

奈良県中央卸売市場再整備基本計画

中間報告書

平成 30 年 11 月

奈良県

目次

はじめに	1
1. 計画条件の整理	2
(1) 施設概要	2
(2) 再整備の経緯	3
(3) 再整備の目的	3
2. 状況の整理	4
(1) 市場を取り巻く状況	4
(2) 計画地の状況	13
(3) 市場既存施設の状況	17
(4) 市場再整備における課題	21
3. コンセプトの設定	23
(1) 市場エリア (BtoBエリア) 整備方針とコンセプト	23
(2) 賑わい創出エリア (BtoCエリア) 整備方針とコンセプト	24
(3) 市場エリア及び余剰地活用のコンセプト	25
4. 基本計画案の作成	26
(1) 市場エリア施設基本計画案	26
(2) 市場エリア構造基本計画案	33
(3) 市場エリア設備基本計画案	33
(4) 市場エリア工事実施手順に係る基本計画案	33
(5) 賑わい創出エリア導入機能	35
5. 事業手法の検討 (PFI 方式の導入)	37
6. 市場エリア概算事業費の算定	37
(1) 施設計画・設計費及び建設費の考え方	37
(2) 算定結果	38
7. 整備スケジュール	39
8. 整備イメージの作成	40
(参考) 最終とりまとめ項目 (案)	42

はじめに

再整備基本計画策定の趣旨

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 42 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。

しかし、近年の少子高齢化や人口減少による食料消費の減少とともに、食の簡便化志向や世帯構造の変化等により中食（調理食品、弁当等）が増加するなど消費生活が多様化し、また、量販店の産直取引、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するなど、中央卸売市場を取り巻く環境は設立当初とは大きく変化してきた。加えて、施設や設備の老朽化も進んでいることから、県内食品流通や近年の食糧消費傾向に対応した本市場適正化及び余剰地活用が重要な課題となっている。

これを受けて、平成 30 年 3 月本市場では再整備基本構想（以下、「基本構想」という。）を策定した。今回策定する再整備基本計画（以下、「基本計画」という。）は、基本構想の発展形として、卸売市場法の改正等を踏まえ、消費者が求める安全・安心で、新鮮な生鮮食料品を安定供給する基本的機能の強化と、県民や観光客が訪れる賑わいのある食の拠点を目指す新しい機能の導入のあり方を明確にし、その将来像を実現するための指針とするとともに、その方策の一つとして、市場の再整備に向けて土地利用計画、施設計画及び事業手法等に関する基本的な考え方を整理するものである。

1. 計画条件の整理

(1) 施設概要

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 4 月に大和郡山市に開設され、開場以来、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。

敷地面積 151,258 m²の規模を有し、市場関係者は、卸売業者 4 社（青果部 2 社、水産物部 2 社）、仲卸業者 42 社（青果部 20 社、水産物部 22 社）、関連事業者 30 業者等で構成されている。

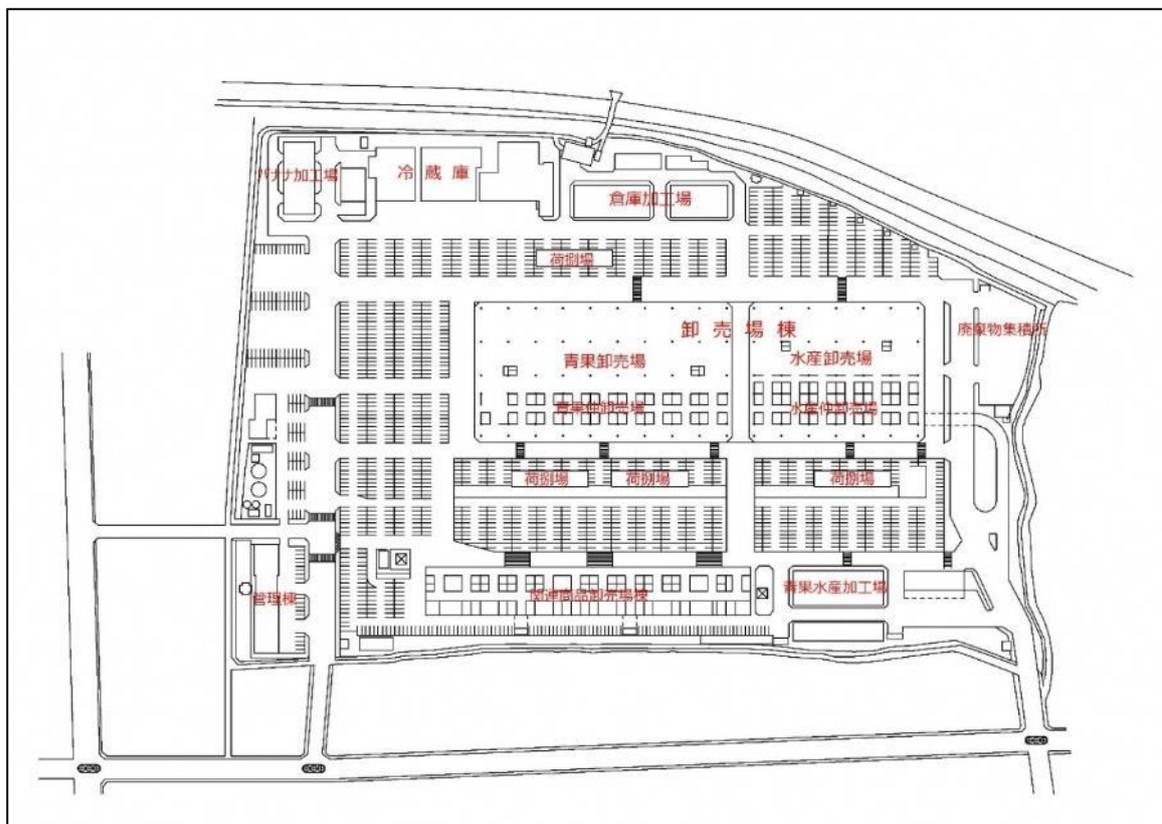
また、本市場は、本県全域を 1 つの広域流通圏としている点に大きな特徴があり、開設区域は、県総人口に対する域内人口の約 9 割を占める県北西部の人口密集地域となっている。

図表 1.1 奈良県中央卸売市場概要

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 m ² ②建築面積 45,450 m ² ③延床面積 58,267 m ²
5)開設区域	奈良市、天理市、橿原市、大和郡山市、大和高田市、御所市、桜井市、生駒市、香芝市、葛城市、生駒郡、北葛城郡、磯城郡、高市郡
6)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
7)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 20 社、水産物部 22 社) ③関連事業者(30 業者) ④売買参加者(124 人[内訳:青果部 94 人、水産物部 30 人])

平成 30 年 6 月 1 日現在

図表 1.2 奈良県中央卸売市場全体配置図



(2) 再整備の経緯

- | | |
|-------------|---|
| 昭和 52 年 5 月 | 大和郡山市に開設、開場 |
| 平成 27 年 8 月 | 「奈良県中央卸売市場将来ビジョン検討会議」設置
市場の将来について検討を開始 |
| 平成 30 年 3 月 | 「奈良県中央卸売市場再整備基本構想」完成 |

本市場は、昭和 52 年（1977 年）5 月の開場以来奈良県民の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が、消費生活が多様化や施設の老朽化などの状況から、平成 27 年 8 月、市場の将来について検討を開始すべく「奈良県中央卸売市場将来ビジョン検討会議」が設置された。平成 30 年 3 月には、「奈良県中央卸売市場再整備基本構想」が策定された。

(3) 再整備の目的

本市場を取り巻く社会環境や食品流通構造などの状況は大きく変化しているほか、建物・設備の老朽化といった課題を抱えていることから、県内の食品流通やまちづくりに対応するよう市場に求められる機能や必要規模等を整理し、再整備基本計画案として、今後の市場整備に向けた基礎資料を作成することを目的とする。

2. 状況の整理

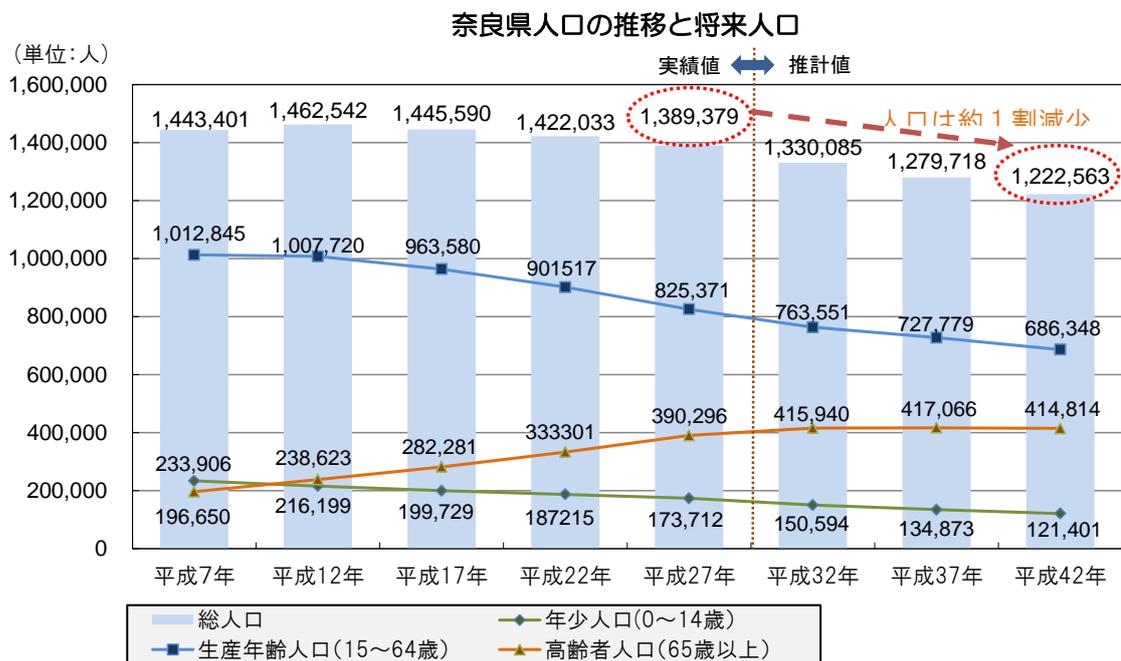
(1) 市場を取り巻く状況

1) 社会環境の変化

(i) 人口減少・少子高齢化の進展

本県人口は、平成12年の1,462,542人をピークに、その後は減少傾向が続き、平成27年には、1,389,379人とピーク時の73,163人(5.0%)の減少となっており、将来人口も減少に転じていくことが予測されている。

また、65歳以上の人口の割合は、平成27年が28.6%と年々増加しており、平成42年には人口の3分の1が65歳以上の高齢者となることが予測され、急速な人口減少・少子高齢化が進展している。



