

第5回 横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議録	
日 時	平成25年2月13日（水）午後2時～午後4時
開催場所	横浜市戸塚地区センター2階 A会議室
出席者	横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議委員 山路委員長 沖田委員、田島（榮）委員、田島（直）委員、手塚委員、中嶋委員、西村委員、石川委員、鹿倉委員 事務局 高崎市街地整備部長、古屋市街地整備推進課長、長田市街地整備調整課担当係長、白井市街地整備推進課担当係長
欠席者	なし
開催形態	公開（傍聴者7人）
議 題	1 確認事項 第4回議事確認 2 協議事項 提言書内容について
決定事項	協議内容に沿って、後日委員長と事務局により作成されたものを提言書とする。
議 事	<p>1 第4回議事確認について</p> <p>（事務局） 【資料1】第4回議事確認について説明。 （説明の修正を行った以外に質疑なし）</p> <p>2 提言書内容について</p> <p>（事務局） 【資料2】【資料3】提言書（案）作成に向けたアンケート集計結果、提言書（案）について説明。</p> <p>（山路委員長） 議論を始める前に、私がどのように（資料3）をつくったかということを（説明します）。</p> <p>資料3のうち、「はじめに」から3番「今後の検討に向けて」という部分までが提言書本文ととらえています。その後委員名簿・検討経緯が続き、「提言に向けた委員アンケート回答」がついています。この補足説明をします。</p> <p>（本日の）資料2として、「提言書（案）作成に向けたアンケート集計結果」がございます。これは、アンケートの前半（部分をまとめたもの）です。（アンケートでは後半部分として）「その他の意見」という欄を設けていましたが、（各委員の回答は）本文よりも量が多いほど、各委員から色々なご提案をお寄せいただきました。</p> <p>しかし、それらのご提案は、これまで深く議論していませんでしたし、今回の中に全部取り込む（べき）という合意に至っていないことから、私としては（会議でとしてまとめる提言書とは）分ける必要性を感じました。</p>

例えば、“戸塚らしさ”ということに関して、「（その他の意見」内に、）ご意見をいただいた方がおりますが、この（検討会議の）中では“戸塚らしさ”は大切だ」というところまでは合意に至っているだろうということで、本文に入れておりますが、“戸塚らしさ”とは、）例えばこういうことであるというご意見に関しては合意まで至っていないということで、省いてあります。ただし、各委員のご意見は大変傾聴するに値するものでしたので、これらを今後の検討に活かしてもらえればということで、参考資料として入れさせていただければと考えました。

これから（資料3をたたき台に）ご議論いただいて、加除修正を行っていくというのが今日の趣旨だとお考えください。

なお、5つの方針で私を変えたところが1点あります。

2ページ「市有地活用に対する考え方」の（3）は、これまで、「低層部（1～2階）は路面型の店舗とする」と書いてありましたが、実際見てみますと、（旧バスセンター、旧バスセンター横の）敷地は平らではありません。路面型の店舗というのは、道に面して直接的な関係を持つ、ということから「接地階」とした方がもとの議論に合うと考え、改めました。

（中嶋委員） 提言書の「1 市有地活用に対する考え方」の5つの意見は、これまでの（市有地活用に対する）主な意見として、（各委員とも）大体合意している、ということと言えると思います。（従って）方向性は見えたが、それをいかに具体的なイメージに落とししていくかという（問題があり）、この（集約の）ために委員アンケートが提案されたものと考えます。結果、いろいろな意見が出てきましたが、導入を期待する具体的な施設イメージとして、どこまで皆さんの意向を集約できるのかという点がポイントであると考えます。

（山路委員長） 具体化のプロセスということで、中嶋委員のおっしゃるとおりのことともう1つのニュアンスを含めて、「3 今後の検討に向けて」を書きたかったわけです。（そのニュアンスは）ここで答えを言って、後は売るだけという風にはしないでほしい。これから、さらに詰めていってほしいという意志が伝わっていかなければ（いけないと考えている、ということ）。また「2 導入を期待する具体的施設イメージ」で、“（導入施設は）何々がよい”と言い切ることも危ないと思いました。そこで「3 今後の～」を中で、いただいた様々な（具体化の）プロセスに関する意見を入れ、（具体化まで見据えた提言書が）書けたものと思っています。

それから、「2 導入を期待する～」での、施設の例示についても悩んだところです。（この点は）資料2の右側に、皆さんが（アンケートにおいて、具体的導入施設としてイメージとされるものに）丸をつけてくれた結果、1票以上得た導入施設を例示しました。た

だ、たかだか9人の中で、得票数が多い施設を軸とするという自信はありませんので、アンケート結果として票が多く集まった施設をどう表現するかについては議論すべきだと思います。

(田島(榮)委員) 導入施設を例示するということがあります。こういう結論みたいなものが出ると、一気に話が進むじゃないですか。市はお金がかかるようであれば、売るかたちになる可能性はあると思います。

