

横浜市戸塚駅西口第 3 地区市有地活用検討会議からの提言について

戸塚駅西口第 3 地区の市有地活用にあたっては、今年度設置した附属機関「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）により、市民意見を踏まえ調査、検討してきました。

検討会議から平成 25 年 3 月 8 日に提言書を受理しましたので、その内容について報告します。

※市有地の概要については裏面参照

1 提言内容

<p>市有地活用に対する考え方</p>	<p>1 若者・子育て世代を呼び込む機能を重視すること 2 商業機能と公共公益機能の最適導入を図ること 3 低層部は路面型の店舗形式とすること 4 施設内利用者の多様な交流・コミュニティ形成を生み出すこと 5 施設内における取組を地区全体の活性化へと波及させること</p>
<p>導入を期待する具体的な施設イメージ</p>	<p>1 旧バスセンター及び旧バスセンター横敷地 若者を対象とした店舗を中心に施設導入を進めること 2 暫定駐輪場敷地 子育て世代を対象とした施設を中心に施設導入を進めること 3 公共施設 消防小屋、自転車駐輪場、戸塚駅西口交番は、西口全体を考え最適な場所に配置すること</p>
<p>今後の検討に向けて</p>	<p>1 本提言を実現する上で最も好ましい事業化の仕組みを検討すること 2 「戸塚らしさ」のあるまちづくりの具体化をさらに検討すること 3 地域住民、立地企業、横浜市それぞれに主体性を発揮する施設運営体制を継続的に維持すること</p>

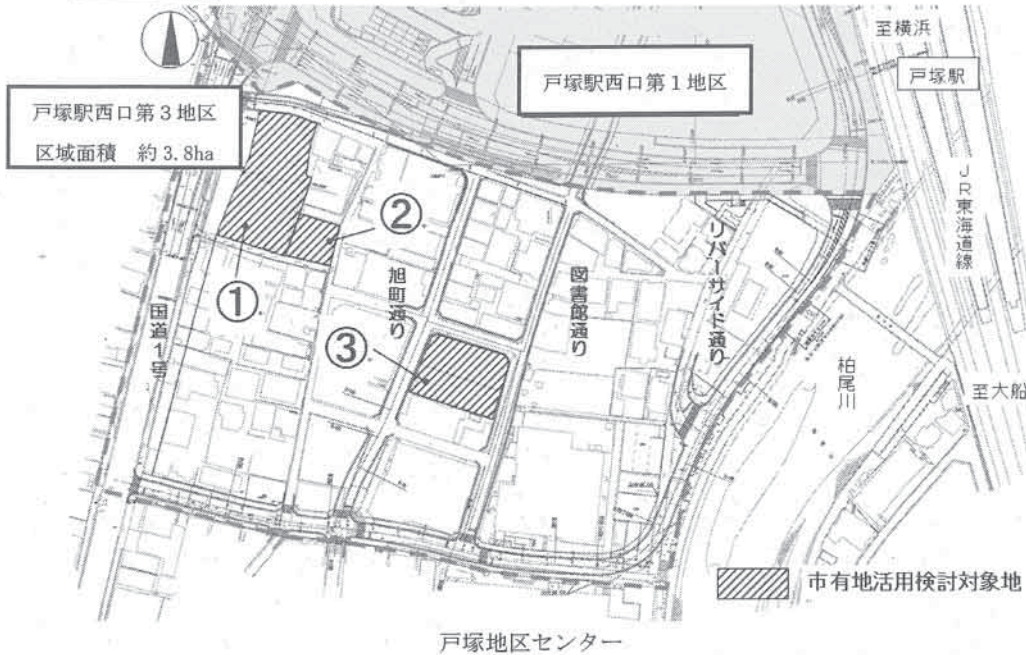
2 今後の進め方

平成 26 年度の事業化に向け、提言内容が実現できるよう、企業ヒアリングなどを行いながら、具体的な活用について検討します。

参 考

1 戸塚駅西口第3地区市有地概要

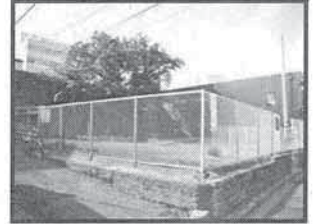
位置図



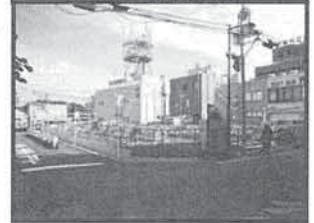
① 旧バスセンター
面積：約 1,420 m²



② 旧バスセンター横
面積：約 280 m²



③ 暫定駐輪場
面積：約 840 m²



2 検討会議経緯

第1回	平成 24 年 4 月 26 日	検討趣旨、地区の概況説明、スケジュールの説明、意見募集案の説明
第2回	平成 24 年 7 月 11 日	募集意見結果の報告と意見交換、簡易な意見集約
第3回	平成 24 年 9 月 12 日	導入機能案（複数案）の意見交換、企業アンケート実施の確認
第4回	平成 24 年 12 月 13 日	企業アンケート等の結果報告と意見交換、提言書素案の意見交換、委員へのアンケート実施の合意
第5回	平成 25 年 2 月 13 日	横浜市への提言書（案）作成に向けた合意形成

