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 概要

中央卸売市場再整備推進室

○「奈良県中央卸売市場再整備基本計画(令和元年9月)」に基づいて、中央卸売市場の再整備を着実に推進するため、区域全体の土地利用計画(案)、整備手法、整備スケジュール、民間活力導入の方向性を提示

○基本計画策定後の検討状況を踏まえ、市場エリア(BtoB)の整備のための具体的な手続き等を整理

1. 奈良県中央卸売市場再整備基本計画の概要

(1)中央卸売市場再整備の全体コンセプト

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
(2) 市場施設のコンパクト化・物流動線整理による効率化
(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
(4) 場内事業者による新たな「奈良市場ブランド」の創出

連携

"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活用
(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
(3) BtoBとの連携による相乗効果の発揮

市場(B to B)と賑わい(B to C)を支える多面的取組の展開

○「食」を扱う市場として責任ある廃棄物対策の実践　○災害に備えた市場機能の確保　○ワークライフバランスの実現

市場を核とした周辺地域との共生

○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

(2)市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)の整備方針

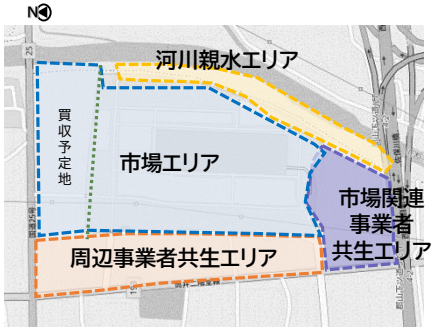
・市場エリア(BtoB)　：市場機能の高度化や安全・安心な食の提供に必要となる施設整備を推進
・賑わいエリア(BtoC)：県民や観光客が訪れる賑わいのある食の拠点整備を推進

(3)中央卸売市場を核としたまちづくり

・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、地域に開かれた市場としての魅力を創出する。
・国道25号、県道筒井二階堂線、西名阪自動車道、一級河川佐保川に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。

(基本計画による土地利用計画(案)及び共生エリア)

	エリア区分	概　要
①	市場エリア	市場エリア(BtoB):敷地北側 賑わいエリア(BtoC):敷地南側
②	周辺事業者共生エリア	多様な産業集積 地域住民へのサービス
③	市場関連事業者共生エリア	市場関連事業の展開
④	河川親水エリア	修景整備



2. 基本計画策定後の全体検討

(1)中央卸売市場再整備において重要視する事項

①再整備期間中における市場機能の継続
・再整備工事期間中においても、既存市場の運営を継続できる整備手法の検討
・地中に埋設されたインフラ設備への支障が大きいため、支障の最小化を図るプランニングの検討

②再整備期間中の仮設施設の最小化
・工事期間中に必要となる仮設機能について、経費縮減及び事業者負担の低減を検討
・巨額の仮設経費が必要となる冷蔵庫棟の仮設を不要とする事業計画を再検証

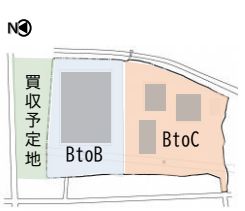
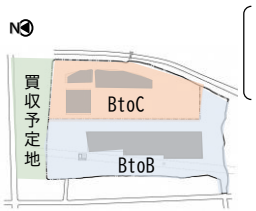
③青果市場と水産市場の同時開業
・市場事業者との協議により、青果水産棟の同時開業実現のための計画を検討

