

報告事項 3

奈良県中央卸売市場の再整備について

報告事項3 奈良県中央卸売市場の再整備について（都市計画変更原案の土地権利者縦覧開始）

1. これまでの経緯

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ているところです。令和2年4月には、土地権利者へ当該地区の都市計画変更原案についての説明会を開催し、住民意向調査を実施したところです。この住民意向調査の未回答者につきまして、訪問等により意向の確認を進め、意向調査結果を令和3年3月にまとめました。

2. 土地権利者の意向調査結果

○所有権者のみの集計結果

項目	名	割合	備考
回答数	43	86%	回答率
賛成	35	70%	土地面積率 76%（市場を除く）
反対	5	10%	土地面積率 12%（市場を除く）
不明 （「分からない」など）	3	6%	土地面積率 7%（市場を除く）

※賛成・反対・不明の割合は所有権者数（50名義）に対する数値です。

【主な意見】

- ①なぜ、地区を分ける必要があるのか？
- ②BC地区のみ建築物等に関する用途の制限を行うのか？制限をなくすべき。
- ③県の土地だけ高さの限度を変えず、BC地区も同様にすべき。

【意見に対する市の考え】

- ①地区分けは、A地区…市場、B地区…産業環境の保全、C地区…商業や業務施設の適切な配置と居住環境への配慮を基に設定し、それぞれの地区が共存し地域が活性化するまちづくりを目指しています。
- ②A地区は、市場施設以外は建築できないという制限がございます。BC地区の制限については、「産業集積環境の整備・居住環境への配慮」を目的としているためです。
- ③周辺への影響を考慮し、BC地区の高さの限度を現況のままとしています。

3. 土地権利者の縦覧開始

縦覧期間：令和3年4月1日～令和3年4月15日（意見提出期間は令和3年4月22日まで）

原案の内容

- ①高度地区の変更 20メートル → 31メートル
- ②地区計画の策定 まちづくりのルール設定

4. 都市計画変更の理由

○高度地区（赤線で囲われた区域）

市場の機能を集約し、市場機能を強化し効率化を図るとともに、生鮮食料品等の取引の適正化とその生産及び流通の円滑化を図るため、31m高度地区へ変更する。

○地区計画（赤線で囲われた区域）

周辺の良い環境と調和した産業施設等を誘導し、地域経済の基盤強化と雇用の場等を確保するため、地区計画を策定する。

5. 上位・関連計画との整合性

○奈良県都市計画区域マスタープラン（平成23年5月策定）

【大和都市計画区域の将来像 北部地域】

- ・幹線道路沿道においては周辺環境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推進し、雇用の場の確保、高付加価値産業等の集積を図る。
- ・国道25号、大規模自転車道などその沿道空間を対象にハード・ソフト施策を一体的に推進し、交流空間の確保等を図り、便利で快適な観光交流流軸を形成する。

【土地利用に関する主要な都市計画の方針】

主要な住宅地	主要用途の配置の方針	市街地における建築物の密度の構成に関する方針
幹線道路沿道	立地特性を活かし、日常の消費需要等に対応した商業地の配置を図る。	中密度な利用を図る

