

●今の2市場から、新しい市場の開設者にはどのタイミングで移行するのか？

- 卸売市場の機能と、事業者の営業への影響ができるだけ少ない移行の方法と時期の検討
現在の公設市場及び民設市場を、それぞれいつ廃止して、どのように新しい市場へ引き継げばよいのか。市場の管理や市場事業者への影響、既存市場の廃止手続きなどから、より良い方法を検討していきます。

〈2市場の廃止と新開設者の移行のタイミング（案）〉

- パターン1.
工事中(仮設市場)まで、現在の公設・民設の2市場が存続。新市場完成の後、新開設者へ。
- パターン2.
着工までに公設市場を廃止し、民設市場と統合。工事中(仮設市場)は、一つの民設市場とする。新市場完成の後、新開設者へ。
- パターン3.
着工までに公設・民設市場ともに廃止し、新開設者へ移行。新開設者が工事中(仮設市場)の段階から管理する。

- 今後検討すべき課題
- ・どのような手順をとれば、2つの市場をスムーズに統合できるか
- ・今の民設市場協同組合の資産をどのように整理するか、また解散・精算はいつにするか
- ・新しい開設者の準備はいつから始めるか

◆土地筆界調査等の進捗状況（森村土地家屋調査士事務所）

- 現場作業は、卸売市場再生区域全体の外周境界の調査測量まで終えており、調査測量の結果から、境界標識のない点については市役所・法務局等の測量図面をもとに復元計算を行い、外周境界線の仮設定図を作成しております。
- 今後の作業については、外周境界に接する市道、国道、J R 及東側隣接地の地権者様、そして区域内地権者様との事前協議・調整を行い、外周境界立会の準備を進めてまいります。
- 外周境界の立会準備と並行し、現場作業では区域内境界及び現状利用区画の詳細測量を行ってまいります。

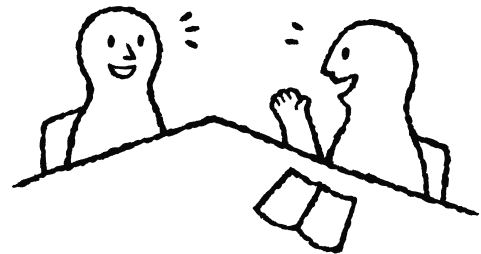
梅雨も明け、いよいよ夏本番を迎えますが、暑さに負けず、現場作業をがんばってまいります！！皆様、引き続きのご理解ご協力の程、どうぞよろしくお願い致します。

事務局からのお知らせ

◆市長懇談会

市場の再整備に向け盛り上げていくため、市長と事業者の懇談会が行われました。(H27.6.4)
☆普段、市場に来ることのないお客さん向けの祭の開催
☆市場事業者と市内飲食店のマッチングイベント（商談会）などについてアイデアを出し合いました。

イベント等の企画・運営に関しては地元が主体となって行うことが成功のカギと考えられますが、行政にもサポートしていただきながら、市民へ、市場の『ライブ感』を提供することを目標に、取り組みを進めます。



◆お問い合わせ先

西宮市卸売市場再生研究会事務局・JR西宮駅南西地区まちづくり協議会事務局
株式会社 アール・アイ・エー 担当：平岡、滝田 ☎ 06-6312-9154



まちづくり・市場再整備の計画素案策定に向けて、課題の整理に取り組んでいます！

事務局では、これまでの検討内容をもとに、J R 西宮駅南西地区まちづくりの具体化に向けて、今後、解決を図るべき課題を整理し、解決に向けた道筋の検討を進めています。

