

## 報告事項 1

### 奈良県中央卸売市場の再整備について

# 報告事項 1 奈良県中央卸売市場の再整備について

## 1. 概要

奈良県中央卸売市場は、昭和52年の開場から40年以上が経過し、社会環境や食品流通構造などの変化や施設の老朽化が進んでいるため、県内の食品流通やまちづくりに対応した市場の活性化を目的に再整備されます。本市としては、これを契機に市場周辺を含めた区域において、都市計画面での支援策を講じていきます。

## 2. 現状と課題

- (1) 社会環境の変化
  - ・ 少子高齢化や人口減少による食料消費の減少
  - ・ 食の簡素化志向、世帯構造の変化等により中食（調理済み食品、弁当等）の増加
- (2) 食品流通構造の変化
  - ・ 生産地の高齢化や後継者不足が進行
  - ・ 産直取引、インターネット販売、農産物直売所等の市場外取引が拡大
- (3) 取扱高の減少
  - ・ 青果 平成10年 361億円 → 平成30年 315億円
  - ・ 水産 平成4年 279億円 → 平成30年 134億円
- (4) 施設の老朽化
  - ・ 開場から40年以上経過し、各施設の老朽化が深刻

- (5) 市場の課題
  - ①集荷力の強化 ②販売力の強化
  - ③品質管理体制の強化
  - ④流通構造の多様化への対応
  - ⑤業務実施体制の改善 ⑥地域とのつながりの強化
  - ⑦一般消費者に開かれた新しい市場としての機能の確保など



- (6) 市場周辺の状況
  - ・ 製造関連工場など産業施設が集積
  - ・ 市場西側の沿道には集合住宅

(7) 市場再整備後の住環境・産業環境への影響

## 3. 都市計画面での支援策

まちづくりのルールを定め、適切な立地誘導をしていく必要がある → 地区計画建築物の高さの制限緩和 現行 20m → 31m

## 4. 都市計画マスタープランにおける当該地の整備方針

### ①都市計画マスタープラン抜粋

### ②整備方針の凡例

緑化推進重点地区	積極的な緑化を推進する地区
歴史的な公園・緑地	歴史的な資源を活かした公園・緑地整備地区
水と緑の連携軸	河川を活かしたネットワークの形成を図る軸
住宅ゾーン	良好な住環境の形成を図るゾーン
農業・集落ゾーン	集落環境の形成を図るゾーン
公園・緑地ゾーン	計画的な公園・緑地の形成を図るゾーン
商業サービスゾーン	商業地として形成を図るゾーン
沿道複合ゾーン	施設立地の適正な指導・誘導を図るゾーン
工業ゾーン	工業系施設の立地誘導を図るゾーン
重点産業誘致ゾーン	IC周辺において重点的に産業の立地誘導を図るゾーン
産業誘致ゾーン	産業の立地誘導を促進するゾーン
河川	
道路	広域幹線道路、地域幹線道路、地域内道路
鉄道	JR、近鉄線
市街化区域	

**【重点産業誘致ゾーン】**  
IC周辺において重点的に産業の立地誘導を図るゾーン

## 5. 奈良県中央卸売市場地区地区計画案が実現すると・・・

- (1) 市場を核とした流通拠点の形成
- (2) 市場を核とした周辺地域との共生
- (3) 産業環境が確立し、永続的な操業が可能
- (4) 新たな雇用の創出 → 定住促進

## 6. これまでの経過と都市計画手続き（予定）

平成31年3月	地区計画原案の検討開始
令和2年4月8日	権利者説明会
令和2年5月下旬	地元住民説明会（予定）
令和2年6月中旬	原案の権利者縦覧（予定）
令和2年7月下旬	知事との事前協議（予定）
令和2年10月上旬	案の公告・縦覧（予定）
令和2年11月中旬	都市計画審議会（予定）
令和2年12月上旬	知事との協議（予定）
令和2年12月下旬	都市計画決定の告示（予定）
令和3年3月上旬	市議会へ条例改正の提案（予定）
令和3年4月1日	条例施行（予定）



