

平成 26 年 2 月 17 日
 建築・都市整備・道路委員会資料
 都市整備局

戸塚駅西口第 1 地区第二種市街地再開発事業に関するアンケート調査の結果について

1 市民アンケート調査について

本市では、平成 23 年度より、市街地開発事業が完了した地区において、市民アンケート調査等を実施し、整備効果の把握を進めています。

今年度は、平成 25 年 3 月に事業完了した「戸塚駅西口第 1 地区第二種市街地再開発事業」についてアンケート調査を実施しました。

2 戸塚駅西口第 1 地区の再開発事業の概要

施 行 者 横浜市
 面 積 約 4.3ha
 事業期間 平成 9 年 3 月～平成 25 年 3 月

主な施設建築物

共同ビル「トツカーナ」
 個別ビル「戸塚パルソ」11 棟
 公益施設「戸塚区総合庁舎」
 （区役所、区民文化センターなど）

主な公共施設

幹線道路（戸塚駅前線、横浜伊勢原線など）
 中央プロムナード
 第 1 交通広場（戸塚西口バスセンター、タクシー乗降場）
 第 2 交通広場（一般車・タクシー乗降場）
 自転車駐車場（第 1 交通広場下（3100 台）、
 公益施設地下 1 階（1300 台））



再開発後の戸塚駅西口第 1 地区
 第 1 交通広場側からの撮影



戸塚区民文化センター
 平成 25 年 8 月 31 日オープン

3 市民アンケート調査の概要

調査期間	調査対象者	調査方法	回答数／配布数
平成 25 年 10 月 1 日 ～10 月 31 日	駅周辺の居住者	駅勢圏の居住者のうち、住民基本台帳から 20 歳以上の方々を無作為に 3,000 人抽出し、郵送によりアンケートを実施。	1,315／3,000 (回収率：43.8%)
	駅利用の来街者	戸塚駅西口を訪れた来街者に駅頭でアンケート（往復葉書）を配布。	788／3,000 (回収率：26.2%)
	再開発ビル 営業者	再開発ビル（トツカーナ、戸塚パルソ）営業者に対し、アンケート用紙を配布。	85／214 (回収率：39.7%)
	戸塚区役所 来庁者	区役所の 2 階と 3 階にアンケート用紙を配架し、回収箱を設置。	97
	戸塚区民文化 センター来場者	区民文化センター入口（4 階）にアンケート用紙を配架し、回収箱を設置。加えて、イベント時に、来場者に対してアンケート用紙を配布。	112

