

報告第 3 号

卸売市場の敷地の位置について【報告】  
(西宮市池田町)

目 次

1. 卸売市場の敷地の位置について（西宮市都市計画審議会資料原案）	P. 1
2. 地元組織の活動経過	P. 8
3. 西宮市卸売市場事業者の合意形成状況について	P. 10
4. 関係機関協議	P. 11
5. 卸売市場の敷地の位置に係る建築基準法第 5 1 条ただし書き許可について	P. 13
6. 建築基準法第 5 1 条ただし書き許可手続きフロー	P. 15

# 1. 卸売市場の敷地の位置について（西宮市都市計画審議会資料原案）

卸売市場の敷地の位置について、建築基準法第51条ただし書きの規定により、次のとおり、特定行政庁西宮市長から西宮市都市計画審議会に付議<sup>※1</sup>します。（※1 個別報告資料として作成しています。）

## 計 画 書 （原案）

名 称	位 置	面 積	備 考
卸売市場	西宮市池田町	約 6,000 m <sup>2</sup>	地方卸売市場 (青果物)

「位置は区域図表示のとおり」

## 理 由

J R 西宮駅南西地区は公設（昭和23年開設）と民設（昭和9年開設）の二つの地方卸売市場が立地しており、地区内には老朽化した木造建築物が密集し、地震火災等による大きな被害が予測される。

これら老朽化した卸売市場の再生整備とともに、近年の卸売市場を取り巻く流通環境の変化に対応するため、効率的、近代的な卸売市場施設を確保するものである。

### 建築基準法第五十一条

（卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置）

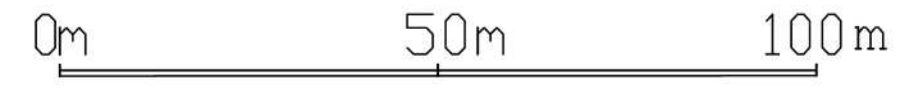
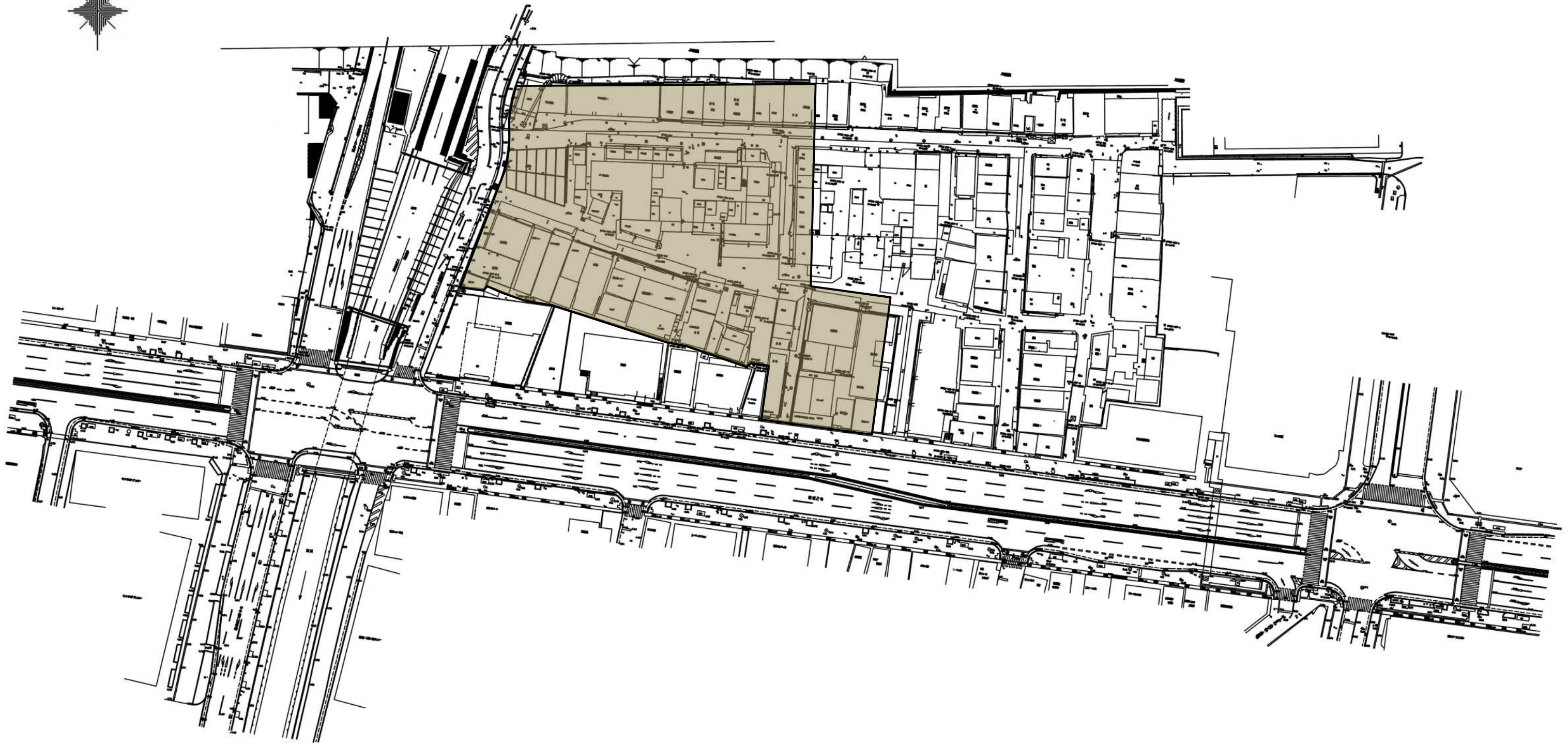
第五十一条 都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合にあつては、当該市町村都市計画審議会）の議を経てその敷地の位置が都市計画に支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。



