

## 第2号議案

奈良県中央卸売市場地区における都市計画案について  
(高度地区・地区計画)

**【大和郡山市決定】**

1. これまでの経緯

奈良県中央卸売市場は開場から40年以上が経過し、施設や設備の老朽化が顕著となっています。また、人口減少による食料消費の減少やインターネット販売の拡大等による市場外取引が増加し、食品流通の多様化が進んでいます。令和2年に卸売市場法が改正され卸売市場間での競争が予想されることから、創意工夫を活かした取組や物流コストの削減、衛生管理の強化等の流通の合理化が必要となっています。こうした状況に対応するため、奈良県が市場機能の高度化や賑わいのある食の拠点整備に向けて、市場再整備に取り組んでいるところです。

市では中央卸売市場や市場周辺の流通倉庫、加工場等の産業集積地において、低未利用地の発生を防ぎ雇用の場を確保するため、都市計画での支援策として本都市計画案を作成しました。産業集積環境を維持する事で、持続可能な操業環境、雇用の場の確保、地域活性化をめざします。

2. 案の内容・計画図（8～10ページ参照）

- 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（建築物等の用途の制限 10ページ参照）

3. 都市計画変更等の理由

○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高度地区へ変更します。

○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、地区計画を策定します。

4. 上位・関連計画との整合性

(1) 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】

- ・工業系、物流系、商業系の土地利用を推進 → 雇用の場の確保 高付加価値産業等の集積
- ・ハード・ソフト施策を一体的に推進 → 交流空間の確保 便利で快適な観光交流軸の形成

【土地利用に関する主要な都市計画の方針】

土地利用	主要用途の配置の方針	建築物の密度方針
幹線道路沿道 (商業・業務地)	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
既存工業団地等	住宅等の混在を防止し、適正な工業集積のための工業地の配置を図る。	中低密度な利用
幹線道路沿道 (工業地)	産業拠点を形成し、経済活性化を図るため、交通結節機能を活用した工業地・流通業務地の配置を図る。	中低密度な利用

