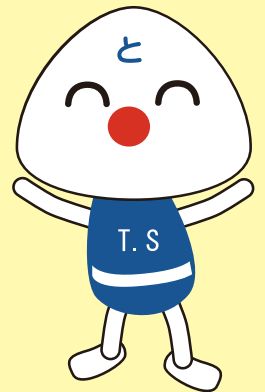


# 進めよう とつか再開発

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.5

第2段階  
工事中!



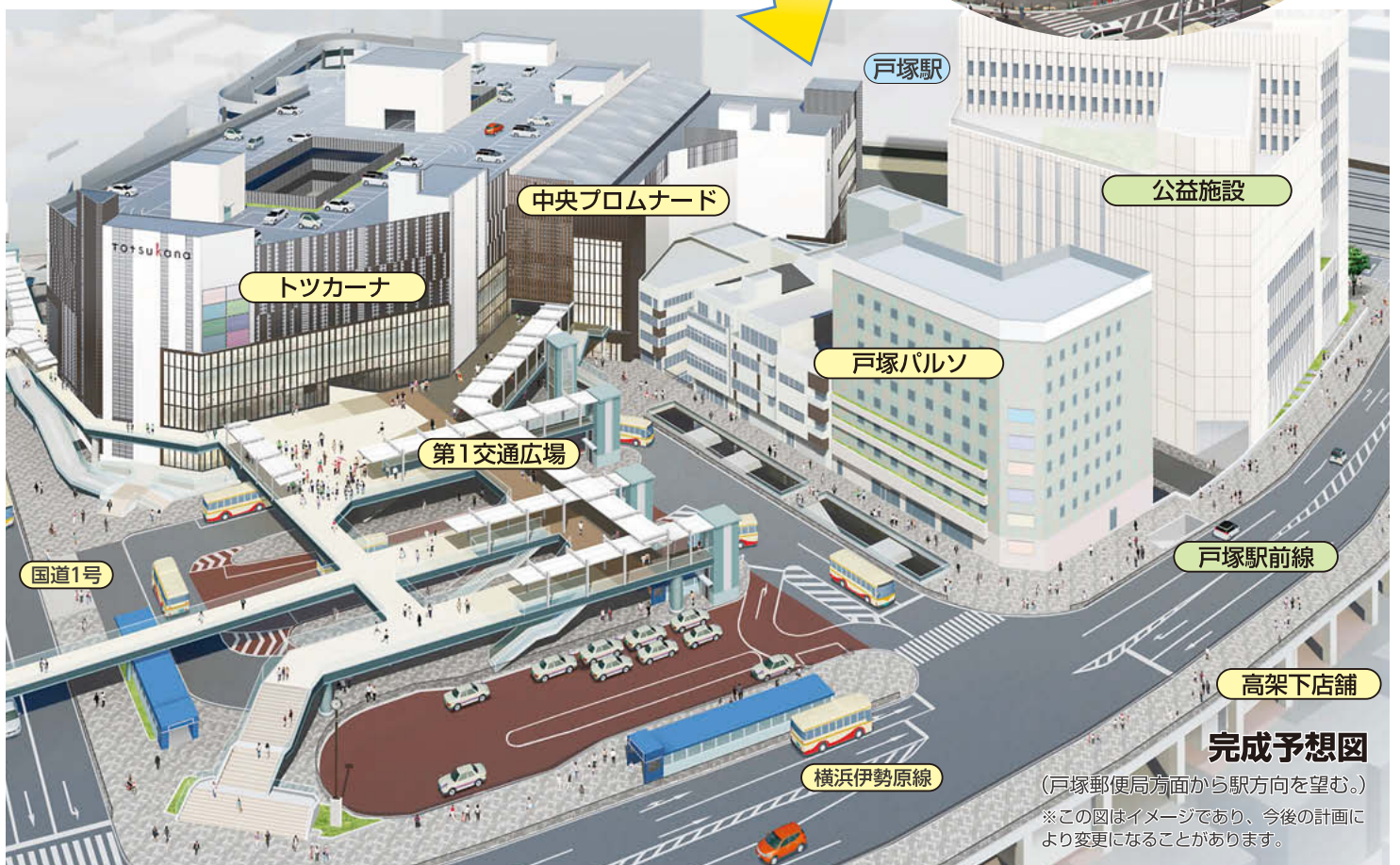
とつか再開発くん



工事前の戸塚駅西口  
(戸塚郵便局方面から駅方向を望む)



