

第3回 横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議

日時 平成24年9月12日(水) 午後2:00～午後4:00
場所 横浜市戸塚地区センター2階 A会議室

次 第

1. 開会

2. 議事

(1) 第2回議事確認

ア 議事内容確認

【資料-1】

イ 課題

【資料-2、3】

(2) 協議事項

ア 戸塚駅西口第3地区の将来像、導入機能案について【資料-4、5、6】

イ 企業等ヒアリングについて

【資料-8】

3. 閉会

第2回議事確認

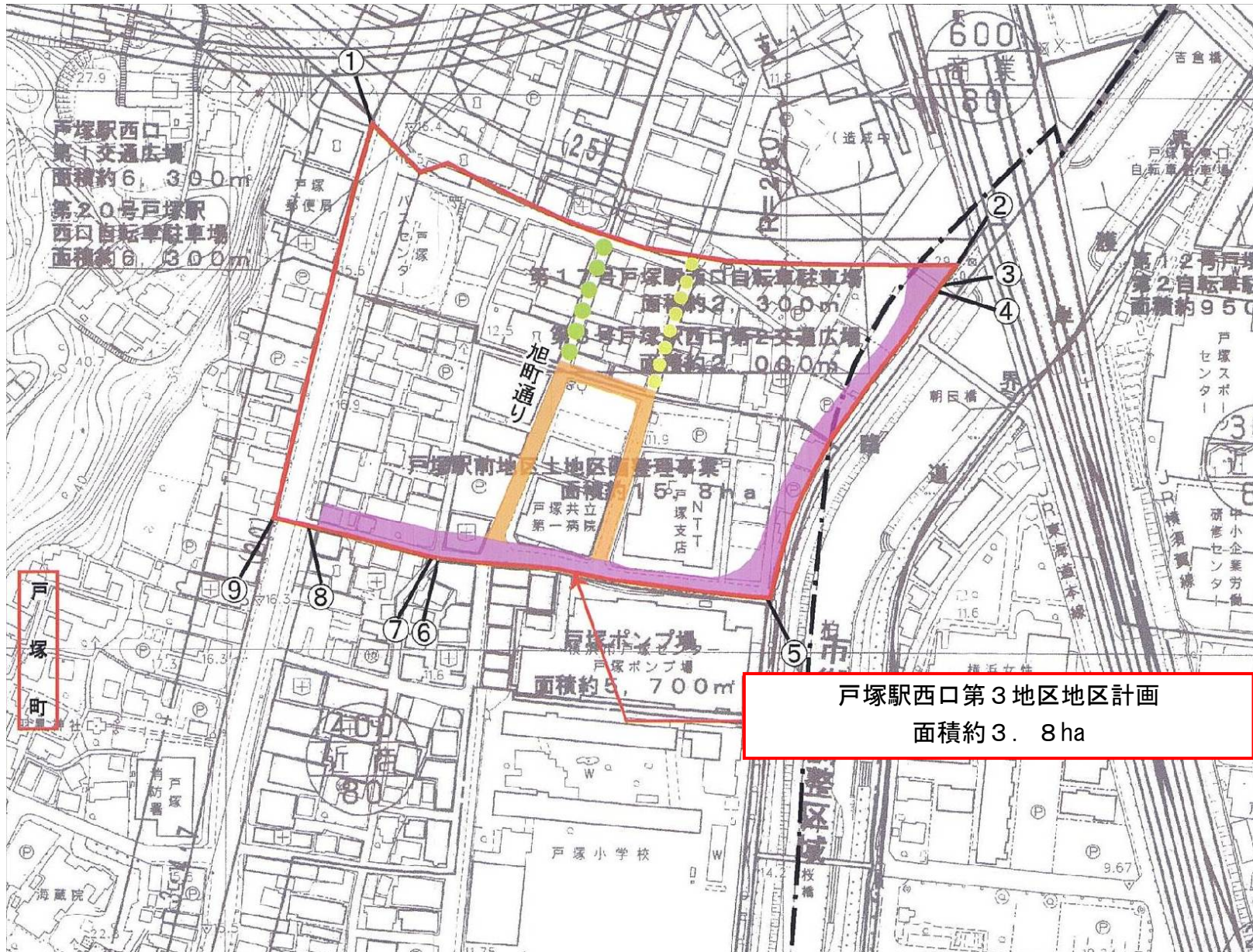
1 第2回議事内容

- (1) 委員長代理の指名
委員長代理：石川委員
- (2) 戸塚駅西口第3地区の将来像、導入機能案について
 - ア 第1回要望の対応について
 - (ア) 第3地区内通り名図面
 - (イ) 検討対象用地実測図
 - (ウ) 平成22年歩行者通行量
 - (エ) 戸塚駅周辺市場環境
 - イ 市民意見募集の実施結果
 - ウ まちづくりの会プレゼンテーション
 - エ 将来像、導入機能案について協議

2 第2回議事において出された課題

- (1) 戸塚駅西口第3地区地区計画区画道路Bの線形について **【資料-2】**
- (2) 国道1号線の整備スケジュール
- (3) 歩行者・自転車通行量の比較 **【資料-3】**

