

基本方針実施プラン（案）
補足資料

目 次

1. 本資料の位置づけ	1
2. 奈良県中央卸売市場の現状	1
(1) 本市場敷地の概要	1
(2) インフラ設備	1
(3) 本市場の施設概要等	2
3. 本事業に関する業務概要	3
(1) 統括管理業務	3
(2) 個別業務	3
(3) 整備区分	4
(4) 本事業におけるインフラ整備計画（案）	4
(5) 本事業における施設の機能及び規模（案）	5
(6) 本事業のイメージ図（案）	6
(7) 本事業におけるローリング計画（案）及び動線計画（案）	8
(8) 物流動線計画（案）	13
4. 別途事業	14
5. 本事業において受注者に求める主な対応	14
(1) 県及び市場関係者との調整	14
(2) 別途事業との調整及び協力	14
(3) コスト管理及び積極的な提案	14

1. 本資料の位置づけ

本資料は、「奈良県中央卸売市場再整備の基本方針実施プラン」における「市場エリア整備事業（PFI（BT方式）」（以下「本事業」という。）に関する内容を補足するものである。

なお、本資料に記載している「本事業におけるローリング計画（案）」などは、県が想定している計画であり、受注者からの提案により、変更することもありうる。

2. 奈良県中央卸売市場の現状

(1) 本市場敷地の概要

本市場敷地の概要は以下のとおりである。

図表1 奈良県中央卸売市場敷地の概要

項目	概要
道路条件	敷地西側：県道193号 筒井二階堂線 幅員約 6～8m（2車線） *現市場敷地は、3号進入路において県道193号に接道 敷地北側：国道25号 幅員約 12m（2車線）
用途地域等	用途地域 準工業地域 (ただし、2号進入路の一部及び北側用地は市街化調整区域)
	容積率 200%（市街化調整区域部分については400%）
	建ぺい率 60%（市街化調整区域部分については70%）
	高度地区指定 31m 高度地区（市街化調整区域部分については指定なし）
	防火地域指定 指定なし
都市計画決定	奈良県中央卸売市場（市場）（昭和49年9月3日） 奈良県中央卸売市場地区 地区計画（令和3年10月14日） (1) 土地利用の方針：市場施設を適切に配置 (2) 建築物の高さの最高限度：市場敷地の一部を20mに制限 (3) 緑化面積：行為地面積の3%以上 *具体的には大和郡山市HPの用途地域・高度地区の変更の決定（令和3年10月14日）を参照。
周知の埋蔵文化財包蔵地指定	指定なし 市場敷地：トレンチ調査（令和8年度予定）の結果により、建物等配置箇所の本調査が必要となる可能性あり 北側用地：令和6年度のトレンチ調査の結果により、本調査必要箇所判明済み
交通・アクセス	鉄道：近鉄橿原線筒井駅から約900m（徒歩10分） 車：西名阪自動車道と京奈和自動車道の交わる郡山インターチェンジから約2.4km

(2) インフラ設備

現状のインフラ設備は以下のとおりである。

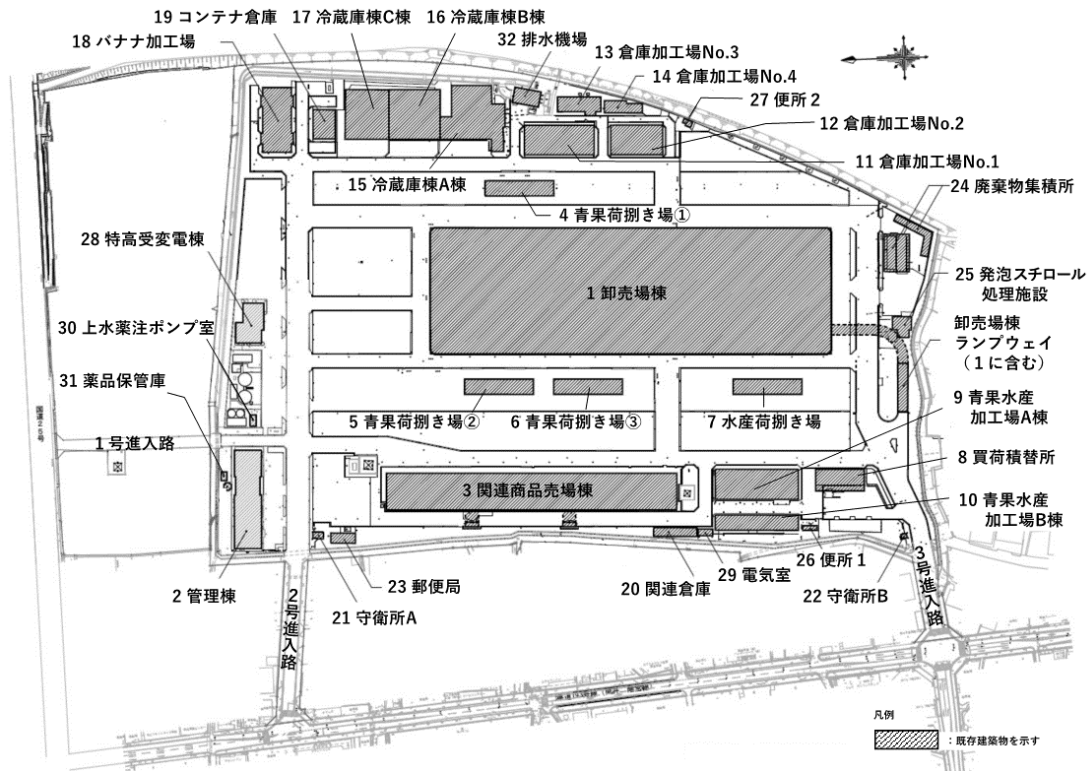
図表2 現状のインフラ設備

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経由し、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つの変電所から受電）） 冷蔵庫棟、青果水産加工工場は別引き込み
ガス	都市ガス
給水	敷地内上水道設備により地下水を汲み上げ、水処理を行い、共同溝を経由し、各施設に供給
下水等排水	公共下水道に排出
雨水排水	敷地内及び各施設の集水樹等により、敷地東側の排水機場に集水し、ポンプにより一級河川佐保川に放流一部、雨水公共下水に排出

