



ボクが案内するよ!

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.3

とつか再開くん



解体前の戸塚駅西口

(戸塚郵便局方面から駅方向を望む)



解体中



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21年秋▶第1交通広場 供用予定

平成22年春▶商業施設 完成予定

平成24年秋▶第2交通広場・公益施設 完成予定

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27万人（H16統計）にのぼりますが、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す。

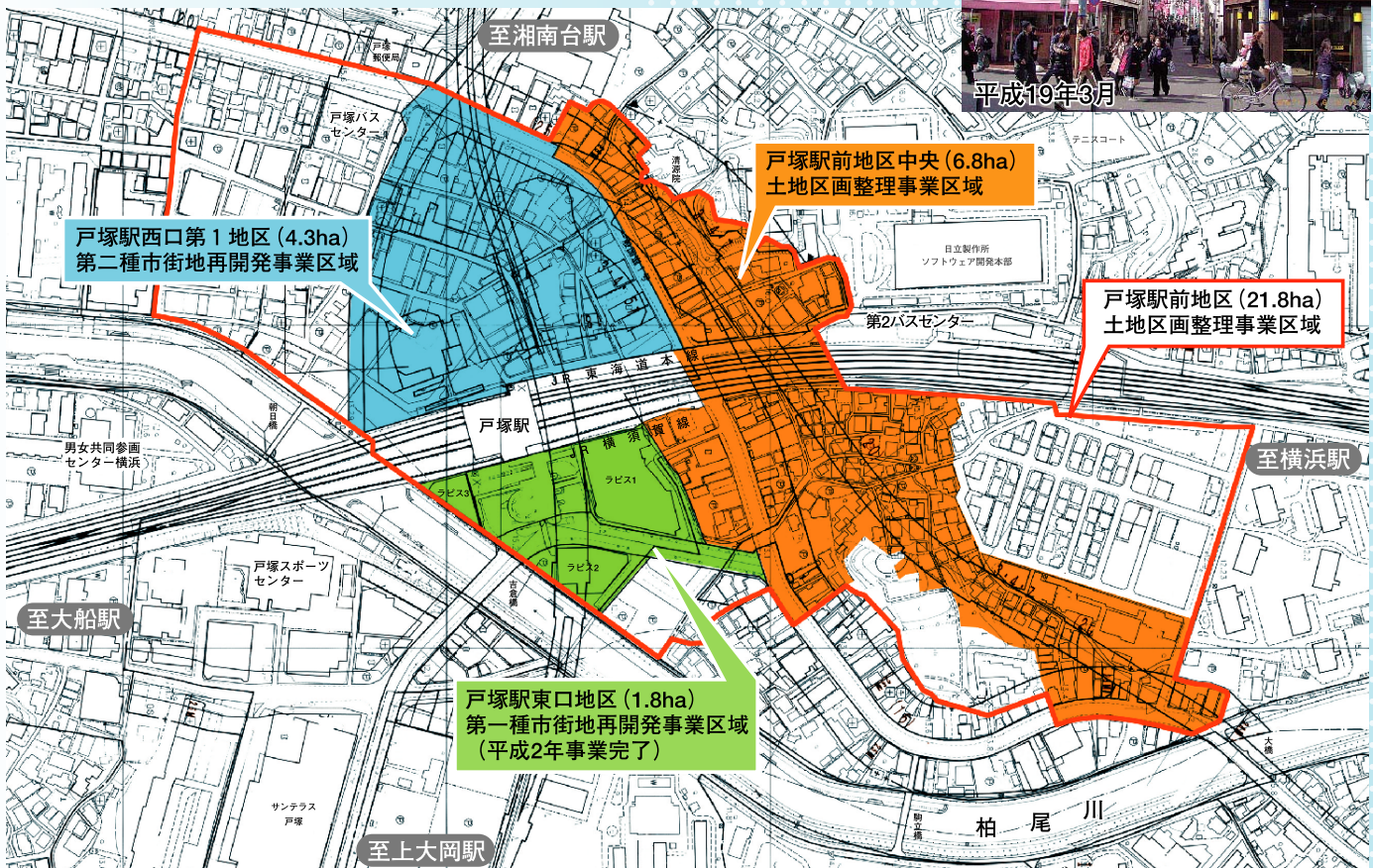
特に西口については、バスセンターの位置がわかりにくく、地区内の道路が狭く駐車場も少ないなど、来街者にとって大変不便な状況になっています。また、密集した木造家屋の老朽化も目立ち、防災上の問題も抱えていました。