～どのような課題があるのか、どのように解決をしていくべきか～

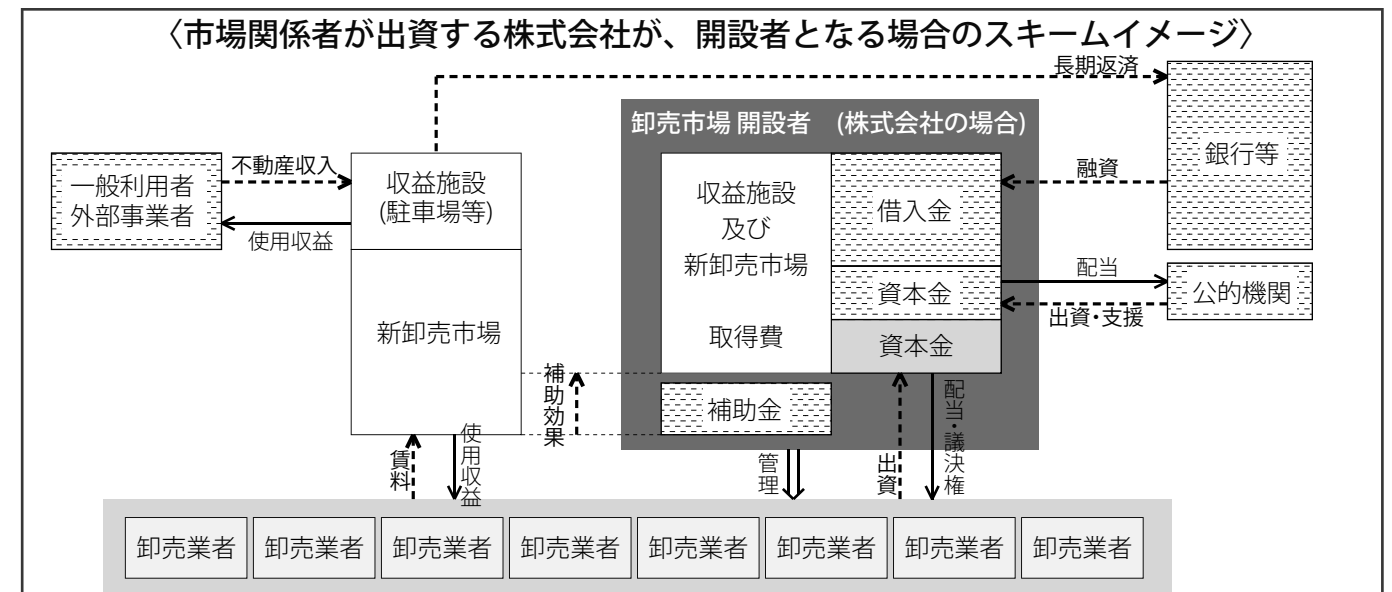
卸売市場を現在地で更新することから、市場としての機能や各事業者の営業が工事期間中も継続できるようにするとともに、スムーズに新しい市場へ移行できる必要があります。また、現在の市場における課題を、新しい市場では解消していくことも求められます。

●新しい市場の開設者は？

- 各事業者の負担をできるだけ抑える仕組みづくりの検討
新しい市場は、現在よりも使用料や賃料が高くなる懸念されています。このため、市場を管理運営する開設者の投資負担をできるだけ軽減し、使用料を抑えるためには、どのような開設者組織としていくべきか、検討しています。

考えられる新しい開設者としては、以下のものがあります。

- ・市場関係者がそれぞれ出資する協同組合や株式会社
- ・今の市場とは関わりのない第三者や、特定の市場関係者だけによる株式会社など



●新しい市場の所有や利用は？

○各事業者が使いやすく、市場としての機能が維持される施設の持ち方や形態

新しい市場は、他の卸売市場のように、まとまった上屋の中で、各事業者が所有または賃借して営業される形が考えられています。

現在は、公設市場の事業者は市から使用許可を受けて、市場施設を使用しており、民設市場の事業者は、市場施設を所有されている方や賃借されている方などがおられます。このため、事業者別に拡張された市場施設の位置がバラバラであったり、休業・廃業された市場施設が点在するなどしています。

考えられる所有形態・利用方法としては…

- ・市場施設は、開設者が単独所有し、事業者は開設者から賃借して利用する
- ・開設者が所有し事業者が賃借する部分と、事業者が自ら所有する部分からなる区分所有の建物とする。

〈新卸売市場の所有と利用のイメージ（案）〉

賃借	賃借	賃借	賃借
賃借	賃借	賃借	賃借
賃借	賃借	賃借	賃借
賃借	賃借	賃借	賃借
賃借	賃借	賃借	賃借

パターン1.

- ・建物は、開設者による単独所有
- ・卸売業者は、全て賃貸による
- 位置の変更や拡張の自由度がある

賃借	賃借	賃借	自己利用
賃借	賃借	賃借	自己利用
賃借	賃借	賃借	自己利用
賃借	賃借	賃借	自己利用
賃借	賃借	賃借	自己利用
賃借	賃借	賃借	賃借

パターン2.

- ・建物は、開設者と卸売業者による区分所有
- ・卸売業者は、所有区画による自己利用又は賃貸
- 卸売業者の所有区画は、位置の変更や拡張はできない
- 卸売市場法だけでなく、区分所有法のルールで管理

