

都市計画市素案説明会

南部市場等の都市計画決定・変更について

平成28年9月15日

横浜市

ご説明する内容

- 1 市場再編の経緯と位置づけ
- 2 南部市場の現状と今後の計画
- 3 都市計画市素案の概要
- 4 今後の都市計画手続

1 市場再編の経緯と位置づけ

横浜市中心卸売市場の概要



横浜市中心卸売市場の概要

市場名	本 場	食肉市場	南部市場
開設年月日	昭和6年2月11日	昭和34年11月5日	昭和48年11月8日
所在地	神奈川区	鶴見区	金沢区
敷地面積	約10.6万㎡	約4.3万㎡	約16.8万㎡
取扱品目	青果・水産物・鳥卵	食肉	青果・水産物・花き

中央卸売市場廃止（平成27年3月）

市場再編の経緯

平成18年1月 包括外部監査

市場取扱高の減少傾向や将来的な人口減少が見込まれるため、市場のありかたの検討を求める意見

平成20年3月 横浜市中央卸売市場のあり方検討委員会

包括外部監査の意見を受け、専門家により構成される委員会により、今後の市場のあり方を検討・提言

平成22年7月 「横浜市中央卸売市場の再編・機能強化に関する基本方針」策定

横浜市中央卸売市場の再編・機能強化に関する基本方針

- 商圈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。
- 南部市場は、本場を補完する加工・配送、流通の場として引き続き使用します。

	本 場	南 部
青果部 水産物部	中央卸売市場 外気遮断・ 温度管理型売場 加工場等の整備実施 (本場に花き部なし)	<u>本場を補完する加工・配送、流通の場</u> (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		—
花き部		商圈（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 <u>民営地方卸売市場</u>
関連事業		<u>青果、水産物、花き部門の支援的な役割</u> とともに、 <u>消費者等にかかれた業態化</u>

横浜市都市計画マスタープラン全体構想

【都市活力の方針】

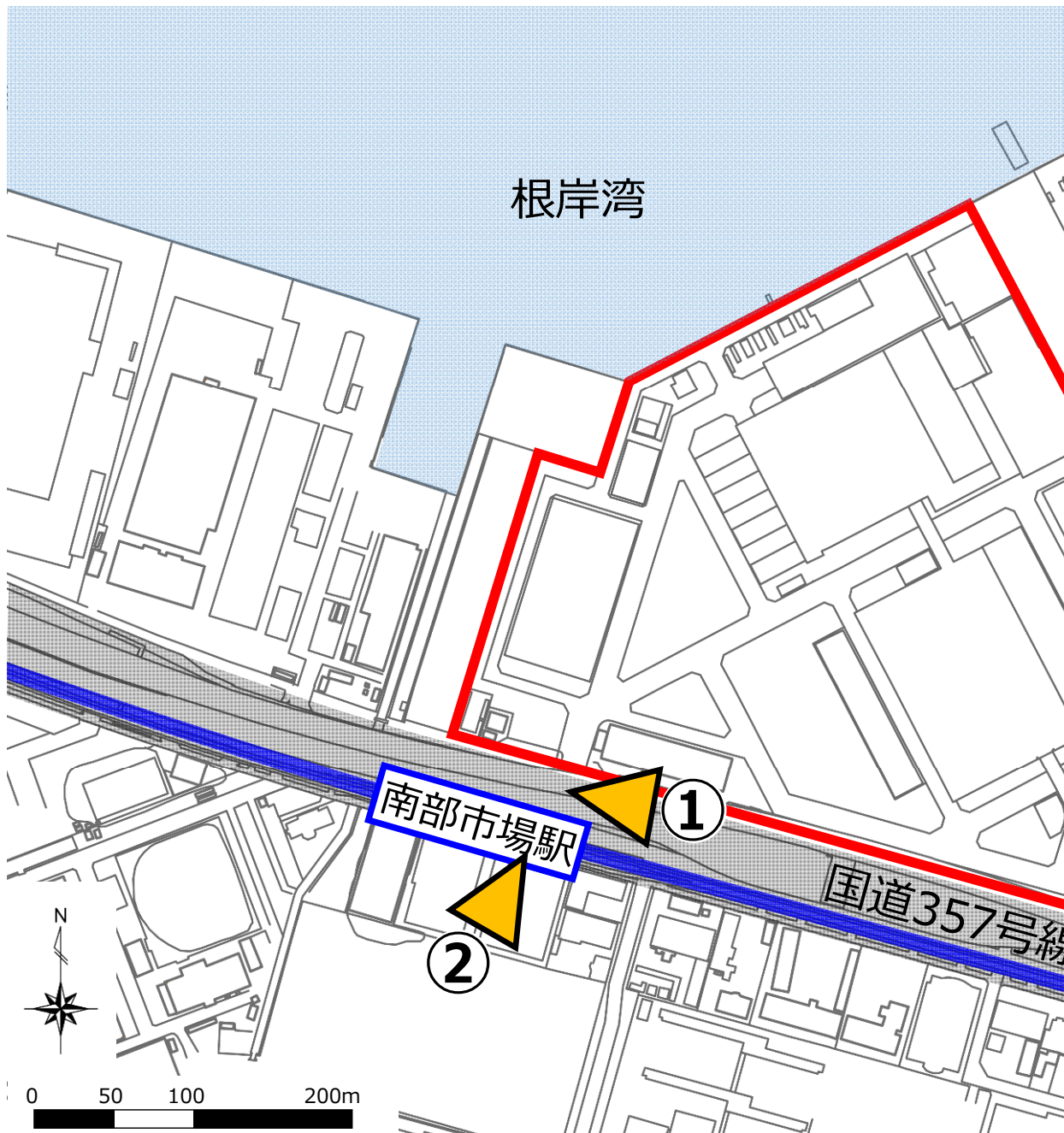
南部市場は中央卸売市場本場を補完する加工・配送、流通の場として転換を図るなど、市場の再編・機能強化を推進する。

