

第2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7月11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) 報告事項

ア 横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議運営要綱の変更について

(2) 協議事項

ア 委員長代理の指名について

イ 戸塚駅西口第3地区の将来像、導入機能案について

(ア) 前回要望の対応について

(イ) 市民意見募集の実施結果について

(ウ) まちづくりの会プレゼンテーション

(エ) 将来像、導入機能案について協議

3. 閉会

資料-1 横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議運営要綱

資料-2 戸塚駅西口第3地区内通り名図面

資料-3 検討対象用地実測図

資料-4 戸塚駅西口第3地区内平成22年歩行者通行量

資料-5 戸塚駅周辺市場環境

資料-6 横浜市戸塚駅西口第3地区内関係者市有地活用案募集資料

資料-7-1 意見募集結果

資料-7-2 戸塚駅西口第三地区の市有地活用地域活性化策の提案
(戸塚駅西口第三地区まちづくりの会)

横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議運営要綱新旧対照表

※下線部分が改正部分

| 旧 | 新 |
|---|--|
| <p>(省 略)</p> <p>(組織)</p> <p>第3条 検討会議は委員10人以内をもって組織する。</p> <p>2 検討会議の委員は、町内会代表や地元商店会代表、また、弁護士や商業コンサルタント、まちづくりなどの知識を有する学識経験者及び有識者の中から選定し、市長が委嘱する。</p> | <p>(省 略)</p> <p>(組織)</p> <p>第3条 検討会議は委員10人以内をもって組織する。</p> <p>2 検討会議の委員は、町内会代表や地元商店会代表、また、弁護士や商業コンサルタント、<u>まちづくりの知識を</u>有する学識経験者及び有識者の中から選定し、市長が委嘱する。</p> |
| <p>(省 略)</p> <p>附 則</p> <p>(施行期日)</p> <p>1 この要綱は、横浜市附属機関設置条例の一部を改正する条例（平成24年2月横浜市条例第4号）の施行日から施行する。</p> | <p>(省 略)</p> <p>附 則</p> <p>(施行期日)</p> <p>1 この要綱は、横浜市附属機関設置条例の一部を改正する条例（平成24年2月横浜市条例第4号）の施行日から施行する。</p> <p><u>附 則</u></p> <p><u>この要綱は、平成24年7月11日から施行する。</u></p> |

横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議運営要綱

制 定 平成 24 年 3 月 28 日

最近改正 平成 24 年 7 月 11 日

(趣旨)

第1条 この要綱は、横浜市附属機関設置条例第2条に規定する横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議（以下「検討会議」という。）の運営に必要な基本事項を定める。

(所掌事務)

第2条 検討会議は戸塚駅西口第3地区に位置する市有地（別図）の活用に関する検討を行い、提言を行うこととする。

(組織)

第3条 検討会議は委員10人以内をもって組織する。

2 検討会議の委員は、町内会代表や地元商店会代表、また、弁護士や商業コンサルタント、まちづくりの知識を有する学識経験者及び有識者の中から選定し、市長が委嘱する。

(委員長)

第4条 検討会議に委員長1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、検討会議の会議（以下「会議」という。）を掌理し、議長となる。

3 委員長に事故があるとき、または委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員がその職務を代理する。

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、平成25年3月31日までとする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(検討会議の招集及び定足数)

第6条 検討会議は、委員長が招集する。

2 検討会議の定足数は、委員の半数を超える出席を要するものとする。

3 委員は会議に出席できない場合は、その旨をあらかじめ委員長に届け出なければならない。

(委員の代理)

第7条 委員の代理は、認めないこととする。

(意見の聴取等)

第8条 検討会議は、会議の運営上必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見または説明を聞くほか、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。

2 傍聴を認める者の定員は委員長が定める。

(会議の公開)

第9条 横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成12年2月横浜市条例第1号）第31条の規定により、検討会議の会議については一般に公開するものとする。ただし、同条ただし書きの規定による場合は、その限りではない。

(秩序の維持)

第10条 傍聴者は、会場の指定された場所に着席しなければならない。

2 傍聴者は、会場において写真撮影、録画、録音等を行ってはならない。ただし、委員長が許可した場合は、この限りではない。

3 危険物を持っている者、酒気を帯びている者その他委員長が会議の運営に支障があると認める者は、会場に立ち入ってはならない。

(会場からの退去)

第11条 委員長は、傍聴者が会議の進行を妨害する等会議の運営に支障となる行為をするときは、当該傍聴者に会議の運営に協力するよう求めるものとする。この場合において、委員長は、当該傍聴者がこれに従わないときは、会場からの退去を命じることができる。

(開会、閉会)

第12条 会議の開会及び閉会は、委員長が宣告して行う。

(定足数に関する措置)

第13条 開会時刻後、相当の時間を経過しても出席委員数が定足数に達しないときは委員長は流会を宣告する。

(退席)

第14条 委員は、会議中は原則として退席できない。ただし、やむを得ず退席しようとするときは、その旨を告げて委員長の承認を受けなければならない。

2 前項の規定の適用を受け、委員が退席する場合においては、定足数に影響を与えないものとする。

(発言)

- 第15条 発言しようとする委員は、委員長の許可を受けなければならない。
- 2 発言は、議題外にわたることはできない。
 - 3 委員長は、議事を整理するために必要があると認めるときは、委員の発言を止め、又は議事を中止することができる。
 - 4 委員長は、委員が第1項、第2項、第3項に従わない場合は、委員の退席を求めることができる。この場合においては、定足数に影響を与えないものとする。

(採決)

- 第16条 委員長は、採決しようとするときは、その旨を宣告する。
- 2 採決の際会議場にいる委員は、表決しなければならない。
 - 3 表決には、条件を付けることができない。
 - 4 検討会議の議事は出席した委員の3分の2を超える表決をもって決する。
 - 5 第2条に定める提言の採決において3分の2を超える表決を得られない場合は、その時点の複数の案を整理して提言とする。

(議事録)

- 第17条 横浜市審議会等の会議の公開に関する要綱第8条により、議事録等の写し等を、担当課及び横浜市市民情報センターにおいて1年間閲覧に供するとともに、ホームページへ掲載するものとする。
- 2 委員長は、会議を開催したときは、議事録を作成し、出席及び欠席委員の氏名、議事の要領並びに議決の結果その他必要と認める事項を記載しなければならない。
 - 3 議事録には、委員長及び委員長の指名する委員1人が署名しなければならない。

(庶務)

- 第18条 検討会議の庶務は、都市整備局市街地整備部市街地整備推進課及び市街地整備調整課において処理する。

(委任)

- 第19条 この要綱に定めるほか、検討会議の組織及び運営に関し必要な事項は、委員長が検討会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、横浜市附属機関設置条例の一部を改正する条例（平成24年2月横浜市条例第4号）の施行日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年7月11日から施行する。

別図

戸塚駅

バスセンター前

戸塚駅西口第3地区



戸塚駅西口第1地区第二種
市街地再開発事業

至横浜

戸塚駅

JR東海道線

至大船

農協前通り

①

②

旭町通り

③





中通り

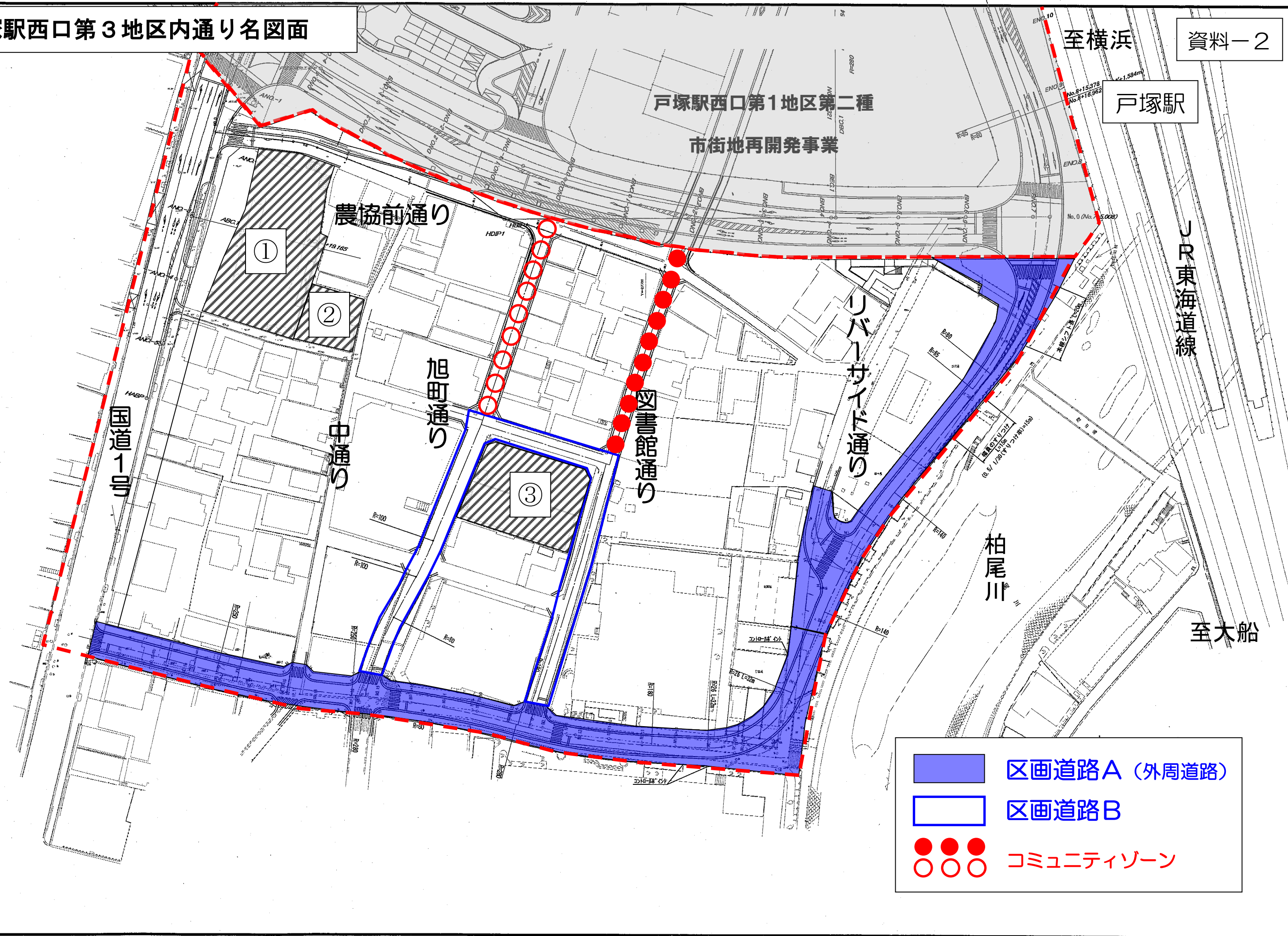
図書館通り

シブサイブ通り

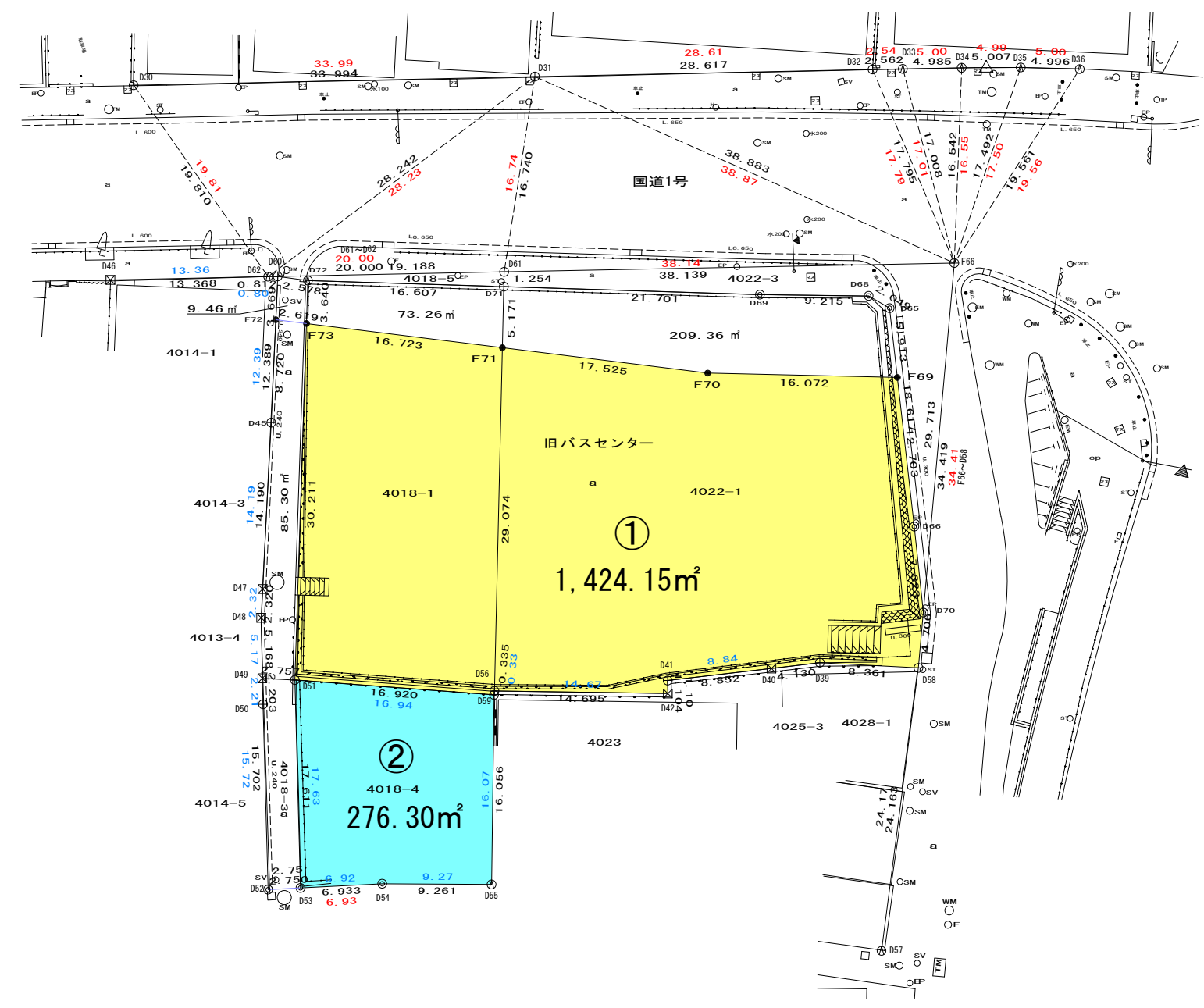
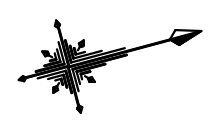
国道1号

柏尾川

| | |
|---|--------------|
|  | 区画道路A (外周道路) |
|  | 区画道路B |
|  | コミュニティゾーン |
|  | |



旧バスセンター 用地平面図 S=1:500



黒字・・・実測計算距離
 赤字・・・道路台帳距離
 青字・・・地積測量図距離

境界標の種類

| | |
|---|--------|
| ⊙ | 横浜市石標 |
| ⊖ | 横浜市錆物杭 |
| ⊕ | 民石標 |
| ⊗ | 民プレート |
| ⊖ | 金属釘 |
| ● | 計算点 |

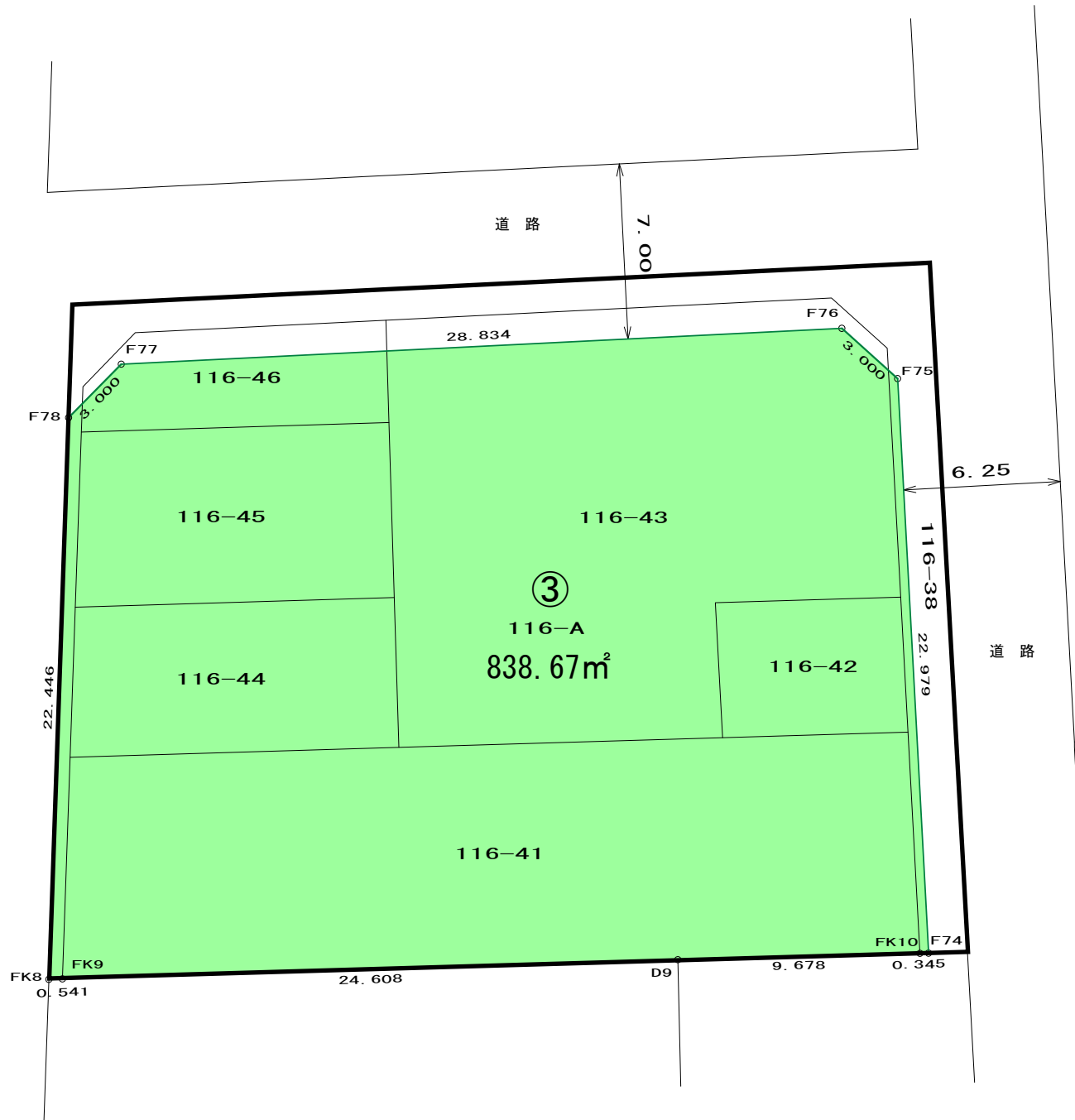
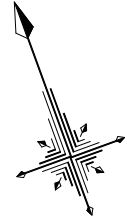
座標求積表

| 地番 | 4018-1・4022-1 | | | 地目 | 雑種地 |
|-----|----------------|----------------|---|--------------|-----|
| 所有者 | 横浜市 | | | | |
| NO | X _n | Y _n | X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1}) | 距離 | |
| F71 | -66575.270 | -27427.298 | 2275343.002790 | 16.723 | |
| F73 | -66590.772 | -27433.573 | -1507415.305764 | 30.211 | |
| D51 | -66599.536 | -27404.661 | -2297084.596176 | 16.920 | |
| D59 | -66583.562 | -27399.082 | -350562.453930 | 0.335 | |
| D56 | -66583.445 | -27399.396 | 1878718.484120 | 29.074 | |
| F69 | -66543.601 | -27416.202 | 1136697.792282 | 16.072 | |
| F70 | -66559.025 | -27420.721 | 738538.941400 | 17.525 | |
| F71 | -66575.270 | -27427.298 | -1419717.632750 | 29.074 | |
| D56 | -66583.445 | -27399.396 | -2125143.814065 | 14.695 | |
| D42 | -66569.309 | -27395.381 | -195913.476387 | 1.104 | |
| D41 | -66569.042 | -27396.453 | -14844.896366 | 8.852 | |
| D40 | -66560.285 | -27395.158 | -125133.335800 | 4.130 | |
| D39 | -66556.196 | -27394.573 | -211249.366104 | 8.361 | |
| D58 | -66548.245 | -27391.984 | 121916.384840 | 4.706 | |
| D70 | -66546.630 | -27396.405 | 775600.972650 | 7.323 | |
| D66 | -66545.486 | -27403.639 | 1317400.986342 | 12.703 | |
| | 合計 | | | -2848.312918 | |
| | 合計面積 | | | 1424.156459 | |
| | 地積 | | | 1424.15 m² | |

| 地番 | 4018-4 | | | 地目 | 雑種地 |
|-----|----------------|----------------|---|--------------|-----|
| 所有者 | 横浜市 | | | | |
| NO | X _n | Y _n | X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1}) | 距離 | |
| D51 | -66599.536 | -27404.661 | -769158.0412639 | 16.920 | |
| D59 | -66583.562 | -27399.082 | 1400452.0595460 | 16.056 | |
| D55 | -66587.920 | -27383.628 | 865709.5479200 | 9.261 | |
| D54 | -66596.851 | -27386.081 | -260060.7031549 | 6.933 | |
| D53 | -66603.631 | -27387.533 | -1237495.4639801 | 17.611 | |
| | 合計 | | | -552.6009330 | |
| | 合計面積 | | | 276.3004665 | |
| | 地積 | | | 276.30 m² | |

