

### 3 生活拠点ゾーンの整備計画

生活拠点ゾーンは、団地の中央に位置付けられ、「浜見平地区まちづくり計画」において、公共公益施設・商業ゾーン、商業ゾーン、公園ゾーンで構成されています（次ページを参照）。また、公共施設と商業施設等を一体的、複合的に整備し、防災機能を有した公園との整備と合わせ、市南西部地域の生活・防災拠点を形成するとしています。

ここでは、公共公益施設・商業ゾーン及び商業ゾーンを一体的に捉え、公園ゾーンについては、次節でふれることとします。

#### (1) 「浜見平地区まちづくり計画」における位置付け

##### ア 公共公益施設・商業ゾーン

公共公益施設・商業ゾーンは、「浜見平地区まちづくり計画」において「土地利用計画」及び「公共公益施設の整備方針」の導入機能のイメージとして、次のように位置づけられています。

= 「浜見平地区まちづくり計画」における

公共公益施設・商業ゾーンの位置づけ =

##### ゾーン構成

##### 公共公益施設・商業ゾーン

- ・既存施設の他、関係機関と協議を行い地域の生活拠点として相応しい機能付加（少子高齢化、市民交流施設等）を図る。
- ・生活利便施設や商業施設等との複合化を図り、地域コミュニティの中心として、市民の日常生活を支えるとともに、多様な市民活動を創出し、賑わいと活力あふれる市民交流の場とする。
- ・周辺からのアクセス性や土地のポテンシャルを考慮し、団地中央部の幹線道路沿いを施設ゾーンとし、防災に配慮した公園と一体的な整備を図る。

##### 導入機能のイメージ（公共施設整備関連のみ抜粋）

保育園      子育て支援センター      青少年フリースペース  
障害者支援施設      地域コミュニティ施設      行政窓口センター  
医療施設      健康増進施設・高齢者向け施設

## イ 商業ゾーン

商業ゾーンは、「浜見平地区まちづくり計画」において「土地利用計画」及び「公共公益施設の整備方針」の導入機能のイメージとして、次のように位置づけられています。

＝「浜見平地区まちづくり計画」における商業ゾーンの位置づけ＝  
(商業施設整備関連のみ抜粋)

### ゾーン構成

#### 商業ゾーン

- ・団地中央部にある戸割店舗とスーパー等で構成される既存の商業ゾーンを建替時には鉄砲道の南側ゾーンに移転・更新する。
- ・規模については、団地内だけでなく市域南西部の生活拠点としての役割や地域の需要等を考慮し、検討を行う。

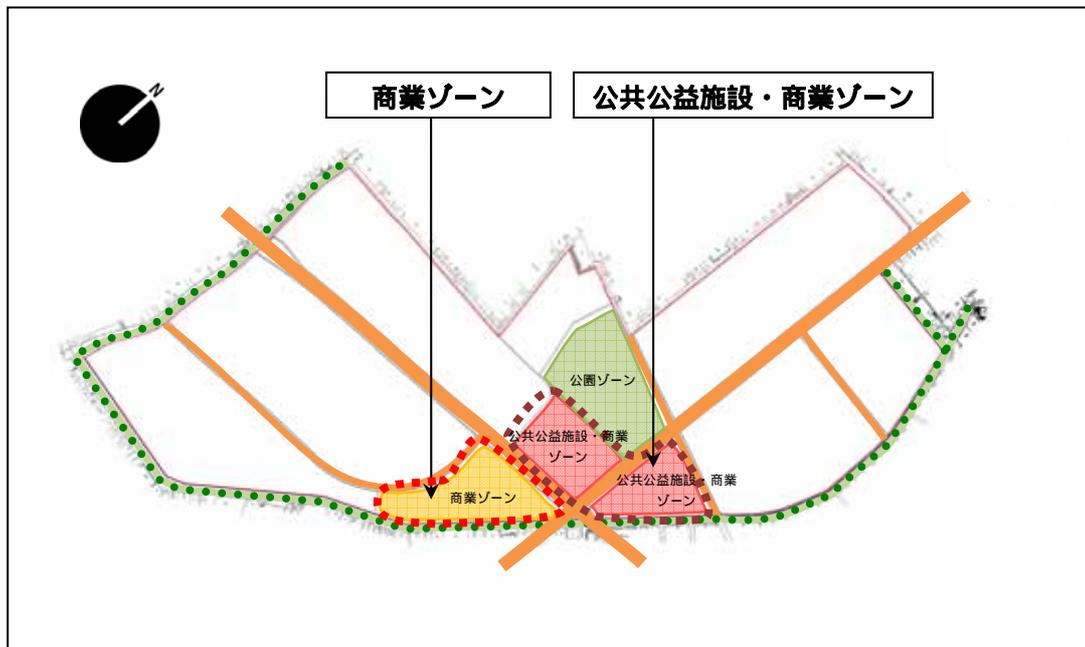
#### 導入機能のイメージ

生活利便施設

銀行などの生活利便施設の整備

ショッピングセンター、コンセプトショップ\*

生活拠点圏域を対象とした商業施設の整備



公共公益施設・商業ゾーン及び商業施設ゾーン位置図

\*コンセプトショップ：あるイメージのようなものを、基本コンセプトにした商品を買っていたり、お店の雰囲気をもっと楽しめた店舗。

---

## (2) 導入機能の検討

### ア 公共公益施設

#### (ア) 導入機能の検討の考え方

「浜見平地区まちづくり計画」を踏まえ、生活拠点ゾーンの公共公益施設は、次の考え方にに基づき導入機能を検討します。

- 徒歩圏において日常生活を支える公共公益サービス機能を確保します。**
    - ・高齢者や子育て世帯が歩いて暮らすことのできるまちを目指し、徒歩圏において日常的な公共公益サービスの確保を図ります。
    - ・生活拠点ゾーンは、市南西部のほぼ中央に位置し、市街化区域を概ね 1km 圏内に取り込む立地にあり、市南西部の主な市街地から徒歩による利用が可能となることから、同ゾーンへの公共公益施設の集約を推進します。
  
  - ファミリー世代の定住化に向けた生活支援機能を充実します。**
    - ・高齢化の進展している浜見平地区において、新たなファミリー層の定住を促し、多様な世代が暮らし、世代間交流や活発な住民活動・支えあい等の育まれるコミュニティの形成を目指し、子育て支援などファミリー層のニーズに応える生活支援機能の充実を図ります。
  
  - 高齢社会のニーズや地域での障害者福祉への対応を充実させるため、高齢者および障害者福祉機能を導入します。**
    - ・高齢化の進展について、積極的な対応を図ることとし、これとあわせ、地域福祉の拠点として障害者福祉への対応を充実させ、介護や自立した暮らしを支援する高齢者福祉施設と障害者福祉施設の導入を推進します。
  
  - コミュニティで暮らしを支えあうまちづくりが展開できる機能を導入します。**
    - ・子育て支援施設、高齢者福祉施設、障害者福祉施設の導入にあわせ、これらの施設を地域のコミュニティやボランティア活動等で支えるための機能を導入します。
  
  - 多様な市民活動を支援し、コミュニティ形成に寄与する機能を導入します。**
    - ・地域コミュニティを育む場、また、市内の多様な世代、多様なライフスタイルの活動を支援する機能を提供することで、市民交流を活性化させ、生き生きとしたコミュニティ形成を推進します。
  
  - 防災機能を併せ持った公園と公共公益施設の連携により、防災拠点の機能を向上します。**
    - ・防災機能を併せ持った公園と福祉施設、医療施設等が連携することで、高齢者や幼児など災害弱者のケアへも対応できる多機能型の防災拠点を構築します。
-

