

進めよう とつか再開発

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業
パンフレット Vol.4.2

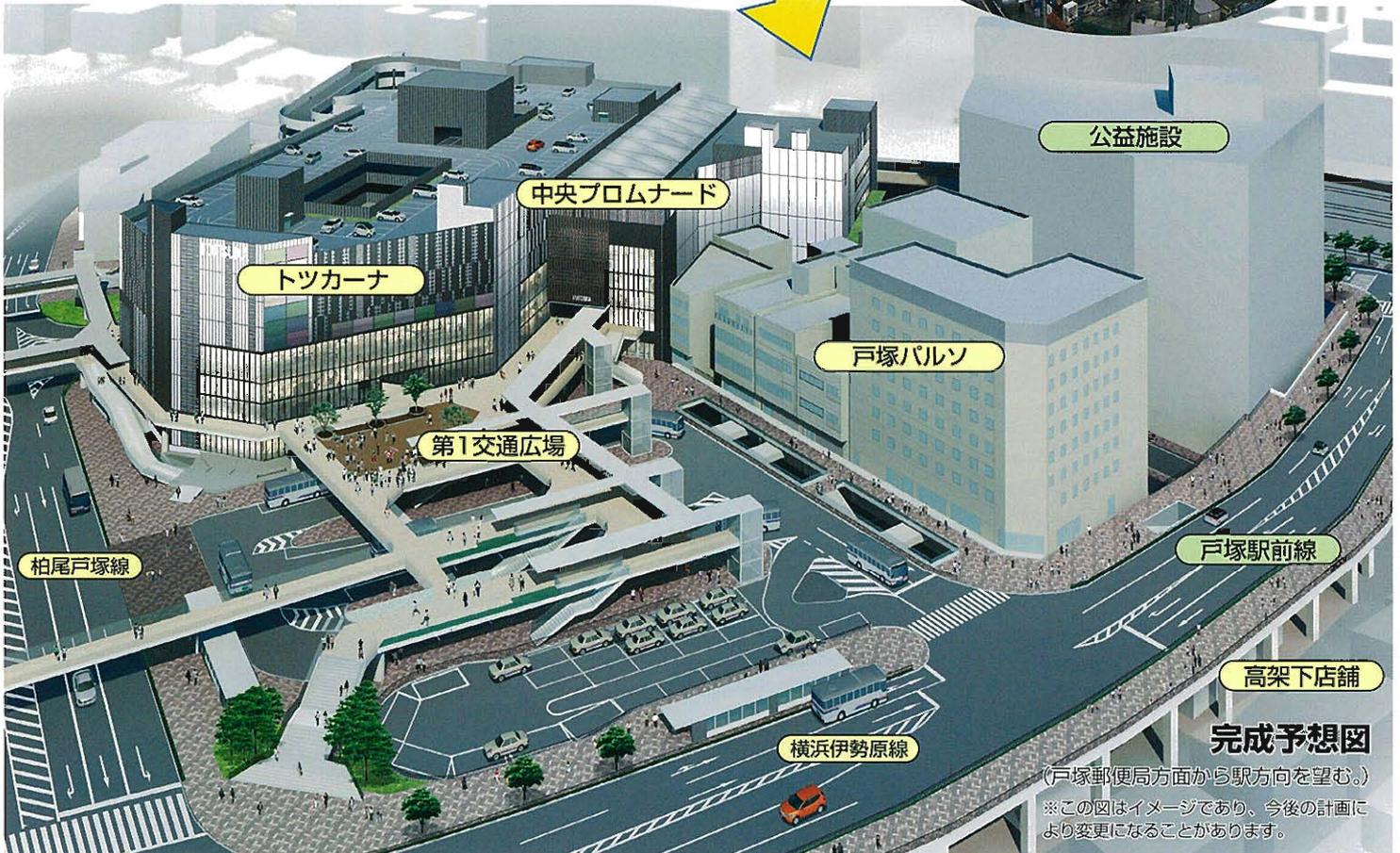
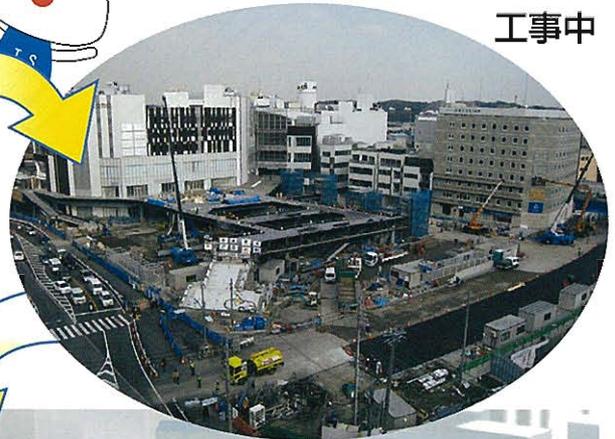
第一階段が
完成したよ!