戸塚駅西口第3地区地区計画決定図

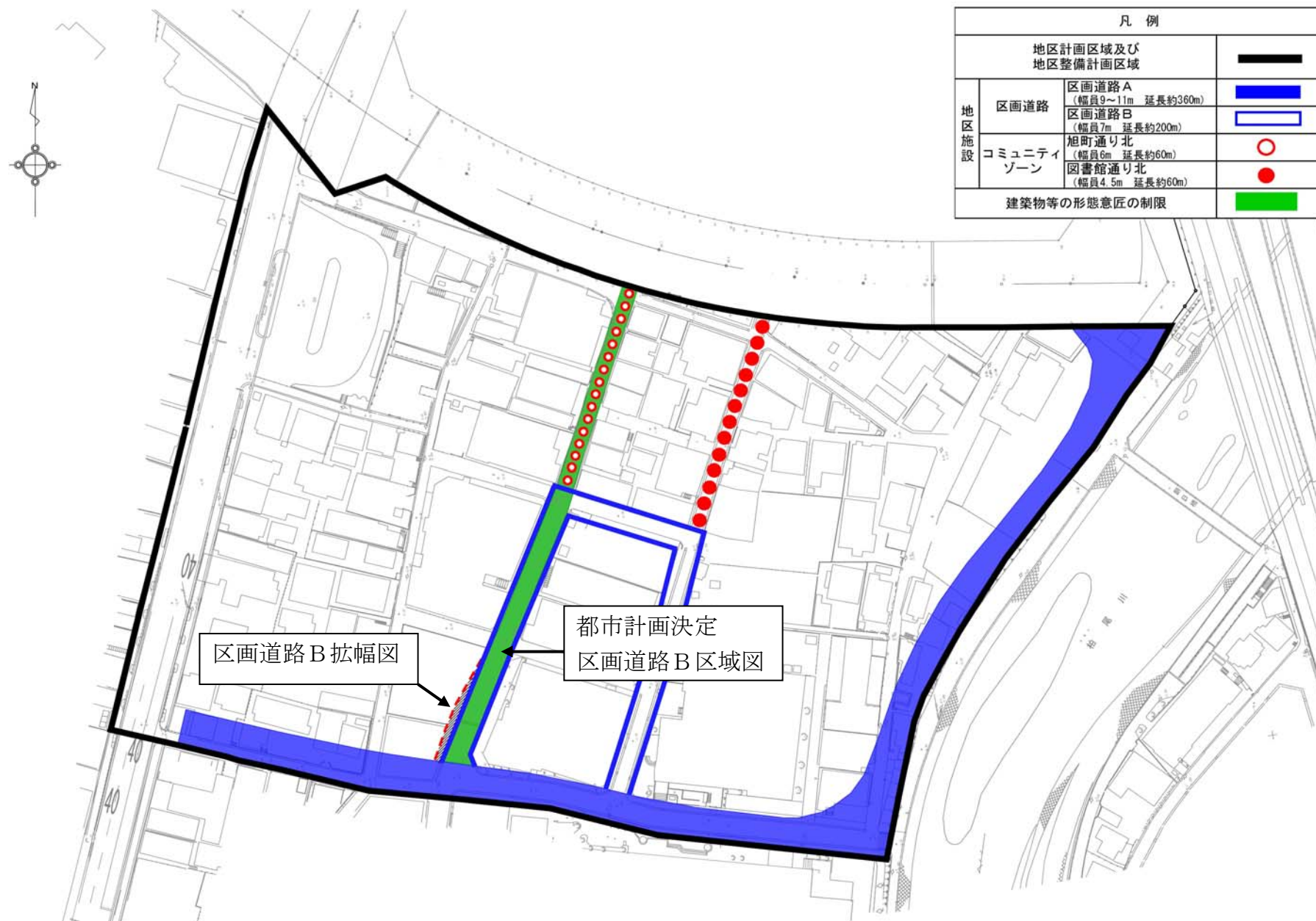


凡例		
番号間	境界	備考
①～②	都計道界	3・3・19号横浜伊勢原線 3・3・51号戸塚駅前線
②～③	地番界	別紙公図の写し のとおり
③～④	現地杭界	
④～⑤	地番界	別紙公図の写し のとおり
⑤～⑥	地番界	別紙公図の写し のとおり
⑥～⑦	現地杭界	
⑦～⑧	地番界	別紙公図の写し のとおり
⑧～⑨	現地杭界	
⑨～①	都計道界	3・4・7号柏尾戸塚線

凡例	
	地区計画の区域 地区整備計画の区域
	町丁界

凡例		
地区施設		区画道路A (幅員9～11m 延長約360m)
		区画道路B (幅員7m 延長約200m)
コミュニティゾーン		旭町通り北 (幅員6m 延長約60m)
		図書館通り北 (幅員4.5m 延長約60m)

