



## 第2章 | [2000~2017年] 選ばれる沿線の創造

### 第1節 事業の「選択と集中」

#### 1. 持株会社体制構築に着手

##### ◆新経営管理体制を発表

1980年代後半以降、相模鉄道(株)は総合サービス企業集団として拡大発展を目指してきたが、1990年代後半に入ると、経済・社会情勢の変化により、事業環境は厳しいものとなった。

鉄道業の輸送人員は、少子高齢化や景気の低迷などにより、1995(平成7)年度の2億5,141万人をピークに減少が続いた。自動車業では、自家用車の普及などにより輸送人員が伸び悩み、採算性は低いままであった。一方、分譲業では、「土地神話」が崩壊したことで、地価の上昇を前提とした、完成までに長期間を要する事業が困難となり、相模鉄道(株)が得意としてきた長期的かつ大規模な面開発から、よりリスクの少ない短期回転型の開発への転換が必要となった。賃貸業においても、主力の商業施設で長期の不況や雇用不安などから売上げが伸びないうえ、横浜周辺に新しい商業施設が相次いで開業するなど競争が激化し、安定収入源として期待することが困難となっていた。流通業は、直営店舗出店など新たな挑戦を行っていたが、安定収入を計上していくためにはさらなる転換が必要であった。

一方、社会に目を向けると、日本企業の経営は大きな変革期を迎えていた。冷戦終結や新興国の発展、地球環境問題などに加え、情報通信技術の進化によって、多くの企業活動が国境を越えるようになり、国内の企業活動においても世界を意識していく必要が生じた。国際的企業間競争に勝つための企業体質の強化と、海外も含めた投資家への情報開示がより強く望まれるようになるなど、「グローバルスタンダード」にのっとった経営が求められる時代が到来した。具体的には、2000年前後に進められたいわゆる日本版会計ビッグバン<sup>\*</sup>への対応やIR強化<sup>\*</sup>の要請などであった。

こうしたなか、最も効率的で競争力に富んだグループ経営を行い、時代の要請を踏まえた企業体へと改革を進めるため、相模鉄道(株)は、2000年11月22日、相鉄グループが目指す新しい「経営管理体制」を発表した。その骨格は以下の3点であった。

1. 相模鉄道(株)は、鉄道業を行う事業持株会社となり、グループ全体を統括する
2. 不採算事業の見直しと得意分野への経営資源の集中を図るため、相模鉄道(株)事業本部を中心にグループ会社ならびに事業の統合を進める
3. 2000年度から適用される退職給付会計をはじめとした新会計基準への対応を行う

相模鉄道(株)の鉄道業は、沿線で展開する諸事業の根幹であり、グループの象徴でもあるため、同社が鉄道業を営む事業持株会社を志向することとした。またグループ各社については「選択と集中」の基本方針のもと、グループ全体での重複事業の整理などの事業構造の抜本的見直しを進めて「一業種一社体制」を実現するとともに、事業採算性をより重視し、不採算事業や事業の意義が失われたものについては撤退も視野に入れて、機動的に対応していくことになった。

<sup>\*</sup>日本版会計ビッグバン

連結決算の重視、時価会計の導入、税効果会計の導入、退職給付会計の導入などが実施された。

<sup>\*</sup>IR

Investor Relations：投資家向け広報活動。

## ◆5つの事業統括会社の設立

新経営管理体制実現への第1ステップとして、2000(平成12)年12月から2001年1月にかけて、鉄道業以外の各事業の統括を目的とした、以下の事業統括会社5社および事務管理系会社を設立した。グループ各社をすべて事業統括会社の子会社とすることで事業単位の管理体制を整え、そのもとで事業の見直し・整理などを行うためである。

	①	②	③	④	⑤	⑥
事業区分	運輸	開発	ビル	ホテル	流通サービス	事務管理
社名	相鉄トランスポート(株)	相鉄エステート(株)	相鉄プロパティーズ(株)	相鉄ホテルアセッツ(株)	相鉄流通サービス(株)	相鉄ビジネスサービス(株)
資本金	1億円	約26億円	114億円	約89億円	7,000万円	3,000万円
主な出資資産		相鉄三ツ境ビルほか	新相鉄ビルほか	相鉄・高島屋共同ビルほか		
所有割合	相模鉄道(株)100%					

①は自動車業の分社化に備える会社であった。②と③については相模鉄道(株)が分譲業と賃貸業にかかわる資産(相鉄三ツ境ビル、新相鉄ビルほか)を出資、④はホテル業にかかわる資産(相鉄・高島屋共同ビルほか)を出資して設立した。⑤は商業を統括する会社であった。⑥はグループ全体のシェアードサービスセンターとして設立した。

この手法により、事業区分ごとの資産の含み損・含み益が明らかになり、時価会計への対応も可能となった。

第2ステップでは鉄道業も分社化して、純粹持株会社体制による強固なグループ経営体制を目指すこととなった。

<b>①相鉄トランスポート(株)</b> 2000年12月5日 設立 2001年4月20日 相鉄バス(株)を設立 2009年5月1日 相鉄バス(株)の管理運営事業を相模鉄道(株)に会社分割 2009年5月1日 相鉄バス(株)の全株式を相模鉄道(株)へ譲渡 2011年3月1日 旧相鉄ローゼン(株)から小売業を会社分割により承継し、相鉄ローゼン(株)に商号変更 (資本金の推移) 2000年12月(設立) 1億円 2009年5月(減資) 500万円	2005年4月1日 相模鉄道(株)から賃貸業を会社分割により承継 2006年6月1日 エステイシーリアルティ(株)を合併 2007年12月1日 (神奈川県鶴屋町一丁目土地を保有する)横浜三信観光(株)を合併 2008年4月1日 横浜地下街(株)に合併 (資本金の推移) 2001年1月(設立) 114億円
<b>②相鉄エステート(株)</b> 2000年12月5日 設立 2002年3月1日 相鉄不動産(株)に合併 (資本金の推移) 2000年12月(設立) 26億6,000万円 2001年10月(増資) 46億5,000万円	<b>④相鉄ホテルアセッツ(株)</b> 2001年1月4日 設立 2004年1月1日 相鉄プロパティーズ(株)に合併 (資本金の推移) 2001年1月(設立) 89億7,000万円
<b>③相鉄プロパティーズ(株)</b> 2001年1月4日 設立 2002年10月1日 相鉄さがみ野ビル(株)を合併 2004年1月1日 相鉄ホテルアセッツ(株)を合併 2004年9月27日 相鉄ホテル(株)の全株式を相模鉄道(株)に譲渡 2005年1月1日 分譲業を相鉄不動産(株)に会社分割 2005年2月1日 相鉄不動産(株)から相鉄三ツ境ビルを会社分割により承継	<b>⑤相鉄流通サービス(株)</b> 2000年12月5日 設立 2005年4月1日 相模鉄道(株)から流通業における直営店および駅構内賃貸店舗・区画を会社分割により承継 2014年4月1日 (株)イストに全事業を会社分割 (資本金の推移) 2000年12月(設立) 7,000万円 2005年4月(増資) 2億5,000万円 2006年3月(増資) 4億3,000万円 2014年3月(減資) 1,000万円

### ◆相鉄ビジネスサービス(株)の設立

相鉄ビジネスサービス(株)はグループ全体のシェアードサービスセンター<sup>\*</sup>を目指し、経理をはじめとする事務業務と資金管理を集約して行う会社で、事業開始時点では相模鉄道(株)の総務・人事・経理・システム部門の業務と、新規に設立された5つの事業統括会社および相鉄アメニティライフ(株)(現・(株)アメニティライフ)を合わせた計6社の経理などにかかわる業務を受託した。また相模鉄道(株)は、2002(平成14)年10月1日より相鉄グループにおける資金調達および運用、決済事務の効率化を目的としたCMS<sup>\*</sup>(キャッシュ・マネジメント・システム)を導入したが、このCMS運営業務も相鉄ビジネスサービス(株)が受託した。

同社は相鉄グループ各社の事務業務を次々に受託し、2017年1月1日の第一相美(株)からの受託をもって、グループ全社の給与計算業務と経理業務を担うこととなった。

### ◆星野正宏が相模鉄道(株)会長に、及川陸郎が社長に就任

2001(平成13)年1月1日、相模鉄道(株)の星野正宏社長は会長となり、及川陸郎専務取締役が社長に就任した。

星野会長は1995年1月の社長就任以後、バブル経済崩壊後の厳しい経営環境のなかで経営を担い、新たな時代に向けた事業再編の方向を打ち出したうえでの会長就任であった。

### ◆相模鉄道(株)が過去最大の損失を計上

このように諸課題に対処するとともに、相模鉄道(株)は2001(平成13)年2月15日、経営健全化のため、希望退職者の募集を行い、人件費の削減を図った。また同社は、2001年3月期決算から導入された退職給付会計<sup>\*</sup>に対しては、保有有価証券を退職給付信託に拠出することにより一括処理をし、年金資産不足を解消した。

2004年3月期連結決算では、将来の懸念材料を一掃するため、固定資産の減損会計の早期適用や販売用不動産の評価減などによる特別損失を計上した結果、当期純損失は200億5,300万円、相模鉄道(株)単体で136億9,600万円と過去最大となり、同社は戦後初めて無配のやむなきに至った。

## 2. 「選択と集中」のための施策

### ◆グループ会社の上場廃止

相鉄グループ内の経営資源を有効活用する環境を整えるため、相模鉄道(株)はグループ会社の上場を廃止して全株式を取得した。

横浜地下街(株)と相鉄企業(株)は、2005(平成17)年9月27日、ともに上場を廃止、相模鉄道(株)は同年10月1日に株式交換により両社の全株式を取得した。また相鉄ローゼン(株)は2009年4月2日に上場を廃止、同年4月8日、相模鉄道(株)は株式交換により同社の全株式を取得した。

### ◆グループ会社の統廃合と譲渡

一方、「選択と集中」に向けたグループ会社の統廃合や譲渡も進められた。

横浜情報ネットワーク(株)は、2003(平成15)年3月8日をもって街頭端末「タウンキッス」を撤去、また1989年3月1日から受託していた横浜駅周辺駐車場案内システム<sup>\*</sup>の管理運営業務も2002年3月31日をもって解約した。さらに、相模鉄道(株)の公式ホームページ「相鉄オンライン」<sup>\*</sup>の運営を相模鉄道(株)へ、相鉄線沿線住民参加型

相鉄ビジネスサービス(株)  
2000年12月5日 設立  
(資本金の推移)  
2000年12月(設立) 3,000万円

#### \*シェアードサービス

人事・経理・総務などグループ内の共通業務を1カ所に集約し、効率化を図る仕組み。

#### \*CMS

グループ企業の資金を専用口座に集め、余裕資金をグループ内で融通し合うなどして、効率的に一元管理する仕組み。

#### \*相模鉄道(株)の希望退職者募集

218名の応募があった。

#### \*横浜駅周辺駐車場案内システム

横浜市が混雑緩和のために1989年3月25日稼動。横浜駅周辺を4ブロックに分け、15の民間駐車場(収容台数約4,200台)の利用状況を「満」「混」「空」の3段階で表示する、全国で初めてのシステム。同地区周辺の国道、市道に地区ブロックごとの駐車場混雑状況を表示する「地区案内板」を8基、地区内の道路に個別駐車場の位置と混雑状況を表示する「詳細案内板」を9基、各駐車場に「個別表示板」を設置し、横浜駅西口の駐車場稼働率の向上に貢献した。

#### \*「相鉄オンライン」

1998年2月19日開設。

\*「相鉄Style」  
2004年8月10日開設。

\*相鉄建築工事(株)  
2004年3月18日(株)に相鉄スポーツから商号変更。

エステシーリアルティ(株)  
1967年8月10日  
相鉄建設(株)として設立  
2004年10月1日  
エステシーリアルティ(株)と商号変更  
2006年6月1日  
相鉄プロパティーズ(株)に合併  
(資本金の推移)  
1967年8月(設立) 3,000万円  
2000年8月(増資) 44億6,000万円  
2004年10月(減資) 44億5,000万円  
2004年12月(減資) 1,000万円

(株)キャピタルプロパティーズ  
2010年7月1日 設立  
(資本金の推移)  
2010年7月(設立) 1億円

サイト「相鉄Style」\*の運営を相鉄ビジネスサービス(株)へ移管し、その後2005年3月31日、横浜情報ネットワーク(株)は営業を休止した。

2004年10月1日、建設業と賃貸業を営む相鉄建設(株)(現・(株)NB建設)は、建設業を相鉄建築工事(株)に会社分割により承継させ、同社は同日をもってエステシーリアルティ(株)に商号変更して賃貸業に特化することになった。また同日付で相鉄建築工事(株)は相鉄建設(株)に商号変更した。2005年3月1日、相鉄建設(株)は相鉄リニューアル(株)を合併した。

(株)アトラスは、「ダイヤモンドスポーツクラブアトラス」を2006年3月31日に営業廃止し、2006年8月31日に解散した。横浜地下街(株)は、同スポーツクラブが入居していた「沢渡ビル」を、2006年6月1日より(株)コナミスポーツ&ライフ(現・(株)コナミスポーツクラブ)へ賃貸することとなった。

事業の統廃合と譲渡の受け皿として、相鉄ホールディングス(株)は、2010年7月1日、(株)キャピタルプロパティーズを会社分割により設立し、相鉄文化会館、給油所施設、自動車カンパニー横浜・旭・綾瀬営業所などを対象とする不動産管理業を会社分割により承継させた。同社ではこれらの資産について、2015年度までにグループ内外に譲渡するなどの整理を行い、2016年4月1日をもって(株)相鉄アーバンクリエイツへ、残る資産の管理などの全業務を委託することとなった。

このほか、相模鉄道(株)(2009年に相鉄ホールディングス(株)と商号変更)では、以下のように事業再編を進めていった。

- ・相鉄コンクリート(株)とその子会社であった湘南建材輸送(株)については、公共工事抑制により今後も大幅な収支改善が見込めないことから、2003年7月31日、相鉄コンクリート(株)を三和石産(株)および(株)三好商会に譲渡した。
- ・相鉄観光(株)については、2004年12月24日、18万株(90%)を近畿日本ツーリスト(株)に譲渡し、同社は相鉄グループから離脱した。
- ・(株)横浜ステーションビルについては、東日本旅客鉄道(株)の要請を受け、2004年12月27日、相模鉄道(株)の保有株式のうち6万3,000株(15.75%)を同社に譲渡した。これにより、(株)横浜ステーションビルは子会社である横浜駅ビル商事(株)、横浜駅ビル建物(株)とともに相鉄グループから離脱した。
- ・海外事業からは撤退することとし、2005年1月31日、アメリカン・相鉄・コーポレーションをミルズグループ(アメリカ合衆国ハワイ州)に譲渡した。
- ・(株)アクトについては、DIYホームセンター事業の競合が激化し今後の成長が見込めないことから、2007年3月30日、(株)サンドラッグに譲渡した。
- ・日本都市整備(株)については、大規模面開発事業が大幅に縮小するなか、グループにおける一定の役割を終えたため、2011年5月1日、総合建設コンサルタント会社である(株)オオバに譲渡した。
- ・横浜ケーブルビジョン(株)については、CATV事業から撤退することとし、2011年10月7日、(株)ジュピターテレコムに3,264株(51%)、東京急行電鉄(株)に3,136株(49%)を譲渡した。
- ・相鉄自動車工業(株)については、不況による受注台数の減少と整備単価の低下により厳しい経営状況が続いていたため、2012年3月30日、(株)カナセキユニオンに譲渡した。
- ・ゴルフ場施設の老朽化などが課題となっていた相鉄ゴルフ(株)については、2012年12月21日、甲府国際カントリークラブの施設を(株)キャピタルプロパティーズから同社へ会社分割により承継させ、同日付で同社を(株)甲府国際カントリークラブに商号変更したうえで、(株)市川ゴルフ興業に譲渡した。

- ・(株)相鉄エージェンシーについては、景気の低迷により広告代理店業の市場規模が縮小傾向にあり、今後も厳しい状況が予想されたため、2013年1月15日、1,620株(90%)を港北出版印刷(株)に譲渡し、同社は相鉄グループから離脱した。
- ・相鉄建設(株)については、公共事業の受注競争の激化により利益率が低下し、また民間発注者の発注条件も一層厳しくなったため、2013年2月1日、日成ビルド工業(株)に譲渡した。

#### ◆相鉄保険サービス(株)の誕生

相鉄グループ内では複数の会社が損害保険代理業と生命保険の募集を手がけていたが、相鉄ホールディングス(株)は2012(平成24)年2月、保険代理業を専門に行う相鉄保険サービス(株)を誕生させた。同年6月1日、同社は相鉄自動車(株)(現・日本交通横浜(株))の損害保険代理業および生命保険の募集に関する事業を会社分割により承継し、相鉄グループ内の保険事業は一本化された。

#### 相鉄保険サービス(株)

1988年 6月20日  
 緑園都市スポーツ(株)として設立  
 2012年 2月23日  
 相鉄保険サービス(株)と商号変更  
 (資本金の推移)  
 1988年 6月(設立) 2,000万円

### 3. 純粋持株会社体制の開始と「Vision100」

#### ◆経営理念の改定とグループビジョンの制定

新経営管理体制へと移行していくにあたり、1989(平成元)年に集約した「相鉄グループ経営理念」の考え方をさらにわかりやすくし、全役員・社員が共有すべき価値観と目標をより明確にするため、2005年4月1日、「相鉄グループ経営理念」を改定するとともに「相鉄グループビジョン」を制定した。グループ経営理念は、「基本理念」に加え、経営層が意識すべき「経営姿勢」と全社員が意識すべき「行動規範」で構成された。一方、グループビジョンは、グループが目指すべき中長期的な目標を示したもので、経営理念が示す普遍的課題に近づくための中間目標点との位置づけであった。



相鉄保険サービス(株)の取扱い商品パンフレット

\* 相鉄グループ経営理念  
 資料編270ページ参照。

#### ◆「グループマーク」と「グループブランドメッセージ」の制定

相鉄グループの統一されたイメージを機能的に伝え、ブランド力を強化するため、2006(平成18)年7月1日、「グループマーク」と「グループブランドメッセージ」を制定した。

グループマーク<sup>\*</sup>は、相鉄(SOTETSU)の頭文字であるSをモチーフとし、空間的な広がり無限大/インフィニティ(∞)を想起させるデザインで、相鉄グループのシンボルとして「さらなる成長」と「グループ各社の融和とぎずな」を主たるイメージとしてできあがった。知性と信頼をイメージしたブルー(SOTETSUブルー)と、活力やきらめきをイメージしたオレンジ(SOTETSUオレンジ)のグループカラー2色を使用している。

\* グループマーク  
 資料編270ページ参照。

グループブランドメッセージは「ときめきと やすらぎをつなぐ」と定められた。相鉄グループが何を目指し、実現するのかを簡潔に表現し、お客様に約束するものであり、「都会の上質なときめき」と「沿線に住まうやすらぎ」が調和する、お客様の喜びに満ちた暮らしを創出し続けていくことを表している。

グループマーク制定に伴い、相鉄グループの各社では、電車・バス車両や社用車、店舗看板などに2色のグループカラーを用いるようになった。ただし、商品・サービスのブランドロゴをもっている各社については、グループマーク使用の例外となっている。なお、このグループマークとグループブランドメッセージの制定に伴い、1987(昭和62)年1月1日に相模鉄道(株)創立70周年を記念して制定・使用して

#### \*シンボルマーク

1987年に相模鉄道(株)が制定したデザインをもとに、グループ各社もシンボルマークを作成した。相鉄グループとしての一体感を顧客にアピールするため、運輸業は淡緑、建設業は緑を使用して、各社の社名のローマ字表記を添えたデザインで、社員章や看板などで使用されたが、2006年のグループマーク制定に伴い、これらはすべて使用を終了した。



1987年以降2006年まで使用していたシンボルマーク。社名のローマ字表記を添えたデザイン(相鉄不動産(株))

いたシンボルマーク<sup>\*</sup>は使用を終了した。

#### ◆及川陸郎が相模鉄道(株)会長に、鳥居眞が社長に就任

2007(平成19)年6月28日、相模鉄道(株)の及川陸郎社長は会長となり、鳥居眞相鉄グループ執行役員・相鉄プロパティーズ(株)社長・(株)相鉄ビルマネジメント社長が相模鉄道(株)社長に就任した。

及川会長は2001年の社長就任以来、グループの再編を進め、2003年度には将来の懸念材料を一掃するため「負の遺産」の一括処理を実施して、業績回復の土台づくりを行った。

#### ◆相模鉄道(株)各事業の分社化と相鉄ホールディングス(株)の誕生

相模鉄道(株)は「選択と集中」によるグループ事業の再編を進める一方、社内各事業を分社化していった。2005(平成17)年4月1日までに賃貸業、分譲業および商事業をそれぞれ分社化して相模鉄道(株)本体をスリム化し、相模鉄道(株)社内に残る鉄道業・自動車業については擬似的に独立した会社「社内カンパニー」とみなして、持株会社が行うグループ経営と分離させた。2009年9月16日、相模鉄道(株)は相鉄準備会社(株)へ鉄道業を会社分割により承継させ、鉄道業を分社化した。また同日、相鉄ホールディングス(株)に商号変更した。

相鉄ホールディングス(株)は、グループ全体の経営戦略策定や業績と資金の管理、IRなどを担うこととなり、鉄道業分社化時点で、資本金311億6,200万円、社員数449名であった。ただし社員の大半は分社化されたグループ各社へ出向し、グループ経営戦略室、監査部、業務推進室と横浜市内の乗合バス業を担う自動車カンパニーからなる相鉄ホールディングス(株)が、純粋持株会社体制へ向けてのスタートを切った。

#### ◆新グループビジョン「*Vision100*」

純粋持株会社体制に向けグループ再編にまい進する相鉄ホールディングス(株)は、2010(平成22)年9月30日、新グループビジョン「*Vision100*」を発表した。これは創立100周年を迎える2017年度を相鉄グループの第二の創業期と位置づけて、2019年度までの10年間の方向性を示すものである。相鉄線の東京都心乗入れ(相鉄・JR直通線と相鉄・東急直通線)を契機とした長期戦略として、人々から「選ばれる沿線」を実現して、居住人口の減少が顕著な相鉄線沿線への転入を促進することとした。すなわち、すべての年代の人々にとって暮らしやすい「ターンテーブル・モデル」による街づくりを推進しつつ、沿線再開発の開発拠点駅における重点プロジェクトを通じて相鉄グループのブランド力向上を図るという計画であった。

「*Vision100*」には、以下のグループ経営基本方針が盛り込まれた。

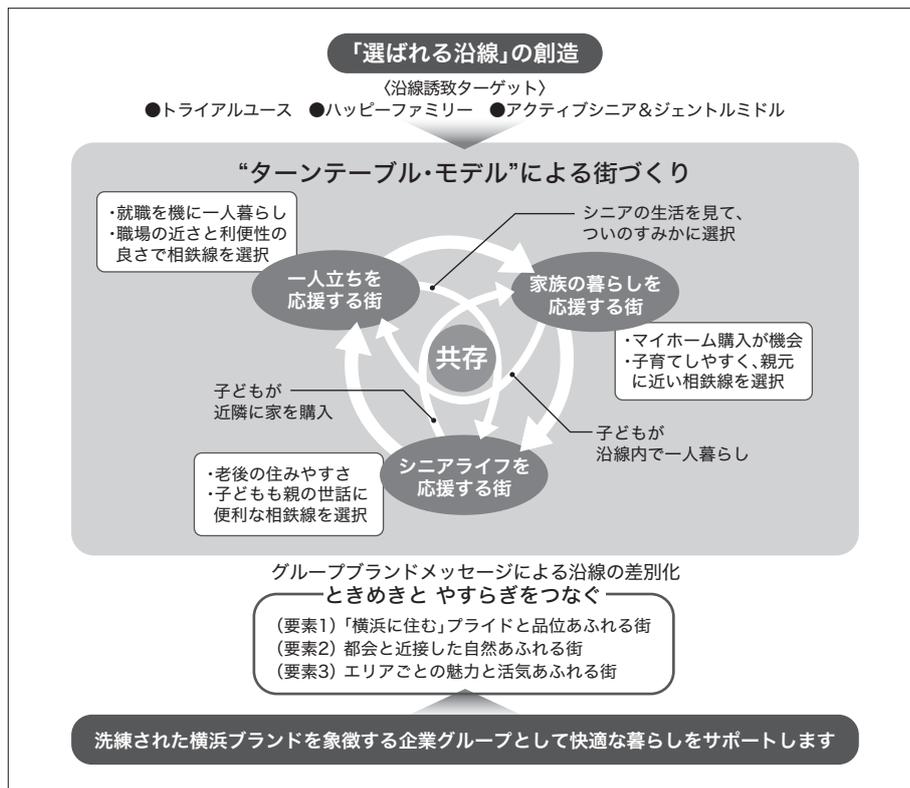
##### グループ経営基本方針

##### 4つの利益率向上

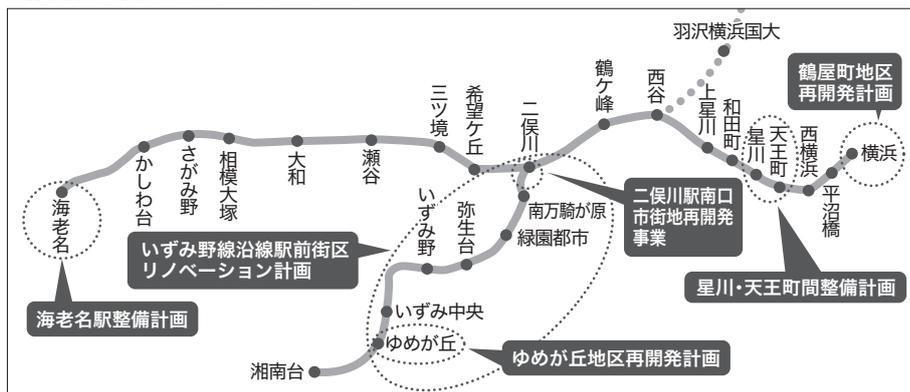
- ①競争力や差別性のある事業領域への選択と集中
- ②水平・垂直統合による規模の経済効果の追求
- ③適正な労働分配率と損益分岐点の引下げによる競争力確保
- ④シェアードサービスセンター強化による間接コストの低減

##### 3つの先行投資

- ①相鉄線沿線居住者と来街者の拡大につながる施策展開
- ②相互直通運転とのシナジー効果を視野に入れた東京都心での収益不動産投資



沿線再開発の開発拠点駅と重点プロジェクト



③沿線既存顧客に対する新たな付加価値(新サービス)の提供

また、定量目標として以下が明記された。

**財務指標**(2019年度目標)

当期純利益	100億円(2009年度 70億円)
ROA(総資産利益率)	4.00%(2009年度 2.43%)
自己資本	1,000億円(2009年度 473億円)
有利子負債(EBITDA倍率)	8.0倍(2009年度 11.5倍)

こうした方針に基づきグループ事業の再編を進めた結果、2014年度、相鉄ホールディングス(株)は「*Vision100*」に掲げた当期純利益の目標値である100億円を、5年前倒しで達成した。

その後、相鉄ホールディングス(株)は、2015年12月11日に(株)日本格付研究所から長期発行体格付け「A-」を取得し、15年ぶりに「A格付け」に復帰した。これにより以後の資金調達コストの圧縮が図られることとなった。

#### ◆鳥居眞が相鉄ホールディングス(株)会長に、林英一が社長に就任

2013(平成25)年6月27日、相鉄ホールディングス(株)の鳥居眞社長は会長となり、林英一副社長が社長に就任した。

鳥居会長の社長在任期間6年の間に、相模鉄道(株)は鉄道業を分社し、相鉄ホールディングス(株)を中核とする現在の純粋持株会社制によるグループ経営体制を進めた。

## 4. 運輸業の再編

#### ◆新生・相模鉄道(株)の誕生

2009(平成21)年9月16日、旧・相模鉄道(株)から鉄道業を譲受した相鉄準備会社(株)は、同日、相模鉄道(株)に商号変更した。鉄道業に関する一切の権利義務を同社が受け継ぐこととなり、旧・相模鉄道(株)の社員1,567名のうち、鉄道業に従事する1,118名がこの新生・相模鉄道(株)に転籍となった。

