

2. 市場再整備のコンセプト

2.1 基本的な考え方

市場再整備については、市場(BtoB)エリア及び賑わい創出(BtoC)エリアの整備を中心にして、それらを支える多面的取組の展開や、周辺地域との共生を踏まえ、以下のとおり設定する。



## 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）

## (1) 市場の現状を踏まえた持続可能な施設整備

市場を取り巻く社会環境の変化等を踏まえ、集荷力の向上や販売力の強化等に取り組むとともに、本市場が食の流通拠点として将来的に役割を継続することができるよう、施設整備を行う。

また、県内外の消費地と、農産物の生産地、水産物の産地を結ぶ西名阪自動車道ならびに京奈和自動車道の郡山下ツ道ジャンクションに近接する立地の良さを最大限に活かし、食品流通拠点の機能充実を図る。

## (2) 市場施設のコンパクト化・物流動線整理による効率化

取引量の減少や取引形態の変化等に伴い、市場施設の利用状況にも変化が生じている。業務を実施する上で必要な面積について調査・検討して適切な市場規模を導きだし、スリム・コンパクト化を行う。

また、物流動線を整理して効率的に業務が行えるよう施設配置を検討する。

## (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

卸売場棟の低温管理を徹底するため、コールドチェーンに対応できる閉鎖型の施設を整備する。

また、場内事業者が取り扱うすべての食品等について自ら作成する衛生管理計画に基づき、HACCP※を導入する。

※販売・加工工程において食中毒菌等の危害要因をあらかじめ把握したうえで、危害要因を除去・低減させるために特に重要な工程を監視・記録する手法

## (4) 場内事業者による新たな奈良市場ブランドの創出

奈良市場ブランドの創出を目指して試験研究機関等との連携による高度な加工品製造、地場産品の取扱強化、人材育成等の取組を推進する。

## 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）

## (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

市場(BtoB)エリアをコンパクト化し、物流動線を整理することにより生じる余剰地を活用し、観光客や県民等の一般消費者を対象としたエリア(賑わい創出(BtoC)エリア)を整備する。

滞在時間の拡大に向けた魅力ある施設として、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、常に何か楽しいことが行われている空間を整備する。

## (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

市場(BtoB)エリアに隣接する賑わい創出(BtoC)エリアとして、食文化発祥の地ともいえる奈良県の特徴を活かし、観光客及び県民、一般消費者を対象とした「食べる」「買う」「学ぶ」「遊

ぶ」を一体的に提供できる「食の情報発信拠点」として、「まほろば Food Amusement Park (仮称)」を整備する。

「まほろば Food Amusement Park (仮称)」は、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、2025年の大阪万博の開催を契機とした外国人観光客の増加を見込み、宿泊施設の充実や飲食機会の充実等に資する施設として整備するとともに、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多目的ホールを整備する。

また、子どもや地域の様々な世代が集う施設の整備も行い、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、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。

### (3) 市場 (B to B) 機能との連携による相乗効果の発揮

市場(BtoB)機能と連携した、賑わい創出(BtoC)機能の整備によって、広域からの集客が見込まれ、計画地の周辺地域の活性化や誘客を促進できる波及効果の高い施設となることが期待される。

## 2.4 市場 (B to B) と賑わい創出 (B to C) を支える多面的取組の展開

市場(BtoB)エリア及び賑わい創出(BtoC)エリアの運営を支える「廃棄物対策」、「災害発生時に備えた市場機能の確保」、「ワークライフバランスの実現」について検討を進める。

## 2.5 市場を核とした周辺地域との共生

本市場が、都市の個性や魅力を再構築する拠点として、その役割を果たすと同時に、消費者、市場関係者、生産者のみならず、市場の周辺地域と共生していく視点でまちづくりを推進する必要がある。

このため、市場再整備により波及効果が期待できる、周辺地域について、交流人口の拡大、快適で利便性の高い生活圏の創出、周辺企業の活性化の観点から整理する。

### 3. 再整備方針及び整備内容

#### 3.1 市場（BtoB）エリアの再整備の方針

##### (1) 流通拠点機能の強化

本市場は、西名阪自動車道と京奈和自動車道が交差する郡山下ツ道ジャンクションに近接している。この立地の良さを生かして、農産物の生産地や水産物の産地と県内外の消費地とを結ぶ食品流通拠点としての機能を最大限に発揮できる施設整備を検討する。

なお、将来的な流通機能の強化に向けて、市場施設から高速道路へスムーズにアクセスできる方策等について検討する。

##### (2) 施設規模の適正化

###### ① 市場施設のコンパクト化

建物、駐車場等の適切な規模を想定し、市場施設のスリム・コンパクト化を実現する。

###### ○建物

- ・卸売場棟内の卸売場、仲卸店舗、通路等について、開場当初に比べ取扱量が減少していることや取引形態が変化していること、共同加工や共同配送等の業務見直しの可能性があることを踏まえた上で、必要面積を検討する。また、その他の建物についても今後も機能を維持する必要があるかどうかを検討し、廃止又は統合する。

###### ○駐車場

- ・駐車場について、現状、パレットや不要物品の存置等の目的外使用や不法駐車の状態があり、本来の駐車場としての必要面積を調査し、適切な規模を検討する。また、その他の建物等の規模を併せて検討した結果、面積が不足する場合は、立体駐車場の設置についても検討する。

###### ○その他

- ・荷捌場、買荷保管所、業務用車両等の駐車場等について、取扱量の減少、取引形態の変化、業務見直しの可能性を踏まえた上で、必要面積を検討する。

###### ② 物流動線整理による効率化

場内物流に対応した効率的な配置を行う。また、周辺道路とのアクセス性、市場（BtoB）エリアとの関連性を考慮し、まとまった販わい創出（BtoC）エリア用余剰地の創出が可能な配置計画を検討する。

