

議案第 3 号

卸売市場の敷地の位置について【付議】  
(西宮市池田町)

目 次

1. 計画書（案） .....	P.1
2. 都市計画審議会の経過 .....	P.8
3. 地元組織の活動経過と合意形成状況 .....	P.9
4. 西宮市卸売市場事業者の合意形成状況について .....	P.10
5. 建築基準法第 5 1 条ただし書き許可手続フロー .....	P.11
6. 建築基準法第 5 1 条ただし書き許可に係る関係各課との協議概要 .....	P.12
7. 都市計画手続スケジュール .....	P.15

## 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上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。

## 計 画 書 (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)

## 理 由

J R 西宮駅南西地区は公設（昭和 2 3 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。

# 卸売市場の敷地の位置図

卸売市場

SCALE 1:10,000

凡

例

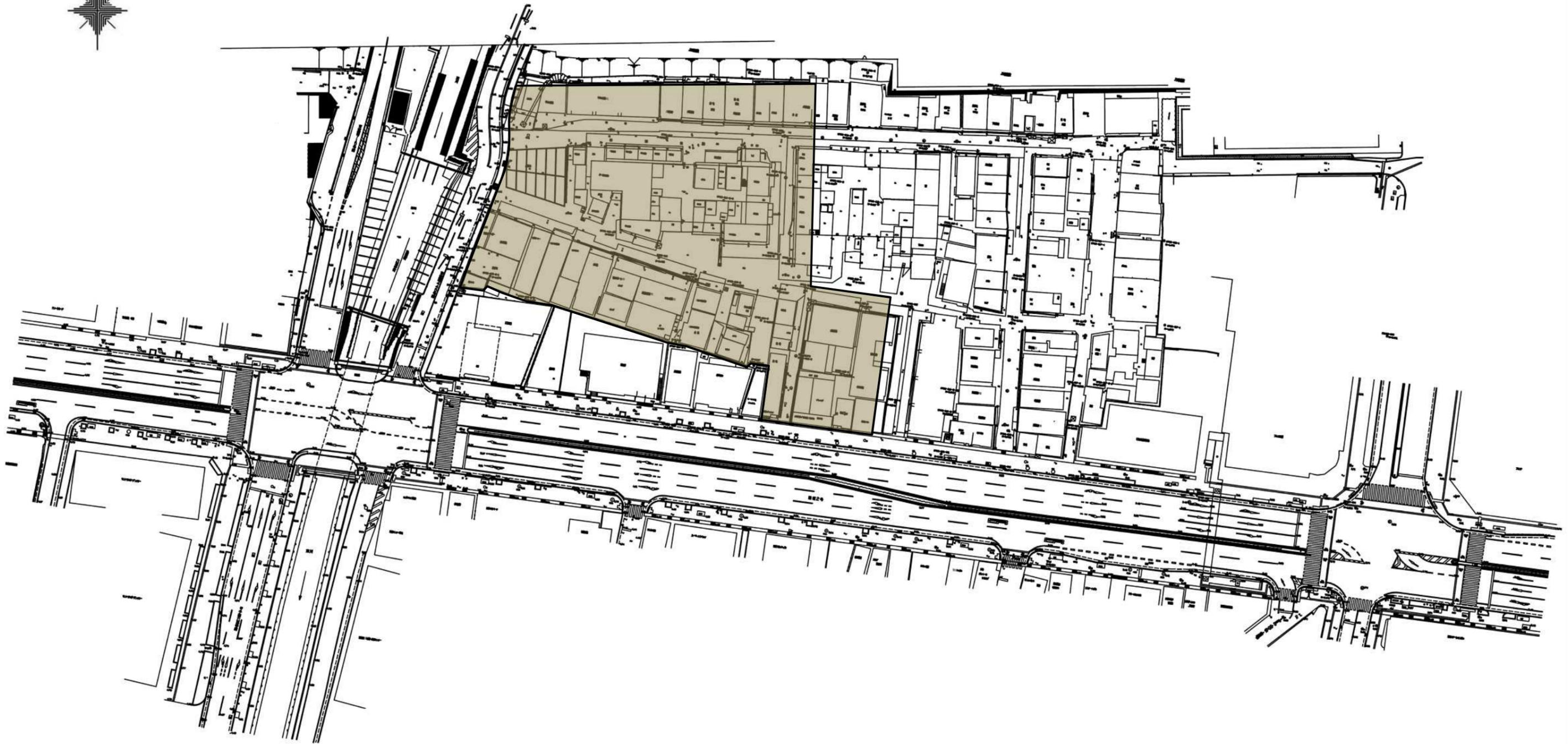
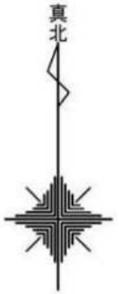


