

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業の状況について

1 これまでの経緯

- 平成16年 3月 再検討案を公表
 18年 5月 都市計画変更
 7月 事業計画変更
 19年 2月 管理処分計画決定
 3月 従前資産取得契約及び土地明け渡し補償契約完了

2 計画概要

資料2-1 パンフレット「進めようとか再開発」参照

3 仮設店舗オープン

(1) 仮設店舗の概要について (資料2-2参照)

本事業では、工事期間中における権利者の営業継続の場として、地区内に6棟の仮設店舗「戸塚ウエストA館～F館」を設置します。

このうち、「戸塚ウエストA館～D館」まで4棟を6月1日にオープンします。また、戸塚ウエストE館及びF館は、12月オープンに向け現在準備中です。

なお、「戸塚ウエストA館」は、PFI事業（事業者：ネオ戸塚サービス(株)）により設置しています。

(表1) 仮設店舗の内容

	仮設店舗名	店舗数	延べ面積 (㎡)	主な業種
戸塚ウエスト	A館	65	16,000	飲食、物販、サービス、銀行
	B館	5	780	飲食、サービス
	C館	5	280	飲食、サービス
	D館	1	54	銀行 ATM
	E館	3	288	食品、物販
	F館	5	426	飲食、物販
	合計	84	17,828	

(2) オープン記念行事について

ア オープンセレモニー

日時：6月1日(金)午前9時～ 記念式典
 午前10時 グランドオープン

会場：戸塚ウエストA館1階

イ オープンイベント

日時：6月1日(金)から3日(日)まで
 会場：戸塚ウエストA館3階セントラルコートほか
 概要：コンサート、開店セール、抽選等

4 解体工事及び通路変更

(1) 解体工事の概要について

地区内に95棟ある既存建物について、6月から9月末までの工期で、解体工事を行います。

(2) 通路変更について（資料2-2参照）

6月1日（金）早朝より、再開発地区内の旭町通りなどの通路について閉鎖を行い、歩行者・車両動線を変更します。

(3) 事前周知について

通路変更についての市民・駅利用者への事前周知として、

- ① 通路変更案内チラシの戸塚区内全戸配布や駅前配布
- ② 地区内に横断幕やポスター・看板の設置、神奈中バス等へのポスターの貼り出し
- ③ 小・中学校や病院、障害者団体など関係団体への説明などを行い、周知を徹底しています。

5 特定建築者の状況等

本事業では、再開発ビル（共同ビル）の建築にあたっては、特定施設建築物制度（※）を導入します。あわせて、個別活用ビルの設計・施工についても、特定建築者に委託することとしています。

※特定施設建築物制度とは、施行者に代わる事業者が再開発ビルの建築を行い、合せて再開発ビルの一部（保留床）を取得する制度で、その事業者を「特定建築者」と言います。民間ノウハウを積極的に活用するために設けられた制度で、都市再開発法にもとづいて選定を行います。

<特定建築者決定までの経緯>

- 平成18年12月15日 特定建築者公募開始
- 平成19年 3月26日 応募者から事業提案書の提出
- 平成19年 4月26日 特定建築者予定者の決定
- 平成19年 4月27日 神奈川県知事へ承認申請
- 平成19年 6月 特定建築者決定（予定）

<特定建築者予定者>

東急不動産グループ（構成員：東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティー）

なお、道路や交通広場等の公共施設整備工事については、本市会で契約議案として上程しています。

6 今後のスケジュール

- 19年 6月 仮設店舗オープン
地区内既存建物解体工事着手
特定建築者決定
- 10月 公共施設および再開発ビル（共同ビル）着工
- 12月 仮設店舗（E館、F館）オープン
- 21年（秋） 第1交通広場完成
- 22年（春） 商業施設完成
- 24年（秋） 第2交通広場および公益施設完成