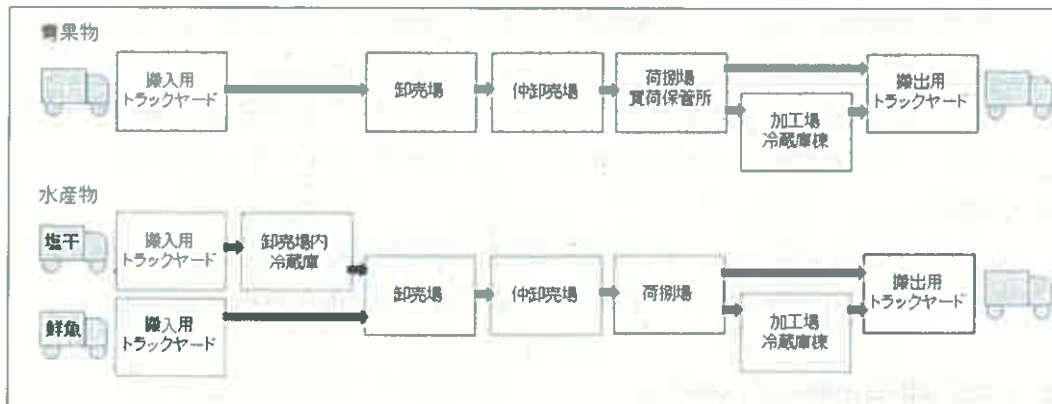
###### ○配置の基本方針

- ・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、加工場等の主要取扱物品の物流に関わる一連の施設を集約した配置とする。
- ・管理棟、関連商品売場棟、廃棄物・再生原料集積所（ゴミ集積所）、特高受変電棟、上水道設備等の主要取扱物品の物流から独立した施設を集約した配置とする。
- ・市場機能を集約することで、余剰スペースを創出する。

###### ○大型車両の動線整理について

- ・市場内への荷物の搬出入の集中時間帯における大型車両の動線を整理し、混雑や滞留の緩和に向けて、駐車場内に待避所を設ける等の対策を検討する。

図表 3.1 商品の主な流れ



### ③ 断面計画の基本方針

卸売場棟内は車両(ターレットトラック・フォークリフト)の通行が多いため、車両による移動を想定し原則として床の高さは地面と同一とする。

コールドチェーン化に対応したドッグシェルターやプラットフォームを設置する場合、トラックへのスムーズな荷物の積載に対応するため、車寄せ部分は掘下げ式による段差処理等を検討する。

### (3) 安全・安心な食の提供への対応

#### ① コールドチェーンへの対応

コールドチェーンに対応するため、卸売場棟を閉鎖型の施設として整備することにより、衛生的空間を確保し、安全で安心な食品を提供する。

#### ○コールドチェーン化の方針

- ・コールドチェーン化の範囲及び温度設定は、場内事業者の意向を踏まえる。
- ・青果部においては、卸売場、仲卸売場、買荷保管所について温度管理が可能となるよう検討する。
- ・水産物部においては、卸売場、仲卸売場、買荷保管所、荷捌場、加工場及び通路について温度管理が可能となるよう検討する。(完全コールドチェーン化)

#### ② 指定場所以外における喫煙の禁止

食の安全・安心の観点から、市場内施設については禁煙とし、喫煙可能場所を指定場所に限定する。

### (4) 場内事業者による新たな奈良市場ブランドの創出

#### ① 高度な加工品製造

試験研究機関等と連携し、県産食材を活用したオリジナリティのある加工品開発を行うとともに、食品流通の拠点として新たな地場農産物の流通経路を構築する。

また、販わい創出(BtoC)エリアと連携して奈良市場ブランドとして消費量の増加、食品製造業の活性化と県内産農産物の生産振興を図る。

② 地場産品の取扱い強化

生産者を積極的に支援しつつ、地場産品を含めた多様な品物を市場に取り込むため、集荷から販売までの仕組みづくりを行い、地場産品の取扱い強化を図る。

併せて、地場産品を奈良市場ブランドとして育てていくため、県外産品(遠地もの)の卸売場とは区別された、地場産品(近郷もの)専用のスペースで取り扱うことを検討する。

③ 人材育成

従業員に取引上のルール、食品の衛生管理、廃棄物処理等に関する法令や調理方法・栄養素等に関する知識を習熟させるため、研修会を定期的に行う。

④ 国内配送拠点の強化及び合理化

奈良市場ブランドの商品開発や地場野菜を用いた特徴的な商品を生み出すことで、国内の販路を拡大する。

紀伊半島の中心に位置しているという立地特性を生かし、卸売市場機能の高度化を図ることで市場としての優位性を確保し、流通の結節点となる地方のハブ市場機能の確立を図る。

(5) 共同配送・共同加工

場内事業者が個別で対応していた配送や加工を共同で行うことで、設備投資や人材確保の合理化実現の可能性を検討する。

① 共同配送

共同配送実現に関して、利用時間や料金設定に関する場内事業者間のルール設定や配送業者を利用する場内事業者間での責任分担等の整理が必要となるため、出荷者や配送者も含めた組織の設立を検討する。

② 共同加工

共同加工実現に関して、共同加工組合の設立等、運営のルール化を検討する。

場内事業者により加工内容の違いや加工を行う時間帯の重複、企業の情報漏洩の可能性といった課題があるが、全体で利用可能な機械を共同利用する等の対応を行い、コストカットを検討する。

(6) インフラ整備に関する基本方針

① 給水方式

市場(BtoB)エリア及び賑わい創出(BtoC)エリアの給水方式は、水量及び水質において安定的な水を確保できることや施設整備のコスト、ランニングコスト、災害時の給水の確保等を踏まえ、現行の地下水利用または上水道利用、併用方式について検討する。

