

奈良県中央卸売市場再整備基本計画（案）

令和元年8月19日（月）  
「奈良県中央卸売市場運営協議会」資料

令和元年 月

奈良県

# 目次

はじめに .....	1
1. 現状と課題の整理 .....	2
1.1 市場を取り巻く現状 .....	2
(1) 社会環境の変化 .....	2
(2) 食品流通構造の変化 .....	7
(3) 取扱高の減少 .....	7
(4) 奈良県の観光動向 .....	8
(5) 法関連 .....	15
1.2 奈良県中央卸売市場の現状 .....	19
(1) 奈良県中央卸売市場の概要 .....	19
(2) 周辺の道路網、公共交通機関 .....	20
(3) 地域地区指定 .....	24
(4) その他法的規制等 .....	25
(5) 既存主要施設の概要 .....	27
(6) 公共及び敷地内設備 .....	28
(7) 既存施設の使用状況及び使用上の問題点 .....	29
1.3 市場再整備における課題の抽出 .....	36
(1) 市場(BtoB)エリア整備上の課題 .....	36
(2) 賑わい創出(BtoC)エリア整備上の課題 .....	37
(3) 廃棄物対策に関する現状と課題 .....	37
2. 市場再整備のコンセプト .....	39
2.1 基本的な考え方 .....	39
2.2 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(BtoB) .....	40
(1) 市場の現状を踏まえた持続可能な施設整備 .....	40
(2) 市場施設のコンパクト化・物流動線整理による効率化 .....	40
(3) HACCPの考え方を取り入れた衛生管理に基づく安全・安心な食の提供 .....	40
(4) 場内事業者による新たな奈良市場ブランドの創出 .....	40
2.3 “食”と親和性が高く、観光への相乗効果の高い機能との複合化(BtoC) .....	40
(1) 卸売市場のコンパクト化・物流動線整理による余剰地の活用 .....	40
(2) 『食べる』『買う』『学ぶ』『遊ぶ』を一体的に提供できる施設づくり .....	40
(3) 市場(BtoB)機能との連携による相乗効果の発揮 .....	41
2.4 市場(BtoB)と賑わい創出(BtoC)を支える多面的取組の展開 .....	41
2.5 市場を核とした周辺地域との共生 .....	41

3.	再整備方針及び整備内容	42
3.1	市場(BtoB)エリアの再整備の方針	42
	(1) 流通拠点機能の強化	42
	(2) 施設規模の適正化	42
	(3) 安全・安心な食の提供への対応	43
	(4) 場内事業者による新たな奈良市場ブランドの創出	43
	(5) 共同配送・共同加工	44
	(6) インフラ整備に関する基本方針	44
	(7) 県民に親しまれる市場づくり(奈良の食文化の発信拠点)	45
3.2	販わい創出(BtoC)エリアの再整備の方針	46
	(1) フードホール(食物販+飲食)～奈良の魅力を体感できる食～	46
	(2) 多目的ホール ～五感で楽しめるエンターテイメント～	47
	(3) 宿泊施設(観光客とビジネス客)～癒しとくつろぎのリラクゼーション空間～	47
	(4) 駐車場・バスターミナル	48
3.3	周辺環境の整備に関する検討事項	48
	(1) 佐保川沿いの河川遊歩道の整備	48
	(2) 自転車道の整備	48
3.4	廃棄物対策に関する整備の方針	48
	(1) 廃棄物の排出抑制の促進	48
	(2) 廃棄物の循環的利用の促進	49
	(3) 廃棄物の適正処理の推進	49
	(4) 廃棄物の不法投棄の撲滅	49
	(5) 廃棄物・再生原料集積所の整備方針	49
	(6) 付帯施設の整備	50
3.5	環境への配慮(環境施設整備方針)	51
3.6	施設の防災における整備方針	51
3.7	ワークライフバランスの充実	52
3.8	市場再整備による周辺地域との共生	52
	(1) 交流人口の拡大	52
	(2) 快適で利便性の高い生活圏の創出	53
	(3) 周辺企業の活性化	53
3.9	民間活力とノウハウを活かした施設整備	53
4.	中央卸売市場の再整備に係る土地利用計画(案)	54
4.1	土地利用計画(案)	54
	(1) 整備区域と整備予定施設	54
	(2) 中央卸売市場を核とした周辺地域との共生	56

5. 計画の実現に向けて .....	57
5.1 民間事業者との役割分担 .....	57
(1) 市場(BtoB)エリアの事業手法について.....	57
(2) 賑わい創出(BtoC)エリアの事業手法について.....	57
5.2 都市計画法等の手続きについて.....	57
5.3 エリア間連携について.....	57
5.4 整備推進スケジュール.....	58
6. 整備イメージ .....	59
7. 奈良県中央卸売市場運営協議会 .....	60

## 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、近年は少子高齢化や人口減少により食料消費が減少する一方で、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)が増加する等消費生活が多様化している。

また、量販店の産直取引、インターネット販売及び農産物直売所等の市場外取引の増加により、市場経由率も低下傾向にあり、本市場を取り巻く環境は設立当初とは大きく変化している。

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市場規模の適正化とそれに伴う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月に、本市場の将来像を実現するための指針となる「奈良県中央卸売市場再整備基本構想」(以下、「基本構想」という。)を策定した。

今回策定する「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」(以下、「基本計画」という。)は、基本構想を踏まえ、卸売市場法の改正等を見据えて、「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」、「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」を明確にするとともに、市場の周辺地域との共生の観点も含めて、市場再整備に向けた土地利用計画、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. 現状と課題の整理

1.1 市場を取り巻く現状

(1) 社会環境の変化

① 人口減少・少子高齢化の進展

奈良県人口は、平成12年(2000年)の1,442,795人をピークに、減少傾向に転じ、平成27年(2015年)には、1,364,316人とピーク時から78,479人(5.4%)の減少となっており、将来人口も減少傾向が続くことが予測されている。

また、65歳以上の老年人口の割合は、平成27年(2015年)が28.7%と年々増加しており、令和7年(2025年)には人口の約3分の1が65歳以上の高齢者となることが予測され、急速に人口減少・少子高齢化が進展している。

図表 1.1 奈良県人口の推移と将来人口



出典：実績値は国勢調査、将来推計値は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30(2018)年推計）より作成

図表 1.2 年齢3区分別人口構成の推移



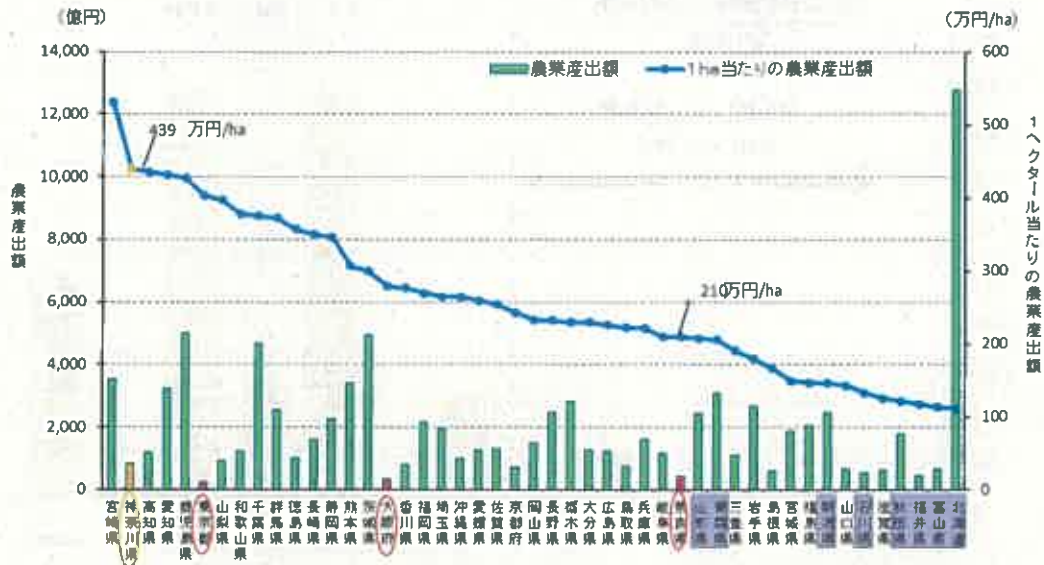
出典：同上

② 農業生産の現状

奈良県の農業産出額は約 430 億円で、全国で下から 3 番目（東京都約 274 億円、大阪府約 357 億円）、1ha 当たりの農業産出額では、約 210 万円で、下から 16 番目と冬に作付けの行えない北海道・東北・北陸地方並みとなっている。

農地面積が同等の神奈川県は約 839 億円で、1ha 当たり約 439 万円と奈良県の約 2 倍となっている。これは、収益性の高い高付加価値な野菜等が多いことが要因である。

図表 1.3 奈良県の 1ha 当たり農業算出額（他府県比較）

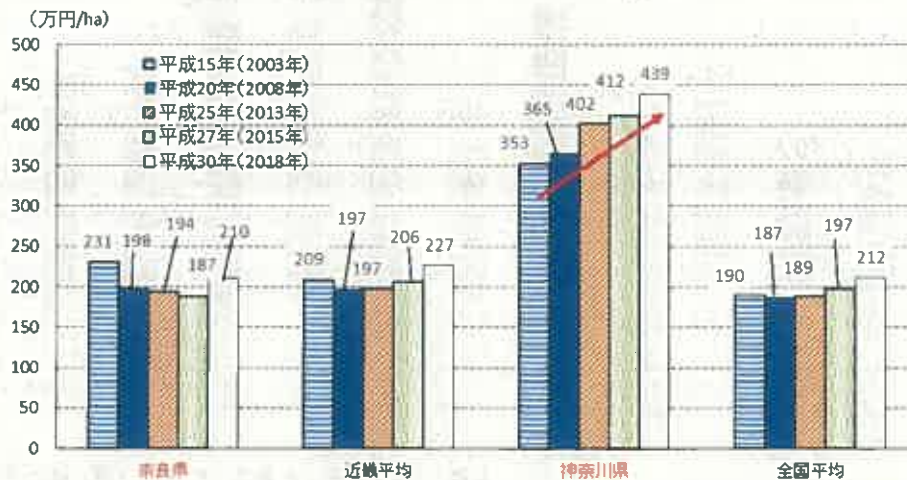


出典：生産農業所得統計（平成 31 年 3 月）、耕地及び作付け面積統計（平成 31 年 2 月）  
※ ■：北海道・東北・北陸地方を示す

全国や近畿の 1ha 当たりの農業産出額の推移には、大きな変化は見られないが、奈良県では、平成 15 年（2003 年）から平成 30 年（2018 年）の 15 年間で約 231 万円から約 210 万円へ約 1 割低下している。