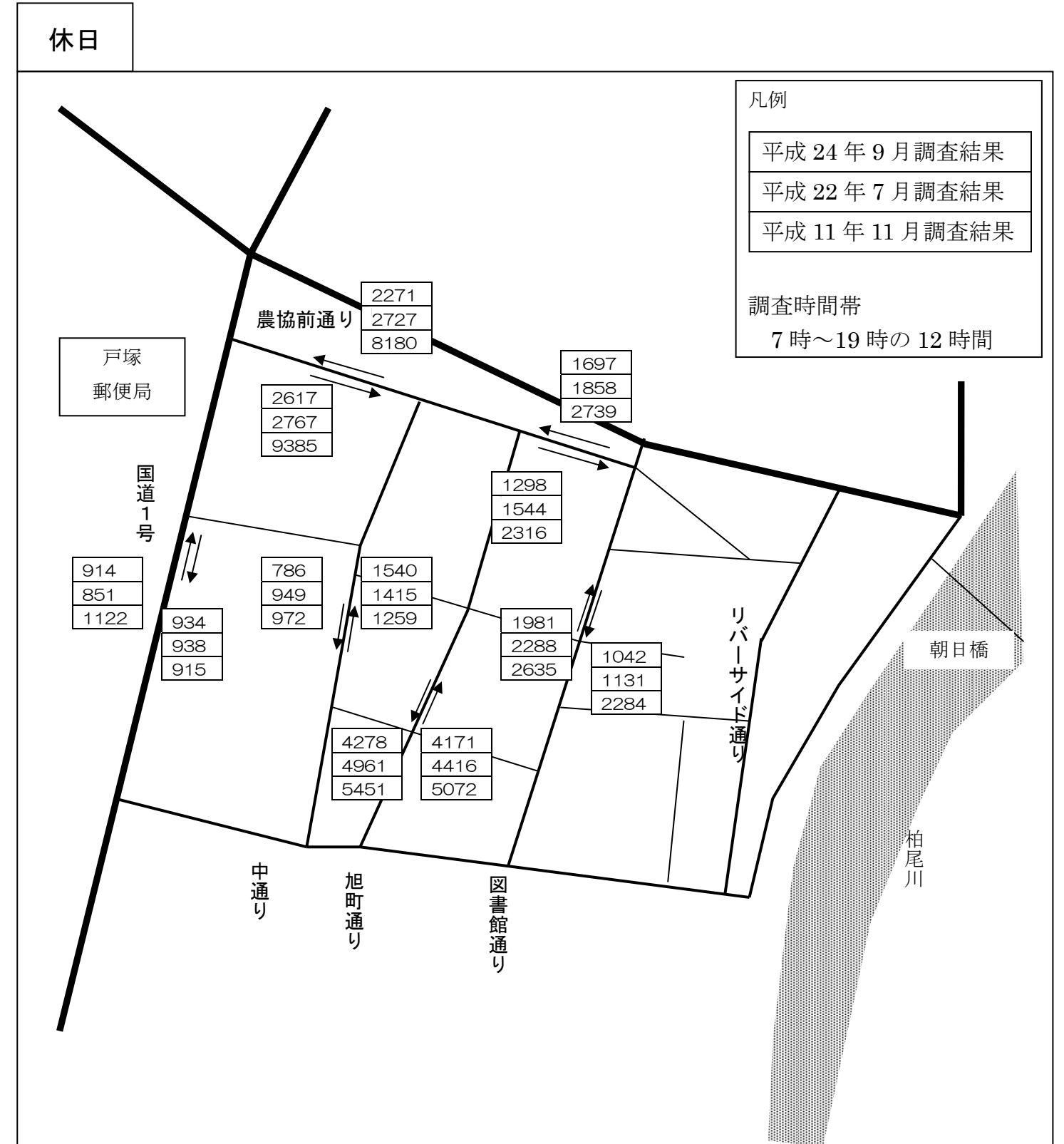
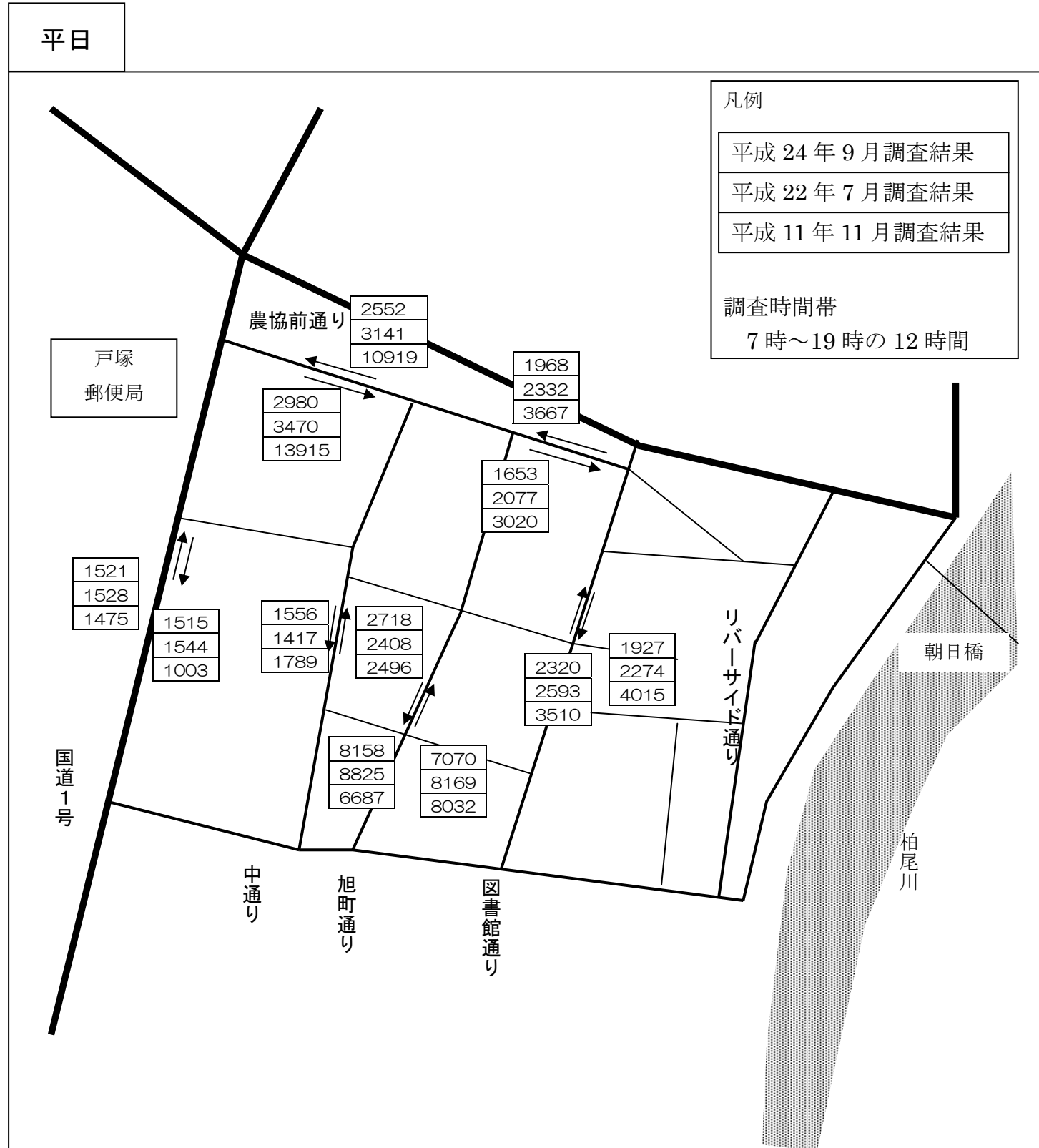
戸塚駅西口第3地区地区計画 区画道路B幅員拡幅図