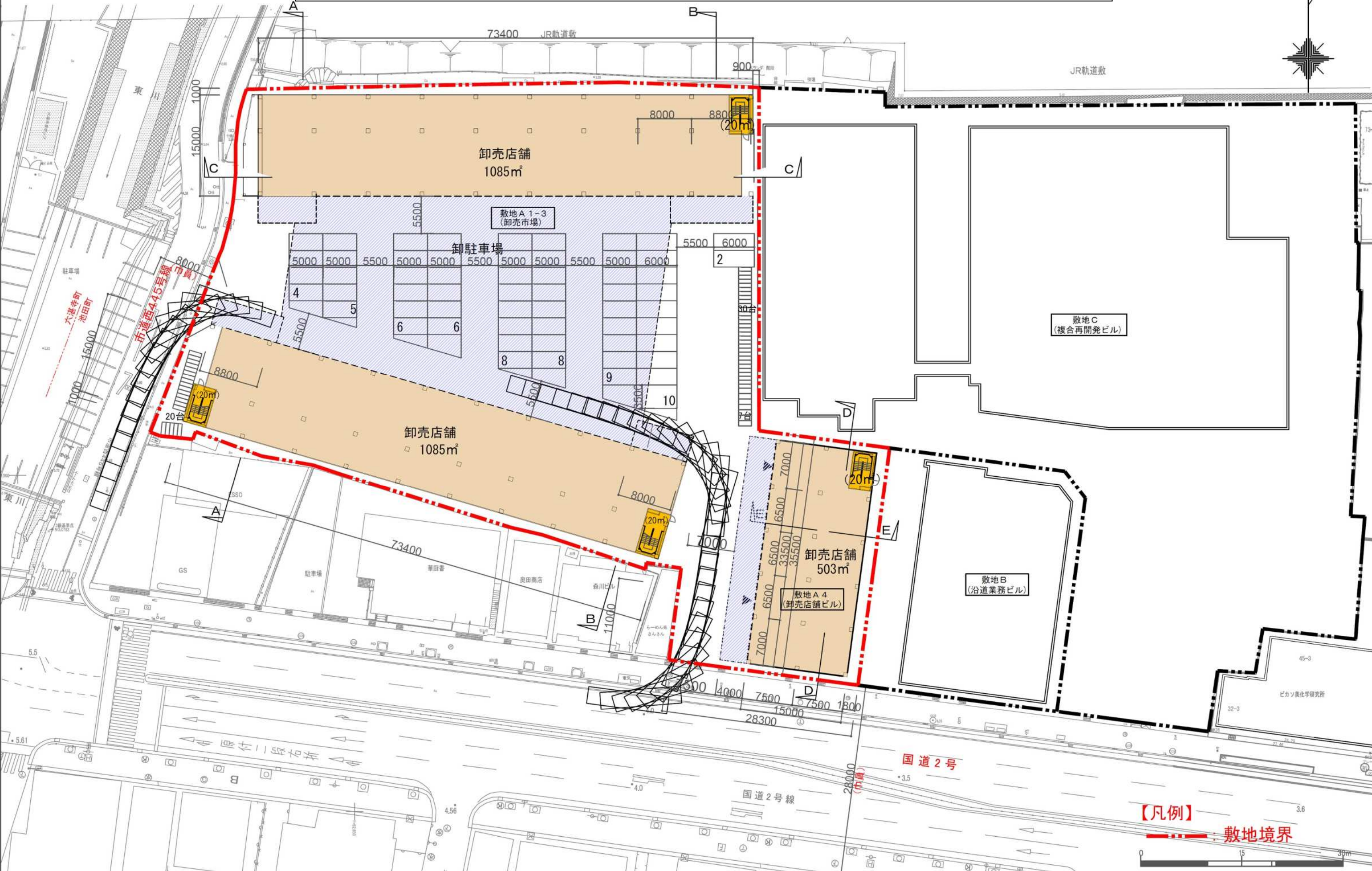
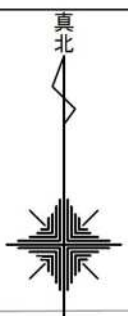
卸売市場の敷地の区域図 S=1/1000

