

奈良県中央卸売市場再整備の基本方針実施プラン(案)

資料

○奈良県中央卸売市場の再整備については、令和3年12月に策定した「奈良県中央卸売市場再整備の基本方針」を、民間活力の活用と市場機能の充実という観点から、令和6年7月に改正し、食の流通拠点として奈良県民の食の安全・安心を確保する「市場エリア」とともに、市場の機能や立地を活かし、地域の賑わいを創出する「賑わいエリア」について、親和性のある一体的な整備を行うこととした。
 ○「市場エリア」と「賑わいエリア」が相互に連携を図り、「食」を通じた賑わいや交流を生み出す一体的な整備に向けて、両エリアの整備スケジュールとあわせて、先行して整備する「市場エリア」の整備内容等を提示する。

1. 中央卸売市場再整備の基本方針 (令和3年12月策定・令和6年7月改正)

- ① 基本的な考え方
 - ・食の流通拠点としての機能を備え、奈良県民の食の安全・安心を確保する「市場エリア」と、市場の機能や立地を活かし、地域の賑わいを創出する「賑わいエリア」について、親和性のある一体的な整備を行う。
- ② 市場機能の高機能化・効率化等(市場エリア)
 - ・市場機能の高機能化、効率化を行うことで、食の流通拠点機能を充実させ、持続可能な市場を目指す。
- ③ 「食」を通じた地域の賑わい拠点創出(賑わいエリア)
 - ・「市場エリア」との連携による「食」と親和性の高い一般消費者向けの賑わいを創出する。
 - ・魅力加工機能や物流機能を有する施設等、市場機能の強化、活性化に資する施設についても、市場の魅力向上につながり、賑わい創出にも寄与することから、整備を可能とする。
- ④ 中央卸売市場を核としたまちづくり・周辺施設等との連携
 - ・市場を地域の個性や魅力を再構築するための核となる拠点と位置づける。
 - ・周辺施設、近隣の宿泊施設、飲食施設等との連携を検討・推進する。
- ⑤ 施設整備の手法等
 - ・官民連携手法の積極的活用を基本とし、「市場エリア」と「賑わいエリア」の親和性のある一体的な整備を念頭に置きながら、先行して「市場エリア」を整備する事業者募集を行う。
 - ・「市場エリア」の整備中に、「賑わいエリア」の整備手法を検討し、「賑わいエリア」を整備する事業者募集を行う。
- ⑥ 中央卸売市場の再整備の実施主体と再整備後の運営
 - ・「市場エリア」については、県で整備を行い、県は土地・建物その他の施設を保有し、市場事業者等に使用を認める。
 - ・「賑わいエリア」については、民間事業者による独立採算での整備を基本とし、整備する施設や整備手法に応じて施設保有形態や運営手法を決定する。

2. 市場再整備のスケジュール

【開業目標年度】 市場エリア : 令和13年度 ※既存棟解体工事等の完了は令和15年度
 賑わいエリア : 令和17年度 ※賑わいエリアのスケジュールは、現時点における想定

年次	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2033)	R16年度 (2034)	R17年度 (2035)
市場エリア	公募準備	事業者公募	契約	設計・建設工事(市場棟、管理関連棟等)					開業(既存棟の解体工事等)	市場エリア完成		
賑わいエリア	情報収集・他市場調査	関係者協議(市場事業者等)	市場エリア整備事業者による提案内容の検証	サウンディング調査	整備方針作成	整備方針決定	都市計画変更(必要な場合)	公募準備	事業者公募	契約	設計(道路アセスメントを含む)・建設工事	賑わいエリア完成

3. 市場再整備におけるゾーニング

区分	整備概要等	面積	
現市場敷地【15.5ha】	市場エリア	・再整備期間中の市場運営への影響を最小化できる現敷地西側にエリアを設定 ・取扱高に見合った適正規模となるよう市場施設を整備 ・外周道路の整備及び排水機場の更新	10.8ha
	賑わいエリア	・余剰地の活用と国道25号からの視認性を確保できる現敷地東側にエリアを設定 ・「食」を通じた賑わい創出や市場機能の強化・活性化を目的とした施設を整備	4.7ha
北側用地【3.8ha】	市場エリア		1.8ha
	賑わいエリア	・国道25号からの進入路や両エリアの駐車場として整備(市場エリアの工事期間中は工事ヤード等に利用)	1.7ha
	調整池		0.3ha