3 委員名簿

委員長	山路 清貴	まちづくり
	沖田 保	協同組合戸塚旭町通商店会代表
	田島 榮二郎	旭町西口町内会代表
	田島 直人	戸塚西口商店会代表
	手塚 康夫	戸塚宿ほのぼの商和会代表
	中嶋 敬介	戸塚町二丁目町内会代表
	西村 邦夫	NPO法人旭町自治会代表
	石川 恵美子	弁護士
	鹿倉 勝巳	商業コンサルタント

4 附属機関「横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議」の概要

- 根拠法令 横浜市附属機関設置条例第2条、第3条第1項
(施行期日平成 24 年 4 月 18 日)
- 担当事務 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 20 条第 1 項の規定により告示された横浜国際港都建設計画戸塚駅西口第3地区地区計画の区域内の市有地の活用計画の策定についての調査審議に関する事務

**戸塚駅西口第3地区の市有地活用について
(提言書)**

平成 25 年 3 月 8 日

横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議

目 次

はじめに	1
1 市有地活用に対する考え方	2
2 導入を期待する具体的施設イメージ	3
3 今後の検討に向けて	4

参考資料

1 委員名簿・検討経緯	6
2 対象敷地概要	7
3 提言書(案)作成に向けたアンケート委員回答	8
4 市民意見募集結果	13
5 第3地区内関係者意見募集結果	16

はじめに

戸塚駅西口第3地区は昭和37年の土地区画整理事業の都市計画決定以来、未着手地域のまま約50年が経過し、土地の有効活用が図れないことやインフラの整備に着手できないなどの問題が顕在化してきました。そこで、都市基盤の整備状況を踏まえて、土地区画整理事業施行区域を見直し、地区計画を活用したまちづくりに整備手法を転換し、平成21年3月25日土地区画整理事業施行区域の変更及び地区計画の決定を行っています。

一方で、隣接する第1地区においては、戸塚駅西口第一地区市街地再開発事業により、再開発ビル（トツカーナ）の完成や、戸塚区役所の再開発区域の移転が進められています。その結果、第3地区における人の流れや通行量が変化し、第3地区の賑わいが失われることへの懸念が深まっています。また、第3地区のにぎわいの喪失は、戸塚駅西口地区全体の発展にもマイナス要素となります。このような状況を踏まえ、第3地区内の市有地を有効に活用することによって、人の流れを確保し、まちの再活性化を図っていくことが望まれています。

当検討会議は戸塚駅西口第3地区内の市有地を全市的な市有地の有効活用という視点に加え、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限を創出する活用方策を検討するための場として、本地区内の地域住民の代表者を中心とし設置されました。

このたび意見を取りまとめましたので、次のとおり提言します。

平成25年3月8日
横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議
委員長 山路 清貴

1 市有地活用に対する考え方

- 第3地区内全ての市有地が地域の賑わい・活性化に寄与すべく活用すること。
- そのために、活用にあたっては、次の考え方に留意すること。

(1) 若者・子育て世代を呼び込む機能を重視すること。

- ・ 「横浜南部郊外における若者・子育て文化」を発信する起爆剤としての場となる。
- ・ 施設に子育て世代が利用しやすい機能（ベビーカー置き場、等）を充実する。

(2) 両敷地に商業機能と公共公益機能の最適導入を図ること。

- ・ 公共公益機能を有する施設は、商業施設と関連づいて活性化を助長することが好ましい。
- ・ 公共公益機能を有する施設は、地域活性化を阻害してはならない。

(3) 低層部接地階は路面型の店舗形式を踏襲すること。

- ・ 道に面して利用者サービス機能が連続的に面することで、道そのものに賑わいを生む。
- ・ オープンスペースと店舗の組み合わせで、効果的に街なかの拠点的賑わい空間をつくり出す。

(4) 施設内利用者の多様な交流・コミュニティ形成を生み出すこと。

- ・ 施設はそれぞれ、文化的・創造的刺激に満ちた空間でありたい。それは、例えば、施設利用者同士や道行く人との間に活気あるコミュニケーションを生み出すものである。

