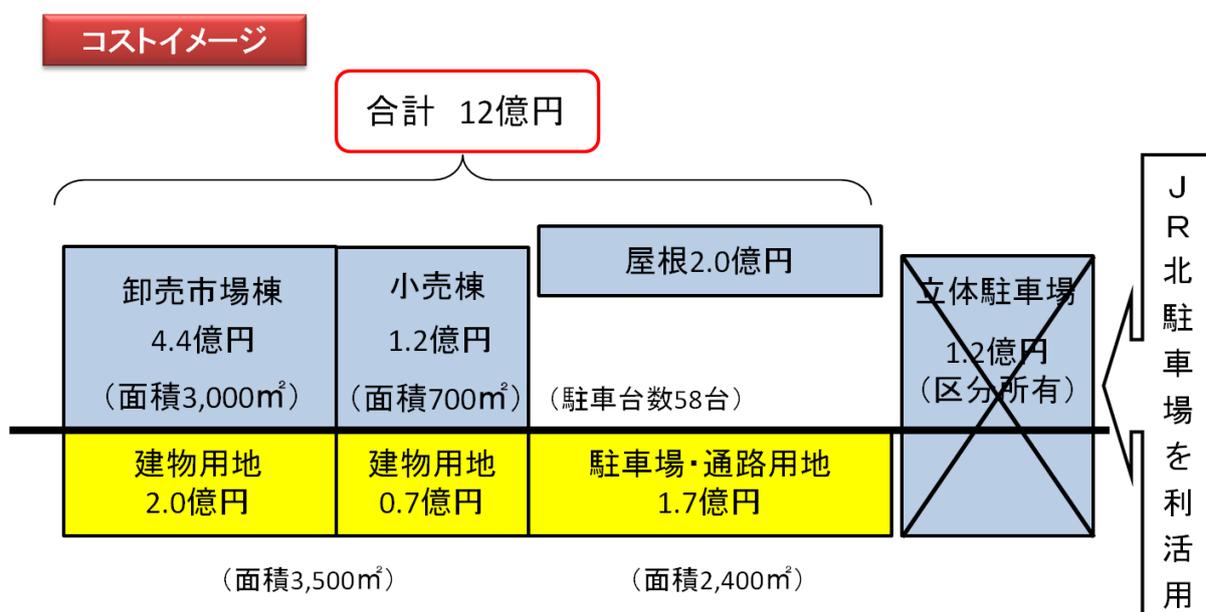
（主な要望内容）

- 公設市場廃止を含む民設市場への移行を受入れ、卸売市場再生整備に取り組む
- 多額の出資や現在より大幅に高騰する賃料となれば、営業を継続することが困難
- 市民等に安心安全な食を提供していくという卸売市場の社会的役割を果たせるよう持続可能な市場運営を行うため、市の支援の検討を要望

7 市の支援を含む卸売市場再生整備スキームの見直し

西宮市卸売市場整備基本方針の3方針の実現に向けて、市場事業者の事業継続が可能、かつ、市の支援が最小となる計画案の検討を行いました。

(1) 新市場施設整備費の見直し



■新卸売市場整備費等総額 約12.4億円

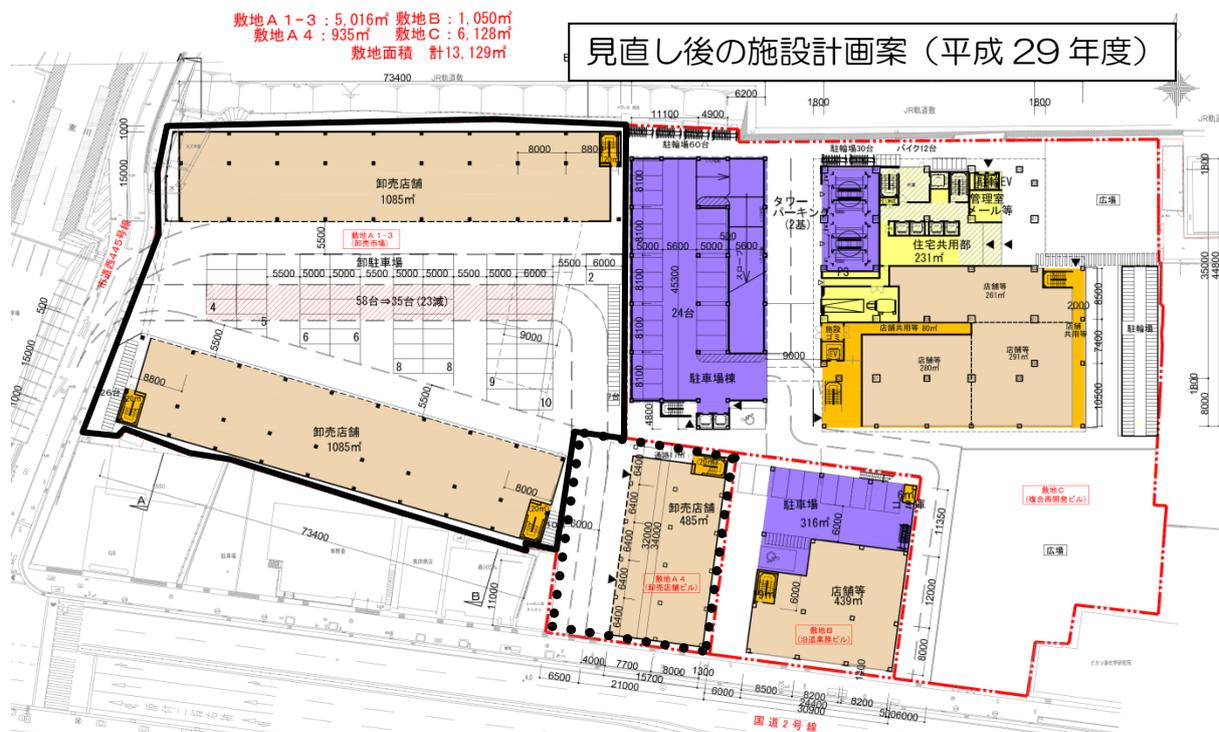
施設整備費(土地費・建物費)約12億円

+ 開設準備費(取得税・開設諸費)約0.4億円 = 約12.4億円

⇒ 約2.6億円を削減(約15億円 → 約12.4億円)