ですから、ここは急がず、新しい提案ですが、いわゆるマンションの持ち分所有みたいな形（での利活用・・・市は土地を売らず、利用権を持ち合いさせ利用させるイメージ）はいかがでしょうか。

(山路委員長) この会議の中で、あらゆる事業手法を検討して、一番いい事業手法について結論を出すのはまず無理です。ですが、（ただ単純に）売ってしまうことも良くないとも考えています。ですから、今のよう疑問を私は、3の（1）に「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」と表現しました。

(西村委員) アンケートの結果をどう処理するかを明確にしていきたいと思います。例えば、“戸塚らしさ”のように、これまでの検討経緯を別にして、アンケート結果に従ってくださいという状況になっては困る。そうであれば、最初に提案したまちづくりの会の意見も入れてもらわないとバランスが良くないと思います。

(山路委員長) （提言書の）参考資料に何を入れるか、という議論ですね。市民に行った、市民から出てきたアンケートの結果であるとか、それから、まちづくりの会がくださった提案であるとか、この検討の組上に乗ったものは入れるのか、という趣旨のご意見だと思っています。

私は、提言書の中では採用していない意見にも、傾聴に値する意見がたくさんあるので、これらを参考資料に入れてほしいというのが希望です。

(中嶋委員) 「はじめに」の部分ですが、文言の視点が第3地区に集中している感じを受けるので、戸塚駅西口全体の発展にもつながるといった趣旨にしていきたい。私案を申し上げます。

最初の段落は書いてある通りです。次の段落を、「一方で、隣接する第1地区においては、戸塚駅西口第1地区市街地再開発事業により、再開発ビル（トツカーナ）の完成や、戸塚区役所の再開発区域の移転が進められています。その結果、第3地区における人の流れや通行量に変化し、第3地区の賑わいが失われることへの懸念が深まっています。また、第3地区の賑わいの創出は、戸塚駅西口地区全体の発展のマイナスの要素となります。このような状況を踏まえて、第3地区内の市有地を有効に活用することによって、人の流れを確保し、町の再活性化を図っていくことが望まれています」と書き換えてみたのですが、いかがでしょうか。

(山路委員長) この第3地区だけに限定した話ではなく、西口全体の活性化のために、ということとしてよろしいですか。(賛意を示す委員あり。異議発言なし)では、「はじめに」は第2段落を加筆して、まち全体のことを考えて議論を始めたという趣旨が伝わるようにします。

次は「1 市有地活用に対する考え方」です。基本的な考え方(にあたる部分ですが)、2つの項目を示し、うち2つ目では(考え方の柱となる)5点を示しています。そのほか、各委員さんが書かれたことを少し丸めて、織り込むなどしています。ただ、方針なので、ここでは深まったところまでは書いていません。一番下から4行目に「Vest pocket Park」という私が書いた英語が残っています。消してもいいですが、いかがでしょうか。意味を言っておくと、Vestはチョッキのことです。チョッキのポケットみたいな小さいけれど大切な広場、という専門用語です。(賛意を示す委員あり。異議発言なし)では、消してください。ただ、そういうつもりで小広場という言葉を使ったということです。

(中嶋委員) (2)に商業機能と公共公益機能は両敷地に導入すること、とありますが、次のページの具体的施設イメージでは、バスセンターの跡地に公共公益施設に関するキーワードがないですよね。ですから、私としては、文言を、「両敷地に商業機能と公共公益機能の最適導入を図ること」とすればいかがか、と思いました。

2つめに(5)ですが、第1地区とどうやって接続するかという問題は非常に大事で、どこかで触れておく必要があるのではないかと考えます。例えば1段落目、「機能するイメージである」の後に、「加えて、施設と第一地区のバスセンター2Fデッキとの接続や、高架道路歩道との接続などにより、西口地区全体の活性化の促進につながることを望ましい」といった文言を入れるべきだと思います。皆さんにご検討いただければありがたいと思います。

(山路委員長) (2)のほうは、以前の会議で、商業と公共公益機能は両方(旧バスセンター+隣接地と暫定駐輪場)の敷地に導入するという合意があったことから、あえてそのままにしていたわけですが、双方に双方の機能と決めず、最適配置を目指すようにしてはどうか、ということですね。

(中嶋委員) この点がある程度整理しておいたほうがいいと思います。

(西村委員) 中嶋委員の意見に賛成です。回遊性確保の観点や、地下の道路ができ(車が)入って来るようになると発生するだろう新たな問題への対応を考えると、単純にここに何を置けばいいという話だけではなく、トータルで考えていくべきでは。両方のバランスを考えて、(どちらかのみ公共公益機能を入れるという考えでも)それはこだわりの必要はなく、最適な配置を考えて、いい提案が出たところで検討してもいいのではないかと思います。