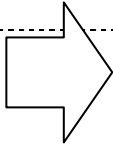
区画道路B拡幅図

都市計画決定
区画道路B区域図

歩行者・自転車通行量比較図



戸塚駅西口第3地区の将来像、導入機能案について

◎ 第2回検討会議の議論の内容		第3回検討会議の議論の方向性
<p>1 市民意見募集結果とまちづくりの会の提案はほぼ一致</p> <p>(1) 市民意見募集では「<u>みんなにやさしい</u>」、まちづくりの会では「<u>子育て支援</u>」というテーマがほぼ一致している。</p> <p>(2) 市民意見募集では「<u>楽しめる</u>」、まちづくりの会では「<u>遊び</u>」というテーマがほぼ一致している。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・ まちのテーマから具体的な用途・施設につながるイメージの意見交換 ・ 具体的な用途・施設の絞り込み <p>【資料-5】 市民意見募集結果、まちづくりの会提案</p>
<p>2 まちのテーマについて、市民意見募集結果の「<u>地域の魅力</u>」を土地利用の方向性の中に取り込むことが確認された。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・ 「地域の魅力」の取り込み方の絞り込み <p>【資料-6】 市民意見募集結果、事例</p>
<p>3 周辺の商業施設にも波及効果があり、戸塚駅西口第3地区のコミュニティ形成に資するような提案を求める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 波及効果やコミュニティ形成、持続可能な提案の方向性の絞り込み 	
<p>4 3の提案が持続可能な提案であることを求める。</p>	<p>【資料-7】 事例</p>	

ほぼ一致している市民意見募集結果とまちづくりの会の提案の内容

(1) 市民意見募集結果では「みんなにやさしい」、まちづくりの会では「子育て支援」というテーマがほぼ一致している。

市民意見募集結果				まちづくりの会提案			
分類	まちづくりのテーマ	まちのテーマから想定されるイメージ	具体的な用途、機能	分類	まちづくりのテーマ	まちのテーマから想定されるイメージ	具体的な用途、機能
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	子育て支援施設			子育て関連商業施設
			送迎サービス				親子カフェ
			障害者用駐車場				リサイクルショップ
			障害者福祉保健支援施設				託児所、保育所機能
	子育てのしやすいまち		保育所				育児相談機能
			遊び場				情報共有、コミュニティー支援機能
			給食センター				ボランティア組織活動
			学童保育				社会復帰拠点、職業教育・支援
	高齢者にやさしいまち		送迎サービス				親と子の遊びの広場
			福祉保健活動拠点				こども科学館機能
							オープンスペース
							フィットネス
		エコセンター、緑化、再生可能エネルギー					
		駐輪場					