#### ◆相鉄バス(株)設立と貸切バス業からの撤退

相模鉄道(株)の自動車業は、輸送人員の減少傾向、人件費負担などにより慢性的な赤字状態が続いていた。未来に向けて乗合バス業を継続していくためには事業構造に合った効率的な運営が必須と考えられた。そこで、新たに自動車業を担う会社として、2001(平成13)年4月20日、相鉄トランスポート(株)が相鉄バス(株)を設立した。同年12月1日、相模鉄道(株)は綾瀬営業所の運営を同社に営業譲渡し、同営業所で担当していた県央地域の乗合バス業を相鉄バス(株)が担うこととなった。また相鉄バス(株)は、2009年4月1日、相鉄自動車(株)(現・日本交通横浜(株))から中距離高速バス「HIGHWAY CRUISER」河口湖線と二俣川駅～羽田空港線を譲受して運行開始するとともに、横浜市旭区に二俣川営業所(相鉄自動車(株)二俣川営業所跡、敷地面積4,657㎡)を新設、続けて2010年3月22日には、横浜市保土ヶ谷区に三ツ沢営業所(敷地面積2,198㎡、乗合バス2路線、高速バス2路線)を新設した。

相鉄ホールディングス(株)は、2010年10月1日、残る旭営業所と横浜営業所の運営についても相鉄バス(株)に会社分割により承継させ、これを機に相鉄バス(株)は、2010年10月3日、三ツ沢営業所を廃止し横浜営業所へ統合した。これにより綾瀬・二俣川・旭・横浜営業所の4営業所体制とし、利用者のニーズに合った安全・快適な輸送サービスを提供するとともに、相鉄バスブランドの確立と経営の効率化を進めていくこととなった。一方、相鉄ホールディングス(株)は、自動車業の分社化の完成により、純粋持株会社への移行を完了した。

これに先立つ2009年2月27日、相鉄自動車(株)は貸切バス業を日の丸自動車興業(株)に譲渡し、これにより相鉄グループは貸切バス業から撤退した。

なお、乗合バス横浜営業所、旭営業所、綾瀬営業所などの資産については(株)キャピタルプロパティーズの所有となっていたが、同社は2014年10月1日、相鉄バス(株)へこれらを会社分割により承継させた。

#### ◆ハイヤー・タクシー業からの撤退

2012(平成24)年6月1日、相鉄ホールディングス(株)は、ハイヤー・タクシー業の事業環境が一段と厳しさを増したため、相鉄自動車(株)の株式を、日本交通(株)に3,610株(95%)、(株)日交データサービス(現・JapanTaxi(株))に190株(5%)譲渡した。これにより相鉄グループはハイヤー・タクシー業から撤退し、相鉄自動車(株)は同日付で日本交通横浜(株)と商号変更した。

#### 相鉄準備会社(株)

1964年11月24日  
(株)大関として設立  
2009年1月22日  
相鉄準備会社(株)と商号変更  
2009年9月16日  
相模鉄道(株)と商号変更  
(資本金の推移)  
2009年1月(商号変更時) 2,400万円  
2009年9月(増資) 1億円



相鉄本社ビルで開催された新生・相模鉄道(株)の出発式

#### \*二俣川営業所

高速バス2路線、契約輸送2路線を2012年6月24日、横浜営業所へ統合する形で廃止。

#### 相鉄バス(株)

2001年4月20日 設立  
2001年12月1日  
相模鉄道(株)から綾瀬営業所の運営を譲受  
2010年10月1日  
相鉄ホールディングス(株)から旭営業所、横浜営業所の運営を会社分割により承継  
2014年10月1日  
(株)キャピタルプロパティーズから、横浜営業所、旭営業所、綾瀬営業所などの資産を会社分割により承継  
(資本金の推移)  
2001年4月(設立) 1,000万円  
2001年6月(増資) 4,000万円  
2010年10月(増資) 1億円

## 5. 流通業の再編

### ◆オリジナル店とフランチャイジー店の展開

相模鉄道(株)は、フランチャイジー(加盟店)として出店した各店およびオリジナル店を新たな収益源とするため、相鉄線沿線を中心にさまざまな飲食・物販店を展開し、それらの運営を(株)イストに委託した。

相模鉄道(株)は、2003(平成15)年6月18日、二俣川駅構内に「握り立ておにぎりいすと」<sup>\*</sup>を開店、イートインとテイクアウト両方に対応するサービスをした。また2004年1月21日には相鉄ジョイナス地下1階に「お茶漬げご膳 さらり」<sup>\*</sup>を、同年8月9日には横浜市都筑区に和風カフェ「なごみカフェ fuu-haa港北東急店」を、9月11日にはかしわ台スクエア内にドッグランとペットグッズショップなどを備えた「DOG CLUB IST海老名店」をそれぞれ開店した。また、(株)イストは、2005年7月1日、相鉄ジョイナス地下1階にいなり寿司「泉平」を、2006年5月31日には湘南台駅前の時遊食館に「スープカレー心」を開店した。

一方、相鉄興産(株)は2001年9月30日、フランチャイジーとして展開していた「カフェ・ド・クリエ」5店舗およびフードコート「プチパレット」を相模鉄道(株)に譲渡し、相模鉄道(株)はこれらの運営を10月1日から(株)イストに委託した。

### ◆商事業の集約

2001(平成13)年7月1日、相模鉄道(株)は、これまで相鉄共済組合が運営してきた駅売店31店などを同組合から譲受し、これらの運営を同日付で(株)イストへ委託した。

2005年4月1日、相模鉄道(株)は商事業を分社化するため、同事業における資産などを相鉄流通サービス(株)へ、直営店の運営を(株)イストへ、会社分割により承継させた。(株)イストはそれまで相模鉄道(株)から直営店の運営を受託していたが、相模鉄道(株)から相鉄流通サービス(株)に譲渡された店舗・設備について、これらを賃借して運営することとなった。

一方、相鉄企業(株)は2005年4月1日、相鉄ブック3店とTSUTAYA緑園都市店を相鉄流通サービス(株)および(株)イストに譲渡した。また、(株)大関は2006年4月1日に、ザ・ダイヤモンドで営業していた「きしめん大関」を相鉄流通サービス(株)に、「甘味処おりづる」を(株)イストにそれぞれ譲渡した。相鉄流通サービス(株)は譲受した店舗の運営を(株)イストに委託した。

これらにより相鉄流通サービス(株)と(株)イストは、フランチャイジー店とオリジナル店を合わせた33店および駅売店31店(2007年3月31日時点)を展開することとなった。

さらに、2010年4月1日、(株)相鉄リテールサービスは、宝くじ・サッカーくじ販売事業および自動販売機による飲料販売事業のうち、資産を相鉄流通サービス(株)に譲渡し、運営は(株)イストが担うことになった。

### ◆カラオケチェーン (株)ムーンのグループ入り

2009(平成21)年3月4日、相鉄流通サービス(株)は、神奈川県央エリアを中心にカラオケ店・インターネットカフェ計9店を展開していた(株)ムーン(現・(株)コシダカ)の株式を取得、(株)ムーンは相鉄グループ入りした。同社は2010年4月1日に、(株)イストから「カラオケシンシア」3店を譲り受け、カラオケ店・インターネットカフェなど最大21店(2015年3月31日時点)を展開した。

\*「握り立ておにぎり いすと」

2008年6月18日「握り立ておにぎり さらり」と店名変更。

\*「お茶漬げご膳 さらり」

2009年4月10日「四季のお茶漬げさらり」と店名変更。



握り立ておにぎり いすと



DOG CLUB IST 海老名店



甘味処おりづる



カラオケシンシア海老名店

### ◆直営店の整理と相鉄ステーションリテール(株)の誕生

以上のように物品販売業・飲食業を積極的に展開してきたが、一部店舗については十分な採算状況とならなかった。このため(株)イストは、2002(平成14)年8月31日にフードコート「プチパレット」、2004年5月31日に「カフェ・ド・クリエ港北東急店」、2007年3月31日に「なごみカフェ fuu-haa横浜ランドマーク店」、2008年3月31日に「DOG CLUB IST海老名店」、2010年1月31日に「スープカレー心ザ・ダイヤモンド店」、同年7月31日に「握り立ておにぎり きらり二俣川店」「握り立ておにぎり きらり三ツ境店」および「四季のお茶漬けさらり」、2014年3月31日に「泉平ジョイナス店」「泉平相鉄横浜駅2階店」をそれぞれ閉店した。また2014年3月31日には、「相鉄ブック二俣川店」の閉店をもって、相鉄ブック全店を閉店した。

2014年4月1日、(株)イストは相鉄流通サービス(株)の資産などを会社分割により承継し、相鉄ステーションリテール(株)に商号変更した。同日、(株)イストおよび相鉄流通サービス(株)は、さがみ事業(株)およびENN横浜(株)を設立し、さがみ事業(株)ヘドールコーヒーショップ事業を、ENN横浜(株)へTSUTAYA事業を譲渡した。そのうえでこの新設2社を(株)フクシマ商事とENN(株)に株式譲渡して、相鉄グループはドールコーヒーショップおよびTSUTAYA事業から撤退した。

2015年4月1日、相鉄ステーションリテール(株)は、(株)ムーンにカラオケにかかわる資産などを譲渡したうえで、同社株式を(株)コシダカへ譲渡し、(株)ムーンは相鉄グループから離脱した。

これらの結果、相鉄ステーションリテール(株)が運営するのは、コンビニエンスストア「ファミリーマート」、駅売店「ステーションist」および宝くじ等販売店「チャンスセンター」の各店となった。

### ◆丸紅(株)との提携

2008(平成20)年11月27日、相模鉄道(株)と相鉄ローゼン(株)は、丸紅(株)と業務提携契約を交わした。相鉄ローゼン(株)の事業環境が厳しさを増すなか、食品スーパーマーケット業に強いネットワークと優れたノウハウをもつ丸紅(株)と提携することで競合他社との差別化を図るためであった。丸紅(株)は小売業に精通した人材を相鉄ローゼン(株)に派遣するとともに、丸紅グループが取り扱う商品の提案などを行うこととなった。

2012年1月1日、相鉄ホールディングス(株)は相鉄ローゼン(株)株式400株(20%)を丸紅(株)へ譲渡するとともに、相鉄ホールディングス(株)と相鉄ローゼン(株)、丸紅(株)の三者間で新たな資本・業務提携契約を締結した。相鉄線沿線の再開発地域における新規出店の検討や駅ナカ・駅近での新規店舗フォーマットの確立を通じて、相鉄ローゼン(株)の企業価値向上を図ることを目的に、関係を強化した施策であった。

### ◆食品スーパーマーケット業に特化した新生・相鉄ローゼン(株)

相鉄ローゼン(株)では、さまざまな営業施策とコスト削減に努めたものの、景気停滞や商圏内への競合店の新規出店などから、依然厳しい経営環境が続いていた。財務体質を強化し、小売業に経営資源を集中投入するために、相鉄ホールディングス(株)は同社を食品スーパーマーケット業に特化させていくこととした。

2011(平成23)年3月1日、相鉄ローゼン(株)は小売業および映画館業を相鉄トランスポート(株)へ会社分割により承継させ、そのうえで相鉄トランスポート(株)が相鉄ローゼン(株)に商号変更、新生・相鉄ローゼンとして新たなスタートを切った。この際、決算期を2月末から3月末に変更した。また同日、(株)相鉄アーバンクリエイツが旧相

相鉄ステーションリテール(株)  
1999年5月12日  
(株)イストとして設立  
2014年4月1日  
相鉄流通サービス(株)の資産などを(株)イストが会社分割により承継し、相鉄ステーションリテール(株)と商号変更  
(資本金の推移)  
1999年5月(設立) 1,000万円



いずみ野チャンスセンター

相鉄ローゼン(株)  
2000年12月5日  
相鉄トランスポート(株)として設立  
2011年3月1日  
相鉄ローゼン(株)から小売業と映画館業を会社分割により承継し、相鉄ローゼン(株)と商号変更  
2014年7月1日  
(株)相鉄リテールサービスを合併  
(資本金の推移)  
2000年11月(設立) 1億円  
2009年5月(減資) 500万円  
2011年3月(増資) 1億円

鉄ローゼン(株)を合併し、旧相鉄ローゼン(株)の不動産賃貸業は同社に承継された。

#### ◆相鉄ローゼン(株)における事業の整理

相鉄ローゼン(株)は、食品スーパーマーケット業に専念するため、それ以外の事業の整理を進めた。

1999(平成11)年2月28日、(株)相販に委託していた宝くじ・サッカーくじ販売および自動販売機による飲料販売事業について委託を解除し、(株)相販が専業で行うことになった。宝くじ販売は横浜地下街(株)など複数社が実施していたが、最終的に(株)相販に一本化された。

2006年3月1日、相鉄ローゼン(株)はさらに、広告代理店業を(株)相販に移管した。2009年8月1日、(株)相商が相鉄フードサービス(株)と(株)相販を合併し、(株)相鉄リテールサービスに商号変更した。(株)相鉄リテールサービスは2010年4月1日、宝くじ販売などを相鉄流通サービス(株)と(株)イストに譲渡し、資産管理は相鉄流通サービス(株)が、運営は(株)イストが行うこととなった。その後(株)相鉄リテールサービスは催事・広告代理店業のみを展開したが、2014年7月1日、相鉄ローゼン(株)に合併された。

相鉄ドラッグ(株)はそうてつローゼン内最大24店(1998年3月末時点)で医薬品などを販売していたが、業績低迷のため、2005年3月31日までに全店を閉店し、同年5月11日に解散した。(株)葉山ボンジュールは、業績が低迷していたベーカリーショップ「葉山ボンジュール」全5店(逗子、鎌倉西口、鎌倉山、葉山、一色)を2012年2月15日までに閉店、そうてつローゼン内のインスタベーカリーである「グランジュール」に特化することとなった。(株)相鉄リテールサービスは2013年6月16日、生花店「フルール・モア」11店を(株)メルシーフラワーへ譲渡し、そうてつローゼン店内での営業を終了した。

相鉄ローゼン(株)が行っていた専門店業についても順次縮小し、2011年7月28日の服飾小物「ボワドゥジュウエジヨナス店」の閉店をもって、専門店事業から撤退した。

相鉄ローゼン(株)の映画館業は、2000年代に入ると、横浜市内にシネマコンプレックスが台頭したこともあり、厳しい経営が続くようになった。同社は2004年9月30日、TSS共同事業体<sup>\*</sup>に出資し、同事業体は同年11月26日、横浜市西区みなとみらい地区GENTO YOKOHAMA内に市内最大となるシネマコンプレックス「109シネマズMM横浜」(11スクリーン・座席2,210席)を開館した。一方で2006年5月31日、相鉄ローゼン(株)は「相鉄ムービル」内の映画館5館を(株)東急レクリエーションへ譲渡し、2015年1月25日には定期建物賃貸借契約の期間満了に伴い、TSS共同事業体によるシネマコンプレックスが閉館、同事業体は解散した。これにより相鉄ローゼン(株)は映画館業から撤退した。

#### ◆相栄フーズ(株)の相鉄グループ入り

相鉄ローゼン(株)は、2003(平成15)年4月18日、生鮮食品部門(精肉、総菜、鮮魚)のさらなる強化充実を図るため、相栄フーズ(株)の株式(12.2%・5,700株)を追加取得(取得後の所有割合51.1%)して子会社化し、同社は2005年度から相鉄グループ入りした。一体化経営の連携強化により生産性を向上させるため、相栄フーズ(株)は2013年7月16日に本社を大和市上草柳から相鉄本社ビルに移転し、相鉄ローゼン(株)本社と同一フロアに入居した。

なお(株)葉山ボンジュール(2012年8月13日に移転)、(株)相鉄リテールサービス(2013年7月16日に移転)の本社事務所も同一フロアに集約され、相鉄ローゼン(株)との情報伝

#### (株)相鉄リテールサービス

1982年 6月 9日  
(株)相商として設立  
2009年 8月 1日  
相鉄フードサービス(株)、(株)相販を合併し、(株)相鉄リテールサービスと商号変更  
2010年 4月 1日  
宝くじ販売などを相鉄流通サービス(株)と(株)イストに譲渡  
2010年 5月10日  
本社所在地を横浜市西区北幸二丁目10番27号から横浜市西区北幸二丁目9番14号に移転  
2014年 7月 1日  
相鉄ローゼン(株)に合併  
(資本金の推移)  
1982年 6月(設立) 1,000万円  
1991年 9月(増資) 3,000万円

#### \*葉山ボンジュール

その後、1年かけて単独での経営を検討した結果、仕入れ、製造、採算性などの見込みが立ったことから、2013年4月24日に「そうてつローゼン葉山店」内で「葉山ボンジュール店」を営業再開した。



生花店「フルール・モア」そうてつローゼン鶴ヶ峰店

#### \*TSS共同事業体

(株)東急レクリエーション(60%)、松竹(株)(20%)、相鉄ローゼン(株)(20%)の3社による共同経営。代表：会田郁雄(株)東急レクリエーション専務取締役。



109シネマズMM横浜が入居していた「GENTO YOKOHAMA」



大和市にあった相栄フーズ(株)本社

**\*相栄ミート(株)**

プリマハム(株)の全額出資にて設立。当時プリマハム(株)では、精肉小売部門の運営を受託し、相鉄ストアおよびスーパーTOP計10店で約100名の社員が働いていたが、相鉄興業(株)の多店舗拡大施策とそれに伴う精肉部門の委託專業化の方針に応え、同部門を独立させたもの。



そうてつローゼンミツ境店の「ローゼンルーベ」

達の迅速化と意思疎通の円滑化により、改革や施策実行のスピードアップを図った。

**相栄フーズ(株)**

1970年11月1日 相栄ミート(株)\*として設立  
 1980年12月1日 相鉄興業(株)が資本参加、1万300株(25.75%)  
 1986年10月30日 そうてつローゼンミツ境店に本格的な対面総菜・手づくりハムコーナー「ローゼンルーベ」を開店  
 1988年6月25日 相栄フーズ(株)と商号変更  
 1994年3月26日 「ローゼンルーベ」閉店  
 1995年9月1日 総菜部門新物流システム稼働  
 1995年12月4日 炊飯加工センター開設(2013年2月28日廃止)、精肉部門新物流システム稼働  
 1997年3月10日 精肉部門の受発注をOCR化  
 1999年7月1日 EOSシステム導入  
 2001年3月1日 鮮魚部門に進出  
 2005年4月1日 相鉄グループ入り  
 2012年12月20日 相鉄ローゼン(株)がプリマハム(株)所有の株式1万8,300株(38.94%)を取得  
 2013年7月16日 本社事務所を大和市上草柳337-1から横浜市西区北幸二丁目9番14号に移転  
 2017年10月27日 いやさか会(従業員会)所有の株式4,700株(10%)を取得し、相鉄ローゼン(株)が完全子会社化

(資本金の推移)

1970年11月(設立) 500万円  
 1972年7月(増資) 1,000万円  
 1980年12月(増資) 2,000万円  
 1990年8月(増資) 7,600万円

**◆砂利生産業・建材商社業および石油販売業からの撤退**

2012(平成24)年7月1日、東海開発(株)は相鉄興産(株)より、砂利生産業を除く建材商社業および石油販売業を会社分割により承継し、同時に商号を相鉄興産(株)に変更、旧相鉄興産(株)は商号を相鉄鉱業(株)に変更した。これにより、新生・相鉄興産(株)が建材商社業および石油販売業、相鉄鉱業(株)が砂利生産業などに、専門特化した体制へ移行した。

しかし、建築・土木工事の減少や老朽化する設備への多額な投資、砂利採取後の土地整備費が必要になるなどの厳しい状況下、2016年3月24日、相鉄ホールディングス(株)は相鉄鉱業(株)を松上産業(株)に譲渡した。これにより相鉄グループは、相模鉄道(株)創立時からの事業であった砂利生産業から撤退することとなった。

また建材商社業と石油販売業についても、相鉄線沿線の大規模な宅地開発がほぼ終焉を迎え、グループ各社との相乗効果が薄れた状況にあったため、2017年12月1日、相鉄ホールディングス(株)は相鉄興産(株)の株式のうち2万7,000株(90%)を東和アークス(株)に譲渡し、同社は相鉄グループから離脱した。

**6. 不動産業の再編**

**◆相鉄不動産販売(株)と相鉄ホーム(株)の設立**

分譲業では、「地価上昇に依存しない経営」を目指し、相模鉄道(株)と相鉄不動産(株)で重複している事業を整理することとなった。開発事業については相模鉄道(株)に集約し、特に短期回転開発事業に重点を置くこと、相鉄不動産(株)は今後、需要拡大が見込める住宅ストック関連事業に重点を置いた事業体制を構築していくことを決定した。

相鉄不動産(株)は、2000(平成12)年11月22日、相鉄ホーム(株)を設立した。また2001年2月8日に、光陽不動産(株)の商号を相鉄不動産販売(株)へ変更した。そのうえで、2001年4月1日、相鉄不動産(株)は、住宅建築業を相鉄ホーム(株)へ、流通業、販売代理業および小規模建売業を相鉄不動産販売(株)へ営業譲渡し、それぞれ専門性・機能性を高めていくこととした。

**相鉄ホーム(株)**

2000年11月22日 設立  
 2001年4月1日  
 相鉄不動産(株)から住宅建築業を譲受  
 2015年4月1日  
 相鉄リフォーム(株)と商号変更  
 (資本金の推移)  
 2000年11月(設立) 7,500万円  
 2001年3月(増資) 3億円  
 (増資) 4億9,000万円  
 2010年3月(減資) 1億円

相鉄ホーム(株)は、注文住宅・法人受注・リフォームを事業の柱とし、相鉄線沿線を中心に、地域の市場占有率を重視した経営を推進した。2002年4月20日に、海老名住宅展示場を「すまいりっしゅ・ギャラリーEvina<sup>\*</sup>」として改装し、リフォームの相談もできる住まいの総合ショップとしてオープンするなど、積極的な営業活動を行ったほか、同年6月15日には相鉄・松本緑園都市共同ビル「アーカス」にカーテン専門ショップ「ブリーツハウス」を開店した(2004年3月31日閉店)。

相鉄不動産販売(株)は、地域ナンバーワンのシェア獲得を目指す流通業、相模鉄道(株)の分譲物件などを対象とした販売代理業、建売住宅「コージーライフ」を展開する小規模建売業を展開した。また同社は、2004年10月5日、スーパー銭湯1号店として「ゆめみ処こち湯海老名店」を開店した。「ゆめみ処こち湯」は4店(海老名、相模原、横浜瀬谷、大和)まで拡大したが、競争が激化する環境のもと、同社は2014年2月28日、こち湯(株)を設立して同事業を譲渡したうえ、こち湯(株)を(株)ホットネス(現・東京建物リゾート(株))へ譲渡した。

2005年1月31日、相模鉄道(株)は相鉄不動産(株)から相鉄ホーム(株)と相鉄不動産販売(株)の全株式を取得した。

#### 相鉄不動産販売(株)

1983年12月10日	相模鉄道(株)が光陽不動産(株)を設立
2001年2月8日	相鉄不動産販売(株)と商号変更
2001年4月1日	相鉄不動産(株)から流通業、販売代理業および小規模建売業を譲受 本社事務所を横浜市西区南幸二丁目1番22号へ移転
2001年8月8日	本社事務所を横浜市西区北幸二丁目9番14号へ移転
2014年2月28日	温浴および温泉事業をこち湯(株)へ譲渡
2014年4月1日	一戸建て住宅分譲業を相鉄不動産(株)に譲渡 (資本金の推移)
1983年12月(設立)	100万円
2001年3月(増資)	4,000万円
	(増資) 1億6,000万円
	(増資) 4億9,000万円
2014年3月(減資)	1億円

#### ◆不動産業の整理

2002(平成14)年3月1日、相鉄不動産(株)は、相鉄三ツ境ビルなどを保有する相鉄エステート(株)を合併した。また2005年1月1日、相鉄プロパティーズ(株)の不動産分譲業を承継する一方で、同年2月1日には相鉄三ツ境ビルのビル資産保有事業を相鉄プロパティーズ(株)に承継させた(いずれも会社分割)。同年4月1日には相模鉄道(株)から分譲業を会社分割により承継し、これをもって相模鉄道(株)は分譲業の分社化を完了した。

2010年1月1日、相鉄不動産(株)は、分譲業、居住系賃貸業および別荘業などを相鉄都市開発(株)へ会社分割により承継させ、(株)相鉄アーバンクリエイティブが相鉄不動産(株)を合併した。同時に相鉄都市開発(株)は相鉄不動産(株)に商号変更した。これにより相鉄不動産(株)が手がけていた「泉ゆめが丘地区土地区画整理事業」などの開発事業は(株)相鉄アーバンクリエイティブが担うこととなった。同社には、市街地再開発や等価交換の実績があったが、ここに区画整理が加わったことで多様な手法の選択・組合せが可能となった。ここに長期的な視点による開発事業を通じて沿線価値を向上させる体制が実現した。

2014年4月1日、相鉄不動産販売(株)は「コージーライフ」のブランド名で展開していた一戸建て住宅分譲業を相鉄不動産(株)に譲渡し、分譲業から撤退した。

こうして、分譲業、居住系賃貸業および別荘業などを担う相鉄不動産(株)と、流通業や販売代理業を担う相鉄不動産販売(株)、住宅建築やリフォーム業を担う相鉄ホーム(株)、再開発などを担う(株)相鉄アーバンクリエイティブという整理がなされ、不動産業

\*すまいりっしゅ・ギャラリーEvina  
2007年3月17日には同じ海老名市中央内で移転。2009年7月31日閉鎖。



すまいりっしゅ・ギャラリーEvina



ゆめみ処こち湯海老名店

#### 相鉄都市開発(株)

2009年4月10日	設立
2009年12月19日	宅地建物取引業免許取得
2010年1月1日	相鉄不動産(株)から分譲業、居住系賃貸業および別荘業を会社分割により承継し、相鉄不動産(株)と商号変更 (資本金の推移)
2009年4月(設立)	5,000万円
2010年6月(増資)	1億円



コージーライフ湘南片瀬

の事業再編が完了した。

#### ◆(株)相鉄リビングサポートの設立

相鉄企業(株)は、総合建物サービス業の一環として集合住宅の管理を手がけ、2002(平成14)年5月29日にはマンション管理適正化法に定めるマンション管理業者として登録を行うなど、業務の拡大を図っていた。しかし相模鉄道(株)による活発なマンション開発などに伴い同業務が大幅に増加したことから、マンション管理を専門に行う会社の設立が必要となってきた。2009年8月11日、相鉄都市開発(株)が(株)相鉄リビングサポートを設立し、同社は2010年1月1日、相鉄企業(株)からマンション管理事業を会社分割により承継した。

\*マンション管理適正化法  
マンションの管理の適正化の推進に関する法律。2000年施行。



(株)相鉄リビングサポートのマンション管理

(株)相鉄リビングサポート  
2009年8月11日 設立  
2009年9月24日  
マンション管理業者登録  
2010年1月1日  
相鉄企業(株)からマンション管理事業を会社分割により承継  
2012年7月23日  
本社事務所を横浜市旭区二俣川二丁目64番地4から横浜市神奈川区金港町6番地3に移転  
2014年2月28日  
相鉄ホールディングス(株)が相鉄不動産(株)より全株式を取得  
(資本金の推移)  
2009年8月(設立) 6,000万円

#### ◆(株)相鉄ビルマネジメントへの賃貸業運営の集約

相模鉄道(株)は、1999(平成11)年5月12日、賃貸業の競争力強化を図るため、運営管理事業に特化した(株)相鉄ビルマネジメントを設立した。同年10月1日、相模鉄道(株)は、日本市街地開発(株)を合併すると、相鉄港南台ビルと港南台214ビルの運営管理を、一括賃貸方式で(株)相鉄ビルマネジメントに行わせることとした。続けて2002年10月1日にはビル事業本部営業部二俣川営業所、2004年10月1日には残る横浜営業所の管轄物件におけるビル運営管理事業を、(株)相鉄ビルマネジメントにそれぞれ会社分割により承継させ、両営業所が担当する各賃貸ビルの運営を同社が担うこととなった。

また(株)相鉄ビルマネジメントは2006年10月1日、横浜地下街(株)のショッピングセンター運営事業を会社分割により承継し、相鉄グループの横浜駅西口商業施設の運営管理が一元化された。同社は2010年7月1日、相鉄流通サービス(株)から相鉄線駅構内店舗の運営事業を会社分割により承継した。

これらの施策により、相鉄グループの賃貸業の運営は、(株)相鉄ビルマネジメントに集約されていった。

#### (株)相鉄ビルマネジメント

1999年5月12日 設立  
1999年10月1日 本社事務所を横浜市西区北幸二丁目9番14号から横浜市港南区港南台三丁目3番1号へ移転  
2002年9月2日 本社事務所を横浜市港南区港南台三丁目3番1号から横浜市西区南幸二丁目1番22号へ移転  
2002年10月1日 相模鉄道(株)から二俣川営業所を会社分割により承継  
2004年10月1日 相模鉄道(株)から横浜営業所を会社分割により承継  
2006年10月1日 横浜地下街(株)からショッピングセンターの運営を会社分割により承継  
2009年1月26日 宅地建物取引業免許取得  
2010年7月1日 相鉄流通サービス(株)から駅構内店舗運営を会社分割により承継  
(資本金の推移)  
1999年5月(設立) 1,000万円  
1999年9月(増資) 4,000万円