### (イ) 導入機能の設定

公共公益施設の6つの導入機能の検討の考え方から、それぞれ対応する主たる導入機能を整理すると、下図のような導入機能が導き出されます。

これら導入機能を互いに連携させることにより、「生き生きとしたコミュニティを育む生活拠点」を形成します。

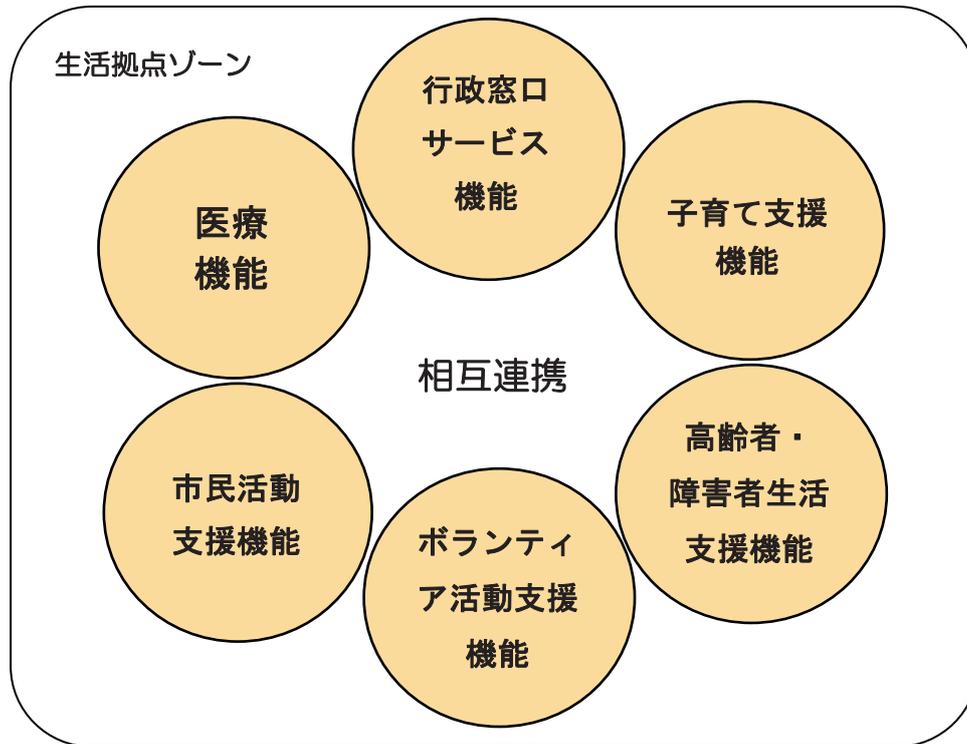
#### (導入機能の検討の考え方)

● 徒歩圏において日常生活を支える公共公益サービス機能を確保します
● ファミリー世代の定住化に向けた生活支援機能を充実します
● 高齢社会のニーズや地域での障害者福祉への対応を充実させるため、高齢者および障害者福祉機能を導入します
● コミュニティで暮らしを支えあうまちづくりが展開できる機能を導入します
● 多様な市民活動を支援し、コミュニティ形成に寄与する機能を導入します
● 防災機能を併せ持った公園と公共公益施設の連携により、防災拠点の機能を向上します



#### (導入機能)

- ・ 行政窓口サービス機能
- ・ 子育て支援機能
- ・ 高齢者・障害者生活支援機能
- ・ ボランティア活動支援機能
- ・ 市民活動支援機能
- ・ 医療機能



■ 機能連携のイメージ図

## (ウ) 導入施設の検討

導入施設の検討にあたっては、導入機能への対応と本地区周辺の公共公益施設整備の状況を踏まえ設定します。最低限導入を予定する施設と、生活拠点ゾーンの機能を高めるため、今後導入を検討する施設候補は、次のとおりです。

表 最低限導入を予定する施設と導入の考え方

導入機能	施設名		導入の考え方
行政窓口サービス機能	行政窓口センター		市民の利便性向上及び歩いて暮らせる街づくりの観点から、市南西部のほぼ中央に位置する当地区に総合的な公共サービスを提供する拠点を整備
子育て支援機能	保育園		現況保育園の移転 (定員 90 名から 120 名へ増)
	地域育児センター		保育園の移転に伴い、民間保育園と同様、市立保育園に併設して新設
高齢者・障害者生活支援機能	障害者生活支援	障害児(者)日中一時支援事業等	周辺地区にないことから新設整備
	高齢者支援	介護サービス事業所等	同上
		地域包括支援センター	周辺地区にあるが、高齢者・障害者生活支援機能を高めることから、本地区に整備するとともに地区ボランティアセンターと連携
ボランティア活動支援機能	地区ボランティアセンター		周辺地区にない 地域包括支援センターと一対の機能として整備
市民活動支援機能	図書コーナー		情報入手の場、多世代ニーズへの対応、当地区の様々な施設の機能を高める施設として整備
医療機能	医療モール*		子育て支援や高齢者等のニーズに対応した歩いて暮らせるまちづくりの観点及び防災拠点の機能向上観点から整備

注) 生活拠点ゾーンの防災機能を併せ持った公園には、防災備蓄倉庫を導入。

表 生活拠点ゾーンの機能を高めるため、今後導入を検討する施設候補と導入の考え方

導入機能	施設名	導入の考え方
子育て支援機能	子育て支援センター*	茅ヶ崎駅の南北及び辻堂駅の3箇所を整備されているが、南西方面にはないことから新設
市民活動支援機能	多目的スペース	自由に活動でき、多目的利用が可能なスペースとして市民活動を支援する施設として整備

\*医療モール：複数の医療科目を集め、各科目の専門性を連携させた医療を提供する開業スタイルのこと。

\*子育て支援センター：子育てアドバイザーが育児相談、育児情報の提供などをおこなう施設。

## (工) 導入施設の概要

前述の整理により、設定した導入施設の概要及び活動イメージは次のとおりです。

### ①行政窓口センター

行政窓口センターの配置は、市政上の各種手続きや各種情報の把握が身近で行える様になり、市民サービスが大きく改善されます。また、生活拠点となる浜見平地区への配置は、買い物ついでに行政手続きができるなど、周辺地域の利便性向上にも貢献が期待されます。また、市南西部のほぼ中央に位置する生活拠点ゾーンに行政窓口センターを設置することは、歩いて暮らせるまちづくりの観点からも意義が大きいと考えられます。



■行政窓口センター（イメージ例）

### ②保育園・地域育児センター

ファミリー世代の定住化を促す上で、「子育て環境が整っていること」が特に重要であり、また、徒歩圏における日常生活支援の面でも「保育所など子育て支援施設」の必要性は高いと考えられます。

保育園（移転）と地域育児センター（新設）を一体的に整備することで、子育て支援の環境を整えるとともに、多様なサービスへの窓口が集約され、利便性が高まるほか、様々な利用者が集まることで「親同士の仲間づくり」など交流機会の拡大が期待されます。

また、前述の保育園の移転整備とは別に、今後、ファミリー世代の定住化が促進され、保育園の定員増による新規保育園整備が必要となる場合を想定し、浜見平地区に民間保育園を誘致する敷地の確保について検討します。



■保育園（市立保育園の事例）



■地域育児センター（イメージ例）

### ③障害児（者）日中一時支援事業等・介護サービス事業所等

障害児（者）が日中に利用できる障害児（者）日中一時支援事業等の実施は、障害児（者）の療養だけでなく、家族の介護負担軽減にも大きく貢献します。また、介護サービス事業所等の配置は、高齢化の進む浜見平地区の特性からも必要性が高いと考えられます。



■日中一時支援事業

（市内の日中一時支援事業の事例）



■介護サービス事業所等（イメージ例）

### ④地域包括支援センター・地区ボランティアセンター

市では、第2期茅ヶ崎市地域福祉計画において、地域福祉の拠点に地域包括支援センター、地区ボランティアセンターを位置づけており、市内12地区への整備を進め、また、両施設の連動による相乗効果の発揮を目指しています。しかし、市南西部には、地域包括支援センターはあるものの、現状では地区ボランティアセンターは立地していません。

地区ボランティアセンターは、地域の生活課題や介護保険などの公的サービスのはざ間を埋めるため、登録ボランティアが支援活動に取り組む拠点です。ボランティアは専門職ではないが身近な相談ごと、生活支援、情報発信など、地域に密着した問題にきめ細かく対応でき、支えあいのまちづくりを担うリーダー的な役割りが期待されます。

また、地域包括支援センターと連携することで、専門職員による公的サービスと地域住民の支えあい活動が連携した相乗効果が期待されます。



■地域包括支援センター

（市内の地域包括支援センターの事例）



■地区ボランティアセンター

（イメージ例）

## ⑤図書コーナー

市民活動を支える機能として、情報入手の場も欠かせません。周辺の図書コーナーは、南湖公民館に約 40 m<sup>2</sup>が整備されているものの小規模であり、図書館分館は、香川地域に 1 館あるのみです。このことから、南西部拠点となる当地区に図書コーナーとして整備することが考えられます。また、高齢者の余暇の過ごし方、子育て世代のニーズとも合致すると考えられ、市の図書館と連携させ、本地区の様々な機能をより高める施設としての期待は大きいと考えます。