(5) 施設内における取組を地区全体の活性化へと波及させること。

- ・ 空間的には、まち全体の回遊性を助長する動線を確保し、その動線に沿って、休憩しながら語り合い、情報を得、楽しめる空間が連続的に存在する配置計画を立案する。例えばそれは、歩行者動線が敷地内を自由に貫き、敷地全体が都市内の小広場として機能するイメージである。
- ・ 加えて、施設と第一地区のバスセンター2Fデッキとの接続や、高架道路歩道との接続などにより、西口地区全体の活性化の促進につながることを望ましい。
- ・ 運営的には、このまちの活性化を願う人々がつながり、常に新鮮で刺激的なアイデアを発信し続ける仕組みを内包することによって実現する。

2 導入を期待する具体的施設イメージ

- 旧バスセンターと旧バスセンター横敷地は一体的に活用すること。
さらに周辺の敷地についても一体的に整備が進められれば好ましいが、そのことを市有地活用の前提とはしない。
- 導入施設は固定的に捉えるべきものではなく、新たな時代とともに新陳代謝を可能とするものであること。
- したがって、以下に掲げる施設はあくまでも例示であり、現時点においても他にニーズのある施設は存在すると考えられること。

(1) 旧バスセンター及び旧バスセンター横敷地

- 若者を対象とした店舗を中心に施設導入を進めること。
【導入施設の例示】(若者を対象とした店舗)
 - ・ 電器店、若者向けファッション販売店、オープンカフェ、IT関係商業施設、映画館(シネマコンプレックス)、複数のミニシアター、映像関連スタジオ、飲食店、ダンススタジオ、ショッピングモールなど

(2) 暫定駐輪場敷地

- 子育て世代を対象とした施設を中心に施設導入を進めること。
【導入施設の例示】(子育て世代を対象としたもの)
 - ・ 親子カフェ、託児所、保育所、育児相談、学童保育、親と子の遊びの広場、地域コミュニティ支援施設、ボランティア組織活動支援施設、社会復帰拠点、職業教育・支援施設、オープンスペース、など

(3) 行政から要望のあった公共施設

- 必要な行政要望施設(消防小屋、自転車駐輪場、戸塚駅西口交番)は西口全体を考え、最適な場所に配置すること。
 - ・ 来街者のための一時的な利用のための駐輪場は当該敷地への設置も効果的であると考えますが、その場合でも地下機械式などの採用により、施設主用途への影響を最小限にする工夫が求められる。さらに、通勤通学等に係る長時間駐輪が発生しない工夫が必要である。

3 今後の検討に向けて

- 本検討会議としては、対象敷地活用についての方向性について前述の通り提言するものであるが、横浜市による事業化に向けての次の段階において、次に掲げる内容を踏まえてさらに具体的な検討を行い、本提言の意志を引き継いで頂くとともに、提言内容に沿った形で市有地の活用が行われることが担保される仕組みを講じて頂きたい。

(1) 本提言を実現する上で最も好ましい事業化の仕組みを検討すること。

- ・ 市は事業化の仕組みに関してあらゆる可能性を否定せずに検討し、本検討会議の提言に合致する最善の事業手法を選択していただきたい。
- ・ 横浜市市街地環境設計制度等の仕組みを最大限に活用するなど、行政として可能な制度等を駆使して事業を制御していただきたい。

(2) 「戸塚らしさ」のあるまちづくりの具体化をさらに検討すること。

- ・ 本検討会議において「戸塚らしさ」を醸し出す施設のあり方が提起されたものの、その具体的イメージの合意は形成されていない。
- ・ 戸塚駅周辺地区において、これまでも様々に検討されてきた「戸塚らしさ」について総括するとともに、それを踏まえてこれからのまちづくりの視点も入れた、『新しい戸塚』の具体的なイメージ獲得のための検討を行っていただきたい。

(3) 地域住民、立地企業、横浜市それぞれに主体性を発揮する施設運営体制を継続的に維持すること。

- ・ 施設運営についての知恵を発揮する人材が登用され、それがなされ続ける仕組みを、検討段階から施設運営段階に至るまで継続的に内包することが大切であると考える。
- ・ その仕組みの中で、そうした役割を発揮する人材としては、次の通りである。
 - ① このまちに楽しみを与えることができる経営者
 - ② このまちを知り、愛し、誇りに思い、事業にかかわる様々な人たちと共同してやっていける人
- ・ そして、公共性を発揮する施設運営を可能とする上で、横浜市の継続的な関与は不可欠であると考えている。

参考資料

1	委員名簿・検討経緯	6
2	対象敷地概要	7
3	提言書(案)作成に向けたアンケート委員回答	8
4	市民意見募集結果	13
5	第3地区内関係者意見募集結果	16