まちづくりには
長い歴史があるんだ



とつか再開発くん

現在の事業区域



旭町通商店街の様子



昭和30年代

出典：戸塚いまむかし



平成19年3月

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）

H15.3 事業計画変更（1回目）

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

H15.10 計画再検討着手

S62.5 市営地下鉄1号線舞岡・戸塚間開業

H16.3 再検討案発表

H2.3 戸塚駅東口地区第一種市街地再開発事業完了

H18.5 都市計画変更（3回目）

H6.10 都市計画決定

H18.7 事業計画変更（2回目）

H8.11 都市計画変更（1回目）

H19.2 管理処分計画決定

H9.3 事業計画決定

H19.5 特定建築者決定

H11.8 市営地下鉄1号線戸塚・湘南台間延伸開業

H19.6 解体工事着手・仮設店舗A～D館オープン

H13.10 都市計画変更（2回目）

H19.10 公共施設・共同ビル工事着手

H14.12 戸塚駅前地区中央土地区画整理事業事業計画決定

※ □ 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。

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994億円

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>	管理処分計画決定後 <平成19年9月>
土地・建物所有者、借地権者	210人	63人
借家、転借家権者	252人	81人
計	462人	144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 （高さ31m）
防火 地域	種別	防火地域

建築物の概要

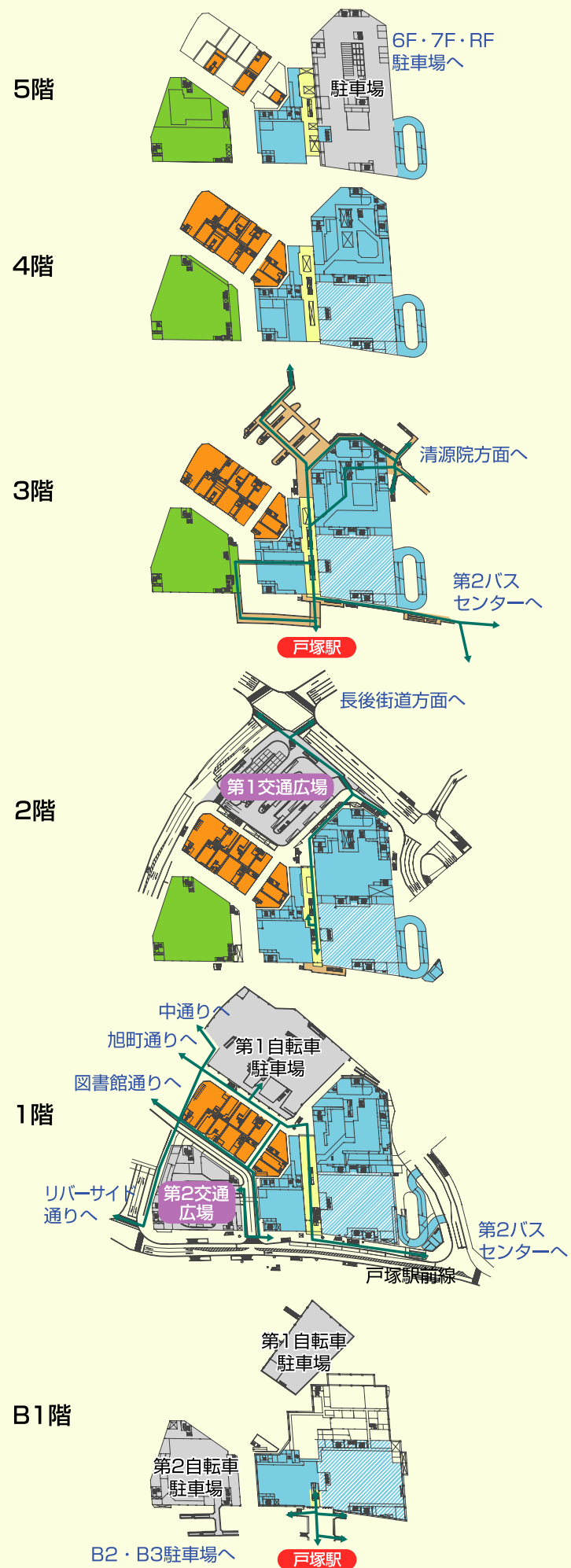
規模等	共同ビルゾーン	公益施設ゾーン	個別活用ゾーン	合計
建築面積	約9,900㎡	約3,400㎡	約2,500㎡	約15,800㎡
延べ床面積	約70,600㎡	約35,100㎡	約10,200㎡	約115,900㎡
建ぺい率	約88%	約87%	約86%	約88%
容積率	約500%	約720%	約350%	約530%
階数	地上7階	地上9階	地上4～6階	—
	地下2階	地下4階	地下1階	
高さ	約31m	約46m	約16～21m	—
駐車場	約600台	約100台	—	約700台
用途	商業施設・公益施設・駐車場等			