一方、神奈川県は 1ha 当たりの農業産出額は、15 年間で約 353 万円から約 439 万円に増加している。

図表 1.4 奈良県の 1ha 当たり農業算出額

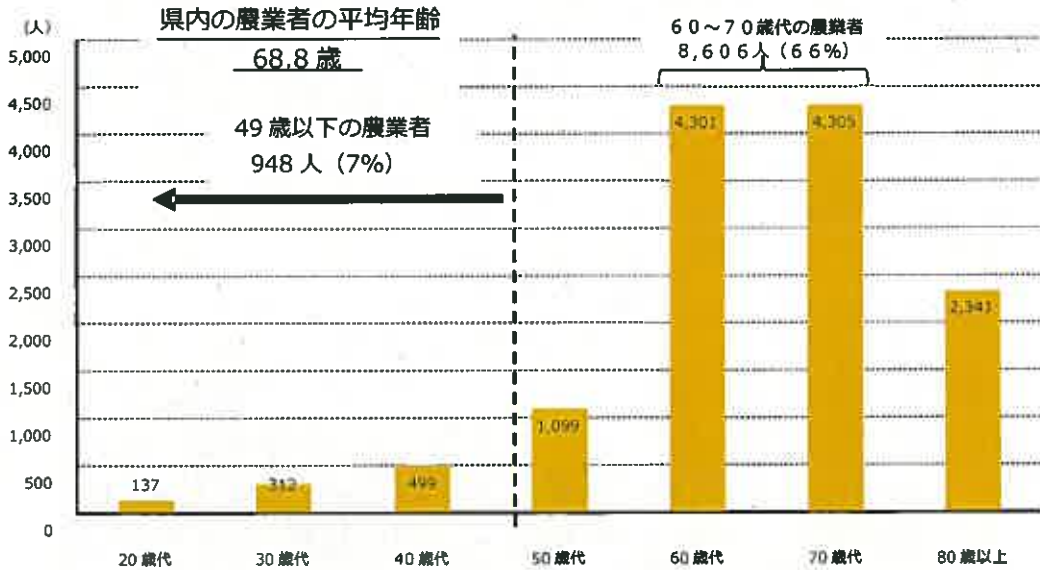


出典：生産農業所得統計（平成 31 年 3 月）、耕地及び作付け面積統計（平成 31 年 2 月）

奈良県の農業従事者の平均年齢は、68.8歳で、60歳代(4,301人)と70歳代(4,305人)が主体となっており、全体の約66%を占めている。この世代が農業からリタイアすると急激に担い手が減少し、担い手のいない集落が多数発生するおそれがある。

また、20歳代から40歳代までの比較的若い農業従事者は、948人と全体のわずか7%と非常に少ない。

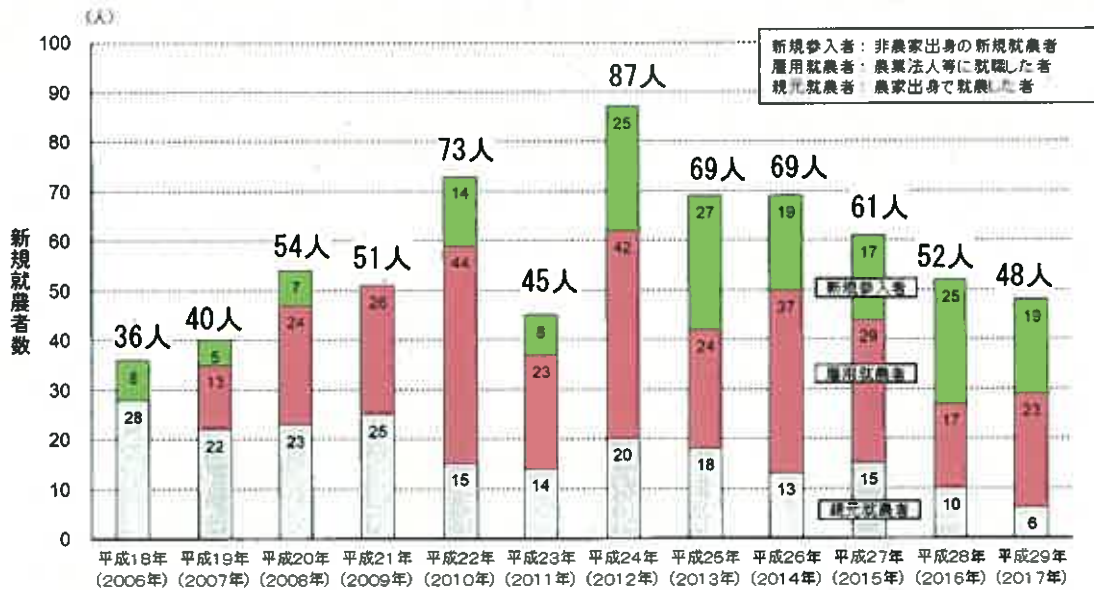
図表 1.5 奈良県の基幹的農業従事者の年齢構成



出典：2015年農林業センサス(平成28年6月)

新規就農者数は、10年前と比べ増加しており、ここ数年では、50人前後で推移している。直近3年の内訳を見ると、農家出身の親元就農者は毎年6~15人、農業法人等に就職した雇用就農者は毎年17~29人、非農家出身の新規参入者は20人前後となっている。

図表 1.6 奈良県の新規就農者数の推移



出典：奈良県 担い手・農地マネジメント課 調査(平成30年7月)



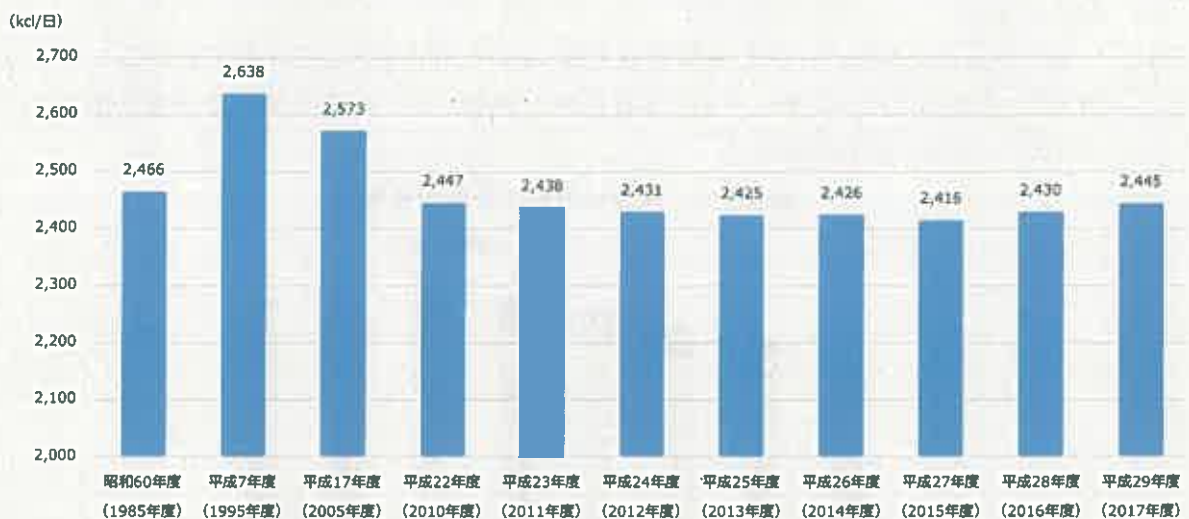
③ 1人当たりの食料消費の伸び悩み

人口減少・少子高齢を背景に国民1人当たりの食料消費(供給熱量)は伸び悩み傾向にある。今後も食料消費の量的な減少が見込まれる。

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

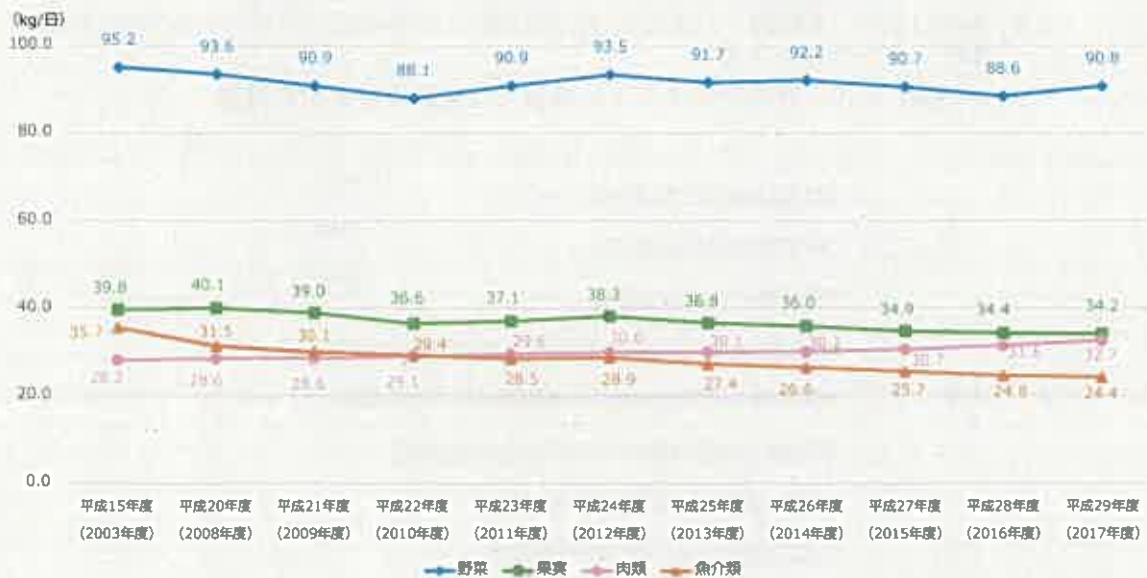
また、平成22年(2010年)以降、魚介類と肉類の消費量が逆転している。

図表 1.7 国民1人1日当たり供給熱量の推移



出典：農林水産省「平成29年度 食料需給表」(平成30年8月)  
※平成29年(2017年)は概算値

図表 1.8 国民1人1年当たりの品目別消費量の推移



出典：農林水産省「平成29年度 食料需給表」(平成30年8月)

④ 家計における加工食品支出の増加

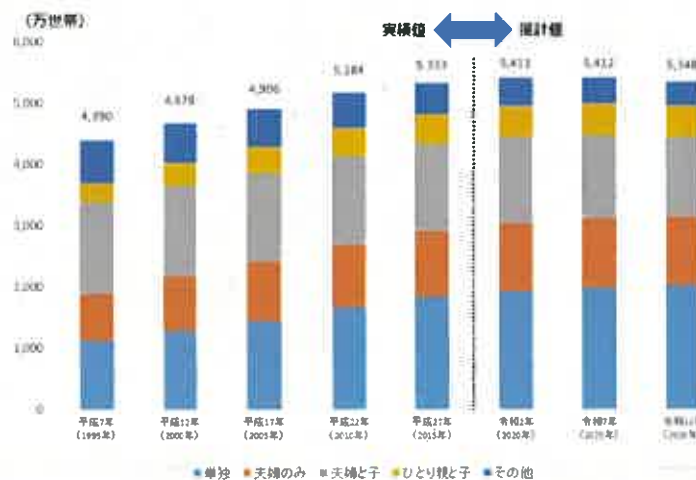
我が国の世帯数は、近年、夫婦と子の世帯が減少する一方、単身世帯は大きく増加し、令和12年(2030年)には、37.9%まで増加することが見込まれている。

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の総額は、2万3千円前後で推移する中で、生鮮食品の支出が減少し、加工食品及び外食の支出が増加している。

また、単身男性世帯では、加工食品の支出が増加する一方、外食の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。単身女性世帯では、生鮮食品及び外食の支出が減少する一方、加工食品の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。

加工食品の支出については、単身男性世帯、単身女性世帯とも、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。

図表 1.9 家族類型別世帯数の推移



出典：実績値は総務省「国勢調査」、推計値は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2018(平成30)年推計)

