

第3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24年9月12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、中嶋委員、西村委員、石川委員、鹿倉委員 事務局 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	手塚委員
開催形態	公開（傍聴者11人）
議 題	1 確認事項 ア 議事内容確認 イ 課題 2 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 イ 企業等ヒアリングについて
決定事項	企業アンケートを実施する。
議 事	<b>1 第2回議事内容確認について</b> （事務局）【資料1～3】第2回議事確認、（第2回会議席上で問われた）戸塚駅西口第3地区地区計画区画道路Bの線形、国道1号線の整備スケジュール、歩行者・自転車通行量の比較について説明。 （山路委員長）（説明によれば）区画道路Bの線形は、警察との協議の結果、交差点の形状上の理由から都市計画決定された区域よりも拡幅したということです。国道1号線の整備スケジュールについては、平成28年度から平成37年度に優先的に事業着手する区間に位置付けられているということです。歩行者・自転車通行量の比較結果については、ちょっと減少気味のようにも感じますが、いかがでしょうか。 （中嶋委員）地域に住む者の実感として、数というより、歩行者と自転車の比率が変化していると感じます。駅に駐輪場ができたので、以前よりも自転車やバイクが増えているのではないかと。歩行者数（の増減）はこの数字に反映しているか、と言う点では何とも言えないように思えます。 （沖田委員）資料は歩行者と自転車の合算で通行量が示されているが、分けて調べた方がよいのでは。 （田島（榮）委員）自転車と歩行者の利用層を考えると、やはり相違があるのでは。旭町通り（を見ている感覚として）は、歩行者は高齢者が多いですから、やはり分けて調べていただけたら、と思います。

(事務局) 比較として出している過去の調査では(こうした調査では一般的な手法に沿って)歩行者数と自転車通行者数を合わせてカウントしておりましたので、今回も同様に集計しています。今後は別々にカウントするよう考えていきたいと思ひます。

(西村委員) 農協前通りの通行量の変化が大きいのはなぜですか。

(事務局) 平成11年調査は地下鉄の湘南台延伸直後のもので、平成22年調査時は今のバスセンターがオープンし、旧バスセンターが閉鎖したということによる変化と読み取れるかと思ひます。

(中嶋委員) 東海道線のアンダーパスや、第1地区の整備(で国道1号の道路環境が向上し)、長後街道が広く整備され、交通量も相当増えるだろうことを考えると、(同じ横浜市の組織である)都市整備局と道路局が緊密に連携して、整備の優先順位を十分考えて(第3地区部分以南の国道1号整備を)進めていく必要があるかと思ひます。都市整備局の見解はいかがか。

(事務局) (都市整備局事業として)第1地区整備は今年度未完了、アンダーパス整備は26年度完了に向け整備を進めています。また長後街道は、再開発エリアにかかる部分の交差点改良が行われていて、それらの道路整備がほぼ26年度末にそろそろ予定になっています。アンダーパス供用により(道路環境が)激変することも考えられるため、混雑状況等を踏まえながら、道路局とともに早期事業着手(に向けた調整)を図っていきたくて思ひます。

(田島(榮)委員) 国道1号線に関する国あるいは市の整備計画というのはそのまま持統されているのですか。

(事務局) 国道は国直轄部分と自治体管理の部分があります。この地区の国道1号は市管理で、整備する場合も市の事業となります。なお、国道整備に関するおおもとの計画はそのままであると認識しています。

(沖田委員) 外周道路の整備はどこまで進捗しているのですか。

(事務局) 柏尾川からポンプ場で直角に曲がっているところの手前の部分までが今年度道路改良工事により整備予定です。用地買収につきましては早期整備を目指し精力的に用地交渉を進めているところです。

## 2-ア 戸塚駅西口第3地区の将来像、導入機能案について

(事務局) 【資料4】第2回検討会議の議論の内容、第3回検討会議の議論の方向性【資料5】市民意見募集結果とまちづくりの会の提案の内容、【資料6】市民意見募集における「地域の魅力」の内容および事例、【資料7】波及効果やコミュニティ形成に資する事例について説明。

(中嶋委員) 前回の検討会議でどんな議論が出たのかということをごここで改めて振り返ってみると、ある程度皆さんが反対されない項目というのがあったなと思ひます。

ひとつは、われわれのミッションというのは、まず市有地にビルを

作ろうということではなく、まちを作ろうということ、そして商業施設（を考えること）は議論の大前提で、それだけではなく、たとえば日常の商業サービスに欠けているもの（を補う）、また、人が買い物だけではなく時間を過ごせるような空間としての楽しめる場所を作ることが重要ではないか、ということ。もうひとつ、公共的な土地ですから、ただ（経済優先的な）処分をするということではなく、公共性とか公益性といったものについても十分に考えながら（活用策を検討）していくべき、ということだったかと思います。

