

## 赤松町地区(パナソニック(株)AIS社 辻堂工場跡地)に係る まちづくりの考え方について

2030年~さらにその先の住まい方・暮らし方を想像し、様々な「つながる」をテーマに、将来を先取りしたまちづくりとするために、適切にまちづくりを誘導していく。

### ■基本事項

## 「住」を中心に、活力と賑わいを創出する都市拠点

### ■まちづくりを誘導する3本の柱

#### つながる 人・地域

子どもから高齢者まで、多様な世代が住まう場所、生活関連企業等が事業活動を行う場所、そこから出ると様々な居場所がある『個々からまち居住への転換の茅ヶ崎モデル』

ライフステージに応じた多様な世代設定生活関連事業者の誘導種々な活動空間の創出

#### つながる 安全・安心

高い防災機能を有する建築物や構造物から構成され、発災時に防災活動に活用できる『防災活動の茅ヶ崎モデル』

耐震・耐火建築物  
エネルギー蓄積技術  
防災・防犯の拠点  
避難空間の創出

#### つながる エネルギー・資源

創エネルギー・省エネルギー技術、資源循環技術の適用をはじめ、緑・空間を配置した『低炭素まちづくりの茅ヶ崎モデル』

長寿命建築物  
創・省・蓄エネルギー技術  
資源循環技術  
緑・空間の創出

(参考資料)

20年後も、100年後も

つながる人・地域

つながる安全・安心

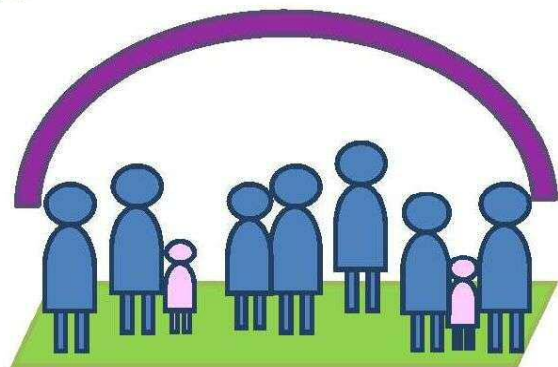
つながるエネルギー・資源

赤松町地区（パナソニック(株)AIS社 辻堂工場跡地）に係る  
まちづくりの考え方について



平成26年2月

茅ヶ崎市

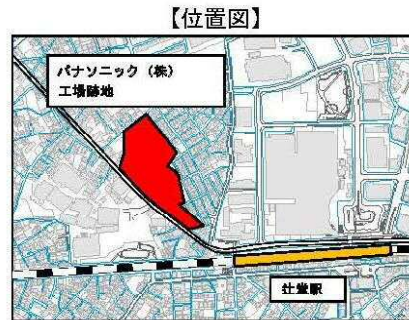


## 1 目的

本書は、赤松町にあるパナソニック(株)エナジー社湘南工場※1 跡地（以下「本地区」という。）における今後のまちづくりについて、市としての考え方を示しています。また、本書に定めるまちづくりを誘導する3本の柱は、「ちがさき都市マスタープラン（平成20年6月改定）」をはじめ、総合計画における政策・施策等を取りまとめたものであり、この方向性に基づき本地区のまちづくりを適切に誘導していくものです。

## 2 位置

本地区は、JR辻堂駅の西口から約100mに位置し、面積は約2.5ha、幅員約11mの赤松通りに面し、都市計画に定める用途地域は「工業専用地域」となっております。



## 3 経緯

昭和7年から操業している同工場は、本市の発展の中で市政と様々な関わりを持ち、特に工業振興の分野では優良な事業者として多大なる貢献をしていただきましたが、近年の社会経済状況の変化、周辺の市街地環境の変化がある中で、同工場は平成24年3月末に閉鎖されました。