【都市の魅力の方針】

臨海部の水辺空間を生かした魅力向上について、市民に水辺空間を開放するなど、親しまれるオープンスペース形成を目指す。

2 南部市場の現状と今後の計画


2 南部市場の現状と今後の計画



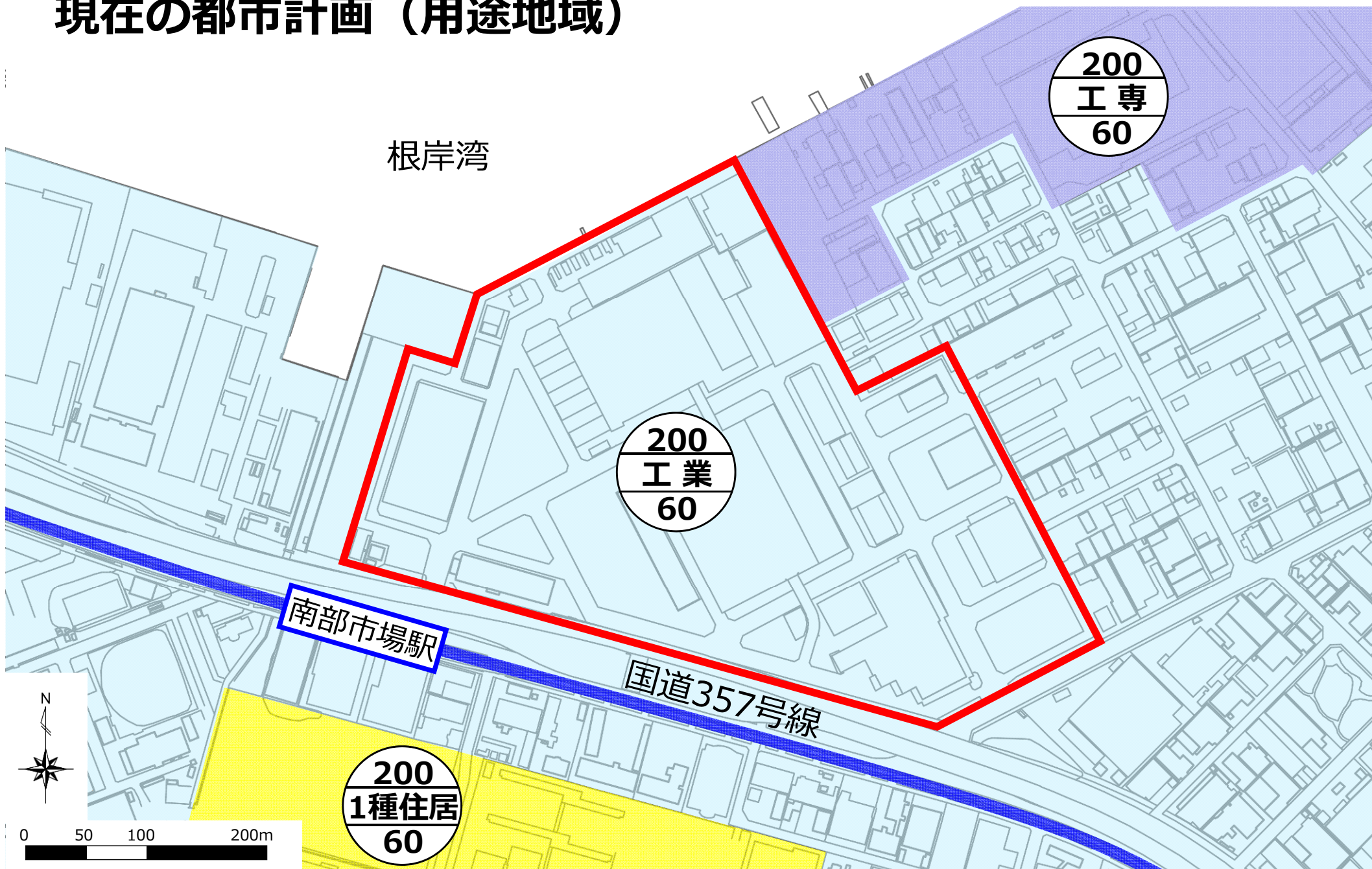
 : 中央卸売市場として開設していた区域（平成27年3月まで）


現在の都市計画（都市施設）



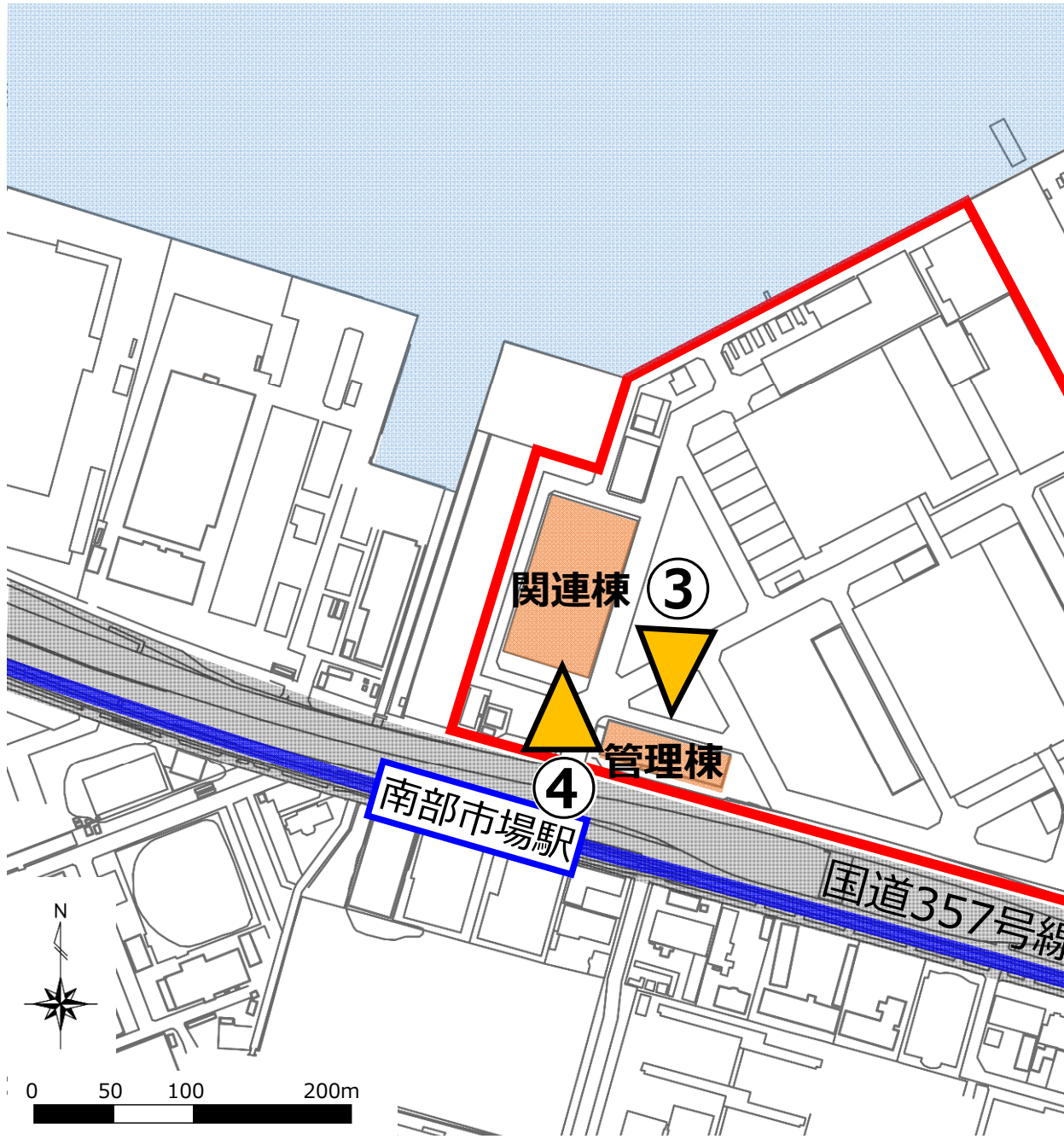
 : 都市施設（市場）の区域

現在の都市計画（用途地域）



 : 都市施設（市場）の区域

2 南部市場の現状と今後の計画



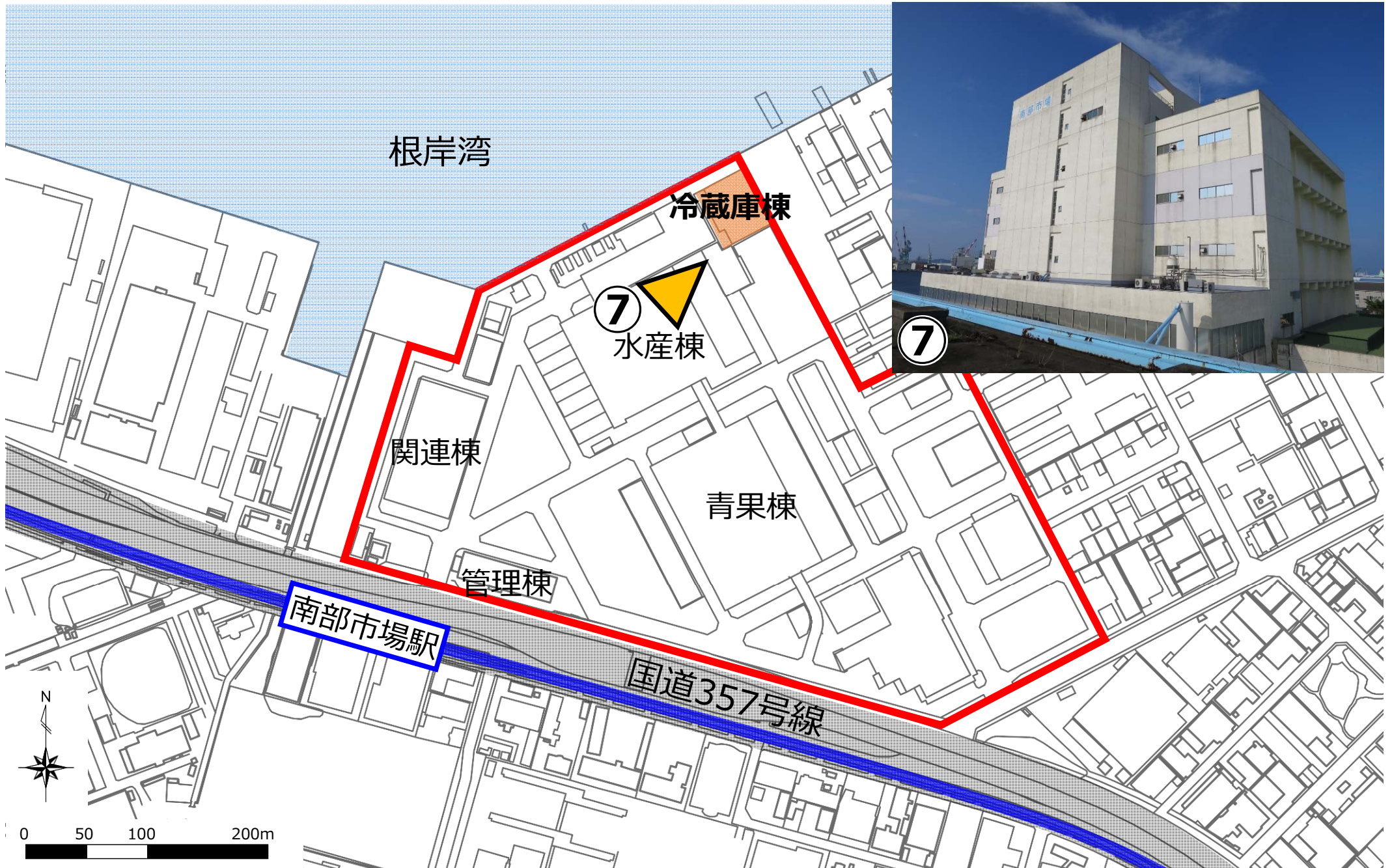
 : 中央卸売市場として開設していた区域（平成27年3月まで）

2 南部市場の現状と今後の計画



 : 中央卸売市場として開設していた区域（平成27年3月まで）