第1段階完成後



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22年4月 ▶ 商業施設・第1交通広場 オープン

平成24年度 ▶ 公益施設完成予定

(区役所・区民文化センター・第2交通広場など)

第1段階

第2段階

# 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29万人（H19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した。

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した。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



## 旭町通商店街の様子



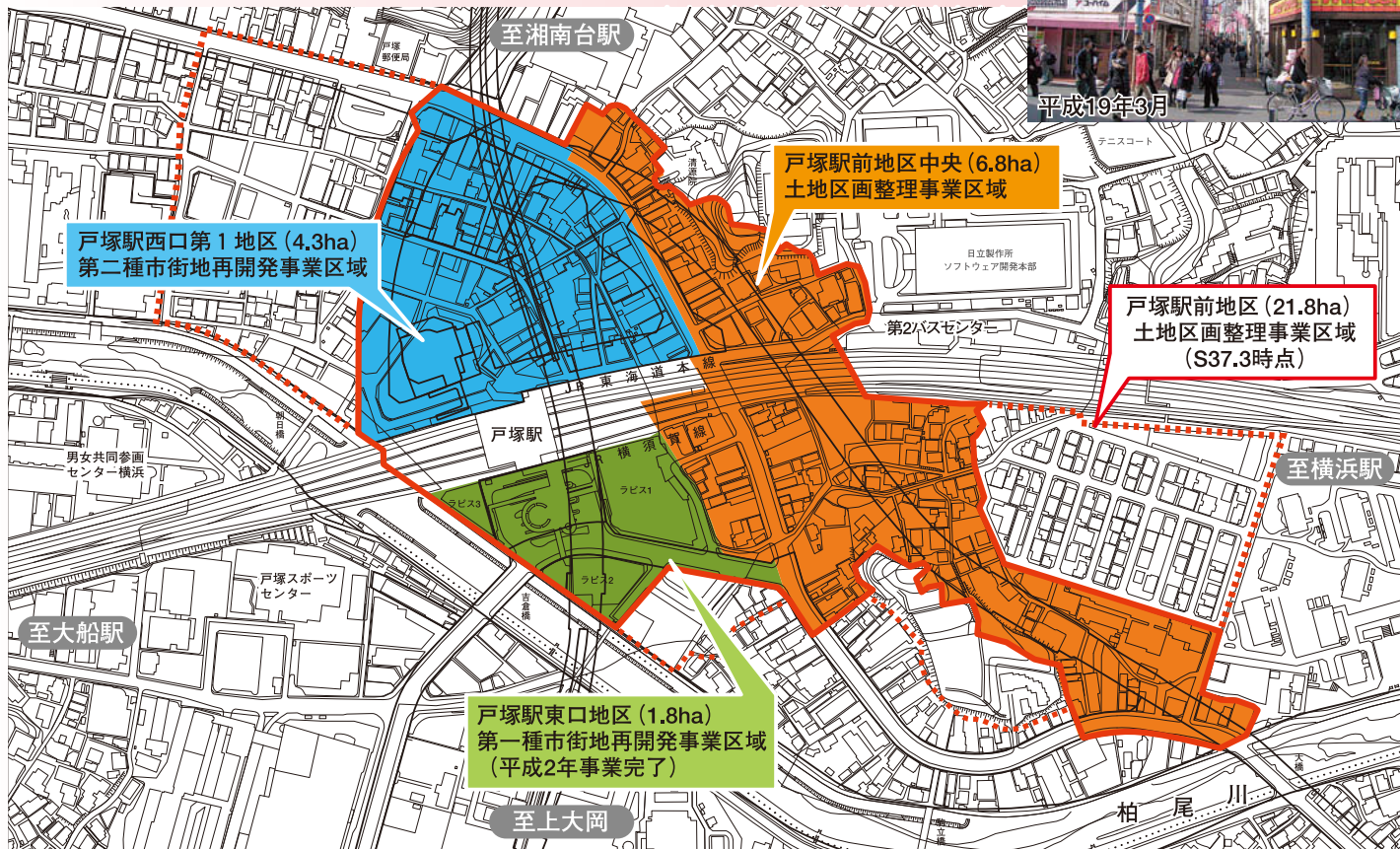
昭和30年代

出典：戸塚いまむかし



平成19年3月

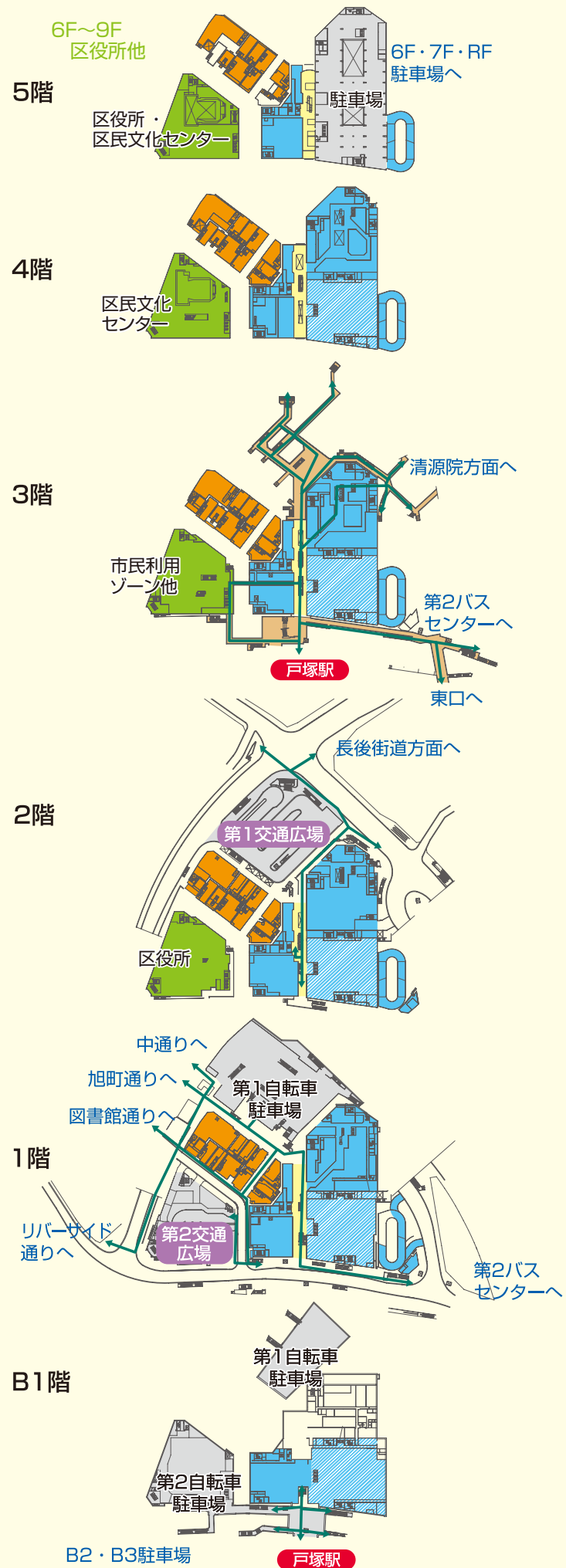
## 現在の事業区域



※  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等です。

- |        |                               |        |                             |
|--------|-------------------------------|--------|-----------------------------|
| 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) | H19.6  | 解体工事着手・仮設店舗A～D館オープン         |
| 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      | H19.10 | 公共施設工事着手                    |
| S62.5  | 市営地下鉄1号線舞岡・戸塚間開業              | H19.12 | 共同ビル工事着手・仮設店舗E・F館オープン       |
| H2.3   | 戸塚駅東口地区第一種市街地再開発事業完了          | H20.8  | 事業計画変更(3回目)                 |