(2) 市の支援内容

- 1 市が卸売市場の土地・建物の大部分を取得
- 2 市が取得した卸売市場施設を減免して貸付



ア 市が卸売市場の大部分の土地・建物を取得

(ア) 市の取得区域

- ・実線枠内（約 5,000 m²）の土地建物(床)を普通財産として取得

(イ) 取得費用と財源

約 10.1 億円（権利変換 5 億円 + 増床 5.1 億円）

■ 権利変換資産の内訳

種別	概算評価額	内容
公設市場借地権	392,000 千円	使用料収入と概ね同額を借地料として支払っているため、実態は公設市場使用料が原資
公設市場建物	59,000 千円	公設市場を統合民営化するため、地位を承継するものに引き継がれるべきもの
市有地	40,000 千円	卸売市場のためにと寄付受けした土地
水路・道路敷	9,000 千円	現状も卸売市場の一部となっている水路・道路敷地（無償譲与されたもの）

■ 地元…点線枠内(約 1,000 m²)を約 1.9 億円(権利変換 0.9 億円+増床 1 億円)で取得

(ウ) 取得理由

- ①卸売市場が仮に将来廃場となった場合、敷地が売却され、乱開発されることを防止するとともに、当該地を行政利用することができるため、将来を見据えた投資として取得します。
- ②現在の西宮市卸売市場内にある市の従前資産は、公設市場の統合民営化に伴い、その地位を承継し継続して地方卸売市場を運営してもらう民営化された新開設者へ引継ぐべき性質であります。無償譲渡した場合、贈与に伴う新開設者法人の不動産取得税や固定資産税が負担となり賃料水準が上がる原因となるため、市が所有し貸付ける方が望ましい。
- ③市街地再開発事業では、土地のみの取得などは制度上できないため、土地を取得するために、資産(建物)を取得します。

イ 市が取得した卸売市場施設を減免して貸付

(ア) 減免後の貸付年利率

土地建物の固定資産評価額の約 2.0%

■公有財産規則（普通財産貸付料）

(貸付料)

第31条 普通財産の貸付料の額は、競争入札の場合又は公募提案方式の場合で、当該提案内容に貸付料が含まれるときを除き、次の各号に掲げる区分に従いそれぞれ当該各号に定める額とする。ただし、適正な時価と差異が生じるときは、必要な調整を行うものとする。

(2) 住居以外の用に供する建物又はその敷地の貸付料月額 当該土地又は建物の固定資産評価額に1000分の4を乗じて得た額

市が取得して貸付ける卸売市場の貸付料は、新開設者法人が安定した運営を図れるよう、公有財産規則の固定資産評価額の年利 4.8% (4/1,000×12ヶ月) を約 2.0% 程度まで減免します。なお、約 2.0% としているのは、現在の整備費が概算のため。

(イ) 減免する理由

- ①現在の西宮市卸売市場内にある市の従前資産を権利変換する部分については、上記(ウ)－②の理由から、新開設者法人へ無償貸付します。
- ②市の新たな投資となる増床部分については、公有財産規則に基づき、普通財産として貸付けますが、新開設者法人が継続的に安定した経営が行える貸付料とする必要があります。

(ウ) 貸付の方法

市は、権利変換部分と増床部分の普通財産を一括して新開設者法人へ貸付けます。

(エ) 貸付料の概算

約 1,900 万円/年 (概算)

ウ 貸付条件

- ・施設の維持管理は、新開設者法人が負う
- ・大規模修繕費は、新開設者法人が負う
- ・一定規模の卸売業の利用がない場合、貸付を一部解約し、施設を市へ返還

エ 資金調達フレームと新開設者法人の資金シミュレーション

新卸売市場 整備等総額 約 12.4 億円	市：権利変換 5 億円	新卸売市場の賃料・管理費 <table border="1"> <tr> <td>借入償還金</td> <td>月額 110 万円</td> <td>380 円/m²</td> </tr> <tr> <td>固定資産税</td> <td>月額 50 万円</td> <td>180 円/m²</td> </tr> <tr> <td>普財貸付料</td> <td>月額 160 万円</td> <td>540 円/m²</td> </tr> <tr> <td>法人人件費</td> <td>月額 60 万円</td> <td>200 円/m²</td> </tr> <tr> <td>賃料(小計)</td> <td>月額 380 万円</td> <td>1,300 円/m²</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">+</p> <table border="1"> <tr> <td>市場管理費</td> <td>月額 150 万円</td> <td>500 円/m²</td> </tr> </table> <p>※ゴミ処分費：各業者個別負担(受益者負担)</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <table border="1"> <tr> <td>賃料・管理費</td> <td colspan="2">1,800 円/月・m²</td> </tr> </table>		借入償還金	月額 110 万円	380 円/m ²	固定資産税	月額 50 万円	180 円/m ²	普財貸付料	月額 160 万円	540 円/m ²	法人人件費	月額 60 万円	200 円/m ²	賃料(小計)	月額 380 万円	1,300 円/m²	市場管理費	月額 150 万円	500 円/m²	賃料・管理費	1,800 円/月・m²	
	借入償還金			月額 110 万円	380 円/m ²																			
	固定資産税			月額 50 万円	180 円/m ²																			
	普財貸付料			月額 160 万円	540 円/m ²																			
	法人人件費			月額 60 万円	200 円/m ²																			
賃料(小計)	月額 380 万円	1,300 円/m²																						
市場管理費	月額 150 万円	500 円/m²																						
賃料・管理費	1,800 円/月・m²																							
市：増床 5.1 億円																								
地元：権利変換 0.9 億円																								
資本金(民都) 0.75 億円																								
資本金(地元) 0.75 億円																								
再開発区域外： 営業車両駐車場敷地	借入金 2.1 億円																							