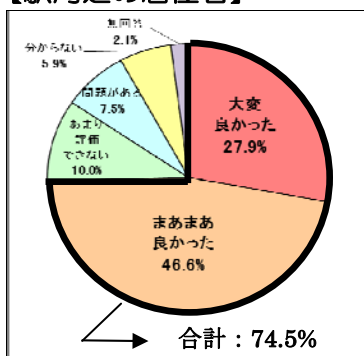
回答数計：2,397

4 市民アンケートの結果

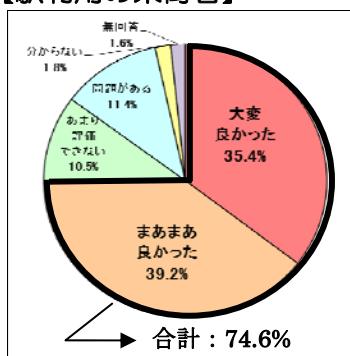
(1) 戸塚駅西口周辺利用者への調査

ア 再開発事業についての評価【駅周辺の居住者、駅利用の来街者】

【駅周辺の居住者】



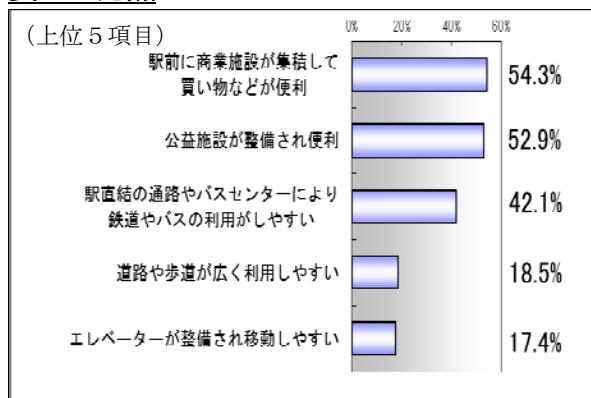
【駅利用の来街者】



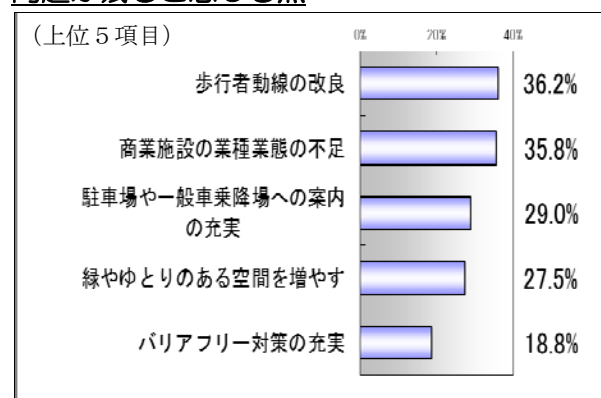
再開発事業を実施した評価について、「大変良かった」、「まあまあ良かった」の合計が、駅周辺の居住者では 74.5%、駅利用の来街者では 74.6% となり、約 4 分の 3 の方から好評価をいただきました。

イ 再開発事業を実施して良かった点、問題が残ると感じる点【駅周辺の居住者】

良かった点



問題が残ると感じる点

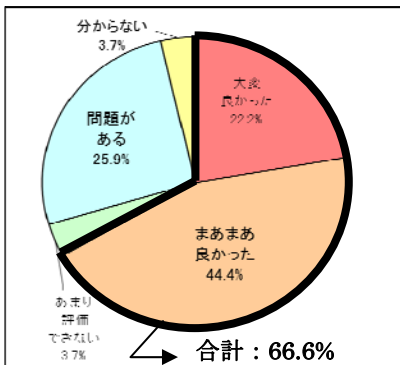


良かった点の上位は、「商業施設が集積して買い物などが便利」と「公益施設が整備され便利」でした。商業施設や戸塚区総合庁舎が駅直結となり、利便性が向上した結果と推察されます。一方、問題が残る点としては、「歩行者動線の改良」と「商業施設の業種業態の不足」が上位となりました。再開発事業による歩行者動線の大きな変化や、業種業態のさらなる充実への期待等が表れたものと考えられます。

