

第2回 横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議 会議録	
日時	平成24年7月11日（水）午後2時～午後4時
開催場所	横浜市戸塚地区センター2階 A会議室
出席者	横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議委員 山路委員長 沖田委員、田島（榮）委員、田島（直）委員、手塚委員、中嶋委員、西村委員、石川委員、鹿倉委員 事務局 高崎市街地整備部長、山根市街地整備調整課長、古屋市街地整備推進課長 白井市街地整備推進係長
欠席者	なし
開催形態	公開（傍聴者5人）
議題	1 報告事項 ア 横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議運営要綱の変更について 2 協議事項 ア 委員長代理の指名について イ 戸塚駅西口第3地区の将来像、導入機能案について （ア）前回要望の対応について （イ）市民意見募集の実施結果について （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
決定事項	2-ア 委員長代理は石川委員と決定する。 2-イ（エ） 市有地①と市有地②は今後一体的な敷地として活用案を検討していくことが決定した。
議事	1 横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議運営要綱の変更について （事務局）【資料1】運営要綱の変更について報告 2-ア 委員長代理の指名について （山路委員長）石川委員を指名。 2-イ 戸塚駅西口第3地区の将来像、導入機能案について （ア）前回要望の対応について （事務局）【資料2】戸塚駅西口第3地区内通り名図面、【資料3】検討対象用地実測図、【資料4】戸塚駅西口第3地区内平成22年歩行者通行量、【資料5】戸塚駅周辺市場環境について説明。 （西村委員）国道一号線が市有地①にまで拡張されることは初めて聞きました。何か法的な変更があったのですか。 （事務局）最近変更があったものではありません。 （沖田委員）旭町通りの区画道路B、共立病院と戸塚中央産業、横浜銀行の前の道路の図面の青い線はなぜ湾曲しているのか。

(事務局) 交通管理者(県警)と協議を行った結果、このような線形になっています。

(中嶋委員) 地区計画とはどういうものなのか。地区計画が条例化した後に、庁内でのやりとりで変わってしまっていることに疑問を感じます。

また、国道一号線の拡幅はいつから始まると認識していますか。

(事務局) 区画道路Bの線形のことについては、整理して次回ご説明します。国道一号線の事業化は平成27年度以降ということは聞いていますが、いつから着手するという事は決まっています。

(中嶋委員) 通行量調査の実施が平成22年の7月ということはトツカーナが完成した直後という時期ですか。

(事務局) はい。

(田島(直)委員) 周りの人に聞くと、この当時はトツカーナや交通広場の導線が分りにくいため、実際よくわからないルートを通ったりもしていますので、再度こういった通行量を計測する必要もあるのかと思うのですが。

(中嶋委員) この結果は非常に静態的ですが、我々が一番知りたいのは変化率です。再開発前の調査時点との比較も調べていただけると。

(事務局) 平成11年(市営地下鉄の湘南台延伸時)に行った通行量調査のデータとの比較を後日お示しします。再度の調査については、区役所が移転した来年度以降に行うことが大変有効であると考えますので、来年度に何らかの調査を行うことを検討させていただければと思います。

(山路委員長) 商業的な数字について。戸塚だけ落ちているのはやはりこの間に再開発が進んでおり、トツカーナもオープンしていないためにこのようになっていると見ればいいのでしょうか。

(事務局) 商業統計調査は19年の夏から秋ごろです。一方、この地区の古い建物の解体工事、仮設店舗オープンが19年6月です。そういった関係で、この時期に増減が響いているのでは、と推測します。

(山路委員長) 一方で地価の変動を見ると戸塚が一番優秀な感じですね。それから人口的には、割と若い層が流入超過といういい傾向ですね。世帯を持った人もそのまま住み続けてもらうようなまちにしていく、ということが読めるかと思います。まちの活性化という視点で考えると悪いデータじゃないと思います。人口増加地区とは言えませんが、自然にどンドンじり貧になっていくよりはちょっと頑張っている。

(田島(榮)委員) 本当はもっと増えていいんですよ。

(山路委員長) 駅乗車人数ですと横浜ナンバー2のまちになる訳ですけども、ナンバー2以下はさほど大きな差がない中で、1つ頭を抜け出すはずなのにできていない、と。もうちょっと頑張って2位グループの中で頭1つも2つも行けるようなまちにしようという、その一翼をこの検討会議も担っている、そんな認識でいいですかね。

