

日本のSC
見聞記
最終回

大健闘する注目の大型ショッピングセンター

テラスモール湘南《藤沢市辻堂》

2013年10月30日

- 執筆:マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)
- 流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案／都市・消費
・世代に関するマーケティング情報収集と分析
- 現ハイライフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザースタッフ
- 元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

三井アウトレットパーク木更津／イオンレイクタウン(越谷市)／ニ子玉川 SC(世田谷区)／アースつくば(つくば市)

東京都市圏エリア(東京区部、東京多摩地区、神奈川県、千葉県、埼玉県)で、強力な動員力(＝売上高)があり、地域で注目を浴びる商業施設をピックアップし、その実際と動員力の背景(地域のポテンシャル)をレポートしてきたが、今回がシリーズ「日本のSC見聞記」の最終回となった。

最終回は、神奈川県の湘南エリアに注目した。東京や横浜の優良な住宅地として発展し、近場には文化遺産豊富な鎌倉やサーフィンやヨットなどの海洋スポーツのメッカ・湘南海岸がある。そしてその湘南エリアの商業拠点となっているのが藤沢市である。その藤沢市の商業が、今、危機にさらされている。

百貨店や映画館が消え長期低迷が続く藤沢市繁華街に代わって、隣接の辻堂駅に湘南エリア最大の規模・湘南イメージ満載の大型SC「テラスモール湘南」が一昨年11月に開業し、いきなり初年度年間売上高約500億円を記録し、日本のSCで第5位にランクインしている。

想定外の売上高であるが、その背景には湘南地区商業の大変化がある。

温暖地区であるこの湘南地区は、戦前はリゾート地、戦後は住宅地・観光地として発展し続けたが、観光地は別として、大衆消費から成熟消費へと生活水準が上昇する中、藤沢市の商業開発はこの20年間「冬眠状態」が続いていた。今、藤沢市辻堂では、「湘南 C-X(シークロス)」プロジェクトと「次世代型都市(スマートシティ)」プロジェクトの二つが具体化し動き始めた。今、湘南エリアは大きく変わろうとしている。

*ハイライフデータファイル／シリーズ「日本のSC見聞記」が取り上げ掲載したSC名は、本文7ページをご覧ください。

目次	
テラスモール湘南～初年度年間500億円超えの快拳！～	
・はじめに……………p. 2	Ⅱ－テラスモール湘南成功の背景……………p. 8
Ⅰ－テラスモール湘南について……………p. 3	1. 70年代には湘南の最大の中核都市として発展
1. テラスモール湘南の概要	2. 問題を抱えていた藤沢商業
2. テラスモール湘南の特徴	3. 湘南エリアの居住者の消費生活
3. テラスモール湘南のチェックポイント	4. 藤沢市の地区再生事業は辻堂地区からスタート

テラスモール湘南<藤沢・辻堂北口駅前>

初年度年商 500 億円超えの快挙！

最近開業するショッピングセンター・モールは、どれもこれも大きな売り場面積、大駐車場を持ち、入居テナントもファッション衣料・雑貨店より食品や飲食店舗が多く、しかも殆どどの SC には映画館やカルチャー教室が併設され、均一化している。基本的にショッピングというよりも長時間滞留のレジャー施設となっている。殆どどの SC には、ユニクロ、無印良品、ロフト、H&M、クリスピー・クリーム・ドーナツ等の流行りの店から COACH、アルマーニ等のブランドショップが入っており、地元の店舗も僅かながら取り込んでいる状態だ。どの SC 中身は変わらないのだから、その SC 全体の売り上げ高はほぼ規模に応じて推定(200~300 億円程度)できるわけだが、中には、その推定値を大きく上回る SC が稀にある。それは、このレポートで取り上げてきた、川崎ラゾーナプラザ、TOKYO-BAY、豊洲ららぽーと、イーアスつくばであるが、その推定をさらに大きく上回る SC がある。その SC こそは、藤沢市辻堂駅前に一昨年開業した「テラスモール湘南」である。

運営会社の住商アーバンの発表によると、「開業1年間(2011年11月11日~2012年11月10日)の売上高は、当初目標400億円を大幅に上回る約509億円を達成。また、来館者数も2370万人となり、目標の2000万人を大きく上回った。商圈は、藤沢市・茅ヶ崎市を中心とした半径10km圏及び鉄道沿線(小田原~大船・鎌倉)からの来館者が7割程度、東京・横浜エリアなどからの来館者3割程度。来店手段は、電車利用が4割程度で、来店客層は、20~30代の若い主婦層、3世代のファミリー層、若年カップルなど幅広い(メインターゲットは「湘南マインドを楽しむ人々」)。ポイントカード会員は約24万人だという。(以上、住商アーバン開発株式会社;報道資料 2012・11・21)

初年度売上高約500億円を記録した「テラスモール湘南」は、2012年の日本のショッピングセンター売上高ランキングで、一躍、第5位にランキングされた。今回のレポートは、そのテラスモール湘南の快進撃の秘密を探る。