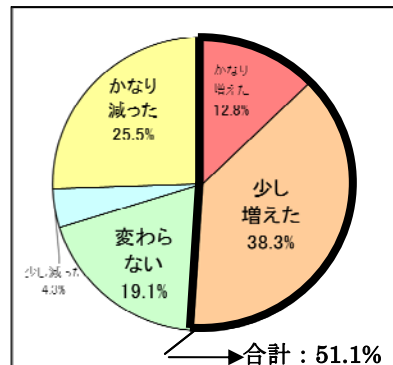
なお、駅利用の来街者についてもほぼ同様の結果となりました。

(2) 再開発ビル営業者への調査【トツカーナ、戸塚パルソ】
再開発事業についての評価とオープン後の状況について

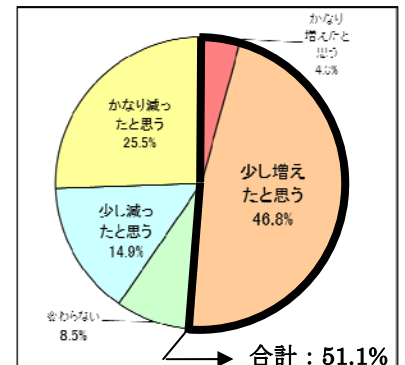
評価



客数の変化



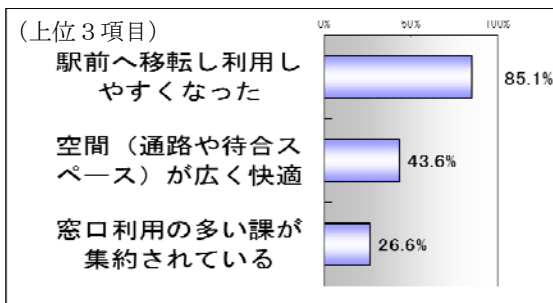
売上状況の変化



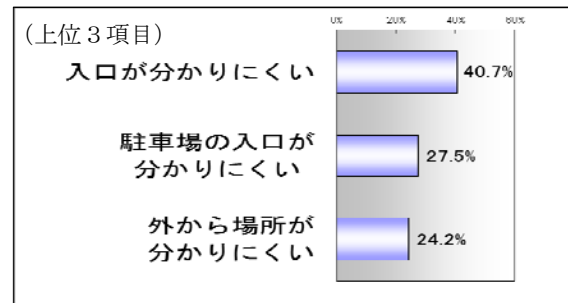
戸塚駅西口第1地区で（再開発の前後を通して）営業をしている店舗から得られた回答では、再開発への評価として「大変良かった」、「まあまあ良かった」が66.6%となりました。また、「客数の変化」、「売上状況の変化」ともに半数以上の方が増加傾向になりましたが、減少傾向としたものも3～4割程度認められました。再開発により建物の配置等が変化し客の流れが変わり、営業に影響が出ている店舗のあることがうかがえます。

(3) 戸塚区役所来庁者、戸塚区民文化センター来場者への調査
再開発ビル内に区役所、区民文化センターができたことについて
【区役所（「大変良かった」及び「まあまあ良かった」の合計：80.4%）】

良かった点

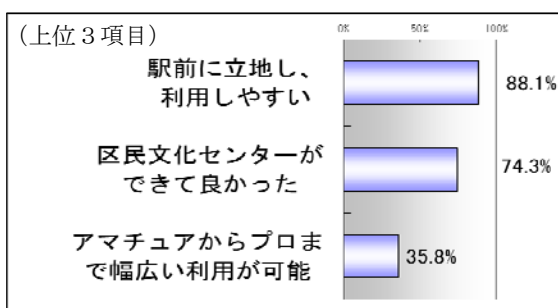


問題点

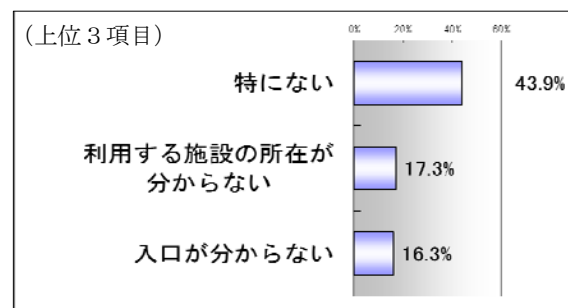


【区民文化センター（「大変良かった」及び「まあまあ良かった」の合計：91.1%）】

良かった点



問題点



評価については、「大変よかった」、「まあまあ良かった」の合計が、区役所では80.4%、区民文化センターについては91.1%と、非常に高いものになり、良かった点についても、「駅前に移転・立地し利用しやすい」が両施設のトップとなりました。また、問題点については、区役所は「入口が分かりにくい」でしたが、区民文化センターは「特になし」がトップでした。

5 今後の取組について

(1) 戸塚駅西口第1地区での取組

ア 案内サイン等の充実

今回のアンケートでは、歩行者動線や案内サインに関し、多くの方から意見をいただきました。再開発によって、公共施設や道路が整備され、各施設や公共交通へのアクセスが向上しましたが、それ自体への案内が不十分であると感じている方の多いことが表れていると考えられます。

案内サイン等の改善に向け、関係者と調整を進め、更なる利便性の向上を図っていきます。

イ アンケート調査結果の情報共有

地元の方々や来街者がよりいっそう利用しやすい環境となるよう、このアンケートの調査結果について、商業ビル（トツカーナ、戸塚パルソ）をはじめとする再開発ビルとの関係者と情報を共有していきます。

(2) 市街地開発事業における取組

現在進められている市街地開発事業の事業計画作成にあたっては、継続的な事業完了地区のアンケート調査の分析や市街地開発事業による経済波及効果の検証等を通じて、地域ニーズと公共施設等の配置バランスにすぐれた計画となるよう調整を行い、より効果的なまちづくりを推進します。

※ アンケートの概要は、別冊「戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に関するアンケート調査結果【概要版】」をご覧ください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業 に関するアンケート調査結果【概要版】

《目次》

1	市民アンケート調査の目的	P 1
2	戸塚駅西口第1地区の再開発事業の概要	P 1
3	市民アンケート調査の概要	P 2
4	市民アンケートの結果	P 2
(1)	戸塚駅西口周辺利用者への調査	P 2
(2)	再開発ビル営業業者への調査	P 4
(3)	戸塚区役所来庁者への調査	P 5
(4)	戸塚区民文化センター来場者への調査	P 5
5	今後の取組について	P 6