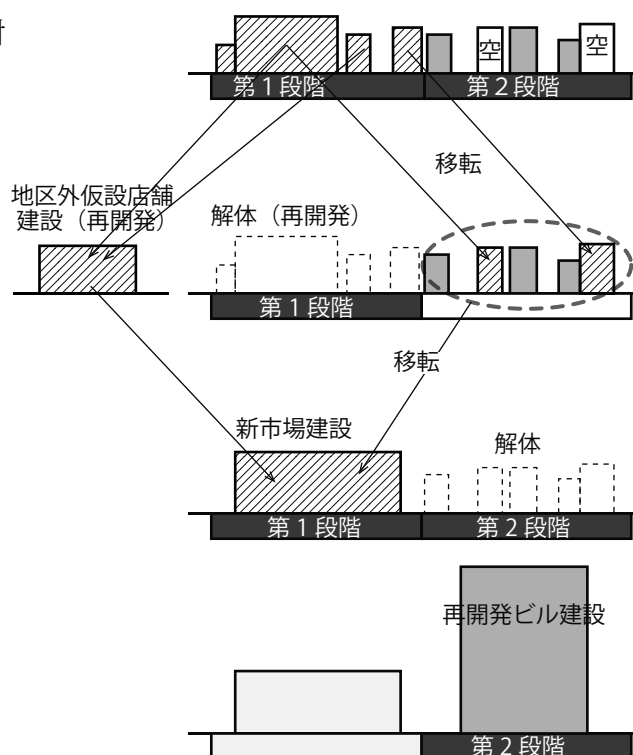
●工事期間中の営業はどのようにするか？

○必要機能を維持しつつ、投資を抑えた仮設店舗の検討

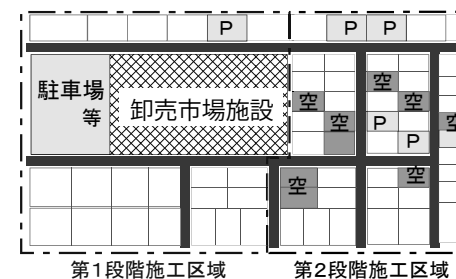
現在位置での市場の集約・建替えを行うため、現在の市場を複数の区域に分けて、工事中も営業可能な区域を残し、段階的に整備を行うことが考えられます。

○今後、検討すべき課題

- ・必要な市場施設面積や機能が確保できるか。
- ・トラックからの荷卸し、顧客の荷積みスペースが確保できているか。
- ・仮設店舗へ動くことで、顧客が離れないか。
- ・法律上の「地方卸売市場」として、仮設期間を含め、開設許可が受けられるか。

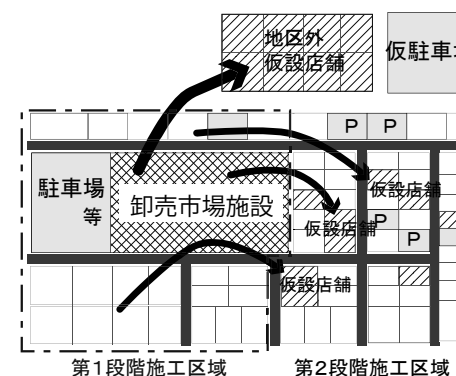


〈卸売市場の段階整備イメージ図（再開発事業で一体整備をする場合）〉



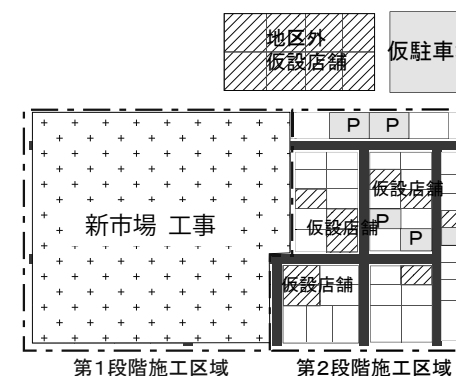
Step1. 現状の卸売市場

- 地区全体を整備する第1段階施工区域と、市場以外の機能を導入する第2段階施工区域に分ける。



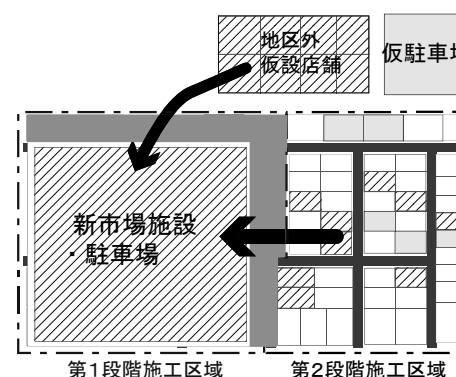
Step2. 仮設店舗へ移転

- 市場への残留希望の関係権利者は第2段階施工区域の仮設店舗、又は地区外の仮設店舗に移転して事業継続する。
- 地区全体の中で転出希望の関係権利者は土地建物を明け渡し、地区外へ移転。



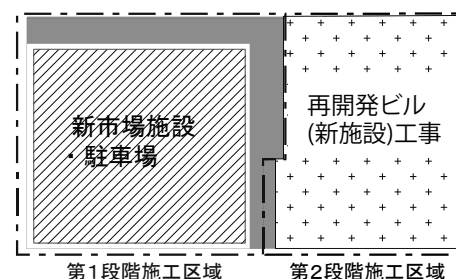
Step3. 新市場の工事

- 第1段階施工区域の関係権利者の移転、転出が完了した後、既存建物を除却し新市場工事を行う。
- 残留希望の関係権利者は、第2段階施工区域や地区外の仮設店舗にて事業継続。



Step4. 新市場の完成

- 新市場工事が完了。
- 第2段階施工区域又は、地区外の仮設店舗にいた関係権利者は新市場施設に移転し、事業継続する。



Step5. 再開発ビル工事

- 第2段階施工区域の関係権利者の移転が完了した後、既存建物を除却し、再開発ビル工事を行う。