(3) 本市場の施設概要等

本市場の全体配置図及び主要施設の概要は以下のとおりである。

図表3 全体配置図



図表4 主要施設の概要

既存建築物	棟名	構造	階数	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	対象工事種別	備考
1	卸売場棟	S造	2階建(中2階あり)	24,476.41	32,523.39	撤去	ランプウェイ面積を含む
2	管理棟	RC造	3階建	1,227.11	2,770.14	撤去	
3	関連商品売場棟	RC造	2階建	5,972.34	8,388.94	撤去	
4	青果荷捌き場①	S造	1階建	497.12	497.12	撤去	
5	青果荷捌き場②	S造	1階建	497.12	497.12	撤去	
6	青果荷捌き場③	S造	1階建	497.12	497.12	撤去	
7	水産荷捌き場	S造	1階建	497.12	497.12	撤去	
8	買荷積替所	S造	1階建	419.00	419.00	撤去	
9	青果水産加工場A棟	S造	1階建	1,218.00	1,218.00	撤去	
10	青果水産加工場B棟	S造	1階建	609.00	609.00	撤去	
11	倉庫加工場No.1	RC造	1階建	1,067.00	967.58	撤去	
12	倉庫加工場No.2	RC造	1階建	796.18	722.00	撤去	
13	倉庫加工場No.3	RC造	1階建	328.50	300.00	撤去	
14	倉庫加工場No.4	RC造	1階建	219.76	192.09	撤去	
15	冷蔵庫棟A棟	RC造	3階建	1,578.58	3,924.78	撤去	
16	冷蔵庫棟B棟	RC造	3階建	1,323.80	2,103.78	撤去	
17	冷蔵庫棟C棟	S造	1階建	1,148.77	1,148.77	撤去	
18	バナナ加工場	RC造、屋根S造	1階建	985.60	927.74	撤去	
19	コンテナ倉庫	S造	1階建	355.44	307.89	撤去	既存図面では「倉庫棟」と記載
20	関連倉庫	S造	1階建	180.00	180.00	撤去	
21	守衛所A	RC造	1階建	32.85	29.97	撤去	
22	守衛所B	RC造	1階建	11.88	9.72	撤去	
23	郵便局	S造	1階建	124.12	123.80	撤去	
24	廃棄物集積所	S造	1階建	375.96	500.86	撤去	
25	発泡スチロール処理施設	S造	1階建	172.32	172.32	撤去	
26	便所1	RC造	1階建	31.31	31.31	撤去	
27	便所2	CB造	1階建	23.13	23.13	撤去	
28	特高受変電棟	RC造	2階建	448.54	882.56	撤去	
29	電気室	RC造	1階建	45.00	45.00	撤去	
30	上水薬注ポンプ室	CB造	1階建	30.00	30.00	撤去	
31	薬品保管庫	CB造	1階建	24.00	24.00	撤去	
32	排水機場	RC造	2階建	185.14	215.04	大規模修繕	
合計				45,398.22	60,779.29		

※延床面積は、建築基準法上の延床面積と、農林省基準面積、財産台帳延床面積のいずれかを記載。

既存その他施設	名称	備考
1	上水道設備	対象工事種別:撤去 汚過ポンプ室(CB造、1階建て、床面積:建築面積:10.98m ²)、送水ポンプ室(CB造、1階建て、床面積:建築面積:14.31m ²)、浄水池、急速濾過機、汚過ポンプ井、高速凝集沈殿池、調整池、天日乾燥床等
2	高架水槽	対象工事種別:撤去 RC造、5階建、建築面積26.5m ² 、延床面積122.58m ²
3	共同溝	対象工事種別:撤去 ボックスカルバート
4	1号井	対象工事種別:撤去・埋戻し 掘削径:500mm、ケーシングパイプ口径:350mm、深度:200m
5	2号井	対象工事種別:撤去・埋戻し 掘削径:550mm、ケーシングパイプ口径:350mm、深度:230m
6	3号井	対象工事種別:撤去・埋戻し 掘削径:550mm、ケーシングパイプ口径:350mm、深度:205m

3. 本事業に関する業務概要

(1) 統括管理業務

施設整備の設計及び施工業務等（以下「個別業務」という。）の管理に加え、別に示す本事業に含まれない事業（以下「別途事業」という。）との調整も併せて統括する、統括管理責任者を配置する。受注者は、全体を統括することにより一体的なサービスを効果的かつ安定的に提供し、開業準備期間中も含め、当該業務に関する県への積極的な提案並びに県及び市場関係者との必要な情報交換やその他調整等を円滑かつ確実に実施するために、「統括管理業務」を実施する。

(2) 個別業務

本事業における個別業務は以下のとおりである。

ア. 設計業務

施工業務等に伴う基本設計・実施設計業務

イ. 工事監理業務

施工業務等に伴う工事監理業務

ウ. 施工業務

(ア) 新設工事

a. 市場エリア

- ・市場棟、管理関連棟及び廃棄物集積所等の建設工事
- ・市場事業者施設（水産物部冷蔵庫等）整備等に伴う工事
- ・排水機場大規模改修工事及び排水ポンプ更新工事
- ・インフラ整備（電気設備、上下水道設備、ガス設備等）
- ・非常用発電設備及びE V充電設備設置工事
- ・D X対応工事
- ・外構工事（駐車場（管理システムを含む）、場内通路、植栽等）
- ・建築基準法上の道路（道路位置指定）整備工事（排水機場より南側）
- ・太陽光発電設備を想定した整備

b. 賑わいエリア

- ・整地工事

(イ) 仮設工事（現地建て替え（ローリング）計画に伴う工事）

- ・仮設建築物等の新設・撤去工事
- ・既存施設の仮設利用に伴う内装改修工事

(ウ) 関係法令等の制約における工事

- ・埋蔵文化財発掘調査に伴う既存アスファルト、地盤改良部分等の撤去復旧工事（発掘調査は除く）
- ・既存市場外周水路改修工事（北側水路は除く）

エ. 解体業務（市場敷地）

(ア) 既存施設（排水機場は除く）の解体工事

(イ) 環境配慮工事（石綿、フロン等）

(ウ) 地中埋設物の撤去工事

(エ) 既存外構（舗装、植栽、工作物等）撤去工事

- オ. 移転業務（工事中は現状機能と同等な運営を確保）
 - （ア）仮設建築物への移転に伴う市場関係者の設備・備品等の移転又は調達とそれらの設置
 - （イ）仮設建築物等及び新施設への移転に伴う県管理物の移転及び設置
- カ. 備品調達・処分業務
 - （ア）県管理事務所、食品衛生検査所及び会議室等における備品の調達及び設置
 - （イ）備品調達等に伴う不要物等の撤去処分
- キ. その他業務
 - （ア）補助金申請に伴う手続き等
 - （イ）県への新施設の引渡し
 - （ウ）開業準備への協力 等

