

目 次

1. 基本方針策定の目的	1
(1) 策定の目的	1
(2) 上位・関連計画の整理	2
2. 卸売市場を取り巻く社会的潮流	5
(1) 卸売市場の動向	5
(2) これからの卸売市場に求められる機能	12
3. 西宮市地方卸売市場・西宮東地方卸売市場の沿革	14
4. 西宮市地方卸売市場・西宮東地方卸売市場の概要	16
5. 西宮市卸売市場の現状	19
(1) 建物状況の整理	19
(2) 流通の実態	23
(3) 卸売業者・買受人の動向	32
6. 西宮市卸売市場の課題	41
7. 今後の西宮市卸売市場の基本的な考え方	46
8. 整備事業の実現化に向けた課題	54
<資料>	56

(3) 卸売業者・買受人の動向

【要点】

(卸売業者・買受人の概要)

- ・西宮市場の卸売業者や関連事業者は、従業員数5人以下の小規模事業者が多い。また、西宮市卸売市場だけで事業をしている事業者が中心となっている。

(経営状況)

- ・経営状況は厳しい市場関係者が多く、自分の代でやめることを考えている卸売業者、関連事業者がそれぞれ3割いることが明らかになった。
- ・買受人も経営状況は厳しく、自分の代でやめることを考えている事業者が4割近くいることが明らかになった。卸売業者や関連事業者にとっては、販売先の規模が小さくなり、今後、ますます経営環境が厳しくなると予想される。

(卸売業者の付加サービス)

- ・包装や加工まで実施している卸売業者は2割程度。一方で、配送については、8割の卸売業者は付加サービスとして取り組んでおり、買受人の評価も比較的高い。

①卸売業者・関連事業者数の推移

○西宮市地方卸売市場

- ・卸売市場業者数は21業者で、うち青果の業者数が18と最も多い。
- ・近年では卸売業者数はほぼ横ばいとなっている。

西宮市地方卸売市場業者数の推移

	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
青果	19	19	19	19	18
水産	0	0	0	0	0
関連	3	3	3	3	3
合計	22	22	22	22	21

※各年4月1日現在

資料：西宮市

○西宮東地方卸売市場

- ・卸売市場業者数は39業者で、うち青果の業者数が13と最も多い。
- ・青果、関連の業者数は減少傾向にある。

西宮東卸売市場業者数の推移

	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
青果	17	16	15	15	13
水産	2	2	2	2	2
関連	29	28	27	26	24
合計	48	46	44	43	39

※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

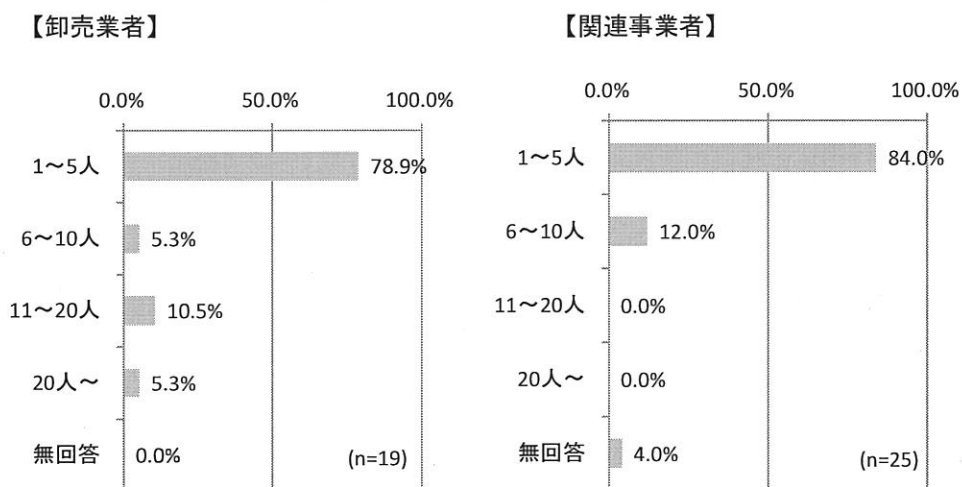
※各年4月1日現在

資料：西宮市

②卸売業者・関連事業者の会社規模

- ・卸売業者、関連事業者ともに約8割が5人以下の規模となっている。
- ・一方、卸売業者の中には20人以上の規模の大きい事業者もある。

卸売業者・関連事業者の会社規模



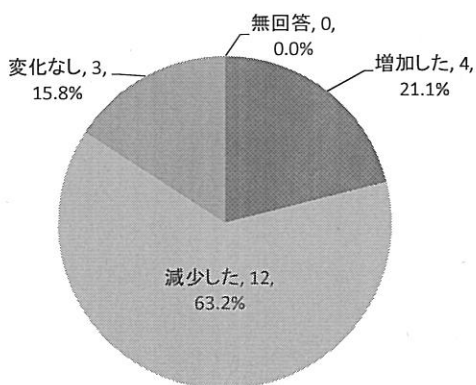
資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

③卸売業者・関連事業者の過去3年間の売上高の推移

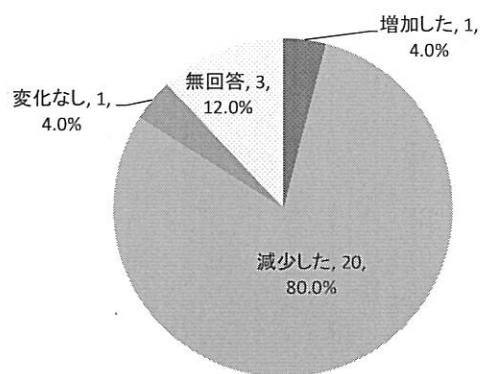
- ・卸売業者、関連事業者ともに「減少した」が最も多く、特に関連事業者は全体の8割を占める。
- ・逆に卸売業者のうち約2割は「増加した」と回答している。
- ・減少した理由としては「小売業者の減少」という意見が多く、増加した理由としては「入荷量の増加」や「転送拡大」などの意見がある。

過去3年間の売上高の推移

【卸売業者】



【関連事業者】



(理由)

増加	
転送拡大	1件
顧客が増えた	1件
入荷増量	1件
減少	
小売業者の減少	10件
小売業が少量多品種になった為	1件
東日本大震災の影響	1件
生産者の高齢化	1件