(イ) 市民意見募集の実施結果について、(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

(事務局) 【資料6】 【資料7-1】 横浜市戸塚駅西口第3地区内関係者市有地活用案募集資料について説明。

(まちづくりの会) 【資料7-2】 戸塚駅西口第三地区の市有地活用地域活性化策の提案について説明 (別途スライドによる資料を使用)。

(山路委員長) 後半の断面構成以降の話は次回以降の議題となる話ですね。今日のところはこのまちのテーマであるとか、さらにはこういう方向を持った施設機能であるとか、そういうところまで自由な議論をいただいて、少し方向性が見えればいいかなと聞いていて思いました。資料7-1のアンケートには、テーマ分類から具体的にどんな用途と機能があればいいか書いてあります。これとまちづくりの会からのご提案の中にある「遊びの館」のような、割と雑ぱくとしたテーマとそこに入ってくる様々な個別の機能といったものを掛け合わせながら、ある方向性が見えてくればいい、と思っているところです。①の旧バスセンターの敷地とその横にある②の敷地ですが、これを分ける必然性という意見はなかったと思いますが、これは一体で考えていく、ということでもよろしいでしょうか。

(田島(榮)委員) 一体じゃないと値段が下がりますよ。土地を分断していくと、前面道路の取り方によって値段が違うので、やはり一体で考えないと。

(沖田委員) ①と②の一体化ということですが、この一角に民間の土地があります。これを一体で、共同化建物の敷地として利用する話し合いができないものか。それができたら素晴らしいブロックがここできると思いますが、ご意見をお聞かせいただきたい。

(事務局) 今まで地域の方々との意見交換をさせていただく中では、共同化に関するご要望は全く出てきていないのが実態です。実現は難しいとは思いますが、全く可能性がないとは考えていません。

(西村委員) 一体的にできればいいと考えますが、そのためにさらに時間が遅れるなどのマイナス要素が出てはよくない。一定の方針に従っていただける分には非常に有効な活用方法だと思います。

(山路委員長) 今のご意見を聞くと、もちろんその敷地がきれいにまとまって、みんな同じ方向を向いていければ良いが、それを前提にして余計に時間がかかっても良くないので、まず打診はしてみて、その反応次第では共同化も考える、という感じでしょうか。

(沖田委員) 有効活用を考える上で、後になってでは遅いから、どこかで話し合いを設けたいと思ひまして、その意見としてお聞きしました。

(田島(榮)委員) 区分所有は権利関係が非常に複雑になるので、権利者みんなが理解しながら進めるには相当な時間がかかると懸念しています。

(鹿倉委員) 共同化を進めるには、誰かが動かなければ駄目です。主導的立場の

人がいて、その人が権利者間で生じる様々な調整をし、決定的な案を示せなければまずまとまりません。それを誰がやるかを決めなければ共同化は難しいと思います。

(田島(榮)委員) 一番やっぱり心配なのは財源じゃないですか。やりたいことはたくさんあるかもしれないですけど、できるのかできないのかのほうがか心配です。

(山路委員長) 最初にこれだけは決めたいというのは、まず敷地は、①と②は1つのものとして、それから駐輪場のほうはもう1つということでの2つのブロックとして議論していくということでのよろしいですか。それから、どんなまちのテーマをやっていくか、ということについてですが、市民提案のほうで出ている案で、この地域の魅力作り、たとえば歴史を感じるまちとか戸塚らしさを感じるまちといった言葉が入っているものがありますが、こうした独自の魅力づくりにつながる要素がこのまちづくりの会の提案の中に包含できれば、アンケートで示された意見のかなりの部分をカバーしているようにも思います。

(西村委員) 行政が行ったアンケートの回答では、公共施設の要望が多いですが、この点でもまちづくりの会の考える機能とほぼ合っていると思います。「遊びの館」にせよ子育て支援の機能にせよ、地域のためにもある程度長期安定で運営できるよう、また事業評価の観点も踏まえ、コミュニティ形成の支援の要素を組み入れてあります。

(山路委員長) アンケート回答の中にも、「何か楽しめるところ」というコンセプトの回答があり、そこに土日楽しめるまちといった回答もありますよね。これは割と「遊びの館」とオーバーラップしていますね。それから高齢者や障害者にやさしいとか子育てがしやすいといった「みんなにやさしい」というキーワードでまとめられた、いわば福祉的な視点も、もう1つの館のイメージとオーバーラップしてきますね。区民交流の機能があって、日常生活で必要なものはそろえられる商業機能もあり、また、パソコンセンターだとか何とか情報ワークといった回答もあるようですが、こうしたものと類似性があるものがサブ的にある。その2つをまとめると、テーマ的には似てくる。ここに独自の魅力、地域や歴史を感じられる要素を載せていくことができるのかどうか。

