

第4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24年12月13日(木) 午後2:00～午後4:00
場所 横浜市戸塚地区センター2階 B会議室

次 第

1. 開会

2. 議事

(1) 確認事項

第3回議事確認 【資料-1】

(2) 報告事項

企業等アンケート結果について 【資料-2、参考資料-1、2】

(3) 協議事項

提言書(素案)について 【資料-3-1、3-2】

3. 閉会

【資料-1】 第3回議事確認

【資料-2】 企業アンケート結果(概要版)

【参考資料-1】 企業ヒアリング結果、公共施設等ヒアリング結果

【参考資料-2】 企業アンケート結果(詳細版)

【資料-3-1】 提言書(素案)

【資料-3-2】 提言書空欄部分への記入案

第3回検討会議議事確認

協議事項 ア 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

- (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。

協議事項 イ 企業等ヒアリングについて

- ・企業アンケート内容については事務局案で了承し、企業アンケートを行う。

■ 企業アンケート結果（概要版）

調査概要

配布数 44件（建設業20、不動産業20、商社4）※売上高上位企業および地元企業が対象。商業施設開発実績のない企業は対象外とした。
（参考 就職四季報2013 東洋経済新聞社）

実施期間 平成24年10月9日～10月26日 **回収状況** 回収数：15件（回収率：34.1%）

アンケート質問項目

- 事業化候補地としての可能性 ○施設用途、導入機能、規模 ○土地の所有形式 ○建設方式・管理方式
- その他事業化にあたって必要となる条件 ○市有地が事業化候補地となりえない理由 ○地域要望に貢献するアイデア

1. 企業より回答を得た施設案について

市有地に進出する場合に考えられる施設案、導入機能について企業に回答していただいたところ（※自由記述）以下のような回答を得た。

（1）敷地①+②の施設案について

- ・単純住宅案が最も多かった。
- ・複合案では低層部（1～2階）に商業機能、保育機能を導入し、上層部を住宅とする施設案が多かった。

（2）敷地③の施設案について

- ・単純住宅案が最も多かった。
- ・複合案では低層部を商業、保育、福祉機能とする意見があった。
- ・医療・福祉施設を導入する施設案もあった。

（参考）

これまでの検討会議を踏まえた施設構成

アンケートで出された施設案(①+②)

【A案】
低層部を商業施設、残りを住宅

施設構成意見
○住宅（3～8階）

施設構成意見
○物販、飲食店舗（規模：1～2階）
○コンビニ等

【B案】
保育・教育施設と住宅の複合施設

施設構成意見
○住宅（分譲住宅）（規模：90戸程度）

施設構成意見
○保育・教育施設（規模：500～650㎡）
○生活便利施設

【C案】
子供を対象とした施設（公共・民間）と健康増進系施設（スポーツ・温浴）の複合施設

施設構成意見
○健康増進系施設（規模：5000～6000㎡）

施設構成意見
○子供系商業施設（規模：2000㎡）

【D案】住宅

施設構成意見
○分譲住宅（規模：130戸程度）
○賃貸マンション

アンケートで出された施設案(③)

