「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」
実施プラン

令和３年３月

奈良県

目次

はじめに……1
1．奈良県中央卸売市場の現状……2
(1)奈良県中央卸売市場の概要……2
(2)基本計画策定後（令和元年９月）の本市場を取り巻く環境の変化……6
2．「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」の概要……8
(1)中央卸売市場再整備のコンセプト……8
(2)中央卸売市場再整備に係る土地利用計画……9
(3)中央卸売市場を核としたまちづくり……10
3．基本計画策定後の検討……12
(1)市場敷地の整理……12
(2)基本計画における土地利用計画案実現に向けた検討……12
(3)中央卸売市場再整備のゾーニング（案）の検証……14
4．奈良県中央卸売市場の土地利用計画（案）……16
(1)中央卸売市場再整備土地利用計画（案）について……16
(2)中央卸売市場周辺の地区計画策定（案）について……16
(3)中央卸売市場のインフラ基盤等の状況……17
(4)環境への配慮（環境施設整備方針）……18
(5)施設の防災における整備方針……19
5．市場エリア(BtoB)の整備方針……21
(1)市場全体の整備の進め方……21
(2)市場エリア(BtoB)の整備事業方式(PFI 手法を用いた事業)……22
(3)市場エリア(BtoB)の整備の方向性・施設規模……22
(4)市場エリア(BtoB)の整備の進め方……23
(5)市場エリア(BtoB)の整備に要する概算事業費……25
(6)市場事業者との合意形成の進め方……25
(7)市場エリア(BtoB)の事業者募集等のスケジュール（予定）……25
(8)再整備後の中央卸売市場の運営……25
6．賑わいエリア(BtoC)の整備方針の検討……27
(1)賑わいエリア(BtoC)のコンセプトの検討……27
(2)民間活力の導入等整備方針の検討……28
7．市場北側地区の整備方針……29
(1)市場北側地区の用地取得……29
(2)市場北側地区の整備の進め方……29
8．奈良県中央卸売市場再整備のスケジュール（予定）……30
9．今後の課題と対応方針……31
(1)市場エリア(BtoB)整備内容の整理及び事業費の精査……31
(2)市場事業者との調整……31

(3)賑わいエリア(BtoC)の施設概要決定とその整備手法の検討.....32
参考　中央卸売市場再整備イメージ図.....33

はじめに

■「『奈良県中央卸売市場再整備基本計画』実施プラン」作成について

奈良県中央卸売市場（以下、「本市場」という。）は、昭和 52 年（1977 年）5 月の開場以来 43 年にわたり、奈良県民の日々の食生活に欠かすことのできない生鮮食料品の円滑な供給という極めて重要な役割を担ってきた。

少子高齢の進展や人口減少、少数世帯の増加に伴う食料消費の減少等により、食品流通形態は変容し、今後も卸売市場を取り巻く状況は絶えず変化をしていくと考えられる。加工食品や外食・中食需要の拡大、食の簡便性の追求、産地直売、E コマースの拡大など流通の多様化がますます進むなか、市場外取引が増加し、市場経由率は減少傾向にある。

このような状況変化に対応して、卸売市場が地域の特性を発揮しつつ、創意工夫を生かした取組を促進し、時代の趨勢に応じた役割を果たしていくことが重要である。

このため、令和元年 9 月に「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）を策定し、市場基礎機能の高度化や効率化による物流コストの削減、品質衛生管理に加えて、本市場が取り扱う「食」を活用した賑わいづくりの拠点とする方針を示したところである。

基本計画では、市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)の整備コンセプトを明らかにし、安全・安心な食の提供に必要となる施設整備や本市場の立地を生かした食品流通拠点としての機能充実を目指すこととあわせて、県民や観光客に開かれた賑わいのある市場を整備していくことを明記している。

また、市場と周辺地域が共生するまちづくりの観点から、土地利用計画や施設計画、整備手法等に関する基本的な考え方を整理している。

今般、基本計画に基づいた市場再整備に向けて、本市場全体の土地利用計画の方針を決定し、整備手順を整理するため「『奈良県中央卸売市場再整備基本計画』実施プラン」（以下、「実施プラン」という。）を作成した。実施プランは、本市場全体の整備方針、整備手法、整備スケジュールを明らかにするとともに、先行整備する市場エリア(BtoB)の土地利用に関する具体的な手続きや事業手法を整理するものである。

1．奈良県中央卸売市場の現状

(1) 奈良県中央卸売市場の概要

ア）本市場の概要、所在地

本市場は、全国で初めて県営の中央卸売市場として昭和 52 年 5 月に開場し、青果物及び水産物を扱う「県民の台所」として、大きな役割を果たしている。本市場の敷地面積は、151,258 ㎡の規模を有し、卸売業者 4 社（青果部 2 社、水産物部 2 社）、仲卸業者 41 社（青果部 19 社、水産物部 22 社）、関連事業者 26 業者等で構成されている（令和 3 年 2 月 1 日現在）。

本市場は大和郡山市筒井町に所在し、西名阪自動車道と京奈和自動車道の交わる郡山インターチェンジから北西へ約 2.4ｋｍ、近鉄橿原線筒井駅から約 900ｍの位置にある。

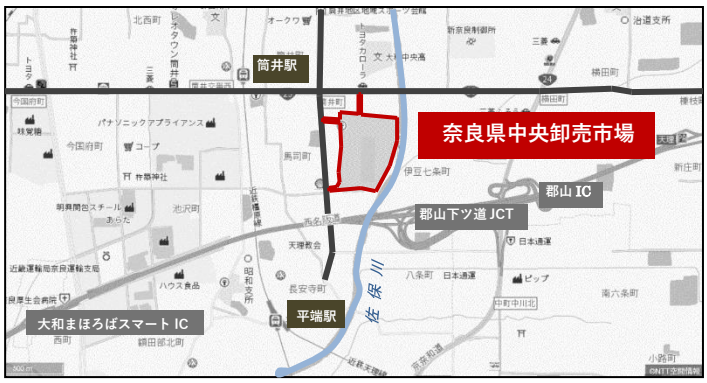
また、主要な観光スポットへのアクセスも良く、北には、平城宮跡や奈良公園、東大寺、興福寺などが位置し、西には法隆寺地域、東には歴史芸術文化活動の拠点として開業が予定されている「なら歴史芸術文化村」がある。南には、県内スポーツ拠点である「まほろば健康パーク」が位置しており、本市場に隣接する一級河川佐保川堤防には京奈和自転車道が整備されている。

図表 1.1　奈良県中央卸売市場の概要

1）名称	奈良県中央卸売市場
2）所在地	大和郡山市筒井町 957 番地の 1
3）開設者	奈良県（奈良県知事）
4）施設規模	①敷地面積　151,258 ㎡ ②建築面積　 45,450 ㎡ ③延床面積　 58,267 ㎡
5）取扱品目	①青果部　　野菜、果実及びこれらの加工品 ②水産物部　生鮮水産物及びその加工品
6）関係事業者	①卸売業者（青果部 2 社、水産物部 2 社） ②仲卸業者（青果部 19 社、水産物部 22 社） ③関連事業者（26 業者） ④売買参加者（122 人［内訳：青果部 93 人、水産物部 29 人］）