■図書コーナー（イメージ例）

## ⑥医療モール

高齢世代およびファミリー世代のニーズや歩いて暮らせるまちづくりの上でも、医療施設の必要性は極めて高いと考えられます。総合的な病院の配置は難しいですが、既に立地している各種医院の将来的な継続性を確認しながら、子育て支援や高齢者等のニーズに対応する適切な診療科目が集積する医療モールとしての整備が求められます。また、地域の中で安心して暮らすために、病気の予防および早期発見・早期治療につながる健康管理などの相談や専門の医師、総合的な病院を紹介してくれるかかりつけ医を持つことが大切です。

医療モールは、医療サービスのワンストップ化が図られ、住民の医療受診の利便性を大きく向上させます。また、市南西部のほぼ中央に位置する生活拠点ゾーンへの医療モールの設置は、歩いて暮らせるまちづくりの観点からも意義が大きいものです。



■医療モール（イメージ例）

## ⑦子育て支援センター

子育て支援センターは、生活拠点ゾーンの機能を高めるため、最低限導入を予定している施設とあわせて整備することを検討する施設候補です。

子育て支援センターは、現在、茅ヶ崎駅の南北及び辻堂駅の3ヶ所で整備されていますが、市南西方向には整備されていません。最低限導入を予定している施設である「保育園」、「地域育児センター」に併設することにより、育児拠点としての機能を高めることが考えられます。



■子育て支援センター  
(市内の子育て支援センターの事例)

## ⑧多目的スペース

当地区には、子育て支援及び高齢者・障害者生活支援機能を導入するとしており、多目的スペースを整備することで、上記機能を地域コミュニティで支えあうためのボランティア活動団体をはじめ、その他のコミュニティビジネスの支援につながることを期待されます。また、将来的に、地域住民を主体とした組織による「まちづくり」の場の提供に対する支援としても有効と考えます。

多目的スペースは、生涯学習の観点から、展示スペースや屋内運動施設等として活用できるようフローリングした多目的フロア、工房、料理室、和室といった目的型活用を想定した諸室も含めて構成することが考えられ、多様な世代、多様なライフスタイルの市民交流が生まれ、南西部の拠点としてふさわしいコミュニティ形成につながることを期待されます。



■個別小ブース（イメージ例）



■共用のスペース（イメージ例）

### (オ) 導入施設の規模設定

導入施設の各施設の面積は、事例等から次のように設定します。延べ面積の合計は、最低限導入を予定施設で約 2,400 ㎡、今後導入を検討する施設候補で約 1,400 ㎡、両者をあわせると約 3,800 ㎡となります。

表 最低限導入を予定する施設の規模設定

施設名称	施設内容	延べ床面積	内訳	第一種中高層 住居専用地域 での建築 (注)	備考
			(延べ床面積)		
行政窓口センター		100 ㎡	—	可能	
保育園	保育園	1,400 ㎡	1300 ㎡	可能	屋外遊技場 400 ㎡
	地域育児センター		100 ㎡		
障害児(者)日中 一時支援事業等	一体整備	150 ㎡	—	可能	
介護サービス事業 所等			—		
地域包括支援 センター	地域包括支援セン ター	250 ㎡	100 ㎡	可能	
	ボランティアセン ター		150 ㎡		
図書コーナー		100 ㎡	—	可能	
医療モール	内科、小児科、 歯科等	400 ㎡	各診療所 100 ㎡	可能	
合計		約 2,400 ㎡			

注) 防災機能を併せ持つ公園には防災備蓄倉庫を導入。この場合、現在指定されている第一種中高層住居専用地域では、建築できません。

表 今後導入を検討する施設候補の規模設定

施設名称	施設内容	延べ床面積	内訳	第一種中高層 住居専用地域 での建築	備考
			(延べ床面積)		
子育て支援センター		150 ㎡	事務 フリースペース等	可能	
多目的スペース	会議室	1,250 ㎡	40人用部屋×3室 220 ㎡	可能 (※2)	
	多目的フロア		フローリング 550 ㎡		
	目的別施設		音楽スペース 調理室、工作室 和室×2室 360 ㎡		
	個別スペース		ブース 10 室 120 ㎡		
合計		約 1,400 ㎡			

注) 多目的スペースは、建築基準法上の用途の判断によっては、面積制限がかかり、現在想定している面積では、建築できないと判断される可能性があります。

## イ 商業施設

### (ア) 立地環境

#### ①立地概要

【広域環境】 茅ヶ崎市は湘南地域の中央に位置する都市で、地域イメージは全国に浸透しています

茅ヶ崎市は東京から50～60kmに位置しており、相模湾に面する湘南地域のほぼ中央に位置しています。市域は東西よりも南北が若干長く、居住地域は南半分に集中しています。

湘南地域はサーフィン等の都心近郊のマリンリゾートエリアとして国内に周知されており、東京や横浜のベッドタウンとしても機能しています。

【周辺環境】 足元\*周辺の生活環境は1km圏程度の限定されたエリアです

当地区は、市南西部に位置し、国道1号と134号に挟まれています。東海道本線の北側には工業地帯があり、北西には新湘南バイパスや小出川があるため、交通の往來の妨げになっています。また南側は海岸に近く、駅方面（東側）以外は生活圏域が閉鎖的です。



■計画地の周辺環境

\*足元：店舗等を中心とした半径500mの圏域のこと。ここでは1km（直径）圏とも表現。

## ②交通環境

【足元アプローチ】 車・自転車とも足元圏からのアプローチは良好です

浜見平地区を中心として幹線道路が東西南北に走っており、1 km圏内からのアプローチは優れています。また幹線道路は浜見平地区周辺では歩道の整備が進んでおり、自転車のアプローチが良好な環境となっていますが、南北幹線は当地区から離れると歩道整備が無い部分も多くなっています。

【広域アプローチ】 東西幹線道路は充実しているが混雑度も高くなっています

当地区は、国道1号、134号に挟まれており、東西幹線道路は充実しています。幹線道路網と平均的なドライブスピードで時間距離圏を求めると、10 km圏の藤沢駅周辺まで20分程度で到達する一方、北側への時間距離は伸びず南北に漬れた時間距離圏が特長となっています。

しかし、実際には相模川を越えるルートは限られており渋滞も激しく、また湘南地域は首都圏の有数の観光ドライブルートでもあり季節によっては混雑度が大きく変化します。そのため通常的时间距離圏（下図）よりも車での移動範囲は制限させるものと推測されます。



■計画地周辺の時間距離

## (イ) マーケット環境

### ①都市別人口規模

茅ヶ崎市は居住地を中心としたベッドタウン的な特性が強い都市と位置づけられます

5年スパンで人口増減をみると、当地区周辺都市の人口は微増しており、茅ヶ崎市も神奈川県平均程度で増加しています。また、より都心に近い藤沢市では人口増加率が県平均より高くなっています。

可住地人口密度\*も高いレベルにあり、茅ヶ崎市の場合、昼間人口は低い特性を持っているため、どちらかというベッドタウン的な特徴を持った都市と位置づけられます。(世帯人員も比較的多く、ファミリー中心のマーケット特性が認められます)

ただし隣接する平塚市や藤沢市は昼間人口比が1前後にあり、自市内での就業先も多い特性が認められるため、職住混在型の都市と考えられます。

表 都市別人口規模

	人口(人)		世帯(世帯)		可住地人口密度	昼間人口比
	2009	09/05(注)	2009	世帯人員		
茅ヶ崎市	234,364	102.4%	95,684	2.45	7,101	0.79
藤沢市	402,294	103.0%	172,483	2.33	6,288	0.95
平塚市	257,427	100.9%	105,841	2.43	4,093	1.01
寒川町	47,569	101.1%	18,820	2.53	3,615	0.94
神奈川県	8,848,329	102.4%	3,887,348	2.28	6,015	0.90

注):2005年に対する2009年の人口の増加率

資料 人口・世帯数:住民基本台帳

昼間人口比:2005年度国勢調査(2005年度)