年齢3区分別人口構成の推移



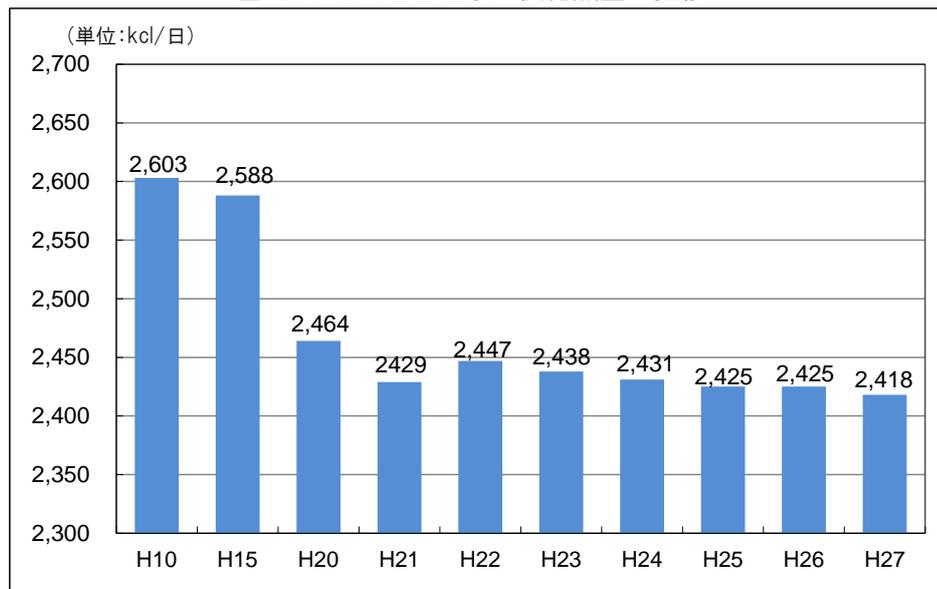
(ii) 1人当たりの食料消費の伸び悩み

少子・高齢化を背景に国民1人当たりの食料消費（供給熱量）も減少傾向にある。今後も食料消費の量的な減少が進むことが見込まれる。

1人1年当たり品目別消費量は、野菜、魚介類は減少傾向だが、果実は横ばい、肉類は微増傾向にある。

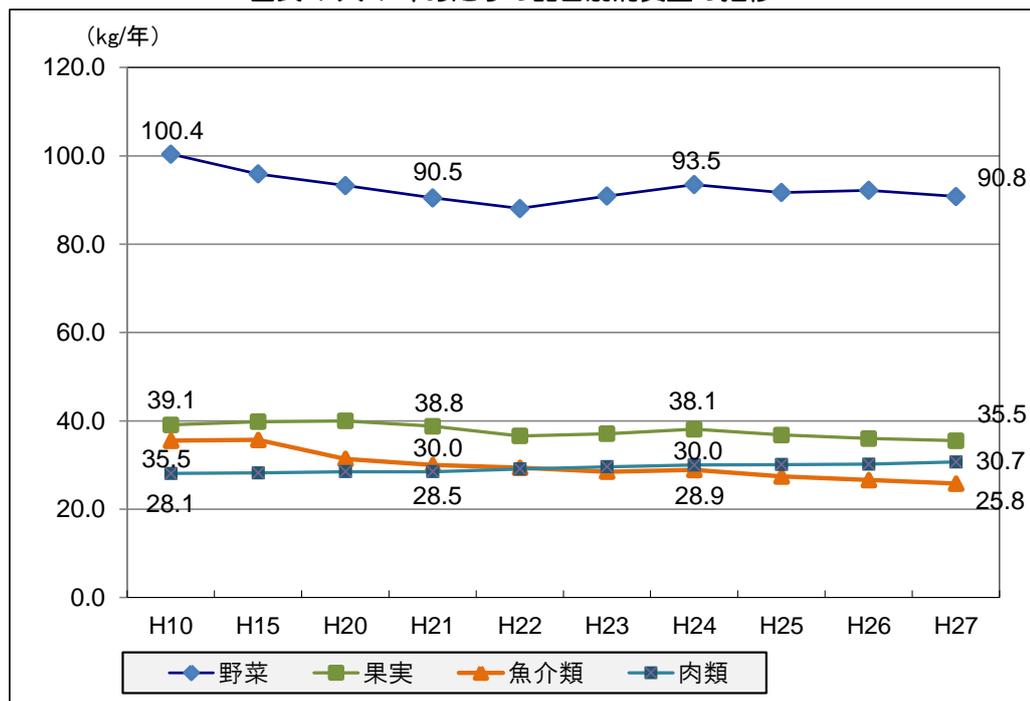
また、魚介類と肉類の消費量を見ると、平成22年以降、魚介類と肉類の消費量が逆転している。

国民1人1日当たりの供給熱量の推移



出典:農林水産省「平成27年度 食料需給表」(平成28年8月)

国民1人1年あたりの品目別消費量の推移



出典:農林水産省「平成27年度 食料需給表」(平成28年8月)

(iii) 家計における加工食品支出の増加

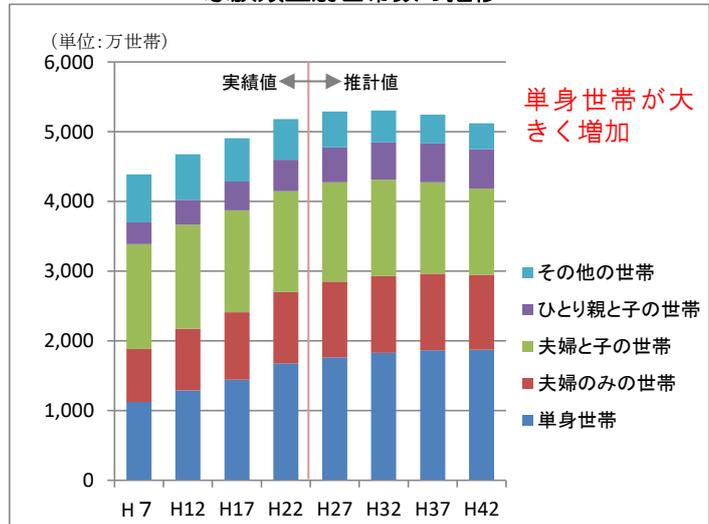
我が国の世帯数は、近年、夫婦と子の世帯が減少する一方、単身世帯は大きく増加し、平成42年には、36.5%まで増加することが見込まれている。

このような中、平成26年の二人以上世帯における1人1か月当たりの食料消費支出は、2万3,070円と横ばいで推移し、生鮮食品による支出が減少する一方、加工食品及び外食による支出が増加している。

また、単身世帯において、男性は、加工食品の支出が増加する一方、外食による支出が大きく減少したことから、食料消費支出全体では減少傾向で推移している。単身女性は、生鮮食品及び外食による支出が減少する一方、加工食品による支出が増加しており、食料消費支出全体では横ばいとなっている。

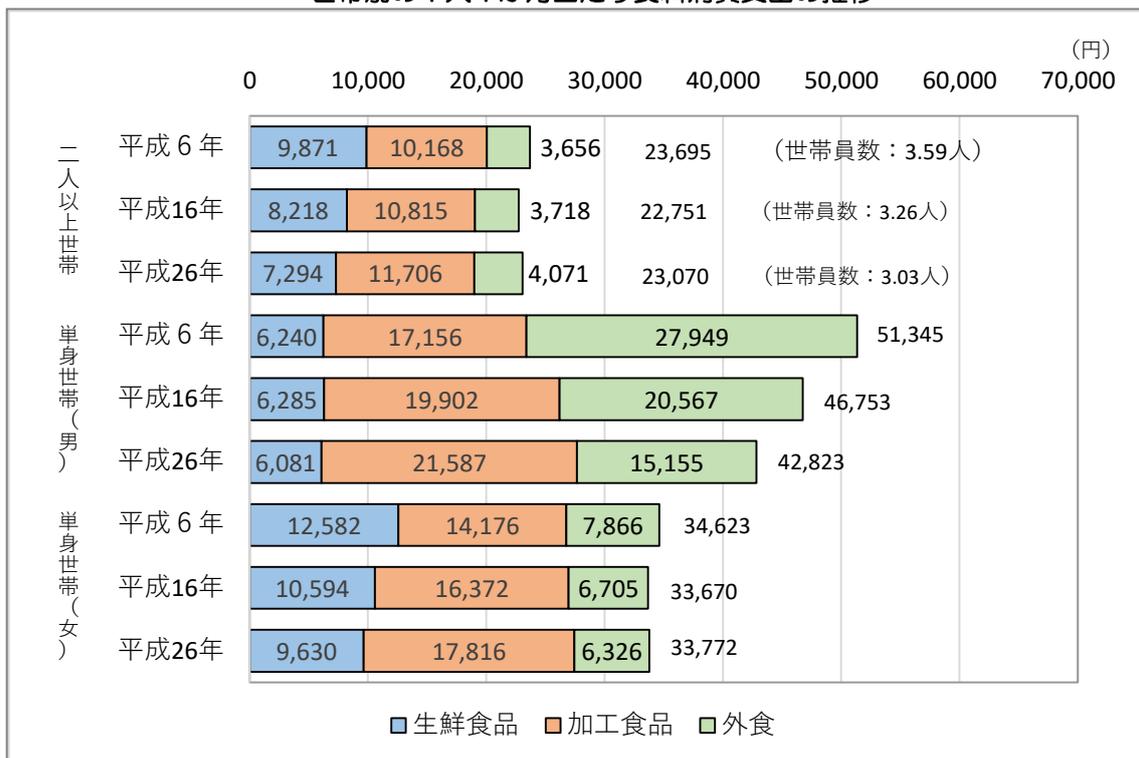
加工食品への支出については、単身男性、単身女性とも、二人以上世帯の1人1か月当たりの支出に比べて多く、今後、単身世帯の増加に合わせ、加工食品の消費支出が更に増加していくことが見込まれる。

家族類型別世帯数の推移



出典: 農林水産省「平成27年度 食料・農業・農村白書」(平成28年5月)

世帯別の1人1か月当たり食料消費支出の推移

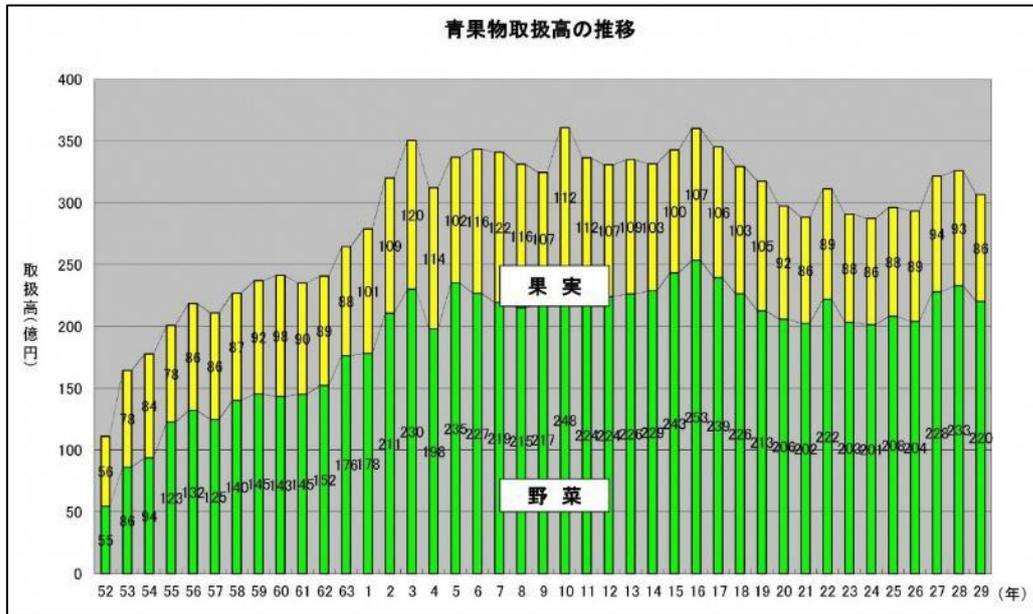


出典: 農林水産省「平成27年度 食料・農業・農村白書」(平成28年5月)

(iv) 取扱高の状況

平成10年度の青果物取扱高363.7億円をピークとして、平成29年度の青果物取扱高は316.6億円となっており減少しているが、直近10年間の推移に着目するとほぼ横ばいとなっている。

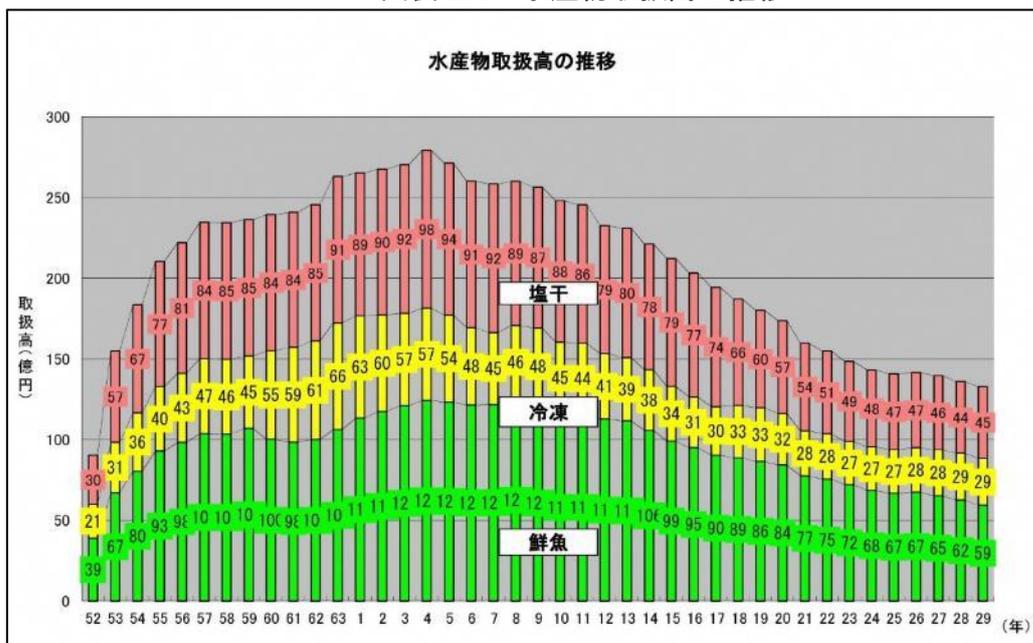
図表 2.7 青果物取扱高の推移



出典：奈良県中央卸売市場 統計情報

平成4年度の水産物取扱高280.6億円をピークとして年々減少傾向にあり、平成29年度の水産物取扱高は133.2億円となっており現在はピーク時の約半分の取扱高となっている。