卸売市場の  
敷地の位置

卸売市場の敷地の区域図 S=1/1000

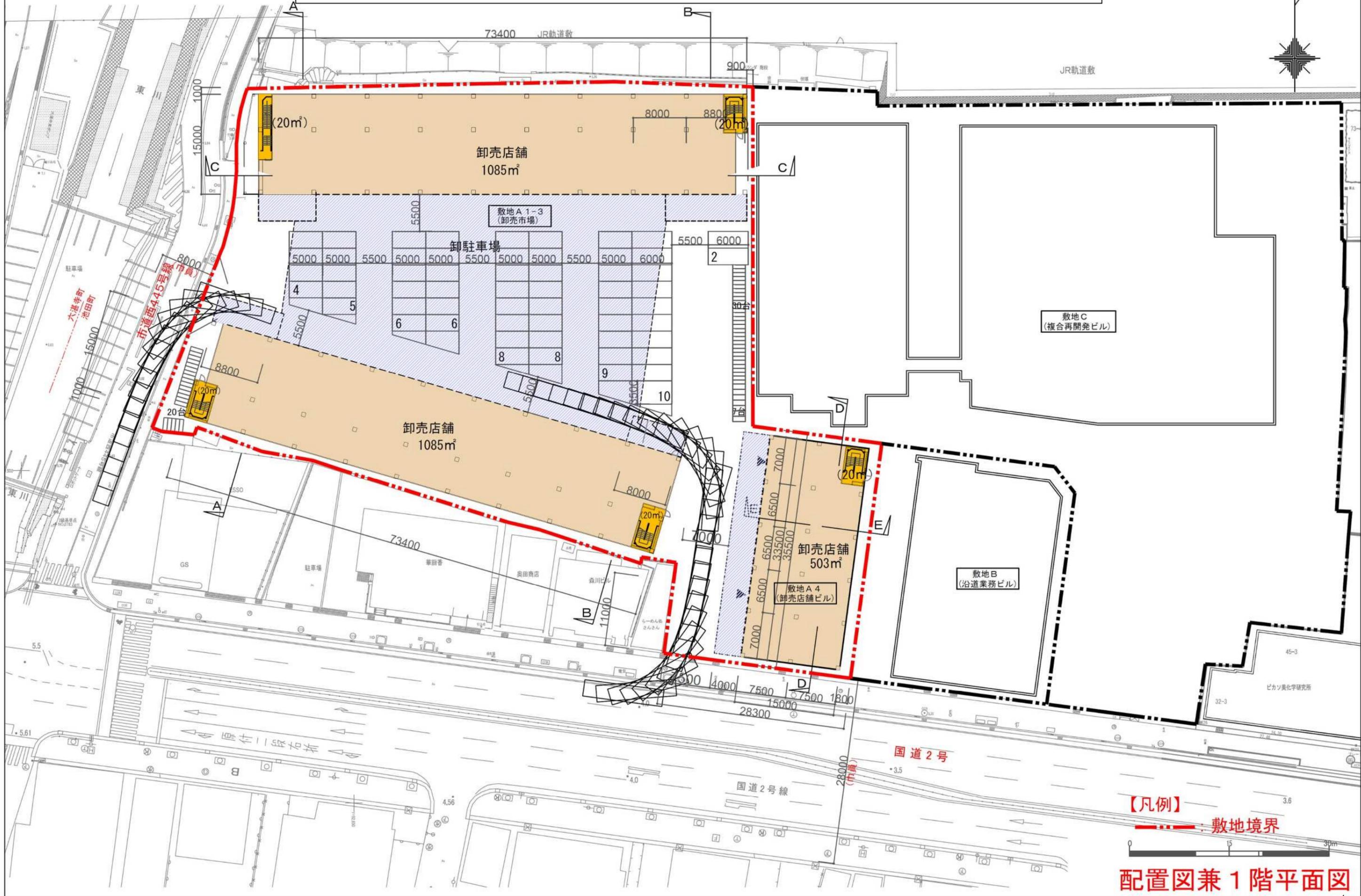
凡 例

■ 卸売市場の敷地の区域



0m 50m 100m

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



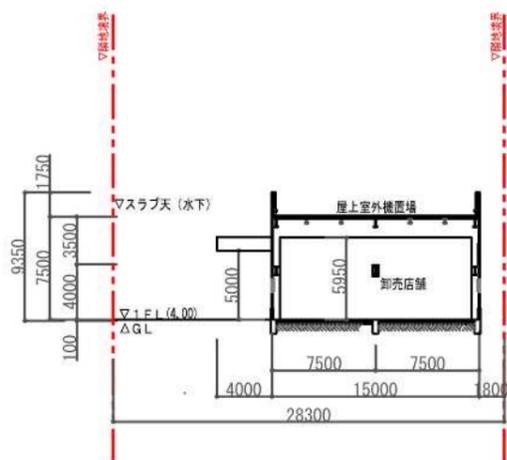
【凡例】  
- - - 敷地境界



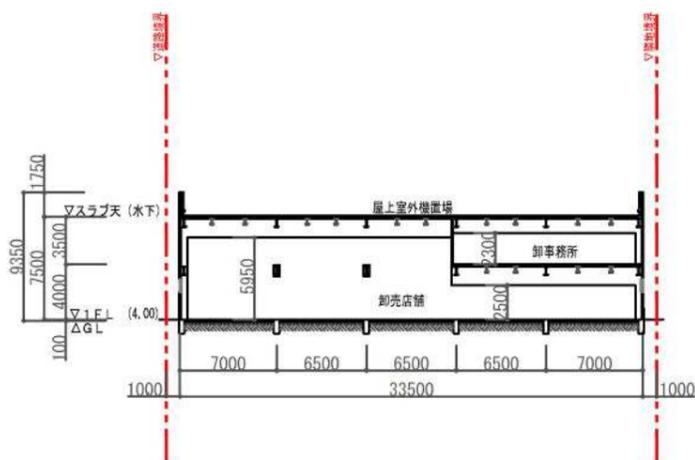
配置図兼1階平面図



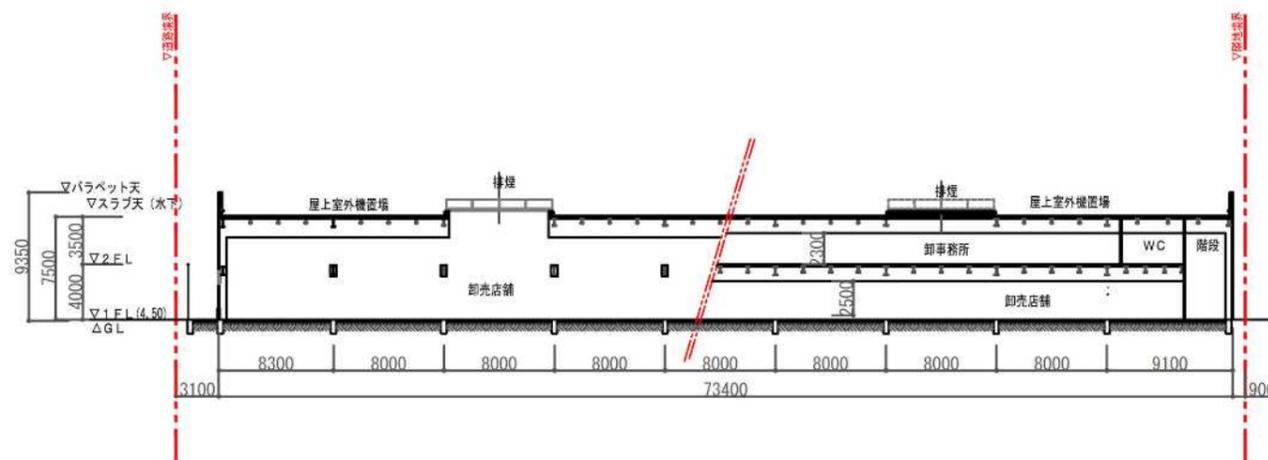
建築基準法第51条ただし書き許可申請図（参考図） 断面図 S=1/500



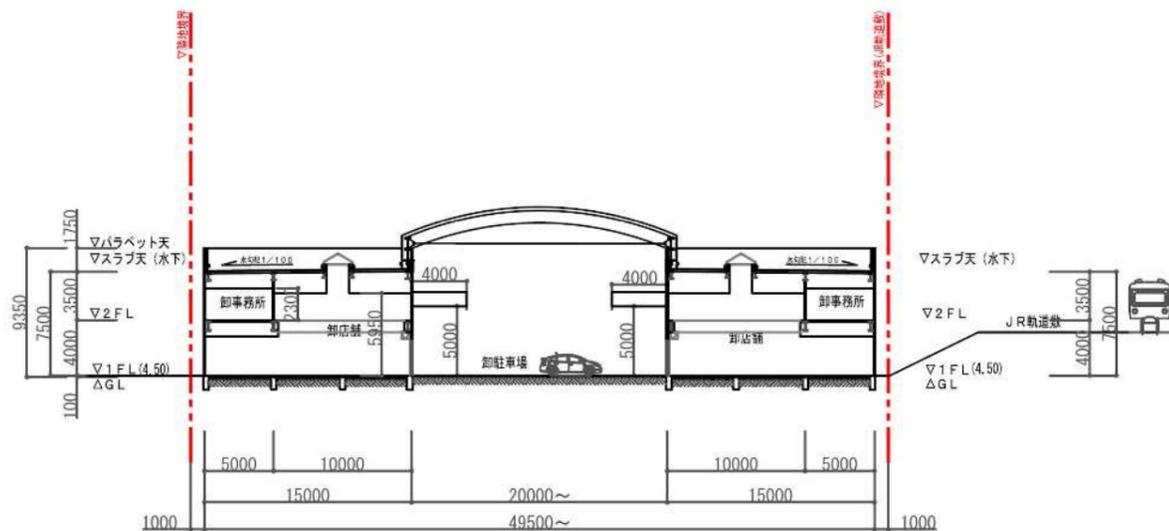
敷地A-4(卸売市場ビル)  
E-E 断面図