（３）整備区分

本事業における整備区分は以下のとおりである。ただし、詳細な整備区分は、要求水準書（案）において提示する予定である。

ア. 受注者が整備する範囲

原則として、躯体、区画の間仕切り及び標準的な内装仕上げまで行うこと。

- （ア）共用部の仕上げ、照明、換気及び衛生機器等
- （イ）必要な区画などの間仕切り壁及び出入口等建具
- （ウ）必要な電力供給、分電盤及び個別メーター
- （エ）必要な排水設備、給水設備及び個別メーター
- （オ）必要なガス設備及び個別メーター
- （カ）店舗、加工場及び倉庫の標準的な内装仕上げ並びに標準的なスイッチ及びコンセント類 等

イ. 市場関係者が整備するもの

- （ア）専有部（事務所、加工場等）の個別空調機器及び什器等備品類等
- （イ）水産物部冷蔵庫、青果卸及び仲卸冷蔵庫 等

（４）本事業におけるインフラ整備計画（案）

本事業におけるインフラ整備計画（案）は以下のとおりである。

図表５ 本事業におけるインフラ整備計画（案）

電気	敷地内管理関連棟（特別高圧受変電室）より一括受電し、敷地内の埋設配管を経由し、各施設に送電（受電方式は２回線受電方式（１つの変電所から受電）） 水産物部冷蔵庫及び賑わいエリアは別引き込み
ガス	都市ガス
給水	公営水道を利用し、敷地内の埋設配管を経由し、各施設に供給（地下水の利用を廃止）
下水等排水	公共下水道に排出
雨水排水	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、ポンプにより一級河川佐保川に放流一部、雨水公共下水道に排出

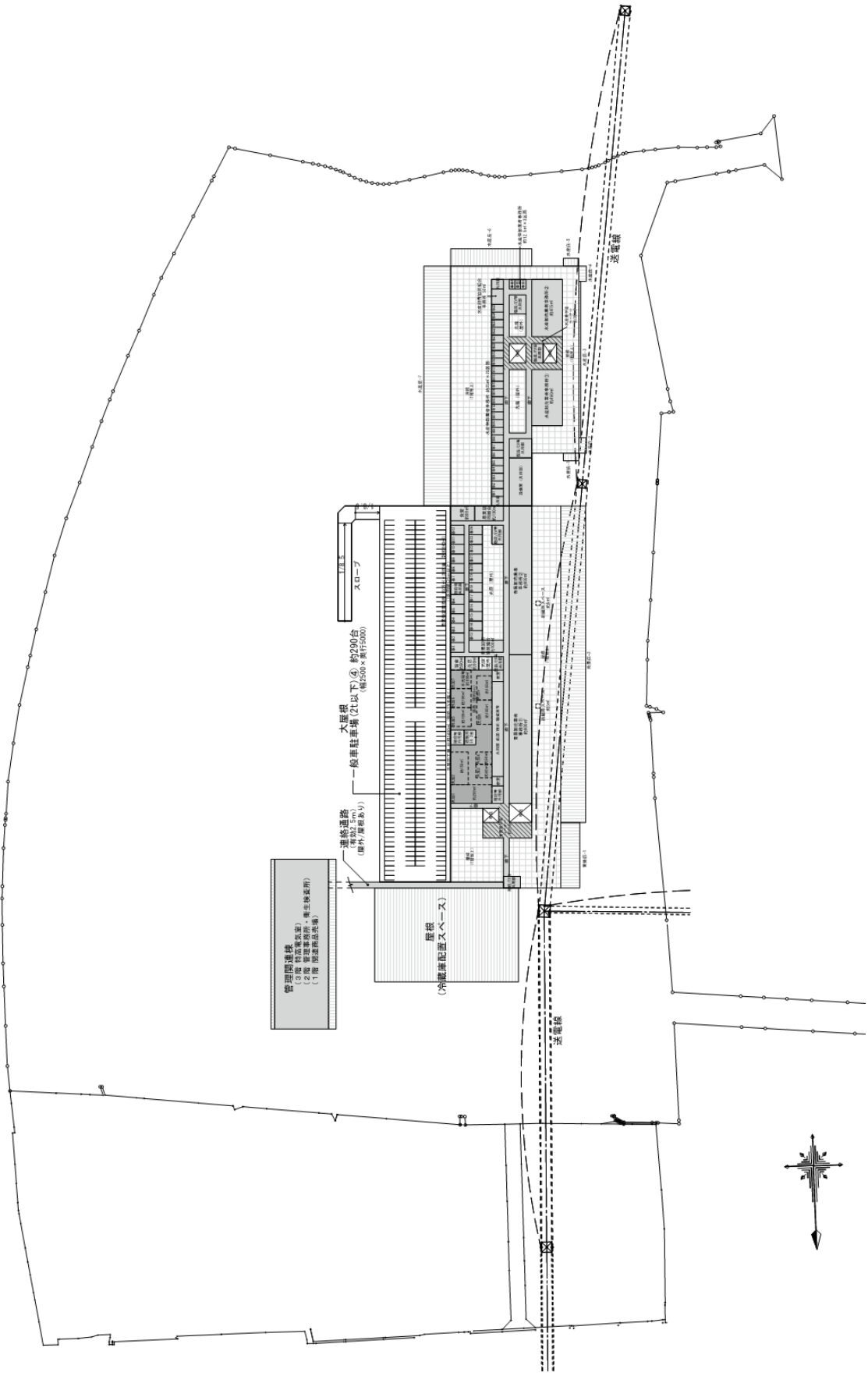
(5) 本事業における施設の機能及び規模（案）

本事業における施設の機能及び規模（案）は以下のとおりである。

図表6 本事業における施設の機能及び規模（案）

機能			計画面積（㎡）	
市場棟	卸売場	青果	卸売場	5,200
			フォークリフト等置場	109
			荷卸所	2,125
			その他	161
		水産	卸売場	2,300
			荷卸所	128
	その他		171	
	仲卸売場	青果	個別店舗	480
			オープン店舗	2,690
			フォークリフト等置場	410
			共同加工場	1,395
			その他	2,373
		水産	個別店舗	860
			オープン店舗	400
			買荷保管所	540
			加工場	825
			水槽置場	60
	事務所	青果	卸事務所	1,800
			仲卸事務所	840
			組合事務所等	370
その他			1,923	
水産		卸事務所	935	
		仲卸事務所	662.5	
		組合事務所等	50	
		その他	1,697.5	
積込所	青果	仲卸大屋根積込所等	7,703	
	水産	積込所等	2,130	
管理関連棟	関連商品売場等		3,009	
	管理事務所、食品衛生検査所等		2,960	
廃棄物集積所他	廃棄物集積所、守衛室、排水機場等		1,743	
冷蔵庫関係	青果仲卸冷蔵庫配置スペース		3,600	
合計			52,240	