ここから私なりに整理すると、大きなくくりでは、1つは公益性のあるもの、もう1つはまちに人を呼び寄せる空間、機能といったもの、これら2つの大きな視点で考えていくものと思えます。

さらに言うと、そういったものを今度は立体的に結びつけていくような方策を考えなければ、という意見も出たように思います。例えばアーケードやデッキを作っては、という意見も（前回）ありましたが、これも皆さんの考えのベースには回遊性（向上）があるからだろうと考えます。やはり人が行き交わないことには賑わいもできないし、柏尾川（プロムナード）などいろんなところを回りながら、そこに人が集まり、賑わいを創出し、まちの中心になっていく、というイメージかと思えます。

（山路委員長）本来私の役目の、前回の振り返りを具体的に整理していただきありがとうございました。

（前回で出たキーワード）「みんなにやさしい」「子育て支援」（といった視点からは）新しい子供たち、あるいはその若いお母さん・お父さんといった方々が一番好ましいターゲットということでしょうか。お年寄りのことを忘れるわけではないですが、限られたスペースの中では、こうした利用があつたら好ましいという考えがあつたように思います。ですが、例えば資料にある具体的な施設からいくつか選び織り込めばいい、ということでもないと思います。施設名を挙げるだけでは立体的にならないので、その場所のイメージ、例えばどんなことに出会えるか、どんなことが行われるかといったことを、皆さんの思いをさらに言っていたいくと良いと思います。

（西村委員）みんなにやさしいというテーマについて、対象に障害者、子育て、高齢者がありますが、全部を取り入れると散漫になります。若い人をできるだけ呼び寄せたいという考え方から言えば、子育て支援のまちづくりが大事では。育児相談や「ママとも」作りの場、子育て世代を支援するボランティア組織の援助のようなある程度公共的な面も組み入れた施設ができるといい。

（沖田委員）戸塚には2つ大学があるが、学生がまちの中にいるのを見ません。若者の来ないまちは活気も魅力もないです。また昨今、子供相手の犯罪が非常に増えているという社会問題もあることから、放課後両

親の仕事が終わるまでの間子供を預かる場所や遊ばせる場所のようなものを取り入れてはどうでしょうか。暫定駐車場のところは1・2階を物販にして上の階にこうした施設をいれるとか、旧バスセンターの場所には、例えばシネマコンプレックスのような若い人が集まれるようなものを組み入れられると良いと思います。

(山路委員長) 今2つ非常に重要なポイントがあったと思います。1つは戸塚に足りないのは学生のような若い世代で、彼らが行きたくなる施設も考える必要があるのでは、ということ。もう1つは(暫定駐輪場・旧バスセンターどちらの後利用でも)それぞれに公益性・商業性ともに持たせる方が良いだろう(1つの土地には片方の機能を、という考え方ではなく)、ということです。

(西村委員) 本地区が商業地域であることや地区計画を踏まえると、いずれの施設も1階は商業施設を入れるべき。2階や3階にどういった用途を導入するのかがこれから考えていくことかと思えます。

(石川委員) 若い世代を引き留めるには駐輪場やベビーカー置き場が必要。これらを駅に停めてから地区内にはやっこないと思う。あと私は昔の「ごちゃごちゃ感」が好きだったので、駅周辺とは違った魅力として残していったはどうでしょう。

(鹿倉委員) 子供が育ったまちに戻ってくるためには、子供が一生記憶に残るような体験をそのまちで得られるということが重要だと思います。そのためには施設をつくることと同時に、子どもたちを宝物として扱い、受け入れるという考え方をまちの人側全体で持つことが必要。私の知る良い事例を紹介します。関東地方のある県での事例ですが、商店街を活性化するのに商人以外の人たちが組織をつくって、まちの活性化を進めているまちがあります。数年空き店舗のまま放置されていたかなり大きなスペースを、県のコンペで最優秀証をとって得た150万円を改装してホールにしました。それは現在ホールで踊りの練習を行っている子供たちがリニューアルからお手伝いをしてくれたことでできています。その組織が、商店街を活性化するというよりもまちを活性化するという発想のもと、いまだに活動を継続し、結果を出し続けているというものです。