（令和 3 年 2 月 1 日現在）

図表 1.2　奈良県中央卸売市場の位置（詳細）

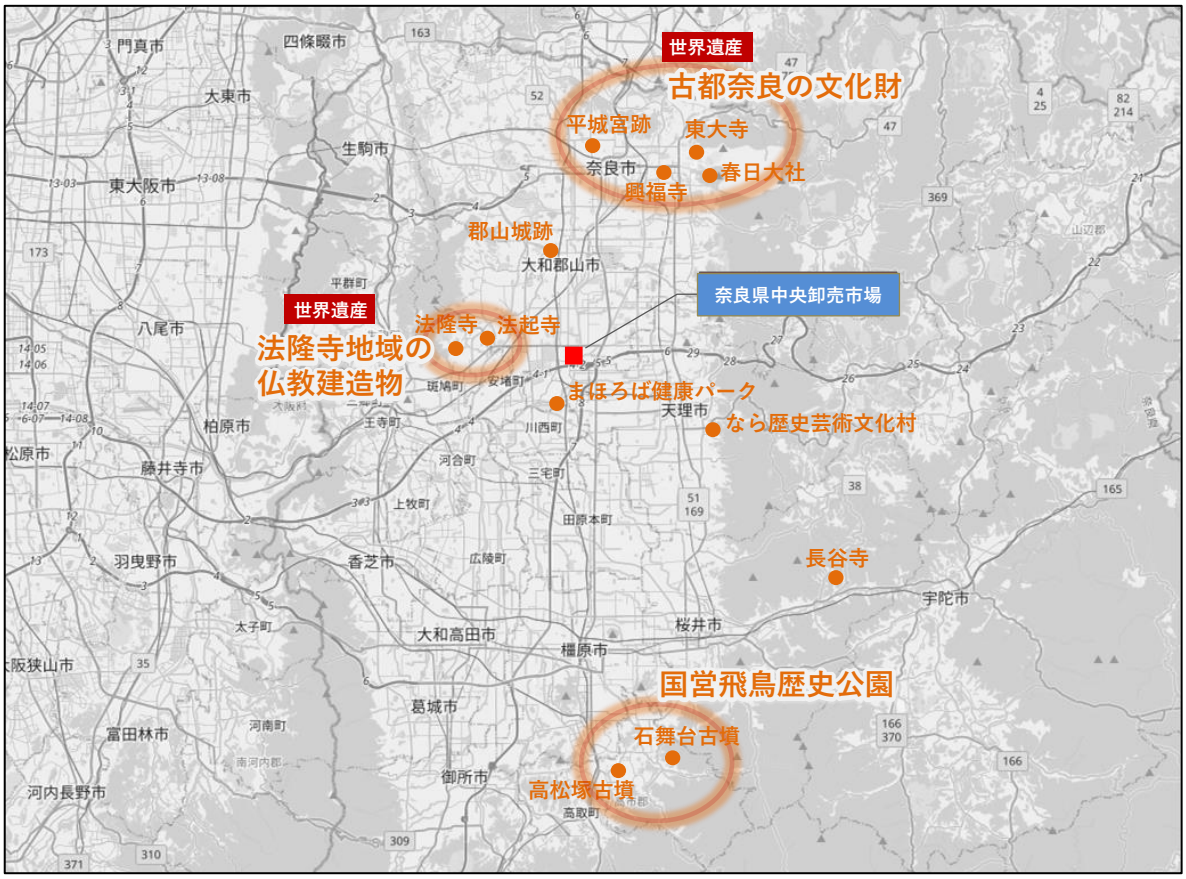


＜凡例＞

記号	名称
――	敷地境界線

Copyright(c) ＮＴＴ空間情報 All Rights Reserved

図表 1.3　中央卸売市場周辺の観光資源

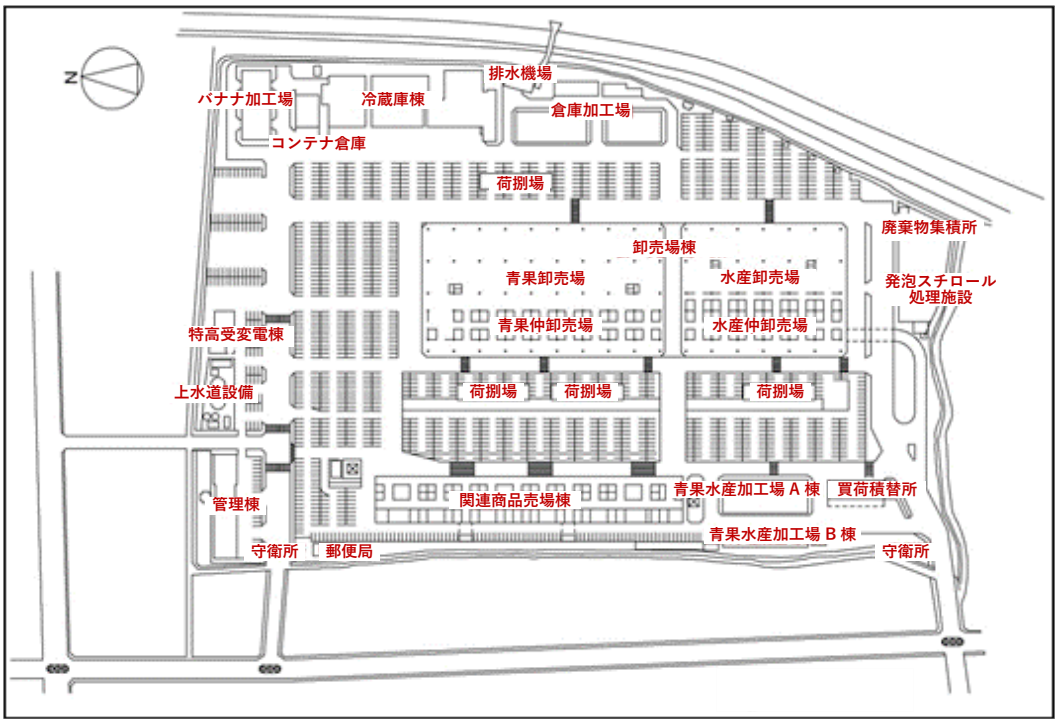


出典：©OpenStreetMap　contributors（https://www.openstreetmap.org）

イ）本市場の施設

現在の本市場の主要施設の概要は以下のとおり。

図表 1.4　奈良県中央卸売市場の全体配置図



図表 1.5　市場施設概要

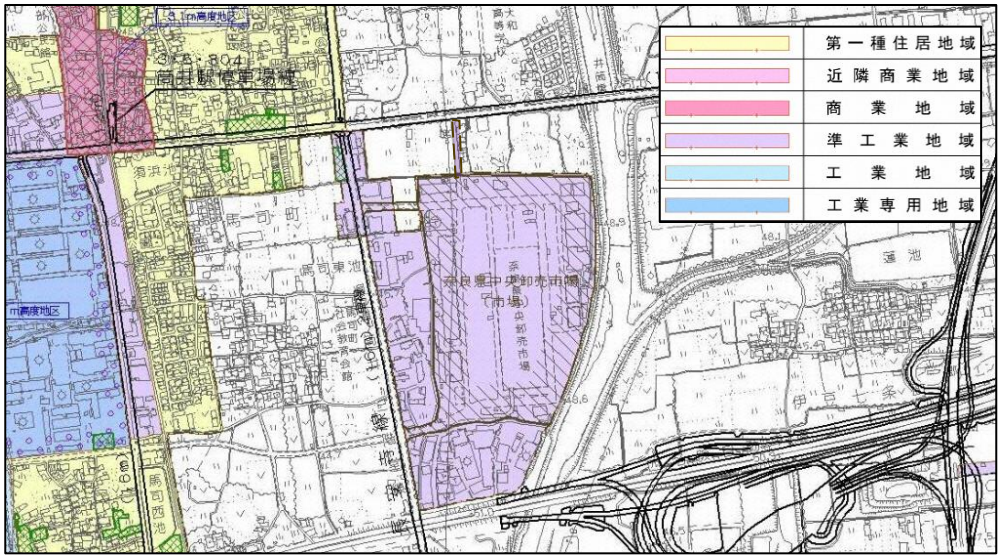
	竣工年	構造	規模	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）
卸売場棟	S52 年	S 造	地上 2 階	23,908	31,280
荷捌場	H23 年	S 造	平屋 4 棟	1,988	1,988
冷蔵庫棟　A 棟	S52 年	RC 造	地上 3 階	1,360	3,925
冷蔵庫棟　B 棟	1 階 S54 年 2 階 H4 年	RC 造 S 造	地上 2 階	1,095	2,104
冷蔵庫棟　C 棟	H1 年	S 造	平屋	1,053	1,053
バナナ加工場	S52 年	RC 造 S 造	平屋	926	926
コンテナ倉庫	S52 年	S 造	平屋	308	308
倉庫加工場	S52・54 年	RC 造	平屋 4 棟	2,182	2,182
青果水産加工場	H9 年	RC 造 S 造	平屋 4 棟 （うち 2 棟は付属棟）	1,903	1,903
関連商品売場棟	S52・54 年	RC 造	地上 2 階	5,346	7,788
管理棟	S52 年	RC 造	地上 3 階	1,226	2,470
高架水槽	S52 年	RC 造	地上 5 階	27	123
特高受変電棟	S61 年	RC 造	地上 2 階	442	883
排水機場	S50 年	RC 造 S 造	地上 2 階	185	215
郵便局	S55 年	S 造	平屋	124	124
その他	－	上水道設備・守衛所他		910	910
駐車場	約 1,700 台収容（地上約 1,360 台、屋上 383 台）			－	－

（令和 3 年 2 月 1 日現在）

ウ）都市計画その他法規制等

本市場を含む地域は、大和都市計画区域の市街化区域であり、用途地域を準工業地域、20m高度地区に指定されている。

図表 1.6　大和郡山市都市計画一般図（用途地域図）



参照：大和郡山市ホームページ

図表 1.7　奈良県中央卸売市場敷地概要

<table>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="4">準工業地域（容積率:200%、建ぺい率:60%）</td></tr>
<tr><td>高度地区</td><td colspan="4">20m高度地区</td></tr>
<tr><td rowspan="2">隣地の状況</td><td>東側</td><td>佐保川（一級河川）</td><td>西側</td><td>店舗等（準工業地域）</td></tr>
<tr><td>南側</td><td>店舗・倉庫等（準工業地域）</td><td>北側</td><td>田（市街化調整区域）</td></tr>
<tr><td>敷地の状況等</td><td colspan="4">①都市施設
本市場は、都市計画法で定める都市施設である「卸売市場」として都市計画決定されているため、敷地の位置変更を行う場合、都市計画法に定める変更手続きを行う必要がある。

②埋蔵文化財
本市場の存する地域は周知の埋蔵文化財包蔵地外であるが、建築工事等を行うに際しては、文化財調査の必要の有無等について踏査等の手続きが必要となる。

③送電用鉄塔及び送電線
敷地内には関西電力送配電株式会社が設置・管理を行う送電用鉄塔及び送電線があり、電気事業法により敷地内に建築物を整備する際の離隔距離に関する規定がある。

④雨水流出抑制
現市場整備時に排水機場を整備しており、位置変更を行う場合、変更手続きを行う必要がある。
大和郡山市洪水ハザードマップにおいて、一級河川佐保川が氾濫した場合、本市場を含む地域は 1.0～2.0m 未満の浸水が想定されている。

⑤土壌汚染対策
本市場の管理棟には県食品衛生検査所があることから、管理棟を移設するにあたり、土壌汚染対策法に基づく調査が必要となる。調査の結果により、汚染の除去等の措置が必要となる。

⑥主要渋滞箇所
本市場に近接する幹線道路は、南北軸として国道 24 号、東西軸として国道 25 号があるものの、両路線とも国土交通省等が定める「主要渋滞箇所」に箇所（交差点）・区間として指定されており、定時性・速達性は低い状況である。</td></tr>
</table>

エ）インフラ設備

本市場のインフラ設備は、以下のとおり。

図表 1.8　本市場のインフラ設備について

電気	敷地内特高受変電棟より一括受電し、敷地内に埋設する共同溝を経由し、各施設に送電（本市場の現状の受電方式は 2 回線受電方式（1 つの変電所から受電）） 冷蔵庫棟、青果水産加工場は別引き込み
ガス	都市ガス
給水	敷地内上水設備により地下水を汲み上げ、水処理を行い、各施設に共同溝を経由して供給
下水等排水	公共下水道に排出
雨水排水	敷地内及び各施設の集水桝等により、敷地東側の排水機場に集水し、ポンプにより一級河川佐保川に放流 雨水公共下水道に排出

(2) 基本計画策定後（令和元年９月）の本市場を取り巻く環境の変化

ア）卸売市場法改正

食品流通においては、加工食品や外食の需要が拡大するとともに、通信販売や産地直売など流通の多様化が進んできた。このような状況変化を踏まえて、生産者の所得向上と消費者ニーズへの的確な対応を図るために、卸売市場は創意工夫を生かした取組を促進し、食品流通全体における物流コストの削減や品質、衛生管理などの流通合理化と取引の適正化を図ることが必要となってきた。

これらを背景に、公正な取引環境の確保と卸売市場を含む食品流通の合理化とを一体的に促進する観点から、卸売市場法が一部改正され、令和２年６月21日に施行された。

この改正により、卸売市場は、生鮮食料品等の公正な取引の場として取引条件や結果の公表等共通の取引ルールを遵守するほか、卸売市場の活性化を図る観点から、各市場においてその他の取引ルールを設定することが可能となった。

また、従前は都道府県または人口 20 万人以上の市のみが中央卸売市場を開設できたが、法改正後は、民間を含め中央卸売市場を開設できるようになったほか、開設区域の考え方が廃止された。物流の多様化や発展により各卸売市場の商圏は拡大してきたが、今後、卸売市場間の競争がより激化することも見込まれている。

改正卸売市場法に基づき告示された「卸売市場に関する基本方針」においては、卸売市場が高い公共性を果たすとともに、卸売市場の活性化を図る観点でのルール設定や公正取引の確保などを明記している。また、施設整備の在り方として、市場ごとの取引実態に応じて、流通の効率化や品質管理及び衛生管理の高度化、関連施設との有機的な連携などの創意工夫をいかした事業展開が期待されることが示されている。

イ）新型コロナウイルス感染症の蔓延

中国湖北省武漢市で始まったとされる新型コロナウイルス感染症は、急速に感染が拡大し、世界保健機関（WHO）が令和２年３月に世界的な大流行（パンデミック）を宣言するに至ったが、１年が経過した今なお収束の目途は立っていない状況である。日本国内においても令和２年１月に第１例目が検知されて以降感染が拡大し、同年４月に新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づいて東京都等を対象として緊急事態宣言が発令された。

新型コロナウイルス感染症の蔓延によって、社会活動や経済活動が著しく制限され、生活様式も一変する事態となっている。外出自粛や時短営業の要請等の社会隔離措置が執られることにより、経済や雇用が不安定化し、旅行や宿泊、外食等の産業に大きな影響が生じている。

とりわけ、ホテルや飲食店をはじめとした観光業界や外食産業においては、インバウンドの減少に加えて消費が抑制されるなど、売上高の激減等の多大な影響が出ている。本県においても、中国人をはじめ訪日外国人の減少等による影響は顕著となっている。

