

# 横浜南部市場にぎわい創出事業 募集要項 [概要版]

## (公募型プロポーザル方式)

### 1 事業の目的

横浜市中央卸売市場南部市場は、市場の再編・機能強化により平成 27 年 3 月 31 日に中央卸売市場としては廃止され、その跡地の一部は「物流エリア」として、中央卸売本場を補完する加工・配送、流通の場として活用されています。本事業の対象地である「賑わいエリア」では、南部市場が昭和 48 年の開設以来、40 年以上地元へ生鮮食料品を供給してきた特性を活かし、集客施設の建設によりにぎわいを創出するとともに、横浜南部市場全体の活性化を図ることを目的として事業を実施します。

### 2 事業用地の概要

#### (1) 事業用地の概要

所在地：横浜市金沢区鳥浜町 1 - 1

敷地面積：賑わいエリア全体 47,195.54 ㎡

事業用地(募集対象) 34,719.81 ㎡

道路条件：敷地南側 国道 357 号に接道

用途地域：工業地域(建ぺい率 60%・容積率 200%)

高度地区：第 7 種高度地区

防火指定：なし

交通アクセス：金沢シーサイドライン南部市場駅に隣接



#### (2) 都市計画の変更等について

賑わいエリアは都市計画決定及び変更等をする予定であり、本募集と並行して手続きを行います。

	現状	決定・変更後 (予定)
都市施設	市場	市場の区域から除外 → 市場以外の用途の建設が可能
地区計画	なし	地区計画を策定 → 床面積の合計が 1 万㎡を超える集客施設建設が可能
臨港地区	工業港区	分区指定の解除 → 港湾関係以外の施設の建設が可能

### 3 提案に求める施設整備・運営等

次の事業コンセプトにより、国内外から多くの人々に来場していただき、にぎわいが創出されるよう、民間事業者の創意工夫を求めます。

#### (1) 食の拠点としてのイメージを活かす

- ・市民や横浜を訪れる観光客等に開かれた食の拠点とする。
- ・旬の食材などを市民が日常の買い物の中で購入し、直接我が家の台所に届けることができる。
- ・市場らしい雰囲気のあるにぎわいと活気を感じられる。

#### (2) 市場ならではの食を堪能できる

- ・新鮮な食材を活かした横浜南部市場ならではの食を堪能できる。
- ・お手頃な価格で高級感・贅沢感のある料理や、特色のある料理を堪能できる。

#### (3) 南部市場の魅力を発信する

- ・八景島や三浦・三崎などを訪れる観光客を横浜南部市場にも呼び込む魅力を発信する。
- ・旬の食材や料理方法の紹介、食文化を学べるイベントの開催など食の魅力を発信する。
- ・周辺観光施設との連携によりにぎわい創出の効果を高めるような施設運営・情報発信をする。

### 4 事業用地の借地条件等

#### (1) 借地料

単 価	基準価格 237 円/㎡・月以上で、事業者の提案した単価
算 式	貸付面積 34,719.81 ㎡×提案した単価 (円/㎡・月) = 借地料 (円/月)
保証金	借地料の 12 ヶ月分 (管理棟敷地、関連棟仮駐車場に関する免除は考慮しない)

ただし、以下に示す事業用地の一部について、次の期間中、借地料は発生しないものとします。

管理棟敷地：管理棟解体までの期間

関連棟仮駐車場：事業者が整備する駐車場供用開始までの期間

#### (2) 借地条件

借地借家法第 23 条に規定される事業用定期借地権とし、借地期間は 20 年とします。

この期間には、事業者による施設の建設期間、及び解体・撤去期間を含むものとします。

### 5 参加資格等

#### (1) 参加資格

応募者は、以下の条件を満たす単独の法人又は複数の法人で構成されるグループとし、個人での応募は認めません。(条件は抜粋です。詳細は募集要項を参照してください。)

- ・提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有する者
- ・過去 10 年の間に、商業店舗を含む不動産開発事業及び運営に係る業務実績を有する者
- ・横浜市指名停止措置要綱による指名停止措置を受けていないこと
- ・暴力団関係者又は役員に暴力団関係者がいる法人でないこと
- ・本事業に係るアドバイザー業務等の関係者等でないこと 等

#### (2) その他

- ・応募法人又は応募グループの各構成員は、他の提案の応募法人又は応募グループの構成員となることはできません。
- ・応募者は、応募者の構成員が出資する特別目的会社 (S P C) を設立し、当該特別目的会社が提案を行うことは可能です。

### 6 募集スケジュール (予定)

募集要項公表	平成 28 年 7 月 28 日 (木)
質問事項受付期間	平成 28 年 7 月 28 日 (木) から平成 28 年 8 月 19 日 (金) まで
参加表明受付期間	平成 28 年 9 月 26 日 (月) から平成 28 年 9 月 30 日 (金) まで
対話事前書類の提出期間	平成 28 年 10 月 24 日 (月) から平成 28 年 10 月 28 日 (金) まで
対話による提案内容の確認	平成 28 年 11 月下旬
提案書受付期間	平成 29 年 1 月 10 日 (火) から平成 29 年 1 月 13 日 (金) まで
優先交渉権者決定	平成 29 年 2 月
基本協定締結	優先交渉権者決定通知到達後速やかに締結 (平成 29 年 3 月)