### ②人口展開状況

足元地区のみではマーケット規模は限定され人口は減少傾向にあります

5km圏では30万人程度と大きなマーケット規模を有する立地となっていますが、1km圏では2万5千人程度とマーケット規模は限られています。

また周辺1km圏では昼間人口比が非常に低く、浜見平地区をはじめ住居中心型の特性が強いエリアになっていますが、1km圏のみ人口は減少しており、当該立地のマーケットポテンシャルの低下も危惧されます。

表 圏域ごとの人口及び世帯数等

		1km	2km	3km	5km	10km
平成7年	人口(人)	25,424	64,611	120,424	303,964	844,040
	世帯数(世帯)	9,971	24,610	45,487	114,334	312,991
平成12年	人口(人)	24,841	66,326	125,353	313,410	869,660
	世帯数(世帯)	10,099	26,498	49,612	123,702	338,305
昼間人口	昼間人口	16,578	50,406	104,662	276,593	751,221
	昼間人口比	0.67	0.76	0.83	0.88	0.86
平成12/7年の増減率	人口(人)	98%	103%	104%	103%	103%
	世帯数(世帯)	101%	108%	109%	108%	108%

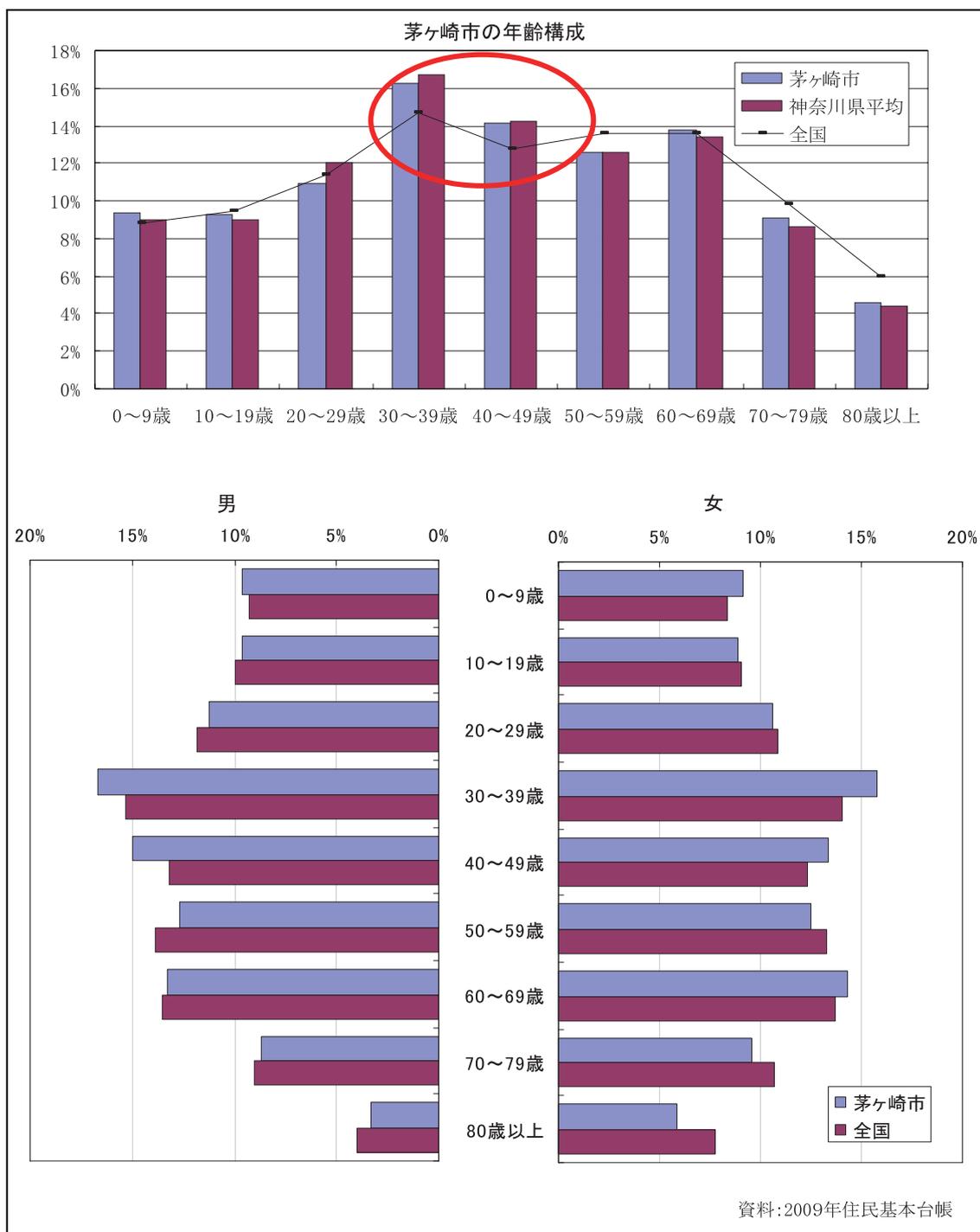
資料:総務省統計局「平成12年度国勢調査(メッシュデータ)」

\*可住地人口密度:総面積から、林野や湖沼面積を差し引いた人が住み得る土地における人口密度のこと。通常、より実態に近い人口密度として使用。

### ③年齢特性

茅ヶ崎市は県平均と同様に30～40歳代のミドル世代が多い特性を持っています

茅ヶ崎市は神奈川県平均と同様に30～40歳代の構成比が高く、70歳以上が低い特性となっています。しかし、県平均と比較すると20～30歳代が若干低く、未成人と70歳以上が若干高い傾向がみられます。未成人が多いということはファミリー中心の特性が強いと推測されます。

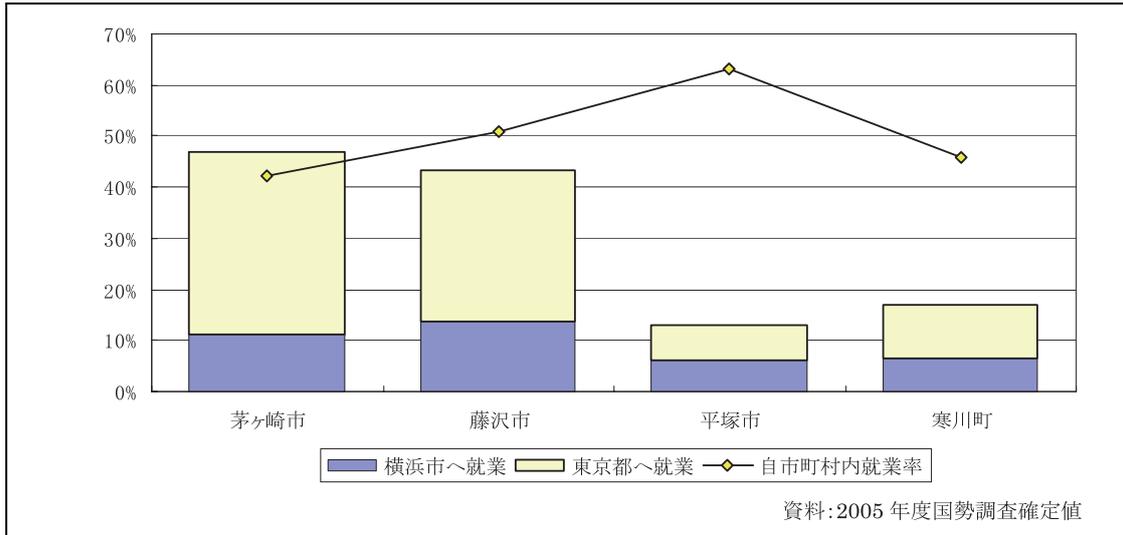


### ■年齢特性

#### ④就業構造

茅ヶ崎市・藤沢市は東京や横浜への就業者が多くなっています

平塚市は自市内就業者が6割を超えた高い傾向にあるのに対し、茅ヶ崎市は4割強と自市より市外での就業率が高い特性を示しています。また茅ヶ崎市・藤沢市は東京都や横浜市への就業率が高く、茅ヶ崎市では東京都と横浜市への就業率の合計が自市内就業率を上回っています。茅ヶ崎市は昼間人口比も低く、居住都市としての特性が強いことが確認できます。