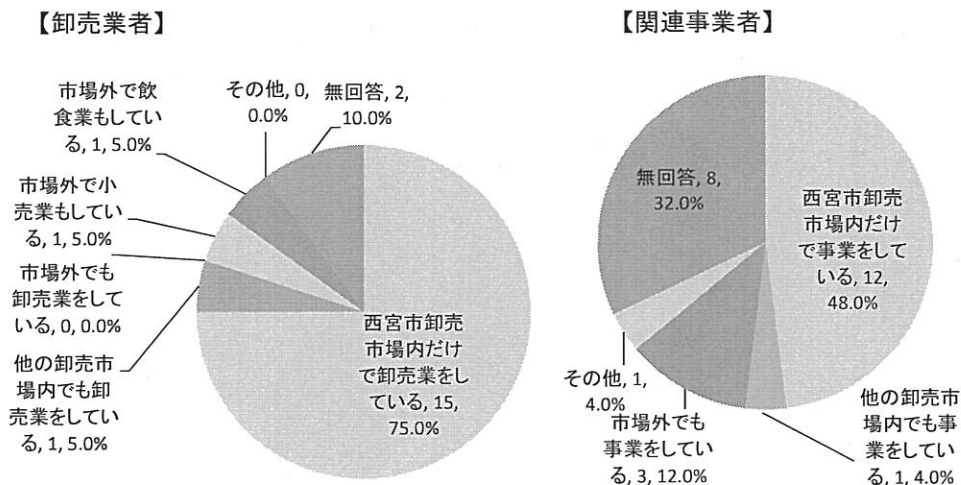
増加	
一般の方、子供会や団体・保育所・幼稚園の顧客の増加	1件
お客のニーズに合わせたため	1件
減少	
販売先の減少	12件

資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

④卸売業者・関連事業者の他の店舗の有無

- ・卸売業者、関連事業者ともに「西宮市卸売市場内だけで事業をしている」が最も多く、他の場所で卸売業あるいはそれ以外の事業を行っているのは卸売業者、関連事業者とも15%程度となっている。

他の店舗の有無

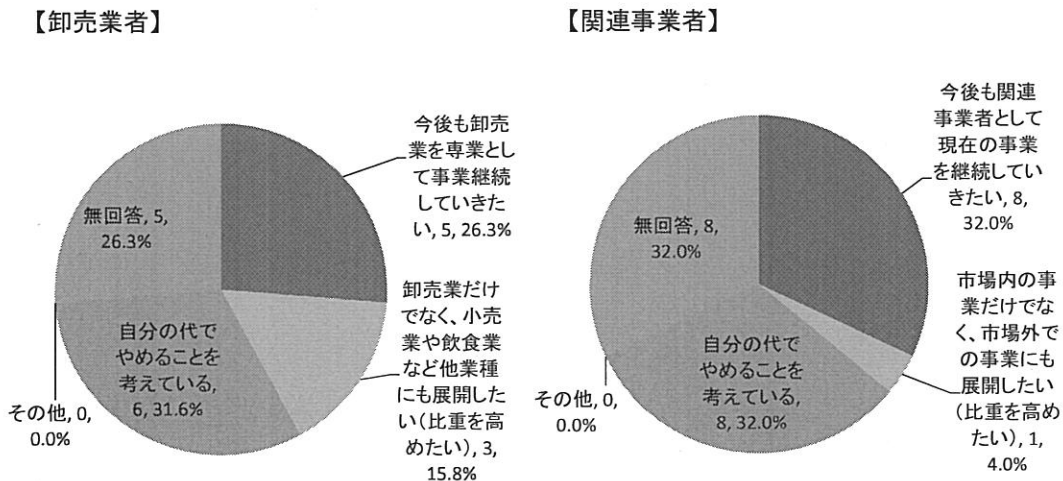


資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

⑤卸売業者・関連事業者の事業継続意向

- ・「今後も事業継続していきたい」「自分の代でやめることを考えている」が共に約3割を占めている。
- ・卸売業者のうち「小売業や飲食業など他業種に展開したい」という回答は約2割。
- ・「自分の代でやめることを考えている」という回答のうち卸売業者は全数が「時期は未定」、関連事業者の半数が「5年以内を目途」と回答している。

事業継続意向

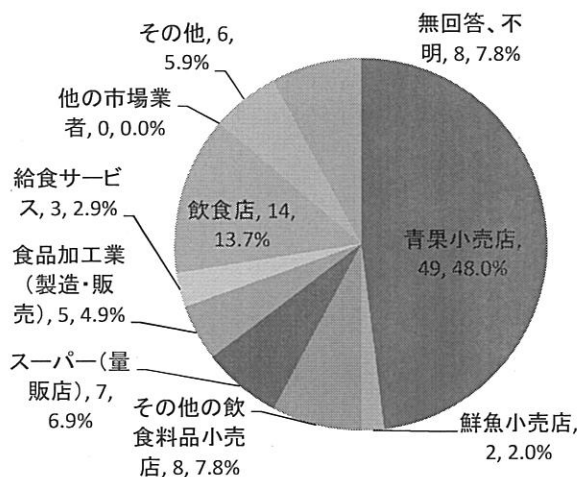


資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

⑥買受人の業種・業態

- ・主な業種・業態として「青果小売店」が最も多く、全体の約半数を占めている。
- ・次いで多いのは「飲食店」で、「スーパー（量販店）」などは1割以下となっている。

買受人の業種・業態

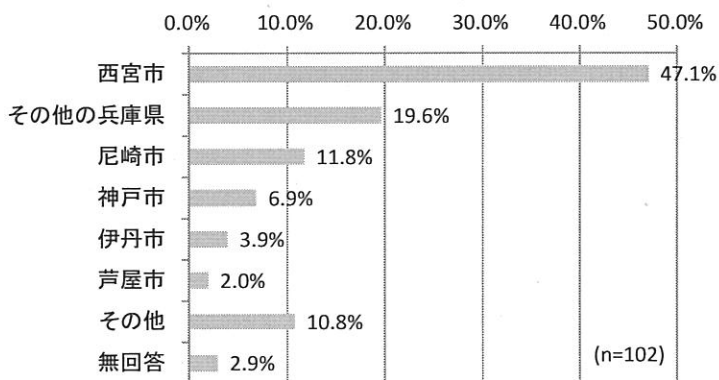


資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

⑦買受人の店舗所在地

- ・お店の場所は「西宮市内」が最も多く、約半数が「西宮市内」となっている。

買受人の店舗所在地

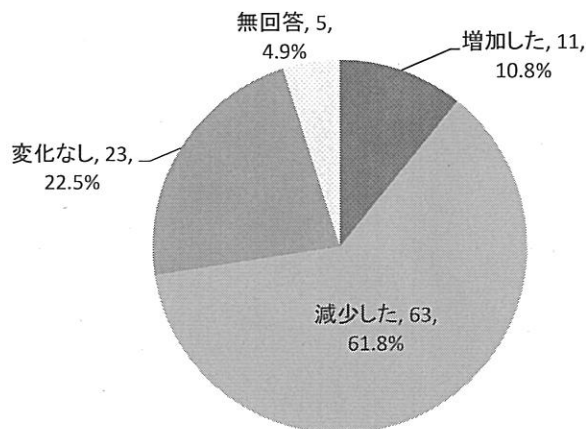


資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

⑧買受人の過去3年間の売上高の推移

- ・「減少した」という買受人が約6割と最も多く、「増加した」という回答は1割程度にとどまる。

買受人の過去3年間の売上高の推移

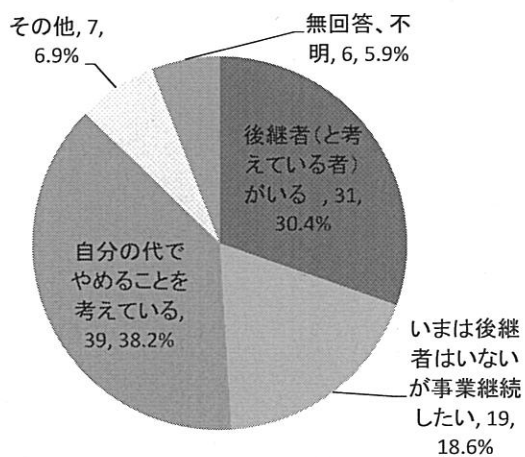


資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

⑨買受人の後継者の有無

- ・「後継者がいる」「後継者はいないが事業継続したい」をあわせると約半数の買受人が事業継続意向がある。
- ・「自分の代でやめることを考えている」という買受人は約4割となっている。