#### ◆(株)相鉄アーバンクリエイツへの賃貸業資産の集約

相鉄プロパティーズ(株)は、2002(平成14)年10月1日に相鉄さがみ野ビル(株)を、2004年1月1日に相鉄ホテルアセット(株)を合併し、両社が保有していた相鉄さがみ野ビル、相鉄・高島屋共同ビル、相鉄港南台ビルなどを譲受した。

また相鉄プロパティーズ(株)は、2005年4月1日、相模鉄道(株)から相鉄岩崎学園ビル、相鉄南幸第2ビル、相鉄南幸共同ビル、相鉄瀬谷駐車場ビル、相鉄いずみ中央ビル、相鉄本社ビルなどの賃貸物件(ビル資産保有事業)を会社分割により承継し、相模鉄道(株)はこれをもって賃貸業の分社化を完成した。

同社はさらに、2006年6月1日にエスティシーリアルティ(株)を、2007年12月1日には横浜三信観光(株)を合併し、グループ内の賃貸業資産の相鉄プロパティーズ(株)への集約を進めた。

そのうえで、2008年4月1日、横浜地下街(株)が相鉄プロパティーズ(株)を合併し、(株)相鉄アーバンクリエイツに商号変更した。同社は2011年3月1日には、旧・相鉄ローゼン(株)を合併して、同社の保有する土地・建物と賃貸業を譲受した。また2012年6月1日には相鉄興産(株)から「かしわ台スクエア」の土地を取得した。

こうして相鉄グループの賃貸業は、資産保有は(株)相鉄アーバンクリエイツ、運営管理は(株)相鉄ビルマネジメントへと集約された。

**\* 横浜三信観光(株)**

2007年6月15日、相鉄プロパティーズ(株)が株式を取得しグループ入り。鶴屋町地区再開発計画区域内に土地を保有していた。

**\* かしわ台スクエア**

相鉄興産(株)厚木コンクリート工場の跡地、敷地面積9,869㎡を開発、そうてつローゼンかしわ台店(2003年10月22日開店)、相鉄不動産販売(株)が手がけたスーパー銭湯「ゆめみ処こち湯海老名店」(2004年10月5日開店)、(株)イストが手がけた犬の総合サービスショップ「DOG CLUB IST 海老名店」(2004年9月11日開店)、相鉄興産(株)のガソリンスタンド「コスモ石油セルフビュアカしわ台店」(2004年9月11日開店)などで構成された。その後2007年7月2日にスポーツ施設を、7月9日に保育施設を開設したことにより、スクエアの総面積は2万6,075㎡となった。

## 第2節 利便性を高める運輸業

### 1. 東京都心への乗入れ

**◆新法制定と直通運転構想**

2000年代、鉄道業にはさらなる速達性やシームレス化などが求められた。このため、既存の鉄道施設を活用して利便性を高めることを目的に、2005(平成17)年5月6日、都市鉄道等利便増進法が公布された。

相模鉄道(株)は同法律の対象事業として、(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構(鉄道・運輸機構)、東京急行電鉄(株)とともに、「相鉄・JR直通線」と「相鉄・東急直通線」という2つの相互直通運転構想を国土交通省に申請し、2006年6月に大臣認定を受



かしわ台スクエア

相鉄・JR直通線と相鉄・東急直通線



**(株)相鉄アーバンクリエイツ**

1963年3月1日  
横浜地下街(株)として設立  
2008年4月1日  
相鉄プロパティーズ(株)を合併し、(株)相鉄アーバンクリエイツと商号変更  
2010年1月1日  
相鉄不動産(株)を合併、同社の面的開発整備事業を承継  
2011年3月1日  
旧・相鉄ローゼン(株)を合併、同社保有の土地・建物および賃貸業を会社分割により承継  
2012年7月1日  
本社事務所を横浜市西区北幸一丁目1番8号から横浜市西区南幸二丁目1番22号に移転(資本金の推移)  
1963年2月(設立) 1億円  
2000年7月(増資) 9億2,300万円

**\* 都市鉄道等利便増進法**

整備主体(公的主体)と営業主体(鉄道事業者)を分離する鉄道整備手法を定めた法制度。相模鉄道(株)がかかわる事業においては、国と地方自治体(神奈川県および横浜市)が総事業費の3分の1ずつを補助し、残りの3分の1を整備主体(鉄道・運輸機構)が資金調達して鉄道施設の整備を行う。営業主体(相鉄および東急)は整備主体に施設使用料を支払って営業し、整備主体は施設使用料を原資として調達資金を償還する。法律の施行は2005年8月1日。

#### \* 相互直通運転の大臣認定

「相鉄・JR直通線」は2006年6月9日、「相鉄・東急直通線」は同年6月23日に認定された。相互直通運転実施に関する速達性向上計画の認定は、前者が2006年11月21日、後者が2007年4月11日であった。

#### いずみ野線延伸の検討

いずみ野線の湘南台駅以西の延伸については関係地方公共団体からの要望も強かったが、事業性が大きな課題であった。相模鉄道(株)は、都心乗入れと同様、整備主体と営業主体の分離が条件との立場であり、2010年10月21日に「いずみ野線延伸の実現に向けた検討会」を神奈川県・藤沢市・慶應義塾大学とともに設立するなど、検討を進めた。

2016年4月20日、国土交通省は交通政策審議会答申第198号にて「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」を示し、「いずみ野線の延伸(湘南台から倉見)」を地域の成長に応じた鉄道ネットワークの充実に資するプロジェクトと位置づけた。神奈川県中部と横浜市中心部や都心部とのアクセス利便性の向上を期待できる一方、関係地方公共団体などが、事業性の確保に必要な需要の創出につながる新たな街づくりや広域交通の拠点整備の取組みなどを進める必要がある、との記載であった。



羽沢横浜国大駅完成予想図



新設された瀬谷駅下り待避線(左端)

#### \* 平行カルダン駆動方式

モーターを車軸と平行に台車枠に固定する方式で、従来の直角カルダン駆動方式に比べ整備が容易。

#### \* ワンハンドルマスコン方式

従来、電車の運転は右手でブレーキ弁、左手でマスコン(マスターコントロール=主幹制御器)を操作する方式が一般的だったが、ブレーキ操作をより迅速・確実に行うため、ブレーキとマスコンを一体化させたハンドル方式。手前に引くと加速、前方に押し倒すとブレーキが作用する仕組みで、運転スペースをコンパクト化できるというメリットもある。

けた。この構想は、関東大手民鉄のなかで唯一東京都心に乗り入れていない相模鉄道(株)にとって、念願の都心乗入れを実現させるものであるとともに、横浜市西部、神奈川県中部から東京都心部、新横浜駅への利便性を飛躍的に向上させるものであった。

#### ◆相鉄・JR直通線

相鉄・JR直通線は、西谷駅とJR東海道貨物線横浜羽沢駅付近の間に連絡線(約2.7km)を建設し、相鉄線とJR線が相互直通運転を行うもので、鉄道・運輸機構が整備主体、相模鉄道(株)は営業主体であった。工事施行認可を受け、相模鉄道(株)は、2010(平成22)年3月25日、鉄道・運輸機構と共催で西谷地区センターにおいて起工式を挙行了した。

新設される連絡線は大部分がトンネル構造で、相鉄線本線に近接する、西谷駅から約520mの地点までの区間は、相模鉄道(株)が開削工法によりトンネル工事を受託し、そこから先については鉄道・運輸機構が行った。2013年2月20日、JR東海道貨物線横浜羽沢駅付近に新設する旅客駅から西谷駅に向けてトンネル掘進を開始し、1年3ヵ月をかけて西谷駅側に到着した。駅の名称は、2017年12月11日、「羽沢横浜国大駅」と発表した。町名である「羽沢」と、駅南東に立地する「横浜国立大学」の名を合わせ、地域・大学とともに沿線価値の向上を目指していくという想いを込めた命名であった。運行開始は2019年度下期を予定している。

#### ◆相鉄・東急直通線

相鉄・東急直通線は、JR東海道貨物線横浜羽沢駅付近と東急東横線・目黒線日吉駅の間連絡線(約10.0km)を建設し、相鉄線と東急線が相互直通運転を行うものである。連絡線は大部分がトンネル構造で、新設区間内には新横浜駅(仮称)と新綱島駅(仮称)の2駅を新設する。相鉄・JR直通線と同じく整備主体は鉄道・運輸機構で、営業主体は相模鉄道(株)と東京急行電鉄(株)の2社であった。工事は委託区間を除き、鉄道・運輸機構が行った。運行開始は2022年度下期を予定。

総事業費は、相鉄・JR直通線、相鉄・東急直通線を合わせて、約4,022億円を計画している。

なお、これらの相互直通運転計画を見据え、2013(平成25)年3月31日、鉄道・運輸機構が瀬谷駅下り待避線新設工事を完成させた。

## 2. 新型車両と運行の安全

#### ◆10000系・11000系車両の登場

相模鉄道(株)は、2002(平成14)年2月24日、9年ぶりの新型車両として10000系車両10両を導入した。

10000系は、「人と環境への優しさ」と「ライフサイクルコストの低減」を重視し、JR東日本E231系をベースとすることでコストダウンした車両で、製造は東急車輛製造(株)(現・(株)総合車両製作所 横浜事業所)と東日本旅客鉄道(株)新津車両製作所(現・(株)総合車両製作所 新津事業所)であった。列車情報管理装置(TIMIS)を採用して編成全体の情報を一元管理することにより、消費電力の低減やメンテナンス性の向上を実現し、インバータ制御装置では環境に悪影響を与えるフロンガスの使用を廃止したほか、低騒音のモーターや防音車輪により、走行音を低減した。相鉄線で初となる、軽量ステンレス車体や平行カルダン駆動方式、左手ワンハンドルマスコン方式も採

用された。客室床面を従来の車両より25mm下げてホームと車両ドアの段差を縮小し、乗降がよりスムーズに行えるようになったほか、相鉄線の車両で初めて、ホームからの転落を防止するための転落防止幌を車両連結部に設置した。さらに初の試みとして、視覚障害をもつ旅客のため、各ドアの客室側に点字と文字で何両目何番目のドアかを示すシールを取り付けた。車体側面上部の帯はピーコックグリーン、下部の帯はサフランイエローを取り入れた。

2001年10月29日に入線し、2002年2月17日に相模大塚駅などで「10000系見学会」を、2月24日には横浜駅で出発式を行い、運行を開始した。2006年11月4日には、前面と車体側面にあしらった車体ステッカー「Series(シリーズ)10000」をグループマークに変更し、2007年5月31日には車体塗装色をグループカラーのブルーとオレンジに変更した。10000系車両は2007年3月15日までに計70両となった。

2008年10月15日には11000系車両が入線し、2009年6月14日の「11000系展示・撮影会」「記念グッズ販売会」開催後、翌15日に運行を開始した。11000系はJR東日本E233系車両をベースにした車両で、東急車輛製造(株)と東日本旅客鉄道(株)新津車両製作所が製造した。保安装置などの主要機器を二重化したほか、車体強度をアップさせ、信頼性と安全性を高めた。スタンションポール(手すり)の形状を人間工学に基づいて使いやすい形状に変更するとともに、扉の開閉方向を点滅表示で知らせるLED式の開閉表示灯や、扉付近の床に黄色のノンスリップタイルを採用したほか、扉開口部分を黄色で表示して視認性の向上を図るなど、ユニバーサルデザインも取り入れた。

#### ◆9000系車両のリニューアル

相模鉄道(株)では、「デザインブランドアッププロジェクト<sup>\*</sup>」の一環として、9000系車両のリニューアルを行った。外装は横浜の街をイメージした「YOKOHAMA NAVYBLUE(ヨコハマネイビーブルー)」色に全面塗装してイメージを一新し、内装はキーカラーをグレーとして、大手民鉄通勤車両では初となる、昼と夜で色調が変わる調光・調色機能付きのLED方式の車内照明を備えた。クロスシート部分にはスコットランド製の本革を採用、座席のバケット<sup>\*</sup>などの改良、液晶画面式の車内案内表示装置の装備など、機能性・デザイン性を高めた。また四方からつかみやすい、新形状のつり革を採用した。

2016(平成28)年4月9日に「9000系リニューアル車両デビュー記念撮影会 in 相模大塚」を開催したほか、4月10日にはいずみ野線開業40周年を記念したいずみ野駅での「相鉄フェスタ」にて出発式を開催し、運行を開始した。なお9000系リニューアル車両およびつり革は、2016年度グッドデザイン賞を受賞した。9000系リニューアル車両は、2017年度末までに30両を導入した。

#### ◆20000系車両の登場

相模鉄道(株)が2022年度下期に開業を予定している相鉄・東急直通線用の車両として、2017(平成29)年8月4日、(株)日立製作所製造の20000系1編成10両が入線した。同線を走行できるよう、11000系車両よりも狭い車体幅となっている。「YOKOHAMA NAVYBLUE」で車体を塗装し、車内には座席端部に強化ガラス製の大型仕切り板や、一部の優先席に立ち座りが容易な「ユニバーサルデザインシート」を相鉄線で初めて導入した。また各車に空気清浄機を設置し、すべてのドアに「個別ドアスイッチ」を設けた。

20000系車両は、「デザインブランドアッププロジェクト」の統一コンセプトを



転落を防止するための幌

#### \*デザインブランドアッププロジェクト

創立100周年を踏まえるとともに都心への相互直通運転を見据え、認知度や好感度の向上を目的に、相鉄ホールディングス(株)が手がけているプロジェクト。2013年に着手し、2015年11月に本格始動した。顧客との最大の接点となる駅舎や車両、制服について、統一されたデザインコンセプトに基づき、デザインリニューアルを行った。スローガンは「これまでの100年を礎に、これからの100年を創る。(Thinking of the next century.)」、コンセプトは「安全×安心×エレガント」。総合監修はデザイナーの水野学氏。

#### \*バケットシート

座席に定員分の凹みを設け、座り心地をよくするとともに定員着席を誘導する方式。



本革を採用したクロスシート



新形状のつり革



ユニバーサルデザインシート

反映した新型車両としては第1号となるものであった。

2018年2月10日に「新型車両デビュー記念撮影会 in 相模大塚」を開催、2月11日に横浜駅で出発式を行い、運行を開始した。

#### ◆車両の安全性向上

相模鉄道(株)は車両の安全性向上の一環として、10000系に導入した連結部転落防止幌を他車両へも取り付けることとした。2002(平成14)年12月9日の7000系電車1編成(10両)を皮切りに、2009年3月16日に全車両への取付けを完了した。またバリアフリー化の一環として、同じく10000系に導入したドア位置表示点字シールと車内外号車表示ステッカーは、2002年3月31日までに全車両への設置を完了した。

2005年2月24日には、2003年2月18日に韓国のテグで起きた地下鉄火災事故<sup>\*</sup>を踏まえ、10000系車両において、天井の冷風吹き出し口の枠を、車両火災の際に溶け落ちて火種になることを防止するためアルミ製に変更し、また延焼防止のためすべての車両間連結部に常時閉まる扉を設置するなど、防火対策を施した。

#### ◆軌道と運行の安全性向上

JR福知山線で発生した脱線事故<sup>\*</sup>を教訓に、相模鉄道(株)は2005(平成17)年6月24日、半径320m以下のカーブ(18ヵ所)においてATS(自動列車停止装置)の改良による速度超過対策を独自に実施し、安全性向上を図った。これにより、万一、カーブでの速度超過が発生しても自動的にブレーキがかかり、制限速度まで減速させる仕組みとなった。

JR線・東急線との直通運転に向けては、運行管理システムと電力管理システムを改修する必要があったため、2009年7月5日に電力司令所を、8月25日には運輸司令所(2005年10月に運転司令所から改称)を、新設した同一建物内に移転した。これに併せ、2009年8月25日、列車の運行管理に関する情報を運輸司令所で一元的に管理するシステムとして、ITC(総合列車運行管理装置)を更新し、Total Traffic Control(総合運行管理システム)の使用を開始した。中央分散方式を採用するとともにすべての機器を二重系として、信頼性を確保したシステムとなった。さらに、相鉄線全線と既存車両に、新型の「ATS-P」およびデジタル列車無線の整備工事を行い、前者は2014年3月30日、後者は2015年10月3日に完成した。これらにより、運転保安度や異常時対応機能の向上が図られた。

#### ◆安全管理規程の制定

JR福知山線脱線事故を受けて国土交通省は、陸海空のすべての運輸事業者に対し、安全管理規程の策定および届出を義務づけた。相模鉄道(株)では2006(平成18)年10月1日、「鉄道安全管理規程」を制定し、輸送の安全性を確保するための管理体制や取り組み方を定め、「安全統括管理者」が置かれることになった。

### 3. 駅施設の改良とサービスの向上

#### ◆非常通報ボタンとホームドアの設置

相模鉄道(株)は安全・安心な駅づくりのため、2002(平成14)年3月29日、二俣川駅と大和駅のホームに非常通報ボタンを設置した。これは旅客がホームから転落した場合などに、ボタンを押すと周辺の列車に異常を知らせる信号が送信されるもの

#### \*テグ地下鉄火災

地下鉄内で、自殺を試みた男がガソリンをまいて放火、設備の不備から全車両に燃え広がり、対向ホームにも電車が入線して延焼、死者・負傷者300人以上となった。

#### \*JR福知山線脱線事故

2005(平成17)年4月25日に発生。線路がカーブしているところで列車が脱線、線路横のマンションに突っ込んで1・2両目が大破し、死者・負傷者650名超となった。制限速度を超えたスピードでカーブに進入したことが原因として有力視されている。



運輸司令所



非常通報ボタン

で、その後、列車非常停止ボタンと名称変更した。また、2007年4月13日に駅事務室連絡用インターホンを弥生台、いずみ野、いずみ中央、ゆめが丘、湘南台の5駅に設置し、両機器は2007年5月31日までに全駅へ設置完了した。

横浜駅では2000年11月に、全ホームに、車いす乗降装置<sup>\*</sup>、固定式ホーム柵、列車発着時にホーム床面の赤色灯が点滅するスレッドラインの設置工事を開始し、2001年7月19日に完成した。2016年3月6日には、横浜駅3番線ホームに、列車到着に合わせて開閉するホームドアを相鉄線で初めて設置・使用開始し、2017年2月21日には横浜駅のすべてのホームに設置完了した。なおその他の全駅についても、2022年度までにホームドア設置を予定している。

#### ◆全駅のバリアフリー化

2006(平成18)年12月20日に施行されたバリアフリー新法<sup>\*</sup>は鉄道事業者に、2010年までに既設駅を含むすべての駅舎のバリアフリー化を推進する努力義務を課した。相模鉄道(株)の駅の垂直移動施設は、1987(昭和62)年の緑園都市駅エスカレーターの設置(4月17日使用開始)が初であったが、同法の施行もあり、駅改良に合わせたエレベーターなどの設置を積極的に行った。また多目的トイレ<sup>\*</sup>を導入し、駅のバリアフリー化をさらに進めた。

2000年12月1日から、かしわ台駅で駅コンコースとホームを結ぶエレベーター2基、エスカレーター4基、多目的トイレを設置する工事を開始し、2002年6月20日に完成した。多目的トイレには、相鉄線では初めてオストメイト対応装置を取り付けた。

2005年3月26日、和田町駅改良工事が完成し、駅コンコースとホーム、駅出入口を結ぶエレベーター3基や多目的トイレの使用を開始した。同年12月26日には平沼橋駅で、駅コンコースとホームを結ぶエレベーター1基と、多目的トイレの使用を開始した。また駅舎に接続された跨線人道橋の両側に、横浜市がエレベーターを新設した。横浜駅では、2007年2月1日、2階ホーム(3番線降車ホーム)と改札階(1階コンコース)を結ぶエレベーター1基が完成した。さがみ野駅では、2007年3月21日に多目的トイレを、同年3月23日にエレベーター4基の使用を開始した。相模大塚駅では2008年2月29日、改良工事が完成し、エレベーター3基と多目的トイレを新設した。上星川駅では、従来のエスカレーター4基(1993年3月24日設置)に加え、2階コンコースから上下線ホームへのエレベーター各1基、南北の道路へのエレベーター各1基、合計4基が完成し、同年4月1日に使用開始した。

これらの結果、新法の規程に先駆け、2009年3月29日の海老名駅エレベーター1基の使用開始をもって全駅でバリアフリー化を実現させ、その後も利用者のニーズに応え、昇降機の増設を行った。

いずみ野駅では、2010年3月30日からホームと改札階を結ぶエレベーター2基の使用を開始した。また2016年12月3日には、内外装の改修のほか、南口にエレベーターを新設するリニューアル工事が完成した。希望ヶ丘駅では2011年12月21日、エレベーター4基の使用を開始した。

#### ◆各駅の改良工事

鉄道業において一層の利便性・安全性・快適性が求められるなか、相模鉄道(株)では各駅の改良を進めた。

南万騎が原駅では、1999(平成11)年11月5日に改良工事に着手し、従来は線路の西側のみに改札口があった駅舎を掘割上の橋上駅舎として、東西両側から駅を利

#### \*横浜駅の車いす乗降装置

駅係員のリモコン操作によりホーム前端(電車側)を上昇させてスロープとし、ホームと電車の出入口の段差と隙間をなくす車いす乗降装置「ラクープ」を計6カ所に設置した。



横浜駅ホームドア

#### \*バリアフリー新法

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」。鉄道事業者について「駅の出入口からプラットフォームへ通ずる経路について原則としてエレベーター、またはスロープにより、高低差を解消すること」などを定めている。



駅のバリアフリー化(三ツ境駅のエスカレーター・エレベーター)

#### \*多目的トイレ

車いす利用者が利用できる広さや手すり、オストメイト(人工排泄孔をもつ内臓疾患)対応設備などを備えた、多様な利用者に配慮したトイレ。初の設置は1990年4月4日のいずみ中央駅で、当時の設備は車いす利用者対応とおむつ替えシートのみであった。



用できるようにした。新駅舎にはエレベーターとエスカレーター各2基や多目的トイレを設置し、2001年3月27日に完成した。

緑園都市駅では、2001年3月27日、上屋延伸工事が完成した。上下線ホームの上屋をそれぞれ二俣川側に24m、湘南台側に48m延伸し、総有効長を137.3mとしたもので、雨天時のサービス向上と乗車効率の平準化を図った。

瀬谷駅では、2003年5月6日、橋上駅舎化工事に着手した。従来は駅の南北にあった改札口を1ヵ所とし、コンコースとホームを結ぶエレベーター2基、エスカレーター2基、多目的トイレを設置した。横浜市が行う瀬谷駅南北自由通路設置工事に合わせての実施であった。新駅舎は2004年3月28日から使用を開始し、工事は2004年11月16日に完成した。なお2004年7月28日、駅構内に「am/pm相鉄瀬谷駅店」、自由通路に面して駅売店とベーカリーカフェが設置された。

相模鉄道本線(星川駅~天王町駅)連続立体交差事業に伴い、星川駅構内にあった留置線とかしわ台電車区・車掌区の分室を西横浜駅構内に移設することとなり、これに併せて西横浜駅舎改良工事を実施した。2005年6月26日に完成した新駅舎には、駅コンコースとホームを結ぶエレベーターとエスカレーター各1基を設置し、また横浜市が、多目的トイレを含む公衆トイレと、駅舎に接続された跨線人道橋の両側にエレベーターを設置した。新しい電車区・車掌区分室は2006年5月20日に使用を開始した。

海老名駅では、2006年12月20日、駅コンコースと東口駅前広場を結ぶエスカレーター2基を完成した。さらに、混雑緩和および安全性の向上を図るため、2007年9月26日ホーム拡幅工事に着手し、ホーム幅を最大約9mから最大約13mへ拡幅、2009年7月15日に完成した。

三ツ境駅では、2008年5月28日に橋上駅舎のリニューアル工事、人工地盤の耐震補強工事に着手した。駅舎の壁面ならびに人工地盤屋上広場の緑化、駅舎屋根のテント素材化、太陽光発電設備や風力・太陽光発電付き電灯装置の設置、ミスト冷却装置やLED照明の導入、バリアフリー化工事などを行った。工事は2011年3月31日に完成し、環境に配慮した「エコステーション」のモデル駅となった。

大和駅では、JR線、東急線との相互直通運転に向け小田急線との乗換改札口を新設し、2018年3月17日に使用を開始した。これは2016年6月27日に開始した同駅の改良工事で併せて実施したもので、2018年3月28日に完成した。内容はエスカレーターの増設、ホームからの転落を防止するための注意喚起であるCPライン<sup>\*</sup>の設置、多目的トイレの拡充や女性用トイレへのパウダーコーナー新設などで、トイレ内装は全体を落ち着いた色合いにし、駅舎入口の外壁デザインにはレンガタイルを採用した。

#### ◆駅ホームへの待合室設置と駅サイン基本計画

二俣川駅では、2007(平成19)年3月31日、上下線ホームの待合室を使用開始した。これはガラス壁に囲まれたスペースにベンチ、駅案内放送設備、冷暖房設備、自動ドアを配し、電車到着を待つ旅客が快適に過ごせるようにしたもので、相鉄線で初の設置であった。以降2013年1月17日に瀬谷駅の上下線ホーム、同年3月15日に相模大塚駅ホーム、同年9月25日にいずみ野駅上下線ホーム、2014年3月6日に上星川駅上下線ホーム、2015年2月18日にさがみ野駅上下線ホーム、2016年3月25日に三ツ境駅上下線ホーム、2017年1月12日に緑園都市駅上り線ホーム(ホーム展望台を改良)、同年3月5日に星川駅下り線ホーム、同年3月8日にいずみ中央駅ホーム、2018年5月22日に鶴ヶ峰駅上下線ホームにそれぞれ設置した。



西横浜駅構内の電車区・車掌区分室



三ツ境駅がエコステーションのモデル駅に

#### \*CPライン

CPは「Color Psychology(色彩心理)」の略で、注意喚起のため、ホーム先端部分に設置する転落防止のライン。



二俣川駅ホーム待合室

一方、駅構内での旅客への案内を徹底するため、駅サイン基本計画を見直し、駅名表示や時刻表などの全面改良を開始した。2008年3月31日、さがみ野駅にて実施し、以後各駅に展開している。

#### ◆駅周辺の動線の改良

2008(平成20)年、相模鉄道(株)が横浜市から受託して進めていた「横浜駅南部東西自由通路と新相鉄ビルとの接続工事」に併せ、同社と(株)相鉄アーバンクリエイツは共同で、相鉄線横浜駅1階コンコースから横浜駅南部東西自由通路「みなみ通路」へのエスカレーター2基を新設し、同年8月10日から使用を開始した。また2007年4月2日、両社は、相鉄線横浜駅2階コンコースと横浜駅中央東西自由通路「中央通路」を結ぶ連絡通路としてエスカレーター3基の整備工事を開始、2009年11月1日に使用を開始した。一方相模鉄道(株)は、2階コンコースから「みなみ通路」を結ぶ連絡通路としてエスカレーター2基を設置、2010年12月12日から使用を開始した。これまで、相鉄線横浜駅2階改札口からJR線に乗り継ぐには「中央通路」へのルートのみであったが、「みなみ通路」へのルートが開通したことから、混雑緩和と利便性向上が図られた。

また相模鉄道(株)は、2013年7月4日、横浜駅2階改修工事および自動券売機更新工事に着手し、2014年3月31日に完成した。この工事は(株)相鉄アーバンクリエイツによる相鉄ジョイナスの改装工事と一体的に実施したもので、ターミナル駅にふさわしい空間構築がテーマであった。駅施設と商業施設間のスムーズな動線を確保する一方で、2014年4月11日から相鉄ジョイナスのトイレおよびエレベーターの稼働時間を拡大し、相鉄線の旅客も利用可能とすることで利便性を向上させた。

一方、二俣川駅では2016年8月8日、二俣川駅南口市街地再開発計画に合わせて相模鉄道(株)が整備した東西自由通路が開通し、駅へのアクセスの利便性が向上した。また同社では駅舎の上層に2階分の建物を増築し、(株)相鉄アーバンクリエイツへ売却したほか、コンコース階のリニューアルを実施した。

#### ◆「デザインブランドアッププロジェクト」による駅舎リニューアル

相模鉄道(株)では2014(平成26)年以降、「デザインブランドアッププロジェクト」のコンセプトを希望ヶ丘駅、和田町駅、緑園都市駅の改良工事に順次反映していたが、2017年1月16日に完成した平沼橋駅のリニューアルは、同プロジェクトのコンセプトが全面的に適用された最初の駅改良工事であった。駅舎の内外装や柱から自動販売機までを、キーカラーである濃いグレーで統一し、昼夜で色が変化する調光・調色機能付きの照明を採用するなど、上質感のある落ち着いた雰囲気にした。駅構内には座席の幅を広く設計したオリジナルベンチを設置し、上り線の線路脇に全長約90mの巨大なメッセージボードを新設した。