(2) 市民意見募集結果では「楽しめる」、まちづくりの会では「遊び」というテーマがほぼ一致している。

市民意見募集				まちづくりの会提案			
分類	まちづくりのテーマ	まちのテーマから想定されるイメージ	具体的な用途、機能	分類	まちづくりのテーマ	まちのテーマから想定されるイメージ	具体的な用途、機能
楽しめる	土日楽しめるまち		映画館	遊びの館			電気関係、IT関係商業施設
			ボウリング場				シネマコンプレックス
			劇場				託児所（一時預かり）
			寄席				オープンカフェ、飲食店
			博物館				複数のミニシアター
			ダンスホール				ビデオ鑑賞、編集室
			美術館				アニメ技術、最新技術集積
			水族館				ミスポーツ、フィットネ
	楽しく買い物ができるまち		カフェ				親と子の遊びの広場
			雑貨店				コミュニティー支援機能
			もっと大きな農協の直売所				エコセンター、再生可能エネルギー、緑化
			地場野菜、魚の直売所				駐輪場
			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							

土地利用の方向性の中に取り組み区民アンケートの「地域の魅力」の内容

市民意見募集結果						
分類	まちづくりのテーマ	具体的な用途、機能	分類	まちづくりのテーマ	具体的な用途、機能	
地域の魅力	戸塚らしさを感じられるまち	地元名産品・特産品販売所	地域の魅力	緑豊かなまち	公園	
		産直野菜を使ったレストラン			柏尾川の景観を取り入れた公園	
		昭和の雰囲気を感じられる商店		区民が交流できる場所がイベントスペースあるまち	市民活動支援施設	
		道の駅			ボランティア団体紹介所	
		地元商店			多世代交流スペース	
		桜並木			緊急時避難場所にもなる市民施設	
	宿場町だった歴史を感じられるまち	戸塚宿や戸塚の歴史、名所・名跡案内			広場	
		電線の地中化			パーティールーム	
		「時の鐘」、「火の見やぐら」のようなシンボル性のある施設		子供と高齢者の交流施設		
		「東武ワールドスクエア」、「日光江戸村」のような施設				
		「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				
		ショッピングモール				
		建物高、色調の調和した商店街				
	昔ながらの商店街					

キーワード

魅力

エクセルみなみ(JR 水戸駅駅ビル)

目的と内容

JR東日本は地域との連携を強化し、地元と共に知恵を絞る「共創」戦略のもと、更なる地産商品の掘り起こしや伝統文化、祭り等観光資源の紹介といった地域活性化を進めている。

2011年5月開業のJR水戸駅駅ビルエクセルみなみでは、地元茨城の店舗（食材、銘菓、お酒、名産品、特産品販売）を約40店舗導入。これら店舗の集積を「茨城ごっそさま」として施設の売りとしている。

【施設概要】

規模：地上6階

駐車場：約430台（本館約130台、駐車場棟約300台）

延床面積：約24,500㎡

店舗面積：約10,000㎡

出店業種：家電量販店（「ビックカメラ」）、スイーツ、ベーカリー、地域銘品・名産、生鮮食料品、惣菜、ドラッグ、雑貨、レストラン、カルチャーセンターなど51店舗

運営主体：水戸ステーション開発株式会社（JR東日本の連結子会社）

The screenshot displays the website for Excel Minami, featuring a navigation bar with links to 'Excel Minami Convenience', 'Facility Guide', 'Shop Information', 'Ibaraki Gossosama', and 'Excel Mail CLUB'. The main content area is titled 'Ibaraki Gossosama' and lists several local products and services:

- 3F 【IBARAKIあじわい市】**: A section for local specialties, including a cake and various packaged goods.
- 3F 【エクセルみなみマーケット】**: A section for fresh produce, featuring a basket of fruits and vegetables.
- 4F 【IBARAKIめいぶつ市】**: A section for local products, including various tins and containers.
- 4F 【らー麺街道】**: A section for ramen, featuring a bowl of ramen.

On the right side, there is an 'Information' section with a list of services and facilities:

- 施設方針** (Facility Policy):
 - Excel全体マップ (Excel Overall Map)
 - 営業時間 (Business Hours)
 - 駐車場・アクセスマップ (Parking/Access Map)
 - 駐輪場 (Bicycle Parking)
 - クーポン発券機(なっとう券) (Coupon Issuance Machine (Nattou Coupon))
 - 商品券・カード (Product Voucher/Card)
 - ペーパークー無料貸出 (Paper Coupon Free Lending)
 - お問合せ (Inquiry)
- we card**
- エクセルホール(エクセル本館6F)**

Below this is a 'Special Content' section with a link to 'Excel Culture Center' and a 'Shop Staff' section with a link to 'SHOP STAFF'.