平成26年2月17日

都市整備局

1 市民アンケート調査の目的

本市では、平成 23 年度より、市街地開発事業が完了した地区において、経済波及効果の検証や利用者に対するアンケート調査等を実施し、整備効果の把握を進めています。

今年度は、戸塚駅西口第 1 地区第二種市街地再開発事業（以下「当事業」と言います。）が平成 25 年 3 月に完了し、また、8 月 31 日の戸塚区民文化センターの開館により、当事業で整備した全ての施設がオープンしたことから、10 月に「戸塚駅西口第 1 地区第二種市街地再開発事業に関するアンケート調査」を実施しました。

2 戸塚駅西口第 1 地区の再開発事業の概要

施行者	横浜市
面積	約 4.3ha
事業期間	平成 9 年 3 月～平成 25 年 3 月

再開後の戸塚駅西口第 1 地区
第 1 交通広場側から撮影



主な施設建築物

- 共同ビル「トツカーナ」
- 個別ビル「戸塚パルソ」11 棟
- 公益施設「戸塚区総合庁舎」
(区役所、区民文化センターなど)

主な公共施設

- 幹線道路（戸塚駅前線、横浜伊勢原線など）
- 中央プロムナード
- 第 1 交通広場（戸塚西口バスセンター、タクシー乗降場）
- 第 2 交通広場（一般車・タクシー乗降場）
- 自転車駐車場（第 1 交通広場下(3100 台)、
公益施設地下 1 階(1300 台)）



戸塚区民文化センター
平成 25 年 8 月 31 日オープン

3 市民アンケート調査の概要

調査期間	調査対象者	調査方法	回答数／配布数
平成 25 年 10 月 1 日 ～10 月 31 日	駅周辺の居住者	駅勢圏の居住者のうち、住民基本台帳から 20 歳以上の方々を無作為に 3,000 人抽出し、郵送によりアンケートを実施。	1,315／3,000 (回収率：43.8%)
	駅利用の来街者	戸塚駅西口を訪れた来街者に駅頭でアンケート（往復葉書）を配布。	788／3,000 (回収率：26.2%)
	再開発ビル 営業者	再開発ビル（トツカーナ、戸塚パルソ）営業者に対し、アンケート用紙を配布。	85／214 (回収率：39.7%)
	戸塚区役所 来庁者	区役所の 2 階と 3 階にアンケート用紙を配架し、回収箱を設置。	97
	戸塚区民文化 センター来場者	区民文化センター入口（4 階）にアンケート用紙を配架し、回収箱を設置。加えて、イベント時に、来場者に対してアンケート用紙を配布。	112

回答数計：2,397

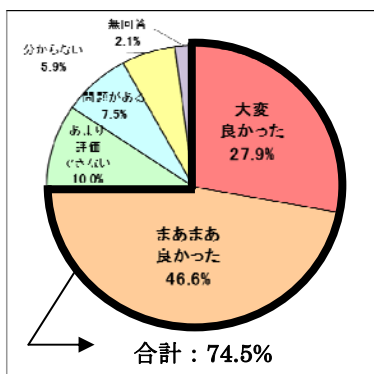
4 市民アンケートの結果

(1) 戸塚駅西口周辺利用者への調査 (ア 駅周辺の居住者 イ 駅利用の来街者)