買受人の後継者の有無

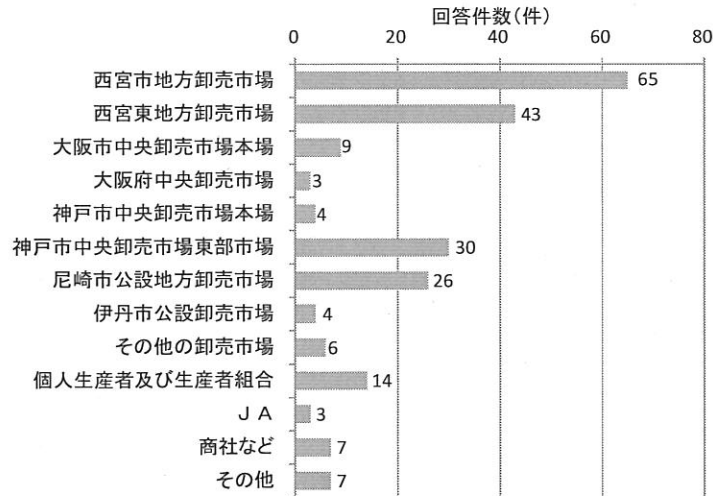


資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

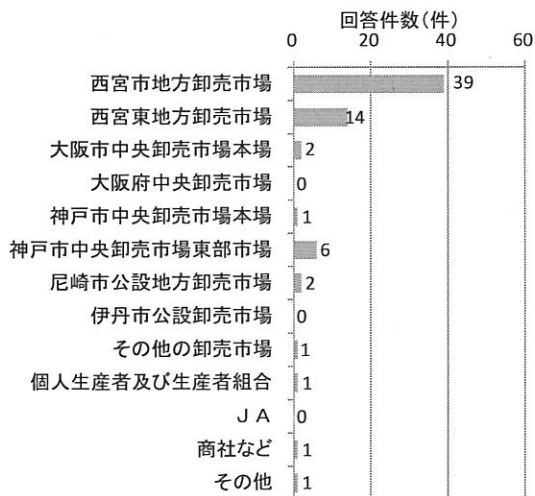
⑩買受人の仕入先

- ・仕入先として多くの買受人が利用しているのは「西宮市地方卸売市場」や「西宮東地方卸売市場」。
- ・もっとも仕入量の多い仕入先としても、「西宮市地方卸売市場」や「西宮東地方卸売市場」が多い。

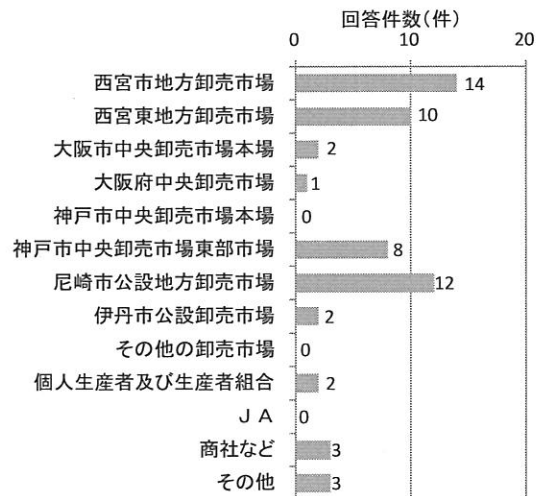
仕入先



もっとも仕入量の多い仕入先



2番目に仕入量の多い仕入先

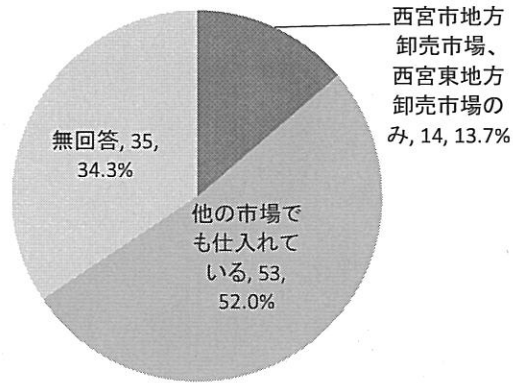


資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

(仕入先：西宮市卸売市場のみで仕入れている買受人の割合)

- ・「西宮市地方卸売市場」「西宮東地方卸売市場」でしか仕入を行っていない買受人は全体の1割程度となっている。

西宮市卸売市場のみで仕入れている買受人の割合

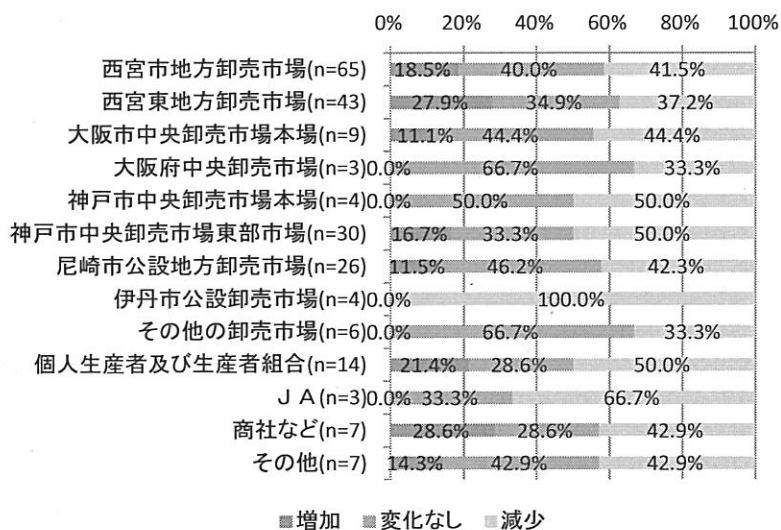


資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

(過去3年間の仕入量の変化)

- ・西宮市地方卸売市場からの仕入れ量は「減少している」という事業者が多く、約4割が減少していると回答している。
- ・西宮東地方卸売市場からの仕入れ量も「減少している」という事業者が最も多いが、「増加している」という回答も約3割程度と比較的多い。

