

# 奈良県中央卸売市場視察

日時 令和4年10月27日(木)  
10:00~  
場所 奈良県中央卸売市場  
(大和郡山市筒井町957-1)

## 次 第

1. ご挨拶
2. 市場視察
3. 中央卸売市場再整備について
4. 意見交換

参加者 県議会 清水、佐藤  
市議会 佐野奈良市議、関本郡山市議

0 R-25

停滞現象は

0 景況対策は 2. 自給自足型

3. 同型地 (肉器に伴う)

① 市場に供給する車輻は停滞の原因は

② 景況利用心、現状の景況利用を合意にするか否か?

③ PFIか? → 景況はどの程度、Hotelは

④ 景況利用心はどの程度に波及するか? 景況の必要

⑤ 景況は約3%、市は16%

景況の 景況/市

① 地産地消 景況/市 景況

他景況

景況の景況 →

# 奈良県中央卸売市場視察 (R4. 10. 27)

## 座席表

奈良県中央卸売市場 管理棟 3階 大会議室

受付

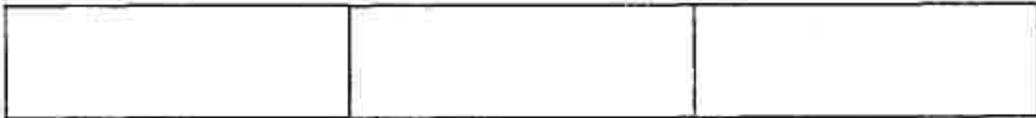
<b>島田</b> <small>中央卸売市場 企画管理課長補佐</small>	<b>中尾(優)</b> <small>中央卸売市場 企画管理課長補佐</small>	<b>福本</b> <small>中央卸売市場 業務課長補佐</small>	<b>渡辺</b> <small>中央卸売市場 業務課長</small>	<b>中尾(彰)</b> <small>中央卸売市場 再整備推進室長補佐</small>	<b>寺尾</b> <small>中央卸売市場 再整備推進室長補佐</small>
---	--	---	---	---	--



