

第5回 横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議

日時 平成25年2月13日(水) 午後2:00～午後4:00
場所 横浜市戸塚地区センター2階 A会議室

次 第

1. 開会

2. 議事

(1) 確認事項

ア 第4回議事確認 【資料-1】

(2) 協議事項

ア 提言書内容について【資料-2、3】

3. 閉会

【資料-1】 第4回議事確認

【資料-2】 提言書(案)作成に向けたアンケート集計結果

【資料-3】 提言書(案)

第 4 回検討会議議事確認

報告事項 企業等アンケート結果について

○主な意見

1. 検討会議後の事業化プロセスは提言内容を十分に反映させるものとしなければならない
2. 施設運営に関する視点も重要である

協議事項 提言書（素案）について

○主な意見

1. 以下の 5 つの意見が市有地の将来像・導入機能案において前提となる
 - (1) 若者・子育て世代を呼び込む機能を重視する
 - (2) 商業機能と公共公益機能は両敷地に導入する
 - (3) 低層部（1、2 階）は路面型の店舗とする
 - (4) 施設内利用者の多様な交流・コミュニティ形成を生み出す
 - (5) 施設内における取組みを地区全体の商業的活性化へ波及させる
2. 駐輪場は市有地導入施設利用者を対象とした地下駐輪場の導入が望ましい
3. 交番は西口全体の利便性の良い位置に配置することが望ましい
4. 消防小屋は設置場所を引き続き検討する
5. 第 5 回検討会議までに、市有地の将来像・導入機能案における主な 5 つの意見を補強する意見を委員より募る

