

## 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の再整備を契機に、都市計画面での支援策により産業環境を維持し、永続的な操業が可能な地区となるよう目指します。また、市場の再整備はその効率化のため各種機能が集約した建築物や賑わいエリアの創出が予定されており、現在の高度地区を変更する必要があります。

#### 【都市計画面での支援策】

- ①地区計画の策定 13ページのとおり(補足 建築物の用途制限について 建基法別表2)
- ②高度地区の変更 20メートル → 31メートル

### 2. これまでの経緯

- 平成31年3月～ 都市計画面での支援策の検討開始
- 令和2年4月8日 土地権利者への説明会  
土地権利者の意向調査開始
- 令和2年4月9日 第67回大和郡山市都市計画審議会へ報告

### 3. 土地権利者の意向調査結果

#### (1) 名義人による集計

項目	名	割合	備考
回答数	39	64%	回答率
賛成	30	77%	個人16, 法人 8, 抵当権 5
反対	5	13%	個人 4, 法人 1, 抵当権 0
不明 (「分からない」、「?」)	4	10%	個人 4, 法人 0, 抵当権 0

※賛成・反対・不明の割合は回答数に対する数値です。

#### 【主な意見】

- ・建築物の用途の制限にある住宅(会社の寮)や飲食店を建築予定である。
- ・計画は理解できるが、将来的に建築物の用途の選択肢が減るのに抵抗がある。
- ・地区内道路の整備や水害対策、交通渋滞対策を考えてほしい。
- ・地区周辺(地区外)のゴミのポイ捨て、不法投棄、騒音、街路樹管理、街路灯や信号の設置などを考えてほしい。

#### (2) 土地面積による集計(官公庁所有地は除く)

項目	面積(m <sup>2</sup> )	割合
回答あり	45,070.71	67%
賛成	31,666.28	47%
反対	5,591.99	8%
不明 (「分からない」、「?」)	7,812.44	12%

### 4. 原案への意見反映

- (1)「建築物等の用途制限」の再検証
  - 【住宅等】従業員のみが居住する住宅を認めるか否か
  - 【飲食店等】産業環境維持の妨げとなるのか再検証
- (2)敷地面積について
  - 敷地面積の最低限度の再検証

### 5. 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4月9日 第67回大和郡山市都市計画審議会
- ~~令和2年5月下旬 地元住民説明会(予定)~~ → 公聴会実施へ(10月中旬)
- ~~令和2年6月中旬 原案の権利者縦覧(予定)~~ → 10月下旬
- ~~令和2年7月下旬 知事との事前協議(予定)~~ → 11月中旬
- ~~令和2年10月上旬 案の公告・縦覧(予定)~~ → 1月中旬
- ~~令和2年11月中旬 都市計画審議会(予定)~~ → 2月中旬
- ~~令和2年12月上旬 知事との協議(予定)~~ → 2月下旬
- ~~令和2年12月下旬 都市計画決定の告示(予定)~~ → 3月上旬
- ~~令和3年3月上旬 市議会へ条例改正の提案(予定)~~ → 6月上旬
- ~~令和3年4月1日 条例施行(予定)~~ → 令和4年4月1日

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。

名称（地区名）		奈良県中央卸売市場地区地区計画		
位置		大和郡山市筒井町、馬司町の一部		
面積		約23.1ha		
地区の目標		<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やその他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、中央卸売市場の再整備に合わせて、地域の活性化に寄与し、周辺の環境と調和した都市環境を有する拠点の形成を誘導することを目標とする。</p>		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<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る。</p> <p>1. 「A地区」 市場施設を適切に配置する。</p> <p>2. 「B地区」 市場関連施設等やその他の産業施設の適切な配置と周辺の土地利用と調和した産業環境の保全を誘導する地区とする。</p> <p>3. 「C地区」 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>		
	地区施設の整備の方針	市場について、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。		
	建築物等の整備の方針	周辺の居住環境に配慮しつつ、市場や市場関連施設等やその他の産業施設を整備するため、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・意匠の制限等に留意して、各地区の建築物等の整備を誘導する。		
地区整備計画	建築物等に関する事項	A地区	B地区	C地区
		<p>住宅（ただし、寄宿舎や共同住宅で当該地区計画区域内で従事する者のみが居住するものは除く。）</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、寄宿舎及び共同住宅</p> <p>(2) 飲食店、喫茶店、<del>その他これらに類するもの</del></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>

地区整備計画	建築物等	建築物の高さの最高限度	A地区 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。	B地区 建築物の高さの最高限度は20メートルとする。	C地区	
		建築物・工作物の形態・意匠の制限	<p>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>(4) 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>			
	建築物等に関する事項	建築物・工作物の色彩の制限	<p>建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩については次の各号に適合するものとする。</p> <p>(1) 原則として、奈良県景観計画における色彩基準に適合するものであること。</p> <p>(2) 多くの色彩やアクセント色を使用する場合は、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに配慮すること。</p>			
		敷地面積の最低限度	—	300平方メートル以上	—	—
	土地の利用に関する事項	土地の利用に関する事項	<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>	