■市場事業者負担の変更内容

当初案		➔	支援後	
出資金	3.75 億円		出資金	0.75 億円
借入金	7.5 億円		借入金	2.1 億円
賃料	2,000 円/m ² ・月	賃料	1,300 円/m ² ・月	

才 新開設者法人の長期概略収支計画

店舗面積	3,150 m ²
資本金(民都出資を含む)	150 百万円
権利変換資産(再開発)	90 百万円
借入金(金利 2%、償還 20 年)	201 百万円
稼働率(空室リスク 5%)	95%

単位：百万円

区分/年	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目
市場事業者：賃料収入(1,300円/月・m ²)	46	46	46	46	46
市場事業者：管理費収入(500円/月・m ²)	17	17	17	17	17
駐車場収入(ＪＲ北駐車場)	8	8	8	8	8
消費税還付	11	0	0	0	0
収入合計	82	71	71	71	71
市卸売市場借上げ賃料	19	19	19	19	19
市場管理費支出	18	18	18	18	18
法人事務局：人件費等	7	7	7	7	7
租税公課(固都税、法人税、消費税)	9	12	12	12	13
借入金(元金・利子)	14	13	12	11	10
減価償却費	5	5	5	5	2
支出合計	72	74	74	73	70
会計処理調整	5	9	14	17	12
大規模修繕費			△ 30		△ 30
累積キャッシュフロー(内部留保額)	15	21	2	17	0

カ 市が支援を実施して得られる効果

(ア) 西宮市

- ①容積移転配分により約 3.7 億円(実勢価格の約 1/4)となった現卸売市場の約半分の土地を取得
- ②土地建物を所有することにより、卸売市場への一定の関与(災害時の対応、食育に関する児童見学受入等)と制限(廃場等の売却による乱開発防止)が可能
- ③仮に将来、卸売市場の縮小や廃場となった場合、行政利用が可能
- ④公設市場の廃止による歳出減 約 1,000 万円/年(嘱託人件費、修繕工事費、補助金)
- ⑤歳出減(約 1,000 万円/年)、普通財産貸付料(約 1,900 万円/年)により、新たな投資となる約 5.1 億円を約 17 年で回収し、かつ、土地は市の所有

※ 公設市場が継続した場合の将来負担

：維持管理経費(一般財源 H27：1,000 万円)、建替費用(超概算約 3 億円)

(イ) 新開設者法人と市場事業者

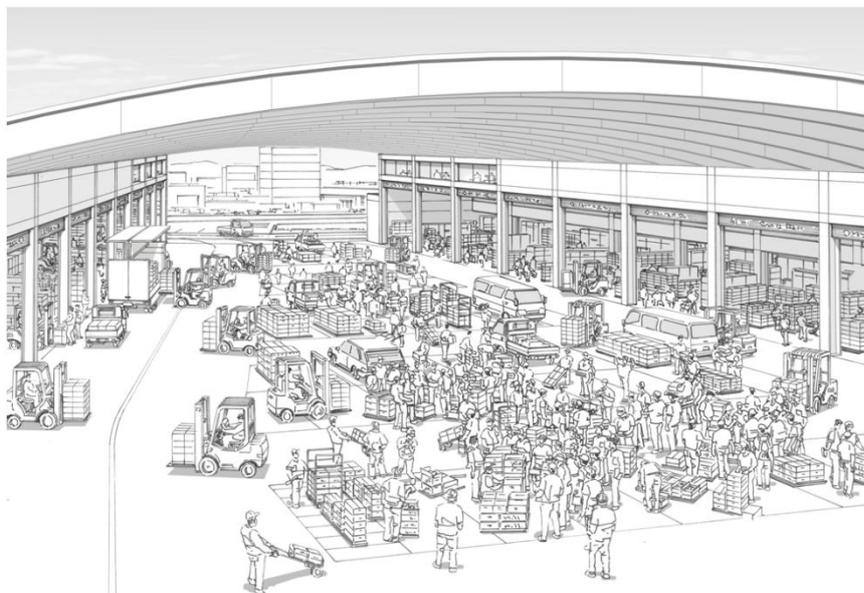
- ①新たな多額の資金準備が不要（従前資産と再開発事業補償で概ね充当）
- ②現公設市場使用料(約 1,000 円/㎡・月)の3割増程度の賃料
- ③小売棟などの資産所有により、外部賃貸や売却など、新開設者法人の経営安定化に寄与するとともに、かつ、借入担保による個人保証リスクを回避
- ④新市場へ空き店舗が大幅に生じた場合、市との貸付契約を一部解除し、新開設者法人の経営悪化を回避
- ⑤安定経営が見込まれる賃料設定により、大規模修繕や部分的な空室リスク対応
- ⑥新開設者法人の経営悪化の場合、開設者法人を清算し、「地方卸売市場」から「その他市場」などへ転換することで、個別の営業継続は可能

