

**中央卸売市場南部市場の「賑わいエリア」における
事業者公募に向けた「対話」
事前説明会**

横浜市 経済局
中央卸売市場南部市場 運営課
平成 26 年 12 月 12 日

【目次】

(頁)

1 「横浜市中央卸売市場の再編・機能強化に関する基本方針」について	・・・1
2 南部市場跡地の活用について	
(1) 跡地のゾーニング	・・・1
(2) 物流エリア	・・・2
(3) 脳わいエリア	・・・3
3 脳わいエリアの整備の進め方について	
(1) 今後のスケジュール（予定）	・・・3
(2) 整備の進め方（案）	・・・3
4 具体的な「対話」の内容について	・・・4
5 「対話」の実施	・・・5

1 「横浜市中央卸売市場の再編・機能強化に関する基本方針」について

包括外部監査からの意見を受け、「横浜市中央卸売市場開設運営協議会」の答申、「新市場整備協議会」での市場関係事業者との検討を経て、平成22年7月に決定した「横浜市中央卸売市場の再編・機能強化に関する基本方針」の概要は、以下の通りです。

- (1) 商圏や立地条件などを考慮し、本場を中央卸売市場として、市が引き続き開設・運営します。
- (2) 南部市場は、中央卸売市場としては廃止しますが、本場を補完する加工・配送、流通の場として活用します。(廃止時期は、平成27年3月末です。)

	本 場	南 部 市 場
青 果 部 水産物部		本場を補完する加工・配送、流通の場（原則民間による外気遮断・温度管理型施設への改修・整備）
鳥 卵 部	中央卸売市場	—
花 き 部	外気遮断・温度管理型売場、 加工場等の整備実施 (本場に花き部はなし)	商圏（市内南部及び三浦半島地区）特性を踏まえた、民営の花き流通センターまたは民営地方卸売市場
関連事業		青果、水産物、花き部門の支援的な役割とともに、消費者等に開かれた業態化

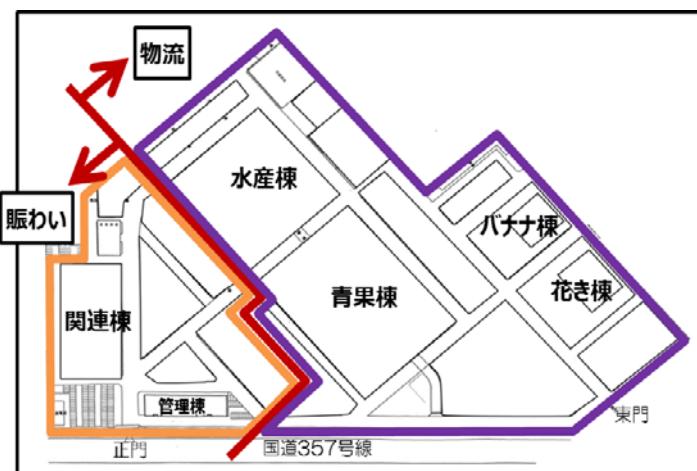
2 南部市場跡地の活用について

(1) 跡地のゾーニング

南部市場跡地の活用にあたっては、普通財産に転換したうえで、売却ではなく定期借地・定期借家による貸付を行うこととします。

具体的な活用方法を検討するため、現在、南部市場で事業を行っている事業者との意見交換と意見集約を目的に各部門代表者による「南部市場土地利用検討会」を立ち上げ、23年11月から協議・調整を行ってきました。

そして、本年3月に開催された土地利用検討会で、以下のとおり「土地活用のゾーニング」を提示し、合意されました。



・物流エリア

(青果部・水産物部)

本場を補完する加工・配送、流通の場
(花き部)

民営の地方卸売市場

・賑わいエリア

飲食・物販など「食」を中心とした
賑わいを創出

(2) 物流エリア

物流エリアにおける各部門の主な土地活用計画は以下の通りです。

<主な土地活用計画>

青果	既存施設の活用・低温化施設の新設による本場で取引した物品の受け渡し、カットなどの加工・パック、配送等
水産	既存施設の一部低温化による本場で取引した物品の受け渡し、カットなどの加工・パック、配送等
花き	地方卸売市場