図表 1.10 世帯別の1人1か月当たり食料消費支出の推移



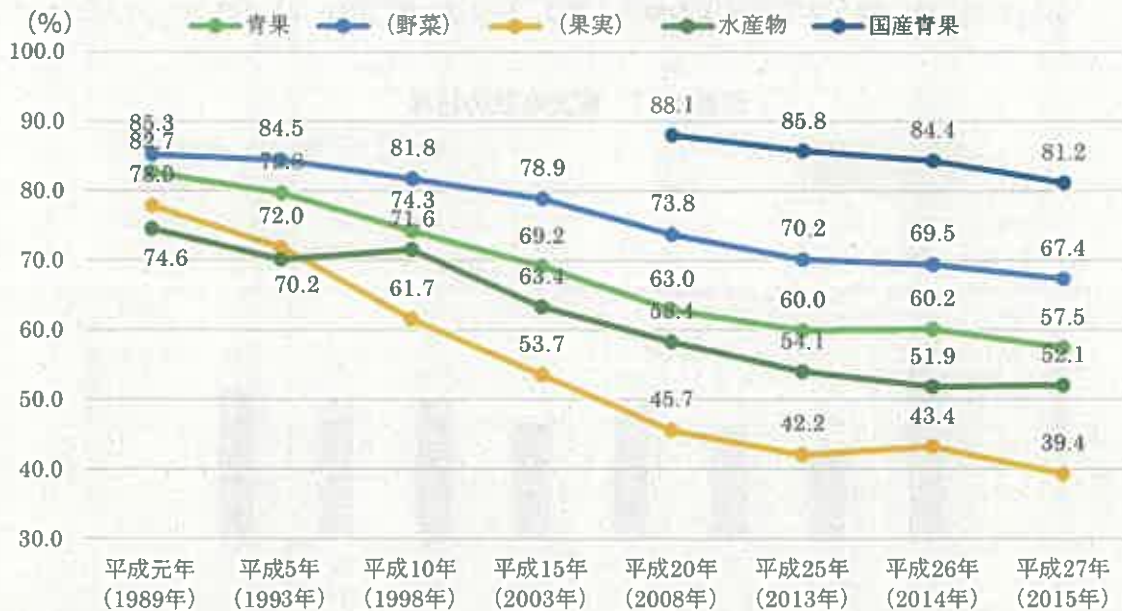
出典：農林水産省「平成27年度食料・農業・農村白書」(平成28年5月)

(2) 食品流通構造の変化

全国の卸売市場経由率は、加工品など卸売市場を経由することが少ない物品の流通割合の増加等により、総じて減少傾向で推移しているが、近年は概ね横ばいとみられる部類もある。

部類別の卸売市場経由率は、青果が約6割、水産物は5割強である。国産青果だけをみれば、卸売市場経由率は8割を超える。

図表 1.11 卸売市場経由率の推移



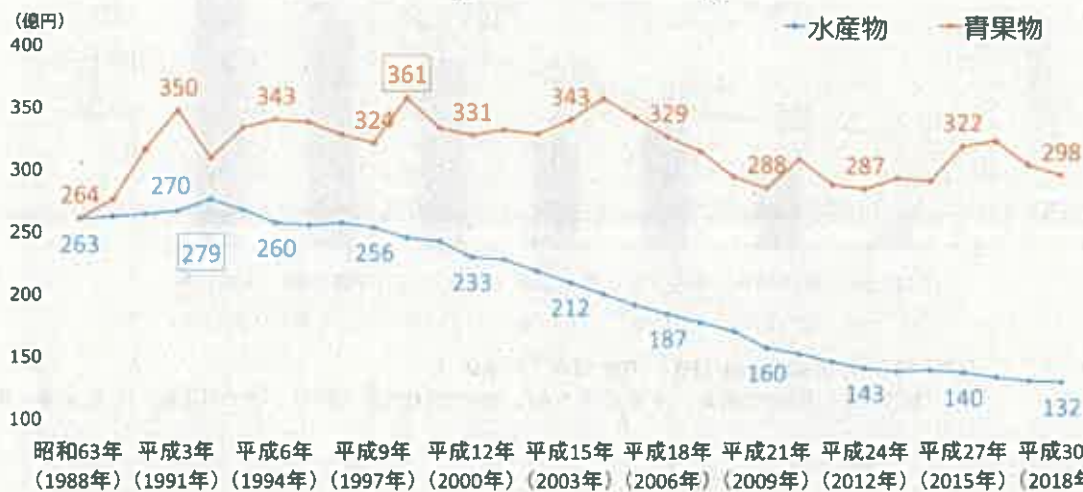
出典：農林水産省「平成29年度 卸売市場データ集」(平成30年7月)

(3) 取扱高の減少

本市場の青果物の取扱高は、平成10年(1998年)の361億円をピークに、平成30年(2018年)には298億円と、約63億円減少しているが、直近10年間ではほぼ横ばいとなっている。

水産物の取扱高は、平成4年(1992年)の279億円をピークに年々減少し、平成30年(2018年)には132億円とピーク時の約半分となっている。

図表 1.12 青果物・水産物取扱高の推移



出典：奈良県中央卸売市場 統計情報(平成31年3月)

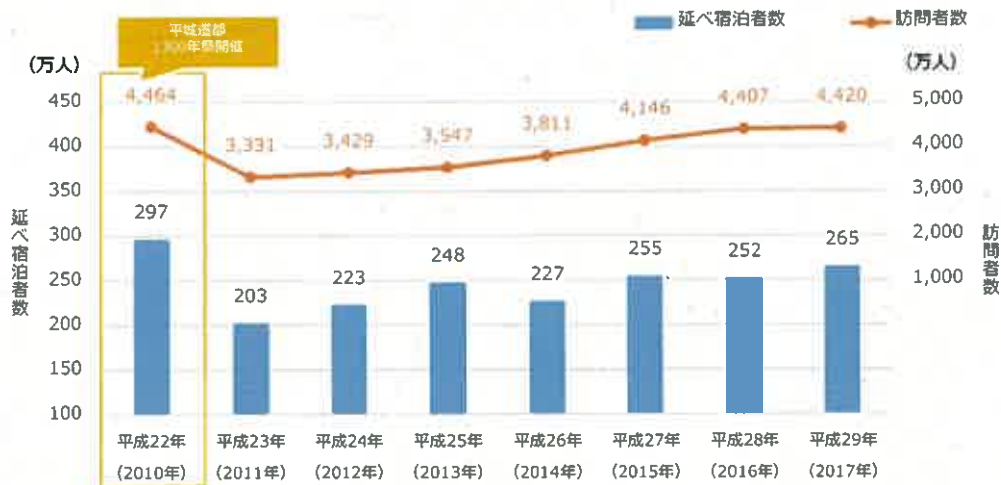
(4) 奈良県の観光動向

① 観光客数の推移

観光客数は、平成 22 年(2010 年)の「平城遷都 1300 年祭」の開催により 4,400 万人を**超え**、翌年の平成 23 年(2011 年)に大きく落ち込んだものの、平成 24 年(2012 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(2016 年)には再び 4,400 万人を超えている。

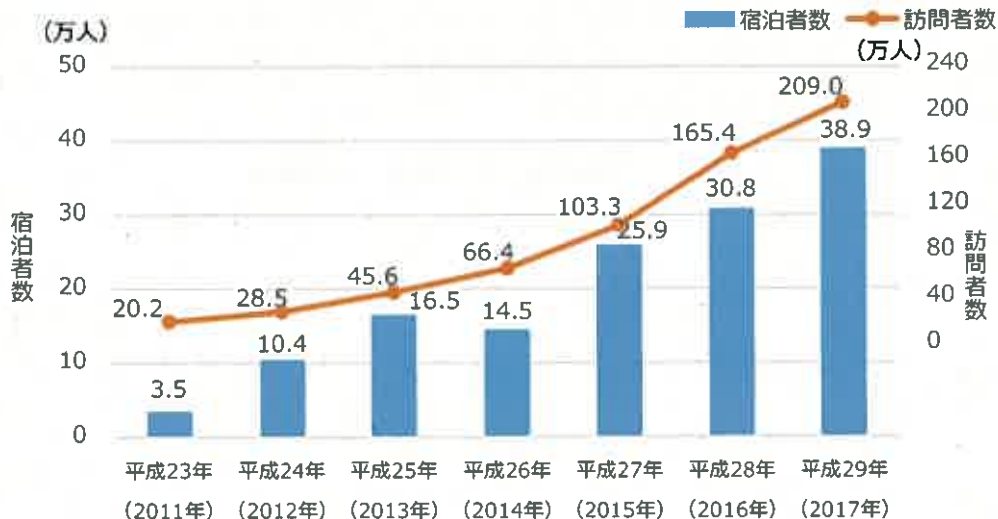
宿泊者数も概ね観光客数と同様の傾向にあり、平成 29 年(2017 年)は約 265 万人となっている。

図表 1.13 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：観光庁「宿泊旅行統計調査」(平成 30 年 7 月)、奈良県地域経済レポート

図表 1.14 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」(平成 30 年 7 月)および「訪日外国人消費動向調査」(平成 30 年 1 月)、日本政府観光局 (JNTO)「訪日外客数」(平成 30 年 1 月)

② 観光消費額の推移

平成 29 年(2017 年)の観光消費額は約 1,630 億円で、そのうち日帰り客が約 1,046 億円(64.2%)、宿泊客が約 584 億円(35.8%)となっている。

また、1 人当たりの観光消費額では、日帰り客が 4,731 円で、宿泊客は 24,484 円となっており、宿泊客の消費額は日帰り客の約 5 倍となっている。

図表 1.15 観光消費額の推移、1 人当たりの観光消費額の推移



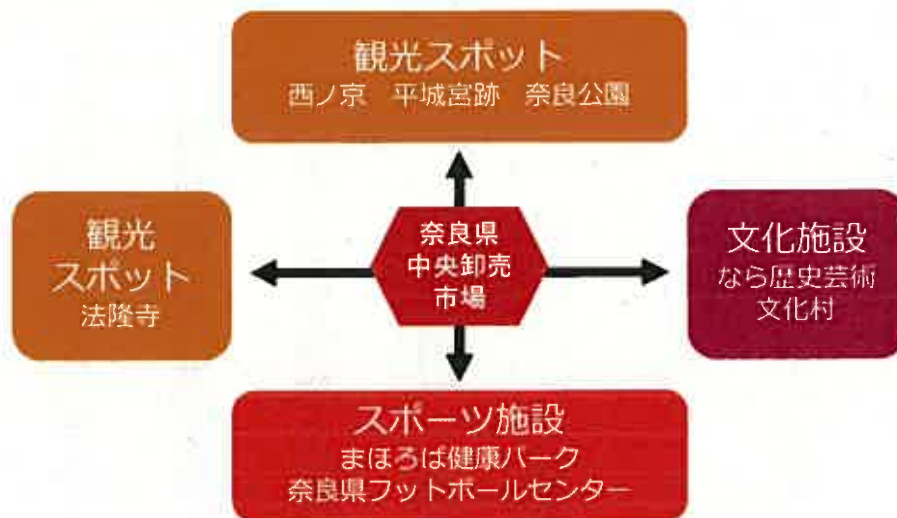
出典：奈良県 観光客動態調査報告書(平成 31 年 1 月)