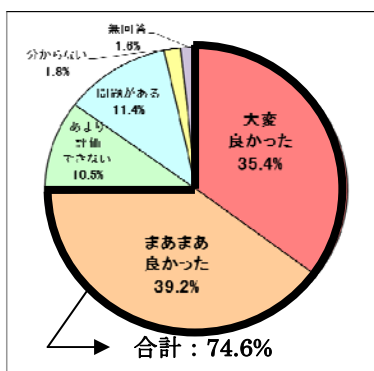
●再開発事業についての評価●

① 再開発事業を実施したことについての評価

ア 駅周辺の居住者

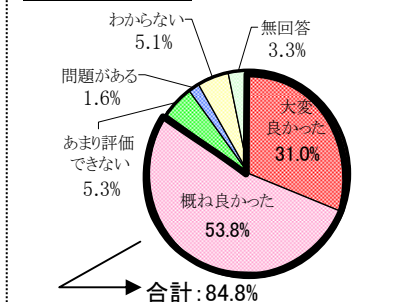


イ 駅利用の来街者

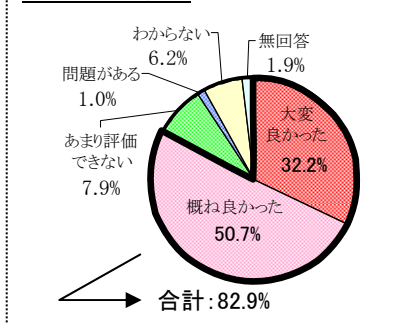


【参考】上大岡C南地区

駅周辺の居住者



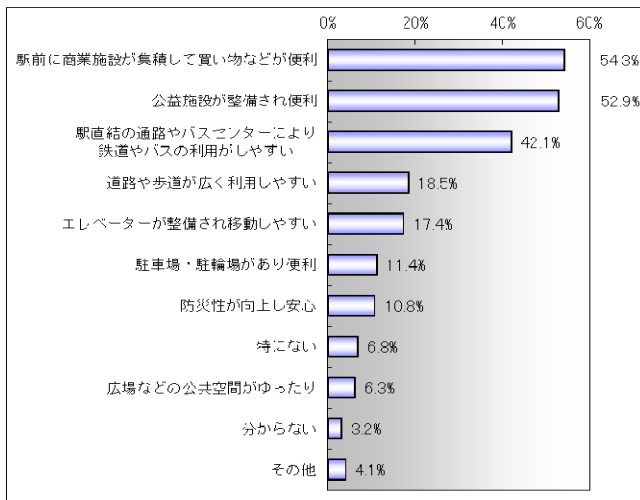
駅周辺の来街者



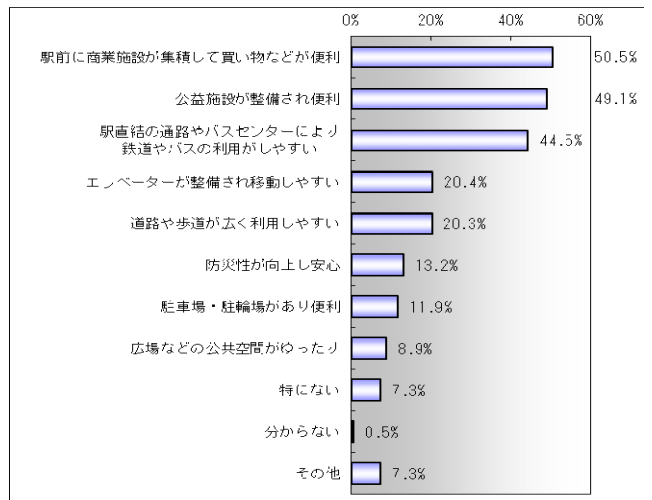
再開発事業を実施した評価について、「大変良かった」、「まあまあ良かった」の合計が、駅周辺の居住者では 74.5%、駅利用の来街者では 74.6%となりました。昨年度実施した「上大岡C南地区調査」のアンケート結果と比べると若干下回るものの、約4分の3の方から好評価をいただきました。