過去3年間の仕入量の変化

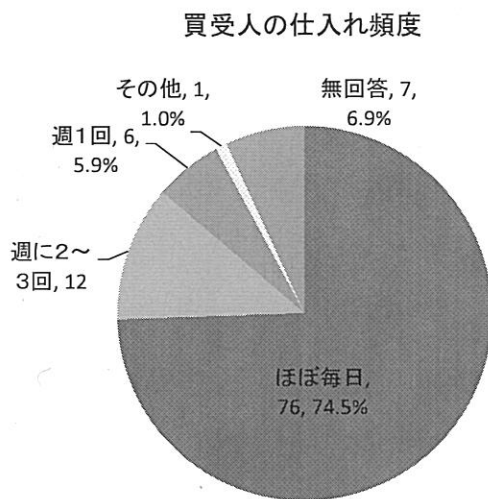


※仕入量の変化について回答しているのは102人中90人

資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

⑩買受人の仕入れ頻度

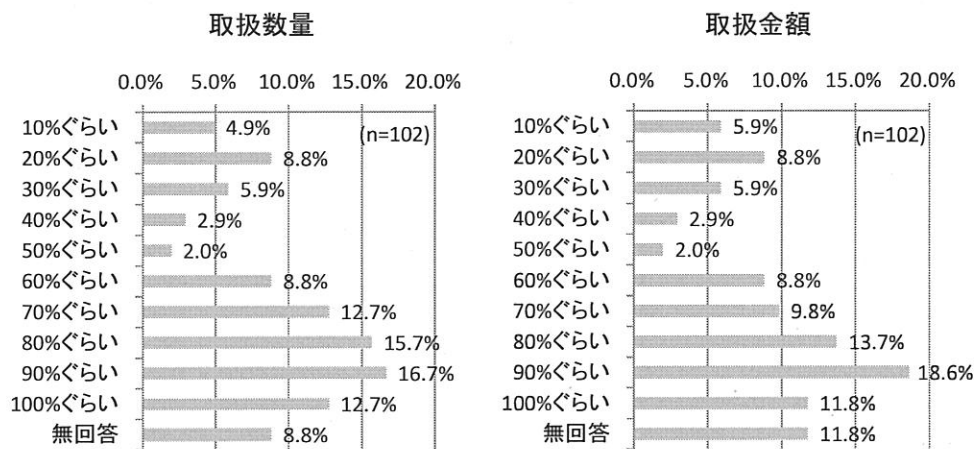
・「ほぼ毎日」が最も多く約7割の買受人が「ほぼ毎日」仕入れに来ている。



資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

※西宮市卸売市場からの仕入れの割合

・取扱数量、取扱金額ともに80~90%程度が最も多く、すべての仕入れに対する西宮市卸売市場の占める割合が高い買受人が多い。



資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

6. 西宮市卸売市場の課題

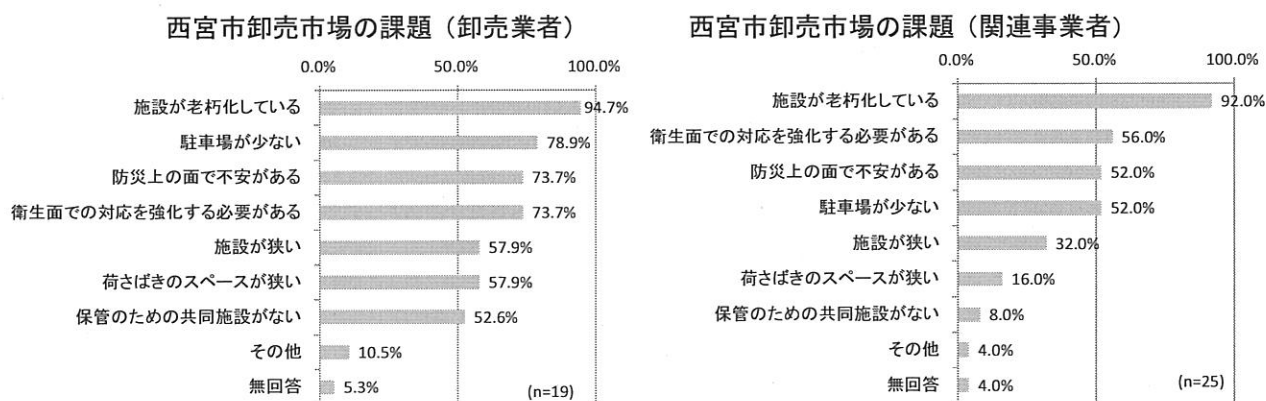
各種基礎データ、アンケート調査結果、市場関係者ヒアリング及び現地踏査により、西宮市卸売市場の課題を以下の7点にまとめる。また、45頁に施設利用面等の問題状況図を整理する。

【施設面での課題】

課題1 防災面や衛生面への対応

建物の老朽化が進み、また増築が繰り返されて接道も不十分なため、既存不適格な建物が多く、空き家・空き店舗も発生している。そのため、災害や防犯面から非常に危険な状態にある。また、衛生面でも課題となっている。

卸売業者・関連事業者アンケートの結果からも、西宮市卸売市場の課題として「施設が老朽化している」が最も多く、「防災上の面で不安がある」「衛生面で対応を強化する必要がある」など安全・安心に関する心配の意見が多く挙げられている。



資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

課題2 卸売市場の近代化対応

現状では、複数店舗が分散して利用されていることにより、非効率的な業務環境にある卸売業者も見受けられる。また、卸売市場内の車動線がサーキュレーションできない現状や、駐車場及び荷さばき場の不足といった課題がある一方で、空き店舗や空地も発生しており、卸売市場の再編・整備が求められる。

施設の再整備に際しては、低温の卸売場や荷さばき場、温度帯別冷蔵庫等の低温（定温）管理施設を計画的に配置するなど、コールドチェーン体制の確立を図ることにより、近年の食の安全・安心に対する消費者ニーズの高まりや、食料品スーパーなど大口需要者へのニーズにも応えられる近代化対応が必要である。

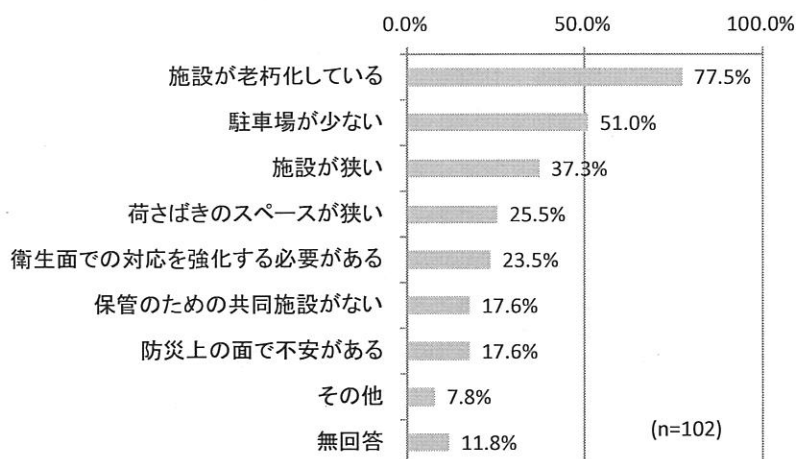
課題3 駐車・荷さばき環境への対応

卸売市場内の駐車場が不足していることにより、現在、河川上空スペースや周辺駐車場の活用、国道2号沿道の路上駐車によって暫定的な対応がされている。そのことにより、地区内の駐車・荷さばきスペースが不足し、効率的な業務運営に支障をきたしている。