(2) 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】

- 産業、雇用創出エリア
- にぎわい創出エリア
- 交流拠点 →新たな価値を生み出すエンジンとなる多様な交流を促進

【地域別構想 南地区のまちづくり】

- ・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。

5. 市民等の意見（権利者対象の意向調査2回、権利者縦覧、公聴会）

① なぜ地区を分けるのでしょうか？

→地区分けは現在の土地利用を踏まえて、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めざしています。

② 敷地が複数の地区に該当する場合の建築物等の用途の制限はどうなるのでしょうか？

→建築物の用途については、建築物の敷地において該当する面積の大きい方（過半）の地区の規制が適用されます。

③ 社員寮を建築する計画があるので、住宅の建築制限を外してほしいです。

→「当該区域内で従事する者のみが居住する」という条件を付けて、寄宿舍等を認める内容に変更しました。

④ BC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。

→制限することで、現状の産業集積環境が維持でき、持続可能な操業環境へとつながり、雇用の場の確保や地域活性化に寄与するものと考えています。

⑤ A地区と同様に、BC地区の高さ制限を現状の20mから31mにしてほしいです。

→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。

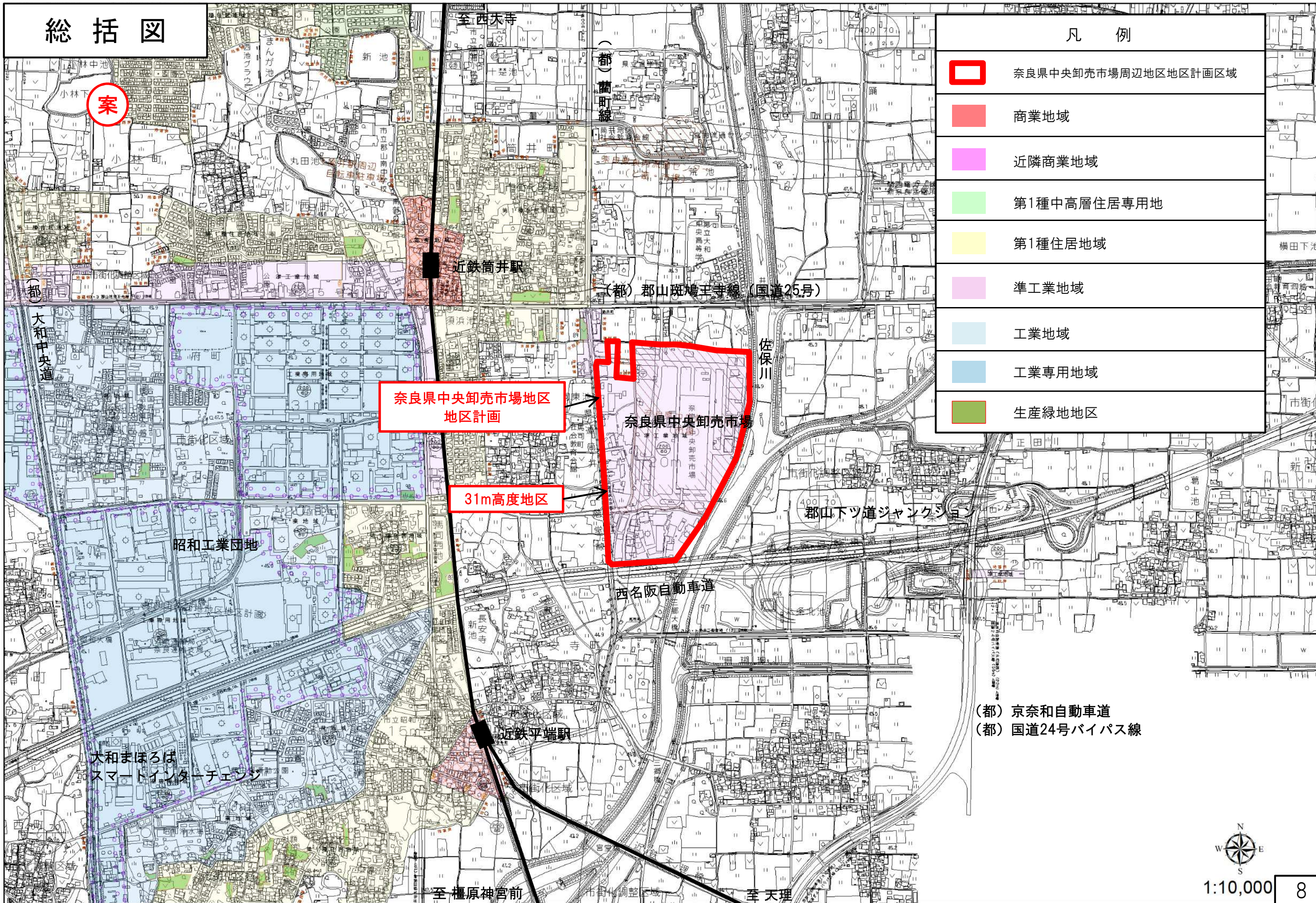
6. スケジュール

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2回
令和3年4月1日	権利者縦覧（期間4/1～4/15、意見の提出 5名）
令和3年4月20日	第70回都市計画審議会へ原案の報告
令和3年5月30日	公聴会（公述人 1名）
令和3年6月4日	奈良県知事への事前協議（7月29日「異存なし」の回答）
令和3年8月16日	都市計画案の縦覧（期間8/16～8/30、意見書の提出なし）
令和3年9月28日	都市計画審議会
令和3年10月上旬	奈良県知事への本協議、都市計画決定告示






# 総括図

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種住居地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	生産緑地地区