同工場の閉鎖は、隣接する地域における生活環境の変化といった影響に加え、本市全体のまちづくりや産業振興にも大きく影響をもたらすものであり、パナソニック(株)エナジー社※2 は、このような状況を理解した上で、同社としても工業系土地利用の継続が困難となったため、本市のまちづくりと周辺地域への貢献が可能な本地区の土地利用のあり方について、平成24年11月1日に「工場跡地の利用に関する協議願い」を提出しました。市はこれを受けて、同工場跡地をそのまま放置することは、辻堂駅西口周辺地区としてふさわしくない土地利用となることも想定されるため、市として早急な対応が必要と考え、総合計画における政策・施策等をより効果的に進め、その先の20年後、100年後も継続していけるまちを目指し、本地区の今後の土地利用転換について、パナソニック(株)エナジー社と連携して行うことにしました。

## 4 まちづくりの方向性

本市の都市計画の基本的方針を定める「ちがさき都市マスタープラン（平成20年6月改定）」では、辻堂駅西口周辺の都市拠点整備を重点的に取り組む施策に位置付け、藤沢市域の工場跡地の再開発（湘南C-X）を踏まえて、住宅、商業や工業などが調和した土地利用を誘導することとしており、本地区を含む辻堂駅周辺を都市構造の骨格を形成すべき場所として都市拠点の一つに位置付けています。また本市のまちづくりにおける将来都市像は、

※1 現在は「パナソニック㈱オートモーティブ&インダストリアルシステムズ社 辻堂工場」

※2 平成25年4月より社名が「パナソニック㈱オートモーティブ&インダストリアルシステムズ社」となりました。

「湘南の快適環境都市～みんなで作る 住み続けたいまち ちがさき～」であり、本地区を含む北東部地域の将来像は「自然環境と良好な住宅地が共生するまち」としています。また、「茅ヶ崎市景観計画」では、景観拠点として辻堂駅西口周辺地区、「茅ヶ崎市みどりの基本計画」では、茅ヶ崎南東部緑化重点地区に指定されており、それぞれの計画に基づきまちづくりを推進することとなっています。

同工場の閉鎖は、「ちがさき都市マスタープラン」の改定時には想定していないことから、本地区は工業系土地利用を継続する方向性となっていますが、平成 25 年度の「ちがさき都市マスタープランの一部見直し（素案）」では、時点修正として、「辻堂駅西口周辺は、湘南 C-X 地区のまちづくりの進捗状況を踏まえつつ、住宅、商業や工業などが調和した土地利用へと誘導するとともに、工場の閉鎖により生じた大規模な敷地については、活力とにぎわいを創出する都市拠点にふさわしい適切な土地利用となるよう検討します。」となっています。

「辻堂駅西口重点整備地区整備計画（平成 18 年 3 月策定）」は、辻堂駅西口北側周辺を中心とした範囲を辻堂駅西口重点整備地区として位置付けており、都市基盤施設や土地利用の具体的な整備内容を示しています。また同整備計画において、本地区は都市型産業機能ゾーンとして、工業系土地利用の継続を想定しており、今回の同工場の閉鎖を想定していないことから、本書の内容を踏まえて、今後のまちづくりに適した計画へ改訂していきます。

## 5 まちづくりに係る基本事項

今回の工場閉鎖を受け、本地区のまちづくりの可能性について検討を行いました。

本地区は、大規模な商業、業務施設が立地する辻堂駅に極めて近く、藤沢市境から本地区東側地域は良好な住宅地として利用されていること等の立地条件、また物流手段が鉄道輸送からトラック輸送へシフトしている時代において、本地区周辺の道路交通環境は、決して良好とは言えず、自動車専用道路へのアクセス性は高いとは言えません。そのため、辻堂駅周辺にない商業・業務機能の立地の可能性、辻堂駅周辺のまちなか居住、さらには本地区周辺の生活環境の保全や課題の解消といった観点から、辻堂駅西口周辺にふさわしい土地利用・将来の地域活力をいかにして持続させられるかが重要となります。しかし、本地区は、前述のとおり工業系への土地利用が厳しい状況と考えられます。また商業地・業務地としても藤沢市の大規模商業・業務地に隣接しているという点から、土地利用は、**『住』を中心に、活力と賑わいを創出する都市拠点**として、周辺地域の住環境との調和といった観点から必要とされる機能の誘導を図りつつ、本市のまちづくりを進めていくことが適切であると考えます。