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.2

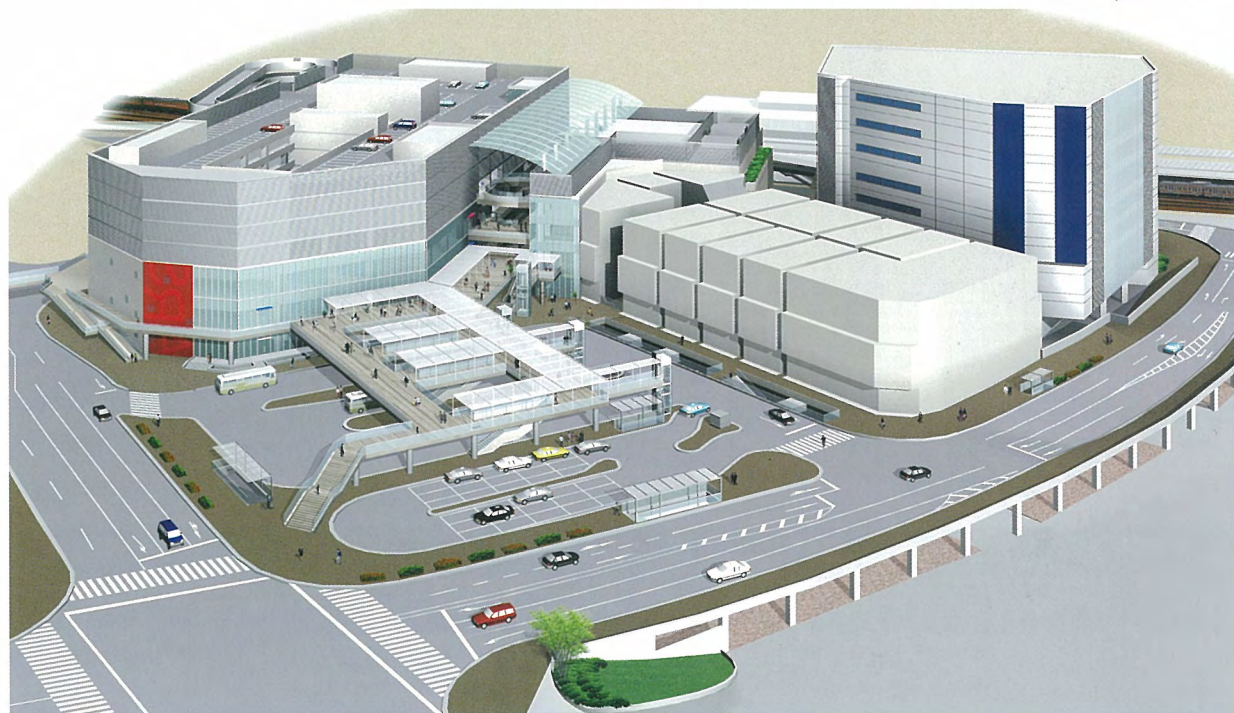
ボクが案内するよ!



とつか再開発くん



戸塚駅西口の現況
(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21年秋 第1 交通広場 完成予定
- 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