2 南部市場の現状と今後の計画



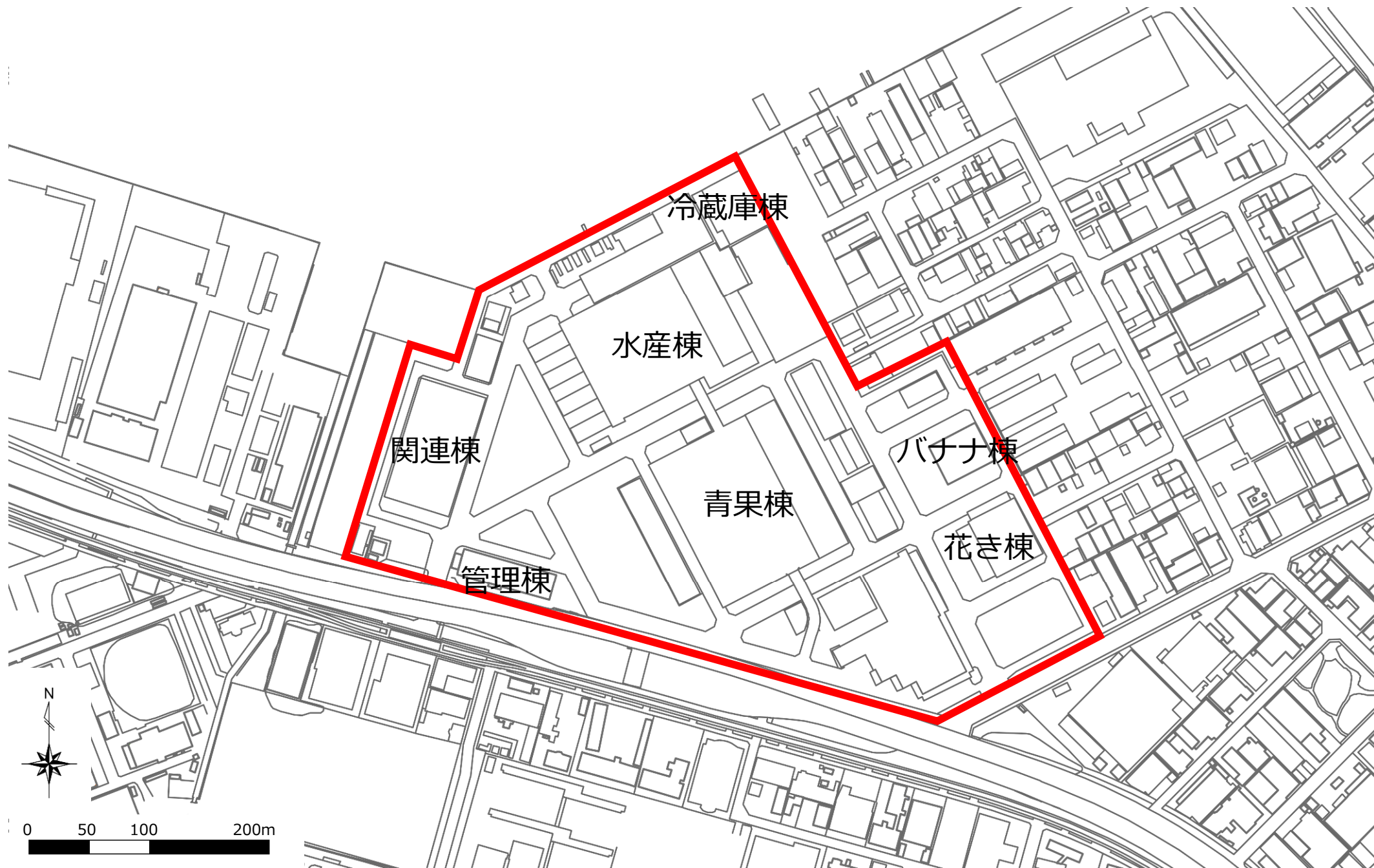
 : 中央卸売市場として開設していた区域（平成27年3月まで）


2 南部市場の現状と今後の計画



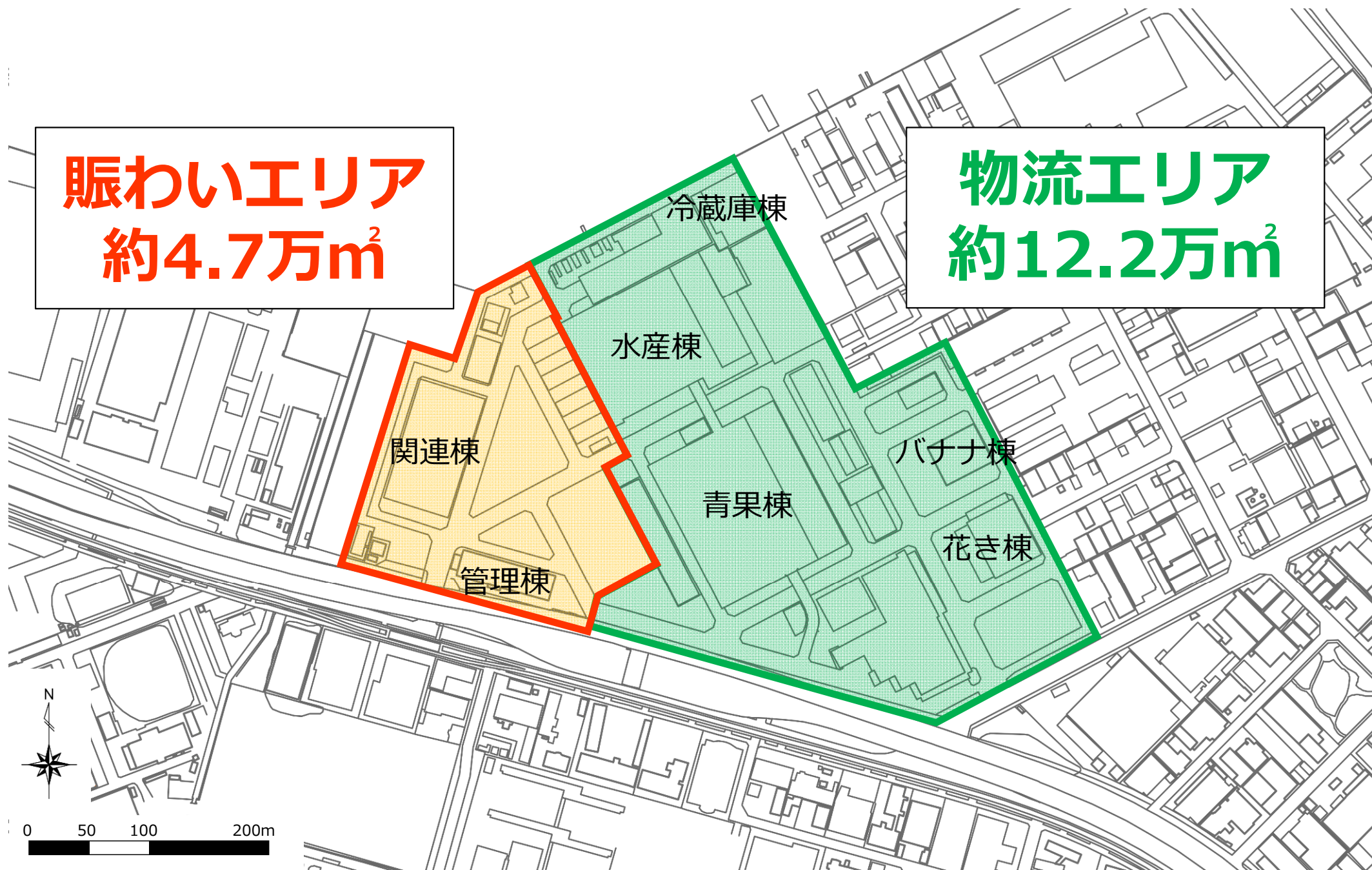
 : 中央卸売市場として開設していた区域（平成27年3月まで）

2 南部市場の現状と今後の計画



 : 中央卸売市場として開設していた区域（平成27年3月まで）

2 南部市場の現状と今後の計画



販売エリア
約4.7万m²

物流エリア
約12.2万m²

冷蔵庫棟

水産棟

関連棟

バナナ棟

青果棟

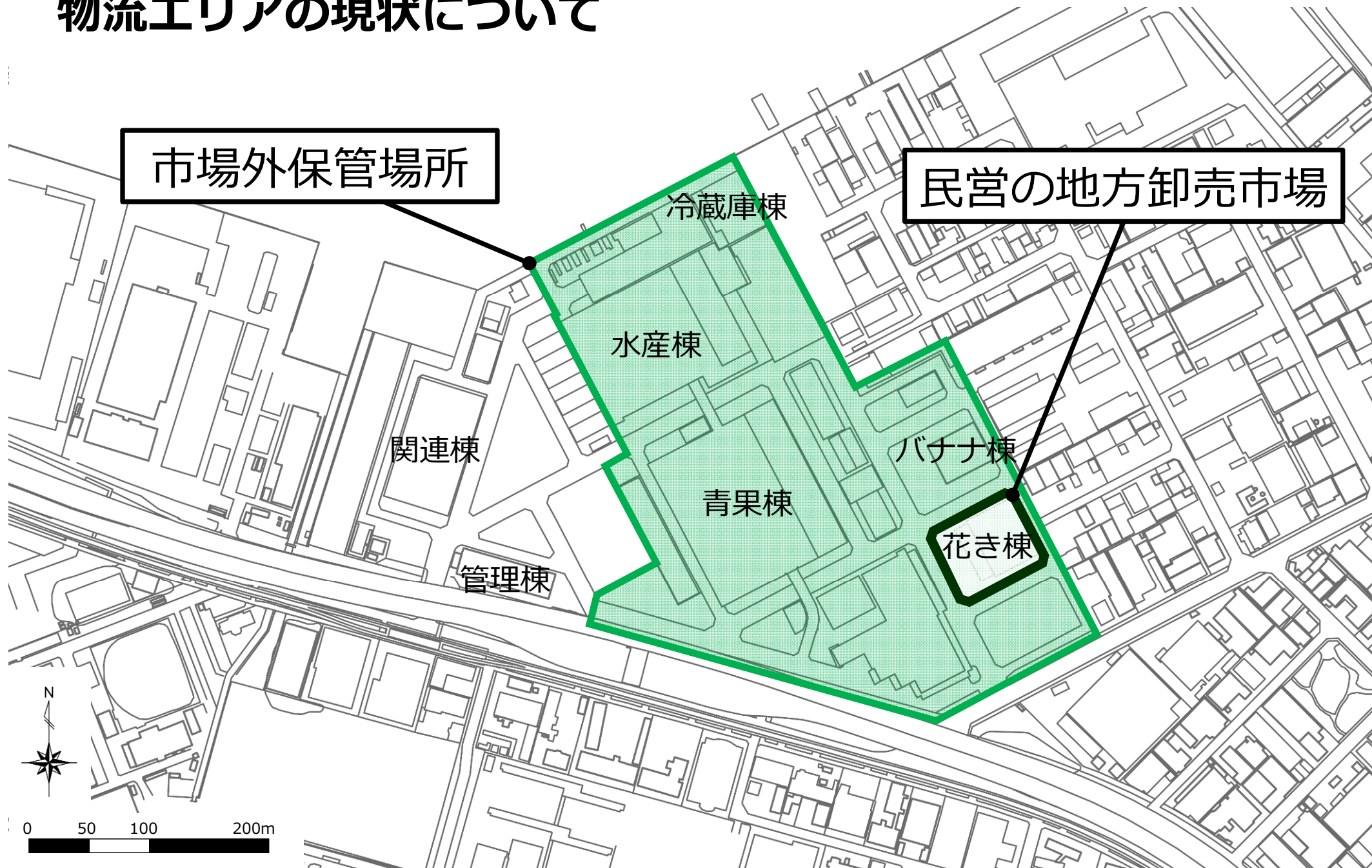
花き棟

管理棟



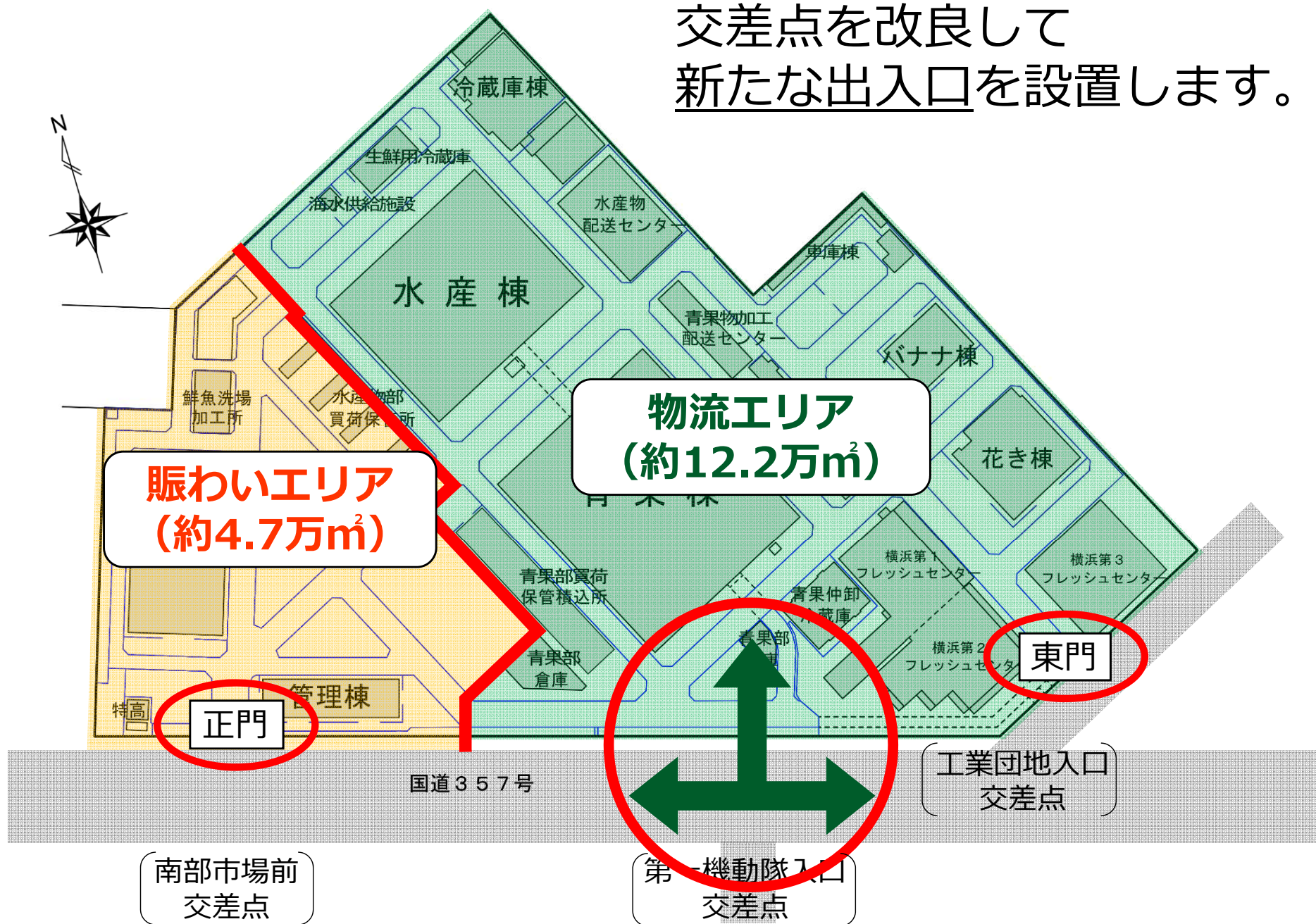
0 50 100 200m

物流エリアの現状について



物流エリアの出入口新設