物流エリア内の具体的な活用方法について各事業者の事業計画も踏まえ調整した結果、下図のとおり、20年間の事業用定期借家・定期借地により貸し付けることとします。

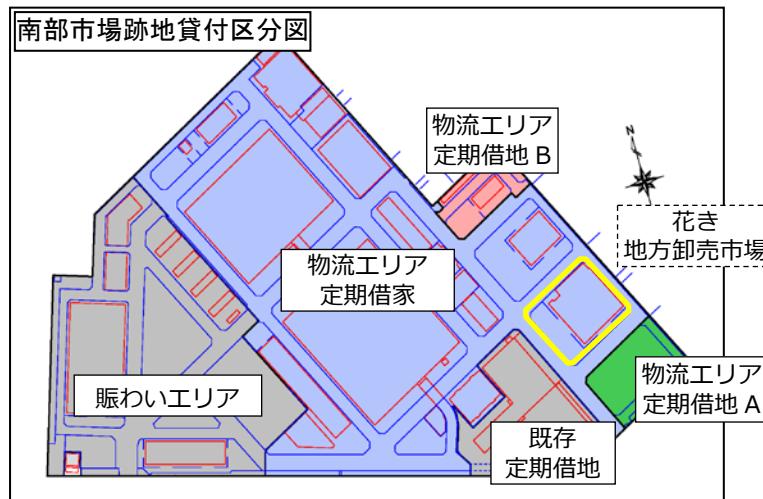
ア 定期借家部分

横浜市が所有する建物を貸す定期借家部分の敷地面積は、約 10 万 m²の予定です。ここでは、既存の建物を荷渡し所、低温加工所等として活用することで本場の補完機能の充実を図ります。

花き部については、卸・仲卸業者で組織する協同組合が開設者となり、花き地方卸売市場を開設する予定です。

イ 定期借地部分

土地を借り受けた事業者が施設を建設する定期借地部分は、右上の図の A・B 2か所合わせて約 9,200 m²の予定です。ここでは、事業者が低温加工所・仕分け所といった施設を建設する事業計画が出されており、本場の補完機能の強化につながる内容となっています。



○物流エリア（既存定期借地を除く）概要

- 敷地面積合計：約 109,825 m²
- (1) 定期借家 敷地面積：約 100,587 m²、
建物・構築物棟数：22 棟、
延床面積：約 69,033 m²
- ※花き地方卸売市場は、
定期借家エリアの中で
民間事業者が開設
- (2) 定期借地 A 敷地面積：約 5,386 m²
- (3) 定期借地 B 敷地面積：約 3,852 m²

ウ 跡地での物流について

南部市場は中央卸売市場を廃止しますので、27年4月以降、南部市場跡地を卸売業者は市場外指定保管場所として、仲卸業者は市場外施設として使用することで、卸売業者・仲卸業

者・売買参加者が本場で取引した物品の受け渡しを行い、本場を補完する加工・配送、流通の場として活用します。

- ・市場外指定保管場所（卸売市場法第39条、横浜市中央卸売市場業務条例第42条）
卸売業者からの申請に基づき市長が市場外指定保管場所として指定します。市場外指定保管場所とは、産地からの物品を、市場を経由しないで直接受け渡しできる場所です。
- ・市場外施設（横浜市中央卸売市場業務条例第49条）
仲卸業者は開設者に届け出れば、市場外に貯蔵・保管・仕分け・配送等の場所を設置することができます。市場外施設では、買い手から注文があった物品を受け渡すことができます。

（3）賑わいエリア

南部市場の敷地のうち約4.6万m²について、観光客や一般消費者向けの「賑わいの場」としての活用を検討しています。

賑わいエリアでの事業については、土地を20年間の事業用定期借地として横浜市から借り受け、施設の設計・建設、維持管理・運営等を行う事業者を公募する予定です。

南部市場は、昭和48年の開設から40年以上地元に生鮮食料品等を供給してきたことから、市場跡地で整備する「賑わいの場」については、

- ① 「食」の拠点としてのイメージを活かす
- ② 「食」の魅力を発信し堪能できる
- ③ 地域の方々との共存と、周辺の観光施設と連携し、横浜の食の魅力を発信する施設の設計・建設、維持管理・運営等が期待されています。

3 賑わいエリアの整備の進め方について

（1）今後のスケジュール（予定）

平成26年度 今回のサウンディング調査を基に、賑わいエリアの活用の方向性を決定

平成27年度 賑わい事業者公募手続、都市計画変更手続開始

平成28年度 賑わい契約締結、設計・工事着手

（2）整備の進め方（案）

現段階で想定している整備等の進め方は、以下の通りです。

ア 賑わいエリア内の建物

賑わいエリア内の「水産物買荷保管所」、「発泡スチロール処理施設」、「ダンボール集積所」、「魚腸骨集積所」、「鮮魚洗場加工所」は、賑わいエリアの事業者の工事着手までに、横浜市が建物を解体する予定です。

関連棟・管理棟については、市場内事業者の営業を継続させるため、賑わい事業者の施設建設中は建物を存続させ、施設完成後に横浜市が解体工事を行うことを想定していますが、活用方法がある場合には、20年間存続させることも検討します。