### ③ 奈良県内人気観光スポットとの位置関係

本市場の北には「西ノ京」「平城宮跡」「奈良公園」、西に「法隆寺」等の観光スポットが位置するほか、東には整備が予定されている「なら歴史芸術文化村」等の文化施設、南には「まほろば健康パーク」等のスポーツ施設が位置している。

また、奈良県内の主要な観光スポットや施設等の結節点に位置し、いずれも自動車で 20 分から 45 分圏内にある。

図表 1.16 市場を中心とした観光スポット・施設の分布



図表 1.17 中央卸売市場周辺の観光資源と自動車による所要時間



Copyright (c) NTT空間情報 All Rights Reserved

## ④ 周辺の宿泊施設の立地状況

奈良県内には旅館・ホテルが447施設あり、客室数は約7,500室である。

施設数、収容人数ともに奈良市等の北部エリアが最も多く、客室数が約4,900室と約65%を占めている。

図表 1.18 旅館・ホテル数及び収容人数

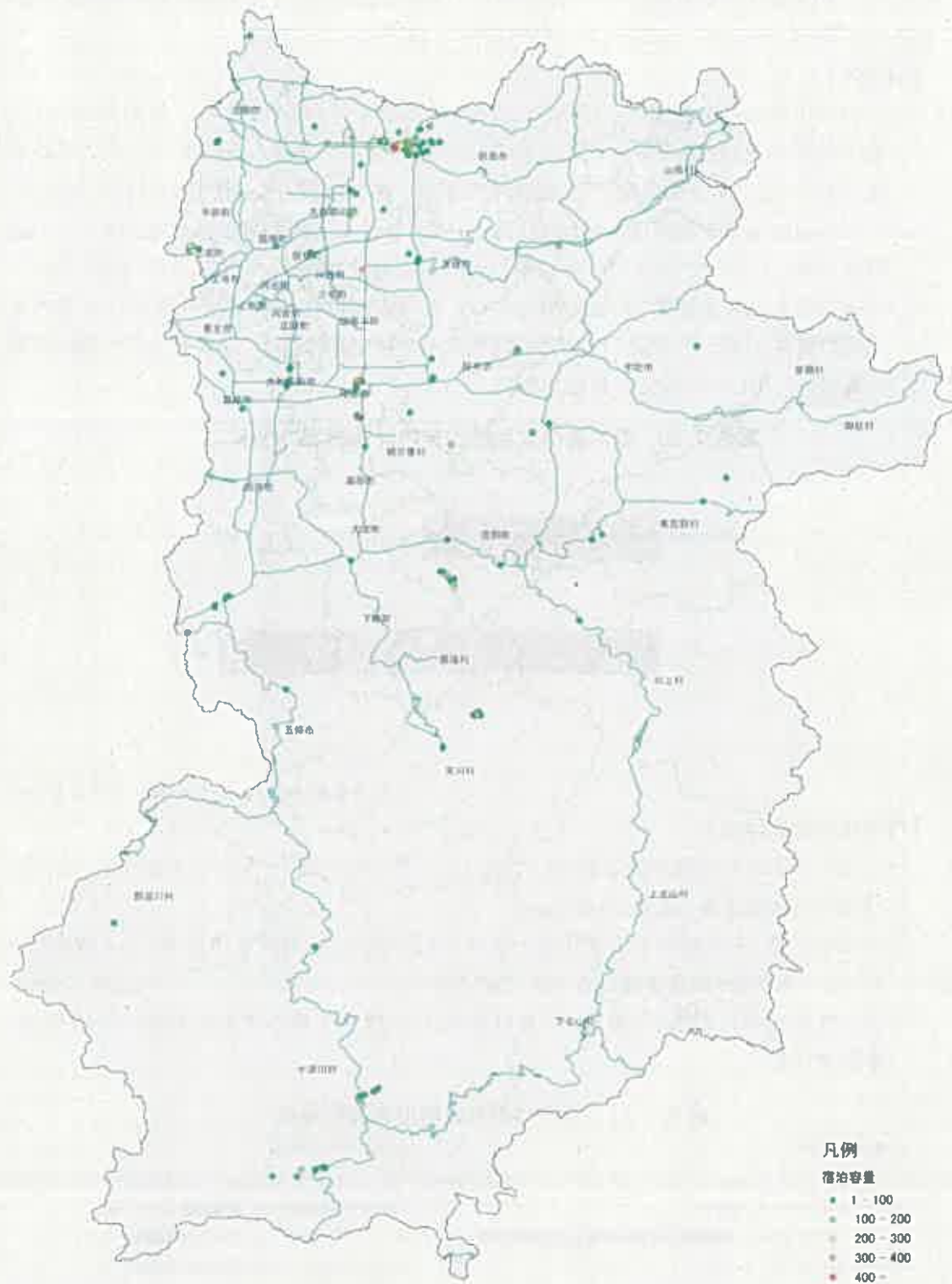
市町村	宿泊施設数 (件)	客室数 (室)
奈良市、大和郡山市、天理市、生駒市、香芝市、 山添村、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、 王寺町、広陵町	174	4,916
大和高田市、橿原市、桜井市、御所市、葛城市、 高取町、明日香村	58	759
宇陀市、曽爾村、御杖村、東吉野村	34	287
吉野町、大淀町、下市町、黒滝村、天川村	95	812
五條市、野迫川村、十津川村	53	466
下北山村、上北山村、川上村	33	262
<b>合計</b>	<b>447</b>	<b>7,502</b>

※宿泊施設なし：川西町、三宅町、田原本町、上牧町、河合町

出典：奈良県観光局「平成29年 奈良県宿泊統計調査」(平成30年9月)



図表 1.19 奈良県内の宿泊施設（ホテル・旅館）の分布



出典：国土交通省国土政策局：国土数値情報（政策区域データ等）をもとに編集・加工  
 URL (<http://nlftp.mlit.go.jp/ks/>)

⑤ 奈良県中央卸売市場周辺における宿泊施設ニーズ調査

昭和工業団地内の事業者ならびに本市場内の事業者を対象に、各事業者を業務目的で訪れた人の宿泊状況について調査した。その結果は、以下のとおりである。

【宿泊先】

- 大和郡山市内の宿泊施設を利用した人と市外の宿泊施設を利用した人の割合は、自企業内訪問者(自企業の本店または支店からの訪問者)の場合、市内が 33.5%、市外が 66.6%である。また、他企業からの訪問者の場合、市内が 16.9%、市外が 83.1%である。
- 市内の宿泊施設を利用した人の割合について、自企業内訪問者の値が他企業からの訪問者の値を上回っているのは、各企業が市内宿泊施設と契約していることが要因である。
- 市外の宿泊施設を利用した人の割合について、他企業からの訪問者の値が自企業内訪問者の値を上回っているのは、市外の訪問先への移動を考慮して訪問先に近い場所の宿泊施設を利用していることが要因である。

図表 1.20 訪問者の大和郡山市内外宿泊者の比率

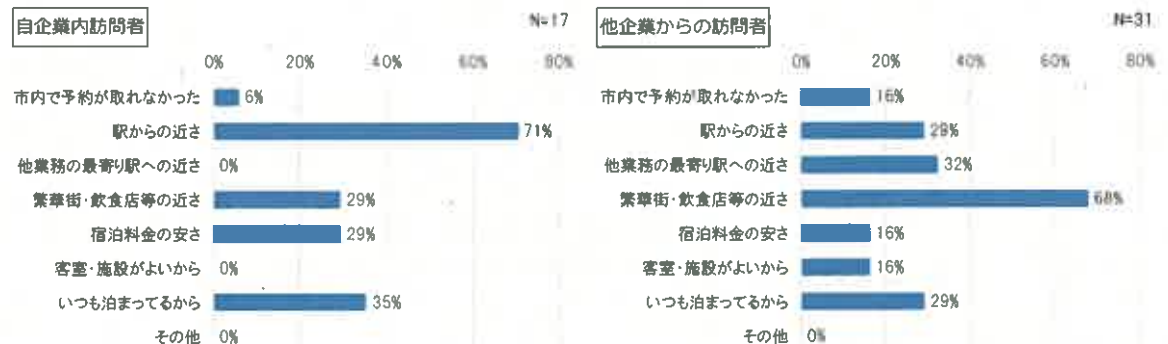


出典:奈良県 マーケティング課 調査(平成 31 年 1 月)

【宿泊先の選択理由】

- 大和郡山市外の宿泊施設を利用した理由は、「駅からの近さ」「いつも泊まっているから」「繁華街・飲食店等の近さ」が多い。
- 特に他企業からの訪問者の大和郡山市外の宿泊理由は、商談後に食事に行く機会があるため、「繁華街・飲食店等の近さ」の比率が多い。
- 宿泊施設とともに、周辺に美味しい食材を活かした飲食店等の充実を要望していた企業・事業者が多い。

図表 1.21 市外宿泊者の宿泊先選択理由



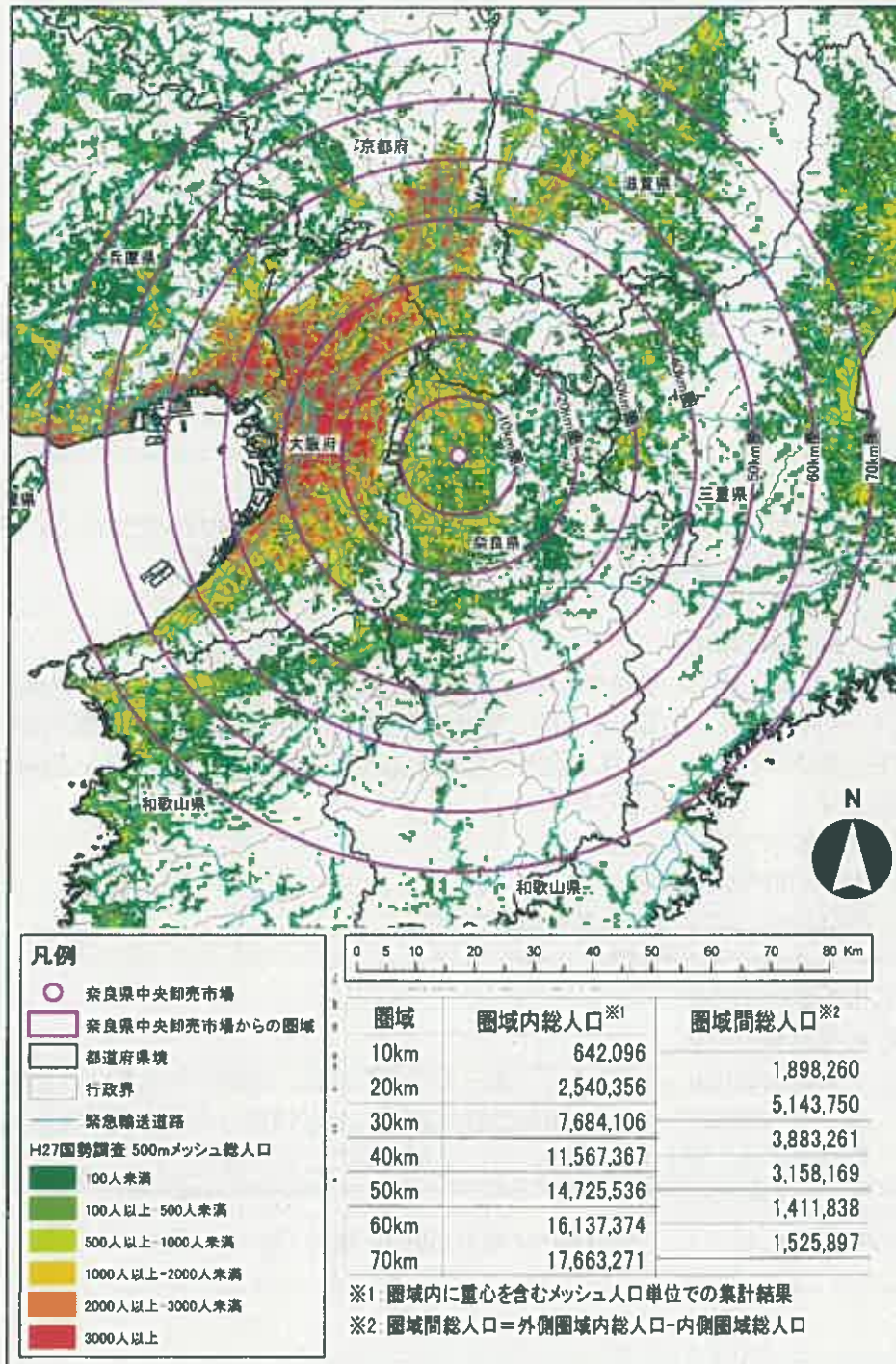
出典:奈良県 マーケティング課 調査(平成 31 年 1 月)