(田島(榮)委員) あの土地(旧バスセンター+隣接地)は土地として(傾斜があり)癖があります。この坂は、高齢者にはネックになります。その辺のところを(踏まえて施設配置を)考えないと、商売をやろうとして出てくる人も(躊躇するのではないかと懸念します)。

(山路委員長) これは(5)の回遊性や第1地区との連続性の話につながるかと思います。この点は中嶋委員が先ほどいい表現を出されました。再度お願いします。

(中嶋委員) 1段落目の最後に「機能するイメージである」に加え、「施設と第1地区のバスセンターには2階デッキとの接続や、高架道路、歩道との接続などにより、西口地区全体の活性化の促進につながる事が望ましい」。

(山路委員長) これは田島委員の意見とほぼ同意になると思います。後でそういった文言が加わるということで採決したいと思います。次に、「2導入を期待する具体的施設イメージ」についてはどうでしょうか。

(西村委員) (3)行政から要望のあった公共施設の中で、最適な場所に配置すること、という表現ですけれども、明確でない点がちょっと引っかかるようです。

(山路委員長) そうですね。かといって、我々が最適な場所を示せるわけではなく、言えるとしても「他に適地があるのでは」くらいでしょう。

(西村委員) 本質的に交番なら交番が機能するのに、どこがいいかということを考えておかないといけない。交番でものを聞こうといったところで「交番って、どこにあるの」から始めなければいけないというのはおかしな話。駅へ、改札を出たらすぐ交番があるというのが一番いいだろうと私は思っています(第3地区では駅から遠い)。それから、消防小屋についても、田島委員とは意見が違ふかもしれませんが、商店(の並ぶ)一角よりは、高架下などといったところに置くほうが、本質的に町にとってはいいのではと思います。

(田島(榮)委員) 消防団も、どうしても(現在の暫定駐輪場に再整備してほしい)と言っているのではないです。ただ、なくなってしまうことは一番困るということです。交番についても、やはり駅前にあるというイメージが強い性質の施設ですから、第1地区の方々も含め(駅前に引き続きの配置を)考えてもらえれば。

(山路委員長) いらないと言っているわけではない、ということは確認しておきます。ただ「最適な」ということでははっきりしませんので、例えば「西口全体を考えて、駅近傍や、他の機能を侵さない場所に配置すること」と補足すればニュアンスは伝わりますかね。

では最後に「3 今後の検討に向けて」についてはいかがでしょうか。

(中嶋委員) 第1回の時に、提言がどうやってこれから実行に向けて担保されるかという話が出て、市からは、最終提言のとらえ方は今後の会議

の中で整理していく考えである、という回答があったと思います。やはり方針や方向性などは曲がってしまっては話になりませんので、提言の方針や方向性は今後も担保してもらいたいと思います。ですから、そういう文言も加えたらどうかと思います。

(山路委員長) 最後に、本検討の意志を引き継いでいくことを求める、って書いてありますけれど、この書き方ですよね。担保すること、って書いてあった方ははっきりしますか。

(中嶋委員) 「本提言の意志を引き継いでいただくとともに、提言内容に沿った形で市有地の活用が行われることが担保される仕組みを講じていただきたい」というのをちょっと書いてもらえますか。

(山路委員長) いいと思います。

(田島(榮)委員) それがいいですよ。仕組みを考えていただきたい。

(西村委員) 仕組みの件ですと、今後の事業化をチェックできる体制がつかないかと考えています。“（我々地域の）望ましくはこういうふうなところだよ”というのが、我々が理解できるような状態にしておかないと（良くないのでは）。今まで（の開発）は、行政の提案を受けてやってきたけれど、ふたを開けてみたら全然違ったということでしたから、そうならないようにしてほしいと思います。

(山路委員長) 担保される仕組み、というのは外にチェック機能を置くことかもしれないし、他にもいくつかあると思います。ですが、下の部分に書いたように、実際に検討していく人たちが心を持った人でないといけない。仕組みだけあっても駄目だと思います。

(田島(榮)委員) その意向に沿えるようなものやるということであれば、行政プラス事業者ですよ。結局、事業者と話したいわけですよ、最終的に。

(山路委員長) 今、その人がいないわけですから、早くその顔ぶれがそろわなくちゃいけないし、これ最後に書いてあるのは、一応、事業者と行政と、それから、市民ですよ、最終的に。

事業者というと、何か外から来た人のイメージだってあるわけです。しかし、その人たちだけでやられたくないという思いで、地元の人や行政も入ってその三者が組んずほぐれつやり合って、その中で一番いいものは何だろうっていうふうに悩み続ける、アイデアを出し続けるような場がずっと継続していき、そこで議論がずっとつながっていく、これがチェック機構にもなっていくだろう、このように思っているわけです。そうしたことを、今の最初の序文のところ、3の序文のところの最後の「担保される仕組みを、こうっていただきたい云々」と（盛り込んだわけです）。