(中嶋委員) まちづくりの会の提案の中には、産業支援、起業家支援、大学との連携、観光発信といった機能のイメージ、たとえば戸塚ブランドショップとかアンテナショップとか、あるいは地元企業との連携などによって戸塚らしさを出していこうという考えがあり、これらによって地域の独自性は織り込んでいると考えています。

(山路委員長) アンケートの回答にある「活動拠点」のイメージも、人そのものがその場所でぶつかり合う、つながる、一緒に考える、新しいものが

発想されるなどといったことでしょうか。

(石川委員) 今回のこの市有地の活用ということですが、市はまた更にお金を掛けて何かするっていうお気持ちはないですね。それとも市が皆さんの交流ができる部分を作るとか、またさらに市がお金を出す気があるのか。そこをはっきりしないと。

(山路委員長) 提案を実現するシナリオ的なものはお持ちですか。

(事務局) 事前に内部で、市としてこの土地について活用したいか調査しましたが、希望はなかったです。今、市の財政状況を考えると、新たな何か市民利用施設を作ってさらに市の負担を増やすことは非常に苦しい状況であることは間違いないのですが、やり方次第では実現可能かもしれないということから、あらゆる可能性を否定せず、具体的な提案に関しては一つ一つ担当部署とも協議しながら検討していくべきものと思っています。

(山路委員長) 市が公共的な敷地を誰かに売却する、提供する場合にいろんな要件をつけることがありますね。たとえばこういう公益的な空間を中に入れなさいとか。その要件に見合って一番高かったところに売却や貸付を決定するといったことを、学校等の用途廃止施設でやっていますね。そういういろんなやり方での実現性、あるいは手立てはありそうな気がします。

(石川委員) 市のほうがどこまで覚悟を、といいますか、どこまでPFIみたいなものをやりたいのか、そこがよく分からないですね。

(西村委員) 例えば現区役所跡地は何らかの条件をつけて売却するという事ですから、市はできるだけ売却したいという意向、という認識で、となれば民間利用を想定せざるを得ないので、ある機能や施設の条件をつけてきちっとやることを考えればできない話ではないでしょう。少なくとも売却と収支が取れるように何らかの方法を考えてもらいたいというのが1つの考え方としてあります。

(事務局) 第3回目以降、4回目の間に事業化の可能性を検証するための調査をやろうと思っています。内容としては、民間ベースで実現の可能性があるのかとか、その中で公共的なものもやはり可能性がまだあるかどうか、などをヒアリングして、その結果を皆さん方にお示ししていきたいと思っています。

(山路委員長) 都市計画の中には総合設計制度（横浜市は環境設計制度）があります。公開空地などを設け、その代わりボーナスが出る（建築物の高さや容積率が緩和される）という仕組みですが、その公開空地などの使い方によっては、行政は一銭もお金を使わなくても公共的空間を確保できることも考えられます。役所が持っている制度、仕組みなどをうまく使えば、その公共性的な考え方はたぶんゼロではないと思っています。

(石川委員) たくさん希望があるのはよく分かりますが、一番この地区の人たち

が必要であって公共的なもの、「これだけは最低限確保してほしい」ということを明確にしておかないと、最終的に市は地域の希望を条件に入れずに公募してしまうのでは、と懸念しています。地域にとって本当に必要なものを教えてください。

(中嶋委員) 我々は何十年もこういう議論を地元でしてきていて、やっぱり意見はみんなばらばらですよ。やはり選択肢は1つしかないですが、だからといってその最後に選ばれた答えが皆さんの正解かどうかは分からないですね。だから皆さんそれぞれの知見だとか、それから地元の意見とかをここで持ち合いながら、多くの皆さんが納得するものをこの市有地の中に導入できないかっていう議論をこれからしていくことになると思っています。

(手塚委員) 何をやってもらいたいかというのは共通なものはあると思います。昔の旭町のときの人通りや売り上げはすごいものでした。それが今は、大きく落ちました。隣の大船は安いし、人がいっぱいですけど何となくうれしいから買い物に行ってしまうのが現実です。そのような環境を何とかトツカーナ以外のこの辺にも、と思うと、まず商業の活性化ではないかと強く思います。市有地の活用は商業の活性化を基本的な目的とすべきでは。もちろん戸塚らしさとかいろんなものもデコレーションとして欲しいですよ。