図表 2.8 水産物取扱高の推移



出典：奈良県中央卸売市場 統計情報

2) 奈良県の観光動向

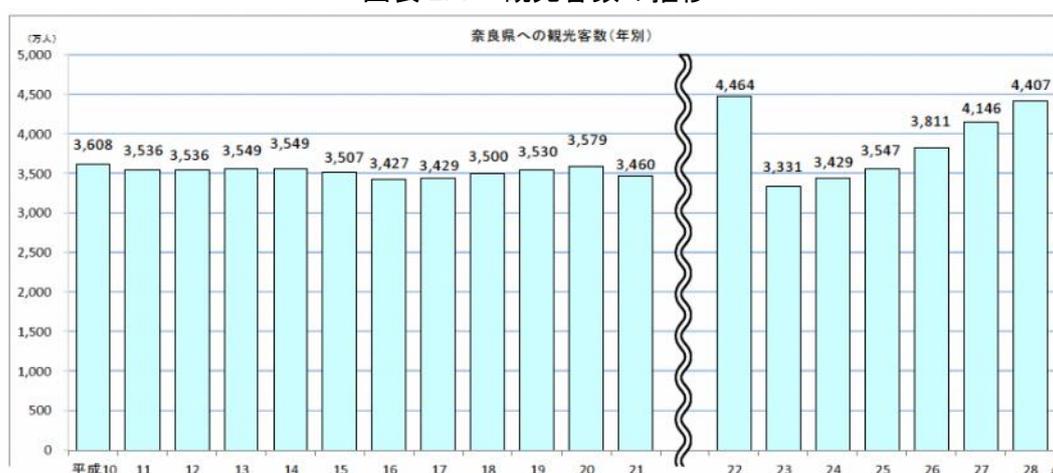
基本構想では、余剰地に賑わい施設を整備することから、奈良県の観光の動向を整理すると以下のとおりである。

(i) 観光客数の推移

観光客数は、平成21年までは、概ね3,400万人～3,600万人で推移し、平成22年は「平城遷都1300年祭」の開催により観光客数が4,400万人を超えたが、平成23年は再び平年並みに及ばない程度に落ち込んでいる。

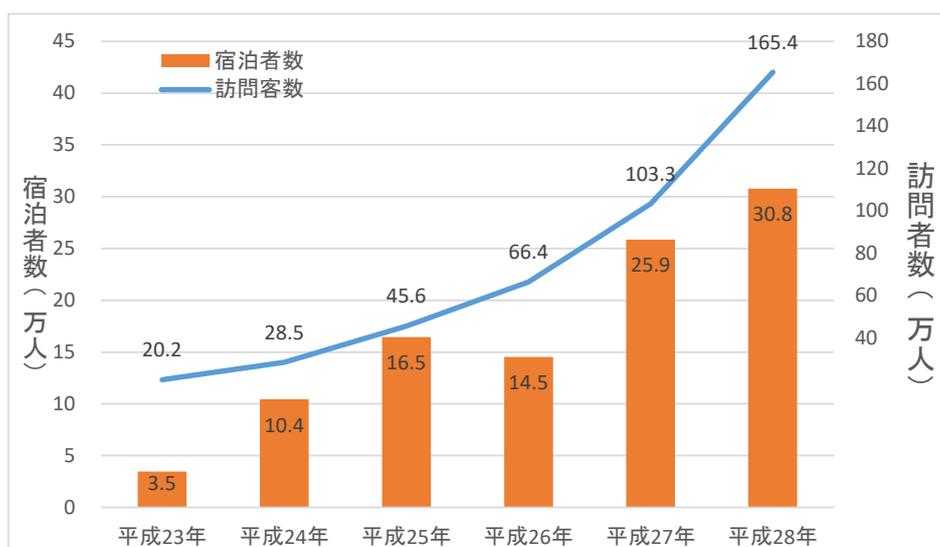
しかしながら、平成24年以降は、インバウンド観光の推進とともに、外国人観光客を中心に増加し、平成28年は再び4,400万人を超えていることが確認できる。

図表 2.9 観光客数の推移



※平成22年4月より観光庁が策定した「観光入込客統計に関する共通基準」に準拠
出典：奈良県地域経済レポート

図表 2.10 外国人宿泊者数、訪問客数の推移

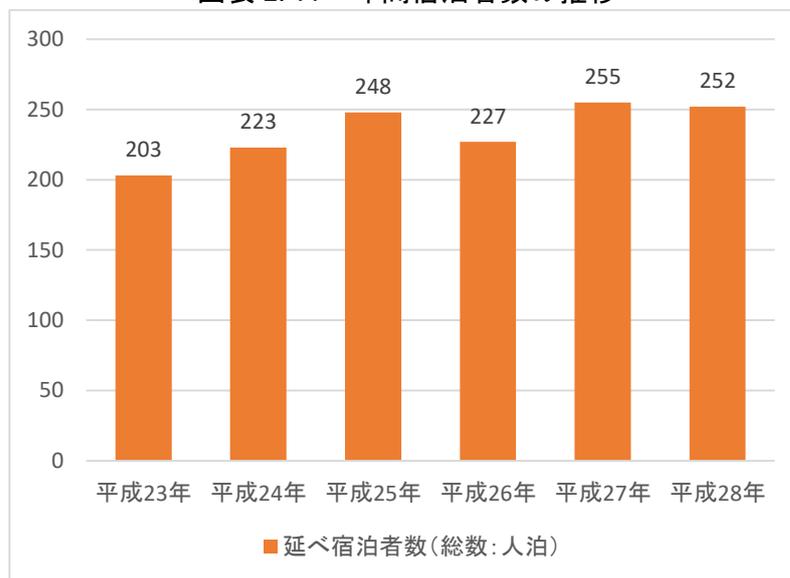


出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」および「訪日外国人消費動向調査」、日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数」

(ii) 年間宿泊者数

平成23年から宿泊者数は増加傾向にあるが、平成26年に減少し、平成28年は252万人となっている。

図表 2.11 年間宿泊者数の推移



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」

(iii) 周辺の宿泊施設の立地状況

奈良県内には旅館・ホテルが169施設あり、総収容人数は約1万3千人である。

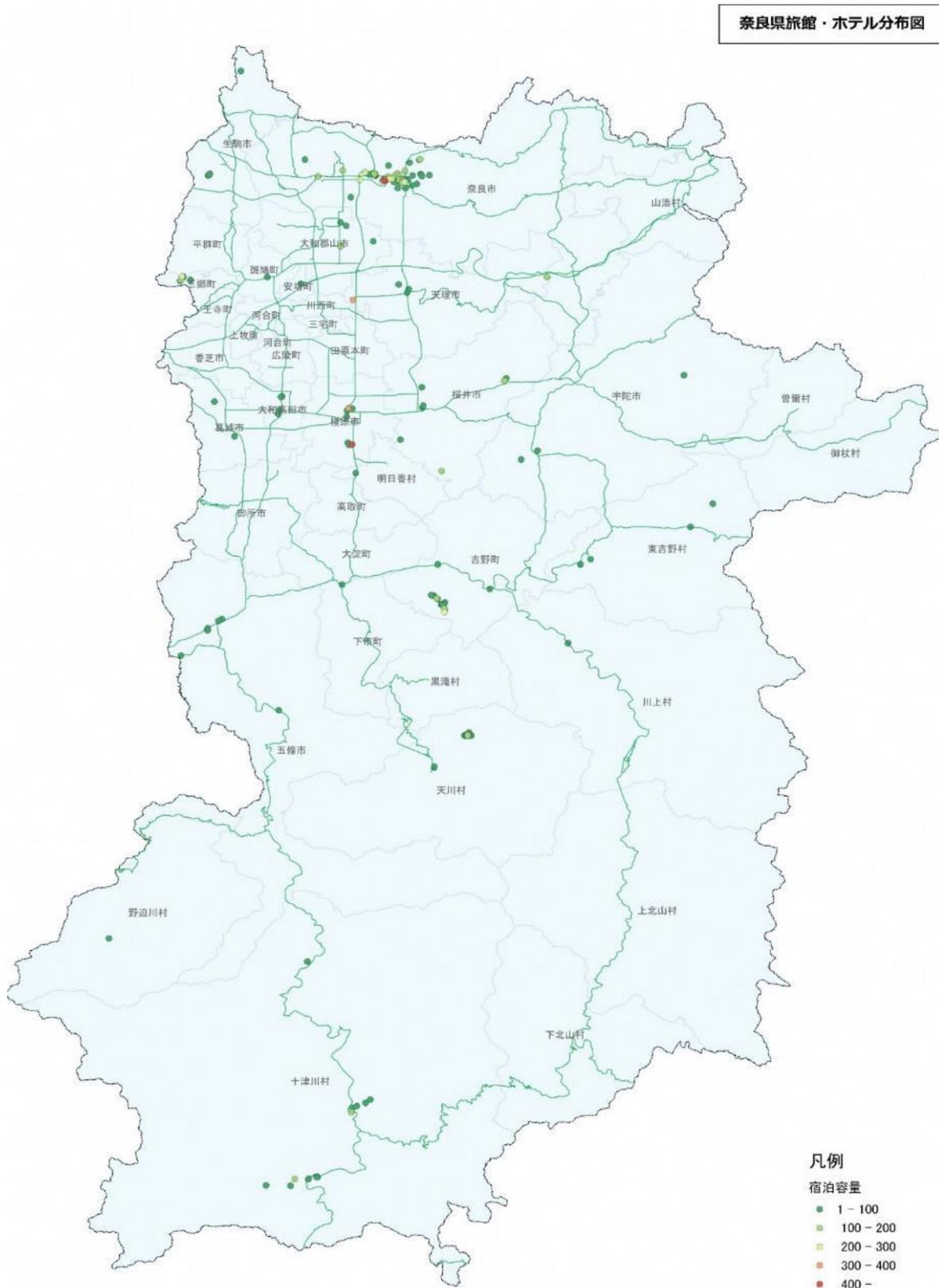
施設数、収容人数ともに奈良市が最も多く、収容人数では約6千5百人とほぼ半数を占めている。

図表 2.12 市町村別 旅館・ホテル数及び収容人数

市町村	施設数	収容人数	市町村	施設数	収容人数
奈良市	59	6,462	生駒市	7	202
橿原市	7	1,169	大和高田市	5	126
天川村	17	1,084	葛城市	2	116
吉野町	16	1,075	東吉野村	4	105
十津川村	14	553	野迫川村	1	100
桜井市	8	527	川上村	1	84
天理市	4	393	宇陀市	3	76
平群町	3	360	明日香村	1	33
大和郡山市	4	333	斑鳩町	1	15
三郷町	4	323	安堵町	1	12
五條市	6	249	大淀町	1	11
総計			総計	169	13,408

出典：奈良県旅館・ホテル生活衛生同業組合公式ホームページ

(<http://www.yado-nara.gr.jp/>) 施設一覧を基に追加修正



図表 2.13 奈良県内の宿泊施設（ホテル・旅館）の分布

出典：奈良県旅館・ホテル生活衛生同業組合公式ホームページ(<http://www.yado-nara.gr.jp/>)
 施設一覧を基に追加修正

(iv) 観光消費額の推移

平成 28 年の観光消費額の推計（観光庁の「共通基準による観光入込客統計調査」に基づく）は約 1,614 億円で、そのうち日帰りが約 1,029 億円（63.7%）、宿泊客が約 585 億円（36.3%）となっている。

また、1 人当たりの観光消費額の推移では、日帰り客が 4,558 円で、宿泊客は 25,255 円となっており、宿泊客の消費額は日帰り客の 6 倍近くとなっている。