#### ◆旅客サービスの充実

2002(平成14)年12月1日、相模鉄道(株)は「そうてつスマイルアップ運動」を開始し、接遇の改善による利用者満足度の向上を図った。その一環として、利用者からの要望が多かった施設の清掃・管理の強化を図るため、2003年6月2日、相鉄企業(株)が40名からなる巡回清掃専門チーム「スマイルアップ・クルー」を編成し、列車内やホーム、コンコースの清掃を行った(2007年10月1日に第一相美(株)に移管、2011年3月31日に終了)。

2003年7月15日からは、高齢者や身体の不自由な旅客の乗降、駅構内の移動の



横浜駅1階と「みなみ通路」を結ぶエスカレーター



横浜駅2階から「中央通路」へのエスカレーター



横浜駅2階から「みなみ通路」へのエスカレーター

#### \*オリジナルベンチ

一人分の座席が幅666mm、高さ751mm、奥行き577mmの大きさと、座った横に荷物を置ける、小さな子どもと親と一緒に座ることができるなど、さまざまな人に利用しやすいサイズ・形状のベンチ。「デザインブランドアッププロジェクト」適用駅以外にも順次設置した。



スマイルアップ・クルーによる清掃

#### \*AED

心臓がけいれんし血液を流すポンプ機能を失った状態(心室細動)になった際に、電気ショックを与え、正常なリズムに戻すための医療機器。2004年7月から、医療従事者ではない一般市民でも使用できるようになり、公共施設等への設置が一般化した。



ICカード「PASMO」

#### \*株バスモ

2004年2月9日設立のバスネット・バスICカード(株)が2005年12月21日に(株)バスモ(相模鉄道株)出資7.5%、代表:菅谷雅夫)と社名変更。

#### \*交通系ICカードの相互利用

Suicaとはスタート時から相互利用可能。2013年3月23日からは、10社(北海道旅客鉄道(株)、(株)バスモ、東日本旅客鉄道(株)、(株)名古屋交通開発機構および(株)エムアイシー、東海旅客鉄道(株)、(株)スルッとKANSAI、西日本旅客鉄道(株)、福岡市交通局、(株)ニモカ、九州旅客鉄道(株))の交通系ICカードによる全国相互利用サービスが開始された。

#### \*PASMOの電子マネー機能

相模鉄道(株)は2008年3月から加盟事業者となった。

#### \*相鉄カード

発行会社は三井住友カード(株)で、VISAとMastercardの2種から選択でき、年会費永年無料で発行した。

#### \*IT

Information Technology: 情報技術。

#### \*運行情報のメール配信

相模鉄道(株)のPR誌「相鉄瓦版」掲載情報の一部をメールマガジンとして配信する「相鉄メール瓦版」のコンテンツとして配信開始した。「相鉄メール瓦版」は2018年3月31日に終了した。



改札口上に設置された電光掲示盤

補助などへのきめ細かな対応を行うため、駅へのサービス介助士2級資格取得者の配置を開始した。以後、駅係員による同資格の取得を進め、2012年11月14日には駅係員全員が取得した。また、耳の不自由な旅客へのサービス向上のため、2004年5月1日、全駅の改札口に筆談器を設置した。

2005年5月9日より、平日の7時~9時30分に横浜駅に到着する全列車と、横浜駅を22時以降に発車する全列車に、「女性専用車」1両(横浜方面から4両目)を導入した。迷惑行為がほかの時間帯と比較して多いため、導入後は、朝ラッシュ時の被害申出件数が9月末までの間で33.9%減少(対前年同期比)した。この成果を踏まえ、同年12月5日からは夜間の適用時間を18時以降に拡大した。

2006年8月25日、相鉄線全駅にAED(自動体外式除細動器)26台を設置した。

なお1987(昭和62)年の緑園都市駅への設置以降、計7駅(横浜・二俣川・三ツ境・大和・海老名・緑園都市・湘南台)で営業してきた相鉄サービスセンター「グリーンぼけっと」は、駅構内へのコンビニエンスストア出店やインターネット販売の普及により、2013年6月30日、全施設の営業を終了した。

### ◆PASMOと相鉄カードの導入

相模鉄道(株)は2007(平成19)年3月18日、首都圏の鉄道・バス事業者54者とともに、交通系ICカード「PASMO」のサービスを開始した。これは、1枚のICカードで首都圏の鉄道・バスなど広範囲の交通機関が利用できるもので、関東大手民鉄など9社が出資した(株)バスモ<sup>\*</sup>が発行・運営した。非接触型のICカードで、自動改札機の読取り部に軽くタッチすることで通過できる。JR東日本などの「Suica」やほかの交通系ICカードとの相互利用により、1枚のICカードで複数の交通機関が利用できるとともに、電子マネー機能を搭載し、駅売店や自動販売機などでも使用できるなど、旅客の利便性を大きく向上させるものであった。

これに伴い、2008年1月10日をもって、「SFぼけっとカード」の発売を終了し、同年3月14日をもって自動改札機での共通乗車カードシステム「パスネット」利用を、また2015年3月31日をもって同カードのすべての取扱いを終了した(払戻しは2018年1月31日まで)。

またPASMOでは、カード残高が設定額以下になると、利用者があらかじめ登録したクレジットカードを経由して、自動改札機から入場する際に一定の金額が自動的にチャージされる「オートチャージサービス」が可能であった。相模鉄道(株)ではこのサービスを導入するため、2007年2月3日からクレジットカード「相鉄カード<sup>\*</sup>」の会員募集を開始した。従来、相鉄線・相鉄バスの定期券はクレジットカードでは購入できなかったが、同年6月16日から、相鉄カードでの購入が可能となった。

### ◆ITを活用した運行情報の提供

携帯電話の普及に伴い、相模鉄道(株)は2003(平成15)年5月2日、携帯電話用ホームページ「相鉄モバイル」の試行を開始した。これは携帯電話からアクセスすると電車・バスの時刻表や路線図、電車の運賃などのほか、相鉄線の運行情報を閲覧できるサービスであった(2018年3月31日終了)。同時に、相鉄モバイルに登録されたメールアドレスあてに、相鉄線に30分以上の遅延などが発生した場合の運行情報などをメールで配信するサービス<sup>\*</sup>も試行を開始した。同年11月1日からは配信基準を15分以上の遅延とし、2004年4月1日から正式導入した。

同じく2004年4月1日から、相鉄線全駅の改札口に電光掲示盤(32基)を設置し、相鉄線の運行情報などを掲出した。また同日、相鉄グループの公式ウェブサイト上

で相鉄線および相鉄バスの時刻、運賃や距離などが検索できる「電車とバスの乗り継ぎ検索サービス」を開始。2008年4月1日からは、相鉄線が遅延した場合に旅客が公式ウェブサイトから遅延証明書を出力できるサービスを開始した。2009年7月1日からは、各駅の電光掲示盤に替えてデジタルサイネージ<sup>\*</sup>(37ヵ所)を設置し、相鉄線のみならず首都圏の主なJR線・私鉄各線に遅延などが発生した場合、運行情報を提供するサービスを開始した。2009年7月1日に運行情報配信業務を時刻表情報サービス(株)(現・(株)JR東日本アイステ이션ズ)へ委託したのに合わせて、相鉄線運行情報の配信基準を10分以上の遅延へと変更した。2013年10月1日からは、「ツイッター」による運行情報の配信を開始し、これにより、メールによる運行情報の配信サービスは同年12月31日で終了した。

#### ◆旅客収入増加策と相鉄ファン拡大への取組み

相模鉄道(株)は、旅客収入増加と相鉄ファン拡大のため、さまざまな手段を講じた。

2000年代に入ると、券面に「ゆめ」と「希望」という文字があり合格祈願のお守りとしても好評を博した、「ゆめが丘駅～希望ヶ丘駅硬券乗車券」(大人260円、小児130円)や瀬谷駅近隣の各社寺で八福神のスタンプが押せる「横浜瀬谷八福神めぐり相鉄オリジナルスタンプブック」(300円)、夏休みやゴールデンウィークなどに相鉄線全線が乗り降り自由となる「相鉄・鉄道全線1日乗車券」(大人600円、小児300円)など、旅客誘致と収入増加策としてさまざまな企画や販売を積極的に行った。

また、相鉄ファンを増やすためのイベントなども開催した。2006(平成18)年2月26日、事前申込みが不要で不特定多数のファンを対象とした初のイベントとして、相模大塚駅構内に機関車や架線検測車を展示し、オリジナルグッズや鉄道部品の販売などを行う「相鉄・鉄道フェア」を開催した。同年6月2日にスタートした「SOTETSU GROUP横浜開港150プロジェクト」<sup>イチゴーマル</sup>は、2009年の横浜開港150周年に向け、相模鉄道(株)が約3年間で計150の記念事業やイベントを実施するものであった。横浜開港をイメージしたイラストを車体外側にデザインした「横濱はじめて物語号」などのラッピング車両を運行し、また、沿線の活性化、地域貢献、環境美化、ボランティア、マナー啓発などの取組みを支援する「相鉄線25駅・まちおこしファンド」の設立(2006年12月)と、「相鉄線25駅・まちおこしプロジェクト」への資金支援も行った。このほかにも、相鉄本社ビル1階や全駅に募金箱を設置し、募金とチャリティー収益金を日本盲導犬協会に贈呈、視覚障害者に盲導犬を寄贈する「相鉄グループ 盲導犬育成・普及サポートキャンペーン」(2006年10月1日に開始し、150プロジェクト終了後も継続。2018年までに11頭の盲導犬を寄贈)などを行った。

2007年以降、地方自治体や企業が親しみのもてるキャラクターを設定し、着ぐるみのイベント参加やグッズ制作などを行ってPRすることが一般的になった。2014年3月10日、相模鉄道(株)は相鉄線の都心乗入れに向けたイメージアップやファンづくりのため、相模鉄道キャラクター「そうにゃん」<sup>\*</sup>を登場させた。そうにゃんは同社主催イベントや沿線イベントなどに参加し、大きな人気を呼んだ。また同社は2013年9月26日、海老名駅構内に相鉄グッズショップ「ぶらっと☆」海老名店(2014年4月1日に相鉄グッズショップ「そうにゃん」、2018年4月28日に「SOTETSU GOODS STORE」と店名変更)を開業した。

2015年には弥生台駅ホーム横ののり面に植えられた桜のライトアップ(2015年は3月15日から4月10日まで)、2017年5月3日と9月16日には一般からの応募者が厚木駅構内で事業用車「モヤ700系」の運転を体験できる「電車運転体験会」<sup>\*</sup>を開催す

#### \* デジタルサイネージ

電子看板。ディスプレイなど電子的な表示機器を用いて情報発信するシステム。



「横濱はじめて物語号」出発式(横浜駅)

#### \* ラッピング車両

車体を塗装したグラフィックカーと異なり、あらかじめ図柄を印刷したフィルムを車体に貼り付けた車両。話題づくりやファンづくりのため、他企業とのコラボレーションを含めさまざまなラッピングを実施している。

#### \* 相模鉄道キャラクター「そうにゃん」

「相鉄沿線出身の新種の猫」として、相鉄グループマークをイメージしてデザインされた。2014年の同社入社式で初登場し、「相模鉄道(株)の広報担当」という設定で、イベント参加、グッズ販売、ラッピング列車「そうにゃんトレイン」やラッピングバス「そうにゃんバス」展開などにより、相鉄線のPR活動を行った。「ゆるキャラグランプリ2017」(ゆるキャラグランプリ実行委員会)では総合31位、4年連続の民鉄業界1位、神奈川県内でも1位となった。



#### \* 電車運転体験会

5月3日の第1回では9名の参加枠に410名の応募があった。参加費は2万円で、体験終了後には「修了証」が授与された。

るなど、相模鉄道(株)では相鉄線沿線の魅力向上につながるイベント実施に引き続き取り組んでいる。

#### ◆特急の運行開始

相模鉄道(株)では、速達性の向上を目的として、2014(平成26)年4月27日から、日中時間帯の本線といずみ野線に新たな列車種別「特急」を導入した。停車駅は本線が横浜・二俣川・大和・海老名、いずみ野線が横浜・二俣川・いずみ野・湘南台で、各線1時間あたり2本を運行した。これにより、横浜駅～海老名駅間は26分、横浜駅～湘南台駅間は24分で結ばれることとなった。

## 4. 鉄道業の設備の改良・整備

### ◆相模鉄道本線(星川駅～天王町駅)連続立体交差事業

相鉄線の天王町駅から星川駅を經由して横浜新道との交差付近までの間には9つの踏切があり、なかには1時間あたり最大50分以上遮断かんが下りている場所もあるなど、慢性的な交通渋滞を招くとともに地域の街づくりや交通安全上の課題となっていた。このため横浜市は踏切の廃止などを目的に、2002(平成14)年6月5日、連続立体交差事業を都市計画決定し、同年9月13日に都市計画事業認可を受けた。

事業区間は、天王町駅付近の保土ヶ谷区西久保町から星川駅付近の保土ヶ谷区星川三丁目までの約1.9kmで、横浜市が事業主体、相模鉄道(株)は施工主体となり、事業費は約379億円で開始された。星川駅・天王町駅は、ホーム延長各210m、ホーム幅員約2m～10mとなり、エレベーターやエスカレーター、多目的トイレを設置することとなった。

なお、2017年3月5日に下り線を高架橋上に切り替えたことで、各踏切における1時間あたりの遮断時間の最大値は平均で19分減少した。2018年度中に上り線高架化が完了し、計8つの踏切が廃止となる予定である。残る踏切1ヵ所(星川6号踏切道)は都市計画道路完成後に廃止され、事業完了は2021年度を予定している。なおその後(株)相鉄アーバンクリエイティブが、高架下などを整備する星川・天王町間整備事業を行う予定である。

### ◆設備改良による安全対策

1971(昭和46)年12月15日に完成したかしわ台工機所は、施設の老朽化に加え、保有車両の増加で作業スペースが十分に確保できない状況となっていた。そこで相模鉄道(株)は、建物を増築するとともに新しい機器(オーバーヘッドクレーン、輪重



高架化の進む星川駅付近(2018年6月)

#### \*事業費の変更

2017年3月9日、鉄道運行および駅利用者の安全対策や環境対策に伴う追加工事の実施と、用地取得により事業計画を変更し、事業費を550億円とした。



オーバーヘッドクレーン

相模鉄道本線(星川駅～天王町駅)連続立体交差工事平面図



測定装置、その他)を導入するなど設備の充実を図り、職場レイアウトも見直して、2002(平成14)年9月4日に完成した。なおかしわ台工機所は、2005年10月に車両センターとなった。

電力供給の安定化対策としては、2008年9月25日、高圧配電線路2回線化工事を完成した。これは駅の照明や昇降設備、信号や踏切など、鉄道付帯設備に電気を供給する高圧配電線路を1回線から2回線にして相互切替方式とする工事で、万一事故や災害が発生した際でも、瞬時に配電系統が自動切替えされ、信頼性・保安度を向上させるものであった。また2012年8月31日、かしわ台変電所の受電装置を密閉式に改良し、保安度の向上を図った。

このほか、2011年10月5日に、軌道整備を行う保守用車両新型マルチプルタイタンパーを新造するとともに架線検測装置を更新し、作業効率と安全性を向上させた。また2008年3月13日、重軌条化および分岐器改良による列車の乗り心地と運転保安度の向上を目的に相模大塚駅構内配線改良工事に着手し、2012年6月29日に完成した。



新型マルチプルタイタンパー



架線検測車内

#### ◆大地震への備え

2007(平成19)年4月9日、相模鉄道(株)は運輸司令部に早期地震通報システムを導入した。気象庁からの緊急地震速報を専用回線で受信し、相鉄線沿線で一定規模以上の地震発生が想定される場合、主要動(S波)が到着する前に列車無線を通して全列車の運転士に対して警報を出し、列車を停止させるシステムである。この情報は2008年9月8日から各駅のエレベーター(49基)にも提供され、地震発生の場合は最寄階に停止し、旅客の閉じ込めなどを防止することができる。

2011年3月11日発生の東日本大震災を受け、同社は2013年10月28日、構造物耐震補強工事に着手した。いずみ野線内の高架橋などを対象とするもので、2018年2月27日をもって本工事は完成した。

## 5. 自動車業の収益改善対策

#### ◆乗合バス路線の増強

相模鉄道(株)の乗合バスの利用者数は1991(平成3)年度をピークに減少を続けたが、ピーク時の運行本数を維持していたため乗車率は低迷した。そこで1999年以降大幅な路線再編成を実施したが、事業収支の改善には至らず、乗合バス業を単独で採算確保できる構造とするため、2001年以降、相模鉄道(株)は相鉄バス(株)に各営業所を順次譲渡した。

また同社は、自動車業の再編を進めながら、収益改善のため、積極的に乗合バス路線の増強を行った。

2001年4月2日、横浜市都市計画道路環状2号線の本格供用に伴い、環2東戸塚線(旭6系統：東戸塚駅西口～市沢小学校)を新設した。同年12月10日には、同路線の朝夕ラッシュ時間帯の混雑率が高くなったことなどから左近山東戸塚線(旭6系統：二俣川駅南口～左近山第6～東戸塚駅西口)を新設した。同路線では2010年5月17日、途中の左近山第5バス停を起点とする運行も設定し、輸送力を強化した。

また利用客数の増加により、2002年7月22日に左近山東戸塚線(旭6系統：東戸塚駅西口発左近山第1行き)、2004年4月5日に中山線(旭11系統：中山駅発鶴ヶ峰駅行き)で、深夜バスを新設した。

2004年4月5日には、通学旅客の利便性向上のため、旭陵高校動物園線(旭9系統：

鶴ヶ峰駅～横浜旭陵高校前～よこはま動物園)を新設した。

同社は、2011年3月22日、横浜国大線(浜10系統：横浜駅西口～国大西～横浜駅西口)の横浜国立大学構内へ乗入れを開始した。

2012年11月26日、将来の路線拡充のため、新桜ヶ丘車庫線(浜20系統：新桜ヶ丘団地～羽沢～横浜車庫)を新設した。

2013年3月27日、早川工業団地へのアクセス向上のため、早川中央線(綾61系統：海老名駅～急行～早川中央第3)を新設した。2014年11月20日には、同路線の途中の各バス停に停車する綾62系統も設定し、輸送力を強化した。

2013年4月15日、元久保町線(浜4系統：横浜駅西口～元久保町～桜木町駅)の利用状況を見直し、経路を横浜駅西口～元久保町～保土ヶ谷駅東口に変更した。

2014年1月20日、相鉄・東急直通線の運転開始を見据え、新横浜駅周辺への新たなネットワークの構築と利用創出の基盤整備をするため、新横浜車庫線(浜1系統：横浜車庫～小机駅～新横浜駅)を新設した。

相鉄バス(株)は2014年10月1日から、神奈川中央交通(株)と共同で、海老名駅～東今里～寒川駅線の実証実験を開始し、2017年4月1日から、綾73系統として本格運行に移行した。これは運行を休止した海老名市のコミュニティバス・本郷ルート(2014年9月30日)の代替手段を必要とする海老名市と、寒川町の要請を受けたものだった。

2015年4月1日、横浜市緑区森の台地区の道路が拡幅されたことから、森の台線(旭15系統：鶴ヶ峰駅～森の台小学校入口～中山駅)の運行を開始した。同年12月1日からは、横浜市地域交通サポート事業における実証実験として、緑園地区循環線(二俣川駅南口～緑園地区循環～緑園都市駅)の運行を3ヵ月間実施したが、本格運行には至らなかった。

2016年2月8日から、横浜新道線(旭16系統：東戸塚駅西口～川上IC経由星川ランプ～東戸塚駅西口)の大半について経路を変更し、横浜新道線(旭17系統：東戸塚駅西口～今井IC経由星川ランプ～東戸塚駅西口)に置き換えた。同路線は、同年7月4日からは横浜営業所の管轄となり、旭16系統を浜18系統、旭17系統を浜17系統に、それぞれ変更した。

同年3月14日、沿線企業の従業員や学生などの利便性向上を図り、バス利用を促すため、ハマキョウレックス線(綾22系統：海老名駅～下浜田～ハマキョウレックス)を新設した。また、杉久保住宅線(綾13系統：海老名駅～国分～農大前)、浜田線(綾21系統：海老名駅～下浜田～国分寺台第12)の運行形態を改め、浜田農大線(綾23系統：海老名駅～下浜田～農大前)として、運行を開始した。早川中央地区の土休日運行のため、早川中央第1発着の綾62系統を新設した。同年7月4日、横浜隼人中学校、高等学校への旅客の利便性向上などのため、隼人線(旭80系統：隼人中学・高校～希望ヶ丘駅)、さちが丘隼人線(旭88系統：二俣川駅南口～さちが丘～隼人中学・高校～希望ヶ丘駅)、万騎が原隼人線(旭89系統：二俣川駅南口～南万騎が原駅～隼人中学・高校～希望ヶ丘駅)、万騎が原希望ヶ丘線(旭99系統：二俣川駅南口～南万騎が原駅～希望ヶ丘駅)の運行を開始した。

2017年3月13日、2駅間直結による利便性向上を目的として三ツ境駅と二俣川駅北口を結ぶ三ツ境二俣川線(旭32系統：三ツ境駅～笹野台～岸本～二俣川駅北口)の運行を開始した。これと同時に、わかりやすい系統番号とするため、バイパス旭高校線(旭36系統：二俣川駅北口～(バイパス)～旭高校入口)・試験場旭高校線(旭21系統：二俣川駅北口～運転試験場～旭高校入口)・中丸動物園線(旭25系統：三ツ境駅～中丸～よこはま動物園)・岸本動物園線(旭24系統：三ツ境駅～岸本～よ

こはま動物園)の系統番号を、それぞれ旭20系統・旭22系統・旭33系統・旭34系統に変更した。

2017年3月25日から6月4日、第33回全国都市緑化よこはまフェアの開催期間中、会場である里山ガーデンとよこはま動物園正門間を結ぶシャトルバスの運行を受託するとともに、開催期間中の毎日、鶴ヶ峰・三ツ境・中山の各駅を出発する既存の路線バスの「よこはま動物園」行のうち、一部時間帯の行き先を「よこはま動物園北門」まで延長した。また、開催期間中の土休日には、会場に最寄りの西ひかりが丘と中山駅を直結する臨時路線バスを運行した。なお、シャトルバス運行・路線バスの延長運行は、2017年秋・2018年春の里山ガーデンのイベントにおいても、実施した。

また、増便に伴って女性乗務員の採用者増と満足度向上を目的に、2017年12月17日に綾瀬営業所、同年12月22日に横浜営業所、2018年3月5日には旭営業所に、カプセルベッドや食事スペース、ドレッサー、トイレ、浴室などプライベート空間を確保する女性専用の施設をそれぞれ設置した。

#### ◆乗合バス路線の見直し

路線を新設する一方で、利用者数が減少している路線では運行本数を調整して、効率的な輸送体制構築に努めたが、このような努力にもかかわらず、一部路線については廃止や再編成を余儀なくされた。休廃止路線は以下のとおりであった。

##### 【相模鉄道(株)】

- ・2004(平成16)年10月1日 横浜カントリー線(東戸塚駅西口～横浜カントリークラブ)
- ・2007年4月1日 千丸台線(横浜駅西口～千丸台団地(翌日より共同運行会社である神奈川中央交通(株)が運行))
- ・2008年8月16日 細谷戸線(瀬谷駅～細谷戸第5(翌日より神奈川中央交通(株)が運行))
- ・2010年10月1日 飛行場線(相模大塚駅南口～飛行場正門)

##### 【相鉄バス(株)】

- ・2006年1月23日 相武台線(相模大塚駅北口～相武台前駅)
- ・2008年10月1日 天台市民文化センター線(かしわ台駅～天台～市民文化センター)、引地台線(大和駅～引地台公園)、用田橋経由本郷工業団地線(海老名駅～用田橋～本郷工業団地)
- ・2010年10月1日 深谷大上線(相模大塚駅南口～深谷大上～飛行場正門)

#### ◆コミュニティバスの運行受託と中距離バス新路線

相鉄バス(株)では、2003(平成15)年8月30日から海老名市コミュニティバス国分ルート(海老名市役所～北部公園)を、2005年11月1日から綾瀬市コミュニティバス1号車寺尾ルート(綾瀬市役所～かしわ台駅前ロータリー～綾瀬市役所)の試験運行を受託した。これを皮切りに両市から最大で7ルートのコミュニティバス運行<sup>\*</sup>を受託し、既存の公共交通では十分に対応できなかった地区のニーズに応えることとなった。

一方、相鉄自動車(株)は2005年7月20日、相鉄グループ初の中距離高速バス路線として、京浜急行バス(株)との共同運行による「HIGHWAY CRUISER」二俣川駅～羽田空港線の運行を開始し、同路線は2009年4月1日、河口湖線とともに相鉄バス(株)が譲受した。

相鉄バス(株)はこれに加え、2012年3月30日に神奈川中央交通(株)(現・神奈川中央



海老名市コミュニティバス

**\*海老名市・綾瀬市コミュニティバス**  
2018年3月現在、海老名市では国分ルート(海老名駅～緑苑～かしわ台駅)、上今泉ルート(海老名駅西口～上今泉三丁目～かしわ台駅)、大谷・杉久保ルート(海老名駅～大谷公民館～高齢者生きがい会館)、綾瀬市では1号車ルート、4号車ルート(綾瀬市役所～中原公園～長後駅西口)、5号車ルート(綾瀬市役所～高座屋内温水プール)の合計6ルートを運行。なお、2016年9月30日までは、海老名市の本郷ルート(海老名駅～本郷コミュニティセンター)も運行していた。



羽田空港線「HIGHWAY CRUISER」

交通西(株)、京浜急行バス(株)と共同で「HIGHWAY CRUISER」海老名駅～羽田空港線の運行を開始、また2014年11月29日からは、冬季イルミネーションイベント「さがみ湖イルミリオン」の開催に合わせて、(株)フジエクスプレスと共同で横浜駅西口～さがみ湖リゾート プレジャーフォレスト線を季節運行している。



乗合バスでの「PASMO」のサービスがスタート

#### ◆PASMOの導入

2007(平成19)年3月18日に交通系ICカード「PASMO」のサービスがスタートすると、相模鉄道(株)では相鉄線と同時に、旭営業所の乗合バスで同サービスの利用を開始した。2008年2月3日には相鉄バス(株)の綾瀬営業所で、同年11月30日には相模鉄道(株)の横浜営業所で利用を開始し、相鉄グループのすべての乗合バスで「PASMO」の利用が可能となった。乗合バスでのPASMOサービスでは、従来のバスカードにおける特典を引き継ぎ、利用ごとにPASMOにバスポイントがたまり、自動的に特典バスチケットが付与されて、次回乗車時に優先的に使用される「バス利用特典サービス(バステ)」が付加される仕組みであった。

これに伴い、「バス共通カード」と「相鉄バスカード」については、2010年7月31日をもって取扱いを終了した。

#### ◆安全管理規程の制定

2006(平成18)年10月1日、相鉄バス(株)は「安全管理規程」を、また相模鉄道(株)は「自動車安全管理規程」を制定した。これは輸送の安全を確保するため、国土交通省が陸海空のすべての運輸事業者に対し、安全管理規程の策定および届出を義務づけたことによるものであった。安全管理規程では、輸送の安全性を確保するための管理体制や取組み方などを定め、「安全統括管理者」が置かれることになった。

#### ◆バリアフリーを意識した新型バス車両

相模鉄道(株)では2000(平成12)年9月7日、身体の不自由な人や高齢の旅客の乗降が容易となるニーリングバスを、横浜・旭・綾瀬営業所に各1両導入した。バス停での停車時にエアサスペンションの空気量を調整して車体左側を70mm下げることによって、乗降口と歩道との段差を縮め、乗降がスムーズに行える車高調整機能が付加されたバスであった。また、一部座席を折りたたみ、車いすを固定できるスペースも設置されていた。翌2001年10月9日には、乗降口と車内床面がフラットで、ベビーカーなどを利用する旅客がスムーズに乗降できるニーリング機能付きノンステップバス1両を導入した。従来のワンステップ低床バスよりさらに乗降が容易となり、バリアフリーを意識した車両であった。相模鉄道(株)・相鉄バス(株)では順次こうした車両の導入を進め、2017年3月31日時点の相鉄バス(株)の保有総車両数299両のうち、バリアフリー適合車両は284両、うちノンステップバスは109両だった。また同社は2017年6月から、視認性の高い白色LED行先表示器を、横浜営業所の車両12両を皮切りに導入している。



ニーリング機能付きノンステップバス

#### ◆増収に向けての努力

乗合バス業の収支を改善していくため、利用者数・営業収入の増加を目指し、さまざまな取組みを実施した。

相模鉄道(株)では2000(平成12)年12月1日、高齢者向け乗車券「ほほえみパス」を発売した。満65歳以上の乗客を対象に、乗合バス全路線(高速バスと深夜急行バス等を除く)が乗り放題となる乗車券で、発売金額は1万円(有効期間3ヵ月)、1万