とつか再開発くん



工事前の戸塚駅西口
(戸塚郵便局方面から駅方向を望む)



完成予想図

(戸塚郵便局方面から駅方向を望む)
※この図はイメージであり、今後の計画により変更になることがあります。

平成22年4月 ▶ 商業施設・第1交通広場 オープン

第1段階

平成24年度 ▶ 公益施設完成予定

第2段階

(区役所・区民文化センター・第2交通広場など)

戸塚駅周辺のまちづくりの経緯

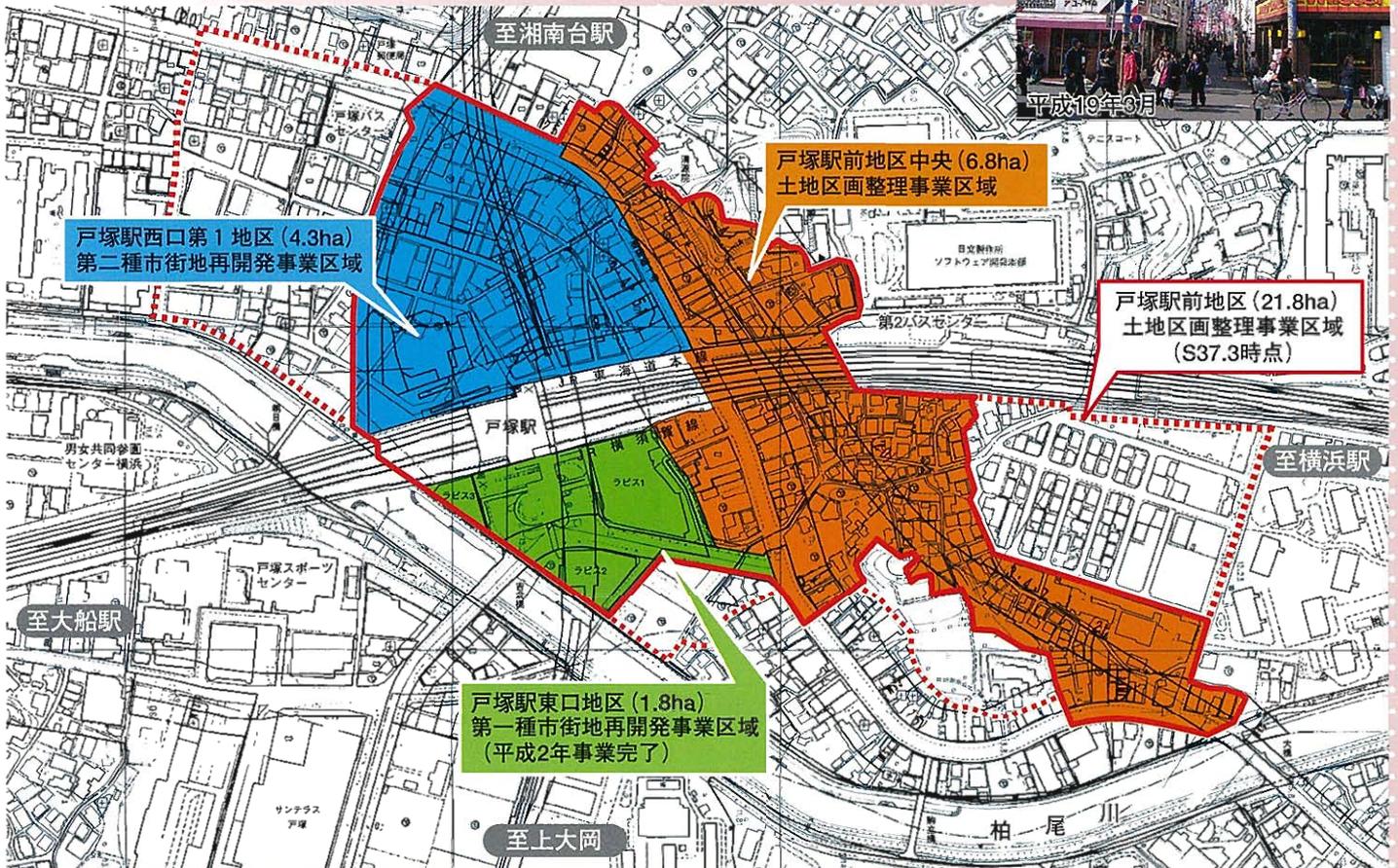
戸塚駅周辺は、東海道の宿場町として栄えてきた歴史ある街であり、戦後は都市化の流れの中で、大規模な商店街に発展しました。現在では、後背地の急激な市街化により、戸塚駅の乗降客は地下鉄を含めて1日約29万人（H19統計）にのびますが、この受け皿となる戸塚駅周辺の都市基盤は、東口の一部を除いて未整備な状態が続いていました。