④賑わいエリア(BtoC)整備のサウンディング調査結果の反映
・民間事業者が参入しやすい環境整備をするため、国道25号に隣接するゾーニングを選択

⑤新型コロナウイルス感染症の感染拡大による投資環境等の変化

(2)中央卸売市場再整備のゾーニング(案)の検討

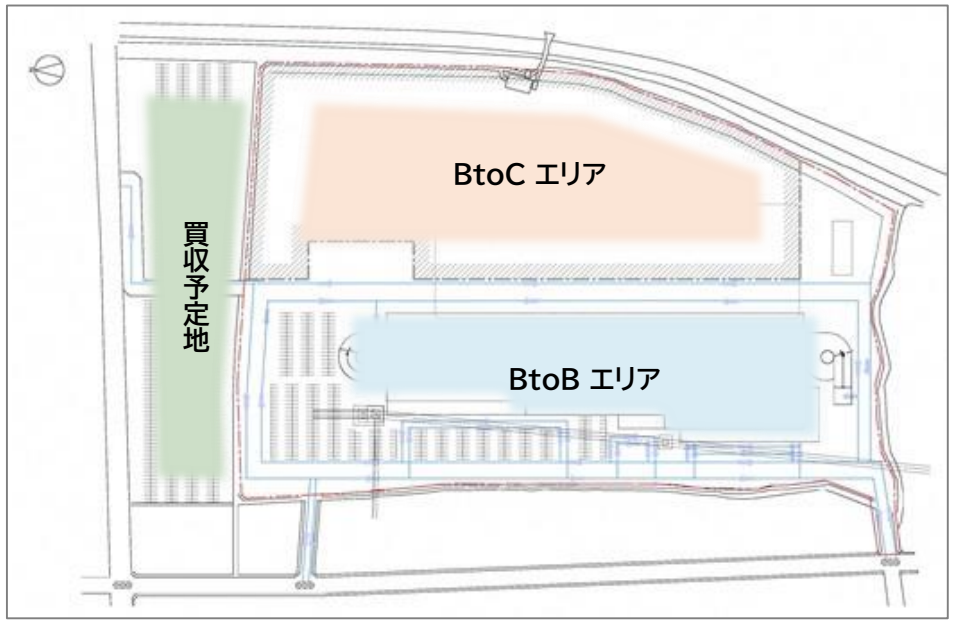
基本計画の土地利用計画案と上記検討を踏まえた配置案を比較検討

種別	基本計画による土地利用計画(案)	実施プラン検討による土地利用計画(案)
ゾーニング配棟	 BtoB:約 7ha BtoC: 約 8ha 買収用地:約 3ha	 BtoB:約 9ha BtoC: 約 6ha 買収用地:約 3ha
概要	○北側に市場棟を配置し、物流機能を統合整備 ○南側に賑わいエリアを整備	○北東側に賑わいエリアを整備 ○南西側に市場棟を整備
スケジュール	○BtoB（R８年度開業予定）　【合計５０カ月】 （仮設等準備工事期間１８カ月＋工期３２カ月） ○BtoC（R１１年度開業予定）	○BtoB（R７年度開業予定）　【合計３９カ月】 （仮設等準備工事期間１２カ月＋工期２７ヶ月） ○BtoC（R１０年度開業予定）
民間事業者参画評価	（BtoB）民間事業者の参入は、市場運営も含めて想定 ・新型コロナウイルス感染症蔓延による投資意欲の減退 （BtoC）参画意欲のある民間事業者が見込めない ・国道２５号に面していないため	（BtoB）民間事業者の参入は建設工事を想定 ・市場施設の運営は将来的に指定管理制度の導入を検討 （BtoC）参画意欲のある民間事業者が見込める ・国道２５号に面しているため
再整備期間中の機能継続	○工事の影響が比較的大きい ・卸売棟の一部除却による機能確保が必要（青果） ・冷蔵庫棟の仮設が必要	○工事の影響が比較的小さい ・卸売棟の一部除却が不要 ・冷蔵庫棟の仮設が不要

3. 奈良県中央卸売市場の土地利用計画(案)

(1)実施プランによる土地利用計画図(案)について

・市場エリア(BtoB)を西側に配置:市場の同時開業、整備事業費の抑制等を目指す
・賑わいエリア(BtoC)を東側に配置:賑わい施設整備へのより多くの民間事業者参入を促進
・北側用地を取得し、駐車場用地及びアクセス通路を整備