⑥ 圏域人口

本市場を中心とした圏域人口は、40km 圏域(概ね大阪府全域)で約 12,000,000 人、50km 圏域(概ね京都市中心部まで)で約 15,000,000 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 1.22 本市場周辺の圏域人口



出典：国土交通省国土政策局：国土数値情報（政策区域データ等）をもとに編集・加工  
 URL (<http://niftp.mlit.go.jp/ksj/>)

## (5) 法関連

## ① 卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）

卸売市場の整備を計画的に促進するための措置、卸売市場の開設及び卸売市場における卸売その他の取引に関する規制等について定めており、卸売市場の整備を促進し、及びその適正かつ健全な運営を確保することにより、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り、もって国民生活の安定に資することを目的としている。

生鮮食料品等とは、野菜、果実、魚類、肉類等の生鮮食料品その他一般消費者が日常生活の用に供する食料品及び花きその他一般消費者の日常生活と密接な関係を有する農畜水産物で、政令で定めるものと定義される。

卸売市場とは、生鮮食料品等の卸売のために開設される市場であって、卸売場、自動車駐車場その他の生鮮食料品等の取引及び荷捌きに必要な施設を設けて継続して開場されるものと定義される。

平成30年6月に法が改正され、令和2年6月21日より施行される。改正内容は以下のとおりである。

(1) 農林水産大臣は、次の事項を定めた卸売市場の関する基本方針を定める。（第3条）

- 業務の運営に関する事項
- 施設に関する事項
- その他重要事項

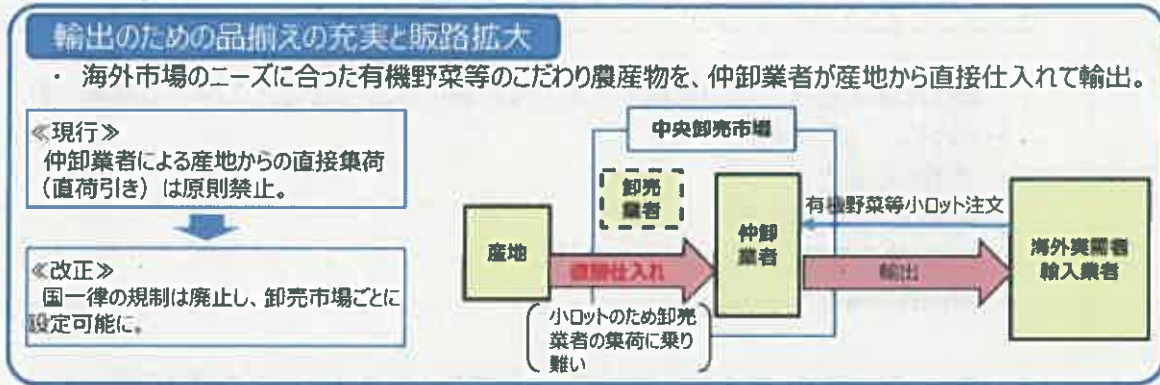
(2) 基本方針等に即し、生鮮食料品等の公正な取引の場として、①～⑥の共通の取引ルールを遵守し、公正・安全的に業務運営を行える卸売市場を中央卸売市場又は地方卸売市場として農林水産大臣又は都道府県知事が認定・公表し、指導・検査監督する。（第4条から第14条）

- ① 売買取引の方法の公表
- ② 差別的取扱いの禁止
- ③ 受託拒否の禁止（中央卸売市場のみ）
- ④ 代金決済ルールの策定・公表
- ⑤ 取引条件の公表
- ⑥ 取引結果の公表
- ⑦ その他の取引ルールの公表（第三者販売の禁止、直荷引きの禁止、商物一致等。卸売市場ごとに、関係者の意見を聴くなど公正な手続きを踏み、共通の取引ルールに反しない範囲において定めることができる。）

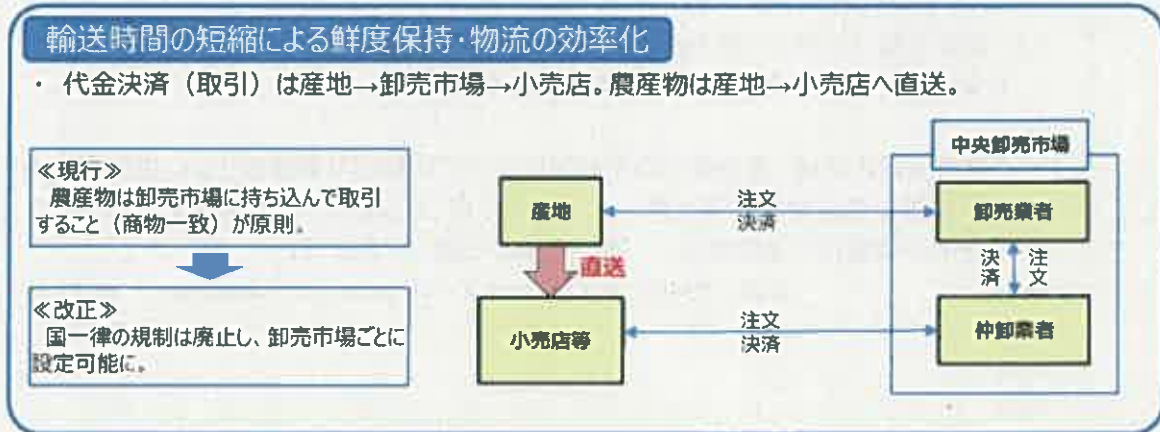
(3) 国は、食品等流通合理化計画に従って行われる中央卸売市場の整備に対し、予算の範囲内において、その費用の4/10以内を補助できる（第16条）

なお、本改正により期待されるビジネスモデルとして「輸出促進」「産地直送」「市場間ネットワーク」が考えられる。

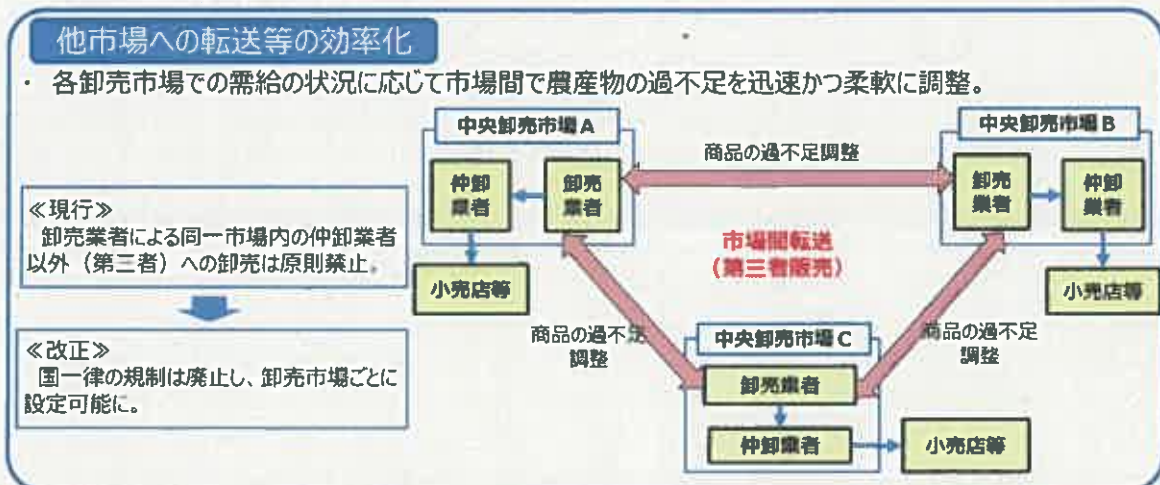
### 1. 輸出促進



### 2. 産地直送



### 3. 市場間ネットワーク



Copyright 2016 Food Industry Affairs Bureau Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries

出典：農林水産省 <http://www.maff.go.jp/j/shokusan/sijyo/info/#kaisei>

② 食品流通構造改善促進法（平成 3 年法律第 59 号）

食品流通全体を振興する仕組みとしては、食品流通構造改善促進法があり、食品流通の構造改善事業に取り組む事業者に対し、金融等の支援措置を講じている。

平成 30 年 6 月に法が改正され、平成 30 年 10 月 22 日より施行された。

なお、この改正に伴い、「食品等の流通の合理化及び取引の適正化に関する法律」に改められた。改正内容は以下のとおりである。

(1) 農林水産大臣は、次の事項を定めた食品等の流通の合理化に関する基本方針を定める。（第 4 条）

- 流通の効率化
- 情報通信技術等の利用
- 品質・衛生管理の高度化
- 国内外の需要への対応

(2) 農林水産大臣は、基本方針等に即し、食品等の流通の合理化を図る事業に関する計画を認定する。（第 5 条）

(3) 認定を受けた者は、農林漁業成長産業化支援機構（A-FIVE）の出資等の支援を受けることができる。（第 7 条から第 26 条まで）

(4) 農林水産大臣は、食品等の取引状況について定期的な調査を行い、当該調査の結果に基づき必要な措置を講じ、不公正な取引方法があると思料する場合には公正取引委員会に通知する。（第 27 条から第 29 条まで）

出典：農林水産省 <http://www.maff.go.jp/j/shokusan/sijyo/info/#kaisei>

1.2 奈良県中央卸売市場の現状

(1) 奈良県中央卸売市場の概要

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(1977 年)4 月に大和郡山市に開設され、翌 5 月の開場以来、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 m<sup>2</sup>の規模を有し、関係事業者は、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 27 業者等で構成されている。(令和元年 7 月 1 日現在)