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

公共施設の概要

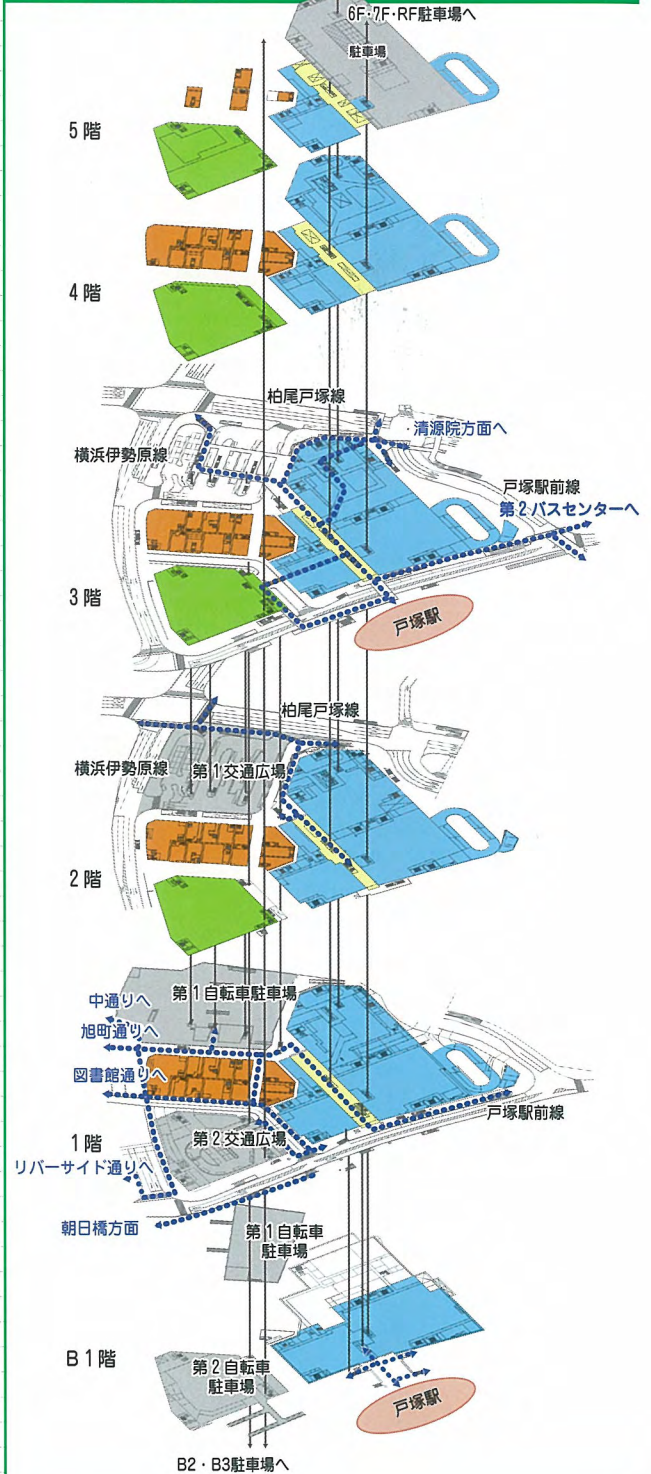
幹線道路 など	横浜伊勢原線	幅員25m、延長約110m、4車線
	柏尾戸塚線	幅員25m、延長約140m、4車線
	戸塚駅前線	幅員20～23m、延長約530m、2車線
	交通広場	第1:約6,300m ² 、第2:約2,000m ²
その他の 公共施設	自転車駐車場	第1:約6,300m ² 、第2:約2,300m ²
	中央プロムナード	幅員11m、延長約80m

建築物の概要

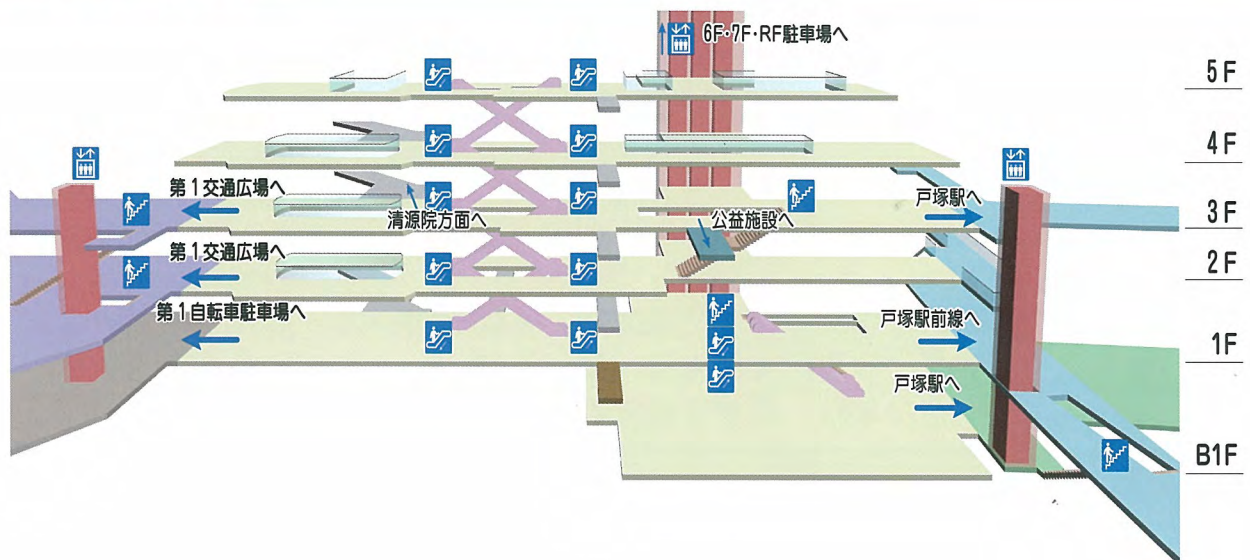
規模等	共同ビルゾーン	公益施設ゾーン	個別活用ゾーン	合計
建築面積	約9,900m ²	約3,400m ²	約2,500m ²	約15,800m ²
建築延べ面積	約70,600m ²	約35,100m ²	約10,200m ²	約115,900m ²
建ぺい率	約88%	約87%	約86%	約88%
容積率	約500%	約720%	約350%	約530%
階数	地上7階	地上9階	地上4階～6階	—
	地下2階	地下4階	地下1階	
高さ	約31m	約46m	約16m～21m	—