戸塚駅西口第3地区の将来像、導入機能案について

主な意見	補足説明	具体的イメージ
<p>(1) 若者・子育て世代を呼び込む機能を重視する。</p>	<p>委員A：・「横浜南部郊外における若者・子育て文化」を発信する起爆剤。 ・具体的施設が固定的に捉えられるべきではなく、新たな時代とともに新陳代謝を可能とするもの。 委員B：・若者・子育て支援設備は公共的な施設運用が効果的。 ・低層部の商業施設と関連付けて活性化できる構成。 ・オープンスペースとの組み合わせで効果的な拠点に。 委員C：・児童が集まる場所の設定が母親とつながり、親子が来街する機会を提供することとなるが、民間企業のビジネスにはなりにくい。 ・音楽関係レンタルスタジオも有望。 委員D：・まちの活性化・賑わいを考えると、どちらかという若者世代を呼び込む機能の方に重点を置いた方がよい。 委員E：・子育て世代を対象とした施設を導入する場合、「第3地区内全ての市有地が地域の賑わい活性化に寄与するような活用をすること」に逆行しないように良く吟味すること。 ・若者を対象とした店舗について若者限定にならないように検討する。</p>	<p>○子育て世代を対象とした施設 (6票)：オープンスペース (4票)：親と子の遊びの広場、 地域コミュニティ支援施設 (3票)：託児所、育児相談、学童保育 (2票)：社会復帰拠点、職業教育・支援、親子カフェ、 ボランティア組織活動支援施設 (1票)：保育所</p>
<p>(2) 商業機能と公共公益機能は両敷地に導入する。</p>	<p>委員A：・路面型とは街路に面して連続した「にぎわい」を生む。即ち、道行く人と施設との活気あるコミュニケーションを図ることが可能な機能。 ・物販に限定されるものではなく、多様な都市型サービスであり、施設内で完結する業態は避けるべき。 委員F：・路面店（一部オープンカフェ）；①子育て（赤ちゃん幼児メニュー）、②犬の入れるカフェ ・設備；①ベビーカー置場、親子で入れるトイレ等、②犬の水飲み場、フン用ごみ箱等 ・自転車駐車場は置きっ放しにならないよう、時間制限やチケット制度の活用。 委員B：・公共施設は地域の活性化の阻害因子にならないこと。 ・必要な公共施設は西口全体を考え最適な場所に配置。 ・商業施設は周辺の営業に影響を与えないもので、不足している機能を導入するのが効果的。（電気店、ホームセンター） 委員G：・公共公益機能と商業機能を如何に効果的に、2つの土地に組み合わせて行けるかがカギ。 ・公共公益機能については、意見募集結果で出た意見以外にもニーズは潜んでいると思われるが、ニーズをどのように探り当て、絞り込むか。 ・商業機能については事業採算が確保できる事業と地域ニーズに合致したものになるかがポイント。 委員C：・両敷地に商業機能を導入するのは良いが、必ずしも両敷地に公共施設機能を導入する必要はないと考える。 ・1・2階を単独で使用できる店舗及び2階でも集客力がある専門店を除き、原則として商業は1階のみとすべきである。</p>	<p>○若者を対象とした店舗 (6票)：電器店 (5票)：オープンカフェ (4票)：飲食店、IT関係商業施設、 映像関連スタジオ (3票)：映画館（シネマコンプレックス） (2票)：ショッピングモール、複数のミニシアター (1票)：若者向けファッション販売店、 ダンススタジオ</p>
<p>(3) 低層部（1、2階）は路面型の店舗とする。</p>	<p>委員B、委員G：・駐輪場については、地下などに機械式にて設置し、来街者のための一時利用に供し、地区の活性化につなぐ工夫が必要。 委員B、委員G、委員H、委員E：・交番については第3地区内に限定ではなく、交番は駅に密着した位置に、西口地区内の利便性の良い場所に設置して欲しい。 委員B、委員H：・消防小屋は高架下他に設置すべき。 委員E：・消防小屋、駐輪場は対象地外が良い。 ・公共施設の導入は広場が良い。交流を深めたり、時には地域の行事等にも利用できるとなお良い。 ・商業機能をメインとして公共公益機能はそれを損なわないようにバランスを考えること。 ・対象地①+②は地形を考慮すると、必ずしも路面型にしなくても良いのではないかと。 ・対象地③においては、人の流れや周辺の環境を考えると、路面型が好ましい。特にファーストフード、カフェ等に常に人が集まるよう店舗。</p>	<p>○第3地区内へ人の流れを呼び込む施設 (2票) 駐輪場</p>
<p>(4) 施設内利用者の多様な交流・コミュニティ形成を生み出す。</p>	<p>委員A：・低層部（1・2階）は特に、文化的・創造的・刺激的に満ちた空間で、人々に新たな関係を生むもの。 ・歩行者動線は敷地内を自由に貫き、敷地全体が都市内の小広場として機能するイメージ。そのために、施設に内部化した公開空地を市街地環境設計制度等の仕組みを活用して生み出すといった行政による支援が必要。 委員B：・コミュニティ形成には、人の繋がり、絆の育成が必要。 ・休憩しながら語り合い、情報を得、楽しめるスペースを創り、誘導して活性化に寄与する。 ・イベント施設、映像・情報発信施設、飲食施設を組み合わせたアイデアの構築を ・映像等の情報発信施設で、地域店舗のPR、商店街活動の情報等を提供することで利便性を高めるとともに、商店等にとっても効率的な事業展開ができるようにする。</p>	
<p>(5) 施設内における取組みを地区全体の商業的活性化へ波及させる。</p>	<p>委員C：・多様な交流コミュニティ形成を生み出すためには、地域の人達が中心となって積極的に活動することが不可欠。 ・地域全体の商業活性化へ波及させるためには、多様な人々が集まれる顧客吸引力のある拠点形成が必要。 委員D：・商業のまちとして栄えていくためにも、もっと若い人達が集まるような施設をつくり（近隣に大学もあり）、その若い人達と子育て世代の人達、年配の人達と様々な年代との新たな交流が生まれてきて活性化へとつながることを期待する。 委員G：・回遊性を確保するための施策として第1地区のデッキを第3地区に延伸するなど、対策を講じて欲しい。</p>	