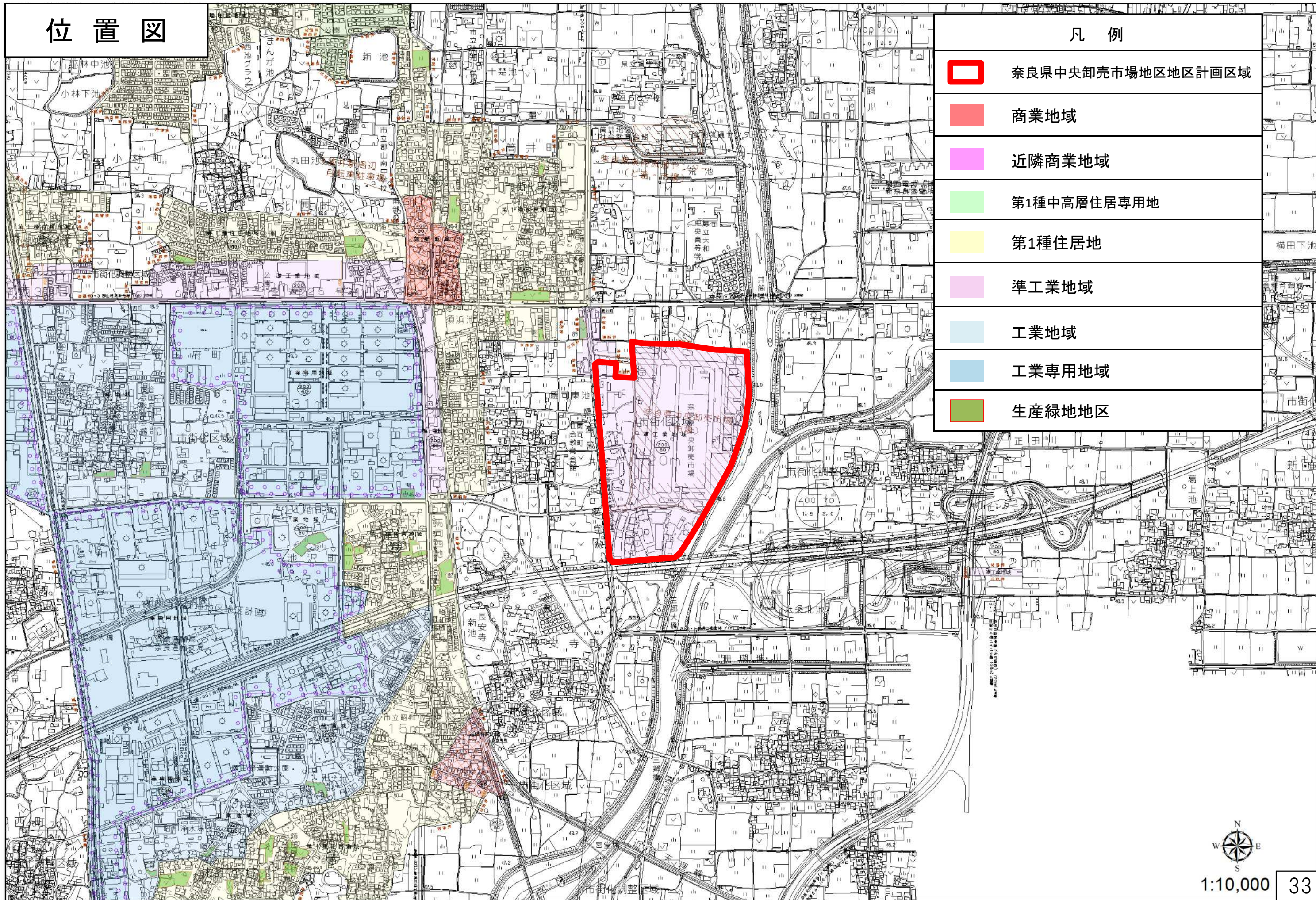
# 大和都市計画地区計画の決定（大和郡山市決定）

都市計画 奈良県中央卸売市場地区地区計画を次のように決定する。










<b>名称（地区名）</b>		奈良県中央卸売市場地区地区計画
<b>位置</b>		大和郡山市筒井町、馬司町の一部
<b>面積</b>		約23.1ha
<b>地区の目標</b>		
<p>本地区は、本市の中心市街地から南方4キロメートル、近鉄筒井駅から約700メートル、西名阪自動車道郡山インターチェンジから約900メートル地点にあり、国道25号や県道193号等、主要幹線道路に囲まれた交通利便性の良い地区である。また、地区内には再整備が予定されている奈良県中央卸売市場が立地し、市場周辺には市場関連施設等の産業施設が集積しているほか、県道193号沿道には住宅が立地している。</p> <p>本計画は、交通利便性の良い土地を活かしながら、市場と一体となった流通拠点の形成に加え、周辺環境と調和した拠点形成を誘導することを目標とする。このため、地区内における建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、周辺の居住環境に配慮しつつ、市場を核とした流通拠点の形成と市場関連施設（加工施設、倉庫等）などの産業環境の維持を図る。</p>		
<b>区域の整備・開発及び保全に関する方針</b>	<b>土地利用の方針</b>	<p>本地区を3つの地区に区分し、それぞれの地区の特性に合わせて土地利用を定め、市場機能の維持と流通機能の増進を図る。</p> <p>1. 「A地区」 市場及び市場付帯施設を適切に配置し、流通拠点機能を担う地区とする。</p> <p>2. 「B地区」 市場機能の維持・増進に資する市場関連施設などの産業施設の適切な配置と周辺土地利用と調和した産業環境の形成を誘導する地区とする。</p> <p>3. 「C地区」 幹線道路沿道への商業・業務施設の適切な配置と、居住環境に配慮した土地利用を誘導する地区とする。</p>
	<b>地区施設の整備の方針</b>	既に整備された公共施設については、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	<b>建築物等の整備の方針</b>	<p>周辺の居住環境に配慮しつつ、市場や市場関連施設等の産業施設による産業流通拠点を整備するため、建築物の用途の制限、建築物の各部分の高さ制限、建築物及び工作物の形態・意匠の制限等の用途に留意して、各地区の建築物等の整備を誘導する。</p> <p>1. 「A地区」 市場と一体となった流通拠点の形成及び保全を図るため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。