また、国道2号からの取付きを含め、卸売市場の出入口は十分な空間が確保されていないため、交通事故の心配も懸念される。

買受人アンケートの結果からも、「駐車場が少ない」という意見は2番目に多く、「施設が狭い」、「荷さばきのスペースが少ない」といった声も挙げられている。

西宮市卸売市場の課題（買受人）



資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

課題4 輻輳する権利関係の解消

地区内には、大規模土地所有者が存在し、多くの土地を所有しているが、公道に面する部分が少ないうえに、借地・借家の権利関係が輻輳する状況になっている。

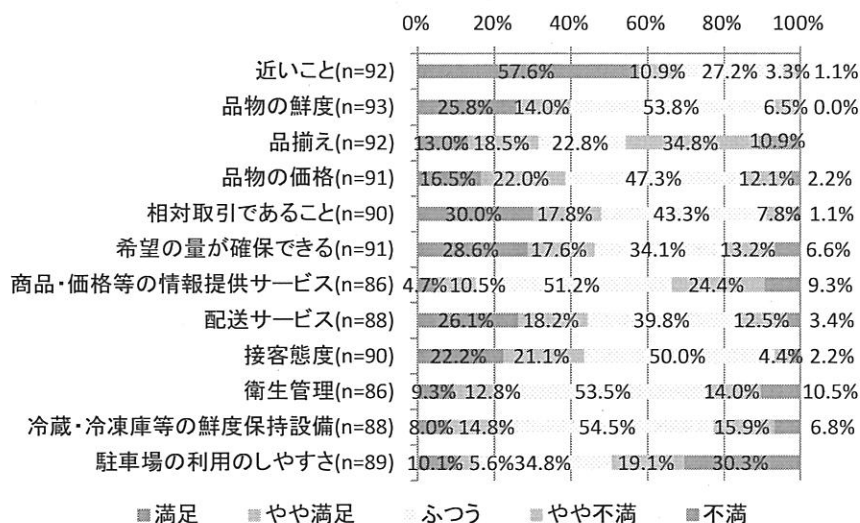
また、これまで併用住宅として利用されていた建物が更新され、住宅専用化されている物件や、国道2号沿道については小売店舗化しているところも出てきており、必ずしも卸売市場に関する利用がされているわけではない。

このことにより、個別更新については、非常に難しい状況にあり、輻輳する権利関係を整理し、解消していく必要がある。従って、土地・建物・借地借家などの権利及び関係に関する詳細な現状把握が必要となっている。

課題5 立地ポテンシャルの活用

卸売市場としては、買受人アンケートの結果に表れているように、「近いこと」に対する満足度が他の項目に比べて非常に高い。

現在の西宮市卸売市場の評価



資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

また、当該地区は、西宮市の玄関口ともいえるJR西宮駅に隣接しているだけでなく、阪神西宮駅からも徒歩圏内にあり、市役所などシビックゾーンに近接している立地環境にある。しかしながら、現在は、その立地ポテンシャルが十分に活かされている状況とは言いがたい。今後、都心魅力の高まりに合わせた、複合的な都市機能の導入も含め、この立地ポテンシャルの活用を検討していく必要がある。

【運営面での課題】

課題6 卸売市場の戦略的運営の強化

2つの市場とも、管理・運営面においても、施設の利用面においても、責任の所在が曖昧な状態にある。また、西宮市卸売市場全体として、市場関係者が連携した特色ある活動は、現在のところ行われていない。

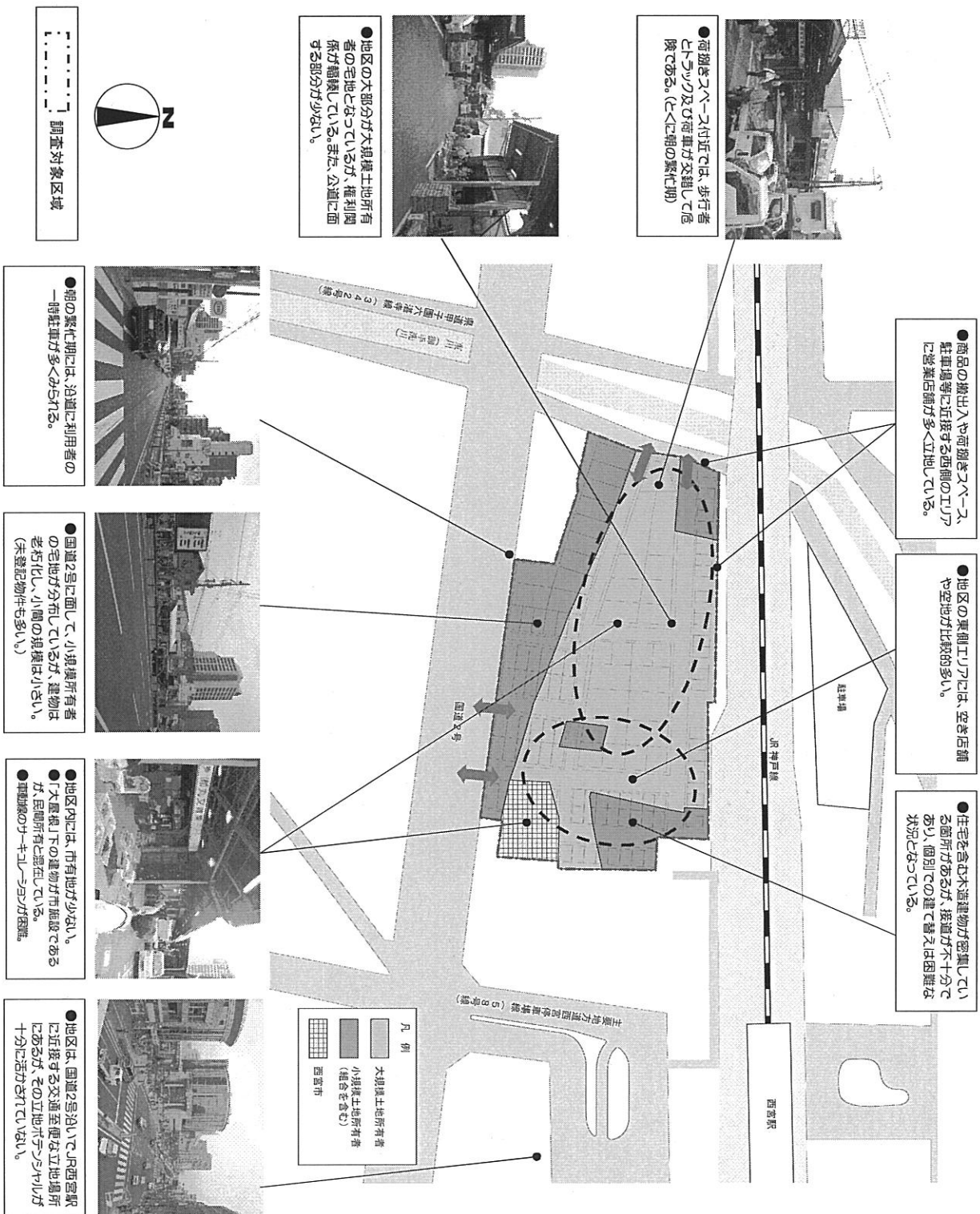
今後、人口減少社会による取扱数量の減少や、高齢化等に伴う生産者の減少、同じく高齢化等による買受人の減少などを考えると、生産者や買受人への積極的な働きかけを行い、開かれた卸売市場として消費者（市民）に対応するなど戦略的な卸売市場の運営を強化していく必要がある。