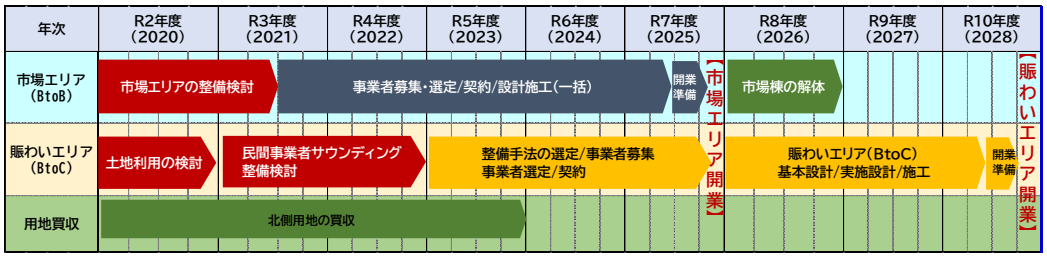


(2)中央卸売市場周辺の地区計画の策定

・市場及び周辺地区の一体的なまちづくりを推進するため、大和郡山市と連携して、地区計画の策定を推進するとともに、市場機能集約化による高度利用のための高度地区を緩和

(3)整備スケジュール(予定)

・市場エリア(BtoB)の整備を先行し、賑わいエリア(BtoC)の整備手法を具体化
・市場棟を除却後に、賑わいエリア(BtoC)を整備(民間活力導入を目指す)
・**市場エリア(BtoB):令和7年度開業、賑わいエリア(BtoC):令和10年度開業を目指す**



4. 市場エリア(BtoB)の整備について

(1)市場エリア(BtoB)の機能と規模

・基本計画の施設整備コンセプトを踏襲しながら、具体的な規模及び機能を整理
・市場施設のコンパクト化や物流動線の整理による効率化、コールドチェーンに対応できる施設を整備
・社会環境の変化に対応した持続可能な卸売市場として、配送や加工の共同化を推進

単位:(㎡)

施設	種別	現有規模	計画規模	備　考
卸売場	青果	10,125	4,849	・定温売場の整備
	水産	5,144	2,232	
仲卸売場	青果	2,682	684	
	水産	3,219	2,341	
買荷保管所 積込所	青果	2,048	3,796	・青果仲卸売場は事業規模等によりオープン型店舗を採用
	水産	1,178	2,884	
加工場	青果	4,080	5,080	・加工共同化の実現
	水産			
冷蔵庫		7,081	5,907	

(2)市場エリア(BtoB)の整備方式

・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方式を採用
・事業方式については、卸売市場運営の特殊性に加えて、新型コロナウイルス感染症の流行による投資意欲の減退等を踏まえ、運営業務を含まないBT方式を採用※
・BT方式においては、①設計・施工一括発注による工期短縮、②民間ノウハウによる最適な工法の採用、③建設コストの削減が見込まれる。

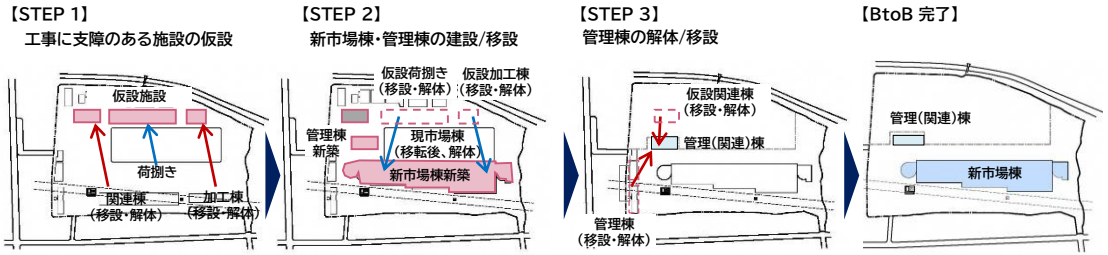
※民間事業者が建築した後、所有権を公共側に移転

(3)市場エリア(BtoB)の整備に向けた事業者選定スケジュール(予定)