1 委員名簿・検討経緯

(1) 委員名簿

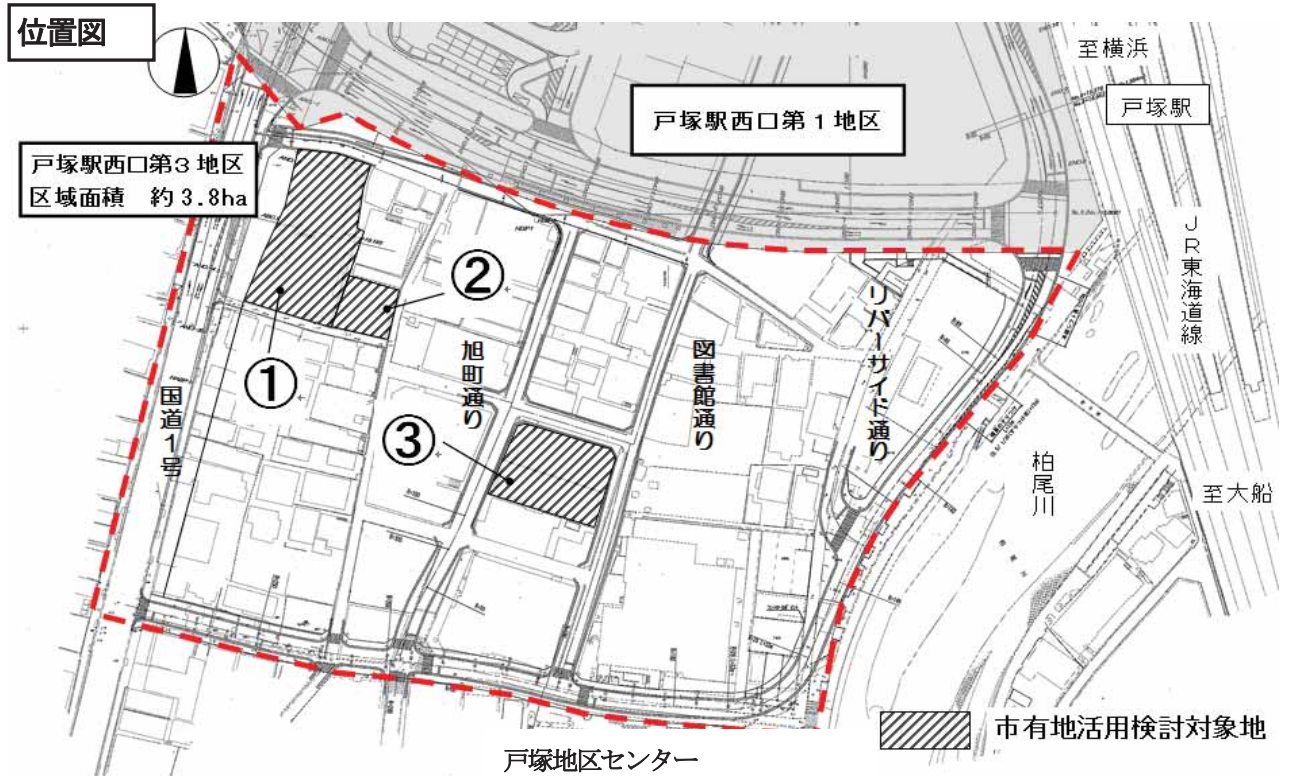
(氏名の50音順)

	氏名	職・分野	備考
地 元 代 表	沖田 保	協同組合戸塚旭町通商店会代表	
	田島 榮二郎	旭町西口町内会代表	
	田島 直人	戸塚西口商店会代表	
	手塚 康夫	戸塚宿ほのぼの商和会代表	
	中嶋 敬介	戸塚町二丁目町内会代表	
	西村 邦夫	NPO法人旭町自治会代表	
有 識 者	石川 恵美子	弁護士	
	鹿倉 勝巳	商業コンサルタント	
	山路 清貴	まちづくり	委員長

(2) 検討経緯

回	日程	議題
第1回	平成24年4月26日	検討趣旨、地区の概況説明、 スケジュールの説明、意見募集案の説明
第2回	平成24年7月11日	募集意見結果の報告と意見交換、 簡易な意見集約
第3回	平成24年9月12日	導入機能案（複数案）の意見交換、 企業アンケート実施の確認
第4回	平成24年12月13日	企業アンケート等の結果報告と意見交換、 提言書素案の意見交換、 委員へのアンケート実施の合意
第5回	平成25年2月13日	横浜市への提言書（案）作成に向けた 合意形成

2 対象敷地概要



①旧バスセンター



②旧バスセンター横



③暫定駐輪場



①	面積	約1,420 m ²
	用途地域	商業(600%/80%)
	高度地区	第7種高度
②	面積	約280 m ²
	用途地域	商業(600%/80%)
	高度地区	第7種高度
③	面積	約840 m ²
	用途地域	近隣商業(400%/80%)
	高度地区	第4種高度