その他意見（敷地毎への提案）

<p>敷地①+②</p>	<p>委員 G： 土地面積も広く、許容される容積率も大きいので、事業者にとっての事業ニーズは広がり、石黒前市有地に比べ、選択肢も多くなると想定される。</p> <p>特に、マンション等の集合住宅に関しては、一定のニーズが予想されるが、公共の土地を活用して地区の活性化を図るとい目的から考えると、住宅専用施設に対する優先順位は低くなる。</p> <p>それでは、若者を始め、多くの人々を呼び込み、地区の活性化につなげられるような施設のイメージは描けるのかということになるが、議論の参考にすべく実施した企業アンケートでは、住宅に関しては、予想通りの反響が得られたものの、活性化施設に関しては、具体的な用途や実現性までは明らかにならなかった。</p> <p>従って、今まで検討会議で出てきている様々なアイデアも、未だウイッシュ・リストの範疇に止まっており、第5回の検討会議では、どのように議論を整理して、提言としてまとめるのか、ということが求められる。</p> <p>なお、バスセンター跡地には、第一地区と第三地区以南の回遊性を確保し、戸塚駅西口地区の面的発展を図る上で、第一地区のデッキを第三地区へ延伸することが望まれるが、そのためには行政の支援が不可欠になる点を付言しておきたい。</p> <p>委員 I： 旧バスセンター（旧東海道 知る、発見、喜びの館）・・・観光とリゾート的<民間企業に市民が参画する連携プロジェクト></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 旧東海道の情報発信基地 ・ 簡易宿泊施設(素泊まり的)品川宿にあるゲストハウスの風呂とか、土産物を扱わない。周辺の町に出て、買っていただく。 ・ 各宿場の物産を扱うアンテナショップ。各宿場の人に販売していただく。 ・ 戸塚在住の宿場のある県の人に販売をしていただく。 <p>旧バスセンター横（・歴史文化資料の館）…… 知、研究、文化財<行政と市民との連携プロジェクト></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史(過去、現在)の資料館 ・ 歴史文化遺産を発掘と保存(ヘリテージ)……参照 ひょうごヘリテージ機構 ・ 戸塚の文化歴史資産を守る（震災に耐える） <p>委員 E： ・家電量販店をメインとしての複合施設</p>
<p>敷地③</p>	<p>委員 G： 土地面積の制約から、大型の施設の導入が難しいので、施設の規模としては、小規模なものにならざるを得ない。</p> <p>施設のイメージとしては、回遊性の基点として、施設内に空間スペースやオープンエア方式の空間スペースを設け、1~2階にカフェ等の飲食や物販底舗、3階以上は公益事業者やNPOの事務所、地下には一時預かりの駐輪場、などを設けた複合施設といったような案が考えられる。</p> <p>但し、そのようなイメージの施設が実現可能になるには、以下の課題がクリアされることが前提になると思われる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 大きな空間スペースを設けると、唐舗や事務所として使用できる面積が減少し、事業としての採算確保が難しくなる可能性がある。 2) 事業としての採算が得られるようにするために、土地の売却や賃貸に当たって、行政の支援が必要になってくると思われる。 3) 事務所のテナントに関しては、公益性という性格を持たせるために、公益事業者やNPOの入居が望ましいが、行政からの十分なサポートは得られるのか。 4) 空間スペースが、事業者によってきちんと管理できる体制ができるか。 <p>つまりは、この土地に、地区の活性化の拠点になるような施設を導入しようとする、行政による十分なサポートが得られるかどうか鍵になることに留意する必要がある。</p> <p>委員 I： 交流と創造を育む館・・・リゾート的<行政、民間企業に市民が参画連携プロジェクト></p> <p>4つ理念 ①学びの場 ②子育ての場 ③交流の場 ④情報発信の場</p> <p>(参考 長野県小布施図書館「まちとしょテラソ」交流と創造を楽しむ文化拠点)</p> <p>観光施設ではなくリゾート的施設(子供からお年寄りまで)。</p> <p>委員 E： ・周辺環境とのバランス、また、3・3・19線、3・3・51線によって駅からの動線が悪くなっているため、人の流れを第3地区にも集まるようなアミューズメント（映画館、飲食店、物販(カジュアルショップ)、ファーストフード等、遊びをテーマとした施設をつくる。</p>