交差点を改良して
新たな出入口を設置します。



賑わいエリアの活用について



建物を存続させ、
一般に開かれた業態とする

市が公募により選定する
民間事業者が、にぎわいの
創出を目的とした施設
整備を行う

民間事業者の公募

賑わいエリアの土地の一部を20年間の事業用定期借地として、公募により選定した事業者に貸付け、事業者は施設的设计・建設、維持管理・運営を行います。

- ① 「食」の拠点としてのイメージを活かす
- ② 市場ならではの「食」を堪能できる
- ③ 周辺の観光施設と連携し、市場の魅力を発信する



「食」を中心とした店舗や飲食店などの市民に開放された集客施設等を整備することで、関連棟と連携して、新たなにぎわい空間の創出及び市場の活性化を行います。

市場の再編・機能強化

新たなにぎわい空間の創出

市場の活性化



市場の区域変更

地区計画による集客施設の誘導

3 都市計画市素案の概要

決定または変更する都市計画の内容

- 1 都市計画施設（市場）の変更
- 2 地区計画の決定

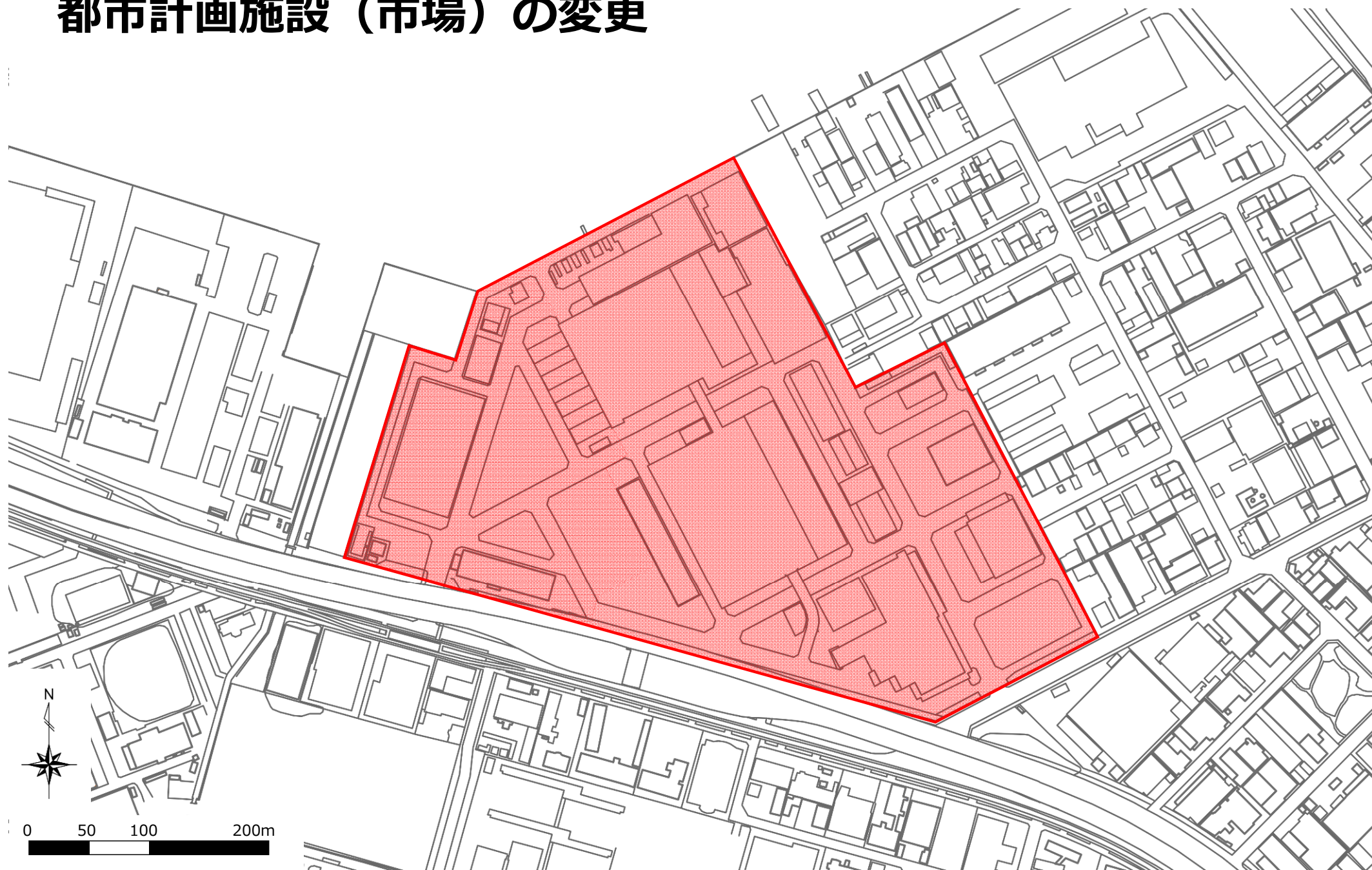
都市計画施設（市場）の変更


都市計画施設とは…

道路、上下水道、公園、市場などの、都市の骨組みを形づくっている施設を都市施設とといいます。

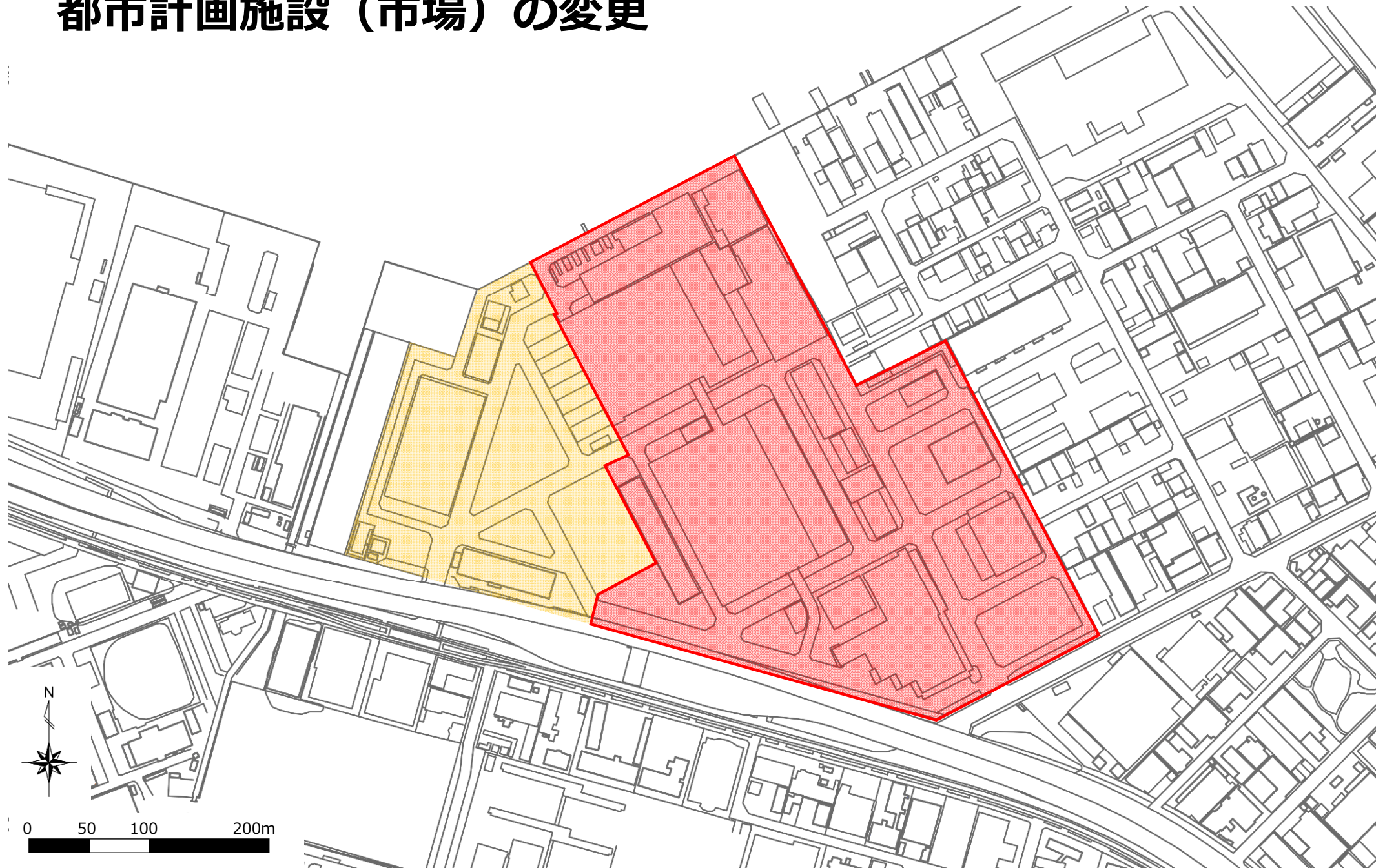
これらの施設の位置や規模、構造、名称などについて、都市計画に定められた施設を都市計画施設とといいます。

都市計画施設（市場）の変更



 : 変更前の市場の区域

都市計画施設（市場）の変更



 : 変更後の市場の区域  : 廃止する市場の区域

都市計画施設（市場）の変更

新旧	名称		位置	面積	備考
	番号	市場名			
新	2	南部市場	金沢区 鳥浜町地内	約122,200m ²	
旧	2	中央卸売市場 南部市場	横浜市金沢区 富岡町地先	約16.5 ha	青果765t／日 水産219t／日