凡 例

■ 卸売市場の敷地の区域



建築基準法第51条ただし書き許可申請図 (参考図) 1階平面図 S=1/500

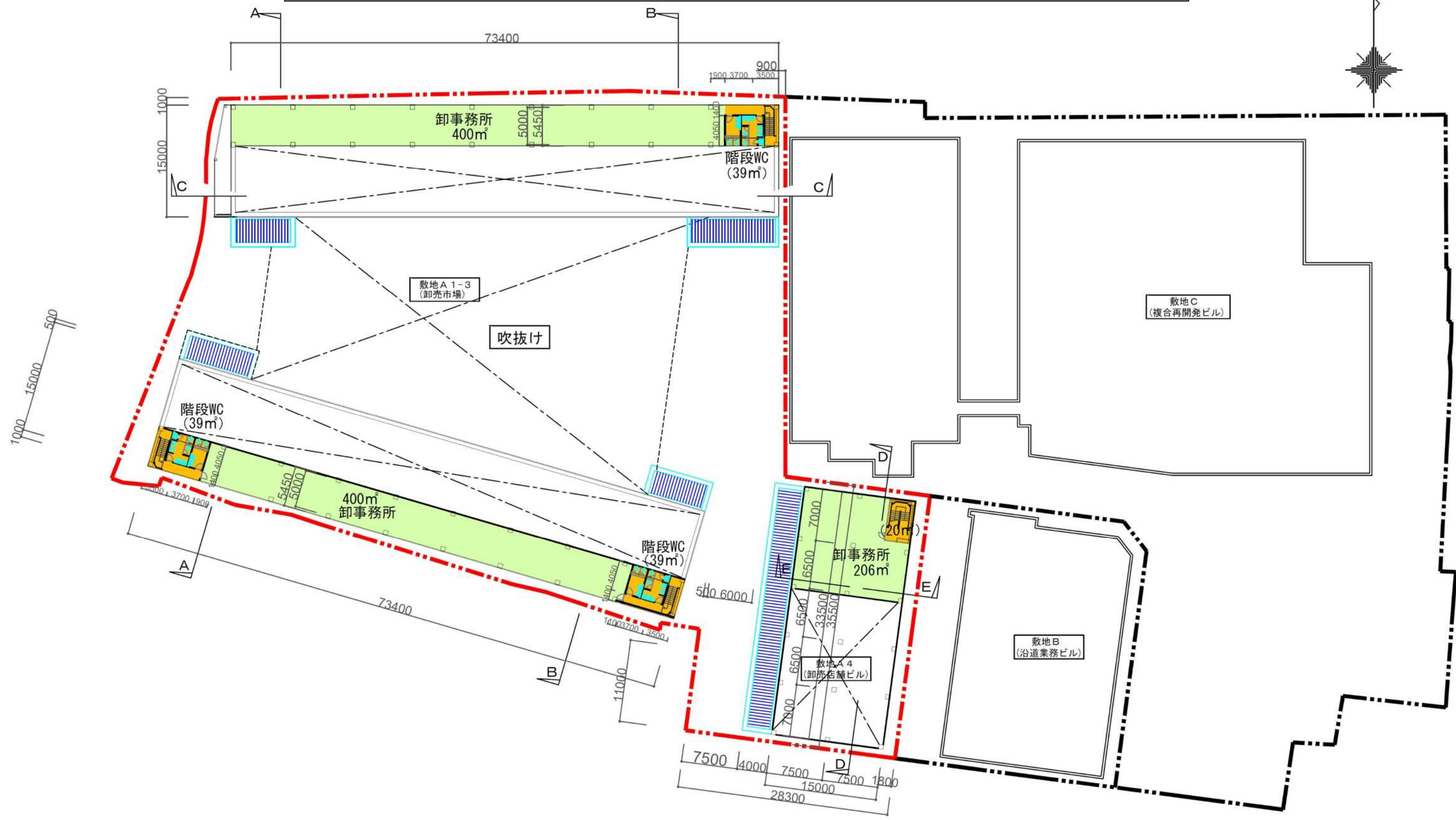


【凡例】  
- - - 敷地境界

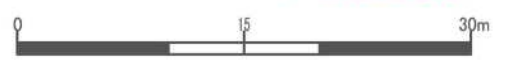


配置図兼1階平面図

建築基準法第51条ただし書き許可申請図（参考図） 2階平面図 S=1/500

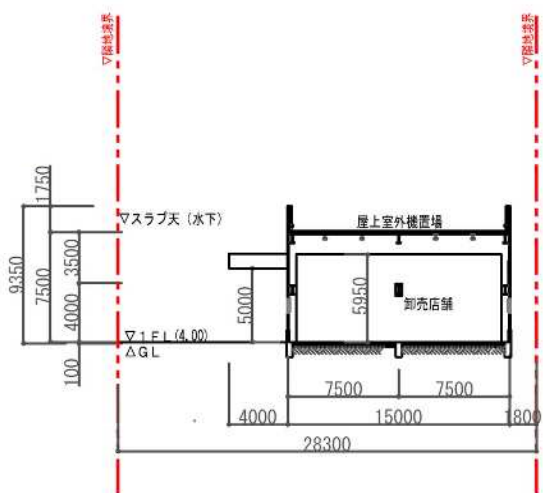


【凡例】  
- - - - : 敷地境界

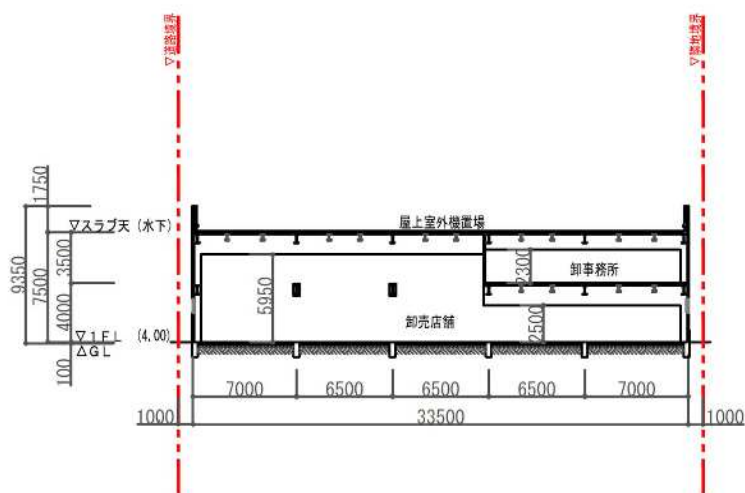


2階平面図

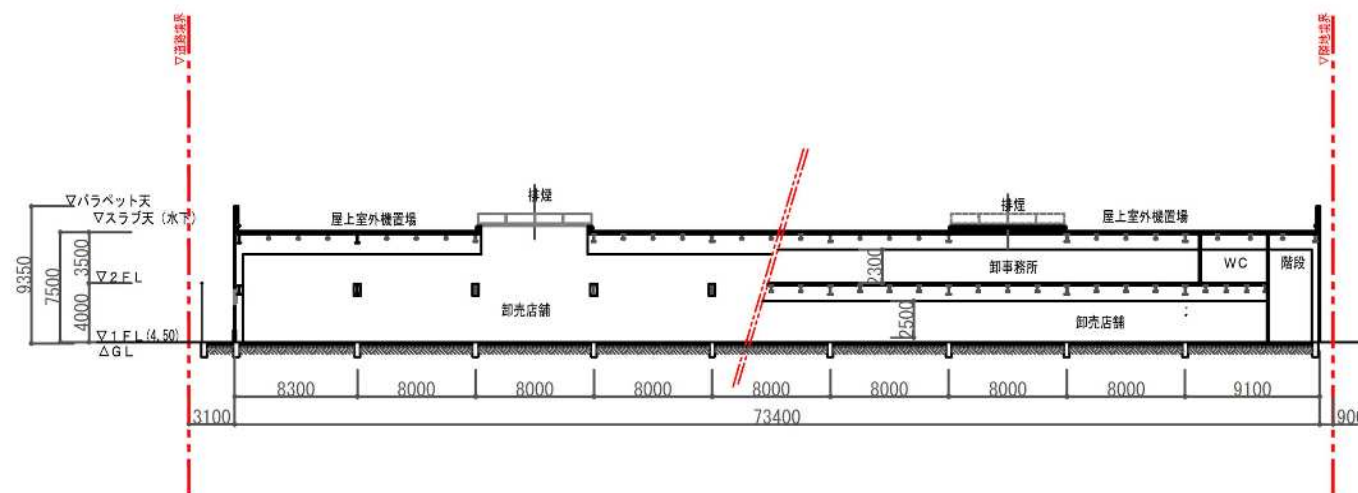
建築基準法第51条ただし書き許可申請図 (参考図) 断面図 S=1/500



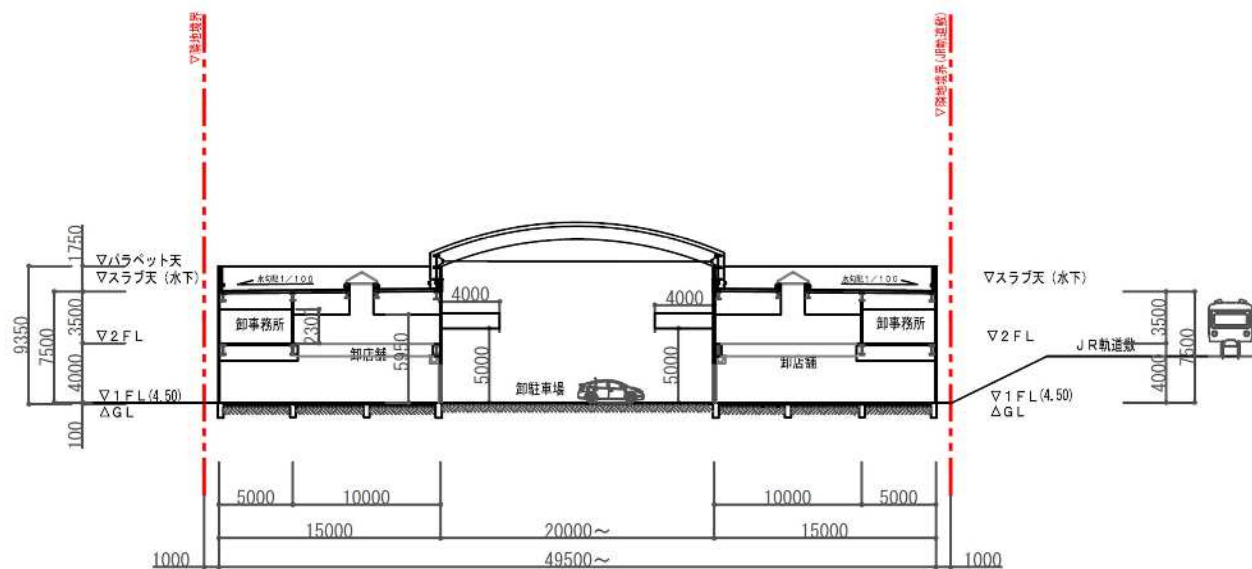
敷地A-4(卸売市場ビル)  
E-E 断面図



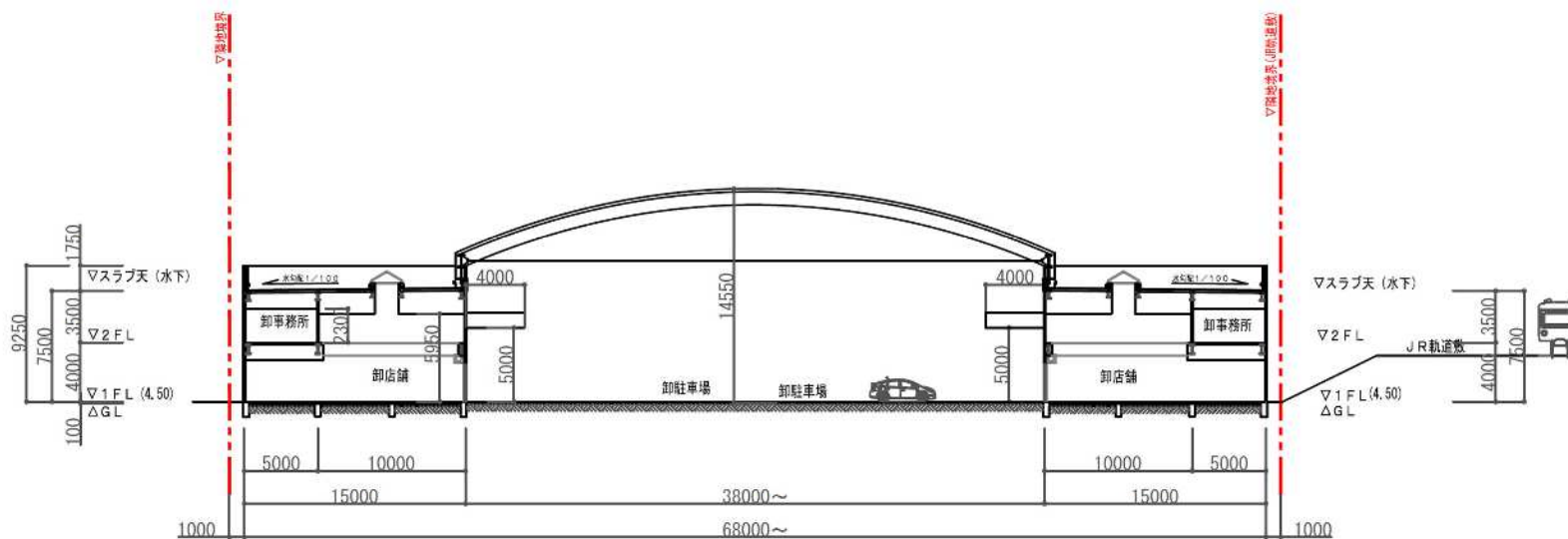