引き続き地下水を利用する場合必要となる上水道設備は、施設全体の配置計画検討の上で、適切な場所への移設を検討する。

図表 3.2 給水方式の比較

	地下水利用	上水道利用
主な必要設備	深井戸(ポンプ)、ろ過設備、受水槽、排泥池等	受水槽、ポンプ等
水道料金	整備費用とランニングコストに相当する金額	基本料金＋ 使用量に応じた料金
イニシャルコスト	井戸掘削に係る費用、ポンプ及び各設備整備費	ポンプ及び各設備整備費
ランニングコスト	ポンプに係る電力 各施設メンテナンス費 井戸洗浄等	ポンプに係る電力 各施設メンテナンス費
災害時対応	ポンプが稼働できれば給水可能	引き込む上水施設が被災した場合、断水となる (受水槽分のみ給水可能)

## ② 受電方式

本市場の現状の受電方式は2回線受電方式(1つの変電所から受電)であり、1回線受電方式に比べて災害に対する安全性が高い状況である。再整備後においても、現状の受電方式と同じ2回線受電方式とする。

冷蔵庫棟、青果水産加工場は別引き込みとなっているが、安全性の高い受電方法を採用する。

## ③ 通信設備

社会全体の電子化の進展に対応して卸売市場の売買取引における情報通信技術の利用を一層推進するため、電子商取引の導入を推進する。なお、電子商取引に係る商物一致原則の例外措置の適用を見据えた、情報通信技術の活用等流通事情の変化や情報通信技術の進展に柔軟に対応できるものとする。

## (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)

### ① 市場見学及び奈良食文化の情報展示

来場者が市場取引の様子等を見学できるよう卸売場棟内に見学通路を整備する。また、通路に沿ってパネル展示等を行うことにより食の安全性や市場の必要性に関する啓発を行う。

### ② 水族展示

奈良県や本市場の水産物に対する理解が深められるよう、見学通路に水族展示の機能を付加し、奈良県の魚である「金魚、あゆ、あまご」や市場で取り扱う水産物を展示することを検討する。

### ③ 食育教育

#### ○料理教室

・大和まな等の大和野菜、奈良の食材や市場の新鮮な食材等を使った料理教室等を開催するとともに、奈良の食文化をPRするための研修室としても活用する。

#### ○子ども専用食堂“キッズキッチン”への食材の提供

・賑わい創出(BtoC)エリアに整備を検討している子どものための食堂、「子ども専用食堂“キッズキッチン”」へ市場の生鮮食料品の食材提供を検討する。

## ④ 食に関する新規事業参入への機会提供

## ○ チャレンジレストラン（若手料理人用レンタルキッチン）

・なら食と農の魅力創造国際大学校（NAFIC）卒業生等若手料理人を対象に、独立開業に向けた飲食店の経営経験の場として、レンタルスペースの整備を検討する。

## ○ 食事業コワーキングスペース

・新しい働き方やビジネスチャンスの創出を目指し、コワーキングスペースの設置を検討する。コワーキングスペースでは、食にまつわる様々なビジネスをする者が集い、ビジネスのコラボレーションの創出を図る。

## 3.2 賑わい創出（BtoC）エリアの再整備の方針

賑わい創出（BtoC）エリアは、卸売市場の付帯施設として、市場（BtoB）エリアと連携し、市場機能の向上や賑わいの創出を目的として整備する。食を通じて多様な世代が楽しめる魅力あるコンテンツを導入し、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。

## (1) フードホール（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以下のコンテンツを導入する。

## ① マーケット&amp;キッチン

市場で取引される新鮮な魚介類、県産をはじめとする安全・安心な野菜、地元のいちごや柿、世界のフルーツ等を購入できるコーナーや、それらをその場で気軽に楽しめるイートインコーナーや手ぶらバーベキューコーナーを設置する。

## ② 奈良の kuramoto

清酒発祥の地として、県内の蔵元の日本酒や地ビール等を取り揃え、日本酒ソムリエ等と話をしながら楽しめる日本酒バルを設置し、酒類の販売も行う。

## ③ 大和のスイーツマーケット

奈良発祥といわれるわらび餅やくず餅、饅頭の祖が祀られる『林神社』や奈良のかき氷ブームの火付け役となった『氷室神社』など、奈良の歴史・文化とお菓子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。

## ④ ならまちダイニング&amp;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でできない郷土料理、食文化発祥の地としての古代メニューの提供やオリジナルスイーツ等、アレンジが効いた和洋中多様なレストランやカフェを整備する。

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。



#### (2) 多目的ホール ～五感で楽しめるエンターテイメント～

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メントが実施できる施設として以下のコンテンツを導入する。

##### ① 食に関する情報発信

奈良県の食を一堂に会し、様々な食材や食文化を発信する施設として、C'festa、奈良食祭等といった食の祭典を開催するとともに、子供から外国人まで、様々な人たちが奈良の食に関心を持つきっかけとなる新たなグルメ・フードフェス等を開催する。

##### ② 音楽・演劇イベント

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。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の上演を検討する。

##### ③ スポーツイベント

e-sports<sup>\*</sup>や金魚の産地として全国金魚すくい選手権大会など屋内で誰もが気軽に体験できるニュースポーツのほか、プロスポーツの試合等の開催を検討する。

※e-sports:エレクトロニック・スポーツ(electronic sports)の略。電子機器を用いて行う娯楽、競技、スポーツ全般を指す。

#### (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～

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以下のコンテンツを導入する。

##### ① 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空間の整備を検討する。

##### ② 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、本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。

加えて、大和郡山市内や近鉄橿原線沿線に位置する運動施設で行われているスポーツ合宿等を行う際の宿泊利用についても積極的に受け入れられる施設とする。

##### ③ こども広場

子どもや地域の様々な世代が集う子ども広場の整備を行い、子どもが安全に遊ぶことができる空間とし、併せて、本市場の生鮮食料品を材料にした食事を楽しむことができる「子ども専用食堂“キッズキッチン”」の設置を検討する。