3 提言書(案)作成に向けたアンケート委員回答

【委員A】

- ・ 本検討会での提言が活かされた施設となるためには、具体的な譲渡条件等が確定される段階に意志が引き継がなければならない。
- ・ 特に、施設運営についての知恵を発揮する人材が登用され、それがなされ続ける仕組みを内包することが大切であるとする。そうした役割を発揮する人材は、このまちを知り、愛し、誇りに思っている人でなければならない。

【委員B】

- ・ 全て、民間に「売却しておしまい」では行政として無責任です。行政として、市有地を活用して、第3地区を活性化するために、何をするかを明確にしてほしい。
- ・ 第3地区の市有地を単独で考えているだけでは、十分な活性化効果を発揮することはできない。バスセンター2F デッキと新施設との連携（長後街道交差点の高架処理も含める）、高架道路の歩道の第3地区への延伸、その他地区内道路の整備等によって、第3地区全体の回遊性と利便性を高める施策が必要です。→行政の責任です。
- ・ 先端的な「まち」にする機会は今回を置いてない。それ故、今回の施設に、温暖化防止対策、環境対策、省エネルギー対策等の機能も導入する必要があります。
 - (1) 設置したい施設
 - ① ソーラーパネル、蓄電池、燃料電池等の電力源を確保、LED化による消費エネルギーの削減
 - ② 植栽の工夫、プランター、緑の壁、噴霧装置等の温暖化防止施設を設置
 - (2) 施設効果
この結果、新たな施設による消費エネルギーの削減を図り、地球温暖化防止に貢献することができ、結果的にスマートシティを実証できる。

【委員C】

- ・ 地元の商店街は、二つの大学の大学生にこの地区に来てもらいたいのかを再度はっきり意見統一をはかるべき。
- ・ もしもそうなら、行政ぬきで、二つの大学の大学生と地元の商店街は、彼らが何をここに望むか、直接意見を交換し商店街の方向性を主体的に定めるべきである。

【委員D】

- ・ 西口交番は現在の場所から遠くへ離れない駅の改札口の側の方が利用者にとって便利だと思う。設置費用は何方にしても掛るもの。消防小屋は3319の高架下に防災の備蓄倉庫両方備える最適の場所があるので検討をお願いしたい。

【委員E】

- ・ 戸塚は昔から戸塚宿としての歴史があり、商業のまちとして栄えてきました。しかし、駅前再開発が行われましたがよい結果が出ていないのが現状です。
- ・ 商業のまちとして栄えていく為にも、もっと若い人達が集まるような施設をつくり（近隣に大学もあり）、その若い人達と子育て世代の人達、年配の人達と様々な年代との新たな交流が生まれてきて活性化へと繋がることを期待する。民間ディベロッパーの利用も考慮すべきである。

【委員F】

(1) 宿場町のイメージとまちの活性化

戸塚は、江戸時代に、東海道の宿場町として栄え、規模的には、本陣2軒、脇本陣3軒、旅籠76軒を数えるほどの規模を誇っていた。

大名や、町民、文化人の往来も多く、必然的に、徳川家や大名家とのゆかりも深い。参勤交代中の大名がこの地で没し、近在の寺院に埋葬され、供養された孤児なども残る。当時は宿場の旦那衆などを中心に、俳句や絵画など文化活動も盛んであった。

しかし、その後、時代の変遷とともに、戸塚は変容を遂げ、まちの規模も大きく変化した。

特に、戦後は、工場の進出や、東京・横浜のベッドタウンとしての人口増加により、戸塚駅の周辺だけでなく、戸塚全体が多く発展を遂げた。

一方で、宿場町としての面影や文化は失われ、文化財としての史跡や歴史的な建物も現存するものは限られている、というのが実態である。

そのような現状を踏まえると、戸塚にとっての宿場町のイメージは、宿場町由来のハード的な遺産ではなく、ソフト面での特徴が中心になるのではないかと思われる。

即ち、ア 多くの人が集い、行き交う場所

イ 多種多様な人々（外国人も含む）が、共生、共存できる場所

ウ 様々な、生き方や、趣味や、文化が、楽しめる場所

これらの要素は、検討会議で、多くの委員から提起された、まちの活性化に必要な要素と重なりあっていると思われるものであり、これらの要素を取り込むことが、戸塚の活性化に役立つのではないか。

(2) 回遊性を確保し、賑わいを創出する施設のイメージ

戸塚区の将来を考えた時に、既存の市街地を中心に再生が進む戸塚駅周辺と、マンション中心に開発が進む東戸塚とが、車の両輪となって、戸塚区の発展を牽引して行く姿が望ましい。