暫定駐輪場用地平面図

S=1:250



座標求積表

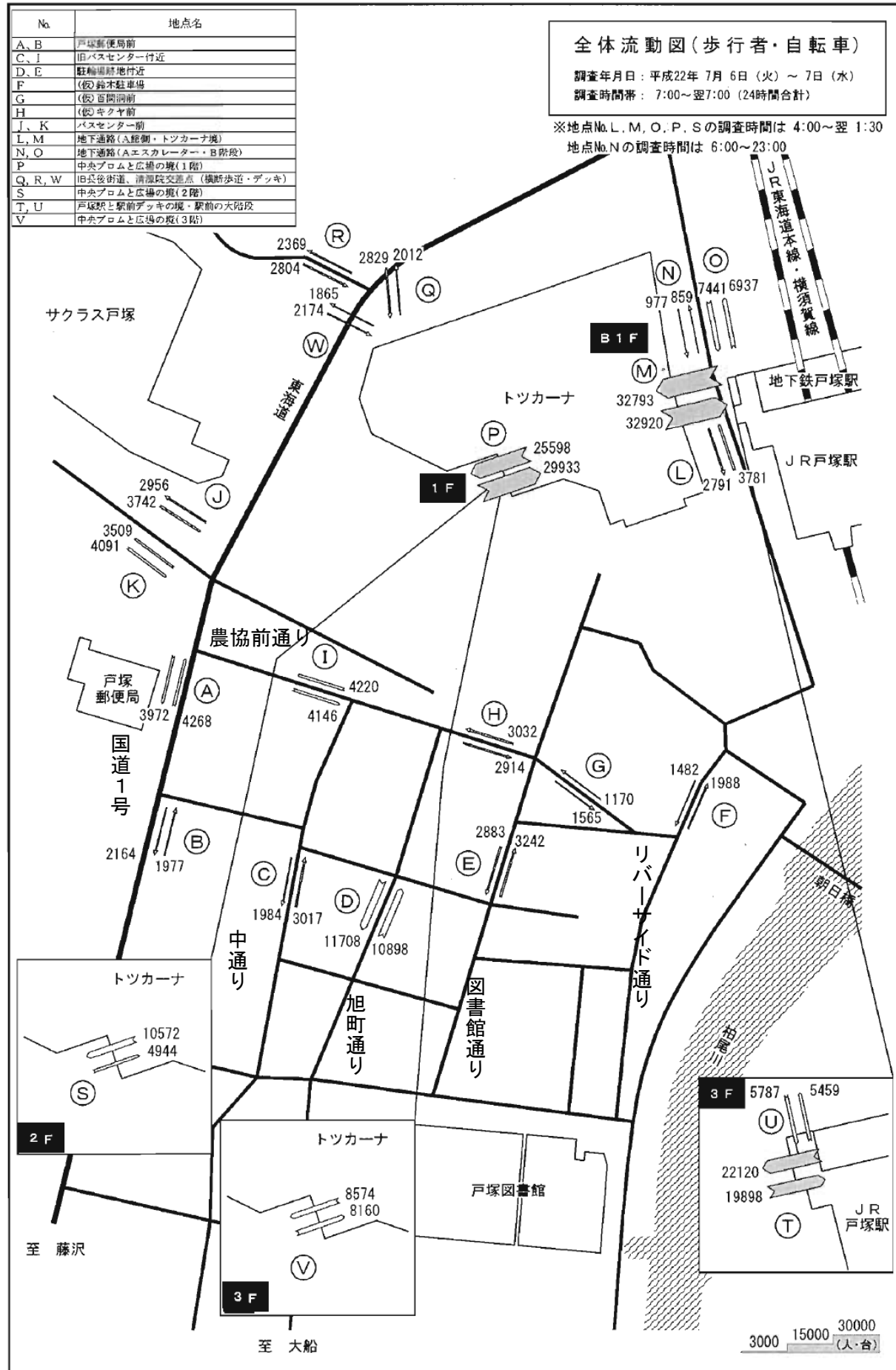
| 地番 | 116-A | | 地目 | 雑種地 |
|------|----------------|----------------|---|--------|
| 所有者 | 横浜市 | | | |
| NO | X _n | Y _n | X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1}) | 距離 |
| F74 | -66663.503 | -27322.427 | -467511.146539 | 22.979 |
| F75 | -66641.517 | -27315.742 | -351733.926726 | 3.000 |
| F76 | -66638.867 | -27317.149 | 1929794.949453 | 28.834 |
| F77 | -66630.364 | -27344.701 | 2016368.075368 | 3.000 |
| F78 | -66631.652 | -27347.411 | 741077.233544 | 22.446 |
| FK8 | -66652.463 | -27355.823 | 526421.152774 | 0.541 |
| FK9 | -66652.632 | -27355.309 | -1592331.378480 | 24.608 |
| D9 | -66660.321 | -27331.933 | -2170060.089834 | 9.678 |
| FK10 | -66663.393 | -27322.755 | -633702.213858 | 0.345 |
| 合計 | | | -1677.344298 | |
| 合計面積 | | | 838.6721490 | |
| 地積 | | | 838.67 m ² | |

面積一覧表

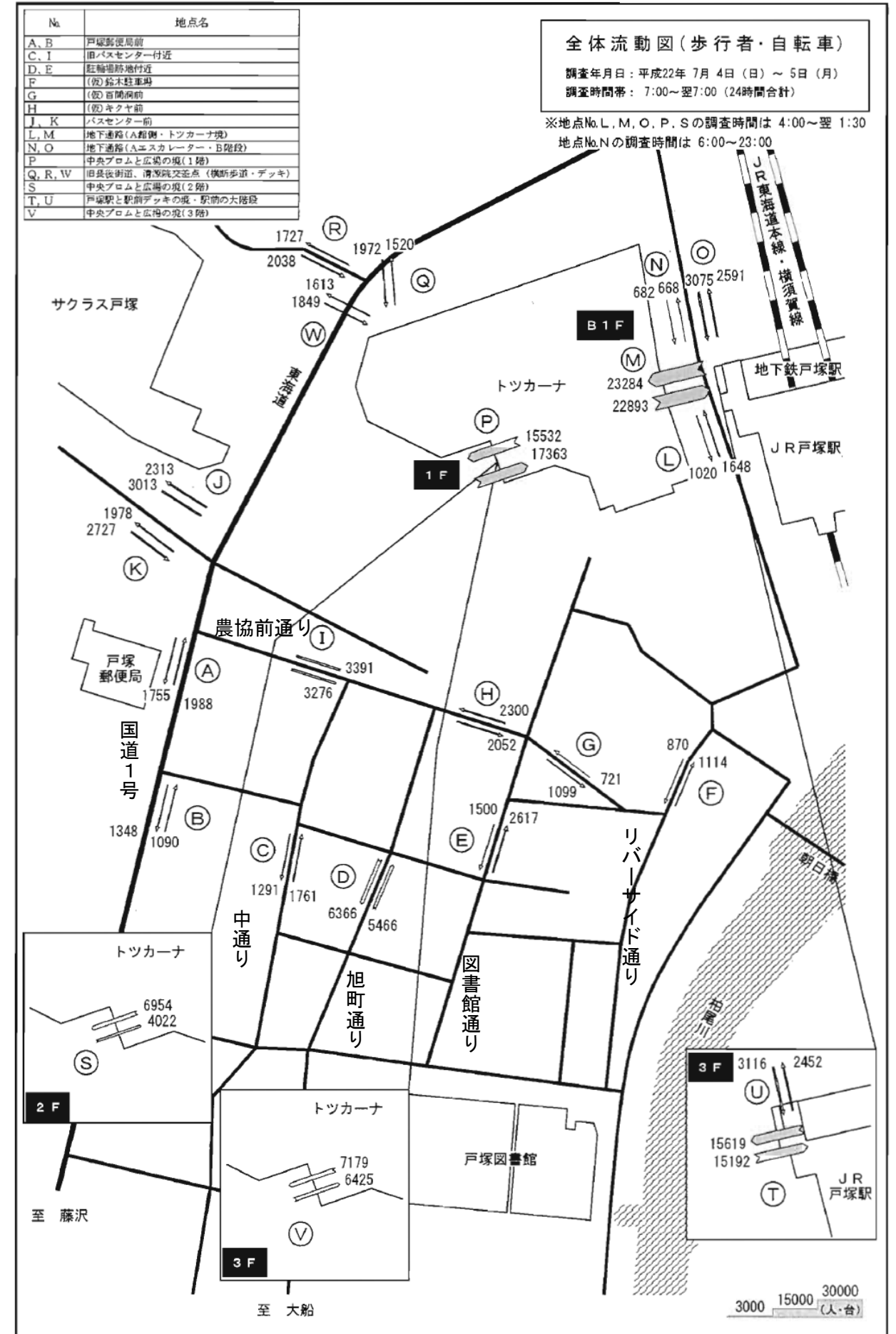
| 地番 | 面積 m ² |
|--------|-------------------|
| 116-38 | 111.1200845 |
| 116-41 | 299.090928 |
| 116-42 | 40.002122 |
| 116-43 | 305.7670525 |
| 116-44 | 77.5405585 |
| 116-45 | 87.540137 |
| 116-46 | 46.3102125 |
| 合計 | 967.371095 |

緑線・・・区画道路Bのセットバックを考慮した敷地ライン

平日

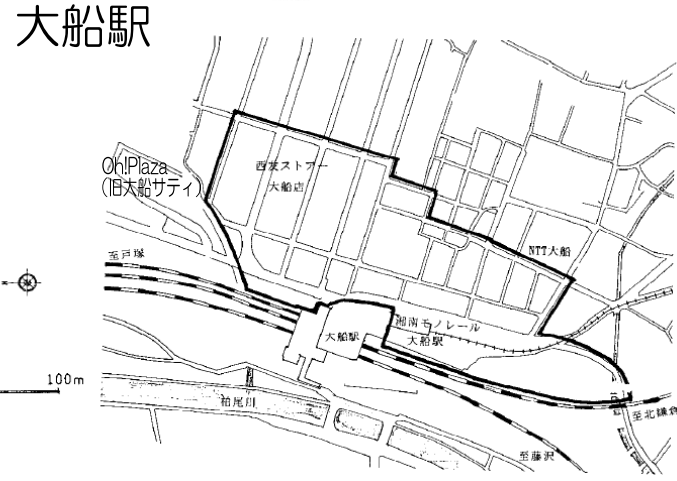
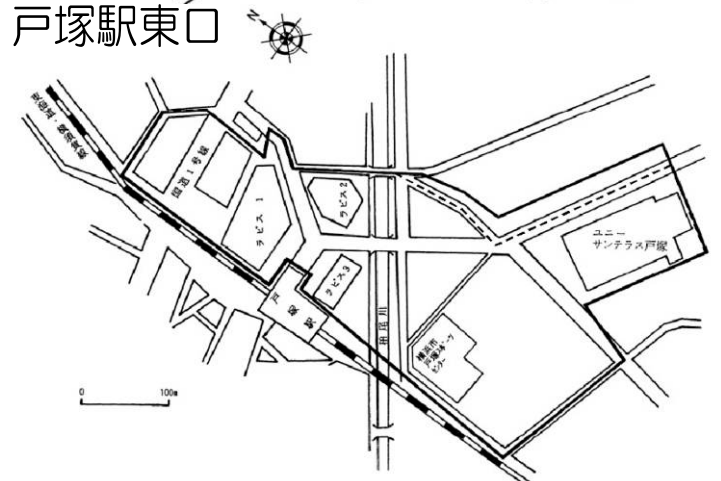
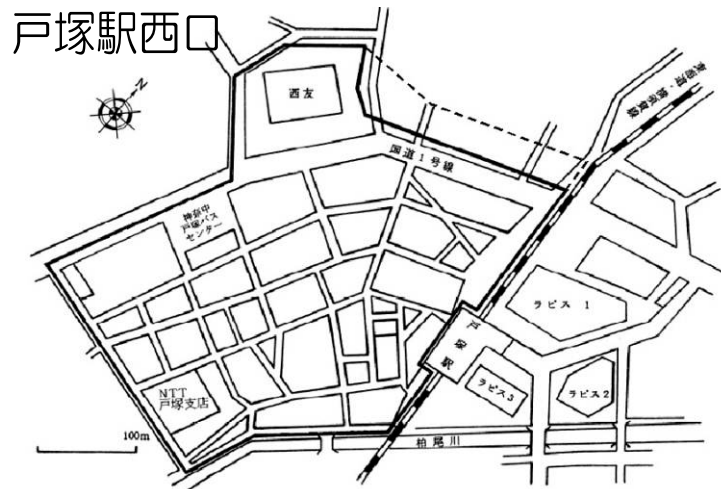
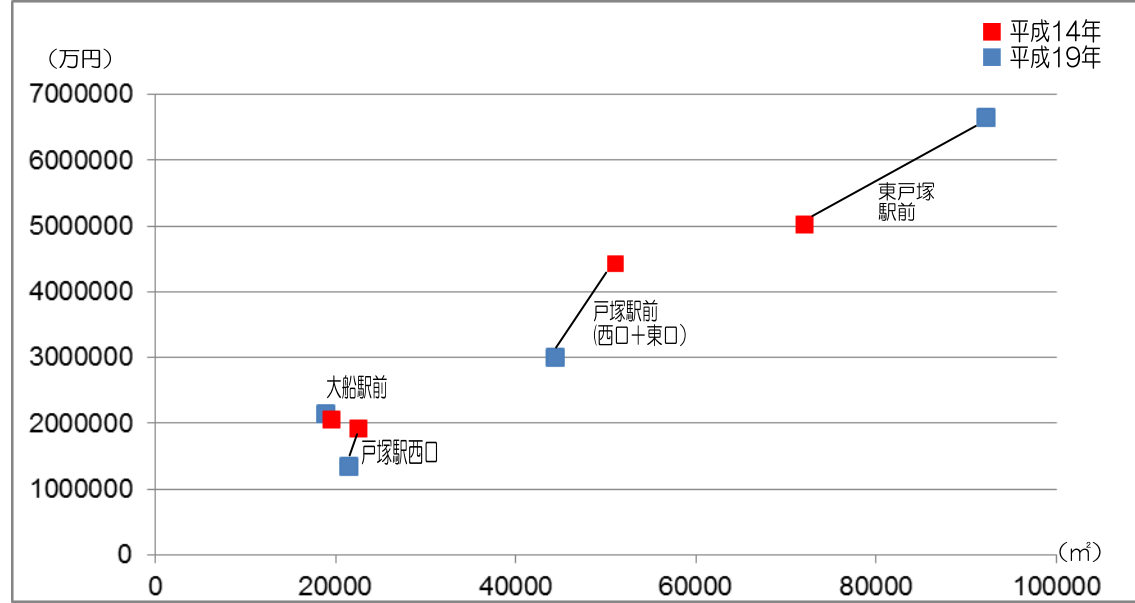


休日



駅前の年間商品販売額（参照：H14、H19 商業統計調査）

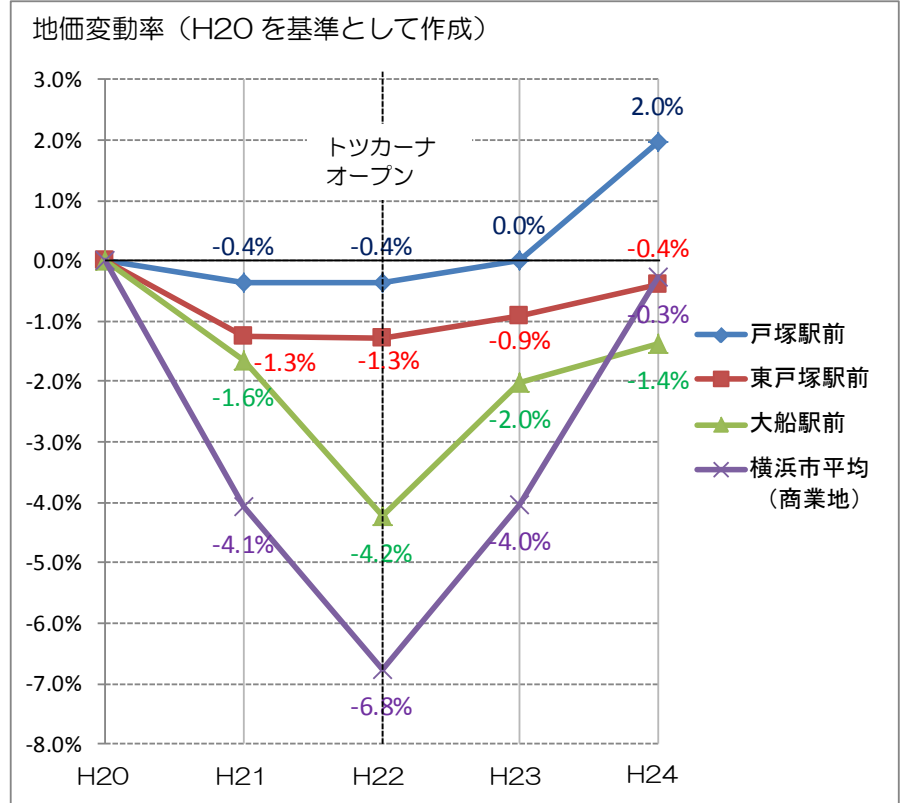
| | 平成14年 | | | 平成19年 | | |
|-------------|---------------|-------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| | A:年間商品販売額(万円) | B:売場面積(m ²) | C:A/B(万円/m ²) | A:年間商品販売額(万円) | B:売場面積(m ²) | C:A/B(万円/m ²) |
| 戸塚駅西口 | 1,922,165 | 22,537 | 85.3 | 1,348,926 | 21,448 | 62.9 |
| 戸塚駅東口 | 2,507,522 | 28,547 | 87.8 | 1,655,109 | 22,956 | 72.1 |
| 戸塚駅前(西口+東口) | 4,429,687 | 51,084 | 86.7 | 3,004,035 | 44,404 | 67.7 |
| 東戸塚駅前 | 5,018,333 | 72,008 | 69.7 | 6,658,348 | 92,129 | 72.3 |
| 大船駅 | 2,052,919 | 19,559 | 105.0 | 2,140,199 | 18,931 | 113.1 |



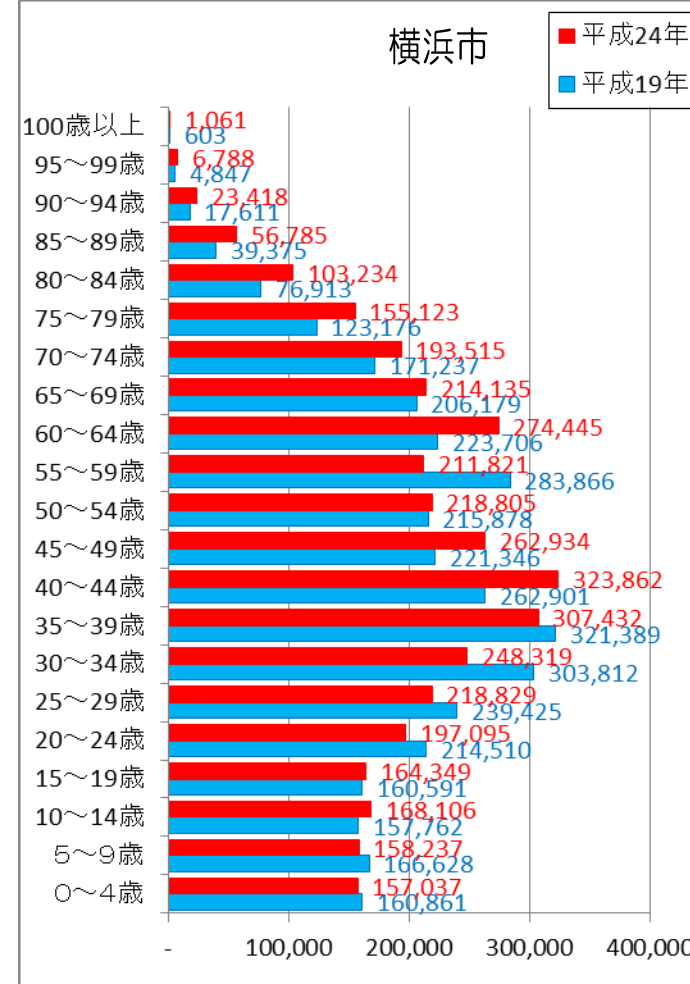
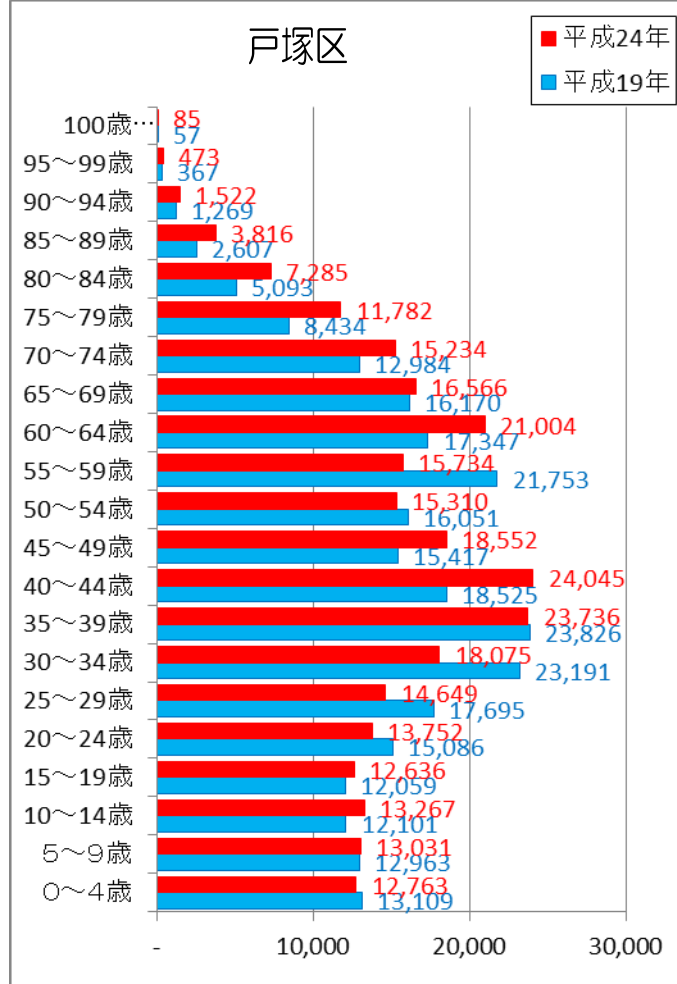
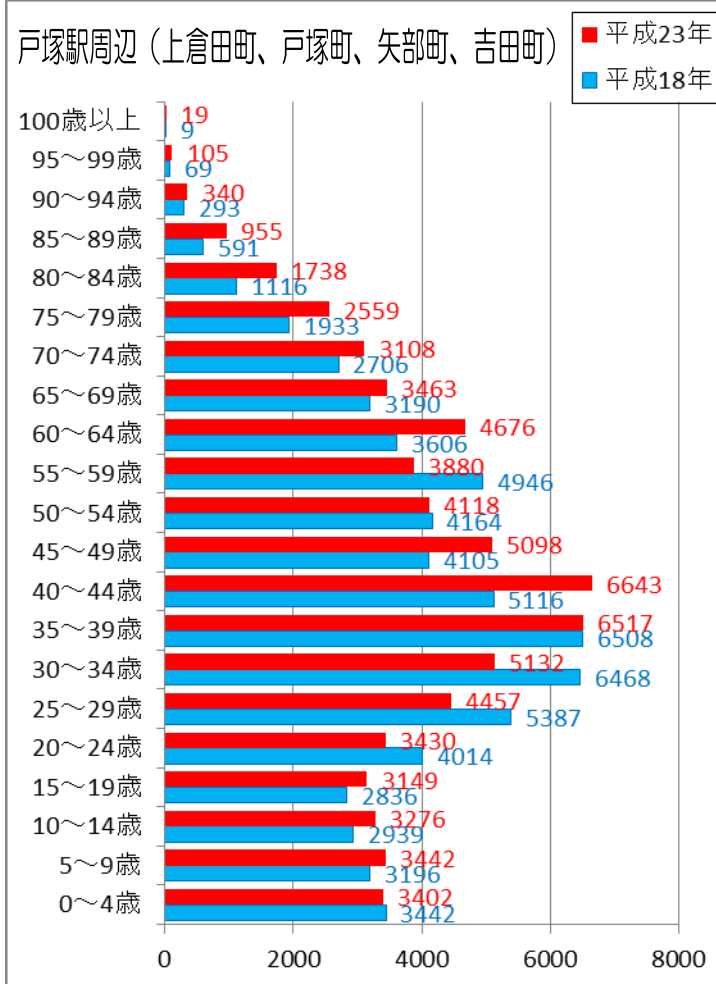
※H14 調査区域は点線、H19 調査区域は実線で示しております。