② 再開発事業を実施して良かった点

ア 駅周辺の居住者



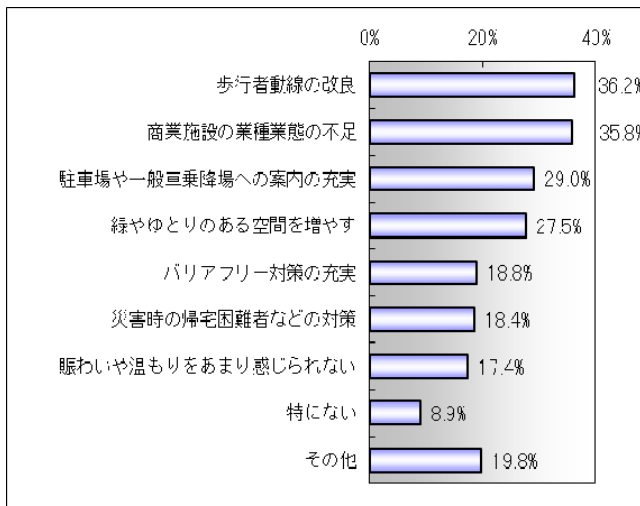
イ 駅利用の来街者



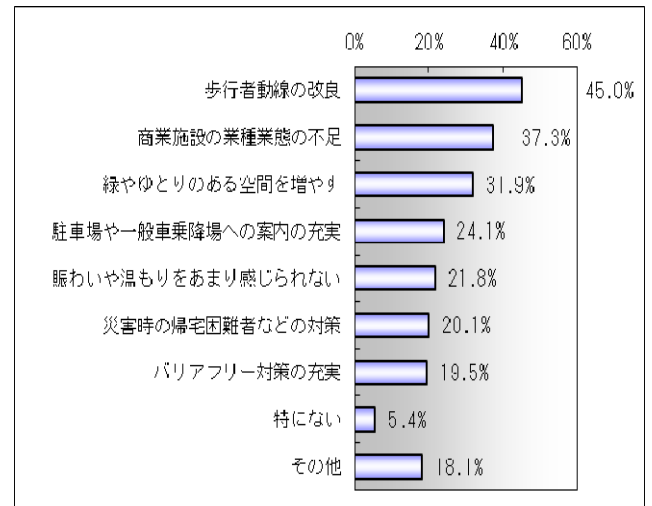
駅周辺の居住者、駅利用の来街者ともに、「駅前に商業施設が集積して買い物などが便利」、「公益施設が整備され便利」、「駅直結の通路やバスセンターにより鉄道やバスの利用がしやすい」が上位となりました。商業施設や戸塚区総合庁舎が駅直結となったことで利便性が向上し、評価された結果と推察されます。

③ 再開発後も問題が残ると感じる点

ア 駅周辺の居住者



イ 駅利用の来街者

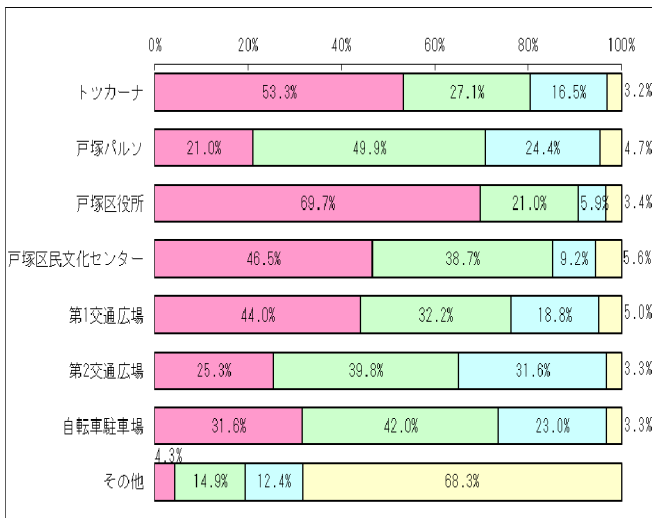


駅周辺の居住者、駅利用の来街者ともに、「歩行者動線の改良」が第1位となっており、再開発により歩行者の動線が大きく変化したことが影響したものと推察されます。また、多くの人が集まる主要駅であることから、今後も買物や通勤・通学時の移動のしやすさが期待されている結果と考えられます。さらに、「商業施設の業種業態の不足」が第2位となり、業種業態のさらなる充実も期待されています。

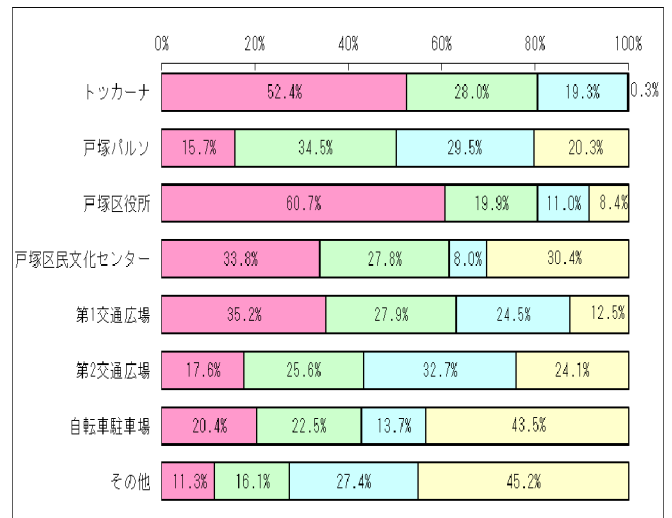
④ 利用施設の評価

■ 利用しやすい ■ どちらとも言えない ■ 利用しにくい ■ 分からない

ア 駅周辺の居住者



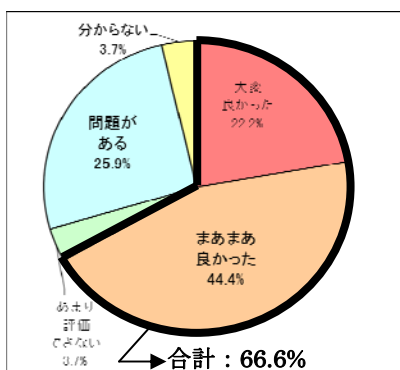
イ 駅利用の来街者



駅周辺の居住者、駅利用の来街者ともに、「戸塚区役所」及び「トツカーナ」については「利用しやすい」という意見が半数を超え、高い評価をいただきました。一方、第2交通広場のように「利用しにくい」という意見がいずれも3割を超える施設もあり、各施設ごとの評価にばらつきが出る結果となりました。