奈良県中央卸売市場地区  
地区計画

31m高度地区

奈良県中央卸売市場

郡山下ツ道ジャンクション

(都) 京奈和自動車道  
(都) 国道24号バイパス線





案

1

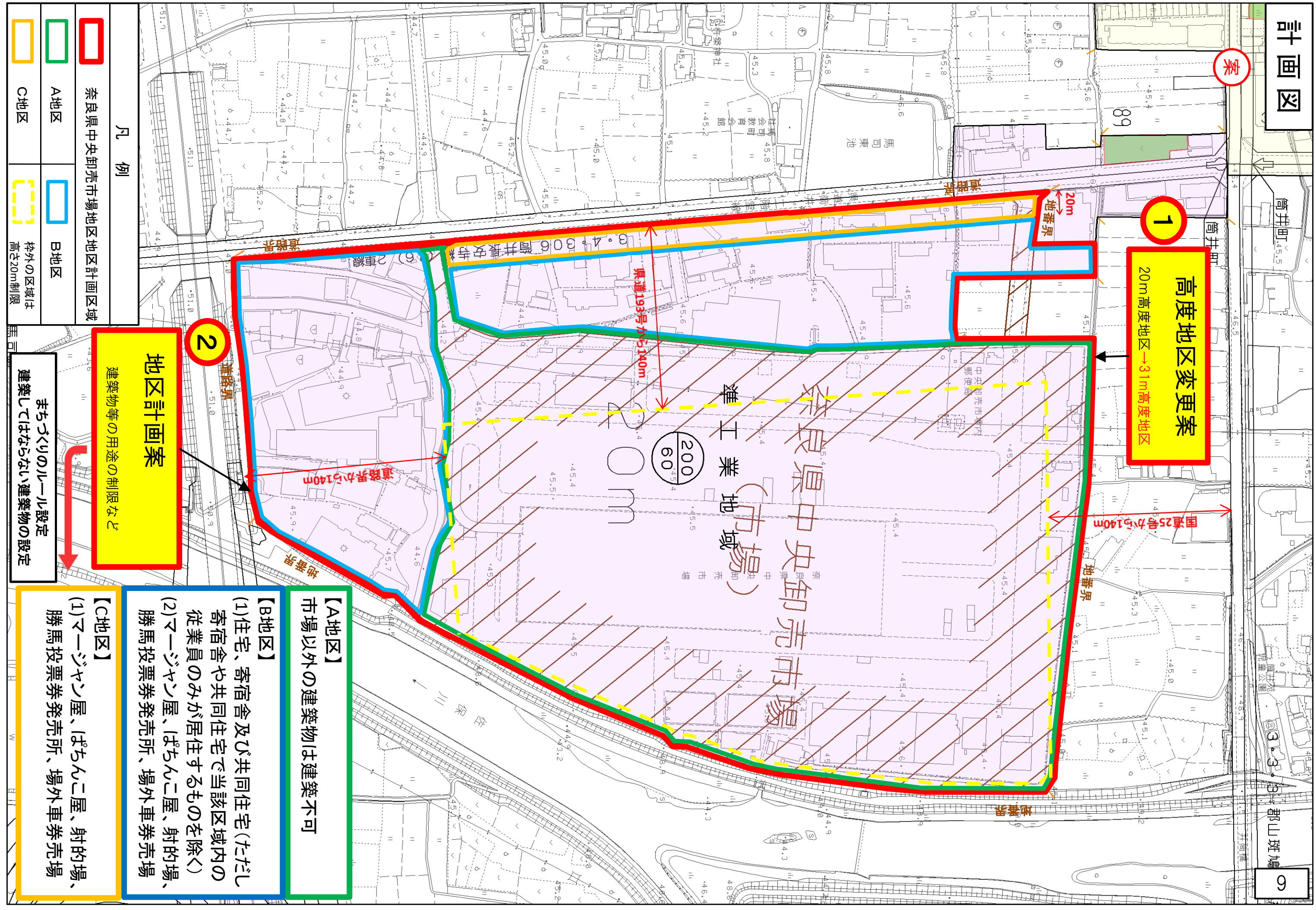
高度地区変更案  
20m高度地区→31m高度地区

2

地区計画面  
建築物等の用途の制限など  
まちなぎりのルール設定  
建築してはならない建築物の設定

凡例

	奈良県中央卸売市場地区地区計画区域		B地区
	A地区		枠外の区域は 高さ20m制限
	C地区		



県道193号から140m

区路界から140m

区道25号から140m

- 【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)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
- 【C地区】  
(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