(山路委員長) 話を伺っていて考えるところは、人が集まって来るるつぼのような場所を作ろうと考えているように思えますが、どういうものであれば吸引力を持つから良いと言えるのでしょうか。ただ商業施設であれば何でも良いならば、もうとっくに活性化しているという話になるわけですね。それでも足りないと思える理由を考え、「土日楽しめる」とか「遊び」といったことが出てきた訳です。では何を置くのか。儲かる、あるいは人が集まってきて賑わうために何を置くということか。もっと違う起爆剤になるようなもののテーマをみんな探していて、その中の1つが「遊び」だという訳ですよ。あるいはこここの戸塚ならではということからもっと深めるような言葉を探している訳ですよ。

(西村委員) 商業施設の導入は地区計画からしても、我々の計画の中では大前提です。その活性化に向けてこの地区にない商業機能を入れるとか、あるいは新たに入れる機能と連携の取れるような商業機能をはめ込むとか、そういうことをここでやることで商業施設を充実させることを大前提と考えています。

(沖田委員) 具体的な話をしますと、これだけのまちで電球・蛍光灯を買いに行く場所がない。初めて戸塚に来て話を聞いた人はびっくりすると思います。また、明治学院と薬科大、2つの大学がありながら、まちの中で若い人たちが歩いているのをあまり見かけないと思うんです。本来まちは、あらゆる人たちがいて初めてまちであって、せつ

かく学生さんがいてもっと活気があってしかるべきところが全然そういう活気がない、そういうお店もない。だからそういう人たちが集まれる場所、例えばアミューズメントとかシアターとかそういう施設がないから、皆さんがまちへ来てそこで楽しむという場所じゃ（戸塚は）ないんです。だから私たちに今ないものを補完していかなければいけないということで考えている訳です。その辺のところが皆さんの共通した意見だと思います。

(山路委員長) 今、2つのことをおっしゃったと思う。最初の電気屋さんがないみたいなお話は身近な日常的な生活を支えるサービスがどうも欠けているというご指摘。もう1つは、そこで買い物目的に行くだけじゃなく、ともかく行って時間を過ごせるような空間としての「楽しめるまち」の要素がない、というお話です。人が集まってきて、その結果お財布のひもが緩むというか、いろんな時間を長く使うことで結局は経済的な活動にもつながるということをおっしゃっていると思いますが、この点は共通理解としてあっていいでしょうね。

(田島(榮)委員) 楽しみを与える経営者がいないと思うんですよ。若い人たち、30代、40代の斬新な経営感覚を持つ経営者が。もうちょっと斬新な切れる経営者が少しでも集まってくれば、その人たちに引かれて若い人たちもたくさん来るような気がします。そういうまちはいつも若い人が子どもを連れだしたりして、そうするとそれに連れて高齢世代もついてくる。高齢世代が主じゃなくて従のような状態になっているまちはほうがたくさんお金も落とすし商売にもなるような気がするんです。

(山路委員長) 例えば「今あなたはこの土地を使ってどれだけ周辺に楽しみを提供してくれますか」といったコンペをやるとします。一番面白いアイデアとその周りに対するいい影響を与えそうなプロジェクト、プログラムを提供してくれた人にその敷地を貸すなり売るなり提供すると。今の意見は、いいプログラムの提案に対してチャンスを与えるやり方につながるわけで、この点共感できます。

周りにいい影響を及ぼして、その人がリーダーになって、新しい経営者が足りないとしたら、そういう人が周りをどんどん巻き込んでいくようなことができないでしょうか。

(西村委員) 「遊びの館」は事業を評価する段階でいろんなアイデアがあると思います。そういうものを組み込んでいくということで、出していいと思いますよ。もっといろんな人を入れるような組み合わせが大事だろうと思います。ただ、そこで我々が一番注意しておきたいのは、何年かやって駄目でした、それは結局マンションになりましたということにならないよう長期戦略（を持つこと）。要はまちですから長期につながらないといけないので、そのところはちゃんと念を押してやってもらおうかなと。