※個別活用ゾーンについては、12棟合計の数値です。

資金計画（単位：百万円）

	収入		支 出	金額	
	項目	金額		項目	金額
収入 金	一般会計補助	14,197	支 出 金	公共施設本工事費	10,767
	公共施設管理者負担金	48,457		施設建築物本工事費	24,094
	市単独負担金	6,232		附帯工事費	686
	保留床処分金	25,046		測量及び試験費	671
	その他	5,515		用地費及び補償費	47,875
	（地下鉄負担金）	（4,033）		営繕費	6,042
	（一時貸付金）	（1,482）		管理処分諸費	4,349
				事務費	3,311
		借入金利子	1,652		
合計	99,447	合計	99,447		

各階平面図



施設計画図と整備イメージ



各ゾーンの説明 ~ゾーンごとに多様性のある計画~

- 共同ビルゾーン**
地元権利者と外部テナントの専門店による商業施設です。
- 公益施設ゾーン**
区役所やホール、第2交通広場などの施設です。
- 個別活用ゾーン**
1棟ごとに整備する地元権利者の商業・業務施設です。

ここでは、各施設がどんなイメージで整備されるかをパース*でお示しています。

1 中央プロムナード(3F)から第1交通広場のペDESTリアンデッキへ



2 中央プロムナード(2F)から第1交通広場へ



3 駅前バス降車場



5 公益施設ゾーン1Fの第2交通広場内



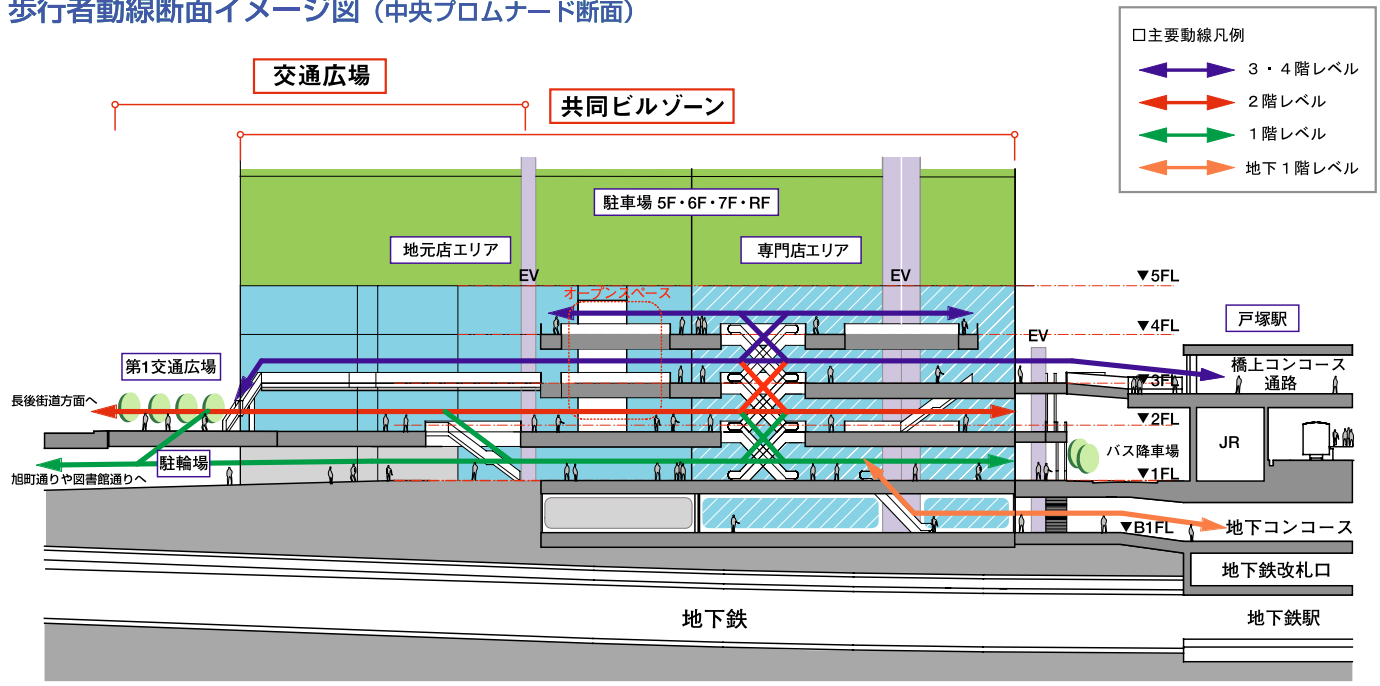
4 駅前ペDESTリアンデッキから共同ビル方面を望む



*このパース及び施設計画図は、今後の計画により変更になることがあります。

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）



※この図面は現在の検討状況を表したものであり、関係機関との協議により変更することがあります。
 ※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交通広場に乗降場を設けています。
- ・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

- ・地元権利者の店舗と外部テナントの専門店が一体となった共同ビルゾーン、1棟ごとに地元権利者の商業・業務施設を整備する個別活用ゾーン、区役所やホール等を整備する公益施設ゾーンを配置します。