▼2012年度ショッピングセンターの売上高ランキング				織研新聞 2013.08.15 (Mon)		
ランク	施設名	開業年	2012年度 百万円	前年比;%	営業面積;m ²	テナント数
1位	ラゾーナ川崎プラザ	2006	70,600	0.7	73,294	287
2位	成田国際空港ターミナルビル	1978	67,998	13.4	79,000	310
3位	御殿場プレミアムアウトレット	2000	58,100	-0.9	44,600	205
4位	ららぽーと TOKYO-BAY	1981	56,900	-12.5	93,000	450
5位	テラスモール湘南*2	2011	49,788	1年未満-	63,000	281
6位	玉川高島屋ショッピングセンター	1969	48,100	1.7	46,200	321
7位	ららぽーと横浜(ヨーカドー除く)	2007	45,000	-2.2	93,000	280
8位	三井ジャズドリーム長島	2002	45,000	11.4	39,000	250

*注意:各 SC 売上高には入居する大型店<百貨店、スーパー、大型電器専門店>の数字は含まない

I テラスモール湘南について

湘南地域最大の大型ショッピングモール

テラスモール湘南は、神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目の湘南 C-X 内に立地する複合商業施設である。事業主は特定目的会社湘南インベストメントで、住商アーバン開発株式会社が運営している。

1. テラスモール湘南の概要

- ①立地は、東日本旅客鉄道(JR 東日本)東海道本線辻堂駅北口駅前という好立地。改札を出てから約 30 秒で到着(駅北口からペDESTリアンデッキで 2 階に直結)
- ②かつて工場だったこの地は、湘南 C-X(シークロス)という名称で複合都市計画が進行中。「テラスモール 湘南」は、その中核を担う商業施設として開発
- ③建物は地上 4 階建て(駐車場は一部 5 階まで)で、延床面積 17 万平方メートル(うち、店舗面積は約 6 万 3000 平方メートル)。東京ドーム 3.6 個分。
- ④「人々が集う丘」をコンセプトに、相模湾に面した湘南エリアの特徴を活かしつつ、ファッションを中心に世界初や日本初出店、神奈川県内初出店の 36 店舗も含め 281 店舗が出店している。
- ⑤シネマコンプレックス・109 シネマズの出店により、2010 年(平成 22 年)8 月 31 日のフジサワ中央閉館以来 1 年 3 か月ぶりに藤沢市に映画館が復活

■施設名称「Terrace Mall 湘南」ネーミングについて

「Terrace Mall 湘南」という名前には、青く広がった空と海、吹き抜けていく風、時間や季節の移ろいといった湘南の自然がいつも身近に感じられる場所、というだけでなく、そこに集う人と人を緩やかに結びつける地域コミュニティの役割を果たしてほしい、という思いがこもっている。施設そのものの形状もテラスを 4 段に重ねた段丘状のものとなっている。また、緑を多く配して、人と自然との調和に配慮

テラスモール湘南 Terrace Mall Shonan

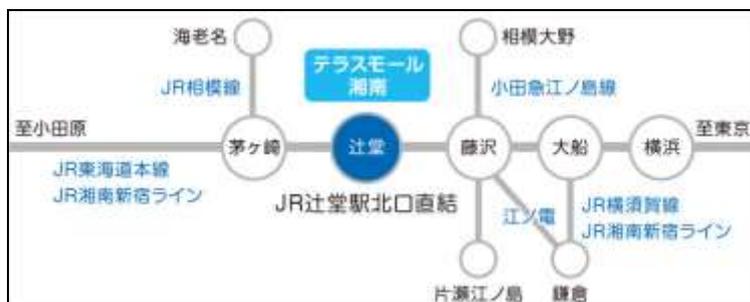


店舗概要

所在地	神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目
開業日	2011 年(平成 23 年)11 月 11 日
施設所有者	特定目的会社湘南インベストメント
施設管理者	住商アーバン開発株式会社
敷地面積	59,147.40m ²
商業施設面積	63,000m ²
延床面積	168,318m ²
店舗数	281 店舗
駐車台数	2,500 台(駐輪台数 3,156 台)
前身	関東特殊製鋼本社工場
商圏人口	119 万人(10 km 圏)
最寄駅	辻堂駅
最寄 IC	藤沢 IC

<交通アクセス>

- ・横浜から 25 分、小田原から 29 分(日中平常時、東海道本線利用)
- ・JR 東海道本線 辻堂駅 - 駅北口からペDESTリアンデッキで 2 階に直結



2. テラスモール湘南の特徴

- ①「テラスモール 湘南」は、湘南らしい広い空や海、風を感じるような 4 層のテラスが重なった段丘状の建物構成。地上 4 階建て(一部 5 階建て)で、店舗面積が約 63,000 平方メートルという巨大なショッピングモール
- ②広くてゆったりとした環境—「湘南ヴィレッジ」は、ショッピングモールに居ながらにして路面店を巡る感覚。地域と溶け込み、住民の散歩道や通勤路になるよう、通り抜け出来るように工夫されている。
- ③「Terrace Mall 湘南」には、湘南エリアに居住する高感度層を中心とした幅広い世代をターゲットに、バラエティ豊かな全 281 店舗が集積。
- ④日本初出店が 2 店舗、神奈川県初出店が 36 店舗あり、地域に新しい生活シーンをもたらす多彩な魅力をもった商業施設

3. テラスモール湘南のチェックポイント5



「湘南辻堂プロジェクト」

住友商事株式会社と住商アーバン開発株式会社、GIC リアルエステート(本社:シンガポール)と共同で開発しているプロジェクトだが、神奈川県藤沢市、JR辻堂駅北口周辺地区都市再生事業である湘南C-X(シークロス)の複合都市機能ゾーン(A-1街区)の事業である。