# 大和都市計画地区計画の決定（大和郡山市決定）

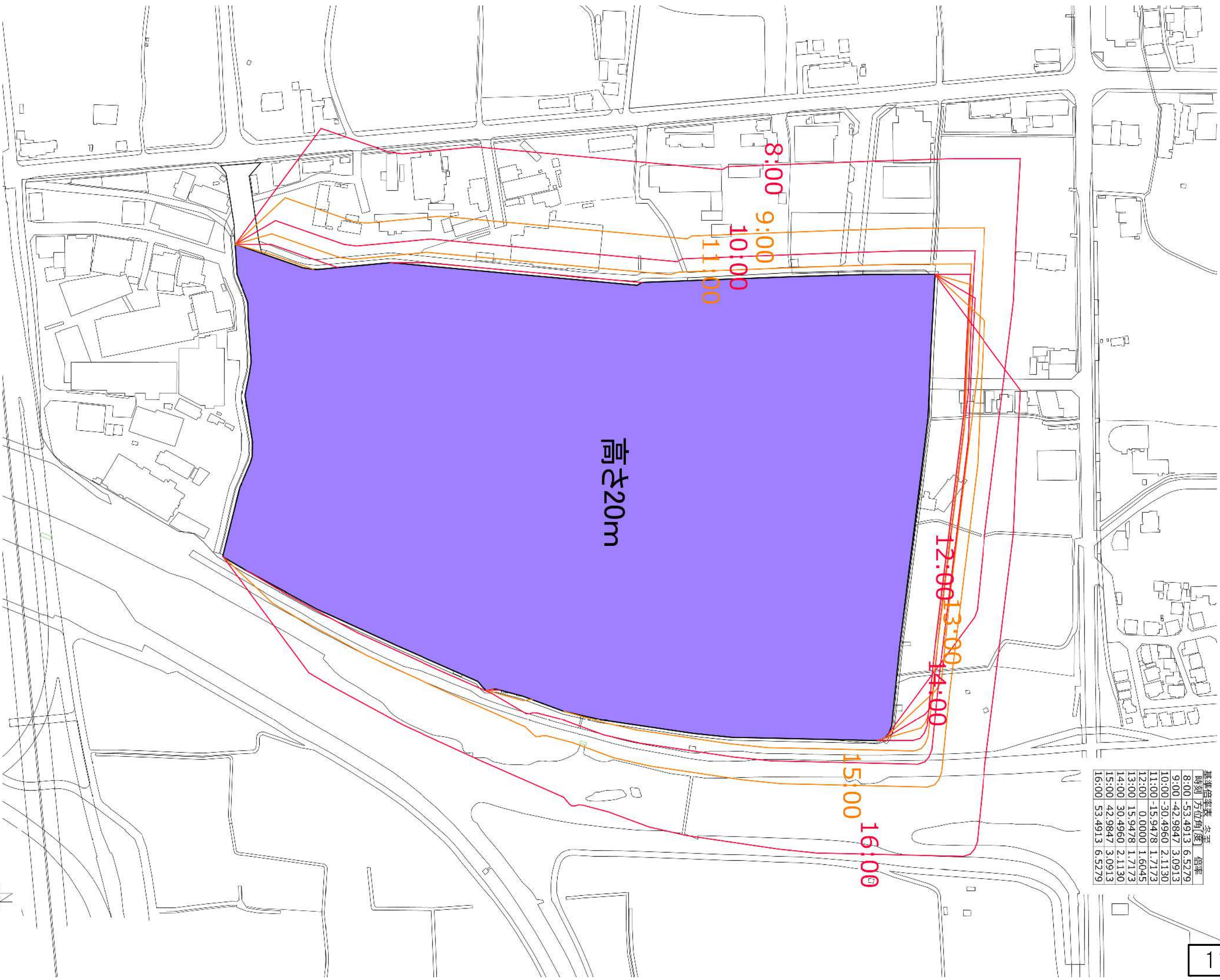
都市計画 奈良県中央卸売市場地区 地区計画を次のように決定する。

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>	—
		建築物等の用途の制限	—	—	—

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
		建築物の高さの最高限度	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。	—
		建築物等の形態・意匠の制限	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・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。	建築物の色彩については次の各号に適合するものとする。	—
