

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」（サウンディング調査）実施結果の概要について

1 実施経緯

平成 26 年 11 月 25 日	対話実施の公表
平成 26 年 12 月 12 日	事前説明会・現地見学会の開催
平成 27 年 1 月 15 日～1 月 22 日	対話の実施

2 参加状況

10 者（ディベロッパー、建設業、商業等の事業者）

3 対話内容

項 目	主な意見
立 地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 4.6 万㎡という土地の大きさは魅力的である</li><li>・ 半分が海、工場であることは懸念している</li><li>・ 地方よりはるかに商圈人口は多い</li><li>・ コンセプトを明確にすれば悪い立地ではない</li></ul>
敷地・建物の規模	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建ぺい率、容積率、高さは現行のままでよい</li><li>・ 敷地規模が大きいので、延床面積を大きくすることも検討したい</li></ul>
「食」中心の 土地活用	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 「食」の楽しさを提供したい</li><li>・ 既存事業者の「食」をメインにする方法もある</li><li>・ 「食」だけの要素ですべてを埋めるのは難しい</li></ul>
既存施設の活用	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 管理棟、関連棟共に不要。特に管理棟は敷地の奥の視認性が悪くなる</li><li>・ 関連棟を活用する方法も検討できる</li><li>・ 新たに関連棟と同じ規模の施設を建てるのは投資回収ができない</li></ul>
車両動線	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 物流の車と一般の車の動線は分けたい</li><li>・ 物流の車の動線と時間帯を分けてシェアすることは可能</li></ul>
関連事業者の 入居条件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現在の家賃と同条件とするのは採算確保が厳しい</li><li>・ 朝早く開店するのはよいが、閉店時間や日曜日の営業は施設に合わせてほしい</li></ul>
市場関係者との 連携	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 物流エリアの事業者も積極的に出てほしい</li><li>・ 「食」ゾーンは市場事業者と是非一緒にやりたい</li><li>・ 花きは歴史もあり、面白い</li></ul>

#### 4 実施結果のまとめ

対話の実施により、民間事業者の皆さまから様々なご意見を伺うことができ、横浜南部市場の「賑わいエリア」を活用した「食」を中心とした賑わいの創出について、可能性があるということが確認できました。

事業者公募に向けた事業条件の主なものは、次の通りです。

建築上の制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建ぺい率（60%）、容積率（200%）、高さ制限（31m）は現行通りとする</li><li>・ 地区計画を策定し、工業地域で制限されている床面積の合計が10,000㎡を超える集客施設の建築を可能とする</li></ul>
用途	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 「食」の要素（物販、飲食）は必須とし、その他の要素の併設は認める</li></ul>
関連事業者の入居条件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 入居を希望する関連事業者の賃料については、一定の配慮を行う</li></ul>
既存施設の活用	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 管理棟は解体し、更地化する</li><li>・ 関連棟は存続させ、公募により建設する施設と連携して賑わいを創出する</li></ul>