駅周辺地価変動(商業地) (参照：国土交通省公示地価)

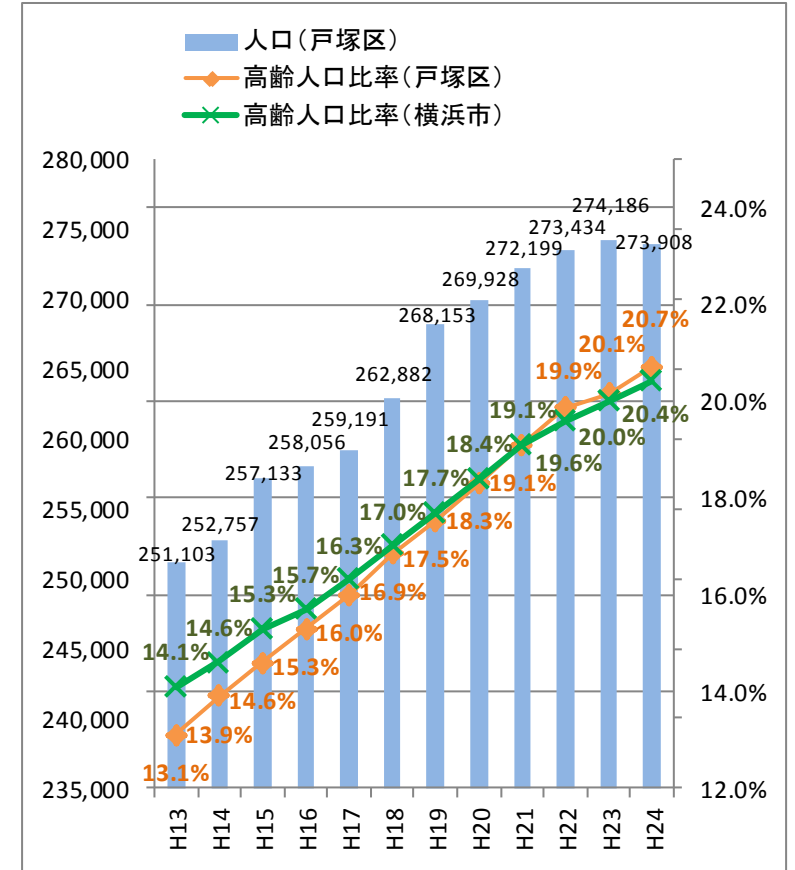
| | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 戸塚駅前 | 565000 | 563000 | 561000 | 561000 | 572000 |
| 変動率 | / | -0.4% | -0.4% | 0.0% | 2.0% |
| 東戸塚駅前 | 790000 | 780000 | 770000 | 763000 | 760000 |
| 変動率 | / | -1.3% | -1.3% | -0.9% | -0.4% |
| 大船駅前 | 792000 | 779000 | 746000 | 731000 | 721000 |
| 変動率 | / | -1.6% | -4.2% | -2.0% | -1.4% |
| 横浜市平均 | 556700 | 534000 | 497900 | 477800 | 476500 |
| 変動率 | / | -4.1% | -6.8% | -4.0% | -0.3% |



年齢階層別人口構成（参照：住民基本台帳）

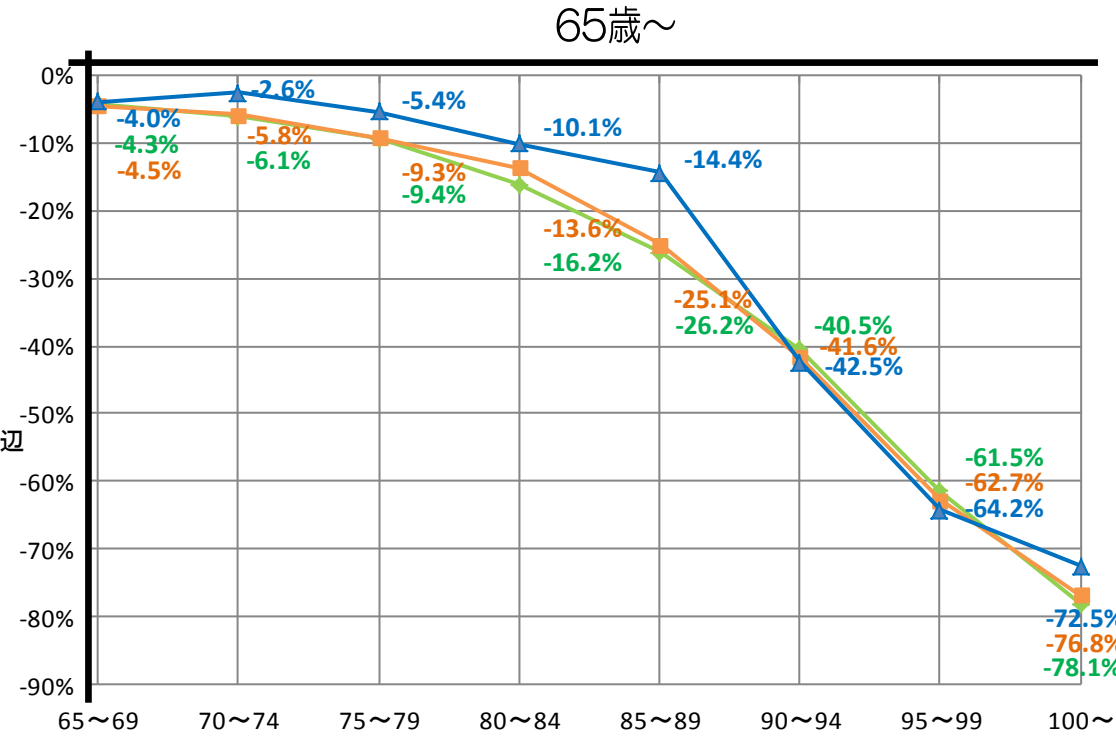
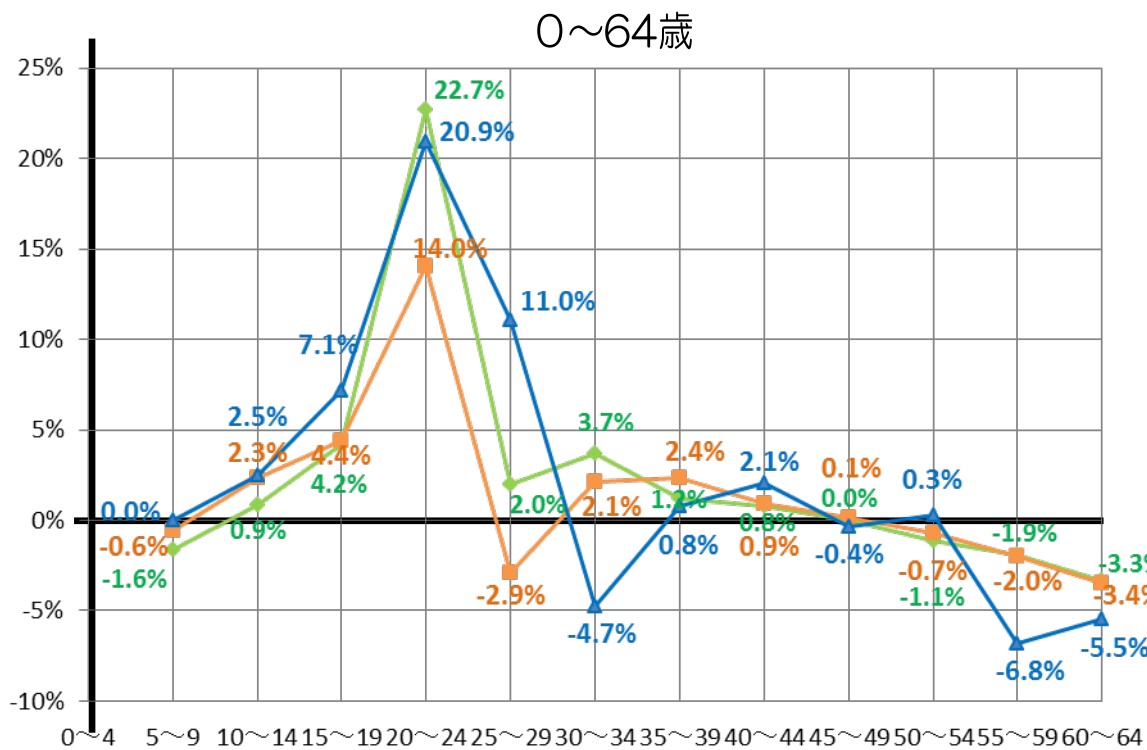


戸塚区の人口と
65歳以上の人口割合（戸塚区・横浜市）
（参照：横浜市統計書）



※最新の人口データとその5年前の人口データを比較

年齢階層別人口の推移（5年間）※コーホート分析を利用



駅乗車人数の比較（参照：横浜市統計書）

駅乗車人数(横浜市内)

(横浜副都心地域)

| 順位 | 駅名 | 乗車人数 |
|-----|------------|-----------|
| 1 | 横浜 | 1,140,074 |
| 2 | 戸塚 | 147,060 |
| 3 | 日吉 | 138,437 |
| 4 | 長津田 | 123,237 |
| 5 | 菊名 | 116,632 |
| 6 | 上大岡 | 103,498 |
| 7 | 大船 | 93,679 |
| 8 | 鶴見 | 90,596 |
| 9 | 新横浜(新幹線除く) | 88,670 |
| 10 | 関内 | 77,218 |
| 11 | 桜木町 | 76,920 |
| 12 | 東戸塚 | 57,754 |
| 13 | みなとみらい | 57,086 |
| 14 | 青葉台 | 54,253 |
| 15 | 元町・中華街 | 53,815 |
| ※参考 | 鶴ヶ峰・二俣川 | 68,346 |

JR線での比較

| 順位 | 駅名 | 路線 | 乗車人数 |
|----|------------|-----------|---------|
| 1 | 横浜 | 東海道線他 | 398,052 |
| 2 | 戸塚 | 東海道線 | 105,662 |
| 3 | 大船 | 東海道線、根岸線 | 93,679 |
| 4 | 鶴見 | 京浜東北線 | 76,665 |
| 5 | 桜木町 | 京浜東北線、根岸線 | 61,536 |
| 6 | 東戸塚 | 東海道線 | 57,754 |
| 7 | 長津田 | 横浜線 | 56,769 |
| 8 | 新横浜(新幹線除く) | 横浜線 | 56,415 |
| 9 | 関内 | 京浜東北線、根岸線 | 55,270 |
| 10 | 菊名 | 横浜線 | 50,969 |

横浜市営地下鉄線(ブルーライン)での比較

| 順位 | 駅名 | 乗車人数 |
|----|-------|--------|
| 1 | 横浜 | 63,912 |
| 2 | 戸塚 | 41,398 |
| 3 | あざみ野 | 38,548 |
| 4 | 上大岡 | 33,816 |
| 5 | 新横浜 | 32,255 |
| 6 | センター南 | 22,774 |
| 7 | 湘南台 | 22,553 |
| 8 | 関内 | 21,948 |
| 9 | 上永谷 | 18,617 |
| 10 | センター北 | 17,593 |

※JR、みなとみらい線は平成22年度乗車人数、その他の路線は平成23年度乗車人数を使用。

戸塚駅西口第3地区市有地活用にかかわる意見募集

1 戸塚駅西口第3地区の市有地活用について

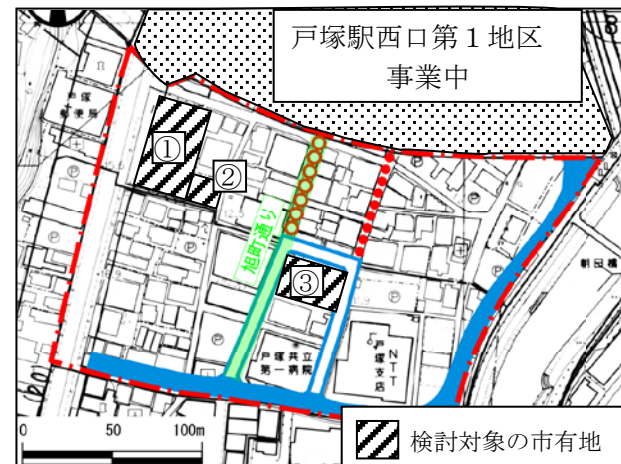
戸塚駅西口第3地区内の市有地の活用について、平成24年度内に横浜市への活用案の提言を目標に4月18日に「戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議」（委員長 山路 清貴）を設置し、検討をスタートさせたところです。

委員会での検討基礎資料として、地区の皆様方からも市有地活用についてのご意見を募集したいと考えておりますので、下記の(1)、(2)、(3)に示す内容をお読みになって、ご意見をいただければと思います。

(1) 対象とする市有地

右表の①～③の市有地が意見募集の対象です。

| 番号 | 名称 | 面積(㎡) | 用途地域 |
|----|----------|--------|--------|
| ① | 旧バスセンター | 約1,710 | 商業地域 |
| ② | 旧バスセンター横 | 約270 | 商業地域 |
| ③ | 暫定駐輪場 | 約860 | 近隣商業地域 |



(2) 地区のまちづくりの状況

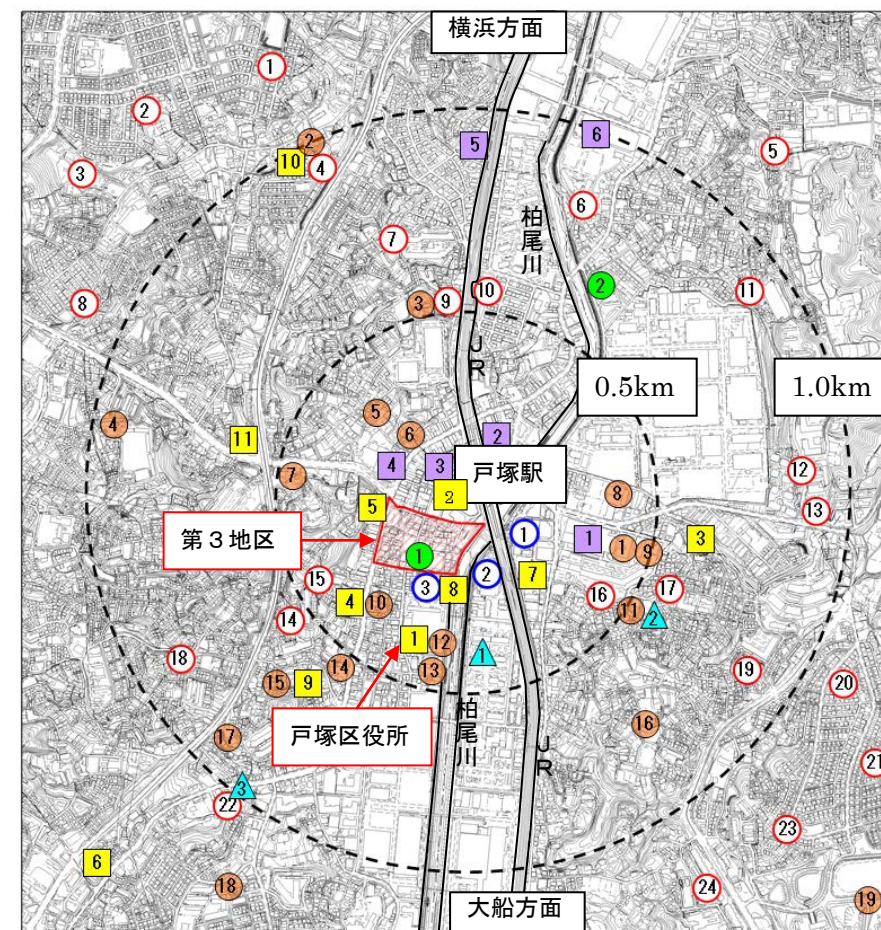
商業地域の第3地区では、地区計画により地域の皆様が中心となりまちづくりを進めてきております。

| | |
|-----------------|--|
| 名称 | 戸塚駅西口第3地区地区計画 |
| 位置 | 横浜市戸塚区上倉田町及び戸塚町 |
| 面積 | 約3.8ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p>地区計画の目標</p> <p>当地区は、JR及び横浜市営地下鉄戸塚駅から南西約200mに位置し、「都市計画マスタープラン・戸塚区プラン」で、業務・商業・文化など多様な機能の集積を目標とする「戸塚駅周辺地区」内にある。</p> <p>当地区は、戸塚駅に連絡する旭町通りを中心に、戸塚駅周辺の生活を支える商店街が形成されているとともに、地域に親しまれた歩行空間である柏尾川プロムナードや戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業区域にも隣接している。</p> <p>また、横浜市が策定した「まちづくり計画」として主要な道路幅員を定め、道路改良や建て替え時の後退を進めている。</p> <p>このような地域の持つ資源や特性などに応じて、時代に即した協働のまちづくりを進めるため、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隈を創出するとともに、土地・建築物の共同化等による土地利用の高度化・市街地の不燃化を促進し、併せて戸塚駅やその周辺と連絡する快適で安全な歩行空間のある魅力的な街並みを創造することを目的とする。</p> |
| 土地利用の方針 | <p>既存の商業集積を活かすとともに、その商業機能と業務・居住等の機能が共存する調和型の市街地の形成を図る。また商店街の中心として発展してきた旭町通りの沿道は、建築物の低層部での住宅利用を制限し、にぎわいの連続性を確保する。</p> <p>また、土地・建築物の共同化による高度利用によって、多くの人が集まる空間を創出するとともに、市街地の不燃化を促す。</p> |
| 地区施設の整備方針 | <p>当地区の骨格的な車両動線として国道1号と戸塚駅方面を結ぶ区画道路Aを計画するとともに、区画道路Aに区画道路Bを接続し、当地区内への車両アクセスの向上を図る。</p> <p>また、戸塚駅方面との歩行者の連絡を考慮し、従来からの商店街である旭町通りと図書館通りを主要な歩行者動線として位置付けるとともに、特にこれらの道路の北側部分については、歩車共存機能を持たせたコミュニティゾーンとして整備する。</p> |
| 建築物等の整備の方針 | <p>親しみとにぎわいのある界隈として、建築物の用途の制限及び建築物等の形態意匠の制限について定める。</p> |

| 地区整備計画 | | | | | |
|--------------|---|--------|-------|-------|-------|
| 配置及び施設の規模 | 種類 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | 建築物等に関する事項 | 区画道路 | 区画道路A | 9~11m | 約360m |
| 区画道路B | | | 7m | 約200m | |
| コミュニティゾーン | | 旭町通り北 | 6m | 約60m | |
| | | 図書館通り北 | 4.5m | 約60m | |
| 建築物の用途の制限 | <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（1階の住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する部分が、廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるもの及び旭町通りに接しない敷地にあるものを除く。） 自動車教習所 倉庫業を営む倉庫 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び場外勝舟投票券発売所 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。） 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2に定めるもの | | | | |
| 建築物等の形態意匠の制限 | 旭町通りに面する建築物の1階部分は、歩行者空間のにぎわいを形成する意匠とする。 | | | | |

(3) 地区周辺の施設状況

戸塚駅西口第3地区の周辺には図のように様々な施設が配置されています。（※主な施設を載せています。）



- 公園
1~24. 面積1,000㎡以上の街区公園
- 地域交流等
1. 戸塚ｽﾎﾟｰﾂセンター
2. 男女共同参画センター 3. 戸塚地区センター
- 行政施設
1. 戸塚区役所 2. 行政サービスセンター
3. 戸塚税務署 4. 戸塚消防署
5. 戸塚郵便局 6. 戸塚警察署
7. 戸塚県税事務所
8. 戸塚図書館、公会堂
9. 戸塚公共職業安定所
10. 横浜市シルバー人材センター
11. 横浜西地域産業保険センター
- 医療施設
1. 戸塚共立第一病院
2. 戸塚共立第二病院
- △ 福祉施設
1. 上倉田地域ケアプラザ
2. 特定施設（介護付有料老人ホーム）
3. 障害者地域作業所
- 保育園・幼稚園・学校等
1. 横浜YMCAスポーツ専門学校
2~18. 保育園・幼稚園
19. 明治学院大学
- 商業施設
1. ｱﾋﾞﾀ戸塚店 2. 戸塚ﾀｲﾌﾟ
3. ｵｰｸｰﾓｰﾙ 4. ｶﾌｪ戸塚
5. 戸塚ﾎﾞｰﾘﾝｸﾞセンター 6. ｸﾞﾗｲ-戸塚店

〔戸塚駅西口第3地区内の市有地の活用についてのご意見をお願いします。〕
 ※なお、対象市有地については裏面1ページの(1)をご覧ください。

1. 戸塚駅西口第3地区を親しみと賑わいのある界隈を創出するために、どのようなイメージの街になると良いと思いますか。

| どのようなイメージの街 | 理由 |
|---|---|
| (例) ・学生が多く立寄る街 ・ファミリーがくつろげる街 ・駅利用者が立寄れる街 | (例) ・近くにある大学等から学生が立寄ると賑わいが創出される ・ファミリーで来て一日過ごせると親しみと賑わいが創出される ・通勤客が気楽に立寄れると、週末も賑わうのではないか |
| | |

2. 検討対象の3か所の市有地について、導入したい機能や施設及び理由を、具体的に記入してください。なお、①と②については隣接しているため一体的に考えて記入しても構いません。また、記入にあたっては下記の事例【用途・機能表】も参考にしてください。

| 市有地 | 導入したい施設 | 理由 |
|-----------|-----------------------|----------------------------|
| (記入例) | アンテナショップ ^o | 地域の人や学生、通勤客など多種多様な人が集まれるため |
| ①旧バスセンター | | |
| ②旧バスセンター横 | | |
| ③暫定駐輪場 | | |

事例【用途・機能表】

1. 商業機能(家電量販店、アンテナショップ^o、娯楽施設(映画館、カラオケ店)、お客様駐車場、荷さばき共同施設など)
 2. 業務機能(銀行、小規模なオフィスの集合ビルなど) 3. 健康・医療機能(温浴施設、スポーツジム、診療所など)
 4. 福祉機能(ケアプラザ^o、保育所、託児所など) 5. 交流機能(集会・研修所、広場、音楽スタジオ、工房など)
 6. 宿泊・居住機能(ホテル、住商マンションなど) 7. その他公共・公益施設(公園、駐輪場、交番など)
 ※一般的なものを例示しているため、実現が難しい用途機能も含まれています。

3. ご意見の公正を期するため下記の項目に記述をお願いします。(※必須)
 ①氏名(又は所属団体名) _____ ③電話番号 _____
 ②住所 _____

- ※ ご意見を正確に把握する必要があるため、電話によるご意見はお受けいたしておりません。また、提出いただいたご意見に対する個別の回答はいたしかねます。あらかじめご了承ください。
- ※ 提出いただいた個人情報、横浜市個人情報の保護に関する条例に則り、適正に管理し、ご意見の内容に不明な点があった場合の連絡・確認といった、本件意見公募に関する業務にのみ利用させていただきます。
- ※ 提出期限及び方法：平成24年6月15日までに下記の場所にお届けいただくかファックス、e-mailでの送信をお願いいたします。また、戸塚区役所区政推進課でもお預かりいたします。
- ※ **提出様式は独自のものをお使いになっても構いませんが、2.の項目(氏名(又は所属団体名)、住所、電話番号)については必ず明記するよう**お願いいたします。