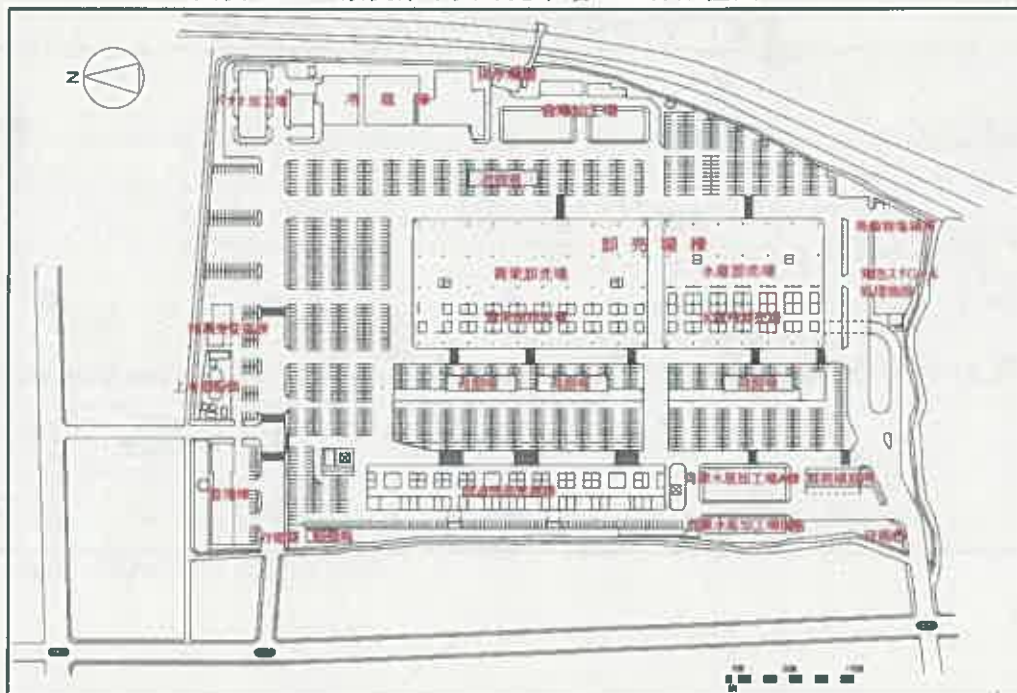
また、本市場の開設区域は、県北西部の人口密集地域で県総人口に対する約 9 割を占めている。

図表 1.23 奈良県中央卸売市場の概要

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 <sup>2</sup> ②建築面積 45,450 m <sup>2</sup> ③延床面積 58,267 m <sup>2</sup>
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(27 業者) ④売買参加者(124 人 [内訳:青果部 94 人、水産物部 30 人])

令和元年 7 月 1 日現在

図表 1.24 奈良県中央卸売市場の全体配置図



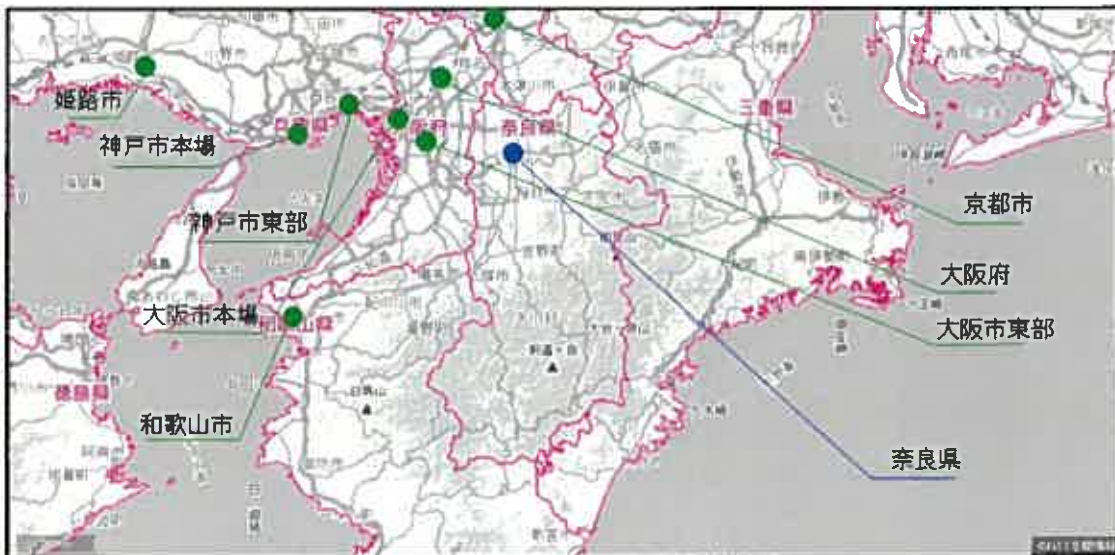
(2) 周辺の道路網、公共交通機関

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。

本市場は、敷地西側を県道193号線(筒井二階堂線)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。

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車で約5分(北西へ約2.4km)の距離にある。

図表 1.25 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 1.26 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 1.27 奈良県中央卸売市場の配置（詳細）



<凡例>

記号	名称
	敷地境界線

Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved

## 1. 現状と課題の整理

本市場に近接する幹線道路は、南北軸として国道 24 号、東西軸として国道 25 号があるものの、両路線ともに国土交通省等が定める「主要渋滞箇所」に箇所(交差点)・区間として指定されており、定時性・速達性は低い状況である。特に国道 25 号は混雑時速度 15.1km/h(上り)、昼間時平均速度 18.6km/h と低い状況である。

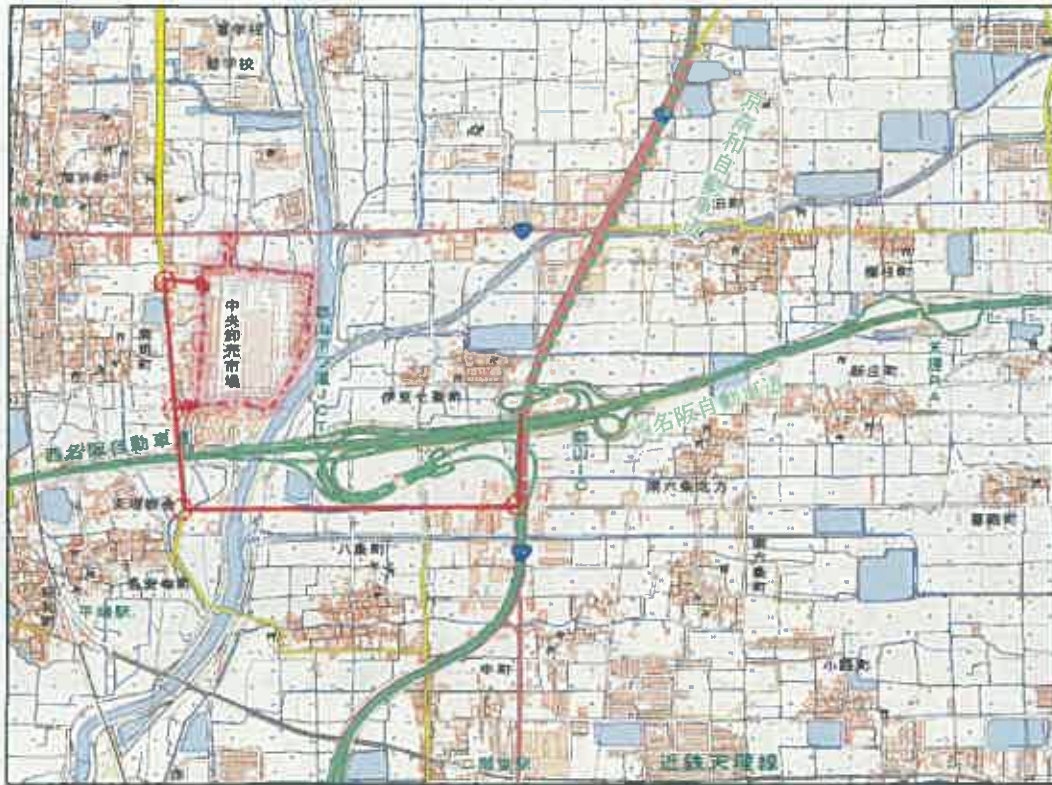


出典：国土交通省 近畿地方整備局 奈良国道事務所

1. 現状と課題の整理

郡山インターチェンジから本市場へのアクセスは、県道 193 号線を主たるアクセス経路とした場合、国道 24 号から本市場まで 3 回の右折が必要である。

表 1.29 郡山 IC から奈良県中央卸売市場へのアクセス方法



<凡例>

記号	名称
	敷地境界線
	右折箇所

出典：国土地理院ホームページ地図を加工して作成

(3) 地域地区指定

本市場の敷地は、用途地域を準工業地域に指定されているほか、大和郡山市告示により建物の最高高さが20mに設定されている。

図表 1.30 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	<small>道路・公園による中心部又は駅前地区による種別                      都市計画区域又は種別調整の都市計画による                      指定した用途地界による種別</small>
-----	高度地区界	同一用途地域の中で、高度規制が異なる種別の境界
	第一種低層住居専用地域	<small>用途地域別、高さの制限あり                      最高高さ12m</small>
	第一種中高層住居専用地域	15m高度地区
	第一種住居地域	15m高度地区
	近隣商業地域	20m高度地区
	商業地域	<small>20m高度地区又は25m高度地区</small>
	準工業地域	20m高度地区
	工業地域	15m高度地区
	工業専用地域	<small>15m高度地区又は20m高度地区</small>
	第一種風致地区	<small>用途地域別、高さの制限あり                      最高高さ12m</small>
	第二種風致地区	<small>用途地域別、高さの制限あり                      最高高さ12m</small>
	第三種風致地区	<small>用途地域別、高さの制限あり                      最高高さ12m</small>
	第四種風致地区	<small>用途地域別、高さの制限あり                      最高高さ12m</small>
	第五種風致地区	<small>用途地域別、高さの制限あり                      最高高さ12m</small>
	準防火地域	
	生産緑地	
	都市計画公園・緑地	
	都市計画施設	
	宅地造成工事規制区域	<small>敷地面積 100㎡以上                      敷地面積 100㎡以上</small>
	自然公園区域	
	土地区画整理事業	
	地区計画区域	

出典：大和郡山市ホームページ

図表 1.31 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	第2次高度地区 最高高さ20m（大和郡山告示第31号より）			
隣地の状況	東側	佐保川（一級河川）	西側	店舗等（準工業地域）
	南側	店舗・倉庫等（準工業地域）	北側	田（市街化調整区域）