ポイント1 ■地区再生事業として「湘南辻堂プロジェクト」を推進

「テラスモール湘南」は JR 辻堂駅北口周辺地区都市再生事業「湘南 C-X(シークロス)」内に誕生し、周辺住民のみならず遠方の人たちも利用する商業施設に育っている。このエリアでは、13年 10 月に徳洲会病院が開院し、今後もオフィスビルや大規模マンションの竣工が予定されている。

「テラスモール湘南」は、JR 東海道線辻堂駅と直結し、延床面積約 170,000 m² (地上 4 階、一部 5 階建て)、店舗面積約 63,000 m²、総店舗数約 280 店と、地域最大級の商業施設であるが、「湘南辻堂プロジェクト」の目玉施設となっている。



ポイント2 ■湘南らしい上質な街づくりを求めて

「湘南ライフコア～豊かで落ち着いた上質な日常～」を開発コンセプトに、湘南エリア住民の自分らしさにこだわりを持つ高感度層を中心とした幅広い世代に、郊外の快適性と都市の利便性を併せもった、湘南らしい豊かで落ち着いた上質な施設づくりを推進。湘南らしい施設の特徴として、壁面を風が通り抜ける段丘状とし、緑を配置して「湘南みどりの丘」を創り出した。湘南エリアで愛されている名店グルメを集めた「湘南スタイルフードコート」や、周辺街区への通り抜け動線上に戸建店舗約 15 店舗が並ぶ路面店感覚の「湘南ヴィレッジ」を設けている。

ポイント3 ■高感度な複数の大型店と湘南最大のシネマを核とした「都市型多核モール」

多様化・高度化する生活者ニーズに対応すべく、複数の大型店と専門店を集積した「都市型多核モール」とし、大型の核店舗を各階両端に配置することで回遊性を高めている。

各フロアは、回遊性の高いサーキット構造となっており、両端には集客力のある 15 の核店舗を配置し、モールには注目の店舗が並ぶ。

核店舗には、複数の高感度都市型ファッション大型店、大型食品スーパー、家電、大型書籍店、大型インテリアショップ、シネマコンプレックスなどを導入。これら核店舗のうち、湘南エリア初出店となる大型スーパーマーケット「サミット」と、湘南エリア最大規模の 10 スクリーン (約 1,800 席) で IMAXR デジタルシアターを導入したシネマコンプレックス「109 シネマズ」が出店している。

中核店舗	サミット、KEYUCA、UNIQLO、H&M、ZARA、GAP、無印良品、ロフト、ユザワヤ、ゼビオ、アカチャン本舗、有隣堂、ノジマ、山野楽器、109 シネマズ
------	---

ファッション雑貨・インテリアを中心としたライフスタイル商品を取り扱う英国の「Cath Kidston (キャス・キッドソン)」が、世界初となるカフェ「Cath's Cafe」を併設。伝統的な英国スタイルにポップな感覚を取り入れた独特の「Cath Kidston」の世界で、ティータイムを楽しめる。

ポイント4 ■「湘南辻堂プロジェクト」のシンボルゾーン「湘南ヴィレッジ」と「湘南スタイルフードコート」

周辺街区へ繋がる動線上には、湘南を感じる戸建て店舗が路面店感覚で並ぶ「湘南ヴィレッジ」や、3 階には、湘南エリアの銘店の味が楽しめるフードコート「潮風キッチン」を導入。地元色のある店舗を導入し、「湘南らしいライフスタイル」を提供。

《湘南ヴィレッジ》 湘南を感じる 7 店舗が路面店感覚で並ぶ戸建エリア

湘南らしい地元色のあるショップなどが路面店感覚で並ぶ「湘南ヴィレッジ」は、周辺街区への通り抜け線上に戸建店舗が並ぶプロムナード。

ハリウッドセレブの間で人気のスペシャリティストア「ロンハーマン」が神奈川県初出店。ファッション・インテリア雑貨に加え、カフェも併設。また、日本初出店となるニューコンセプトのハワイアンショップ「フラレファ」は、ハワイアングッズのほか、揚げたてのハワイアンドーナツ“マラサダ”も提供。そのほか、茅ヶ崎で人気のベーカリー「Biggy」など湘南ライフを提案するこだわりのショップを導入。自分らしいスタイル・過ごし方を発見し、街や自然と一体化できる体感型空間としている。

《湘南スタイルフードコート》 湘南エリアの老舗名店の味が楽しめるフードコート

3 階には、ぬくもりを感じさせる室内客席と、開放感あふれる外部テラス席の二つの空間を持つ「湘南スタイルフードコート」を導入。鶴沼の高級住宅地にある隠れ家フレンチレストラン「KUGENUMA SHIMIZU」、茅ヶ崎で人気のアイスクリームショップ「プレンティーズ」、江ノ島のシラス問屋「とびっちょ」など、湘南エリアで愛

されてきた名店が出店。フードコートは、自然素材が店内内装に使われるなど、居心地の良い湘南らしい食空間を提供している。



ポイント5 シンプルでわかりやすいフロアと高い回遊性

- ・1 階に「湘南マルシェ」というデリ・スイーツ・生鮮品コーナー
- ・本館外にある「湘南ヴィレッジ」という戸建て店舗
- ・2 階～屋上から江ノ島を見ながらのんびりと休めるテラスが充実している
- ・大きすぎず小さすぎず異色すぎず…地元も流行りも個性も取り入れたモール
- ・地元民としては、辻堂にやっと出来た映画館がある