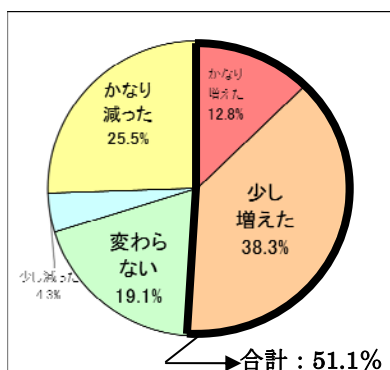
(2) 再開発ビル営業者への調査 (トツカーナ、戸塚パルソ)

①再開発事業を実施したことについての評価

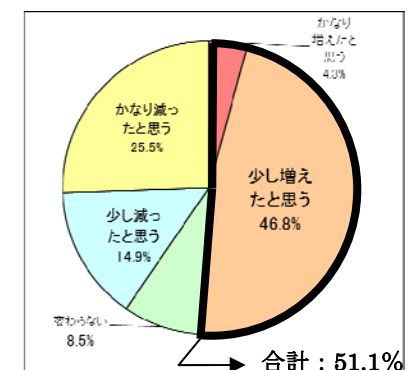


②オープン後の状況について

ア 客数の変化



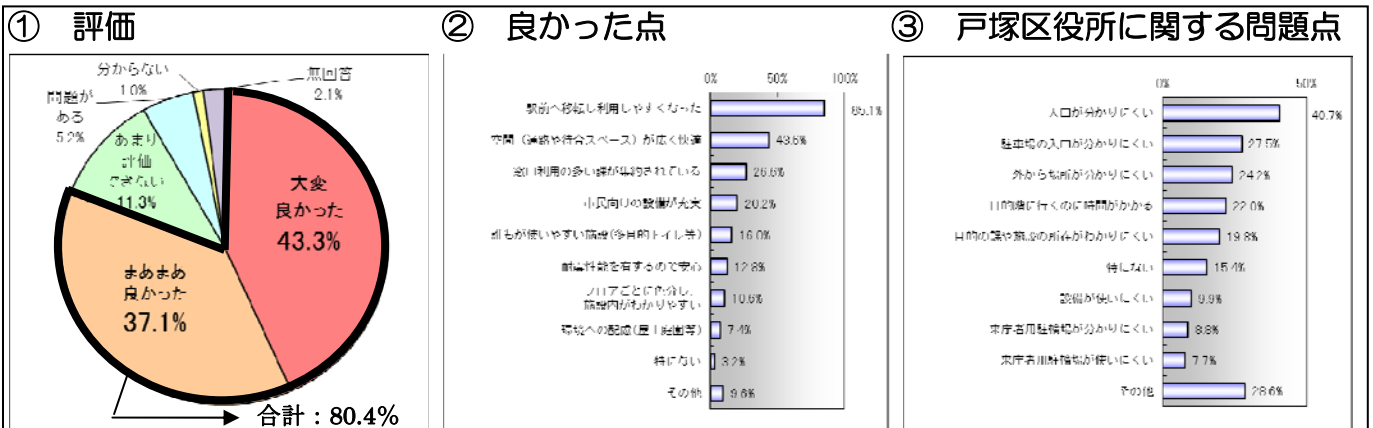
イ 売上状況の変化



戸塚駅西口第1地区で（再開発の前後を通して）営業をしている店舗から得られた回答では、再開発への評価として「大変良かった」、「まあまあ良かった」が66.6%となりました。また、「客数の変化」、「売上状況の変化」ともに半数以上の方が増加傾向になりましたが、減少傾向としたものも3～4割程度認められました。再開発により建物の配置等が変化し客の流れが変わり、営業に影響が出ている店舗のあることがうかがえます。