**戸塚駅西口第3地区の市有地活用について
(提言書案)**

平成 25 年 2 月 日

横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議

目 次

はじめに	1
1 市有地活用に対する考え方	2
2 導入を期待する具体的施設イメージ	3
3 今後の検討に向けて	4
参考資料	
・ 委員名簿・検討経緯	5
・ 提言に向けた委員アンケート回答	6

はじめに

戸塚駅西口第3地区は昭和37年の土地区画整理事業の都市計画決定以来、未着手地域のまま約50年が経過し、土地の有効活用が図れないことやインフラの整備に着手できないなどの問題が顕在化してきました。そこで、都市基盤の整備状況を踏まえて、土地区画整理事業施行区域を見直し、地区計画を活用したまちづくりに整備手法を転換し、平成21年3月25日土地区画整理事業施行区域の変更及び地区計画の決定を行っています。

地区内の市有地については戸塚駅西口第一地区市街地再開発事業による再開発ビルの完成や、戸塚区役所の再開発区域への移転により地区内の人の流れや通行量の変化が懸念されていることから、活用によって新たな人の流れを確保することが望まれています。

当検討会議は戸塚駅西口第3地区内の市有地を全市的な市有地の有効活用という視点に加え、現在の商店街の魅力を最大限に活かしつつ、親しみとにぎわいのある界限を創出する活用方策を検討するための場として、本地区内の地域住民の代表者を中心とし設置されました。

このたび意見を取りまとめましたので、次のとおり提言します。

平成25年2月 日

横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議
委員長 山路 清貴

1 市有地活用に対する考え方

- 第3地区内全ての市有地が地域の賑わい・活性化に寄与すべく活用すること。
- そのために、活用にあたっては、次の考え方に留意すること。

(1) 若者・子育て世代を呼び込む機能を重視すること。

- ・ 「横浜南部郊外における若者・子育て文化」を発信する起爆剤としての場となる。
- ・ 施設に子育て世代が利用しやすい機能（ベビーカー置き場、等）を充実する。

(2) 商業機能と公共公益機能は両敷地に導入すること。

- ・ 公共公益機能を有する施設は、商業施設と関連づいて活性化を助長することが好ましい。
- ・ 公共公益機能を有する施設は、地域活性化を阻害してはならない。

(3) 低層部接地階は路面型の店舗形式を踏襲すること。

- ・ 道に面して利用者サービス機能が連続的に面することで、道そのものに賑わいを生む。
- ・ オープンスペースと店舗の組み合わせで、効果的に街なかの拠点的賑わい空間をつくり出す。

(4) 施設内利用者の多様な交流・コミュニティ形成を生み出すこと。

- ・ 施設はそれぞれ、文化的・創造的刺激に満ちた空間でありたい。それは、例えば、施設利用者同士や道行く人との間に活気あるコミュニケーションを生み出すものである。

(5) 施設内における取組を地区全体の活性化へと波及させること。

- ・ 空間的には、まち全体の回遊性を助長する動線を確保し、その動線に沿って、休憩しながら語り合い、情報を得、楽しめる空間が連続的に存在する配置計画を立案する。例えばそれは、歩行者動線が敷地内を自由に貫き、敷地全体が都市内の小広場（Vest-pocket Park）として機能するイメージである。
- ・ 運営的には、このまちの活性化を願う人々がつながり、常に新鮮で刺激的なアイデアを発信し続ける仕組みを内包することによって実現する。

2 導入を期待する具体的施設イメージ

- 旧バスセンターと旧バスセンター横敷地は一体的に活用すること。
 - * さらに周辺の敷地についても一体的に整備が進められれば好ましいが、そのことを市有地活用の前提とはしない。
- 導入施設は固定的に捉えるべきものではなく、新たな時代とともに新陳代謝を可能とするものであること。
- したがって、以下に掲げる施設はあくまでも例示であり、現時点においても他にニーズのある施設は存在すると考えられること。

(1) 旧バスセンター及び旧バスセンター横敷地

- 若者を対象とした店舗を中心に施設導入を進めること。
 - 【導入施設の例示】(若者を対象とした店舗)
 - ・ 電器店、若者向けファッション販売店、オープンカフェ、IT関係商業施設、映画館(シネマコンプレックス)、複数のミニシアター、映像関連スタジオ、飲食店、ダンススタジオ、ショッピングモールなど