▼各階フロアコンセプト		
1 階	食料品とファッションを中心とした「デイリーフロア」	「湘南マルシェ」と称する食品販売ゾーンと、「湘南ヴィレッジ」と称する戸建店舗ゾーンがある
2 階	ファッション中心の「都市型ファッションフロア」	湘南ライフファッションスタイルの提案
3 階	雑貨とファッションの「カジュアルアイテムフロア」	「潮風キッチン」と称するフードコートがある
4 階	書籍、家電、映画館の「時間消費型フロア」	地元初の映画館

テラスモールの商圈データ

商圈は、藤沢市・茅ヶ崎市を中心とした半径 10km 圏及び鉄道沿線(小田原～大船・鎌倉)からの来館者が 7 割程度、東京・横浜エリアなどからの来館者 3 割程度。来店手段は、電車利用が 4 割程度で、来店客層は、20～30 代の若い主婦層、3 世代のファミリー層、若年カップルなど幅広い(メインターゲットは「湘南マインドを楽しむ人々」)。ポイントカード会員は約 24 万人

■テラスモール湘南の第一次商圈は約 70 万人弱

▼テラスモール湘南の第一次商圈人口・世帯数							
	市区町村	人口			世帯数		
		平成 25 年	平成 15 年	増減率	平成 25 年	平成 15 年	増減率
商圈	藤沢市	416,611	388,329	7.3	177,260	155,569	13.9
	茅ヶ崎市	236,668	224,843	5.3	95,642	84,596	13.1
	寒川町	47,450	46,580	1.9	18,457	16,558	11.5
	小計	700,729	659,752	6.2	291,359	256,723	13.5
参考	小田原市	196,453	199,688	-1.6	78,998	73,171	8.0
	平塚市	258,826	255,031	1.5	105,324	95,712	10.0
	鎌倉市	173,781	167,666	3.6	73,140	66,979	9.2
	横浜市	3,694,802	3,504,530	5.4	1,605,989	1,439,144	11.6
	川崎市	1,438,627	1,283,453	12.1	670,765	568,570	18.0

■JR 藤沢駅・辻堂駅の乗車人員の 10 年前対比では二桁の伸び

▼JR 東日本湘南エリアにある駅の 1 日当たり平均乗車人員—JR 東日本調査							
	JR 駅名	2012 年	増減率		JR 駅名	2012 年	増減率
湘南エリア	戸塚	107,681	8.9	比較参考	川崎	188,193	19.2
	藤沢	104,300	13.1		町田	110,543	7.4
	大船	95,317	13.8		武蔵小杉	108,046	60.4
	平塚	60,643	5.6		千葉	104,646	0.4
	茅ヶ崎	54,984	3.0		松戸	98,287	-4.7
	辻堂	54,422	20.8		八王子	82,521	1.6

ハイライフデータファイルシリーズ;日本のSC見聞記

- 第一回(5月) 日本のショッピングセンターの現状と課題
- 第二回(6月) 都市イメージを一新させた日本No.1の売上高のSC「ラゾーナ川崎プラザ」
- 第三回(7月) 郊外生活を大きく変えた最古でなおかつ最大規模を誇る「ららぽーと Tokyo Bay」
- 第四回(8月) ウォーターフロントで新都市生活を提案する「アーバンドック ららぽーと豊洲」
- 第五回(9月) つくば市地元密着型のSCでジモティーに最も慕われた「イーアスつくば」
- 第六回(10月) 初年度年商 500 億円超えの快挙! 湘南エリア最大のSC「テラスモール湘南」

II - テラスモール湘南成功の背景

テラスモール湘南(開業 2011 年 11 月)の立地する辻堂駅周辺は、繁華街といわれるほどの商店街があるわけでもなく、また大型小売業店舗が入る商業施設は殆んどない。従って辻堂在住の地域住民の買物は、昔とあまり変わりばえのしない藤沢駅繁華街を利用せざるを得なかった。

その辻堂の JR 辻堂駅北口駅前に、藤沢市唯一の映画館を取り込んだ新しいショッピングセンター「テラスモール湘南」の開業は、藤沢駅前を我慢しつつ利用していた地域居住者にとっては、「うれしい限り」のプレゼントになったようだ。年商約 500 億円という想定外の売上高を上げることができたのは、行政や住商アーバン開発(株)の開発・運営能力の高さにあるが、成功の一番の要因は「藤沢市商業の陳腐化」にあるのではないかと思う。ここでは、藤沢駅前繁華街の陳腐化という仮説のもと、以下記述する。

1. 70 年代には湘南の最大の中核都市として発展した藤沢市及び駅前繁華街

藤沢市は、1960 年代に入ると、経済の高度成長を背景に北部を中心に数多くの工場を誘致し、工業都市としての性格を強めていく一方、1970 年代には、各地に商業施設が進出してはいるが、藤沢駅前繁華街は、湘南地域の商業の中心地として発展し、また、本市の西部、そして北部地域の開発が進むにつれて、多くの人々が移り住み、次々と新しい市街地が形成されてきた。

行政的に見る藤沢市は、神奈川県南部中央の相模湾に接する市で、湘南と呼ばれる地域の中で、最大の人口(約 42 万人)を有している。1960 年前後から東京のベッドタウン化が進み、藤沢市の人口が急増すると共に、JR(東海道本線、湘南新宿ライン)、小田急(江ノ島線)、江ノ電の 3 つの鉄道が集まる藤沢駅を中心に商業施設が集積した。駅前一極集中の街づくりが行われている。