(4) その他法的規制等

本市場敷地に係るその他の基本条件を以下に整理する。

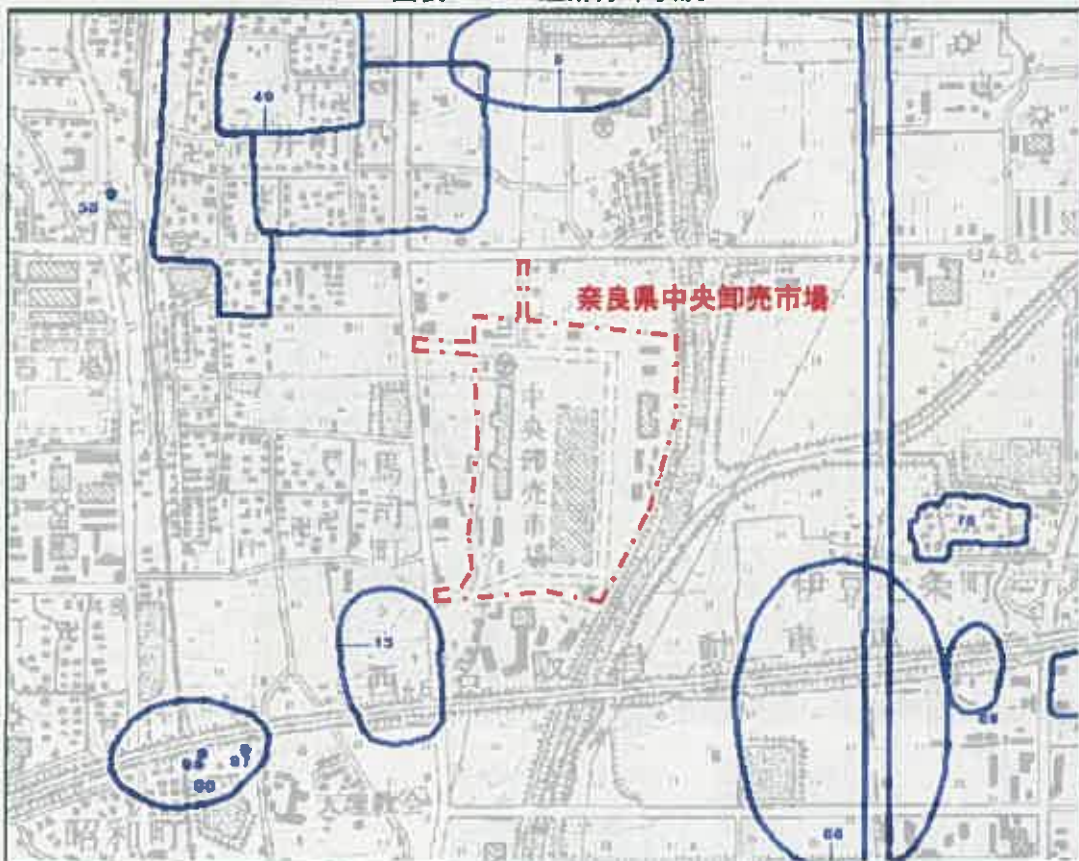
① 都市施設

本市場は、開設時より都市計画法で定める都市施設である「卸売市場」として都市計画決定されているため、敷地範囲の変更を行う場合、都市計画法に定める変更手続きを行う必要がある。

② 埋蔵文化財

下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、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。

図表 1.32 遺跡分布状況



<凡例>

記号	名称
— · —	敷地境界線

出典：奈良県遺跡地図 Web

③ 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。

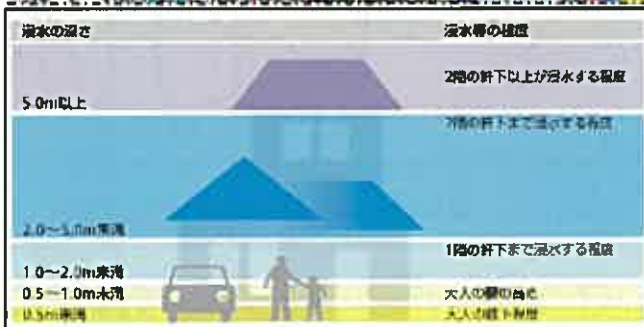
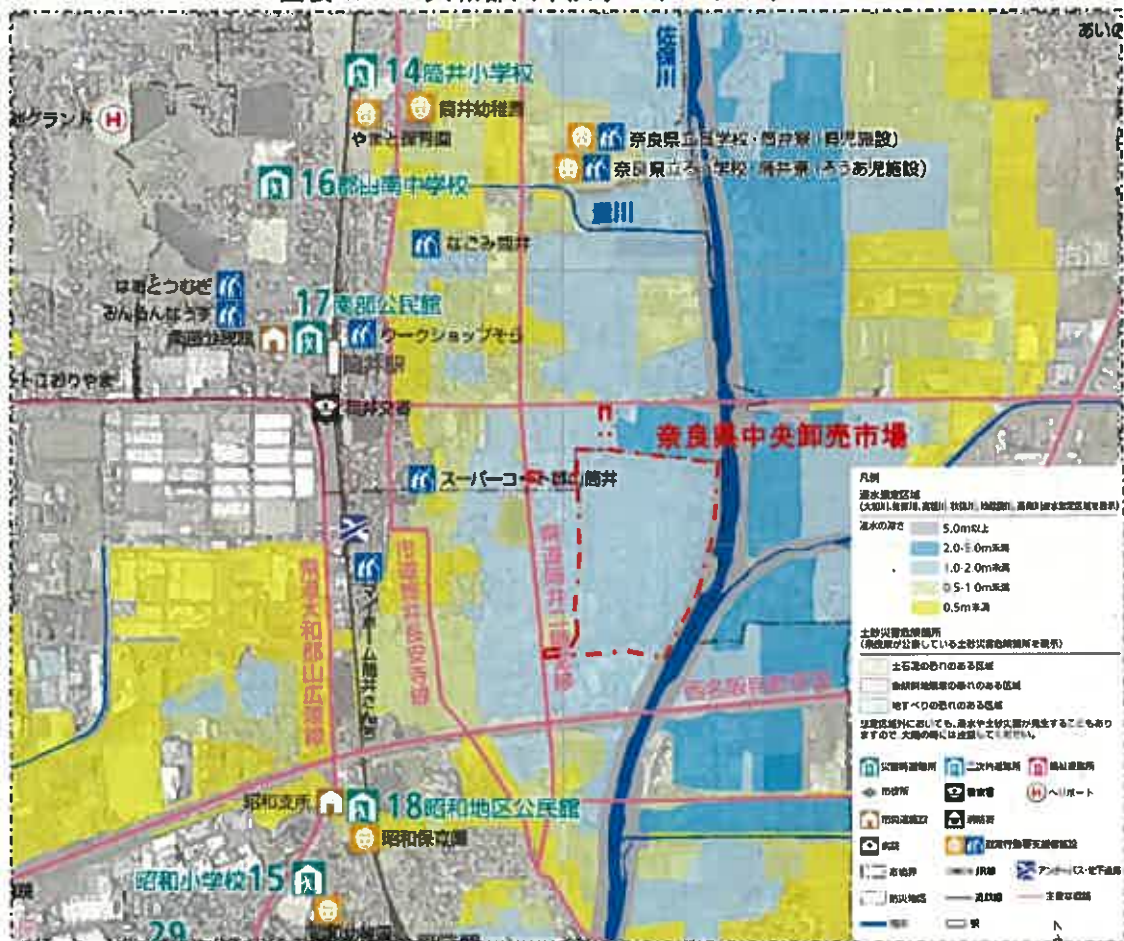


出典：関西電力

④ 大和郡山市洪水ハザードマップ

佐保川等が氾濫した場合、本市場を含む地域は1.0～2.0m未満の浸水が想定されている。

図表 1.33 大和郡山市洪水ハザードマップ



<凡例>

記号	名称
	敷地境界線

出典：大和郡山市ホームページ

## (5) 既存主要施設の概要

本市場の既存主要施設の概要は以下のとおりである。

本市場開設時から使用している施設が多く、老朽化した建物や耐震性能を有していない建物がある。

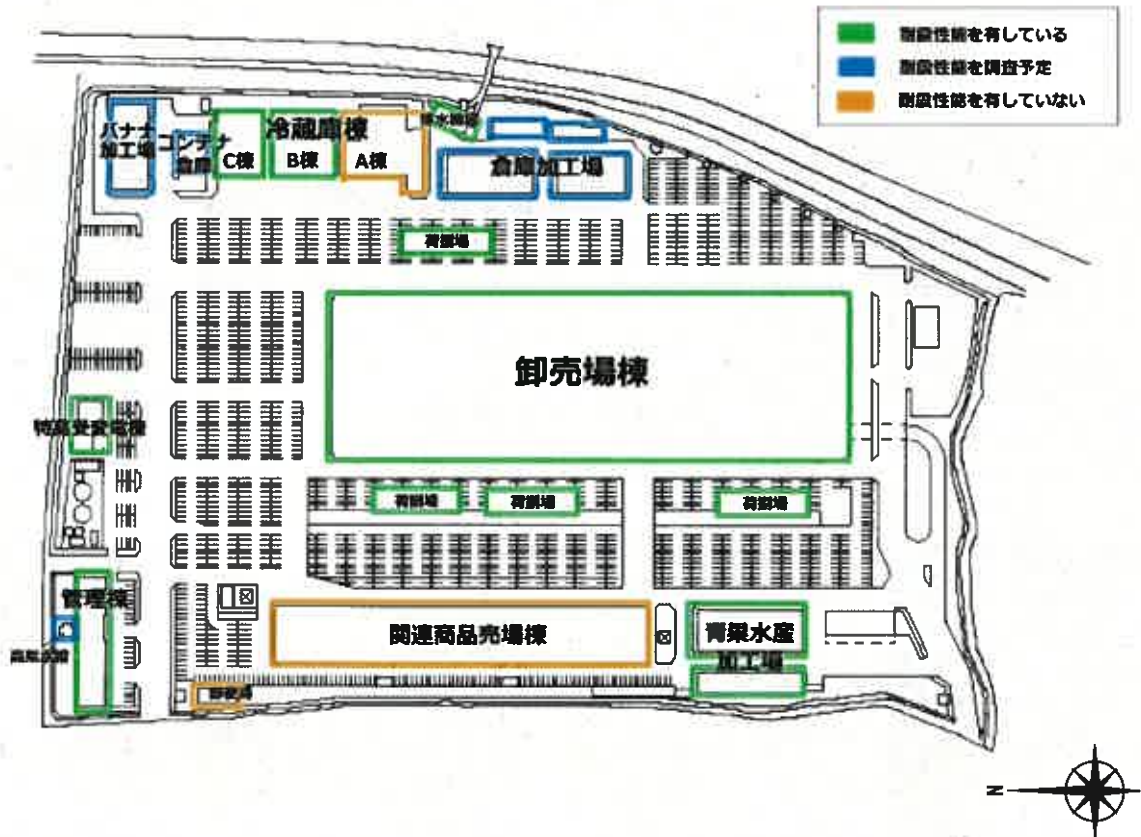
図表 1.34 市場施設概要

	竣工年	構造	規模	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	耐震 性能
卸売場棟	S52年	S造	地上2階	23,908	31,280	有
荷捌場	H23年	S造	平屋4棟	1,988	1,988	有
冷蔵庫棟 A棟	S52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	H1年	S造	平屋	1,053	1,053	有
バナナ加工場	S52年	RC造 S造	平屋	926	926	調査予定
コンテナ倉庫	S52年	S造	平屋	308	308	調査予定
倉庫加工場	S52・54年	RC造	平屋4棟	2,182	2,182	調査予定
青果水産加工場	H9年	RC造 S造	平屋4棟	1,903	1,903	有
関連商品売場棟	S52・54年	RC造	地上2階	5,346	7,788	無
管理棟	S52年	RC造	地上3階	1,226	2,470	有
高架水槽	S52年	RC造	地上5階	27	123	調査予定
特高受変電棟	S61年	RC造	地上2階	442	883	有
排水機場	S50年	RC造 S造	地上2階	185	215	有
郵便局	S55年	S造	平屋	124	124	無
その他	—	上水道設備・守衛所他		910	910	—
駐車場	約1,700台収容 (地上約1,360台、屋上383台)			—	—	—

(令和元年8月1日現在)