図表 2.14 1 人当たりの観光消費額の推移（左）、観光消費額の推移（右）



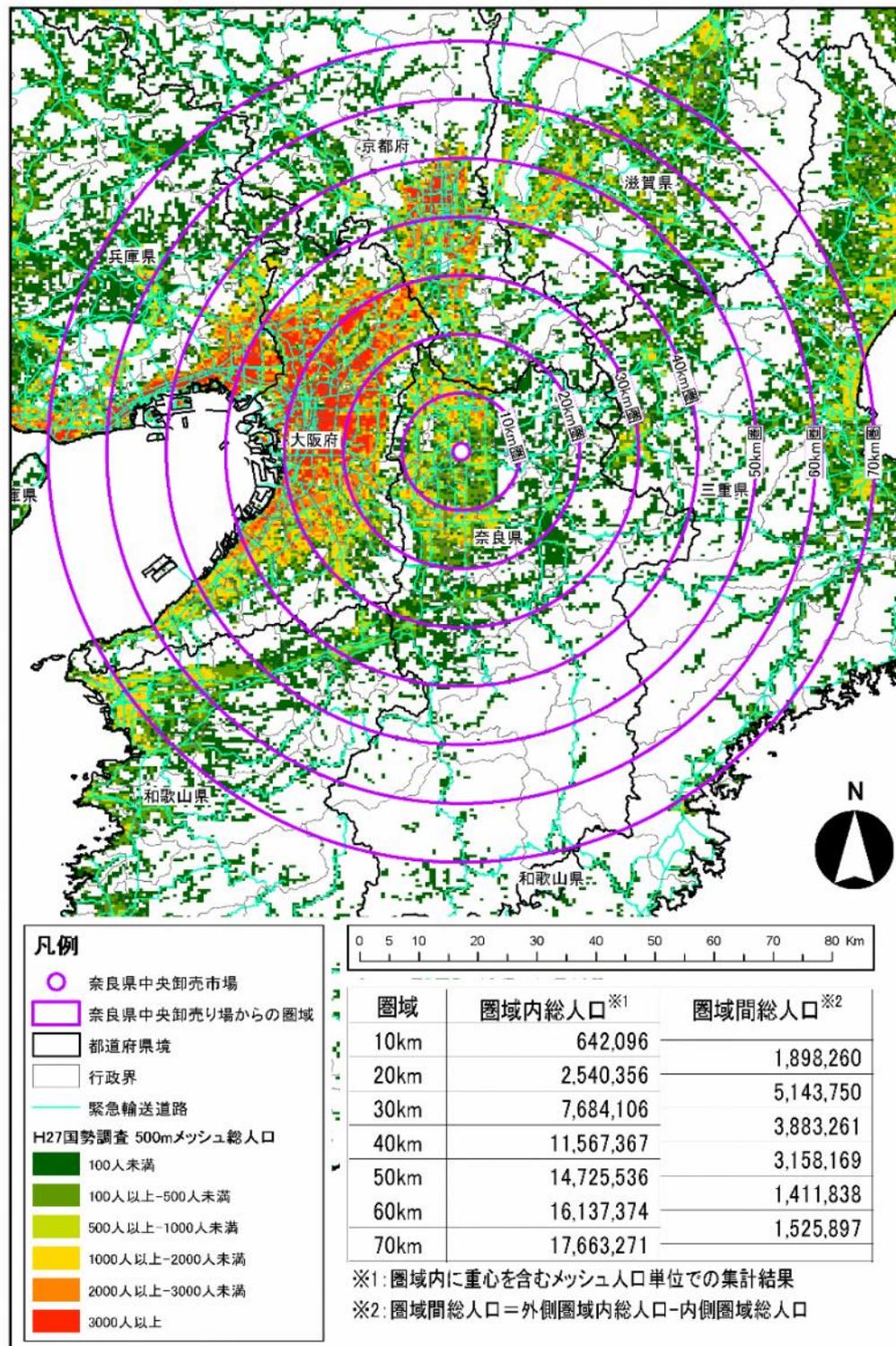
出典：奈良県のすがた 2017 — グラフと解説で見る統計ガイド—

(v) 圏域人口

計画地を中心とした圏域人口は、40km 圏域で約 1 千 2 百万人、50 km圏域で約 1 千 5 百万人を有している。

多くの人口が集積する京阪神地域とは高速道路により結ばれている。

図表 2.15 計画地周辺の圏域人口



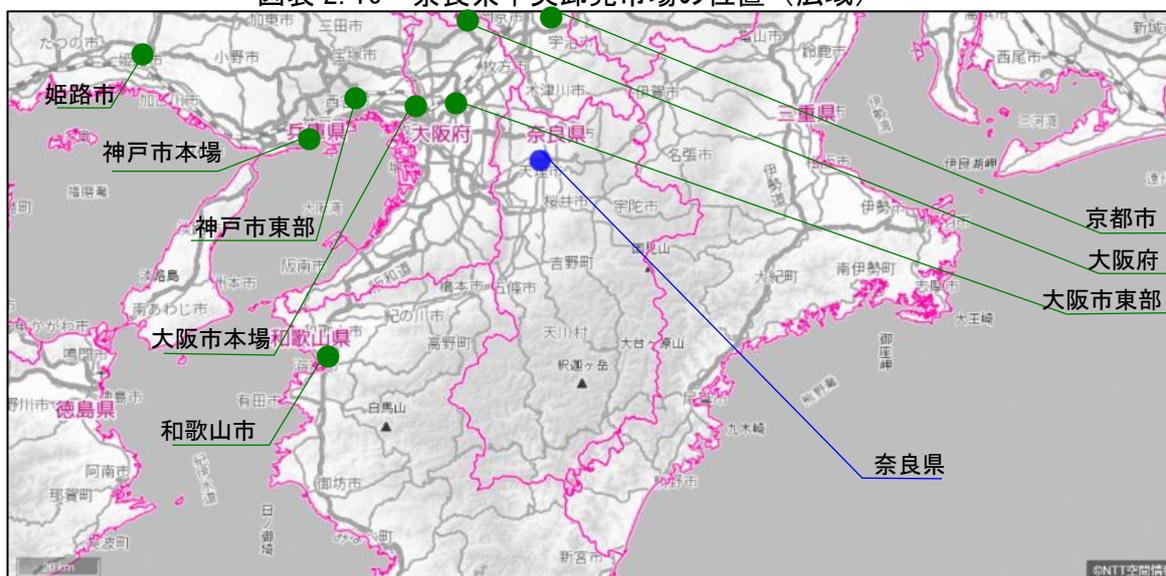
(2) 計画地の状況

1) 周辺の道路網、公共交通機関

本市場は県内唯一の卸売市場であり、奈良県北部に位置する大和郡山市に属している。本市場以外の近畿地域の中央卸売市場としては、京都市中央卸売市場、大阪府中央卸売市場、大阪府中央卸売市場（本場）、大阪府東部中央卸売市場、神戸市中央卸売市場（本場）、神戸市東部中央卸売市場、姫路市中央卸売市場、和歌山市中央卸売市場がある（基本構想P22より）。

各市場の取扱量は、大阪府中央卸売市場（本場）、神戸中央卸売市場（本場）及び本市場の青果物については近年増加傾向がみられるが、その他市場では取扱量の減少しており、水産物についてはより顕著な傾向がみられる。

図表 2.16 奈良県中央卸売市場の位置（広域）



Copyright (c) NTT空間情報 All Rights Reserved

図表 2.17 奈良県中央卸売市場の位置（中域）



Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved

図表 2.18 奈良県中央卸売市場の配置（詳細）



Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved

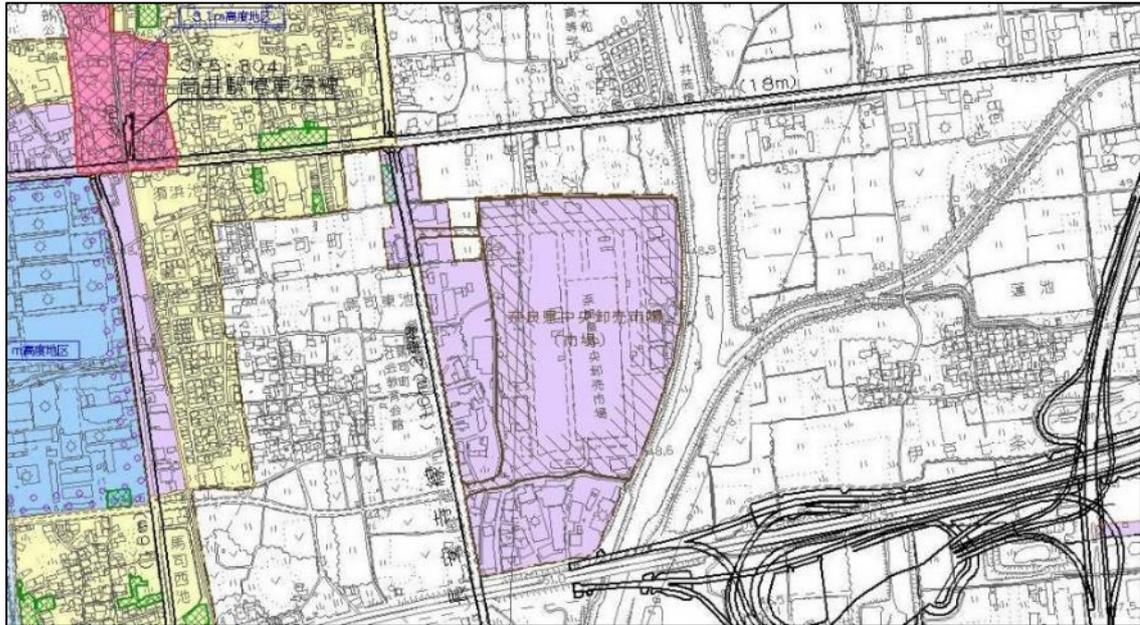
本市場の最寄り駅である近畿日本鉄道(近鉄)橿原線筒井駅は、大阪中心部より約1時間程度の位置にあり、本市場は筒井駅より東へ徒歩約10分(約900m)である。また、西名阪自動車道と京奈和自動車道の交わる郡山下ツ道ジャンクションに最も近い郡山インターチェンジより北西へ約2.4kmの距離にある。

本市場は、敷地東側を県道193号線に近接しており、自動車による本市場利用者のメインアプローチも県道193号線からとなっている。敷地東側は、大和川水系の支流である一級河川佐保川に隣接している。

2) 地域地区指定

本市場は、準工業地域に指定されており、大和郡山市の条例により最高高さ制限が20mに設定されている。また本市場は、開設時より都市計画法で定める都市計画決定により都市施設である「市場」とされている。

図表 2.19 大和郡山市都市計画一般図（用途地域図）



凡 例	
	行政区域界
	都市計画道路
	市街化区域界
	用途地域界
	高度地区界
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	第一種風致地区
	第二種風致地区
	第三種風致地区
	第四種風致地区
	第五種風致地区
	準防火地域
	生産緑地
	都市計画公園・緑地
	都市計画道路
	宅地造成工業敷地区域
	自然公園区域
	土地計画整理率境
	地区計画区域

出典 大和郡山市ホームページ

図表 2.20 奈良県中央卸売市場 敷地概要

用途地域	準工業地域(容積率:200%, 建ぺい率:60%)			
高度地区	〇〇〇〇(最高高さ20m)			
高さ制限 斜線制限	道路斜線: m 隣地斜線: m 日影: m h h			
隣地の状況	東側	佐保川(一級河川)	西側	店舗等
	南側	店舗・倉庫等	北側	田

3) その他法的規制等

本市場敷地に係るその他基本条件について整理する。

(i) 都市施設

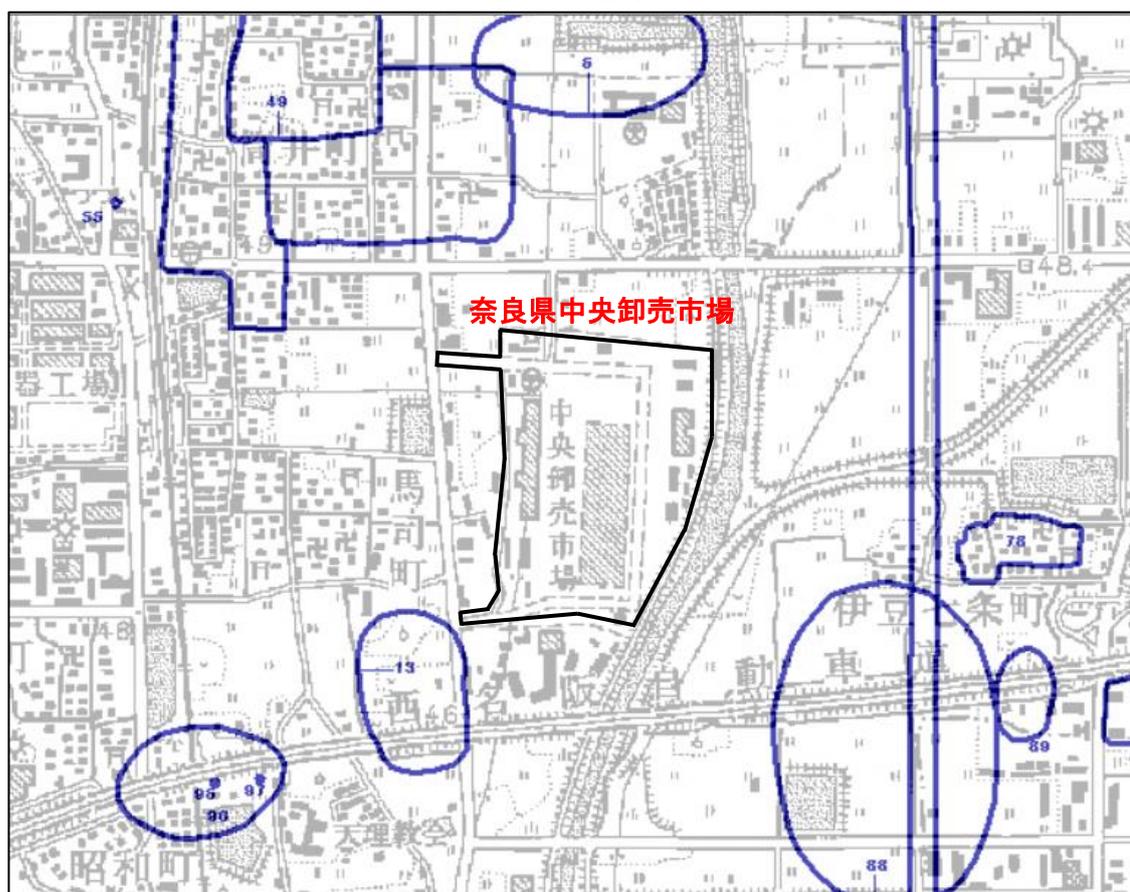
本市場は、都市計画法に定める都市施設であるため、敷地範囲の変更や建築物の新築・改築を行う場合、都市計画法第43条に定める許可申請を行う必要がある。

(ii) 埋蔵文化財

下記図に青枠で示されている範囲は、文化財保護法第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地、文化財保護法第109条第1項に規定する史跡名勝天然記念物および奈良県文化財保護条例第38条第1項に規定する県指定史跡名勝天然記念物であり、遺跡および明日香村(村内全域を周知の遺跡とする)で現状を変更しようとする場合には、文化財保護法に基づく所定の手続きが必要となる。

本市場の再整備計画敷地内は遺跡指定範囲から外れている。

図表 2.21 遺跡分布状況



出典 奈良県遺跡地図 Web

(iii) 高圧鉄塔及び電線路

敷地内には関西電力が設置・管理を行う高圧鉄塔及び電線路があり、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。