一方で、外出自粛により内食需要が喚起され、一部の食品スーパー等では売上げが伸びている面もあるが、観光業界や外食産業の不振は、市場取引における取引先や需要の

減少など取引高に直結しており、卸売業者、仲卸業者、関連事業者等においても、経済的に影響を受けている。

現状においても、新型コロナウイルスのワクチン接種の準備が進められているものの、令和３年１月に首都圏等において改めて緊急事態宣言が発令されるなど、新型コロナウイルス感染症の収束見通しは立っていない状況となっている。このため、各企業においては、感染拡大に伴う経済活動の先行きが不透明な状況を背景に、内部留保を増加させるなど、投資活動に対する意欲の減退が見られている。

2. 「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」の概要

(1) 中央卸売市場再整備のコンセプト

本市場の再整備については、市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)の整備を中心にして、それらを支える多面的取組の展開や、周辺地域との共生をコンセプトとして、基本計画に明記している。

①市場エリア(BtoB)の整備

ア）市場の現状を踏まえた持続可能な施設整備

市場を取り巻く社会環境の変化等を踏まえ、集荷力の向上や販売力の強化等に取り組むとともに、本市場が食の流通拠点として将来的に役割を持続することができるよう、施設整備を行う。

また、県内外の消費地と、農産物の生産地、水産物の産地を結ぶ西名阪自動車道ならびに京奈和自動車道の郡山下ツ道ジャンクションに近接する立地の良さを最大限に活かし、食品流通拠点の機能充実を図る。

イ）市場施設のコンパクト化・物流動線整理による効率化

取引量の減少や取引形態の変化等に伴い、市場施設の利用状況にも変化が生じている。業務を実施する上で必要な面積について調査・検討して適切な市場規模を導きだし、スリム・コンパクト化を行う。

また、物流動線を整理して効率的に業務が行えるよう施設配置を検討する。

ウ）ＨＡＣＣＰの考え方を取り入れた衛生管理に基づく安全・安心な食の提供

市場棟の定温管理を徹底するため、コールドチェーンに対応できる閉鎖型の施設を整備する。また、市場事業者が取り扱うすべての食品等について自ら作成する衛生管理計画に基づき、HACCP※の考え方を取り入れた衛生管理を導入する。

※HACCP：原材料の受入れから最終製品までの各工程ごとに、食中毒菌等の危害要因を分析したうえで、危害の防止につながる特に重要な工程を監視・記録する手法

エ）市場事業者による新たな「奈良市場ブランド」の創出

「奈良市場ブランド」の創出を目指して試験研究機関等との連携による高度な加工品製造、地場産品の取扱強化、人材育成等の取組を推進する。

②賑わいエリア(BtoC)の整備

ア）卸売市場のコンパクト化・物流動線整理による余剰地の活用

市場エリア(BtoB)をコンパクト化し、物流動線を整理することにより生じる余剰地を活用し、観光客や県民等の一般消費者を対象とした賑わいエリア(BtoC)を整備する。

イ）『食べる』『買う』『学ぶ』『遊ぶ』を一体的に提供できる施設づくり

市場エリア(BtoB)に隣接する賑わいエリア(BtoC)は、観光客及び県民、一般消費者を対象とした「食べる」「買う」「学ぶ」「遊ぶ」を一体的に提供できる「食の情報発信拠

点」として整備する。

また、子どもや地域の様々な世代が集う施設の整備も行い、食を通じて友人や家族といった多様な世代が楽しめる魅力あるコンテンツを導入し、広域からの観光客も呼び込める新たな観光スポットとして整備する。

ウ）市場機能との連携による相乗効果の発揮

市場機能と連携した、賑わい機能の整備によって、広域からの集客が見込まれ、計画地の周辺地域の活性化や誘客を促進できる波及効果の高い施設となることが期待される。

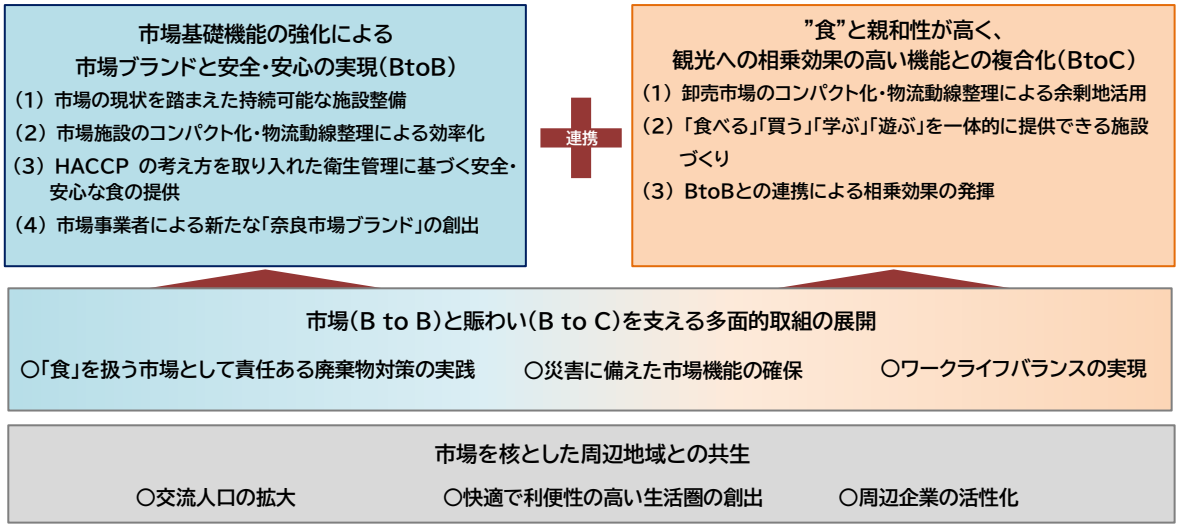
③市場(BtoB)と賑わい(BtoC)を支える多面的取組の展開

市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)の運営を支える「廃棄物対策の実践」、「災害に備えた市場機能の確保」、「ワークライフバランスの実現」について検討を進める。

④市場を核とした周辺地域との共生

市場再整備により、周辺地域について、交流人口の拡大、快適で利便性の高い生活圏の創出、周辺企業の活性化等の波及効果が期待できるため、市場の周辺地域と共生していく視点でまちづくりを推進する必要がある。

図表 2.1　市場再整備のコンセプト



(2) 中央卸売市場再整備に係る土地利用計画

市場再整備に係る整備の進め方、再整備後の土地利用については、基本計画において下記のとおりとしている。

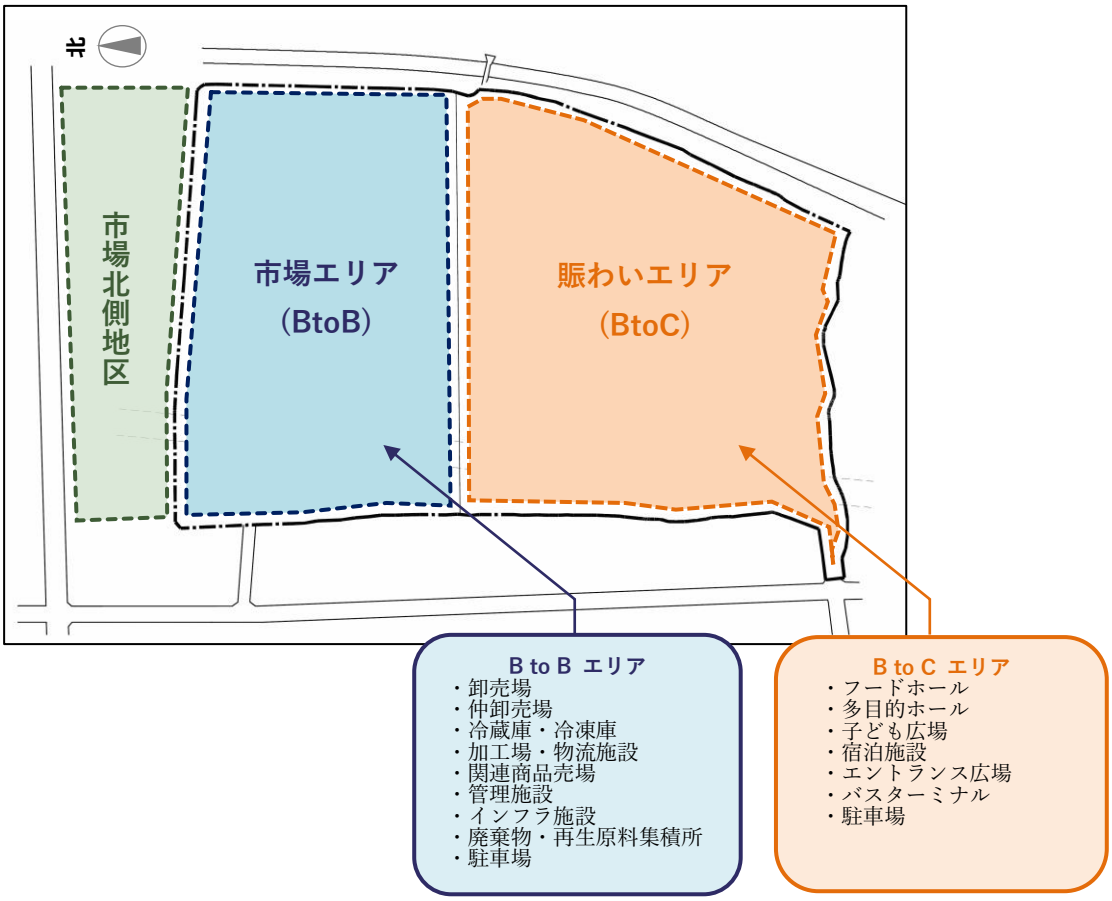
ア）現市場棟で市場を運営しながら再整備を進めることとし、現市場棟の運営に影響が少ない敷地北側に市場棟を新設し、市場エリア(BtoB)を整備。

イ）市場棟の建設については、新市場棟の想定される規模、現市場棟の配置等を勘案し、１期工事で青果棟を建設し、２期工事で水産棟を建設する。

ウ）市場エリア(BtoB)整備後、現市場棟の解体撤去を進め、敷地南側に賑わいエリア(BtoC)を整備。

エ）周辺交通への影響や来場者の利便性を考慮し、市場北側地区を用地買収し、駐車場敷地や進入路として整備。

図表 2.2　基本計画における本市場の土地利用計画（案）



(3) 中央卸売市場を核としたまちづくり

本市場を都市の個性や魅力を再構築する重要な拠点と位置づけ、市場関係者、消費者、生産者のみならず、市場周辺の事業者、加工事業者、運送会社、量販店等と連携し、地域の活性化を推進することが重要である。

そのため、基本計画では市場区域を含む国道 25 号、県道筒井二階堂線、西名阪自動車道、一級河川佐保川で囲まれた地域において、周辺地域と共生した一体的なまちづくりを目指すこととしている。