(3) 卸売市場再生整備事業スケジュール案

年度	主な項目	市議会
29年度	市場事業者合意形成、株式会社化機関決定	
30年度	新開設者法人設立(組織変更)、投資計画機関決定 公設市場廃止(年度末予定)	公設廃止条例議案 暫定貸付減免議案
31年度	仮設店舗運用計画等	
32年度	解体工事開始、段階施工	財産取得議案
33年度	部分供用開始	
34年度	新卸売市場竣工	貸付減免議案

【参考】

新卸売市場案完成イメージパース



(注)このイメージ図は、関係者の皆様の合意を得たものではありません。
今後、関係者の皆様における協議検討等により見直しをしていくものです。

【第2章】JR西宮駅南西地区市街地再開発事業について

1 事業化の経緯と地区の現況

現在、JR西宮駅南西地区には、昭和9（1934）年に市場組合が開設した民設の「西宮東地方卸売市場」と、昭和23（1948）年に西宮市が開設した公設の「西宮市地方卸売市場」が隣接して立地していますが、地区内には老朽木造建築物が密集し、建物の不燃化、耐震化への対応が十分でないことや、広場などの都市基盤施設も十分に整備されていないことから、地震火災等による大きな被害が予測されます。

また、大規模災害時の緊急輸送道路である国道2号の機能を確保するためにも、沿道建物の不燃化、耐震化は当地区喫緊の課題となっています。

一方、過去これまでの卸売市場整備の取り組みとしては、古くは昭和39（1964）年頃から、大きくは5回に亘り、鳴尾浜などの臨海部への移転整備計画が検討されましたが、実現には至っておらず、平成7（1995）年1月の阪神・淡路大震災では大きな被災を受けながらも、抜本的な市場施設の更新はなされず、卸売市場の再整備は本市積年の課題となっています。

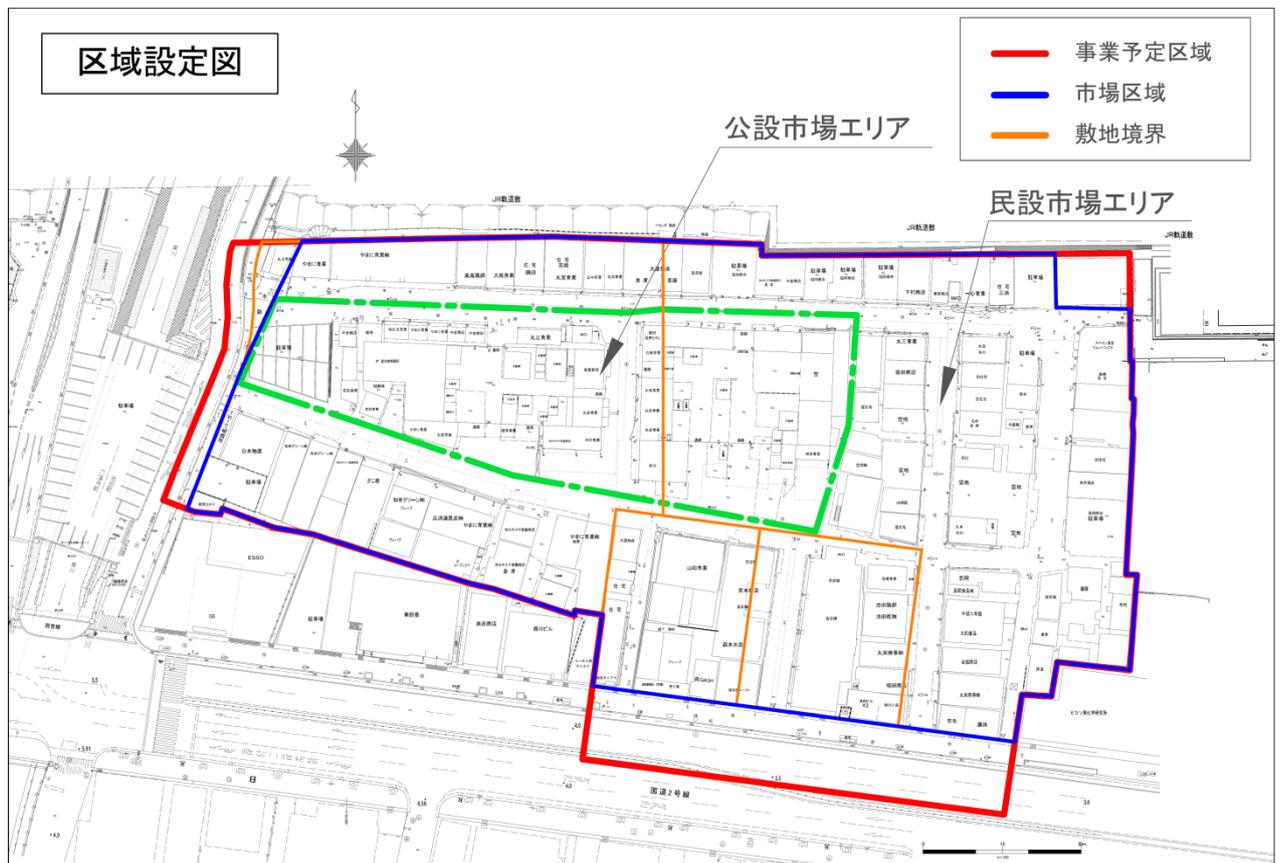
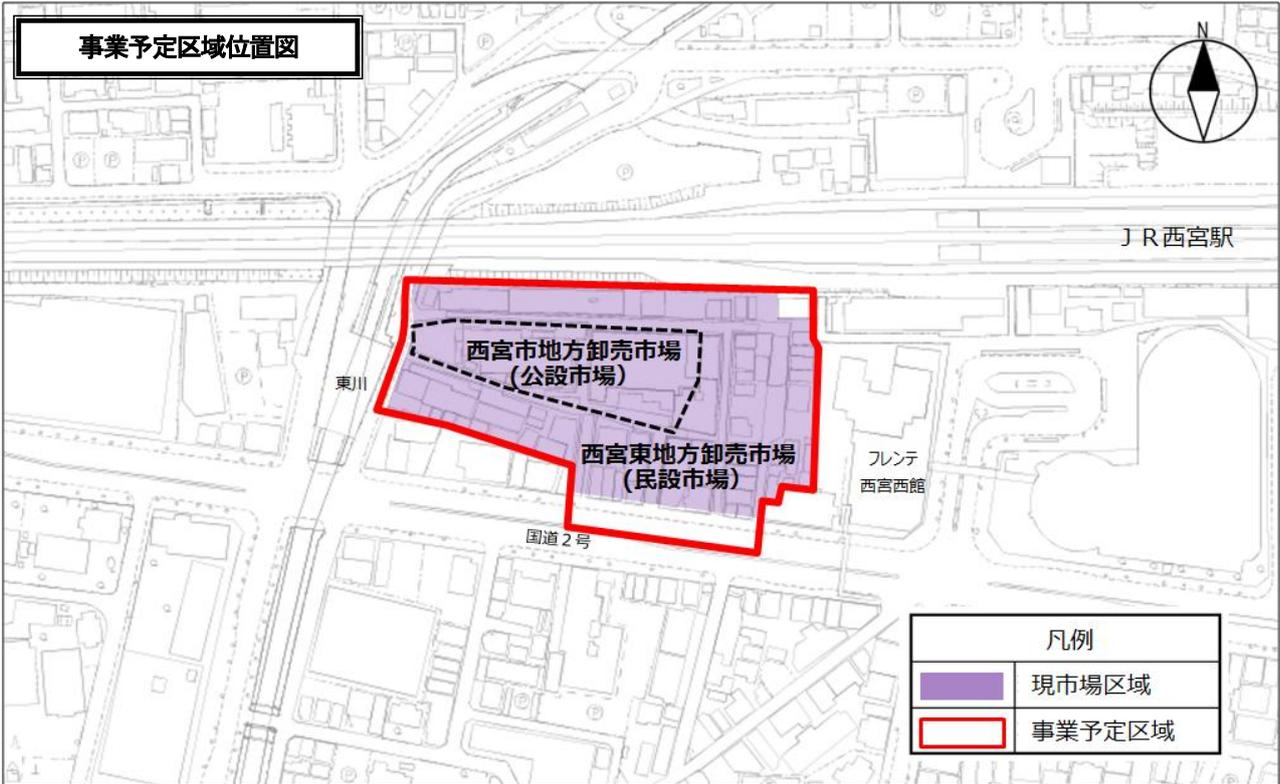
このような状況を打開すべく、平成21（2009）年度に西宮市卸売市場整備検討委員会を設置し、卸売市場の今後のあり方についての議論が開始され、平成25（2013）年3月には**西宮市卸売市場整備基本方針**が示されました。