(3) 市場既存施設の状況

1) 既存主要施設の概要

本市場の既存主要施設の概要を以下に示す。本市場開設時より使用している施設も多く、施設の老朽化及び耐震化改善は喫緊の課題である。

図表 2.22 市場施設概要

	竣工年	構造	規模	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	耐震 性能
卸売場棟	S51年	S造	地上2階	23,908	31,280	有
荷捌場	H22年	S造	平屋4棟	1,988	1,988	有
買荷積込所	S51	S造	平屋	186	186	—
冷蔵庫棟 A棟	S51年	RC造	地上3階	1,360	3,925	無
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	有
冷蔵庫棟 C棟	S63年	S造	地上1階	1,053	1,053	有
バナナ加工場	S51年	RC造S造	平屋	926	926	不明
コンテナ倉庫	S51年	S造	平屋	308	308	不明
倉庫加工場	S51・54年	RC造	平屋4棟	2,182	2,182	不明
青果水産加工場	H8年	RC造S造	平屋4棟	1,903	1,903	有
関連商品売場棟	S51・53年	RC造	地上2階	5,346	7,788	無
管理棟	S51年	RC造	地上3階	1,226	2,470	有
特高受変電棟	S60年	RC造	地上2階	442	883	有
廃棄物集積所	S51	RC造S造	平屋	323	323	—
発泡スチロール処理施設	H4	S造	平屋	43	43	—
郵便局	S54	S造	平屋	124	124	不明
その他	—	上水道設備・守衛所・排水機場他		910	910	—
駐車場	約1,700台収容(地上約1,360台、屋上383台)			—	47,012	—

奈良県中央卸売市場再整備基本構想より、各施設の耐震状況を再掲する。

図表 2.23 施設の耐震状況



(基本構想 p14 より)

2) 公共及び敷地内設備

本市場内のインフラ設備について、以下に整理する。電力共有については敷地内特高受変電棟により一括受電し、敷地内に埋設する共同溝を經由し各施設に送電している。ガスについては、都市ガスを使用している。給水施設については敷地内上水設備により地下水をポンプで汲み上げ、共同溝より各施設に供給している。下水(汚水等)については、公共下水を使用している。敷地内雨水排水については、敷地内及び各施設の集水桝より敷地東側に集水し、排水機場のポンプより佐保川に放流している。

図表 2.24 本市場のインフラについて

電気	敷地内特高受変電棟より各施設に送電
ガス	都市ガス
給水	敷地内上水道設備にて地下水利用
下水等排水	公共下水
雨水排水	敷地東側の排水機場に集め、ポンプにより佐保川に放流

3) 市場既存施設の使用状況

本市場の各施設及び駐車場の使用状況及び問題点を整理する。

図表 2.25 施設使用状況

問題点	写真	
① 施設の老朽化		
② 施設規模の余剰と狭隘		
③ 現施設配置による 物流導線が非効率	 <p data-bbox="608 1249 1091 1317">▲荷捌場は卸売場棟と隣接していないため 効率的な動線確保がなされていない</p>	
④ 品質保持困難な 開放的施設	 <p data-bbox="608 1552 1123 1599">▲外気と連続する空間で取引が行われている</p>	
⑤ 駐車場スペースの 低利用		
⑥ 市場の賑わいの衰退		

以上の既存施設の状況から、本市場既存施設を「機能を更新するもの」、「廃止するもの」に分類するため、施設ごとに評価を行う。なお、評価項目については「建物性能・ニーズ・効率性」をもとに下記のとおり設定した。

図表 2.26 既存施設評価

	竣工年	建物性能			効率性
		耐震性能	機能	施設規模	配置
卸売場棟	S51年	有	衛生環境が保たれていない 老朽化	規模縮小が必要	敷地内の中心的大型施設
荷捌場	H22年	有	衛生環境が保たれていない	規模拡大が必要	卸売場棟周囲に4棟分散しており不便
買荷積込所	S51	—	衛生環境が保たれていない	買荷保管所に転換可能	卸売場棟から離れており不便
冷蔵庫棟A棟	S51年	無	機械設備の性能やフロン問題対応が必要	機能更新した施設が必要	荷捌場と離れており不便
冷蔵庫棟B棟	1階 S54年 2階 H4年	有			
冷蔵庫棟C棟	S63年	有			
パナナ加工場	S51年	不明	老朽化しているが使用には問題ない	規模縮小が必要	卸売場と離れており不便
コンテナ倉庫	S51年	不明	老朽化しているが使用には問題ない	不要	現在使用されていない
倉庫加工場	S51・54年	不明	老朽化しているが使用には問題ない	規模縮小が必要	荷捌場と離れており不便。4棟が連立
青果水産加工場	H8年	有	比較的機能は新しい	必要	荷捌場と離れており不便
関連商品売場棟	S51・53年	無	老朽化しているが使用には問題ない	規模縮小が必要	物流動線とは独立しているが全体の効率化等によれば移設も可能
管理棟	S51年	有	OAフロア等未対応	現状同程度が必要	物流動線とは独立しているが全体の効率化等によれば移設も可能
特高受変電棟	S60年	有	問題なし	必要	物流動線とは独立しているため車両動線の邪魔にならない場所が望ましい
上水道設備	S50		問題なし	必要	物流動線とは独立しているため車両動線の邪魔にならない場所が望ましい
廃棄物集積所	S51	—	問題なし	必要	物流動線とは独立しているため車両動線の邪魔にならない場所が望ましい
発泡スチロール処理施設	H4	—	問題なし	必要	
排水機場	S50	有	敷地の必須施設であり存置必要	必要	問題なし
郵便局	S54	不明	問題なし	必要	管理棟に統合可能

(4) 市場再整備における課題

1) 市場エリア（BtoBエリア）整備上の課題

状況整理の結果から、市場エリア（BtoBエリア）施設の整備に求められる点としては、以下が課題と考えられる。

(i) 集荷力の強化

品揃えに対する実需者ニーズの多様化や生産者の動向を踏まえ、集荷量と品揃えの両面から、集荷力の強化に取り組む必要がある。また、生産者を積極的に支援しつつ、地場産品、規格外品等多様な物品を市場に取り込む産地集荷市場としての機能を強化する必要がある。

(ii) 販売力の強化

社会構造の変化に伴う食の簡便化志向等に対応するため、一次加工、調理加工にも対応できる機能を強化していくことが必要である。

(iii) 品質保持・管理機能の強化

消費者の食の安全・安心に対する信頼を確保するためには、生産者から消費者に至るまでの品質管理を徹底することが重要である。生産から実需者への供給までの一貫したワールドチェーン(低温流通体系)に取り組む必要がある。

(iv) 業務の効率化・共同化

取扱量の減少に伴い、場内関係者の経営状況は厳しさを増しており、個別での業務の効率化や経費削減のほか、共同配送、共同加工等による市場全体で効率化や市場全体としてのリクルート、スキル向上研修等による人材の育成確保に取り組む必要がある。

(v) 地域とのつながりの強化

卸売市場は食に関する情報が集積する場所であるため、広く県民に「食」や「食文化」に関する知見や様々な情報を提供し、本市場への理解を醸成していく必要がある。また、県民からの市場理解を得るため、環境への配慮も十分に行っていく必要がある。

2) 賑わい創出エリア（BtoCエリア）整備上の課題

状況整理の結果から、食の拠点施設となる賑わい創出エリア（BtoCエリア）施設の整備に求められる点としては、以下が課題と考えられる。

(i) 滞在時間拡大につながる魅力あるコンテンツの検討

宿泊客の消費額は日帰り客の6倍近くとなっていることから、宿泊客の増大に向け、外国人観光客をターゲットとしたインバウンド観光の推進や、滞在時間の拡大に向けた他にはない魅力ある観光資源の創出、また、不足しがちな宿泊施設の充実などに取り組むことが重要である。

(ii) 多様な世代が楽しめるエンターテインメントの導入

「古都奈良の文化財」「法隆寺地域の仏教建造物」「紀伊山地の霊場と参詣道」などをはじめとする世界文化遺産、国宝、重要文化財が数多くあり外国人も中心に観光客数は年々増加しているが、主な観光資源が寺社仏閣というイメージが強く、イベントについても祭事を中心とした印象があり、子どもや若い世代が楽しめるエンターテインメントを導入することが効果的である。

(iii) 広域集客による周辺地域への経済効果拡大に資する施設の検討

奈良県のブランド力を軸に、日本の食文化発祥の地ともいえる奈良県の食の拠点施設として、食を通じた多様なコンテンツを導入し、世界文化遺産等を訪れる外国人等、広域から訪れる人達を誘客し、周辺地域への経済効果拡大に資する施設とすることが求められる。

3. コンセプトの設定

(1) 市場エリア（BtoBエリア）整備方針とコンセプト

市場エリア（BtoBエリア）整備上の課題を踏まえ、本施設の整備方針は次のとおりである。

■① 既存施設の利活用

建物性能やニーズ、効率性等を評価して機能を満たすものは活用し、満たさないものは廃止または更新する。

■② 施設規模の縮小

効率的土地利用と必要規模に応じたダウンサイジングを行う。

■③ 施設の適正配置による効率的な物流動線の確保

場内物流に対応した効率的な配置を行う。

■④ コールドチェーン化

温度を適切に管理できる密閉・閉鎖型低温管理施設の整備を行う。

■⑤ 輸出に対応

輸出に対応可能な設備整備を行う。

■⑥ 共同配送・共同加工

複数事業者による共同配送・共同加工により営業の効率化を図る。

■⑦ 県民に親しまれる市場づくり

「食」の情報発信を担う市場として県民が市場と親しめる場を整備する。

本施設のコンセプトは次のとおりである。

市場基礎機能の強化による市場ブランドと安全・安心の実現

市場の現状を踏まえた持続可能な施設整備を前提とし、市場が本来もつ卸売機能の効率化・高性能化とブランド力の向上を図る。

(2) 賑わい創出エリア（BtoCエリア）整備方針とコンセプト

賑わい創出エリア（BtoCエリア）整備上の課題を踏まえ、本施設の整備方針は次のとおりである。

■① 奈良県の食の情報発信拠点

隣接する県の市場と連携した B to C 施設として、観光客及び県民など、一般消費者を対象とした「食べる」「買う」「学ぶ」を一体的に提供できる、食文化発祥の地ともいえる奈良県の「食の情報発信拠点」として整備する。

■② 時間や性質の異なる活動の連鎖による市場の余剰地及び空き時間の活用促進

滞在時間の拡大に向けた魅力的な施設として、異なる活動があちこちで生まれているとともに、それらの活動が、異なる時間帯に効果的に機能するような仕掛けづくりを行い、市場の余剰地を活用するだけでなく、常に何か面白いことが行われている空間として整備する。

■③ 多様な世代が楽しめる新たな観光スポットの形成

ターゲットとなる年代を敢えて絞ることなく、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、奈良県民はもちろんのこと、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。

■④ インバウンド観光を含む広域集客の拡大・観光消費額の増大

ビジット・ジャパンに代表される国の積極的なインバウンド観光の進展や、2020年の東京オリンピック開催による外国人観光客の増加を見込み、宿泊施設の充実や夜間の飲食機会の充実に資する施設として整備する。

■⑤ BtoC施設整備による周辺地域への波及効果の拡大

市場（B to B施設）と連携した B to C 施設として広域から集客することにより、計画地周辺地域への誘客を促進できる波及効果の高い施設として整備する。

■⑥ 地域経済効果の高い多様なイベントを開催できるイベント広場（アリーナの空間）の確保

多様な世代が楽しめるエンターテインメント空間として、常に何か楽しいことが行われており、賑わいが生まれているイベント広場（アリーナの空間）を整備する。

また BtoC エリアは、隣接する市場エリア（BtoB）との連携を図ることで相乗効果をもたらし、市場ひいては地域の活性化への貢献を図ることが可能と考える。本施設のコンセプトは次頁のとおりである。