提出先(事務局) 〒231-0017 横浜市中区港町1-1
 横浜市都市整備局市街地整備推進課 白井、野澤、藤田
 ファックス:045-664-7694 e-mail:tb-daisankatsuyou@city.yokohama.jp

各位

横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議

横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議における
 市有地活用案募集について(お知らせ)

時下 ますます御健勝のこととお喜び申し上げます。
 日ごろから戸塚駅周辺のまちづくりについて、ご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、戸塚駅西口第3地区に存する市有地の活用について検討していくため、地元代表者を中心とした「横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議」を設置しました。

今回、市有地活用検討の参考とするため、戸塚駅西口第3地区の関係者様よりご意見をいただくこととしました。市有地活用に関するご意見がありましたら、ご記入のうえ、平成24年6月15日までに下記お問い合わせ先まで、ご送付願います。

なお、「第1回横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議」の会議録も同封いたしましたのでご確認ください。

※ 横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議にて、いただいたご意見を参考に市有地活用の検討を行います。

なお、皆様からいただいたご意見及び回答は、後日、個人情報以外を公開させていただきます。

※ ご提出いただいた個人情報は、横浜市個人情報の保護に関する条例に則り、適正に管理します。

問い合わせ先(事務局)
 横浜市都市整備局市街地整備推進課
 担当 白井、野澤、藤田
 TEL 045-671-2720 FAX 045-664-7694
 ホームページ: <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/seibisuishin/shingikai/daisan-katsuyou.html>

広報よこはま戸塚区版 アンケート集計結果

■アンケート概要

期間：平成24年4月1日から5月7日まで

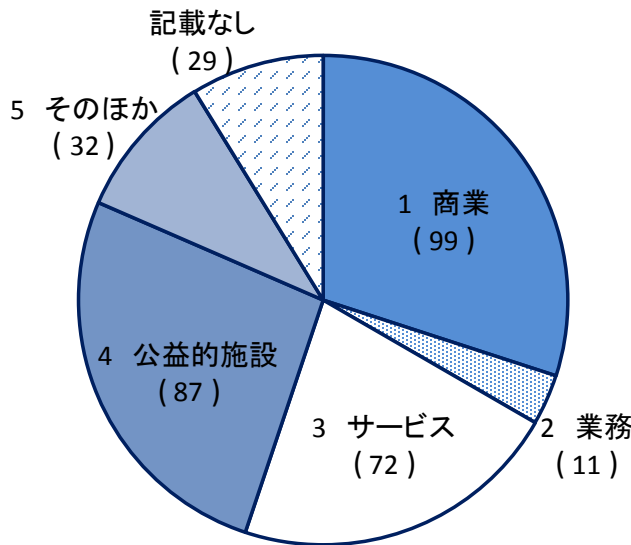
アンケート回収数：220件

(広報区版にて回答：189件 区ホームページにて回答：31件)

1. 戸塚駅西口第3地区について、どのようなまちになってほしいですか。(代表的な意見)

- 現在の商店街を活かしたまち…(13)
- 独自の魅力を持ったまち…(10)
- 映画館を含む商業施設…(9)
- 戸塚の歴史を活かしたまち…(8)
- 福祉機能の充実したまち…(5)

2. 戸塚駅西口第3地区(商業系地域)にはどのような用途・機能があると良いと思いますか。【複数選択式】



※複数選択可のため、回答数の合計はアンケートの回収数とは一致しません。

<代表的な意見>

1 商業

- 小規模商店…(10)
- ホームセンター…(5)
- 電機店…(5)
- 子供向け店舗…(4)
- 地元食品・商品販売所…(4)

2 業務

- オフィスビル…(1)

3 サービス

- 映画館…(13)
- 商業を中心とした複合施設…(6)
- 保育所…(4)

4 公益的施設

- 公園…(14)
- 市民活動拠点…(9)
- 警察署…(7)
- 駐輪場…(6)

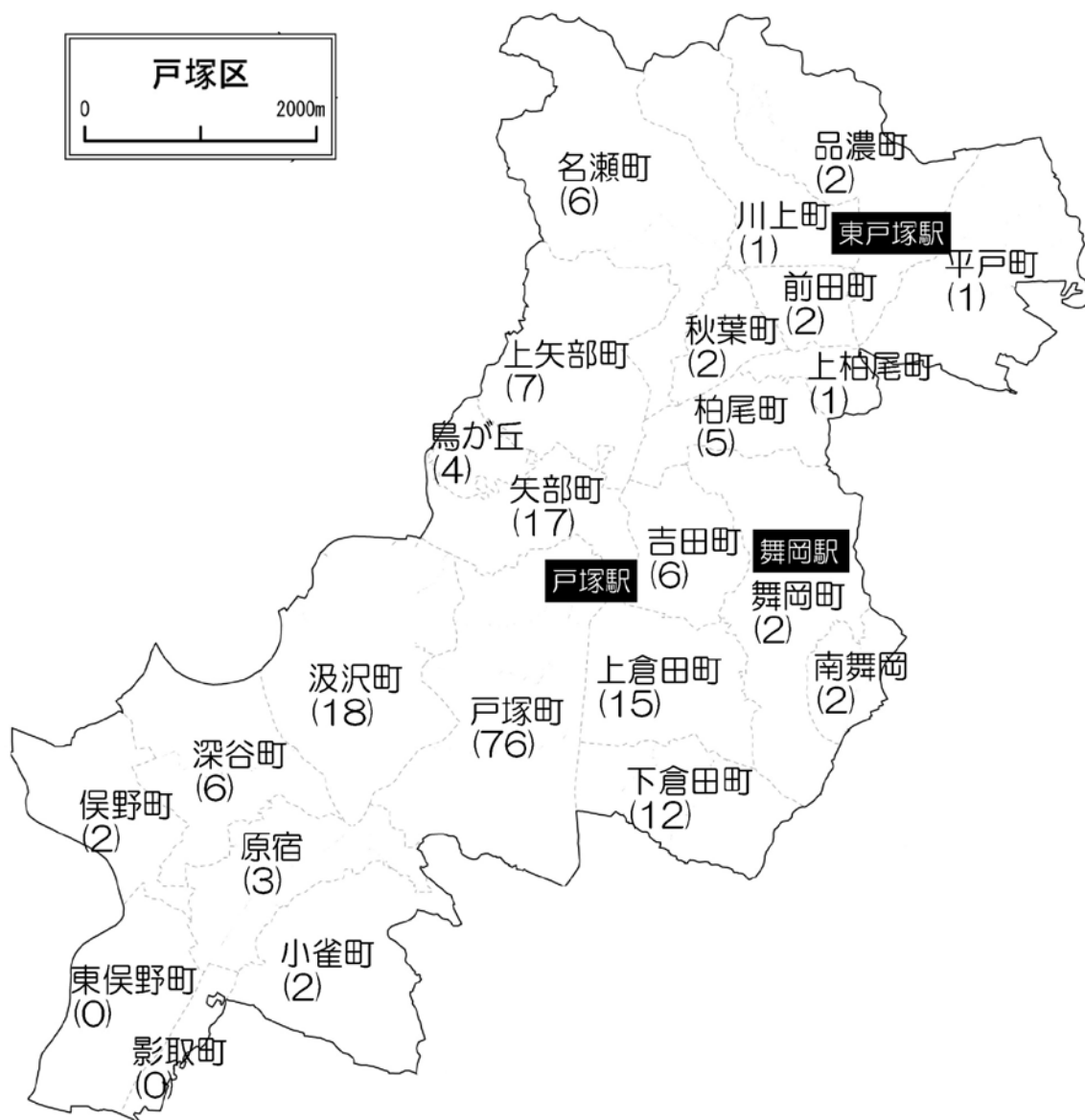
5 そのほか

- イベントスペース…(4)
- 戸塚の歴史紹介施設…(4)

広報よこはま戸塚区版 アンケート意見一覧

【町別回答数(全220件)】

| 居住地 | 回答数 | 割合 | 居住地 | 回答数 | 割合 |
|-----|-----|-------|-----|-----|--------|
| 戸塚 | 76 | 34.5% | 秋葉 | 2 | 0.9% |
| 汲沢 | 18 | 8.2% | 小雀 | 2 | 0.9% |
| 矢部 | 17 | 7.7% | 品濃 | 2 | 0.9% |
| 上倉田 | 15 | 6.8% | 俣野 | 2 | 0.9% |
| 下倉田 | 12 | 5.5% | 舞岡 | 2 | 0.9% |
| 上矢部 | 7 | 3.2% | 南舞岡 | 2 | 0.9% |
| 吉田 | 6 | 2.7% | 前田 | 2 | 0.9% |
| 名瀬 | 6 | 2.7% | 上柏尾 | 1 | 0.5% |
| 深谷 | 6 | 2.7% | 川上 | 1 | 0.5% |
| 柏尾 | 5 | 2.3% | 平戸 | 1 | 0.5% |
| 鳥が丘 | 4 | 1.8% | 空欄 | 28 | 12.7% |
| 原宿 | 3 | 1.4% | 計 | 220 | 100.0% |



| テーマ分類 | まちのテーマ | まちのテーマから想定されるイメージ | 具体案 |
|------------------|----------------------|-------------------|---|
| | 第3地区にどのようなまちになってほしいか | | どのような用途・機能があると良いか |
| 地域の魅力づくり (58) | 戸塚らしさを感じられるまち | | 地元名産品・特産品販売所 産直野菜を使ったレストラン 昭和の雰囲気を感じられる商店 道の駅 地元商店 桜並木 |
| | 宿場町だった歴史を感じられるまち | | 「東武ワールドスクエア」、「日光江戸村」のような施設 戸塚宿や戸塚の歴史、名所・名跡案内 電線の地中化 「時の鐘」、「火の見やぐら」のようなシンボル性のある施設 「町おこしプロジェクト」の拠点 平成の「戸塚宿」=新しい伝統を作る場 宿場町風商店街 戸塚宿歴史館 |
| | 独自の魅力をもったまち | | 個人店 他にはないブランドショップ ショッピングモール 建物高、色調の調和した商店街 昔ながらの商店街 |
| | 緑豊かなまち | | 公園 柏尾川の景観を取り入れた公園 |
| | 区民が交流できる場所があるまち | | イベントスペース 市民活動支援施設 ボランティア団体紹介所 多世代交流スペース 緊急時避難場所にもなる市民施設 広場 パーティールーム 子供と高齢者の交流施設 |
| 利便性 (51) | 日常必要なものが駅近にあるまち | | 子供向けのお店 ホームセンター 銀行 郵便局 病院 スポーツセンター 電器店 園芸品店 警察署 税務署 登記所 法務局 パスポートセンター 駐輪場 駐車場 図書館 ハローワーク |

| テーマ分類 | まちのテーマ | まちのテーマから想定されるイメージ | 具体案 |
|----------------------|----------------------|-------------------|--|
| | 第3地区にどのようなまちになってほしいか | | どのような用途・機能があると良いか |
| 楽しめる (38) | 土日楽しめるまち | | 映画館 ボウリング場 劇場 寄席 博物館 ダンスホール 美術館 水族館 |
| | 楽しく買い物ができるまち | | カフェ 雑貨店 もっと大きな農協の直売所 地場野菜、魚の直売所 活気ある商店街 デパート ショッピングモール アウトレットモール 百貨店 若者向けファッション店 アーケード |
| みんなに やさしい (23) | 障害者にやさしいまち | | 作業所製作品販売所 送迎サービス 障害者用駐車場 障害者福祉保健支援施設 |
| | 子育てのしやすいまち | | 保育所 遊び場 給食センター 学童保育 |
| | 高齢者にやさしいまち | | 送迎サービス 福祉保健活動拠点 |
| その他 | | | 企業誘致 サクラス、トツカーナ、第三地区をつなぐ地下街 災害対応型ビル 備蓄庫 外周道路の代替地 区が運営するインターネットカフェ タクシー待機所 カーシェアリング 本格インド料理屋 柏尾川付近にJR改札口 展示ギャラリー コンシェルジュ(地域の案内サービス) 役所機能の土日解放 |

戸塚駅西口第3地区内関係者市有地活用案意見募集結果

■意見回収数：3件

1. 戸塚駅西口第3地区を親しみと賑わいのある界隈を創出するためにはどのようなイメージのまちになるとよいか

| どのようなイメージのまち | 理由 |
|------------------|---|
| 住みやすいまち 便利なまち | 電球1つ買うにも困るような駅前だから 再開発する前よりも不便になっているから |

2. 検討対象の3か所の市有地について、導入したい機能や施設

| 市有地 | 導入したい施設 | | 理由 |
|----------|--------------------------------|-------|--|
| 旧バスセンター | 商業施設（映画館・テナント・スパ・衣類等物販・飲食施設など） | 家電量販店 | 集客率向上のため。戸塚で用事が済むようにしてほしい。 近くにない人が集まる |
| 旧バスセンター横 | | 公園・広場 | |
| 暫定駐輪場 | 温浴施設 映画館 | | 夜中まで施設オープン 多種多様な人が集まる |

横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議設立までに寄せられた活用案

| どのようなイメージのまち | |
|--------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の住みやすいまち ・若者が楽しく遊べるまち ・人に（動物にも）やさしい、温かみのあるまち |

| 市有地 | 導入したい施設 | |
|----------|----------------|-----------------|
| 旧バスセンター | 公園のような広場 | 公園 |
| 旧バスセンター横 | | 保育所、高齢者のグループホーム |
| 暫定駐輪場 | 小さな店の集まった市場、病院 | |

その他

- ・駐輪場を代替地にはいけない
- ・営業規制がかかる用途に配慮すべき

戸塚警察署からの要望

- ・戸塚駅西口交番の旧バスセンターを中心とした市有地への移転

戸塚駅西口第三地区の 市有地活用地域活性化策の提案

戸塚駅西口第3地区まちづくりの会

2012.6.

目次

1. まえがき
2. 戸塚駅西口第三地区の実態をきちっと把握する
3. 地域活性化に活用できる市有地の概要
4. 開発案を策定する前提条件
 - 4.1. コンパクトシティーを目指します
 - 4.2. 市有地を有効活用するために代替え地にしない
 - 4.3. 旧バスセンター跡地の隣接地は一体として開発する
 - 4.4. 区役所跡地には医療機能を入れる
 - 4.5. 地区計画による開発
 - 4.6. まちづくりに与える社会情勢変化に対する対応策を組み込む
5. 地域活性化に必要な因子
6. 戸塚駅西口（第三地区）に必要な機能と不足している機能
7. 市有地活用の総合開発の基本的考え方
8. まちづくりのコンセプト案
9. まちづくりの会の意見集約のまとめ
 - 9.1. 会員の考える必要機能
 - 9.2. まちのコンセプト
10. 導入施設の構成と課題
 - 10.1. 導入施設の配置の考え方
 - 10.2. 遊びの館の構成
 - 10.3. 子育て支援館の構成
 - 10.4. 共通部分の施策
 - 10.5. まちの一体化の施策
11. 市有地活用案(まとめ)
12. 添付資料

1. まえがき

戸塚駅西口第三地区の開発・整備は昭和37年に区画整理の網がかけられて以来、約50年もの長い間、開発が行われないまま放置され、地域住民は多くの制約を受け、不自由な生活に甘んじてきました。

しかも、隣接する第1地区や第2地区が、第一種再開発や区画整理によって目に見えるかたちで開発が進められる中で、第3地区の開発はなかなか進みませんでした。

第3地区が、このまま開発されず放置されたら、第1地区との分断が解消されず、西口全体の発展が図れないばかりか、第3地区の疲弊が続くことになります。

その結果、昭和37年以来の課題を、更に長期間に渡って持ち越すことが想定されます。

このような中で、第3地区の状況をこのまま放置できないと判断し、平成16年、まちづくりの会を立ち上げ、活動してきました。

そして、時代の変化に合わせて、地区計画によるまちづくり案を提案し、平成21年に正式に地区計画に基づき開発を進めて行くことが決まりました。

しかし、地区計画の成立は、まちづくりの終わりではなく、まちづくりのスタートなのです。

地区計画の下に、道路や街並みの整備を進め、地区内に残されたバスセンター跡地をはじめとした市有地を活用することで、まち全体の活性化が実現できるのです。

市有地をバラバラな形で処分したのでは、まちの活性化は図れません。市有地を総合的に開発することが、第三地区のみならず、戸塚駅西口地域の活性化に必要なのです。

このような観点から、市有地を活用して、地域を総合的に活性化するための具体的な案が必要と考えます。そこで、

ここに、市有地を活用して、
地域を活性化する具体案を提案します

2. 戸塚駅西口第三地区の実態をきちっと把握する。

戸塚駅西口第三地区のまちづくり案を策定するには、まず、第三地区の実態をきちっと把握することから始まります。そして、受けている多くの課題を解決するためのまちづくり案を策定します。

1) 戸塚駅西口地域の開発は一体的に開発することが大前提でした。

本来戸塚駅西口地区は、旧東海道や旭町通りなど、南北に発展してきた街で、本来一体的な街でした。それ故、最初の開発計画でも、統一的な街にする計画で進められました。

しかしながら、途中から、この地域は三つの地域に分断され、個別に開発がすすめられた結果、第三地区は放置されただけでなく、とても統一的な街とは考えられない街になりました。

2) 区役所他を第三地区に誘致するとの提案が守られなかった。

① 三つの地区に分割した時の当初の考えは、西口地区を一体的に開発するために、第三地区のバスセンター跡地に区役所を導入し、更に、その周辺にホテル、オフィス、店舗等の都市機能を誘導することによって、第3地区を活性化するとの提案であった。

② しかし、第1地区の開発を優先するために、区役所は第1地区に移転することになり、いずれの提案も消滅してしまいました。

3) 高架道路の建設、中通りの行き止まり等で第三地区は分断されました。

① しかも、第1地区の再開発のため、高架道路を建設した結果、まちは分断されてしまいました。

② また、「中通り」は行き止まりとなり、人の流れは大きく変わりました。

③ それに対応して、連続性を確保するための様々な要請を行ってきたが、対応されませんでした。

例えば、国道と旭町通りの間の「中通り」に関し、第一地区で行き止まりにならない様にとの要請しましたが、それに対し、公式に、

再開発ニュースで、通行止めにしらないとする説明図面を示し、

「通行止めにしらない」という公聴会（H17.10）の文書回答も、

出されましたが、結局、何れも実現しませんでした。

4) 「同時並行で開発を進める」はずでした

① 平成8年の3地区分割提案時は、第3地区も同時並行で開発を進める約束でしたが、以来、第三地区の開発は、まったく進められませんでした。

② 平成16年にまちづくりの会の活動を始めてからも、まちづくりの会がイニシアティブをとる一方で、横浜市からは、主体的な対応は、限定的にしか示されませんでした。

③ まちづくりの会の活動の結果、地区計画で進めることになりましたが、このまま個人の計画に従って進めるだけでは、何時になったら完成するか解りません。

5) 区役所の移転で、人の流れが変わり、第三地区以南の疲弊を加速する

第1地区の開発が完成に近づき、区役所の第一地区への移転に加えて、現バスセンターの閉鎖性（国道と同じ道路路面にありながら、地下に降りるか階上に上がらないと国道に出られないという閉鎖性）、高架道路による商店街の分断などで、第三地区への人の流れは大きく変化し、疲弊を加速している。

更に、日立戸塚工場の計画による人員の減少も進んでいます。

これらの多くの課題を解決するには、

第3地区以南の 市有地を活用した、総合開発案を策定し、地域の活性化を推進することが必須です。

3. 地域活性化に活用できる市有地の概要

戸塚駅西口第3地区のまちづくりのために活用できる地区内にある三つの市有地の概要を、下表に示す、
 暫定駐輪場跡地 (②)、旧バスセンター跡地 (③)、旧バスセンター跡地の離接地 (④)
 です。

今回の総合的な開発計画を策定する上で前提条件となる、土地利用上の主な法規制要件をまとめます。

表より、

☆②の暫定駐輪場は近隣商業地域で容積率は400%と低く、5Fが限界だ。

☆③旧バスセンター跡地、④の旧バスセンター隣地は商業地域で容積率が高い

☆対象地のうち、旧バスセンターの跡地③と、その隣地④は接しているのので、一体的に開発することが好ましいと考えます。

即ち、両方の土地を一体的に考えないと、旧バスセンター隣地④は、高さ制限や角地緩和の適用が受けられなくなり、当然、建物の高さも低くなり、活用度が低下します。

また、市有地の活用効果を上げるには、できるだけ広い土地が好ましく、効果を発揮しやすいと考えます。

表 第三地区内の市有地の規制条件

| 対象地 | | ③旧バスセンター跡地 | ④旧バスセンター隣地 | ②暫定駐輪場 |
|--------------------------|----------|---------------------|--------------------|--------------------|
| | | 一体で開発 | | |
| 活用面積 (m ²) * | | 1,710m ² | 270m ² | 860m ² |
| 法規制 | 地域規制 | 商業 準防火地域 | 商業 準防火地域 | 近隣商業 準防火地域 |
| | 建蔽率 (%) | 80 (角地緩和適用 90%) | 80 (角地緩和適用 90%) | 80 (角地緩和適用 90%) |
| | 容積率 (%) | 600 | 600 | 400 |
| | 高さ規制 (m) | 第7種 31m | 第7種 31m | 第6種 20m |
| | 日影規制 | — | — | — |
| | 駐車場附置義務 | | | |
| 建物高さ (想定) | | 8F | 8F | 5F |

* : 活用面積は今回行政から示された面積です。

4. 開発案を策定する前提条件

戸塚駅西口第一地区の開発は終わりに近づきましたが、商業施設と今後の新区役所の完成によって、第三地区は前記のような影響を受ける結果になりました。

この戸塚駅西口地域の開発は、もともと第三地区を含めて一体的に進めると言われながら、結果的には第三地区は分断され、第三地区以南の疲弊を起こす結果になってしまいました。

この課題を解決するために、第三地区以南にある市有地を活用し、将来の社会の発展に対応できる一体的なまちづくりを考え、地域を活性化することを基本と考えます。

戸塚駅西口地域にとっては商業施設ができれば良いものではありません。また、行政機能が十分とは思いません。

それ故、今回の開発計画案を検討するときに、将来を見据えて、次の6項目の前提条件のもとに活用案を検討すべきと考えます。

4.1. コンパクトシティを目指します。

1) 社会の動き

世界的に自動車社会の発展で、エネルギー多消費時代を招き、都市は際限のない郊外化に向かい、市街の希薄化をきたしています。

この無秩序な郊外開発は、まちを膨張させるだけでなく、道路、上下水道などの公共投資の効率を低下させ、膨大な維持コスト増を発生させるだけでなく、インフラ整備のための膨大な財政負担を強いています。

その結果、エネルギー多消費による地球温暖化に拍車をかけ、自然保護、環境保護の点でも多くの課題を発生させることになりました。

一方で、少子高齢化社会の到来を招き、移動手段のない高齢者の割合が多くなったことで、この自動車中心の社会が、新たな交通弱者を増大させました。

それに加えて、3.11.の災害や原発問題を契機に、エネルギー多消費に対する反省から、省エネルギーや環境対策のまちが望まれるようになりました。それ故、これからは自動車社会に代わって自転車社会が到来することが想定されます。