**田中**  
中央卸売市場  
企画管理課長

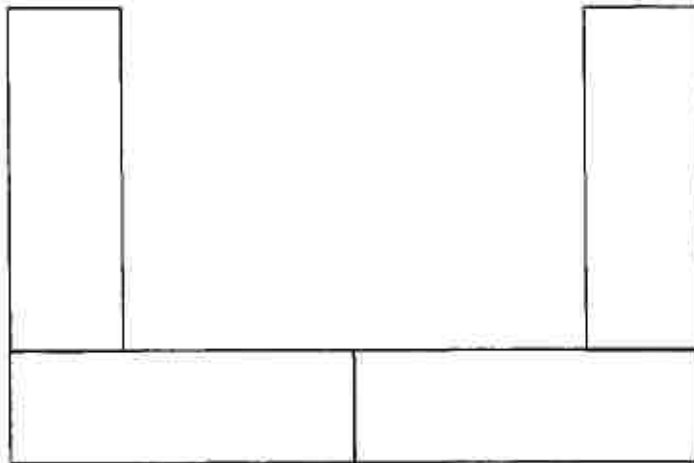
**桐田**  
中央卸売市場長

**伊藤**  
中央卸売市場  
再整備推進室長



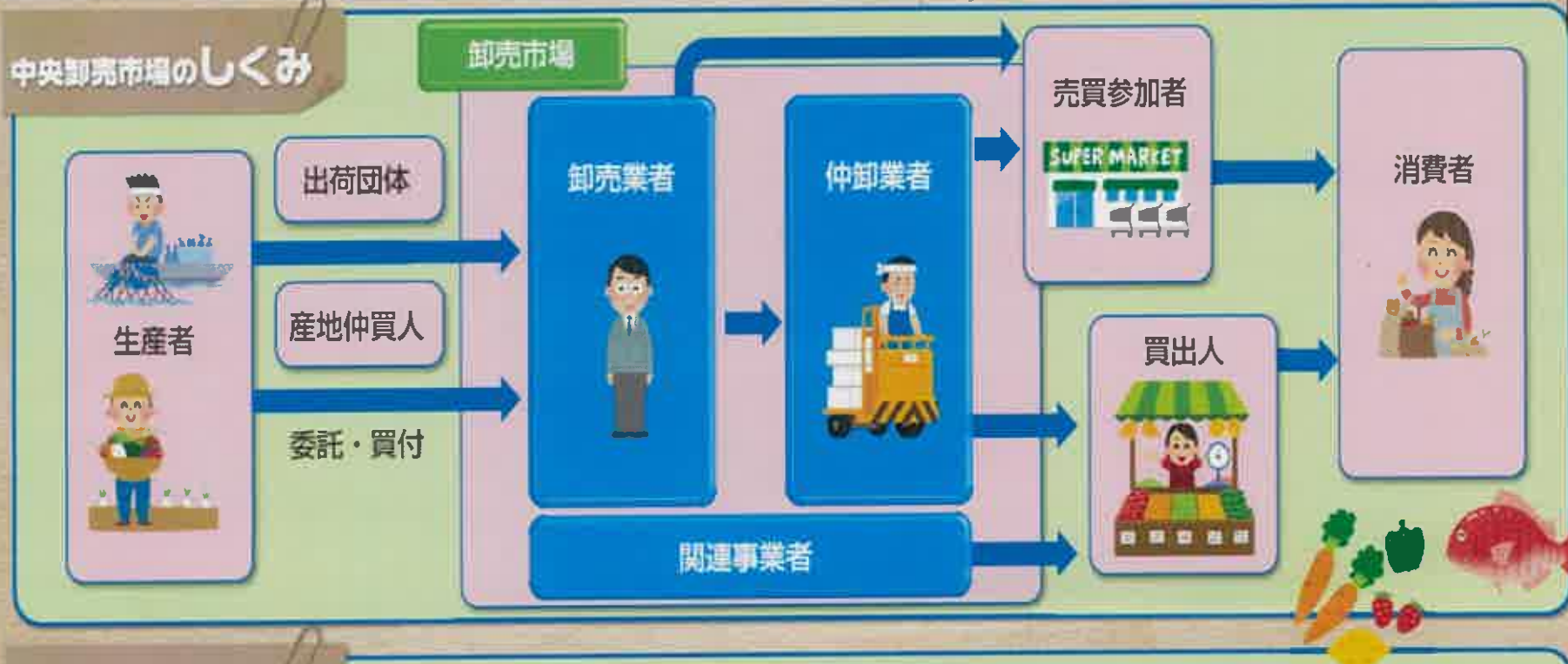
○  
由本  
○

○  
佐野  
○



○      ○      ○      ○  
伊藤      中尾

## 中央卸売市場のしくみ



## 中央卸売市場の仕事

深夜 午前4:30



## 卸売業者の卸売の準備

全国各地から青果物や水産物などの生鮮食料品が配達され、卸売のための準備が行われます。

午前4:30



## 水産物の卸売

マグロやその他の水産物のせりが行われ、仲卸業者や売買参加者によって買受されます。

午前6:00



## 青果物の卸売

青果物のせりが行われ、仲卸業者や売買参加者によって買受されます。

仲卸業者へ



## 仲卸業者の店舗販売

せりなどで買受された商品は仲卸業者で小分けにされ、買出人に販売されます。



奈良県中央卸売市場の取扱高

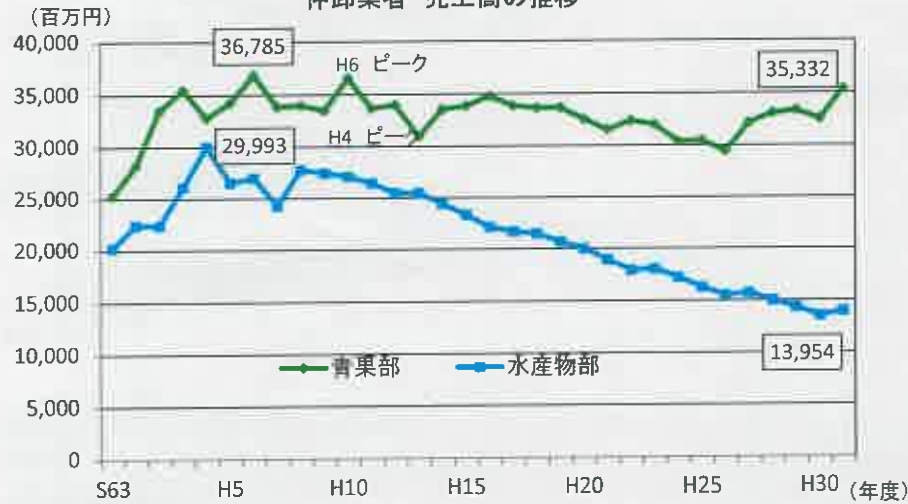