9,500円(同6ヵ月)であった。「ほほえみパス」が好評だったことから、2002年5月21日、満65歳以上を対象にした特殊乗車証「ほほえみ会員証」を発売した。運賃支払い時に会員証を提示すれば、乗合バス全路線(高速バスと深夜急行バス等を除く)に1回100円で乗車できるもので、有効期間は購入日から8月31日まで(最大約3ヵ月、発売金額3,000円)と11月30日まで(同6ヵ月、5,000円)の2種類であった。



ほほえみ会員証

2014年4月1日、相鉄バス(株)は従来の区間式定期券に替えて、複数の路線で使える金額式定期券「トクトクていき」を発売した。「トクトクていき」は、券面に記載された片道運賃額以内であれば、乗合バス全路線(高速バスと深夜急行バス等を除く)で使えるものである(2018年3月18日からは、PASMOなどのICカードに相鉄バス定期券情報を記録して使用する「ICトクトクていき」も発売)。また、小学生以下を対象とした小児全線定期券「こどもトクトクていき」を新設、乗合バス全路線で利用でき、通学以外の通塾や習い事などでも利用可能とした。

これに伴い、区間式定期券は共通定期券(神奈川中央交通(株)との共同運行区間)と近距離定期券(横浜・星川・和田町・上星川・鶴ヶ峰・二俣川・保土ヶ谷の各駅から約2kmの特定バス停までの区間)を除き、2014年3月31日をもって発売を終了した。

一方、2001年1月29日から、乗合バスの車体側面と後部面に広告を施して運行するラッピングバス(ラッピング広告)を開始した。神奈川県と横浜市の屋外広告物条例施行規則の改定に伴い運行が可能となったもので、前面を除くバス外観を1社で独占できるため広告効果が高いと好評で、広告収入増につながった。



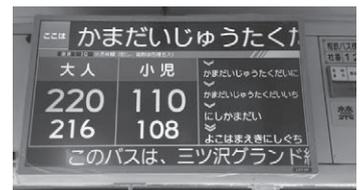
ラッピングバス

#### ◆定時運行と情報提供の強化

2004(平成16)年10月、相模鉄道(株)は走行中のバスの位置をパソコン画面上にリアルタイムで表示するとともに、走行中のバスと無線で結ぶことにより正確な運行情報を収集することができる、車両位置管理システムと車載無線機を導入した。これにより、交通渋滞などで遅延が発生したときに予備車両を配車するなど、臨機の対応が可能となり、定時運行の確保に役立つものとなった。

こうした技術を乗客の利便性につなげるため、相鉄バス(株)は2013年3月28日、利用者がパソコン、スマートフォンおよび携帯電話でバスの運行情報などを検索できるバスロケーションシステム「相鉄バスナビ」を旭営業所に導入し、同年6月には横浜営業所へ、9月には綾瀬営業所へと順次拡大した。

一方、車内に運賃や停留所名をきめ細かく表示できるフルカラー液晶モニターを使用した「停名表示機」を、2015年3月1日に横浜営業所の乗合バスへ、同年6月10日まではすべての乗合バスへ設置した。また2016年3月31日には、横浜駅西口バス乗り場に直結している「相鉄ジョイナス」の地下1階西口中央通りに、「路線バス案内情報表示機」を設置し、4月1日から横浜市交通局とともに情報提供を開始した。<sup>\*</sup>



バス車内の「停名表示機」

<sup>\*</sup> 路線バス案内情報表示機による情報提供

2017年7月24日から神奈川中央交通(株)も参加。

## 第3節 流通業のサービス拡大

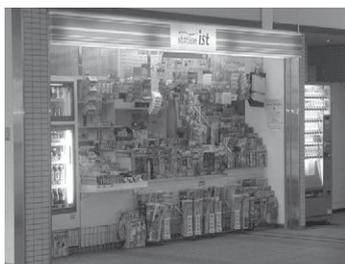
### 1. 生活に根づく(株)イストの事業

#### ◆コンビニエンスストアと駅売店の展開

(株)イストは1999(平成11)年以降、コンビニエンスストア「am/pm」のフランチャイジーとして相鉄線の駅構内や沿線を中心に店舗展開してきたが、2010年10月14日、(株)ファミリーマートとコンビニエンスストアの営業に関する包括業務提携契約



ファミリーマート相鉄三ツ境駅店



ステーションist(かしわ台駅)



LaLaLa IST横浜店

#### \*FSP

具体的には、顧客に「ウェルカムカード」を配布し、カード裏面のバーコードをレジでスキャンすることで識別した。



そうてつローゼン「ウェルカムカード」



営業時間を延長したそうてつローゼン鶴ヶ峰店



ローゼン市

を締結した。これは、2010年3月1日に(株)ファミリーマートが(株)エーエム・ピーエム・ジャパンを合併したため、(株)イストが運営してきた「am/pm」9店舗が「ファミリーマート」に転換された。

(株)イストは2004年12月1日、初の相鉄線沿線外コンビニエンスストアとして「am/pm関内駅前店」を開店した。また2012年2月29日には、多摩都市モノレールの多摩センター駅と立川北駅構内のファミリーマートの運營業務を受託し、営業を開始した。これは、(株)イストの運営するコンビニエンスストアとしては初の神奈川県外の店舗であった。

一方、(株)イストは2003年6月18日、販売店の名称を「ステーションist」に変更した。2004年2月1日には、相模鉄道(株)が構内営業代理店業務を受注したみなとみらい線馬車道駅構内に、相鉄線沿線外で初めての販売店「ステーションist馬車道販売店」を開店。また2009年3月27日、相鉄線横浜駅1階改札内に、女性をターゲットにした新しい業態のミニコンビニ「LaLaLa IST横浜店」を開店した。

2018年3月末日時点で(株)相鉄ステーションリテールが運営するコンビニエンスストアは、相鉄線沿線では11店、沿線外では9店となった。販売店は、相鉄線沿線で16店、沿線外で1店となった。

## 2. 相鉄ローゼン(株)の体制強化

### ◆そうてつローゼンの営業努力

2000(平成12)年1月19日、相鉄ローゼン(株)は次代の経営戦略として取り組むFSP(フリークエント・ショッパーズ・プログラム)を、そうてつローゼン下荻野店、厚木林店、愛甲石田店の3店で開始し、2004年4月14日にはそうてつローゼン全店に導入した。1990年代後半からのいわゆる平成不況下で個人消費が冷え込むなか、来店頻度や購入金額の高い顧客に優先的にサービスや特典を提供し、固定客化を図るサービスプログラムであった。なお「ウェルカムカード」メンバーは2004年10月に50万人を、2012年3月に100万人を突破した。

また同社は、多様化する顧客ニーズへの対応と収入増加を目指し、1996年8月からそうてつローゼン瀬谷店でサマータイムを導入し、閉店時刻を20時から21時に、2003年3月1日には通年23時に繰り下げるなど、営業時間の延長を行い、2009年5月11日にはそうてつローゼン希望が丘店の営業時間を深夜25時まで延長し、翌12日から朝7時～25時の営業とし、2010年8月27日には善行店で24時間営業を開始した。こうした深夜に及ぶ営業は、一部店舗については警備会社への外注によって実施された。その後、そうてつローゼン各店の営業時間は、開店が6～10時、閉店が21～26時の範囲で、地域特性に合わせて店舗ごとに設定され、2018年3月末日現在までに、全店で年間8万3,000時間の営業時間拡大が実施された。

相鉄ローゼン(株)では2007年6月から、明るく元気な接客と清掃の徹底によってCS(Customer Satisfaction:顧客満足)向上を図るため、全社員に「お店の決まり」ハンドブックを配付した。同年からは、季節や行事に合わせて旬の食材やメニューを提案する「52週別MD(マーチャングアイジング)」を開始し、売り場の季節感を演出するなどして販売促進に努めた。2008年4月23日には、生活必需品の価格が上昇するなか、「おサイフにっこりプライス」と題して、食料品を中心とした主要100品目の緊急値下げを全店で実施するなど、顧客のニーズに応える施策を次々に実施した。

2009年6月1日から、毎月1日に「価値ある商品をお買い得価格で」豊富に提供する「ローゼン市」を、そうてつローゼン全店で開始した。市場のような活気あふれ

る売り場を演出することで店舗の活性化を図り、顧客の支持を高めるための取り組みで、好評を得て2010年6月16日からは第3水曜日を加えるなど、定期的に開催している。ローゼン市開催日は相鉄ローゼン(株)の役員および本社社員が各店に応援に出向き、全社一丸での顧客対応を行っている。

なお、相鉄ローゼン(株)では2008年11月1日にネット事業部を新設し、「ネットショッピング」実験を開始した。ネットショッピングでは営業時間外でも注文を受け付け、ケース販売商品など重量のある商品を配送して利便性向上を図ったが、2009年5月30日に終了した。

#### ◆事業の効率化と新業態の出店

相鉄ローゼン(株)は2002(平成14)年11月4日、物流の効率化とコスト削減のため、7ヵ所あった常温帯商品を扱う物流センターを集約、新たに愛川物流センター<sup>\*</sup>を稼働させた。また2002年2月からは、棚卸業務のアウトソーシング(外部委託)を13店で実施するとともに、2004年10月には希望退職者を募集<sup>\*</sup>して、一層のスリム化を図った。2008年10月8日からは全店のレジシステムの更新を順次行い、レジ作業の簡素化とデータ収集の迅速化を図るとともに、社員少人数制による店舗オペレーションを小型店舗で実施した。

一方、2012年11月7日、二俣川駅南口の再開発に伴う仮設店舗として、新業態の小型店舗「そうてつローゼンミニさちが丘店」(横浜市旭区、売場面積280㎡)を開店した。顧客の生活が「もっと便利」になるように、「24時間いつも開いている」「身近で便利な」をコンセプトにした同社最小の店舗であったが、そうてつローゼンジョイナステラス二俣川店の開店に伴い、2018年4月5日に閉店した。

#### ◆企業市民としての相鉄ローゼン(株)の取り組み

2005(平成17)年2月2日、オール電化店舗のそうてつローゼン十日市場店が開店した。空調や冷凍冷蔵ショーケースのエネルギーに氷蓄熱システムを導入、総菜厨房には電化厨房機器を、給湯器にはヒートポンプ方式を取り入れるなど、エネルギーコストを削減するとともに二酸化炭素の排出を抑えた店舗であった。

2007年4月1日に改正容器包装リサイクル法<sup>\*</sup>が施行され、日本チェーンストア協会は新たに、レジ袋辞退率の目標を30%とした。これを受けて相鉄ローゼン(株)では、1991年から実施していたレジ袋不要の顧客へのスタンプサービスを2007年度中の「ノー・レジ袋の日」(毎月5日)は2倍としたり、2004年12月12日からは、ペットボトルを再生したオリジナルマイバックを販売するなど、環境に配慮した取り組みを行った。また2007年6月1日には同社創立45周年記念事業の一環として全社員にオリジナルマイバックを配布し、レジ袋削減活動に社員全員で参加した。同年8月6日からはそうてつローゼン並木店でレジ袋を有料化(1枚5円)し、収益金を毎年(財)横浜市緑の協会に寄付している。

2007年10月から、同社は環境問題について考えるきっかけとしてもらうため、横浜市内の小学校などでの「エコ出前講座」を実施した。また幼稚園、小学校と協力し、食品トレーの回収も行った。

2005年7月に食育基本法が施行されると、相鉄ローゼン(株)は環境活動の推進に加え、人々の暮らしに身近な企業として、食育にも取り組むこととなった。子どもたちの食への関心を高めるために、田植えやトマト収穫の体験、料理教室など、健康でバランスのとれた食生活の提案につながる活動を開催した。2007年6月1日、小売業界初となる、生協とスーパーマーケット共同の食育推進団体「神奈川・食育を

#### \* 愛川物流センター

地上3階建て、敷地面積1万9,584㎡、延床面積は倉庫棟1万9,037㎡、事務所棟796㎡で、運営は(株)菱食に業務委託した。



#### \* 相鉄ローゼン(株)の希望退職者募集

94名の応募があった。

#### \* 改正容器包装リサイクル法

正式名称「容器包装に係る分別収集及び再商品化の促進等に関する法律」。



「エコ出前講座」



食育イベントを実施

**\*神奈川・食育をすすめる会**

相鉄ローゼン(株)、コープかながわ(現・ユーコープ)、富士シティオ(株)の3社が中心となって発足した。2007年7月31日には、カゴメ(株)と共同企画で、抽選で20組の親子をカゴメ那須工場へ招待する「トマトで食育探検ツアー」を開催した。

「すすめる会」<sup>\*</sup>を発足させ、売り場などで積極的に情報を提供し、家庭での食育を支援した。

なお食の安全に関して、相鉄ローゼン(株)は2008年9月9日、そうてつローゼン富水店の鮮魚部門の業務委託先であった三光フーズ(株)が、消費期限の切れた魚介類などを販売していたと発表し、同社に委託していた17店の鮮魚販売を一時中止する事態となった。この問題を受け、相鉄ローゼン(株)は三光フーズ(株)との契約を解除し、10月8日から相栄フーズ(株)がそうてつローゼン10店の鮮魚部門の業務を新たに受託した。

## 第4節 収益力を高める不動産業

### 1. 短期回転型開発事業への転換と面開発

#### ◆短期開発の集合住宅へ注力

1970年代以降、相模鉄道(株)が得意としてきた土地区画整理事業による住宅地開発は、完成まで長期間を要する事業であった。1990年代のバブル経済崩壊以降、開発が上昇させる住宅地の価値を地価の下落が相殺してしまい、開発資金の回収さえも困難になることが予想された。

そこで分譲業は、短期間で投下資金を回収できる集合住宅の開発に、その中心をシフトしていくこととなった。用地取得後、短期間のうちに開発と建設を行い、顧客に引き渡すことが可能な同事業は、地価の変動による土地保有リスクを極力抑えることができるほか、土地の保有期間が短いため資金効率がよいという利点があった。

#### ◆土地区画整理事業の推進

一方、相模鉄道(株)が1990年代以降手がけてきた土地区画整理事業としては、早川城山住宅地、いずみ中央住宅地、湘南みずき住宅地があり、いずれも2000年代前半から販売を行った。

相模鉄道(株)が事業代行者を務める綾瀬市早川城山特定土地区画整理組合は、1994(平成6)年7月29日に設立が認可され、1994年から2003年11月21日にかけて早川城山住宅地(開発総面積42万5,669㎡、計画戸数1,180戸)を開発した。

住宅地内はすべて一戸建て住宅で、全戸に2台分の駐車場が付き、視界を遮る塀の代わりに植え込みや花壇を設置して敷地内緑化を図った。2001年1月から分譲された第1期26戸(敷地面積165㎡~202㎡、延床面積107㎡~152㎡、間取り3LDK~2LDK+3LDK<二世帯住宅>、価格3,700万円~4,900万円台)以降、第10期(2003年2月)までの計264戸は即日完売するなど人気を博した。なお、同組合は、国土交通省より「平成16年まちづくり功労者」として表彰された。

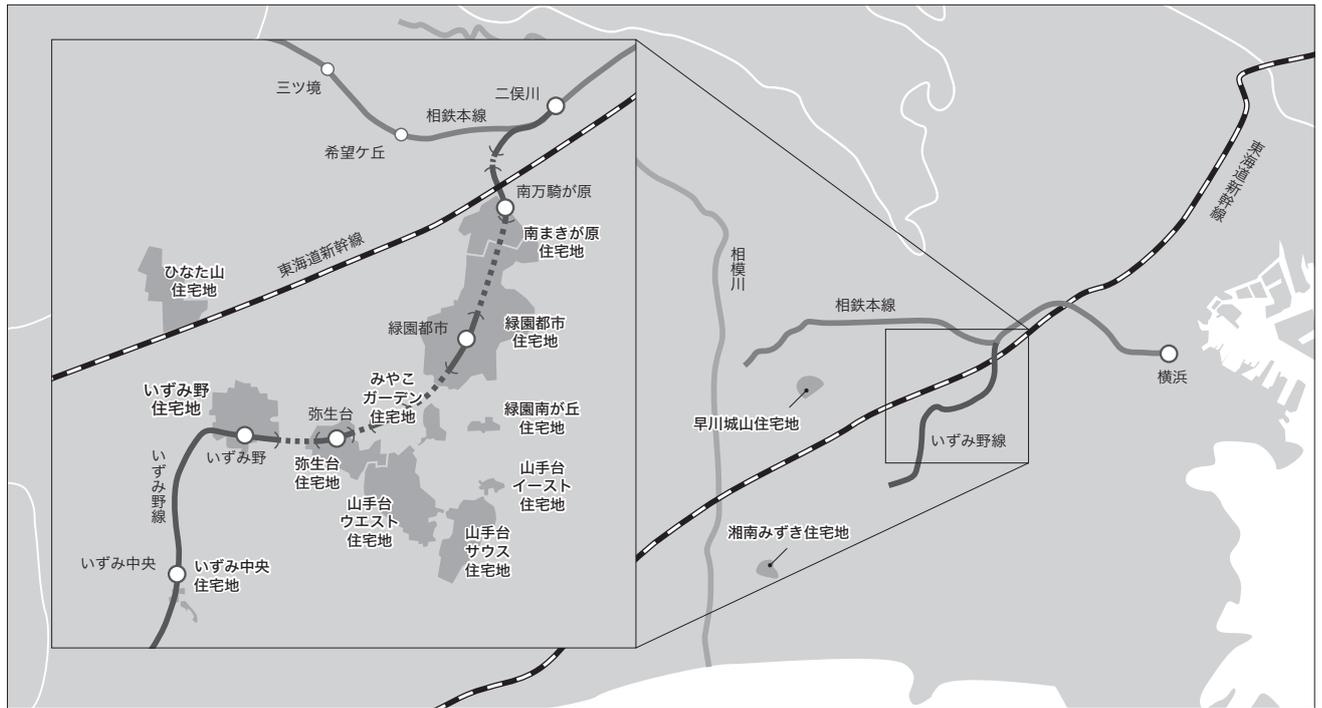
湘南みずき住宅地「THOUSAND VILLAGE」(開発総面積31万4,698㎡、計画戸数1,000戸)は、JR相模線香川駅の北東に位置する茅ヶ崎市・藤沢市エリア最大級の住宅地で、1994年2月4日に設立認可された香川・下寺尾特定土地区画整理組合の事業として2007年にかけて開発された。住宅地内を南北に貫く都市計画道路を中心に区画道路を効果的に配し、北側エリアの中央を東西に流れる駒寄川を改修するとともに、川に沿って伸びる水辺の公園や歩行者専用道路を設置した。同住宅地では相鉄不動産(株)が2005年9月23日から2008年10月まで、一戸建て住宅約400戸(敷地面積143㎡~263㎡、延床面積103㎡~134㎡、価格3,900万円~6,300万円



早川城山住宅地



湘南みずき住宅地



台)を分譲したほか、2008年12月から低層3階建て全135戸のファミリー向けマンション「グレイシアガーデン湘南みずき」(敷地面積1万625㎡、専有面積67㎡~92㎡、間取り3LDK~4LDK、価格2,300万円~3,800万円台)を分譲した。

いずみ中央住宅地(開発総面積3万6,651㎡、計画戸数328戸)は、いずみ中央駅の南側に位置し、和泉川に接する住宅地である。2000年12月25日に設立が認可されたいずみ中央土地区画整理組合の事業は、2000年に着工、2003年に完成した。横浜市が進めた「いずみ田園文化都市」構想の一環として街づくりが行われ、北東側を集合住宅街区、そのほかを一戸建て住宅街区として整備、地区内には遊水池を活用したビオトープもつくられた。集合住宅街区では2004年2月21日から「グレイシアシティ横濱いずみ中央ステーションアリーナ」(敷地面積1万1,815㎡、専有面積72㎡~117㎡、間取り3LDK~4LDK、価格2,500万円~5,100万円台、278戸)を、一戸建て住宅街区では2003年12月以降、24戸(敷地面積151㎡~238㎡、延床面積108㎡~122㎡、間取り4LDK、価格5,200万円~6,700万円台)を、それぞれ相模鉄道㈱が分譲した。

以上の土地区画整理事業による住宅地のほか、相模鉄道㈱は、東京都町田市において総面積2万8,000㎡の丘陵を「本町田かがやきの街住宅地」として開発し、1998年から2001年まで、一戸建て住宅95戸(敷地面積130㎡~351㎡、延床面積96㎡~128㎡、間取り4LDK、価格4,100万円~5,700万円台)を分譲した。

#### ◆一戸建て住宅「コージーライフ」シリーズの展開

相鉄不動産㈱は1997(平成9)年、「コージーライフ山手Ⅰ」6戸の分譲を開始した。「コージーライフ」は同社の一戸建て住宅のブランド名で、コージーとは英語で「居心地のよさ」を表し、水回りの動線をよくし、収納や居室の広さ、設備などにも一定の基準を設けるなど良好な住空間を実現しつつ、販売価格を比較的抑えた住宅であった。神奈川県を中心に東京都にも展開し、2007年1月21日、「コージーライフ世田谷松原」5戸(敷地面積74~85㎡、延床面積104~127㎡、間取り3LDK1戸・



いずみ中央住宅地



本町田かがやきの街住宅地



コージーライフ横浜中田Ⅰ

4LDK4戸、価格6,980万円～8,890万円台)を都内で初めて分譲した。「コージーライフ」は2014年に開発を終了するまでの18年間に944戸供給された。



プライマリーナ山下公園グレースシアタワー

#### \*スケルトン・インフィル・システム

スケルトンは建物の構造躯体、インフィルは住戸内の内装・設備を指し、両者を分離した工法。耐用年数の長い躯体はそのままに、内装・外装を入れ替え、何世代にもわたって建物を使うことができる。

#### ◆大規模環境創造型マンション

1990年代以降、再開発による大規模集合住宅の開発などの際、建物だけでなく周辺に多くの植栽を配するなど、快適な住環境を創造するプロジェクトを「環境創造型マンション」と称し、サン・ステージ緑園都市などがその典型であった。相模鉄道(株)および相鉄不動産(株)は2000年代も、こうした環境創造型、あるいは地域のシンボルとなるような大規模な集合住宅の開発を積極的に行った。

相模鉄道(株)は2001(平成13)年3月10日から、プライマリーナ山下公園グレースシアタワー(敷地面積2,036㎡、専有面積55㎡～131㎡、間取り1LDK～3LDK、価格2,600万円～9,900万円台、156戸)を分譲した。みなとみらい線元町・中華街駅の出入口と直結した、20階建ての高層集合住宅である。高強度のコンクリートや、スケルトン・インフィル・システム<sup>\*</sup>を採用するとともに、都市環境デザインで世界的な実績をもつシンガポールのDP Architects社に外観などのデザインを委託した。ファミリーマンションのイメージが強かったグレースシアシリーズのなかで、最高9,990万円という高価格帯が中心のマンションであった。

2002年10月19日、相模鉄道(株)はナイス(株)とともに、ヨコハマアイランドガーデン(敷地面積3万640㎡、専有面積55㎡～102㎡、間取り1LDK～5LDK、価格2,100万円～4,600万円台、740戸)を分譲開始した。通年型屋内プール施設「ワイルドブルーヨコハマ」の跡地利用で話題となった永住型集合住宅で、医療施設や保育施設のほか、屋内プールやコンビニエンスストアなど充実した共用施設を備え、子育て世代から高齢者まで幅広い層に対応した。

TAKANAWA The RESIDENCE(敷地面積9,051㎡、専有面積38㎡～131㎡、間取り1K～3LDK、価格3,000万円～5億1,000万円台、574戸)は、相模鉄道(株)が東京建物(株)、近鉄不動産(株)、東武鉄道(株)、(株)長谷工コーポレーションとともに2003年から分譲した、相鉄グループでは初となるJR山手線内の大規模超高層集合住宅であった。港区高輪の約9,000㎡の広大な敷地を生かして庭園を設置した、地上47階建て・高さ約150mのタワーマンションで、1億円を超える物件が約2割を占めた。

#### 「グレースシア」ブランド

1993年以降、計76件の集合住宅を「グレースシア」ブランドで開発し(2018年3月末現在)、このうち「グレースシア」ブランド「横浜山手」(2004年販売)は2005年度の、「グレースシア緑園都市ガーデンプレミア」(2006年販売)は2008年度のグッドデザイン賞を受賞して、ブランドイメージ向上に貢献した。



グレースシアライフ早川城山

#### ◆「グレースシア」ブランドへの統一

1993(平成5)年以降の集合住宅開発に際して、主に単独事業または筆頭共同事業者を務めるときは、名称に「グレースシア」を付していたが、設備・仕様などは必ずしも統一されておらず、ネーミングも各物件の特徴に合わせて「グレースシアハイム」「グレースシアパーク」「グレースシアガーデン」などのバリエーションがあった。

2000年代に入ると、集合住宅における差別化戦略の変化に伴い、相鉄不動産(株)はグレースシアのコンセプトを見直して、ブランド力を強化するため、「グレースシアブランドビジョン」を構築し、2013年1月以降に分譲する集合住宅は同ビジョンに基づき開発することとした。またブランドメッセージを、シンプルであたたかい住まいを表現する「ずっと、ほっと、うれしい。」と定めた。同ビジョン以降、単独で開発する集合住宅の名称はすべて「グレースシア」に統一された。

2015年9月、さらなるブランド力強化・統合を図るため、一戸建て分譲住宅のブランドを「グレースシアライフ」とし、この結果、相鉄不動産(株)のブランドは、分譲集合住宅「グレースシア」、一戸建て分譲住宅「グレースシアライフ」、賃貸集合住宅

「<sup>ノックス</sup>KNOCKS」の3つとなった。

#### ◆六会コンクリート事件

2008(平成20)年7月8日、国土交通省は「<sup>むつあい</sup>六会コンクリート(株)が出荷したレディーミクストコンクリートにはJIS規格では使用が認められていない溶融スラグ骨材が用いられており、同規格に適合していないため、建築基準法違反である」と発表した。建築物についてはその後、同省が8月27日に出した方針で、安全性・耐久性に大きな支障を及ぼす可能性が少ないことから、一定の条件付きで建築基準法違反を解除することとなった。相鉄不動産(株)では一部の物件で六会コンクリート(株)製品を使用していたことが判明し、事件の調査や購入者への対応にあたった。

## 2. 住生活関連事業の模索

#### ◆幅広い年代に向けてのサービス提供

社会の少子高齢化に伴い相鉄線沿線人口の減少・高齢化が顕著となるなか、相鉄線沿線が「選ばれる沿線」として沿線住民を維持し、転居者を引き寄せるためには、開発済み地域の魅力を高めることが課題であった。具体的には、一人暮らしからファミリー、高齢者まで、幅広い年代の暮らしに対応する施設やサービスの充実が必要とされた。

2001(平成13)年1月25日、相模鉄道(株)は相鉄アメニティライフ(株)を設立した。共働きの子育て世帯が増え、子どもを保育所に預けたくても預けられない「待機児童」が増加するなか、横浜市でも保育施設の拡充が急務とされていた。相鉄アメニティライフ(株)では、同年4月1日、緑園都市駅前に「<sup>ゲンキッズ</sup>そうてつ保育園GENKIDS緑園都市」を開園し、その後、二俣川・瀬谷・いずみ中央・星川駅前にも開園した。また、学童保育施設「<sup>エルフィーキッズ</sup>そうてつエルフィーキッズ」を、2007年4月2日に緑園都市駅前に開園し、二俣川、上星川、鶴ヶ峰、瀬谷駅近隣にも展開した。しかし、2016年9月30日、相鉄ホールディングス(株)は、運営は保育専門業者にゆだね、相鉄グループは施設の開発に注力することとし、相鉄アメニティライフ(株)を(株)Pホールディングスへ譲渡した。

一方、社会の高齢化に対応して、横浜地下街(株)は2000年4月25日に南林間ビル(鉄筋コンクリート造、地下1階・地上6階建、敷地面積661㎡、延床面積1,812㎡・2017年8月売却)を完成し、高齢者共同住宅として賃貸した。また相鉄不動産(株)は、2007年5月1日、相模鉄道(株)の社宅跡地に、相鉄不動産希望が丘第一ビル(鉄筋コンクリート造、地上3階建、敷地面積4,281㎡、延床面積3,210㎡、96室)を完成させ、介護付き有料老人ホームを営む(株)ライフコミュニケーション(現・(株)木下の介護)に賃貸した。