注) 規模は建物の延べ面積。現時点での検討段階のもの

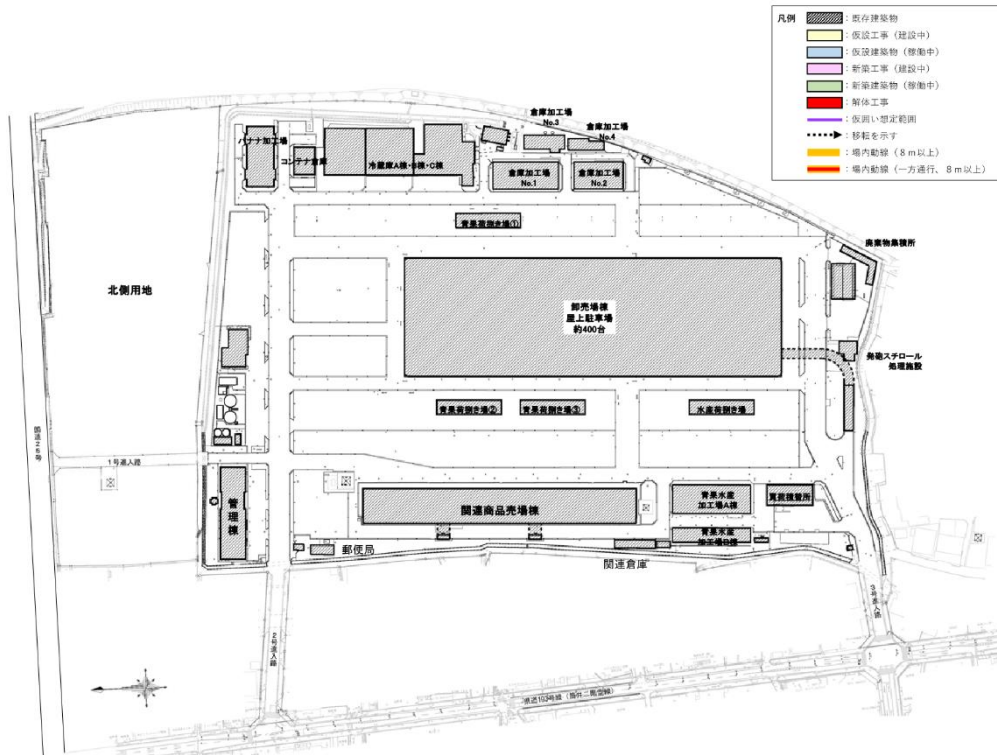


図表 8 施設整備のイメージ図 (案) (全体、各施設 2 階)