※個別活用ゾーンについては、12棟合計の数値です。

フロア平面図



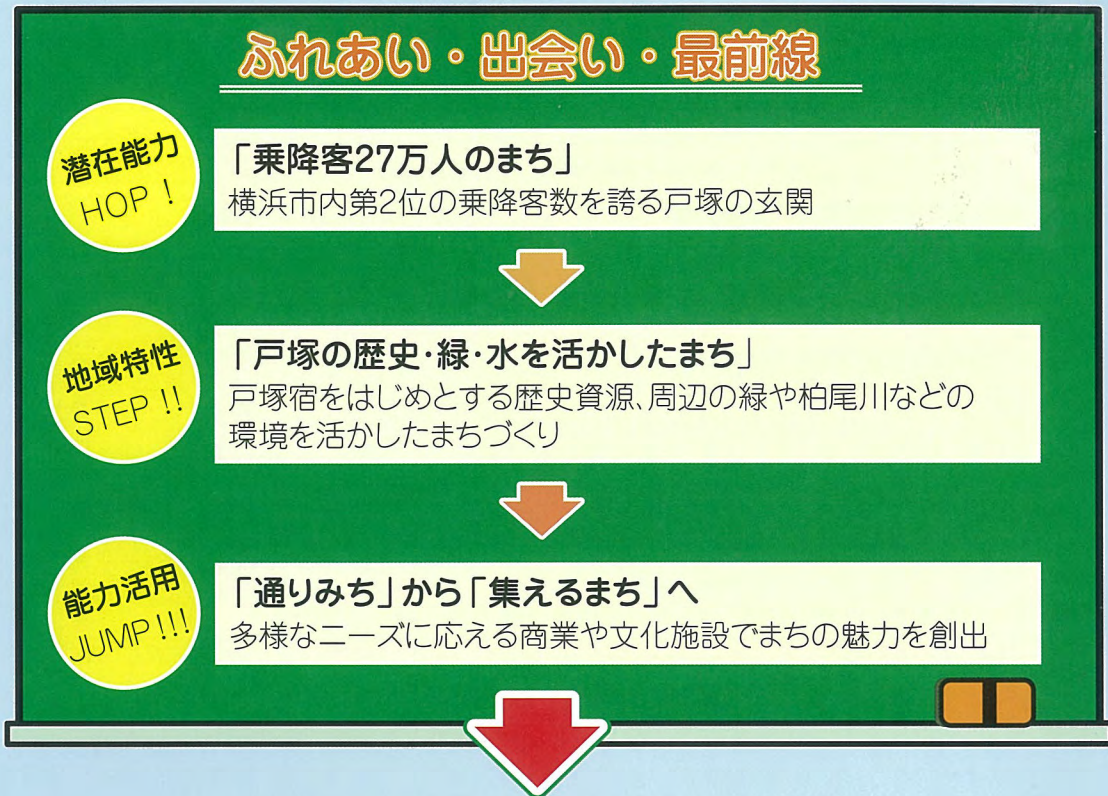
中央プロムナード断面図



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
- ◇誰もが使いやすい歩行者空間

- ◇まちの記憶を活かした歩行者動線
- ◇戸塚ならではの歴史資源・環境などを活かした都市空間

- ◇市民生活を支え豊かにする公共施設
- ◇多様な表情を持つ商業空間
- ◇人々が出会い・集う広場

戸塚駅西口で実施されている第二種市街地再開発事業とは

市街地再開発事業には、施行地区内の権利（建物や土地など）を再開発ビルの権利（ビルの床など）に置き換える（権利変換）第一種事業と、施行地区内の権利をいったん施行者が買い上げ、入居を希望する者へ再開発ビルの権利を渡す（管理処分）第二種事業があります。