<西宮市卸売市場整備基本方針>（要素抜粋）

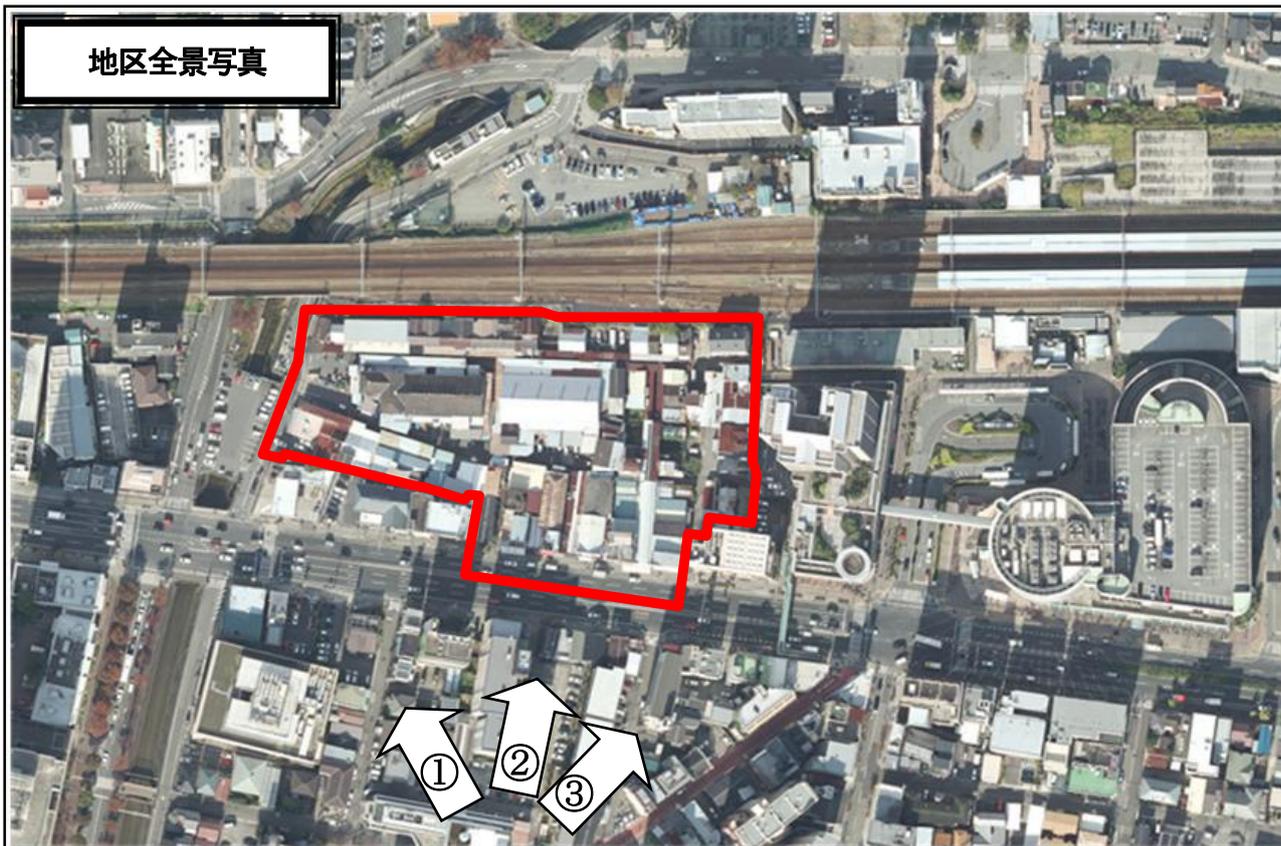
食の流通拠点として西宮市卸売市場の再整備と機能強化を図ることとし、

- 1) **公設と民設の卸売市場を統合**し市場の集約化を図る。
- 2) 新卸売市場は**民設民営による市場運営**によって卸売市場の機能強化を図る。
- 3) 現在地での事業継続を望む市場事業者が多いことを踏まえ、新卸売市場は、**現在地での整備**を行う。

この基本方針を受け、本市の中心市街地における課題解決に向けて、卸売市場の再整備を含む地区全体のまちづくり事業を同時一体的に実施すべく、第4次西宮市総合計画、兵庫県都市再開発の方針、西宮市都市計画マスタープランなどの上位計画において、主要な施策事業として位置づけている、**JR西宮駅南西地区市街地再開発事業の施行により、卸売市場施設の機能更新と防災性の向上を図るとともに、都市核にふさわしい新たな都市機能を導入し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、にぎわいと魅力ある都市空間の形成を目指すこと**としています。



地区全景写真



【地区全景写真について】

写真① 国道2号南側から北西方向を望む。
西はエッソGS ~東は 喫茶ダイアナ

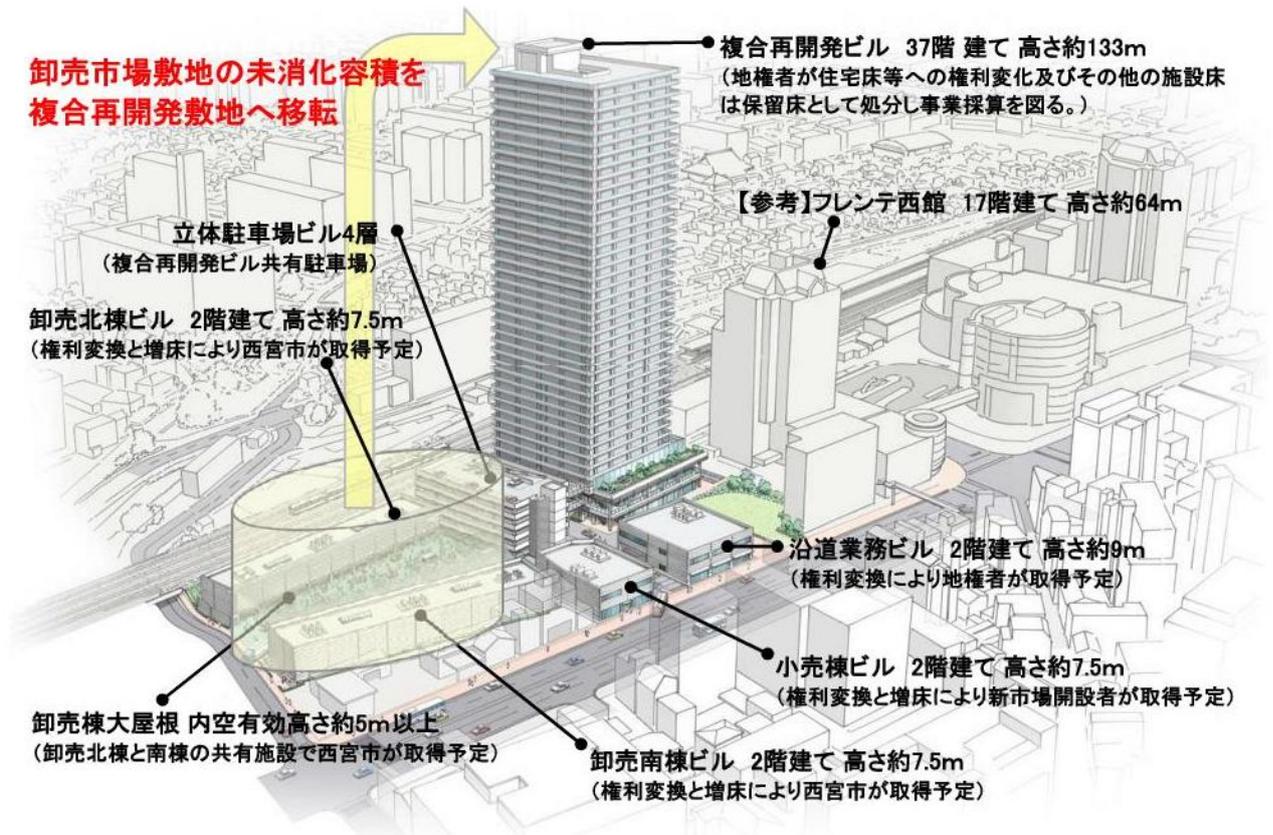
写真② 国道2号南側から北方向を望む。
南はアローツリー ~ 北は公設市場大屋根