※ スケジュールは現時点での予定であり変更される場合があります。変更があった場合は、本市のホームページでお知らせします。

## 7 施設整備に関する条件（抜粋）

### （1）施設の規模

- 施設の規模については、本市が予定している交差点改良等に係る交通解析結果に基づき、南部市場前交差点が処理可能な自動車発生集中交通量を上限として計画すること。

### （2）駐車場等の整備

- 関係法令に基づく駐車場・駐輪場について、関連棟の面積を加えた必要台数を整備すること。
- 関連棟用駐車場として一定の台数を及び車両動線を関連棟周辺に整備すること。

### （3）移転希望事業者向け店舗空間の確保

- 関連棟の事業者のうち、新施設へ移転を希望する事業者の店舗空間（スケルトン）を整備すること。

### （4）管理棟（既存建物）の解体・撤去

- 解体・撤去（処分を含む）費用を本市が負担の上、事業者が実施すること。

### （5）市場搬出入用の敷地内通路の確保

- 正門から事業用地を経由し物流エリアへ通じる敷地内通路を整備すること。（工事中も同様）

### （6）渋滞緩和対策

- 本市は提案書の内容に基づき、国道 357 号の交通管理者及び道路管理者と協議を行うので、事業者は渋滞緩和対策工事範囲、費用負担等について本市と協議の上、必要な対策を実施すること。
- 南部市場前交差点への左折帯（車線）の付加及び鳥浜町交差点までの区間の改良の指導を受けているため、十分考慮して計画をすること。

### （7）歩行者動線の確保

- 南部市場駅の歩道橋につながるデッキ等の整備により、歩行者・自動車の安全性に配慮すること。

## 8 施設運営形態に関する条件（抜粋）

### （1）事業コンセプトの実現

- 「食」の事業コンセプトを実現するための機能は借地期間中必ず導入すること。
- 「食」に関する業態の割合等について条件は設けませんが審査において考慮される事項とする。

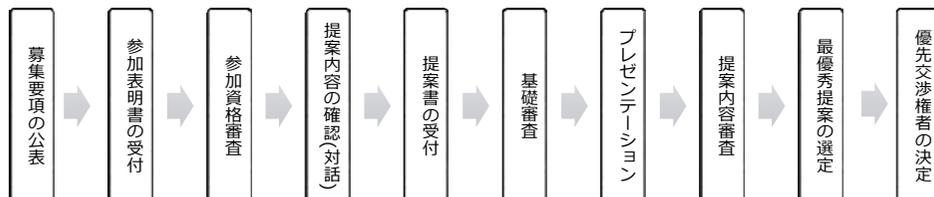
### （2）関連棟、物流エリアとの連携

- 関連棟と連携したイベント開催や販売促進等により、にぎわい創出の相乗効果を図る。
- 物流エリアからの食材の調達等により、市場関係者の経営の安定化、市場の活性化に寄与する。

### （3）事業期間を通してにぎわいをもたらす施設運営

- 来場者ニーズを的確に捉え、運営計画の検証・立案・実践により安定的に運営すること。
- 市場関係者と連携調整を図り、将来にわたって共存共栄できる仕組み・組織づくりを行う。

## 9 優先交渉権者の決定手順



## 10 審査項目・得点化の方法

### （1）審査項目及び配点

I 提案内容審査（審査項目毎の配点は非公表とします）		85 点
・事業計画に関する事項（30 点） 事業コンセプト、実施体制等、資金調達計画、事業収支計画、リスク管理計画		
・建築計画に関する事項（15 点） 施設全体計画、景観・環境・バリアフリー計画、安全に配慮した計画、工程計画		
・運営計画に関する事項（20 点） 施設運営計画、イベント等販促活動に関する計画		
・市場との連携、市場の機能強化、地域への貢献に関する事項（20 点） 物流エリア・関連棟との連携、地域社会・地域経済への貢献		
II 提案価格審査		15 点
提案価格（提案借地料）		
III 総合的な加点要素に対する評価		10 点
総合的な加点要素に対する加点		
総合計		110 点

### （2）提案内容審査の得点化方法

審査項目毎に 5 段階評価により得点を付与します。（小数点第 3 位以下を四捨五入）

特に優れた提案である	A 評価	配点×1.00
優れた提案である	B 評価	配点×0.75
標準的な提案である	C 評価	配点×0.50
やや物足りない提案である	D 評価	配点×0.25
物足りない提案である	E 評価	配点×0.00

### （3）提案価格審査の得点化方法

次の算定式により得点を付与します。（小数点第 3 位以下を四捨五入）

$$\text{得点} = \text{配点 15 点} \times \frac{(\text{提案価格} - \text{基準価格})}{(\text{全応募者中最高の提案価格} - \text{基準価格})}$$

### （4）総合的な加点要素に対する評価及び加点

独自性が高く本事業の目的達成に高い貢献が期待できる提案について 10 点を上限に加点します。

### （5）優先交渉権者等の決定

本市が附属機関として設置した、「横浜南部市場にぎわい創出事業者選定委員会」の審査で、最高得点を得た提案を最優秀提案とし、以下、合計得点順に順位付けを行います。

本市は、この結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

#### 【プロポーザル実施及び事務局】

横浜市経済局 中央卸売市場本場 南部市場活用課

住所：横浜市金沢区鳥浜町 1-1（管理棟 3 階）

TEL：045-779-2035 / E-mail：ke-nigiwai@city.yokohama.jp

U R L：www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/orosi/nigiwai/koubo.html

募集要項に関するお知らせ、情報提供は、原則、上記の本市ホームページにおいて行います。