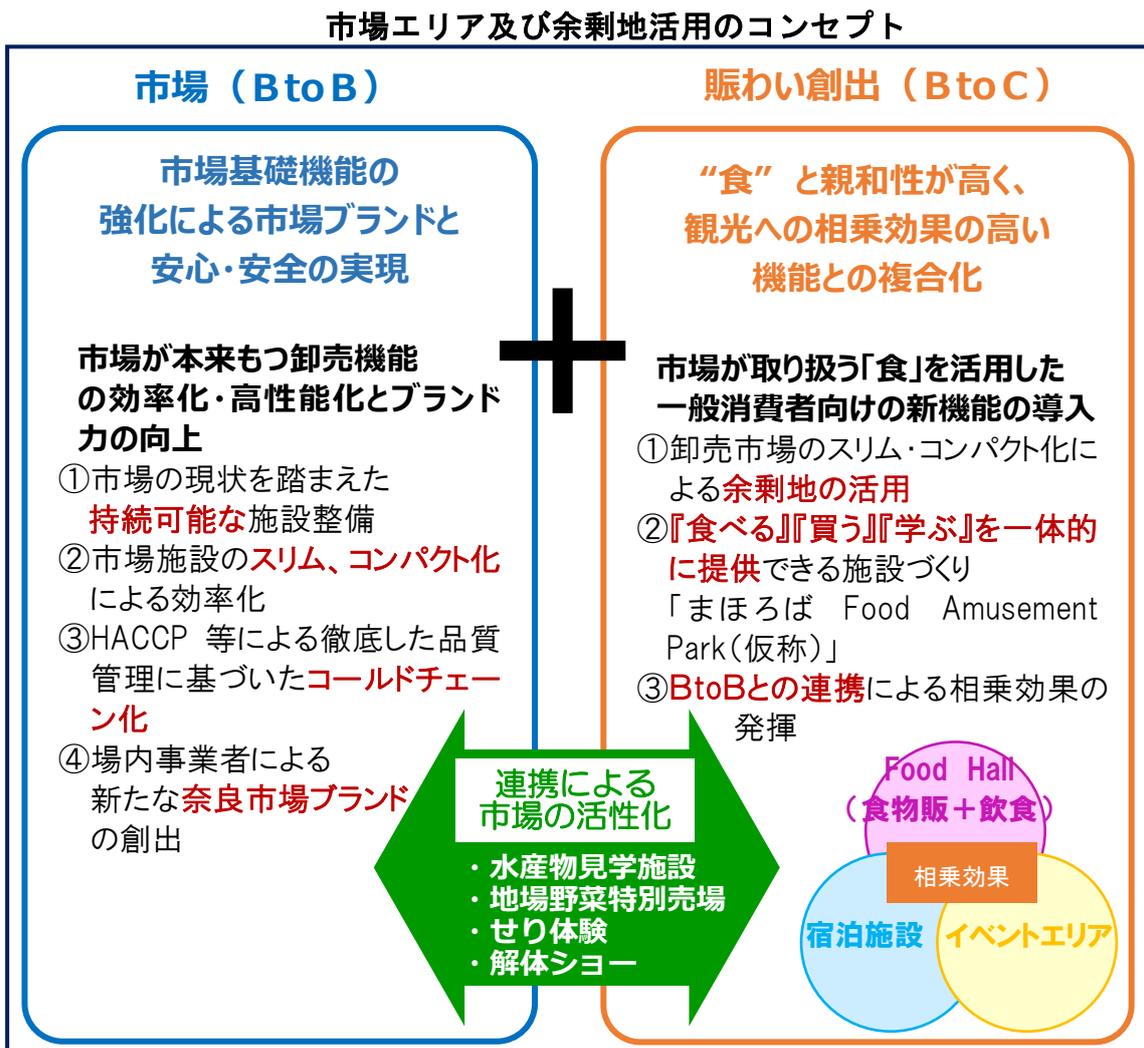
“食” と親和性が高く、観光（賑わい）への相乗効果の高い機能との複合化

「まほろば Food Amusement Park（仮称）」

- 大和まな等の大和野菜や大和牛などの大和畜産ブランドを含む市場の新鮮な食を中心に、地域や観光客など誰もが、ここだけの「食べる」「買う」「学ぶ」を体感できる施設
- 食と親和性が高い観光機能を備えた奈良県有数の観光スポットとなる施設
- ならの文化を伝える様々なイベントを開催可能な施設
- 多様な活動や交流により賑わいが生まれ、周辺地域への波及効果が高い施設

(3) 市場エリア及び余剰地活用のコンセプト

基本構想と上記の現状分析を踏まえた上で、基本計画策定における市場エリア及び余剰地活用のコンセプトを以下のように設定する。



4. 基本計画案の作成

前頁までに整理した基本計画案作成における施設整備方針に沿って基本計画案を作成する。

(1) 市場エリア施設基本計画案

1) 施設整備詳細の設定

整備方針を踏まえ、本市場整備内容を整理する。

図表 4.1 基本計画案作成における施設整備内容の設定

	整備方針	内容
① 既存施設の 利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能やニーズ、効率性等を評価して機能を満たすものは活用 ・満たさないものは廃止または更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性能・効率性を充足する卸売場棟を積極的に活用する ・卸売場棟以外の施設は効率化を図るために原則として更新する ・再整備工事は、市場の継続的な営業を確保しながら仮施設が過大にならないように計画する
② 施設規模の 縮小	<ul style="list-style-type: none"> ・効率的土地利用 ・必要規模に応じたダウンサイジング 	<ul style="list-style-type: none"> ・場内業者の使用状況・意向を考慮した施設規模設定をする
③ 施設の適正配置による効率的な物流動線の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・場内物流に対応した効率的な配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・商品の主な流れは東→西、車両は北→南の一方通行を原則とする ・場内車両動線は、一方通行を原則として計画する ・卸売場及び荷捌場へ屋根付きトラックヤードの設置をする ・適正運営できる駐車場整備を図る
④ コールドチェーン化	<ul style="list-style-type: none"> ・温度を適切に管理できる密閉・閉鎖型低温管理施設の整備を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・コールドチェーン化を可能とする密閉・閉鎖型施設としての計画を目指す
⑤ 輸出に対応	<ul style="list-style-type: none"> ・輸出に対応可能な設備整備を行う。 	「WS等にて検討中」
⑥ 共同加工 共同配送	<ul style="list-style-type: none"> ・複数事業者による共同配送・共同加工により営業の効率化を図る。 	「WS等にて検討中」
⑦ 県民に親しまれる市場づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・県民の「食」を担う市場として積極的な市場開放の場を整備 	「WS等にて検討中」

次頁より、各施設整備方針の詳細について整理する。

〔①既存施設の利活用〕

- ・卸売場棟は敷地内の中心的大型施設であり耐震性能も有していることから、躯体部分を残し改修して利用する計画とする。
- ・卸売場棟2階事務所は、施設内部は老朽化しているが建物躯体の活用は可能であり、内装改修及びOA対応を図ることで継続利用を目指す。
- ・卸売棟以外の施設の利活用については、市場全体の効率的な物流動線や各施設の状況を総合的に考慮し決定するものとする。
- ・排水機場は、敷地の必須施設であるため存置する。
- ・再整備工事に伴う仮設費用を最小限とするために、市場を営業しながら建替工事が実施できる計画とする。

〔②施設規模の縮小〕

- ・卸売場について、必要規模に応じてダウンサイジングを行う。
- ・仲卸売場の区画は現状同程度、仲卸売場内の通路は円滑な通行のためターレットトラック（構内運搬用車両）がすれ違える程度の幅を確保する。
- ・施設配置の明確化のため卸売場及び仲卸売場は、青果と水産をそれぞれまとめて配置する。
- ・バナナ加工設備は縮小するため、バナナ加工場は整備せずバナナ加工室として青果卸売場の中に整備する。
- ・管理棟・関連商品卸売場棟はともに場内物流動線から独立しており、配置に関する制約がない。よって、共用スペース等の有効利用の観点から2施設の合築整備を図るものとする。

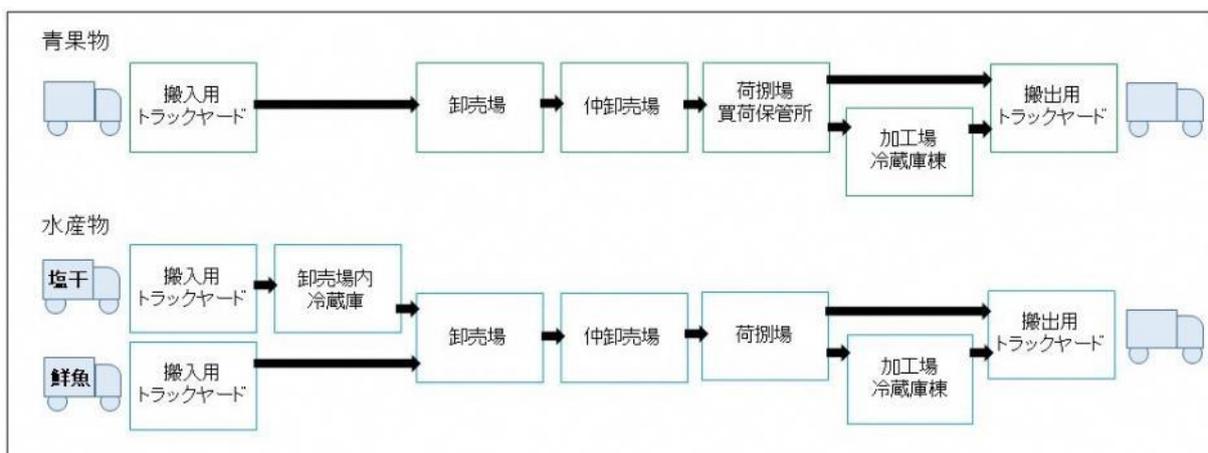
〔③施設の適正配置による効率的な物流動線の確保〕

周辺道路とのアクセス性、市場エリアとの関連性を考慮し、まとまったBtoCエリア用余剰地創出が可能な配置計画を目指す。

《物流》

- ・商品の主な流れは以下のとおりとし、施設内においても以下の動線に対応した平面計画を図る。

図表4.2 商品の主な流れ



- ・商品の入荷から出荷までの物流動線の効率化を図るため、卸売場、仲卸売場、荷さばき場、加工場等の施設機能は集約・隣接して計画する。

《大型車両通路》

- ・敷地内の効率的な車両動線を確保するため、敷地出入口に入場用、退出用等を設定する。
- ・2号進入路から市場内への進入路はピーク時の大型車交通による影響が大きいいため、混雑や滞留緩和に向けた対応（工夫）を行う。
- ・卸売及び荷捌・買荷保管棟に設置する屋根付きのトラックヤードは、停車帯を含めた十分な通路の幅を確保する。
- ・荷捌・買荷保管棟とトラックヤードの間には、利用実態を踏まえた台車用通路（加工場・冷蔵庫棟側）を確保する。
- ・柔軟な車両動線確保のため、建物内には商品の移動方向（東→西）に通路を設置する。

《駐車場》

- ・卸売場棟の屋上は有効的土地利用の観点から引き続き駐車場として利用する。
- ・卸売場棟屋上駐車場の台数増加対応として、卸売場棟の屋上駐車場へのアプローチとしてランプウェイを2か所設置することを目指す。
- ・敷地端部の小区画駐車場は、十分な管理が実施しづらいため極力計画しないこととする。
- ・適切な駐車場運営のため、車両出入口に駐車場ゲートを設置し、敷地内車両の入退場について管理を行う計画とする。

[④コールドチェーン化]

- ・コールドチェーン化可能な配置とした密閉・閉鎖型施設とする。
- ・コールドチェーン化対応範囲及び各エリアの温度設定については、事業者の意向を踏まえた計画とする。

[⑤輸出に対応]

「検討中」

[⑥共同加工・共同配送]

「検討中」

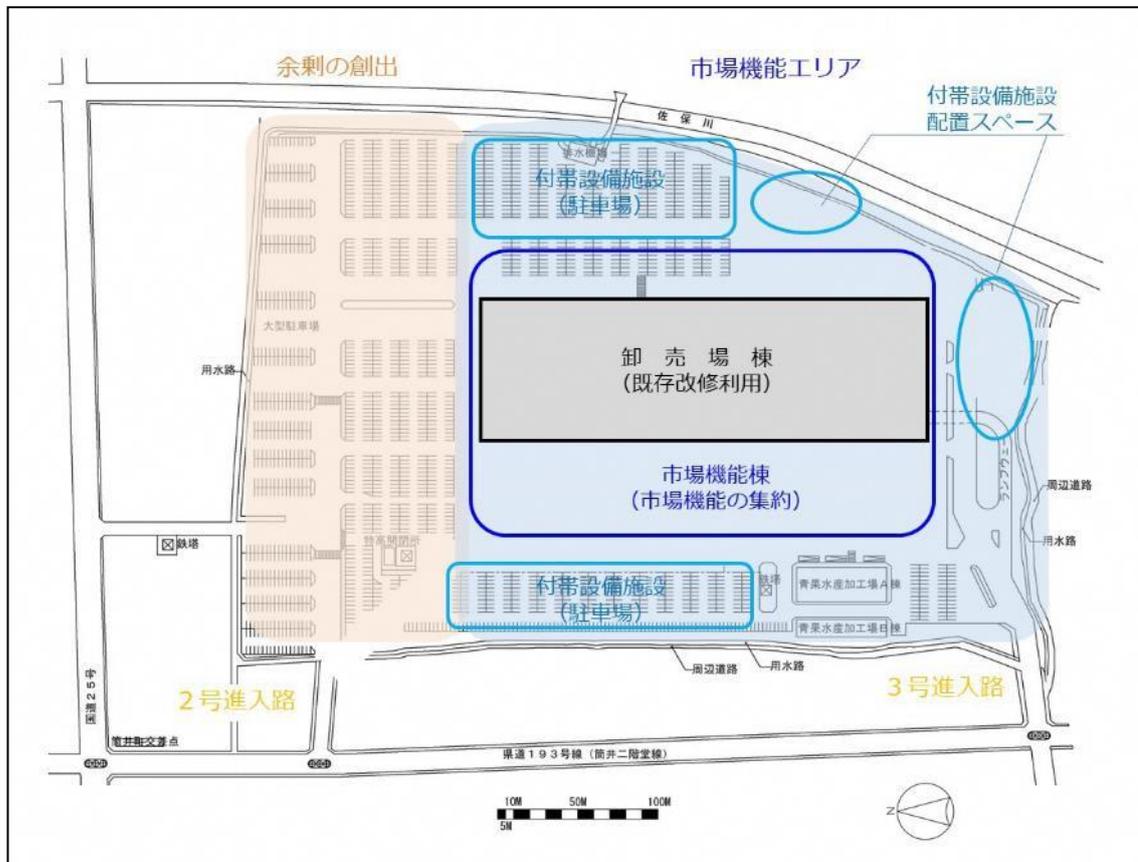
[⑦県民に親しまれる市場づくり] 「検討中」

- ・「食」の情報発信を担う市場として県民が市場と親しめる場を整備する。

2) 敷地ゾーニング計画

市場敷地内のゾーニング計画において、市場機能としては既存卸売場棟を中心に集約することで施設間の各動線の合理化を図る。卸売場・卸売場内冷蔵庫・仲卸売場・荷捌場・買荷保管所・冷蔵庫棟・加工場から成る場内物流に関わる一連の施設を集約した市場機能棟としての再整備を目指す。また、市場機能棟の整備に合わせて、管理棟・関連商品卸売場棟・廃棄物処理棟・特高受変電棟・上水道設備といった場内物流からは独立している機能を、市場機能棟の周辺に配置し運営の効率化を図る。また、市場機能の集約を図ることで、敷地北側にまとまった余剰スペースを創出する。

