

戸塚駅西口第3地区市有地活用事業 対話実施結果（概要）

- (1) 名称
戸塚駅西口第3地区市有地活用事業における対話
- (2) 実施主体
都市整備局市街地整備推進課
- (3) 実施経緯
平成25年 6月21日 対話実施の公表、参加者募集
7月19日 事前説明会の開催 [参加：11事業者]
8月19～23日 対話の実施
- (4) 参加状況
15グループ
＜内訳：代表事業者の業種別参加グループ数＞
不動産業： 8グループ
建設業： 3グループ
ドラッグストア： 1グループ
まちづくり団体： 2グループ
その他： 1グループ
- (5) 対話内容
別紙のとおり。
- (6) 実施結果について
 - 若者・子育て世代を呼び込む機能の設置については、商業施設としての機能の設置アイデアがあったことから、可能性が有ることを確認することができました。
 - 交流・コミュニティの形成については、施設の設置や運営についても民設民営のアイデアをいただき、可能性があることが確認できました。
 - 事業方式については、売却方式、定期借地方式いずれも事業成立の可能性を確認できました。
- (7) 今後の予定
今回の対話実施結果を踏まえ、公募条件を整理した上で、平成26年度に事業者公募を実施する予定です。

【別紙】対話内容

主な対話内容	対話における事業者等の皆様からのご意見
1 市有地活用について	
	① 位置図①+②のみでの実現 5件 ② 位置図③のみで実現 1件 ③ 位置図①+②、③一体的に実現 7件 その他（要望） ①②③は総合的視点から開発整備されることが望ましいが、事業化において、①②を一体、③を別箇に計画するのであれば、それぞれに配置する機能は、総合的に考えてほしい。 ①+②で整備をお願いしたい。
2 施設（機能）設置について	
（１） 若者・子育て世代を呼び込む機能の施設	①種類 ア 保育所等の子育て支援施設 ※ 近隣の風営法関連店舗の立地に新たな規制をかけてしまうのは、好ましくないことから別途検討の余地がある イ 駅前型 SC ビル ウ 学生寮・社員寮 エ 親子カフェ オ ファミレス カ カラオケ店 キ 子育て支援拠点 ク 相談会やイベントの実施 ケ コンビニ ②想定規模 ア 140～900 m² ウ 150～300 m² オ 180 m² カ 180 m² キ 700 m² その他 - 若者・子育て世代が魅力を感じられるような施設や機能の導入が望ましい。 - 臨時対応の全日型託児所を要望する
（２） 路面型店舗（商業）の設置	①種類 ア 周辺大型商業施設と被らないもの イ 衣料、 ウ カフェ エ クリニックモール オ ドラッグストア カ コンビニ キ ファミレス、 ク 家電量販店 ケ 食品販売店 コ 子供向け大型店舗 サ 本・DVDのレンタルショップ、カフェの複合施設 シ 飲食店 ス 物販店 ②想定規模 ウ 180～300 m² オ 150～600 m²

	カ 150～300 m² キ 180 m² シ 300 m²～500 m² ス 300 m²～500 m² その他（要望） ・ 賑わいを確保して、地域の活性化を図れる路面型店舗のような施設の導入が基本です。但し、オープンな形なら路面型でなくてもよい。 ・ 多種の食文化の集中型場所を要望する（例えば。多国籍料理のフードコート）
（３） 路面型店舗（商業）と公益施設の複合施設の設置	①種類 ア 遊び場スペース等 イ 自転車駐車場（地下） ウ 公園・カフェ等併設 エ 西口交番 オ クリニック カ カルチャー的なもの ②想定規模 イ 840 m² ウ 720 m²、120 m² ③公益施設の管理運営の方法 イ 行政（指定管理） ウ 行政 カ グループ会社 ④所有形態 イ 行政 ウ 行政 カ グループ会社 その他（要望） ・ 地下駐輪場、子育て支援施設等を要望する。 ・ 路面型店舗と公益施設の複合施設には、地域の活性化に資するように、買い物客用の地下駐輪場やオープンスペースの設置が望ましい。 ・ 行政が床を取得して賃貸すること等、横浜市が管理運営に参画するとともに、公益施設部分に関しては、施設の保有等の支援を要望する。 ・ 地場産業支援用の小型展示場を要望する ・ 障害者の物売り作業所、高齢者向け食生活、サービス支援・社会適応支援施設などを要望する。
（４） 交流・コミュニティの形成（地域利用が可能なもの）	①施設設置の可能性 ア コミュニティースペース（カフェ的施設） イ コミュニティースペース（会議室） ウ 公開空地 エ 有事の発信拠点 オ イベントの実施 カ カルチャー的なもの ②施設設置可能面積 ア 120～200 m² イ 150 m² エ 50 m² ③施設管理・運営の方法

	ア 地元NPOに無償賃借 ア 行政（指定管理） イ 行政（指定管理） イ 地元NPO又は自治会、市民団体による運営 エ 管理組合 カ グループ会社 ④施設所有形態 ア 管理組合所有 ア 行政 イ 民間又は行政 エ 管理組合または弊社が所有 ⑤ソフト面による運営の方法 ア 行政（指定管理） その他 ・ 運営形態次第であるが、横浜市として公共の施設保有等の支援を要望する。但し、①～③区画で役割分担必要。 ・ 横浜市が管理運営に参画することが望ましい。 ・ 若者誘致施設（スケートボード等）の設置を要望する。
（５） （１）～（４）に加えて設置を想定する施設	①種類 ア 住宅 イ 図書館 ウ 出張所やオフィス エ 居酒屋 オ カラオケ カ 飲食店 キ カーシェアリング ②想定規模 ア 80 戸 エ 800 m² オ 1,300 m² その他 ・ 戸塚駅西口地域の回遊性と、歩行者の安全性を確保する上で、①施設とトツカーナとの回遊デッキなどの工夫が望ましい
３ 事業方式について	
	①実現可能な事業方式 ア 売却方式（住宅有） イ 定期借地方式（住宅無） ウ 定期借地方式（住宅有） エ 公共部分は等価交換方式 公共部分は区分所有 ②価格水準 ア 相場 ア 弊社の過去分譲物件の実績を参考にしたい イ 相場 イ 弊社の過去分譲物件の実績を参考にしたい ウ 相場 ③定期借地方式の場合の条件 イ 定期借地年数 約 30 年

	イ 定期借地年数 約 20 年 イ 定期借地年数 約 10～20 年 イ 定期借地年数（事業用定借）20 年以上 ウ 定期借地年数 約 60 年 ④各種制度の利用 ア 環境設計制度の利用による高さの緩和 ア 環境設計制度の導入 その他 ・ 事業としての採算性と公益性を確保するため、公益施設部分については、等価交換等による横浜市の保有を検討して頂きたい。
--	--