2) コンパクトシティとは

この社会の大きな流れの変化に戸塚を対応させるには、街自体も省エネ型の効率の良いまちにすることが望めます。

即ち、市街地のスケールを小さく保ち、歩いてゆける範囲を生活圏と捉え、コミュニティの再生や住み易い「まち」にすることです。

この地域の持つ魅力や資源を活かして、身近な生活の場にして、日常の生活の大半の用が足せる、省エネ型のコンパクトなまちが「コンパクトシティ」です。

3) 戸塚のまちの特徴と課題

コンパクトシティの最も重要な因子である交通体系は、戸塚の場合、JR、地下鉄、高速道路、バス路線等の公共交通機関が発達しています。

更に、今回の再開発によって、駅前の商業施設の集約化が進み、利便性は大きく改善されました。それに加えて、建設中の新区役所が完成し、平成25年に移転すると、戸塚駅西口の行政機能が今まで以上に充実します。

一方で、西口からちょっと離れると、まちの周辺には、柏尾川や山、それに林、田畑が残り、豊かな自然が残っています。

それ故、戸塚は市街地の拡大を最小限にし、今後もこの優れた自然を保護していくことで、優れたコンパクトシティにできると考えます。

しかし、一方で

- ① 少子高齢化、国際化、等の公共機能
- ② 一時預かりの駐輪場、自転車道路等の自転車社会対応の機能
- ③ 総合病院機能
- ④ 文化、娯楽機能

等の将来の社会に対応した公共機能が、まだまだ不足しています。

これらを解決するために、市有地を活用して、現在不足している機能を導入することで、一体的な街にできるでしょう。

そして、職住近接型の、安全で安心して暮らせる、優れた利便性を有するコンパクトシティを目標にまちづくりを進めるべきと考えます。

4.2. 市有地を有効活用するために代替え地にしない

現在不足している機能を導入し、市有地の活用効果を上げるためには、できるだけ広い面積が必要です。

折角の市有地を代替え地として切り売りして使うと市有地の面積が小さくなり、必要な機能すら導入することが困難になりますので、代替え地にしないことが必須です。

それ故、次のような理由により、代替え地にすべきでないと考えます。

1) 地元を示した約束を守り、活性化策を作ってほしい。

戸塚は第一地区も第三地区も一体のまちでした。それを、地区を3地区に分割するときにはバスセンター跡地に区役所を持ってきて、第三地区を総合的に開発するという約束でした。

にもかかわらず、区役所を駅前の持っていき、高架道路で分断し、第三地区以南を大きく疲弊させる結果を招いています。

地区計画を提案し決定した際も、また、その後のまちづくりの協議に於いても、市有地をすべて活用することで協議してきました。

市有地を代替え地として切り売りして、市有地を小さくすることは、総合的な開発の効果を大きく阻害することになるので、代替え地化や切り売りはすべきではありません。

2) 代替え地化は不公平です。公平公正に順守すべきです。

第三地区の権利者の中には、今までの経過で、既に、第三地区に代替え地がないということで第三地区から出て行かれた事例があります。

今になって、これを代替え地にすることは極めて不公平になります。

また、暫定駐輪場の市有地を、第一地区の代替地にすることが検討された際にも、第三地区の市有地は第三地区の活性化に活用するという一方で、第一地区の代替地とされなかった経緯があります。

何れも、我々のまちづくりの会に所属している第三地区の地権者の多くが、まちの将来を考えて、代替地化に反対してきました。

それ故、第一地区の代替地として検討された際に、代替地化しないようにとの要望書も提出されています。

第1地区の代替地はだめで、第三地区の代替地なら良いということではありません。より良い街づくりのために市有地は活用すべきであって、今になって、この方針を変えることは不公平になるだけです。

第三地区の活性化のために総合的に活用されるべきです。

3) 代替え地化でコミュニティーを崩壊させるべきではありません。

今回の開発が、昭和37年以来、50年もかかり、やっとできた商店街も、トツカーナは、「売り上げ」「集客」共、ワースト1(2009年以降開業のSC)となって不名誉な全国ブランドになってしまいました。

この原因は、地域のエゴとごり押しを認め、コミュニティーを破壊し、利用客を蔑ろにした、

地権者の為の再開発”を行った為と考えられます。

今回の開発では、同じ轍を踏まないようにするべきと考えます。この悪弊を断ち切り、目先のことでだけでなく 20年、30年以上先の長期的視野にたってまちづくりを進める必要があります。

ここで、また、代替え地化することは、第1地区の二の前で、場所取り合戦やコミュニティーのトラブルを引き越すことになりかねません。

以上のような理由から、代替え地化はすべきではありません。

第三地区の市有地を活用して総合開発し活性化を図ろうとするときに、対象となる市有地は重要な資源です。それ故、下記のような経過や理由により、代替え地化や切り売りはすべきではありません

4.3. 旧バスセンター跡地の隣接地は一体として開発する。

市有地を活用して、出来るだけ活用効果を上げる総合的な開発を進めるためには、前記と同様に、できるだけ広い土地を活用する必要があります。

そのためには、旧バスセンターの跡地③と、その隣地④は接しているのので、一体的に開発することが好ましいと考えます。

即ち、両方の土地を一体的に考えないと、旧バスセンター隣地④は、高さ制限や角地緩和の適用が受けられなくなり、当然、建物の高さも低くなり、活用度が低下します。

それ故、旧バスセンター跡地とその隣接地はまとめて一体的に活用すべきと考えます。

4.4. 区役所跡地には医療機能を入れる。

今回の検討には、区役所跡地は別扱いにすることになってしまいました。しかし、コンパクトシティの因子として、地域の安全安心を確保するためには、医療機能は重要な因子で欠かせません。

従って、もし、区役所に誘導できない場合は、第三地区の何れかにならざるを得ません。

これでは、地域の安心安全が確保できないだけでなく、第三地区より南の地域の疲弊対策になりません。

それ故、区役所跡地には医療機能を入れるべきです。

4.5. 地区計画による開発。

この地域は地区計画による開発が平成21年に決まっています。それ故、この地区計画に沿った開発が必須です。

少なくとも旭町通りや国道に面した部分の一階は商業施設に、また、事業規制も守って、開発案を作成すべきです。

4.6. まちづくりに与える社会情勢変化に対する対応策を組み込む

今回の開発が終われば、今後、その結果を20年30年先までも地元が背負っていかなければなりません。

戸塚駅西口地域にとっては商業施設ができれば良いものではありません。それ故、将来の社会情勢の変化を見据えて、開発案を検討する必要があります。

現段階で想定できる下記のような多くの社会情勢の変化に対応し、課題解決のためにできる限り、今回のまちづくりに取り入れて行くべきと考えます。

表. 社会情勢変化と対応策

| | 社会情勢 | 具体的な内容 | 対応方針 |
|---|-----------------|---|---|
| 1 | 少子高齢化社会への対応 | 少子化対策 保育園、託児所、産科の充実、 関連機能の充実 | ☆導入できるものを誘導する ☆次世代を担う世代をどう育成 ☆シニア活用 ☆シニア介護 |
| | | 子育て支援 | |
| | | 高齢者支援 | |
| | | 高齢者住宅、介護施設、 | |
| 2 | 環境エネルギー問題解決への対応 | 地球温暖化の加速：CO ₂ 削減 再生可能エネルギーの製造 使用エネルギーの削減 地熱利用（冷熱） 水の有効利用 排ガス、騒音、振動、ゴミ対策 | ☆施設に併設で導入が可能 ☆施設を作ったためにエネルギーの増加を抑える ☆省エネ型の社会 |
| 3 | 安心・安全確保 | 南海、東南海大震災対策、 | |
| | | 洪水対策、火災対策 | |
| | | 医療機能の低下 | |
| | | 絆の醸成 | |
| 4 | IT産業化への対応 | 情報化社会への対応 新たな社会問題への対応 | |
| 5 | 文化・芸術・娯楽の変化 | 美術館、博物館、歴史館、 シアター アミューズメント機能 | |
| 6 | 横浜市の長期戦略 | 少子高齢化、国際化、医療機能の充実他 | ☆如何に具体化するか、可能性を議論する |
| 7 | 周辺地域の変化への対応 | マンション化、 | ☆住みやすいベッドタウンにコンパクトシティに向けて |
| | | 大船、東戸塚、藤沢、横浜上大岡 | ☆導入機能は差別化の評価が必要 ☆地下鉄新線計画との関連 |
| | | | |

5. 地域活性化に必要な因子

開発目標の「まちの活性化」を達成するために、具備すべき必要な構成因子を下表に纏めます。大別して、まちを利用する際の必然性や利便性をはじめとする下表のように7項目が挙げられます。

ただ、経済性や総合戦略は、各企業の努力と連携性が必須であり、開発後でも環境を整備することも可能と考えます。これらの因子をまちづくりの計画の中に具体的に取り入れるように施設を作ります。

表 地域活性化に必要な主要因子表

| 主要因子 | 内容 | 備考 |
|------------|-------------------|--|
| 1 必然性の確保 | 公共機関の充実 | 行政機関の充実 準公共機関の充実 |
| | 交通機関の充実 | 通勤、通学、買い物等の交通機関の集中 |
| | 教育機能の充実 | 大学、高校、小中学校 学習塾、専門学校、生涯教育の充実 |
| | 医療機能に充実 | 少子化対応、高度医療、救急医療、先端医療 |
| | 商業施設の充実 | 商店街の充実：種類、質、 |
| | 2 利便性の確保 | 公共機関の充実 |
| 交通機関の充実 | | 交通機関、施設の種類の整備、交通広場 駐車/駐輪機能の充実 |
| 商業施設の充実 | | 商店街の充実：種類、 ゾーニング、連続性、回遊性 |
| 移動距離の短縮 | | 街のコンパクト化 |
| 3 遊べる/楽しめる | 文化芸術施設の確保 | 文化、芸術施設の目標設定、高レベル化 イベントの品揃え |
| | 娯楽施設の確保 | シアター、アミューズメント、 |
| | 運動施設の確保 | スポーツセンター、 |
| | 憩いのスペース | 憩いの場の確保 |
| 4 安全・安心のまち | 防犯・防災機能の充実 | 行政機能 設備機能、防災都市 |
| | 医療機能の充実 | 少子化対応、高度医療、救急医療、先端医療 |
| | 街の雰囲気 | 各種規制：事業、建物規制、装飾、デザイン、 街の施設 環境対策、落書き、法令順守 |
| | 5 社会の流れ に対応できる | 少子高齢化 |
| 環境/エネルギー | | 自転車社会、エネルギー削減、再生エネルギー、 スマートグリッド |
| IT時代、ナノテク | | 先端性 |
| 国際化 | | 横浜市の長期戦略との連携 |
| 6 経済的メリット | 物価が安い | 物価と質のバランス |
| | 移動距離の短縮 | 移動費の低減、商店の便利さ |
| | 営業戦略 | まちづくりのコスト低下、連携性 |
| | 産業活性化、新事業促進 | 地産地消、新商品開発 |
| 7 まちの総合戦略 | コンパクトシティー | |
| | 地域連携、共同戦略 | コミュニティ支援 |
| | 差別化 | 近隣の町、第1地区、 |
| | 業種規制 | 良い雰囲気、安全安心確保のために規制 |

6. 戸塚駅西口(第三地区)に必要な機能と不足している機能

平成16年以来、第3地区のまちづくりについて検討してきた。そこで検討された種々の情報をもとに、当地区に必要な機能や不足している機能を抽出します。

纏めるために参考にした資料は

- ① 戸塚駅西口第3地区まちづくり構想の報告書(添付資料参照)：平成17から18年に実施した内閣府の全国都市再生モデル調査の対象に選定されて実施した研究調査
- ② 平成21年に実施した協議会の検討会の中で、コンサルタントと一緒にまとめた本地域に望まれる導入機能調査資料。施設イメージと活性化施設の検討結果(添付資料参照)、
- ③ 平成20年に明治学院の学生が実施したイマジン100のアンケートの「30年後の戸塚に必要な施設」(添付資料参照)

等です。

抽出した各種機能をもとに、充足機能、必要性、事業の可能性等についても評価しました。結果は、下表の、戸塚駅西口(第三地区)に必要な機能と不足している機能に示します。

そして、前記の活性化因子を具体的な施設にブレークダウンし、地域の実態と合わせてみます。そして、現状の充足状況と必要性等についてまとめました。

表 戸塚駅西口(第三地区)に必要な機能と不足している機能

※事業性は、行政機能については評価対象としていない。

| 活性化因子 | 構成機能 | 具体的機能 | 充足機能 | 必要性 | 事業性 | 備考 | |
|-------|---------|------------|----------|-----|------------|------------------------------------|---------|
| | | | | | | | |
| 1 | 必然性・利便性 | 一般公共施設 | 区役所・センター | ● | — | | 新区役所で完備 |
| | | | 税務署 | ● | — | | 東口に |
| | | | 法務局 | ● | △ | | 遠い、老朽化 |
| | | | ハローワーク | ● | △ | | 遠い、老朽化 |
| | | | 郵便局 | ● | — | | |
| | | | 金融機関 | ● | — | | 民間で十分 |
| | | | 下水道局 | ● | — | | |
| | 交通機能充実 | JR、地下鉄、バス | ● | — | | 完備 | |
| | | 駐車場・駐輪場 | ▲ | △ | | 一時預かりの駐輪場不足、違法駐輪が多い 民間を圧迫しない手法で | |
| | 教育機能 | 小、中、高、大学、 | ● | — | | | |
| | | 予備校・塾・各種学校 | ● | — | | 民間で完備 | |
| | 医療 | 総合病院機能 | ▲ | ○ | ○ | 高度医療不足、入院ベッドの喪失リスクが高い | |
| | | クリニック | ● | — | | 民間で完備 | |
| | | 救急医療 | ▲ | ○ | ○ | 小児救急、休日診療の充実が必要 | |
| | | 産科・小児科 | ▲ | ○ | ○ | 減少傾向にある、対策を | |
| 保健所 | | ● | — | | 新区役所で完備 | | |
| | 薬局 | ● | — | ○ | 西口では充実している | | |
| 2 | 遊ぶ・ | 総合文化芸術 | | | | | |
| | | 劇場、ホール | ● | — | | 新区役所、戸塚公会堂で十分か 大規模ホールは不足 | |
| | | 総合図書館 | ● | △ | | 現在の規模で足りているか | |

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|------------|--------------|---|-----------------|------------|--|
| | 楽しむ | | | | | フォーラムとの統合は | |
| | | | 歴史館、博物館、美術館、 | - | △ | | 導入機能の選択と戦略、面積、目標レベル、等が課題 |
| | | | ギャラリー、展示会場 | ● | | | 新区役所、戸塚センターで十分か |
| | | | 会議室・多目的小ホール | ▲ | △ | | 新区役所、戸塚センターで十分か |
| | | 娯楽施設 | カルチャー機能 | ▲ | ○ | △ | 民間経営で成り立つか |
| | | | ミニシアター、シネコン | - | ○ | △ | 民間経営で成り立つか？ |
| | | | アミューズメント施設 | - | ○ | △ | 既存事業を圧迫しないか |
| | | | ミニスポーツ施設 | ▲ | ○ | △ | 同上、ゴルフ、スタジオなど、民間圧迫しない手法で、面積が課題 |
| | | | スタジオ | | ○ | △ | 貸音楽スタジオ等、物価ホールの位置付け |
| | | 憩いの空間 | 都市型温泉 | - | ○ | △ | 面積、戦略の構築 |
| 広場・公園 | - | | △ | | 維持管理機構ができなければ不可 | | |
| 交流広場・スペース | - | | ○ | △ | 公共施設内 | | |
| 3 | 安全安心 | 防犯・防災機能 | 消防署 | ● | - | | |
| | | | 警察署・交番 | ● | △ | 移転意向あるか | |
| | | | 防犯防災ステーション | - | △ | 具体的な機能、構想 | |
| | 街の雰囲気 | 事業規制 | ● | - | 地区計画で排除 | | |
| | | 環境対策 | - | △ | △ | 今後の課題、規律規制 | |
| | 生活安全 | 生活相談室 | | ○ | | | |
| 消費生活センター | | | ○ | | | | |
| 4 | 社会の流れへの対応 | 少子化対応 | 保育所・幼稚園 | ▲ | △ | ○ | 十分とは言えない、幼保一体化の動向 |
| | | | 託児所（一時預かりも） | ▲ | ○ | ○ | 更なる増強を |
| | | | 子育て支援センター | - | ○ | | 母親学級、育児支援、具体的な構想の機構を |
| | | | 女性の自立支援 | ● | - | | フォーラムとの差別化は可能か |
| | | | 子供館 | - | ○ | | 必要性、規模、機能選択の評価 |
| | | 高齢化対応 | 生涯学習センター | ● | △ | | 現在は区役所に併設、今後は |
| | | | 高齢者福祉センター | - | ○ | | 内容を詰める必要がある |
| | | | シルバー人材センター | - | ○ | | 人材発掘、人材派遣、育成機能 |
| | | | 高齢者住宅 | - | ○ | ○ | 公営のみならず、民営も可 |
| | | | | - | ○ | ○ | 有料老人ホーム、グループホーム |
| | | | リハビリセンター | - | ○ | ○ | 医療機能との連携を |
| | | | 介護施設・デーサービス | - | ○ | ○ | |
| | | IT産業対応 | テレワーク環境整備 | - | ○ | | 地元企業との連携可能か、場所の提供 |
| | | | マルチメディア機能整備 | - | ○ | | ユビキタス、育成機能を、地域企業との連携 ※事業性は、行政機能については評価対象としていない。 |
| | | 福祉向上対応 | ケアプラザ | ▲ | ○ | | 現在は、立地が偏りすぎている |
| | | 環境・エネルギー対応 | エネルギー・環境館 | - | ○ | △ | PR、実証館、スマートグリッド、 |
| | | | 緑化 | - | ○ | | 屋上緑化、壁面緑化、周辺にも |
| | | | 再生可能エネルギー確保 | - | ○ | △ | 各種発電機、コジェネシステム |
| | | | 地球温暖化対策施設 | - | ○ | △ | ミスト噴霧、緑化等具体案策定 ごみ削減対策（リサイクル） |

| | | | | | | | |
|------|------------------|-------------|-------------|---|-------------------------------|---|--|
| | | | 飲料水の確保 | - | ○ | △ | 雨水、井戸水、柏尾川水の利用 |
| | | 国際化 | 国際交流センター | - | ○ | | 如何なる機構にするかの検討必須 外国人就労者、留学生、研修生対応 コミュニティ連携、大学連携 |
| | | | ワールドレストラン | | | ○ | 戦略次第、 |
| 5 | 地域 振 興 | 産業支援 | 戸塚ブランド・ショップ | | ○ | △ | 地産地消支援、戸塚ブランド品販売 |
| | | | アンテナショップ | | ○ | △ | 組織、運営の課題、レンタル Box |
| | | | 地元企業ショールーム | | ○ | △ | 日立、ブリジストン他 |
| | | | ものづくり館 | | ○ | △ | ものづくり工房、スタジオ |
| | | 起業家支援 | 起業家支援センター | | ○ | | |
| | | 大学との連携 | 市民講座 | - | ○ | △ | 明治学院、横浜薬科、慶応 |
| | | | サテライトキャンパス | - | ○ | △ | 大学連携 |
| 観光施設 | | - | - | - | 柏尾川だけでは不十分 売り物を作る：文化芸術との連携 | | |
| 6 | 商 業 施 設 | 物販店 | 電気店 | | ○ | ○ | 駅周辺に販売店なし |
| | | DIY・ホームセンター | | | ○ | ○ | 駅周辺に販売店なし |
| | | 商店街総合戦略 | モール化、アーケード化 | - | - | - | 道路整備と連携 |
| | | | | | | | |

7. 市有地活用の総合開発の基本的考え方

7.1. コンパクトシティの考え方で開発することを基本とする。

旧区役所跡地をはじめとする西口地域の市有地を活用して、西口をコンパクトシティとなるよう、総合的に開発する。

7.2. 本開発は、地区計画に則った開発とする。

7.3. 市有地の活用条件

- 1) 旧バスセンター跡地は、隣接の④と纏めて一体的に開発する。
- 2) 活用対象の市有地は、代替地とせず、一体的に活用する。
- 3) 活用効果を上げるために、総合計画に従う合意が得られれば、周辺権利者との共同化を組み込むことも可とする。
- 4) 医療機能は区役所跡地に導入する。
 - ① 区役所跡地に医療機能が誘致できないと、第三地区より南の地域が疲弊する。
 - ② 医療機能はコンパクトシティの重要因子の一つであり、区役所跡地に誘致出来ない場合は第三地区の市有地の一か所をこれに充てざるを得ない。
 - ③ 第3地区の市有地の一か所を医療機能にすると、残りが一か所となり、総合開発は難しくなります。

7.4. 共通部分の機能の条件。

- 1) 地下は機械式駐輪場にする。
 - ① 少なくとも一か所、好ましくは2か所に導入する。
 - ② 機械式駐輪場は、違法駐輪を防止するため、時間貸しの駐輪場とする。
- 2) 1Fは地区計画に従う：商業施設を導入する
 - ① 商業施設
 - ・電気、IT、生活系等の、現状の周辺事業に影響度の少ない事業を誘致する。
 - ・商業施設は上層部の施設と連携を図ることで活性化効果を高める。
 - ② サービス機能：いこいの広場、充電サービス、
- 3) 屋上はオープンスペース、緑化、遊び広場、再生エネルギー発電等に活用する。

本施設の建設の際に、再生可能エネルギーの発電機能を導入し、消費エネルギーや地球温暖化の負荷を低減する。
- 5) 大規模災害時の対応機能を高める。

7.5. まちの一体化で回遊性を高める施策を導入する。

高架道路による分断問題を解消し、第3地区を含めて西口を一体化するために、第3地区に導入する新たな機能と第1地区との連携性、回遊性を高める回遊道路を組み入れる。
現バスセンターの2Fペレストリアンデッキと、バスセンター跡地の新施設とを回遊道路で結ぶ。
高架道路と旭町通り、暫定駐輪場跡地の施設との回遊性を高める対策を導入する。

7.6. 2階以上の構成

将来の課題解決に寄与できる機能を誘導し、活性化を図る。

8. まちづくりのコンセプト案

1. 選択、分類手順

まちの構成は活性化に必須の地域活性化の因子をもとに組み立てます。

先に抽出した戸塚駅西口（第三地区）に必要な機能と不足している機能を、先にまとめた地域活性化の因子別に割り付けて、コンセプトを纏めます。

即ち、導入したい機能を整理して代表的な構成要素も加えて下記の表にまとめた。表より、選択した機能の下に、コンセプトを分類すると、文化芸術、娯楽機能、少子化、高齢化、産業活性化、交流系等の6ケースになる。

ただ、構成要素はあくまでも基本的な例であり、詳細な例についてはコンセプト決定後に検討します。

2. コンセプトの構成、

子育て支援館、高齢者支援館(シルバー館)、遊びの館、地域支援・未来館、文化芸術館、人と街の交流館、等の6ケースに絞られた。

★**子育て支援館**は少子高齢化の社会の流れからして、当然必要な機能と考える。

子育て支援館は、例えば、託児所や保育園、母親支援が中心になる。

★**高齢者支援館**は、高齢化社会に対応する高齢者住宅、介護施設、生涯教育機能を備えたシルバー館のようなものだ。

★**遊びの館**は、戸塚には大きな娯楽機能が少なく要求度も高い。構成はシネコン、スポーツ施設、アミューズメント等が考えられ集客力を高めることに効果ある機能であると考えられる。