課題 7 各社の経営力強化

卸売業者の経営状況が厳しさを増す中で、国の基本方針の中でも、卸売業者に対し、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示されている。

前述のとおり、卸売業者・関連事業者アンケートからは、3割の事業者が「今後も事業継続していきたい」と回答しており、意欲的な事業者においては、各社が積極的に経営力の強化を図ることが求められる。

地区の問題状況図



地区の課題整理

課題 1 防災面や衛生面への対応

- ・災害や防災面から非常に危険な状態にある。また、衛生面でも課題になっている。

課題 2 卸売市場の近代化対応

- ・複数店舗が分散して利用されていることで非効率的な業務環境にある卸売業者も見受けられる。
- ・卸売市場内の車動線がサーキュレーションできない現状や空き店舗・空地の発生などもあり、施設の近代化が求められる。

課題 3 駐車・荷さばき環境への対応

- ・卸売市場内の駐車場及び荷さばきスペースが不足している。

課題 4 複雑する権利関係の解消

- ・個別更新は非常に難しい状況にあり、複雑する権利関係をまとめて解消する必要がある。

課題 5 立地ポテンシャルの活用

- ・拠点集力の高まりに合わせた、複合的な都市機能の導入も含め、立地ポテンシャルの活用を検討していく必要がある。

課題 6 卸売市場の競争力向上の強化

- ・施設の管理、運営に関する責任の所在が曖昧で、市場全体として、市場関係者が連携した特色ある活動は行われていない。

課題 7 各社の経営力強化

- ・卸売業者の経営状況はますます厳しくなっている中で、経営体質の強化を図る必要がある。

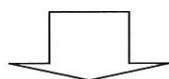
7. 今後の西宮市卸売市場の基本的な考え方

■ 基本方針

<基本方針>

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

中小零細規模の市内小売業・飲食店に対する食材提供や、地場産野菜を扱い地域ブランドを育成していくことなど、流通機能の集積地としての西宮市卸売市場の役割は引き続き重要であり、前述の7つの課題に対応して、今後、食の流通拠点として、市場関係者が主体となり、お互いの意思疎通と合意形成を図りながら再整備に取り組むこととする。



<市場運営のあり方>

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る。また、隣接して民設の西宮東地方卸売市場がある。今後は、西宮市地方卸売市場と西宮東地方卸売市場を統合し市場の集約化を図る。

② 民間による戦略的市場運営

安全・安心な食材の供給は、公設・民設の区分なく、今後も卸売市場の基本的な機能として重要である。また、本市の農業振興や食育推進などの面で、卸売市場の果たす公的機能は引き続き必要であるが、現状でも市の関与が少なく、卸売市場内でのきちんとしたルールづくりが求められていることも踏まえ、新たな魅力づくりや、戦略的かつ柔軟な卸売市場の運営が可能になるように、民設民営による市場運営によって卸売市場の機能の充実を図る。

<施設整備の考え方>

③ 現在地での整備

これまでの移転計画の経過を踏まえて、現在地における整備が妥当と考えられ、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く（卸売業者7割、関連事業者5割）、現在地での整備を行う。

■ 市場運営のあり方

① 2つの卸売市場の一体化

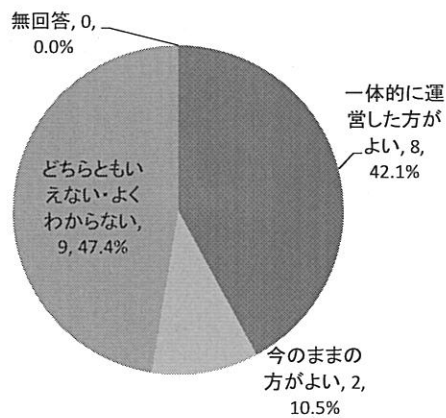
西宮市地方卸売市場は公設であるが、土地が私有地で建物も民間所有と市の施設があり、一般的な公設卸売市場とは異なる形態となっている。また、隣接して民設の西宮東地方卸売市場がある。

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、一体化する。

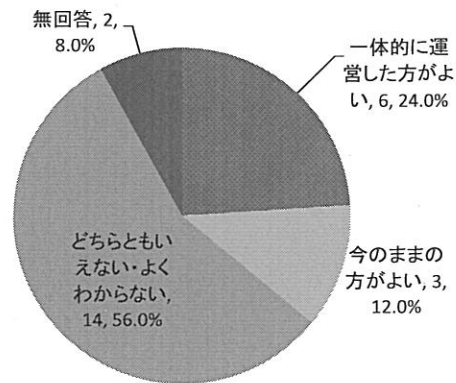
なお、卸売業者・関連事業者アンケートの結果では、西宮市卸売市場の一体的運営について、「一体的に運営した方がよい」が卸売業者は約4割、関連事業者は約2割であった。「どちらともいえない・よくわからない」が最も多かったが、「今のままの方がよい」という意見は少なかった。