一方、藤沢市はベッドタウン的な要素を強めていったが、藤沢市南部に位置する鵜沼海岸は、古くより海水浴場が開かれ、現在は片瀬西浜・鵜沼海水浴場として年間来客数 300 万人を超す日本一の海水浴場として知られ、日本におけるサーフィン並びにビーチバレー発祥の地ともいわれている。

2000 年代に入ると、市北部の湘南台を中心とした地域で人口が増え始めた。北部エリアは、湘南台駅が小田急(江ノ島線)、相鉄(いずみ野線)、横浜市営地下鉄と接続しており、その利便性から乗換駅、また慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス(SFC)の玄関口として発展している。

■藤沢市は全体として、人口規模も小売販売額も高く、東京都市圏の中核郊外都市として堅調に推移している

▼東京都市圏郊外中核都市一類似都市比較一					
	人口(国勢調査)		小売販売額(億円)		人口一人当たり小売販売額(平成 19 年)
	平成 22 年	10 年前対比	19 年	5 年前対比	
町田市	426,987	13.1	5,048	-3.0	1,222
千葉市	962,130	8.5	11,207	8.2	1,196
藤沢市	418,215	10.3	4,178	-3.0	1,039
松戸市	484,639	4.3	3,841	-8.5	806
八王子市	580,053	8.2	5,686	-6.7	1,004
平塚市	258,289	-0.3	2,678	10.5	1,029

1960 年～80 年代に、藤沢市は東京都市圏の郊外にある千葉県の千葉市、松戸市、東京都の八王子市、町田市などと同様に東京郊外地域の中核都市となっている。都市の商業の商圈の大きさや強さを示す指標である「人口一人当たり小売販売額」を見ると、東京都市圏の千葉市や八

王子市と同じように藤沢市市域内だけでなく周辺市町村から集客していることがわかる。藤沢市は湘南エリアの中核都市として、特に商業的にみると広域の商圈を持つ核拠点として成長発展していった。

■藤沢市は神奈川県下では、規模的には、横浜市、川崎市、相模原市次ぐ第4位

	市	平成25年	平成15年	増減率
	県計	9,064,465	8,640,748	4.9
1位	横浜市	3,694,802	3,504,530	5.4
2位	川崎市	1,438,627	1,283,453	12.1
3位	相模原市	719,207	616,439	16.7
4位	藤沢市	416,611	388,329	7.3
5位	横須賀市	411,991	430,224	-4.2
6位	平塚市	258,826	255,031	1.5
7位	茅ヶ崎市	236,668	224,843	5.3
8位	大和市	230,939	217,597	6.1
9位	厚木市	224,692	220,261	2.0
10位	小田原市	196,453	199,688	-1.6

しかし、70、80年代と大きく成長してきた湘南エリア中核都市の藤沢市の商業が、90年代(バブル崩壊以降)に入ると、他の東京都市圏郊外中核都市同様ではあるが、小売業の売り上げは減少し始めた。

日本国内全体の経済が低迷期になっているから売り上の減少避けられなかったものの、その減少額は100億円以上の大幅な減少となった。当然のように、藤沢市の商業拠点であったJR藤沢駅前の藤沢北口・南口の繁華街が大打撃を受けた。

その後の約20年間、藤沢市の商業は、藤沢市繁華街ばかりでなく市域全体が冬眠状態を続けた。

長期にわたる冬眠状態から藤沢商業を目覚めさせたのがJR藤沢駅ではなく隣接するJR辻堂駅前に開業した「テラスモール湘南」にほかならない。

藤沢市の中心繁華街はいまだ眠りから覚めていない。藤沢市の中心繁華街(JR藤沢駅前周辺)では何が起こっていたのだろうか。

■湘南エリアでは、通勤通学利用者が増えている

▼JR東日本2012年度1日各駅平均乗車人員。

	2012年	2002年	増減率
藤沢駅	104,300	92,187	13.1
大船駅	95,317	83,786	13.8
平塚駅	60,643	57,453	5.6
茅ヶ崎駅	54,984	53,378	3.0
辻堂駅	54,422	45,042	20.8

■藤沢市の小売業は、県下では第4位

▼地域別年商品販売額(億円)推移

市区町村名	平成19年		
	億円	増減率(%)	増減数(億円)
①横浜市	37,194	2.8	1013
②川崎市	11,659	2.3	257
③相模原市	6,132	-3.3	-207
④藤沢市	4,178	-3.0	-131
⑤横須賀市	3,898	-5.5	-228

■藤沢、平塚、厚木市は独立商圈を持っている

横浜市	10,254	茅ヶ崎市	7,083
川崎市	8,514	秦野市	8,555
相模原市	8,691	海老名市	11,306
藤沢市	10,392	座間市	7,676
横須賀市	9,235	伊勢原市	9,711
厚木市	12,469	綾瀬市	7,342
平塚市	10,289	逗子市	6,864
小田原市	12,249	三浦市	6,907
大和市	10,295	寒川町	6,246
鎌倉市	10,271	神奈川県合計	9,605