| H6.10  | 都市計画決定                        | H20.9  | 管理処分計画変更(1回目)               |
| H8.11  | 都市計画変更(1回目)                   | H20.10 | 個別ビル工事着手                    |
| H9.3   | 事業計画決定                        | H21.2  | 管理処分計画変更(2回目)               |
| H11.8  | 市営地下鉄1号線戸塚・湘南台間延伸開業           | H21.3  | 戸塚駅前地区土地区画整理事業区域の変更(約6.8ha) |
| H13.10 | 都市計画変更(2回目)                   | H21.6  | 事業計画変更(4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        | H21.8  | 管理処分計画変更(3回目)               |
| H15.3  | 事業計画変更(1回目)                   | H21.11 | 管理処分計画変更(4回目)               |
| H15.10 | 計画再検討着手                       | H22.2  | 管理処分計画変更(5回目)               |
| H16.3  | 再検討案発表                        | H22.2  | 都市計画変更(4回目)                 |
| H18.5  | 都市計画変更(3回目)                   | H22.2  | 商業施設竣工(建築工事の完了公告)           |
| H18.7  | 事業計画変更(2回目)                   | H22.4  | 共同ビル・個別ビル・第1交通広場 オープン       |
| H19.2  | 管理処分計画決定                      | H22.12 | 事業計画変更(5回目)                 |
| H19.5  | 特定建築者決定                       | H23.1  | 管理処分計画変更(6回目)               |