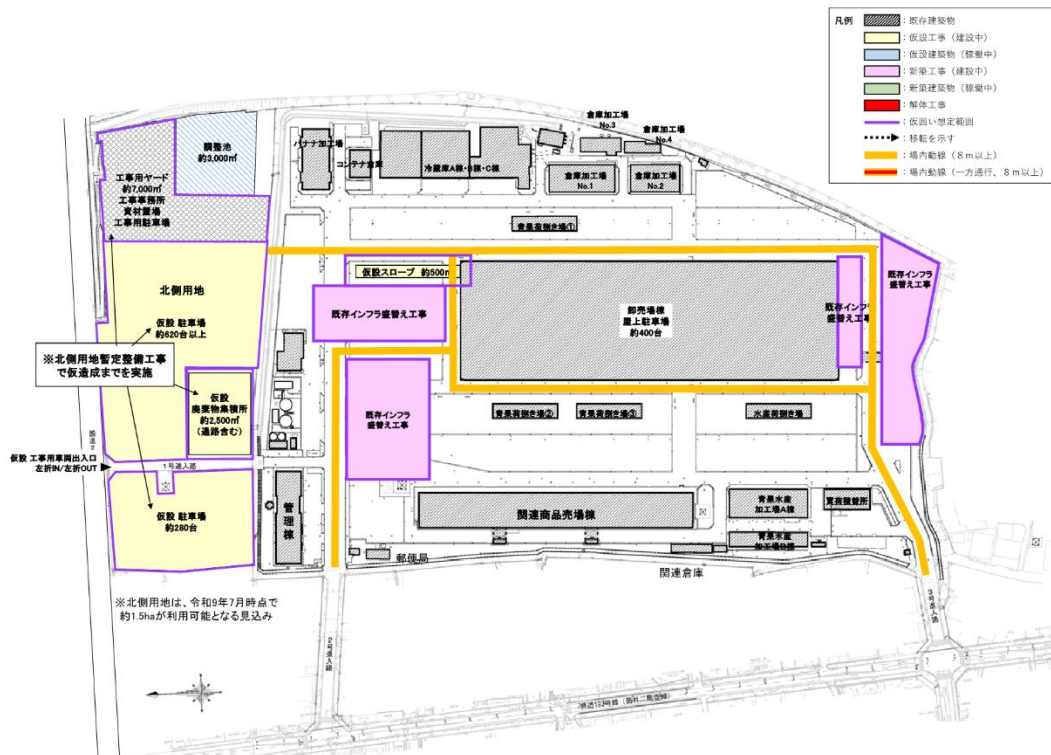
(7) 本事業におけるローリング計画（案）及び動線計画（案）

本事業におけるローリング計画（案）及び動線計画（案）は以下のとおりである。ただし、動線計画（案）はステップ1、4、5及び6にのみ記載している。

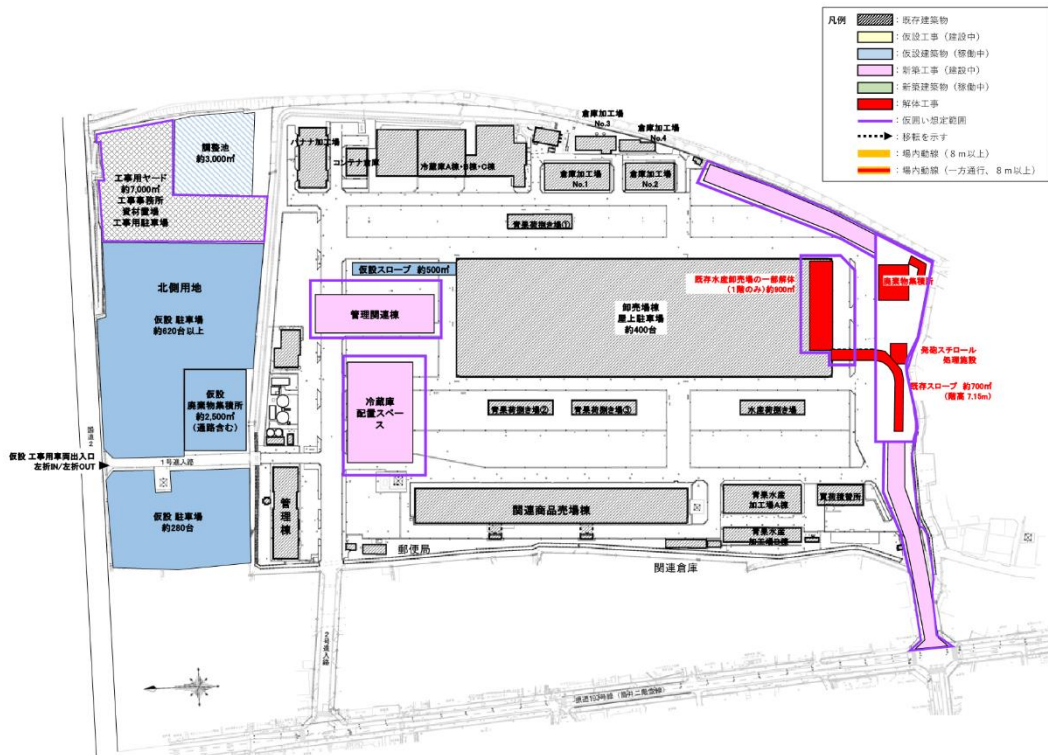
【現況】



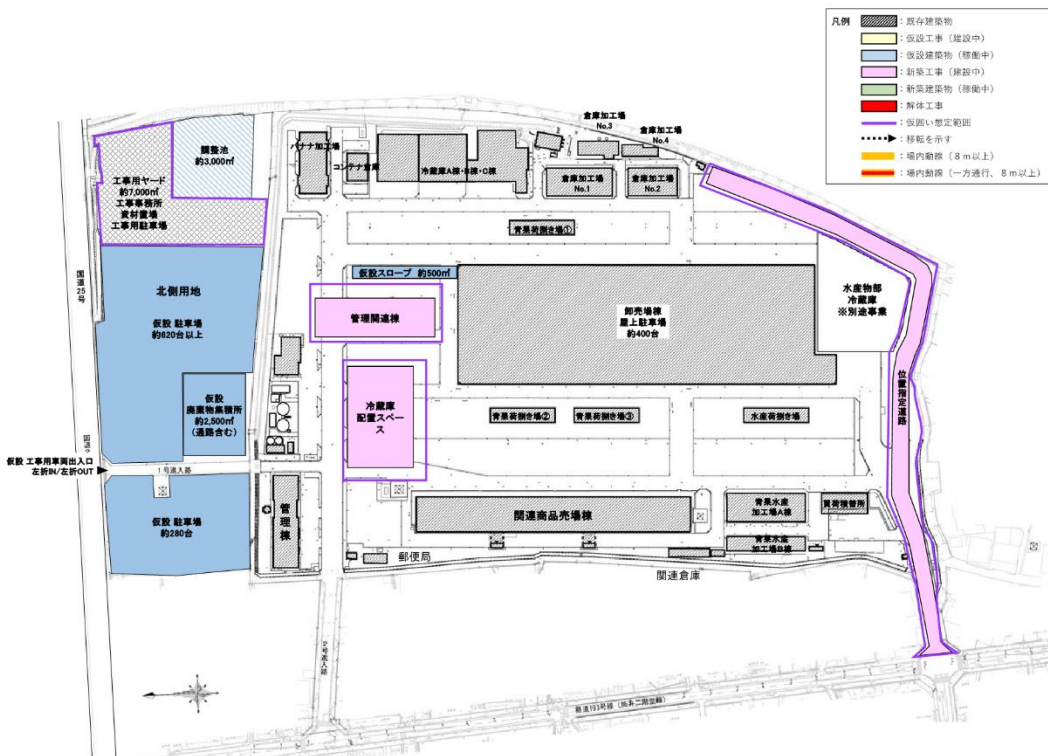
【ステップ1】



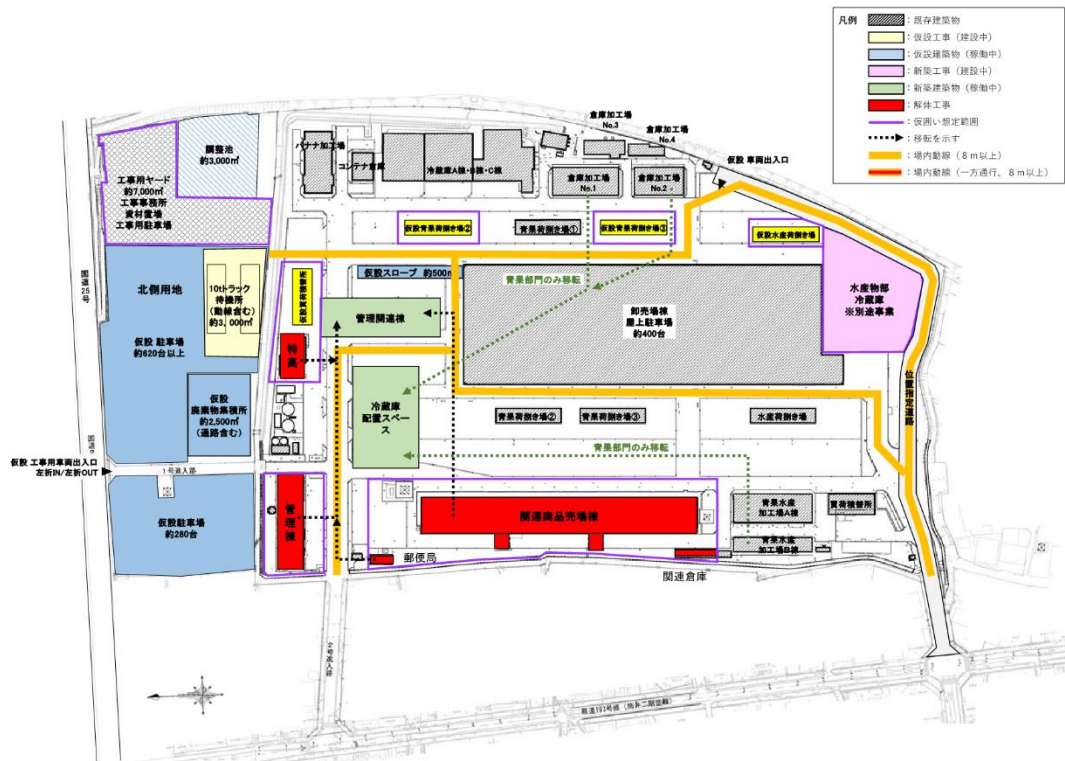
【ステップ2】