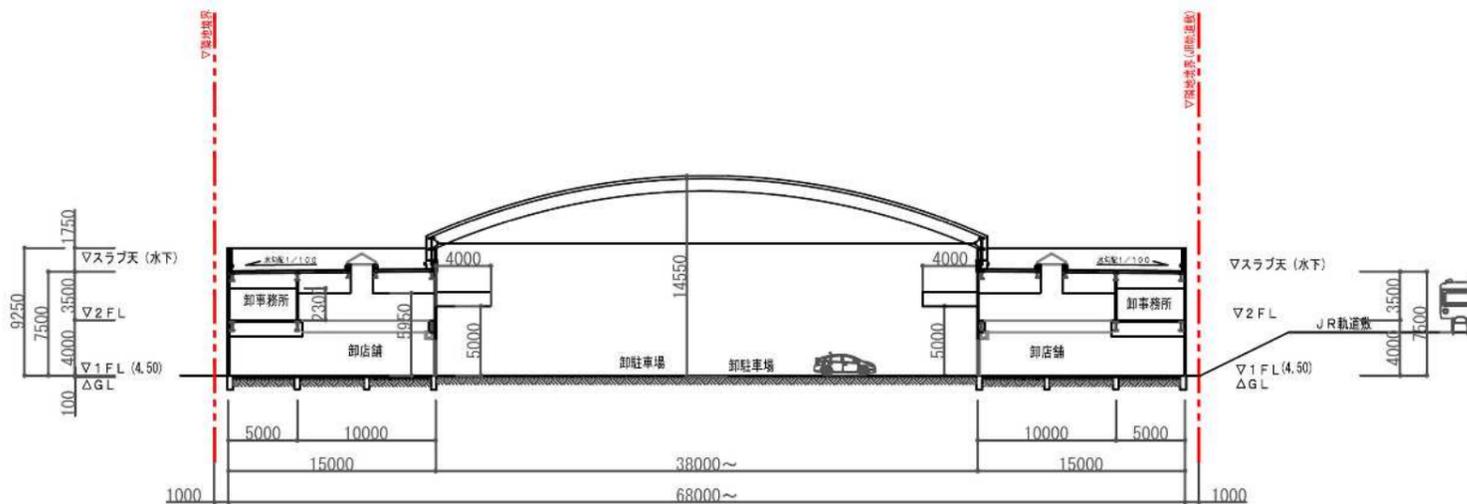
敷地A-4(卸売市場ビル)  
D-D 断面図



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

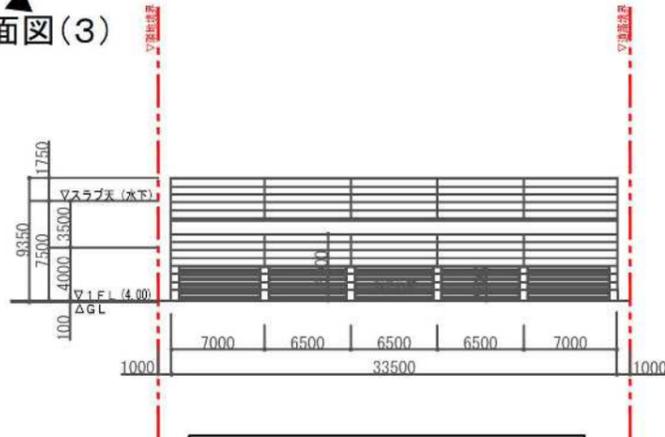
立面図(1)▶

立面方向

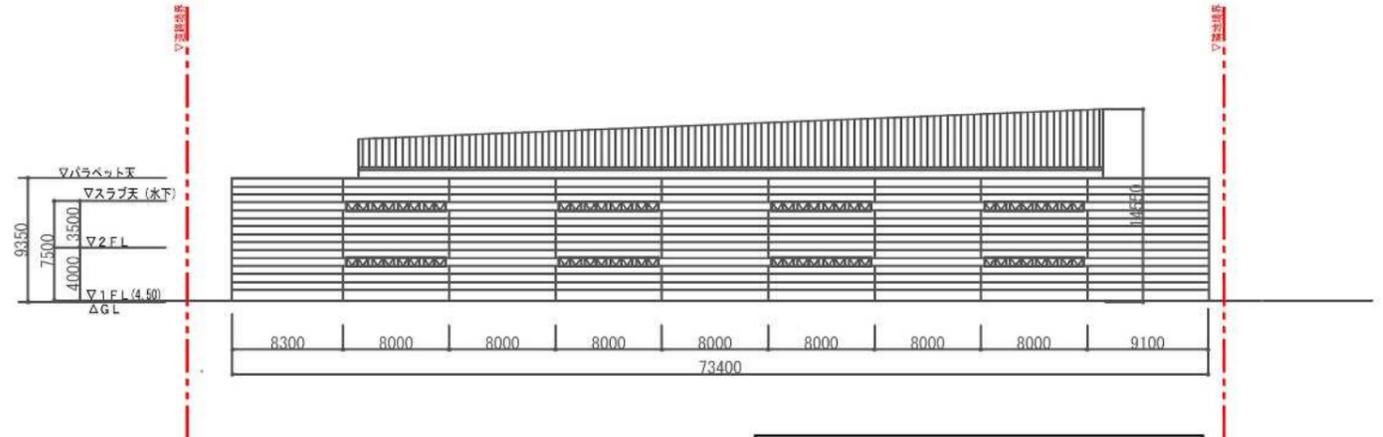
立面図(2)▶

立面図(4)▶

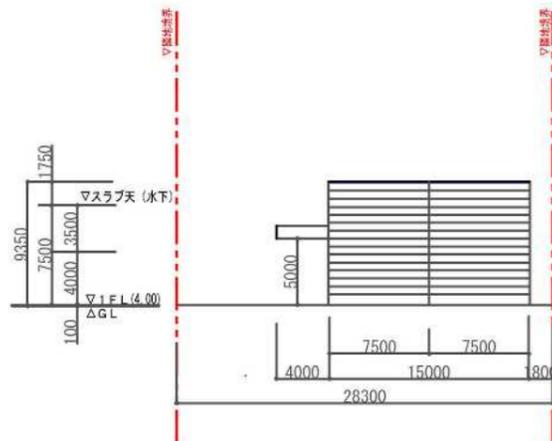
立面図(3)▶



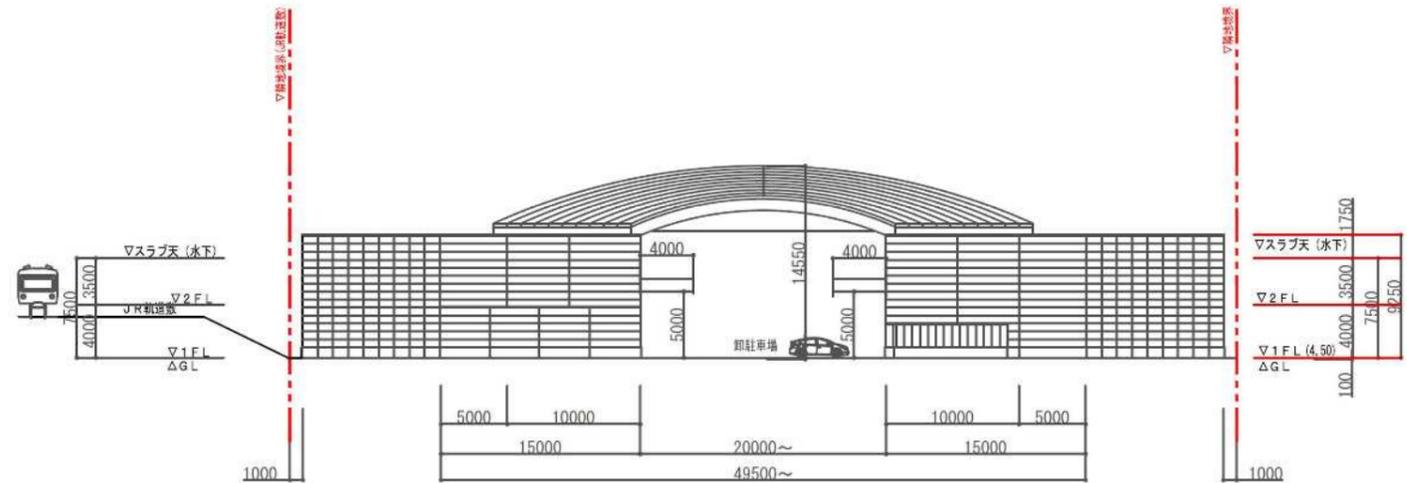
敷地A-4(卸売市場ビル)  
立面図(4)



敷地A-1,2,3(卸売市場ビル)  
立面図(2)

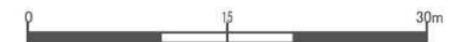


敷地A-4(卸売市場ビル)  
