

市第123号議案 金沢区鳥浜町所在市有土地、建物 及び構築物の減額貸付けについて

1 趣旨

平成26年度末をもって廃止となる南部市場跡地のうち、物流エリア（定期借家部分）については、横浜市中心卸売市場の再編・機能強化に関する基本方針（以下「基本方針」という。）に沿った活用とするため、場内事業者が組織する一般社団法人に貸し付ける予定です。貸付けにあたっては、時価から減額して貸し付けます。

「基本方針」の基本的考え方（平成22年7月、抜粋）

- （1）商圏や立地条件などを考慮して、本場を中央卸売市場として、横浜市が引き続き開設・運営する。
- （2）南部市場は、中央卸売市場としては廃止するが、青果部及び水産物部については本場を補完する加工・配送、流通の場として、また、花き部については民営の花き流通センターまたは民営地方卸売市場として活用する。

2 貸し付ける財産

（1）建物

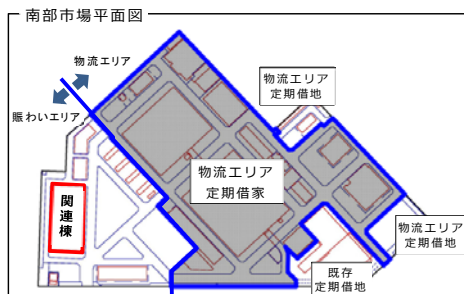
種類：青果棟ほか12棟
合計床面積：57,539.88㎡

（2）構築物

種類：青果配送センターほか8個
合計床面積：11,492.87㎡

※ 土地

所在：金沢区鳥浜町1番の1、1番の8、
1番の18及び1番の19の各一部
地積：100,587.38㎡（平面図参照）



中央卸売市場本場で取引ができる有資格者及び花き地方卸売市場開設者を中心に構成され、南部市場跡地の管理運営を行うために新たに設立された法人。

3 貸付けの相手方

一般社団法人 横浜南部市場管理協会
代表理事 向後重男

4 貸付条件

（1）貸付料

年額 197,199,996円（別途消費税）

時価から3分の1の額を減額

《参考》減額しない場合の貸付料（横浜市財産評価審議会答申の時価）

295,800,000円

（2）貸付期間

平成27年4月1日から平成47年3月31日まで（20年間の定期借家契約）

（3）減額期間

平成27年4月1日から平成30年3月31日まで（3年間）

5 貸付料の減額について

（1）減額の必要性

物流エリアは、基本方針に基づき、本場を補完する加工・配送、流通の場及び花き地方卸売市場として活用しますが、南部市場跡地の機能が安定的に果たされるためには、事業者の負担を軽減する必要があります。

（2）減額の考え方

これまで市が行ってきた管理・運營業務を、貸し付け後は事業者が実施し、経費を負担することから、時価で算定した貸付料に管理経費を加えると、事業者が現在支払っている市場施設使用料の概ね1.5倍になる見込みです。

また、定期借家エリアには、上下水道管などのインフラがある場内道路や緑地など、形状を変更できず、直接利益を生まない部分が含まれます。

以上のことを総合的に勘案し、借り受ける事業者が安定して管理運営ができるよう、場内道路や民営化される花き地方卸売市場などが含まれる定期借家分の貸付料に限り、時価から3分の1の額を減額します。

減額期間は、本場の補完機能や花き地方卸売市場の機能が、安定的に果たされているかなどの確認が必要なことから、当面3年間としています。

なお、定期借地エリアの減額はありません。

【参考】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 整備の方向性

関連棟については、関連事業者が、「現在の関連棟を今後20年間継続使用し営業を続けることは困難と考え、賑わいゾーンの再開発を横浜市に要望する」ことを議決し、その旨の報告がありました。

これを受け、横浜市は、賑わいエリアを公募により整備することとし、現在、公募条件を整理するためのサウンディング調査を進めています。

2 今後のスケジュール（予定）

- | | |
|------|--|
| 26年度 | サウンディング調査（12/12～申込期間、1/15～22調査（対話）期間）
賑わいのコンセプト及び活用の方向性決定 |
| 27年度 | 事業者公募手続
都市計画変更手続開始 |
| 28年度 | 貸付契約の締結、施設建設着工 |