#### (4) 駐車場・バスターミナル

市場内の車両台数は、入荷時間帯において、大型車両がスムーズに入出庫できる台数を設定する。また、荷捌きや買出人等場内での移動を考慮すると、仲卸売場等の使用する施設と駐車場は近接した配置とする。

ただし、市場関係者が通勤用に使っている車両については、勤務時間中は駐車した状態が継続するため、入出庫動線と離隔することで、場内の混雑を回避できる計画とする。

なお、賑わい創出(BtoC)エリアの駐車場整備は、効率的な駐車場利用を図るため、市場駐車場の利用時間帯を踏まえた弾力的な運用の検討が必要である。

併せて、過度な自動車の集中を抑制するため公共交通機関の利用促進を図るとともに、近隣の鉄道駅と連絡するシャトルバスや大型バス・タクシーの乗り入れ可能なバスターミナルを整備する。

### 3.3 周辺環境の整備に関する検討事項

#### (1) 佐保川沿いの河川遊歩道の整備

本市場に隣接した佐保川河川敷と一体的な修景整備等を図り、訪れた人が気軽に水辺をウォーキングしたり、市場内の遊歩道を散策したりできるエリア整備を検討する。

#### (2) 自転車道の整備

近隣のスポーツ施設(まほろば健康パーク等)にアクセスできる自転車道の整備推進を検討する。

### 3.4 廃棄物対策に関する整備の方針

本市場の廃棄物処理対策の今後の方針については、「奈良県廃棄物処理計画(第4次)」<sup>※</sup>(以下「廃棄物処理計画」という。)に掲げられている「施策の方向」において、事業者が自ら行うべきこととして記載されている事項を中心に検討し、以下のとおりに整理する。

※廃棄物処理計画は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第5条の5に基づき奈良県が平成30年3月に策定した計画であり、廃棄物の処理を通して、県民の生活環境の保全、県内産業の健全な発展に資することを目的に、3R(リデュース(発生抑制)、リユース(再利用)、リサイクル(再生利用))をはじめ循環型社会を推進するため、県民、NPO、事業者、行政等の各主体が中長期的に取り組む基本的な方向を示すものである。

#### (1) 廃棄物の排出抑制の促進

廃棄物処理計画においては「事業活動に伴う廃棄物の排出量は、(中略)引き続き、事業者の自主的な取組による排出抑制を促進する必要がある」とされている。

##### 【今後の方針】

○今後も引き続き、市場関係者に対して、「ゴミ処理ルール」を遵守すること、できる限り廃棄物が生じないよう計画的に事業を実施することを求め、廃棄物の更なる排出抑制に努める。

## (2) 廃棄物の循環的利用の促進

廃棄物処理計画においては「循環型社会を形成していくためには、消費・廃棄・処理等の各段階において、廃棄物のリユース・リサイクルを効果的、効率的に促進することが大切」とされ、市場関係者に対しても自発的な取組を行うことが求められている。

## 【今後の方針】

- 今後も引き続き、市場関係者に対してリサイクルの必要性を説明し、分別の徹底を継続するよう求めることにより、循環的利用の促進に取り組んでいく。
- また、食物残さを用いたバイオガスの導入等、新技術を活用した循環的利用の仕組みづくりについても検討する。

## (3) 廃棄物の適正処理の推進

廃棄物処理計画においては「事業者は、その事業活動に伴って生じた廃棄物を自らの責任において適正に処理」しなければならないとされ、次の事項の実施が求められている。

- 生産工程や流通・販売過程において可能な限り廃棄物を抑制すること
- 再使用・再生利用を行い、最終的に廃棄物として排出するものについては、環境への負荷の低減に配慮すること
- 処理を委託するときには、適正な対価の負担、マニフェストの交付等、排出事業者としての責任を履行すること

## 【今後の方針】

- 市場関係者に対して、できる限り廃棄物が生じないよう計画的に事業を実施することを求める。
- 市場関係者に対して、引き続き、廃棄物等の分別徹底を求めリサイクルを推進する。
- 廃棄物処理に係る手続が適正に行われるよう、引き続き、指導監督を行う。

## (4) 廃棄物の不法投棄の撲滅

## 【今後の方針】

- 監視カメラを増設し監視を強化する。(令和元年度予定)
- 外部から持ち込まれたものと思われる廃棄物が相当量あるので、出入り口に認証システムを設置する等、入場を制限することを検討する。