立面図(3)



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. 都市計画審議会の経過

### (1) 平成29年11月13日 平成29年度第2回都市計画審議会（概要報告）

「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業」、「JR西宮駅南西地区地区計画」及び「卸売市場の敷地の位置について」の計画書（素案）について概要報告の後、一連の計画書（素案）を2週間の閲覧に付した。

#### ○計画書（素案）の閲覧結果

閲覧期間：平成29年11月29日（水）～平成29年12月13日（水）

閲覧場所：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口、市ホームページ、西宮市地方卸売市場連合会事務所

広報方法：市ホームページ、平成29年度第1号再開発ニュース、準備組合設立総会にて周知

閲覧者数：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口：4名

西宮市地方卸売市場連合会事務所：0名

ホームページアクセス：1, 294件（庁内：150件、庁外：1, 144件）

提出された意見の総数：0件

### (2) 平成30年1月19日 平成29年度第3回都市計画審議会（個別報告）

「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業」、「JR西宮駅南西地区地区計画」及び「卸売市場の敷地の位置について」の計画書（原案）について個別報告の後、「JR西宮駅南西地区地区計画」の計画書（原案）を2週間の条例縦覧に付すとともに、一連の「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業」及び「卸売市場の敷地の位置について」の計画書（原案）を2週間の閲覧に付した。