2. 問題を抱えていた藤沢市の藤沢駅前の繁華街は、陳腐化、開発する土地も少ない。
また、駅前道路事情は悪化の一途

藤沢市駅前の繁華街の発展が止まり、陳腐化していった要因はいくつかあるが、三点ほどあげる

その① 70年代、80年代に栄えた藤沢駅前繁華街。今は業態転換のオンパレード

東京・横浜の住宅地として人口も増え、それに伴い商業集積が盛んになり、特に藤沢駅前周辺の狭い地区に、60～80年代に百貨店や総合スーパー、専門店ビルの集中出店があり、湘南エリアの最大の繁華街となった。しかし、現在は、殆んど当時のままの建物として残り、中身は業態転換して雑居ビル化しているのも多い。

■1960年代から大型店が出店し活性化していた藤沢駅前繁華街

▼藤沢市の主な商業施設の開業年				
市名	開業年	名称	業態	営業面積
藤沢地区 JR 藤沢駅北口・ 南口	1965	フジサワ名店ビル	専門店ビル	3,841
	1965	さいか屋	百貨店	14,129
	1966	ダイヤモンドビル	専門店ビル	4,240
	1974	イトーヨーカドー藤沢店	GMS	11,170
	1984	湘南ライフタウン SC	SC	8,482
	1986	藤沢オーパ	専門店ビル	8,358
	1987	ルミネ藤沢	駅ビル	6,141
	1985	小田急百貨店	百貨店	12,541
辻堂地区	2003	湘南モール FIL	SC	26,403
	2006	Mr.Max 湘南藤沢 SC	SC	26,819
	2010	ラズ湘南辻堂	専門店ビル	10,200
	2011	テラスモール湘南	SC	63,000
湘南台地区	2002	イトーヨーカドー湘南台店	GMS	18,595

藤沢市繁華街～かつてあった主な商業施設の「昔と今」～

めまぐるしく変わった藤沢市駅前の大型店(業態転換と運営会社変更)

- ・十字屋(1973年9月28日開店)→COSTA→OPA
- ・江ノ電百貨店(1974年4月26日開店)→藤沢小田急百貨店(1985年3月2日開店)→小田急百貨店(2005年2月改称)
- ・ダイエー藤沢店(1974年6月22日開店、トポス・ダイエーを経て一時閉店。建物を建て替えた上で2011年10月7日に再出店)
- ・田原屋(1974年10月10日開店)→パシオス
- ・丸井(1979年開店、2006年2月28日閉店。移転前のさいか屋跡地)→ビックカメラ(地下1-6階)ノ Junk堂書店(7・8階)
- ・志澤百貨店(1974年3月29日開店)→藤沢西武(1978年9月15日開店)→1997年閉店・解体
- ・緑屋→クッチーネ→藤沢プライム
- ・東急ハンズ(1976年11月開店、東急プラザ内)→2006年12月31日閉店

その② 90年代から現在まで、藤沢中心繁華街商業は低迷と空洞化が進んだ

藤沢市では、1960年代～1980年代にかけて、JR藤沢駅の駅前に複数の百貨店や総合スーパー、専門店ビルあるいは映画館、パチンコ店、飲食店が集積し、駅周辺は湘南地域でも有数の繁華街に成長した。しかし、90年代に入ると大和市など藤沢市に隣接する周辺市に大型のショッピングセンターが開業したり、横浜市商業地(駅東口・西口やみなとみらい地区など)に商業施設が出店を重ね、藤沢市在住者の買い物客が藤沢市を離れ、横浜の繁華街や近辺で開業した新しいSCへの流出が多くなった。藤沢市は、東海道本線を南北に横断できる道路も少ないことから、休日には駅周辺の道路がしばしば渋滞するが、その対策としての再開発が進まず、バブル経済崩壊以降、1990年代後半から既存の大型店の撤退が相次ぎ、空洞化も見られるようになった。藤沢市駅周辺では、商業に代わってマンション建設が進んだ。古いデータだが「神奈川県商業繁華街調査」(平成19年商業統計で藤沢市の繁華街の年間販売を見ると、

藤沢市最大の繁華街であった藤沢駅南口繁華街(年間販売額;652億円)は、5年前対比マイナス12.9%、北口(同293億円)はマイナス31.8%と大きく減少している。

そればかりか湘南エリアの大船市や平塚市のそれを大きく上回っている。

■藤沢市の小売業は自立的独立商圏を持つ商業地だったが、現在は空洞化が目立つ

▼地域別年商品販売額(億円)推移			
市区町村名	14年/19年		
	平成19年 億円	増減率(%)	増減数(億円)
①横浜市	37,194	2.8	1013
②川崎市	11,659	2.3	257
③相模原市	6,132	-3.3	-207
④藤沢市	4,178	-3.0	-131
⑤横須賀市	3,898	-5.5	-228

■2010年頃までは、JR藤沢駅南口と北口は、湘南エリアの最大の繁華街だった

▼繁華街地域別 小売業年間商品販売額(平成19年)								
市名	繁華街名	販売額 (億円)	5年前比 増減率(%)	市名	繁華街名	販売額 (億円)	5年前比 増減率(%)	
藤沢市	藤沢銀座通り	97	-33.8	茅ヶ崎市	茅ヶ崎駅北口	245	-5.4	
	藤沢駅北口	293	-31.8		茅ヶ崎駅南口	42	-25.4	
	藤沢駅南口	652	-12.9		茅ヶ崎駅ビル	99	33.0	
	鶴沼海岸駅前	30	-29.1		鎌倉市	大船	214	4.3
	辻堂駅南口	50	-13.0	平塚市	紅谷町	191	-11.4	
	長後駅周辺	70	-18.4		平塚駅ビル	171	25.3	
	藤沢本町駅周辺	60	21.6					
	片瀬海岸	33	4.7					
	辻堂新町1丁目	40	50.7					
	六会日大前駅	62	-32.6					
	湘南台駅東口	150	1.3					
	湘南台駅西口	57	-33.9					