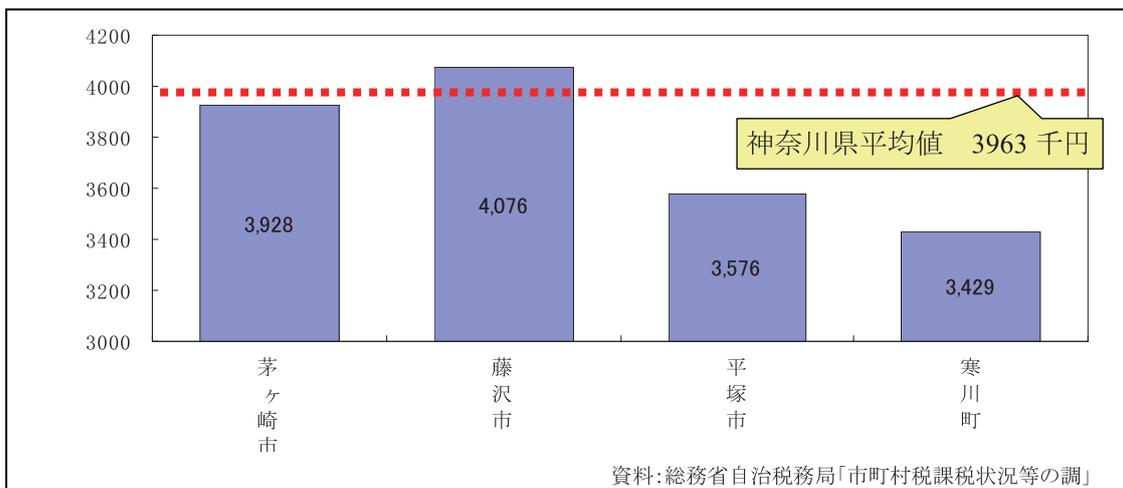


#### ■茅ヶ崎市及び周辺都市の就業構造

#### ⑤所得特性

茅ヶ崎市は県平均程度であり、湘南エリアは藤沢市のみ県の平均を上回っています

茅ヶ崎市は都心への就業者が多い傾向であるにも関わらず、所得特性をみるとほぼ県平均値となっています。東京都や横浜への就業率が低く自市内就業率が高い平塚市は工業系就業者が多いこともあり、所得額は県平均や茅ヶ崎市より、さらに低くなっています。逆に、藤沢市は、県平均を上回っています。



#### ■茅ヶ崎市及び周辺都市の所得特性 (納税義務者1人当たり所得額)

## ⑥エリア別の居住者特性

鉄道や道路など生活圏が分かると考えられる部分や計画地からの距離圏でエリアを次の4地区に分け、周辺エリアの居住者特性の把握、分析します。

※下記の4地区ごとに国勢調査メッシュデータの集計をし比較分析。

表 4地区のエリアとその考え方

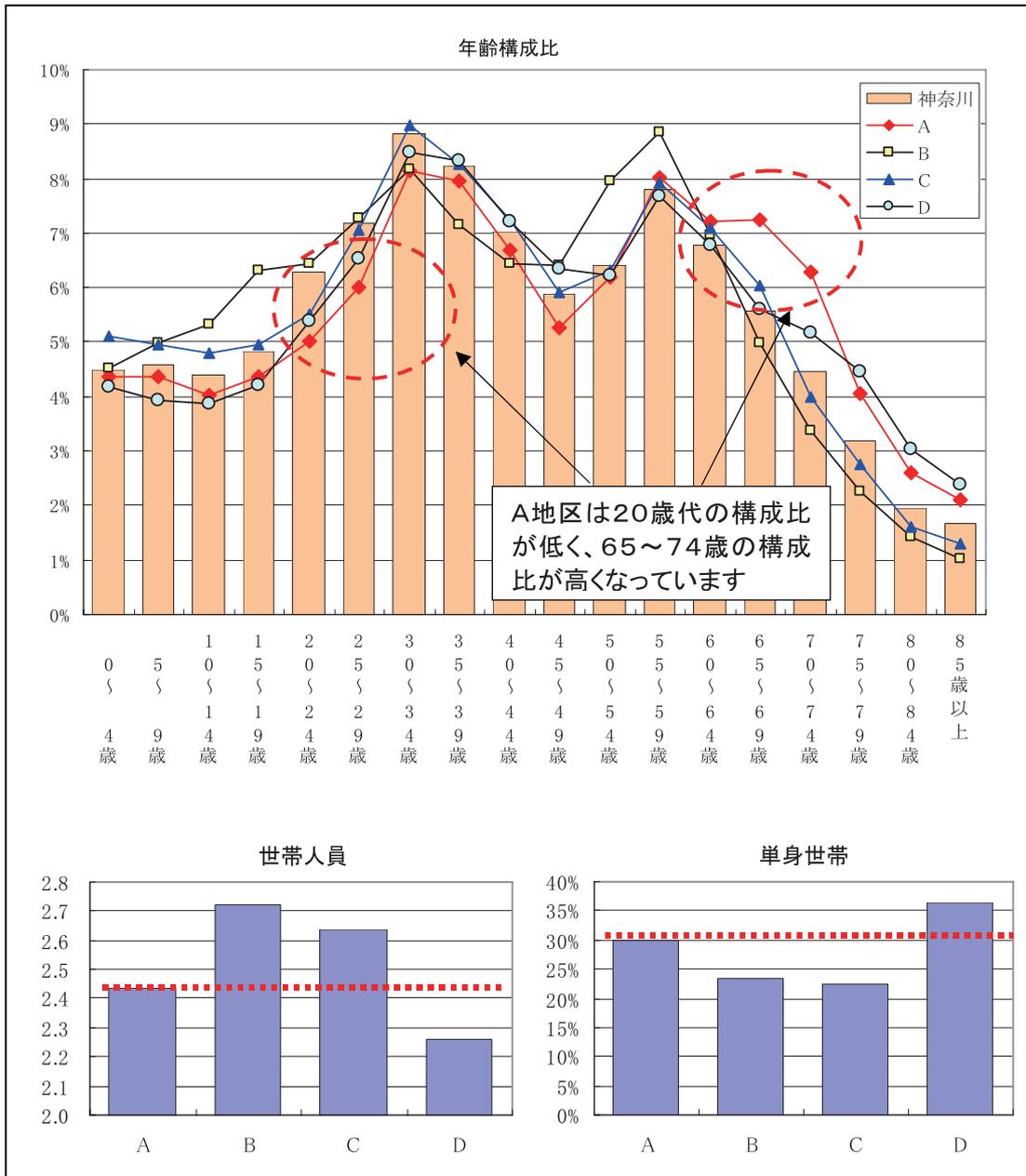
A 地区	計画地周辺1km圏が中心となり北側は東海道まで西側は新湘南バイパスまでとし、近隣の同一生活圏と思われるエリアを対象とした足元エリア。
B 地区	新湘南バイパスと相模川の間エリア。計画地周辺よりもさらに駅から離れ周辺に工業ゾーンも多いため居住特性の相違を確認します。
C 地区	東海道線よりも北側で茅ヶ崎駅にはA地区と等距離のエリア。東海道線の南北での居住者特性の相違を確認します。
D 地区	計画地周辺に隣接する南エリアを中心とした駅前周辺の居住者特性を把握します。