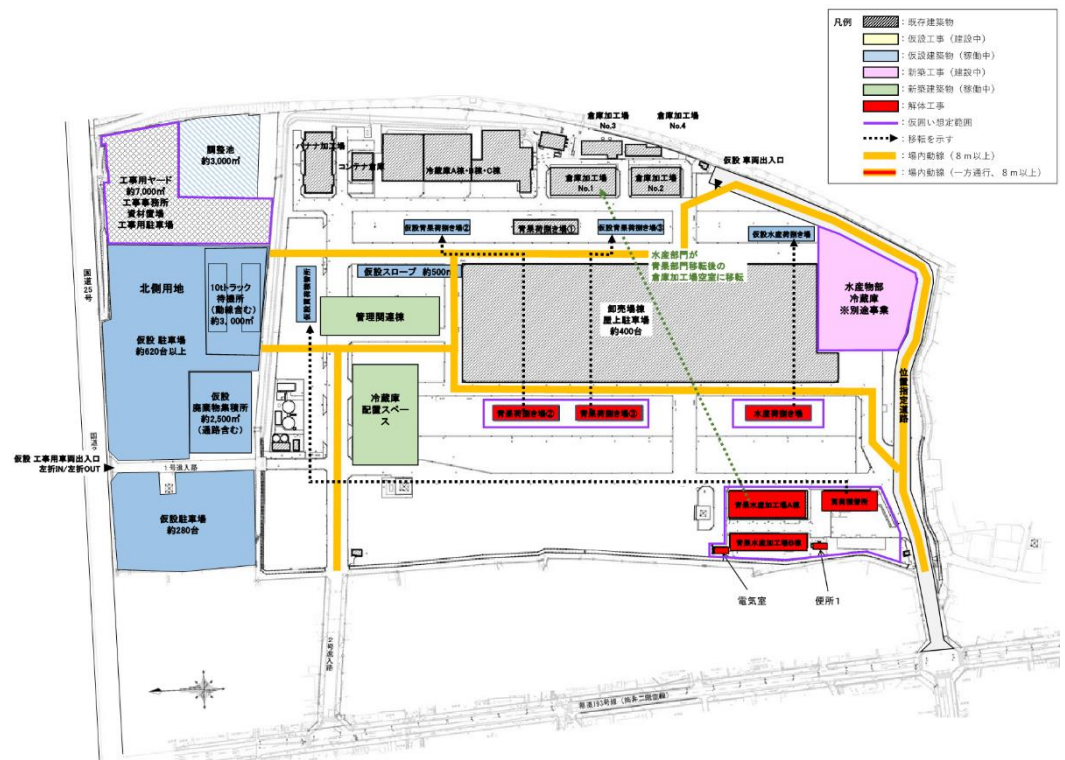
【ステップ3】



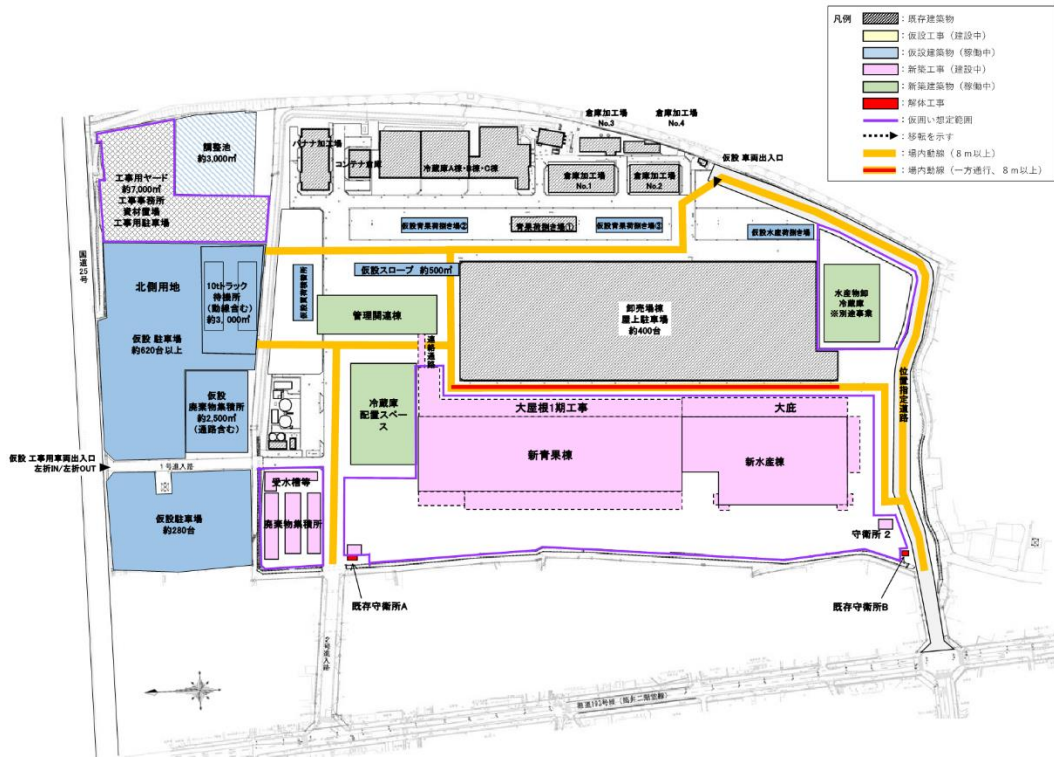
【ステップ4】



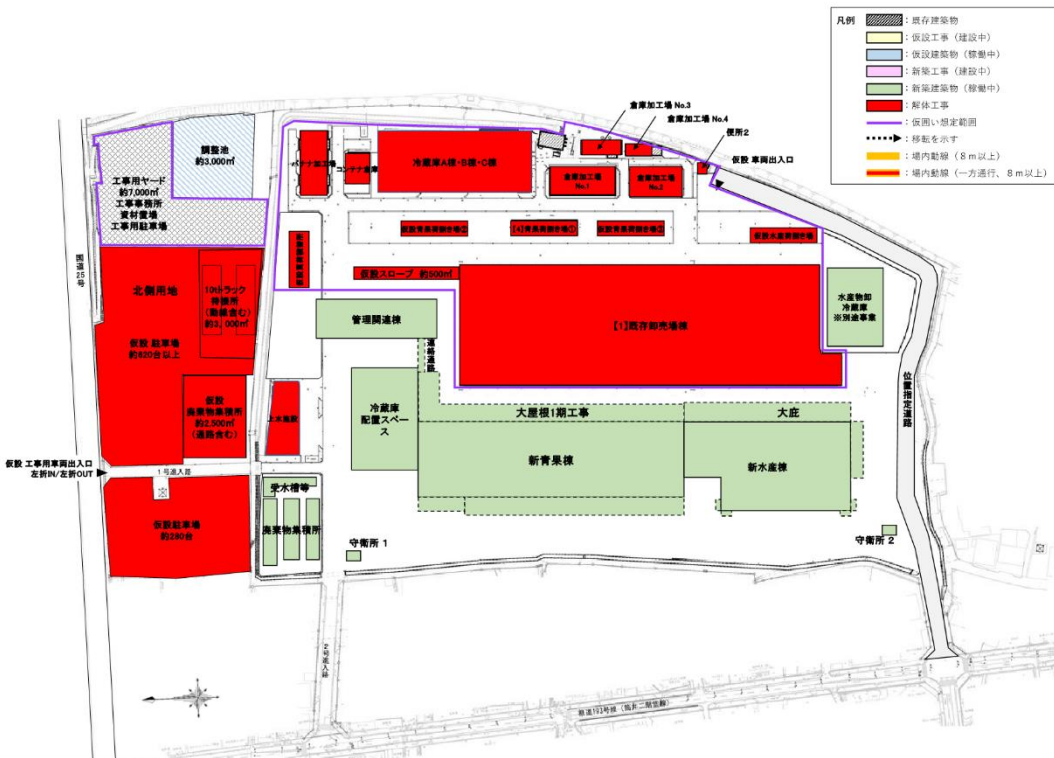
【ステップ5】



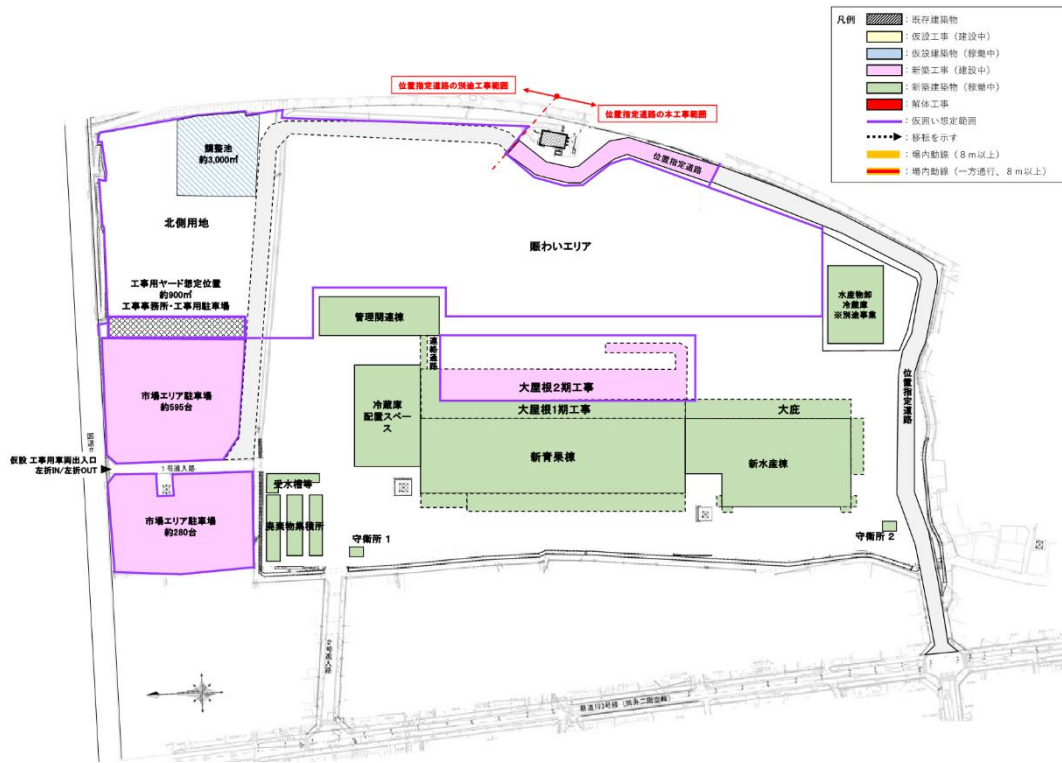
【ステップ6】



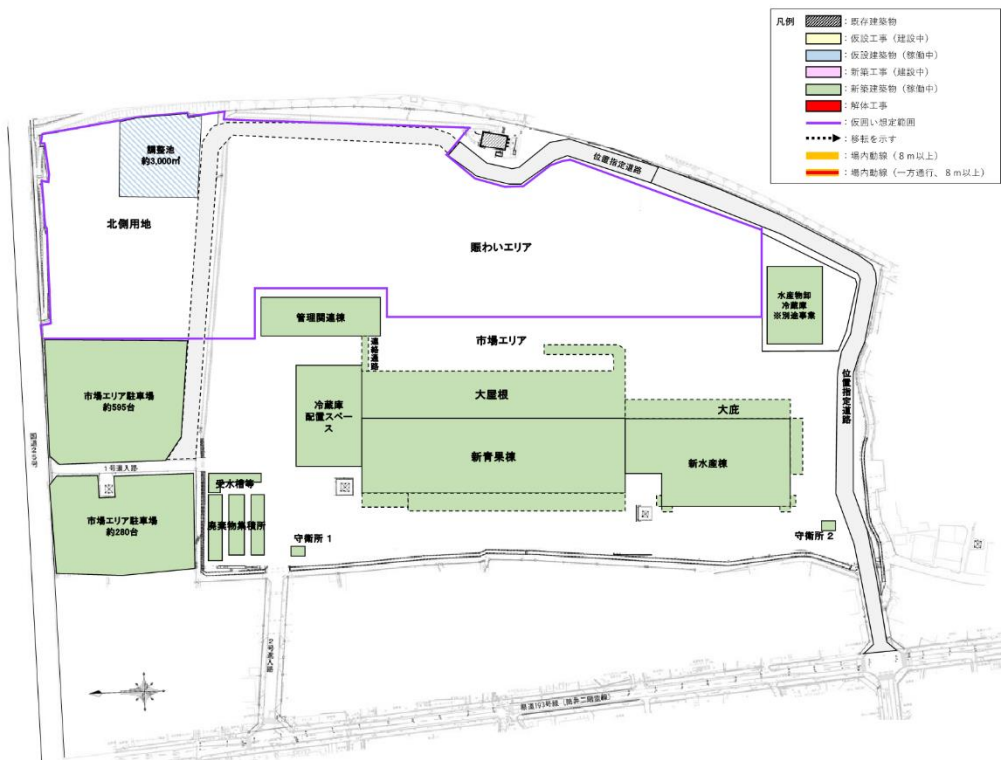
【ステップ7】



【ステップ8】