ハードの整備、環境の整備というだけではなく、まちで生きようとしている人たちの動きが独自性を持っている、ということ(が重要)なのだろうと思います。

(山路委員長) つまり地域の方、特に子供たちが参加する活動がここでできないかということですね。

(西村委員) これからの社会は、自転車利用は避けて通れないと思います。ですから先程の駐輪場、ベビーカー置き場といったものは必須だろうと思います。今のような定期利用ではなく、一時的に自由に使えるようなものができるといいなと思います。

(山路委員長) 駅周辺の違法駐輪問題というのは2種類あります。1つは朝置いたら1日中置きっぱなしの通勤用途、もう1つは商店の前に来て買い物したらまた行くという動きをする買物客。(買物客の自転車は)どこかに大きな駐輪場を作っても解決しません。まちにちょっと置けるスペースがあるほうがよいということです。また、昔の商店街は店先の商売だからまちとの親和性が高かったですが、今は建物の中に入らないと何を売っているかもわからない。「ごちゃごちゃ感」というものを言い換えれば、道に面した賑わいで、これがやっぱり第3地区の良さではないでしょうか。

(沖田委員) 戸塚は何十年も開発ができなくて、でも開発ができたらどことも同じようなまち、同じような店(ができてしまう)。どうしても効率優先となると、生鮮品などあまり家賃の高いところで成立しにくい業種の店が減っていき、生活感のあるまちが形成されにくくなっているようにも思えます。

(田島(榮)委員) 商業地には商業で、ということが最適と考えます。この戸塚のまちは昔お客さんに対する路面店が主たるものだったわけです。その辺りを考えたら昔の戸塚の良さである路面店を増やして1、2階が路面店的なものでまちづくりをしていってはどうか。地価の高い地域では、ビルの低層階に多くの個店が形成されている事例はあるわけですから。まちを歩きながら、人ともっとコミュニケーションがとれるようなやさしいまちになったらもっと素晴らしいと思います。

(山路委員長) 「コミュニケーションできる空間」という考え方は皆さん共通していますね。それが少なくとも1階2階にあればというのはきっとあるし、バスセンターの敷地は敷地そのものが立体だから、自然に2層3層が対面型の空間になっていって、それを貫くようなスペースも必要になってくると思います。路面店が持つ良さをもう1度大切にしましょう、というイメージがあってもいいでしょうか。

(田島(直)委員) 私も商業地には商業がメインという考えが望ましいと思います。昔からの戸塚宿という位置づけは今もあると思います。それを一歩新しくしたものを取り入れていけば多くのところから人が集まってくるような形が取れると思います。

(石川委員) 今の若い人って外で食べるのに抵抗感がなくてオープンカフェが好きですね。犬を連れて人も大丈夫なら、犬連れて人も定期的に来ます。戸塚の新しいイメージとして駅には入れない犬連れも可能なスペースを1つ作ってはいかがでしょうか。

(山路委員長) これもアクセスの良さ、親和性の良さの1つですよ。ここまで、若い人たちが魅力的な場所について考えを出してきましたが、やはり鹿倉委員が言ったように若い人たちが必要な施設を用意するだけではなくて、彼らが場所づくりにも参加する、そこには商業者にも参加してもらって、そういった仕組みづくりが必要ですね。そうしな

いと、ここに書いてある導入機能案に企業が手を挙げたらそれでいい、では短絡的で継続しないと思います。

(中嶋委員) 建物の中に何を入れるかという議論は大きな方向性は出せても個別の機能については業種ごとに意向が違うかもしれませんから、そういった部分はヒアリングかなという気がします。ですが、まちにとって必要な、駐輪場やみんなが集えるスペース、回遊性の確保といった問題は我々の意見と大きく外れることはないと思います。(この地域を考える上で) 駐輪場の問題をどうするかは重要な問題です。旭町通りは車が入って来ますが、道幅の広くない中で、歩行者共存も図りながら、駐輪スペースをどう確保するかという問題が出て来ます。いわば「ごちゃごちゃ感」を維持しながら、ある程度交通も交通安全も含めて整然たる交通管理をつくらなければならないという問題は、ある程度どちらかクリアにしていかなないと進まない問題かと思っています。

(西村委員) 色々と市民の要望があがっておりますが、娯楽的な施設は規模的にできないものもありますから、どのような娯楽的機能を導入するかが1つの課題です。もう1つは、電器店やホームセンターといった施設を導入するか否かが課題です。それから1階2階にどのような戦略を持って施設を入れるべきかが今後の課題だと思います。他にも色や高さを統一するような規制がないのも課題かと思っています。最後に安心・安全という視点も必要と思います。