# 各階平面図



# 施設配置図と整備イメージ



各施設の説明 ~施設ごとに多様性のある計画~

- 第1交通広場**  
戸塚西口バスセンター、タクシー乗降場と広場下の第1自転車駐車場の施設です。
- 共同ビル「トツカーナ」**  
トツカーナモールと戸塚東急プラザによる商業施設です。
- 個別ビル「戸塚パルソ」**  
11棟の個別ビルと高架下の4店舗からなる商業施設等です。
- 公益施設**  
区役所や区民文化センター、第2交通広場などの施設です。



## 第2段階工事(平成25年3月まで)の概要について

### 公益施設工事(区役所、区民文化センター、第2交通広場、第2自転車駐車場等)

第1段階工事で整備したトツカーナ・戸塚パルソに引き続き、第2段階工事における再開発ビルとして公益施設を整備します。公益施設の整備にはPFI(※)手法を活用しています。

公益施設には区役所、区民文化センター、第2交通広場(一般車・タクシー乗降場)、第2自転車駐車場、店舗等が整備されるほか、市民利用ゾーンとして区民広間や情報コーナー、子育て支援スペース、食堂、多目的スペースを設置します。

公益施設から戸塚駅へは地下1階の通路と3階のデッキで直結し、3階でトツカーナとも連絡通路でつながります。

※PFIとは、市と民間事業者が契約を結び、民間が資金を調達して市との契約に定められたサービス水準に基づき、施設的设计、建設、維持管理、運営を一体的に行う事業方式です。



柏尾川方面からの外観イメージ



区民文化センター(ホール)イメージ

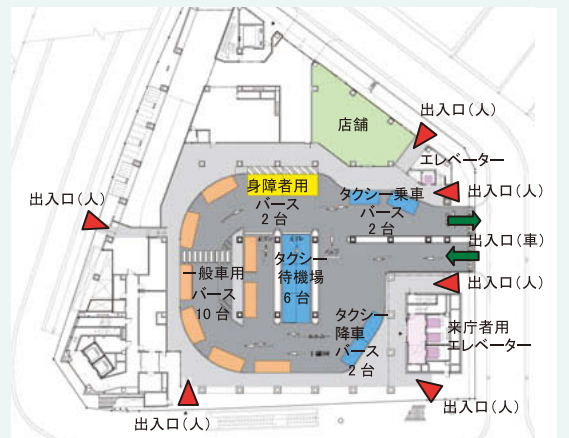


第2交通広場イメージ

〈図書館通り側〉

〈駅前〉

9階		区役所	
8階		区役所	
7階	区民文化センター (ホール:客席数450席)	区役所	
6階		区役所	
5階		区役所	
4階		区民文化センター(リハーサル室、練習室、創作室)	
3階	区民文化センター ギャラリー	市民利用ゾーン(区民広間、情報コーナー、 子育て支援スペース、食堂、多目的スペース)	駅前デッキ
2階	区役所(各課窓口業務)		
1階	店舗	第2交通広場(タクシー・一般車乗降場)	
地下1階	第2自転車駐車場(約1,300台)		地下通路
地下2階	駐車場(地下2・3階 合計 約100台)		
地下3階	駐車場		