①市場エリア

・安全で安心な生鮮食料品を安定的に供給する役割を果たしながら、地域に開かれた市場として賑わいを創出する。

・「奈良市場ブランド」の創出により、販路拡大や他市場との差別化を推進する。

②周辺事業者共生エリア

・交流人口の増加により、沿道サービスの発展や活気ある街区を形成する。

・本市場で働く人や地域住民等に向けた業種の展開が期待できる。

③市場関連事業者共生エリア

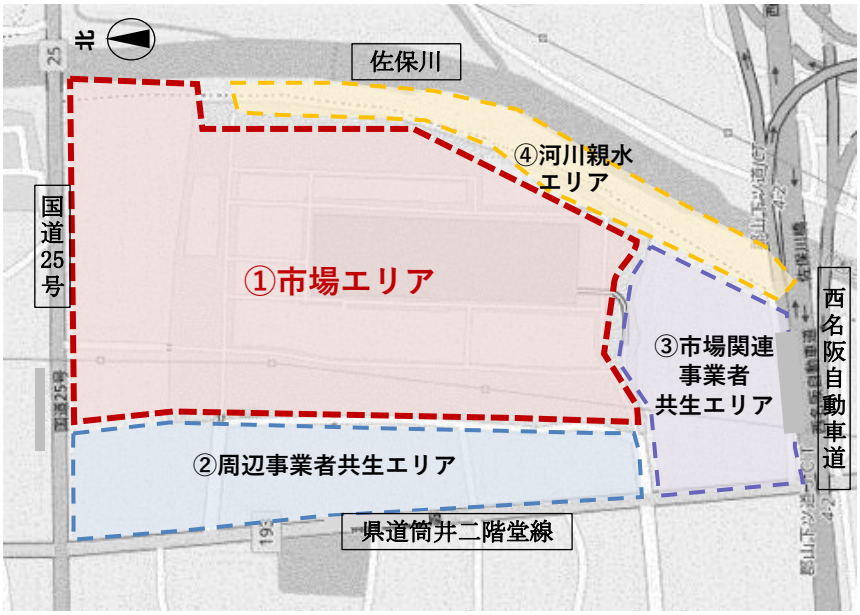
・本市場と関連した加工、流通事業者等のさらなる事業展開により、新たな雇用創出等が期待できる。

④河川親水エリア

・佐保川河川敷と調和した散策遊歩道等の修景整備をすることにより、憩いの場を創出する。

・本市場とまほろば健康パークを結ぶ自転車道を活用した連携を検討する。

図表 2.3　市場を核とした周辺共生区域の想定（ゾーニング）



出典：©OpenStreetMap contributors（https://www.openstreetmap.org）

3. 基本計画策定後の検討

(1) 市場敷地の整理

市場再整備を進めるにあたり、市場敷地の状況を正確に把握したうえで設計等を行う必要があるため、以下に掲げる手続きを進める。

ア）現市場敷地の測量

市場の敷地境界の整理及び敷地測量の実施

イ）土壌汚染状況調査

土壌汚染対策法に基づく土地の調査

ウ）地質調査

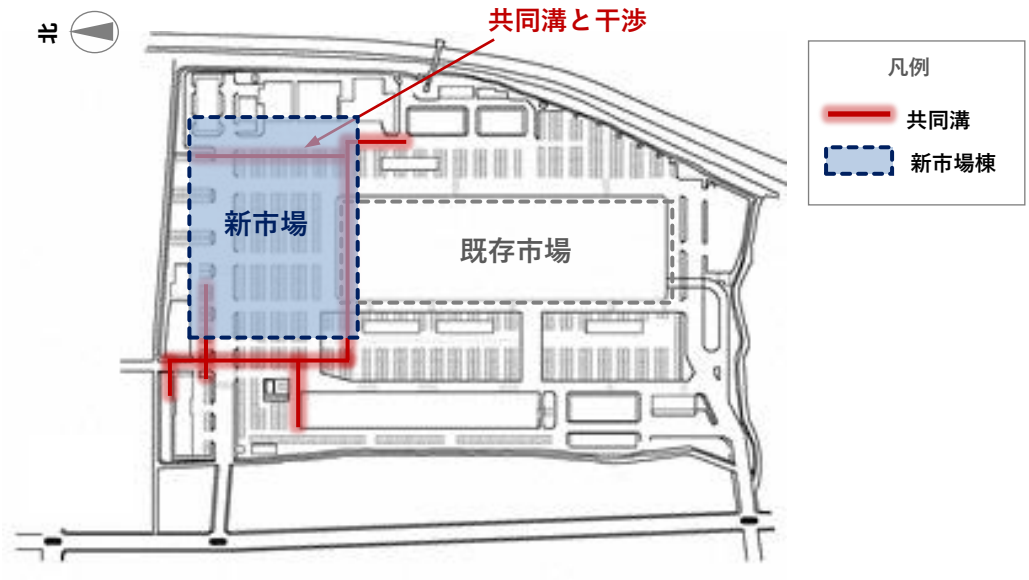
市場棟建設等工事に向けたボーリング調査の実施　　等

(2) 基本計画における土地利用計画案実現に向けた検討

ア）既存インフラ施設改修経費の圧縮及び市場運営への影響の最小化

基本計画における土地利用計画案の具体的な計画検討に際し、現市場敷地内のインフラ施設を詳細に調査した結果、主に現市場敷地の北側から西側にかけて埋設されている電気や水道等の共同溝の移設等に、重大な支障があることが判明した。

基本計画のとおり敷地北側に市場棟を建設した場合、共同溝の移設には数億円の費用が必要となる。さらに、共同溝を移設する際に電気や水道が安定供給できない状況となれば、市場の運営に大きな支障となることからも、既設の共同溝に可能な限り干渉しない配置を検討することが必要となった。



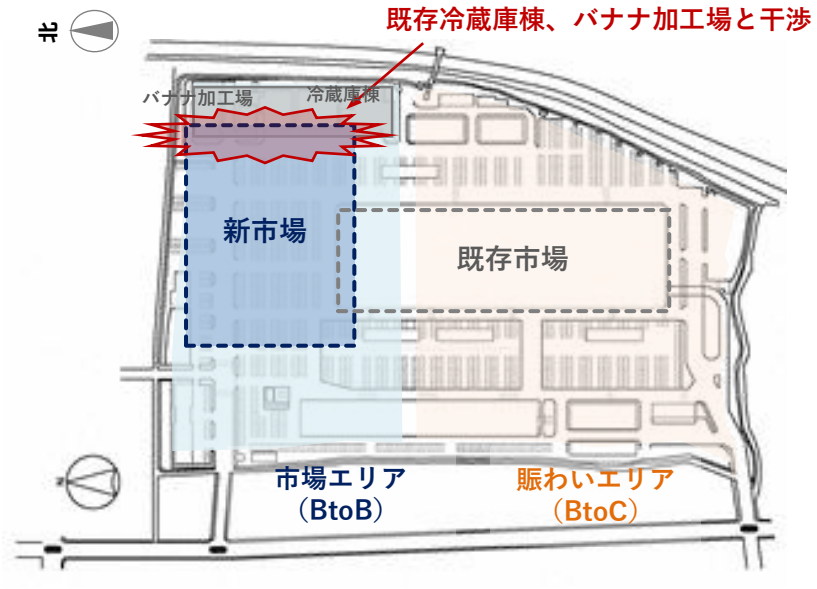
イ）仮設建築物の建設に要する費用の最小化

市場棟を敷地北側に建築することについて、新設する建物規模等の検討を進め、新市場棟の配置予定位置を検証した結果、市場施設の必要規模を確保するためには、新市場棟の位置が冷蔵庫棟、バナナ加工場に干渉することが判明した。

仮設建築物の建設に必要な費用を試算したところ、特に冷蔵庫棟の仮設建築物の建

設に多額の経費が必要となり、約 20 億円の費用を要することが判明した。

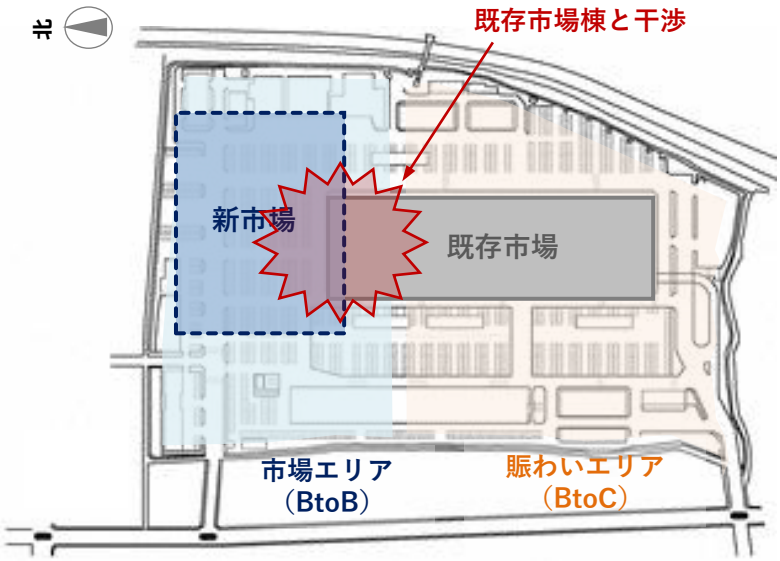
このため、事業費縮減の観点からも、冷蔵庫棟に干渉しない施設配置を検討することが必要となった。



ウ）青果部と水産物部の同時開業

基本計画の配棟案では、新市場棟が既存市場棟と一部干渉するため、青果部門の建設を 1 期工事として先行し、青果部門の移転後に既存卸売場棟の青果部分を除却した後、水産部門を 2 期工事として整備することを想定していた。

しかし、市場規模等に関する市場再整備のための市場関係者との協議過程において、新市場開業時に、青果部及び水産物部を同時に開業したいという要請があったため、同時開業を実現できる新市場棟の配置を検討することが必要となった。

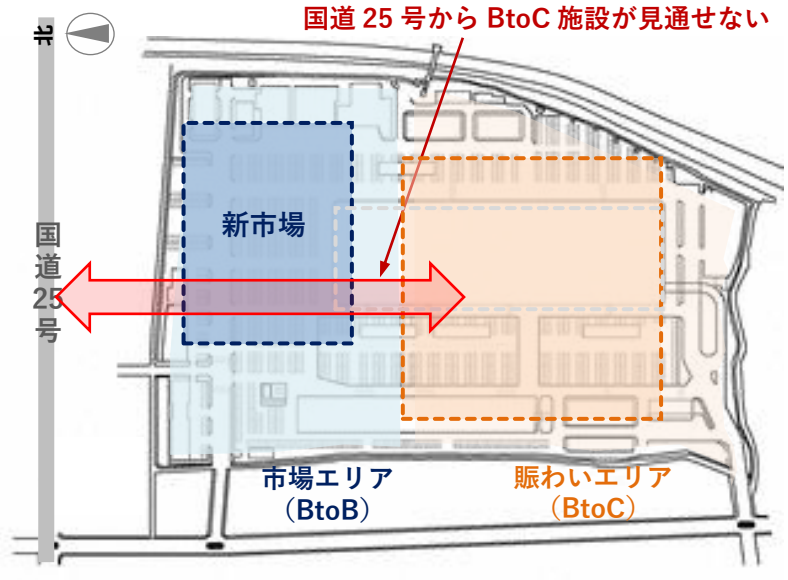


エ）賑わいエリア(BtoC)の国道 25 号からの視認性の確保

基本計画策定後、賑わいエリア(BtoC)の民間活力を導入した整備実現に向け、民間事業者の意見や新たな提案を把握するために、事業計画や整備手法などに関して民間事業者へのサウンディング調査を実施した。