(山路委員長) 皆さんの話を聞くと、公共公益性と商業的吸引力がコラボレーションするような空間が求められているように思います。本日事例として用意されているマルヤガーデンズ(資料6参照)はもともと商業施設としては成り立たなくなってきた、そこに刺激を与える人を取り込むためのスペースを入れています。まちを活性化する空間の周りを商業空間が取り囲んで、それらをミックスしたような空間づくりが、狭いながらもできると良いと思います。

(田島(直)委員) 子育て支援とありますが、施設を置くだけが子育て支援ではなく、いま言ったようなオープンスペースに集った者同士のコミュニケーション(形成)も子育て支援だと思います。くくりをつけない空間が必要だと思います。

(山路委員長) そこに来た人を支えるプログラムは商業者だけに負わせることはできないので、そういう場所を使って、例えばボランティアのグループが活動する仕組みが必要ですね。

(田島(直)委員) イベントをやってもいいですね。

(山路委員長) 全体で運営する仕組みが大切ですよ。個別に入ったテナントにはできないことを担保する仕組みとしてボランティア、活動市民によるマネジメント組織をつくることも必要ではないでしょうか。

## 2-イ 企業等ヒアリングについて

(事務局) 【資料8-1】企業ヒアリングの内容について説明。

(山路委員長) ヒアリングの際、こういうところに聞いてほしいとか、こういう項目を聞いてほしい、という点を議論すれば良いかと思いますが皆さんご意見があればどうぞ。

(田島(榮)委員) もし売買となった場合、転売が繰り返されて所有者がわからなくなることを防ぐためにも、買戻特約を付けてもらいたいです。

(中嶋委員) なぜこのようなヒアリングを行うのか、事業者を理解してもらう必要があると思います(ので、その説明を十分事業者に伝わるようにしてほしい)。また、対象としてNPO法人や(知見を持っている可能性がありそうな)商社も含めていいのでは、と思います。地元の企業にもヒアリングを行うのかという点も聞かせていただきたい。

(事務局) 買戻特約については今後検討していきたいと考えています。対象(とする事業者)ですが、限りなく多くということは不可能ですので、売上高の上位何社という考え方で範囲を設けたいと思っております。NPO法人や商社については、検討させていただきます。地元企業についても情報ございましたらご教示ください。(実施方式は)アンケートをお送りして、必要に応じヒアリングを行っていく形を考えています。

(山路委員長) これだけの床面積をNPOが直営でやっている例はほとんどないと思いますが、商業施設内でプラスアルファの部分の運営しているNPOはあるかもしれません。

(西村委員) アンケート方式だと(受けた側に伝える情報量の問題で)中途半端な回答になりかねないのでは。

(山路委員長) アンケートで面白いこと書いている10社にはヒアリングに行くような2段階でのやり方はできないでしょうか。

(事務局) 委員長がおっしゃったように、ここには是非聞くべきところには直接連絡をとってお考えを直接聞くような機会を設けていきたいと考えています。

(田島(榮)委員) 公正公平透明にやっていただくことをお願いしたい。

(事務局) 市として改めて公平性、透明性、公正性を肝に銘じてこの事業を進めてまいりますので、よろしく申し上げます。

(西村委員) 第3地区はほんのわずかな市有地を活用しようということですので、これを切り売りすることは絶対無いようにお願いしたい。

(山路委員長) 前の検討会議で敷地の①と②は一つの敷地としてやるということでした。この図(資料8)もあくまでも理論上はこれだけの面積のものが建つことを模式的に書いているだけですよね。

(事務局) そうです。あくまでも現在の用途地域(等の条件)で(通常の利用を想定した)ということですよ。

<p>資 料</p> <p>・</p> <p>特記事項</p>	<p>資料</p> <p>1 第2回議事確認</p> <p>2-1 戸塚駅西口第3地区地区計画決定図</p> <p>2-2 戸塚駅西口第3地区地区計画 区画道路B幅員拡幅図</p> <p>3 歩行者・自転車通行量比較図</p> <p>4 戸塚駅西口第3地区の将来像、導入機能案について</p> <p>5 ほぼ一致している市民意見募集とまちづくりの会の提案の内容</p> <p>6-1 土地利用の方向性の中に取り込む区民アンケートの「地域の魅力」の内容</p> <p>6-2 「地域の魅力」事例</p> <p>7 「周辺への波及効果、及びコミュニティの形成」事例</p> <p>8-1 企業ヒアリング</p> <p>8-2 各敷地の建物ボリューム</p>
---------------------------------	--