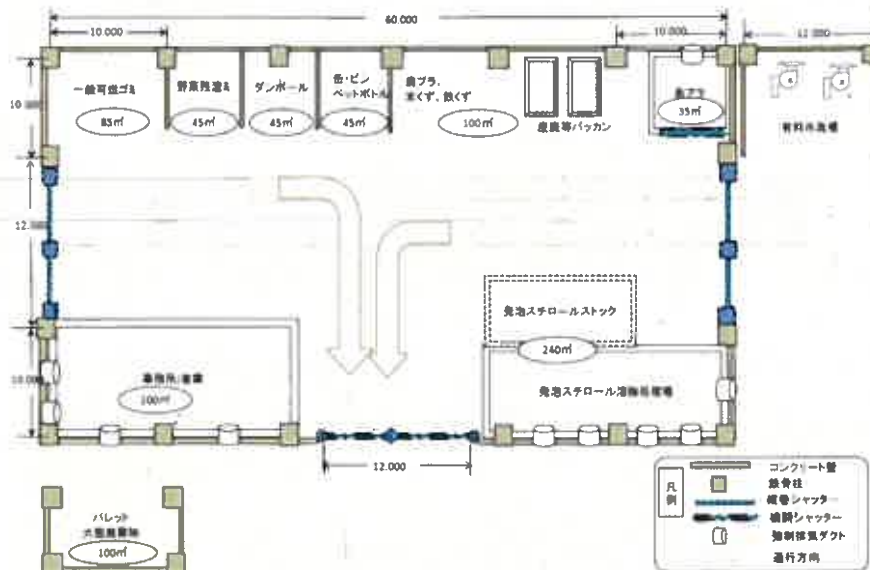
## (5) 廃棄物・再生原料集積所の整備方針

- ・施設の位置及び規模については、市場全体の再整備計画との整合性を考慮するとともに、将来、賑わい創出(BtoC)機能の導入や各市場関係者の利用も想定した処理能力を備えたものとする。
- ・施設内の廃棄物等の置き場や設備の配置は、異種の廃棄物等が混入することのないよう、廃棄物等の種類ごとに間仕切りで区切るとともに、廃棄物等の搬入搬出や管理作業が効率的に行われるよう動線を考慮したものとする。
- ・夏季などの高温時期に食物残さ等の生ゴミの腐敗が進まないよう温度管理が可能な設備を設置するとともに、作業員の良好な作業環境を確保可能な空調設備、換気設備等を設置する。

- ・ 廃棄物等収集運搬車、作業用車両を格納するスペースを設ける。
- ・ 施設及び廃棄物等を洗浄するため、水道設備を設置する。
- ・ 排水は浄化した上で公共下水道施設に流すよう浄化槽設備を設置する。
- ・ 廃棄物等の排出量を把握するため、計量設備を設置する。

(6) 付帯施設の整備

- ・ 現在、廃棄物・再生原料集積所から離れた場所にあるパレット置き場を廃棄物・再生原料集積所に併設する。
- ・ 廃棄物等収集運搬車、作業用車両及び場内事業者の営業用車両を洗車するためのスペースを廃棄物・再生原料集積所の付近に設置する。(営業用車両については水道料金の徴収を検討する。)
- ・ 食物残さを用いたバイオガス等新技术を活用した循環的利用の仕組みづくりに対応した施設の設置について検討する。



図表 3.3 廃棄物・再生原料集積所のイメージ



(参考イメージ)名古屋市中央卸売市場本場の廃棄物集積所

### 3.5 環境への配慮（環境施設整備方針）

環境負荷低減に向けて、再生可能エネルギーの導入や廃棄物処理対策の推進等、本市場で働く人々が果たすべき役割を整理し、それが実行できる施設整備を検討する。また、緑地整備や低公害整備についても検討する。

#### ○再生可能エネルギーの利活用方針

- ・本市場で毎日排出される野菜残さや生ゴミ等を資源としたバイオガスの導入を検討する。
- ・ガスで発電機と冷暖房、給湯を賄うコジェネレーションの導入を検討する。導入した場合は、冷暖房と給湯で廃熱利用が可能になる。

#### ○緑地整備方針

奈良県植栽計画において、植栽を通じた魅力ある庭づくりや美しい景観づくりが求められている。本市場内の緑地整備においても、四季を感じられる樹木等を選定し、奈良県植栽計画を踏まえた施設整備を図る。

#### ○低公害整備方針

- ・環境負荷低減を目指し、温室効果ガスの削減等環境に配慮した施設計画とする。
- ・採用する設備については、省エネ機器を積極的に採用する等の対策を実施する。
- ・効率的な空調が行えるよう空調エリアを設定して空調負荷削減を図り、消費エネルギーの合理化を目指す。
- ・市場内アイドルングストップの推進やフォークリフトとターレットトラック（構内運搬用車両）の電動化の推進により、二酸化炭素排出量の低減を図る。

### 3.6 施設の防災における整備方針

災害時においても施設の安全性や耐震性を確保するとともに、営業を継続して行えるように、防災機能に関する整備方針を次のとおりとする。

#### ○浸水対策方針

- ・本市場の所在地を含む地域は河川氾濫時に浸水するおそれのある地域であるため、浸水対策として、すでに設置されている排水設備を利用し、市場を含む周辺地域の排水機能を維持する。
- ・また市場に近接する佐保川の増水対策と市場を含む周辺敷地の浸水対策として、敷地内駐車場の路面を下げることで地表面に貯水する方法や、地下に貯水設備を設置する方法、敷地内に調整池を設ける方法等について検討する。

#### ○地震対策方針

- ・国土交通省が官庁施設の特性に応じて耐震安全目標を定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」により、一般公共建築物の基準を耐震目標と設定する。

図表 3.4 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準

部位	分類	重要度 係数	耐震安全性の目標	対象施設	目標 Is値
構造体	I類	1.5	大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	拠点庁舎 拠点病院	0.9以上
	II類	1.25	大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	市民会館 避難施設	0.75以上
	III類	1.0	大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくない事を目標とし、人命の安全確保が図られている。	上記以外 の一般公 共建築物	0.6以上

※Is値：構造耐震指標で、値が大きいほど耐震性が高い。この値が0.6未満の建物は「震度6強の地震で崩壊、倒壊する危険性がある」

#### ○停電対策方針

- ・生鮮食品を取り扱う本市場において、停電時においても冷蔵・冷凍設備等の継続利用は必須であり、ライフラインのバックアップ機能確保の検討が必要である。設計時にバックアップが必要な系統を整理した後、必要なバックアップ電力供給量を設定する。
- ・ライフラインのバックアップ機能として、3日以上（72時間以上）連続運転が可能な自家発電装置、燃料電池等の電力供給機能の多重化について検討する。