卸売業者(青果部) 取扱高・取扱量の推移



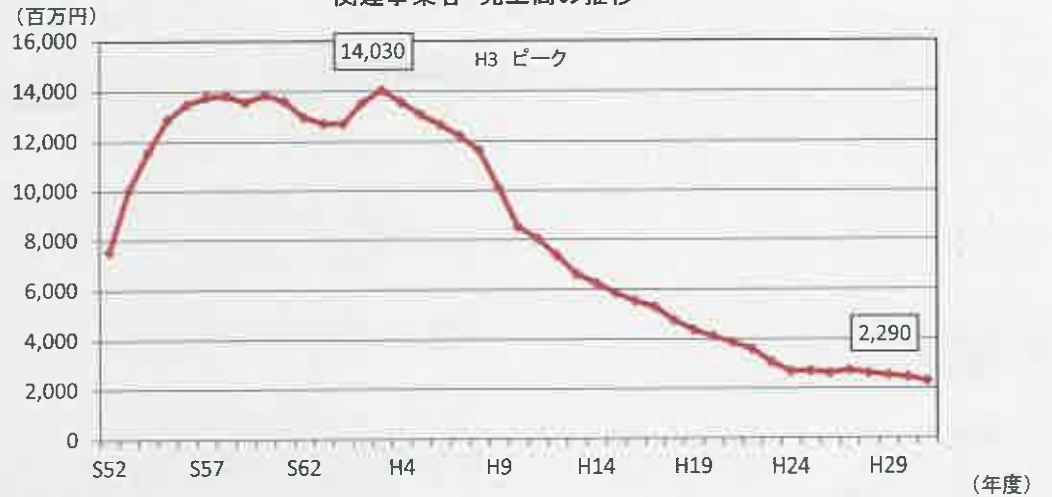
卸売業者(水産物部) 取扱高・取扱量の推移



仲卸業者 売上高の推移



関連事業者 売上高の推移



# 奈良県中央卸売市場の全容



■■■■ 奈良県中央卸売市場の概要 ■■■■

所在地	奈良県大和郡山市筒井町957番地の1
開設者	奈良県
敷地面積	151,258㎡
建築面積	45,450㎡
延床面積	58,267㎡
開場日	日曜日、祝日、1月2日から4日まで、12月31日及び臨時休場日を除く日
開場時間	午前0時から午後12時まで(24時間)
取扱品目	青果部:野菜、果実及びこれらの加工品 水産物部:生鮮水産物及びその加工品

買荷積込所

青果水産加工場 H8棟

関連商品卸売場棟 5,346m S51・S53棟

管理棟 1,266m S51棟

荷捌き場 H22棟

荷捌き場 H22棟

荷捌き場 H22棟

上水道設備

特高受変電棟 S60棟

発泡スチロール処理施設

卸売場棟

建築面積 23,908m S51棟

水産

青果

廃棄物集積所

荷捌き場 H22棟

冷蔵庫棟 (奈良市場冷蔵(株))