敷地A-4(卸売市場ビル)  
D-D 断面図



敷地A-1,2,3(卸売市場ビル)  
C-C 断面図



敷地A-1,2,3(卸売市場ビル)  
A-A 断面図



敷地A-1,2,3(卸売市場ビル)  
B-B 断面図

【凡例】  
— : 敷地境界  
 ※ 1 F L = 4.50 と仮定する



断面図

建築基準法第51条ただし書き許可申請図（参考図） 立面図 S=1/500

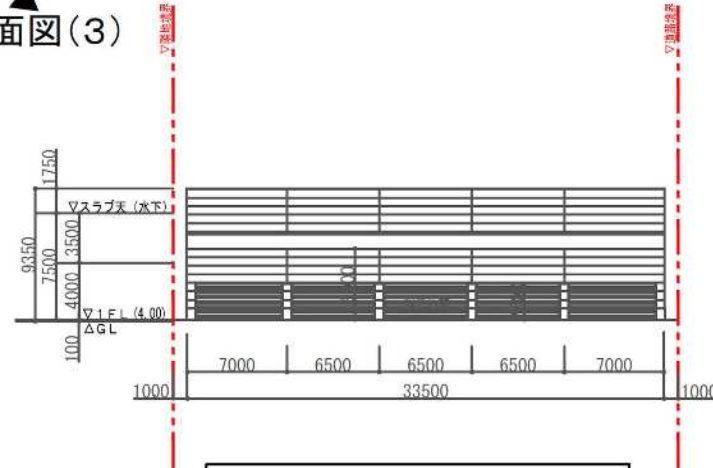
立面図(1)▶

立面方向

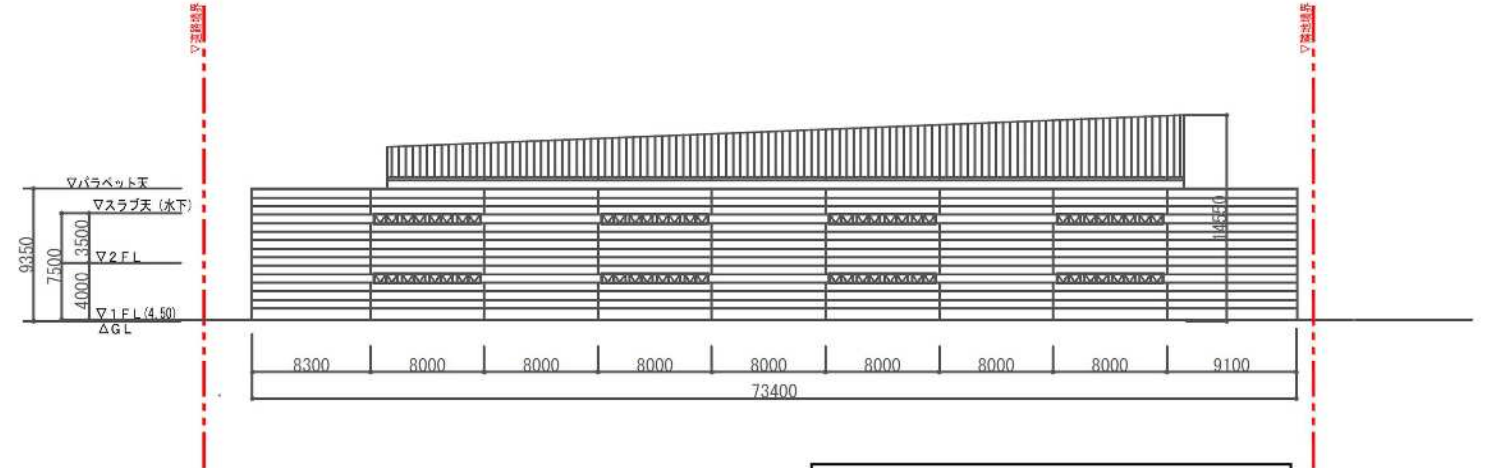
立面図(2)▶

立面図(4)▶

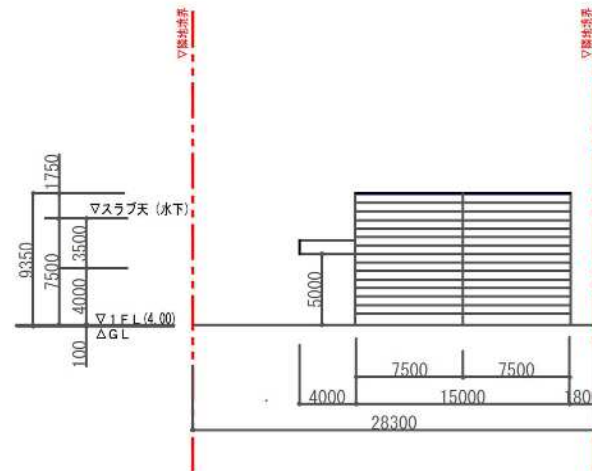
立面図(3)▶



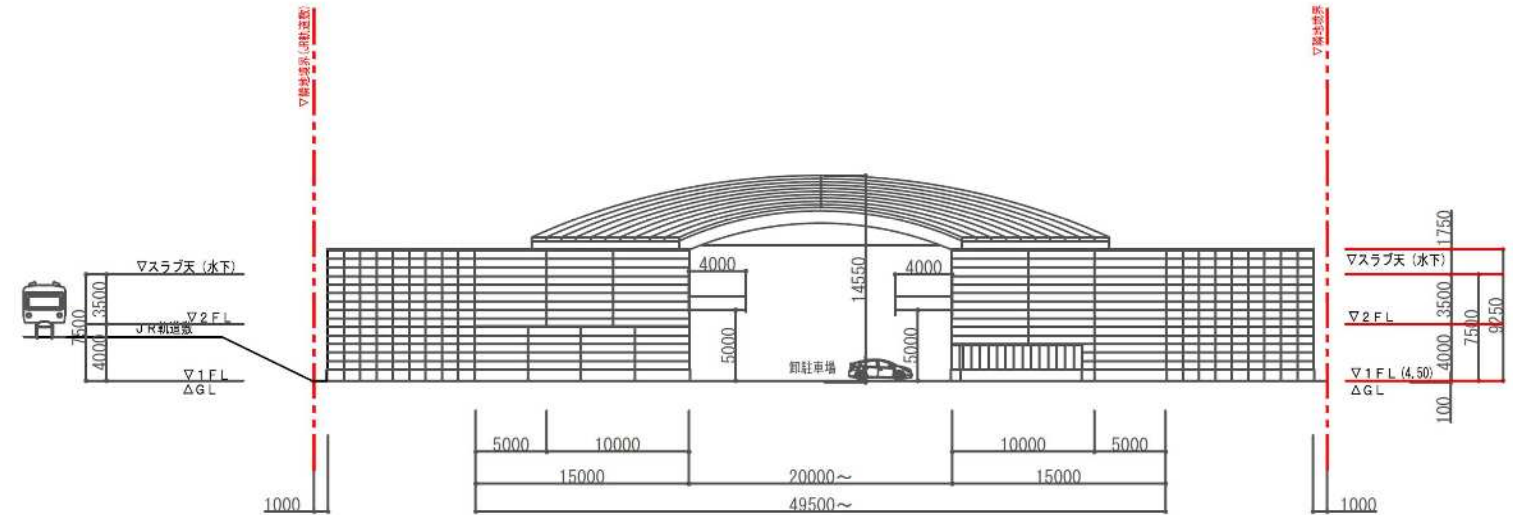
敷地A-4(卸売市場ビル)  
立面図(4)



敷地A-1,2,3(卸売市場ビル)  
立面図(2)



敷地A-4(卸売市場ビル)  
立面図(3)



敷地A-1,2,3(卸売市場ビル)  