### 3.7 ワークライフバランスの充実

少子高齢や女性の社会進出を踏まえ、市場関係者の仕事と家庭の両立支援について、能力を発揮し、働き続けられる環境づくりの一環として、保育・託児施設の設置を検討する。

### 3.8 市場再整備による周辺地域との共生

市場再整備は、周辺事業者や地域住民等も含めた多様な主体との合意形成を図り、協力や参画を得ながら中央卸売市場の活性化を進めていく必要がある。

さらに、市場再整備により、交流人口が拡大し、周辺地域の活性化が期待されることから、市場の周辺地域と共生するまちづくりを目指す。

#### (1) 交流人口の拡大

市場再整備を契機に、これまで市場関係者や周辺地域住民に限定されていた消費のほか、観光客やビジネス客等、新たな消費者層が生まれ、地域への交流人口の拡大が見込まれ、地域経済の活性化が期待できる。

(2) 快適で利便性の高い生活圏の創出

買い物や飲食等の生活サービスを充実させる施設が設置されることによって、周辺地域の住民にとっても快適で利便性の高い生活圏が創出される。

(3) 周辺企業の活性化

本市場の周辺には、加工場や関連会社、小売店、飲食店等が存在する。市場再整備によって、新たなビジネス需要や販路の拡大等も見込まれ、周辺企業の活性化や再編が期待できる。

3.9 民間活力とノウハウを活かした施設整備

「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)」や「“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)」を充実させるため、賑わい機能、物流機能及び収益機能等の付帯機能について民間企業へのヒアリング、個別対話方式及び事業者提案等を活用し、新たな導入機能や施設整備・維持管理・運営の方法等について整理するとともに、効果が期待できるものについては、積極的に導入を検討する。

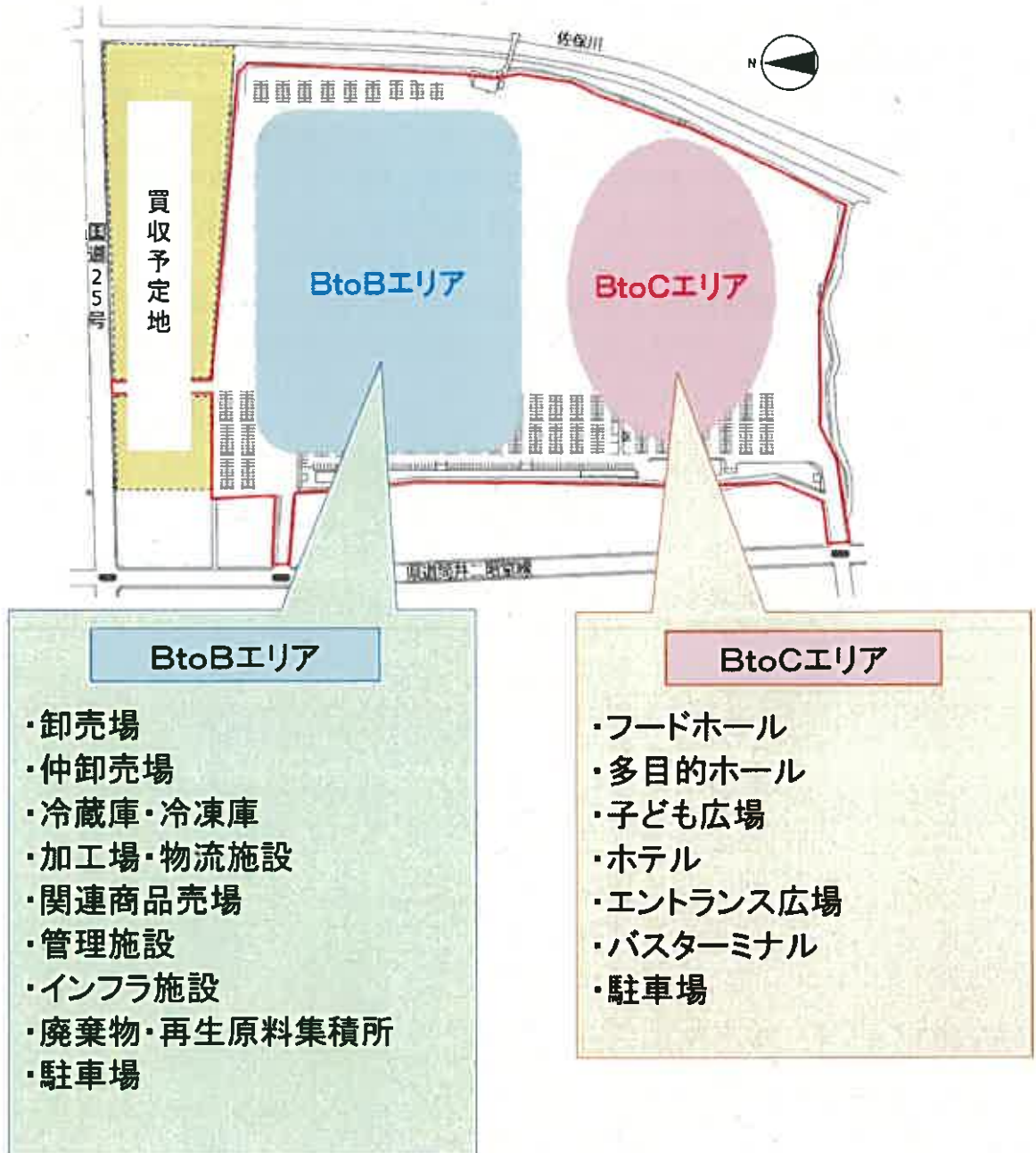
なお、新たな導入機能等は、各種法規制との整合性、既存施設との競合及び交通への影響等を検討するとともに、費用及びスケジュール等を踏まえ、合理性や経済性等を確認した上で採用できるものを導入する。

4. 中央卸売市場の再整備に係る土地利用計画 (案)

4.1 土地利用計画 (案)

(1) 整備区域と整備予定施設

再整備の区域は、現在の本市場の区域に、新たに取得する敷地を加えた区域とする。  
 市場(BtoB)エリアを北側に、賑わい創出(BtoC)エリアを南側に整備する。  
 買収予定地については、駐車場敷地や進入路等として整備することを想定する。