コンテナバナナ倉庫加工場 S51棟

倉庫加工場

A棟

B棟

C棟

1階 S54棟  
2階 H4棟

S63棟

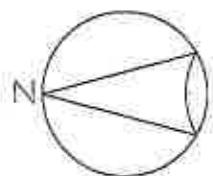
S51棟

S54棟

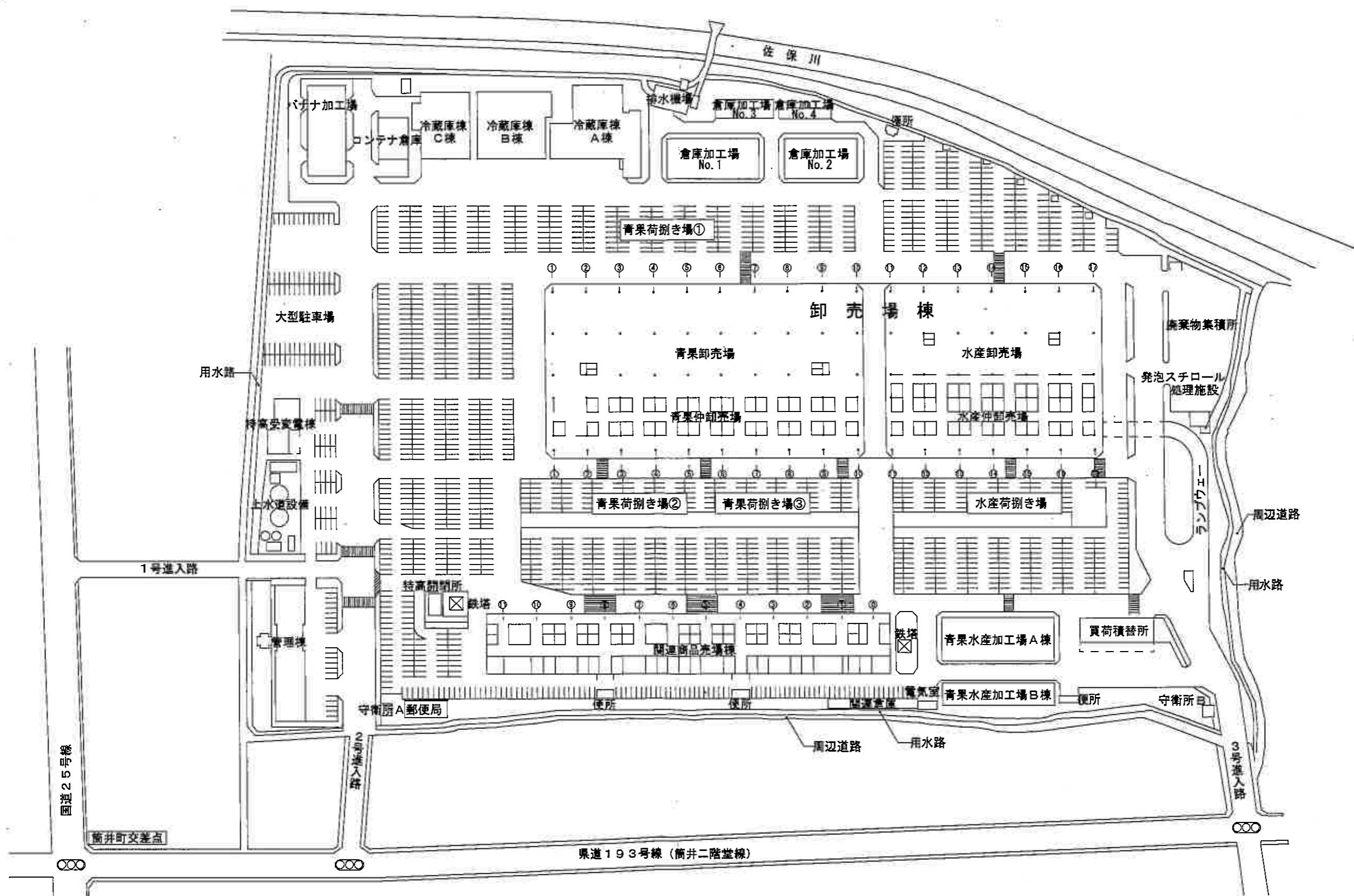
S51棟

排水機場 S51棟

3,508m



# 奈良県中央卸売市場全体配置図



S=1/2000

# 奈良県中央卸売市場 周辺図

→ 北西



N

京奈和自転車道ルート

至 郡山IC

佐保川

西名阪

国道292号

奈良県中央卸売市場  
(151,258 m<sup>2</sup>)

三木食品

ブルックス  
生鮮流通センター

はないちばん  
ケータリング工場

三晃

ワンタフル  
中央加工  
グリーン

ハッピー  
フーズ

成光流通センター

名家産業  
奈良営業所

ブルックス炊飯工場

現敷地(約15ha)

買収予定地(約3.5ha)  
R5年4月

県道筒井二階堂線

奈良加工センター

奈良ナニワ加工場

至 近鉄筒井駅

至 昭和工業団地

至 太和まほろはスマートIC



# 中央卸売市場の再整備

## 【奈良県の中央卸売市場再整備の考え方】

### 〔事業の位置づけ〕

奈良県では、大和平野中央の磯城郡3町とともに、雇用の場の確保等に取り組む「大和平野中央田園都市構想」を推進しているが、大和平野中央地域の周辺地域に所在する中央卸売市場の再整備も、当該プロジェクトと連携して双方の事業の効果を向上させる事業として位置付けている。