キーワード	魅力
-------	----

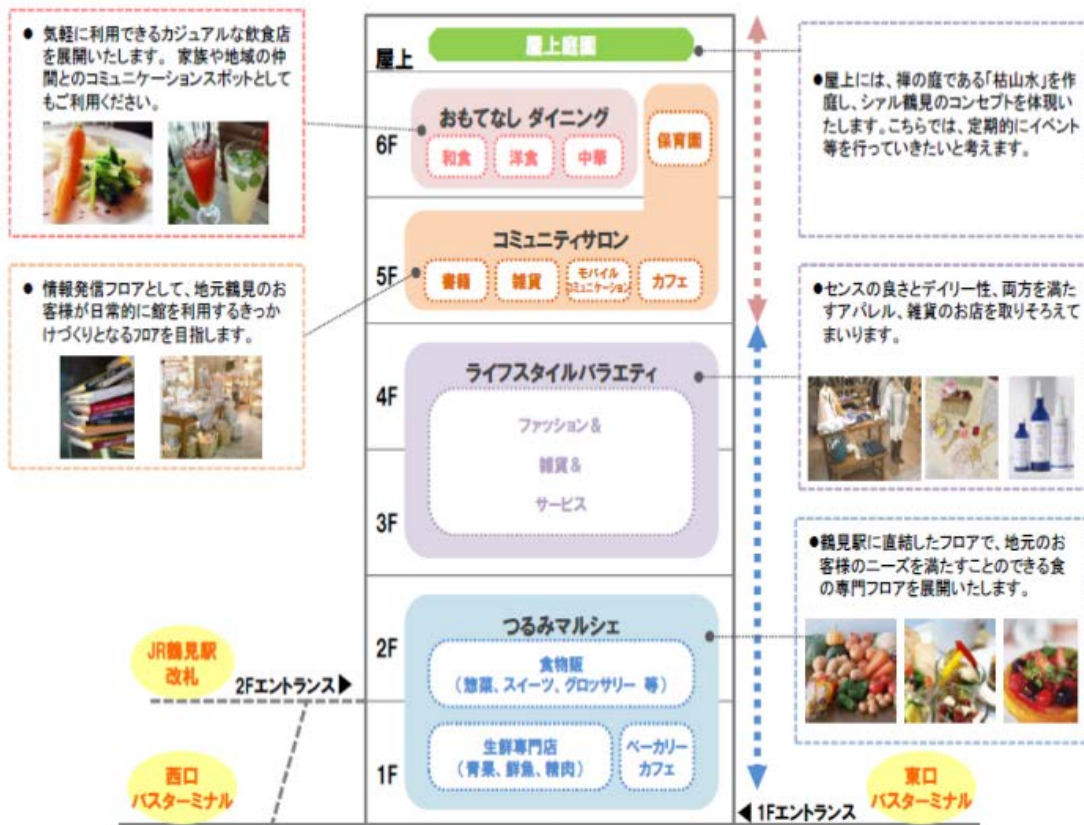
シアル鶴見(神奈川県横浜市)

内容

旧鶴見駅ビルが築40年を経過したことから建替えが現在行われている新しい鶴見駅ビル。地元密着・生活密着型の駅ビルを目指し、地元の建功寺住職であり、作庭家でもある枡野俊明氏と共に「禅カフェ坐月 一葉」や枯山水を作庭。

館内各所を「日本文化」、「禅文化」に基づくデザインに統一。

【館内店舗構成】



【施設概要】 (旧鶴見駅ビル つるみカミン時)

- ・建物 延床面積 約 18,000 m²
地上7階地下2階建 (シアル鶴見は地上6階地下1階建)
- ・運営主体 (株)横浜ステーションビル

キーワード	魅力
-------	----

三井アウトレットパーク木更津

目的と内容

ショッピングに訪れた客が千葉県観光へと足を伸ばしてくれることを目指し、観光 PR のための千葉県観光情報館「チーバくんプラザ」を施設内に開設している。

【施設概要】

- ・敷地面積：34.85 平方メートル（約 11 坪）
- ・運営時間：10 時 30 分～21 時 00 分
- ・スタッフ：常時 1 名のガイドが常駐

【事業内容】

- ・コンシェルジュによる観光案内
- ・パンフレット配布、ポスター掲示、プロモーション DVD 放映など
- ・パーク内でのイベント開催など



【イベント実績】

「ここからすぐそこ！かずさは魅力いっぱい！！」

アウトレットから近い 4 市の魅力をアピールし、観光客誘致及び市街地への回遊を図ります。

日時 平成 24 年 5 月 19 日（土曜日）

10 時 50 分～12 時 00 分木更津市・君津市のイベント

14 時 00 分～15 時 10 分袖ヶ浦市・富津市のイベント

主催

木更津市・君津市・富津市・袖ヶ浦市

実施内容

- ・地元ご当地キャラクターの出演
- ・各市によるイベント（1 市あたり 30 分前後）
- ・潮干狩りなどの旬の観光 PR
- ・地元名産品などの配布
- ・観光施設入場券などが当たるくじ引き大会など

キーワード 周辺への波及効果、及びコミュニティーの形成

マルヤガーデンズ(鹿児島県鹿児島市)

内容

鹿児島県鹿児島市の中心市街地天文館地区にあるデパート三越鹿児島店(丸屋デパートとの業務提携)が九州新幹線の終着駅鹿児島中央駅の開業に伴う駅ビルや駅周辺での大型ショッピングセンターやホテルの集積による天文館地区の売り上げシェアの低下により閉店(三越の撤退)。残された丸屋が店舗をリニューアルし2010年春にオープンしました商業施設。

地上9階地下1階の10層の各フロアに「ガーデン」と呼ばれるオープンスペースが設置され、地域のコミュニティー(NPO法人や民間団体など)が活動できる場所を提供している。