#### 4. 中央卸売市場の再整備に係る土地利用計画(案)

##### 施設概要と施設規模

施設種別	概要・機能	規模(想定)	整備イメージ
市場棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コールドチェーン化に対応した卸売場、仲卸売場</li> <li>・冷凍施設の整備(冷蔵庫・冷凍庫等)</li> <li>・屋内荷捌場</li> </ul>	延床面積: 50,000㎡	 市場棟内観
フードホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奈良の魅力を体感できるマーケットやキッチン</li> <li>・市場で取引される新鮮な魚介類や野菜等の提供</li> <li>・イートインコーナーやバーベキューコーナー</li> </ul>	延床面積: 5,000㎡	 フードホール内観
多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食に関する情報発信</li> <li>・C'festaや奈良食祭等の食の祭典の開催</li> <li>・音楽、演劇、スポーツイベント等の開催</li> </ul>	観客席: 3,000席 延床面積: 7,000㎡	 多目的ホール外観
子ども広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもが安全に遊ぶことができる空間</li> <li>・子どもや地域のさまざまな世代が集う広場整備</li> <li>・食を楽しむ「子ども専用食堂”キッズキッチン”」</li> </ul>	延床面積: 3,500㎡	 子ども広場
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光客の滞在時間拡大を図る宿泊施設</li> <li>・ビジネスニーズの取り込み</li> <li>・スポーツ合宿</li> </ul>	客室: 200室 延床面積: 10,000㎡	 ホテル外観
駐車場 (バスターミナル)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型バス・タクシー・乗用車等多様な交通手段を受け入れる交通結節点の機能整備</li> </ul>	乗用車: 1,000台～ バス: 10台	 バスターミナル

##### 周辺環境の整備検討

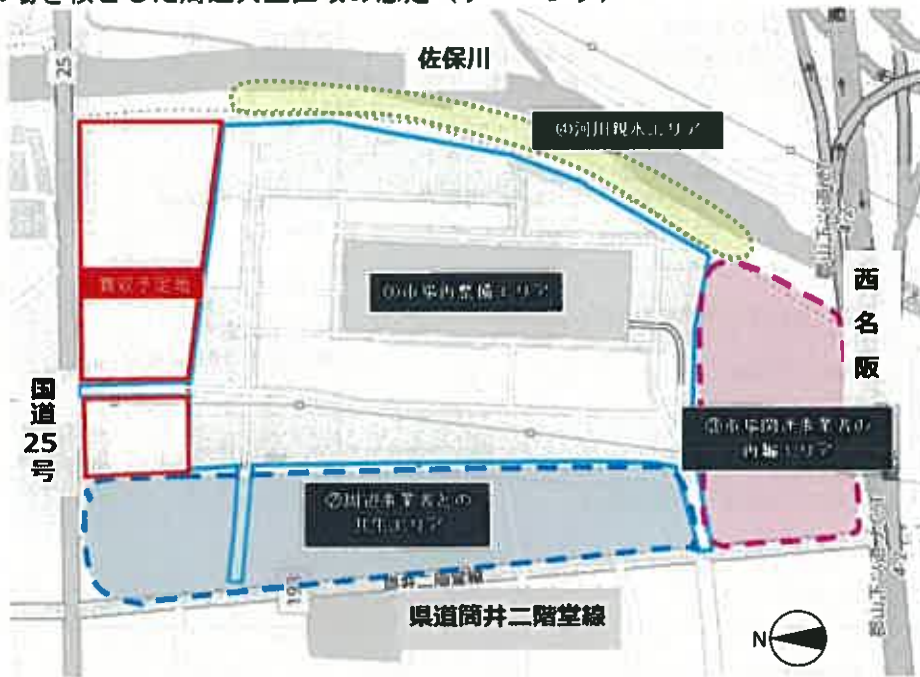
施設等	概要・機能	整備イメージ
自転車道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣のスポーツ施設から手軽に市場に訪問できるよう、市場とまほろば健康パークを結ぶ自転車道の整備</li> </ul>	 自転車道 河川遊歩空間
佐保川遊歩道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・佐保川河川敷と市場の一体的な修景整備</li> <li>・市場敷地内から佐保川へつながる散策遊歩道の整備</li> </ul>	

(2) 中央卸売市場を核とした周辺地域との共生

中央卸売市場の再整備に伴い、周辺事業者や地域住民等との合意形成を図り、国道25号、県道筒井二階堂線、西名阪自動車道、佐保川で囲まれた地域において、周辺地域と共生した一体的なまちづくりを目指す。

中央卸売市場を都市の個性や魅力を再構築する重要な拠点と位置づけ、市場関係者、消費者、生産者のみならず、市場周辺の事業者、加工事業者、運送会社、スーパーマーケット等と連携し、地域の活性化を推進する。

① 市場を核とした周辺共生区域の想定（ゾーニング）



出典:©OpenStreetMap contributors

② 各共生エリアの考え方

	共生エリアの考え方	概要
①	市場再整備エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場施設のスリム化・高度化</li> <li>安全で安心な食の提供</li> <li>奈良市場ブランドの創出</li> </ul>
②	周辺事業者との共生エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>再整備による事業拡大等の相乗効果</li> <li>賑わい創出による沿道サービスの発展</li> <li>市場で働く人や地域住民等に向けた多様な業種展開</li> </ul>
③	市場関連事業者の再編エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>再整備による将来的な事業の再編</li> <li>新たな雇用機会の創出等</li> </ul>
④	河川親水エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>佐保川河川敷との一体的な修景整備</li> <li>市場敷地内から佐保川へつながる散策遊歩道の整備</li> <li>市場とまほろば健康パークを結ぶ自転車道の整備検討</li> </ul>