【E案】
低層部を商業施設、残りを住宅

施設構成意見
○住宅（3～5階）

施設構成意見
○物販、飲食店舗（規模：1～2階）

【F案】
子育て・介護支援施設と住宅の複合施設

施設構成意見
○住宅（3～5階）

施設構成意見
○保育施設
○デイサービス

【G案】
医療施設

施設構成意見
○特になし

【H案】商業

施設構成意見
○物販・飲食

【I案】住宅

施設構成意見
○分譲住宅ファミリータイプ（規模：35戸程度）

これまでの検討会議を踏まえた施設構成

施設構成意見
○若者・子育て世代を対象とした商業施設

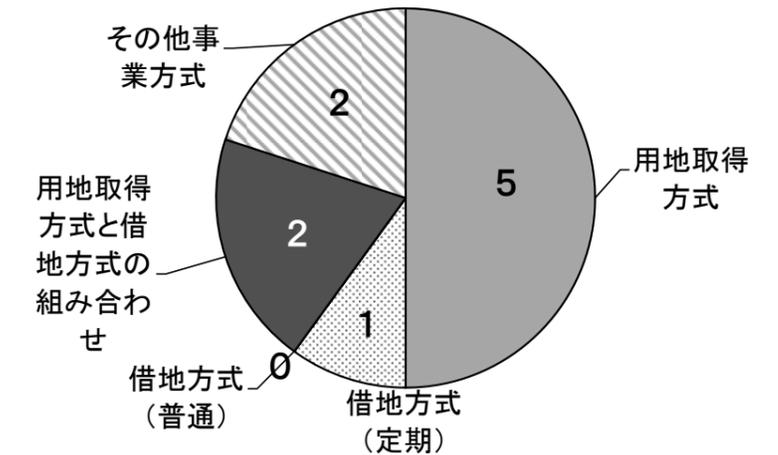
施設構成意見
○路面型の商業施設（1～2階）

導入が望ましい施設

- 子育て世代を対象とした施設
（施設例）親子カフェ、託児所、保育所、育児相談、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、親と子の遊びの広場、こども科学館、オープンスペース、学童保育
- 若者を対象とした店舗
（施設例）ボウリング場、劇場、博物館、美術館、水族館、ショッピングモール、アウトレットモール、若者向けファッション販売店、ダンススタジオ、電器店、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、オープンカフェ、飲食店、スポーツセンター、フィットネス

2. 土地の所有形式について

用地取得方式が最も多いという結果であった。



3. 地域要望に貢献するアイデアについて

企業には以下の3点が地域要望としてあることを示し、これらの地域要望にどのような貢献が可能かを回答していただいた。

地域要望

- （1）若者や子育て世代を地区内外から集める魅力の確保
 - （2）施設内利用者の多様な交流・コミュニティ形成
 - （3）施設内取組の地区全体の商業的活性化への波及
- 結果として以下のような回答が得られた。

- 映像・音響などの先進技術を取り込んだふれあいスペース（シネコン、パーティールーム、貸しスタジオ）
- 駅前保育施設
- 買い物中の児童一時預かり施設
- 建物の屋上や1階に設けた庭を利用した貸農園
- （住宅を導入した場合）集会場の地域への開放
- 子育て支援施設とシニアコミュニティ施設をセットとし、シニアによる一時保育を実施
- 戸塚宿の復活（飲食・宿泊・温浴施設）

4. 企業ヒアリング結果について

企業アンケートにて住宅以外の用途で活用可能性があるという回答した企業については、より詳細な意向を把握するべく追加でヒアリングを行った。
ヒアリング結果については参考資料—1を参照。

5. 公共施設等ヒアリング結果について

市有地への公共施設等の導入意向について、庁内照会を行った。照会にあたっては、土地の利用だけではなく、床の利用も含め幅広く可能性を探った。
ヒアリング結果については参考資料—1を参照。

横浜市長 林文子 様

平成 25 年〇月〇日

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

戸塚駅西口第 3 地区市有地活用に関する提言

はじめに

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。

1 戸塚駅西口第 3 地区の状況

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。

2 市有地活用に対する考え方

前述の状況を踏まえ、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活用すること。

また、施設の整備にあたっては、できる限り次の点に留意すること。

市有地活用に対する考え方を記載
内容案は 資料—3—2 (1) 参照

3 市有地施設に期待する機能

(1) 導入すべき施設

戸塚駅西口第3地区の活性化に寄与する機能として、次の施設を導入すべきと考えます。

導入すべき施設名を記載
内容案は 資料-3-2(2) 参照

(2) 市有地への導入が望ましい施設

上記の施設以外に、戸塚駅西口第3地区内市有地への導入が望ましいと考えられる施設は、次のとおりです。

市有地への導入が望ましい施設名を記載
内容案は 資料-3-2(3) 参照

■ 提言書空欄部分への記入案

(1) 市有地活用に対する考え方 記入案

これまでの検討会議における協議内容では、市有地活用に対する考え方として、以下のような文言が案として考えられます。

- 「子育て世代」や「若者」を呼び込む機能を持った施設づくりを行う
- 市有地に建設される施設は商業機能を含めた複合施設とする
- 施設には周辺の商業施設にも波及効果があり、地域のコミュニティ形成に資する機能を導入する

(2) 導入すべき施設 記入案

これまでの検討会議における協議内容では、市有地へ導入すべき施設として、以下のような文言が案として考えられます。

- 低層部への商業施設
(路面型店舗のように、まちへの親和性のある施設)

(3) 市有地への導入が望ましい施設 記入案

これまでの検討会議における協議内容と市民意見募集結果から、市有地への導入が望ましい施設として、以下のような文言が案として考えられます。

- 子育て世代を対象とした施設
(施設例) 親子カフェ、託児所、保育所、育児相談、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、親と子の遊びの広場、こども科学館、オープンスペース、学童保育
- 若者を対象とした店舗
(施設例) ボウリング場、劇場、ショッピングモール、アウトレットモール、若者向けファッション販売店、ダンススタジオ、電器店、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、オープンカフェ、飲食店、スポーツセンター、フィットネス、博物館、美術館、水族館
- 第3地区内へ人の流れを呼び込む施設
(施設例) 駐輪場