2004年5月1日、相模鉄道(株)が管理する横浜市泉区の仮登記土地(農地法第5条の停止条件付き所有権移転仮登記土地)で、登記名義人(元地権者・個人)を代表者とする有志団体「<sup>そうてつガーデンコミュニティ中田</sup>そうてつガーデンコミュニティ中田」を設立し、相模鉄道(株)は市民農園「<sup>そうてつスローライフガーデン中田</sup>そうてつスローライフガーデン中田」を開園した。これは家庭菜園を賃貸するもので、遊休地を収益地へ転換する取組みであった。その後、2004年5月16日に相模鉄道(株)から相鉄不動産(株)へ、2010年1月1日に相鉄不動産(株)から(株)相鉄アーバンクリエイティブに事業譲渡された。同施設が好評であったことから、2011年4月1日に藤沢市用田に「<sup>そうてつスローライフガーデン藤沢用田</sup>そうてつスローライフガーデン藤沢用田」を開園した。



そうてつ保育園GENKIDSいずみ中央



相鉄不動産希望が丘第一ビル「ライフコミュニケーション希望が丘」



「<sup>そうてつスローライフガーデン藤沢用田</sup>そうてつスローライフガーデン藤沢用田」

### ◆ターンテーブル・モデル実現への取組み

相鉄グループが目指す「ターンテーブル・モデル」実現のためには、さまざまな世代に向けたサービスを提供することに加え、沿線住民が生活の変化に対応して住居を変更する際に、効率的な住み替えをサポートする仕組みが有効であると考えられた。

相鉄不動産(株)は、相鉄線沿線での生産年齢人口と将来の定住人口の獲得のため、2013(平成25)年11月に賃貸集合住宅「KNOCKS南万騎が原」(敷地面積440㎡、専有面積20㎡~26㎡、間取り1R・1K、36戸)を、2014年1月には「KNOCKS希望ヶ丘」(敷地面積1,597㎡、専有面積22㎡~58㎡、間取り1R・1K・1LDK・2LDK、72戸)を完成し、管理を相鉄不動産販売(株)に委託して1月から賃貸を開始した。KNOCKSシリーズは分譲マンションの要素を取り入れた高級感のある仕様や、ホームセキュリティ「COMFORT 24」を採用した高いセキュリティが特徴で、自分らしい暮らしの実現のために賃貸住宅に入居する人々がターゲットであった。同じく2014年12月には「KNOCKS和田町」(敷地面積816㎡、専有面積21㎡~42㎡、間取り1K・1LDK、40戸)、2017年2月には「KNOCKSみなまきみらい」(敷地面積3,315㎡、専有面積28㎡~54㎡、間取り1K・1LDK・2LDK、65戸)を完成し、いずれも管理を相鉄不動産販売(株)に委託し、賃貸を開始した。



KNOCKS希望ヶ丘

相鉄不動産販売(株)は2013年1月5日、仲介営業所の二俣川店を改装し、「KURASO LOUNGE」として開店した。売買、賃貸、リフォームなどの住まいや暮らしに関する相談にワンストップで対応する店舗で、新たに、相続・贈与、資産の有効活用の相談などへの対応をはじめ、リフォーム情報の提供や住まいの小修繕、トラブル対応などのサービスを行った。2018年3月末日時点で横浜市内に4店(二俣川店、鶴ヶ峰店、緑園都市店、横浜店)を構えている。



KURASO LOUNGE(二俣川店)

また2014年11月11日には、一時的に居住者のいなくなった一戸建てや集合住宅、空き地を顧客に代わって定期巡回、メンテナンスする「空き家・空き地あんしんサービス」を、2016年3月1日には空き家のオーナーがリフォームした建物を相鉄不動産販売(株)が借り受け、他の顧客に貸し出す「相鉄の空き家バンク&リース」を開始した。これらは、相鉄線沿線の住宅地の再活性化を目指す取組みであった。

### ◆相鉄ホーム(株)から相鉄リフォーム(株)へ

相鉄ホーム(株)は、注文住宅・法人請負を取り巻く環境が非常に厳しく、業績の回復が見込めない状況であることから、2011(平成23)年12月31日、建築請負業から撤退し、以後はリフォームと物販に特化することとした。これに先がけ、同年5月14日、積極的な営業を行うため、坪単価を定額とした一戸建て住宅向けのリフォームプラン「すまいリッシュ」のサービスを開始した。2012年5月11日には、住宅リフォームのパッケージ型新商品「スマリフォ」を発売した。外装塗替えパックと水まわりパックの2種を設け、わかりやすい価格設定で国内一流メーカーの資材を用意し、適切なリフォームを提案するものであった。さらに2014年9月20日、住まいの小修繕や交換修理に対応するサービス「S.H.A.L.S.S.\*」を開始した。いずみ野線沿線をサービスエリアとし、女性営業担当と技術スタッフが各戸を訪問し、雨戸やサッシの調整などの困り事の解決を手伝うという内容で、住まいに関する相談相手となることで顧客の囲い込みを図る取組みであった。2015年にはサービスエリアを本線沿線(二俣川~瀬谷駅)にも拡大した。

こうしてリフォーム専門会社となった相鉄ホーム(株)は、2015年4月1日、事業内容と社名を一致させる目的で相鉄リフォーム(株)と商号変更した。同時にリフォームの新ブランド「SoReS\*」を開始した。

#### \*S.H.A.L.S.S.

「Sotetsu House And Life Support Station」の頭文字から名付けられた。

#### \*SoReS

「Sotetsu Reform Service」の頭文字から名付けられた。ラテン語のSol(太陽)の意味も含まれており、リフォームサービスを行うときに必要な、人間的なあたたかさを表現している。大規模リフォーム(リノベーション)、中規模リフォーム(リフォーム)、定額でわかりやすいリフォームパッケージ(スマリフォ)の3種の商品群で構成し、デザイナーやコーディネーターを交えてリフォームを提案するサービス。

## ◆中古マンション買取再生販売事業と(株)相鉄リナプスの誕生

相鉄不動産販売(株)は、2012(平成24)年10月17日、相鉄線沿線を中心に中古マンション買取再生販売事業「RenUPs<sup>リナプス</sup>」を開始した。これは買い取った中古マンションに、立地環境や想定する入居者に合わせた機能性・デザイン性を付加してリノベーションし、再販売するものであった。2020年の東京オリンピックに向けた建築費増などによる新築マンション価格の上昇と供給減に伴い、中古マンション市場が活況を呈しており、東京都区部においても中古マンション買取再生販売事業の拡大を加速するため、相鉄ホールディングス(株)は2016年3月24日、(株)相鉄リナプスを誕生させ、2016年6月2日に営業を開始した。(株)相鉄リナプスは23区内を中心とした東京圏、相鉄不動産販売(株)は横浜市内を中心とした神奈川県内で、同じ「RenUPs」のブランド名を使用して事業を展開することとなった。

(株)相鉄リナプスは、2017年4月25日から、自社ウェブサイト上で「リナプス・シミュレーター」の提供を始めた。マンション売却を希望する顧客が必要な情報を入力すると、AI(人工知能)がマンション売却価格を自動算出するシステムで、同社への売却価格と仲介業者を介して売却する場合の概算価格を簡単に比較することができる。そのほか、マンション売却後も賃借人として最長2年間住み続けることができる「住んだまま買取り」サービス<sup>\*</sup>や、賃貸入居者の退去を待たずに現金化できる「オーナーチェンジ」サービスなどを提供し、賃貸中物件を含む中古マンションの買取り強化を図っている。

一方再生後のマンションの販売促進のため、2017年11月2日から、ウェブサイト上に掲載した自社物件の360°パノラマ写真に、3DCG(3次元コンピュータグラフィックス)のバーチャル家具やインテリアを配置し、部屋のイメージや雰囲気を実感できる「仮想ホームステージング」サービスも開始した。

## ◆浄水事業への進出と(株)相鉄ピュアウォーターの誕生

相鉄不動産販売(株)は、2002(平成14)年7月、事業基盤を拡大するため、セントラル型浄水システム「良水工房」の販売を開始した。「良水工房」は2つのフィルターで不純物と化学物質をろ過しながら、身体に有用なミネラル分はほぼ残すことができる浄水システムで、水道管の元栓に取り付けることで住戸内のすべての蛇口から、ろ過済みの水を供給できる商品であった。特許を含めた技術的ノウハウをもつ(有)ピュアウォーターテクノロジー<sup>\*</sup>が製造し、これを相鉄不動産販売(株)が販売した。相鉄グループが分譲する住宅を中心に、当初は一戸建て住宅向けに供給していたが、2006年以降は集合住宅への設置も進んだ。

相鉄不動産販売(株)では10年間に6,000件を超える販売を行ったが、さらなる事業の発展に向け、製販一体化による専業体制を構築するため、相鉄ホールディングス(株)は2013年1月17日、(株)相鉄ピュアウォーターを設立した。同社は同年4月1日に(有)ピュアウォーターテクノロジーを合併し、6月1日に相鉄不動産販売(株)の浄水事業を会社分割により承継した。

(株)相鉄ピュアウォーターは2015年3月に横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズに浄水システムを納入し、以後、ホテルへの営業活動にも力を入れることとなった。

**(株)相鉄リナプス**  
1993年12月20日  
(株)パシフィック・コンベンションサービスとして設立  
2007年1月31日  
(株)相鉄アセットマネジメントと商号変更  
2016年3月24日  
(株)相鉄リナプスと商号変更(資本金の推移)  
2016年3月(増資) 1億円

### \*「住んだまま買取り」サービス

顧客の自宅を買い取り、定期借家契約を結ぶことで、購入した集合住宅の引き渡し期限まで自宅に住み続けることができるサービス。売却金額が確定するため、早期に購入の資金計画を立てられるメリットもあった。

### \* (有)ピュアウォーターテクノロジー

設立からの歩みは以下のとおりである。  
2003年11月19日  
(有)山田飯田トレードオフィス設立  
2004年3月18日  
(有)ピュアウォーターテクノロジーに商号変更  
2007年8月24日  
残留塩素濃度確保装置の特許登録  
2007年10月1日  
本店移転(大和市桜森から横浜市旭区)  
2008年2月14日  
アメリカ合衆国Pentair Water社のろ過製品の日本総代理店に指定  
2012年10月5日  
浄水システム、建築物、化学物質除去装置並びに異物除去装置の特許登録

### \* 集合住宅への良水工房設置

設置第1号は2006年11月、「グレースシアハイム海老名」(49戸)であった。

**(株)相鉄ピュアウォーター**  
2013年1月17日 設立  
2013年4月1日  
(有)ピュアウォーターテクノロジーを合併  
2013年6月1日  
相鉄不動産販売(株)から浄水事業を会社分割により承継  
(資本金の推移)  
2013年1月(設立) 3,500万円

### 3. 横浜駅西口地区の賃貸業の拡充

#### ◆相鉄ジョイナスの活性化

相鉄線横浜駅が館内にあり、横浜駅西口の周辺商業施設とも連結する恵まれた立地をもつ相鉄ジョイナスの売上高は、1980年代まで右肩上がりであり伸びてきたが、1991(平成3)年度の590億円をピークに減少に転じた。バブル経済崩壊後の長期不況に加え、東京都内はもとより横浜駅東口・みなとみらい地区など近隣商業施設との競争が激化し、横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズの開業(1998年)に合わせ改装を行うなどの活性化努力にもかかわらず、売上高は下降を続けた。

このため相模鉄道(株)では2002年、横浜駅西口商業施設におけるファッションビルという位置づけを再確認し、各フロアの役割を明確にする「ジョイナスMD戦略<sup>\*</sup>」を発表した。相鉄ジョイナスが志向する方向を明示し、競合施設に負けないショッピングビルを目指すものであった。以後、同戦略に基づき、工期を分けて段階的に各フロアのリニューアルを実施して、全館の活性化を図った。主な取組みは以下のとおりである。

#### \*ジョイナスMD戦略

従来取り込めていなかった20~30歳代の女性をメインターゲットに設定し、元々強かったヤングカジュアルや40~50歳代と合わせて、横浜駅西口をすべての世代から支持される街へ変えることを目指した。ファッションや飲食、サービスなどの業態をバランスよく組み合わせ、トレンドや話題性、居心地のよさ、華やかさなど、さまざまな要素が五感に響く店舗構成で差別化を図った。

#### 相鉄ジョイナス活性化の取組み

完成時期	フロア	内容
2002. 4	3階	フロア名称を「アダルトミッシー」から「ライフスタイルカジュアル」へ。フロアの一部改装、キャリアOL向けのカジュアルショップなどを導入。
2002. 11	地下2階 飲食フロア	「ワールドレストランアベニュー」を「グランダイニング」として改装。「キューズ(キッチン)」をテーマに5つのゾーンを設定し、18店で構成。
2003. 2	4階	「新星堂」を移転・増床。CDショップとして横浜市内最大規模に。
2003. 5	4階	雑貨店「ソニープラザ」を移転・増床。
2004. 4	2・3・4階	2階はテーマを「クロスファッション&コンビニエンス」に変更、男性向けの衣料品・生活雑貨の店舗を集める。3・4階は合わせて新店舗6店を開店。館内顧客の縦動線を強化。
2005. 11	地下1階	ファッションゾーン「コンフォータブルウォーク」を開業。横浜地区初出店の14店を含む全33店が出店し、ナチュラル・ベーシック・カジュアルをテーマに、女性向けのショッピング空間を提案。
2006. 3	地下1階	イレブンレストランアベニューとピアッツァゾーンを開店。
2006. 11	地下1階	イレブンレストランアベニューおよびピアッツァゾーンあとに神奈川県内初進出となる高級グルメスーパー「クイーンズ伊勢丹横浜」が開店。高感度な食物販店・飲食店23店とスーパーマーケットで構成され、売場面積はクイーンズ伊勢丹として当時最大規模の2,730㎡。
2007. 12	2・3・4階	2・3階に13店を開店。4階活性化工事の一部を完成。「ヒーリングライフ」をコンセプトとし、癒やしを提供する家庭用品雑貨店が出店。
2008. 3	4階	雑貨店10店からなる「雑貨ストリート」を開業。
2008. 11	1階	活性化工事の一部を完成。「コンテンポラリーライフ」をテーマに、相鉄のエントランスである広場と高島屋側の大通りエリア周辺に横浜市内初出店を含む計17店を開店。
2009. 8	1階	1階活性化工事が完成。大通りエリアの半分と路地をイメージした小径エリアに新しく29店を開店し、リニューアルの総仕上げとなった。



クイーンズ伊勢丹横浜



ジョイナスフットボールパーク

また2003年、相鉄ジョイナス開業30周年記念事業の一環として、4月28日、屋上にフットサル場「ジョイナスフットボールパーク」を開業した。3面の人工芝ピッチをもち、ターミナル駅では神奈川県内初となるフットサル場であった。ベイブリッジをはじめ横浜港を一望できるナイター設備付きで、「港の見えるフットボールパーク」として、仕事帰りなどに気軽に利用でき、横浜駅西口の新たなプレイスポットとなった。

2005年7月8日には、相鉄ジョイナスとザ・ダイヤモンドの駐車場の相互利用を開始した。

こうした活性化の取組みにより、相鉄ジョイナスの売上げは2006年度以降上昇に転じた。また、これら一連のリニューアルにより、2008年度第11回「テナントが選んだディベロッパー大賞」(織研新聞社主催)で、テナントからの評価が際立って上昇したショッピングセンターに贈られる部門賞「カムバック賞」を受賞したほか、以後も連続して、「イノベート賞(2009・2011・2012・2013・2014年度)」「プロポーズ賞(2010年度)」を受賞した。

なお、2014年5月13日、(株)相鉄アーバンクリエイツによる新相鉄ビルJR線側外壁改修工事が完成し、建物外壁の美観向上が図られた。

#### ◆ザ・ダイヤモンドの相鉄ジョイナスへの統合

相鉄ジョイナスとザ・ダイヤモンドは、共同の販促キャンペーンを実施するなど長年連携を図ってきたが、2006(平成18)年のグループ不動産賃貸業の再編により、両施設の運営はともに(株)相鉄ビルマネジメントが行うこととなった。同社は、地下階でつながっている両施設について、合計売場面積約3万5,000㎡の規模を最大限に活用し、近隣の商業施設との差別化を図るべく、2013年8月26日、相鉄ジョイナスとザ・ダイヤモンドを改装し一体化するプロジェクト「Change! Project 2013-2016」を発表した。コンセプトは「いつもを、ステキに、かえていく。」であった。

コンセプトと全体計画に従い、2013年11月に相鉄ジョイナス4階「ヤングカジュアルフロア」を改装開業、2014年には2・3・地下1階のファッション・雑貨店と、地下1階飲食店街「ジョイナスダイニング(第1期)」の一部を改装開業、2015年5月14日には「ダイヤモンドキッチン」、21日に「ジョイナスダイニング(第2期)」を全面改装開業し、さらに両施設の通路デザインを統一、案内サインを刷新した。

2015年12月1日にこれら一連の工事が完成、同日をもって両施設を合わせた名称を「相鉄ジョイナス」とし、437店の専門店をもつ1つのショッピングセンターとして生まれ変わった。(株)相鉄ビルマネジメントでは、同時に全国無料配送などの特典がある「ジョイナスポイントカード」を導入、2018年3月末日時点の会員数は32万人に達した。新生「相鉄ジョイナス」は、2016年度第19回「テナントが選んだディベロッパー大賞」で「敢闘賞」を受賞、2016年度の全館売上高は前年度比2.7%増となる635億円にのぼり、全国主要ショッピングセンター売上高ランキングで全国6位となった。

なお、地下1階食品専門店街を「ダイヤモンドキッチン」と命名し、地下1階通路床に「ザ・ダイヤモンドロゴデザイン床石」をモニュメントとして設置することで、歴史ある「ダイヤモンド地下街」の名称を残した。

#### ◆横浜駅西口の活性化

横浜駅西口の名物として続いていたヨコハマカーニバル<sup>\*</sup>は2009(平成21)年度を最後に終了したが、2010年代になると、特定エリアにおいて民間企業や住民が主体となり、単なる集客・販促ではない、経営(マネジメント)の手法で街の活性化や魅力づけを行うエリアマネジメントの考え方が一般化してきた。これは、横浜駅西口や沿線の開発を長年進めてきた相鉄グループにとって、次に担うべき課題であった。

2014年6月20日、相鉄ホールディングス(株)と(株)相鉄アーバンクリエイツが中心となり、にぎわい創出による地域活性化を目的とした「横浜西口元気プロジェクト<sup>\*</sup>」を開始、第1弾イベントとして8月9日に「横浜西口夏まつり」を開催した。2016年10月7日には、横浜駅西口振興協議会と横浜駅西口周辺地区整備協議会が一体化して新生「横浜駅西口振興協議会」となり、また2017年4月3日、「横浜西口元気プロ



ダイヤモンドキッチン

#### \*ヨコハマカーニバル

当初のパレードなどを中心とした内容から、1998年以降市民参加による「ハマこい踊り」(よさこい祭りをベースとし、「赤い靴」のメロディを含む音楽を用い、「ハマこい!」のかけ声を入れ、鳴子などを持って演ずる群舞)がメインイベントとなったが、2008年のリーマンショックの影響で企業からの協賛金が確保できなくなり、2009年度開催の第31回をもって終了した。(株)相鉄アーバンクリエイツはヨコハマカーニバル実行委員会事務局を務めた。

#### \*横浜西口元気プロジェクト

横浜西口商和会商店会、西口幸栄商店会、横浜駅西口五番街商店会協同組合、バルナード管理協議会、北幸自治会、南幸自治会、横浜市西区、相鉄ホールディングス(株)、(株)相鉄アーバンクリエイツが一体となって取り組んだ。

**\*FUTURE PUBLIC ヨコハマニグチ**  
 企業や地域の人々が交流しながら街づくりを進めるための活動拠点として、横浜駅西口に関する展示や情報提供を行った。

**\*シアターVR有限責任事業組合**  
 (株)Zeppホールネットワーク(30%)、(株)相鉄エージェンシー(現・(株)横浜メディアアド)(20%)、(株)DMM.futureworks(10%)、(株)ローソンHMVエンターテイメント(現・(株)ローソンエンターテイメント)(40%)の4社により結成された。



DMM VR THEATERが入居する相鉄南幸第10ビル

**\*信託受益権**  
 信託財産から生じる収益と信託終了時に元本(財産)の返還を得る権利。



横浜ビブレ



エキニア横浜



相鉄鶴見尻手ビル

プロジェクト」を発展させる形で「(一社)横浜西口エリアマネジメント」が設立された。こうして、行政に対する政策提言と街づくりの方針策定の機能を担う「横浜駅西口振興協議会」と、方針に従い活動機能を担う「(一社)横浜西口エリアマネジメント」が、横浜駅西口の活性化に向け役割を分担することとなった。「横浜駅西口振興協議会」と「(一社)横浜西口エリアマネジメント」の事務局業務は当初(株)相鉄アーバンクリエイツが、2017年7月からは(株)相鉄ビルマネジメントが担った。なお、(一社)横浜西口エリアマネジメントは2017年6月1日、相鉄南幸第2ビル1階に、街づくり拠点「FUTURE PUBLIC ヨコハマニグチ」<sup>\*</sup>を開設した。

2015年9月1日、(株)相鉄アーバンクリエイツは横浜駅西口を、新たな文化を発信できる、より元気な街とするため、相鉄南幸第10ビル(鉄骨造、地上1階建、敷地面積1,418㎡、延床面積794㎡、施設定員385名)を完成し、同ビル内にシアターVR有限責任事業組合<sup>\*</sup>が、常設劇場としては世界初となるライブホログラフィック専用劇場「DMM VR THEATER」を開館した。同シアターは、3Dメガネを使用しなくても立体的に人物や物を見ることができる映像技術を使い、CG映像だけで舞台演劇・コンサートを開催できる施設であった。同ビルは近接する飲食施設・駐車場と合わせ、「YOKOHAMA SOTETSU SQUARE」として、横浜駅西口のにぎわいづくりに一役買った。

相鉄ホールディングス(株)と(株)高島屋は、2016年10月3日から、横浜駅西口の活性化に向けてベンチャー企業を応援する「アクセラレーションプログラム」第1期募集を共同で実施し、6社を採択した。このうち(株)バカンによる飲食店等の空席状況表示システム「VACAN」を、2018年2月1日から、相鉄ジョイナスと高島屋横浜店に日本国内で初めて本格導入した。

### ◆賃貸ビル取得の推進

(株)相鉄アーバンクリエイツは2009(平成21)年6月29日、相鉄南幸第4ビル(鉄骨造、地上5階建、敷地面積130㎡、延床面積405㎡)を完成し、7月7日、飲食店4店が入居する「D D Z -POINT」<sup>ディーディーゼットポイント</sup>が開業した。同社は横浜駅西口で土地を取得し、既存保有土地と併せて新規開発を進めていった。

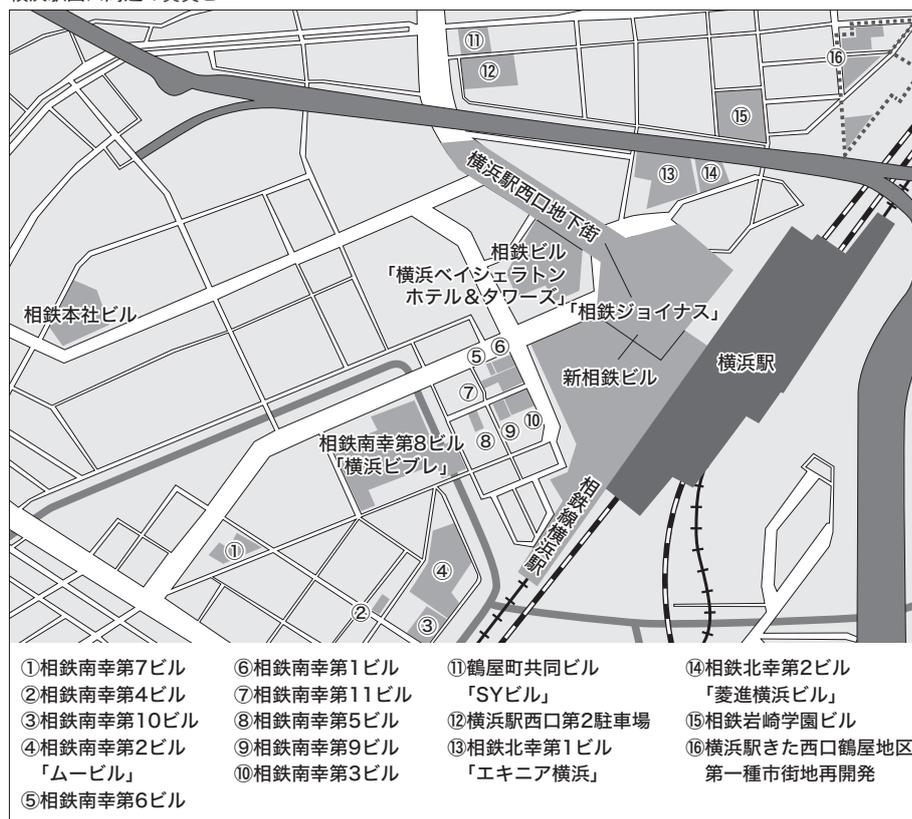
2012年5月11日、「ファッションビル・横浜ビブレ」などが入居する「マルイト横浜ビル」を取得し、相鉄南幸第8ビル(鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階・地下1階建、敷地面積6,316㎡、延床面積4万3,876㎡)とした。また、2013年4月24日、ザ・ダイヤモンドと地下1階で接続する「エキニア横浜」の信託受益権<sup>\*</sup>を取得し、管理名称を相鉄北幸第1ビル(鉄骨鉄筋コンクリート造、地上9階・地下3階建、敷地面積2,266㎡、延床面積2万5,863㎡)とした。同年10月2日にはエキニア横浜に隣接する菱進横浜ビルを取得し、管理名称を相鉄北幸第2ビル(鉄骨鉄筋コンクリート造、地上9階・地下1階建、敷地面積575㎡、延床面積4,492㎡)とした。

これらにより、(株)相鉄アーバンクリエイツが横浜駅西口で所有する賃貸ビルの延床面積は、2018年3月末日には44万2,892㎡となった。

なお(株)相鉄アーバンクリエイツは、横浜駅西口の事業基盤を強化するため、横浜クリエイションスクエアを2014年3月31日に三井不動産(株)へ売却した。

また同社は2010年5月14日、横浜市鶴見区で東京電力(株)から賃借した土地に、相鉄鶴見尻手ビル(鉄骨造、地上4階建、敷地面積1万1,320㎡、延床面積2万116㎡)を完成し、5月27日に家電量販店が、6月18日にスーパーマーケットが開店した。

一方、相模鉄道(株)は2000年6月29日、横浜駅西口の所有地に相鉄南幸一丁目倉庫(現・相鉄南幸第5ビル。鉄骨造、地上2階建、敷地面積70㎡、延床面積93㎡)を



完成した。

#### ◆新相鉄ビルの耐震補強工事、アスベスト撤去工事

1995(平成7)年1月17日の阪神・淡路大震災を受け、多数の人が利用する大規模建築物に耐震診断や補強工事の早急な実施が求められるなか、相模鉄道(株)は、2002年12月から新相鉄ビルの耐震補強工事に着手した。同工事は相鉄ジョイナス内の美装化などと併せながら実施され、2009年6月26日、(株)相鉄アーバンクリエイティブは、横浜市から同ビルの耐震改修検査済証の交付を受けた。

また、2005年前後に顕在化したアスベスト問題への対応のため、新相鉄ビルをはじめとするグループ各社保有施設における使用状況を把握し、アスベスト撤去・密閉作業などを順次実施した。

## 4. 沿線活性化と不動産業の広がり

#### ◆事務所ビルの取得と建設

市況の低迷が続くなか、相鉄グループでは安定収益の得られる不動産賃貸業に注力した。収益安定性の高いオフィスビルの所有比率を高めるため、(株)相鉄アーバンクリエイティブは2008(平成20)年12月1日、横浜駅東口の横浜金港町ビル(鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階・地上8階建、敷地面積1,464㎡、延床面積8,999㎡)の信託受益権を取得した。また相鉄プロパティーズ(株)は同年3月31日、板津興産ビル(鉄筋コンクリート造、地上6階・地下1階建、敷地面積1,322㎡、延床面積3,949㎡)を取得し、和田町駅前ビル(2017年3月売却)とした。

東京都心部においてもオフィスビルを保有することとし、(株)相鉄アーバンクリエイティブは2009年9月17日、東京都千代田区の「神田須田町プレイス」(鉄骨造、地上7



神田須田町プレイス



田町プレイス



エステージ築地

**\*不動産証券化**

2001年、不動産からの賃貸収入などを裏付けに小口の証券を発行し、株式と同様に売買する不動産投資信託が開始された。不動産の所有と経営を分離するなどのメリットがあった。