★**地域支援・未来館**は、地域の名産や地産地消を推進するための地域事業者を支援しようとするものです。最近では、全国的に多くの地域で、地域の活性化に向け、展開されている新たな商品や新商品を生み出すための機能です。しかし、現状では、戸塚には、ほとんどない。アンテナショップや道の駅、レンタルボックス等をおき、地域産業の下支えに役立てる。

★**文化芸術**

戸塚には文化芸術的な機能は少ない、外部の要望が強い。

分野は、音楽、絵画、演劇、写真、・・・等分野は極めて広い。公演用の会場は公会堂があり、新区役所にも新たに創られ、更に創る意味はない。従って、歴史館、美術館、文学館、博物館といった、独立的な機能一体のでしょう。

★**交流系**は**人と街の交流空間**を作ろうとするものです。コミュニティー支援や、国際交流を支援することを目的とする。

人と街の交流館は、地域のコミュニティーを育成しようとするもので、ボランティア組織を巻き込み、人が集まって食事したり、情報交換できる場を提供しようとするものです。そのため、国際化対応を組み入れることも可能でしょう。

グローバル化の社会に対応する国際化対応を目的の交流の場を作ったり国際レストラン等で地域との交流を推進しようとするものです。

★ただ、医療機能については必須の機能と考えられるが、コンセプトを纏める際には、第3地区から外した。

理由は、

この地区の医療機能は、基本的に区役所跡地にとの考えの下で進めているので、第3地区から外した。即ち、既に、まちづくりの会だけでなく、第2連合町内会からも要望書を提出されている。医療機能以外の安全安心の部分である消防、警察と言った行政機能である程度整っている。従って、医療機能が確保できれば、かなり整っているため、今回のコンセプトの中から削除する。

表 考えられるまちづくりのコンセプト案

| 構成要素 | | ケース1 | ケース2 | ケース3 | ケース4 | ケース5 | ケース6 |
|---------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 基本コンセプト | | 子育て子供館 | 高齢化対応館 | 遊びの館 | 地域支援・未来館: | 文化芸術館 | 人と街の交流空間 |
| 地下部分 | 駐車場・駐輪場 | 駐輪場 | 駐輪場 | 駐輪場 | 駐輪場 | 駐輪場 | 駐輪場 |
| 1~2F 部分 | 商業施設 | 商業施設: | 商業施設 | 商業施設:電気店 | 商業施設:電気店 | 商業施設 | 商業施設 |
| 3F ~ | 行政機能 | 生活支援センター ケアプラザ | 消費生活, ケアプラザ | 消費生活 ケアプラザ | | | |
| | 文化芸術 | 歴史館, 美術館、博物館 | | | | 歴史館, 美術館、博物館? | |
| 娯楽機能 | ミニシアター、シネコン | | | ミニシアター、シネコン | ミニシアター | | |
| | スポーツ施設:ミニ | ミニスポーツ施設 | | ミニスポーツ施設 | | | スポーツ施設:ミニ |
| | アミューズメント | | | アミューズメント | | | |
| | 憩いの空間 | オープンスペース | オープンスペース | オープンカフェ | オープンカフェ | オープンカフェ | オープンカフェ |
| 少子化 | 託児所(一時預かり) | 託児所(一時預かり) | | 託児所 | 託児所 | 託児所 | |
| | 保育園 | 保育園 | | | | | |
| | 母親学級:社会復帰支援 | 母親学級支援 | | | | | |
| | 子供館 | 子供館 | | | | | |
| 高齢化 | 生涯教育 | | 生涯教育 | | | | 生涯教育 |
| | 高齢者住宅 | | 高齢者住宅 | | | | |
| | 介護施設 | | 介護施設 | | | | |
| | リハビリセンター | | リハビリセンター | | | | |
| 産業活性化 | 再生可能エネルギー発電 | 再生可能 エネルギー確保 | 再生可能 エネルギー確保 | 再生可能 エネルギー確保 | 再生可能 エネルギー確保 | 再生可能 エネルギー確保 | 再生可能 エネルギー確保 |
| | ビジネスサポート | | | | レンタル研究室 | | |
| | アンテナショップ | | | | アンテナショップ | | アンテナショップ |
| | 地産地消支援 | | | | 地産地消支援 | | 地産地消支援 |
| | 産業館、技術開発支援 | | | | 産業館、開発支援 | | |
| 交流系 | 国際交流 | | | | 国際交流 | | 国際交流 |
| | カルチャー機能 | | | | | | カルチャー機能 |
| | コミュニティ支援 | コミュニティ支援 | コミュニティ支援 | | コミュニティ支援 | | コミュニティ支援 |
| 屋上 | | 屋上:運動場/緑化 再生可能発電 | 屋上:運動場/緑化 再生可能発電 | 屋上:運動場/緑化 再生可能発電 | 屋上:運動場/緑化 再生可能発電 | 屋上:運動場/緑化 再生可能発電 | 屋上:運動場/緑化 再生可能発電 |

9. まちづくりの会の意見集約のまとめ（アンケート結果）

平成16年以來のまちづくりの会の活動結果を基に、当地区に必要な機能を抽出し、また、如何なるまちにするかのコンセプトを検討してきました。これまで検討してきた、「必要と思われる機能」と「まちのコンセプト案」をもとに、会員の意見をアンケートで集約し、結果を次に示します。

アンケートの回答者数は27件で、回収率は60%です。

9.1. 会員の考える必要機能

会員が必要と考える機能の評価を集約し、要求度の高いものを以下の表に示します。表では○印が8件(8/26=0.31)以上となった部分を抽出しました。表より、特徴は、次のように考えられます。

- 1) 必要性の高い機能の順位は 医療機能、少子化対策、商業系、公共施設、交通機能、・・・です。
- 2) 要求度の最も高い機能の第1位は**総合医療機能**です。
共立病院の建て替えに伴う共立の移転問題を放置すると、この地区の病床を失うことになりかねず、医療の空洞化を起こすという危機感によるものです。
ただ、医療機能は面積の問題、地区計画条件、風営法対応、活用度等の観点から、西口の中心部に置くよりも区役所跡地の方が好ましいと考えます。
- 3) 第2位は**商業系**であり、商業地区としては当然と考えます。この地域は地区計画による開発が平成21年に決まっています。それ故、この地区計画に沿った開発が必須です。
少なくとも旭町通りや国道に面した部分の一階は商業施設に、また、事業規制も守って、開発案を作成すべきです。しかも、商業系を導入するときには第3地区の特徴を出すためには第1地区にない事業、又は影響度のできるだけ少ない事業を選定することが好ましい。
それ故、電気系、ホームセンターが候補になると思います。
- 4) 第3位は**子育て支援機能**で、社会の流れから見ても、少子高齢化対策として重要です。
- 5) 第4位は、法務局、ハローワーク等の**公共施設**を導入してほしいとの意見です。公共用地であるため、基本的には公共施設を誘導したいとの考えです。また、公共施設の複合化は、必然性の高い機能であり、活性化に有効と考えます。ただ、行政の調査では、具体的に入りたいとの意向がないと聞いているが、行政はもっと積極的に誘導する努力をしてほしい。
- 6) 第5位は駐車場、駐輪場といった**交通機能**の充実です。現状でも違法駐輪が多く、問題となっているだけでなく、原発事故を契機にエネルギー削減の観点から自転車社会の到来が想定されます。ヨーロッパもこの傾向にあり、駐輪場の必要性は確実に増大すると考えられ、少なくとも一か所につくるべきでしょう。
- 7) その他の機能では、警察・交番機能、娯楽機能、生涯学習センター機能が要望されている。
警察については現段階では移転の意向はない。**交番機能については**、地元町内会からの要望もあり、駅前交番の利便性向上を含め、西口全体での検討が必要です。
娯楽機能の多目的ホール等は区役所に新たに創られるので、かなり充足すると思われる。
総合的には娯楽機能の要望が強い割には、シネコンと言った具体的なものが出されていない。成功の可能性や具体性に対する疑問によるものと考えます。それ故、具体的な事業性の評価が必要だ。
公園や広場は商業地域の中につくることによる違法駐輪や、ホームレスと言った新たな課題に対する対策を立てておかねばならないでしょう。管理上の負担が地元にもかかってくるので、行政だけの地域では覚悟が必要でしょう。
- 8) 総合的な感想
地域ブランド育成、新事業育成、コミュニティー育成機能といった先進的な施設に対する要望が少ない。
地域だけに要望を聞いても、総合的な街に対する先進的な施設導入の要望は現れてこない。
それ故、戸塚らしさをどう出すか、今後のアイデアの構築が望まれます。

表 「必要と思われる機能」

| | イメージ | 機能 | 具体的機能 | ○ | × | 備考 |
|---|---------------|---------|--------------|----|---|-----------------|
| 1 | 必然性・利便性 | 一般公共施設 | 法務局 | 12 | 4 | 移転を推進(行政) |
| | | | ハローワーク | 8 | 5 | |
| | | 交通機能 | 駐車場・駐輪場 | 11 | 4 | 公共施設として確保 |
| | | 医療 | 総合病院機能 | 18 | 2 | 区役所後地に |
| | | | 救急医療 | 13 | 3 | |
| 2 | 遊ぶ・楽しむ | 総合文化芸術 | 会議室・多目的小ホール | 9 | 7 | 新区役所で十分か |
| | | 憩いの空間 | 広場・公園 | 8 | 9 | |
| 3 | 安全・安心 | 防犯・防災機能 | 警察署・交番 | 9 | 6 | |
| 4 | 社会の流れ への対応 | 少子化対応 | 保育所・幼稚園 | 15 | 1 | 子育て支援機能 |
| | | | 託児所（一時預かりも） | 14 | 1 | |
| | | | 子育て支援センター | 8 | 2 | |
| | | 高齢化対応 | 生涯学習センター | 9 | 6 | |
| | | | 高齢者福祉センター | 8 | 5 | |
| | | | シルバー人材センター | 8 | 5 | |
| 5 | 地域振興 | 大学との連携 | サテライト教室・市民講座 | 8 | 3 | |
| 6 | 商業系 | 物販店 | 電気店 | 15 | 2 | 商業施設の充実には 効果 |
| | | | DIY・ホームセンター | 15 | 3 | |

9.2. 街のコンセプト

先8の章でまとめた、目標のコンセプトのどれを選択をするか、2個の選択法でアンケートを取り、結果を次にまとめます。

- 1) まちのコンセプトのアンケート結果の上位は、1位が「遊びの館」、2位が「子育て支援」であり、このコンセプトに従って開発案を構築する。
もし、何れかの方法で、事業的に困難になった場合は、3位の「人と街の交流空間（小規模施設）」のコンセプトに変えて検討する。
- 2) **第1位の遊びの館**は、51%の人が選択しています。成功すれば集客効果は多大と想定されるので要望が高いと考える。ただ、必要機能の選択の所では、**遊びの館**に対応する具体的な機能の例が少なく、連携性が低いのが特徴です。
理由は、シネコンも、運動施設もある程度の規模が必要であり、今回の対象地では可能性が疑問だ
土地柄から、外部から呼び込めるか
長期安定性が確保する総合戦略が構築できるか
遊びの館の場合は、運営主体が民間となるので、具体的な引き受け手があるか
等の、事業の実現性を心配した結果でしょう。
活用効果を出すには、1Fの商業系、飲食、オープンスペース、等を加えた総合戦略の構築が必須だ。
- 3) **子育て支援館**は37%の選択率で、社会の要求が高いので必要な機能でしょう。
託児所や育児相談だけでなく、母親支援、職業訓練、コミュニティー連携、子供科学館的要素等の施設を加えた、公共的な総合館にできればよい。
- 4) **人と街の交流空間**は小型で、実現性が高いが、土地の有効活用を考えれば暫定駐輪場跡地しかない。しかし、地区計画に従って1Fを商業施設にすると、2F以上に交流部分を設置することになる。そのためには、来街者を増やす対応が必須になる。むしろ、**遊びの館**、**子育て支援**の中に取り入れ、**多機能化**する方法で、集客力を高めるべきでしょう。
- 5) **シルバー館**は高齢化対策として効果ある。ただ、来街者を増やす効果は、あまり期待できないと考えている。高齢者住宅を作るとすれば、バスセンター跡地の高層部にするしかないが、事業の収益性は高いので、確実性がたかい。
- 6) **地域支援・未来館**は国際化や地域産業の支援に貢献できると考えるが、具体的なアイデアが見えないため、要求度が低かったものと想定される。
- 7) 文化芸術、地域支援・未来館と言ったコンセプトは、意外に要望が少なかった。**文化芸術館**と言った新しい分野は、戸塚には少ないにもかかわらず、要望が少ない。
機能のコンセンサスが得られない段階では難しく、これを地元だけの考えでは、成り立たない。
戸塚の文化芸術の方向性やレベルをどう構築するかを、組織的・戦略的に構築する活動が必要だ。
文化芸術館と言った新しい分野については要望が少ない。機能のコンセンサスが得られない段階では難しい。
- 8) 戸塚らしさ、戸塚ならではのコンセプトをどのように構築するか、総合戦略が必要だ。
単なる「遊びの館」、「子育て支援」だけでは、一般的なものになり易い。戸塚らしさ、戸塚ならではの施設にするには、商業系との連携、地形の活用、公共的な機能を組み込んだ総合戦略が必要だ。
新たな機能地域支援、国際化対応と言った未来館的な機能は取り入れられないか

表. 開発コンセプト、

| | 目標 | 備考 | 選択 |
|---|------------------|---|----|
| 1 | 子育て支援館 | <ul style="list-style-type: none"> * 託児所、保育所等：少子化対策に効果あり * 育児支援、母親支援も * 近隣との連携を * 子供科学館の集客力は高いが規模が問題 | ⑩ |
| 2 | シルバー館 | <ul style="list-style-type: none"> * 高齢化社会の課題解決に効果 * 事業の収支は取り易い * 集客力に課題 | 6 |
| 3 | 遊びの館 | <ul style="list-style-type: none"> * 総合的な娯楽の館に：アミューズメントも * シネコンは成功すれば集客力は高い：民間主体か * 運動施設、憩いの場等も取り入れ可能 * 若い人を集められる * 1Fの商業系は戦略が立て易い | ⑭ |
| 4 | 地域支援・未来館 | <ul style="list-style-type: none"> * 戸塚ブランドの構築に貢献 * 地域産業の支援に貢献 * 国際化に貢献 | 2 |
| 5 | 文化芸術館 | <ul style="list-style-type: none"> * 地域の文化芸術のレベルアップに貢献 * 規模的どう特徴を出すか | 4 |
| 6 | 人と街の交流空間 (小規模施設) | <ul style="list-style-type: none"> * 小規模で実現しやすい * 地域の交流拠点に * シニア、外国人、若者の活動拠点に * オープンスペースを確保 | ⑨ |

10. 導入施設の構成と課題

10.1. 導入施設の配置の考え方

アンケートで選択した「遊びの館」、「子育て支援館」の施設は、必要面積、活用度、活性化効果、周辺条件等を考慮し、下記のように配置し、コンパクトシティを目指します。

1) 遊びの館はバスセンター跡地にいれる。

遊びの館は、シネコンにしてもスポーツ施設にしても、ある程度の面積や規模が必要です。そこで、面積が大きく、高層化が可能な旧バスセンター跡地とします。

2) 子育て支援の館は、暫定駐輪場跡地に設置する。

子育て支援の館はコンパクトでも可能な機能が多いため、面積は小さくても設置が可能な点を考慮し、暫定駐輪場跡地に設置します。

ただ、アンケートで、要求度の高かった医療機能は第3地区ではなく、区役所跡地に導入することを前提として考えます。理由は、既に別添の戸塚第2連合町内会の要望書（H20年）が提出されており、また、具体的な提案書も提出済みです（H24.5.）。

しかも、もし、区役所跡地に入れられない場合は、その必要度から評価して、第3地区に入れることを考えなければならない。そうすると、両市有地の少なくとも1箇所を使わざる得なくなり、2つのコンセプトの設置が不可能になります。

以上の観点から、次図のような配置します。

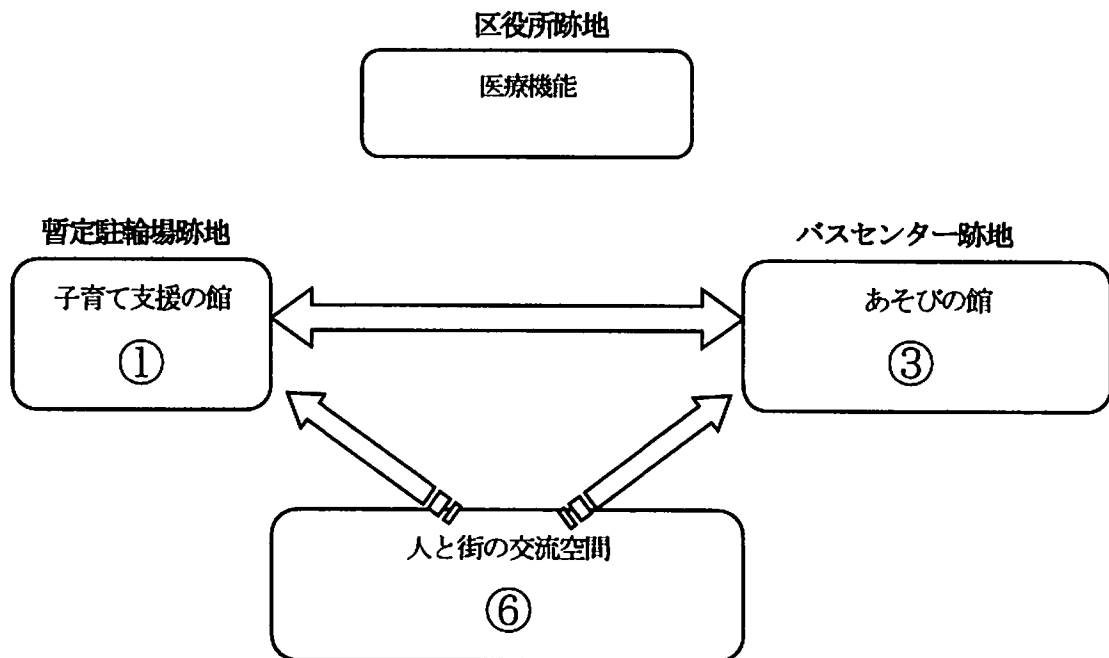


図 施設の配置図

但し、場所の選定は、具体的な事業案を検討する中で、事業性の評価しだいで、入れ替えてもよい。また、周りの権利者を巻き込んで、共同化でき、より広い土地活用ができる場合は、事業性を踏まえて同様に置き換えも考えます。

一方で、何れかの施設の導入が上手くいかない場合は、人と街の交流空間と組み合わせて集客力を増す手法を検討する。

10.2. 「遊びの館」の構成

「遊びの館」は集客力をアップし、地域のために役立つ施設として最も要求度が高かった。ただ、具体的な要素が明確になっていません。

その結果を受けて、現段階で具体的に考えられる娯楽施設にする機能の組み合わせを下記のように組み立てました。

ただ、バスセンター跡地は、1Fを商業・事業系の施設にするべきでしょう。

それ故、娯楽機能は2(3)階以上の上層部にコンセプトに相当する機能を配置します。

1) 導入場所 バスセンター跡地

活用面積を広げるために、隣地と一体的に開発します。

2) 構成要素

2階 シネマコンプレックス：3D等の最新技術を導入する。
複数のミニシアターを入れる：単一のシアターでは、集客力に限界がある。
託児所
オープンカフェ：戦略次第で1Fへの導入も
飲食店系も

3階～ シネマコンプレックス：

2階施設と連携する

4階 憩いの広場

アミューズメント：既存事業への影響を考慮

ビデオ鑑賞、編集室

アニメ技術等の映像技術

カラオケ

5階～ 運動施設

ミニスポーツ

フィットネス

親と子の遊びの広場

(コミュニティー支援機能：子育て支援館に導入できない場合)

3) 課題

- 1) シネコン等の施設は民間経営とならざるを得ないので、確かな運営組織を構築できるかが課題です。
従って、地下、屋上等の公共部分は、最終的には行政に貸し付ける形にする。
- 2) シネコンは、広い面積が必要で、どの程度入れられるかは、事業性の段階で、詳細な検討を加える。
- 3) 地域の活性化には、集客力を上げ、事業性の効果を出すだけでなく、長期安定経営戦略をどう構築するかがポイントです。
- 4) 1Fの商業施設は、電気系、ホームセンター系等の戸塚に不足している商業機能を誘導する。
商業施設が建物の数階を使う場合は、シネコン等の施設をその上層にすることもできる。
- 5) バスセンター跡地の建物高さや面積を有効活用するために、周りの権利者を巻き込んで、共同化し、より広い土地活用を図れば、効果はより大きいと考えます。

10.3. 子育て支援館の構成

1) 導入場所 暫定駐輪場跡地

2) 構成要素

2階 子育て機能

託児所、保育所機能：一時預かり

学童保育、

育児相談機能

3階 母親支援機能

社会復帰支援室

職業教育

ママともルーム

情報共有やコミュニティー形成支援

4階 遊びの広場

親と子の遊びの広場：オープンスペースに

飲食の導入も

コミュニティー支援機能：学習室的な機能も

近隣の保育園、幼稚園の遊び場の提供

こども科学館的機能の一部を導入：教育機能も

3)課題

①1Fの商業施設は活性化が最優先で、子育て支援機能と連携が図れると有効です。

例えば、子供を対象とする衣、食、学習教育材、おもちゃ、リサイクル関係等

② 子育て支援機能は、風営法に関わらない施設のみとする。

③ 子供科学館機能は面積的に課題があり、効果のあるものを選択することになる。

④ 地域コミュニティー支援機能やボランティア組織を巻き込んで、どう連携するか

⑤ 1Fの商業施設は、既存事業との連携や分担等についての合意も必要だ。

⑥ オープンスペースは飲食できるスペースが有効だ。

⑦ 公共的な部分が多いので、行政主体の運営にできないか

4) その他

① ハローワーク等の公共施設が導入できれば、併設も可とする。社会復帰支援室や職業教育との連携ができる。

② 暫定駐輪場跡地だけでは面積的に小さいので、周辺の権利者を巻き込み、合意が得られれば共同化も容認する。

③ 子育て支援だけで成り立たない場合は、オープンスペースを確保して、若者、シニア、一般だけでなく、外国人他の活動拠点となる交流空間とすることで、第3位の交流空間の意向を組み込むこともできる。

10.4. 共通部分の施策

地下、1Fや屋上といった部分は、共通部分とし、総合的な見地から必要な機能を導入します。その考え方は、次の通りです。

1) 地下/駐輪場(公共施設)

まず、地下は駐輪場に活用する。現状の違法駐輪を防止するためだけでなく、将来の自転車社会に対応するために必須です。

駐輪場は、単なる平場の駐輪場では効率が悪いので、地下の機械式駐輪場を第1に考えます。

従って、地下に問題がある場合は、商業施設に影響がない場合にはタワー式でもよい。

- ① 戸塚のまちを、“自転車で気軽に行けるまち”へ
- ② 違法駐輪を防止するために時間貸の駐輪場にします。
- ③ 駐輪場を充実し、自転車利用を促進し、省エネやCO₂削減に寄与できます。
- ④ 少なくとも一か所、好ましくは2か所に導入する。