(手塚委員) 自分が儲かればいい、という人間は絶対にまちを繁栄させてくれませんか。そういう人じゃなくて、きちんとこの地区を理解しながらやってくれる人が事業者になっていただけたらと思います。

(山路委員長) そういう人をどう選ぶか、という話ですね。

- (手塚委員) そうですね。人間性で選んでもらいたいと思います。
- 私もそれなりに再開発を見てきたつもりですが、当初“こういうふうにして、ああしよう”と言ったことと、全然違うものになってしまいました。スーパーが来たら、商店街は潰れる、だから当然、反対しました。“デパートだったらいいよ”とか、幾つの条件を付けたけど、全部断られて。良心のある、地元のことを考えた資本が来るなんてことはあり得ないです。
- いろんな条件を付けたら人は買わないです。売っちゃったらおしまいですよ。売ったとたんに、私たち（地元）の意見は通らないと思いますよ。
- (田島(榮)委員) 停止条件をつける方法もありますよ。私も第1地区ではいろいろありましたが、そんなことを考えては人間不信になるだけで。そうではなく、とりあえず進めてみて、我々がきちんとした目で監視するような形で見てればいいわけです。
- (手塚委員) 一番怖いのはマンション（中心の事業になること）。あそこ（検討対象地）は一等地ですから、第3地区の人のものだけではなくて、戸塚の中心だと思います。マンションは何か（付加価値を）つけなければ売れない。売れなければ、横浜市は（土地を）ずっと所有したままで売らないでしょうから。
- (田島(榮)委員) 売らないと言うことではなく、先ほどの提案（市は土地を売らず、利用権を持ち合いさせ利用させるイメージ）も考えられますよね。
- (山路委員長) みんなで持ち合うってようなことですよ。そこも含めての事業手法（ということ）。いろんな新しい仕組みもきっと出てくるのではないかと思います。それで、一番担保できるもの（事業）は何か、それは以前の事業者アンケートの結果からみてもマンションでしょう。それなら何のために（施設を）つくるのか、公共公益性はどこにあるのか、ということになってしまいます。そうではない工夫をするために、我々は議論をしている、ということですよ。
- (西村委員) (2)について。“戸塚らしさ”の話になるといつも出てくるのが戸塚宿です。ですが、現状の戸塚は、交通結節点であるとか、ベッドタウン化しているとか、意外と緑と自然が多いとか、一方で、先端技術の工場が周りがあるなど（の要素）があります。そういう全体を見て、本当の“戸塚らしさ”って何かを議論していかないといけないと思います。コミュニティや、ソフトの面など、全体的にどうなり得るか（ということも含め）考えて、これからの“戸塚らしさ”のイメージをつくっていく必要があるのかな、と思います。
- (田島(榮)委員) 古い戸塚と新しい戸塚があると思っています。新しい戸塚だと大学ですとか。それらをまとめるために、第1地区や商店会と一緒にあって、戸塚全体で話すチャンスを作っていただけたら戸塚がよくなるのではないですか。

	<p>(山路委員長) 市有地だけでこれが“戸塚らしさ”だ、と言ってもどうしようもないでしょう。再開発でも、東口のまちづくり計画でも、柏尾川のプロムナードを作ったときも、何十年にわたって“戸塚らしさ”についての議論は散々やっている訳です。ですが、それが事業ごとに細切れにされ、次につながっていないのです。</p> <p>ですから、これまでいろいろ言われてきた“戸塚らしさ”を、もう一度皆で本気になって議論したうえで、この施設がまち全体のものになってほしいと思い、書いています。私は、デザインとしての“戸塚らしさ”を、この施設で本当にやって、それがこの町全体のファンを引きつけるようなものは書いておきたいと思い、この“戸塚らしさ”を入れました。簡単じゃないことは分かっていますが、書かないとゴールしないという思いがあります。</p> <p>(西村委員) もう1つ、新しい戸塚、ということで、今回を逃したらこれからの新しいまちづくりという主張はなかなかできない。創エネルギーやソーラーパネルだとか、これからの社会に必要なことを組み込んでいただきたい。</p> <p>(山路委員長) じゃあ、それは加筆するということで。</p> <p>では、資料3は本日の議論を踏まえ修正されるということをもって、よろしいかどうか採決をしたいと思います。</p> <p><委員全員が挙手></p> <p>全員一致ですね。ということで、これをもって、この委員会の提言とさせていただきます。後日各委員に確認をいただく前に、私がチェックさせていただいたものを提言書として出させていただきます。</p>
<p>資 料 ・ 特記事項</p>	<p>資料</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 第4回議事確認 2 提言書(案)作成に向けたアンケート集計結果 3 提言書(案)