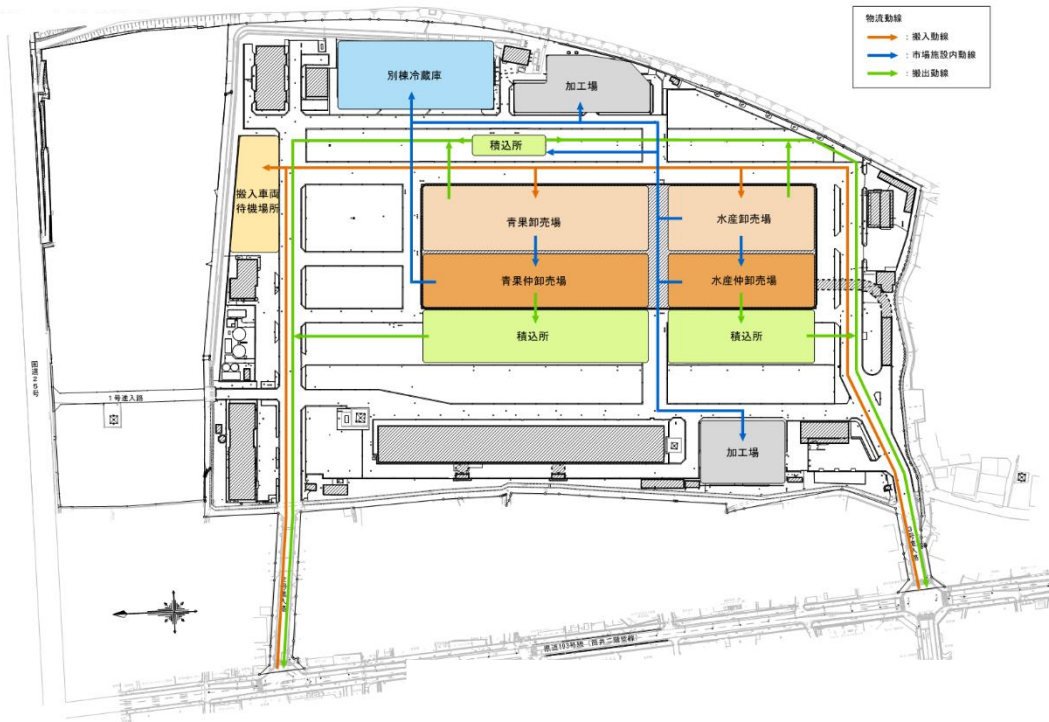
【ステップ9】



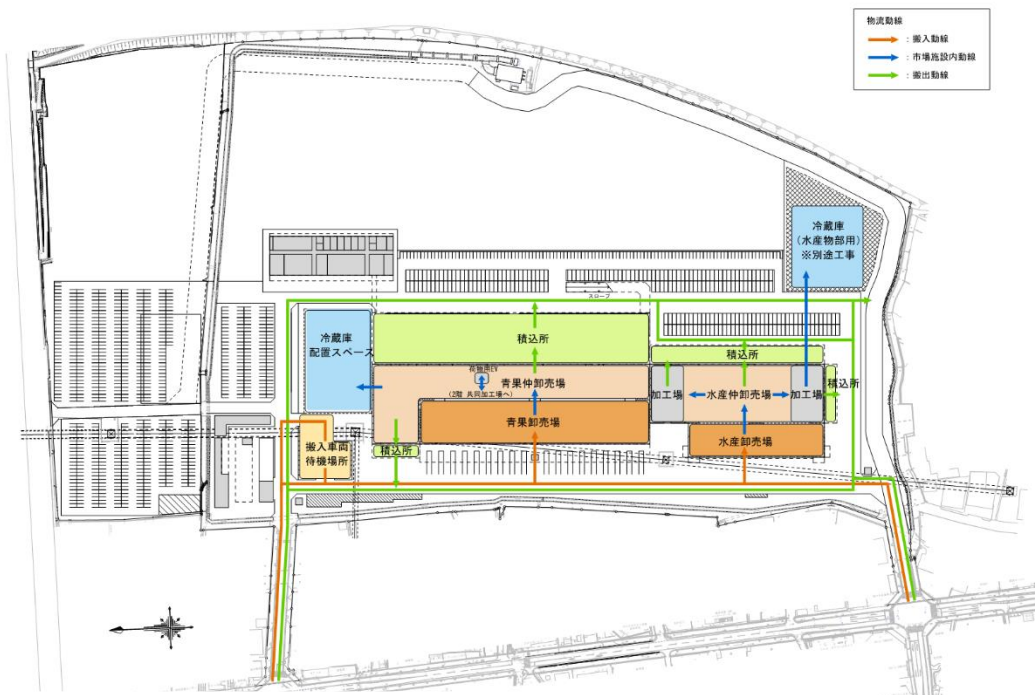
(8) 物流動線計画 (案)

現状の物流動線及び整備後の物流動線計画 (案) は以下のとおりである。

【現状の物流動線】



【整備後の物流動線計画 (案)】



4. 別途事業

別途事業は以下のとおりである。

- 水産物部冷蔵庫整備
- 北側用地暫定整備工事
- 埋蔵文化財発掘調査
- 賑わいエリア整備事業
- 太陽光発電設備設置工事 等

5. 本事業において受注者に求める主な対応

(1) 県及び市場関係者との調整

市場エリアの整備内容決定に際しては、市場再整備推進会議等において市場関係者と合意形成を図ってきていることから、今後も詳細な機能等の決定に関しては、県及び市場関係者との調整を実施すること。

(2) 別途事業との調整及び協力

本事業と同時期に実施される別途事業との調整を実施するとともに、その円滑な実施に協力すること。

(3) コスト管理及び積極的な提案

本事業にかかる事業費並びに再整備後の維持管理費及び運営費は、新市場開業後の市場関係者の施設使用料にも大きく影響するため、効率的な施設の配置等による事業費の抑制や、再整備後の維持管理費及び運営費を抑制する手法を、積極的に提案すること。