写真③ 国道2号南側から北東方向を望む。
フレンテ西館が右手に



【地区内現況写真について】
写真① 東川から東方向を望む。
 手前は公設市場 ～一番奥はフレンテ西館
写真⑨ 地区内の南東ブロック現況
 阪神・淡路大震災後の建物跡空地も散見

2 市街地再開発事業(案)の概要について



(1) 事業概要

○施 行 者 JR西宮駅南西地区市街地再開発組合

○区 域 面 積 約1.45ha (左記のうち敷地面積 約1.31ha)

○建 築 概 要 **【卸売市場施設】取得予定者：西宮市 (権利変換約5億円+増床約5.1億円)**

・敷地面積 約 5,016㎡	・建ぺい率 80% (限度80%)
・延べ面積 約 4,832㎡	・容積率 77% (限度80%)
(容積対象 約 3,866㎡)	

【小売市場施設】取得予定者：新卸売市場開設者法人 (権利変換等)

・敷地面積 約 935㎡	・建ぺい率 63% (限度80%)
・延べ面積 約 819㎡	・容積率 74% (限度80%)
(容積対象 約 691㎡)	

【沿道業務施設】取得予定者：大規模権利者 (権利変換等)

・敷地面積 約 1,050㎡	・建ぺい率 74% (限度80%)
・延べ面積 約 1,545㎡	・容積率 118% (限度300%)
(容積対象 約 1,236㎡)	

【複合再開発施設】取得予定者：関係権利者 (権利変換等)・デベロッパー (保留床処分)

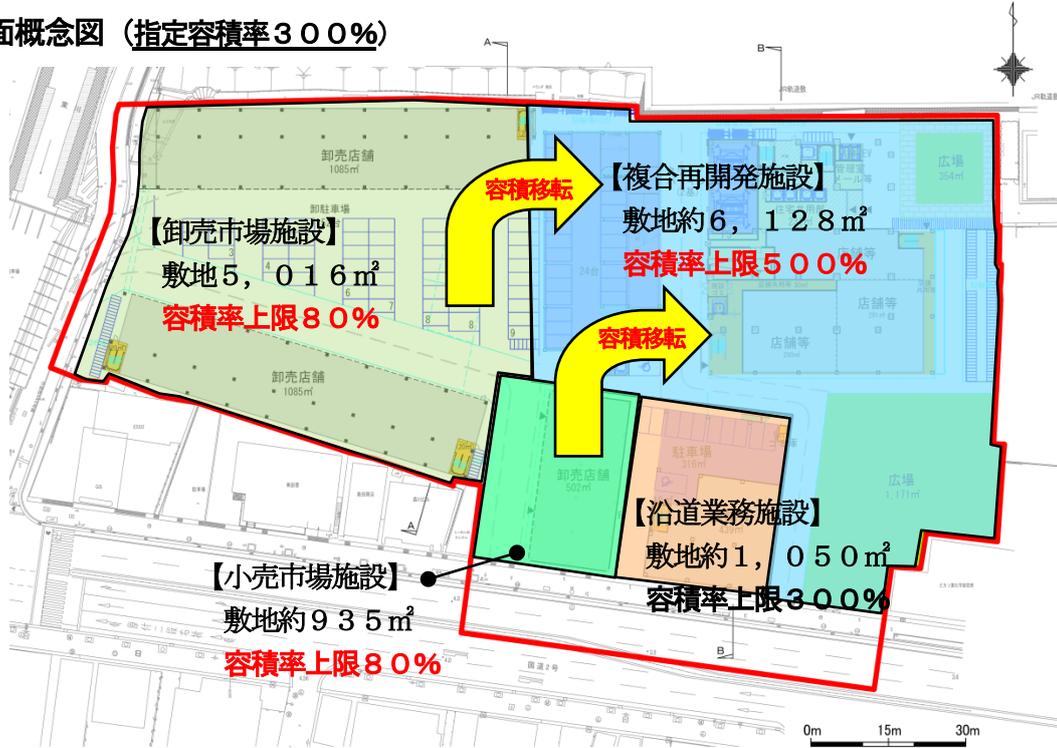
・敷地面積 約 6,128㎡	・建ぺい率 46% (限度80%)
・延べ面積 約 44,389㎡	・容積率 486% (限度500%)
(容積対象 約 29,759㎡)	

・階層用途 1～2F 商業業務床、3～37F 共同住宅 324戸 (平均約80㎡)