</p> <p>2. 「B地区」 市場および市場関連施設の機能増進に資する建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。</p> <p>3. 「C地区」 周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。</p>

		A地区	B地区	C地区	
<b>地区整備計画事項</b>	<b>建築物等に 建築物等の用途の制限</b>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅、寄宿舍及び共同住宅</p> <p>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(3) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅、寄宿舍及び共同住宅</p> <p>(2) 飲食店、喫茶店、その他これらに類するもの</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(2) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p>	
	<b>高さの 最高限度</b>	西名阪自動車道、国道25号、県道193号の境界線からの水平距離が140メートル以下の範囲内においては、20メートルとする。	建築物の高さの最高限度は20メートルとする。		
	<b>形態 又は 意匠の制限</b>	<p>階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>1 建築物等の形態及び色彩等の意匠は、次の各号に適合するものとする。</p> <p>(1) 良好な周辺景観との調和に配慮し、全体としてバランスを取ること。</p> <p>(2) 道路等の公共の場所に面する部分は、歩行者等に圧迫感、威圧感を感じさせないよう配慮すること。</p> <p>(3) 外観に光源等の装飾を施す場合は、使用する位置や量等に配慮すること。</p> <p>(5) 反射光のある素材を使用する場合は、使用する位置や量等に配慮すること。</p>			
	<b>敷地面積の 最低限度</b>	—	300平方メートル以上	—	
	<b>土地の利用 に関する事項</b>	<p>緑化面積は行為地面積の3%以上とすること。</p> <p>緑化にあたっては郷土種を用いる等、樹種の選定に配慮し、周辺景観との調和を図ること。</p>	<p>樹木等による緑化についてはC地区内の住宅地等に配慮した配置とし、緑化にあたっては郷土種を用いる等、樹種の選定に配慮し周辺景観との調和を図ること。</p>		