特に西口については、バスセンターの位置がわかりにくく、地区内の道路が狭く駐車場も少ないなど、来街者にとって大変不便な状況になっていました。また、密集した木造家屋の老朽化も目立ち、防災上の問題も抱えていました。

まちづくりには
長い歴史があるんだ



現在の事業区域



旭町通商店街の様子



※ □ は戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業にかかる手続きです。

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| S37.3 戸塚駅前地区土地区画整理事業都市計画決定 (約21.8ha) | H19.5 特定建築者決定 |
| S57.4 戸塚駅東口地区第一種市街地再開発事業事業計画決定 | H19.6 解体工事着手・仮設店舗A~D館オープン |
| S62.5 市営地下鉄1号線舞岡・戸塚間開業 | H19.10 公共施設工事着手 |
| H2.3 戸塚駅東口地区第一種市街地再開発事業完了 | H19.12 共同ビル工事着手・仮設店舗E・F館オープン |
| H6.10 都市計画決定 | H20.8 事業計画変更 (3回目) |
| H8.11 都市計画変更 (1回目) | H20.9 管理処分計画変更 (1回目) |
| H9.3 事業計画決定 | H20.10 個別ビル工事着手 |
| H11.8 市営地下鉄1号線戸塚・湘南台間延伸開業 | H21.2 管理処分計画変更 (2回目) |
| H13.10 都市計画変更 (2回目) | H21.3 戸塚駅前地区土地区画整理事業区域の変更 |
| H14.12 戸塚駅前地区中央土地区画整理事業事業計画決定 | H21.6 事業計画変更 (4回目) |
| H15.3 事業計画変更 (1回目) | H21.8 管理処分計画変更 (3回目) |
| H15.10 計画再検討着手 | H21.11 管理処分計画変更 (4回目) |
| H16.3 再検討案発表 | H22.2 管理処分計画変更 (5回目) |
| H18.5 都市計画変更 (3回目) | H22.2 都市計画変更 (4回目) |
| H18.7 事業計画変更 (2回目) | H22.2 商業施設竣工 (建築工事の完了公告) |
| H19.2 管理処分計画決定 | |