③横浜市や県央のSCへの買物流出が止まらない。藤沢市商業の無策か？

新規出店もなく、地域再生の開発がストップして30年近くなる。一方、90年代以降、東京都心部や横浜都心部では新しい商業施設が開業。そして、小田急線(新宿～藤沢間)の沿線都市、なおかつかつて藤沢市の商圈であった県中央の大和市、海老名市、さらに相模市などに大型の新しいショッピングセンターやモールが開業している。藤沢市はそれをただ眺めていただけだという印象が強い。

藤沢駅前の街の再開発ができないでいる間に、今まで藤沢駅前に来街していた多くの湘南の居住者は、横浜の商業地や県央にできた新しいショッピングセンターへ買物流出するようになり、藤沢駅前繁華街は、顧客を集める街から顧客分散型の繁華街へと変質していった。

■商業施設出店ラッシュの横浜、川崎、相模原市。湘南エリアは藤沢・辻堂地区のみ。不発の藤沢駅周辺

▼神奈川県下での商業施設開業リスト(最近の3年間)						
開店年	SC名	開業所在地	ディベロッパー	店舗面積(m ²)	キーテナント名	テナント数
2010	Colette・Mare	横浜・桜木町	(株)テーオーシー	未詳	—	127
	トツカーナ	横浜・戸塚区	東急不動産(株)	28,874	—	167
	Ario(アリオ)橋本	相模原市	(株)イトーヨーカ堂	47,600	イトーヨーカドー	136
	Luz 湘南辻堂	藤沢市辻堂	丸紅(株)	10,200	—	30
2011	クロスガーデン川崎	川崎・幸区	オリックス不動産(株)	16,856	サミットストア	16
	フレルさぎ沼	川崎・宮前区	(株)東急ストア	約9,000	フレル東急ストア	47
	イオン大和SC	大和市	イオンリテール(株)	18,210	イオン大和店	41
	Terrace Mall 湘南	藤沢市辻堂	住商アーバン開発	約63,000	サミットストア	280
2012	サミットストア	横浜市西区	サミット(株)	5,920*	サミットストア	24
	カトレヤプラザ伊勢佐木	横浜伊勢佐木町	(株)大丸コム開発	4,600	新鮮イセザキ市場	22
	ミマスモール	足柄上郡大井町	大徳興業(株)	5,405	-	11
	シアル鶴見	横浜・鶴見	横浜ステーション	5,600	-	71
2013	エイビイりんかんモール	大和市中鶴間	(株)エイヴィ	17,284	エイビイ、カインズ	15
	bono(ボノ)相模大野	相模原相模大野	野村不動産(株)	約32,900	ライフ	約180
	武蔵小杉東急スクエア	川崎・小杉町	東京急行電鉄(株)	11,204	東急フードショー	73
	MARK IS みなとみらい	横浜・みなと未来	三菱地所(株)	約43,000	—	189
	小田急マルシェ相武台	座間市相武台	小田急電鉄(株)	3,960	Odakyu OX	15
	ニトリモール相模原	相模原市大野台	(株)ニトリHD	約27,133	ニトリ、ヤマダ	30
	ペアナード・オダサガ	相模原市南区	再開発組合	約4,300	—	21
	プレミア・ヨコハマ	横浜市都筑区	プレミア(株)	8,822	—	約50
	サウスウッド	横浜市都筑区	(株)横浜都市みらい	5,800	—	29

3. 湘南エリアの居住者の消費生活は、古い藤沢駅前繁華街に仕方なく昔も今も依存

テラスモール湘南がある辻堂周辺の地域は、いすゞ自動車をはじめとする工場の進出が盛んで、産業・工業都市としての一面もあったが、近年は関東特殊製鋼(辻堂駅前・現テラスモール湘南)や武田薬品工業など撤退する企業がある中、南口中心に中小マンションが建設され住宅地化が進んだ。

しかし、商業集積は殆んどないために、住民の買物ほとんどの藤沢駅前の繁華街(湘南地区の最大の繁華街)を利用していた。地域全体としては、地域人口が急増したわけでもなく、また、小売店舗の進出も殆んどないまま、辻堂の街全体としての活動は静止状態が続いた。しかし、2011年11月に新たに開業した「テラスモール湘南」が、湘南地区のどの百貨店・GMS・SCの年間売り上げを大きく上回る約500億円という想定外の売上げを一気に達成。この500億円という数字は、藤沢駅前の最大の繁華街である南口繁華街(約600億円/2007年)に匹敵する。テラスモール湘南の開業が2011年であるから、500億円というのは、計算上は、旧態然とした藤沢駅前繁華街の売り上げをすっかりさらったことになる。しかしどうも計算上ではなく、藤沢駅前の繁華街をデータを調べたり観察してみるとその陳腐化は事実のように見えてくる。

藤沢市の都市計画課でも藤沢市駅前地区の商業の低迷をどう乗り越えるのが大きな問題となっているが、敷地や建物の権利関係や駅前道路の再整備などの課題を抱えている。したがって都市計画的には再開発しやすい大工場跡地(辻堂駅前の関東特殊製鋼工場跡地=都市プロジェクト「**湘南 C-X<しょうなんシークロス>**」、辻堂元町の松下電器工場跡地=都市プロジェクト「**次世代型都市<スマートシティ>**」)を最優先に再開発事業をスタートさせた。新しい藤沢の街づくりを推進し、かつての藤沢駅前同様に、広域からの集客を目論んでいるのが現状だ。第一弾の辻堂駅前の都市プロジェクト「湘南 C-X(しょうなんシークロス)」の「テラスモール湘南」は、想定外の人気を集めている。

■湘南エリアで最大の売り場面積を持つ新しいショッピングセンター「テラスモール湘南」!