戸塚駅周辺では、永年に亘って、戸塚西口地区が市街地の中心として発展してきたが、第一地区に大型施設が建設されたことによって、隣接する第三地区との分断が生じている。

この状況を解決するためには、第一地区と第三地区以南の地域を、再度、有機的に結び付けることが重要であるが、その1つの手段が回遊性確保による西口全体の賑わいの創出ではないか。

戸塚駅西口の回遊性を考える場合の拠点となる施設は、

ア 戸塚駅（JR/市営地下鉄）、

イ トツカーナ（第一地区）、

ウ 新区役所（第一地区）、

エ バスセンター（第一地区）、

オ 商業施設サクラス（国道沿い）、

カ 戸塚地区センター（公会堂、図書館—第三地区隣接）、

キ 柏尾川散策路（第三地区隣接）、

ク 戸塚郵便局（国道沿い）、

ケ 男女共同参画センター（柏尾川隣接）、

コ 共立病院（第三地区）、

サ 日立製作所・戸塚事務所（第三地区南方面）、等が考えられる。

つまり、交通施設、公共施設、自然環境、病院、商業施設、民間事業所等の人が集まる場所を動線として、どう結び付けていくかということである。

まず、真っ先に考えなくてはならないのは、施設間をつなぐ道路や歩道である。

次に、人々が、施設間を回遊した場合に、一休みでき、会話を楽しめ、気ままに時を過ごしたりできる空間、即ち、人々が滞留できる空間をどう作り出すかということである。

戸塚駅西口には、第一地区に、橋上デッキやトツカーナ内の施設空間はあるものの、回遊性を促進するための空間という点では、不十分である。

第3地区の市有地の活用にあたっては、人々が滞留できる空間を含め、回遊性を考慮した

施設の検討が望ましい。

(3) 回遊性を考えた場合に基点と考えられる市有地

回遊性を考えた場合に、上記の各施設間を結び付ける中心的な場所に位置し、商業地としての賑わい創出に最も適した場所は石黒前の市有地と考えられる。

(4) 石黒前市有地の施設イメージ

石黒前市有地は、土地面積の制約から、大型の施設の導入が難しいので、施設の規模としては、小規模なものにならざるを得ない。

施設のイメージとしては、回遊性の基点として、施設内に空間スペースやオープンエア方式の空間スペースを設け、1～2階にカフェ等の飲食や物販店舗、3階以上は公共事業者やNPOの事務所、地下には一時預かりの駐輪場、などを設けた複合施設といったような案が考えられる。

但し、そのようなイメージの施設が実現可能になるには、以下の課題がクリアされることが前提になると思われる。

ア 大きな空間スペースを設けると、店舗や事務所として使用できる面積が減少し、事業としての採算確保が難しくなる可能性がある。

イ 事業としての採算が得られるようにするために、土地の売却や賃貸に当たって、行政の支援が必要になってくると思われる。

ウ 事業所のテナントに関しては、公益性という性格を持たせるために、公共事業者やNPOの入居が望ましいが、行政からの十分なサポートは得られるのか。

エ 空間スペースが、事業者によってきちんと管理できる体制ができるか。

つまりは、この土地に、地区の活性化の拠点になるような施設を導入しようとする、行政による十分なサポートが得られるかどうか鍵になることに留意する必要がある。

(5) バスセンター跡地の施設イメージ

バスセンター跡地は、土地面積も広く、許容される容積率も大きいので、事業者にとっての事業ニーズは広がり、石黒前市有地に比べ、選択肢も多くなると想定される。

特に、マンション等の集合住宅に関しては、一定のニーズが予想されるが、公共の土地を活用して地区の活性化を図るという目的から考えると、住宅専用施設に対する優先順位は低くなる。

それでは、若者を始め、多くの人々を呼び込み、地区の活性化につなげられるような施設のイメージは描けるのかということになるが、議論の参考にすべく実施した企業アンケートでは、住宅に関しては、予想通りの反響が得られたものの、活性化施設に関しては、具体的な用途や実現性までは明らかにならなかった。

従って、今まで検討会議で出てきている様々なアイデアも、未だウィッシュ・リストの範疇に止まっており、第5回の検討会議では、どのように議論を整理して、提言としてまとめるのか、ということが求められる。

なお、バスセンター跡地には、第一地区と第三地区以南の回遊性を確保し、戸塚駅西口地区の面的発展を図る上で、第一地区のデッキを第三地区へ延伸することが望まれるが、そのためには行政の支援が不可欠になる点を付言しておきたい。