事業の概要

事業の名称	戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業
施行者	横浜市
区域と面積	戸塚区戸塚町、吉田町、上倉田町の一部（約4.3ha）
事業期間	平成9年3月～平成25年3月
総事業費	約1,085億円

土地利用計画

種別	事業着手時	事業完了後
公共施設	0.8ha	2.5ha
宅地	3.5ha	1.8ha
合計	4.3ha	4.3ha

権利者数

	事業計画決定時 <平成9年3月>	管理処分計画変更後 <平成22年2月>
土地・建物所有者、借地権者	210人	59人
借家・転借家権者	252人	69人
計	462人	128人

公共施設の概要

幹線道路 など	横浜伊勢原線	幅員25m、延長約110m、4車線
	柏尾戸塚線	幅員25m、延長約140m、4車線
	戸塚駅前線	幅員20～23m、延長約530m、2車線
	交通広場	第1：約6,300㎡、第2：約2,000㎡
その他の 公共施設	自転車駐車場	第1：約6,300㎡（約3,100台） 第2：約2,300㎡（約1,300台） 計 約8,600㎡（約4,400台）
	中央プロムナード	幅員11m、延長約80m

地域地区

用途 地域	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
地高 区度	種別	第7種高度地区
防火 地域	種別	防火地域

※高度利用地区・地区計画の指定あり

建築物の概要

規模等	共同ビル「トツカーナ」	個別ビル「戸塚パルソ」	公益施設	合計
敷地面積	約11,200㎡	約2,900㎡	約3,900㎡	約18,000㎡
建築面積	約10,100㎡	約2,500㎡	約3,400㎡	約16,000㎡
延べ床面積	約70,800㎡	約13,700㎡	約35,100㎡	約119,600㎡
建ぺい率	約90%	約86%	約87%	約89%
容積率	約500%	約460%	約720%	約540%
階数	地上7階 地下2階	地上4～10階	地上9階 地下4階	—
高さ	約31m	約17～31m	約46m	—
駐車場	約600台	約30台	約100台	約730台
用途	商業施設・公益施設・駐車場・宿泊施設等			