湘南に新しい風を吹き込んだ。藤沢駅前の繁華街は、20世紀の街に

▼湘南地区の大型商業施設					
市名	地区	業態	名称	開業年	営業面積
鎌倉市	大船駅周辺	GMS	イトーヨーカドー大船店	1981	13,954
		駅ビル	大船ルミネウイング	1992	1,091
藤沢市	藤沢駅前地区	専門店ビル	フジサワ名店ビル	1965	3,841
		専門店ビル	ダイヤモンドビル	1966	4,240
		GMS	イトーヨーカドー藤沢店	1974	11,170
		SC	湘南ライフタウン SC	1984	8,482
		専門店ビル	藤沢オーパ	1986	8,358
		駅ビル	ルミネ藤沢	1987	6,141
		百貨店	小田急百貨店	1985	12,541
		百貨店	さいか屋	1965	14,129
	辻堂地区	SC	湘南モール FIL	2003	26,403
		SC	Mr.Max 湘南藤沢 SC	2006	26,819
		専門店ビル	ラズ湘南辻堂	2010	10,200
		SC	テラスモール湘南	2011	63,000
湘南台地区	GMS	イトーヨーカドー湘南台店	2002	18,595	

茅ヶ崎市	駅周辺地区	GMS	イトーヨーカドー茅ヶ崎店	1979	12,011
		駅ビル	茅ヶ崎ラスカ	1985	6,286
		GMS	イオン茅ヶ崎	1995	28,287
		GMS/SC	イオン茅ヶ崎中央 SC	2000	24,487
		専門店ビル	フレスポ茅ヶ崎	2005	6,989
平塚市	駅周辺地区	駅ビル	平塚ラスカ	1973	16,724
	駅近辺	SC	OSC 湘南シティ	1999	31,120

4. 藤沢市の地区再生事業として「湘南辻堂二大プロジェクト」を推進

「テラスモール湘南」はJR辻堂駅北口周辺地区都市再生事業「湘南C-X(シークロス)」内に誕生し、周辺住民のみならず遠方の人たちも利用する商業施設に育っている。このエリアでは、13年10月に徳洲会病院が開院し、今後もオフィスビルや大規模マンションの竣工が予定されている。

また、藤沢市で開発中の環境に配慮した次世代型都市(スマートシティ)が具体的にスタートし、今年の秋には、商業施設(名称は「湘南T-SITE(サイト)」)が開業する。藤沢駅前を尻目に、この2大都市プロジェクトの熾烈な競争が始まるが、藤沢市居住者や周辺市域居住者たちがどちらを選択するのか興味は尽きない。

湘南C-X事業について

- ・関東特殊製鋼の本社工場跡地を利用転換し、辻堂駅北口を中心とした多様な機能を持つ都市拠点の形成を目的に整備。面積約25haに移住人口2,300人、就業人口1万人を想定。
- ・事業主体はUR都市機構。並行して辻堂駅ホームの拡張、西口改札口および跨線橋の改築、南口駅前広場の再整備なども行われている。なお辻堂駅は茅ヶ崎市民の利用も多いことや、西口改札北側はC-X事業用地の西端に位置していることなどもあり、C-X事業には藤沢市だけでなく茅ヶ崎市も一部参画している。

次世代型都市(スマートシティ)について

神奈川県藤沢市のパナソニック工場跡地に計画しているのがスマートシティ「Fujisawa サステナブル・スマートタウン」構想。計画はパナソニックと藤沢市が2010年に基本合意。三井住友信託銀行や東京ガスなど11社が参加して、約19ヘクタールの敷地内に戸建て住宅や商業施設を整備する。太陽光発電や蓄電池を備えた約1000戸の住宅に約3000人が暮らす計画だ。街開きは14年春の予定

- ・商業施設の事業者は、東京・代官山に「代官山T-SITE」を開発した「ソウ・ツー」。健康・福祉・教育施設の事業者は、「学研ココファンホールディングス」「長岡福祉協会」「アインファーマシーズ」の3団体で保育所や特別養護老人ホームなどを運営する。また、セキュリティサービスは「総合警備保障(ALSOK)」、電気自動車のシェアリングなどのサービスは「サンオータス」が担う。

・地区計画の概要

決定年月日	平成24年3月21日	まち全体の「CO2排出量を可能な限り削減」と「エネルギーの自給自足」の実現に向けて「タウン・エネルギー・マネジメント」概念の導入による効率的な運用を推進し、あわせて、「公民の協働・連携」と「都市構造・都市機能の強化」のコンセプトに基づくまちづくりを進め、スマートタウン構想の実現を図る。
変更決定	平成25年5月2日	
位置	辻堂元町六丁目地内	
面積	約19.3ha	

以上(最終回/テラスモール湘南)