■周辺エリアの生活者特性分析のためのエリア分類

**【居住者特性】 足元周辺は高齢で単身者も比較的多いエリアです**

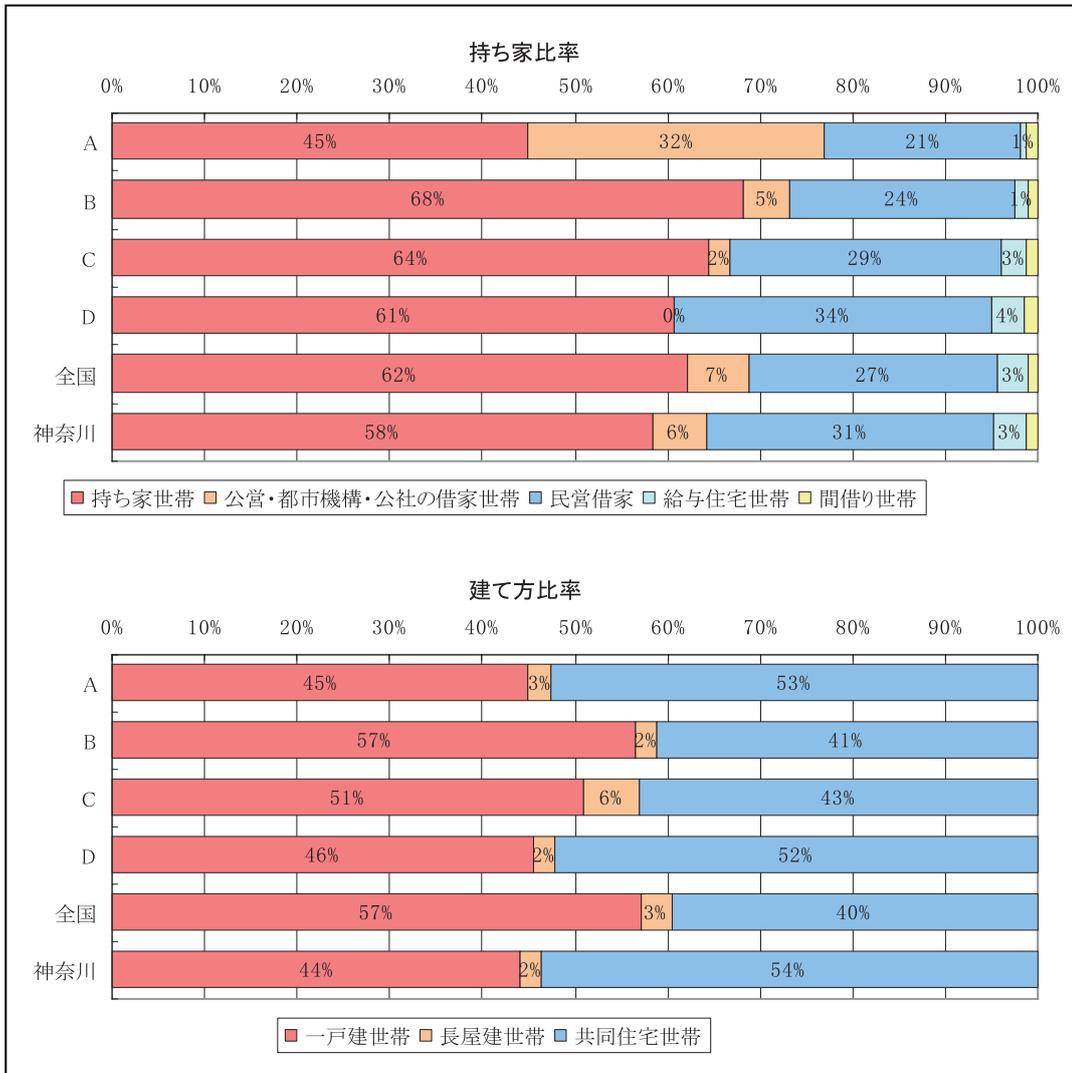
足元周辺は、年配層が多く、若者が少ない年齢特性であり、世帯人員は周辺エリアの中で駅周辺に次いで低く、単身者が多い特性を持っており、単身の高齢者も相当数居住しているものと推測されます



■エリア別居住者特性

**【居住特性】 持ち家比率が低く、一戸建てが少なくなっています**

足元周辺の居住特性をみると、持ち家比率が低く、戸建住宅が少ない特性が顕著になっています。これは、浜見平団地の特性が影響しているものと考えられます。



**■エリア別居住特性**

## (ウ) 商業環境

### ①商業力

各都市とも売場面積は拡充していますが、拠点性は低下しており相対的な商業力は弱体化しています

藤沢市、平塚市は拠点性から消費中間都市(注 1)と位置づけられ、自市内マーケットにある程度対応しています。一方、茅ヶ崎市は、消費都市(注 1)と位置づけられ、隣接する藤沢市等へ依存している状況が推測されます。

また寒川町を除く隣接都市は、売場面積を大きく増加させているものの、販売額は低下しており、相対的に商業力を低下させている状況となっています。

茅ヶ崎市と隣接都市の拠点性が全て低下している状況から推測すると、エリア外への流出が高くなっていると考えられ、藤沢駅周辺をはじめとする拠点商業地区の商業機能や、それを代替する大型ショッピングセンターの機能も不十分であることが背景にあると考えられます。

表 都市別商業力の比較

都市名	販売額(百万円)		売場面積 (㎡)		販売効率 (千円/㎡)		商業拠点性(注 1)	
	2004	04/97 増減率 (注 2)	2004	04/97 増減率 (注 2)	2004	04/97 増減率 (注 2)	2004	04/97 増減率 (注 2)
茅ヶ崎市	163,303	85%	175,964	115%	928	74%	0.72	88%
藤沢市	417,841	92%	414,300	120%	1,009	77%	1.08	94%
平塚市	267,780	87%	241,189	121%	1,110	72%	1.06	94%
寒川町	29,721	81%	27,275	102%	1,090	79%	0.64	89%
神奈川県	8,435,086	96%	7,370,079	118%	1,160	82%	-	-

注 2) 1997 年に対する 2004 年の増減率

資料: 経済産業省調査統計部「商業統計表」

#### 注 1) 商業拠点性 (小売吸引力) について

商業拠点性指数は商業地のレベルの高さを意味し、この指数によって高次元型商業地が形成されているか、あるいは低次元型商業地しか形成されていないかを分析する判断基準となる。

位置付け	拠点性指数	特性
商業拠点都市	1.20 以上	周辺より消費を吸引
準商業拠点都市	1.10~1.19	周辺より消費を吸引
消費中間都市	1.00~1.09	流出と消費が拮抗
準消費都市	0.80~0.99	周辺へ消費が流出
消費都市	0.79 以下	周辺へ消費が流出

$$\text{拠点性指数} = \frac{\text{商業人口}}{\text{都市人口}} \quad \text{商業人口} = \frac{\text{都市小売販売額}}{\text{県 1 人当り平均小売販売額}}$$

## ②競合店舗の状況

【広域競合】 現状で広域拠点のショッピングセンターはありませんが、開発中である辻堂駅前的大型商業施設が役割を担うと思われます

広域10km圏の大型店舗は、人口密度の高い東海道沿線の拠点駅である茅ヶ崎駅周辺、平塚駅周辺、藤沢駅周辺に集積している状況になっています。

10km圏内の最大店舗はジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター（26,810㎡）で、続いて湘南モルフィル（26,403㎡）、茅ヶ崎サティ（26,183㎡）となっており、2万6千㎡程度のコミュニティ型ショッピングセンター\*が地域の郊外商業を牽引しています。

当地区周辺都市の拠点性が低下傾向を示している状況は、駅前商業集積の商業力の不足に加え、より大型のリージョナル型ショッピングセンター\*の出店がなく、郊外拠点で、高度な商業サービスの提供が不足していることも大きな要因と考えられます。ただし辻堂駅前に大型商業開発が進行中であり、茅ヶ崎、藤沢エリアの拠点として、機能していくことが推測されます。



■計画地10km圏の競合環境（1万㎡以上）

\*コミュニティ型ショッピングセンター：核店と50店舗程度の専門店による構成。  
週に1回程度の来店頻度。

\*リージョナル型ショッピングセンター：核店と150店舗程度の専門店による構成。  
月に1回程度の来店頻度。

表 計画地10km圏の競合店舗（1万㎡以上）

NO.	店舗・ビル名	開店日	売場面積(㎡)	核店舗
1	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	2000年10月	26,810	イオンリテール
2	湘南モールフィル	2003年3月	26,403	三和
3	茅ヶ崎サティ	1995年3月	26,183	マイカル
4	OSC湘南シティ（オリンピック平塚店）	1999年4月	24,706	日本トイザラス
5	さいか屋藤沢店	1978年11月	20,835	さいか屋
6	MrMax湘南藤沢ショッピングセンター	2006年6月	19,986	ミスターマックス
7	イトーヨーカドー湘南台店	2002年11月	18,595	イトーヨーカ堂
8	湘南とうきゅうビル	1996年3月	17,250	ドイト
9	平塚ステーションビル（ラスカ）	1973年6月	13,615	サクラ書店
10	イトーヨーカドー藤沢店	1974年6月	13,589	イトーヨーカ堂
11	ビックカメラ藤沢店	1965年4月	12,994	さいか屋
12	小田急百貨店藤沢店	1974年4月	12,588	小田急百貨店
13	イトーヨーカドー茅ヶ崎店	1979年10月	12,011	イトーヨーカ堂
14	CDビル・ダイヤモンドビル・フジサワ名店ビル	1971年11月	11,662	有隣堂
15	藤沢OPA	1973年9月	10,739	大丸ピーコック
16	梅屋平塚本店	1963年10月	10,732	梅屋
17	湘南C-X（シークロス） ※新規店舗	2011年11月	約63,000	—