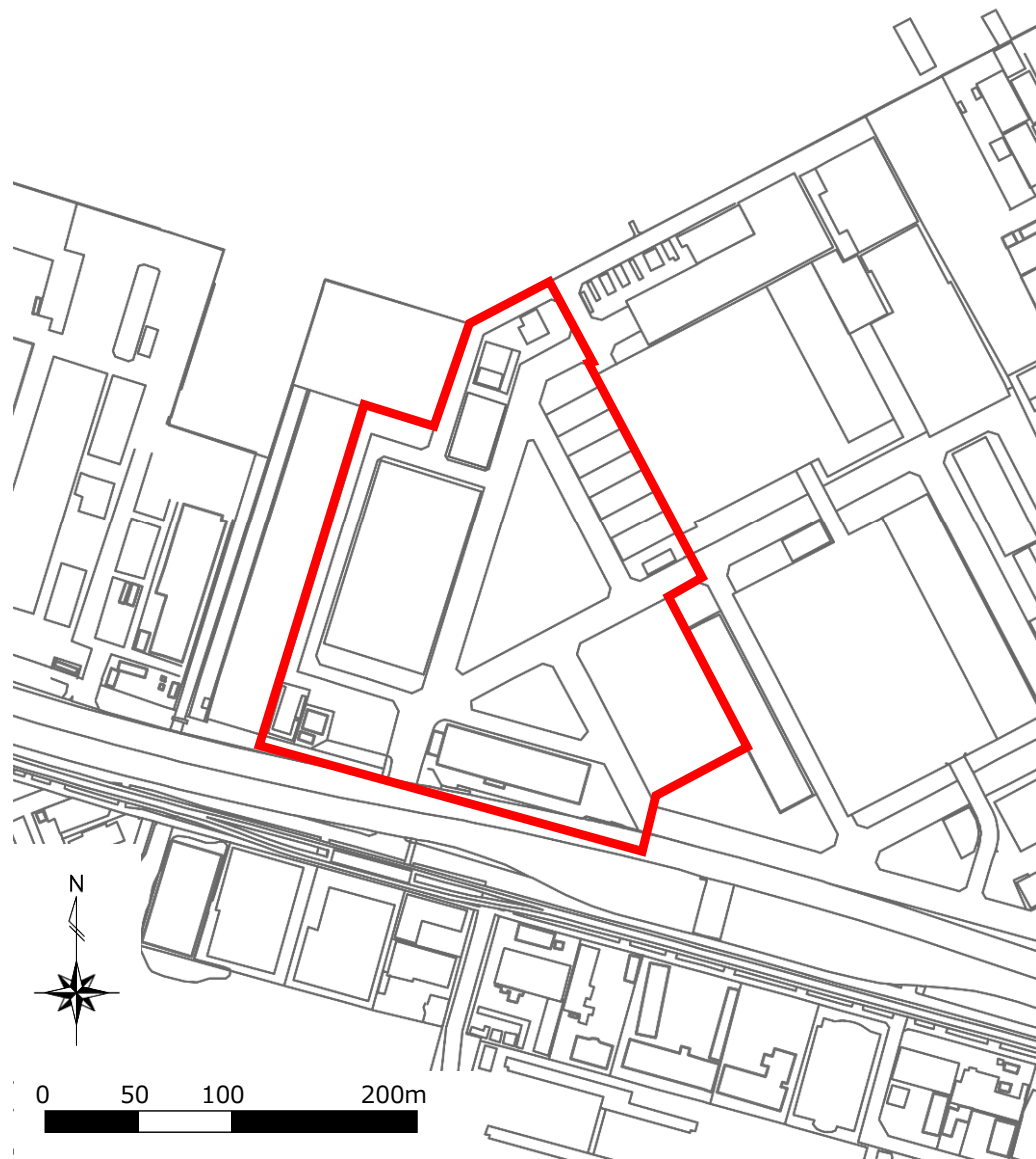
地区計画の決定

地区計画とは…

都市計画法に基づいて定める、特定の地区に関する都市計画です。

まちづくりの方針、道路・広場などの公共的施設（地区施設）、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定めるものです。

地区計画の決定



名称

南部市場駅北地区地区計画

面積

約4.7ha



地区計画の区域

開発整備促進区を定める地区計画とは

大規模集客施設が原則として制限される用途地域において、その計画が都市機能の増進に貢献する場合に、適正な配置・規模の公共施設の整備に併せ、建築物や敷地に関する制限を行うことで、大規模集客施設の周辺地域における良好な環境の保持・形成を図りつつ、用途制限の緩和を認める制度

開発整備促進区を定める地区計画とは

工業地域は「主に工業の業務の利便の増進を図る地域」
物販店舗や飲食店などの集客施設は
床面積の合計が1万㎡以下に制限されている



適切な配置・規模の公共施設整備、建築物に関する制限
用途制限の緩和を行い、床面積の合計が1万㎡を超える
集客施設の建築を可能とする

新たなにぎわい空間の創出・市場の活性化

地区計画に定める内容

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・土地利用に関する基本方針
- ・建築物等の整備の方針
- ・公共施設等の整備の方針
- ・緑化の方針

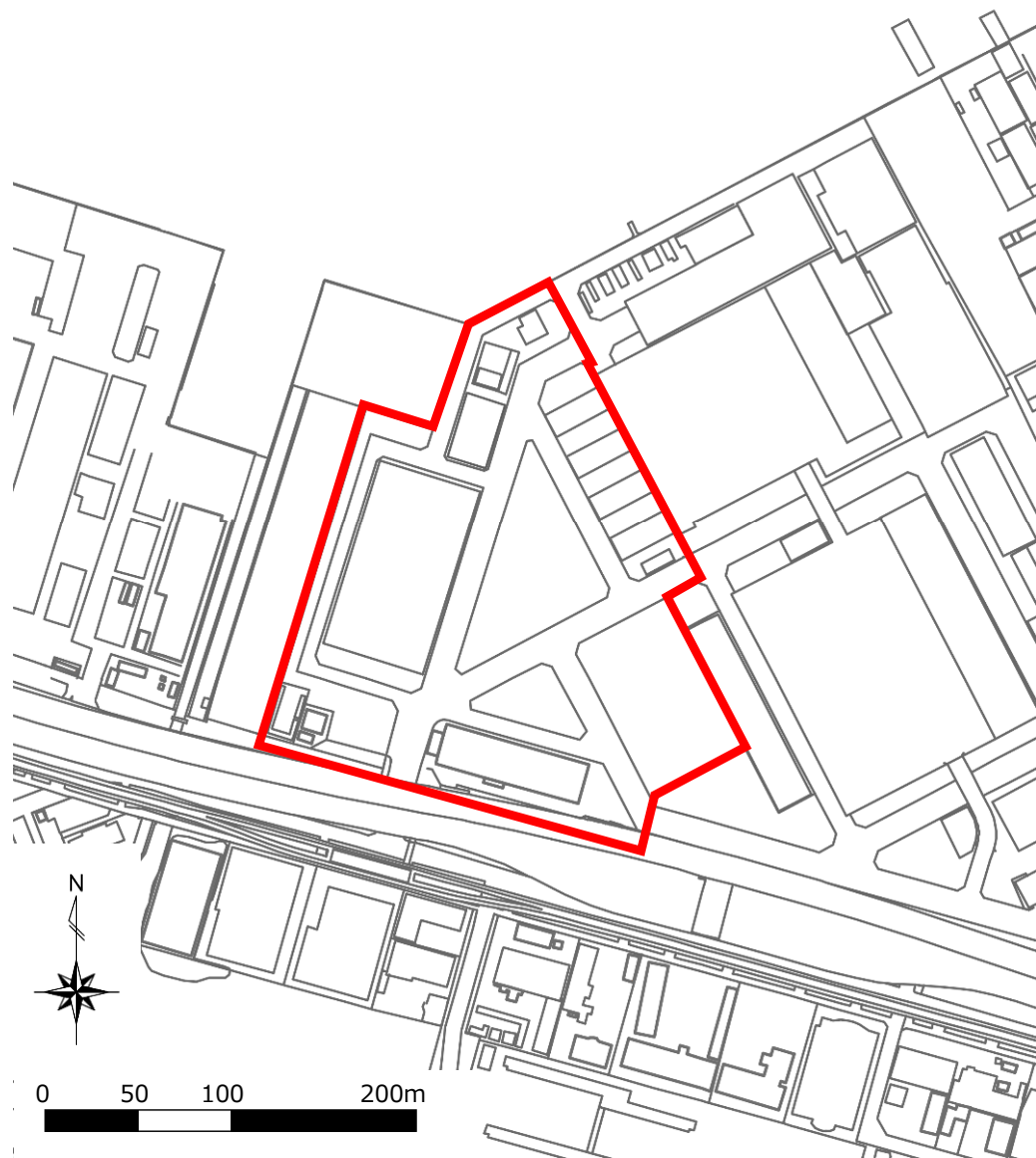
開発整備促進区面積

主要な公共施設の配置及び規模

地区整備計画

- ・地区施設の配置及び規模
- ・建築物等に関する事項
- ・劇場、店舗、飲食店その他これらに類する
用途のうち誘導すべき用途
- ・誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の
敷地として利用すべき土地の区域

地区計画の決定



名称

南部市場駅北地区地区計画

面積

約4.7ha



地区計画の区域

開発整備促進区の区域

地区整備計画の区域

誘導すべき用途に供する
特定大規模建築物の
敷地として利用すべき
土地の区域

地区計画の目標

全国の産地から食材が集まる市場の隣接地であり、また、海に面する立地条件であることを生かし、「食」の魅力を発信するとともに、

「食」を中心とした店舗や飲食店などの市民に開放された集客施設等の立地を誘導することで、市場と連携した新たなにぎわい空間の創出及び市場の活性化に資することを目標とする。