### 〔基本方針〕

○老朽化した県中央卸売市場を再整備し、**卸売機能の高機能化・効率化を図るBtoBエリア**とともに、市場の立地を活かした「食とともに文化・スポーツを楽しむ」**華やかで賑わいのある複合拠点となるBtoCエリア**を一体的に整備する。

○市場エリア(BtoB)は、市場機能の高度化や食の安全・安心に必要となる施設整備を行い、**食品流通拠点としての施設充実**を目指す。

○市場の機能を活用し、市町村とも連携しながら、魅力ある農業水産物の提供を行う。

○賑わいエリア(BtoC)は、県民や観光客が、食とともに文化・スポーツを楽しめるよう、**フードホール、佐保川河川テラス、広場、遊園地、多目的ホール、宿泊施設を整備**する。

○京奈和自転車道を利用した「まほろば健康パーク」との連携、佐保川沿いの空間を活用した**音楽や演劇の提供など市場施設の外の活動との一体的活用**を進める。

### 〔整備の進め方〕

事業者公募に先立ち、民間事業者から整備施設や土地利用・レイアウト、整備手法等のアイデアを募集。提案されたアイデアを参考に公募内容を確定したうえで、両エリアを一括して整備する事業者公募を令和5年度を目処に行う。

## 【中央卸売市場再整備のイメージ】

H=31.0ハの地区計画変更済



市場エリア (BtoB) 高機能化、物流効率化を実現した卸売市場

賑わいエリア (BtoC) 市場機能と連携した「食」の拠点としての賑わい創出

## 【中央卸売市場再整備のスケジュール(予定)】

R4年度(2022)	R5年度(2023)	R6~10年度(2023~2028)
事業者選定		設計・工事
<ul style="list-style-type: none"> <li>● アイデア募集の実施 (R4・4月)</li> <li>● 実施プラン改訂 (R4・12月)</li> <li>● 実施方針／要求水準書(案)公表 (R5・3月)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公告</li> <li>● 提案審査</li> <li>● 整備事業者決定</li> <li>● 契約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 一部開業</li> <li>◎ 全面開業</li> </ul>

## 奈良県中央卸売市場再整備の基本方針の概要について

## 奈良県中央卸売市場再整備の基本方針の概要

## ①基本的な考え方

市場機能の効率化・高機能化を図る市場エリア(BtoB)とともに、市場の機能や立地を活かした「食とともに文化・スポーツを楽しむ」華やかで賑わいのある複合拠点(BtoC)を一体的に整備する。

## ②卸売機能の高機能化・効率化等

持続可能な施設整備、施設のコンパクト化、物流動線整理、コールドチェーン化等により、市場の高機能化、効率化、衛生管理の徹底化を実現する。

また、卸売市場の機能を活用し、子ども向け食堂を含む農業水産物の直売・飲食サービスを提供する。

## ③華やかで賑わいのある複合拠点の整備

「食とともに文化・スポーツを楽しむ」ことができる魅力ある施設(フードホール、河川テラス、多目的ホール等)を整備する。

## 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

- ・地域に開かれた市場としての魅力を創出する。
- ・まほろば健康パークやなら歴史芸術文化村等との広域連携、佐保川沿いの空間を活用した芸術等の活動を推進する。

## 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(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)を一括で整備する事業者募集を行う。

## ⑥再整備の実施主体等

県は、市場エリア(BtoB)と賑わいエリア(BtoC)の整備を一括して行うこととし、建設工事等を行う。

県は、中央卸売市場の市場エリアの(BtoB)の土地・建物その他の施設を保有し、市場事業者団体等に使用を許可する。

## ⑦市場事業者団体等との協議

再整備を円滑に推進するため、県と市場事業者団体等の中で「中央卸売市場再整備に関する基本協定」を締結する。

## [参考] 中央卸売市場再整備に関する基本協定

(締結目的)

・市場を奈良県の農水産業振興及び食文化の拠点として再整備し、意欲ある地域の生産者と強固な結びつきを持ちながら、周辺地域と共生した、新しい賑わいを生み出す市場とするため、市場再整備にあたっての県と市場事業者団体等(以下「事業者」という。)の連携協力・役割分担等について定める。