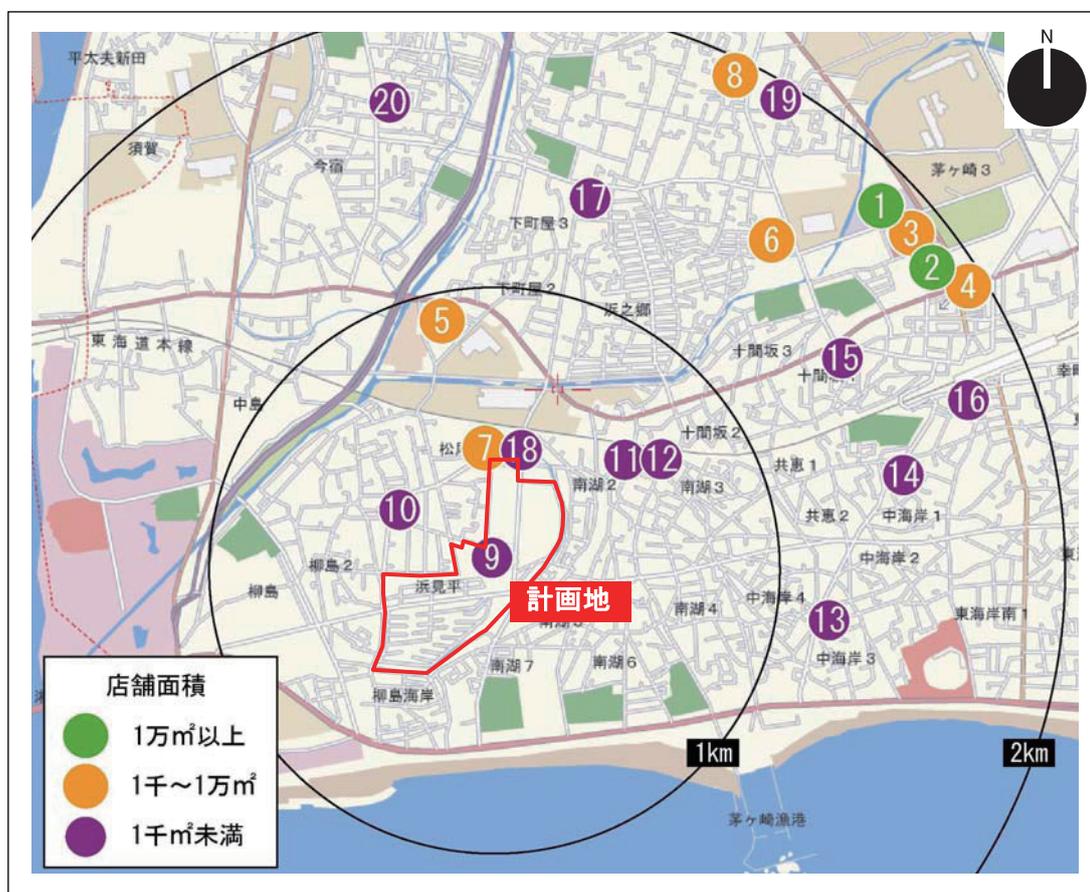
資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2009」  
 （※湘南C-Xのデータのみ民間ホームページ（2010年9月時点）より作成）

【周辺競合】 生活拠点となるべき充実した近隣商業拠点の形成は見られません

足元環境の競合環境をみると、1 km圏内で千㎡以上の店舗は2店舗のみで、うち1店舗は東海道線よりも北側（工業ゾーンよりも北側）に位置しているニトリ（インテリア家具）で、最寄ニーズに対応する店舗ではないため、千㎡を超える最寄大型店舗は1店舗のみになっています。

他1 km圏内には千㎡未満の小規模なスーパーマーケットやドラッグストアが出店していますが、点在しているため生活拠点として十分に機能しているとは言いがたい状況です。

そのため駅周辺など足元圏外で最寄品を購入するケースや、生活協同組合などの宅配を利用するケース等も多いものと推測されます。



■計画地2km圏の競合環境（1万㎡以下）

表 計画地2km圏の競合店舗（1千～1万㎡）

NO.	店舗・ビル名	開店日	売場面積(㎡)	核店舗
1	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	2000年10月	26,810	イオンリテール
2	イトーヨーカドー茅ヶ崎店	1979年10月	12,011	イトーヨーカ堂
3	ダイクマ茅ヶ崎店（ダイクマテックランド茅ヶ崎店）	1968年11月	9,867	ダイクマ
4	茅ヶ崎ラスカ	1985年4月	8,831	—
5	ニトリ茅ヶ崎店	2006年6月	6,652	ニトリ
6	フレスポ茅ヶ崎（エイビイ茅ヶ崎店）	2005年11月	4,455	エイビイ
7	たまや浜見平店	1976年9月	1,530	たまや
8	ファッションセンターしまむら矢畑店	2005年3月	1,278	しまむら

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2009」

表 計画地2km圏の店舗（1千㎡未満）

NO.	店舗・ビル名
9	Aコープ浜見平店
10	ミア クチーナ柳島店
11	全日食チェーンイヌキ熊沢商店
12	八百栄食料品店
13	イナクニヤ
14	クラウン海岸店
15	ローソンストア100茅ヶ崎十間坂店
16	SHOP99茅ヶ崎店
17	FUJI鶴嶺店
18	サンドラッグ茅ヶ崎浜見平店
19	クリエイトS・D茅ヶ崎矢畑店
20	ドラッグセイムス萩園店

資料：電話帳HP

## (工) 商業開発の方向性

### ①マーケット環境からの視点

当地から 10km 圏を対象とした広域でも商業機能は未成熟であり各レベルで拠点商業施設が求められています

表 マーケット環境からの視点のまとめ

立地環境	足元環境は鉄道や川などによりやや閉鎖的であり、駅方向以外との生活圏が分断されています。広域的には東西幹線は整備されているものの、混雑も激しく実質的に車での移動範囲は制限されるものと考えられます。
マーケット規模	生活圏が分断されている 1 km 圏内では 2 万 5 千人程度と居住規模は限られています。茅ヶ崎市全体では 20 万人を超えるマーケット規模を有しています。
マーケット特性	茅ヶ崎市は市内での就業先が少なく（昼間人口比も低く）、世帯人員も大きい。ファミリーの居住都市という位置づけですが、足元だけをみると、年齢構成は高くリタイア世代も多くなっています。都市人口が増加傾向を示す中で足元のみは人口減少していることからみても、足元は硬直化しているマーケットと捉えることができます。
商業環境	茅ヶ崎市をはじめ隣接する都市の商業拠点性は低下傾向にあり、エリア外へ買いまわりニーズなどが流出していると推測されます。しかし広域商業拠点は現在辻堂駅前に湘南 C-X が開発中であり、商業規模から類推すると茅ヶ崎市・藤沢市の拠点商業施設になると思われる。また足元周辺も充実したスーパーマーケットなどを核とした生活拠点が形成されておらず、駅周辺商業への依存が高い立地と考えられます。

### ②敷地条件からの視点

市域の中での当地の位置、交通環境などから広域拠点開発より生活拠点開発が望ましいと考えられます

茅ヶ崎市は市全体の拠点商業機能も不足していますが、当地は市南西部の端に位置しており、また東西には幹線道路が整備されているものの、混雑が激しく広域圏からのアプローチには障害も大きいと考えられます。また生活道路レベルでは広域集客には適していません。

こうした特性からあえて、当地から 10km 圏を対象とした広域商業拠点開発を行うことはリスクが高く、将来的な競合となる湘南 C-X に対する立地優位性が確保できないと思われます。そこで足元商業機能の向上を狙う生活拠点形成が望ましいと考えられます。