賑わいエリア(BtoC)整備に関するサウンディング調査では、魅力的なコンテンツの確保や、独立した事業性の確立を求める意見のほか、BtoC 施設の立地条件として、国道 25 号からの視認性が確保されていることを参入のための重要な事業要件として指摘する意見が大半であった。

このことから、賑わいエリア(BtoC)への民間活力導入のため、市場エリア(BtoB)を含めた施設配置を見直すことが必要となった。



オ）新型コロナウイルス感染症の感染拡大による投資環境等の変化

民間事業者からは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、経済活動の先行きが不透明な状況であることから、市場エリア(BtoB)、賑わいエリア(BtoC)への投資に対し、ウイルス感染拡大前と比して慎重な姿勢が感じ取られた。

このことからも、市場エリア(BtoB)、賑わいエリア(BtoC)への民間活力導入のためには、民間事業者がより積極的な参画意欲を持つ計画とすることが必要となった。

(3) 中央卸売市場再整備のゾーニング（案）の検証

基本計画策定後の検討により、本市場の再整備ゾーニングは、西側に市場エリア(BtoB)を整備し、東側に賑わいエリア(BtoC)を整備する。

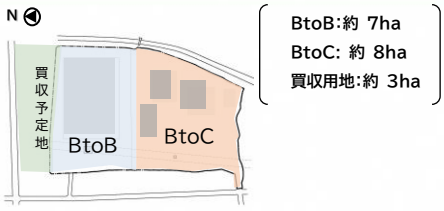
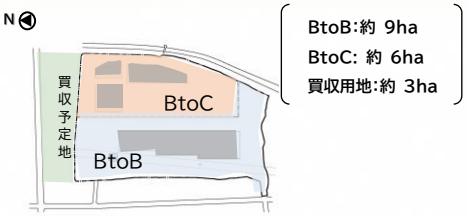
ゾーニングの見直しにより、整備スケジュールにおいて、仮設等準備工事と本工事あわせて 11 ヶ月の工期短縮が可能となる。

また、賑わいエリア(BtoC)が国道 25 号に隣接することによって、民間事業者による整備参入が見込める土地利用計画とすることができる。

市場エリア(BtoB)の工事期間を通じて市場業務を継続する必要があるため、仮設建築

物の設置を最小限にするとともに、事業費を圧縮する観点から冷蔵庫棟の仮設建築物設置が不要となる計画を選択する。

図表 3.1　基本計画時のゾーニングとの比較

種別	基本計画による土地利用計画(案)	実施プラン検討による土地利用計画(案)
ゾーニング配棟		
概要	○北側に市場棟を配置し、物流機能を統合整備 ○南側に賑わいエリアを整備	○北東側に賑わいエリアを整備 ○南西側に市場棟を整備
スケジュール	○BtoB（R８年度開業予定）　【合計５０カ月】 （仮設準工事期間１８カ月＋工期３２カ月） ○BtoC（R１１年度開業予定）	○BtoB（R７年度開業予定）　【合計３９カ月】 （仮設等準備工事期間１２カ月＋工期２７ヶ月） ○BtoC（R１０年度開業予定）
民間事業者参画評価	（BtoB）民間事業者の参入は、市場運営も含めて想定 ・新型コロナウィルス感染症蔓延による投資意欲の減退 （BtoC）参画意欲のある民間事業者が見込めない ・国道２５号に面していないため	（BtoB）民間事業者の参入は建設工事を想定 ・市場施設の運営は将来的に指定管理制度の導入を検討 （BtoC）参画意欲のある民間事業者が見込める ・国道２５号に面しているため
再整備期間中の機能継続	○工事の影響が比較的大きい ・卸売棟の一部除却による機能確保が必要（青果） ・冷蔵庫棟の仮設が必要	○工事の影響が比較的小さい ・卸売棟の一部除却が不要 ・冷蔵庫棟の仮設が不要

4. 奈良県中央卸売市場の土地利用計画（案）

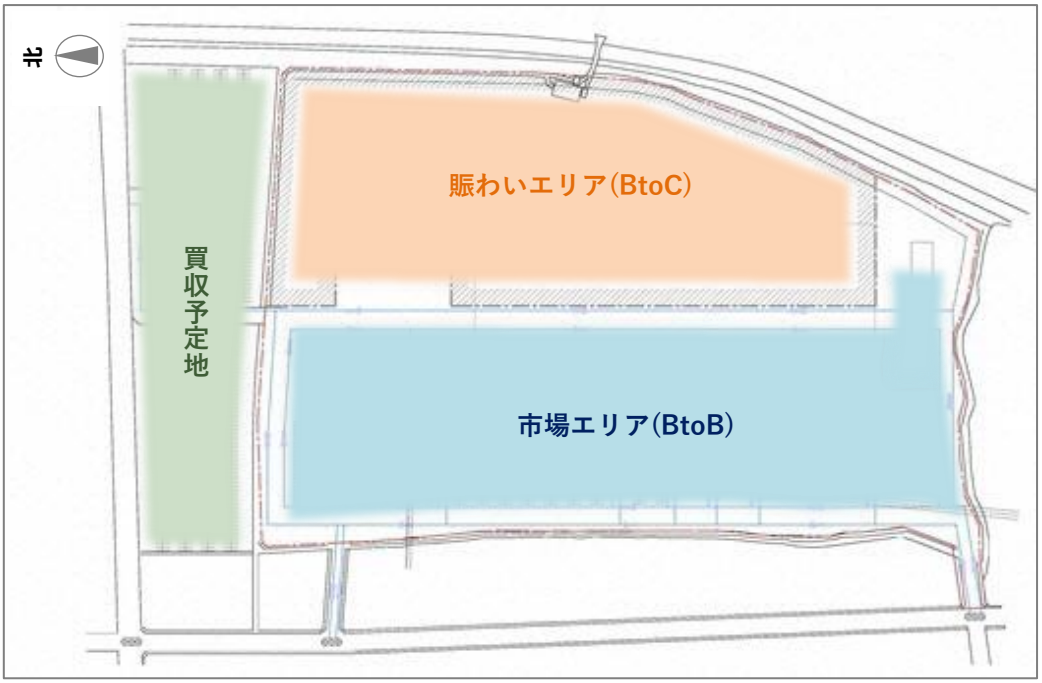
(1) 中央卸売市場再整備土地利用計画（案）について

市場エリア(BtoB)については、市場機能の高度化や安全・安心な食の提供に必要となる施設整備を推進するために、市場棟の複層化や機能の効率化等によるコンパクト化をするとともに、適切な通路設定により物流動線の整備を行う。

賑わいエリア(BtoC)は、県民や観光客が訪れる賑わいのある食の拠点整備をするため、国道 25 号からの進入ができる配置にすることとし、市場エリア(BtoB)との利用動線の整理や市場の持つ「食」の機能と連携した相乗効果を期待できる土地利用や整備手法の検討を今後進めていく。

なお、国道 25 号からの進入路や駐車場敷地とするため、市場北側地区の用地買収を進める。

図表 4.1　ゾーニング（案）



(2) 中央卸売市場周辺の地区計画策定（案）について

中央卸売市場の周辺には、市場を中心として生鮮食料品の流通倉庫や加工場などの施設が集積している。当該地域は、周辺地域との調和等に配慮しつつ、主として工業系・物流系・商業系の土地利用を計画的に推進し、雇用の場の確保、高付加価値産業等の集積を図る地域である。

また、大和郡山市都市計画マスタープランにおいて、当地域は郡山インターチェンジ周辺の「重点産業誘致ゾーン」として新たな産業の誘致を促進する地区に位置づけられている。

本市場の再整備に際して、市場を核としたまちづくりを推進することとしており、大和郡山市と連携して地区計画の策定を進めている。

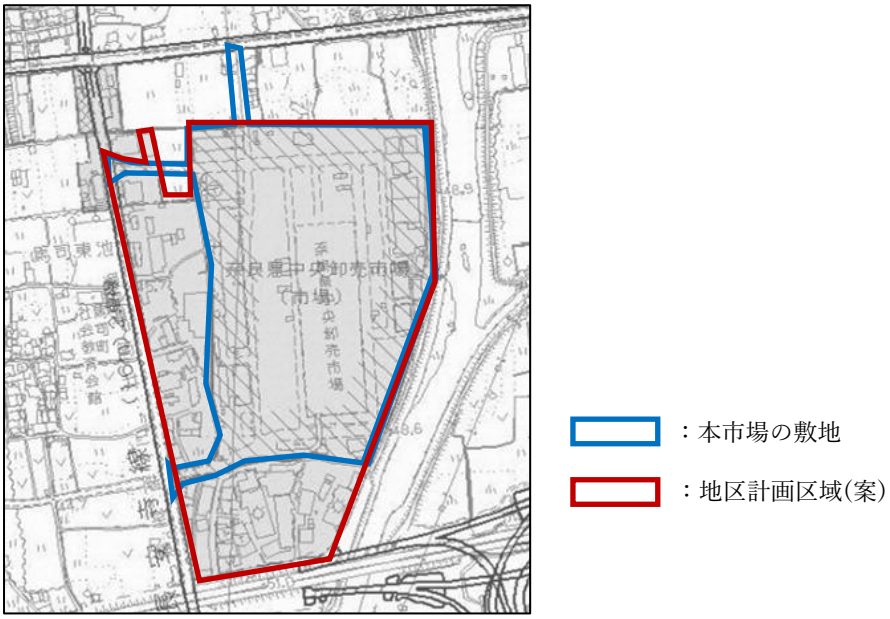
具体的には、地域内の建築物に関しては、建築可能な用途や意匠、緑化率等を定めるこ

とにより、本市場及び市場周辺地域の産業施設の操業環境の維持を図るとともに、周辺環境に配慮することとしている。

また、高度地区に関しては、建築物の高さの最高限度を緩和することにより、卸売場や冷蔵庫、加工場等の市場機能集約化による市場敷地の高度利用が実現できるよう、見直しをする予定である。

市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)の施設整備においては積極的に民間活力を導入する方針としており、建築物の高さの最高限度を現行の 20m から 31m に変更することにより幅広い土地利用の提案を受けることが可能となるため、高度地区の見直しについて大和郡山市と協議をしているところである。

図表 4.2　地区計画区域（案）



(3) 中央卸売市場のインフラ基盤等の状況

ア）給水方式

市場エリア(BtoB)の給水方式は、水量及び水質において安定的な水を確保できることや施設整備のコスト、ランニングコスト、災害時の給水の確保等を踏まえ、現行の地下水利用または上水道利用、併用方式について検討する。

賑わいエリア(BtoC)の給水方式は、水量及び水質において安定的な水を確保できるほか、フードホールや宿泊施設などの利用があることから、地下水利用は行わず上水道利用により行う。

この条件をもとに、市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)の施設全体の配置計画検討をするなかで、適切な給水インフラ計画を行う。

図表 4.3　給水方式の検討

	市場エリア(BtoB)	賑わいエリア(BtoC)
主な設備	受水槽（上水用・井水用）、ポンプ（上水用・井水用）、ろ過設備等	受水槽、ポンプ　等
イニシャルコスト	井戸掘削に係る費用、 ポンプ及び各設備整備費	ポンプ及び各設備整備費
ランニングコスト	ポンプに係る電力 各施設メンテナンス費 井戸洗浄　等	ポンプに係る電力 各施設メンテナンス費
災害時対応	ポンプは非常用電源にて給水可能 電源喪失しインフラが途絶しない場合は、直圧系統にて給水可能	引き込む上水施設が被災及び電源喪失した場合、断水となる（受水槽分のみ給水可能）