(内容)

- ・県は、市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)の一括整備を実施する。
- ・事業者は、市場再整備に協力するとともに、生鮮食品流通における変化に対応した商品提供に取り組むとともに、賑わいエリア(BtoC)に積極的に参入する。
- ・県及び事業者は、市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC)の一体的運営と賑わいづくり、地域との交流強化を共同して実施する。

# 奈良県中央卸売市場再整備の基本方針

## 1. 基本的な考え方

中央卸売市場の再整備に関する基本的な考え方は次のとおりとする。

- ・市場機能の効率化・高機能化を図る市場エリア（B to B）とともに、市場の機能や立地を活かした「食とともに文化・スポーツを楽しむ」華やかで賑わいのある複合拠点（B to C）を一体的に整備する。
- ・市場エリア（B to B）では、老朽化した市場施設のコンパクト化や効率化を図り、食の安全・安心に必要な施設を整備し、食の流通拠点機能を充実する。
- ・賑わいエリア（B to C）は、奈良の「食」の情報発信拠点として、県民や観光客に「食べる」「買う」「遊ぶ」「学ぶ」を一体的に提供できる施設を整備する。
- ・市場施設等整備にあたっては、温室効果ガス排出削減に向けて、「再生可能エネルギー」の利活用や「省エネ」等の取組を推進する。
- ・魅力ある「市場ブランド」の創出により、市場で取り扱う生鮮食料品の付加価値を向上し、他市場との差別化や市場としての競争力を強化する。

## 2. 卸売市場機能の高機能化・効率化等（B to B）

- ・下記により卸売市場の高機能化、効率化、衛生管理等の徹底化を実現する。
  - （1）食品流通における卸売市場の現状を踏まえた、持続可能で食の流通拠点機能が充実した施設整備を図る。
  - （2）卸売市場施設のコンパクト化・物流動線整理による効率化を実現する。
  - （3）H A C C Pの考え方を取り入れた衛生管理の導入・コールドチェーン化を実施する。
  - （4）卸売市場の機能を活用した魅力ある農業水産物の直売・飲食サービス（子ども向け食堂を含む。）を提供する。

## 3. 華やかで賑わいのある複合拠点の整備（B to C）

- ・卸売市場の特性と立地条件を最大限活用し、「食とともに文化・スポーツを楽しむ」ことができる魅力ある複合施設（下記の施設を基本的施設とする。）を整備し、市場エリア（B to B）との連携により、多様な世代が集い、新たな交流や仲間が生まれる施設づくりを目指す。
  - （1）フードホール、マルシェ
  - （2）佐保川沿いの空間を利用する河川テラス
  - （3）宿泊施設
  - （4）イベント等を開催する多目的ホール

（5）地域の人々が憩う広場

（6）駐車場、メインゲート、花いっぱい人が憩う大通り（フラワーロード）

## 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

- ・再整備された中央卸売市場を地域に開かれた市場として、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。
- ・卸売市場の周辺に位置するまほろば健康パークと京奈和自転車道を利用した一体化を図るとともに、佐保川沿いの空間を活用した芸術等の活動を推進し、なら歴史芸術文化村等との芸術文化事業の連携を進める
- ・近隣の民間の宿泊、飲食施設等との連携を進める

## 5. 施設整備の手法、手順等

- ・中央卸売市場の再整備は、官民連携手法の積極的活用を基本とし、市場エリア（B to B）及び賑わいエリア（B to C）を一括して整備する事業者募集を行う。
- ・市場再整備工事期間においても市場の営業が継続できる整備手法を選択するとともに、市場事業者負担の軽減に配慮する。
- ・既存冷蔵庫棟を市場エリア（B to B）へ先行して移設するなど、市場エリア（B to B）と賑わいエリア（B to C）を並行して整備する。
- ・整備手法の検討に際しては、民間事業者へのサウンディング調査を実施し、その結果を検証した上で整備方法等を決定する。
- ・整備手順については、民間事業者の提案を受け、市場営業への影響や整備事業費等を比較衡量して判断する。