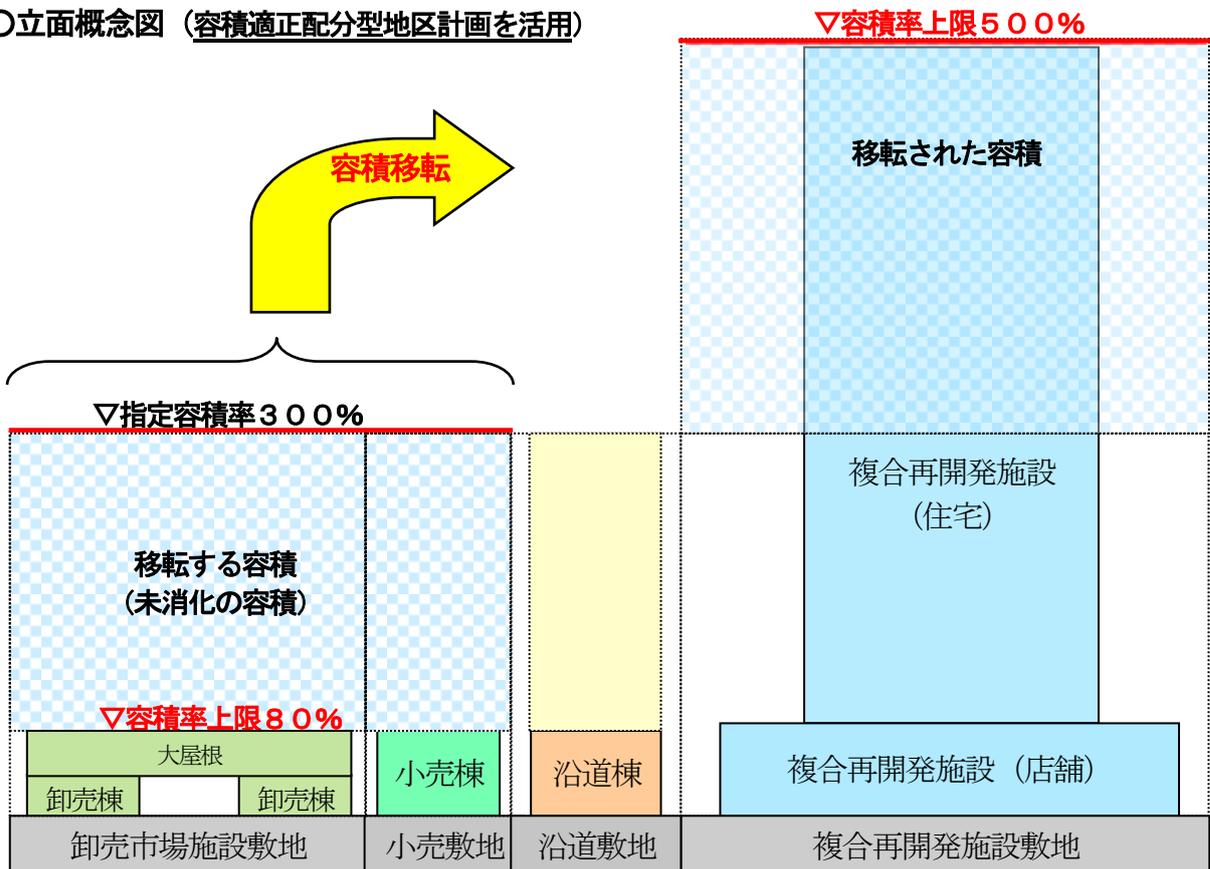
(2) 容積移転の概念

当地区再開発事業では、卸売市場施設、小売市場施設、沿道業務施設及び複合再開発施設を整備する計画ですが、容積適正配分型地区計画を活用して、低層建物の市場施設敷地は、容積率の上限を80%に設定し、未消化の容積を超高層建物の複合再開発施設敷地へ容積移転することで、土地の高度利用を図るとともに市場施設敷地の整備に係る土地費を極限まで低減することとしています。

○平面概念図（指定容積率300%）



○立面概念図（容積適正配分型地区計画を活用）



(3) 概算の市街地再開発事業総事業費と西宮市補助金

概算の市街地再開発事業総事業費(再開発組合の収支)

【支出】

項目	内容	総額(百万円)
調査設計計画費	建築設計費等	1,020
土地整備費	補償費等	2,860
工事費	建築工事費等	16,060
事務費	組合事務局経費	650
借入金金利		410
合計		21,000

【収入】

項目	内容	総額(百万円)
保留床処分金	余剰床売却益	14,430
兵庫県補助金	国費+県費	2,960
西宮市補助金	国費+市費	3,610
合計		21,000

概算の西宮市補助金(再開発組合への補助金と財源内訳)

【補助金】

項目	内容	総額(百万円)
西宮市補助金	組合への補助金	3,610
合計		3,610

【財源】

項目	内容	総額(百万円)
国費	交付金	1,800
地方債	起債	1,550
一般財源	単費	260
合計		3,610

※この他、卸売市場再生整備事業として、地区内の公有財産概算額約5億円を新卸売市場施設床へ権利変換し、約5.1億円の増床を予定しています。また、2級河川東川上に占用している臨時搬入路施設を除却する予定です。

3 課題処理状況と事業全体のスケジュール(案)

(1) 課題処理状況

課題(1)：民設民営の新卸売市場を開設するためには、新開設者法人を組成する必要があり、現在、産業文化局所管にて新卸売市場施設へ残留を希望している**市場事業者との協議調整を進めている**状況です。

今後、市は新開設者法人の組成及び新卸売市場管理運営方法等の協議検討に係る支援を行ってまいります。

課題(2)：地区内には、土地境界が不明な部分が多く、実測地積が登記地積よりも約370㎡下回っており、市街地再開発事業の権利変換計画策定の前準備として、関係権利者が同意のうえ、土地境界と実測地積を確定する必要があります。現在、全85筆中83筆の現地立会を終え、**土地境界に係る権利調整は概ね完了**しました。**今後、市は借地範囲や相続未登記などの権利者間の調整等**に係る支援を行ってまいります。

課題(3)：当地区再開発事業の事業化に向け、まちづくり協議会から再開発準備組合への移行と、その後の、準備組合が実施する事業協力者募集・選考の支援など、**今後も市は引き続き、当地区再開発事業の実施に向けた関係権利者の合意形成を支援**してまいります。

⇒課題(1)～(3)の処理状況を見極めながら、国県等の関係機関協議を並行させ、平成29年11月頃から当地区再開発事業の都市計画手続に着手する予定です。

(2) 事業全体のスケジュール(案)

- | | |
|--|----------------------|
| 1) 再開発準備組合設立 | 平成29年11月(予定) |
| 2) 都市計画決定告示 | 平成30年10月(予定) |
| 3) 組合設立(事業計画認可) | 平成31年10月(予定) |
| 4) 権利変換計画認可 | 平成32年10月(予定) |
| 5) 除却工事着手・施設建築物工事完了
(新卸売市場竣工は平成34年度の予定) | 平成32年11月～平成37年3月(予定) |