- ・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。

●中央プロムナード

- ・戸塚駅と第1交通広場を結び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び歩行者動線に沿って間口型店舗を配置しています。また、個別活用ゾーンはビルの1、2階に商業・業務施設を配置するよう計画しています。
- ・共同ビルの地下1階は、地元店と専門店の一体的な管理運営を行い、魅力あるデリリー&フードフロアを目指します。

魅力あるまちづくりの推進

■施設デザイン

戸塚駅西口が快適で魅力あるまちとなるように共同ビルや公共施設などの形態や色彩などの施設デザインについて、有識者による委員会を設置し、市民の意見を伺いながら検討していきます。
 また、戸塚区役所などが中心となり設置している旧東海道まちづくり検討委員会と連携を取りながら進めていきます。

■総合都市情報システム

バス・電車の運行状況やイベント・セールなどの情報をわかりやすく提供することで、市民・駅利用者の利便性と回遊性を高め、まちを活性化するよう検討していきます。

第1段階工事中（平成22年春まで）の対応について

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するものです。「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棟を設置しています。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10月から共同ビルの工事を開始します。また、個別ビルについては平成20年度から工事を開始します。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、併せて保留床を取得します。

【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、バスターミナル、デッキ、タクシー乗降場）を整備します。
- ・駅と共同ビルを連絡するデッキ、地下通路を整備します。
- ・幹線道路となる戸塚駅前線、柏尾戸塚線、横浜伊勢原線や下水道の工事を進めます。