イ）排水方式

市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)の排水方式は、現状と同じ雨水・汚水分流方式とする。

雨水は排水機場ポンプにより一級河川佐保川に放流し、汚水は県道及び国道に存する公設桝に接続し、放流を行う計画とする。

ウ）都市ガス

市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)へのガス供給は、都市ガス供給とする。

エ）受電方法

市場エリア(BtoB)への受電方式は、信頼性・安全性を考慮し、現状と同じ特高電圧による２回線受電方式とする。

賑わいエリア(BtoC)への受電方式は、施設整備の全体計画を検討するなかで、施設管理や電力供給の信頼性等に配慮した適切な方式を採用する。

オ）通信設備

社会全体の電子化の進展に対応して卸売市場の売買取引における情報通信技術の利用を一層推進するため、電子商取引の導入を促す。

(4) 環境への配慮（環境施設整備方針）

環境負荷低減に向けて、再生可能エネルギーの導入や廃棄物処理対策の推進、省エネ機器の採用等を進める。

また、周辺環境に配慮した緑地整備を図る。

ア）再生可能エネルギーの利活用

本市場で毎日排出される野菜残さや生ゴミ等を資源としたバイオマス発電を導入する。

イ）緑地整備

奈良県植栽計画において、植栽を通じた魅力ある庭づくりや美しい景観づくりが求められている。本市場内の緑地整備においても、四季を感じられる樹木等を選定し、奈良

県植栽計画を踏まえた施設整備を図る。

ウ）省エネ・低公害整備

本市場に設置する設備については、省エネ機器を積極的に採用する等の対策を実施する。

また、エリアを設定し、エリア毎に設定温度帯や稼働時間帯等を適切に管理するなど効率的な空調を行うことにより、空調負荷削減を図り、消費エネルギーの合理化を目指す。

市場内アイドリングストップの推進やフォークリフトやターレットトラック等の構内運搬用車両の電動化の推進により、二酸化炭素排出量の低減を図る。

(5) 施設の防災における整備方針

災害時においても施設の安全性や耐震性を確保するとともに、営業を継続して行えるように、防災機能に関する整備方針を次のとおりとする。

ア）浸水対策

本市場の所在地を含む地域は河川氾濫時に浸水するおそれのある地域であるため、浸水対策として、すでに設置されている排水設備を利用し、市場を含む周辺地域の排水機能を維持する。

市場東側に存する一級河川佐保川の増水対策と市場を含む周辺敷地の浸水対策として、敷地内駐車場の路面を下げることで地表面に貯水する方策や、敷地内に調整池を設ける方策等について実施する。

イ）地震対策

国土交通省が官庁施設の特性に応じて耐震安全目標を定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」により、一般公共建築物（Ⅲ類）の基準を耐震目標に設定する。

図表 4.4　官庁施設の総合耐震基準

部位	分類	重要度係数	耐震安全性の目標	対象施設	目標 Is 値※
構造体	Ⅰ類	1.5	大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	拠点庁舎 拠点病院	0.9 以上
	Ⅱ類	1.25	大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	市民会館 避難施設	0.75 以上
	Ⅲ類	1.0	大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくない事を目標とし、人命の安全確保が図られている。	上記以外の一般公共建築物	0.6 以上

※Is 値：構造耐震指標で、値が大きいほど耐震性が高い。
Is 値が 0.6 未満の建物は「震度 6 強の地震で崩壊、倒壊する危険性がある」とされている。

ウ）停電対策方針

生鮮食品を取り扱う本市場において、停電時においても冷蔵・冷凍設備等の継続利用

は必須であり、ライフラインのバックアップ機能の確保が必要となる。設計時にバックアップが必要な系統を整理した後、必要なバックアップ電力供給量を設定する。

5. 市場エリア(BtoB)の整備方針

(1) 市場全体の整備の進め方

市場エリア(BtoB)と賑わいエリア(BtoC)は、相互に密接に関連することから、一体的な事業実施が望ましい一方で、一体的に整備することにおいて以下に掲げる課題があるため、市場エリア(BtoB)と賑わいエリア(BtoC)を分けて、整備する事業者募集を行うこととする。

ア）市場エリア(BtoB)と賑わいエリア(BtoC)の整備時期に、数年の差が生じることから、一体での事業発注を行った場合に、事業リスクの観点から、整備する事業者の参入が見込めないこと

イ）市場エリア(BtoB)と賑わいエリア(BtoC)の整備内容が大きく異なることから、事業者サウンディングにおいても、事業を分けて発注した方が、整備する事業者側も参画しやすいとの回答が得られていること

一方で、再整備後の市場全体の敷地における統一的なコンセプトの実現や、市場エリア(BtoB)と賑わいエリア(BtoC)との相乗効果を発揮するために、先行実施する市場エリア(BtoB)の整備においては、将来の賑わいエリア(BtoC)の整備を見据えた整備を行うことが必要となる。

(2) 市場エリア（BtoB）の整備事業方式（PFI 手法を用いた事業）

ア）事業方式の選定

市場エリア(BtoB)の事業方式については、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下、「PFI 法」という。）」に基づく方式の一つである BT 方式※を採用する。

※BT 方式：build transfer（ビルドトランスファー）方式。
PFI 事業者が施設を建設し、建設後に施設の所有権を公共団体に移転する方式。

PFI 事業（BT 方式）を採用するにあたって検討した内容は以下のとおり。

・農林水産省の交付金の実施基準等において、「整備に要する工事費が 10 億円以上である場合は、原則として PFI 事業の活用を図る」とされていること。

・PFI 法に基づく事業方式のうち、整備する事業者が建設した施設の維持管理及び運営を行う BTO 方式等については、卸売市場の運営の特殊性、新型コロナウイルスの影響による民間事業者の投資意欲の減退等の理由から、事業者サウンディングにおいて参加可能と判断した事業者が見当たらず、当該方式については事業化の目途が立たないこと。

・BT方式においては、設計・施工の一括発注が可能であり工期短縮が見込まれるとともに、要求性能（性能評価等）の範囲内でPFI事業者のノウハウを活かした工法等の採用が可能であり、建設コストの削減が見込まれること。

その他、事業方式の検討において、DB 方式※や公的不動産利活用事業※等についても、農林水産省交付金対象可否や工期等の観点から比較検討をしたが、BT 方式の方が優位

であると確認できたため、BT 方式を採用することとした。

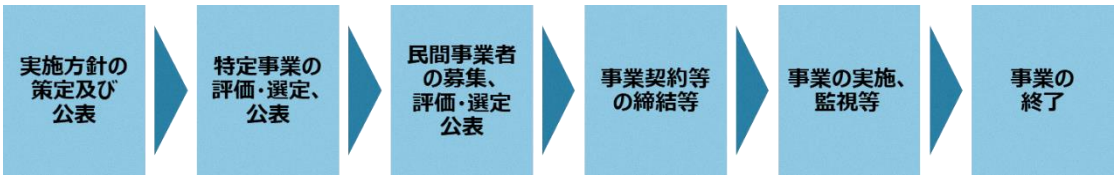
※DB 方式：design build（デザインビルド）方式。
整備事業者が施設の設計・建設を一括して行う方式。

※公的不動産利活用事業：整備事業者が公共団体所有地に施設を建設し、建設後に公共団体が施設を取得等する方式。

イ）PFI 事業による手続きの進め方

PFI 事業（BT 方式）の実施にあたっては、内閣府が定める「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」等に基づき、以下の手順により事業を進める。

図表 5.1　PFI 事業の進め方



(3) 市場エリア（BtoB）の整備の方向性・施設規模

ア）流通拠点機能の強化

本市場は、西名阪自動車道と京奈和自動車道が交差する郡山下ツ道ジャンクションに近接している。この立地の良さを生かして、農産物の生産地や水産物の産地と県内外の消費地とを結ぶ食品流通拠点としての機能を最大限に発揮できる施設整備を実施する。

イ）市場施設のコンパクト化

取引量に応じた施設規模とすることや、物流動線の整理等により、建物、駐車場等を適切な規模とし、市場施設のスリム・コンパクト化を実現する。

ウ）物流動線整理による効率化

場内物流に対応した効率的な配置を行う。

○ 配置の基本方針

・卸売場、仲卸売場、買荷保管所、荷捌場、冷蔵庫、加工場等の主要取扱物品の物流に関わる一連の施設を効率的に配置する。

・管理棟、関連商品売場棟、廃棄物・再生原料集積所、特高受変電棟、上水道設備等の主要取扱物品の物流から独立した施設を集約した配置とする。

○ 車両の動線整理について

・市場内への荷物の搬出入の集中時間帯における大型車両の動線を整理し、混雑や滞留の緩和に向けて、駐車場内に待避所を設ける。

・市場内の車両台数は、入荷時間帯において、大型車両がスムーズに入出庫できる台数を設定する。また、荷捌きや買出人等の場内での移動を考慮し、仲卸売場等の使用する施設と駐車場は近接した配置とする。

・市場関係者が通勤用に使用している車両については、勤務時間中は駐車した状

態が継続するため、入出庫動線と離隔することで、場内の混雑を回避できる計画とする。

エ）HACCP の対応

市場棟を閉鎖型の施設として整備することにより、衛生的空間を確保し、安全で安心な食品を提供する。また、市場事業者が取り扱うすべての食品等について自ら作成する衛生管理計画に基づき、HACCP の考え方を取り入れた衛生管理を導入する。

オ）コールドチェーンへの対応

市場棟の定温管理を行い、コールドチェーンに対応できる閉鎖型の施設を整備する。コールドチェーン化の範囲及び温度設定は、市場事業者の意向も踏まえ、適切な管理が可能となる範囲及び温度設定とする。

カ）冷蔵庫施設の整備

市場棟内に、収納の効率化、環境の配慮等を実現する冷蔵庫施設を整備する。

キ）共同配送・共同加工

市場事業者が個別で対応している配送や加工を共同で行うことで、業務の省力化、効率化を図り、設備投資や人材確保の合理化実現を目指す。

図表 5.2　市場各施設の現在規模及び再整備後計画規模

（単位：㎡）

施設	種別	現有規模	計画規模	備　考
卸売場	青果	10,125	4,849	・定温売場の整備
	水産	5,144	2,232	
仲卸売場	青果	2,682	684	
	水産	3,219	2,341	
買荷保管所 積込所	青果	2,048	3,796	・青果仲卸売場は事業規模等によりオープン型店舗を採用
	水産	1,178	2,884	
加工場	青果 水産	4,080	5,080	・加工共同化の実現
冷蔵庫		7,081	5,907	

(4) 市場エリア（BtoB）の整備の進め方

ア）仮設工事

再整備にあたっては仮設建築物は最小限にとどめる必要があるが、現市場を運営しながら再整備を進めること、青果部と水産物部を同時開業すること、工事期間の短縮を図ること等から、既存施設の一部については仮設建築物の建設が必要となる。