## 6 将来のまちづくり

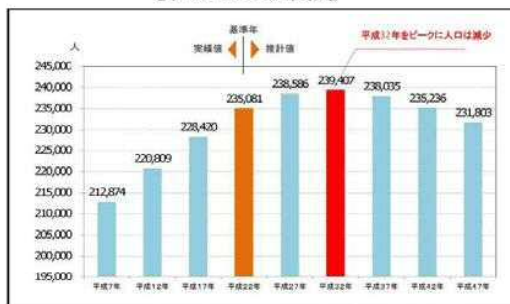
本市の都市構造をみると、JR 茅ヶ崎駅周辺に本市の主要な都市機能が配置され、市街化

区域内は一定の土地利用が進み未利用地も少なく、人口密度も全体的に高くなっていることから、住宅都市としてほぼ成熟した状況にあります。

20年前の平成5年には、当分の間は人口の単調増加が見込まれて、拡大基調での住まい方、暮らし方が想定されていましたが、これからの20年は、総人口が減少傾向に転じ、一層の少子化高齢化が進むなかで、社会的変化の想像が難しくなることが予想されます。

茅ヶ崎市の総人口は、平成32年(2020年)の239,407人をピークに減少傾向に転じると予測されています。しかし65歳以上人口の割合は、平成32年は26.2%でそれ以降も右肩上がりに増えていきます。平成42年(2030年)では、総人口235,236人に対し、65歳以上人口率は28.3%(平成22年比約6.9%増、平成32年比2.1%増)、また15歳未満人口率が

【将来人口の推移】



(茅ヶ崎市の人口 2012年12月)より抜粋

10.0%(平成22年比約4.0%減、平成32年比2.0%減)と見込まれています。

これからの社会は、高齢者の定義が変わり、熟達した世代の人々の活動が日常生活を支える社会の原動力としてより重要な役割を担うことが予想されます。また、人々は安全・安心・快適性の高い暮らしを求めると同時に、資源・エネルギーといった世界的規模の環境問題により一層の対応の拡充が求められることが予想されるなど、様々な課題が出てきます。そのために現世代ができることを可能な限り進めて、将来世代によりよいまちを引き継げるよう取り組んでいく必要があります。

## 7 本地区のまちづくりを誘導する3本の柱

毎年実施している「茅ヶ崎市市政アンケート」の定住意向に関する質問に対しては、「住み続けたい」「できれば住み続けたい」との回答が合わせて8割を超えており、住み続けたいまちをコンセプトに将来の住まい方、暮らし方を「地域コミュニティ」「安全・安心」「環境」などの様々な観点から考えていく必要があります。

上記のことから、基本事項である『住』を中心に、活力と賑わいを創出する都市拠点として、新たなまちづくりを適切に誘導していくために、本地区のまちづくりを誘導する柱を「つながる」をテーマに「人・地域」「安全・安心」「エネルギー・資源」として位置付けました。2030年～さらにその先の住まい方・暮らし方を想像し、将来を先取りしたまちづくりを考えていきます。

### (1) つながる「人・地域」

2030年は、本市も少子・高齢社会の進行によって、人も地域も様々な変化を遂げていると思われま。多くの高齢者の活動の場・機会が企業等の職場から、地域へ移行するので

あれば、地域にとっては非常に力強いものとなります。子ども、子育て世代、働き盛り、お年寄りなど、異なるライフステージにある人々がそれぞれの価値観を共有し、若い世代が支える構図から各世代が支え合う構図への変化に伴い、熟達した世代は様々な活躍の場・機会を求め、勤労世代は地域による生活サポートを求め、子どもは遊び場で絆を求めるといように、人と人、人と地域が『つながる』場所と機会のあるまちが極めて重要になっていると考えます。