◆非営利団体への貸出料金(税込)

場所	面積(坪)約	展示等無料イベント (A)		物販等を含むイベント (B)	
		平日	土日祝	平日	土日祝
ソラニワ	200	1,000	1,500	2,000	3,000
7F ガーデン	25	1,000	1,500	2,000	3,000
7F オープンガーデン	20	1,000	1,500	2,000	3,000
7F シネマ前	7	1,000	1,500	2,000	3,000
6F ガーデン	3	500	800	800	1,200
4F ガーデン	11	1,000	1,500	2,000	3,000
4F カフェガーデン	14	1,000	1,500	2,000	3,000
3F ガーデン	15	1,000	1,500	2,000	3,000
BF キッチンスタジオ	13	3,000	3,000	-	-
BF オープンガーデン	1	1,000	1,500	2,000	3,000

※料金は税込み ※1日単位の料金 ※地階キッチンスタジオは3時間料金

◆一般料金(税込)

1日料金 (C)	
平日	土日祝
8,000	12,000
8,000	12,000
8,000	12,000
5,000	7,500
3,000	4,500
8,000	12,000
5,000	7,500
8,000	12,000
3,000	3,000
4,000	6,000

※但し、販売を伴う場合は上記の名貸出料金を下限として売上高の17%(クレジット手数料・その他経費等含む)
 ■ 什器・看板・備品等は出店者手配
 ■ 長期利用料金について
 ・1週間貸し出し料金は平日×7日間

■ イベント例

- BF キッチンスタジオ … 親子料理教室
- 3F ガーデン … 絵画展示、洋服の販売会、写真展
- 4F ガーデン … 展示会、ワークショップ、セミナー
- 6F ガーデン … 展示会(写真展、書道展)、会議室
- 7F ガーデン … コンサート、映画のトークショー

【施設概要】

- ・建物 床面積 約 24,800 m² (延床面積) 店舗面積は約 18,700 m²。
- ・運営主体 店舗運営は旧デパートの所有者である(株)丸屋本社が行っている。
イベントスペースの運営は(株)丸屋本社従業員が事務局を務めている他に、地元商店街代表、行政、大学・民間の専門家、店舗代表による運営委員会が組織されている。
【運営委員会 (マルヤガーデンズコミッティ) 委員】
官…鹿児島市市民協働課課長
民…天文館協議会会長、丸屋本社社長、マルヤガーデンズ店長
学…大学法学部准教授、民間専門家 (ナガオカケンメイ、山崎亮)

キーワード

周辺への波及効果、及びコミュニティーの形成

市民フロア(そごう横浜店 9F)イベントスペース

内容

そごう横浜店敷地内に設けられた3箇所のイベントスペース（センタープラザ、シビルプラザ、新都市プラザ）。パネル展示やイベントを行うことができる。

【施設概要】

・運営主体 横浜新都市サービス株式会社

→企業の事業目的…横浜市都心臨海部総合整備計画(みなとみらい 21)の一端を担い、公共公益的施設、商業施設、文化施設を中心とした都心機能の整備・充実を図るため、必要な事業を営むことを目的とする。

【センタープラザ】面積 160.6 m²



・使用料 土日・祝日 31,500 円、平日 15,750 円

【シビルプラザ】面積 72.8 m²



・使用料 1日 8,400 円

【新都市プラザ】面積 106.8 m²



・使用料 1日 52,500 円

キーワード	周辺への波及効果、及びコミュニティの形成
-------	----------------------

ぽっぽ町田

目的と内容

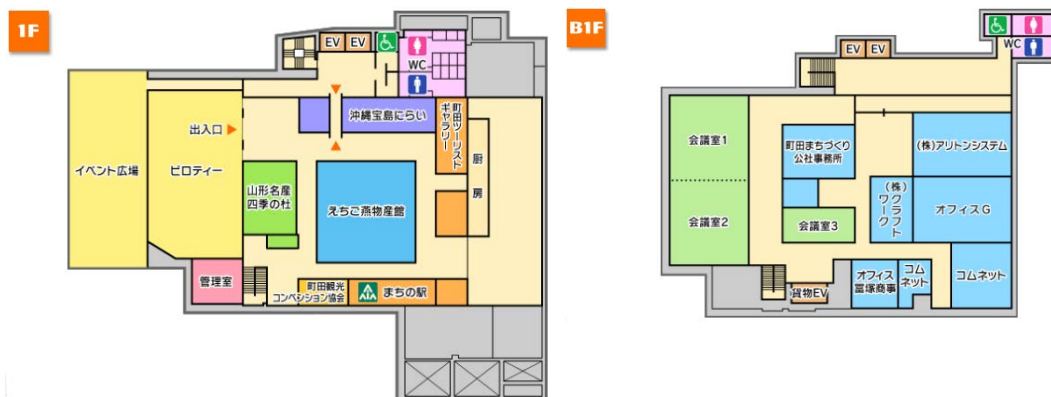
町田駅周辺の商店街内にある施設。町田中央商店街の活性化のために町田市と地元商店街と企業によって作られた『まちづくり公社』による官民一体事業により造られた。施設前面のイベント広場、ピロティは使用料金を支払うことでイベント等を行うことができる。他にも地階に会議室、1階に沖縄と新潟県燕市のアンテナショップが設けられている。