**\*（合）横浜インフィニティ**

証券化のために設立した特別目的会社。資本金は100万円、事業内容は不動産信託受益権の取得、保有および処分。

**（株）相鉄アセットマネジメント**

1993年12月20日  
 （株）パシフィック・コンベンションサービスとして設立  
 2007年1月31日  
 （株）相鉄アセットマネジメントと商号変更  
 2007年11月15日  
 宅地建物取引業免許取得  
 2008年6月27日  
 金融商品取引業者に登録、第二種金融取引業、投資助言・代理業  
 2012年3月21日  
 信託受益権を（株）相鉄アーバンクリエイツへ売却し、アセットマネジメント契約を終了  
 （資本金の推移）  
 2007年1月（商号変更） 9,760万円  
 （相鉄ホールディングス株65%、株マックスリアルティ-35%）  
 2007年2月（増資） 5,443万7,000円  
 2007年3月（増資） 9,760万円

階建、敷地面積945㎡、延床面積6,133㎡）、港区の「田町プレイス」（鉄骨造、地上8階建、敷地面積965㎡、延床面積5,110㎡）を取得し、2011年10月1日、それぞれ「相鉄神田須田町（現・相鉄神田須田町第1）ビル」「相鉄田町ビル」とした。また、東京都心部において初の事務所ビルを建設し、2015年1月15日、相鉄神田須田町第2ビル「相鉄万世橋ビル」（鉄骨造、地上9階建、敷地面積995㎡、延床面積7,642㎡）が完成した。

**◆賃貸マンションの取得**

一方、賃貸業の拡大は、賃貸マンションにおいても進められた。

相鉄不動産（株）は、2009（平成21）年6月5日に「ジェイフラッツ初台」（敷地面積538㎡、専有面積20㎡～57㎡、間取り1K～2DK、55戸）、6月17日に「THEパームス学芸大学」（敷地面積670㎡、専有面積21㎡～36㎡、間取り1R～1LDK、33戸〈住戸32戸、店舗1戸〉）、11月26日に「リーフコンフォート赤羽」（敷地面積547㎡、専有面積26㎡～55㎡、間取り1R～2LDK、74戸〈住戸72戸、店舗2戸〉）を取得、賃貸マンション事業に本格的に進出した。

引き続き、2010年4月28日に「THEパームス新小岩」（敷地面積638㎡、専有面積20㎡～21㎡、間取り1R、105戸〈住戸104戸、店舗1戸〉）、2012年1月31日に「エステージ築地」（敷地面積410㎡、専有面積45㎡～50㎡、間取り1LDK～2LDK、29戸〈住戸28戸、店舗1戸〉）、2012年9月27日に「オアージュ大井」（敷地面積795㎡、専有面積40㎡～54㎡、間取り1LDK、26戸）、2013年3月15日に「ヒューマンハイム本羽田」（敷地面積529㎡、専有面積24㎡～37㎡、間取り1R～1LDK、39戸）と、賃貸マンションを次々に取得した。これらと「KNOCKS」とを合わせ、2018年3月末日時点で、13棟の賃貸マンションを保有している。

**◆不動産証券化ビジネスの活用**

2007（平成19）年3月16日、不動産証券化<sup>\*</sup>ビジネスへ参入するため、（株）相鉄アセットマネジメントが営業を開始した。

同年3月20日、相鉄プロパティーズ（株）が相鉄岩崎学園ビルと相鉄いずみ中央ビル、相鉄プロパティーズ（株）と相鉄企業（株）が相鉄南幸共同ビル（2003年4月1日、「南幸共同ビル」から名称変更）の信託受益権を、（合）横浜インフィニティ<sup>\*</sup>に売却した。（合）横浜インフィニティの実質的な運用（資産を管理する投資顧問業務）を担当する（株）相鉄アセットマネジメントは、3物件の運営管理業務を（株）相鉄ビルマネジメントに委託した。この仕組みにより当該不動産の所有者であった相鉄プロパティーズ（株）と相鉄企業（株）は売却代金を、（株）相鉄アセットマネジメントと（株）相鉄ビルマネジメントは証券化期間の5年間にわたり業務手数料を、（合）横浜インフィニティに出資した相模鉄道（株）などは配当を得ることになった。また、相鉄企業（株）は3物件の施設管理業務を受託した。

2012年3月21日の組成期間満了をもってこれらの信託受益権を（株）相鉄アーバンクリエイツが買い戻したことにより（株）相鉄アセットマネジメントは営業を休止、相鉄グループは不動産証券化ビジネスから撤退した。

**◆駅前市街地の再開発**

相模鉄道（株）は、相鉄線の主要駅で駅前の開発に取り組んできたが、相鉄線沿線の発展につれ、また防災対策や少子高齢化への対応という観点から、さらなる駅前整備が課題となってきた。同社は各地域の地権者と組合を設立して事務局業務を担

い、行政の都市計画と連動した駅前再開発や駅前整備に取り組んだ。

#### ◇鶴ヶ峰駅南口地区第一種市街地再開発事業

2004(平成16)年1月22日に設立認可された鶴ヶ峰駅南口地区市街地再開発組合の事業は、鶴ヶ峰駅前の約1万5,000㎡の地区を再開発し、集合住宅・商業施設を含む複合ビルを建設するものであった。相鉄プロパティーズ(株)が同組合より事務局業務を受託し、また相模鉄道(株)は特定建築者として同駅下りホームの拡幅を行った。2007年9月6日、再開発ビル「ココロット鶴ヶ峰」(鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地上29階・地下1階建、敷地面積7,710㎡、延床面積4万8,091㎡)が開業し、鶴ヶ峰駅南口地区市街地再開発事業は8月9日に完成した。同ビルには「そうてつローゼン鶴ヶ峰店」(売場面積1,987㎡)をはじめとする店舗(26店)や保育園、市民活動支援センターなどの公益施設、駐車場などが入居し、6階からは集合分譲住宅となっているほか、2階連絡通路は鶴ヶ峰駅と直結している。なお、住宅・駐車場部分以外の運営管理業務を相鉄企業(株)が受託した。



ココロット鶴ヶ峰

#### ◇瀬谷駅北口新ビル開発計画

瀬谷駅周辺では、瀬谷駅下り待避線新設工事に併せ、周辺施設を整理することとなった。2010年6月15日、(株)相鉄アーバンクリエイティブが、相鉄瀬谷駅北口新ビル(鉄骨造、地上3階建、敷地面積1,279㎡、延床面積2,329㎡)を完成し、7月1日に(株)相鉄ビルマネジメントが「スマイルストリート瀬谷」を同ビル内に開業した。1・2階に専門店・飲食店・フィットネスクラブ、宝くじ売場「瀬谷チャンスセンター」、3階に保育施設などが入居する、生活密着型の商業施設であった。また、(株)相鉄アーバンクリエイティブは2012年6月25日、同駅南口に相鉄瀬谷第2ビル(鉄骨造、地上1階建、敷地面積551㎡、延床面積569㎡)を完成させ、ドラッグストアに賃貸した。



スマイルストリート瀬谷

#### ◇海老名駅西口土地区画整理事業

2012年12月25日に設立認可された海老名駅西口土地区画整理組合の事業は、JR相模線海老名駅の北西に位置する、総面積14万1,000㎡の地区に、大型商業施設と集合住宅を建設し、計画人口約3,000人の街をつくるもので、(株)相鉄アーバンクリエイティブ、相鉄不動産(株)、鹿島建設(株)が事業代行者であった。工事は2013年2月から開始され、まず相鉄不動産(株)が2014年10月22日、「グレースシア海老名」(敷地面積4,430㎡、専有面積71㎡~80㎡、間取り3LDK・4LDK、価格3,800万円~5,600万円台、115戸)を分譲した。2015年10月29日に「三井ショッピングパークららぽーと海老名」が開業すると、海老名駅周辺の人の流れが一気に活性化した。続けて相鉄不動産(株)は、伊藤忠都市開発(株)、鹿島建設(株)とともに、25階建・2棟の「グレースシア Towers 海老名」(敷地面積9,366㎡〈イースト棟4,683㎡/ウエスト棟4,683㎡〉、専有面積56㎡~108㎡、間取り2LDK~4LDK、477戸〈イースト棟239戸[事業協力者住戸1戸含む]/ウエスト棟238戸)を2017年11月から分譲した。さらに「グレースシアライフ海老名」5戸(敷地面積120㎡~126㎡、延床面積105㎡~113㎡、間取り4LDK、価格6,200万円~6,900万円台)を分譲した。

#### ◇二俣川駅南口地区第一種市街地再開発事業

2012年12月28日に設立認可された、二俣川駅南口地区市街地再開発組合の事業は、総面積1万9,000㎡の駅前地区を再整備し、地域拠点にふさわしい交通広場や道路などの公共施設の整備を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務施設、都市型住宅、公益施設の機能を導入し、魅力ある街を形成するものであった。(株)相鉄アーバンクリエイティブが再開発組合の事務局業務を受託した。この再開発に伴い、相鉄二俣川ビル「二俣川グリーングリーン」や相鉄文教会館、二俣川駅舎屋上有料駐車場「タウン・ガレージ」などを取り壊し、2015年3月23日、

二俣川駅周辺の賃貸ビルなど





グレースシアタワー二俣川



JOINUS TERRACE二俣川

**\*FUTAMATA RIVER LIBRARY**

相鉄線沿線で新しい暮らし方や働き方を発見できる場所として、書籍に囲まれ、カフェのような落ち着いた雰囲気を演出した。

**\*コブレ二俣川**

COPREはCore(コア：中核)+Place(プレイス：場所)、Copresence(コープレゼンス：共存)から命名。



相鉄ライフいずみ野

起工式が行われた。

2016年12月17日、まず交通広場棟を建設し、バス・タクシー乗り場として使用開始した。同年8月27日からは、再開発事業により整備される都市型住宅を、相鉄不動産(株)、三井不動産レジデンシャル(株)、野村不動産(株)が「グレースシアタワー二俣川」(専有面積38㎡~87㎡、間取り1LDK~4LDK、価格3,400万円~1億2,400万円台、421戸(事業協力者住戸21戸含む))として分譲し、相鉄不動産(株)と相鉄不動産販売(株)は、購入者から「住んだまま買取り」サービスを初めて受注するなど、住みかえ促進を図った。

また(株)相鉄ビルマネジメントは、商業・業務棟(鉄骨造、地上11階)2~5階と、隣接する二俣川駅駅舎上部に建設した相鉄二俣ビル2~4階(鉄骨造一部鉄筋コンクリート造、地上4階・地下1階、敷地面積6,804㎡、延床面積約1万3,927㎡)を合わせ、2018年4月27日、「JOINUS TERRACE<sup>ジョイナス テラース</sup>二俣川」として開業した(一部は2018年11月7日開業)。核テナントの「そうてつローゼンジョイナステラス二俣川店」(売場面積1,711㎡)をはじめ、85店の専門店が入居する大型商業施設であった。商業・業務棟の6~11階には、業務施設のほか地域ケアプラザや医療機関、保育施設が入り、会員制ワークスペース「FUTAMATA RIVER LIBRARY<sup>\*</sup>」が設けられた。

これら交通広場棟、「グレースシアタワー二俣川」、商業・業務棟などを合わせた施設建築物は総称して「コブレ二俣川<sup>\*</sup>」(敷地面積1万7,414㎡、延床面積9万8,633㎡)と名付けられ、2018年2月15日に完成した。

このほか、(株)相鉄アーバンクリエイツと(株)相鉄ビルマネジメントは、JR根岸線港南台駅前のショッピングセンター「港南台パース」の活性化のため、2010年8月18日より同施設を休業(そうてつローゼン港南台店は8月22日から10月8日まで休業)して相鉄港南台ビルリニューアル工事を実施し、2010年11月10日に改装開業させた。

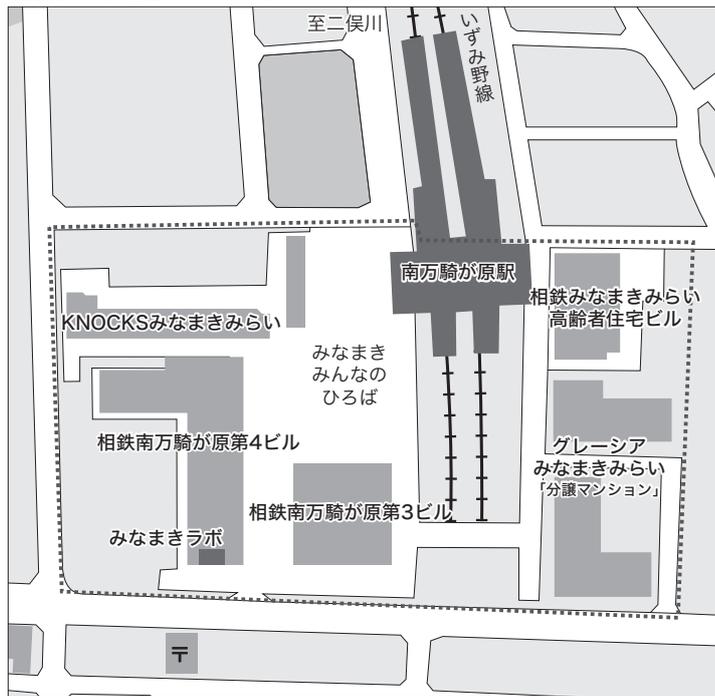
**◆いずみ野線沿線駅前街区リノベーション計画**

1976(昭和51)年に第1期区間が開業したいずみ野線の沿線では、同時期に開発した駅前施設の老朽化が目立ってきた。そこで、いずみ野駅北口、弥生台駅南口、南万騎が原駅前で順次再開発に着手し、沿線の活性化に取り組むこととなった。

いずみ野駅北口では、2014(平成26)年3月31日にいずみ野ショッピングセンター「フォンテ」の営業を終了し、この跡地に、(株)相鉄アーバンクリエイツが相鉄いずみ野駅北口ビル(鉄骨造、地上2階建、敷地面積3,901㎡、延床面積1期4,185㎡・2期6,769㎡)を完成した。同ビルには2014年6月5日に(株)相鉄ビルマネジメントがショッピングセンター「相鉄ライフいずみ野」を開業、2016年8月31日に開業した第2期と合わせ、「そうてつローゼンいずみ野駅前店」(売場面積820㎡)のほか、地域ケアプラザ、専門店、飲食店など21店が入居した。

弥生台駅南口では、2016年9月30日に、やよい台ショッピングプラザ「相鉄ライフ」の営業を終了し(そうてつローゼン弥生台店は10月20日まで営業)、(株)相鉄アーバンクリエイツがこの跡地に、2017年9月29日に相鉄弥生台第1ビル(鉄骨造、地上2階建、敷地面積5,856㎡、延床面積4,959㎡)、2018年6月29日に相鉄弥生台第2ビル(鉄骨造、地上1階建、敷地面積317㎡、延床面積180㎡)を完成した。(株)相鉄ビルマネジメントが、2017年10月24日、「そうてつローゼン弥生台駅前店」(売場面積969㎡)や、サテライトクリニックなど9店が入居する「相鉄ライフやよい台」を相鉄弥生台第1ビルに開業し、また、2018年7月11日には相鉄弥生台第2ビルに、ベーカリーカフェとフラワーショップが入居した。

南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト



みなまき みんなのひろば

一方、南万騎が原駅前では、2015年9月7日までにまきが原ショッピングプラザ「相鉄ライフ」の営業を終了させ、この跡地を(株)相鉄アーバンクリエイツが整備し、2015年8月25日に相鉄南万騎が原第3ビル(鉄骨造、地上2階建、敷地面積2,729㎡、延床面積1,315㎡)、2016年4月14日に相鉄南万騎が原第4ビル(鉄骨造、地上1階建、敷地面積6,166㎡、延床面積1,760㎡)を完成した。両ビルは(株)相鉄ビルマネジメントが「相鉄ライフ南まきが原」として開業し、相鉄南万騎が原第3ビルには第Ⅰ期として2015年9月11日に「そうてつローゼン南まきが原店」(売場面積878㎡)が、相鉄南万騎が原第4ビルには第Ⅱ期として2016年4月28日に物販、サービス、飲食店、病児保育施設や医療機関など11店舗が入居し、一角にはエリアマネジメント拠点「みなまきラボ<sup>\*</sup>」が設けられた。また、2015年9月11日には、駅前広場「みなまき みんなのひろば」(約1,500㎡)を整備し、同広場と「みなまきラボ」は、2016年度グッドデザイン賞を、さらに「みなまき みんなのひろば」は、2017年5月12日、第8回横浜・人・まち・デザイン賞 まちなみ景観部門で表彰された。

同駅前では、2017年2月15日、相鉄不動産(株)が賃貸集合住宅「KNOCKSみなまきみらい」(敷地面積3,315㎡、専有面積28㎡~54㎡、間取り1K・1LDK・2LDK、65戸、店舗2区画)を完成し、1階の一部を保育施設に賃貸した。また同年5月24日、相鉄みなまきみらい高齢者住宅ビル(鉄筋コンクリート造、地上6階、敷地面積1,433㎡、延床面積4,081㎡、57室)を完成し、2階以上をサービス付き高齢者向け住宅として、1階部分を「デイサービスみなまきみらい」として賃貸した。さらに同社は、同年12月から「グレーシアみなまきみらい」(敷地面積3,416㎡、専有面積60㎡~83㎡、間取り1LDK+S~4LDK、105戸)を分譲した。

これらは、Vision100で掲げた相鉄グループが目指す「ターンテーブルモデル」を具現化する「南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト」の取り組みであった。駅前を、集合住宅・賃貸マンション・サービス付き高齢者向け住宅という3種の居住形態に対応可能な街として、同プロジェクトは完了した。

一方、(株)相鉄アーバンクリエイツは、横浜市泉区に所有する遊休地のうち2万3,675㎡を、2013年11月20日より、(一社)神奈川県サッカー協会に賃貸した。同

**\*みなまきラボ**

地域住民・行政・大学などとともに地域の街づくりを進めるための拠点。面積39㎡のスペースで、(株)相鉄ビルマネジメント、横浜市、横浜国立大学で構成する「みなまきラボ運営委員会」が、地域の人々と協働して街の魅力をつくりだすためのイベントなどを開催するほか、一般への貸出も行っている。

**\*サービス付き高齢者向け住宅**

自立して生活できる高齢者が対象で、食事や見守り、生活相談などのサービスを必要に応じて利用できる賃貸住宅。建物はバリアフリー構造になっている。

**\*南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト**

駅前商業施設の再整備に併せ、幅広い世代が居住できる次世代型の郊外住宅地をつくるモデル事業。多様な居住形態に対応することで、周辺地域からの住みかえを促進するもので、商業施設、高齢者支援施設、子育て支援施設、医療施設、住宅施設を整備した。地域住民や顧客に対しては「みなまきみらいプロジェクト」と称した。

2013年、相鉄不動産(株)、相鉄不動産販売(株)、相鉄ホーム(株)、相鉄ホールディングス(株)の4社と共同事業者の(株)UG都市建築は、「みなまきみらいプロジェクト」を国土交通省所管の既存住宅の活用・流通促進を目的とする「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に事業提案し、同年12月24日、私鉄グループとして初めて採択された。

協会はここにイタリアで開発された天然素材の人工芝のサッカー専用グラウンド1面、フットサルコート2面、サッカーグラウンドクラブハウスほかを整備し、2014年12月5日、神奈川県サッカー協会フットボールセンター「かもめパーク」として営業開始した。

また、2013年2月26日に認可された藤沢市新産業の森北部地区土地区画整理組合の事業は、藤沢市葛原地区、総面積9万1,600㎡を新たな産業拠点として整備するもので、(株)相鉄アーバンクリエイツが事務局業務などを受託した。2017年5月19日に換地処分公告を行い、同社および地権者が共同で4社に、藤沢市が3社にそれぞれ分譲した。

#### \*相鉄ホールディングス(株)と横浜市の協定

横浜市は2011年、政府が目指す持続可能な地域づくりにチャレンジしている「環境未来都市(環境や高齢化など人類共通の課題に対応し、環境、社会、経済の三つの価値を創造することで『誰もが暮らしたいまち・誰もが活力のあるまち』実現を目指す先導的プロジェクトに取り組んでいる都市・地域)」に選定された。相鉄ホールディングス(株)と横浜市の協定は、同市のそうした取組みを背景としたものであった。



管理業務を受託した「虎ノ門ヒルズ森タワー」

#### \*指定管理者制度

地方自治法の改正(2003年9月2日施行)により開始された、「公設民営」推進策の一つ。道路・水道・公園などを含む公共施設の運営業務について企業やNPOによる代行が可能となった。

#### \*ICT

Information and Communication Technology : 情報通信技術。

#### \*大和研修所

大和市大和南に1995年3月29日開設。鉄骨造、地上3階。研修室3室。



相鉄企業(株)大和研修センター

#### ◆「相鉄いずみ野線沿線環境未来都市」の取組み

相鉄ホールディングス(株)と横浜市は2013(平成25)年4月10日、「相鉄いずみ野線沿線の次代のまちづくりの推進に関する協定」を結んだ。超高齢社会に対応した持続可能な地域への再生を目指し、いずみ野線沿線において、多様な年齢層にとって住みやすく、環境に配慮した街づくりを推進するため、地域資源の活用などを通じた街の魅力づくり、子育て世代と高齢者などへの支援、環境・エネルギーなどへの対応、地域コミュニティの発展という4点に取り組む内容であった。当初は2016年3月31日までの3年間の協定であったが2019年3月31日まで延長され、横浜市だけでなく地域住民や近隣の大学とも連携し、住民参加型のワークショップや駅前マルシェなどさまざまなイベントのほか、「相鉄いずみ野線沿線環境未来都市」の取組みを実施している。

#### ◆ビルメンテナンス業の拡大と指定管理者物件の受託

2000年代に入ると、相鉄企業(株)は、主力事業であるビルメンテナンス業の一層の拡大を図った。2005(平成17)年7月に首都圏営業部を新設、2006年2月1日からは「表参道ヒルズ」、2014年5月30日からは「虎ノ門ヒルズ森タワー」など、東京都心の大規模商業施設の管理業務を次々に受託した。神奈川県内においては、大規模商業施設、学校、病院などのビルメンテナンス業務、既受注物件に付帯する設備工事業務、下水処理施設管理の環境サービス業務などを受託し、横浜駅周辺や相鉄線沿線を中心に事業を拡大していった。清掃業務については、効率的な展開を図るため、2007年度より一部業務の第一相美(株)への移管を進めた。

また指定管理者制度の開始を受け、2006年4月から海老名市の指定管理者物件「海老名運動公園」の運営業務を受託した。指定管理者物件ではビルメンテナンス業のノウハウに加え、各施設に合わせたイベントの企画・実施などを含む高品質なサービスを提供し、2018年3月時点で、14物件を受託している。

このほか2000年7月7日には一般建設業(機械器具設置工事業、電気通信工事業、造園工事業)許可を、2001年8月30日には特定建設業(電気工事業、管工事業)許可を取得、2005年10月11日には建築物環境衛生総合管理業を登録した。また2018年4月27日、清掃業務の品質と作業効率の向上を目的に、ICTを活用した自動清掃ロボットを導入した。

業務の高度化に対応するため、同社は2018年2月15日に社内研修施設である大和研修所を大和研修センターと改称して大和市大和東に移転(鉄骨造、地上3階建、敷地面積454㎡、延床面積844㎡)、体験型研修機材や研修コースを充実させて人材育成に努めた。

## 第5節 進展するホテル業

### 1. 横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズの歩み

#### ◆施設リニューアルとサービスの向上

1998(平成10)年に開業した横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズは、横浜駅西口の新たな「顔」として存在感を高めていった。経済の低成長下、ホテル業界も厳しい環境におかれ、利益の確保は困難を極めたが、宿泊・宴会・料飲各部門ともイベントや特別プランなどを企画するといった営業努力を行い、また施設の改良を積極的に進めた。主な取組みは以下のとおりである。

完成日	取組み
2002年 3月18日	京浜急行電鉄線の横浜駅西口～羽田空港間リムジンバスがホテル前での発着開始(横浜駅西口から初の羽田空港直通)。
2004年10月25日	1階トイレを店舗化し、顧客からの要望が多かった日用雑貨などを扱うホテルショップを開設(2018年4月24日閉店)。
2006年 1月31日	25階の客室全24室に、快適な眠りを提供する「Sheraton Sweet Sleeper Bed」を設置。またツインルームには32型、シングルルームには26型の液晶テレビも導入した。
2007年 3月16日	4・5階宴会場フロアに喫煙室を設置。従来一部店舗でのみ実施していた禁煙や分煙を全館に拡大。
2007年 3月31日	20～27階の全客室(184室)に「Sheraton Sweet Sleeper Bed」と液晶テレビを設置。
2007年 4月21日	28階スカイレストラン「ベイ・ビュー」を改装し、ウェディングやパーティーに利用可能な多目的ホール「マンハッタンルーム」を開業。116㎡の室内はニューヨーク・アールデコの建築様式を取り入れたデザインとし、大きな窓からの眺望も楽しめる。
2008年10月 4日	6階に授乳室とおむつ替えスペースを備えたベビールームを設置。
2010年 3月30日	8・28階に喫煙室設置。
2010年 7月 9日	2階レストラン「コンパス」を全面改装、「オールデイブッフェ コンパス」として開業。
2010年 9月 1日	1階に24時間無料でインターネットが利用できる、「リンク@シェラトン・エクスペリエンス・ウィズ・マイクロソフト」を開設。
2011年12月 1日	7階カラオケルーム、ミーティングルームを改装し、会議や宴会に利用できる「プライベート ファンクショナルルーム」として開業。
2017年 3月24日	24～27階にシェラトンブランドの最高峰に位置する「シェラトンクラブ」を開業、専任のスタッフによるパーソナルなサービスを提供。
2017年 4月10日	「横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズ 公式アプリ」を導入。顧客の位置情報を活用し、クーポン配信機能などの販促・集客機能、飲食メンバーズカード「グルメパスポート」のモバイル会員証機能ももつ。
2018年 3月23日	20～23階をラグジュアリーフロアに改装し、シングルルームを廃して2部屋を統合したプレミアムツインルームとキングルーム、3部屋を1部屋に統合したジュニアスイートルームを新設。

#### ◆個人情報保護の体制強化

2008(平成20)年6月16日、相鉄ホテル(株)は、横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズの婚礼関連サービスに関する顧客情報を、同社社員(当時)が不正に入手し、無断で社外に提供していたと発表し、陳謝した。同社は対象顧客へ謝罪文を送付するなどの対応を行ったが、同ホテルのブランドを毀損する事件であった。そこで同社では、社外の第三者を加えた再発防止委員会を設置し、コンプライアンス教育の再徹底、顧客情報管理システムへのアクセス権限の限定、外部記憶媒体の使用制限などの再発防止策を実施し、個人情報保護体制を強化した。

#### ◆資源循環ルートの構築

2008(平成20)年10月29日、相鉄ホテル(株)は、大型の生ごみ処理機2機を横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズ内に設置した。この目的は、ホテル内レストランなどから排出される生ごみを堆肥化し、これを神奈川県内の農家で活用して栽培さ



マンハッタンルーム



プライベート ファンクショナルルーム



シェラトンクラブ



ホテル内に設置された大型生ごみ処理機

れた有機野菜を、同ホテルで購入してメニューとして提供する資源循環ルートを構築することであった。従来は1日に発生する約1トンの生ごみのうち、約半分をリサイクル業者に依頼して処理し、残りは燃えるごみとして処分してきたが、処理機の導入により総排出量の約1割の生ごみを堆肥化できるようになった。

#### ◆シェラトンのマリオットグループ入り

2009(平成21)年3月27日、相鉄ホテル(株)および建物保有会社である(株)相鉄アーバンクリエイティブは、スターウッド ホテル&リゾート ワールドワイド社が展開するシェラトン ホテル&リゾートと、同年4月1日から10年間の期限でライセンス契約を更新した。相鉄ホテル(株)は外資系ホテルの合理的・効率的な運営手法をより積極的に取り入れ、安定した収益基盤の確立を急ぐこととなった。

2015年11月16日、アメリカのホテル大手マリオット・インターナショナル社が、スターウッド ホテル&リゾート ワールドワイド社を買収することで合意したと発表した。これにより、横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズは、世界最大のホテル企業マリオットグループの仲間入りをすることになった。

## 2. 相鉄イン(株)の設立と展開

#### ◆宿泊特化型ホテル「相鉄フレッサイン」誕生

相鉄グループは横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズの開業によりホテル業に本格的に進出をしたが、さらに2006(平成18)年6月2日、相模鉄道(株)は相鉄イン(株)を設立した。景気の回復基調を背景にビジネス客のホテル需要増が見込めるなか、同社では神奈川県内で保有する立地条件のよい土地を中心に、リーズナブルな価格で宿泊機能に特化したビジネスホテルを展開していくこととした。