#### ○計画書（原案）の縦覧（閲覧）結果

閲覧期間：平成30年1月25日（木）～平成30年2月8日（木）

閲覧場所：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口、市ホームページ

広報方法：市政ニュース（平成30年1月25日号）、市役所正面玄関前掲示場、市ホームページ、平成29年度第2号再開発ニュースにて周知

閲覧者数：JR西宮駅南西地区まちづくり担当課窓口：4名（地区計画縦覧者数のみ3名）

ホームページアクセス：553件（庁内：87件、庁外：466件）

提出された意見の総数：0件

### 3. 地元組織の活動経過と合意形成状況

地元では、平成26年4月28日に「JR西宮駅南西地区まちづくり協議会」を設立され、平成25年8月1日に西宮市卸売市場事業者により設立された「西宮市卸売市場再生研究会」との連携協議を行いながら、約3年半に亘り地道な取り組みを継続された結果、平成29年11月28日には、この度の一連の都市計画手続（「JR西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業」、「JR西宮駅南西地区地区計画」及び「卸売市場の敷地の位置について」）を前提とした市街地再開発事業の推進を図ることを目的とする「JR西宮駅南西地区市街地再開発準備組合（以下、『準備組合』という。）」が、地権者の賛成多数で設立された。

市街地再開発組合（以下、『本組合』という。）は、都市再開発法第二章第一節の二に規定される組織であり、同法第14条では、設立要件の一つとして、「施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。」と規定されている。

一方、準備組合は、本組合の設立を準備する権利者による任意の団体であるが、準備組合設立の段階で本組合の設立要件を満たしておくことが望ましいとされているため、以下にて事業予定区域内の地権者数、地積の内訳及び準備組合へ加入済の権利者数及び地積を示す。

表1 事業予定区域内の地権者数及び地積

	権利者数	地積
土地所有者	53人	13,129㎡
借地権者	43人	5,752㎡
合計	96人	18,881㎡

表2 準備組合への加入人数割合及び地積割合（平成30年3月30日時点）

	人数割合		地積割合		
	土地所有者	借地権者	所有地	借地	合計
全体	53人	43人	13,129㎡	5,752㎡	18,881㎡
準備組合加入申込書兼同意書提出者	39人	38人	12,185㎡	5,513㎡	17,698㎡
全体に対する加入割合	73.6%	88.4%	92.8%	95.8%	93.7%
本組合設立要件（2/3以上）	66.7%	66.7%	✕		66.7%

上記のとおり、準備組合は本組合の設立要件を既に満たしているが、未加入者に対しては、準備組合の各種活動についての参加案内等を行うとともに、加入者と同じ資料の提供により、情報共有を図りながら、今後も継続して加入案内等を行い、合意形成の水準を高める取り組みを進めている。

## 4. 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会

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8月1日に設立され、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会においては、「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総会