イ 都市計画変更等

現在は、南部市場全体が都市計画法第11条の都市施設（市場）として位置付けられていますが、賑わいエリアについてはこの位置付けを変更することを検討しています。

南部市場の敷地は、横浜港臨港地区（分区：工業港区）に指定されていますが、分区指定の変更を行い、同時に地区計画を策定することを想定しています。地区計画については、賑わいエリアの施設の床面積が1万m²を超える場合には、都市計画法第12条の5第4号の開発整備促進区の導入も検討します。

4 具体的な「対話」の内容について

今回実施する「対話」において、お聞きしたいと考えている内容は、以下の通りです。

なお、ここでお示しする内容は、皆さまから御意見をお聞きするにあたっての「対話」時点での案であり、確定したものではありません。

1 想定される用途及び想定規模

(1) 計画地の立地について

市場の跡地を観光客や一般消費者向けの「賑わいの場」として活用する、としている内容への意見や立地についての考え方

(2) 施設内容・用途について

現在の都市施設（市場）の位置付けを変更し、新たに地区計画を定めることを検討中。

建築基準法第48条による「用途地域内の建築物の制限」のほかに、地区計画で建築物の用途の制限を加える（住宅、共同住宅等、倉庫業を営む倉庫、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場など）とした場合の計画への影響

(3) 敷地規模について

敷地の規模に対する評価と、仮に土地をすべて使用しない場合には必要面積

(4) 建物の規模について

現在の建蔽率（60%）、容積率（200%）、高さ制限（31m）を超える規模を計画する可能性

2 潜在的な可能性や優位性を踏まえた活用イメージ、「食」以外に想定される事業内容

(1) 市場跡地としてのイメージを生かした活用方法について

市場として40年以上、生鮮食料品等を供給してきた実績の活用方法。また、隣接する物流エリアには市場を補完する機能（青果・水産物）と地方卸売市場（花き）があるが、このイメージをどのように活用できるか

(2) 「食」以外の物販・サービスの付加のイメージについて

「食」を確保した上で、コラボレーション可能な内容など

3 既存施設の影響や活用

(1) 関連棟・管理棟の活用について

建物を有効活用する方策とその内容

(2) 施設建設時に関連棟・管理棟が残ることについての評価

関連事業者の営業継続のために、施設建設期間中は建物を存続させることを検討しているが、これに対する評価と、事業者として代替施設（仮設店舗等）を建設して用地を確保する可能性

(3) 物流エリアの車両動線について

物流エリアの車両が、国道への出入りのため、深夜・早朝に賑わいエリア内を通行するとした場合の共用の可能性、影響の有無

4 市場内事業者（関連事業者）の入居条件と活性化策

（1）関連事業者の入居条件について

現在、関連事業者として約40社（店舗面積約3,200m²）が食品物販・飲食・物販などの業種で営業しているが、これらの事業者がテナントとして入居を希望した場合に、条件面での優遇が可能か

（現在は床面積1m²あたり月額1,080円で使用中。管理費、共栄費等はなし）

（2）関連事業者の活性化策について

現在の関連事業者は、市場機能の充実と市場利用者（出荷者、買出入人等）に便益を提供する位置付けだが、テナントとして入居する場合の活性化策として考えられる内容（営業日、営業時間、業種転換、店舗配置上の工夫など）

5 市場内事業者（青果・水産物・花き）との連携手法等

（1）青果・水産物・花き事業者との連携について

隣接する物流エリアでは、全国から集荷した生鮮食料品や花などがあるが、この活用方法や事業者との連携手法

場外市場的な考え方の強み、弱みなど

（2）青果・水産物・花き事業者の入居について

事業者がテナントとして出店を希望した場合の施設運営上の工夫など

6 周辺の観光施設との連携手法

- ・計画地の観光施設としての可能性をどのように評価しているか
- ・また、周辺の観光施設との連携方法や、観光客の誘致方法、また、連携する際の課題（アクセス面、景観面など）など

7 事業を実施するにあたっての希望等

- ・制限緩和など土地の利用、貸付条件や、市場内事業者の入居、連携にあたっての市への支援要望など
- ・事業への参画を検討する場合の、最重要の判断ポイント
- ・「食」というテーマに対する評価
- ・事業期間（20年間）に関する評価
- ・市に調整を要望する事項、必要な情報等
- ・仮に参画が困難な場合、参画の可能性が高まる条件
- ・現在の条件で事業に参画する場合の土地賃借料の想定