(2) 暫定駐輪場敷地

- 子育て世代を対象とした施設を中心に施設導入を進めること。
 - 【導入施設の例示】(子育て世代を対象としたもの)
 - ・ 親子カフェ、託児所、保育所、育児相談、学童保育、親と子の遊びの広場、地域コミュニティ支援施設、ボランティア組織活動支援施設、社会復帰拠点、職業教育・支援施設、オープンスペース、など

(3) 行政から要望のあった公共施設

- 必要な行政要望施設(消防小屋、自転車駐輪場、戸塚駅西口交番)は西口全体を考え、最適な場所に配置すること。
 - ・ 来街者のための一時的な利用のための駐輪場は当該敷地への設置も効果的であると考えますが、その場合でも地下機械式などの採用により、施設主用途への影響を最小限にする工夫が求められる。さらに、通勤通学等に係る長時間駐輪が発生しない工夫が必要である。

3 今後の検討に向けて

- 本検討会議としては、対象敷地活用についての方向性について上記の通り提言するものであるが、事業化に向けての次の段階において、以下に掲げる内容踏まえてさらに具体的な検討を行い、本提言の意志を引き継いでいくことを求める。

(1) 本提言を実現する上で最も好ましい事業化の仕組みを検討すること。

- ・ 市は事業化の仕組みに関してあらゆる可能性を否定せずに検討し、本検討会議の提言に合致する最善の事業手法を選択していただきたい。
- ・ 横浜市市街地環境設計制度等の仕組みを最大限に活用するなど、行政として可能な制度等を駆使して事業を制御していただきたい。

(2) 「戸塚らしさ」のあるまちづくりの具体化をさらに検討すること。

- ・ 本検討会議において「戸塚らしさ」を醸し出す施設のあり方が提起されたものの、その具体的イメージの合意は形成されていない。
- ・ 戸塚駅周辺地区において、これまでも様々に検討されてきた「戸塚らしさ」について総括するとともに、それを踏まえて具体的なイメージ獲得のための検討を行っていただきたい。

(3) 地域住民、立地企業、横浜市それぞれに主体性を発揮する施設運営体制を継続的に維持すること。

- ・ 施設運営についての知恵を発揮する人材が登用され、それがなされ続ける仕組みを、検討段階から施設運営段階に至るまで継続的に内包することが大切であると考えます。
- ・ その仕組みの中で、そうした役割を発揮する人材としては、次の通りである。
 - ① このまちに楽しみを与えることができる経営者
 - ② このまちを知り、愛し、誇りに思い、事業にかかわる様々な人たちと共同してやっけていける人
- ・ そして、公共性を発揮する施設運営を可能とする上で、横浜市の継続的な関与は不可欠であると考えます。

以上

「横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議」委員名簿（氏名の50音順）

	氏名	職・分野	備考
地元代表	沖田 保	協同組合戸塚旭町通商店会代表	
	田島 榮二郎	旭町西口町内会代表	
	田島 直人	戸塚西口商店会代表	
	手塚 康夫	戸塚宿ほのぼの商和会代表	
	中嶋 敬介	戸塚町二丁目町内会代表	
	西村 邦夫	NPO法人旭町自治会代表	
有識者	石川 恵美子	弁護士	
	鹿倉 勝巳	商業コンサルタント	
	山路 清貴	まちづくり	委員長

検討経緯

回	日程	議題
第1回	平成24年4月26日	検討趣旨、地区の概況説明、スケジュールの説明、意見募集案の説明
第2回	平成24年7月11日	募集意見結果の報告と意見交換、簡易な意見集約
第3回	平成24年9月12日	導入機能案（複数案）の意見交換、企業アンケート実施の確認
第4回	平成24年12月13日	企業アンケート等の結果報告と意見交換、提言書素案の意見交換、委員へのアンケート実施の合意
第5回	平成25年2月13日	横浜市への提言書（案）作成に向けた合意形成