○大和郡山市都市計画マスタープラン（令和3年3月策定）

【土地利用方針】

奈良県中央卸売市場再整備により、新しい地域資源としての価値を生み出すとともに、多様な交流の創出を図り、交流拠点としてのにぎわい形成をめざします。

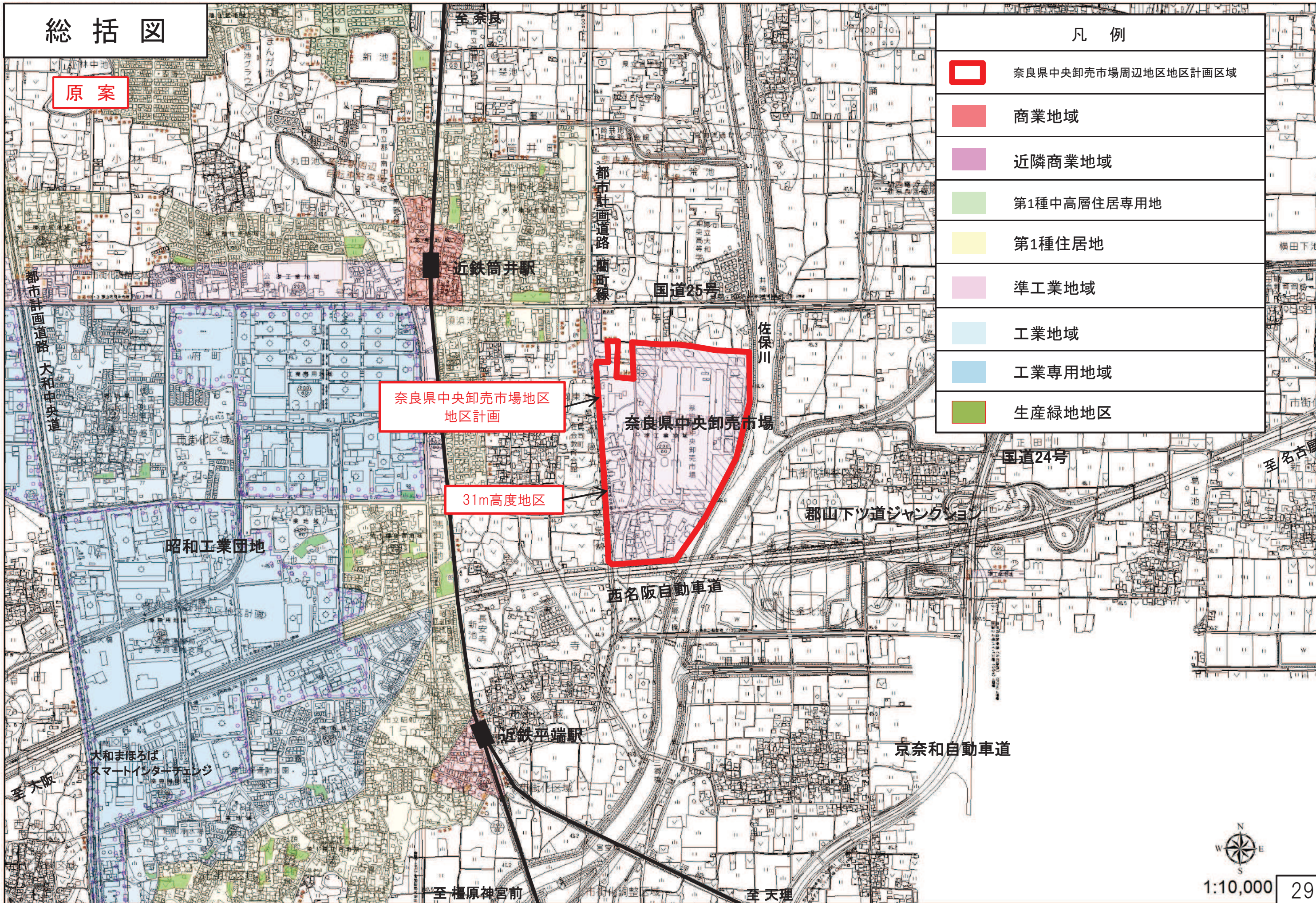
- 産業、雇用創出エリア
- 交流拠点

6. スケジュール










令和2年4月～令和3年3月	土地権利者へ原案の説明、意向調査
令和3年4月1～15日	権利者縦覧（※意見の提出期限は4月22日）
令和3年5月下旬	公聴会
∩	奈良県知事への事前協議、変更案の縦覧（意見書の提出） 市都市計画審議会、奈良県知事への本協議
令和3年10月頃	都市計画決定告示

総括図

原案



凡例

-  奈良県中央卸売市場周辺地区地区計画区域
-  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



1:10,000

原案

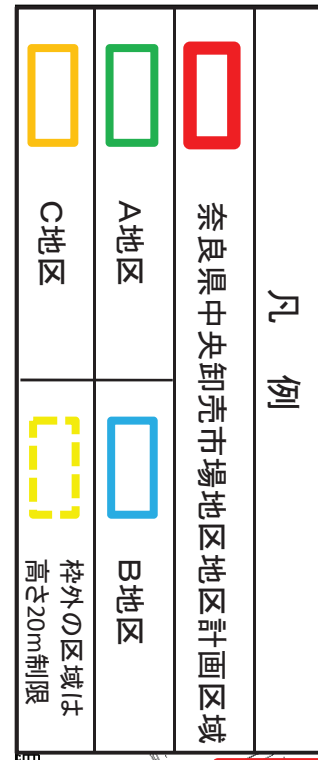
1
高度地区変更原案
20m高度地区→31m高度地区

2

地区計画原案
建築物等の用途の制限など
まちづくりのルール設定
建築してはならない建築物の設定

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	枠外の区域は高さ20m制限

凡例



20m
地番界

県道193号から140m

国道25号から140m

200
60

奈良県中央卸売市場
準工業地(市場)

地番界

【A地区】
市場以外の建築物は建築不可

【B地区】
(1)住宅、寄宿舎及び共同住宅(ただし寄宿舎や共同住宅で当該区域内の従業員のみが居住するものを除く)
(2)モーザン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場

【C地区】
(1)モーザン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場

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21.8ha		
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>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（ただし、寄宿舍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>(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>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>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	A地区	B地区	C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。	建築物の高さの最高限度は20メートルとする。	—	
		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8分の1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。				
		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。				
建築物等に関する事項	建築物・工作物の形態・意匠の制限	(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。				
		(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。				
建築物等に関する事項	建築物・工作物の色彩の制限	(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。				
		(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。				
建築物等に関する事項	建築物・工作物の色彩の制限	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。				
		(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。				
建築物等に関する事項	建築物・工作物の色彩の制限	(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。				
		緑化面積は行為地面積の3%以上とすること。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。	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。	—		
土地の利用に関する事項		—				