【施設概要】

- ・ 敷地面積 2,387 平方メートル
- ・ 建物 床面積 約 12,000 平方メートル
自走式駐車場 227 台
共同荷捌き場
イベントスペース
- ・ 運営主体 株式会社町田まちづくり公社



【フロア構成】



残る上層は駐車場となっている。

【イベント広場（屋外広場）・ピロティ貸出料金】

施設名	使用面積	使用料金	備品	使用時間
屋外広場	約 270 m ² (約 82 坪)	42,000 円 (税込み)	設備等利用料金 一覧表 参照	午前 9:00～午後 8:00 出店時間 午前 10:00～午後 7:00
ピロティ	約 100 m ² (約 30 坪)	21,000 円 (税込み)		

企業ヒアリング

1. 企業ヒアリングの内容

(1) 開発事業者向け

【主な質問項目】

- ア 託児所・保育所機能の設置[定員〇名以上の民設民営] (今回絞込具体的施設)
 - ①設置の可能性 ②設置可能面積 ③所有形態
- イ コミュニティー形成スペース (今回絞込具体的施設)
 - ①設置の可能性 ②設置可能面積 ③所有形態 ④管理運営の方法
- ウ ボウリング場などアミューズメント施設 (今回絞込具体的施設)
 - ①設置の可能性 ②種類 ③想定規模
- エ ア～ウに加えて設置を想定する商業施設[店舗や事業所]
 - ①種類 ②想定規模
- オ 事業方式[土地売却方式又は定期借地方式]
 - ①各方式の可能性 ②価格水準（土地代金又は賃料） ③定期借地の場合の期間
- カ 周辺の商業施設にも波及効果があり、戸塚駅西口第3地区のコミュニティー形成に資するようなアイデア

(2) 商業者向け (今回絞り込んだ具体的用途・施設の業種)

【主な質問項目】

- ア 進出の可能性
- イ 他業種との組み合わせにより、進出可能性は変わるか。それは、どのような業種か
- ウ 進出にあたっての条件（土地の取得、床の取得）

2. 公共施設ヒアリング内容

【主な質問項目】

- ア 公共施設設置
 - ①設置の可能性 ②想定規模 ③所有形態 ④設置条件

3. 企業ヒアリング対象

- (1) 開発事業者：不動産業、建設業
- (2) 商業者 (今回絞り込んだ具体的用途・施設の業種)

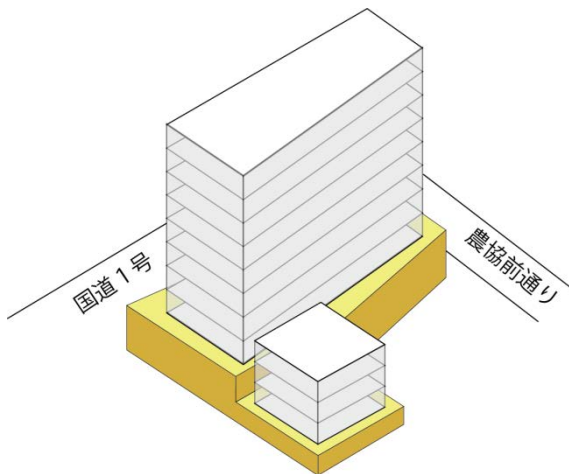
4. ヒアリング方法

郵送によるアンケート

各敷地の建物ボリューム

ボリュームの検討にあたっては商業利用を前提条件とし、階高は4mとしています。

■敷地①+②



敷地条件

敷地面積	敷地① 1424.15㎡ 敷地② 276.30㎡
用途地域	商業地域
建蔽率	80%
容積率	600%
高度地区	第7種高度地区(高さの最高限度31m)

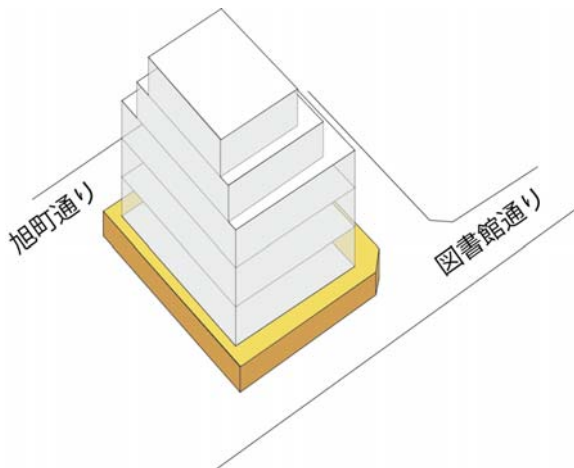
建物ボリューム(敷地①)

延床面積	約8260㎡(8階建て)
各階床面積	約1032㎡

建物ボリューム(敷地②)

延床面積	約810㎡(3階建て)
各階床面積	約270㎡

■敷地③



敷地条件

敷地面積	838.67㎡
用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
容積率	400%
高度地区	第6種高度地区(高さの最高限度20m)

建物ボリューム

延床面積	約2980㎡(5階建て)
各階床面積	
1~3階	約670㎡
4階	約540㎡
5階	約430㎡