■ 企業ヒアリング結果

○調査概要

企業アンケートにて住宅以外の用途で活用可能性があるとは回答した企業については、より詳細な意向を把握するために追加でヒアリングを行ったところ以下の意見を得た。

(1) 敷地①+②について

- ①定期借地権であれば、3～4階程度の商業機能のみの施設構成も可能性はある。
- ②商業はコンビニやロードサイド型の店舗が考えられる。
- ③商業機能のみの施設規模としては1ha～3haあれば、商圏として考えられる。
- ④子育て世代を対象とした機能としては、親と子の遊び場や子供向け衣料販売店等は進出可能性がある。
- ⑤スポーツクラブは同業種が集積しており進出は難しいのではないかと。
- ⑥ボウリング場などは複合エンターテイメント会社ならば、同規模の土地でも実績があった。
- ⑦家電量販店も可能性がある。
- ⑧第一地区のペDESTリアンデッキとの結節を事業の中に盛り込むことは採算的に困難である。

(2) 敷地③について

- ①基本的には敷地①+②と同じだが、より商圏としては厳しい。
- ②商業機能はコンビニやカフェ等の小規模商業機能を1Fに配置する程度で、住宅としてしか事業採算を期待できないと考えている。
- ③医療施設が隣接していることを考えると、引き続き医療サービスの提供・充実が求められていると考える。商店街としても通院患者を客として期待できる部分もあるのでは。

(3) 地域要望に貢献するアイデアについて

- ①この規模の施設に、コミュニティ施設を設置した場合、商業施設運営者が所有するのはかなり厳しい。
- ②住宅用の会議施設を地域に開放することは考えられるが、運営まで住民が担うことは考えられない。
- ③大規模商業施設であれば、(コミュニティ)施設提供・運営に採算性が見えるが、この規模であると民間が持つことは考えられない。
- ④地域で所有し、NPOによって運営するという事例がある。

■ 公共施設等ヒアリング結果

○調査概要

市有地内への公共施設等の導入意向を把握するために、庁内に対して土地利用照会を行った。照会にあたっては、土地の利用だけではなく、床の利用も含め幅広く可能性を探ったところ、以下の結果を得た。

- ①自転車駐輪場
- ②消防小屋（現状ある施設）
- ③戸塚駅西口交番

■ 企業アンケート結果（詳細版）

1. 調査概要

（1）対象

商業施設の開発に携わる、建設業、商社、不動産業を営む企業および地元企業を売上高の高い順に選定。（参考：就職四季報 2013 年版（東洋経済新聞社））

商業施設開発実績のない企業は対象外とした。

（2）配布数

業種	サンプル数
建設業	20件
不動産業	20件
商社	4件
合計	44件

（3）配布期間

配布日	平成 24 年 10 月 9 日（火）
投函締切日	平成 24 年 10 月 26 日（金）

（4）回収状況

回収数	15件
回収率	34.1%

2. 調査結果

事業化の可能性に関する項目

問1. 本地区について、貴社の事業化候補地の可能性として、あてはまる番号を1つ選んでください。

回答総数		16件
1	敷地①+②、敷地③は、ともに候補地の1つとして考えても良い	6件
2	敷地①+②は、条件によっては候補地の1つとなる可能性がある	1件
3	敷地③は、条件によっては候補地の1つとなる可能性がある	1件
4	現段階では何とも言えない	2件
5	候補地とはなりえない	4件
6	その他	2件
	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設は難しいが、住宅ならば検討の可能性はある ・(ゼネコンの) 弊社単独での参加は難しいが、デベロッパー等の事業主との共同提案ならば可能 	

問2. 仮に貴社の事業化候補地とした場合、どのような施設用途が考えられますか。

(1) 敷地①+②

回答総数		9件
	商業系	1件
	住宅系	5件
	複合系	3件

(2) 敷地③

回答総数		9件
	商業系	1件
	住宅系	4件
	医療・福祉系	2件
	複合系	2件

問3. 可能であれば、問2で回答いただいた施設用途への導入機能、規模についてご記入ください。

(1) 敷地①+②

回答総数		10件 (1社が2件回答したもの有)
	低層部(1~2階)を商業、残りを住宅	2件
	保育・教育施設と住宅の複合施設	1件
	住宅	5件
	子供を対象とした施設(公共・民間)と健康増進系施設(スポーツ・温浴)の複合施設	1件
	1階…物販・飲食 2階…事務所 3階以上…共同住宅	1件