## 6. 中央卸売市場の再整備の実施主体と再整備後の運営

- ・県は、中央卸売市場の市場エリア（B to B）及び賑わいエリア（B to C）の整備を一括して行い、整備に必要な用地取得、建設工事等を行う。
- ・県は、中央卸売市場の市場エリア（B to B）の土地・建物その他の施設を保有し、市場事業団体等に使用を許可する。
- ・県は、中央卸売市場の賑わいエリア（B to C）について、整備種別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。

## 7. 市場事業者団体との協働

- ・中央卸売市場の再整備を円滑に推進するため、県と市場事業者団体等との間で「中央卸売市場再整備に関する基本協定」を締結する。

I 実施結果

○「中央卸売市場再整備の基本方針(令和3年12月)」を基本に、民間活力を積極的に導入するため、事業方式や土地利用計画、整備施設等のアイデアを募集した結果、4社からのアイデア提案がありました。  
 ○「奈良県中央卸売市場再整備事業アイデア募集実施要領」5. (7)提案内容の公表 に基づき、寄せられたアイデアのうち、①基本コンセプト、②両エリア連携の考え方、③全景イメージパースを公表します。

II 提案内容

	提案A	提案B	提案C	提案D
①基本コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市場にモノが集まり、更にヒトとコトが集まるハブ施設</li> <li>○奈良県中心の関西圏をターゲット</li> <li>○食とスポーツの情報発信施設</li> <li>○豊かな「都」づくりに寄与</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市場エリアと賑わいエリアの一体活用による食を中心とした新たな交流拠点の創出</li> <li>○市場全体の一体活用                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・卸売市場の特性・魅力を生かしたエリアづくり</li> <li>・関係者間の協働によるエリア全体の魅力向上</li> </ul> </li> <li>○食の魅力の形成・発信                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・県産食材や、奈良の食のブランド化</li> <li>・市場関係者と連携し、新たな食文化展開</li> <li>・多様な世代を集客、食の魅力発信</li> </ul> </li> <li>○市場機能の高度化                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術の積極導入による市場機能の効率化</li> <li>・ライフサイクルコスト削減・長寿命化</li> <li>・環境負荷の低減</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○次世代の地域資産としての卸売市場</li> <li>○市場エリア(BtoB)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>卸売市場の持続可能な食の流通拠点機能の充実を官民の連携で実現</li> </ul> </li> <li>○賑わいエリア(BtoC)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>様々な世代の地域住民や観光客が何度も訪れたいなる施設づくり</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市場エリア(BtoB)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・新鮮かつ豊富な食料品を、安全・安心・安定して供給する市場</li> </ul> </li> <li>○賑わいエリア(BtoC)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・市場と連携した新鮮な食材提供を通じて、「食べる」「買う」「遊ぶ」「学ぶ」と共に「賑わい」を体感するフェスティバル・パーク</li> </ul> </li> </ul>
②両エリア連携の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市場加工品をフードホールで提供</li> <li>○市場棟屋上開放によるBBQ施設</li> <li>○市場関係者のフードホール参入</li> <li>○生ゴミ処理施設等共有可能なものは連携して使用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○人と食材の結節点を中心に連携推進</li> <li>○基本的考え方                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・両エリアの中心に人と食材の結節点となるマルシェを配置</li> </ul> </li> <li>○両エリアの連携策展開                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・両エリアを結ぶ結節点でマルシェを運営</li> <li>・BtoBから調達した県産食材をBtoCで提供</li> <li>・市場事業者、生産者とBtoC利用者の交流イベント開催                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・卸売市場内部の見学ツアー</li> <li>・事業運営協議会を活用した連携強化</li> </ul> </li> <li>*県、市場事業者、民間事業者が参加</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市場施設と民間施設の連携(相乗効果を高めるため、以下を市場関係者と協議)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地利用計画</li> <li>・仮設・本設移転計画、一時保管計画</li> <li>・生産活動拠点</li> <li>・食育の場提供</li> <li>・地場野菜ブランド化</li> <li>・近隣連携、市場統合管理システム</li> <li>・子育て世代の場づくり、循環利用推進</li> <li>・共同配送/共同加工 等</li> <li>*全行程で市場事業者と協議実施</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ハード面                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・両エリアの商業的機能について、共同で集客</li> <li>・見学者ルート整備(両エリアを繋ぐ)</li> </ul> </li> <li>○ソフト面                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・BtoB余剰生鮮食料品の提供等</li> <li>*フードロス削減</li> </ul> </li> </ul>
③全景イメージパース				