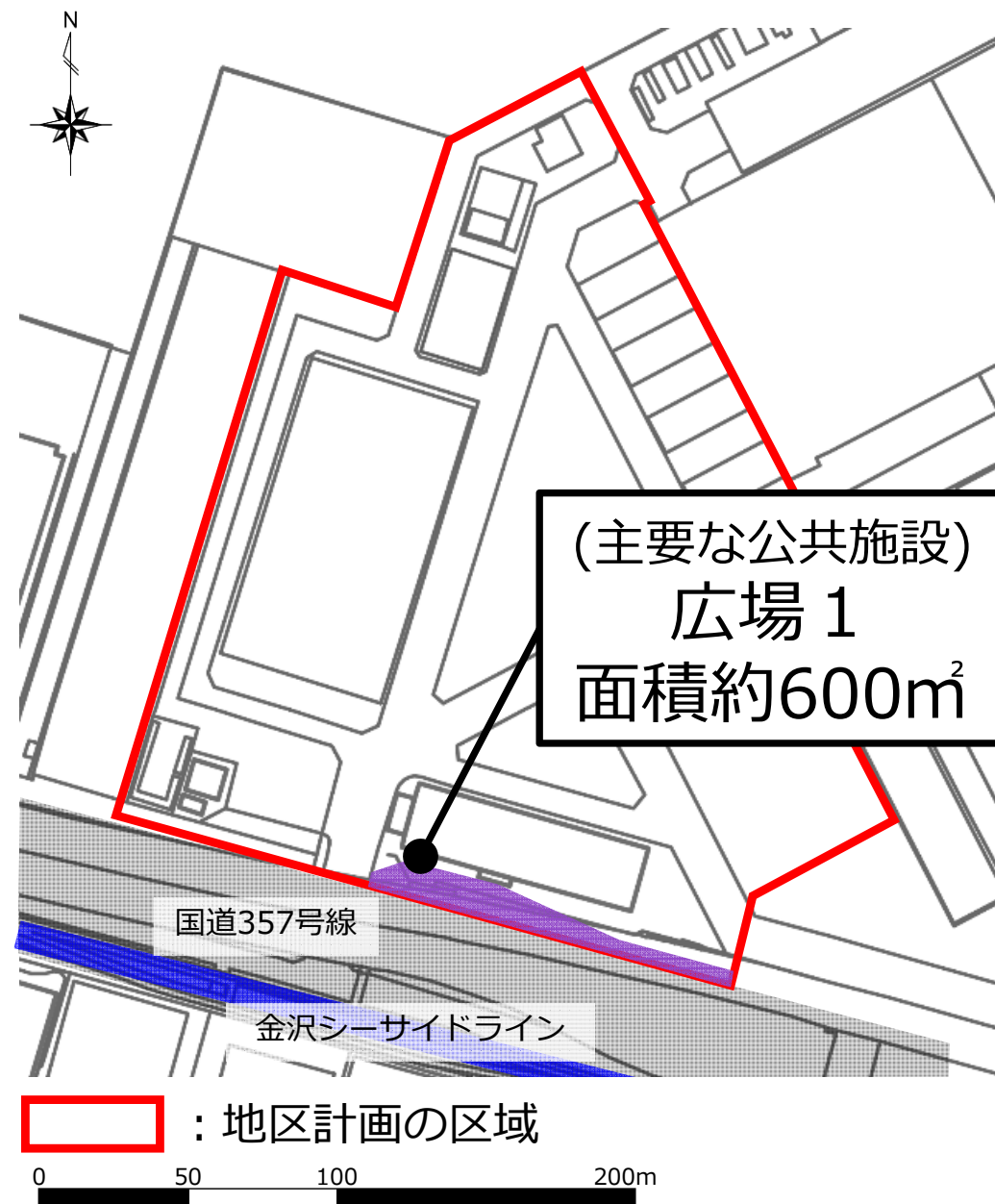
土地利用に関する基本方針

隣接する市場と連携し、周辺地域の環境に配慮しながら、食の魅力を生かした店舗、飲食店を中心とした集客施設の立地を図る。

集客施設と一体となって機能する広場、歩行者空間及び緑地を整備する。

公共施設等の整備の方針、配置及び規模

地区の玄関口として、金沢シーサイドラインやバス利用者等の歩行者空間や滞留が可能となる空間を確保するため広場1を定める。



公共施設等の整備の方針、配置及び規模

臨海部としての立地を生かし、来街者の憩いの場として、海が見渡せ、開放的な水辺の景色を楽しむことができる広場2を定める。



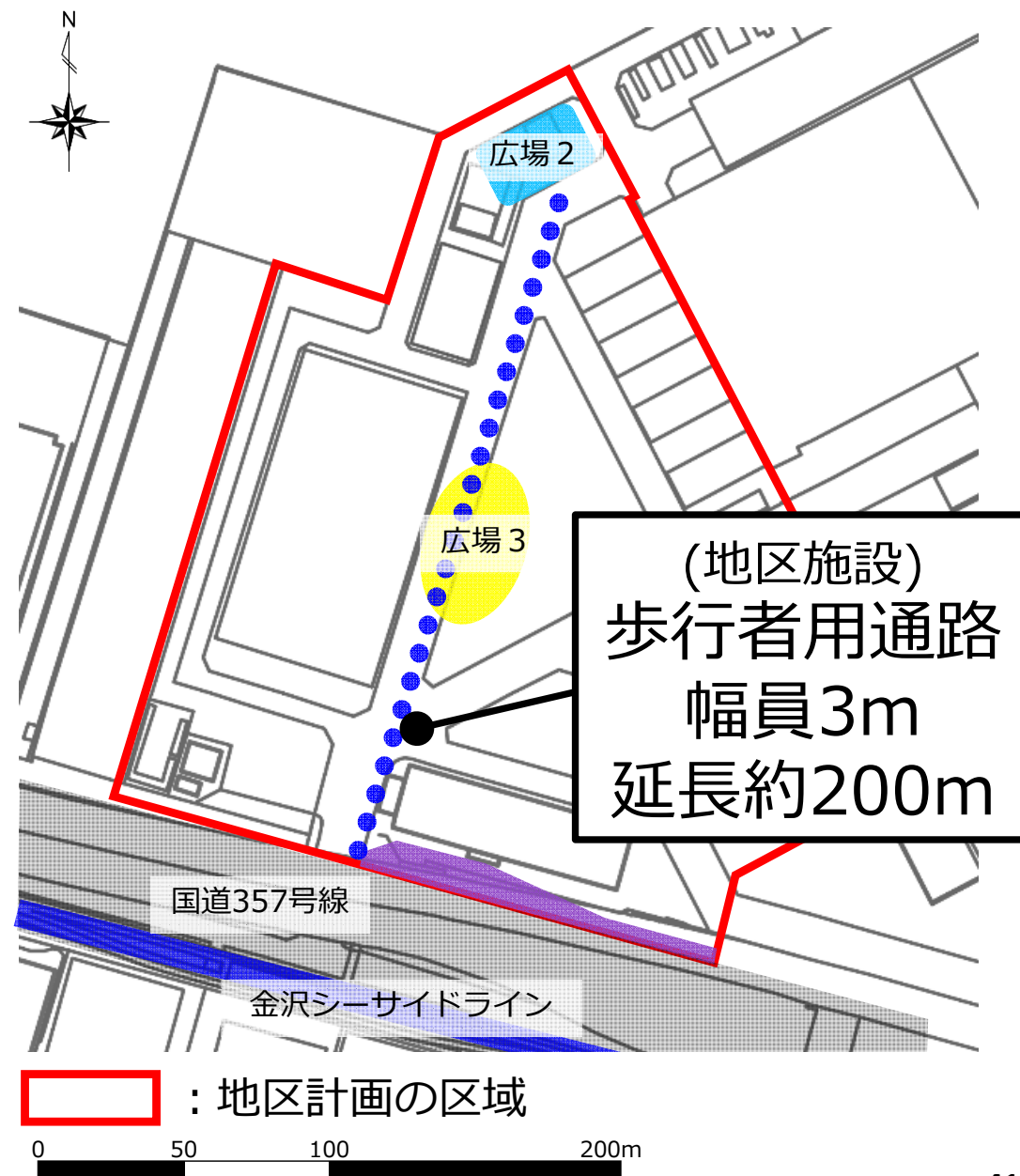
公共施設等の整備の方針、配置及び規模

地区内のにぎわい創出の拠点として活気のある多目的な利用を可能とする広場3を定める。



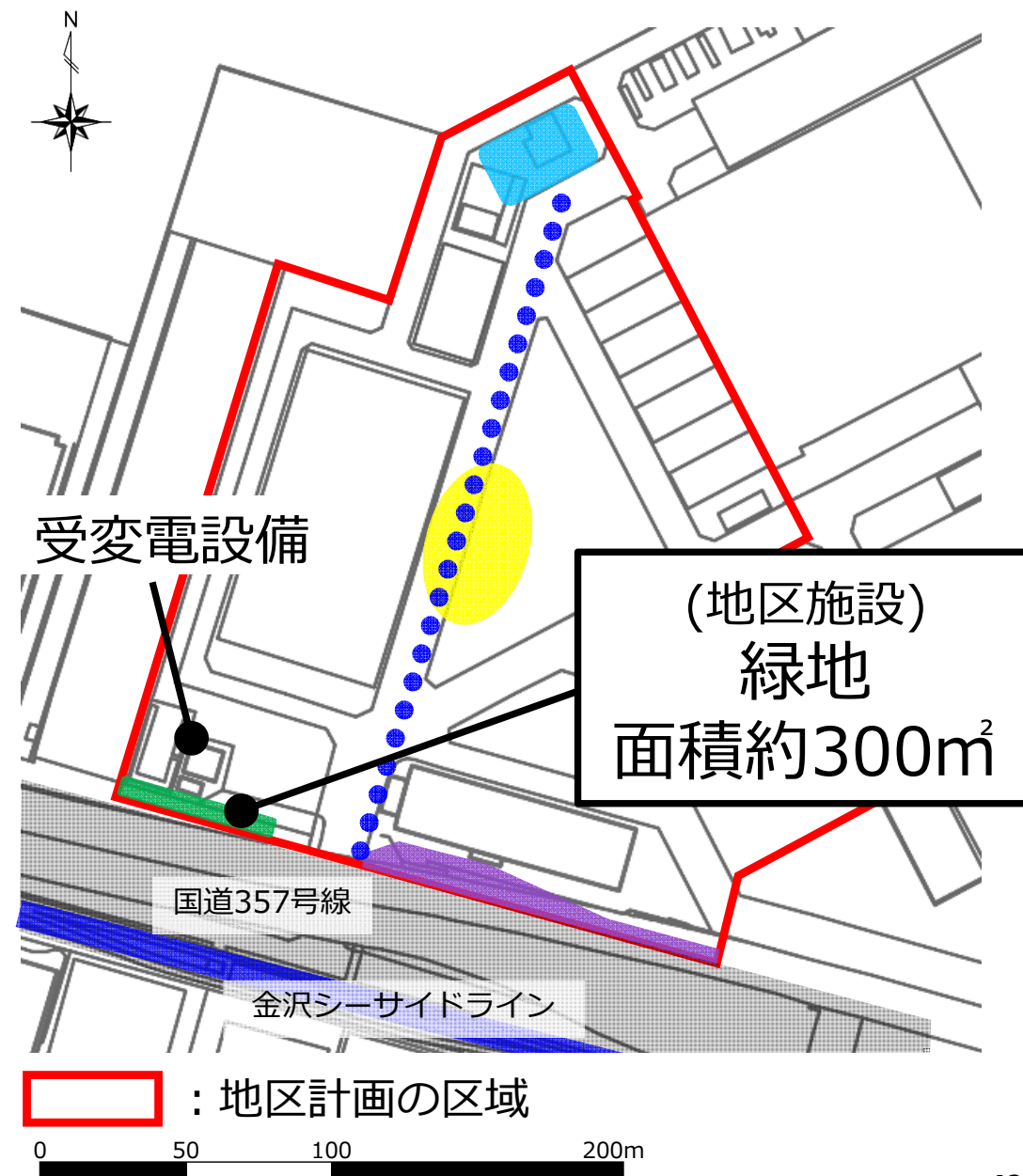
公共施設等の整備の方針、配置及び規模

国道357号線から広場3を経由し、広場2に至る安全かつ効率的な動線を確保するため、歩行者と自動車の双方の安全性に配慮した歩行者用通路を定める。



公共施設等の整備の方針、配置及び規模

受変電設備が国道357号線に近接している部分について、本地区区的良好な環境形成と景観等の配慮のため、緑地を定める。



建築物等の整備の方針

周辺環境や景観等に配慮し、市民に開放されたにぎわいを創出する集客施設等の建築計画の誘導を図るため、

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の形態意匠の制限
- ・ 建築物の緑化率の最低限度 を定める。

緑化の方針

- ・ 緑豊かで魅力あるにぎわい空間を形成するため、各広場間のつながりや統一感のある緑化を行う。
- ・ 臨海部に適した樹種を用いるなど、立地特性や景観に配慮した緑化とする。
- ・ 広場2及び広場3については、各広場の機能と調和した積極的な緑化を推進する。

劇場、店舗、飲食店その他これらに類する 用途のうち誘導すべき用途

- 店舗
- 飲食店
- 展示場
- 遊技場 ※適用の除外あり
- 劇場
- 映画館
- 演芸場及び観覧場

建築物の用途の制限

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1 住宅
- 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 3 神社、寺院、教会 等
- 4 老人ホーム、福祉ホーム 等
- 5 老人福祉センター、児童厚生施設 等
- 6 自動車教習所
- 7 畜舎(店舗に附属するものを除く。)
- 8 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 等
- 9 カラオケボックス 等
- 10 倉庫業を営む倉庫
- 11 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- 12 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の使用に供するものを除く。)

壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は10m以上とする。

ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

- 1 公共用歩廊
- 2 前号に昇降するためのエスカレーター、エレベーター階段又はスロープ

建築物等の形態意匠の制限

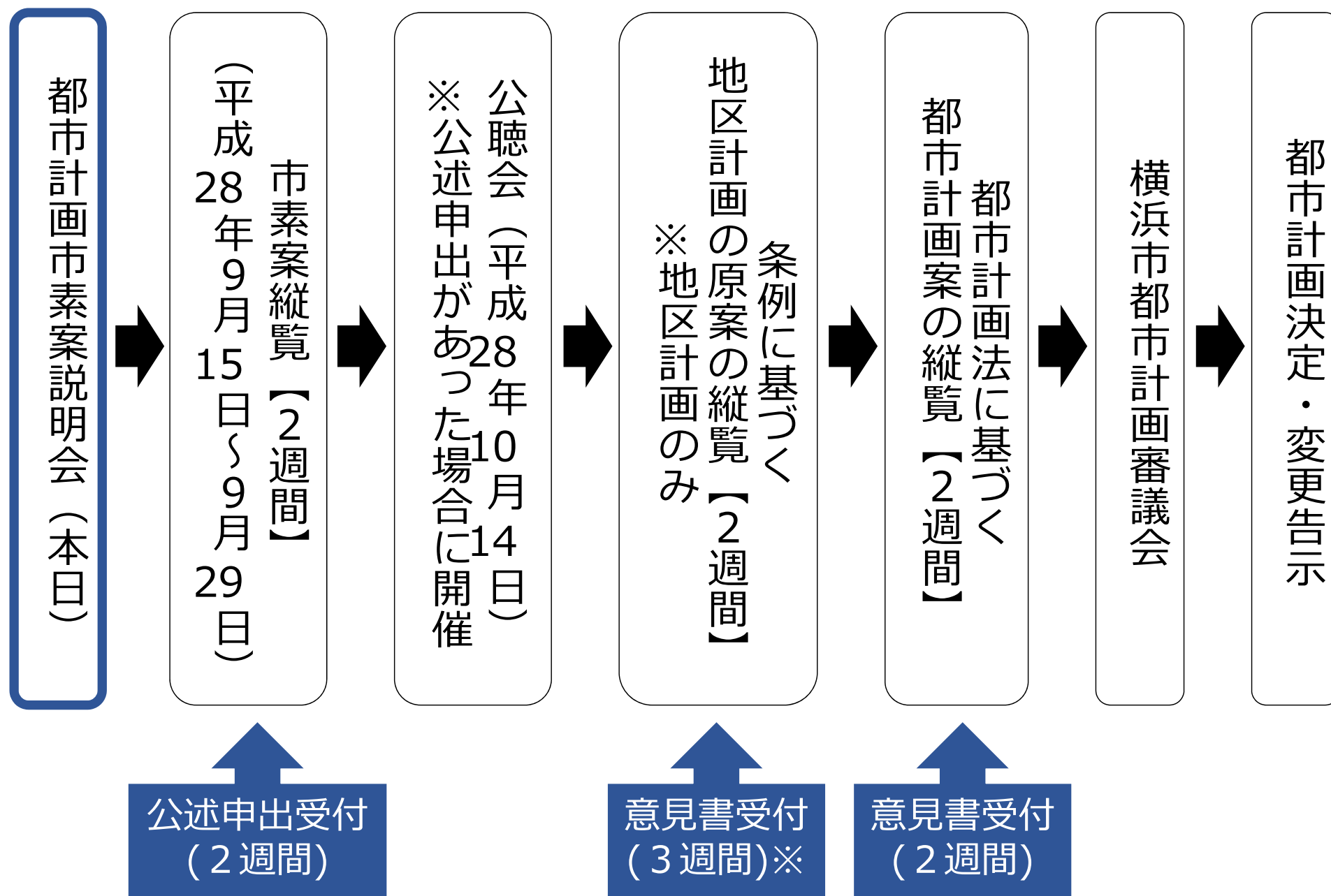
- 1 建築物等の形態意匠は周囲への景観的調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いない。
- 2 屋外広告物は、本地区計画の区域内における自己の名称、自己の事業若しくは営業の内容に関するものに限り設置することができる。
ただし、案内標識等公共的な目的のために設置する必要があると認められるものについては、この限りでない。
- 3 屋外広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。

建築物の緑化率の最低限度

(敷地面積に対して) 12%

4 今後の都市計画手続

4 今後の都市計画手続



※地区計画区域内の土地の権利を有する者に限る。

<都市計画市素案の縦覧>

期 間	平成28年9月15日(木)～9月29日(木) (土・日・祝日を除く 午前8時45分～午後5時15分)
場 所	建築局都市計画課

- ◆都市計画課ホームページに「都市計画市素案の概要」を掲載します。
- ◆金沢区役所区政推進課で「都市計画市素案の写し」が閲覧できます。
受付時間 午前8時45分～午後5時

<都市計画公聴会> ※公述申出があった場合のみ開催

日 時	平成28年10月14日(金) 午後7時開始
場 所	横浜南部市場 管理棟2階会議室

- ◆公述人は10名程度。申出多数の場合は抽選。(詳細は後日、直接連絡)
- ◆公聴会の開催の有無は、
10月3日(月)以降に、都市計画課ホームページ等でご確認ください。

<公述の申出>

<p>申出期間 (※期間必着)</p>	<p>平成28年9月15日(木)～9月29日(木) 土・日・祝日を除く午前8時45分～午後5時15分</p>
<p>申出方法</p>	<p>①電子申請 都市計画課ホームページから申請手続 ②書面(郵送又は持参) 公述申出書(様式)を記入の上、都市計画課へ提出</p> <p>◆申出期間最終日 9月29日(木) 午後5時15分 申請完了又は必着</p>
<p>公述申出書</p>	<p>◆都市計画課ホームページからダウンロード ◆縦覧場所(都市計画課) 窓口で配布 ◆閲覧場所(金沢区区政推進課) 窓口で配布</p>

※システムメンテナンス(不定期)中は、使用できません。

<問合せ先>

南部市場の都市計画の内容に関すること

横浜市 経済局 南部市場活用課

横浜市金沢区鳥浜町1-1 管理棟 3階

045-779-2035

都市計画手続に関すること

横浜市 建築局 都市計画課

横浜市中区相生町3-56-1 JNビル14階

045-671-2657