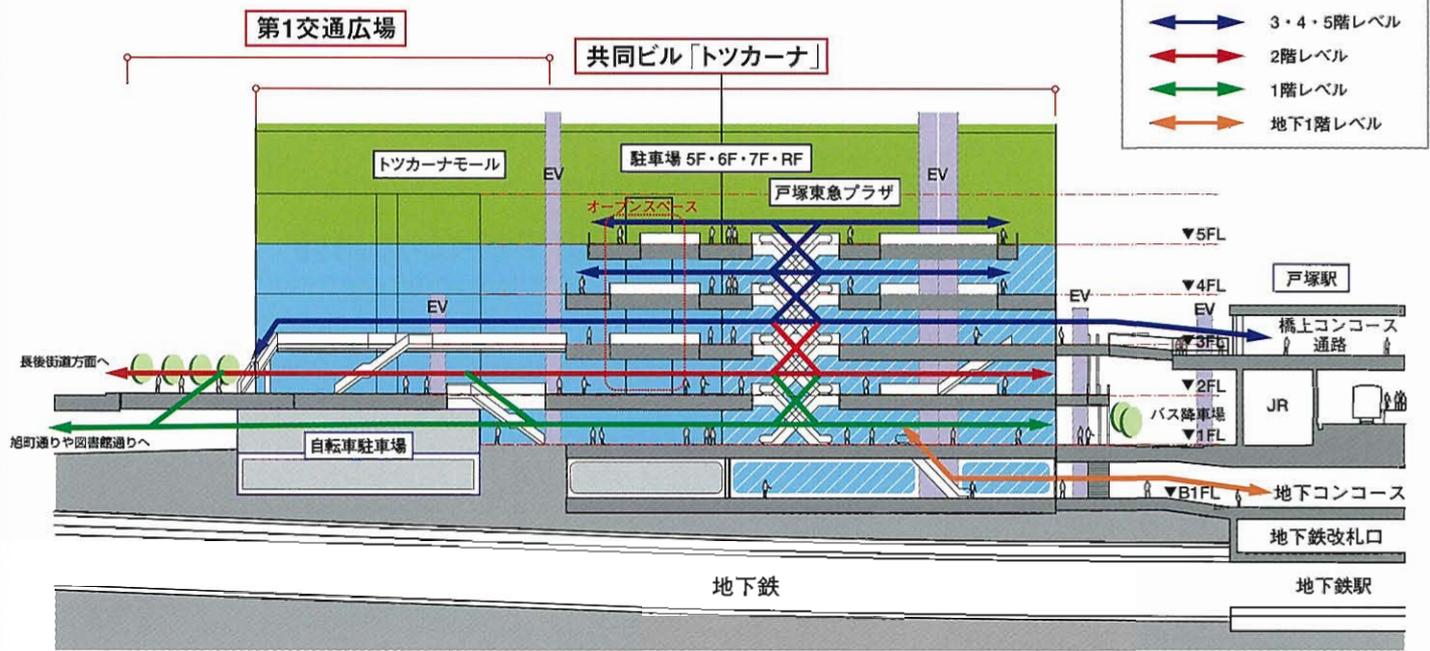
※個別ビルについては、11棟合計の数値です。

資金計画（単位：百万円）

	収入			支出	
	項目	金額		項目	金額
収入 金	一般会計補助	19,512	支出 金	公共施設本工事費	14,204
	公共施設管理者負担金	50,964		施設建築物本工事費	27,000
	市単独負担金	6,837		附帯工事費	520
	保留床処分金	25,381		測量及び試験費	898
	その他	5,851		用地費及び補償費	52,182
	（地下鉄負担金）	（4,033）		営繕費	4,205
	（一時貸付金）	（1,818）		管理処分諸費	4,664
				事務費	3,218
				借入金利子	1,654
	合計	108,545		合計	108,545

施設整備計画について

歩行者動線断面イメージ図（中央プロムナード断面）



※この図面はイメージ図であり寸法（縮尺）を正確に表したものではありません。

計画の特徴

●分散型の交通処理計画

- ・バスについては、駅前道路に降車場を設け、第1交通広場に乗車場を設けています。
- ・タクシーについては第1交通広場と第2交通広場に、一般車は第2交通広場に降車場を設けています。
- ・このように、分散型とすることで、交通広場の出入口や交通広場と接続する道路の交差点などへの交通集中を避け、安全で円滑な交通処理計画としています。

●分棟型の施設計画

- ・トツカーナモールと戸塚東急プラザの専門店が一体となった共同ビル「トツカーナ」、11棟の個別ビルと高架下の4店舗からなる「戸塚パルソ」、区役所や区民文化センター等を整備する公益施設を配置します。
- ・これらの多機能な施設を用途毎に分けて建築する分棟型の施設計画としています。

●スケジュール

平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
★仮設店舗A・D館 オープン(6月)	工事(第1段階)		★商業施設・ 第1交通広場オープン(4月)	設計・工事(第2段階)	
★仮設店舗E・F館 オープン(12月)		★仮設店舗閉館(3月)			★公益施設・ 第2交通広場完成

●中央プロムナード

- ・戸塚駅と第1交通広場を結ぶ歩行者専用通路を設置します。
- ・戸塚駅とは3階と地下1階で連絡し、エスカレーターやエレベーターを利用して、第1交通広場（2階レベル）まで安全かつスムーズに移動できるバリアフリー計画としています。
- ・中央プロムナードからは、さらに大踏切方面や清源院方面へと接続します。