図表 4.3 敷地内ゾーニングイメージ図



3) 施設計画

(i) 施設整備面積の設定

各施設の面積規模は、市場内事業者への整備後希望面積に関する調査結果及び使用実態から以下のように設定する。なお、これらの設定面積は基本計画策定時の設定値であり、整備面積は今後の施設設計時に改めて市場内事業者の意向を踏まえ決定する。

図表 4.4 整備面積規模設定

		現状面積 (㎡)	整備面積 (㎡)
卸売場	青果	9,620	検討中
	水産	4,738	
卸売場 2階事務所		4,998	
仲卸売場	青果	4,689	
	水産	3,684	
荷捌場	青果	1,491	
	水産	497	
買荷保管所		3,225	
加工場	青果	2,182	
	水産		
冷蔵庫棟	青果	7,081	
	水産		
管理・関連商品売場棟		10,258	
合計		52,463	

施設整備方針より、市場機能棟内仲卸売場規模、通路仕様、車両動線について、以下のよう

に設定する。

- ・ 仲卸売場の区画は現状同等の 40 ㎡程度とし、2 階建てとする。
- ・ 仲卸売場内の通路は、5.6m 以上を確保する。
- ・ 卸売場内冷蔵庫は、商品搬入側と搬出側に90度停車できる配置とする。
- ・ 加工場・冷蔵庫棟は、商品搬入側は縦列停車とし、搬出側は90度停車とする。
- ・ 加工場・冷蔵庫棟内の通路は、6m を確保する。
- ・ 卸売及び荷捌・買荷保管棟に設置する屋根付きのトラックヤードは、12.6m (≒停車帯3.3m×2+通路3.0m×2) の幅を確保する。
- ・ 荷捌・買荷保管棟とトラックヤードの間には、台車用通路 (加工場・冷蔵庫棟側) として2mを確保する。
- ・ 建物内には商品の流れ方向 (東→西) に10m程度の通路を設置する。

(ii) 市場機能棟計画案

基本計画案作成における施設整備方針より、市場機能棟計画案作成における視点を抽出した。なお、本計画案は「4. 基本計画案の作成 (4) 市場エリア工事実施手順に係る基本計画案」も含めて検討したものである。

卸売場棟計画案作成における視点

- ・商品の主な流れは東→西、車両は北→南の一方通行を原則とし、物流及び人の動線の効率化を図る
- ・コールドチェーン化対応を図るため、密閉・閉鎖可能な施設とする。
- ・水産卸売業者が使用する閉鎖型冷蔵庫を卸売場内に隣接して設置する
- ・卸売場及び荷捌場には、屋根付きトラックヤードを設置する。

図表 4.5 施設新設・改修状況

卸売場	既存卸売場を改修(一部屋根付きトラックヤードとして利用)
卸売場内冷蔵庫	既存水産卸売場東側に隣接して新設
仲卸売場	既存仲卸売場を改修
買荷保管・荷捌場	既存卸売場棟下部を改修(東側)・改修部に隣接して新設(西側)
加工場・冷蔵庫棟	新設(既存卸売場棟と一体化)
管理・関連施設棟	新設(既存卸売場棟と一体化)

なお、管理棟・関連商品卸売場棟は付帯設備施設ではあるが、共用スペース及び屋上スペースの有効利用の観点から合築として案を作成した。

4) 敷地内駐車場及び車両動線計画

駐車場計画に検討条件以下のように設定する。

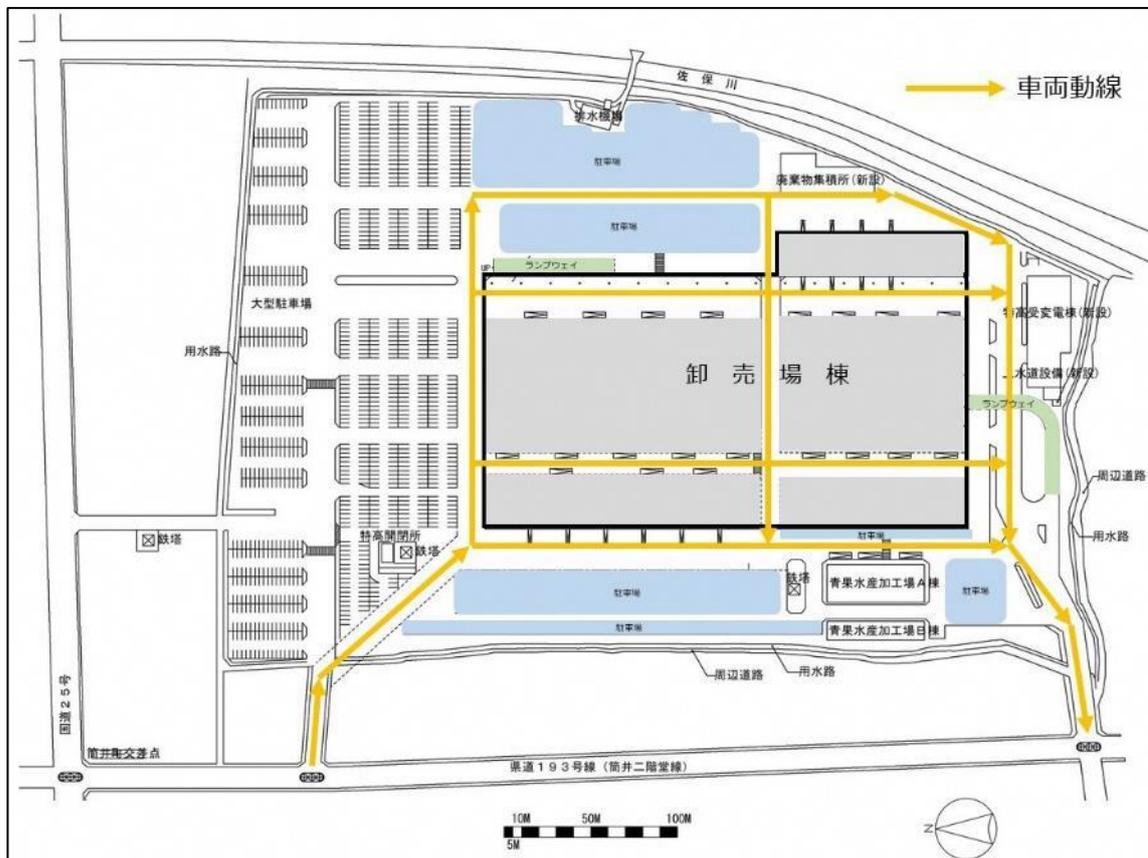
- ・市場内各事業者への利用状況調査と使用実態を勘案し、敷地内駐車場として〇〇台以上の確保を目標とする。
- ・駐車場として利用されている既存の卸売場棟屋上に加え、市場機能棟屋上部分についても、駐車場として活用するものとする。
- ・市場内駐車場の利用実態を把握するため、敷地で出入口部にゲートを設置する。

車両動線計画に検討条件以下のように設定する。

- ・商品の主商品の主な流れは東→西、車両は北→南の一方通行を原則とする
- ・卸売場及び荷捌場へ屋根付きトラックヤードの設置をする
- ・適正運営できる駐車場整備をする
- ・ランプウェイを2か所設置する。
- ・BtoCエリア用余剰地を考慮した市場施設の最適配置をする

以上を踏まえ、市場再整備における敷地内駐車場及び車両動線計画案を以下に示す。なお、本計画案は「4. 基本計画案の作成 (4) 工事实施手順に係る基本計画案」も含めて検討したものである。

図表 4.6 敷地利用計画案



(2) 市場エリア構造基本計画案

市場再整備における構造設計時に留意が必要な項目を整理する。

1) 市場機能棟の構造検討

市場機能棟は、既存卸売棟の構造躯体を活用しつつ、買荷保管・荷捌場、加工場・冷蔵庫棟等を併設し一体の施設としての整備を計画している。建築物の構造としては、以下の項目に留意し設計を進める必要がある。

- ・既存卸売棟構造躯体利用部分と新設部分が隣接する箇所については、構造的に縁を切りつつ、各棟の変異を考慮した離隔を確保すること。
- ・既存卸売棟構造躯体利用部分下に新たに低層の建築及び設備を設置する際は、既存構造躯体への影響を考慮し、必要に応じて基礎など地中構造物においても離隔を確保すること。

2) 屋上駐車場の構造検討

市場機能棟の屋上は駐車場としての活用を想定しているため、新設部分の荷重設定及びランプウェイの構造としては、以下の項目に留意し設計を進める必要がある。

- ・新設部分の屋上荷重設定に関し、屋上駐車場範囲検討に合わせて整理すること。
- ・ランプウェイは安全性を確保するため、現行の基準を満足する性能にて整備する。

(3) 市場エリア設備基本計画案

市場再整備における設備設計時に留意が必要な項目を整理する。

1) コールドチェーン化に伴う設備検討

市場機能棟は密閉・閉鎖型施設とし、商品動線上の温度管理が行える設備の導入を計画している。建築物の設備としては、以下の項目に留意し設計を進める必要がある。

- ・部屋、エリアごとに設定した温度管理が行なうことができる空調設備及び温度管理のための測定装置を検討する。
- ・外気及び異なるエリアが隣接する部分は、シャッター等を設けることで、室内の温度管理が行いやすい環境が実現できる計画とする。

2) 敷地内インフラに関する設備計画

特高受変電棟新設及び上下水設備新設に伴い、再整備後必要な電気及び水道の需要量を整理し、必要設備規模を検討する。また、既存設備利用から新設設備利用に切り替える際に必要となる仮設設備などの検討も併せて行う。

(4) 市場エリア工事实施手順に係る基本計画案

市場再整備における工事实施手順の計画案を作成する。市場を営業しながら工事を実施することを前提とし、再整備に伴う機能移転及び仮設施設の有無を含め検討し、比較して工事实施手順を決定する。なお、工事实施手順は、今後の施設設計時に改めて検討する。

4. 基本計画案の作成

仮設あり工事実施手順と仮設なし工事実施手順を比較したものを下記表に示す。

図表 4.7 工事実施手順の比較

項目	計画案（仮設あり）	計画案（仮設なし）
仮設	あり <ul style="list-style-type: none"> ・仮設A 荷捌場用 ・仮設B 卸売場・仲卸売場西用 ・仮設C 卸売場・仲卸売場東用 （新設 荷捌場・買荷保管・冷蔵庫・加工場・管理棟・関連施設棟の躯体利用）	なし
工期（設計+工事）	4年10カ月	7年11カ月
建設費※（税抜き）	約197億円（受変電・上下水道施設 20億円込み）	約200億円（受変電・上下水道施設 20億円込み）
工事費の概要	仮設なしと比較し <ul style="list-style-type: none"> ・仲卸棟が既存施設の改修となるため、コストが下がる。 ・仮設建物の建設・解体費が発生するため、コストが上がる。 	仮設ありと比較し <ul style="list-style-type: none"> ・仲卸棟が新設整備となるため、コストが上がる。 ・仮設建物が不要となるため、コストが下がる。
施工時の利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・商品の経路が短くなり、動線に制約が生じにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商品の経路が長くなる場合があり、動線に制約が生じる。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・工期が短い。 ・施工時の市場としての利便性が確保されやすい。 ・仮設を使用するため、整備完了時の卸売場と仲卸売場が現状と同じ場所での整備となる。 ・ヒトやモノの動きについて、東側から西側へのワンウェイ動線が実現しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・卸売業者等の移転が1回で完了する。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設を使用するため、仮設建物にかかる費用が発生する。 ・卸売業者等が整備期間中に2回移転する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・工期が長い。 ・施工時に市場としての利便性がやや劣る。 ・玉突き工事となるため、整備完了時の卸売場と仲卸売場が現状と異なる場所での整備となる。 ・加工場及び冷蔵庫棟を卸売場東側に整備するため、ヒトやモノのワンウェイ動線が確保しづらい。（場内南西に位置する既存継続利用予定の加工場と新設の加工場と離れてしまい、分断される）