## 5. 計画の実現に向けて

### 5.1 民間事業者との役割分担

#### (1) 市場（BtoB）エリアの事業手法について

市場(BtoB)エリアの再整備事業の実施に当たっては、財政負担の縮減・平準化を図ることで、県民への説明責任を果たしていく必要がある。

このことから、市場(BtoB)エリアの事業手法については、財政負担の縮減・平準化を図ることのできるPFI方式(サービス購入型)の採用を基本として、詳細な官民役割分担を検討する必要がある。

#### (2) 賑わい創出（BtoC）エリアの事業手法について

賑わい創出(BtoC)エリアについては、「食」を中心として多様なエンターテインメントの提供による広域集客を図ることで、経済効果の拡大に資する機能を導入することとしており、官民一体となって事業を推進する必要がある。

このため、今後、賑わい創出(BtoC)エリアに導入する機能に応じて、適切な官民役割分担を設定の上、公共施設としての整備(PFI方式等の導入を含む)、民間収益施設の誘致(県有地の利活用等)などの手法を検討する必要がある。

### 5.2 都市計画法等の手続きについて

卸売市場は、周辺に与える影響も大きく、都市計画区域内で新築又は増築する場合は、その敷地の位置について都市計画決定したものか、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づき、都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が、都市計画上支障ないものと認めて許可したものでなければならないことになっている。

このため再整備の実施に当たっては、こうした都市計画法上の制約等を受けるため、今後、関係機関等と具体的な協議を行い、最適な手法や手続方法等を検討・選択する必要がある。

### 5.3 エリア間連携について

市場(BtoB)エリアと賑わい創出(BtoC)エリアの事業については、事業目的を異にすることや、民間事業者のビジネスモデルが異なることから、各エリアの施設整備から運営に至る事業は、個別事業化や一体事業化も含めて、最適な手法や進め方等を検討する必要がある。

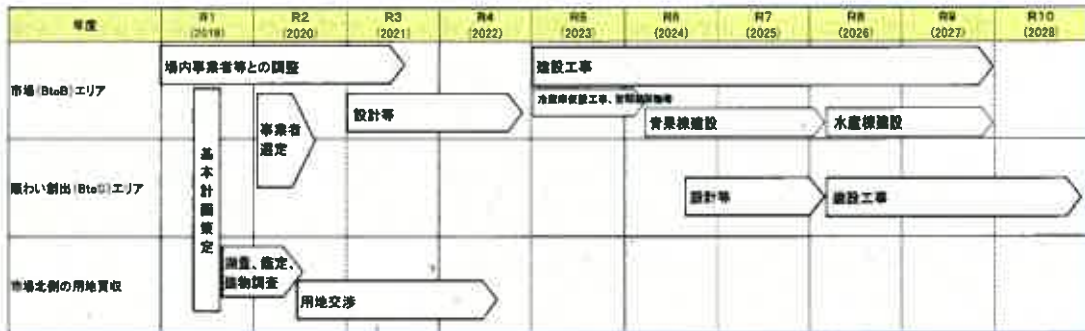
一方、エリア間運営については、食の提供に関し市場取扱品の食材活用や、賑わい創出(BtoC)エリア利用者の市場見学ツアーの実施など、ソフト面での連携を図り、相乗効果を発揮することで効率化を図るため、一体運営の可能性についても検討する必要がある。

5.4 整備推進スケジュール

市場(BtoB)エリア及び賑わい創出(BtoC)エリアの整備についてのスケジュールは下記を基本とするが、用地交渉や都市計画変更、各種法令等による手続き期間により、変動も想定される。

市場(BtoB)エリアの整備を先に着手し、その後、賑わい創出(BtoC)エリアの整備に着手する。

図表 5.1 整備スケジュール



6. 整備イメージ

市場(BtoB)エリア及び販わい創出(BtoC)エリアの整備イメージは以下のとおり。  
 なお、整備イメージは現時点のものであり、今後の検討において変更される可能性がある。

図表 6.1 市場棟 外観・内観イメージ



加工場・冷蔵庫イメージ



卸売場イメージ

図表 6.2 多目的ホール（外観）



図表 6.4 ホテル（外観）



図表 6.3 フードホール（内観）



図表 6.5 河川遊歩空間



## 7. 奈良県中央卸売市場運営協議会

設置根拠:奈良県中央卸売市場条例84条 市場の業務の運営に関し必要な事項を調査審議させるため、奈良県中央卸売市場運営協議会(以下、「協議会」という。)を置く。

同条例第84条第2項 協議会は、委員20人以内で組織する。

同条例施行規則第103条 協議会の委員の任期は、2年とする。

委員氏名	役職・団体名等
浦出 俊和	大阪府立大学大学院助教
森山 賀文	県議会副議長
川口 延良	県議会経済労働委員長
藤野 良次	県議会議員
上田 清	大和郡山市長
田中 稔之	奈良県農業協同組合 代表理事理事長
石田 裕彦	奈良県指導農業士会会長
川井 純司	(株)南都水産 代表取締役社長
吉岡 秀起	(株)奈良魚市 代表取締役社長
川端 康弘	(株)奈良大果 代表取締役社長
山口 義一	奈良中央青果(株) 代表取締役社長
西川 恵二	奈良県中央市場青果卸売協同組合理事長
吉田 新	奈良県中央卸売市場水産物卸協同組合理事長
川西 康仁	奈良県中央卸売市場関連卸協同組合理事長
熊田 守孝	奈良県中央卸売市場青果商業協同組合理事長
高谷 嘉彦	奈良県中央卸売市場水産物商業協同組合理事長
中島 祐子	奈良県地域婦人団体連絡協議会
森田 和子	奈良県生活学校運動推進協議会会長

(順不同・敬称略)

令和元年 8 月 19 日現在