●地元店舗の配置計画

- ・戸塚駅前商店街の街並みや界隈性の再現など、様々なニーズへの対応が可能となるよう、共同ビルは中央プロムナードや清源院方面を結ぶ歩行者動線に沿って間口型店舗を配置しました。また、個別ビル「戸塚パルソ」の1、2階に商業施設等を配置しています。
- ・共同ビルの地下1階は、専門店街「エクール」とスーパーマーケット（東急ストア）の一体的な管理運営を行い、魅力あるデイリー&フードフロアを目指しています。

第1段階工事(平成22年3月まで)の概要について

仮設店舗「戸塚ウエスト」

仮設店舗は再開発ビルの工事期間中、地元権利者が休業することなく営業継続できるように設置したものです。「戸塚ウエスト」という名称は仮設店舗の愛称として公募により選ばれました。地区内には「戸塚ウエストA館～F館」まで6棟を設置しました。このうち、「戸塚ウエストA館」は、仮設としては日本最大級の店舗であり、PFI事業(事業者:ネオ戸塚サービス(株))により建設され、平成19年6月1日にオープンしました。仮設店舗はその役割を終了し、平成22年3月31日に閉館します。



仮設店舗名	店舗数	延べ床面積(m ²)	主な業種	
戸塚ウエスト	A館	66	15,880	飲食、物販、サービス
	B館	5	780	飲食、サービス
	C館	5	290	飲食、サービス
	D館	1	50	銀行ATM
	E館	3	290	食品、物販、サービス
	F館	5	430	飲食、物販
合計	85	17,720	—	

※戸塚ウエストA～D館は平成19年6月1日オープン
 ※戸塚ウエストE館、F館は平成19年12月オープン

再開発ビル工事

平成19年12月から共同ビルの工事を開始しました。また、個別ビルについては平成20年10月から工事を開始しました。共同ビルの工事にあたっては、民間活力を積極的に活用するため、施行者に代わって特定建築者がビルの建設を行いました。

【特定建築者】

- 東急不動産株式会社
 - 株式会社東急コミュニティー
- (協力者: 相鉄企業株式会社、丸紅株式会社、東京電力株式会社、西松建設株式会社)

公共施設工事

- ・第1交通広場(自転車駐車場、戸塚西口バスセンター、デッキ、タクシー乗降場)を整備しました。
- ・駅と共同ビルを連絡するデッキ、地下通路を整備しました。
- ・幹線道路となる戸塚駅前線、柏尾戸塚線、横浜伊勢原線、下水道や電線共同溝などの工事を引き続き進めます。

広報への取組

事業ニュースやホームページ等で戸塚駅西口周辺の整備事業についての最新情報や、魅力あるまちづくりの取組みなどをお知らせしています。



事業の概要

事業の名称	戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業
施行者	横浜市
区域と面積	戸塚区戸塚町、吉田町、上倉田町の一部（約4.3ha）
事業期間	平成9年3月～平成25年3月
総事業費	約1,085億円

土地利用計画

種別	事業着手時	事業完了後
公共施設	0.8ha	2.5ha
宅地	3.5ha	1.8ha
合計	4.3ha	4.3ha

権利者数

	事業計画決定時 <平成9年3月>	管理処分計画変更後 <平成22年2月>
土地・建物所有者、借地権者	210人	59人
借家・転借家権者	252人	69人
計	462人	128人

公共施設の概要

幹線道路 など	横浜伊勢原線	幅員25m、延長約110m、4車線
	柏尾戸塚線	幅員25m、延長約140m、4車線
	戸塚駅前線	幅員20～23m、延長約530m、2車線
	交通広場	第1：約6,300㎡、第2：約2,000㎡
その他の 公共施設	自転車駐車場	第1：約6,300㎡（約3,100台） 第2：約2,300㎡（約1,300台） 計 約8,600㎡（約4,400台）
	中央プロムナード	幅員11m、延長約80m