# 位置図

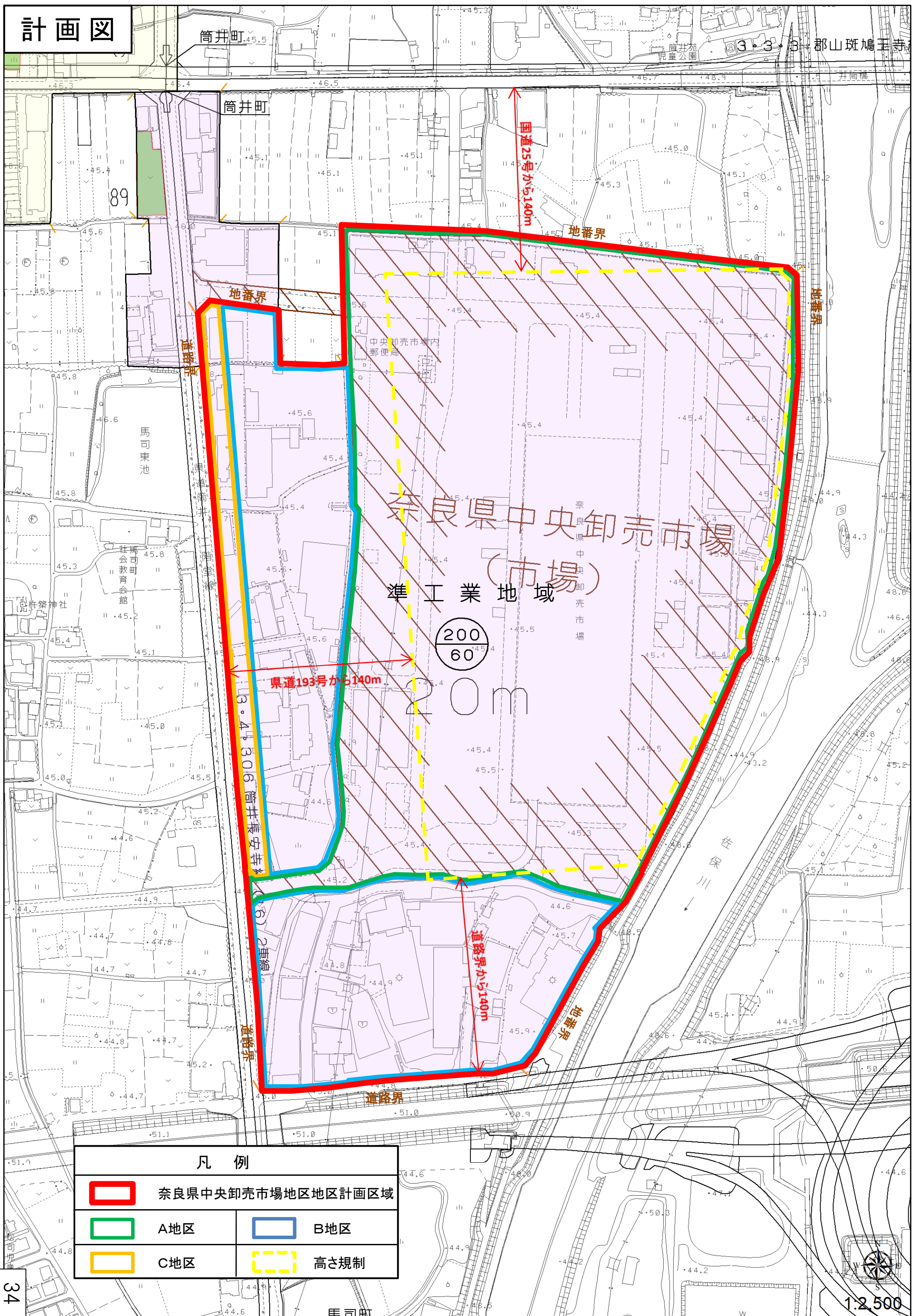


## 凡例






-  奈良県中央卸売市場地区地区計画区域
-  商業地域
-  近隣商業地域
-  第1種中高層住居専用地
-  第1種住居地
-  準工業地域
-  工業地域
-  工業専用地域
-  生産緑地地区