○令和3年6月　実施方針・要求水準書(案)の公表
9月　特定事業の選定及び公表
10月　入札説明書の公表
○令和4年1月　入札
3月　落札者決定
9月　事業契約締結

(4)工事ローリング計画案(市場機能を継続しながら現敷地で工事実施)

・市場機能を継続しながら、新市場棟の建設をするため、多くの制約条件下で建て替えとなる
・敷地の地中障害物や工事用車両の通行、市場事業者に配慮した工事計画を検討
・工事実施の方法等については、民間事業者の提案による最適な方法を選択



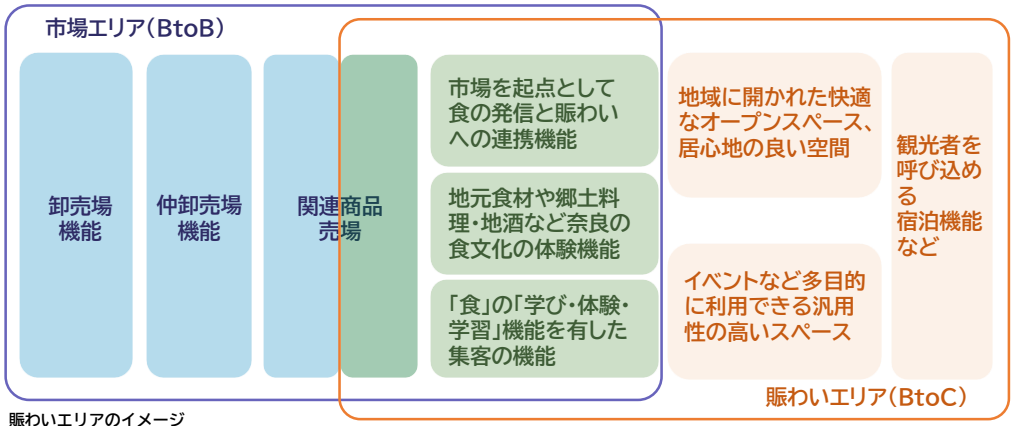
(5)整備事業費

・整備に係る事業費は**約270億円**と想定。
(うち、市場棟建設関連費:約200億円、インフラ 整備費:約 43億円、仮設費 約 7億円、解体費:約 20億円)

5. 賑わい創出(BtoC)エリアの整備方針の検討

(1)賑わいエリア(BtoC)のコンセプト

・賑わいエリア(BtoC)は、卸売市場の付帯施設として、市場エリア(BtoB)と連携し、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。



賑わいエリアのイメージ

フードホールイメージ

子ども広場イメージ

多目的ホールイメージ

フードホールイメージ

駐車場・バスターミナルイメージ

宿泊施設イメージ

(2)賑わいエリア(BtoC)の整備のための課題 (※市場エリア(BtoB)整備と並行して事業推進)