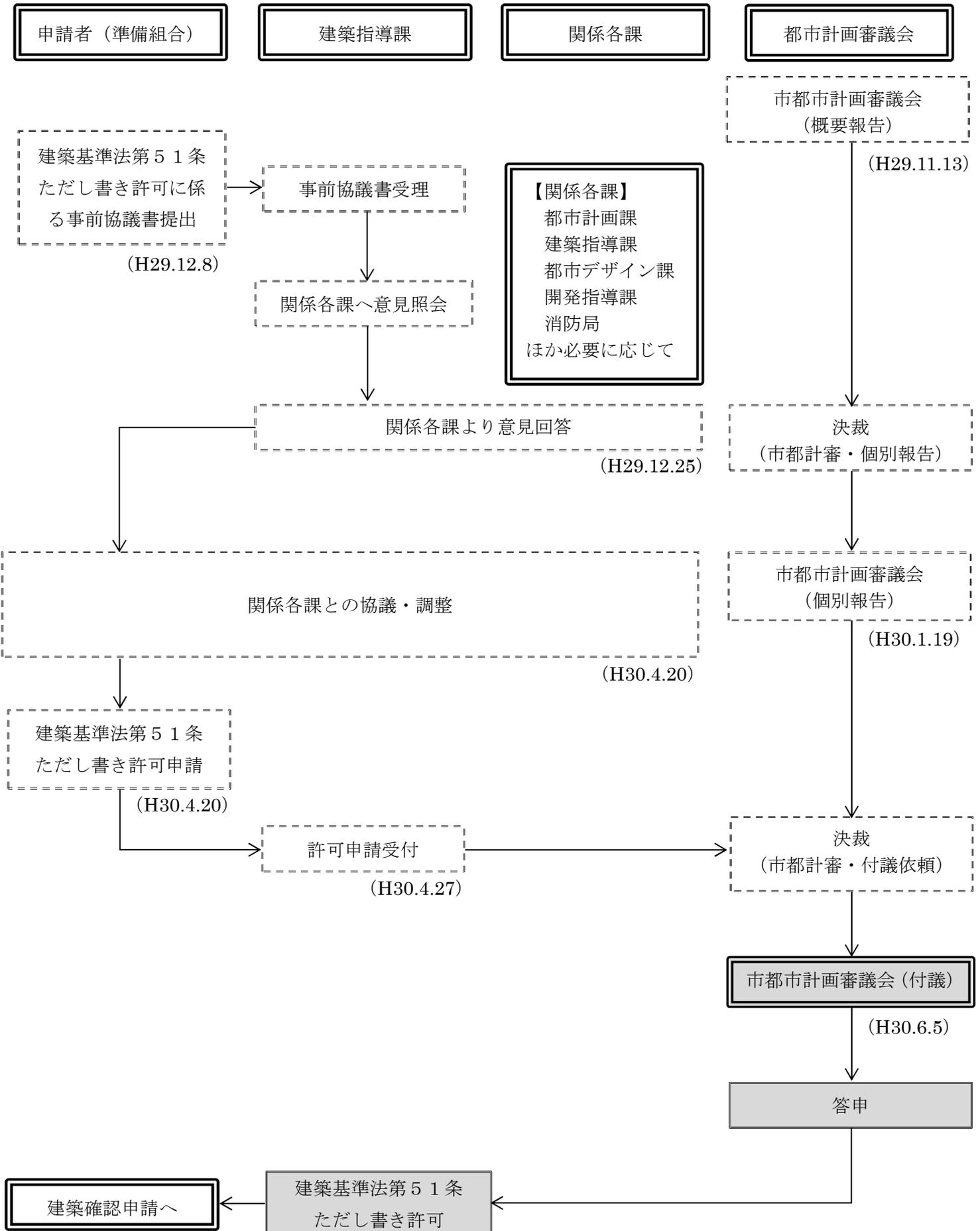
新卸売市場は、現在の民設市場開設者である「西宮東地方卸売市場協同組合」を株式会社に組織変更して、公設市場を廃止統合することとして検討を進めてきており、新卸売市場開設者となる同協同組合の臨時総会が平成29年11月10日、西宮市地方卸売市場連合会事務所会議室において開催され、上記の西宮市卸売市場再生研究会集会での「卸売市場再生整備計画」の承認及び上申を受け、平成30年度中に公設市場を廃止し、卸売市場を一体化して、同協同組合を株式会社化し新卸売市場開設者として開設許可を継続し、新卸売市場へ移行すること及び新卸売市場への残留を希望する市場事業者(21者)による「西宮市卸売市場再生推進委員会」を設置する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

現在は、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継続的に進めている。

## 5. 建築基準法第51条ただし書き許可手続フロー



## 6. 建築基準法第51条ただし書き許可に係る関係各課との協議概要

新卸売市場施設建築物工事を含む市街地再開発事業の施行者となる予定のJR西宮駅南西地区市街地再開発準備組合（以下、「準備組合」という。）から、平成29年12月8日付で西宮市長宛に「建築基準法第51条ただし書き許可に係る事前協議書」が提出され、その後、平成29年12月25日付で西宮市長から準備組合が「事前協議申請書に係る意見回答」を受け、関係各課との協議・調整が行われ、この度、事前協議が整ったため、平成30年4月27日付で許可申請書が受付された。

関係各課からの意見回答とこれに対する準備組合の対応は以下概要のとおりである。

### 【建築指導課】

#### 意見回答① 現在地で再整備を行う理由を説明すること。

##### （準備組合の対応）

平成25年3月に西宮市卸売市場整備検討委員会が策定した「西宮市卸売市場整備基本方針」において、過去5回に亘り移転整備計画を断念してきた経過や、市場事業者に対するアンケートの結果、卸売業者の約7割、関連事業者の約5割が現在地での事業継続を希望していることなどから、現在地での再整備を行うこととしているため、準備組合としては、当該基本方針に沿って、卸売市場施設建築物の整備計画を作成している。

#### 意見回答② 工事の期間中の営業計画を説明すること。

##### （準備組合の対応）

新卸売市場へ再入居予定の市場事業者21者が営業を休止することのないよう、段階施工を行い、平成33年度、平成34年度の2か年に亘り新卸売市場の供用を開始する。

#### 意見回答③ 周辺交通への影響を説明すること。

##### （準備組合の対応）

卸売市場地区は、現在地にて規模を縮小し再生整備を行うものであり、卸売業者数（関連事業者含む）も半減することから、新卸売市場整備による発生集中交通量は現況の交通量に内包されると整理する。

また、沿道施設地区及び複合施設地区は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」に基づき発生集中交通量を算定した結果、国道2号現況交通量の1～3%程度であり、再開発事業が周辺交通に及ぼす影響は軽微であると想定される。