# 計画図



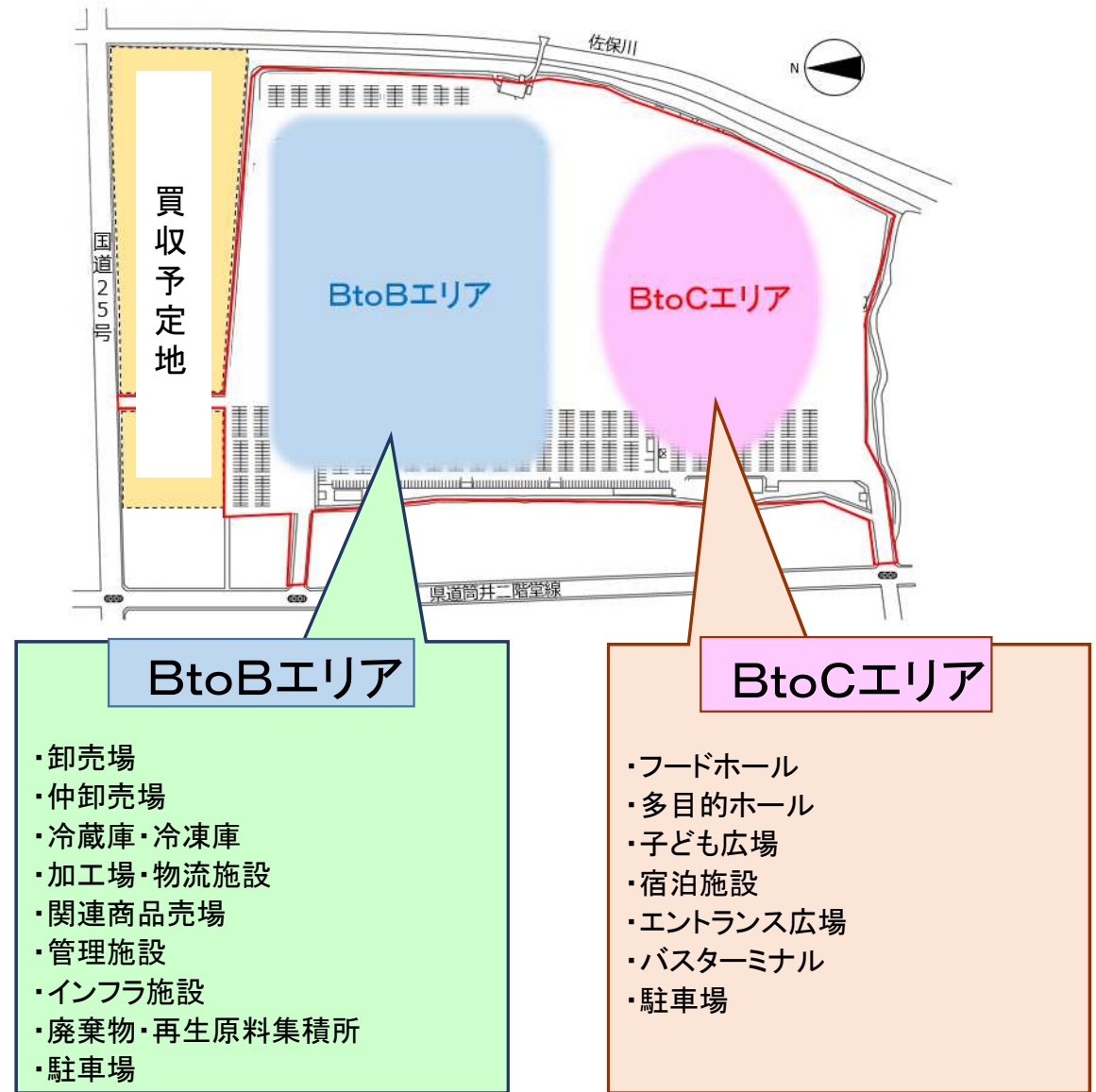
## 凡例

	奈良県中央卸売市場地区地区計画区域
	A地区
	B地区
	C地区
	高さ規制

## 中央卸売市場再整備に係る土地利用計画(案)

### (1) 土地利用計画案

- ・敷地北側に市場棟を新設し、BtoBエリアを整備
- ・市場棟新設後、敷地南側にBtoCエリアを整備



(※)買収予定地については、駐車場敷地や進入路等としての利用を想定。

### <スケジュール>

年度	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)
市場(BtoB)エリア	場内事業者等との調整			建設工事						
賑わい創出(BtoC)エリア	基本計画策定		事業者選定	設計等	冷蔵庫仮設工事、管理棟移動等	青果棟建設	水産棟建設			
市場北側の用地買収	測量、鑑定	建物調査	用地交渉							

### (2) 施設概要と施設規模

施設種別	概要・機能(想定)	規模(想定)	整備イメージ
市場棟	・コールドチェーン化に対応した卸売場、仲卸売場 ・冷凍施設の整備(冷蔵庫・冷凍庫等) ・屋内荷捌場	延床面積: 50,000㎡	市場棟内観
フードホール	・奈良の魅力を体感できるマーケットやキッチン ・市場で取引される新鮮な魚介類や野菜等の提供 ・イートインコーナーやバーベキューコーナー	延床面積: 5,000㎡	フードホール内観
多目的ホール	・食に関する情報発信 ・県内農家と有名シェフがコラボレーションする食の祭典等の開催 ・音楽、演劇、スポーツイベント等の開催	観客席: 3,000席 延床面積: 7,000㎡	多目的ホール外観
子ども広場	・子どもが安全に遊ぶことができる空間 ・子どもや地域のさまざまな世代が集う広場整備 ・食を楽しむ「子ども専用食堂」キッズキッチン」	延床面積: 3,500㎡	子ども広場
宿泊施設	・観光客の滞在時間拡大を図る宿泊施設 ・ビジネスニーズの取り込み ・スポーツ合宿	客室: 200室 延床面積: 10,000㎡	宿泊施設外観
駐車場(バスターミナル)	・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整備	乗用車: 1,000台～ バス: 10台	バスターミナル

### (3) 周辺環境の整備検討

施設等	概要・機能	整備イメージ
自転車道	・近隣のスポーツ施設から手軽に市場に訪問できるよう、市場とまほろば健康パークを結ぶ自転車道の整備	自転車道
佐保川遊歩道	・佐保川河川敷と市場の一体的な修景整備 ・市場敷地内から佐保川へつながる散策遊歩道の整備	河川遊歩空間