よって、工事実施手順を比較した結果、より優位性のある「仮設あり」工事実施手順にて計画を作成した。

(5) 賑わい創出エリア導入機能

BtoC エリア施設に導入する機能としては以下のとおりである。

Food Hall（食物販＋飲食） ～奈良の魅力を体感できる食～

食文化発祥の地として、奈良の個性ある食材や奈良の食文化など、食を満喫できる施設として次のコンテンツを導入する。

○まほろばマーケット&キッチン

市場で購入した食材や、施設内の植物工場からの手摘み野菜を用いたメニューなど、活きている食材を感じながら、その場で多様な食を楽しめるイトインコーナーや手ぶら BBQ コーナーを設置する。

○奈良の kuramoto

清酒発祥の地として、県下の蔵元の日本酒・地ビール等をすべて取り揃え、日本酒ソムリエ等と話をしながら楽しめる日本酒バル（立飲み）や販売店を設置する。

○ならまちダイニング&クッキングスクール

こだわりの大和野菜を用いたフレンチや、奈良でしか食べることのできない郷土料理、食文化発祥の地としての古代メニューの提供等、アレンジが効いた和洋中多様なレストランを整備する。また、食べるだけでなく、これらのメニューについてプロのシェフから学ぶことができるクッキングスクールを開催する。

○大和のスイーツマーケット

奈良発祥のわらび餅やくず餅、『林神社』で行われる『饅頭まつり』などに加え、近年では『氷室神社』に代表されるかき氷など、いにしえのお菓子と寺社との関係に着目した菓子文化の発信拠点として整備する。

イベント広場・アリーナ ～五感で楽しめるエンターテインメント～

若い世代や広域からの観光客を呼び込める多様なエンターテインメントが実施できる施設として次のコンテンツを導入する。

○奈良の良いとこどりイベントの開催

奈良県の食を一同に会する施設として、奈良食祭、C'festa 等といった奈良県下の食の祭典などを開催するとともに、県下で開催されている芸術文化イベントやコンサートなど、多様なイベントを開催する。

○演劇で楽しむ奈良

奈良県の歴史や文化について理解を深められるよう、記紀万葉を題材とした演劇、2.5 次元ミュージカルなど、子供から外国人まで、奈良県の歴史や文化に関心がない人たちをも惹きつける演劇として上演する。

○ニュースポーツ・エンターテインメントの開催

E-sports や金魚の産地として全国金魚すくい選手権など、屋内で誰もが気軽に体験できるとともに、ニュースポーツや屋内スポーツの試合等も観戦可能な空間（アリーナ）を整備する。

観光客とビジネス客をターゲットとした宿泊施設

～癒しとくつろぎのリラクゼーション空間～

外国人観光客や計画地周辺を訪れるビジネスマンを対象に、癒しやくつろぎのリラクゼーション施設として次のコンテンツを導入する。

○Medical Spa まほろば

薬草の集散地として栄えた奈良の薬草風呂を中心に、主に外国人観光客が、ここでしか体験できないエステやマッサージ等を楽しむことができるリラクゼーションの空間を整備する。

○まほろば inn

増加する外国人観光客にも利用しやすく、また、奈良市場ならびに近接する昭和工業団地を訪れるビジネス客からの利用も期待されるような、ターゲットに適した宿泊施設を整備する。

5. 事業手法の検討（PFI方式の導入）

「検討中」

6. 市場エリア概算事業費の算定

基本計画案の概算事業費を算定する。概算事業費に関しては、市場再整備当初に必要な施設計画・設計費及び建設費を算定する。概算事業費算定に関する条件を以下のとおり整理した。

(1) 施設計画・設計費及び建設費の考え方

本検討では、PFI 事業にて市場整備を行うと仮定し、再整備事業のインシャルコストとして以下の項目を踏まえた検討とする。

1) 施設計画・設計費

施設計画・設計費として、再整備工事に伴う基本計画・可能性調査費、発注支援業務費、モニタリング業務費、測量調査費、地質調査費、概略設計・基本設計費、実施設計費、工事監理について算定する。

2) 建設費

建設費として、再整備工事に伴う既存施設工事解体費、建物新設工事費、既存施設改修工事費、コールドチェーン化に係る工事費、その他工事費用について算定する。

〈既存施設解体費〉

対象施設

- | | | |
|----------------------|-----------|----------|
| ・ 仲卸売場 | ・ 荷捌場 | ・ 買荷積込所 |
| ・ 冷蔵庫棟（A、B、C棟） | ・ コンテナ倉庫 | ・ バナナ加工場 |
| ・ 倉庫加工場（No. 1～No. 4） | ・ 関連商品売場棟 | ・ 管理棟 |
| ・ 特高受変電棟 | ・ 上水道設備 | ・ 廃棄物集積所 |
| ・ 発泡スチロール処理施設 | | |

〈建物新設工事費・既存施設改修工事費〉

対象施設

- | | |
|--------------------|------------------|
| ・ 卸売場（改修） | ・ 卸売場内バナナ加工室（新設） |
| ・ 仲卸売場（改修） | ・ 荷捌場・買荷保管所（新設） |
| ・ 卸売場内冷蔵庫（新設） | ・ 卸売場棟2階事務所（改修） |
| ・ 卸売場棟屋上防水更新工事（改修） | ・ 冷蔵庫棟（新設） |
| ・ 加工場（新設） | ・ 管理・関連商品売場棟（新設） |
| ・ 特高受変電棟（新設） | ・ 上水道設備（新設） |
| ・ 廃棄物処理棟（新設） | |

〈コールドチェーン化に係る工事費〉

対象施設

- ・卸売場（青果・水産）
- ・仲卸売場（水産）
- ・荷捌場（青果・水産）
- ・買荷保管所

〈その他工事費〉

対象施設

- ・外構整備（解体含む）
- ・敷地内インフラ（解体・新設）
- ・既存ランプウェイの解体及びランプウェイ新設 2 か所
- ・駐車場ゲート

(2) 算定結果

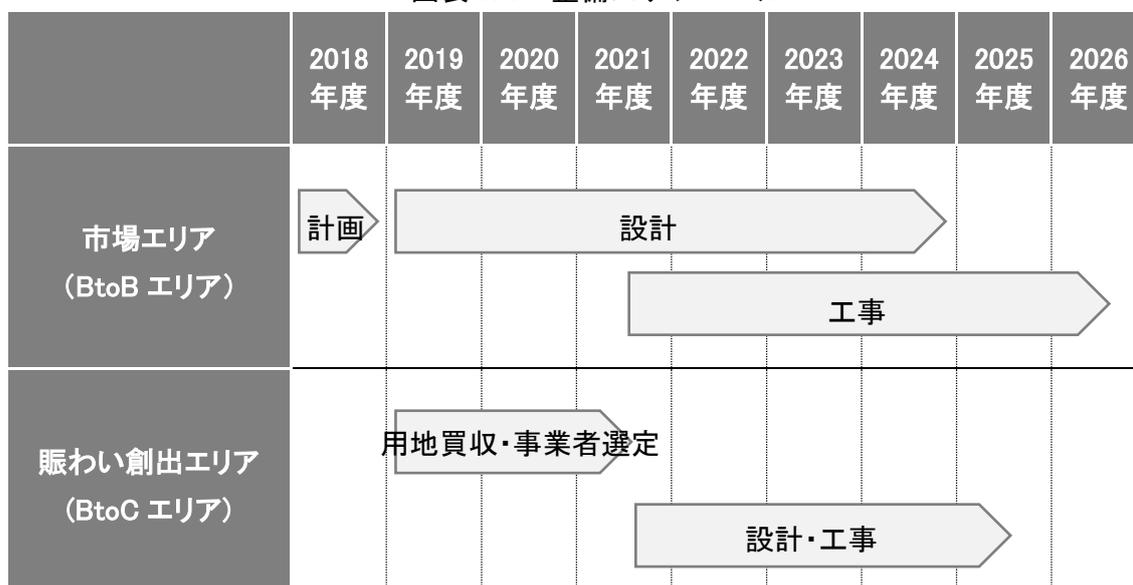
設定した条件により概算事業費を算定すると、約 200 億円（消費税等を除く。）となる。

7. 整備スケジュール

基本計画案で整理した市場エリア(BtoB エリア)及び前章で整理した賑わい創出エリア(BtoC エリア)の整備について、PFI 方式にて事業を進める場合の整備スケジュールを作成する。スケジュールについては、市場の基本設計を県が、実施設計から施工を事業者が行うケースを検討する。整備スケジュール作成条件を以下とした。

- ・本基本計画以降、各種計画等を開始することとする。
- ・市場エリア(BtoB)及び賑わい創出エリア(BtoC)を同時に整備することを想定する。

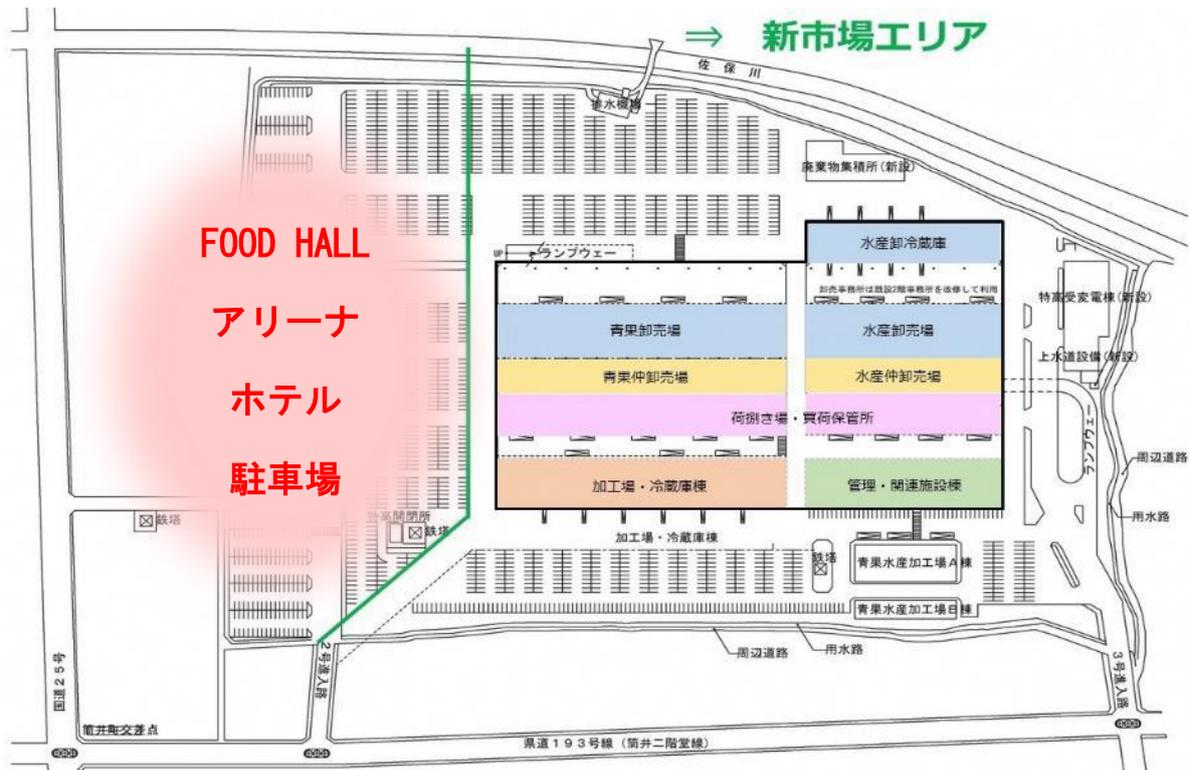
図表 7.1 整備スケジュール



8. 整備イメージの作成

基本計画案で整理した市場エリア(BtoB エリア)及び賑わい創出エリア(BtoC エリア)の整備イメージを作成する。なお、検討図及びパースはあくまでもイメージであり、実際に完成するものとは異なる。

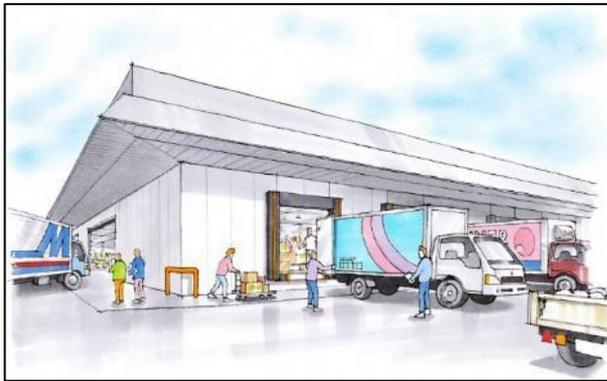
図表 8.1 奈良県中央卸売市場 基本計画案(賑わい創出エリア含む)



図表 8.2 奈良県中央卸売市場 鳥瞰イメージ(賑わい創出エリア含む)



図表 8.3 市場機能棟 外観・内観イメージ



市場機能棟北西から加工場・冷蔵庫棟を見る



既存卸売場改修部イメージ

図表 8.4 賑わい創出エリアフードホール 内観イメージ