西宮市卸売市場の一体的運営

【卸売業者】



【関連事業者】



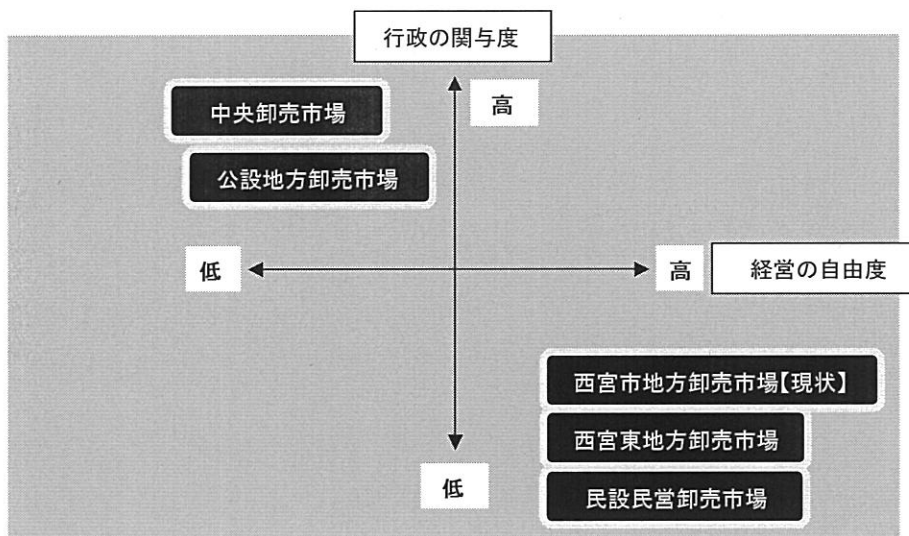
資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

②民間による戦略的市場運営

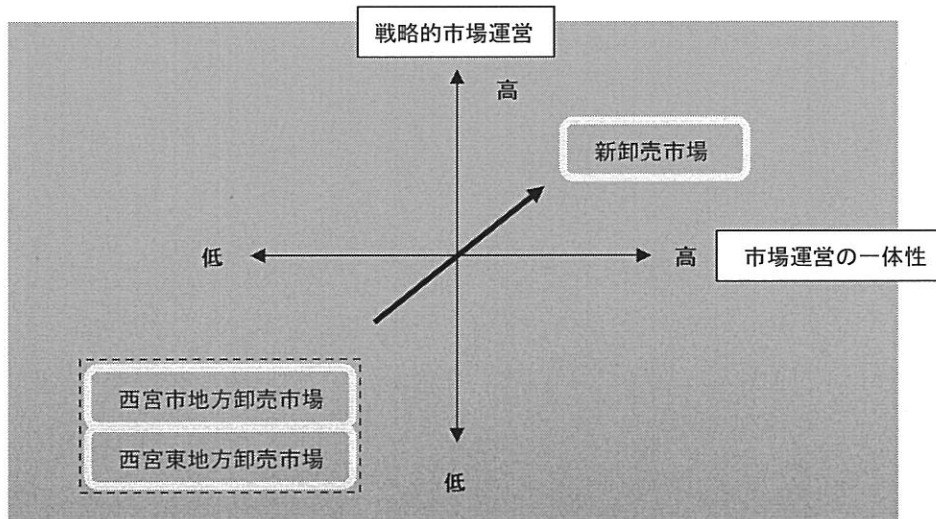
他の公設地方卸売市場とは異なり、西宮市地方卸売市場は市場の運営に関する組織を持っておらず各事業者の自由な経営のうえに成り立っているほか、従来より、セリ機能はなく、通常の卸売市場のカテゴリーに入りにくい。また、行政の関与も極めて希薄な状態である。

今日、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る。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る。

「行政の関与度」と「経営の自由度」に関する市場のタイプ別分類



「戦略的市場運営」と「市場運営の一体性」の強化



新たな卸売市場の機能としては、次のようなタイプ（あるいはその組合せ等）の卸売市場が考えられ、今後、関係者間での将来像の検討と共有、実現に向けた対応が望まれる。

（新たな卸売市場の将来イメージ例）

・タイプⅠ「情報拠点型総合卸売市場」

買受人（市内小売業者・飲食店、食品スーパー、業務用需要者）が、青果物、水産物、加工食品などを一括して取りそろえることを可能とするために、卸売業者の集積を強化し、生産者と消費者双方への情報発信やコンサルティングができる卸売市場をめざす。

・タイプⅡ「加工・物流機能強化型卸売市場」

便利な立地環境を活かし、コールドチェーンに対応した荷さばき施設や、生鮮品の共同加工施設等を整備し、外食産業や食品スーパー等の加工・配送要望にも十分に対応できる卸売市場をめざす。

・タイプⅢ「小売兼用卸売市場」

敷地内で卸売業のほか小売業や飲食店を自ら行い、あるいは小売店等へのテナント貸しによる集積を図り、一般市民も集客できる市場をめざす。

※ただし、現在では、卸売市場内での小売業務や外食業務は規制されている。また、卸売業者の業務範囲としても規制されていることから、場外扱いとして、別の会社組織を立ち上げるか、市内の小売店や飲食店を導入することが考えられる。

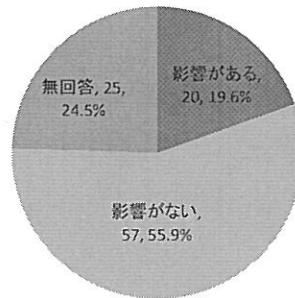
また、卸売市場という特性から、地域を越えた集荷があることも踏まえ、阪神間の特徴ある一拠点になることが期待されることから、広域的な連携の視点も持って将来イメージを検討していく必要がある。

なお、通常の卸売業としての市場運営については、民間による戦略的な対応が必要であるが、一方で、卸売市場の公共的側面や産業政策面において、行政として積極的な関係性を構築していくことも必要である。

例えば、卸売市場の市民開放による地産地消のPRや、社会科見学による流通の仕組みの学習、学校給食を通じた食育の展開、卸売市場と連携した地場野菜のブランド化による農業振興など、行政として積極的に展開すべき施策である。

買受人アンケートの結果では、公設・民設による仕入れの影響について、「影響がない」が半数以上を占めており最も多かった。

公設・民設による仕入れの影響



資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

市場一本化後の開設者別メリット・デメリット

公/民の区分	開設者	体制		市場関係者から見た メリット	市場関係者から見た デメリット
		市場管理	市場運営		
公設卸売市場に 一本化した場合	西宮市	西宮市	事業者による運営委員会（開設者は事務局）の新設	<ul style="list-style-type: none"> 市からの補助などが得られる。 公設による安心感 	<ul style="list-style-type: none"> 「運営委員会」では権限やリーダーシップが弱く、卸売市場の抜本的な改革が期待しにくい。 土地の所有者が民間で、建物も民間所有があるため、再整備に市が主体的に乗り出すことは困難である（現状の施設のままの可能性が高い）。 現状のままであれば、卸売業者や関連事業者の減少に歯止めがかからない恐れがある。
民設卸売市場に 一本化した場合	民間	卸売業者・関連事業者による新会社設立 （母体：卸売市場連合会）	同左	<ul style="list-style-type: none"> 市場関係者が目指したい卸売市場への改革に自由に取り組み組むことができる。 卸売市場の管理・運営だけでなく、卸売業そのものの事業共同化や合併・統合によって、会社組織を大きくし、競争力（生産者や仕入れ業者への発言力・発信力）を高めることができる。 民設卸売市場への一本化をきっかけに、施設の再整備に関する可能性が高まる。 	<ul style="list-style-type: none"> 市からの補助などが無くなる。 <p>※「公設」の看板は、仕入れ側に安心感があるという指摘について →全国の地方卸売市場のうち、公設は16% →旧西宮地方卸売市場（平成13年市場廃止）によると、デメリットは特に無いとの回答</p>