第2交通広場 平面図

図、イメージは、今後の計画により変更になることがあります。

### 公共施設工事

再開発区域を外周する戸塚駅前線を整備し、供用開始時には駅前にバスの降車場を設置します。

戸塚西口バスセンターのデッキより、国道1号を横断する矢沢方面へのデッキを民間事業者と協力して整備しました。

柏尾戸塚線、横浜伊勢原線、下水道や電線共同溝などの工事を引き続き進めます。

# 第1段階工事(平成22年3月まで)について

## 再開発ビル工事

平成19年12月から共同ビル、平成20年10月から個別ビルの工事を開始しました。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、特定施設建築物制度(\*)を導入しました。

地球環境に配慮した都市環境の実践として、共同ビルに壁面緑化を行ったほか、共同ビルの共用トイレの洗浄水に工業用水を利用しています。

\*特定施設建築物制度とは、施行者に代わって事業者が再開発ビルの建設を行い、合わ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。



共同ビル「トツカーナ」壁面緑化

## 完成した商業施設

平成22年4月に共同ビル「トツカーナ」と個別ビル「戸塚パルソ」の店舗が営業を開始しました。

「トツカーナ」は再開発区域内で営業していた権利者の店舗を中心とする「トツカーナモール」と東急不動産グループが運営する「戸塚東急プラザ」からなります。

「戸塚パルソ」エリアは11棟の個別ビルと高架下店舗の4店舗が営業しています。

なお、工事期間中は、85店舗が6棟の仮設店舗(延べ面積17,720㎡)で営業を継続しました。



共同ビル「トツカーナ」1F中央プロムナード

エリア	物販 食品	物販 衣料	物販 他	飲食	サービス 等	計
トツカーナモール	13	10	21	36	27	107
戸塚東急プラザ	5	25	20	3	3	56
計	18	35	41	39	30	163
戸塚パルソ	4	0	3	4	21	32

(平成22年12月現在)

## 公共施設工事

平成19年10月から、公共施設工事に着手しました。

第1交通広場(第1自転車駐車場、戸塚西口バスセンター、デッキ、タクシー乗降場)、駅と共同ビルを連絡するデッキ及び地下通路を整備し、平成22年4月から供用を開始しています。