今回のまちづくりを“単なる住宅地を整備する”だけでは、居住ニーズの似通った世代に偏ったまちとなり、2030年には同様に年齢を重ね、同様に家族構成等も変わるといった高度経済成長期のニュータウン問題のようになることが予想されます。本地区の立地特性を考えると、近接地では新たなにぎわいが生まれており、駅利用生活者である勤労世代や学生、買い物をはじめとした日常生活の利便性を求めるお年寄りといった様々な多世代の居住ニーズが考えられるため、多様な世代に対応する仕組みづくりが大切となります。そのため、本地区にふさわしいまちづくりを誘導することで、住民構成の多様化が可能と考えます。

このように多様な世代がまちを構成し、さらに周辺地域と連携して、個々の住居や事業活動の場からみんなが集まるような地域の場・機会の創出が重要であると考えます。個々の住居からまち居住への転換を図り、住民の地域力向上意識が育まれるような『つながる』まちが必要とされています。

## (2) つながる「安全・安心」

東日本大震災で様々な教訓が示されるなかで、地域防災力の向上は本市のまちづくりにおいて極めて重要な視点です。2030年までにどのような災害を経験するのか、定かではありませんが、万が一の災害時にも対応できる災害に強い社会基盤から構成されるまち、地域の各主体が落ち着いて活動し続けられるまちが求められています。

今回のまちづくりでは、周辺地域にとっても災害時に有効な高い災害耐性を有する建築物や構造物、ライフラインの多重化・多系統化、非常時のエネルギーや必要物資の蓄積・融通、防災活動空間の配置といった地域の防災拠点としての『つながる』まちが考えられます。また、発災時に備えた地域の意識、行動等の充実に『つながる』ことが望ましいと考えます。

【地域コミュニティの一例】



【防災活動空間の一例】



また、藤沢市域の工場跡地の再開発（湘南 C-X）の影響によって、大きく変わってきた住環境に対して、まちとしての防犯性の向上も欠かせません。誰もが安全で安心して暮らせるまちが求められています。

このように充実した防災・防犯機能を持つまちで、周辺地域とともに地域防災力、地域防犯力の向上に取り組み、市民の高い防災・防犯意識が育まれる『つながる』まちが必要とされています。

### (3) 「つながる」エネルギー・資源

2030年には、都市として、あるいは地域としての環境の保全、創出などのニーズはさらに多様化、高度化していると思われます。地球規模の環境問題である温室効果ガスの排出量削減に関連する、都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）の制定などにみられるように、近年、市街地における対策が重視され、建築物自体の低炭素化・長寿命化をはじめ、都市構造の面でも駅周辺地域には自動車利用に依存せずに歩いて暮らせるまちの拠点的な役割が求められています。また、市街地内の快適性を高める身近な緑や広場の交流の場を創出していく必要があります。エネルギー・資源・空間を介した水や大気が『つながる』、循環型のまちが理想です。

今回のまちづくりでは、まず、将来にわたって多くの人々が住まい、事業活動を行うことができる環境負荷の低減に最も効果が高いと考えられる長寿命化をめざし、将来世代に『つながる』、環境性能、耐久性、維持管理の容易性等に配慮したまちづくりが必要と考えます。その建築物には創エネルギー・省エネルギー・蓄エネルギー・エネルギー融通・資源循環に係る実用技術の活用と地区内の緑・空間を検討していきます。

【環境エネルギーの一例】



このように環境に配慮したまちづくりへと誘導することで、地区内をはじめ、周辺地域の住民が高い意識で環境配慮行動を実践でき、住民の環境配慮意識が育まれる『つながる』まちが必要と考えています。

以上のように、本地区において、『住』を中心に、活力と賑わいを創出する都市拠点としてまちづくりを進めるにあたって、概ね20年後の2030年（平成42年）～さらにその先の将来をイメージし、「人・地域」「安全・安心」「エネルギー・資源」を柱とした将来の住まい方、暮らし方の『茅ヶ崎モデル』、あるいは、個別分野ごとに市内各地域の参考となる『茅ヶ崎モデル』として、可能な限りのアイデアをクリップで束ねるような、将来に『つながるまち・くらし』づくりを進めたいと考えています。