イ）車両動線

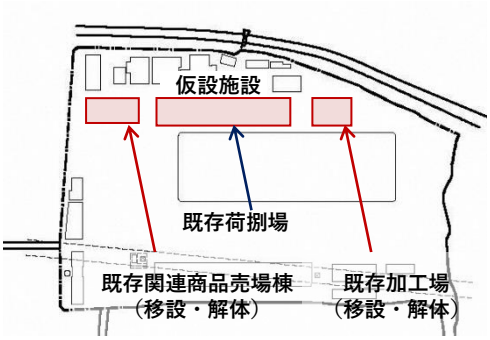
新市場棟の建設工事中は、市場関係車両の動線と工事車両の動線を明確に分離する必要がある。

工事車両動線は、工事方法に応じて安全対策を講じることが必要であり、車両誘導員の配置や一方通行規制など十分な対策をすることが必要となる。

ウ）ローリング計画（案）

市場動線、工事用動線の分離、確保等を踏まえた工事ステップ案は以下のとおり。

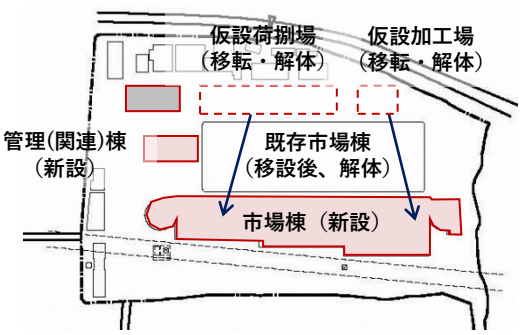
なお、工事実施の方法等については、民間事業者の提案による最適な方法を選択する。



〔 工事ステップ ① 〕

関連商品売場棟、荷捌場及び加工場について、工事用動線を避けた位置に仮設建築物を建設する。

各仮設建築物への移転が完了した後、既存の関連商品売場棟、荷捌場及び加工場を解体撤去する。

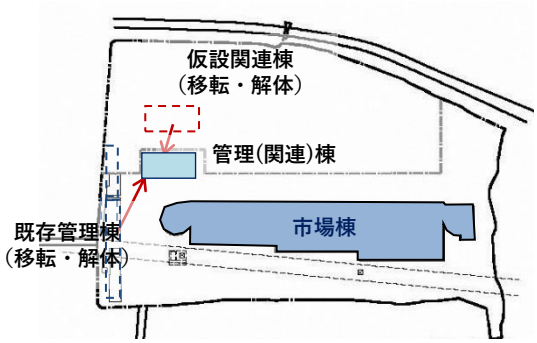


〔 工事ステップ ② 〕

市場棟を新設する。

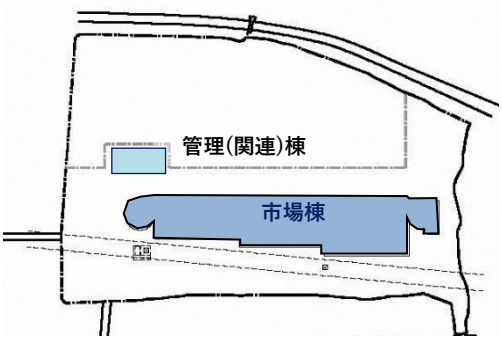
新設した市場棟へ市場事業者が移転した後、既存の市場棟、仮設荷捌場及び仮設加工場を解体撤去する。

あわせて、管理棟と関連商品売場棟を一体とした、管理（関連）棟を新築する。



〔 工事ステップ ③ 〕

新築した管理（関連）棟への移転が完了した後、既存の管理棟及び仮設関連棟を解体撤去する。



市場エリア(BtoB)整備完了

(5) 市場エリア（BtoB）の整備に要する概算事業費

現時点における施設整備に係る概算事業費は約 270 億円と想定。（内訳　市場棟建設関連費：約 200 億円、インフラ整備費：約 43 億円、仮設費：約 7 億円、解体費：約 20 億円）

施設整備費は、引き続き、整備内容の検討過程において精査する。

また、整備費の削減を図るとともに、国交付金の確保を図ることにより、再整備後の使用料の上昇を抑制し、健全な市場会計の運営を図る。

(6) 市場事業者との合意形成の進め方

市場再整備については、従前から、市場協会、青果・水産物・関連の各組合、市場事業者等と協議をし、検討を進めてきたところである。今後、市場エリア(BtoB)の整備を進めるにあたっては、県と市場協会で市場再整備のための基本協定を締結し、具体的な市場施設の整備概要の決定や市場の個性化・ブランド化等について協力して取り組むとともに、各組合や市場事業者と合意形成しながら再整備を進める。

(7) 市場エリア（BtoB）の事業者募集等のスケジュール（予定）

市場エリア(BtoB)の整備に向けた PFI 事業（BT 方式）による事業者募集、事業契約締結までの想定するスケジュールは次のとおり。

令和 3 年 5 月　市場再整備事業審査部会設置
　　6 月　実施方針、要求水準書（案）の公表
　　9 月　特定事業の選定及び公表
　　10 月　入札説明書の公表
令和 4 年 1 月　入札
　　3 月　落札者決定
　　9 月　事業契約締結

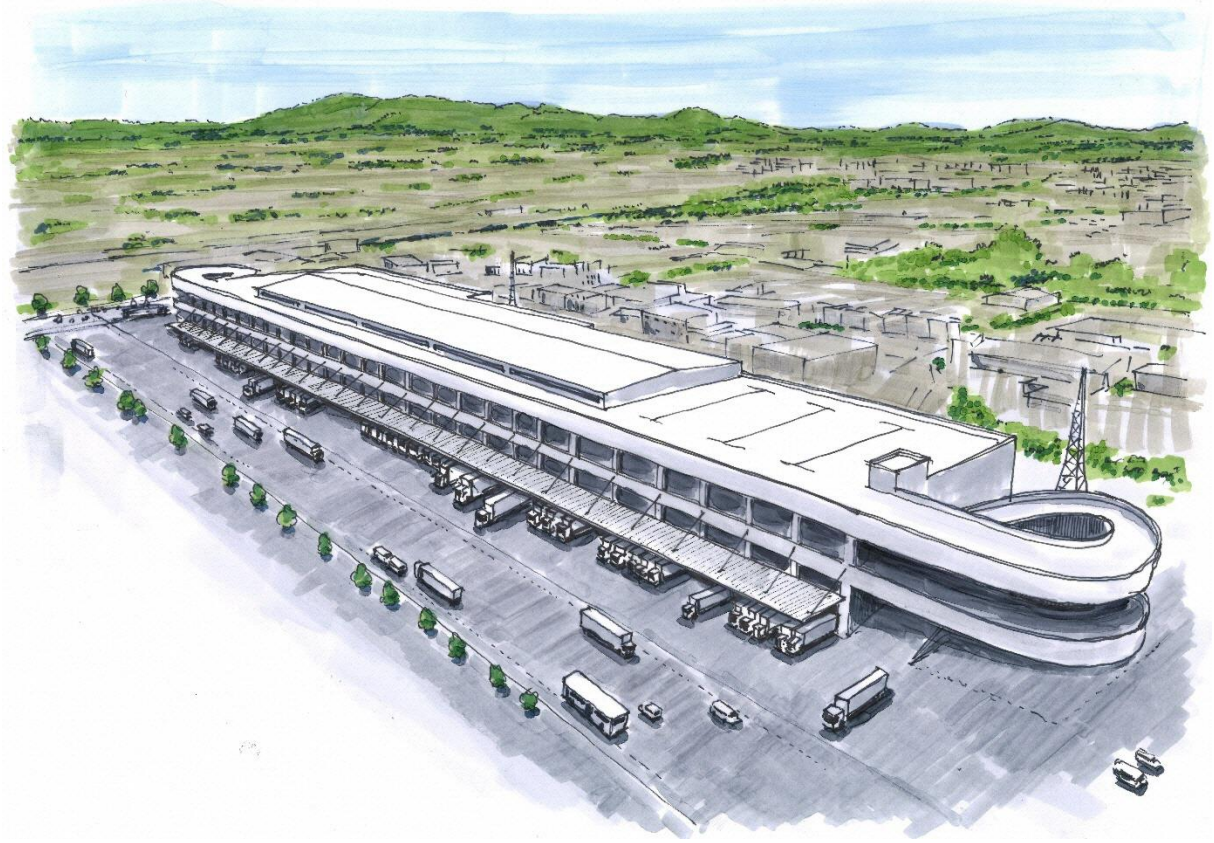
（事業契約締結後、市場棟の設計及び建設工事を経て、令和 7 年度中の市場エリア(BtoB)の開業を目指す。）

(8) 再整備後の中央卸売市場の運営

再整備後の本市場の運営及び施設の維持管理については、効率的かつ効果的な運営等を目指し、社会の電子化の進展に対応した ICT 技術の導入を図るとともに、民間事業者のノウハウの導入が可能であり効果が期待できるものは、適切な官民役割分担を整理のうえ、外部委託の推進や指定管理者制度の導入を含め、積極的に民間活力を導入できるよう検討する。

また、賑わいエリア(BtoC)の整備による多様な業種の展開と市場機能を連携させて本市場の個性化や差別化を図り、市場間の連携や地場産品の取扱強化、オーガニック野菜の取扱いなど「奈良市場ブランド」を醸成するとともに、市場の特性を活かして地域の活性化に寄与していく。

（参考）市場エリア（BtoB）の整備イメージ



市場棟の全景

卸売場の内観

6. 賑わいエリア（BtoC）の整備方針の検討

(1) 賑わいエリア（BtoC）のコンセプトの検討

賑わいエリア(BtoC)は、卸売市場の付帯施設として、市場エリア(BtoB)と連携し、市場機能の向上や賑わいの創出を目的として整備する。食を通じて多様な世代が楽しめる魅力あるコンテンツを導入し、観光客も呼び込める新たな観光スポットとして整備する。

ア）フードホール

本市場で取引される新鮮な魚介類や野菜等を提供する奈良の魅力を体験できるマーケットやキッチン

イ）子ども広場

子どもや地域のさまざまな世代が集う広場

子どもが安全に遊ぶことができる空間として整備するとともに、子どもと一緒に食を楽しめる施設を併設

ウ）宿泊施設

観光客の滞在時間拡大を図る宿泊施設

観光のほか、ビジネスやスポーツ合宿にも利用

エ）多目的ホール

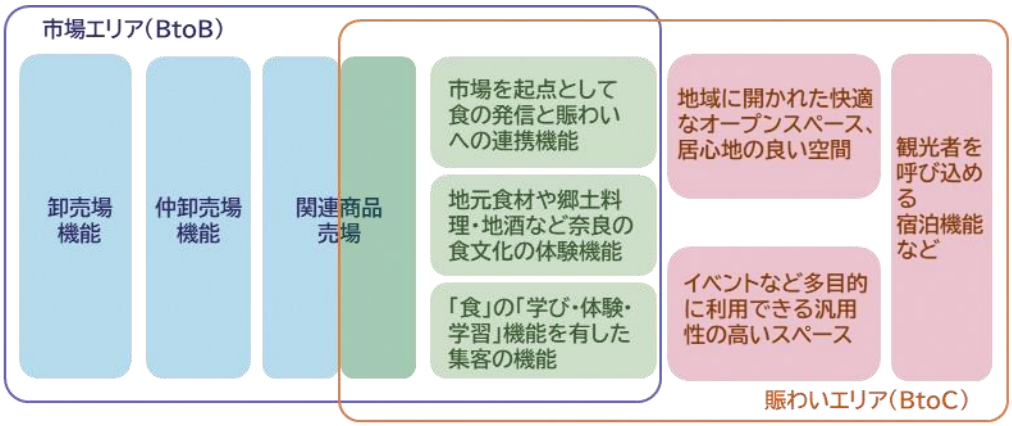
食に関する情報発信を行う施設

奈良フードフェスティバル「シェフェスタ」や奈良食祭等の食の祭典のほか、音楽、演劇、スポーツイベント等を開催

オ）駐車場

大型バス、タクシー、乗用車等多様な交通手段を受け入れる交通結節点の機能を整備

図表 6.1　賑わいエリア(BtoC)のコンセプト



フードホール内観イメージ

子ども広場イメージ

宿泊施設外観イメージ

多目的ホール内観イメージ

駐車場イメージ

(2) 民間活力の導入等整備方針の検討

事業計画や整備手法等に関する民間事業者の意見や提案を把握するため、賑わいエリア(BtoC)の開発、運営の可能性のある事業者候補にサウンディング調査を実施したところ、以下の課題が判明した。