【委員G】

- ・ ①+② (旧バスセンター及び横) については、家電販売店をメインとしての複合施設
- ・ ③ (暫定駐輪場) 周辺環境とのバランスまた、3・3・19線、3・3・51線によって、駅からの動線が悪くなってしまう為、人の流れを第3地区にも集まるようなアミューズメント (映画館、飲食店、物販 (カジュアルショップ)、ファーストフード等) 遊びをテーマとした施設をつくる。

【委員H】 想定イメージ

- (1) 目 標 横浜市南部の観光・レジャーランド・リゾートとして、日本一または世界一を目指そう
- (2) 目 的 生活完結型住居文化圏構想（プラチナ社会を目指す）、レジャーランド、リゾートを最大目的として観光都市を目指す。横浜市南部（戸塚区・栄区・泉区・港南区）
- (3) 手 法 エリアマネジメント手法によるスマートシティを目指す
- (4) 企画運営 民主体の公民連携、民民連携手法等により、企画段階から参画する。リゾートを目的として、観光都市を目指す。
- (5) 戸塚の特徴（横浜市南部の資本）
- ・旧東海道の戸塚宿があった。よって歴史資産がある。
 - ・旧東海道が戸塚を縦断している。
 - ・東海道線が停まる。地下鉄の駅がある。
 - ・箱根駅伝が通る。
 - ・戸塚区内にお寺が約 40 寺院、神社が約 33 神社ある。
 - ・柏尾川が縦断している。
 - ・元戸塚区の泉区、栄区、瀬谷区から電車やバスで戸塚駅に出てくる。
 - ・旧バスセンター付近に内田本陣、澤辺本陣、問屋街があった宿の中心地である。
 - ・観光地 古都鎌倉（横浜市は鎌倉と連携して、世界遺産を平成 25 年の登録を考えている）に近い。
 - ・東京まで約 30 分で行ける。（電車）
 - ・山下公園等みなとみらい地区に直接電車で行ける。
 - ・スマートシティを考える。（エコなど環境にやさしい街）
 - ・エリアマネジメントを考える。駅周辺のマネジメント（経営）
 - ・バスセンター跡地は、戸塚の一等地であり、最大の価値あるものを計画する。
- (6) 活用検討市有地等
- ・旧バスセンター 約 1,710 m² (518.18 坪)、商業地域、容積率 600%、建ぺい率 80%
 - ・旧バスセンター横 約 270 m² (81.81 坪)、商業地域、容積率 600%、建ぺい率 80%
 - ・暫定駐輪場 約 860 m² (260.60 坪)、近隣商業地域、容積率 400%、建ぺい率 80%
 - ・現戸塚区役所 約 3,300 m² (約 1,000 坪)、容積率 200%、建ぺい率 60%
- (7) 活用提案
- ア 全体市有地の活用提案
- ・戸塚駅西口第 3 地区の 3 つの市有地だけでなく、区役所跡地を含めたエリアマネジメントスマートシティを考えるべきであり、会議を拡大して行っていただきたい。
 - ・今回で結論付けるのではなく、委員会の提案事項としていただき、拡大会議へのつなぎとする。
 - ・今回での期間を延長して、上記市有地 4 つを一体で考える。
- イ 個別市有地の活用提案
- (ア) 旧バスセンター（◆旧東海道 知る、発見、喜びの館）…観光とリゾート的
<民間企業に市民が参画する連携プロジェクト>

- ・交通アクセスがいい（東海道線が停まる）
- ・旧東海道の宿場機能を持たせる
- ・旧東海道（53次+4次 東京から大阪）までの日本一の拠点を狙う
- ・旧東海道の情報発信基地
- ・簡易宿泊施設（素泊まり的）品川宿にあるゲストハウスの風呂とか、土産物を扱わない。周辺の町に出て、買っていただく。品川宿では稼働率も90パーセント台である。外国人に大変喜ばれている。
東海道を歩いている方では、素泊まりで3,000円くらいなら利用するという人が多くいた。（2年間600日くらい東海道沿線で接待をしていた人の話）
- ・各宿場の物産を扱うアンテナショップ。各宿場の人に販売をしていただく。
- ・戸塚在住の宿場のある県の人に販売をしていただく。
- ・各宿場の街並みや生活（人）のジオラマ（模型）を展示する（交通アクセスがいい）人情、創造が、夢、未来を拓く、駅伝のジオラマをつくる。
ジオラマ（民家、街並み、江戸、昭和、明治等時代ごとの）
<参考>NHK「梅ちゃん先生」（ジオラマ作家 山本高樹氏）
「昭和の家〜絆」（創作人形作家 安部朱美氏）
- ・コンピュータグラフィック
- ・箱根駅伝を応援する。
- ・観光バスが停まれる駐車場を設ける。
- ・学校が休みの時（夏休み、春休み、冬休み）のとき、学校の応援をいただいて学生が団体で歩いたりする。
- ・東海道を歩いている人が非常に多くなっている。若い女性、男性、定年者、若い夫婦が子供と歩いている（2年間600日くらい東海道沿線で接待をしていた人の話）
- ・旅行会社がバスで連れて来て、旧東海道をある区間歩いて、またバスで連れて帰る。（日帰り）クラブツーリズムなど
電車・旅館代を浮かせるため。
- ・ドキュメンタリー映画の館