特に、第二種事業は、都市防災上の理由等から整備の緊急性の高い地域や、公共施設を早急に整備する必要があり公共施設の整備を再開発ビルの整備と一体的に行うことが合理的な地域において採用されます。

今後のスケジュール

平成18年度	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	
<p>★事業計画変更 (7月)</p> <p>・管理処分計画 ・用地取得契約等</p> <p>仮設店舗 配置調整・内装工事</p>	<p>★仮設店舗オープン(6月)</p>	<p>工事(第1段階)</p>		<p>★第1交通広場完成(秋)</p> <p>★商業施設完成(春)</p>	<p>工事(第2段階)</p>		<p>★公共施設 第2交通広場完成(秋)</p>

施設計画図と整備イメージ

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*でお示ししています。

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店舗による商業施設です。

公益施設ゾーン

区役所やホールなどの施設です。

個別活用ゾーン

現在の戸塚駅西口の商店街の雰囲気を残した地元店舗が建ち並びます。

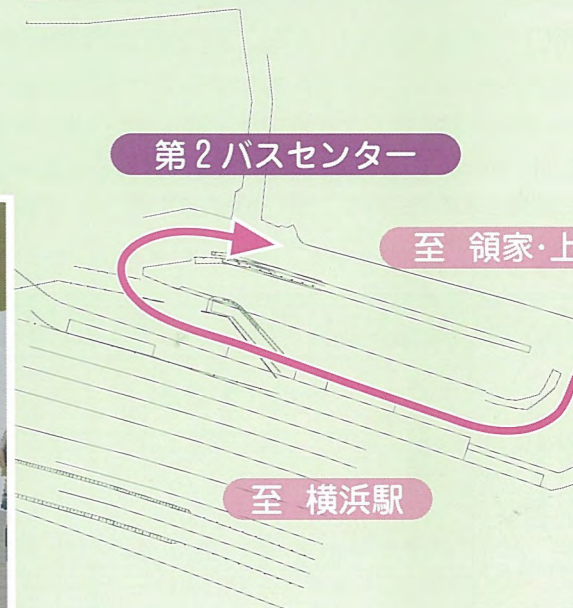
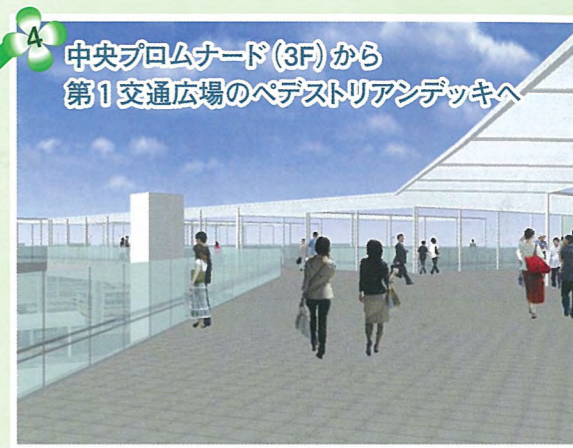
個別活用ビル前(1F)から
旭町通り方面へ