・広域商圏からの集客を獲得するための魅力的なコンテンツの確保
・施設毎の独立した事業性の確立
・市場とのシナジー効果の発生

今後、賑わいエリア(BtoC)の整備に民間活力を導入するためには、これらの課題を解決する施設概要を決定することが必要となる。

また、民間活力を導入するうえで、賑わいエリア(BtoC)全体の整備を一括して募集するか、賑わいエリア(BtoC)各施設毎に募集するかについて検討する必要がある。一括募集した場合、事業者には、企画力、開発力、リーシング力、資金力、運営力等高度で広範な能力が求められることになり、参画可能な事業者が限定的になることが予想される。一方で賑わいエリア(BtoC)各施設毎に事業者を募集した場合には、エリア全体としての一体性、開発の同時性、運営上の効率性等に懸念がある。

これらの検討を進め、賑わいエリア(BtoC)に民間活力を導入する手法を決定する必要がある。

7. 市場北側地区の整備方針

(1) 市場北側地区の用地取得

新たに取得する市場北側地区は駐車場や国道 25 号からの進入路として整備することとしており、基本計画策定後、市場北側地区の用地取得に向けた手続きを進めている。境界確定を経て、令和 5 年度までの用地買収完了を予定している。

再整備後の本市場の区域は、現市場の区域に市場北側地区の土地を加えた区域とする。

建築基準法第 51 条において、卸売市場は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものとされており、市場の区域変更には、都市施設「市場」の位置変更が必要となるため、必要となる時期に都市計画変更の手続きを行う。

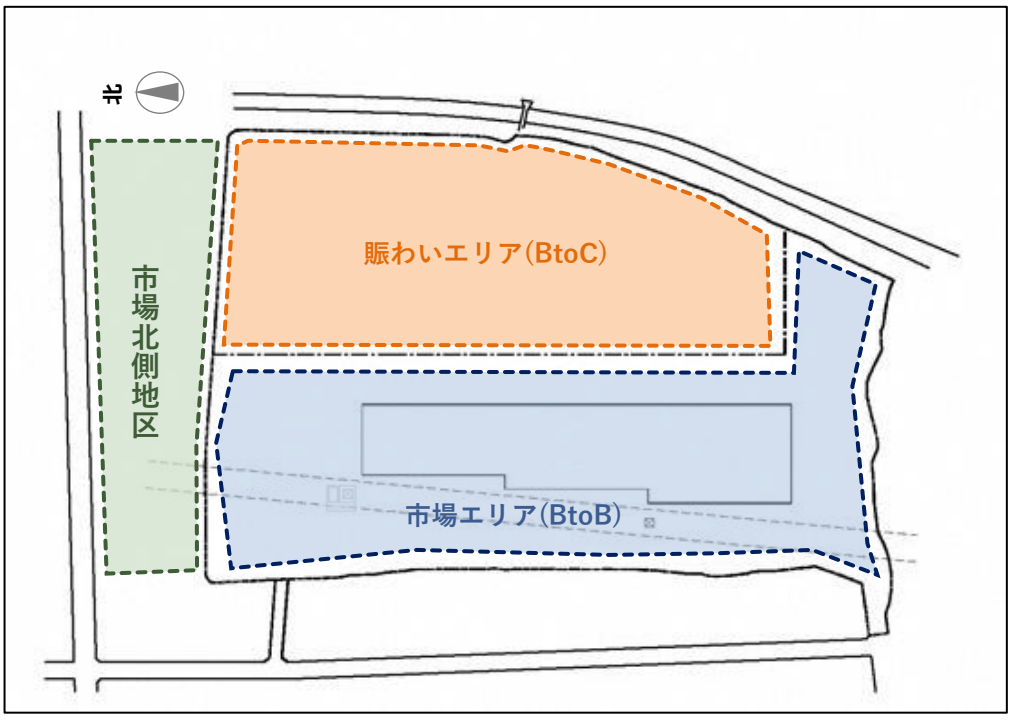
(2) 市場北側地区の整備の進め方

市場北側地区の用地買収完了後、取得した市場北側地区については、市場の駐車場及び進入路等として利用するための造成工事等を実施する。

なお、市場北側地区については、現市場敷地における市場管理棟や倉庫等が存する位置及び市場北側地区に存する建物の有無等を踏まえ、主に東側から用地買収を進めている。

用地取得の状況により、市場エリア(BtoB)の工事車両が通行する一時的な進入路や工事バックヤードとして活用することも可能となるため、工事期間中の地域交通への影響、現市場敷地の利用制約等を勘案し、市場エリア(BtoB)工事期間中における用地買収完了地の部分的な利用についても検討する。

図表 7.1　再整備後の土地利用計画

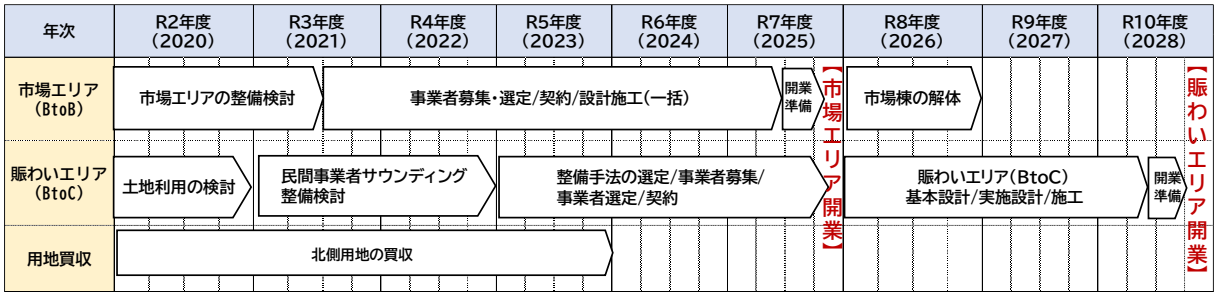


8. 奈良県中央卸売市場再整備のスケジュール（予定）

市場再整備のスケジュールは以下の通り。令和 7 年度に市場エリア(BtoB)開業、令和 10 年度に賑わいエリア(BtoC)開業を予定している。

ただし、今後再整備を進めるにあたり必要となる各種法規制に係る手続き、工事の進捗等により変更する可能性がある。

図表 8.1　市場再整備スケジュール



9．今後の課題と対応方針

(1) 市場エリア（BtoB）整備内容の整理及び事業費の精査

市場エリア(BtoB)の整備については、PFI 事業者募集に向け、市場棟、管理・関連棟の施設整備の方向性を決定したうえで、再整備後の市場運営を想定した施設概要や施設配置等を精査する必要がある。また、工事期間中の仮設建築物の計画や、水道・電気・ガス等インフラ整備の工事内容を決定する必要がある。

これらの整理過程において、市場エリア(BtoB)整備に要する事業費の精査をする。

(2) 市場事業者との調整

市場エリア(BtoB)整備に向けては、引き続き、本市場の運営方法や各機能の規模等について市場事業者と調整等のうえ決定する必要がある。

ア）市場の運営方法の決定

場内物流を効率化する方法、配送や加工の共同化の実施方法、コールドチェーン対応の手法、HACCP 導入に向けた施設整備・運営のあり方、冷蔵・冷凍施設の整備内容等、再整備後の市場の運営方法について決定する必要がある。

イ）市場エリア（BtoB）施設の各機能の内容、規模の決定

市場エリア(BtoB)の市場棟、管理・関連棟に関し、施設整備の要求水準書作成に向けた市場機能や規模内容を決定する過程において、卸売場、仲卸売場、荷捌場、積込所、加工場など卸売市場の機能等について、市場事業者と協議しながら決定する必要がある。

ウ）使用料に関する検討

再整備後の市場使用料については、人件費や建設資材価格の上昇、市場機能の高度化に要する費用等を踏まえると、現在の市場使用料から上昇することが見込まれるが、取扱高が減少している市場事業者にとっては大幅な市場使用料上昇は負担が大きい。そのため、再整備後の市場使用料がどのような水準になるかの検証を進め、あわせて、各施設の規模の精査や効率的な機能の配置等による整備事業費の抑制や今後の運営費を抑制する手法を検討する必要がある。

再整備に伴い市場使用料の上昇が見込まれることについては、市場使用料の急激な上昇が市場事業者にとって経営の存続を断念せざるを得ない状況にもなりかねないため、市場が安全安心な生鮮食料品を安定供給するといった社会に欠かせない重要な役割を担っていることを勘案し、使用料の設定について検討する必要がある。

また、現在、本市場の使用料は、面積割使用料（施設の使用面積等に応じて定める使用料）及び売上高使用料（卸売業者の卸売金額、仲卸業者の直接集荷額に一定割合を乗じて算出する使用料）で構成している。これは、市場事業者の売り上げ及び使用面積からみた負担の公平性の考え方によるものだが、再整備にあわせ、より一層、市場事業者の負担の公平性を保ちつつ、県の使用料収入の安定的な確保を図ることができる使用料のあり方について検討を進める必要がある。

(3) 賑わいエリア（BtoC）の施設概要決定とその整備手法の検討

市場エリア(BtoB)整備後に整備を進める賑わいエリア(BtoC)について、市場エリア(BtoB)の整備内容を踏まえて、賑わいエリア(BtoC)に整備する各施設の規模や内容、配置等について検討を進め、施設概要を決定する必要がある。

また、現在実施している事業参入候補者に対するサウンディング調査において、企画力、開発力等の能力があり、賑わいエリア(BtoC)の整備・運営が可能と思われる事業候補者に継続的にアプローチするとともに、新たに事業候補者となり得る事業者にもアプローチをすることにより、市場と一体となった賑わい創出という県の方針に合致した、民間活力を活かすことが可能な賑わいエリア(BtoC)の実現を目指す。

また、民間活力の積極的な導入については、導入する手法や範囲についても検討を進めるとともに、事業候補者への継続的なアプローチにより、事業候補者の意欲を醸成し実現性の高い事業者公募につなげる。

参考　中央卸売市場再整備イメージ図

再整備の全体イメージ

子ども広場のイメージ

フードホールのイメージ

エントランスイメージ

「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」実施プラン

発行：令和 3 年 3 月
発行元：奈良県食と農の振興部中央卸売市場再整備推進室
所在地：〒639-1123　大和郡山市筒井町 957-1
電話番号：0743-56-7004