【参考】地方卸売市場の形態別整理

形態		経営の自由度	行政の関与度	事例	特徴
A) 公設公営	①行政	小	大	尼崎市場など	<ul style="list-style-type: none"> 取引規制などの各種申請承認や検査等は、中央市場とほとんど同じ 市場の管理運営も中央市場と変わらない 専任の行政職員が必要 迅速で効率的、かつ柔軟な運営が難しい
	②第三セクター			高崎市場、長浜市場、彦根市場など	<ul style="list-style-type: none"> 行政と業界で共同出資し、管理運営は民間ベース（ただし、行政の出資比率により、行政が主体となる場合も） 公設市場に準ずる公共性を確保しながら、市場運営においては会社経営として企業会計を用い、市場を運営 行政の関わり度合いによっては、責任の所在が曖昧になるおそれがある
B) 公設民営	③指定管理者			釧路市場など	<ul style="list-style-type: none"> 各種申請承認の削減簡素化、開設者の検査廃止 取引規制の緩和など経営の自由度が高まり、新たな事業展開も可能 市場の管理運営は、指定管理者（民間）が行い、迅速で効率的、かつ柔軟な市場運営が可能 専任の行政職員は不要 指定管理者は、市場業務に精通している必要があり、市場関係者が設立した法人である場合が多い
	④民間事業者（卸売業者等）			伊勢崎市市場	<ul style="list-style-type: none"> 土地・建物を行政が所有したまま、無償または有償で業界に貸与し、行政は一切関与しない 指定管理と同等以上に、迅速で効率的、かつ柔軟な市場運営が可能
C) 民設民営		大	小	1,029市場 ※公設は156市場	<ul style="list-style-type: none"> 卸売市場法制定（1971年）まで法律の規制はなく、地方卸売市場のほとんどが民間で経営されていたこともあり、公設よりも、より自由な発想で事業展開が可能

資料：農林水産省「卸売市場データ集」（平成23年7月）、「秋田市中央卸売市場運営協議会専門部会最終報告」（平成21年2月）等を参考に作成

■ 施設整備の考え方

③現在地での整備

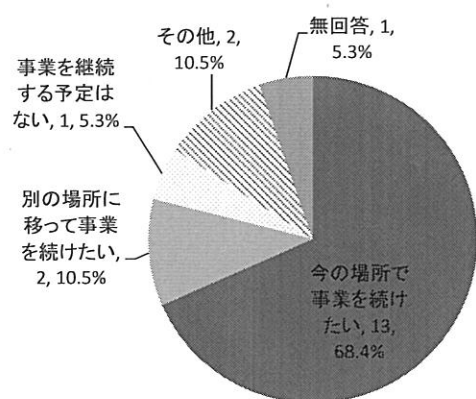
これまでの移転計画が断念された経過を踏まえ、また、アンケート結果においても現在地での事業継続を希望している事業者が多いことから（卸売業者7割、関連事業者5割）、現在地における整備を基本とする。

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、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である。

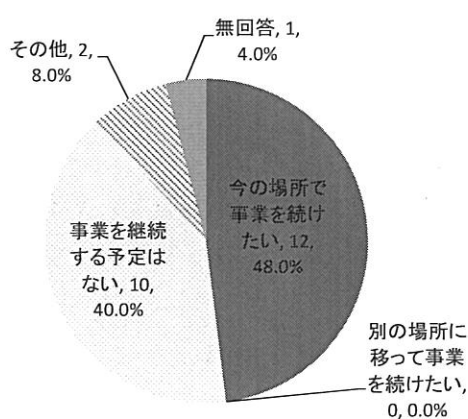
また、卸売業者の現状を考慮すると整備の際の事業者の負担が生じることになるが、これらの負担も含めて事業者の合意形成を図る必要がある。

現在地での事業継続

【卸売業者】



【関連事業者】



資料：西宮市卸売市場アンケート調査（平成24年7月実施）

8. 整備事業の実現化に向けた課題

基本方針に沿って、西宮市卸売市場の再編整備に関する事業の実現化に向けて、次のような取り組みを進めていく必要がある。

①【主体形成】卸売市場整備の主体形成

西宮市卸売市場が目指すべき将来像や必要な機能を明らかにし、施設整備の可能性や事業手法を検討していくためにも、まずは市場関係者間の機運醸成に努める必要がある。

事業の継続に意欲的な卸売市場関係者を中心に、継続的な勉強会を踏まえ、今後の施設整備や市場運営検討の主体となる組織の形成を図っていくことが重要である。

当初は準備会からはじめ、事業の基本方針、条件、収支見込み・方法を検討していく中で、次第に組織を設立していくことを通じて、民間事業者の参画や行政の支援が加わっていくこととなる。

②【地元合意】地区内権利者の合意形成

検討を進め、参加を広めて行きながら、事業を具体化していく上で、大規模土地所有者はもちろん、その他地権者や市場関係者全員の意向をあらためて把握し、合意形成を図っていくプロセスに移る。

とりわけ、権利関係に配慮した整備手法の検討、権利者の生活再建への対応（営業継続あるいは非営業継続意向のそれぞれへの対応）、建替え期間中の営業継続への配慮、居住者への対応などが課題として考えられる。

③【施設再編】民間活力を活かしたまちづくりとしての事業成立の可能性検討

施設の再編整備を進めていく上では、目指すべき将来像を見据えつつ、個別の意向を踏まえながら、建物の共同化などを視野に入れた面的な土地の有効活用を図ることで、卸売市場の機能改善による市場間競争力の強化を図りつつ、まちづくりの観点から、JR西宮駅至近の立地的優位性を活かした当該地区の魅力を高める都市機能の充足を図ることが求められる。

そのためには、事業化に向けた組織づくりに加えて、再編施設とその運営のイメージを具現化するために必要な施設のボリューム検証や、整備手法の検討、資金調達、民間活力の導入の可能性など、事業の成立性の検討が必要になる。

④【整備条件の整理】

整備の事業化に向けてネックとなる条件は、現状の権利関係が輻輳していることや不明確であることがあげられる。建物の改築、建替え、再配置、共同事業に当たって、個々の権利関係だけの問題に止まらず、接道義務などの建築基準法の要件確保や、所有と利用の

融通性確保などにあたって、権利関係の調整がスムーズに進まないことが想定される。今後、整備案や手法など多様な条件を検討していく中で、地区全体の権利の状況について確認していくことを、市場全体の取組みとしていくことが求められる。

また、地区の道路の取付き、市場機能（事務所、駐車場など）の配置、店舗の性格によるゾーン形成など、多様な地区内条件の把握と課題検討を並行して行う必要がある。

今後のスケジュールイメージ