(イ) 旧バスセンター横（◆歴史文化資料の館）…知、研究、文化財
<行政と市民との連携プロジェクト>

- ・歴史（過去、現在）の資料館
- ・歴史文化遺産を発掘と保存（ヘリテージ）
…参照 ひょうごヘリテージ機構
- ・戸塚の文化歴史資産を守る（震災に耐える）

(ウ) 暫定駐輪場（◆交流と創造を育む館）…リゾート的
<行政、民間企業に市民が参画連携プロジェクト>
4つの理念 ①学びの場 ②子育ての場 ③交流の場 ④情報発信の場
（参考 長野県小布施図書館「まちとしょテラソ」
交流と創造を楽しむ文化拠点）
観光施設ではなくリゾート的施設（子供からお年寄りまで）。

4 市民意見募集結果

(1) アンケート結果概要

■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)

ア 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)

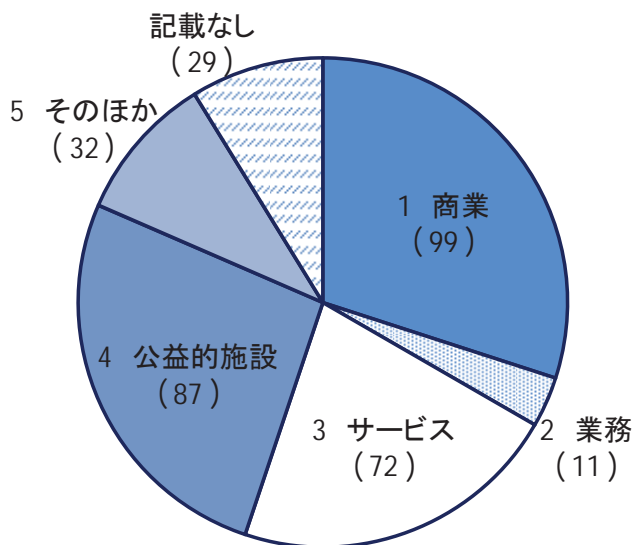
○映画館を含む商業施設…(9)

○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)

イ 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】

<代表的な意見>



※ 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。

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)

○馬車輪場…(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)

(2) アンケートに寄せられた意見一覧

テーマ分類	まちのテーマ	具体案
	戸塚駅西口第3地区にどのようなまちになってほしいか	西口第3地区に足りない用途・機能
地域の魅力づくり	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
	独自の魅力をもったまち	宿場町風商店街
		戸塚宿歴史館
		個人店
他にはないブランドショップ		
緑豊かなまち	ショッピングモール	
	建物高、色調の調和した商店街	
区民が交流できる場所がある	昔ながらの商店街	
	公園	
	柏尾川の景観を取り入れた公園	
	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	
利便性	日常必要なものが駅近にあるまち	広場
		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	具体案	
	戸塚駅西口第3地区にどのようなまちになってほしいか	西口第3地区に足りない用途・機能	
楽しめる	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	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
その他		福祉保健活動拠点	
		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	

5 第3地区内関係者意見募集等結果

(1) 第3地区内関係者意見募集結果

■意見回収数：3件

ア 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

イ 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・	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	スパ・衣類等物販・飲食施設など)	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

(2) 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	
	・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	公園
旧バスセンター横	広場	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

(3) 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）提案概要

ア 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。
- 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」

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	▲	○	○
		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・楽しむ	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 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	
			都市型温泉	－	○	△	面積、戦略の構築	
		憩いの空間	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

イ まちづくりのコンセプト案

(ア) 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。

(イ) 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。
- ★ **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	消費生活、	消費生活				
		ケアープラザ	ケアープラザ	ケアープラザ				
	文化芸術	歴史館、					歴史館、	
		美術館、博物館					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（一時預かりも）	託児所（一時預かりも）		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	

ウ 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。

（ア） 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、医療機能は面積的問題、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、行政だよりの地域では覚悟が必要でしょう

⑧ 総合な感想

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	

(イ) 街のコンセプト

「イ まちづくりのコンセプト案」でまとめた、目標のコンセプトのどれを選択するか、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。

⑨ **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

工 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、共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、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 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公益施設と連携し、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る。

【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



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、“自転車で気軽に行けるまち”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

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、“自転車で気軽に行けるまち”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

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



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）