2) 1階/商業施設(民間施設)

1F部分は地区計画に従って、商業系を誘導する。

- ① 電気関係、ホームセンターと言った大規模な事業が好ましい。業種については現状の周辺事業に影響度の少ない事業を誘致する。
- ② 大型店は一括の方が良い場合は、2F迄も許容する。
- ③ 商業施設は上層部の導入施設と連携を図ることで活性化効果を高めることができれば好ましい。
- ④ 憩いの場となるオープンスペースも可
- ⑤ 携帯や自転車等の充電サービスといった特徴的な事業も考える。

3) 屋上(公共施設) 他を活用して

屋上はオープンスペース・環境施設(公共施設)といった公共的な場として活用する。

新施設を創ることで、増加するエネルギーを極力低減し、また、環境負荷を低減するために、可能なエコセンター的施設を取り入れます。

① エコセンター的活用

- ・再生可能エネルギー発電装置、燃料電池等の自家発電を備え、スマートグリッドシステムを活用し、充電サービス等に展開する。また、発電機は大規模災害への対応力アップにつながります。
- ・地熱・地中熱活用システムの導入による省エネ手法の導入
- ・屋上を緑化して環境に配慮することで、地球温暖化の負荷を低減する。

② 災害時の対応能力を備える

- ・飲料水貯水、浄水機能等を備えて、大規模災害への対応力を強化する。
- ・雨水、地下水等の利用、
- ・蓄電池の整備

③ 地域住民の憩いの場となるオープンスペースに使うことも許容する。

- ・近隣の子どもの遊び場に

表 共通部分の施設の概要

| | 場所 | 施設 | 備考 |
|---|----|-------------------------|--|
| 1 | 地下 | 駐輪場 (公共施設) | ① 戸塚のまちを、“自転車で気軽に行けるまち”へ ② 違法駐輪を防止するために時間貸の駐輪場を設置 ③ 駐輪場を充実し、自転車利用を促進し、CO ₂ 削減に寄与 ④ 管理、効率面では機械式駐輪場が好ましい |
| 2 | 1F | 商業施設(民間施設) | ① 戸塚に不足している商業施設 例：電気関係、IT関係、ホームセンター ② 大型店は一括での貸し付けも可 ③ 2F迄も可 ④ 上部施設との連携戦略も可能 |
| 3 | 屋上 | オープンスペース ・環境施設(公共施設) | ① 活用施設設置に伴う消費エネルギー増をできるだけ削減 ② 再生可能エネルギープラントを：太陽光、燃料電池、 ③ スマートグリッド適用・充電サービス ④ 地熱、地中熱利用による省エネ ⑤ 屋上を緑化して環境に配慮するとともに、地域住民の憩いの場となるオープンスペースとして有効活用 ⑥ 遊びの広場として活用 |
| 4 | 他 | 連絡道路 | ① 現バスセンターと旧バスセンターを2Fでつなげ、回遊性をます。 ② 高架道路と旭町通りをつなげる |

10.5. まちの一体化の施策

第3地区の課題を解決するためには、第1地区との連携性を高めることが必須で、第3地区への回遊性を高めなければならない。

即ち、西口地区を一体のまちにするために、導入する施設のコンセプトだけでなく、まちの特徴をどのように持たせるかも検討すべきです。

例えば、

第1に、施設の開発効果を高めるために、また、将来発生すると思われる課題を解決するために、共通部の地下や屋上、道路設定等を考えて、第1地区に無い、戸塚らしさを創り上げたいと考えます。

第2に、第1地区、第3地区の地形を生かして回遊性を高める回遊道路を組み入れる。

現バスセンターの2Fペレストリアンデッキから、旧バスセンター跡地につくる新施設とを回遊道路で結ぶ方法は有効と考える。エレベーターは施設内ものを使うことによって、建設費やメンテナンス費を削減することも可能でしょう。

第3に、高架道路による分断問題を解消し、西口を一体化するために、第3地区に導入する新たな機能と第1地区との連携性、回遊性を高める施策を組み入れる。高架道路の旭町道路を結び、暫定駐輪場の施設へ利便性を高める道路を作るなどが考えられます。

11. 市有地活用案（まとめ）

多くの人が行き交い、暮らしやすいコンパクトシティを目指します

戸塚駅西口地域は第3地区を含めて、本来一体のまちであった。しかし、今回の開発で、高架道路や区役所の移転によって分断され、第3地区以南の地域は大きく疲弊すると想定される。また、第3地区には、公立病院の建替えに伴う身近な総合医療機能の喪失の可能性があります、不安の声が上がっています。これらの課題を解決し、安心して生活できる環境をつくるために、市有地を活用し、将来の社会の流れに対応できるコンパクトシティにすることを目標とします。そして、地域の方々の生活を多角的にサポートし、「だれもが暮らしやすいベッドタウン」にして、活性化を図ってきます。

考え方1 連携によるまち全体への広がり

周辺の地区センターや小学校、駅前再開発地区内に新設予定の区役所などの公共施設と連携し、また、既存商店街をはじめとして当地区が培ってきた商業的ポテンシャルを活かした「活性化の面的な広がり」を構築します。

そして、地区の周囲に控える住宅地の居住者をはじめとして、地区周辺に通う学生や就業者、さらには来街者など、あらゆる人々が『滞在』『回遊』し楽しめる空間を獲得することで、街の魅力を熟成させる。

考え方2 特徴に合わせた機能の導入

3つの市有地の特徴を活かし、公共的機能や活性化機能を集積し、コンパクトシティ化し、来街者の移動距離を短くし、CO₂削減を図る。そして、活性化に向けて、より高い効果をもたらす機能を導入す【市有地の特徴】

バスセンター跡地

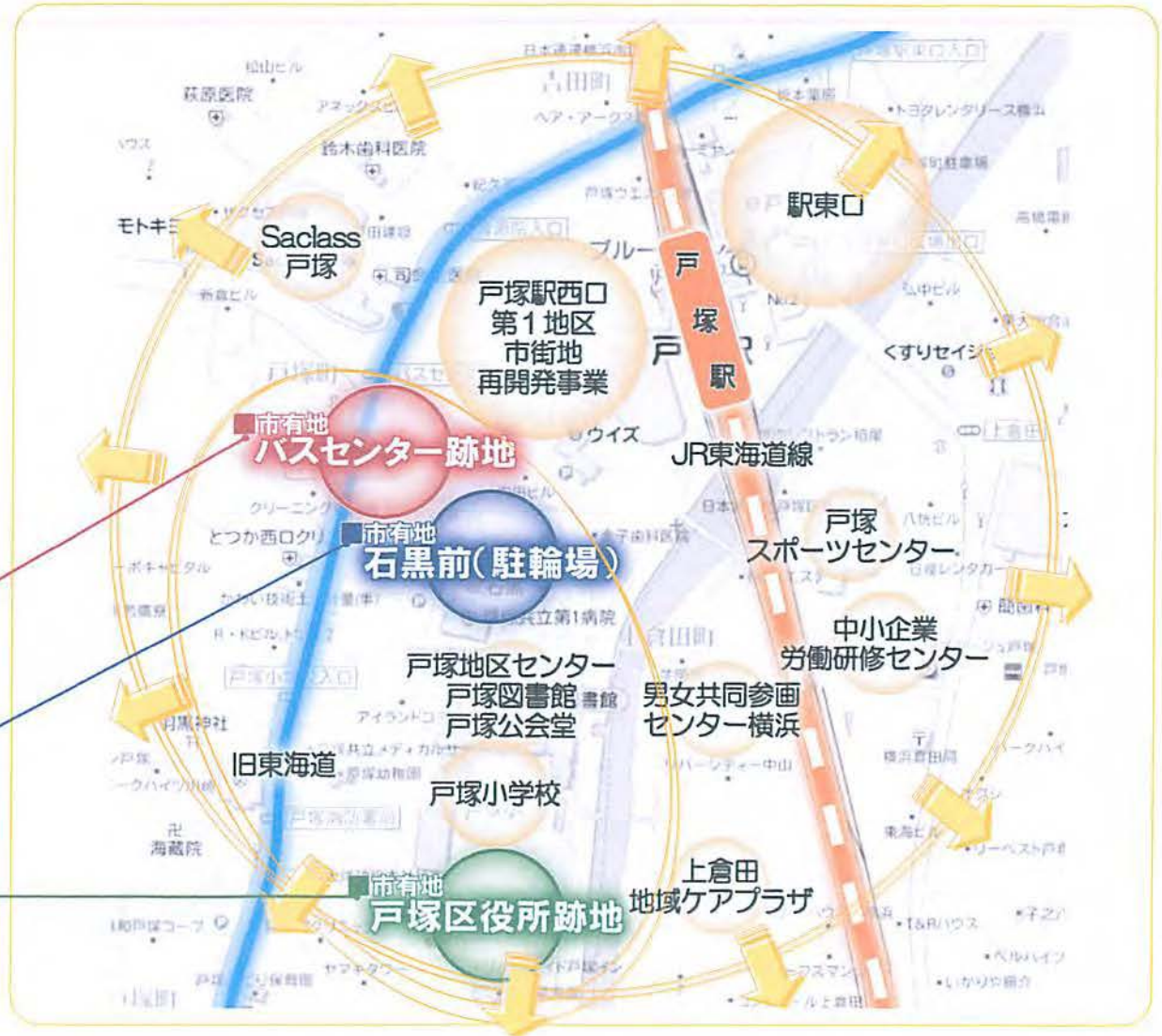
- 東海道に面し、再開発地区に隣接している
- 隣接地と一体化すれば、敷地面積が比較的大きい
- 「商業地域」に属している

石黒前（駐輪場）

- 小売商業地の中央に位置している
- 敷地面積が小さい
- 「近隣商業地域」に属している

戸塚区役所跡地

- 駅から約500m離れ、小学校に隣接している
- 敷地面積が非常に大きく、周辺に既存の公共施設もある
- 第一種住居地域に属している



バスセンター跡地

遊びの館

活用イメージ

■ 地下/駐輪場（公共施設）

- 戸塚のまちを、“自転車で行けるまち”へ
- 違法駐輪を防止するために時間貸の駐輪場を設置
- 駐輪場を充実し、自転車利用を促進し、CO₂削減に寄与



■ 1階/商業施設（民間施設）

- 電気関係、IT関係
- 大型店は一括で
- 2F迄も可

■ 2階~/シネマコンプレックス（民間施設）

- 複数のミニシアター：3D
- 託児所：一時預かり
- オープンカフェ、飲食店

■ 3階/憩いの広場（民間施設）

- 複数のミニシアター：3D
- ビデオ鑑賞、編集室
- アニメ技術他の最新技術を中心

■ 4階~/運動施設（民間施設）

- ミニスポーツ、
- フィットネス
- 親と子の遊びの広場
- コミュニティー支援機能



■ 5階~/屋上/オープンスペース・緑化環境施設（公共施設）

- エコセンター：再生可能エネルギー製造
- スマートグリッド適用・充電サービス
- 屋上を緑化して環境に配慮するとともに、地域住民の憩いの場となるオープンスペースとして有効活用。

実現に係る課題

（隣接地と一体化）

- 民間主体の経営とならざるを得ないか
- シネコンは面積的に可能か、
- 確かな運営組織を構築できるか/長期安定経営の戦略を
- 総合的な遊びの館を構築できるか
- 1Fの商業施設の戦略は 電気系以外の戦略は構築可能か
- 建物高さと事業性の評価

暫定駐輪場跡地

子育て支援館

活用イメージ

■ 地下/駐輪場（公共施設）

- 戸塚のまちを、“自転車で行けるまち”へ
- 違法駐輪を防止するために時間貸の駐輪場を設置
- 駐輪場を充実、自転車利用を促進、CO₂削減に寄与



■ 1階/商業施設（民間施設）

- 子育て関連商品に特化した物販：衣、食、玩具
- 親子カフェ・軽食
- リサイクルショップ：譲り合いシステム



■ 2階/子育て保育機能（公共施設/民間施設）

- 託児所、保育所機能（一時預かりを充実）
- 育児相談機能
- コミュニティー支援機能・ボランティア組織活動

■ 3階/母親支援（公共施設）

- 社会復帰支援：子育てに励む母親を支える拠点
- 職業教育、支援
- 情報共有やコミュニティー形成を促す

■ 4階/遊び広場（公共施設/民間施設）

- 親と子の遊びの広場：こども科学館機能、
- オープンスペース・フィットネス
- 近隣の幼稚園や保育園との共同利用等の連携

■ 屋上/オープンスペース・緑化環境施設（公共施設）

- エコセンター：再生可能エネルギー製造
- スマートグリッド適用・充電サービス
- 屋上を緑化して環境に配慮するとともに、地域住民の憩いの場となるオープンスペースとして有効活用。

実現に係る課題

- 1Fに商店は工夫が必要：商業機能は活性化が最優先
- 保育園等の児童福祉施設は、風営法の保護対象施設で、周辺の関係者の合意形成が必要。
- こども科学館機能には面積が不十分か
- 地域コミュニティーの連携が取れるか
- 既存事業との連携や分担について合意をとる
- 屋上の規模は小さく、限界がある

旧戸塚区役所跡地

総合病院

活用イメージ

■ 全階 総合病院（民間施設）

- 地域住民の安心安全の確保
- 医師不足その他の課題の改善に寄与する総合病院を導入する
- 複数の診療科と入院病床を確保する
- 大災害対応の機能も充実
- 将来の3大地震、テロ、他への対応
- 休日急進・救急医療も、
- 地域の活性化に貢献
- 長期安定性がある



具体的な目標例

- 1.入院病床の確保
- 2.入院機能の充実：設備、環境、
- 3.医療機能の充実
 - 産科・婦人科の増強
 - 高齢者医療の充実：循環系、脳外科
 - 高度医療技術の充実
 - 救急医療の更なる充実：休日、夜間救急
 - 地域防災拠点との連携が効果的に発揮



実現に係る課題

- 一般的な総合病院の計画を鑑みると、本計画地の規模や建築規制では必要な延床面積を十分に確保できない可能性がある。：法規制の緩和を
 - 建て替え問題を放置したら、医療機能充実どころか、西口地区の入院病床をはじめとする医療機能が失われる。
 - 条件付け売却、定期借地
- （関連計画：横浜保健医療プラン、健康横浜 21、等）

12. 添付資料

- 1) H17年度 全国都市再生モデル調査
戸塚駅西口第3地区まちづくり構想 報告書
 - ① 新たな都市機能ニーズの整理表
 - ② 本地区における導入機能・施設の検討
- 2) H21年調査研究
戸塚駅西口第3地区まちづくりの会意見交換会資料
 - ① 機能導入の方針(案)
 - ② 活性化施設の検討 施設の整理
- 3) 明治学院の「イマジン戸塚100」調査結果
戸塚のまちに欲しい施設は

1) H17年度 都市再生プロジェクト推進調査費

戸塚駅西口第3地区まちづくり構想 報告書

① 新たな都市機能ニーズの整理表

| 分野、性格 | 施設種類 | 概要 | 立地性向 | 事例(所在地) |
|-------------|--------------------------|--|--|---|
| 1. 医療・高齢者福祉 | 1) クリニックビル | ・異なった診療科目の診療所が複数入居する賃貸施設でクリニックビル、メディカルビル、医療村など ・複数の診療所が集積することによる相乗効果の発揮 | 【立地】・需要が残されている診療圏で立地可能であり、都市規模に左右されない 【規模】・延床 500~2,000 m ² 程度であり選択性が高い | ①クリニックビル牛久(茨城県牛久市) ②高知メディカルプラザ(高知県高知市) |
| | 2) 高齢者向優良賃貸住宅 | ・60歳以上の、自立した生活を営める高齢者を対象とした公的な賃貸住宅 | 【立地】・支援制度に定められた対象区域内に限定 ・「交通利便性」と「生活環境」も求められる 【規模】・延床 1,000~1,500 m ² 程度 | ①守山やすらぎの家(滋賀県守山市) ②メゾン・デモンド(山形県米沢市) |
| | 3) 有料老人ホーム | ・常時10人以上の老人を入所させ、食事の提供その他日常生活に必要な便宜を供与することを目的とする施設(老人福祉施設以外) | 【立地】・都市圏人口50万人程度 ・「交通利便性」と「生活環境」も求められる 【規模】・延床 6,000~7,000 m ² 程度 | ①サン・オークス倉敷(岡山県倉敷市) ②サン・ソフィア新潟(新潟県新潟市) |
| | 4) ケア付きマンション | ・介護サービスを備えた民間の集合住宅 ・老人ホームと異なり、他事業者が提供する訪問介護サービス等を利用 | 【立地】・比較的元気な高齢者を対象としているため、徒歩圏に医療・商業・公益施設等の立地 【規模】・敷地 600~2,000 m ² 程度 | ①悠悠園(栃木県佐野市) ②メディカル樞堂(長野県長野市) |
| | 5) 生活支援ハウス(高齢者生活福祉センター) | ・自活可能だが、健康・利便性等の面から自宅で生活することに不安のある高齢者に住居・交流・介護を提供 | 【立地】・これまでは過疎地の立地に限定 ・要介護度の低い高齢者の入居施設として、今後は不足している都市部立地が期待 【規模】・延床 1,000 m ² 程度(必要最低限) | ①絆いさ・金華の元気館(岐阜県岐阜市) ②七尾苑(島根県益田市) |
| | 6) デイサービスセンター | ・介護度の低い高齢者が通所して日中過ごす施設 ・利用者は送迎等により施設を訪問し、健康チェック、入浴、食事等のサービスを受け、夕方帰宅 | 【立地】・これまで郊外立地が中心 ・住みなれた環境でケアを受けることが望ましいとする風潮から、市街地立地が増加 【規模】・利用定員10名程度~100名以上と規模は多様 | ①本町デイサービスセンター液田屋(香川県坂出市) ②宅幼老所 陽だまり(静岡県富士市) |
| | 7) グループホーム(痴呆症対応型共同生活介護) | ・痴呆症状を持つ高齢者のための小規模な居住系施設 ・需要が安定しているため、不動産事業者の参入もあり施設数は急増中 | 【立地】・市街地は既存医療福祉施設等への併設が中心 ・痴呆症状緩和には人との交流が有効であり、近隣の店舗等を利用できる環境 【規模】・延床 200 m ² 程度 | ①グループホーム 明香苑(山口県周南市) ②グループホーム「陽だまり」(群馬県前橋市) |
| | 8) メディカルフィットネス | ・医師の処方箋の下で運動療法を行う施設 ・医療機関とスポーツジムが一体又は連携した施設で、病気治療、健康増進、成人病予防等を目的とした運動を行う | 【立地】・概ね5万人以上の都市圏 ・人口密度の重心への立地 【規模】・運動施設のみで床 500 m ² ~1,000 m ² 程度 | ①アパリス+クラブ(栃木県足利市) ②医療法人アーククリニック伊賀(三重県上野市) |
| 2. 子育て支援 | 1) 子育て支援センター | ・核家族化に伴う子育て不安に対応して、児童だけでなく子育て中の親に対する育児相談、子育て情報の提供、交流等を行い、育児不安の解消や応援をする施設 | 【立地】・人口5万人以上の都市圏 ・交通利便性の高い駅前や空き店舗を活用した立地により、様々な利用需要に対応 【規模】・延床 100 m ² 程度(必要最低限) | ①子供劇場和歌山県センター「キッズステーション」(和歌山県和歌山市) ②松江市子育て支援センター(島根県松江市) |
| | 2) ファミリー・サポート・センター | ・育児援助を受けたい人(依頼会員)と、援助をしたい人(提供会員)を会員として組織する地域の子育て支援システム ・依頼会員の要望に合わせて提供会員を紹介 | 【立地】・人口3万人以上の都市圏 ・子育て支援センターに併設されることが多い 【規模】・延床 50 m ² 程度(事務室及び面接室) | ①天童ファミリー・サポート・センター(山形県天童市) ②大分市ファミリー・サポート・センター(大分県大分市) |

| 分野、性格 | 施設種類 | 概要 | 立地性向 | 事例(所在地) |
|------------|------------------------|--|---|--|
| 3. 商業・サービス | 1) ダウンタウン再生型商業 | ・郊外部では得られない、都市的な雰囲気、街あるき、職場との近接性といったより高い魅力の商業ニーズに立脚した商業施設群 | 【立地】・人口50万人以上の都市圏の中心街で成立の可能性 ・郊外部に見劣りしない自動車アクセス、駐車場の充実 【規模】・核となる大規模施設(敷地5,000㎡程度)と至近に点在する選抜可能土地1万~2万㎡程度 | ①金沢市番村坊周辺地区(石川県金沢市、) ②浜松市中心商業地(静岡県浜松市) |
| | 2) アミューズメント | ・アミューズメント機能とショッピング、スポーツ等の機能を一体化し、幅広い年齢層の人々が丸一日楽しめる場 ・施設は複合化、大型化が進む | 【立地】・商圏人口10万人以上中心地・幹線道路沿道 【規模】・大型ゲームセンター型(延床500~1,000㎡程度) ・都市型テーマパーク型(延床1,500~2,500㎡程度) | ①ナムコ・ワンダーパーク札幌(北海道札幌市) ②ラーメンスタジアム(福岡県福岡市) |
| | 3) フィットネス | ・トレーニングジム、スタジオ、プール等により、健康づくりや体力向上を図る会員制施設 ・面積指向型の施設形態であるが、プールを設けない場合は小規模な店舗展開も可能 | 【立地】・人口10万人以上の都市圏中心部・沿道立地 ・都市部では通勤客等を狙い、駅から徒歩5~10分程度が適地 【規模】・延床2,500~5,000㎡程度 | ①フィットネススタジオ アルファステップ(長崎県諫早市) ②アトラス~フィットネス&ホットスプリング~(茨城県水戸市) |
| | 4) リサイクルショップ | ・家庭の不要品を買取り、又は委託を受け販売する小売店 ・扱ひ品目によっては商店街や商業ビルの一画など小規模・軽装備で出店可能な業態 ・環境意識の高まりを反映して市場は拡大傾向 | 【立地】・不要品を広く集める必要性からある程度の後背人口が必要 ・都市中心部は衣類・ブランド品等の店舗中心 【規模】・衣類等を扱う場合は延床50~80㎡程度 | ①リサイクルきもの たんす屋 浜松店(静岡県浜松市) ②エコ・エコプラザ(大分県大分市) |
| | 5) フランチャイズビジネス | ・利用者層や立地条件等の分析から事業を効率的に行うものであり、幅広い業種で出店が可能 ・中心市街地の空閑地活用等にもこのノウハウの導入を期待 | 【立地】・「駅前」「ビジネス街」「ロードサイド」等の立地タイプや、開業資金等に応じた事業の枠組みが確立 【規模】・立地場所の特性に適合したビジネスモデルを有する店舗の展開が可能 | ①まいどおおきに食堂(全国) ②J J CLUB 100(全国) |
| | 6) 都市型日帰り温浴施設(スーパー銭湯等) | ・多様な温浴アイテムを低料金で利用できる温浴施設 ・幅広い年齢層の日常的な利用が期待されるコミュニティ制の高い事業 | 【立地】・郊外部と見劣りしない自動車アクセス条件 ・車で15分圏内に10万人以上の人口規模 【規模】・幹線道路付近に3,000~7,000㎡程度の土地 | ①極楽湯 福島店(福島県福島市) ②前橋駅前天然温泉ゆ〜ゆ(群馬県前橋市) |
| | 7) まちの駅 | ・地域連携やまちづくりの拠点としてNPO 地域交流センターが事務局となり設置等を推進 ・既存施設を活用してまちの案内機能と交流機能を付与 ・設置場所や事業主体を問わず、その多様性が特徴 | ◎様々な都市圏で様々な規模の立地がありうる 【立地】・既存施設の3分の1程度は中心市街地に立地 【規模】・100~150㎡程度あれば可能 | ①まちの駅ひみ L aぶりー茶屋(富山県氷見市) ②まちの駅たかおか(富山県高岡市) |
| 4. 公共・公益 | 1) 国の合同庁舎 | ・国の機関が集合立地している施設 ・現在、官署ごとに単独で立地している施設の老朽化等による建替え時に、効率的な整備の観点から集合化して建設 | 【立地】・官庁施設整備10箇年計画において合同庁舎の建設計画がある都市が対象 | ①旭川地方合同庁舎 旭川シビックコア地区(北海道旭川市) ②鶴岡合同庁舎(計画、鶴岡文化学術交流シビックコア地区)(山形県鶴岡市) |
| | 2) 駐給場、自転車利用システム | ・自転車を都市交通システムの新たな手段として位置付け、駐給施設の整備、ネットワーク化等により、自転車利便性の高い市街地を形成するシステム | 【立地】・自転車の駐車が集中する鉄道駅や駅近店近傍、 ・レンタルサイクルは駅前立地が基本 【規模】・駐給場は数mからレンタルサイクルは300㎡程度 | ①せせらぎレンタルサイクル(静岡県三島市) ②福島市自転車利用環境総合整備事業(福島県福島市) |
| | 3) 駐車場 | ・市街地の機能を維持・増進していくために、需要に応じた駐車場を整備することは必須 ・事業主体は民間が最も多いが、公的機関や第3セクター、商店街組合などが整備、管理運営を行う場合もある。 | 【立地】・駐車場から目的地(商店等)が近いことが重要 | ①万代シティ駐車場(新潟県新潟市) ②リパーク(時間貸駐車場バル)(全国) |
| | 4) 都市観光拠点施設 | ・来訪者が地域の様々な情報(観光地、交通、宿泊など)を入手するための施設で、案内センター、情報端末、ガイドブックなどの閲覧機能等が必要 ・地域物産の展示販売等を併設している場合もある | 【立地】・市町村の中心駅内や隣接して立地 【規模】・延床20㎡程度 ・物産展示、飲食機能等を併設する場合は拡大 | ①まちなか観光拠点施設「平成大野屋」(福井県大野市) ②長野市観光情報センター(長野県長野市) |