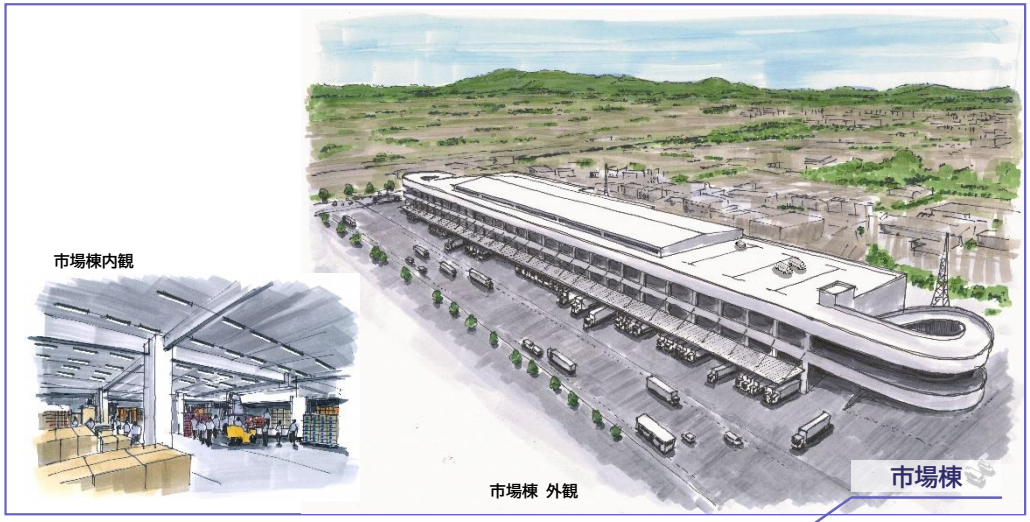
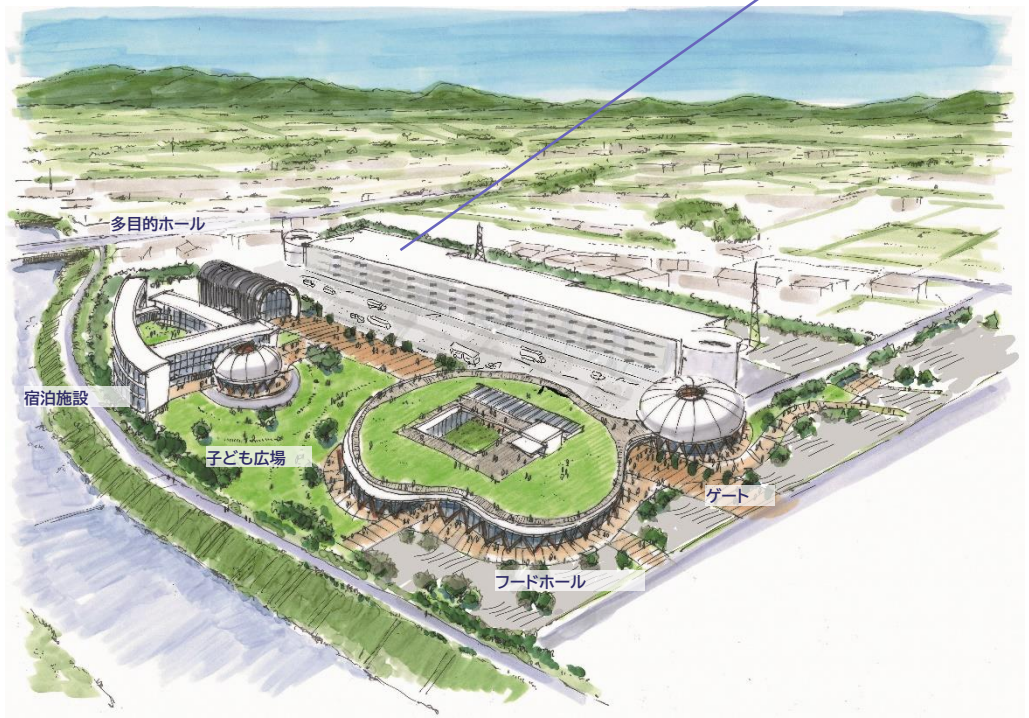
①民間活力の導入を基本として市場施設の機能と相乗効果を持つ一体的な施設整備
・市場の持つ「食」の機能と連携した奈良の食文化発信拠点となる賑わいエリア(BtoC)を整備

②賑わいエリア(BtoC)の事業者候補へのサウンディング調査の実施
・整備施設ごとの独立した事業性の検証、民間事業者が参入しやすい事業要件の検討
・市場機能との相乗効果や市場エリアと賑わいエリアが連携する土地利用の整理が必要

③賑わいエリア(BtoC)の一体的な整備を進めるための整備手法検討
・①エリア全体の整備を一括で募集する方式、②各施設ごとに整備事業者を募集する方式、③施設整備をグループ化して募集する方式など整備手法を決定していくことが必要
・各施設ごとに整備事業者を分割する場合は、エリア全体の一体性、開発の同時性、運営上の効率性等の課題検討が必要。

(参考)中央卸売市場再整備イメージ図

(1)市場エリア(BtoB)の整備イメージ



(2)中央卸売市場再整備の全体イメージ