表 敷地条件からの視点のまとめ

敷地規模	浜見平地区の商業ゾーンに敷地を限定せず、他の生活拠点ゾーンの敷地を活用すれば大型商業施設の開発も可能と思われます。
当地区開発の意義	浜見平団地の建替えにより、居住規模は大幅には増加しないものの、新たな住民の流入も期待できるため、平均年齢の低下などマーケットの硬直化が緩和されるものと期待できます。（そのためには商業規模は限定されます）
敷地特性	現在商業が計画されている区画は東西と南北の生活幹線が交わる交差点に面する区画で、道路により分断され活用規模は限られています。
アプローチ特性	東西と南北の生活道路により足元圏からのアプローチは良好ですが、広域商業拠点を開発するには、市南西部の端に位置し、西側に隣接する平塚市からは相模川を隔てているため集客障害が大きく、不適格であると考えられます。

### ③生活拠点（近隣商業拠点）の方向性

スーパーマーケットを核とした物販やデイリーサービス業種\*の複合が望ましいと考えられます

浜見平団地の建替えにより、周辺エリアにミドル世代のファミリーが新たに居住し地域活性化が図れると考えられるため、現状の高齢化や、高齢化に伴う単身世帯や夫婦世帯の増加したエリア特性のみに対応するだけが、今後の商業開発の役割ではないと考えられます。

高齢化した住民や新規の住民のいずれからも支持される利便性の高い生活拠点を形成する必要があると考えられます。そのための開発方針として以下の項目が留意点として挙げられます。

表 生活拠点の方向性のまとめ

<p>小規模で開業年度が古い足元商業を刷新する最寄商業機能の誘致</p>	<p>～地域一番となる充実したスーパーマーケットの導入～</p> <p>人口規模的にスーパーマーケットが不足しているエリアであり、同店舗を補完する充実したスーパーマーケットが必要と考えられます。</p>
<p>最寄業態を複合させ利便的なショッピング環境を創造</p>	<p>～地域住民の利便性を向上させる業態複合～</p> <p>利便性が向上すると思われるドラッグストア、100円ショップなどをスーパーマーケットと複合させ、日常ニーズでのワンストップショッピングを可能にしていくことが必要です。</p>
<p>物販だけでなく、日常生活に欠かせないサービス関連業態なども導入</p>	<p>～生活拠点を形成するためには日常生活を支えるデイリーサービス業種も必要～</p> <p>物販商業だけでなく、日常生活を支えるデイリーサービス業種なども複合し、総合的な生活支援することが望ましいと考えられます。</p>

\*デイリーサービス業種：カルチャー関連、リラクゼーション関連、医療関連等の日常生活を支えるサービス業種のこと。

### (3) 事業化方策の検討

#### ア 公共施設整備の事業手法

- ・生活拠点ゾーンの公共施設整備に際しては、用地買収方式、借地方式（普通借地、定期借地）、民間活力活用方式（民間床賃貸、公共貢献）の5つの事業手法が考えられます。
- ・これら5つの手法について、仮に、用地面積を約7,100㎡、延床面積は最低限導入を予定する公共公益施設の規模から医療モールを除く約2,000㎡として、初期投資額と30年間の総投資額を検討します。なお、施設建設に際してここでは公設を前提としていますが、PPP事業\*も考えられます。

#### イ 公共施設の建設・管理運営手法

- ・公共施設の建設及び管理運営については、PPP事業や指定管理者制度を活用し、コストの削減とサービスの効率化を図ることが考えられます。
- ・PPP事業の場合、建設費の負担はなくなるが、利用料金を徴収できる施設が少ないことから基本はサービス購入型となり、市の財政支出は契約期間全体にわたって平準化されることとなります。
- ・一方、公設とする場合は指定管理者制度の導入を検討し、コストの削減とサービスの効率化を図ることが望ましいと考えられます。

---

\* PPP事業：PPP（Public Private Partnership）とは、行政、民間（企業）、市民（NPO等）などが多種多様な形で連携・協力して、より良い公共サービスを提供していくことであり、地域や事業の個別特性を考慮した上で、サービスの基本的枠組みを作り上げる段階から民間（企業）や市民（NPO等）を参加させるなど、公共サービスのより広い範囲での民間や市民のノウハウを活用する手法のこと

表 公共施設整備の事業手法の提案

	用地買収方式	借地方式		民間活力活用方式	
	ケース1 用地買収・公設	ケース2 普通借地・公設	ケース3 定期借地・公設	ケース4 民間床賃貸	ケース5 公共貢献・公設
基本的考え方	既存の保育所用地(2,500㎡)に加え、残地を公共用地とし、市が施設を建設する。	市が普通借地権を設定し、施設を建設する。	市が定期借地権を設定し、施設を建設する。	民間が土地を取得し、施設を建設する。市はその床の一部を賃貸する。 なお、保育所の園庭は別途、土地を取得した民間事業者から借地する。	民間が土地を取得し、開発に併せて公共貢献を求め、公共用地として、市が施設を建設する。
市の事業費負担	初期投資額が最も高く、総投資額もケース2に次いで高くなる。	初期投資額はケース1に次いで高く、総投資額は最も高くなる。	初期投資額は低く抑えられる。また、保証金は期間終了後に返還される。	初期投資額は発生しないが、ただし、内装工事等に係る費用負担が発生する可能性がある。総投資額はケース2と同様に最も高くなる。	初期投資額、総投資額ともに低く抑えられる。
施設の継続性	土地建物ともに市の所有となる。	底地の権利は持たないが、公共施設の継続性は確保される。	同左	公共施設としての継続性が課題となる。	土地建物ともに市の所有となる。
民間の事業性	—	—	—	公共がテナントであり、賃貸収益は安定する。	用途や高さなどの緩和による民間の事業性が課題である。
まとめ	公共施設として安定するが、市の初期投資額が高くなる。	市の初期投資額は軽減されるが、総投資額は割高になる。	市の初期投資額は軽減されるが、総投資額は割高になる。また、期間終了後の対応も考慮する必要がある。	市の初期投資額は軽減されるが、総投資額は割高になる。民間事業としての事業性は高まるが、公共施設としての継続性が課題となる。	市の事業費は軽減されるが、浜見平地区まちづくり計画との整合や民間の事業性が課題となる。

- ・今後、市の財政負担の軽減と公共施設の継続性、さらには浜見平地区まちづくり計画との整合性の視点から、これら5つのケースについて、詳細に検討する必要があります。

---

## ウ 都市計画変更の考え方

民間活力による生活拠点ゾーンと防災拠点機能の整備を図るため、都市計画の見直しの考え方を整理します。

### (ア) 用途など

- ・ 浜見平地区は市の南西部の生活・防災拠点として位置づけられており、生活拠点ゾーンでは商業施設の集積を図ることが想定されています。
- ・ 公園ゾーンについては防災拠点機能の充実を図るため、防災備蓄倉庫などの導入が予定されています。
- ・ 周辺地域の指定状況を踏まえ、地区計画による誘導を図りながら、適切な用途地域への見直しを検討します。
- ・ 用途などの見直しに際しては、浜見平地区は既に地区計画が定められていることから、生活拠点ゾーンについて再開発等促進区を定め、適切に誘導していくことが考えられます。

### (イ) 高さ

- ・ 浜見平地区は第一種中高層住居専用地域、第一種高度地区に指定されており、建物の高さは12mに制限されています。
- ・ 民間活力による生活拠点ゾーンの形成に際しては、土地の高度利用による活力の創出を図るため、周辺地区と同様に、地区計画の中で建物高さの最高限度を定めることを検討します。

## エ 事業化方策のまとめ

これまでの検討結果を踏まえると、生活拠点ゾーンの事業化方策としては以下の様に整理されます。

生活拠点ゾーンの整備に際しては、市の財政状況を踏まえ、財政負担の軽減とサービスの効率化を図るため、PPP事業など民間活力の積極的な導入を検討します。

民間活力を最大限に引き出し、土地の有効利用による魅力と活気あふれる拠点づくりを進めるため、3街区一体の複合開発として事業化を検討するとともに、都市計画（用途や高さなど）の見直しを検討します。

魅力的な拠点形成に向け、適切な事業計画と事業パートナーを選定するため、公募型プロポーザル方式や事業コンペ方式などによる民間事業者の選定を検討します。

生活拠点ゾーンは浜見平地区のみならず、南西部地域の生活・防災拠点として重要な役割を担う地区であり、今後の社会経済情勢と市の財政状況を総合的に勘案しながら事業化を検討します。