その1号店として、横浜地下街(株)がJR大船駅付近に保有していた大船駐車場(敷地面積533㎡、22台、1993年7月16日開業)跡地に、相鉄イン(株)は2007年12月1日、「相鉄フレッサイン 鎌倉大船」(100室)を開業した。続いて2008年10月25日、相鉄線沿線初のホテルとして、湘南台駅近くに2号店の「相鉄フレッサイン 藤沢湘南台」(150室)を開業した。「FRÉSA(フレッサ)」とはFRESH(新鮮な)・Sense(感覚)・Amenity(快適さ)を表し、全室ダブルベッド・高速インターネット完備、レディース優先フロアの設置など、通常のビジネスホテルよりワンランク上の「快適空間」を実現したホテルであった。

#### ◆(株)相鉄イン開発の設立とフレッサインのチェーン展開

2010(平成22)年に発表した相鉄グループビジョン「Vision100」には、2019年度までに宿泊特化型ホテル50店舗超体制を確立する、という目標が盛り込まれていた。新規出店のスピードアップを図るため、同年7月1日、ホテル開発・資産管理に専門特化した(株)相鉄イン開発が設立され、相鉄イン(株)から宿泊特化型ホテルの開発保有業を会社分割により承継した。

同社は精力的に新案件開発を進め、2011年11月21日、東京都内初となる「相鉄フレッサイン 浜松町大門」(190室)を開業した。また、同年12月20日には東京メトロ千代田線赤坂駅そばに「ホテルグランドフレッサ 赤坂」(136室)を開業した。同店は、営業中の既存ホテルを取得して開業した初のホテルで、フレッサインより上質な新ブランドの1号店との位置づけであった。各ホテルの運営はいずれも相鉄イン(株)が行った。

#### \*スターウッドグループ

1998年2月、スターウッド ホテル&リゾート ワールドワイド社がITTシェラトンコーポレーションを買収した。

#### \*マリオットグループ

マリオットブランドのほか、ザ・リッツ・カールトン、シェラトン、ウェスティンなどを合わせ、29ブランド・約6,500のホテルを運営する(2018年8月22日時点)。



相鉄フレッサイン 鎌倉大船

#### 相鉄イン(株)

2006年6月2日 設立  
2012年3月3日  
本社を相鉄ビルから相鉄本社ビルに移転  
2017年10月1日  
ホテル事業を(株)相鉄ホテルマネジメントに会社分割  
(資本金の推移)  
2006年6月(設立) 1億円

#### (株)相鉄ホテル開発

2010年7月1日  
(株)相鉄イン開発として設立  
2015年7月1日  
(株)サンルートのホテルサンルートの開発業務を譲受し、(株)相鉄ホテル開発と商号変更  
(資本金の推移)  
2010年7月(設立) 1億円

2015年7月1日、(株)相鉄イン開発は(株)相鉄ホテル開発と商号を変更、その後も2017年4月1日に関西圏への初出店として「相鉄フレッサイン 京都四条烏丸」(140室)を開業、2020年春には中京圏初の進出となる「(仮称)相鉄フレッサイン 名古屋駅前」(250室予定)の開業を予定するなど、「フレッサイン」チェーンは着実に拡大し、2018年3月末日現在24店が営業し、6店が計画中である。

### 3. (株)サンルートのグループ入りとホテル業の展開

#### ◆(株)サンルートの相鉄グループ入り

相鉄ホールディングス(株)は、2014(平成26)年9月1日、全国にホテルチェーンを展開する(株)サンルートの全株式を(株)ジェイティービーから取得し、(株)サンルートは相鉄グループ入りした。これは、宿泊特化型ホテルの積極的な事業展開を一層進めていく方針に沿うものであった。

サンルートホテルは50年近い歴史をもつ、日本有数のホテルチェーンの一つで、2014年5月30日の契約発表時点では、全国に66店・1万550室を展開していた。グループ入りによって、このうち直営16店が相鉄グループのホテルとなったほか、同社のもつ優れた運営ノウハウやブランドの活用、スケールメリットなどのシナジー効果により、ホテル業の基盤をより一層強固にすることが可能となった。ビジネスホテル市場で大きな存在感をもつサンルートブランドは継続することとなり、相鉄グループのホテル業は国内において3ブランドとなった。

今後相鉄グループの宿泊特化型ホテルは首都圏、中部圏、関西圏を中心に全国主要都市および海外への出店を目指すこととなった。

国内のホテルブランド	運営会社	店舗数(客室数)
横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズ	相鉄ホテル(株)	1(348)
相鉄フレッサイン(グランドフレッサを含む)	(株)相鉄ホテルマネジメント	24(3,967)
ホテルサンルート	(株)相鉄ホテルマネジメント	16(5,048)

2018年3月末日現在

#### (株)サンルート

1970年5月9日 (株)ホテルサンルートチェーン設立(のちの(株)サンルートホテルシステム)  
 1972年11月25日 直営1号店「ホテルサンルート東京」(182室)が開業  
 1999年12月14日 (株)サンルート設立  
 2000年4月1日 (株)サンルートホテルシステムからサンルートホテル事業を譲受  
 2014年9月1日 相鉄グループ入り  
 2016年6月20日 本社事務所を東京都渋谷区から横浜市西区北幸二丁目9番14号へ移転  
 2017年10月1日 ホテル事業(台湾フランチャイズ店にかかわる事業を除く)を(株)相鉄ホテルマネジメントに会社分割

#### (資本金の推移)

2014年9月(グループ入り) 10億円  
 2017年5月(減資) 1億円

#### ◆(株)相鉄ホテルマネジメントの設立と新たな試み

相鉄ホールディングス(株)は2017(平成29)年7月14日、相鉄イン(株)と(株)サンルート双方のノウハウの共有による相乗効果の発揮や運営の効率化などを図るため、(株)相鉄ホテルマネジメントを設立し、同年10月1日両ホテルチェーンの運営事業を同社へ会社分割により承継させた。同日以降、ホテルの開発は(株)相鉄ホテル開発、運営は(株)相鉄ホテルマネジメントが担うこととなった。

相鉄フレッサインチェーン21店舗目として2017年11月10日に開業した「相鉄フレッサイン 上野御徒町」(155室)では、宿泊客の利便性向上のためにICTを活用し、



相鉄フレッサイン 京都四条烏丸



ホテルサンルート大阪なんば

#### (株)相鉄ホテルマネジメント

2017年7月14日 設立  
 2017年10月1日  
 相鉄イン(株)、(株)サンルートのホテル運営事業を会社分割により承継(資本金の推移)  
 2017年7月(設立) 1,000万円  
 2017年10月(増資) 1億円



ホテルサンルート東京

QRコード認証でのチェックインやスマートフォンを使用した部屋の開錠、朝食会場の混雑具合やランドリーの使用状況などが確認できるタブレットの全客室への設置などを行った。スマートフォンをルームキーとして使用できる機能やQRコード認証によるチェックインは、同年10月から導入した相鉄フレッサインの公式アプリ「FRESA CLUBアプリ」によるもので、同アプリからホテル検索、宿泊予約も可能となった。



THE POCKET HOTEL 京都四条烏丸

相鉄グループの新たなホテルブランドとして、2018年10月15日、京都市中京区に全室個室タイプの簡易宿所「THE POCKET HOTEL 京都四条烏丸」(147室)が開業した。「THE POCKET HOTEL」は、「SIMPLE」「SMART」「SAFETY」をコンセプトに、セキュリティとプライベート空間を高い水準で確保し、ICTを活用して、顧客の要望に応えるホテルである。

#### ◆ホテルチェーンの海外展開

相鉄ホールディングス(株)は、海外における宿泊特化型ホテルについて具体的な検討を行うため、2016(平成28)年6月1日、ベトナム社会主義共和国ホーチミン市にホーチミン駐在員事務所を開業した。

また相鉄ホールディングス(株)は、大韓民国において宿泊特化型ホテルを出店するため、2017年3月28日、ソウルに(株)相鉄インターナショナル韓国を設立した。(株)相鉄インターナショナル韓国および(株)相鉄ホテルマネジメントは、相鉄グループの新しいホテルブランド「ザ・スプラジール」を立ち上げ、アジア直営ホテル第1号店として、2018年2月15日、韓国のソウル特別市南大門路に「ザ・スプラジール ソウル明洞」(428室)を開業した。また、(株)相鉄インターナショナル韓国は同年7月1日、ソウル東大門地区に、「ザ・スプラジール ソウル東大門」(215室)を開業した。

一方東南アジア初となる直営宿泊特化型ホテルをベトナム・ホーチミン市に出店するため、2018年6月27日、(株)相鉄ホテル開発がタンヴァンホテル開発投資(株)の株式95%を取得し、同社は相鉄グループ入りした。同社および(株)相鉄ホテルマネジメントは、2021年春にベトナムでの第1号店(120室予定)開業を予定している。

既存の国内ブランドにザ・スプラジールブランドを合わせ、相鉄グループは国内外で100店舗展開を視野に入れ、グループの成長戦略の柱としてホテルチェーンを展開していくこととなった。

また、(株)相鉄ホテル開発と(株)相鉄インターナショナル韓国は、2019年冬に相鉄フレッサインブランドとして海外初となる「(仮称)相鉄フレッサイン ソウル明洞」(152室)を出店する予定である。



ザ・スプラジール ソウル明洞

#### \* THE SPLAISIR

フランス語の「plaisir(喜び)」に相鉄グループの頭文字「S」を組み合わせた造語である。

#### \* アジア直営ホテル第1号店

フランチャイズを含めると、サンルート台北に続き2店舗目。

#### (株)相鉄インターナショナル韓国

2017年3月28日 設立  
(資本金の推移)  
2017年3月(設立) 3億ウォン  
2018年3月(増資) 50億ウォン

#### タンヴァンホテル開発投資(株)

2018年4月19日 設立  
2018年6月27日 相鉄グループ入り  
(資本金の推移)  
2018年4月(設立) 1,000万ドン  
2018年6月(増資)  
3,863億5,900万ドン

## 第6節 社会環境の変化に対応して

#### ◆システムの分散化とインターネット活用

1990年代半ばに本格的な普及・浸透が始まったインターネットは、デジタル化・マルチメディア化や高速ブロードバンドネットワークの整備に伴い、企業、さらには個人へと急速に普及し、社会インフラとなっていった。

2000(平成12)年以降、相鉄グループの情報システムは、汎用大型ホストコンピュータを中心としたシステムから、複数のパーソナルコンピュータ(以下、PC)をネットワークでつなぐクライアントサーバ方式への分散化と、業界の標準規格に

基づくシステムを組み合わせ活用するオープン化を行った。これらとインターネットの活用などを軸に、日本版会計ビッグバンに伴うグループ連結経営、持株会社体制への移行に伴うグループ内での共通化などに対応していった。

2001年4月、相模鉄道(株)は社内PCをインターネットに接続、本社内および相鉄線各駅や自動車部・事業部の営業所などに導入したPCから、ウェブサイトの閲覧や電子メールの送受信が可能となった。同年8月に社内各種申請書類の作成から保存までを電子的に処理できる「申請書類システム」の運用を開始、2003年4月にはキャッシュ・マネジメント・システム(CMS)を含むグループ会計システムが本稼動し、グループ各社間ネットワークの利用が活発化した。一方、グループ会社の会計・経理・人事関連の情報システム業務は、相鉄ビジネスサービス(株)が受託する形で徐々に集約化・効率化が進められた。2008年4月1日には、相鉄グループの新しい経理システム「COMPANY」の運用がスタートした。従来はそれぞれ異なる経理システムを使用していたグループ各社に共通のシステムを導入することで会計作業の効率化が進み、グループ全体での業務の流れを標準化したことによる連結決算の早期化、金融商品取引法上の内部統制への対応などが実現した。

相模鉄道(株)が2003年10月1日に開設した「相鉄お客様センター」<sup>\*</sup>は、コールセンターシステムを導入して、電話やFAXによる利用者などからの問合せや意見・要望を集約・データベース化し、CS(Customer Satisfaction:顧客満足)経営の推進を図ることとなった。

なお2006年4月、最後まで汎用機システムを使っていた高速バス予約システムがクライアントサーバ方式へ置き換えられ、同年6月にはホストコンピュータが撤去された。

2010年代に入ると、グループ各社では業務系パッケージソフトを導入して、システムコスト削減と業務改革を進めた。並行して相鉄ビジネスサービス(株)が、ハード面での環境整備などを一括受託しつつ、共通バックヤードシステムの浸透を進め、要請に応じて各社とソフト会社との交渉サポートなどを行った。

2011年11月には社内クラウドシステム(統合システム基盤)が本稼動し、グループ内の複数のサーバ<sup>\*</sup>やPCに集積されていた情報を、相鉄ビジネスサービス(株)内に設置したサーバで一元的に蓄積・管理できる体制とした。また2016年1月に開始されたマイナンバー制度に対応するため、人事関係のシステムに関連するマイナンバーシステムが2015年12月から導入された。

#### ◆RPA導入の取組み

IT技術が進化し、また少子高齢化により労働者人口が減少するなか、総務・人事・経理といった間接業務を自動化・効率化するRPA(Robotic Process Automation)に注目が集まるようになった。相鉄ビジネスサービス(株)は、2016(平成28)年度からRPA導入のための調査を開始し、2017年8月、PCのアプリケーション操作をシナリオとして学習し自動化するソフトウェア型のロボットである「WinActor」を導入した。2018年3月末日時点で、6種の機械的業務で活用して作業時間の削減(19~95%)を実現しており、今後も業務品質向上と効率化のため導入を進めていく。

#### ◆CSR体制の構築とCSR取組み

2000年代初頭、世界の大手企業による不正行為と不正に端を発した経営破綻が問題化し、また日本でも企業不祥事が続いたことなどから、企業活動にコンプライアンス(法令遵守)を求める厳しい目が向けられることになった。同時に、社会的な



社内PC

#### \*相鉄お客様センター

電話やファックス、手紙、メールによる問合せ・意見に対応するとともに、これらを集約し社内の関連部署にフィードバックすることで、よりよいサービスの提供など事業活動に活用している(2017年度実績・問合せ3万5,324件、意見・要望585件)。

#### \*サーバ

クライアントサーバシステムのなかで、個々の利用者が操作するPC(クライアント)に対し、情報処理などのサービスを提供するコンピュータを指す。

存在である企業に対し、顧客・株主・社員・地域社会・取引先などあらゆるステークホルダー(利害関係者)への責任を果たすことを求めるCSR(Corporate Social Responsibility：企業の社会的責任)の考え方が急速に広まった。

こうしたなか相鉄グループでは、2004(平成16)年6月2日、相鉄グループコンプライアンス宣言「私たちは、法令や社内規則を遵守することはもとより、社会規範や倫理規範を尊重し、良識ある企業活動を心がけることによって、私たちを取り巻くすべての人々から信頼される企業集団になることを宣言します」を策定した。これは(一社)日本経済団体連合会の取組みと歩調を合わせたもので、相模鉄道(株)は2004年9月3日に第1回相鉄グループコンプライアンス推進準備協議会を開催した。その後、2007年11月26日より相鉄グループコンプライアンス委員会を相鉄グループCSR委員会とし、CSR体制の構築に着手した。

同委員会は2008年2月5日、「日々、信頼につながる行動を」をスローガンとする「相鉄グループ役員・社員行動原則」15項目を決定し、「コンプライアンス」「リスクマネジメント」「環境」の3テーマに配慮しつつ、全ステークホルダーのうち「お客様」に対してはCS(顧客満足)、「株主・投資家」に対してはIR(情報開示)、「社員」に対しては安心・やりがい(労働安全衛生)、「地域社会」に対しては社会貢献、「取引先」に対してはCSR調達を主題とした活動に取り組むこととした。また2006年12月以降、グループ全社員にコンプライアンスカードを配付し、毎年コンプライアンス全\*員研修を実施している。

一方、CSRへの取組みとして、利用者からの問合せや意見・要望を受け付ける「相鉄お客様センター」を2003年10月1日に、社員がコンプライアンス違反について通報できる「相鉄グループヘルプライン」を2005年7月1日に、社員が職場や仕事についての悩み事などを相談できる「相鉄グループセクハラ人間関係ホットライン」を2011年4月1日に新設した。リスクマネジメントとしては2007年10月1日、事件・事故などの際の初動体制である「相鉄危機管理センター」の設置体制を整えた。

また、相鉄グループ各社は社会貢献活動として、地元顧客を対象としたさまざまな取組みを行った。相模鉄道(株)は2004年から2012年まで、幼児・小学生・中学生を対象にした相鉄夏休み絵画コンクールを開催し、応募作品を一括利用企画専用車「グリーンボックス号」(1編成10両)車内に掲出した。相鉄バス(株)は2007年から2014年まで少年サッカー大会「SO-BUS CUP」(2012年度からは相鉄不動産販売(株)と共催で「SOTETSU-CUP」)を開催、また2012年からは相鉄不動産販売(株)とともに「SOTETSU-CUP小学生ソフトボール大会」(横浜市旭区)、2013年からは「SOTETSU-CUP綾瀬市少年野球大会」(神奈川県綾瀬市)も開催している。(株)相鉄ビルマネジメントは1989年以降、「港南台パーズ」近郊の横浜市港南区、磯子区、栄区の少年野球チームが参加する「パーズ旗争奪少年野球大会」を開催している。

#### ◆相鉄ウィッシュ(株)の設立

2005(平成17)年12月16日、相鉄グループの障害者雇用率の目標達成を目指すと同時に障がい者を雇用して自立を支援することを目的に、相鉄ウィッシュ(株)が誕生した。

2006年3月23日、同社は障害者雇用率を親会社(相模鉄道(株)。現・相鉄ホールディングス(株))と合算算定できる特例子会社認定を取得、同年4月1日から相鉄文化会館の清掃業務を受託し、営業を開始した。その後、親会社の障害者雇用率と合算算定できるグループ適用認定を相鉄不動産販売(株)、(株)相鉄ビルマネジメント、相鉄バス(株)、新・相模鉄道(株)、相鉄ビジネスサービス(株)に適用し、これら各社の施設清掃業



相鉄グループ 経営理念・コンプライアンスカード

#### \*コンプライアンスカード、コンプライアンス全員研修

2008年から「経営理念・CSRカード」「CSR全員研修」。カードには行動原則、セルフチェックなどが掲載され、社員が常に参照できるようにした。



少年サッカー大会「SO-BUS CUP」



相鉄ウィッシュ(株)の清掃業務

#### 相鉄ウィッシュ(株)

1986年10月16日  
横浜情報ネットワーク(株)として設立  
2005年12月16日  
相鉄ウィッシュ(株)と商号変更  
(資本金の推移)  
2005年12月(減資) 1,000万円

務を担うこととなった。

#### ◆相鉄ネクストステージ(株)の設立

「高齢者等の雇用の安定等に関する法律」の改正<sup>\*</sup>に伴い、2012(平成24)年6月29日、相鉄ホールディングス(株)は同社を定年退職した再雇用希望者を満65歳に達する日まで雇用する新会社、相鉄ネクストステージ(株)を設立した。再雇用者は、主に相鉄グループ各社などに「派遣社員」として派遣され、その会社の業務を行う仕組みであった。同社は特定労働者派遣事業の届出を2012年8月24日に実施。同年9月16日から業務を開始した。また、相鉄ホールディングス(株)からセカンドライフ支援制度における研修など、関連する業務も受託した。

#### ◆東日本大震災の発生と相鉄グループ各社の対応

2011(平成23)年3月11日14時46分に発生した東日本大震災は、東北地方太平洋沖地震とこれに伴う巨大津波などの災害に東京電力福島第一原子力発電所事故が重なり、宮城・岩手・福島の3県を中心に死者・行方不明者1万8,000人超、建築物の全半壊約40万戸、推計避難者47万人、総被害額約16兆9,000億円を数える未曾有の大災害となり、その影響は関東地方にも及んだ。相鉄グループ各社は、運輸業とスーパーマーケットをはじめとした流通業を中心に、日常生活の早期復旧支援に全力で取り組んだ。

相模鉄道(株)は地震発生時、早期地震通報システムにより相鉄線全線の運転を停止した。地震対策本部を設置する一方、駅間に停車している電車から乗客を最寄駅に誘導した。21時40分、全線の安全点検を終了し、徐行で運転を再開、速度規制による終夜運転を実施した。3月11日の影響本数は264本、影響人員は約16万人にのぼり、翌12日・13日の運行にも大きな支障をきたした。

東京電力(株)による計画停電により、3月14日以降は列車運行本数を削減することになった。東京電力(株)からの計画発表を待つため13日深夜から3時間分ずつのダイヤを手書きで作成し、関係各所に配付するという異例の対策を講じたが、18日には計画停電緩和により運行管理システムを使った自動制御の運行に切り替えた。運転本数削減は3月23日まで続き、この間ラッシュ時間帯は駅に乗客があふれる事態となったため、横浜駅や二俣川駅などでは入場制限を行い、安全確保に努めた。また節電のため、駅や電車内などで一部の照明を消灯した。

相鉄バス(株)では、震災当日は道路の渋滞や通行止め、乗客の集中により大幅な遅延が発生し、約90本が運休した。その後も渋滞と計画停電の影響があり、3月14日は約200本、15日は約330本が運休した。また16日から21日の間はバス運行用燃料が十分に確保できない事態となり、本数の少ない休日ダイヤで運行した。深夜急行バスは3月18日まで全便を運休、高速バスは高速道路通行止めにより3月11日に11本、12日に13本を運休した。

相鉄ローゼン(株)、(株)イストの各店舗では建物などへの大きな被害はなかったものの、停電や交通機関の不通のため一部店舗で営業を中止した。そうてつローゼン各店には地震翌日、備蓄品を求める顧客が殺到したため、多くの顧客が商品を購入できるよう、点数制限を行うなどの対応をとった。相鉄ローゼン(株)では、計画停電への対応や先行きへの不安などから多くの顧客が日用品・食料品を求めたこと、物流の混乱による欠品などから、店舗の品ぞろえは長期にわたり影響を被ることとなったが、同社は「利益より正義」の基本方針を決定し、ライフライン確保に協力すべく対応を行った。

#### \*「高齢者等の雇用の安定等に関する法律」の改正

定年を迎えた社員の65歳までの継続雇用制度導入などを企業に義務づける内容。老齢厚生年金の支給開始年齢上げに伴い改正された。2013年4月1日施行。

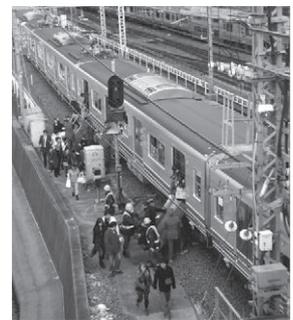
#### 相鉄ネクストステージ(株)

2012年6月29日 設立

(資本金の推移)

2012年6月(設立) 1,000万円

2018年2月(増資) 2,000万円



地震で停車した電車から乗客を誘導(神奈川新聞社提供)

#### \*計画停電

東日本大震災の影響により電力供給能力が大幅に低下し、大規模な停電を回避するために、3月14日から1都8県で日時・地域などを定めて電力の供給を順番に停止する、輪番停電が実施された。



震災後のそうてつローゼン二俣川店。商品がほとんどなくなった陳列棚。

#### \*店舗営業への影響

そうてつローゼンいずみ野店は計画停電の対象区域に含まれており、8日間で延べ10回の停電により照明やレジ、冷蔵ケースなどが使えない事態となったため、営業を一時休止して冷蔵商品にカバーをかけるなどの対策に迫られた。



震災直後、横浜ベイシェラトン ホテル & タワーズでの炊き出しの様子

**\*電気事業法第27条による使用制限令**  
発電所設備の被災、また福島第一原子力発電所事故を受けて国内の原子力発電所が安全審査のため停止されたことから、電気使用量が增大する夏季期間には特に電力不足が顕著となり、経済産業省から発令された。

#### サンルートホテルでの震災対応

㈱サンルートでは、施設の被害により8店(プラザ福島、釜石、八戸、一関、仙台、福島、須賀川、白河)の営業を休止した。当日は、プラザ福島店や川崎店など東北から関東にかけての12店において、帰宅困難者に対しロビーや宴会場を開放して毛布・温かい飲み物などを無償提供した。2011年12月1日、釜石店の営業再開をもって全店通常どおりの営業となった。



いま・むかし・みらい大相鉄展

#### \*その他の100周年記念事業

大相鉄展への来場促進取組みを兼ね、以下の取組みを行った。「みらいの相鉄、わたしのまち」こども絵画コンクール(2016年7月25日～8月31日募集、2016年12月～2017年1月展示)、相鉄線各駅への写真パネル設置(2016年12月～2018年1月)、電車・バス車内ポスター展示「相鉄グループ今むかし」(2016年12月～2018年3月末)、車体へ古い写真をラッピングした「今むかしトレイン・バス」運行(2017年3月～2018年3月末)、「オリジナルそうにゃんつり革」を車内に設置)、「100」をつくろう! ハッシュタグキャンペーン(2017年9月1日～10月15日募集)、相鉄本社ビル1階・相鉄グループ各社事務所入口へのパネル設置(2016年1月～2017年12月)。



運転シミュレーター

相鉄不動産(株)の建築中の販売用不動産や賃貸集合住宅、(株)相鉄アーバンクリエイツの賃貸ビルなどでは、建物への被害は軽微であった。(株)相鉄ビルマネジメントでは、施設への大きな被害はなかったものの、震災当日は停電や交通機関の不通を受けて各商業施設で営業を中止した。しかし、相鉄ジョイナスには多くの帰宅困難者が滞留していたことから、館内を開放して、トイレの提供や暖房運転を継続したほか、ザ・ダイヤモンド(現・相鉄ジョイナス)では寒さ対策の段ボールと非常食を提供した。また、乳児連れの家族にザ・ダイヤモンド防災センター内のベッドを開放した。相鉄ジョイナスで夜を明かした帰宅困難者は、866人にのぼった。

相鉄ホテル(株)では、横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズの一部施設に被害が発生し、婚礼や宴会、一部レストランの営業を中止した。一方、帰宅困難者約1,200人をロビーなどに収容、寒さ対策に毛布やタオル、飲料水などを提供した。

横浜熱供給(株)では、2011年7月1日から9月22日まで発令された電気事業法第27条の使用制限に基づき、平日9時から20時までは最大電力を抑制するため電動ターボ冷凍機を運転停止し、ガスを主体とした蒸気吸収式冷凍機のみを運転を行うとともに、ガスタービン・コージェネレーションシステム(CGS)を使用して自家発電を行った。この結果、電気使用制限値を超えることなく制限令を遵守することができた。

#### ◆相鉄グループ100周年とグループイメージアップの取組み

相鉄グループは2017(平成29)年12月18日、グループ創立100周年を迎えた。2年後の2019年度下期に予定する相鉄線の都心直通運転開始に向け、相鉄ホールディングス(株)は、100周年記念事業とイメージアップ戦略に取り組んだ。

まず100周年記念事業として、相鉄ホールディングス(株)は、社史の編纂に取り組んだ。また2017年12月16日から25日に(株)高島屋横浜店の特設会場において、相鉄グループと神奈川新聞社の共催による大規模展覧会「いま・むかし・みらい大相鉄展」を開催した。相鉄グループの歴史を紹介する写真パネル、相鉄線の運転シミュレーターなど鉄道・バス事業の実物資料を展示し、10日間で5万9,244名が来場した。

また、グループ各社も100周年を記念した取組みを実施した。相模鉄道(株)は、「100周年記念 相鉄フォトフェスティバル」を8月から11月にかけて開催したほか、9月10日から「相模鉄道株式会社創立100周年記念100日カウントダウン入場券セット」、9月30日からは「相模鉄道株式会社創立100周年記念グッズ」、12月18日からは「記念入場券全駅セット」を発売した。相鉄ローゼン(株)は、「そうにゃんおせち」、「そうにゃんクリスマスケーキ」、メーカーとタイアップしたオリジナルパッケージの記念商品の販売や100周年記念セールを実施した。(株)相鉄ビルマネジメントでは、11月1日から21日に、ジョイナスアニバーサリー×相鉄グループ100周年「ハッピーアニバーサリーフェア」として、出店店舗と100周年記念限定商品を企画、また、8月1日から11月15日までを募集期間として、相鉄線や沿線の街、人、自然などを舞台にした短編小説などのコンテスト「鉄道小説大賞」を実施し、400名を超える応募作品のなかから優秀賞3作を小冊子に印刷、3万部を無料配布した。

一方相鉄ホールディングス(株)では、都心直通運転を機に、相鉄グループと相鉄線のイメージを向上させて沿線外からの転入を促すことを目的に、イメージアップをはかるための取組みを実施した。「SOTETSU あしたをつくる PROJECT」と称し、2016年11月14日からポスターの掲出などを行ったほか、こども自然公園(横浜市旭区)での「YOKOHAMA NATURE WEEK 2017」(2017年8月25日～27日)など、相鉄線沿線外からも多くの人々が来場する上質な企画を実施して、相鉄線沿線への訪問機会を提供した。