(山路委員長) 長期戦略をその敷地だけに負わせるのではなく、全体として支える
というか、周囲も一緒になって行わないと意味がない。

(田島(榮)委員) 市は、現区役所跡を入れれば3つある市有地のうち2つを高く売っ
て、その金は半分ぐらい市の財政の中に入れて、半分を建物とかそ
ういうものに投資して、財政の逼迫しているところを少しでも緩和
できればと思っているのでは、と考えています。その辺はやっぱり
考えながら、戸塚区にばかり投資しても横浜市としてはおかしいと
思います。

(山路委員長) さっきの事業性うんぬんという話のときに、そういう行政的な支援
の仕組みも含めた議論がないと、言ってみれば地域に対してどう還
元されるかみたいなことも含めた仕組みも考えないと、公共性とか
公益性として何も残らず、お金がこれだけ入りませただけの話にな
ってしまうような気がします。

(西村委員) やはり公共的な土地を売る訳ですからある程度公共活用できるよ
うな面は配慮しておくことがあるので、先ほど3カ所のうちの2カ所
を売ってという話がありますけれども、極力そういう配慮は必要な
のかなと思います。でないとなかなかの市有地ですからそれが地域
全体に、要するにその第3地区だけじゃなくて全体の役に立つよ
うな方策を考えるべきだと思います。

(山路委員長) 賑わいということ、それも還元の1つだと思います。それから少し
ハンディを持っているような人たちに対しての助けもきっとある、
いろんな意見がある中でのバランスの議論をしているような気がし
ます。でも、いくつか考えるべきキーワードは出ているように思
います。「遊びの館」のような賑わいを醸し出すもの、あるいは「楽
しめるまち」と言ったときに、実際それは何か、ということの中か
らできるだけ幅広く理解をして、“こういうのも遊びじゃないか”
“このまちの活気を作るものじゃないの”といった検討を次回まで
に少ししていただけると、その先の議論がしやすいと思います。

(田島(榮)委員) 旭町通りにアーケードなんか作るといいと思います。

(山路委員長) この周りの問題としては、ですね。特にバスセンターのところは平
らじゃない。そういうところを立体的にどうつないでいくか、その
周りの敷地との関係とか。あるいは回遊性の話など。そうした周り
との関係の議論も後半でしていくことも意味があると思います。

(中嶋委員) 地区計画というのはたぶんそれを具体的に発展させていくために必
要な幾つかの要素があると思います。今、まさにその一番重要なき
っかけだと思われる市有地についての議論が始まっている訳で
す。この市有地は周りの地域の人も含めて相当広範の人まで期待感
を持っているところなので、それに応えて市なり地元なりがそう
いうこのまちの本当の活性化につながるものを作っていかなきゃい
けないだろうと思います。また、道路、それから共同化などは総合的

	<p>に調和していかないとうまくいかないだろうと思いますが、委員長の言うておられた周辺との関係は、まち全体をどうやってローコストでそういう目的を達成させるかということも含め、極めて重要な議論になるものと思います。</p> <p>(山路委員長) 今の話で我々は当面目先にあるこの敷地の有効活用に関するミッションとして受けていますが、その敷地のビルを作ろうとしているのではなく実はこのまちを作ろうとしている、ということも今日の確認事項ということだと思えます。</p> <p>(鹿倉委員) まち全体を考えるのは当然必要で、その種地としても有効に活用していきたいということがある訳です。“他人任せの別の企業にうまく頑張らせてやらせればいいじゃないの” っていう単純な問題ではない、と。結局、このまちをどうするのかという主体性を住民がしっかりと認識して、そういった外部から協力してくれる企業を絶えず監修し信用し、経営が続行できるようなところをまち全体として支えていくという、そういう気持ちを持たないといけない。おそらく西村さんのグループはもうすでに数十人のメンバーを持ってその組織としての土台を作られつつあるということですので、その流れを大事にしていきたいという感じがします。</p> <p>(山路委員長) 幾つか今日は非常に根本的な柱が立ったような気がしますが、1本の柱じゃないということがきっと重要なので、それを整理していただければと思います。</p>
<p>資 料 ・ 特記事項</p>	<p>資料</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 横浜市戸塚駅西口第3地区市有地活用検討会議運営要綱 2 戸塚駅西口第3地区内通り名図面 3 検討対象用地実測図 4 戸塚駅西口第3地区内平成22年歩行者通行量 5 戸塚駅周辺市場環境 6 横浜市戸塚駅西口第3地区内関係者市有地活用案募集資料 7-1 意見募集結果 7-2 戸塚駅西口第三地区の市有地活用地域活性化策の提案 (戸塚駅西口第三地区まちづくりの会)