(3) 戸塚区役所来庁者への調査

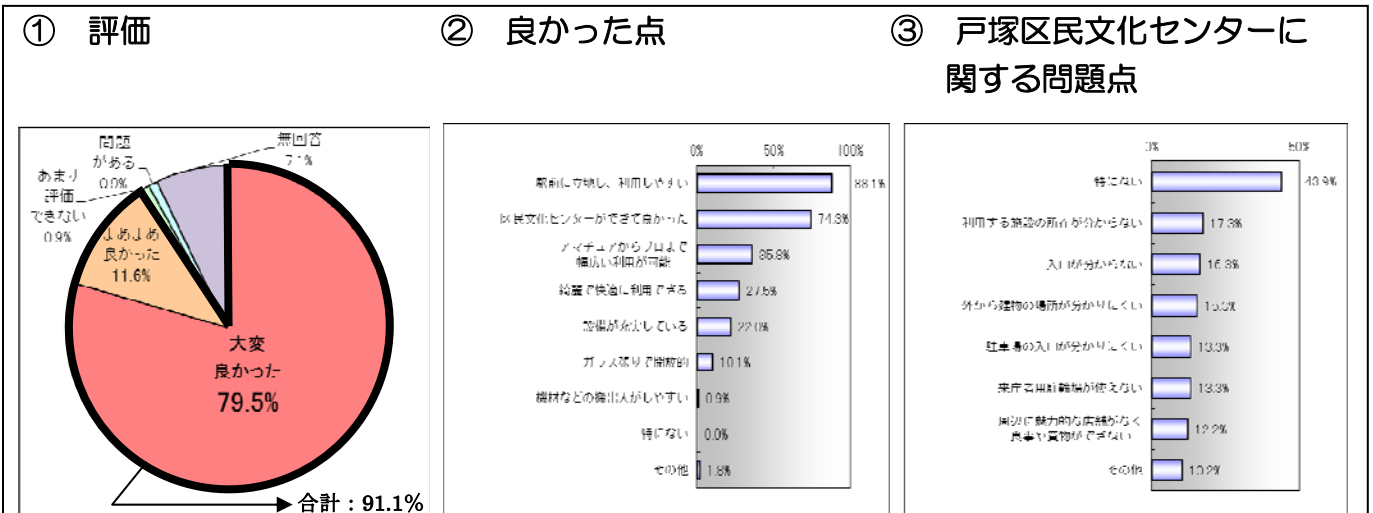
●再開発ビル内に区役所ができたことについて●



「大変よかった」、「まあまあ良かった」の合計が80.4%となり、来庁者は、再開発ビル内に区役所ができたことを高く評価しています。良かった点として、「駅前へ移転し利用しやすくなった」、「空間が広く快適」が上位に選ばれました。問題点としては、区役所や駐車場への入口が分かりにくいとの意見が多く、今後は案内を充実させていく必要があります。

(4) 戸塚区民文化センター来場者への調査

●再開発ビル内に戸塚区民文化センターができたことについて●



平成25年8月31日のオープンからアンケート実施まであまり日数を経っていないにもかかわらず、「大変良かった」、「まあまあ良かった」の合計が91.1%となり、来場された方に非常に高い評価をいただいていることが分かります。

良かった点として、「駅前に立地し、利用しやすい」、「区民文化センターができて良かった」が回答の大多数を占めました。問題点においても「特にない」と回答した方が半数近くにのぼり、来場された方から高い評価をいただいていることが、ここからもうかがえます。

5 今後の取組について

(1) 戸塚駅西口第1地区での取組

ア 案内サイン等の充実

今回のアンケートでは、歩行者動線や案内サインに関し、多くの方から意見をいただきました。再開発によって、公共施設や道路が整備され、各施設や公共交通へのアクセスが向上しましたが、それ自体への案内が不十分であると感じている方の多いことが表れていると考えられます。

戸塚大踏切デッキや柏尾戸塚線のアンダーパス工事の完成等の機会を捉え、案内サイン等の改善に向け、関係者と調整を進め、更なる利便性の向上を図っていきます。

イ アンケート調査結果の情報共有

地元の方々や来街者がよりいっそう利用しやすい環境となるよう、このアンケートの調査結果について、商業ビル（トツカーナ、戸塚パルソ）をはじめとする再開発ビルとの関係者と情報を共有していきます。

(2) 市街地開発事業における取組

現在進められている市街地開発事業の事業計画作成にあたっては、継続的な事業完了地区のアンケート調査の分析や市街地開発事業による経済波及効果の検証等を通じて、地域ニーズと公共施設等の配置バランスにすぐれた計画となるよう調整を行い、より効果的なまちづくりを推進します。