立面図(1)

【凡例】  
--- : 敷地境界  
※ 1FL=4.50と仮定する



立面図



## 2. 地元組織の活動経過

J R 西宮駅南西地区市街地再開発準備組合設立までの地元組織の活動経過は以下のとおりである。

	J R 西宮駅南西地区まちづくり協議会	西宮市卸売市場再生研究会	
平成25年度	7月29日	発起人会	
	7月31日	再生研究会設立集会	
	8月20日	執行部会	
	8月26日	執行部会	
	9月17日	執行部会	
	10月8日	第1回意見交換会	
	10月10日	意見交換会ニュース（第1号）発行 （新市場の卸売業者の組織体制など）	
	2月18日	臨時総会	
平成26年度	4月28日	まちづくり協議会設立集会	
	5月22日	まちづくりニュース（第1号）発行 （設立集会開催の報告など）	執行部会
	7月25日		執行部会 西宮市卸売市場整備に向けた今後の取り組みに関する説明会（西宮市主催）
	8月5日		定時総会、勉強会開催
	8月12日		おろいちっうしん（第1号）発行 （説明会、定時総会開催の報告など）
	9月16日		執行部会
	9月19日	集会・勉強会（再生研究会活動報告など）	
	10月2日		執行部会
	10月10日	まちづくりニュース（第2号）発行 （集会開催の報告など）	
	10月16日		卸売市場再生整備に係る報告会
	10月23日	合同執行部会	
	10月27日		おろいちっうしん（第2号）発行 （報告会開催の報告など）
	10月29日		新卸売市場検討分科会の立ち上げ
	11月7日		執行部会
	12月18日	集会・勉強会（再開発事業概要説明など）	
	12月22日	合同執行部会	
	1月15日	合同執行部会	
	1月16日	まちづくりニュース（第3号）発行 （集会開催の報告など）	おろいちっうしん（第3号）発行 （新卸売市場検討分科会の活動報告など）
	2月5日	合同執行部会	
	2月20日	集会（協議会対象区域の見直しなど）	
	3月6日	合同執行部会	
	3月7日	まちづくりニュース（第4号）発行 （集会開催の報告など）	
	3月19日	合同執行部会	
3月27日	合同集会（平成27年度役員選出、平成26年度活動報告など）		
3月31日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併号）発行（合同集会開催の報告）		