#### 意見回答④ 路上駐車の実況及び改善される点を説明すること。

##### (準備組合の対応)

卸売市場への車両出入数がピークを迎える午前3時～午前7時に行った卸売市場に再入居予定の市場事業者21者の営業車両台数の実地調査(H30.3.6)による29台に加え、買受人の車両台数(臨時搬入路34台、路上駐車30台、協同組合所有のJR北側駐車場留め置き14台)を合算した計107台を新卸売市場に必要な駐車台数と設定した。

これに対し、新卸売市場においては、敷地内に58台、JR北側駐車場に65台、合計123台の駐車マスを整備する計画であるため、路上駐車は解消されることとなる。

なお、駐車場の整備台数については、「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100台\*を満たす数値となっている。

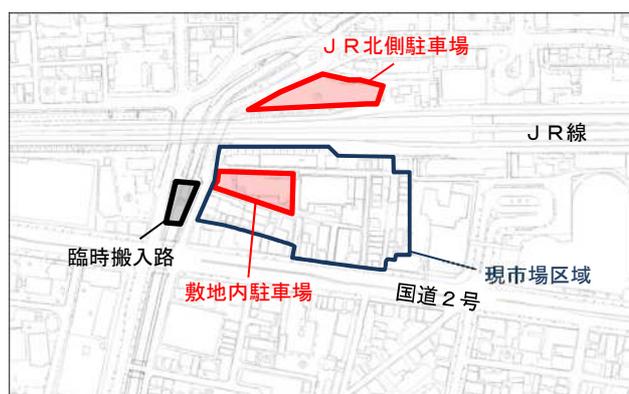


図-1 西宮市卸売市場位置図

※平成30年5月16日 産業文化局公表 平成29年西宮市卸売市場取扱高(全品目対象の統計方法)より算定

#### 意見回答⑤ 騒音・振動の実況及び改善される点を説明すること。

##### (準備組合の対応)

周辺の生活環境への影響の程度を評価するため、騒音・振動に係る現況調査を実施(H29.10.30)し、卸売市場内、JR沿い、国道2号沿いの騒音・振動を各々測定した。結果、卸売市場が稼働していない時間帯を含め、卸売市場内及びJR沿いの騒音は昼夜ともに環境基準(一般地域)をわずかに達成できておらず、国道2号沿いは昼夜ともに環境基準(幹線道路近接)を達成していた。ただし、騒音レベルは国道2号沿いが最も高い数値を示している。

新卸売市場整備後は、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、卸売市場から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。さらには、卸売市場施設の壁面の遮音性を高めることや、開口部を設けないなど、可能な限り騒音の低減に努める。

なお、振動については、55dB以下であれば人体には揺れを感じない程度であるとされており、今回の調査では、いずれの地点においても50dBを下回っているため、振動による影響は軽微であると考えられる。

#### 意見回答⑥ 廃棄物処理の実況及び改善される点を説明すること。

##### (準備組合の対応)

現在の西宮市卸売市場で排出される廃棄物は、収集されるまで各店舗前に仮置きされているが、新卸売市場では、居住施設から最も離れた廃棄物保管場所で集中して保管されるとともに、段ボール等の資源ごみも区分して集積されることから、現在の状況より格段に改善するものと想定している。

**意見回答⑦ 卸売市場の稼働時間を説明すること。**

(準備組合の対応)

交通量調査の結果から、市場全体の車両出入は午前3時～午前7時頃にピークを迎えている。

また、産地からの大型車の出入りは午後8時頃～翌午前2時頃を中心としていることから、市場全体の稼働時間としては午後8時頃～翌午前7時頃である。

**意見回答⑧ 卸売市場の営業面積等を説明すること。**

(準備組合の対応)

今回計画で、西宮市卸売市場の敷地面積は、現市場約1.3haから新市場0.6haへ、卸売業者・関連業者の営業面積は、現市場約5,400㎡から新市場約3,400㎡へ縮小することから、周辺住環境への負荷は全体として低減するものと考えている。

**【消防局】**

意見回答⑨ 防火対象物を消防法令上の基準に適合させること。

意見回答⑩ 防火水槽を設置すること。

意見回答⑪ 消火栓の配管径を増大させること。

(準備組合の対応)

意見回答のとおり対応する。

**【都市計画課】(意見なし)**

**【都市デザイン課】**

意見回答⑫ 当該地は地域の拠点となるJR西宮駅に近接している再開発事業であるため、まちなみや周囲との調和において、特に極め細やかな配慮が求められます。

既存隣接建築物や駅前広場とのつながりや調和に配慮した建築物の配置や緑地・広場などの公共施設用地の確保などにより、景観面で地域に貢献した計画とする必要があります。

なお、建築物等の配置、デザイン、色彩、植栽等の計画については景観アドバイザー部会での意見を反映した上で、敷地B、Cと合わせて当課と協議を行うこと。

(準備組合の対応)

計画の進捗とあわせて貴課と十分な協議を行うとともに、必要に応じて、西宮市都市景観・屋外広告物審議会景観アドバイザー部会に諮り、要望・意見を可能な限り取り入れていきたいと考えている。

**【開発指導課】(意見なし)**

## 7. 都市計画手続スケジュール