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。	(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。	—	
建築物等に関する事項	建築物等に関する事項	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。	—	



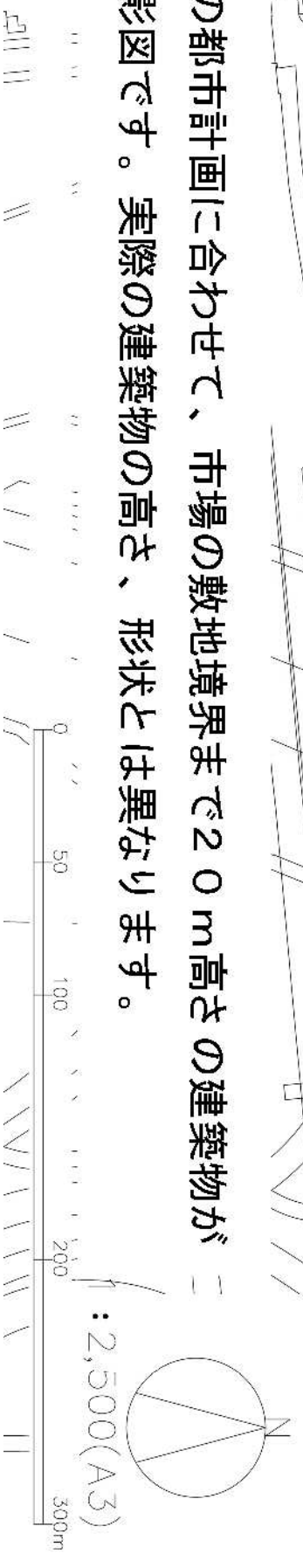
奈良県中央卸売市場地区 都市計画変更前 各時刻日影図



時刻	方位角[度]	倍率
8:00	-53.4913	6.5279
9:00	-42.9847	3.0913
10:00	-30.4960	2.1130
11:00	-15.9478	1.7173
12:00	0.0000	1.6045
13:00	15.9478	1.7173
14:00	30.4960	2.1130
15:00	42.9847	3.0913
16:00	53.4913	6.5279