	J R 西宮駅南西地区まちづくり協議会	西宮市卸売市場再生研究会	
平成27年度	4月30日	合同執行部会	
	6月2日	合同集会（平成27年度事務局体制の紹介、年間事業計画など）	
	6月9日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併1号）発行（合同集会開催の報告）	
	7月28日	合同執行部会	
	7月31日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併2号）発行（取り組み状況報告など）	
	9月16日	合同執行部会	
	9月30日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併3号）発行（取り組み状況報告など）	
	10月15日	合同執行部会	
	11月4日	合同集会（卸売市場再生整備調査検討業務等の進捗状況説明など）	
	11月19日	合同執行部会	
	11月24日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併4号）発行（取り組み状況報告など）	
	12月18日	合同執行部会	
	1月29日	合同執行部会	
	3月11日	合同執行部会	
	3月18日	第1回ワークショップ	
	3月24日	合同集会（平成28年度役員選出、平成27年度活動報告など）	
	3月31日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併5号）発行（合同集会開催の報告）	
	平成28年度	4月28日	合同執行部会
5月12日		第2回ワークショップ	
6月3日		おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併1号）発行（取り組み状況報告など）	
6月16日		第3回ワークショップ	
7月7日		合同執行部会	
7月29日		合同集会（卸売市場再生整備調査検討業務等の進捗状況説明など）	
8月16日		おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併2号）発行（合同集会開催の報告）	
9月16日		合同執行部会	
10月28日		合同執行部会	
12月16日		合同執行部会	
2月10日		合同執行部会	
2月22日		おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併3号）発行（取り組み状況報告など）	
3月10日		合同執行部会	
3月30日		合同集会（平成29年度役員選出、平成28年度活動報告など）	
3月31日		おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併4号）発行（合同集会開催の報告）	
平成29年度		4月28日	合同執行部会
		7月25日	合同執行部会、おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併1号）発行（個別ヒアリング実施の案内、取り組み状況報告など）
		8月4日	合同集会（卸売市場再生整備調査検討業務等の進捗状況説明など）
	8月17日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併2号）発行（合同集会開催の報告）	
	10月13日	合同執行部会	
	10月26日	合同集会（再開発準備組合の設立等に係る議案審議、都市計画手続と計画素案の説明）	
	11月13日	おろいちっうしん・まちづくりニュース（合併3号）発行（合同集会開催の報告）	
	11月14日	合同執行部会	
	11月28日	再開発準備組合設立総会（組合規約及び役員選任の承認等、都市計画素案と閲覧方法の説明）	
11月29日	再開発ニュース（第1号）発行（準備組合設立、都市計画素案の閲覧についてなど）		

### 3. 西宮市卸売市場事業者の合意形成状況について

#### (1) 西宮市卸売市場再生研究会集會

西宮市卸売市場再生研究会については、卸売市場事業者が主体的に卸売市場の再生整備に向けた調査研究を行う機関として平成25年に設立され、調査研究を進めてきた結果、市街地再開発事業を活用した卸売市場の機能更新と地区のまちづくりを同時一体的に行うものとして「卸売市場再生整備計画」を取りまとめた。

平成29年10月26日（木）開催のJR西宮駅南西地区まちづくり協議会・西宮市卸売市場再生研究会合同集會において、出席者34名（うち委任状15名）のもと、「卸売市場再生整備計画」及び「西宮東地方卸売市場協同組合への上申」について、賛成多数で承認された。

#### (2) 西宮東地方卸売市場協同組合臨時總會

新卸売市場は、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」を株式会社に組織変更して、公設市場を廃止統合することとして検討を進めてきており、新卸売市場開設者となる同協同組合の臨時總會が平成29年11月10日（金）、西宮市地方卸売市場連合会事務所会議室において開催され、西宮市卸売市場再生研究会での卸売市場再生整備計画の承認及び上申を受け、平成30年度中に公設市場を廃止し、卸売市場を一体化して、同協同組合を株式会社化し新卸売市場開設者として開設許可を継続し、新卸売市場へ移行すること及び新卸売市場への残留を希望する市場事業者（21者）による「西宮市卸売市場再生推進委員会」を設置することについて賛成多数で承認された。

#### (3) 西宮市卸売市場再生推進委員会

平成29年12月15日（金）、西宮市卸売市場再生推進委員会が開催され、同委員会要綱の承認、執行役員の選任及び委員長の互選、今後の委員会活動等について協議を行った。今後、新卸売市場施設の配置計画、賃料設定基準、経営展望など新卸売市場の管理運営計画の策定に向けた取り組みを進めていく予定である。