広報への取組

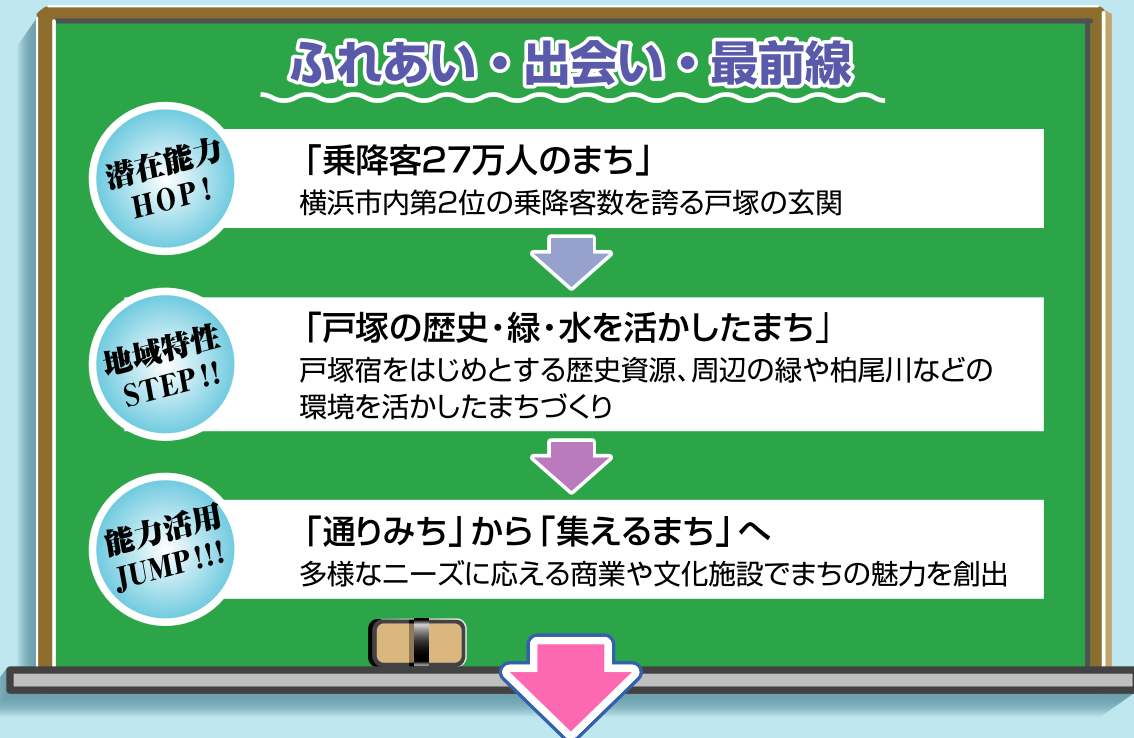
事業ニュースやホームページ、広報コーナー等で戸塚駅西口周辺の整備事業について最新情報や、魅力あるまちづくりの取組みなどをお知らせします。



戸塚駅西口はどんなまちを目指しているのかな？



基本的な考えは…



これが再開発のコンセプト！

- まち全体が快適・便利な交通ターミナル
- まちの記憶を活かした歩行者動線
- 市民生活を支え豊かにする公共施設
- 誰もが使いやすい歩行者空間
- 戸塚ならではの歴史資源・環境などを活かした都市空間
- 多様な表情を持つ商業空間
- 人々が出会い・集う広場

今後のスケジュール

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)		工事(第2段階)		★第2交通広場完成(秋)
★仮設店舗E・F館 オープン(12月)		★商業施設完成(春) ★第1交通広場供用(秋)			★公益施設完成(秋)



横浜市都市整備局戸塚駅周辺再開発事務所
 〒244-0003 横浜市戸塚区戸塚町13番地 ラピス戸塚3 5階
 (平成19年10月末の事務所移転後の住所)
 TEL:045-864-2621 FAX:045-864-2623
 メールアドレス: tb-totsukaiken@city.yokohama.jp
 Webページ
 アドレス: <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/totsusai/index.html>