| 分野、性格 | 施設種類 | 概要 | 立地性向 | 事例(所在地) |
|------------|------------------------------|--|--|--|
| 4. 公共・公益 | 5) サテライトキャンパス | <ul style="list-style-type: none"> ・ 郊外部などに立地する大学が社会人教育や地域貢献を行う拠点として都市の中心部に設置 ・ 学生を確保したい大学、大学の「知」を必要とする地方公共団体、キャリアアップ志向の社会人等のニーズがマッチ | 【立地】・ 業務集積のある地方中核都市以上の都市 ・ ビジネス街や駅付近に立地 ・ 既存ビルの空スペースや新設ビルの一部等に設置 【規模】・ 講義室があれば最低限の機能を満たす | ① 金沢大学サテライト・プラザ (石川県金沢市) ② 新潟大学新潟駅前南キャンパス CLIC (新潟県新潟市) |
| | 6) テレワークセンター、ビジネスインキュベーション施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高度な情報通信環境を備えた共同利用型施設 ・ 一般企業やベンチャー企業、個人向けの貸オフィスのほか、情報通信関連の研修やテレワーカーの支援機能等を持つ ・ 地方都市における中心市街地の空洞化対策として、近年では都市の中心部の空施設を改修した施設整備も増加 | 【立地】・ 立地の自由度が高く大都市近郊の住宅地、リゾート地、山間地域など様々な場所での展開 ・ 適正な立地要件は、「居住環境のよさ」「地域の開放性」「情報基盤の充実」「関係形成機関の充実」 【規模】・ 延床 200～3,000 m ² 程度まで様々 | ① IWAMI ZAWA サテライトオフィス1 (北海道岩見沢市) ② 会津若松市ビジネスインキュベーションセンター1号館 (福島県会津若松市) |
| 5. 住宅 | 1) 都市立地型マンション | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方都市でも鉄道駅を中心とする都市市外地での高層分譲マンションの立地傾向 ・ 郊外部よりも高い価格を補う魅力 (利便性、設備、管理、セキュリティ等) | 【立地】・ 地方都市でも相当程度の口規模を有する都市 ・ 中心商業地への近接性が第一条件 ・ 公園の有無、歩ける環境づくりも重要な要素 | ① 三の丸グランドキャッスルタワー (茨城県水戸市) ② ロジェ宮下通 (北海道旭川市) |
| | 2) 多様な住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高付加価値型住宅 ・ 付加価値による他施設との差別化 <ul style="list-style-type: none"> － 一般的な住宅にはない条件 (設備) を持つ住宅 － 住宅以外の機能を付加した住宅 － 新しいタイプの居住空間を持つ住宅 | 【立地】・ 入居者を集めやすい優れた立地条件は、より付加価値を高めるが、優位性に劣る立地条件を補うための高付加価値の側面もある | ① シャトーアトラス (ペット共存型知賃貸マンション) (茨城県水戸市) ② ハーモネートスクエア (高齢者・障害者向け賃貸マンション) (栃木県佐野市) |
| 6. その他成長分野 | 1) コミュニティ・ビジネス | <ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティの「社会性」とビジネスの「経済性」を備えた地域密着型の事業 ・ 活動分野は、福祉、子育て支援、家事支援、商店街活性化、まちづくり、文化保存、リサイクルなど多岐にわたる | 【立地】・ あらゆる都市圏で、様々な形態・規模の立地が可能 【規模】・ 施設を利用する場合であっても比較的小規模で可能 | 【中間支援組織】 ① 岩手県 (地方公共団体) ② まちおこし探偵団 (商工会議所) |
| | 2) マルチメディア機能施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 幅広い年齢層の人々が情報通信に気軽に接する窓口 ・ タウン情報入手、行政相談等ができる機能やマルチメディア関連の展示・研修・交流等の機能を併せ持つ | 【立地】・ あらゆる都市圏の中心市街地 【規模】・ 延床 400～800 m ² 程度の例が中心 | ① サラ・デ・うすき (大分県臼杵市) ② 塩尻情報プラザ (長野県塩尻市) |
| | 3) エコステーション | <ul style="list-style-type: none"> ・ 商店などの軒先や空き店舗に空き缶、ペットボトルなどの回収機 (割引などの特典付き) を設置 ・ リサイクルへの貢献だけでなく来店者の増加を見込んだ商店街活性化策 | 【立地】・ 人口 5 万人以上の都市圏 ・ 商店街での特典を享受しやすい中心商店街に設置 【規模】・ 回収機 1 台設置するスペース 15～30 m ² 程度 | ① いいやまエコステーション (長野県飯山市) ② 大月商店街協同組合エコステーション (山梨県大月市) |

1) H17年度 都市再生プロジェクト推進調査費

戸塚駅西口第3地区まちづくり構想 報告書

② 本地区における導入機能・施設の検討

■本地区における導入機能・施設の検討

| 導入機能・施設 | 評価軸 | 活性化度 (地区活性化へ与えるインパクト) | 連携性 (第一地区との連携) | 地域特性 (地区特長の承継と強化) | 他機能との複合化 (複合的な機能) | 総合的評価 |
|---|-----|--------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------|
| 高齢者向け優良賃貸住宅 (高齢者向け公的賃貸住宅) | | △ | △ | ◎ | ○ | ○ |
| ケア付きマンション (介護サービス付き民間集合住宅、グループホーム等) | | △ | △ | ◎ | ○ | ○ |
| メディカルフィットネス (医師の指導による運動療法、スポーツ等との連携) | | ◎ | △ | ○ | ◎ | ○ |
| 地域子育て支援センター (相談・情報・交流、託児・育児等) | | △ | ○ | ◎ | ◎ | ◎ |
| ファミリー・サポート (育児援助の地域子育てシステム) | | △ | ○ | ◎ | ◎ | ◎ |
| コミュニティビジネス (福祉・子育て、商店街活性化、リサイクル等の事業化) | | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ |
| マルチメディア機能 (インターネット等情報交流拠点) | | ◎ | ◎ | ○ | ◎ | ◎ |
| エコステーション (回収・活用、啓蒙、情報など様々な施設) | | ○ | ○ | ◎ | ◎ | ◎ |
| ダウンタウン再生型商業 (都市性、駅近接性を活かした商業施設群) | | ◎ | △ | ◎ | ◎ | ◎ |
| アミューズメント (ゲームセンター、情報・交流センター等) | | ○ | △ | △ | ○ | ○ |
| シネマコンプレックス (多様なニーズを満す複合的映画館群) | | ◎ | ○ | ○ | ◎ | ◎ |
| フィットネス (トレーニング、スタジオ、プール等) | | ◎ | ○ | ○ | ◎ | ◎ |
| ダンスクラブ (クラシック・ダンス、ジャズ・フラメンコ・ストリート等) | | ◎ | ○ | ○ | ◎ | ◎ |
| スーパー銭湯等 (温泉・健康アイテム、交流・宴会等) | | ◎ | ◎ | ○ | ◎ | ◎ |
| ゼミナール・塾・教室等 (進学・補習、芸術個性化関連) | | ◎ | ◎ | ◎ | △ | ◎ |
| まちの駅 (地域連携・まちづくり拠点、案内・交流機能等) | | ○ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ |
| 駐車・駐輪場及びシステム | | ○ | ○ | ○ | ◎ | ○ |
| サテライトキャンパス (社会人のキャリアアップ、学生確保) | | ○ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ |
| フレックシブル・ビジネスインキュベーション施設 (産業やビジネスを支援する機能) | | ○ | ○ | ◎ | ◎ | ◎ |
| 都市立地型マンション (駅近接性を活かした都市型サービス、付加価値付け) | | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ |
| 多様な住宅 (環境・デザイン、情報・セキュリティ等) | | ○ | ◎ | ○ | ◎ | ◎ |
| シティホテル (コンベンション等の需要への対応) | | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ |
| 市民活動の拠点 (NPO、ボランティア、文化・芸術等) | | ◎ | ○ | ◎ | ◎ | ◎ |

導入可能性が高い◎ 可能性がある○ 導入に工夫が必要△

2) H21年調査研究

戸塚駅西口第3地区まちづくりの会意見交換会資料

機能導入の方針(案)

地区に望まれる導入機能・施設イメージ

●『交流空間』の形成
多様な都市機能を備え、求心力を高め、様々な人、ものが集まり、交流することにより、活力ある空間形成を図るとともに、市全体の活性化を促す新しい空間づくりを図る。

●『魅力ある賑わい空間』の形成
魅力ある空間形成により、交流人口の増加、モノや情報の活発な流れが契機となり、賑わいが生まれ、中心核を含めた市全体の活性化が図られる。

●『憩いとやすらぎ空間』の形成
利便性の高い、誰もが利用しやすい空間づくりを図ると共に、利用者に憩いとやすらぎの場を提供する。

●『連携』
地区内の回遊性を確保すると共に、地区外、市外とも連携して、来街者の増加と交流を促す。
また、地区内にある既存施設との連携を図り、相乗効果による活性化を図る。

■交流機能
市民や来街者の主体的な文化活動や交際活動を支援したり、市民生活の利便性向上のための場や情報を提供する機能

■賑わい機能
人が集まり、利用者自らが楽しみ、体験できる機能

■憩いとやすらぎ機能
来街者にやすらぎを与える場や、市民生活を営む上で安全や安心を与える機能

■その他の機能
上記以外の機能で、活性化を促す機能

■機能連携
来街者の利便性を向上させる、地区を回遊する機能

地域交流
人々が集い、活気あふれる豊かな地域を作り出す、様々な活動を支え、活性化させる機能
・地域、広域、国際交流センター
・地域産業プラザ
・青少年活動施設
・地区公民館
・起業家支援センター
・コミュニティセンター
・ボランティアセンター
・広場
・シルバー人材センター
・情報ステーション
・児童館

行政サービス
総合的なサービスを持ち、交流を育み、誰もが便利に利用できる機能
・行政サービスセンター
・国、県関連機関
・市区役所関連施設

体験・学習・教育
利用者自らが体験し、学ぶことにより心を豊かにできる機能
・体験学習施設
・生涯学習センター
・職業訓練センター
・各種学校等
・習字学校
・総合図書館
・大学、高校

医療・福祉
市民の健康や子ども、高齢化社会を支えるための支援を行い、交流を生み出すとともに安らぎを与える機能
・子育て支援センター
・ふれあいプラザ
・保育所
・ケアサービスセンター
・病院、医院
・高齢者福祉センター
・保健センター

スポーツ・健康
利用者の健康増進を促し、交流を育み、各種スポーツ・レクリエーション活動を支援する機能
・多目的広場
・公園
・スポーツ、健康センター
・体育館
・プール
・温浴施設

芸術・文化
地域文化や芸術、その他文化活動を支援し程かさとうるおいを与え、新たな文化を創造する機能
・美術館
・博物館
・ホール
・工芸、クラフトセンター
・郷土、歴史資料館
・文化会館
・映画館、劇場

安全・安心
人々が安全・安心に暮らすことができる生活環境を創出する機能
・交番
・消防署
・防災ステーション(防災公園)

交通・連携
地区内外、人やものなどをつなぎ、交流を活発化し賑わいを創出する機能
・プロムナード(回遊歩道)
・駐車場
・駐輪場

商業サービス
・商業サービス施設
・事務所

居住
・集合住宅

2) H21年調査研究

戸塚駅西口第3地区まちづくりの会意見交換会資料

圏活性化施設の検討 施設の整理

| 区分 | 施設 | 活性化機能 | | | | 戸塚区内での必要性 (昭和案) | 周辺立地状況からの評価 | | 敷地規模 からの評価 800~1900㎡: △、1900㎡~:× | 運営主体 行・行政・団・公団 体中・民・企業等 | 土地所有 編印:様々な 態可能 | 敷地規模を 優先した 総合評価(案) | 備考 |
|------------|---------------|-------|-----|-------------|-----|--------------------|-------------|-------------|---|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------|
| | | 交流 | 賑わい | 憩いと やすらぎ | 他 | | 重複 | 連携 (大学等) | | | | | |
| 地域交流 | 地域交流センター | ○ | ○ | | | ◎文化等 | × | | × | 行・団 | | × | |
| | 国際交流センター | ○ | ○ | | | | ○ | | × | 行・団 | | × | |
| | 地区公民館 | ○ | ○ | | | ◎文化等 | × | | △ | 行 | | × | |
| | 児童館 | ○ | ○ | | | | × | | | 行・団 | | △ | |
| | 青少年活動施設 | ○ | ○ | | | | × | | | 行・団 | | △ | |
| | NPO・まちづくりセンター | ○ | ○ | | | ○文化等 | ○ | ○ | | 行・団 | | ◎ | |
| | ボランティアセンター | ○ | ○ | | | ○文化等 | ○ | ○ | | 行・団 | | ◎ | |
| | シルバー人材センター | ○ | ○ | | | ○文化等 | × | | | 行・団 | | △ | |
| | 情報ステーション | ○ | ○ | | | | ○ | | | 行・団 | | ○ | |
| | 地域産業プラザ | ○ | ○ | | | | ○ | | | 行・団 | | ◎ | |
| 起業家支援センター | ○ | ○ | | | ○ | ○ | | | 行・団 | | ◎ | | |
| 交流広場 | ○ | ○ | | | ○ | ○ | | | 行・団 | 公共用地 | ◎ | | |
| 行政サービス | 市区役所関連施設 | | | | ○ | | × | | | 行 | | △ | |
| | 圏関連機関 | | | | ○ | | | | | 行 | | ○ | |
| 行政サービスセンター | | | | ○ | | | × | | 行 | | △ | | |
| 学習・教育 | 大学(サテライト) | ○ | ○ | | | | | | △ | 民 | 民 | ①×、②◎ | |
| | 高校 | ○ | ○ | | | | | | × | 民 | 民 | × | |
| | 専門・各種学校 | ○ | ○ | | | | | | △ | 民 | 民 | ①×、②◎ | |
| | 看護学校 | ○ | ○ | | | | | | △ | 民 | 民 | ①×、②◎ | |
| | 総合図書館 | ○ | ○ | | | ◎文化等 | × | ○ | △ | 行 | | ①×、②△ | 大型需要有 |
| | 生涯学習センター | ○ | ○ | | | ◎文化等 | × | | | 行 | | △ | |
| | 体験学習施設 | ○ | ○ | | | | × | | | 行・団 | | △ | |
| 職業訓練センター | ○ | ○ | | | | | ○ | △ | 行・団 | | ①×、②◎ | | |
| 医療・福祉 | 病院・医院 | | | ○ | ○ | | × | (診療科確認) | (病院×) | 行・民 | | (病院×) | 既存病院との関連 |
| | 保健センター | | | ○ | ○ | ◎文化等 | × | | × | 行 | | × | |
| | 保育所 | | | ○ | ○ | | × | (民間) | △ | 行・民 | | ①×、②△ | |
| | 子育て支援センター | ○ | ○ | | | ○文化等 | × | | | 行・団 | | △ | |
| | 高齢者福祉センター | ○ | ○ | | | ○福祉 | ○ | | | 行・団 | | ◎ | |
| デイサービスセンター | ○ | ○ | | | ○福祉 | ○ | | | 民 | 民 | ◎ | | |
| スポーツ・健康 | 公園 | ○ | ○ | | | | | | | 行 | 公共用地 | ◎ | |
| | スポーツ・健康センター | ○ | ○ | | | ○文化等 | × | | △ | 行・民 | | ①×、②△ | |
| | 体育館 | ○ | ○ | | | ○文化等 | × | | × | 行・民 | | × | |
| 芸術・文化 | ホール | ○ | ○ | | | ○文化等 | × | | △ | 行・民 | | ①×、②△ | |
| | 美術館 | ○ | ○ | | | ○文化等 | ○ | | | 行・団 | | ◎ | |
| | 博物館 | ○ | ○ | | | ○文化等 | ○ | | | 行・団 | | ◎ | |
| | 文化会館 | ○ | ○ | | | ○文化等 | × | | × | 行・団 | | × | |
| | 映画館・劇場 | ○ | ○ | | | ○文化等 | ○ | ○ | △ | 民 | 民 | ①×、②◎ | |
| | 歴史資料館 | ○ | ○ | | | ○文化等 | | ○ | | 行・団 | | ◎ | |
| | 安全・安心 | 交番 | | | | ○ | | | | | 行 | | ○ |
| 消防署 | | | | | ○ | | × | | × | 行 | | × | |
| 防災ステーション | | | | | ○ | ○災害 | ○ | | × | 行 | | × | |
| 防災公園 | | | | | ○ | ○災害 | ○ | | | 行 | 公共用地 | ◎ | |
| 交通 | 駐車場 | | | | ○ | | × | | (単独×) | 行・民 | | (単独×) | 成立性 |
| | 駐輪場 | | | | ○ | | × | | ○ | 行・民 | | △ | |
| 商業サービス | 商業サービス施設 | | ○ | | | ○土地利用 | × | | | 民 | 民 | △ | |
| | 事務所 | | ○ | | | ○土地利用 | | | | 団・民 | | ○ | |
| | SOHO | | ○ | | | ○土地利用 | | | | 団・民 | | ○ | |
| 居住 | 集合住宅 | | ○ | | | ○土地利用 | ○不足 | ○ | | 行・民 | | ◎ | |

* 施設規模を優先した総合評価の考え方「敷地規模評価」について×→総合×、△→総合①×とする。それら以外で「周辺立地評価 重複」について×→総合△。さらにそれら以外で「戸塚区内での必要性」及び「周辺立地評価」について、1以上の○→総合◎。さらにそれら以外は総合○とする。

* この資料は、既存資料によって機械的に作成したものである。

戸塚の町に欲しい施設

西村邦夫

| | 要望 | 構成 | 内容 | 具体例 | 備考 |
|------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|-----------------|
| 1 | 要望施設 (189) 31.0% | 娯楽施設 (100) | 映画館 (47) | | 公共施設には不 可能か |
| | | | 遊べる場所 (24) | | |
| | | | テーマパーク (9) | | |
| | | | その他 (20) | 温泉施設、ゲームセンター | |
| | | スポーツ施設 (29) | 体育館、 (9) | | 面積的に不十分 |
| | | | グラウンド (13) | スタジアム、野球場、 サッカー場 | |
| | | | プール他 (7) | プール、スキー場、スケート場 | |
| 公園・広場 (26) | | | | | |
| 文化施設 (26) | 文化芸術施設 その他 | 劇場、美術館、ギャラリー 文化ホール、博物館、水族館 | 公会堂、新区役 所との差別化 | | |
| 2 | 交通網・機能 の充実 (134) 22.0% | 利便性の充実 (31) | | 手段の充実、アクセス向上 | |
| | | 新規システム (17) | 空港 | 空港、エアターミナル | |
| | | | 新路線 | 区内循環地下鉄の充実、 京急、相鉄、新幹線駅 ドリームランドに駅を | |
| | | 駐車駐輪対策 (20) | | 無料駐輪場 サイクルツリー | 違法駐輪対策 |
| | | 道路整備 (45) | 歩道整備 (25) | 道幅の不满、 サイクリングロード | 東西連携 |
| | | | 通学道路 (20) | | 通学道路の整備 |
| バス関係 (21) | ドリームランド | 港南台ルート、湘南台ルート | 新ルート | | |
| 3 | 商業施設 (118) 19.4% | 施設充実方針 (21) | 施設の充実 | 店を増やす、何でも買える | |
| | | 商店構成 (97) | ショッピングモール 商店街 (49) | もっと若い人が楽しめる 外国の輸入製品が購入できる アウトレット | 西口完成後の評 価を |
| | | | 個別の商店 (29) | | |
| | | | 飲食 (11) | 24時間オープン | |
| | | | 電気店 (8) | | |
| 4 | 戸塚の姿 (95) 15.6% | 目標・方針 (14) | | コンパクトシティ、再開発 ユニバーサルデザイン | 行政との連携 |
| | | 社会変化対応 (46) | 高齢者対応 (19) | バリアフリー、高齢者住宅、 デサービス | 少子高齢化社会 への対応 |
| | | | 少子化対応 (13) | 保育所、幼稚園 | |
| | | | 安全安心確保 (10) | | |
| | | | 医療機能 (4) | | |
| | | 街の雰囲気 (25) | | | |
| 人間関係 (10) | | 温かみ、思いやり、ゆとり | | | |
| 5 | 自然環境 の確保 (35) 5.7% | 自然全般 (11) | | | |
| | | 川、緑、山 (11) | | | |
| | | 海 他 (13) | | | |
| 6 | その他 (38) 6.2% | 教育機能 (11) | | 大学の充実、連携、公開 | |
| | | 国際化対応 (4) | | | |
| | | その他 (23) | | 人に優しい街 活気、笑顔、親切 | |