#### 4. 関係機関協議（卸売市場再生整備事業関連）

項目	協議概要・課題等
西宮市産業振興総務課 西宮市都市計画課 西宮市建築指導課 (H26.3.12)	○卸売市場の敷地の位置の取扱いについて ・卸売市場法上の卸売市場とするのか、一般市場とするのかで、施設配置や法的手続が大きく異なる ・卸売市場法上の卸売市場として整備する場合、民間開設者であれば「建築基準法第51条ただし書許可」で対応することが適当である ・卸売市場法上の卸売市場となれば、住環境への配慮、車両動線、駐車場問題の他、騒音等の対策が必要
兵庫県都市計画課 兵庫県市街地整備課 (H26.3.18)	○都市再開発方針見直しヒアリング（2回目） ・当地区を2号再開発促進地区に指定する方向性を確認 (地区整備の主たる目標の一つとして「卸売市場の再生整備」を明記)
兵庫県消費流通課 (H26.7.4)	○卸売市場再生整備事業について ・二つの地方卸売市場の統合について ・新しい地方卸売市場の開設許可について
西宮市都市計画審議会 (H27.2.6)	○JR西宮駅南西地区約2.5ha都市再開発方針2号再開発促進区指定案報告 ・市素案を説明
兵庫県消費流通課 (H27.6.22)	○卸売市場再生整備事業について ・現卸売市場から新卸売市場への移行手続について ・強い農業づくり交付金 事業要件等について
兵庫県消費流通課 (H27.10.9)	○卸売市場再生整備事業について ・地方卸売市場の規模、配置及び構造基準について ・開設者の組織変更について
西宮市都市計画審議会 (H27.11.18)	○阪神間都市計画都市再開発の方針の変更（兵庫県決定）について（報告） ・県原案を説明 (地区整備の主たる目標の一つとして「卸売市場の再生整備」を明記)
西宮市都市計画審議会 (H28.1.26)	○阪神間都市計画都市再開発の方針の変更（兵庫県決定）について【諮問】 ・県原案のとおり承認 (地区整備の主たる目標の一つとして「卸売市場の再生整備」を明記)
兵庫県都市計画審議会 (H28.2.10)	○阪神間都市計画都市再開発の方針の変更（兵庫県決定）について ・原案のとおり承認（H28.3.29都市計画決定告示） (地区整備の主たる目標の一つとして「卸売市場の再生整備」を明記)
西宮市建築指導課 (H28.6.9)	○卸売市場再生整備事業について ・市場を営業継続しながらの段階施工については、仮設店舗利用をする現況建築物の用途変更や増築に係る確認申請が不要になるような対応を検討する必要がある
西宮市消防局予防課 (H28.6.9)	○消防法上の手続について確認 ・卸売市場については、消防法施行令別表第1（4）項に該当する
西宮警察 (H28.8.30)	○卸売市場再生整備事業について ・事業概要の説明 ・交通量調査について協議

<p>兵庫県消費流通課 (H28.11.30)</p>	<p>○卸売市場再生整備に係る卸売市場法上の手続について協議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開設者の構成員でなくても、開設者を經由して卸売業務の許可は受けることができることを確認</li> <li>・協同組合から株式会社へ組織変更した場合に、協同組合から脱退した市場事業者であっても卸売業務の許可は引き継ぐことを確認</li> <li>・公設市場廃止、民設市場への統合後及び新市場完成後は卸売市場の区域変更について届出が必要だが、段階施工の工事期間中は届出不要であることを確認</li> </ul>
<p>西宮市建築指導課 (H29.8.8)</p>	<p>○卸売市場の敷地の位置の取扱いについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第51条ただし書き許可手続について</li> </ul>
<p>西宮市建築指導課 (H29.11.14)</p>	<p>○卸売市場の敷地の位置の取扱いについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第51条ただし書き許可手続について</li> </ul>
<p>兵庫県消費流通課 (H29.12.21)</p>	<p>○卸売市場再生整備事業等の進捗状況報告について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・卸売市場再生整備事業（再開発事業）の進捗状況について説明</li> <li>・卸売市場の敷地の位置に係る建築基準法第51条ただし書き許可申請手続と新卸売市場施設設計画案の内容について説明</li> </ul>

## 5. 卸売市場の敷地の位置に係る建築基準法第51条ただし書き許可について

### 【都市計画法に基づく都市計画施設として決定しない理由】

#### ■都市施設としての恒久性の担保が困難

当該卸売市場の開設者は民間企業となるため、将来の社会情勢の推移によっては、移転若しくは他用途への転用等の可能性がある。(都市計画法に基づく都市施設としての位置づけは、一民間企業の経営方針や経営状態に応じて見直されるべきものではない。)

### 【卸売市場の敷地の位置が都市計画上支障がない理由】

#### ①交通計画

##### ■周辺交通への影響

当該卸売市場は、現在の西宮市卸売市場の敷地位置を概ね半分に縮小し再整備し、市場事業者数も半減することから、周辺交差点への負荷は低減されるものと予測している。

##### ■車両動線計画

国道2号からの車両動線については、建物用途毎に独立した出入り口を設ける計画とし、卸売市場とその他用途との干渉を物理的に遮断することで車両トラブルを防止する。

卸売市場の関係車両のうち、大型車両については阪神高速インターから東川沿い県道を北上してくることから、国道2号からの左折進入とし、退場は市道側への左折とする。普通車両については、市道側からの入退場を基本とするが、東川交差点の車両集中を避けるため、国道2号側からの退場も可とする。



#### ②駐車対策

##### ■駐車場の確保

「西宮市駐車施設附置条例」に基づく駐車台数10台以上を確保することを基本とし、「卸売市場整備基本方針（農林水産省）」の卸売市場施設規模算定基準により算定した駐車台数43台を上回る58台を確保する計画である。

### ③騒音

#### ■騒音予測と対策

卸売市場は地区西側に配置し、鉄道、河川、道路などを隔てて居住空間との一定の離隔を確保するとともに、卸売市場敷地と住居系敷地の間には、バッファゾーンを整備し、卸売市場より発生する騒音の住居系敷地への影響を緩和する。また、卸売市場の上面を大屋根で覆うことで、居住空間とは分離された空間とする。

### ④悪臭・廃棄物処理

#### ■悪臭

卸売市場は現位置にて再整備し、その規模を縮小する計画であることや、主要な取扱品目は青果品であることから、住居系敷地に及ぼす影響は軽微である。

#### ■廃棄物処理

卸売市場において発生する廃棄物等については、住居系敷地から最も離れた卸売市場の西側に保管する計画としており、その影響は軽微である。

6. 建築基準法第51条ただし書き許可手続きフロー