4. 市場再整備の整備イメージ



注) 賑わいエリアの整備内容は市場エリアの整備中に検討するため現時点では未確定

5.市場エリアの整備

(1) 市場エリア整備の概要

① 食の安全・安心の確保

- ・取扱商品に応じて適切な温度管理が行える、コールドチェーンに対応した閉鎖型施設を整備する。
- ・市場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の考え方による衛生管理を実施する。
- ・雨に濡れない荷卸し、積み込みが行えるよう、荷卸所・積込所に大屋根等を整備する。あわせて大屋根積込所の上部を駐車場として利用することで、市場事業者の利便性向上を図る。

② 市場内における物流の効率化

- ・市場棟内において、卸売場、仲卸売場、買荷保管所、積込所、加工場等の主要取扱物品の物流に関わる一連の施設を効率的に配置することにより、物流動線を整理し、食の流通拠点としての機能を最大限に発揮できる施設を整備する。
- ・荷物の搬入業者が市場内の荷卸しの対応状況を確認できる仕組みを導入するなど、搬出入業務の効率化を目指したDX化に対応できる整備を推進する。

③ 市場施設のコンパクト化

- ・市場事業者との協議を踏まえて、将来の取引量に応じた施設規模とすることや、物流動線の整理等により、建物、駐車場等を適切な規模とし、市場施設のコンパクト化を図る。

④ 業務の共同化

- ・市場事業者が現在個別に対応している加工業務の一部を、複数の市場事業者が共同で行うことができる共同加工場を整備することにより、業務の省力化、効率化を図る。

⑤ 環境への配慮

- ・トラック、普通自動車用のEV充電設備を整備するなど、省エネルギーを徹底する。
- ・廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進等に努める。
- ・太陽光発電など、再生可能エネルギーの活用を検討する。

(2) 市場エリアの整備イメージ



市場エリア外観



市場棟内観



積込所（大屋根）

(3) 再整備後の施設規模

施設等		概要	整備面積	現状面積	増減率
卸売場	青果	・閉鎖型施設(常温)、コールドチェーン対応 ・トレーラー対応の荷卸所	7,595㎡	10,134㎡	▲25%
	水産	・閉鎖型施設(定温)、コールドチェーン対応 ・鮮魚エリアと塩干物エリアを区分け	2,599㎡	5,152㎡	▲50%
		計	10,194㎡	15,286㎡	▲33%
市場棟	青果	・現行の施設を集約し、動線を効率化 ・店舗と積込所が直結することで動線を効率化 ・共同加工場を整備 ・全天候型の積込所を整備 ・量販店向けのオープン店舗の新設	15,051㎡	15,544㎡	▲3%
	水産	・店舗、買荷保管所、加工場を同一棟内の平面に配置することで動線を効率化 ・店舗と積込所が直結することで動線を効率化 ・全天候型の積込所を整備 ・量販店向けのオープン店舗の新設	7,405㎡	8,707㎡	▲15%
		計	22,456㎡	24,251㎡	▲7%
その他(事務所・共用部)		・事務所機能を2階に集約 ・見学者通路・見学者エリアを整備	8,278㎡	9,685㎡	▲15%
		計	40,928㎡	49,222㎡	▲17%
管理関連棟	関連商品売場等	・関連商品売場、金融機関等を集約化 ・賑わいエリアとの連携を見据えた施設配置	3,009㎡	8,693㎡	▲65%
	管理事務所等	・管理機能と特高受変電機能を集約することで市場施設の管理業務を効率化 ・食品衛生検査機能を強化	2,960㎡	3,653㎡	▲19%
		計	5,969㎡	12,346㎡	▲52%
廃棄物集積所 他			1,743㎡	3,144㎡	▲45%
冷蔵庫関係	冷蔵庫施設		-	7,177㎡	-
	冷蔵庫配置スペース (冷蔵庫施設は市場事業者等が整備)		3,600㎡	-	-
		計	3,600㎡	7,177㎡	▲50%
		合計	52,240㎡ (48,640㎡)	71,889㎡ (64,712㎡)	▲27% (▲25%)

※()内は冷蔵庫関係を除く。

注)規模は建物の延べ面積。現時点での検討段階のもの

(4) 整備の進め方

① 市場運営を継続しながら現敷地で工事を実施

- ・現市場を運営しながら、新市場棟等を建設するため、市場事業者等に配慮した工事計画(ローリング計画)が必要
- ・工事計画については、民間事業者の提案による最適な方法を選択