5 「対話」の実施

【対話の日時】平成27年1月15日（木）から1月22日（木）まで30分～1時間程度

時間等は申込み後、個別に調整させていただきます。調整により上記期間外に実施する場合があります。

【場 所】横浜市中央卸売市場南部市場又は市庁舎（関内駅）周辺の会議室

【対 象 者】事業の実施主体等となる意向を有する法人又は法人のグループ

【申込方法】エントリーシートに必要事項を記入し、Eメールに添付の上、期間に御提出ください。

<申込期間> 平成26年12月12日（金）から平成27年1月8日（木）午後5時まで

<申込先> Eメール（宛先：ke-nigiwai@city.yokohama.jp）

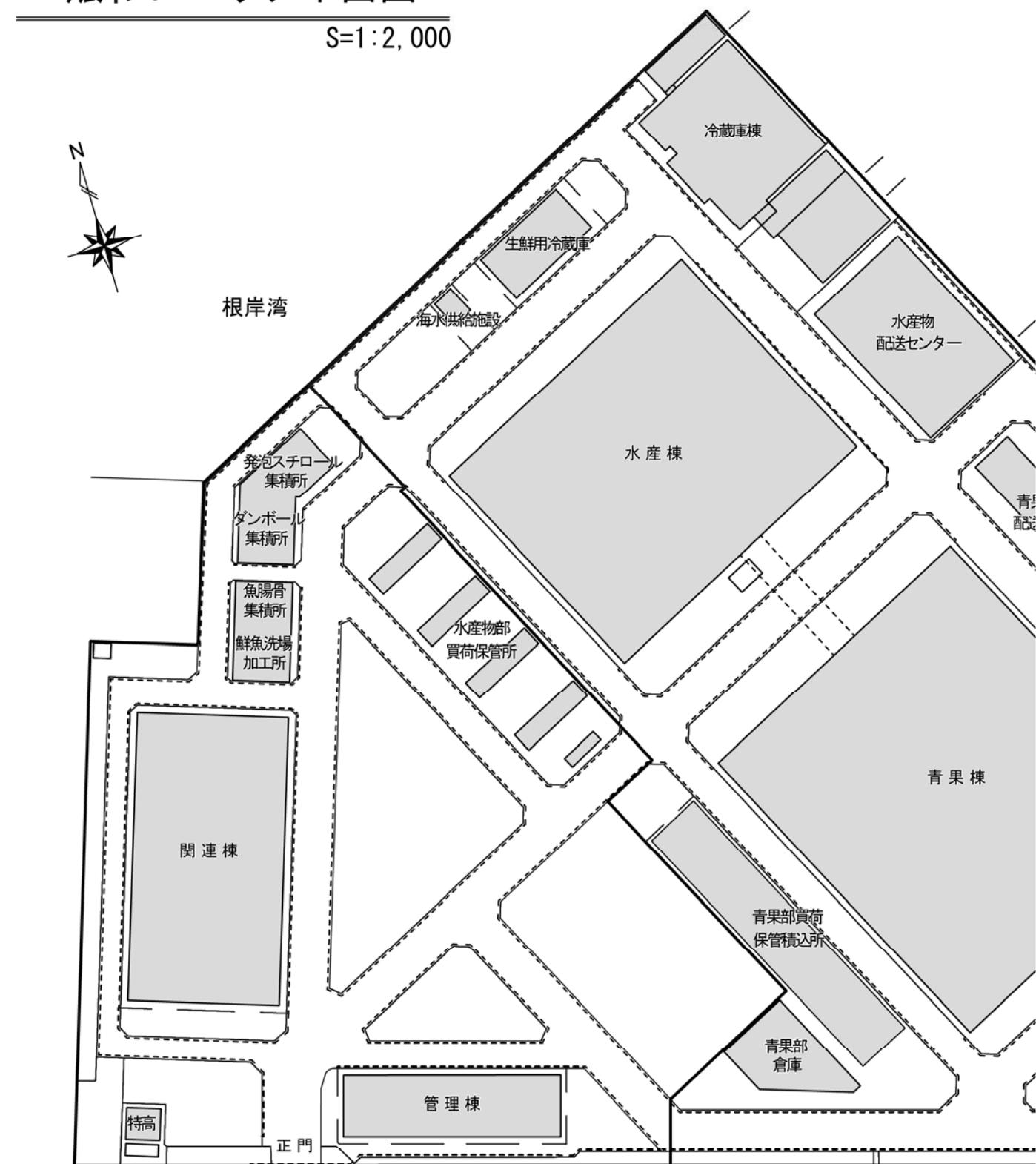
メール件名：【賑わい・対話参加申込】としてください。

メール添付：エントリーシート

南部市場

賑わいエリア平面図

S=1:2,000



国道357号