高さ20m

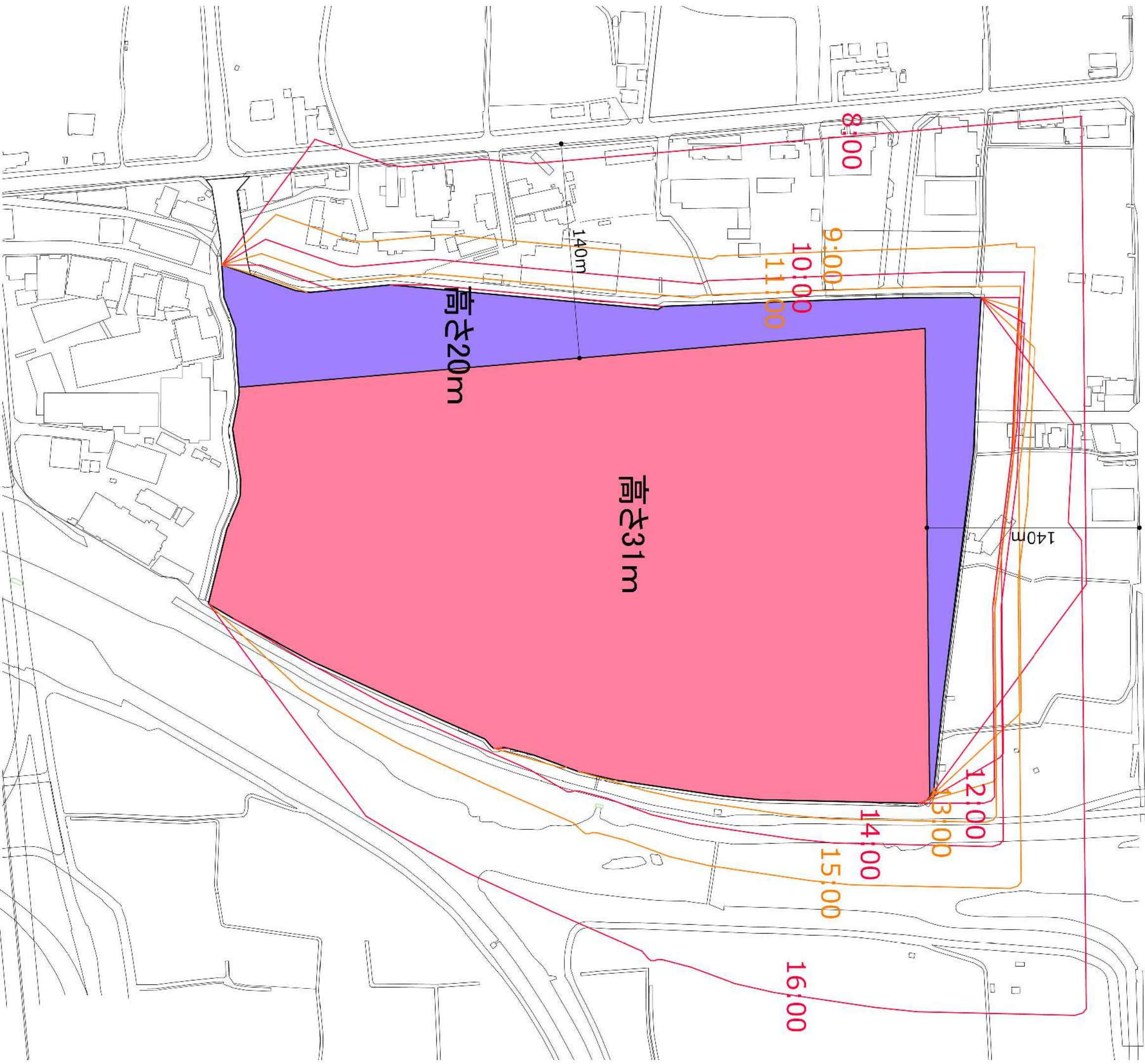
※本図は現在の都市計画に合わせて、市場の敷地境界まで20m高さの建築物がある仮定の日影図です。実際の建築物の高さ、形状とは異なります。





奈良県中央卸売市場地区 都市計画変更後 各時刻日影図

時刻	方位角度	冬至 倍率
8:00	-53.4913	6.5279
9:00	-42.9847	3.0913
10:00	-30.4960	2.1130
11:00	-15.9478	1.7173
12:00	0.0000	1.6045
13:00	15.9478	1.7173
14:00	30.4960	2.1130
15:00	42.9847	3.0913
16:00	53.4913	6.5279



※本図は都市計画変更案に合わせて、市場の敷地境界まで20m及び31m高さの建築物がある仮定の日影図です。市場再整備で計画する建築物の高さ、形状とは異なっており、市場再整備における計画は周辺に配慮したものとします。

