

横浜市中央卸売市場南部市場跡地における 賑わい創出の検討状況について

1 サウンディング調査の実施状況

南部市場跡地での賑わい創出については、整備・運営を行う民間事業者を公募しますが、公募条件整理の参考とするため、商業施設運営等のノウハウを持つ民間事業者との対話を行う「サウンディング調査」を実施しました。

対話には、デベロッパー、建設業、商業等、様々な業種の10社の事業者に参加いただき、事業成立のために必要な条件等について忌憚のない意見を伺うことができました。

対話実施日 27年1月15日～2月13日

対話で示された主な意見

項目	主な意見
立地	商圏人口は地方より多く成立性は高いが、海と工場に囲まれているデメリットもある。
敷地・建物の規模	広さは十分なので、この範囲内で整備は可能。
「食」中心の土地活用	「食」だけで埋めるのは難しい。他の機能(※)を入れることが必要。 (※) ショッピングセンター、ホームセンター、温浴施設等
既存施設の活用	管理棟・関連棟共に不要（一部、関連棟活用案あり）
車両動線	正門からの「中央の2本の動線」は支障になるので、移設が望ましい。
関連事業者の入居条件	新しい建物に一般より低い賃料で入居させる場合、採算確保が厳しい。賑わいエリアの賃借料について配慮して欲しい。
市場関係者との連携	「食」をテーマとした市場関係者との連携は十分に可能。

2 主な公募条件のイメージ

建築上の制限等	建ぺい率(60%)、容積率(200%)、高さ制限(31m)は現行どおり。 地区計画を策定し、工業地域では規制を受けている延床面積が10,000㎡を超える店舗も可能とする予定。
用途	「食」要素(物販、飲食)は必須とし、その他要素の併設は認める。
関連事業者の入居	入居を希望する関連事業者の賃料については、一定の配慮を検討。
既存施設の活用	管理棟は横浜市が解体し更地化。 関連棟は活用案も認める。

3 今後のスケジュール

- 26年度 賑わいのコンセプト及び公募条件の整理
- 27年度 事業者公募手続（募集要項作成、審査委員会設置、事業者公募等）
都市計画変更手続開始
- 28年度～ 施設建設着工

【参考】南部市場敷地図