公益ビル1Fの第2交通広場内



駅前ペDESTリアンデッキから
共同ビル方面を望む



- 凡例
- 主要な歩行者動線
 - バス動線
 - 自動車駐車場出入口
 - 交通広場出入口
 - 視点の方向



*このパースはイメージであり、今後の計画の進捗にしたがって検討を進めていきます。

戸塚駅周辺の現況

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す。

特に西口については、バスターミナル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す。



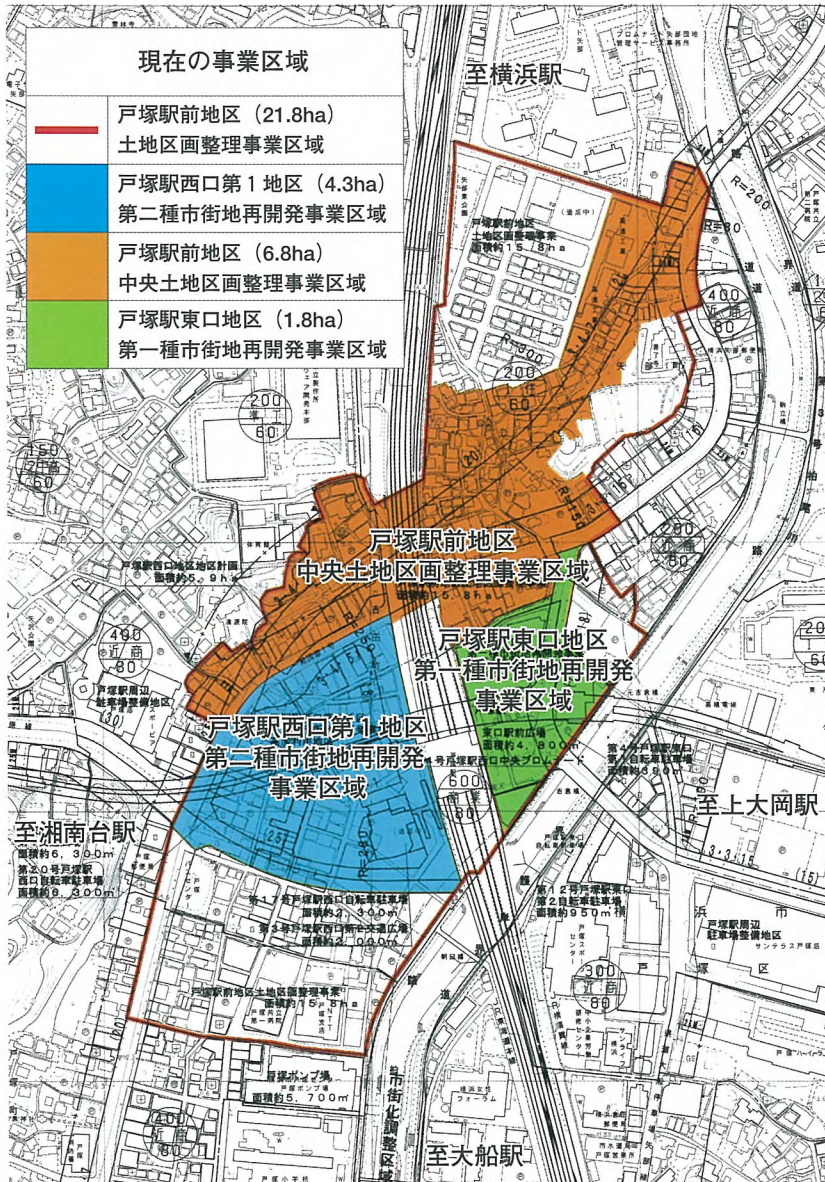
戸塚バスセンターの朝の状況



まちづくりには
長い歴史があるんだ

とつか再開発くん

戸塚駅周辺のまちづくりの経緯



- 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)
- 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
- S62.5 市営地下鉄1号線舞岡・戸塚間開業
- H 2.3 戸塚駅東口地区第一種市街地再開発事業完了
- H6.10 都市計画決定
- H8.11 都市計画変更(1回目)
- H 9.3 事業計画決定
- H11.8 市営地下鉄1号線戸塚・湘南台間延伸開業
- H13.10 都市計画変更(2回目)
- H14.12 戸塚駅前地区中央土地区画整理事業事業計画決定
- H15.3 事業計画変更(1回目)
- H15.10 計画再検討着手
- H16.3 再検討案発表
- H18.5 都市計画変更(3回目)
- H18.7 事業計画変更(2回目)

※ 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。

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 4092 戸塚1号館5階

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

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

Webページアドレス: <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/totsusai/index.html>

平成18年10月3日発行

環境行動都市へ向け
ハマッ子が行動します! **ヨコハマはG30**

戸塚駅西口再開発事業のお知らせ

平成19年6月1日から工事を開始します。
 工事に伴い、**歩行者通路が変わります。**
 ご不便をおかけしますが、ご協力をお願いします。



平成19年6月1日から、
 仮設店舗「戸塚ウエスト」が
 グランドオープンします。

【お問い合わせ】

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4092戸塚1号館5階

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

Webページアドレス : <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/totsusai/index.html>

進めよう とつか再開発

再開発事業スケジュール

平成21年秋 第1交通広場 完成予定

平成22年春 商業施設 完成予定 (第1段階)

平成24年秋 第2交通広場・公益施設 完成予定
 (第2段階)