(2) 敷地③

回答総数	9件
低層部（1～2階）を商業、残りを住宅	1件
医療施設	2件
住宅	4件
子育て・介護支援施設と住宅の複合施設	1件
物販・飲食	1件

問4. 事業化される場合、土地についてどのような方法が考えられますか。最も近い番号を1つ選んでください。

回答数	10件
用地取得方式	5件
借地方式（定期）	1件（借地期間50年）
借地方式（普通）	0件
用地取得方式と借地方式の組み合わせ	2件
その他事業方式	1件（等価交換事業） 1件 （敷地①+②＝用地取得 or 借地、 敷地③＝借地）

問5. 事業化される場合、建設方式・管理方式については、どのような方法が考えられますか。自由にお書きください。

- 民間事業者による建設、管理
- （住宅として）一括発注方式による建設、管理組合による管理
- 敷地①+②＝民間による建設・管理
敷地③＝（保育所と住宅の複合として）公共による建設・民間による管理
- 土地購入者の自力建設方式

問6. 問4、5の設問項目以外に事業化を検討する場合、必要となる明示条件があれば御記入ください。

(1) 敷地①+②

- 経済条件（土地価格等）
- 周辺道路との高低差処理や接続方法の条件
- 市が区分所有としての床を取得する意思があるか
- 土地価格、借地代ならびに契約時期
- 駅とのペDESTリアンデッキ接続の有無
- 事業化可能時期
- 敷地③も同時開発する一括発注による工事費圧縮
- 行政施設も入れた官民合築施設の展開

(2) 敷地③

- 経済条件（土地価格等）
- 土地価格、借地代ならびに契約時期
- 周辺の生活道路への車の流入条件
- 事業化可能時期
- 敷地①+②も同時開発する一括発注による工事費圧縮

問7. 本地区が事業化候補地の対象となりえない要因を選んでください。

回答総数		7件
1	敷地規模が十分でない	3件
2	土地（床）の価格が高くなることが想定される	0件
3	周辺の市場・人口規模が不十分である	0件
4	周辺商業施設が十分に集積しており、競合が難しい	3件
5	その他	1件
	駅からのアプローチが遠い	
	商業施設として吸引力のある施設づくりが困難	
	周辺商業施設との回遊性、相乗効果が見込めない	

地域要望に貢献するアイデアに関する項目

問8. 対象地には、次のような地域要望があります。

- (1) 若者や子育て世代を地区内外から集める魅力の確保
- (2) 施設内利用者の多様な交流・コミュニティ形成
- (3) 施設内取組の地区全体の商業的活性化への波及

これらの地域要望等を取り入れられるアイデアはありますか。

回答総数		12件
1	すべての地域要望に貢献するアイデアがある	1件
2	いくつかの地域要望に貢献するアイデアがある	7件
3	ひとつならば地域要望に貢献するアイデアがある	0件
4	上記の要望を取り入れるのは難しい	4件

【地域課題1：若者や子育て世代を地区内外から集める魅力の確保】

事業テーマ： <input type="checkbox"/> 映像・音響などの先進技術を取り込んだ“ふれあいスペース”
導入用途・施設： <input type="checkbox"/> シネコン、パーティールーム、貸しスタジオ、スポーツカフェ ●子育て支援施設 ●駅前保育 ●買い物中の児童一時預かり施設 ●借地部分への駅前保育施設導入
ソフトによるアイデア： ●行政施設（託児所・子育て相談施設）と施設内商業施設の連携 ●（住宅利用を前提として）施設内保育施設への居住者の優先入園

【地域課題2：施設内利用者の多様な交流・コミュニティ形成】

事業テーマ： <input type="checkbox"/> 東海道の宿場町“戸塚宿”の復活
導入用途・施設： <input type="checkbox"/> 宿場情緒を感じさせる飲食・宿泊・温浴施設 ●周辺のマーケットよりも安いスポーツクラブの導入 ●建物の屋上や1階に設けた庭を利用した貸農園
ソフトによるアイデア： ●（住民用の）集会所の地域への開放 ●子育て支援施設とシニアコミュニティ施設をセットとしシニアによる一時保育を実施

【地域課題3：施設内取組の地区全体の商業的活性化への波及】に対する回答はなかった。