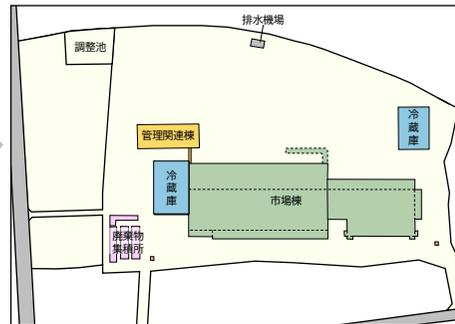
② 効率的な施設配置

- ・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、買荷保管所、積込所、加工場等の施設機能を市場棟に集約
- ・管理棟、関連商品売場棟等を集約し、販わいエリアとの連携も見据えた配置

(現状)



(再整備後のイメージ)



(5) 整備手法、整備事業費

① 整備手法

- ・多くの制約条件がある敷地での整備であるため、民間事業者の技術等を活用できるPFI手法を採用する。
- ・事業方式は、卸売市場運営の特殊性等を踏まえ、運營業務を含まないBT方式とする。
 - ※ BT方式…PFI事業者が施設を建設し、建設後に施設の所有権を県に移転する方式
- ・PFI(BT方式)を採用することで、従来手法と比較して、設計・施工一括発注による工期短縮、民間ノウハウによる最適な工法の採用、建設コストの削減が見込まれる。
- ・冷蔵庫施設は市場事業者等が整備する。

② 概算事業費

- ・市場エリア整備に係る概算事業費 約350億円

(6) 市場エリア整備の事業者選定スケジュール(予定)

令和7年		令和8年	
3月	実施方針・要求水準書(案)の公表	3月	落札者決定
7月	公告		(6月議会承認)
12月	入札	7月	事業契約締結

6. 販わいエリアの整備

(1) 販わいエリア整備の概要

- ・販わいエリアの整備・運営は、民間活力を可能な限り活用することとし、市場エリアとの親和性のある一体的な整備を行う。
- ・具体的には、フードホール、マルシェ、物流施設の整備を原則とするが、その他、食品加工施設、県産品PR施設など、市場の販わいや機能強化に資する施設整備も検討する。
- ・県は、施設整備が円滑に推進できるように、積極的に協力する。



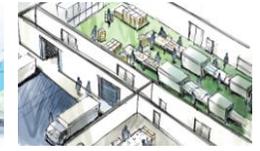
フードホールのイメージ



マルシェのイメージ



物流施設のイメージ



食品加工施設のイメージ

(2) 販わいエリア整備の進め方

① 販わいエリア整備のアイデア募集

- ・(1)の整備の概要を踏まえ、市場エリア整備の公募時に販わいエリア整備のアイデアも募集する。
- ・市場エリア整備事業者の選定に当たっては、販わいエリアに係る提案も含めて評価する。
- ・販わいエリアの提案については、実現性と実効性の高い提案を評価する。

② 整備方針

- ・最新の事例調査を行うとともに、市場エリア整備事業者からの提案について実現性等を検証する。
- ・民間事業者が参入しやすい整備手法・公募条件を検討するため、サウンディング調査を実施する。
- ・提案のあった施設も含め整備する施設や運営方法等について、市場事業者等の関係者と協議を行い、整備方針の検討を進める。併せて、整備事業者の確保に向け、県は積極的な働きかけを行う。

③ 募集方法

- ・「エリア全体の整備を一括で募集する」、「各施設ごとに整備事業者を募集する」、「複数の施設をグループ化して募集する」など、募集方法を検討する。
- ・複数の整備事業者を募集する場合は、販わいエリア全体の一体性、各施設ごとの工事スケジュールの調整、運営上の効率性等の課題についても検討する。

[参考] 市場再整備に向けた検討等の主な経緯

年月	内容
平成30年3月	「奈良県中央卸売市場再整備基本構想」策定 ▶ 市場の基礎的機能である市場エリアの強化と販わいエリアの導入を決定
令和元年9月	「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」策定 ▶ 市場北側の敷地拡張の方針、南北配置(南側:販わいエリア、北側:市場エリア)を決定
令和3年3月	「奈良県中央卸売市場再整備基本計画実施プラン」策定 ▶ 段階的整備(市場エリアを先行整備)を決定、東西配置(東側:販わいエリア、西側:市場エリア)に変更
令和3年12月	「奈良県中央卸売市場再整備の基本方針」策定 ▶ 段階的整備から一括整備(両エリアを一括発注)に変更、市場事業者と「再整備に関する基本協定」を締結
令和6年7月	「奈良県中央卸売市場再整備の基本方針」改正 ▶ 一括整備から段階的整備に変更、販わいエリアは民間事業者による独立採算での整備を基本 ▶ 販わいエリアは一般消費者向けだけでなく、市場の機能強化・活性化に資する施設も整備可能 ▶ 市場事業者と締結した「再整備に関する基本協定」を変更