各施設の耐震状況は、以下のとおりである。

図表 1.35 施設の耐震状況



(6) 公共及び敷地内設備

本市場内のインフラ設備は、以下のとおりである。

図表 1.36 本市場のインフラ設備について

電気	敷地内特高受変電棟より一括受電し、敷地内に埋設する共同溝を經由し、各施設に送電（本市場の現状の受電方式は2回線受電方式（1つの発電所から2つの回線で受電））
ガス	都市ガス
給水	敷地内上水設備により地下水を汲み上げ水処理を行い、共同溝を經由し、各施設に供給
下水等排水	公共下水道に排出
雨水排水	雨水公共下水道に排出 敷地内及び各施設の集水桝等により、敷地東側の排水機場に集水し、ポンプにより佐保川に放流






(7) 既存施設の使用状況及び使用上の問題点

本市場の各施設及び駐車場の使用状況及び使用上の問題点は、以下のとおりである。




① 卸売場棟

使用状況及び使用上の問題点	
配置	<p>1. 仲卸業者の物品の保管場所が不足しており卸売場や卸売場と仲卸売場間の通路が使用されているため、施設内動線の交錯が生じている。</p> <p>2. 仲卸業者の店舗面積が不足しており、仲卸売場通路に物品が置かれている。</p> <p>3. 仲卸業者の事務所スペースが不足しているため、事務作業に支障が生じている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>卸売場と仲卸売場間の通路にある物品</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>仲卸売場通路にある物品</p> </div> </div>
建築物・設備	<p>1. 建物全体が老朽化しているため、随所に不具合が生じている。</p> <p>2. 屋上防水が劣化しているため、建物内に雨漏りが発生している。</p> <p>3. 空調機械や電気設備が劣化している。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>コンクリート等の老朽化</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>排水溝の老朽化</p> </div> </div>
衛生・品質管理	<p>1. 施設が密閉されていないため、施設内が外気に触れ温度管理が不十分である。</p> <p>2. 施設内に鳥獣が侵入し、不衛生である。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>外気に触れる場所での取引状況</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>鳥獣による衛生被害</p> </div> </div>




② 荷捌場・買荷積込所

使用状況及び使用上の問題点	
配置 ・ 建築物 ・ 設備	<p>1. 荷捌場・買荷積込所が、卸売場棟の周囲に分散している。卸売場棟から荷物を運び入れる際は場内通路を横切る必要があるため、動線が錯綜し、荷物が外気に触れることとなる。</p> <p>2. 荷物を車両に積み込む際に他の車両の通行を妨げることがある。</p> <p>3. 荷捌場が大型車の駐車場所と近接し、他の大型車の通行を妨げている。</p> <p>4. 面積が不足しているため、駐車場で作業が行われている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>卸売市場と荷捌場間の場内通路</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>駐車場における荷捌作業</p> </div> </div>
衛生 品質管理	<p>1. 施設が屋根とカーテンによる構造のため、十分に密閉されていない。</p> <p>2. 温度管理、鳥獣侵入の問題があり、天候によっては風雨にさらされることもあるため、衛生及び品質管理が十分とは言えない。</p> <div style="text-align: center;">  <p>屋根とカーテンによる荷捌場</p> </div>



③ 倉庫加工場・冷蔵庫棟

使用状況及び使用上の問題点	
配置	<p>1. 倉庫加工場・冷蔵庫棟が、卸売場棟から離れた位置にあり、効率的な動線が確保されていない。</p> <div style="text-align: center;">  <p>離れた位置にある卸売場棟と冷蔵庫棟</p> </div>
建築物・設備	<p>1. 大型車両への直接積込を考慮し、冷蔵庫棟床面は地面より高くなっている。                  2. 冷蔵庫棟に空きスペースがあり、適正な施設規模となっていない。                  3. 冷蔵設備が老朽化しており、フロンガスの規制に対応していない。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>フォークリフトによる搬出入作業</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>冷凍機の老朽化</p> </div> </div>
衛生	<p>1. 屋外において埃や泥がついたフォークリフトで搬出入作業を行うため、庫内が汚れてしまう。</p>




④ 関連商品売場棟

使用状況及び使用上の問題点	
配置・建築物	<p>1. 空き店舗が増加し、面積に余剰が生じており、適正な施設規模となっていない。</p> <p>2. 屋上防水の劣化により雨漏りが発生している。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>空き店舗の増加</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>屋上防水の劣化</p> </div> </div>
設備	<p>1. 開設当時に整備した旧式の電気設備を使用している。</p> <div style="text-align: center;">  <p>設備の老朽化</p> </div>
衛生	<p>1. 鳥獣被害が発生している。</p>
運営	<p>1. 関連商品売場利用者である買出人が減っており、今後も利用者減が予想される。</p>



⑤ 管理棟

	使用状況及び問題点	写真
建築物・設備	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 屋上防水の劣化により雨漏りが発生している。</li> <li>2. 建物の内装が劣化している。</li> <li>3. 設備が老朽化しているが更新できていない。</li> <li>4. OAフロア等に未対応である。</li> </ol>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>屋上防水の劣化</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>トイレ内のタイルの剥離</p> </div> </div>
運営	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. IT化が進んでいないため卸売業者と市況のデータ等を共有する際、業務効率が悪い。</li> </ol>	

⑥ 廃棄物・再生原料集積所（ゴミ集積所）

使用状況及び使用上の課題	
配置・施設	<p>1. 発泡スチロール溶融作業場所が集積所外にあるため、発泡スチロールを集積所から同所へ運搬するのに時間を要している。また同所への不法投棄の監視が困難となっている。</p> <p>2. 廃パレット置き場が集積所外にあるため、廃パレットの管理や同所への不法投棄の監視が困難となっている。</p> <p>3. 施設全体が老朽化しているため、随所に不都合が発生している。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>屋根の劣化</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>コンクリート床面の劣化</p> </div> </div>
衛生	<p>1. 施設が密閉されていないため、高温時期に、食物残さの再生原料に適した温度管理が不可能となっている。</p> <p>2. 作業員の良好な作業環境の確保が困難となっている。</p> <p>3. 開放的な施設のため、鳥獣被害が発生している。</p> <div style="text-align: center;">  <p>廃棄物に群がるカラス</p> </div>
適量	<p>1. 場内より毎日大量のごみが排出される。</p>

⑦ 駐車場

使用状況及び使用上の課題	
配置施設	<p>1. 屋上は場内事業者が通勤に利用する乗用車両の駐車場、地上はその他買出人用等の駐車場としているが、駐車スペースに余裕がある。</p> <p>2. 路面が劣化しているため、荷物の運搬の際に振動が生じ、荷崩れを引き起こすなどの支障が生じている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>駐車場スペース</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>ゴミの不法投棄</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>場内路面のひび割れ</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>屋上駐車場のひび割れ</p> </div> </div>
管理	<p>1. 市場(駐車場)出入りに「駐車場ゲート」等の設備がないため、入退場の管理が不十分であり、市場関係車両以外の利用がある。</p>

### 1.3 市場再整備における課題の抽出

#### (1) 市場（B to B）エリア整備上の課題

##### ① 集荷力の向上

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、地場産品等の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。

##### ② 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、調理加工にも対応可能な機能を強化する必要がある。

##### ③ 品質管理体制の強化

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食品の品質管理を徹底することが重要である。物流過程で、食品を一貫して低温に保てるようコールドチェーン(低温流通体系)に対応できる施設整備に取り組む必要がある。

##### ④ 流通構造の多様化への対応

情報通信技術(ICT)の進展やインターネット通販の拡大等による流通構造の変化に対応できる流通拠点として、大手流通事業者等との連携を図る必要がある。

##### ⑤ 業務実施体制の改善

取扱量の減少に伴い、場内事業者の経営状況は厳しさを増しており、事業者が個別に業務改善や経費削減等に取り組む必要がある。さらに、場内事業者が連携し、共同配送、共同加工などによる効率化を図る必要がある。

また、スキル向上研修やコンプライアンス研修の実施、積極的な人材確保策の実施、人材育成に取り組む必要がある。

##### ⑥ 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、県民に「食」や「食文化」に関する知見や様々な情報を提供し、本市場に対する理解や愛着を醸成していく必要がある。

また、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう、市場の運営にあたっては、環境への配慮も十分に行う必要がある。



## (2) 賑わい創出（B to C）エリア整備上の課題

## ① 一般消費者に開かれた新しい市場としての機能の確保

生鮮食料品のニーズを高め消費拡大を図るため、生鮮食料品の安定供給という市場流通の役割を踏まえつつ、市場の食品に関するコンテンツを活用し、食のイベントや食育等新たな交流事業に取り組む必要がある。

## ② 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、広域から訪れる人々を誘客し、周辺地域への経済効果拡大に資する施設とすることが重要である。

## ③ 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5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等に取り組むことが重要である。

## ④ 多様な世代が楽しめるエンターテインメントの導入

奈良県には、「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」をはじめとする世界遺産、国宝、重要文化財等が数多くある。外国人を中心に観光客数は年々増加しているが、子どもや地域のさまざまな世代が楽しめる施設の整備やエンターテインメントを導入することが効果的である。

また、本市場に隣接した佐保川河川敷との一体的な修景整備等を行うなど、誰もが気軽に訪れて、周辺を散策できる環境整備の検討も必要である。

## ⑤ 立地条件を活かした食エリアの創出

奈良県内の主要な観光スポットである、「平城宮跡」や「奈良公園」、「西ノ京」のほか、今後整備が予定されている「なら歴史芸術文化村」等の文化施設や「まほろば健康パーク」、「奈良県フットボールセンター」等のスポーツ施設の中央に立地する特性を踏まえ、市場の特色を活かした「食」をテーマとした拠点機能を創出することや近隣のスポーツ施設にアクセスできる自転車道整備の検討も必要である。

## (3) 廃棄物対策に関する現状と課題

## ① 廃棄物の排出抑制

○本市場の平成30年度の廃棄物等の排出量は約4,200トンで、このうち約1,500トンがリサイクルされており、これを除いた約2,700トンが廃棄物として処理されている。廃棄物の内訳は一般廃棄物として焼却処分されたものが約2,400トン(89%)、産業廃棄物が約300トン(11%)で、一般廃棄物の排出抑制が課題となっている。

- 県と清掃組合（市場関係者で構成される本市場で排出される廃棄物の収集・処分等の事業を実施している団体）が協力して「ゴミ処理ルール」を平成 25 年に作成し、廃棄物等の分別排出を徹底するとともに不法投棄の防止等に努めた結果、一般廃棄物の排出量は、平成 24 年度の約 3,700 トンに対して平成 30 年度は約 2,400 トンとなり、約 35%減少した。

② 廃棄物の循環的利用の促進

- リサイクルの状況は、野菜残さ及び魚アラが専門業者により飼料として、また、発泡スチロール、段ボール、破損パレット等が再生利用されている。
- 継続してリサイクルの推進やリサイクル品目、リサイクル処理量の拡大に努める必要がある。

③ 廃棄物の適正処理の推進

- 本市場で排出される廃棄物等の特徴として野菜残さの占める割合が高く、仕入れから売却までの流通・販売過程において廃棄物を出さない対策を講じる必要がある。

④ 廃棄物の不法投棄の撲滅

- 恒常的に場内への不法投棄が発生している。（平成 30 年度の発生件数：102 件）
- 不法投棄が発生した場合、監視カメラの映像を確認する等して警察への通報等を行い再発防止に努めている。