戸塚西口バスセンターには乗降車合わせて10バースを配置。バスセンター横のタクシー乗り場は25台の収容能力があります。

バスセンター下には、バイク(125CC以下)1,800台、自転車1,300台 計3,100台を収容できる自転車駐車場を整備しました。



駅前デッキ



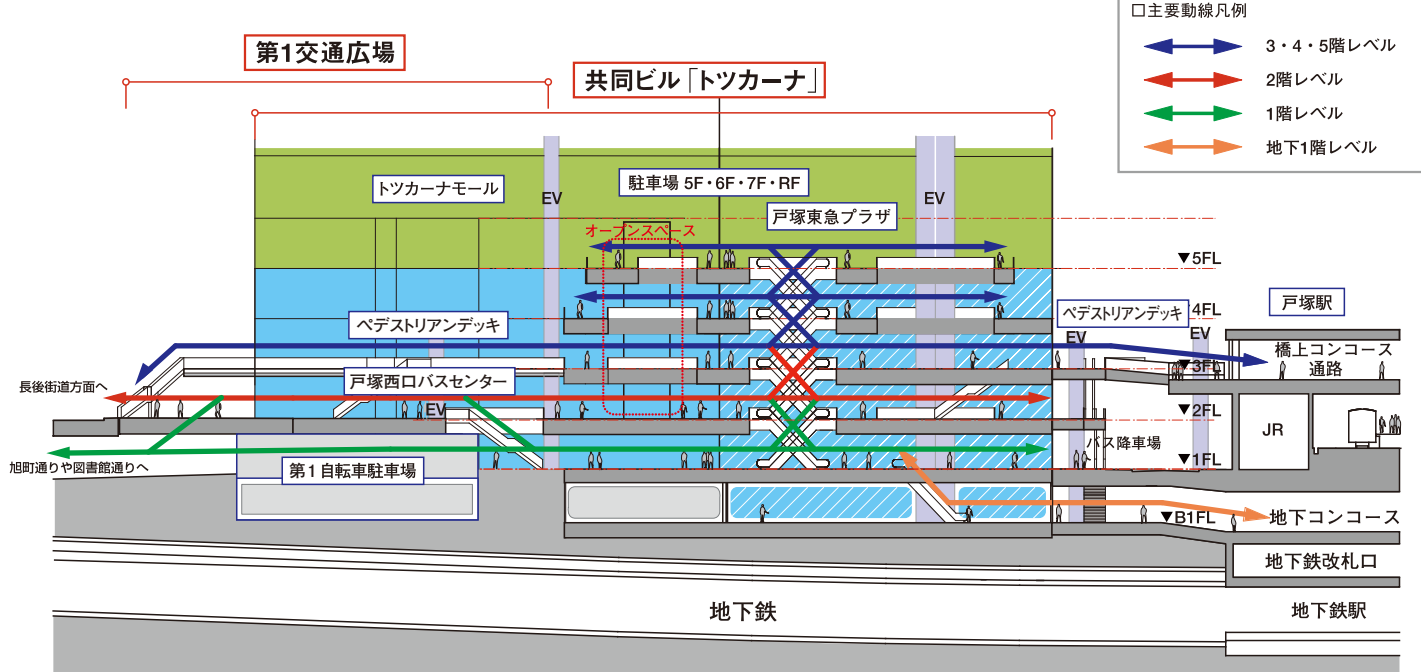
第1交通広場デッキ



第1自転車駐車場

# 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

- ・トツカーナモールと戸塚東急プラザが一体となった共同ビル「トツカーナ」、11棟の個別ビルと高架下の4店舗からなる「戸塚パルソ」、区役所や区民文化センター等を整備する公益施設を配置します。
- ・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。

### ●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)	★仮設店舗E・F館 オープン(12月)	★仮設店舗閉館(3月)	★商業施設・ 第1交通広場オープン(4月)		★公益施設・ 第2交通広場完成予定
工事(第1段階)			設計・工事(第2段階)		

### ●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ています。
- ・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「トツカーナ」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ました。また、個別ビル「戸塚パルソ」の1、2階に商業施設等を配置しています。
- ・共同ビル「トツカーナ」の地下1階「エクール」とスーパーマーケット（東急ストア）は一体的な運営を行い、魅力あるデイリー＆フードフロアを目指しています。

## 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1,136億円

### 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>	管理処分計画変更後 <平成22年2月>
土地・建物所有者、借地権者	210人	59人
借家・転借家権者	252人	69人
計	462人	128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2,100㎡（約1,300台） 計 約8,400㎡（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%
高度地区	種別	第7種高度地区
防火・準防火地域	種別	防火地域

※高度利用地区・地区計画の指定あり

### 建築物の概要

規模等	共同ビル「トツカーナ」	個別ビル「戸塚バルソ」	公益施設	合計
敷地面積	約11,200㎡	約2,900㎡	約3,900㎡	約18,000㎡
建築面積	約10,100㎡	約2,500㎡	約3,500㎡	約16,100㎡
延べ床面積	約70,800㎡	約13,700㎡	約34,100㎡	約118,600㎡
建ぺい率	約90%	約86%	約90%	約89%
容積率	約500%	約460%	約700%	約540%
階数	地上7階 地下2階	地上4～10階	地上9階 地下3階	—
高さ	約31m	約17～31m	約48m	—
駐車場	約600台	約30台	約100台	約730台
用途	商業施設・公益施設・駐車場・宿泊施設等			

※個別ビルについては、11棟合計の数値です。

### 資金計画（単位：百万円）

収入		金額	支出		金額
収入	一般会計補助	20,236	支出	公共施設本工事費	15,324
	公共施設管理者負担金	51,394		施設建築物本工事費	30,543
	市単独負担金	7,308		附帯工事費	176
	保留床処分金	28,982		測量及び試験費	1,178
	その他	5,653		用地費及び補償費	52,465
	（地下鉄負担金）	（4,033）		営繕費	4,588
	（一時貸付金）	（1,620）		管理処分諸費	5,357
				事務費	3,257
合計	113,573	借入金利子	685	合計	113,573



とつか再開発くん



## 横浜市都市整備局 戸塚駅周辺開発事務所 再開発課

〒244-0003 横浜市戸塚区戸塚町13番地 ラピス戸塚3 5階

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

メールアドレス: [tb-totsukaiken@city.yokohama.jp](mailto:tb-totsukaiken@city.yokohama.jp)

Webページ

戸塚再開発

検索