地域地区

用途 地域	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
地高 区度	種別	第7種高度地区
防火 地域	種別	防火地域

※高度利用地区・地区計画の指定あり

建築物の概要

規模等	共同ビル「トツカーナ」	個別ビル「戸塚パルソ」	公益施設	合計
敷地面積	約11,200㎡	約2,900㎡	約3,900㎡	約18,000㎡
建築面積	約10,100㎡	約2,500㎡	約3,400㎡	約16,000㎡
延べ床面積	約70,800㎡	約13,700㎡	約35,100㎡	約119,600㎡
建ぺい率	約90%	約86%	約87%	約89%
容積率	約500%	約460%	約720%	約540%
階数	地上7階 地下2階	地上4～10階	地上9階 地下4階	—
高さ	約31m	約17～31m	約46m	—
駐車場	約600台	約30台	約100台	約730台
用途	商業施設・公益施設・駐車場・宿泊施設等			

※個別ビルについては、11棟合計の数値です。

資金計画（単位：百万円）

	収入		支出	
	項目	金額	項目	金額
収入 金	一般会計補助	19,512	公共施設本工事費	14,204
	公共施設管理者負担金	50,964	施設建築物本工事費	27,000
	市単独負担金	6,837	附帯工事費	520
	保留床処分金	25,381	測量及び試験費	898
	その他	5,851	用地費及び補償費	52,182
	（地下鉄負担金）	（4,033）	営繕費	4,205
	（一時貸付金）	（1,818）	管理処分諸費	4,664
			事務費	3,218
			借入金利子	1,654
	合計	108,545	合計	108,545

とつかトータルデザイン



とつか再開発くん

市街地再開発事業により整備する道路や交通広場などの公共施設と再開発ビルを基に、戸塚駅西口で賑わいのある便利で快適な街づくりを進めていくために、デザイン、環境、情報の3つのテーマを「とつかトータルデザイン」として、総合的な取組を推進しています。

デザイン 「居心地の良いまち」を目指す都市デザインの展開

現代の都市デザインを基本としつつも、戸塚の地域性や歴史性に基づくデザイントーンの創出や、まちの持続的な発展につながる仕組みづくりを踏まえたデザインを目指します。



デザインコンセプト [戸塚オリジナルモダン]

地域性

みどり/みず/
みち/しるべ

歴史性

いろ/かたち/
灯り/肌理(きめ)

新規性

透明感・軽快感/
安心感/清潔感

持続性

環境共生/
維持管理/協働

環境 地球環境に配慮した質の高い都市環境づくり

- 1 緑化による、やすらぎと潤いのある空間の創出・ヒートアイランド現象の緩和
- 2 再開発ビルや公共施設を設計する際の環境への配慮
- 3 協働で緑を育てていく地域活動の仕組みづくり
- 4 温暖化対策の社会実験を行い、アピールすることによる環境への取組の普及活動の実施



トツカーナ壁面緑化

情報 市民・駅利用者をはじめ、来街者にも分かりやすい情報提供

- 1 交通情報、災害時の緊急情報を提供するシステム
- 2 便利で魅力ある環境を提供するシステム
- 3 誰もが利用可能なシステム (ユニバーサルデザイン)
- 4 運営等の費用負荷が少ないシステム
- 5 拡張性の高いフレキシブルなシステム

横浜市都市整備局 戸塚駅周辺開発事務所 再開発課※

〒244-0003 横浜市戸塚区戸塚町13番地 ラピス戸塚3 5階

TEL:045-864-2621 FAX:045-864-2623

メールアドレス: tb-totsukaiken@city.yokohama.jp

Webページ

※平成22年4月1日からの名称です。

あちこち
ドキドキ
ハマのまち

あちこち・ドキドキ・ハマのまち
都市整備局

2010年日本APEC 横浜開催
11月7-14日